大淀ふれあいキャンプ場サウンディング型市場調査
実　施　要　項

令和８年１１月
三重県多気郡明和町

１．調査の目的等

（１）調査の目的

明和町では、令和８年３月に策定した「第３次明和町観光振興計画」に基づき、観光ビジョンである『住んでよし、訪れてよし、担ってよし　持続可能な観光地域づくり』を推進しています。その一環として、天皇に代わって伊勢神宮に仕えた皇女・斎王が暮らした幻の都であり、本町が誇る日本遺産「祈る皇女斎王のみやこ 斎宮」の持つ類まれな歴史的・文化的価値を中核に据えつつ、町内に息づく伝統行事や豊かな自然環境、農水産業など、地域の多様な魅力を再発見・再構築し、交流人口及び関係人口の拡大を図るとともに、地域経済の好循環を生み出す仕組みづくりを進めています。

そのような中、大淀ふれあいキャンプ場は、伊勢湾に面した豊かな自然環境を生かした観光・レクリエーション施設として、多くの方に利用されてきました。近年はキャンプブームの需要が落ち着きつつあるものの、週末や連休を中心に利用され、町外からの誘客拠点として引き続き一定の役割を担っています。

現在は明和町観光協会が管理運営し、来場者対応や施設の維持管理、必要に応じた夜間対応など、利用者の安全・安心に配慮した運営を行っています。一方、施設の経年劣化に加え、限られた体制の中で、積極的な情報発信や新たな企画、収益性の向上に取り組むことが難しいという課題があります。

そこで、施設の価値を高め、持続可能な運営を図るため、民間事業者等のノウハウ、企画力及び集客力を生かした幅広い利活用アイデアや参画意向を伺い、市場性、実現可能性、事業手法及び参入条件等を把握するサウンディング型市場調査（以下「本サウンディング」という。）を実施します。

本サウンディングでは、既存のキャンプ場機能の維持・充実に限らず、現在の施設形態や運営方法にとらわれない新たな活用も含め、施設の価値向上と地域活性化につながる自由な提案を求めます。

（２）期待される効果

本町では、本サウンディングにより次のような効果を期待しています。

①施設の利用状況、管理運営上の課題、施設・設備の状況等を提示して直接「個別対話」を行うことで、現場の実情を踏まえた実現性の高い活用案を検討できます。

②民間事業者等が有する専門的なノウハウ、企画力、集客力及び事業運営力を生かし、施設の魅力向上、新たな利用者層の開拓、情報発信の充実及び収益機会の創出につながる可能性を把握できます。

③民間事業者等が参入しやすい事業条件、事業期間、町と事業者との役割分担及び事業手法等を把握し、持続可能な管理運営の枠組みを検討できます。

④海岸部の自然環境、地域資源及び町内の観光施設等との連携により、町内への誘客、滞在時間の延長及び観光消費額の増加につながる事業の可能性を把握できます。

２．調査対象施設

本サウンディングの対象は、大淀ふれあいキャンプ場で、次のとおりです。

施設名称	大淀ふれあいキャンプ場	
所在地	三重県多気郡明和町大字大淀字大洲 2945-11 地先	
所有者	土地	明和町（無籍地）※一部が伊勢市の土地
	建物、設備	明和町（６畳バンガロー×６棟、１２畳バンガロー×３棟、管理事務所、便所・シャワー棟、あずまや×２か所、炊事場・釜戸） ※敷地内に個人所有の漁業用倉庫あり
敷地面積	約 15,000 ㎡	
管理運営	明和町観光協会	
区域区分	非線引き都市計画区域	
用途地域	指定なし	
特定用途制限地域	田園居住地区	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
防火指定	防火・準防火地域指定なし 建築基準法第 22 条区域内	
津波災害リスク	＜理論上最大クラスの南海トラフ地震発生の場合＞ 想定最大浸水深約５メートル	
アクセス	国道 23 号 大淀交差点（三重ハートセンター）を北へ曲がり、大淀漁港方面へ約２Km。	
その他	排水：合併浄化槽 50 人槽 給水：上水道 電気：中部電力の供給区域 通信環境：Wi-Fi あり 駐車場：約１００台 ＜利用者数　実績＞ 令和３年度　約6,４００人 令和４年度　約5,５００人 令和５年度　約4,３００人 令和６年度　約3,０００人 令和７年度　約3,２００人	

（1）既存施設

施設・設備	構造	面積	建築・設置年度
管理棟	木造平屋建	29.81 ㎡	平成 15 年度
トイレ・シャワー棟	木造平屋建	141.60 ㎡	平成 15 年度
バンガロー（6畳）	木造平屋建	9.93 ㎡×6棟	平成 15 年度
バンガロー（12 畳）	木造平屋建	19.87 ㎡×3棟	平成4年度、 平成6年度、 平成7年度
炊事場（炊き場）	木造平屋建	19.44 ㎡	平成 15 年度
炊事場（洗い場）	木造平屋建	19.44 ㎡	平成 15 年度

※既存施設等の活用、改修、更新、撤去及び用途変更について、民間事業者等からの自由な提案を求めます。

（2）現在の管理運営状況

現在、大淀ふれあいキャンプ場は、明和町観光協会が管理運営しています。日中は管理事務所に職員を配置し、来場者の受付及び案内、施設利用に関する対応、敷地内の環境維持並びに日常的な修繕等を行っています。また、夜間においても、必要に応じて明和町観光協会の職員が現場へ赴くなど、利用者の安全及び安心に配慮した対応を行っています。

本サウンディングでは、現在の管理運営における取組を踏まえつつ、利用者の安全及び安心を確保しながら、施設の魅力と事業性を高めるための管理運営体制についても、幅広く意見を求めます。

（3）土地利用及び提案に当たっての条件

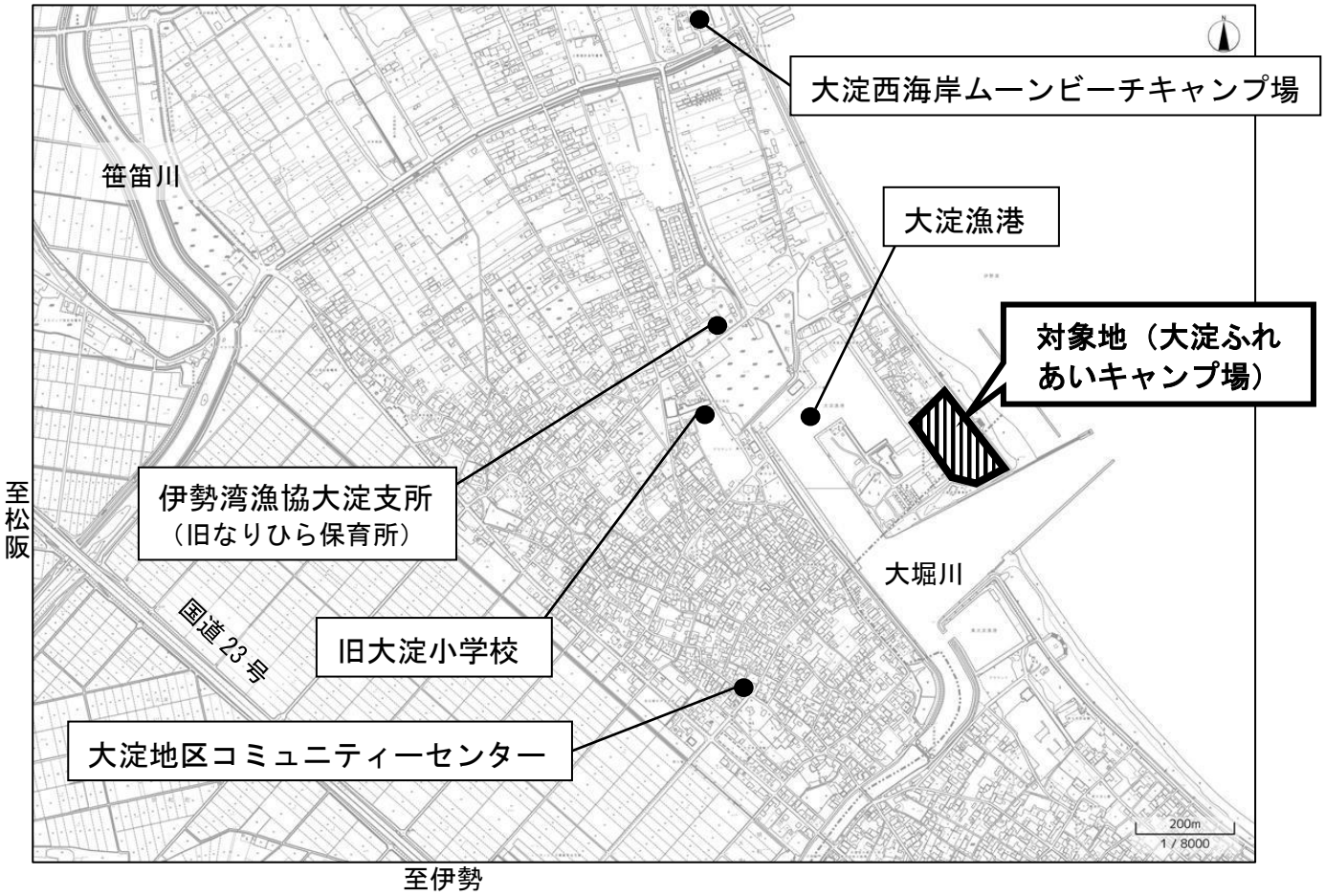
①対象地には、伊勢市所有地や無籍地が存在しており、提案内容によっては、土地の利用範囲、権限及び必要な手続等について、関係機関との協議を要します。

②建築物の新築、増築、改築、用途変更、工作物の設置等を伴う提案については、都市計画法、建築基準法、消防法、旅館業法、食品衛生法その他関係法令への適合が必要です。

③対象施設は海岸部に位置し、津波、高潮、洪水、強風、塩害等の影響が想定されるため、安全確保、防災・避難対策及び維持管理について十分に配慮してください。

（4）位置図・各施設図等

①本サウンディング対象地周辺地図（広域）



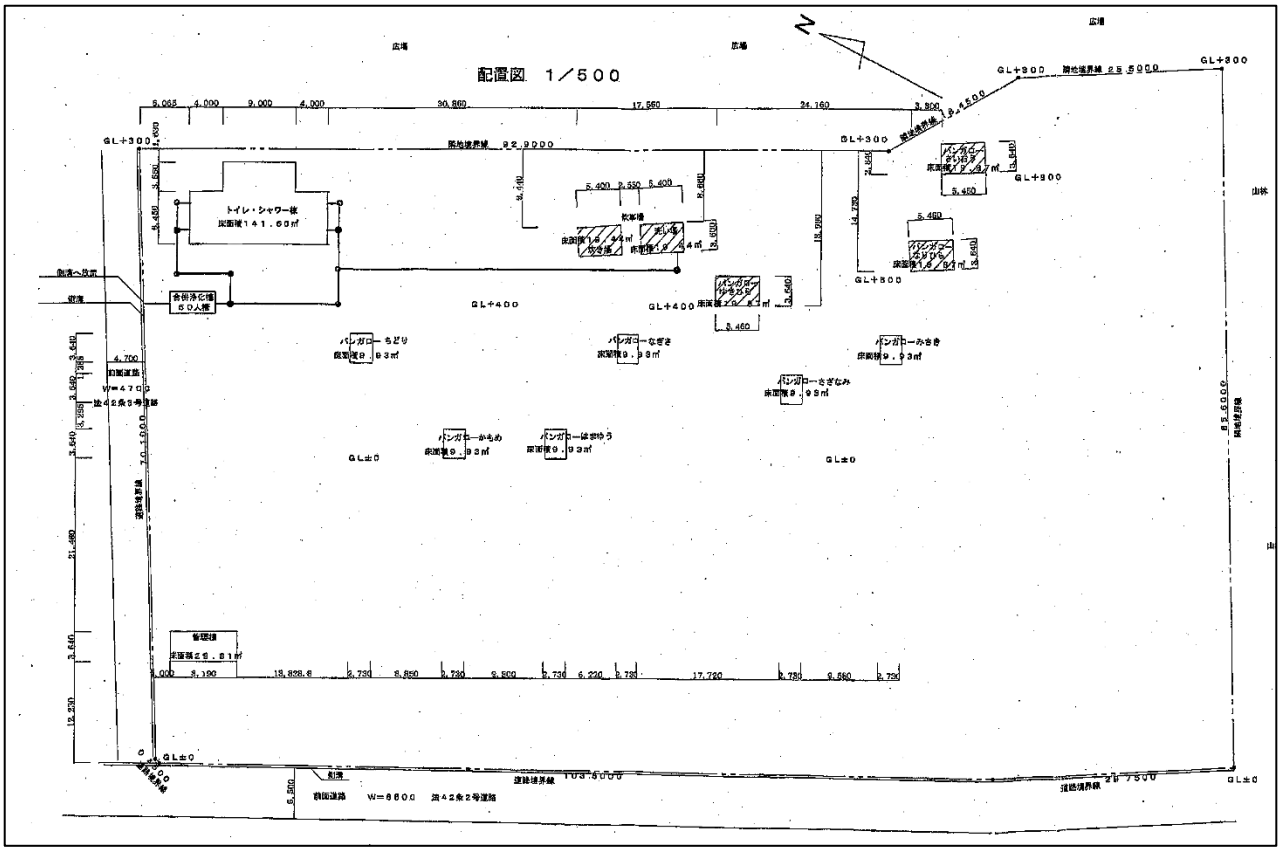
②大淀地区の概観

- 海岸線の立地を活かした複数のキャンプ場等の観光施設や漁港が存在する。
- 毎年７月末～８月頭に、約 270 年前から行われる伝統行事「大淀祇園祭」と花火大会が開催され、毎年、多くの見物客が訪れる。
- 旧大淀小学校周辺の沿岸部には漁業を中心とした密度の高い集落が形成されているほか、南部には農地が広がる。
- 大淀地区西部には工業団地が形成され複数の企業が立地する。

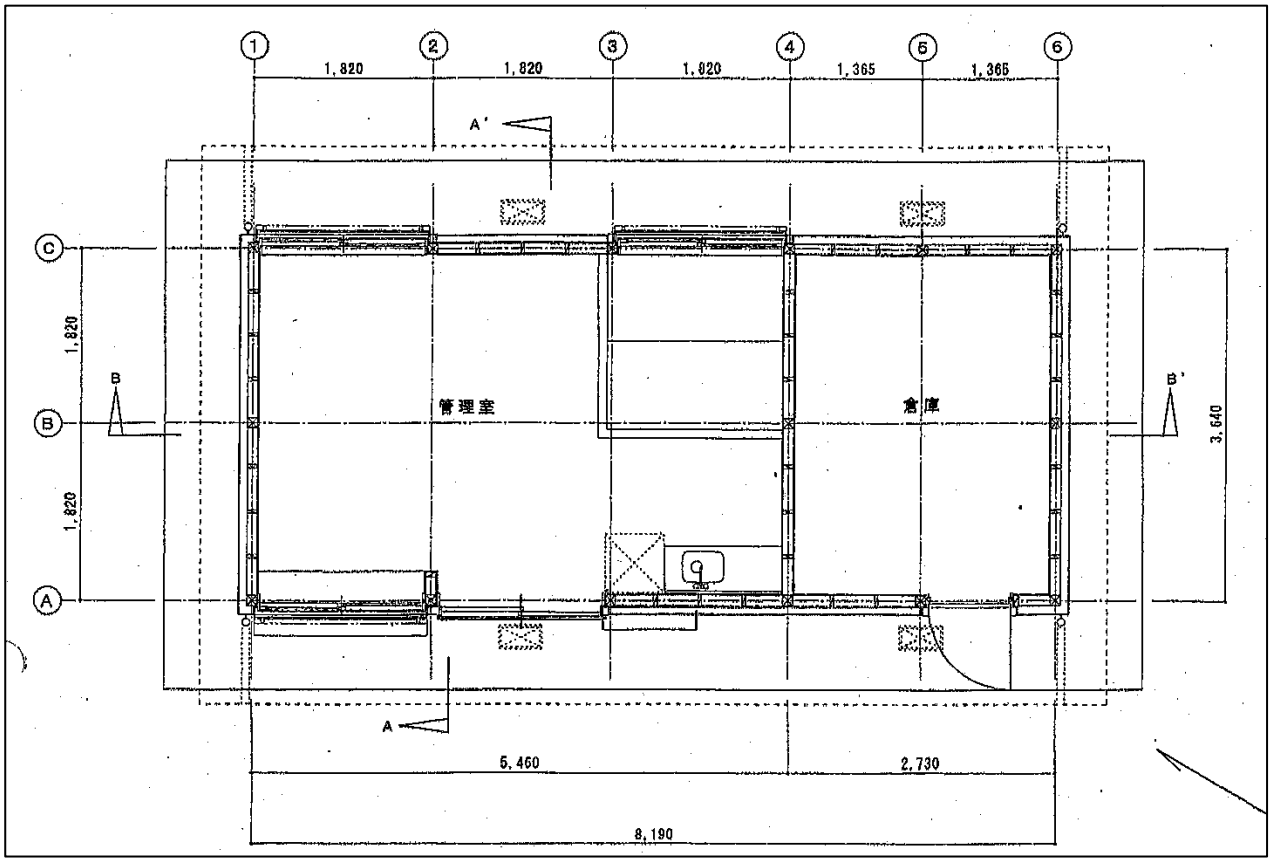
※大淀ふれあいキャンプ場の詳細については、以下の HP をご参照ください。

https://meiwa.sub.jp/camp/camp.html

③全体配置図



④管理棟平面図



⑤管理棟写真

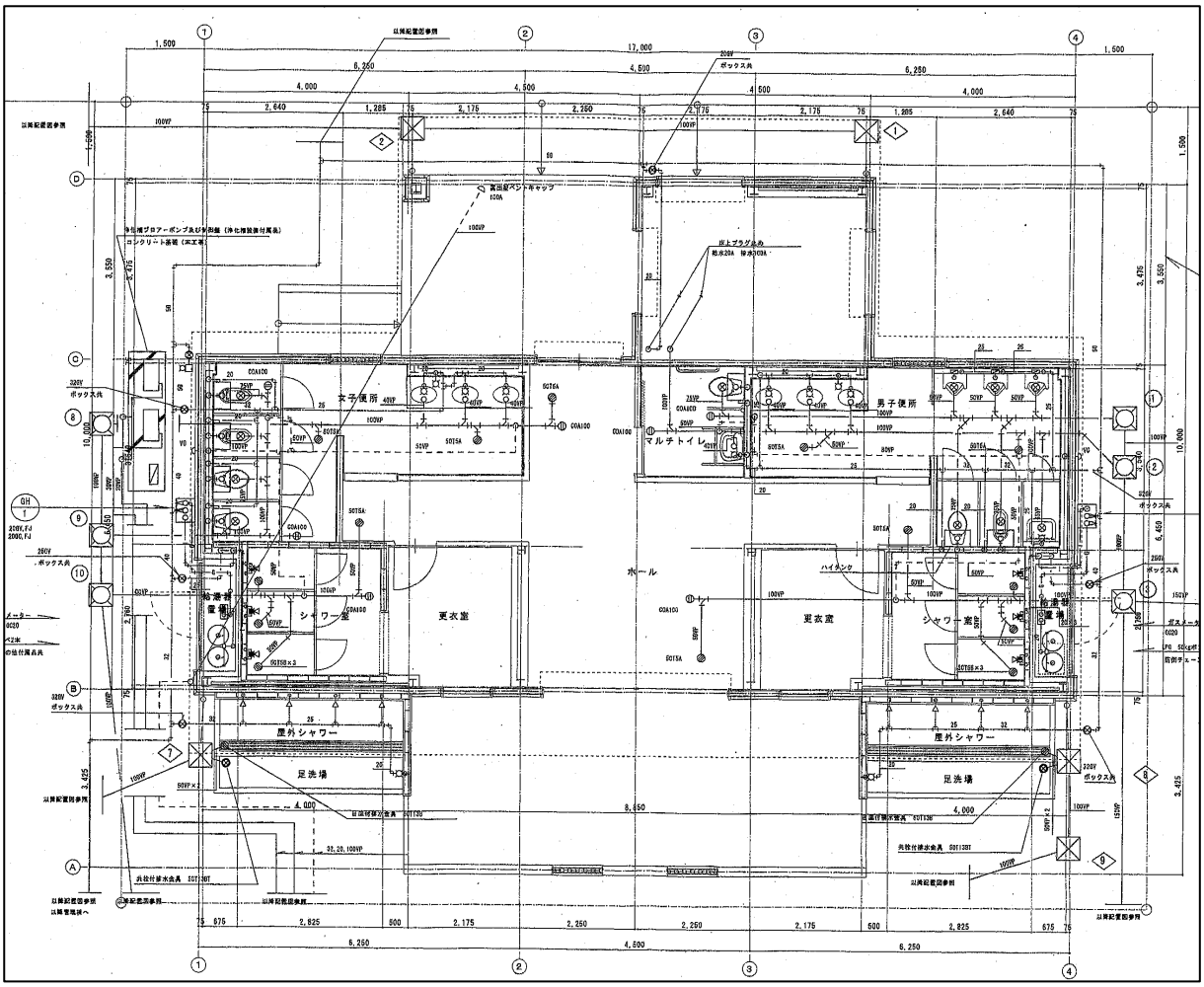








⑥トイレ・シャワー棟平面図



⑦トイレ・シャワー棟写真

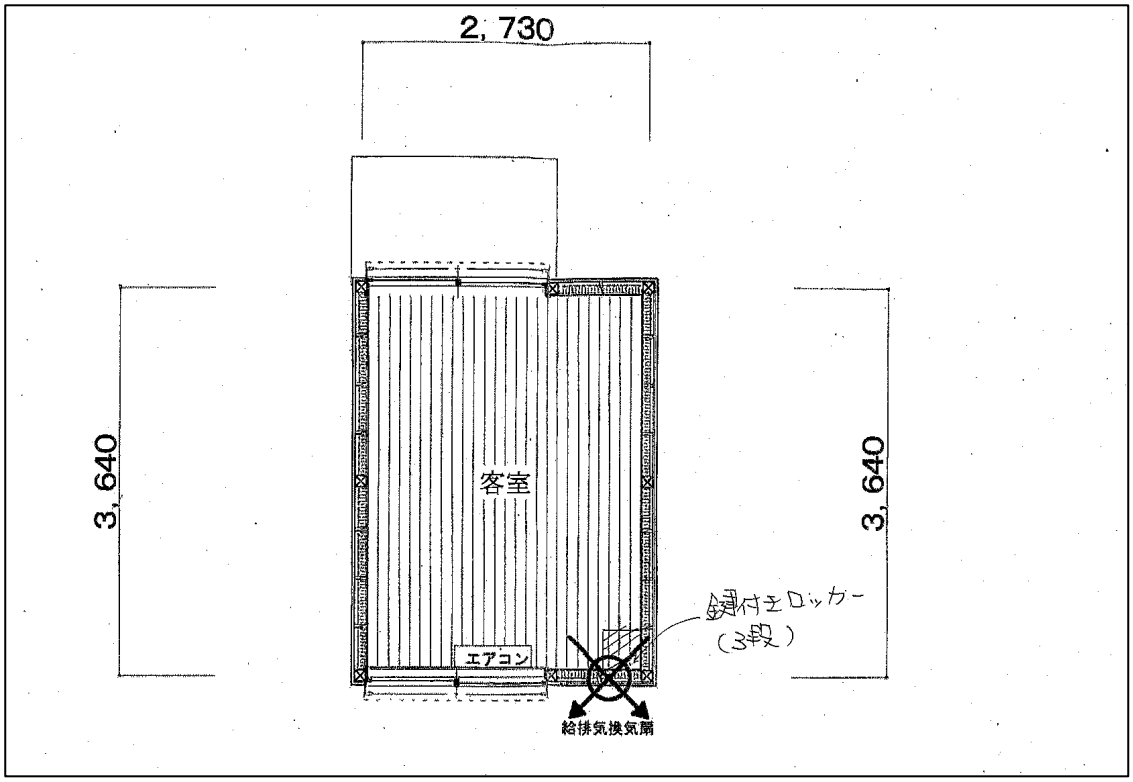








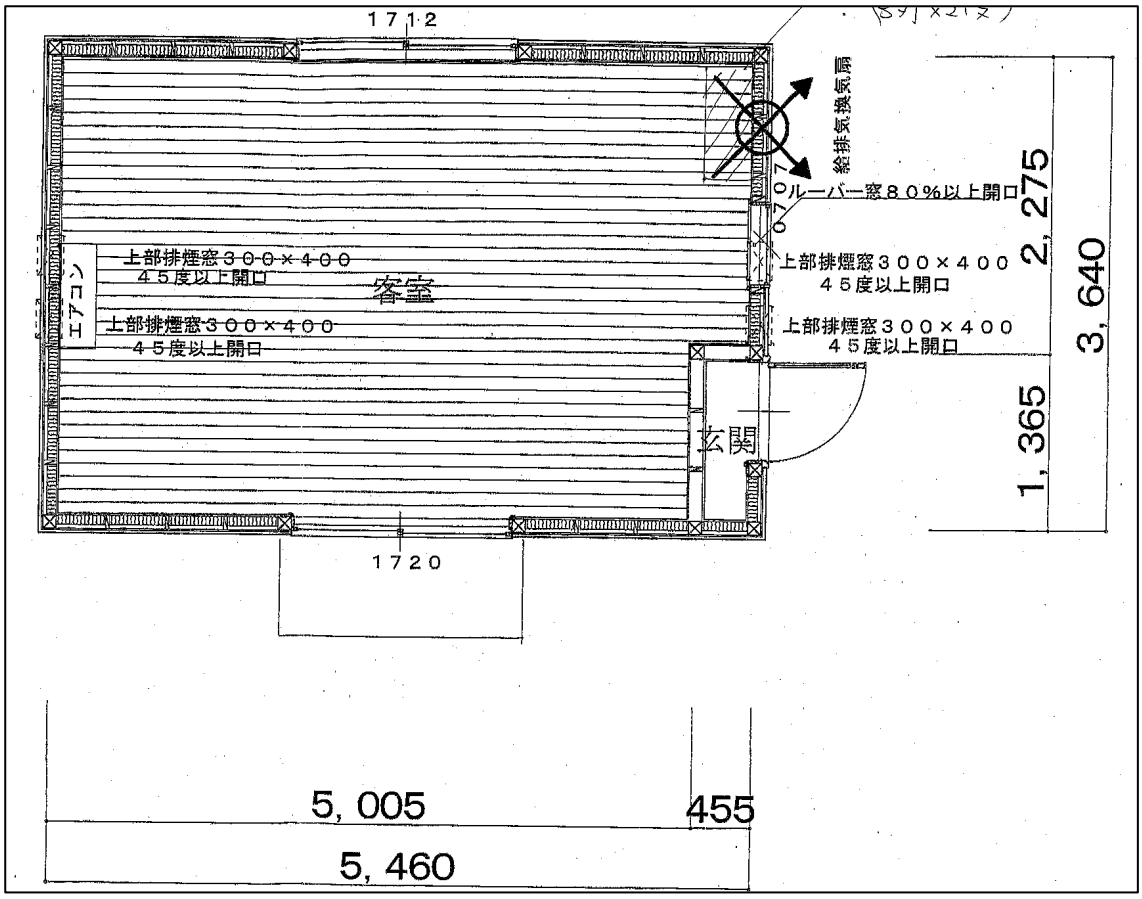
⑧バンガロー（６畳）平面図



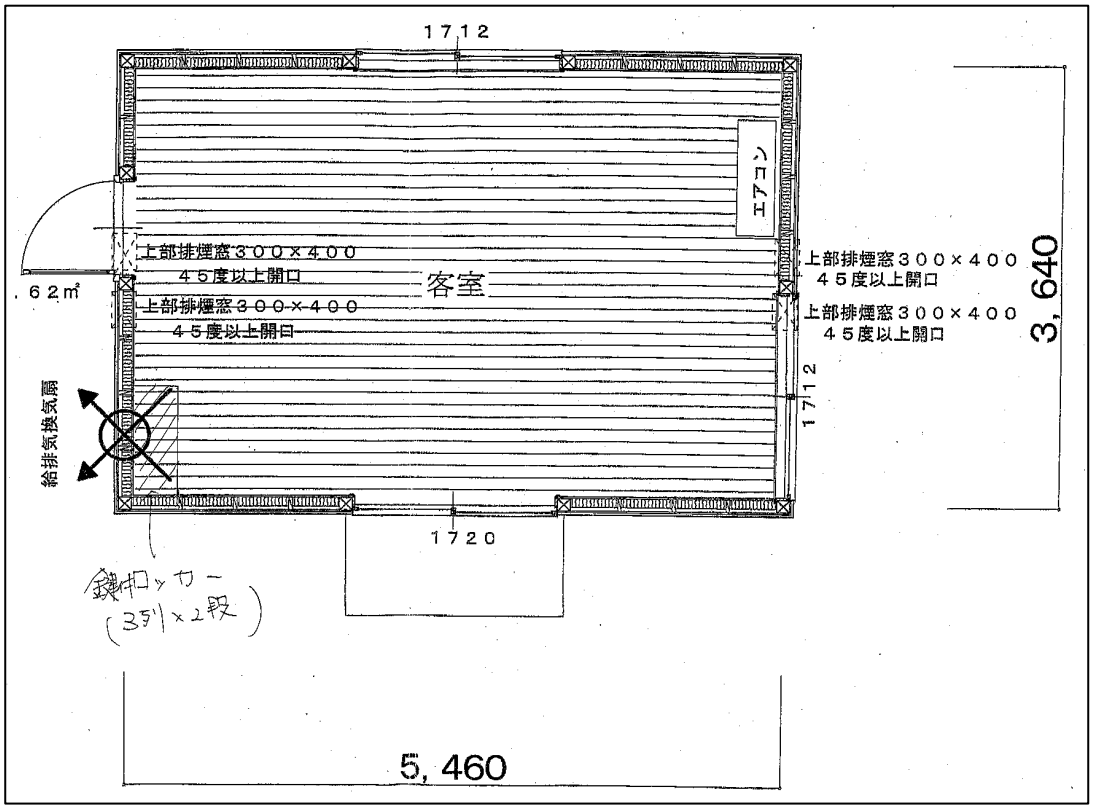
⑨バンガロー（６畳）写真



⑩バンガロー（12畳）【さいおう、なりひら】



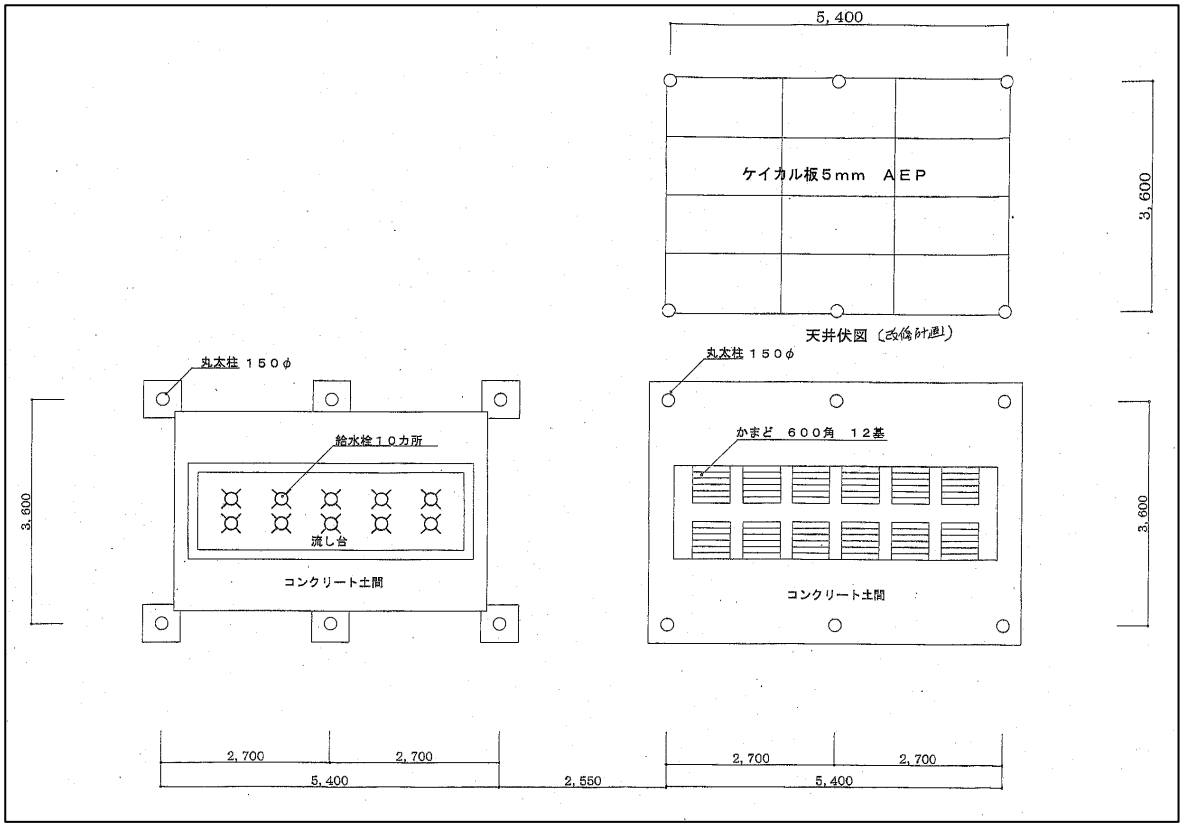
⑪バンガロー（12畳）【ゆきひら】



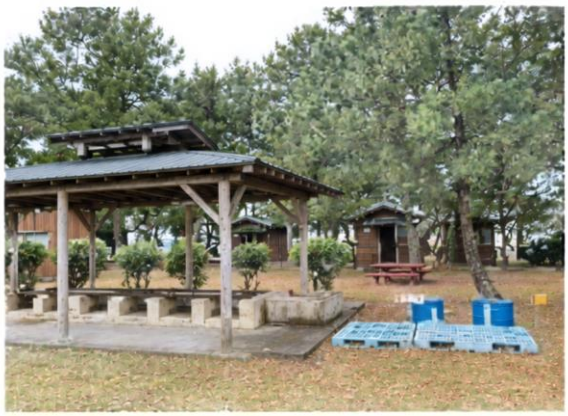
⑫バンガロー（12畳）写真



⑬炊事場（炊き場）、炊事場（洗い場）平面図



⑭炊事場（炊き場）、炊事場（洗い場）写真







３．参加資格条件等

本サウンディングへの参加者は、提案内容を実行する意向を有する、民間企業、ＮＰＯ法人等の法人、個人事業主、各種団体等とします。ただし、次の要件のいずれかに該当する者は、参加者及びその構成員になることができません。

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会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続中の者

③明和町暴力団排除条例（平成 23 年条例第１号）第２条第１号及び第２号に該当する者

④明和町工事請負契約に係る指名停止等の措置要領（平成 17 年訓令第３号）及び明和町の締結する契約等からの暴力団等排除措置要綱（平成 21 年告示第 93 号）に基づく指名停止措置を受けている

４．実施概要

本サウンディングについては、令和９年２月２６日までの受付とします（状況により園長する場合あり）。あらかじめ「（１）参加申込書類の提出　③提出書類」に記載の書類をご提出いただき次第、個別対話の日程等を調整いたします。

（１）参加申込書類の提出

①受付期間　　令和９年２月２６日まで
　　※状況により延長する場合があります。

②提出方法　　窓口への持参、郵送（必着）、FAX 又はメールとする。

③提出書類　　ア）参加申込書（様式１）
　　イ）誓約書（様式２）

④提出先　　本実施要項「６．事務局」に定める担当係

（２）個別対話の実施

本サウンディングへの参加申込をいただいた方と本実施要項「６．事務局」に定める担当係との間で、個別対話を実施します。日程等は参加者ごとに個別に調整いたします。また、参加者ごとの個別対話の回数は無制限とし、次の書類をご提出願います。

①提出書類　　ア）サウンディングシート（様式３）
　　イ）その他、必要に応じ説明資料　　・・・様式自由

②提出先　　本実施要項「６．事務局」に定める担当係

（３）現地見学の受付

調査対象地の現地見学をご希望される場合は、本実施要項「６．事務局」に定める担当係までご連絡ください。日程調整をさせていただきます。

５．留意事項

（１）本サウンディングへの参加に要する費用は、参加者の負担とします。

（２）ご提出いただいた書類等は返却いたしません。

（３）個別対話時以外にも、必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行うことがありますので、ご協力をお願いいたします。

（４）本サウンディングは事業者の公募又は契約手続ではなく、事業化を約束するものではありません。調査結果を踏まえ、今後の方針を検討します。

（５）今後、事業者公募を実施することとなった場合であっても、本サウンディングへの参加実績は、当該公募における評価の対象とはなりません。

（６）本サウンディングの実施は、現在の管理運営者による取組や実績を否定するものではなく、それらを踏まえながら、本施設の価値を一層高めるための管理運営手法及び利活用方策を検討するものです。

（７）本サウンディングの結果について、参加者の名称及び独自の技術・ノウハウ等が特定されない範囲で概要を公表することがあります。

６．事務局

本サウンディングを実施するにあたり、必要な事務は以下において所掌します。

〒５１５－０３２１　三重県多気郡明和町大字斎宮２８１１番地
（いつきのみや地域交流センター内）

明和町役場　斎宮跡・文化観光課　観光係

電　話：０５９６－６３－５３１５

ＦＡＸ：０５９６－６３－５３１６

メール：saikuuato@town.mie-meiwa.lg.jp