

官民対話検討事案概要書

項目	記入欄																					
1. 団体名	新居浜市																					
2. 事業名	(仮称) 住友山田社宅の利活用事業																					
・事業内容	住友山田社宅（以下「施設」という。）は、昭和初期における「別子銅山の近代化の歩み」と「新居浜の都市形成の歩み」を象徴する建築物の一つであり、現存する6棟は国の登録有形文化財に登録されています。 現在、新居浜市は、現存する6棟について所有者より寄贈を受け、令和8年度以降の一般公開（建築物内外の見学など）を目指し、建築物及び周辺区画の保存、保全、整備を進めています。 現存する6棟 <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th><th>略称</th><th>現況</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>旧住友鉱業株式会社 別子鉱業所長社宅</td><td>別子鉱業所長社宅</td><td>耐震補強工事済 週1回 仮公開中</td></tr> <tr> <td>旧住友化学工業株式会社 幹部社宅</td><td>住友化学幹部社宅</td><td>耐震補強工事済 週1回 仮公開中</td></tr> <tr> <td>旧住友別子鉱山株式会社 外国人技師西社宅</td><td>外国人西社宅</td><td>令和6年度末 耐震補強工事完了予定</td></tr> <tr> <td>旧住友別子鉱山株式会社 外国人技師東社宅</td><td>外国人東社宅</td><td>耐震補強工事済</td></tr> <tr> <td>旧住友共同電力株式会社 幹部社宅</td><td>共電幹部社宅</td><td>令和6年度末 耐震補強工事完了予定</td></tr> <tr> <td>旧住友共同電力株式会社 監査役社宅</td><td>共電監査役社宅</td><td>令和6年度末 耐震補強工事完了予定</td></tr> </tbody> </table> 周辺区画 令和7年度整備予定 今後、上記6棟を一般公開するとともに施設を利活用し、新たな価値を生み出す事業、他の別子銅山の産業遺産と連携し相乗効果を生み出す事業を併せて実施します。	名称	略称	現況	旧住友鉱業株式会社 別子鉱業所長社宅	別子鉱業所長社宅	耐震補強工事済 週1回 仮公開中	旧住友化学工業株式会社 幹部社宅	住友化学幹部社宅	耐震補強工事済 週1回 仮公開中	旧住友別子鉱山株式会社 外国人技師西社宅	外国人西社宅	令和6年度末 耐震補強工事完了予定	旧住友別子鉱山株式会社 外国人技師東社宅	外国人東社宅	耐震補強工事済	旧住友共同電力株式会社 幹部社宅	共電幹部社宅	令和6年度末 耐震補強工事完了予定	旧住友共同電力株式会社 監査役社宅	共電監査役社宅	令和6年度末 耐震補強工事完了予定
名称	略称	現況																				
旧住友鉱業株式会社 別子鉱業所長社宅	別子鉱業所長社宅	耐震補強工事済 週1回 仮公開中																				
旧住友化学工業株式会社 幹部社宅	住友化学幹部社宅	耐震補強工事済 週1回 仮公開中																				
旧住友別子鉱山株式会社 外国人技師西社宅	外国人西社宅	令和6年度末 耐震補強工事完了予定																				
旧住友別子鉱山株式会社 外国人技師東社宅	外国人東社宅	耐震補強工事済																				
旧住友共同電力株式会社 幹部社宅	共電幹部社宅	令和6年度末 耐震補強工事完了予定																				
旧住友共同電力株式会社 監査役社宅	共電監査役社宅	令和6年度末 耐震補強工事完了予定																				
・事業実施で重視する点	(1) 施設の利活用により、地域の魅力向上、本市の財政負担軽減など、新たな価値を生み出す。 (2) 他の別子銅山の産業遺産や関連施設等との連携による相乗効果（交流人口の拡大、地域内消費の拡大など）を生み出す。																					
・事業の種類	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（ 利活用 ）																					

・施設等の用途	現時点で想定されている用途 ・ 建築物内外の一般公開 ・ 地域学習、企画展示 ・ 市民団体の利用 ・ 住友歴代総理事等顕彰															
3. サウンディングの目的	施設の一般公開とともに施設を利活用し、地域の魅力向上や本市の財政負担軽減など新たな価値を生み出す事業、他の別子銅山の産業遺産と連携し相乗効果（交流人口の拡大、地域内消費の拡大など）を生み出す事業を併せて実施したいと考えています。 施設の利活用について、民間事業者様との対話を通じてご意見・ご提案をいただきたいため、サウンディングを実施します。															
4. 事業対象地の概要																
① 所在地(交通情報含む)	(1) 所在地 新居浜市星越町18番6号 ほか (2) 交通情報 ア 自動車でのアクセス（新居浜ICまで） ○広島ICから 約2時間30分 ○岡山ICから 約1時間40分 ○松山ICから 約1時間 ○高松ICから 約1時間 ○徳島ICから 約1時間40分 ○高知ICから 約1時間 →新居浜ICから自動車で約20分 イ 鉄道（JR）でのアクセス（新居浜駅まで） ○東京駅から 約5時間30分 ○新大阪駅から 約2時間30分 ○岡山駅から 約1時間40分 →新居浜駅から自動車、タクシーで約10分 別紙参照															
② 敷地面積	<table><tr><td>別子鉱業所長社宅</td><td>約1,964㎡</td></tr><tr><td>住友化学幹部社宅</td><td>約1,538㎡</td></tr><tr><td>外国人西社宅</td><td>約1,217㎡</td></tr><tr><td>外国人東社宅</td><td>約1,397㎡</td></tr><tr><td>共電幹部社宅</td><td>約1,224㎡</td></tr><tr><td>共電監査役社宅</td><td>約690㎡</td></tr><tr><td>住友別子鉱山幹部社宅跡</td><td>約2,028㎡</td></tr></table>		別子鉱業所長社宅	約1,964㎡	住友化学幹部社宅	約1,538㎡	外国人西社宅	約1,217㎡	外国人東社宅	約1,397㎡	共電幹部社宅	約1,224㎡	共電監査役社宅	約690㎡	住友別子鉱山幹部社宅跡	約2,028㎡
別子鉱業所長社宅	約1,964㎡															
住友化学幹部社宅	約1,538㎡															
外国人西社宅	約1,217㎡															
外国人東社宅	約1,397㎡															
共電幹部社宅	約1,224㎡															
共電監査役社宅	約690㎡															
住友別子鉱山幹部社宅跡	約2,028㎡															
③ 土地利用上の制約	(1) 都市計画用途地域：第一種住居地域 (2) 土地は新居浜市が借地しています。土地形状の改変などについては、事前協議や必要な対策を講じたうえで可能となる場合があります。															
④ 所有者	民間（新居浜市が借地）															
⑤ 周辺施設等	(1) 産業遺産関連 ・ 日暮別邸記念館（約1.5km）															

	・ 広瀬歴史記念館、旧広瀬邸（国指定重要文化財・名勝）（約6km） ・ 別子銅山記念館（約7km） ・ マイントピア別子、旧端出場水力発電所（国登録有形文化財）（約10km） ・ 東平歴史資料館、東平選鉱場/貯鉱庫・東平索道停車場跡（約21km） ・ 別子鉱山下部鉄道跡・自転車道（※不連続） （２）その他 ・ 惣開小学校（約1km） ・ 惣開公民館（約1km） ・ ワクリエ新居浜（約1.5km） ・ イオンモール新居浜（約2km） ・ あかがねミュージアム（約4km） 別紙参照	
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	・ 施設がある星越地区は、かつて社宅群が形成されていましたが、老朽化により 6 棟以外は解体され、平地となっています。 ・ 旧星越選鉱場、住友別子鉱山鉄道下部鉄道跡、旧星越駅舎など、昭和期における数多くの産業遺産があります。	
⑦ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	新居浜市観光振興計画（平成 3 0 年 3 月策定）の基本戦略の一つとして、「別子銅山関連の産業遺産群を中核的な観光資源とした観光振興の実現」を定めています。	
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後（予定）
① 施設名称	別子鉱業所長社宅 外	
② 施設の延床面積	別紙参照	
③ 建物の構成（構造、階数）		
④ 主な施設の内容、導入機能	・ 全 6 棟のうち別子鉱業所長社宅及び住友化学幹部社宅の建築物内外の一般公開	・ 全 6 棟の建築物内外の一般公開 ・ 地域学習、企画展示 ・ 市民団体の利用 ・ 住友歴代総理事等顕彰 ・ 新たな価値を生み出す利活用 ・ 他の産業遺産との連携
⑤ 運営状況 （運営主体、事業手法等）	（１）新居浜市による管理運営 （２）一部業務委託 ア 観光ガイドによる館内案内業務 イ 剪定業務 ウ 館内清掃業務	（１）新居浜市又は官民連携（指定管理者制度等）による管理運営 （２）新居浜市又は民間事業者による利活用

⑥ その他 （上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等）		整備と併せて施設の設置及び 管理条例を制定		
5-2. インフラ系 （上下水道、道路等）	既存	整備後（予定）		
① 施設名称	別子鉱業所長社宅 外			
② 規模、能力 等	施設	上下水道	電気	道路
	別子鉱業所長社宅	屋外散水栓のみ	利用可	隣接
	住友化学幹部社宅	〃	〃	〃
	外国人西社宅	屋内外利用可	〃	〃
	外国人東社宅	〃	〃	〃
	共電幹部社宅	〃	〃	〃
	共電監査役社宅	〃	〃	〃
	住友別子鉱山幹部社宅跡	屋外散水栓のみ	なし	〃
	・ 別子鉱業所長社宅及び化学幹部社宅に屋内の水道設備がないため、水道を使用する場合は新たに整備が必要 ・ ガス設備は未整備のため、ガスを使用する場合は新たに整備が必要（L P ガスを使用）			
③ 運営状況 （運営主体、事業手法等）	5-1. ⑤運営状況（運営主体、事業手法等） と同じ			
④ その他 （上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等）	各施設の駐車場は、住友別子鉱山幹部社宅跡に整備する共用駐車場を使用			
6. 事業環境				
① 人口、高齢化率	人口：113,050人（令和6年8月末時点） 高齢化率：32.8%（令和6年6月末時点）			
② 対象地周辺の人口構成	0～14歳 13,111人 15～64歳 62,985人 65歳以上 37,112人（令和6年6月末時点）			
③ 市民意見等				
7. 事業関連				
① 現状及び課題	・ 整備完了した2棟（別子鉱業所長社宅及び化学幹部社宅）のみ、週1回、仮公開している。 ・ 令和8年度以降、全6棟を一般公開予定 ・ 他の別子銅山の産業遺産と比較して認知度が低い ・ 施設の管理運営費用の負担軽減が必要 ・ 別子銅山の産業遺産の基幹拠点である端出場地区及び東平地区との連携が必要			
② 目的、考え方・基本方針	（1）施設の利活用により、地域の魅力向上や本市の財政負担軽減など新たな価値を生み出す。			

	(2) 別子銅山の産業遺産の基幹的な拠点の一つとして、他の産業遺産と連携し、交流人口の拡大、地域内消費の拡大などの相乗効果を図る。
③ 前提条件	(1) 事業開始 令和8年度以降（周辺整備工事完了後） (2) 建築物の改変、設備の設置及び改修など 外観の大きな変更以外は、事前協議や必要な対策を講じたうえで可能（国登録有形文化財） (3) 部屋・建築物・エリア 部屋・建築物・エリアを限定したご意見・ご提案も可能 (4) 対話内容の範囲 施設の利活用についてのご意見・ご提案を求めます（ご意見・ご提案に施設の管理運営の内容を含めることは可能です）。 (5) 次の用途は除外します ア 政治的又は宗教的用途 イ 風俗営業等その他これらに類する用途 ウ 新居浜市暴力団排除条例に規定する暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する用途 エ 公序良俗に反する用途 オ その他、施設や地域の活性化にそぐわない用途
④ 事業スケジュール(案)	令和6年度：建物耐震工事等（新居浜市施工） 令和7年度：周辺整備工事（新居浜市施工） 令和8年度以降：一般公開、利活用事業開始
8. 対話内容	住友山田社宅の利活用事業 (1) 住友山田社宅に対する誘客装置としての率直な評価(良い点/課題) (2) 地域の魅力向上などの新たな価値を生み出すために考えられる施設の利活用方法（利活用用途、想定ターゲット、ゾーニングイメージ等） (3) 上記の場合に想定される官民連携手法、より利活用しやすくするために市が取り組むべきこと等 (4) 別子銅山の産業遺産や関連施設と連携して交流人口の拡大、地域内消費の拡大などの相乗効果を図るためのアイデア (5) 上記の場合に想定される市との役割分担、より効果を高めるために市が取り組むべきこと等
9. 対話を希望する業種	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（飲食、物販、宿泊、展示、観光・体験、交通、コミュニティスペース、教育・学習、福祉、住宅・オフィス など）

■ 関連情報

関連情報 ※添付資料	1. 事業対象地（施設）の位置図 2. 事業対象地（施設）の周辺情報 3. 事業対象地（施設）の現況写真 ※1～3は別紙「施設詳細」参照 4. その他（ 住友山田社宅保存活用計画（一部抜粋） ）
----------------------	---

■ 連絡先

団体名	新居浜市
住所	愛媛県新居浜市一宮町一丁目5番1号
部署名	企画部 別子銅山文化遺産課
役職	副課長兼保存活用係長
氏名	津村 亮
電話番号	0897-65-1236
メールアドレス	dozan@city.niihama.lg.jp

以 上