

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

第5章 本市における地域活性化の核となる公共施設再利用の在り方の検討

本章では、事業所誘致を想定した場合、どのような機能や条件が必要となるかを検討する。

I 調査結果から考察する再利用の方向性

1 企業ニーズからみた事業所誘致に有効な条件と方策の検討

企業に対するアンケート調査等の結果をまとめると、労働力・人材確保が最大の課題であり、同時に立地の決め手として認識されている。諸々の支援・優遇措置のうち経済的支援を除くニーズはそのほとんどが人材確保志向への対応につながるものであり、経済的支援ニーズにおいても、人件費に対する補助が当然のこととして認識されていた。

また、人件費に対する補助以外の経済的支援に対するニーズは多種多様であるが、その多くが設備投資費への補助、賃料補助等、物件に係るものであるか、若しくは事業所の運営に係る負担を軽減させる効果のある税の優遇措置などであり、これらの条件は立地条件についての妥協を促しうる条件でもある。

一方、NPO法人によるサポートへの評価は高いが、業務サポートの有無が立地の決め手になるということではなく、また周辺の商店・飲食環境へのニーズも高いが、その有無、程度が立地の決め手になるということではない。

以上の点から事業所誘致に有効な環境整備として、以下の優先順位で環境を整える。

- 【第1優先順位】 人材確保志向に応える
- 【第2優先順位】 物件ニーズに応える
- 【第3優先順位】 第1、第2優先順位以外の経済的支援・優遇ニーズに応える
- 【第4優先順位】 業務サポートニーズに応える
- 【第5優先順位】 周辺の商店・飲食環境ニーズに応える

(1) 人材確保志向に応える

事業所においては労働力・人材確保が最大の課題であり、同時に立地の決め手として認識されている。

諸々の支援・優遇措置のうち経済的支援を除くニーズはそのほとんどが人材確保志向への対応につながるものである。

① 人件費に対する補助

経済的支援ニーズにおいても、人件費に対する補助が当然のこととして認識されている。このことから、雇用奨励金、雇用者割補助等の人件費に対する補助について検討することが必要である。

② 長期就労を促す施策

平成 24 年の沖縄県商工労働部雇用政策課のデータによると、沖縄県の就業者の伸び率は全国に比べて高いが、労働力人口の伸び率も高い（労働供給圧力が強い）。

就業者数の伸び率（H4～H23）・・・ 沖縄 14.8% 全国 △7.1%

労働力人口の伸び率（H4～H23）・・・ 沖縄 18.5% 全国 △4.8%

都道府県別の離職率では、沖縄県の離職率は全国一高く、特に若年層の離職率が高いので、長期就労を促すための方策を検討することが必要である。

労働者のやる気を引き出すためには金銭的報酬の他、社会的評価や自己実現などもあり、それらを満たすための環境整備や人材育成のサポートの在り方も検討していく必要がある。

③ 採用後の研修サポート

求職者及び就職者に対し業務に必要なスキルを習得する研修や、高度化する技術に対応できる人材を育成するため、就職者に対して座学研修や OJT（On-the-Job Training、企業内教育・教育訓練）等を実施し、採用時には高いスキルを求めない採用方針に応える施策を検討することが必要である。

また、企業の将来を担う次世代リーダーを継続的に輩出するような研修サポートや、知識集約型の業務を行う場合は教育機関の有無が重要視されるため、ICT 系の大学などの高等教育機関との連携も検討する。

④ 女性従業員に対する施策

女性の場合、結婚・出産で離職するケースが多く、女性の長期就労を促すための方策を検討することも必要である。

平成 27 年 1 月 23 日、厚生労働省発表の「働く女性の処遇改善プラン」では、自らのライフスタイル・ライフステージに合った働き方が実現できる、犯罪等の被害に遭うことのない安全・安心な暮らしができる等、女性の視点に立って、日々の暮らしの悩みや不便等の解消を図るとしており、企業内託児所、病児保育、フレックスタイムの導入、パウダールームの設置等、女性が快適で働きやすい職場環境を整備することが望まれる。

⑤ 立地事業所に正規社員としての雇用を促す施策

非正規雇用の増加への変化は、正規雇用者としての就職を望む求職者の選択肢を狭めており、正規社員としての雇用の増加を図るためにも、正規社員の雇用に対する事業所側へのインセンティブを検討することが必要である。

(2) 物件ニーズに応える

その他にも経済的支援ニーズは多様であるが、その多くが設備投資費への補助、賃料補助等の物件に係るものであるか、若しくは事業所の運営に係る負担を軽減させる効果のある税の優遇措置などである。また、これらの条件は立地条件についての妥協を促しうる条件でもある。

① 低廉な賃料（使用料）の設定

平成 26 年 8 月時点での南城市内及び周辺自治体の、公共・民間の賃料調査を実施したところ、周辺自治体の公共の事務所賃料の平均坪単価は 5,973 円/坪、また民間の南城市内の事務所賃料の平均坪単価は、大里中心部で 5,550 円/坪、玉城地域(稲嶺十字路近郊)で 5,068 円/坪となっている。

なお、周辺自治体の公共の事務所賃料については、最も高額な那覇市の沖縄産業支援センターの 8,562 円/坪と、最も低廉な浦添市産業支援センターの 3,306 円/坪との間に 5,254 円/坪の格差がある。

(再掲)

公共による賃貸の相場

用途	所在地	家賃	面積(m ²)	1㎡単価	坪単価	備 考
		A	B	C=A/B	D=C/0.3025	
事務所	豊見城市	2,367,063	1,565	1,513	5,000	豊見城市IT産業振興センター (旧豊見城市役所)
事務所	北谷町	—	延べ床2,091	2,000	6,612	美浜メディアステーション (インキュベーション施設)
事務所	宜野湾市	—	延べ床3,007	1,439	4,757	宜野湾ハイクイット情報センター (インキュベーション施設)
事務所	浦添市	—	延べ床5,353	1,000	3,308	浦添市産業支援センター (インキュベーション施設)
事務所	那覇市	—	延べ床15,438	2,590	8,562	沖縄産業支援センター (インキュベーション施設)
事務所	那覇市	—	延べ床3,467	2,300	7,603	那覇市IT創造館 (インキュベーション施設)

民間による賃貸の相場

H26.8.1時点

○大里中心部

用途	所在地	家賃	面積(m ²)	1㎡単価	坪単価	備 考
		A	B	C=A/B	D=C/0.3025	
事務所	南城市大里字稲嶺	65,000	40	1,625	5,372	不動産HPより
事務所	南城市大里字稲嶺	75,000	56	1,339	4,426	不動産HPより
事務所	南城市大里字稲嶺	81,000	49	1,653	5,464	不動産HPより
事務所	南城市大里字仲間	120,000	66	1,818	6,010	不動産HPより
事務所	南城市大里字仲間	120,000	66	1,818	6,010	不動産HPより
事務所	南城市大里字仲間	120,000	66	1,818	6,010	不動産HPより
平均値⇒				1,679	5,550	

○玉城地域(稲嶺十字路近郊)

事務所	南城市玉城字船越	85,000	58	1,518	5,018	不動産HPより
事務所	南城市玉城字船越	265,000	175	1,514	5,005	不動産HPより
事務所	南城市玉城字船越	85,000	57	1,491	4,929	不動産HPより
事務所	南城市玉城字前川	95,000	59	1,610	5,322	不動産HPより
平均値⇒				1,533	5,068	

○その他の地域

事務所	南城市佐敷字新里	198,700	152	1,307	4,321	不動産HPより
事務所	南城市玉城字當山	50,000	53	943	3,117	不動産HPより

② 設備投資等に対する補助金

投資割補助（建物・パソコン等の機器、什器類購入費）、施設整備費補助（既存施設に入居する際の改装費用）等について検討していく必要がある。

③ 電源、通信、セキュリティ、交通、駐車場のインフラ整備

高速通信回線使用料補助等について検討していく必要がある。

また、業種・利用用途によっては、指紋認証による入退室管理など、外部からの不正アクセスに対するより強固なセキュリティ対策や内部からの情報漏えい対策、データの通信経路に対する暗号化対策等が必要であり、これらのニーズに対してどう対応していくか検討していかなくてはならない。

従業員の通勤、業務移動に利用する交通インフラについても検討する必要がある。合併に伴う交通体系の改善策として、デマンド交通システムをクラウド形態で導入し、平成 25 年 12 月からデマンドバスの実証実験を開始し、現在も実施中である。その更なる利便性について検討することが必要である。

また、本市の中心部(ユインチホテル付近)と那覇空港国内線ターミナル間の直線距離は約 12km であるが、交通アクセスが悪いため車で 1 時間近くを要する。しかし、2011 年度から事業着手された地域高規格道路「南部東道路」が開通すると、およそ 15 分でダイレクトに空港と結ばれることになる。こうしたアクセス向上に関する情報(那覇 30 分圏を実現する南部東道路の整備情報)の早期開示が望まれる。

さらに沖縄県における重要な交通手段は自動車であることから、駐車場は必要不可欠のインフラなので、整備することを検討する必要がある。

④ 土地利用条件(建物規制)の緩和的運用と詳細条件の設定

前章でも述べたが、本調査の対象地域は、建築基準法等による建物用途の扱いについて、事務所等に類する用途(コールセンター、サーバーセンター等)への転用については確認申請が必要ないと考えられるが、事務所等以外の用途(宿泊施設、病院、学校等)への転用については、建築基準法等の要求条件(構造、積載荷重条件を含む)を満たすことができるかを個別に検討、協議する必要がある

また大里・玉城両庁舎が立地する地域は、都市計画区域内の非線引き地域であるが、条例により居住環境保全地区に指定されていることから建物用途の制限を受けており、原則として工場等や騒音、水質汚濁、悪臭等を伴う用途に転用することはできない。

ただし、事務所等については既存建物の利用であり、かつ現在と類似した利用用途であることから、事務所等転用する場合は、既存建物の利用であり、かつ現在と類似した利用用途であることから、これら制限の対象とはならないものと考えられるが、店舗やホテル・旅館の場合には床面積要件によっては転用が可能であるが、大里・玉城両庁舎をこれらの用途への転用する場合は、個別・具体的な協議、検討が必要になると考えられる。

⑤ 建物の初期条件に係る方針の決定

内装等を既存のままとする居抜き物件として供用するか、入居企業のニーズに合わせて自由に改装できるスケルトン物件とすべきか、あるいは想定業種に合わせて一定の整備を施した物件とすべきかについては、事業所によってそれぞれ意向が異なることから、誘致営業を行いながら建物の初期条件に係る方針を検討する等、柔軟な対応が必要となる。

(3) 人材、物件以外の経済的支援・優遇ニーズに応える

市内に立地（市内企業の増設を含む）する事業所を対象に、既存の優遇制度を事業所のニーズに合ったものに充実することを検討する必要がある。また、県と市の優遇制度の併用を可能にするなど、新たな制度を創設することも検討する必要がある。

具体的には、県内の多くの自治体で設けている固定資産税の減免など立地企業に対する税制上の優遇措置や、企業立地奨励金や利子補給補助金、物件に対しての賃貸料の軽減や施設賃借補助金、施設整備（設置）補助金、用地取得助成金等、また人材に対しての雇用奨励金、（新規）職員研修奨励（補助）金などの補助金、融資、奨励金等を参考に、南城市独自の支援・優遇策の詳細設計を進めていく必要がある。

(4) 業務サポートニーズに応える

① 特定非営利活動法人などによるサポート体制の確立

業務サポートに対するニーズは必ずしも高くなく、その有無が立地の決め手になるということではないが、実際に立地を決めた企業の名護市のNPO法人NDAによるサポートへの評価は高いことから、これと同様のサポート体制を構築も今後検討する必要がある。

【事例】「特定非営利活動法人NDA」

（Nago Development Authority：名護経済特区開発機構）

○目的

この法人は、沖縄県北部地域に在住する人々に対し、名護市の国際情報通信・金融特区構想に基づく国内外の情報通信・金融関連企業の誘致・集積等の活動により、地域の経済活動を活性化し、職業能力の開発ならびに雇用機会の拡充を支援するなど、北部地域の経済振興さらには沖縄県、わが国の経済活性化に寄与することを目的とする。

○設立

平成18年3月1日

○法人の事業（特定非営利活動に係る事業）

- (1) インキュベーション施設管理運営事業
- (2) 情報通信・金融特区施設インフラの管理運営事業
- (3) 情報通信・金融関連企業誘致・支援事業
- (4) 広報、イベント企画・実施事業
- (5) 人材育成企画・実施事業
- (6) ネットワーク関連事業

○主な事業内容

- (1) 施設管理事業

名護市情報通信・金融特区施設 指定管理者（平成18年4月業務開始）

(2) 特区推進事業

企業誘致をはじめとする、名護市情報通信・金融特区関連事業の推進に係る事業の受託

(3) 人財育成事業他

その他、名護市の国際情報通信・金融特区構想の推進に係る活動

出典：特定非営利活動法人NDAホームページ

(5) 周辺環境ニーズに応える

周辺の商店・飲食環境に対するニーズは高いが、その有無、程度が立地の決め手になるということではない。しかし、就労者の昼食やアフターファイブに向けたサービスの提供について、市内、近隣商業者・飲食業者との連携体制の構築についても検討が必要である。

その際、事業所誘致が商店や飲食店等、地域経済の活性化につながるものであるということに十分留意する必要がある。

2 取引スキームの検討

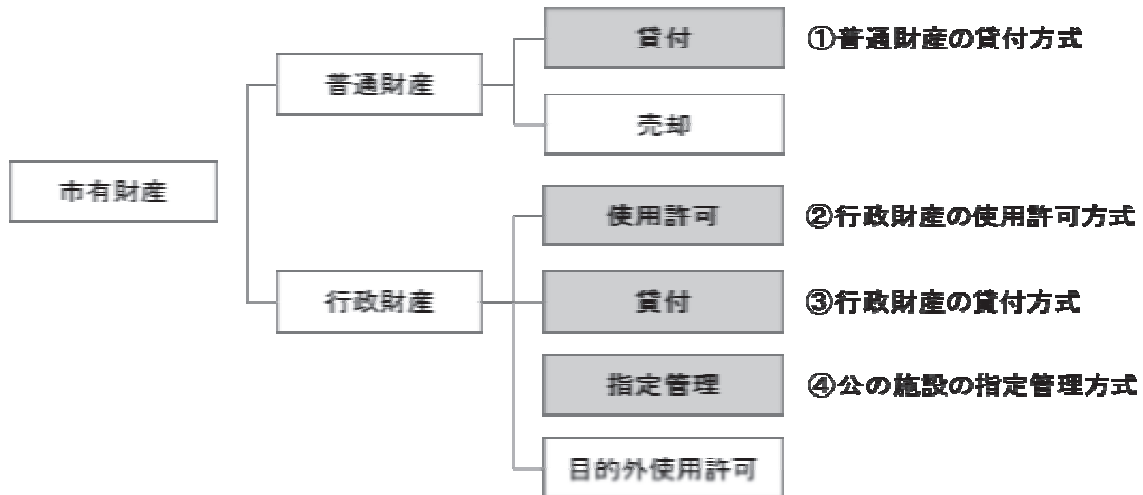
前章の調査結果では、県内に新規立地した 20 社中 17 社までが、賃貸物件に入居するという方法で県内に立地している。

自治体が整備した施設についてみると、経済振興目的の「公の施設」（行政財産）として条例に基づき設置し、「使用許可」の行政処分として施設を供与し、使用料を徴収する方法で入居させている。

(1) 誘致事業所との望ましい取引関係

事業所に対するアンケート調査結果から、事業所を誘致する場合には施設を財産処分（売却）することを前提にすることよりも、賃貸（「貸付」あるいは「使用許可」）によることが事業所のニーズに適合した取引関係であると考えられる。

その場合、普通財産の「貸付」とするのか、産業振興目的の「公の施設」（行政財産）の「使用許可」の行政処分とするのか、行政財産の「貸付」とするのかの方針を定めた上で誘致営業に臨むことが必要である。



(2) 民間利用に係る法制度からみた課題

① 普通財産の貸付方式

普通財産の貸付方式を採用する場合には、以下の内容等について検討する必要がある。

- ・貸付を前提とした設備工事への支出の法的課題の整理
- ・貸付方式の際の適法な貸付料の設定
- ・適法な貸付先選定方法の設計

また、南城市には、財産の貸付に関して「南城市財産の交換・譲与・無償貸付等に関する条例」が制定されているが、事業所に対する有償貸付を想定した条例とはなっていないので、本条例の改正又は新たに条例を制定することを検討する必要がある。

さらに、事業者に貸し付けるに当たっては施設の改修等を実施する必要があるので、その改修費用を貸主となる市と、借主となる事業者がどのように分担するかについては、個別具体的な協議、検討が必要になる。

② 行政財産の使用許可方式

行政財産の使用許可方式を採用する場合、今後以下の内容等を検討する必要がある。

- ・「公の施設」の設置条例制定
- ・当該施設に係る使用料条例の制定
- ・使用者の権利補完（借地借家法に基づかないことによる不利点の解消）方法の検討

具体的には、大里・玉城両庁舎を経済振興目的の「公の施設」とするための公の施設の設置条例を制定する必要がある。また、その際には使用料に係る条項を設ける必要がある。

また、事業所利用としての使用許可は単年度を越える使用を前提とすることになることから、「南城市議会の議決に付すべき公の施設の利用及び廃止に関する条例」等の関連条例の改正又は新たに条例を制定することが必要となる。これら条例改正等の中において、「使用許可」が借

地借家法に基づかないものになることによって入居事業所に不利になる点をできるかぎり解消する工夫を施すことが必要となる。

③ 行政財産の貸付方式

大里・玉城両庁舎を経済振興目的の行政財産として、新たに条例において公の施設として位置付けた場合、「行政財産の貸付」（自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号及び自治令第 169 条の 3 等に関係する）として民間事業所に貸し付けることは法的に可能である。

しかし、「行政財産の貸付」は行政財産である庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地に余裕がある（空き床等がある）場合として政令で定める場合に、他の者に当該余裕がある部分を貸し付ける場合に限られており、具体的には、庁舎等の床面積又は敷地のうち、当該普通地方公共団体の事務又は事業の遂行に関し現に使用され、又は使用されることが確実であると見込まれる部分以外の部分がある場合（自治令第 169 条の 3）とされている。

そもそも、行政目的をもってその施設を使用許可するという目的適合性がある場合に、これを「余裕がある場合」として貸付することに合理性はなく、行政財産の貸付方式を採用する必然性はないものと考えべきである。

④ 公の施設の指定管理方式

大里・玉城両庁舎を経済振興目的の行政財産として、新たに条例において公の施設として位置付けた場合、民間事業者を指定管理者として管理運営を任せ、施設の管理運営はもちろんのこと、入居者への各種業務支援等を行わせるという方法も考えられる。後述するとおり、この方法による場合には、第三セクターを活用するのも有効な方法のひとつと考えられる。

(3) 施設の管理運営方法

効果的な管理・運営の方法としては、①市の直営による管理・運営とする方法、②一括で管理・運営する事業者への貸付（マスターリース契約）と入居事業者への貸付（サブリース契約）を組み合わせる方法、③指定管理者制度による管理・運営とする方法が考えられる。

②又は③の方法を採用するに当たっては、第三セクターを活用することも有効な方法と考えられる。第三セクターの存在意義については、入居者だけでなく地域の企業に対する支援プログラムの提供や、企業誘致制度によって誘致する企業が継続して南城市に立地するためのフォローアップ、産学官連携によるネットワーク構築等、市が実施する産業施策のサポート等を担い、産業支援全般にわたって中心的な役割を果たすなど、地域活性化の拠点となることが望ましい。

第三セクターの設立に当たっては、市から第三セクターへの委託事業の内容や、市から第三セクターへの補助金を交付する事業の内容等について検討する必要がある。

(4) 財政面からみた課題

① 貸付物件としてふさわしい施設への改修（初期投資）への対応

既に老朽化が進んでいる大里・玉城両庁舎を民間事業所に貸し付けるに当たっては、市は物件所有者としての一定の改修を施す必要があり、これは必要不可欠な初期投資となる。

具体的には、前述のとおり、小堺壁の撤去、0A 対応フロアの整備、空調・換気設備の全面更新、0A 対応のための電気工事などが必要な改修事項となり、必要となる工事費は、玉城庁舎で 265,997 千円、大里庁舎で 302,502 千円と試算される。

② 大規模修繕（老朽化対策）への対応

一般的に大規模修復は施設建設後 10 年～15 年程度経った時期に行うことが望ましいとされており、大里・玉城両庁舎ともすでに大規模修繕時期を過ぎている。いつの時点で実施するかは、建物保全調査を実施した上で、優先度を判定し大規模修繕計画を立案し実施することになるが、その費用はあらかじめ想定しておかなければならない。

このため、前述の事業収支試算においては、大規模修繕費等を含む一般的な建物の修繕維持に必要となる想定費用を必要経費として計上して試算している。その年間費用は玉城庁舎で約 9,960 千円、大里庁舎で 12,496 千円と試算される。

3 誘致事業所への営業アプローチ

大里・玉城両庁舎への事業所誘致の実現に向けて、以下のような営業アプローチに取り組んでいくことが有効と考えられる。

① 南城市企業誘致専門サイトの構築（周辺自治体との共同事業としても可）

南城市企業誘致専門サイトを構築し、以下のような本市のメリットを全国に発信する。

ア 利便性の高い交通アクセス

2011 年度から事業着手された地域高規格道路「南部東道路」が開通すると、市の中心部と那覇空港国内線ターミナルが約 15 分で結ばれることになる。

イ ランニングコストの低廉さ

沖縄県の平均賃金の低さは全国 1 位（厚生労働省「賃金構造基本統計調査」平成 24 年）であり、本市周辺のオフィス賃料は共益費込みで坪 5,000 円からと、人件費や家賃などランニングコストに占める割合が大きい経費が、他地域に比べ低廉である。

ウ 豊富で優秀な人材

沖縄県は人口増加率が高く年少人口は全国一であるなど、労働力が豊富であることが挙げられる。

また、県内には 5 年一貫制の博士課程を置く大学院大学沖縄科学技術大学院大学をはじめとする学際的で先端的な高等教育機関を擁している。

これらの教育機関の学生の就職意識は、県外への就職活動にかかるコストが高く、労働のための移動における距離の遠さなどの要因もあり、沖縄県商工労働部雇用政策課によると、若年者の県内就職の割合が平成 22 年度で 91.3%と県内志向が非常に高く、学生の県内での就職意識は現在も増加している。

エ 災害時のリスク分散の適地

大都市圏から距離があるためリスク分散に適しており、沖縄県内には多くのデータセンターが進出している。

これは、海底プレートが本州とは異なる沖縄県は、大都市圏と同時に地震で被災するリスクが極めて小さく、バックアップ拠点として最適であるとみられているためと考えられる。

また沖縄県は、近代的地震観測が開始されて以来、震度 5 強以上の地震を観測したことがなく、さらに文部科学省研究開発局地震・防災研究課の地震調査研究推進本部事務局によれば、沖縄県には、宮古島に活断層がある以外には、活断層はほとんど知られていない。

オ 地理的に中国や ASEAN に近いアジアの玄関口

沖縄県は中国やバンコクやフィリピン、マレーシアなどの ASEAN 地域に近いという地理的なメリットがあり、国内におけるこれらの国々へ向けたサービスを展開する拠点として最適な土地となっている。

カ 魅力的な環境

平均気温が約 23℃と高いにもかかわらず、35℃を超える猛暑日がほとんどないという、比較的過ごしやすい気候であり、また美しい海などの豊富な自然や観光資源に囲まれており、従業員のワークライフバランスの改善にも向いている。

② 首都圏等大都市での営業活動の展開

首都圏等で営業活動を展開する際には、国や県と市の優遇制度の併用を可能とするなど、本市独自の支援・優遇策の詳細設計を進め、国、県、市の支援・優遇策を積極的に PR する。

③ 県内立地を検討している企業とのコンタクト

県内立地を検討している企業とのコンタクトの手段として、以下の機会や事業を活用する。

- ・企業立地フェア等に出展する
- ・企業誘致サポート事業（日本立地センター）を活用する
 - 企業立地意向調査（単独形式）
 - 企業立地意向調査（合同形式）
 - 専門員による企業誘致活動
 - 東京事務所機能の設置
 - ホームページ、機関誌「産業立地」への広告

企業向け雑誌、ベンチャー向け雑誌等での広告

日本立地センターホームページ、機関誌「産業立地」

- ・ダイヤモンド社「週刊ダイヤモンド」での広告
- ・東洋経済 ONLINE「企業誘致広告特集」での広告 等

II 今後の本市の公共施設再利用方策

本調査の対象である大里・玉城両庁舎は建物特性や環境、条件等に相違があり、今後の両庁舎の利活用の在り方については、それぞれ個別・具体的な協議、検討が必要であると考えられる。

1 両庁舎の特性

	大里庁舎	玉城庁舎
竣工年	築 15 年。	築 20 年。
駐車場	最大駐車台数 240 台。	最大駐車台数 59 台 (地上 41 台、地下 18 台)。
交通アクセス	現在は交通量が多く交通渋滞が著しいが、南部東道路の整備によるインターが付近に整備される予定があり、整備後はおよそ 15 分で那覇空港と結ばれる。	バスの平日運行本数、那覇行 22 本、百名行 21 本、通勤時間帯の運行本数は 1 時間当たり 2～3 本。 最寄りのバス停まで約 3 分。
周辺環境	近隣にイオンタウン南城大里やショッピングモールアトル等の商業施設が立地し、南城市の中でも賑わいのある地域である。	小中学校、中央公民館など旧玉城村の中心的機能が集積している静かな住宅街で、周辺環境に配慮した土地利用を検討する必要がある。
建物の特性	玄関部及び塔屋を中心に左右対称に四角い建造物であり、比較的改装が容易である。	複数の事務所が入ることを想定した場合、エレベーター等の共用部分が建物内部にあり、セキュリティ等に問題が生じる可能性がある。
基盤整備	非常用電源の発電能力： 容量→150KVA 電圧→220V 予備燃料タンク→990ℓ 台風等による停電時でも電源を安定供給するための設備を補強する必要があり、今後検討していく必要がある。	非常用電源の発電能力： 容量→80KVA 電圧→220V 予備燃料タンク→980ℓ 台風等による停電時でも電源を安定供給するための設備を補強する必要があり、今後検討していく必要がある。
土地利用法規制	南城市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例により居住環境保全地区に指定されており、建物用途について制限を受け、工場等は原則不可である。また騒音、水質汚濁、悪	南城市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例により居住環境保全地区に指定されており、建物用途について制限を受け、工場等は原則不可である。また騒音、水質汚濁、悪

	臭等を伴う用途への転用は不可である。 幹線道路沿道地区市街地型に位置しており、3,000 m ² を超える店舗や事務所等を建築することが可能である。	臭等を伴う用途への転用は不可である。 幹線道路沿道地区農村型に位置しており、3,000 m ² 以下の店舗や事務所等の建築は可能である。
建築基準法規制	倉庫業を営む場合、積載荷重は床には3,900N/m ² 以上の耐力を満たすことが条件であり、補強工事等が必要となる。 1kgf (kg 重) =9.80665N (ニュートン)	倉庫業を営む場合、積載荷重は床には3,900N/m ² 以上の耐力を満たすことが条件であり、補強工事等が必要となる。 1kgf (kg 重) =9.80665N (ニュートン)
財政負担	シミュレーションによる改修費見込302,502千円。 一棟貸での入居事業者が確定し、かつ10年間入居し続けることができれば、仮に改修費が市の負担となったとしても、賃料坪単価を5,000円/坪で設定した場合には9年目から累積黒字を達成することとなる。	シミュレーションによる改修費見込268,997千円。 一棟貸での入居事業者が確定し、かつ10年間入居し続けることができれば、仮に改修費が市の負担となったとしても、賃料坪単価を5,000円/坪で設定した場合には9年目から累積黒字を達成することとなる。

2 今後の両庁舎の利活用の在り方

	大里庁舎	玉城庁舎
特性からみた課題・問題点	賃料、改修費負担、人材確保のための支援措置等の入居条件整備と熱心な誘致営業ができれば、民間事業者による利活用に際しての大きな問題点はない。 複数企業への賃貸を前提としたマルチテナント型施設となった場合は、玉城庁舎同様、レントラブル比の低下や入居率リスクを勘案する必要がある。	民間事業者、特に ICT 系事業所の入居を想定すると、設備工事や維持管理のコストが大きくなる可能性が高い。 また、一棟貸しではなく、複数企業への賃貸を前提としたマルチテナント型施設となった場合には、レントラブル比の低下(収益ダウン)が予想される。(注)更にマルチテナント型施設は入居率リスクを勘案する必要がある。
課題を踏まえた利活用の在り方	コールセンター、研究、研修、又はスタートアップ時のベンチャー企業、データセンター等の事業所誘致の実現可能性はあるものと考えられる。	民間企業への貸与だけでなく、旧玉城村の中心的機能が集積している地域特性を活かした、公共・公益施設としての役割も含めた利活用を検討する必要がある。

(注) マルチテナント型施設とした場合は、庁舎は民間賃貸ビルに比べると効率の悪い造りになっており、レントラブル比(延床面積に占める、賃貸料の取れる収益部分の面積比率)は65.57%(一般的な民間賃貸ビルの場合80%程度)で、主としてエントランス、共用階段、廊下などの共用部分が収益部分とならないため、収益が30%以上落ちることが予想される。

なお、庁舎を公共施設として転用した事例としては、千葉県野田市における転用・複合化の事例がある。これは合併に伴う公共・公益施設の集約を、空き庁舎の改修によって実現した事例であり、本件においても大いに参考となるであろう。

下図のとおり、改修後は庁舎機能の一部（各種届出ができる窓口）を残した点、公共施設だけでなく、商工会という公益機能も入居させている点、周辺住民が自由に使用できるコミュニティスペース（コミュニティ会館、いちいのホール、つどいの広場）を確保している点が特徴である。

転用・複合化

【千葉県野田市】

空き庁舎の改修による図書館・コミュニティ施設・文化施設等の複合施設の整備

<取り組みの概要>

- 野田市と関宿町の合併に伴い、旧関宿町の庁舎を図書館や記念館などの入る複合施設として改修を行い、市民が気軽に利用できる公共施設「いちいのホール」として整備した事例。
- 野田市では、旧関宿町役場に日常生活に必要な業務のみを残す支所方式を採用しており、残りの空きスペースの有効活用が課題となっていた。また、旧役場周辺が寂れてしまうとの住民の危惧にも配慮し、旧役場の新たな利用形態が検討された。
- その結果、以下の3点を踏まえ、多目的な複合施設として旧役場の改修・整備が行われた。



「いちいのホール」の全景

- ①各種届出ができる窓口を残し、地域の利便性を確保する。
- ②地域の拠点施設として、行政サービス機能に合わせ、文化、福祉、コミュニティや商工会館、関根名人記念館等の複合機能を持たせる。
- ③誰もが安全かつ利用しやすい施設への改善を図る。

フロア	旧関宿町庁舎	
5階	議場	会議室
4階		議会事務局
3階	町役場	
2階		
1階		



いちいのホール		
コミュニティ会館	関根名人記念館	商工会
	ことば相談室	区画整理事務所
吹抜け	せきやど図書館	
	関宿支所、相談室、行政資料・喫茶コーナー	

改修前と改修後の利用形態

（出所）豊川市資料「公共施設の適正配置に関する『先進事例の紹介』」

本市においても、市の現状、周辺環境の変化等も踏まえた調査研究を更に進め、市全体のランドデザインの中で玉城庁舎の位置付けを明確にし、公共・公益施設としての役割も含めた多目的施設、複合施設としての利活用についても検討を重ねることが望ましいものと考えられる。

調査研究委員会名簿

調査研究委員会名簿

委員	玉城 理	国立大学法人琉球大学 産学官連携推進機構	准教授
	池田 利道	特定非営利活動法人グローバル・コロキウム	主任研究員
	知名 健一	株式会社フラッシュエッジ	代表取締役
	竹内 章祝	南城市実践型地域雇用創造協議会	統括推進員
	秋本 康治	なんじょう地域デザインセンター	所長
	座波 一	南城市	副市長
	鈴木 善彰	一般財団法人地方自治研究機構	調査研究部長
事務局	當眞 隆夫	南城市	総務部長
	新屋 勉	南城市	企画部 政策参与
	玉城 勉	南城市	企画部 政策調整課長
	嶺井 洋	南城市	総務部 庁舎建設室長
	与那嶺 幹	南城市	総務部 庁舎建設室係長
	比嘉充一郎	南城市	総務部 庁舎建設室主事
	平林 正子	一般財団法人地方自治研究機構	調査研究部 主任研究員
	川崎 淳子	一般財団法人地方自治研究機構	調査研究部 研究員
基礎調査 機関	内間 寛	株式会社 国建	執行役員 まちづくり計画部長
	大城 剛	株式会社 国建	執行役員 建築設計部長
	江田 知史	株式会社 国建	まちづくり計画部 専任次長
	木村 乃	ビズデザイン株式会社	代表取締役
	友田 景	ビズデザイン株式会社	取締役

(順不同 敬称略)

資料編

- ・ 事業所の立地条件等に関するアンケートへの御協力をお願い
- ・ 事業所の立地条件等に関するアンケート
- ・ アンケート同封参考資料

事業所の立地条件等に関するアンケートへの御協力をお願い

拝啓。貴社におかれましては時下ますます御清祥のこととお喜び申し上げます。

現在、弊財団では沖縄県南城市との共同調査研究事業として、同市内における閉鎖予定の庁舎の民間事業所への転用の可能性を調査しております。

この調査の一環として、沖縄県を含む九州・四国地方における事業所立地の実績をお持ちの事業所（企業）様を対象とし、立地環境や入居する施設等に関する条件、立地経緯についてお伺いするアンケートを実施することとなりました。なお、本調査はあくまでも立地条件等に関する事業所（企業）様の御実績、御経験に基づく知見をお伺いするものであり、当該閉鎖予定の庁舎の御活用意向をお尋ねするものではありません。また、御回答結果につきまして企業名等を開示することは一切ございません。

つきましては、このような趣旨のアンケートに御協力いただくことが可能か否かについてあらかじめ貴社の御意向をお伺いいたしたく御連絡申し上げた次第でございます。

是非とも裏面の確認事項に御回答賜りますようお願い申し上げます。

なおこのたびの御連絡は、「2014-2015 情報通信産業立地ガイド」（沖縄県発行）、及び九州・四国各県庁の企業誘致担当課が HP 等で公開している事業所リストに基づき、各事業所（企業）様のホームページから御住所を検索してお送りしておりますことを申し添えさせていただきます。

敬具

一般財団法人地方自治研究機構

【本件に関するお問い合わせ先】

一般財団法人地方自治研究機構 調査研究部

〒104-0061 東京都中央区銀座 7-14-16 太陽銀座ビル 2F

電話 03-5148-0662

担当：平林(hirabayashi@rilg.or.jp) または 川崎(kawasaki@rilg.or.jp)

南城市役所（沖縄県）庁舎建設室

〒901-0695 沖縄県南城市玉城字富里 143 番地 電話番号 098-918-0014

担当：与那嶺、比嘉

一般財団法人地方自治研究機構は、地方公共団体が対応を迫られる共通の諸課題について、地域の実態に即した調査研究や法制執務の支援を行うとともに、全国の地方公共団体に対し、タイムリーな情報提供を行っている公益的な法人です。詳しくは下記 URL を御参照ください。

【一般財団法人地方自治研究機構ホームページ】 <http://www.rilg.or.jp/>

事業所の立地条件等に関するアンケートへの御協力意向の確認について

- アンケートへの御回答に御協力いただけますか。いずれかをお選びいただき○をつけてください。また、「協力してもいい」をお選びいただいた場合は次の質問にお進みください。

協力してもいい

協力できない



- 御協力いただける事業所、御住所、御担当部署等を御記入ください。貴事業所で御回答いただくことが難しい場合は、本社または他の事業所を御紹介ください。 御担当者名、Eメールアドレスについては差し支えない範囲で御記入いただければ結構です。

御社名(必須)	
事業所名(必須)	
事業所の御住所(必須)	
御担当部署名(必須)	
御担当者名	
御担当者のEメールアドレス	

- 当方よりアンケート票をEメールに添付して送信し、Eメールにて添付御返信いただく方法で御対応いただくことは可能ですか。いずれかをお選びいただき○をつけてください。

対応できる

対応できない

御協力ありがとうございました。

御返信は、10月10日(金)までに下記いずれかの方法でお願い申し上げます。

ファクスにて御送信 03-5148-0664 宛てに本紙面をそのままお送りください。

メール添付にて御送信 hirabayashi@rilg.or.jp 本紙面のPDFを添付送信してください。

事業所の立地条件等に関するアンケート

アンケートへのご回答にご協力をお願い致します。
たいへんお手数をおかけいたしますが、すべての設問にご回答ください。

ご回答内容について、当方よりお問い合わせさせて頂くことがあるかもしれませんが、恐れ入りますが、貴社名及び貴事業所名をご記入ください。

貴社名	
貴事業所名	

※回答結果につきましては、社名を特定できる情報は一切公表いたしません。

問1 貴事業所の位置づけ、開設年次、従業員規模、事業所の用途等について伺います。

① 貴事業所の位置づけにあてはまるものをひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

本社 ・ 本店

支社 ・ 営業所

その他 ()

② 貴事業所の開設年次を教えてください。西暦年にてご記入ください。

_____年

③ 貴事業所の主な機能としてあてはまるものをひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

オフィス

工場

研修所

コールセンター

研究所

その他 ()

④ 貴事業所における従業員数をひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1～9人 | <input type="checkbox"/> 100～299人 |
| <input type="checkbox"/> 10～29人 | <input type="checkbox"/> 300人以上 |
| <input type="checkbox"/> 30～99人 | |

⑤ 貴事業所の従業員の採用・配属状況について教えてください。(□に「レ」チェックをつけてください)

⑤-1 地元で採用した従業員の割合(%)を教えてください。

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0～10%未満 | <input type="checkbox"/> 60%以上～70%未満 |
| <input type="checkbox"/> 10%以上～20%未満 | <input type="checkbox"/> 70%以上～80%未満 |
| <input type="checkbox"/> 20%以上～30%未満 | <input type="checkbox"/> 80%以上～90%未満 |
| <input type="checkbox"/> 30%以上～40%未満 | <input type="checkbox"/> 90%以上～100%未満 |
| <input type="checkbox"/> 40%以上～50%未満 | <input type="checkbox"/> 100% |
| <input type="checkbox"/> 50%以上～60%未満 | |

⑤-2 単身で転勤してきた従業員の割合(%)を教えてください。

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0～10%未満 | <input type="checkbox"/> 60%以上～70%未満 |
| <input type="checkbox"/> 10%以上～20%未満 | <input type="checkbox"/> 70%以上～80%未満 |
| <input type="checkbox"/> 20%以上～30%未満 | <input type="checkbox"/> 80%以上～90%未満 |
| <input type="checkbox"/> 30%以上～40%未満 | <input type="checkbox"/> 90%以上～100%未満 |
| <input type="checkbox"/> 40%以上～50%未満 | <input type="checkbox"/> 100% |
| <input type="checkbox"/> 50%以上～60%未満 | |

⑤-3 家族を伴って転勤してきた従業員の割合(%)を教えてください。

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0～10%未満 | <input type="checkbox"/> 60%以上～70%未満 |
| <input type="checkbox"/> 10%以上～20%未満 | <input type="checkbox"/> 70%以上～80%未満 |
| <input type="checkbox"/> 20%以上～30%未満 | <input type="checkbox"/> 80%以上～90%未満 |
| <input type="checkbox"/> 30%以上～40%未満 | <input type="checkbox"/> 90%以上～100%未満 |
| <input type="checkbox"/> 40%以上～50%未満 | <input type="checkbox"/> 100% |
| <input type="checkbox"/> 50%以上～60%未満 | |

⑥ 貴事業所を開設されたときの建物の整備・確保の方法を教えてください。次のうち主にあてはまるものをひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

- 更地に建物を新築した
- 既存の建物をそのまま活用した(または入居した)
- 既存の建物をリニューアルするなどして転用した
- その他

⑦ 事業所の物件形態について教えてください。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

- 独立した建物物件である
- 建物の一部を区分所有している物件である
- 賃借物件である
- その他

⑧ 貴事業所の土地の所有関係を教えてください。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

- 事業所開設以前から、会社が保有していた土地である
- 事業所開設の際に、会社が新たに取得した土地である
- 事業所開設以前から、会社が賃借していた土地であり、現在も借地である
- 事業所開設の際に、会社が新たに賃借した土地である
- その他

⑨ 貴事業所の建物の所有関係を教えてください。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。

(□に「レ」チェックをつけてください)

- 事業所開設以前から、自社が所有していた建物である
- 事業所開設に伴って、自社で新築した建物である
- 事業所開設に伴って、自社で取得した既存の建物である
- その他

問2 大都市周辺ではない地方のまちに事業所を新設するにあたって懸念したことはありましたか。
次のうちあてはまるものをすべてお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

- 大都市部との交通アクセス
- 優秀な労働力・人材の確保
- 自然災害に対する備え
- 取引先、関連会社、異業種の事業所等との交流機会の少なさ
- 商業施設や飲食店の不足
- 従業員やその家族の日常生活の利便性
- 従業員の家族の教育環境
- その他

問3 現在の事業所を当地に設置することになった決め手となった条件は何でしたか。あてはまるものすべてをお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)
 また、お選びいただいた条件についてのみ現時点での評価をしてください。
 (□に「レ」チェックをつけてください)

決め手となった条件		決め手となった条件についての 現時点での評価			
		大いに 期待通り	やや 期待通り	やや期待 はずれ	大いに期 待はずれ
<input type="checkbox"/>	地価が安い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	賃料が安い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	敷地規模がちょうどよい(拡張可能性がある)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	敷地の位置・形状がよい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	自動車によるアクセスが便利	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	バスによるアクセスが便利	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	鉄道アクセスが便利	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	空港アクセスが便利	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	安価で良質な労働力が確保しやすい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	勤勉・優秀な人材が確保しやすい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	本社、支社、親会社、関連会社が近い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	主要な取引先が近い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	関連する事業所が集積している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	利用したい対事業所(BtoB)サービスが集積している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	原材料の仕入れがしやすい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	周辺に学術研究機関がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	気象条件が快適でよい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	海、湖沼、山林、緑地など自然環境がよい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	静かな環境である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	にぎやかな環境である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	災害の心配が少ない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	立地にあたって地元の公的支援措置がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	経営支援などの地元の公的措置がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	地元行政の誘致意欲が高い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	役員や幹部社員等の個人的または業務上の地縁がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(次ページに続く)

決め手となった条件		決め手となった条件についての 現時点での評価			
		大いに 期待通り	やや 期待通り	やや期待 はずれ	大いに期 待はずれ
<input type="checkbox"/>	生活費(家賃や物価)が安い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	従業員の住居が確保しやすい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	従業員の子弟が通学できる小学校・中学校が近くにある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	従業員の子弟が通学できる高等学校が周辺にある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	商業施設や飲食店が集積している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	あてはまるものはない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

問4 現在地に進出するにあたり(開設前に)利用した公的な誘致制度・支援策を利用されましたか。あてはまるものをすべてお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)
また、利用された誘致制度・支援策についてのみ、どの程度役に立ったかを評価してください。
(□に「レ」チェックをつけてください)

現地に進出するにあたり利用した公的な誘致制度・支援策		利用された誘致制度・支援策がどの程度役に 立ったかの評価			
		大いに 役立った	少しは 役立った	あまり役立 たなかった	全く役立た なかった
<input type="checkbox"/>	固定資産税や事業所税等の税制上の優遇措置	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	補助金、奨励金等の提供	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	公的融資	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	人材・労働者の紹介	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	人材育成支援	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	地元企業の紹介	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	産学共同研究支援	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	公的・公共施設(会議室、ホール等)の提供	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	商品開発、研究開発、事業化支援、販路開拓支援	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	地域情報の提供	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	ブロードバンド通信環境の整備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	あてはまるものはない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

問5 現在の事業所を開設した後(業務開始後)に利用した公的な誘致制度・支援策を利用されましたか。あてはまるものをすべてお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)
また、利用された誘致制度・支援策についてのみ、どの程度役に立ったかを評価してください。
(□に「レ」チェックをつけてください)

立地後に利用した公的な制度		利用された制度がどの程度役に立ったかの評価			
		大いに役立った	少しは役立った	あまり役立たなかった	全く役立たなかった
<input type="checkbox"/>	固定資産税や事業所税等の税制上の優遇措置	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	補助金、奨励金等の提供	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	公的融資	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	人材・労働者の紹介	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	人材育成支援	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	地元企業の紹介	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	産学共同研究支援	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	公的・公共施設(会議室、ホール等)の提供	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	商品開発、研究開発、事業化支援、販路開拓支援	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	地域情報の提供	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	ブロードバンド通信環境の整備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	あてはまるものはない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

問6 立地地域の検討・選定経緯についてお聞きます。問6-1から問6-5について、それぞれ A、B いずれか一方の□に「レ」チェックをつけてください。

問6-1 現在の事業所が立地している都道府県の選択経緯について

- A 当該都道府県に事業所を立地すべき業務上の合理的理由があったから
- B 業務上はどこでもよかったが、条件に合う物件(土地または施設)が当該都道府県内に見つかったから

問6-2 現在の事業所が立地している市町村の選択経緯について

- A 当該都道府県に事業所を立地すべき業務上の合理的理由があったから
- B 業務上はどこでもよかったが、条件に合う物件(土地または施設)が当該都道府県内に見つかったから

問6-3 現在の事業所の立地物件(土地または建物)選択経緯について

- A 事業所新設が決まった当初は候補物件がない状態から物件探索を始めた
- B 事業所新設が決まった当初から候補物件がある状態から絞り込んでいった

問6-4 現在の事業所の立地検討経過において

- A 都道府県や市町村からの誘致のアプローチを受けた
- B 都道府県や市町村からの誘致のアプローチは受けていない

問6-5 現在の事業所の立地検討経過において

- A 当該都道府県や市町村による優遇措置や支援制度の活用を検討した
- B 当該都道府県や市町村による優遇措置や支援制度の活用は検討しなかった

問7 事業所の新設にあたってどのような情報収集をしましたか。あてはまるものをすべてお選びください。

(□に「レ」チェックをつけてください)

- 現地視察
- 自治体(都道府県や市町村)の企業誘致関連のホームページ
- 官公庁の統計資料
- 自治体(都道府県や市町村)主催のセミナー
- 業界団体での情報交換
- 自治体(都道府県や市町村)職員によるアプローチの活用
- 自治体(都道府県や市町村)に対する資料請求
- 不動産会社・不動産コンサルタントなど専門家への相談
- その他 ()

問8 公共施設の転用による事業所の新設について伺います。次のうちあてはまるものをすべてお選びください。（□に「レ」チェックをつけてください）

- 現在と同じような立地条件であれば公共施設を取得し、そのまま、あるいはリニューアルするなどして転用した可能性がある
- 現在と同じような立地条件であれば公共施設解体後の更地で取得した可能性がある
- 現在と同じような立地条件であれば公共施設を賃借して活用した可能性がある
- 公共施設を安価に取得することができたなら、転用することを前提に立地条件面である程度妥協した可能性がある
- 土地を安価に取得することができたなら、その他の立地条件面である程度妥協した可能性がある
- 公共施設を安価に賃借することができたなら、立地条件面である程度妥協した可能性がある
- いずれの可能性もない

問9 公共施設を転用して事業所を新設することのイメージについて伺います。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。（□に「レ」チェックをつけてください）

- 新設した事業所に対するイメージを高めと思う
- 新設した事業所に対するイメージを低めと思う
- 新設した事業所に対するイメージには影響しないと思う

次ページからは、南城市で民間の事業所として転用することを目指している旧・大里（おおさと）庁舎、旧・玉城（たまぐすく）庁舎の諸条件についてお伺いします。

貴事業所の立地を検討・決定してこられたご経験に基づいて評価してください。なおこの設問はあくまでもご経験に基づく評価をしていただくものであり、当該物件の具体的な活用意向をお尋ねするものではありません。

また大変お手数ですが、問10～問14につきましては、同封の参考資料をご覧いただきながらご回答くださいますようお願い申し上げます。

問10 当該物件周辺の地勢、歴史、文化について伺います。

同封の参考資料「南城市の概要」のなかに、事業所の立地場所を検討するにあたって有益な情報は含まれていますか。いずれかの□に「レ」チェックをつけてください。

含まれている（具体的な内容をご記入ください）

含まれていない

問11 土地利用条件について伺います。

南城市では同封の参考資料「土地利用」に記載のような土地利用を推進しています。

そこで、伺います。このような土地利用条件について、事業所を設置するにあたってはどのように評価しますか。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。

（□に「レ」チェックをつけてください）

他の物件と比較すると土地利用条件が厳しく、そもそも事業所立地を検討すべき候補とはしがたい

他の物件と比較すると土地利用条件は厳しいが、具体的な事業（業務）内容によっては交渉の余地がありそう

他の物件と比較すると土地利用条件はそれほど厳しいとは思わず、事業所立地を検討すべき候補となりうる

他の物件と比較すると土地利用条件は事業所立地を検討すべき候補とするにふさわしい条件である

その他（具体的な内容をご記入ください）

問12 那覇市との道路アクセスについて伺います。

南城市では同封の**参考資料「南部東道路」**に記載の通り、当該物件と那覇市とのアクセスを格段に向上させる高規格道路(南部東道路)の整備が予定されており、平成20年代後半の開通を目指しています。沖縄県では、この南部東道路の効用について参考資料に記載のように説明しています。

そこで、伺います。このような道路交通環境の向上について、どのように評価しますか。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

- 県庁所在地である那覇市との道路アクセスの向上は当該物件の立地条件を格段に高めるものとして評価できる
- 道路アクセスが向上することは認めるが、当該物件の立地条件を格段に高めるものとは言えない
- 通予定時期が明確でない以上、当該物件の立地条件を高めるかどうかの判断はしがたい
- その他 (具体的な内容をご記入ください)

問13 小中学校等の公共施設について伺います。

同封の**参考資料「学校等公共施設」**に記載の通り、当該物件の周辺には小中学校などの公共施設が近接しています。

このような環境を、どのように評価しますか。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。

(□に「レ」チェックをつけてください)

- 小中学校などの公共施設に近接していることは立地条件として高く評価できる
- 小中学校などの公共施設が近接していることは好条件ではあるが、高く評価できるほどではない
- 公共施設が隣接していることは好条件だが、小中学校が近接していることは好条件とはいえない
- 小中学校などの公共施設が近接していることは事業所立地の条件としてはたいして意味がない
- その他 (具体的な内容をご記入ください)

問14 当該物件である旧・大里庁舎及び旧・玉城庁舎そのものの転用可能性について伺います。
当該物件の概要は参考資料「**庁舎の概要**」に記載の通りです。これらの情報をご覧になって、事業所を新設するにあたり既存建物をリニューアルして活用することを考える余地はどの程度考えられるでしょうか。

取得費、賃借料、立地条件を除外して、建物物件としての転用可能性のみお考えいただき、一般論として次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。（□に「レ」チェックをつけてください）

- 積極的に検討する可能性があるのではないかとと思われる
- 検討する可能性が少しはあるのではないかとと思われる
- 検討する可能性はあまりないのではないかとと思われる
- 検討する可能性はまったくないのではないかとと思われる

アンケートへの回答にご協力いただき誠にありがとうございました。

南城市旧庁舎の民間事業所としての転用に向けた取組につきまして、貴社、貴事業所のご経験からご助言いただけることがございましたら、どのようなことでもご自由にご記入ください。ご意見、ご要望でも結構です。ぜひとも今後の取組の参考にさせていただきたく存じます。

（貴社、貴事業所のご経験からご助言、ご意見、ご要望）

ご回答は同封の返信用封筒にてご返送ください。

参考資料

■ 問10に関する参考資料 [南城市の概要]

概要

南城市は、平成 18 年 1 月 1 日に 1 町 3 村（佐敷町・知念村・玉城村・大里村）の合併により誕生しました。沖縄本島南部の東海岸、県都那覇市から南東へ約 12 km に位置し、静穏な中城湾と太平洋に面しています。

那覇空港から 40 分圏内にある市域は、緑豊かな自然環境に囲まれ、離島である久高島は、神の島、琉球民族発祥の地として崇敬されています。

南城市は、神の島久高島、世界遺産である「斎場御嶽（せーふあうたき）」をはじめ深い歴史を刻んだ多くの「グスク（城跡）」など貴重な歴史・文化史跡を有しています。また、今に残る多くの伝統的な芸能、民俗は学術的にも貴重です。美しい海岸景観や貴重なさんご礁の海を持つ臨海地域にはあざまサンサンビーチ、新原ビーチ、知念岬公園などが点在。また、シュガーホールや玉泉洞、ウェルネスリゾート沖縄休暇センターユイinchホテル南城のほか、眺望に優れた洒落たカフェや喫



■ 問11に関する参考資料 [土地利用]

2 土地利用

南城市は、合併を機に平成 24 年 8 月より市単独の「南城都市計画区域」となりました（久高島、奥武島除く）。「南城都市計画区域」となり、市域 4,790ha のうち約 1,000ha を風致地区に指定し、特定用途制限地域を指定するなど秩序ある土地利用を図るよう施策を展開しています。

民間事業所としての転用を目指している旧・大里庁舎及び旧・玉城庁舎は都市計画区域内・用途未指定の土地に建てられていますが、この土地は南城市条例により特定用途制限地域の「居住環境保全地区」に指定されています。

特定用途制限地域では地域の特性に応じて“建てて欲しくない”建物用途を設定しています。そのうち「居住環境保全地区」は最も規制が厳しい地区となっています。

表 特定用途制限地域」における制限の一覧

		居住環境保全地区	リゾート環境地区	幹線道路沿道地区農村型	幹線道路沿道地区市街地型	産業環境地区	備考
店舗等	床面積 150 m ² 以下の店舗、飲食店等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 150 m ² 超 500 m ² 以下の店舗、飲食店等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 500 m ² 超 1,500 m ² 以下の店舗、飲食店等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 1,500 m ² 超 3,000 m ² 以下の店舗、飲食店等	×	×				
	床面積 3,000 m ² 超 10,000 m ² 以下の店舗、飲食店等	×	×	×			
	床面積 10,000 m ² 超の店舗、飲食店等	×	×	×	×	×	
事務所等	床面積 150 m ² 以下の事務所等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 150 m ² 超 500 m ² 以下の事務所等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 500 m ² 超 1,500 m ² 以下の事務所等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 1,500 m ² 超 3,000 m ² 以下の事務所等	×	×				
	床面積 3,000 m ² 超の事務所等	×	×	×			
ホテル、旅館		※		※			※3000 m ² 以下
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×		※			※3000 m ² 以下
	床面積 10,000 m ² 以下のカラオケボックス等	×	×	×			
	床面積 10,000 m ² 超のカラオケボックス等	×	×	×	×	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	
	客席 200 m ² 未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×		
	客席 10,000 m ² 超の劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場業	×	×	×	×	※	※個室付浴場業を除く
工場等	倉庫業倉庫	×	×	×	×		
	畜舎（15 m ² 以下を含む）		×		×		
	作業場の床面積合計が 50 m ² 以下	※	※				※パン屋、米屋、豆腐屋 等
	原動機を使用する工場で作業場の床面積合計 50 m ² 超	×	×	×	×		
	危険性や環境悪化の恐れが少ない工場	×	×	×	×		
	危険性や環境悪化の恐れがやや多い工場	×	×	×	×		
	危険性が大きい又は著しく環境悪化の恐れがある工場	×	×	×	×	×	
	自動車修理工場						
危険物貯蔵	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ないもの	1	1	2		1) 1500 m ² 以下で2階以下 2) 3000 m ² 以下
		量が少ないもの	×	×	×	×	
		量がやや多いもの	×	×	×	×	
		量が多いもの	×	×	×	×	

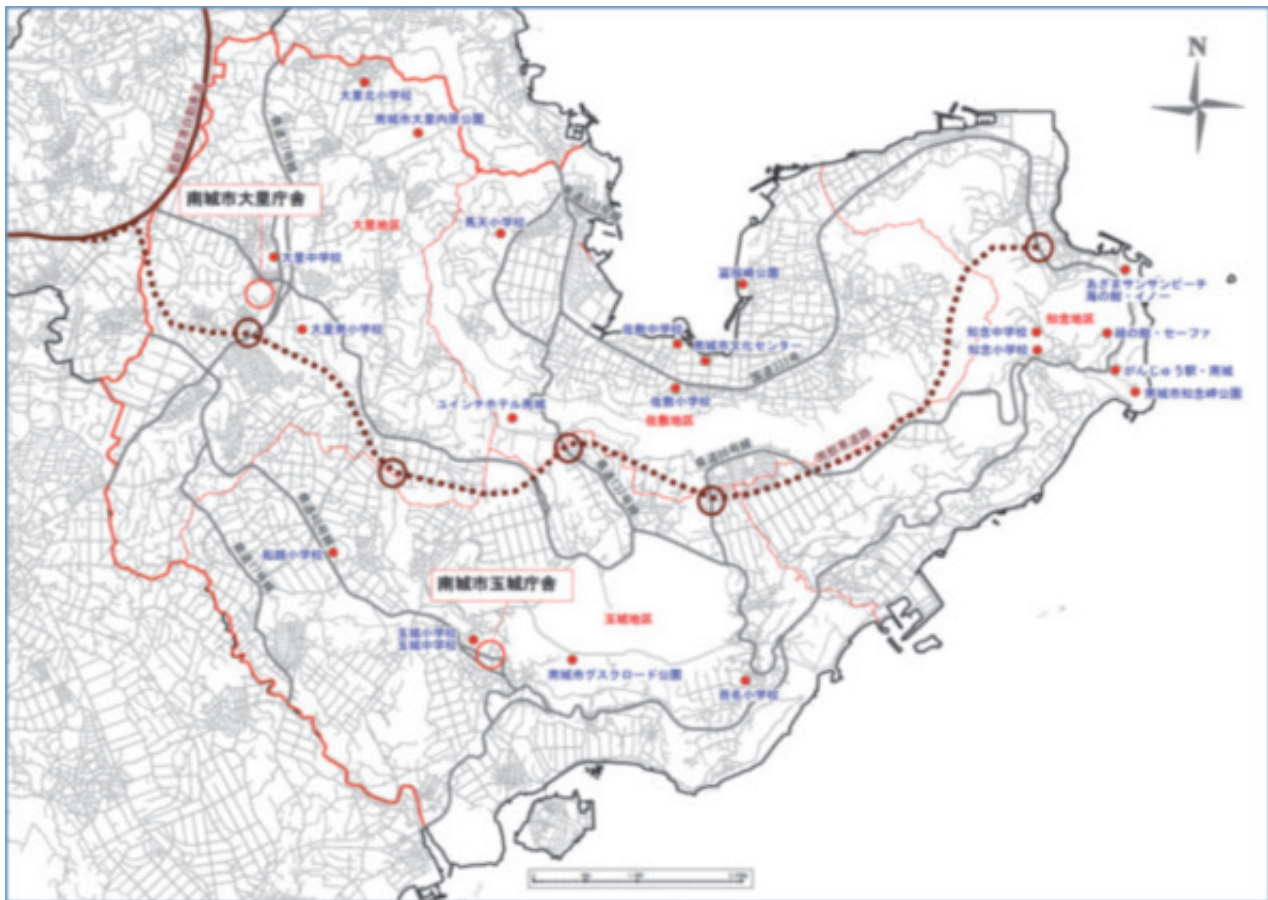
注意：上表は、規制の概要を示すものであり、すべての内容を掲載したものではありません

：上表のうち、大規模集客施設（10,000 m²以上の店舗、飲食店カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所、劇場、映画館、演芸場、観覧場など）の規制については、法律（平成 19 年 11 月 30 日施行）によるものである

：住宅については、戸建て・集合住宅等を問わず、規制しない

■ 問12に関する参考資料 [南部東道路]

＜南部東道路の整備予定ルート＞



※次ページもご覧ください。

<沖縄県による南部東道路に関する説明>



南部東道路は、南城市知念・佐敷・玉城・大里から南風原町を經由して、那覇空港自動車道に連結する地域高規格道路であり、定時・定速を確保し、那覇市までの30分圏の確立を図り、地域住民に都市的サービスを提供するとともに、行動圏の拡大を図り、南部圏域の進行を支援する道路です。

計 画 概 要

計 画 区 間：南風原町～南城市
 計 画 路 線 指 定：平成6年12月
 調 査 区 間 指 定：平成9年9月
 整 備 区 間 指 定：平成18年3月
 整 備 区 間 延 長：約8km
 整 備 区 間：南風原町字山川～南城市玉城字垣花
 道 路 規 格：第3種第2級(設計速度60km/h)

南部東道路の整備効果

観光振興

南部東道路の整備によって・・・

観光地間のアクセス向上が期待できます。
 例えば、斎場御嶽から首里城までピーク時まで約20分の短縮が見込まれます。



医療支援

南部東道路の整備によって・・・

医療施設までの迅速な搬送が期待できます。
 南城市知念支所から県立南部医療センター・こども医療センターまでピーク時で約18分の短縮が見込まれます。



産業振興

南部東道路の整備によって・・・

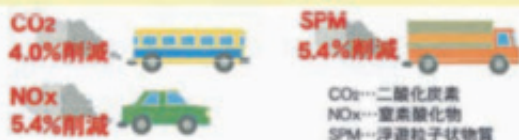
混雑緩和に伴う那覇空港までの物流の効率化が期待できます。
 これを渋滞損失額に換算すると、その削減額は、年間約32億円になります。
 また、空港までの30分圏域の人口は、約2.3万人増加します。



沿道環境

南部東道路の整備によって・・・

現道の沿道環境の改善が期待できます。例えば車の排出ガスであるCO₂、NO_x、SPMが年間あたりそれぞれ約4900t、20t、2tの削減が見込まれます。



■ 問13に関する参考資料 [学校等公共施設]

<旧・大里庁舎周辺>



<旧・玉城庁舎周辺>



■ 問14に関する参考資料 [庁舎の概要]

<旧・大里庁舎の概要>

所在地	南城市字仲間807番地
敷地面積	10,303㎡
地域・地区	都市計画区域内・未指定 居住環境保全地区（南城市条例）
用途	事務所 兼 集会場（議場部分）
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階、地上6階（建築基準法による階数）
建築面積	1,865㎡
延べ面積	5,164㎡
竣工年	平成11年（築15年）



<旧・玉城庁舎の概要>

所在地	南城市字宮里 1 4 3 番地
敷地面積	2, 6 4 5 m ²
地域・地区	都市計画区域内・未指定 居住環境保全地区（南城市条例）
用途	事務所 兼 集会場（議場部分）
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階、地上4階、塔屋1階
建築面積	1, 6 3 5 m ²
延べ面積	4, 9 6 3 m ²
竣工年	平成6年（築20年）



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 月発行－

沖縄県 南城市 総務部 庁舎建設室

〒901-0695

沖縄県南城市玉城宇富里 143 番地

電話 098-918-0014 (庁舎建設室)

一般財団法人 地方自治研究機構

〒104-0061

東京都中央区銀座 7 - 14 - 16 太陽銀座ビル 2 階

電話 03-5148-0661 (代表)