

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の実施について

兵庫県 姫路市

令和4年9月21日公表

調査の目的

アイランドハウスいえしま荘（以下「いえしま荘」という。）は、瀬戸内海に浮かぶ家島諸島・家島にある公共の宿泊施設です。家島の高台に位置し、美しい夕日と海の絶景が眺められるほか、とれたての新鮮な魚介類が楽しめます。

いえしま荘は、これまで、多くの市民や来訪者の方々に親しまれてきましたが、築28年が経過し、施設が老朽化しているほか、団体旅行から個人旅行への旅行スタイルの変化などに伴い、利用者数が減少傾向にあり、抜本的な見直しが必要です。

このため、本市では、いえしま荘について、民間事業者の創意工夫を最大限活かした新たな地域活性化を図ることを目的に、民間譲渡の方向で検討しています。

そこで、いえしま荘について、現行の宿泊施設の形態にとどまらず、家島地域の活性化に資する様々な利活用の可能性を調査・把握するため、民間事業者の皆様との“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」を実施します。

〔サウンディング型市場調査による効果〕

- ◆ 民間事業者と対話することにより、民間事業者のアイデア・ノウハウを生かした活用案の検討が可能になります。
- ◆ 民間事業者にとっては、対話を通じて自らのノウハウと創意工夫を一定程度公募内容に反映する可能性があると同時に、事業者公募段階で本市の意図を十分に理解した事業提案が可能になります。

- ◆ 姫路市は、人口約53万人・面積約534km²を有する中核市です。
- ◆ 世界遺産姫路城の高い認知度を活かし、年間約928万人（R1年度）の観光客が訪れる観光都市です。
- ◆ 気候は瀬戸内海気候に属し、年降水量、降水日数ともに比較的少なく、四季を通じて温和な日が多い、自然災害の少ない地域です。



[出典] ふるさと・ひめじプラン2030 姫路市総合計画（一部追加）



姫路城・姫路駅周辺

- ▶ 家島諸島は、姫路市の南西18kmを隔てた瀬戸内海播磨灘の中央に位置し、40余の島々から構成されています。
- ▶ 年間を通じて温暖な気候に恵まれ、**多島美がおりなす風光明媚な景色**が各所で眺められます。
- ▶ 豊かな漁業で知られる播磨灘で行われる漁業は県下有数の水揚げ量を誇り、地元で揚がる**新鮮で豊富な魚介類は絶品**。
- ▶ **本土から海上約30分と近距離**にあることから、手軽に来島でき情緒あふれる漁港風情のなか、散策を楽しむ観光客も多く、「美味しい魚」と「おいしい空気」を満喫できるほか、県指定無形文化財の「家島天神祭り」や「ぼうぜパーロンフェスタ」などイベント等も多数開催されています。





家島地域のことをもっと詳しく知りたい方は



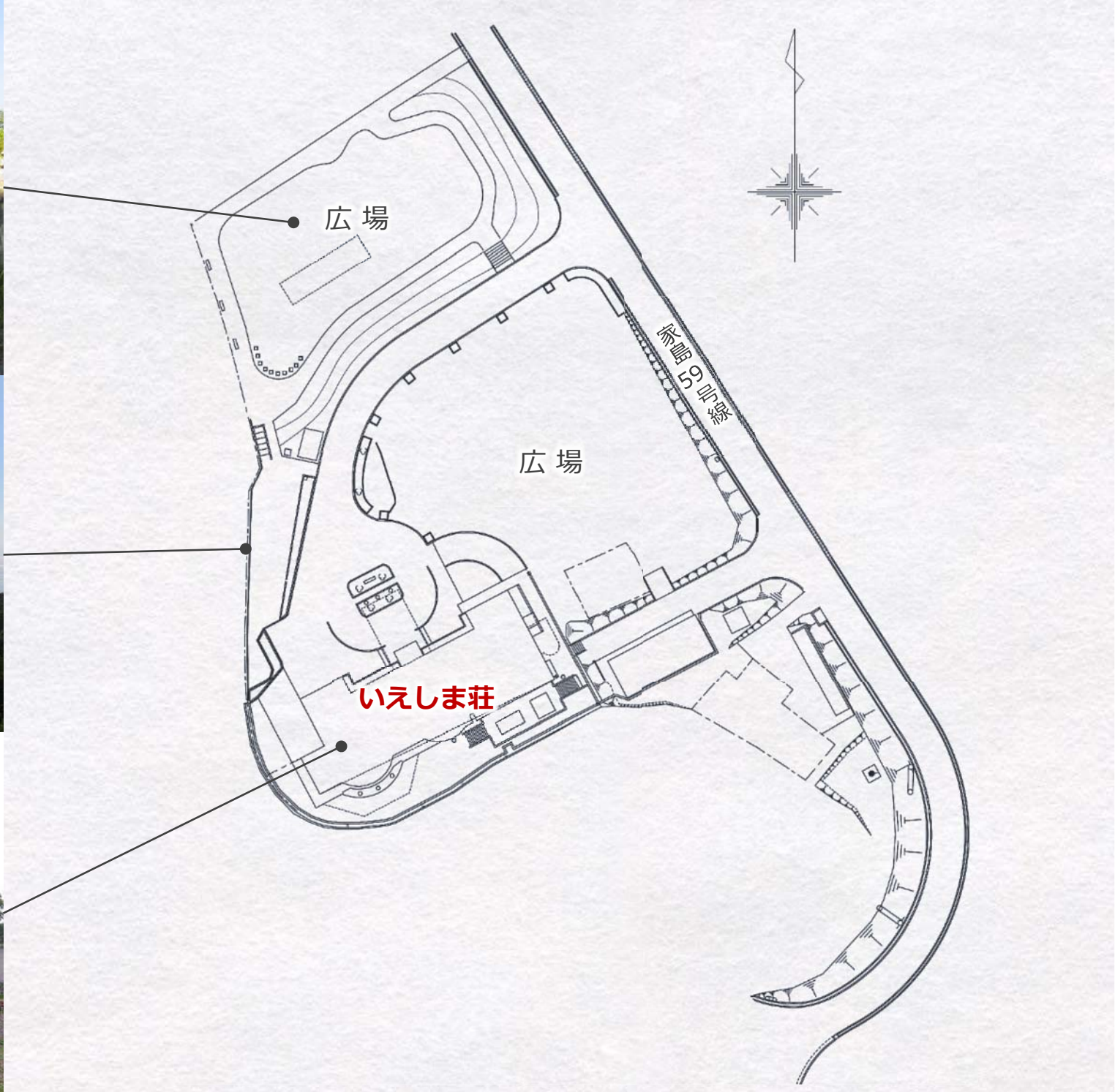
帰りたくなる場所 家島

🔍 検索

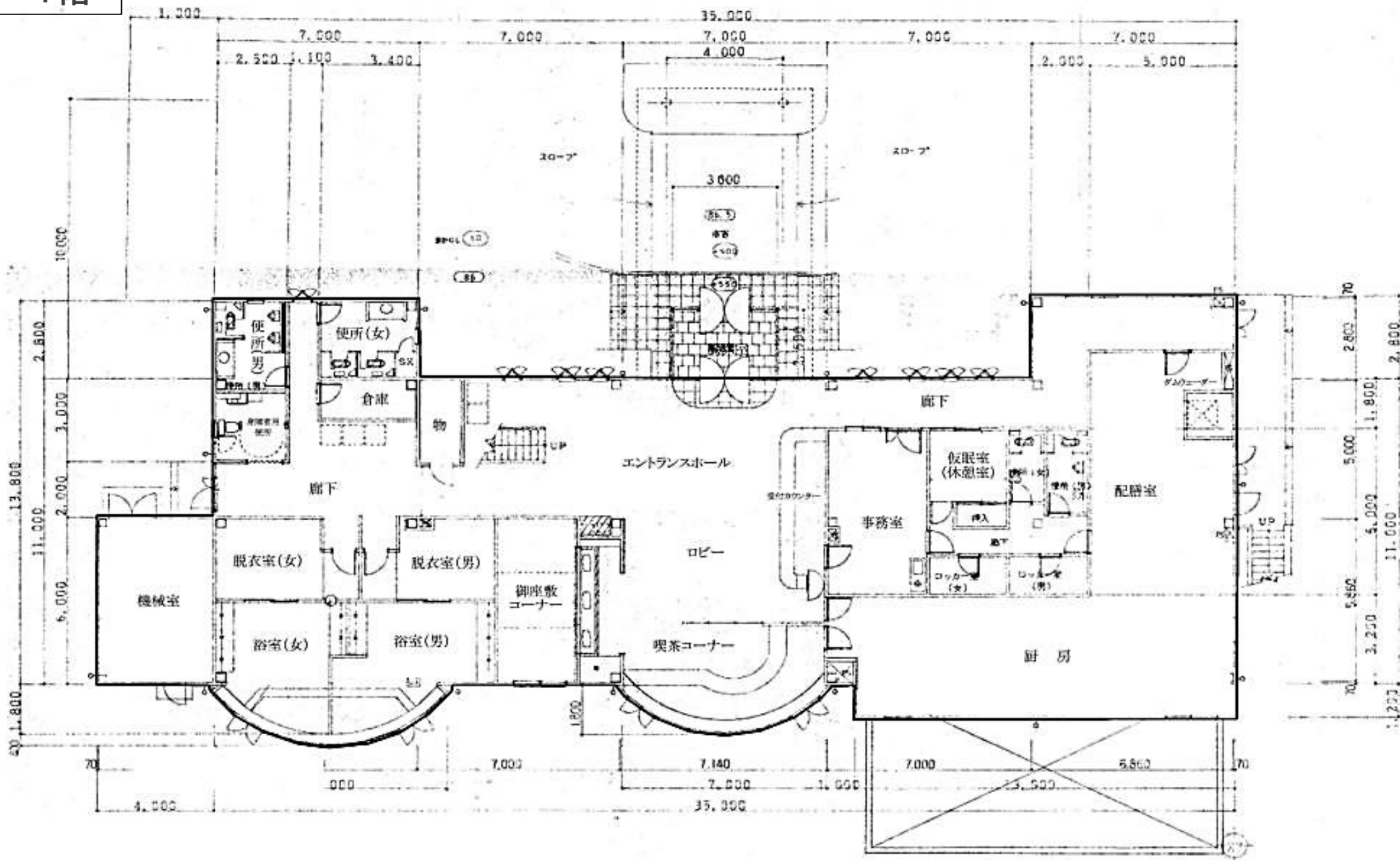
施設名称	アイランドハウスいえしま荘
施設種別	宿泊施設
所在地	兵庫県姫路市家島町真浦1533番地30
開設年月	平成6年4月
設置目的	本市の観光の振興を図り、市民の健康と福祉を増進する
土地の概要	敷地面積：約10,000㎡（市所有） 用途地域：都市計画区域外
建物の概要	<p>建築年：平成5年 構造：鉄骨造 階数：地上2階建 延床面積：941.90㎡</p> <p>施設内容：〔1階〕ホール、喫茶コーナー、座敷コーナー、浴室、更衣室、厨房、事務室等 〔2階〕客室6室（20帖4室、24帖2室）、配膳室等</p> <p>付帯施設：駐車場（施設使用者用）兼倉庫92.96㎡、花壇、広場、東屋、植栽</p> <p>設備改修：平成12年度 浴室改修 平成13年度 ボイラー設置、下水接続 平成26年度 空調・給湯機器・高圧受電設備修理 平成29年度 ろ過装置・トイレ改修工事</p>
供給処理施設の状況	<p>〔電気〕関西電力 〔ガス〕都市ガス非供給地域</p> <p>〔上水道〕姫路市営水道 〔下水道〕姫路市公共下水道 〔電話〕NTT西日本</p>
交通アクセス	<p>JR姫路駅北口より「神姫バス姫路港行き」に乗車し、終点姫路港で下車（約30分）</p> <p>姫路港から高福ライナー、もしくは高速いえしまに乗船し、真浦港で下船（約30分）</p> <p>真浦港からアイランドハウスいえしま荘まで車（約10分）</p>
現在の運営方法	<p>指定管理者制度（公募）</p> <p>指定管理者：(有)おおだて</p> <p>指定期間：平成31年4月1日～令和6年3月31日</p>

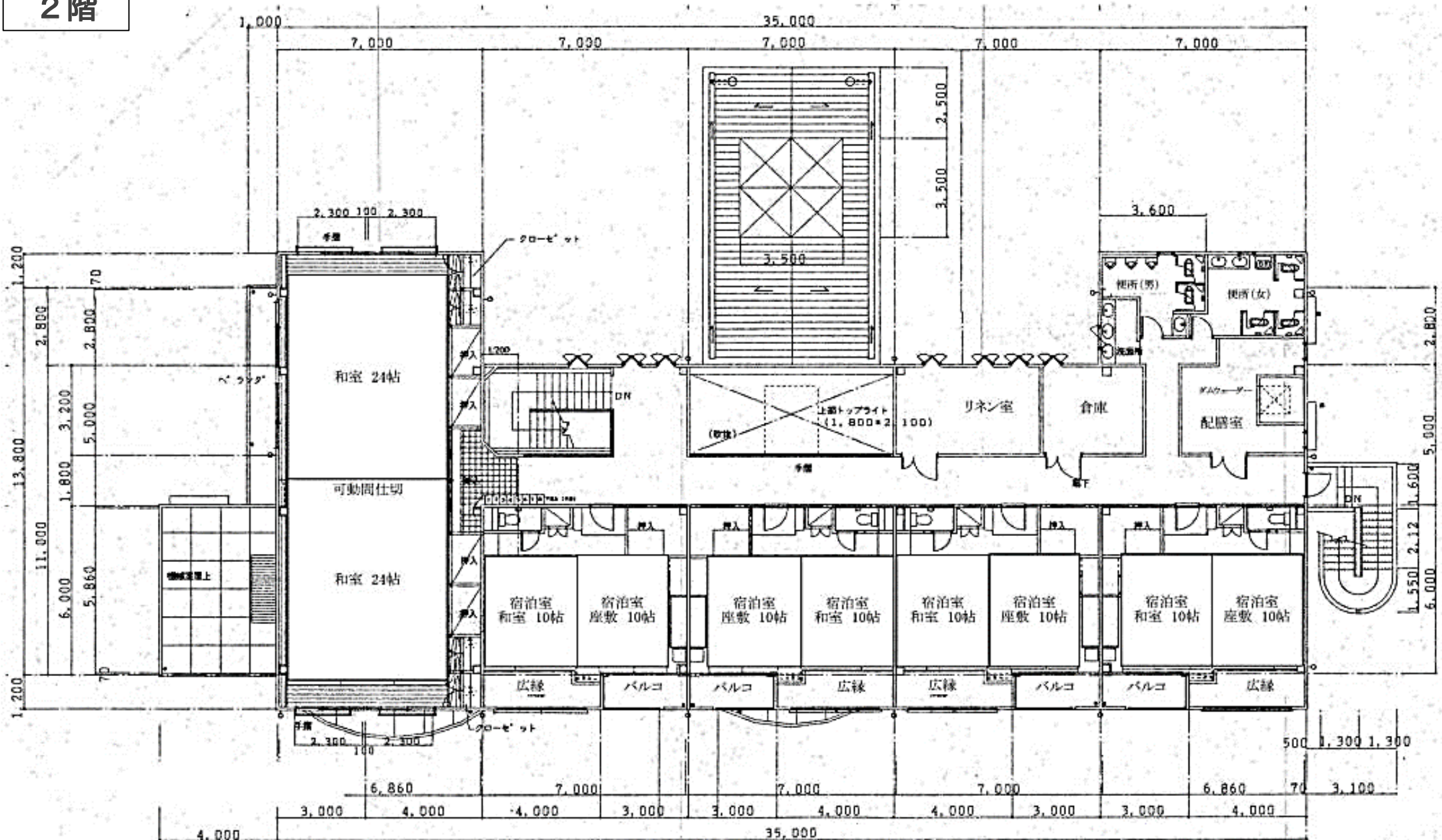


※ 現在、土地の確定作業中のため、敷地範囲は今後変動する場合があります



アイランドハウスいえしま荘 配置図

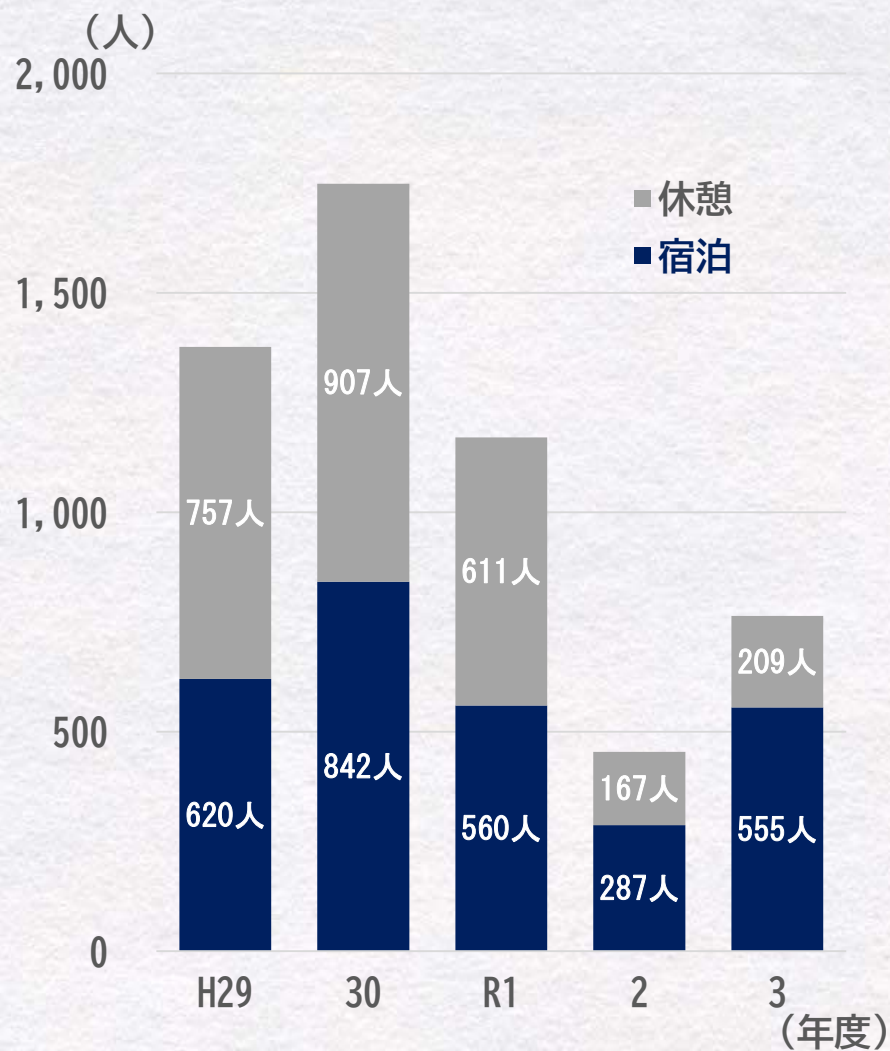






アイランドハウスいえしま荘 内観写真

利用実績



指定管理者収支状況

(単位：千円)

項目		H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
収入	宿泊料金等	2,801	3,945	2,613	1,604	2,665
	自主事業収益	1,882	1,859	361	△1,354	△1,283
	指定管理料	4,858	4,573	5,665	7,845	4,975
	計	9,541	10,377	8,639	8,095	6,357
支出	人件費	2,987	2,928	3,691	4,454	4,402
	事務費	1,041	1,021	1,293	1,820	995
	管理費	4,371	3,799	3,542	4,132	4,100
	計	8,399	7,748	8,526	10,406	9,497
収支		1,142	2,629	113	△2,311	△3,140

利活用の基本的考え方

いえしま荘について、民間事業者の創意工夫を最大限活かした新たな地域活性化を図るため、**民間譲渡（公共施設としての用途を廃止）の方向で検討**しています。

いえしま荘の利活用に当たっては、現行の宿泊施設の形態にとどまらず、来訪者の増加、地域消費の拡大、地産地消、魅力発信、エリア価値向上など**家島地域の活性化が図れるものであれば、自由に提案可能**です。

ただし、次の用途に活用することはできません。

- ▶ 政治的又は宗教的用途
- ▶ 風俗営業等その他これらに類する用途
- ▶ 姫路市暴力団排除条例に規定する暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する用途
- ▶ 公序良俗に反する用途
- ▶ その他、家島地域の活性化にそぐわない用途

また、既存建物の活用有無については、ご意向を伺います。

〔今後のスケジュール（予定）〕

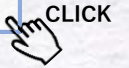
令和4年9月～12月	サウンディング型市場調査
令和5年3月	方針決定

サウンディング・現地見学会

日時

令和4年10月17日(月)～26日(水)
※ 土・日曜日は除く

申込フォーム



申込〆切
10月11日(火)

実施方式

ご希望の実施方式を選択してください

- ▶ **個別現地見学会+サウンディング** (集合場所：家島事務所)
※ 家島事務所までは各自でお越してください。
- ▶ **サウンディングのみ** (場所：姫路市役所)
- ▶ **サウンディングのみ** (Web会議)

対話内容

1. 市場性・採算性
2. 事業コンセプト・事業内容・ターゲット
3. 既存建物の活用有無
4. 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)
5. 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)
6. 地域貢献策 (地元雇用・地域連携等)
7. その他姫路市に求める条件

備考

新型コロナウイルス感染症の影響に伴い、実施内容を変更・中止する場合があります。
変更・中止する場合は、ホームページ、メール等でお知らせします。

サウンディング型市場調査実施要領

対象施設	アイランドハウスいえしま荘
目的	<p>アイランドハウスいえしま荘（以下「いえしま荘」という。）は、瀬戸内海に浮かぶ家島諸島・家島にある公共の宿泊施設です。家島本島の高台に位置し、美しい夕日と海の絶景が眺められるほか、とれたての新鮮な魚介類が楽しめます。</p> <p>いえしま荘は、これまで、多くの市民や来訪者の方々に親しまれてきましたが、築28年が経過し、施設が老朽化しているほか、団体旅行から個人旅行への旅行スタイルの変化などに伴い、利用者数が減少傾向にあり、抜本的な見直しが必要な状況です。</p> <p>このため、本市では、いえしま荘について、民間事業者の創意工夫を最大限活かした新たな地域活性化を図ることを目的に、民間譲渡の方向で検討しています。</p> <p>そこで、いえしま荘について、現行の宿泊施設の形態にとどまらず、家島地域の活性化に資する様々な利活用の可能性を調査・把握するため、民間事業者の皆様との“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」を実施します。</p>
利活用の基本的考え方	<p>いえしま荘の利活用に当たっては、現行の宿泊施設の形態にとどまらず、来訪者の増加、地域消費の拡大、地産地消、魅力発信、エリア価値向上など家島地域の活性化が図れるものであれば、自由に提案可能です。</p> <p>ただし、次の用途に活用することはできません。</p> <p>政治的又は宗教的用途、風俗営業等その他これらに類する用途、姫路市暴力団排除条例に規定する暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する用途、公序良俗に反する用途、その他、家島地域の活性化にそぐわない用途</p> <p>また、既存建物の活用有無については、ご意向を伺います。</p>
対話内容	<ol style="list-style-type: none"> ① 市場性・採算性 ② 事業コンセプト・事業内容・ターゲット ③ 既存建物の活用有無 ④ 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） ⑤ 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） ⑥ 地域貢献策（地元雇用・地域連携等） ⑦ その他姫路市に求める条件

サウンディング型市場調査実施要領

サウンディング	<p>日 時 令和4年10月17日(月)から同月26日(水)まで ※ 土・日曜日は除きます。</p> <p>方 式 ご希望の実施方式を選択してください</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 個別現地見学会+サウンディング (集合場所：家島事務所)▶ サウンディングのみ (場所：姫路市役所)▶ サウンディングのみ (Web会議) <p>申 込 参加を希望される場合は、令和4年10月11日(火)までに、下記の電子申請システムにより申請してください。 https://www.e-hyogo.elg-front.jp/hyogo/uketsuke/form.do?id=1661739280940</p> <p>留意事項 サウンディングに出席する人数は、1事業者につき5人以内としてください。 実施日時及び場所は調整の上、後日、電子メールにてご連絡します。 資料提出は求めませんが、説明のために必要がある場合は、市提出分として5部ご準備ください。 なお、資料の返却はいたしません。</p> <p>そ の 他 新型コロナウイルス感染症の影響に伴い、実施内容を変更・中止する場合があります。 変更・中止する場合は、ホームページ、メール等でお知らせします。</p>
参加資格	<p>事業の実施主体となり得る事業者</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。</p> <ul style="list-style-type: none">● 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定により入札参加資格の制限を受けている者● 参加申込時点で、姫路市登録業者指名停止等措置要綱(昭和62年6月25日制定)第2条又は第3条により指名停止を受けている者● 会社更生法(平成14年法律第154号)又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき更生手続開始又は民事再生手続開始の申立てがなされている者● 暴力団(姫路市暴力団排除条例(平成24年姫路市条例第49号)第2条第1号に規定する暴力団をいう。)又は暴力団員(同条第2号に規定する暴力団員をいう。)である者● 国税、市税を滞納している者

サウンディング型市場調査実施要領

実施結果の公表	<p>サウンディングの実施結果の概要について、令和4年12月頃を目途に本市ホームページでの公表を予定しています。</p> <ul style="list-style-type: none">※ 参加事業者の名称は公表しませんが、業種については公表します。※ 参加事業者のノウハウに配慮し、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。
留意事項	<ul style="list-style-type: none">▶ 説明会及び対面方式で実施するサウンディングについて、新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点から、手洗いなど感染防止対策にご協力いただき、風邪のような症状がある方は参加をお控えください。▶ サウンディング実施後に事業化を検討するに当たり、必要に応じて追加対話（文書照会を含む。）を行うことがありますので、その際にはご協力をお願いします。▶ 今回のサウンディングは、アイランドハウスいえしま荘の利活用を検討するための予備的調査であり、事業内容や事業者を決定するものではありません。そのため、その後の事業者公募の内容が、サウンディングで提案された内容を強く反映された内容であっても、当該提案を行った事業者が選定されるとは限りません。▶ サウンディングへの参加実績は、今後の事業者選定の際に優位性を持つものではありません。▶ 双方の発言は、あくまでもサウンディング時点での想定のものとし、何らの約束をするものではありません。▶ サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
関連資料	<ul style="list-style-type: none">▶ 姫路市入込客数・観光動向調査 https://www.city.himeji.lg.jp/kanko/0000005147.html▶ 家島の情報発信サイト（家島観光事業組合） http://h-ieshima.jp/▶ 家島の観光サイト「帰りたくなる場所 MY HOME ISLAND 家島諸島」（家島諸島都市漁村交流推進協議会） http://h-ieshima.jp/mhi/

問合せ先

〒672-0101 兵庫県姫路市家島町真浦2137番地1

姫路市 市民局 市民生活部 家島事務所（担当：川部・三村）

TEL：079-325-1001

FAX：079-325-2721

URL：<https://www.city.himeji.lg.jp/kanko/0000000020.html>



アクセス

●新幹線でお越しの場合（※時間帯、乗り換え等により所要時間が異なります。）
※令和元年10月現在

●飛行機でお越しの場合

- 関西国際空港:リムジンバス(直通) 2時間
- 大阪(伊丹)空港:リムジンバス(直通) 1時間20分
- 神戸空港:ポートライナー+JR 1時間
- 関西国際空港⇄神戸空港:ベイシタル 40分

【遠方からお越しの場合】

- 新千歳空港から飛行機で神戸空港まで 1時間50分
- 仙台空港から飛行機で伊丹空港まで 1時間10分
- 新潟空港から飛行機で伊丹空港まで 1時間5分
- 那覇空港から飛行機で神戸空港まで 2時間

●お車でお越しの場合

【大阪・神戸方面から】

- 阪神高速 ⇒ 第二神明道路 ⇒ 加古川バイパス ⇒ 姫路バイパス ⇒ 「姫路南」下車
- 中国自動車道 ⇒ 山陽自動車道 ⇒ 「山陽姫路東」下車

【岡山・広島方面から】

- 山陽自動車道 ⇒ 「山陽姫路西」下車

●電車でお越しの場合

【JR新快速】

- 大阪-姫路 1時間
- 神戸/三ノ宮-姫路 40分

【山陽電車】

- 大阪梅田-山陽姫路 1時間40分
- 神戸/神戸三宮-山陽姫路 1時間10分

さいごに（担当者からひとこと）

いえしま荘（家島地域）の二こがオススメ！

絶景のロケーション

いえしま荘は高台にあるため、いえしま荘から望む瀬戸内海は絶景です
特に海と夕日が織りなす雄大な景色は都会の喧騒を忘れさせてくれます

瀬戸内海の採れたての魚介類

タイやタコ、アジなど、年中多くの魚介類が上がります
特に晩秋から冬場にシーズンを迎える家島産ワタリガニや坊勢島産サバは最高の味と定評です

自然を満喫

キャンプ、アウトドア、釣り、海水浴、マリンスポーツなど自然を楽しめます

近くの離島

JR大阪駅から姫路駅まで約1時間、姫路駅からバスと船で約1時間で、気軽に非日常的な島体験ができます

離島で新たな魅力を発掘してみませんか？
参加をお待ちしております！