

【R7:先-20】 海岸エリアでの民間活力を利用したグリーンインフラの 取り組み拠点整備に関する調査 (実施主体:愛媛県松前町)

松前町基礎情報 (R8.1.31時点)
 ・人口:29,969人
 ・面積:20.38km²

【事業分野:その他】 【対象施設:観光施設、コミュニティ施設、海岸他】 【事業手法:DO、DBO、PFI-BTO】

調査のポイント

- 既に観光地化した海岸エリアを地域主体で通年活用するというグリーンインフラの取り組みの先例はあるが、本事業は観光地化していない海岸エリアを活用し、観光・交流資源の不足という地域課題・海岸の環境保全という対象地周辺の課題の解決と、その担い手確保・育成を一体的に実施する事業である。
- 本調査の結果、観光機能・コミュニティ機能と環境保全活動の機能を併せ持つ施設を整備することが、町の課題解決に資すると考えられる。特に中核となる担い手を生み出すコミュニティ機能を活発化させるためには、コミュニティへの新規参加者を絶えず呼び込む施策が重要であり、環境保全活動を活発化させるには、拠点施設に常駐する担い手による分別指導や、環境教育、担い手への海岸管理の権限付与などが有効と考えられる。

事業/施設概要

【事業概要】

- 本事業は、官民連携で海岸保全・活用に向けた拠点施設整備を行うことで西の浜の持つ自然環境が有する機能を引出し、地域課題に対応する事業である。
- 本町の地域課題は、観光・交流資源の少なさ等による、町内外の人が交わる機会の少なさや、雇用の場の確保や既存の商店街の活性化等。
- 本事業では、観光機能・コミュニティ機能と環境保全活動の機能を併せ持つ施設を整備することで、上記の地域課題を解決することを目指す。
- 各機能の中で、拠点に常駐し、コミュニティ機能を活発化、環境保全活動の指導等を行う等、各機能連携の中心にいる運営者が重要である。

▼調査の結果、現状想定している機能

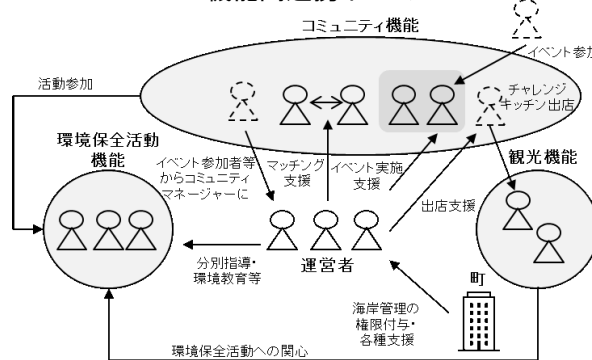
| 大分類 | 小分類 |
|------------|--------------------|
| 観光機能 | 飲食機能(カフェ・レストラン) |
| | アクティビティ機能(SUPレンタル) |
| | 利便機能(トイレ・更衣室・シャワー) |
| 環境保全活動拠点機能 | ロッカー、ごみ庫、環境教育の提供 |
| コミュニティ機能 | オープンワークスペース |
| | イベントスペース |
| | シェアオフィス |
| | 集中スペース・会議室 |
| | チャレンジキッチン |
| | コミュニティマネージャー |
| | 交通機能 |

▼対象地の概要



| | | |
|------|--|-----------------------------|
| 対象用地 | 愛媛県松前町北黒田912-1 | |
| 面積 | 1,936m ² | |
| 所有者 | 松前町 | |
| アクセス | 自動車 | ・松山空港より18分 ・松山中心市街地より21分 |
| | 鉄道 | ・伊予鉄道地蔵町駅徒歩10分 |
| 備考 | ・過去に汚泥乾燥場として活用されていた ・民営の温浴施設に近接 ・堤防を挟んで西の浜に面している | |

▼機能間連携イメージ



目的・これまでの経緯

【調査目的】

- 本町は現在、観光・交流資源が少ない一方で、西の浜は夕刻の景観の美しさやマリナクティビティ等を目的とした活用の可能性から、本町の重要な自然資源である。現在でも夕日の鑑賞やSUP利用を目的とした来訪者が存在しているが、滞在可能な機能はない。
- また、定期的に有志による海岸清掃活動が行われているものの、一定の漂着物等が発生している。
- そのため、官民連携で海岸保全・活用に向けた拠点施設整備を行うことで、西の浜の持つ自然環境が有する機能を引出し、事業機会の創出および地域経済の循環、ならびにコミュニティの活性化を図る。
- 本取り組みは、「社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組」として、グリーンインフラの取組にも合致すると考えられる。

【これまでの経緯】

昭和49年度:対象用地を購入(過去に汚泥乾燥場として活用)
 平成23年度:愛媛県海岸漂着物対策推進地域計画の策定(平成28年度改定)
 令和7年度:第5次松前町総合計画の改訂

【R7:先-19】 海岸エリアでの民間活力を利用したグリーンインフラの取り組み拠点整備に関する調査 (実施主体:愛媛県松前町)

調査結果

1. 土地活用方策の検討

①既存の活動状況の把握

西の浜の環境保全活動について、実施主体へのヒアリングを行い、得られた示唆を一部抜粋した。

- 西の浜では、漂着ごみに加え、BBQや花火ごみが確認されており、**環境教育活動も必要**。
- 清掃活動等を始めるハードルが高く、**ハードルを下げるためのハード面・ソフト面の支援**が必要。
- 拠点機能としては、備品貸出しや、分別指導が想定されるため、**スタッフが常駐する必要がある**。
- 活動を広げていくために、町外の人にも参加してもらいやすくする必要があり、**広域集客ができる観光機能との親和性が高い**ことが想定される。

②事例調査・視察

本事業で想定される機能等を持つ先事例を机上・視察調査し、得られた示唆を一部抜粋した。

- 地域内外のメンバーの協業や、担い手の確保・育成のために、拠点施設を整備することが望ましい。
- 海岸活用も一体的に事業者が行う**ことで、エリアの魅力を向上させられる可能性がある。
- 持続的な環境保全活動には、**多様な資金源や多様な主体の巻き込み**が必要と考えられる。
- コミュニティ機能の目的は、「**利用者間につながりを生み出すこと**、西の浜と松前町をより良い場所にしていくための活動を生み出す場」と考えられる。
- 運営者が設計段階から関与することで、コンセプトに沿った施設となる可能性が高くなる**
- 施設で交流を生み出すためには、**運営者側から情報発信や、イベント、マッチング等のソフト面の施策を能動的に実施する必要がある**。

2. サウンディング調査の実施

本事業への事業投資やサービス提供が期待される民間事業者、環境保全活動を行っている事業者、近隣の関係事業者を対象に、1で検討した土地活用方策を提示、意向調査を実施し、得られた示唆を一部抜粋した。なお、**多くの事業者から事業参画への関心を得られた**。

- 交通アクセスなどを理由に、**民間収益施設の採算性への懸念**が見られたため、公共が整備し、**民間事業者に床を貸す形や利益の一部を還元する形**が望まれている。
- マリンスポーツはフィールドの代替性が高いことから、**艇庫よりも、レンタル事業などが望ましい**。季節性のため、**年間を通じた収入源**が見込めると事業者が参画しやすい。
- 西の浜の強みである海の眺めや環境の良さを前面に押し出すことが差別化につながる。
- 需要が未知数なコワーキングスペースより、**交流やマッチングに重きを置いた場**を整備する方向性が望ましい。その場合、**利用者の新陳代謝や、自治的な風土の醸成**が課題となり、**求心力のある運営者やイベントが必要**と考えられる。
- シェアオフィス機能の設置に関する需要が示唆されたが、同機能を設ける場合、**駐車場をどの程度設けられるかが規模を定める上での論点**となる。
- 観光機能が充実することで、海岸の自然環境にも目が向けられるようになる**ことから、観光機能と環境保全活動機能は、併設することが有効。

3. 事業手法の検討、評価

本事業は、利用者からの料金等収入を得る事業が占める割合が高く、**優れた運営事業者のノウハウを活かすことが重要**であるという特徴を踏まえ、**設計段階から運営事業者が参画する**以下3方式が望ましいと考えられることから、比較検討の対象とした。サウンディング・視察での民間意見を踏まえた定性評価と定量評価の結果、DBO方式とDO方式に優位性があると評価した。

| 事業方式 | | DO方式 | DBO方式 | PFI-BTO方式 | |
|--|-------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| | | | | 割賦型 | 一括払型 |
| 定性評価 | 事業期間を長期化することによる運営ノウハウ蓄積 | △ | ○ | ◎ | |
| | テナントとしての民間収益施設の導入しやすさ | △ | △ | ○ | |
| 定性評価結果 | | △ | ○ | ◎ | |
| 定量評価(VFM) ※施設規模を現在は2パターン(528㎡/1355㎡)想定しており、数値それぞれが規模の小・大に対応している | | ○ 2.1%/ 5.6% | ○ 2.3%/ 9.4% | × -33%/ -5.2% | × -29%/ -2.3% |
| 総合評価結果 | | ○ | ◎ | △ | |

事業化に向けた今後の展望

▼今後のスケジュール

| 時期 | 実施事項 |
|--------|------------------|
| 令和8年度 | 事業条件の詳細化 |
| 令和9年度 | 公募条件の作成、事業者公募・選定 |
| 令和10年度 | 設計・建設 |
| 令和11年度 | 運営開始 |

▼今年度調査を踏まえた次年度の検討事項

| 検討事項 | 詳細 |
|---------------------|--|
| 機能・規模・概算事業費の精査 | 町が目指す事業の方向性、民間・住民意見等を踏まえて、機能・規模の最適なバランスを決定する。 上記を踏まえて、概算事業費の精緻化を行う。 |
| 具体的な事業条件の検討 | 事業期間、事業費、リスク分担、業務範囲等、事業条件を精緻化する。 海岸の管理など、施設周辺の一体活用を進めるためのスキームを検討する。 |
| 運営者の要件と事業条件・公募条件の整理 | マッチング支援やイベントの運営等、 運営者に求められる要件や、運営者のノウハウを生かすための事業条件や公募条件の整理 を行う。 |