

# バーデハウス久米島再生プロジェクト民間提案事業

## 要 求 水 準 書

令和5年12月  
沖縄県久米島町

## 目次

第1	要求水準書の位置付け	1
第2	事業用地等の概要	1
1	事業用地の概要	1
2	敷地周辺インフラ整備状況	1
3-1	提案対象施設の概要	2
3-2	任意で提案を受け付ける施設	2
第3	施設整備等に関する要求水準	2
1	基本方針	2
2	既存施設の取扱	2
3	提案により整備する施設	3

## 第1 要求水準書の位置付け

この要求水準書は久米島町におけるバーデハウス再生プロジェクト(以下「本プロジェクト」という。)を実施する事業者を募集、選定するにあたり、公募要領と一体のものとして位置付けるものであり、本町が事業者者に要求する施設性能水準等を示し、提案への具体的な指針を示すものである。応募者は要求水準書の内容を十分に確認の上、要求水準と同等以上の提案を行うものとする。

なお、本書の記載事項の適用範囲については、既存の公共施設及び事業提案者が提案し、整備することとなった民間施設並びにこれら施設に必要な外構を含んだ施設全体(以下「本施設」という。)が含まれるものとするが、要求水準書及び公募要領に記載のない部分に対する性能・水準については事業者の提案によるものとする。

## 第2 事業用地等の概要

### 1 事業用地の概要

本プロジェクトの事業用地の概要は次の通りである。敷地現況図の参考として別紙1 地籍測量図を添付する。

表1 事業用地の概要

所在地	地番	面積	現況
沖縄県島尻郡 久米島町 字奥武	170-1の一部	約 5,000 m <sup>2</sup>	原野
	170-2	15,390 m <sup>2</sup>	ウミガメ館、浦島亭、多目的広場
	170-5	12,318 m <sup>2</sup>	バーデハウス、キャンプ場
	324-2	5,019 m <sup>2</sup>	原野
	167-1	2,513 m <sup>2</sup>	駐車場、一部雑種地
	168-8	302 m <sup>2</sup>	雑種地
	169-1	863 m <sup>2</sup>	駐車場、海洋深層水送水管付設
合計		約 41,405 m <sup>2</sup>	

### 2 敷地周辺インフラ整備状況

インフラ	整備状況
① 上水道	管路引込済。詳細は久米島町上下水道課と調整を図ること。
② 下水道	管路引込済。詳細は久米島町上下水道課と調整を図ること。
③ 海洋深層水	管路引込済。詳細は久米島町商工観光課と調整を図ること。
④ 表層水取水管	ウミガメ館へ引込済み。詳細は久米島町商工観光課と調整を図ること。
⑤ 表層水排水管	
⑥ 電気	沖縄電力株式会社。詳細は沖縄電力久米島営業所と調整を図ること。
⑦ ガス	プロパンガス。詳細は地元ガス会社と調整を図ること。
⑧ 電話	NTT 西日本の供給エリア。

### 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㎡
	トリートメント棟本館	平成16年度	243㎡
	トリートメント棟別館	平成21年度	170㎡
	多目的広場（パークゴルフ場）	平成11年度	約15,000㎡
現況	<p>・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。</p> <p>・トリートメント棟は比較的良好な状態が保たれている。</p> <p>・本館、別館共に令和4年10月末に閉鎖し現在3年経過している。</p> <p>・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。</p>		

### 3-2 任意での提案を受け付ける施設

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
	奥武島キャンプ場		
	管理棟	平成15年度	376㎡
	調理棟	平成15年度	70㎡
	シャワー棟	平成15年度	140㎡
	ウミガメ館（亀の館）	平成11年度	901㎡
	浦島亭（レストハウス畳石）	平成11年度	220㎡
現況	<p>・キャンプ場は令和4～6年度の間、指定管理者により運営中。令和7年度以降は事業提案者、指定管理者、町が協議の上決定する。</p> <p>・ウミガメ館は町営（一部管理委託）で運営中。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予定。また、令和6年4月から指定管理者による管理に移行する予定。</p> <p>・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。</p>		

## 第3 施設整備等に関する要求水準

### 1 基本方針

本プロジェクトにおける施設整備にあたっては、公募要領に基づき実施されることを考慮した計画とすること。

### 2 既存施設の取扱

#### (1) バーデハウス久米島本館（トリートメント棟含む）

・事業提案者の創意工夫により本プロジェクトのコンセプトの実現に向けた効果的な活用が図られる

提案とすること。

- ・既存施設の活用手法（改修、用途変更）や除却については、その係る費用を事業提案者が負担することを前提とし、具体的な内容については事業提案者の提案によるものとする。

- ・海洋深層水の効能や特性等を活かしたメニューを提供する計画とすること。

#### (2) 多目的広場（パークゴルフ場）

- ・事業提案者の創意工夫により本プロジェクトのコンセプトの実現に向けた効果的な活用が図られる提案とすること。

### 3 提案により整備する施設及び事業用地の取扱

#### (1) 宿泊施設

- ・事業用地内に、本プロジェクトのコンセプトに沿った宿泊施設を整備すること。

- ・宿泊施設の整備にあたっては、既存の宿泊施設との競合を避けるなど、地元企業への配慮すること。

- ・宿泊施設の整備、運営、維持管理費は事業提案者が負担すること（独立採算）を前提とした計画とすること。

- ・宿泊施設内に海洋深層水を活用したコンテンツを配備するとともに、地元の資源や人材を活用し、地域経済へ波及効果を生み出すよう考慮した計画とすること。

- ・宿泊施設の整備にあたっては、周辺の自然環境や景観、ユニバーサルデザイン等に配慮した整備を行うこと。

#### (3) 事業用地の取扱

- ・事業用定期借地権設定契約における賃借期間及び賃借料について具体的な数値を提示すること。

#### (4) その他の事項

- ・事業提案者は本町が掲げる「久米島町ゼロカーボンシティ宣言」の趣旨に配慮した整備・事業運営を心掛けること。

- ・事業用地周辺の保安林用地の活用について提案がある場合は、提案内容を踏まえて、各種手続き等に関して町として支援を行うものとする。

- ・事業用地以外のエリアにおいて、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することが可能です。なお、追加の提案については審査対象外となりますが、当該提案者が優先交渉権者となった場合は、実施に向けて協議します。

- ・国指定天然記念物「置石」への動線を確保し、一般町民及び観光客が自由に往来、見学できるようにすること。

- ・事業提案者は施設整備及び事業運営にあたり、想定されるリスクを出来る限り明確化したうえで、適切なリスク回避策を講じること。

### 4 任意での追加提案を受け付ける施設

#### (1) 町民向け健康増進施設

- ・町民向けの健康増進施設（以下「健康増進施設」という）を整備する場合は、その具体的な計画を提示すること。

- ・健康増進施設では海洋深層水の効能や特性等を活かしたプログラムを盛り込むこと。

#### (2) 奥武島キャンプ場

- ・事業提案者の創意工夫により本プロジェクトのコンセプトの実現に向けた効果的な活用が図られる提案とすること。また、地域住民が利用可能な計画とすること。

・施設の改修や維持管理費、運営コスト等は事業提案者が負担することを前提(独立採算)とし、具体的な内容については事業提案者の提案によるものとする。

(3) 浦島亭(レストハウス畳石)

・事業提案者の創意工夫により本プロジェクトのコンセプトの実現に向けた効果的な活用が図られる提案とすること。

・既存施設の活用手法(改修、用途変更)については、その係る費用や運営費用を事業提案者が負担することを前提とし、具体的な内容については事業提案者の提案によるものとする。

(4) ウミガメ館(亀の館)

・事業提案者の創意工夫により本プロジェクトのコンセプトの実現に向けた効果的な活用が図られる提案とすること。

・既存施設の活用手法(改修、用途変更)については、その係る費用や運営費用を事業提案者が負担することとし、具体的な内容については事業提案者の提案によるものとする。