

バーデハウス再生プロジェクトに関する民間提案事業者公募要領【概要版】(案)

第1. 事業の概要

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」は設備の劣化とコロナ禍の影響を受け、令和2年10月末をもって一時休館となりました。

本町ではバーデハウス再生の可能性や魅力、周辺施設(公共施設)の効果的な活用方法及び市場性等に関する調査・検討を重ねた結果、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の形成と久米島ならではのコンテンツを提供する観光拠点づくりに向けて、運営主体となる民間事業者を公募することとなりました。

1 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3つのサブコンセプトを基本方針に再生プロジェクトの実現を推進します。

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	久米島町民の心と体を 癒す健康増進 コンテンツの提供	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形成
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 対象施設等の概要

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㎡
	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㎡	
多目的広場(パークゴルフ場)	平成11年度	約15,000㎡	
現況	<ul style="list-style-type: none"> ・バーデハウス本館は塩分に由来する劣化が著しく、ダクト、ポンプ類は大規模な改修が必要。また、建物本体にも塩害が及び、一部外壁の崩れ有。 ・トリートメント棟は比較的良好な状態が保たれている。 ・キャンプ場は令和4年度に限り、指定管理により運営。 ・ウミガメ館は町営で運営しているが、大水槽に著しい劣化有。 ・多目的広場はパークゴルフ場として利用中。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 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	浦島館、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"> ・町土利用計画においてリゾート関連施設用地に位置付け。 ・沖縄県立自然公園における第2種特別地域に指定。 ・久米島町景観計画において景観形成重点地区に指定。 			

4 位置図

別添のとおり

5 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。

第2 公募の概要

1 公募する提案の概要

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で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。

2 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。

3 選定委員会の構成

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(案)

区分	氏名	所属・役職等	備考
委員長	下地 芳郎	一般財団法人沖縄観光コンベンションビューロー会長	
委員	伊志嶺 友浩	内閣府沖縄総合事務局運輸部観光課長	
委員	徳松 安史	沖縄振興開発金融公庫 地域連携情報室長	
委員	馬場 正尊	オープン・エー代表取締役、公共R不動産ディレクター 東北芸術工科大学教授	
委員	翁長 由佳	株式会社サンダーバード代表取締役 一般社団法人沖縄リゾートウエディング協会 代表理事	
委員	上江洲 幹子	久米島町婦人会 会長	
委員	古堅 宗治	久米島町役場企画財政課 課長	

4 公募スケジュール

事項	時期
① 公募要領の公表	令和4年4月8日
② 説明会・現地見学会受付期間	令和4年4月8日～4月15日
③ 説明会・現地見学会	令和4年4月20日
④ 質問事項受付期間	令和4年4月11日～22日
⑤ 質問事項回答	令和4年5月13日
⑥ 参加表明受付期間	令和4年5月27日
⑦ 資格審査結果通知	令和4年6月10日
⑧ 対話資料の提出期間	令和4年6月17日
⑨ 対話期間	令和4年6月20日～22日
⑩ 対話の結果通知及び共通認識事項の通知	令和4年7月1日
⑪ 提案書受付締め切り	令和4年7月8日
⑫ 提案審査	令和4年7月21日～22日
⑬ 優先交渉権者公表	令和4年7月29日
⑭ 基本協定締結	令和4年8月中旬
⑮ 詳細協議	令和4年8月以降随時
⑯ 事業用定期借地権設定契約	令和4年9月以降
⑰ 契約内容の議決	令和4年9月以降

第3. 提案条件

1 事業用地の条件等

ア 事業用地については借地借家法第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。事業提案者の提案に基づき、本町と協議の上、決定。また、期間満了後の更新は行わない。ただし、本町との合意がある場合、新たに契約が可能。
- ウ 地代は久米島町普通財産貸付規程第5条の規定により算出した額以上で、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を可能とします。
- 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不可とします。
- 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及び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ないものとします。
- 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は本町と事業提案者の折半とします。
- コ 開発、建設のために必要な各種法令等に基づく届出、許認可手続き等は全て事業提案者が行うものとします。

2 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。なお、整備・運営に要する費用は事業提案者の負担とします。
- イ 宿泊施設の客室数は事業提案者の提案内容に委ねます。
- ウ 事業提案者は既存施設を利活用し、また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。）を整備、運営する。なお、整備・運営に要する費用は事業提案者の負担とします。
- エ 健康増進施設の運営に関して、事業内容を踏まえ、地代相当額を上限に町の財政支援を行います。

3 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、改修費用及び施設の維持管理費については事業提案者の負担とします。
- 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する。

第4 提案審査

1 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。

2 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。

3 審査項目及び評価の視点と配点

審査項目	評価の視点	配点
I コンセプト、基本方針に関する事項		35点
①コンセプト及び基本方針に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の趣旨を十分に理解し、コンセプトを実現するための具体的なアイデアや奥武島エリアの将来像を明確に描けているか。 ・第2次久米島町総合計画後期基本計画及び第2次久米島町観光振興基本計画等の主旨を踏まえた計画であるか。 ・同エリアのポテンシャルを引き出し、他のリゾート地と比較して、差別化が図られる具体的なアイデアが示されているか。 ・非日常的な空間を創出するため具体的なアイデアが示されているか。 ・同エリアの自然環境や景観、ユニバーサルデザイン等に配慮されているか。 	20点
②海洋深層水の活用に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・海洋深層水の効能や特性等をよく理解し、それらの価値を最大限引き出し、効果的に利活用できる具体的なアイデアが示された計画となっているか。 	15点
II 導入機能・施設計画に関する事項		35点
①町民向けの健康増進施設等の整備に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・海洋深層水を活用した、町民向けの健康増進施設の整備が計画に盛り込まれているか。 ・町民の健康増進に寄与する具体的な取り組みが明記されているか。 ・当該施設の管理運営が、独立採算を前提とした計画であるか。 	15点
②宿泊施設を含む高価値エリアの整備に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・高価値エリアの整備について具体的な計画が示されているか。 ・高価値エリアの運営が独立採算を前提とした計画であるか。 ・既存の観光施設等との差別化を図るための具体的なアイデアが盛り込まれているか。 	15点
③既存施設の効果的な活用に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設について効果的に活用する具体的なアイデアが盛り込まれているか。 	5点
III 地域貢献に関する事項		20点
①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	<ul style="list-style-type: none"> ・地域資源を活用する等、地域産業の活性化に向けた具体的な取り組みが示されているか。 ・地域の雇用創出について具体的な数値が示されているか。 ・地元企業との連携や参画を促す具体的な取り組みが盛り込まれているか。 	20点
IV 事業遂行能力に関する事項		10点
①事業遂行能力に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業主体等について、本事業と同等の実績があるか。 ・施設の整備から維持管理・運営にいたるまで、安定的な事業実施に向け、事業提案者、参加グループ、その他協力法人等の役割分担が明確に示されているか。 	5点

	<ul style="list-style-type: none"> ・提案した事業内容に関する重要なリスクを認識しており、当該リスクが顕在化した場合の具体的な対応策が検討されているか。 ・不測の事態が生じた場合でも事業実施に影響を与えないような体制の工夫等、具体的な提案がなされているか。 	
② 資金調達や長期事業計画に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の実施にあたっての資金調達の計画は具体的で実現性の高いものであるか。 ・長期事業計画について具体的で安定性の高いものであるか。 	5点
合計		100点

第5. 優先交渉権者選定後の流れ

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。

事業予定者は、詳細協議において、本町と連携し、町民向け健康増進施設の整備・運営に関する町民との対話や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。

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。

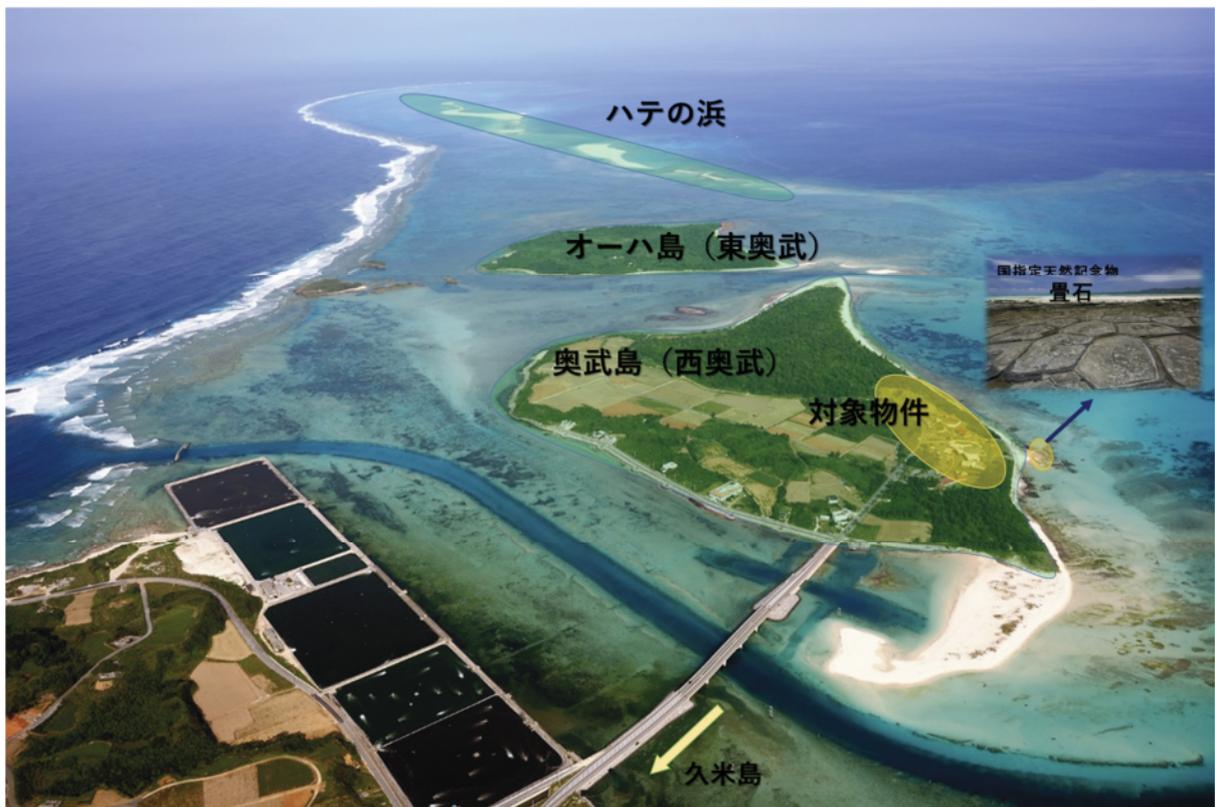
※詳細は「公募要領」、「要求水準書」、「審査基準書」を参照。

別紙

①位置図



②事業用地航空写真



③対象施設配置



④地籍図

