

与那原町マリンタウン地区  
公有地活用事業

審査講評

令和6年3月  
沖縄県与那原町

## 目次

1	応募者の募集及び優先交渉権者の選定手順.....	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	事業提案書に関する審査.....	3
4	選定委員会による審査結果.....	4
5	優先交渉権者の決定.....	4
6	総評 .....	5
(1)	総評 .....	5
(2)	グループ 2 の提案及び今後の協議事項.....	5
(3)	グループ 1 の提案.....	6

## 1 応募者の募集及び優先交渉権者の選定手順

### (1) 選定方法及び募集・選定に係るスケジュール

沖縄県与那原町（以下「本町」という。）は、「与那原町マリンタウン地区公有地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する応募者を募集するに当たり、与那原町企画政策課（以下、「事務局」という。）による参加資格確認審査を実施したのち、与那原町マリンタウン地区公有地活用事業選定委員会（以下、「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。優先交渉権者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。

表1 募集・選定に係るスケジュール

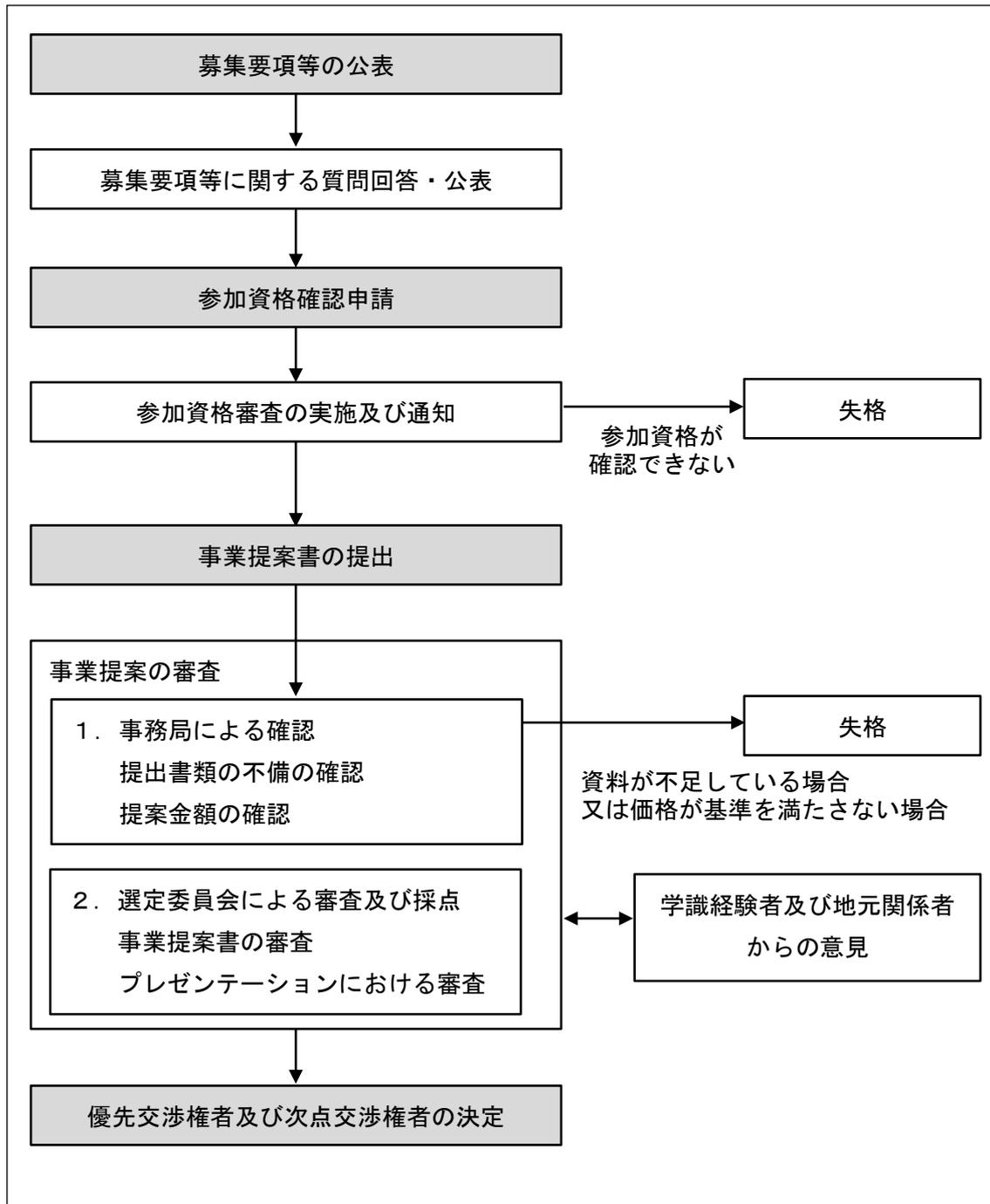
項目	時期
募集要項等の公表	令和5年9月8日（金）
資料の閲覧の受付期間	令和5年9月8日（金）から 令和5年11月2日（木）まで
第一回募集要項等に関する質問受付期間	令和5年10月6日（金）から 令和5年10月13日（金）まで
第一回募集要項等に関する質問回答の公表	令和5年10月27日（金）
参加資格確認申請書受付	令和5年9月8日（金）から 令和5年11月10日（金）まで
参加資格確認審査結果の通知期限	令和5年11月17日（金）まで
第二回募集要項等に関する質問受付期間	令和5年11月20日（月）から 令和5年12月4日（月）まで
第二回募集要項等に関する質問回答の公表	令和5年12月18日（月）
事業提案書受付	令和6年2月13日（火）から 令和6年2月20日（火）まで
プレゼンテーションの実施	令和6年3月13日（水）
優先交渉者の選定通知	令和6年3月19日（火）
優先交渉権者及び講評の公表	令和6年3月21日（木）
優先交渉権者との基本協定締結	令和6年3月29日（金）予定

(2) 審査及び選定の手順

審査は、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した選定委員会において行った。

本町は、選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者と次点交渉権者を決定した。

表2 審査の手順



## 2 参加資格審査結果

本町は、参加資格審査申請を行った2応募者について、募集要項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 事業提案書に関する審査

本町は、提案書の提出があった2応募者について、提案書が募集要項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 選定委員会による審査結果

選定委員会は、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。事業提案審査は 940 点の配点、価格審査は 60 点配点とし、審査項目ごとに得点を算出し、計 1,000 点満点にて評価を行った。なお、採点の結果、事業提案審査点の 940 点満点のうち、6 割以上の点数を獲得した応募者について、優先交渉権者及び次点交渉権者とし、審査結果は以下の通りとなった。

表 3 提案審査の結果

審査種別	審査項目（配点）	グループ 1	グループ 2
事業提案審査	共通事項 (340 点満点)	99.50 点	261.25 点
	A 街区事業 (400 点満点)	160.50 点	287.00 点
	B 街区事業 (100 点満点)	27.27 点	75.02 点
	Park-PFI 事業 (C 街区) (100 点満点)	30.66 点	73.16 点
価格審査 (60 点満点)	43.02 点	51.00 点	
合計 (1,000 点満点)	360.95 点	747.43 点	

#### 5 優先交渉権者の決定

選定委員会の審査結果を踏まえ、本町はグループ 2 を優先交渉権者として選定した。グループの代表企業及び構成企業は以下の通りである。

(優先交渉権者) グループ 2

代表企業：株式会社てるまさホールディングス

構成企業：株式会社泉設計

株式会社仲本工業

株式会社照正組

株式会社クリード沖縄

有限会社沖縄ゼネラル

(次点交渉権者) なし

## 6 総評

### (1) 総評

本町では、令和4年度に「与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定し、与那原町字東浜に有する3つの公有地（A街区＝字東浜25番地、B街区＝字東浜107番地、C街区＝字東浜77番地）の新たな土地利用の基本方針として“スポーツツーリズム”を示したところです。

本事業は、“スポーツツーリズム”をコンセプトとした新たな土地利用を本町と連携し実施する事業であり、施設整備だけではなく、運営、さらには与那原町の魅力向上や地域経済の活性化という目的を有していることから、官民連携による新たなまちづくりを目指すための公共性が高い事業と考えております。

選定委員会では、募集要項に基づいて、各評価項目について厳正かつ公正な審査を行い、「株式会社てるまさホールディングス」を代表企業とするグループ2を優先交渉権者として選定いたしました。

### (2) グループ2の提案及び今後の協議事項

グループ2の提案は、A街区へのスポーツ複合施設整備（屋外多目的練習場、屋内多目的練習場、コンディショニングケア施設）等の提案、B街区へのA街区と連携した滞在中のアスリートが快適に宿泊できるような宿泊施設整備等の提案、C街区への飲食店舗やスポーツ・アウトドアショップ等の魅力的な施設提案がなされました。これらの施設提案において、与那原町が示した「基本計画」の新たな土地利用の基本方針を理解しており、町が期待するサービスや機能の提案がなされていることから高く評価いたしました。

また、管理運営計画の提案では長期の事業期間中に継続的な事業実施ができるような近隣住宅への配慮、町内企業を多く含む地元企業との協業及び町との連携手法に関する提案があり、与那原町の魅力向上や地域経済の活性化という目的を達成するための具体性を有した提案と評価いたしました。

加えて、普段スポーツを行わない住民に対する健康増進を目的とした施設活用の提案等もなされたこと、事業実現に向けた取組状況についても評価できる提案となっていたことから優先交渉権者として選定いたしました。

なお、選定にあたっては学識経験者及び地元関係者より意見をいただいております。本事業をより良いものとするためグループ2と本町が相互間協力し、以下意見に対して適切に対応しながら事業を実施することといたします。

#### 協議事項（3街区共通）

- ・駐車場、出入口の配置や運営時の騒音対策等に関して周辺住宅に十分配慮した具体的提案がなされているが、交通渋滞や路上駐車、騒音問題等が生じないよう地元住民と協議を行った上で事業を実施していただきたい。

・災害時における避難ビル、避難施設としての利用などの行政との連携について具体的な提案がなされているが、それらに加えて地域防犯の観点での行政との連携の可能性について検討していただきたい。

・マリントウン地区には沖縄県が進める沖縄県マリントウン地区国際会議・大型展示場整備運営等事業による大型MICE施設の整備が予定されていることから、MICE計画も視野に入れた施設整備計画や運営計画等となるよう配慮していただきたい。

### (3) グループ1の提案

グループ1の提案は、A街区へは先進的な技術を活用した施設提案がなされ、B街区及びC街区へはA街区と連携した施設提案がなされました。A街区への魅力的な提案がある一方、B街区及びC街区における提案施設の整備計画や管理運営計画、地元経済への貢献、さらに資金計画等の具体性の評価においては、グループ2の提案評価が上回る結果となりました。

結びとなりますが、本事業のプロポーザルに参加した2応募者の皆様へ、多大なるご尽力に対して敬意を表するとともに、心から感謝を申し上げます。

また、優先交渉権者を選定するにあたり、提案内容に対してご意見をお伺いした学識経験者及び地元関係者の皆様におかれましても、ご協力いただいたことに心から感謝を申し上げます。