

津市レークサイド君ヶ野の在り方に関する サウンディング型市場調査実施要項



令和7年4月

津市

目次

1	調査の目的.....	1
	（１）背景.....	1
	（２）目的.....	1
2	対象施設の概要.....	2
3	スケジュール.....	3
4	サウンディングの内容.....	3
	（１）サウンディングの対象.....	3
	（２）サウンディングの項目.....	4
5	サウンディングの手続.....	4
	（１）現地見学会・説明会の開催.....	4
	（２）サウンディングの参加申込.....	5
	（３）サウンディングの日時及び場所の連絡.....	5
	（４）サウンディングの実施.....	6
	（５）サウンディング結果の公表.....	6
6	留意事項.....	6
	（１）参加事業者の取り扱い.....	6
	（２）費用負担.....	6
	（３）追加対話への協力.....	6
7	問い合わせ先.....	7
8	様式・資料.....	7
	（１）【様式１】申込書.....	8
	（２）【資料１】位置図.....	9
	（３）【資料２】配置図.....	10
	（４）【資料３】施設の利用人員の推移、収支状況.....	11
	（５）【資料４】現況写真.....	12

1 調査の目的

(1) 背景

津市レークサイド君ヶ野（以下、「レークサイド君ヶ野」という。）は、君ヶ野ダム周辺の豊かで恵まれた自然景観等の有効活用を図り、地域と都市との交流及び定住の促進、地域の活性化並びに住民の福祉の向上に寄与することを目的に昭和49年4月に設置し、その後、昭和57年10月に宴会場を、平成6年7月には浴場等としてであいの館を増築するなどして市直営による管理・運営を行っています。

レークサイド君ヶ野は、鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）の2階建てで、1階にはレストラン、宴会場、浴場等を、2階には宿泊部屋、会議室等を配置しています。なお、建物の耐震診断については、1階、2階とも基準値をクリアしており、総合判定で合格とされ、耐震性を有した建物となっています。

津市レークサイド君ヶ野は、水平に近い形状の陸屋根を有していることから構造上雨漏りが発生しやすく、また、供用開始後50年が経過していることから施設及び設備の老朽化が著しいことなどから、平成28年10月から宿泊施設及び浴場の使用を停止している状況です。

現在は、レストランのみ営業している状況で、経営状況は、新型コロナウイルス感染症の影響等を受け、利用者数が大幅に減少し、その後にPR活動を行ったものの現在も利用者数が改善しない状況が続いており、更に人件費や光熱水費、原材料価格の高騰を受け、維持管理経費が収入を大きく上回るなど厳しい状況が続いています。

このように、建物の老朽化が顕著であり、収支も悪化していることなどから、施設の在り方について早急に検討し、対応していこうとするものです。

(2) 目的

レークサイド君ヶ野の今後の在り方や経営改善の可能性を検討するに当たり、民間事業者の有する専門的なノウハウや柔軟なアイデア等をお聞きし、今後の本市における取組の参考とすることを目的に「サウンディング型市場調査」を実施します。

なお、実現性のある提案があった場合は、当該提案を踏まえ、自ら事業主体となって運営を行う事業者を公募により選定する予定です。

2 対象施設の概要

津市レークサイド君ケ野の概要（別紙２・別紙３）

施設名称		レークサイド君ケ野		
所 在 地		津市美杉町八手俣１６９番地２		
敷地面積		６，９７８．００㎡		
建物の概要	竣工年度等	昭和４９年　４月　開設 昭和５７年１０月　１階和室（宴会場）増設 平成　６年　　７月　であいの館増設（浴場営業開始）		
	構造階数	鉄筋コンクリート造２階建て（一部鉄骨造）		
	延床面積	１，０５４．６４㎡		
		１階	エントランスホール、管理人室、 レストラン（４０名収容）、宿直室、 機械室、厨房、宴会場（４８畳）、 倉庫、浴場（男女１箇所（休止中））、 トイレ（男女各２箇所、多目的１箇所）	
		２階	客室６畳８部屋（和室　休止中）、 客室１２畳２部屋（和室（休止中））、 洗面所、会議室、 トイレ（男女各２箇所）他	
修繕履歴		屋根防水修繕（一部）（平成２８年度）		
駐車場		第１駐車場１５台、第２駐車場３５台		
施設の用途		宿泊施設（休止中）、浴場（休止中）、レストラン		
都市計画等による制限		・都市計画区域外（用途指定なし） ・埋蔵文化財包蔵地等の指定なし		
運営	運営形態	直営		
状況	年間利用者数	レストラン利用者１，９６９人（令和６年度）		
アクセス		・公共交通機関： ＪＲ名松線伊勢竹原駅から津市コミュニティバスで約４分 （最寄りバス停：レークサイド君ケ野前） ・自動車　　　　　：伊勢自動車道　久居 IC から約４０分		

主な懸案事項	・屋根の構造及び老朽化により雨漏りが発生しており、一部防水修繕を実施したものの、解消されないことから、大規模な改修工事が必要です。 ・令和 9 年 5 月に浴場用地下タンクの更新時期を迎えることから、修繕工事等が必要です。 ・浄化槽の大きさが 1 7 0 人槽であり、保守点検等の際には多額の費用が必要です。
--------	--

3 スケジュール

項 目	区分	日 時
実施要項の公表	—	令和 7 年 4 月 2 4 日（木）
現地見学会・説明会の参加申込期限	任意	令和 7 年 5 月 1 6 日（金） 1 7 時まで
現地見学会・説明会の開催日	任意	令和 7 年 5 月 2 3 日（金） 1 3 時 3 0 分から 1 5 時 3 0 分まで
サウンディングの参加申込期限	必須	令和 7 年 6 月 6 日（金） 1 7 時まで
サウンディングの実施	必須	令和 7 年 6 月 1 3 日（金） 1 0 時から 1 6 時までの間 予備日：令和 7 年 6 月 2 0 日（金）
実施結果の公表	—	令和 7 年 7 月 7 日（月）

※ 現地見学会に参加されない場合でも、サウンディングへの参加は可能です。

4 サウンディングの内容

（１）サウンディングの対象

レークサイド君ヶ野を主体的に運営する意向を有する事業者。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 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
- ② 津市建設工事等指名停止基準（平成 21 年 4 月 8 日施行）に基づく指名停止期間中の者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生又は再生手続き中の者
- ④ 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又は津市の締結する契約等からの暴力団等排除措置要綱（平成 27 年津市訓第 76 号）第 2 条第 2 項に規定する暴力団に該当する者
- ⑤ 市税その他租税を滞納している者

（２）サウンディングの項目

サウンディングの当日は、「2 対象施設の概要」を踏まえて、以下①～⑤の項目についてご意見をお伺いします。

申込みの時点で提案したい内容があれば【様式 1 申込書】に記載してください。その際は、各項目をすべて網羅する必要はありませんので、自由に提案してください。

ただし、既存施設を利活用する場合は、「施設改修、耐震補強、運営、維持管理、撤去等にかかる全ての費用を事業者が負担することを前提」とし、既存施設を利活用しない場合は、「新たな施設の整備や運営、維持管理等にかかる全ての費用を事業者が負担することを前提」としてご意見を伺います。

① 施設の利活用方針（業種・事業）

【提案イメージ：○○○業種で、○○○○がしたい…。提案方式（PFI など）】

② 事業規模（施設全体・一部等）・手法（購入、賃貸等）

【提案イメージ：既存の建物を利活用する or しない。施設を購入する or 賃貸借が希望など。】

③ 事業実施に伴う地域貢献（地元雇用等）

【提案イメージ：事業を行うことによって、こんな地域貢献が期待できる…】

④ 事業実施の時期・スケジュール（いつ頃から何を始める）

【提案イメージ：令和○年ごろから準備を行い、令和○年ごろに事業を開始する…】

⑤ 事業実施における課題

【提案イメージ：事業を実施するにあたって、こんな課題が考えられる…】

5 サウンディングの手続

（１）現地見学会・説明会の開催

サウンディングへの参加を希望する事業者向けに現地見学会・説明会を開催します。【参加は任意です。】

参加を希望する場合は、参加者の氏名、所属企業・部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記し、電子メールでお申込みください。

① 参加申込期限 令和7年5月16日（金）17時まで

② 参加申込先〔E-mail〕

津市美杉総合支所地域振興課 [\[272-8080@city.tsu.lg.jp\]](mailto:272-8080@city.tsu.lg.jp)

※件名は【現地見学会・説明会参加申込】としてください。

③ 開催日時

令和7年5月23日（金）13時30分から15時30分まで

④ 会場

レークサイド君ヶ野（津市美杉町八手俣 169 番地 2）

⑤ その他

- ・ 現地見学会への参加は、1 事業者につき 2 人以内としてください。
- ・ 現地見学会に参加されない場合でも、サウンディングへの参加は可能です。
- ・ 申込期限必着とし、必ず着信確認は行ってください。
- ・ 事前に電話で許可を得た場合は、施設の立ち入り可能な範囲については、随時見学していただけます。

（２） サウンディングの参加申込

サウンディングへの参加を希望する場合は、【様式1 申込書】に必要事項を記入し、申込先へ電子メールにてお申込みください。提案内容が別紙になる場合は、別紙は PDF 形式としてください。

なお、内容を確認するために連絡する場合があります。

① 参加申込期限 令和7年6月6日（金）17時まで

② 申込先〔E-mail〕

津市美杉総合支所地域振興課 [\[272-8080@city.tsu.lg.jp\]](mailto:272-8080@city.tsu.lg.jp)

※件名は【サウンディング参加申込】としてください。

③ その他

- ・ 申込期限必着とし、必ず着信確認は行ってください。
- ・ サウンディング当日は提案書を紙ベースで 6 部ご持参ください。
- ・ サウンディングへの参加は、1 事業者につき 4 人以内としてください。

（３） サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込のあった担当者宛てに実施日時及び場所を電子

メールにて連絡します。なお、都合により希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。

(4) サウンディングの実施

① 実施期間

令和7年6月13日（金）【予備日：令和7年6月20日（金）】10時から
16時までの間

② 所要時間

1事業者30分から60分を目安に実施

③ 実施場所

美杉総合文化センター 会議室2 （津市美杉町八知 5580 番地 2）

④ その他

サウンディングの実施に際して、特に資料等の提出は求めませんが、説明の補足に必要な場合は、事前に電子メール（PDF 形式）で御提出いただくとともに、当日は紙ベースで6部ご持参ください。

(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、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後、公募を行う場合であっても、事業者の選考の結果に影響することはありません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する一切の費用（資料作成費、通信費、交通費等）は、全て参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、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。

7 問い合わせ先

津市美杉総合支所地域振興課

産業振興・環境担当 安木、谷、芝山

〒515-3421 三重県津市美杉町八知 5580 番地 2 津市美杉庁舎

電話：059-272-8085(直通)

FAX：059-272-0439

E-mail：272-8080@city.tsu.lg.jp

8 様式・資料

(1) 【様式 1】 申込書

(2) 【資料 1】 位置図

(3) 【資料 2】 配置図

(4) 【資料 3】 施設の利用人員の推移、収支状況
(平成 25 年度から令和 6 年度)

(5) 【資料 4】 現況写真

【様式 1】

令和 年 月 日

津市レークサイド君ヶ野の在り方に関する
サウンディング型市場調査 申込書

【申込期限：令和 7 年 6 月 6 日（金）】

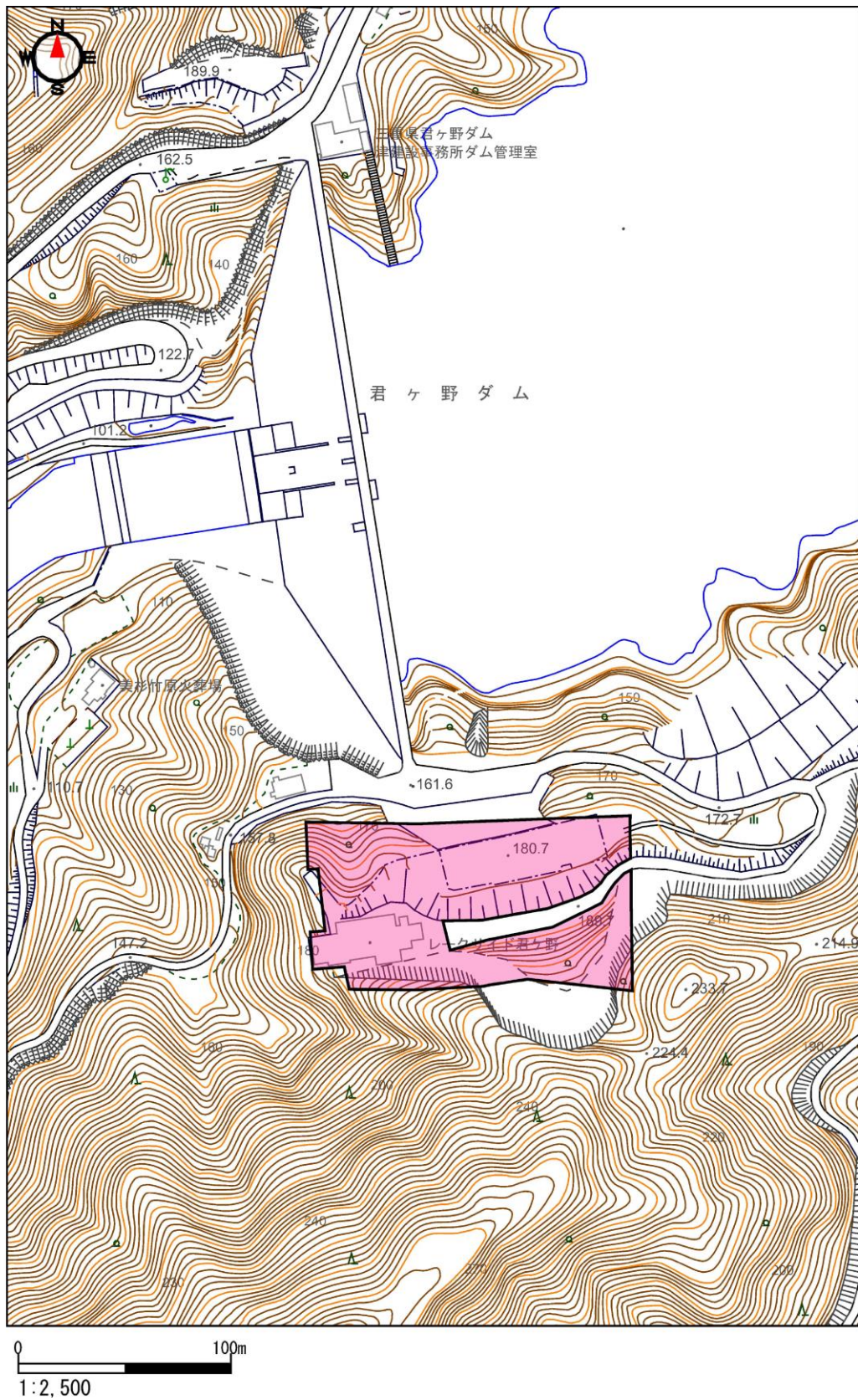
1	事業者	社名または氏名		
		所在地または住所		
		現事業の業種		
		サウンディング 担当者	氏 名	
			部署名	
			E-mail	
TEL				
☐ 要項 4（1）①～⑤の項目に該当していないことを誓約します。				
2	サウンディングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 （第二希望まで記入してください）			
	第一希望 月 日（ ）	☐ 10～12 時 ☐ 13～15 時 ☐ 15～16 時 ☐ 何時 でもよい		
	第二希望 月 日（ ）	☐ 10～12 時 ☐ 13～15 時 ☐ 15～16 時 ☐ 何時 でもよい		
3	提案内容 （別紙可）	【サウンディングの項目】 ① 施設の利活用方針（業種・事業） ② 事業規模（施設全体・一部等）・手法（購入、賃貸等） ③ 事業実施に伴う地域貢献（地元雇用等） ④ 事業実施の時期（いつ頃から何を始める） ⑤ 事業実施における課題		

※サウンディングの実施

- ・令和 7 年 6 月 13 日（金）の 10 時から 16 時の間に行います。【予備日：6 月 20 日（金）】
 - ・参加希望日及び時間帯を実施期間内で第二希望まで記入してください。
 - ・出席する人数は、1 事業者につき 4 名以内としてください。
- （都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。）

【資料 1】

位置図

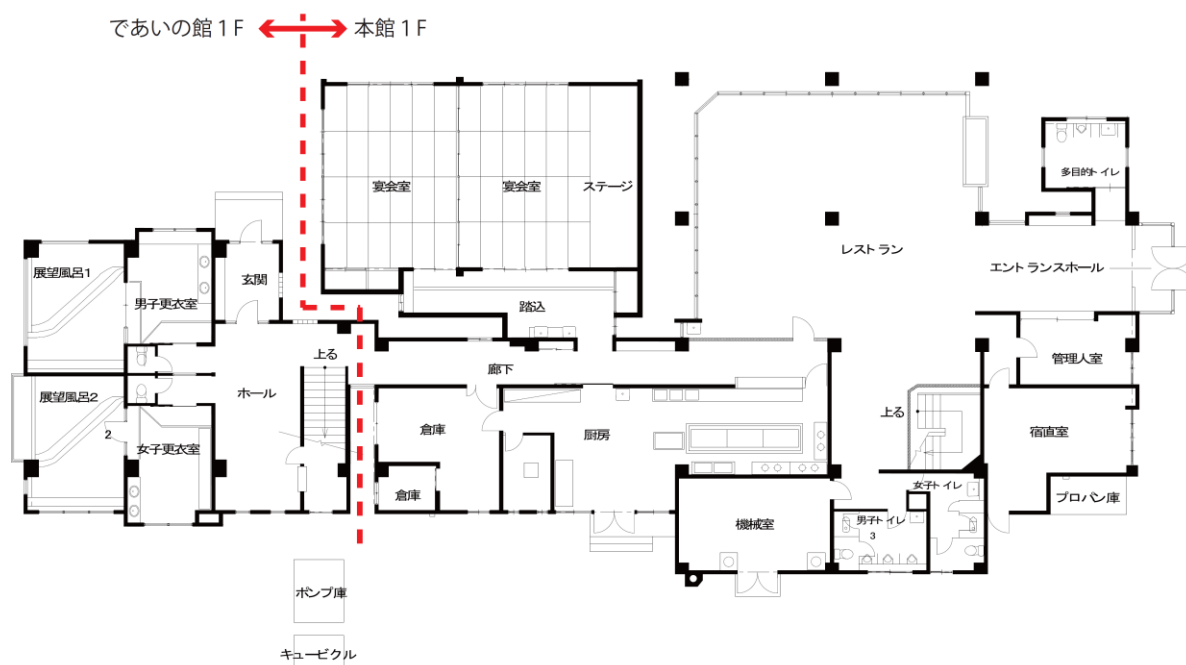


【資料 2】

配置図

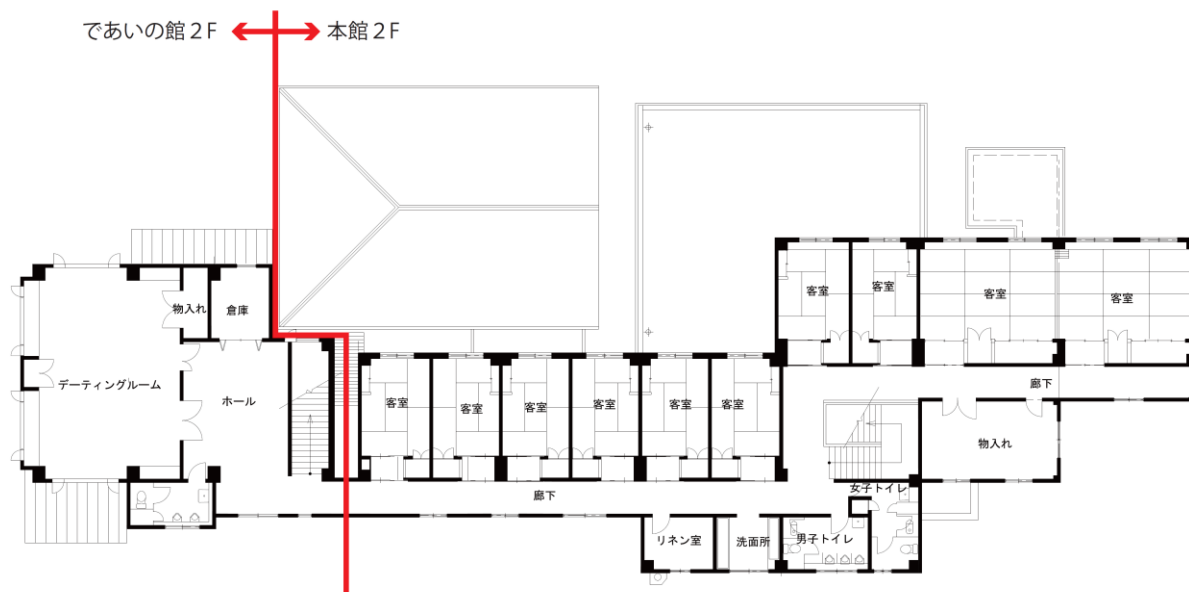
1 F

【レークサイド君ヶ野本館及びであいの館 施設配置図】



2 F

【レークサイド君ヶ野本館及びであいの館 施設配置図】



【資料 3】

●施設の利用人員の推移

(単位：人)

	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
利用者数	9,623	7,597	7,993	3,747	4,020	3,558

	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
利用者数	163	1,756	1,099	1,753	2,086	1,969

●収支状況

(単位：円)

	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
歳入額	19,317,411	14,787,698	10,754,125	5,850,851	6,596,680	4,976,750
歳出額	39,587,598	29,744,469	29,135,177	16,156,803	15,217,626	14,396,652
収支額	△20,270,187	△14,956,771	△18,381,052	△10,305,952	△8,620,946	△9,419,902

	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
歳入額	100,600	1,014,550	667,600	1,213,800	1,528,500	1,464,800
歳出額	5,152,689	8,986,361	8,930,463	9,646,474	9,920,366	9,972,297
収支額	△5,052,089	△7,971,811	△8,262,863	△8,432,674	△8,391,866	△8,507,497

【資料 4】

現況写真



屋根



2階廊下



厨房



厨房



浴場用地下タンク



浄化槽



浴場



2階会議室



第1駐車場



第2駐車場