

松山市車両基地跡地広域交流拠点施設に関するサウンディング型市場調査 結果概要の公表について

令和7年9月30日

松山市 都市整備部 交通拠点整備課

1. 実施の経緯

JR松山駅周辺地区では、県都松山の陸の玄関口にふさわしい、にぎわいに満ちたエリアになるよう取り組んでおり、その中で、本市が取得予定のJR四国車両基地跡地では、5,000席以上のアリーナとサブアリーナなどを中心に施設の整備を目指しています。

このたび、事業の実現に向け、新施設の整備・運営、事業参画の条件などについて、広く民間事業者の意向を把握するため、公募でサウンディング型市場調査を実施しましたので、結果を公表します。

2. 実施期間

令和7年8月19日(火)～8月28日(木)

3. 参加事業者

25者（業種：設計、建設、維持管理、運営等）

4. 結果の概要

参加事業者からの主な意見や提案などは以下のとおりです。

各事業者のノウハウに関わる内容については公表しません。

(1)新施設の導入機能・規模

- ・駅に近接する立地について、アクセス、集客、イベント誘致、ネーミングライツ導入などの点で評価できる。
- ・メインアリーナは、B プレミア基準を満たす 5,000 席以上の仕様が望ましい。
- ・音楽等興行で使用する場合は、ステージや音響機器を備えた7,000人から8,000人以上収容できる規模が望ましい。
- ・5,000 席以上は確保可能で、U字など形状の工夫などで 8,000 席以上も可能。
- ・サブアリーナは、市民利用のほか、物販での利用が可能である。
- ・飲食機能を設けることで、イベント前後の滞在時間が増え、アリーナが利用されていない場合でも消費が期待できる。常設ではなく、キッチンカーなどでの対応も可能。
- ・市民利用を想定したトレーニングルームは、年間を通じてコンスタントな稼働が見込まれるため、導入が望ましい。
- ・駅に近接する立地だが、一定数見込まれる車利用者への対応が必要。
- ・関係者駐車場は、併設か敷地内の設置が望ましい。
- ・音楽興行時の事業者用と機材搬入用の駐車場は、敷地内には必要なく、別敷地で問題ない。

(2)適切な事業手法・運営について

- ・PFI-BTO やDBOの可能性はある。
- ・BT+コンセッションの可能性はある。
- ・先行事例を勘案すると、民設民営の可能性もある。
- ・維持管理・運営に関しては、一定の公共負担も必要である。
- ・事業期間は、大規模修繕が発生しない15年間が望ましい。
- ・事業手法によっては、民間の投資回収期間を見据えると、20 年、30 年、50 年も考えられる。
- ・設計、建設期間は、昨今の人手不足を考慮し、十分な確保が必要。
- ・修繕計画の策定は対応可能。
- ・さまざまな利用（プロスポーツの試合やコンサート、大会等アマチュアイベント、市民利用）の優先順位やバランスは、他施設との役割分担や収益性を考慮し、検討が必要。

(3)事業費等

- ・建設費が高騰する中、特に設備工事費が上昇し、高止まりしている。また、人手不足についても特に設備業者の確保が難しい状況である。
- ・建設費は、必要な予算を確保して欲しい。また、物価上昇局面であるため、物価スライドについては市況を考慮して設定して欲しい。
- ・維持管理費も、適切な物価スライドの設定が必要。
- ・プロスポーツ興行や自主事業から収益確保を目指すものの、前提条件によっては、当該収入だけで維持管理や運営費用を賄うのは難しい。
- ・貸館以外では、ネーミングライツやスポンサー収入など、多様に確保していく。

(4)事業化にあたっての希望・関心等

- ・周辺一帯の動線計画を整理する必要がある。
- ・周辺に、飲食ゾーンの整備、宿泊施設の充実を望む。
- ・選ばれる施設として近隣の類似施設と差別化する必要がある。
- ・市が必須と想定する特殊な設備は、要求水準に明記して欲しい。
- ・官民のリスク分担について明確な提示をして欲しい。
- ・引き続き官民対話を続けていきたい。