

洲本市における観光地域づくりに関わる事業
(中心市街地エリアの再活性化に向けた遊休地等利活用可能性調査業務)
仕様書

委託期間 契約日～令和8年2月6日(金)

令和7年8月

兵庫県洲本市

1. 件 名

洲本市における観光地域づくりに関わる事業（中心市街地エリアの再活性化に向けた遊休地等利活用可能性調査業務）

2. 契約期間

契約日から令和8年2月6日（金）までとする。

3. 目 的

洲本市の中心市街地（本町・栄町周辺等）には、十分に活用されていない遊休地が点在しており、地域の景観や活力の低下を招く要因となっている。令和7年1月には、城下町地区が兵庫県の「空家等活用促進特別区域」に指定され、空家等の流通・利活用の促進が期待される一方、淡路島内では空家を活用した民泊施設の増加に伴い、騒音やごみ、違法駐車などによる住民とのトラブルも発生し、適切な利活用の在り方が求められている。

上記の背景を踏まえ、中心市街地エリアにある遊休地や地域資源を適切に活用して地域の再活性化や持続可能な観光振興を図るため、遊休地等利活用可能性調査を実施し、利用者ニーズや住民の意見を多角的に分析することで、今後の政策立案や誘客強化に繋げる。

4. 業務内容

複数の調査手法を組み合わせ、政策立案に必要な有効な情報を幅広く得るため、以下の内容を一体的に企画・実施すること。なお、「遊休地等」とは、市内の中心市街地エリア（別紙1及び2参照）に所在する未利用の公有資産や既存の地域資源を主な対象とする。

(1) デスクトップ調査

公開情報や入手可能な二次データを基に、洲本市（特に中心市街地）の現況や地域特性を的確に把握するために必要な基礎情報を幅広く収集・整理すること。また、他地域における類似の先行事例（5事例以上）を整理・比較すること。

- 調査項目（例：人口動態、地域資源など）や情報源（例：官公庁統計など）、他地域の先行事例（選定理由含む）については提案事項とし、遊休地等の利活用に向けた現状や課題、観光振興の参考となる知見・施策について理解を深められる内容とすること
- 遊休地等のGISデータや民泊サービス施設の動向については、本市や兵庫県洲本健康福祉事務所にも適宜確認すること
- 調査項目等については、契約締結後に市と協議の上で確定するものとする

(2) インターネット調査

洲本市に対するイメージ、認知度、来訪意向、期待値等を把握するため、市外在住者を対象としたWebアンケート調査を実施すること。合わせて、観光施策の傾向を把握するため、SNS、レビューサイト、検索動向等も積極的に活用して外部情報を収集すること。

- 調査対象者の属性（例：居住地や年齢など）やアンケート項目（例：来訪経験など）、配信媒体、回答目標数については提案事項とすること
- 外部から見た洲本市の評価を検証できるよう、適切な調査設計および設問内容を設定するとともに、今後の施策に反映しやすい工夫をすること
- 回答目標数は、統計的な見地を考慮した数（目安：1,000 以上）を設定すること
- SNS やレビューにおける情報収集・分析は、個人が特定されないよう配慮し、統計的・全体的傾向を扱うものとする
- 調査項目等については、契約締結後に市と協議の上で確定するものとする

(3) 地域住民向けアンケート調査

地域住民の意識や関心、ニーズ等を幅広く把握するため、洲本市民を対象にアンケート調査を実施すること。調査にあたっては、本市の「広報すもと」や市公式 LINE 等も活用し、遊休地等の利活用や持続可能な観光振興に対する市民の関心を高めるとともに、広く民意を集約する手法を講じること。

- アンケートの設問項目、調査方法、回答目標数等については提案事項とし、調査項目の確定は契約締結後、市と協議の上で行うこと
- 中心市街地の住環境や地域資源に関する住民の多様な意見を集約できるよう、適切な調査設計と設問項目を設定し、より実効性の高い施策に反映しやすい内容とすること
- 回答目標数は統計的観点から設定し、回収率が低い場合は補足調査等で対応すること
- 自由記述は重点的に分析し、定性的情報も施策に活用できるよう分類・要約すること
- 個人情報取得しない前提とし、回答は匿名で行うこと。調査結果は、個人が特定されない形式で統計的に処理・集計すること
- 地域の事業者や住民との連携・協働を図る工夫を検討すること

(4) 調査分析及び活用案の提案

上記（1）～（3）の調査結果を総合的に分析し、市民ニーズ、市外からの視点、地域特性を踏まえて、中心市街地における遊休地等の利活用方針や具体的なアイデアを整理し、今後のまちづくりや誘客強化に資する基盤資料や政策提言を作成すること。

- 3つの調査結果を定量的・定性的に分析し、「共通点」「相違点」「留意点」などを比較・整理するとともに、遊休地等について複数の観点から評価マトリクスを作成すること。また、必要に応じて GIS データ等と連携し、位置的傾向を可視化すること
- 中心市街地の再活性化やまちづくりの方向性に資する活用コンセプトを示し、地域のあるべき将来像やポテンシャルについて構想的観点から提案すること
- 特に利活用の優先度が高い遊休地等については、具体的な利活用アイデアを複数提示するとともに、補助金や地域支援制度等、既存制度の活用可能性も整理すること
- 市民、民間事業者など、多様な関係者の視点を踏まえた提案構成とすること

5. 提案事項等

企画提案書においては、募集要項の審査基準及び本仕様書に沿って下記内容を提案すること。

（様式自由。ただし、表紙を除いてA4サイズ両面15枚以内で作成し、調査内容や分析手法、実施体制、実績などについて項目を立てて記載すること）。また、見積金額については、「4. 業務内容」の実施にかかる一切の費用を含めて見積もること。

- (1) 各調査の内容（趣旨・目的や設問案、分析手法など）
- (2) 独自の提案や創意工夫した点など
- (3) 実施体制
- (4) 実施スケジュール
- (5) 担当者の経歴、専門性、知見、資格など
- (6) 実績・経験
- (7) 見積金額

6. 納品物・納品方法等

以下の内容を含めた実績報告書（電子データ）を、令和8年2月6日（金）17時までに提出すること。

(1) 実績報告書

下記の資料等について、データ形式で納品すること。

- ア デスクトップ調査の内容・結果（引用や参考文献について出典を明記すること）
- イ インターネット調査の内容・結果（引用や参考文献について出典を明記すること）
- ウ 地域住民向けアンケート調査の内容・結果
- エ 調査分析の結果及び今後の遊休地利活用のアイデアや政策提言
- オ 業務完了届（本市が指定する様式による）
- カ その他本市が必要と認め指示する事項

(2) 提出先

洲本市 産業振興部 商工観光課

7. 受託者の責務

- (1) 常に善良なる管理者の注意を持って業務を遂行し、業務の実施状況を把握すること。
- (2) 関係法令等を遵守し、その適応及び運用は受託者の責任において適切に行うこと。
- (3) 業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。
- (4) 業務の運営、実施における関係者との交渉・協議、その他事業にあたっての必要な資料・備品等の準備は原則として受託者が行うこと。
- (5) 当業務の受託者は、受託者が行う業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることは出来ない。ただし、業務を効率的に行う上で必要と認めるときは、本市と協議の上、その一部を委託することができる。

8. 支払い方法

業務の履行確認後、受託者の適正な請求に基づき、業務終了後に支払うものとする。

9. その他留意事項

- (1) 本業務に係る成果物等の権利は、すべて本市に帰属するものとする。また本市は、成果物等のすべてについて、業務に必要な範囲で改変し、又は二次利用する権利を有するものとする。
- (2) 業務完了検査の結果、成果物に瑕疵（契約不適合）が発見された場合は、受託者は本市の指定する期間内に修正を行い、再度検査を受けること。
- (3) 本業務において、疑義が生じた場合及び仕様書に定めのない事項については、その都度委託者と協議を行うものとする。

10. 連絡先

洲本市役所 産業振興部 商工観光課

担 当：大畑、栗井、元木

T E L：0799-24-7613

F A X：0799-23-0978

E-mail：shoukou@city.sumoto.lg.jp

(別紙 1)

洲本市中心市街地エリア（区域：洲本市本町、栄町、山手、海岸通、塩屋、炬口）全体図



(別紙2)

洲本市中心市街地エリア（区域：洲本市本町、栄町、山手、海岸通、塩屋、炬口）詳細図

