

JR 松山駅周辺整備に係るサウンディング型市場調査
実施要領

令和 7 年 9 月

松山市

1. 調査の名称

JR 松山駅周辺整備に係るサウンディング型市場調査

2. 調査の背景と目的

J R 松山駅周辺では、県都松山の陸の玄関口にふさわしい、賑わいに満ちたエリアとなるよう整備を進めています。そのうち、本市が取得予定の JR 四国車両基地跡地では、プロスポーツの利用及びコンサートなど興行の場として、また、さまざまなスポーツに加え、文化や学びに触れる機会を提供することで交流を促し、賑わいを創出する広域交流拠点として、「5,000 席以上のアリーナ」及びサブアリーナ等を中心とした施設の整備を目指しています。

加えて、J R 松山駅周辺エリアは、本市のほか JR 四国をはじめとした民間の所有地がある中で、相互に連携して楽しさや賑わいに満ちたエリアとなるよう一体的な開発を進めていきたいと考えています。

そこで、本調査は、土地利用を最適化していくとともに、官民が密接に連携し、地域の魅力を高めていくために、民間事業者のアイデアやご意見を把握し、より実現性の高い松山駅周辺の整備について検討を行うことを目的としています。

3. 実施概要

(1) 対象者

本調査の参加対象者は、賑わい創出施設（商業施設、こどもアミューズメント、飲食、ホテル等）の開発、整備、運営等いずれかの実績をもつ、あるいは今後、賑わい創出施設の開発、整備、運営等に参画する意向を持つ法人とします。なお、業種・業態は問いません。また、必ずしも現時点で本事業に積極的な参画意向を持っている必要はありません。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、参加対象者として認めないこととします。

- ・ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）。
- ・ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てをしている者又は会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始の申立てをしている者。
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団及びその利益となる活動を行う者。
- ・ 松山市税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者。

(2) 実施スケジュール

- ・ 令和7年9月10日(水) 参加申込書受付開始日
- ・ 令和7年9月24日(水) 参加申込書の提出期限
- ・ 令和7年9月26日(金) 調査票の提出期限
- ・ 令和7年10月下旬(予定) 実施結果概要の公表

(3) 各種手続

① 参加申込書提出及び調査票の配付

本調査に参加を希望する者は、参加申込書を提出してください。一両日中に調査票をお送りします。なお、(1)の対象者に該当しないと判断した場合は、送付いたしませんのでご了承ください。

- ・ 提出期限 : 令和7年9月24日(水)
 - ・ 提出書類 : 参加申込書(様式1)
 - ・ 提出先 : 「8. 提出先」の電子メールアドレス
- ※件名は、【松山駅周辺・参加申込書提出】としてください。

② 調査票提出

①で配付した調査票に回答をご記入の上、提出してください。

※補足資料がある場合は、調査票とともに提出してください。

- ・ 提出期限 : 令和7年9月26日(金)
 - ・ 提出書類 : 調査票(様式2)
- ※調査票は①の参加申込後にお送りします。
- ・ 提出先 : 「8. 提出先」の電子メールアドレス
- ※件名は、【松山駅周辺・調査票提出】としてください。

本調査の回答内容に関し、必要に応じて意見交換(ヒアリング)や文書照会を実施します(10月中を予定)。その際には、ご協力をお願いします。

4. 対象地の概要

(1) 対象地の面積等

JR 松山駅周辺の調査エリアで民間事業者による土地活用が想定される対象地は下図の①～⑨※です。(※詳細は、参加申込後の調査票送付時にお知らせします。)

なお、本市としては、賑わい創出を目的とした周辺整備の効果を最大化するため、複数の敷地を一体的に活用した開発や、複数敷地が連携した計画・構想等、積極的なアイデアやご提案を歓迎します。

また、市が取得を予定する⑦の敷地（JR 四国車両基地跡地）では、プロスポーツの利用及びコンサートなど興行の場として、また、さまざまなスポーツに加え、文化や学びに触れる機会を提供することで交流を促し、賑わいを創出する広域交流拠点として、「5,000 席以上のアリーナ」及びサブアリーナ等を中心とした施設の整備を目指すこととしています。

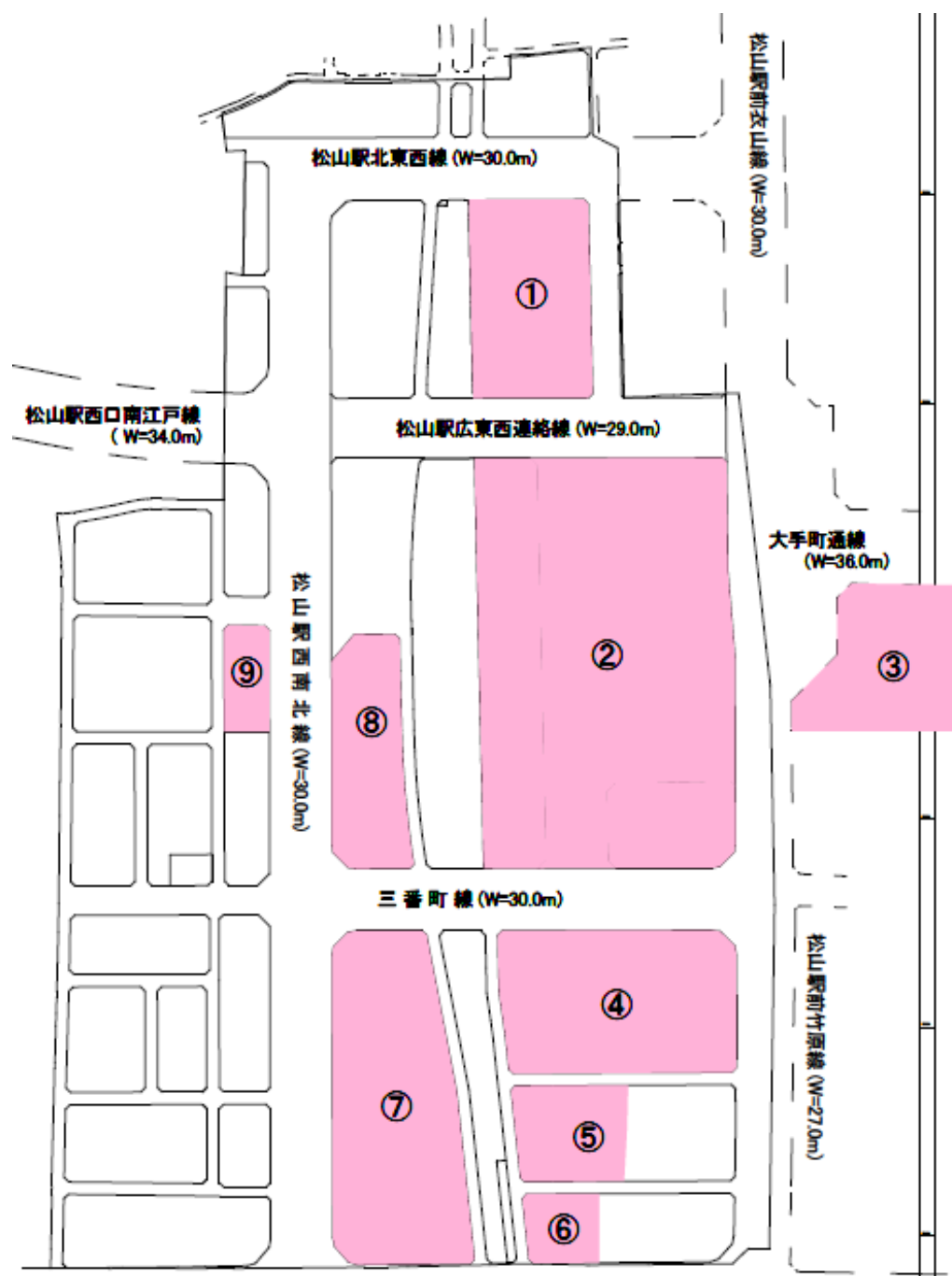
	①	②	③
所在地	松山市	松山市	松山市
敷地面積	5,465㎡	23,944㎡	4,788㎡
用途地域	商業地域 ・建蔽率80% ・容積率500%	商業地域 ・建蔽率80% ・容積率500% 敷地内に道路-駅前広場あり	商業地域 ・建蔽率80% ・容積率500%

	④	⑤	⑥
所在地	松山市	松山市	松山市
敷地面積	7,665㎡	2,449㎡	1,165㎡
用途地域	商業地域 ・建蔽率80% ・容積率500%	商業地域 ・建蔽率80% ・容積率400%	商業地域 ・建蔽率80% ・容積率400%

	⑦	⑧	⑨
所在地	松山市	松山市	松山市
敷地面積	9,254㎡	3,798㎡	1,111㎡
用途地域	商業地域 ・建蔽率80% ・容積率500%	商業地域 ・建蔽率80% ・容積率500%	近隣商業地域 ・建蔽率80% ・容積率300%

※ 四国新幹線の実現に向けた活動が進められており、JR 松山駅付近は、新幹線駅の候補になっている。

(対象地の位置等)



(2) まちづくりの将来像

JR 松山駅周辺エリアでは、民間事業者による施設整備を前提とした賑わい創出を目指しています。詳細は令和 6 年 9 月 26 日に市が公表した「JR 松山駅周辺まちづくりの将来像」を参照してください。(参考資料 1-1)

5. 意見・アイデアを求める内容

本調査では、次の項目について、ご意見やアイデアとその理由をご回答ください。

- ・ 対象エリアの事業環境及びポテンシャル認識について
- ・ 民間開発事業の想定について
- ・ 事業への参画意向等について

※参加申込者に送付する「調査票」に沿って、ご回答ください。

6. 留意事項

(1) 本公募に関する費用

本調査への参加に要する費用（書類作成費用等）については、参加者の負担としますので、ご了承ください。

(2) 参加の取扱い

後日、JR 松山駅周辺整備に係る事業者公募等を実施する場合において、本調査への参加実績が優位性をもつことはありません。

(3) 提出書類の取扱い

ご提出いただいた調査票及び補足資料は返却いたしません。

ご提出いただいた調査票及び補足資料の著作権は、提出者に帰属します。

(4) 実施結果の公表

実施結果は、実施概要・参加事業者数等の本調査の概要と主な意見について、市ホームページで公表する予定です。

参加者の名称及びノウハウに係る内容は公表しません。

7. 個人情報の取扱いについて

調査票の回答に当たって、ご記入いただいた個人情報は、松山市において以下の目的のみ使用し、その他の目的で利用することはありません。（ただし、法令等により求められた場合は除く。）

- ・ 本調査に係る資料（調査票）を送付するため
- ・ 回答した法人・団体の業種を把握し、調査票の回答内容を JR 松山駅周辺整備に係る検討に活かすため
- ・ 調査票受領後に、回答内容の確認等のため、必要に応じて意見交換（ヒアリング）や文書照会を実施する際に、連絡を取るため
- ・ 市税納付状況調査を行うため

ご記入いただいた個人情報は、「個人情報の保護に関する法律」に則って取り扱います。

8. 提出先

- ・ 担当： 松山市都市整備部交通拠点整備課 柴田、眞部
- ・ 電話番号：089-948-6467（直通）
- ・ メールアドレス：koutuukyoten@city.matsuyama.ehime.jp

以上