

旧彦根市荒神山自然の家に関する サウンディング型市場調査実施要領

～施設廃止に伴う跡地および建物の利活用の可能性に関する市場調査～



滋賀県彦根市

令和8年7月

旧彦根市荒神山自然の家に関する サウンディング型市場調査実施要領

彦根市教育委員会事務局 生涯学習課

1 調査の背景・目的

旧彦根市荒神山自然の家は、青少年の健全育成や市民交流の拠点施設として多くの方に親しまれてきましたが、施設の老朽化や財政的課題、また土砂災害警戒区域を含むこと等を踏まえ、令和8年3月31日をもって廃止いたしました。

本市では、施設の廃止後における跡地および建物の有効な利活用に向けて、民間事業者の柔軟な発想や優れたノウハウを活かしたアイデアを広く募集する「サウンディング型市場調査」を実施し、今後の具体的な方針検討の参考とすることを目的とします。

2 対象用地・施設の概要

施設名	旧彦根市荒神山自然の家																																																																																			
所在地	彦根市日夏町 4794 番地 1																																																																																			
アクセス	車：名神高速道路彦根 IC から約 25 分（約 13km） 公共交通：JR 河瀬駅からタクシーで約 10 分																																																																																			
施設の概要	<table><tr><td>敷地面積</td><td>19,329 m²</td><td>所有者</td><td colspan="2">土地：滋賀県・建物：彦根市</td><td colspan="2">駐車台数</td><td>15 台</td></tr><tr><td colspan="2">建築物</td><td>延床面積</td><td>設置年</td><td>構造</td><td>耐用年数</td><td>階数</td><td>耐震</td></tr><tr><td colspan="2">①本館宿泊棟</td><td>1,799 m²</td><td>S50</td><td>RC</td><td>43/65</td><td>3</td><td>○</td></tr><tr><td colspan="2">②集会室</td><td>217 m²</td><td>S50</td><td>S</td><td>43/65</td><td>1</td><td>○</td></tr><tr><td colspan="2">③創作活動棟</td><td>180 m²</td><td>S56</td><td>S</td><td>37/65</td><td>1</td><td>○</td></tr><tr><td colspan="2">④研修棟</td><td>140 m²</td><td>S62</td><td>S</td><td>31/65</td><td>2</td><td>○</td></tr><tr><td colspan="2">⑤艇庫・指導棟</td><td>217 m²</td><td>H2</td><td>S</td><td>28/65</td><td>2</td><td>○</td></tr></table> その他 陶芸窯、屋外便所、屋外炊事場等 ※「彦根市では長寿命化の目標とする耐用年数を R.C 造・S 造・S.R.C 造は 65 年、木造は 50 年と設定」 ※ 建築物の耐用年数は彦根市社会教育施設等適正管理計画策定時（平成 31 年 3 月）の数値です <table><tr><td>建築物</td><td>諸室</td><td>機能・概要等</td></tr><tr><td>①本館宿泊棟</td><td>・ 宿泊室 ・ リーダー室 ・ 医務室 ・ 浴室 ・ 食堂 ・ 学習室</td><td>宿泊定員 166 名 洋室 10 室 14 名×8 室、6 名×2 室 和室 4 室 12 名×3 室、6 名×1 室 洋室 6 名×1 室 2 名×1 室 男女別 25 m²×2 室 144 m² 最大 200 席 108 m² 約 60 席</td></tr><tr><td>②集会室</td><td></td><td>体育館の利用可</td></tr><tr><td>③創作活動棟 （クラフト棟）</td><td></td><td>机 20 台、200 席</td></tr><tr><td>④研修棟</td><td>・ 倉庫（1 階） ・ 研修室（2 階）</td><td></td></tr><tr><td>⑤艇庫・指導棟</td><td>・ 艇庫（1 階） ・ 指導室（2 階）</td><td></td></tr><tr><td>⑥野外活動施設</td><td>・ つどいの広場 ・ キャンプ場 ・ 第 2 ファイアー場 ・ 冒険の丘 ・ ウォークラリーコース ・ マウンテンゴルフコース ・ クリーンアクトベンチャーコース ・ リハート 20 艇</td><td>キャンプファイヤー 1,800 m² 15 サイト 1,500 m² 200 m² 900 m² 5 コース</td></tr></table>							敷地面積	19,329 m ²	所有者	土地：滋賀県・建物：彦根市		駐車台数		15 台	建築物		延床面積	設置年	構造	耐用年数	階数	耐震	①本館宿泊棟		1,799 m ²	S50	RC	43/65	3	○	②集会室		217 m ²	S50	S	43/65	1	○	③創作活動棟		180 m ²	S56	S	37/65	1	○	④研修棟		140 m ²	S62	S	31/65	2	○	⑤艇庫・指導棟		217 m ²	H2	S	28/65	2	○	建築物	諸室	機能・概要等	①本館宿泊棟	・ 宿泊室 ・ リーダー室 ・ 医務室 ・ 浴室 ・ 食堂 ・ 学習室	宿泊定員 166 名 洋室 10 室 14 名×8 室、6 名×2 室 和室 4 室 12 名×3 室、6 名×1 室 洋室 6 名×1 室 2 名×1 室 男女別 25 m ² ×2 室 144 m ² 最大 200 席 108 m ² 約 60 席	②集会室		体育館の利用可	③創作活動棟 （クラフト棟）		机 20 台、200 席	④研修棟	・ 倉庫（1 階） ・ 研修室（2 階）		⑤艇庫・指導棟	・ 艇庫（1 階） ・ 指導室（2 階）		⑥野外活動施設	・ つどいの広場 ・ キャンプ場 ・ 第 2 ファイアー場 ・ 冒険の丘 ・ ウォークラリーコース ・ マウンテンゴルフコース ・ クリーンアクトベンチャーコース ・ リハート 20 艇	キャンプファイヤー 1,800 m ² 15 サイト 1,500 m ² 200 m ² 900 m ² 5 コース
敷地面積	19,329 m ²	所有者	土地：滋賀県・建物：彦根市		駐車台数		15 台																																																																													
建築物		延床面積	設置年	構造	耐用年数	階数	耐震																																																																													
①本館宿泊棟		1,799 m ²	S50	RC	43/65	3	○																																																																													
②集会室		217 m ²	S50	S	43/65	1	○																																																																													
③創作活動棟		180 m ²	S56	S	37/65	1	○																																																																													
④研修棟		140 m ²	S62	S	31/65	2	○																																																																													
⑤艇庫・指導棟		217 m ²	H2	S	28/65	2	○																																																																													
建築物	諸室	機能・概要等																																																																																		
①本館宿泊棟	・ 宿泊室 ・ リーダー室 ・ 医務室 ・ 浴室 ・ 食堂 ・ 学習室	宿泊定員 166 名 洋室 10 室 14 名×8 室、6 名×2 室 和室 4 室 12 名×3 室、6 名×1 室 洋室 6 名×1 室 2 名×1 室 男女別 25 m ² ×2 室 144 m ² 最大 200 席 108 m ² 約 60 席																																																																																		
②集会室		体育館の利用可																																																																																		
③創作活動棟 （クラフト棟）		机 20 台、200 席																																																																																		
④研修棟	・ 倉庫（1 階） ・ 研修室（2 階）																																																																																			
⑤艇庫・指導棟	・ 艇庫（1 階） ・ 指導室（2 階）																																																																																			
⑥野外活動施設	・ つどいの広場 ・ キャンプ場 ・ 第 2 ファイアー場 ・ 冒険の丘 ・ ウォークラリーコース ・ マウンテンゴルフコース ・ クリーンアクトベンチャーコース ・ リハート 20 艇	キャンプファイヤー 1,800 m ² 15 サイト 1,500 m ² 200 m ² 900 m ² 5 コース																																																																																		

彦根市社会教育施設等適正管理計画	https://www.city.hikone.lg.jp/material/files/group/113/syakaikyoiiku_05.pdf
土砂災害ハザードマップ	https://www.city.hikone.lg.jp/material/files/group/48/hm34.pdf

3 スケジュール

実施要領の公表	令和8年7月31日（金）
現地見学会・説明会の参加申込期間	令和8年7月31日（金）～8月21日（金）
現地見学会・説明会の開催	令和8年8月27日（木） （日程が合わない場合はご相談ください）
サウンディング参加申込期間	令和8年9月1日（火）～10月5日（月）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和8年10月8日（木）
サウンディングの実施	令和8年10月13日（火）～23日（金）
実施結果概要の公表	令和8年12月（予定）

4 サウンディングの前提条件等について

(1) 市の投資

本施設は老朽化が進行していることから、市による改修、大規模修繕及び設備更新は予定していません。活用に必要となる修繕、設備更新、法令適合のための改修等については、原則として事業者負担を想定しています。本施設の利活用にあたり、市は改修や大規模修繕等の投資は一切行いません。現状有姿での引き渡しを前提とします。

(2) 市街化調整区域による開発・用途制限

当該区域は市街化調整区域内に位置しているため、建築物の新築や増改築、および用途変更等に関して、関係法令に基づく制限が加わります。

(3) 土砂災害等のリスク

対象施設の一部または周辺は、土砂災害警戒区域内に指定されているほか、建物・設備の老朽化が著しい状態にあります。提案にあたっては、これらの災害リスクや施設現状について、提案者（事業者）の責任において十分に調査・確認を行ってください。

(4) 敷地内の一部県有地の取扱いについて

敷地内には、一部に滋賀県所有の土地（県有地）が含まれています。当該県有地部分に係る利活用提案を行う場合、県に対する使用許可等の諸手続きや必要な協議・折衝については、すべて提案者（事業者）の責任と負担において実施するものとし、本市は仲介いたしません。

(5) 事業手法

賃貸借、売却、または解体を伴う更地化など、事業手法は問いません。ただし、売却および解体更地化の対象は、本市所有の建物および市有地部分に限るものとします。

5 サウンディングの内容

前項に掲げる諸条件を踏まえた上で、次の事項に関する自由な意見やアイデア、または意向を

お聞かせください。

(1) 対象施設の利活用の可能性について

ア 本施設の跡地および建物の具体的な利活用に関するアイデア（事業内容、活用対象とする範囲、運営体制等）

イ 事業手法の検討（賃貸借、売却、または解体を伴う更地化などの意向）

(2) 事業化に向けた課題や本市への要望について

ア 市街化調整区域や土砂災害警戒区域等の法的な規制・施設リスクをクリアする上での課題

イ 事業を実施（参入）するにあたり、本市に求める公募条件や柔軟な規制緩和等の要望

(3) 事業者参加資格

サウンディングの前提条件を承諾した上で、旧荒神山自然の家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8年7月31日（金）～8月21日（金）
イ 申込先 彦根市教育委員会事務局 生涯学習課
ウ 見学会開催日時 令和8年8月27日（木）9：30～10：30（予定）
（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 旧彦根市荒神山自然の家
（空調が入りませんので熱中症対策をお願いします）

(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、送信後は必ず電話等で送信した旨を伝え、担当課に着信したことを確認してください。

- ア 申込受付期間 令和8年9月1日（火）～10月5日（月）
イ 申込先 彦根市教育委員会事務局 生涯学習課

(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8年10月13日（火）～23日（金）
イ 所要時間 1時間程度
ウ 場所 彦根市役所本庁舎2階2-1会議室（彦根市元町4番2号）
エ 提案書 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（様式は自由）がある場合は、任意でご提出ください。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。
オ その他 提案内容等の保護のため法人ごとに行います。

(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、公表に当たっては、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 「旧彦根市荒神山自然の家」資料

9 問合せ先

彦根市教育委員会事務局 生涯学習課

所在地：〒522-8501 彦根市元町 4-2

電 話：0749-24-7974

e-mail：syogai@mx.hikone.ed.jp

担 当：宮川、矢田