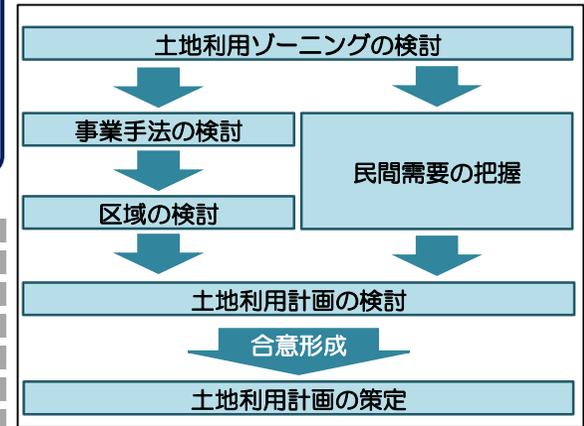


# 旧石垣空港跡地における地域活性化のための基盤整備検討調査

(調査の背景・目的) 石垣市は、当該地における立地特性を活かし、既に移転済みの石垣市消防本部、建設工事中の県立八重山病院及び移転が決定している石垣市役所新庁舎を核とした「防災、医療福祉拠点」の形成を目指している。  
 ⇒本調査では、土地利用ゾーニング等の検討及び民間需要の把握を踏まえ、土地区画整理事業による土地利用計画の検討を行った。

(調査の手順)

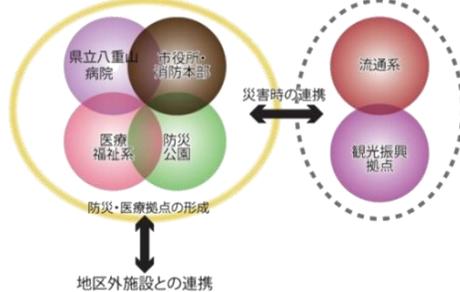


## 調査成果

### ①土地利用ゾーニングの検討

旧空港跡地における活用イメージから想定される都市機能を踏まえた動線計画と、導入する機能の考え方を整理し、土地利用ゾーニングの検討を行った。

#### 防災・医療福祉拠点の形成



#### 土地利用ゾーニング図

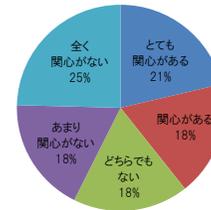


### ②民間需要の把握

立地特性を活かした民間施設立地の需要を把握するため、沖縄県に関連する企業を中心に「企業立地以降アンケート調査」を実施した。なお、有意回答企業については、別途ヒアリングを実施し、より具体的な立地以降等の把握を行った。

#### アンケート調査結果

旧空港跡地への進出に対して、回答企業数の約4割（62社うち24社）の企業から、関心があるとの回答を得た。



#### ヒアリング実施結果

アンケート有意回答企業27社の中から、市内および市外の下記対象10社にヒアリングを実施した。その結果から想定される導入機能は次のとおりであった。

- 健康・福祉ゾーン…調剤薬局、医薬品卸、老人福祉施設、病院
- 観光・産業ゾーン…大規模商業施設、ビジネスホテル

### ③土地利用計画の検討

事業手法及び区域の検討を踏まえ、土地利用ゾーニングを基に、想定した事業区域の範囲における土地区画整理事業による土地利用計画の検討を行った。

#### 現状と課題

- 権利者ごとの土地が散在
- 筆境界が未確定、所在不明な権利者も存在
- 未接道宅地が数多く存在

#### 事業手法

法的手続きに則り適切かつ効率的な課題解決が可能な「土地区画整理事業」を想定

#### 土地利用計画

- ・防災機能強化や交通渋滞解消等に配慮した道路ネットワークの構築
- ・県立八重山病院や市役所等とともに防災・医療福祉拠点を形成する防災公園や医療・福祉系施設用地の配置
- ・道路アクセス性等の地区特性を活かした観光系用地の配置

### 基盤整備の見込み・方向性

- 平成33年度の土地区画整理事業着手に向け、以下のスケジュールで調査を推進予定。
- 民間企業との連携が重要であることから、今後も継続的に情報発信等を実施予定。
  - ・平成29年度 用途地域への編入
  - ・平成30年度 現況測量、基本設計等
  - ・平成31年度 都市計画の変更手続き
  - ・平成32年度 事業認可の手続き

### 今後の課題

- 事業の実現化に関する課題
  - ・公共施設の移転や新たな拠点の創出等による都市構造の変化から、中心市街地を含めた広域的な将来像を見据えた上位計画における位置づけの明確化が必要。
- 民間連携に関する課題
  - ・事業の進捗状況に応じ、事業スケジュールがある程度見えた段階で、今回興味を示した企業への情報提供を行い、立地検討へのさらなる深度化を図ることが必要。
  - ・国や県とも連携し、まちづくりの方向性に合致した企業誘致の推進が必要。

## 調査成果報告書

旧石垣空港跡地における地域活性化のための基盤整備検討調査			
調査主体	沖縄県石垣市		
対象地域	沖縄県石垣市	対象となる基盤整備分野	道路、都市公園、土地区画整理

### 1. 調査の背景と目的

本調査地区は、平成25年の南ぬ島石垣空港の開港と同時に機能が廃止されたことによって発生した空港跡地であり、その土地利用については、市はもとより八重山圏域の発展のための大きな種地として有効活用が望まれている。その土地利用の実現のため、本市がこれまで策定した跡地利用基本計画等を踏まえ、国や県との調整を図りつつ、将来を見通した総合的な市街地整備の計画を作成する必要がある。

また、国が5割、県が4割、残りを市及び民間が所有する大規模な公有地だが、筆界未定、未接道、歪な形状かつ所有者の錯綜した土地がほとんどのため、跡地の円滑な開発にあたっては、これらの課題を解消しなければならない。

以上の課題を解決するため、国、県、市で構成された石垣空港跡地利用連絡協議会が開催され、土地利用及び開発に関する協議を重ね、筆界確定及び土地の整形・整序等については、土地区画整理事業にて推進することについての同意が得られた。

土地利用の方向性としては、当該地は高台にあり市消防本部が移転済みで県立八重山病院及び市庁舎が移転立地することから、防災、医療・福祉拠点を中心とし、観光・産業分野と連携した都市機能の拡充を図る。

加えて、スーパーブロックによる有効かつ柔軟な土地利用を想定し、地区外周に補助幹線道路を整備するとともに災害時に対応可能な防災公園の整備を行うこととしている。

本調査では、旧空港の跡地利用計画を推進するため、民間施設の立地需要や意向を把握・整理し、整備手法を比較・検討するとともに、それらを踏まえた土地利用計画を検討するものとする。

### 2. 調査内容

#### (1) 調査の概要と手順

民間の意向や連携等を踏まえた最適な整備手法を検討するとともに、道路ネットワーク及び防災公園、公共公益施設、民間施設等を想定したゾーニング等による土地利用計画の検討を行った。

##### ① 土地利用ゾーニングの検討

旧空港跡地における活用イメージから想定される都市機能を踏まえた動線計画と、導入する機能の考え方を整理し、土地利用ゾーニングの検討を行った。

##### ② 民間需要の把握

立地特性を活かした民間施設立地の需要を把握するため、沖縄県に関連する企業を中心に「企業立地意向アンケート調査」を実施した。なお、有意回答企業については、別途ヒアリングを実施し、より具体的な立地意向等の把握を行った。

### ③ 土地利用計画の検討

事業手法及び区域の検討を踏まえ、土地利用ゾーニングを基に、想定した事業区域の範囲における土地区画整理事業による土地利用計画の検討を行った。

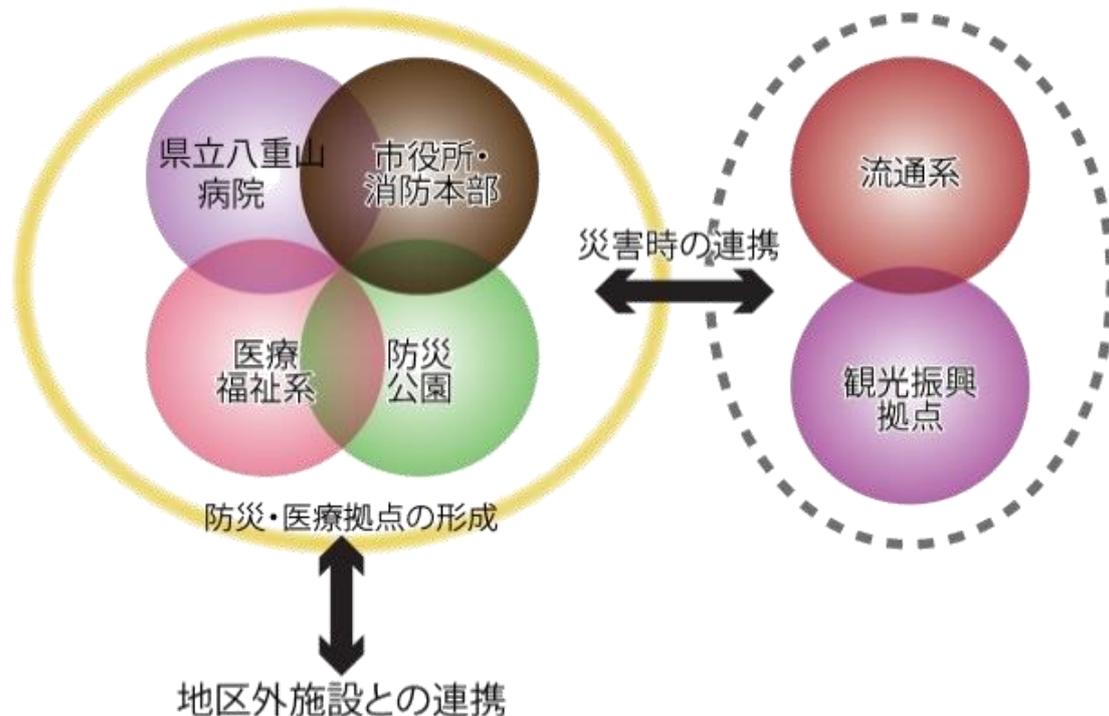
## (2) 調査結果

### ① 土地利用ゾーニングの検討

旧空港跡地では、次のような施設機能の導入を想定した。

- 県立八重山病院や市役所・消防本部等に近接して防災公園を配置するとともに、さらに医療福祉系機能を導入し、防災・医療福祉拠点を形成。
- 広域避難場所である石垣市中央運動公園との連携強化のため、タナドー線から防災公園、国道 390 号を結ぶ防災幹線軸を配置。
- 道路アクセスがよい宅地には流通系施設や観光振興拠点を配置し、災害時には、防災・医療福祉拠点と連携し、物資供給・保管等の役割を担う。
- フルスト原遺跡等の周辺の歴史文化資源との連携した観光機能の導入も想定。

## 防災・医療福祉拠点の形成





## ② 事業手法及び範囲の検討

旧空港跡地の現状と課題を踏まえ課題の解決に対する手法を土地区画整理事業の場合とその他の事業手法の場合を比較し、旧空港跡地における広大な未利用地を有効的に大街区として活用するための事業手法を検討した結果、以下のような事業手法及び範囲を想定した。

### ■旧空港跡地の現状と課題

- 土地所有状況は国有地が約5割、県有地が約4割と大半を公有地が占める。
- 権利者（国、県、市、個人）ごとの土地が散在している。
- 地区内は筆境界が未確定であり、所在不明な権利者も存在する。
- 先行整備される幹線道路以外、地区内に道路はなく、未接道宅地が数多く存在する。

### ■旧空港跡地で抱える課題に対する他の手法との比較

地区の課題	土地区画整理事業の場合	その他の手法の場合
権利者の土地の散在	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の中で土地の入替（集約）が可能。</li> <li>・民有地の土地交換に税制優遇あり。</li> <li>・土地の集約化による街区の有効活用が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個々に土地交換（又は土地買収）を行う必要があり、手間暇がかかる。</li> <li>・民有地の土地交換には税金が発生。</li> </ul>
筆境界が未確定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の中で権利が整理される。（施行規程において「地積の決定方法」を定めることで整理可能。）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界を明確にした上で、個々に土地交換や土地買収を実施。（現況で道路等の境界がないことから、境界確定の難航が懸念される。）</li> </ul>
所在不明な権利者の存在	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法手続きに則り進めることで、所在不明な権利者がいても、事業実施が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所在不明な権利者の土地を勝手に使用することができないため、所在不明な土地は手をつけることができない。</li> </ul>
公共施設（道路・下水道等）の未整備、未接道宅地の存在、冠水箇所の発生等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区一体で計画的な公共施設整備が可能。</li> <li>・地区周辺の公共施設も合わせて、計画的に整備可能。周辺市街地の課題解決にも寄与できる。</li> <li>・公共施設整備と宅地の交換分合により、未接道宅地は解消される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般県道石垣空港線沿道など、活用しやすい場所のみ開発される可能性大。</li> <li>・公共施設整備が進むまで、土地活用できない宅地が存在したままとなる。</li> </ul>

### ■事業手法の想定

道路等の整備による未接道宅地が解消されることや整形かつ集約した有効的な土地利用が可能であること等、「土地区画整理事業」による事業実施が、法的手続きに則り適切かつ効率的に課題を解決できることから、旧空港跡地利用の事業手法を「土地区画整理事業」と想定する。

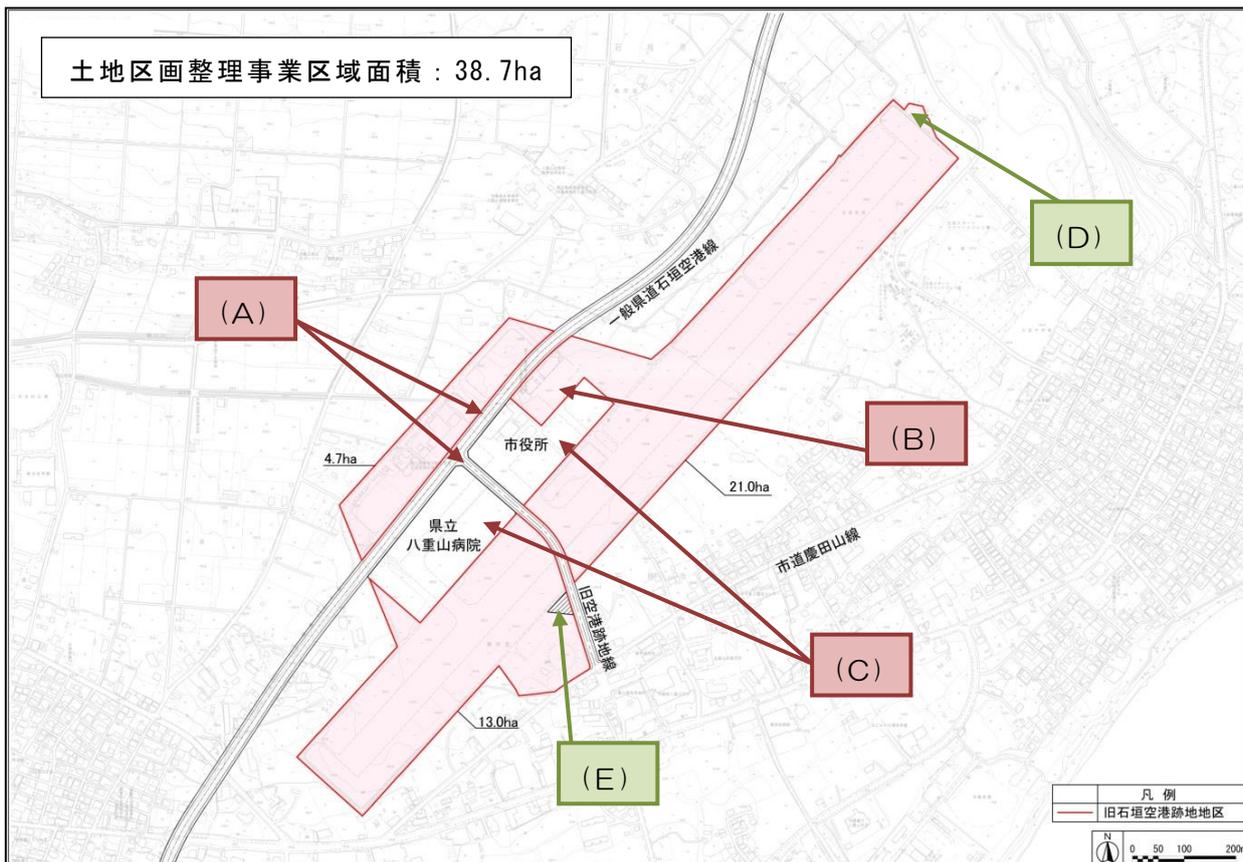
■旧空港跡地の動向を踏まえた区域の想定

- (A)一般県道石垣空港線と市道旧空港跡地線は、別事業の実施により、先行的に公共施設の整備・改善が図られることから、土地区画整理事業の区域から除外する。
- (B)すでに立地している消防本部・消防署は、敷地の整序が図られていないことから、土地区画整理事業区域に含める。
- (C)市役所新庁舎、県立八重山病院については、土地区画整理事業の目的である「公共施設の整備・改善と宅地の利用の増進」が先行的に実施されるため、土地区画整理事業の区域から除外する。

■土地所有状況を踏まえた区域の想定

- (D)旧空港跡地に隣接している一連の公有地（北東端に突出しているエリア）は土地区画整理事業区域の範囲に含める。
- (E)先行整備を予定する市道旧空港跡地線と旧空港跡地の範囲に位置する私有地は区域に含める。

■土地区画整理事業区域の範囲



### ③ 民間需要の把握（企業対象アンケート及びヒアリングの実施）

#### ア 企業対象アンケート

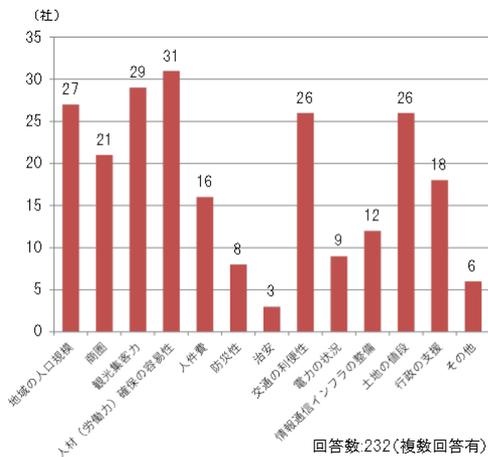
企業対象アンケートは、土地利用計画へのニーズを確認することから、ターゲットとする企業の業種・規模（資本金、従業員数、売上高）・所在地などから、効率的に対象企業のセグメントを行った。

#### ■アンケート調査概要

- 調査期間：平成 28 年 12 月 6 日～12 月 28 日
- 対象企業（業種）：沖縄県に関連する製造業（食品、飲料）、小売業、旅行業、老人福祉・介護事業、宿泊業、建設業、不動産業など
- アンケート発送数：605 社
- アンケート回答企業数：64 社（郵送：51 社、FAX：13 社） ※H28.12.28 時点

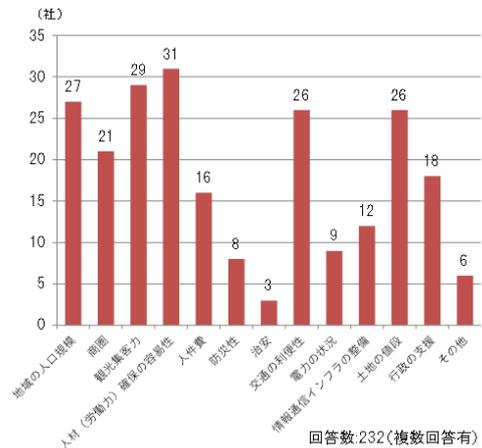
#### ■土地利用の可能性について

- 複合商業施設、店舗を想定している企業が多く、商業系機能の高い需要が認められた。
- 医療・福祉機能（医療施設、老人福祉施設、高齢者向け住宅）について、旧空港跡地進出に関心を示す企業からの需要が認められた
- その他、事業所・オフィスやホテルの需要があることが認められた。



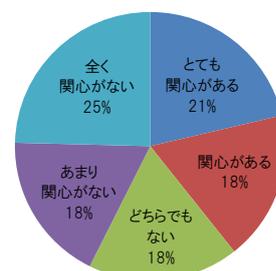
#### ■重要視する要件について

- 人材（労働力）確保の容易性、観光集客力を重要視している企業が最も多い。
- 次いで地域人口（市場）規模、交通利便性、土地の値段を重要視している。



#### ■旧空港跡地への進出における関心度について

- 旧空港跡地への進出に対して、回答企業数約 4 割（62 社うち 24 社）の企業から、関心があるとの回答を得た。



## イ 民間企業ヒアリング

企業誘致活動は、将来の土地利用計画と連動し、具体的な立地誘導を図っていくことが重要であることから、今回のアンケート調査にて、本調査区に興味があると回答した社を対象に、県立八重山病院と関連性が高く、健康・福祉ゾーンへの立地を誘導する医療・福祉系企業、観光商業ゾーンへの立地を誘導する商業・ホテル事業者、土地活用のコーディネートを含めて検討できるゼネコンについて、ヒアリング調査を実施した。

### ■具体的なヒアリング対象企業

アンケート有意回答（問4 旧石垣空港跡地への進出に関心がありますか。1 とても関心がある 2 関心がある）企業 27 社の中から、市内及び市外の下記対象 10 社にヒアリングを実施する。

エリア	業種
石垣市内企業（4社）	病院、地元調剤薬局 3社
市外企業（6社）	調剤薬局 2社、調剤薬局＋医薬品卸、商業事業者、ゼネコン、不動産業・宿泊業

### ■企業ヒアリング調査の結果

下記表の期間にて、市内企業 4 社、市外企業 6 社、合計 10 社に対し、旧石垣空港跡地における立地の可能性についてヒアリングを実施した。

項目	内容
実施期間	平成 29 年 1 月 23 日（月）～平成 29 年 2 月 10 日（金）
対象企業数	合計：10 社 石垣市内企業：4 社 （病院、地元調剤薬局） 市外企業：6 社 （調剤薬局、医薬品卸、ゼネコン、不動産業・宿泊業、商業事業者）
内容	旧石垣空港跡地における立地可能性について ・可能性がある場合の土地利用について ・土地取得方法、土地単価、敷地面積、建物面積について ・進出時に重要視する要件について ・進出の関心度 ・要望事項 ・防災連携の事例等について ・ヘルスツーリズムなどの連携事例について

## ■ヒアリングの結果から想定される導入機能

ヒアリングを実施した社の立地施設、面積条件、その他立地に際しての課題について、下記表にて整理した。

企業	立地施設	土地面積	建物面積	要望・課題
<b>健康・福祉ゾーン（医療・福祉施設）</b>				
地元調剤薬局	調剤薬局	55 坪	35 坪	県立八重山病院の開院時に合わせて開業したい 成立する調剤の数は3社程度
地元調剤薬局	調剤薬局	100 坪	50 坪	
地元調剤薬局	調剤薬局	100 坪	50 坪	
調剤薬局	調剤薬局＋医薬品卸	200 坪	30 坪	
調剤薬局	調剤薬局＋医薬品卸	300 坪	50 坪	
調剤薬局	調剤薬局＋医薬品卸＋ドラッグストア＋保育所	1,212 坪＋1,750 坪（地区外取得済）	700 坪＋350 坪（地区外）	
ゼネコン	老人福祉施設	未定	未定	地代負担力が低い
病院	病院＋介護老人保健施設＋グループホーム＋野外リハビリテーションスペース	8,000 坪	未定	整備スケジュールの明確化
<b>観光・産業ゾーン</b>				
商業事業者	大型商業施設 スーパーマーケット ＋店舗＋駐車場	今後の調査等により協議	今後の調査等により協議	市場の規模 県道沿道の商業用地は、奥行き不足 内部の商業用地は、 県道からの視認性
ゼネコン	大型商業施設	未定	未定	人の流れ、人材の確保
不動産業	リゾートホテル	未定	未定	少し地盤を高くし、 海が見えれば可能
	ビジネスホテル	未定	未定	ニーズ有
ゼネコン	シティホテル	未定	未定	
	ビジネスホテル	未定	未定	
<b>観光・文化ゾーン</b>				
不動産業	分譲マンション	未定	未定	ニーズ有

## 【立地が難しい施設】

企業	立地施設	理由
ゼネコン	リゾートホテル	海沿いでないため
	道の駅	地元の方向けの施設でないため、メイン施設とはならない
商業事業者	大規模商業施設（約10ha以上）	市場の規模が少ない。現状の人口及び観光客数では、成立しない
	インバウンドを対象として全面に出した店舗	現在の観光客数では難しい
調剤薬局	医療モール	開業医が極めて少ないエリアであるため、成立しない

#### ④ 土地利用計画の検討

土地利用ゾーニング等及び民間需要の把握を踏まえ、土地利用計画の検討を行った。

##### ■ 道路

- 広域避難所である石垣市中央運動公園と連携した防災機能の強化、国道 390 号の交通混雑の解消、中心市街地等と南大浜地域の連携強化のため、タナドー線から一般県道石垣空港線、国道 390 号を結ぶ幹線道路を配置し、防災幹線軸としても機能する。
- 大街区による有効かつ柔軟な土地利用を想定し、地区外周に補助幹線道路を整備する。
- 市道東原線は現道を活用し市道旧空港跡地線と接続する。

##### ■ 防災公園

- 防災幹線軸である市道旧空港跡地線に接し、先行立地する県立八重山病院や市役所、石垣市消防本部等に近接した位置に防災公園を配置。
- 防災公園は隣接して配置される医療・福祉系機能の導入と合わせ「防災・医療福祉拠点」の形成を目指す。

##### ■ 医療・福祉系施設

- 先行立地する県立八重山病院の周辺に医療・福祉系施設用地を配置。
- 医療・福祉系の導入機能として、高齢者等福祉施設、介護予防施設、民間病院、高齢者向け住宅等を想定する。

##### ■ 公益施設用地

- 石垣市消防本部が先行して立地する。

##### ■ 流通系施設用地

- 道路アクセスがよい一般県道石垣空港線と国道 390 号を結ぶ市道真栄里南大浜線沿いの宅地には流通系施設用地や観光・産業系施設用地を配置し観光振興拠点を形成。
- 観光・産業系の導入機能のうち、交通アクセス性を活かした商業施設等を想定。
- 災害時に防災・医療福祉拠点と連携し、物資供給・保管等の役割を担う。

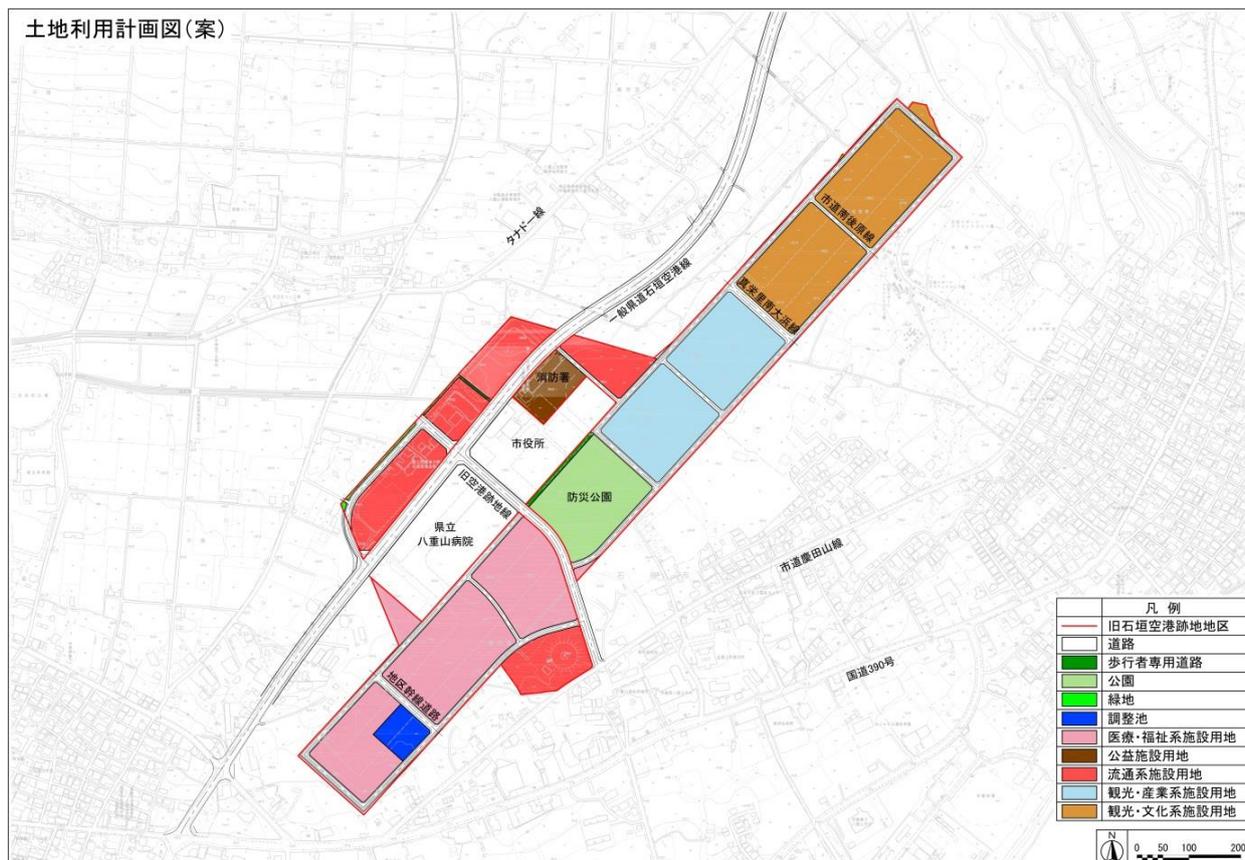
##### ■ 観光・産業系施設用地

- 市道真栄里南大浜線沿いの交通アクセス性と防災公園隣接という環境のよさを有する大街区では、観光・産業系施設用地を配置。

##### ■ 観光・文化系施設用地

- フルスト原遺跡に近接した位置に観光・文化系施設用地を配置。
- フルスト原遺跡等の周辺の歴史文化資源との連携した観光や歴史学習拠点等の機能強化を目指し、歴史・文化施設（博物館等）や教育施設等を想定。
- 近接する大浜地区の防災性向上に向けた活用等も検討する。

■土地利用計画図（案）



■土地利用計画面積表（案）

		面積 (㎡)	割合 (%)
公共用地	道路	60,500	15.6
	歩行者専用道路	2,200	0.6
	公園	30,000	7.7
	緑地	1,500	0.4
	調整池	6,200	1.6
	小計	100,400	25.9
宅地	医療・福祉系施設用地	88,400	22.8
	公益施設用地	10,200	2.6
	流通系用地	65,400	17.0
	観光・産業系施設用地	54,300	14.0
	観光・文化系施設用地	68,400	17.7
	小計	286,700	74.1
合計		387,100	100.0

### 3. 基盤整備の見込み・方向性

本調査結果に基づき、旧空港跡地利用基本方針に掲げる「市役所新庁舎及び県立八重山病院を核とした防災、医療・福祉拠点の形成」に向けて、基盤整備の調査検討を進めているところである。平成 29 年度は、基盤整備の調査に向けた用途地域への編入を行い、平成 30 年度から現況測量、権利調査、基本設計等及び企業誘致活動を進めるとともに、平成 33 年度に宅地造成、道路、公園基盤の整備の着手を目指す。

これらの基盤整備により円滑な宅地利用が可能となることから、県立八重山病院を核とした民間の医療・福祉施設の立地や市役所等の人流活性化に伴う観光・産業施設の立地が促進し、その投資効果や連携効果が誘発されるものと考えられる。

### 4. 今後の課題

#### (1) 事業の実現化に関する課題

##### ■手続きに係る課題

- 土地区画整理事業の実施に向けて旧空港跡地の早期の用途地域編入が必要。
- 公益施設の移転や新たな拠点の創出等による都市構造の変化から、中心市街地を含めた広域的な将来像を見据え、都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定の早期着手が必要。
- 旧空港跡地において不発弾が発見されており磁気探査及び撤去工事が実施されているが、県立八重山病院から半径 440m の範囲外は未実施である。磁気探査の実施事業者の決定及び早期実施が必要。

##### ■計画に係る課題

- 本地区はスーパーブロックによる土地利用を計画しているが、民間進出意向等をふまえ必要に応じて更なる道路の追加等、適正な区画割について検討が必要。合わせて、大街区における企業立地において、二次開発の必要性等の民間意向把握が必要。
- 先行的に整備される県立八重山病院と市役所新庁舎用地が土地区画整理事業区域から外れることになるが、隣接して残る不整形地について利便性の検討が必要。
- 土地区画整理事業区域の範囲外における増進に対しての地権者への配慮の検討が必要。
- 土地区画整理事業の実現にあたり地権者の合意形成に向け、一般地権者を含めた事業説明の実施や一般地権者負担の緩和の可能性の検討が必要。
- 想定する土地利用に沿った活用に向けた条件付きの公募や、地区計画等による仕組みづくりの検討が必要。

#### (2) 基盤整備に関する課題

##### ■下水道計画に係る課題

- 旧空港跡地の排水において下水道の接続先となる南大浜地区と経路、流末処理等の検討及び調整が必要。
- 本地区の雨水排水は、公共下水道事業での整備は当面見込めないため、都市下水路事業で流末管を整備する検討を行ったが、今後は、土地区画整理事業に係る基本設計実施前に地区南側の南大浜地区の道路冠水被害状況を踏まえた広範囲での雨水排水の検討を行い、当該エリアの下水道整備方針を決定する必要がある。

- 本地区を南北に縦断する市道旧空港跡地線の道路整備は、本事業前に実施するため、雨水管等の接続については、土地区画整理事業に係る基本設計時の前提条件となるため、市道旧空港跡地線の整備前に協議しておく必要がある。
- 地区南西部の地区外との高低差処理による直接放流区域については、地区外への放流管が設置できない場合、逆勾配で地区内へ雨水管を設置するなど整備費が高くなることが予想されることから、地区外地権者への協議を慎重に進めることが必要である。

#### ■電線類地中化に係る課題

- 本地区では電線共同溝(CCB)を計画しているが、電線類地中化の対象路線の決定が必要。
- 土地区画整理事業に係る基本設計時の前提条件として電線共同溝の条数の設定にあたり、関連企業（沖縄電力、NTT等）に電線収容溝への入溝についての確認が必要。

#### ■造成計画に係る課題

- 不発弾などの支障物調査を進め、基本設計の設計条件となるように現況測量や地質調査の実施による正確な現況把握が必要。
- 現在の造成計画案では、将来的な建築工事の際の土工量を抑制することを方針とした結果、95,000 m<sup>3</sup>の地区外搬出を予定しているが、地区外搬出が不可能な場合には、宅地の造成高を上げるなどの検討が必要になる。（以降削除）

### (3) 民間需要に関する課題

#### ■健康・福祉ゾーンへの立地誘導

- 民間意向調査結果から、調剤薬局及び医薬品卸の進出希望が多く確認できた。一方で、調剤薬局等の事業成立性から立地可能社数は3社程度と言われていること、事業スケジュール上、県立八重山病院の開院予定から用地の提供までに時間が空いてしまうこと、地区外に用地を確保し進出する社が想定されることなどから、医療系サービス施設等の適正な立地誘導を図る必要がある。
- 老人福祉施設は、地代に対する負担力が課題であるため、需要について更なる調査が必要。

#### ■観光・商業ゾーンへの立地誘導

- 大規模商業施設は、県内大手商業事業者からの前向きな回答は得られなかった。引き続き、県内外の大手商業事業者へ情報提供を継続し、進出に向けた検討を誘導していく必要がある。
- 宿泊施設は、市街地に位置するため、リゾートホテルは難しいと考えられる。一方で、新石垣空港の開港に伴い国内外からの観光客数が伸びていることもあり、シティホテル・ビジネスホテルは成立の可能性が高いとの回答が多くあるため、シティホテル・ビジネスホテルについては、継続的な情報発信が有効。
- 道の駅の特産品観光施設については、ヒアリングの中で新石垣空港及び離島ターミナルとの距離もあり否定的な意見も見られたが、単独での立地だけでは無く、商業施設と合わせた複合的な立地の可能性も含め、今後検討を進めていく必要がある。
- その他、映画館、水族館等のアミューズメント施設の可能性については、県内成功事例である沖縄美ら海水族館やスターシアターへ個別のヒアリングが必要。

## ■今後の立地誘導の進め方

- 今後の進め方としては、事業の進捗状況を見ながら、事業スケジュールがある程度見えた段階で、今回興味を示した企業への情報提供を行い、立地検討への更なる深度化を図る必要がある。
- 更なる立地誘導を図るため、今回あまり回答が得られなかった商業事業者及宿泊事業者を中心に幅広く立地意向アンケート調査及びヒアリング活動の実施が必要。
- 立地誘導する施設の方向性の明確化、具体的なスケジュール、画地条件などを企業側に提示し、先が見えた状態での企業の立地検討を促すことが必要。
- また、今回、需要は大きくは無いが新しい開発エリアでの立地であれば、分譲マンションのニーズがあることが確認できた。国の施策であるコンパクトシティとの整合などから、土地利用計画において住居系の想定は行っていないが、これらニーズへの対応の必要性については、今後、検討が必要。