

官民対話検討事案概要書

【松前町】

項目	記入欄
1. 団体名	松前町
2. 事業名	(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"> ・ 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 ・ 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 ・ 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
・事業実施で重視する点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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 ・ 隣地大型商業施設（エミフルMASAKI）との連携
・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
3. サウンディングの目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市場性調査（本案件に対する関心の有無） ・ 望ましい事業範囲及びスケジュールの確認 ・ 事業化検討（導入可能性調査前）の課題整理 ・ 文化センター改修工事の望ましい官民の分担
4. 事業対象地の概要	
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 【車の場合】 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 【電車の場合】 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）		
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後(予定)
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
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		
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)		
6. 事業環境		
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	
7. 事業関連		
① 現状及び課題	<ul style="list-style-type: none"> ・多額の改修費用が見込まれている ・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 	
② 目的、考え方・基本方針	<p>【コストダウン】 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>【バリューアップ】 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>【地域活性化】 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	
8. 対話内容 ※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
9. 対話を希望する業種 ※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

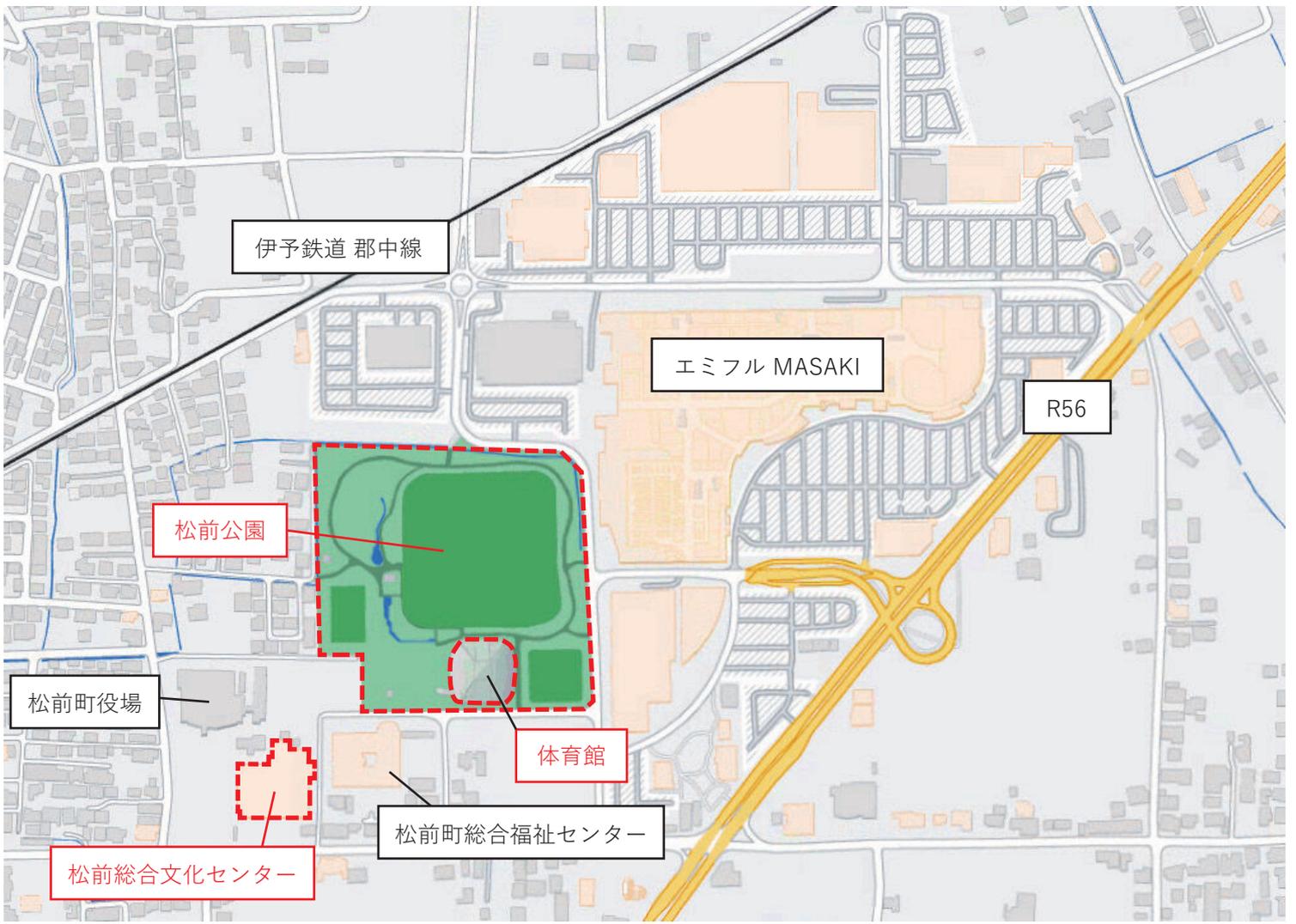
関連情報 ※添付資料	1. 松前総合文化センター・松前公園 位置図 2. 松前総合文化センター・松前公園 平面図・立面図 3. 松前総合文化センター・松前公園 現況写真 4. 松前総合文化センター及びふるさとライブラリーの概要 5. 松前総合文化センター及び松前公園の現況 (事業収支、施設稼働など) ※現在準備中 6. パフレット (松前総合文化センター) 7. パンフレット (松前公園) 8. その他 (HP https://www.i-masaki.jp/)
----------------------	--

■ 連絡先

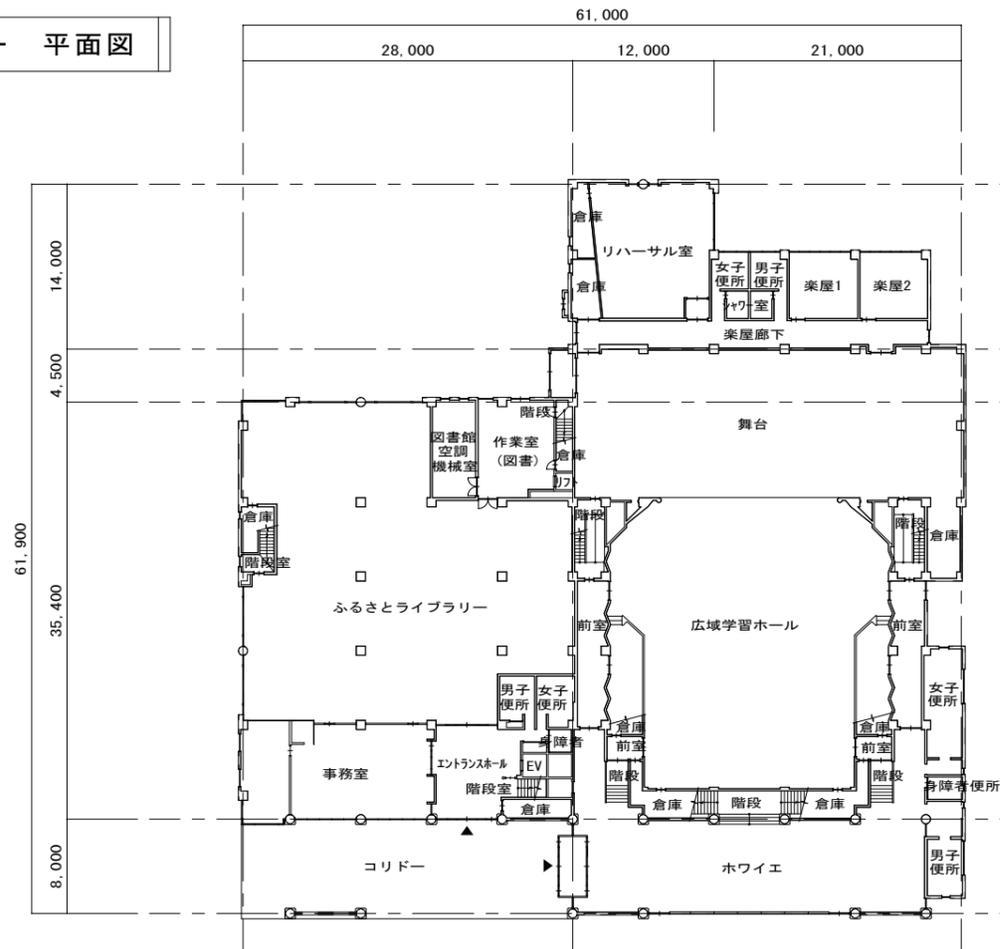
団体名	松前町
住所	愛媛県伊予郡松前町大字筒井631番地
部署名	社会教育課
役職	(体育館) 課長補佐、(文化センター) 係長
氏名	(体育館) 林 亮、(文化センター) 濟川 健太郎
電話番号	089-985-4135
メールアドレス	721skyoiku@town.masaki.lg.jp
備考	

以上

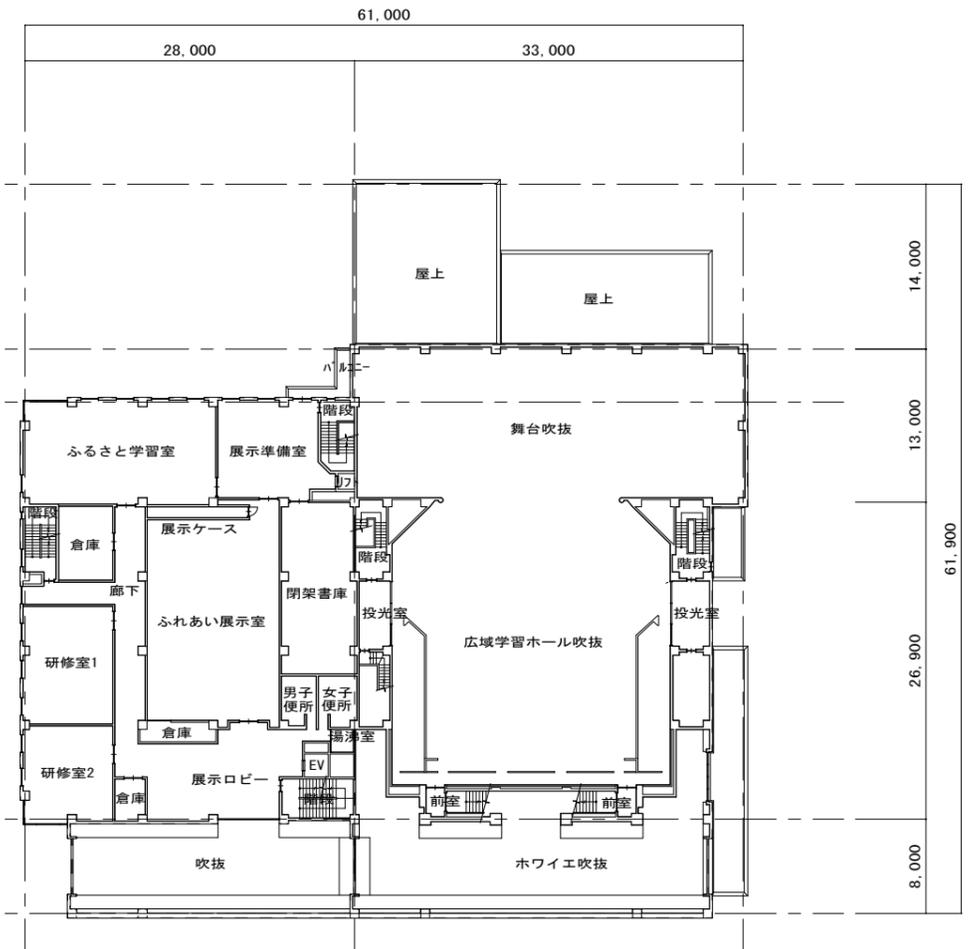
松前総合文化センター・松前公園位置図



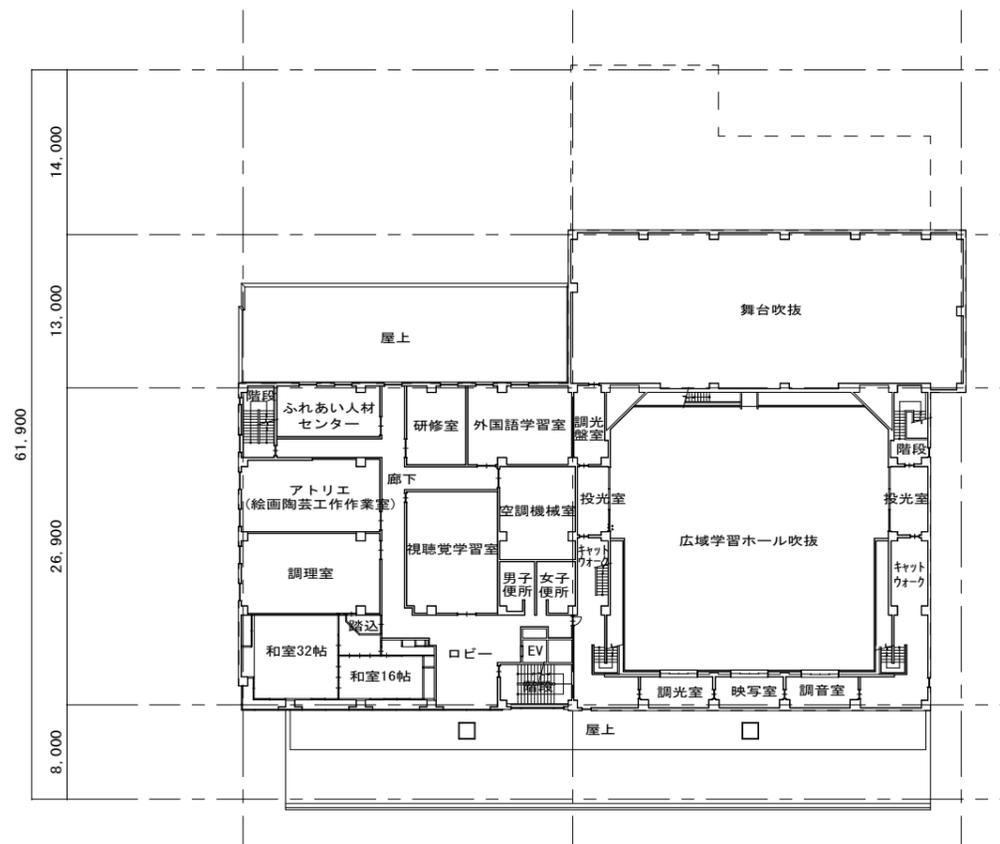
松前総合文化センター 平面図



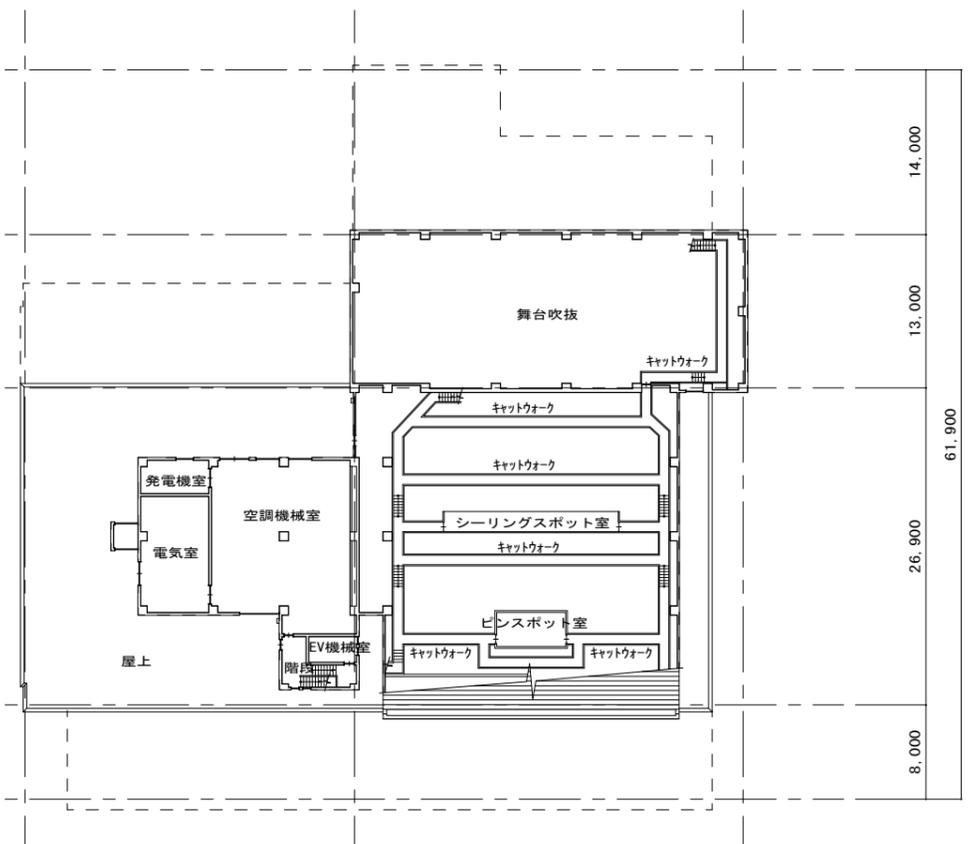
1階 平面図 S=1:600



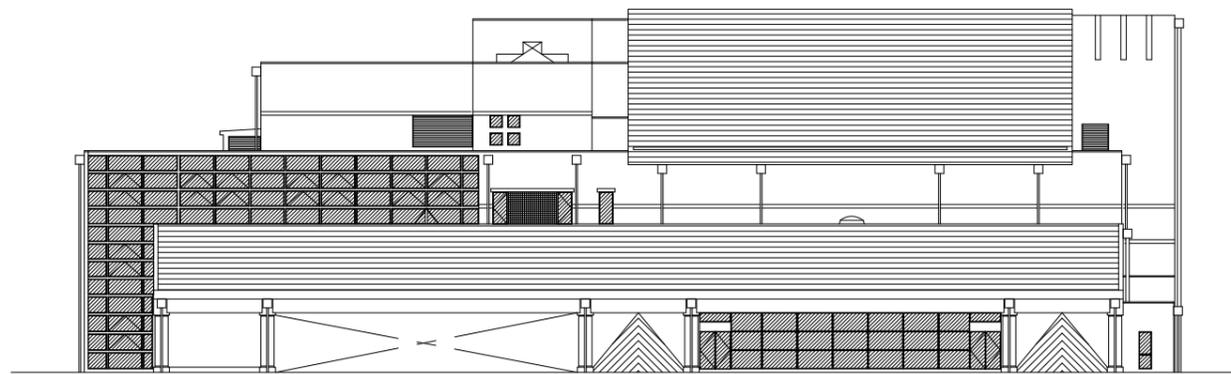
2階 平面図 S=1:600



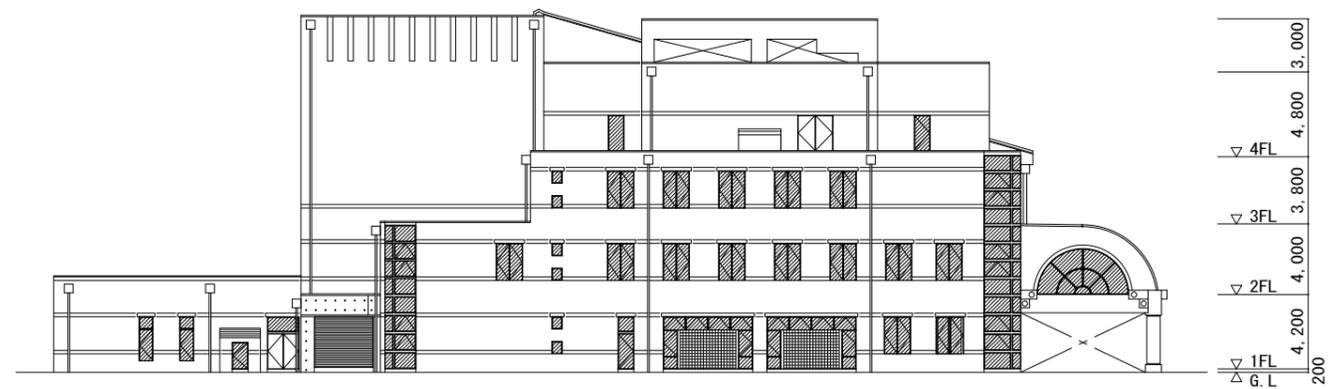
3階 平面図 S=1:600



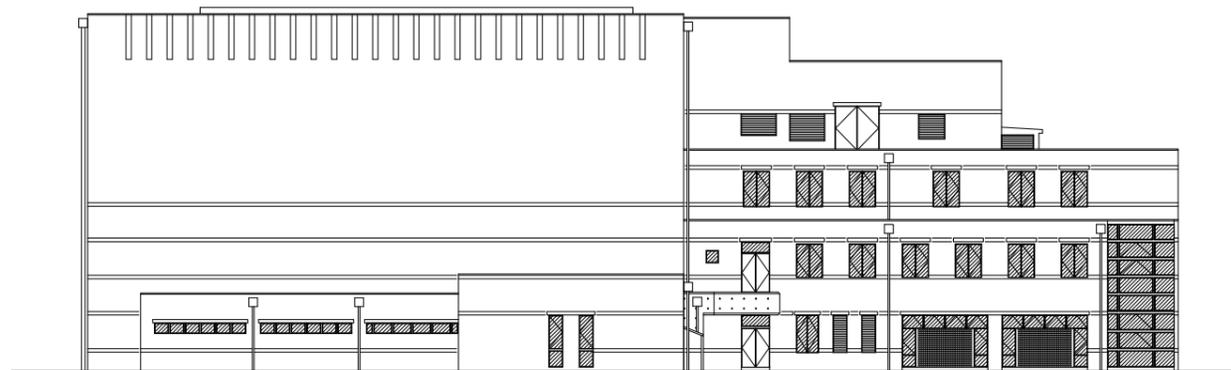
4階 平面図 S=1:600



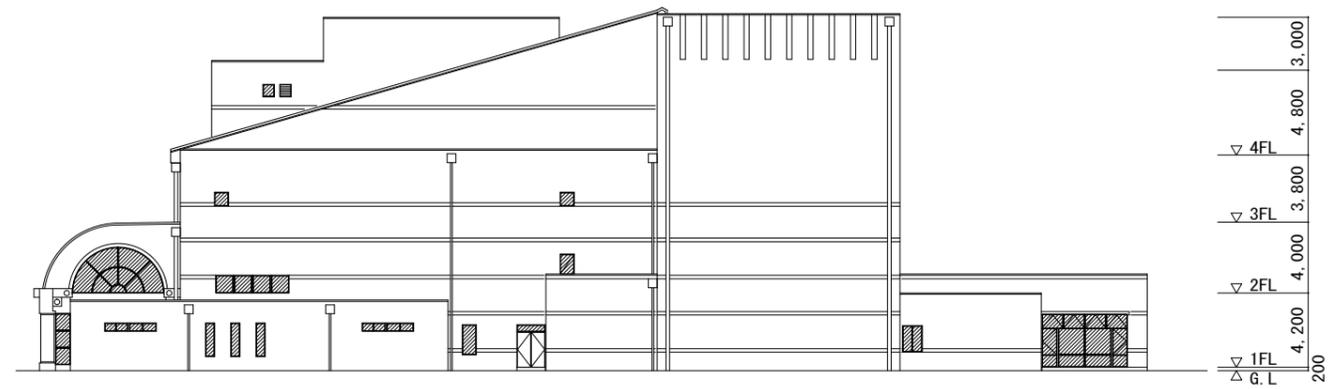
南側 立面図 S=1:800



西側 立面図 S=1:800



北側 立面図 S=1:800



東側 立面図 S=1:800

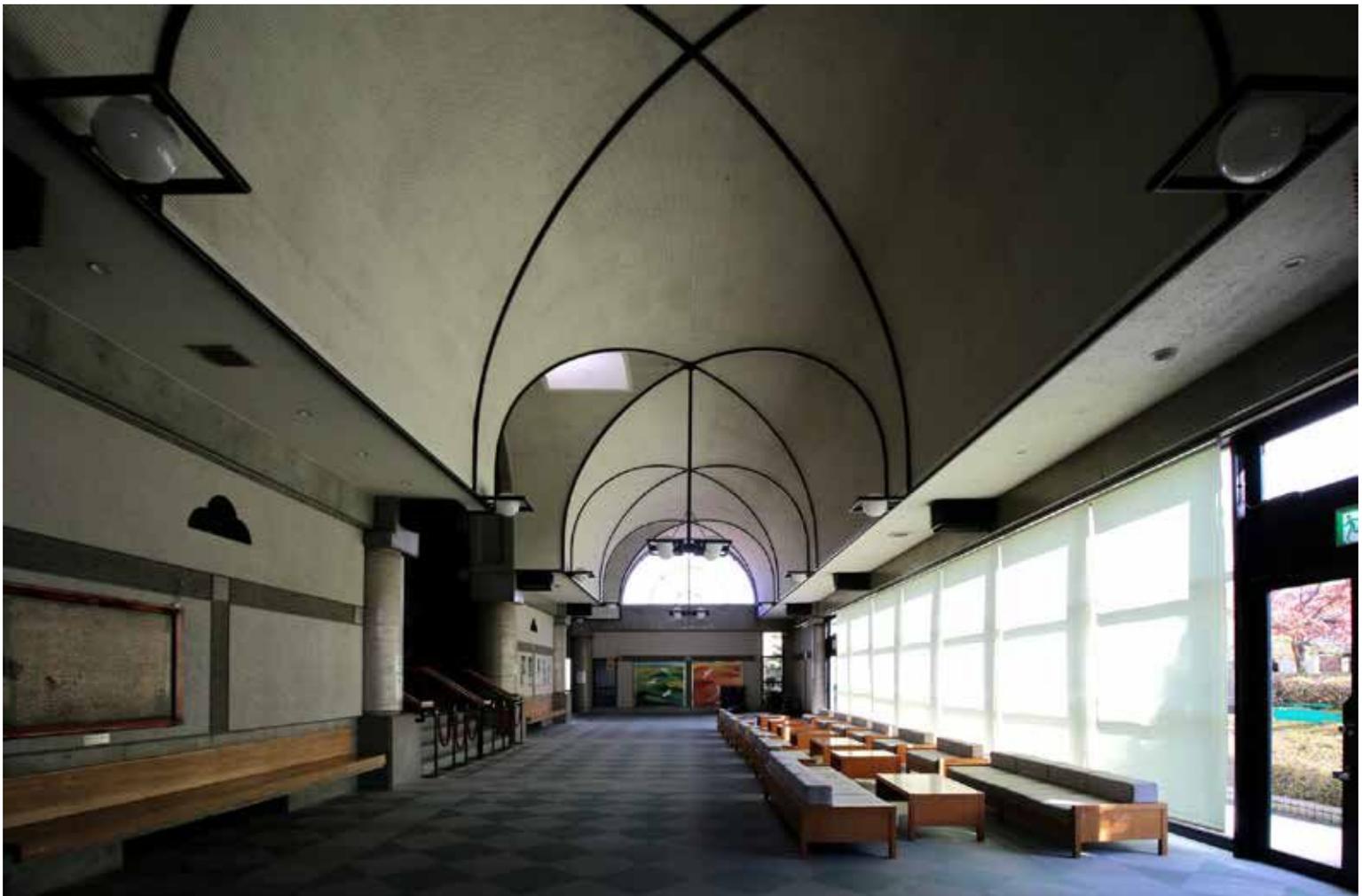
松前総合文化センター・松前公園位航空写真



松前総合文化センター外観



松前総合文化センター内観（ホワイエ）



松前総合文化センター内観（ホール）



松前総合文化センター内観（ふるさとライブラリー）



松前公園・体育館外観



松前公園・体育館内観（アリーナ）



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

松前総合文化センターは、石本建築事務所の設計、清水建設株式会社の施工により、昭和 63 年に竣工した建物です。隣に松前町役場、松前公園、松前町総合福祉センターが建設されています。

当センターは、

- ・ 696 席の客席、楽屋 2 部屋、リハーサル室を有する文化ホール
- ・ 蔵書約 10 万冊を有するライブラリー
- ・ 100 人程度を収容可能な会議室 2 つを含む 5 部屋や和室、アトリエ、歴史資料室等がある文化会館

が、一つになっている複合施設です。

駐車場は、役場と共用のものが 120 台、体育館と共用のものが 95 台あります。当施設へは、概要書にも記載のとおり、車や電車等の公共交通機関を利用して容易にアクセスできます。

松前公園の概要

松前公園は、体育館と公園（センター広場、多目的広場、庭球場、老人広場、子供広場、駐車場）により構成されています。

体育館は、(株)大建建設の設計、(株)奥村組による施行、公園は、(株)東京ランドスケープ研究所の設計、近亀建設の施工により、平成 11 年に完成し、全面的に供用を開始したものです。

当公園は、

- ・ 体育館…350 席の固定観客席を設けたアリーナ〔バレーボールコート 3 面（バスケットボールで 2 面又はバドミントンで 6 面、卓球 10 台）〕、ロッカールーム、シャワールーム、トレーニングルーム
- ・ 多目的広場…夜間照明設備が整っており、ソフトボールの場合 2 面分使用可サッカー・軟式野球・レクリエーション等利用
- ・ 庭球場…テニスコート 2 面分
- ・ 老人広場…ゲートボールの場合 2 面での使用が可能
- ・ 子供広場…子供用大型コンビネーション遊具

が、一つになっている複合施設です。

園内に 95 台収容の駐車場があります。

また、両施設とも近くには、愛媛県で最大級のショッピングセンターが立地しており、人が集まりやすい地域になっています。

松前総合文化センター及び松前公園の現況

1 過去4年分の収支

本表は、文化センターと体育館の指定管理者（別団体）のそれぞれの大まかな収支決算を合算して作成したもの

項目	平成29年度	令和30年度	令和元年度	令和2年度※2
収入(合計)※1	147,000千円	145,000千円	152,000千円	135,000千円
利用料収入	32,000千円	34,000千円	34,000千円	27,000千円
指定管理委託料	97,000千円	97,000千円	98,000千円	103,000千円
その他収入	18,000千円	14,000千円	20,000千円	5,000千円
支出(合計)	133,000千円	137,000千円	140,000千円	117,000千円
清掃・植木剪定	15,000千円	15,000千円	15,000千円	15,000千円
施設・設備の法定点検	17,000千円	17,000千円	17,000千円	17,000千円
光熱水費、通信運搬費	26,000千円	27,000千円	28,000千円	20,000千円
図書購入費	3,000千円	3,000千円	3,000千円	3,000千円
施設の簡易修繕	3,000千円	3,000千円	3,000千円	3,000千円
事業費	17,000千円	19,000千円	21,000千円	4,000千円
人件費	48,000千円	48,000千円	48,000千円	48,000千円
その他	4,000千円	5,000千円	5,000千円	7,000千円
収入－収支	14,000千円	8,000千円	12,000千円	18,000千円

※1 令和2年度に使用料改定(増額)

※2 新型コロナウイルス感染症の影響により、収入・支出前年度より少なくなっている

2 施設稼働率（文化センター(令和4年度)）

	施設名	稼働率（年間）
松前総合文化センター	広域学習ホール	63.5%
	リハーサル室	74.4%
	ふるさと学習室	22.0%
	ふれあい展示室	23.6%
	第1研修室	17.0%
	第2研修室	29.8%
	視聴覚学習室	21.3%
	アトリエ	29.4%
	和室（1）	22.7%
	和室（2）	10.1%
	料理実習室	1.7%
松前公園	庭球場	23.1%
	多目的広場	32.8%
	老人広場	36.2%
	アリーナ	40.7%
	卓球場	28.9%

※ホールは、ホールを利用したピアノ練習で貸出しているため、利用率が高くなっている。

主な用途は、幼稚園や学校等の発表会、コンサートなど（ミュージカル、寄席、お笑いライブ）

3 ライブラリーの利用状況

年 度	貸出人数（延べ）	貸出冊数
平成29年度	43,186人	159,688冊
平成30年度	42,801人	160,802冊
令和元年度	43,094人	167,447冊
令和2年度	32,671人	117,431冊

※貸出人数（延べ）には、閲覧やデスクワークの人数は含まれていない。

当館は、交通の利便性が良く、大型商業施設に隣接していることもあり、閲覧や勉強に訪れる高齢者や学生が多い。

アクセス

伊予鉄道郡中線「松前駅」または「古泉駅」下車、徒歩約10分



開館
時間

午前9時～午後10時

休館日

年末年始



詳しくはホームページまたは当センターまでお問い合わせください。

松前総合文化センター

管理運営：指定管理者 いよてつ 総合企画

〒791-3192 愛媛県伊予郡松前町大字筒井633番地
TEL：089-985-1313 FAX：089-985-1386

松前総合文化センター

ご利用案内



各部屋の概要・使用料

部屋名	収容人数	備考	利用料金(円)				
			昼間		夜間	全日	
			9~12時	13~17時	9~17時	18~22時	9~22時
広域学習ホール 969㎡	696人	客席フラット使用可能 固定席146席 可動席550席 (電動308、手動242) プロセニウム式 平土間形状(前部) 段床形式(後部) 舞台:机8/椅子60 (肘掛けなし) ホワイエ:机7/椅子20 楽屋前:机9/椅子20	11,100	14,800	23,300	17,800	39,000
リハーサル室 115㎡ 10.0×11.5×3.5(m)	最大 50人程度	鏡 バレエレッスンパー アップライトピアノ 机4/椅子20	1,500	2,000	3,000	2,400	5,000
ふれあい展示室 192㎡ 11.2×17.1×2.9(m)	机使用 110人 椅子のみ 180人	マイク設備 司会台 ホワイトボード 可動式展示パネル 展示棚 机37/椅子180	3,600	4,800	7,500	5,800	12,300
ふるさと学習室 143㎡ 8.8×16.3×2.8(m)	机使用 100人 椅子のみ 150人	マイク設備 司会台 ホワイトボード 机34/椅子150	3,000	4,000	6,000	4,800	10,000
第1研修室 75㎡ 7.7×9.8×2.8(m)	26人	ホワイトボード 円卓 椅子26	1,560	2,100	3,300	2,500	5,400
第2研修室 65㎡ 7.7×8.4×2.8(m)	24人	ホワイトボード 机8/椅子24	1,500	2,000	3,000	2,400	5,000
第3研修室 34㎡ 5.1×6.7×2.8(m)	18人	ホワイトボード 机6/椅子18	900	1,200	1,800	1,400	3,000
視聴覚学習室 79㎡ 7.7×10.3×2.8(m)	机使用 54人 椅子のみ 80人	テレビ、スクリーン ホワイトボード 机18/椅子80	1,560	2,100	3,300	2,500	5,400
和室(1) 32畳 7.2×7.2×2.5(m)	最大 50人程度	座卓26/座布団50	1,500	2,000	3,000	2,400	5,000
和室(2) 16畳 3.6×7.2×2.5(m)	最大 25人程度	座布団25	900	1,200	1,800	1,400	3,000
アトリエ 73㎡ 6.2×11.8×2.8(m)	木工机使用 42人 机使用 18人	ホワイトボード 木工作業台7 木工椅子42 机6/椅子18	1,200	1,600	2,500	1,900	4,100
料理実習室 81㎡ 6.9×11.8×2.8(m)	38人	ホワイトボード 調理台7/丸椅子38人	1,500	2,000	3,000	2,400	5,000

主な備品・設備の使用料

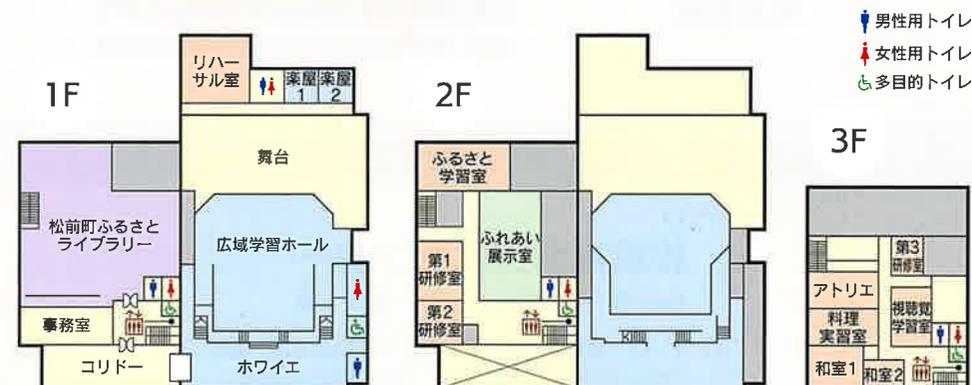
区分	名称	単位	1回の 使用料(円)
舞台 設備	音響反射版	1式	3,300
	松羽目・竹羽目	1式	2,200
	金びょうぶ	1双	1,400
	地がすり	1枚	900
	紗幕	1枚	900
	フェルト毛せん	1枚	300
	上敷ござ	1枚	300
	所作台(花道用)	1台	900
	所作台	1台	300
	平台	1台	300
	司会者台	1台	300
	演台(3点セット)	1式	500
	指揮者台	1式	500
	指揮者用譜面台	1式	500
	演奏者用譜面台	1式	500
	ヒナ段用ケコミパネル	1式	900
	ステージ階段	1台	300
鳥屋囲	1式	900	
大太鼓	1式	900	
音響 設備	音声調整卓	1式	2,200
	副調整卓	1式	1,100
	はね返りスピーカー	1対	900
	ステージスピーカー	1対	900
	マイクロホンエレベーター装置(マイク含む)	1式	900
	3点吊りマイク装置(マイク含む)	1式	900
	マイクロホン	1本	700
	可搬形ミキサ	1式	900
	テープレコーダー	1台	700
	CDプレーヤー	1台	700

区分	名称	単位	1回の 使用料(円)
照明 設備	照明調光卓	1台	2,200
	フロアライト	1列	700
	アッパーホリゾンライト	1列	900
	ローアホリゾンライト	1列	700
	ボーダーライト(1)	1列	600
	ボーダーライト(2)	1列	600
	ボーダーライト(3)	1列	600
	サスペンションライト(1)	1列	1,600
	サスペンションライト(2)	1列	1,600
	サスペンションライト(3)	1列	1,600
	トーマンタルスポットライト	1式	500
	フロントライト	1式	500
	スポットライト2階	1式	500
	フロントライト	1式	500
	スポットライト3階	1式	500
その他	シーリングスポットライト	1列	700
	センターピンスポットライト	1台	300
	ビデオプロジェクター(大型)	1台	5,000
	ビデオプロジェクター(小型)	1台	1,000
	グランドピアノ	1台	3,300
	移動用小型スクリーン	1台	300
	電気器具持込料	1kw	300
	可動式客席収納	1式	3,300

備考

1回とは、松前総合文化センター使用料における午前(9~12時)、午後(13~17時)、夜間(18~22時)の各使用時間区分をいう。

フロアマップ





管理運営：指定管理者 **いよてつ総合企画**

 **利用料金表** 

施設名	区分	単位	夜間照明	町内居住者	町外居住者
庭球場	1面	1時間	使用しない	800円	960円
			使用する	1,400円	1,560円
老人広場	半面	半日	—	700円	840円
多目的広場	1面	1時間	使用しない	1,500円	1,800円
			使用する	6,000円	6,300円
	半面	1時間	使用しない	800円	960円
			使用する	3,200円	3,360円

体育館

施設名	区分	単位	入場料	町内居住者	町外居住者
アリーナ	アマチュアスポーツ以外に使用する場合				
	全面	1時間	徴収する	23,000円	27,600円
			徴収しない	12,000円	14,400円
	アマチュアスポーツに使用する場合				
	全面	1時間	徴収する	7,000円	8,400円
			徴収しない	2,100円	2,520円
	1/2	1時間	徴収しない	1,050円	1,260円
				1/3	700円
	区分	単位	種類	町内居住者	町外居住者
	部分利用	1時間 (1人)	一般及び高校生以上	200円	240円
中学生以下			100円	120円	
※専用利用がない場合に限る(部分利用は予約不可)					
トレーニング室	1人	1回	一般及び高校生以上	300円	360円
卓球場	1台	1時間	一般及び高校生以上	200円	240円
			中学生以下	100円	120円
			※用具は無料で貸出し可		

※1時間未満及び半日未満の端数は、それぞれ1時間及び半日として計算します。
 ※半日とは、9時から正午まで又は正午から午後5時までとします。
 ※9人制バレーボールは全面利用で1コートとなります。
 ※屋内施設はすべて運動靴(室内用)を着用して下さい。
 ※バスケットボール、バレーボール、バドミントン、卓球の用具貸し出しをしています。
 ※電話でのご予約はできません。(インターネットでの仮予約はできません)

詳しくは、当館のHP、または直接お問い合わせ下さい。

- 1 F / 管理事務所、ロッカールーム、シャワールーム、卓球場（6台）、トレーニングルーム
- 2 F / アリーナ [バレーボールコート3面（バスケットボールで2面又はバドミントンで6面、卓球10台）]
- 3 F / 固定席 350席の観客席、周囲のジョギングコース（200m）



卓球場

常設6台



トレーニング
ルーム

コンビネーションマシン、ランニングマシン、エアロバイク他、トレーニング器具を備えた本格的な施設です。



アリーナ

各種屋内のスポーツの大会等にご利用いただけます。



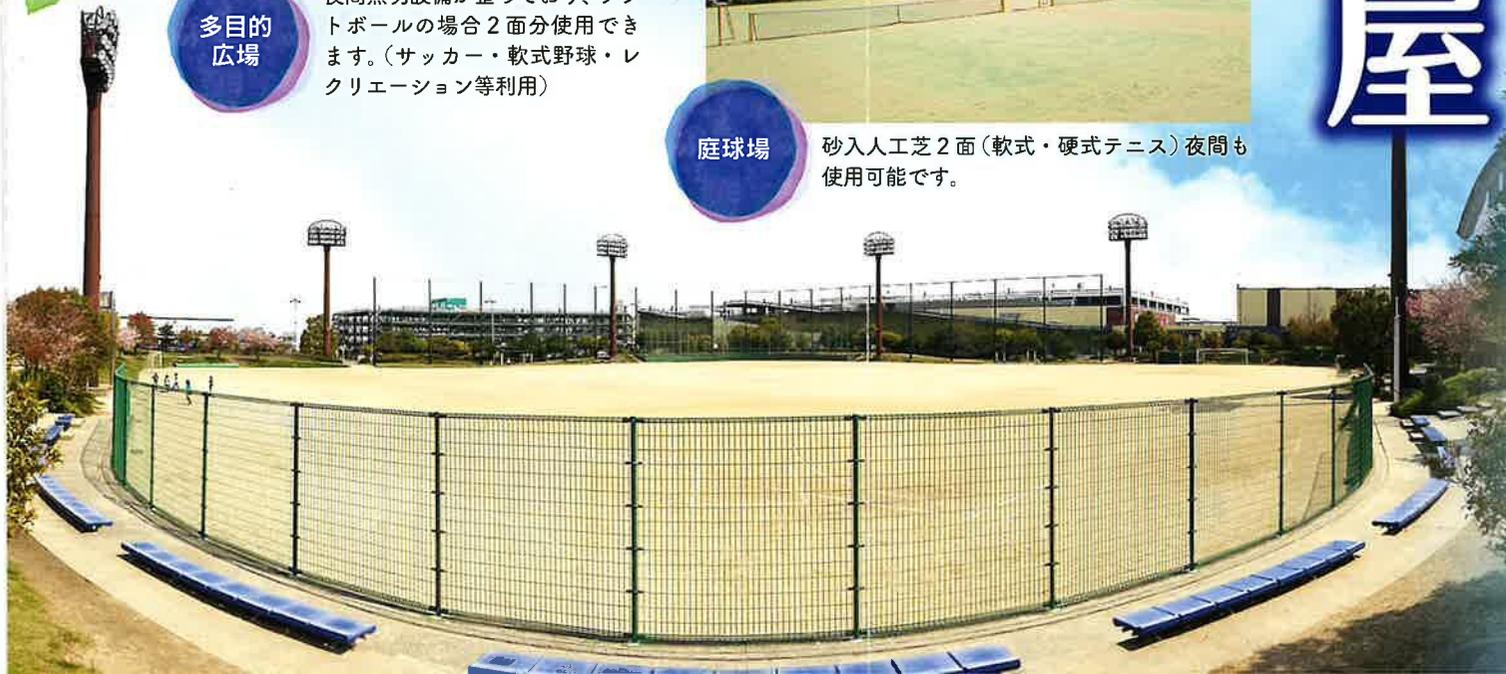
庭球場

砂入人工芝2面（軟式・硬式テニス）夜間も使用可能です。

多目的
広場

夜間照明設備が整っており、ソフトボールの場合2面分使用できます。（サッカー・軟式野球・レクリエーション等利用）

屋外





本育館

老人広場



ールの場合2面での使用が可能です。

子供広場

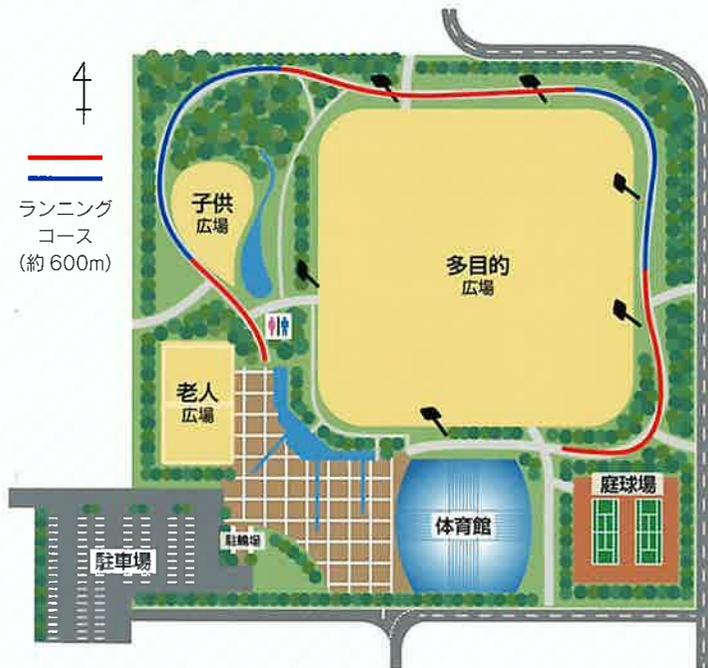
子供用コンビネーション遊具は、
車椅子をご利用の方でも使用可能です。

- コンビネーション遊具
- スネークシーソー
- ローラー滑り台
- スプリング遊具
- クライムネット



「松前公園」は松前町役場に隣接する施設です。幅広い年齢層の方々に楽しんでいただける公園として、多目的グラウンド、老人広場、テニスコート、子供広場など、数多くの設備を揃えております。
 スポーツの大会等のご利用は勿論、豊かな自然環境の中で、スポーツやレクリエーションをお楽しみください。

松前公園全体図



ランニングコースに健康器具を4か所設置しています

Information



●利用時間 午前9時～午後9時30分
 ※屋外施設は午後9時まで
 ※早朝利用（午前6時～午前9時）

●休館日 年末年始

●アクセス

- JR** JR予讃線北伊予駅または伊予横田駅下車、車で約10分
- 伊予鉄道** 伊予鉄道郡中線松前駅または古泉駅下車、徒歩約10分
- 飛行機** 松山空港から車で約20分

※園内に95台収容の駐車場（うち車椅子利用者5台）がありますのでご利用下さい

松前町 松前公園

管理運営：指定管理者 いよてつ総合企画

〒791-3120

愛媛県伊予郡松前町大字筒井 638 番地

TEL 089-984-7227

<http://www.i-masaki.jp/>