

びわ湖大津館及び柳が崎湖畔公園の利活用に関するサウンディング調査 【実施要領】

令和8年5月15日

大津市 都市計画部 公園緑地課

(本調査受託者：八千代エンジニアリング株式会社)

1 調査の趣旨

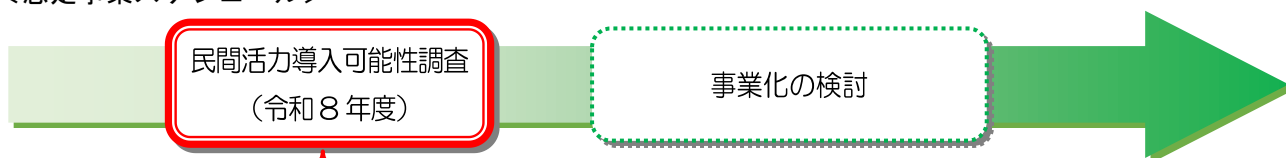
大津市（以下、「本市」という。）は、琵琶湖に面する豊かな自然や歴史文化資源等の多くの観光資源を有しており、これまで、大津湖岸なぎさ公園（以下「なぎさ公園」）を筆頭に、大津駅前公園や近江神宮外苑公園等、複数の都市公園で PPP 事業が実現化されてきました。

その中で、本事業の対象公園である「柳が崎湖畔公園」（以下、「本公園」という。）は、「湖国の迎賓館」の面影を残し、市指定有形文化財としての歴史・文化的価値を誇る「びわ湖大津館」、四季折々の花々に彩られる「英国式庭園」、広大な湖面を目前に臨む「砂浜」が一体となった、全国的にも類稀な魅力・ポテンシャルを有する公園です。一方で、本公園では、多様化する利用ニーズへの対応や、施設の老朽化、将来増加が見込まれる維持管理費の確保等が課題であり、本市では、公園全体の魅力向上及び更なる利活用を図っていくための再整備の実現に向け、官民連携の可能性について調査・検討を進めております。

本調査は、本事業の推進にあたり、本公園における民間の創意工夫による利活用方策や民間ノウハウを踏まえた実現性の高い官民連携手法等について、「対話」を通じて確認することを目的としています。

また、本事業に関心がある民間事業者の皆様と本市とのコミュニケーションが図られること、本市が想定する事業条件について、民間事業者として「対応できるもの」「対応できないもの」について意見交換を行い、本事業に対する相互理解を深めること等を期待しています。

<想定事業スケジュール>



<サウンディング調査のスケジュール>

・実施要領の公表
・現地説明会の開催
・対話参加受付

・対話の実施
本事業に関心のある
民間事業者の皆様と対話

・調査結果のとりまとめ

※上記スケジュールは現時点の想定であり、事業の進め方は事業の種類等によって異なります。

■サウンディング調査について

<現地説明会の開催について（詳細は P.7 参照）>

○参加の申込み（事前申込制）<期間：令和8年5月15日（金）～令和8年5月22日（金）>

○日 時：令和8年5月26日（火） 13:30（13:00 受付開始）

※予備日程（申込多数の場合）：令和8年5月26日（火） 15:30（15:00 受付開始）

<対話の実施について（詳細は P.8、9 参照）>※ノウハウの保護のため、対話は個別に実施

○参加の申込み（事前申込制）<期間：令和8年5月15日（金）～令和8年6月12日（金）>

○日 時：令和8年6月17日（水）～6月19日（金）で各社1時間程度

○対象者：本事業に関心がある法人又は法人のグループ

2 事業対象地の概要

(1) 大津市の概要

① 本市の位置

本市は、東西約 20.6km、南北約 45.6km、面積は 464.51km²の市域を有する滋賀県の県庁所在地です。滋賀県の南西部に位置し、北部は比良山系、東部は琵琶湖に面し、西側は京都市に隣接しています。



出典：第4期大津市観光交流基本計画（案）
（上記出典資料に一部追記）

図 2-1 本市の位置



図 2-2 本公園の位置

② 本市の立地ポテンシャル

本市は、近畿圏の中心地である大阪市まで約 50km、京都市まで約 10km、中京圏の中心地である名古屋市まで約 100km の距離にあり、JR 東海道本線や JR 湖西線、東海道新幹線を始め、名神高速道路や新名神高速道路が通り、西日本・東日本からのアクセス性が良く、立地ポテンシャルにも優れる地域です。

ア 「日常」に着目した立地ポテンシャル

本市は JR 琵琶湖線・湖西線を利用した場合に、京都駅まで約 10 分、大阪駅まで約 40 分～50 分でアクセス可能です。そのため、関西圏の主要都市への通勤・通学の利便性が高い地域です。

イ 「観光」に着目した立地ポテンシャル

本市は、琵琶湖の舟運も含め、古くから交通の要衝として商業や交易が盛んに営まれたまちです。また、国指定文化財の保有件数は全国市町村で第 3 位であり、市域には比叡山延暦寺や石山寺等の史跡や歴史的建造物が数多く点在しているなど観光拠点として高いポテンシャルを有しています。また、国内有数の観光拠点である隣県の京都府を含め、周辺には、歴史文化遺産資源が点在しています。さらに、近隣の市町村は本市とのアクセス性に優れているため、周辺の観光資源との組み合わせにより、魅力的な観光拠点の形成が可能です。

表 2-1 本市の立地特性

立地特性	立地における資源
交通の結節点となる多様なアクセス方法	鉄道 広域のアクセス：JR 東海道本線（琵琶湖線）と JR 湖西線 【大津駅から京都駅まで約 10 分という極めて高い利便性】 市内・隣接都市のアクセス：京阪京津線と石山坂本線 【各観光拠点や地域住民の日常利用として活用】
	道路 名神高速道路、新名神高速道路、京滋バイパス、国道 1 号 国道 161 号（西大津バイパス・湖西道路等）や県道 558 号
	舟運 大津港を拠点とするクルーズ船、歴史的な「びわ湖観光水船」
周辺観光資源	比叡山延暦寺（約 6km）、【京都市】清水寺（約 7km）・伏見稲荷大社（約 8km）、 【近江八幡市】近江八幡城跡（約 30km）、【草津市】草津宿本陣（約 10km）

※表中の距離はすべて直線距離を示す。

(2) 本公園の概要

本公園は、平成 10 年の琵琶湖ホテルの浜大津への移転に伴い、旧琵琶湖ホテル跡地と本館部分の建物を取得し、大津の新たな観光拠点として整備されました。

本公園は、琵琶湖の雄大な自然環境を背景に、「湖国の迎賓館」の面影を残し、市指定有形文化財としての歴史・文化的価値を誇る「びわ湖大津館」、四季折々の花々に彩られる「英国式庭園」、広大な湖面を目前に臨む「砂浜」、びわ湖遊覧船が楽しめる「柳が崎湖畔公園港」が一体となった、全国的にも類稀な魅力・ポテンシャルを有する公園です。

公園名		柳が崎湖畔公園
所在地	滋賀県大津市柳が崎 5 番 35 号	
設置/経過	平成 14 (2002) 年 4 月開園 / 経過年数：約 24 年	
開園面積	4.5ha (びわ湖大津館、英国式庭園、回遊園路及び砂浜、駐車場)	
開園時間	24 時間 (回遊園路及び砂浜)	
有料施設利用可能時間	9:00~21:00 (受付は 19:30 まで) (びわ湖大津館)	
代表的な施設	<ul style="list-style-type: none"> ・びわ湖大津館 (延床面積：約 4,414 m²) ・英国式庭園 (イングリッシュガーデン) (約 5,900 m²) 	
駐車場	普通車 170 台・大型車 9 台 (有料)	
トイレ	公衆トイレ (屋外)、びわ湖大津館内、英国式庭園内	
都市計画	用途地域	商業地域 (DID 地区)
	建ぺい率/容積率	80%/400%
	その他の指定	第 7 種高度地区 (容積率 400% 以下の商業地域 (第 6 種高度地区の地区を除く。)) 及び容積率 300% の近隣商業地域のうち、琵琶湖岸に隣接又は近接する一部。高さ制限 45m)
運営形態	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者制度 指定管理者 : 京阪・琵琶湖汽船グループ (第 3 期) 指定管理期間 : 5 年間 (令和 4~9 年度) 	



図表 2-1 本公園の概要

(3) びわ湖大津館の概要

びわ湖大津館は、昭和9年に滋賀県下初の国際観光ホテルとして建設された琵琶湖ホテルが、平成10年に浜大津に新築、移転したことを受け、旧ホテル本館が昭和初期の数少ない優れた建築物であることや、大津の湖畔のシンボルになっていることから、大津市が敷地及び建物を取得し、都市公園として再整備した上で、平成14年に開園しました。

表 2-2 びわ湖大津館の概要

びわ湖大津館	
建築面積	約 1,910 m ²
延床面積	約 4,414 m ² (地上3階、地下1階建)
構造形式	鉄筋コンクリート、一部鉄骨コンクリート造、銅板葺
竣工	昭和9 (1934) 年
施設配置	1階：事務所、売店、レストラン、多目的ホール「桃山」 2階：貸会議室、特別会議室、展望テラス 3階：特別展示室（びわ湖大津館の歴史の紹介等の展示）、市民ギャラリー、貸会議室 地階：厨房、倉庫等



※館内見取図は1階～3階のみ（地下は厨房や倉庫等のバックヤードとして活用）。

※参考資料に各諸室の特徴が把握可能な資料を添付する。

図 2-3 館内見取図



図 2-4 びわ湖大津館（外観）



図 2-5 びわ湖大津館（内観）

※諸室等の写真は参考資料に掲載している。

(4) 本公園に係る法規制について

本公園内のびわ湖大津館は「大津市指定有形文化財」であるため、改修には、本市との協議・調整が必要となります。

表 2-3 びわ湖大津館に係る建築物の法規制について

	びわ湖大津館に係る建築物の法規制
建築物の新築	<ul style="list-style-type: none"> 公園内に建築物の新築は可能です。但し、建築面積、建築場所については、一部制限があります。
既設建築物の用途変更	<ul style="list-style-type: none"> ホテル等の不特定多数の人が利用する施設（特殊建築物）でその部分の床面積が 200 m²を超えるものに用途変更する場合は建築確認申請が必要となる場合があります。 特殊建築物とする場合、防火設備等が現在の基準に合致していなければ改修が必要となります。 都市公園内のため公園施設であれば開発許可の適用除外となります。 びわ湖大津館については耐震補強済みであり、外壁コンクリート躯体中性化抑制改修済みです。

本公園は公園区域内に河川区域が設定されており、当該区域内においては、河川法上の法規制等への対応が必要となります。

	公園区域内における法規制
河川区域	<ul style="list-style-type: none"> 収益施設等の設置には、河川法上の手続き（河川敷地占用許可準則の改正による河川空間のオープン化等）が必要となります。

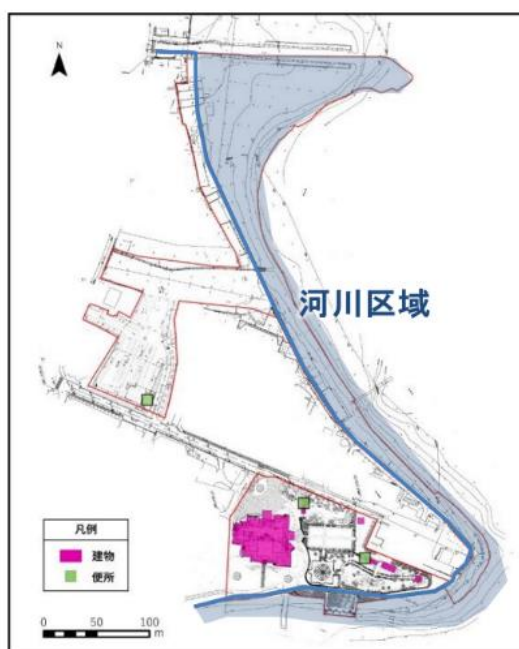
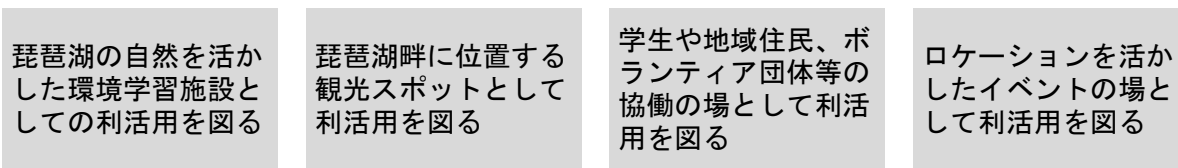


図 2-6 本公園の区域内における法規制について

3 本事業の方針

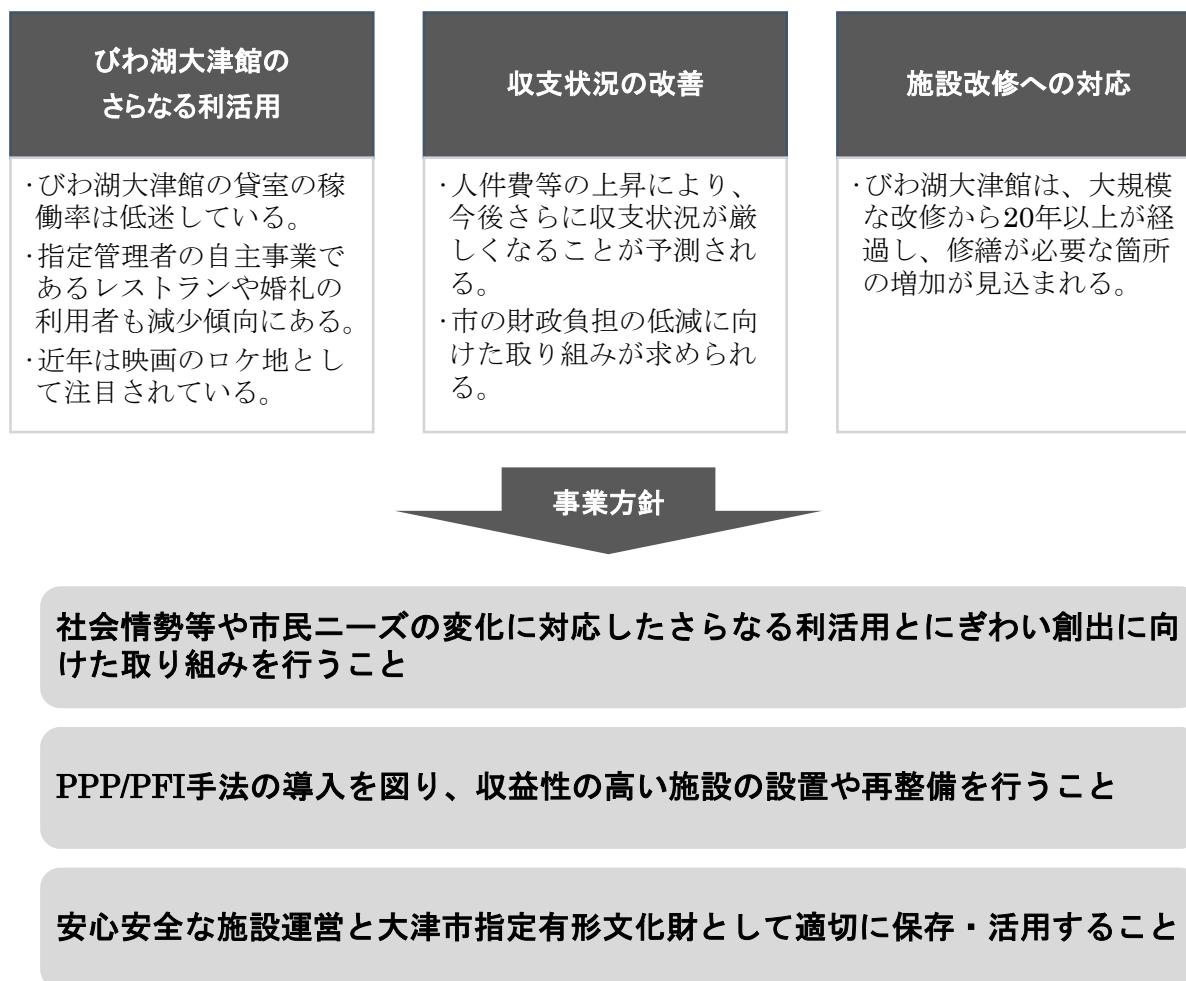
(1) これまでの管理運営方針

「大津市びわ湖大津館の利活用審議会」から平成25年に提出された提言書を踏まえた管理運営に取り組んできました。



(2) 本公園における主な検討課題と事業方針

本市として検討が必要な本公園の課題と事業方針について下記に示します。



これらを踏まえ、民間事業者の優良な投資により、これまでの管理運営方針を補完する提案、主な検討課題の解決に繋がる提案、事業方針に掲げた内容に沿って本公園の質の向上が図られるような提案を求めます。

- ※これまでの管理運営方針や事業方針に挙げている項目の一部に関連する提案も可能です。
- ※提案にあたっては参考資料に記載している本公園に係る使用料・占用料の目安等を参考にしてください。

4 サウンディング調査のスケジュール

サウンディング調査のスケジュールは、以下のとおりです。

表 4-1 サウンディング調査のスケジュール

実施期間	実施内容
令和8年5月15日(金)	実施要領の公表
令和8年5月15日(金)～令和8年5月22日(金)	現地説明会の受付
令和8年5月26日(火)	現地説明会の開催
令和8年5月15日(金)～令和8年5月27日(水)	質問票の受付
令和8年6月3日(水)	質問回答の公表
令和8年5月15日(金)～令和8年6月12日(金)	対話参加の受付
令和8年5月15日(金)～令和8年6月12日(金)	提案書の受付
令和8年6月17日(水)～令和8年6月19日(金)	対話の実施
令和8年12月	実施結果の公表

(1) 調査対象者

本事業に関心がある法人又は法人グループ

(2) 現地説明会の開催

① 日時

令和8年5月26日(火) 13時30分 (13時00分受付開始)

[予備日程(申込多数の場合): 令和8年5月26日(火) 15時30分 (15時00分受付開始)]

※会議室規模の関係上、申込多数となった場合、予備日程を含めて2部制で実施することも想定されます。現地説明会申込時に予備日程となった場合の対応可否をご記入ください。
※なお、予備日程のみの参加希望については受け付けておりません。

② 実施場所

びわ湖大津館 会議室(柳が崎湖畔公園内)

※説明会終了後、現地参加の方は現地見学を実施します。

③ 参加方法

現地参加もしくはWEB参加(視聴のみ)

※WEB参加の場合は視聴のみとなります。質疑応答を含め、ご発言いただくことはできません。
※WEB参加を希望される方には、申込後、個別にZOOMの案内を送付いたします。

④ 申込方法

別紙1「現地説明会参加申込書」に必要事項を記入し、申込期間内に電子メールで「(6)申込先」へ提出ください。なお、件名は「びわ湖大津館及び柳が崎湖畔公園の利活用に関するサウンディング調査 現地説明会申込み」としてください。

※会場の都合上、現地参加者は1事業者につき2名以内としてください。

⑤ 申込期限

令和8年5月22日(金) 17時まで

⑥ 参加法人名の共有

現地説明会に参加いただいた法人名のリストを当日に参加者へ配布(WEB参加の場合は当日または後日にメール送付)することを考えております。法人名の共有への賛否については、別紙1「現地説明会参加申込書」の所定の欄にチェックを入れて回答してください。

なお、法人名の共有への賛同については任意であり、今後の事業者公募時における評価等への影響は一切ありません。法人名リストは、賛同いただいた法人名のみを掲載し、賛同いただいた法人間のみで共有させていただきます。

(3) 実施要領に関する質問の受付

① 質問票の提出方法

本実施要領に記載された内容に関する質問は、別紙3「質問票」に必要事項を記入し、提出期間内に電子メールで「(6)申込先」へ提出ください。なお、件名は「びわ湖大津館及び柳が崎湖畔公園の利活用に関するサウンディング調査 質問票提出」としてください。

② 質問票の提出期限

令和8年5月27日（水）17時まで

③ 回答の公表

質問に対する回答は、令和8年6月3日（水）までに本市ホームページに掲載します。

※質問者の法人名等は公開しません。

(4) 対話の参加申込

① 申込方法

別紙2「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込期間内に電子メールで「(6)申込先」へ提出ください。なお、件名は「びわ湖大津館及び柳が崎湖畔公園の利活用に関するサウンディング調査 申込み」としてください。

対話はWEB会議形式での参加も可とします。WEB会議形式での参加をご希望する場合は、別紙2「エントリーシート」の所定の欄にチェックを入れた上でご提出ください。

② 申込期限

令和8年6月12日（金）12時まで

(5) 提案書の提出（※提案書の提出は任意とします。）

① 提出方法

対話において使用する提案書は、申込期限内に電子メールで「(6)申込先」へご提出ください。なお、件名は「びわ湖大津館及び柳が崎湖畔公園の利活用に関するサウンディング調査 提案書提出」としてください。提案していただきたい内容は「5 提案を求める内容」をご参照ください。

② 提出期限

令和8年6月12日（金）12時まで

③ 提案書

提案書の様式は任意とします。

※別紙4・別紙5として公表している「提案書参考様式」もご活用いただけます。

(6) 申込先

八千代エンジニアリング株式会社

事業統括本部 国内事業部 社会計画部

担当：大島、長野、吉永

電話：06-6945-9281（大島）

E-mail：yanagasaki-park-fs@yachiyo-eng.co.jp

(7) 対話による調査の実施

① 日時

令和8年6月17日（水）～6月19日（金）

※各社1時間程度（具体的な実施時間は申込後、個別に調整し連絡します。）

② 場所

大津市役所（申込後、個別に調整し連絡します。）

③ 実施方法

- ・対話は、エントリーシートが提出があった参加事業者を対象に実施します。
※提案書の提出は任意とします。
- ・対話は、対面形式・WEB 会議形式のいずれかで実施します。エントリーシートにてご希望の実施方法を選択の上、申込ください。
- ・対話は、参加事業者のアイデアやノウハウ等の保護のため、個別に非公開で行います。
- ・対話の所要時間は1事業者（グループ）あたり1時間を目安とします。
- ・会場の都合上、対面形式で参加できる人数は、1事業者につき3名以内とします。
※グループでご参加の場合、対面での参加希望人数が3名を超える際は、個別にお問合せ下さい。
- ・対話当日は、以下の体制により対話をさせていただきます。
大津市 都市計画部 公園緑地課
八千代エンジニアリング株式会社（本調査受託者）

(8) 対話結果の公表

- ・対話結果の概要については、とりまとめ次第、令和8年12月頃に公表する予定です。
- ・対話結果の公表に当たっては、参加事業者の名称やアイデア及びノウハウに関わる内容は公表しません。
- ・対話結果の公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

5 提案を求める内容

「3 本事業の方針」の内容等を踏まえ、以下の項目ごとにご提案ください。

※すべての内容に対して提案いただく必要はありません。

(1) 提案範囲について

活用を希望するエリア等を記載してください。

本事業では、びわ湖大津館と公園区域全体の活用を一体的に実施する想定ですが、本サウンディング調査では公園区域内の特定のエリア（例：びわ湖大津館のみ、多目的広場のみ等）に関する提案も含めて広く募集します。

(2) 事業内容について

本公園の事業内容について以下の項目に回答・提案してください。

- ・具体的な事業内容・イベント内容・ターゲット層等
- ・施設を設置・管理する場合の条件（施設内容・規模・想定エリア・概算事業費等）
- ・運営・イベント等を実施する場合の条件（開催頻度・実施時期・想定エリア・概算事業費等）
- ・必要と考える改修内容（びわ湖大津館を活用する場合）
- ・事業実施により期待される効果
- ・実施に当たっての課題・懸念事項
- ・その他、事業に関する意見・提案

(3) 事業手法について

本事業の事業手法について以下の項目に回答・提案してください。

- ・希望する事業手法
- ・希望する事業条件（官民役割分担や使用料水準等）
- ・望ましいと考える事業期間
- ・官民リスク分担に関する提案
- ・想定される事業スケジュール
- ・その他、事業手法に関する意見・提案

(4) 本事業への参画意向について

本事業への参画意向について以下の項目に回答・提案してください。

- ・本事業への参画意向
- ・参画する場合の役割
- ・希望する業務範囲
- ・本事業への参加する場合に障壁となる要因等
- ・必要と考える市からの支援策（費用負担・公共施設の整備等）
- ・その他、本事業への参画に関する意見・提案

(5) その他

その他、本事業について、意見・要望・提案等がありましたら回答してください。

(6) 参考:事業期間中の収支計画(概算事業費及び収入見込み)について

現時点で概算事業費や事業期間中の収支計画に関する想定があればご提案ください。

6 留意事項

(1) 提案に関する事項

- ・提案は「3 本事業の方針」を踏まえた内容を基本とし、本実施要領に沿わない提案があった場合は、対話を実施しない場合があります。
- ・参加事業者が提出した提案書等は返却しません。

(2) 対話に関する事項

- ・本調査における提案や対話内容は、今後の検討において参考とさせていただくものであり、対話によって、参加事業者と本市の間で約束を交わすものではありません。
- ・対話への参加実績は、今後の事業者公募時における評価の対象とはなりません。
- ・必要に応じて追加での対話を実施（文書照会含む）する可能性があります。
- ・現地説明会及び対話に当たって知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。

(3) 参加事業者に関する事項

- ・本調査に要する費用（提案書の作成、現地説明会・対話時の交通費等）は、参加事業者の負担とします。

(4) 参加条件

- ・会社更生法（平成 14 年 法律第 154 号）に基づき、更生手続開始の申立がなされていないこと。
- ・民事再生法（平成 11 年 法律第 225 号）に基づき、再生手続開始の申立がなされていないこと。
- ・暴力団員による不当な行為の防止策に関する法律（平成 3 年 法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する「暴力団」及び第 6 号に規定する「暴力団員」と密接な関係を有するもの又は暴力団員が役員となっている法人その他の団体でないこと。

(5) 問い合わせ先

八千代エンジニアリング株式会社

事業統括本部 国内事業部 社会計画部

担当：大島、長野、吉永

電話：06-6945-9281

E-mail：yanagasaki-park-fs@yachiyo-eng.co.jp