

久米島町先導的官民連携事業
事業パートナー公募
(バーデハウス久米島)

審査講評書

令和7年2月

沖縄県久米島町

目次

1. 事業パートナーの募集及び選定の手順	1
(1) 選定方法及び募集・選定に係るスケジュール	1
(2) 審査及び選定の手順	2
2. 参加資格審査結果	3
3. 提案書に関する町による審査	3
4. 事業者選定委員会による審査	3
(1) 提案審査	4
(2) 審査結果	4
5. 最優秀提案者等の決定	4
6. 講評	5
(1) 総評及びグループ 1 の提案	5
(2) 送り事項	6
① 施設計画について	6
② 導入機能について	6
③ 整備費等について	6
④ 今後の工程について	6

1. 事業パートナーの募集及び選定の手順

(1) 選定方法及び募集・選定に係るスケジュール

久米島町(以下「町」という。)は「久米島町先導的官民連携事業」(以下「本事業」という。)を実施する事業パートナーを決定するに当たり、「久米島町先導的官民連携事業 事業者選定委員会」(以下、「事業者選定委員会」という。)において、本事業への参加を希望する民間事業者(以下、「応募者」という。)の提案を審査した。事業パートナーの選定に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、応募者からの提案を総合的に評価した。なお、本講評書では本事業の対象施設の中で「バーデハウス久米島」に対する提案を行った応募者の審査結果を記載する。

表 1 募集・選定に係るスケジュール

項目	時期
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	令和 7 年 2 月 14 日
⑨優先交渉権者の決定及び公表	令和 7 年 2 月下旬
⑩基本協定書の締結	令和 7 年 3 月

(2) 審査及び選定の手順

最優秀提案者及び次点提案者の審査及び選定は、町及び事業者選定委員会による審査を実施した。

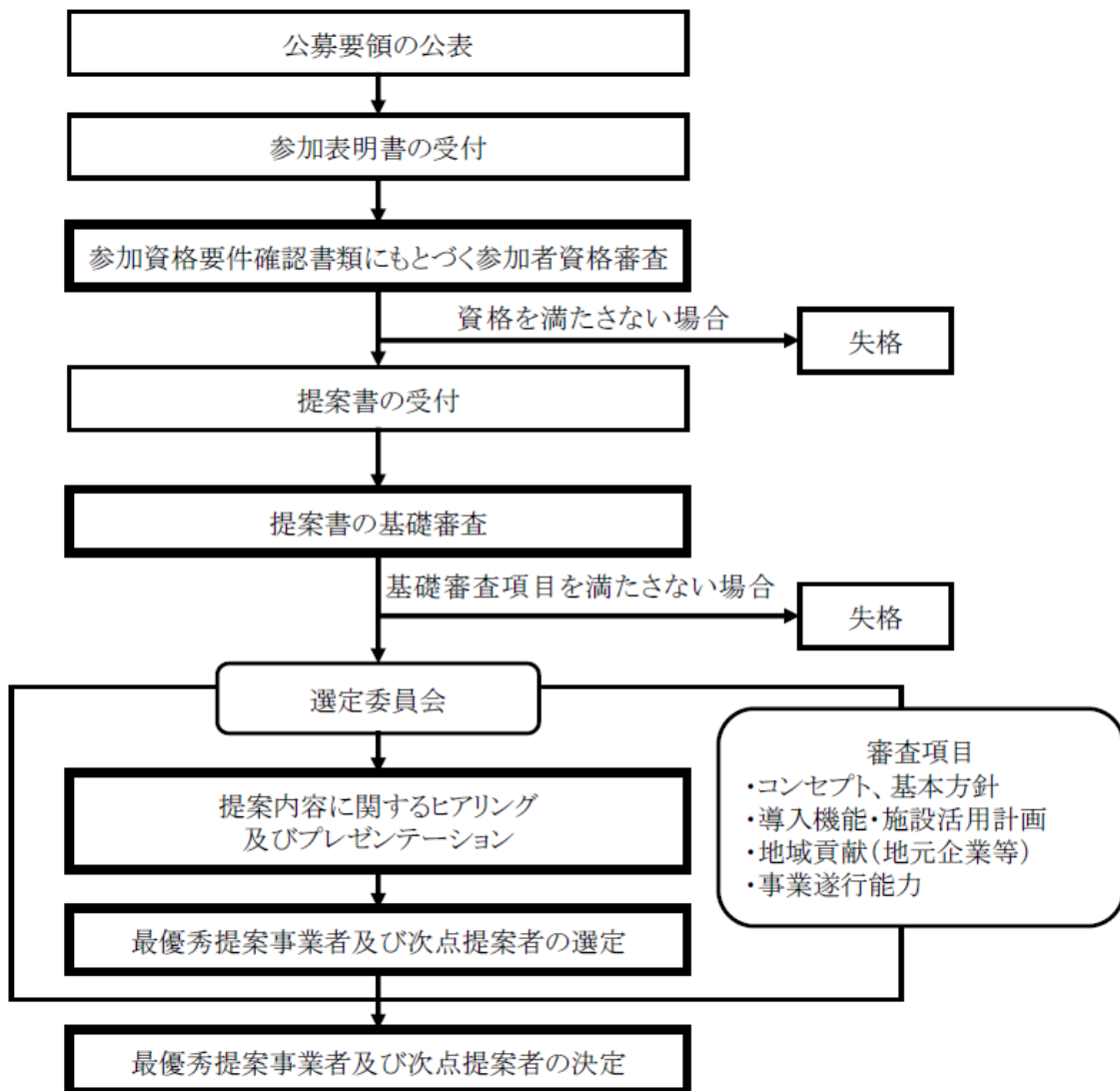


図1 最優秀提案者等の決定の手順

2. 参加資格審査結果

町は、令和 6 年 12 月 10 日(火)までに「バーデハウス久米島」に対して参加資格審査申請を行った 2 応募者について、公募要領等に示す参加資格要件を全て満たしていることを確認した。また、これらの 2 応募者をそれぞれ、グループ 1、グループ 2 とした。

3. 提案書に関する町による審査

町は、令和 7 年 1 月 31 日(金)までに「バーデハウス久米島」に対する提案書の提出があった 2 応募者について、提案書が公募要領等に定める基本的な要求事項を満たしていることを確認した。

4. 事業者選定委員会による審査

事業者選定委員会は、「バーデハウス久米島」に対する提案書に記載された内容、応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答について審査を行った。提案審査は審査項目ごとに 5 段階評価で得点を算出し、計 200 点満点にて評価を行った。

表 2 提案内容審査の各項目の得点化方法

判断基準	評価	得点化方法
・当該審査項目について、特に優れた提案である。	A	配点×1.00
・当該審査項目について、優れた提案である。	B	配点×0.75
・当該審査項目について、標準的な提案である。	C	配点×0.50
・当該審査項目について、やや劣っている提案である。	D	配点×0.25
・当該審査項目について、劣っている提案である。	E	配点×0.00

(1) 提案審査

提案審査の点数は以下の通り。

表 3 提案審査の結果

審査項目		グループ 1	グループ 2
Ⅰ 事業実施の方針	①事業コンセプト(基本方針)	22.50	15.00
	②事業遂行能力及び事業リスクへの対策	15.00	15.00
	③資金調達及び長期事業計画	10.00	10.00
	④地域経済の活性化及び地域企業との連携	15.00	10.00
Ⅱ 対象施設の機能の方針	①対象施設の導入機能	22.50	15.00
	②対象施設で提供するサービス内容・提供方法	22.50	15.00
	③事業スキーム及び事業スケジュール	22.50	15.00
Ⅲ 追加提案	①追加提案	5.00	5.00

(2) 審査結果

提案審査の点数を合計し、応募者の点数を以下のとおり決定した。

表 4 審査結果

審査項目	グループ 1	グループ 2
提案審査	135.00 点	100.00 点

5. 最優秀提案者等の決定

事業者選定委員会の審査結果を踏まえ、グループ 1 を最優秀提案者として選定した。なお、グループ 2 は提案内容の審査点が 120 点に満たなかったため、失格とする。また、グループ 1 の代表企業は以下の通り。

グループ 1

代表企業:株式会社むんぶ

6. 講評

(1) 総評及びグループ1の提案

本事業は、第3次久米島町観光振興基本計画で島外からの集客拠点として位置付けられるイーブビーチ・奥武島エリアを中心に島の価値向上を目指すための取り組みとして、対象となる3施設における再整備・さらなる利活用を「事業パートナー方式」により実施する事業であった。なお、3施設の中でバーデハウス久米島は、公募要領の中で「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」への再整備が求められていた。

こうした与件を踏まえると、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、単なる施設整備に終始せず、基本協定締結から事業化に至るまで優れた運営力を主導的に発揮し、整備後の施設利用者や地域に対する付加価値を創出する企画力にも力点を置いた事業デザインの構築が求められる。

グループ1の提案は、「癒しと冒険が共存する、ここにしかない特別な時間」をコンセプトとして掲げ、温浴施設の再生による「ウェルネスの促進」、自然と融合したアクティビティを提供する「エッジな冒険」、地元文化を反映したデザインの高級ヴィラの整備による「ラグジュアリー体験」等により、「稼ぐ観光の強化」に繋がる観光客向け高単価コンテンツの造成に寄与する事業計画であった。

特に、計画内で示されたアクティビティやサービスなどソフト面に関する提案は、久米島およびバーデハウスの立地だからこそ実現可能な内容となっており、島の価値向上に資する方策が具体的に示された。

事業者選定委員会では、これらの提案内容等を評価し、グループ1を最優秀提案者として選定した。

(2) 送送り事項

グループ 1 の提案内容には、計画の具体化にあたって町との調整並びに更なる検討を要する事項も見受けられた。今後は、基本協定の締結および事業化に向けて、以下の点に十分に配慮されるよう、事業者選定等委員会として要望する。

①施設計画について

- 宿泊施設について、防災の観点から高い耐久性を実現できるように検討いただきたい。

②導入機能について

- 宿泊施設について、提供予定の宿泊サービスに関する提案が希薄だったため、高単価なコンテンツ造成に資すると共に、採算性が見込めるような方策を検討いただきたい。

③整備費等について

- 提案された資金調達計画は、町に建設費等の負担を求める内容であり、町の財政状況を鑑みると、民間事業者による資金調達の可能性も模索する必要があると考えられる。そのため、資金調達計画については町と協議の上、実現可能な資金調達方策を柔軟に検討いただきたい。

④今後の工程について

- 令和 7 年度は基本協定締結に向け、久米島町は民間事業者と協議を継続したい意向である。事業化までの工程については、町との協議のもと柔軟に検討いただきたい。

令和 7 年 2 月 27 日

「久米島町先導的官民連携事業 事業パートナー選定等委員会」

委員長	平良 貴洋
委員	馬場 正尊
委員	山口 泰史
委員	翁長 由佳
委員	古堅 宗治
委員	家長 千恵子