

糸満市真栄里地区 (商業・ターミナルゾーン)

公募結果の概要

令和8年2月 19日
真栄里地区事業推進課

内 容

- 1 これまでの取組み
- 2 公募の概要
- 3 公募の開始から優先交渉権者の決定までの経過
- 4 優先交渉権者の決定
- 5 優先交渉権者の提案概要
- 6 今後の予定

1. これまでの取組み

1-1 糸満市土地利用(真栄里地区)実施計画の策定

- ・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

※参考：区画整理事業R6年11月事業認可

＜土地利用計画＞

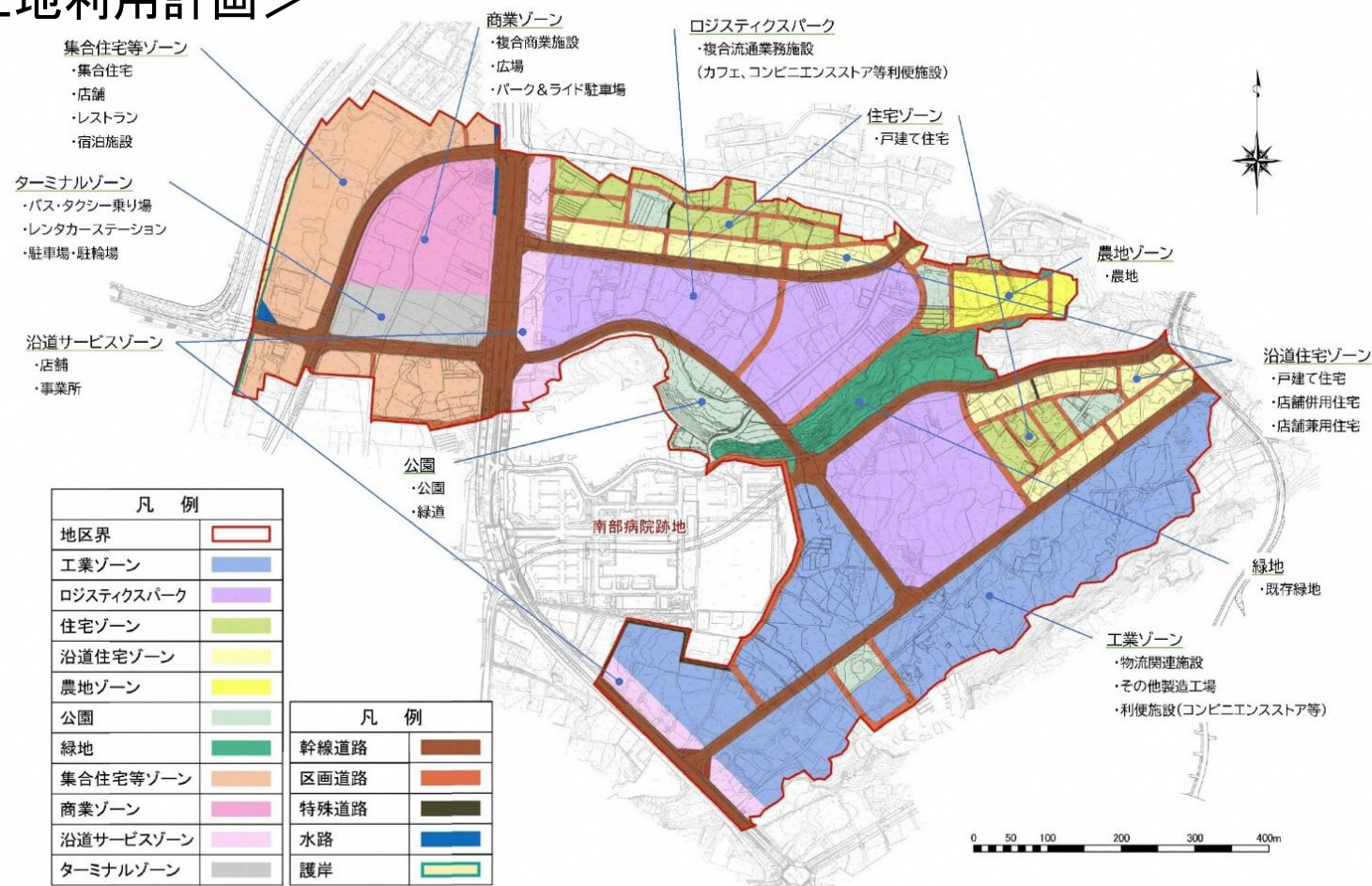
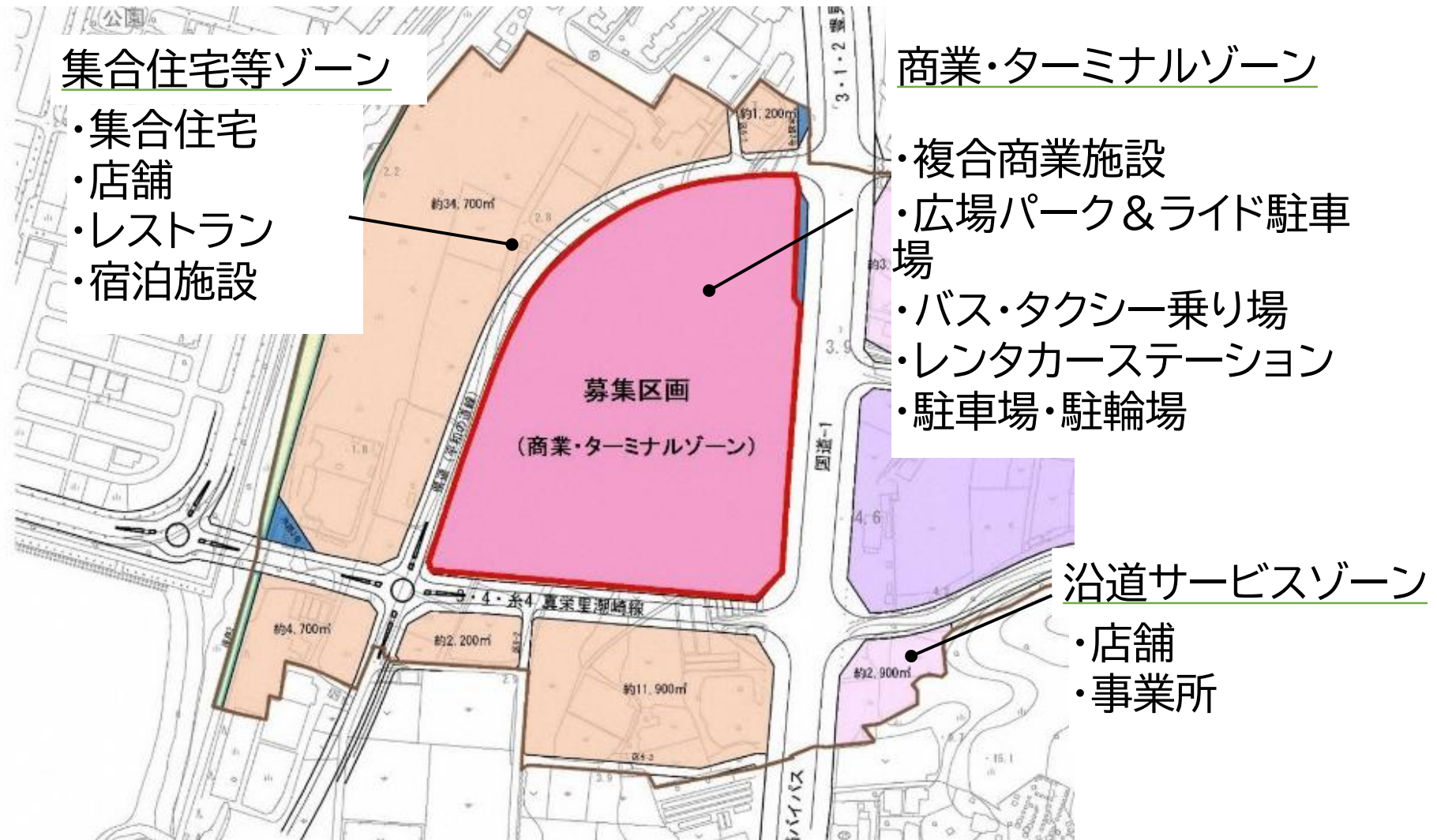


図 土地利用計画図

◇土地利用計画



1. これまでの取り組み

＜真栄里地区の開発目標＞

- ・「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」

＜西エリアの開発コンセプト＞

- ・西エリアでは、主に、本市内での経済の活発化、人の交流の活発化による持続可能なまちづくりに寄与するため、商業機能等の導入により、地域住民や市への来訪者にとって魅力的かつ利便性の高い空間を創出し、地域の顔としてふさわしい土地利用を目指す。

～市民と来訪者の交流拠点形成による賑わいのあるまち～

- ・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
- ・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. 公募の概要

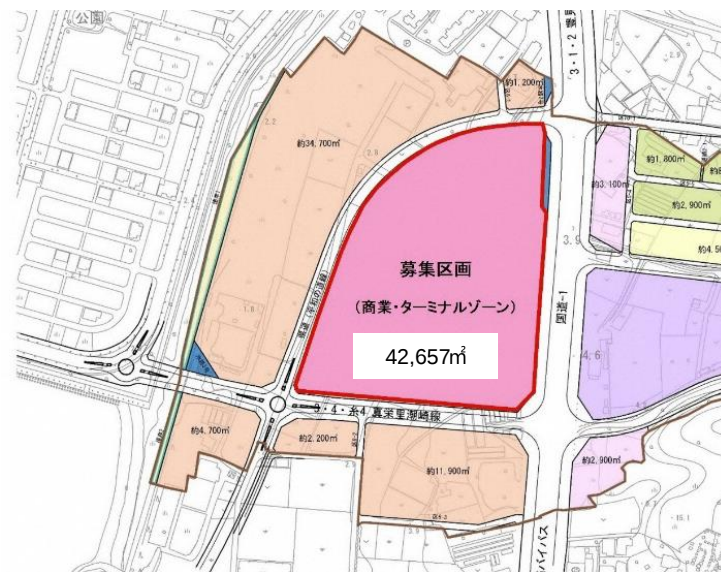
(1) 公募の目的

- ・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」の実現に向けた公募。
- ・提案内容と価格を評価するプロポーザル方式により、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する。
- ・交通ターミナルを大規模集客施設の駐車場に整備する。

(2) 公募の基本的要件

- ・応募者は土地所有権を取得するものに限定。
- ・商業ターミナルゾーンを民設、民営で整備運営を行う。

<募集区画位置図>



2. 公募の概要

＜必須事項とした整備内容＞

必須事項		整備内容
大規模集客施設の整備 (店舗などに供する床面積1万㎡超)		募集要項に規定する大規模集客施設を整備すること。
待合空間の確保 (路線バス等の利用者向け・30㎡以上)		路線バス等を利用する方が快適に過ごせる30㎡以上の待合空間が確保されていること。
バスバースの 配置計画	路線バスバース (2バース以上)	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。
	コミュニティバスバース (1バース以上)	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。

3 公募の開始から優先交渉権者の決定までの経過

(1) 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)

(2)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

4 優先交渉権者の決定

(1) 優先交渉権者の決定(令和7年12月2日)

- ・市長により優先交渉権者をAグループに決定

1) 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

2) 優先交渉権者の決定理由

- ・糸満市真栄里地区企業誘致選定委員会において、計画提案と価格提案を総合的に評価した結果、最優秀提案として選定されたことを踏まえ、優先交渉権者として決定した。

5 優先交渉権者の提案概要

事業コンセプト



コミュニティを創造をする
親和性の高い MD 機能
アウトドア、ガーデニング+
(生活シーンに合わせた MD との融合)



新たなコミュニティタウンとして暮
らしのライフライン機能はもちろん
のこと家族が集う場を創出

実現したいこと

1. 交流拠点

市民と来訪者の交流拠点に
よる賑わいのあるまち



2. 地区の玄関口

公共交通の利便性向上によ
る地域の玄関口



3. 憩い集い

地域への愛着の醸成に寄与する
家族世帯向けの空間の創出



4. 観光関連機能

地域の賑わいや観光振興に
寄与する集約施設



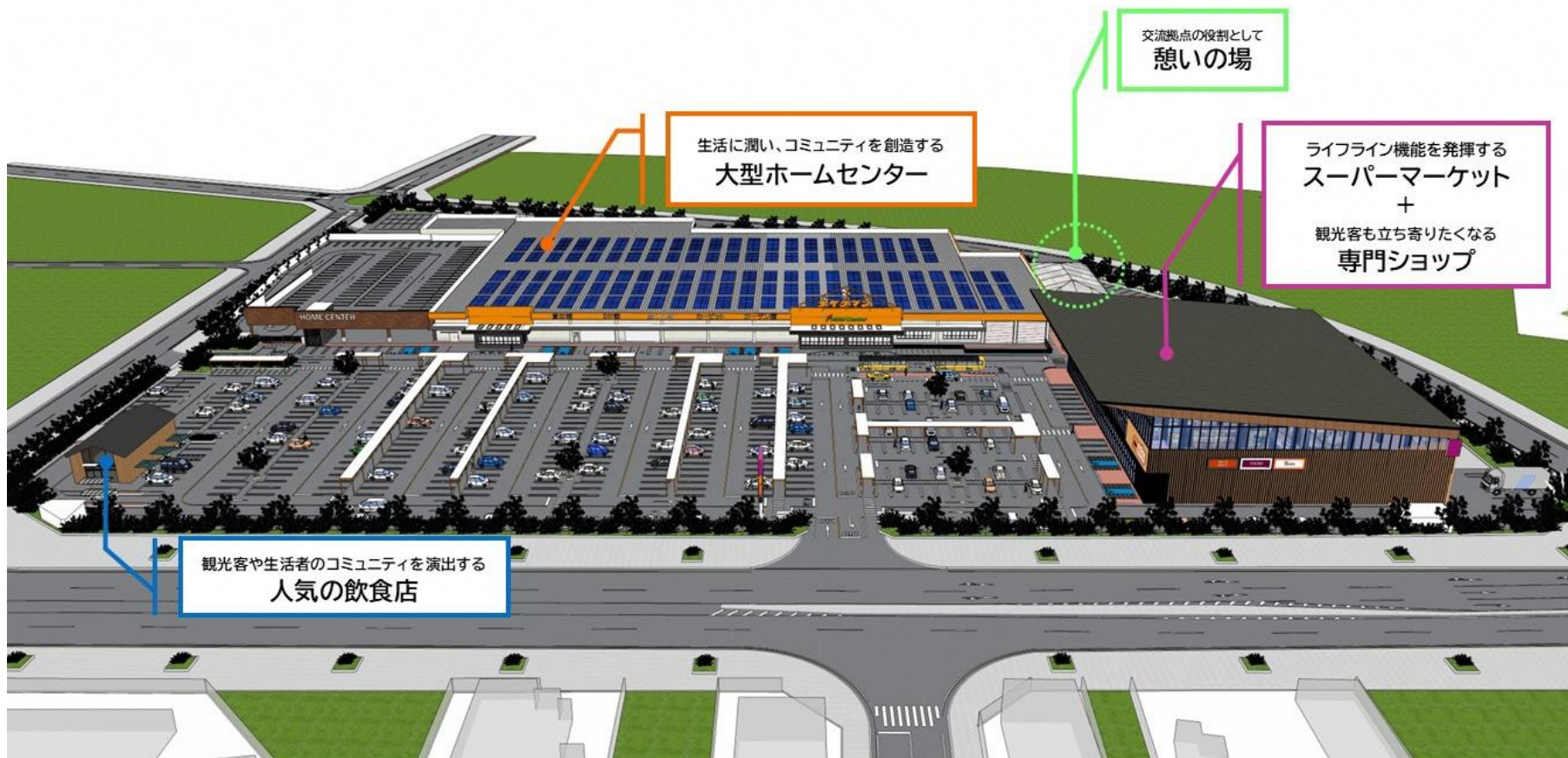
5. 居住空間への配慮

安全性・利便性に配慮した
建物計画



※11月27日時点の提案であり今後変更の可能性があります。

5 優先交渉権者の提案概要



※11月27日時点の提案であり今後変更の可能性あります。

5 優先交渉権者の提案概要



▼バス・タクシー・一般車両乗降スペース



▼憩いの場に観光バス乗降スペース設置



▼いとちゃん mini バス



▼交通ネットワーク形成の場



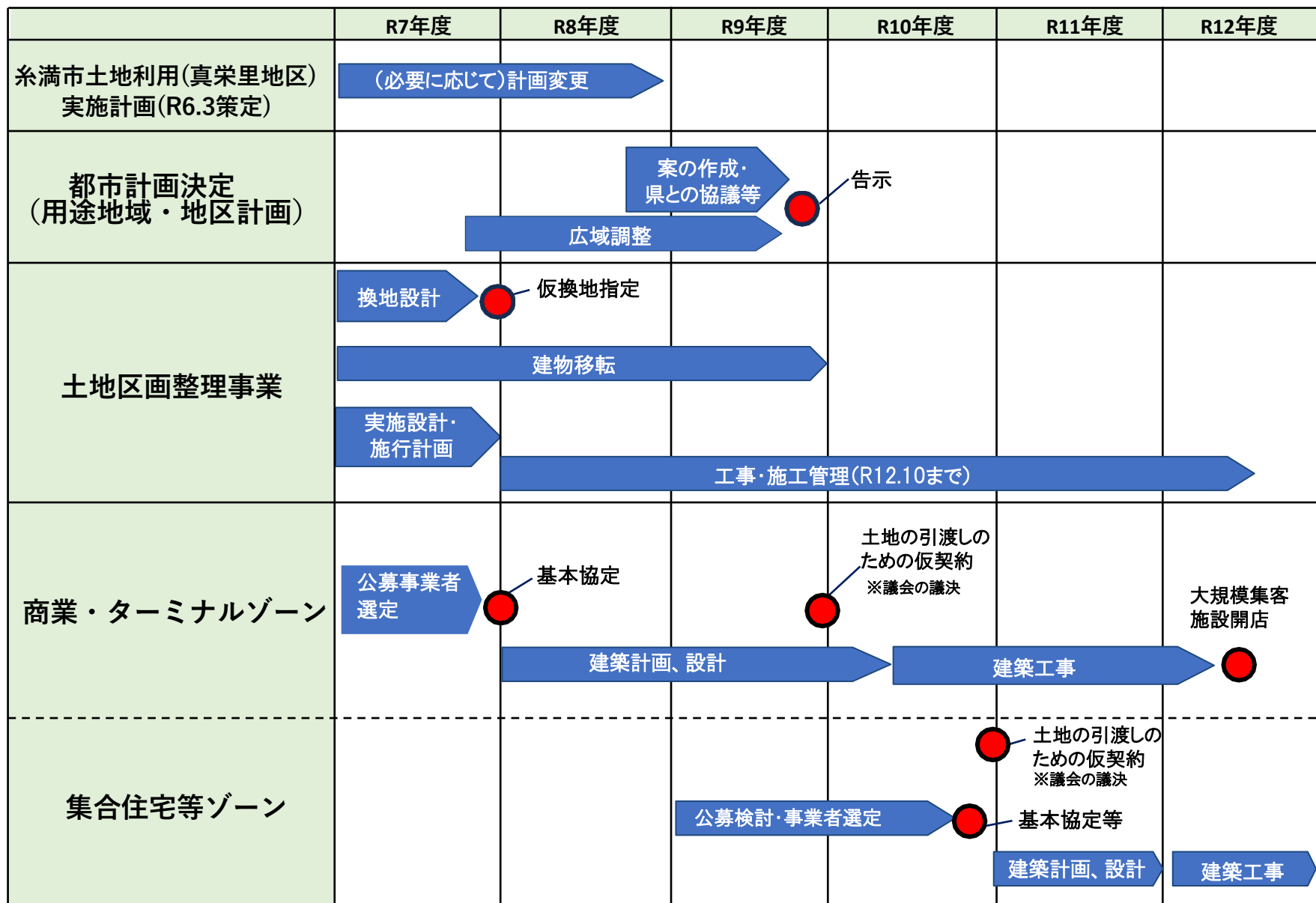
▼EV ステーション



バスバースを設けることで、あらゆる交通網に対して対応できるようにし、地域のハブ機能の場と位置付け、路線バスだけでなく、コミュニティバスや観光バス・レンタカーステーション・EV ステーションなどの利用も想定した運営を検討してまいります

※11月27日時点の提案であり今後変更の可能性があります。

6 今後の予定



報告は以上となります

ご清聴ありがとうございました