

糸満市真栄里地区企業誘致事業（西エリア）
に関するサウンディング調査
実施要領

令和6年10月

糸満市

目次

1. 調査の趣旨	1
2. 事業の概要	2
(1) 対象地の概要	2
(2) 開発コンセプト	4
(3) 事業スケジュール	5
3. 調査スケジュール（仮）	5
4. サウンディング調査の対象	6
5. サウンディング調査の手続き	6
(1) 質問の受付	6
(2) アンケート回答票の提出	6
(3) 個別ヒアリングの実施	6
(4) 調査結果（概要）の公表	7
(5) 関心表明企業のマッチング	7
6. 留意事項	7
(1) 参加事業者の取扱い	7
(2) 費用負担	7
(3) 応募書類や個別対話における情報の取扱い	7
(4) 対話後の協力	7
(5) その他	7
7. 問い合わせ先・提出先	8
8. 資料一覧	8

1. 調査の趣旨

糸満市（以下「本市」という。）では、「糸満市土地利用（真栄里地区）実施計画」（令和6年3月策定）において、真栄里地区の開発目標を「賑わいと活力を生み出し、次世代へつなぐ地域振興拠点の形成」と定めました。開発目標の実現に向け、用地の売却を通じて、以下に示す西エリア及び東エリアの開発コンセプトの実現を図ることを検討してきたところです。

＜西エリア：市民と来訪者の交流拠点形成による賑わいのあるまち＞

- ・公共交通の利便性向上による地区の玄関口となる空間の創出
- ・地域への愛着の醸成に寄与する誰もが憩い集える空間の創出
- ・地域の賑わいや観光振興に寄与する観光関連機能の導入
- ・海への眺望を活かした魅力ある居住空間の形成

＜東エリア：産業・経済の新拠点形成による活気あるまち＞

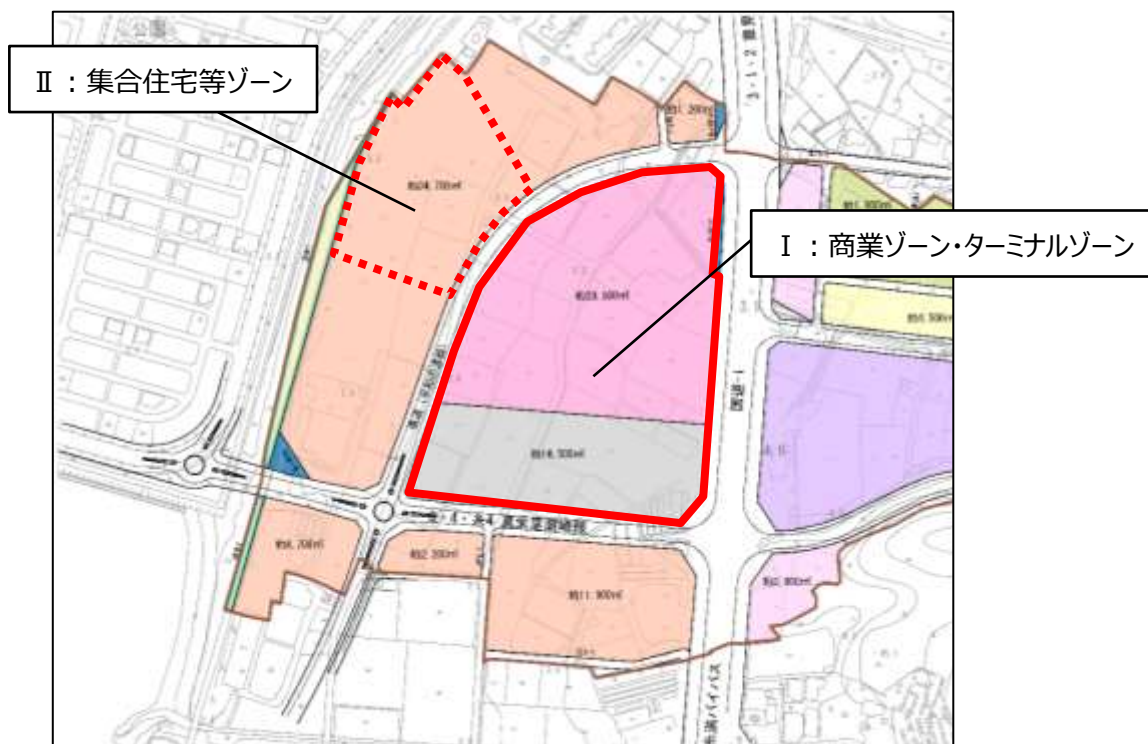
- ・次世代型物流団地を核とした拠点の形成
- ・糸満工業団地に次ぐ新たな産業基盤の整備
- ・デジタル技術を活用した産業機能を導入し、市内産業の成長に寄与する場の創出
- ・就業環境としての魅力向上に繋がる機能の導入

本調査は、糸満市真栄里地区企業誘致事業（西エリア）への参画意向等を把握することを目的として実施します。

2. 事業の概要

(1) 対象地の概要

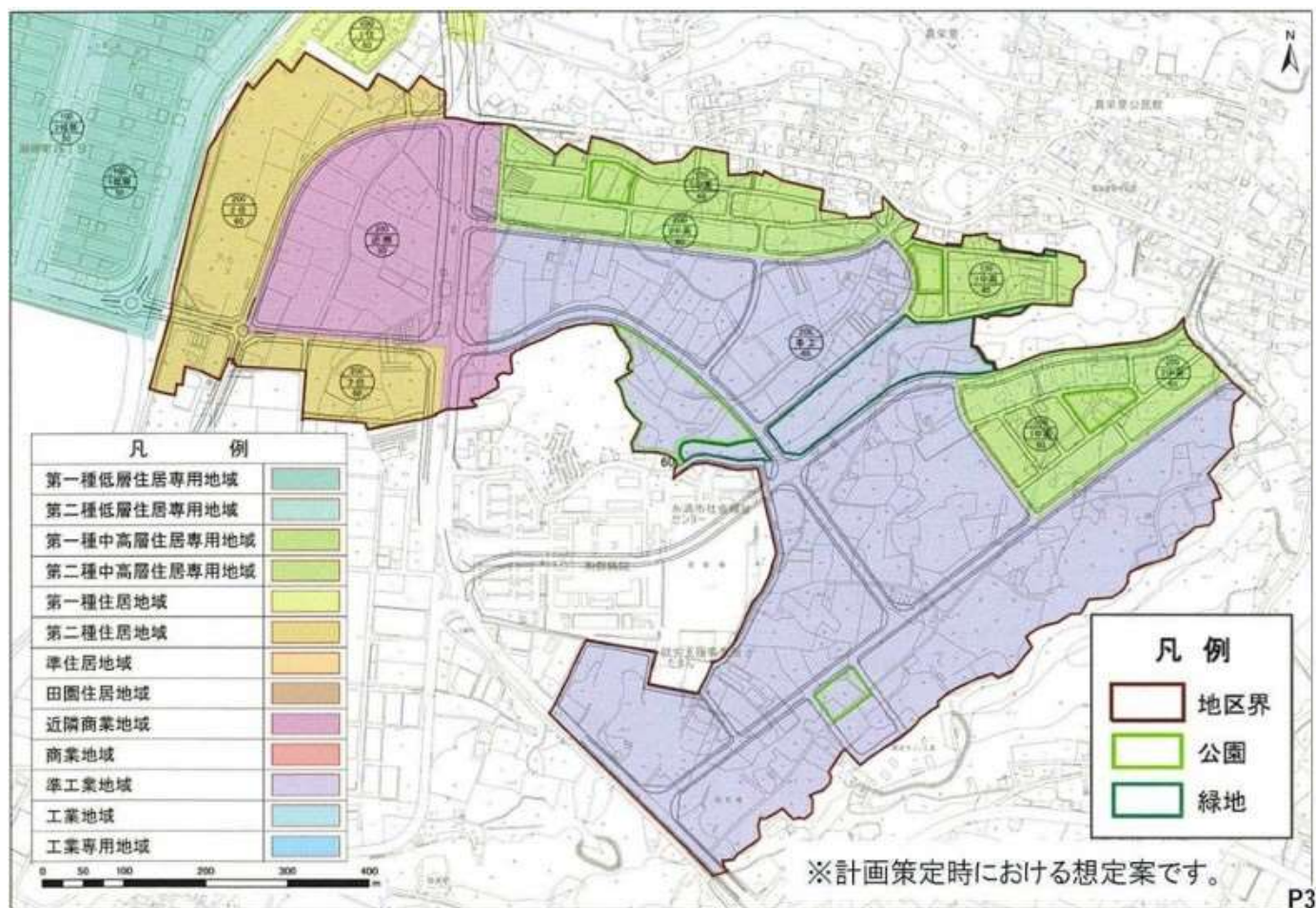
事業の対象地は、真栄里地区の西エリアに立地する以下の「Ⅰ：商業ゾーン・ターミナルゾーン」と「Ⅱ：集合住宅等ゾーン」です。公募では2つの募集区分のいずれか、あるいは両方に応募できます。（※1、※2）



募集区分	募集区画	面積	予定用途地域	建ぺい率／容積率	防火地域／準防火地域	最低売却価格（参考）※3
Ⅰ	商業ゾーン・ターミナルゾーン	4.25ha	近隣商業地域	80/200	準防火地域	35万円／坪
Ⅱ	集合住宅等ゾーン	約1.5ha	第二種住居地域	60/200	準防火地域	33万円／坪

- ※1 本地区は、真栄里地区土地区画整理事業の範囲内であり、令和8年3月に仮換地に指定される予定です。土地区画整理事業が開始されてから、換地処分の公告がなされるまでの期間は、事業の施行地区内において建築物及び工作物の新築・増築・改築、土地の形質の変更、移動の容易でない物件の設置・たい積を行う場合には、土地区画整理法第76条第1項の規定による許可申請が必要となります。
- ※2 募集区画の区画数・位置は、今後の状況に応じて変更となる可能性があります。
- ※3 土地売買契約時（令和10年2月）における想定最低売却価格を参考価格としています。今後の状況に応じて、変更となる可能性があります。

【用途地域見直し案】



P3

(2) 開発コンセプト

開発コンセプト	整備目標	該当する募集区画
①公共交通の利便性向上による地区の玄関口となる空間の創出	・パークアンドライド駐車場やレンタカーステーションなどの機能も集約した公共交通ターミナルの整備により、市内外への移動の利便性向上や真栄里地区以南の活性化に資する、誰もが訪れやすい交通環境の実現を目指します。 ・観光交通問題の解決や利便性向上による地区の魅力を高めるため、那覇空港を始めとした主要地域間を運行するシャトルバスの受け入れ機能を確保するなど、県南部圏域における観光交通拠点の一つとなる土地利用を目指します。 ・長期的な視点においては軌道系公共交通や次世代型モビリティの導入も見据え、東エリア（工業ゾーン）も含めた計画地区内の交通ネットワークを形成するとともに、環境にも配慮した交通環境の整備を目指します。	商業ゾーン・ターミナルゾーン
②地域への愛着の醸成に寄与する誰もが憩い集える空間の創出	・市民が日常的に利用する機能の集約と自然豊かな空間やイベント利用も可能となる公園・緑地空間の整備により、コンパクトで利便性の高いまちづくりの創出を目指します。 ・商業施設や娯楽施設といった集客力のある機能の導入により、市内外のさまざまな人が訪れたい環境をつくり、真栄里地区における賑わい創出や糸満市全体の活性化にもつながるまちづくりを目指します。 ・ユニバーサルデザインを随所に取り入れ、誰にとっても居心地の良い場の創出を目指します。	商業ゾーン・ターミナルゾーン
③地域の賑わいや観光振興に寄与する観光関連機能の導入	・地区が有する観光資源を生かしながら、主要な観光スポットとの相乗効果を発揮できる観光コンテンツの導入により、多様化する観光ニーズへ対応した魅力ある観光地の一翼を担うまちづくりを目指します。	商業ゾーン・ターミナルゾーン
④海への眺望を活かした魅力ある居住空間の形成	・まちづくりにおいては、人口の確保がベースになることから、隣接する「しおぎきタウン」と調和したゆとりある居住空間を創出します。特に、エリア西側では、海への眺望を活かし、県内のみならず県外からの需要も見越した、リゾートマンションなどの魅力的な居住空間の形成を図ります。	集合住宅等ゾーン

(3) 事業スケジュール(予定)

内容	時期
募集要項等の公表	令和6年12月下旬
質疑・参加資格審査申請書類の受付	令和7年1月15日(水)～令和7年3月7日(金)
説明会・見学会の開催	令和7年1月22日(水)
質疑の受付〆切	令和7年2月5日(水)
質疑の回答	令和7年2月28日(金)
参加資格の審査結果通知	令和7年4月4日(金)
提案書の提出締め切り	令和7年6月中旬
応募者ヒアリング	令和7年7月中旬
優先交渉権者の選定・決定	令和7年7月中旬
優先交渉権者の公表	令和7年8月上旬
基本協定の締結	令和7年10月頃
仮換地の指定	令和8年3月頃
開発事業計画の承認	令和8年3月頃
土地売買仮契約・事業保証金の納入	令和8年3月頃
広域調整の開始	令和8年4月頃～
実施・運営計画の承認	令和9年12月頃
用途地域・地区計画の指定(告示)	令和10年1月頃
使用収益の開始	令和10年中 予定
議会の議決	令和10年中 予定
土地売買契約の締結	令和10年中 予定
土地売買代金の納入・引き渡し等	令和10年中 予定

3. 調査スケジュール

項 目	時 期
サウンディング調査実施要領の公表	令和6年10月18日(金)
質問受付期間	令和6年10月18日(金)～令和6年10月24日(木)
質問回答公表(予定)	令和6年10月29日(火)
アンケート回答票提出期限	令和6年11月5日(火)
個別ヒアリングの実施	適宜(令和6年11月上旬を予定)
調査結果(概要)の公表(予定)	令和6年11月19日(火)
関心表明企業のマッチング	令和6年11月19日(火)以降

4. サウンディング調査の対象

本事業に関心があり、実施主体となりうる法人又は法人のグループを対象とします。ただし、様式 2「アンケート回答票」の提出日時点において、以下の①～⑩のいずれかに該当する者は参加できません。

- ① 会社法（平成17年法律第 86 号）第 475 条もしくは第 644 号の規定に基づく精算の開始をしている場合。
- ② 破産法（平成 16年法律第75号）第18条第 1 項もしくは第19条第 1 項の規定により、破産手続開始の申し立てをしている場合。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定により、更生手続開始の申し立てをしている場合。
- ④ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定により、更生手続開始の申し立てをしている場合。
- ⑤ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により、一般競争入札に参加できない者に該当するもの。
- ⑥ 市から指名停止の措置を受けている者または受けることが明らかである場合。
- ⑦ 法人税、法人市民税、消費税、地方消費税などの税金または労働保険料及び社会保険料を滞納している場合。
- ⑧ 都市計画法等において法令違反がある場合。
- ⑨ 糸満市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 18 号）第 2 条に規定する「暴力団」、「暴力団員」及び暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する場合。
- ⑩ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成 11 年法律第 147 号)第5 条及び第8 条に規定する処分を受けている者またはその構成員が関与している場合。

5. サウンディング調査の手続き

（1）質問の受付

本事業の内容に関する質問がある場合は、様式 1「質問票」に記入の上、件名を「【質問】糸満市真栄里地区企業誘致事業（西エリア）に関するサウンディング調査」として電子メールまたはFAXにてお送りください。

- ① 質問受付期限 令和 6 年10月24日（木）17時（必着）
- ② 送 付 先 「 7. 問合せ先・提出先」のとおり

※質問への回答は、糸満市ホームページ上に公開します。本調査の趣旨に添わない質問と判断された場合、回答を公開しないことがあります。

（2）アンケート回答票の提出

様式 2「アンケート回答票」に記載の項目について、可能な範囲でご回答のうえ、件名を「【回答票】糸満市真栄里地区企業誘致事業（西エリア）に関するサウンディング調査」として電子メールまたはFAXにてお送りください。

- ① 書類提出期限 令和 6 年11月5日（火）17時（必着）
- ② 送 付 先 「 7. 問合せ先・提出先」のとおり

（3）個別ヒアリングの実施

様式 2「アンケート回答票」の内容の確認のため、必要に応じて個別にヒアリングを実施する場合があります。ヒアリングを実施させていただく場合には、ご担当者あてにご連絡します。

(4) 調査結果（概要）の公表

調査結果の概要を糸満市ホームページに公表する予定です。公表にあたっては、事前に参加者に内容の確認を行い、参加者の名称及び企業ノウハウに係る内容は公表しません。ただし、「糸満市情報公開条例」等関連規定に基づき公開の対象となる場合があります。

(5) 関心表明企業のマッチング

本調査の参加者のうち希望する者は、関心表明企業として、他の参加者とのマッチングを行います。また、関心表明企業として公開されることを希望する者のリストを、本市ホームページに掲載する予定です。公開されることを希望しない者は、本市ホームページへの掲載はせず、関心表明企業間でのみ共有するリストに掲載します。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

- 本調査への参加実績は、今後の事業者選定における評価の対象とはなりません。
- 本調査に参加しない場合でも、事業者公募には応募可能です。

(2) 費用負担

- サウンディング調査への参加に要する費用は、事業者の負担とします。

(3) 応募書類や個別対話における情報の取扱い

- 応募書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。応募書類の著作権及びその他の知的財産権は、作成した応募者に帰属しますが、本事業の検討や資料作成等において、応募者の了承を得たうえで本市が無償で使用できるとします。
- 本調査で収集した情報は、本事業の検討以外には用いません。なお、情報の公開にあたっては、応募者と事前の確認のうえ公表いたします。
- 本調査で収集した情報は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで調査時点での想定のものとし、何ら約束をするものではありません。

(4) 対話後の協力

- 必要に応じて追加ヒアリング（文書照会含む）やアンケートを行うことがありますので、ご協力をお願いします。

(5) その他

- 本調査を通じて知り得た情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。

7. 問い合わせ先・提出先

糸満市役所 真栄里地区事業推進課

担当者：下地・友利

電話番号：098-995-9090

FAX番号：098-840-8157

メールアドレス：maezato@city.itoman.lg.jp

8. 資料一覧

実施要領（本紙）

様式1 質問票

様式2 アンケート回答票

＜糸満市真栄里地区企業誘致事業（西エリア）に関するサウンディング調査＞

質問票

法人名				
法人所在地				
サウンディング 担当者	部署・役職		氏 名	
	電 話		FAX	
	メールアドレス			

番号	質問内容
1	
2	
3	
4	
5	

※質問票は、令和 6 年 10 月 24 日（木）17 時までに実施要領「 7. 問い合わせ先・提出先」に記載のメールアドレス宛に送付ください。

※必要に応じて適宜行を追加してください。

＜糸満市真栄里地区企業誘致事業（西エリア）サウンディング調査＞

アンケート回答票

法人名				
(グループの場合 構成法人名)				
法人所在地				
サウンディング 担当者	部署・役職		氏 名	
	電 話		FAX	
	メールアドレス			

1. 本事業の参画可能性

1	本事業への 参画意向	想定している事業内容での本事業への参画可能性をご教示ください。 該当するものを1つチェックしてください。また、参画を想定する募集区分 (複数でも可)をご教示ください。 ☐ 参画可能性は高い (参画を想定する募集区分：) ☐ 参画可能性がある (参画を想定する募集区分：) ☐ 参画は困難
		上記の回答に至った理由についてご教示ください。
2	事業参画に おける立場	本事業に参画するにあたり、どのような立場での参画が可能かご教示ください (例：建物建設、建物管理、テナントインによる事業運営・管理など)。

3	公募条件への意見	公募条件について、意見等があればご教示ください（公募開始から提案書提出までに必要な期間等）。
2. 対象地に対する評価		
4	募集区画への意見	募集区画について、意見等があればご教示ください（もう少し細かく分割してほしい等）。
5	土地売却価格への意見	土地売却価格について、率直なご意見をお聞かせください。
3. 事業内容についての提案		
6	事業内容	参画を想定する募集区分の開発コンセプト・整備目標を踏まえ、事業内容についての具体的な提案をお示しください。 （商業ゾーン・ターミナルゾーンについて）テナントの想定がございましたら、可能な範囲でご教示ください。

4. 事業者マッチング希望		
7		他の参加者とのマッチング希望の有無をご教示ください。また、マッチングを希望される場合、関心表明企業として公開されることを希望するかご教示ください。 ☐ 他の参加者とのマッチングを希望しない ☐ 関心表明企業として本市ホームページに掲載されることを希望する ☐ 関心表明企業として関心表明企業間でのみ共有するリストに掲載されることを希望する
5. その他		
8	事業実施における課題	事業実施にあたって、想定される課題があればご教示ください。
9	行政への要望	事業実施にあたって、行政に期待する支援や配慮してほしい事項があればご教示ください。
10	自由意見	その他、何かございましたらご記入をお願いいたします。

※行は必要に応じて適宜変更してください。

※可能な範囲でご回答をお願いします。

※本アンケート票は、令和 6 年 11 月 5 日（火）17 時までに実施要領「7. 問い合わせ先・提出先」に記載のメールアドレス宛に送付ください。