

## 宿泊施設立地促進調査業務 仕様書

### 1. 業務名

宿泊施設立地促進調査業務

### 2. 業務の目的

本市は、2025年(令和7年)の訪日外国人滞在数増加率 年間ランキングで全国6位、近畿1位に選ばれるなど、注目される観光ポテンシャルと、学研高山地区第2工区の整備によるビジネス需要の高まりを背景に、宿泊施設の不足解消に取り組んでいる。

本業務は、市内への宿泊施設立地に関心を有する事業者のニーズを詳細に把握するとともに、立地検討の契機となる情報基盤(候補地情報の整理等)の整備、事業者の参入障壁を低減するための支援施策の検討及び関心事業者への適切な情報提供を行うことにより、本市における宿泊環境の整備を実効性高く推進することを目的とする。

なお、本業務は「現状把握及び課題解決のための調査・分析・検討」を主眼とし、特定事業者の立地決定を業務の成果として保証するものではない。

### 3. 履行期間

契約締結日から令和9年2月28日まで

### 4. 用語の定義

本仕様書において使用する以下の用語の定義は、次のとおりとする。

- 宿泊施設:旅館業法第2条に規定する旅館業を営む施設
- 関心事業者:市内への宿泊施設立地に関心を示す事業者

### 5. 業務内容

#### (1) 関心事業者の抽出及びニーズ把握

「宿泊施設立地促進調査業務」を受託した事業者(以下、受託者という。)は、自らが保有する事業者ネットワーク、企業データベース、業界知見等を最大限活用し、以下の業務を行う。

項目	内容
対象の抽出・選定	宿泊関連事業者、デベロッパー等から関心事業者を抽出し「対象事業者リスト」を作成(本市と協議して決定)。

項目	内容
ニーズ把握の実施	ヒアリングまたはアンケートで調査を実施し、結果を集計・分析(やり取りの履歴を保管)。
調査プロセス	調査票・スキーム作成、「本市の資料」を同封した発送・回収、意向・条件確認、補足ヒアリング。
調査項目	本市への進出意向、想定業態、希望地、立地条件(規模・駅距離等)、進出時期、本施策の検討に資する事項。
目標数値の設定	例:抽出事業者数:●社、回答率●%等、未回答者への督促方法(電話●回以上等)
「本市の資料」作成	本市の強み(立地、交通利便性、観光資源、今後のまちづくりに伴う宿泊需要の増加見込等)を効果的に訴求する資料作成。
回答の質向上	次項の候補地整理に直結する、具体的進出条件の深掘りやアプローチの提案。

## (2) 宿泊施設立地可能性候補地の整理

(1)で得られたニーズに基づき、具体的な立地可能性を検討するための情報整理を行う。

※本業務は、宿泊施設立地可能性の調査及び情報整理を目的とするものであり、個別不動産取引、権利調整又は仲介行為を目的とするものではない。ただし、受託者が、関心事業者に対し、本市の立地環境、まちづくり動向及び立地可能性のある候補地に関する一般的な情報を提供することは、これに含まれない。

項目	内容
候補地情報の整理等	ニーズ調査で関心が高かった条件を基に、候補地(駅周辺、〇〇地区等)を設定。 個別地番の特定は行わず、候補地・区域レベルで立地可能性を検討できるポテンシャル情報を整理。
情報整理内容	以下の内容を必ず明記すること。 ・法的規制(用途地域、建蔽率・容積率等) ・立地、交通利便性、インフラ状況 ・各種法令(建築・消防・旅館業等)

項目	内容
	加えて、実際の「立地可能性(参入障壁や開発課題)」に踏み込んだ内容とすること。

(3) 関心事業者への情報提供及び関心事業者情報・検討状況の整理

(2)の整理の結果、関心事業者に対し、検討状況に応じた情報提供や問合せ対応を行う。また、対象や内容及び方法については、本市と協議の上決定すること。

項目	内容
情報提供の実施	関心事業者に対し、立地候補地や本市の環境情報を検討段階に応じて提供。
問い合わせ対応	本市の立地促進施策に関する関心事業者からの問合せ対応を補助。
状況の整理・共有	進出可能性のある関心事業者の検討状況をリスト化して本市へ共有(事業者概要、宿泊施設整備実績、進出条件、担当者情報、検討段階等)。

(4) 奈良県主催「奈良県宿泊施設立地促進セミナー2026 in 東京(※)」への参画支援

- セミナーの関連事業と連携し、成果を本市が活用できる形で整理する。
- セミナーの参加事業者に対し、本市の情報を効果的に届けるための手法検討・実施支援を行う。

※「奈良県宿泊施設立地促進セミナー2026 in 東京」イベント概要(予定)

日時：令和8年11月13日(金) 14:00～17:30

出席者：宿泊施設立地に関する事業者(デベロッパー、ホテル運営事業者、投資法人、金融機関、建設業者など)

会場：品川プリンスホテル(東京都港区高輪4丁目10-30)

(5) 今後の宿泊施設立地促進施策に関する検討・提言

宿泊施設の誘致を促進するための施策を多角的に検討し、中間報告及び最終報告の際に本市へ提言を行う。

提言の内容については、関心事業者の参入障壁を低減し、令和9年度以降の事業展開に反映させるため、実現可能性の高い施策を提案すること。

#### (6) 中間報告

受託者は、業務途中段階において、本市に対し中間報告を実施すること。

中間報告では、進捗、関心事業者の状況、今後の対応方針等を本市に報告すること。

なお、中間報告において得られた知見を踏まえ、後半業務の内容や進め方は本市と協議の上、柔軟に調整できるものとする。

#### (7) 最終報告書の作成

受託者は、本業務の実施結果を取りまとめ、最終報告書を作成すること。

最終報告書には、以下の内容を含めること。

- 調査の実施概要及び結果
- 宿泊施設立地可能性候補地に関する整理結果
- 関心事業者ごとの検討状況

### 6. 市の立場及び受託者の遵守事項

本業務の実施に当たり、受託者は次の各号を遵守すること。

(1) 本業務は、本市が宿泊施設の立地促進という政策目的のもと、立地可能性に関する調査及び情報整理を行うものであり、本市は民間における個別の不動産取引に関与するものではないことに留意すること。

(2) 受託者は、本業務において、特定の土地に係る売買、賃貸借その他の取引について、本市が関与し、推奨し、又は促進するかのような説明、表示又は示唆を一切行ってはならない。

(3) 受託者は、本業務に関連して事業者と接する際には、本市の委託業務として実施している調査及び情報提供の範囲を明確に示すこととし、本市の名義又は立場を、個別の不動産取引を促進する目的で用いてはならない。

(4) 受託者が本業務とは別に行う不動産関連業務(自社又は関係会社による不動産取引、媒介、コンサルティング等)と本業務とは明確に区分し、これらを混同させるような行為を行ってはならない。

(5) 本業務により事業者間の土地取引等が結果として生じる場合があっても、それは民間事業者間の自主的な判断によるものであり、本市はその成立、内容及び結果について一切関与

せず、責任を負わない。

(6) 受託者は、宅地建物取引業法その他の関係法令を遵守すること。

#### 7. 業務スケジュール(想定)

時期	実施内容
8月上旬～中旬	実施計画作成、調査基礎データ作成、企業リスト作成開始
8月中旬～8月下旬	調査基礎データ作成、企業リスト完成、調査票設計、市との協議
8月下旬～9月上旬	調査票・封筒印刷、発送準備
9月上旬～9月中旬	調査実施(発送・個別アプローチ等)
9月下旬～10月上旬	調査回収、回答内容確認、個社調査
10月中旬～10月下旬	データ入力、集計、分析
11月上旬	中間報告①
11月上旬	奈良県等が実施する宿泊施設立地促進セミナー等を見据えた情報整理、対外説明資料等の作成支援、関心事業者への情報提供
12月～1月	関心事業者への情報提供の継続実施
1月中旬	中間報告②
2月下旬	成果物提出

#### 8. 成果品

以下の内容について、紙媒体1部及び本市が指定する編集可能な電子データ形式での納品すること。

- 最終報告書(事業者ニーズの把握結果、今後の宿泊立地促進施策に関する提言を含む)
- 5(1)、(2)及び(3)の調査集計内容並びに回答一覧
- 立地可能性候補地整理資料
- 関心事業者一覧及び検討状況整理資料
- その他本業務により作成した資料(セミナー配布用資料等)

#### 9. 打合せ

受託者は、業務の進捗に応じ、必要かつ十分な回数の打合せを本市と行うこと。また、打合せ後1週間以内に議事録を作成し、本市に提出すること。

#### 10. 再委託

本業務の一部を第三者へ再委託する場合は、あらかじめ本市の承認を得ること。  
その場合、業務の主たる部分を再委託してはならない。

#### 11. 成果品の帰属

本業務により作成された成果品の著作権及び一切の権利は、本市に帰属するものとする。

#### 12. 公平性の確保

受託者は、特定の事業者を不当に優遇せず、情報提供を希望する全ての事業者に対し、公平な条件で対応しなければならない。

#### 13. その他

本仕様書に定めのない事項については、本市と受託者が協議の上、決定するものとする。