

# 公共施設を活用した地域活性化 に関する調査研究

平成27年 3月

沖縄県 南城市  
一般財団法人 地方自治研究機構

## はじめに

少子高齢化の進行に伴う本格的な人口減少社会の到来が予測される中で、デフレからの脱却や雇用の安定など着実な経済の歩みが求められる一方、地方公共団体を取り巻く環境の変化は厳しさを増しています。地方公共団体は安心・安全の確保、地域産業の振興、地域の活性化、公共施設の維持管理、行財政改革等の複雑多様化する課題に対応していかなくてはなりません。また、住民に身近な行政は、地方公共団体が自主的かつ主体的に取り組むとともに、地域住民が自らの判断と責任において地域の諸課題に取り組むことが重要となってきています。

このため、当機構では、地方公共団体が直面している諸課題を多角的・総合的に解決するため、個々の地方公共団体が抱える課題を取り上げ、当該地方公共団体と共同して、全国的な視点と地域の実情に即した視点の双方から問題を分析し、その解決方策の研究を実施しています。

本年度は6つのテーマを具体的に設定しており、本報告書は、そのうちの一つの成果を取りまとめたものです。

本調査研究は、新庁舎建設により空き庁舎となる沖縄県南城市の大里・玉城両庁舎について、現状や関係者及び県内外の事業者の意見等を踏まえ、今後の利活用に関する計画づくりのための基礎調査を行い、本市の活性化の可能性や方向性について検討を行うことを目的としたものです。

本研究の企画及び実施に当たりましては、研究委員会の委員長及び委員をはじめ、関係者の方々から多くの御指導と御協力をいただきました。

また、本研究は、公益財団法人 地域社会振興財団の交付金を受けて、沖縄県南城市と当機構が共同で行ったものです。ここに謝意を表する次第です。

本報告書が広く地方公共団体の施策展開の一助となれば幸いです。

平成 27 年 3 月

一般財団法人 地方自治研究機構  
理事長 山中 昭 栄

## 目次

序章	調査研究の概要	3
I	調査研究の背景・目的	3
II	調査研究の内容	4
III	調査研究の体制	6
第1章	南城市の現況	9
I	人口等の現況	9
II	産業の現況	33
III	土地利用等の状況	40
IV	新築動向	46
V	地価	48
VI	交通の状況	49
VII	土地利用法規制	52
第2章	上位・関連計画による都市整備の方向	57
I	沖縄県21世紀ビジョン	57
II	第1次南城市総合計画	59
III	南城市都市計画マスタープラン	60
第3章	対象施設周辺の状況	63
I	大里庁舎周辺	63
II	玉城庁舎周辺	66
III	現庁舎の概要	70
第4章	公共施設再利用の可能性評価	77
I	公共施設再利用の方向性	77
II	企業ニーズから見た民間事業所誘致の可能性	78
III	土地利用条件等から見た民間事業所誘致の可能性	100
IV	民間事業所立地の可能性	101
V	貸付事業収支の想定	102
VI	事業所誘致に伴う効果	111

第5章 本市における地域活性化の核となる新たな公共施設再利用の 在り方の検討	117
Ⅰ 調査結果から考察する再利用の方向性	117
Ⅱ 今後の本市の公共施設再利用方策	128
調査研究委員会名簿	133
資料編	137

## 序章 調査研究の概要

## 序章 調査研究の概要

### I 調査研究の背景・目的

#### 1 調査研究の背景

平成 18 年 1 月に 4 町村の合併により誕生した南城市は、沖縄本島南部地域に位置する東シナ海に面した緑地や農地などの土地利用が主体のまちで、自然に恵まれた環境にある。

また、市内には世界遺産である斎場御嶽を初めとする豊かな歴史的遺産があり、多くの観光客が訪れるまちでもある。

第一次南城市総合計画基本構想においては、『人と自然・文化が調和した福寿で活力に満ちたユイマールのまちづくり』を基本理念に設定し、創造力と活力あふれるまちづくりを進めるものとしている。

南城市は誕生から 8 年が経過し、平成 22 年には南城都市計画区域が指定され、計画的なまちづくりが進められている。

その間行政運営は分庁方式による行政運営を行っているが、業務部門ごとに窓口がある庁舎が異なるため市民サービスに支障を来しており、さらに、各庁舎に維持管理コストがかかり多くの維持費を費やしている。

そのような現状の改善を図るため、平成 24 年度に庁舎建設検討委員会を設置し庁舎建設の是非について諮問したところ、庁舎の建設時期及び場所について審議がなされ、平成 25 年 2 月に答申が行われた。その内容は、市民サービスの向上、施設維持コスト減による市の財政負担軽減等が見込めることから、「新庁舎は合併特例期間内に市の地理的中心地域に建設する」こととした合併協定項目を遵守し、協定項目に基づき新庁舎建設を行うことが望ましいとするものであった。

さらに、平成 25 年度には係長級職員を中心に構成された庁舎建設専門部会により庁舎建設基本構想が策定され、新庁舎建設の必要性や基本理念等がまとめられた。庁舎建設業務を遂行するため平成 26 年度に庁舎建設室が設置され、新庁舎建設に向けた本格的な取組が進められている。

新庁舎建設により遊休施設となる玉城庁舎と大里庁舎については、企業誘致による若年層の就労環境の充実を軸とした本市の発展に資する利活用を行うことが望ましい。

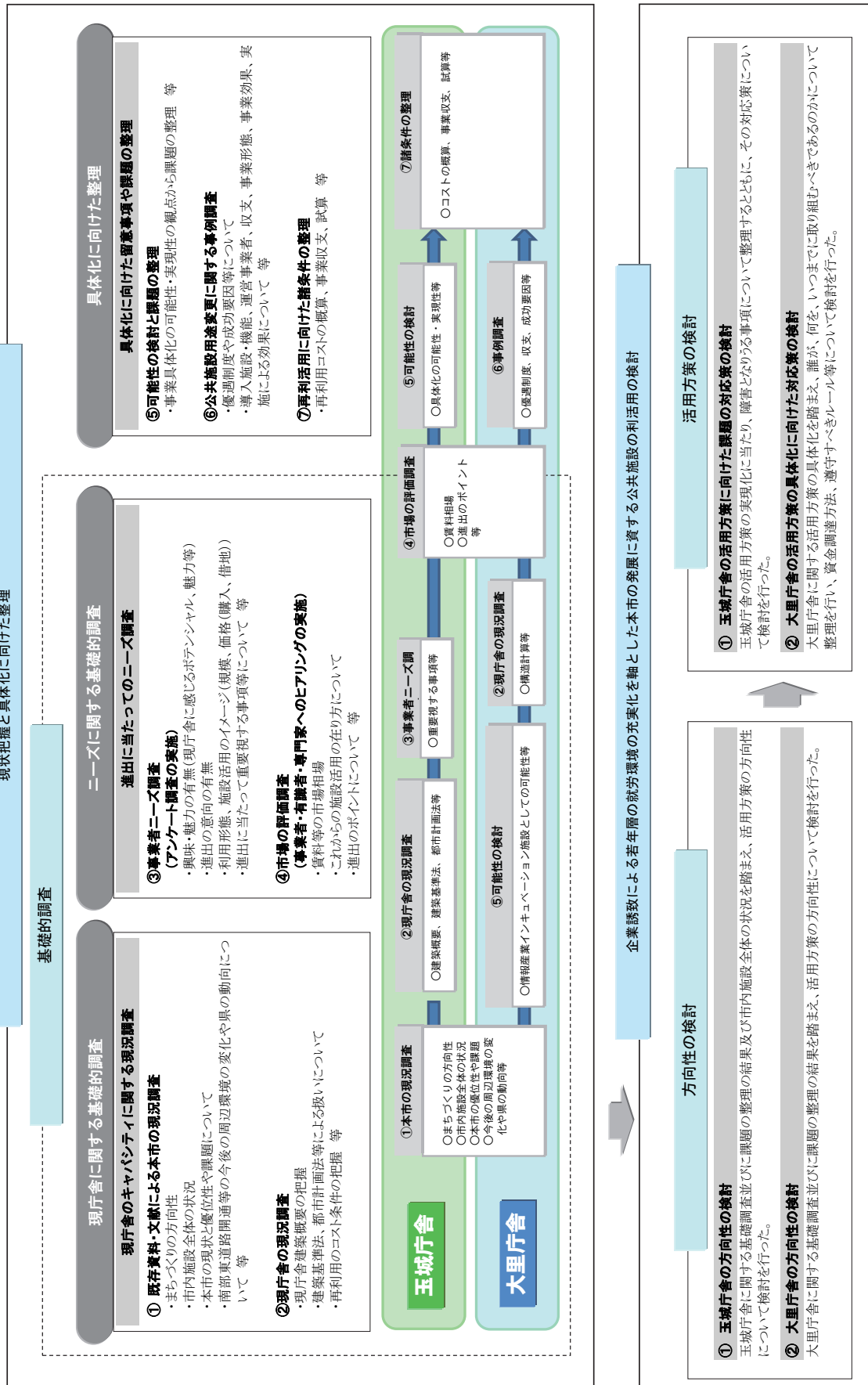
#### 2 調査研究の目的

本調査研究では、南城市の現状や関係者及び県内外の事業者の意見等を踏まえ、既存庁舎の今後の利活用に関する計画づくりのための基礎調査を行い、本市の活性化の可能性や方向性について検討を行うことを目的とする。

## II 調査研究の内容

### 1 調査の内容について

本調査の具体的な調査内容について以下に整理する。



## 2 事業者ニーズ調査・事例調査について

### ①アンケート調査の概要

#### 【調査の目的】

庁舎跡地への企業等進出の可能性について、想定される企業を県内外問わず抽出し、アンケートにより意向等を把握した。

ピックアップした企業にアンケートを実施し、同地域への興味・魅力、進出の可能性、具体的な展開等を確認した。

沖繩県企業立地推進課・情報産業振興課の企業リスト等から、本市の目指す将来像に資する可能性がある業種から売上げ等を参考に県内外問わず選定し、進出の可能性のある企業としてピックアップした。

※ピックアップは幅広く抽出する。

- ・ 南城市の活性化に資する企業
- ・ 永続性のある企業
- ・ 定住人口の増加に資する企業 等
- ・ 雇用創出に資する企業
- ・ 若年が働き甲斐のある企業

- 実施時期：平成 26 年 10 月
- 対象者：県内外企業
- 配布枚数：455 通
- 調査方法：郵送若しくは WEB アンケート
- 調査項目：
  - ・ 回答者の属性：所在地、従業員規模、業種など
  - ・ 南城市の印象及び施設等の立地に際して重視する事柄：南城市を知っているか、南城市の印象、操業環境や立地条件について重視すること（重要度）など
  - ・ 今後の事業方針・計画について：今後の事業展開について、新たな立地に関心があるか、検討する理由など
  - ・ 市の協力について：市に期待する支援策（優遇制度など）、今後取得したい情報、情報提供の方法等
  - ・ 自由意見

### ②事業者へのヒアリング調査の概要

#### 【調査の目的】

アンケート結果を踏まえて、「進出に可能性がある」、「興味・魅力を感じている」企業を更にピックアップし個別ヒアリングを実施した。

また不動産事業者等から、民間における賃料相場などを把握した。

- 実施時期：平成 26 年 10 月
- 対象者：アンケート結果を踏まえて対象を絞り込んだ県内外企業及び不動産事業者等
- 調査方法：ヒアリング
- 調査項目：
  - ・ 進出するに当たっての具体的な期待する支援策、条件、今後の方針等
  - ・ 民間における賃料相場等

### ③事例調査の概要

#### 【調査の目的】

公共施設用途変更や企業誘致を実施した自治体を対象に、成功要因や効果、現在の状況等を検証した。

- 実施時期：平成 26 年 10 月以降
- 対象者：公共施設用途変更に成功した自治体
- 調査方法：文献調査、視察調査、WEB 調査
- 調査項目：
  - ・ 成功要因や効果等
  - ・ 実施している優遇制度や条件、アフターフォロー等



### Ⅲ 調査研究の体制

有識者、関係団体、学識経験者、行政関係者等で組織する「公共施設を活用した地域活性化に関する調査研究」委員会を設置し、調査研究結果の協議・検討・提案等を行った。また委員会は3回実施した。

委員会の下に、南城市・一般財団法人地方自治研究機構で構成する事務局を設置し、委員会での審議に必要な資料収集・作成、各種調査研究を実施した。

なお、調査研究の一部を基礎調査機関に委託した。

図表 序－1 調査研究の体制

