

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 実施結果の公表について

令和7年1月31日
糸満市真栄里地区事業推進課

1. 調査実施の趣旨

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

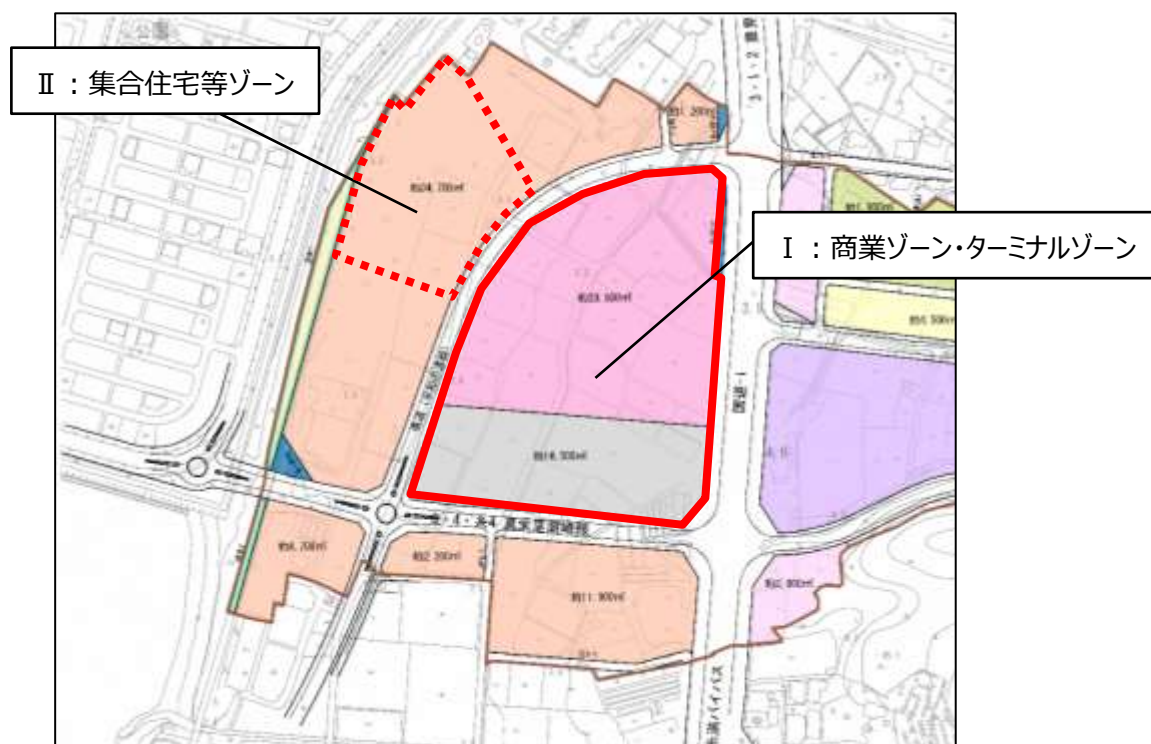
＜東エリア：産業・経済の新拠点形成による活気あるまち＞

- 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

そこで、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、サウンディング調査を実施しました。

2. 調査対象地

サウンディング調査の対象地は、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。（※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	約 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	該当なし	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。

3. 調査実施スケジュール

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	令和6年10月29日（火）※質問はありませんでした
アンケート回答票提出期限	令和7年1月10日（金）※当初予定より延長しました
個別ヒアリングの実施	令和6年11月1日（金）～令和7年1月10日（金）
調査結果（概要）の公表	令和7年1月31日（金）
関心表明企業のマッチング	現在実施中

4. 参加事業者

商業ゾーン・ターミナルゾーン関連事業者：7社

集合住宅等ゾーン関連事業者：19社

両方：1社

合計：27社

5. 調査結果の概要

項 目	主 な 回 答																								
① 本事業への参画可能性	【参画可能性に関する回答状況】																								
	<table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="4">参画を想定する募集区分</th></tr><tr><th>両方</th><th>商業・ターミナル</th><th>集合住宅等</th><th>計</th></tr><tr><td>参画可能性は高い</td><td>0 社</td><td>2 社</td><td>10 社</td><td>12 社</td></tr><tr><td>参画可能性がある</td><td>1 社</td><td>4 社</td><td>3 社</td><td>8 社</td></tr><tr><td>参画は困難</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>7 社</td></tr></table>		参画を想定する募集区分				両方	商業・ターミナル	集合住宅等	計	参画可能性は高い	0 社	2 社	10 社	12 社	参画可能性がある	1 社	4 社	3 社	8 社	参画は困難	-	-	-	7 社
			参画を想定する募集区分																						
		両方	商業・ターミナル	集合住宅等	計																				
	参画可能性は高い	0 社	2 社	10 社	12 社																				
	参画可能性がある	1 社	4 社	3 社	8 社																				
	参画は困難	-	-	-	7 社																				
	【参画可能性は高いとした事業者の主な回答理由】																								
	商業ゾーン・ターミナルゾーン関連事業者																								
	- 今後もインバウンドを含めた観光客数の増加が続くものと想定 - 対象地は那覇空港や那覇市からのアクセスが良い																								
	集合住宅等ゾーン関連事業者																								
	- 県内及び県外からの需要があると見ている - サンセットが期待できる - 大規模商業施設が隣接している - 市内に大型マンションの新規建設が少なく潜在的なマンションニーズが高い - 豊崎から名城ホテルにかけてリゾート感のあるエリアである																								
【参画可能性があるとした事業者の主な回答理由】																									
商業ゾーン・ターミナルゾーン関連事業者																									
- 参画可能性はあるが、商業施設オープンまであと5年程度あるため、テナントとしての入居を真剣に検討するのはオープンから2年前程度になってから（同様意見複数あり） - コンサルティング業務において、実績を有しているため																									
集合住宅等ゾーン関連事業者																									
- 集合住宅等ゾーンの公募時期を分け、競争をなるべく回避できれば参入の可能性が高まる - 商業ゾーン・ターミナルゾーンにどのような施設が立地するか次第で検討の余地がある																									
【参画は困難であるとした事業者の主な回答理由】																									
商業ゾーン・ターミナルゾーン関連事業者																									
県内パートナー企業／テナント等を見つけることができない																									

	・ 商業ゾーンについて、周辺の商業施設との差別化が難しい ・ 商業ゾーンのイメージが自社ブランドと合わない ・ 土地購入は難しいが、借地でなら参画可能（同様意見複数あり） ・ 沖縄は物流コストが高いため採算性が見込めない <u>集合住宅等ゾーン関連事業者</u> ・ ホテルを検討したが海を取り囲んでないため困難 <u>各ゾーン共通</u> ・ 土地引き渡しの時期が遠く、先を見通せない ・ 坪単価が高い ・ 営業エリア外である ・ 沖縄県内で実績がない
②事業参画における立場	<u>商業ゾーン・ターミナルゾーン関連事業者</u> ・ 建物建設、テナント誘致の立場での参画が可能（同様意見複数あり） ・ テナントとして入居することが可能（同様意見複数あり） ・ 建築費の高騰などの影響で、建物は平屋のイメージ ・ 商業ゾーン・ターミナルゾーンを一体で購入したい（同様意見複数あり） ・ 商業コンサルタントとして、エリア全体の活性化、集客策の企画、開発事業支援、テナントリーシング（※1）支援等、集客・販売促進企画立案、テナント運営管理、プロパティマネジメント事業（※2）、エリアマネジメント事業からの参画可能性がある <u>集合住宅等ゾーン関連事業者</u> ・ マンション分譲事業主体としての参画が可能（同様意見複数あり）
③公募条件への意見	<u>商業ゾーン・ターミナルゾーン関連事業者</u> ・ 交通ターミナルについて、コンパクトなターミナルであれば整備可能（同様意見複数あり） ・ 公募からのヒアリングに時間を取って欲しい。土地購入ありきでなく、開発による付加価値の部分も公募条件に入れて欲しい。 <u>集合住宅等ゾーン関連事業者</u> ・ 3ha程度の大規模な開発（タワーマンション等）も可能性がある。その場合はSPC（※3）やJV（※4）を組む必要があり、調整に時間を要する ・ 集合住宅等ゾーンの公募期間は6か月より短縮可（3か月程度） ・ 商業ゾーンの進捗や土地確保の目途を踏まえると、仮換地指定された後の方が参画可能性について検討しやすい <u>各ゾーン共通</u> ・ 公募開始から提案書提出まで半年程度の期間が取られており、公募期間は適切である（同様意見多数あり） ・ 建築費高騰の先行きが不透明なため、インフラ整備などスケジュールの遅れが無いようにして欲しい（同様意見多数あり）
④募集区画への意見	<u>商業ゾーン・ターミナルゾーン関連事業者</u> ・ 規模が大きく、敷地一帯の整備・多くのテナント誘致は困難なため、敷地一部活用といった公募を検討願う

	・ マスターリース（※5）等を求める <u>集合住宅等ゾーン関連事業者</u> ・ 募集区画はマンション用地としては面積が大きすぎる（同様意見多数あり） ・ 3,000㎡程度であれば参画したい（同様意見複数あり） ・ 大規模開発であれば単独では難しいものの、SPCやJVであれば可能性がある ・ 募集区画よりも南側にある区画の方が良い ・ サンセットが期待できる区画が良い ・ 募集区画の南側の区画に建設される建物によって、募集区画の眺望等に影響が生じる ・ 募集区画は東西に長いため、区画内道路を整備する必要があるのではないか。その場合は、南北ではなく、東西に通すべきである。南北で整備すると、サンセットが期待できない区画を生むリスクがある ・ 集合住宅等ゾーン周辺に大きな公園・緑地があると良い ・ マンションニーズとしては、県外富裕層や県内ファミリー層含め、真栄里で3ha程度のニーズはあると思われる
⑤土地売却価格への意見	<u>商業ゾーン・ターミナルゾーン関連事業者</u> ・ テナント料等を考慮すると、坪単価35万円は高い ・ 土地売却価格を含めた自由提案を検討願う <u>集合住宅等ゾーン関連事業者</u> ・ 土地売却価格は妥当である（同様意見多数あり） ・ 建設費及び人件費高騰や商業ゾーン・ターミナルゾーンに立地する施設等が影響するため、シビアに検討せざるを得ない、妥当性を判断できない <u>各ゾーン共通</u> ・ 価格重視で勝負すると、高い金額を提示したデベロッパーが採用され、結果的に土地が転売されたり寝かされたりする可能性もある
⑥事業内容	<u>商業ゾーン・ターミナルゾーン関連事業者</u> ・ 床面積が1万㎡を超える大型商業施設（同様意見複数あり） ・ ショッピングと併設する形で、自然と共存したアウトドア体験施設 <u>集合住宅等ゾーン関連事業者</u> ・ 富裕層向けリゾートマンション（タワーマンション）（同様意見複数あり） ・ 県内ファミリー向けマンション（14階程度が9棟）（同様意見複数あり） ・ 低層階は県内ファミリー向けマンション・高層階はリゾートマンション（同様意見複数あり）
⑦事業実施における課題	<u>商業ゾーン・ターミナルゾーン関連事業者</u> ・ 行政のサポートがどの程度得られるか <u>集合住宅等ゾーン関連事業者</u> ・ 商業ゾーンに立地する施設等含めた事業の全体像がわからないと検討が進めづらい（同様意見多数あり） ・ 商業ゾーンの提案内容次第でマンションのターゲット層が変化する ・ 土地引き渡しの時期が遠いことに伴うスケジュールの確実性、地権者調整やインフラ整備の遅れ等が懸念される

	・ 地盤調査の必要性や費用負担、建物の配置（日影規制）については要検討 ・ 商業施設から発生する交通渋滞や音への対策が気になる <u>各ゾーン共通</u> ・ 建築費高騰及びそれに伴うテナント賃料やマンション販売価格の上昇が懸念される（同様意見多数あり）
⑧行政への要望	<u>商業ゾーン・ターミナルゾーン関連事業者</u> ・ スケジュールの明確化 <u>集合住宅等ゾーン関連事業者</u> ・ 容積率の上乗せ（同様意見複数あり） ・ 競争をなるべく回避すべく、集合住宅等ゾーンの募集区画及び公募時期を複数回に分ける（同様意見複数あり） ・ マンション入居者の通学先についての配慮（校区、スクールバス等）（同様意見複数あり） ・ 募集区画を分けない場合、大規模開発になるので数百億円規模の事業となり、調整に時間を要し、市が主導して関係者を束ねた方が円滑（同様意見複数あり） ・ 潮崎町との間に橋ができれば、海へのアクセス性が増し、集合住宅等ゾーンの魅力が増す ・ 県道平和の道線が無電柱化するとリゾートマンション群としての景観にふさわしくなり良い <u>各ゾーン共通</u> ・ 土地売買契約後に土地を切り売りできるようにして欲しい ・ 土地が寝かされることのないよう、公募では着工時期に縛りを設けるなどの工夫が必要 ・ 建築費高騰の先行きが見えず、スケジュール通りインフラ整備をしてほしい（同様意見多数あり） ・ 画地の形などによっては建ぺい率・容積率を十分消化できなくなるので、画地決定は十分吟味が必要 ・ 土地の時点修正・再評価時の坪単価上昇が懸念される（同様意見多数あり） ・ 県道平和の道線の早期開通を求める（同様意見多数あり） ・ 土地価格の低減を検討してほしい（同様意見複数あり） ・ 密な連携を希望する（同様意見複数あり）
⑨その他	・ 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事業者あり

※1 テナントリーシングとは、商業施設やオフィスビル等、テナントの賃貸支援を行う業務。

※2 プロパティマネジメントとは、不動産の資産価値を向上させるために、管理、運営する業務。

※3 SPCとは、「特別目的会社」の略で、一般的に特別の目的のために設立された法人のこと。

※4 JVとは、「共同企業体」の略で、複数の異なる企業等が共同で事業を行う組織のこと。

※5 マスターリースとは、転貸を目的に、オーナーから物件を借りること。

6. 調査結果を踏まえた今後の主な検討事項

＜商業・ターミナルゾーン＞

- 最低売却価格の減額について
- 基本協定締結時から本契約締結時までの土地の価格の変動について

＜集合住宅等ゾーン＞

- 集合住宅等ゾーンの公募時期や区画の分割について
- 容積率の上乗せについて
- 学校区の変更や通学手段等について

サウンディング調査にご協力いただきました企業におかれましては、誠にありがとうございました。

＜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。