

名勝旧彦根藩松原下屋敷（お浜御殿）庭園に関する サウンディング型市場調査実施要領

～「お浜御殿」から始まる新しい物語 — 湖畔の文化財を未来へつなぐ利活用のかたち～



滋賀県彦根市

令和7年10月

名勝旧彦根藩松原下屋敷（お浜御殿）庭園に関するサウンディング型市場調査実施要領
～「お浜御殿」から始まる新しい物語 — 湖畔の文化財を未来へつなぐ利活用カタチ～

令和7年10月1日
彦根市観光文化戦略部 文化財課

1 調査の背景・目的

名勝旧彦根藩松原下屋敷（お浜御殿）庭園は、文化7年（1810年）琵琶湖畔に井伊家11代当主の井伊直中により造営されたと推定される下屋敷の庭園です。この庭園は、琵琶湖の水や山の自然を十分観察し、優れた造園技術でその自然を活かして造られたもので、琵琶湖の水位と連動して汀線（ていせん）が変化するいわゆる汐入形式の技法を用いた池を中心に、池と緩やかな起伏によって造庭された伸びやかな回遊式庭園でもあり、江戸期を代表する大名庭園です。当主の隠居所や藩の迎賓施設として用いられ、美しい景観の中で風流な茶会等が催されていました。

このように近世の大名文化を理解していくうえで、欠くことができない貴重な文化遺産であることから、平成13年2月1日に市指定文化財（名勝）、平成14年3月19日に国の名勝に指定されました。

しかしながら、長年にわたる未活用状態により施設の維持管理が課題となっており、その歴史的価値を将来にわたって継承していくためには、新たな活用方法を模索する必要があります。

本市では、こうした歴史的資産の保存と活用を両立させるため、民間の柔軟な発想やノウハウを取り入れた利活用の可能性について検討することとしました。その一環として、本庭園に関心を有する民間事業者等との対話（サウンディング調査）を通じて、利活用に関する提案や市場性、事業スキーム等について幅広く意見を聴取し、今後の方向性の参考とすることを目的としています。

2 対象用地・施設の概要

施設名称	名勝旧彦根藩松原下屋敷（お浜御殿）庭園
所在地	彦根市松原町 515 ほか 32 筆
土地・延床面積	敷地面積約 20881.26 m ²
土地建物の権利状況	彦根市所有
アクセス	車：名神高速道路彦根 IC から約 10 分（約 4km） 公共交通：JR 彦根駅から徒歩約 30 分
開館時間	春・秋の特別公開時のみ
利用料金	無料
施設の概要	建設年 文化7年(1810年)創立 管理状況：市直営管理（松原水泳場開設期間の旧馬場ゾーン除く） ※旧馬場ゾーンは、松原駐車場として活用（指定管理制度、契約

	<p>期間：令和5年4月1日～令和8年3月31日) (実績) 最大駐車可能台数 80 台</p> <table border="1" data-bbox="552 286 1386 678"> <thead> <tr> <th></th> <th>開設日数</th> <th>収入 (円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成30年</td> <td>30日</td> <td>806,400</td> </tr> <tr> <td>令和元年</td> <td>30日</td> <td>948,900</td> </tr> <tr> <td>令和2年</td> <td colspan="2">コロナによる閉鎖</td> </tr> <tr> <td>令和3年</td> <td colspan="2">コロナによる閉鎖</td> </tr> <tr> <td>令和4年</td> <td>25日</td> <td>908,600</td> </tr> <tr> <td>令和5年</td> <td colspan="2">松原水泳場閉鎖による閉鎖</td> </tr> <tr> <td>令和6年</td> <td>21日</td> <td>477,400</td> </tr> </tbody> </table> <p>※松原水泳場としては閉鎖しているが、自由遊泳は可能 草刈り、危険木の剪定等はシルバー人材センターに委託 春・秋の特別公開対応業務は近畿日本ツーリスト株式会社に委託 日本遺産「琵琶湖とその水辺景観」の構成文化財となっている。</p> <p>建物の内訳</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 奥座敷棟 2 台所棟 3 大広間棟 4 玄関棟 5 土蔵5棟 (うち4棟は二階建て) ※土蔵2棟は半壊のため覆屋で保存中 6 門番所 		開設日数	収入 (円)	平成30年	30日	806,400	令和元年	30日	948,900	令和2年	コロナによる閉鎖		令和3年	コロナによる閉鎖		令和4年	25日	908,600	令和5年	松原水泳場閉鎖による閉鎖		令和6年	21日	477,400
	開設日数	収入 (円)																							
平成30年	30日	806,400																							
令和元年	30日	948,900																							
令和2年	コロナによる閉鎖																								
令和3年	コロナによる閉鎖																								
令和4年	25日	908,600																							
令和5年	松原水泳場閉鎖による閉鎖																								
令和6年	21日	477,400																							
<p>利用状況</p>	<p>特別公開利用者数：1,218人 (R6) R4 春：240人 (7日間) 秋：340人 (7日間) R5 春：443人 (9日間) 秋：341人 (9日間) R6 春：543人 (9日間) 秋：675人 (9日間) () は公開日数を示す。</p>																								
<p>都市計画等による制限</p>	<p>[文化財保護法] (国指定) 名勝 [都市計画法] 市街化区域 第一種住居地域 容積率/建ぺい率：200%/60% [景観法] 城下町景観形成地域 (外町地区) 琵琶湖・内湖景観形成地域 [彦根市屋外広告物条例]</p>																								

	第1種地域 [彦根市観光駐車場条例] 松原駐車場
その他	接道条件：市道松原水泳場線、松原町聖前線、松原町聖前大上後線
今後の予定	・新たな管理手法の導入：令和9年度から（今回のサウンディング結果による変動の可能性あり） ・トライアル・サウンディング調査等の実施の検討

3 スケジュール（仮）

実施方針の公表	令和7年10月1日（水）
現地見学会・説明会の参加申込期間	令和7年10月10日（金）～10月24日（金）
現地見学会・説明会の開催	令和7年11月5日（水） （日程が合わない場合でも個別に対応いたします）
サウンディング参加申込期間	令和7年11月5日（水）～11月14日（金）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和7年11月21日（金）
サウンディングの実施	令和7年12月8日（月）～12月12日（金）
実施結果概要の公表	令和8年2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、名勝旧彦根藩松原下屋敷（お浜御殿）庭園の持つ歴史的価値を尊重しつつ、より多くの人々に開かれた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。以下のような視点を踏まえた提案を歓迎します。

A：文化財の魅力を活かしながら、多様な層に開かれた施設づくり

文化財に関心のある来場者はもちろんのこと、これまで文化財に特別な関心を持っていなかった層にも足を運んでもらえるような、親しみやすく魅力ある空間の創出を目指しています。観光や体験型学習、地域交流などを通じた新しい価値の提案を期待します。（井伊直弼、茶会の再現など）

B：琵琶湖を望む優れたロケーションの活用

本施設は琵琶湖湖畔に位置し、美しい眺望を有しています。この立地を活かし、風景や自然との一体感を楽しめる空間設計、カフェやレストスペースの設置、フォトスポットなどの整備といった提案も歓迎します。

C：「ビワイチ（琵琶湖一周サイクリングコース）」との連携

本施設は「ビワイチ」サイクリングルートに隣接しており、サイクリストの立ち寄りスポットとしての活用も期待されます。サイクルステーションや休憩施設の設置、地域食材を用いた軽飲食提供など、サイクリング需要を意識した提案を求めます。

これらの前提を踏まえ、文化財の保存と活用の両立を図りつつ、地域活性化や観光振興、交流促進につながる柔軟で創造的な提案をお寄せください。

5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの項目

今回対象とする旧彦根藩松原下屋敷（お浜御殿）庭園の利活用について、皆様からのご意見・ご提案を募集いたします。

本庭園は、琵琶湖畔という優れた立地にあり、文化財としての歴史的価値に加え、風光明媚な景観も有しています。これらの特性を最大限に活かし、文化財に関心をお持ちの方のみならず、これまで文化財に触れる機会の少なかった方々にも親しみを持って訪れていただけるような、開かれた魅力的な空間の創出が求められています。

本市では、従来のかたちにとらわれない新たな発想による、創造性と明るさ、そして持続可能性を兼ね備えた利活用の提案を広く募集します。文化財の保存と活用の調和を図りつつ、地域に新たなにぎわいをもたらすような、柔軟で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

利活用を想定する施設の改修内容、利活用アイデア
対象施設の収入の向上策・アイデア
施設改修の規模および営業開始までのスケジュールについて
検討する事業手法（PPP-PFI 手法等）

イ 事業のアイデアについて

事業計画および利用者のターゲット層について
民間活用の可能性、市場性の有無について
資金調達について
地域との連携について
日本遺産「琵琶湖とその水辺景観」のストーリーに沿った形での活用、歴史理解や文化財保護の機運醸成について

ウ 文化財の保護や管理について

文化財の保護に関するアイデア
維持管理に関するアイデア

エ 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

（特別史跡彦根城跡やひこにゃんを絡めた事業実施に必要な協力、近隣施設との連携等。）

(3) 事業者参加資格

旧彦根藩松原下屋敷（お浜御殿）庭園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、名目のいかんを問わず、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「別添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7年10月10日(金)～24日(金)
- イ 申込先 「8 問合せ先」のとおり
- ウ 見学会開催日時 令和7年11月5日(水)
(日程が合わない場合でも個別に相談に応じ対応いたします)
- エ 会場 旧彦根藩松原下屋敷(お浜御殿)庭園
彦根市松原町515(代表地番)

(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「別添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、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7年11月5日（水）～11月14日（金）

イ 申込先 「8 問合せ先」のとおり

ウ 提案

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）もご提出ください。

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御連絡します。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7年12月8日（月）～12日（金）

※個別に調整いたします。

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、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者者のノウハウ等の保護のため、公表にあたっては、事前に参加事業者へ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、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

本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。

(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 別添様式および参考資料

- (1) 別添 1 現地見学会申込書
- (2) 別添 2 エントリーシート
- (3) 別添 3 誓約書
- (4) 別添 4 「旧彦根藩松原下屋敷（お浜御殿）庭園」関係図面

9 問合せ先

彦根市観光文化戦略部文化財課

所在地：〒522-8501 彦根市元町4番2号

電話：0749-26-5833

e-mail：bunkazai@mx.hikone.ed.jp

担当：森川、岡、西崎