

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】

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。

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、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。

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ことで、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㎡	原野	キャンプサイト
	170-2	15,390㎡	原野	浦島亭、ウミガメ館、多目的広場
	170-5	12,318㎡	原野	バーデハウス、キャンプ場
	324-2	5,019㎡	原野	駐車場
	167-1	2,513㎡	原野	駐車場
	168-8	302㎡	畑	駐車場
	169-1	863㎡	畑	駐車場
合計		約41,405㎡		
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㎡
	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>・バーデハウス本館、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。</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

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。令和7年度以降は協議の上決定する。</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。</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>		

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

※現在調整中

4 公募スケジュール

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

第3. 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、決定した最優秀交渉権者(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ますが、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。

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		25点
①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について、独立採算を前提とした計画となっているか。 ・既存の観光施設等との差別化を図るためのアイデアが盛り込まれているか。 	20点
②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		15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。 	15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。 ・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。 	5点
②資金調達や長期事業計画に関する事項	<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となっているか ・長期事業計画について具体的で安定性の高いものとなっているか。 	5点
V 追加提案に関する事項		20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について、独立採算を前提とした計画となっているか。 	15点
②事業用地エリア外における公共施設、公共財産の活用に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地エリア以外において公共施設、公共財産の活用に関する具体的なアイデアが示されており、町の観光振興に寄与する内容となっているか。 	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。

③対象施設配置



④地籍図

