

J R 松山駅周辺整備に係るサウンディング型市場調査 結果概要の公表について

2025 年 10 月 24 日

松山市 都市整備部 交通拠点整備課

1. 実施の経緯

J R 松山駅周辺エリアでは、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、松山市が取得予定の J R 四国車両基地跡地では、プロスポーツの利用や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して交流を促し、賑わいを創り出す広域交流拠点として、「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。

加えて、J R 松山駅周辺エリアは、本市のほか J R 四国をはじめ、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になるよう一体的に開発を進めていきたいと考えています。

こうした中、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、民間事業者のアイデアや意見を把握し、さらに実現性の高い松山駅周辺整備の検討を目的に、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. 実施スケジュール

令和 7 年 9 月 10 日（水）	公募開始
令和 7 年 9 月 24 日（水）	参加申込書提出期限
令和 7 年 9 月 26 日（金）	調査票提出期限
令和 7 年 10 月	ヒアリング

3. 参加事業者数

23 者（業種：開発、設計、建設、維持管理、運営等）

4. 結果の概要

参加事業者の主な意見や提案などは次のとおりです。

各事業者のノウハウに関わる内容は公表しません。

(1) 対象エリアの事業環境及びポテンシャル認識について

① 民間開発における対象エリアの評価について
ア 民間開発の立地として非常にポテンシャルが高い：3 者 イ 民間開発の立地としてポテンシャルがある：15 者 ウ 民間開発の立地としてはあまりポテンシャルがない：0 者 エ 民間開発の立地としてポテンシャルがない：0 者 オ どちらとも言えない：4 者 未回答：1 者
評価の理由 交通機能・アクセスについて ・ 鉄道バス、路面電車などの交通結節点で、市内や空港へのアクセスも良く松山市の中心部にある希少な事業用地と認識している。 ・ 対象敷地は、松山市中心地で J R 松山駅に隣接しており、交通アクセスは良いと思われる。また松山空港から 30 分かかる立地をいかし、魅力的なコンテンツを実現すれば、近傍の道後温泉をはじめ観光資源との相乗効果で四国地方外からのインバウンドをはじめとした誘客ができる。 ・ 四国新幹線の状況に応じて、より一層ポテンシャルが上がる。路面電車の電停の移設とバスターミナルの整備などで J R 松山駅周辺の移動が円滑になり、さらに賑わいを創り出すポテンシャルがある。 ・ J R 松山駅周辺の道路は既に車両の交通量も多く、周辺道路の整備で、西側からのアクセスが高まり、さらに集客を期待できる。ただし、車の利用者を誘引できるよう十分な駐車場を確保するのが必須である。 ・ 大型バス駐車場があれば、インバウンドの集客はもちろん、国内のツアー誘致もしやすい。 観光客やビジネス客に向けた需要・効果について ・ J R 松山駅前や松山城周辺に近接する立地はホテル需要が期待でき、伊予鉄乗換や、空港と港へのアクセスの良好性と、駅前整備での動線、バリアフリー、回遊性の向上が価値を高めると考える。現状、J R 松山駅周辺はビジネスホテルが中心で、観光、ファミリー、団体旅行に適した客室構成が不足しており、複数名、多世代、グループに対応できる客室比率を高めたホテルの整備が有効と考える。 ・ アリーナやバスターミナルが整備されれば、スポーツや音楽イベントなどが増え、団体宿泊、飲食、物販への波及が期待できる。

- ・ 松山市の観光資源である道後温泉、松山城などでもインバウンド需要が期待できるため、広域で連携したまちづくりの可能性はある。
- ・ J R、松山空港リムジンバス、各種路線バス、路面電車と非常に交通アクセスが良い立地と考えている。今後さらにインバウンド需要は高まると予想され、長期間にわたり事業が可能。

市民に向けた需要・効果について

- ・ 地元住民向けの商業、エンタメ施設は既に存在するものの、J R松山駅周辺でも需要はあると推察する。
- ・ 滞在時間を延ばす要素として、安心して過ごせるエリアが重要になる。
- ・ 特急が一時間につき一本の頻度で、通勤や通学の待ち時間解消に資するサービスは一定の需要が見込まれる。
- ・ 松山市内の松山市駅周辺、官庁街とは性格が異なる第3の核になる可能性があり、互いに相乗効果が得られポテンシャルがあると感じている。

その他

- ・ J R松山駅周辺は都市再生緊急整備地域にも指定されており、金融支援や税制優遇措置もあるため民間開発のポテンシャルは高いと想定される。

② (①でア・イと回答した場合) 今後数年以内での民間開発の可能性について

- ア 開発可能性が高い：1 者
 イ 一定の開発可能性はある：13 者
 ウ 開発可能性は低い：0 者
 エ 現時点では判断できない：4 者
 オ その他：2 者

【その他の内容例】

- ・ 開発の方向性によって、ポテンシャルが高くなる。

③ (②でエと回答した場合) 回答理由

- ア 期待する需要が見込めないため：1 者
 イ 建設費等が高騰しており、事業採算性が見込めないため：4 者
 ウ 人材の確保が困難であるため：0 者
 エ その他：3 者

【その他の内容例】

敷地が一体利用できることなど、検討している規模の商業施設の建設の実現性が現時点で不透明であるため。

※ ②、③は複数回答あり

(2) 民間開発事業の想定について

① 対象敷地

単独の敷地での開発から複数の敷地を用いた複合的な開発まで幅広い意見があった。

② 用途

- ・ 商業施設：13 者
- ・ ホテル：12 者
- ・ 住宅：5 者
- ・ 子育て支援施設：3 者
- ・ エンタメ施設：2 者
- ・ オフィス(コワーキングスペース含む)：2 者
- ・ 医療福祉施設(診療所等)：2 者
- ・ 公共施設(図書館等)：1 者

(3) 事業への参画意向等について

① 民間開発事業としての参画意向 (いずれか1つを選択してください)

- ア 是非参画したい：3 者
- イ 条件次第では参画する：18 者
- ウ 参画する予定はない：0 者
- エ その他：0 者
- 未回答：2 者

② (①でイと回答した場合) 参画にあたっての条件

【イを選んだ場合の条件】

費用について

- ・ ポテンシャルがある立地と認識している。一方、昨今の建築費高騰の状況の中でマーケットの調査を詳しく行っていく必要がある。
- ・ 賃料や土地価格が周辺相場であること。

土地の権利関係や事業スキームについて

- ・ 売買を希望する。
- ・ 原則借地(条件次第で購入可)である。

周辺施設や開発と関係について

- ・ 駐車場の有無や周辺に開発される機能次第である。
- ・ 市内の既存賑わい拠点との差別化や連携を踏まえ、広域のまちづくりを検討する必要がある。
- ・ バスターミナルやアリーナの整備の進捗に応じて判断したい。
- ・ 複数開発区画の連携と相乗効果、開発のタイミングを考慮する必要がある。

その他

- ・ 今後のポテンシャル向上が見込まれるが、現状は松山駅の利用者数、周辺状況などを勘案すると慎重な事業判断が求められる。そのためコンセプトを策定しつつも、段階的な開発によりエリア状況を把握しながら適切に用途・規模などを検討する必要がある。

③ その他、ご意見・ご要望（事業の成立に向けた市への要望、懸念点等）

エリア全体の方向性について

- ・ 松山市、J R 四国、地元事業者などと連携して事業を実施することが必要不可欠と考える。
- ・ キーワードとして、環境、防災、デジタル活用などがある。その他に回遊性の創出やシビックプライドの醸成などが考えられる。
- ・ 事業採算性の確保と地域活性化を両立することが重要である。そのため、提案内容を重視し、事業者選定を行い、補助事業などを活用しながら図書館、観光案内所など公共施設を整備することも考えられる。
- ・ 対象区画だけでなく、周辺地域との調和も必要。

事業の進め方について

- ・ 駅周辺エリアの全ての敷地の工事を同時期に行うと、工事ヤードの取り合いなど、事業リスクが高くなるため、計画的に工事を進める必要がある。
- ・ 本事業を進めていく中で、松山市や J R などと連携して事業を実施するのが必須と考える。

事業スキームについて

- ・ 土地は取得が良いが、借地の場合は長期の借地が望ましい。また、将来、建物を売却する可能性がある方が検討しやすい。
- ・ 民間開発では、区分を所有する形で、市が所有または賃借する公共機能を合築すると、さらに多機能で集客力のあるまちづくりが期待できる。