



牛窓町公民館牛窓分館 2階窓からの景色

牛窓海遊文化館及び牛窓町公民館牛窓分館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

1. サウンディング型市場調査の目的

牛窓海遊文化館と牛窓町公民館牛窓分館は、牛窓観光の中心エリアに位置し、内部を通じて行き来が可能な構造となっています。

牛窓海遊文化館は、明治時代に地元の実業家、政治家であった香川真一が、自ら設計し私財を投じて建造した歴史的建造物で、現在は国の登録有形文化財に指定されています。平成4年に第2展示室を増設し、朝鮮通信使に関する資料や地域の祭事に使用するだんじりを展示する文化拠点「牛窓海遊文化館」としてオープンしました。しかし近年、瀬戸内市立美術館など周辺の観光施設と比較して観光客数が伸び悩んでいる状況にあります。

また、牛窓町公民館牛窓分館は、昭和54年の開館以来地域の公民館として親しまれてきましたが、利用者の減少もあり、令和9年3月末をもって閉館することが予定されています。ただ、牛窓海遊文化館にはトイレ設備がないため、公民館のトイレを利用している状況にあります。

これらの施設は、牛窓観光の中心エリアという絶好の立地条件を有しながらも、十分な集客力を発揮できていない現状があります。このため、今後の牛窓観光の起爆剤とし、そのポ

テンシタルを最大限に活かすべく、これら 2 館を合わせた新たな利活用方法を検討したいと考えています。

本件サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という）では、民間事業者等との対話を通じて、両施設を最大限有効活用するアイデアを募集し、その結果を今後の公募や運営計画策定に向けた条件整理に役立てていきます。

牛窓の未来を共に考え、より魅力的な観光拠点を創出するために、皆様の斬新なご提案を心よりお待ちしております。

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 3056
敷地面積	1177.21 m ²
使用可能範囲	配置図の赤破線枠の範囲 (駐車場：海遊文化館東側 10 台、公民館西側、4 台程度)

【建物】 ※2 館は内部で繋がっています。

施設名称	牛窓海遊文化館	牛窓町公民館牛窓分館
延床面積	306.02 m ²	335.41 m ²
建築年月日	明治 20 年 (第 2 展示室 (だんじり展示館) のみ平成 4 年 4 月に増設)	昭和 54 年 3 月
現況	第 1 展示室：朝鮮通信使関連展示、 物品販売カウンター 第 2 展示室：だんじり 2 基格納	1 階：和室、研修室 A(調理実習室含む)、トイレ 2 階：研修室 B、倉庫 2 か所

【都市計画による制限】

用途地域等 都市計画なし

その他 高潮浸水想定区域 (1m 以上 3m 未満)、土砂災害警戒区域 (急傾斜警戒区域)

【アクセス】

公共交通機関：J R 赤穂線「邑久」駅から市営バス牛窓中央線または牛窓－邑久駅線 「本蓮寺下」停留所下車すぐ 車：岡山ブルーライン「邑久」IC から車で約 15 分 (7.7km)
--

（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である瀬戸内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、牛窓オリーブ園や牛窓ヨットハーバーなどに年間約 22.4 万人の観光客※1 が訪れ、ホテルや旅館、民宿、ペンション、一棟貸し等の宿泊施設利用者は約 3.7 万人※1 となっています。

対象施設は、ホテルリマーニの目の前に位置し、付近にはしおまち唐琴通りや朝鮮通信使の施設が宿泊した本蓮寺、瀬戸内市観光センターなど、観光地が数多くあります。また、フェリー乗り場が目と鼻の先にあり、前島へのアクセスもよく、さらに、瀬戸内海に浮かぶアート発信地の一つである犬島への航路を試験的に運航しており、牛窓観光の中心として、地域に人が集う拠点として輝く資質を秘めています。

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 時間でも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、牛窓地区は、高齢化や少子化が進み、地区人口は減少傾向で、過疎地に指定されています。

※1：令和 7 年瀬戸内市観光客動態調査基礎資料



『せとうち遊び』より

3. スケジュール（予定）

①実施要領の公表	令和 8 年 9 月 25 日（金曜）
②現地見学会の参加申込み	令和 8 年 10 月 2 日（金曜）午後 4 時まで
③現地見学会の開催	令和 8 年 10 月 7 日（水曜）午後 1 時 30 分
④質問の受付	令和 8 年 10 月 13 日（火曜）午後 5 時まで
⑤質問に対する回答	令和 8 年 10 月 19 日（月曜）（予定）
⑥サウンディングの参加申込締切	令和 8 年 10 月 22 日（木曜）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 10 月 23 日（金曜）
⑧サウンディングの実施	令和 8 年 10 月 27 日（火曜）午後 1 時から
⑨実施結果概要の公表	令和 8 年 11 月下旬以降

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。

提出されたサウンディングシートに基づき、事前書面審査を行う場合があります。審査の結果、サウンディングを行わない場合がございますのでご了承ください。

また、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、事業経費や収益

見込など、可能な限り記載してください。

- 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と想定経費
- 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、事業経費や収益見込等
- f) 本市への影響・効果
- g) その他意見や要望など

※【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。

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 観光の中心地にある施設として、多くの観光客が集う集客の見込める事業であること。
- ③ 牛窓海遊文化館（以下「海遊文化館」という。）は国登録有形文化財であることから、外観の変更は不可とする。（内部の変更は協議の上、判断する。）
- ④ 現存する建物の利活用についての制限は設けないものとする。（現存する建物の活用、一部改修、施設新設、建物を取り壊し土地を活用する等、利活用方法の提案内容に制限はありません。）
- ⑤ 海遊文化館内部の朝鮮通信使関連の展示や衣装貸付等については、引き続き活用することが可能であるものとする。（ただし、だんじりを除く。）
- ⑥ 牛窓町公民館牛窓分館（以下「公民館」という。）は、現状で以下の状況となっている。
 - ・海遊文化館にトイレがないことから、トイレを海遊文化館と共有している。
 - ・1階通用口上部天井に穴があり、雨漏りあり
 - ・1階調研修室 A（調理実習室付近）の天井から雨漏りあり。（天井裏から雨だれ音あり。）
 - ・通用口裏付近の2階屋根部分から剥落あり。
- ⑦ いずれの建物も、耐震化工事等は未実施、アスベスト未調査となっているため、安全上の配慮、対応についても検討すること。
- ⑧ いずれの建物も、現況の完成図面は現存していない。（海遊文化館は第2展示室図面、公民館は起工時の図面のみ現存。）
- ⑨ 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 2 日（金曜）午後 4 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『海遊文化館等 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文化戦略課 片山、河本

③ 開催日時等

開 催 日：令和 8 年 10 月 7 日（水曜）

開催時間：午後 1 時 30 分から（15 分前から受付開始）

集合場所：牛窓海遊文化館入口

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。お申し込みの後、見学時間についてご連絡いたします。駐車場に限りがありますので、可能な限り乗り合わせでお越しください。

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『海遊文化館等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 13 日（火曜）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 片山、河本

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 19 日（月曜）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。オンラインによるサウンディングも対応可能です。

① 申込受付期間

令和 8 年 10 月 22 日（木曜）午後 5 時まで

② 申込先

件名は『海遊文化館等 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 片山、河本

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、P. 4「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。複数案件の提案も可とします。

④ その他

サウンディングの参加人数は 1 申込みにつき 5 名までとさせていただきます。

（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 10 月 23 日（金曜）頃に、実施日時を E メールにて連絡します。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 10 月 27 日（火曜）

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 2階 西棟会議室 B（瀬戸内市邑久町尾張 300-1）（予定）

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。サウンディングの実施に際し資料を事前にデータで送付の上、計 5 部をご持参ください。

提出されたサウンディングシートに基づき、事前書面審査を行う場合があります。審査の結果、サウンディングを行わない場合がございますのでご了承ください。

（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公表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 位置図、対象区域図
- ② 建物平面図・配置図

③ 建物写真

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

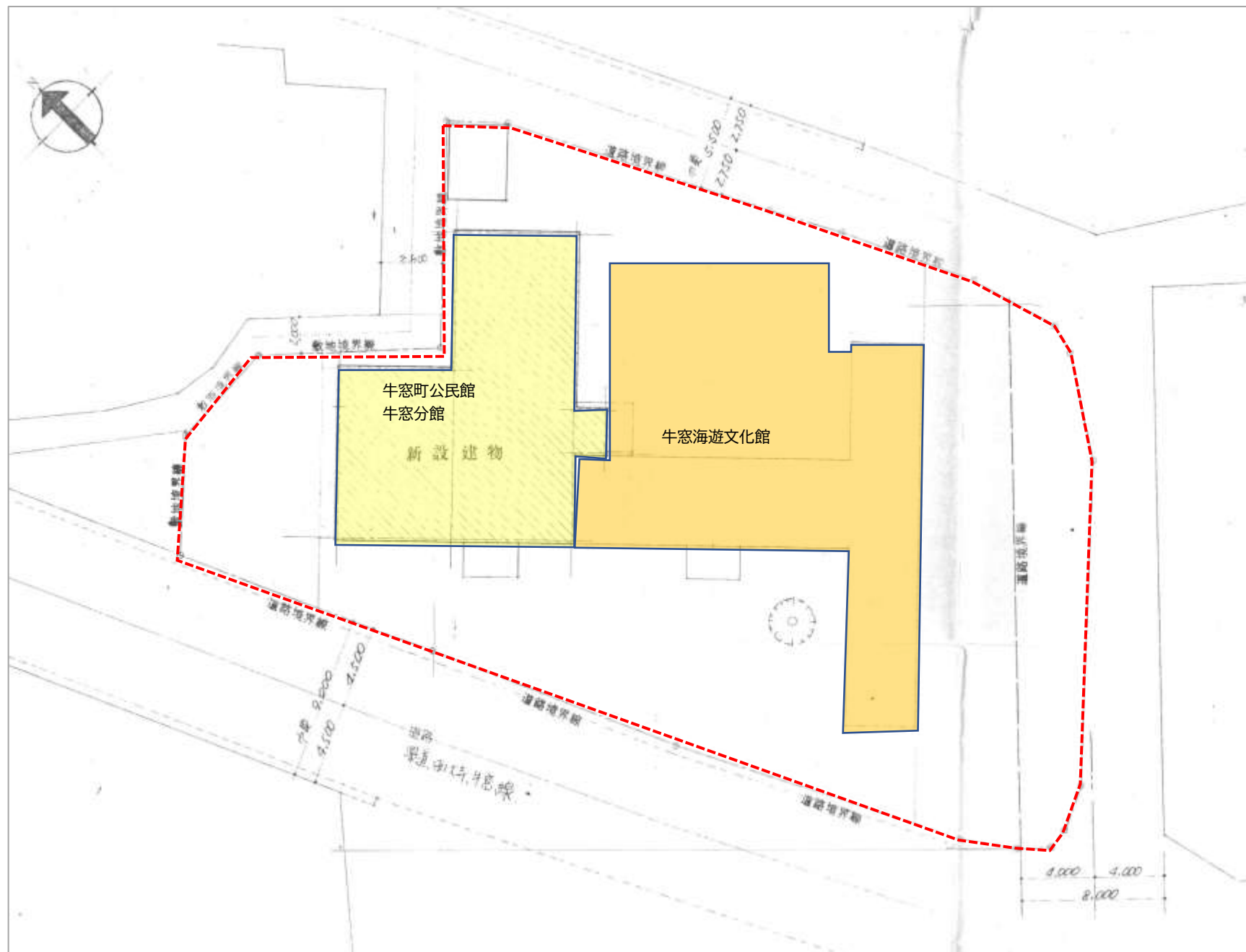
〒701-4292 瀬戸内市邑久町尾張 300-1

瀬戸内市成長戦略部観光文化戦略課 片山、河本

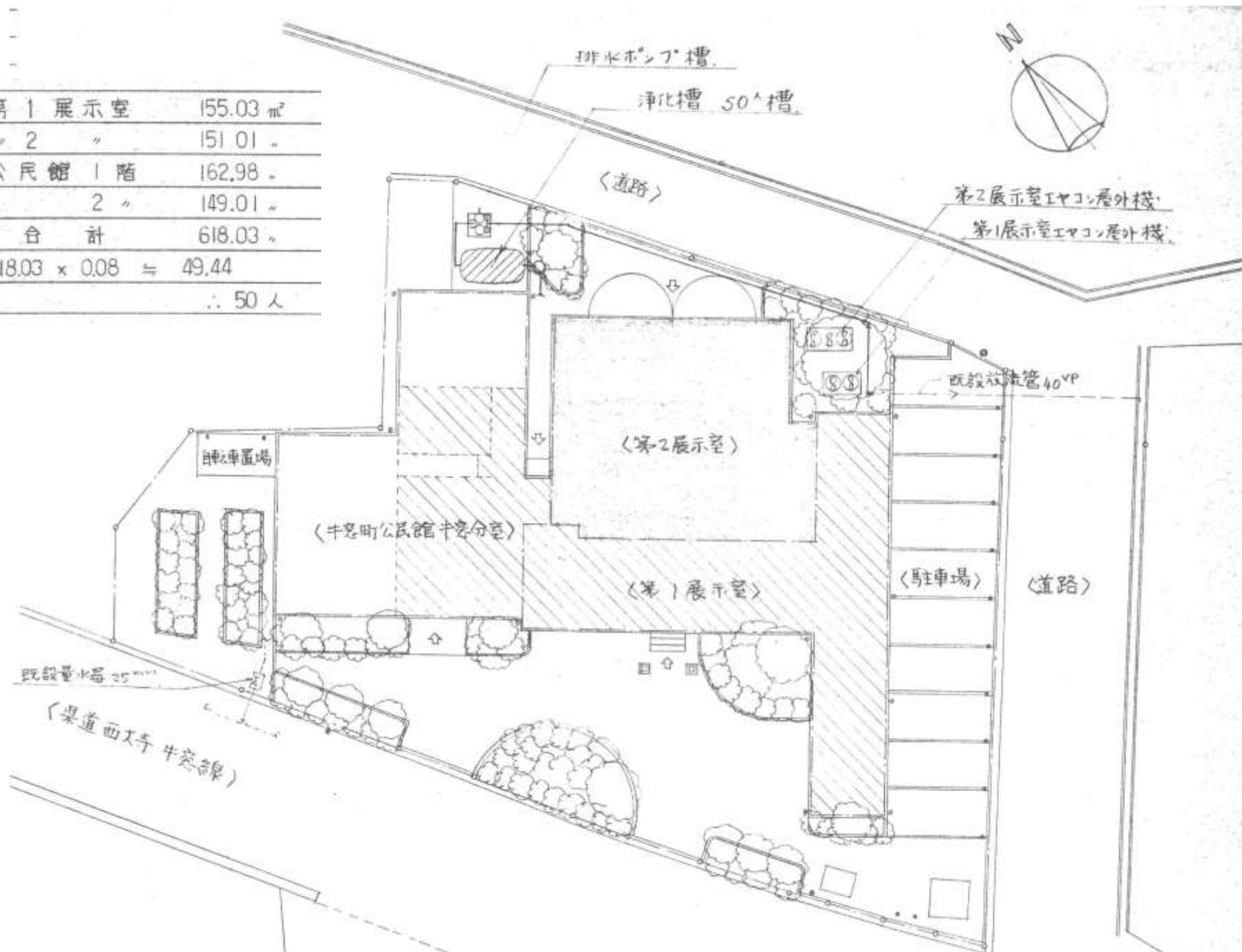
TEL：0869-22-3953 FAX：0869-22-3304

Eメール：kankobunka@city.setouchi.lg.jp

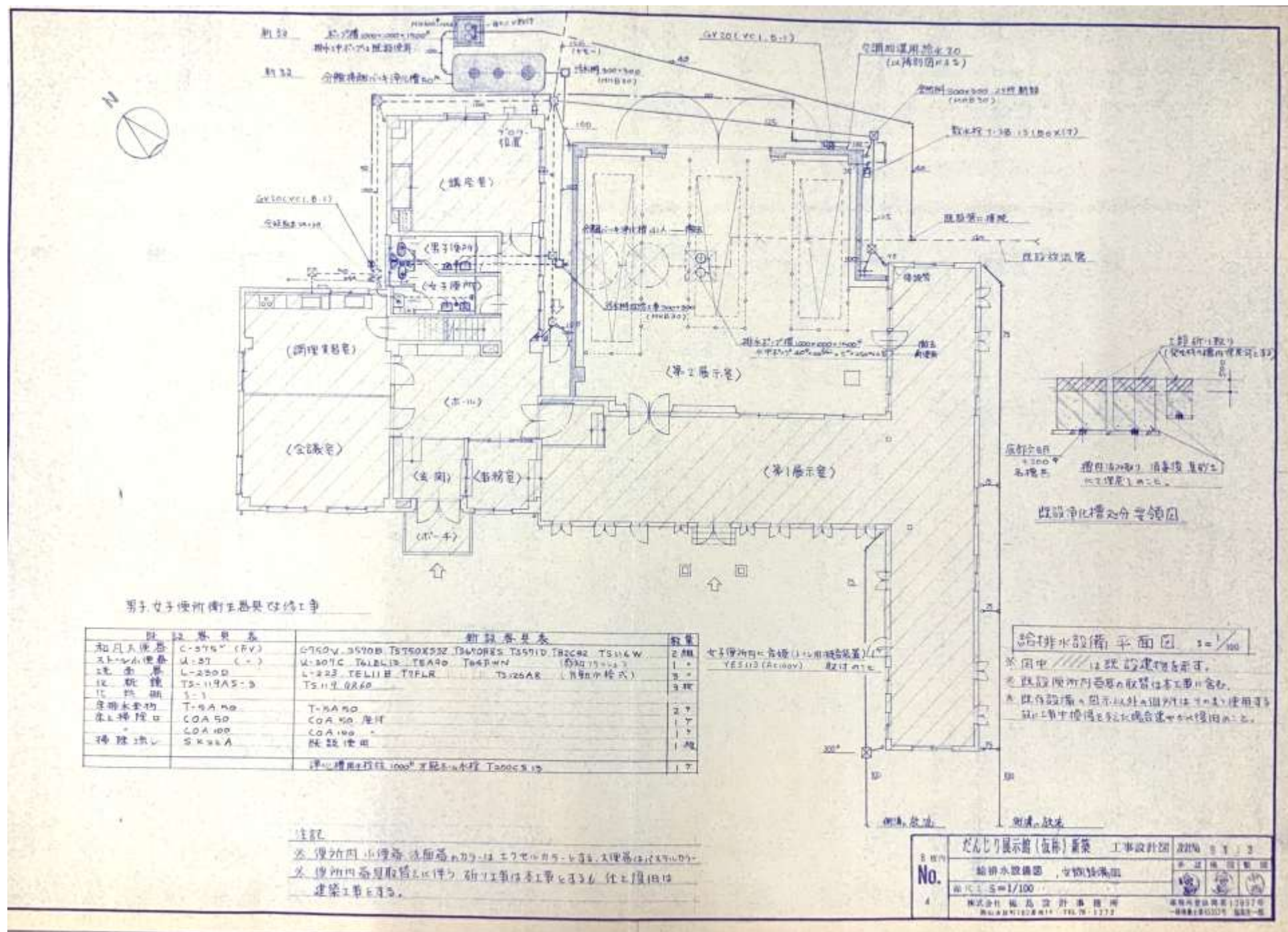
① 位置図、対象区域図



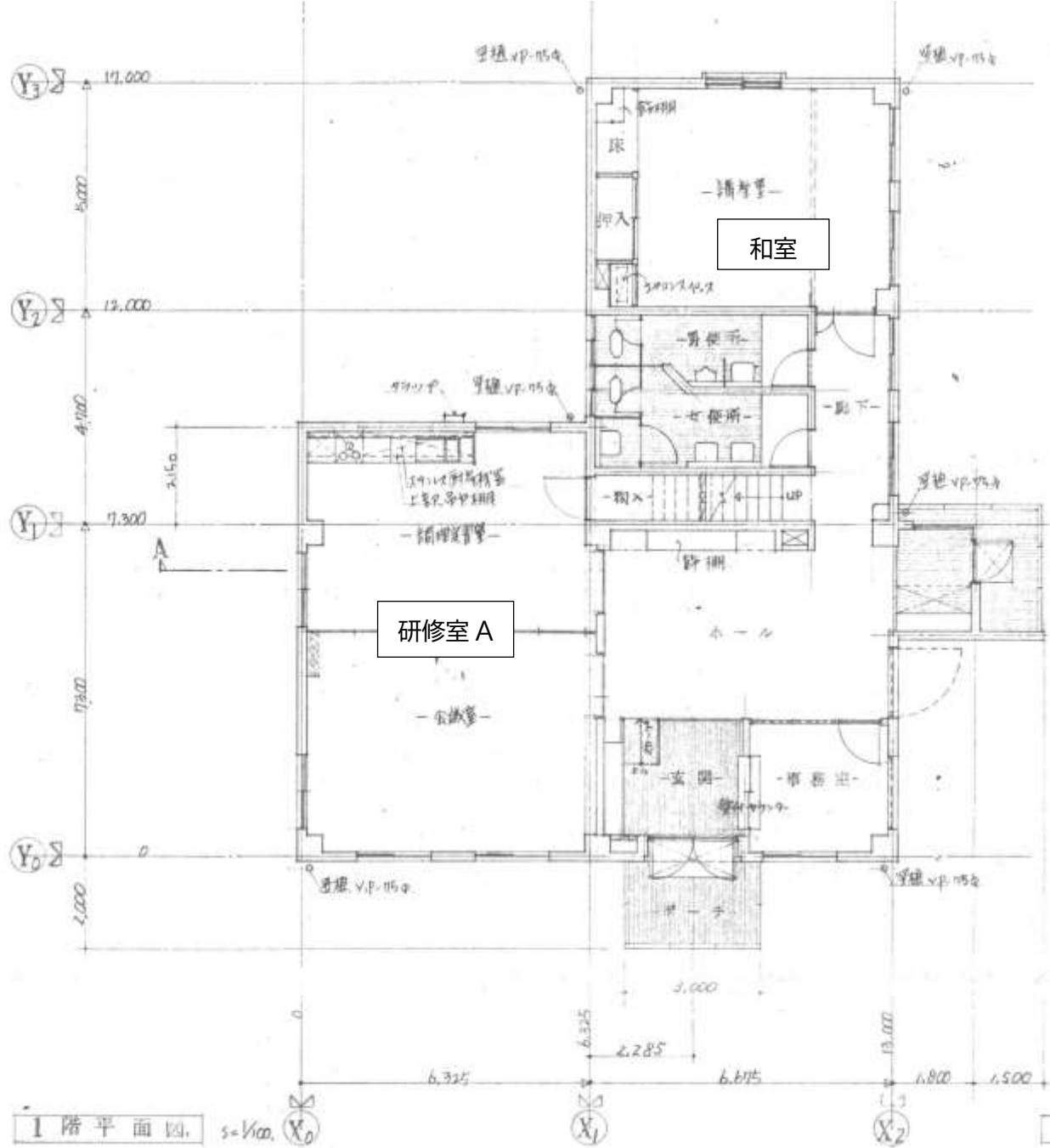
第1展示室	155.03 m ²
「2」	151.01
公民館1階	162.98
2	149.01
合計	618.03
$618.03 \times 0.08 \approx 49.44$	
$\therefore 50 \text{ 人}$	



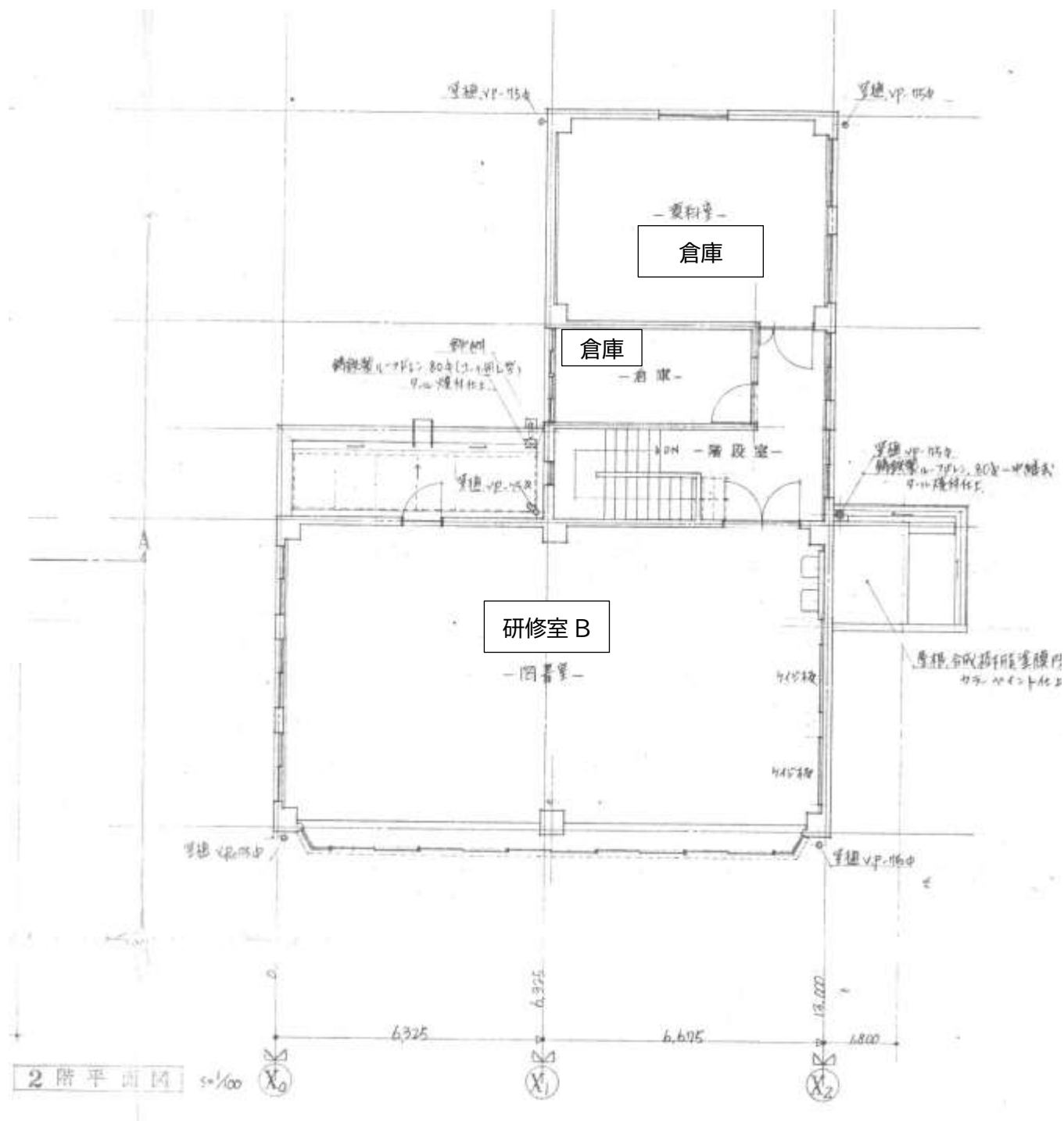
② 建物平面図・配置図



牛窓町公民館牛窓分館
2階 平面図
(起工時点)



(起工時点)



③ 建物写真 左が牛窓公民館牛窓分館、右が牛窓海遊文化館



牛窓公民館牛窓分館



牛窓海遊文化館



牛窓海遊文化館ロビー



ロビーから公民館接続部方向



牛窓海遊文化館第1展示室



牛窓海遊文化館ロビー展示品＜唐子踊り＞



牛窓海遊文化館展示品＜唐人人形＞



牛窓海遊文化館第2展示室入口



牛窓海遊文化館第2展示室



牛窓海遊文化館
第2展示室から第1展示室への通路→



牛窓海遊文化館 窓外観



牛窓町公民館牛窓分館 入口



公民館側牛窓海遊文化館接続部



接続部から通用口、トイレ方向



公民館研修室 A（調理実習室）



公民館調理実習室雨漏り部分



公民館階段



公民館 2 階倉庫（資料室）



公民館 2 階 研修室 B