

久米島町先導的官民連携事業
事業パートナー公募要領

令和 6 年 10 月
久米島町

目次

1. 本事業の目的	4
(1) 本事業全体の背景と目標	4
(2) 対象となる施設	4
(3) 活用方針	4
2. 本事業の概要	6
(1) 各施設の基本情報・概況	6
(2) 位置図や施設運営状況について	11
(3) 事業スケジュール	11
3. 提案に関する条件	12
(1) 本公募の位置づけ	12
(2) 提案を求める対象施設	12
(3) 事業手法について	12
(4) バーデハウスに関する詳細条件	13
(5) 泊フィッシャリーナに関する詳細条件	13
(6) 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に関する詳細条件	13
4. 公募スケジュール・手続き	15
(1) 公募概要	15
(2) 公募スケジュール	15
(3) 応募者及び事業パートナーの備えるべき参加資格要件	15
(4) 公募に関する手続き	17
5. 優先交渉権者の選定方法等	22
(1) 基本的な考え方	22
(2) 選定委員会の構成	22
(3) 選定委員等への接触禁止	22
(4) 審査の手順	22
6. 事業の契約及び実施に関する事項	25
(1) 契約の締結等	25
(2) 事業パートナーの責任の明確化に関する事項	25
7. 留意事項	26
(1) 公募条件の変更等	26
(2) 公募の中止	26
(3) 著作権の帰属	26
(4) 参加の秘密保持	26
(5) 情報公開	26
(6) 第三者への損害賠償	26

(7) 資料等の目的外利用の禁止等	26
(8) 疑義を生じた場合の措置	26
(9) 訴訟係属地	26
8. 問い合わせ先	27
9. 別添資料	27

1. 本事業の目的

(1) 本事業全体の背景と目標

久米島町(以下、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」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提起されました。従って、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」として採択された経緯があります。

第3次観光振計では、バーデハウス久米島及び泊フィッシャリーナが立地するイーブビーチ・奥武島一帯を島外からの集客拠点として位置づけ、エリア価値の最大化を目指すほか、エリア内の周遊性・回遊性を高めるために新たなモビリティの将来的な導入を検討しています。この検討に伴い、バーデハウス久米島が担っていた島民の健康増進機能は、久米島シーサイドパークゴルフ場の有効活用により代替することとし、旧久米島中学校については長期居住者の生活拠点として再整備することを目指しています。従って、本事業は各施設の再整備及び有効活用が相乗効果を発揮し、エリア一帯で島の価値向上に繋がる施策と位置づけられます。

(2) 対象となる施設

本町では現在、下記の3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」

- ・ 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:平成26年度に閉校となり現在は福祉施設や健康増進施設として利用。

(3) 活用方針

対象となる3施設の再整備及び有効活用の方針は下記の通りとします。

「バーデハウス久米島」:

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高単価コンテンツを提供する機能及び宿泊機能を有すること。

「泊フィッシャリーナ」:

「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」という既存の機能を維持しながら観光客増加やサービス向上に繋がる施策を講じること。

観光客の回遊性向上など交通との連携強化に繋がること。

「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」:

(主にシーサイドパークゴルフ場について)「町民向け健康増進施設」としての機能を維持しながら運営及び経営改善に繋がる施策を講じること。

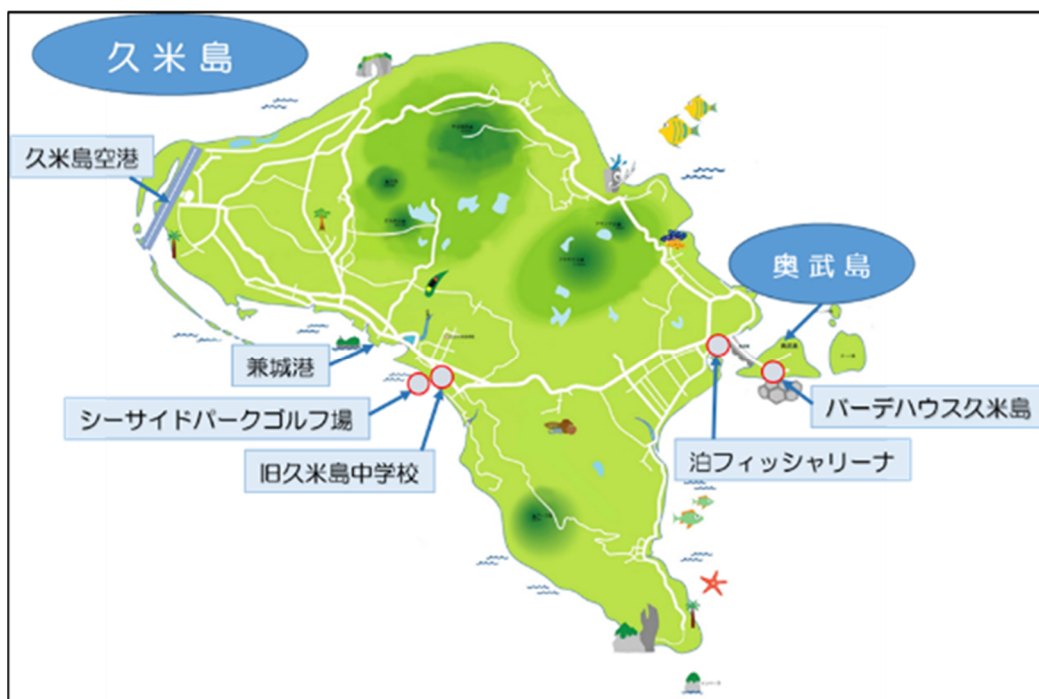
(主に旧久米島中学校について)島が抱える大きな課題である住宅不足等の状況も踏まえ、島内の長期居住者向けの住宅機能を有すること。

2. 本事業の概要

(1) 各施設の基本情報・概況

本町では現在、下記の 3 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。

① 対象施設の位置



② 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ウミガメ館、奥武島キャンプ場が近接しています。		



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。

③ 「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。		





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ています。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。

④ 「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」

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)		
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 m ² ①-2 管理棟 平成 23 年建築 208 m ² ①-3 休憩所 平成 30 年建築 188 m ² ② 旧久米島中学校 ②-1 普通・特別教室棟 昭和 54 年建築 3,243 m ² ②-2 体育館 平成 9 年建築 1,138 m ² ②-3 クラブハウス 昭和 63 年建築 200 m ²		
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 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。		



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いませんが、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の現状

平成 26 年度に閉校した旧久米島中学校は現在、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当該敷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。当該敷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、島内の長期居住者向けの住宅機能を想定しています。

(2) 位置図や施設運営状況について

対象施設の詳細な位置図等については「9. 別添資料」を参照ください。

(3) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは以下の通り想定しますが、本町と基本協定を締結し本事業のパートナーとなる民間事業者(以下、「事業パートナー」という。)との検討状況により、変更の可能性があります。

○事業スケジュール(想定)

①事業パートナー公募期間	令和6年10月～令和7年1月
②事業パートナー選定	令和7年2月～3月
③各事業の実現に向けた協議	令和7年4月～令和8年3月
④(事業化が決定し次第)事業パートナーと随意契約等締結	令和7年4月～令和8年3月

※③～④までのスケジュールは各施設の検討状況・事業手法等によって変動します。

3. 提案に関する条件

(1) 本公募の位置づけ

本事業は、本町の今後のまちづくりへの影響が大きい事業であるため、官民双方の適切な役割分担のもと、創造性・実現性の高い事業デザインの構築が求められます。そこで、本事業では、創造性・実現性の優れた民間事業者を「事業パートナー」として選定したうえで、事業パートナーの提案の意向を踏まえた事業条件・事業手法等を官民の協議にて構築し、それに則り、事業パートナーの主導のもとで事業化を図るプロセスを採用します。

従って、本公募への提案者(以下、「応募者」という。)は、「1.(3)活用方針」に記載した各対象施設のコンセプトに配慮した施設整備・維持管理運営を自ら行うことを前提とした提案を行ってください。

(2) 提案を求める対象施設

本事業は「①バーデハウス久米島」、「②泊フィッシャリーナ」、「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」の各対象施設について個別に提案を求めるものです。ただし、同一の応募者による複数の対象施設への提案を妨げるものではありません。

なお、本事業は、「1.本事業の目的」に記載の通り、「エリア一帯で島の価値向上に繋がる施策」と位置づけられるため、各対象施設で選定された事業パートナー及び本町にて構成される連絡協議会(仮称)にて、各対象施設の検討状況を相互に共有することを予定しています。

(3) 事業手法について

本事業の各対象施設にて想定される事業手法の例は下表の通りとなります。ただし、応募者は、下表の例に限らず、実現可能な事業手法及び資金調達方策を提案することができ、それにもとづき本町との協議により具体的な事業手法を定めたいと、施設整備・維持管理運営を行うこととします。

一方で、全ての対象施設について、下記の事業手法の提案は認めないものとします。

ア 本町から応募者への土地の売却を前提とした事業手法の提案

イ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号)第7条に基づく特定事業に選定されることを前提とした事業手法の提案

施設名	事業手法の例	補足事項
①バーデハウス久米島	・ 既存施設の改修又は新施設の建設(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)	・ 除却費相当額は本町が負担
②泊フィッシャリーナ	・ 管理棟:指定管理者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	・ -

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	久米島シーサイドパークゴルフ場 旧久米島中学校	・ 指定管理者制度(自主事業として休憩所で新事業の運営も可能(独立採算)) ・ 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)	・ - ・ 除却費用は本町が負担
-------------------------------	----------------------------	---	---------------------

(4) バードハウスに関する詳細条件

応募者は、既存施設の改修又は新施設の建設を行うことで、観光客向け高単価コンテンツを提供する機能及び宿泊機能を具備した施設(以下「観光施設」という。)を整備・維持管理運営することを前提とした提案を行ってください。なお、観光施設の施設規模は応募者の提案内容に委ねます。

また、観光施設に具備する各機能(「観光客向け高単価コンテンツを提供する機能」「宿泊機能」)について、開業時期を段階的に分ける提案も認めます。

バードハウスの周辺施設の利活用については、追加提案として提案内容に盛り込むことは可能としますが、必須ではありません。

本町では、既存施設の改修又は新施設の建設(既存施設の除却を含む)に関して、事業パートナーによる提案内容を踏まえたうえで、各種交付金・補助金等を活用することを想定しています。従って、事業パートナーは、各種交付金・補助金等を活用する場合、その申請等について、最大限支援することを条件付けます。

(5) 泊フィッシャリーナに関する詳細条件

応募者は、既存施設を利活用し、維持管理運営することを前提とした提案を行ってください。なお、管理棟における事業内容等は応募者の提案内容に委ねます。

(6) 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に関する詳細条件

① 久米島シーサイドパークゴルフ場に関する詳細条件

応募者は既存施設を利活用し、町民向けの健康増進施設(以下「健康増進施設」という。)を維持管理運営することを前提とした提案を行ってください。なお、提案内容には、ゴルフ場に隣接する休憩所の利活用方策の検討も併せて盛り込むことを求めます。

② 旧久米島中学校に関する詳細条件

応募者は、新規で長期居住者向けの住宅施設(以下「住宅施設」という。)を整備・維持管理運営することを前提とした提案を行ってください。なお、住宅施設の施設規模は応募者の提案内容に委ねます。

現在、旧久米島中学校に入居している社会福祉協議会事務所は、本事業にて整備する住宅施設には入居しないことを前提として提案を行ってください。また、住宅施設以外の機能を追加提案として提案内容に盛り込むことは可能としますが、必須ではありません。

本町では、新施設の建設(既存施設の除却を含む)に関して、事業パートナーによる提案内容を踏ま

えたうえで、各種交付金・補助金等を活用することを想定しています。従って、事業パートナーは、各種交付金・補助金等を活用する場合、その申請等について、最大限支援することを条件付けます。

4. 公募スケジュール・手続き

(1) 公募概要

事業パートナーの選定に当たっては、競争性の担保及び透明性の確保に配慮したうえで、公募型プロポーザル方式とします。応募者の中から最も優れた提案を行った者を事業パートナーとして決定し、事業化に向けた協議終了後の随意契約等を保証します。随意契約等の対象となる契約等の形態については、本町と事業パートナーの協議により構築する事業手法により定めることとします。

(2) 公募スケジュール

事業パートナーの公募及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行う予定です。

○公募スケジュール(予定)

①公募要領の公表	令和6年10月31日
②質問事項受付期間・質問事項回答期間	令和6年11月1日～令和7年1月30日
③事業者対話受付期間・事業者対話実施期間	令和6年11月1日～令和7年1月30日
④参加表明書の提出期限	令和6年11月29日
⑤参加資格要件確認書類の提出期限	令和6年12月10日
⑥参加資格審査結果の通知	令和6年12月20日
⑦提案書類の提出期間	令和7年1月20日～1月31日
⑧プレゼンテーション、優先交渉権者の決定及び公表	令和7年2月下旬
⑨基本協定書の締結	令和7年3月

※②③⑦については、土・日・休日を除きます。

(3) 応募者及び事業パートナーの備えるべき参加資格要件

① 応募者の資格

応募者は、以下の全てに該当する法人(以下「参加法人」という。)又は複数の法人で構成されるもの(以下「参加グループ」という。)とします。個人での参加は認められません。

ア 公募要領に従って本事業を実施することができる者であること。

イ 以下に示す資力、信用等を有する者であること。

i. 本事業に関し参加法人又は参加グループの提案する計画内容に必要な資力、信用等を有する者であること。

ii. 直近の決算期末において、債務超過でないこと。

iii. 経常損益について直近の決算を含み3期連続の赤字でないこと。

ウ 久米島町建設工事等入札参加資格名簿に登録されている者(以下「有資格者」という。)又は参加表明時に以下の書類を添付する者であること。

i. 法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)

ii. 消費税及び地方消費税に滞納がないことを証明する書類

iii. 久米島町税に滞納がないことを証明する書類

② 応募者の構成

- ア 応募者は、単一の法人又は複数の法人で構成されるものとし、個人での応募は認めません。
- イ 参加表明書により参加の意思を表明したコンソーシアムの代表企業の変更は認めません。
- ウ 参加表明書提出時点において、提案内容のうち主たる業務を担う者が代表企業及び構成企業となるようコンソーシアムを構成することを原則とします。ただし、事業パートナーとして選定された後、本公募要領「6.事業の契約及び実施に関する事項」に規定する「契約内容についての協議」の期間において、提案内容のうち主たる業務を担う者を構成企業として追加することを予定している場合は、この限りではありません。
- エ 参加表明書の提出時には、主たる業務を担う事業者を明らかにしてください。

③ 応募者の制限

本事業に参加できる者は、有資格者にあつては久米島町建設工事等請負業者指名基準及び指名審査委員会等に関する要領第 9 条の規定による指名停止の措置を受けていない者とし、有資格者でない者にあつては同要領の別表第 2 の各号に掲げる要件に該当しておらず、かつ、次のアからクまでの要件を全て満たす者とし、ます。

なお、参加グループの場合には、その全ての構成企業について、次のアからクまでの要件を満たすものとし、ます。

- ア 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 第 1 項に該当しないこと。
- イ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定により再生手続開始の申立てがなされていない(更生計画の認可の決定を受けたもの及び再生計画の認可の決定を受けたものを除く。)こと。
- ウ 会社法(平成 17 年法律第 86 号)第 475 条若しくは第 644 条の規定による清算の開始又は破産法(平成 16 年法律第 75 号)第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立てがなされていないこと。
- エ 過去 6 か月以内に、手形交換所で不渡手形若しくは不渡小切手を出した事実又は銀行その他の主要取引先からの取引停止等を受けた事実がないこと。
- オ 次の i から v までのいずれにも該当しないこと。
 - i. 応募者若しくは応募者の役員等(その支店又は営業所の代表者を含む。以下同じ。)が、暴力団員(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 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であり、又は暴力団員が応募者の経営に実質的に関与していること。
 - ii. 応募者又は応募者の役員等が、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員を利用していること。

- iii. 応募者又は応募者の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していること。
- iv. 応募者又は応募者の役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していること。
- v. 応募者又は応募者の役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不正に利用するなどしていること。
- カ 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1号及び同項 3 号から 5 号に規定する風俗営業並びに同条第 55 項に規定する性風俗関連特殊営業を行う者でないこと。
- キ 本事業の民間提案選定委員が属する企業等若しくはその企業等と資本面・人事面で関連のある者でないこと。

④ 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加資格要件確認書類等の提出期限日とします。

⑤ 失格要件

応募者が以下の要件のいずれかに該当する場合は失格とします。

- ア 提出期限のある書類等が当該期限までに提出されなかった場合
- イ 提出された書類等に虚偽の記載があった場合
- ウ 参加資格に反することが認められた場合
- エ 応募者によるプレゼンテーションに参加しなかった場合
- オ 選定の公平性を害する行為があった場合(民間提案選定委員会の委員等への不当接触又は接触しようとする行為を含む。)
- カ その他、著しく信義に反する行為等があったと認められた場合

(4) 公募に関する手続き

① 公募要領及び提出書類の公表

公募要領等を町のホームページへの掲載により公表します。

② 公募要領等に対する質問及び回答

公募要領等の内容に関して質問がある場合は、質問書を以下の要領で提出することができます。

ア 受付期間

令和 6 年 11 月 1 日～令和 7 年 1 月 30 日午後 5 時まで。

イ 提出方法

質問事項は、所定の様式を利用して内容を簡潔にまとめ、事務局へ電子メールで提出してください。件名は「久米島先導的官民連携プロジェクト 質問」と記載してください。

ウ 提出先

「8 問い合わせ先」のメールアドレスに提出してください。

エ 回答方法

本町からの回答については、本町のホームページに随時掲載します(質問を行った法人名は非公表とします)。ただし、質問を提出した者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問を提出した者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると本町が判断した質問については、本町から当該質問を提出した者に対して、個別に回答を行います。

オ 留意事項

本町のホームページに掲載された回答内容については、公募要領と同等の効力を持つものとします。提案内容の是非、事前の審査に該当するような質問については、回答を行いません。また、上記ア、イ以外の期間・方法で公募要領等に関する質問があっても、回答を行いません。

なお、参加表明書の提出期限日までは、質問を提出できる者に制限を設けませんが、参加表明書の提出期限日以降は、参加表明書を提出した者のみ、質問を提出できるものとします。

③ 公募要領等を踏まえた事業者対話の受付

公募要領等の内容に関して、本町と対話を希望する場合は、以下の要領で対話を申し込むことができます。

ア 受付期間

令和 6 年 11 月 1 日～令和 7 年 1 月 30 日午後 5 時まで。

イ 申込方法

対話事項は、所定の様式を利用して内容を簡潔にまとめ、事務局へ電子メールで提出してください。件名は「久米島先導的官民連携プロジェクト 対話」としてください。

ウ 提出先

「8 問い合わせ先」のメールアドレスに提出してください。

エ 実施方法

申込を行った者宛てに、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がありますので、予めご了承ください。

対話結果については、原則非公表としますが、競争性の担保及び透明性の確保に配慮し、事業者対話を行った者以外にも公表すべきと本町が判断した対話結果については、本町のホームページに随時掲載します(事業者対話を行った法人名は非公表とします)。

オ 留意事項

本町のホームページに掲載された対話結果については、公募要領と同等の効力を持つものとします。提案内容の是非、事前の審査に該当するような対話事項については、回答を行いません。また、上記ア、イ以外の期間・方法で公募要領等に関する対話事項があっても、回答を行いません。

なお、参加表明書の提出期限日までは、対話を申込できる者に制限は設けませんが、参加表明書の提出期限日以降は、参加表明書を提出した者のみ、対話を申し込むことができます。

④ 参加表明

参加をしようとする者は、必ず参加表明を行ってください。また、参加グループで提案を行う場合は、必ず代表企業を選任し、その代表企業が手続きを行ってください。

参加表明書は所定の書式に従い、参加法人名又は参加グループの代表企業及び各構成員の法人名並びにそれぞれが携わる役割を明記してください。

なお、参加表明に関しては、参加事業者数のみ公表し、個別の企業名等の公表は行いません。

ア 受付期限

令和 6 年 11 月 29 日午後 5 時まで。

イ 受付場所

「8 問い合わせ先」

ウ 提出方法

所定の参加表明書一式を持参又は郵送にて提出してください。また、提出書類の確認等を行うため、提出後に問い合わせ先まで確認の連絡をお願いします。

エ 留意事項

書類の不備や期限内に提出がない場合は受け付けません。

⑤ 参加資格要件確認

参加資格要件確認に当たっては代表企業の責任において、全ての構成員が「(3)応募者及び事業パートナーの備えるべき参加資格要件」の要件を満たしていることを確認してください。

ア 受付期限

令和 6 年 12 月 10 日午後 5 時まで。

イ 受付場所

「8 問い合わせ先」

ウ 提出方法

所定の参加資格要件確認書類一式を持参又は郵送にて提出してください。また、提出書類の確認等を行うため、提出後に問い合わせ先まで確認の連絡をお願いします。

エ 留意事項

書類の不備や期限内に提出がない場合は受け付けません。また、参加資格要件確認書類を受理した後、本町にて以下の審査を行います。

- 参加制限非該当の審査
 - ✓ 参加法人又は参加グループの代表企業及び構成企業となる法人については、提出された資料をもとに本町が「(3)応募者及び事業パートナーの備えるべき参加資格要件に示す条件」に該当していないかを審査します。
- 応募者の資力及び信用の審査
 - ✓ 「(3)応募者及び事業パートナーの備えるべき参加資格要件」の各号に示す要件を満たしているかについて審査します。

⑥ 参加資格審査結果

資格審査の結果は、応募者の代表企業に対して、令和 6 年 12 月 20 日までに書面により通知します。

⑦ 応募者資格の喪失

参加資格要件の確認基準日の翌日から基本協定書の締結日までの間、応募者が「(3)応募者及び事業パートナーの備えるべき参加資格要件」に示す応募者の資格を満たさなくなった場合、又は参加の制限に抵触した場合、当該応募者は本プロポーザルの応募者資格を喪失します。

⑧ 参加の辞退

参加表明書を提出した応募者で提案書の提出を辞退するときは速やかに所定の参加辞退届を提出してください。参加グループの場合は代表企業が手続きを行ってください。

ウ 受付場所

「8 問い合わせ先」

エ 提出方法

参加辞退届は、持参又は郵送にて提出してください。なお、郵送の場合は必ず「書留(配達証明付)」とするものとします。

⑨ 提案受付

参加資格審査を通過した応募者からの提案書を下記の期間に受け付けます。

ア 受付期間

令和 7 年 1 月 20 日～令和 7 年 1 月 31 日午後 5 時まで。

イ 受付場所

「8 問い合わせ先」

ウ 提出方法

所定の提案書関係書類一式を持参又は郵送にて提出してください。また、提出書類の確認等を行うため、提出後に問い合わせ先まで確認の連絡をお願いします。

エ 提案書の様式・部数

提案書関係書類に従って、提案書・提案概要書を作成してください。

各提案書・提案概要書は 10 部を簡易な製本(2穴ファイル綴等)にて提出してください。また、提案書データ(Microsoft Word、Microsoft Excel で編集可能な形式とし、図面は PDF を可とします。)を格納した CD-R 又は DVD-R を別途、一式提出してください。

オ 提案書の公表の有無

優先交渉権者の提案概要書は公表することを想定いたします。優先交渉権者以外の企画提案関連書類一式は情報公開請求においても提案者の知的財産を保護するため非公表とします。

カ その他

提案書作成・提出に要する費用は、全て応募者の負担とします。

様式の指定があるものについては、別冊「様式集」を参照してください。

参加に際して提出された書類等は、一切返却しません。

提案書・提案概要書には企業名を記載するようにしてください。

提出された書類については、原則として、追加、変更などは受け付けません。なお、事務局から追加で資料を求めることがあります。

5. 優先交渉権者の選定方法等

(1) 基本的な考え方

選定は、外部の有識者等にて構成される事業者選定委員会(以下、選定委員会)が行います。

その際、評価項目に沿って企画提案内容及び業務実施能力等を精査し、競争性・透明性の確保に十分配慮しながら、提案内容の評価・採点を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。

(2) 選定委員会の構成

選定委員会の委員は以下のとおりです。

久米島町先導的官民連携事業に係る事業パートナー選定委員会名簿

区分	氏名	所属・役職等
委員	馬場 正尊	(株)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	家長 千恵子	玉川大学 観光学科 観光学部長
委員	山口 泰史	内閣府沖縄総合事務局運輸部観光課長
委員	平良 貴洋	沖縄振興開発金融公庫 地域連携情報室長
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ェディング協会 代表理事
委員	古堅 宗治	久米島町役場企画財政課 課長

(3) 選定委員等への接触禁止

応募者の代表企業及び構成企業が、最優秀提案者及び次点提案者決定までに選定委員会の委員に対し、自ら又は第三者に依頼し自己の提案が審査において有利な扱いを受けようとすることを目的として、審査に関する照会、接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

また、本公募に関係する町職員等に自己の提案が審査において有利な扱いを受けようとすることを目的として、審査に関する照会、接触等の働きかけを行った場合も同様に失格とします。

(4) 審査の手順

以下の手順に沿って審査を進めていきます。

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予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 選定基準

選定基準の具体的内容については、別冊「審査基準書」を参照してください。

④ 提案内容に関するヒアリング及びプレゼンテーションの実施

本町又は選定委員会は、応募者に対して、提案書の提案内容に関してヒアリング及びプレゼンテーションを実施することを予定しています。ヒアリング及びプレゼンテーションの詳細は、提案書の受付終了後に本町から実施時期、開催場所等を連絡します。また、追加資料を求めることがあります。なお、ヒアリング及びプレゼンテーションには本プロジェクトの実務に携わるものが行うこととします。

⑤ 最優秀提案者及び次点提案者の選定

選定委員会において、対象施設ごとに、最高得点を得た応募者を最優秀提案者として、二番目に高い得点を得た応募者を次点提案者として選定します。

また、選定案に対し、選定委員会は意見を付すことができるものとし、事業の実施に当たり、本町及び応募者はこの意見を尊重するものとします。

⑥ 優先交渉権者等の決定

本町は選定委員会による最優秀提案者及び次点以降の順位の選定を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

決定結果は、速やかに参加者に対して文書で通知します。結果に対するお問い合わせには応じません。

⑦ 選定結果の公表

選定結果は、選定委員会の講評と併せて本町のホームページで公表します。

⑧ 優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が基本協定書の締結までに以下のいずれかに該当した場合は、優先交渉権者資格を喪失します。優先交渉権者がグループである場合、構成企業の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当した場合も、同様に資格を喪失します。ただし、当該構成企業が代表企業でなく、かつ当該構成企業が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、本町がやむを得ないと認めた場合はこの限りではありません。

- 正当な理由なく、優先交渉権者決定通知から1年以内に本町との基本協定の締結にいたらない者。
- 本町の催告にもかかわらず本町と基本協定の締結に応じない者。
- 基本協定を辞退した者。
- 「(3)応募者及び事業パートナーの備えるべき参加資格要件」を満たさなくなった者。
- 信用に大きな疑義を生じる客観的な事由が発生した者(例示:不渡り手形、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止及び有価証券報告書の虚偽報告など)

⑨ 次点交渉権者の地位

次点交渉権者は、優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当した場合、又は本町が優先交渉権者と基本協定を締結するに至らなかった場合において、優先交渉権者としての地位を取得します。

⑩ 提案概要の公表

基本協定の締結後、当該事業パートナーの行った提案概要書を公表します。

6. 事業の契約及び実施に関する事項

(1) 契約の締結等

① 基本協定書の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、下記「③事業に係る契約の締結」までの官民双方の役割分担・リスク分担の明確化を目的とした基本協定書を本町と締結し、事業パートナーとして決定いたします。現時点で本町が想定している基本協定書(案)については、別添資料を参照ください。

② 契約内容についての協議

事業パートナーは、基本協定書の締結後、提案書の内容に基づき、事業条件・事業手法等を本町と協議する責任があります。

③ 事業に係る契約の締結

事業パートナーは、「②契約内容についての協議」が調った後、本町と事業に係る契約等を締結します。具体的に締結する契約の種類は、「②契約内容についての協議」によります。

④ 契約等締結に伴う費用負担

上記にかかる契約等の締結に係る費用は、本町に生ずる費用を除き、全て優先交渉権者の負担とします。

(2) 事業パートナーの責任の明確化に関する事項

① リスク分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、本町と事業パートナーが適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、施設整備、開業準備、維持管理・運営の責任は、原則として事業パートナーが負うものとします。ただし、不可抗力や地中障害物・土壌汚染等、本町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本町がその一部又は全部の責任を負うものとします。

② 「契約内容についての協議」段階において本事業の実施が困難となった場合の措置

本事業は、事業条件・事業手法等の構築から、本施設の整備・運営までを本町との協働により一体的に民間事業者が担うという「事業パートナー方式」により事業化することを前提としているため、「契約内容についての協議」段階での辞退は想定していません。

ただし、事業に活用する予定であった各種交付金・補助金等の申請等が調わなかった場合は、事業パートナーは、本町に対する事前の書面等による通知により、違約金その他の損害賠償義務を負担することなく、基本協定を解除することができます。

7. 留意事項

(1) 公募条件の変更等

公募要領に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに本町ホームページで公開します。

(2) 公募の中止

本町は、天変地異や政策変更等により、やむを得ず当該土地を利用する必要が生じた場合は、この公募を中止する場合があります。

(3) 著作権の帰属

提出物の著作権は全て応募者に帰属します。

(4) 参加の秘密保持

応募者は、優先交渉権者等の決定について本町が公表する日までの期間、提案内容等について秘密を保持するものとし、自ら又は第三者を介して公表することを禁止します。

(5) 情報公開

応募者から提出された資料等については、事業提案者のノウハウやアイデアなど、知的財産を保護する観点から、優先交渉権者の提案概要書のみ公開対象とします。

(6) 第三者への損害賠償

提案作成、提案提出及びその他これらに関する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じても、本町は一切これを保証しません。

(7) 資料等の目的外利用の禁止等

本町から提供された公募要領及び資料等は、提案書作成のために利用する以外は利用を認めません。

(8) 疑義を生じた場合の措置

提案内容、基本協定等の解釈について、疑義が生じたとき又はこれらに定めのない事項については本町と当事者が協議のうえ定めるものとします。

(9) 訴訟係属地

本公募に関する訴訟については全て那覇地方裁判所を第一審所轄裁判所とします。

8. 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

9. 別添資料

公募要領等を踏まえた質問・事業者対話提出資料 様式

参加表明書 様式

参加資格要件確認書類 様式

提案書関係書類 様式

審査基準書

バーデハウス久米島の土地利用状況・図面等

泊フィッシャリーナの土地利用状況・図面・利用者数・収支状況等

久米島シーサイドパークゴルフ場の土地利用状況・図面・利用者数・収支状況等

旧久米島中学校の土地利用状況・図面・利用者数・収支状況等