

③ 姫路城周辺での休憩施設整備について

1 目的

姫路城と姫路城周辺の施設を結び付け、周遊性を向上させ、エリア全体の魅力をアップさせることを目的として、姫路城周辺での休憩施設を整備するもの。

2 休憩施設の機能

姫路城周辺の各種施設と姫路城を結び付け周遊性を向上させるとともに、更に魅力をアップするような機能が休憩所に求められている。

- (1) 姫路城の景観を楽しむ機能
- (2) 飲食等を楽しむ機能
- (3) 情報発信機能

3 基本的な考え方

姫路城周辺で休憩施設を整備するにあたり、周遊性の結節機能を高めることを条件に、姫路城の世界遺産としての価値を守りつつ、景観等に配慮するとともに、地下遺構など文化財の本質的価値を損なわない形での整備手法を検討する。

(1) 休憩施設の位置

特別史跡姫路城跡整備基本計画の中曲輪内の整備の方針の中で、周遊性の確保として、「休憩所などの便益施設を整備することにより周遊の結節機能を高める。」としており、姫路城跡中曲輪施設整備方針では、「休憩施設等の整備に当たっては、姫路城の南側と北東側とを結ぶ回遊動線（特に姫路城の東側ルート）の強化に資するよう位置を検討する。」としている。そのため、結節機能を持つ美術館周辺を候補とする。

(2) 整備手法

地下遺構及び景観に配慮することなどから、文化財部門等と円滑に協議を進めるため、休憩施設の建物については、DBO方式など民間の力を最大限活用することを検討する。

(3) 休憩施設のイメージ図



4 サウンディング市場調査の結果 【別紙3参照】

令和元年11月に「市場性・採算性の有無」「有効な整備手法」「施設整備の条件や課題」などの様々な可能性や問題点を調査・把握するため、サウンディング市場調査（14事業者）を実施した。

【調査結果】

- 休憩所の機能（飲食・情報発信）だけでは人が来ない。
- 現在想定している計画では採算性の確保は難しい。
- PARK-PFI等の事業手法で(姫路城周辺の)一帯整備・運営ができれば採算がとれる。
- 城の東への動線、インフラ（舗装、サイン看板等）の整備が必要。
- 休憩所だけでなく周辺の整備が必要。

5 検討内容

サウンディング市場調査の結果を踏まえ、整備に係る前提条件や課題の整理などを検討し基本構想を策定する。

【基本構想策定内容】

- 事業内容
- 事業スキーム
- 整備手法
- スケジュール
- 概算事業費

姫路城東側休憩施設整備に関するサウンディング型市場調査【調査結果】

姫路城東側休憩施設を整備するにあたり、市場性・採算性の有無、有効な整備手法、整備することによる効果など、様々な可能性や問題点を調査・把握するため、民間事業者との“対話”を通じて、アイデアや意見等を調査する「サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）」を実施しましたので、その結果を公表します。

1 実施経過

日 程	内 容
令和元年 9月30日(月)	実施要領の公表
令和元年 9月30日(月)～10月31日(木)	サウンディングの参加受付
令和元年11月11日(月)～11月27日(水)	サウンディングの実施

2 参加事業者

14事業者

3 調査内容

- ▶ 市場性、採算性の有無
- ▶ 運営方法、自主事業のアイデア、運営事業者の要件等
- ▶ 施設整備の条件と課題
- ▶ その他のエリア全体の魅力アップのアイデア
- ▶ 法令等の制約による懸念事項

4 結果概要

対 話 項 目	対 話 内 容
市場性、採算性の有無	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 休憩所の機能（飲食・情報発信）だけでは人が来ない、採算性の確保は困難。 ▶ 施設の賃料等に影響されるため、現時点で採算の目安はつかない。 ▶ PARK-PFI等の事業手法で（姫路城周辺の）一帯整備・運営ができれば採算がとれる。
事業手法（建設方式、運営方法）	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 公設民営方式の方が参入しやすい。 ▶ 指定管理ではなく、賃貸の方が運営しやすい。
施設整備の条件、課題、法令等の制約などの懸念事項	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 城の東への動線、インフラ（舗装、サイン看板等）の整備が必要。 ▶ 休憩所だけではなく周辺の整備が必要。 ▶ 事業者が建物を建設するにはリスクが大きい。 ▶ 繁忙期と閑散期の差が激しいため、繁忙期に合わせた人員配置を

	<p>行くと、閑散期が過剰配置になってしまう。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 駐車場の一定時間無料が必要。
<p>事業に対するアイデア、提案(周遊性の向上、城周辺と市での滞在時間延長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 姫路城の東からの入出城が可能となれば、入城者などをターゲットにできる。 ▶ 美術館、博物館、動物園等の周辺施設と連携したスタンプラリーや統一テーマのイベントなどで人を誘導する。 ▶ ジョギングや散歩等一般の公園利用者や近隣にある学校、病院利用者、地元住民などで集客すれば採算性も有利になり、賑わいもできるので観光客も呼び込める。 ▶ 魅力アップには①景観②宿③体験④食⑤土産が必要。 ▶ コト消費+周遊+体験の組み合わせがポイント。 ▶ “滞留する場”ではなく、“拠点となる場”を整備しなければならない。 <p><飲食について></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 地域の良いモノが当たり前になってしまっており、良いところを見失っている。 ※ “姫路らしさ”(観光客だけでなく、地元にも愛される店でなければ失敗する) ※ 観光客も姫路おでんを食べられる店、日本酒を試飲しながら購入できる店が意外と少ない ※ 発酵醸造物(酒、味噌等)が昔から発展継続していることは凄いこと(連携必須) ▶ ワンランク上の食事ができる飲食店の導入。(観光客の客層は富裕層が多いのでは) ▶ バーベキュー店舗等を整備できれば、集客向上を図れる。(火気の使用可であれば) <p><体験型イベント等について></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 体験型(忍者カフェ、忍者コスプレ、華道茶道等)が必要。 ▶ スポーツイベント(ランニングステーション、ロッククライミング等)の実施。 ▶ ランニングステーションにより、城周辺のランナーをターゲットにしたい。 ※ 少数であるが観光客もランニングを目的に利用することに期待

- ▶ ナイトランなどがあれば宿泊客も増やせる。

<休憩所以外の施設・設備>

- ▶ 休憩所前にループバスの停留所を設置。
- ▶ チケットセンター（周遊パス）を設置。
- ▶ サイクルポートのキーステーション化。
- ▶ 園内をセグウェイ、自転車の乗車可能に。
- ▶ 姫山駐車場が大型バスも駐車できるように改修し、バスガイドに口コミで情報発信してもらおうと効果が高い。
- ▶ 大手門駐車場、姫山駐車場の駐車料金が、3時間まで600円・3時間～24時間900円に設定されており、3時間までに帰ろうという心理がはたらくため、滞在時間が短い。滞在時間が長くなるよう、駐車料金の設定を工夫してみてもどうか。
- ▶ バス停をあえて遠い位置に移転させ、人の流れを意図的に変えてみては。

<連携>

- ▶ 書写山との連携強化。（直通バス[発着所の設置+チケット販売]）
- ▶ 姫路の観光のためには、施設を建設するより、既にある魅力のあるコンテンツ（野里、材木町）を活かした方が効果的。
- ▶ 他の施設（他都市の店舗）からの広報により利用客を増やす。

<その他>

- ▶ 滞在時間に合わせたツアーの企画。（60分コース etc）

※ 敢えて天守閣に行かないという視点もあり

- ▶ 古地図+現地図の活用。（他社サービスとのコラボ）
- ▶ 姫路城観光客が利用するには認知期間が必要。
- ▶ 観光客の3割が外国人という状況を踏まえると「和テイスト」がマッチする。

<p>事業期間（希望、最短）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ カフェのオーナー（特に個人事業者）はすぐに撤退できるというのが強み。事業期間はなるべく短い方が喜ばれる。 ▶ その都度検討にはなるが、5～10年程度。 ▶ 10年が望ましい。 ▶ 最低でも10年。 ▶ 事業者が整備（建設）するなら10年は必要、賃貸借であれば7.8年希望。 ▶ 長い方が良いが、20年（大阪城公園）は長すぎる。 <p>※ コスト的にリスクが生じる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 事業者が建物建設⇒20年、最低15年。運営のみ⇒1000万円投資で5年以上。（内装等、投資額による） <p>※ 飲食機能の内容による。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 公設の場合は10年希望。事業借地の場合は20年希望。 ▶ 一般的には事業借地の場合は20年、公設の場合は10年。 <p>※ 事業内容や初期投資費用により異なる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 最低5年～10年の契約期間は必要。（結果はすぐにでない） ▶ 3～5年程度。（基本構想・計画・コンセプトづくり） <p>※ ゴール設定→施策（アプローチ方法）→どのような建物・機能が必要なのか整理→施設整備→情報発信</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 公設（指定管理）5年。
<p>飲食店の必要な面積</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 100㎡（厨房含む）50席確保、200㎡超えると管理が厳しい。 ▶ 200㎡の場合100席を予定。個人事業主では大きい。 ▶ 200㎡あれば問題ない。65席＋テラス席で採算性が図れる。 ▶ 最低200㎡以上。 ▶ 平屋建て200㎡ではできることが限られる。
<p>文化庁との事前協議に必要なため委託作成する、外観、内装等のデザインを基に設計、施工することは可能か</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 可能。 ▶ 市側で文化庁と協議の上、基本設計を策定し、工事は民間発注にしてもらう方が望ましい。
<p>事業参画の意向</p>	<p><単独機能のみ参画可能></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 整備場所が姫路城（観光地、名所）であるので参画意向はある。（調査は必要）

	<p><条件付きで参画可能></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 姫路公園（姫路城含む）全体で PARK-PFI（エリア全体の整備）を導入する場合は参画したい。 <p><条件が合わなければ参画不可能></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 休憩所だけの整備であれば参画できない。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 要検討。
質問事項	<p>Q: 景観の規制、制限はあるか。</p> <p>A: 外観、景観等は文化庁の規制があります。また地下の遺構等の関係であまり強度な建物は建てられません。</p> <p>Q: 動物園の今後は。</p> <p>A: 移転、縮小、廃止など動物園あり方を検討しています。</p> <p>Q: 火気使用は可能か</p> <p>A: 店内での火気使用は可能です。</p> <p>Q: 姫路城を東から入出城することは可能か</p> <p>A: 検討中です。</p> <p>Q: インフラ等の整備はできていますか。</p> <p>A: 電気、下水道等の整備はできていません。</p>