

# マリナクロス新門司の分譲計画

平成 26 年 6 月 17 日

北九州市臨海部産業用地・分譲推進本部

## ■ 目 次

1 本計画案策定の背景・現状.....	1
(1) 背景.....	1
(2) 現状.....	1
2 分譲推進本部設置の目的及び本計画策定の方針.....	3
3 マリナクロス新門司の課題及び対応策.....	3
(1) 近隣用地価格との乖離.....	3
(2) 進出企業の業種や事業規模を規制する諸規制の緩和.....	4
(3) その他.....	4
4 区画別分譲計画.....	7
(1) Aブロック(区画①～⑤).....	8
(2) Bブロック(区画⑥).....	10
(3) Cブロック(区画⑦、⑧).....	12
(4-1) Dブロック(区画⑨).....	14
(4-2) Dブロック(区画⑩).....	16
5 分譲促進実施体制と行程管理.....	18
(1) 分譲促進実施体制.....	18
(2) 行程管理.....	18

## 1 本計画案策定の背景・現状

### (1) 背景

北九州市臨海部産業用地埋立事業(港湾整備特別会計)は、北九州港管理組合時代の事業を引き継ぎ、以来、40年間、事業を継続している。この埋立事業により、昭和39年度から平成21年度までに、企業立地件数844件、雇用人数約9,000人(推計値)、税込額約932億円(推計値)の効果を本市にもたらしてきた。

※推計値は、立地企業ごとの立地面積や業種などをもとに、各種統計データを参考にして税込(法人市民税、固定資産税、都市計画税、事業所税)及び雇用人数を算定したもの。

しかしながら、バブル経済崩壊後、長期的な日本経済の低迷などの影響もあって、土地の売却不振が続き、地価も下落傾向にあった。この間、平成10年には、分譲価格の決定方式を見直し、造成原価にかかわらず時価で売却する時価売却方式へ変更した。また、企業が進出しやすいよう、土地貸付制度を平成17年度に導入している。

こうした状況の中、港湾整備特別会計の経営健全化に取り組んでいるが、土地売却を取り巻く環境は依然として厳しい状態が続いており、将来の市債償還のための基金への積立を抑制せざるを得ない状況となっている。

### (2) 現状

平成26年3月31日現在、港湾空港局が所管する市内全体の分譲地の売却率は93.3%となっている。新門司地区にある「マリナクロス新門司」は、西日本最大級のフェリーターミナルを擁し、トヨタ自動車の物流拠点など90社を超える物流企業が立地しているものの、臨海部特有の問題などもあり、現在の売却率は77%に留まっている。

しかしながら、この「マリナクロス新門司」は、平成25年度に輸出車両用モータープールの誘致に成功したことで、既存の立地企業と併せ、西日本における自動車物流の一大拠点としての発展に更なる弾みがついた。また、下記の環境変化により、今後、更なる企業集積の促進が期待される。

#### ① 東九州自動車道の開通

平成28年の東九州自動車道(北九州～宮崎)の開通に伴い、北九州市は中国・九州・東九州自動車道の3つの高速道路の結節点となる。このことにより、大分、宮崎に拠点を置く物流業者の時間短縮に繋がるばかりでなく、広島以西の中国地方までをとらえた物流拠点の再編や新設の提案が可能となる。

#### ② 新門司港に就航する「内航フェリーの大型化」による集貨ポテンシャルの拡大

新門司地区を拠点とする内航フェリー業者の船舶大型化に伴い輸送量が増強(約125%)され、新規貨物の集貨と、完成車の輸送等、新しいニーズへの対応が可能となる。この利点を生かし、これまでフェリーを利用してなかった事業者、ひいては北九州地区に物流拠点を有していなかった事業者に対してセールスを展開することが可能となる。

## 【東九州自動車道の開通による時間短縮効果】



## 【フェリー大型化の概要】

大型船舶数	・阪九フェリー(2隻) ・名門大洋フェリー(2隻) ・オーシャントランス(4隻)
投入時期	平成27年～平成28年
投資額	450億円以上
効果	・輸送量の増強(約125%) (13mシャーシ換算:1,760台⇒2,200台) ・新しいニーズへの対応 (自動車産業への完成車の輸送等)

## 2 分譲推進本部設置の目的及び本計画策定の方針

本市は、臨海部にある市有地の分譲を促進するため、「北九州市臨海部産業用地・分譲推進本部」を平成 26 年 4 月 9 日に設置した。

前述のような東九州自動車道の開通や内航フェリーの大型化といった「マリナクロス新門司」の環境の変化を分譲推進の好機と捉え、「マリナクロス新門司」の分譲を重点的に促進するため、戦略的な企業訪問により、早期の土地売却を目指す。

そのためには、商品である分譲地について、①マリナクロス新門司の課題、②分譲区画ごとの個別の課題をそれぞれ整理したうえで、各区画ごとにターゲット企業を明確にし、従来の発想に捉われない区画別分譲計画を策定する。

また、推進本部では、既に「臨海部産業用地貸付特別会計」に移行し、事業者に対して貸付が行われている土地についても、その事業者に対し購入を働きかけていくなど、一般会計を支援する活動も展開していく。

## 3 マリナクロス新門司の課題及び対応策

分譲に際し、マリナクロス新門司全体の主な課題としては、

- (1) 近隣用地価格との乖離
- (2) 進出企業の業種や事業規模を規制する諸規制の緩和
- (3) その他(臨海部リスクの不安解消等)

であることから、各部局において検証し、その対応策を模索した。

### (1) 近隣用地価格との乖離

検討内容	検討結果(対応策)	担当課
① 値ごろ感のある分譲価格の設定	新たに区画毎の細かな鑑定評価を行うことにより、市場価格に近い値ごろ感のある分譲価格の設定を行う。	港湾空港局 立地促進課
② 効果的な補助制度の創設	マリナクロス新門司に特化した新たな補助制度を検討する。	産業経済局 企業立地支援課
③ 特区インセンティブ(税の免除など負担軽減含む)	特区区域であるため、税制上、金融上の支援措置の活用が可能。 不動産取得税及び固定資産税の課税免除を受けることも可能。	総務企画局 政策調整課

**(2) 進出企業の業種や事業規模を規制する諸規制の緩和**

検討内容	検討結果(対応策)	担当課
①港湾計画の変更手続きの簡素化	国土交通省港湾局の内規があり、手続きの簡素化を進めることは困難であるが、面積20ha 未満の変更であれば、手続きが簡易な「軽易な変更」となり、実質的に手続きの短縮が可能となる。	港湾空港局 計画課
②分区の変更手続きの簡素化	下記3点の条件を満たす軽易な案件に限り、地方港湾審議会への諮問を省略することができるため、これを活用し、簡素化を図る。 ・当該土地の所有者が国又は地方公共団体であること。 ・変更又は解除する面積が1件あたり5ha 未満であること。 ・変更後の分区と港湾計画で定める土地利用計画との整合が保たれていること。	港湾空港局 計画課
③臨港地区の指定解除	地区全体の臨港地区解除は困難であるが、臨港地区の境界部の一団の土地の解除や無分区化による規制緩和は可能な場合もあるので適宜対応する。	港湾空港局 計画課
④貸し付け条件の緩和	分譲価格及び設備投資額の上限額[ともに1億円以上]の引き下げや、建物所有を目的としない場合の貸付期間の上限緩和については、必要に応じて検討する。	港湾空港局 立地促進課
⑤契約承認手続きの簡略化	売却目途が立った分譲地については、必要に応じて、「市有財産審査委員会」の臨時会を適宜開催するよう委員会事務局(財政局財産活用推進課)へ働き掛ける。	港湾空港局 立地促進課

**(3) その他**

検討内容	検討結果(対応策)	担当課
①臨海部リスクの不安解消(ソフト)	・既存の災害リスク関連パンフレットを拡充 臨海部で懸念されている津波等の震災被害に関する事項に重点を置き、パンフレットの見直しを行う。 ・様々な機会を捉えたPR活動 誘致活動やセミナー等の様々な機会を捉え、PRツールを活用しながら、本市が低災害リスクであることを示していく。	産業経済局 企業立地支援課

検討内容	検討結果(対応策)	担当課
②臨海部リスクの不安解消(ハード)	<p>護岸、緑地を整備し、高潮対策を進める</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新門司東護岸(延長 1,790m):H18~H25(完了)</li> <li>・新門司東緑地(面積 6.8ha):H17~H27(予定)</li> <li>・新門司北護岸(延長 1,270m):H24~H31(予定)</li> <li>・新門司北緑地(面積 2.4ha):H27~H33(予定)</li> </ul>	<p>港湾空港局 整備課</p>
③太陽光発電需要の対応	<p>土地の状態が不明な区画については、ボーリング調査を実施し、土地の状態を鑑定価格に反映させ、分区の変更や補助制度の創設などを検討し、太陽光発電需要への対応についても考慮していく。</p>	<p>港湾空港局 立地促進課</p>
④埋立中の分譲予定地及び岸壁の利用計画の早期策定	<p>マリナクロス新門司における埋立中の分譲予定地及び隣接岸壁は、港湾計画上、完成自動車の取扱い及び自動車関連産業の立地を想定している。</p> <p>なお、土地利用計画については、状況の変更や立地企業からの要請等があれば、それに沿った形で港湾計画の見直しを行うこととする。</p>	<p>港湾空港局 計画課</p>
⑤港湾インフラ整備計画の工期短縮〔大型(外貨)自動車運搬船等の就航への対応〕	<p>新門司航路拡幅・増深の工期短縮については、国に働きかけていく。</p>	<p>港湾空港局 計画課</p>
⑥公共交通機関の誘致(通勤利便性の向上・労働者確保難の解消)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・乗合い通勤バスの運行について <ul style="list-style-type: none"> <li>一企業において、予算面や乗車率の面において乗合い通勤バスの運行が困難な場合でも、複数の企業が利用する見込みのある場合は、各企業間の連携・調整等についての支援を行う。</li> </ul> </li> <li>・公共交通機関の誘致について <ul style="list-style-type: none"> <li>バス路線の開設には一定の需要が必要であるため、需要の見込みがたった段階で、新たなバス路線の開設について、交通事業者を含めた関係者と協議を開始する。</li> </ul> </li> </ul>	<p>建築都市局 都市交通政策課</p>



検討内容	検討結果(対応策)	担当課
⑦「上り」線のない新門司ICのフル規格化(スマートIC対応)	<p>事業費に対する効果が低いため、高速自動車国道法の連結許可に関する国の同意を得ることが困難である。また、スマートインターチェンジ制度実施要綱において、「新設 IC による管理・運営費用の増加分は、原則として、当該 IC の設置による増収の範囲内であること」と定められていることから、事業化の可能性は低い。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業費: 約10億円</li> <li>・期間: 約5年</li> <li>・推計交通量: 約100台/日</li> <li>・効果: 走行時間約3分の短縮</li> </ul>	<p>建築都市局 都市交通政策課</p>
⑧都市ガスの敷設	<p>大量にガスを消費する工場の進出があったとしても、周辺は倉庫業者ばかりであり、延伸工事にかかる経費の回収は見込めないため、事業化の可能性は低い。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業費: 約3億円</li> </ul>	<p>港湾空港局 立地促進課</p>
⑨ 特別高圧線の敷設	<p>既存企業は普通高圧で足りる状況にあり、特別高圧を必要とする工場の進出があったとしても、鉄塔の建設費用等の回収が見込めないため、事業化の可能性は低い。</p>	<p>港湾空港局 立地促進課</p>
⑩ 工業用水の敷設	<p>既存企業による工業用水の使用は見込めず、施設整備にあたっては、大量の水を使用する製造業などの企業進出が前提となるため、事業化の可能性は低い。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事期間: 3年</li> <li>・工事費: 約4億円</li> </ul>	<p>上下水道局 計画課</p>
⑪ 下水道の敷設	<p>下水道を整備する沿線の全企業(既存企業を含む)が下水道へ接続すること(受益者負担金の納付含む)が必須であるため、事業化の可能性は低い。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業費: 約3.5億円</li> </ul>	<p>上下水道局 下水道計画課</p>



## 4 区画別分譲計画

マリナクロス新門司全体の課題を整理したうえで、残った分譲地①～⑩までをAからDの4つのブロックに分け、それぞれの現状と個別の課題をさらに検証し、ターゲットを選別し、戦略的で実効性の高い分譲計画を作成する。

### 用地概要

所在地	北九州市門司区新門司北一丁目、二丁目、三丁目	
面積	約316,900㎡	
申込期間	随時受付中	
分区	商港区(⑩のみ工業港区)	
用途地域	準工業地域・工業地域	
建ぺい率 及び容積率	建ぺい率60% 容積率200%	
インフラ	用水	上水道
	排水	処理主体—個別企業 排水先—瀬戸内海
	電力	特別高圧線(66kv)敷設済(造成地入口まで) 普通高圧線(6kv)敷設済

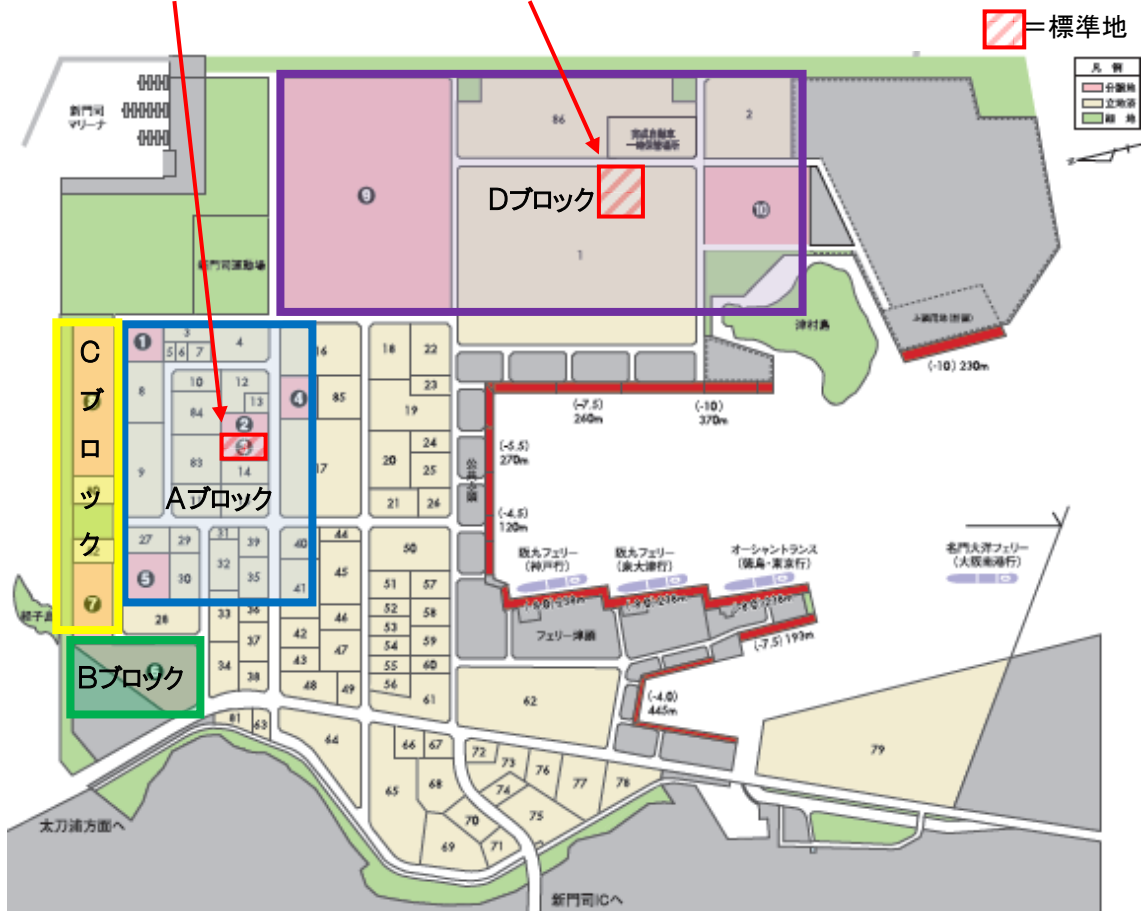
### 分譲区画及び面積

区画	面積	区画	面積
①	6,700㎡(2,030坪)	⑥	24,500㎡(7,410坪)
②	4,500㎡(1,360坪)	⑦	17,500㎡(5,290坪)
③	5,000㎡(1,510坪)	⑧	30,200㎡(9,140坪)
④	6,900㎡(2,090坪)	⑨	174,000㎡(52,640坪)
⑤	10,700㎡(3,240坪)	⑩	36,900㎡(11,160坪)

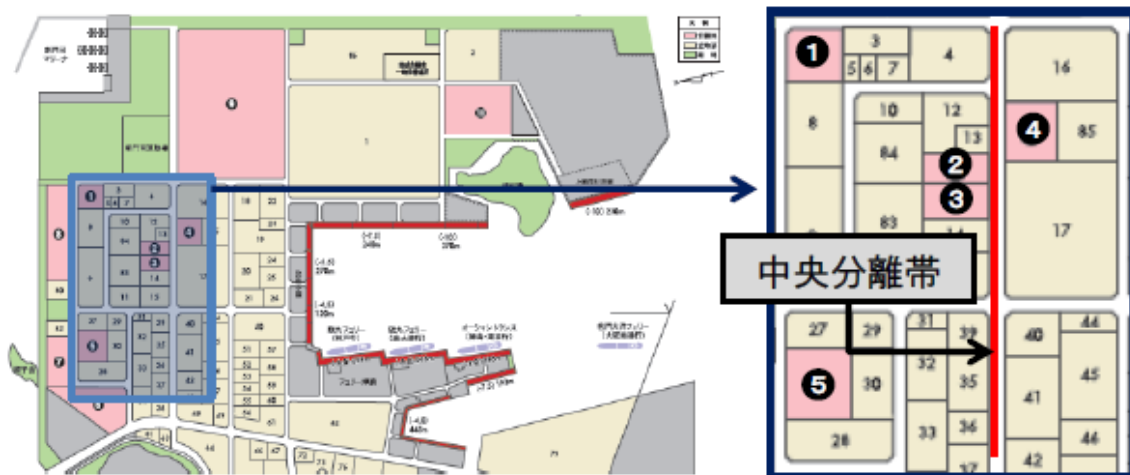
### 分譲価格 平成26年度標準地価格

(標準地からの比準による)

①～⑧ **26,200** 円/㎡(約86,600円/坪) ⑨⑩ **26,000** 円/㎡(約85,900円/坪)



## (1) Aブロック(区画①～⑤)



現状と評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マリナクロス新門司の中央部に位置しており、大きな懸案もなく比較的分譲しやすいブロック。</li> <li>・5,000㎡～10,000㎡の分譲面積は市場流通性が高く、引き合いが多い。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インフラについては多角的に検討を行ったが大きな課題は見つからず、唯一、区画②～④の接道に中央分離帯があり、反対車線との出入りができない。</li> </ul>
対応策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央分離帯の撤去には警察との協議を要するが、買い手の要望に応え売却に繋がるよう、戦略的に臨んでいく。</li> </ul>
分譲方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各区画とも大きな懸案事項はないことから、これまでどおり物流関係の事業者をターゲットとする。</li> <li>・特に、東九州自動車道の開通により、今後、フェリー輸送を開始する、あるいは、拡大していこうとする物流事業者などを対象に、営業拠点の新設などを提案していく。</li> <li>・また、中国・九州・東九州自動車道の3つの高速道路の結節点となることから、広域で物流を行う事業者を対象に物流拠点の再編や新設の提案を行っていく。</li> <li>・コンビニの出店数の増加に伴い、商品の集配センターの需要も高まりをみせていることから、これら商品を扱う物流事業者を新たにターゲットに加える。</li> <li>・建物所有を目的としない場合の貸付期間の上限緩和については、必要に応じて検討する。</li> </ul>

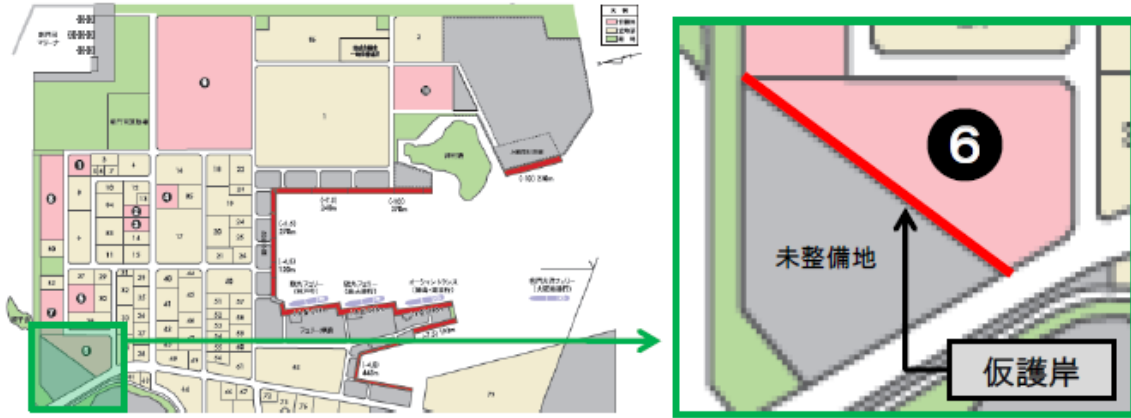
## 【スケジュール】

工程	担当課	平成26年度			平成27年度	
		6月	7月～12月	1月～3月	4月～12月	1月～3月
分譲促進本部		活動状況の確認		活動の分析・見直し (分譲体制・方針の再検討)	活動状況の確認	活動の分析・見直し (分譲体制・方針の再検討)
具体的な顧客リストの作成	立地促進課 物流振興課 企業立地支援課	→				
セールス	立地促進課 物流振興課 企業立地支援課		→			
中央分離帯の撤去に関する協議	立地促進課	←	顧客の要望に応じて適宜対応		→	

## 【ターゲット企業】

- 1 物流事業者(運送事業者など)
- 2 コンビニ関連事業者(集配センター)

## (2) Bブロック(区画⑥)



現状と評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮護岸が存在しており土地を2分しているが、主要道路に隣接しているため、利便性は高い。</li> <li>(西側半分の土地は、緑地整備などの計画を残しているため、まだ分譲地とはなっていない。)</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画の形状が悪い</li> <li>・土地の性質が不明確</li> <li>・境界近辺の地中に仮護岸が埋まっているため建物等を建設する場合は、杭打ちなど基礎の施工で制限を受ける</li> </ul>
対応策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ボーリング調査を実施し、土地の性質を明確にする</li> <li>・仮護岸の撤去には約2.5億円の費用がかかることから、撤去は行わず、対応が可能な業種を絞る。</li> </ul>
分譲方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・形状を問わない事業者や基礎杭を打たない構築物で足りる事業者をターゲットとする。</li> <li>・土地の性質が一般的な事業に向かないと判断された場合は、太陽光パネルの設置事業者への分譲も視野に入れる。</li> <li>(分譲価格が太陽光発電事業の採算ベースに見合わない場合は、マリナクロス新門司に特化した新たな補助制度について検討する。)</li> <li>・商港区の端に位置するため、周辺の既存事業者への影響が少ない工場の進出案件については、分区や港湾計画の変更が必要であれば柔軟に対応する。</li> <li>※ <u>以上を基本に据え、ボーリングの調査結果を待って最終的に方針を決めることとしたい。</u></li> </ul>

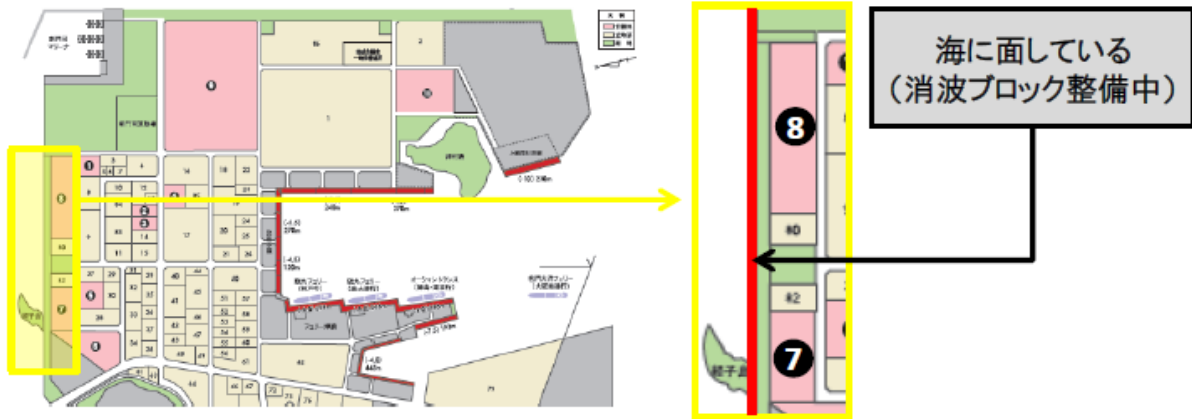
## 【スケジュール】

工程	担当課	平成26年度			平成27年度		
		6月	7月～12月	1月～3月	4月～12月	1月～3月	
分譲促進本部		活動状況の確認		活動の分析・見直し (分譲体制・方針の再検討)	活動状況の確認		
				活動の分析・見直し (分譲体制・方針の再検討)			
ボーリング調査	立地促進課	→					
鑑定評価	立地促進課		→				
具体的な顧客リストの作成	立地促進課 物流振興課 企業立地支援課	→		ボーリング調査の結果に応じて、 ターゲットを定めセールスを行う			
セールス	立地促進課 物流振興課 企業立地支援課		→				

## 【ターゲット企業】

- 1 物流事業者(運送事業者など)
- 2 フェリー事業者(シャース置き場としての利用)
- 3 モータープール事業者(中古車輸出を扱う運送事業者含む)
- 4 太陽光パネルの設置事業者(土地の性質が悪く、他の用途に向かない場合)

## (3) Cブロック(区画⑦、⑧)



現状と評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海に面しているが、現状では消波ブロックが設置されておらず、潮を被る恐れが強い。このため、車体の錆びを懸念する輸送系の事業者からは敬遠されている。</li> <li>・Bブロックと共にターゲットとなる業種が限定される。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の性質が不明確</li> <li>・潮を被り易い</li> </ul>
対応策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ボーリング調査を実施し、土地の性質を明確にする</li> <li>・防風・防潮対策として、消波ブロックを設置し、緑地を整備する 消波ブロック設置:H31完了予定、緑地整備:H33完了予定</li> </ul>
分譲方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の性質が一般的な事業に向かないと判断された場合は、太陽光パネルの設置事業者への分譲も視野に入れる。 (分譲価格が太陽光発電事業の採算ベースに見合わない場合は、マリナクロス新門司に特化した新たな補助制度について検討する。)</li> <li>・商港区の端に位置するため、周辺の既存事業者への影響が少ない工場の進出案件については、分区や港湾計画の変更が必要であれば柔軟に対応する。</li> <li>・建物所有を目的としない場合の貸付期間の上限緩和については、必要に応じて検討する。</li> </ul> <p>※ <u>以上を基本に据え、ボーリングの調査結果を待つ最終的に方針を決めることとする。</u></p>

【スケジュール】

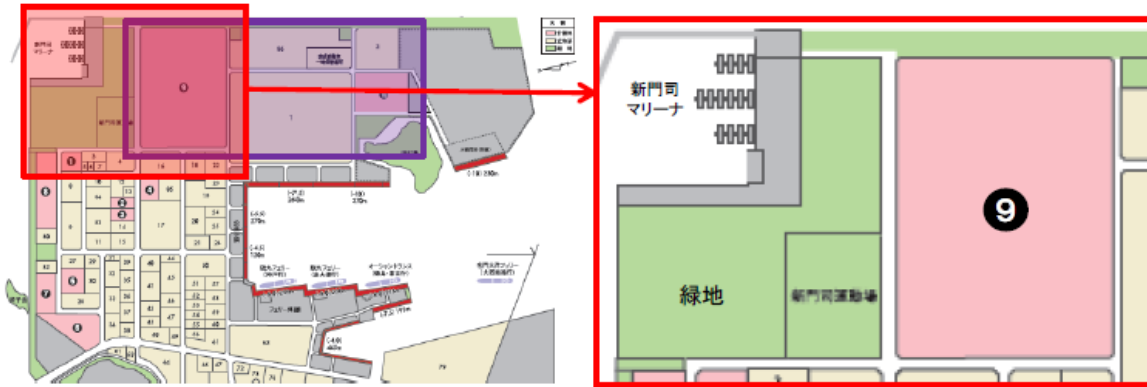
工程	担当課	平成26年度			平成27年度		H31年度	H33年度	H34年度 以降	
		6月	7月～12月	1月～3月	4月～12月	1月～3月				
分譲促進本部		活動状況の確認		活動の分析・見直し (分譲体制・方針の再検討)	活動状況の確認	活動の分析・見直し (分譲体制・方針の再検討)				
消波ブロックの設置	整備課	→								
緑地整備	整備課				→					
ボーリング調査	立地促進課	→								
鑑定評価	立地促進課		→							
具体的な顧客リストの作成	立地促進課 物流振興課 企業立地支援課	→		ボーリング調査の結果に応じて、 ターゲットを定めセールスを行う						
セールス	立地促進課 物流振興課 企業立地支援課	→								
(短期貸付の検討など)	立地促進課	消波ブロックの設置及び緑地の整備による防風・防潮対策の完了までの期間利子を稼げる仕組みの検討							→	

【ターゲット企業】

- 1 物流事業者(運送事業者など)
- 2 モータープール事業者(中古車輸出を扱う運送事業者含む)
- 3 コンビニ関連事業者(集配センター)
- 4 フェリー事業者(シャーシ置き場としての利用)
- 5 太陽光パネルの設置事業者(土地の性質が悪く、他の用途に向かない場合)



## (4-1) Dブロック(区画⑨)



現状と評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・D ブロックは未分譲地の3分の2を占めており、この区画の売却が推進本部での中心的な活動となる。港湾計画上、自動車関連産業の集積を目指しており、特に最大区画の⑨番(17万㎡)には、広大な面積を必要とするモータープールの進出が最適。</li> <li>・また、新門司 IC に近く、東九州自動車道の全面開通を控え、Eコマースや全国規模の宅配の地域拠点のような、巨大な物流倉庫を必要とする事業者には適した土地であるが、大量の労働者及び、その通勤手段の確保の面で課題を残している。</li> </ul>
課 題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部地表部の水はけが悪く、水溜りがある</li> </ul>
対 応 策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・素掘り側溝を設け排水処理する</li> <li>・ボーリング調査を実施し、土地の性質を明確にする</li> </ul>
分 譲 方 針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の状態や流通性を加味した実勢価格で交渉できるよう、これまでの標準地鑑定に加え、⑨番地を17万㎡や10万㎡単位で分割した鑑定評価をあらかじめ行う。</li> <li>・一定面積以上の購入や長期貸付の場合のインセンティブを検討する。</li> <li>・Eコマースや全国規模の宅配の地域拠点の誘致に際しての通勤手段の確保については、路線バス開設に向けた周辺事業者の需要の掘り起こしや、複数の企業による乗り合いバスなどの調整を行う。</li> <li>・建物所有を目的としない場合の貸付期間の上限緩和については、必要に応じて検討する。</li> </ul>

## 【スケジュール】

工程	担当課	平成26年度			平成27年度	
		6月	7月～12月	1月～3月	4月～12月	1月～3月
	分譲促進本部	活動状況の確認		活動の分析・見直し (分譲体制・方針の再検討)	活動状況の確認	活動の分析・見直し (分譲体制・方針の再検討)
ボーリング調査	立地促進課	→				
鑑定評価	立地促進課		→			
素掘側溝による土質の改善	整備課	→				
具体的な顧客リストの作成	立地促進課 物流振興課 企業立地支援課	→				
セールス	立地促進課 物流振興課 企業立地支援課		→			

## 【ターゲット企業】

- 1 モータープール事業者(中古車輸出を扱う運送事業者含む)
- 2 物流事業者(運送事業者など)
- 3 Eコマース事業者(地域拠点)
- 4 ホームセンターなど大型量販店の配送センター

## (4-2) Dブロック(区画⑩)



<p>現状と評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マリナクロス新門司の一番奥に位置し、新門司 IC から距離的に離れているものの、公共岸壁には一番近い場所に位置する。現在、新門司航路拡幅・増深の工事を行っているが、完了後は、大型外航船の入港が可能となるため、海外への完成車・中古車を輸出する事業者にとっては最適の場所となる。</li> <li>・港湾計画上、自動車関連産業の集積を目指しており、⑨番と同様、広大な面積を必要とするモータープールの進出に適している。</li> <li>・工業港区にあり、工業用水や特別高圧線などの産業インフラを必要としない工場の進出も可能な場所である。</li> </ul>
<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・表土の一部にコンクリート片の混入あり</li> </ul>
<p>対応策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリート片を適切に処分する</li> <li>・ボーリング調査を実施し、土地の性質を明確にする</li> </ul>
<p>分譲方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中古車の積み出しを効率的かつ経済的に行うには、岸壁までを無ナンバーで走行させなければならない。⑩番地に異業種が入ると道路調整を困難にさせてしまうことから、今後は中古車の輸出事業を発展させていくためにもターゲットとしてモータープールを中心に考える。</li> <li>・10区画中唯一の工業港区であるため、工場の立地を伴う可能性のある製造業の物流拠点とすることも視野に入れる。</li> <li>・土地の状態や流通性を加味した実勢価格で交渉できるよう、これまでの標準地鑑定に加え、⑩番地の鑑定評価をあらかじめ行う。</li> <li>・建物所有を目的としない場合の貸付期間の上限緩和については、必要に応じて検討する。</li> </ul>

## 【スケジュール】

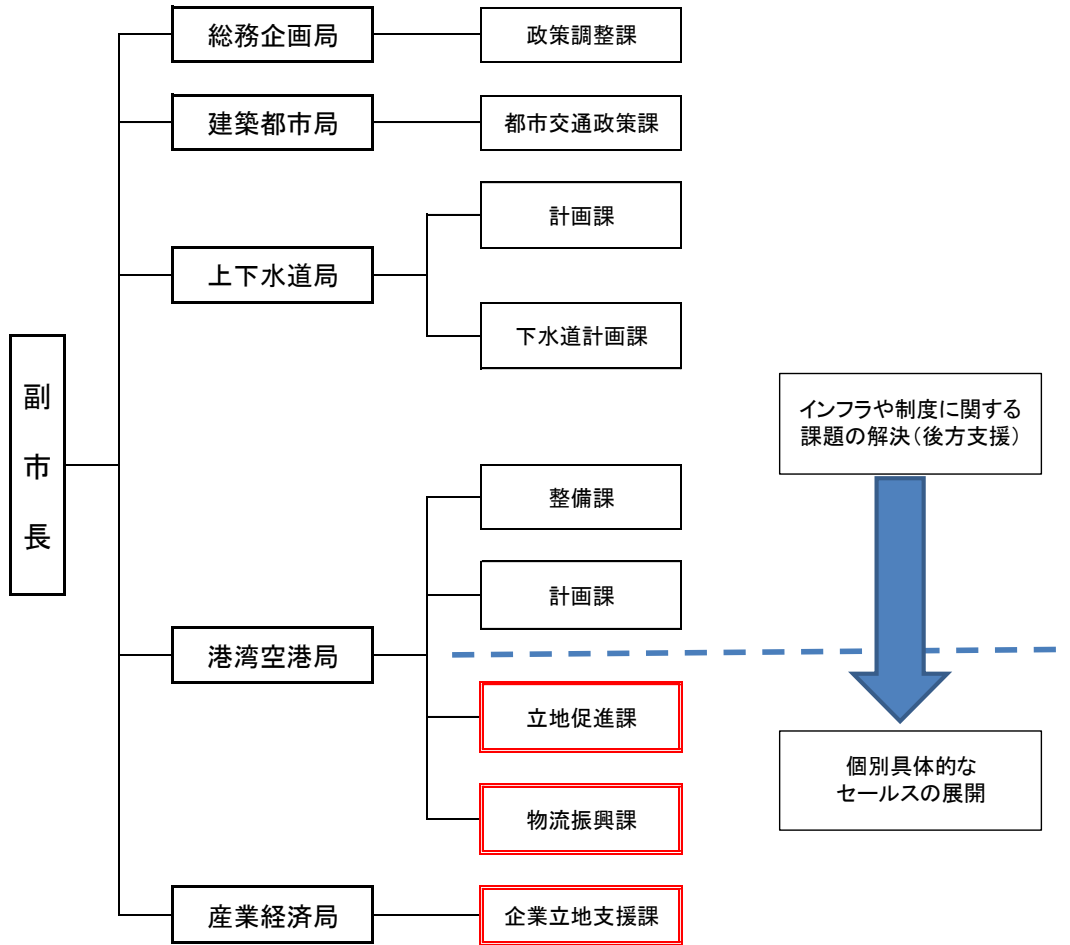
工程	担当課	平成26年度			平成27年度	
		6月	7月～12月	1月～3月	4月～12月	1月～3月
分譲促進本部		活動状況の確認		活動の分析・見直し (分譲体制・方針の再検討)	活動状況の確認	活動の分析・見直し (分譲体制・方針の再検討)
ボーリング調査	立地促進課	→				
鑑定評価	立地促進課		→			
コンクリート片の処分	整備課	買手が付いた場合は26年度中に対応 →			→	
具体的な顧客リストの作成	立地促進課 物流振興課 企業立地支援課	→				
セールス	立地促進課 物流振興課 企業立地支援課		→			

## 【ターゲット企業】

- 1 モータープール事業者(中古車輸出を扱う港運業者を含む)
- 2 製造業者

## 5 分譲促進実施体制と行程管理

### (1) 分譲促進実施体制



### (2) 行程管理

平成26年					平成27年				
4月	5月	6月	8月末	11月末	2月末	4～6月	7月～9月	10月～12月	1月～3月
第1回会議	第2回会議	第3回会議	第4回会議	第5回会議	第6回会議	第7回会議	第8回会議	第9回会議	第10回会議
課題協議・活動方針決定		活動状況の確認			活動の分析・見直し (分譲体制・方針の再検討)	活動状況の確認			活動の分析・見直し (分譲体制・方針の再検討)
マーケティング (顧客リストの作成)		<div style="text-align: center;"> <span style="color: red;">① 活動計画の策定</span> </div> <div style="text-align: center;"> <span style="font-size: 1.5em;">←</span> <span style="font-size: 1.5em;">→</span> </div> <div style="text-align: center;"> <span style="font-size: 1.5em;">←</span> <span style="font-size: 1.5em;">→</span> </div>							
部会					分譲活動				