

真栄里地区（商業・ターミナルゾーン） 開発計画地域説明会

1. 市長あいさつ
2. 進出企業あいさつ
 - ①株式会社 メイクマン
 - ②イオン琉球 株式会社
3. 行政説明 公募・経緯・今後の予定
4. 開発計画説明
5. 質疑応答
6. 閉会のあいさつ

質疑応答留意事項

多くの方にご質問いただくためにご協力くださいますようお願いいたします。

- ①質問は簡潔にしましょう！
- ②個別相談は閉会后に行いましょう！

糸満市真栄里地区 (商業・ターミナルゾーン)

開発計画の概要

令和8年 5月 25日
建設部 区画整理課

内 容

【行政説明】

- 1 公募の開始から優先交渉権者の決定までの経過
- 2 直近の状況
- 3 今後の予定

【優先交渉権者説明】

- 4 提案（開発計画）の概要

1. 実施計画の策定(令和6年3月)

・令和6年3月に糸満市土地利用(真栄里地区)実施計画を策定

〈土地利用計画〉

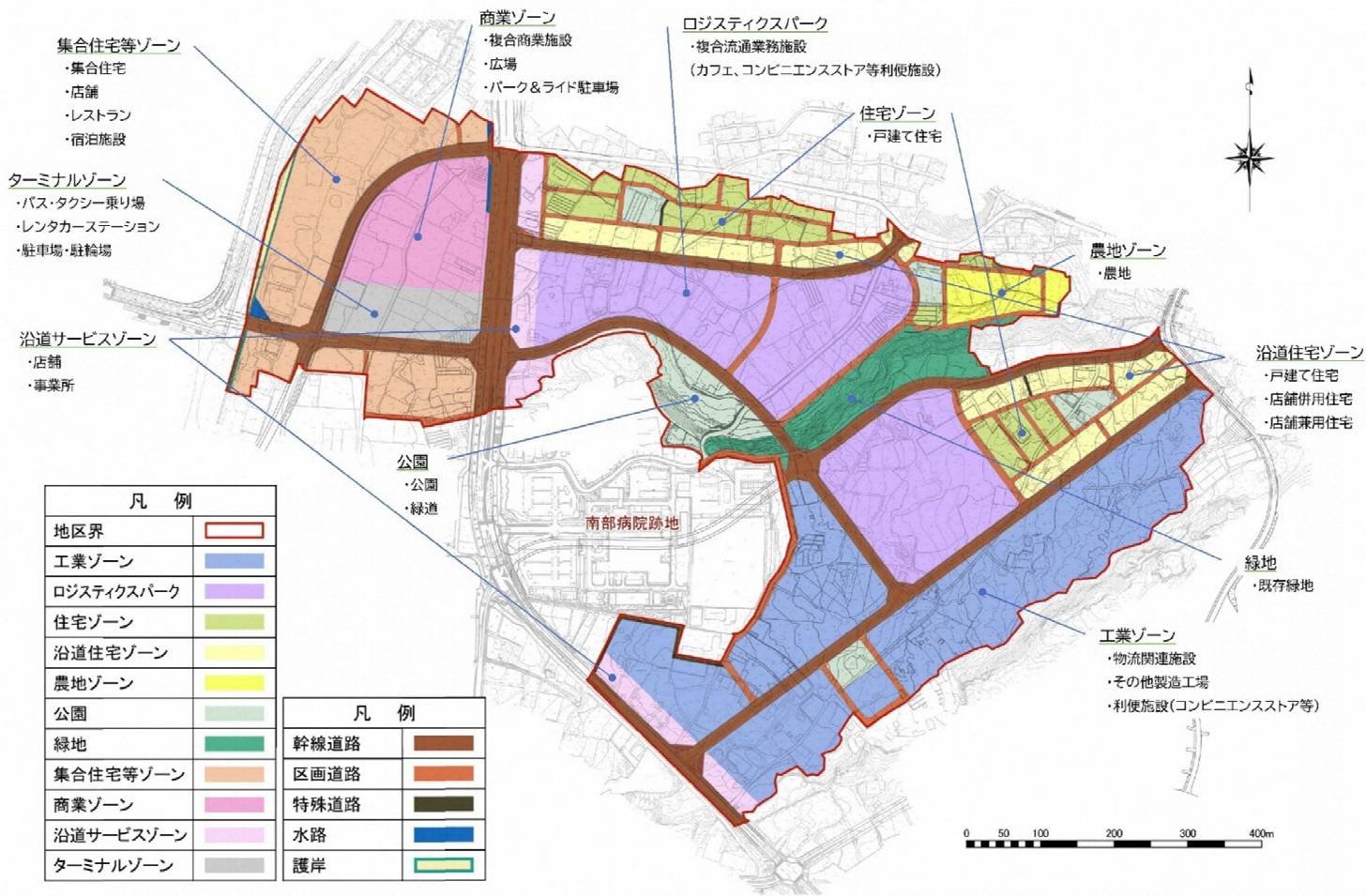


図 土地利用計画図

1 公募の開始から優先交渉権者の決定までの経過

(1) 公募プロポーザルの目的

- ・西エリアのコンセプトである「市民と来訪者の交流拠点形成による賑わいのあるまち」の実現に向け、事業者を公募。
- ・商業・ターミナルゾーンの募集区画を売却し、大規模集客施設等を整備。
- ・大規模集客施設の駐車場に交通ターミナルを整備。



1 公募の開始から優先交渉権者の決定までの経過

(2) 公募からの行程

- ・令和7年3月28日より公募開始
- ・9月30日に参加資格審査・結果の通知、11月19日に提案書を提出
- ・選定委員会により、11月27日に優先交渉権者を選定。12月5日に決定
- ・令和8年5月8日に基本協定締結。

R7.3月28日 4月～7月31日 9月30日 11月19日 11月27日 12月5日 R8.5月8日

-
- ・公募開始（募集要項等の公表）
 - ・質疑・回答
 - ・参加資格審査・結果の通知
 - ・提案書の提出締切
 - ・プレゼンテーション・ヒアリング
 - ・優先交渉権者の選定
 - ・優先交渉権者の決定
 - ・基本協定の締結

1 公募の開始から優先交渉権者の決定までの経過

(3) 計画提案の 評価項目

A 全体計画	A1 事業コンセプト		30	
	A2 土地利用計画・建物配置計画・歩行者動線計画		80	
	A3 ユニバーサルデザインへの配慮		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	10	
		観光客や家族世帯向けの集客施設	120	
		観光コンテンツの導入	80	
	B2 待合空間の確保 ※必須		20	
	B3 景観形成への配慮	形態・意匠・色彩		30
		歩行者の回遊性の創出		20
		国道沿道の景観形成		40
		敷地・建物全体の緑化		20
	B4 周辺環境への配慮	集合住宅等ゾーンへの配慮		20
		災害時の安全性		20
B5 地球環境への配慮	地球環境への配慮		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バース以上)※必須	20	
		コミュニティバス(1バース以上)※必須	20	
	C2 その他の交通計画の提案	タクシーバース	20	
		観光バス臨時乗降場	20	
		その他の提案	40	
D 地域貢献計画	D1 地域経済の活性化		20	
	D2 地域との交流・連携		20	
E 事業実現性	E1 事業スケジュール		20	
	E2 実施体制		50	
	E3 資金計画		20	
	E4 類似実績		20	

1 公募の開始から優先交渉権者の決定までの経過

(4) 優先交渉権者の選定(第3回事業者選定委員会)

日時: 令和7年11月27日(木) 13時00分~17時00分

<審議事項>

第Ⅰ部 プレゼンテーション及び質疑応答

第Ⅱ部 1)計画提案・価格提案に対する審議 (2グループより提案)

2)計画提案点・価格提案点の公表及び選定結果の確認

- ・総合評価点により、Aグループを優先交渉権者に選定
計画提案点607点、価格提案点200点、総合評価点807点

(提案価格 41億円)

※選定委員会の講評(抄)

- ・優先交渉権者として選定されたAグループの提案は、応募者自らが主たる運営事業者であることから事業コンセプトが明確。
- ・実質的で実現性の高い提案であると評価。
- ・災害時の立体駐車場の活用や雇用創出、環境保全活動などの実績も豊富であり、今後のまちづくりへの貢献が期待できるものと判断

1 公募の開始から優先交渉権者の決定までの経過

(5) 優先交渉権者の決定(令和7年12月5日)

優先交渉権者（主たる運営事業者含む）

- ・ 代表企業：株式会社メイクマン
- ・ 構成企業：イオン琉球株式会社

※優先交渉権者に付議すべき事項

- ・ 今後の公共交通のニーズに応じて、交通結節点機能の拡大を図ること。
- ・ 提案にある観光客に人気のある飲食店の誘致を図ること。
- ・ 提案にある観光産業や福祉・医療、農業・漁業と連携した地域密着型店舗の実現を図ること。
- ・ 国道から「憩いの場」が視認できる配置について再検討すること。
- ・ 地域イメージを形成する商業施設の業態について再検討すること。

2. 直近の状況

令和7年12月：交通量調査の発注（広域調整手続きの準備）

令和8年3月17日：仮換地の指定

令和8年5月 8日：企業立地基本協定の締結

進行中の工事等：文化財発掘調査、抜開工事、造成工事実施設計

(2) 企業立地基本協定の締結

(株)メイクマン及びイオン琉球(株)が商業・ターミナルゾーンへの立地に関する提案書に基づき、糸満市と協調して、本地区の開発目標である「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」の実現を図ることを目的として締結するもの。

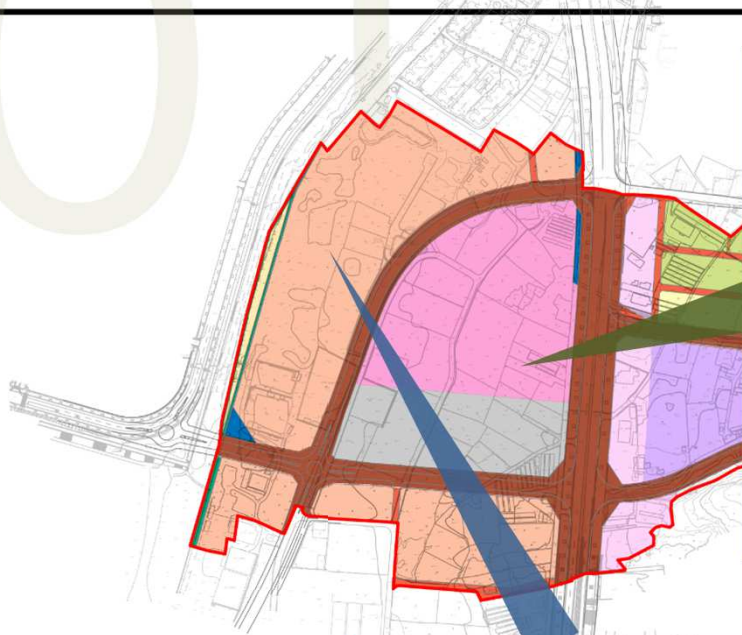
基本協定の内容

目的、優先交渉権者の地位、基本的合意事項、実施・運営計画、土地価格の鑑定、土地売買仮契約の締結、指定用途、指定期日、買戻特約、地位譲渡の禁止、協定の解除など合意事項を定めている。

基本協定書締結式 令和8年5月8日



(4) 進行中の工事等



文化財発掘調査



凡 例	
地区界	
工業ゾーン	
ロジスティクスパーク	
住宅ゾーン	
沿道住宅ゾーン	
農地ゾーン	
公園	
緑地	
集合住宅等ゾーン	
商業ゾーン	
沿道サービスゾーン	
ターミナルゾーン	

	幹線道
	区画道
	特殊道
	水路
	護岸

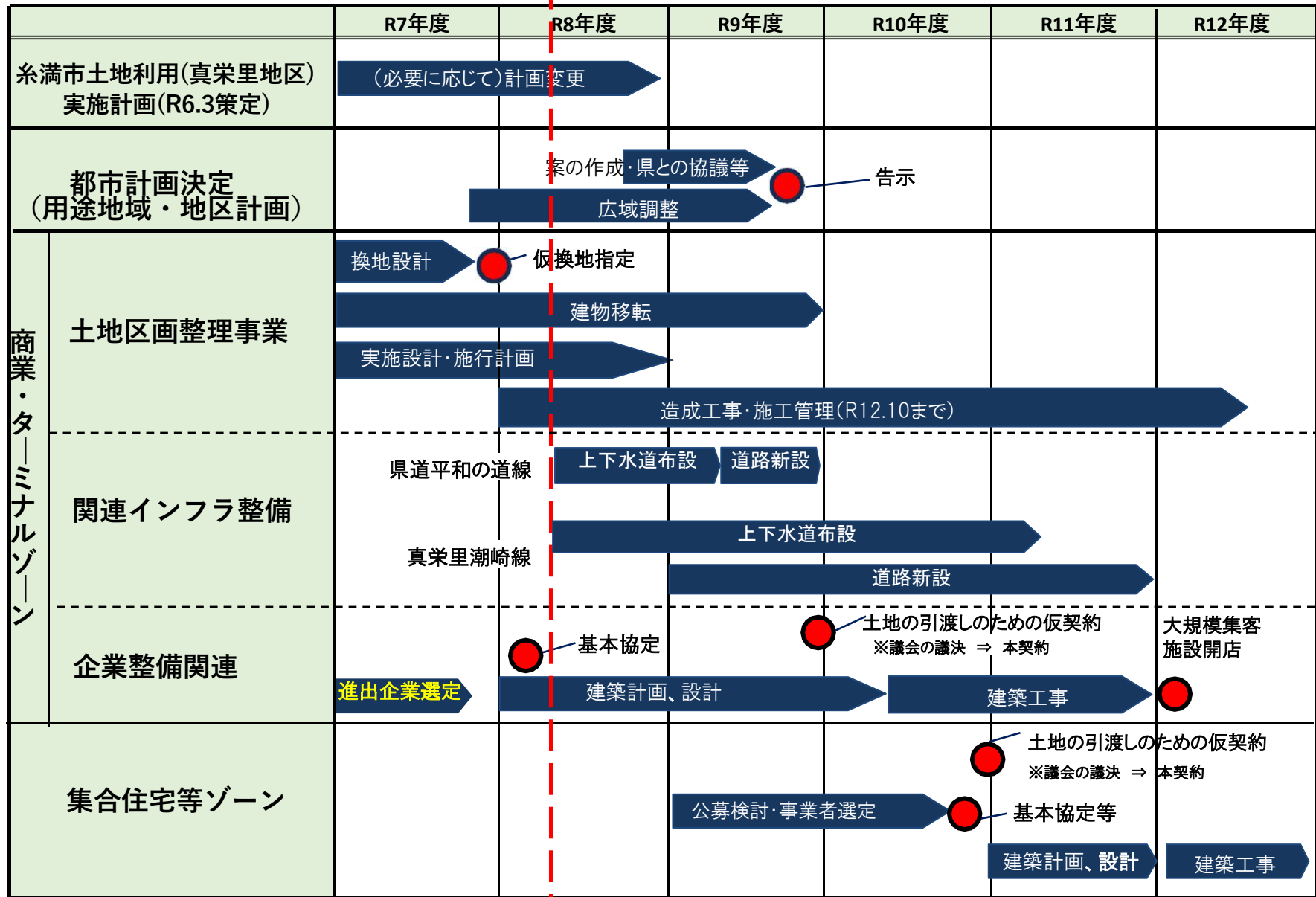


抜開工事

400m



3. 今後の予定(国道西側エリア)



3. 今後の予定

STEP1: 広域調整→実施・運営計画の承認

(R8.4～R9.12月頃)

STEP2: 使用収益開始の通知→土地の引き渡し

(R10.3月頃)

STEP3: 大規模商業施設等の工事着手・竣工

(R10.4月頃～R12.3月頃)

STEP4: 大規模商業施設等のオープン

(R12年中)

※土地売買契約締結時期や議会に諮る時期については、現在調整中。

周辺道路図



航空写真(拡大)





誠実に、情熱をもって進めてまいります。

ご清聴ありがとうございました