官民対話検討事案概要書

項目	記入欄
1.団体名	西予市
2.事業名	旧三瓶学校給食センター跡地等利活用に向けたサウンディング型市場調査
・事業内容 ※事業の内容をご記入下さい	令和８年度末をもって役割を終え廃止となる「三瓶学校給食センター」について、民間活力を導入し、既存建物のリノベーション利用、または解体・更地化による新たな事業用地としての活用(貸付または売却)を図るものです。本市の地域課題解決や産業振興に資する、民間事業者の自由かつ柔軟な事業提案を幅広く募集します。
・事業実施で重視する点	(１)　地域経済への波及効果 　雇用の創出、地域産業(１次・２次・３次産業等)の活性化、新たな賑わいの創出。 (２)　市の財政負担の軽減 　未利用公有財産の売却・貸付による収益確保と、将来的な維持管理・解体撤去費用の抑制。 (３)　教育環境との調和(必須) 　隣接する小学校等との安全な動線分離と、周辺住環境への配慮。
・事業の種類 ※該当する番号に〇(複数可)	１.新設　２.建替え　３.改修　４.管理運営のみ (〇)５.公有地活用　６.包括委託 (〇)７.その他(　既存建物の利活用、または解体後の土地活用(売却・定期借地等))
・施設等の用途	食品加工・製造業(給食センターのインフラ活用)、物流・倉庫ヤード各種工場・作業所、オフィス、地域交流施設、店舗など (※公序良俗に反しないもの)
3.サウンディングの目的	・今後の公募(プロポーザル等)に向けた条件整理のため、民間事業者から以下の市場性・アイデアを直接お聞きすることを目的とします。 ・本物件に対する市場の関心度および事業展開の可能性。 ・既存建物の活用可否や、事業成立に必要な敷地面積(分筆ライン)の確認。 ・民間事業者が参入しやすくなるための公募条件(契約形態、期間、価格感、行政への要望等)。
4.事業対象地の概要	
① 所在地(交通情報含む)	【所在地】愛媛県西予市三瓶町朝立１-337-1 【交　通】松山自動車道「西予宇和 IC」より車で約 20 分。 JR 予讃線「卯之町駅」より車で約 20 分。 三瓶港(港湾部)に近い。
② 敷地面積	事業者の提案に基づき、協議のうえ決定(分筆予定) ※現在、三瓶小学校体育館等の周辺施設と「同筆」であるため、実際の貸付・売却面積は、既存建物建築面積(772 ㎡)に加え、事業者が希望するヤード・駐車スペース等をヒアリングした上で境界を画定し、分筆します。
③ 土地利用上の制約	現行は行政財産。事業化の際に普通財産へ用途廃止手続きを実施。
④ 所有者	西予市
⑤ 周辺施設等	西予市立三瓶小学校、三瓶ひまわりこども園、三瓶中学校、三瓶港(港湾施設)、各種商業・産業施設、住宅地、西予市三瓶支所、西予三瓶文化会館

⑥ 対象地周辺のイメージ	三瓶町の中心エリアかつ港湾部に位置し、交通アクセスや物流面での利便性が高い地域。文教地区でもあり、落ち着いた環境です。	
⑦ その他 (上記以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	【最重要】同筆内に小学校体育館等があるため、事業化に際しては、児童・生徒の安全確保(搬出入車両の動線分離、目隠しフェンス設置等のセキュリティ対策)が絶対条件となります。また、施設廃止後も、小学校への給食運搬で、施設わきに設けられた給食用搬入口を使用する必要があるので、その点も調整が必要です。	
5.対象施設の概要		
5-1.建物	既存	整備後(予定)
① 施設名称	西予市立三瓶学校給食センター	
② 施設の延床面積	772.25 ㎡(建築面積：772.25 ㎡) １階：647.25 ㎡　２階：125 ㎡	
③ 建物の構成(構造・階数)	鉄骨造　２階建 (建築年月：1995 年３月)	
④ 主な施設の内容、導入機能	(現状)調理場、検収室、下処理室、研修室、男子休憩室、女子休憩室、事務室、屋上物干し場等	
⑤ 運営状況 (運営主体、事業手法等)	西予市直営。令和８年度末(2027 年３月)をもって廃止予定。	
⑥ その他 (上記以外の情報、特徴、 留意すべきこと等)	1995 年築の鉄骨造。給食施設であったため、「大空間の確保」「衛生管理」「搬出入口の広さ」が特徴です。	
5-2. インフラ系 (上水道、道路等)	既存	整備後(予定)
①　施設名称	上水道、電気、ガス、排水処理施設 (浄化槽、汚泥処理等)	-
②　規模能力等	【インフラの強み】 当施設は、建設当初から最大 1,200 食/日の学校給食を提供できる施設として整備されており、大量調理に対応可能な設備能力を備えています。そのため、食品加工施設をはじめとする各種事業用途への活用にも適した施設となっています。 また、高圧受電設備（受電電圧 6.6kV・設備容量 105kVA)、口径 50㎜の上水道、LP ガス供給設備（50kg ボンベ最大 18 本設置可能）など、一般的な施設と比較して大容量のインフラを備えていることも大きな特徴です。これらの設備により、大きなエネルギーや水を必要とする事業活動にも対応できる環境が整っています。 【留意事項(排水)】 公共下水道は未整備ですが、給食調理用の汚水処理施設（処理水量：18 ㎥／日）に加え、合併浄化槽（５	-

	人槽：日平均汚水量 0.25 ㎥／日）が敷地内に設置されており、現在稼働中です。(年度末にいったん稼働を停止させますが、今後の再利用の可能性を考慮し適切な休止措置を講じる予定です）汚水処理施設と合併浄化槽についての処理能力・設備仕様は別紙資料をご参照ください。老朽化の状況については、要確認となります。	
③　運営状況 (運営主体、事業手法等)	西予市管理	-
④　その他 (上記項目以外の情報、特徴留意すべきこと等)	既存インフラ設備の引き継ぎ、および配管等の切り離し(同筆の学校施設との系統分離工事)の要否・費用負担等については、事業内容に応じて協議が必要です。	-
6.事業環境		
① 人口、高齢化率	西予市全体：約 33,000 人 三瓶地区：約 5,000 人　（高齢化率約 52.4%）	
② 対象地周辺の人口構成	高齢化が進む一方、当該地は小中学校が隣接し、地域の次世代が日常的に集う中心エリアです。	
③ 市民意見等	公共施設の統廃合に伴う跡地利用において、長期間の遊休化を避け、地域の活力維持・雇用確保につながる民間活用が強く望まれています。	
7.事業関連		
① 現状及び課題	施設廃止後の遊休資産化による建物の老朽化進行、および維持管理コストの増大を未然に防ぐため、早期に民間活力の導入方針を固める必要があります。	
② 目的、考え方･基本方針	本施設・用地を「地域資源」と捉え直し、民間主導のビジネス拠点として再編することで、持続可能な地域づくりと市の財政健全化を目指します。	
③ 前提条件	（1）　契約形態 　有償での売却、または定期借地・定期建物賃貸借等を想定。 （2）　費用負担 　建物の改修、解体・撤去費用、学校とのインフラ分離工事費は原則として事業者負担とします(補助金等の活用は別途協議)。 （3）　安全確保 　隣接する教育施設(小学校)との境界の明確化、確実な動線分離。 （4）　排水対策 　下水道未整備のため、関係法令を遵守した適切な排水処理対策を事業者の責任・負担において講じること。	
④　事業スケジュール(案)	・令和８年度(現在) 　サウンディングの実施、事業手法・公募条件の整理 ・令和８年度末 　施設廃止 ・令和９年度 　事業者公募(プロポーザル等)、優先交渉権者決定、契約締結	
8.対話内容 ※特に意見を求める内容をご記	（1）　事業アイデアと市場性 ・どのような用途・事業展開が可能か(食品加工、物流、その他新ビジ	

入ください。	ネス等)。 (2) 既存建物の扱いと希望する敷地範囲(最重要) ・既存の鉄骨造建物をリノベーションして利用するか、解体して更地利用を希望するか。 ・事業展開にあたり、どの程度の敷地面積(駐車場・ヤード等)が必要か(分筆ラインの希望)。 (3) インフラ活用と排水のハードル ・大容量の電気・ガス・上水を活かせるか。また、想定される事業に対し、現在の汚水処理能力で排水基準を満たすことはできるか。 (4) 教育施設隣接のハードルに対する解決策 ・動線分離や安全確保のための具体的なアイデア、工夫。 (5) 事業化の条件(インセンティブとリスク) ・想定する投資額、希望する賃料・購入価格のイメージ、契約期間。市に求める支援策。 (6) 地域への波及効果 ・新規雇用創出の見込み、地元企業との連携可能性など。
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(食品製造・加工・流通業、農林水産業法人、物流・倉庫業、各種製造メーカー、新規事業開発事業者等)

■ 関連情報

関連情報 ※添付する資料に○	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 4.既存事業の稼働状況(来場者数の推移・属性、事業収支等) 5.その他(平面図)

■ 連絡先

団体名	西予市
住所	愛媛県西予市宇和町卯之町三丁目 434 番地 1
部署名	総務部 財政課
役職	課長補佐
氏名	正司 哲朗
電話番号	0894-62-6402
メールアドレス	tetsuro.shoji@city.seiyo.ehime.jp
備考	

以上