

「名勝「旧彦根藩松原下屋敷（お浜御殿）庭園」への官民連携事業導入におけるサウンディング型市場調査」に係る対話結果の公表について

令和8年1月22日
彦根市觀光文化戦略部文化財課

彦根市では、名勝「旧彦根藩松原下屋敷（お浜御殿）庭園」（以下「お浜御殿」という。）が有する歴史的・文化的価値の保存を前提としつつ、今後の持続的な活用の可能性を検討するため、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しました。

調査の結果、市内外の事業者4者との対話をを行い、活用アイデアをいただきましたので、調査結果の概要を下記のとおり公表します。

なお、公表に当たっては、参加団体名は公表しないこととし、提案内容等に関しては、参加団体に確認の上、アイデアやノウハウに配慮した概要程度としています。

1 サウンディング実施スケジュール

(1) 調査対象

お浜御殿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グループ

(2) 調査の流れ

令和7年10月1日（水）	サウンディング実施について公表
令和7年11月5日（水）	現場見学会・説明会開催（参加者4者）
令和7年12月10日（水）～11日（木）	サウンディングの実施（参加者4者）

2 調査結果（ジャンル別整理）

(1) 現地評価・立地認識

多くの事業者から、敷地規模や湖岸・彦根城に近い立地、庭園としての価値など、潜在的な魅力が高い一方、現状では十分に活用されていないとの指摘があった。特に、認証性や維持管理、建造物の取り扱いが課題として挙げられた。

(2) 活用コンセプト・事業アイデア

活用の方向性については、大きく以下の3つに整理できる。

- (1) 高品質な宿泊施設や高級飲食店などによる収益型活用
- (2) 文化継承や人材育成、地域意識の醸成を目的とした非収益・公益型活用
- (3) 短期的な試行的活用と長期的な本格活用を組み合わせた段階的活用

いずれの提案においても、名勝としての価値を損なわないことが前提条件とされた。

(3) 施設整備・維持管理

単一の活用手法に限定するのではなく、段階的に価値を高めていく文化資産として位置づけることが重要

民間活用を促進するためには、市が事前に実施可能な範囲で調査や整理を行い、活用の可否や条件を明確にする必要があるとの意見が出された。

保存活用計画や整備基本計画については、市独自で策定するのではなく、事業者が協力して策定することが望ましいとされた。

(4) 官民連携手法・事業スキーム

PFIは有効な選択肢の一つとされる一方、導入にあたっては段階的な検証が不可欠との認識が共有された。

トライアルサウンディングや指定管理制度と独自収益事業の組み合わせなど、柔軟な手法の検討が提案された。

(5) 資金確保・収益循環

企業版ふるさと納税や金融機関との連携など、寄付・協賛型の財源確保に関する提案があった。また、文化財から生じた収益を文化財の保存に還元する仕組みの必要性が指摘された。

3 総括

本サウンディング調査を通じ、お浜御殿は単一の活用手法に限定するのではなく、段階的に価値を高めていく文化資産として位置づけることが重要であることが明らかとなった。今後は、試行的な活用を通じて事業性や課題を検証し、その結果を踏まえて本格的な官民連携事業へと展開していくことが望まれる。