

# 官民対話検討事案概要書

## 【松前町】

項目	記入欄
<b>1. 団体名</b>	松前町
<b>2. 事業名</b>	(仮称) 松前町社会教育施設整備事業
・事業内容 ※事業の内容をご記入下さい	<ul style="list-style-type: none"> <li>・松前総合文化センター（以下「文化センター」）の改修工事 ホール、外壁、設備更新、省エネ（ZEB）、内装等</li> <li>・文化センター、ふるさとライブラリー（図書館）及び松前公園（体育館含む）の運営管理</li> <li>・将来的な松前公園体育館の改修工事 体育館、グラウンド設備、屋外遊具、テニスコート等</li> </ul>
・事業実施で重視する点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会教育施設・有料公園施設の行政サービス向上及び民間事業者の創意工夫による収益化</li> <li>・民間事業者のノウハウを活かした合理的な改修工事によるコストダウン</li> <li>・隣地大型商業施設（エミフルMASAKI）との連携</li> </ul>
・事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	1. 新設            2. 建替え            ③.改修            ④.管理運営のみ 5. 公有地活用            6. 包括委託 ⑦.その他（コンセッション）
・施設等の用途	文化センター：ホール、図書館、展示室、研修（会議）室、アトリエ、調理実習室など 松前公園：公園（グラウンド、子供広場、老人広場広場）、体育館（アリーナ、トレーニング室、卓球場、ラウンジ）、テニスコート
<b>3. サウンディングの目的</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場性調査（本案件に対する関心の有無）</li> <li>・望ましい事業範囲及びスケジュールの確認</li> <li>・事業化検討（導入可能性調査前）の課題整理</li> <li>・文化センター改修工事の望ましい官民の分担</li> </ul>
<b>4. 事業対象地の概要</b>	
① 所在地(交通情報含む)	文化センター：伊予郡松前町大字筒井633番地 松前公園：伊予郡松前町大字筒井638番地※両施設は隣接 <b>【車の場合】</b> 松山自動車道「松山IC」「伊予IC」より…約10分 松山空港より…約20分 松山市中心部より…約20分 <b>【電車の場合】</b> 伊予鉄道 郡中線「松前駅」より…徒歩約7分 JR予讃線「北伊予駅」または「伊予横田駅」より…車で約10分
② 敷地面積	文化センター： 5,620.63㎡ 松前公園        : 44,316.83㎡

③ 土地利用上の制約	文化センター：第一種住居地域（建蔽率60%・容積率200%） 松前公園：第二種住居地域（建蔽率60%・容積率200%）都市 計画法による都市施設（都市公園）	
④ 所有者	両施設ともに松前町	
⑤ 周辺施設等	松前町役場、松前町総合福祉センター、町立松前中学校、エミフルMASAKI（大型商業施設）、伊予鉄道（松前駅・古泉駅）、国道56号	
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	行政施設やエミフルMASAKI（大型商業施設）が隣接している松前町の中心部	
⑦ その他 （上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等）		
<b>5. 対象施設の概要</b>		
<b>5-1. 建物</b>	<b>既存</b>	<b>整備後(予定)</b>
① 施設名称	文化センター 松前公園	ネーミングライツ検討
② 施設の延床面積	文化センター：5,525.96㎡ 松前公園：5,314.46㎡	民間事業者の提案によるが、基本的には変更しない予定
③ 建物の構成（構造、階数）	文化センター：RC造4階建 松前公園（体育館）：SRC造3階建	民間事業者の提案によるが、基本的には変更しない予定
④ 主な施設の内容、導入機能	社会教育施設 （施設等の用途のとおり）	
⑤ 運営状況 （運営主体、事業手法等）	文化センター及び松前公園は同一指定管理者による管理運営（R7まで）	R8より選定事業者による管理運営
⑥ その他 （上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等）		改修により安全性確保や設備更新だけでなく、バリアフリーや省エネ（ZEB）化も検討中
<b>5-2. インフラ系 （上下水道、道路等）</b>	<b>既存</b>	<b>整備後(予定)</b>
① 施設名称		
② 規模、能力等		
③ 運営状況 （運営主体、事業手法等）		
④ その他 （上記項目以外の情報、		

特徴、留意すべきこと等)		
<b>6. 事業環境</b>		
① 人口、高齢化率	松前町の人口：30,474人（令和5年8月末） 高齢化率：31.3%（令和3年度版松前町統計書）	
② 対象地周辺の人口構成	0～14歳：13.3% 15～64歳：55.1% 65歳以上：31.3% （令和3年度版松前町統計書）	
③ 市民意見等	未調査	
<b>7. 事業関連</b>		
① 現状及び課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多額の改修費用が見込まれている</li> <li>・収益化できる施設のポテンシャルを有効活用できていない</li> </ul>	
② 目的、考え方・基本方針	<p><b>【コストダウン】</b> 文化センターは建設から35年が経過し、設備の更新だけでなく、バリアフリーや省エネなど時代に合わせた改修が必要となっているが、相当の改修費用が見込まれる。そこで、従来の直営整備にはない民間事業者のノウハウを活かしながら運営事業者目線の改修・整備を行うことで、コストダウンを図りたい。</p> <p><b>【バリューアップ】</b> 必要最低限の改修ではなく、会議室等の統廃合及び統廃合により空いた部屋や稼働率の低い部屋を収益の見込める施設に改修するなど、全面的なリニューアルを目指したい。そのために、必要な行政サービスを提供しながら、民間事業者のアイデアやデザイン性を柔軟に受け入れ、新たな用途（カフェ・ショップ等）で付加価値を高め（バリューアップ）、施設の稼働率を上げ収益を生む施設としていきたい。</p> <p><b>【地域活性化】</b> 官民連携を図っていくうえでは地元事業者の活躍が必須である。改修に関する建設業だけではなく、運営事業者としても地元事業者に積極的に関わっていただきたいと考える。また、隣接している愛媛県内最大の商業施設エミフルMASAKIとの連携も検討していきたい。</p>	
③ 前提条件		
④ 事業スケジュール(案)	令和5年度：建物状況調査（文化センターのみ） 令和6年度：導入可能性調査＋事業者選定 令和7年度以降：事業者選定 令和8年：選定事業者による改修工事及び管理運営の開始	
<b>8. 対話内容</b> ※意見・提案を求める内容をご記入ください。	①市場性調査（本案件に対する関心の有無） ②望ましい事業範囲（対象施設：文化センター及び松前公園、文化センターのみ／対象業務：改修及び運営、改修のみ、運営の	

	み等) と、その際に想定される事業スキーム・事業期間 ③改修+コンセッション方式の可能性 ④事業に対する望ましいオプション (運営権対価の時限的な免除等) ⑤改修工事を検討する上で提示を必要とする情報 (図面、設備の 状況、石綿調査等) ⑥改修工事に係る官民の分担 ⑦ZEBの認定取得の可能性、課題
<b>9. 対話を希望する業種</b> ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません。	①. 設計    ②. 建設    ③. ビル管理    4. 金融    5. 保険 6. 不動産    ⑦. 運営 ⑧. その他 (まちづくり、物販 (書店)、イベント企画、飲食、松前町内業者全般)

### ■ 関連情報

<b>関連情報</b> ※添付資料	1. 松前総合文化センター・松前公園 位置図 2. 松前総合文化センター・松前公園 平面図・立面図 3. 松前総合文化センター・松前公園 現況写真 4. 松前総合文化センター及びふるさとライブラリーの概要 5. 松前総合文化センター及び松前公園の現況 (事業収支、施設稼働など) ※現在準備中 6. パフレット (松前総合文化センター) 7. パンフレット (松前公園) 8. その他 (HP <a href="https://www.i-masaki.jp/">https://www.i-masaki.jp/</a> )
----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ■ 連絡先

団体名	松前町
住所	愛媛県伊予郡松前町大字筒井631番地
部署名	社会教育課
役職	(体育館) 課長補佐、(文化センター) 係長
氏名	(体育館) 林 亮、(文化センター) 濟川 健太郎
電話番号	089-985-4135
メールアドレス	<a href="mailto:721skyoiku@town.masaki.lg.jp">721skyoiku@town.masaki.lg.jp</a>
備考	

以上