

久米島町先導的官民連携事業
現地見学会・事業説明会及び事業アイデア募集 実施要領

0.はじめに

久米島町(以下、本町)では現在、下記の 4 つの施設において民間活力の活用による再整備及びさらなる有効活用を検討しています。

- 「バーデハウス久米島」
平成 16 年度に町民の健康増進及び観光振興を図る施設として開館。
令和 2 年 11 月より一時閉館中。
- 「泊フィッシャリーナ」
平成 11 年度に漁業と海洋性スポーツの共存を目指すレクリエーション施設として開設。
ハテの浜ツアーやダイビングなどのマリンレジャーの拠点。
- 「久米島シーサイドパークゴルフ場及び隣接する旧久米島中学校跡地」
○シーサイドパークゴルフ場:平成 23 年度にスポーツによる健康増進施設として開園。
○旧久米島中学校跡地:平成 26 年度に閉校となり現在は福祉施設やスポーツ施設として利用。

本町では、「バーデハウス久米島」の再生プロジェクトを昨年から先行して検討する過程で、エリア一帯で島の価値向上に繋がる施策の必要性を強く認識し、「泊フィッシャリーナ」、「久米島シーサイドパークゴルフ場及び隣接する旧久米島中学校跡地」の 3 施設も含めた本事業の検討に至りました。

「バーデハウス久米島」の再生プロジェクトの検討過程では、「島内をエリア分けしたうえで島の人たちの憩いの場も必要である」、「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の提供」といった今後の公共施設のあり方に関する重要な意見が出されました。したがって、本事業は今年度からスタートする第 3 次久米島町観光振興基本計画(以下、第 3 次観光振計)の実現に向けた取り組みと位置づけ、国土交通省の「先導的官民連携事業」として採択されるに至りました。

こうした経緯を踏まえ、本事業の推進に向けて、民間活力の活用の可能性を調査するために民間事業者との対話の機会として「事業アイデア募集」を実施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、対象とする 4 施設の可能性や魅力について探りながら、再整備及びさらなる有効活用に向けた公募条件を整理することを目的としています。本事業を効果的かつ市場性のあるものにするためには皆様からの忌憚のない幅広いご意見やご提案が必要であり、それゆえ本調査は事業推進の原動力になる重要な機会として位置づけられます。

2. 本事業の背景

① バーデハウス久米島の現状

平成 16 年度に開館したバーデハウス久米島は、海洋深層水の特徴を最大限活用した「健康増進及

び観光振興を図る」温浴施設とし開館し、久米島観光の目玉かつ町民の憩いの場として利用されてきました(令和元年度の年間利用者数は 41,957 人)。しかし、維持管理費の増大及び令和 2 年以降のコロナショックによる大幅な収入減等の影響で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。

本町ではバーデハウス久米島を町の観光振興において今後も大きな役割を果たす重要な施設であると位置づけ、第 3 次観光振計の策定と並行する形で再整備に向けた民間提案の公募を行ったところ、残念ながら提案選定に至らず、現在、本事業の対象施設として再整備の方向性と実現可能な事業手法について再検討を行っています。第 3 次観光振計における「稼ぐ観光の強化」に繋がるような観光客向けコンテンツを提供する機能が求められます。

② 泊フィッシャリーナの現状

平成 11 年度に開館した泊フィッシャリーナは、「漁業と海洋性スポーツの共存」をテーマに開館し、主にダイビング等のマリンスポーツや渡船業の駐艇場として利用されてきました(平成 30 年度の年間利用者数は 44,329 人)。

しかし、陸地部分では管理棟・駐艇場・駐車場以外の用地が未整備の状態であり、観光客増加やサービス向上のためにさらなる活用が必要と判断し、本事業の対象施設となりました。さらなる活用の方向性は第 3 次観光振計と連動することが必要であり、フィッシャリーナとしての機能向上とエリア一帯の価値向上の両立が求められます。特にイーブビーチの近くに立地していることを踏まえ、観光客の回遊性向上など交通との連携強化といった機能も期待されています。

③ 久米島シーサイドパークゴルフ場及び隣接する旧久米島中学校跡地の現状

(ア)久米島シーサイドパークゴルフ場の現状

平成 23 年度に開園した久米島シーサイドパークゴルフ場は、「スポーツの推進による健康で豊かな生活の実現を支える施設」として開園し、主に町民向けの健康増進施設として利用されてきました(令和元年度の年間利用者数は 20,675 人)。

開園から 13 年目ということもあり、施設整備において問題は生じておりませんが、本町の財政健全化やバーデハウス久米島再整備に伴い「町民向け健康増進施設」の必要性が再確認されたことを踏まえ、主に運営面で民間活力の活用が求められると判断し、本事業の対象施設となりました。

(イ)隣接する旧久米島中学校跡地の現状

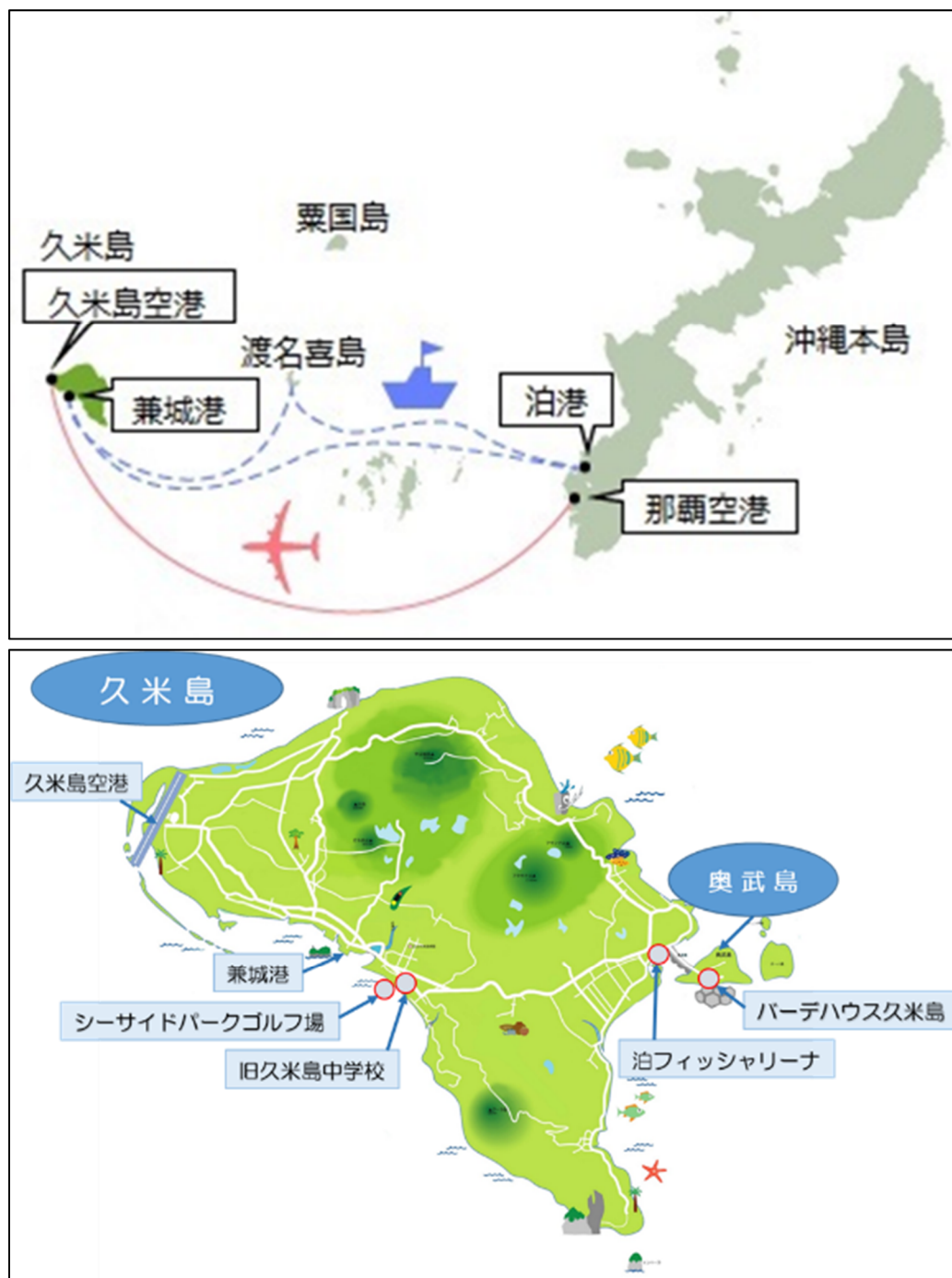
平成 26 年度に閉校した旧久米島中学校跡地は現在、社会福祉協議会の事務所として利用されているだけでなく、町民向け健康増進施設のスマップが運営されています。

しかし、昭和 54 年度に竣工した普通教室棟をはじめ、施設の老朽化が進行しており、既存機能を移転したうえで跡地の有効活用が必要であると判断し、本事業の対象施設となりました。跡地の有効活用の方向性としては、島が抱える大きな課題である住宅不足等の状況も踏まえ、島内の長期居住者(教員等)向けの住宅機能を想定しています。

④ 本事業の背景

本町ではバーデハウス久米島再生プロジェクトを契機として、観光振興基本計画の実現に向けた取り組みが始まりました。本町の地域活性化に資する本計画の実現にあたっては、バーデハウス久米島の再生だけでなく、その他の公共施設を見直し、エリア一帯の価値向上を目指すことが必要不可欠です。したがって、本事業はオール久米島として本町の持続可能なまちづくりを担う、重要な取り組みとして位置づけています。

3. 調査対象施設の概要



①バーデハウス久米島

所在地等	沖縄県島尻郡久米島町奥武 170-1		
既存施設の概要	①バーデ棟	平成 16 年建築	1,210 m ²
	②トリートメント棟本館	平成 16 年建築	243 m ²
	③トリートメント棟別館	平成 21 年建築	170 m ²
	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。 また、周辺には宿泊施設整備としての活用が見込まれるパークゴルフ場や久米島久米島ウミガメ館、奥武島キャンプ場が近接しています。		



②泊フィッシャリーナ

所在地等	沖縄県島尻郡久米島町宇根 1724 番地		
既存施設の概要	①ヤード(駐艇場)	平成 11 年建築	7,464 m ²
	②管理棟	平成 11 年建築	100 m ²
現況	ヤード(駐艇場)及び管理棟ともに機能に支障が生じるほどの劣化は見られず、予防保全の観点から改修措置を講ずることが望ましい状況です。 ハテの浜への渡船事業者やダイビングなどのマリンレジャーの拠点として、多くの観光客が訪れていますが、商業施設としての機能がないことから、収益機会の損失をもたらしているほか、利用者の利便性及び満足度を低下させる要因となっています。		



① 久米島シーサイドパークゴルフ場及び隣接する旧久米島中学校跡地

所在地等	沖縄県島尻郡久米島町儀間 30 番地 7(シーサイドパークゴルフ場) 沖縄県島尻郡久米島町儀間 5 番地(旧久米島中学校跡地)		
既存施設の概要	① 久米島シーサイドパークゴルフ場 ①-1 ゴルフコース 平成 23 年建築 43,560 m² ①-2 管理棟 平成 23 年建築 208 m² ①-3 休憩所 平成 30 年建築 188 m² ② 旧久米島中学校跡地 ②-1 普通・特別教室棟 昭和 54 年建築 3,243 m² ②-2 体育館 平成 9 年建築 1,138 m² ②-3 クラブハウス 昭和 63 年建築 200 m²		
現況	①久米島シーサイドパークゴルフ場 いずれの施設も機能に支障が生じていない状態ですが、休憩所の有効活用が課題となっています。 ②旧久米島中学校跡地 普通・特別教室棟及びクラブハウスは一部外壁の崩れが見られるなど老朽化が進んでおり、機能に支障が生じる可能性が高いため、大規模改修が望ましい状況です。		



4. 事業方式・コンセプト

各施設の再整備及びさらなる有効活用に関して、本町として現時点で想定している事業方式やコンセプトは下記の通りとなりますが、民間事業者のノウハウ、資金等を最大限活用するためにも、可能な限り民間事業者の皆様からいただいたアイデアを尊重し、本町での検討に活かしてまいります。

○想定されるコンセプト及び事業方式の例

施設名	コンセプト(ターゲット層)	事業方式の例
バーデハウス久米島	● 久米島の集客力向上に資する観光客向け施設 ● 顧客単価:高	● 既存施設の大規模改修もしくは新施設の建設(既存施設の除却) ● 定期借地権契約による新施設の建設・運営(独立採算) ※除却費用は久米島町が一部負担
泊フィッシャリーナ	● 駐艇場(ヤード):利用者増に繋がる円滑な管理・運営 ● 陸地部分:イーブビーチの集客力向上に資する観光客向け施設 ● 顧客単価:中	● 陸地部分:指定管理の自主事業として建設・運営(独立採算) ● ヤード:指定管理者制度
シーサイドパークゴルフ場	● 町民向けの健康増進施設 ● 顧客単価:低～中	● 指定管理者制度 ● 自主事業として休憩所(クラブハウス棟)で新事業の運営も可能(独立採算)
学校跡地	● 長期居住者(主に教員等)・移住者向け住宅施設 ● 定期的な地代収入	● 新施設の建設(既存施設の除却) ● 定期借地権契約による新施設の建設・運営(独立採算) ※除却費用は久米島町が一部負担

5. スケジュール

○事業アイデア募集スケジュール

実施要領の発表	令和6年7月上旬
現地見学会・説明会の参加申込期間	令和6年7月5日(金)～7月19日(金)
現地見学会・説明会の開催	令和6年7月23日(火) 8月2日(金) 説明会 10:30～ 現地見学会 13:30～
対話参加の申込期間	令和6年7月24日(水)～7月31日(水) 8月5日(月)～8月9日(金)
対話日時及び場所の連絡	令和6年8月1日(木) 8月15日(木)
対話の実施(第1回目) ※ZOOM等オンラインでの開催を想定	令和6年8月2日(金)～8月8日(木) 8月19日(月)～8月23日(金)

実施結果概要の公表	令和6年8月30日(金) 9月6日(金)
事業パートナー公募	令和6年10月中旬

※今後、事業パートナー公募や本事業の提案公募を実施予定。

6. 対話の内容

○対話における意見募集項目

- A) バーデハウス久米島:観光客の集客増に繋がる再整備に関するアイデア・施策
- B) 泊フィッシャリーナ:サービス及び回遊性向上に繋がるさらなる活用に関するアイデア・施策
- C) シーサイドパークゴルフ場及び旧久米島中学校跡地:町民向け健康増進に繋がるゴルフ場及び付属施設の有効活用や学校跡地の有効活用に関するアイデア・施策
- D) 費用・施設整備・運営等に関して事業化にあたって想定される懸念点
- E) そのほかエリア一帯の観光拠点づくりに関する意見
- F) そのほか久米島町に対する要望

7. 現地見学会・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に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、電子メールにて申込ください。

ア 申込受付期間

令和6年7月5日(金)～7月19日(金)

イ 申込先

以下のメールアドレスに、件名を「事業アイデア募集事前説明会参加申込」とし、上記の必要事項を記入した電子メールを送付ください。

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

ウ 開催日時

令和6年7月23日(火)

○事業説明会 午前10時30分～

○現地説明会 午後1時30分～

エ 会場

久米島町役場仲里庁舎2階会議室(久米島町宇比嘉2870番地)

オ 参加人数

1グループ4名以内の参加とします。

8. 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 6 年 7 月 24 日(水)～7 月 31 日(水)

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「事前アイデア募集参加申込書」として送付ください。

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

ウ 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宛てに、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。
ご希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

エ 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。

オ 実施機関

令和 6 年 8 月 2 日(金)～8 月 8 日(木)

午前 10 時～午後 5 時

カ 実施場所

オンラインでの実施を想定

キ 対話結果の公表

令和 6 年 8 月 30 日(金)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の内容の確認を行います。

9. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

対話への参加実績は、本事業の運営候補者公募等について、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

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。その際にはご協力をお願いします。

10. 様式等(別紙)及び参考資料

① エントリーシート(様式)

② 久米島観光プロモーション動画 ダイジェスト版

<https://youtu.be/SfYltaBvjIE?si=gSuKic88XoOjRQRU>

11. 問い合わせ先

住所 〒901-3193

沖縄県島尻郡久米島町宇比嘉 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