

ウェルピア伊予に関する  
サウンディング型市場調査実施要領

令和8年7月  
伊予市

## 1.調査の名称

ウェルピア伊予に関するサウンディング型市場調査

## 2. 調査の背景と目的

ウェルピア伊予はスポーツや文化、保養、レジャー、飲食、宿泊など多様な機能を有しておりますが、主要施設は建築から約45年が経過し、一般的な施設の改修時期を超過している状態にあります。この状況を受けて市では市民や民間企業、行政が協力して最も効果的で価値のある活用方法を検討しています。

本調査は、ウェルピア伊予における機能の最適化及び官民連携による地域価値の向上を図るため、民間事業者の皆様から広く意見・アイデアを把握し、今後の事業化に向けた検討を行うことを目的として実施するものです。

## 3.実施概要

### 3.1 対象者

本調査の参加対象者は、公共施設の整備・維持・管理・運営等の実績やPRE（公的不動産）の活用実績を有する法人、又は今後それらに参画する意向を有する法人とします。なお、業種・業態は問いません。

ただし、次のいずれかに該当する者は参加対象者として認めません。

- ・会社更生法に基づく更生手続開始の申立てをしている者
- ・民事再生法に基づく再生手続開始の申立てをしている者
- ・破産法に基づく破産手続開始の申立てをしている者
- ・会社法に基づく特別清算開始の申立てをしている者
- ・暴力団及びその利益となる活動を行う者
- ・伊予市税、法人税、消費税及び地方消費税等を滞納している者

### 3.2 実施スケジュール（予定）

- ・【令和8年7月10日（金）】 実施要領公表 参加申込書受付開始
- ・【令和8年7月17日（金）】 質問書の受付期限
- ・【令和8年7月24日（金）】 質問書の回答
- ・【令和8年7月31日（金）】 参加申込書提出期限
- ・【令和8年8月28日（金）】 調査票提出期限
- ・【令和8年9月下旬】 実施結果概要の公表

### 3.3 各種手続

#### 3.3.1 参加申込書提出及び調査票の配付

本調査への参加を希望する者は、参加申込書を電子メールにて提出してください。提出後、一両日中を目安に調査票を送付します。件名には「ウェルピア伊予参加申込書\_事業者名」としてください。また、送信後、受信確認の電話をお願いします。なお、対象者に該当しないと判断した場合は、調査票を送付しない場合があります。

- ・提出期限：【令和8年7月31日（金）】
- ・提出書類：参加申込書（様式1）

#### 3.3.2 質問の受付

本調査について質問がある者は、質問書に記入の上、電子メールにて提出してください。件名には「ウェルピア伊予質問書\_事業者名」としてください。また、送信後、受信確認の電話をお願いします。

質問に対する回答は、取りまとめの上、令和8年7月24日（金）頃、市ホームページに掲載します。

- ・受付期間：【令和8年7月10日（金）～17日（金）】
- ・提出書類：質問書（様式2）

#### 3.3.3 調査票提出

参加申込者に送付した調査票に必要事項を記入の上、電子メールにて提出してください。必要に応じて補足資料を添付してください。件名には「ウェルピア伊予調査票\_事業者名」としてください。また、送信後、受信確認の電話をお願いします。

- ・提出期限：【令和8年8月28日（金）17：00】
- ・提出書類：調査票（様式3）

なお、必要に応じて、回答内容に関する意見交換（ヒアリング）や文書照会を行う場合があります。その際はご協力をお願いします。

## 4.対象地の概要（別紙）

※ウェルピア伊予の概要（令和6年度調査時点）

## 5.対象地のまちづくりの将来像

ウェルピア伊予は上位計画で位置づけられた次の内容に沿った土地利用が求められます。

- ・個性豊かな文化の振興【第2次伊予市総合計画後期基本計画】
  - ・観光・レクリエーション拠点、災害時の避難場所や物資輸送の中心となる防災拠点【松山広域都市計画区域マスタープラン】
  - ・都市総合文化施設として、より質の高いサービスを最少の経費で提供するための運営を図るほか、施設を有効活用するための方策を幅広く検討。広域避難地として避難上確保されるべき機能を充実するとともに、地域活性化に向けた土地利用の在り方について検討【第2次伊予市都市計画マスタープラン】
  - ・レクリエーションや健康づくり、文化活動など様々なアクティビティを生み出す拠点（都市機能誘導区域）【伊予市立地適正化計画】
  - ・スポーツ・レクリエーション・文化交流拠点としての利用を促進するとともに、避難空間としての機能の充実を図り、安全、安心で活力あるまちづくりに資することを旨とする【下三谷地区計画】
- これらを踏まえて令和8年3月に実施したウェルピア伊予に関するアンケートでは「市民の皆さまの交流施設（コンベンション施設）、防災拠点の役割は維持」として調査を実施

※別紙 1-3 上位関連計画の位置づけより

## 6. 意見・アイデアを求める内容

本調査では、次の事項について、意見・提案をお聞かせください。

- ・ 5.対象地のまちづくりの将来像に沿った土地利用の実現に向けたアイデアや条件
- ・ 上記が難しい場合の代替のアイデアや条件
- ・ 既存の一部機能の継続・運営の可能性や条件
- ・ 事業手法（土地の購入等）
- ・ 事業計画（事業者公募の必要期間、契約について、事業着手時期等）
- ・ その他、対象地の活用に関する自由提案

※土地利用規制の見直しを伴う提案についても提出を認めます。

なお、回答に当たっては、調査票の設問に沿って記入ください。必要に応じて、補足資料を提出してください。

## 7.留意事項

- ・本調査への参加に要する費用（書類作成費用等）は、参加者の負担とします。
- ・本調査への参加実績は、将来実施される公募等において優位性を持つものではありません。
- ・ご提出いただいた調査票及び補足資料は返却しません。なお、提出書類の著作権は提出者に帰属します。
- ・実施結果は、実施概要、参加事業者数、主な意見等について、市ホームページで公表する予定です。なお、参加者の名称、及びノウハウに関する内容は公表しません。

## 8.提出先・問合せ先

伊予市 産業建設部 都市整備課 （担当：武智、井上）

〒799-3193 伊予市米湊 820

Tel：089-909-6360（直通）

メールアドレス：toshiseibi@city.iyo.lg.jp

## 参考 市民アンケート結果

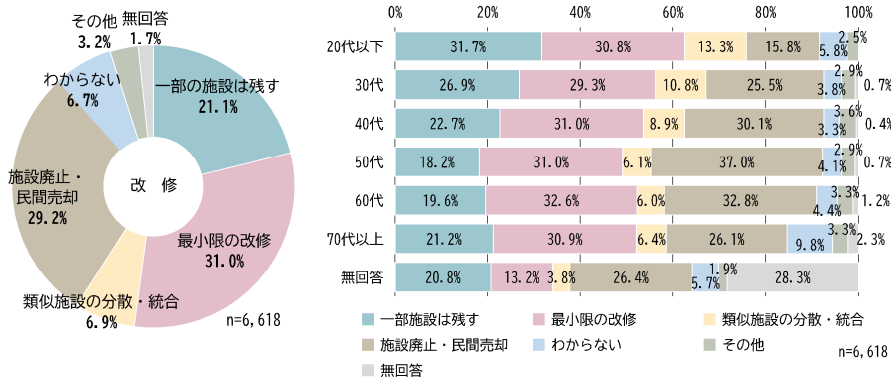
令和8年3月に実施したウェルピア伊予に関するアンケート結果は以下のとおりでした。  
 (調査概要：<https://www.city.iyo.lg.jp/toshijyutaku/ulerupia.html>)

### 04 今後の施設のあり方

[問4]

#### 「廃止・売却」と「最小限の改修」がともに約3割です

- ・「施設廃止・民間売却」と「最小限の改修」がそれぞれ約3割となっています。
- ・利用頻度が高いほど、「一部施設は残す」、「最小限の改修」の割合が高くなっています。

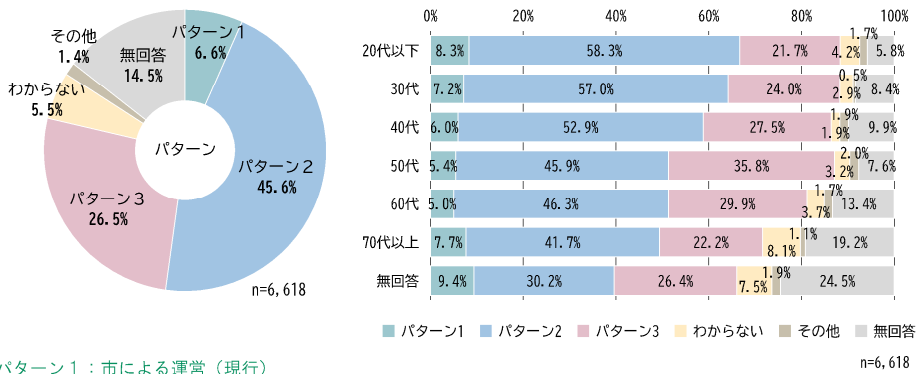


### 05 施設の運営方針

[問5]

#### 「官民連携」(パターン2)を支持する方が半数近くを占めています

- ・「市と民間の連携による運営」(パターン2)が約46%で最多となっており、次いで「民間に売却」(パターン3)が約27%、「市による運営」(パターン1)は6%程度にとどまっています。
- ・年代が若いほど、利用頻度が高いほど公的関与(パターン1・2)を支持する傾向があり、未利用者ではパターン3が約38%と高くなっています。



パターン1：市による運営(現行)  
 パターン2：市と民間の連携による運営  
 パターン3：民間に売却

### 総括

#### 感情的には「残したい」 × 論理的には「負担増に反対」

- ・市民の多くは「ウェルピア伊予への愛着」と「財政への現実的な危機感」の間で葛藤していることが伺えます。
- ・感情的には残したいけれども、論理的には負担増に反対という構造が顕著です。
- ・プール・公園・防災機能を軸に、規模を縮小しつつ、民間活力を導入する方向への支持が最も広い帯域を形成しています。