

第4章 今後の課題

土地利用計画の実現化に向けた課題を以下のとおり整理しました。

(1) 整備手法に関する沖縄県への確認

本計画では、本地区内で計画する各土地利用の供用開始すべき時期を考慮し、段階的な整備スケジュールを位置づけました。整備に当たっては、第1段階として都市計画法第29条の開発行為による(仮称)地域福祉センターと(仮称)市民ふれあいセンター兼福祉避難所の整備を位置づけました。許可要件は、都市計画法第34条第1項第1号を想定しています。

また、第2段階となる、(仮称)地域福祉センターと(仮称)市民ふれあいセンター兼福祉避難所以外のオレンジゾーン及び、第3段階の企業誘致促進ゾーン(ピンクゾーン)は、開発行為を位置づけていますが、本地区では開発行為と土地区画整理事業どちらの手法も考えられます。

そのため、今後の申し送り事項として許可権者である沖縄県への確認が必要となります。

- ・(仮称)地域福祉センターは都市計画法34条第1項第1号で許可を受けられるか。
- ・そのほかのオレンジゾーンに立地予定の施設についても都市計画法第34条で立地させることが可能か、或いは第1項第10号の地区計画の指定が必須条件となるか。
- ・土地区画整理事業の認可の可能性について、市街化調整区域における事業の実施(土地開発公社による同意一人施行)は可能か。
- ・市街化編入を前提とした土地区画整理事業を想定する場合、真栄里地区との同時期の編入は可能か。

【市街化調整区域の土地区画整理事業の法的根拠】

なお、市街化調整区域における土地区画整理事業の法的根拠は次のとおりです。

市街化調整区域で区画整理整理事業については、区画整理法9条第2項により都市計画法34条の要件に該当する場合でなければ認可をしてはならないとあります。

都市計画法34条の要件に該当する場合として、法34条第1項10号が該当すると考えられます。

【土地区画整理法】

(施行の認可の基準等)

第九条 都道府県知事は、第四条第一項に規定する認可の申請があつた場合においては、次の各号の一に該当する事実があると認めるとき、及び次項の規定に該当するとき以外は、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続が法令に違反していること。
- 二 規準若しくは規約又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反していること。
- 三 市街地とするのに適当でない地域又は土地区画整理事業以外の事業によつて市街地とすることが都市計画において定められた区域が施行地区に編入されていること。
- 四 土地区画整理事業を施行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に施行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

2 都道府県知事は、都市計画法第七条第一項の市街化調整区域と定められた区域が施行地区に編入されている場合においては、当該区域内において土地区画整理事業として行われる同法第四条第十二項に規定する開発行為が同法第三十四条各号の一に該当すると認めるときでなければ、第四条第一項に規定する認可をしてはならない。

【都市計画法】

第四条 この法律において「都市計画」とは、・・・略。

12 この法律において「開発行爲」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

第三十四条

一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行爲

～(二号から九号は省略)

十 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行爲

【本地区に関する沖縄県への説明(案)】

沖縄県へ確認の際は、本地区の実情、市街化調整区域の中での特殊性を訴えることにより、通常の市街化調整区域の開発との違いを認識してもらう必要があると考えます。

南部病院跡地地区の状況について

(これまでの経緯と今後の展開)

- ・昭和57年から令和2年(友愛会はH18以降)まで、南部病院として市民サービス、県民サービスに供してきた。
- ・隣接して社会福祉協議会の事務局、市民の健康増進の野球グラウンドが立地。
- ・つい最近まで、市民サービス、県民サービスに供してきた場所であること。
- ・しかし、これまで提供してきた市民・県民サービスが、南部病院の移転により提供できなくなっており、また社会福祉センターも老朽化に窮している現在、早急に新たな市民サービスをしていかなければならない状況にある。

(糸満市、沖縄県における地区の位置づけ)

- ・上記の通り、これまで宅地として利用されてきており、本地区は普通の市街化調整区域ではないこと。
- ・よくある市街化を抑制すべき区域＝農地、自然地ではなく、既に宅地として利用されてきた既存市街地であり(おそらく、飛び市街地、面積要件から市街化編入されていないだけと思われる)、今回は、その病院が移転した跡地利用のための再開発であること。
- ・もともとの県有地であった病院の跡地利用を市が引き受けたのであり、その跡地の有効活用を今現在検討しているところであること。
- ・だから、これは、糸満市だけの問題ではなく、沖縄県としても、早急な市民サービス・県民サービスの提供に向けて、共に取り組むべき喫緊の課題であること。

(早急なまち開きに向けた方法)

- ・上記の通り、特殊事情のあるエリアであり、早急な土地活用、まち開きに向けた方策が必要。
- ・南部病院開業当時とは、周辺地域の事情が変わり、隣接して真栄里地区区画整理事業を予定。認可と同時に真栄里地区は市街化編入予定である。
- ・つまり、南部病院跡地は、当時のような飛び市街地ではなく、真栄里地区とともに一団の大規模な市街地を形成することになる。
- ・そのため、市街化編入を前提とした都市基盤の再整備(既に、宅地利用のための都市基盤はそろっているため、真栄里地区との交通ネットワークも考慮した再整備)が妥当と考える。
- ・しかし、特定保留地区ではないため、当面は市街化調整区域の区画整理事業(第3条第1項の同意一人施行)で幹線道路と土地の再造成を行いたい。
- ・地権者は現状、糸満市と、南部病院跡地の県有地部分については、令和5年2月13日付けで、沖縄県及び糸満市土地開発公社が土地売買契約締結済み(停止条件付となっており県議会で議決後、所有権移転)である。そのため、地権者同意をもって個人施行を行う予定。
- ・このあたりの土地の売買に至る経緯については、沖縄県病院事業局が詳しいので、必要であればそちらへ要確認。

以上の状況にある南部病院跡地地区に関し、早急なるまち開きと市民サービスに向けた方策のご教示をお願いします。

(2) 企業誘致に向けた効果的な取り組み

土地利用計画におけるピンクの企業誘致促進ゾーンでは、民間企業の誘致を位置づけており、具体的な業種として情報通信企業、健康増進（フィットネスジム事業者、ホテル）、観光業者（特産品を扱う小売店）等を想定しています。

民間企業や庁内関係課へのヒアリング等を踏まえると、どの業種においても、誘致に当たっては課題があるため、今後は当該課題の解消に向けて取り組む必要があります。

そのため、市における企業誘致の方向性や誘致によって実現したい姿を改めて整理し、地区の魅力の整理・発信や誘致体制の整備等の企業誘致実現に向けた取り組みを取りまとめた企業誘致戦略を策定するなど、計画的な企業誘致活動を推進していくことが考えられます。

(3) 独自の支援制度の検討

ヒアリングによる意向調査では初期投資や設備投資に関する支援を望む企業が多くありました。糸満市においては県の位置づけによる税制優遇措置・支援制度が適用されますが、市独自の支援制度としてはホテル立地に関する助成のみとなっています。県内他市町村の中には独自の支援制度を設け企業誘致を促進している自治体もあることから、企業の誘致に当たっては、市独自の支援制度を検討するなど、土地利用計画の実現に向けた誘致活動を積極的に進めていく必要があります。

(4) 関連部局や関係機関等との連携による効率的な事業の推進と迅速なまち開き

計画地区では（仮称）糸満市地域福祉センターの整備を始め、早急に市民サービスを提供していくことが求められています。そのため、事業の推進に当たっては、許可権者である県との密な連携により、手戻りのないよう手続き等を進めていく必要があります。

また、今後は幹線道路や下水道といったインフラや（仮称）市民ふれあいセンター兼福祉避難所等の公共施設の整備が進められますが、それぞれの事業主体が異なるため、関連部局と密に連携しながら取り組みを進めていく必要があります。

(5) 真栄里地区と連携した土地活用の推進

隣接する真栄里地区では、物流・製造業の誘致が中心となります。一方で本地区は、上記の通り業務系やサービス業を主に想定しています。このような土地利用計画の役割分担に合わせ、今後、糸満市への問い合わせや引き合いのある企業は、両地区連携を取り、企業への分譲場所の振り分けとその考え方の説明を企業に行っていきます。

また、土地の活用に当たり、真栄里地区の底地所有者は地権者及び保留地、一方、本地区は糸満市及び糸満市土地開発公社となります。本地区の企業誘致促進ゾーンは土地の売却を前提に土地活用を進めると想定されます。一方、真栄里地区では賃貸による土地活用を望む地権者も想定されるため、土地管理のための権利者土地管理法人を組成し、資産運用を戦略的に進めていく事になると想定されます。まち開き後、土地の分譲或いは賃貸が進まない場合、事業の採算性や地権者のライフプランにも関わってくることから、両地区が競合するのではなく、連携しつつ相互に利益のある土地活用方策を探る必要があります。

(6) 土壌汚染調査の結果を踏まえた土地利用の見直し

計画地区では今後土壌汚染調査を予定しています。調査の結果、有害物質等が確認された場合、除去等の対策が必要となり、開発スケジュールが後ろ倒しになることが想定されます。

一方、市民サービスの提供の観点から、(仮称)糸満市地域福祉センターの整備や給食センターの移転を早急に実施することが求められており、整備が後ろ倒しになってしまうことは避ける必要があります。

そのため、土壌汚染が確認された場合は、早急な市民サービスの提供を実現するため、土地利用計画を見直すことも考えられます。

その場合、多目的運動場の位置と入れ替え、既存の社会福祉センターのグラウンド部分にて(仮称)糸満市地域福祉センターの整備を実施することを想定します。