

久米島町先導的官民連携事業
事業パートナー公募
(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)

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 2 の提案	5
(2) グループ 3 の提案	5
(3) 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

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「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。

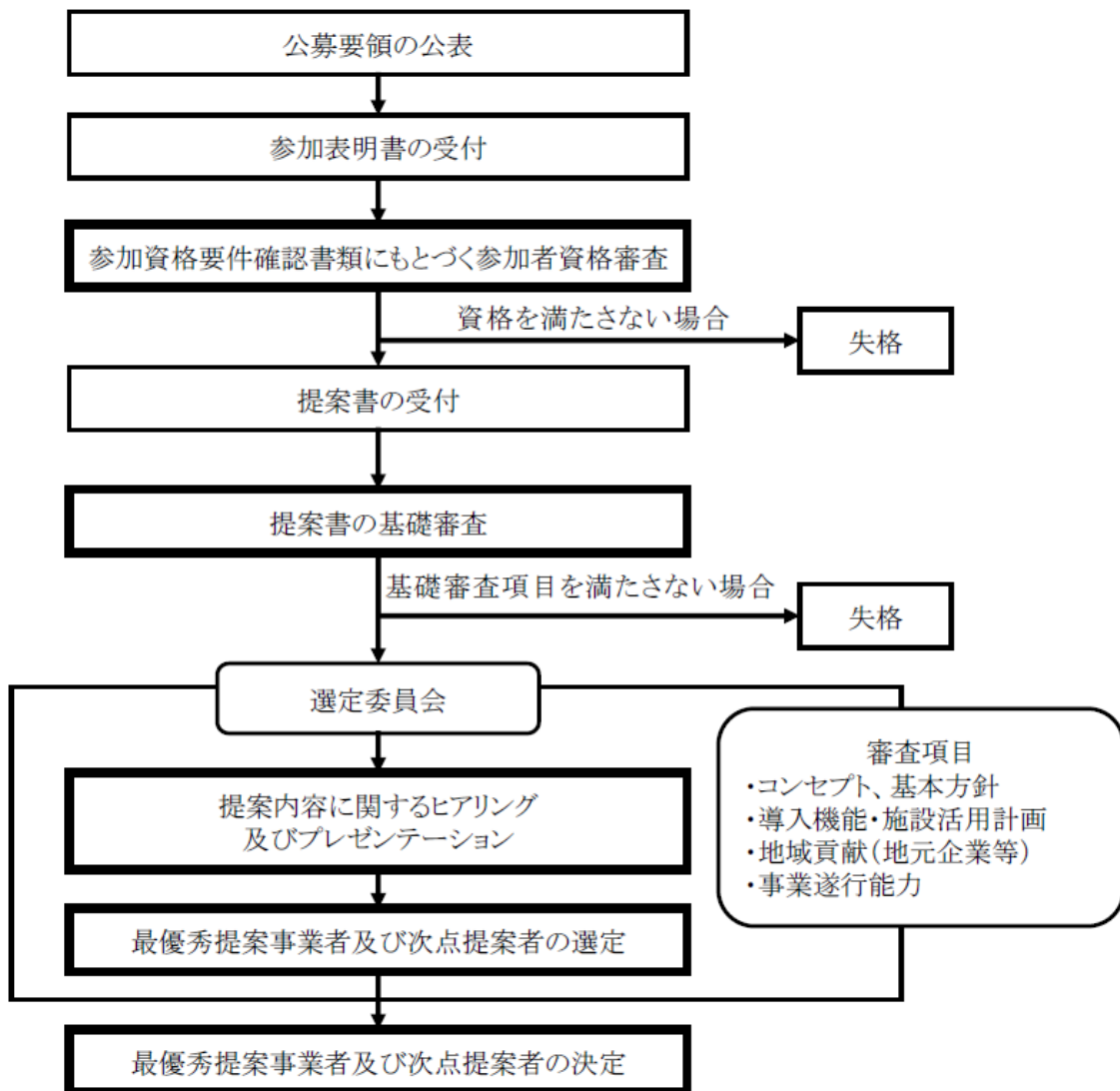


図 1 最優秀提案者等の決定の手順

2. 参加資格審査結果

町は、令和6年12月10日(火)までに「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」に対して参加資格審査申請を行った3応募者について、公募要領等に応ずる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3応募者をそれぞれ、グループ1、グループ2、グループ3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「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」に対する提案書の提出があった3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、「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	グループ 3
Ⅰ 事業実施の方針	①事業コンセプト(基本方針)	15.00	22.50	15.00
	②事業遂行能力及び事業リスクへの対策	7.50	22.50	22.50
	③資金調達及び長期事業計画	5.00	15.00	15.00
	④地域経済の活性化及び地域企業との連携	5.00	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	15.00	22.50	22.50
	②対象施設で提供するサービス内容・提供方法	15.00	22.50	22.50
	③事業スキーム及び事業スケジュール	7.50	22.50	22.50
Ⅲ 追加提案	①追加提案	2.50	7.50	7.50

(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	グループ 3
提案審査	72.50 点	150.00 点	137.50 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 2 を最優秀提案者、グループ 3 を次点提案者として選定した。なお、グループ 1 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 2 の代表企業は以下の通り。

グループ 2

代表企業:福山商事株式会社

6. 講評

(1) 総評及びグループ2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は、公募要領の中で「町民向け健康増進施設としてのさらなる利活用(久米島シーサイドパークゴルフ場)および長期居住者向けの住宅施設の再整備(旧久米島中学校)」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2の提案は、旧久米島中学校体育館のリノベーションを軸に「コミュニティ×健康×防災」をコンセプトとして掲げ、長期居住者向けの住宅施設だけでなく町民向けのコミュニティ施設としてアスレチックハブ(体育館)や久米島シーサイドパークゴルフ場におけるキャンプサイトの新設など、エリア一帯での価値向上に資する事業計画であった。

特に、「健康増進」という久米島シーサイドパークゴルフ場に求められた機能を久米島の強みとして捉えなおし、地元住民及び観光客の双方に対して訴求するコンテンツ造成に関しても、具体的でオリジナリティのある提案であった。

また、体制については、久米島町の事業者や防災拠点づくりに長けた事業者を構成企業に組み入れ、適切かつ機能的な役割分担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2を最優秀提案者として選定した。

(2) グループ3の提案

グループ3の提案は、「暮らしやすい住宅施設」の整備および久米島シーサイドパークゴルフ場のさらなる利活用について積極的かつ実現可能性の高い提案が行われ、長期居住者にとって快適かつ健康増進に繋がるような施設づくりに対する強い意欲が感じられた。

(3) 申送り事項

グループ 2 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

- 久米島シーサイドパークゴルフ場について、20 年間の管理体制に関する提案が不足しており、今後の町との協議の際に明確に提示いただきたい。
- 住宅施設の具体的な仕様についても、今後の町との協議の際に明確に提示いただきたい。
- アスレチックハブについて、今後の町との協議を踏まえながら、防災拠点として備える機能や担う役割を精緻に検討いただきたい。

②導入機能について

- アスレチックハブの内部に設置予定の図書スペースについては、町立図書館との適切な役割分担を検討いただきたい。

③整備費等について

- 資金調達計画について、町と協議の上、実現可能な方策を柔軟に検討いただきたい。
- 久米島シーサイドパークゴルフ場について、資金調達計画を検討する中で、町が負担する指定管理料に関する協議を進めてもらいたい。

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