

「バーデハウス久米島再生プロジェクト」に関する サウンディング型市場調査実施要領

令和 3 年 8 月 3 0 日
沖 縄 県 久 米 島 町

はじめに

久米島沖の深海 6 1 2 m 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 1 0 0 % 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」という。）」。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 1 6 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を魅了してきたバーデハウスは設備の劣化とコロナ禍のあおりを受け、昨年 1 0 月、惜しまれつつも一時休館となりました。

久米島町にとってかけがえのない存在となっていたバーデハウスをなんとか蘇らせたい！再生を求める声は日に日に強くなり、このプロジェクトは始動しました。

プロジェクトの始動にあたり、久米島町役場では若手職員で構成するワーキンググループを立ち上げ、バーデハウスやその周辺環境の将来像やビジョン、コンセプトについて検討会を重ねてきました。そこでは「島の持つ魅力や地域の観光資源と組み合わせた新たなサービスの提供」や「非日常が味わえるプレミアムな空間の創出」、「エリア分けをしたうえで島の人たちの憩いの場も必要」、「民間が持つチカラを最大限活用し、これまでにはない付加価値を提供」など、様々な意見が出され、少しずつバーデハウスが目指す将来像が見えてきました。

これを踏まえ、久米島町はで民間活力の導入によるバーデハウス再生に関する可能性を調査することとしました。

1 調査の目的

本調査では、民間事業者等の皆様との「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ながら、民営化に向けた公募条件を整理するとともに、周辺施設（公共施設）の効果的な活用法や市場性等を確認し、今後の事業推進に向け参考とすることを目的としています。

2 バーデハウス再生に向けた背景

本町では、日本一の取水量を誇る海洋深層水を活用して、町民の健康増進及び観光振興を図るため、平成 16 年に海洋深層水温浴施設バーデハウスを設置しました。

バーデハウスは久米島の東に位置する離島（海中道路で久米島本島と接続）「奥武島」にあります。海洋深層水の特徴を最大限活用した温浴施設として、心身のリ

ラクゼーションやリフレッシュ、疲労感や運動不足の解消など、健康増進効果が期待され、年間延べ45,000人（島民約30,000人、ビジター15,000人）が利用してきました。運営面においては久米島町と民間事業者が出資して設立した第三セクター（株）オーランド（現在は会社清算済み）によって運営されてまいりましたが、維持管理費等の増大に加え、今般のコロナショックによる大幅な収入減により安定的な経営が困難な状況となり、令和2年10月をもって一時閉館となりました。

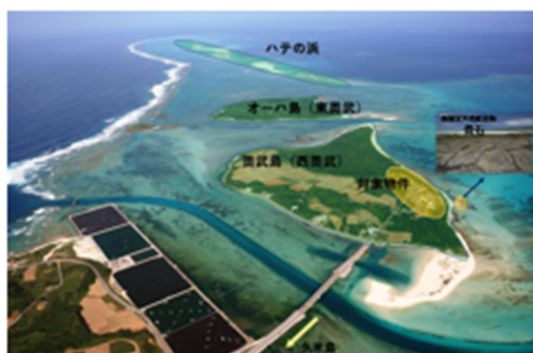
このような状況の中、本町では町の観光振興を図るうえで大きな役割を果たしてきたバーデハウスの再生に向けて、民間活力の導入及び民営化を前提とする新たな運営方法について検討を重ねるとともに、久米島の新たな観光ビジョンの実現に向けて取り組みを開始しました。

久米島観光の目玉ともいえるバーデハウスの閉館により、入域観光客数の減少や町民が健康づくりを行う機会の損失が懸念されており、早期の再生が求められています。

また、周辺施設については、施設の老朽化に伴う維持管理費が課題となっています。今後は施設の維持管理費を含めた運営費用の捻出に加え、バーデハウスとのコンセプト、ビジョンを共有し、一体的な運営と新たな旅の需要の掘り起こしが不可欠です。

このプロジェクトにはバーデハウスの再生だけではなく、オール久米島としての新たなビジョンの実現に向けた町民の思いが詰まっています。

3 調査対象施設の概要等

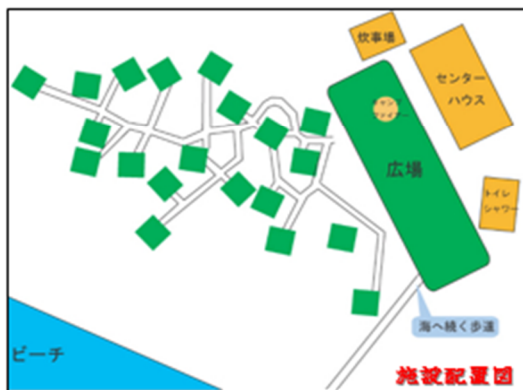


所在地等	沖縄県島尻郡久米島町字奥武170-1
既存施設の概要	① バーデハウス久米島 ・バーデ棟 平成16年建築 1,210㎡ ・トリートメント棟本館 平成16年建築 243㎡ ・トリートメント棟別館 平成21年建築 170㎡ ② 奥武島キャンプ場 ・管理棟 平成15年建築 376㎡ ・調理棟 平成15年建築 70㎡ ・シャワー棟 平成15年建築 140㎡ ③ ウミガメ館（亀の館） 平成11年建築 901㎡ ④ レストハウス（飲食店） 平成11年建築 220㎡ ⑤ パークゴルフ場 平成11年整備 約15,000㎡ ※宿泊施設の設置を含め用途転用が可能
現況	バーデハウス久米島は塩分に起因する劣化が著しく、ダクト、ポンプ類は大規模な改修を要します。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ます。

① バーデハウス



② 奥武島キャンプ場



バーデハウス久米島に隣接する奥武島キャンプ場には、センターハウス兼事務所、炊事棟、芝生広場、テントサイト(20区画)、トイレ・シャワー棟があり、地域住民や小中学校の野外活動等に利用されています。最近ではアウトドアブームの影響でソロキャンプを楽しむ方々も増えています。

③ 久米島ウミガメ館



久米島ウミガメ館はウミガメの保護と生体展示を通してウミガメの魅力や生態系、島を取り巻く海洋環境について紹介するほか、環境学習会やウミガメとのふれあい体験イベントなどを行っています。また、ビーチクリーン等の活動を通じて環境保全に関する意識の醸成を図っています。

④ レストハウス及びパークゴルフ場



レストハウスは飲食店としての営業に必要な厨房や飲食スペースがあり、最大62名の収容能力があります。公共駐車場には普通車29台、大型車3台収容可能です。



敷地内にある約15,000㎡の芝生広場は現在パークゴルフ場として営業をしていますが、将来的には宿泊施設の設置も可能です。
(ただし、沖縄県立自然公園条例や久米島町景観条例、久米島町国土利用計画等の範囲内に限る)

4 事業方式等

バーデハウス久米島及び周辺施設のロケーションを最大限生かしつつ、これまではないサービスを提供するため、再生にあたってはエリアを区分して、「高価値、高単価の非日常を味わえるゾーン」と「町民の健康増進のためのコンテンツ」を整備することを想定しています。また、提案事業者のノウハウ、資金等を最大限活用するためにも、可能な限り提案事業者のアイデアを尊重し、久米島町ではその取り組みをしっかりと支援をしてまいります。

5 スケジュール

(1) サウンディング型市場調査スケジュール

実施要領の公表	令和3年8月30日（月）
現地見学会・説明会の参加申込期間	令和3年8月30日（月） ～令和3年9月16日（木）
現地見学会・説明会の開催	令和3年9月27日（月）
対話参加申込期間	令和3年9月28日（火） ～令和3年10月5日（火）
対話実施日時及び場所の連絡	令和3年10月7日（木）
対話の実施（第1回目）	令和3年10月13日（水） ～令和3年10月19日（火）

対話の実施（第２回目） （必要と判断した場合に実施）	令和３年１０月２０日（水） ～令和３年１０月２６日（火）
対話概要の公表	令和３年１０月２９日（金）
必要に応じて２回目のサウンディング	令和３年１１月
実施結果概要の公表	令和３年１２月上旬
随意契約保証型の提案制度公募	令和３年１２月中旬以降

(2)全体事業スケジュール

令和３年１２月～令和４年１月	提案公募
令和４年　３月	優先交渉権者の決定
４月～令和４年６月	詳細協議・実施計画策定
７月	実施計画の公表
８月～	工事等事業着手
令和５年　２月	工事等完了
令和５年　４月	運営開始（運営可能な施設から順次開始）

6 対話の内容

(1)対話の対象者

バーデハウス及び周辺施設の運営・活用等に対する提案に意欲のある法人又は法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

イ 参加申込書提出時点で、（指名停止措置要綱等）に基づく指名停止を受けている者

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者

エ 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2号に規定する暴力団又は（暴力団排除条例等）に該当する者

オ 町税等を滞納している者

カ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2)対話においての意見募集項目

（以下の項目は重要度の高い順です。）

- ① バーデハウスを拠点とし、周辺施設を含めた観光拠点づくりや運営等への参画意欲について
- ② バーデハウス及び周辺施設の再生に係る費用（施設改修やリノベーション等）及び運営開始後の維持管理、運営に係る費用の負担を提案事業者に求めること検討していることについて
- ③ バーデハウスの再生にあたり高級スパやサウナ、グランピングなど高単価、高付加価値のサービスを提供するエリアの整備を提案事業者に求めることを検討

していることについて

- ④ ③と併せて、町民向けの健康増進施設の整備を提案事業者を求めることを検討していることについて
- ⑤ 対象となる公共用地内に宿泊施設（コテージ、ヴィラタイプ）の整備を提案事業者を求めることを検討していることについて
- ⑥ 独立採算を前提とした運営を提案事業者を求めることを検討していることについて
- ⑦ 本町内に本社・支所・営業所を有している又は有する予定のある事業者、又は島内事業者と連携することができる事業者を運営事業者として検討していることについて
- ⑧ 他の観光地との差別化を図るため、久米島ならではのコンテンツ（海洋深層水・海・星空・ウミガメ）を活用した施設の運営を検討していることについて
- ⑨ 本町の地域資源を活用した運営コンセプト及び大きな集客力につながるアイデアの提案について
- ⑩ 対象となる公共施設を効果的に利活用するアイデアの提案について
（（例）宿泊施設、飲食店等の併設など）
- ⑪ 施設整備、運営管理の公募をする際に、町に望むこと（諸条件の設定等）
- ⑫ 想定される主要なリスクと、考えられる対応策について
- ⑬ 上記５で示した事業スケジュールについて
- ⑭ その他、バーデハウスを中心とする観光拠点づくりについての意見、要望等について

7 現地見学会及び事業説明会の申込手続き

(1) 現地見学会及び事業説明会の開催

本事業の概要等について、対話への参加を希望する事業者向け現地見学会及び事業説明会を実施します。参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記のうえ、電子メールにて申してください。

ア 申込受付期間

令和３年８月３０日（月）～令和３年９月１６日（木）

イ 申込先

電子メールに必要書類を添付して、「久米島町役場商工観光課宛て」、件名を「サウンディング事前説明会参加申込書」として送付ください。

メールアドレス：syokokanko@town.kumejima.lg.jp

ウ 開催日時

令和３年９月２７日（月）

○現地説明会 １３時３０分～ ○事業説明会：１５時～

エ 会場

イーフ情報プラザ（久米島町比嘉１６０－５７）

オ 参加人数

新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、1グループ4名以内の参加とします。

(2)対話の参加申込手続き

対話への参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、下記申込先へ電子メールにて提出ください。

ア 申込受付期間

令和3年9月28日（火）～令和3年10月5日（火）

イ 申込先

電子メールに必要書類を添付して、「久米島町役場商工観光課宛て」、件名を「サウンディング参加申込書」として送付ください。

メールアドレス：syokokanko@town.kumejima.lg.jp

(3)対話の日時及び場所の連絡

参加申込のあったグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。御希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。

(4)提案書等の提出

対話の意見について提出したい資料等がある場合や参考事例がある場合は、事前又は当日に準備をお願いします。

(5)対話の実施

ア 実施期間

【第1回目】

令和3年10月13日（水）～令和3年10月19日（火）

午前10時～午後5時

【第2回目】（必要と判断した場合に実施）

令和3年10月20日（水）～令和3年10月26日（火）

午前10時～午後5時

イ 所要時間

30分～1時間程度

ウ 場所

久米島町役場 会議室（ZOOMによる遠隔対話も可能です。）

エ その他

対話は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。対話の実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために資料が必要な場合には10部持参ください。（ZOOMの場合はメールで送付して下さい。）

(6)対話結果の公表

令和3年10月29日を目途に対話結果の公表を予定していますが、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

8 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

対話への参加実績は、本事業の運営候補者公募等において、なんら制約及び優位性を与えるものではありません。

(2) 費用負担

対話への参加に要する費用（書類作成、事前説明会、個別対話への参加費等）は、参加事業者の負担とします。

(3) 実施要領等に対する質問

対話の実施に関する質問につきましては、個別対応としますので、御不明な点等ありましたら、下記の問い合わせ先までお気軽に御連絡ください。

(4) 追加対話への協力

本対話の終了後も必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いします。

9 参考資料及び様式等（別紙）

① エントリーシート（様式）

② バーデハウス・久米島町紹介動画

<https://youtu.be/xPONSz1J9uU> バーデハウス久米島紹介動画

<https://youtu.be/HzYsdaE0vfU> 沖縄観光コンベンションビューロー公開動画

<https://youtu.be/SfYltaBvjIE> 久米島観光プロモーション動画ダイジェスト版

10 問い合わせ先

住 所 〒901-3193

沖縄県島尻郡久米島町字比嘉2870番地

担 当 商工観光課 観光班

電 話 098-985-7131

FAX 098-985-7080

E-Mail syokokanko@town.kumejima.lg.jp