

## 議案第40号

# 大津市旧竹林院の設置及び管理に 関する条例の一部改正について

令和8年3月16日

産業観光部 観光振興課

# 施設の概要

施設名：旧竹林院

住所：大津市坂本五丁目2番13号

開館時間：9時～17時（最終入館16時30分）

休館日：月曜日（祝日の場合、翌日）

12月26日～12月31日

文化財名称：国指定名勝庭園（平成10年12月8日指定）

市指定文化財：茶室（広間）・茶室（小間）・四阿

（平成5年3月5日指定）

指定管理期間：令和4年4月1日から令和9年3月31日まで（5年間）

指定管理料：2,800,000円（年額）



## 施設概要

旧竹林院は、比叡山延暦寺の門前町として栄えた坂本に点在する里坊（高僧の隠居所）のひとつである。邸内には、地形を利用した滝組と築山を配した広さ約3,300平方メートルの庭園が広がり、主屋をはじめ2棟の茶室や四阿（あずまや）などが配置されている。また茶室と四阿は大正年間に建てられたものとされている。

# 改正の趣旨等

## 改正趣旨

令和9年度以降の指定管理運営方針では、名勝庭園としてふさわしい維持管理の実施及び事業の高付加価値化により、旧竹林院の来館を目的に、大津市を訪れる価値のある施設運営を目指しており、観光施設としての新たな価値創出及び指定管理者制度による運営を持続可能なものとするため、利用料金体系を見直すもの

## 改正の内容

利用料金上限額の値上げ

繁忙日料金の導入

団体利用料金の取りやめ

入園に係る利用料金の上限額

区分	現行	改正後	繁忙日料金
小学生	160円	250円	500円
	130円（団体利用）		
高齢者	220円	350円	700円
大人	330円	500円	1,000円
	260円（団体利用）		

[施行期日] 令和9年4月1日（次期指定管理期間開始日）

# 旧竹林院の目指す姿

## 目指す姿

旧竹林院の来館を目的に、大津市を訪れる価値のある観光施設

季節の移ろいを感じることが  
できる名勝庭園

## 目的

再来訪者の獲得  
市内滞在時間の延長

坂本を代表とする観光  
施設としての価値創出

坂本地区の魅力発信  
民間による新たな価値の創出

継続的な運営のため、  
自走できる施設

公費削減  
収益を維持管理費用に充当

## 手段

名勝庭園にふさわ  
しい管理

- ・有識者によるモニタリングの実施
- ・名勝庭園管理経験のある造園業者の関与

事業の高付加価値化

- ・予約制の導入検討
- ・指定自主事業の導入
- ・多言語HPとSNS発信

インバウンドへの  
対応

- ・外国語対応人材配置
- ・キャッシュレス決済

財源の確保

- ・利用料金の値上げ
- ・繁忙日料金の導入
- ・指定管理納付金の提案

# 旧竹林院の目指す姿

## 目指す姿の具体化

季節の移ろいをゆったりと  
感じることができる名勝庭園

旧竹林院庭園は、水路と滝を主体に構成された、回遊型の庭園であり、水路は勾配が緩やかで、随所に石で堰を設けてたまりやせせらぎが造られ、ゆったりとした流れである一方、滝周辺には大きな石を用いて、豪快な雰囲気演出するなど、変化に富んだ意匠を取り入れている。

この豊かな庭園空間を四季折々の景色とともに楽しめるよう受入環境を整備したい。



坂本を代表する観光施設としての新たな価値を創出

歴史ある坂本を代表する観光施設として、新たな価値を創出し、施設のブランド化を図る。

- 例) ・飲食提供  
・夜間開館 (ライトアップ+α)  
・茶室の有効活用 など

また、ホームページの多言語化やSNSでの情報発信等により、多様なターゲットにアプローチできる観光施設として旧竹林院のブランド化を図りたい。



継続的な運営のため、指定管理施設として自走できる施設

国指定名勝庭園である旧竹林院を通じて、大津の魅力(歴史)を伝えるため、**継続的かつ安定的な運営を実現したい。**

- 例) ・指定管理料(公費)を要しない施設  
⇒売上から修繕工事等の維持管理経費に充当  
⇒修繕費用(1件10万円以下)の金額増

最終的には、市の財源確保を目指したい。



イメージ図  
(グルメ情報雑誌 おとなの週末)

# 旧竹林院の目指す姿

## 事業の高付加価値化

### 《予約制の導入検討》

繁忙期の11月には、約17,000人が利用しており、館内が非常に混雑している。名勝庭園をゆっくりと鑑賞する状況ではないことから、WEBなどによる事前予約制の導入を検討する。

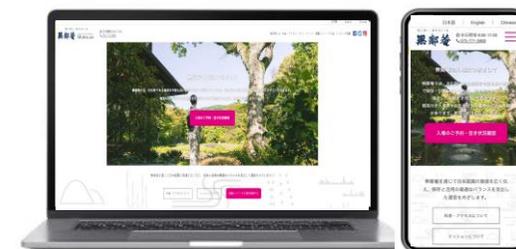
### 《指定自主事業の導入》

歴史的・文化的魅力のある旧竹林院において、ライトアップや飲食提供、会議会食など新たな手法での活用を指定自主事業として義務化することで、指定管理者の創意工夫により旧竹林院の新たな価値を創出する。

継続	ユニークベニュー事業	休館日や閉館時間を活用し、会場の特別感や地域特性を演出した食事や文化体験を提供する事業の実施
新規	飲食提供事業	庭園鑑賞+αとなる軽飲食の提供
新規	夜間拝観事業	ライトアップ等の夜間観光を促進する事業の実施

### 《多言語HPとSNS発信》

多言語（英語・中国語）に対応する。また、ターゲット層に合わせた媒体など、具体的なプロモーション方針のもとSNS等を駆使した情報発信を実施、誘客につなげる。



参考 無鄰菴（京都市）

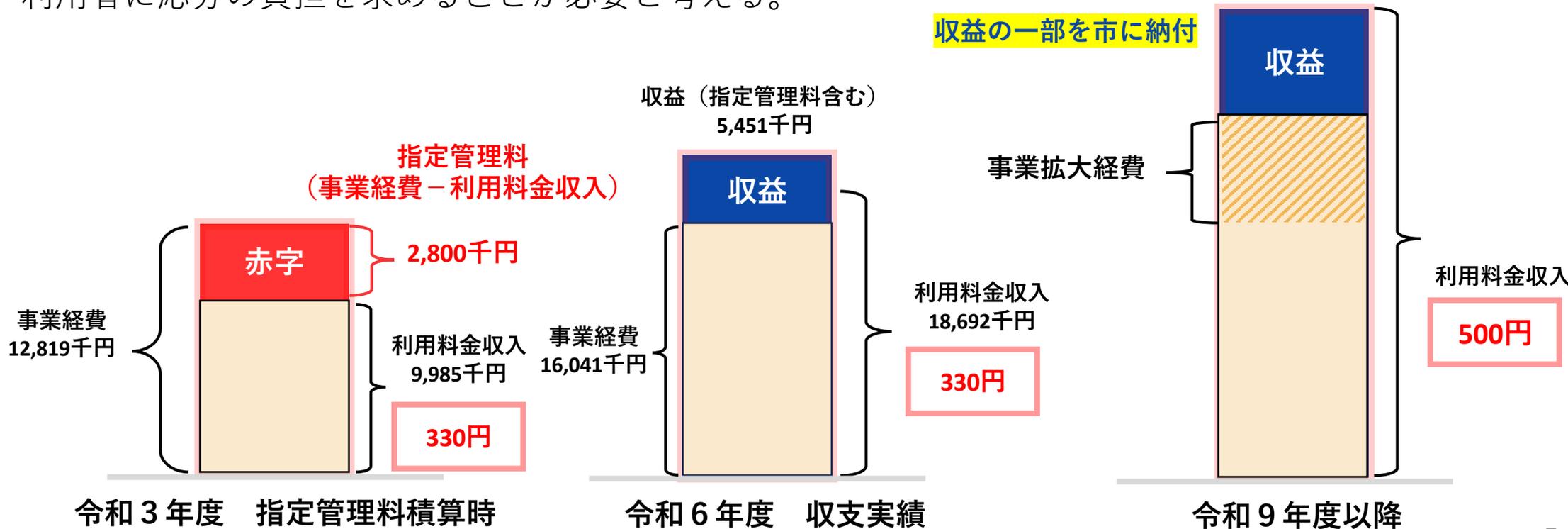
※仕様書表記については、検討中

# 条例改正にむけての検討内容

## 利用料金上限額の値上げ

### 《必要性》

施設運営にかかる必要経費から利用料金収入を差し引いた額として、**年280万**の指定管理料を支払っているが、近年の利用者数の増加により、利用料金収入だけで運営することが可能である。また、庭園管理の厳格化等に伴う維持管理経費の増加や高付加価値事業の実施など**目指す姿（旧竹林院を目的に、大津市に訪れる価値のある施設）**を実現するため、**受益者負担の考え方**から、施設利用者に応分の負担を求めることが必要と考える。



# 条例改正にむけての検討内容

## 利用料金上限額の値上げ

### 《値上げの考え方》

利用料金の算定にあたっては、本市の「施設使用料設定基準」に基づく検討が必要となる。

$$\text{施設使用料} = \text{原価（人件費＋物件費）} \times \text{受益者負担割合}$$

※受益者負担：施設を利用する者と利用しない者との負担の公平性を確保するため、利用者に適正な負担を求めるもの

※受益者負担割合：施設のサービスの性質（公共性の強弱）により、受益者と市（公費）の負担割合を定めるもの  
必需性（生活上の必要性）と市場性（民間による提供の可能性）の区分に従い、引き続き100%に設定

$$\text{原価 } 23,943,600\text{円} \times \text{受益者負担割合 } 100\% = \text{利用料金 } 23,943,600\text{円}$$

### 《基準単価》

$$\text{利用料金 } 23,943,600\text{円} \div \text{利用者数 } 48,000\text{人} = 498.8\text{円/人}$$

※利用者数は、利用料金の値上げによる利用者数の減少を積算し、令和6年度実績の8割に設定

岡山県後樂園（令和6年度7月入園料改定410円⇒500円）を参考 利用料金の値上げ後、月単前年比82%を記録

※本市の減免規定方針に基づき、表のと通りの減免率とする。

区分	個人利用	
	現行	改正後
小学生	160円	250円
高齢者	220円	350円
大人	330円	500円

# 条例改正にむけての検討内容

## 利用料金上限額の値上げ

### 《他施設との整合性》

市内の社寺拝観等に係る利用料金と比較しても、「旧竹林院」の利用料金を500円に値上げすることは、市場と乖離していないといえる。

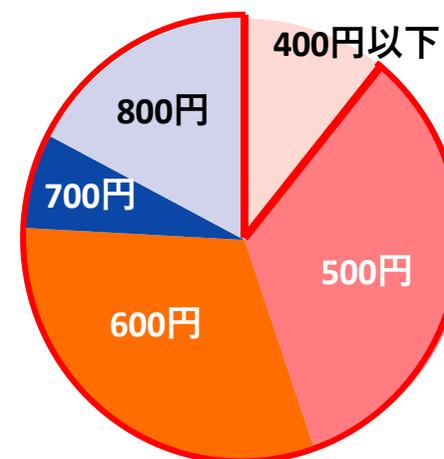
また、京都府にて、一般公開している29の国指定名勝庭園のうち、80%の施設では、500円以上の利用料金を徴収している。

また、本市と同じく自治体管理である無鄰菴（京都市文化財保護課）では、入場料として600円を徴収している。

大津市内	利用料金（大人）
石山寺	600円
三井寺	600円
日吉大社	500円
延暦寺	1,000円
西教寺	500円
義仲寺	500円
<b>旧竹林院</b>	<b>500円</b>

京都府名勝庭園	利用料金（大人）
平等院庭園	700円
無鄰菴	600円
大仙院庭園	500円
<b>旧竹林院</b>	<b>500円</b>

### 京都府内における名勝庭園 利用料金



# 条例改正にむけての検討内容

## 繁忙日料金の導入

### 《ダイナミックプライシングとは》

需要や供給に応じてサービスの価格を調整する制度

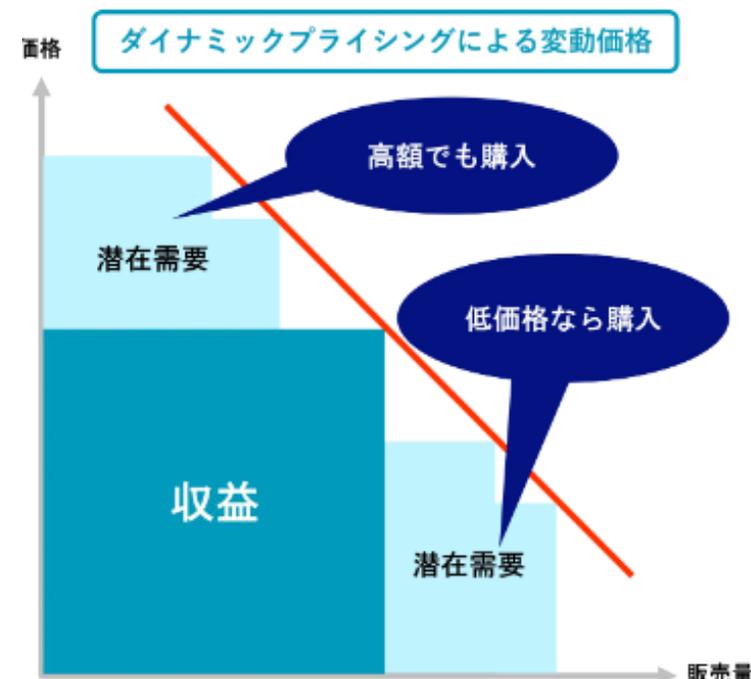
例) 無鄰菴 (京都市 文化財保護課 所管) 通常	600円
新緑シーズン (4月～6月)	900円
紅葉シーズン (10月と11月初旬)	1000円
紅葉シーズン (11月中旬～下旬)	1500円

### 【施設利用者 メリット】

- ・ 繁忙日の混雑が緩和され、ゆっくりと入園、観覧できる。
- ・ 特定の条件下で、低価格でサービスを受ける機会ができる。

### 【指定管理者 メリット】

- ・ 繁忙日と閑散日の需要を平準化できる
- ・ 収益の確保につながる
- ・ 遊休期間が発生せず、整備や人的リソースの有効活用ができる
- ・ 市場状況に合わせて臨機応変に価格を変動できる



# 条例改正にむけての検討内容

## 繁忙日料金の導入

### 導入するメリット

- ・ 需要の平準化を図り、施設の混雑を緩和する
- ・ 通常期において収益の確保を図る ⇒ 市歳入の増加

令和6年度 月別利用者数



### 《繁忙日（11月）の状況》

$16,907人 \div 30日 = 563人$ （1日平均）  
 $\div 7時間 = 80人$ （1時間あたりの利用者数）  
 1日以内での繁忙帯（午前）と閑散帯（午後）を勘定し、 $80人 \times 1.25 = 100人$ （1時間の最大利用者数）  
 1人あたりのリフレクション撮影時間は、約36秒 ⇒ 約60秒（**2倍**）は確保したい

「入園時間の確保」及び「施設の混雑緩和」を目的に、繁忙日に限り利用料金を**2倍**を上限に徴収できる制度を導入する。

繁忙日については、他市町村の事例を参考に年間休日である**120日**を上限に設定できるものとする。

繁忙日料金導入施設		上限
京都市	無鄰菴	120日
神戸市	自然の家	120日
甲賀市	かもしか荘	土日祝+夏休み期間

# 条例改正にむけての検討内容

## 繁忙日料金の導入

### 《大津市 導入案》

・大津市旧竹林院の設置及び管理に関する条例

第2条（入園に係る利用料金）第2項

入園に係るの利用料金の額は、別表1に定める額を上限として、指定管理者が市長の承認を得て定めるものとする。

別表第1

区分	個人利用
小学生	1人1回につき 250円
高齢者	1人1回につき 350円
大人	1人1回につき 500円

備考

2 日曜日、土曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日その他入園する者等が多数にわたると見込まれる時期において指定管理者が市長の承認を得て定める日における入園に係る利用料金（以下「繁忙日料金」という。）の上限額は、この表による入園に係る利用料金の額に、それぞれ**2**を乗じて得た額とする。ただし、指定管理者が繁忙日料金を収受することができる日数は、一の年度（4月1日から翌年3月31日までの期間という。）につき**120日**を上限とする。

# 条例改正にむけての検討内容

## 団体利用料金の取りやめ

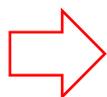
施設使用料減免規定に基づき、「窓口における事務効率化」と「利用者数の増加に向けた利用促進の観点」から、団体割引を導入しているが、**繁忙日料金の導入による料金複雑化のため**、団体利用料金の設定を取りやめる。なお旧竹林院における団体利用割合は、全体の26%を占めているため、条例に基づき、指定管理者の判断にて割引制度を導入することは妨げない。

### 大津市旧竹林院の設置及び管理に関する条例 第2条（入園に係る利用料金）第2項

入園に係る利用料金の額は、別表第1に定める額を上限として、指定管理者が市長の承認を得て定めるものとする。

#### 対策

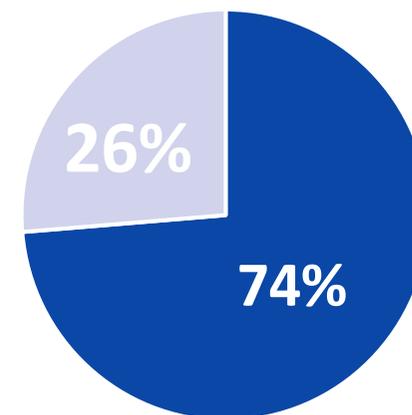
「窓口における事務効率化」  
「利用促進」



- ・WEB予約の導入
- ・キャッシュレス決済の導入
- ・SNS発信、指定自主事業

現行		
区分	個人利用	団体利用 (15名以上)
小学生	160円	130円
高齢者	220円	
大人	330円	260円

### 旧竹林院における団体利用割合



■ 個人利用 ■ 団体利用