

瀬戸内市立美術館の下にある
「牛窓庁舎 1・2 階の利活用検討に関するサウンディング型市場調査」
【実施要領】

令和 8 年 9 月

岡山県瀬戸内市観光文化戦略課

1. サウンディング型市場調査の目的

牛窓庁舎は、平成 16 年 10 月末まで牛窓町役場として使用されていた建物です。平成 16 年 11 月 1 日に旧牛窓町、旧邑久町、旧長船町が合併して瀬戸内市が誕生すると、支所と教育委員会が入居しました。平成 24 年には、牛窓支所 3・4 階を瀬戸内市立美術館（以下「市立美術館」という。）に、2 階の一部を牛窓図書館に改修・整備しました。また、隣接して牛窓町公民館が立地しており、牛窓地域の中心的な拠点となっています。さらに、令和 2 年には、牛窓庁舎の外壁等改修工事を実施し、施設の長寿命化を図っています。

現在、市立美術館の来館者が増加しており、今夏に開催した特別展では、同館の展覧会として過去最高の 3 万人を超える入館者を記録しました。そして、市立美術館の来館者が地域の観光施設や飲食店等を周遊することで、牛窓地域全体に新たな賑わいが生まれています。

こうした賑わいをさらに地域全体へ波及させ、持続的な賑わいの創出につなげるため、牛窓庁舎 1・2 階スペースの新たな利活用について検討しています。

本件サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という。）では、牛窓庁舎の利活用について民間事業者等との対話を通じて、事業内容や事業化の可能性、必要な条件等を整理します。また、本調査の結果は、今後の公募等に向けた条件整理等に活用します。



牛窓庁舎外観

2. 本調査の対象施設の概要

(1) 対象施設

【敷地】

所在地	瀬戸内市牛窓町牛窓 4911 番地
使用可能範囲	配置図の赤破線枠の範囲（牛窓庁舎周辺、駐車場 1）

【建物】

延床面積	1 階：734.79 m ² 、2 階：714.64 m ² ※1 階 電算室約 30 m ² は使用不可
建築年月日	平成 5 年 6 月
現況	1 階：牛窓支所、教育委員会、電算室、トイレ等 2 階：牛窓支所、牛窓図書館、倉庫、トイレ等

【都市計画による制限】

該当

【アクセス】

公共交通機関：市営バス牛窓中央線 市営バス牛窓邑久線 両備バス(神崎・南回り)西大寺線	「紺浦(牛窓支所前)」停留所下車すぐ
車：岡山ブルーライン「邑久」 I C から約 6km	

(2) 地区の特徴

牛窓地区は、古代から瀬戸内海航路の要港であり、潮待ち風待ちの港待ちとして栄えました。また、瀬戸内海国立公園区域に位置し、瀬戸内海の多島美景観を臨むエリアでもあり、歴史・文化・自然に恵まれた地域です。牛窓オリーブ園や牛窓ヨットハーバーなどの観光施設を有し、年間約 22.4 万人の観光客が訪れています。また、ホテルや旅館、民宿、ペンション、一棟貸し等の宿泊施設も立地しており、年間約 3.7 万人の宿泊施設利用者がいます。特にコロナ禍後は、カフェや一棟貸しの宿などが増加しています。

対象施設の 3・4 階には、瀬戸内市立美術館があり、年間 6 展覧会程度を開催し、年間約 4.4 万人が来館しています。特別展開催期間には、県外からの来館者も多く、牛窓地域における観光・文化の拠点の一つとなっています。

牛窓地域の来訪者数（瀬戸内市観光客動態調査基礎資料より）（単位：人）

	R3	R4	R5	R6	R7
観光客数	125,208	188,877	195,144	192,625	223,865
宿泊施設利用者数	19,305	32,890	33,075	37,274	37,532

交通面では、政令指定都市である岡山市中心地から車で約 40 分、大阪・神戸から車で約 2 時間で来訪できる立地です。また、JR 赤穂線邑久駅からは 1 乗車 100 円と安価な 2 次交通である市営バスがあります。

ただ、牛窓地域は、高齢化や少子化が進み、地区人口は減少傾向で、過疎地域に指定されています。



牛窓遠景（南から）

3. スケジュール（予定）

①実施要領の公表	令和 8 年 9 月 24 日（木）
②現地見学会の参加申込み	令和 8 年 10 月 5 日（月）午後 5 時まで
③現地見学会の開催	令和 8 年 10 月 8 日（木）午後 2 時
④質問の受付	令和 8 年 10 月 15 日（木）午後 5 時まで
⑤質問に対する回答	令和 8 年 10 月 22 日（木）
⑥サウンディングの参加申込み	令和 8 年 11 月 6 日（金）午後 5 時まで
⑦サウンディングの実施日時の連絡	令和 8 年 11 月 12 日（木）
⑧サウンディングの実施	令和 8 年 11 月 18 日（水）午後
⑨実施結果概要の公表	令和 8 年 12 月以降

4. サウンディング（対話）の内容

（1）サウンディングの対象者

事業を行うに相応しい資力、経営力、信用力、技術力及び法的資格を有し、後に実施する事業者公募（予定）に応募する意向のある者のうち、事業の実施主体となり得るに必要な免許等を有する法人又は法人のグループとします。なお、グループで参加される場合は、事業実施に必要な免許等を有する事業者をグループ内に含むことが必要となります。ただし、次のいずれかに該当する場合は対象者になりえません。

- ・ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- ・ 参加申込書提出時点で、瀬戸内市の入札参加資格の指名停止を受けている者。
- ・ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者。
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者。
- ・ 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税を滞納している者。

（２）サウンディングの項目

以下のとおり意見交換ができればと考えております。

本調査では、提案者自らが主体的に実施する事業や取り組みを募集します。

提案内容はアイデアレベルでもかまいませんが、事業期間や事業範囲など可能な限り記載してください。 ※【別紙３】事前サウンディングシートに基づき、ご提案ください。

- a) 想定する業種・機能・事業実施範囲
- b) 着工から運営開始までの想定期間
- c) 既存施設利活用した事業実績の有無
- d) 市が担うべき役割や負担等の意見
- e) 事業開始後の施設使用料や使用期間
- f) 本市への影響・効果
- g) その他意見や要望など

５．提案にあたっての留意事項

- ① 本市が掲げる「人が集い、手取りが増えるまち」の実現に寄与する事業であること。
- ② 子育て世代や子育て前の若い世代をメインターゲットとする事業であることが望ましい。
- ③ 牛窓庁舎 3・4 階の瀬戸内市立美術館や隣接する牛窓町公民館の利用を妨げない事業であること。なお、相互連携を図り、相乗効果を生む事業提案が望ましい。
- ④ 牛窓庁舎の 1・2 階の一部を利活用する事業でも可とする。
- ⑤ 本件土地上に建設する建物、工作物を次の用途に供することは不可とする。
 - ・ 風俗営業の用に供する施設、暴力団その他の反社会的団体がその活動のために利用する施設
 - ・ 政治的用途、宗教的用途に供する施設
 - ・ 公の秩序または善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められる施設

６．サウンディングの手続き

（１）現地見学会（任意参加）

サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。現地見学会への参加を希望される方は、下記申込先へ E メールにてご連絡ください。

① 申込み受付期間

令和 8 年 10 月 5 日（月）午後 5 時まで

② 申込先

参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、下記連絡先へ E メールにてご連絡ください。なお、件名は『牛窓庁舎 1・2 階 現地見学会参加申込』としてください。

E メール：kankobunka@city.setouchi.lg.jp

担 当：瀬戸内市成長戦略部観光戦略課 若松、木村

③ 開催日時等

開 催 日：令和 8 年 10 月 8 日（木）

開催時間：午後 2 時から（15 分前から受付開始）

集合場所：牛窓庁舎ロビー

④ その他

当該申込みは、現地見学会の予約のみとなります。サウンディング参加の申込みは、別途参加申込みが必要となりますのでご注意ください。また、参加人数は 1 申込みにつき 2 名までとさせていただきます。

なお、現地見学会当日は、原則として質疑応答は行いません。

（2）質問の受付と回答

本調査について質問等がある場合は、「【別紙 1】質問書」に必要事項を記入し、件名を『牛窓庁舎 1・2 階サウンディングに係る質問』として、下記申込先へ E メールにてご提出ください。

① 質問の受付期間

令和 8 年 10 月 15 日（木）午後 5 時まで

② 質問の送付先

E メール：kankobunka@city.setouchi.lg.jp

担 当：瀬戸内市成長戦略部観光文化戦略課 若松、木村

③ 質問に対する回答

すべての質問及び回答をまとめたものを瀬戸内市ホームページ上に掲載します。

本調査についての補足等が掲載されることもありますので、質問の有無に関わらずご確認ください。

④ 回答時期

回答の掲載は、令和 8 年 10 月 22 日（木）を予定しています。

⑤ その他

原則として、「【別紙 1】質問書」以外でのご質問は受付けません。

(3) サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、「【別紙2】エントリーシート」及び「【別紙3】事前サウンディングシート」に必要事項を記入し、下記申込先へ E メールにてご提出ください。

① 申込受付期間

令和8年11月6日（金）午後5時まで

② 申込先

件名は『牛窓庁舎1・2階 サウンディング参加申込』としてください。

E メール：kankobunka@city.setouchi.lg.jp

担 当：瀬戸内市成長戦略部観光文化戦略課 若松、木村

③ 事前サウンディングシートの提出

サウンディング実施時の対話を円滑に進めるために、「【別紙3】事前サウンディングシート」の提出をお願いします。なお、事前サウンディングシートは、P4「4.（2）サウンディングの項目」に基づき概要がわかる範囲で記入して下さい。図面等補足資料を添付する場合は、事前サウンディングシートとともに E メールにて PDF 形式でお送りください（メール容量は10MB以内に願います）。また、複数案件の提案も可とします。

④ その他

提出された「【別紙3】事前サウンディングシート」を基に事前審査を実施します。その審査結果によって、サウンディングを実施しない場合があります。

(4) サウンディングの実施日時の連絡

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者宛に、令和8年11月12日（木）頃に、実施日時を E メール等にて連絡します。調整の結果、希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(5) サウンディングの実施

① 実施期間

令和8年11月18日（水）午後1時～午後5時（予定）

② 所要時間

1グループにつき15分～1時間（予定）

※参加申込グループが多数になる場合は、所要時間を短くすることがあります。

③ 場所

瀬戸内市本庁舎瀬戸内市邑久町尾張300-1（予定）

※オンラインでの参加も可とする

④ その他

当日は、事前サウンディングシートに基づき、事業者から本調査の対象区域の利活用に係る提案（計画案の紹介）を頂き、その後、双方で意見交換を行う流れを想定し

ております。なお、必要に応じて別紙資料を作成、及び別紙資料に基づく提案も可能です。サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。なお、参加人数は1申込みにつき5名までとさせていただきます。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、瀬戸内市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

(4) その他

提供情報の公平性の観点から、原則として「【別紙1】質問書」以外からのお問い合わせについては原則対応いたしません。

8. 参考資料

- ① 建物配置図
- ② 建物平面図

9. 添付資料

- 【別紙1】質問書
- 【別紙2】エントリーシート
- 【別紙3】事前サウンディングシート

10. 連絡先

〒701-4292 瀬戸内市邑久町尾張 300-1
瀬戸内市成長戦略部観光文化戦略課 若松、木村
TEL：0869-22-3953 FAX：0869-22-3965
Eメール：kankobunka@city.setouchi.lg.jp



