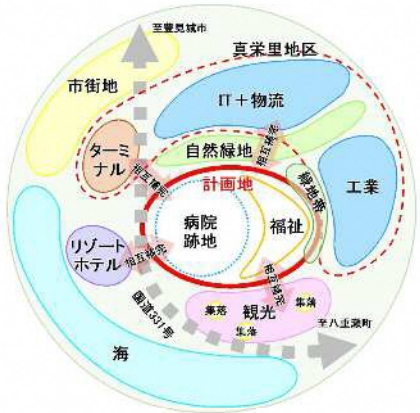
第３章　基本計画の策定

（１）計画地区の開発コンセプト

１）開発コンセプトの考え方

基本計画の策定に当たっては、第１章基本構想で整理した計画地に期待される役割を基に、実現性が高く、糸満市の発展に寄与する土地利用計画とします。そのため、企業ニーズや市民等の意向把握、庁内関連部局の意向も把握した上で開発コンセプトを設定します。

計画地の基本認識



基本認識概念図

糸満市における主要課題

上位計画における計画地に求められること

開発地区における強み

開発機会・好機

- ●既存の社会福祉機能の維持向上と低下した医療機能の補完
- ●観光客・就業者などによる昼間人口・人流増加を活かした都市機能導入
- ●周辺機能と連携した情報通信産業による新たな雇用と人材育成の場の創出
- ●非常時における地域住民の避難の場及び事業継続体制の受け皿

【企業ニーズの把握】
企業へのヒアリング

【市の取組みとの整合】
庁内関連部局との調整

【市民等の意向把握】
跡地等利活用懇談会

開発コンセプト　“活力”を生み、“共助”を育むまちづくり

市民一人ひとりの生き生きとした交流活動を支える“更なる交流拠点”の形成

×

安全安心で持続可能なまちづくりをリードする“新たな活性化拠点”の形成

２）ヒアリングでの企業立地調査結果

開発コンセプトを設定するに当たって、第１章基本構想にて整理した計画地に期待される役割や第２章企業の立地意向調査にて整理した企業の立地意向調査結果を、以下のように整理しました。地区に対する企業の評価も踏まえ、より実現性の高い開発コンセプトを設定します。

企業の意向（想定される機能）	計画地区に期待される役割
就業者向けの機能(保育所、店舗等)	○
医療機能(病院)	○
福祉機能（グループホーム等)	○
観光機能	○
オフィス機能（企業ビル、テナントビル等)	○
物流機能	△
住宅機能	△
リゾート機能（高層マンション、ホテル等)	○

企業から回答があった一部の機能については、実現を目指す場合、以下のような課題があります。

医療機能

→病院機能については、県の基準病床数の制限がある。近接した病院の移転の可能性はなく、実現は難しい。

物流機能

→物流団地の形成に向けた取り組みが進んでいる真栄里地区との差別化・役割分担。これまで地区で担ってきた医療・福祉機能との親和性が低い。

住宅機能

→市街化調整区域に位置しており、人口フレームの作成のほか上位計画との整合・見直しが必要。

リゾート機能

→市街化調整区域に位置しており、地区計画による制限（高さ 20m 以下）がかかるため、眺望の良さを生かすための高層建築物の建設は難しい。

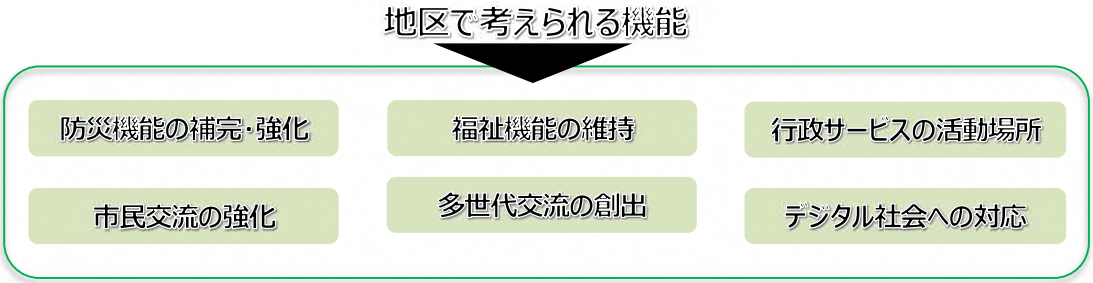
３）庁内関連部局との協議・調整結果

市民ふれあいゾーンについては、社会福祉センターの機能を引き継ぐ施設の整備や運動場の再整備等が考えられます。そこで、土地利用計画の具体化に当たって、庁内関連部局との協議・調整を実施しました。庁内関連部局との協議・調整の結果を踏まえ、地区への導入が期待される機能を以下のように整理しました。

分野別の課題等
■ 糸満市の中心市街地は低地に位置しており、防災の観点から、高台にある本地区の優位性を生かした機能の確保が重要である。不足している防災備品等のストック場所や、災害時のヘリポート機能も役割として担えるのではないか。 ■ 津波浸水想定区域にある公共的団体の拠点が被災した場合、事業の継続性の確保が課題となっている。 ■ 物流系の企業との連携が充実するとよい。災害時協定の締結が課題である。 ■ 市内には、災害時において医療的ケア児など、支援が必要な市民の避難所が確保されていない。市内医療施設等では対応しきれない児童が、一定期間、避難所で生活できる環境の確保が課題である。 ■ 地域の福祉機能を担ってきた社会福祉センターが老朽化し、新しい福祉拠点の整備を検討中である。事務所や会議室等の必要な機能について確保する予定。 ■ 検診事業などで利用している施設の老朽化や設備の不足等の課題があるほか、自主防災組織の活動場所の確保も大きな課題である。 ■ 子育て支援センター機能についても、コロナウイルス感染症拡大の影響により運営を中止している場所もある。出前講座など市で不足している機能の補完ができるとよい。 ■ 市民が生き生きと暮らすためには、他者との交流や学び合いの場が必要であるとともに、ライフステージに応じたリスキリング（学び直し）の機会の確保が求められる。 ■ IT 企業の誘致には人材の確保が課題となる。現在、女性の経済的自立支援の一環としてデジタル女子プロジェクトを実施している。短期的には女性デジタル人材の育成、中長期的には IT 企業の誘致、集約を目指している。

考えられる機能等

- 災害リスクが低い利点を生かした機能導入が考えられる。これまでの地域の特性を踏まえると、福祉と防災を組み合わせた複合的な機能などが有効と考えられる。
- 地域の福祉機能を担ってきた社会福祉センターの老朽化に伴い、新たな機能の導入も含め、地域福祉拠点の充実も考えられる。
- 高齢化の進行等の状況を踏まえ、共助をテーマに日常的なふれあい等による地域コミュニティの強化を図りたいと考えている。
- 市内に産業用ロボットの体験や、特別教育が受講できる企業が立地している。また、隣接する真栄里地区では、次世代型物流団地の計画が進んでいる。これらを踏まえ、デジタル技術の活用も見据えながら企業間の連携や活動の場が創出できれば、地域のつながりや賑わいの創出、さらには市内企業の成長に繋がるのではないか。



4）開発コンセプト

前項までに整理した内容を踏まえ、地区全体の開発コンセプトを以下のとおり設定します。

“活力”を生み、“共助”を育むまちづくり

旧南部病院跡地及び糸満市社会福祉センターの土地は、昭和 54 年に松下電器産業株式会社から「県民の福祉に役立つように」と県と市に無償譲渡され、その後、糸満市の地域医療・福祉の拠点として重要な役割を果たしてきました。

また、さらなる産業振興のための新たな産業用地の確保の必要性や、那覇空港や那覇港へのアクセス性の良さなどの高いポテンシャルを生かした土地利用の可能性もあります。

これまで整理してきた内容や歴史的意義等を踏まえ、旧南部病院跡地や糸満市社会福祉センターも含めた地区に、「活力」を生み出すため、新たな機能の導入等により産業の成長を促すとともに、「ヒト」「地域」「情報」がつながり支え合う“共助”の拠点を形成し、糸満市のまちづくりの将来像である「つながりを深めチャレンジするまち糸満市」の実現を目指します。

図 3.1　基本構想図

５）ゾーンごとの開発コンセプト

地区全体の開発コンセプトを踏まえ、基本構想で設定したゾーンごとの開発コンセプトと土地利用の考え方を以下のとおり設定します。

① 市民ふれあいゾーン

市民一人ひとりの生き生きとした交流活動を支える
“更なる交流拠点”の形成

本地区は、これまで医療・福祉の重要拠点として利用されてきましたが、社会福祉センターの老朽化などの諸課題、旧南部病院の移転後の跡地利用を含め、新たな土地利用が求められています。

第 5 次糸満市総合計画における将来像では、第 4 次の 10 年間で培った豊かなつながりを、さらに市民と行政など市内にあるつながりを深く結びつけ、しなやかで足腰の強い、住みよいまちづくりを目指す「つながりを深めチャレンジするまち糸満市」と位置づけています。市民意識調査でも地域のつながりに期待することとして、見守り、防災、防犯が挙げられており、こうしたニーズに応えることが重要です。

そのためには、日ごろから支えたり、支えられたりする環境で、子どもから高齢者までが交流を深め、かつ、学びを深め合うことにより、いざという事態に備える「交流拠点」を形成する必要があります。

また、糸満市は、既成市街地が津波浸水想定区域に位置し、市民の過半数が生活をしていることから、大規模災害時には市民活動や社会活動が停止するおそれがあります。災害予防に加え、応急対応や迅速な復旧・復興を行える体制の整備が必要となります。

そこで、高台にある本地区の優位性を生かし、支援を要する人に対して多様なニーズに応じた適切な支援が届く「地域福祉拠点」「福祉避難拠点」「交流拠点」「災害時支援拠点」等を形成し、市民一人ひとりの生き生きとした交流活動を支えていきます。

なお、本地区は糸満市立学校給食センターの建設候補地として選定されたことから、それも踏まえた土地利用計画を定めます。

＜考え方＞

多様な交流を創出し、市民のつながりを生み出す場の創出

・市民相互の共創や交流を育むためのコミュニティの場を創出するとともに、市民をサポートする公助の機能を強化し、市民の多様な交流を促す土地利用を目指します。

・これまで地域の重要な役割を果たしてきた地域の医療・福祉機能の一環として、だれもが利用でき、健康増進や介護予防に寄与する場の創出を目指します。

想定機能　市民交流機能、健康増進・介護予防機能、サポート機能、公園機能

地域福祉の新拠点

・地域の医療・福祉機能として重要な役割を果たしてきた地域であり、社会福祉センターの老朽化への対応を契機とした福祉機能の充実・強化による新しい福祉拠点の形成を目指します。

・住民の地域生活課題を把握し解決に繋げる支援拠点の形成を目指します。

想定機能　社会福祉機能、サポート機能

官と民が一体となった防災拠点

・災害リスクが低い立地特性を生かした防災拠点の形成を図ります。

・災害時のヘリポート場とするなど、多目的運動場を活用した防災拠点の形成を図ります。

・防災公園に準じた設備等を整備し、ボランティアセンター等との連携による支え合い助け合う意識を高めます。

・企業や市民団体等が持つ強みを生かし、災害予防や災害時の応急対応や迅速な復旧・復興への連携支援体制の構築を図ります。

想定機能　防災機能、サポート機能（福祉避難所、ボランティアセンター、多目的運動場等）

② 企業誘致促進ゾーン

安全安心で持続可能なまちづくりをリードする“新たな活性化拠点”の形成

西崎地区は、工業団地としてほぼ飽和し、糸満市としては新たな産業の場の形成が必要です。また、計画地区を中心に主要な観光施設が立地し、ヒトが集うエリアの一つとしての可能性を持っています。

第５次糸満市総合計画では、周辺の真栄里地区において「新物流団地等での新たな雇用の創出」を位置づけており、本地区も含めて経済活動の新たな中心となる拠点形成・企業の進出が求められています。

また、市の主要な産業拠点や既成市街地が低地に位置しています。したがって、企業誘致促進ゾーンでは、地区の優位性を生かした産業用地の確保及び地域の活性化に資する機能を導入します。これにより、隣接する市民ふれあいゾーンや周辺の真栄里地区と調和のとれた新たな活性化拠点を形成します。

＜考え方＞

糸満市の経済活性化に資する賑わい空間の形成

・交通利便性を生かした産業機能の導入、及び主要な観光施設への玄関口として観光機能の導入を目指し、地域の活性化に資する土地利用を図ります。
・那覇空港や那覇港等への距離的近接性や、災害リスクが低い立地特性を生かした情報通信産業などの立地を目指します。
・各種産業の振興発展や市場開拓等に資する土地利用を図ります。

想定機能　オフィス機能、観光・商業機能

多世代が活動でき、健康増進に資する憩いの場の創出

・地域の医療・福祉機能として重要な役割を果たしてきた地域であり、地域住民の要望や企業からの需要もあります。移転により失った機能を補完するとともに、だれもが利用でき、健康増進に寄与する場の創出を目指します。

想定機能　福祉機能、健康増進機能

官と民が一体となった防災拠点

・災害リスクが低い立地特性を生かした防災拠点の形成を図ります。
・民間ノウハウを活用し、災害時の応援協定や受援体制の構築を図ります。

想定機能　防災機能（支援物資ストック、食料提供、通信インフラ支援等）

（２）土地利用計画

開発コンセプトを踏まえ、基本構想で設定したゾーンごとに土地利用計画を以下のとおりまとめました。

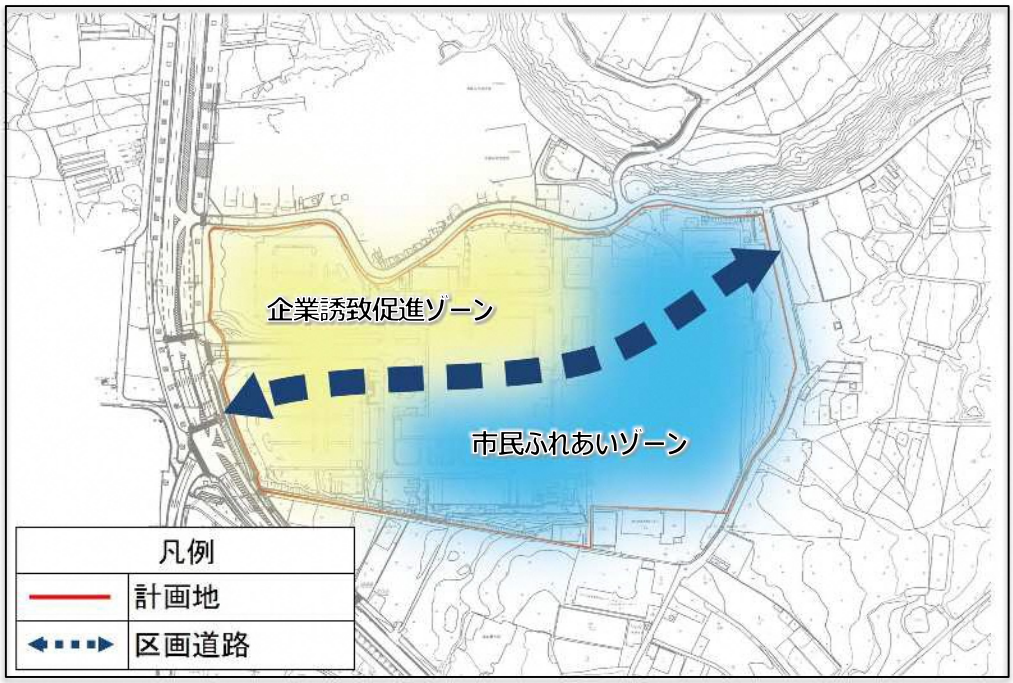


図 3.2　基本構想図（再掲）

１）市民ふれあいゾーン

① <u>市民交流機能</u>

〇公共機能や地域コミュニティの形成・強化を図り、多様な交流を創出するため、複合化・移転等によって生涯学習センターなど多世代が交流できる機能を導入します。

〇市民の日常的な交流機会を創出し、ふれあいや多様なつながりの形成を目指します。

〇既存グラウンドの再整備により多世代が交流できる空間の創出を目指します。

② <u>社会福祉機能</u>

〇地域の社会福祉機能として重要な役割を果たしてきたことから、引き続き地域福祉政策の拠点を配置します。

〇社会福祉センターの老朽化への対応を契機に、福祉機能を強化するなど、市民ニーズ等に合わせた機能の更新を行います。

③ 防災機能

○災害リスクが低い利点を生かし、中長期的な視点で公共機能を配置するエリアを確保し、老朽化した公共施設の持続的な市民サービスが提供できるよう移転先を確保します。

○災害時の活動拠点となるよう、避難所の整備を目指すとともに、防災備品等のストックや物資受け入れ体制の確保、災害時の共助を見据えた地域コミュニティの形成に資する施設の導入を目指します。

○既存グラウンドを災害時のヘリポート場とするなど、災害時の活動拠点として利用できるよう整備します。

○災害対策本部の代替機能を備えます。

④ サポート機能（生涯学習・災害時連携支援・企業の支援等）

○生涯学習や子育て支援といった、市民の活動をサポートする場を創出し、一人ひとりの充実した暮らしを支援するとともに、平時より市民同士の良好なコミュニティの形成を目指します。

○自主防災組織の活動拠点や津波浸水想定区域に存する公共的団体が、災害時も事業継続が可能な拠点を整備します。

○平時から市民の活動を支援する公共的団体等と災害訓練等を行うことにより、非常時における応急体制及び迅速な復旧・復興体制の強化を図ります。

○災害時のボランティア活動が円滑に実施できるように受入体制を整備します。

○企業誘致促進ゾーンや隣接する真栄里地区とのつながりを生み出すため、研修会やセミナーが可能な場を提供し、企業間交流や市民との交流を促します。

⑤ 健康増進・介護予防機能

○高齢者を中心に利用されている、既存グラウンドへの配置を想定します。

○将来的には、市民のスポーツ活動に利用できる環境の整備や、芝生広場といった憩いの場など、多世代が交流する場・健康増進・介護予防に寄与する場としての利用も目指します。

⑥ 交通機能

○各施設の利用者を対象とした共同駐車場を整備するとともに、公共交通機関による来訪が可能となる空間を確保します。

○施設の利用状況等を踏まえた駐車場台数を確保するとともに、災害時の応急対応や迅速な復旧に対応できるような機能を準備します。

⑦ 給食センター

○既存の社会福祉センターの場所を、糸満市立学校給食センターの移転先として確保します。

2）企業誘致促進ゾーン

開発コンセプトを達成するための導入機能として、以下の施設の誘致を目指します。

① 情報通信機能

○災害リスクの低い地区の安全性に対する需要が高く、また、デジタルによる地域活性化を促すため、市との連携も見据えた情報通信関連企業の誘致を目指します。

※誘致には、IT ビルなどによる関連企業の集積が求められます。

スマートシティ AiCT

出典：会津若松市 HP

② 健康増進機能

○フィットネスジムやプールなどの健康運動施設の誘致を目指します。

○ウェルネスリゾートホテルなどの健康増進機能を備えたホテルの誘致を目指します。

○リハビリテーション機能を備えた施設の誘致を目指します。

施設のイメージ

出典：Unsplash

③ 観光機能

○防災機能と組み合わせ、観光情報発信施設（観光者向けの避難情報含む）の誘致を目指します。

○新たな観光コンテンツとして、地域の特産品販売所の誘致を目指します。

※観光機能については、隣接する真栄里地区との機能分担について検討する必要があります。

④ 福祉機能

〇福祉機能の強化を図るため、市民ふれあいゾーンと連携可能で親和性も高くなる福祉関連施設の誘致について、関連部局と調整しながら検討します。

⑤ 防災機能

〇誘致企業に対しては、支援物資のストックヤード、食料支援、通信インフラの支援など、災害時に連携可能な企業の誘致を目指します。

⑥ 教育機能

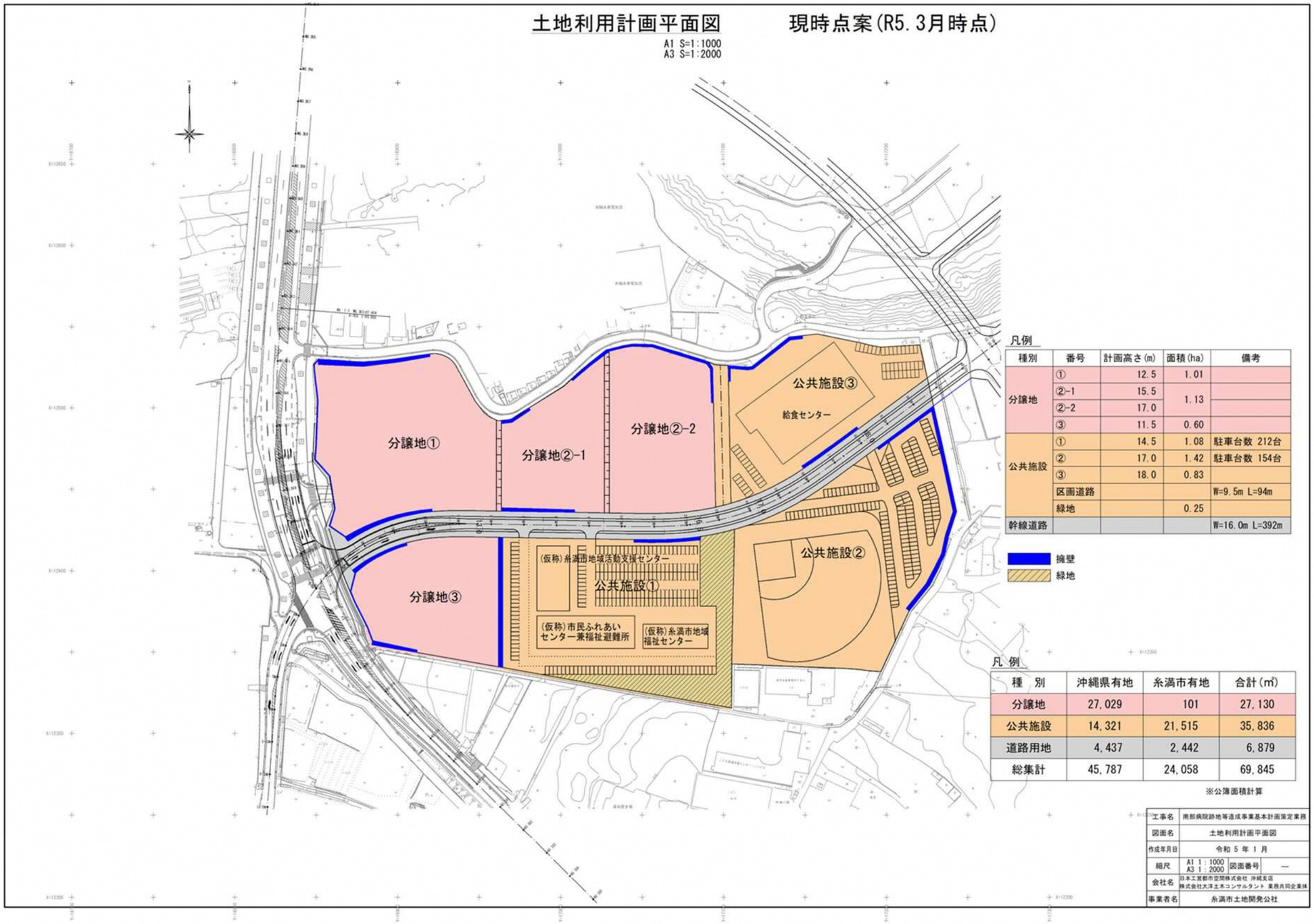
〇医療・福祉、スポーツ科学、情報通信系の専門学校などの高等教育機関の誘致を目指します。

⑦ 産業支援機能

〇各種産業の振興・創業支援及び施設を利用する団体等の相互連携による活性化を狙い、賃貸オフィス（インキュベート施設を含む）の導入を目指します。

３）土地利用計画平面図

土地利用計画を踏まえた、土地利用計画平面図は以下のとおりです。



凡例

種別	番号	計画高さ(m)	面積(ha)	備考
分譲地	①	12.5	1.01	
	②-1	15.5	1.13	
	②-2	17.0		
	③	11.5	0.60	
公共施設	①	14.5	1.08	駐車台数 212台
	②	17.0	1.42	駐車台数 154台
	③	18.0	0.83	
	区画道路			W=9.5m L=94m
	緑地		0.25	
幹線道路				W=16.0m L=392m

凡 例

種　別	沖縄県有地	糸満市有地	合計(㎡)
分譲地	27,029	101	27,130
公共施設	14,321	21,515	35,836
道路用地	4,437	2,442	6,879
総集計	45,787	24,058	69,845

※公簿面積計算

図 3.3　土地利用計画平面図

（３）交通計画

土地利用計画において設定された「市民ふれあいゾーン」及び「企業誘致促進ゾーン」の利便性を向上させるため、計画地区内に幹線道路を配置します。

幹線道路は、計画地区に隣接する国道 331 号糸満道路と真栄里地区土地区画整理事業の都市計画道路（都 16-1 号道路）に接続することで計画地区内へのスムーズなアクセスを実現させます。

幹線道路の配置は以下の 3 案について検討した結果、国道からの出入りがスムーズであり、道路管理者や県警からの理解も得られやすく車両通行の安全面からも優位となるＡ案を採用しました。

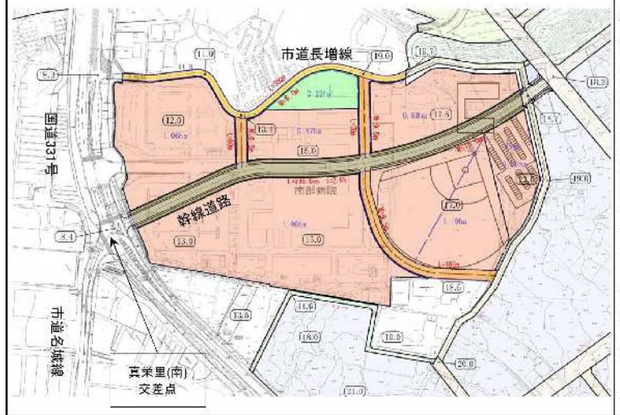
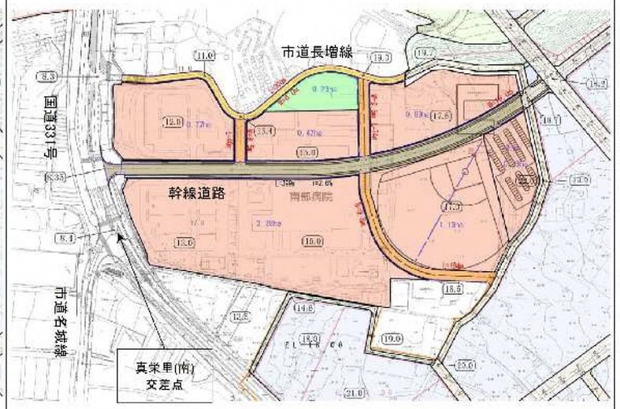
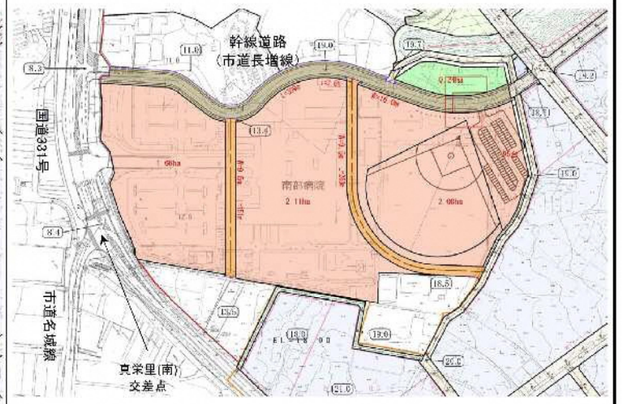
Ａ案 ⇒ 国道との取り付けを既設真栄里(南)交差点の改良とした計画案

Ｂ案 ⇒ 国道との取り付けに旧南部病院の既設入口を利用した計画案

Ｃ案 ⇒ 国道との取り付けに既設市道長増線を利用した計画案

道路配置比較表を次頁に示します。

表　道路配置計画の比較

	A　案	B　案	C　案
特　徴	国道との取付を既設交差点の改良とした計画	国道との取付に旧南部病院の既設入口を利用した計画	国道との取付に既設市道長増線を利用した計画
略　図			
メリット	・幹線道路の線形が比較的シンプルで円滑な交通流が確保できる。 ・国道への取付け箇所：2箇所 ・市道長増線部　　… 現状のまま ・真栄里(南)交差点 … 三叉路から四叉路交差点(信号制御)へ改良 ⇒ 信号制御による安全な交通流が確保できる。 ・他案と異なり既存交差点の改良※による信号制御の安全な交通流となるため、県警との協議もスムーズに進むと考えられる。 ※国道への進入用として信号機の新設(車両用1基、歩行者用2基)が必要	・幹線道路の線形が比較的シンプルで円滑な交通流が確保できる。 ・区画が長方形に近い形状となるため利便性が高くなる。 ・国道との取付けに旧南部病院の乗入口が利用できる。	・国道への取付けが現状のままの１箇所となるため、国道の通行はスムーズとなる。 ・宅地面積は３案中、最も広くなる。
デメリット	・国道側の区画の形状がB案に比べると、やや劣る。 ・旧南部病院入口付近の盛土と擁壁、幹線道路と国道を取り付ける箇所の切土及び幹線道路沿いの擁壁の設置があるため、他の２案に比べると工事費が高くなる。	・国道への取付が真栄里(南)交差点までの短区間で２箇所となり、国道の下り第一車線（直進車線）の車両通行がスムーズにならない。 ・真栄里(南)交差点の信号機が近接する（約30m）ため、新規の信号機設置は県警の理解を得ることが不可能である。（構造令による交差点間隔の目安に合わない） ・一定の交通量のある片側2車線国道部での信号無しの右折IN、右折OUTの場合、事故リスクが高い。	・現道（市道長増線）を改良した道路（幅員拡幅W=6.0m→16.0m、一部曲線改良）を幹線道路とするため、曲線が多く車両通行のスムーズさに欠ける。 ・国道取付部を拡幅する必要がある。 ・真栄里(南)交差点の信号機が近接する（約70m）ため、新規の信号機設置は県警の理解を得ることが不可能である。（構造令による交差点間隔の目安に合わない） ・一定の交通量のある片側2車線国道部での信号無しの右折IN、右折OUTの場合、事故リスクが高い。 ・幹線道路が北側に寄っているため、区画道路の延長が長くなる。 ・区画への出入りが片側のみとなり有効利用が難しいため、企業の購買意欲に影響を与える事が懸念される。
概算工事費	815,386,000　円	795,861,000　円	786,709,000　円
留意事項	・信号機の新設に伴い、交差点解析（物流団地計画を含む範囲）と交差点改良（設計、工事）が必要。 ・旧南部病院入口の封鎖に伴い、国道部の改良（中央分離帯の設置、区画線の引き直し）が望ましい。 （※改良は国道次第だが、Uターンなど事故リスクがある箇所であり協議の余地ありでは）	・旧南部病院入口部には過去に信号が設置されていた経緯があり。	・旧南部病院入口の封鎖に伴い、国道部の改良（中央分離帯の設置、区画線の引き直し）が望ましい。 （※改良は国道次第だが、Uターンなど事故リスクがある箇所であり協議の余地ありでは）
評　価	◎　国道からの出入りがスムーズであり、道路管理者や県警の理解が得られやすい。また、車両通行の安全面で優位である。	○　真栄里地区の区画整理が完了すると交通量が増えるため、幹線道路の国道取付箇所には信号機が必要である。県警が信号機の設置を認めるのであれば、この案を推奨する。 信号機の設置が認められず、国道に中央分離帯を設置し国道への左折ＩＮ及び国道からの左折ＯＵＴであれば認められるということになれば、Ａ案が推奨される。	△　道路線形の複雑さ及び国道取付部での信号機設置の県警承認の難しさから車両通行の安全性に問題があるため、市道長増線は幹線道路とせず、Ａ案、Ｂ案のような補助幹線（支線道路）として利用することが望ましい。

1）幹線道路

計画地区へアクセスする国道 331 号糸満道路は、平成 29 年 3 月に開通しました。豊見城市瀬長と糸満市真栄里を結ぶ全長 7.4km が 4 車線道路として全面開通しており、本計画地区は那覇空港及び那覇港等へのアクセス性が格段に向上しています。

また、計画地区の東には真栄里地区土地区画整理事業の都市計画道路（都 16-1 号道路）が計画されていることから計画地区の幹線道路は、国道 331 号糸満道路と都 16-1 号道路に接続し、東西方向のネットワークを担う道路として計画します。

幹線道路の起点は国道 331 号の真栄里(南)交差点とし、終点は真栄里地区の都 16-1 号道路とします。

道路の配置は、当初、起点から終点まで最短ルートで計画していましたが、南部病院の杭基礎が地中にあることから、分譲地や公共施設用地内に杭基礎がかからないようにするため、道路を杭基礎箇所に合わせた配置としました。

幹線道路の主要諸元は以下のとおりです。

・規　　格　　第 4 種第 2 級
・設 計 速 度　　40 km/h
・総　幅　員　　16.0 m
・車　　道　　3.0m×2 車線　＝6.0m
・路　　肩　　1.5m×2（左右）＝3.0m
・歩　　道　　3.5m×2（左右）＝7.0m

図 3.4　道路配置図

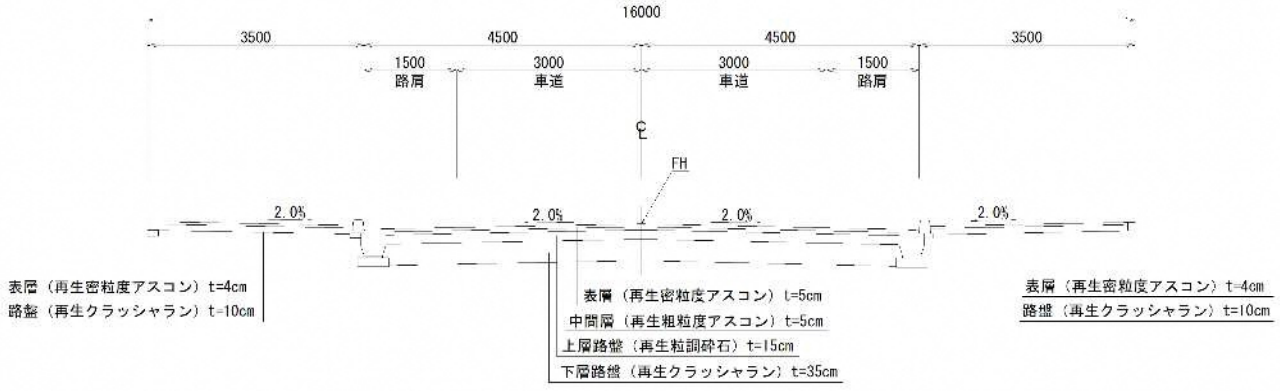


図 3.5　幹線道路　標準断面図

２）区画道路

計画地区の北側に沿って市道長増線があることから、幹線道路とつなぐ道路として区画道路を南北方向に計画します。

区画道路の主要諸元は以下のとおりです。

・規　　格　　第４種第３級

・設 計 速 度　　30 km/h

・総　幅　員　　9.5 m

・車　　道　　3.0m×2 車線　＝6.0m

・路　　肩　　0.5m×2（左右）＝1.0m

・歩　　道　　2.5m（片側）

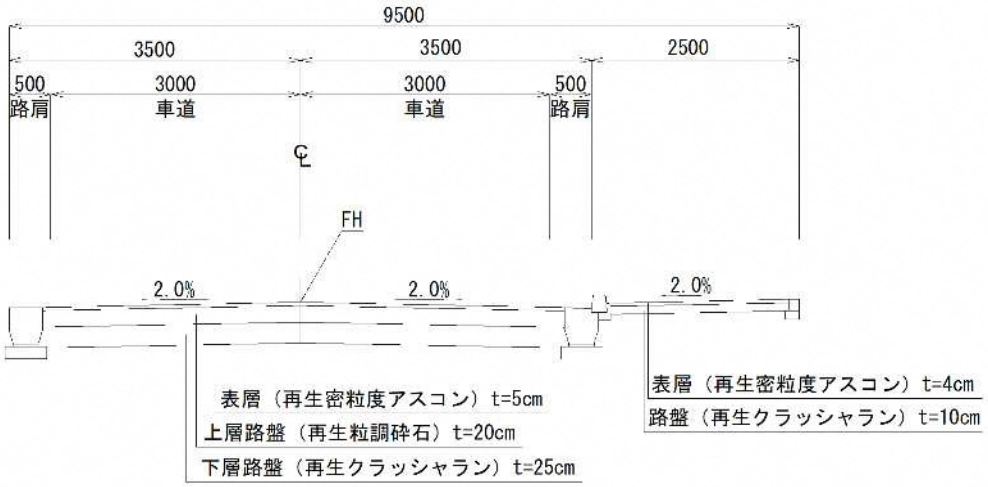


図 3.6　区画道路　標準断面図

（4）公園・緑地計画

計画地区には元々病院が建っていたこともあり、区域沿いには多くの緑が残っています。また、社会福祉センターやグラウンドもあり、地域住民の憩いの場として利用されています。跡地利用においては、これら福祉機能を継続するとともに健康増進や市民交流の場としての利用を目指していることから、公園、緑地及び広場の設置が必要となります。

計画地区内にある既存グラウンドは軟式野球等の利用者が多く、存続の要望もあることから、幹線道路の南東側に軟式野球の利用も可能な多目的広場と利用者の駐車スペースを配置します。

また、計画地区の中央南側には公共施設を予定していることから、その周囲に緑地を配置します。

なお、都市計画法において、開発面積が 5ha 以上の場合には１か所 300m^2 以上、かつ、開発面積の 3%以上の公園、緑地又は広場を設けることが定められています。

本計画では、緑地（0.25ha）と広場（1.42ha）を合わせた 1.67ha となっており、開発面積の 3%である 0.20ha（=6.9845ha×3%）を満たす計画となっています。

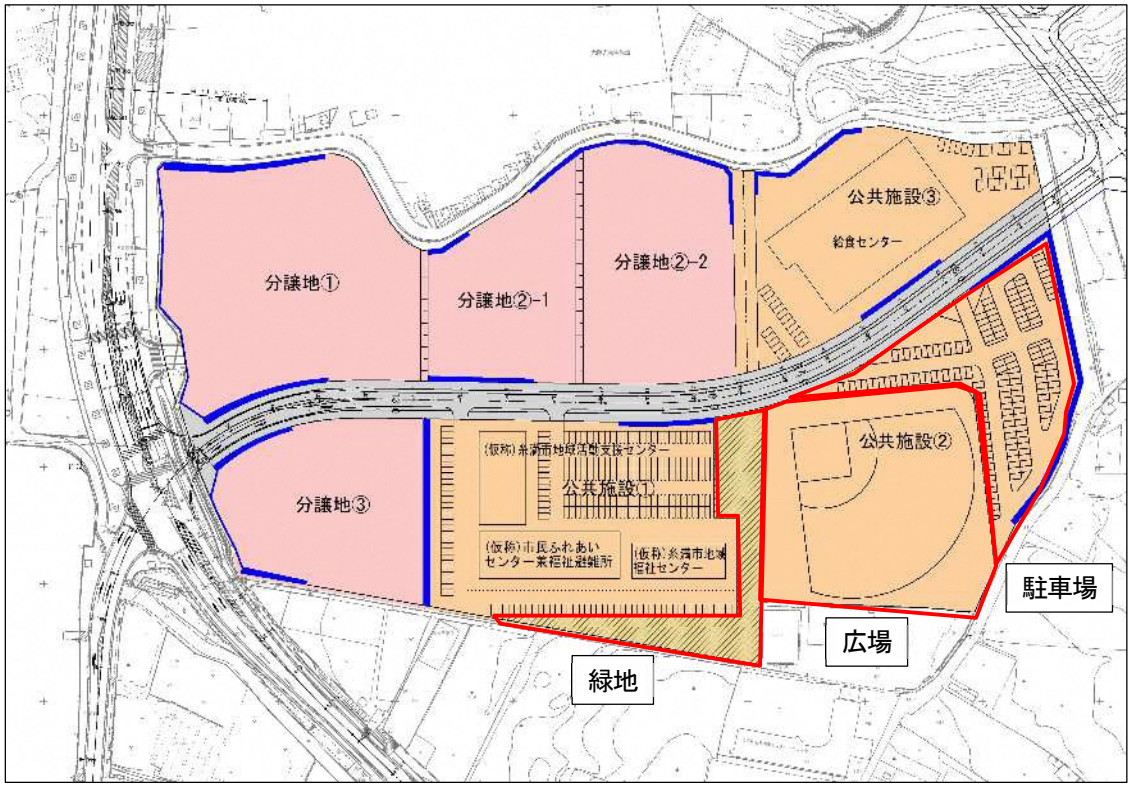


図 3.7　公園・緑地配置図

（５）排水計画

１）現況排水

計画地区内の既設排水調査を実施し、地区内の排水は地下浸透が一部ありますが、大部分は南側の既設排水路に放流していることが確認できました。

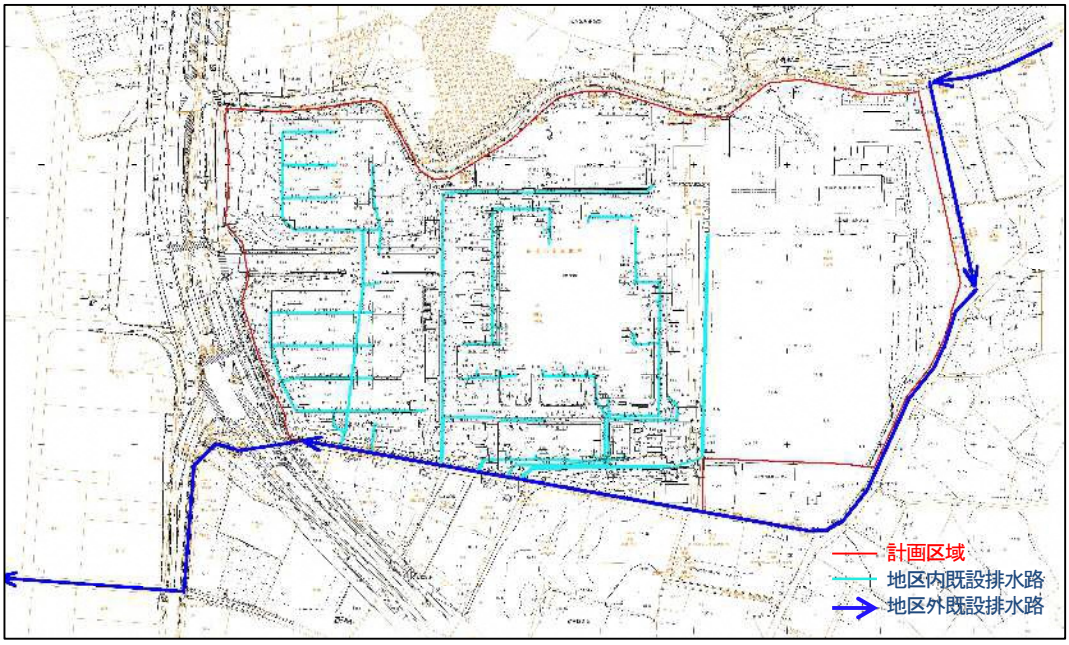


図 3.8　現況排水平面図

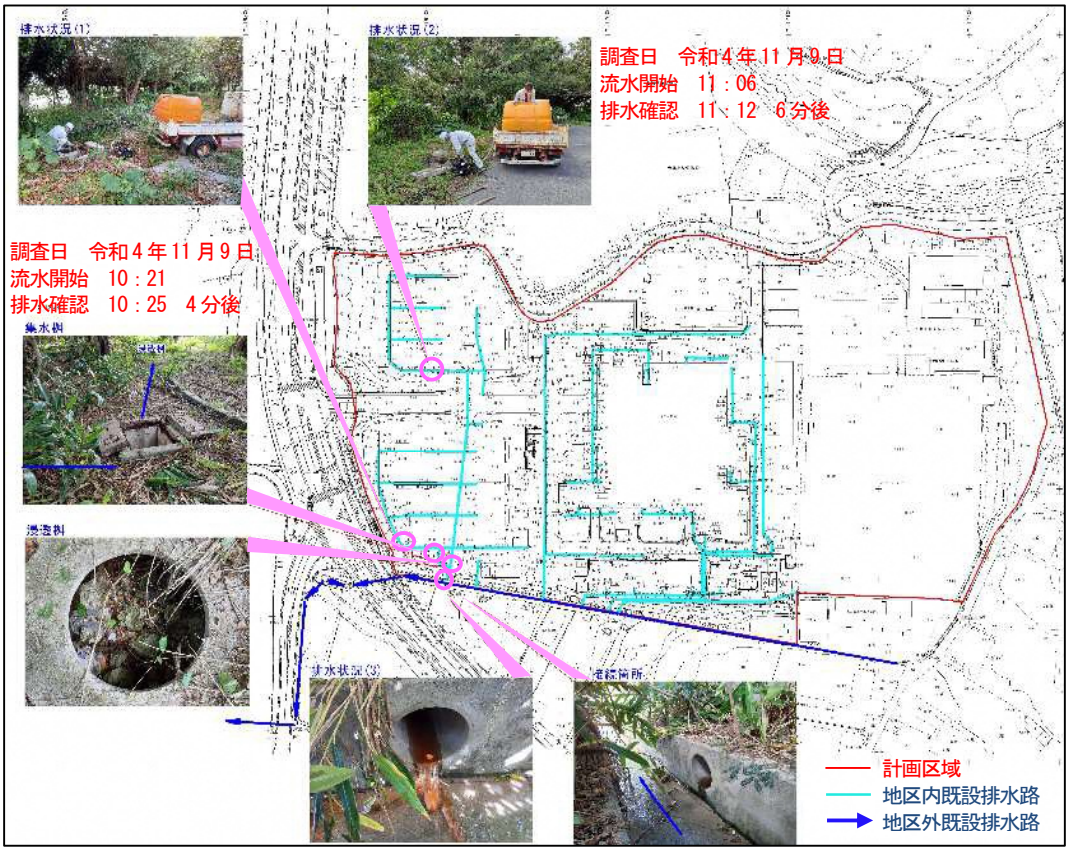


図 3.9　現況排水調査平面図

２）排水計画

始めに、計画地区の排水を真栄里地区の排水計画に合流させる案を検討しました。

① 真栄里地区の排水計画でＣ放流となっている流域の内、南部病院跡地に該当する範囲をＢ放流に排水する。

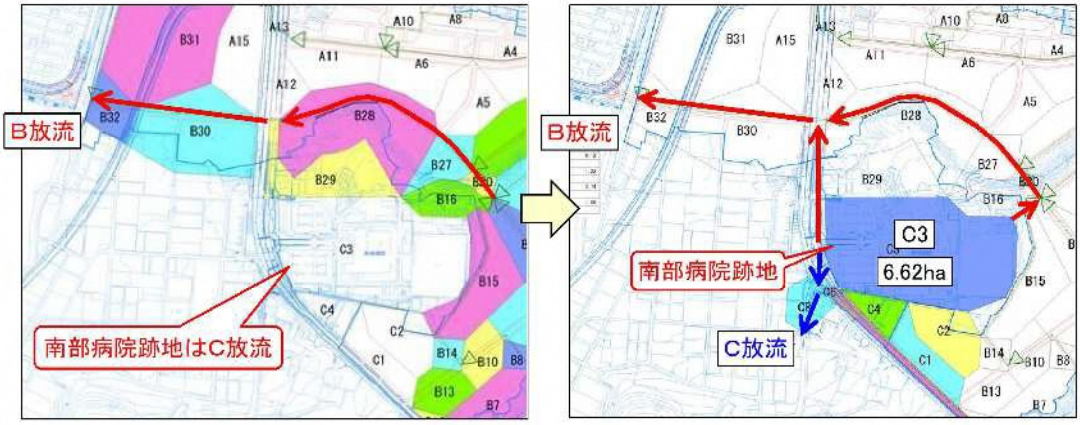


図 3.10　排水検討案

② 南部病院跡地に該当する流域Ｃ３を土地利用により分割して、５パターンの排水計算を行う。

想定される５案は以下のとおりとする。

Ａ案 ⇒ 病院跡地すべてをＢ放流とする。

Ｂ案 ⇒ グラウンド以外をＢ放流とする。

Ｃ案 ⇒ 病院跡地を東西に走る計画道路の北側のみをＢ放流とする。

Ｄ案 ⇒ グラウンドを流域 B16 に流入する。

Ｅ案 ⇒ グラウンドを流域 B16 に流入し、計画道路の北側は流域 B29-3 に流入する。

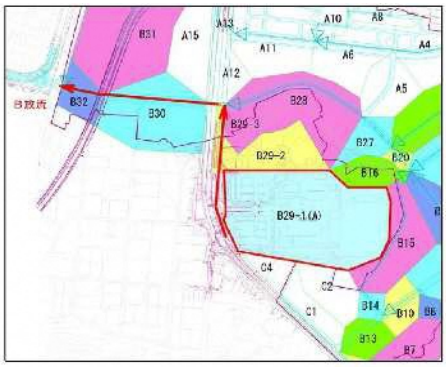


図 3.11　Ａ案

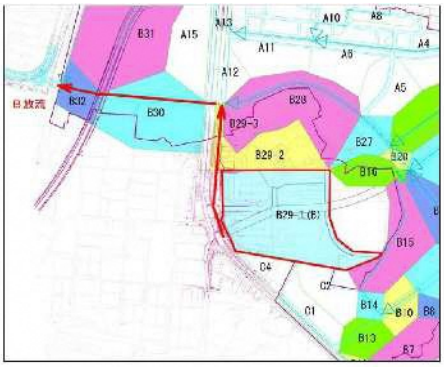


図 3.12　Ｂ案

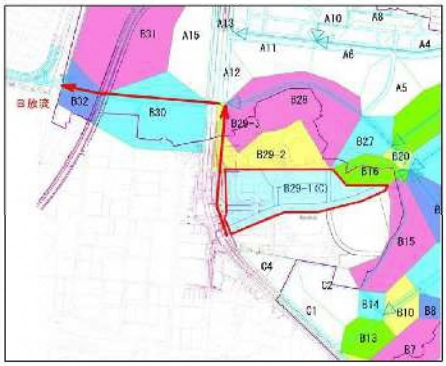


図 3.13　Ｃ案

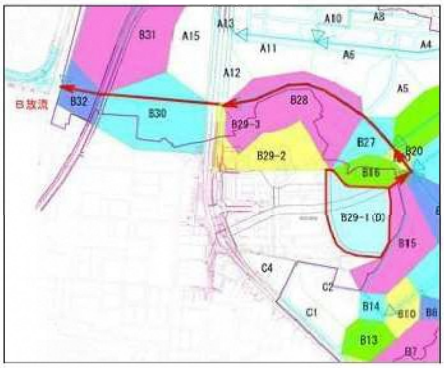


図 3.14　Ｄ案

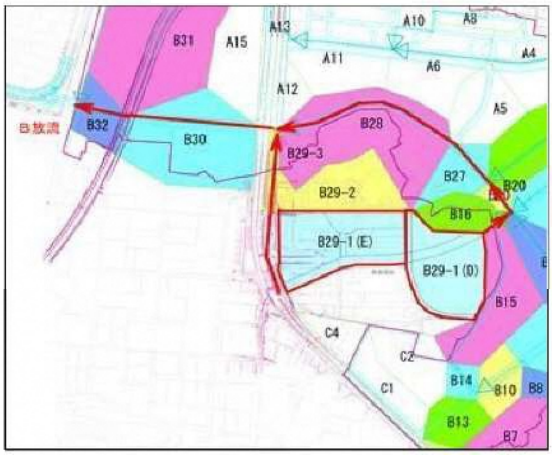


図 3.15　E 案

③　流域番号と面積は以下のとおりとする。

A案 ⇒ 流域番号　B29-1(A)

流域面積　C３＝6.62 ha

B案 ⇒ 流域番号　B29-1(B)

流域面積　C３-(0.69+1.19+0.38)＝4.36 ha　　土地利用平面図（A 案）より

C案 ⇒ 流域番号　B29-1(C)

流域面積　C３-(1.98+1.19+0.38)＝3.07 ha　　土地利用平面図（A 案）より

D案 ⇒ 流域番号　B29-1(D)

流域面積　C３-(1.98+1.06+0.47+0.23)＝2.88 ha　　土地利用平面図（A 案）より

E案 ⇒ 流域番号　B29-1(D)、B29-1(E)

流域面積　B29-1(D)はD案と同じ　　＝2.88 ha

流域面積　C3-(1.98+1.19+0.38+0.69)＝2.38 ha　　土地利用平面図（A 案）より

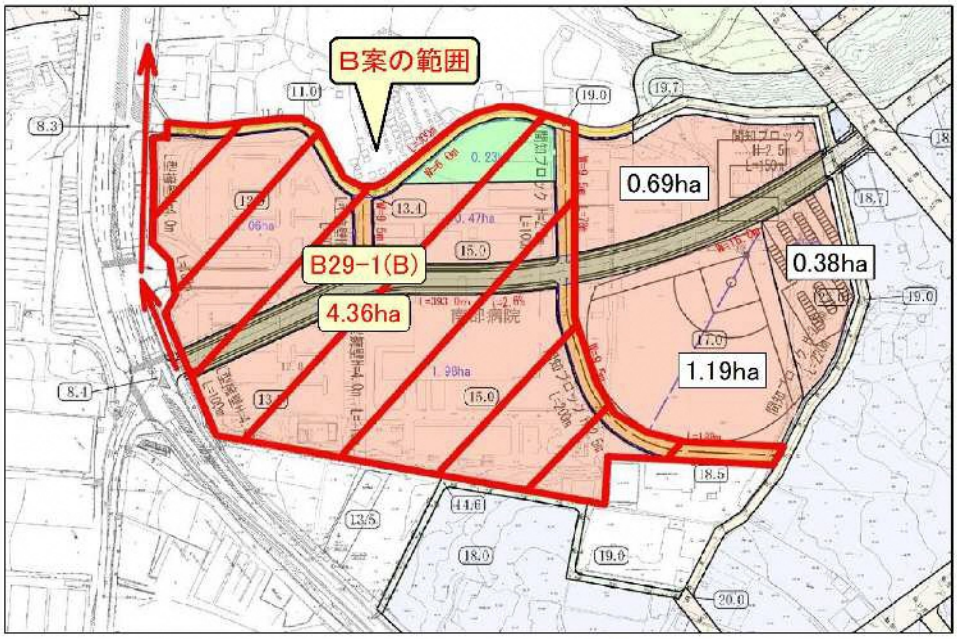


図 3.16　B 案

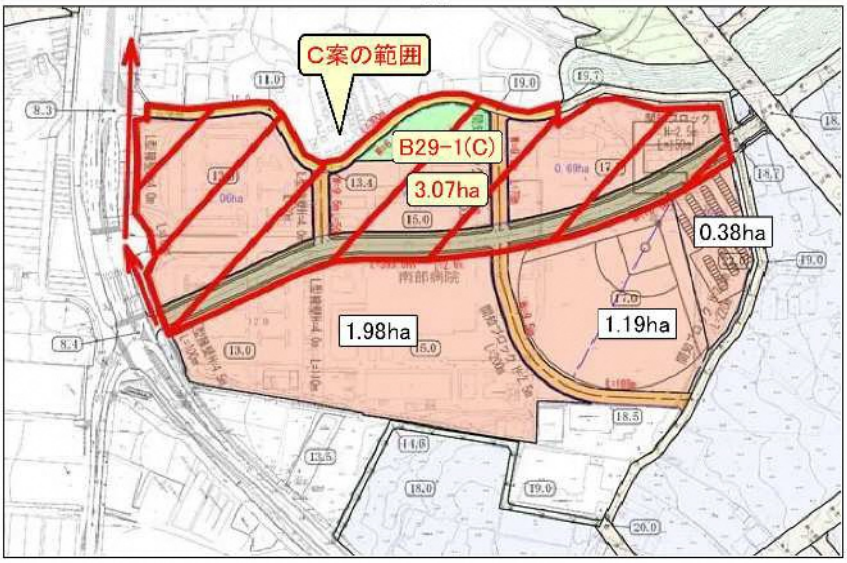


図3 17　C案

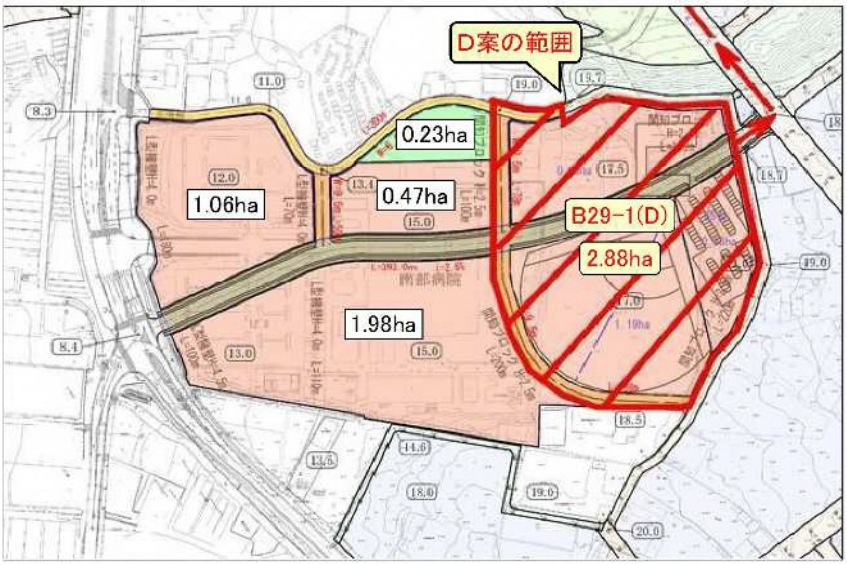


図3.18　D案

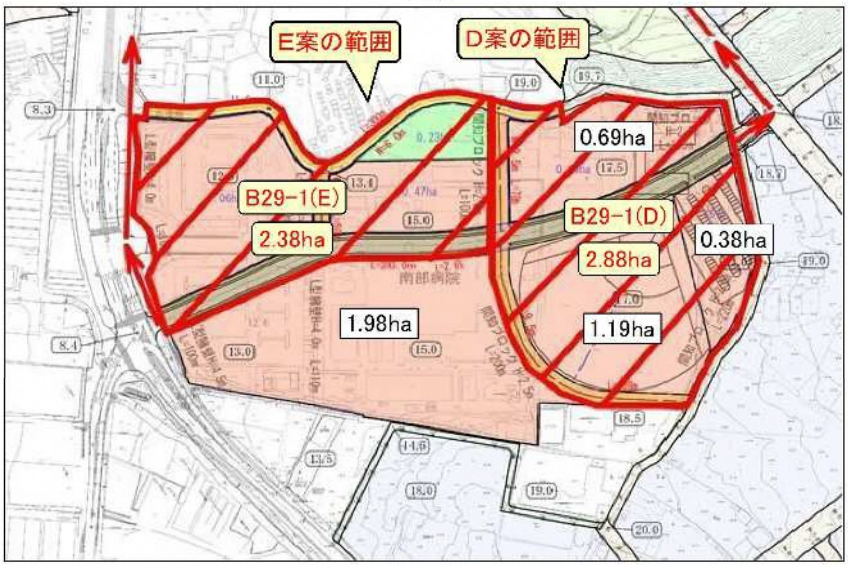


図3.19　E案

④　排水能力を検討する路線は、A案～C案では国道を横断する区間であるB29-3とその下流となる国道から県道までのB30及び県道からB放流までの区間B32とする。

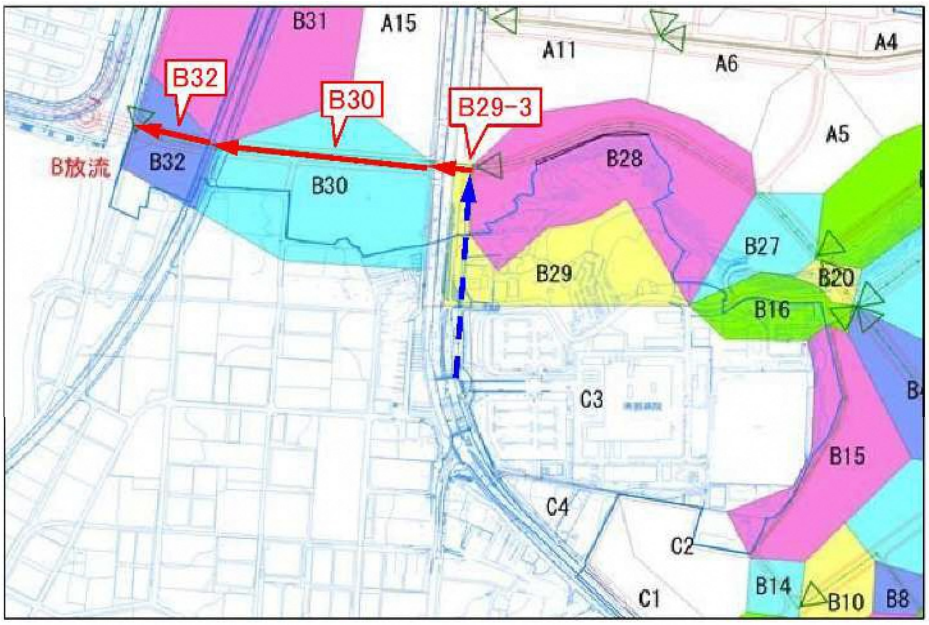


図3.20　A案～C案　検討区間

D案及びE案ではグラウンドから合流するB16以降の区間となる。

（B16、B20、B27、B28、B29-3、B30、B32）

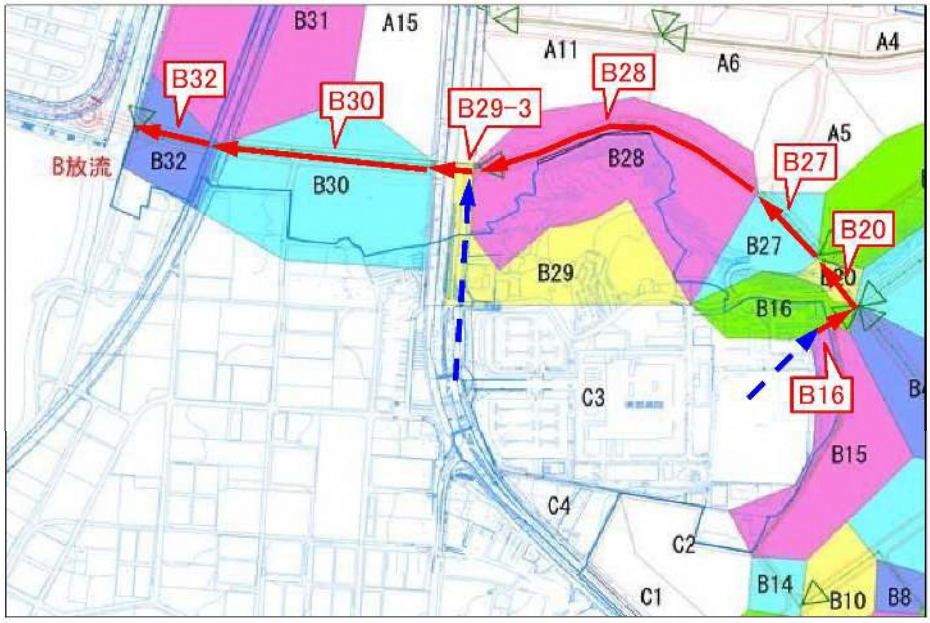


図3.21　D案及びE案　検討区間

⑤　排水断面は、流水量の1.2倍以上の排水能力を有する断面、つまり、安全率1.20以上を確保する断面とする。

⑥　Ａ案～Ｅ案にて検討した結果、B-LINEの排水断面を大きくする必要があることを確認しました。
排水能力比較表を次頁に示します。

表　流末ボックスカルバートの排水能力の比較（1）

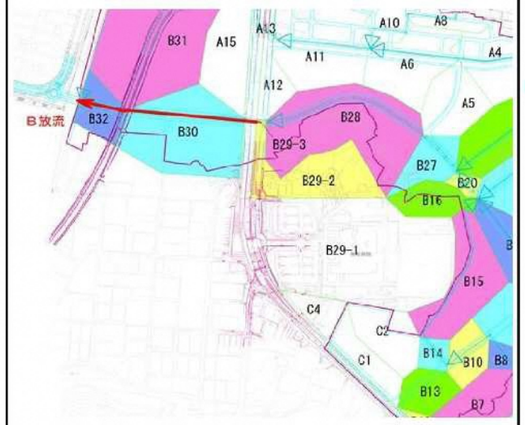
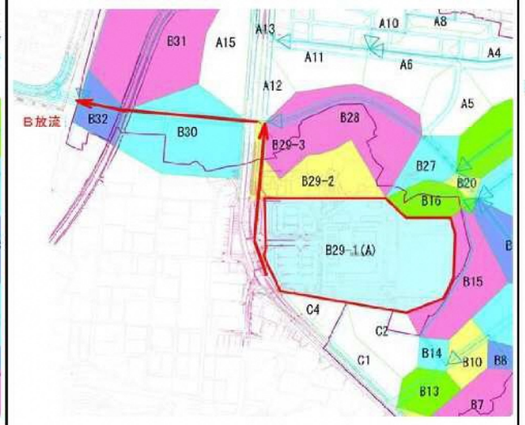
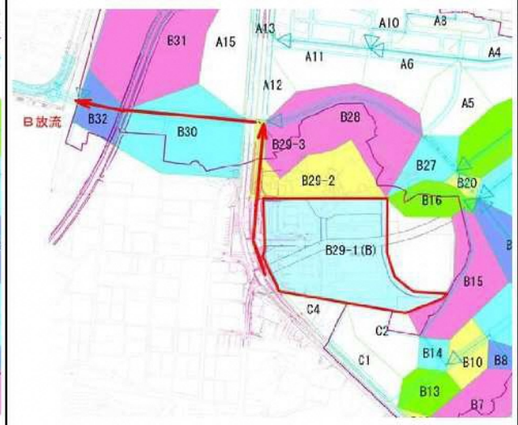
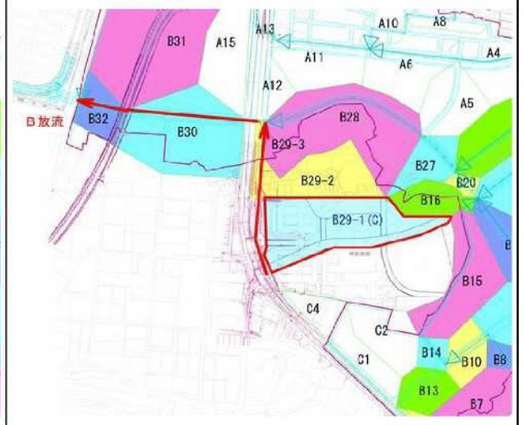
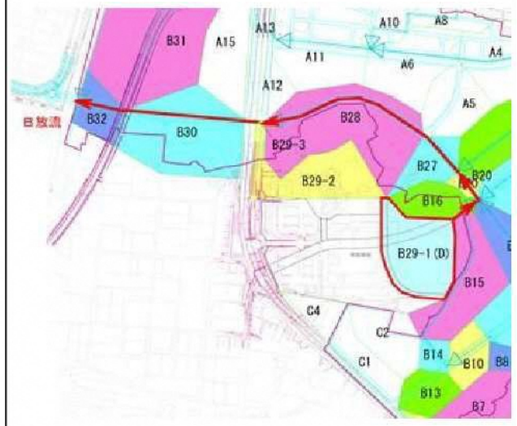
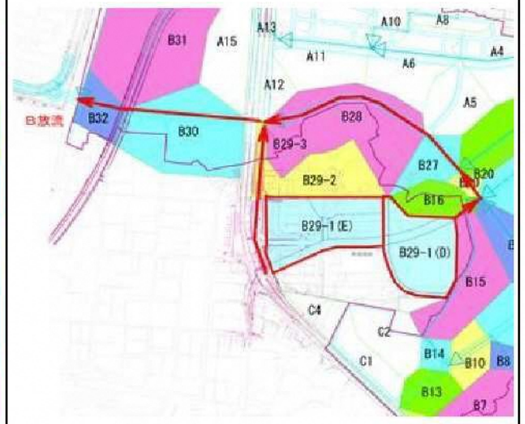
		当　初				A　案				B　案				C　案			
特　徴		南部病院を含まない流域 B流域面積　64.11 ha				南部病院とグラウンドを含む流域 B流域面積　70.73 ha（+6.62ha）				グラウンドを含まない流域 B流域面積　68.47 ha（+4.36ha）				南部病院とグラウンドの北側のみを含む流域 B流域面積　67.18 ha（+3.07ha）			
流域図																	
排水性	番号	断面寸法	流出量 Q1 m3/s	排水能力 Q m3/s	安全率 F=Q/Q1	断面寸法	流出量 Q1 m3/s	排水能力 Q m3/s	安全率 F=Q/Q1	断面寸法	流出量 Q1 m3/s	排水能力 Q m3/s	安全率 F=Q/Q1	断面寸法	流出量 Q1 m3/s	排水能力 Q m3/s	安全率 F=Q/Q1
	B29-3	B4000×H2000	13.887	18.706	○　1.35	B4000×H2000	15.717	18.706	×　1.19	B4000×H2000	15.092	18.706	○　1.24	B4000×H2000	14.736	18.706	○　1.27
						B4500×H2000	15.717	21.819	○　1.39								
	B30	B4500×H2000	14.507	20.890	○　1.44	B4500×H2000	16.303	20.890	○　1.28	B4500×H2000	15.690	20.890	○　1.33	B4500×H2000	15.340	20.890	○　1.36
	B32	B5000×H2000	16.227	23.932	○　1.47	B5000×H2000	18.008	23.932	○　1.33	B5000×H2000	17.400	23.932	○　1.38	B5000×H2000	17.053	23.932	○　1.40
	流域面積・流出量	南部病院を含まないので最小となる （64.11ha／16.227m3/s）				南部病院とグラウンドを含むので最大となる （70.73ha／18.008m3/s）				グラウンド以外の範囲となるので3番目に大きくなる （68.47ha／17.400m3/s）				北側の範囲となるので4番目に大きくなる （67.18ha／17.053m3/s）			
	断面	安全率を確保する最小断面となっている （この案の断面寸法を基本とする）				国道横断部はB4500×H2000に大きくなる				当初計画と同じ断面で排水可能				当初計画と同じ断面で排水可能			
	安全率	平均 1.42、 流出量が小さいので最大となる				平均 1.33 、当初案より小さくなる				平均 1.32 、当初案より小さくなる				平均 1.34 、当初案より小さくなる			
国道への影響		国道横断あり				国道横断と南部病院跡地から埋設管が縦断する				国道横断と南部病院跡地から埋設管が縦断する				国道横断と南部病院跡地から埋設管が縦断する			
経済性		比較案の中では最小となる				当初案より高くなる （BOX断面の拡大、埋設管φ1200の追加）				当初案より高くなる （埋設管φ1000の追加）				当初案より高くなる （埋設管φ900の追加）			

表　流末ボックスカルバートの排水能力の比較（2）

		D　　案				E　　案											
特　徴		グラウンドを高くしてB16に接続する流域 B流域面積　66.99 ha（+2.88ha）				グラウンドはB16に計画道路北側はB29-3に含む流域 B流域面積　69.37 ha（+5.26ha）											
流域図																	
排水性	番号	断面寸法	流出量 Q1 m3/s	排水能力 Q m3/s	安全率 F=Q/Q1	断面寸法	流出量 Q1 m3/s	排水能力 Q m3/s	安全率 F=Q/Q1	断面寸法	流出量 Q1 m3/s	排水能力 Q m3/s	安全率 F=Q/Q1	断面寸法	流出量 Q1 m3/s	排水能力 Q m3/s	安全率 F=Q/Q1
	B16	B1500×H1500	4.580	5.299	×　1.16	B1500×H1500	4.580	5.299	×　1.16								
		B2000×H1500	4.580	7.952	○　1.74	B2000×H1500	4.580	7.952	○　1.74								
	B20	B2500×H2000	9.935	11.785	×　1.19	B2500×H2000	9.935	11.785	×　1.19								
		B3000×H2000	9.935	15.148	○　1.52	B3000×H2000	9.935	15.148	○　1.52								
	B27	B3500×H2000	13.492	16.295	○　1.21	B3500×H2000	13.492	16.295	○　1.21								
	B28	B4000×H2000	14.198	18.706	○　1.32	B4000×H2000	14.198	18.706	○　1.32								
	B29-3	B4000×H2000	14.683	18.706	○　1.27	B4000×H2000	15.341	18.706	○　1.22								
	B30	B4500×H2000	15.289	20.890	○　1.37	B4500×H2000	15.934	20.890	○　1.31								
	B32	B5000×H2000	17.002	23.932	○　1.41	B5000×H2000	17.642	23.932	○　1.36								
	流域面積・流出量	グラウンド範囲のみなので5番目の大きさとなる （66.99ha／17.002m3/s）				北側とグラウンドを含むので2番目に大きくなる （69.37ha／17.642m3/s）											
	断面	B16、B20の断面が大きくなる				B16、B20の断面が大きくなる											
	安全率	平均 1.41、 当初案よりわずかに小さくなる				平均 1.38 、当初案より小さくなる											
国道への影響		国道横断あり（当初計画と同じ）				国道横断と南部病院跡地から埋設管が縦断する											
経済性		当初案より高くなる （B16、B20のBOX断面拡大） （グラウンド造成費の増）				当初案より高くなる （BOX断面拡大、埋設管φ900の追加） （グラウンド造成費の増）											

次に、南部病院跡地からB-LINEへの接続確認を検討しました。

① 南部病院跡地の流域をB放流に導くためにB-LINEへの接続が可能か検証する。

② B-LINEへ接続する排水路は埋設管とするため、以下の条件を満たすことを確認する。

・土被り 1.20m以上

・流速3.0m/s以下

・B-LINEへ接続する箇所の管底高はH.W.L以上(EL＝0.80m)

③ 埋設管ルートは下図とする。

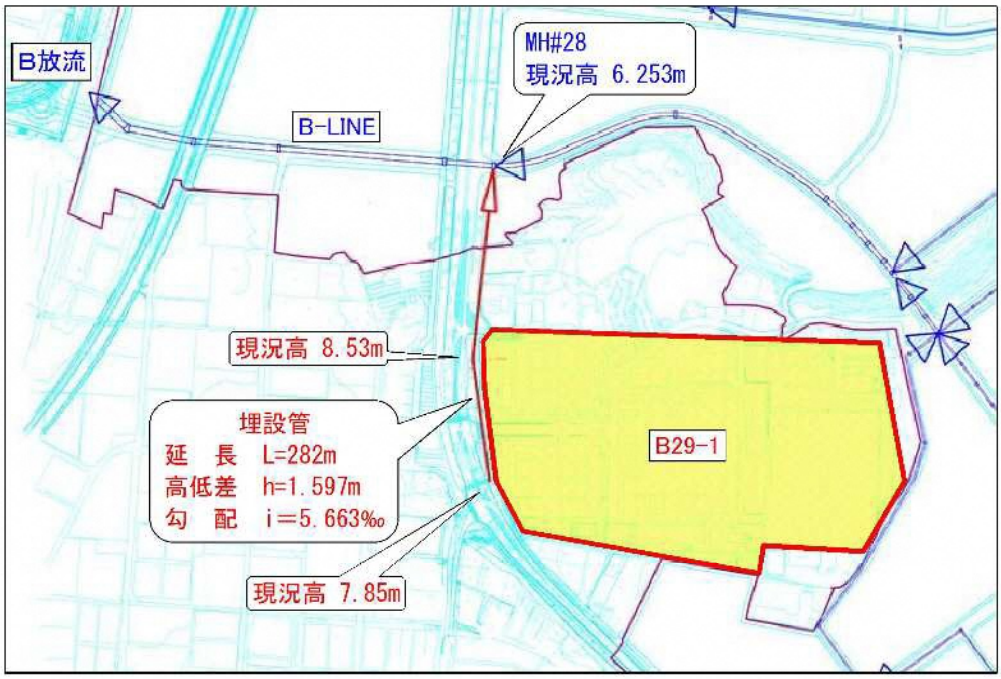


図3.22　埋設管ルート図

④ 排水計算の結果、流域が最大となるA案において埋設管φ1200で安全率を満足した。

以下、B案はφ1000、C案はφ900での安全率以上となることを確認した。

表　埋設管検討一覧表

	A案	B案	C案	E案
管　径 (mm)	1200	1000	900	900
勾　配 (‰)	5.63	5.63	5.63	5.63
流　速 (m/s)	2.587	2.291	2.135	2.135
流出量 (m3/s)	2.178	1.482	1.082	1.003
排水量 (m3/s)	2.926	1.799	1.358	1.358
安全率	1.34	1.21	1.26	1.35

⑤　縦断図にて土被り 1.20m 以上、B-LINE 接続箇所での管底高が H.W.L.以上(EL＝0.80m)となっていることを確認した。

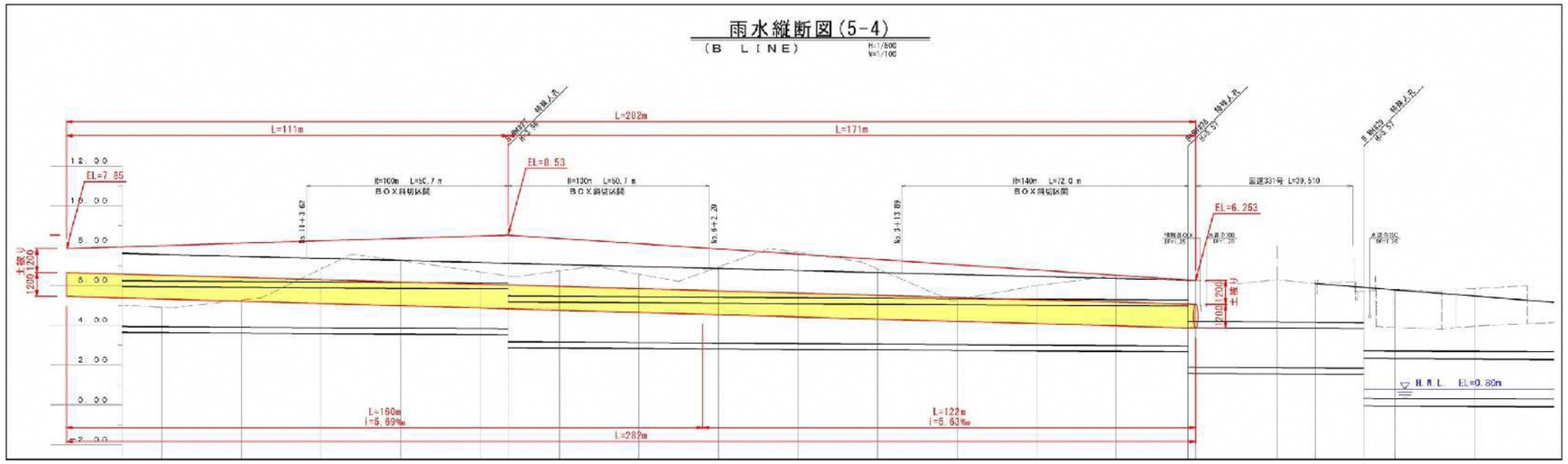


図 3.23　埋設管縦断図

次に、南部病院跡地の排水を現況と同じ計画地区の南側にある既設排水に放流した場合を検討しました。

計画地区に隣接する真栄里地区の排水計画により、流域を確認した結果、計画地区の南側にある既設排水路の流域は、約 70%以上が真栄里地区に取り込まれることになっており、必然的に流量が少なくなる計画となります。

現況流域　45.34 ha　→　計画流域　12.81 ha（現況流域の 28%）

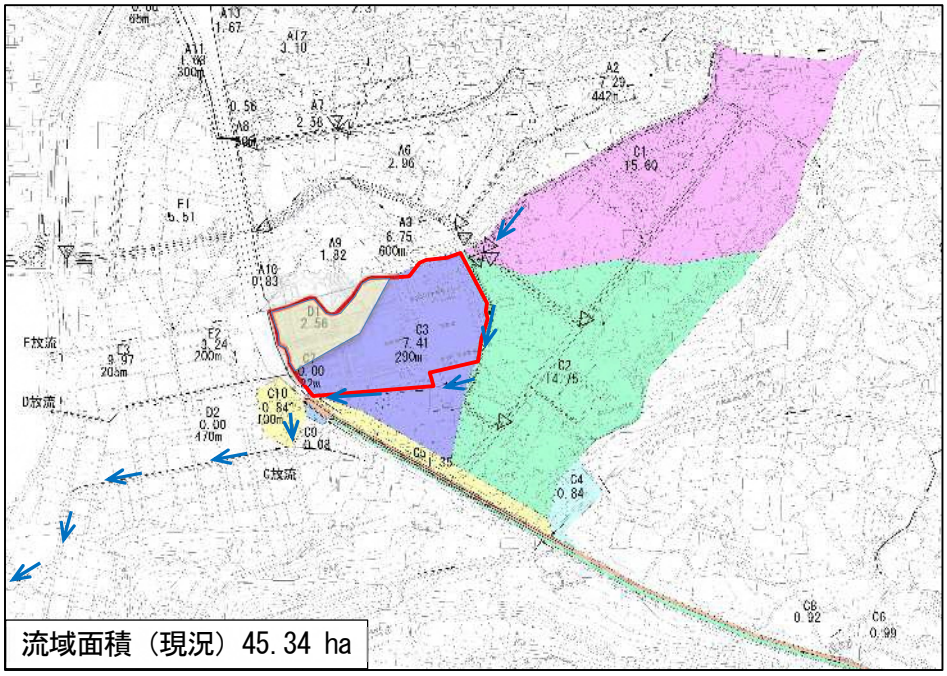


図 3.24　現況流域図

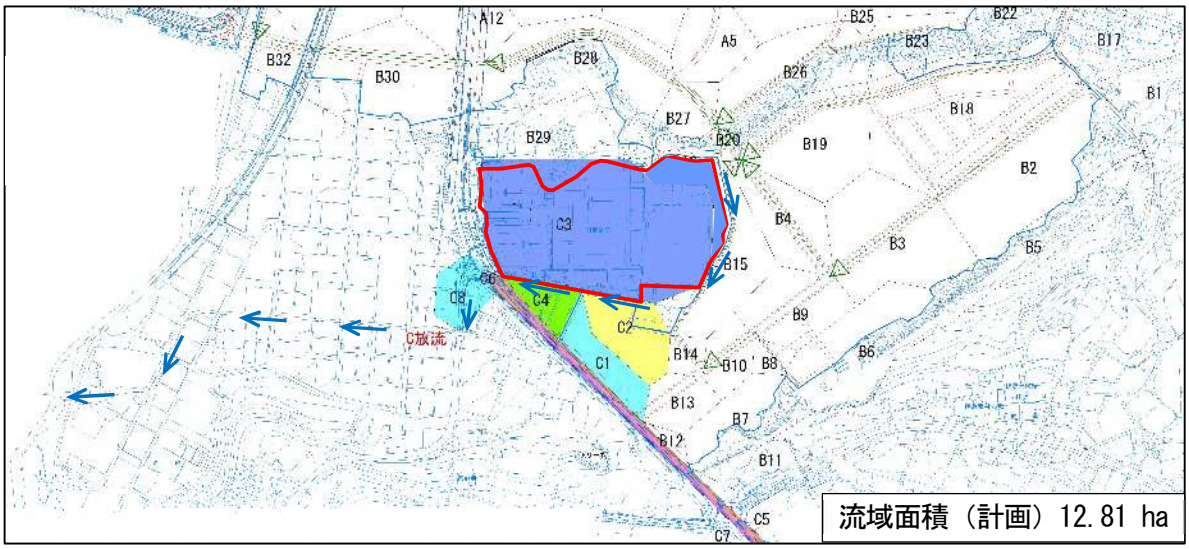


図 3.25　計画流域図

３）結論

真栄里地区に排水を合流させた場合、国道横断部の排水断面を大きくする必要が生じることと真栄里地区の排水に接続する新たな排水路整備が生じることから、事業費が大きくなることが予想されます。

よって、本計画では計画地区の排水は真栄里地区に合流させずに、すべて南側の既設排水路に放流する計画とします。

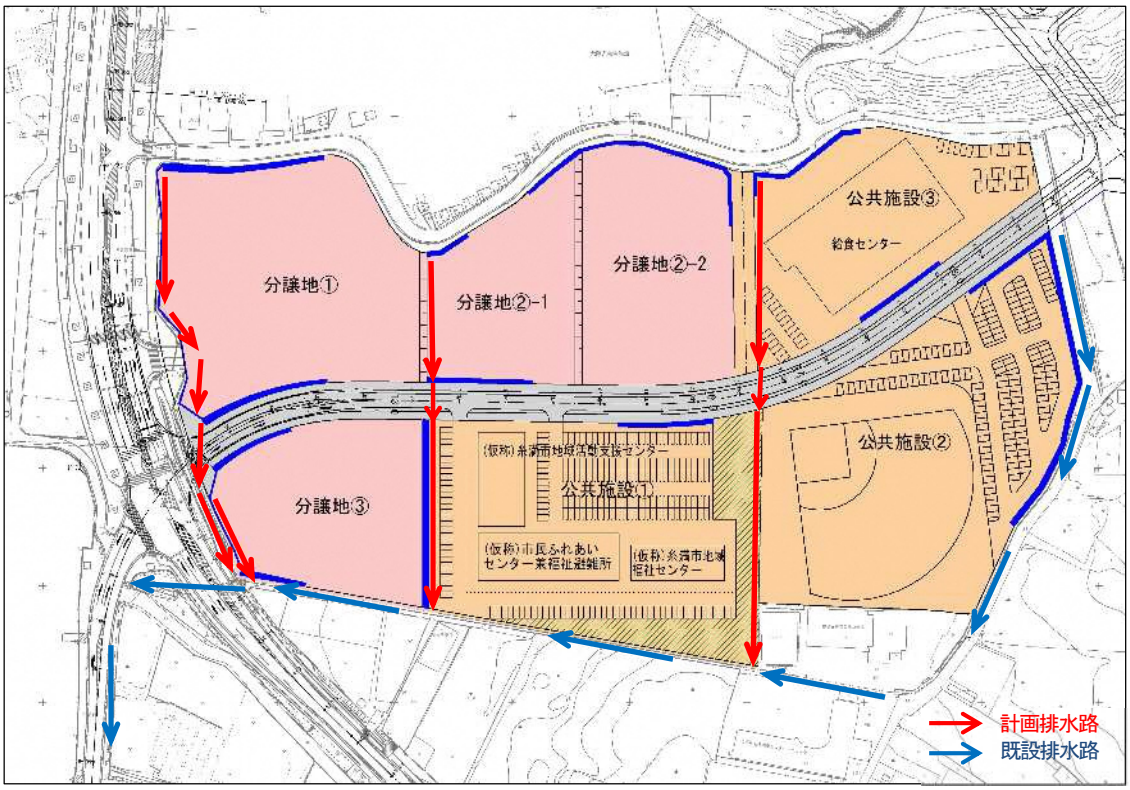


図 3.26　排水計画平面図

（６）供給処理施設計画

１）上水道

計画地区は、上水道の給水区域となっています。

上水道は、糸満市の公共上水道から分岐し幹線道路の地下に埋設した管梁から計画地区内へ給水する計画としています。

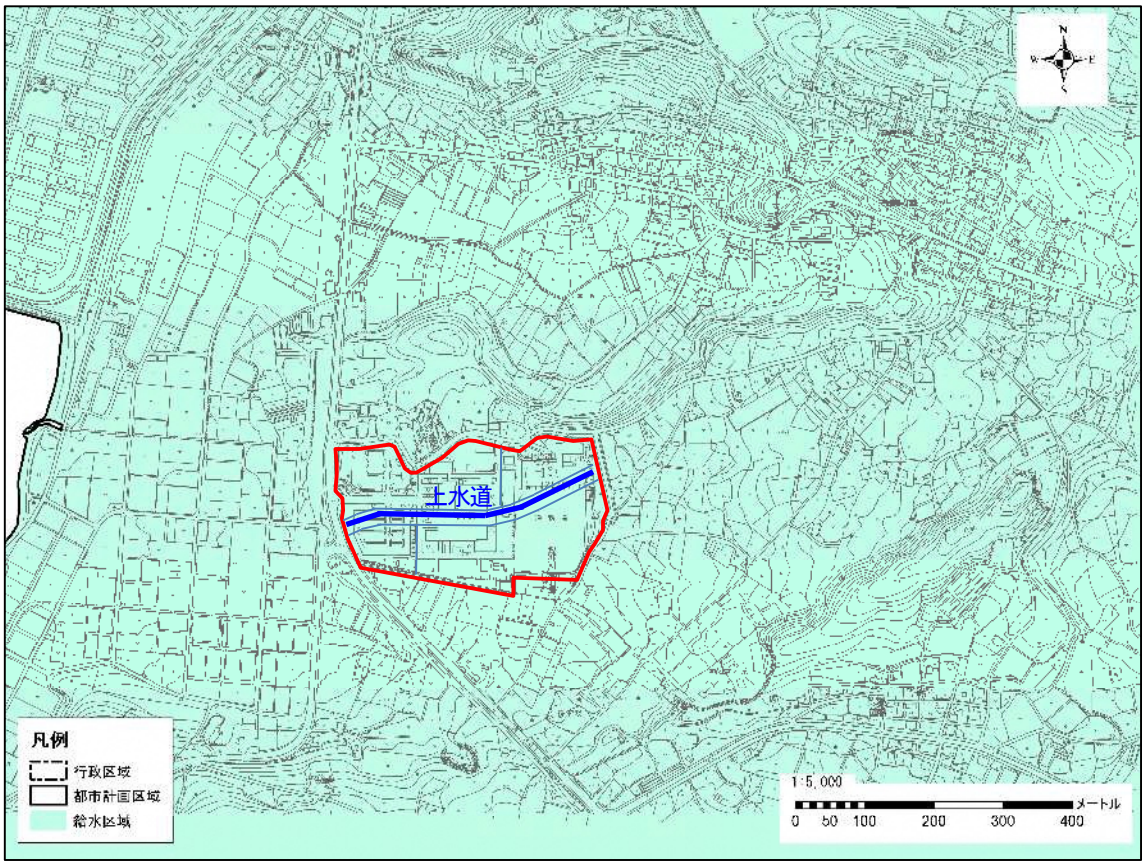


図 3.27　上水道整備状況図

２）下水道

計画地区は公共下水道の事業計画区域に設定されており、幹線管渠は、計画地区から北側に約 700m の位置まで整備されています。

下水道は、幹線道路の地下に管渠を埋設して計画地区内の下水を取り組み、糸満市の公共下水道に接続する計画としています。

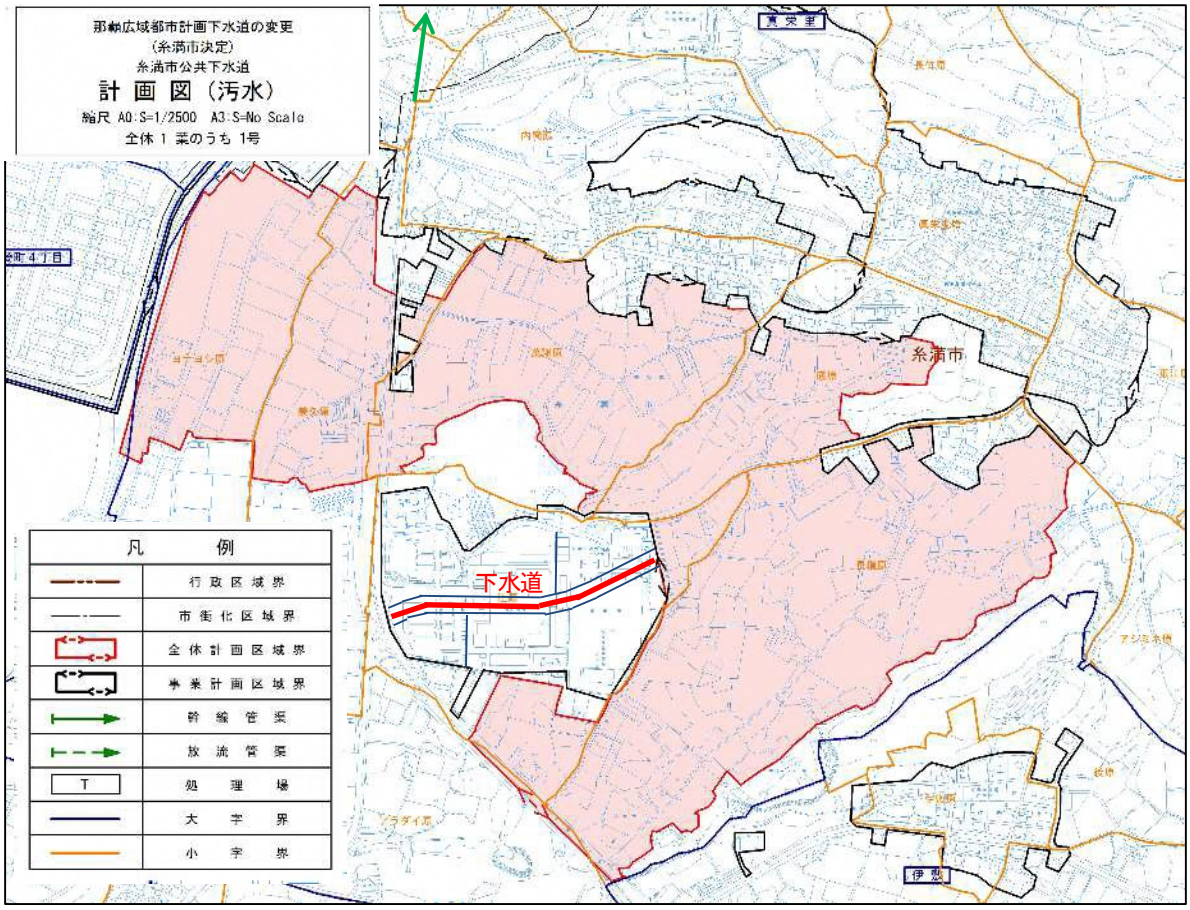


図 3.28　下水道整備状況図

（7）概算事業フレームの検討

土地利用計画平面図を基に、分譲地、公共施設及び道路の概算工事費を算出しました。

表　概算工事費

工種	種別	単位	単価	分譲用地（土地開発公社）		公共施設		道路		合計
				数量	金額	数量	金額	数量	金額	
土工	掘削	㎥	313.9	12,210	3,832,719	20,600	6,466,340	8,290	2,602,231	
	路体盛土	㎥	260.3	8,790	2,288,037	0	0	0	0	
	残土処理	㎥	492	4,780	2,351,760	22,900	11,266,800	9,210	4,531,320	
			小計		**8,472,516**		**17,733,140**		**7,133,551**	**33,339,207**
擁壁工	PL型擁壁 平均H=3.0	m	236,011	45	10,620,495	0	0	0	0	
	PL型擁壁 平均H=4.0	m	296,275	119	35,256,725	0	0	0	0	
	間知ﾌﾞﾛｯｸ積擁壁	㎡	20,666	413	8,535,058	410	8,473,060	573	11,841,618	
	重力式擁壁H=2.0	m	213,298	130	27,728,740	0	0	0	0	
			小計		**82,141,018**		**8,473,060**		**11,841,618**	**102,455,696**
道路工	W=9.5m	m	91,606	0	0	70	6,412,420	0	0	
	W=16.0m	m	141,944	0	0	0	0	370	52,519,280	
			小計		**0**		**6,412,420**		**52,519,280**	**58,931,700**
排水工	土工	㎥	36,620	299	10,949,380	305	11,169,100	0	0	
	管敷設工φ400	m	26,392	152	4,011,584	60	1,583,520	0	0	
	〃　φ500	m	31,914	147	4,691,358	245	7,818,930	0	0	
	1号人孔設置	基	284,310	5	1,421,550	5	1,421,550	0	0	
			小計		**21,073,872**		**21,993,100**		**0**	**43,066,972**
下水工	管敷設工	m	20,374	395	8,047,730	0	0	0	0	
	組立1号人孔	基	284,310	8	2,274,480	0	0	0	0	
			小計		**10,322,210**		**0**		**0**	**10,322,210**
上水工	ダクタイル鋳鉄管	m	25,382	405	10,279,710	0	0	0	0	**10,279,710**
公園施設工	張芝工	㎡	3,337	0	0	2,900	9,677,300	0	0	**9,677,300**
雑工	As殻処理	㎥	5,666	489	2,770,674	148	838,568	0	0	
	Co殻処理	㎥	1,014	441	447,174	27	27,753	0	0	
	赤土対策工	回	4,528,143	3	13,584,429	3	13,584,429	0	0	
	国道改修	式	22,500,000	0	0	0	0	1	22,500,000	
			小計		**16,802,277**		**14,450,750**		**22,500,000**	**53,753,027**
直接工事費				**※公園工事**	**149,091,603**	**※公園工事**	**78,739,770**	**※道路工事**	**93,994,449**	**321,825,822**
諸経費					84,528,397		49,310,230		58,585,551	
工事価格					233,620,000		128,050,000		152,580,000	
消費税					23,362,000		12,805,000		15,258,000	
本工事費					**256,982,000**		**140,855,000**		**167,838,000**	**565,675,000**

（８）整備手法の検討

１）開発行為における課題

計画地区の整備手法は、可能性調査時に開発行為による整備が検討されています。区域が 5ha 以上のものについては開発許可申請に先立ち開発基本計画審査申請書を提出する必要があり、その際に必要とされる書類は下記のとおりです。

図面番号	申請図書	提出部数 正	副（通知書）	副（市町村用）	合計	指定用紙	書類の作成要領、設計図の明示事項	備考
1	基本計画審査申請書	●	●	●	3	● その他様式（P218）	イ）指定用紙の備考欄を参照のうえ必要事項を記入してください。 ロ）この書面は基本計画審査申請に関するすべての図書の正本及び副本を綴る表紙として使用し以下に定める必要書類を添付してください。 ハ）正本1部、副本2部を関係市町村長を経由して、当該市町村を管轄する土木事務所又は支庁へ提出してください。	申請等に係る土地の区域が２つ以上の市町村にわたる場合は左記副本（市町村用）を市町村の数に応じて増して下さい。
2	目　録	●	●	●	3			
3	計画の目的、概要	●	●	●	3		イ）開発計画の趣旨 ロ）建築物の構造、階数、戸数、客室数及び棟数	
4	開発区域位置図	●	●	●	3		イ）開発区域 ロ）開発区域周辺の都市施設及び　都市計画施設の位置、名称 ハ）開発区域内において排水される雨水、汚水の流末河川への経路 ニ）集水区域（①集水系統ブロック別に色別②流量計算書）との対照番号 ホ）用途地域及びその他の規制区域等	S=1/50,000以上。原則として、国土地理院発行の地形図を使用すること。
5	土地利用計画基本図	●	●	●	3		イ）方位 ロ）開発区域の境界（朱書き） ハ）工区界 ニ）公共施設及び公益的施設の位置及び形状 ホ）予定建築物の敷地の形状 ヘ）敷地に係る予定建築物の用途	S=1/1,000以上。 ・予定建築物の用途は住宅、共同住宅、店舗、工場と具体的に各敷地毎に記入して下さい。
6	地目一覧	●	●	●	3		イ）地目毎の面積、筆数	
7	権利者一覧	●	●	●	3		イ）地名、地番、面積、所有者	地目一覧と権利者一覧は兼用してもよい。
8	現況図及び現況写真	●	●	●	3		イ）方位 ロ）開発区域の境界（朱書き） ハ）地形（等高線は５mの標高差を示すもの） ニ）開発区域内及びその周辺の公共施設の位置ならびに形状 ホ）開発行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 ヘ）航空写真等	S=1/1,000以上。相当範囲の外周区域を包括したものでなければなりません。
9	他法令の規制状況	●	●	●	3		イ）他法令の許可届出等の進捗状況	
10	その他知事が必要と認める図書	●	●	●	3		建築物概要書 配置図・基本平面図・立面図	簡易な図面でも可とする。

図 3.29　開発基本計画審査申請図書作成要領

出典：沖縄県：開発許可制度に関する運用基準より抜粋

必要書類として建築物概要書が記されておりますが、宅地建物取引業法第 33 条において、開発許可前に該当工事に関する宅地又は建物の売買に関する広告をしてはならないとされています。国・公共団体・都市機構・地方住宅供給公社、土地開発公社は宅地建物取引業者法について適用されませんが、原則としてこれを遵守する方針とする必要があります。

また、市街化調整区域における開発であるため、立地条件として建築計画の担保が必要となります。

ここで可能性調査において比較検討された土地区画整理事業における認可申請時に必要な書類は、下記のとおりであり建築物に関する書類は必要とされていません。可能性調査時は、区域区分の変更手続き等から開発スピードが懸念されていましたが、組合施行や個人施行であれば市街化調整区域内においても施行可能です。また、計画地区内の権利者は限られていることから、本地区においては個人施行による土地区画整理事業も開発手法として考えられます。

表　土地区画整理事業の認可申請における必要書類

	提出書類	概要
1	事業計画	事業計画には、①施行地区、②設計の概要、③事業施行期間、④資金計画を定める
2	規準または規約	一人施行の場合は規準、共同施行の場合は規約 規準・規約には、①土地区画整理事業の名称、②施行地区に含まれる地域の名称、③事業の範囲、④事務所の所在地、⑤費用の分担、⑥業務代表者を定める場合はその職名・定数・任期・職務の分担・専任の方法、⑦会議に関する事項、⑧事業年度、⑨公告の方法、⑩土地評価の方法、⑪地積の決定方法を定める
3	申請者の権利を称する書類（同意施行の場合を除く）	自ら所有する宅地又は借地権のある宅地について一人で、もしくは数人共同して施行できる
4	公共施設管理者の承諾書	事業計画については、施行地区内の公共施設の管理者の承認を得なければならない
5	権利者全員の同意書	個人施行の場合は、地権者全員の同意が必要

２）土地区画整理事業における課題

個人施行による土地区画整理事業は土地区画整理法（以下、法）第２条第１項のとおり、都市計画区域内であれば市街化調整区域においても施行ができます。（公共団体施行の場合は、法第３条第４項のとおり、事業について都市計画に定められた区域に限られます。）

また、施行者については、法第３条にて規定されています。個人施行においては、法第３条第１項の通り、宅地について所有権もしくは借地権を有する者（以下、権利者）、もしくは権利者の同意を得た者が施行者となることができます。

以上の通り、市街化調整区域内における個人施行の土地区画整理事業は、法においては認められていますが、沖縄県で施行可能かどうか、認可権者である沖縄県に確認が必要です。一方、計画地を市街化区域へ編入し、事業について都市計画で定めた上で実施することも考えられますが、都市計画の手続きには一定の期間が必要となります。

以上から、土地区画整理事業を実施する場合の課題として、手続きに伴い施行認可までに期間を要する可能性があることが挙げられます。

表　土地区画整理法　抜粋

法第２条第１項	土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業
法第３条第１項	宅地について所有権若しくは借地権を有する者（一人又は数人共同） 宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者
法第３条第２項	宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合
法第３条第３項	宅地について所有権又は借地権を有する者を株主とする株式会社
法第３条第４項	都道府県又は市町村（事業について都市計画に定められた区域に限る）
法第３条第５項	国土交通大臣
法第３条の２	独立行政法人都市再生機構
法第３条の３	地方住宅供給公社

法　第３条第１項

宅地について所有権若しくは借地権を有する者又は宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができる。ただし、宅地について所有権又は借地権を有する者の同意を得た者にあつては、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及び技術的能力を有する者で政令で定めるものに限る。

法施行令　第67条の２

法第三条第一項の政令で定める者は、次に掲げる者とする。

一　地方公共団体

二　日本勤労者住宅協会

三　土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及び技術的能力を有する者で次に掲げるもの

　イ　地方公共団体の出資又は拠出に係る法人

　ロ　宅地を造成して賃貸し、又は譲渡する事業を行う法人

３）計画地における整備手法

以上より、開発行為、土地区画整理事業どちらにおいても課題があり、工程遅延の可能性があります。

計画地はこれまで市民サービス、県民サービスにおいて重要な役割を果たしてきましたが、南部病院の移転、社会福祉センターの老朽化によりその役割が失われつつある中、早急に新たな市民サービスをしていく必要があります。そのため、計画地の内、（仮称）地域福祉センターの整備が想定される箇所については優先的に整備することが必要です。以上のことから計画地を分割して整備することで、早急な市民サービスの提供を目指します。分割の方法としては２案あります。

【A 案】

① （仮称）地域福祉センター・（仮称）市民ふれあいセンター兼福祉避難所の整備

② ①以外の市民ふれあいゾーンの整備＋幹線道路整備

③ 企業誘致促進ゾーンの整備

【B 案】

① （仮称）地域福祉センター・（仮称）市民ふれあいセンター兼福祉避難所の整備

② ①以外の整備

次頁の表の通り、B 案では②において土地区画整理事業を想定していますが、現時点で市街化調整区域内での事業の可否について認可権者へ未確認であるため、以降は着実に整備を進めることが可能な A 案に関して整理します。

A案

	整備順	面積	手法
①	（仮称）地域福祉センター・（仮称）市民ふれあいセンター兼福祉避難所	1.08ha	開発行為
②	①以外の市民ふれあいセンターゾーン及び幹線道路	3.16ha	開発行為(許可不要)＋道路事業
③	企業誘致ゾーン	2.74ha	開発行為

各分割地が5ha未満となることから開発審査会が不要となるため、各建築計画も不要となることから、開発行為により着実に整備を進めることが可能である。②に比べてスピード感は劣るが、確実性の面では優る。

B案

	整備順	面積	手法
①	（仮称）地域福祉センター・（仮称）市民ふれあいセンター兼福祉避難所	1.08ha	開発行為
②	①以外	5.9ha	土地区画整理事業

②の面積が5.08haであり、開発行為の場合は建築計画が必要であることから②の手法は土地区画整理事業が適する。調整区域内での土地区画整理事業が可能であれば、①と比べて計画地全体のスピード感は優る。

（９）都市計画の基本的な考え方

開発に当たっては、都市計画法に基づく、市街化調整区域の地区計画の活用が有効と考えられます。沖縄県における「市街化調整区域における地区計画ガイドライン（令和２年３月改定）（以下「ガイドライン」という。）」に対象区域の条件が整理されており、計画地の上位関連計画等における位置づけや利用計画を踏まえると、大規模型の非住居系に分類されると考えられます。その中で、大規模型の非住居系の地区計画のうち建築物の用途制限は、ガイドラインにおいて「用途地域を想定した用途とすることを基本とする」と示されています。

そのため、本節では、都市計画の基本的な考え方として、想定される用途地域及び地区計画案の考え方を整理します。

表　沖縄県における地区計画の分類

区分	基本的な考え方
大規模型 （非住居系）	非住居系の開発行為で、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模などの整合が図られている開発行為であって、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導することを目的とする。 **沖縄県の考え方（ガイドライン）** ・建築物の用途は、地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容と整合する用途を過不足なく定める。その場合、用途地域を想定した用途とすることを基本とする。

1）想定される用途地域の検討

① 誘致を目指す施設

市民ふれあいゾーンは、公的土地利用であり立地する施設が明確となります。企業誘致促進ゾーンについては、整理した導入機能を基本に、用途地域の考え方を整理します。誘致を目指す施設の建築が可能となる用途地域は以下の通りです。

表　誘致を目指す施設の建築が可能となる用途地域

	導入機能	対応する施設イメージ	建築が可能な用途地域
市民ふれあいゾーン	給食センター等		準工業地域、工業地域、工業専用地域
企業誘致促進ゾーン	福祉機能	児童厚生施設等	第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域
	情報通信機能	企業オフィス、テナントビル、事務所等	
	健康増進機能	ホテル、健康運動施設等	
	教育機能	専門学校等	

② 規制すべき施設等を踏まえた想定される用途地域

目標とする市街地の形成を誘導するため、地区への立地が望ましくない施設等を整理し、想定される用途地域を検討します。立地可能性のある施設について考え方を整理し、計画地区で想定される用途地域は、以下の通りです。

なお、規制すべき具体の施設については、地区計画において制限内容を検討します。

表　立地が考えられる施設と考え方

考えられる施設	施設に対する考え方
工場など	計画地区では、市民の交流活動等に寄与する施設の立地を目指しており、危険性や環境を悪化させる可能性のある施設については、住民の良好な生活環境を保全するため、立地を許容しない。
自動車関連施設	幹線道路に面した土地であるが、高台のため、幹線道路から直接車両の乗り入れが可能な土地利用計画としておらず、自動車関連施設の立地を想定していない。

【想定される用途地域】

第二種住居地域　　**準工業地域**（給食センター部分）

表　用途地域による建築物の用途制限の概要と想定される用途地域

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の２分の１以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等：店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。２階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。２階以下 ③ ２階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。２階以下
店舗等：店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
店舗等：店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等：店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等：店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等：店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等：事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲２階以下
事務所等：事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等：事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等：事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等：事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設：ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設：カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設：麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設：劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
遊戯施設・風俗施設：キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等：幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
公共施設・病院・学校等：大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
公共施設・病院・学校等：図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
公共施設・病院・学校等：巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等：神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等：病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
公共施設・病院・学校等：公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等：老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
公共施設・病院・学校等：老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
工場・倉庫等：自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等：単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 ２階以下
工場・倉庫等：建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の１／２以下かつ備考欄に記載の制限	① ※ 一団地の敷地内について別に制限あり。	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下１階以下　③ ２階以下 ② 3,000㎡以下２階以下
工場・倉庫等：倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等：自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① ２階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
工場・倉庫等：畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等：パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲２階以下
工場・倉庫等：危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下　② 150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
工場・倉庫等：危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
工場・倉庫等：危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
工場・倉庫等：危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
工場・倉庫等：自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
工場・倉庫等：火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下　２階以下 ② 3,000㎡以下
工場・倉庫等：火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等：火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
工場・倉庫等：火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	

給食センターの建築が可能な用途地域

導入を目指す施設

導入を目指す施設

規制する施設

（注１）本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
（注２）卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定があります。

２）地区計画の検討

① 地区計画案検討の考え方

地区計画案の検討に当たって、参考とする法令や各事項の考え方を以下の通り整理しました。

表　各項目の考え方

地区計画の目標	・上位関連計画及び土地利用計画を基に設定します。
区域の整備、開発及び保全の方針	・土地利用計画を基に設定します。
地区施設の配置及び規模	・土地利用計画、交通計画、公園・緑地計画等を基に設定します。（開発基準に適合）
建築物等に関する事項	・建築物等の用途の制限については、土地利用の方針及び想定される用途地域制限を踏まえ指定します。 ・建築物等の用途の制限以外については、国や沖縄県の基準又は糸満市風景づくり計画等を参考に指定します。
地区の区分	・土地利用計画の区分を基に指定します。
土地の利用に関する事項	・現存する樹林地、草地等を保全する土地利用計画ではないため、指定を想定しません。

都市計画法法第 12 条の 5

（地区計画）

7　地区整備計画においては、次に掲げる事項（市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く。）を定めることができる。

一　地区施設の配置及び規模

二　建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。）における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率（都市緑地法第三十四条第二項に規定する緑化率をいう。）の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

三　現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項

四　前三号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

② 建築物等の整備に関する事項

大規模型の非住居系における建築物等の整備に関する事項については、沖縄県市街化調整区域の地区計画運用基準に定められており、基準に沿った整備計画が必要となります。

表　建築物等の整備に関する事項の基準（大規模型　非住居系）

項目	概要
建築物の用途制限	・地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容と整合する用途を過不足なく定める。その場合、用途地域を想定した用途とすることを基本とする。
敷地面積の最低限度	・予定建築物の用途によって適切に定める。
建ぺい率の最高限度	・60%以下の値で定める。
容積率の最高限度	・200%以下の値で定める。
建築物の高さの制限	・20m 以下を基本とし、周辺の景観や地域の特性、環境との調和に配慮して適切に定める。
壁面後退	・予定建築物の用途によって適切に定める。（1.0m 以上）
壁面後退区域における工作物の設置制限	・工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるように定める。
建築物の形態意匠	・建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める。
建築物の緑化率の最低限度	・建ぺい率の制限を踏まえ、定めることとする。
かき又はさくの構造の制限	・かき又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について定める。（生垣を推進する）

（１０）概算事業費の算出（開発行為の場合）

１）概算事業費の算定方法

工事費及び補償費等の概算事業費の算定方法については、項目ごとに以下の方針で取りまとめました。

表　概算事業費の算定方法

種目	前提条件等
造成工事費	道路・水路等の築造費、整地費等（概算工事費）を計上
調査設計費	必要となり得る土地鑑定評価業務、基本計画策定業務、土壌汚染調査業務、基本設計業務、実施設計業務等を想定して計上
旧南部病院建物取得費	令和４年取得時の金額を計上
建物撤去費	立竹撤去費を含め計上
旧南部病院跡地取得費	令和４年取得時の金額（鑑定結果に基づき）を計上
土地賃借料	令和４年の県有地賃借料を計上
固定資産税	令和４年と同額を計上
残置医療器具撤去費	
土壌汚染対策費等	土壌汚染調査の結果必要となることを想定して概算額を計上
一般管理費	職員１名の人件費を計上

２）概算事業費

概算事業費を以下の通り算出する。概算事業費は約 20.31 億円となる。

種別	金額（千円）	備考
造成工事費	566,000	
調査設計費	167,000	
旧南部病院建物取得費	102,000	
建物撤去費	557,000	
旧南部病院跡地取得費	474,000	
土地賃借料	15,000	
固定資産税	9,000	
残置医療器具撤去費	5,000	
土壌汚染対策費等	100,000	
一般管理費（人件費）	36,000	
計	2,031,000	

（１１）収支計算書

概算事業費を基に、収支計算書を下記の通り算出しました。

収入としては想定される補助金（建築物耐震対策補助金）と売却費（60,000 円／㎡×約 27,000 ㎡）を計上し、市施工による幹線道路整備費等を予定しています。

表　収支計算書

種別		金額（千円）	備考
支出	造成工事費	566,000	
	調査設計費	167,000	
	旧南部病院建物取得費	102,000	
	建物撤去費	557,000	
	旧南部病院跡地取得費	474,000	
	土地賃借料	15,000	
	固定資産税	9,000	
	残地医療器具撤去費	5,000	
	土壌汚染対策費等	100,000	
	一般管理費（人件費）	36,000	
	計	2,031,000	
収入	売却費	1,622,000	単価：60,000 円/㎡
	建物耐震対策補助金	135,000	国庫補助金
	建物耐震対策補助金	47,000	市補助金
	土壌汚染対策補償費	59,000	
	市施工分（道路）	168,000	
	計	2,031,000	

（１２）経済波及効果等

本事業による直接・間接の経済効果及び経済循環の把握の指標として、産業連関表を用いた経済波及効果分析を実施しました。

本事業の開発地区は公共施設用地と分譲地からなります。分譲地においては、情報通信業等の誘致が期待されていることから、その場合の経済波及効果、及び雇用創出効果の２ケースについて算出しました。また、併せて固定資産税及び法人住民税についても検討しました。

●経済波及効果

ある産業部門に最終需要（消費や投資等）が発生したときに、その産業部門の生産を誘発するとともに、原材料等を生産する他の産業部門にも次々と生産を誘発していくことを経済波及効果といいます。産業連関表を使用することにより、新規需要の発生による経済への波及効果が計算できることを説明することが可能となります。

それは水面に投げ入れた石（最終需要）によって、次々と波紋のように波（他産業への生産の誘発）が広がっていく様子にイメージが似ていると例えられます。

図　波及のイメージ

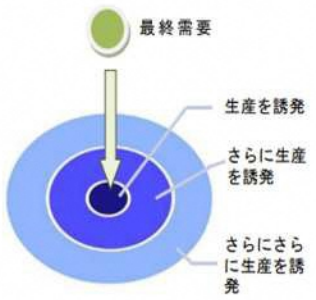


図1　産業連関表の構造

需要部門（買い手）／供給部門（売り手）	中間需要 1 農林水産業	2 鉱業	3 製造業	生産される財・サービス	計 A	最終需要 消費	資本形成	在庫	輸出	計 B	（控除）輸入 C	国内生産額 A+B-C
中間投入 1 農林水産業												
中間投入 2 鉱業												
中間投入 3 製造業												
中間投入 供給される財・サービス												
中間投入 計 D										B*	C*	
粗付加価値 家計外消費支出												
粗付加価値 雇用者所得												
粗付加価値 営業余剰												
粗付加価値 資本減耗引当												
粗付加価値 間接税（控除）補助金												
粗付加価値 計 E					E*							
国内生産額 D+E												

生産物の販路構成（産出）

原材料及び粗付加価値の費用構成（投入）

・行方向の国内生産額（A+B-C）と列方向の国内生産額（D+E）は一致する。
・粗付加価値合計（E*）と最終需要－輸入（B*-C*）の合計は一致する。

●産業連関表

産業連関表とは、一定の期間（通常 1 年間）、地域（国、県等）経済での財・サービスの流れを、産業間及び産業と最終需要（家計・政府・海外等）間の取引として網の目の型で表示した一覧表です。この表の中核をなす部門が産業間のつながりを表すことから、産業連関表と呼ばれています。

投入係数は産業連関表の縦の投入構成に着目して、原材料等の投入を通した産業間の相互依存関係を明らかにしようとするもので、各産業の縦の各原材料投入額をそれぞれの生産額で除して求めたものです。

図 3.30　経済波及効果の概要

出典：総務省「産業連関表、経済波及効果を計算してみましょう（平成 27 年）」

1）経済波及効果の概要

① 算出手順

経済波及効果の算出に当たっては、沖縄県産業連関表（平成 27 年）を用いて基盤整備費及び建築費、総売上額を直接効果額とした生産誘発額や、雇用拡大による消費誘発額に伴う沖縄県全域ならびに糸満市への経済波及効果を算出しました。

フローとしては、「直接効果」「第一次間接波及効果」「第二次間接波及効果」の 3 工程に分けて分析しました。また、沖縄県全体の経済波及効果として算出するとともに、それをベースに糸満市内の経済波及効果を算出しました。

② 分析フロー

経済波及効果の分析フローは以下のとおりです。

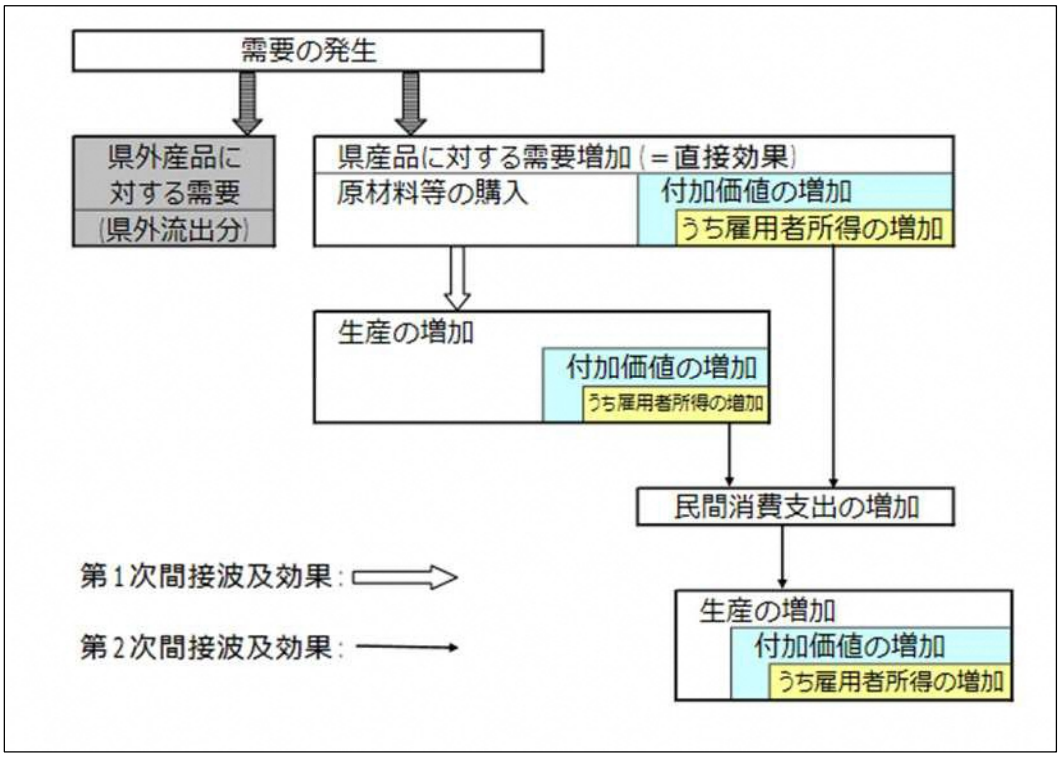


図 3.31　経済波及効果の分析フロー

２）直接効果額の算出

新たに発生した消費や投資によって、その需要を満たす生産が誘発されます。このうち県外に流出せず、県内各産業部門に誘発された生産額を「直接効果」と呼びます。以下のとおり、想定建設費及び想定売上額を設定しました。

① 想定建設費（直接効果額）

想定建設費の考え方 想定される施設の総建設費（上物整備及び基盤整備費を含む）をＡ億円とする	＜想定建設費のイメージ＞ 上物整備費 基盤整備費 建設費 Ａ億円

分譲地の建設基盤整備費＋建設上物整備費で算出しました。

想定建設費　15,936,000 千円

基盤整備費 600,000 千円＋上物整備費（建設単価 284 千円×分譲地敷地 27,000 ㎡×2）

※分譲地敷地 27,000 ㎡内建物の延べ床面積は、容積率 200%から想定しました。

② 想定売上額（直接効果額）

想定売上額の考え方（情報通信業） 1 人当たりの売上（1 事業所の売上÷1 事業所当たりの従業者数） ×延床面積の従業者数（延床面積 54,000 ㎡×1 人当たりの面積を想定）	＜想定売上額イメージ＞ 情報通信業の総売上額 1人当たりの売上×延床面積の従業者数＝A 億円

想定売上額　＝１人当たりの売上　×　延床面積の従業者数

１人当たりの売上　＝　１事業所の売上　÷　１事業所当たりの従業者数

※「１事業所当たりの売上」と「従業者数」は沖縄県の「令和３年経済センサス第１－２表、第４表 - 沖縄県活動調査」より引用。

敷地面積の従業者数 3,176 人　＝延床面積 54,000 ㎡/1 人当たりの面積 17 ㎡

分譲地面積 27,000 ㎡、容積率 200%から延床面積を想定し、従業者数を算出。

※沖縄地区の鉄骨鉄筋コンクリート造１㎡当たりの建設単価費用:284 千円
出典：沖縄地区地域別・構造別の工事費用表（1 ㎡当たり）【令和４年分】国税庁
※オフィス一人当たり面積:17㎡
賃貸ビルに入居のパターンを踏まえて共用部分（廊下、トイレ、会議室、ロビーなど）比率４割とし、
一人当たり面積は 10÷0.6 で 17 ㎡として算出
参考：安全衛生情報センター「事務所衛生基準規則 第二章 事務室の環境管理（第二条-第十二条）」

③ 想定売上額の算定式

想定売上高の算出根拠は以下の通りです。

<table>
<tr><td>情報通信業</td><td>●想定売上額 26,068,608 千円
＝1人当たりの売上 8,208 千円×敷地面積の従業者数 3,176 人
●1人当たりの売上 8,208 千円
＝1事業所の売上 155,950 千円 ／ 1事業所当たりの従業者数 19 人
●敷地面積の従業者数 3,176 人
＝延床面積 54,000 ㎡/1 人当たりの面積 17 ㎡
<table><tr><td colspan="2">直接効果額(与件データ)</td></tr><tr><td>想定売上額(情報通信)</td><td>26,068,608 千円</td></tr><tr><td>想定建設費(建築及び補修)</td><td>15,936,000 千円</td></tr></table></td></tr>
</table>

３）第一次間接波及効果

① 第一次間接波及効果

直接効果に伴う原材料等の購入（投入）によって誘発される生産額「第一次間接波及効果」の算定結果を以下に示します。

第一次間接波及効果は、直接効果額に逆行列係数を乗じることで求めます。逆行列係数は平成 27 年沖縄県産業連関表において公表されており、本分析では、「解放経済型（I-(I-M-N)A)^(-1)）を使用し算出しました。

第一次間接波及効果額＝直接効果額×逆行列係数

生産誘導額＝直接効果額＋第一次間接波及効果額

※逆行列係数は、ある産業部門に1単位の需要が生じた逆行列係数表の場合、究極的に各産業部門の生産に及ぼす波及効果を表したものです。

表　第一次間接波及効果額（情報通信業）

28088608　千円

0100	農業	0
0200	林業	0
0300	漁業	0
0400	鉱業	0
0500	食料品・たばこ・飲料	0
0600	繊維製品	0
0700	製材・木製品・家具	0
0800	パルプ・紙・紙加工品	0
0900	化学製品	0
1000	石油製品・石炭製品	0
1100	窯業・土石製品	0
1200	鉄鋼	0
1300	非鉄金属	0
1400	金属製品	0
1500	一般機械	0
1600	電気機械	0
1700	輸送機械	0
1800	精密機械	0
1900	その他の製造工業製品	0
2000	建築及び補修	15,936,000
2100	土木建設	0
2200	電気・ガス・熱供給	0
2300	水道・廃棄物処理	0
2400	商業	0
2500	金融・保険	0
2600	不動産	0
2700	運輸・郵便	0
2800	情報通信	26,068,608
2900	公務	0
3000	教育・研究	0
3100	医療・保健・社会保障・介護	0
3200	その他の公共サービス	0
3300	対事業所サービス	0
3400	対個人サービス	0
3500	その他	0

×

逆行列係数

＝

産業分類	生産誘発額（直接効果+第1次間接効果）
農業	17,708
林業	655
漁業	1,153
鉱業	25,576
食料品・たばこ・飲料	14,947
繊維製品	1,049
製材・木製品・家具	55,622
パルプ・紙・紙加工品	65,280
化学製品	6,377
石油製品・石炭製品	123,837
窯業・土石製品	731,965
鉄鋼	429,593
非鉄金属	14,195
金属製品	1,233,232
一般機械	2,867
電気機械	7,719
輸送機械	38,324
精密機械	1,202
その他の製造工業製品	222,486
建築及び補修	16,024,949
土木建設	0
電気・ガス・熱供給	443,533
水道・廃棄物処理	200,236
商業	1,156,775
金融・保険	488,282
不動産	361,852
運輸・郵便	773,929
情報通信	30,412,348
公務	1,237
教育・研究	167,998
医療・保健・社会保障・介護	13,951
その他の公共サービス	94,758
対事業所サービス	4,656,978
対個人サービス	208,030
その他	75,101
合計	58,073,744

千円

生産誘発額（直接効果＋第1次間接効果）（単位：千円）　58,073,744

－

産業分類	直接効果額
農業	0
林業	0
漁業	0
鉱業	0
食料品・たばこ・飲料	0
繊維製品	0
製材・木製品・家具	0
パルプ・紙・紙加工品	0
化学製品	0
石油製品・石炭製品	0
窯業・土石製品	0
鉄鋼	0
非鉄金属	0
金属製品	0
一般機械	0
電気機械	0
輸送機械	0
精密機械	0
その他の製造工業製品	0
建築及び補修	15,936,000
土木建設	0
電気・ガス・熱供給	0
水道・廃棄物処理	0
商業	0
金融・保険	0
不動産	0
運輸・郵便	0
情報通信	26,068,608
公務	0
教育・研究	0
医療・保健・社会保障・介護	0
その他の公共サービス	0
対事業所サービス	0
対個人サービス	0
その他	0
合計	42,004,608

千円

＝

産業分類	第一次間接効果
農業	17,708
林業	655
漁業	1,153
鉱業	25,576
食料品・たばこ・飲料	14,947
繊維製品	1,049
製材・木製品・家具	55,622
パルプ・紙・紙加工品	65,280
化学製品	6,377
石油製品・石炭製品	123,837
窯業・土石製品	731,965
鉄鋼	429,593
非鉄金属	14,195
金属製品	1,233,232
一般機械	2,867
電気機械	7,719
輸送機械	38,324
精密機械	1,202
その他の製造工業製品	222,486
建築及び補修	88,949
土木建設	0
電気・ガス・熱供給	443,533
水道・廃棄物処理	200,236
商業	1,156,775
金融・保険	488,282
不動産	361,852
運輸・郵便	773,929
情報通信	4,343,740
公務	1,237
教育・研究	167,998
医療・保健・社会保障・介護	13,951
その他の公共サービス	94,758
対事業所サービス	4,656,978
対個人サービス	208,030
その他	75,101
合計	16,069,136

千円

② 平均消費性向

第一次波及効果により誘発された雇用者所得から消費に回る額を以下に示します。第一次間接波及効果額（直接効果含む）により誘発された雇用所得誘発額のすべてが消費されるわけではなく、雇用者所得誘発額に消費転換係数（雇用者の所得のうち消費に回す額を計算するための係数）を乗じることで、消費の増加額を計算することが可能であるため、平均消費性向は、消費転換係数によりその割合を用いて算出しました。

表　沖縄県家計調査での消費転換係数の求め方　（単位：百万円）

可処分所得	320,517
消費支出	239,219
消費転換係数	0.746353548（75%）

出典：沖縄県家計調査　平成27年平均

消費転換係数 0.746353548　＝　消費支出 239,219 ÷ 可処分所得 320,517

③粗付加価値誘発額及び雇用者所得誘発額

各産業部門の生産活動によって新たに付加された価値が粗付加価値額となり、中間投入額を加えたものが生産額となります。粗付加価値額は、家計外消費支出（交際費や接待費など企業その他の機関が支払う家計消費支出に類似する支出）、雇用者所得、営業余剰、資本減耗引当、間接税及び補助金から構成されており、生産の増加（直接効果＋第一次間接効果）がどれだけ粗付加価値と所得を増加させるかを表しています。

粗付加価値誘発額
＝生産誘発額（直接効果＋第一次間接効果）×粗付加価値投入係数（粗付加価値額/県内生産額）

雇用者所得誘発額
＝生産誘発額（直接効果＋第一次間接効果）×雇用者所得投入係数（雇用者報酬/県内生産額）

※雇用者報酬および県内生産額は、平成27年度沖縄県産業連関表　沖縄県取引基本表（35部門）より参照

次頁に粗付加価値誘発額及び雇用者所得誘発額の推計値を示します。

表　粗付加価値誘発額及び雇用者所得誘発額の推移

産業分類	生産誘発額（直接効果+第1次間接効果）
農業	17,708
林業	655
漁業	1,153
鉱業	25,576
食料品・たばこ・飲料	14,947
繊維製品	1,049
製材・木製品・家具	55,622
パルプ・紙・紙加工品	65,280
化学製品	6,377
石油製品・石炭製品	123,837
窯業・土石製品	731,965
鉄鋼	429,593
非鉄金属	14,195
金属製品	1,233,232
一般機械	2,867
電気機械	7,719
輸送機械	38,324
精密機械	1,202
その他の製造工業製品	222,486
建築及び補修	16,024,949
土木建設	0
電気・ガス・熱供給	443,533
水道・廃棄物処理	200,236
商業	1,156,775
金融・保険	488,282
不動産	361,852
運輸・郵便	773,929
情報通信	30,412,348
公務	1,237
教育・研究	167,998
医療・保健・社会保障・介護	13,951
その他の公共サービス	94,758
対事業所サービス	4,656,978
対個人サービス	208,030
その他	75,101
合計	58,073,744

×

産業分類	粗付加価値投入係数（粗付加価値額/県内生産額）	雇用者所得投入係数（雇用者報酬/県内生産額）
農業	0.342990148	0.254864799
林業	0.576598311	0.310012063
漁業	0.571578040	0.172390448
鉱業	0.594840797	0.220074919
食料品・たばこ・飲料	0.382536373	0.147848991
繊維製品	0.589641434	0.437250996
製材・木製品・家具	0.500477099	0.269799618
パルプ・紙・紙加工品	0.400895522	0.163134328
化学製品	0.351420493	0.147973610
石油製品・石炭製品	0.170335235	0.017183755
窯業・土石製品	0.415748629	0.157263280
鉄鋼	0.095754181	0.027439519
非鉄金属	0.152793193	0.123936367
金属製品	0.338668843	0.177854026
一般機械	0.534602076	0.303344867
電気機械	0.307672165	0.241948154
輸送機械	0.304248474	0.114950093
精密機械	0.331606218	0.204231434
その他の製造工業製品	0.450664415	0.259415608
建築及び補修	0.409168694	0.238263361
土木建設	0.386039904	0.238033238
電気・ガス・熱供給	0.493574423	0.131879543
水道・廃棄物処理	0.626595979	0.241953673
商業	0.642273068	0.368005465
金融・保険	0.760297151	0.358496210
不動産	0.817677479	0.058712325
運輸・郵便	0.519661043	0.261120197
情報通信	0.577052595	0.261605104
公務	0.651855669	0.631191205
教育・研究	0.816914467	0.735002654
医療・保健・社会保障・介護	0.622288116	0.503200749
その他の公共サービス	0.469163284	0.296669722
対事業所サービス	0.630152196	0.307272447
対個人サービス	0.492536913	0.249413764
その他	0.013491144	0.001489820

出典：平成27年度沖縄県産業連関表

=

（単位：千円）

産業分類	粗付加価値誘発額	雇用者所得誘発額
農業	6,074	4,513
林業	378	203
漁業	659	199
鉱業	15,214	5,629
食料品・たばこ・飲料	5,718	2,210
繊維製品	619	459
製材・木製品・家具	27,838	15,007
パルプ・紙・紙加工品	26,170	10,649
化学製品	2,241	944
石油製品・石炭製品	21,094	2,128
窯業・土石製品	304,314	115,111
鉄鋼	41,135	11,788
非鉄金属	2,169	1,759
金属製品	417,657	219,335
一般機械	1,532	870
電気機械	2,375	1,868
輸送機械	11,660	4,405
精密機械	399	246
その他の製造工業製品	100,267	57,716
建築及び補修	6,556,907	3,818,158
土木建設	0	0
電気・ガス・熱供給	218,916	58,493
水道・廃棄物処理	125,467	48,448
商業	742,966	425,700
金融・保険	371,239	175,047
不動産	295,878	21,245
運輸・郵便	402,181	202,089
情報通信	17,549,524	7,956,025
公務	806	781
教育・研究	137,240	123,479
医療・保健・社会保障・介護	8,681	7,020
その他の公共サービス	44,457	28,112
対事業所サービス	2,934,605	1,430,961
対個人サービス	102,462	51,886
その他	1,013	112
合計	30,479,855	14,802,593

一次波及効果（直接効果含む）による粗付加価値誘発額（千円）	30,479,855
一次波及効果（直接効果含む）による雇用者所得誘発額（千円）	14,802,593

表　第一次間接波及効果額による粗付加価値誘発額及び雇用者所得誘発額

情報通信業	粗付加価値誘発額	30, 479, 855 千円
	雇用者所得誘発額	14, 802, 593 千円

④ 消費増加額

第一次波及効果により誘発された雇用者所得から消費に回る額は、以下のとおりです。

消費増加額＝雇用者所得誘発額×消費転換係数

産業部門別民間消費支出増加額＝消費増加額×取引基本表における民間消費支出産業別構成比

	第一次波及効果（直接効果含む）による消費増加額
情報通信業	11,047,968 千円　＝　14,802,593 千円　×　0.746353548

表　雇用者所得による民間消費支出増加額の推計

産業分類	雇用者所得誘発額	千円
農業	4,513	
林業	203	
漁業	199	
鉱業	5,629	
食料品・たばこ・飲料	2,210	
繊維製品	459	
製材・木製品・家具	15,007	
パルプ・紙・紙加工品	10,649	
化学製品	944	
石油製品・石炭製品	2,128	
窯業・土石製品	115,111	
鉄鋼	11,788	
非鉄金属	1,759	
金属製品	219,335	
一般機械	870	
電気機械	1,868	
輸送機械	4,405	
精密機械	246	
その他の製造工業製品	57,716	
建築及び補修	3,818,158	
土木建設	0	
電気・ガス・熱供給	58,493	
水道・廃棄物処理	48,448	
商業	425,700	
金融・保険	175,047	
不動産	21,245	
運輸・郵便	202,089	
情報通信	7,956,025	
公務	781	
教育・研究	123,479	
医療・保健・社会保障・介護	7,020	
その他の公共サービス	28,112	
対事業所サービス	1,430,961	
対個人サービス	51,886	
その他	112	
合計	14,802,593	

×　消費転換係数 0.746353548　＝

産業分類	消費増加額＝（所得増加額×県民所得係数×消費転換係数）	千円
農業	3,368	
林業	152	
漁業	148	
鉱業	4,201	
食料品・たばこ・飲料	1,649	
繊維製品	342	
製材・木製品・家具	11,200	
パルプ・紙・紙加工品	7,948	
化学製品	704	
石油製品・石炭製品	1,588	
窯業・土石製品	85,914	
鉄鋼	8,798	
非鉄金属	1,313	
金属製品	163,702	
一般機械	649	
電気機械	1,394	
輸送機械	3,288	
精密機械	183	
その他の製造工業製品	43,077	
建築及び補修	2,849,696	
土木建設	0	
電気・ガス・熱供給	43,656	
水道・廃棄物処理	36,159	
商業	317,722	
金融・保険	130,647	
不動産	15,856	
運輸・郵便	150,830	
情報通信	5,938,008	
公務	583	
教育・研究	92,159	
医療・保健・社会保障・介護	5,239	
その他の公共サービス	20,981	
対事業所サービス	1,068,003	
対個人サービス	38,725	
その他	84	
合計	11,047,968	

一次波及効果（直接効果含む）による消費増加額（千円）　11,047,968

⑤ 県内需要増加額

消費増加額から県内需要増加額を算出する為、自給率を乗じて県内需要増加額を算出します。

自給率＝１－（移輸入額の絶対値/（県内需要－製品・半製品・仕掛品在庫純増額額）

出典：沖縄県産業連関表「第２章県経済の規模と機能」

表　情報通信業

産業分類	産業部門別 民間消費支出増加額	千円
農業	116,151	
林業	5,532	
漁業	7,475	
鉱業	0	
食料品･たばこ･飲料	1,140,341	
繊維製品	112,764	
製材･木製品･家具	6,293	
パルプ･紙･紙加工品	15,295	
化学製品	87,522	
石油製品･石炭製品	266,214	
窯業･土石製品	3,174	
鉄鋼	0	
非鉄金属	6,326	
金属製品	8,259	
一般機械	1,453	
電気機械	232,846	
輸送機械	223,974	
精密機械	8,042	
その他の製造工業製品	111,394	
建築及び補修	0	
土木建設	0	
電気･ガス･熱供給	297,243	
水道･廃棄物処理	65,435	
商業	1,772,684	
金融･保険	615,654	
不動産	2,233,079	
運輸･郵便	484,656	
情報通信	517,355	
公務	46,282	
教育･研究	348,494	
医療･保健･社会保障･介護	770,816	
その他の公共サービス	143,207	
対事業所サービス	123,570	
対個人サービス	1,276,068	
その他	369	
合計	11,047,968	

×

産業分類	自給率
農業	0.633
林業	0.307
漁業	0.833
鉱業	0.092
食料品･たばこ･飲料	0.389
繊維製品	0.011
製材･木製品･家具	0.082
パルプ･紙･紙加工品	0.147
化学製品	0.023
石油製品･石炭製品	0.245
窯業･土石製品	0.618
鉄鋼	0.373
非鉄金属	0.051
金属製品	0.458
一般機械	0.009
電気機械	0.020
輸送機械	0.200
精密機械	0.084
その他の製造工業製品	0.188
建築及び補修	0.996
土木建設	1.000
電気･ガス･熱供給	0.990
水道･廃棄物処理	0.994
商業	0.693
金融･保険	0.775
不動産	0.985
運輸･郵便	0.588
情報通信	0.708
公務	1.000
教育･研究	0.911
医療･保健･社会保障･介護	1.000
その他の公共サービス	0.952
対事業所サービス	0.732
対個人サービス	0.834
その他	0.995

＝

産業分類	県内需要増加額	千円
農業	73,545	
林業	1,699	
漁業	6,227	
鉱業	0	
食料品･たばこ･飲料	443,836	
繊維製品	1,199	
製材･木製品･家具	517	
パルプ･紙･紙加工品	2,247	
化学製品	2,014	
石油製品･石炭製品	65,154	
窯業･土石製品	1,961	
鉄鋼	0	
非鉄金属	321	
金属製品	3,781	
一般機械	13	
電気機械	4,771	
輸送機械	44,725	
精密機械	673	
その他の製造工業製品	20,908	
建築及び補修	0	
土木建設	0	
電気･ガス･熱供給	294,394	
水道･廃棄物処理	65,037	
商業	1,227,676	
金融･保険	477,023	
不動産	2,199,189	
運輸･郵便	284,854	
情報通信	366,284	
公務	46,282	
教育･研究	317,347	
医療･保健･社会保障･介護	770,660	
その他の公共サービス	136,294	
対事業所サービス	90,515	
対個人サービス	1,064,830	
その他	367	
合計	8,014,342	

4）第二次間接波及効果

① 第二次間接波及効果

直接効果と第一次間接波及効果を通じて発生した雇用者所得のうち、一部は貯蓄されます。一方で、雇用者取得により新たに消費として支出される民間消費支出の増加に誘発された生産額を第二次間接波及効果と呼びます。民間消費支出が増加した場合に、それが県内生産額をどのくらい誘発するのかを、第一次波及効果と同様に県内需要増加額に逆行列係数を乗じて算出しました。

第二次波及効果　＝　民間需要増加額　×　逆行係数

表【情報通信業】第二次間接波及効果

産業分類	県内需要増加額
農業	73,545
林業	1,699
漁業	6,227
鉱業	0
食料品・たばこ・飲料	443,836
繊維製品	1,199
製材・木製品・家具	517
パルプ・紙・紙加工品	2,247
化学製品	2,014
石油製品・石炭製品	65,154
窯業・土石製品	1,961
鉄鋼	0
非鉄金属	321
金属製品	3,781
一般機械	13
電気機械	4,771
輸送機械	44,725
精密機械	673
その他の製造工業製品	20,908
建築及び補修	0
土木建設	0
電気・ガス・熱供給	294,394
水道・廃棄物処理	65,037
商業	1,227,676
金融・保険	477,023
不動産	2,199,189
運輸・郵便	284,854
情報通信	366,284
公務	46,282
教育・研究	317,347
医療・保健・社会保障・介護	770,660
その他の公共サービス	136,294
対事業所サービス	90,515
対個人サービス	1,064,830
その他	367
合計	8,014,342

×

逆行列係数

＝

産業分類	第2次波及効果
農業	184,250
林業	2,397
漁業	16,093
鉱業	14,660
食料品・たばこ・飲料	551,216
繊維製品	1,370
製材・木製品・家具	2,347
パルプ・紙・紙加工品	9,989
化学製品	4,903
石油製品・石炭製品	103,235
窯業・土石製品	9,473
鉄鋼	3,135
非鉄金属	601
金属製品	18,297
一般機械	154
電気機械	5,152
輸送機械	61,204
精密機械	1,296
その他の製造工業製品	44,912
建築及び補修	34,223
土木建設	0
電気・ガス・熱供給	450,947
水道・廃棄物処理	137,329
商業	1,412,292
金融・保険	731,318
不動産	2,370,441
運輸・郵便	419,718
情報通信	649,421
公務	46,568
教育・研究	323,713
医療・保健・社会保障・介護	780,377
その他の公共サービス	154,780
対事業所サービス	643,464
対個人サービス	1,098,740
その他	17,349
合計	10,305,362

千円

② 第二次波及効果による粗付加価値額及び雇用者所得額の推移

第二次波及効果により誘発される粗付加価値誘発額と雇用者所得誘発額を算出しました。第一次波及効果と同様に、各部門の生産誘発額に当該部門の粗付加価値投入係数及び雇用者所得投入係数を乗じて粗付加価値誘発額及び雇用者所得誘発額を求めました。

※第二次波及効果は、民間消費支出増加→生産誘発→雇用者所得誘発→民間消費支出増加という循環であり、理論上は波及が 0 になるまで続くと考えられますが、2 回目以降は効果が急速に低下することがあるため、本分析での測定は 1 回のみとしています。

表　2 次効果による粗付加価値額及び雇用者所得額の推移

産業分類	生産誘発額（第2次間接効果）	千円	×	産業分類	粗付加価値投入係数（粗付加価値額/県内生産額）	雇用者所得投入係数（雇用者報酬/県内生産額）	=	粗付加価値誘発額	雇用者所得誘発額（所得率×生産誘発額）
農業	184,250			農業	0.342990148	0.254864795		63,196	46,959
林業	2,397			林業	0.576598311	0.310012063		1,382	743
漁業	16,093			漁業	0.571578040	0.172390448		9,198	2,774
鉱業	14,660			鉱業	0.594840767	0.220074919		8,721	3,226
食料品・たばこ・飲料	551,216			食料品・たばこ・飲料	0.382536373	0.147848991		210,860	81,497
繊維製品	1,370			繊維製品	0.589641434	0.437250996		808	599
製材・木製品・家具	2,347			製材・木製品・家具	0.500477099	0.269799618		1,175	633
パルプ・紙・紙加工品	9,989			パルプ・紙・紙加工品	0.400895522	0.163134328		4,004	1,629
化学製品	4,903			化学製品	0.351420493	0.147973610		1,723	725
石油製品・石炭製品	103,235			石油製品・石炭製品	0.170335235	0.017183755		17,584	1,774
窯業・土石製品	9,473			窯業・土石製品	0.415748629	0.157263280		3,938	1,490
鉄鋼	3,135			鉄鋼	0.095754181	0.027439519		300	86
非鉄金属	601			非鉄金属	0.152793193	0.123936367		92	74
金属製品	18,297			金属製品	0.338668843	0.177854026		6,197	3,254
一般機械	154			一般機械	0.534602076	0.303344867		82	47
電気機械	5,152			電気機械	0.307672169	0.241948154		1,585	1,246
輸送機械	61,204			輸送機械	0.304248474	0.114950093		18,621	7,035
精密機械	1,296			精密機械	0.331606218	0.204231434		430	265
その他の製造工業製品	44,912			その他の製造工業製品	0.450664415	0.259415608		20,240	11,651
建築及び補修	34,223			建築及び補修	0.409168884	0.238263361		14,003	8,154
土木建設	0			土木建設	0.386039904	0.239032338		0	0
電気・ガス・熱供給	450,947			電気・ガス・熱供給	0.493574423	0.131379343		222,576	59,471
水道・廃棄物処理	137,329			水道・廃棄物処理	0.626595979	0.241953673		86,050	33,227
商業	1,412,292			商業	0.642273068	0.368005469		907,077	519,731
金融・保険	731,318			金融・保険	0.760297151	0.358496210		556,019	262,175
不動産	2,370,441			不動産	0.817677479	0.058712325		1,938,256	139,174
運輸・郵便	419,718			運輸・郵便	0.519661043	0.261120197		218,111	109,597
情報通信	649,421			情報通信	0.577052595	0.261605104		374,750	169,892
公務	46,568			公務	0.651855669	0.631191205		30,356	29,393
教育・研究	323,713			教育・研究	0.816914467	0.735002654		264,446	237,930
医療・保健・社会保障・介護	780,377			医療・保健・社会保障・介護	0.622288116	0.503200749		485,619	392,686
その他の公共サービス	154,780			その他の公共サービス	0.469163284	0.296669722		72,617	45,918
対事業所サービス	643,464			対事業所サービス	0.630152199	0.307272447		405,480	197,719
対個人サービス	1,098,740			対個人サービス	0.492536913	0.249413764		541,170	274,041
その他	17,349			その他	0.013491144	0.001489828		234	26
合計	10,305,362							6,486,901	2,644,843

二次波及効果による粗付加価値誘発額（千円）	6,486,901
二次波及効果による雇用者所得誘発額（千円）	2,644,843

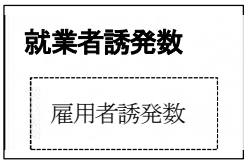
情報通信業	二次波及効果による粗付加価値誘発額の合計	6, 486, 901 千円
	二次波及効果による雇用者所得誘発額の合計	2, 644, 843 千円

５）就業者・雇用効果

雇用誘発効果とは最終需要（消費、投資及び移輸出）により、誘発された雇用者数のことです。以下に第一次間接波及効果による就業者誘発数・雇用者誘発数の効果を示します。

就業者誘発数＝第一次間接波及効果額×雇用表 35 部門の就業係数

雇用者誘発数＝第一次間接波及効果額×雇用表 35 部門の雇用係数



就業者:従業者と休業者を合わせたもので雇用者、自営業者、家族従業者の合計額。
雇用係数:平成27年沖縄県産業連関表　雇用表 35 部門の就業係数。
雇用者:会社、団体、官公庁、自営業者や個人家庭に雇われて給料、賃金を得ている人、および役員を含む。
雇用係数:平成27年沖縄県産業連関表　雇用表 35 部門の雇用係数。

表　第一次間接波及効果による就業者・雇用効果

情報通信業	第一次間接波及効果によって誘発される就業者数	3, 803 人
	第一次間接波及効果によって誘発される雇用者数	3, 320 人

表　第二次間接波及効果による就業者・雇用効果

情報通信業	第二次間接波及効果によって誘発される就業者数	1, 044 人
	第二次間接波及効果によって誘発される雇用者数	812 人
※就業者数＝第二次間接波及効果額×雇用表 35 部門の就業係数 ※雇用者数＝第二次間接波及効果額×雇用表 35 部門の雇用係数		

表　第一次間接波及効果と第二次間接波及効果総計による就業者・雇用効果

情報通信業	第一次＋第二次の総計による就業者数	4, 847 人
	第一次＋第二次の総計による雇用者数	4, 132 人

６）糸満市内の経済波及効果

糸満市への経済波及効果を求めるため、平成 30 年度沖縄県市町村民所得より市町村総生産額を利用して算出しました。

糸満市内総生産のシェア率＝糸満市総生産÷沖縄県総生産

糸満市開発地区の経済波及効果額＝（直接効果額+第一次間接波及効果額＋第二次間接波及効果額×糸満市内総生産のシェア率）

表　糸満市内総生産シェア率

糸満市総生産額（平成 27 年度）	131, 507 百万円
沖縄県総生産額（平成 27 年度）	4, 168, 147 百万円
糸満市内総生産のシェア率	0. 031550471　（3. 1550471%）

出典：平成 30 年度沖縄県市町村民所得より市町村総生産額を参考に作成。

表　糸満市への経済波及効果の計算式

産業分類	一次波及効果	二次波及効果	経済波及効果計算の合計
農業	17,708	184,250	201,958
林業	655	2,397	3,052
漁業	1,153	16,093	17,246
鉱業	25,576	14,660	40,236
食料品・たばこ・飲料	14,947	551,216	566,163
繊維製品	1,049	1,370	2,419
製材・木製品・家具	55,622	2,347	57,969
パルプ・紙・紙加工品	65,280	9,989	75,268
化学製品	6,377	4,903	11,280
石油製品・石炭製品	123,837	103,235	227,072
窯業・土石製品	731,965	9,473	741,438
鉄鋼	429,593	3,135	432,728
非鉄金属	14,195	601	14,796
金属製品	1,233,232	18,297	1,251,529
一般機械	2,867	154	3,021
電気機械	7,719	5,152	12,871
輸送機械	38,324	61,204	99,528
精密機械	1,202	1,296	2,498
その他の製造工業製品	222,486	44,912	267,399
建築及び補修	16,024,949	34,223	16,059,172
土木建設	0	0	0
電気・ガス・熱供給	443,533	450,947	894,480
水道・廃棄物処理	200,236	137,329	337,565
商業	1,156,775	1,412,292	2,569,068
金融・保険	488,282	731,318	1,219,600
不動産	361,852	2,370,441	2,732,292
運輸・郵便	773,929	419,718	1,193,647
情報通信	30,412,348	649,421	31,061,769
公務	1,237	46,568	47,805
教育・研究	167,998	323,713	491,711
医療・保健・社会保障・介護	13,951	780,377	794,327
その他の公共サービス	94,758	154,780	249,538
対事業所サービス	4,656,978	643,464	5,300,441
対個人サービス	208,030	1,098,740	1,306,770
分類不明	75,101	17,349	92,450
合計	**58,073,744**	**10,305,362**	**68,379,106**

×

糸満市内総生産のシェア率（糸満市GDP/沖縄県GDP）
0.031550471

=

産業分類	一次波及効果	二次波及効果	経済波及効果計算の合計
農業	559	5,813	**6,372**
林業	21	76	**96**
漁業	36	508	**544**
鉱業	807	463	**1,269**
食料品・たばこ・飲料	472	17,391	**17,863**
繊維製品	33	43	**76**
製材・木製品・家具	1,755	74	**1,829**
パルプ・紙・紙加工品	2,060	315	**2,375**
化学製品	201	155	**356**
石油製品・石炭製品	3,907	3,257	**7,164**
窯業・土石製品	23,094	299	**23,393**
鉄鋼	13,554	99	**13,653**
非鉄金属	448	19	**467**
金属製品	38,909	577	**39,486**
一般機械	90	5	**95**
電気機械	244	163	**406**
輸送機械	1,209	1,931	**3,140**
精密機械	38	41	**79**
その他の製造工業製品	7,020	1,417	**8,437**
建築及び補修	505,595	1,080	**506,674**
土木建設	0	0	**0**
電気・ガス・熱供給	13,994	14,228	**28,221**
水道・廃棄物処理	6,318	4,333	**10,650**
商業	36,497	44,558	**81,055**
金融・保険	15,406	23,073	**38,479**
不動産	11,417	74,789	**86,205**
運輸・郵便	24,418	13,242	**37,660**
情報通信	959,524	20,490	**980,013**
公務	39	1,469	**1,508**
教育・研究	5,300	10,213	**15,514**
医療・保健・社会保障・介護	440	24,621	**25,061**
その他の公共サービス	2,990	4,883	**7,873**
対事業所サービス	146,930	20,302	**167,231**
対個人サービス	6,563	34,666	**41,229**
分類不明	2,369	547	**2,917**
合計	**1,832,254**	**325,139**	**2,157,393**

７）計画地区の経済波及効果（総合効果）

直接効果と第一次間接波及効果及び第二次間接波及効果の合計額である経済波及効果（総合効果）の算出結果は以下のとおりです。

計画地区に係る経済効果については、情報通信業を誘致することにより投資される直接効果額を売上（1 人当たりの売上×敷地面積の従業者数）と建設費（分譲地の建設基盤整備費＋建設工事費用）の 2 項目から試算しました。

直接効果に伴う投入によって誘発される第一次間接波及効果の生産額となる、直接効果と第一次間接波及効果を通じて発生した雇用者所得は、各産業部門の生産活動によって新たに付加された価値となる粗付加価値額が第二次間接波及効果となります。また、沖縄県全域の経済波及効果だけでなく、糸満市内（3.155%）における経済波及効果の算出を行いました。

表　情報通信業の経済波及効果一覧

沖縄県全域の経済波及効果	Ⓐ第一次波及効果額（直接効果額含む）	58,073,744 千円	(P155)
	Ⓑ第二次波及効果額	10,305,362 千円	(P160)
	Ⓒ経済波及効果額の総計	68,379,106 千円	Ⓐ＋Ⓑ
	Ⓓ就業者誘発数	4,847 人	(P162)
糸満市内の経済波及効果 沖縄県との割合 (3.155%)	Ⓐ´第一次波及効果額（直接効果額含む）	1,832,254 千円	Ⓐ×3.155%
	Ⓑ´第二次波及効果額	325,139 千円	Ⓑ×3.155%
	Ⓒ´経済波及効果額の総計	2,157,393 千円	Ⓐ´＋Ⓑ´
	Ⓓ´就業者誘発数	3,329 人	直接雇用数 3,176 人 (P153) ＋ 就業者誘発数 153 人 (Ⓓ×3.155%)

表　糸満市内への経済波及効果

糸満市		生産誘発額（千円）（経済波及効果）			粗付加価値誘発額（千円）			雇用者所得誘発額（千円）			就業者誘発数（人）			雇用者誘発数（人）		
		一次波及（直接効果含む）	二次波及	計	一次波及（直接効果含む）	二次波及	計	一次波及（直接効果含む）	二次波及	計	一次波及（直接効果含む）	二次波及	計	一次波及（直接効果含む）	二次波及	計
0100	農業	559	5,813	6,372	192	1,994	2,185	142	1,482	1,624	0.17	1.80	1.97	0.02	0.22	0.25
0200	林業	21	76	96	12	44	56	6	23	30	0.01	0.05	0.06	0.00	0.01	0.02
0300	漁業	36	508	544	21	290	311	6	88	94	0.01	0.12	0.13	0.00	0.04	0.05
0400	鉱業	807	463	1,269	480	275	755	178	102	279	0.04	0.03	0.07	0.04	0.02	0.07
0500	食料品・たばこ・飲料	472	17,391	17,863	180	6,653	6,833	70	2,571	2,641	0.04	1.53	1.57	0.04	1.40	1.44
0600	繊維製品	33	43	76	20	25	45	14	19	33	0.03	0.03	0.06	0.01	0.01	0.02
0700	製材・木製品・家具	1,755	74	1,829	878	37	915	473	20	493	0.54	0.02	0.56	0.27	0.01	0.28
0800	パルプ・紙・紙加工品	2,060	315	2,375	826	126	952	336	51	387	0.41	0.06	0.48	0.36	0.06	0.42
0900	化学製品	201	155	356	71	54	125	30	23	53	0.02	0.02	0.04	0.02	0.02	0.04
1000	石油製品・石炭製品	3,907	3,257	7,164	666	555	1,220	67	56	123	0.02	0.01	0.03	0.02	0.01	0.03
1100	窯業・土石製品	23,094	299	23,393	9,601	124	9,725	3,632	47	3,679	2.03	0.03	2.06	1.74	0.02	1.76
1200	鉄鋼	13,554	99	13,653	1,298	9	1,307	372	3	375	0.31	0.00	0.31	0.30	0.00	0.30
1300	非鉄金属	448	19	467	68	3	71	56	2	58	0.05	0.00	0.05	0.00	0.00	0.00
1400	金属製品	38,909	577	39,486	13,177	196	13,373	6,920	103	7,023	2.52	0.04	2.56	2.14	0.03	2.17
1500	一般機械	90	5	95	48	3	51	27	1	29	0.02	0.00	0.02	0.02	0.00	0.02
1600	電気機械	244	163	406	75	50	125	59	39	98	0.03	0.02	0.05	0.03	0.02	0.05
1700	輸送機械	1,209	1,931	3,140	368	588	955	139	222	361	0.01	0.01	0.02	0.00	0.01	0.01
1800	精密機械	38	41	79	13	14	26	8	8	16	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	0.01
1900	その他の製造工業製品	7,020	1,417	8,437	3,163	639	3,802	1,821	368	2,189	1.31	0.27	1.58	0.90	0.18	1.08
2000	建築及び補修	505,595	1,080	506,674	206,874	442	207,315	120,465	257	120,722	35.43	0.08	35.51	31.69	0.07	31.76
2100	土木建設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2200	電気・ガス・熱供給	13,994	14,228	28,221	6,907	7,022	13,929	1,845	1,876	3,722	0.20	0.20	0.40	0.20	0.20	0.40
2300	水道・廃棄物処理	6,318	4,333	10,650	3,959	2,715	6,673	1,529	1,048	2,577	0.48	0.33	0.81	0.47	0.32	0.80
2400	商業	36,497	44,558	81,055	23,441	28,619	52,060	13,431	16,398	29,829	6.44	7.87	14.31	5.63	6.87	12.50
2500	金融・保険	15,406	23,073	38,479	11,713	17,543	29,255	5,523	8,272	13,795	1.18	1.77	2.95	1.16	1.74	2.91
2600	不動産	11,417	74,789	86,205	9,335	61,153	70,488	670	4,391	5,061	0.67	4.40	5.07	0.36	2.34	2.70
2700	運輸・郵便	24,418	13,242	37,660	12,689	6,882	19,571	6,376	3,458	9,834	1.28	0.69	1.98	1.11	0.60	1.71
2800	情報通信	959,524	20,490	980,013	553,696	11,824	565,519	251,016	5,360	256,377	42.00	0.90	42.90	39.48	0.84	40.33
2900	公務	39	1,469	1,508	25	958	983	25	927	952	0.00	0.12	0.12	0.00	0.12	0.12
3000	教育・研究	5,300	10,213	15,514	4,330	8,343	12,673	3,896	7,507	11,403	0.36	0.69	1.04	0.35	0.68	1.04
3100	医療・保健・社会保障・介護	440	24,621	25,061	274	15,322	15,595	221	12,389	12,611	0.05	2.78	2.82	0.05	2.64	2.69
3200	その他の公共サービス	2,990	4,883	7,873	1,403	2,291	3,694	887	1,449	2,336	0.36	0.59	0.94	0.35	0.57	0.92
3300	対事業所サービス	146,930	20,302	167,231	92,588	12,793	105,381	45,147	6,238	51,386	22.94	3.17	26.11	17.17	2.37	19.54
3400	対個人サービス	6,563	34,666	41,229	3,233	17,074	20,307	1,637	8,646	10,283	1.01	5.34	6.35	0.79	4.16	4.95
3500	その他	2,369	547	2,917	32	7	39	4	1	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
糸満市の合計		**1,832,254**	**325,139**	**2,157,393**	**961,654**	**204,665**	**1,166,319**	**467,029**	**83,446**	**550,475**	**119.99**	**32.95**	**152.94**	**104.75**	**25.63**	**130.38**

出典：沖縄県全体の試算結果を基に糸満市内の総生産シェア率で計算

８）税収効果

税収効果として、土地、家屋に対する「固定資産税」と企業による「法人住民税」について検討しました。

① 土地に対する固定資産税による効果

土地に対する固定資産税による効果として、整理前と整理後による年間の固定資産税についての差額により評価します。

整理前については、現在、市街化調整区域で未利用地であることから非課税とし、整理後については、宅地並みの評価として、近隣による評価額を参考に試算しました。

・整理前の固定資産税：0 円

・整理後の固定資産税：約 0.2 億円

「整理後宅地面積約 27,000 ㎡×601 円/㎡＝16,227,000 円」

⇒㎡当たりの固定資産税は、近隣宅地の固定資産税評価額の 1.4%（標準税率と想定）として 601 円/㎡としています。

よって、土地については年間約 0.2 億円の税収効果が得られると想定されます。

② 家屋に対する固定資産税

次に、新たに建設される家屋に対する固定資産税による効果として、糸満市内の類似する家屋の㎡当たりの評価額を参考に試算しました。

・新たに建設される家屋の固定資産税：約 0.6 億円

「建設される家屋の延床面積約 54,000 ㎡×1,109 円/㎡＝59,886,000 円」

⇒㎡当たりの固定資産税は、糸満市の類似する家屋の値を参考に 1,109 円/㎡として設定しています。

⇒建設される家屋の延床面積は、分譲予定地の面積及び想定される容積率より想定しています。「敷地面積 27,000 ㎡×容積率 200%＝54,000 ㎡」

よって、家屋については年間約 0.6 億円の税収効果が得られると想定されます。

従って、土地及び家屋合計で年間約 0.8 億円の税収効果が得られると想定されます。

「土地の固定資産税 0.2 億円＋家屋の固定資産税 0.6 億円＝0.8 億円」

９）企業による法人住民税による効果

企業に対する法人住民税による効果として、糸満市における法人住民税の「均等割の税率」表により試算しました。

評価に当たり、１企業の条件を以下の内容で設定して試算しました。

・資本金：１千万円を超え、1億円以下である法人

・従業者数：50 人以下

・企業数：約 170 企業

⇒立地企業数は、分譲地の延床面積 54,000 ㎡/1 事業所当たりの面積 323 ㎡で算出

⇒分譲地の延床面積＝敷地面積 27,000 ㎡×容積率 200%＝54,000 ㎡

⇒1 事業所当たりの面積＝一人当たりの面積 17 ㎡×1 事業所当たりの従業者数 19 人＝323 ㎡

⇒130,000 円×170 企業＝22,100,000 円

よって、年間約 0.2 億円の税収効果が得られることが想定されます。

表　糸満市の法人住民税の均等割額

法人等の区分	従業者数の合計	
	50人以下	50人超
資本金等の額が50億円を超える法人	410,000円	3,000,000円
資本金等の額が10億円を超え、50億円以下である法人	410,000円	1,750,000円
資本金等の額が1億円を超え、10億円以下である法人	160,000円	400,000円
資本金等の額が1千万円を超え、1億円以下である法人	130,000円	150,000円
資本金等の額が1千万円以下である法人	50,000円	120,000円
上記以外の法人等	50,000円	

出典：糸満市 HP

（１３）行動ロードマップ

本事業を実現させるため必要となる項目を行動ロードマップとして取りまとめました。

市民ふれあいゾーン①では、基本計画策定後すぐに（仮称）糸満市地域福祉センターについて、基本設計、実施設計を行い、新たな市民サービスを速やかに提供することを目指します。なお、開発許可申請は、市道長増線から南北に延びる現道からの接道とします。

市民ふれあいゾーン②では、市民ふれあいゾーン①の（仮称）糸満市地域福祉センターの完成後、すみやかに既存の社会福祉センターを取り壊し、新たに給食センターの整備を進めます。

企業誘致促進ゾーンは、市民ふれあいゾーン②の整備後の分譲に向けて手続きを進めます。その際、隣接する真栄里地区が令和６年度末に事業認可を予定しており、その後（仮称）糸満市地域福祉センターと給食センターの市街化が進むことから、企業誘致促進ゾーンについても市街化区域への編入を前提として手続きを進めます。

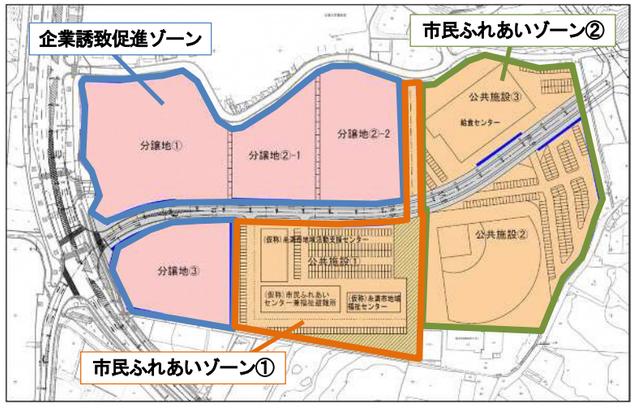


図 3.33　開発区分

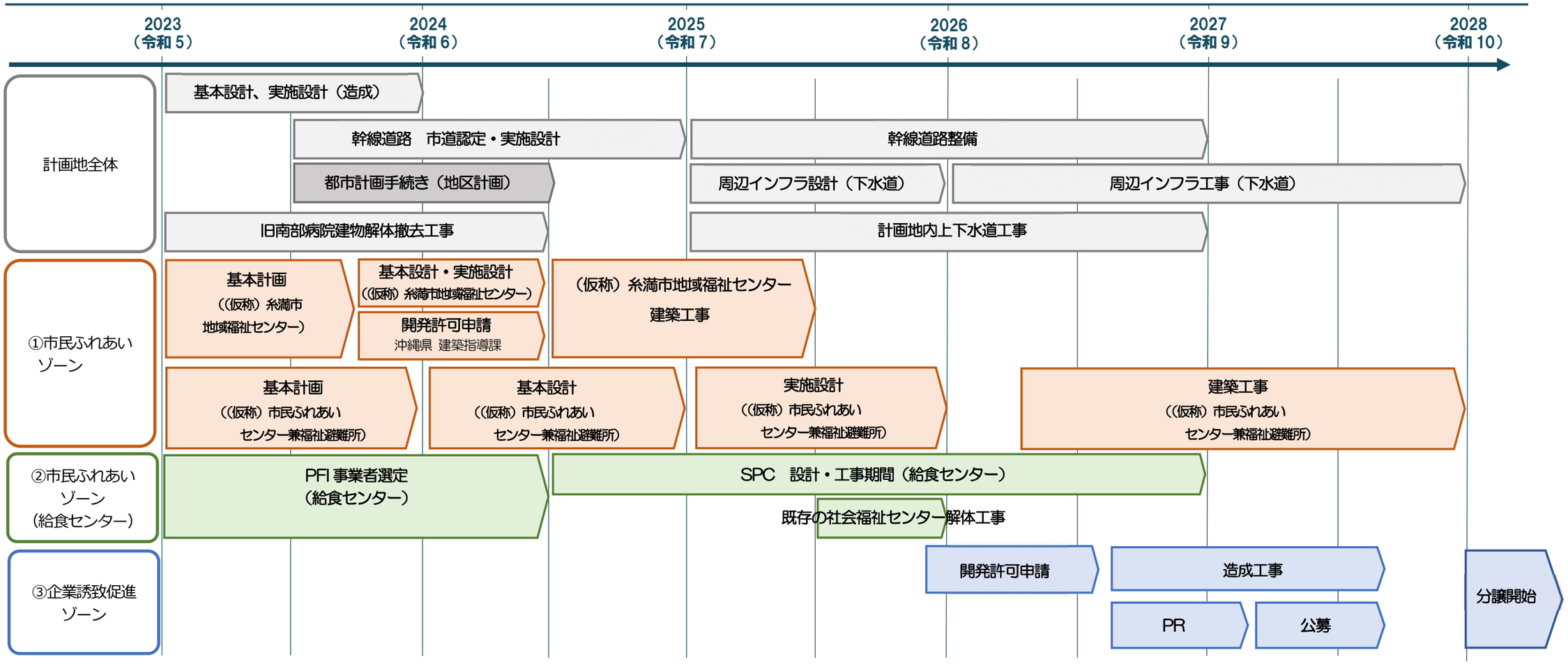


図 3.32　行動ロードマップ