

令和7年度 スモールコンセッション形成推進事業 その3 業務

来街者への高付加価値提供に向けた
姫路文学館望景亭(旧濱本家住宅) 利活用検討調査

成果報告会資料

2026.02.12

地方公共団体：兵庫県姫路市



阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

©2026 Hankyu Construction Management, Inc.

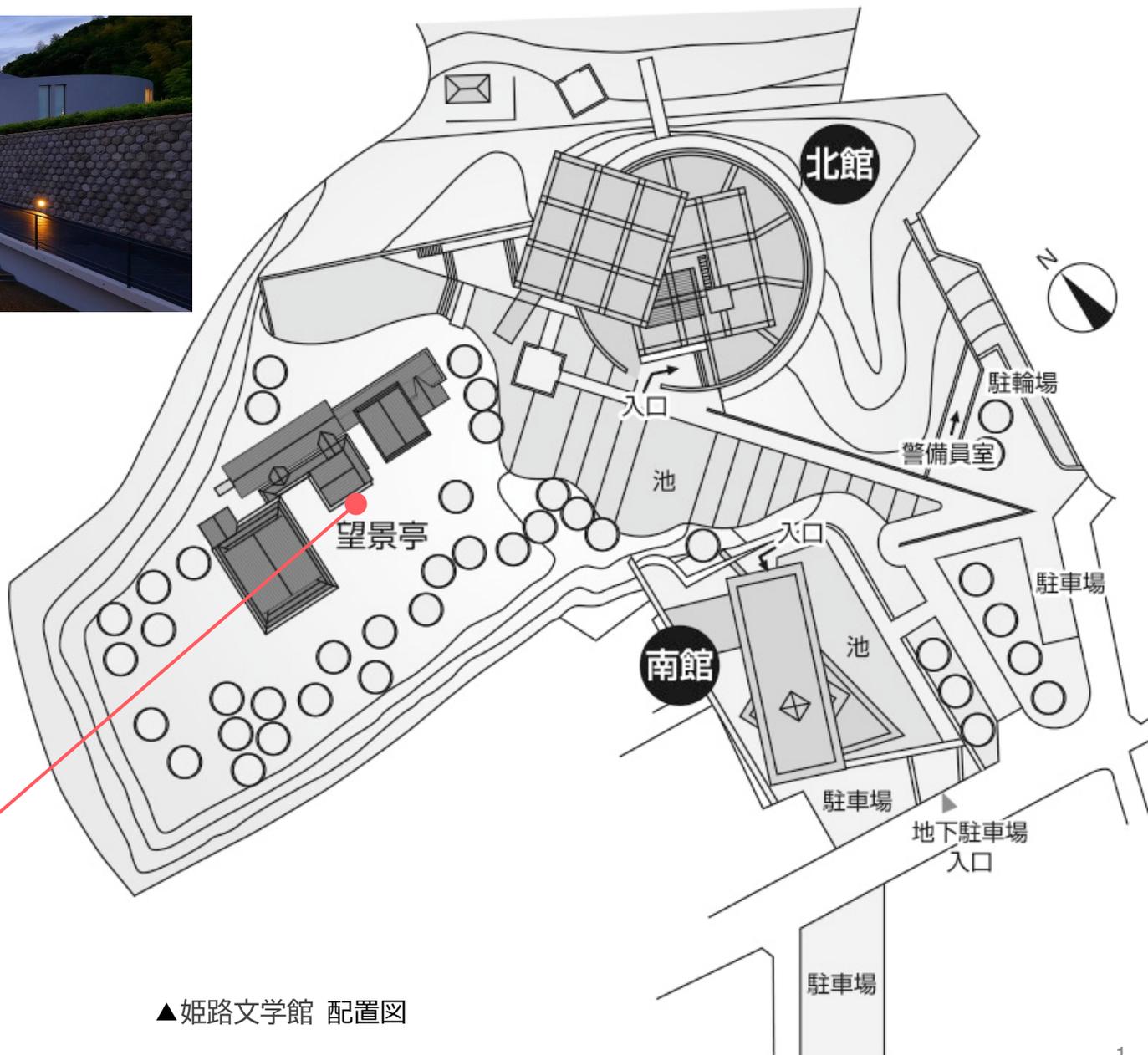
01. 事業の概要

事業開始の背景 1 : 施設の現況



📍 国宝姫路城の北西に位置

🏠 建築家 **安藤忠雄氏**の設計



▲姫路文学館 配置図



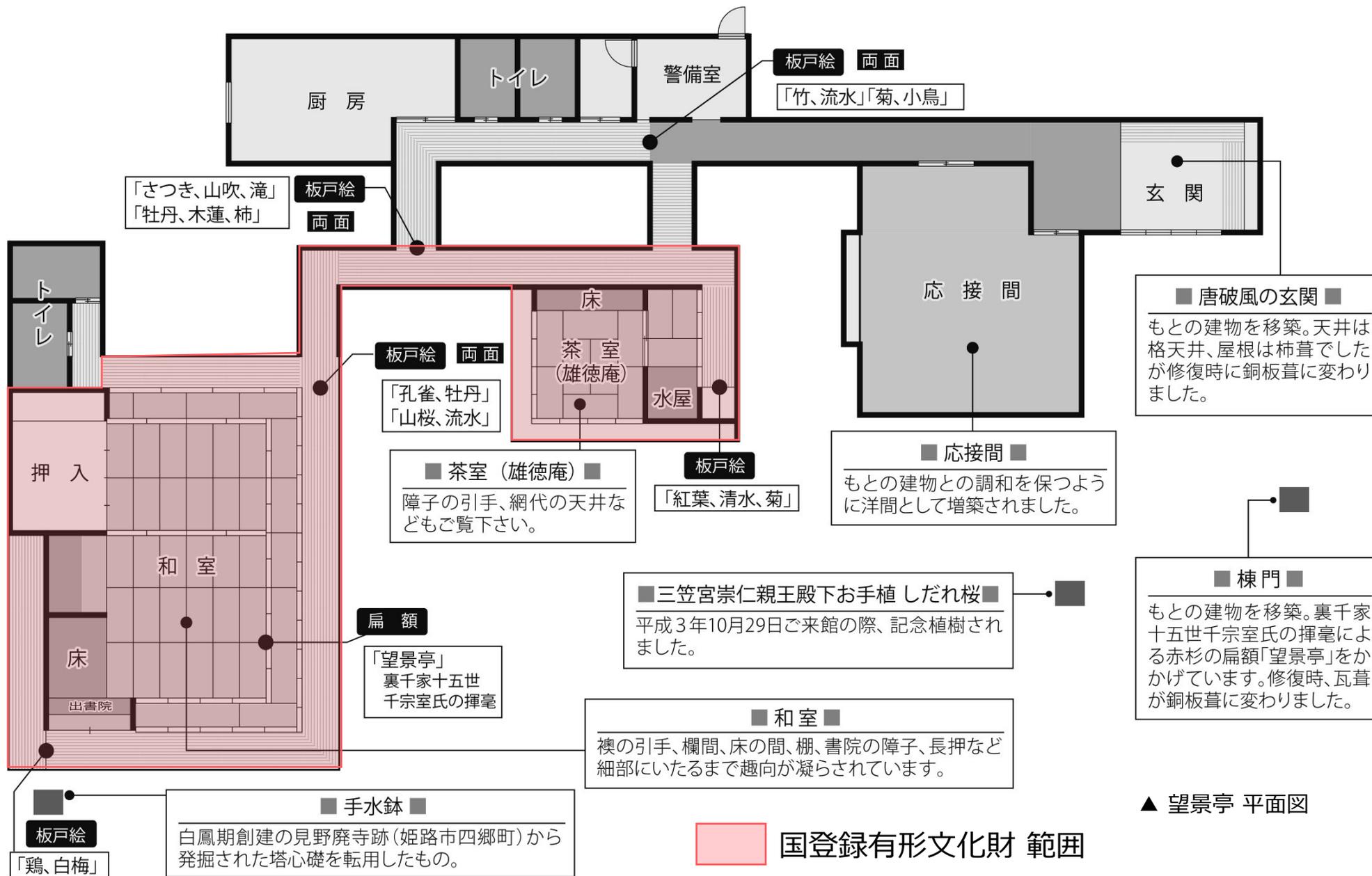
01. 事業の概要

事業開始の背景 2 : 施設の現況

施設名称	他	望景亭（旧濱本家住宅）大正5年～約13年かけて建築／皇族が滞在されるなど迎賓的な役割を担っていた
施設種別		現状：博物館施設附属施設（～昭和51年まで結婚式場として広く市民に利用されていた）
所在地		兵庫県姫路市山野井町86番地
開館年月		平成3年4月
設置目的		姫路文学館の附属施設として、文学に関する市民の知識及び教養の高揚を図ることを目的とする。
土地の概要		敷地面積：約2,300㎡（市所有） 用途地域：第一種住居地域（建ぺい率 60%/容積率 200%）
建物の概要		建築年：昭和4年 構造：木造平屋建瓦葺 延床面積：444㎡ 施設内容：和室、茶室、洋間、厨房、事務室等 国登録有形文化財指定箇所（平成21年）：和室、茶室、廊下、棟門、石垣 設備改修：平成2年～平成3年 姫路文学館開館に合わせて一部改装及び洋間等増築、平成29年度 一部設備改修室棟、管理棟 内装改修、エアコン改修など
供給処理施設の状況		〔電気〕関西電力 〔ガス〕都市ガス 〔上水道〕姫路市営水道 〔下水道〕姫路市公共下水道 〔電話〕NTT西日本
交通アクセス		（公共交通機関） JR姫路駅北口の神姫バスターミナル9・10・17・18番乗り場より乗車し、「市之橋文学館前」下車。（約10分） 6番乗り場で城周辺観光ループバス乗車、「清水橋（文学館前）」下車。（約13分） （車） 姫路バイパス中地ランプ下車約15分 山陽自動車道 姫路東 I. C. または姫路西 I. C. 下車約20分
周辺施設		姫路城、姫路市立美術館、姫路市立動物園、好古園、博物館など
現在の運営方法		市直営

01. 事業の概要

事業開始の背景 3 : 施設の現況



01. 事業の概要

事業開始の背景4：施設の現況

和室



茶室



会議室



廊下



板戸絵



01. 事業の概要

事業開始の背景5：施設の利用状況

利用実績

○貸館・館イベント等の利用

	H30		R1		R2		R3		R4	
	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数
和室	106	1,229	145	1,498	95	552	131	1,064	156	1,657
茶室	15	149	21	168	12	42	17	87	32	213
洋間（会議室）	21	409	23	287	13	95	31	284	24	166

○見学（建物内一般公開）

（人）

	H30	R1	R2	R3	R4
望景亭	7,099	8,076	4,639	7,893	7,151

※今年度は、竜王戦の第5局の開催地として選定されたが、藤井竜王のストレート勝ちにより幻の会場となった。

○主な利用内容

■和室

- ・前撮り（婚礼、成人式）
- ・演奏会（和楽器など）
- ・展示会（陶器など）

■茶室

- ・茶会

■洋間（会議室）

- ・会議、講演会

01. 事業の概要

事業開始の背景6：施設の利用状況

望景亭 令和4年度 収入状況

(単位：件、円)

		4月	5月	6月	7月	8月	9月
和室	件数	25	17	13	3	7	10
	金額	94,150	82,650	49,290	10,490	30,330	42,970
茶室	件数	2	0	2	1	0	1
	金額	5,290	0	5,290	3,160	0	3,160
洋間 (会議室)	件数	1	0	2	0	0	0
	金額	4,170	0	8,340	0	0	0
特徴 (庭園)		桜 (上旬)	新緑				

		10月	11月	12月	1月	2月	3月
和室	件数	13	32	8	1	1	18
	金額	76,460	132,950	35,640	3,160	3,160	82,780
茶室	件数	8	4	4	0	0	2
	金額	38,460	15,670	12,610	0	0	7,420
洋間 (会議室)	件数	6	1	0	0	0	1
	金額	43,980	4,170	0	0	0	6,320
特徴 (庭園)			紅葉				桜 (下旬)

特に夏期・冬期の
利用率が低い

年間収入は
100万円以下

年間収入：和室 148件 644,030円 茶室 25件 96,250円 洋間 11件 66,980円

01. 事業の概要

課題意識 1 : R6年度のサウンディング結果

■ **実施日時** : 令和6年4月9日～令和6年5月31日

■ **参加事業者** : 10事業者

(旅行業 1 者、建物管理業務、建設工事、リニューアル工事業 1 者、観光業 3 者、人材サービス業 1 者、ディスプレイ業 1 者、ツアーコーディネーター 1 者、観光施設等運営事業者 1 者、IT コンサル&地場産ものづくり&地方創生 (全国&世界) 1 者)

■ **結果概要**

- 望景亭は周辺の文学館や姫路城と連携し、「**特別な体験価値を提供する拠点**」としての活用が期待されている。
- 飲食（カフェ・バー）、宿泊（高付加価値・短期滞在）、ユニークベニュー、文化体験拠点などの**複合的・期間限定の事業展開が有望**。
- 主なターゲットは**富裕層やインバウンド客**。
- 望景亭単独での常時運営や安定収益は難しく、高単価設定や実績づくり、**段階的投資が重要**。
- **施設整備・耐震補強は市が担い、運営や付加価値創出は民間が担う**役割分担が望ましい。
- 指定管理者制度やJV、業務委託など柔軟な事業手法が提案された。
- **望景亭は高いポテンシャルを持つ文化資源**であり、
地域・観光・IT・文化体験を融合した公民連携による段階的活用が現実的かつ効果的との結論。

01. 事業の概要

課題意識 2 : 姫路市が認識する課題

事業の目標

国登録有形文化財である望景亭を宿泊施設とし、
姫路城を中心とした観光地としてのにぎわい創出に向け利活用する



地域の課題

宿泊観光客数の低迷

姫路市内での宿泊を伴う観光客の割合及び市内宿泊施設への観光宿泊客数が少ない

拠点間回遊性の課題

姫路文学館も含めた、拠点間の回遊性の低さ
↓
滞在時間が短いことによる観光消費額の低さ

富裕層向け宿泊施設の不足

富裕層のニーズを満たす宿泊施設がない

施設の課題

老朽化問題

格式ある和室等は結婚式の前撮りや和楽器演奏会など多用途で親しまれているが、老朽化により大規模改修が必要

1

姫路城近くの好立地

- 姫路城から約1km。
- 姫路城には年間150万人の観光客が訪れるが、姫路文学館への流入は約**0.1%**と極めて少ない。

2

高い文化価値 良好な状態

- 大正期の近代和風建築で**国登録有形文化財**。
- 建物状態は良好。
- 2020年に耐震診断・補強設計済み。

3

閑静な住宅街に位置

- 姫路文学館と姫路城との間は、城西7号線沿いに多少の店舗があるが、**観光エリアではない**。
- 近隣の男山三社では、年間を通じて様々な神事、イベントが開催されている。

02. 工程表を踏まえた本事業において実施した内容

事業取組開始時の事業者の事業を成立させるための仮説

■ 事業を成立させるための仮説

- ① **費用負担の最適化**：必要な費用の正確な算出と官民連携による最適な費用負担の検討
- ② **運営管理体制の構築**：民間事業者へのサウンディングによる最適な運営管理体制構築
- ③ **地域に愛される施設づくり**：地域福祉との連携による地域住民に愛される施設づくり



業務内容	目的	内容	主な成果物
A エリアビジョン検討	地域住民や近隣事業者の意向を反映し、エリア全体の目指す方向性(ビジョン)を策定する	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民・事業者へのヒアリングの実施 <ul style="list-style-type: none"> ➡地域のニーズや課題を把握 ・ワークショップや社会実験を企画・実施支援 <ul style="list-style-type: none"> ➡住民や事業者との意見交換を通じてエリアビジョンを具体化 	<ul style="list-style-type: none"> a.ヒアリング報告書 b.ワークショップ報告書 c.エリアビジョン策定書
B 施設現況調査	施設の現状を把握し、宿泊を含む改修の可能性と具体的な工事計画を検討する	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊を前提とした改修工事内容の特定 ・耐震改修方針の策定、実施スケジュールの検討 ・改修計画の立案、概算工事費の算出 ・施設管理業務内容の検討、費用算出 	<ul style="list-style-type: none"> d.施設現況調査報告書 e.改修計画書
C 市場調査	エリアの求める建物用途・事業構成を明確化し、周辺事業との連携を図る	<ul style="list-style-type: none"> ・観光宿泊、飲食、物販、イベント企画事業者へのヒアリング実施 ・近隣福祉サービス提供者との意見交換 <ul style="list-style-type: none"> ➡多様な活用の可能性を検討 ・周辺施設や事業との連携・バンドリングの可能性の明確化 	<ul style="list-style-type: none"> f.マーケティング報告書 g.事業提案書
D 事業手法検討	当該施設の利活用に最適な官民連携手法を検討し、具体的なプロジェクト推進計画を策定する	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクト実施方式の検討 ・観光事業者への統括事業者業務内容に関するヒアリング実施 ・プロジェクト実施方式に応じた庁内手続き、公募スケジュールの検討 	<ul style="list-style-type: none"> h.プロジェクト実施計画書

02. 工程表を踏まえた本事業において実施した内容

工程表を踏まえ、どのような取組を実施してきたのか

実施項目	令和7年									令和8年	
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
①施設現況調査											
⑤施設現況調査											
情報整理											
図面チェックリスト作成											
改修計画立案											
概算工事費											
管理業務内容検討・費用算出											
③法令要件の整理											
情報整理											
法令要件確認											
②市場調査											
運営事業者へのサウンディング調査											
①情報整理											
事業者ヒアリング・意見交換											
周辺施設連携・バンドリング検討											
③事業手法検討											
事業手法検討											
⑥情報整理											
プロジェクト実施方式の検討											
統括事業者ヒアリング											
庁内手続き、公募スケジュール検討											
④エリアビジョンの検討											
社会実験											
企画、提案											
関係法令、安全対策等の検討											
社会実験の実施											
実施報告											
エリアビジョン検討											
情報整理											
内容確認、方針設定											
近隣住民・事業者ヒアリング											
エリアビジョン策定											

02. 工程表を踏まえた本事業において実施した内容

工程表におけるどの部分が特に重要であったのか、なぜ重要でそこで何が分かったのか

① 運営事業者へのサウンディング調査

- ・運営・管理を担う可能性のある民間事業者の発見と、具体的な役割分担の協議は最も重要である。
- ・民間事業者へのサウンディングを進める中で、宿泊事業を実施するためには客室数が少な過ぎ、通常の宿泊事業者からは関心が低いことが分かった。

② 社会実験

- ・運営・管理に関する具体的な役割分担の協議には、実際の運営・管理を試験的に実施することが重要である。
- ・社会実験に実施により、運営管理上の問題点を具体的に把握し、それらを踏まえたうえでの役割分担の協議が可能となることが分かった。

③ 法令要件の整理

- ・法的な制限が強い宿泊用途とするためには、必要な法的要件の整理は重要である。
- ・法的要件の整理の過程で、望景亭の敷地を姫路文学館から分割するかどうか、また財産区分（行政財産/普通財産）をどうするか、についての整理が必須であることが分かった。

④ エリアビジョン検討

- ・宿泊客に周辺の街歩きをしてもらうためには、コンテンツ作りが重要である。
- ・周辺に観光客が増え、飲食店が増えることについて、反対する地域住民がいることが分かった。

03. 本事業において特筆すべき課題とその解決方策

事業において特筆すべき課題点とそれに対する解決アプローチ 1：候補となる運営事業者の発見

事業者名	業種	所在地	従業員数	売上高	利益	備考
株式会社A	建設業	東京都	100	1000億円	100億円	
株式会社B	製造業	大阪府	200	2000億円	200億円	
株式会社C	サービス業	神奈川県	50	500億円	50億円	
株式会社D	小売業	千葉県	300	3000億円	300億円	
株式会社E	運輸業	北海道	80	800億円	80億円	
株式会社F	情報業	福岡県	150	1500億円	150億円	
株式会社G	不動産業	愛知県	120	1200億円	120億円	
株式会社H	飲食業	埼玉県	60	600億円	60億円	
株式会社I	観光業	宮城県	40	400億円	40億円	
株式会社J	金融業	東京都	90	900億円	90億円	
株式会社K	医療業	東京都	110	1100億円	110億円	
株式会社L	教育業	東京都	70	700億円	70億円	
株式会社M	農業	北海道	30	300億円	30億円	
株式会社N	漁業	北海道	20	200億円	20億円	
株式会社O	林業	北海道	15	150億円	15億円	
株式会社P	鉱業	北海道	10	100億円	10億円	
株式会社Q	電力業	北海道	5	500億円	50億円	
株式会社R	ガス業	北海道	5	500億円	50億円	
株式会社S	水道業	北海道	5	500億円	50億円	
株式会社T	通信業	北海道	5	500億円	50億円	
株式会社U	放送業	北海道	5	500億円	50億円	
株式会社V	新聞業	北海道	5	500億円	50億円	
株式会社W	出版業	北海道	5	500億円	50億円	
株式会社X	印刷業	北海道	5	500億円	50億円	
株式会社Y	映像業	北海道	5	500億円	50億円	
株式会社Z	音楽業	北海道	5	500億円	50億円	

約40社
サウンディング実施

▷ **特筆すべき課題点 1**：いかに早期に候補となる運営事業者を探し当てられるか。

▶ **解決アプローチ 1**：多くの業種の多くの事業者へのサウンディングの実施

本調査の結果、現段階では7社より興味・関心が寄せられており、特に以下の4社からは積極的な興味・関心が示されています。

関心事業者4社

主な活用方法の提案は以下の3点です。

1. オーベルジュとしての活用
2. インバウンド向け中長期滞在施設としての活用
3. 一棟貸の宿泊施設としての活用

今後も事業者との対話を継続し、柔軟かつ現実的な活用方策の検討を進めてまいります。

03. 本事業において特筆すべき課題とその解決方策

事業において特筆すべき課題点とそれに対する解決アプローチ2：実証実験の実施1

▷ **特筆すべき課題点2**：市と運営事業者との役割分担の協議が具体性を欠く

▶ **解決アプローチ2**：実証実験を通じて、運営・管理の問題点を市と民間事業者が共有する

■ 概要

- ・ 開催日時：2025年12月6日(土)～12月7日(日)
- ・ 開催場所：望景亭
- ・ 参加者：シンガポール国立大学 教授
地元の子供たち(小学3年生～6年生) 10名

➡ 事業者サウンディングで
興味・関心があると回答のあった
民間事業者も協働



03. 本事業において特筆すべき課題とその解決方策

事業において特筆すべき課題点とそれに対する解決アプローチ2：実証実験の実施2

実施スケジュール

[1日目]12月6日	[2日目]12月7日
9:00~12:30 搬入・事前準備	8:30~9:30 朝食
12:30~13:00 望景亭集合+受付	9:30~11:30 インタビュー
13:00~14:00 望景亭見学	11:30~12:15 まち探検発表会
14:00~17:00 まち探検	
17:00~20:00 お風呂	
20:00~21:00 夕食	
21:00~22:00 フリー	
22:00 就寝	

▲当日のスケジュール

【宿泊の可能性を探る社会実験】
望景亭に泊まってまちを探検しよう！

現在、姫路城の北西に位置するエリアの将来像を探っています。そこで、国の登録有形文化財「望景亭(ぼうけいてい)」を貸し切り、宿泊体験を行います。宿泊体験やまち探検を通して、北西エリアにどのような魅力や可能性があるのかを一掃に考えてみませんか？

【対象】
小学校3～6年生の児童
10名程度

【定員】
10名程度

【その他】
アンケートとして関西大学大学院生が参加いたします。

【日時】
2025年12月6日(土)7日(日)
集合・解散時間
集合 12月6日(土) 12:30
解散 12月7日(日) 12:00

【応募方法】
下記の応募フォームよりお申し込みください。
先着順により参加者を決定させていただきます。
※応募後、主催者より参加可否の連絡をメールでお知らせいたします。お申し込み後、お申し込みのキャンセルはできません。

【持ち物】
①現金(1日1000円)
②現金(1日1000円)※
③現金(1日1000円)※
④現金(1日1000円)※
⑤現金(1日1000円)※
⑥現金(1日1000円)※
⑦現金(1日1000円)※
⑧現金(1日1000円)※
⑨現金(1日1000円)※
⑩現金(1日1000円)※

【場所】
望景亭(高田町姫路市西人形2-1-1)

【お問い合わせ】
Mail: urban.design.lab.104@gmail.com

▼告知用フライヤー

プログラム

Day1

- 12:30 望景亭集合+受付
- 13:00 ①望景亭見学
- 14:00 ②まち探検
- 15:00 ③まち探検プレゼン作業
- 16:00 ④厨房で調理(おにぎり+豚汁)
- 17:00 夕食
- 18:00 お風呂
- 19:00 フリー(大学生と遊ぶ)

Day2

- 8:30 朝食(近くのカフェやパン屋)
- 9:00 片付け
- 10:00 ⑤まち探検望景亭宿泊体験発表会
- 11:00 記念撮影後解散

①望景亭見学
「望景亭」は、姫路出身の実業家・漢人医師の別荘として、大正5年から13年の歳月をかけてつくられた建築。館内として利用された歴史ある建物です。現在は10畳の広々とした和室と茶室(畳敷き)四半折の表情を見せる美しい日本庭園が残っています。おん日本建築をじっくり見学します。

②まち探検
地域のみなさんや参加さんへの望景亭の見学をこの機会に行います。

③まち探検プレゼン作業
まち探検で感じたこと・気づいたことをまとめ、発表資料を作成する

④夕食をつくる
回席で一緒に調理をし、豚汁とおにぎりなど、夕食作り

⑤まち探検・望景亭宿泊体験発表会
発表者として参加する学生がサポートをします！
2日目にまち探検の発表を行います

※発表はイメージです。主催者や取材メディアによる写真や動画撮影が行われる場合があります。それらは主催者側による広告物、取材メディアによるテレビ・新聞・雑誌・WEB等に集約・掲載される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

主催：関西大学 / 都市設計研究室
共催：阪急コンストラクション・マネジメント株式会社
姫路市

03. 本事業において特筆すべき課題とその解決方策

事業において特筆すべき課題点とそれに対する解決アプローチ2：実証実験の実施3

■ 当日の様子



▲望景亭(和室)見学



▲望景亭(庭)見学



▲夕食作り



▲民間事業者からの朝食提供



▲まち探検発表会



▲夜間安全のため灯籠を設置

03. 本事業において特筆すべき課題とその解決方策

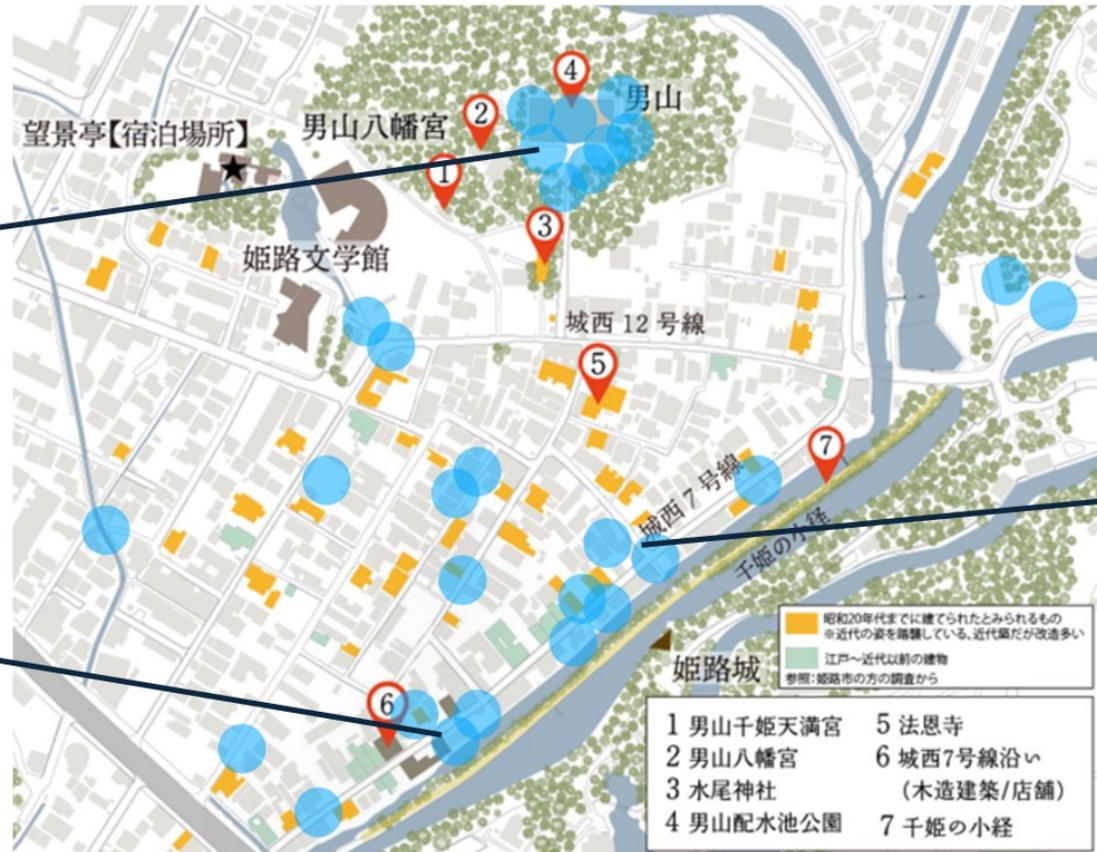
事業において特筆すべき課題点とそれに対する解決アプローチ2：実証実験の実施4

■ まち探検

▶ まち探検の様子



▼ まち探検発表会でのまとめ資料



● 子どもたち10名がそれぞれ写真を撮影した場所

03. 本事業において特筆すべき課題とその解決方策

事業において特筆すべき課題点とそれに対する解決アプローチ2：実証実験の実施5

■ 民間事業者からの意見

宿泊体験の運営側の感想

子どもたちに伝統建築の宿泊体験は貴重で教育的価値が高いと感じた。

望景亭の可能性

立地を活かし特別な体験や商品を打ち出すことで大きな可能性を感じる。

良かった点・改善点

参加者意見は良好。
地域連携強化が今後の課題。

事業運営にあたっての提案

飲食は体験型メニューを取り入れ、宿泊価値を高める工夫が望ましい。

■ 今後の課題と展望

宿泊の可能性

文化財建築での宿泊は高付加価値。
多様な利用者層や運営体制、
受入人数の検討が必要。

地域との連携

地域住民との良好な関係構築が不可欠。
意見を取り入れ、活用方法を検討。

飲食の可能性、建築側の準備

文化財建築であることを踏まえ、調理可否や
動線、設備配置、火気使用制限を建築
・管理面から検討する必要あり。

03. 本事業において特筆すべき課題とその解決方策

事業において特筆すべき課題点とそれに対する解決アプローチ 3 : 法令要件の整理

▶特筆すべき課題点 3 : 姫路文学館の敷地内で宿泊用途エリアを設けることについての法的整理

▶解決アプローチ 3 : 用途変更申請、財産区分変更、敷地分割についての可能性を検証

■ 姫路市望景亭利活用 宿泊用途への転用に関する法的課題等の追加検討項目

・検討項目

(1) 用途変更に伴う法令協議事項の具体的検討（建築基準法単体規定等）

- ・界壁・間仕切りの構造
⇒どの箇所にとどの仕様の界壁を設置すれば適合となるかの整理
- ・内装制限
⇒内装制限クリア方針、スプリンクラー等設備などの整理
- ・廊下・動線計画
⇒廊下幅員、和室・茶室手前に扉を設けた場合の客室内廊下化の可否（共用廊下扱い回避の検討）
- ・福祉のまちづくり条例対応
⇒高齢者等の利用経路確保に関する整理（文学館一望景亭を1事業者とみなす運用方針など）

(2) 行政協議①（用途変更に伴う法令協議）

- ・HCM 作成の用途・プランおよび上記見解を用いた建築指導課等との具体的協議

(3) 行政協議②（建基法3条適用除外の可能性検討）

- ・建築指導課等との具体協議による適用除外の可否検討

(4) 不可分ストーリーの検討

- ・文学館の付属施設のままの一体運営（不可分）ストーリーの構築

(5) 行政協議③

- ・(4)の内容を踏まえた建築指導課等との協議

(6) その他検討事項

- ・日影規制の設計 GL に関する検討
- ・用途・プランの基本計画図簡易検討
- ・歴史的資源の活用事例調査

■ 法的課題の整理

比較項目	売却	土地建物貸付	PFI 方式	LABV 方式
活用方法の概要 (いずれも必要な手続を経ていることを前提とする)	所有する公有財産を民間に売却し、民間が自ら資金調達を行い開発する方法	所有する公有財産について定期借地権や定期借家権を民間に設定し、民間が自ら資金調達を行い開発する方法	所有する公有財産について民間資金やノウハウ等を活用し、公共施設等の設計・建設・維持管理運営を行う手法	所有する公有財産の現物出資と民間の資金出資により設立するLABVが、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を連鎖的に行う手法
市による事業者への公有財産処分	所有権の移転	貸付 (定期借地や借家権設定)	なし (所有権・貸付ともに市に留まる)	所有権の移転 (現物出資)
土地建物の所有権	民間	公共	公共	共同事業者 (市・民間の出資による)
市の事業者に対する関係	売主	賃貸人	発注者	出資者
事業者が公有財産取得に係る資金調達	必要	必要な場合もある (賃借料)	不要	不要
公有資産活用に係る資金調達方法	アセットファイナンス	アセットファイナンス	プロジェクトファイナンス	プロジェクトファイナンス
事業資金の回収先	事業収入	事業収入	公的資金、 事業収入	事業収入
市への配当	なし (固定資産税)	なし (賃借料)	なし (コンセッションの場合は運営権対価あり)	あり (配当金)
市の判断	売却の可能性はなし	普通財産の場合、 1敷地に行政財産と普通財産が混在していること等の問題あり 別紙参照	行政財産の延床面積を減らしたいため 可能性は低い	現物出資の 可能性なし

■ 実施方式の検討

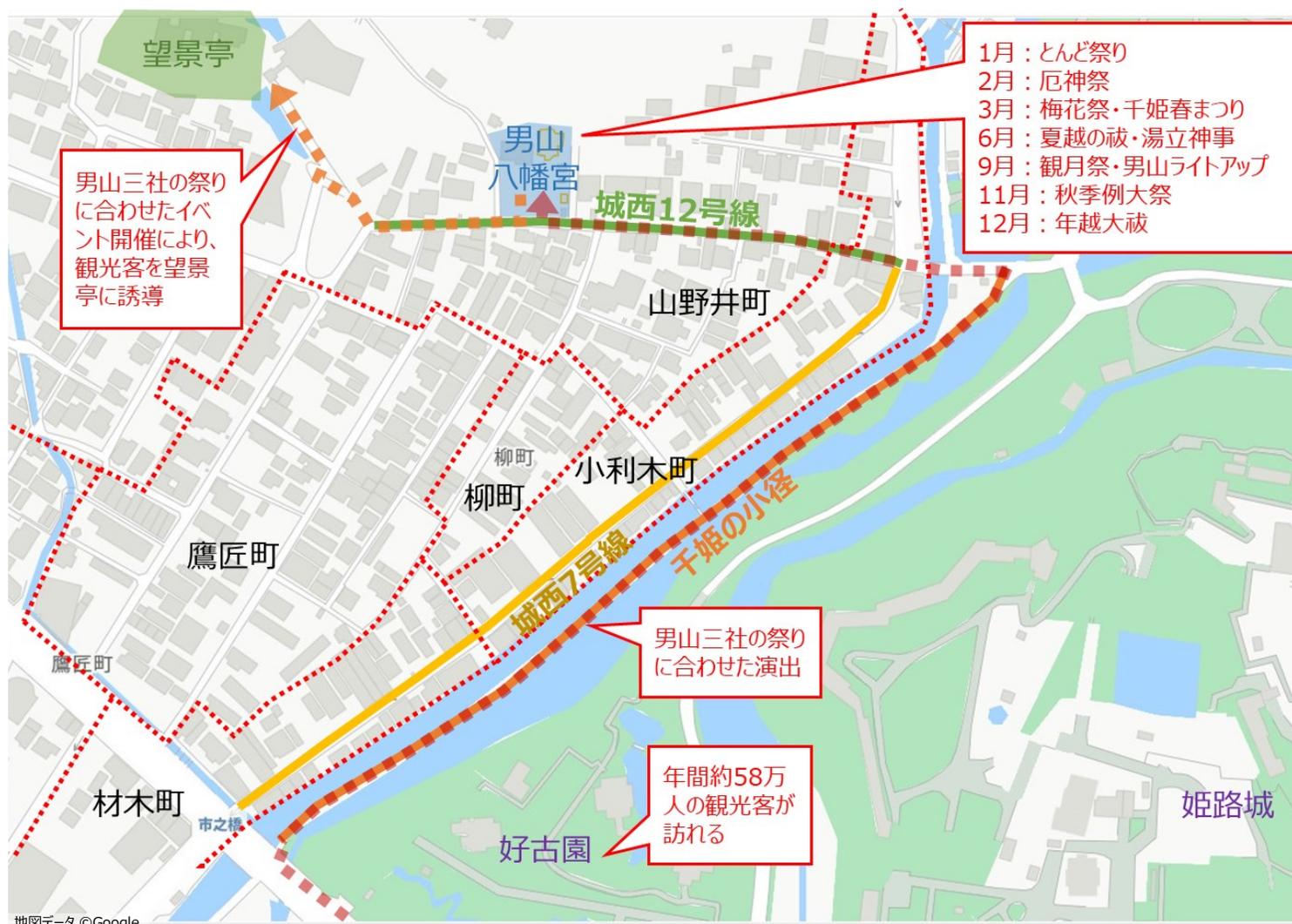
	敷地一体型	敷地分割型
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地分割に伴う登記整理やインフラ引き直しが必要ないため、短期間で事業開始が可能。 ・バリアフリー対応や設備改修は望景亭内に限定できるため、工事負担が比較的軽減される。 ・既存インフラの共有が可能で、費用面・工期面でのメリットが大きい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が独立した事業として運営できるため、事業運営の自由度が高い。 ・将来的な拡張や用途変更に対して柔軟な対応が可能。 ・用途変更に関する法的対応が明確で、施設単体の管理・運営がしやすい。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・付属施設としての位置づけにより、運営の自由度や将来的な用途変更に制約がある可能性がある。 ・付属施設として民間の理解を得る明確な理由付けにより、文学館との連携を要する可能性あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・西側接道路との高低差などバリアフリー対応が困難な点は解決が難しい。 ・インフラの引き直しや敷地登記整理に係る工事・手続きに多大な時間と費用がかかる可能性がある。 ・敷地分割を前提とした土地整理により、事業開始までに2年以上の空白期間が生じ、民間事業者の早期参画意向に合致しない可能性がある。
総括	<p>現状の条件および民間事業者の早期参画ニーズを踏まえ、敷地一体型の望景亭活用を優先し、段階的にレストラン運営（ステップ1）から宿泊付オーベルジュ（ステップ2）へ段階的に進める方針が現実的かつ効果的であると考える。</p> <p>敷地分割型は、将来的な拡張や用途変更の柔軟な対応が可能な一方で、将来的な拡張や用途変更に対して柔軟な対応が可能。用途変更に関する法的対応が明確で、施設単体の管理・運営がしやすい。</p> <p>敷地分割型は、将来的な拡張や用途変更の柔軟な対応が可能。用途変更に関する法的対応が明確で、施設単体の管理・運営がしやすい。</p>	
■ 敷地分割のメリット・デメリット比較	<p>現状の条件および民間事業者の早期参画ニーズを踏まえ、敷地一体型の望景亭活用を優先し、段階的にレストラン運営（ステップ1）から宿泊付オーベルジュ（ステップ2）へ段階的に進める方針が現実的かつ効果的であると考える。</p> <p>敷地分割型は、将来的な拡張や用途変更の柔軟な対応が可能な一方で、将来的な拡張や用途変更に対して柔軟な対応が可能。用途変更に関する法的対応が明確で、施設単体の管理・運営がしやすい。</p>	

03. 本事業において特筆すべき課題とその解決方策

事業において特筆すべき課題点とそれに対する解決アプローチ4：エリアビジョン検討1

▷ **特筆すべき課題点4**：姫路城との間が観光エリアになっておらず、姫路城観光との連携が困難

▶ **解決アプローチ4**：居住と観光を両立できるコンテンツを検討する



03. 本事業において特筆すべき課題とその解決方策

事業において特筆すべき課題点とそれに対する解決アプローチ4：エリアビジョン検討2

■ 自治会長意見交換会（2026年1月22日実施）

【主な意見・課題】

- 千姫の小径や船場川の草刈り・清掃が不十分で、景観が悪い。行政の協力が必要。
- 城西7号線・12号線は狭く、通学路でもあり交通安全が心配。
- 望景亭だけでなく、姫路文学館や姫路城など周辺施設と連携した観光ルート作りが必要。
- ループバスを望景亭まで延ばしてほしいという要望がある。
- 観光客が増えることは反対ではないが、騒音や事故の問題を心配している。
- 祭りの時は観光客を歓迎するが、駐車場や運営の負担が大きい。

【今後の対応】

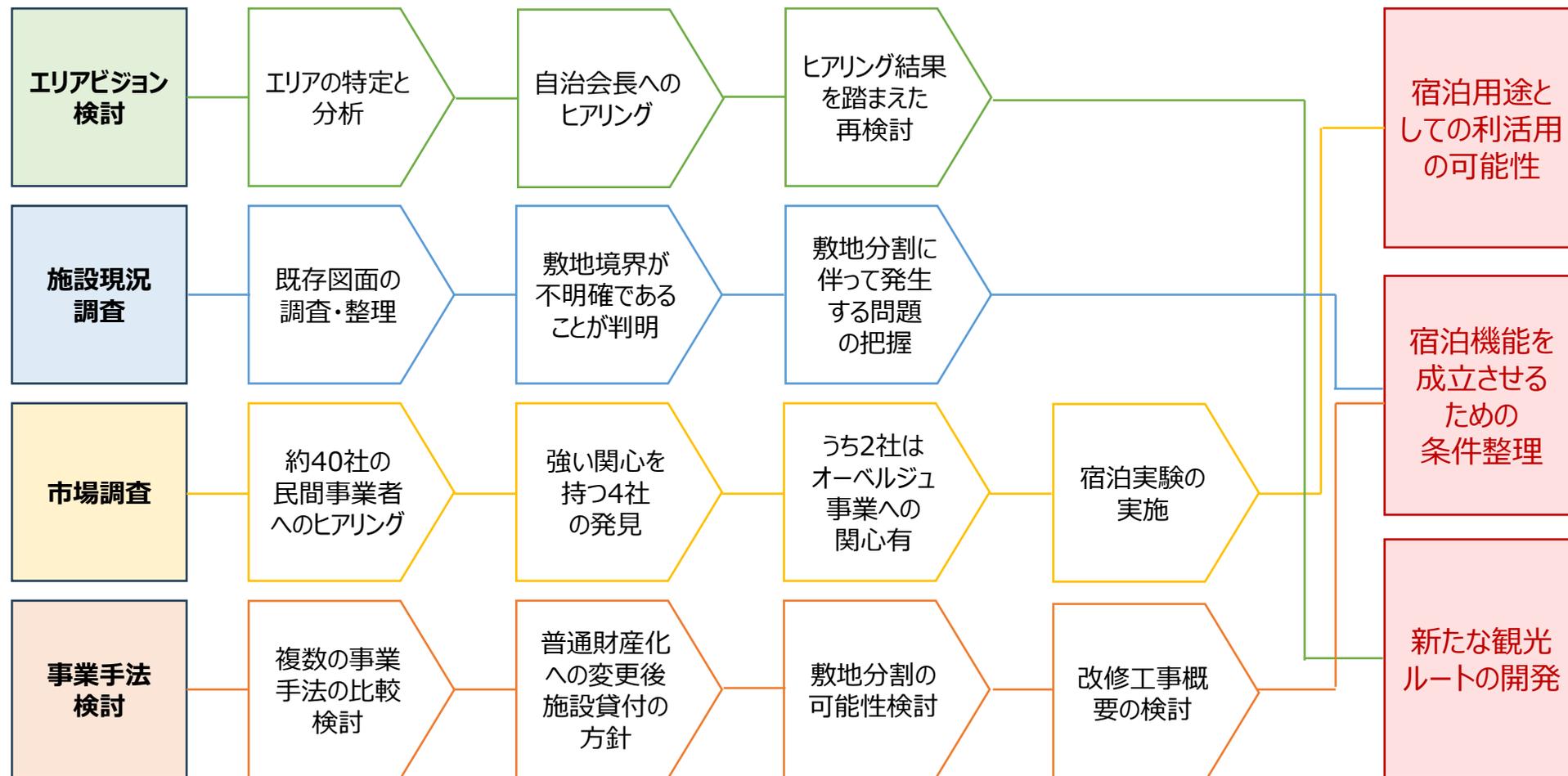
- 草刈りや清掃の体制を強化する。
- 交通安全対策を検討する。
- ループバスのルートを検討。
- 宿泊時の騒音・安全対策を徹底する。
- 祭り時の駐車場対策を強化する。

【姫路市の考え】

- 望景亭単独ではなく、周辺施設と一緒に地域全体で活性化を進める。
- 交通安全や環境整備をしっかりと行い、地域と協力して観光振興を目指す。

03. 本事業において特筆すべき課題とその解決方策

事業において特筆すべき課題点とそれに対する解決アプローチ5：検討結果に至るプロセス



① 宿泊用途としての利活用の可能性

- ・4社から積極的な興味・関心が示され、うち1社とは具体的な条件協議の開始が可能
- ・但し、二年以内の事業開始の要望があるため、市による耐震改修・長寿命化工事にかかる期間の短縮検討が必要

② 宿泊機能を成立させるための条件整理

- ・民間事業者による自由な運営を実現するため、普通財産化ののち、施設貸付を基本方針とする
- ・姫路文学館との敷地分割を前提とし、宿泊機能としての用途変更を可能とする
- ・必要な耐震改修・長寿命化、及び用途変更に必要な工事内容、工事期間、工事費用の概要を把握

③ 姫路城観光に連携させる新たな観光ルートの開発

- ・周辺住民との意見交換を受け、男山三社での神事・イベントに絡めた観光コンテンツの開発
- ・交通量の多い城西7号線を避け、並走する「千姫の小径」の活用
- ・好古園→男山三社→姫路文学館→望景亭、の流れの普及を目指す

05. 今後の取組課題と事業スケジュール

スモールコンセプション形成推進事業において積み残した課題

■ 庁内合意について

- ・宿泊機能を実現させるための敷地分割及び財産区分変更の方針決定
- ・周辺住民による主体的な地域活動との連携方針の検討

■ 周辺住民について

- ・周辺の5エリアの自治会会長との継続的な協議
- ・自治会長以外の周辺住民からの意見聴取
- ・周辺住民による主体的な地域活動の把握と連携協議
- ・男山三社での神事、イベントとの具体的な連携方針の協議
- ・「千姫の小径」の修景方針の協議

■ 運営事業候補者について

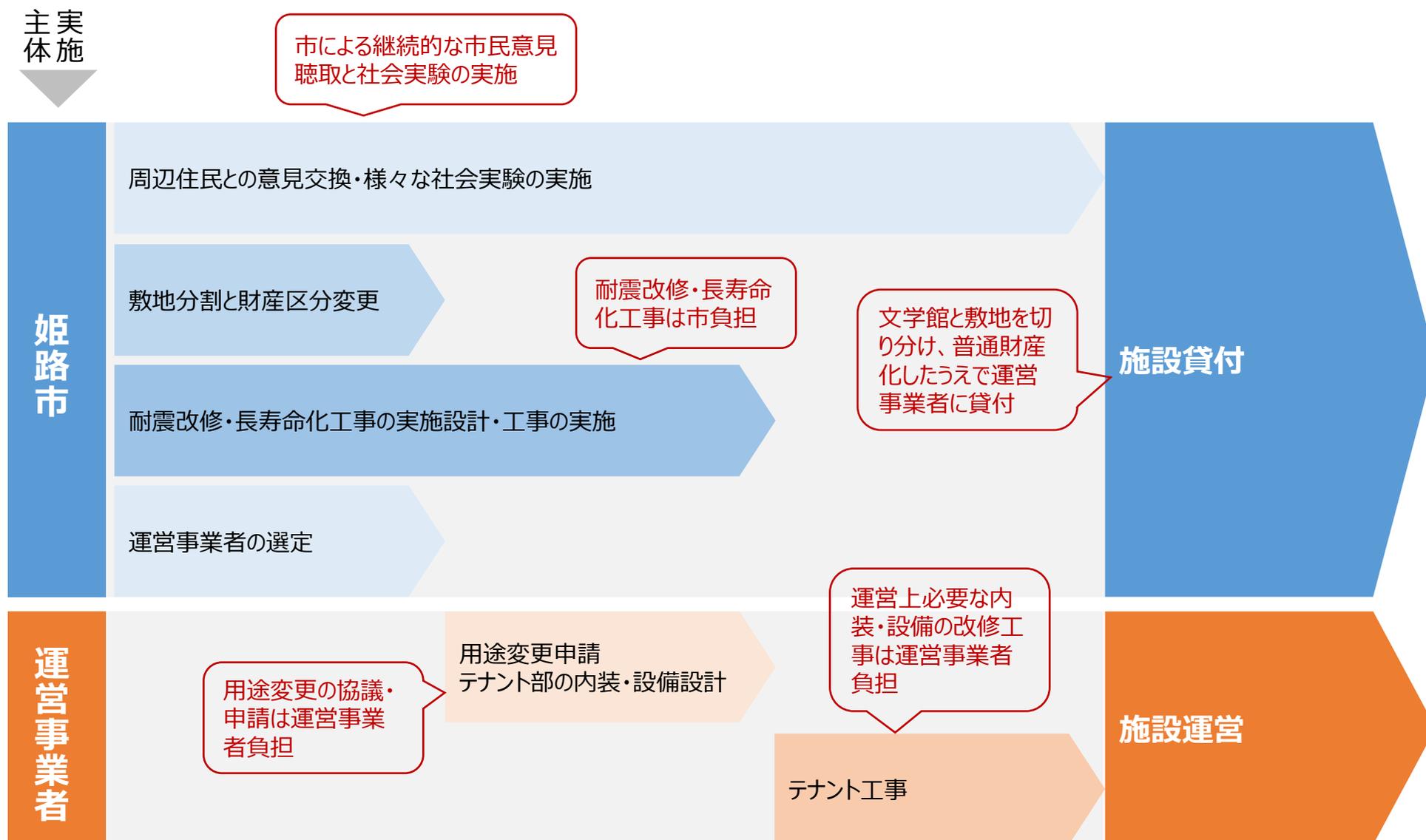
- ・市の方針決定を踏まえた、運営事業者との具体的な役割分担についての協議
- ・事業が開始されるまでの間の運営事業候補者との連携方法及びそのための市の予算措置についての協議

■ その他

- ・敷地分割後の文学館の法適合確認

05. 今後の取組課題と事業スケジュール

施設の利活用に向けた今後の対応スケジュール1



① 早期の運営・管理事業候補者の確保

- ・様々な検討の前提となる運営事業候補者の確保のために、可能な限り多くの民間事業者への早期のサウンディングが必須

② 社会実験や市民参加の企画検討と実施

- ・周辺住民の事業理解や運営事業候補者との具体的な役割分担の検討を促進するために、事業内容の説明だけでなく、具体的なアクションとしての市民参加や社会実験の実施が重要
- ・特定の運営事業候補者との事業の具体的な協議を進める段階でも、事業化を急ぐ民間事業者をつなぎ留めておくための対策として社会実験は重要

③ 庁内での事業実施協議を推進するための、工事概要の早期検討

- ・各種の調査や計画、工事の予算確保のために、早期の工事概要の検討が必須
- ・工事概要の検討を進めるために、必要な知見を有する様々な専門業者との連携とその取りまとめが必須
- ・工事概要の早期検討によって、施設の利活用方針の前提となる、施設の財産区分の扱い方や理事者の意向について、早期の方針決定を促す

本調査を通じて、

- 民間事業者の関心や地域の意見、宿泊等の利活用に向けた論点が整理された。一方で、**法規制への対応**や**市場性・採算性**については、**事業化に向けて総合的な判断**が求められる状況である
- 今後も関係部署や関係者との協議を重ね、貴重な文化財を継承していくためにも**望景亭の価値を活かした利活用の可能性**について継続して検討していきたい

お問い合わせ先

姫路市 観光経済局 観光コンベンション室
姫路文学館 鎌谷

Email : kyo-bungaku@city.himeji.lg.jp

TEL : 079-293-8228

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社
小島

Email : kojima-ayano@hankyu-cm.jp

TEL : 080-1457-6513



阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

©2026 Hankyu Construction Management, Inc.

大阪本社

大阪市北区梅田2-2-22 ハービスENT オフィスタワー11F
06-6147-3059

東京本店

東京都千代田区有楽町1-7-1 有楽町電気ビルヂング北館14F
03-6212-6001

名古屋事務所

名古屋市中村区名駅4-24-16 広小路ガーデンアベニュー4F
052-856-9574

福岡事務所

福岡市博多区博多駅中央街8番1号 JRJP博多ビル3F
092-686-8758

www.hankyu-cm.jp