

スモールコンセプション形成推進事業

(その3)

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

報告書

令和8年3月

国土交通省 総合政策局

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

目次

1 章.	本業務の概要	1
1-1.	業務の目的	1
1-2.	事業化の背景	2
1-2-1.	事業化の必要性	2
1-3.	業務の流れ	4
2 章.	本業務の実施内容及び結果	5
2-1.	前提条件の整理	5
2-1-1.	姫路市及び対象地域の現状と課題	5
2-1-2.	姫路市の上位計画との関連性	10
2-1-3.	対象施設（望景亭）の現状と課題	11
2-1-4.	既に実施している調査や整備の状況	17
2-2.	市場調査	20
2-2-1.	実施内容	20
2-2-2.	調査結果	24
2-3.	施設現況調査	28
2-3-1.	実施内容	28
2-3-2.	調査結果	32
2-4.	エリアビジョン検討	42
2-4-1.	実施内容	42
2-4-2.	調査結果	46
2-5.	社会実験	48
2-5-1.	実施内容	48
2-5-2.	調査結果	64
3 章.	事業化の方向性	67
3-1.	対象施設の活用用途方針	67
3-2.	活用用途方針を実現するための課題	68
3-3.	活用の効果を高めるための施策	68
3-4.	事業化の方向性	69
4 章.	今後の進め方	70
4-1.	事業化に向けたスケジュール案の検討	70
4-2.	事業推進にあたっての条件・課題等	71
4-3.	他団体へ横展開可能な取組のポイント	72
参考資料		74
民間事業者サウンディングリスト		74
社会実験フライヤー		77
リスク対応書類		79

1章. 本業務の概要

1-1. 業務の目的

近年、人口減少や社会構造の変化に伴い、廃校や地方公共団体が所有する古民家等の遊休公的施設の増加が見込まれている。これらの施設を有効に利活用し、交流人口の拡大や雇用創出を通じて地域経済の活性化を図ることが重要な課題となっている。

このような背景のもと、国土交通省では、廃校や地方公共団体が所有する古民家等の遊休公的施設について、民間の創意工夫を最大限に活かした PPP/PFI 事業を通じて地域課題の解決やエリア価値の向上を図る取組として「スモールコンセプション」を推進している。

スモールコンセプションの導入にあたっては、建物の現況調査や耐震診断、活用に向けた市場調査、施設に求められる用途・機能・運営方針の整理、さらに地域住民や庁内関係部局の理解形成など、事業化に向けた初期段階の検討を体系的に進めることが必要となる。

しかしながら、これらの検討を地方公共団体のみで実施することは必ずしも容易ではなく、スモールコンセプションの導入を進める上での課題となっている。このため、本業務は、地方公共団体がスモールコンセプションに円滑に取り組めるよう、対象施設を含むエリアの将来像、施設の現況、当該施設に求められる用途・機能・運営方針、事業手法等を整理し、事業化に向けたプロジェクト構想の策定を推進することを目的として実施するものである。

本業務の対象である姫路市所有の姫路文学館望景亭（旧濱本家住宅）は、国登録有形文化財であり、世界文化遺産である 姫路城 をはじめ、姫路文学館、好古園 等の文化観光資源が集積するエリアに立地している。数寄屋風の意匠を備えた近代和風建築として高い文化的価値を有する一方、現在は文学館附属施設としての利用にとどまり、施設のポテンシャルを十分に活かした利活用が図られているとは言い難い状況にある。

本業務は、姫路市が所有する姫路文学館望景亭（旧濱本家住宅）について、国登録有形文化財としての歴史的価値を保全しつつ、宿泊機能を中心とした高付加価値型の利活用可能性を検討することを目的とする。

あわせて、望景亭単体の利活用にとどまらず、周辺観光資源との連携によるエリア価値の向上や観光客の滞在時間の延伸を視野に入れ、民間事業者の参入可能性や市場性、施設改修条件、運営スキーム等について総合的に整理する。また、社会実験等を通じて利活用の実現可能性や運営上の課題を検証し、地域住民と来訪者双方にとって有益で持続可能な利活用モデルの構築に資する基礎資料を取りまとめる。

1-2. 事業化の背景

1-2-1. 事業化の必要性

姫路市は、世界文化遺産である姫路城を中心とした国内有数の観光都市であるが、来訪者の多くが日帰り観光にとどまり、市内宿泊率や滞在時間が十分に伸びていないことが課題となっている。その結果、観光消費額の伸び悩みや、地域経済への波及効果の限定性が指摘されている。

また、外国人観光客の増加や国際会議の誘致を見据える中で、富裕層を含む高付加価値旅行者のニーズに対応できる宿泊環境の充実が求められている。姫路市では、令和 5 年度および令和 6 年度に観光庁の「観光再始動事業」及び「特別体験事業」を活用し、インバウンド富裕層向けの観光コンテンツ造成に取り組んでいる。その過程において、海外富裕層向け旅行会社の代表者を招聘し、市内の観光資源を案内したところ、「姫路城や圓教寺など観光資源の魅力は高いが、顧客を宿泊させる施設が市内に不足しているため、商品として成立させることが難しい」との指摘がなされた。

さらに、同代表者からは望景亭について、「施設自体は非常に魅力的であり、宿泊機能が整えば富裕層にも訴求可能である」との評価が示された一方で、「単体での事業化は難しい」との見解も示されている。加えて、市議会や商工会議所においても、富裕層向け宿泊施設の不足に関する指摘がなされており、市としても受入環境の整備が課題として認識されている。

これらの状況を踏まえると、姫路市においては、観光資源の魅力に対して、それを十分に活かせる宿泊機能、特に高付加価値型の滞在拠点が不足している状況にあると整理できる。したがって、単なる宿泊機能の確保にとどまらず、「その地域でしか体験できない特別性」を備えた滞在拠点の整備が求められている。

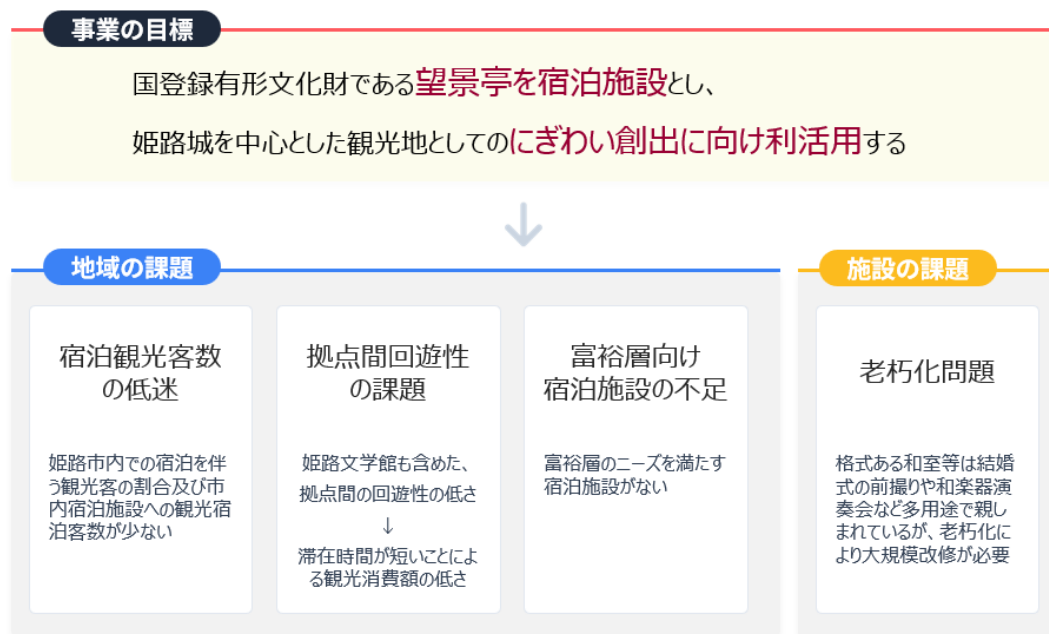
対象施設である姫路文学館望景亭（旧濱本家住宅）は、国登録有形文化財に登録された歴史的建築物であり、和室・茶室・棟門・庭園を有する格式ある空間を備えている。これまで貸館や見学施設として活用されてきたが、利用が季節に偏ること、文学館附属施設としての活用範囲に制約があること、さらには老朽化が進み大規模改修が必要な状況にあることなどから、持続可能な活用モデルの再構築が急務となっている。

一方で、望景亭は姫路城を望む立地特性を有し、文学館施設や城西エリアの歴史的景観と一体となった活用により、滞在型観光を促進するポテンシャルを有している。文化財建築そのものを宿泊体験の場とすることで、高付加価値な観光商品を創出し、エリア全体のブランド力向上や回遊性の向上に寄与する可能性がある。

以上を踏まえると、望景亭の利活用は、

1. 富裕層を含む多様な来訪者層への対応
2. 文化財の保存と活用の両立
3. 周辺エリアとの連携による地域価値の最大化

4. 観光客の滞在時間延長および観光消費額向上
を同時に実現し得る施策であり、単なる施設改修ではなく、事業化を前提とした持続可能な
運営モデルの構築が必要不可欠である。

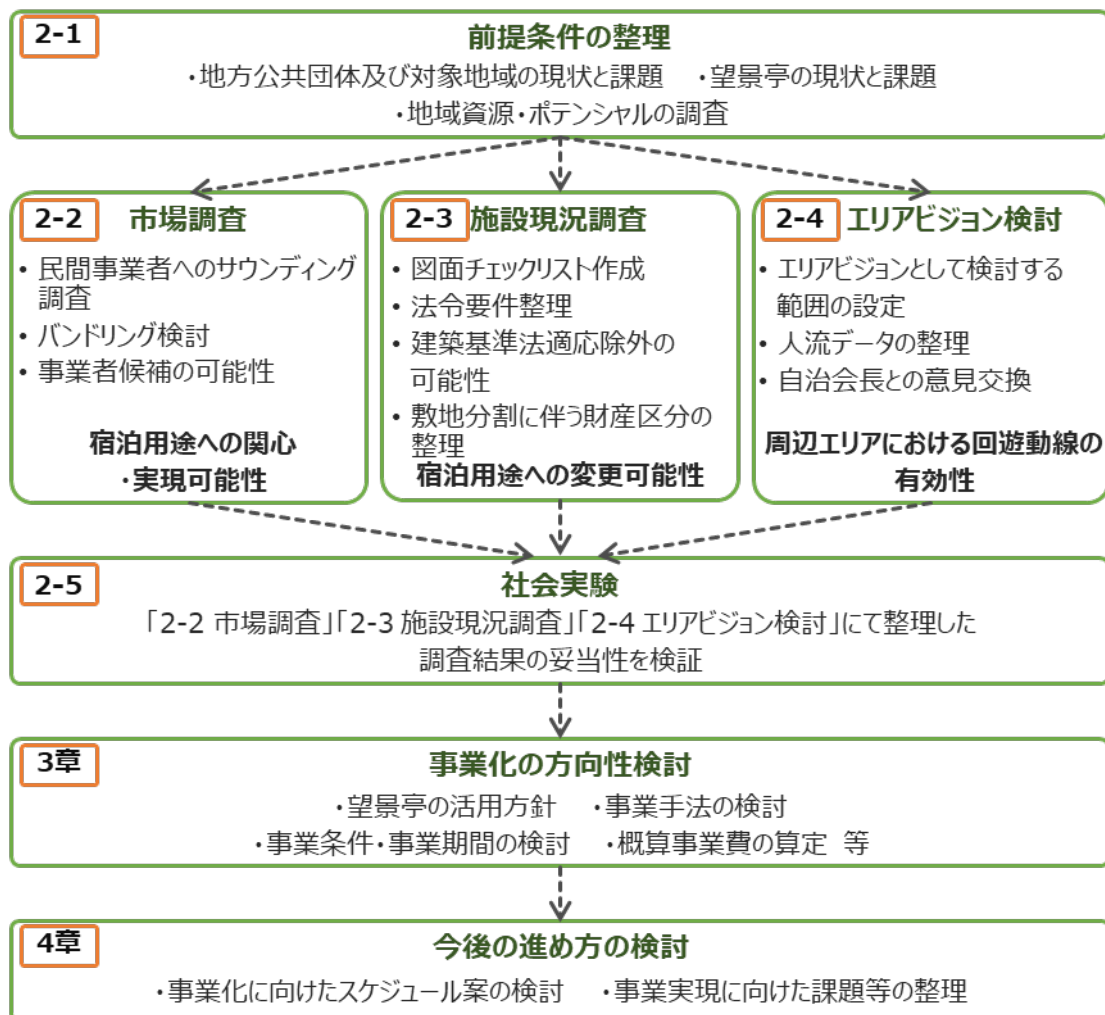


図表 1-1 市が認識する課題

そのため、本事業は、文化財の保全を前提としながら、官民連携による宿泊機能導入の可能性を具体的に検討し、観光客の滞在時間延長や観光消費額の増加を通じて、エリア全体のにぎわい創出と持続可能な施設運営を実現するための取組として位置付けるものである。

1-3. 業務の流れ

本業務は以下の工程で実施した。



図表 1-2 本業務の業務工程

2章. 本業務の実施内容及び結果

本章では、本業務において実施した各種調査・検討の内容及びその結果について整理する。

対象施設である姫路文学館望景亭（旧濱本家住宅）を取り巻く地域特性や行政計画との整合、市場性、施設状況等を多角的に分析するとともに、社会実験を通じて事業化に向けた実現可能性の検証を行った。

2-1. 前提条件の整理

2-1-1. 姫路市及び対象地域の現状と課題

(1) 姫路市の概況

姫路市は兵庫県南西部に位置する中核市であり、播磨地域の政治・経済・文化の中心都市である。人口は約 52 万人で、兵庫県内では神戸市に次ぐ規模の都市である。交通面では、山陽新幹線および JR 山陽本線が通る JR 姫路駅を中心に広域交通網が形成されており、新大阪駅から新幹線で約 30 分、東京駅から約 3 時間でアクセス可能である。

姫路市は、世界文化遺産である 姫路城 を中心とした国内有数の観光都市であり、市内には 好古園、姫路文学館、姫路市立美術館 などの文化施設が集積している。

姫路市が実施している「姫路市入込客数・観光動向調査」¹によると、令和 6 年度の観光入込客数は約 923 万人となっており、コロナ禍以降、観光需要は回復傾向にある。観光客の消費行動を見ると、交通費や宿泊費、飲食費、土産代などの観光消費が市内経済に一定の波及効果をもたらしているものの、来訪者の多くが日帰り観光であることから、宿泊を伴う消費の割合は必ずしも高くない状況にある。

そのため、観光消費額の拡大に向けては、滞在時間の延伸や宿泊を伴う観光の促進が重要な課題となっている。

項目	内容
人口	515,499 人（令和 8 年 3 月 1 日現在）
位置	兵庫県南西部（播磨地域の中心都市）
アクセス	JR 山陽新幹線・山陽本線 姫路駅 新大阪駅から約 30 分、東京駅から約 3 時間
主な観光資源	姫路城、好古園、姫路セントラルパーク、姫路文学館、姫路市立美術館 等
年間観光入込客数	約 923 万人（令和 6 年度）
観光の特徴	姫路城を中心とした日帰り観光が多い
観光消費の特徴	宿泊を伴う消費が限定的であり、滞在型観光の促進が課題

図表 2-1 姫路市の基礎データ

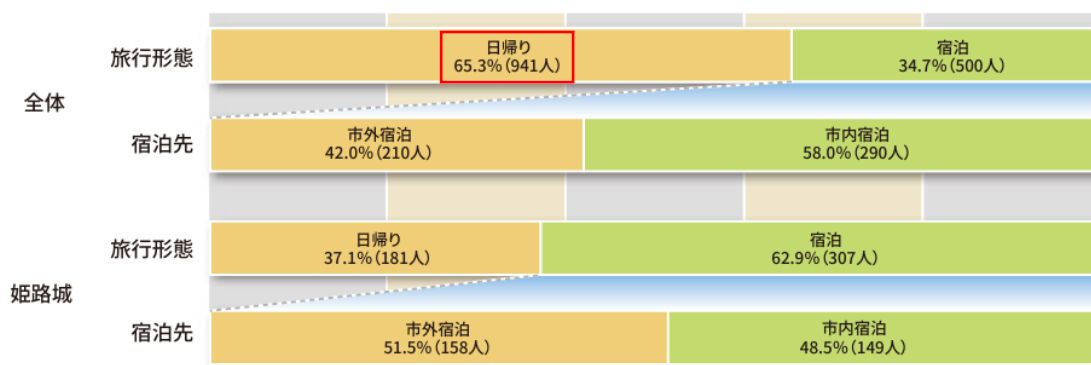
¹ 姫路市、『令和 6 年度 姫路市入込客数・観光動向調査 報告書』，令和 7 年 9 月 29 日

(2) 姫路市の観光構造の現状

姫路市は、世界文化遺産・姫路城を中心とする国内有数の観光都市であり、国内外から多くの観光客が来訪している。一方で、来訪者の多くが日帰りにとどまり、市内での宿泊を伴う滞在が十分に促進されていないという構造的課題を抱えている。

旅行形態

[回答数1,441人(うち姫路城:488人)]



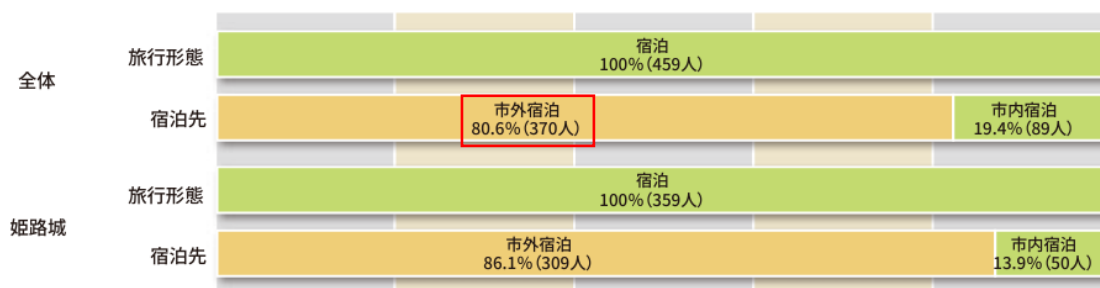
旅行形態は、全体では「日帰り」が65.3%、「宿泊」が34.7%となっている。また宿泊者のうち、「市外宿泊」が42.0%、「市内宿泊」が58.0%となっている。また、姫路城では「日帰り」が37.1%、「宿泊」が62.9%となっている。また宿泊者のうち、「市外宿泊」が51.5%、「市内宿泊」が48.5%となっている。

図表 2-3 日本人観光客の旅行形態

(出典：令和6年度 姫路市入込客数・観光動向調査報告書)

旅行形態

[回答数459人(うち姫路城:359人)]



旅行形態は、全体では「市外宿泊」が80.6%、「市内宿泊」が19.4%となっている。また、姫路城では「市外宿泊」が86.1%、「市内宿泊」が13.9%となっている。

図表 2-3 外国人観光客の旅行形態

(出典：令和6年度 姫路市入込客数・観光動向調査報告書)

また、姫路商工会議所の資料²でも、姫路市内の宿泊施設の延べ宿泊者数は約128万人であり、そのうち外国人宿泊者は約10万人(約8%)となっている。

世界文化遺産を有する観光都市として一定のインバウンド需要が見られる一方で、宿泊者数全体の規模は年間観光入込客数(約900万人規模)と比較すると限定的であり、宿泊を伴う滞在型観光が十分に形成されているとは言い難い状況にある。

² 姫路商工会議所 姫路経済研究所、『2025年版数字で見る姫路経済』, p29

さらに、市の観光戦略³においても、観光消費額の拡大や国際観光都市としてのブランド向上を図るためには、宿泊を伴う滞在型観光の促進や観光消費単価の向上が重要な課題として位置付けられている。

区分	現状	課題
観光資源	世界文化遺産である姫路城を中心に強い集客力を有する	観光動線が姫路城周辺に集中
観光客数	年間約 900 万人以上の来訪	滞在時間が短い
宿泊状況	日帰り観光が多い	宿泊客数の伸びが限定的
観光消費	飲食・土産等の消費は一定規模	姫路市内での消費額が低い
エリア回遊	姫路城周辺に集中	姫路城以外への回遊が限定的

図表 2-4 姫路市観光の構造的特徴⁴

このような状況の中、海外からの個人旅行者や高付加価値型旅行の需要に対応する宿泊施設の整備は十分とは言えず⁵、国際会議や海外からの要人受入れ等に対応できる高付加価値型宿泊施設の選択肢は限られている。そのため、宿泊を伴う滞在型観光の促進や観光消費額の拡大に向けた受入環境の整備が、姫路市の観光政策上の課題となっている。

³ 姫路市、『姫路市観光戦略プラン』，令和 4 年 3 月，p21 (1)姫路市の観光の強み・弱み等の整理

⁴ 姫路市、『令和 6 年度 姫路市入込客数・観光動向調査 報告書』，令和 7 年 9 月 29 日

⁵ 公益社団法人姫路観光コンベンションビューロー，『大阪・関西万博を見据えた「高付加価値旅行者」誘客プロモーション等業務 公募資料 参考資料①：地域特性分析』，令和 6 年 5 月 29 日，p3 地域の課題・具体的施策

(3) 対象地域(城西エリア)の現状

望景亭が立地する城西エリアは、姫路城の西側に位置し、歴史的景観と落ち着いた住環境を有する地域である。建築家・安藤忠雄氏設計の姫路文学館をはじめ、徒歩圏内に姫路城や好古園などの文化・観光施設が集積しているものの、観光動線は主に姫路城周辺に集中し、城西エリアまで十分に回遊が及んでいないのが現状である。

その結果、姫路城周辺のにぎわいが周辺エリアへ波及せず、観光消費や滞在時間の延伸が限定的となっている。文学館を含む文化施設の来訪者数も、姫路城の規模と比べると相対的に少なく、エリアポテンシャルが十分に活かされていない。



図表 2-5 城西エリアの位置

施設名称	姫路文学館  出典：姫路市 姫路文学館 HP	姫路城西御屋敷跡庭園 好古園  出典：姫路城西御屋敷跡庭園 好古園 HP
概要	播磨ゆかりの文人を顕彰し、資料収集や研究を行う文学活動の拠点である。姫路城の北西に位置し、安藤忠雄氏が城を借景とした回遊空間を設計した。北館には地域の物語を紹介する展示室や企画展示室、南館には司馬遼太郎記念室や図書室、カフェがある。2016年7月にリニューアルオープンした。	姫路城を借景とした本格的な日本庭園であり、姫路観光に人気の場所である。姫路城の南西に広がる庭園の面積は約一万坪。池泉回遊式の「御屋敷の庭」や、本格的な数寄屋建築の茶室・双樹庵がある「茶の庭」など、九つの庭園群で構成されている。江戸の情緒を醸し出すその佇まいは、時代劇や大河ドラマのロケ地としても利用されている。

図表 2-6 周辺施設の概要

(4) 課題の整理

前節までに整理した姫路市の観光構造および対象地域の現状を踏まえると、姫路市における観光の特徴として、世界文化遺産である姫路城を中心に年間約 900 万人規模の観光客が訪れる一方、多くが日帰り観光にとどまり、宿泊を伴う滞在型観光が十分に形成されていないという構造が見られる。

また、観光動線は姫路城周辺に集中しており、望景亭が立地する城西エリアなど周辺地域への回遊が限定的である。このため、観光客数の規模に比べ、市内での観光消費や滞在時間の拡大が十分に図られていない状況にある。

さらに、外国人観光客の増加や高付加価値旅行への需要の高まりが見られる中、それらに対応する宿泊施設や体験型コンテンツの整備が十分とは言えず、観光消費額の拡大や国際観光都市としてのブランド向上に向けた受入環境の整備が課題となっている。

以上を踏まえ、姫路市および対象地域における主な課題を整理すると、以下のとおりである。

区分	現状	課題	対応の方向性
宿泊・滞在	年間約 923 万人の観光客が来訪する一方、来訪者の多くは日帰り観光となっている	市内宿泊者が少なく、滞在時間や観光消費額の拡大につなげていない	宿泊機能の充実による滞在型観光の促進
高付加価値観光	外国人観光客を含む多様な観光需要が存在	高付加価値型宿泊施設や特別な体験コンテンツが限定的	文化資源を活用した高付加価値観光の形成
観光回遊	観光動線が姫路城周辺に集中	城西エリアなど周辺地域への回遊が限定的	新たな観光動線の形成とエリア連携
文化資源活用	周辺には姫路城や好古園など文化資源が集積	文化資源を活かした体験型・滞在型観光コンテンツが十分に形成されていない ＜一例＞ ⁶ ・地元観光ガイドによる城下町巡り ・築約 200 年の町家を改装した施設で宿泊（野里エリア）	文化財や歴史資源を活用した体験型観光の創出

図表 2-7 姫路市及び対象地域における観光課題の整理

これらの課題を踏まえると、姫路市においては、単に観光客数の増加を図るだけでなく、宿泊を伴う滞在型観光の促進や観光動線の拡張により、観光消費額の拡大とエリア全体の魅力向上を図ることが重要である。特に、歴史的建築物や文化資源を活用した高付加価値型

⁶ 公益社団法人姫路観光コンベンションビューロー、『姫路観光コンベンションビューロー観光地マスタープラン 2024.4 (R6 年度)2027.3 (R8 年度)』, 2024 年 3 月 7 日, p.37 「5. 地域資源」

の宿泊・観光コンテンツの創出は、城西エリアへの回遊促進や地域の価値向上にも寄与する取組として期待される。

2-1-2. 姫路市の上位計画との関連性

本事業は、姫路市総合計画「ふるさと・ひめじプラン 2030」および姫路市観光戦略プラン等に掲げる「滞在型観光の推進」「観光コンテンツの高付加価値化」「文化資源の積極的活用」と整合している。

特に、姫路城周辺に集積する歴史文化資源を活用した観光振興や回遊性向上を図る施策として、望景亭の宿泊活用は上位計画の具体化に資する取組として位置付けられる。

計画名	該当箇所・記載概要 (計画本文の要旨)	本事業との関連性
姫路市総合計画 ふるさと・ひめ じプラン 2030 基本構想	第3章 分野別政策 ⁷ 分野目標・政策 06「観光・スポーツ分野」 ・世界文化遺産・姫路城を核とした観光振興 ・観光資源の魅力向上と周辺エリアへの回遊促進 ・交流人口の拡大による地域活力の向上	姫路城周辺に集中する観光動線を城西エリアへ拡張し、滞在時間の延伸や観光消費の拡大を図る取組として整合する。
姫路市観光戦略 プラン	第4章 姫路市の観光施策 ⁸ 戦略1：観光コンテンツの磨き上げによる魅力向上 ・滞在型観光への転換 ・歴史・文化・アート、景観・風景など多彩なコンテンツの磨き上げ ・インバウンド受入環境の整備	文化財建築を宿泊活用することで観光資源として利活用することでの市の魅力向上、受入環境の向上に寄与
姫路市都市景観 形成基本計画	第2章 景観形成計画 ⁹ 観光・レクリエーションの促進 ・歴史と文化を生かした観光イベント等の推進 ・文化・交流施設等の回遊性の向上	城西エリアは城下町の歴史的町並み景観の形成を図っており、古民家再生促進支援事業の対象区域となっている。社会実験を通じて宿泊利用の可能性と課題を検証し、保存と活用を両立する具体策を整理

図表 2-8 上位計画との関連整理

⁷ 姫路市、『姫路市総合計画「ふるさと・ひめじプラン 2030」基本構想』，令和3年3月，p.98，
<https://www.city.himeji.lg.jp/shisei/0000015166.html>

⁸ 姫路市、『姫路市観光戦略プラン』，令和4年3月，p.29，
<https://www.city.himeji.lg.jp/kanko/0000020656.html>

⁹ 姫路市、『姫路市都市景観形成基本計画』，平成19年3月，p.31，
<https://www.city.himeji.lg.jp/sangyo/0000007207.html>

2-1-3.対象施設（望景亭）の現状と課題

(1) 施設の概要

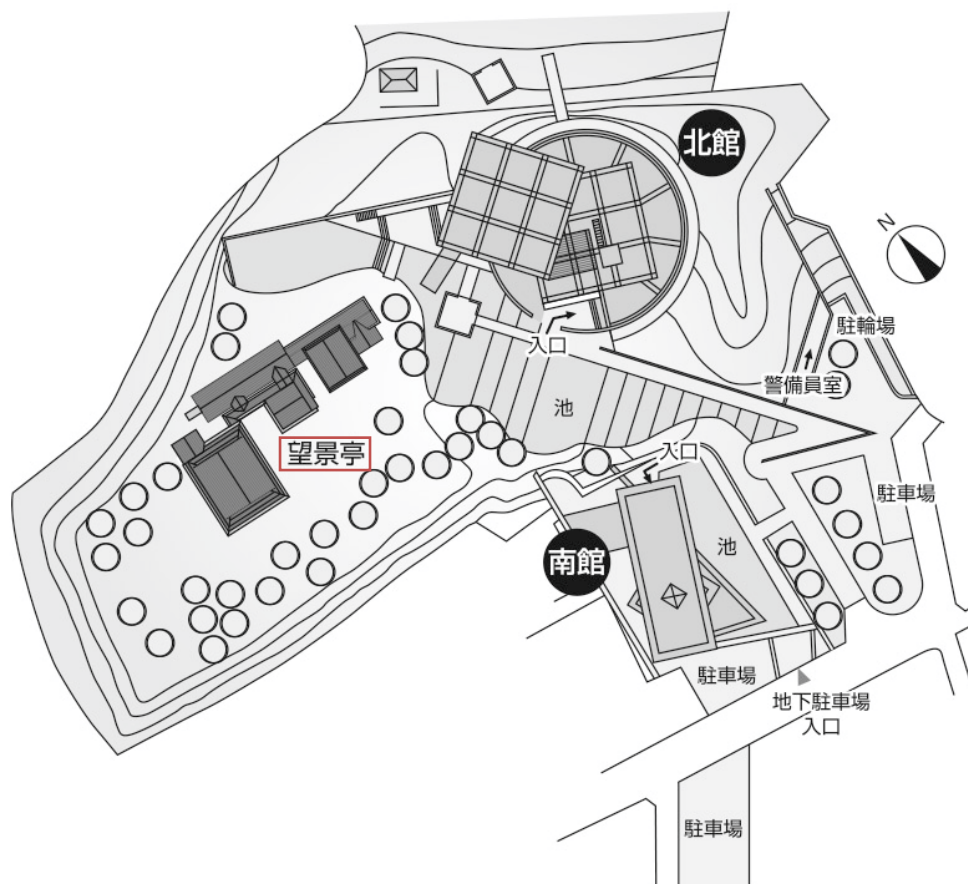
望景亭（旧濱本家住宅）は、姫路市が所有する歴史的建築物であり、姫路文学館の敷地内に位置する国登録有形文化財である。

数寄屋風の意匠を備えた茶室・和室・応接間・庭園を有し、姫路城を望む立地特性を活かした格式ある近代和風建築である。

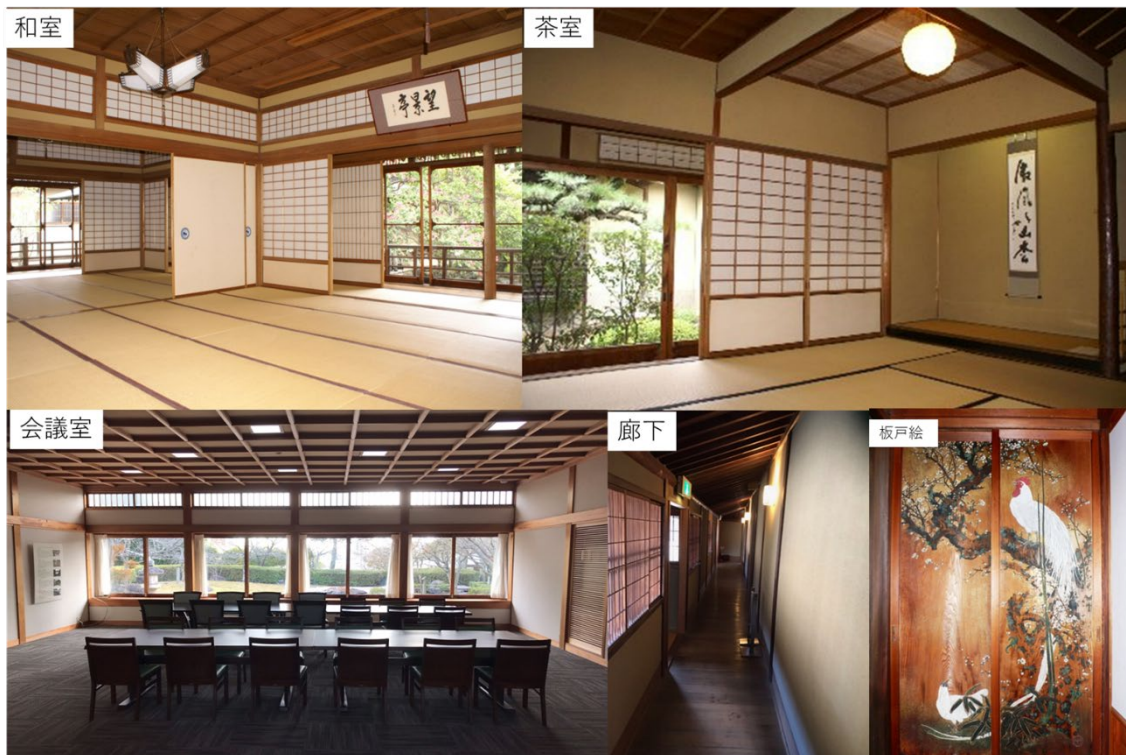
これまで、文学館の附属施設として一般公開やイベント利用が行われてきたほか、過去には結婚式場として使用された経緯もあり、格式のある和室空間を活かした前撮り撮影や和楽器演奏会等、多様な文化利用がなされてきた。



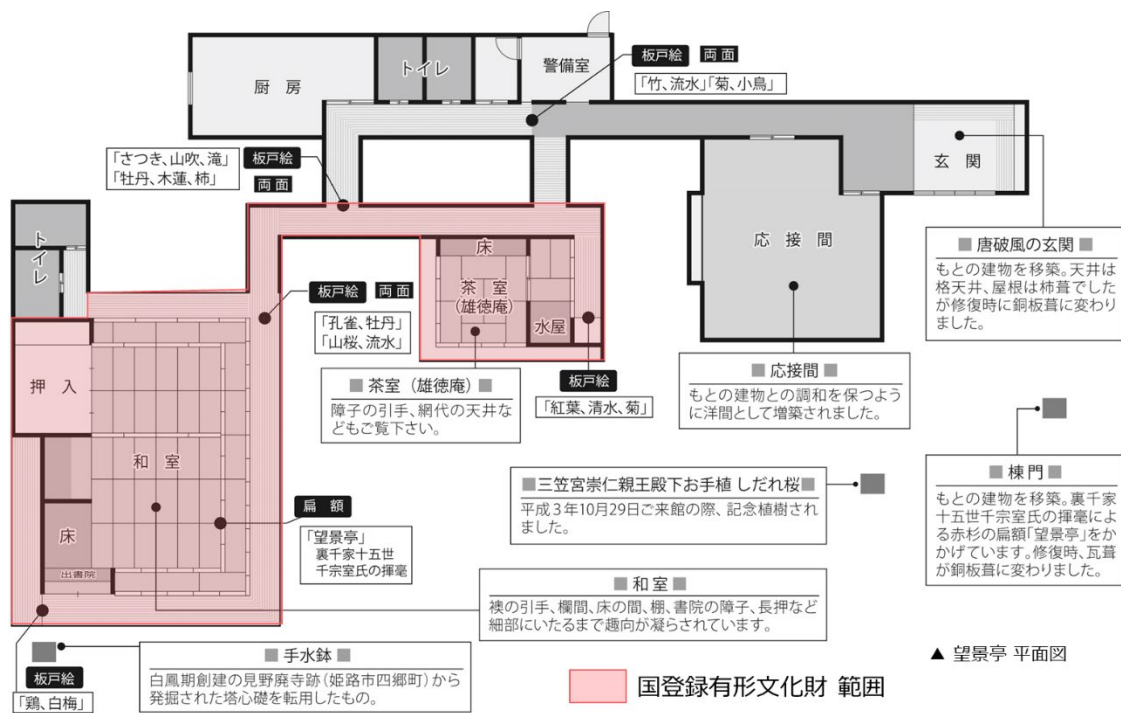
図表 2-9 望景亭の外観



図表 2-10 姫路文学館 配置図



図表 2-11 望景亭 内観写真



図表 2-12 望景亭 平面図

施設名称	望景亭（旧濱本家住宅）
施設種別	博物館施設附属施設
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 m ² （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 m² ・ 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】 N T T 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
備考	・ 大正 5 年から約 13 年かけて建築された。 ・ 皇族が滞在されるなど迎賓館的な役割を担っていた。 ・ 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。

図表 2-13 望景亭の現況

② 施設利用状況の特徴

①. 利用状況

望景亭は現在、貸館利用および姫路文学館来館者による見学を中心に活用されている。貸館のない日は一般公開としており、文学館の展覧会来館者や、安藤忠雄氏設計の北館・南館の見学者が望景亭を併せて見学するケースが見られる。外国人観光客の来館も多く、文化財建築としての望景亭を見学する事例が確認されている。

②. 利用の季節偏在

貸館利用は、桜の時期である春季や紅葉の時期である秋季には比較的多く利用される一方、夏季や冬季は利用が少ない傾向にあり、季節による利用の偏りが大きい。

また、以前は文学館の展覧会等に合わせ、ワークショップや演奏会などのイベント会場としても活用されていたが、近年は文学館の運営体制や予算の制約等により、望景亭を活用したイベント開催は行われていない。このため、年間を通じた安定的な利用には至っていない状況である。

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

図表 2-14 施設の利用状況（利用者数）

③. 収益構造の課題

貸館による年間収入は 100 万円以下にとどまっており、施設の維持管理費に対する自主財源の確保は難しい状況にある。現行の利用形態では安定的な収益を生む用途が確立されておらず、文化財としての保存と持続可能な施設運営を両立する上での課題となっている。

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

図表 2-15 施設の利用状況(収入)

(3) 地域課題との関係

望景亭は、姫路城から徒歩圏に位置し、姫路文学館や好古園等の文化施設にも近接する立地にあることから、周辺観光資源と連携した滞在型観光の拠点となり得るポテンシャルを有している。一方で、現状ではその特性が十分に活かされておらず、以下のような地域課題が整理される。

①. 回遊性の課題

姫路市の観光動線は姫路城周辺に集中しており、城西エリアまで観光客が十分に回遊していない状況にある。このため、望景亭を含む周辺文化施設の来訪者は限定的であり、観光客の滞在時間の延伸や観光消費の拡大に十分結びついていない。今後は、姫路城から城西エリアへの新たな観光動線の形成や、エリア内での滞在価値を高めるコンテンツ整備が求められる。

②. 地域共生の課題

城西エリアは住宅地としての性格が強く、姫路文学館および望景亭周辺も落ち着いた住環境を形成している地域である。そのため、観光客の増加に伴い、騒音や交通、利用マナーなど地域住民との間でトラブルが発生する可能性も想定される。望景亭の利活用にあたっては、観光振興のみを目的とするのではなく、地域住民の生活環境への配慮や利用ルールの整備など、地域との共生を前提とした運営方針の検討が必要である。

③. 高付加価値観光の課題

姫路市では外国人観光客の増加が見られるものの、外国人富裕層やハイエンド層の宿泊ニーズに対応可能な高付加価値型宿泊施設は市内中心部において十分とは言えない状況に

ある。文化財建築という独自性を有する望景亭は、他施設との差別化が可能な資源であるが、その特性を活かした具体的な活用方針はまだ確立されていない。今後は、文化財としての価値を活かしつつ、特別な体験価値を提供する滞在拠点としての活用可能性を検討する必要がある。

(4) 施設固有の課題整理

以上の施設概要、利用状況および地域課題を踏まえると、望景亭の利活用にあたっては、文化財建築としての特性、現在の利用実態、周辺地域との関係性を踏まえた複合的な課題が存在している。

①. 建物の老朽化への対応と改修費の確保

望景亭は昭和初期に建築された木造建築であり、これまで部分的な改修は行われてきたものの、建物全体としては老朽化が進行している。今後の利活用を図るためには、文化財としての価値を損なわない形での改修や設備更新が必要であり、そのための整備方針及び改修費の確保が課題となる。

②. 利用形態の限定と収益性の課題

現在の利用は貸館や見学利用が中心であり、利用時期も春・秋に偏るなど年間を通じた安定的な利用には至っていない。また、貸館収入は年間 100 万円未満にとどまっており、施設の維持管理費に対する自主財源の確保が困難な状況である。このため、文化財の保存と持続可能な施設運営を両立するための新たな活用用途や収益モデルの構築が求められる。

③. 宿泊活用を想定した施設機能の未整備

望景亭は現在、博物館附属施設として整備されており、宿泊用途を想定した設備や動線計画は整備されていない。今後、宿泊機能の導入を検討する場合には、旅館業法や消防法等の法令への対応、厨房・衛生設備の整備、利用者動線の整理など、施設機能面での検討が必要となる。

④. 観光拠点としての機能発揮の不足

姫路城や好古園などの観光資源に近接する立地にあるものの、現状では姫路城来訪者との接続が弱く、城西エリアにおける観光回遊の拠点として十分に機能しているとは言い難い。施設単体の利用にとどまらず、周辺観光資源と連携した活用方策の検討が必要である。

⑤. 文化財活用を支える運営体制の未整備

望景亭は現在、市直営により管理運営が行われているが、文化財建築の特性を活かした事業運営や高付加価値観光への対応を行うためには、専門的なノウハウを有する民間事業者の関与も含めた運営体制の検討が必要である。文化財の保存と活用を両立させる持続可能な事業スキームの構築が求められる。

以上の課題を踏まえると、望景亭の利活用にあたっては、単なる施設改修にとどまらず、

用途設定、事業スキーム、運営主体のあり方まで含めた総合的な検討が不可欠である。

2-1-4.既に実施している調査や整備の状況

(1) 基本計画における位置付け

望景亭は老朽化が進行しており、今後の保存・活用のあり方について検討が必要な状況にある。このため、令和5年度に策定された「国登録有形文化財姫路文学館望景亭大規模改修工事基本計画」において、建物の保存を前提としつつ、大規模改修の機会を捉えた利活用方針の再整理が行われた。

その中で、従来の貸館利用や文学館附属施設としての限定的な活用にとどまらず、宿泊機能を導入することによる観光資源としての高度活用の可能性が検討項目として位置付けられた。

(2) 令和6年度 サウンディング型市場調査の実施

令和6年度において、姫路市は「姫路文学館望景亭の利活用に関するサウンディング型市場調査」を実施した。

実施概要は以下の通りである。

時期	サウンディング方式	サウンディング数	概要
令和6年4月9日 ～令和6年5月31日	オープン方式	10事業者	地元企業だけでなく全国展開している様々な業種の企業がサウンディングに参加。宿泊施設としての活用の提案もあった。

図表 2-16 令和6年度 サウンディング型市場調査の実施概要

■参加事業者の分野：10事業者

旅行業、建物管理業務、建設・リニューアル工事業、観光業、人材サービス業、ディスプレイ業、ツアーコーディネーター、観光施設運営事業者、IT・地方創生関連事業者等、幅広い業種から参画があった。

(3) サウンディング結果の概要

調査結果の主な内容は以下のとおりである。

- 望景亭は、姫路城や文学館と連携した「特別な体験価値を提供する拠点」としてのポテンシャルが高い。
- 飲食（カフェ・バー）、高付加価値型宿泊（短期滞在）、ユニークベニュー、文化体験拠点等、複合的かつ段階的な活用が有望。
- 主なターゲットは富裕層やインバウンド層。
- 望景亭単独での常時運営による安定収益確保は容易ではなく、高単価設定やブラン

ド確立、段階的投資が重要。

- 施設整備（耐震補強等）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。
- 事業手法としては、指定管理者制度、JV 方式、業務委託等の柔軟なスキームが提案された。

以上より、望景亭は高い潜在価値を有する文化資源であり、公民連携により段階的に活用を進めることが、現実的かつ効果的な方向性であることが示された。

なお、令和 6 年度に姫路市が実施したサウンディングでは、市ホームページ、日本 PFI・PPP 協会及び新・公民連携最前線の各媒体を通じて募集を行い、10 事業者から応募があった。このうち 5 事業者は姫路市内に本社又は支社を有し、残る 5 事業者は市外事業者であった。業種は、観光業、旅行業、観光施設運営等を中心とする構成であった。

しかし、令和 6 年度のサウンディングでは、活用用途を特に限定せず広く意見を募集したことから、望景亭の事業化において重要な論点である宿泊活用に関する意見が十分に得られなかった。また、募集媒体の性質上、PFI・PPP に知見を有する事業者や全国展開する事業者からの応募が中心となり、地域で実際に宿泊業等を営む地元事業者の参加が限定的であった点も課題であった。

このため、本事業における市場調査では、こうした前回調査の課題を踏まえ、望景亭の活用用途の中でも特に宿泊機能に着目して意見聴取を行うこととした。加えて、公募媒体による受動的な募集にとどまらず、地元で宿泊業を営む事業者等を中心に、メールや電話等の個別連絡による働きかけを行い、関心を有する事業者の掘り起こしを進めた。その結果、望景亭の事業に関心を持つ地元事業者を把握するとともに、宿泊用途を前提とした具体的な課題や条件、事業成立に向けた論点について、より実務的な意見を聴取することができた。

(4) 庁内検討および法令要件整理

サウンディング結果を踏まえ、庁内の「公共建築物新規整備等検討プロジェクトチーム」において、望景亭の改修方針および宿泊施設への転用可能性について検討が行われた。

あわせて、令和 6 年度には宿泊施設への用途転用を想定した法令要件調査を実施し、

- 建築基準法上の用途変更の要否
- 旅館業法への該当性
- 消防法・文化財保護上の制約

などの観点から課題の洗い出しが行われた。

その結果、一定の条件整理を前提とすれば宿泊活用の可能性があることが確認され、本業務においてさらに具体的な市場性・事業スキーム・運営条件を検討する段階へと移行した。

(5) 本業務の位置付け

以上のとおり、望景亭については、

- 基本計画における活用方針の検討
- 市場性把握のためのサウンディング調査
- 庁内における事業化検討
- 法令要件の整理

といった段階的な検討が既に実施されている。

本業務は、これらの先行調査・検討結果を踏まえ、宿泊活用の実現可能性をより具体的に検証し、事業化に向けた方向性を整理する発展的検討として位置付けられる。

2-2. 市場調査

2-2-1. 実施内容

本事業における重要な課題の一つは、早期に有望な運営事業者候補を把握し、事業化の実現可能性を高めることであった。この課題に対応するため、多様な業種・業態の民間事業者を対象に、早期の段階からサウンディング型市場調査を実施した。

(1) サウンディング型市場調査

①. 調査目的

本調査は、姫路市が所有する姫路文学館望景亭（旧濱本家住宅）の利活用に向けた運営方針の検討を目的として実施したものである。クローズ型のサウンディング方式により、望景亭の活用可能性について、民間事業者から参入意向、事業アイデア、運営上の課題、必要条件等に関する意見を聴取した。本調査結果を踏まえ、今後の事業推進に向けた条件整理及び活用方策の具体化を図ることを目的とした。

②. 実施期間

令和 7 年 7 月 18 日～令和 7 年 11 月 17 日

③. 実施方法

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社を通じ、メール、電話、対面（オンライン含む）により個別ヒアリングを実施した。

④. サウンディング先企業の事業分野

- ・ 宿泊事業者（市内） : 18 社
 - ・ 宿泊事業者（市外） : 9 社
 - ・ 飲食事業者（市内） : 3 社
 - ・ 飲食事業者（市外） : 2 社
 - ・ 不動産事業者修正（市外） : 3 社
 - ・ 建築関連事業者（市外） : 1 社
 - ・ ブライダル事業者（市外） : 1 社
- 合計 37 社

⑤. サウンディング項目

- ・ 望景亭に対する興味・関心
- ・ 望景亭の市場性の評価
- ・ 活用アイデアに関する提案
 - ・ 実施可能な民間事業内容
 - ・ 活用手法に関する提案
- ・ 想定される事業スキーム及び資金調達手法
 - ・ 実現にあたっての前提条件

- ・ 旧藤森家住宅とのバンドリングの可能性
- ・ 事業実施にあたり、市に期待する支援・配慮事項

⑥. サウンディング型市場調査の結果概要

各項目に関し、民間事業者から以下の意見が得られた。(サウンディングの内容については添付資料を参照のこと)

a 望景亭に対する興味・関心

37 社に連絡をしたところ、18 社から回答があった。そのうち、姫路市内外の 7 社より興味・関心が示された。特に以下の 5 社については、参画の可能性が高いと考えられる。

宿泊事業者（市内）、宿泊事業者（市外）、飲食事業者（市外）、不動産事業者（市外）、ウェディング事業者（市外）

以下、b～e は参画の可能性が高い 5 社からの意見をまとめたものである。(図表 2-18 サウンディング型市場調査 比較検討表を参照のこと)

b 活用アイデアに関する提案

主な提案内容は以下のとおりである。

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

c 想定される事業スキーム及び資金調達手法

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であった。一方で、条件次第では他の事業スキームにも柔軟に対応可能との回答も得られた。

契約期間については、長期契約を希望する事業者が 3 社あった。

また、賃料水準が抑制される場合には、耐震補強工事費等への投資が可能との意見も見られた。

d 旧藤森家住宅とのバンドリングの可能性

望景亭と旧藤森家住宅は距離が離れていることから、まずは望景亭単独での事業化を優先し、その後バンドリングを検討することが望ましいとの意見が多く示された。

一方で、旧藤森家住宅の建物ポテンシャルは高いとの評価もあり、望景亭や城西 7 号線のみならず、姫路城や好古園等の周辺観光資源と連携した面的活用が有効であるとの意見もあった。

施設名称	旧藤森家住宅（国登録有形文化財）  出典：姫路市 HP
概要	姫路西方の船場地域に所在する医家の旧邸宅。本町にあった藤森耳鼻咽喉科（平成 31 年（2019 年）に閉院）の元院長、藤森春樹氏の父である眞治氏が、敷地と共に茶室などを購入し、昭和 15 年に屋敷構えを整えた。 平成 27 年（2015 年）の寄付により、姫路市の所有となった。 全体として良質な近代和風住宅であり、中心市街地にありながら戦災を逃れているため、近代姫路市街地の歴史的景観を今に伝える貴重な遺構である。 有名建築家設計の本館、近代皇族遺構である産殿、良質な材料で作られた西方庵（茶室）など、各建物に見どころがある。 本館、産殿、西方庵、待合は「造形の規範となっているもの」として、水屋、雪隠、露地門、勝手門は「国土の歴史的景観に寄与しているもの」として、令和 4 年（2022 年）に国登録有形文化財となった。 所在地：姫路市船橋町三丁目 2 番地

図表 2-17 旧藤森家住宅の概要

e 事業実施にあたり、市に期待する支援・配慮事項

主な意見は以下のとおりである。

- ・賃料水準が高額な場合、参画は困難である。
- ・事業開始時期が数年先となる場合、事業計画の策定が難しいため、可能な限り早期の開業を希望する。
- ・望景亭単独での活用は、収益性の観点から慎重な検討が必要である。
- ・所有権は欲しいが必須ではない。

■ サウンディング型市場調査 比較検討表

前提条件

・民間事業者 3 7 社にサウンディング調査を実施した中で、実現可能性の高い事業者を比較している。

・サウンディング調査の実施期間は、令和 7 年 7 月 1 8 日～令和 7 年 1 1 月 1 7 日とする。

項目\事業者	宿泊事業者(姫路市内)	宿泊事業者(姫路市外)	飲食事業者	不動産事業者	ウェディング事業者
調査日	2025/10/1	2025/8/4	2025/10/6	2025/9/2	2025/11/17
想定用途	○オーベルジュ △一棟貸し	宿泊施設	オーベルジュ（飲食主体）	中長期滞在施設（デジタルノマド等）	○一棟貸し宿泊施設 △オーベルジュ △婚礼施設
事業手法	定期借家契約（普通財産貸付） その他、柔軟に検討可能	未定	定期借家契約（普通財産貸付） その他、柔軟に検討可能	定期借家契約（普通財産貸付） その他、柔軟に検討可能	定期借家契約（普通財産貸付） その他、柔軟に検討可能
契約期間	長期可	未定	長期を希望	未定	長期を希望（20年以上）
サウンディング意見	・非常に高い関心 ・賃料設定が高額だと参画NG ・事業開始が3年後と先になると事業計画が立てづらい。できるだけ早く開業したい	・R6年サウンディングでは宿泊・ウェディングの可能性について回答 ・望景亭だけでの活用は収益性では厳しい	・姫路は活動範囲外だが興味関心が高い ・ランニングコストを抑えられるのであればイニシャルに投資可能 ・賃料設定を押さえてもらえるなら耐震補強の工事費の負担も検討可能	・インバウンドのデジタルノマドのための中長期滞在施設としたい(デジタルノマドはファミリーで転々とされており、日本の文化や教育に興味がある) ・シニア層を現地採用しコンシェルジュにできないかと検討中	・インバウンドもしくは国内アッパー層向けとし、4～6名で50万円～で検討 ・婚礼施設としては規模が小さい（最低60人収容が必要） ・所有権は欲しいが必須ではない ・賃料設定を押さえてもらえるなら耐震補強の工事費の負担も検討可能
課題・条件	・収益をあげられる賃料設定かどうか ・早期の事業化が可能かどうか ・風呂の増改築が必要	・収益確保のための周辺施策が必要 ・風呂の増改築が必要	・収益をあげられる賃料設定かどうか ・風呂の増改築が必要	・インバウンド需要の見通し ・風呂の増改築が必要	・収益をあげられる賃料設定かどうか ・空地に客室の増築を検討 ・風呂の増改築が必要
HCM所見	◎	○	◎	◎	◎
	・地元企業で参加意欲が高く、最も実現性が高い ・早期事業化ができるかがポイントとなる ----- ・望景亭近くの民泊の宿泊者は95%近くがインバウンドの外国人観光客	・可能性はあるが収益の壁が大きい ・追加のサウンディングが必要 ----- ・古民家宿泊施設のパイオニア ・スモールコンセッション等の実績あり	・オーベルジュの有力候補 ・長期での安定運営が期待できる ・条件次第では耐震補強の工事費も負担可能なため市の初期投資が圧縮可能 ----- ・オーベルジュや飲食店を運営	・教育・文化と連動した滞在需要を見込む ・新築での実績はあるが既存改修の実績なし ----- ・和歌山県でのリゾートサテライトオフィスの施設管理の実績あり	・長期での安定運営が期待できる ・新築での実績はあるが既存改修の実績なし ・条件次第では耐震補強の工事費も負担可能なため市の初期投資が圧縮可能 ----- ・PPP/PFI実績あり ・全国で婚礼・宿泊・フォト・食品・介護事業を展開
総括	・今後の主要な論点は、①賃料設定、②改修費（耐震改修費を含む）の分担、③開業時期の調整、④契約期間である。 ・長期契約や早期開業を見据えた耐震改修については、事業者からの要望と、市側の対応可能性・想定されるハードルを含め、詳細な検討が必要である。				
ご検討いただきたい項目	①想定用途として『オーベルジュ』は適用可能か ②飲食事業を先行して開業することは可能か ③飲食業であっても耐震補強は必要か、耐震改修の考え方 ④行政財産から普通財産へ変更する適切なタイミングと、想定される課題の洗い出し ⑤契契約期間の長期化（例：20年）を希望する事業者が多いが、対応は可能か				

図表 2-18 サウンディング型市場調査 比較検討表

2-2-2.調査結果

本市場調査では、計 37 社を対象にサウンディングを実施し、宿泊、飲食、不動産、ブライダル等の複数分野から意見を得た。その結果、望景亭の利活用については一定の市場関心が確認され、特に宿泊機能を中心とした高付加価値型活用の可能性が示唆された。

(1) 市場性の評価

①. 宿泊用途を軸とした活用の有望性

5 社の民間事業者から具体的な参入意向が示され、特に以下の用途が提案された。

- ・ オーベルジュ
- ・ インバウンド向け中長期滞在施設
- ・ 一棟貸し宿泊施設

特にオーベルジュについては、市内外の事業者から長期契約を前提とした安定運営の意向が示されており、条件次第では耐震補強費用の一部負担も可能との回答があった。

また、周辺民泊施設では宿泊者の約 95%がインバウンドであるとの情報も得られており、姫路エリアにおける外国人宿泊需要は一定程度見込めると考えられる。

以上より、望景亭の市場性は「限定的」ではなく、「条件整備次第で成立可能」と評価できる。

②. 単独事業としての収益性の課題

一方で、複数事業者から、

- ・ 望景亭単体では収益性が厳しい
- ・ 周辺施策との連動が必要

との意見が示された。

これは、建物規模や客室数の制約から、単独運営のみでは収益の最大化が困難である可能性を示唆している。

そのため、

- ・ 客単価を高付加価値型で設定する
- ・ 周辺観光資源との面的連携を図る
- ・ 客室増築等による収益改善余地を検討する

といった戦略的検討が必要である。

(2) 事業スキームに関する示唆

①. 定期借家契約が基本スキーム

多くの事業者が、普通財産貸付による定期借家契約を想定している。

これは、

- ・ 初期投資リスクの抑制
- ・ 柔軟な事業撤退可能性の確保

を志向する民間側の合理的判断と考えられる。

一方で、長期契約（20 年以上）を希望する事業者も複数存在し、長期安定運営を前提とした投資意欲も確認された。

したがって、契約期間の設計は、本事業の成立性を左右する重要な要素である。

②. 改修費・耐震補強費の分担

全事業者から共通して、

- 風呂の増改築が必要
- 耐震補強の検討が不可欠

との指摘があった。

特に、「賃料水準が抑制されれば耐震補強費の一部負担が可能」との意見が複数社から示された点は重要である。これは、「賃料」と「初期投資負担」のトレードオフ設計が可能であることを意味している。

したがって、

- 市が初期改修費を全額負担する前提ではなく
- 賃料調整と組み合わせたリスク分担型スキーム

の検討余地がある。

(3) 開業時期に関する示唆

地元宿泊事業者を中心に、

- 事業開始が数年後となると計画が立てづらい
- 可能な限り早期開業を希望する

との意見が示された。

これは、事業化スピードが参入意欲に直結することを示している。

特に、地元事業者は実現可能性が高い一方で、早期意思決定が重要な条件となる。

(4) バンドリング及び面的活用の可能性

旧藤森家住宅とのバンドリングについては、「まず望景亭単体で事業化」、「その後、段階的に拡張」との意見が多数を占めた。

一方で、「姫路城や好古園等の周辺観光資源と一体的に捉えるべき」との意見もあり、望景亭単体ではなく「エリア価値向上型」の視点が必要であることを示している。

(5) 総合評価と事業化への示唆

本市場調査の結果、以下の点が明らかとなった。

1. 宿泊用途（特にオーベルジュ）は有望である
2. 参入意欲の高い事業者が複数存在する
3. 事業成立の鍵は、以下の 4 点である
 - ①. 賃料水準
 - ②. 改修費（耐震含む）等の分担

③. 契約期間

④. 早期事業化

4. 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である

さらに、市場調査で得られた意見を踏まえると、事業成立に向けた条件設計の方向性として、以下の点が重要であると整理できる。

①. 賃料水準の考え方

望景亭は客室数や建物規模の制約から大規模な収益を見込みにくい施設であるため、事業者が初期投資を行う前提では、過度に高い賃料設定は事業成立性を低下させる可能性がある。市場調査では、賃料水準と初期投資負担のバランスを考慮した条件設定が必要との意見が多く、初期投資を民間が負担する場合には、賃料水準を一定程度抑制する設計が望ましいと考えられる。

②. 改修費・耐震補強費の分担の考え方

複数の事業者から、宿泊施設として活用するためには浴室設備の増改築等の改修が必要であること、また建物の耐震性についての検討が不可欠であるとの指摘があった。

これに対し、「賃料水準が抑制される場合には耐震補強費の一部負担が可能」との意見も示されたが、耐震工事の実施については、姫路市の意向として耐震補強は市の負担により実施する方向が示されている。本建物は法令上必ずしも耐震補強が義務付けられる建物ではない場合であっても、民間事業者に貸し付ける施設であることを踏まえ、有事の際に行政の道義的責任が問われる可能性を考慮し、耐震補強を実施することが望ましいとの考えが示されている。

一方で、宿泊施設としての運営に必要な内装改修や設備更新（浴室設備、厨房設備等）については、事業者の事業計画や運営方針に応じて内容が異なることから、基本的には民間事業者による投資を前提とすることが想定される。

したがって、本事業における改修費の考え方としては、

- 建物の安全性確保に関わる耐震補強等の基礎的改修は行政が実施する
- 宿泊運営に必要な内装・設備改修は民間事業者が担う

という役割分担を基本とし、賃料水準や契約条件とのバランスを踏まえた事業条件の整理が必要である。

③. 契約期間の考え方

初期投資を伴う宿泊事業として成立させるためには、投資回収期間を確保する契約期間の設定が重要となる。市場調査では、15年～20年以上の長期契約を前提とする事業者が多く、長期的な事業運営を見据えた契約設計が求められる。

④. 事業開始時期（早期事業化）の考え方

市場調査では、特に地元の宿泊事業者から、事業開始までの期間が長期化する場合には事業計画を立てづらいとの意見が複数示され、可能な限り早期の事業化を希望す

る声が多く確認された。これは、宿泊事業では人員確保や運営体制の構築、資金計画等の準備が必要であり、事業開始時期が不透明な状態が長く続くと参入判断が難しくなるためであると考えられる。

一方で、望景亭は歴史的建造物であることから、耐震補強工事や必要な改修工事の実施、事業条件の整理、事業者選定等の手続きが必要となるため、一定の準備期間を確保する必要がある。

したがって、本事業においては、

- 行政側が耐震補強等の必要な基礎的整備を計画的に実施
- 事業条件（賃料、契約期間、改修範囲等）を早期に整理
- 民間事業者の参入判断が可能となるスケジュールを提示
- 耐震補強期間等で参入までに期間が空く場合は、実証実験やイベントを実施するなど、事業者の興味・関心を維持

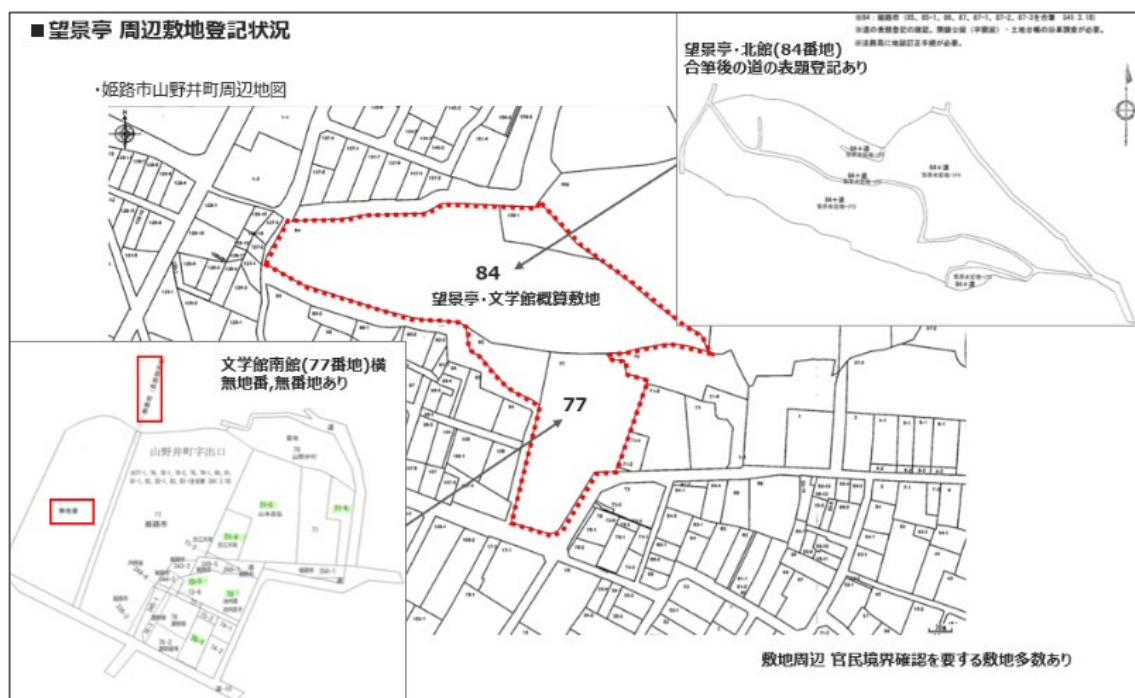
することが重要である。

これらのことから、本事業では必要な整備を確実に実施しつつも、民間事業者の参入意欲を維持する観点から、可能な限り早期の事業化を目指すことが望ましいと整理できる。

以上を踏まえると、望景亭の事業化は十分に検討に値する一方、賃料水準、改修費分担、契約期間、早期事業化といった条件設計を適切に行うことが事業成立の前提条件となる。すなわち、本事業は、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。

(2) 敷地境界に関する調査

既存図面の中に敷地の測量図が存在しないことが判明したため、敷地境界の実態把握と明確化を目的とした調査を実施した。あわせて、敷地分割・分筆の可能性や課題について検討し、分筆に要するスケジュールや概算費用を算出した。



図表 2-20 望景亭周辺登記状況の確認

(3) 敷地分割・分筆の検討

敷地を文学館と望景亭で分割する場合の法的・物理的な課題について検討した。具体的には、接道状況や敷地西側の高低差、福祉のまちづくり条例との整合性、また日影規制への対応などを中心に検討し、具体的な対応策を整理した。

(4) 財産区分の確認と今後の利活用方針

対象施設の現状の財産区分について、姫路市管理部局との協議により把握を行った。望景亭は姫路文学館と同一敷地内で行政財産として管理されていることを確認した。今後の利活用にあたり、財産区分の変更の必要性や可能性についても意見交換を行い、これらの情報を踏まえて今後の検討に活用することを目的とした。

(5) 法令要件の整理

望景亭をオーベルジュ等の宿泊用途付き飲食店として利活用することを想定し、建築基準法、バリアフリー法、文化財保護等に関する関係法令の要件を整理した。姫路市建築指導課、文化財課等の関係部局と意見交換を重ね、用途変更に伴う建築確認申請の必要性や防火設備設置の要件、バリアフリー対応の具体的内容について確認した。

・高齢者等利用経路について

◇西側道路より屋外への出入口(配膳室)までの高低差は約 6.7mあり、スロープ等の設置は困難。

緩和規定や代替措置は無いかな？

→条例逐条解説に車寄せからの経路とする解説がある。

福祉のまちづくり条例逐条解説-特定施設整備編-（令和 7 年 6 月）P20 より

地形が特殊である場合にあっては、アの経路を構成する敷地内の通路が 9 の (2) によるものが困難である場合における基準の適用については、ア中「道又は公園、広場その他の空地（以下「道等」という。）」とあるのは、「当該公益的施設等の車寄せ」とする。

（参考）

<規則別表第 3 第 1 備考>

2 1 の (1) のアに定める経路を構成する敷地内の通路が、地形の特殊性により 9 の (2) によるものが困難である場合における基準の適用については、1 の (1) のア中「道又は公園、広場その他の空地（以下「道等」という。）」とあるのは、「当該公益的施設等の車寄せ」とする。

→駐車場から屋外への出入口(配膳室)までの高低差約 3mの段差解消が可能か検討？

◇文学館からの通路を高齢者等利用経路に利用できないか

→建築確認で審査する場合は、代替措置等はない。

建築確認が不要な場合（条例の届出で審査する場合）は代替措置の検討あり。

◇一棟貸しの場合は屋外への出入口までを経路とするが、検討案 2（オーベルジュ 宿泊用途付き）・

検討案 3（食事等サービス付き宿泊施設）の場合は建物内も高齢者等利用経路となる。

→建物内経路部分の段差解消や便所などの基準への適合を検討。

→配膳室をレストラン厨房とした場合、厨房内に高齢者等利用経路や避難経路を設けることになるが、適切か・・・

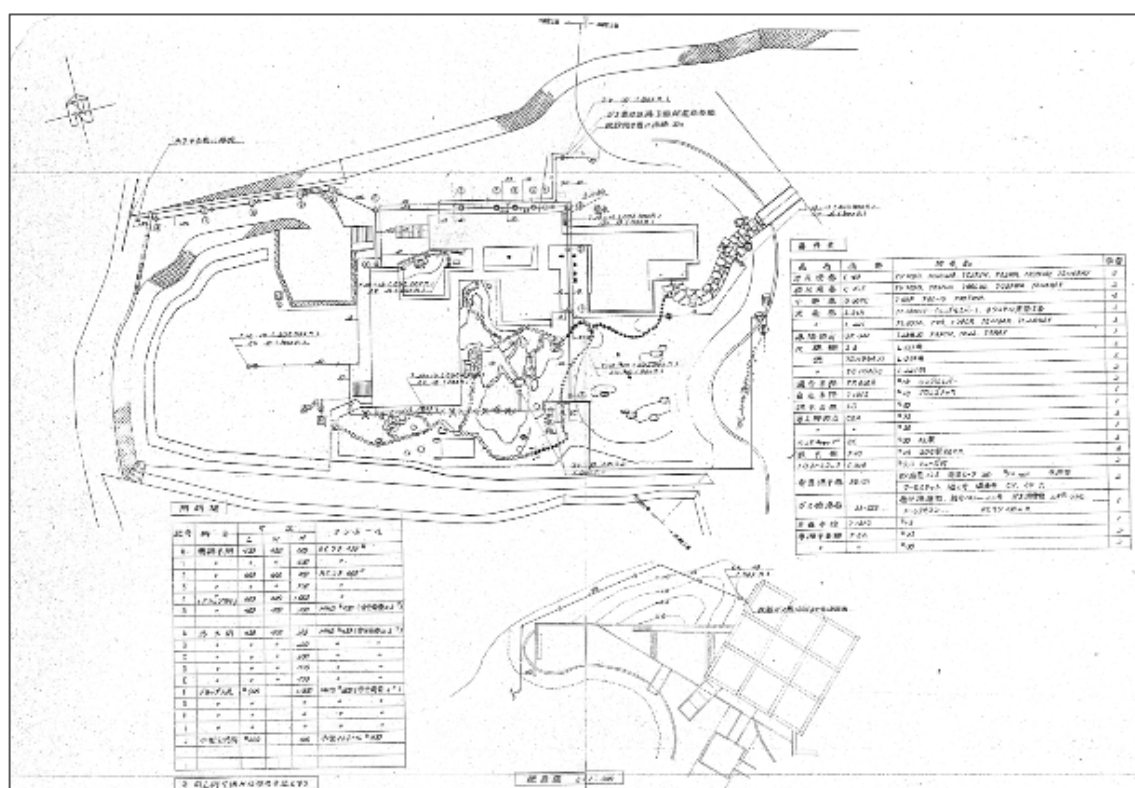
図表 2-21 バリアフリー法等の建築指導課協議状況

(6) 耐震改修費用の概算検証

過去に算出された耐震改修施工費（2020年時点）を確認し、その後の物価上昇等を踏まえて2027年時点の概算施工費の検証を行った。これにより、現状の経済環境に即した耐震改修費用の見通しを得て、今後の事業計画策定に活用した。

(7) 敷地分割に伴う改修工事およびインフラ整備の検討

敷地分割を前提とした場合に必要となる改修工事やインフラの再整備についても検討を進めた。具体的には、現状の上下水道や電気・通信の引き込み状況の確認や、西側接道路から望景亭玄関口までの福祉のまちづくり条例対応（昇降機等設置）、および既存文学館建物の改修可能性の検討を実施した。



図表 2-22 望景亭インフラ状況

2-3-2.調査結果

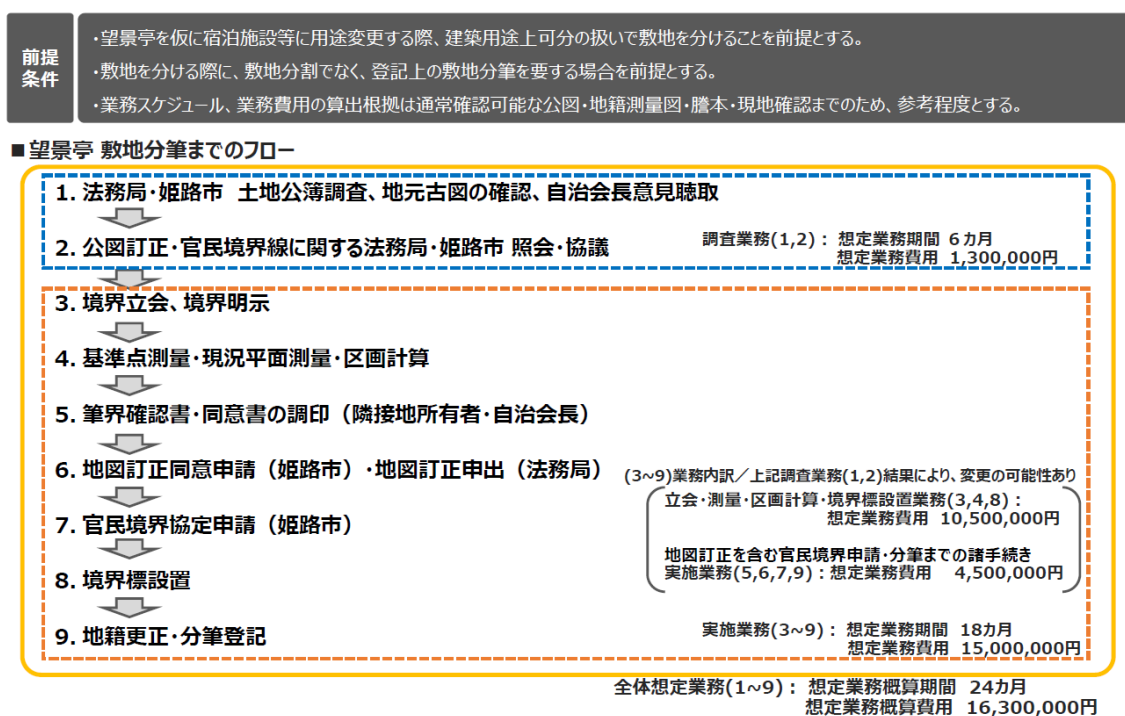
本施設現況調査の結果、以下の知見が得られた。

(1) 既存図面の整備状況

市が所有する既存図面は一定程度整備されており、建物の構造や耐震補強計画に関する情報は把握可能であることから、現時点で新たな大規模調査の必要性はないと判断した。

(図表 2-24 既存図面リスト 参照)

一方で、敷地に関する測量図が存在しないことから、敷地境界の明確化と分筆に関する調査を実施し、今後の手続きの目安となるフローと概算スケジュール、概算費用を提示した。



図表 2-23 敷地分筆フロー、概算見積、概算スケジュール

■ 姫路市望農平 図面リスト一覧（1）

01 望農平_安藤建築設計研究所建築時				02 望農平_平成29年改修時			
図面番号	図面名称	備考	図面名称	図面番号	図面名称	備考	図面名称
	■ 現況資料		■ 現況衛生設備設置図(増設当初)		■ 現況衛生設備設置図(H29年改修)		■ 現況電気設備設置図(H29年改修)
	計画通記	○ H2.8.6/第6号	041 設備特記仕様書(給排水)	001 設計概要・対応要取図	○ 付添要取図	○	056 設備特記仕様書(電気)
	敷設計画図・内部配置	○ H27.4.24(全体)	042 衛生機器表	002 敷地計画図・設備表			057 配管図(電気)
	構造計算書(既存)		043 衛生器具表	003 各種特記仕様書			058 変電設備・中継線図 配電線・幹線リスト
	敷地測量図(明渡し/寄贈)		044 配管図(給排水)	004 外部仕上表			○ 給灯・動力・照明
			045 配管図(給排水)	005 内部仕上表			○ 給灯(空調改修)
	■ 現況断面図(増設当初)		046 平面図(給排水)	006 設備表	○ 文字部全体		
001 設計概要・対応要取図		○	047 平面図(給排水)	007 平面図	○ 設備等全体		
002 敷地計画図・設備表		○		008 立面図	○ 設備等全体		
003 各種特記仕様書		○	■ 現況空調設備設置図(増設当初)	009 立面図	○ 設備等全体		
004 外部仕上表		○	049 設備特記仕様書(空調)	010 平面図	○ 設備等全体		
005 内部仕上表		○	050 機器表(空調)	011 天井図	○ 設備等全体		
006 配管図		○	051 平面図(給管)	012 給排水/排水詳細図	○ 設備等全体		
007 平面図		○	052 平面図(給管)	013 建築基準法	○ 設備等全体		
008 立面図		○	053 平面図(給外)	014 建築基準法	○ 設備等全体		
009 断面図		○	054 平面図(給外)	015 建築基準法	○ 設備等全体		
010 断面図		○	055 平面図(給外)	016 平面図(給外)	○ 設備等全体		
011 天井図		○		017 平面図(給外)	○ 設備等全体		
012 給排水/排水詳細図		○		018 部分詳細図	○ 設備等全体		
013 建築基準法		○	■ 現況電気設備設置図(増設当初)	019 建築基準法			
014 増設機のみ		○	056 設備特記仕様書(電気)	020 サイロ・サイン詳細図			
015 増設機のみ		○	057 配管図(電気)	021 外構図			
016 平面図(給管)		○	058 変電設備・中継線図 配電線・幹線リスト	022 機器図			
017 断面図		○	059 平面図(給管)	023 外構詳細図			
018 断面図		○	060 平面図(給管)	024 雨水排水図			
019 断面図		○	061 平面図(給管)				
020 断面図		○	062 平面図(給管)				
021 断面図		○	063 平面図(給管)				
022 断面図		○	064 平面図(給管)				
023 断面図		○	065 平面図(給管)				
024 断面図		○	066 平面図(給管)				
025 断面図		○	067 平面図(給管)				
026 断面図		○	068 平面図(給管)				
027 断面図		○	069 平面図(給管)				
028 断面図		○	070 平面図(給管)				
029 断面図		○	071 平面図(給管)				
030 断面図		○	072 平面図(給管)				
031 断面図		○	073 平面図(給管)				
032 断面図		○	074 平面図(給管)				
033 断面図		○	075 平面図(給管)				
034 断面図		○	076 平面図(給管)				
035 断面図		○	077 平面図(給管)				
036 断面図		○	078 平面図(給管)				
037 断面図		○	079 平面図(給管)				
038 断面図		○	080 平面図(給管)				
039 断面図		○	081 平面図(給管)				
040 断面図		○	082 平面図(給管)				
041 断面図		○	083 平面図(給管)				
042 断面図		○	084 平面図(給管)				
043 断面図		○	085 平面図(給管)				
044 断面図		○	086 平面図(給管)				
045 断面図		○	087 平面図(給管)				
046 断面図		○	088 平面図(給管)				
047 断面図		○	089 平面図(給管)				
048 断面図		○	090 平面図(給管)				
049 断面図		○	091 平面図(給管)				
050 断面図		○	092 平面図(給管)				
051 断面図		○	093 平面図(給管)				
052 断面図		○	094 平面図(給管)				
053 断面図		○	095 平面図(給管)				
054 断面図		○	096 平面図(給管)				
055 断面図		○	097 平面図(給管)				
056 断面図		○	098 平面図(給管)				
057 断面図		○	099 平面図(給管)				
058 断面図		○	100 平面図(給管)				
059 断面図		○	101 平面図(給管)				
060 断面図		○	102 平面図(給管)				
061 断面図		○	103 平面図(給管)				
062 断面図		○	104 平面図(給管)				
063 断面図		○	105 平面図(給管)				
064 断面図		○	106 平面図(給管)				
065 断面図		○	107 平面図(給管)				
066 断面図		○	108 平面図(給管)				
067 断面図		○	109 平面図(給管)				
068 断面図		○	110 平面図(給管)				
069 断面図		○	111 平面図(給管)				
070 断面図		○	112 平面図(給管)				
071 断面図		○	113 平面図(給管)				
072 断面図		○	114 平面図(給管)				
073 断面図		○	115 平面図(給管)				
074 断面図		○	116 平面図(給管)				
075 断面図		○	117 平面図(給管)				
076 断面図		○	118 平面図(給管)				
077 断面図		○	119 平面図(給管)				
078 断面図		○	120 平面図(給管)				
079 断面図		○	121 平面図(給管)				
080 断面図		○	122 平面図(給管)				
081 断面図		○	123 平面図(給管)				
082 断面図		○	124 平面図(給管)				
083 断面図		○	125 平面図(給管)				
084 断面図		○	126 平面図(給管)				
085 断面図		○	127 平面図(給管)				
086 断面図		○	128 平面図(給管)				
087 断面図		○	129 平面図(給管)				
088 断面図		○	130 平面図(給管)				
089 断面図		○	131 平面図(給管)				
090 断面図		○	132 平面図(給管)				
091 断面図		○	133 平面図(給管)				
092 断面図		○	134 平面図(給管)				
093 断面図		○	135 平面図(給管)				
094 断面図		○	136 平面図(給管)				
095 断面図		○	137 平面図(給管)				
096 断面図		○	138 平面図(給管)				
097 断面図		○	139 平面図(給管)				
098 断面図		○	140 平面図(給管)				
099 断面図		○	141 平面図(給管)				
100 断面図		○	142 平面図(給管)				
101 断面図		○	143 平面図(給管)				
102 断面図		○	144 平面図(給管)				
103 断面図		○	145 平面図(給管)				
104 断面図		○	146 平面図(給管)				
105 断面図		○	147 平面図(給管)				
106 断面図		○	148 平面図(給管)				
107 断面図		○	149 平面図(給管)				
108 断面図		○	150 平面図(給管)				
109 断面図		○	151 平面図(給管)				
110 断面図		○	152 平面図(給管)				
111 断面図		○	153 平面図(給管)				
112 断面図		○	154 平面図(給管)				
113 断面図		○	155 平面図(給管)				
114 断面図		○	156 平面図(給管)				
115 断面図		○	157 平面図(給管)				
116 断面図		○	158 平面図(給管)				
117 断面図		○	159 平面図(給管)				
118 断面図		○	160 平面図(給管)				
119 断面図		○	161 平面図(給管)				
120 断面図		○	162 平面図(給管)				
121 断面図		○	163 平面図(給管)				
122 断面図		○	164 平面図(給管)				
123 断面図		○	165 平面図(給管)				
124 断面図		○	166 平面図(給管)				
125 断面図		○	167 平面図(給管)				
126 断面図		○	168 平面図(給管)				
127 断面図		○	169 平面図(給管)				
128 断面図		○	170 平面図(給管)				
129 断面図		○	171 平面図(給管)				
130 断面図		○	172 平面図(給管)				
131 断面図		○	173 平面図(給管)				
132 断面図		○	174 平面図(給管)				
133 断面図		○	175 平面図(給管)				
134 断面図		○	176 平面図(給管)				
135 断面図		○	177 平面図(給管)				
136 断面図		○	178 平面図(給管)				
137 断面図		○	179 平面図(給管)				
138 断面図		○	180 平面図(給管)				
139 断面図		○	181 平面図(給管)				
140 断面図		○	182 平面図(給管)				
141 断面図		○	183 平面図(給管)				
142 断面図		○	184 平面図(給管)				
143 断面図		○	185 平面図(給管)				
144 断面図		○	186 平面図(給管)				
145 断面図		○	187 平面図(給管)				
146 断面図		○	188 平面図(給管)				
147 断面図		○	189 平面図(給管)				
148 断面図		○	190 平面図(給管)				
149 断面図		○	191 平面図(給管)				
150 断面図		○	192 平面図(給管)				
151 断面図		○	193 平面図(給管)				
152 断面図		○	194 平面図(給管)				
153 断面図		○	195 平面図(給管)				
154 断面図		○	196 平面図(給管)				
155 断面図		○	197 平面図(給管)				
156 断面図		○	198 平面図(給管)				
157 断面図		○	199 平面図(給管)				
158 断面図		○	200 平面図(給管)				
159 断面図		○	201 平面図(給管)				
160 断面図		○	202 平面図(給管)				
161 断面図		○	203 平面図(給管)				
162 断面図		○	204 平面図(給管)				
163 断面図		○	205 平面図(給管)				
164 断面図		○	206 平面図(給管)				
165 断面図		○	207 平面図(給管)				
166 断面図		○	208 平面図(給管)				
167 断面図		○	209 平面図(給管)				
168 断面図		○	210 平面図(給管)				
169 断面図		○	211 平面図(給管)				
170 断面図		○	212 平面図(給管)				
171 断面図		○	213 平面図(給管)				
172 断面図		○	214 平面図(給管)				
173 断面図		○	215 平面図(給管)				
174 断面図		○	216 平面図(給管)				
175 断面図		○	217 平面図(給管)				
176 断面図		○	218 平面図(給管)				
177 断面図		○	219 平面図(給管)				
178 断面図		○	220 平面図(給管)				
179 断面図		○	221 平面図(給管)				
180 断面図		○	222 平面図(給管)				
181 断面図		○	223 平面図(給管)				
182 断面図		○	224 平面図(給管)				
183 断面図		○	225 平面図(給管)				
184 断面図		○	226 平面図(給管)				
185 断面図		○	227 平面図(給管)				
186 断面図		○	228 平面図(給管)				
187 断面図		○	229 平面図(給管)				
188 断面図		○	230 平面図(給管)				
189 断面図		○	231 平面図(給管)				
190 断面図		○	232 平面図(給管)				
191 断面図		○	233 平面図(給管)				
192 断面図		○	234 平面図(給管)				
193 断面図		○	235 平面図(給管)				
194 断面図		○	236 平面図(給管)				
195 断面図		○	237 平面図(給管)				
196 断面図		○	238 平面図(給管)				
197 断面図		○	239 平面図(給管)				
198 断面図		○	240 平面図(給管)				
199 断面図		○	241 平面図(給管)				
200 断面図		○	242 平面図(給管)				
201 断面図		○	243 平面図(給管)				
202 断面図		○	244 平面図(給管)				
203 断面図		○	245 平面図(給管)				
204 断面図		○	246 平面図(給管)				
205 断面図		○	247 平面図(給管)				
206 断面図</							

(2) 敷地境界調査と分筆の必要性

本施設現況調査の結果、敷地の一部に境界が不明瞭な箇所が確認され、法務局との調整も必要であることから、分筆に要する期間は概ね 2 年程度と見込まれる。

一方で、姫路市の方針として、分筆手続き自体は民間貸付開始の必須条件とはされておらず、貸付時点での分筆は不要であるとの見解を得た。

(3) 敷地分割・分筆の検討結果

望景亭の西側は市道城北 85 号線に約 40m 接道していることから、敷地分割・分筆は法的・物理的に可能と判断できる。

令和 6 年度に実施された法令要件調査の成果も踏まえ、敷地分割・分筆に伴う主な課題として以下が抽出された。

- 接道する敷地西側と建物との間に約 6.7m の高低差があるため、福祉のまちづくり条例に適合させる必要がある。特に車寄せからの高低差約 3m 部分に昇降機等の設置を検討する必要がある。
- 敷地分割後の文学館北館の中高層建築物の日影規制について事前検討が必要である。

(4) 敷地一体上の宿泊用途等への転用可能性

姫路市の建築指導課との協議により、望景亭は文学館の従属施設としての建築用途を維持しつつ、宿泊用途や飲食用途への転用が可能であるとの回答を得た。これは、敷地及び建築用途の「不可分」の関係性を保持し、管理・運営の一体性を説明可能な運用ストーリーを構築することが前提となる。

本調査では、不可分ストーリーの一例として以下のような内容を整理している。

- 文学館の展示鑑賞体験は開館時間内に限らず、鑑賞後の余韻や対話、時間をかけた文化体験も含む連続したものと捉える。
- 望景亭はその体験を補完し、閉館後の時間帯まで文化体験を継続させる施設として位置付ける。
- 屋外テラスは単なる通路ではなく、「中間的な場」として展示空間と望景亭をつなぐ役割を果たし、一体的な利用を想定する。
- 望景亭単独の利用は文学館施設としての成立や利用実態と整合しないと考えられる。
- 閉館後は屋外テラスや望景亭を活用し、望景亭は文学館の一施設として管理・運営規則の範囲内で飲食営業を行う。
- 管理・運営面でも敷地、インフラ、警備等を文学館と一体的に運用し、営業時間帯が異なっても管理主体や施設の位置付けは変わらない。

ただし、上記の不可分ストーリーはあくまで一例であり、姫路市建築指導課から正式にこれを了承されたものではない。また、事業者側においてもこの運用の可能性については未確認である。本検討は途中段階で敷地分割を前提とした方針へと移行したため、不可分ストーリーの詳細な検討は限定的とし、深掘りは控える方針としている。



(5) 財産区分と利活用に関する方針

市の財政負担を抑制しつつ、民間事業者が意欲的に参画できる事業手法を検討するため、まず従来型の公設公営方式と主要な PPP 手法の特徴を整理した。¹⁰

		官民間の 契約形態	資金調達	業務範囲				施設の 所有者
				設計 (D)	建設・改修 (B)	維持管理 (M)	運営 (O)	
公設公営 (通常の公共事業)		—	公共	公共	公共	公共	公共	公共
PPP 手法	指定管理者制度	指定 (行政処分)	公共	—	—	民間	民間	公共
	DBO	請負契約 (設計・改修) 事業契約 (維持管運営)	公共	民間	民間	民間	民間	公共
	行政財産 目的外使用	使用許可 (行政処分)	公共 民間	公共(躯体) 民間 (躯体・内装)	公共(躯体) 民間 (躯体・内装)	民間	民間	公共
	普通財産貸付	定期借家 契約	公共 民間	公共(躯体) 民間(内装)	公共(躯体) 民間(内装)	民間	民間	公共 民間(運営中)
	PFI	BTO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
		RO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
		公共施設等 運営権 (コンセッション)	事業契約	公共	—	—	民間	公共
		O	事業契約	公共	—	—	民間	公共

図表 2-26 PPP/PFI 手法ごとの官民間の契約形態、資金調達、業務範囲、施設の所有者

その結果、行政財産の目的外使用許可による運営では契約期間が原則 1 年単位となるため、宿泊施設として必要となる改修投資や設備投資の回収が困難であることが明らかとなった。また、行政財産のまま宿泊施設を運営する場合には、公共施設としての位置づけにより料金設定や運営方法に一定の制約が生じる可能性があることも確認された。

なお、本事業は市が所有する施設を活用することを前提としたスモールコンセッション方式の利活用を検討するものである。このため、施設の売却による民間活用については、制度趣旨および市の方針の双方の観点から本事業の検討対象とはならない。また、市として土地・建物の売却は行わない方針であり、LABV 方式についても市有財産の現物出資を行う考えは示されていない。

さらに、PFI 方式については、行政財産として施設を位置づけたうえで長期契約により事業を実施する手法であるが、本件では行政財産の延床面積を縮減していくという市の方針

¹⁰ 内閣府 民間資金等活用事業推進室、『PPP/PFI 手法導入優先的検討規程 運用の手引』,平成 29 年 1 月, p.14 「<PPP/PFI 手法ごとの官民間の契約形態、業務範囲、施設の所有者」を参考に作成

との整合性の観点から、採用可能性は高くないと整理された。

以上を踏まえ、市としては土地・建物の所有は維持しつつ、民間事業者のノウハウを最大

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	共同事業体 (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 (スモールコンセッション検討のため本 事業の検討対象外)	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	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

<参考文献> 内閣府民間資金等活用事業推進室、事例から学ぶLABV の活用に向けた解説書、令和 7 年 6 月

図表 2-27 主な公有財産活用方法の比較

限活用する観点から、公共施設としての制約を外し、普通財産として貸し付ける手法を優先的に検討する方針とされた。

普通財産へ変更したうえで土地・建物を一体的に貸し付ける方法は、民間事業者にとって契約期間や運営の自由度を確保しやすく、事業成立性の観点からも実現可能性が高いと考えられる。一方で、同一敷地内に行政財産と普通財産が混在した状態で利活用を進める場合には、

- ・ 管財上の管理区分の整理
- ・ 利用者動線や維持管理責任の分担
- ・ 契約関係と施設管理の境界の明確化

など、施設管理および契約実務の面で整理を要する事項が生じる可能性がある。このため、財産区分や管理主体の整理をどのように行うかが実務上の重要な検討事項となる。

普通財産として貸し付ける場合の契約期間については、姫路文学館の改修年度との関係も踏まえ、現時点では概ね 15 年程度となる可能性が示されている。

以上の検討を踏まえ、市の方針としては、望景亭の敷地を姫路文学館の敷地から分割し、財産区分を行政財産から普通財産へ変更したうえで、民間事業者への貸付けを行う方向性であることを確認した。

敷地を一体のまま利活用する場合には、行政財産と普通財産が混在することによる管財上の課題が想定されるため、敷地を分割したうえで利活用を進めることが望ましいとの見解が示されている。なお、貸付けにあたり、分筆手続きは必須条件とはされていないことも確認された。

これらの方針は、今後の事業スキームの具体化や契約条件の整理において重要な前提となるものであり、引き続き関係部局と連携しながら調整を進めていく必要がある。

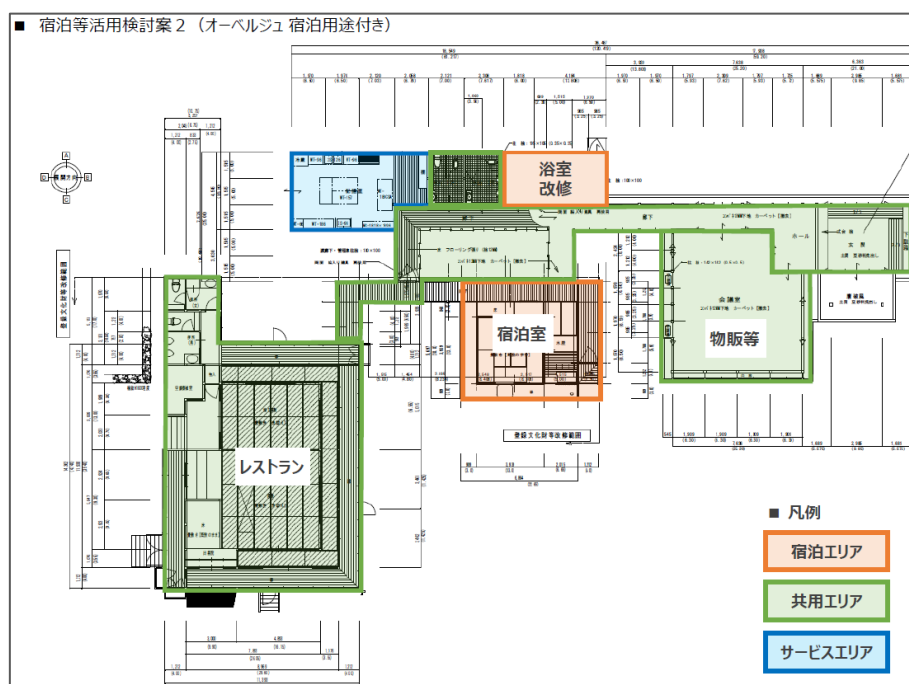
(6) 建築基準法等の法令上の具体的要件整理

望景亭を宿泊用途付き飲食店として活用するにあたり、以下の法令上の要件が整理された。

項目	要件・内容	補足・対応方針
建築確認申請	用途変更により延床 200 ㎡超のため申請が必須	宿泊用途付き飲食店への用途変更に伴い実施
バリアフリー法	身障者用トイレの設置が必要	設計段階で設置位置・動線を確定
防火設備	自動スプリンクラー設備の導入が必要	文化財課より導入可との見解を確認済み
防火区画	200 ㎡以内ごとに防火区画の設置が必要	自動スプリンクラー設備により一部要件緩和
排煙設備	自然排煙不可の場合は機械排煙を検討	各室の開口条件を踏まえ設計判断
内装制限	居室・廊下はスプリンクラー設備および排煙設備の設置で緩和可能	厨房等の火気使用室の仕上げ材は準不燃材を使用しており既存で適合
廊下幅	国登録有形文化財の廊下幅約 1.1m で基準 1.2m に満たない	レストラン専用部と宿泊専用部の出入口等の配置を工夫し、共用廊下とみなさない設計で対応可能

図表 2-28 建築基準法等の要件整理

これらの要件をクリアすることで、法的に問題なく宿泊用途付き飲食店としての活用が可能である。



図表 2-29 協議用簡易検討図

(7) 耐震改修費用の概算検証結果

過去に 2020 年に算出された耐震改修施工費を基に、2027 年の物価上昇率等を加味しコスト検証を実施した結果、改修費用は当初想定よりも一定程度上昇する見込みであることが明らかとなった。

2020 年 3 月時点の改修費を基準に、建築指数の推移を 2025 年 10 月まで確認したところ、建築費の上昇率は年間約 6.3%であることを確認した。さらに、2021 年 4 月～2022 年 3 月の期間における建築費上昇率約 8.7%を上限値、2024 年 4 月～2025 年 3 月の約 5.4%を下限値として設定し、今後の物価変動の幅を評価した。

これに基づき、2020 年 3 月時点の坪単価 約 96 万円／坪の改修費は、2025 年 10 月時点で坪単価 約 129 万円／坪に上昇すると試算された。2027 年度に改修工事を実施する場合、上昇率の下限値（約 5.4%/年）および上限値（約 8.7%/年）を適用すると、坪単価は約 136 万円～約 140 万円まで上昇する可能性がある。

これらの試算結果から、耐震改修にかかる資金計画の見直しや資金調達方針の再検討が必要となる。

(8) 敷地分割に伴う改修工事およびインフラ整備の検討状況

本調査において、敷地分割を前提とした場合に必要となる改修工事やインフラの再整備についても検討を進めた。具体的には、以下の課題が抽出されている。

- ・ 敷地分割に伴うインフラ（上下水道、電気、通信等）の引き直し検討。
- ・ 西側接道路から望景亭玄関口までの福祉のまちづくり条例対応として昇降機等の設置。
- ・ 既存文学館建物の改修可能性の検討。

（図表 2-30 敷地形態別比較表 参照）

前提条件

- ・現状の望景亭の建築用途は文学館の付属施設（会議室）であり、駐車場、接道路からの動線、インフラを共用している。
- ・参画希望の事業者からは、早期の事業開始ニーズがある。
- ・事業想定としては、レストラン運営（ステップ１）から宿泊付きオーベルジュ（ステップ２）へ段階的に進める方針で検討。

	評価軸	敷地一体型		敷地分割型		備考
【法規制・申請関連】	確認申請の必要性	用途変更に伴い建築確認が必要になる可能性あり (既存厨房もレストラン面積対象／廊下は按分面積)	▲	用途変更に伴い建築確認が必要になる可能性あり (既存厨房もレストラン面積対象／廊下は按分面積)	▲	用途変更(特殊建築物／200㎡超え) を含む建築等の行為で、バリアフリー法 適用
	用途変更の制限・規制	付属施設として認められる範囲に制約あり（付属施設として周囲の理 解を得る明確な理由付けが必要）	▲	独立用途として整理しやすく用途規定に適合しやすい	○	
	日影規制の影響	敷地一体扱いのため原則影響なし	○	北館建物による日影規制に抵触する可能性あり	▲	
	将来的な拡張・変更	付属施設の範囲内での変更に限定される 増築を伴った場合に、可分判断の可能性あり	▲	独立施設のため用途変更・拡張の柔軟性が高い	○	
【福祉のまちづくり条例_ バリアフリー対応】	高低差・アクセス	既存ルートでのスロープ、EV利用が可能 接道路から望景亭玄関入口までは高齢者利用経路の対象とはならな い	○	敷地内高低差がありスロープ設置が困難 （地形が特殊な場合の緩和規定もあるが、車寄せから玄関までのスロー プ等の対応が必要）	▲	※敷地一体型は面積対象が、文学館 全体となるため、増築等を行う規模 2,000㎡以上に該当 ※敷地分割型は飲食店面積100㎡以 上で該当
	廊下幅	博物館等の規定に該当し、廊下幅120cm以上必要 ※和室前廊下をレストラン専用居室として見做されれば、廊下幅問題 なし	▲ (※○)	廊下幅の規定なし（仕上げの規定のみ）	○	
	バリアフリー対応工事負担	望景亭施設内単体の対応で済むため、段差解消等は比較的軽微であ るが、施設内に身障者対応トイレ必須	○	新たなアプローチ整備等で工事負担が増大 施設内の対応については、敷地一体利用と同等	▲	
【インフラ整備】	既存インフラの共有	電気・給排水など既存設備の共用が可能	○	インフラを新設・引き直しする必要が生じる可能性あり	▲	
【敷地・登記関連】	敷地分割の容易さ	分割不要で登記整理不要の可能性あり	○	分筆または分割を想定し、登記変更などに長期間を要する可能性あり	▲	
【運営形態・事業者対応】	事業者の運営自由度	付属施設扱いとなり営業形態や用途に制約あり	▲	独立事業として自由な運営が可能	○	
	市の負担	市施設の一部として支援・連携を受けやすい一方、付属施設としての文 学館との連携を要する可能性あり	▲	契約・責任範囲等のリスク分担の明確化が初期に必要なだが、リスクの切 り分け以降は市の負担軽減	○	
【費用負担】	改修・設備工事費用	内装制限、区画等への対応で一定の設備投資が必要	○	内装制限、区画等への対応の一定の設備投資と共に、インフラ整備・ 敷地分割費用が追加発生の可能性あり	▲	
【その他】	事業開始までの期間	早期に事業開始が可能	○	敷地分割に伴う土地の整理、登記等の手続き完了まで2年以上要す る恐れあり	▲	
メリット		・敷地分割に伴う登記整理やインフラ引き直しが不要なため、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。		・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、施設単独での管理・運営がしやすい。		
デメリット		・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残 る可能性がある。 ・付属施設として周囲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		・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		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ると、敷地一体型で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）から宿泊付きオーベルジュ（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。 敷地一体型運営における法的手続き・バリアフリー対応等の課題は、市と連携しながら、指導課との協議や必要な設備投資で対応することが望ましい。 敷地分割型は将来的な選択肢として検討を残しつつ、現段階では対応困難なリスクが大きいため、現実的な計画策定にあたっては慎重な検討が必要である。				

図表 2-30 敷地形態別比較表

(9) 総合評価

以上の調査結果を踏まえ、望景亭の利活用に関して、以下の点が確認・評価された。

- ・ 既存の建物調査資料や図面類は一定程度整備されており、新たな大規模調査は現段階では不要と判断された。
- ・ 敷地境界の一部に不明瞭な箇所があり、分筆に約 2 年程度を要する見込みだが、貸付開始にあたり分筆は必須条件ではない。
- ・ 敷地の分割は法的・物理的に可能であり、高低差や日影規制等の課題は、今後詳細検討が必要である。
- ・ 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。
- ・ 望景亭の従属施設としての建築用途維持や不可分関係の運用について不可分ストーリーの検討まで実施したが、上記管財上の課題を踏まえ、敷地分割が望ましいとの判断に至った。
- ・ 建築基準法、バリアフリー法、文化財保護を含む関係法令上の要件は整理されており、用途変更に伴う各種設備設置や構造対応は技術的に対応可能である。
- ・ 耐震改修費用は、2020 年の算出値に対し建築費の物価上昇を加味した結果、2027 年時点で坪単価約 136 万円～約 140 万円に上昇すると試算され、資金計画の見直しが必要である。
- ・ 敷地分割に伴う改修工事やインフラの引き直し、福祉のまちづくり条例対応などの具体的な整備課題も整理されている

これらを総合すると望景亭においてオーベルジュなど宿泊用途付き飲食店の導入は法的・物理的に実現可能であると評価できる。

一方で、行政財産と普通財産が混在することによる管財上の課題があることや、貸付にあたって分筆手続きは必須条件とはされていないことから、敷地分割を前提とした具体的検証が今後必要である。敷地分割に伴う改修工事やインフラの再整備は必要であるものの、これにより事業者の用途変更や将来的な拡張の自由度は、敷地一体の状態よりも向上する。

また、耐震改修費用の増加も見込まれるため、今後の事業計画においてはコスト管理と資金調達戦略の整備が重要となる。

今後は、施設改修スケジュール検討と並行し、施設改修計画の詳細検討および事業者との調整を進めることが望ましい。

2-4. エリアビジョン検討

2-4-1. 実施内容

姫路市としては、年間 150 万人（2024 年度）を超える姫路城の入城者に、姫路城西側エリアにも訪れてもらうことによって、姫路文学館・望景亭周辺を活気のあるエリアにすることを望んでいた。その目標を達成するため、下記の 3 つの検討を実施した。

(1) 人流データの分析

姫路市が 2024 年に実施した人流調査結果¹¹を入手し、現状での姫路城からの人流傾向を把握した。



図表 2-31 人流調査結果

これによると、姫路城観光後に姫路文学館まで足を延ばす観光客は年間約 1500 人、市道城西 7 号線は年間約 3 万人、好古園は年間約 22.5 万人、となる。また、姫路文学館の年間入館者数は約 2.5 万人、好古園の年間来場者数は約 58 万人とのデータもあり、これらを合わせて考えると、姫路文学館に訪れる人の多くは、姫路城から流れておらず、姫路文学館を目的として訪れていることが分かる。逆に言えば、姫路城、好古園を訪れる人に対して、姫路文学館まで足を延ばしてもらうことができれば、姫路文学館への来館者は大幅に増加する可能性がある。

¹¹ KDDI Location Analyzer のデータ（令和 6 年 1 月 1 日～12 月 31 日）を基に作成された人流調査結果を姫路市より受領。

姫路城から姫路文学館へのルートとしては、姫路城東側から北側の姫山公園を通るルートと、姫路城南側の大手門から好古園前を過ぎて、城西 7 号線、城西 12 号線を通るルートが考えられる。人流データを見る限り、既に姫路城を訪れる人の半数近くが好古園にも足を延ばしていることが分かり、姫路城から好古園、城西 7 号線、城西 12 号線を経て姫路文学館に至るルートに着目すべきであると考えられる。

(2) 自治会長へのヒアリング

本ヒアリングは、前項で検討した回遊動線（姫路城～好古園～城西 7 号線～城西 12 号線～姫路文学館）を前提として、当該ルート周辺の地域住民の受容性および懸念事項を把握することを目的として実施した。

ヒアリングは、対象エリアに含まれる 5 町（材木町、小利木町、山野井町、鷹匠町、柳町）の自治会長に対して個別に実施し、主に以下の観点について意見聴取を行った。

【主なヒアリング項目】

- ・ 望景亭に宿泊・飲食等の機能を導入することに対する受容性
- ・ 観光客の増加が地域生活環境に与える影響に対する認識
- ・ 回遊動線上に観光客を誘導することへの賛否
- ・ 男山三社の神事・地域イベントと観光との関係性
- ・ 観光客受入れにあたっての条件や配慮事項（時期、規模等）
- ・ これまでの観光施策や民間事業者との関わりに関する認識

【実施日程】

2025 年 10 月 15 日～22 日

ヒアリング結果は以下のとおりである。

町名	面談履歴	ヒアリング結果
柳町	22 日 16:00～	・ 男山三社の祭りは、厄神祭以外は地域住民しか参加していない。 ・ お祭りの際に、外国人を含めた観光客が来ることは良いことだと思う。 ・ お祭りのときであれば、観光客が多くなっても、住民から苦言は無いと思う。 ・ 男山三社の維持費もかかるため、お祭りの見学者が増え、お守りやお賽銭でお金を落としていってくれることは、喜ばしい。
山野井町	22 日 14:00～	・ 望景亭には一度も入ったことはない。 ・ 改めてヒアリングの機会があれば参加する。 ・ 望景亭の奥に、別棟で茶室があったはず。それも活用してはどうか。
鷹匠町	15 日 13:30～	・ 改めて、意見を述べる機会があれば、参加する。 ・ 望景亭はオープン時こそ利用したが、最近是利用していない。 ・ 裏の桜で花見をしていた時期もある。

小利木町	22 日 18:30～	• 程度にもよるが、普段大量に観光客がエリアに入ってくることについては、あまり好意的ではない。 • ただし、男山三社のお祭りの時であれば、外国人観光客を含め、多くの人に来てもらいたい。 • 千姫の小路のライトアップなどをボランティアで実施している方がいる。
材木町	15 日 14:30～	• 好古園副館長も民泊誘致の活動をしていたはずだが、それとの連携はないのか。 • 自治会は水尾神社の氏子としての活動が中心である。 • 2/16 に厄神祭、11/8・9 に秋祭りがある。 • 秋祭りに社会実験のフライヤーをまいて良いかどうかについては、三社の理事（小利木町、山野井町、材木町）の了解が必要。 ⇒確認し、ご了承をいただいた。 • これまでも複数の民間事業者がヒアリング等に来ているが、姫路市の意向が分かりにくく、一度直接話を聞きたい。 • このエリアに観光客を引き込むことは、あまり賛成できない。

図表 2-32 自治会長へのヒアリング結果

このヒアリング結果の中で、多くの自治会長から下記の意見が示された。

- ①. 望景亭に宿泊や物販、飲食などの機能を持たせ、集客することについては反対しない。
- ②. 姫路文学館周辺は住宅街であり、姫路文学館以外のエリアに多くの観光客が来訪することになった場合には、地域住民との間で様々なトラブルの発生が予想される。
- ③. 男山三社の神事・イベント時であれば、観光客が訪れることは歓迎する。

住宅街に民泊やホテルなどの宿泊用途を新たに設けることについて、地域住民とトラブルになる事例は多いが、①の結果から、望景亭については、宿泊機能を持たせることについて地域住民からの反対はないと判断した。

また、②の結果から、観光客が来訪するエリアについては、あまり広域に考えず、限定したエリアで検討するべきであると判断した。

③の結果からは、観光客が来訪する時期・タイミングについて、住宅街であることとのバランスを図らなければならないと判断した。

(3) 男山三社の神事・イベントの調査

城西 12 号線に面し、姫路文学館の東側に位置する男山には、水尾神社・千姫天満宮・男山八幡宮の三社があり、一年を通じて様々な神事・イベントを実施している。(2)で得た自治会長の意見を受け、姫路文学館への来館者数増を目的として、男山三社への集客の可能性を探るため、男山三社で開催される神事・イベントを調査した。

また、秋季例大祭と厄神祭は現地で参加し、観光コンテンツとしての可能性を調査した。

月	神社	祭礼名・行事名	内容概要
1 月中旬	水尾神社	とんど祭	正月飾りや書初めを焚き上げ、一年の無病息災を祈願する神事。 地域の子ども会なども参加。
2 月 18～19 日頃	男山八幡宮	厄神祭	厄除・開運祈願の大祭。 夜通し参拝者が訪れ、露店や厄除けそばなども賑わう。
3 月第 2 土・日曜 (または 3 月 3 日前後)	千姫天満宮	梅花祭 勸学祭 千姫春まつり	千姫ゆかりの春の例祭。雛飾り・茶会・奉納舞など文化行事を中心に開催。
6 月末 (最終日曜)	水尾神社	夏越の祓 輪拔祭 湯立て神事	半年の罪穢れを祓う神事。湯立ての儀で参拝者の健康と安全を祈願。
9 月中旬(中秋の名月頃)	男山八幡宮 水尾神社	観月祭 敬老観月祭	秋の例祭。神楽・雅楽奉納、月見の宴など。ライトアップや夜間行事も行われる。
9 月下旬 ～10 月上旬	男山八幡宮	男山ライトアップ 「男山が輝く夜」	男山全域で夜間ライトアップ。 三社参りと夜景観賞が楽しめる。
11 月 第 2 土・日曜	水尾神社	秋季例大祭	男山地区最大の秋祭り。宵宮に屋台練り・宮入り、本宮では神輿巡行・御旅所神事。
12 月下旬(晦日)	三社共通	年越大祓 除夜祭	一年の感謝と罪穢れを祓う神事。 新年への準備とともに静かに参拝者が訪れる。

図表 2-33 男山三社の神事・イベントリスト

2-4-2.調査結果

(1) 周辺エリアにおける回遊動線の整理

前節で整理した 3 つのエリアビジョン検討を踏まえ、姫路城および好古園周辺から姫路文学館周辺へとつながる歩行動線の可能性について整理を行った。

本検討では、まず周辺エリアにおける人の流れを把握する観点から、線的な回遊動線の整理を行ったものであり、エリア全体の将来像を示すエリアビジョンの策定までには至っていない。今後は、本検討で整理した動線を基礎資料として、周辺施設や公共空間との関係を含めた面的なエリアビジョンへと発展させていくことが望まれる。



図表 2-34 周辺エリアにおける回遊動線の整理

この観点から、姫路城および好古園周辺から姫路文学館へ至る歩行動線を確認したところ、城西 7 号線については姫路城を迂回する交通動線として自動車交通量が多く、歩行者が落ち着いて散策できる環境とは言い難い状況であることが確認された。このため、城西 7 号線の代替動線として、川を挟んで並走する歩行者・自転車専用道路である「千姫の小径」を活用するルートを検討した。



図表 2-35 千姫の小径
(出典：姫路城公式サイト)

千姫の小径は、両側に川および堀の水辺景観が広がる歩行空間であり、歩行者が安心して好古園から城西 12 号線方面まで移動できる環境が確保されている。また、過去にはボランティア団体によるライトアップの取組が行われた実績もあり、水辺空間を活かした演出の可能性も確認された。

城西 12 号線に面する男山三社では神事や地域イベントが実施されていることから、これらの機会と連動した情報発信や演出を行うことで、好古園周辺から男山三社方面へと歩行動線が広がる可能性があると考えられる。

男山三社まで観光客を誘引することができれば、姫路文学館までは約 50m であり、姫路文学館、そして望景亭への誘引も可能であると結論した。

(2) 自治会長との意見交換

(1)で整理した周辺エリアにおける回遊動線について、5 町の自治会長を対象として、2026 年 1 月 22 日に意見交換会を実施した。

■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行い、地域と協力して観光振興を目指す。

22

図表 2-36 自治会長との意見交換会の結果

自治会長の意見としては、提示した周辺エリアにおける回遊動線について概ね賛成であり、さらにこのルート上に観光コンテンツを作ることに期待していた。

以上から、今後はこの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こととした。

2-5. 社会実験

2-5-1. 実施内容

本社会実験は、「2-2 市場調査」「2-3 施設現況調査」「2-4 エリアビジョン検討」において整理した調査結果の妥当性を検証することを目的として実施した。

これまで望景亭では宿泊利用の実績がなく、宿泊施設への転用可能性については机上検討にとどまっていた。そのため、本事業の事業化検討にあたっては、実際に宿泊利用を行い、運営上の課題や利用者の評価を把握することが不可欠であった。

また、本事業はスモールコンセプションとして民間活力の導入を前提としていることから、単に宿泊が可能か否かだけでなく、「どのような体験価値が評価されるか」、「どのような運営条件であれば成立し得るか」、「周辺エリアとの連携による付加価値創出が可能か」といった観点を含めた総合的な検証を行う必要があった。

このため、本実験では単なる宿泊体験にとどまらず、「まち探検」や「体験プログラム」を組み合わせることで、滞在型コンテンツとしての可能性およびエリアとの関係性を検証した。

具体的には、以下の3点を実際の宿泊体験を通じて検証した。

- ・ 市場調査で確認された「宿泊用途への関心」の実現可能性
- ・ 施設現況調査で整理した「宿泊用途への変更可能性」
- ・ エリアビジョン検討で示された「周辺エリアにおける回遊動線」の有効性

(1) 実施目的

本社会実験の目的は以下のとおりである。

1. 文化財建築である望景亭における宿泊利用の実現可能性および課題を実証的に把握する。
2. 宿泊者の快適性・安全性・体験価値に関する評価を収集し、高付加価値型宿泊施設として成立する条件を整理する。
3. 運営管理上の課題（運営動線、搬入出、夜間管理等）を市及び民間事業者候補と共有する。
4. 宿泊とまち歩きを組み合わせたプログラムを通じ、周辺エリアにおける回遊動線の有効性を検証する。

なお、本実験は営利目的ではなく、研究・文化実証として位置付けたため、参加費は無料とした。

(2) 実施概要

【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、郊外地域の北西に位置するエリアの再開発が進んでいます。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緒に考えてみませんか？





望景亭



まち探検

【対象】
小学校3～6年生の児童

【定員】
10名程度

【その他】
チャーター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。
①応募後、2週間で参加者を決定させていただきます。
②選考後、3週間ほどで宿泊体験の日程をメールにてお知らせいたします。内容をご確認の上、必要に応じて返信をお願いいたします。

【持ち物】
①飲み物（1人2日分）
②下着・靴下（1人2日分）
③タオル（各自1枚）
④現金（お風呂・入浴料など）
⑤貴重品（持ち出す物）
⑥ハンカチ・ティッシュ

【場所】
望景亭（兵庫県神戸市西門内町2-1-1）

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

プログラム

Day1

- 20:00 ①望景亭見学
- 20:30 望景亭集合 + 受付
- 21:00 ②まち探検
- 21:30 ③まち探検 プレゼン作業
- 22:00 ④厨房で調理（おにぎり + 豚汁）
- 22:30 夕食
- 23:00 お風呂
- 23:30 フリー（大学生と遊ぶ）

Day2

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

①望景亭見学
「望景亭」は、近畿地方の古くから、遠くの人々への見守りとして、大正3年から13年の歳月をかけてつくられた建築物。居住用として利用された歴史ある建物です。現在は、その歴史をしのび、眺望と眺望（展望）の両方から眺められる美しい日本建築が現れます。そんな日本建築をじっくり見学します。

②まち探検
地域のみならず、近所の人々への見守りとしての役割を担っています。地域の歴史や文化を、まち探検を通して学びます。

③まち探検 プレゼン作業
まち探検で感じたこと、気づいたことなどをまとめ、発表資料を作成します。

④夕食をつくる
まち探検で感じたこと、気づいたことなどをまとめ、発表資料を作成します。

⑤まち探検・望景亭宿泊体験発表会
まち探検で感じたこと、気づいたことなどをまとめ、発表資料を作成します。

⑥まち探検・望景亭宿泊体験発表会
まち探検で感じたこと、気づいたことなどをまとめ、発表資料を作成します。

図表 2-37 社会実験のフライヤー

①. 実施日時

令和7年12月6日（土）12時30分～12月7日（日）12時00分

②. 実施場所

望景亭（旧濱本家住宅）

③. 参加者

- ・ 地元小学生（3年生～6年生）10名
- ・ 外国人ゲスト 1名

参加者構成については、本事業のターゲットとする利用像を踏まえて設定した。

まず、将来的に富裕層を含む高付加価値旅行者の利用を想定し、文化財建築に対する評価が可能な外国人ゲスト（シンガポール国立大学教授）に参加を依頼した。これにより、国際的視点からの施設評価および宿泊体験価値の検証を行った。

一方で、地域に開かれた施設として持続的に運営していくためには、地域住民の理解と関与が不可欠である。このため、地元小学生を参加者として募集した。小学生の参加は、保護者や地域住民の関心喚起につながり、結果として地域との関係構築の初動として機能することを意図したものである。募集にあたっては、エリアビジョンで設定した城西エリアの5自治会長へ事前説明を行い、11月8日の地域の秋祭りにおいてフライヤー約50部を配布し周知を図った。

なお、小学生を対象とするにあたり、参加動機の形成および円滑な募集の観点から教育的要素を取り入れ、「まち探検」および「発表会」をプログラムに組み込んだ。これらは単なる教育活動ではなく、エリアビジョン検討で示した回遊動線の実証および滞在型コンテンツの検証を目的としたものである。

また、アジア圏における家族単位での旅行形態を想定し、1 棟貸し利用の可能性を検証する観点から、小学生と外国人ゲストは同日に宿泊する構成とした。これにより、複数属性の利用が同時に成立するかを確認した。

④. 実施体制

文化財である望景亭において宿泊を伴う実証実験を実施するにあたり、行政・民間・大学・地域企業が連携する体制を構築した。大学と共同実施することで、宿泊体験に教育的要素を付加した。役割分担は以下の通りである。

- 【実施主体】 関西大学 都市設計研究室
 - ・ 参加者対応窓口
 - ・ 実証実験当日の準備および運営
- 【共催】 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社
 - ・ 事前準備（法適合確認、プログラム確認など）
 - ・ 自治会長への事前説明
 - ・ 実証実験当日の安全確認および夜間巡回
- 【共催】 姫路市
 - ・ 望景亭の使用許可
 - ・ 文化財課職員による建物解説
 - ・ まち探検発表会での意見交換参加
 - ・ 実証実験当日の安全確保のための警備対応
- 【協力】 民間事業者（サウンディング型市場調査で興味関心が寄せられた地元企業 1 社）
 - ・ 寝具・アメニティの提供
 - ・ 外国人ゲストの夕食提供
 - ・ 小学生の入浴送迎（近隣ホテルの大浴場までトゥクトゥクで送迎）
 - ・ 小学生への朝食提供

(3) 実施プログラム

本実験では、「宿泊体験」と「まち探検」を組み合わせたプログラムを実施した。

（図表 2-38, 39 宿泊実験の詳細スケジュール 参照）

なお、これらのプログラムは単なる体験提供を目的としたものではなく、

- ・ 宿泊施設としての運営可能性（食事、動線、時間管理等）
- ・ 体験型コンテンツの付加による価値向上の可能性
- ・ 周辺エリアとの連携による滞在価値の拡張性

を検証するために設定したものである。

宿泊社会実験詳細スケジュール[12月6日・7日]

時間	予定	やること/子どもたち	やること/外国人ゲスト	民間事業者の動き	HCM及び関西大学の動き
12月6日					
9:00～11:00	○搬入など、事前準備			・搬入(裏口から) □布団×20 @茶室×1 ー外国人ゲスト① @和室×15 ー小) 男の子②/① ー大) 女の子③/学生② @事務室×2 ー学生② @応接間×2 ーHCM/関大先生 □アメニティ@茶室	・集合[車2台は東駐車場(詳細は後日確認)へ] ・搬入 □プロジェクター(@応接間) □調理器具等(@厨房) ・施設内使用動線分け(外国人ゲストと子どもたち) □ポール配置場所の確認 ・厨房の使用動線の確認 ・文学館の簡易椅子20脚運び入れる(@応接間) ・灯籠準備 □PBIに水入れる □配置前の状態に ・食材の買い出し(朝食・夕食) @A-プライズ(業務スーパー) ※量は別紙参考 ・流れや施設使用方法の再確認
11:00～12:00					
12:00～12:30					
12:30～13:00	○望景亭集合+受付開始 (@応接間) ・子ども向けに望景亭を利用する際の注意事項の共有(5-10分) □ガラス、襦は触らない □建物内部では走らない □施設内使用動線の共有	・集合 ・受付	・フリー		・受付配置 ・案内 ・撮影不可のお子さん(1名) ー赤いネームカードを配る ・注意事項の説明
13:00～14:00	○望景亭見学 ー文化財科の方に案内していただく	○望景亭見学	○望景亭見学		・望景亭(案内) ・夕飯調理
まち探検(@望景亭周辺[各グループごと])					
14:00～14:20	○オリエンテーション[20分] ・概要説明 ・各グループごとにルートの確認	・オリエンテーション (@応接間)			・概要説明(@応接間)
14:20～15:20	○まち探検[1時間]	○まち探検 (各グループごと)	○まち探検同行		○まち探検関係(全③グループ) ③3・4年生 関大学生+外国人ゲスト、関大先生 ②5年生 関大先生・関大学生 ③6年生 関大先生+HCM
15:20～15:40	休憩/作業準備[20分]	・休憩			[学生] ・パソコンの準備(@応接間)
15:40～17:00	○ブレゼン作業[1時間20分] 各グループに分かれて作業を行う	○作業(@応接間)	・フリー		[学生] ・各別に配置し作業補助(@応接間) ・子どもたちの写真を地図にプロット[関大先生] ・夕飯調理
17:00～	○お風呂 @姫路キャッスルグランヴィリオホテル ----- 【行き】 ・トウクトウク(7人乗り) 1陣 17:00～ 子供6+学生 2陣 17:20～ 子供6+学生 ・HCMカー(7人乗り) 1陣 17:00～ HCM、学生 ・関大カー(5人乗り) 1陣 17:00～ 外国人ゲスト	○お風呂 ・トウクトウクで風呂場へ移動 @姫路キャッスルグランヴィリオホテル	・フリー	・トウクトウクで送迎 @姫路キャッスルグランヴィリオホテル 1陣17:00～ 2陣17:20～	[学生](お風呂に出発前) ・外に灯籠[配置・ライトつける] ・施設内使用動線分け(外国人ゲストと子どもたち) □ポール配置(2-3箇所) □施設内使用動線の共有
18:00～	【帰り】 ・HCMカー(7人乗り) 1陣 18:00～ 子供6+学生 2陣 18:20～ 子供6+学生 ・関大カー(5人乗り) 1陣 18:00～ 外国人ゲスト、HCM、学生 ※望景亭に渡るまで、足元の注意,呼びかけ		○地元飲食店へ [18:30～]	○夕食(@応接間)	※望景亭に渡るまで、足元の注意,呼びかけ[学生] ・外国人ゲストの布団用意
19:00～20:00	○夕食 □施設内使用動線の共有	○夕食(@応接間) □施設内使用動線の共有			○夕食(@応接間)
20:00～21:00	フリー	・フリー(@応接間)			[学生2名] ・子供達の布団を敷く ・灯籠の回収 ・持参した遊び道具で子供たちと遊ぶ
21:00	○就寝	○就寝	・トイレの洗面代の使用		・起きていることとまちと遊ぶ
21:00～	○関係者お風呂 @姫路キャッスルグランヴィリオホテル(往復) HCMカー 関係者3名 ー(外国人ゲスト、関大先生、HCM)	フリー ー起きてる人は応接室で遊ぶ	○お風呂		・夜間巡回 ・起きている人は応接間へ

図表 2-38 宿泊実験の詳細スケジュール

時間	予定	やること/子どもたち	やること/外国人ゲスト	民間事業者の動き	HCM及び関西大学の動き
12月7日					
8:00~8:30	起床	・身支度		・搬入 □MOKUPAN	・朝食準備(⑧応接間/廊下) パンと飲み物
8:30~9:00	○朝食	○朝食(⑧応接室)			○朝食(⑧応接室)
10:00~11:30	○フリー	・フリー ・身支度 ・布団の片付け ・朝食準備 ・アンケート/感想文 -子どもたち(撮影可)の総想動画を撮影	○朝食 ⑧パンとエスプレッソンと総路城 8:00~18:00/食事5分 ○矩路文学館 開館10:00~		[HCM・学生] ・朝食準備(⑧応接室) □プロジェクト(コンセントあり) □椅子(既存×38+借用品×約20)の配置・移動 [学生] ・外国人ゲストの布団引く ・子供たちと布団を片付け ※褥子、カラス注意呼びかけ ・外に出て、保護者、自治会長の方を応接間へ案内
望景亭宿泊体験発表会(⑧応接間)					
11:30~11:35	概要説明[5分]				・概要説明 ーまち堀浜、宿泊実験の背景や目的の説明
11:35~12:05	グループ発表[約30分] 3グループ×約8分	○まち探検発表会 (発表4分+コメント3分+総括1分)	○まち探検発表会		・司会進行(水本)
12:05~12:15	総括[5~10分]				・総括
12:15~	記念撮影後解散	○記念撮影後解散	○記念撮影		・写真撮影
13:00以降	・事後対応 ・後片づけ		・インタビュー、感想を伺う	・搬出 □布団×20	・外国人ゲストへのインタビュー、感想を伺う ・事後対応 ・後片づけ

図表 2-39 宿泊実験の詳細スケジュール

①. 望景亭見学

姫路市文化財課職員による建物解説のもと、茶室・和室・応接間・庭園等を見学した。保護者を含む計 20 名が参加し、文化財としての価値への理解を深めた。



図表 2-40 望景亭の見学

②. まち探検

参加者を学年ごとに 3～4 名の 3 グループに分け、姫路城を望む景観ポイントや城西 7 号線周辺を散策した。3・4 年生は住宅地周辺、5・6 年生は交通量の多い城西 7 号線沿いと男山配水池公園周辺を探検エリアとした。大学生が資料をもとに解説を行い、解説のない箇所では子どもたちが自由に意見を述べた。



図表 2-42 まち探検の探検エリア



図表 2-41 まち探検の様子

まちの魅力や姫路城が見える場所では写真撮影を実施した。参加者は気に入った場所を撮影し、写真 3 枚について「撮影理由」「良かった点」を iPad で記録し、発表資料を作成した。

まち探検は、エリアビジョンで示した「周辺エリアにおける回遊動線」の検証を目的としたものである。



図表 2-43 まち探検発表会の資料作成の様子

③. 宿泊体験

■ 夕食

夕食は、富裕層については地域の飲食店での食事利用を想定し、今回は外国人ゲストに対して民間事業者が運営する地元飲食店での食事を提供した。小学生には合宿形式を想定した体験プログラムとして、厨房でカレー作りを行い、その後、応接間で食事を取った。

厨房の使い勝手や、配膳ルート（動線）の確認をおこなった。



図表 2-44 夕食作りの様子



図表 2-45 応接間での食事風景



図表 2-46 夕食のカレー

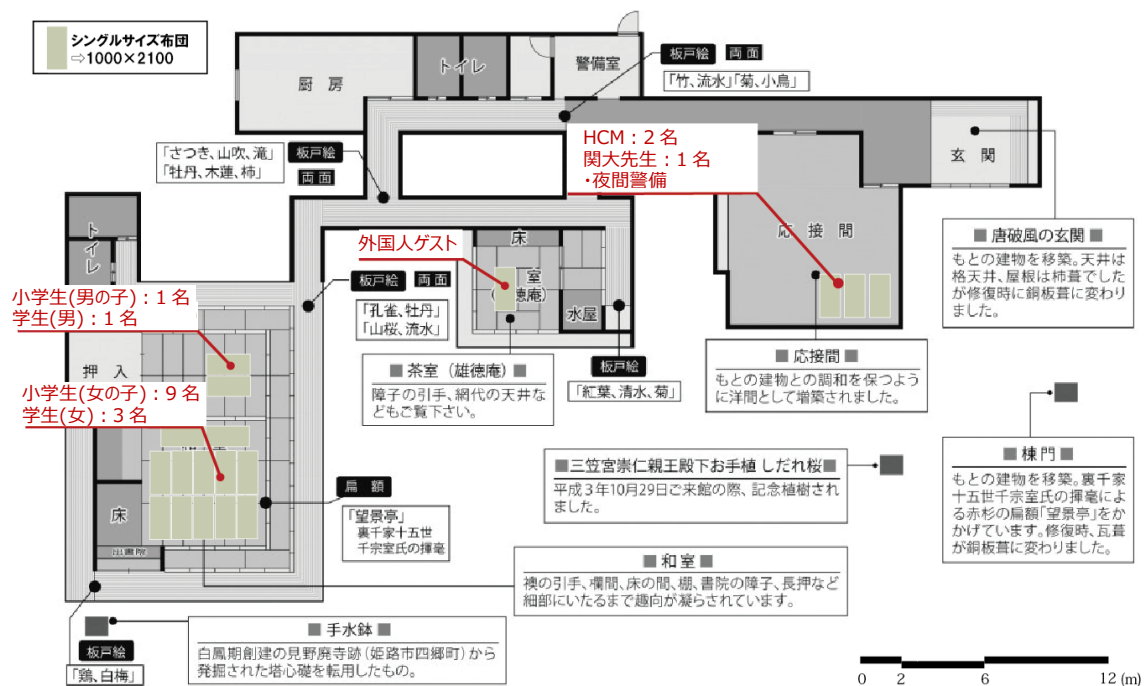
■ 入浴

望景亭には浴室がないため、入浴は近隣ホテルの大浴場を利用した。

望景亭から距離があるため、民間事業者によるトゥクトゥク送迎を実施し、子どもたちに楽しんでもらえる工夫を行った。

■ 宿泊

小学生は和室、外国人ゲストは茶室に宿泊した。寝具は民間事業者から提供を受けた。寝具の搬入には裏口を利用し、バックヤード動線の確認を行った。



図表 2-47 宿泊時の望景亭の使い方

○布団×18【提供：民間事業者】

※裏口からの搬入ルートを使用



12月6日	9:00 ○文学館 警備員の方：裏口の門の解錠
	9:00以降 ○搬入作業 和室×14 茶室×1 応接間×3
12月7日	7:00~8:30 ○布団を回収・裏口へ移動

図表 2-48 裏口からの搬入ルートの確認

■ 朝食

朝食は、外国人ゲストは近隣のカフェを利用し、小学生は民間事業者から朝食の提供を受け、応接間で食事を取った。



図表 2-49 朝食の様子

④. まち探検発表会

まち探検の内容を大学生がサポートする形でまとめ、発表会を行った。教育的な側面とワークショップ要素を盛り込んだ。発表会には小学生の保護者や自治会長にも参加してもらい意見交換を行った。

まち探検発表会 概要	
参加者	25 名（小学生、外国人ゲスト、小学生保護者、自治会長）
事前説明	前日のまち探検や夕食の様子と宿泊実証実験の目的の説明
発表内容	1 人 3 枚「その写真を撮影した理由」「よかった点」を説明 3 グループ×約 8 分 で発表
意見交換	関西大学教授、外国人ゲスト（シンガポール国立大学教授）からコメント

図表 2-50 まち探検発表会の概要



図表 2-51 まち探検発表会の様子 1



図表 2-52 まち探検発表会の様子 2



図表 2-53 まち探検発表会でのまとめ資料

⑤. インタビュー・意見徴収

宿泊後、参加者に対して宿泊体験の感想、建物の魅力、プログラム内容等についてヒアリングを実施した。また、民間事業者からも運営側としての意見徴収を行った。

参加した子ども達からの意見		
カテゴリー		意見まとめ
望景亭について	茶室	・茶室の空間構成や意匠に高い評価が寄せられた。 ・「茶室そのものが好き」「落ち着く」といった感想に加え、屋根の形状や茶室から外の景色を望める点にも好意的な反応が見られた。 ・望景亭内の板戸絵が美しいと感じた参加者もあり、細部の意匠への関心の高さがうかがえた。
	和室	・落ち着きや居心地の良さを評価する声が多かった。 ・畳の感触や和室特有の温かみのあるにおいが心地よく、寝やすかったとの意見のほか、和風照明や空間全体の雰囲気を楽しむ声もあった。 ・和室と屋外の間に廊下が設けられている点について、一般的な住宅の和室とは異なる雰囲気を感じたという意見も挙げられた。
	その他	・障子や庭の池など、日本らしさを感じる空間構成に魅力を感じた参加者が多かった。 ・窓の形状が直線的ではなく波打っている点を面白いと感じたという意見もあった。 ・文化財を大切に扱おうと、襖を破らないよう注意したという声も聞かれた。
まち探検について	姫路城の景観	・姫路城の美しさや見え方への評価が多く寄せられた。 ・まちを歩く中で、どこからでも城が美しく見えること、山や高層建築がある中でも存在感が際立っていることが印象的だったとの声があった。 ・姫路城が見える場所を意識して歩くことで、普段とは異なる視点から城を楽しめたという意見もあった。 ・高所から姫路のまちを見渡した際、城を含む景観全体が美しく感じられたとの感想も挙がった。
	まち探検全般	・まち探検を通じ、日常的に通る道や住宅地の見方が変わったとの意見が多かった。 ・住宅地に花が多く置かれていることや、千姫の小径で鴨が整列して泳ぐ様子を見られたことなど、普段は気づかない魅力を発見できたという声があった。
	今後に向けた意見	・写真撮影をしながら好きな場所を探すことや、探検を通じて姫路のまちをより深く知ることができ、非日常的で新鮮な体験になったと評価された。 ・一方で、千姫の小径はライトアップや照明を充実させることで、より人が通りやすい空間になるのではないかという提案があった。

実証実験について	・文化財に宿泊するという非日常的な体験そのものが高く評価された。 ・他学年の参加者との交流機会が得られ、グループ活動で「みんなでわいわいできた」点を楽しい体験として挙げる声が多かった。 ・温泉への移動でトクトクに乗車したことや、夜間の活動で多くの会話が生まれたことなど、日常と異なる体験が印象に残ったという意見が見られた。 ・これらを通じ、参加者にとって非日常的で記憶に残る貴重な体験となったことがうかがえた。
----------	--

図表 2-54 実証実験を終えての子ども達からの意見

協力した民間事業者からの意見	
質問	意見まとめ
運営側からの実証実験の感想	・子ども達にとって日本建築の伝統的な建物に実際に宿泊するという体験は、日常では得難い貴重な機会であり、非常に意義があると感じた。 ・建物の構造や空間の使い方、自然との距離感を体感することは、文化的・教育的な観点からも価値の高い体験だと思う。
宿泊施設や飲食施設として利用する際のアドバイス	・今回、朝食として自社が運営する店舗からパンを提供したが、今後は単なる飲食提供にとどまらず、体験型の要素を取り入れることで宿泊価値がさらに高まると感じた。 ・例えば、施設内でのおにぎり作り体験や、屋外スペースを活用したバーベキュー体験など、宿泊と連動した「参加できる食」のプログラムを組み込むことで、より印象に残る滞在になると考える。
実証実験で特に良かった点	・実際に宿泊を体験した参加者の生の意見を直接聞くことができた点。 ・定員がしっかり集まったことで、本企画および望景亭の持つ可能性を実証的に裏付ける結果が得られた点が挙げられる。
実証実験での改善点	・もう少し地域産業に携わる企業や事業者が関われる余地があったのではないかと感じた。 ・地域との連携を広げることで、実証実験としての広がりや、今後の継続的な展開につながる土台づくりがより強化できたのではないと思う。
望景亭の可能性事業運営にあたっての提案	・望景亭は姫路市中心部に比較的近い立地でありながら、民家の奥に隠れるように存在する点が大きな特徴だと感じる。 ・一方で交通アクセスは決して良いとは言えないため、偶然立ち寄る施設ではなく、「わざわざ訪れる価値」を感じさせる商品や体験を明確に打ち出すことが重要だと思う。 ・立地条件や建物の特性を逆手に取った、特別性のある業態やプログラムに大きな可能性を感じた。

図表 2-55 実証実験を終えての民間事業者からの意見

徴収した意見をもとに、宿泊体験の評価、施設利用上の課題、事業化に向けた条件等について、スモールコンセプションの検討に資する観点から主な意見を整理する。

a 施設・空間価値に関する評価

参加者からは、望景亭の茶室や和室、庭園との関係性など、文化財建築特有の空間構成に対して高い評価が得られた。特に、「静けさ」「落ち着き」「非日常性」といった要素が宿泊体験の価値として認識されており、一般的な宿泊施設とは異なる体験価値の提供が可能であることが確認された。

一方で、文化財としての繊細な仕様に対する配慮が必要であることも明らかとなり、利用ルールの明確化や事前説明の重要性が指摘された。

b 運営・サービスに関する意見

民間事業者からは、宿泊と飲食を組み合わせた体験設計の重要性が指摘された。特に、単なる食事提供ではなく、参加型・体験型の要素を取り入れることで滞在価値が向上するとの意見があり、「体験としての食」の設計が重要であることが示唆された。

また、以下のような運営上の具体的課題も見られた。

- ・入浴施設が敷地内にないことによる移動負担
- ・搬入動線やバックヤード機能の不足
- ・寒暖差など居住環境面での快適性確保

これらは事業化にあたり、運営設計と建築改修の双方から検討が必要な事項である。

c 地域・周辺環境に関する意見

まち歩きと組み合わせた体験により、姫路城を望む景観や住宅地の魅力に対する評価が得られた。

一方で、住宅地内への来訪者増加に対する配慮の必要性も示唆されており、回遊動線の設定や利用範囲のコントロールが重要である。

d 検証項目に基づく整理

本実証実験で設定した3つの検証項目に対応する意見を整理すると、以下のとおりである。

■ 市場調査（宿泊用途への関心）

- ・文化財に宿泊するという非日常性に対する評価は高く、一定の需要が見込まれる
- ・単体宿泊ではなく、体験プログラムとの組み合わせが価値向上に寄与する

■ 施設現況調査（宿泊用途への変更可能性）

- ・宿泊利用自体は可能であるが、快適性・安全性・運営動線に関する改善が必要
- ・文化財保護との両立を前提とした利用ルールの整備が不可欠

■ エリアビジョン（回遊動線）

- ・まち歩きとの連動により滞在価値が向上することが確認された
- ・一方で、住宅地への影響を踏まえた動線設計が必要

(4) 法適合・安全管理対応

文化財での宿泊実施にあたり、法令上の問題の有無について関係各所へヒアリングを行った。主な確認結果は以下の通りである。

No.	確認先	確認日	確認内容
1	姫路市	10/15	・市が費用を拠出しないこと、ならびに市が宿泊料を徴収しないことを前提に、実施は可能。
2	姫路市 姫路東 消防署 予防担当	10/14	・1日限定の体験イベントであれば、各種届出は不要。 ・消火器や誘導灯が設置されており、自動火災報知設備がない場合でも、届出は不要。 ・消火器が設置されていれば、火気の使用についても制限はない。 ・出火時の通報体制や宿直者による誘導案内等、適切な指導が行われていれば問題なし。 ・防災管理者が責任者となるため、防災管理者から適切な指導を受けること。
3	姫路市 健康福祉局 保健所衛生課	10/14	・宿泊が実費相当以内（収益化しない場合）であれば旅館業法には抵触せず、旅館業法等の届出は不要。 ・調理については、自分たちで作ったものを自分たちで食べる場合は「料理教室」に該当し、食品衛生法上の届出は求めない。 ・おにぎりは直接の手指接触や具材の種類によってリスクが高まるため、衛生管理に十分留意すること。 ⇒上記を踏まえ、当初メニュー（おにぎり＋豚汁）をカレーに変更 ・保健所にて調理場の事前確認あり。（11/12に実施）
4	姫路市 建築指導課	10/15	・用途変更等、建築基準法に関わる各種手続きは不要。 ・旅館業法に該当しない行為であれば、用途変更は不要。

図表 2-56 社会実験に関する法令上の確認

関係各所へのヒアリングの結果、収益化を伴わない単発の実証実験であれば、旅館業法・建築基準法等に基づく届出は不要であることを確認した。

安全配慮義務に関しては、参加者とスタッフ全員がイベント保険に加入をした。

施設管理責任については、市にて文学館の施設としての賠償保険について確認を行った。姫路市が加入している「全国市長会 市民総合賠償補償保険」の対象となる損害は、

- ・市が所有・使用・管理する施設の瑕疵
- ・市の業務遂行上の過失

となっており、通常の営業時間外（今回の実証実験）であっても対象となることが確認できた。

賠償責任保険の契約類型		
身体賠償	1名につき	1億円（限度）
	1事故につき	10億円（限度）
財物賠償	1事故につき	2,000万円（限度）

免責金額	なし
------	----

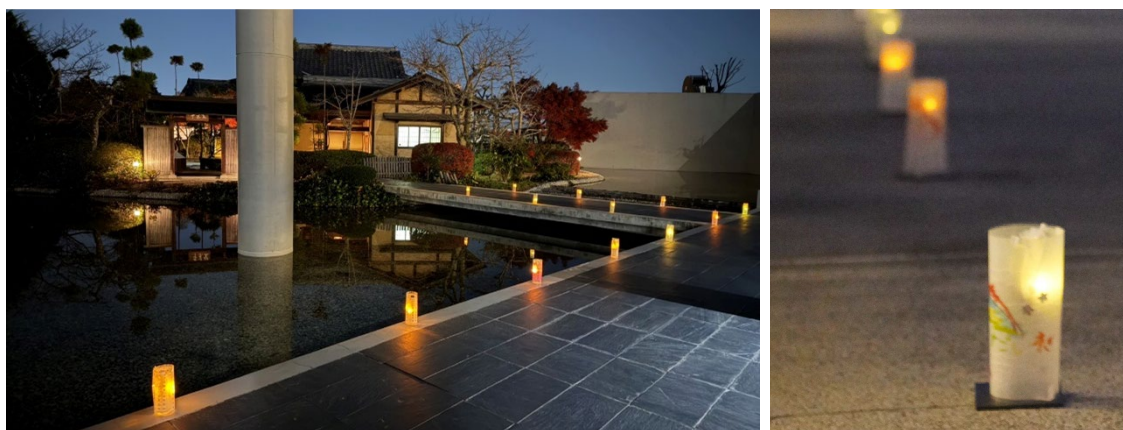
図表 2-57 市が加入している保険内容の確認

また、リスク対応として以下の6点を作成した。（リスク対応書類は添付資料参照）

No.	リスク対応書類	備考
1	主催者責任・対策指針	法的責任と具体的な対策、保険などについて整理を行った。
2	宿泊誓約書・同意書 (小学生用)	誓約事項、個人情報の取り扱いについて保護者から同意を得た。 宿泊中に撮影した写真や映像を実証報告等に使用することに同意いただく旨の項目を入れた。
3	宿泊誓約書・同意書 (大人用)	同上
4	安全点検チェックリスト	実証実験を実施するにあたり、一級建築士が実施前に安全・衛生・文化財保全の観点から施設の状態を確認し、安全点検チェックリストを作成した。
5	緊急連絡網 ・事故時対応マニュアル	実証実験時に事故・火災・体調不良等の緊急事態が発生した場合に備え、主催者および関係者の迅速かつ的確な対応を図ることができるように作成した。
6	リスク評価表	想定されるリスクを抽出し、その発生可能性と影響度を評価した上で、適切な予防・対応措置を確認した。

図表 2-58 リスク対応書類の作成

事前安全確認において、望景亭へ渡る橋に手すりがない点を危険箇所として特定した。夜間移動時の安全確保のため照明を設置し、渡る際は学生が注意喚起を行うこととした。照明は景観に配慮し、学生が灯籠をペットボトル・和紙・ライトで作成し15基設置した。



図表 2-59 文学館から望景亭に渡る橋に設置した灯籠

2-5-2.調査結果

本社会実験では、「2-5-1 実施内容」に示した3つの検証項目について検証を行った。その結果を整理するとともに、実証を通じて得られた運営面・建築面の知見および今後の課題について以下に示す。

(1) 宿泊用途への関心の実現可能性（市場調査の検証）

市場調査において確認された「宿泊用途への関心」については、本社会実験を通じて実現可能性が一定程度確認された。

参加者からは、「文化財に宿泊する」という非日常性そのものに高い評価が寄せられた。特に、茶室や和室の空間構成、意匠、庭園との関係性など、建築的価値を体感できる点が強く印象に残ったとの意見が多く見られた。望景亭が有する歴史性・空間性・立地特性は、「非日常性」や「特別感」といった高付加価値要素として評価されている。

また、まち探検と組み合わせることで、姫路城を望む景観や地域の日常風景の魅力を再発見する機会となり、宿泊単体ではなく「エリア体験型プログラム」としての可能性が確認された。発表会には保護者や自治会長も参加し、望景亭および周辺エリアへの理解を深める契機となった。

さらに、シンガポール国立大学教授からは、文化財建築が有する静謐性や空間構成の独自性について専門的視点から講評があり、国際的観点からも一定の評価が得られた。これは、将来的な高付加価値型宿泊としての可能性を示唆するものである。

以上より、文化財建築での宿泊は、単なる宿泊機能にとどまらず、教育的・文化的体験価値を伴う高付加価値コンテンツとなり得ることが確認された。

(2) 宿泊用途への変更可能性（施設現況調査の検証）

施設現況調査において整理した「宿泊用途への変更可能性」については、本社会実験の結果も踏まえ、施設面において大きな支障となる課題は確認されなかった。

既存の建物調査資料や関係法令の整理状況から、用途変更に伴う各種手続きや設備対応は概ね整理可能な状態にあり、実証実験においても宿泊利用に必要な基本的な機能は確保できることが確認された。

また、敷地条件や財産区分等については一定の整理が必要であるものの、これらはいずれも事業化に向けた調整事項の範囲にとどまるものであり、宿泊用途の導入を阻害する決定的な要因ではない。

さらに、耐震改修や設備更新等については今後の事業計画において検討が必要であるが、これらは適切な条件設定と役割分担により対応可能な事項である。

以上より、望景亭における宿泊用途の導入については、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と評価できる。

(3) 周辺エリアにおける回遊動線の有効性（エリアビジョン検証）

エリアビジョン検討において整理した「周辺エリアにおける回遊動線」については、本実

験を通じて一定の有効性が確認された。

宿泊とまち探検を組み合わせたプログラムにより、参加者は周辺の歴史資源や景観を含めた滞在を体験し、回遊行動が満足度向上に寄与することが確認された。

一方で、本実験は特定ルートでの検証にとどまるものであり、面的なエリアビジョンとしての検証には至っていない。

したがって、今回の成果は「線としての回遊動線の有効性を確認した段階」と位置づけられ、今後は面的な展開へと発展させていく必要がある。

(4) 運営面における成果と課題の把握

本実験では、地元企業が寝具提供や飲食提供、送迎等に参画し、実際の運営動線や搬入ルート、段取りを確認することができた。これにより、事業化を想定した際の具体的なオペレーション上の論点が可視化された点は大きな成果である。

また、子どもたちの事故やけが、文化財の破損等は発生せず、安全管理体制が一定程度機能したことも確認できた。

一方で、以下の課題も明らかとなった。

- 廊下と室内の寒暖差が大きく、季節に応じた空調・断熱対策が必要
- 小学生に対して、文化財保護の観点を踏まえた利用ルールの共有が十分でなかった
- 実証実験全体の記録・アーカイブが体系的でなかった
- 文化財を宿泊用途として活用する意義について、保護者や地域住民への説明・共有が十分でなかった
- 入浴施設への送迎時間の見積りが不十分で、運営上の時間管理に課題が残った

これらは、単なる検討段階では顕在化しにくい実務的課題であり、実証を行ったことで初めて具体化した論点である。

(5) 飲食・設備・建築面に関する示唆

今回の実験では、文化財建築内での調理や火気使用に関し、消防や保健所等への確認を行いながら実施した。その結果、実費相当以内の実証であれば法的問題は生じないことが確認できた。

一方で、本格的な宿泊事業化を想定した場合には、以下の検討が不可欠であることが明らかとなった。

- 調理の可否および衛生管理体制の整理
- 火気使用範囲の明確化
- 搬入動線・バックヤード動線の整備
- 設備更新と文化財保全の両立

また、民間事業者からは、単なる飲食提供にとどまらず、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があった。これは、飲食を「消費」ではなく「体験」として設計することの重要性を示している。

(6) 今後の課題と展望

①. 宿泊の事業化に向けた検討課題

文化財建築での宿泊は高付加価値化が可能である一方、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となる。

特に、

- 小規模・高単価型か
- 1棟貸し型か
- 市の貸館用途との複合型が可能か

といった方向性の整理が今後の論点である。

②. 地域との関係構築

文化財を「泊まる・使う」体験として活用する意義について、地域住民との丁寧な合意形成が不可欠である。本実験はその第一歩となったが、継続的な説明・意見交換の場を設ける必要がある。

③. 建築・管理面での対応

寒暖差対策、安全動線、夜間管理体制など、運営に即した建築的検討が必要である。また、文化財としての保存と利活用を両立させる管理指針の明文化が求められる。

本社会実験により、望景亭は「保存する文化財」から「体験価値を生み出す文化財」へと展開し得る可能性が確認された。

宿泊ニーズは一定程度存在し、満足度も高い一方で、事業化に向けては運営設計、地域連携、設備対応など多面的な検討が必要であることが明らかとなった。

本実験で得られた知見は、今後の宿泊活用モデルの具体化に向けた基礎資料として活用するものである。

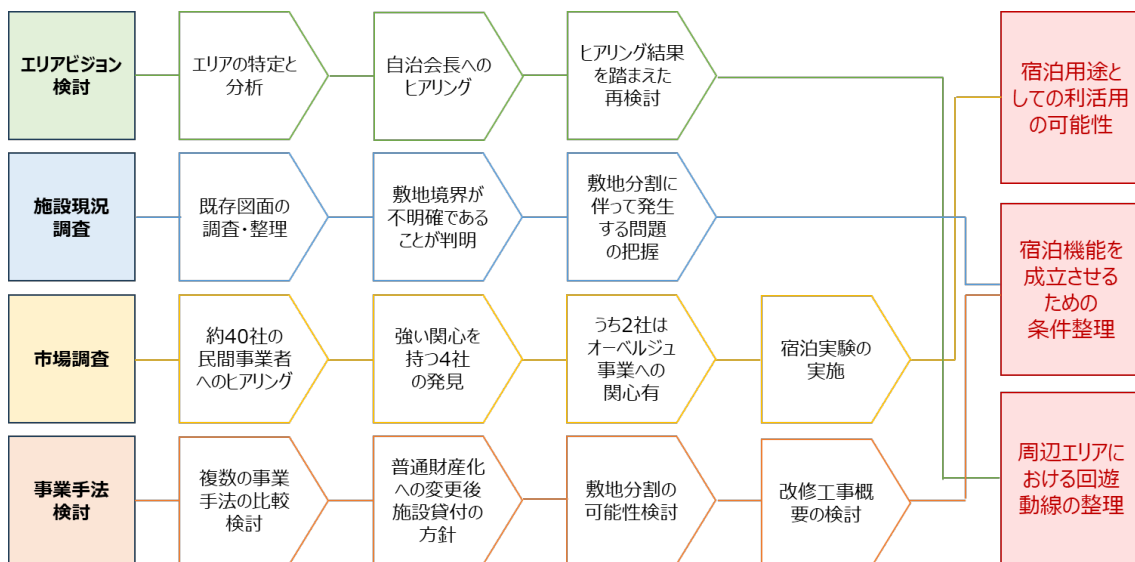


図表 2-60 参加者記念撮影

3章. 事業化の方向性

本章では、第2章で整理した調査・検討結果を踏まえ、対象施設の活用用途方針について整理する。

市場調査・施設現況調査・エリアビジョン検討の結果を踏まえ、またそれらの社会実験を通した検証結果を総合的に勘案し、持続可能性、公共性、事業採算性等の観点から事業化の方向性を導き出した。



図表 3-1 検討結果に至るプロセス

3-1. 対象施設の活用用途方針

第2章「2-2.市場調査」において報告したように、宿泊や飲食などの複数の業種の企業37社にヒアリングを実施し、うち5社から具体的な興味・関心が示された。その活用のアイデアは、1.オーベルジュ、2.インバウンド向け中長期滞在施設、3.一棟貸の宿泊施設、であり、特にオーベルジュについては、複数の事業者から長期契約を前提とした運営の意向が示された。

また、第2章「2-5.社会実験」において報告したように、オーベルジュとしての活用に興味・関心を示した企業による宿泊と飲食の実証実験結果としては、オペレーション上に大きな問題はないという報告であり、オーベルジュとしての活用についての実現可能性は高いと判断した。

そもそも姫路市としては、富裕層をターゲットとした高級宿泊施設が不足し、その経済効果を取りこぼしていると考えており、また飲食機能を持たせることにより地域住民を含む幅広いターゲットを対象とすることも考え合わせ、望景亭をオーベルジュとして利活用することを、活用用途の方針として優先的に検討することが決定された。

3-2. 活用用途方針を実現するための課題

第2章「2-3.施設現況調査」において報告したように、オーベルジュとしての活用を実現するために、下記の課題を解決する必要があることが明らかとなった。

- ① 用途変更を行うための敷地分割の設定
- ② 用途変更及び敷地分割に伴う法適合工事
- ③ 事業の自由度を確保するための財産区分の変更
- ④ 姫路市による耐震工事の実施

①について、第2章「2-3.施設現況調査」において、姫路文学館との敷地一体のままでの宿泊・飲食としての活用の可能性を示したが、その場合に必要となる、管理・運営の一体性を担保する運用ストーリーの構築は困難であり、また、姫路文学館と敷地分割しないことによって必然的に望景亭の財産区分は姫路文学館と同じ行政財産のままとなることから、事業の自由度は制限される。その場合、興味・関心を示した企業の意向からは大きく外れることが予想されるため、敷地分割を優先的に検討することが決定された。

②の法適合工事については、第2章「2-5.社会実験」において報告したように、オーベルジュとしての活用には大きく障害となることがないことが確認された。

③の財産区分の変更については、現状、望景亭は姫路文学館と一体の行政財産として位置付けられているが、民間事業者への貸付による利活用を前提とする場合、普通財産へ変更する必要がある。しかしながら、敷地を一体のままとした場合、姫路文学館と望景亭を同一の財産区分で管理する必要があることから、管財上の制約が大きく、民間事業者による柔軟な運営や投資判断の妨げとなる可能性がある。そのため、望景亭の利活用にあたっては、敷地分割を行った上で普通財産として整理し、貸付を可能とすることにより、事業の自由度を確保することが重要である。

④の耐震工事の実施については、姫路市の意向として耐震工事は市負担で実施する方向が示されている。法令上、必ずしも耐震補強が義務付けられている建物ではない場合であっても、有事の際の道義的責任を踏まえ、民間事業者へ貸し付ける場合は耐震補強の実施が望ましいとの考えである。これに伴い、設計および工事に必要な予算の確保が、姫路市における重要課題となっている。

3-3. 活用の効果を高めるための施策

第2章「2-4.エリアビジョン検討」において報告したように、望景亭の宿泊客が周辺の街歩きを楽しむことができるコンテンツとしての男山三社の神事・イベントとの連携提案や、好古園に訪れる観光客に姫路文学館・望景亭まで足を延ばしてもらいやすくなるための周辺エリアにおける回遊動線の検討を実施した。今後は、具体的な男山三社との連携方法の検討や、回遊動線の一部として想定した、千姫の小径の演出方法やその実施主体の検討が必要となる。

これらの施策は、第2章「2-5.社会実験」において報告したように、望景亭の宿泊客にと

って周辺の街歩きのコンテンツとしては有効であることが確認された。また、自治会長へのヒアリング結果としては概ね好評であったといえるが、今後はより多くの地域住民の声を様々な形で聴取し、姫路城の来場者が姫路文学館・望景亭を含む姫路城西エリアにも周遊し、周辺経済への効果をさらに高める施策を検討する必要がある。

3-4. 事業化の方向性

以上の方針、課題、施策を踏まえ、事業化としては以下の方向性を当面の方針とすることとなった。

姫路市による耐震化及び長寿命化工事を実施したうえで、敷地を姫路文学館から切り離し、宿泊及び飲食への用途変更を行う。

また、海外富裕層を誘引するサービスが提供できる自由な運営を可能とするため、財産区分としては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本施設を賃借し、事業に必要な内装及び設備工事を実施したうえで、オーベルジュなどの用途で運営する。

さらに、姫路城及び好古園を訪れる観光客に姫路文学館・望景亭まで周遊してもらうために、千姫の小径と城西 12 号線を観光コンテンツ化する施策を講じる。

今後は上記を事業化の方向性とし、必要な対応を実施していくこととした。

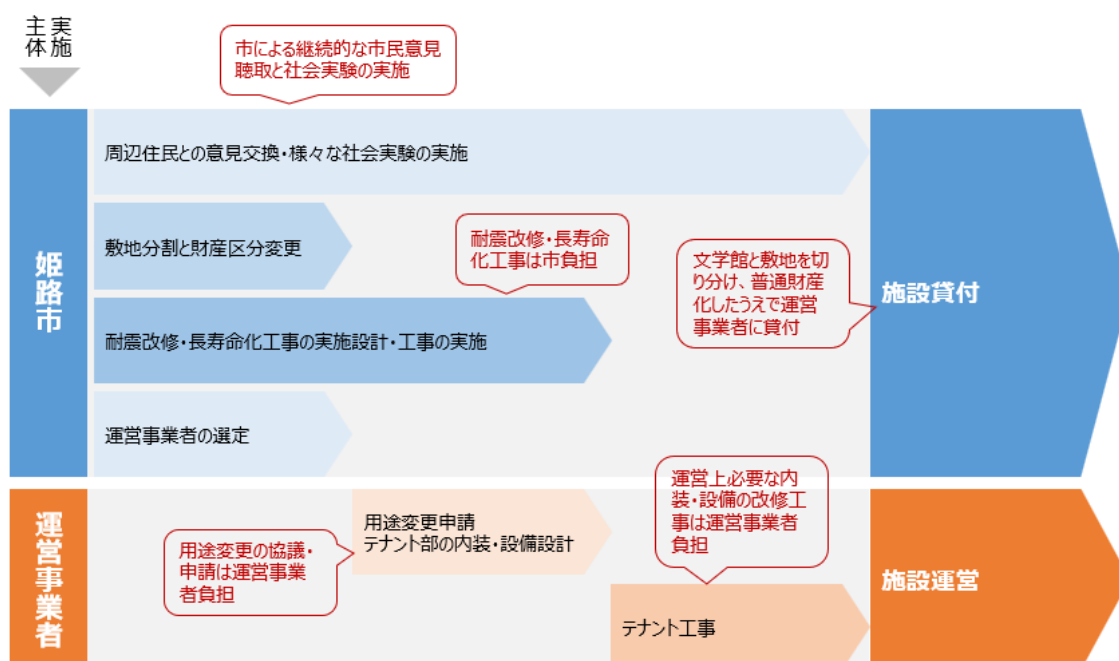
4章. 今後の進め方

本章では、本調査結果を踏まえた今後の事業化に向けた進め方について整理する。

具体的には、想定スケジュール、事業化に向けた準備事項、制度面・財務面・組織体制面での課題及び留意点を明らかにし、円滑な事業推進に向けた条件を提示する。

4-1. 事業化に向けたスケジュール案の検討

第 3 章において報告した事業化の方向性に沿い、姫路市と運営事業者のそれぞれについて、下記のプロセスを進めることとした。



図表 4-2 事業化に向けたスケジュール案 1

[illegible]

図表 4-2 事業化に向けたスケジュール案 2

4-2.事業推進にあたっての条件・課題等

今後の事業推進にあたっては、これまでの市場調査、施設現況調査、エリアビジョン検討および社会実験の結果を踏まえ、事業化の方向性自体は一定程度整理されたものの、実現に向けて具体化すべき課題が残されている。

以下に、現時点での主な課題と、その背景および今後検討が必要な理由を整理する。

(1) 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

これらの課題は、施設の利活用方針が従来の「文学館附属施設としての利用」から「宿泊機能を含む民間活用」へと転換することに伴い、従来の管理・運用前提では整理しきれない論点が生じていることに起因するものである。

特に、敷地分割および財産区分の変更については、これまでの検討において必要性は確認されているものの、行政財産から普通財産への変更や、文学館との一体管理の解消に伴う管財・運営上の影響について、庁内関係部署間での最終的な合意には至っていない。このため、事業スキームや貸付条件の具体化を進める上での前提条件が確定していない状況にある。

また、社会実験や自治会ヒアリングを通じて、地域活動との連携の重要性は認識されているが、行政としてどの程度関与するのか、また事業者にどのような役割を求めるのかといった基本方針の整理が十分ではない。そのため、地域連携を前提とした持続可能な運営モデルを構築する上で、庁内としての統一的な方針決定が必要である。

(2) 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

周辺住民との関係については、これまでのヒアリングにより、望景亭単体での宿泊機能導入に対しては一定の理解が得られている一方で、住宅地における観光客の増加に対する懸念も明らかとなっている。

特に、「観光客の受入れは否定しないが、日常生活への影響には配慮が必要」といった意見が多く見られたことから、来訪者の動線や滞在範囲、時間帯のコントロールなど、具体的な運用ルールを検討が不可欠である。しかしながら、現時点では自治会長レベルでの意見把握にとどまっており、広く周辺住民全体の合意形成には至っていない。

また、男山三社の神事や地域イベント、さらには「千姫の小径」のような地域資源との

連携についても、活用の方向性は示されているものの、具体的な役割分担や実施方法についての協議はこれからの段階である。

これらは、事業化後の運営に直結する重要な要素であり、地域との関係性構築が不十分なままでは、持続的な事業運営に支障をきたす可能性がある。そのため、今後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がある。

(3) 運営事業者について

- ・ 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

運営事業者に関しては、サウンディング調査や社会実験を通じて、望景亭の活用に関心を示す事業者の存在や、想定される事業内容の方向性は一定程度把握されている。

しかしながら、前述のとおり、敷地分割や財産区分といった前提条件が確定していないことから、事業スキームやリスク分担、収益構造といった具体的な条件整理には至っていない。このため、事業者選定や公募条件の設定に必要な情報が十分に整っていない状況にある。

また、社会実験においては一部の民間事業者と連携を行ったものの、継続的な関係構築や、事業化に向けた具体的な検討体制の構築には至っていない。特に、事業開始までの準備期間において、どのように事業者候補と連携し、検討を深めていくかについては明確な枠組みが必要である。

さらに、これらの検討を進めるためには、市として一定の予算措置や体制整備が求められるが、その具体化についても今後の検討課題である。

4-3. 他団体へ横展開可能な取組のポイント

本調査で得られた知見は、歴史的建築物や公的不動産の利活用を検討する他団体にも適用可能である。特に以下の3点は、事業化の確度を高めるうえで重要である。

(1) 早期の運営・管理事業候補者の確保

事業スキームや整備内容の検討は、運営主体の意向や事業性を前提に進めることが不可欠である。そのため、構想段階から可能な限り多くの民間事業者にサウンディングを実施し、参入意向や成立条件を把握することが重要である。早期に有望な運営事業候補者を確保することで、検討の前提が具体化し、事業化に向けた議論が実践的かつ精緻になる。

(2) 社会実験や市民参加の企画検討と実施

事業内容の説明にとどまらず、社会実験や市民参加型の取り組みを通じて具体的なアクションを行うことは、周辺住民の理解醸成と合意形成を促進するうえで有効である。加えて、運営事業候補者との役割分担や運営オペレーションの検証にも資する。

さらに、特定事業者との協議が具体化する段階においても、社会実験は事業化を急ぐ民間事業者の関心を維持し、プロジェクトへの継続的な関与を促す効果がある。

(3) 庁内協議を推進するための工事概要の早期検討

各種調査や計画策定、予算確保を円滑に進めるには、工事概要を早期に整理することが不可欠である。そのため、建築・設備・文化財改修・法令等の専門知見を有する関係事業者と連携し、横断的な検討体制を構築することが求められる。

工事概要を早期に明確化することは、施設の財産区分の整理や理事者の意向確認など、利活用方針の前提となる重要事項の迅速な意思決定を促す点でも有効である。

以上

参考資料

民間事業者サウンディングリスト

No.	会社名	実施日	議事メモ	可能性
A 宿泊事業者				
姫路市内				
1	宿泊事業者 (市内)1	8/4	興味があるため詳しい資料が欲しい。 ⇒資料送付後、連絡なし。	△
2	宿泊事業者 (市内)2	10/1 10/17	(10/1) - 対面ヒアリングより、宿泊事業について興味ありとの回答。借地・借家については問題ないが、収益をあげられる家賃設定となるかが懸念とのこと。 - 周辺民泊業は180日の日数制限が十分に埋まる予約状況であることから、望景亭についてもそれぐらいの魅力は感じられるとのこと。例えば、応接のみを切り離して貸館を継続した場合、宿泊と合わせた統括事業者であっても対応は可能。自社でやっている家賃管理やテナント企画も可能性あり。 (10/17) - 望景亭見学済み。 - 非常に興味があり、是非参画したいとのこと。一棟貸しもしくはオーベルジュ的な宿泊をやりたい。風呂は増築をする。 - 定期借家契約で問題はないが、賃料が高額だと難しい。 - 事業開始が3年後とかになると先のこと過ぎて事業計画が立てづらい。できるだけ早く事業開始したい。	◎
市外（古民家利活用実績あり）				
1	宿泊事業者 (市外)1	7/18	- 立地や建物自体は良い条件だが、規模が小さい。 - 市が土地建物所有のままで利用権だけの場合、当社では難しい。 - 当社以外に古民家改修で運営されている事業者と組まれるのが良いかもしれません。 - 分散型ホテルとする場合でも、1プロジェクトとして、20-30部屋+パブリック区画(ダイニング・フロント・BOH・温浴エリア等)程度は収支のために必要。 - フロント機能を置いた建物から客室まで徒歩10分以内で移動できる必要あり。	×
2	宿泊事業者 (市外)2	8/15	- R6年度のサウンディングに参加した。その際に、宿泊・ウェディングでの可能性について回答済み。具体的な検討を進める際に協力すると伝えていた。 - 望景亭だけでの活用は収益性では厳しい。	○

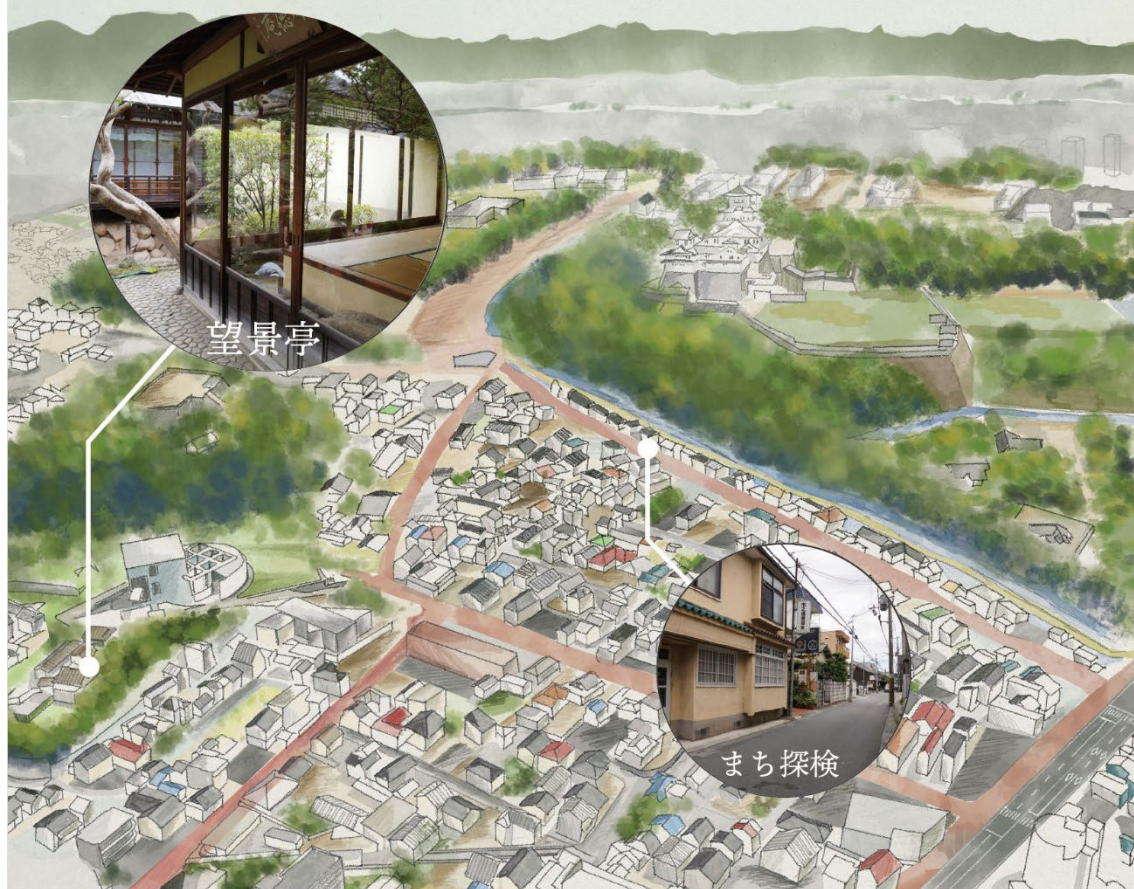
3	宿泊事業者 (市外)3	8/8	- 運営については手探り中であり、リスクが大きい ため協力は難しい - 弊社では基本的には直接の運営はされず、地域の 運営者、運営会社を育てる方向で活動をされてい る。上手くいかない場合に自社で運営をする場合 もある、とのこと。 - 前職で開発していた古民家改修ホテルをいくつか 運営されている宿泊事業者(全国)2 が、古民家など の文化財の活用に興味を持たれるかもしれない。	×
4	宿泊事業者 (市外)4	8/26	事業内容を説明。追加サウンディング予定。 ⇒資料送付後、連絡なし。	△
5	宿泊事業者 (市外)5	9/5 9/12	(9/5) - 素敵な建物ではあるが、宿泊施設となると規模感 が小さい印象のため、今回は見送りとさせていた だきたい。 ⇒婚礼施設であれば、この規模感でも検討できる 可能性あり。歴史的な価値がある建物を利活用に ついては、積極的に検討したい。 (9/12) - WD の部署でも確認したが、今回は検討が難しい 状況。	×
6	宿泊事業者 (市外)6	9/9 9/16	(9/9) - 担当部署にて検討中 (9/16) - 大変魅力的な計画ではあるが、今回は見送らせて いただきたい。	×
7	宿泊事業者 (市外)7	9/30	現在、弊社にも視察をはじめ多くのご依頼をいた だいている状況のため、まずは一度、弊社施設を ご覧いただきその上でご判断いただきたい。	△
B 飲食関連				
1	飲食関連 (市内)1	9/12	詳細な資料を送付してほしい旨の連絡あり。 ⇒資料送付後、連絡なし。	△
4	飲食関連 (市外)2	9/2	- 土地・建物を所有できず、出口で売却の可能性が ない場合は事業展開しない。 - 姫路で事業展開をしていけば可能性はあるが範疇 のエリアではない。 - エリアとして飲食店の顧客となる人口が少なく拡 張性が低い。	×
5	飲食関連 (市外)3	10/6	- 姫路エリアは活動範囲外だが興味がある。オー ベルジュ(飲食メインの宿泊)。 - ランニングを抑えられれば投資は可能。金額によ っては耐震工事も可能だが家賃設定を低くしてほ しい。 - 賃貸でも OK、契約年数は長い方が良い。	◎

C その他				
1	不動産事業者 (市外)1	9/2	- 町家に興味がある。空き家を活用し、インバウンドのデジタルノマドのための中長期滞在施設としたい。 ⇒デジタルノマドはファミリーで転々とされており、日本の文化や教育に興味がある。自分の家間隔での滞在。シニア層を現地採用しコンシェルジュにできないかと考えている。白浜町では保育園留学を進めている。	○
2	不動産事業者 (市外)2	9/11	- 京都で町家をリノベーションした宿泊施設を運営中。 ⇒運営者が興味あるかもしれないので紹介する。 ⇒その後連絡なし。	×
3	建築関連 事業者(市外)	9/26	■自社類似施設について - サブリースで自社が借りている。家賃 600 万/月。 - ハイブランドのVIP 向けサロンや社内研修会で利用。場所貸し 300 万/日。 - 月 2 回程度しか貸し出さない(稼働率 20%)ことで高付加価値を持たせている。 - 一般利用はなし。自主事業としてアートフェアーやコンサート等をする際にチケット代をとって公開する場合はある。 ■望景亭の可能性について - ウェディングの 2 次会。アセットを持たずに 2 次会をアレンジしている会社がある。 - ビジネスサロン、企業のオフィス - 宿泊を高単価で運営する場合、同じ場所で低価格での貸館利用を行うのは難しいと考えられる。	×
4	ブライダル 事業者(市外)	11/17	- 宿泊・フォト・ウェディングで興味あり。 - 施設見学をしてからになるが、宿泊の 1 棟貸しでの可能性がありそうである。インバウンドもしくは国内アッパー層向けとし、4～6 名で 50 万～で検討ができそうである。 - 婚礼施設としては規模が小さい。(ミニマム 60 人入れる必要あり) - 所有権は欲しいがマストではない。PPP/PFI も新築では実績あるため問題なし。定期借家契約でも問題なし。 - 事業期間は長い方が良い。20 年以上を希望。 - 新築での宿泊実績はあるが、既存改修でははじめて。 - 今後、文化財等の既存施設の活用を検討していきたい。	◎

※サウンディングリストは、37 社中で回答のあった 18 社のみ記載

【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緒に考えてみませんか？



【対象】

小学校3～6年生の児童

【定員】

10名程度

【その他】

チューター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。

ご登録後、主催者より誓約書等の書類をメールにてお送りします。内容をご確認のうえ、署名・ご返信をお願いいたします。

【持ち物】

□着替（1泊2日分）

□下着・靴下（1泊につき1組）

□パジャマ（または寝間着）

□タオル（汗拭き・入浴用など）

□ハンカチ・ティッシュ

□洗面用具（歯ブラシなど）

□筆記用具

□帽子（任意）

□雨具（折りたたみ傘/カッパ）

□保険に関する書類

※詳細は追ってご連絡させていただきます

【場所】

望景亭（兵庫県姫路市南八代町2-10）



【お問い合わせ】

Mail
urban.design.lab.104@gmail.com

プログラム

Day1

12:00

望景亭集合 + 受付

13:00

①望景亭見学

14:00

②まち探検

15:00

地域のみなさんや親御さんへの望景亭の見学をこの時間に行います

16:00

③まち探検
プレゼン作業

17:00

18:00

④厨房で調理
(おにぎり + 豚汁)

19:00

夕食

20:00

21:00

お風呂
フリー (大学生と遊ぶ)

22:00

Day2

8:00

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

12:00

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・濱本八治郎の別荘として、大正5年から13年の歳月をかけてつくられた建築物。居住地として利用された格式高い建物です。現在は40畳の広々とした和室と茶室(雄徳庵)、四季折々の表情を見せる美しい日本庭園が残ります。そんな日本建築をじっくり見学します。

② まち探検



子供たちが探検中、地域のみなさんへの望景邸見学会を行います

③ まち探検プレゼン作業



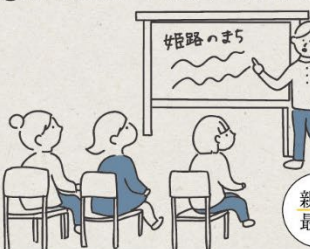
まち探検で感じたこと・気づいたことをまとめ、発表資料を作成する

④ 夕食をつくろう



厨房で一緒調理をし、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



チューターとして参加する
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

親御さんも参加OK
最終の発表もぜひ見に来てください★

※画像はイメージです

※会場内では、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等に露出/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

リスク対応書類

■ 宿泊実証実験_主催者責任対策指針

望景亭 宿泊実証実験 主催者責任および対策指針

1. 法的責任の全体像

主催者（委託実施主体）は、実証宿泊の安全と適法性を確保するため、以下の5つの責任区分に基づき、予防的・対応的措置を講じる必要がある。

区分	内容	根拠法令・指針
(1) 安全配慮義務	宿泊者の生命・身体・財産を危険にさらさない義務	国家賠償法第2条
(2) 施設管理責任	建物や設備の欠陥による損害への責任	民法第717条（工作物責任）
(3) 行政法令遵守	消防法・建築基準法・文化財保護法等の遵守	各法令
(4) 事故発生時の対応責任	事故発生時の報告・説明・公表義務	行政手続法・情報公開条例
(5) 個人情報保護	宿泊モニターの個人情報の適正管理	個人情報保護法・市条例

2. 各責任と具体的対策

(1) 安全配慮義務

- 宿泊者に対して事前に安全説明会を実施する。
- 夜間常駐スタッフを配置し、避難誘導および緊急対応を担当する。
- 宿泊者と主催者の間で誓約書・同意書（免責含む）を交わす。
- 応急救護セット・AED 設置場所を明示する。

(2) 施設管理責任

- 建築士・消防職員による事前安全点検を実施する。
- 仮設照明・転倒防止措置を講じる（可逆的対応）。
- 施設所有者賠償責任保険に加入する。

(3) 行政法令遵守

- 宿泊料を徴収せず、研究・文化的実証事業として整理する。
- 建築指導課：用途変更不要の確認を行う。
- 消防署：仮設消火器・火災警報器・誘導灯等の代替措置を協議する。
- 文化財課：軽微現状変更許可不要の確認を行う。

(4) 事故発生時の対応責任

- 緊急連絡体制（消防・救急・市危機管理室）を文書化する。
- 事故時は迅速に関係部局へ報告する。
- ヒヤリハット報告書を作成し、再発防止策を明示する。

(5) 個人情報・プライバシー保護

- 募集時に個人情報の取り扱いを明示する。
- 撮影・公開は本人同意書を取得する。
- データは市の情報セキュリティ規程に基づき保管する。

3. 保険・契約関係の整理

- 賠償責任保険（宿泊者への人身・物損事故対応）
- 施設所有者賠償責任保険（建物欠陥事故対応）
- 参加者傷害保険（モニター自身の事故補償）
- 実証事業契約書（非営業・研究目的・責任範囲を明示）

4. 作成推奨文書・書式の整理

- ① 実証実験概要書（目的・日程・参加者・安全対策）
- ② リスク評価表・点検チェックリスト
- ③ 宿泊者用誓約書／同意書
- ④ 緊急連絡網・事故時対応マニュアル

5. 結論

主催者は、安全配慮義務と施設管理責任を中心に、消防・保健所・姫路文学館の各主管課と連携し、法令遵守・事故対応・情報管理を含む総合的な安全管理体制を整備する必要がある。特に、消防・保健所・建築指導課との協議内容を文書で残し、事故発生時の連絡・報告体制を明文化することが重要である。

■ 宿泊誓約書

望景亭 宿泊実証実験 宿泊者誓約書・同意書（子供用）

本誓約書は、2025 年 12 月 6 日（土）～7 日（日）に実施される「望景亭 宿泊実証実験」に参加するにあたり、安全の確保と文化財保護の観点から、参加者および保護者が遵守すべき事項を定めるものです。

1. 宿泊概要

- ・ 宿泊場所 : 姫路市『望景亭』
- ・ 実施主体 : 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
- ・ 宿泊日程 : 2025 年 12 月 6 日（土）～7 日（日）
- ・ 宿泊者 : 周辺地域の子供たち

2. 誓約事項

- (1) 主催者および引率者の指示に従い、安全な行動をとります。
- (2) 文化財建造物である望景亭の設備・調度品には手を触れず、破損・汚損をしないよう注意します。
- (3) 火気・飲食物の持ち込みは行いません。
- (4) 体調に異常がある場合は速やかにスタッフへ報告します。
- (5) 宿泊中に撮影された写真・映像が、実証報告・広報・研究発表に使用されることに同意します。
- (6) 主催者は、安全管理に万全を期しますが、不可抗力による事故や体調変化等については責任を問いません。

3. 個人情報の取扱い

参加者および保護者の氏名・連絡先等の個人情報は、本実証実験の安全管理および報告書作成の目的にのみ使用し、その他の目的には利用しません。

4. 署名欄

【参加児童】

氏名：

年齡：

歲

住所：

【保護者】

氏名：

(自署)

電話番号：

緊急連絡先（携帯等）：

【宿泊責任者】

関西大学 ○○○○

【副宿泊責任者】

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社 ○○○○

【主催者連絡先】

関西大学 都市設計研究室

(Tel : 00-0000-0000/E-mail : 0000@gmail.com)

■ 安全点検チェックリスト

望景亭 宿泊実証実験 安全点検チェックリスト

本チェックリストは、2025 年 12 月 6 日（土）～7 日（日）に実施される「望景亭 宿泊実証実験」において、宿泊開始前に安全・衛生・文化財保全の観点から施設の状態を確認し、宿泊者の安全を確保することを目的とする。

点検項目	確認内容	確認結果（✓／×）・備考
建物外周	外構・アプローチに段差・障害物がないか、照明は十分か。	※安全配慮必要 ・水盤周りに手摺及び照明がなく、暗くなる時間帯の転落の恐れがあるため、夜間当ルートを渡る際に、灯籠・ランタン等での明るさ確保や、渡る際に監視員の配置等の安全確保が必要。 ・庭については、日本庭園のため、飛び石等があるため、夜間の出入りを禁止するなどの安全配慮が必要。
玄関・出入口	扉の開閉は円滑か、施錠が確実に作動するか。	✓ 問題なし
避難経路	避難経路の障害物除去、仮設誘導灯・蓄電ランプの設置確認。	✓ 問題なし 避難経路図玄関にあり。 誘導灯、非常用照明確認済み
居室・寝具	床面の滑り・段差・突起がないか、寝具配置に余裕があるか。	寝具：✓ 問題なし 居室段差※安全配慮必要 ・居室からの動線上や、廊下から居室の動線上に敷居等の段差あり。夜間時は歩行の際に、フットライト等の安全配慮が必要。
照明・電気設備	延長コード・コンセント等の過負荷や損傷がないか。	✓ 問題なし

火気・暖房機器	火気設備の安全状況を確認。 電気ストーブ類の使用無。	✓ 問題なし • 厨房での火気使用は持ち込みの カセットコンロを使用、 暖房器具はエアコンにて対応
消火器・火災警報器	仮設消火器・火災警報器が設置され、 作動確認済か。	✓ 問題なし 設置場所について確認済み
トイレ・洗面設備	衛生状態良好か、転倒防止マット等を 設置済か。	✓ 問題なし • 当日は文学館側にてスリッパを 用意
非常時連絡手段	携帯電話・トランシーバー等の通信手段 が確保されているか。	✓ 問題なし
夜間常駐体制	スタッフ配置計画、巡回経路・時間の確 認。	✓ 問題なし
文化財保全	立入禁止区域・展示物保護措置が実 施されているか。	※安全配慮必要 • 初めのガイダンスの際に、触っては いけないものや、館内は走らない ことなどの注意を必須とする。 特に、ふすまやガラス、調 度品などに注意が必要。
天候・自然災害対策	天候・警報を確認、避難場所を明確化 しているか。	✓ 問題なし(12/3 予報時点) • 姫路市立城乾小学校、姫路市 立城乾中学校、城乾市民センタ ーが対象

点検実施日：2025 年 11 月 12 日（水） 点検者： ○○○○

【実施主体・共催者連絡先】

関西大学 都市設計研究室 ○○○○

(Tel：00-0000-0000／E-mail：0000@gmail.com)

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社 ○○○○

(Tel：000-0000-0000 ／E-mail：0000@hankyu-cm.jp)

■ 緊急連絡リスト・事故時対応マニュアル

望景亭 宿泊実証実験

緊急連絡リスト・事故時対応マニュアル

本マニュアルは、2025年12月6日（土）～7日（日）に実施される「望景亭 宿泊実証実験」において、宿泊中に事故・火災・体調不良等の緊急事態が発生した場合に備え、主催者および関係者の迅速かつ的確な対応を図ることを目的とする。

1. 緊急連絡リスト

区分	氏名・所属	連絡先
宿泊責任者	関西大学 ○○ ○○	Tel : 000-0000-0000 E-mail : 0000@kansai-u.ac.jp
副宿泊責任者	阪急コンストラクション・マネジメント株式会社 ○○ ○○	Tel : 000-0000-0000 E-mail : 0000@hankyu-cm.jp
夜間常駐スタッフ	○○ ○○ ○○ ○○ ○○ ○○ ○○ ○○ (学生) ○○ ○○ (学生) ○○ ○○ (学生) ○○ ○○ (学生)	000-0000-0000 000-0000-0000 000-0000-0000 000-0000-0000 000-0000-0000 000-0000-0000 000-0000-0000
消防	姫路市消防局	119
救急	姫路赤十字病院	079-294-2251
警察	姫路警察署	110
姫路市担当課	姫路文学館総務課 ○○ ○○ ○○ ○○	079-293-8228 望景亭内管理室 内線 (222)

2. 事故・体調不良発生時の対応手順

- (1) 発生直後、夜間常駐スタッフは安全確保を最優先し、宿泊者を避難誘導または安静確保。
- (2) 状況を確認の上、宿泊責任者（〇〇・〇〇）へ速やかに報告。
- (3) 必要に応じて 119 番通報（消防・救急）または 110 番通報（警察）を行う。
- (4) 姫路文学館へ連絡し、状況を共有。
- (5) 保護者・関係者へ連絡を行う。
- (6) 応急対応後、事故内容・時刻・対応経過を「事故報告書」に記録。

3. 火災・災害発生時の対応

- (1) 火災を発見した場合は「火事です！」と大声で周知し、初期消火を試みる。
- (2) 火元が拡大する恐れがある場合、即座に 119 番通報し、宿泊者を屋外へ避難誘導。
- (3) 避難時は集合場所（望景亭正門前広場）に集まり、人数を確認。
- (4) 消防隊到着後、状況を報告し指示に従う。
- (5) 安全が確認されるまで建物内に立ち入らない。

〈役割分担〉

通報役	: 〇〇 〇〇
避難誘導役	: 〇〇 〇〇
初期消火役	: 〇〇 〇〇

4. 事故・緊急時報告

事故・体調不良・火災等の発生時は、別紙「事故報告書（実施報告書内）」に、発生時刻・場所・対応者・状況・処置内容を記録し、主催者および姫路市へ提出する。

【宿泊責任者】

関西大学 〇〇 〇〇

【副宿泊責任者】

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社 〇〇 〇〇

【主催者連絡先】

関西大学 都市設計研究室

(Tel : 00-0000-0000 / E-mail : 0000@gmail.com)

■ リスク評価表

望景亭 宿泊実証実験 リスク評価表

本リスク評価表は、2025年12月6日（土）～7日（日）に実施される「望景亭 宿泊実証実験」において、想定されるリスクを抽出し、その発生可能性と影響度を評価した上で、適切な予防・対応措置を講じるためのものである。

想定リスク	発生可能性	影響度	主な対策・対応措置
転倒・滑倒事故 （夜間・段差等）	中	中～大	・ 宿泊前に全動線を点検し、照明・滑り止めを仮設。 ・ 夜間常駐スタッフが巡回し、懐中電灯を携行。
火災・煙発生	低	大	・ 火気使用禁止を徹底し、コンセント・電気機器を事前確認。 ・ 消火器・火災報知器を仮設し、避難経路を明示。
体調不良・発熱等	中	中	・ 宿泊前に体調確認を実施。 ・ 夜間スタッフが常時対応し、必要に応じて救急要請。
文化財・建物の損傷	低	中	・ 立入禁止区域を明示し、調度品には接触禁止を周知。 ・ 宿泊者に文化財保護の説明を実施。
外部侵入・不審者対応	低	大	・ 夜間は玄関を施錠し、スタッフが定期巡回。 ・ 緊急時は消防・警察へ通報。
停電・設備故障	低	中	・ 懐中電灯・蓄電ランプを準備。 ・ 電気設備の事前点検を実施。
風雨・地震等の自然災害	低	大	・ 実施前に天候・警報を確認し、安全確保困難時は中止判断。 ・ 避難場所を事前に設定（姫路市職員と連携）。

評価基準：

- ・ 発生可能性（高・中・低）
- ・ 影響度（大＝生命・文化財に重大影響、中＝一時的損害、小＝軽微）

【宿泊責任者】

関西大学 ○○ ○○ 印

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社 ○○ ○○ 印

【主催者連絡先】

関西大学 木下研究室 (Tel／E-mail)

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社 (Tel／E-mail)