

真庭市蒜山ヒルズにおける民間活力導入に向けた サウンディング調査

事業概要

令和 8 年 8 月

真庭市蒜山振興局

1. 調査の目的

真庭市蒜山地域は市内の代表的な観光・酪農地域であり、「蒜山高原」と「蒜山三座」等が全国的に知られています。

「ホテル蒜山ヒルズ」は蒜山地域に位置し、これまで蒜山を訪れる方々の宿泊施設として、その役割を果たしてきました。しかしながら、客室数が 14 室と少なく、人材の確保や光熱水費の高騰等により行政負担が過大となっています。

本調査は、蒜山ヒルズの利活用に関して民間のノウハウの活用を検討するためのものです。そのため、民間事業者等の意向を把握するとともに、施設活用に向けた課題、必要条件、想定される役割分担等を整理し、地元の皆様も含めて持続的に利用いただける施設とするために調査を実施することを目的とします。

2. 施設概要

2-1 施設の立地

蒜山ヒルズは真庭市北部の八束地域に位置しており、「道の駅蒜山高原」と隣接しています。米子自動車道蒜山 IC からは直線で約 7km 離れているものの、半径 3km 程度の位置に各レジャー施設が立地しており、周辺施設との一体型の観光や、蒜山地域の観光周遊における拠点となる可能性を有しています。

交通アクセスの面では、施設周辺に主要幹線道路(米子自動車道、国道 482 号・313 号、県道 422 号・114 号)が通っており、岡山県内や鳥取県からのアクセスに加え、広島や大阪方面からの集客が見込めます。

また蒜山ヒルズの北側には県道 422 号線及び蒜山高原自転車道が通っており、道路を挟んだ向かい側には真庭市八束自然牧場公園が広がっています。また蒜山高原を一望できる高台に位置していることから、周辺景観を活かした展望機能を備える施設への転換も期待できます。

さらに、ハザードマップ上では土砂災害や浸水被害の想定区域に含まれておらず、良好な立地条件を有しています。

一方で、最寄りのバス停まで徒歩 30 分かかる点から、公共交通での来訪が難しいことなどの周辺環境を考慮した施設のあり方を考える必要があります。



図 1 蒜山ヒルズの周辺地域図

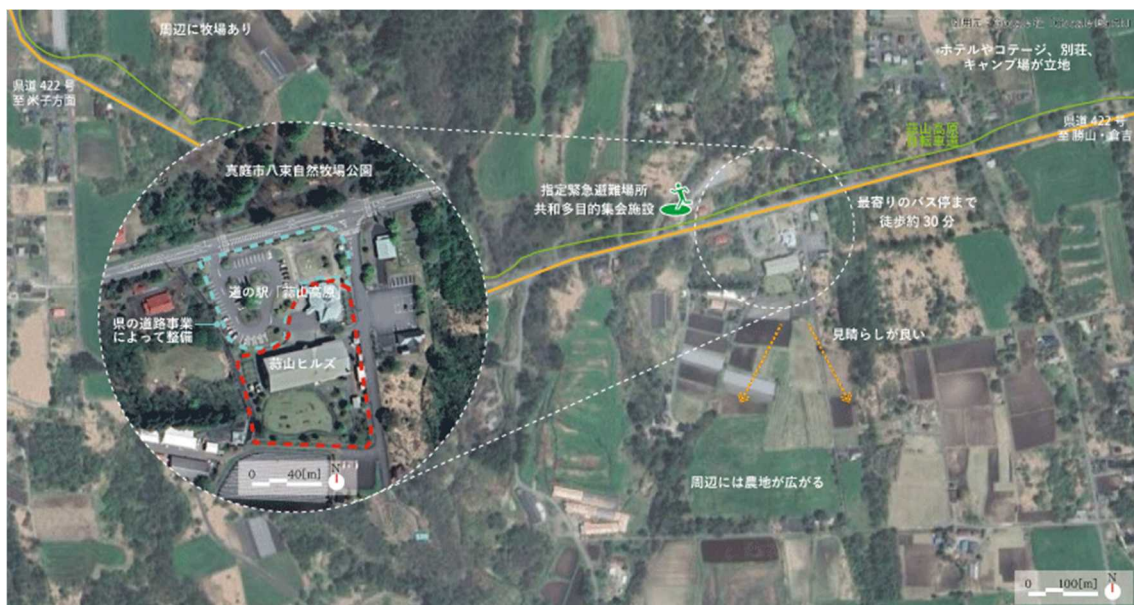


図 2 蒜山ヒルズの敷地周辺図

2-2 施設の概要

「ホテル蒜山ヒルズ」は、真庭市蒜山富山根 694 番地 129 に所在する宿泊施設です。1998 年に建設された鉄筋コンクリート造 3 階建ての建物であり、施設面積は 1757.24 m²となっています。

当施設は真庭市の指定管理となっており、(株)アストピア蒜山が運営を行っていたものの、令和 7 年 11 月より休業状態となっています。

表1 ホテル「蒜山ヒルズ」の施設内容

調査項目	施設内容
① 施設名	蒜山ヒルズ
② 所在地	真庭市蒜山富山根 694 番地 129
③ 面積 (m ²)	敷地面積：8016.65 m ² 建築面積：1742.24 m ² 床面積：1757.24 m ²
④ 構造	鉄筋コンクリート 3 階建て
⑤ 建設年	1998 年
⑥ 用途機能	宿泊施設
⑦ 利用状況	令和 7 年度利用者数 (4～11 月)：3268 人 令和 6 年度利用者数：5127 人

出典：令和 8 年度真庭市公共施設総合管理計画

施設内には、1階に厨房、食堂、客室が 5 室あり、2階にはパントリー、研修室、大浴場、客室を 9 室備えています。客室は洋室、和室、ロフト付き洋室とバリアフリー洋室があり、2人用、3～4人用など収容人数も様々です。

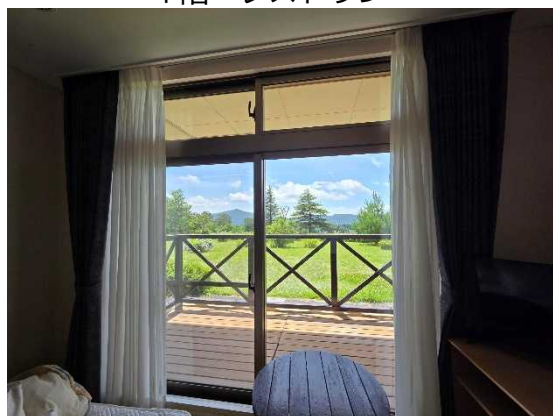
また道の駅蒜山高原は県によって整備された施設であり、駐車場が県の所有する土地となっています。市と県の所有する土地についての図を、別紙 4 に掲載します。なお、施設の平面図は別紙1～3 に示しています。



1階 レストラン



1階 男子便所



1階 洋室



1階 洋室



2階 パントリー



2階 浴室



2階 洋室 (ロフト)



2階 研修室

図3 施設内の写真

3. サウンディング調査の流れとスケジュール（予定）

3-1 調査の流れ

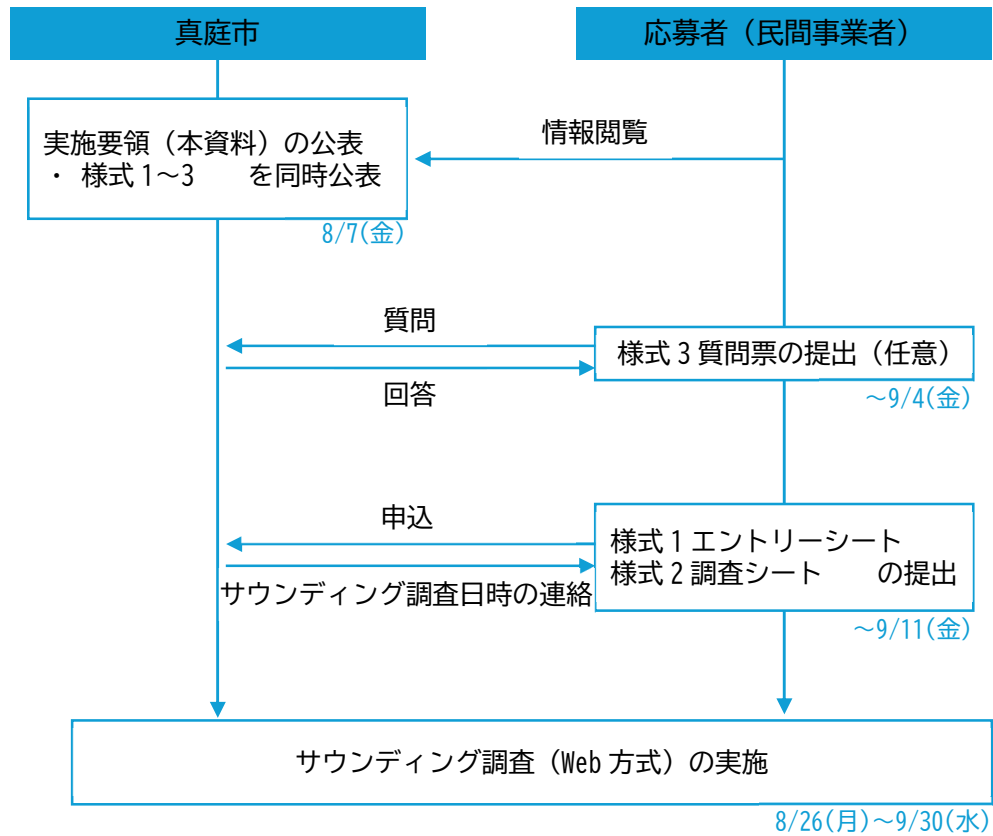


図4 調査の流れ

3-2 調査のスケジュール

実施要領の公表	令和8年8月7日(金)
本調査及び事業に関する質問受付期限 (様式3 質問票の提出)	令和8年9月4日(金)
サウンディング調査の参加申込期限 (様式1 エントリーシート・様式2 調査シートの提出)	令和8年9月11日(金)
サウンディング調査実施日時及び実施方法の連絡	令和8年8月24日(月)～ 令和8年9月18日(金) ※個別に連絡
サウンディング調査 (Web 方式) の実施	令和8年8月26日(水)～ 令和8年9月30日(水) ※個別に実施

4. サウンディング調査の概要

4-1 サウンディング調査の対象

事業に参画意向を検討する法人又は法人のグループを対象とします。

次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律第 117 号)第 9 条の規定に該当する者
- ② 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
- ③ 本市より入札参加停止の措置を受けている者
- ④ 会社法(平成 17 年法律第 86 号)に基づく特別清算開始命令がなされている者
- ⑤ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく民事再生手続開始の申立てがなされている者
- ⑥ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成 17 年法律第 87 号)による改正前の商法(明治 32 年法律第 48 号)第 381 条の規定による整理開始の申立て又は通告がなされている者
- ⑦ 破産法(平成 16 年法律第 75 号)第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立てがなされている者
- ⑧ 国税、地方税を滞納している者
- ⑨ 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 条及び真庭市暴力団排除条例(平成 23 年条例第 41 号)第 2 条に規定する暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体

4-2 サウンディング調査で確認する予定の項目

- ① 応募者の事業内容(取組内容)
- ② 本事業実施に際しての課題、事業性を高めるアイデア等
- ③ 本事業への参画可能性、御意見等
 - (1) 本事業への参画可能性
 - (2) 参画の際に考えられえる主な事業手法
 - (3) 参画可能性がない理由や改善すべき条件
- ④ その他サウンディング調査で確認したい事項

5. サウンディング参加の手続き

5-1 サウンディング調査の参加申込

サウンディング調査の参加を希望する場合は、様式1 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調査参加申込【事業者名】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

① 参加申込期限

令和8年9月11日(金) 15時

② 様式

様式1 エントリーシート

③ 申込先

7. 問い合わせ先のとおり

5-2 調査シートの事前提出

様式2 調査シートに御意見・お考え等を記載し、件名を調査シート【事業者名】として、メールに添付して御送付ください。サウンディング調査へ参加する場合は提出を必須とします。

※エントリーシートの提出後、ヒアリング実施前に調査シートの提出を行ってください。

① 提出期限

令和8年9月11日(金) 15時

② 様式

様式2 調査シート

③ 送付先

7. 問い合わせ先のとおり

5-3 サウンディング調査の日時及び実施方法の連絡

サウンディング調査への参加申込をいただいたグループの担当者宛てに、実施日時及び実施方法を令和8年8月24日(月)以降に電子メールにて御連絡します。日時は希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

5-4 サウンディング調査の実施

① 実施期間の予定

令和8年8月26日(水)～令和8年9月30日(水) 9時～17時

② 所要時間

50分程度

③ 実施方法

Web 方式を予定

④ その他

サウンディング調査は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

⑤ 任意資料の送付先

7. 問い合わせ先のとおり

6. 留意事項

6-1 費用負担

サウンディング調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

6-2 追加対話への協力

本サウンディング調査終了後も、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させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

6-3 その他

本調査に伴って得た情報は、本調査及び本事業に関わる検討以外の目的で使用してはなりません。また、本調査で知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。

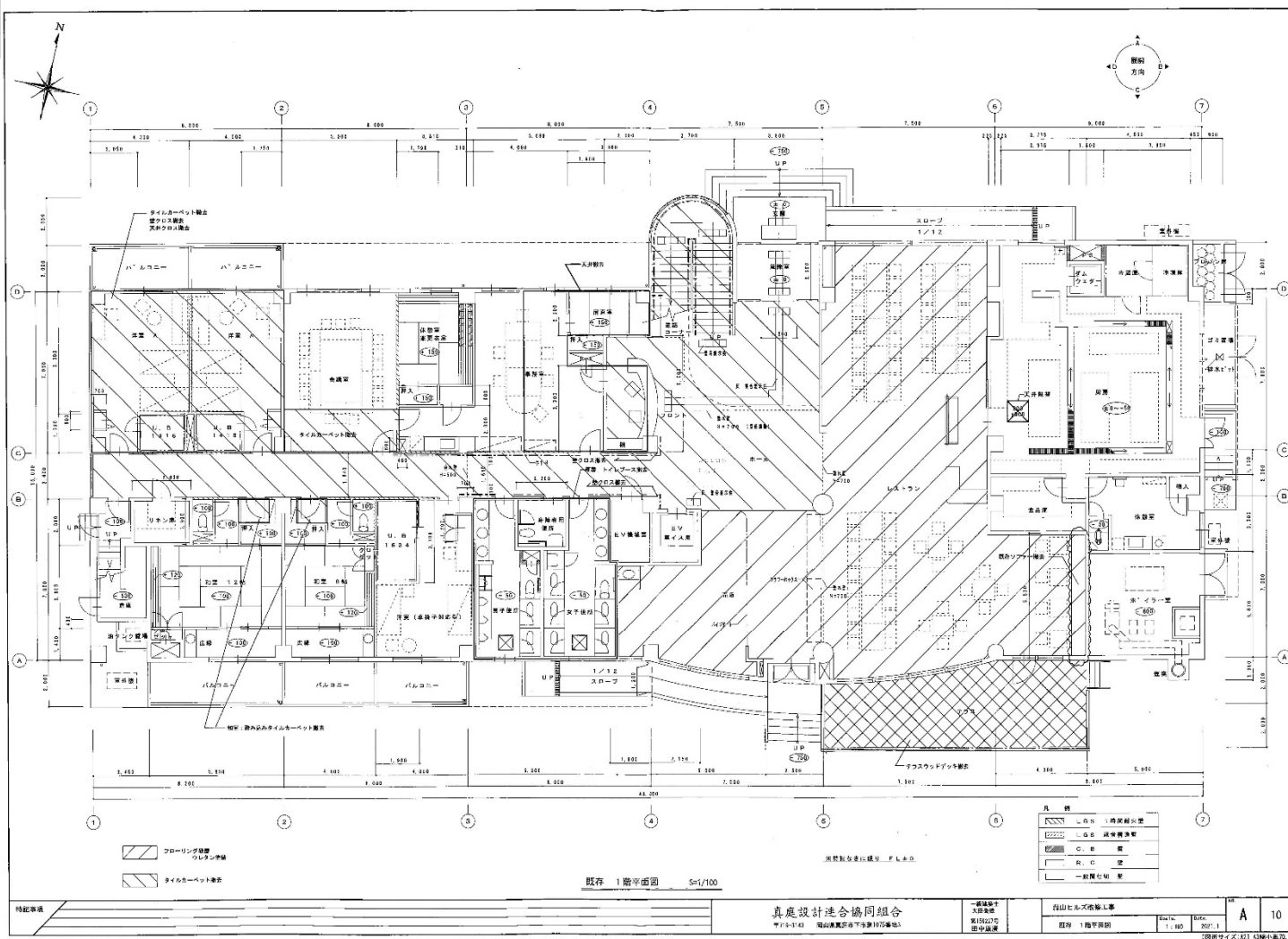
7. 問い合わせ先

本調査に係る申し込み、資料提出等のメールは下記のメールアドレス宛てにお願いします。なお、本調査及び事業に関する質問は、様式3質問票により下記のメールアドレス宛てに提出してください。

株式会社 長大 スマートシティ事業部 地域共生推進部

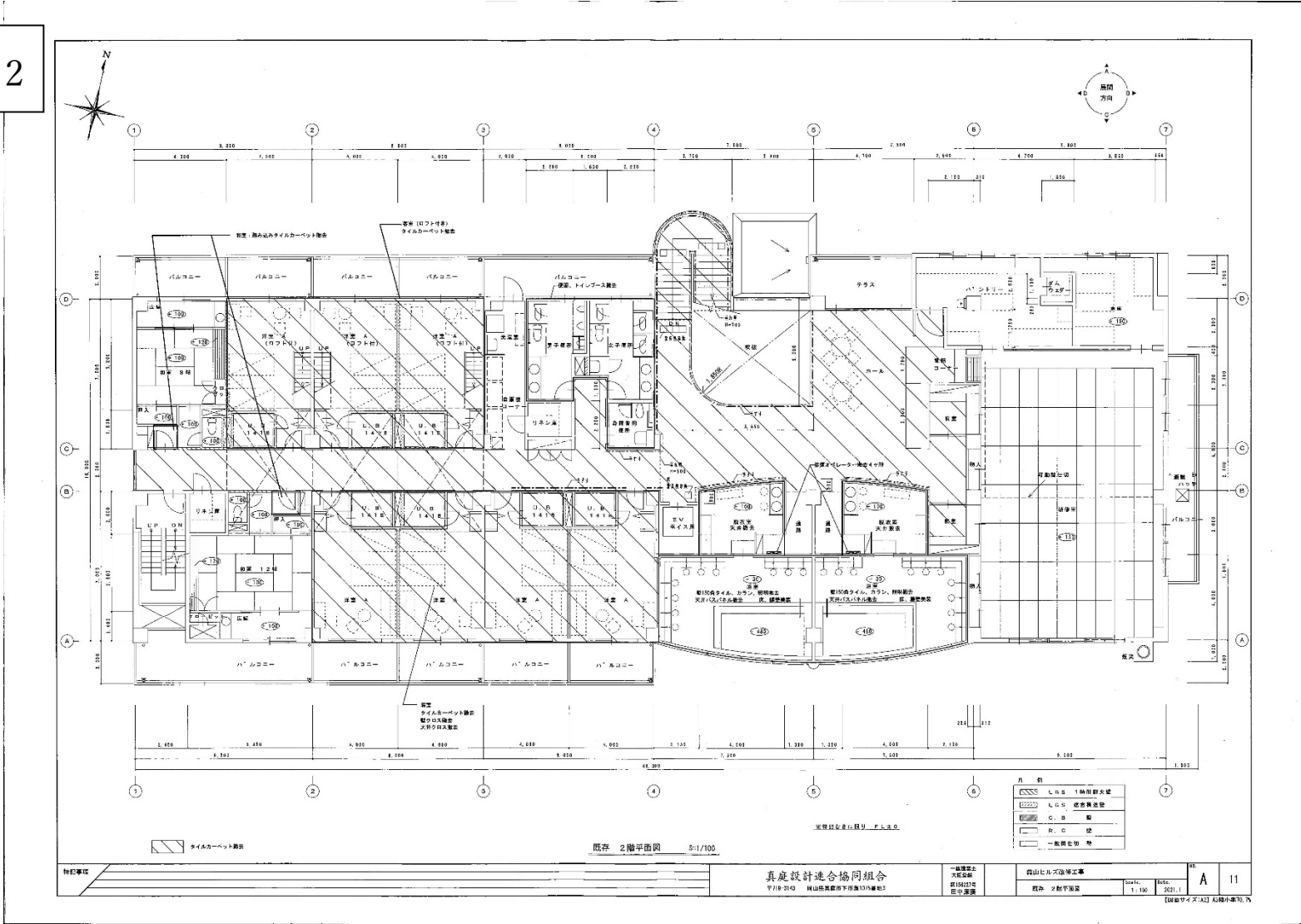
メールアドレス： r08_hiruzen@chodai.co.jp

別紙 1



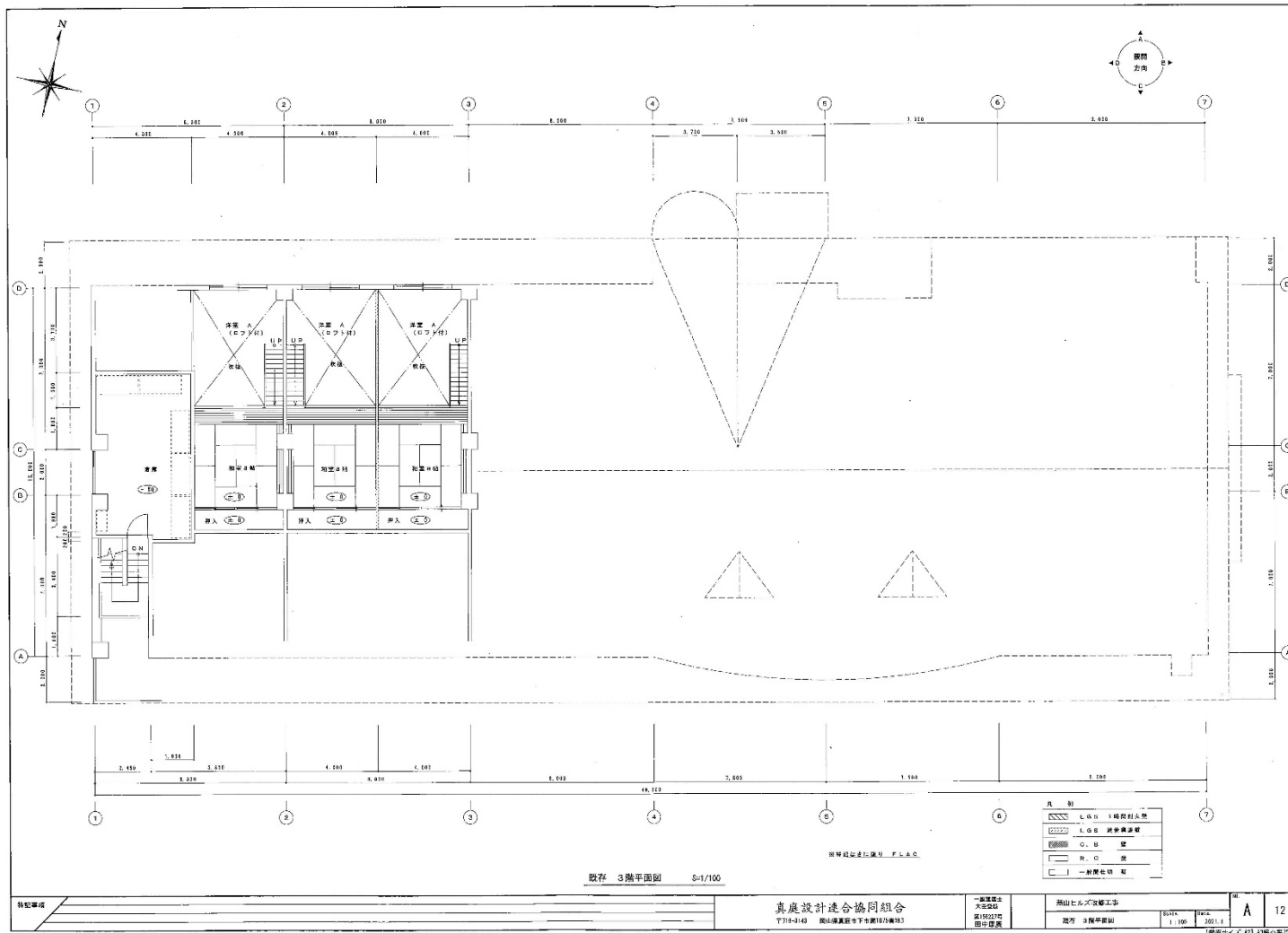
1階平面図

別紙 2



2 階平面図

別紙 3



3階平面図

別紙 4



敷地図