

松山駅周辺施設整備等アドバイザー業務委託（債務負担行為） 仕様書

1 業務名

松山駅周辺施設整備等アドバイザー業務委託（債務負担行為）

2 業務の目的

本市では、JR 松山駅周辺エリアを、四国の陸の玄関口として、国内外から人が集まり、街中や道後のもとより、東予や南予へも送り出す役割を担う、楽しさや賑わいに満ちたエリアとして整備することとしている。

その中で、本市が取得予定の JR 四国車両基地跡地に 5,000 席以上のアリーナの整備を目指すとともに、松山駅周辺土地地区画整理事業区域に、民間や松山市の所有地と相乗効果が期待できる施設の民間開発を促し、地権者の意見や、県内外の商業施設運営者及び開発事業者など民間のアイデアを募りながら、周辺も含めたエリア全体が連動して賑わう開発を目指している（別紙 1-1 ※）。

本業務委託は、JR 四国車両基地跡地を含む JR 松山駅周辺施設の整備について、より優れたエリアとするため、導入可能性調査を行ったうえで、事業者を選定するまでの間、必要な調査の実施や、資料の作成等を支援するとともに、関連する様々な課題等に対して、専門的な知見からアドバイスを行うことを目的とする。

※ 対象エリアは「3 対象地の概要」を確認すること。

3 対象地の概要

(1) 所在地

松山駅周辺土地地区画整理事業区域及び周辺エリア

（南江戸一丁目、南江戸二丁目、南江戸五丁目、千舟町八丁目、辻町、三番町八丁目、宮田町及び大手町二丁目の各一部）

(2) 「建ぺい率／容積率」の区分等

松山駅周辺土地地区画整理事業区域の「建ぺい率／容積率」は別紙 1-2 を参照すること。

※ 松山駅周辺土地地区画整理事業区域は、都市再生緊急整備地域に指定されている（別紙 1-3）。

※ 松山駅周辺土地地区画整理事業区域は、都市計画特別用途地区の松山駅周辺特別業務地区に指定されている。

(3) 備考

ア JR 松山駅東口エリアの一部にはバスタプロジェクトを推進しており、令和 7 年 4 月時点で「交通拠点の機能強化に関する事業計画の検討」段階である。

イ 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、新幹線駅の候補となっている。

4 委託期間

契約締結日から令和9年3月31日

5 業務の実施

- (1) 受託者は、業務の実施にあたっては、関係法令及び条例を遵守すること。
- (2) 受託者は、市との協議を行い、その意図や目的を十分に理解した上で適切な人員配置のもとで業務を実施すること。
- (3) 受託者は、業務に着手したときは、市に対して業務着手届を提出するとともに、業務の進捗に関して定期的に報告を行うこと。
- (4) 受託者は、自社の社員の中から、管理技術者及び主任技術者を選任し、市に報告すること。
- (5) 主たる業務は再委託しないこと。
- (6) 本業務の一部を再委託する場合は、あらかじめ市に再委託申請書（任意様式）を提出し、市の承認を得ること。
- (7) 本業務に関する市との打合わせは、随時、松山市役所庁舎内又は Web 会議で行うこと。
- (8) 本業務の実施に関し疑義が生じた場合は、速やかに市と協議し指示を仰ぐこと。

6 業務計画書の提出

- (1) 受託者は、契約締結後14日以内に業務計画書を作成の上、市に提出し承認を受けること。
- (2) 業務計画書には、次の事項を記載すること。
 - ア 業務内容
 - イ 業務詳細工程
 - ウ 業務実施体制及び組織図
 - エ 管理技術者、主任技術者及び担当技術者一覧及び経歴書
 - オ 協力者がある場合は、協力者の概要、担当技術者一覧表及び経歴書
 - カ 業務フローチャート
 - キ 打ち合わせ計画
 - ク その他市が必要とする事項
- (3) (2)に定める事項の記載内容に追加及び変更が生じた場合は、速やかに市に文書で提出し承認を受けること。

7 打ち合わせ及び議事録

業務を適正かつ円滑に実施するため、受託者は市と適宜打ち合わせを行い、その内容については、受託者がその都度記録する。記録は、Word 形式（A4縦型・横書き）で速やかに作成し、相互に確認した上で、議事録として当該データを電子メールにより提出すること。

8 成果品の使用等

業務期間途中においても、市は受託者に通知することで、成果品の全部又は一部を使用することができるものとする。

9 検査

業務が完了したときは、業務完了届を提出するとともに、成果品を提出し市の検査を受けること。

10 業務内容

JR 四国車両基地跡地（別紙 1-4 の⑥）は 5,000 席以上のアリーナの整備、JR 松山駅東口エリア（別紙 1-4 の①～⑤（※ 1、2））は「JR 松山駅周辺まちづくりの将来像」（別紙 1-1（※ 1～3））を踏まえ、周辺も含めたエリア全体が連動して賑わう民間開発を促すことを目的とし、令和 8 年度末までに基本協定・契約等を締結するため、以下の業務を行う。

- ※ 1 別紙 1-4 のエリアは、市有地と民有地が混在しており、令和 7 年 4 月現在で、地権者は本市を含め、7 者である。
- ※ 2 別紙 1-4 の範囲は民間開発の提案内容や、地権者の意向等により、3（1）の対象地の範囲内で広がる可能性がある。
- ※ 3 別紙 1-1 から対象エリアが変わっている。対象エリアは別紙 1-4 を参考にすること。
- ※ 4 業務の実施にあたっては、本市が別途委託している「車両基地跡地広域交流拠点施設基本計画策定業務」（令和 7 年 9 月末完了予定）の結果も参照すること。

<令和 7 年度及び 8 年度共通業務>

（1）関連資料の作成支援

市の指示により、議会関連資料、地域住民説明会の資料、有識者会議説明資料、対内外向け説明資料（イメージ図等）、議事録等の作成を行う。

また、事業を実施する中で、都市計画決定の変更などが必要な場合は、その関連資料の作成支援を行う。

（2）報告書の作成

各項目において整理した内容を取りまとめ、報告書を作成する。

<令和 7 年度業務>

（3）現状整理

ア 前提条件の整理

既存資料の調査及び業務実施の前提となる条件や要件等について整理する。

イ 類似事例の分析

対象地の現況及び立地特性を踏まえ、参考となる土地利活用の事例の整理・分析を行う。

(4) サウンディング調査の実施支援

民間事業者の参入意向や事業の実現可能性を高めるための意見等を把握するため、民間事業者との対話（サウンディング調査）の実施に係る支援を行う。

具体的な調査内容としては、ポテンシャルや土地利用上の課題（周辺の渋滞対策、土地権利関係など）、想定し得る施設機能、プロポーザルの要件イメージに関する反応の確認、参加意向等を把握する。

なお、サウンディング調査は、JR 四国車両基地跡地の施設整備、JR 松山駅周辺の施設整備について、それぞれ2回程度の実施を想定している。ただし、それぞれの施設整備について、同時にまとめてサウンディング調査を行うことが効果的である場合は、発注者と協議の上、可能とする。

(5) 想定される事業内容

(3)(4)を踏まえ、松山駅周辺地区全体の整備計画及び個別に想定される機能・規模を検討し、モデルプランを作成する。なお、全体整備計画の検討にあたっては、交通量推計調査を行い、予想される交通量を踏まえ、必要な駐車場の規模や渋滞対策にも十分配慮した計画とすること。

(6) 事業スキーム・事業収支計画の検討

ア 事業スキームの検討

対象地で想定される事業スキームを検討する。また、導入機能の特性を踏まえ、適切な事業期間の検討を行う。

イ 事業収支計画の検討

事業内容を踏まえ、JR 四国車両基地跡地及び JR 松山駅東口エリアのそれぞれの事業収支計画を検討する。

(7) 契約条件の検討

公募するに当たっての事業条件等を検討する。

※(7)以降は、JR 四国車両基地跡地と JR 松山駅東口エリアのそれぞれについて行うことを基本とするが、(6)までの結果を踏まえ、状況に応じて検討内容を提案すること。

<令和8年度業務>

(8) 事業実施方針の公表に係る支援

ア 事業実施方針の作成支援

令和7年度に実施した内容を踏まえ、事業実施方針及び関連資料の作成を行う。

イ 事業実施方針への質問・回答に関する支援

公表された事業実施方針について、事業者から提出された質問及び意見を整理し、質問に対しての回答案を作成する。

(9) 募集書類の作成に係る支援

ア 募集要領の作成支援

事業者募集・選定の手続きについて、市有地活用に係る事業概要、事業スケジュール、事業者の参加資格要件、提案書の作成要領、民間施設の整備等に関する条件、リスク分担、提案金額の算定方法等を整理し、募集要領（案）を作成する。

イ 事業者選定基準の作成支援

事業者の選定方法の検討を行うとともに、選定するための審査項目、審査項目ごとの評価の視点・配点、審査方法等を検討し、事業者選定基準の作成を支援する。

ウ 基本協定（案）の作成支援

市と事業者との間で締結する基本協定の作成を支援する。

エ 提案様式集の作成支援

参加資格の確認に関する提出書類及び事業提案書の様式について必要な記載事項等を整理し、様式集の作成を支援する。

(10) 事業者の募集・選定に係る支援

ア 募集要領等への質問・回答に関する支援

募集要領等、公募開始時に公表した資料について、事業者から提出された質問を整理し、質問に対しての回答書案を作成する。また、必要に応じて募集要領等の修正を行う。

イ 事業者との対話に関する支援

対話手法の検討を行うとともに対話参加条件の設定、対話に係る資料の作成、対話への同席及び結果の取りまとめを行う。

ウ 提案審査に係る支援

事業者から提出された事業提案書の審査を支援するための補助資料を作成する。

(11) 基本協定・契約等の締結に係る支援

市と事業者との交渉・協議を支援し、最終的な締結事項の整理を行う。

なお、支援にあたっては、弁護士等による法律面からの助言や精査を受けるものとする。

(12) (仮) 事業者選定委員会の開催支援

(仮) 事業者選定委員会に関する資料作成、委員説明等に関する支援を行う。

※業務について、実施年度を規定しているが、事業の実施状況により、年度が前後する可能性がある。
その場合は、市と協議すること。

1.1 他計画との整合性

本業務の実施にあたっては、本市の各種計画との整合性を図ること。各種計画は本市の各課ホームページに掲載。なお、計画に更新があった場合は最新のものを参照すること。

- ・第7次松山市総合計画（令和7年3月）
- ・松山市景観計画（平成30年4月）
- ・松山市都市計画マスタープラン（平成23年3月）
- ・松山市車両基地跡地広域交流拠点施設基本計画（案）

※基本計画策定後は、基本計画を参照すること。

- ・その他関連する計画

1.2 成果品の納入

(1) 受託者は、次に掲げる成果品を提出するものとする。時期と部数は市と協議し決定すること。

なお、提出時期は目安であるため、随時、市の指示に従うこと。

ア 報告書：10部

- ・各種分析・検討結果
- ・打合せ記録簿
- ・各種技術資料

イ 作成したデーター式を、電子媒体（DVD-R）に保存し、2部提出すること。

1.3 成果品に係る著作権等

(1) 受託者は、策定業務に係る成果品、資料等の所有権及び著作権は全て成果品の引き渡し時に市に譲渡するものとする。

(2) 受託者は、市の承諾を得ることなく成果品等の内容を公表してはならない。

(3) 受託者は、著作権法第20条第1項に規定する権利を行使してはならない。

(4) 受託者は、市に引き渡した成果品の全てについて第三者の有する著作権等を侵害するものではないことを保証するとともに、第三者の有する著作権等を侵害した場合は、その損害を補償し、必要な措置を講じなければならない。

- (5) 受託者は、第三者の有する特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の知的財産を使用するときは、その使用に関する責任を負わなければならない。

1 4 その他

- (1) 個人情報の取扱いについては、別記個人情報取扱特記事項を遵守しなければならない。
- (2) 策定業務の履行にあたり、地方自治法、地方自治法施行令、本市条例・規則等の関係法令を遵守しなければならない。
- (3) 策定業務に必要な書籍等で市販されているものは、受託者の負担において備えるものとする。
- (4) 受託者は、策定業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。
- (5) 各年度の支払額は、契約書で定める。
- (6) この仕様書に定めのない事項は、その都度市、受託者で協議の上、決定するものとする。

1 5 担当部局

〒790-8571 松山市二番町四丁目7番地2

松山市 都市整備部 交通拠点整備課 担当：柴田、林

電話 089-948-6467 FAX 089-934-0120

Eメール koutuukyoten@city.matsuyama.ehime.jp