

糸満市真栄里地区企業誘致事業
(商業・ターミナルゾーン)

公募プロポーザル

募集要項

令和7年3月

糸満市

目次

I. 総則	1
1. 事業の名称.....	1
2. 事業の目的.....	1
3. 募集区画と最低売却価格	1
4. 募集区画（売却予定地）の概要	2
(1) 募集区画の位置	2
(2) 募集区画の概要	2
5. 事業の概要.....	2
(1) 事業の概要.....	2
(2) 事業のスケジュール.....	2
II. 応募資格.....	3
1. 応募者の構成.....	3
2. 応募者の基本的な要件.....	4
3. 応募者の参加資格	4
(1) 基本的な参加資格	4
(2) 財務状況に係る参加資格	6
III. 応募の手続き等	6
1. 募集要項等の公表	6
2. 募集要項等に関する質疑受付及び回答	6
(1) 受付期間及び時間	6
(2) 提出方法	6
(3) 回答方法	7
3. 募集要項等の変更及び追加資料の公表	7
4. 参加資格審査申請書類の受付.....	7
(1) 受付期間及び時間	7
(2) 提出方法	7
(3) 参加資格の審査	7
(4) 審査基準日	7
(5) 審査結果	7
5. 応募の辞退.....	8
6. 提案書の受付.....	8
(1) 提案書の提出	8
(2) 受付期間及び時間	8
(3) 提出方法	8
(4) 費用の負担.....	8
(5) 複数の提案の禁止.....	8
(6) 提案書の変更等の禁止	8

(7) 虚偽の記載をした場合	8
(8) 使用言語及び単位	8
(9) 本市が提供する資料等の取扱い	8
(10) 著作権	8
7. 担当窓口	9
IV. 評価及び優先交渉権者の決定	9
1. 評価方法、体制	9
2. 評価の手順	9
(1) 基礎審査	9
3. 評価基準	9
(1) 評価点の構成	9
(2) 総合評価の基準と配点	9
4. 提案内容のプレゼンテーションとヒアリング	13
5. 審査方法	13
6. 優先交渉権者の決定等	13
(1) 優先交渉権者の決定	13
(2) 優先交渉権者等の公表等	13
V. 契約等の締結	13
1. 基本協定の締結	13
2. 開発事業計画の策定・承認	14
3. 土地売買仮契約の締結	14
4. 実施・運営計画の策定・承認	14
5. 土地の引渡しと所有権の移転	14
6. 換地処分における面積の増減	14
VI. 事業上の注意点	15
1. 事業の着手	15
2. 近隣対策等	15
3. 転売禁止	15
4. 契約の解除等	15
VII. 提出資料一覧	16
1. 募集要項等の質疑等に関する提出書類	16
2. 参加資格審査申請時の提出書類	16
3. 提案時の提出書類	17
(1) 価格等提示書等に関する提出書類	17
(2) 計画提案に関する提出書類	17
4. その他の提出書類	17

I. 総則

1. 事業の名称

糸満市真栄里地区企業誘致事業

2. 事業の目的

- ・糸満市真栄里地区企業誘致事業（以下「本事業」という。）では、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、西エリア及び東エリアについて以下のように地区別のコンセプトを定めている。
- ・今回は「西エリア」における商業・ターミナルゾーンについて、提案内容と価格の双方を評価する公募型プロポーザル方式による募集区画の売却と大規模集客施設等※1の整備により、西エリアのコンセプトの実現を図ることを目的とする。

1)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

2)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

3. 募集区画と最低売却価格

- ・募集区画及び最低売却価格は以下の通りとする。一体的な活用を想定しているため、一括で売却するものとし、一部での売却は行わない。

募集区画 (売却予定地) ※2	売買面積 ※3	最低売却価格 ※4	最低売却価格単価
商業・ターミナル ゾーン	42,657 m ²	4,099,337,700 円	96,100 円/m ²

※1 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は店舗、飲食店、展示場、その他これらに類する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る）の床面積の合計が10,000m²を超えるものをいう。但し、開発条件書5. 開発条件（2）建築物等の用途の制限に記載された用途を除く。

※2 商業・ターミナルゾーンは、仮換地指定後の区画であり、仮換地指定後は民間の地権者、保留地、糸満市の3者により構成され、今回の公募プロポーザルは、募集区画の売却条件等について3者の同意を得て実施されている。なお、仮換地による民間の地権者の土地の面積は、売買面積の5%程度となることを予定している。

※3 市と締結する土地売買仮契約時点において売買面積に変更が生じた時は、申込者が提出し

た価格提示書の金額を上記表中の売買面積で除し、1円未満の端数を切上げた金額に変更後の売買面積を乗じる。

- ※4 最低売却価格は令和9年度末の法規制（土地利用）を想定した現在の価格であるが、土地売買仮契約締結前に最低売却価格の再評価を行うことを予定している。土地売買仮契約の時期及び土地の再評価手法等については、令和7年5月末を目途に、追って公表予定。

4. 募集区画（売却予定地）の概要

（1）募集区画の位置

- 募集区画の位置については、「募集区画位置図」（別紙1）を参照すること。

（2）募集区画の概要

- 募集区画の概要については、「開発条件書1. 物件概要」を参照すること。

5. 事業の概要

（1）事業の概要

- 糸満市（以下「本市」という。）等が所有する募集区画の売却に際して、公募型プロポーザルを実施し、応募者の中から優先交渉権者を選定する。
- 優先交渉権者は、優先交渉権者決定後、速やかに本市と事業実施等に関する基本協定を締結する。
- 基本協定締結後に事業予定者は、開発事業計画を作成し土地売買等の条件について本市と協議を行った上で、本市に開発事業計画の承認を受ける。
- 事業予定者は、開発事業計画の承認後、本市が指定する日までに土地売買仮契約を締結する。
- 事業者は、開発事業計画に基づき、建築設計及び必要となる関連手続きを実施し、実施・運営計画を作成の上、本市の承認を受ける。
- 用途地域の変更及び地区計画の決定に係る都市計画の告示を経て、基盤整備工事の完了と仮換地の使用収益開始の通知を受けた後に、事業者は募集区画の引き渡しを受け、自らの責任と費用により提案する大規模集客施設等の設計、建設、管理運営及びこれらに付随する一切の業務を実施する。

（2）事業のスケジュール

- 現時点で予定している事業スケジュールは以下のとおりである。

<表1：事業のスケジュール>

内容	時期
募集要項等の公表	令和7年3月28日（金）
質疑の受付期間	令和7年4月15日（火） ～令和7年7月17日（木）
参加資格審査申請書類の受付期間	令和7年4月15日（火） ～令和7年8月29日（金）
追加資料（土地の再評価等）の公表	令和7年5月末

質疑の回答期限	令和7年7月31日(木)
参加資格審査の結果通知	令和7年9月30日(火)
提案書の提出締切	令和7年11月19日(水)
応募者プレゼンテーション・ヒアリング	令和7年11月末
優先交渉権者の選定・決定	令和7年12月上旬
優先交渉権者の公表	令和7年12月中旬
基本協定の締結	令和8年2月下旬(予定)
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
大規模集客施設の立地に係る広域調整の開始	令和8年4月頃～
実施・運営計画の承認	令和9年12月頃
用途地域の変更・地区計画の決定(告示)	令和10年1月頃
基盤整備工事の完了	令和10年3月頃
仮換地の使用収益開始の通知	令和10年3月頃
土地売買代金の納入・引き渡し等	令和10年3月頃
換地処分	令和14～15年度

※土地区画整理事業による工事の状況等(文化財調査、広域調整含む)により、スケジュールが変更になる可能性があります。

※土地の再評価手法や契約保証金、土地売買契約締結時期や議会に諮る時期等については、令和7年5月末を目途に、追って公表予定。

II. 応募資格

1. 応募者の構成

- 応募者の構成は次のとおりとする。
 - 1) 応募者は、単独の企業、又は複数の企業からなる企業グループとする。
 - 2) 応募者が企業グループの場合、構成する企業(以下「構成企業」という。)の中から代表企業を決め、代表企業が応募及び本事業の諸手続きを行うものとする。
 - 3) 応募者(応募者が企業グループの場合は応募者の代表企業及び構成企業)は、他の応募者の代表企業及び構成企業となることはできない。
 - 4) 応募者(応募者が企業グループの場合は応募者の代表企業及び構成企業)は、他の応募者の代表企業及び構成企業と資本関係又は人事関係がある者ではないこと。資本関係とは、親会社(会社法(平成17年法律第86号)第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。)と子会社の関係にある場合、若しくは、親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合をいう。人事関係とは、一方の企業の役員(会社法

(平成 17 年法律第 86 号) 第 329 条第 1 項の規定による役員をいう。また、社外取締役及び社外監査役の場合を除く。) が他方の企業の役員を兼ねている場合をいう。

5) 応募者の代表企業は、参加資格審査申請書類の提出以降は変更できないものとする。

6) 応募者の代表企業は、構成企業を変更又は追加する場合は、提案書提出までに「構成企業変更承諾願」(様式 5-2) を本市に提出し、書面により承諾を得るものとする。やむを得ない場合を除き、提案書提出後の変更及び追加はできないものとする。

2. 応募者の基本的な要件

- 応募者(応募者が企業グループの場合は応募者の代表企業及び構成企業)は、売却対象地の土地所有権の全てを取得するものに限定する。但し、構成企業の土地所有権は共有に限る。
- 代表企業は、提案した事業に係る土地の取得、施設の整備及び維持管理・運営等について責任を負うものとする。
- また、大規模集客施設を運営する主たる運営事業者の関心表明書の提出を義務付ける。なお、主たる運営事業者として関心表明書を提出する者は、提案内容に同意しており、本事業への参画を予定している者とする。また、主たる運営事業者は複数でもよい。
- 応募者は、他の応募者の主たる運営事業者になることはできない。また、主たる運営事業者は、複数の応募者の主たる運営事業者になることはできない。
- ただし、優先交渉権者の選定後の開発事業計画の策定において、本市の承認を得た上で他の応募者の主たる運営事業者が、優先交渉権者の主たる運営事業者になることができる。
- 主たる運営事業者の「関心表明書」の様式は任意とし、「E2実施体制」(様式(E2))において、本事業への参画の確実性について提案すること。

3. 応募者の参加資格

(1) 基本的な参加資格

- 応募者が備えるべき基本的な参加資格は次のとおりとする。
 - 1) 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号) 第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
 - 2) 糸満市契約規則第 5 条に基づき、一般競争入札への参加者の資格を制限されている者でないこと。
 - 3) 破産法(平成 16 年法律第 75 号) 第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立てがなされていないこと。
 - 4) 民事執行法(昭和 54 年法律第 4 号) に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっていないこと、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
 - 5) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号) 第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て以下「更生手続開始の申立て」という。) をしていないこと又は更生手続開始の申立てをなされていないこと。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。

- 6)会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 514 条に基づく特別清算開始命令がなされていないこと。
- 7)平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項による和議開始の申立てをしていないこと。
- 8)民事再生法第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていること又は申立てをなされていないこと。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- 9)平成 18 年 4 月 30 日以前に会社法（平成 17 年法律第 86 号）の施行に伴う改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社の整理の開始を命ぜられていないこと。
- 10)私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けていないこと。
- 11)最近 3 年間に国税・地方税の滞納をしていないこと。
- 12)過去において、次の行為をしていないこと。
- ・本市との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は本件土地の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者。
 - ・本市が執行した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正な利益を得るために連合したものの。
 - ・本市と事業者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者。
 - ・本市の監督又は検査（地方自治法第 234 条の 2 第 1 項の規定によるもの）の実施に当たり職員の執行を妨げた者。
 - ・本市との契約において正当な理由がなく契約を履行しなかった者。
- 13) 役員のうち糸満市暴力団排除条例（平成 23 年糸満市条例第 18 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）に該当する者がいる法人ではないこと。
- 14)次に掲げる条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者
- ・暴力団員が経営に事実上参加している事業者
 - ・暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している事業者
 - ・暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者
 - ・暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者
 - ・暴力団（員）に経済上の利益や便宜を供与している者
 - ・役員等が暴力団（員）と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有する者

15)法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力でないこと。

16)以下に規定する、本募集に係る業務に関与した者又はその関連会社でないこと。

- ・令和6年度 企業誘致活動支援業務委託

- (a) 株式会社オリエンタルコンサルタンツ

- (b) 弁護士法人プラザ法律事務所

- ・ 上記の業務に関与した者の関連会社で以下に該当する者

- (a) 当該業務に関与した者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有する者又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者。

- (b) 当該業務に関与した者が、発行済株式総数の100分の50を超える株式を有する者又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者。

- (c) 代表権を有する役員が、当該業務に関与した者の代表権を有する役員を兼ねている者。

17) 本募集に係る選定委員会の委員が属する企業・団体、及び委員又は委員が属する企業・団体と資本関係又は人事関係がある企業ではないこと。

(2) 財務状況に係る参加資格

- ・下記のいずれかの期間において、経常利益がプラスであること、営業活動によるキャッシュフローがマイナスでないこと、債務超過（自己資本金額がマイナス）でないことの全てを満たすこと。

- ① 直近事業年度3期

- ② 直近事業年度1期及び令和2年3月31日以前の直近事業年度2期

Ⅲ. 応募の手続き等

1. 募集要項等の公表

- ・募集要項等は、本市ホームページで令和7年3月28日（金）から公表する。

2. 募集要項等に関する質疑受付及び回答

- ・本募集要項等に関する質疑については、次のとおり受け付ける。回答については、募集要項等の一部を構成するものであり、同等の効力を有するものとする。なお、他の方法による質疑は受け付けない。

(1) 受付期間及び時間

- ・令和7年4月15日（火）～令和7年7月17日（木）午後5時まで

(2) 提出方法

- ・「質疑書」（様式1及び様式1別紙）を、担当窓口で電子メールで提出すること。

- ・電子メールで送信する際のメールタイトルは、「【質疑】糸満市真栄里地区企業誘致事業について」と明記すること。

- ・電子メール送信後、土曜、日曜、祝日を除く24時間以内に当該メール到着の確認に関する返信がない場合は、当該窓口で電話にて受領の確認をすること。（受領確認の連絡は、土

曜、日曜、祝日を除くこと。)

(3) 回答方法

- 回答は、令和7年7月31日（木）午後5時まで随時、本市ホームページにて行う。その際、質疑者名は公表しないこととする。なお、意見には回答しないことがある。

3. 募集要項等の変更及び追加資料の公表

- 本市は、質疑等を踏まえ、募集要項等を変更する場合があるほか、本公募に関する資料を追加することがある。募集要項等の変更や資料の追加がある場合は、本市ホームページで公表する。なお、既に応募した企業に対しては、変更等に関して市から連絡を行う。

4. 参加資格審査申請書類の受付

- 本事業への応募者は、下表に示す参加資格審査申請書類（以下「参加申請書類」という。）を提出すること。提出する書類は、Ⅶ. 2. 参加資格審査申請時の提出書類に記載のとおりとする。

(1) 受付期間及び時間

- 令和7年4月15日（火）～令和7年8月29日（金）
- 午前9時～午後5時（ただし、正午～午後1時及び土曜、日曜、祝日を除く。）

(2) 提出方法

- 事前に担当窓口へ連絡の上、提出書類を必要部数持参し提出すること。郵送による受付は行わない。

(3) 参加資格の審査

- 本市は、提出された参加申請書類が全て揃っていることを確認する。
- 本市は、提出された参加申請書類をもとに、応募者がⅡ. に示す応募者の構成等に関する要件を満たしているか審査する。
- また、本市は、提出された参加申請書類を審査した上で必要があると判断した場合は、当該参加申請書類の補正若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがある。
- 参加資格を確認できない場合は、失格とする。なお、参加資格審査において、応募者が暴力団員等でないことを警察本部に照会することがある。

- 参加資格審査の結果は、計画提案評価における評価には反映させないものとする。

(4) 審査基準日

- 参加資格の審査基準日は、参加申請書類を本市に提出した日とする。なお、優先交渉権者の決定までの間に、応募者の代表企業が参加資格を失った場合は失格とする。ただし、構成企業が参加資格を失った場合は、書面による本市の書面による承諾を得た場合に限り、当該構成企業を除外・変更することができる。

(5) 審査結果

- 参加資格の審査結果は、応募者（企業グループの場合は代表企業）に対して、令和7年9月30日（火）に書面により通知する。

5. 応募の辞退

- 応募者は、参加申請書類を本市に提出した後、公募への参加を辞退する場合は、令和7年11月14日（金）午後5時までに、「参加辞退届」（様式5—1）に所要の事項を記入し、本市に提出すること。なお、提出した参加申請書類は返却しない。

6. 提案書の受付

（1）提案書の提出

- 応募者は、Ⅶ. 3.（1）に定める価格提案書を必要部数提出すること。提出に際しては、価格提案書を無地封筒（長形3号）に入れ、糊付け、割印（実印）し、表に応募者（企業グループの場合は代表企業）の法人名、代表者名を記載し、実印を押印の上、提出すること。封筒に押印する割印は、実印で3カ所（上・中・下）に押印すること。
- 応募者は、Ⅶ. 3.（2）に定める計画提案書を必要部数提出すること。

（2）受付期間及び時間

- 令和7年10月1日（水）～令和7年11月19日（水）
- 午前9時～午後5時（ただし、正午～午後1時及び土曜、日曜、祝日を除く。）

（3）提出方法

- 事前に担当窓口へ連絡の上、必要部数持参し提出すること。郵送による受付は行わない。

（4）費用の負担

- 応募に必要な費用は、応募者の負担とする。

（5）複数の提案の禁止

- 提案書の提出は、応募者につき1つとし、複数の提案を行うことはできない。

（6）提案書の変更等の禁止

- 本市に提出した後の提案書の変更、差し替え及び再提出は、評価に影響を与えない範囲での軽微な変更（誤字、脱字の修正等）以外は認めない。

（7）虚偽の記載をした場合

- 提案書に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とする。

（8）使用言語及び単位

- 本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）の定めによるものとし、通貨単位は円とする。

（9）本市が提供する資料等の取扱い

- 本市が提供する資料等は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じる。

（10）著作権

- 応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本市は、公表、展示、その他本事業に関し、本市が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者と協議の上、優先交渉権者として選定された応募者の計画提案書の一部または全部を将来にわたって無償で使用できるものとする。

- また、本市が糸満市情報公開条例（平成15年糸満市条例第1号）に基づき提案内容を公表する場合、その他本市が必要と認める場合には、本市は応募者と協議の上、提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

7. 担当窓口

- 本事業の担当窓口は、次のとおりとする。
事務局：真栄里地区事業推進課 担当者：下地
住 所：〒901-0392 沖縄県糸満市潮崎町1丁目1番地
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

IV. 評価及び優先交渉権者の決定

1. 評価方法、体制

- 応募者から提出された計画提案書及び価格提案書について、本市は募集要項等で示す要件等の基礎審査を行う。
- 基礎審査を通過した提案は、評価の公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため、本市が設置した糸満市真栄里地区企業誘致選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、提案内容を評価する。
- なお、優先交渉権者決定までの間に、本事業に関して応募者が選定委員会の委員に接触を求め、また第三者をしてこれを行わせる、あるいは応募者のPR書類等を提出することにより、自らを有利にまたは他社を不利にするように働きかけること、または、第三者をしてこれらを行わせることを禁止する。

2. 評価の手順

(1) 基礎審査

- 本市は、以下の基礎審査を行う。
 - 1)応募者の提案価格が、最低売却価格以上であることを確認し、最低売却価格を下回る場合は失格とする。
 - 2)計画提案書の内容について、「開発条件書5. 開発条件」に記載する開発条件を満たしていることを審査し、開発条件を満たしていない項目がある場合は失格とする。

3. 評価基準

(1) 評価点の構成

- 計画提案と価格提案の総合評価（計画提案点800点、価格提案点200点）とし、計画提案点の6割に満たない場合は、当該応募者は選定しない。

(2) 総合評価の基準と配点

- 計画提案の評価項目と配点、及び価格提案の評価は以下のとおりとする。

<表 2 : 評価項目と配点基準>

	様式	評価項目		配点			
計 画 提 案	A 全 体 計 画	A1 事業コンセプト		・「市民と来訪者の交流拠点形成による賑わいのあるまち」としてふさわしい事業コンセプトであるか。	30	130	
		A2 土地利用計画・ 建物配置計画・ 歩行者動線計画		・一般車や路線バス等の自動車交通動線の点で、ターミナルの配置や出入口の位置、バスバース等が合理的な配置であるか。	20		
				・東エリアの整備に伴う将来的な国道 331 号の交通量の増加などに対応できる自動車交通導線の計画であるか。	20		
				・国道西側のエリアを歩く歩行者の利便性や快適性が確保されているか。	20		
				・建物配置計画等により、誰にとっても居心地がよい場が提案されているか。	20		
	A3 ユニバーサルデザインへの配慮		・街区全体の敷地計画の観点から、高齢者や身体障がい者など、誰もが快適に利用できるデザインや環境配慮などの取組みが提案されているか。	20			
	B 施 設 整 備 計 画	B1 施 設 の 構 成 ・ 導 入 機 能	大規模集客施設の提案 ※必須		・大規模集客施設が提案されているか。 (提案されていれば 10 点)	10	400
			観光客や家族世帯向けの集客施設		・提案されている大規模集客施設は、観光客や家族世帯向けの集客施設であるか。(地域を超えて集客を図ることができる施設を評価する。)	100	
					・大規模集客施設以外の用途において、観光客や家族世帯向けの集客に寄与する用途があるか。	20	
		観光コンテンツの導入		・「マリンレジャー」、「平和学習」、「食を楽しむ」、「工芸に親しむ」などの糸満市が有する観光資源と相乗効果を発揮できる観光コンテンツの導入がなされているか。	40		
・糸満市の食や農産物、特産品などと連携した施設や機能が導入されているか。				40			
B2 待合空間の確保 ※必須		・路線バス等を利用する市民が快適に過ごせる 30 m ² 以上の待合空間が確保されているか。 (規模や快適性について点数を評価) ※イートインスペース等他の用途との兼用を認める。	20				
B3		形態・意匠・色彩	・屋根形状や自然素材の活用等、観光・リゾート空間にふさわしい形態・意匠・色彩であるか。	30			

		景観形成への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な壁面を避け、周辺の風景に与える影響を軽減するよう配慮する。 ・外壁の基調色はマンセルカラーパレットにおいて、すべての色相で明度 8 以上、彩度 2 以下となっているか。アクセントカラーについては、壁面の垂直投影面積の 10%未満においてその限りではない。 ・外壁は、経年的な劣化・汚濁に考慮したものとし、中長期的に景観を損なうことのないよう配慮されているか。 ・設備機器類、ごみ集積場や倉庫等の付帯施設については、道路等の公共空間から見えないような場所へ設置されているか。困難な場合は、建築物本体と一体化し、同調して目立たないような工夫がされているか。 	
		歩行者の回遊性の創出	<ul style="list-style-type: none"> ・低層階における歩行者の回遊性が創出される提案か。 ・低層部の歩行者動線と広場・緑地空間が効果的に接続されているか。 ・賑わいを創出するため、ショーウィンドウの設置、ディスプレイの工夫に努めているか。 	20
		国道沿道の景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・糸満市風景づくり計画に準拠し、壁面後退、道路境界部の緑化、自然素材による仕上げ材の使用、色彩計画・アクセントカラーの配慮等の提案があるか。 ・屋外の駐車場は、道路側の高木の植栽により、潤いのある景観を創出する計画となっているか。 ・柵等は、圧迫感を与えない高さで可能な限り道路境界線から後退されており、解放された公共性のある空間となっているか。 ・ブロック塀やコンクリート塀、金網等、自然素材でない無機質な材料を使用する場合は、塗装等による修景に努めているか。 	20
			<ul style="list-style-type: none"> ・糸満市風景づくり計画に準拠し、屋外広告物に関する配慮がなされているか。 ・屋外広告物のデザインは、地域特性や周辺の修景との調和に努めるとともに面積、高さ、数量は必要最小限となるよう努めているか。 ・壁面の大部分を広告物が占めることがないか。 ・スカイラインを乱す屋上広告ではないか。 	20
		敷地・建物全体の緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内は、駐車場や擁壁、垣・柵等も含め、極力緑化に努め、緑や花の潤いが感じられる計画であるか。 ・敷地面積に対して、緑地率で 5 %以上、若しくは緑被率で 15%以上が確保されているか（屋上緑化及び壁面緑化はその対象としない）。 ・ツル類を利用した壁面緑化を行い、周辺への圧迫感を軽減するよう努めているか。 ・駐車場は外周の生垣緑化に努めるとともに、地面に芝生等を活用することで、雨水を地下浸透させる工夫がされているか。 	20

	B4 周辺環境への配慮	集合住宅等ゾーンへの配慮	・集合住宅等ゾーンの利用者に配慮した建物計画、景観計画、交通動線計画であるか。	20	
		災害時の安全性	・集客拠点としての災害時・非常時の安全性の確保に関する提案であるか。	20	
	B5 地球環境への配慮	地球環境への配慮	・施設建築から運営、施設解体に至るまで、省エネルギー、廃棄物発生抑制等に配慮し、環境負荷低減技術の導入を図り、環境保全に寄与する計画であるか。 ・再生可能エネルギー等の環境配慮設備については、実用性と併せ、利用者へのアピール及び環境意識啓発にも役立つよう配慮した計画となっているか。 ・廃棄物の発生を抑制するとともに、資源の再利用、再生利用を促進する循環型社会の構築に向けて、建設工事においてリサイクル資材の活用に配慮しているか。	20	
C ターミナル計画	C1 バスバースの配置計画	路線バスバース（2バース） ※必須	・安全性・利便性に配慮された路線バス（2バース以上）が確保されているか。（設置数・安全性・利便性について点数を評価）	20	120
		コミュニティバス（1バース） ※必須	・安全性・利便性に配慮されたコミュニティバス（1バース以上）が確保されているか。（設置数・安全性・利便性について点数を評価）	20	
	C2 その他の交通計画の提案	タクシーバース	・乗車1バース以上、降車1バース以上がそれぞれ確保されているか。	20	
		観光バス臨時乗降場	・乗降1バース以上が確保されているか。	20	
		その他の提案	・バス、タクシー待機スペース、自家用車用バース、パーク&ライド駐車場、レンタカーステーション、東エリア（工業ゾーン）も含めた交通ネットワークの形成等の交通機能の提案があるか。	40	
D 地域貢献計画	D1 地域経済の活性化	・地域の雇用創出に対して、効果的な施設の提案や取組みが提案されているか。 ・市内事業者の活用等、地域の経済活性化に資する提案となっているか。	20	40	
	D2 地域との交流・連携	・地域との交流・連携や集客に資する継続的なイベントの開催やその運営体制について提案されているか。	20		
E 事業実現性	E1 事業スケジュール	・実現可能なスケジュールになっているか。	20	110	
	E2 実施体制	・事業の実現性や継続性を担保する内外の体制や仕組みの提案があるか。	50		
	E3 資金計画	・安定した経営のための適正な収支計画か。	20		
	E4 類似実績	・代表企業や主たる運営事業者は、提案内容に類似した実績を有しているか	20		
	小計			800	
価格	価格提案（提示価格／最高提示価格×200）			200	200

提案			
総合評価点			1,000

4. 提案内容のプレゼンテーションとヒアリング

- 提案書の内容に関するプレゼンテーションとヒアリングを実施する。具体的な実施方法は、後日、本市より応募者（企業グループの場合は代表企業）に対して通知する。

5. 審査方法

- 審査は、選定委員会により、提出書類やプレゼンテーションの評価結果に基づいて行う。
- 選定委員会は、提案内容をⅣ. 3. (2)の「総合評価の基準と配点」に従い審査し、最も高得点の提案を優秀提案として選定する。
- 総合評価点が高得点の場合は、計画提案点が高い者を上位とする。

6. 優先交渉権者の決定等

(1) 優先交渉権者の決定

- 本市は、選定結果を受け、優先交渉権者及び次順位交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）を決定する。

(2) 優先交渉権者等の公表等

- 優先交渉権者等の決定について、本市は応募者（企業グループの場合は代表企業）に対して書面により通知するほか、本市ホームページで公表する。選定結果に対する質疑・異議等については、一切応じない。
- 公表内容は、次のとおりとする。
 - 1) 優先交渉権者（主たる運営事業者含む）
 - 2) 優先交渉権者の決定理由
 - 3) 応募者数
 - 4) 優先交渉権者の提案の概要
- なお、契約締結までに、優先交渉権者が下記の事由に該当する場合は、次順位交渉権者を優先交渉権者に変更することがある。
 - 1) 優先交渉権者が、募集要項等に記載する参加資格を満たさなくなったと本市が判断した場合
 - 2) 優先交渉権者の提案内容が、募集要項等に記載する条件に反することが判明した場合
 - 3) 優先交渉権者が、基本協定の締結など事業推進に必要な手続きを行わない場合

V. 契約等の締結

1. 基本協定の締結

- 優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、事業予定者として本市との間で基本協定を締結すること。
- 基本協定締結後に、市と協議の上、公募の際の提案書の内容に関する近隣住民等への説明

会を開催するものとする。

2. 開発事業計画の策定・承認

事業予定者は、募集要項等に基づき、土地売買仮契約の締結までに、開発事業計画を策定し、市の承認を得ることとする。なお、開発事業計画の策定にあたっては、選定委員会から出された付帯意見を踏まえた市からの要望事項を尊重するものとする。

3. 土地売買仮契約の締結

土地の再評価手法や契約保証金、土地売買契約締結時期や議会に諮る時期等については、令和7年5月末を目途に追って公表予定。なお、土地売買仮契約を締結し、その後、議会の議決を得た場合に本契約となる。

4. 実施・運営計画の策定・承認

事業者は、開発事業計画の他、「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」の実現に向けた実施・運営計画を本件土地の引き渡しを受ける日までに策定し、市の承認を得ることとする。

5. 土地の引渡しと所有権の移転

- 事業者は、売買代金を、市が議会の議決を得た後に市・事業者協議の上別で定める日までに市に納付するものとする。
- 本件土地の所有権は、事業者が売買代金を完納したときに、市から事業者に移転するものとする。市は、本件土地の所有権が事業者に移転したときをもって、本件土地を事業者に引渡したものとする。
- 事業者は、本件土地の所有権が移転し、引渡しを受けた後、速やかに本件土地に係る所有権の移転登記申請を行うものとし、市は、これに必要な協力を行う。所有権移転に要する一切の費用は、事業者の負担とする。
- なお、保留地については、土地売買契約の締結の日から土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記等を行うまでは登記がないため、保留地権利登録台帳において、事業者の権利等を管理する。換処分の公告の日の翌日に本市が保留地の所有権を取得し、その所有権の保存登記手続きを行い、事業者はその後、速やかに所有権移転登記を行うこと。また、保留地の引渡しについては、土地区画整理事業による工事の状況等（文化財調査、広域調整含む）により、スケジュールが変更となる可能性がある。具体的な時期は、別途本市と協議するものとする。

6. 換地処分における面積の増減

- 本件土地のうち、那覇広域都市計画事業糸満市真栄里土地区画整理事業地内に存する仮換地については、法第103条第4項の規定に基づく換地処分公告の結果、仮換地地積と換地地積に差異が生じた場合でも、甲及び乙は、売買代金の増減の請求を行わないものとする。

る。

- 本件土地のうち、保留地の面積は画地出来形確認測量に基づき、土地区画整理法第103条第4項の規定に基づく公告の日の翌日に確定する。前項に表示する面積と確定した面積に増減が生じたときは、その増減した面積に本件土地の単価（前項に記載する売買代金を前項に記載する面積で除することにより得られる1平方メートル当たりの金額をいう。ただし、1円未満の端数が生じる場合はこれを切り捨てる。以下同じ。）を乗じることにより得られる金額をもって精算する（ただし、増減した面積が1平方メートル以下である場合は本項の精算は行わない。）ものとし、当該精算金には利息を付さない。

VI. 事業上の注意点

1. 事業の着手

- 令和8年4月頃より「大規模集客施設の立地に係る広域調整」の手続きが開始されることが想定されており、手続きに必要な関係資料の提供など、積極的に協力すること。
- 事業者は、本件土地を開発事業計画及び実施・運営計画に基づき開発を行い、開発事業計画で定められた用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。ただし、市の承認を得た場合は、この限りではない。
- 事業者は、本件土地の引渡しを受けた日から2年以内に指定用途に必要な建物の工事を開始し、5年以内の日（以下、「指定期日」という。）までにすべての工事を完成させて、指定用途に供しなければならない。ただし、市がやむを得ない事由があると認めた場合は、この限りではない。
- 事業者は、本契約の締結日から10年間は指定用途以外の用途に供することはできないものとする。ただし、市がやむを得ない事由があると認めた場合は、この限りではない。

2. 近隣対策等

- 本事業を実施するうえでの近隣住民等への周知、説明対応等については、事業者が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応すること。
- 本事業に係る施設を建設したこと起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）は、事業者が対応するものとする。

3. 転売禁止

- 事業者は、本契約の締結の日から10年間、本件土地の所有権の移転又は所有権の移転を主たる目的とした合併等の組織変更（以下「所有権移転等」という。）は行わないものとする。ただし、書面をもって市の事前の承認を受けた場合はこの限りではない。

4. 契約の解除等

- 市は、本契約の締結の日から10年間、事業者が契約に定める義務に違反し、市が催告したにもかかわらず事業者がこれを是正しないとき又は基本協定に違反したときは、契約を解除することができる。

- 市は、契約の締結以降、糸満市真栄里地区企業誘致事業（商業・ターミナルゾーン）公募プロポーザルにおいて不正な行為を行ったこと又は本件プロポーザルの応募資格がないことが判明したときは、この契約を解除することができる。
- 契約の解除により事業者に損害があっても、市はその損害の賠償の責を負わないものとする。
- 本件土地の買戻しは、本件土地が分筆され代表企業及び構成企業が各々所有している場合や、共有している場合においても全ての土地を買戻すものとする。

Ⅶ. 提出資料一覧

1. 募集要項等の質疑等に関する提出書類

- 電子メールで提出すること。

様式番号	提出書類の名称	サイズ	枚数
様式1	質疑書	A4判	必要枚数
様式1別紙	該当項目と質疑内容	A4判	必要枚数

2. 参加資格審査申請時の提出書類

- 提出部数は正1部、副14部とする。

様式番号	提出書類の名称	サイズ	枚数
様式2	参加申込書	A4判	1枚
様式3-1	参加資格審査申請書（単独企業・代表企業用）	A4判	1枚
様式3-2	参加資格審査申請書（構成企業用）	A4判	必要枚数
様式3-3	会社概要・事業経歴書	A4判	1枚
様式3-4	誓約書	A4判	必要枚数
様式3-5	暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書	A4判	必要枚数
添付資料1	定款（最新のもの・複写可）		
添付資料2	印鑑証明書（発行後3か月以内の原本に限る。）		
添付資料3	法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（募集要項等公表日以降に交付されたもの）		
添付資料4	国税の納税証明書（その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」に未納の税額がないことの証明書＜法人用＞（過去3年度分）		
添付資料5	「法人都道府県民税及び法人市町村民税」の納税証明書（法人都道府県民税及び法人市町村民税の滞納がないことの証明書）（過去3年度分）		
添付資料6	事業報告書及び決算関係資料 （直近事業年度3期、又は直近事業年度1期及び令和2年3月31日以前の直近事業年度2期の税務申告書（別表一式を含む）、貸借対照表、損益計算書、販売管理費の明細、キャッシュフロー計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、勘定科目明細までの一式、但し、有価証券報告書がある場合はそれに替える事が出来る）		

※様式3-2～5及び添付資料は、全構成企業分を提出すること。

※ S P C等の設立を予定する場合は、様式3 - 5を提出すること。

3. 提案時の提出書類

(1) 価格等提示書等に関する提出書類

- 提出部数は1部とする。

様式番号	提出書類の名称	サイズ	枚数
様式4-1	価格提案書（単独の企業用）	A4判	1枚
様式4-2	価格提案書（企業グループ用）	A4判	1枚

(2) 計画提案に関する提出書類

- 提出部数は正1部、副14部とする。

様式番号	提出書類の名称	サイズ	枚数
様式(①-A1)	A1 事業コンセプト	A3判	1枚
様式(②-A2)	A2 土地利用計画・建物配置計画・歩行者動線計画 (完成イメージが分かるパースやスケッチを添付すること)	A3判	3枚
様式(③-A3)	A3 ユニバーサルデザインへの配慮	A3判	1枚
様式(④-B1B2)	B1 施設の構成・導入機能、B2 待合空間の確保 ※大規模集客施設について、施設の構成・導入機能に加えて以下を B1 に記載すること。 ・敷地面積、建築面積、延床面積（延床面積はバックヤード含めた面積、及び業種別の延床面積） ・施設配置図（駐車場出入口を明示） ・計画平面図（駐車場の場所、入出庫の場所、出入りの方向を明示） ・想定する商圈エリア、商圈人口の設定根拠、想定来客数、想定駐車台数の算定根拠	A3判	4枚
様式(⑤-B3)	B3 景観形成への配慮	A3判	1枚
様式(⑥-B4B5)	B4 周辺環境への配慮・B5 地球環境への配慮	A3判	1枚
様式(⑦-C1C2)	C1 バスバースの配置計画・C2 その他の交通機能の提案	A3判	1枚
様式(⑧-D1D2)	D1 地域雇用の創出・D2 地域との交流・連携	A3判	1枚
様式(⑨-E1)	E1 事業スケジュール	A3判	1枚
様式(⑩-E2)	E2 実施体制	A3判	1枚
様式(⑪-E3)	E3 資金計画	A3判	1枚
様式(⑫-E4)	E4 類似実績（代表企業及び主たる運営事業者に限る）	A3判	1枚

4. その他の提出書類

提出部数は正1部、副2部とする。

様式番号	提出書類の名称	サイズ	枚数
様式5-1	参加辞退届	A4判	1枚
様式5-2	構成企業変更承諾願	A4判	1枚