



丸亀城 城泊施設等
指定管理者公募にかかる
サウンディング型市場調査

丸亀市教育委員会
文化財保存活用課

1. サウンディング型市場調査の目的



本事業は、丸亀城城泊を運営している延寿閣別館に加え、天守および大手一の門との一体的な活用を目的として、民間事業者の参入可能性や市場性、事業スキームを調査するものです。

城泊の利用実績については、期待目標30組／年に対し、令和6年度（6月～翌3月）が3組、令和7年度が2組、令和8年度も予約確定分を含めて3組にとどまっており、目標を大きく下回る状況が続いています。

こうした状況を踏まえ、本事業では

- ①城内3施設を連動させた丸亀城活用の最大化
- ②延寿閣別館について城泊以外の用途も含めた自主事業の展開
ならびに稼働率と収益性の向上
- ③3施設の一体活用を通じた天守入場者数の増加
を図り、丸亀城観光全体の活性化につなげることを目指しています。

忌憚なきご意見をいただけますと幸いです。

2. 丸亀城の所在地及び周辺環境

JR丸亀城より約700m。丸亀城内には国指定重要文化財の丸亀城天守・大手一の門・二の門、県指定文化財の御殿門などが現存。延寿閣別館は本年、国の登録文化財とすることが文化庁から答申されている。丸亀城の北側では、新市民会館（シアター・マド）建設され、本年8月にオープンするほか、4街区の再開発が進行している。



4. 丸亀城天守及び丸亀城大手一の門の施設概要

施設の名称	丸亀城天守 (国指定重要文化財)	丸亀城大手一の門 (国指定重要文化財)
位置	丸亀市一番丁城内	
構造	木造3層3階	木造平屋
延床面積	194.10㎡ 1層：108.03㎡ 2層：60.39㎡ 3層：25.68㎡	135.53㎡

天守と大手門



天守



大手一の門



5. 各施設の管理運営状況（現在）

	丸亀城天守 (重要文化財)	丸亀城大手一の門 (重要文化財)	丸亀城延寿閣別館 (登録有形文化財)
指定管理者	一般財団法人丸亀市観光協会		
指定の期間	令和6年4月1日～令和9年3月31日		
指定管理料	6,900万円（3年間） ※指定管理者の管理瑕疵を除き、施設修繕は市にて負担		
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務（清掃など） ・入城者受付 ・観覧料徴収及び納付業務 (保守点検を要する設備なし) 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務（清掃など） ・使用の許可（使用料1500円/h） (保守点検を要する設備なし) 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務 (建物・庭園の定期点検、清掃、換気、 植栽管理 等) ・城泊業務全般
入城料等収入	1人400円 (中学生以下無料) 年間入場者数：約12万人 収入約4,000万円 (市に納付)		1組（2人） 1泊2日126万5千円（税込） (指定管理者収入)

6. 現在の3施設運営における収支状況

令和7年度決算
(収入)

項目	決算額	備考
指定管理料	23,116,000	
その他売上	897,000	
受取利息	16,000	
雑収入	4,000	
計	24,033,000	

(支出)

項目	決算額	備考
旅費交通費	339,000	
通信運搬費	1,047,000	
消耗品費	410,000	
印刷製本費	3,210,000	
広告宣伝費	1,432,000	
支払手数料	505,000	
委託料	9,189,000	
人件費	9,267,000	
その他	42,000	
計	25,441,000	

※ 城泊施設（延寿閣別館）指定管理料は支出から収入を差し引いた額となります。

7. 丸亀城延寿閣別館城泊施設条例（抜粋）

（設置）

第1条 歴史的資源を活用し、市民文化の向上と観光の振興を図ることを目的に、丸亀城延寿閣別館を設置する。

（休館日）

第3条 城泊施設は、無休とする。

（利用時間）

第4条 城泊施設の利用時間は、午後3時から翌日の正午までとする。

（宿泊料）

第8条 利用者は、教育委員会に城泊施設の利用に係る料金を前納しなければならない。

2 宿泊料の額は、1人当たり1泊につき60万円とする。

（宿泊料の減免）

第9条 教育委員会は、特別の理由があると認めるときは、宿泊料を減額し、又は免除することができる。

(指定管理者)

第16条 教育委員会は、城泊施設の管理運営上必要と認めるときは、指定管理者に城泊施設の管理を行わせることができる。

(指定管理者が行う業務の範囲)

第17条 指定管理者に城泊施設の管理を行わせる場合に当該指定管理者が行う業務の範囲は、次に掲げる業務とする。

- (1) 城泊施設の利用許可に関する業務
- (2) 城泊施設の維持管理に関する業務
- (3) 宿泊料の徴収に関する業務
- (4) 城泊施設の設置目的を達成するための業務
- (5) 前各号に掲げるもののほか、城泊施設の運営に関する業務のうち、教育委員会のみの特権に関する事務を除く業務

(利用料金)

第18条 教育委員会は、城泊施設の管理を指定管理者に行わせる場合において適当と認めるときは、指定管理者に城泊施設の宿泊料を当該指定管理者の収入として収受させることができる。

2 前項の場合において、利用料金は、指定管理者があらかじめ教育委員会の承認を得て定めるものとする。利用料金を変更しようとするときも、また同様とする。

8. 今後の想定スケジュール

- ・ 9月下旬 実施方針・募集要項の公表
- ・ 10月下旬 指定管理者選定委員会 ⇒ 候補者選定
- ・ 12月市議会定例会議案提出（指定管理者の指定について）⇒ 議決を得て指定
- ・ 議決後、令和9年3月末までの準備期間を経て、令和9年4月1日から指定管理開始

9. 参考

令和9年度からの丸亀城 城泊事業については収益モデルを目指す。

城泊の運営手法

予約時のみ運営事業者が丸亀城内城泊施設（延寿閣別館）に人員を派遣して各種サービスを行う。

1. 前提

目標年間宿泊：36組（=36泊） 1組2人利用

常駐スタッフなし

城泊施設（延寿閣別館）活用

高付加価値型観光

2. 年間コスト想定（約1,000万円）

項目	金額	性質
人件費（派遣対応）	480万円	変動・固定
飲食原価	120万円	変動
外注費（庭園管理・防犯設備）	90万円	固定
販促費	200万円	固定
その他間接経費（約13%）	110万円	固定

9. 参考

3. 損益分岐の計算

1,000万円 ÷ 36組 = 約278,000円／組

4. 妥当な客単価

30万円～35万円／組（2人）

5. 人員常駐型に比べた派遣型のメリット

固定費が小さい（常駐人件費なし・空室コストほぼゼロ）ことにより少ない宿泊数でも成立可能。

国史跡丸亀城内に宿泊する特別感、高付加価値を前提とすることから価格をあまり下げることが想定していない。

本市の想定する派遣型運営においては、年間36組程度の宿泊数を前提とした場合、1組あたり30万円程度の客単価により事業の持続的運営が可能な水準となる。

年間24組では、1組あたり35万円前後で持続可能。妥当な客単価は40～45万円。

年間12組では、1組あたり55万円前後で持続可能。妥当な客単価は60～65万円。

10. ヒアリング事項

- (1) 城泊事業に対する参入意欲
- (2) 参入にあたり市側に求めること
- (3) 市場性・ターゲットの見込み
- (4) 価格・収益モデル
- (5) 商品内容・体験設定
- (6) 販売チャネル・プロモーション手法
- (7) 丸亀城天守・大手一の門の指定管理についての考え 等

【留意点】

本市の目指す次期指定管理の収益モデルとしては、城泊により指定管理者が収益を上げ、収益の一部を市に還元していただき、その資金を丸亀城の保存のために活用するものである。

城泊施設にかかる指定管理料は0円を理想とするが、初年度については準備費用を要すること、また事業開始までの準備期間を考慮したうえで支払うことは可能。