

糸満市真栄里地区企業誘致事業
(商業・ターミナルゾーン)

開発条件書

令和 7 年 3 月
(令和 7 年 7 月一部変更)

糸満市

目 次

1. 物件概要	1
2. 法令上の制限	2
(1) 都市計画	2
(2) 土地区画整理事業	2
(3) 糸満市風景づくり条例に基づく届出	2
(4) 糸満市電波障害防止建築指導要綱	2
(5) その他	2
3. 上位計画	4
4. 開発コンセプト	4
5. 開発条件	6
(1) 必須項目	6
(2) 建築物等の用途の制限	6
(3) 壁面後退距離	7
(4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	7
(5) 緑化率の最低限度	7
6. 事業実現性に関する条件	7
(1) 事業スケジュール	7
(2) 実施体制	8
(3) 資金計画	8
(4) 類似実績	8

1. 物件概要

<表 1 : 物件概要表>

売却予定地の面積		42,657㎡	
所在地		糸満市字真栄里1528番地 他	
接面道路状況		東側 国道331号 幅員：40m 西側 県道平和の道線（整備予定 計画幅員17m） 南側 市道真栄里潮崎線（R10.3頃 整備予定、計画幅員20m）	
公法上の規制	都市計画区域	市街化区域	
		現在	令和9年度予定
	用途地域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
	建ぺい率	30%	80%
	容積率	60%	200%
	防火・準防火地域	指定なし	準防火地域
	景観法	糸満市風景づくり計画（H29.3月改訂版）の景観形成基準に沿って設定予定。	
	その他	埋蔵文化財包蔵地（但し、土地区画整理事業により調査した上で宅地として整備する。）	
供給処理施設の状況	上水道	糸満市水道事業者と協議 及び所定の手続による。	
	下水道	糸満市下水道事業者と協議 及び所定の手続による。	
	ガス	個別プロパンにより各事業者により整備。	
	電気	電気事業者と協議 及び所定の手続による。	
交通機関	バス	路線バス乗降場などを事業者において整備。	
その他特記事項		・那覇空港から約10km、那覇港から約12kmに立地。 ・国道331号の全線開通により、アクセス性が向上。 ・埋蔵文化財包蔵地を含んでおり、「試掘・確認調査」が必要となる場合がある。 ・糸満市西側の沿岸部は津波浸水想定予想区域であり、地区における最大浸水深は2m以上～5m未満の浸水が想定される箇所もある。また、沿岸部は高潮浸水予測区域となっており、高潮最大浸水深は4m以上～5m未満と想定されている。 ・不発弾等について、土地区画整理事業の造成工事において磁気探査等の調査を実施するが、建築工事に伴い掘削等を行う場合は、事業者の負担により磁気探査等の調査等を実施すること。	

2. 法令上の制限

(1) 都市計画

- ・令和9年度に以下の用途地域に見直しを予定している。

＜表2：用途地域の見直し予定＞

	商業・ターミナルゾーン
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率／容積率	80／200
防火・準防火地域	準防火地域

- ・令和9年度に糸満市土地利用（真栄里地区）実施計画（令和6年3月）に基づく地区計画の決定を予定しており、地区整備計画等の区域内で、建築物を建築する場合は、届出が必要になる。

(2) 土地区画整理事業

- ・事業名称：真栄里土地区画整理事業（令和6年10月事業認可）
- ・施 行 者：糸満市
- ・施行面積：約 56.1ha
- ・仮換地指定日：令和8年3月（予定）：
- ・その他

土地区画整理事業が開始されてから、換地処分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る。

(3) 糸満市風景づくり条例に基づく届出

- ・糸満市風景づくり条例に基づく届出が必要となる。

(4) 糸満市電波障害防止建築指導要綱

- ・高さ10メートル以上の建築物・工作物は電波障害に関する届け出が必要となる。

(5) その他

- ・本事業の実施にあたっては、地方自治法その他、以下に掲げる関連の各種法令（施行令及び施行規則も含む）を事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守すること。
- ・各種要綱・各種基準（最新版）については適宜参考にすること。なお、記載のない各種関連法令等については適用の要否等を含め、事業者の責において検証確認すること。
- ・本公募における本市の審査は、応募者から提出された書類が、本書に規定する提示条件等に従い作成され、本事業のコンセプト等に則したものであるかを確認するものであり、関係法令等に係る適否については審査対象としていない。

【法律】

- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 建築物のエネルギーの消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- ・ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）

- ・ 大規模小売店舗立地法
- ・ その他、本事業に関連する法令等

【条例】

- ・ 沖縄県建築基準法施行条例
- ・ 沖縄県景観形成条例
- ・ 沖縄県環境基本条例
- ・ 沖縄県福祉のまちづくり条例
- ・ 沖縄県赤土流出防止条例
- ・ 沖縄県屋外広告物条例
- ・ 糸満市風景づくり条例（平成 26 年条例第 18 号）
- ・ 糸満市生活環境保全条例（昭和 52 年条例第 17 号）
- ・ 糸満市情報公開条例（平成 15 年条例第 1 号）
- ・ 糸満市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 5 年条例第 5 号）
- ・ 糸満市下水道条例（昭和 58 年条例第 10 号）
- ・ 糸満市水道事業給水条例（平成 10 年条例第 5 号）

3. 上位計画

- ・ 糸満市土地利用（真栄里地区）実施計画（令和 6 年 3 月）

4. 開発コンセプト

- ・ 計画提案は、大規模商業施設等の導入により以下の開発コンセプト及び整備目標に沿ったものとする。

＜表 3：開発コンセプトと整備目標＞

開発コンセプト	整備目標
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。
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くなる環境をつくり、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。
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。

5. 開発条件

- ・様式①-A1～⑧-D1D2 に、募集要項の評価基準に対応する計画提案を作成すること。

(1) 必須項目

- ・以下の項目は必須項目とし、計画提案において必須項目が計画されていない場合は失格とする。また、これらの必須事項を整備する際に、市に整備費用等の負担を求めることはできない。

＜表 4：計画提案における必須項目＞

該当様式	評価項目	必須項目
様 式 (④ – B1B2)	B 1 施設の構成・導入機能	募集要項に規定する大規模集客施設を整備すること。
	B 2 待合空間の確保	路線バス等を利用する方市民が快適に過ごせる 30 m以上の待合空間が確保されていること。
様 式 (⑦ – C1C2)	C 1 バスバースの配置計画	安全性・利便性に配慮された路線バスバース（2 バース以上）を設けること。
		安全性・利便性に配慮されたコミュニティバスバース（1 バース以上）を設けること。

(2) 建築物等の用途の制限

- ・以下の建築物は計画してはならない。
 - 1) 住宅
 - 2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
 - 3) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
 - 4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
 - 5) 自動車教習所
 - 6) 畜舎（動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。）
 - 7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
 - 8) ナイトクラブ
 - 9) 危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場
 - 10) 危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場

11) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する建築物

(3) 壁面後退距離

- ・道路境界線からの壁面後退距離は 2.0m 以上とすること。
- ・隣地境界線からの壁面後退距離は 1.0m 以上とすること。

(4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ・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 以下とする。
- ・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。

(5) 緑化率の最低限度

- ・敷地面積に対して、緑地率で 5 % 以上、もしくは緑被率で 15% 以上を確保するものとする。ただし、屋上緑化および壁面緑化はその対象としない。

(6) その他

- ・様式(②-A2)に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
- ・様式(④-B1B2)の B1 に、大規模集客施設について施設の構成・導入機能に加えて、以下を記載すること。
 - ① 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）
 - ② 施設配置図（駐車場出入口を明示）
 - ③ 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）
 - ④ 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

6. 事業実現性に関する条件

- ・様式⑨-E1～⑫-E4 に、以下の条件を踏まえ計画提案を作成すること。

(1) 事業スケジュール

- ・商業・ターミナルゾーンは、物件引き渡しがあった日の翌日から起算して、2 年以内に建設工事に着手、5 年以内に全ての工事を完了する計画とする。

(2) 実施体制

- ・事業実現に向けて、着工までの手続き等を含めて円滑かつ着実に事業を実施していく内外の体制や仕組み等を提案すること。特に運営事業者の役割及び事業実施の確実性について提案すること。
- ・安定した事業の継続可能性を判断するため、運営事業者の倒産や撤退、資金調達の遅延などの経営リスクマネジメントに関する取組みを提案すること。
- ・本物件の所有権移転登記後において、土地及び建物の所有予定者について提案すること。

(3) 資金計画

- ・本物件に関する事業についての資金計画書(資金調達先金融機関名を含む)を提案すること。
- ・総事業費の内訳を提案すること。

(4) 類似実績

- ・計画提案において提案した内容に類似する実績を記載すること。ただし、代表企業及び主たる運営事業者の実績に限る。