

**JR松山駅周辺にぎわい施設整備事業 事業協力者公募  
募集要項等に関する質問及び回答**

No	質問箇所	質問内容の詳細	回答
1	P2 1 (JR松山駅周辺にぎわい施設整備事業の進め方)	今回の事業にあたって、市が考える「にぎわい」の定義をご教示ください。また、来街者数や滞在時間、交流人口など参考となるデータがあればご提供ください。	「松山駅周辺まちづくりプラン」では、「愛媛・四国をつなぎ、松山を楽しむ」をまちづくりのコンセプトとしており、本事業により、にぎわい施設を含め、エリア全体で来街者数の拡大、まち全体の回遊性の向上、県内外への送客などを目指しています。その他、関連計画などもご参照ください。また、市が有する統計データは、松山市ホームページ>市政情報>統計>統計データやオープンデータをご参照ください。
2	対象地	対象地は土壌汚染調査やボーリング調査など、建物を建築するのに障害となる事由の確認は実施しておりますでしょうか。また、前述の調査により定かになった瑕疵の対策(土壌対策など)が必要になる場合、土地所有者が実施するという認識でよろしいでしょうか。	事業協力者の決定後、既存の調査結果を提供します。対策方針は、問題の状況に応じて協議します。
3	対象地	敷地3は建築面積80%容積率500%と考えてよろしいでしょうか。	敷地3は立体道路制度等による高度利用を検討しています。立体道路制度を活用する場合は、地区計画等で適切に定めることとされており、地区計画等策定時に容積率設定について調整します。現時点では当該用途地域に設定されている建ぺい率80%、容積率500%を基準に想定しています。
4	P4 (対象地)	対象地①～③の敷地測量図のご提示をお願いします。また、対象地ごとの用途地域、容積率、高さ制限、景観条件、地区計画等について、現時点で想定される制約条件をご教示ください。	敷地測量図は、事業協力者の決定後に、提示できる資料を提示します。用途地域、容積率は公募要項P5をご参照ください。高さ制限は、松山市ホームページ>くらしの情報>暮らし>住宅・建物・土地>建物>よくある質問などをご参照ください。景観条件は、「松山市景観計画」のほか、「松山駅周辺まちづくりプラン」でポイントとしている「県都の陸の玄関口にふさわしいデザインと、総合公園や城山公園と親和性のある緑あふれる内外観」などを考慮してください。また、松山駅周辺土地区画整理事業区域内の商業地域は「店舗型性風俗特殊営業」の要に供する建築物を制限しています。詳細は、松山市ホームページ>市政情報>まちづくり>都市計画・都市整備>松山広域都市計画特別用途地区の変更(平成30年6月1日)をご参照ください。
5	新幹線	新幹線駅の候補になっていることで、本事業で留意すべき点があればご教示ください。	現在、「四国新幹線整備促進期成会」をはじめ、四国への新幹線導入に向けた要望活動を行っているところです。今後、具体化した際に対応協議します。
6	P8 5 (2) (バスタプロジェクト)	バスタプロジェクトの建物所有者・費用負担をご教示ください。	バスタプロジェクトは、令和7年4月に「事業計画の検討段階」に引き上げられ、現在、国や県、交通事業者などの関係者と、事業の概要や具体イメージ、施設の配置計画などを協議しているところです。所有者や費用負担についても、今後協議して決めていきます。
7	P8 5 (2) (バスタプロジェクト)	バスタプロジェクトの建物所有者が事業者の場合、行政と建物賃貸借契約を締結するという認識でよろしいでしょうか。	バスタプロジェクトの整備対象である交通ターミナルは、基本的に公共が所有する道路施設を想定していますが、具体的なスキームは未定です。なお、交通ターミナル上空を立体道路制度により整備する場合は、区分地上権を設定し、地権者と開発事業者で契約等を行う想定です。
8	P9 6 (立体道路制度等)	立体道路制度等による高度利用の検討について提案時に、建物外(にぎわい施設とは別棟)にバスタを設けることは可能でしょうか。	バスタプロジェクトにおける交通ターミナルの整備位置を変更する予定はありません。交通ターミナル以外の場所ににぎわい施設を提案することは構いません。
9	施設計画図書	施設計画図書作成の前に、交通ターミナル(一般車両やタクシーの引き込みも含む)やバスタに必要な機能およびその規模や、電停の設備要件等の前提条件(面積、形状、切り下げ位置など)はご教示頂けるとい認識でよろしいでしょうか。また、東口駅前に今ある駐輪場機能についての考え方を教示ください。	交通ターミナルやバスタ等の交通施設計画については、現時点で各関係事業者と検討・調整中であり、にぎわい施設整備事業の具体化に向けた検討の中で、関連事業との連携・調整を行う際、必要に応じた情報提供を行います。電停に関する前提条件は、必要に応じて鉄道事業者と協議して提供します。現在の駐輪場の機能の一部は、現在整備を進めている新駐輪場に移転する計画であり、残りの機能は、にぎわい施設検討時に協議します。
10	P10 (基本的な考え方)	事業協力者として提案した内容について、今後予定される本事業公募時にどの程度の加点を予定してありますか。また、加点以外に、事業協力者とそれ以外の事業者で、本事業の公募の際の取扱いが変わるところはありますか。	事業協力者として検討協力をいただいた事業者には、事業者公募時点において加点することを予定していますが、現時点では詳細は未定です。加点以外に、事業協力者と事業者以外で事業者公募における取り扱いを変えることは考えていません。
11	P10 1(2) (民間所有地)	土地所有者が複数いるが、地代は同じ坪単価になるのでしょうか。また、各土地所有者と市が主体的に実施とありますが、事業協力者の意見は反映されるのでしょうか。	土地の条件はそれぞれ異なるため、地代は同じ坪単価とは限りません。本市が主体的に実施するのは「各地権者の意向聴取や検討状況の共有」(各地権者とのやりとり)であり、検討は事業協力者とともに実施します。

No	質問箇所	質問内容の詳細	回答
12	P11 (1) (対話及び検討の実施)	インフラ整備(上下水道・電力・ガス・通信・道路接続等)に係る費用負担と施工区分について、現時点での想定をご教示ください。	土地区画整理事業で整備するもののほか、既存のインフラも含め、市が所有するインフラに関する資料は、事業協力者決定後に提供します。既存のインフラ以外の部分は、費用負担や施工区分について、関係者と協議の上、必要な費用負担及び施工をお願いすることになります。
13	P11 2(1)③ (対話及び検討の実施)	民間所有地の条件想定はありますか。(売買、借地、地代目線など)	現時点では条件の想定はありません。
14	P12 2(2)① (成果物)	成果物としての事業収支計画を作成するにあたり、にぎわい施設整備に対して、国・県・市からの公金補助等があることを見込んでよいでしょうか。	事業内容によっては公金補助等の可能性があります。事業協力者決定後、事業内容について協議する中で調整します。
15	P12 2(2)② (成果物)	提案時の事業収支計画の内容をご教示ください。	提案時に事業収支計画そのものを提出いただく必要はありません。事業協力における事業収支計画の作成に向け、資金確保や事業収支を考える上でのポイントを提案してください。
16	協力期間	御市や関係者との協議、施設計画図書等の作成等が、半年程の協力期間のうちに完了しないことも想定されますが、協力期間の変更の協議には柔軟に応じて頂けるという認識でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。原則令和9年3月31日までの期間を想定していますが、検討期間の延長が必要と判断される場合においては、市と事業協力者との間で協議の上、延長することも想定されます。
17	P19 7(1) (その他)	単独で応募希望表明書を申請した企業同士が応募表明後、グループ構成を行うことは可能でしょうか。	応募希望、参加資格確認書類の提出締切日(令和8年6月17日)までであれば、グループを構成して再度応募希望表明書等を提出しなおすことは可能です。なお、事業協力者となった後も、業務の実施に当たり、必要と認められる範囲において、市の書面による事前の承諾を得た上で、コンソーシアムの形成又は構成員の追加等を行うことも可能です。
18	P20 7(1)⑤ (その他)	事業協力者への応募希望表明書提出後、辞退した場合のペナルティは無いものと考えて宜しいでしょうか。	ペナルティはありません。
19	P19 7(2)② (その他)	「提出した提案書等の内容の変更は原則として認めません」と記載がありますが、原則をどのように理解すれば宜しいでしょうか。提案後、関係者間の協議により、施設案の変更が考えられます。	提案書提出後からプレゼンテーションまでの間、提案書等の内容の変更は原則として認めません。市が内容確認する中で修正等必要な場合は変更を認める場合があります。なお、事業協力者決定後、関係者間の協議により提案いただいた内容が変更となる可能性はあると考えています。
20	インフラ関係	にぎわい施設検討に際し、松山駅北東西線・松山駅広東西連絡線・三番町線・松山駅西南北線の道路計画平面等設計図面、道路敷地内敷設予定の公共下水道管・上水道管・ガス管・電線共同溝等インフラについて、埋設管の位置・管径等の情報がわかる計画平面図及び縦断図等をご教示ください。	事業協力者決定後に、既存資料を提供します。
21	インフラ関係	当該地に商業施設を建てるのに十分な電気の容量が担保されている(まだの場合は土地所有者が整備)という認識でよろしいでしょうか。	必要に応じ、応募者にてインフラ事業者にお問い合わせください。
22	-	JR松山駅、路面電車(JR松山駅前)の平日、土日祝日の利用者数をご教示ください。	現時点でお示しできる利用者数は、JR松山駅約11,000人/日、路面電車(JR松山駅前)約3,700人/日(令和6年度 国土数値情報)となっております。事業協力者決定後に必要となる情報については、交通事業者と協議します。
23	基本協定書(案)	本協定の有効期限が第11条で規定されていますが、第10条の知的財産権については規定されていません。第11条の本協定の有効期限に第10条の知的財産権が含まれていない理由があれば教えてください。	第10条に係る基本協定の有効期限は第11条第2項の対象となります。修正した基本協定書(案)を公表しますので、ご確認ください。