

令和7年度 スモールコンセプション形成推進事業

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

その3：姫路市

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

事業の概要

■事業開始の背景・目的

- ・姫路文学館望景亭は国登録有形文化財であるが、老朽化が進み大規模改修が必要な状況にある
- ・世界文化遺産姫路城周辺の立地特性を活かし、宿泊機能を核とした高付加価値活用を検討し、保存と活用の両立を図ることを目的とする

■事業の特徴

- ・文化財建築そのものを宿泊体験とする独自性
- ・社会実験や市場調査を踏まえた段階的な事業化検討

■課題意識

- ・来訪者の多くが日帰り客で、市内宿泊率や滞在時間が伸び悩んでいる
- ・富裕層・インバウンドに対応する高付加価値宿泊施設が不足
- ・城西エリアへの回遊性が低く、文化資源が十分活かされていない

姫路城から約1kmの好立地

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。

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。
・2020年に耐震診断・補強設計済み。

閑静な住宅街に位置

・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様々な神事・イベントが開催されている。

対象施設

■対象地域

- ・世界文化遺産姫路城の西側に位置する城西エリア
- ・姫路文学館や好古園等の文化施設が集積する一方、観光動線は姫路城周辺に偏り、回遊性や滞在時間の延伸が課題

■施設の概要

- ・昭和4年造、国登録有形文化財
- ・昭和51年まで結婚式場として利用
- ・皇族も滞在されるなど迎賓館的な役割を担う
- ・茶室・和室・庭園を備える近代和風建築で、姫路城を望む立地を有する



▲ 望景亭 外観

実施内容

■市場調査

- ・民間事業者へのサウンディングを通じて、宿泊を中心とした高付加価値活用の市場性、ターゲット設定（富裕層・インバウンド等）、収益構造、参入条件、官民の役割分担の方向性を把握し、事業化に向けた課題と成立条件を整理した

■施設現況調査

- ・既存図面の整理、敷地境界・インフラ調査、敷地分割・分筆の検討、宿泊用途等転用可能性の検討、財産区分・利活用方針の検討、法令要件整理、耐震改修費用の概算検証を行った

■エリアビジョン検討

- ・姫路城周辺から城西エリアへの回遊動線を再構築し、文学館・周辺文化施設と連携した滞在型観光の方向性を整理
- ・自治会長と意見交換を行い、住民の暮らしと調和した線的な回遊動線を提案した

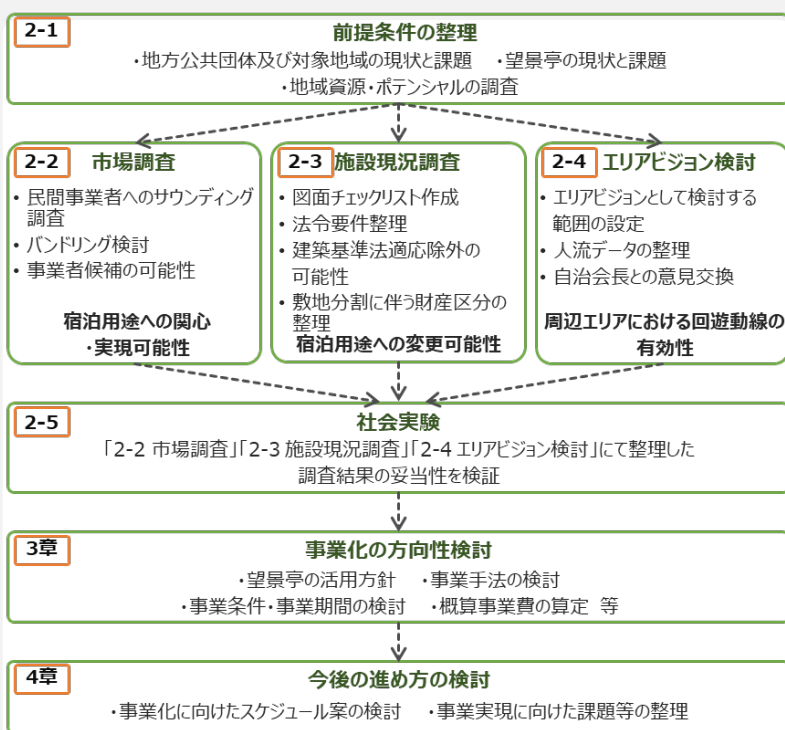
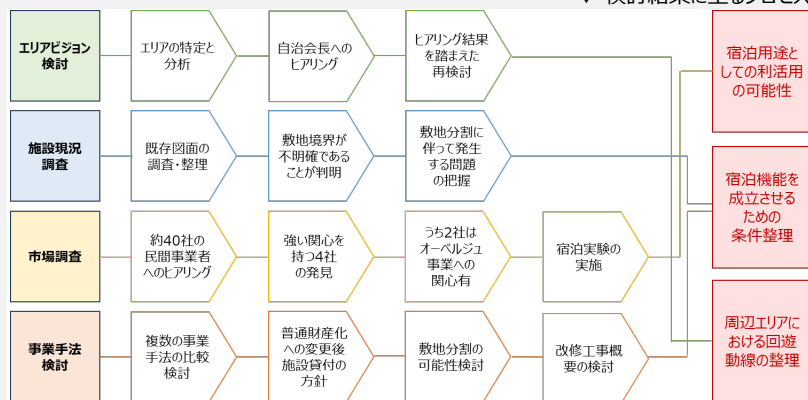
■社会実験

- ・市場調査・施設現況調査・エリアビジョン検討の調査結果の妥当性を検証した
- ・宿泊利用の可能性及び課題を検証
- ・運営管理上の課題を市・民間事業者候補と共有

■事業化検討

- ・用途方針を設定し、複数手法を業務範囲・事業条件・期間・概算事業費の観点から比較評価し、最適な事業スキームを整理した

▼ 検討結果に至るプロセス



令和7年度 スモールコンセッション形成推進事業

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

その3：姫路市

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

実施結果

▼取組結果

項目	① 市場調査	② 施設現況調査	③ エリアビジョン検討	④ 社会実験
調査結果	37社のうち5社の民間事業者から参入意向あり - 想定用途はA.オーベルジュ/B.一棟貸し宿泊施設/C.中長期滞在施設 - 特にAについて複数の事業者から長期契約での運営意向あり - 普通財産貸付による定期借家契約を想定する意見が多数あり - 長期契約(20年以上)を希望する事業者も複数あり	- オーベルジュなど宿泊用途付き飲食店の導入は法的・物理的に実現可能 - 財産区分は現状行政財産であるが、普通財産への変更後に貸付けを行う方針であり、敷地一体管理のままでは管財上の課題が生じるため分割が望ましい	- 周辺エリアにおける回遊動線(姫路城・好古園から姫路文学館へ足を延ばすルート)を整理 - 自治会長意見交換会を実施 - 概ね賛成 - 周辺エリアにおける回遊動線を基本として、姫路文学館及び望景亭の来場者を増やす施策を検討する方針	- 宿泊ニーズは一定程度存在 - 将来的な高付加価値型宿泊としての可能性あり - 施設面から見て実現可能性は高く、整理すべき課題は多いものの大きな制約はない - 周辺エリアにおける回遊動線の有効性を確認 - 参加型・体験型プログラムと組み合わせることで宿泊価値を高められるとの提案あり
今後の課題	- 市場性自体は確認されているものの、行政側の条件設計次第で実現性が大きく左右される構造にあると整理できる - 事業化には賃料水準、改修費等の分担、契約期間、早期事業化が課題 - 単独施設での収益性には限界があり、面的展開の視点が必要	- 敷地分割を前提とした具体的検証が今後必要 - 施設改修スケジュール検討と並行し、改修計画の詳細検討・事業者との調整が必要 - 耐震改修費用の増加も見込まれるため、今後の事業計画ではコスト管理と資金調達戦略の整備が重要	- 観光偏重とせず住民の暮らしと調和し地域に受け入れられるルートの検証 - 事業化後の運営に直結する重要な要素であるため、地域との関係については、より丁寧かつ段階的な合意形成プロセスを構築する必要あり	- 受入人数、運営主体、価格設定、設備投資水準など、事業スキーム全体の設計が重要 - 事業化に向け、運営設計・地域連携・設備対応など多面的な検討が必要

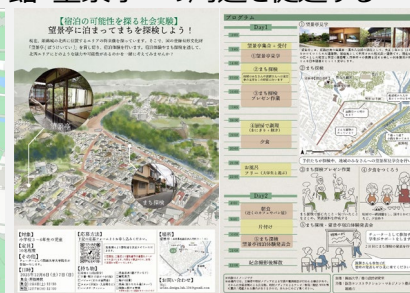
- 民間事業者サウンディングで5社が関心を示し、オーベルジュを含む3つの活用案が挙がった
- 社会実験を経て宿泊活用の実現可能性が高いと判断した
- 高付加価値宿泊施設不足を踏まえ、飲食機能を併設したオーベルジュ活用を優先検討する方針とした

■事業化の方向性

- 姫路市が耐震化・長寿命化工事を実施する
- 敷地を姫路文学館から切り離し、宿泊・飲食への用途変更を行う
- 自由度の高い運営を可能にするため、財産区分を行政財産から普通財産に変更する
- 運営事業者は定期借家契約で賃借し、必要な内装・設備工事を実施のうえ、オーベルジュ等として運営する
- 海外富裕層を誘引できるサービス提供を目指す
- 観光回遊を促すため、千姫の小径と城西12号線を観光コンテンツ化し、姫路城・好古園から姫路文学館・望景亭への周遊を促進する



▲周辺エリアにおける回遊動線の整理



▲社会実験のフライヤー

今後の対応事項

■事業化に向けた課題

(1) 庁内合意

- 宿泊機能実現に向けた敷地分割と財産区分変更の方針決定
- 周辺住民の主体的な地域活動との連携方針の検討

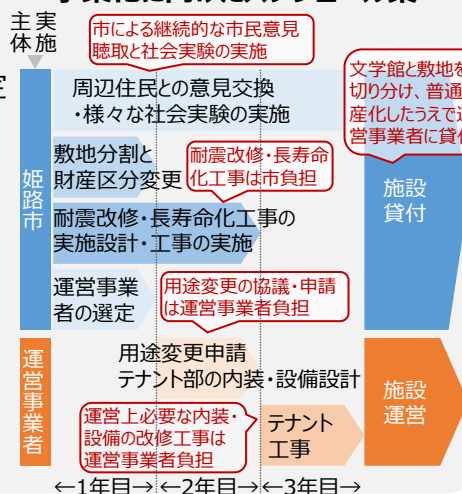
(2) 周辺住民

- 周辺5エリアの自治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
- 周辺住民の主体的な地域活動の把握と連携協議
- 男山三社の神事・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

(3) 運営事業者

- 市の方針決定を踏まえた具体的な役割分担の協議
- 事業開始までの間における運営事業者候補との連携方法、そのための市の予算措置に関する協議

■事業化に向けたスケジュール案



総括・本事業を通じた学び

■早期の運営・管理事業候補者の確保

- 多数の民間事業者へ早期サウンディングを実施

■社会実験や市民参加の企画検討と実施

- 住民理解と役割分担検討を進めるため、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
- 事業化を急ぐ民間を繋ぎ留める対策としても有効

■庁内での事業実施協議を推進するため 工事概要の早期検討

- 調査・計画・予算確保に向け工事概要の早期整理が必須
- 専門業者との連携・取りまとめが必須
- 工事概要の早期検討により、利活用方針の前提となる財産区分の取り扱いや理事者の意向の早期の方針決定を促す