

旧公立朝来和田山医療センター跡地利活用 サウンディング型市場調査実施要領

令和8年10月
朝来市

1. 調査の目的

朝来市では、旧公立朝来和田山医療センター跡地（以下「本件跡地」という。）の有効活用を図るため、事業者との対話を通じて、以下の事項を把握することを目的として、サウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）を実施します。

(1) 本件跡地の市場性の有無

事業者の参入意欲
事業化の実現可能性
想定される事業規模、投資額

(2) 民間活力を導入した土地活用の可能性

具体的な活用方策（用途、事業手法等）
事業実施にあたっての課題・条件
市に求められる支援策

(3) 竹田城下町観光駐車場との一体的・連携的活用の可能性

両敷地を連携させた相乗効果の創出
観光振興と地域活性化の両立
繁忙期の駐車場機能確保策

本調査は、今後の利活用方針の検討や公募条件の設定等の参考とするものであり、本調査への参加が事業者選定において有利・不利に働くことはありません。

2. 実施方法

2-1. 通年・随時実施

本調査は、特定の募集期間を設けず、通年にわたり随時受付・実施します。

参加を希望する事業者は、本実施要領の公表日以降、いつでもエントリーシートを提出することができます。市は、エントリーシートを受理した後、速やかに日程調整を行い、対話を実施します。

2-2. 調査期間

項目	内容
調査開始日	令和8年10月1日（本実施要領公表日）
調査終了日	市が別途定める日まで（ホームページにて公表）
受付時間	開庁日の8:45～12:00 及び 13:00～16:45

【留意事項】

- ・市の利活用方針が決定した場合、または事業者公募を開始する場合など、状況の変化に応じ本調査を終了します。なお、調査終了の際は、朝来市ホームページにてお知らせします。
- ・調査終了の直前にエントリーシートを受理した場合は、対話を実施できない場合があります。

2-3. 調査結果の取りまとめ・公表

本調査は通年実施のため、定期的に調査結果概要を取りまとめ、概ね6か月に1回程度公表します。

3. 調査対象財産の概要

3-1. 本件跡地（旧公立朝来和田山医療センター跡地）

項目	内容
所在地	兵庫県朝来市和田山町竹田字小森山 1761 番地 他 10 筆
敷地面積	約 12,000 m ² （約 3,600 坪）
用途地域	無指定（区域区分が定められていない都市計画区域）
建ぺい率	60%
容積率	200%
現況	更地（一部は繁忙期の臨時観光駐車場として暫定利用中） ※残置物あり（地中杭・舗装・植栽） ※一部に土壤汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域の指定あり（647.25 m ² ）
接道状況	県道溝黒竹田線（幅員約 12m）に接道
インフラ	上水道：引込なし 下水道：処理区域外
主な法規制	建築基準法、都市計画法、景観法 等
土地所有	朝来市

3-2. 竹田城下町観光駐車場（参考情報）

項目	内容
所在地	兵庫県朝来市和田山町竹田字中島 2466 番地 2 及び 2466 番地 8
敷地面積	5,214 m ² （約 1,577 坪）
用途地域	無指定（区域区分が定められていない都市計画区域）
現況	観光駐車場（普通車 150 台、大型バス 5 台、無料）
接道状況	国道 312 号（幅員約 15m）に接道
インフラ	上水道：口径 25mm 1 口 下水道：処理区域外
稼働状況	年間約 25 日程度使用 主に春・秋の週末、雲海シーズン（10 月～11 月）
土地所有	朝来市

【位置関係】

- ・両敷地の距離は約 500m（徒歩約 6 分）
- ・JR 竹田駅から本件跡地まで約 700m（徒歩約 10 分）

【周辺環境】

- ・竹田城跡（国史跡、日本 100 名城）
- ・立雲峡（雲海展望スポット・桜の名所）
- ・歴史的な城下町の街並み
- ・兵庫県立和田山特別支援学校（隣接）、福祉施設等

4. 活用の基本的な考え方

4-1. 市の基本的な考え方

朝来市では、本件跡地について以下の基本的な考え方のもと、民間活力の導入を検討しています。

(1) 市有財産の有効活用

遊休地の経済的価値を最大限発揮

市の財政負担軽減と収入確保

(2) 観光振興と地域活性化

竹田城跡を核とした観光地としての魅力向上

観光客・住民双方にメリットのある施設整備

雇用創出と地域経済への貢献

(3) 城下町景観との調和

朝来市景観計画（竹田景観形成地区）に配慮

竹田城跡からの眺望に配慮

(4) 繁忙期の駐車場機能の確保

雲海シーズン等の繁忙期における駐車場需要への対応

既存駐車場との連携による効率的な駐車場の確保

4-2. 朝来市都市計画マスタープランにおける位置づけ

本件跡地が所在する竹田地域は、朝来市都市計画マスタープラン（令和4年度改定）において、以下のように位置づけられています。

(1) 広域観光・交流拠点

日常生活サービス機能と合わせて交流機能を維持・誘導

(2) 市街地住宅ゾーン

市の中心部と連携・補完する地区拠点機能の整備を推進

4-3. 想定される活用用途（例示）

以下は、朝来市都市計画マスタープランの竹田地域の土地利用方針を踏まえ、想定される活用用途の例示です。これらに限定するものではなく、幅広く事業者からの自由な提案を歓迎します。

【地域の拠点機能・地域活性化を担う施設】

(1) 観光交流拠点施設

観光案内・情報発信・地域産品販売施設（道の駅的機能）

観光客・住民が利用できる公園、トイレ

(2) 宿泊・飲食施設

ホテル、旅館、ゲストハウス

地域食材を活用したカフェ、レストラン

(3) 商業・サービス施設

土産物店、特産品販売店、生鮮食料品店

観光客・住民が利用できる商業施設

(4) 福祉・医療・健康増進施設

介護・福祉・医療関連施設（近接する和田山特別支援学校、福祉施設との連携）

健康増進施設（フィットネス、温浴等）

(5) 教育・文化・交流施設

生涯学習施設

地域コミュニティ施設

(6) 新しい働き方を支援する施設

ワーケーション・コワーキング施設

サテライトオフィス

(7) 駐車場・交通結節点

観光駐車場・トイレ

パークアンドライド・公共交通との結節機能

【複合施設】

上記機能を組み合わせた複合施設

例) 公園＋商業＋交流＋駐車場

宿泊＋飲食＋物販＋駐車場

福祉＋地域交流＋健康増進

その他、地域の拠点機能・地域活性化を担う複合施設

【竹田城下町観光駐車場との一体的・連携的活用】

両敷地の連携による相乗効果の創出

例) 本件跡地：地区拠点施設 ＋ 竹田城下町観光駐車場：駐車場機能

本件跡地：駐車場整備 ＋ 竹田城下町観光駐車場：商業・宿泊施設

両敷地を一体的に開発し、複合的な地区拠点として整備

その他、両敷地の立地特性を活かした連携策

【留意事項】

- ・ 近接する竹田景観形成地区の景観形成基準に配慮
- ・ 竹田城跡からの眺望景観、周辺の自然環境・歴史的景観との調和
- ・ 地域雇用の創出、地域経済への波及効果を考慮

4-4. 事業手法

以下の事業手法を想定していますが、事業者からの提案により柔軟に検討します。

手法	概要
売却	市有地を事業者に売却
定期借地権設定	一定期間、事業者に貸付（事業用定期借地権等）
PFI/PPP	公共性と民間活力を組み合わせた事業手法
その他	事業者からの提案による手法

5. 調査内容

本調査では、以下の内容について事業者との対話を予定しています。

5-1. 基本的な対話項目

(1) 事業者の概要

事業者の事業内容、実績、強み

本件跡地への関心度・参入意欲

(2) 活用提案

想定する用途・事業内容・投資額の見込み
事業スケジュール（準備期間、開業時期等）
雇用創出効果、地域経済への波及効果

(3) 事業手法

希望する事業手法（売却、貸付、その他）
想定する事業期間
事業採算性の見込み

(4) 事業実施にあたっての条件・課題

事業化の前提条件（敷地面積、インフラ、法規制等）
想定される課題とその解決策
市に求める支援策（規制緩和、補助金、インフラ整備等）

(5) 繁忙期の駐車場機能確保

駐車場機能を含む提案の場合、繁忙期の対応策
駐車場機能を含まない提案の場合、代替案の考え方

(6) 竹田城下町観光駐車場との連携

両敷地の一体的・連携的活用の可能性
相乗効果を生み出すための工夫
両敷地を一体的に提案する場合の事業スキーム

(7) その他

市場性に関する意見
公募条件に関する意見・要望
その他、自由意見

5-2. 対話の進め方

- ・対話は1事業者あたり60分程度を予定しています。
- ・対話は、対面またはオンライン（Zoom等）で実施します。
- ・対話内容は記録し、今後の検討資料とします。
- ・対話内容は原則として公表しませんが、調査結果の概要は定期的に公表します。

6. 参加資格

本調査への参加資格は、以下のとおりとします。

- (1) 法人または法人のグループで、本調査の趣旨を理解し誠実に対話に応じることができる者
- (2) 本件跡地等の活用に関心を有し、提案する事業と同種又は類似する事業実績を有する者
- (3) 以下に該当しない者
 - ・地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
 - ・朝来市指名停止基準に基づく指名停止を受けている者
 - ・会社更生法及び民事再生法に基づく再生・再生手続き中の者
 - ・朝来市暴力団排除条例第2条第1号から3号に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当する者
 - ・国税及び地方税を滞納している者

7. 参加申込の手続き

7-1. 申込・対話実施・結果の公表までの流れ

- ①エントリーシート等の提出（事業者）
- ②受付確認・内容確認（市）
- ③日程調整の連絡（市→事業者）※受付から概ね 5 営業日以内
- ④対話日時の決定（市・事業者）
- ⑤対話の実施（市・事業者）※日程決定から概ね 20 営業日以内
- ⑥対話内容の記録・整理（市）
- ⑦調査結果の定期取りまとめ・公表内容の確認（市→事業者）
- ⑧調査結果概要の公表（市）

7-2. 提出書類

(1) 必須書類

●様式第 1 号：エントリーシート

- ・事業者概要
- ・活用提案の概要
- ・対話希望日時（第 3 希望まで）、希望する対話方法（対面/オンライン）
- ・対話参加予定者

(2) 任意書類 ※提出は任意ですが、提出いただくと対話をより充実させることができます

●活用提案書（任意様式）

- ・活用提案の内容
- ・図面、パース、事業計画書 等

（竹田城下町観光駐車場との一体的提案を行う場合）

- ・両敷地の活用方針
- ・連携による相乗効果
- ・事業スキーム

●提案する事業に関連する事業実績資料、会社案内等

7-3. 提出方法

(1) 電子メール（推奨）

宛先：zaimu@city.asago.lg.jp

件名：【サウンディング参加申込】事業者名

添付ファイル形式：PDF、Word、Excel、PowerPoint

(2) 郵送または持参

提出先：〒669-5292 兵庫県朝来市和田山町東谷 213-1

朝来市企画総務部財務課 宛

封筒に「サウンディング型市場調査参加申込書在中」と朱書きしてください。

8. 現地確認

8-1. 現地確認の方法

本件跡地の現地確認を希望される事業者は、以下の方法でお申し込みください。
現地確認は、エントリーシートの提出前後を問わず、随時受け付けます。

(1) 申込方法

様式第2号「現地確認申込書」を電子メールで提出

宛先：zaimu@city.asago.lg.jp

件名：【現地確認申込】事業者名

(2) 日程調整

申込受付後、市から概ね3営業日以内に日程調整の連絡をします。

現地確認は原則として開庁日の10:00～16:00の間で実施します。

(1事業者あたり30分～60分程度を予定)

8-2. 現地確認の内容

敷地の状況確認

周辺環境の確認

インフラ状況の確認

8-3. 留意事項

現地までの交通費等の費用は事業者負担となります。

現地確認時の写真撮影は可能ですが、HP・SNS等への公開はご遠慮ください。

安全管理は各自で行ってください。

9. 質問受付

9-1. 質問方法

本調査に関する質問は、エントリーシートの提出前後を問わず、随時受け付けます。

(1) 提出方法

様式第3号「質問書」を電子メールで提出

宛先：zaimu@city.asago.lg.jp

件名：【サウンディング質問】事業者名

(2) 回答方法

質問受付後、概ね10営業日以内に回答します。

質問および回答は、質問者が特定されない形で朝来市ホームページに随時公表します。

【留意事項】

質問内容によっては、回答に時間を要する場合があります。

個別の事業提案に関する質問のほか、質問内容によっては回答・公表しない場合があります。

10. 対話の実施

10-1. 対話日程

対話は、エントリーシート受付後、市と事業者が個別に日程調整の上、随時実施します。

原則として開庁日の10:00～16:00の間で実施します。(対話時間：1事業者あたり60分程度)

10-2. 対話方法

(1) 対面

場所：朝来市役所本庁舎内会議室

(2) オンライン

Zoom 等の Web 会議システムを使用します。接続情報は対話日時決定後に通知します。

10-3. 対話の進め方

時間	内容
0～5 分	市からの説明（本調査の趣旨、今後の予定等）
5～30 分	事業者からの提案説明
30～55 分	質疑応答・意見交換
55～60 分	まとめ・今後の連絡事項

10-4. 参加者

市：企画総務部財務課・その他関係部署

事業者：1 事業者あたり 3 名程度まで

10-5. 追加対話・調査

対話実施後、事業者または市から追加の対話を希望する場合は、改めて日程調整のうえ実施する場合があります。また、市からアンケート等を依頼することがありますので、ご協力をお願いします。

11. 調査結果の公表

11-1. 公表内容

本調査は定期的に結果を取りまとめ、以下の内容を朝来市ホームページにて公表します。

- ・提案内容の概要（事業者の業種、提案事業概要等）
- ・主な意見・課題
- ・市場性の評価（参入意欲の有無、事業化の実現可能性等）
- ・今後の方針

11-2. 公表時期

定期公表：概ね 6 か月ごとに取りまとめ、公表

随時公表：市の利活用方針決定時等、必要に応じて公表

11-3. 個別情報の取扱い

事業者名、具体的な提案内容等の個別情報は公表しません。

12. 留意事項

12-1. 本調査の位置づけ

- (1) 本調査は、市場性の把握と今後の検討のための情報収集を目的としており、以下の点にご留意ください。

- ・本調査への参加が、今後の事業者選定において有利・不利に働くことはありません。
- ・本調査の結果、必ずしも事業化または公募を実施するとは限りません。
- ・本調査で得られた提案内容は今後の検討の参考とさせていただきますが、提案内容の採用を約束するものではありません。

(2) 今後の利活用事業者公募について

- ・利活用事業者の公募を行う場合は、改めて公募要領を公表します。
- ・公募の際は、本調査参加の有無にかかわらず、すべての事業者に公平な機会を提供します。

12-2. 費用負担

本調査への参加に係る費用（資料作成費、交通費等）は、すべて参加事業者の負担とします。

12-3. 守秘義務

(1) 市の守秘義務

市は、本調査を通じて知り得た事業者の情報を本調査の目的以外に使用しません。

事業者の営業秘密に該当する情報は、適切に管理します。

(2) 事業者の守秘義務

事業者は、本調査を通じて知り得た市の情報を、本調査の目的以外に使用してはなりません。

事業者は、様式第1号「エントリーシート」の提出をもって守秘義務を負うものとします。

12-4. 情報提供資料の取扱い

市が提供する資料（敷地図等）は、本調査の目的以外に使用してはなりません。また、資料の複製、第三者への提供は禁止します。

12-5. 知的財産権

事業者が提出した提案書等の知的財産権は、事業者に帰属します。

ただし、市は提案内容を今後の検討の参考とするため、庁内で共有することがあります。

12-6. 実施要領の変更・調査の終了

市は、必要に応じて本実施要領を変更することがあります。なお、変更した場合は、朝来市ホームページにてお知らせします。

市の利活用方針が決定した場合、または事業者公募を開始する場合など、状況の変化に応じ本調査を終了します。なお、調査終了の際は朝来市ホームページにてお知らせします。

12-7. 複数回の参加

同一事業者が、異なる提案内容で複数回参加することは可能です。

ただし、同一内容での重複参加はご遠慮ください。

12-8. その他

本実施要領に定めのない事項については、市が別途定めます。

13. 竹田城下町観光駐車場に関する情報提供

13-1. 現状と課題

竹田城下町観光駐車場は、竹田城跡観光ブーム最盛期（2014 年）の駐車場不足対策として取得・整備されましたが、現在は以下の状況にあります。

【取得・整備の経緯】

取得・整備：2014 年（平成 26 年）

【現状】

竹田城跡の入込者数：ピーク時（2014 年 58.2 万人）の約 20%（2024 年 12.6 万人）

駐車場稼働率：ピーク時（2015 年 約 65 日）の約 38%（2024 年 約 25 日使用）

主な利用時期：春・秋の週末、雲海シーズン（特に 11 月の夜間～早朝）

13-2. 市の検討方針

(1) 民間活力導入可能性の検討

国道 312 号沿いの好立地を活かした売却または貸付

商業・宿泊・飲食等の観光関連施設としての活用

(2) 繁忙期の駐車場機能の確保

本件跡地（旧和田山医療センター跡地）を駐車場として整備

または、事業者との協定により繁忙期の駐車場機能を確保

(3) 両敷地の一体的・連携的活用

両敷地の立地特性を活かした相乗効果の創出

13-3. 本調査における位置づけ

本調査では、本件跡地（旧和田山医療センター跡地）を主たる対象としますが、竹田城下町観光駐車場との一体的・連携的活用の提案も歓迎します。

14. 参考情報

14-1. 竹田城跡 入込者数の動向

ピーク時には約 58.2 万人の入込者がありましたが、近年では約 12 万人前後に落ち着いています。

雲海シーズン（11 月）に年間入込者数の約 25%が集中しています。

竹田城跡は例年 1 月～2 月を閉山（閉鎖）期間としています。

竹田城跡・立雲峡周辺の観光駐車場は合計約 530 台です。（本件駐車場含む）

14-2. 竹田城跡周辺の観光資源

- ・竹田城跡（国史跡、日本 100 名城）
- ・立雲峡（雲海展望スポット・桜の名所）
- ・歴史的な城下町の街並み

14-3. 関連計画

[朝来市都市計画マスタープラン（令和 4 年度改定）](https://www.city.asago.hyogo.jp/soshiki/27/10326.html)（<https://www.city.asago.hyogo.jp/soshiki/27/10326.html>）

[朝来市観光基本計画（第 3 次）](https://www.city.asago.hyogo.jp/soshiki/24/14602.html)（<https://www.city.asago.hyogo.jp/soshiki/24/14602.html>）

15. 連絡先

朝来市企画総務部財務課

住所：〒669-5292 兵庫県朝来市和田山町東谷 213-1

朝来市役所本庁舎本館 2 階

電話：079-672-6118（開庁日の 8:45～12:00・13:00～16:45）

FAX：079-672-4041

電子メール：zaimu@city.asago.lg.jp

※本調査に関する問い合わせは、原則として電子メールでお願いします。

16. 添付資料

別添 1：本件跡地 位置図・周辺図

別添 2：本件跡地 航空写真・鳥瞰写真・竹田城跡の眺望

別添 3：本件跡地 敷地現況図

別添 4：本件跡地 地中杭位置図

別添 5：本件跡地 土壤汚染状況調査結果概要

別添 6：本件跡地 形質変更時要届出区域の指定（土壤汚染対策法第 11 条第 1 項）

別添 7：竹田城下町観光駐車場 航空写真・竹田城跡の眺望

別添 8：竹田城跡・立雲峡入込者数の推移及び周辺駐車場の状況

17. 様式

様式第 1 号：エントリーシート

様式第 2 号：現地確認申込書

様式第 3 号：質問書