



室戸岬灯台及び旧 官舎の宿泊事業化 に向けた実証事業

調査検証コース

2025.02.

対象灯台
室戸岬灯台（高知県室戸市）

コンソーシアム名
室戸岬灯台・旧官舎及び周辺敷地利活用共同体

調査・検証方法

- 1 | 室戸岬灯台の基礎調査
- 2 | 仮説①「コンセプト」の検証
- 3 | 仮説②「ホテルサービスとなる地域コンテンツ」の検証
- 4 | 仮説③「モビリティ」の検証
- 5 | 仮説④「運営体制」の検証
- 6 | 仮説⑤「旧官舎の建物としての利用価値・利用可能性」の検証
- 7 | 仮説⑥「客単価と稼働率」の検証

1 | 室戸岬灯台の基礎調査





基礎データ

初点灯	1899年（明治32年）
灯台の高さ	15.4m
灯りの高さ	154.7m
灯質	単閃白光（毎10秒に1閃光）
光達距離	26.5海里（約49km）
レンズ	第一等レンズ（ペアリング式回転機械）
構造	鉄造
形状	円形

ポイント

- ・ 1899年（明治32年）4月1日に初点灯
- ・ 現存する鉄造の灯台として日本で2番目に古い
- ・ 日本で5ヵ所しかない第一等フレネル式レンズを備えた第一等灯
- ・ 光達距離は約49kmと日本一
- ・ 室戸岬の高台に位置し、設置当時は日本一の高所（約145m）に建てられた
- ・ 戦争や台風などで多くの被害を受けたが、灯台の外観は設置当初からほとんど変わることなく残っている
- ・ 灯台の横には当時の灯台守が暮らしていた官舎が現存

室戸岬灯台の歴史

室戸岬灯台は、明治32年（1899年）4月1日に点灯開始以来、改築の記録はなく、明治期の鉄材が120年以上使われている鉄造の灯台である。設置当時は、日本一の高所（約145メートル）に建てられた灯台であった。灯台は本来、雲海や霧などの影響を受けやすいため、最適な高さに設置すべきとされているが、明治37年発行の航路標識管理所作成の写真集「燈臺要覧」には、「室戸岬燈臺は地勢上止むを得ず該位置に建築した」との理由が記されている。建設の記録は、明治32年度の逓信省の「逓信省第十四年報」航路標識工事の報告に、明治30年10月1日起工、明治32年3月25日竣工との記録が見られる。なお、今回の調査において設計者や建築に携わった人物の詳細は分からなかった。

参考文献）令和3年7月5日発行「燈光」



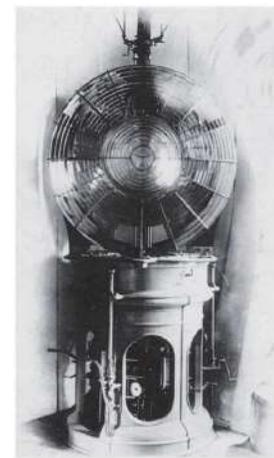
昭和初期（左）と現代（右）の室戸岬灯台の比較
（昭和初期のものは1930年頃の絵葉書から転用）

建設当時の工期は約1年半、工事費は68,293円13銭08厘

（航路標識管理年報 第三年報より）

明治3月24日付けの土陽新聞（高知新聞の前身）の紙面に、室戸岬灯台の取材記事が掲載。臨時便が寄港した現在の室戸岬港から灯台まで、延々と続く蟻の行列の如く、大勢の人達が息を切らしつづら折りの急坂を登り灯台に訪れていたこと、街道沿いには彼岸詣と灯台参観者目当ての露店や見世物まで出て大盛況であったこと、英国製の一等レンズと機械の精巧さに皆が驚嘆していたことなど記事に灯台の詳細な事項が書かれていた。また、蜘蛛の巣の如き英国製蛇の目傘大の凸面鏡と特筆されたチャンスブラザーズ社製の第一等単閃光レンズ（回転機械も含め本邦初採用）や、設置前に撮影された機構の全容は、当時も大きな注目浴び、燈臺要覧に掲載されてた。このレンズにより放たれた光は、海上遙か30海里（約56キロメートル）にも達し、その光達距離は日本一。室戸岬灯台は、設置場所の高さも機械も光達距離もみな日本一で、当時日本最強の灯火を放つ灯台であった。

参考文献）令和3年7月5日発行「燈光」



室戸岬灯台の初代一等
レンズと回転機械（燈臺要覧）



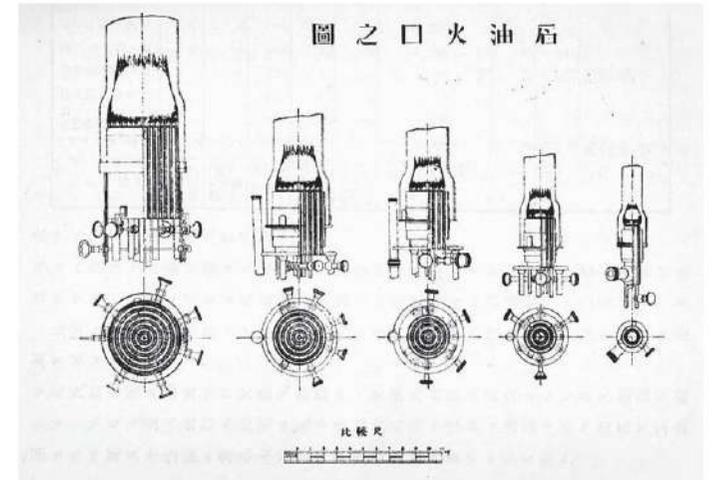
土陽新聞（3月24日付）記事
挿絵（高知県立図書館おてびあ蔵）

室戸岬灯台の灯器

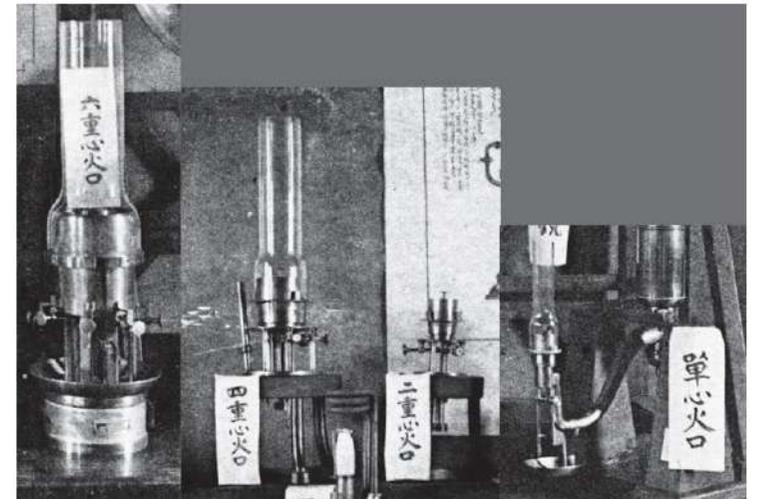
灯器は灯台の光りを生成・集中・発射する光学系器械部のことで、室戸岬灯台は、当時最強の光を発した六重心石油灯器が設置されていた。それは後にも先にも室戸岬灯台にだけ設置された最上級の石油灯器であった。当時の石油灯器は、光を灯す芯が単心から六重心まであり（資料3）、大型灯台にはそれまでほとんど四重心灯器が設置されていた。室戸岬灯台は、その上の五重心灯器を飛び越して、六重心灯器が採用されていたのだ。灯心の直径は、四重心灯器が79ミリメートルに対し、六重心灯器は132ミリメートル、炎の高さも四重心は90ミリメートルに対し、六重心は152ミリメートルと約1.7倍の灯火が灯された。

この灯火を維持するために安定した大量の給油を要し、そのために初採用のポンプ式給油装置が備えられていた。この最強の灯器は、わずか10年で交換された。明治42年3月に交換された灯器は、ルックス式石油蒸発白熱灯器という当時最新の石油灯器だった。油の消費量は少ない上、灯火は22万5千燭光から50万燭光と倍以上の明るさのものであった。当時、輸入されたばかりのもので、室戸岬灯台のほか神子元島、野島崎の両灯台にも同じ3月に設置された。石油蒸発白熱灯器は、熱と気圧を掛けガス化させた石油をマントル（ガス燈などの点火口にかぶせ、熱すると白光を発生する網状の筒）に吹きかけ、そのマントルを燃焼白光化させたものを光源とする石油灯器。日本では明治37年に水ノ子島灯台ほかで採用され、室戸岬灯台のルックス式は、その改良型だった。しかし、これも8年後の大正6年12月に電球に交換され、その明るさは150万燭光と3倍に増した。ただし、当時の電力事情は今のようには安定しておらず、非常時用として灯台に残された石油灯器が、頻りに再使用されていた。

参考文献) 令和3年7月5日発行「燈光」



単心（最右）から六重心（最左）までの火口の図（大正3年発行「燈臺」の掲載図より）



単心から六重心灯器までの火口（明治37年発行「燈臺要覧」の掲載写真より）

レンズの変遷

室戸岬灯台は、レンズも次々と交換され、現在のレンズは3代目である。ただし、交換の理由は不遇の交換ばかりであった。最初の交換は、1934年9月21日に室戸岬を襲った台風の大被災による交換であった。この時の台風は日本の気象事業始まって以来最も猛烈な台風で、室戸岬では陸上で観測された最低の気圧911・9hPaを記録し、大阪湾では高さ約4メートルの高潮が起こり、沿岸の工業地帯に大きな被害を与えた。死者2702人、行方不明者334人、家屋被害43万9928戸、船舶被害2万7594隻の甚大な記録が残されるほどの惨劇であった。

それからの復旧工事は、同年12月から翌年の昭和10年3月まで実施し、灯台レンズの新替、退息所屋根瓦のスレートへの交換、旗竿井戸屋形の改築などを実施。この時の2代目のレンズは、日本光機が作製した日本製のレンズであったがこのレンズは、わずか10年の寿命であった。昭和20年、室戸岬灯台は米軍機の度重なる襲撃を受け大きな被害が出たとされ、執拗な襲撃による被害が記録に残っている。灯台屋根と本体への53発の弾穴、玻璃板42枚の内37枚が破損、予備硝子は保管品6枚全損、灯台レンズ数10ヶ所の脱落と損傷、回転機械への銃弾突入1ヶ所、貯油缶の上部径約3寸の弾穴、退息所の30発の弾穴 瓦140枚 硝子戸4枚 天窓硝子2枚破損ほか、倉庫等各施設の屋根スレート破損脱落に及び、被害後には職員による雨風を防ぐ程度の応急処置が取られていた記録が残る。太平洋戦争中には灯台をカモフラージュして免れようとしたが、実際は米軍機の標的にされ5回にも及ぶ襲撃を受け、灯台は大被災した。そして、この被災後の数年間は、傷付いたレンズにより灯をともしていたとされている。

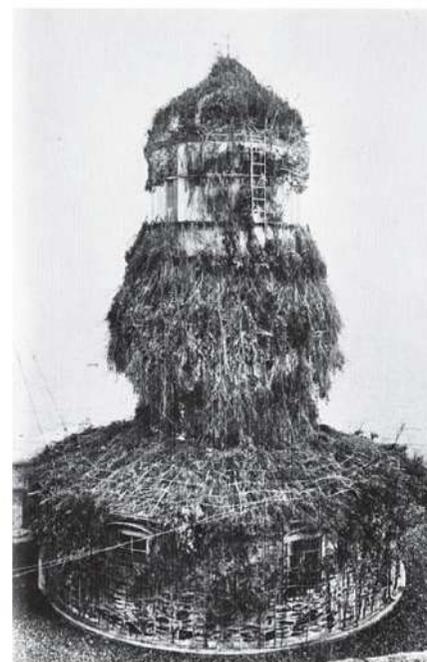
また、昭和21（1946）年12月21日には昭和南海地震が起きた。この地震による灯台の被災記録は残っていないが、室戸岬の地盤を約1・27メートル隆起させ、地震による大津波が各地に大きな被害を及ぼした。

その後、昭和24年9月から待望の復旧工事が行われ、同年11月に今ある日本光機製の一等レンズが設置され、戦災震災を乗り越えて再び室戸岬灯台の光達距離日本一の灯火がよみがえった。

参考文献）令和3年7月5日発行「燈光」



室戸台風調査報告
高知測候所編より（国会図書館蔵）

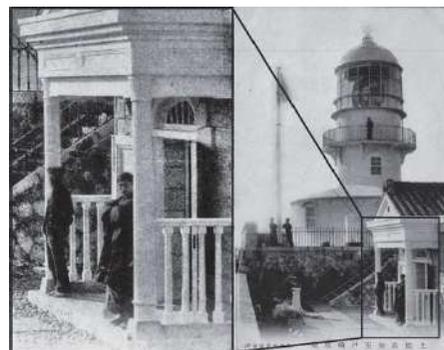


カモフラージュされた
室戸岬灯台（灯台文化90年史）

退息所の装飾

退息所（旧官舎）の窓には、他の時代には見られないギリシャ建築のコリント式の円柱が施されている。それは、当時の多くの絵葉書にも写されており、今は撤去されているが、洒落た玄関の庇にも同じギリシャ建築のドリス式の円柱が建てられていたことが分かっている。

参考文献）令和3年7月5日発行「燈光」



退息所玄関庇のドリス式円柱
(設置当時頃の絵葉書より)



退息所窓のコリ
ント式円柱（令和元年11月）

謎だらけの半菊の飾り

灯台の装飾で最も目を引くのは、灯台入口上部の半菊の飾りである。明治期の多くの灯台には、入口上部に、点灯開始の日付が刻まれた鋳鉄製の記念額が備え付けられているのが一般的である。室戸岬灯台の場合も、その記念額は入り口奥の右側扉の上部に設置されているが、灯台入口に半菊の飾りがあるのは、全国を見てもこの室戸岬灯台だけである。なぜ、この目立つ場所に、菊の装飾があるのか、記録もなく全く不明である。古い写真や絵葉書には、飾りを囲む鉄板の庇は写されているが、この飾りまでは確認できず、設置時期も不明である。

明治期、菊の家紋と思しきデザインは、花卉の数が異なるものも、皇室の家紋に類似するとして使用を厳しく禁じられていたという背景もある。そのため、設置者のきまぐれで付けることは当時の世相からも考えられない。また、同じような菊の装飾は、能登禄剛埼灯台の記念額や回廊の支え金具にも見られる（これは半菊ではなく丸菊）が、こちらも付けられた意図が不明である。

参考文献）令和3年7月5日発行「燈光」



灯台入口上部の半菊
(令和元年11月撮影)

室戸の海と灯台

室戸岬灯台の麓に赤い帽子を被った「水掛け地蔵」が何体もある。これは室戸の漁船で漁に出たけれども帰ってこれなかった方々を供養しているお地蔵さん。海難事故で、水を欲しがりつつ亡くなった人々をしのび、お地蔵さんに水をかけて供養されている。かつてはマグロやカツオ、現在はキンメやブリといった魚を取って「漁業の町」として発展してきたが、室戸岬は昔から名だたる海の難所といわれており、漁業発展の裏にはこういった犠牲があった。そんな室戸の海を照らす灯台は、船員の「希望の光」となって室戸の海を照らし続けてきた

地元漁師の方へのヒアリングより



「室戸岬」を「むろとざき」と読むわけ

室戸岬灯台は、「むろとみさき」灯台とは読まず、「むろとざき」灯台と読む。明治の点灯開始当時は、室戸埼灯台と称し、同じく「むろとざき」灯台と読んでいた。室戸埼が岬に変わったのは、国土地理院と海上保安庁水路部との協議による第三回地名決定の昭和42年11月である。灯台の埼から岬への変更は、北海道の多くの灯台にも見られ、襟裳岬灯台は襟裳埼灯台、恵山岬灯台は恵山埼灯台ほか、弁慶岬、白神岬、稲穂岬灯台など明治期の北海道の灯台もほとんど点灯開始当時は埼の字が使われていました。ただし、岬に変更後は、「みさき」とそのまま読み、室戸岬灯台のような「ざき」と読ませる灯台はありません。灯台がある室戸岬町が「むろとざきちょう」と呼ばれており、地域の呼び名に合わせ、「むろとざき」灯台の呼び名になったとの推論が有力ではないかとされている。

参考文献) 令和3年7月5日発行「燈光」



旧官舎横のお遍路道からの入り口にはいまでも「室戸埼燈台」と記された跡が残る

灯台・旧官舎・地域の現状整理

強み・期待

- 室戸岬の突端にあり、日の出から日没まで見通せる圧倒的な景観と都会の喧騒から切り離された特殊性により唯一無二の感動を生む可能性がある
- 室戸岬全体がジオパークであり、美しい地形や豊かな自然に恵まれている
- 金目鯛やブリなどの海の幸はもちろん、野菜やフルーツといった山の幸も豊富で美味しい食の資源がある
- お遍路の霊場があり、空海が悟りを開いた地とも言われるほど歴史や文化が色濃く残る

弱み・課題

- 旧官舎の改修・用途変更にあたり建築的な課題に加え、文化財保護法等により解決すべき課題が多い
- 電車や高速道路もなく、高知市内から車で2時間程度かかるため都市部からのアクセスが非常に悪い
- 市内にあった比較的大きな旅館やホテルが次々に撤退し、残るは安価な民宿が多く、客層が限られる
- メインとなる観光資源が灯台、ジオパーク、お遍路などであることから地域にお金を落とす場所が少ない



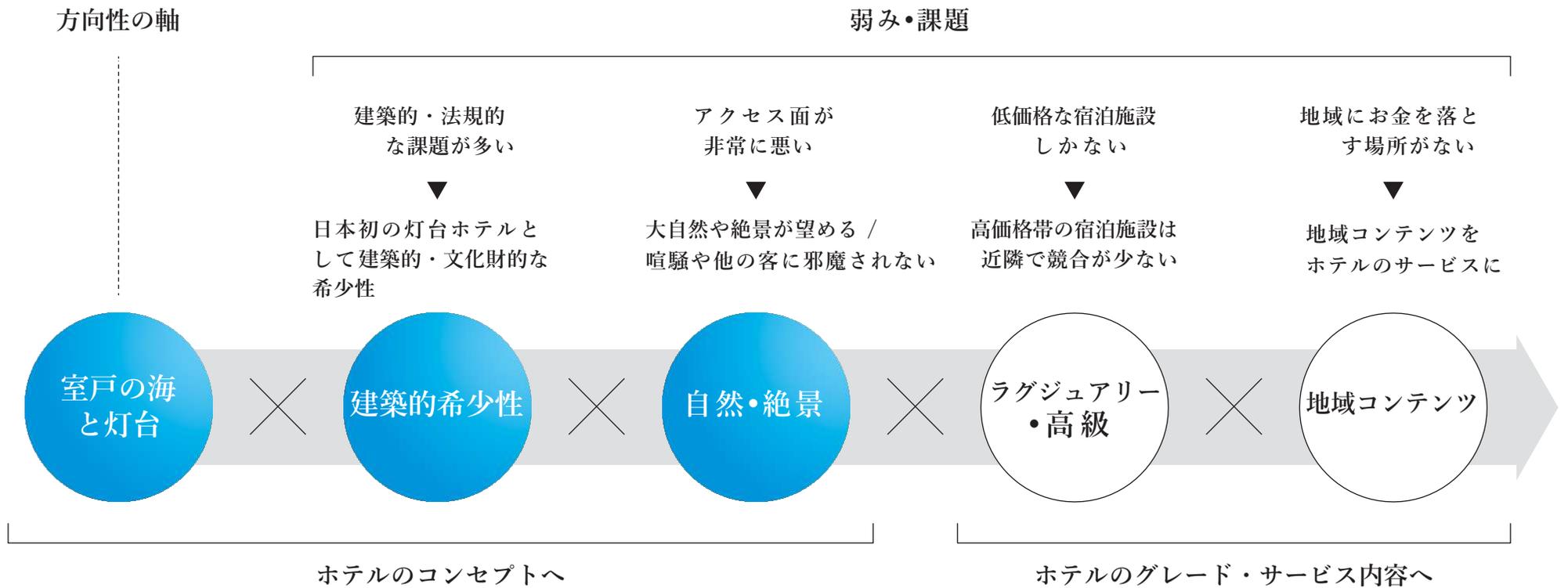
室戸岬灯台及び旧官舎を活用した宿泊事業を目指すにあたり地域の強みを最大限に活かすとともに、課題であるウィークポイントをその地域の特性として捉え、室戸ならではの価値としてコンセプトや提供するコンテンツに落とし込んでいく。

2 | 仮説①「コンセプト」の検証



方向性

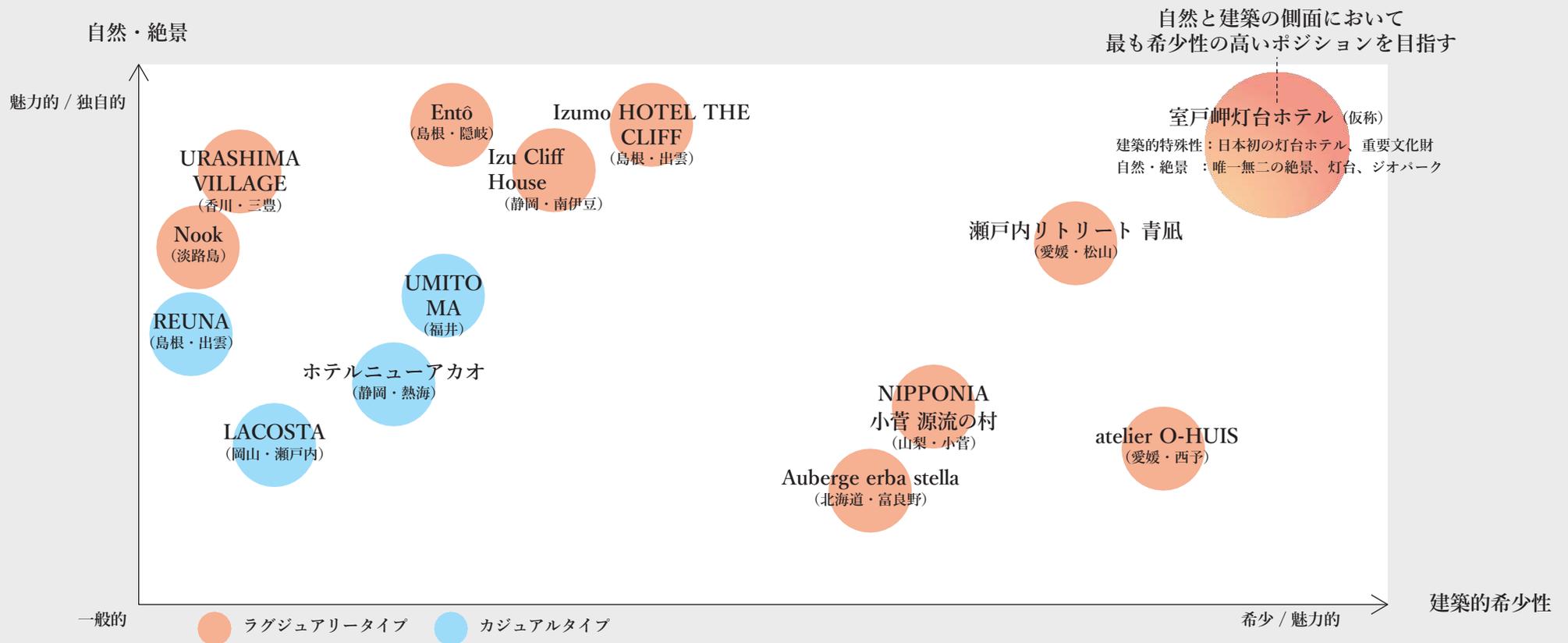
室戸の海における灯台の重要性やストーリーを軸に
課題を差別化要素に転換し、唯一無二の宿泊ができる高級ホテルを目指す



類似ホテル事例群におけるポジショニング

建築的特殊性：建物そのものやストーリーに価値がある

自然・絶景：ホテルから見える景色や自然の中での立地など周辺環境に価値がある



方向性の軸：室戸の海における灯台

それは、名だたる難所であった
室戸の海における、希望の光。



室戸岬灯台は日本一の高所、
日本一の光達距離の灯火。

訪れた人が
最も高い視座で、最も遠くへと思いを馳せる
「人生の希望を望む」にふさわしい場所へ。



方向性の軸：室戸の海における灯台

かつて空海が眺めた海を
灯台が時を超えて照らし続ける。

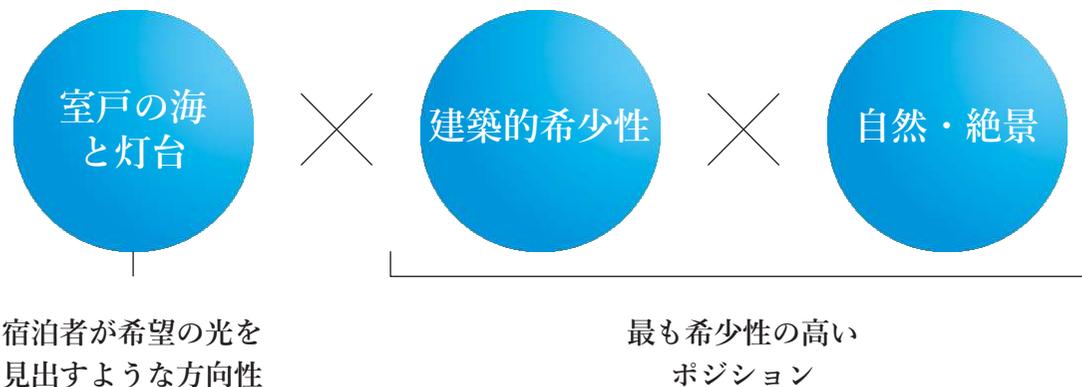
室戸の地と切っても切り離せないのが、弘法大師 空海。
街の至るところに空海ゆかりの場所が数多く残っています。

そのうちの1つが室戸岬灯台が位置する高台の麓にある「御厨人窟」で、
約1200年前の平安時代、青年時代の空海が悟りを開いたといわれる洞窟で、
修行時のご住居として使われていたと伝えられています。そこから見える
空と海に感銘を受けて「空海」と名前を付けたとされています。



空海はこの空と海を見て、
一体何を思ったのでしょうか。

コンセプト



人生の希望を照らす特別な 1 日

日本初、室戸岬の突端から空と海を望む 1 組限定 灯台・旧官舎ホテル

メインターゲット

国内の富裕層

(経営者の集い、記念日、婚約 etc)

サブターゲット

欧米系のインバウンド

15

灯台 X ホテル

人生の希望を照らす特別な1日

16

岬の先端に
太平洋を見つめて
白亜の灯台が立つ
ここにはネオンも
騒音も何もない
ただ空と海と
灯台と私だけ
青い空と青い海が
境界線を溶かしあって
私という存在を
小さな点にする
灯りは百年の時を越えて
船を導く
人生を導く
温かい食事を囲み
人生の航路を語りあう
迷いも希望も
語らう声が
石壁に溶けていく
私は在る
この一瞬を生きている
明日という港を
仲間とともに
探している
灯台は答えない
ただ静かに
光を投げかける
それだけで十分だと
教えてくれる
私たちは
この一夜の宿りで
新しい私に
出会おうのかもしれない



3 | 仮説②「ホテルサービスとなる地域コンテンツ」の検証



室戸を五感で体験できる、付加価値の高いホテルサービス・オプション

灯台の光 / 室戸の景色を視る

視

光達距離日本一を誇る灯台の光をオーシャンビューの絶景とともに眺め、ゆったりとした時間を過ごす

灯台の点灯見学

朝日・夕日の鑑賞

天体観測

ジオパークの自然に触れる

触

ごつごつした岩場や沿岸にある森をツアーガイドと回り、室戸らしい自然環境に触れて癒される

ジオパーク周遊体験

海浜植物ウォッチング

室戸の名産を使ったシェフの料理を味わう

味

1組の宿泊者だけのために腕を振るった室戸の海の幸・山の幸の特別コースを味わい尽くす

室戸フルコースディナー

絶景朝食

アロマ

オリジナルアメニティの開発

高知や室戸の空気を感じさせる香りで癒しの空間を提供する。

嗅

山と海の街である室戸の香りを楽しむ

ヨガ / 瞑想

タラソテラピー体験

空海が修行をした御厨人窟から聞こえる波の音は日本の音風景100選にも選ばれた。そんな音を聴きながら心を休める。

聴

波の音を聴き心を休める

室戸を五感で体験する地域コンテンツ・サービス

視 灯台の光 / 室戸の景色を視る

光達距離日本一を誇る灯台の光をオーシャンビューの絶景とともに眺め、ゆったりとした時間を過ごす

灯台の点灯見学

辺りが暗くなると点灯を始める灯台。そんな灯台の光を一番間近で見ることができるのは宿泊者の特権でもある。点灯の瞬間は意識して見ていないとなかなか見られない貴重な体験でもある。特別な1日を照らし始める最初の瞬間は絶対に見逃さないようにしたい。

※点灯の管理は海上保安庁にて管理をしているため、実際に点灯体験をすることはできない。

実施時間帯：夕暮れ時

想定する連携先：海上保安庁



室戸を五感で体験する地域コンテンツ・サービス

視 灯台の光 / 室戸の景色を視る

投光距離日本一を誇る灯台の光をオーシャンビューの絶景とともに眺め、ゆったりとした時間を過ごす

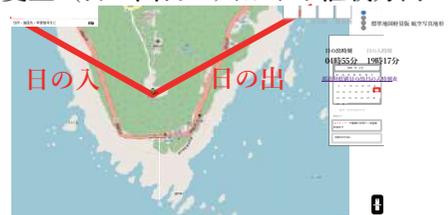
朝日・夕日の観賞

太平洋に突き出す形で位置している室戸岬は、東を向けば朝日が、西を向けば夕日が見られる。秋分の日ごろから春分の日ごろにかけては、海面の海水温と大気温度差により水蒸気に光が屈折して太陽がだるまのように見える「だるま朝日・だるま夕日」を見ることがもできる。1日の終わりと始まりの絶景をぜひとも目に焼き付けてほしい。

実施時間帯：夕暮れ時・明け方

室戸岬灯台から見た
季節別の朝日、夕日の位置

夏至（日の出日の入はやや植栽方向へ）



春分（日の出日の入が海上）



冬至（日の出日の入が海上）



室戸を五感で体験する地域コンテンツ・サービス

視 灯台の光 / 室戸の景色を視る

投光距離日本一を誇る灯台の光をオーシャンビューの絶景とともに眺め、ゆったりとした時間を過ごす

天体観測

灯台の光が照らす海を眺めるのも良いが、晴れた夜は星空や月もきれいである。夜はのんびり外に出て月明りを楽しみながらリラックスするのも自然豊かな室戸ならではの楽しみ方。

実施時間帯：夜中

想定する連携先：室戸市観光協会・星空ガイド等



室戸を五感で体験する地域コンテンツ・サービス

味 室戸の名産を使ったシェフの料理を味わう

1組の宿泊者だけのために腕を振るった室戸の海の幸・山の幸の特別コースを味わい尽くす

室戸フルコースディナー

ホテル内のキッチンを使用して専属シェフによる1組限定のディナーコースを振る舞う。食材は室戸や高知県内の食材にこだわり、カツオや金目鯛、ブリなどの海の幸、ナスや西山きんとき、ほんかんなどの山の幸といった旬の食材を使った料理が楽しめる。

実施時間帯：ディナー

想定する連携先：市内生産者・漁協・道の駅等



室戸を五感で体験する地域コンテンツ・サービス

味 室戸の名産を使ったシェフの料理を味わう

1組の宿泊者だけのために腕を振るった室戸の海の幸・山の幸の特別コースを味わい尽くす

絶景朝食

屋外に簡易的で移動可能な飲食スペースを作り、ホテルの目の前に広がる絶景を見ながら朝食を食べられる。料理は近隣の飲食店または近隣施設等の調理スペースを利用し、持ち運ぶことを想定。

実施時間帯：朝

想定する連携先：市内生産者・近隣飲食店・近隣の市関連施設・道の駅等



室戸を五感で体験する地域コンテンツ・サービス

聴 波の音を聴き心を休める

空海が修行をした御厨人窟から聞こえる波の音は日本の音風景100選にも選ばれた。そんな音を聴きながら心を休める。

ヨガ / 瞑想

一日の始まりに室戸の海の音を聴きながら、ヨガや瞑想体験を行い、心と体を整える。実施場所は、ホテル敷地周辺のほかに、海辺や隣接する寺院などでの実施を想定。

実施時間帯：朝、日中

想定する連携先：外部インストラクター・室戸市観光協会・近隣寺院等



室戸を五感で体験する地域コンテンツ・サービス

聴 波の音を聴き心を休める

空海が修行をした御厨人窟から聞こえる波の音は日本の音風景100選にも選ばれた。そんな音を聴きながら心を休める。

タラソテラピー体験

海の音を聴きながら、タラソテラピーロードでのウォーキングを行い、心と体をリフレッシュさせる。海洋深層水体験交流センターであるシレストむろとを拠点に、室戸ならではの健康増進体験の一環として連携できたらよい。

実施時間帯：日中

想定する連携先：室戸市観光協会・シレストむろと・地元ガイド等



室戸を五感で体験する地域コンテンツ・サービス

嗅 山と海の街である室戸の香りを楽しむ

高知や室戸の空気を感じさせる香りで癒しの空間を提供する。

アロマ

ホテル内に高知や室戸をイメージしたアロマを使用して癒しの空間を提供する。柑橘系をはじめとしたフルーツやハーブなど地元事業者との連携を視野に空間づくりを行う。

想定する連携先：地元のアロマ関連事業者



室戸を五感で体験する地域コンテンツ・サービス

嗅 山と海の街である室戸の香りを楽しむ

高知や室戸の空気を感じさせる香りで癒しの空間を提供する。

オリジナルアメニティの開発

ホテル内の石鹸やシャンプー、バスソルトなどをオリジナルのアメニティとして新たに開発をし、香りを楽しんでもらう。候補となるのは室戸の伝統産業である土佐備長炭や海洋深層水の塩などが挙げられる。

想定する連携先：地元の炭事業者・海洋深層水関連事業者・製造会社等



室戸を五感で体験する地域コンテンツ・サービス

触 ジオパークの自然に触れる

ごつごつした岩場や沿岸にある森をツアーガイドと回り、室戸らしい自然環境に触れて癒される。

ジオパーク周遊体験

室戸の地形の大きな特徴でもある大地が盛り上がり、ごつごつした岩肌が多いこの地形は、室戸ユネスコ世界ジオパークにも認定されており、なかなか見られない珍しい場所。そんなジオパーク内をガイド付きで歩いて、触れて、感じられる周遊探検。

実施時間帯：日中

想定する連携先：室戸市観光協会・地元ガイド等



室戸を五感で体験する地域コンテンツ・サービス

触 ジオパークの自然に触れる

海浜植物ウォッチング

ジオパークという特徴から海辺には珍しい海浜植物が多く生息している。海のすぐ横には珍しいアコウの木が生える森があるなど、室戸らしい自然環境を体験することができる。

実施時間帯：日中

想定する連携先：室戸市観光協会・地元ガイド等

ごつごつした岩場や沿岸にある森をツアーガイドと回り、室戸らしい自然環境に触れて癒される。

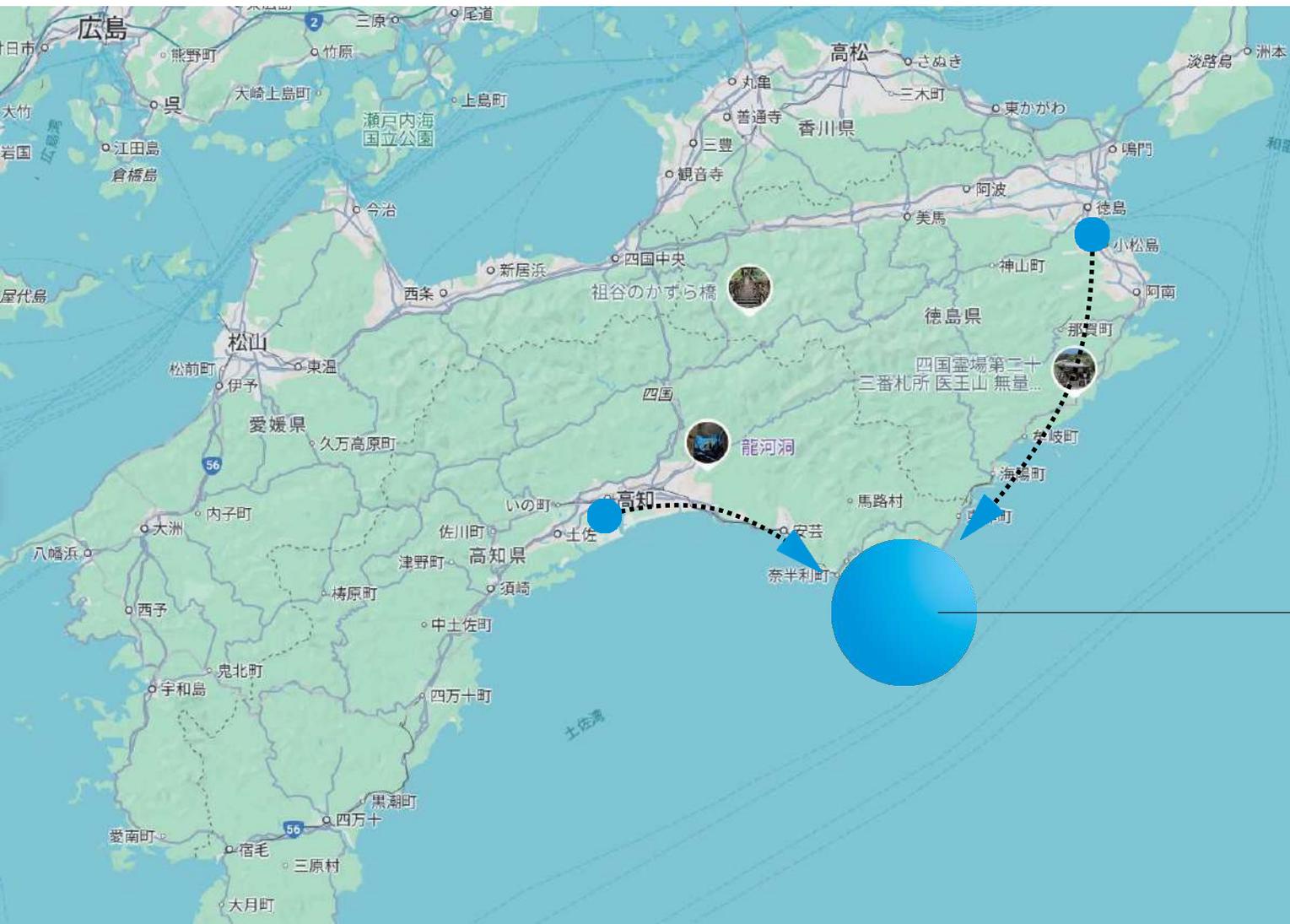


4 | 仮説③「モビリティ」の検証



アクセスルートの検証

室戸市は四国の南東に位置し、室戸市内へのアクセスは大きく分けて高知市方面からか徳島方面からの2通りである。



室戸市

アクセスルートの検証

室戸市は鉄道が乗り入れていないかつ、高速道路（幹線道路）もないため、近隣都市部からの来訪であってもは時間を要することが特徴である。

車

- ・高知市から国道55号を約80km、約2時間
- ・徳島市から国道55号を約130km、約2時間50分
- ・高松市から高松・高知自動車道、国道55号を約190km、約3時間20分
- ・東京から約760km、約10時間30分
- ・大阪から約270km、約5時間

鉄道

【高知・安芸方面から】

- ・JR高知駅からJR土讃線－土佐くろしお鉄道ごめんなはり線で奈半利駅まで約1時間30分
- ・奈半利駅からは高知東部交通バスで、室戸世界ジオパークセンター行きバスで約50分

【徳島方面から】

- ・JR徳島駅から、JR牟岐線を経由して阿佐海岸鉄道阿佐東線の甲浦駅まで約1時間40分
- ・甲浦駅からは高知東部交通の路線バス安芸営業所行きにて約50分

飛行機

- ・羽田 / 成田 / 伊丹 / 名古屋 / 福岡 / 桃園の各空港から高知龍馬空港まで直行便あり
- ・高知龍馬空港より車で1時間30分
- ※高知龍馬空港から高知駅までバスで約30分

バス

【高知・安芸方面から】

- ・高知東部交通のバスが、安芸営業所より「室戸世界ジオパークセンター行き」路線バスにて約70分
- ※高知市から安芸営業所までは、土佐電ドリームサービスの路線バスが走っており、安芸営業所にて要乗り換え。

【徳島方面から】

- ・甲浦駅からは高知東部交通の路線バス安芸営業所行きにて約50分

◎直通高速バス【大阪・徳島方面から】

- ・大阪駅前、南海なんば、徳島市内などから直通の高速バスあり。
- 大阪駅前から約5時間20分

現地での二次交通の検証

車での来訪がメインになると想定するが、現地での移動手段として電動モビリティの活用も想定する。



電動トゥクトゥク



電動レンタサイクル

他地域での分散型ホテルや条件不利地域での宿泊事業を例に見ても、二次交通は大きな課題であり、電動モビリティの活用は大いに進んでいる。単なる移動の足となるだけでなく、ホテル周辺エリアの散策を可能にするため、マイクロツーリズム促進の観点からもより地域のことを知れるきっかけにもつながる。

移動のコンテンツ化の検証



都市部からのアクセスが大きな課題のためヘリコプターでのチャーターを検討 ラグジュアリーなホテルサービスとして遊覧飛行をコンテンツ化

昨年度、観光庁の補助事業として民間事業者が主体となって関西圏から室戸までのヘリコプターでの発着ツアーを実証実験として実施。

灯台の近くにはヘリコプターが発着可能なヘリポートもあるため、環境としてはヘリコプターでの受け入れが可能である。

また、単なる移動の手段としてだけでなく、室戸岬や灯台を上から見下ろすことができるのも消費者にとっての大きな価値となりうる。



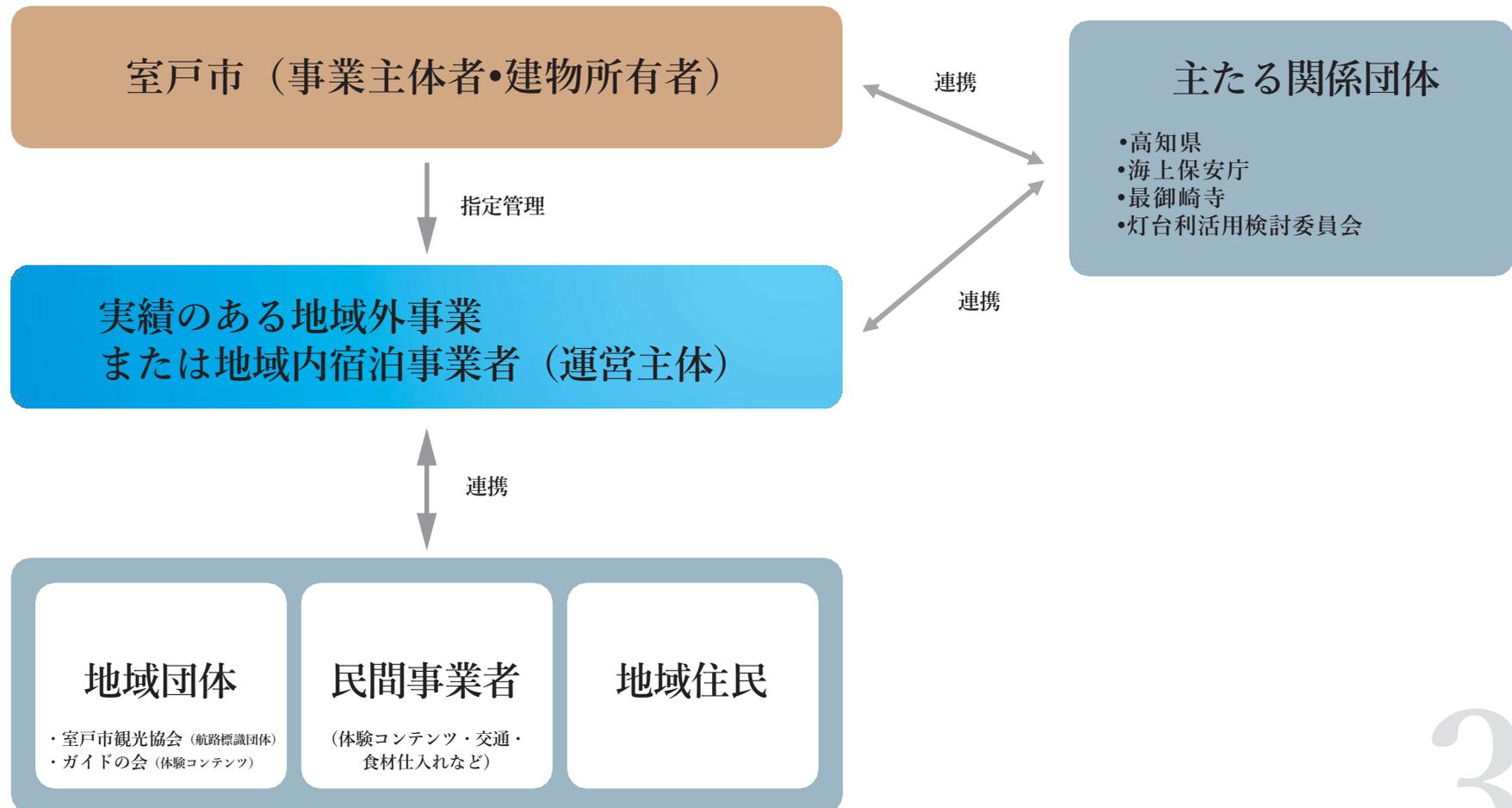
5 | 仮説④「運営体制」の検証



運営体制

灯台ホテルという国内でも前例のない事業になる特殊性や高単価なホテル運営になることを踏まえ、過去の実績やノウハウなどを鑑み、それに対応し得る強固な体制を目指していく。

また、市の事業として進めていくため、地域の民間事業者や地域団体などを巻き込みながら、地域全体に新たな観光の波をもたらすことを目指していく。



行政財産である灯台の利活用スキームの検討

行政が主体となり指定管理の方法で運営していく以外に、より効率的な事業運営を図るため民間のノウハウを活用したPFIも視野に検討していく。

公的関与（公益性）		事業の自由度	
	指定管理	PFI (コンセッション方式)	賃貸借契約
What is	<ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体が公の施設の管理を行わせるために、民間企業などの法人に包括的に代行させる制度 自治体が施設の整備を行い、運営を民間に委託する 受益者の利用料金は最終的に自治体が決める（条例等で定める） 	<ul style="list-style-type: none"> 自治体が施設所有権を持ち、運営を民間に長期委託する方式（15～30年） 指定管理と異なる点は、長期委託の代わりに施設整備費は民間が請負う 受益者の利用料金は民間で設定できる（条例等で定める必要なし） 	<ul style="list-style-type: none"> 月額や年額xx万円という賃借料で契約 施設整備費は民間が請負う 受益者の利用料金は民間で設定できる（条例等で定める必要なし）
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 運営側は家賃が掛からず、赤字になりにくくリスクが少ない 自治体側は民間のノウハウを活用でき、運営で黒字化した場合は契約条件に従って売上の一部が納付される 	<ul style="list-style-type: none"> 運営側は家賃が掛からず、リスクが少ない 施設所有権は自治体だが、事業展開として運営側の自由度が高い 自治体側は民間のノウハウを活用でき、運営で黒字化した場合は契約条件に従って売上の一部が納付される 	<ul style="list-style-type: none"> 契約期間が長い（10～20年）ため、運営側は設備投資や人の雇用など長期投資がしやすい 自治体側は安定的な賃料が入り、施設利活用に対しても非連続的なビジネスモデル転換が期待できる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 契約期間が短い（1～5年）ため、運営組織側で人員の確保や施設への投資がしづらい 公の施設としての運営のため、施設活用目的が制限されるなど制約が多く、民間の創意工夫の余地が限定的 	<ul style="list-style-type: none"> 自治体側は委託した民間が事業収益をあげられなかった場合でも長期契約のため、事業者を変更しづらい 自治体側は民間に自由度を与えた事業展開をさせるため、当初想定した公の施設としての目的が失われるリスクがある 	<ul style="list-style-type: none"> 運営側は事業が黒字化しなかった場合も賃借料を支払い続けるリスクを負う 自治体側は民間に自由度を与えた事業展開をさせるため、当初想定した公の施設としての目的が失われるリスクがある

特に今回の対象となる施設が「灯台」という特殊な建造物になるため、運営側の自由度の高いPFI（コンセッション方式）の導入は大いに検討の余地がある。前ページの運営体制の検討と並行する形で引き続き関係各社と協議を進めていく。

行政財産である灯台の利活用スキームの検討

コンセッション方式の参考事例：岡山県津山市

08

観光施設

旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業

津山市の城東地区は、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されており、江戸期の商家の町並みが残っている。本事業は、観光客の誘致、地域のにぎわいの創出と地域活性化、域内需要の拡大を図るために、4棟の伝統的建造物で構成される「旧荻田家付属町家群」を宿泊施設として整備し、公共施設等運営権を設定するPFI事業（コンセッション事業）として実施している。

平成30年6～7月の期間において、現地見学会とサウンディング型市場調査を実施した結果、当該事業に一定数の事業者から関心が寄せられた。参加者からは、事業の採算性について黒字化が可能という意見が多数あり、事業化を促進させた。

本事業は改修工事後の施設の管理運営事業であるが、改修工事の期間内に間に合うよう速やかに事業者の選定をしたことにより、運営業務をふまえた事業者の提案を改修工事の内容に反映させることができた。



事業主体
津山市（岡山県）人口：約10.4万人（平成27年国勢調査）

事業方式
PFI（コンセッション方式）

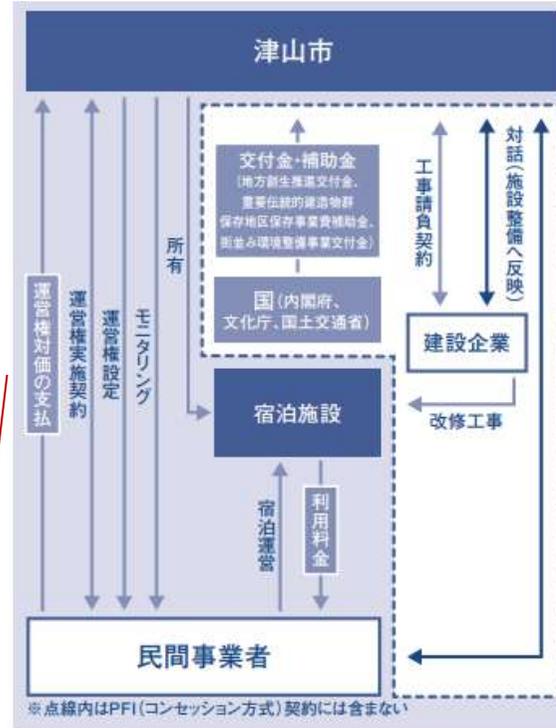
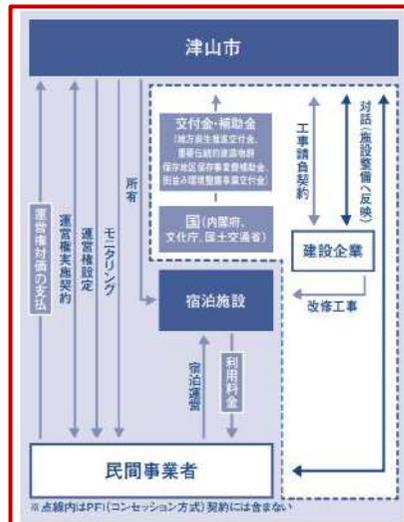
運営期間
運営権設定日から令和22年3月末日まで

契約金額
運営権対価：約74百万円（令和5年3月末日まで無償）
（参考：改修工事費：約1.9億円）

施設概要
運営業務（宿泊業務）、維持管理・保全業務

運営事業者
宿泊運営企業

事業経緯
平成30年12月 実施方針等の公表
平成31年1月 募集要項等の公表（公募型プロポーザル）
平成31年3月 優先交渉権者の選定
令和2年1月 事業契約等の締結
令和2年7月 公共施設等運営権の設定（予定）



出典：内閣府民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI事例集）
https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jireishuu/pdf/jireishuu.pdf

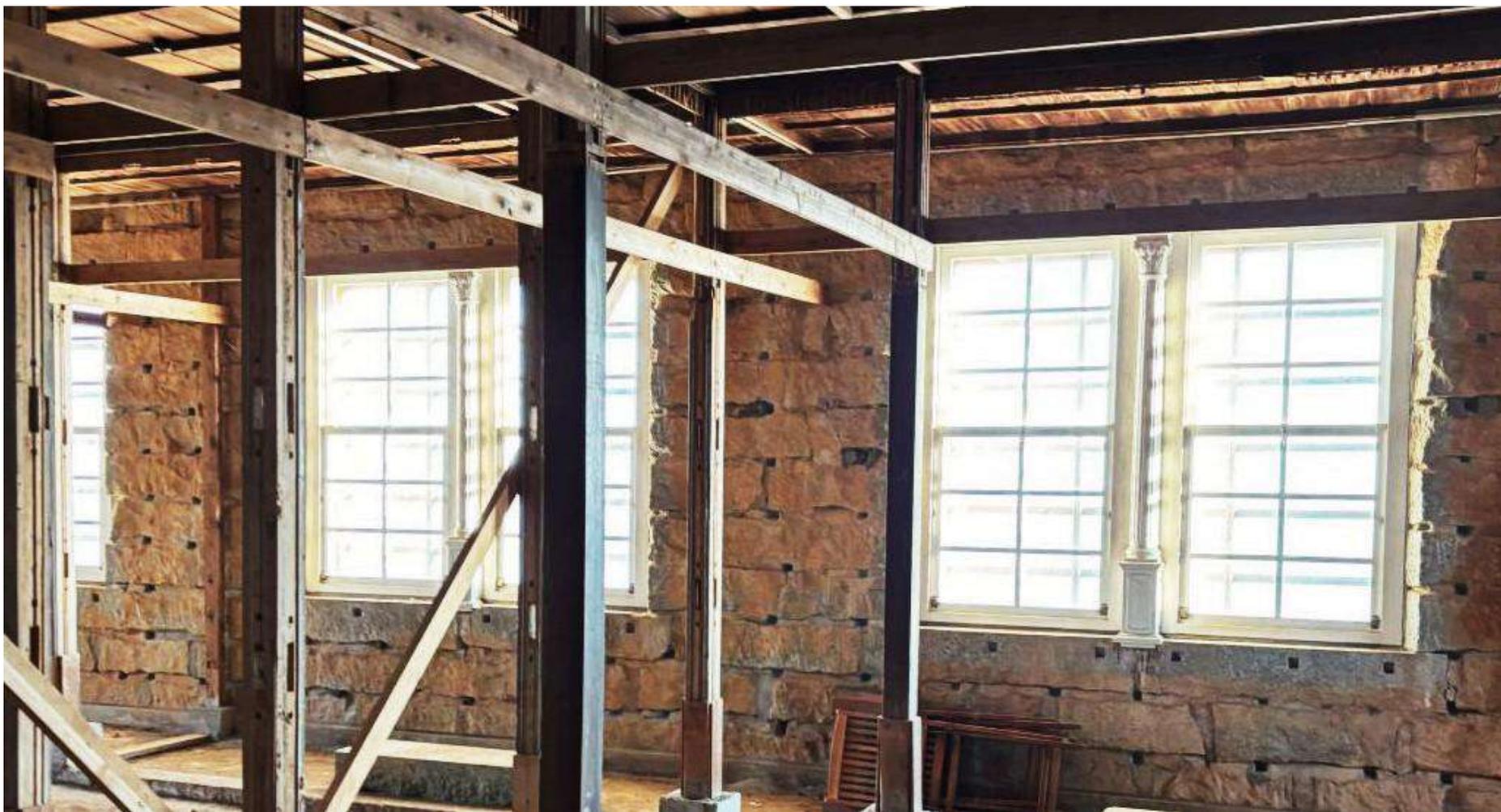


2020年7月に開業した、津山市初のコンセッション方式によるホテル「城下小宿 兼や」。江戸時代の古民家をリノベーションした一棟貸しのホテル。コンセッションといえば空港やコンベンションセンターなど事業規模が大きい施設に適用されることが多い中、約500㎡の公共施設に導入した日本で一番小さなコンセッションといわれる事業。

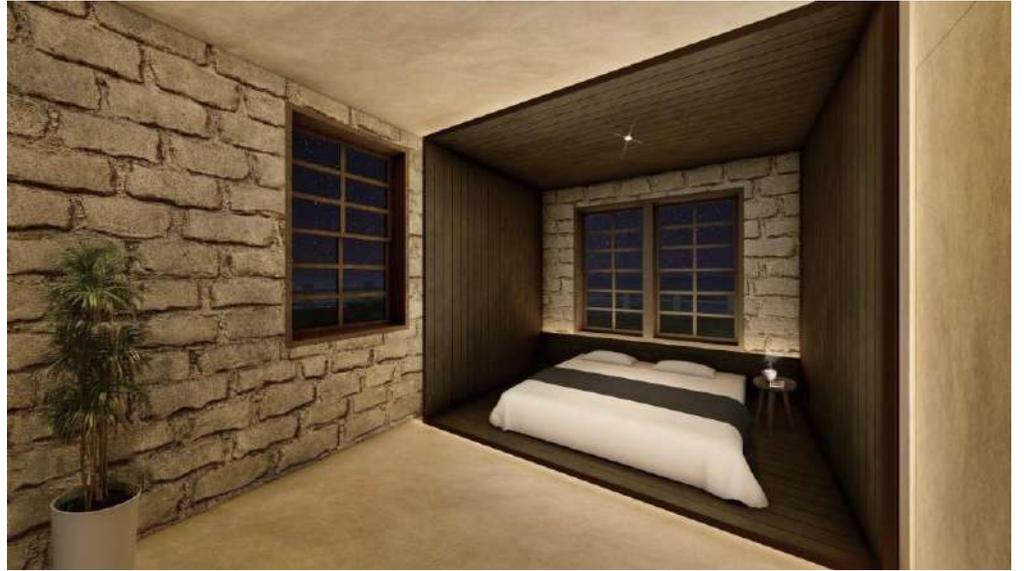
当初想定では、指定管理者制による指定管理料300万円/年の事業だったが、サウンディング型市場調査の結果、事業の採算性について黒字化が見込めることから、PFI（コンセッション）として実施した事例。

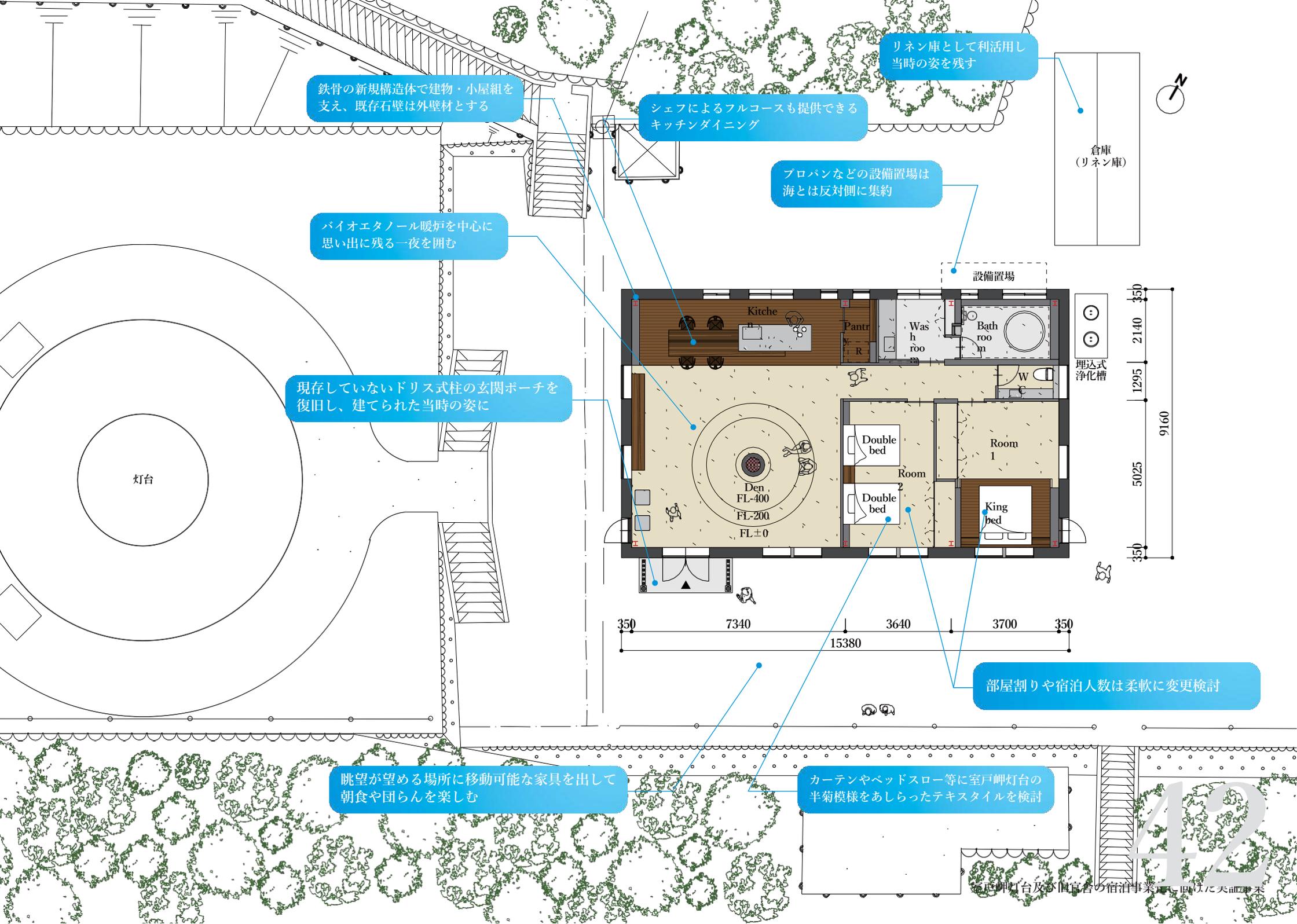
20年の長期事業契約で、運営権対価は3年間無償→450万/年。その他は、民間による独立採算性による運営がされており、事業の自由度も高い。

6 | 仮説⑤「旧官舎の建物としての利用価値・利用可能性」の検証





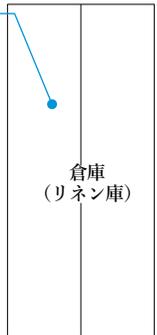




鉄骨の新規構造体で建物・小屋組を支え、既存石壁は外壁材とする

シェフによるフルコースも提供できるキッチンダイニング

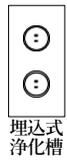
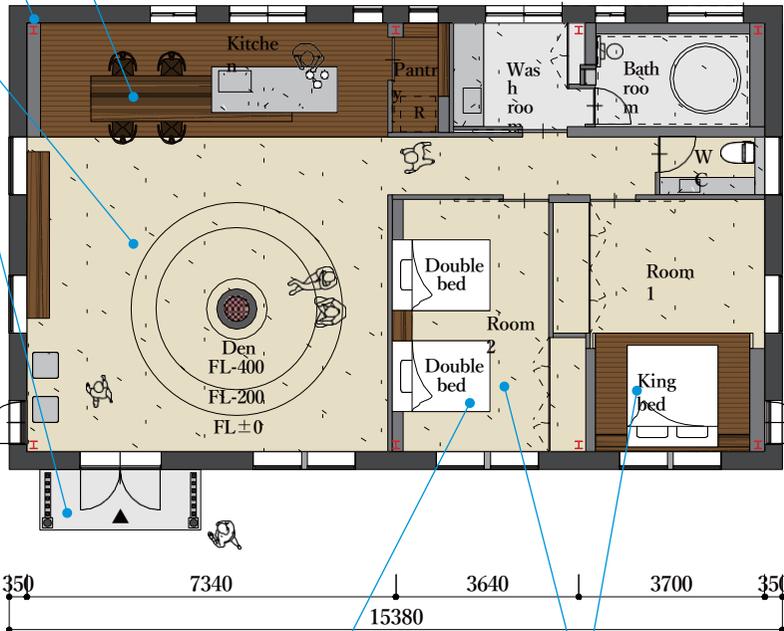
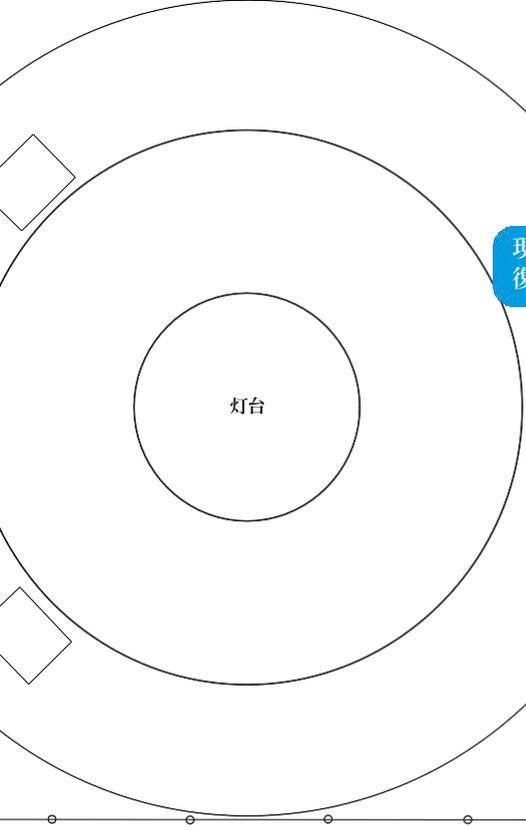
リネン庫として利活用し当時の姿を残す



プロパンなどの設備置場は海とは反対側に集約

バイオエタノール暖炉を中心に思い出に残る一夜を囲む

現存していないドリス式柱の玄関ポーチを復旧し、建てられた当時の姿に



部屋割りや宿泊人数は柔軟に変更検討

眺望が望める場所に移動可能な家具を出して朝食や団らんを楽しむ

カーテンやベッドスロー等に室戸岬灯台の半菊模様をあしらったテキスタイルを検討

42

法律面からの検討 立地場所に関連してくる法律

①自然公園法

室戸岬全体が「室戸阿南海岸国定公園」に指定されているため、自然公園法の保護対象区域となる。
なお、行政の管轄窓口は国定公園のため、都道府県となる。そのため、高知県庁担当課とのヒアリングを実施し、ホテル事業実施に向けての主な制限事項は以下のとおりである。

- 建物の新築は基本的に不可
- 建物の改修は既存建築規模を超えなければ可能（認可条件あり）
- 地面の掘削は、形状が変更されなければ可能（認可条件あり）
- 車道の新設は敷地内だけであれば可能性はあるが岬の麓の道路から対象敷地までの敷設は不可
- 安全柵の高さを上げることは公益上の必要性をもって判断
- 植栽の伐採は可能（認可条件あり）

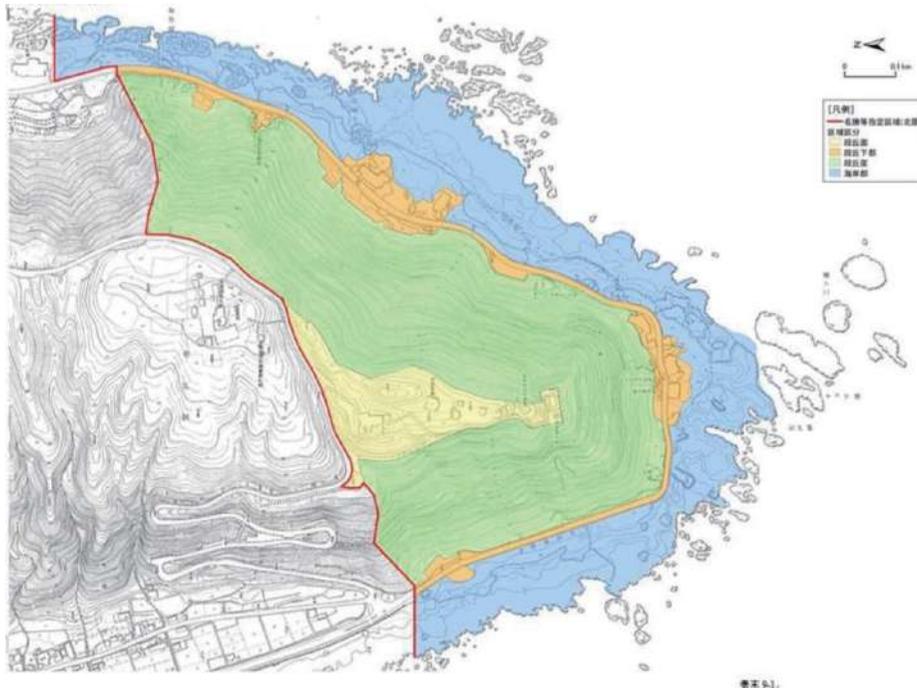


法律面からの検討 立地場所に関連してくる法律

②文化財保護法

室戸岬全体が「国指定名勝室戸岬」に指定されているため、文化財保護法の保護対象区域となる。
なお、行政の管轄窓口は文化庁であるが、まずは、高知県庁担当課とのヒアリングを実施し、
ホテル事業実施に向けての主な制限事項は以下のとおりである。

- 建物の新築は基本的に不可（条件を満たせば可能な場合もある）
- 建物の改修は可能だが、万が一、建物自体の文化財指定を目指すのであれば条件は文化財の登録種別による
- 地面の掘削は可能だが、岩盤や岸壁の掘削は不可
- 車道の新設は難しい（敷地周辺の植栽への影響があるため）



現時点における建築上の規制条件のまとめ

項目	詳細項目	現状	懸念・考察	次年度以降の想定対応内容
耐震	耐震診断	現況建物の耐震診断ないし石壁の強度測定が未実施	当該壁の診断を行うことは、診断の方法・予算・期間等を総合的に鑑みて難易度が高く、今回の改修において新規で鉄骨造のフレームを内部に入れることで、当該壁の診断が不要になる方向で建築主事と協議するのが望ましいと考える	室戸市担当課とも継続協議を実施（必要に応じて県の建築指導課等に相談）
	構造	下記3点の補強方法を想定中 ①鉄骨の柱梁で補強 ②RCの柱梁で補強 ③外周壁全てをRC壁で補強	①が柱サイズも比較的小さく済むため最も建物の魅力を活かすことができると考えるが、建築主事との協議内容次第であることと、鉄骨の搬入が現状懸念となる ②については柱サイズが大きくなり、内部プランを大きく制限する可能性があること、③については石壁の魅力を内部空間から享受できなくなるため、まずは①の実現を目指した進捗が望ましいと考える	室戸市担当課とも継続協議を実施（必要に応じて県の建築指導課等に相談） 建築施工会社も交えた具体的な搬入方法検討の実施

現時点における建築上の規制条件のまとめ

項目	詳細項目	現状	懸念・考察	次年度以降の想定対応内容
建築基準 関係規定	用途変更	旧官舎のホテルへの用途変更については当該建物が200㎡未満のため確認申請不要と判断	問題ないが、念のため建築主事への確認を実施	室戸市担当課とも継続協議を実施（必要に応じて県の建築指導課等に相談）
	大規模の修繕・模様替え	新3号建築物にあたるため確認申請不要と判断	問題ないが、念のため建築主事への確認を実施	室戸市担当課とも継続協議を実施（必要に応じて県の建築指導課等に相談）
	接道義務	敷地条件の整理が未実施	過去の調査業者および市の担当課とも協議した結果、今回敷地が道路に接道していない状態であるとのことが判明（ただし新しい公図・測量図等の根拠は不明）。事実関係の整理および、未接道の場合は適用除外規定の許可が得られるか建築審査会にかける必要がある。 建基法第43条2項2号（適用除外規定） →その敷地の周辺に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの	室戸市担当課とも継続協議を実施（必要に応じて県の建築指導課等に相談）
	その他	建築基準法以外の消防法、旅館業法や自治体による各種条例についての協議が未実施	一般的な建築と同じく、基本設計・実施設計時に協議	室戸市担当課とも継続協議を実施（必要に応じて県の建築指導課等に相談）

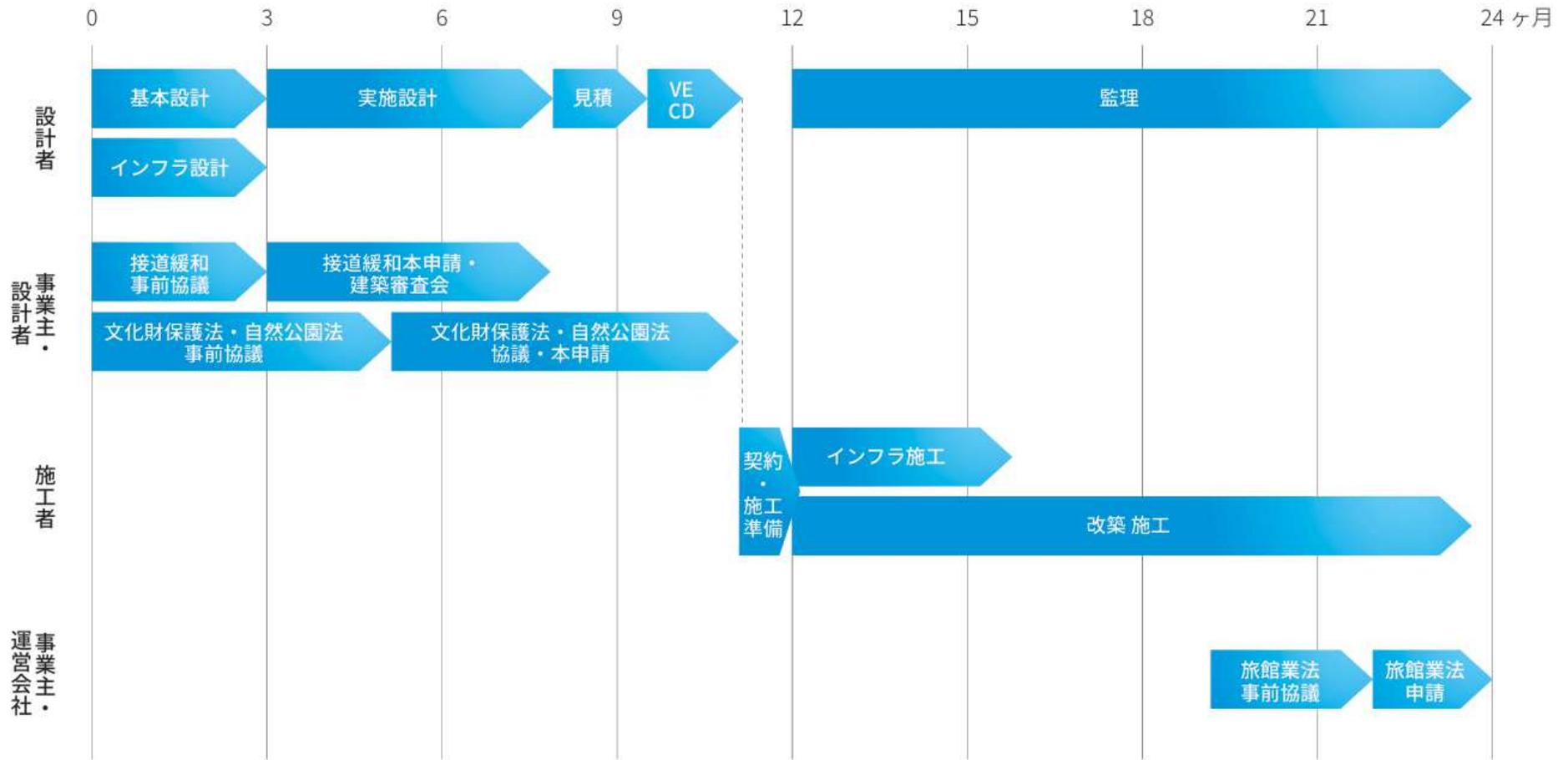
現時点における建築上の規制条件のまとめ

項目	詳細項目	現状	懸念・考察	次年度以降の想定対応内容
施工	搬入	敷地条件の整理および隣地協議等が未実施	<p>今回敷地が車輛の通行可能な道路と接道しておらず、隣地の寺社敷地内道路の使用可否の協議ならびに鉄骨等の搬入可否の検討が必要</p> <p>径の小さい鉄骨（H鋼やトラスなど）を改修の前提とすることで重量を減らし、下記の対応可能性を検討中。</p> <p>①通行可能な部分について農業用運搬車＋台車で運び、難しい部分は人力での搬入</p> <p>②林業用等の仮設レール＋トロッコによる搬入</p>	建築施工会社も交えた搬入方法検討の実施および室戸市と隣地寺社による敷地内道路の使用協議の実施
	漏水対応	現況石壁の漏水対応が未検討	基本設計・実施設計時の検討	耐震設計の実施に合わせて、漏水対応の検討を実施

現時点における建築上の規制条件のまとめ

項目	詳細項目	現状	懸念・考察	次年度以降の想定対応内容
設備	上水	隣地寺社側および高知県公衆トイレポンプ室側からの引き込みを想定	海保の土地にある送水タンクから給水管を新たに設置して引き込みをし、受水槽で受ける	室戸市水道局、海上保安庁と引き続き協議を実施
	排水	浸透式浄化槽にて排水を想定	自然公園法、文化財保護法上、浸透式浄化槽による排水が認められるか協議が必要 なお汚物処理の問題が残るため、移動式小型バキュームや、バキュームカーから50m程度の延伸で汚物回収ができるかなど、処理業者との協議・検討が必要	設備基本計画の策定ならびに各種協議先との協議を実施
	電気	灯台側からの分岐もしくは最御崎寺側からの分岐を想定	最御崎寺の仁王門近くにある電柱から引込む方向で電力会社と協議	電力会社ならびに各種協議先との協議を実施
	ガス	プロパンガスを想定 / 旧官舎脇にプロパンガス置場を設置	自然公園法、文化財保護法上、プロパンガス置場であっても屋根等の新規構造物の設置は難しいと想定されるため、露天でのガス置場となる想定	ガス会社ならびに各種協議先との協議を実施
	弱電	電話、TV、LAN等の必要性の検討が未実施	予約システム等のためLANは最低限必要と考える	必要に応じて各種協議先との協議を実施

工程及び初期概算



事業費 (初期概算)

¥ 134,750,000

(内税10% 12,250,000を含む)

共通仮設工事	5,600,000
建築主体工事	56,500,000
電気設備工事	6,400,000
給排水衛生ガス工事	10,000,000
空調換気設備工事	5,000,000
外構工事	8,000,000
解体工事	6,500,000
一般管理費・現場管理費	9,500,000
設計料	15,000,000

※本工程および初期概算については、耐震診断が不要を前提として算出しています

※今後、構造・設備・施工方法・法律等の詳細検討及び各種協議によって工程および初期概算については変更となる可能性があります

※初期概算は建物の設計・役所協議・施工にかかる費用を過去の物価等を基に想定で算出しており、物価変動により変動する可能性があります

※ホテル運営開始にかかる費用及び什器備品等の費用は含まれておりません

7 | 仮説⑥「客単価と稼働率」の検証



収支計画（単年）

収入	¥24,000,000	
宿泊売上	¥24,000,000	営業日（約144日） 定員4名 稼働率平均66.7% 単価100,000円/人
支出	¥22,971,637	
食材費	¥2,531,962	売上10.5%想定（類似実績参照）
人件費	¥8,943,744	マネージャー1名、シェフ1名 ※副業前提で0.8名/日での稼働で算出
光熱費	¥1,440,000	売上6%想定（類似実績参照）
変動費	¥2,219,931	決済手数料、OTA販売手数料等
通信・移動費	¥1,236,000	売上約5%想定（類似実績参照）
消耗品費	¥720,000	売上約3%想定（類似実績参照）
宣伝販促費	¥720,000	売上約3%想定（類似実績参照）
外注費	¥1,500,000	社労士・税理士・経営サポート等
建物・設備維持管理費	¥1,380,000	売上約6%想定（類似実績参照）
建物利用料	¥1,440,000	事業費は補助金50%、市負担50%を想定し、その上で過疎債も活用して市の実質負担を1200万円程度と仮定。建物を10年間利用するとして年120万円を指定管理に対する建物利用料として支払うと仮定し算出。
減価償却	¥0	室戸市の所有物につき想定範囲外
固定資産税	¥0	室戸市の所有物につき想定範囲外
雑費・その他	¥840,000	保険料等含む
営業利益	¥1,028,363	

※事業3期目の単年での計算をもとに算出

事業効果の予測

宿泊売上¥2400万のほか、本事業における地域への効果は以下が想定できる。本事業ではより地域への経済的な側面での影響が大きくなるよう、地域事業者を巻き込みながら一体となった事業推進を図っていけるように引き続き協議をしていきたい。

年間来客数
240名

飲食費：¥1,521,600

※県平均一人当たり消費額：¥6,340

交通費：¥1,893,600

※県平均一人当たり消費額：¥7,890

土産代：¥955,680

※県平均一人当たり消費額：¥3,982

その他：¥223,200

※県平均一人当たり消費額：¥930

▼算出条件

- ・ホテル営業日（約144日/年）
- ・定員4名
- ・稼働率平均66.7%
- ・単価100,000円/名

参照データ | 高知県 県外観光客入込・動態調査報告書（令和5年）

参考 | PR戦略・メディア露出について

当コンソーシアムの参画団体の実績値ではあるが、他地域の山間地域にて事業化を行っている宿泊施設においては、開業前からの綿密なPR戦略により様々なメディアへの露出が実現しており、広告換算値で1億円を超える効果をもたらしている。（開業半年前～開業後半年間の1年間）本事業が実現した場合、希少性や話題性は十分にあると考え、PR戦略の検討にも力を入れていく必要があると考える。施設単体のプロモーションのみならず、地域全体のPR効果にもつながることを念頭に検討を進めていく。

室戸岬灯台及び旧 官舎の宿泊事業化 に向けた実証事業

調査検証コース

