

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

【参考資料】

《目次》

参考資料 1 大津市の概要	1
1 本市の人口	1
2 市内の観光資源	3
参考資料 2 本公園の概要	4
1 本公園の立地	4
2 本公園の主な施設	5
参考資料 3 びわ湖大津館の概要	6
参考資料 4 英国式庭園(イングリッシュガーデン)の概要	8
参考資料 5 使用料・占用料の目安	9
1 公募対象公園施設の使用料の目安	9
2 利便増進施設を設置する場合の占用料の目安	9
参考資料 6 本公園の利用状況	10
1 びわ湖大津館等の利用者数の推移	10
2 携帯位置情報データを活用した本公園への来訪者の傾向	11
参考資料 7 本公園の周辺道路交通量	13
参考資料 8 大津市の観光動向	14
1 観光入込客数	14
2 観光目的別観光入込客の内訳	15

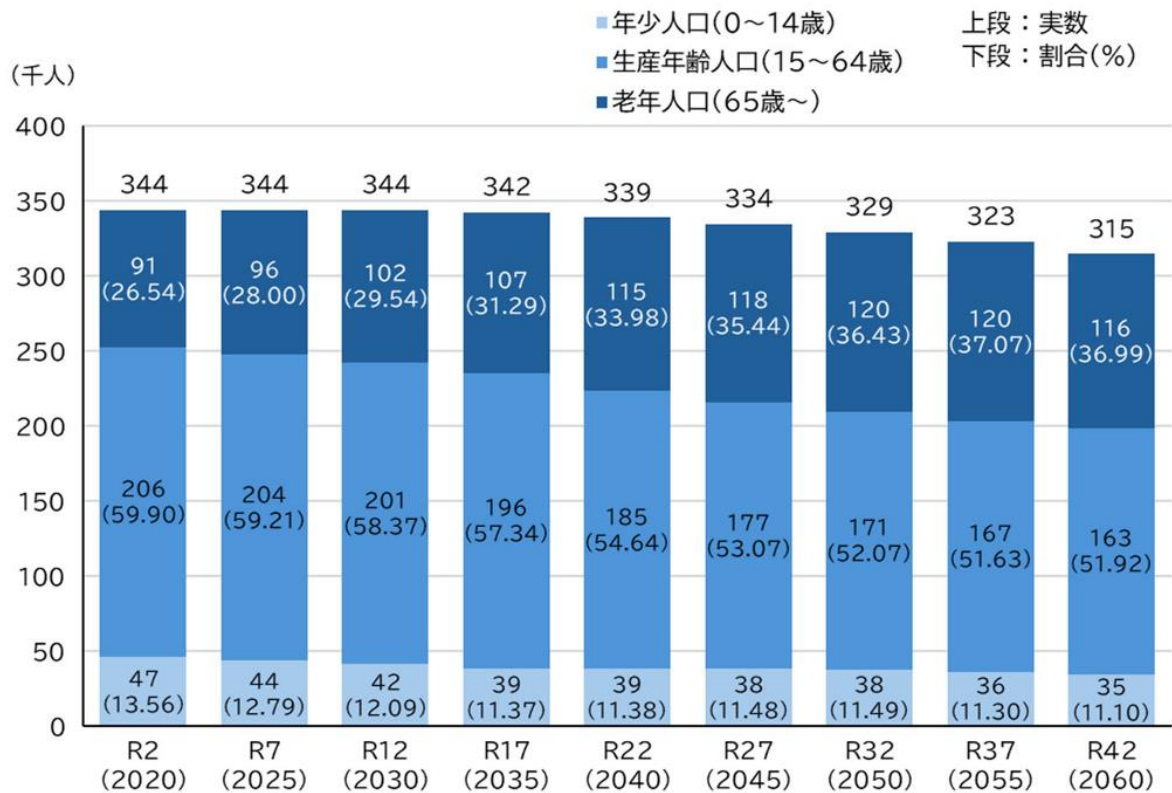
参考資料1 大津市の概要

1 本市の人口

(1) 人口の推移

本市の人口は、昭和15年以降、増加傾向（市町村合併もあり）で推移してきましたが、近年は横ばい傾向にあります。なお、令和8年3月時点の人口は、342,997人（総世帯数：160,235世帯）となっています。

人口の将来推計では、減少傾向で推移していくことが見込まれています。



出典：大津市総合計画第3期実行計画（令和7年3月）

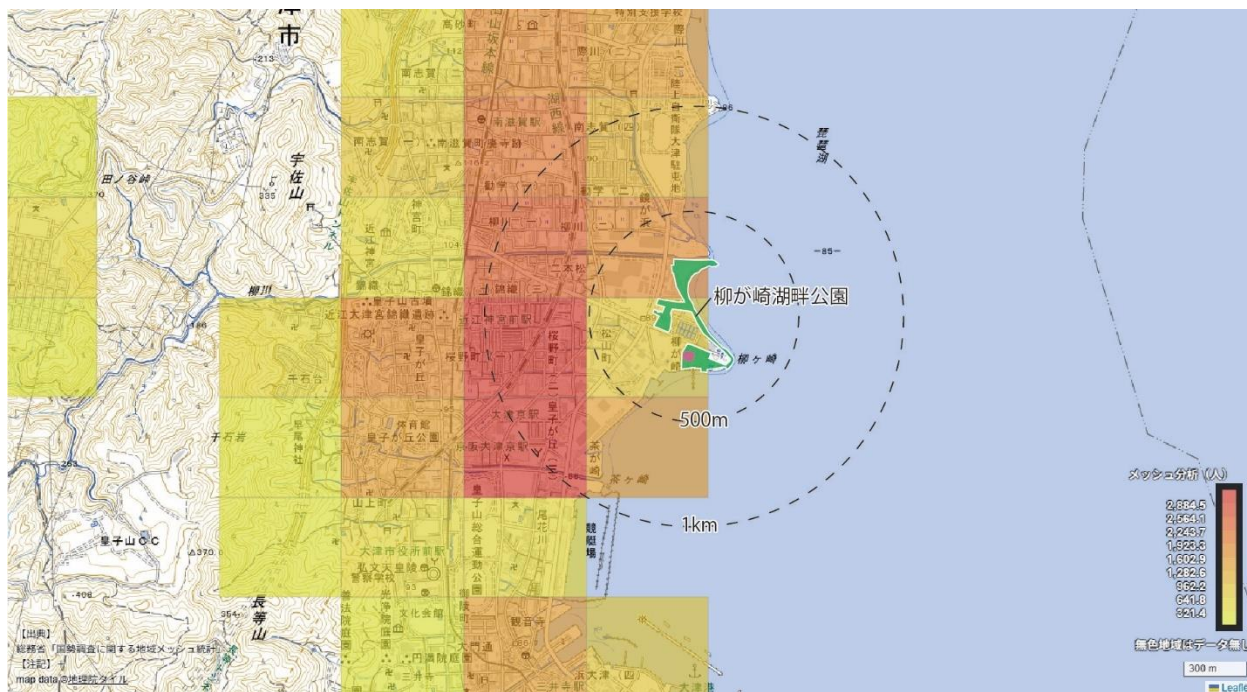
図1 人口の将来推計

(2) 本公園の周辺人口

本公園周辺の人口分布図は以下の通りです。

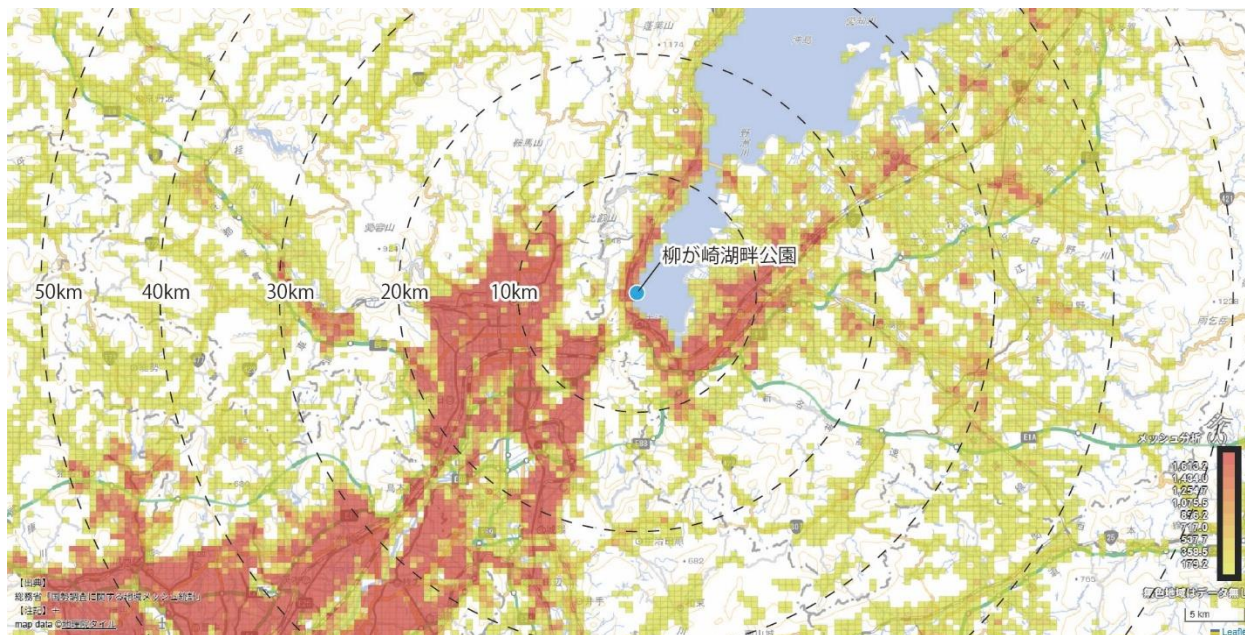
狭域では、本公園の最寄り駅である JR 湖西線「大津京駅」および京阪石山坂本線「近江神宮前駅」の周辺に人口が集積しています。

また、広域では、半径 10 km 圏内には本市の中心市街地が位置する他、10～50 km 圏内には京都府及び大阪府内の主要な人口集積地が広がっています。



出典：地域経済分析システム RESAS ウェブサイト

図 2 公園周辺の人口分布（狭域）



出典：地域経済分析システム RESAS ウェブサイト

図 3 公園周辺の人口分布（広域）

2 市内の観光資源

大津市には、日本最大の湖、琵琶湖の雄大な自然と、千二百年の歴史が息づく古都の趣が調和しており、世界遺産の寺社から絶景、そして多彩な体験まで、訪れる人々を飽きさせない豊かな観光資源が多くあります。

<p>強み1 大津観光の中心となるオンリーワンの「琵琶湖」</p> <p>琵琶湖は市民の暮らしを支え育む重要な水資源であるとともに、本市観光の中心にして圧倒的な観光資源でもあり、本市を旅行先として選ぶ理由の第1位となっています。</p> <p>また、琵琶湖と関連した湖岸の景観スポットやウォーターアクティビティなども人気を集めています。</p>	
<p>強み2 時代を超えて受け継がれ続ける歴史文化</p> <p>市内には世界遺産・比叡山延暦寺をはじめとした由緒ある寺社が多く存在するほか、大津京、坂本城跡、琵琶湖疏水といった歴史的な名所旧跡も多くあります。また、百人一首や源氏物語、松尾芭蕉といった文学にゆかりの深い場所も多く、地域に根差した祭や大津絵、和菓子、温泉旅館など日本の文化を体験することができます。</p>	
<p>強み3 四季を感じながら満喫できる豊かな自然</p> <p>琵琶湖だけでなく、比叡山や比良山系、瀬田川など豊かな自然に囲まれていることも本市の魅力として高く評価されています。自転車やびわ湖を一周するビワイチ、SUP やカヤックなどのウォーターアクティビティ、比良・比叡での山歩きやキャンプ・グランピング、スキーといった自然アクティビティが楽しめるほか、寺社の境内など市内各所で桜や紅葉など四季を感じることができます。</p>	
<p>強み4 周辺大都市からアクセスしやすいロケーション</p> <p>国際的な観光都市である京都から鉄道で2駅9分であり、大阪や神戸、名古屋といった大都市圏からの距離も近く、JR、京阪電鉄、名神高速道路、湖西道路、国道1号など、交通インフラが充実し、アクセスしやすいことが、旅行先として本市が選ばれる理由の一つとなっています。また、大規模ホテルから温泉旅館まで様々な種別の宿泊施設があり、大都市から近い宿泊地としても評価されています。</p>	

出典：第4期大津市観光交流基本計画（令和8年）

（参照 URL <https://www.city.otsu.lg.jp/soshiki/025/1604/g/keikaku/74152.html>）

参考資料2 本公園の概要

1 本公園の立地

本公園は、名神高速道路（大津 IC）から車で約 15 分と、大阪・京都・神戸（近畿圏）、名古屋（中京圏）、北陸といった広域からのアクセスに優れています。また、公共交通機関をご利用の場合も、JR 湖西線「大津京駅」（年間乗降者数約 660 万人）および京阪石山坂本線「近江神宮前駅」（年間乗降者数約 4.8 万人）からそれぞれ徒歩約 15 分と、駅からの利便性も良好です。



出典：大津市地図情報システム（上記出典資料に一部追記）

図 4 本公園の立地

2 本公園の主な施設

本公園の主な施設は以下の通りとなっています。



図 5 びわ湖大津館



図 6 びわ湖大津館



図 7 英国式庭園

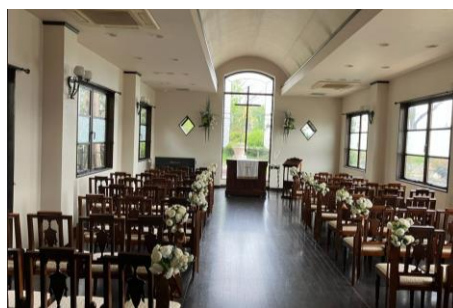


図 8 英国式庭園 (チャペル内)



図 9 多目的広場



図 10 柳が崎湖畔公園港



図 11 砂浜 (河川区域)



図 12 回遊園路 (河川区域)



図 13 駐車場



図 14 精算機・トイレ

参考資料3 びわ湖大津館の概要

びわ湖大津館の各諸室の特徴及び概要については以下のとおりとなります。

木製建具
1階には、ホテル当時の木製の窓枠が残っています。また、「桃山」の木製建具には、共通の装飾である唐草文様で使用されており、1948年(昭和23年)まで外窓として使用されていました。

匠の技 唐草飾り
建設当時、窓枠は木製で隅には唐草文様の透かし彫りがついていましたが、改修前にはほとんど残っておらず、唯一「桃山」に残されていた文様から、外側建具に唐草文様を復元することが出来ました。

「桃山」謎の小部屋
「桃山」は、当初食堂として使用されておりましたが、後にはコンサート会場等として使用されるようになりました。中に入るとすぐ、欄干のついた小部屋に気付かれることでしょう。この部屋は楽器演奏の為に使用されたという説がありますが、実際のところは定かではありません…。
※桃山の見学をご希望の方はフロントまでお申し出ください。

照明器具
「桃山」の照明器具は建築当時のもので、改修工事では部品の取替えや修理を行いました。その灯りは現在もお、訪れる人々を温かく照らし続けています。

匠の技 寄木張り
ホテル時代に使われていた当時のカーペットを剥がすと、その下からは小さな木の板を組み合わせた美しい寄木張りが現れました。この素晴らしい職人の技を後世に引き継ぐ為、「桃山」やロビー等で補修・復元をしています。なお、客室からも2種類の木を組み合わせた寄木張りが見つかっています。

両替所の格子
1階フロント横の真鍮で出来た格子部分は、外貨の両替所でした。かつての国際ホテルとしての面影を伝える貴重な設備の1つです。外国人観光客の楽しそうな声が、今も聞こえてくるような気がします。

深紅のカーペット
1階のロビーに敷かれたカーペットは、建築当時の写真や従業員の話を元に再現したもので、深紅にマリブルーの縁取りが施されていて見事なコントラストを表しています。

玄関扉
扉を縁取る真鍮の装飾金具は、長い歳月により色褪せておりましたが、全ての金具を外し「洗い」と呼ばれる修復再生技術により、かつての輝きを取り戻すことが出来ました。

鬼瓦
正面玄関前で目を引く鬼瓦は、ひび割れ等が見つかったことで今回新たに市内の業者に依頼、製造されたものに取替えています。大津はかつて、瓦の産地として有名だったそうです。

タイル張り
工事中に、勾欄の色と同様にタイル張りが発見されました。1階の外側廊下を回廊のように巡っていたことを証明するもので、大変貴重な発見でした。現在、1階北側回廊に復元されています。

エレベータ
1階のロビーにあるエレベータは、1957年(昭和32年)に設置されたものです。どことなく懐かしさのある停止階表示部分など、設置当時のまま補修して再利用しています。

檜皮色(ひわだいろ)の手摺り
勾欄(こうらん)と呼ばれる建物の外側の手摺りは、鮮やかな朱色と考えられていましたが、建築投資の状態に復元、改修工事を進める際に、檜皮色(ひわだいろ)だったことが判明しました。銅板の赤銅色と調和された色づかいとなっています。

緑青色の屋根
勾欄(こうらん)が復元された色であるのに対し、屋根2千平方メートルは銅板でふき直す際にあえて、慣れ親しんだ緑青色にし、大屋根・小屋根ともに化学処理を施しています。

風鐸(ふうたく)
風鐸は、ホテル時代には軒下の照明として使用されておりましたが、現存するものは2基しかなく、新たに25基を復元し、大屋根に吊り下げています。

匠の技 回廊の装飾
外側廊下の下部(1階から見上げると天井)は、型枠に詰め込んだモルタルを接合する「繰型出組(くりかただきみ)」という技法で造られていましたが、改修工事を始めるまでは分かりませんでした。今日では、この技法は非常に難しいものとなっています。

出典：びわ湖大津館 建物のご案内 パンフレット

図 15 びわ湖大津館の概要



図 16 多目的ホール「桃山」



図 17 階段（エントランス付近）



図 18 ギフトショップ



図 19 レストラン（屋外テラス）



図 20 会議室



図 21 廊下



図 22 2F 展望テラスからの眺望



図 23 厨房

(参照 URL <https://biwako-otsukan.jp/goannai.php>)

参考資料4 英国式庭園(イングリッシュガーデン)の概要

英国式庭園(イングリッシュガーデン)は、びわ湖大津館に隣接し、約5,900㎡の広大な敷地内の四季折々の花々が楽しめる施設です。特に薔薇(県下最大級、約300種3,000株)の開花時期である5月・6月は多くの来場者があり、湖上をわたる爽やかな風と優しい花の香りを体一杯に感じながら、こころ華やぐガーデンウォークが楽しめる施設となっています。

また、敷地内には、チャペルも併設されており、年に数回の挙式が行われています。

表1 英国式庭園の概要

英国式庭園(イングリッシュガーデン)	
敷地面積	5,900㎡
主要施設	グラベルガーデン、ボーダーガーデン、ノットガーデン、ランドスケープガーデン、チャペル、トイレ、管理棟
利用時間	3月～11月 9:00～17:00 ※入園は閉園時間の30分前迄 ※12月～2月は冬期休園
利用料金	<ul style="list-style-type: none"> 大人(高校生以上): 330円/人 小・中学生・65歳以上・障害者等: 160円/人 未就学児: 無料 団体(15名以上): 大人: 260円/人、小・中学生,65歳以上・障害者等: 130円/人 回数券(11枚綴): 大人: 3,300円、小・中学生,65歳以上・障害者等: 1,650円 年間パスポート: 大人: 1,650円/年、小・中学生,65歳以上・障害者等: 820円/年 家族大人4人または大人3人・小人2人: 5,940円/年

A グラベルガーデン Gravel Garden
グラベルは「小砂利」という意味。石や岩、砂礫を組み合わせ、可憐な花々、ハーブを植え込んだガーデンです。
Gravel means 'rocks and stones'. There are pretty flowers and herbs.

B ボーダーガーデン Border Garden
散策路や欄に沿って細長く広がり、奥に行くほど背の高い植物を植え、立体的にデザインされたガーデンです。
Border Garden designed 3-D. To advance into the garden, you can see more and more taller plants.

C ノットガーデン Knot Garden
ノットは「結び目」のこと。ツゲなどを刈り込み、その間に花やハーブを植えて、模様を強調します。
Knot means 'tie'. While we cut boxwoods, we plant flowers and herbs and emphasize on designs.

D ランドスケープガーデン Landscape Garden
美しいびわ湖と一体になった絵画のような眺めを堪能していただけます。
You can enjoy a view like picture which is unity with beautiful Lake Biwa.

フラワーカレンダー Flower Calendar

花の品種リスト	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
クリスマスローズ Helicopsis									
ミモザ Mimosa									
スイセン Nacacens									
アネモネ Anemone									
サクラ Cherry blossom									
チューリップ Tulip									
ヒメリンゴ Chinese crab apple									
ツツジ Japanese wisteria									
ボタン Tree peony									
ジャコウチヤク Penny									
つるバラ Climbing rose									
バラ(オールドローズ) Old rose									
バラ(モダンローズ) Modern rose									
アジサイ Hydrangeas									
スモークツリー Smoke tree									
ハーブ類 Herbs									
スイレン Water lily									
ヒマワリ Sunflower									
ダリア Dahlia									
コスモス Cosmos									

※開花の時期は年によって変動します。
※Flowering time will vary depending on year.

出典: びわ湖大津館 HP より

(参照 URL <https://biwako-otsukan.jp/englishgarden.php>)

図24 英国式庭園の概要

参考資料5 使用料・占用料の目安

本事業における使用料・占用料の目安は以下の通りとします。

なお、以下の条件は、大津市都市公園条例や本市内類似事例での実績等に基づく目安であるため、あくまでも参考としてご検討ください。

公募時の使用料・占用料の条件等は、本サウンディング調査の結果等を踏まえ、今後設定していく予定です。

1 公募対象公園施設の使用料の目安

公募対象公園施設の使用料の目安は以下の通りとします。

なお、「公園施設を管理する場合」の使用料は、現時点でのびわ湖大津館の仮評価額をもとに試算した想定額になります。実際の金額と乖離が生じる場合がありますので、あくまでも参考までにご確認ください。

表 2 使用料の目安

公募対象公園施設の使用料の目安	使用料
公園施設を設ける場合	2,210 円/㎡・年
公園施設（びわ湖大津館）を管理する場合	年額：12,000,000 円 (月額：1,000,000 円)

2 利便増進施設を設置する場合の占用料の目安

利便増進施設を設置する場合の占用料の目安は以下の通りとします。

占用料の目安	2,210 円/㎡・年
--------	-------------

<参考：現行の指定管理料水準について>

現時点で本事業における指定管理料の目安は未定ですが、参考として現行の指定管理業務における基準費用を以下に示します。

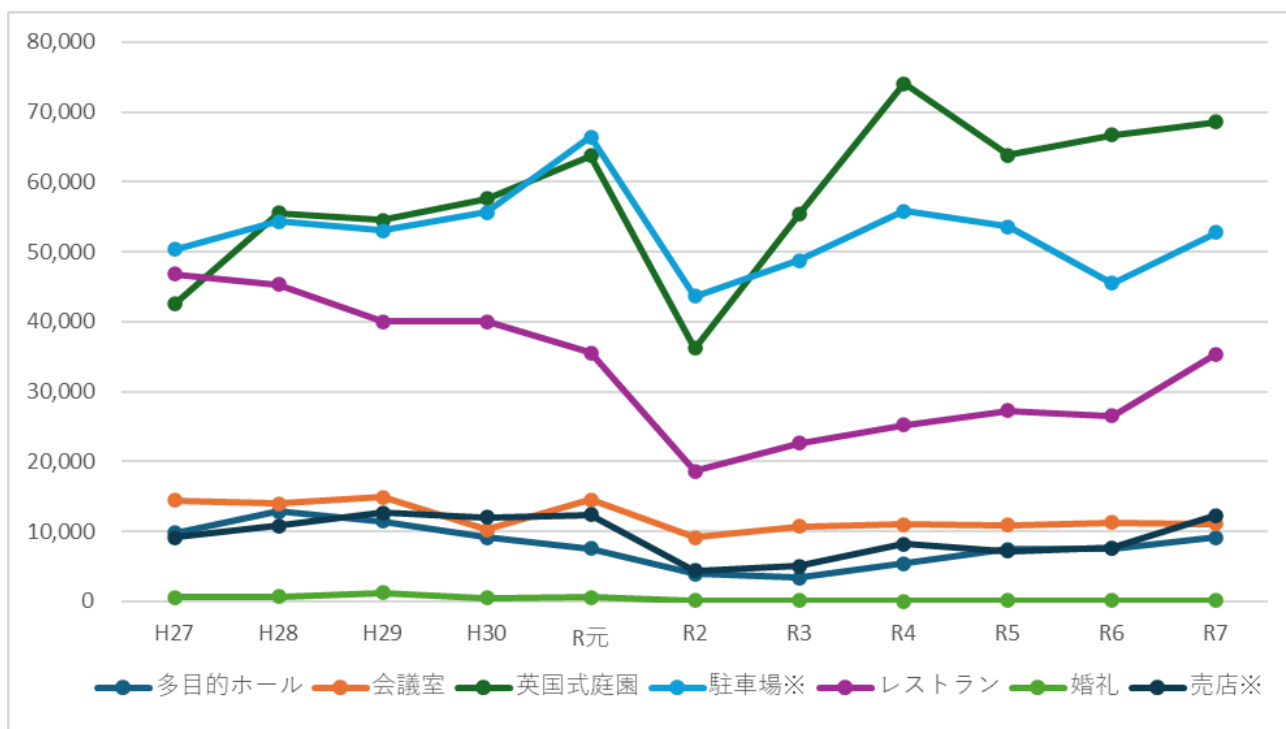
指定期間	令和4年4月1日から令和9年3月31日
基準費用	【5年間総額】222,235 千円（消費税及び地方消費税を含む）

参考資料6 本公園の利用状況

1 びわ湖大津館等の利用者数の推移

びわ湖大津館等の直近（平成 27 年度から令和 7 年度まで）の利用者数の推移については以下の通りです。

- ・ コロナ禍以降、利用者は個人・団体ツアーとともに緩やかに回復傾向。令和 7 年度は映画ロケ地の効果もあり、大きく回復している。
- ・ 英国式庭園、売店の利用は団体ツアーの回復とともに増加傾向。
- ・ 婚礼の利用は、披露宴会機会の減少とともに減少傾向。
- ・ 下記データ以外の情報として、多目的ホール及び会議室は市内利用者が多い。



※駐車場は利用台数、売店はレジ取引回数を示す。

図 25 利用者数の推移

2 携帯位置情報データを活用した本公園への来訪者の傾向

携帯位置情報データにおける、直近1年間（令和7年4月～令和8年3月）の本公園（びわ湖大津館を含む公園区域全体）への来訪者の傾向は以下の通りです。

(1) 来訪者の年代別の傾向

直近1年間の年代別（男女別）の来訪者の傾向は以下の通りです。

- ・ 来訪者の年代は、70歳以上が最も多く、次いで60代及び40代の来訪者が多い。
- ・ 男女別では概ね同様の来訪者数となるが、70歳以上は女性が男性の2倍以上となる。

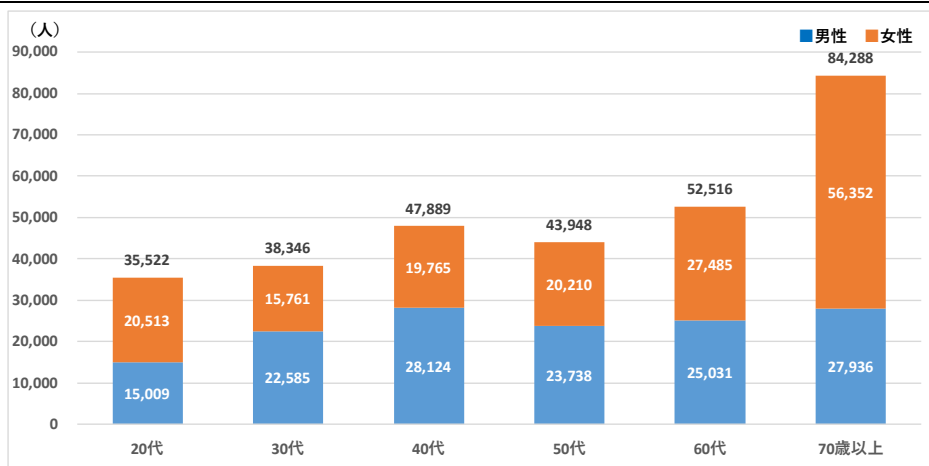


図 26 年代別（男女別）の来訪者（直近1年間）

(2) 来訪者の月別の傾向

直近1年間の月別（平日・祝休日別）の来訪者の傾向は以下の通りです。

- ・ 月別の来訪者の傾向として、5月～6月（英国式庭園（イングリッシュガーデン）のバラの開花時期）及び12月の来訪者が多く、次いで夏季～秋季（8月、9月、10月、11月）の来訪者が多い傾向にある。
- ・ 一方で、冬季（1月、2月）は来訪者が少ない傾向にある。
- ・ 平日・祝休日別では、祝休日よりも平日の来訪者が多い傾向にある。

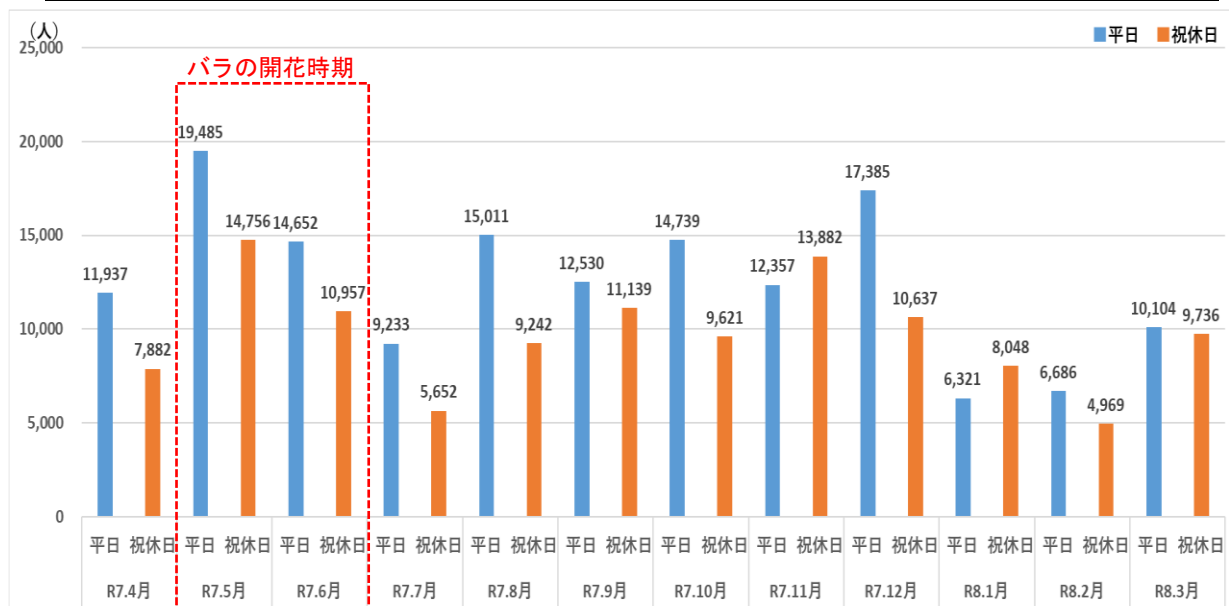


図 27 月別（平日・祝休日別）の来訪者（直近1年間）

(3) 来訪者の居住地の傾向

来訪者の居住地について、市町村別の傾向は以下の通りです。

- ・ 市町村別の来訪者の居住地は、大津市内が最も多く、次いで隣接する草津市（滋賀県）や、尼崎市（兵庫県）、京都市（京都府）等に居住する来訪者が多い。
- ・ 広域からの来訪者として、関西圏各地の市町村や、愛知県や岐阜県の西部の居住者も来訪している。

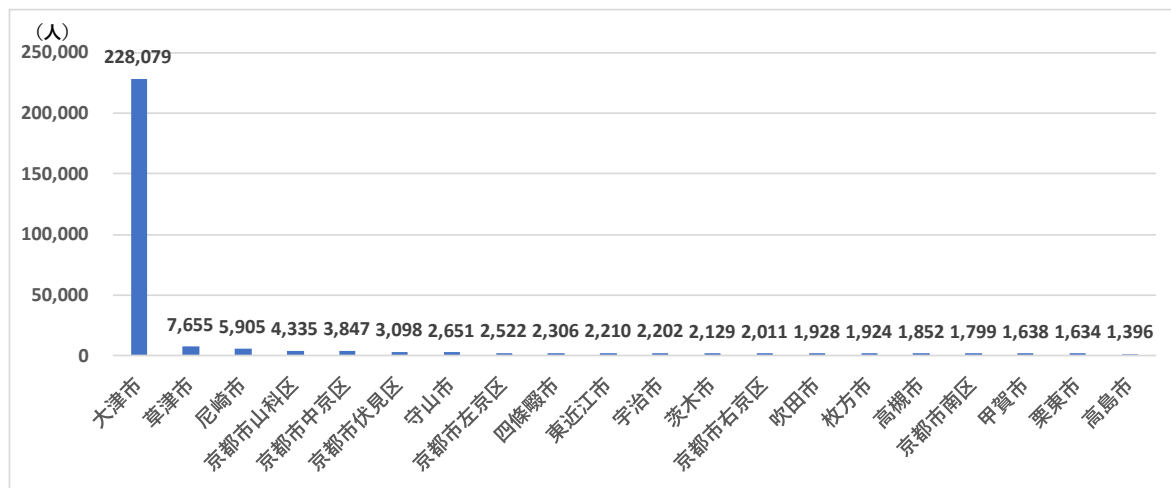
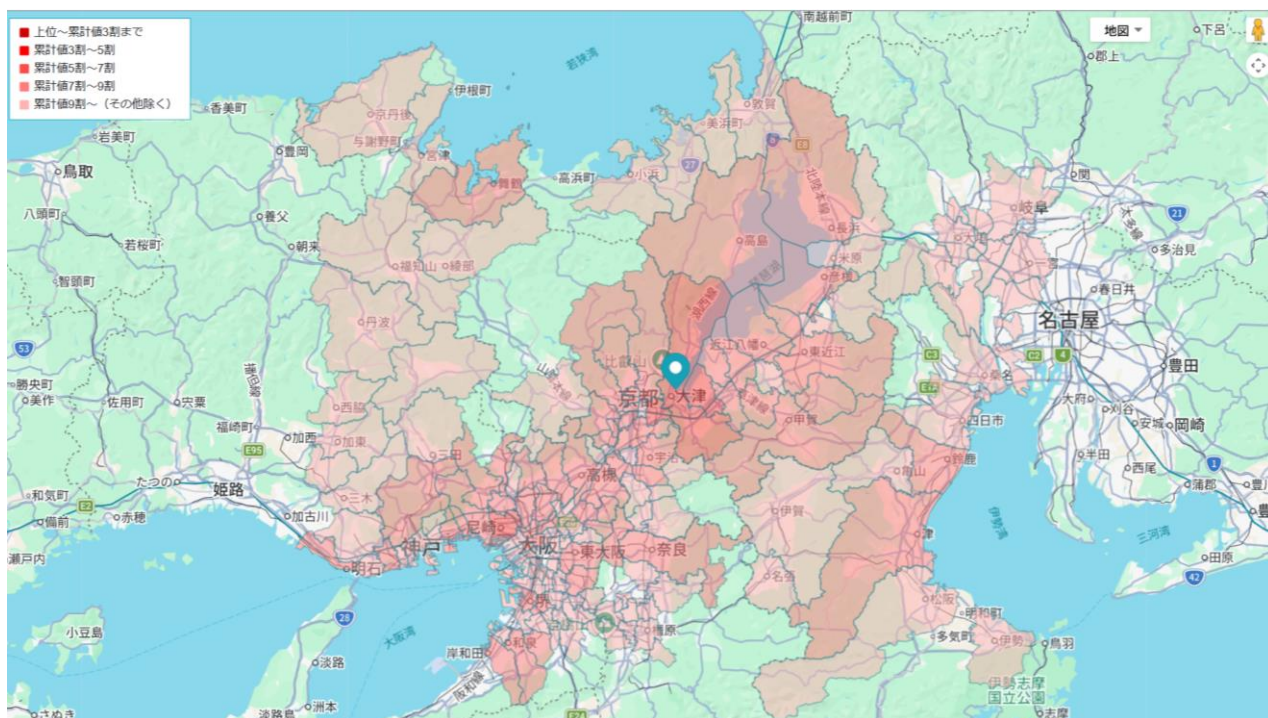


図 28 来訪者の居住地（上位 20 市町村）（直近 1 年間）



参考：携帯位置情報データ（KDDI ロケーションアナライザー）

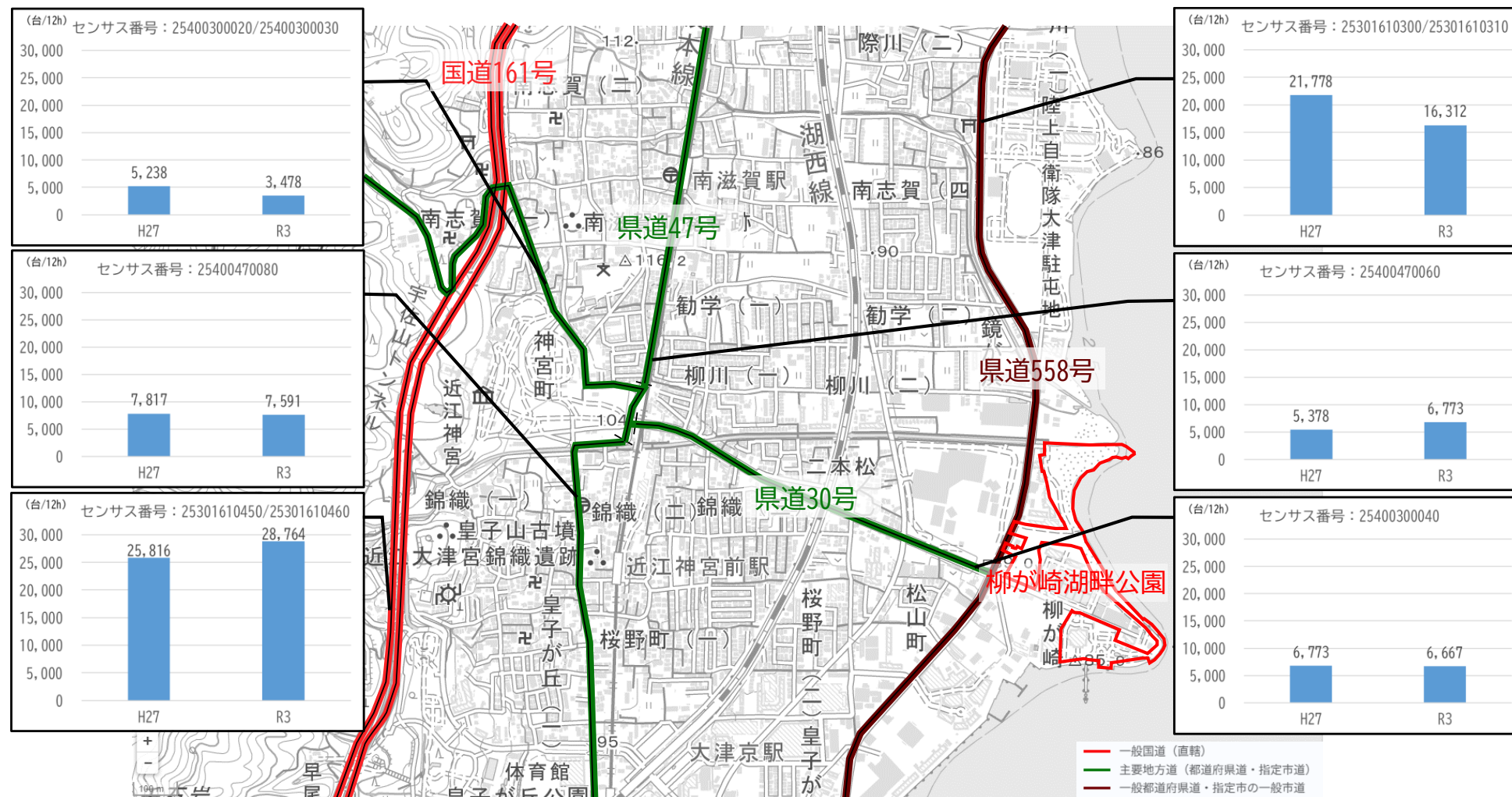
※着色が濃い市町村：その地域からの来訪者が特に多いことを示します

図 29 来訪者の居住地（市町村別）の傾向（直近 1 年間）

参考資料7 本公園の周辺道路交通量

本公園の周辺道路における昼間 12 時間自動車類交通量（上下合計）は以下の通りです。

本公園に隣接する県道 558 号は地域の主要幹線道路であり、令和 3 年度の昼間 12 時間自動車類交通量は 16,312 台/12h となっています。



出典：全国道路・街路交通情勢調査

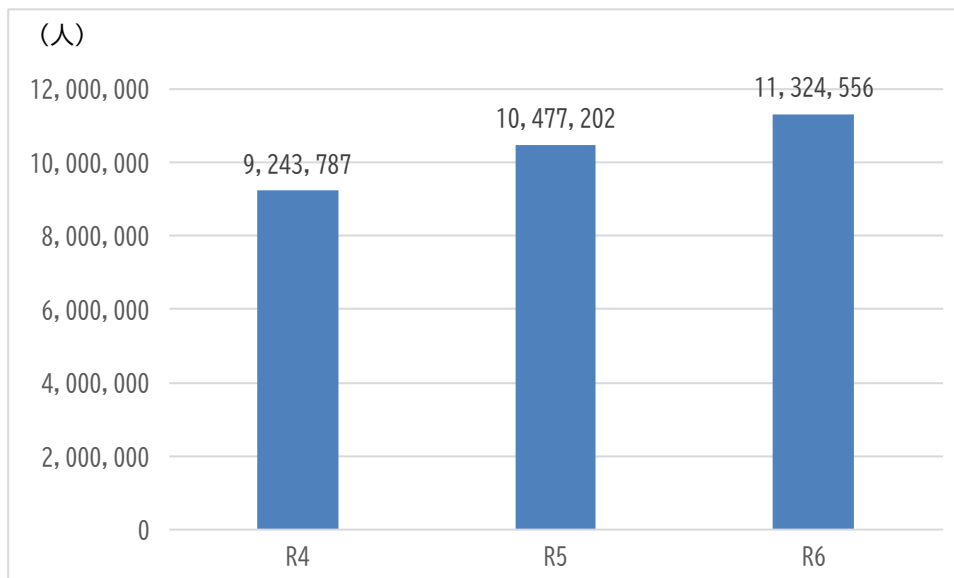
図 30 昼間 12 時間自動車類交通量（上下合計）

参考資料8 大津市の観光動向

1 観光入込客数

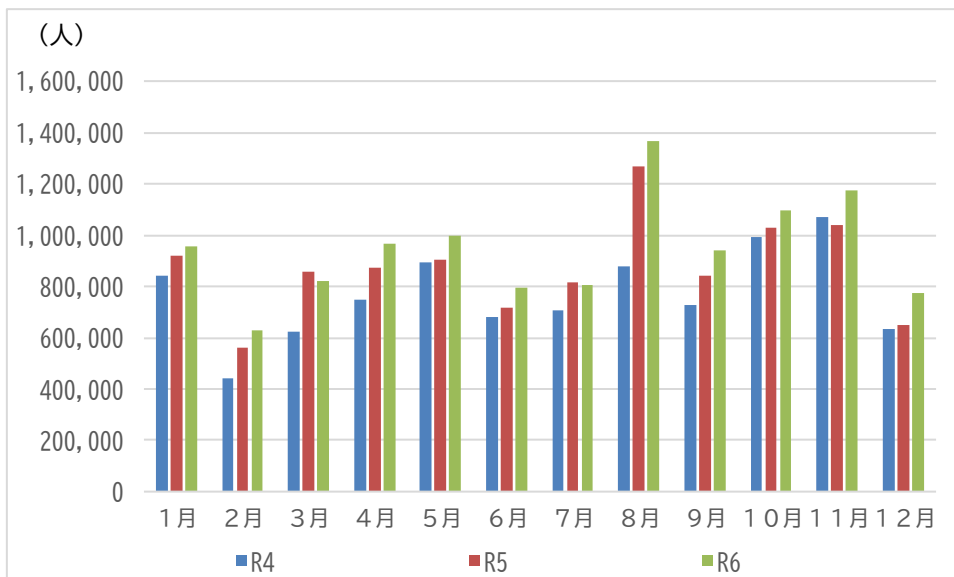
本市の観光入込客数の状況は以下の通りです。

- ・ 観光入込客は増加傾向で推移しており、令和6年には約1,132万人となっている。
- ・ 月別で見ると8月が特に多い傾向にある。



出典：滋賀県観光入込客統計調査書

図 31 観光入込客数推移



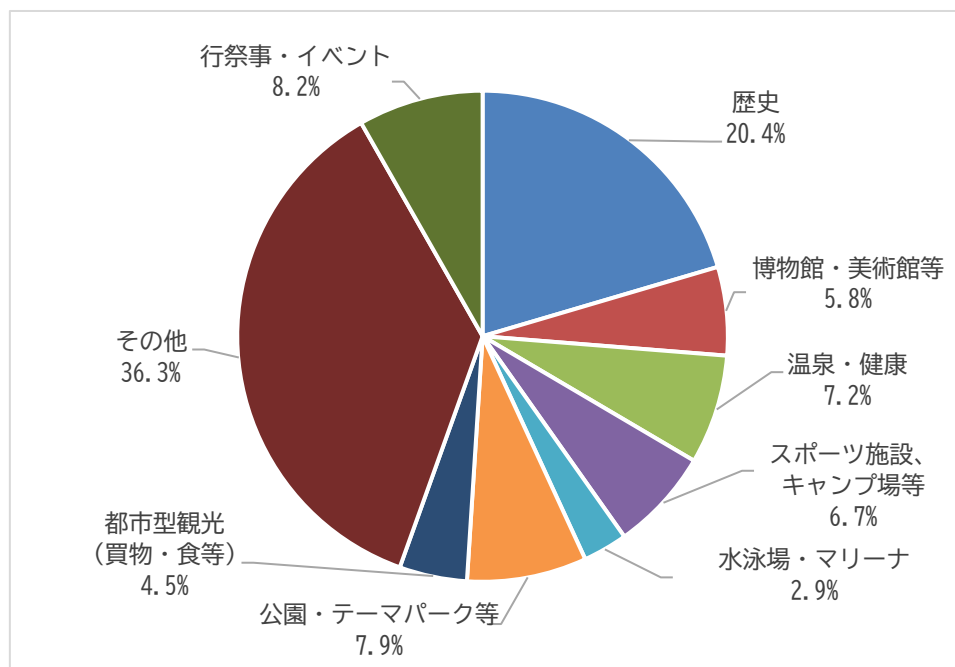
出典：滋賀県観光入込客統計調査書

図 32 月別観光入込客数推移

2 観光目的別観光入込客の内訳

本市の観光目的別観光入込客の内訳は以下の通りです。

- ・ 令和6年度の観光目的別観光客では、「歴史（20.4%）」が最も多く、次いで「行祭事・イベント（8.2%）」、「公園・テーマパーク等（7.9%）」が多くなっている。
- ※その他（36.3%）を除く



出典：滋賀県観光入込客統計調査書

図 33 観光目的別観光入込客の内訳（R6年度）