

バーデハウス久米島再生プロジェクト民間提案事業
公募要領

～ここにしかないと時間と空間の創出に向けて～

令和5年12月

沖縄県久米島町

第1. 事業の趣旨

久米島沖の深海612mから汲み上げられたミネラル分を多く含む海洋深層水を100%利用した、世界初の温浴施設「バーデハウス久米島」(以下「バーデハウス」)。バーデプールには心身のリラクゼーション効果が期待されるアクアマッサージやミストサウナ、オーシャンビューのホットタブから見渡す水平線、トリートメントルームではアロマを使った南国ムード漂うエステ。そこには非日常的な空間とゆっくりとした“島”時間が流れていました。

平成16年の開館以来、久米島観光の目玉として、また、町民の憩いの場として多くの方々に魅了してきたバーデハウスは設備の劣化とコロナ禍の影響を受け、令和2年10月、惜しまれつつ一時休館となりました。

以来、本町ではバーデハウス再生に向けて、民間事業者の皆様との「対話」を通じて、バーデハウスの可能性や魅力について探りつつ、民営化に向けた公募条件等の整理と周辺施設(公共施設・財産)の効果的な活用方法及び市場性等に関する調査及び検討を重ねてまいりました。

それまでの調査・検討を踏まえ、本町では奥武島の恵まれた自然環境と取水量日本一を誇る海洋深層水を活かした滞在型リゾート拠点、久米島ならではのコンテンツを提供する観光拠点を形成するため、民間提案制度を活用し、運営主体となる民間事業者を令和4年4月に公募を開始しました。

公募開始にあたり、多くの民間事業者から高い関心が示されたものの、コロナ禍による先行き不透明感や不安定な世界情勢など様々な要因が相まって、民間事業者の参画には至らない状況となっていました。

本町ではこの結果を踏まえ、民間事業者等との更なる対話やヒアリングを重ね、奥武島エリアを含めた久米島東部地区の価値向上に向けた取り組みとして、先の公募要領等で定めた諸条件の再検討を重ね、民間企業がより参画しやすい条件整理を行い、この度、再公募を行うこととしました。

この公募要領は、民間事業者の豊富なアイデアやノウハウを最大限に活用し、官民連携によるバーデハウス再生を進めていくために、広く民間事業者の皆様からの事業提案を公募し、最優秀提案事業者(優先交渉権者)を決定するために必要な事項を定めたものです。本町では最優秀提案事業者の創意工夫と奥武島エリアが持つポテンシャルを掛け合わせるにより、ここにしかない特別な時間と空間の創出に向けて「バーデハウス久米島再生プロジェクト(以下「本プロジェクト」という。)を推進してまいります。

第2. 事業の概要

1 本プロジェクトのコンセプト

「ここにしかない時間の流れや特別な空間の創出」をメインコンセプトとし、奥武島の恵まれたロケーションと民間事業者の豊富なアイデアやノウハウを掛け合わせるにより、同地域のポテンシャルを最大限引き出しつつ、以下に示す2つのサブコンセプトを基本方針とした再生プロジェクトを推進します。

メインコンセプト ここにしかない時間の流れや特別な空間の創出		
サブ コンセプト	非日常的な空間を創出し、高価値で良質なサービスを提供するエリアの整備	奥武島の恵まれた環境と海洋深層水を活用した滞在型リゾート拠点の整備
全てのコンセプトの実現にあたり、自然環境や周辺景観へ配慮するとともに、経営面においても持続可能性を重視した事業提案を募集します。		

2 対象用地の概要

所在地	地番	面積	地目	現況
沖縄県島尻郡 久米島町 字奥武	170-1の一部	約 5,000 m ²	原野	キャンプサイト
	170-2	15,390 m ²	原野	浦島亭、ウミガメ館、多目的広場
	170-5	12,318 m ²	原野	バーデハウス、キャンプ場
	324-2	5,019 m ²	原野	駐車場
	167-1	2,513 m ²	原野	駐車場
	168-8	302 m ²	畑	駐車場
	169-1	863 m ²	畑	駐車場
合計		約 41,405 m ²		
各種計画、 制限等	<ul style="list-style-type: none"> ・町土地利用計画においてリゾート関連施設用地に位置付けられている。 ・沖縄県立自然公園における第2種特別地域に指定されている。 ・久米島町景観計画において景観形成重点地区に指定されている。 			

3-1 提案対象施設の概要

所在地等	沖縄県島尻郡久米島町字奥武170-1他		
既存施設 の概要	施設名	整備年度	面積
	バーデハウス久米島		
	バーデハウス本館	平成16年度	1,210 m ²
	トリートメント棟本館	平成16年度	243 m ²
	トリートメント棟別館	平成21年度	170 m ²
	多目的広場（パークゴルフ場）	平成11年度	約 15,000 m ²
現況	<ul style="list-style-type: none"> ・バーデハウス本館は塩分に起因する劣化が著しく、ダクト、ポンプ類は大規模な改修を要する。また、建物本体にも塩害が及んでおり、一部外壁の崩れが見られる。 ・トリートメント棟は比較的良好な状態が保たれている。 ・本館、別館共に令和2年10月末に閉鎖し現在3年経過している ・多目的広場はパークゴルフ場として利用しているが、宿泊施設の設置など様々な用途に活用することを想定している。 		

3-2 任意での提案を受け付ける施設

所在地等	施設名	整備年度	面積
既存施設 の概要	奥武島キャンプ場		
	管理棟	平成15年度	376 m ²
	調理棟	平成15年度	70 m ²
	シャワー棟	平成15年度	140 m ²
	ウミガメ館（亀の館）	平成11年度	901 m ²
	浦島亭（レストハウス畳石）	平成11年度	220 m ²
現況	<ul style="list-style-type: none"> ・キャンプ場は令和4～6年度の間、指定管理者により運営。令和7年度以降は協議の上決定する。 ・ウミガメ館は町営（一部管理委託）で運営している。大水槽に著しい劣化が見られるほか、屋根の防水工事が必要なため、令和6年度に長寿命化改修を行うとともに、指定管理者による管理へ移行する予定。 ・浦島亭はレストランとして活用していたが現在は閉館中。 		

4 位置図等

別添のとおり

5 公募の概要

公募する提案は、公共財産である対象施設及び対象用地の効果的な利活用に関するものであって、事業提案者が実施主体となり整備、運営を行うことを前提とします。また、提案にあたっては上記「第2. 事業の概要」において示したコンセプトを実現するための事業提案について、公募型プロポーザル方式により決定します。

本プロポーザルによって決定した最優秀提案者は優先交渉権者として、本町と基本協定及び事業用地定期借地権設定契約を締結するほか、必要に応じて定期建物賃貸借契約を締結し、提案内容に基づく事業を実施することとします。

ただし、次のような提案は受付できません。

- (1) 本町に新たな財政負担が発生する提案。ただし、十分な財政効果や本町の政策実現に寄与すると認められる提案は可能とします。
- (2) 町が既に着手又は計画している事業の内容と同様の提案
- (3) 事業提案者以外が実施主体となることを前提とした提案
- (4) 関係法令等に反する提案
- (5) 町の施策（久米島町総合計画、観光振興基本計画等）に反する計画
- (6) その他、町長が適当でないと認める提案

6 優先交渉権者の決定方法

有識者等で構成するバーデハウス久米島再生プロジェクトに関する民間提案事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）にて審査し、最優秀提案事業者を決定します。この選定結果を踏まえ、本町が優先交渉権者を決定します。

7 事務局

事務局は久米島町商工観光課内に設置します。

久米島町 商工観光課

所在地：沖縄県島尻郡久米島町字比嘉2870番地

電話：098-985-7131

mail：syokokanko@town.kumejima.lg.jp H P：<https://www.kumejima.okinawa.jp>

本プロジェクトに関するお知らせや情報提供は原則として久米島町ホームページにて行います。

第3. 参加者の資格等

1 参加者の資格

参加者は、以下の全てに該当する法人（以下「参加法人」という。）又は複数の法人で構成されるもの（以下「参加グループ」という。）とします。個人での参加は認められません。

- (1) 公募要領に従って本事業を実施することができる者であること。
- (2) 以下に示す資力、信用等を有する者であること。

ア 本事業に関し参加法人又は参加グループの提案する計画内容の施設建設及び事業運営に必要な資力、信用等を有する者であること。

イ 直近の決算期末において、債務超過でないこと。

ウ 経常損益について直近の決算を含み3期連続の赤字でないこと。

エ 過去10年の間(平成25年4月1日から令和5年3月31日まで)において、提案に示した計画内容(施設内容及び建築規模)と同等の施設整備事業の業務実績があること、延べ床面積 3,000 m²以上の不動産開発事業に係る業務実績があること、又はこれらと同等以上の能力を有していると認められること。

※参加グループの場合、全ての構成員(参加グループに属する参加法人をいう。以下同じ。)が上記のアからウまでを満たし、エについては構成員のうち1者以上が満たしていればよいものとします。

(3) 久米島町建設工事等入札参加資格名簿に登録されている者(以下「有資格者」という。)又は参加表明時に以下の書類を添付する者であること。

ア 法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)

イ 消費税及び地方消費税に滞納がないことを証明する書類

ウ 久米島町税に滞納がないことを証明する書類(本町に納税義務がない場合は不要)

2 参加の制限

本事業に参加できる者は、有資格者にあつては久米島町建設工事等請負業者指名基準及び指名審査委員会等に関する要領第9条の規定による指名停止の措置を受けていない者とし、有資格者でない者にあつては同要領の別表第2の各号に掲げる要件に該当しておらず、かつ、次の(1)から(6)までの要件を全て満たす者とします。

なお、参加グループの場合には、その全ての構成員について、次の(1)から(6)までの要件を満たすものとします。

(1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項に該当しないこと。

(2) 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定により再生手続開始の申立てがなされていない(更生計画の認可の決定を受けたもの及び再生計画の認可の決定を受けたものを除く。)こと。

(3) 会社法(平成17年法律第86号)第475条若しくは第644条の規定による清算の開始又は破産法(平成16年法律第75号)第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立てがなされていないこと。

(4) 過去6か月以内に、手形交換所で不渡手形若しくは不渡小切手を出した事実又は銀行その他の主要取引先からの取引停止等を受けた事実がないこと。

(5) 次のアからオまでのいずれにも該当しないこと。

ア 参加者若しくは参加者の役員等(その支店又は営業所の代表者を含む。以下同じ。)が、暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であり、又は暴力団員が参加者の経営に実質的に関与していること。

イ 参加者又は参加者の役員等が、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員を利用していること。

ウ 参加者又は参加者の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していること。

エ 参加者又は参加者の役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していること。

オ 参加者又は参加者の役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不正に利用するなどしていること。

(6) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項

1号及び同項3号から5号に規定する風俗営業並びに同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業を行う者でないこと。

3 その他の留意事項

ア 参加法人又は参加グループの各構成員は、他の参加法人又は参加グループの構成員となることはできません。

第4. 参加手続及び提案受付

1 参加手続

(1) 公募スケジュール(表1)

事項	時期
① 公募要領の公表	令和5年12月28日(木)
② 関係図書等閲覧期間	令和6年1月9日(火)～19日(金)
③ 公募要領説明会及び現地見学会	令和6年1月31日(水)
④ 質問事項受付期間	令和6年1月19日(金)～2月9日(金)
⑤ 質問事項回答	令和6年2月16日(金)
⑥ 参加表明受付期間	令和6年2月16日(金)～22日(木)
⑦ 資格審査結果通知	令和6年3月8日(金)
⑧ 対話資料の提出期間	令和6年3月22日(金)
⑨ 対話期間	令和6年3月25日(月)～4月12日(金)
⑩ 対話結果通知及び共通認識事項の通知	令和6年4月19日(金)
⑪ 提案書受付締め切り	令和6年4月30日(火)
⑫ 提案審査	令和6年5月中旬～6月中旬
⑬ 優先交渉権者公表	令和6年7月初旬
⑭ 基本協定締結	令和6年7月下旬
⑮ 詳細協議	令和6年8月以降随時
⑯ 事業用定期借地権設定契約	令和6年9月以降
⑰ 契約内容の議決	令和6年9月以降

(2) 公募要領の配布

公募要領は、本町HPにて令和5年12月28日(木)に公表します。窓口等での配布は行いません。

(3) 対象施設の関係図面等の閲覧

本プロジェクトの対象施設に関する完成図書等の関係図書の閲覧期間を次のとおり設定しますので、閲覧を希望する者は事務局までお申し込みください。

ア 閲覧期間

令和6年1月9日(火)から令和6年1月19日(金)午後4時まで

イ 閲覧場所

久米島町役場2階会議室

ウ 閲覧申込方法

メールに企業名、閲覧者氏名、閲覧希望日時を記載し、事務局へご連絡ください。メールの件名は「バーデハウス再生プロジェクト関係図面等閲覧申込」と記載してください。

(4) 公募要領等に関する説明会及び現地見学会

本プロジェクトへの参加を希望する者に対し、公募要項等に関する説明会及び現地見学会(以下「公募要領説明会及び見学会」という。)を次のとおり行います。

なお、公募要領等は各自持参することとし、質問・意見等は、受け付けません。

ア 受付期間

令和6年1月19日(金)から令和6年1月26日(金)午後5時まで

イ 提出方法

公募要領説明会及び見学会への参加申込は所定の様式にて事務局までメールでお申込み下さい。件名は「バーデハウス再生プロジェクト公募要領説明会申込」と記載してください。

ウ 提出先

P.3の「第2 事業の概要 7 事務局」

エ 実施日

令和6年1月31日(水)午後2時から午後5時まで

オ 実施場所

久米島町役場2階会議室及びバーデハウス

※詳細については、参加申込受領後に事務局よりメールにて通知します。

カ 留意事項

公募要領説明会及び見学会への参加の有無については、審査対象とはしません。参加者の所在地から現地までの移動手段は、各自で手配してください。原則として雨天決行とします。

公募要領説明会及び見学会には、報道機関等が取材する可能性がありますのでご了承ください。

(5) 公募要領等に対する質問及び回答

公募要領募集要項等の内容に関して質問がある場合は、質問書を以下の要領で提出することができます。

ア 受付期間

令和6年1月19日(金)から2月9日(金) 午後5時まで

イ 提出方法

質問事項は、所定の様式を利用して内容を簡潔にまとめ、事務局へ電子メールで提出して下さい。件名は「バーデハウス再生プロジェクト 質問」と記載してください。

ウ 提出先

P.3の「第2 事業の概要 7 事務局」

エ 回答日

令和6年2月16日(金)までに回答します。

オ 回答方法

回答については、本町のホームページに掲載します(質問を行った法人名は非公表とします)。本町から個別に回答は行いませんので、本町のホームページを注意して確認してください。

カ 留意事項

回答内容については、公募要領と同等の効力を持つものとします。提案内容の是非、事前の審査に該当するような質問については、回答を行いません。また、上記ア、イ以外の期間・方法で公募要領等に関する質問があっても、回答を行いません。

(6) 参加表明

参加をしようとする者は、必ず参加表明を行ってください。

参加グループで提案を行う場合は、必ず代表構成員を選任し、その代表構成員が手続きを行ってください。

参加表明書は所定の書式に従い、参加法人名又は参加グループの代表構成員及び各構成員の法人名並びにそれぞれが携わる役割を明記してください。また、参加表明にあたっては代表構成員の責任において、全ての構成員が「第3. 参加者の資格等」の要件を満たしていることを確認してください。

なお、参加表明に関しては、参加事業者数のみ公表し、個別の企業名等の公表は行いません。

ア 受付期間及び時間

受付期間:令和6年2月16日(金)~令和6年2月22日(木)(土・日・休日除く)

受付時間:午前9時から午後5時まで。

イ 受付場所

P.3の「第2 事業の概要 7 事務局」

ウ 提出方法

所定の参加表明関係書類一式を持参又は郵送にて提出してください。

※提出書類の確認等を行うため、来庁前に事務局まで連絡をお願いします。

エ 留意事項

書類の不備や期限内に提出がない場合は受け付けられませんので余裕をもって提出して下さい。

(7) 参加資格審査

ア 参加制限非該当の審査

参加法人又は参加グループの代表構成員及び構成員となる法人については、提出された資料を基に本町がP.6の「第3 2参加の制限」に示す条件に該当していないかを審査します。

イ 参加者の資力及び信用の審査

P.6の「第3 1参加者の資格 (2)」の各号に示す要件を満たしているかについて審査します。

ウ 参加者資格確認基準日

参加者資格確認基準日は、参加表明受付日とします。

(8) 参加者資格審査結果

資格審査の結果は、参加法人又は参加グループの代表構成員に対して、令和6年3月8日(金)までに書面により通知します。

(9) 構成員の変更等

参加グループの構成員の変更、追加及び削除は、提案書の提出期限2週間前まで可能です。(代表構成員の変更はできません。)変更が生じた場合は、速やかに所定の構成員変更届によって本町に届出を行うとともに、本町の承諾を受けることとします。

構成員の変更等に関する参加者資格審査についても、前記「(8) 参加者資格審査結果」と同じ方法で審査・通知します。

ア 受付期間及び時間

受付期間:令和6年3月1日(金)まで(土・日・休日を除く。)

受付時間:午前9時から午後5時まで。ただし、正午から午後1時までを除く。

イ 受付場所

P.3の「第2 事業の概要 7 事務局」

ウ 提出方法

構成員変更届は、持参又は郵送にてすることとします。

(10) 参加者資格の喪失

参加者資格確認基準日の翌日から優先交渉権者決定日までの間、参加者が「第3参加者の資格等」に示す参加者の資格を満たさなくなった場合、又は参加の制限に抵触した場合、当該参加者は本プロポーザルの参加者資格を喪失します。

なお、参加グループの構成員の変更、追加及び削除は「(9) 構成員の変更等」を参照してください。

(11) 参加の辞退

参加表明書を提出した参加法人又は参加グループで提案書の提出を辞退するときは速やかに所定の参加辞退届を提出してください。参加グループの場合は代表構成員が手続きを行ってください。

ア 受付場所

P.3の「第2 事業の概要 7 事務局」

イ 提出方法

参加辞退届は、持参又は郵送にて提出してください。なお、郵送の場合は必ず「書留（配達証明付）」とするものとします。

参加表明関係書類等（表2）

提出書類		様式	部数
○公募要領説明会及び現地見学会参加申込書		様式1-1	1部
○公募要領等に関する質問書		様式1-2	1部
参加表明関係書類	① 参加表明書	様式2-1	1部
	② 委任状（代表企業用）	様式2-2	1部
	③ 委任状（代表企業以外用）	様式2-3	1部
	④ 類似業務実績表	様式2-4	1部
	⑤ 法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）	—	1部
	⑥ 消費税及び地方消費税に滞納がない証明（納税証明：公告日以降の原本）	—	1部
	⑦ 久米島町税全般に滞納がない証明（納税証明書：公告日以降）	—	1部
	⑧ 参加者の財務諸表（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）（直近3年） 上場企業の場合は有価証券報告書も併せて提出して下さい。	写し	1部
	⑨ 財務状況表（代表構成員及び構成員全員）	様式2-5	1部
	⑩ 会社概要（パンフレット）、事業経歴書	任意	1部
	⑪ 参加表明関係書類提出確認書	様式2-6	1部
その他	⑫ 構成員変更届出書	様式2-7	1部
	⑬ 参加辞退届	様式2-8	1部

※詳細は、別冊「様式集」を参照してください。

※⑤、⑥、⑦、⑧は久米島町建設工事等入札参加資格者名簿に登録されている法人は提出不要です。

※⑥は、本店所在地の証明としてください。

※⑧のうち、キャッシュフロー計算書を作成していない法人は、それに代わる資料（資金繰り表等）を提出してください。

※グループで参加表明する場合は、①、②、③、④はグループとして一部を作成し、それ以外の書類は、構成員ごとに作成し、代表構成員が提出してください。

※④は、「第3 1 参加者の資格（2）エ」に該当する実績を有する構成員が提出してください。

2 対話による提案内容の確認

（1）対話の趣旨

本町は、本町と参加者が十分な意思疎通を図ることによって、参加者が本事業の趣旨、公募要領等の意図を理解し、その上で提案を行っていただきたいため、参加者資格が確認された参加者との対面による対話（以下「対話」という。）の場を設けます。

対話のテーマは、「提案の概要（提案のコンセプト）」とします。

なお、全ての参加者が、対話資料の提出及び対話への参加を必須とします。

（2）対話資料の提出

参加者資格審査を通過した参加者からの対話資料を、下記の期間に事前に受け付けます。

ア 提出期間

令和6年3月15日(金)から令和6年3月22日(金)午後5時まで

イ 提出場所

P.3の「第2 事業の概要 7 事務局」

ウ 提出方法

以下の対話提出書類を事務局まで電子メールでファイル添付にて提出して下さい。件名は「バーデハウス再生プロジェクト 対話資料」と記載してください。

エ 留意事項

全ての参加者が対話資料の提出を必須とします。(提出がない場合は失格とします。)

対話提出書類(表3)

提出書類	様式	提出部数
① 対話申込書	様式 3-1	正1部・副2部
② 対話出席届	様式 3-2	正1部・副2部
③ 対話において確認する事項	様式 3-3	正1部・副2部
④ 提案概要書	様式 3-4	正1部・副2部
⑤ その他関連資料	任意	正1部・副2部

(3) 対話の実施

対話資料と公募要領を照らし合わせて、提案の概要について確認し、対話を実施します。詳細は、対話資料提出後に個別にメールで通知します。

対話は、参加者から提出された対話資料に基づいて進めるものとし、参加者が予定している提案内容について、本事業の趣旨、公募要領等の意図を理解したものであるかについて、提出書類「③対話において確認する事項」に沿って、本町が回答又は見解を行うほか、参加者の意図を確認することによって進めます。なお、提案予定内容の評価や審査における優劣等については対話の内容としません。

また、対話事前提出書類の内容及び対話の内容については審査対象とはしませんが、出席者については、実務に関与する者で責任者となるものの出席を求めます。

ア 対話期間

令和6年3月25日(月)から令和6年4月12日(金)(午前9時から午後5時まで)において参加者との調整により決定します。

イ 対話方法

対面を基本としますが、オンライン会議にも対応します。オンライン会議の設定や使用するソフト等の準備は参加者が行ってください。また、後日、対話内容の確認を行うため、対話の様子を撮影又は録画しますのでご了承ください。

(4) 対話の結果の整理及び取扱

対話後、各参加者は対話終了後5日(土・日を除きます。)以内に、別途示す所定の様式に沿って対話議事録として取りまとめ、事務局に電子メールにて提出してください。対話議事録は、本町の確認をもって正式な対話結果として取り扱います。

また、公募要領等の内容に変更がある場合や、公募要領等の解釈などが共通の理解となるよう参加者に説明する必要がある事項については、令和6年4月19日(金)までに、「共通認識事項」として、本町ホームページに公表します。ただし、参加者の固有のノウハウに関わり、各参加者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しません。

なお、共通認識事項は公募要領と同等の効力を有するものとし、

3 提案受付

(1) 提案書の受付

参加資格審査を通過した参加者からの提案書を下記の期間に受け付けます。

ア 受付期間

令和6年4月22日(月)から令和6年4月30日(火)(土・日・休日を除く。)
午前9時から午後5時まで。ただし、正午から午後1時までを除きます。

イ 受付場所

P.3の「第2 事業の概要 7 事務局」と同じ。

ウ 提出方法

提案書は持参にて提出してください。

※提出書類の確認等を行うため、来庁前に事務局まで連絡をお願いします。

(2) 提案書の様式・部数

ア 提案書の様式

提案書関係書類に従って、提案書を作成してください。

イ 提出部数

様式4-1は1部、各提案書(様式4-2~12及び計画図書等)は各9部を簡易な製本(2穴ファイル綴等)にて提出してください。また、提案書データ(Microsoft Word、Microsoft Excel で編集可能な形式とし、図面はPDFを可とする。)を格納したCD-R又はDVD-Rを別途、一式提出してください

(3) 費用負担

提案書作成・提出に要する費用は、全て参加者の負担とします。

(4) その他

- ・様式の指定があるものについては、別冊「様式集」を参照してください。
- ・参加に際して提出された書類等は、一切返却しません。
- ・提案書には企業名を記載するようにしてください。
- ・提出された書類については、原則として、追加、変更などは受け付けません。なお、事務局から追加で資料を求めることがあります。

提案書関係書類(表4)

提出書類	様式	部数
①提案申込書	様式4-1	正1部・副1部
②コンセプト、基本方針に関する事項に関する提案書	様式4-2	正1部・副9部
③海洋深層水の活用に関する提案書	様式4-3	正1部・副9部
④宿泊施設を含む高価値エリアの整備に関する提案書	様式4-4	正1部・副9部
⑤既存施設の効果的な活用に関する提案書	様式4-5	正1部・副9部
⑥地域経済の活性化及び地域企業との連携等に関する提案書	様式4-6	正1部・副9部
⑦事業遂行能力に関する事項	様式4-7	正1部・副9部
⑧資金調達や長期事業計画に関する事項	様式4-8	正1部・副9部
⑨提案概要書(公表用)	様式4-9	正1部・副9部
⑩計画図等(配置図、平面図、立面図、主要部分のパース)	任意	正1部・副9部
⑪要求水準書に記載された諸条件に関する確認書	様式4-10	正1部・副9部
⑫町民向けの健康増進施設等の整備に関する提案書	様式5-1	正1部・副9部
⑬事業用地エリア以外における追加提案概要書	様式5-2	正1部・副9部

⑨については、優先交渉権者となった場合、公表されます。

⑬については奥武島エリア以外における、公共施設や公共財産を活用した地域活性化や観光振興に寄与する提案がある場合は、追加で提案概要書を提出して下さい。

第5. 提案条件

1 基本条件

事業提案にあたっての基本条件は次の通りとします。なお、事業提案内容を出来る限り尊重し、決定した最優先交渉権者（事業予定者）と改めて詳細協議を行い、事業の条件を確定します。なお、詳細協議において、事業予定者は、本町と連携し、地元事業者の参画を促すための事業者向けの説明会を行うこととします。

(1) コンセプト

事業提案者は本プロジェクトのコンセプトに配慮した施設整備を行うこととします。

(2) 事業用地の条件等

ア 事業用地については借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の事業用定期借地権設定契約による賃貸借契約を締結します。

イ 借地期間は事業内容に応じ、30年以上50年未満とし、事業提案者の提案に基づき、本町と協議の上、決定するものとします。また、期間満了後の更新は原則行わないものとし、本町との合意がある場合においては、新たに契約を締結できるものとします。

ウ 地代（賃借料）については久米島町普通財産貸付規程（平成22年久米島町訓令第6号）第5条の規定により算出した額以上とし、事業提案者の提案によるものとします。

エ 事業用定期借地権設定契約は対象用地を一括又は分割して契約を行うこととします。

オ 事業提案者は事業用定期借地権設定権を第三者に譲渡又は転貸、担保権を設定することはできないものとします。

カ 事業提案者は本町との事業用定期借地権契約締結後、事業用地に隠れた瑕疵があることが発見されても、そのことを理由とする損害賠償の請求や契約の解除をすることはできないものとします。

キ 賃貸借期間満了時には借地借家法第23条の規定により、事業提案者が設置した全ての建築物、その他の工作物を収去し、事業用地を本町へ返還することを原則とします。

ク 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号及び同項第3号から第5号に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に使用できません。また、いわゆるラブホテル、ファッションホテルに類する施設の設置、営業を行うことはできません。

ケ 賃貸借契約に関する公正証書の作成及びそれに要する費用については、本町と事業提案者による折半とします。

コ 開発、建設のために必要な各種法令等に基づく届け出、許認可手続きは全て事業提案者にて行うものとします。

(3) 整備内容

ア 事業提案者は事業用地内に宿泊施設を整備、運営することとします。

イ 宿泊施設の客室数、施設規模は事業提案者の提案内容に委ねます。ただし、既存の宿泊施設との競合について、十分に配慮した規模、価格設定としてください。

ウ 事業提案者は既存施設を利活用し、又は新規で町民向けの健康増進施設（以下「健康増進施設」という。）の整備、運営について、任意で追加提案できるものとします。

エ 健康増進施設を運営する場合、事業内容を踏まえ、地代相当額を上限に町から財政支援を行います。

(4) 既存施設の取扱

- ア 事業提案者は原則として既存施設を改修して再利用することを条件とします。なお、改修費用及び施設の維持管理費については事業提案者が負担するものとします。
- イ 既存施設を活用する場合、建物は定期建物賃貸借契約を締結し、原則、無償にて貸し付けるものとします。
- ウ 既存施設を利用する上で、当該施設に見えない瑕疵があり、事業遂行に甚大な影響を及ぼすものについては、本町と事業実施者が協議したうえで、対応を決定します。
- エ 全体計画において合理的な理由がある場合は、既存施設の用途変更や除却することを認めます。ただし、用途変更や除却に要する費用は事業提案者が負担するものとします。

2 契約の途中終了等

(1) 事業提案者の債務不履行等による場合

事業提案者が次の事項に該当すると認められる場合は、必要に応じて事業提案者と事業の継続方法等について協議を行います。その結果、本町が事業継続の見込みがないと判断した場合は基本協定を解除し、事業用定期借地権設定契約を締結しない、または既に締結したこれらの契約を解除することができるものとします。

ア 当該プロポーザルの応募申込みに際して虚偽の記載をした場合

イ 本町の催告にもかかわらず提案事業者の債務不履行が是正されない場合

ウ 事業用地を基本協定及び事業用定期借地権設定契約の内容以外の用途に供した場合

エ 事業提案者が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て（自己申立てを含む）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合または手形交換所の取引停止処分を受けた場合

オ 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合

カ その他、基本協定及び事業用定期借地権設定契約の内容を継続することができない理由が発生し、事業提案者が書面により契約の解除を申し出た場合。なお、上記により本町が基本協定及び事業用定期借地権設定契約締結を解除した場合、事業事業者は、事業用定期借地権設定契約の場合は貸付料の3年分相当額以上を違約金として本町に支払わなければならないものとします。この場合、事業提案者が整備した施設を解体し、更地にして返還することを基本として、本町と事業提案者の協議により施設の取扱いを決定します。その際、事業提案者が負担した設計費用、建設費等、必要経費、有益費その他一切の費用は返還しません。

(2) 不可抗力または法令変更による場合

不可抗力または法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ、または事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められる場合に、本町と事業提案者は協議の上、事業を終了し、本事業関連契約を締結しない、または解除することができます。この場合、当該自体の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、本町と事業提案者の協議により施設の取扱いを決定します。

(3) 権利制限等に関する事項

事業提案者が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により本町の承認を得ることとします。

ア 事業提案者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。

イ 建築物の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて、事業用地の原状を変更しようとするとき。

(4) 通知義務

基本協定締結後、次に定める事項等が生じた場合は、直ちに本町へ通知することとします。

ア 事業提案者が支払い不能を表明した場合、解散もしくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立

て(自己申立てを含む。)その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合または手形交換所の取引停止処分を受けた場合

- イ 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合
- ウ 合併の決議をした場合
- エ 滞納処分、仮差押えを受けた場合
- オ その他基本協定書に定める事項

(5) 損害賠償

事業提案者が、基本協定に定める義務を履行しないため本町に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、前記「2 契約の途中終了等(1)」における違約金とは別に、損害賠償として本町に支払うこととします

3 リスク分担

(1) 責任及びリスク分担の考え方

本事業で事業提案者が実施する事業に伴うリスクは原則として事業提案者が負うものとします。

ただし、事業提案者の責によらないとの合理的な理由があるリスクについては、町がその一部又は全部の責任を負うものとします。

(2) 予想されるリスクと責任分担

町と事業提案者の責任分担は、下表の「リスク分担表」のとおり想定していますが、具体的には詳細協議の中で定めます。

リスク分担表(表5)

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			町	事業提案者	
共通	公募資料リスク	事業者公募資料の誤り又は内容に関するもの	○		
	応募リスク	応募費用及び応募資料作成等に関するもの		○	
		応募図書の取り扱いに関するもの	○		
	協定書締結リスク	事業提案者と協定が結べない又は協定締結手続きに時間がかかる場合	○	○	
	リスク 制度 関連	法制度リスク	法制度の新設・変更に関するもの	○	○
		許認可リスク	許認可の遅延に関するもの(事業実施のために取得するもの)		○
		税制度リスク	税制改正等により生じる負担に関するリスク	○	○
	社会 リスク	住民・利用者対 応リスク	住民の反対運動の訴訟・要望に関するもの	○	
			事業提案者が行う管理・運営に関するもの		○
		環境問題リスク	地中障害物や土壌汚染に関するもの	○	
			事業提案者が行う事業に起因する有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、登城汚染、大気汚染、水質汚濁、光、臭気に関するもの		○
		第三者賠償リスク	事業提案者が行う事業に起因する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故及び電波障害対策に関するもの		○
	需要変動リスク	施設の需要に関するもの		○	
不 債 履 務	事業提案者の責 に帰するもの	事業提案者の協定及び許可条件の不履行		○	

		町の責帰するもの	町の協定内容の不履行	○	
	不可抗力リスク		風水害や地震などの天災、暴動等に伴う履行不能	○	○
	リスク 事業 中止 の	町の責に帰するもの	町の責任による遅延・中止	○	
		事業提案者の責に帰するもの	事業提案者の責任による遅延・中止		○
協議段階	議に 関する リス ク	事業用地リスク	事業用地に関する各種規制		○
		事業費用増大 リスク	建築単価等の高騰 ※物価スライド条項に該当する場合は町が負担	○	○
		協議費用リスク	協議に必要な費用		○
基本協定締結後	ク 管 理 リ ス ク	施設損傷リスク	事故・火災等による施設の損傷。施設の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因するもの		○
			第三者による施設の損傷		○
	リ 運 営 ス ク	利用者トラブルリスク	利用者からの苦情及び施設内における利用者間トラブル		○

第6. 優先交渉権者の選定方法等

1 基本的な考え方

選定は、久米島町付属組織機関の設置に基づく条例（平成14年久米島町条例第19号）に定められた付属機関「バーデハウス久米島再生プロジェクトに関する民間提案事業者選定委員会」が行います。

その際、評価項目に沿って企画提案内容及び業務実施能力等を精査し、競争性・透明性の確保に十分配慮しながら、提案内容の評価・採点を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。

2 選定委員会の構成

選定委員会の委員は現在調整中です。調整が終わり次第、久米島町ホームページにて公表致します。

3 選定委員等への接触禁止

参加者の代表構成員及び構成員が、最優秀提案者及び次点提案者決定までに選定委員会の委員に対し、自ら又は第三者に依頼し自己の提案が審査において有利な扱いを受けようとするを目的として、審査に関する照会、接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

また、本公募に係る町職員等に自己の提案が審査において有利な扱いを受けようとするを目的として、審査に関する照会、接触等の働きかけを行った場合も同様に失格とします。

4 審査の手順

以下の手順に沿って審査を進めていきます。

ア 基礎審査

事務局において提案された内容が本要領に従って記載されているか並びに公募要領等の禁止事項に該当していないかを審査します。

イ 提案審査

選定委員会において、基礎審査を通過した提案についてあらかじめ定められた選定基準に基づき審査を進めます。審査の結果、評価基準点に満たない場合は失格とします。

ウ 選定基準

選定基準の具体的内容については、別冊「審査基準書」を参照してください。

エ 提案内容に関するヒアリング及びプレゼンテーションの実施

本町又は選定委員会は、参加者に対して、提案書の提案内容に関してヒアリング及びプレゼンテーシ

ョンを実施することを予定しています。ヒアリング及びプレゼンテーションの詳細は、提案書の受付終了後に本町から実施時期、開催場所等を連絡します。また、追加資料を求めることがあります。なお、ヒアリング及びプレゼンテーションには本プロジェクトの実務に携わるものが行うこととします。

オ 最優秀提案者及び次点提案者の選定

選定委員会において最高得点を得た提案を最優秀提案者として、二番目に高い得点を得た提案者を次点提案者として選定します。

また選定案に対し、選定委員会は意見を付すことができるものとし、事業の実施にあたり、本町及び事業提案者はこの意見を尊重するものとし、

カ 優先交渉権者等の決定

本町は選定委員会による最優秀提案者及び次点以降の順位の選定を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

決定結果は、速やかに参加者に対して文書で通知します。結果に対するお問い合わせには応じません。

キ 選定結果の公表

選定結果は、選定委員会の講評と併せて本町のホームページで公表します。また、優先交渉権者の提案概要の公表については、「提案書関係書 様式4-10」の公表をもって行います。

ク 優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が土地賃貸借契約の締結までに以下のいずれかに該当した場合は、優先交渉権者資格を喪失します。優先交渉権者がグループである場合、構成員の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当した場合も、同様に資格を喪失します。ただし、当該構成員が代表構成員でなく、かつ当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、本町がやむを得ないと認めた場合はこの限りではありません。

- ① 正当な理由なく、優先交渉権者決定通知から1年以内に本町との基本協定及び土地賃貸借契約にいたらない者。
- ② 本町の催告にもかかわらず本町と基本協定及び土地賃貸借契約の締結に応じない者。
- ③ 基本協定又は土地賃貸借契約を辞退した者。
- ④ 「第3 2参加の制限」に該当することとなった者。
- ⑤ 信用に大きな疑義を生じる客観的な事由が発生した者（例示：不渡り手形、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止及び有価証券報告書の虚偽報告など）

ケ 次点交渉権者の地位

次点交渉権者は、優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当した場合、又は本町が優先交渉権者と基本協定を締結するに至らなかった場合において、優先交渉権者としての地位を取得します。

コ 提案概要の公表

基本協定の締結後、当該事業提案者の行った提案概要及び透視図（パース図）等を公表します。

第7. 契約等に関する基本事項

1 基本協定の締結

本町と優先交渉権者は、対等・信頼の関係を基本に、事業実施に向けた協議・調整を経て、事業の実施に関する基本的な事項等を定めた基本協定を別添の「基本協定書（案）」に基づき締結します。基本協定の締結後、優先交渉権者を「事業予定者」とします。

2 協定の当事者

協定の当事者は、本町と優先交渉権者となります。優先交渉権者が単独の参加法人の場合、当該法人とします。また、参加グループが優先交渉権者となる場合はその代表構成員及び構成員全てを当事者とします。

3 事業用定期借地権設定契約の締結

本町は、基本協定に基づき、事業開始（整備工事着手）前までに事業予定者と事業用地の使用を目的とする事業用定期借地権（借地借家法第23条）設定契約を締結します。

4 定期建物賃貸借契約

本町は、基本協定に基づき、必要に応じて、事業予定者と既存の公共施設の賃貸を目的とする定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条）を締結します。

5 建物の賃貸借等に関する事項

事業予定者が整備した建物全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、事前に書面により本町の報告するものとします。また、既存施設の建物全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、事前に書面により本町の承諾を得るものとします。なお、当該第三者に対し、当該建物が事業用定期借地権を設定された土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定の契約の満了日に消滅し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを書面で約定する必要があります。

第8. その他関連事項

1 観光地形成、離島旅館業に係る優遇制度

沖縄振興特別措置法において規定された制度で、設備投資に係る税の優遇措置があります。

(1) 観光地形成促進地域における優遇措置

制度の目的：国内外からの観光旅客に対応した観光関連施設の整備の促進

対象業種（事業）・施設：スポーツ・レクリエーション施設、休養施設等

対象事業者：法人（国税は青色申告を提出している法人）又は個人

国税：投資税額控除（機械等15%、建物等8%）

法人税額の20%限度、投資上限20億円、繰越4年

地方税：事業税、不動産取得税、固定資産税、事業所税

取得価額要件：一の設備で、これを構成する機械及び装置、建物及びその付属設備並びに建築物の取得価額の合計額が1,000万円を超えるもの。

(2) 離島の旅館業に係る特例措置

制度の目的：沖縄の離島地域の発展を図るための旅館業用建物の整備の促進

対象施設：旅館業の用に供する施設※新設・増設に限る

対象事業者：青色申告を行う法人又は個人

国税：特別償却（建物等8%）※取得価額の上限額10億円

地方税：事業税、不動産取得税、固定資産税

取得価額要件：新・増設した旅館業用の建物及びその付属設備の取得価額が1,000万円を超えるもの。ただし対象となる付属設備は建物と同時に取得したものに限る。

※優遇制度に関する詳細な情報は「沖縄特区・地域税制活用ワンストップ相談窓口」へご相談ください。

([TEL:098-894-677](tel:098-894-677))

2 留意事項

(1) 公募条件の変更等

公募要領に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに本町ホームページで公開します。

(2) 募集の中止

本町は、天変地異や政策変更等により、やむを得ず当該土地を利用する必要性が生じた場合は、この公募

を中止する場合があります。

(3) 著作権の帰属

提出物の著作権は全て参加者に帰属します。

なお、本町は、これを提案審査、町議会・報道機関への情報提供及び本町の広報媒体での掲載のために、参加者の承諾の下、無償で使用することが出来るものとしします。

(4) 参加の秘密保持

参加者は、優先交渉権者等の決定について本町が公表する日までの期間、提案内容等について秘密を保持するものとし、自ら又は第三者を介して公表することを禁止します。

(5) 情報公開

参加者から提出された資料等については、事業提案者のノウハウやアイデアなど、知的財産を保護する観点から、優先交渉権者の提案概要書のみ公開対象とします。

(6) 第三者への損害賠償

提案作成、提案提出及びその他これらに関する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、参加者が第三者に損害を生じても、本町は一切これを保証しません。

(7) 資料等の目的外利用の禁止等

本町から提供された公募要領及び資料等は、提案書作成のために利用する以外は利用を認めません。

(8) 疑義を生じた場合の措置

提案内容、基本協定及び事業用定期借地権設定契約の各条項等の解釈について、疑義が生じたときまたはこれらに定めのない事項については本町と当事者が協議の上定めるものとしします。

(9) 訴訟係属地

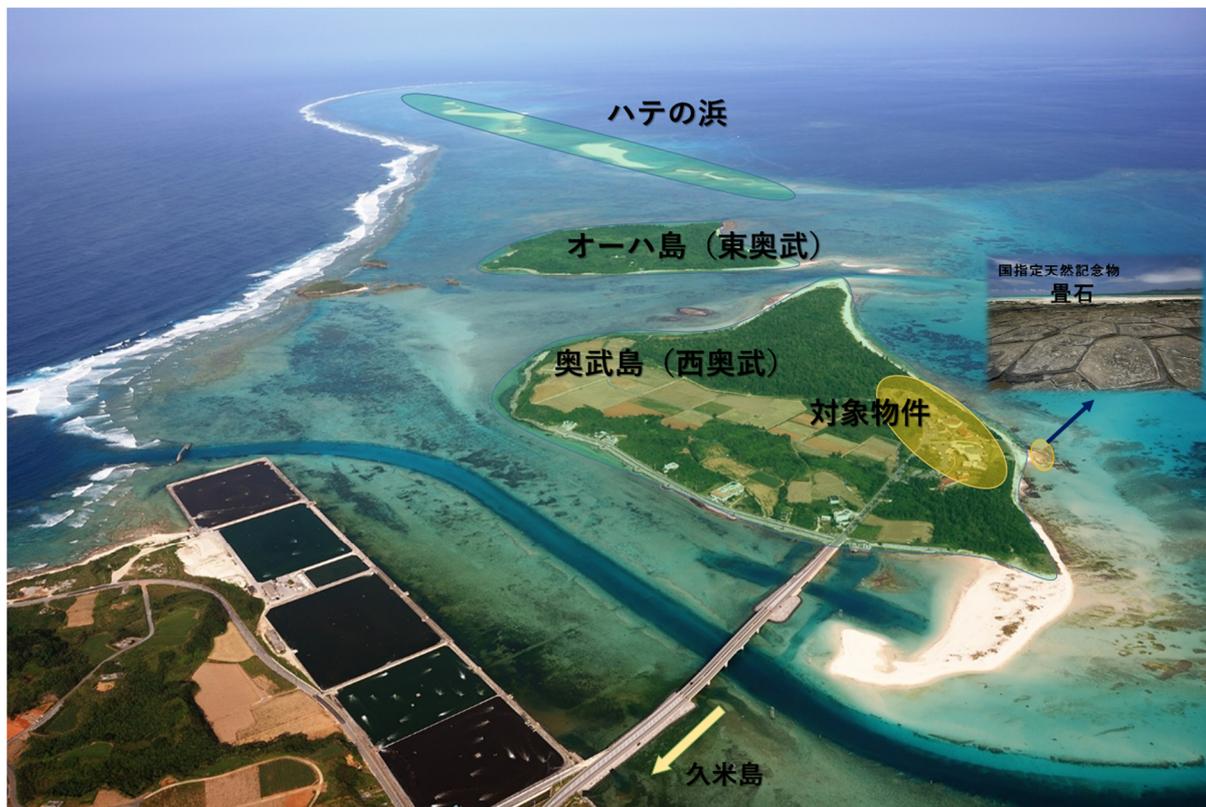
本公募に関する訴訟については全て那覇地方裁判所を第一審所轄裁判所とします。

別紙

①位置図



②事業用地航空写真



③対象施設等の配置



④地籍図

