

恩納村宿泊施設の実態調査・健全化推進業務 仕様書

1. 業務名

恩納村宿泊施設の実態調査・健全化推進業務

2. 業務の目的

恩納村は国内有数のリゾート観光地として、多くの観光客が訪れ、地域経済に大きく貢献している。

一方で、一部宿泊施設において、近隣住民との生活上の摩擦が生じている事例が確認されており、住民の暮らしと観光の調和に向けた対応が求められていることから、本業務は、村内の宿泊施設の実態を体系的に把握するとともに、その調査結果および法的見地を踏まえ、宿泊施設の適正化に向けた施策・制度の方向性を整理することを目的とする。

なお、本業務においては法律専門家（弁護士等）と連携し、制度・施策の検討に法的根拠を伴った助言が得られる体制を設けること。また、法的な整理・多様な関係者の合意形成等、丁寧なプロセスを要する内容を含むため、本年度においては施策・制度の基本的な方向性の策定を目標とする。

3. 委託業務の内容

本業務は以下に定める各業務を基本として実施すること。ただし、事業者・住民との協議および法的側面を踏まえながら進める性質の業務であるため、各業務の実施方法・タイミング・回数等については受託者が提案し、恩納村と協議のうえ決定するものとする。また、調査・検討の進捗に応じてスケジュールおよび業務の内容・範囲を柔軟に見直すことができるものとする。

受託者は業務の趣旨を踏まえ、恩納村と密接に協議しながら進めること。

① 宿泊施設の実態把握（机上調査）

本業務における実態把握の基礎として、以下の2つの観点から机上調査を実施すること。調査方法（活用するデータソース・予約サイトの種別・情報収集の手順等）については、提案書において具体的な手法を示すこと。

なお、恩納村から本業務の開始後に最新の旅館業許可施設・住宅宿泊事業届出施設のリストを提供するものとし、そのリストを調査の基礎として使用すること。参考として、令和8年1月1日時点の沖縄中部保健所の登録施設リストは旅館業許可施設：563施設、住宅宿泊事業届出施設：107施設となっている。ただし、提供リストには名称変更・経営者変更等による重複登録、移転・廃業施設等が含まれていることに留意すること。

（ア）届出施設の営業実態調査

上記提供リストを用い、まずリスト上の重複登録施設の整理を行うこと。そのうえで、恩納村が令和8年1月1日時点のリストを元に全宿泊施設へ郵送を行った際に宛先不明で返送のあった施

設について、廃業・移転・休業等の営業実態を把握すること。なお、返送施設数は郵送後の追加返送や廃業連絡等により変動しており、本業務開始時点では概ね 150～200 施設程度となる見込みである（旅館業法・住宅宿泊事業法施設の合計）。

調査にあたっては、沖縄県が保健所リスト上で営業実態の確認が困難な施設を対象にインターネット上の予約サイトの空室状況等により営業状況を推定した実態把握リストを参考資料として提供する。このリストと突合することで調査の効率化が図られる場合があるが、同リストは簡易的な調査に基づくものであり、内容の正確性については限界があることを踏まえた上で活用すること。

（イ）無届施設の調査

保健所の許可・届出リストに存在しない施設が無許可・無届で宿泊営業を行っているケースを調査すること。インターネット上の宿泊予約サイト・SNS・地図サービス等を活用した情報収集と保健所の許可・届出リストとの照合により、無許可・無届営業の疑いのある施設を抽出・一覧化すること。

上記（ア）（イ）の調査結果は、施設一覧データベース（Excel 形式、恩納村が継続更新できる形式）として取りまとめること。

② 住民・事業者への意見収集

宿泊施設の運営実態および住民の生活環境に関する意見・実態を把握するため、以下の方法により意見収集を実施すること。ヒアリング・アンケートの設計および収集結果のとりまとめ・分析は受託者が担うものとし、実施（区長会の運営・アンケートの配布回収・個別ヒアリングの実施等）については受託者または恩納村のいずれが担うかを含め、効果的な役割分担を提案書において示すこと。

（ア）住民意見の収集

- 区長に対するヒアリング（恩納村内の各区長が集まる区長会等を想定）を実施すること。
- 村民を対象とした WEB アンケート調査を実施すること（設問設計・集計・分析を含む）。
- 課題が大きい地区については、必要に応じて個別ヒアリングを実施すること。

（イ）宿泊事業者からの意見収集

村内の宿泊事業者から、運営実態・課題認識・適正化への意向等についてヒアリングを実施すること。ヒアリングの設計および収集結果のとりまとめ・分析は受託者が担うものとし、対象施設の選定方法・実施方法（実施主体の役割分担を含む）については、①の調査結果を踏まえて受託者が提案し、恩納村と協議のうえ決定すること。実施件数は最大 3 件程度とする。

③ 宿泊施設の適正化に向けた制度・法的枠組みの検討

恩納村として宿泊施設の適正化を図るにあたり、条例・規則・要綱等の制度的手段および法的根拠の観点から取り得る対応の方向性を整理すること。検討にあたっては、受託者・恩納村の協議を踏まえ、法律専門家（弁護士等）にも法的な観点を確認しながら進めること。また、検討の進め方・法律専門家との連携方針については提案書において示すこと。

（ア）新規施設の開設・管理運営に係る検討

恩納村の自然環境・地域生活・観光地としての持続可能な経営の観点から、新規宿泊施設の開設・管理運営に係る施策・制度の方向性を検討すること。これら適正化に向けて、事業者との協働や運用上の改善による取組を含めた対応とともに、法的観点についてはその実現可能な範囲と

限界を明確にした上で対応の選択肢を業務において整理すること。

(イ) 既存施設に係る検討

既存の宿泊施設に対して、適正な管理運営を促すための対応策を整理すること。その際、既存施設への遡及的な規制適用については法的な制約があることを踏まえた上で、条例・規則・行政指導等、法的に実現可能な対応の選択肢を業務において整理すること。

(ウ) 他自治体の制度事例の調査・応用検討

宿泊施設の適正化に向けた条例・規則・要綱の制定や運用の取組が進む他自治体の事例を調査し、恩納村への応用可能性を業務において検討すること。

(エ) 法的整理

本業務に参画する法律専門家が、上記（ア）～（ウ）の検討内容について法的見地からの助言を行うものとし、最終的な制度方針案については法律専門家によるリーガルチェックを経て取りまとめること。

なお、制度検討の結果は④の施策・運用設計と一体で進めるものとし、両業務を相互に連動させながら進めること。本年度においては施策・制度の基本的な方向性の策定を到達目標とし、詳細な条例・規則等の制度の具体化については次年度以降の取組として位置づけることができるものとする。

④ 施策・運用の設計と実施ロードマップの整理

恩納村には多くの健全な宿泊施設が存在することを前提として、③の制度検討と連動しながら、観光客の快適な滞在と近隣住民の生活環境の調和を図るための施策・運用の仕組みを設計すること。取り組むべき施策の方向性およびそのアプローチについては提案書において示すこと。なお、以下は施策の方向性の例として示すものであり、これらに限定しない。

(施策の方向性案)

- 一 宿泊事業者への管理運営基準の整備
- 一 相談・通報体制の整備
- 一 事業者への指導・支援の体系化
- 一 住民・事業者・行政の連携・情報共有の仕組み
- 一 観光客への行動マナーの周知 等

また、本業務で得られた施策・制度の検討結果を踏まえ、次年度以降に段階的に実施すべき取組を整理した実施ロードマップ案を取りまとめること。本年度においては施策の方向性の整理およびロードマップ案の取りまとめを到達目標とし、詳細な施策の設計・実施については次年度以降の取組として位置づけることができるものとする。

⑤ 業務打ち合わせ・報告書作成

業務の円滑な実施のため、恩納村との打ち合わせを実施すること。打合せの回数・タイミング・実施方法（現地またはオンライン）については受託者が提案し、恩納村と協議のうえ決定するものとする。なお、事業費の効率化の観点からオンラインの活用を積極的に検討すること。

4. 委託金額の上限

委託金額：8,050,000円（税込）を上限とする。

5. 委託予定期間

契約締結の日から令和9年3月31日まで。

ただし、本件予算が成立しない場合はこの限りではない。また、業務態度及び目標数値の達成が見込めない又は成果が認められないと判断した場合は契約を解除することがある。

6. 成果物

本業務完了時には、以下の成果物を整備して恩納村へ提出すること。

成果物	仕様	提出期限
宿泊施設実態調査リスト	電子データ	実態調査完了時
宿泊施設健全化推進に向けた業務報告書	印刷製本10部、電子データ	令和9年3月末
各回会議資料・議事録	各回分、電子データ	開催後2週間以内

7. 委託料の支払い

委託料の支払いについては、業務終了後、一括で支払うこととする。

8. その他

- (1) 受託者は、業務の処理上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。また、業務終了後においても同様とする。
- (2) 恩納村が提供する宿泊施設リスト等の情報（以下「提供情報」という。）は、本業務の目的以外に使用してはならない。提供情報は適切に管理し、紛失・漏洩・不正アクセス等が生じないよう必要な措置を講じること。
- (3) 提供情報に含まれる個人情報および法人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律その他関係法令を遵守すること。
- (4) 提供情報は業務完了後速やかに恩納村へ返却または受託者の責任において廃棄すること。廃棄した場合はその旨を恩納村へ報告すること。
- (5) 再委託を行う場合は、再委託先に対しても本条と同等の情報管理義務を課すこと。
- (6) 本業務により得られた成果物の著作権および所有権は恩納村に帰属するものとする。ただし、成果物において第三者の著作権等に抵触するものについては、受託者の費用により処理すること。
- (7) 受託者は業務の実施にあたり、恩納村と密接に協議しながら進めること。業務内容や実施計画

書に変更が生じる場合は、その都度恩納村の承認を得ること。

- (8) 本仕様書に記載のない事項が生じた場合、または記載事項に疑義が生じた場合は、恩納村と協議すること。
- (9) 本業務において法律専門家（弁護士等）が作成したリーガルチェック結果・法的意見書等の著作権の扱いについては、受託者が当該専門家との間で事前に取り決めを行い、成果物として恩納村への引き渡し可能な状態にしておくこと。

〒904-0492 沖縄県国頭郡恩納村字恩納 2451 番地

恩納村 商工観光課

TEL 098-966-1280 FAX 098-966-1045

E-mail shoukou@vill.onna.lg.jp