

松前町

社会教育施設等維持管理運営事業

特定事業の選定

令和 7 年 7 月

松 前 町

目次

第 1.	事業概要	1
1.	事業名	1
2.	事業に供される公共施設等の名称	1
3.	公共施設等の管理者の名称	1
4.	事業の目的	1
5.	事業範囲	2
6.	事業方式	2
7.	事業期間	2
8.	事業スケジュール	2
9.	事業者の収入	3
10.	立地に関する事項	3
第 2.	町が自ら事業を実施する場合と PFI 事業として実施する場合の評価	4
1.	評価方法	4
2.	定量的評価	5
3.	定性的評価	6
4.	その他期待される定性的効果	7
5.	総合的評価	7

第1. 事業概要

1. 事業名

松前町社会教育施設等維持管理運営事業

2. 事業に供される公共施設等の名称

(1) 松前総合文化センター・松前町ふるさとライブラリー

※建物全体を「松前総合文化センター」と称し、建物内の図書館部分を「松前町ふるさとライブラリー」（以下「図書館」という。）と称している。

(2) 松前公園

3. 公共施設等の管理者の名称

松前町長 田中 浩介

4. 事業の目的

「松前町社会教育施設等維持管理運営事業」（以下「本事業」という。）の対象である松前総合文化センター及び松前公園（以下「対象施設」という。）は、松前町民の文化・芸術活動の振興、生涯学習の推進、そしてスポーツや憩いの場として長年親しまれてきた。しかし、施設の老朽化や近隣的大型商業施設の建設などにより、現代の住民ニーズに十分応えられず、立地のポテンシャルを活用できていない状況である。

そこで、本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）の第2条第7項に定められる公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定し、民間事業者（以下「事業者」という。）による自由度の高い運営と創造的な企画・実施に取り組むことで、これまでの「公共施設らしさ」とらわれない柔軟かつ魅力ある施設運営を実現することを目指す。

なお、施設のリニューアル改修工事そのものは本事業の範囲外であり、松前町（以下「町」という。）が別途発注するものであるが、EOI（Early Operator Involvement）方式を採用することにより、運営を担う事業者が改修設計段階から意見を述べ、運営視点を設計に反映させることが可能となる。この仕組みにより、事業者のアイデアがリニューアル改修工事に実質的に反映され、運営と一体となった空間づくりが実現する。

町が掲げる「文化・学び・憩いの融合拠点」として、町民にとって親しみやすく、使いやすく、そして周辺エリアの賑わいを生み出す場として対象施設が生まれ変わることを目的とする。

5. 事業範囲

本事業は、松前総合文化センター及び松前公園の建物及び施設を対象とし、事業者へ運営権を設定するものである。運営権を設定する範囲は、対象施設のうち図書館を除く部分とする。なお、図書館には、運営権を設定しないものとする。

6. 事業方式

本事業では、PFI 法第19条第1項の規定に基づき、運営権を事業者へ設定する。事業者は、公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）として、町との間で同法第22条に規定する公共施設等運営権実施契約（以下「実施契約」という。）を締結し、実施契約に基づき本事業を実施する。

併せて、町は地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に基づき、運営権者を指定管理者として指定し、対象施設の利用許可権限を付与する。

また、リニューアル改修工事については、運営権者選定後に運営権者の運営方針を踏まえたリニューアル改修工事案をデザインビルド方式で公募し改修を担う事業者を選定する予定である。これにより、運営権者の早期関与を可能とする EOI 方式でのリニューアル事業化を目指す。

7. 事業期間

本事業の事業期間は、実施契約期間と同一とし、実施契約の締結日から令和 18 年 3 月末日までとする。

本事業の供用開始は、令和 8 年 4 月 1 を想定している。ただし、令和 8 年 3 月から 5 月末までの間は、ホール設備の一部改修のためホールが使用不可の予定である。

本事業の運営権設定期間については、10年間（運営権の設定開始から10年目となる年度の3月末日）を予定である。

運営権者が町に対して、事業期間終了日の3年前までに期間延長の届出を行った場合、町と協議を行った上で、それまでの運営状況等を踏まえ、次の10年を超えない範囲内で運営権者が希望する日まで本事業の期間を延長することができることとする。

8. 事業スケジュール

本事業のスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

日程	内容
令和 7 年 10 月下旬	基本協定の締結
令和 7 年 12 月中旬	運営権設定及び指定管理者指定の議決（実施契約の締結）
令和 8 年 2 月	EOI 方式に係る三者間覚書の締結
令和 8 年 4 月 1 日	運営権及び指定管理者の権限の効力発生日
令和 8 年 4 月～令和 18 年 3 月末日	維持管理・運営期間

令和 18 年 3 月	実施契約終了
令和 28 年 3 月まで延長可※	
※令和 15 年 3 月までに延長の申出を行い、町と協議の結果、期間が延長された場合	

9. 事業者の収入

本事業における事業者の収入は以下のとおりである。

- ①町からのサービス購入料
- ②施設利用料収入等
- ③自主事業収入（イベント開催、テナント運営、広告等）

10. 立地に関する事項

松前総合文化センター

所在地	伊予郡松前町大字筒井 633 番地	
敷地面積	5,620.63 m ²	
用途地域等	用途地域指定	第一種住居地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	防火地域	指定なし
その他	—	

松前公園・松前公園体育館

所在地	松前町大字筒井 638 番地ほか	
敷地面積	44,316.83 m ²	
用途地域等	用途地域指定	第二種住居地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	防火地域	指定なし
その他	都市計画法による都市施設（都市公園）	

第2. 町が自ら事業を実施する場合と PFI 事業として実施する場合の評価

1. 評価方法

(1) 選定の基準

本事業を特定事業として選定するにあたっては、PFI 法に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）として実施することにより、事業期間を通じた町の財政負担の軽減を期待できること、または町の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービス水準の向上が期待できることが選定の基準となる。特に本事業では、既に指定管理者制度導入によって事業者による業務の効率化が実現されているため、主に後者のサービス水準向上への期待を選定の基準とする。

(2) 定量的な評価

町の財政支出見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる町の財政支出の総額を算出し、これを現在価値に換算することで評価を行う。なお、対象施設では PFI 事業によって実施しない場合、指定管理者制度の導入を継続する想定である。そのため、従来方式は指定管理者制度を導入した場合として設定している。既に民間ノウハウ発揮によって収入増加・費用削減が図られている状態と PFI 方式を比較することに留意されたい。

(3) 定性的な評価

上記の定量的な評価に加えて、本事業を PFI 事業として実施する場合の定性的な評価を行う。

2. 定量的評価

(1) 前提条件

従来どおり指定管理者制度を導入して実施する場合の町の財政支出額と、PFI 事業により実施する場合の町の財政支出額との比較を行うに当たり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFM (Value For Money) を算定する上で、町が独自に設定したものであり、入札における実際の入札参加者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

表 2－1 定量的評価の前提条件

項目	従来方式 (指定管理者制度)	PFI 方式	設定根拠
民間収入	・ 利用料金収入 ・ 自主事業収入 ・ 自動販売機手数料 ・ その他収入	・ 利用料金収入 ・ 自主事業収入 ・ 自動販売機手数料 ・ その他収入	・ 利用料金収入、自主事業収入、自動販売機手数料、その他収入は、令和 6 年度実績をもとに設定した。 ・ PFI 事業として実施する場合は、従来方式の場合と比較したサービス向上効果として利用料金収入が増加することを期待して設定した。
民間支出	・ 開業準備費 ・ 維持管理費 ・ 運営費 ・ 修繕費 ・ その他経費 ・ 自主事業費		・ 開業準備費、維持管理費、運営費、修繕費、その他経費、自主事業費は、令和 6 年度の実績をもとに設定した。 ・ 図書館資料購入費については令和 6 年度の実績より拡充する想定で設定した。 ・ PFI 事業として実施する場合は、従来方式で指定管理者制度を導入していることを考慮して、令和 6 年度の実績に対する縮減率は設定していない。

資金調達 方法	・一般会計	○事業者 ・町が支払うサービス購入（指定管理）料 ○町 ・一般財源	
その他 費用	・指定管理業務発注 経費	・アドバイザー費	
共通条件	割引率：0％ （過去の長期国債利率と GDP デフレーター推移を参考に算定） 民間収入に対する利益率：5％ （国土交通省「VFM 簡易算定モデルマニュアル」を参考に設定）		

(2) 算出方法及び評価結果

上記の前提条件を基に、従来方式（指定管理者制度導入）の町の財政支出額と PFI 事業として実施する場合の町の財政支出額を事業期間中にわたって年度別に算出し、現在価値換算額で比較すると次の表のとおりとなる。PFI 事業として実施することにより、町が自ら実施した場合と比較して、約 2.34% の町の財政支出額の軽減が見込まれる。

表 2－2 財政支出額の評価結果

項目	値
従来方式（指定管理者制度）の財政支出額（現在価値ベース）	947,887 千円
PFI 事業として実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	925,708 千円
VFM（金額）	22,179 千円
VFM（割合）	2.34%

3. 定性的評価

本事業を PFI 事業として実施することにより、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 多様な文化的利用の促進による住民サービスの質的向上

コンセッション方式の導入により、事業者の創意工夫を活かした柔軟な運営が可能となり、従来の公共施設運営では難しかった多様な利用者ニーズへの対応が期待できる。特に、子どもから高齢者までの幅広い世代や、趣味・学び・スポーツなど異なる関心をもつ利用者が、より自由に、より快適に施設を活用できるようになるといった、住民サービスの質の向上効果が見込まれる。また、文化・芸術、生涯学習、地域交流といった多面的な機能が同居する複合的

な拠点としての魅力を高めることにより、多様な文化的利用が促進され、住民参加や地域コミュニティの活性化にもつながることが期待される。

(2) 民間収益事業における提案の幅拡大による地域活性化への貢献

対象施設は、中四国最大級の商業施設と隣接する極めて恵まれた立地であり、そのポテンシャルを十分に引き出すことが、地域全体のにぎわい創出につながる。本事業をコンセッション方式として実施する場合、民間収益事業の提案の幅が広がることにより、事業者のマーケティング力や企画力が発揮されることで、エリア全体の価値向上が期待される。ひいては、文化センターが地域の顔として再生し、町全体のブランド力の向上や交流人口の増加につながるといった効果が期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

事業実施前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク分担の明確化・最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。これにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

4. その他期待される定性的効果

(1) 運営視点を反映した空間リニューアルの実現

本事業では、E0I方式を採用することで、施設のリニューアル改修工事において運営事業者が設計段階から参画し、施設の運営における専門的な知見や現場感覚を空間計画に反映できる点に大きな意義がある。これにより、実際の運営に即した動線設計や機能配置、利用者サービスの導入が可能となり、施設の使いやすさや快適性の向上が期待される。単なる更新ではなく、「どのように使われるか」を見据えた空間再編により、施設の魅力や利便性が飛躍的に向上し、運営と空間が一体となった高品質な公共空間が実現することが望まれる。

5. 総合的評価

本事業は、PFI事業として実施することにより、従来方式（指定管理者制度導入）と比較し、定性的効果を期待することができる。また、定量的評価においても、約2.34%の町の財政支出額の軽減を期待することができる。

したがって、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められるため、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。