彦根市中老人福祉センターに関する
サウンディング型市場調査実施要領



滋賀県彦根市

令和 8 年 10 月

彦根市中老人福祉センターに関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和 8 年 10 月 28 日

彦根市福祉保健部　高齢福祉推進課

1　調査の背景・目的

本市では、高齢者等の福祉の増進を図るため、昭和 59 年 6 月に老人福祉センター（現：彦根市中老人福祉センター）を開設し、高齢者の各種相談、後退機能の回復訓練、教養の向上および就労相談等を行ってまいりました。

その後、平成 4 年 10 月に彦根市南老人福祉センターを、平成 11 年 4 月に彦根市北老人福祉センターをそれぞれ開設し、現在、市内には、3 つの老人福祉センターを設置しています。

中老人福祉センターについては、開設から 42 年経過し、建物の老朽化が進む一方で、市内の中心に位置するという地理的要因等から、一日平均 116.5 人（令和 7 年度、隣接する屋内ゲートボール場含む）と、3 つの老人福祉センターで最も多くの利用者があり、市民にとっての存在価値は大きいものとなっています。

また、本市にとっても、厳しい財政状況の中、公共施設の閉鎖や統合を進める中で、市民が各種講座やクラブ活動を行う場所が減少していることもあり、7 つの諸室を設け、概ね 300 人以上が収容できる施設として、センターの利用価値は大きいものと考えています。

今後は、従来の老人福祉センターの目的や役割のみにとらわれず、年齢や障害の有無等に関わらず、多様な市民が集い、交流できる場として、施設の新たな活用を図りたいと考えています。

よって、本調査は、民間法人の皆様からご意見をいただき、市場性の把握を行うとともに、専門的なノウハウと柔軟な発想で、効果的で実現性の高い活用方針や公募条件等の検討に繋げることを目的として実施するものです。

2　対象用地・施設の概要

施設名	彦根市中老人福祉センター（屋内ゲートボール場を含む）
所在地	彦根市開出今町 1361 番地 1
アクセス	車：名神高速道路彦根 IC から約 14 分（約 6km） 公共交通：湖国バス（南彦根県立大学線） 　JR 南彦根駅西口乗車　庄堺公園口下車　徒歩 1 分
開館時間	午前 9 時から午後 5 時まで
休館日	土・日曜日および祝日・年末年始
権利状況	彦根市所有（土地と建物）
施設の概要	（中老人福祉センター） 開設：昭和 59 年 6 月 面積：敷地面積 4,284 ㎡、延床面積 1,135 ㎡ 構造：鉄骨造 （屋内ゲートボール場）

<table>
<tr><td></td><td>開設：平成 2 年 2 月
面積：敷地面積 4,284 ㎡、延床面積 948 ㎡
構造：鉄筋コンクリート造</td></tr>
<tr><td>諸室の内訳</td><td>
<table>
<tr><th>室名</th><th colspan="2">収容人員</th><th>備考</th></tr>
<tr><td>1 階　談話室（洋室）</td><td>約 60 人</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1 階　小会議室（洋室）</td><td>約 20 人</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1 階　教養娯楽室 1（和室）</td><td>約 20 人</td><td rowspan="2">約 40 人
利用可</td><td></td></tr>
<tr><td>1 階　教養娯楽室 2（和室）</td><td>約 20 人</td><td></td></tr>
<tr><td>1 階　機能回復訓練室（洋室）</td><td>約 10 人</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1 階　軽作業室（洋室）</td><td>約 20 人</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>2 階　大集会室（和室）</td><td>約 170 人</td><td></td><td>84 畳敷、ステージ有り</td></tr>
<tr><td>浴室、脱衣室</td><td>約 5 人</td><td></td><td>男女各 1 室</td></tr>
<tr><td colspan="3">機械室、自転車置き場、駐車場、中庭等</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>彦根市高齢福祉施設適正管理計画</td><td>https://www.city.hikone.lg.jp/kakuka/fukushi_hoken/7/3/2272.html</td></tr>
<tr><td>土砂災害ハザードマップ</td><td>https://www.city.hikone.lg.jp/material/files/group/48/57-68HM.pdf</td></tr>
<tr><td>利用実績</td><td>令和 7 年度
開館日数：242 日
個人：4,659 人、団体：23,531 人（屋内ゲートボール場 7,022 人を含む）、
合計：28,190 人</td></tr>
<tr><td>施設維管理費</td><td>令和 7 年度実績（主たるもののみ抜粋）
燃料費　1,346,474 円（特 A 重油、プロパンガス）
※特 A 重油は令和 8 年 6 月まで使用していた空調設備（吸収式冷温水機）に使用していたものであり、同年 7 月からは新たな空調設備（ルームエアコン）を設置したことから、同年 7 月以降はプロパンガス（年間 1 万円程度）のみとなっています。
光熱水費　1,441,156 円（電気代、上下水道料金）
委託料　2,634,256 円（設備保守点検業務、清掃業務等）</td></tr>
</table>

3　スケジュール

実施要領の公表	令和 8 年 10 月 28 日（水）
質問の受付	令和 8 年 10 月 28 日（水）～11 月 13 日（金）
質問の回答	令和 8 年 11 月 25 日（水）
現地見学会・説明会の参加申込期間	令和 8 年 10 月 28 日（水）～11 月 18 日（水）
現地見学会・説明会の開催	令和 8 年 11 月 26 日（木）14：00～ （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 11 月 30 日（月）～12 月 28 日（月）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和 9 年 1 月 6 日（水）
提案書の提出	令和 8 年 11 月 30 日（月）～令和 9 年 1 月 8 日（金）
サウンディングの実施	令和 9 年 1 月 18 日（月）～22 日（金）
実施結果概要の公表	令和 9 年 3 月（予定）

4　サウンディングの前提条件等について

⑴ 施設の目的および役割

本施設について、従来の老人福祉センターの目的や役割のみにとらわれず、年齢や障害の有無等に関わらず、多様な市民が集い、交流できる場として、施設の新たな活用を図りたいと考えています。

⑵ 市の投資

本施設は老朽化が進行していることから、原則、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が、電気設備については、来年度に高圧から低圧に更新を検討しています。

その他、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、原則として法人負担を想定しています。

⑶ 災害等のリスク

対象施設は、大雨の際、周辺の冠水対策のための公共施設の役割として、駐車場に水を貯める構造となっています。提案にあたっては、これらについて、提案者（法人）の責任において十分に調査・確認を行ってください。

⑷ 維持管理に要する経費

維持管理に要する経費は、全て法人負担とします。なお、電気および水道については、隣接する屋内ゲートボール場と、1本のメーターとなっています

⑸ 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（財産処分に対して、事前に国への申請および承認が必要になることがあります（申請は市が行います））。

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。

⑴ 対象施設の利活用の可能性について

ア 本施設および建物の具体的な利活用に関するアイデア

- ・施設名
- ・事業内容
- ・利活用のアイデア
- ・施設の改修内容、規模および事業開始までのスケジュール
- ・運営体制（人員配置を含む）
- ・収支計画　等

⑵ 事業化に向けた課題や本市への要望について

6　参加資格

当該施設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のグループ（複数

の法人の共同提案も可)。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

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法人

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法人

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法人

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

7　サウンディングの参加手続き

(1)　サウンディング実施要領等の公表

サウンディングの実施要領等は、令和 8 年 10 月 28 日(水)に本市のホームページで公表します。

(2)　質問の受付及び回答

本調査や実施要領等に対する質問は、以下の質問受付期間までに、別紙 2「質問書」に必要事項を記入し、以下に記載のメールアドレス宛てに E メールで提出してください。

ホームページ掲載に当たっては、同様の質問に対してまとめて回答を掲載します。複数の法人が共同で提案を行う場合は、代表者が質問を取りまとめて行ってください。

ア　質問受付期間　　令和 8 年 10 月 28 日（水）～11 月 13 日（金）

イ　申込先　　彦根市福祉保健部　高齢福祉推進課
kourei@ma.city.hikone.shiga.jp

ウ　件名　　「【質問】中老人福祉センター・法人名」

エ　添付資料　　別紙 2「質問書」

オ　回答日　　令和 8 年 11 月 25 日(水)（本市のホームページに掲載します）

(3)　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法人向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに、別紙3「現地見学会申込書」に必要事項を記入し、以下に記載のメールアドレス宛てにEメールで提出してください。

ア　申込受付期間　　令和8年10月28日（水）～11月18日（水）

イ　申込先　　彦根市福祉保健部　高齢福祉推進課
kourei@ma.city.hikone.shiga.jp

ウ　件名　　「【現地見学会参加申込】中老人福祉センター・法人名」

エ　添付資料　　別紙3「現地見学会申込書」

オ　開催日時　　令和8年11月26日（木）14：00～　※1～2時間程度

カ　会場　　彦根市中老人福祉センター
（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）

(4)　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、期日までに別紙4「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込先へEメールにてご提出ください。なお、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。また、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てください。

ア　申込受付期間　　令和8年11月30日（月）～12月28日（月）

イ　申込先　　彦根市福祉保健部　高齢福祉推進課
kourei@ma.city.hikone.shiga.jp

ウ　件名　　「【サウンディング参加申込】中老人福祉センター・法人名」

エ　添付資料　　別紙4「エントリーシート」

(5)　サウンディングの日時および場所の連絡

ア　日付　　令和9年1月6日（水）

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）の担当者宛てに、実施日時および場所をEメールにてご連絡します。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。

(6)　提案書の提出

ア　受付期間　　令和8年11月30日（月）～令和9年1月8日（金）

イ　サウンディングについての意見・アイデア等を記載した提案書（様式は任意）を申込先へご提出ください（Eメール・郵送可（必着））。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、補足資料でEメールまたは郵送で提出が困難なもの（イメージパース等）については、サウンディング実施日にご持参いただいても結構です。

また、提出いただいた資料は、返却しませんので、あらかじめご了承ください。

ウ　申込先　　彦根市福祉保健部　高齢福祉推進課
kourei@ma.city.hikone.shiga.jp

エ　件名　　「【サウンディング提案書】中老人福祉センター・法人名」

オ　添付資料　　提案書、補足資料等

(7)　サウンディングの実施

ア　実施期間　　令和 9 年 1 月 18 日（月）～22 日（金）

イ　所要時間　　1 時間程度

ウ　場所　　彦根市保健・医療複合施設 くすのきセンター（彦根市八坂町 1900 番地 4）
3 階　研修室

エ　その他　　提案内容等の保護のため法人ごとに行います。
PowerPoint 等を使って説明される場合は、パソコンやプロジェクター等は法人でご準備をお願いします。市は、スクリーンのみ準備します。

(8)　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、参加法人の名称は公表しません。また、参加法人者のノウハウ等の保護のため、公表に当たっては、事前に参加法人へ内容の確認を行います。

8　留意事項

(1)　参加法人の取り扱い

本サウンディングへの参加実績は、法人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、参加法人の負担とします。

(3)　提出資料の取り扱い

提出された資料の著作権は、それぞれの法人に帰属しますが、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）や資料の提供依頼、アンケート等を実施する可能性がありますので、その際はご協力をお願いします。

9　別紙資料および様式

(1)　別紙 1　彦根市中老人福祉センター資料

(2)　別紙 2　質問書

(3)　別紙 3　現地見学会申込書

(4)　別紙 4　エントリーシート

(5)　別紙 5　誓約書

10　問合せ先

彦根市福祉保健部　高齢福祉推進課

所在地：〒522-0057　彦根市八坂町 1900 番地 4　くすのきセンター2 階

電　話：0749-24-0828
Email：kourei@ma.city.hikone.shiga.jp
担　当：舩橋、石田