

・【R6:先-25】 エリア価値向上に資する複数施設一体型運営PPP導入可能性調査 (実施主体: 沖縄県久米島町)

久米島町基礎情報(R6.11.20時点)

・人口:約7,150人

・面積:約63.65km²

【事業分野:PRE活用、住宅、その他】 【対象施設:健康増進施設、公有地、スポーツ施設 等】 【事業手法:定期借地、指定管理 等】

調査のポイント

- 対象施設とした、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うち、本調査に先行して公募していた1)の不調要因等を踏まえ、選定後の官民対話により事業水準を定める「事業パートナー形式」での公募手法を立案・実施した。
- 1)2)を「集客拠点」、3)を「生活拠点」として事業化するために必要な運営要件及び想定される事業手法・事業リスクを整理、提案範囲・公募要件を設定した。
- 公募の結果、全ての対象施設に応募があり、久米島町の複数施設一体でのエリア価値向上の進展が期待される結果となった。事業の見通しがしづらい地方部や離島などにおいて、事業水準に係る官民の認識合わせの期間が十分に確保できる「事業パートナー公募」は汎用的な選択肢となり得る。

事業／施設概要

- 久米島町の「観光面に関する課題」「町民向け健康増進施設の不足に関する課題」「長期居住住宅の不足に関する課題」に対し、現状有効活用されていない4つの公共施設を対象として、官民連携による事業化を検討する。



対象施設	バーデハウス久米島	泊フィッシャリーナ	久米島シーサイドパークゴルフ場	旧久米島中学校
				
所在地	沖縄県島尻郡久米島町 奥府170-1	沖縄県島尻郡久米島町 宇根1724番地	沖縄県島尻郡久米島町 儀間30番地7	沖縄県島尻郡久米島町 儀間5番地
施設現況	- バーデ棟:1,210㎡ - トリートメント棟本館:243㎡ - トリートメント棟別館:170㎡	- ヤード(駐艇場):7,464㎡ - 管理棟:100㎡	- ゴルフコース:43,560㎡ - 管理棟:208㎡ - 休憩所:188㎡	- 普通・特別教室棟:3,243㎡ - 体育館:1,138㎡ - クラブハウス:200㎡
現況	大規模改修による施設有効活用が求められているが、過去3度に渡り不調となっている。	多くの観光客が訪れるが、商業機能がないことから、収益機会の損失をもたらしている。	機能に支障が生じていない状態だが、休憩所の有効活用が課題となっている。	老朽化が進んでおり、大規模改修が望ましい状況である。
方針	高付加価値型の拠点として再生	機能増強により、一定時間滞在できる場所として魅力向上	島民の健康増進に寄与する施設として魅力向上	長期居住者・移住者の居住拠点として再生

目的・これまでの経緯

【調査目的】

- バーデハウス久米島及び泊フィッシャリーナは「観光面に関する課題」、久米島シーサイドパークゴルフ場は「町民向け健康増進施設に関する課題」、旧久米島中学校は「長期居住住宅の不足に関する課題」の解決に資する利活用や再整備を目指す。本事業では、これらへの民間事業者の参画促進をより一層促すため、「事業パートナー公募」を実施、当該公募手法を用いて公共施設の再整備事業に取り組む有効性や先導性を検討・検証することを目的とする。

【これまでの経緯】

- 令和5年度に策定された第3次久米島町観光振興基本計画で提起された「顧客ターゲットの設定及び集客戦略」「各エリアの特性をふまえたゾーニング」を踏まえた検討となる。

・【R6:先-25】 エリア価値向上に資する複数施設一体型運営PPP導入可能性調査

(実施主体: 沖縄県久米島町)

調査結果 (公募前検討結果)

【調査フロー】

① 対象施設の方向性検討

上位計画のレビュー
対象施設の機能検討
庁内WGの実施①
対象施設の方向性案の明確化

② 民間対話・条件精緻化

民間対話の実施
庁内WGの実施②
公募条件の精緻化
事業パートナー形式での公募を決定

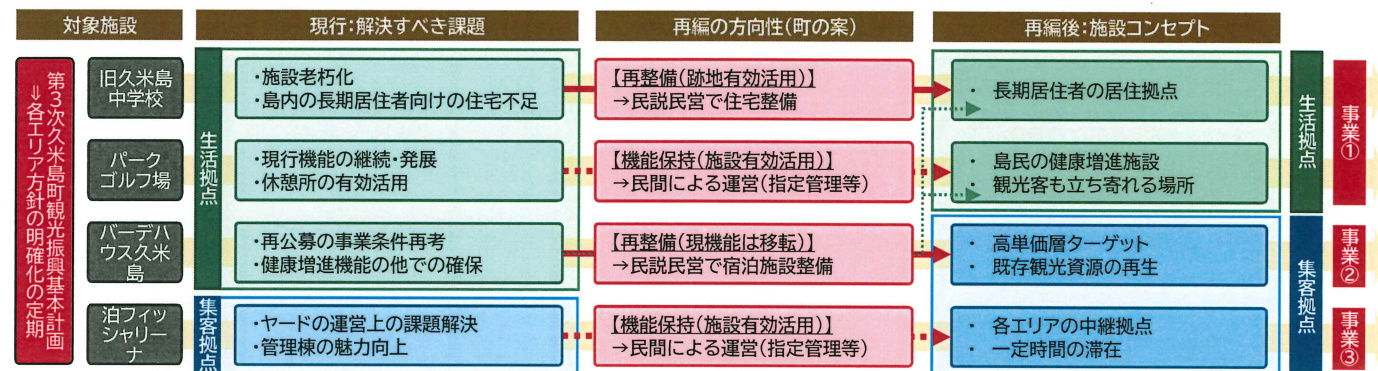
③ 事業パートナー公募

公募スケジュール等検討
リスク分担の検討
契約スキームの検討
事業パートナー公募資料の作成・公募実施

① 対象施設の方向性検討

【対象施設の方向性案の明確化】

- 第3次久米島町観光振興基本計画で提起された「顧客ターゲットの設定及び集客戦略」「各エリアの特性をふまえたゾーニング」の必要性及び庁内WGを踏まえ、「バーデハウス久米島」「泊フィッシュリーナ」を「集客拠点」、「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」をバーデハウス久米島の代替としての「生活拠点」として位置付けた。



② 民間対話・条件精緻化

【民間対話の実施】

- 「バーデハウス久米島の不調要因となった事業費の高騰対策としての補助金等活用の必要性」及び「これを踏まえた事業手法構築を官民協働で行う必要性」が提起された。

【公募形式(事業パートナー制度)の決定】

- 対話を踏まえ、事業者を「事業パートナー」として公募・選定し、提案内容に基づき事業条件・手法等を官民協議で構築する形式を採用した。

比較項目	行政意向	民間ノウハウ	リスク明確化	公募時負荷	契約時負荷
他の官民連携	○	○	○	△	○
事業パートナー制度	△	◎	△	◎	△

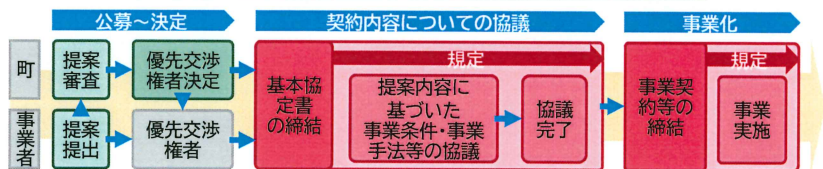
③ 事業パートナー公募

【公募スケジュール等検討】

- 公募要領に「町として求める事業内容」「町として想定する事業手法(案)」を記載し、民間事業者の提案と齟齬が生じないようにした。
- 長期間・複数回の質問・対話を可能とし、本事業への民間事業者の理解促進に努めた。

【リスク分担・契約スキームの検討】

- 事業条件・手法等の協議に係る責務を規定する基本協定書を締結しつつ、補助金等申請不調等が生じた場合には途中解約可能とした。



【R6:先-25】 エリア価値向上に資する複数施設一体型運営PPP導入可能性調査

(実施主体: 沖縄県久米島町)

調査結果(事業パートナー公募結果を踏まえた考察)

①事業パートナーの公募結果

- ・ 1) バーデハウス久米島は2者、2) 泊フィッシャリーナは1者、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は3者からの応募があった。
- ・ 令和7年2月14日に実施した第三者を交えた事業者選定委員会の結果、1)3)は優先交渉権者が選定され、2)は優先交渉権者が選定されなかった。
- ・ 1)3)は、優先交渉権者による提案内容及び事業者選定委員会で評価された点を踏まえつつ、町との基本協定締結に向けた協議を実施する。
- ・ 2)は、民間ヒアリングや各種会議体での議論を踏まえ、「応募・参画意欲の向上」「他の公募手法・事業手法の模索」を勘案し、運営の方向性を検討する。

対象施設	公募要領上に記載した各対象施設で想定される事業手法	応募者数	事業者選定委員会で評価された優先交渉権者の提案内容等
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)	2	・ 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る点が評価された。 ・ 久米島町及びバーデハウス久米島の立地を踏まえた事業内容が評価された。
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	1	・ 評価基準点を満たさなかったため、優先交渉権者はなしとなった。
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 指定管理者制度 (自主事業として休憩所等新事業の運営も可能(独立採算)) 旧久米島中学校 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)	3	・ 町が求める機能のほか、「町民向けのコミュニティ施設」を掲げ、エリア一帯での価値向上に資する提案である点が評価された。 ・ 「健康増進」を久米島町の強みとして捉えなおし、地元住民及び観光客の双方に訴求するコンテンツ造成に踏み込んだ点が評価された。

②公募結果を踏まえた考察

【事業パートナー制度の適用が効果的な事業内容・事業手法】

- ・ 応募者数及び選定結果を踏まえると、「一定の必要性を見込むことができる事業内容や立地条件等でありつつ、行政の予算等の状況に左右されない民設民営に近い形式」であれば、事業パートナー制度の適用が特に効果的であると推察される。

- ・ 応募者数及び選定結果を踏まえ、2) 泊フィッシャリーナについては、行政負担額の上限を示した形での一般的な指定管理者の公募手法の採用等を検討する。

対象施設	事業内容	想定する事業手法	選定数(応募数)
1)	宿泊施設(集客確保の民間ノウハウが必要)	事業用定期借地権等(民設民営を基本)	1(2)
2)	集客施設(集客確保の民間ノウハウが必要)	指定管理者制度等(行政負担額が生じる)	0(1)
3)	住宅施設(一定の必要性が想定)	事業用定期借地権等(民設民営を基本)	1(3)

事業化に向けた今後の展望

R7年度

- ・ 事業条件・手法の事業パートナーとの検討
- ・ 事業スケジュールの事業パートナーとの検討

R8年度

- ・ 事業契約等の締結
- ・ 設計

R9年度

施工

- ・ 一体的なエリア価値向上のための町・各事業パートナーによる連絡協議会(仮)の開催
- ・ 施設・モビリティ一体の事業手法の構築のための町と事業パートナー間での検討
- ・ 一般的な指定管理者の公募手法の採用等の検討(泊フィッシャリーナ)

【事業化にあたっての主な課題】

- ・ 一体的なエリア価値向上のための各対象施設で選定された事業パートナー及び町にて構成される連絡協議会(仮称)の組成・運営。
- ・ 施設・モビリティ一体の事業手法の構築のための町と事業パートナー間での検討体制の構築。
- ・ 事業実現に向けた各種交付金・補助金等の活用可能性検討における町・事業パートナーの連携及びそれに合致する契約形態の検討。