



京橋口駐車場前休憩所に関する  
サウンディング型市場調査  
実施要領

---

滋賀県彦根市

令和8年6月

# 京橋口駐車場前休憩所に関するサウンディング型市場調査実施要領

彦根市観光文化スポーツ部 観光交流課

## 1 調査の背景・目的

京橋口駐車場前休憩所は、彦根藩武家屋敷の長屋門を模した外観を有し、彦根市観光駐車場で最大の収容力を誇る京橋口駐車場に隣接する、彦根城や夢京橋キャッスルロードへのアクセスに優れた利便性の高い立地にあります。平成 23 年に建築され、当初は自家用車等を利用する観光客の休憩拠点として供用を開始しました。

その後、平成 30 年度からは、彦根市、愛荘町、豊郷町、甲良町、多賀町の広域連携による乗り捨て型レンタサイクル事業の拠点として活用してきましたが、近年の物価高騰や新型コロナウイルス感染症の影響による社会情勢の変化等を踏まえ、令和 4 年度末をもって事業を終了しました。

現在、本施設は休憩所としての供用を休止しており、立地条件に恵まれた一等地でありながら未活用の状態が続いています。一方で、施設の維持管理は継続して必要であることから、維持管理費の確保を含めた今後の施設の在り方について検討が急務となっています。

本市では、本施設について民間事業者の柔軟な発想やノウハウを取り入れた利活用の可能性を検討することとし、その一環として、観光地での事業展開に関心を有する民間事業者等との対話（サウンディング型市場調査）を実施します。本調査を通じて、具体的な活用アイデアや市場性、事業スキーム（契約手法や期間への要望等）について幅広く意見を聴取し、今後の活用検討の参考とすることを目的とします。

## 2 対象用地・施設の概要

施設名称	京橋口駐車場前休憩所
所在地	彦根市本町二丁目 1-45
土地・延床面積	延床面積 74.05 m <sup>2</sup>
土地建物の権利状況	彦根市所有 ※賃貸借契約の締結にあたっては、地方自治法および彦根市公有財産事務取扱規則の適用を受けます。 ※賃貸借契約は、彦根市公有財産審議会の答申を経て締結されます。 ※本施設は彦根市の行政財産ですが、サウンディングの結果を踏まえて普通財産に変更する場合があります。 ※敷地内の一部（自販機コーナー）については、自動販売機設置に係る賃貸借契約を締結中（令和 8 年 4 月～令和 11 年 3 月）。
アクセス	車：名神高速道路彦根 IC から約 8 分（約 2.6km） 公共交通：JR 彦根駅から徒歩約 19 分

開館時間	閉館中																
利用料金	<p>無料</p> <p>※京橋口駐車場に駐車する場合の使用料</p> <table border="1"> <tr> <td>大 型</td> <td colspan="2">2,000 円</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">普通車</td> <td>10 分以内</td> <td>無料</td> </tr> <tr> <td>10 分を越え 1 時間以内</td> <td>400 円</td> </tr> <tr> <td>1 時間を超え 4 時間以内</td> <td>400 円に、1 時間を超え 30 分ごとに 100 円を加算した額</td> </tr> <tr> <td>4 時間を超え 24 時間以内</td> <td>1,000 円</td> </tr> <tr> <td>単 車</td> <td>1 回につき</td> <td>300 円</td> </tr> </table>	大 型	2,000 円		普通車	10 分以内	無料	10 分を越え 1 時間以内	400 円	1 時間を超え 4 時間以内	400 円に、1 時間を超え 30 分ごとに 100 円を加算した額	4 時間を超え 24 時間以内	1,000 円	単 車	1 回につき	300 円	
大 型	2,000 円																
普通車	10 分以内	無料															
	10 分を越え 1 時間以内	400 円															
	1 時間を超え 4 時間以内	400 円に、1 時間を超え 30 分ごとに 100 円を加算した額															
	4 時間を超え 24 時間以内	1,000 円															
単 車	1 回につき	300 円															
施設の概要	<p>建設年 平成 23 年 (2011 年) 新築</p> <p>管理状況 指定管理者制度による管理 指定管理者 公益社団法人 彦根観光協会 協定書の期間 令和 8 年 4 月～令和 11 年 3 月</p> <p>施設の使用状況 平成 23 年 4 月より休憩所として供用開始 平成 30 年 4 月より「彦根城京橋口レンタサイクルステーション」 として使用 令和 5 年 4 月より供用停止</p> <p>修繕履歴 なし</p> <p>※建物状況調査は未実施につき、詳細な状況・不具合は現場で確認してください。</p> <p>※サウンディングの結果により、必要と判断された場合は、現在の指定管理者との協定内容の見直しを検討します。</p> <p>建物の内訳（延床面積）</p> <p>1 門屋：11.64 m<sup>2</sup></p> <p>2 休憩所：50.66 m<sup>2</sup>（木造瓦葺平屋建て、屋内照明、電気コンセント、冷暖房、手洗い 1 基）</p> <p>3 倉庫：3.92 m<sup>2</sup></p> <p>4 自販機コーナー：7.83 m<sup>2</sup></p>																
利用状況・参考データ	<p>【参考】</p> <p>京橋口駐車場年間利用台数（台）</p> <p>最大駐車可能台数 普通車 160 台 身障者用 4 台 大型車 10 台</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>大型車</th> <th>普通車</th> <th>単車</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R5</td> <td>1,531</td> <td>69,305</td> <td>1,907</td> </tr> <tr> <td>R6</td> <td>1,316</td> <td>65,458</td> <td>1,997</td> </tr> <tr> <td>R7</td> <td>1,050</td> <td>65,330</td> <td>1,776</td> </tr> </tbody> </table>		大型車	普通車	単車	R5	1,531	69,305	1,907	R6	1,316	65,458	1,997	R7	1,050	65,330	1,776
	大型車	普通車	単車														
R5	1,531	69,305	1,907														
R6	1,316	65,458	1,997														
R7	1,050	65,330	1,776														

	彦根城入城者数（人） <table border="1"> <tr> <td>R5</td> <td>656,126</td> </tr> <tr> <td>R6</td> <td>636,289</td> </tr> <tr> <td>R7</td> <td>653,064</td> </tr> </table> 市内観光入込客数（人） <table border="1"> <tr> <td>R5</td> <td>2,743,138</td> </tr> <tr> <td>R6</td> <td>2,821,925</td> </tr> <tr> <td>R7</td> <td>2,990,301</td> </tr> </table>	R5	656,126	R6	636,289	R7	653,064	R5	2,743,138	R6	2,821,925	R7	2,990,301
R5	656,126												
R6	636,289												
R7	653,064												
R5	2,743,138												
R6	2,821,925												
R7	2,990,301												
都市計画等による制限	<p>[都市計画法]  市街化区域 近隣商業地域  建ぺい率/容積率：80%/200%  本町二丁目地区 地区計画</p> <p>[都市再生特別措置法]  居住誘導区域</p> <p>[景観法]  重点地区 城下町景観形成区域 内町地区</p> <p>[彦根市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例]  特別用途地区 彦根城周辺歴史環境保全地区</p> <p>[彦根市屋外広告物条例]  第3種地域</p> <p>[彦根市観光駐車場条例]  京橋口駐車場</p>												
その他特記事項	接道条件：主要地方道 彦根近江八幡線 公衆トイレ：京橋口駐車場内												
今後の予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者制度 令和8年4月～令和11年3月</li> <li>・自動販売機賃貸借契約 令和8年4月～令和11年3月</li> <li>・新たな管理手法の導入（今回のサウンディング調査結果による）</li> </ul>												

### 3 スケジュール

現地見学会の参加申込期間	令和8年6月17日（水）～7月14日（火）
現地見学会の開催	令和8年7月21日（火） （日程が合わない場合は個別に対応）
サウンディング参加申込期間	令和8年7月21日（火）～8月17日（月）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和8年8月20日（木）頃
サウンディングの実施	令和8年8月26日（水）～8月28日（金） （予定）
実施結果概要の公表	令和8年9月（予定）

#### 4 サウンディングの前提条件等について

本サウンディングでは、彦根城や夢京橋キャッスルロードに近接する本施設の立地特性を生かし、より多くの人にとって魅力的な空間としての利活用の可能性について意見を募集します。

早期の施設活用を目指しますが、適切な準備期間を見込んだ長期的な活用計画や、中・大規模な投資による現状変更を伴う提案を排除するものではありません。

なお、提案に当たっては、原則として本市の新たな財政負担を伴わないものとするほか、以下の点を踏まえた提案を歓迎します。

##### (1) 地域特性との連動

彦根城や城下町の風情、周辺景観を活かした施設づくり。

##### (2) 運営形態の柔軟性

有人対応（例：体験施設、飲食店、土産物店等）、無人対応（例：コインロッカー、スマートストア、カプセルトイ等）の別、およびそれらを組み合わせたハイブリッド型の運営など、持続的かつ実現可能性の高い提案。

##### (3) 施設コンディションおよびインフラ状況について

前面道路（主要地方道 彦根近江八幡線）には、ガス管が埋設されている模様ですが、敷地内への引き込み管の有無や口径、および電気・水道の受給容量等の詳細なインフラ状況については、添付の設計図面を参照の上、提案者側にて事前に管轄各社（ガス・電力・水道局等）へ確認いただくか、サウンディング実施日の対話の中で「事業実施にあたり必要なインフラ条件」としてご提案ください。

##### (4) 施設改修、費用負担、および関係法令の遵守について

本施設は「彦根城周辺歴史環境保全地区（特別用途地区）」および「城下町景観形成区域 内町地区（重点地区）」内に位置しているため、外観（長屋門風）の変更を伴う改修等には意匠・色彩・素材等の制限があります。なお、内装の改修に制限はありません。

利活用内容によっては、安全性確保のための改修や、建築基準法（用途変更手続き等）・消防法等の関係法令に基づく手続きが必要となる場合があります。

事業化（営業開始）にあたり必要となる敷地内へのインフラ引き込み工事、建物の内改装費用、設備投資費用、および関係法令への適合・申請等に要する費用は、原則として事業化された際の事業者の負担としてご提案ください。

#### 5 サウンディングの内容

##### (1) サウンディングの項目

今回対象とする京橋口駐車場前休憩所の利活用について、皆様からのご意見・ご提案を募集します。

本施設は、彦根城と夢京橋キャッスルロードの玄関口という優れた立地にあります。

さらなる賑わいと活力の創出のため、新たな発想による柔軟で持続性のある実現可能なご提案をお寄せください。

##### (2) サウンディング内容例

ア 利活用する施設・範囲について

- ・利活用を想定する施設・エリアの範囲（休憩所単独か、自販機コーナーや周辺スペースも含めた一体的活用か）
- ・施設改修の規模、営業開始までのスケジュール、および投資額のイメージ
- イ 事業のアイデア・市場性について
  - ・事業計画および利用者のターゲット層、周辺観光インフラとの相乗効果
  - ・資金調達方法や、地域・周辺商店街との連携、周辺への配慮等について
- ウ 希望する事業スキーム（契約手法・期間等）について
  - ・事業を安定的に継続するために希望する契約形態（行政財産の使用許可、定期建物賃貸借契約等）および必要とする契約期間（投資回収を見込む年数）
- エ 諸条件について
  - ・観光イベント等により京橋口駐車場を会場とする場合への対応について
- オ その他、事業実施にあたり本市に期待する支援や配慮してほしい事項（財政的な支援を除く）

### (3) 事業者参加資格

京橋口駐車場前休憩所の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人または法人のグループ（複数の法人が共同提案も可）。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ア 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当する者
- イ 参加申込書提出時点で、彦根市入札参加停止措置に関する要綱(令和元年彦根市告示第 104 号)に基づく入札参加停止措置期間中の者
- ウ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)および民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく更生・再生手続きをしている者
- エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団またはその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)もしくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある事業者
- オ 暴力団、暴力団員の親族(事実上の婚姻関係にある者を含む。)、暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者および暴力団員と密接な関係を有する者が、役員や職員であり、もしくは出資または融資を行う等、これらの者が事業活動に相当程度の影響力を有している事業者。
- カ 暴力団、暴力団員、暴力団員の親族(事実上の婚姻関係にある者を含む。)および暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者に対して、名目のいかなを問わず、金銭、物品その他の財産上の利益供与を行っている事業者
- キ 政治団体(政治資金規正法(昭和 23 年法律第 194 号)第 3 条第 1 項に規定する政治団体およびこれに類する団体)
- ク 宗教団体(宗教法人法(昭和 26 年法律第 126 号)第 2 条に規定する宗教団体およびこれに類する団体)
- ケ 国税および地方税を滞納している者

## 6 サウンディングの参加手続き

### (1) 現地見学会・説明会の開催（任意参加）

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに「別紙1」の現地見学会申込書に必要事項を記入し、件名を「【現地見学会参加申込】法人名」として、申込先へ電子メールにてご連絡ください。

ア 申込受付期間 令和8年6月17日（水）～7月14日（火）

イ 申込先 「9 問合せ先」のとおり

ウ 見学会開催日時 令和8年7月21日（火）（※日程が合わない場合は応相談）

エ 会場 京橋口駐車場前休憩所

### (2) サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、期日までに「別紙2」のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を「【サウンディング参加申込】法人名」として、「別紙3」と合わせて申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、複数の法人が共同して参加申込を行う場合、共同で申し込む法人名を列記してください。

ア 申込受付期間 令和8年7月21日（火）～8月17日（月）

イ 申込先 「9 問合せ先」のとおり

ウ 提案書の提出

サウンディング事項についての意見・アイデア等を記載した提案書（様式は任意）をご提出ください。その際、必要に応じて補足資料（イメージパース、配置図等）も合わせてご提出いただけます。なお、提出された資料は返却しませんのであらかじめご了承ください。

### (3) サウンディングの日時および場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた法人（複数の場合は代表となる法人）の担当者あてに、実施日時および場所を電子メールにて連絡します。ご希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

### (4) サウンディングの実施

ア 実施期間 令和8年8月26日（水）～28日（金）

※個別に調整いたします。上記以外の日程となる場合があります。

イ 所要時間 1時間程度

ウ 場所 彦根市役所本庁舎 会議室（彦根市元町4番2号）

エ その他

サウンディングの実施にあたっては、参加事業者のアイデアおよび企業技術等の保護のため参加事業者ごとに個別に行います。

### (5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称および固有のノウハウ・知財に関わる内容は公表しません。また、公表に当たっては、事前に参加事業者へ公表内容の確認を行います。

## 7 留意事項

### (1) 参加事業者の取り扱い

本サウンディングへの参加実績は、将来的な事業者公募等における評価の優位性や加点の対象とはなりません。また、不参加によって今後の公募等で不利に扱われることもありません。

本サウンディングは、現行の指定管理協定の内容を変更または保証するものではありません。

### (2) 費用負担

本サウンディングへの参加や提案書作成、自主調査等に要する費用は、全て参加事業者の自己負担とします。

### (3) 提出資料の取り扱い

提出された資料の著作権は、それぞれの事業者に帰属しますが、エントリーシート、サウンディング調書、その他の提出資料につきましては返却しません。なお、提出された資料につきましては、本事業の目的以外には使用しません。

### (4) 追加対話への協力

本サウンディング終了後におきましても、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施する可能性がありますので、その際にはご協力をお願いします。

## 8 別紙様式および参考資料

### (1) 別紙1 現地見学会申込書

### (2) 別紙2 エントリーシート

### (3) 別紙3 誓約書

### (4) 「京橋口駐車場前休憩所」参考資料

## 9 問合せ先

彦根市観光文化スポーツ部観光交流課

所在地：〒522-8501 彦根市元町4番2号

電話：0749-30-6120

e-mail：kanko@ma.city.hikone.shiga.jp

担当：矢田、吉井、松浦

