

# 旧アイランドハウスいえしま荘の利活用に関するサウンディング型市場調査

## 【調査結果】

旧アイランドハウスいえしま荘の利活用を図るにあたり、参画意向、市場性・採算性、事業コンセプト、スケジュール、地域コンテンツの活用方法などの様々な問題点や可能性を調査・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7年11月12日(水)           | 実施要領の公表          |
| 令和7年11月12日(水)～12月5日(金)  | サウンディングの参加受付     |
| 令和7年12月15日(月)～12月24日(水) | サウンディング・現地見学会の実施 |

### 2 参加事業者

8事業者

(宿泊業3社、不動産業1社、観光業1社、レジャー施設運営業1社、PPP1社、福祉事業1社)

### 3 主な調査内容

- ▶ 参画意向
- ▶ 市場性・採算性
- ▶ 事業コンセプト・事業内容・ターゲット
- ▶ 既存建物の活用有無
- ▶ 事業スケジュール（事業者募集期間、リニューアル期間、リニューアルオープン時期等）
- ▶ 地域コンテンツの活用可能性（アクティビティ、地産地消等）
- ▶ 地域貢献策（地元雇用、地域連携等）
- ▶ その他、姫路市に求める条件

### 4 結果概要

| 対 話 項 目 | 対 話 内 容  |
|---------|--|
| ① 参画意向  | <ul style="list-style-type: none"><li>・参加意向あり（5社）</li><li>・参加意向なし（2社）</li><li>・未定（1社）</li><li>・事業者募集に向けて検討を進めている段階</li><li>・参画の意向はあるが、条件やスキーム次第で判断</li><li>・事業期間は10年以上（できれば30年以上）を希望</li><li>・貸付期間10年～30年の間で考える</li><li>・賃貸期間は5～30年の幅がある</li><li>・期間は10年以上がマスト、期間を提案できるほうがよい</li></ul> |

| 対話項目                 | 対話内容   |
|----------------------|--|
|                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸条件や施設改修状況詳細な条件が決まれば検討</li> <li>・事業の立ち上げは難しいと考えている</li> <li>・自治体や地元との事業協力は検討可能</li> <li>・大手企業との連携は現状考えていない</li> <li>・スモールスタートで段階的に考えたい</li> <li>・PFI方式や指定管理の形態を想定している</li> <li>・投資分の回収には2～3年では難しいと考える</li> <li>・共同企業体としては実績が少なく、自社のみで運営</li> </ul>  |
| ② 市場性・採算性            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然豊かで島の魅力は高いと感じている</li> <li>・インバウンドや関西圏居住者をターゲットにリピーター獲得を目指す</li> <li>・映えスポット作り、努力次第でプロモーション効果が期待できる</li> <li>・島の自然や魅力を生かした観光資源としての潜在性は高いと認識</li> <li>・宿泊施設とした場合、どの市場をターゲットにするかを考えていく必要がある</li> <li>・インバウンドをどこまで取り入れるか検討</li> <li>・高付加価値路線を堅持し、阪神間を中心に展開</li> <li>・平日は高齢者ターゲット、休日は団体をターゲットとし、合宿等の誘致も検討</li> <li>・家島は、姫路城に次ぐ新しい観光地となることを目指していかないと、と考えている</li> <li>・スポーツの拠点として活性化できる可能性がある</li> <li>・国内展開、スポーツ関連グッズの物流やイベント開催の可能性を考慮している</li> <li>・交通インフラやアクセスに課題もあるため、収益化には工夫が必要</li> <li>・現状では採算を取るのには難しいと考えている</li> <li>・利益は単価×人数－経費で、人数期待が難しいため単価を上げる必要あり</li> <li>・家島で投資するより、都会の方が魅力的と考える人がほとんど</li> <li>・港から遠い、送迎に課題がある</li> <li>・今までと同じやり方では同じ結果になると考えていて、新たな工夫や施策が必要と考える</li> <li>・体験型施設や地域資源の活用を通じて、活性化と収益の確保を目指す</li> <li>・シーズンにより稼げる時と稼げない時があり、稼げるときに稼ぐ必要がある</li> </ul> |
| ③ 事業コンセプト・事業内容・ターゲット | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然や地域資源を生かした観光・交流拠点を想定</li> <li>・地域の景観を活かした観光やアウトドア、セミナー利用を検討</li> <li>・都会で疲れた子どもや、学校へ行けない子どもの寮としての転用はあり</li> <li>・介護、老人福祉施設としての転用はあり</li> <li>・家島B&amp;G海洋センターのプールや体育館を貸し切って、合宿を考えられる</li> <li>・観光と地域活性化を目的とし、インバウンド、産業観光、野外活動、セミ</li> </ul>  |

| 対 話 項 目             | 対 話 内 容   |
|---------------------|---|
|                     | <p>ナー利用等、多様なターゲットを想定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高台の立地や海への景観を生かしたアウトドア</li> <li>・観光客にとって違和感が生じないか、観光地より産業地のイメージを強く感じた</li> <li>・インバウンドを検討</li> <li>・高付加価値の宿泊・交流拠点とし、平日は高齢者層、休日は団体や合宿利用を想定</li> <li>・繁忙期以外は家島B&amp;G海洋センターを中心としたアウトドアや地域交流も推進</li> <li>・ヘリポートを利用して、外国人向けに姫路城と家島をヘリコプターでのアクセスで食事提供する</li> <li>・自費負担の宿泊型老人ホームの運営も検討</li> <li>・建物については介護サービスの必要な高齢者も利用できる民泊を検討</li> <li>・スポーツの普及とスポーツ業界での施設の利用促進</li> <li>・合宿や短期・長期利用を段階的に進める</li> <li>・観光客や地域住民、スポーツ愛好者をターゲットに含める</li> <li>・地域の活性化を目的とし、宿泊のほか、集会施設としての使用もあり。体験型の施設を中心としたコンセプト</li> <li>・ロケーションを活用できるものがあればよい</li> <li>・体験型観光（釣り・漁業体験、文化・歴史体験、SUP等海洋スポーツ体験）を提供できないか考えている</li> </ul> |
| <p>④ 既存建物の活用の有無</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物はある程度管理されているが設備に老朽化等の制約がある</li> <li>・既存建物は活かしづらく、眺望の良い整備を優先したい。撤去して更地にし、新たに簡易な施設を整備する方がよい</li> <li>・市が更地に整備するのであれば、契約締結から事業開始まで1年あれば可能</li> <li>・現状の施設のまま活用できなくはないが、空調設備や電気設備、ボイラー・水道配管などの改修・修繕は市で行ってほしい</li> <li>・既存建物を利用したいが、長期スパンとなると別途検討、加えて老朽化による多額の設備改修が今後の検討課題で、市にも改修や活用への支援や協力を求めたい</li> <li>・既存建物は使えないこともないが、大浴場は不要、またボイラー配管やトイレなどの設備整備が必要で時間と費用を要する</li> <li>・既存のまま活用できなくはないが、大広間は今の時代のニーズに合っていないので、客室などに整備すべき</li> <li>・建物の有無について、どのような形で参加するかは条件や段取りも考慮して考えていく</li> <li>・既設建物は、全館ではなく使える部分を活用したい</li> <li>・既存建物の間取りが時代に合わなくなっているので、必要に応じて部分的な活用、改修も検討したい</li> </ul>                                     |

| 対話項目  | 対話内容  |
|---|---|
| <p>⑤ 事業スケジュール（事業者募集期間、リニューアル期間、リニューアルオープン時期等）</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案書の作成には2か月程度必要</li> <li>・ 募集から提案まで2～3か月</li> <li>・ 募集期間は、3か月くらいあれば足りるが、1.5か月では厳しい</li> <li>・ 契約から開業まで1年程度を想定</li> <li>・ 契約から開業までに、設計と工事を含め約2年を想定</li> <li>・ 契約から開業までの期間や準備コストは多めに見込む必要がある</li> <li>・ 最低2か月の工事期間を想定</li> <li>・ 賃貸期間もこれから考える</li> <li>・ 具体的な募集期間やリニューアル期間、オープン時期についての情報は条件次第</li> <li>・ 準備コストや工期は離島・高台のため長めに見込む必要がある</li> <li>・ 社会情勢やコスト高騰も配慮</li> <li>・ 客室の改修は約半年</li> <li>・ ボイラーの製作も約半年</li> <li>・ 電気工事の申請期間も考慮し、工事の進行状況により変動もあり得る</li> <li>・ 広場にトレーラーハウスを設置し、人流を増やすことも検討</li> <li>・ スモールスタートで段階的に考えたい</li> </ul> |
| <p>⑥ 地域コンテンツの活用可能性（アクティビティ、地産地消等）</p>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 神社等の伝統的な景観や産業を活かした観光やアウトドア、セミナー利用を検討</li> <li>・ 地域の資源やコンテンツを活用できる可能性がある</li> <li>・ 家島B&amp;G海洋センターとの連携</li> <li>・ 地域の自然や景観を生かしたプログラム</li> <li>・ 地域住民の協力やおもてなしの心を取り入れたサービス展開</li> <li>・ 大きな音だしが可能</li> <li>・ 家島の島内にバーベキューができる場所が少ない</li> <li>・ 夕日を見ながらのバーベキューは評価が高い</li> <li>・ 具体的な実現方法は未検討だが、姫路城観光者を呼び込み魚貝類の食事を提供する</li> <li>・ 地元の食事調達（ケータリング）や地域協力を得たい</li> <li>・ 地域の公共施設や観光資源</li> <li>・ 釣り堀や釣りを目的とした団体訪問者など、地域の資源を積極的に活用する</li> <li>・ 合宿よりも観光向きで考えているため、B&amp;Gを観光目的（SUP等海洋スポーツ体験）で活用</li> <li>・ 釣り堀や漁業体験</li> </ul>            |
| <p>⑦ 地域貢献策（地元雇用・地域連携等）</p>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 島内外の協力を得て、地域の持続的な活性化を目指す</li> <li>・ 細やかなサービスやおもてなしを地域住民と連携しながら展開</li> <li>・ 従業員の住み込みや地域おこし協力隊の活用も検討</li> <li>・ 地域おこし協力隊との地域連携も考えられる</li> <li>・ 地元雇用の創出や、学生利用促進、地域資源の活用を通じた貢献は考えられる</li> </ul>  |

| 対話項目                   | 対話内容   |
|------------------------|--|
|                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元雇用ができるかは課題、DX化は考えていく</li> <li>・地元雇用やDX化を推進</li> <li>・地元採用にこだわりながら、人手不足対策も検討</li> <li>・地元雇用も検討している</li> <li>・島内雇用したい</li> <li>・雇用確保が課題</li> <li>・地元雇用の促進を前提とし、高齢者でも意欲のある方は大歓迎と考え、雇用の創出を検討する</li> <li>・地産地消にこだわり、地域振興や連携を重視し地域に貢献</li> <li>・スポーツを小学校などにも案内して、地域の子供や住民に広めたい</li> <li>・公共施設の活用や地域資源の活用を進める</li> <li>・危機管理の観点からも地域と連携した運営を重視する</li> <li>・地元に残りたい若者や高校卒業者を積極的に雇用したい</li> </ul>   |
| <p>⑧ その他、姫路市に求める条件</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の向きが悪いため、周辺樹木により眺望が損なわれている</li> <li>・キューピクルと空調については、修繕を市で行うのが参入の絶対条件</li> <li>・既存施設の改修や活用についての支援や協力</li> <li>・ボイラー等の設備更新支援、照明のLED化や非常灯更新に関する支援を希望</li> <li>・設備修繕の修繕割合を示す資料の提供、エコキュート</li> <li>・施設改修にあたっては市内業者の紹介を望む</li> <li>・アクセスについて、島内の送迎やクルーズ船・貨物船の留め置きなど、交通アクセスの改善・活用</li> <li>・島内の交通アクセスの改善</li> <li>・公共交通やモビリティの導入支援、補助金制度の検討</li> <li>・モビリティ導入</li> <li>・離島のアクセス改善や観光振興団体と連携した観光客層拡大策を期待</li> <li>・ロッカーや荷物預かり場所の整備（姫路港旅客ターミナル再整備予定に合わせて）</li> <li>・地域住民や事業者の協力促進</li> <li>・市や地域の連携・サポートありの事業展開が不可欠</li> <li>・食事については、地元の協力が大前提</li> <li>・地元のおもてなしも必要</li> <li>・地域連帯の方策や契約終了後の原状回復についての記載を要望</li> <li>・賃貸借料の支援や条件緩和も検討してほしい</li> <li>・契約から開業までの賃貸料やスケジュールの詳細記載を望む</li> <li>・賃料については標準的な金額で応じる意向</li> <li>・インバウンド対応や外国人受け入れに関する支援</li> <li>・地域の観光・スポーツ振興への協力を求める</li> <li>・募集時期については、夏場（7・8月）を避けて募集いただければ、応募に向けた対応がしやすい</li> </ul> |

| 対 話 項 目 | 対 話 内 容   |
|---------|---|
|         | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 質疑回答後の期間を多く取ってほしい</li><li>・ 建物と外構は一体的に管理し、指定管理者制度の導入を実施、指定管理料での運営を求める</li></ul> |