

松山市車両基地跡地広域交流拠点施設
基本計画
(素案)

令和7年〇月

松山市

目次

第1章	これまでの経緯	1
1	上位・関連計画	1
2	基本構想	4
第2章	整備方針	5
1	基本構想策定以降の状況	5
2	整備方針について	8
3	新施設の整備方針	8
4	新施設の事業方針	12
第3章	敷地計画	13
1	建設予定地	13
第4章	施設計画	14
1	施設のイメージ	14
2	各室の仕様について	15
3	メインアリーナの形状	18
第5章	事業化へ向けて	19
1	施設規模と整備費	19
2	事業手法	20
3	今後の検討事項	22

第1章 これまでの経緯

JR松山駅周辺地区は、南北に走るJR予讃線や車両基地、貨物駅により東西に分断されており、駅東側で市街地形成が進む一方、西側は都市基盤が未整備のまま残されてきました。また、踏切での交通渋滞が日常化するなど、住民の暮らしに支障が生じていました。

そこで松山市では、平成20年に「松山駅周辺土地区画整理事業計画」の決定を受け、愛媛県やJR等と協力し、JR松山駅の東西で、賑わいの創出と利便性向上にむけたさまざまな取組を進めてきました。駅西側の車両基地が移転したことに伴い、市はこの跡地を取得し、JR松山駅に近接する立地を生かし、これまで以上に多くの人々が行きかい交流できる賑わい創出拠点の整備を目指しています。



図1 車両基地跡地の位置

1 上位・関連計画

(1) 松山市総合計画(基本構想・前期基本計画・実施計画)

令和7年度から、新たに本市の市政推進の基本となる「第7次松山市総合計画」の計画期間となります。

第7次松山市総合計画では、まちづくりの理念を「一人ひとりの幸せが 実現するまちへ～笑顔を大切に「つながる力」で挑戦～」とし、「人、まち、仕事がつながる交流拠点『SETOUCHIまつやま』」を将来都市像に掲げています。本事業に関連する施策は次のとおりです。

表 1 第7次松山市総合計画 抜粋

政策	施策
05 ワクワクを全国・世界へつなぐ 【都市の魅力】	052 人を引き付けるまちの魅力向上 (1)広域的な視野に立った観光・MICE 誘客の推進 (3)スポーツを通じた誘客の推進
08 にぎわいと住みやすいまちをつなぐ 【都市空間】	081 にぎわいのある都市空間の形成 (2)中心市街地の活性化
	082 安全な都市基盤の整備 (2)災害に強い都市基盤・施設の整備
10 安全と安心をつなぐ 【安全・安心】	101 地域の防災力向上 (1)危機管理体制の強化
11 つなぐを支える 【連携】	112 持続可能な行財政運営の推進 (4)公共施設マネジメントの推進

(2) 市街地整備にかかる計画

車両基地跡地の立地するJR松山駅周辺地区の整備にかかる関連計画は次のとおりです。

表 2 松山駅周辺整備にかかる関連計画(抜粋)

計画	関連する内容
松山市都市計画マスタープラン (平成23年3月策定)	土地の有効高度利用の誘導により、高次の商業・業務機能や観光・国際交流機能の集積強化や、医療・保健・福祉等の機能の充実を図るとともに、様々な人が住まい・交流する魅力空間として都心居住を促進する
松山市立地適正化計画改訂版 (令和6年5月変更)	市取得予定地は立地適正化計画の都市機能誘導区域(都心地区)内に位置する 誘導施設は、医療/総合福祉/商業(スーパー/百貨店等)/教育/文化(図書館/美術館/博物館/1,000 席以上の多目的ホール)とする
松山市中心市街地活性化基本計画 【第3期】 (令和2年10月認定)	松山駅周辺地区は、空港や観光港と並ぶ広域交通の結節点であることから、県都の陸の玄関口にふさわしいまちづくりをめざしている

(3) 公共施設整備にかかる計画

将来人口減少及び財政負担の軽減を目的として、市が公共施設の整備や運用に関して定めた計画等は次のとおりです。

表 3 公共施設整備にかかる関連計画(抜粋)

計画	関連する内容
松山市公共施設マネジメント 基本方針 (平成26年2月策定)	【基本理念】 経営的視点から公共施設の「量」・「質」・「コスト」の見直しを図り、安全で安心な公共施設を提供する 【基本的な方針】 方針1 施設保有量の最適化 ○新規整備を行う場合は中長期に保有できる範囲 ○既存施設の更新は原則複合施設とする 方針2 計画的な保全による長寿命化の推進 ○予防保全型の維持補修への転換 ○目標耐用年数の設定 方針3 市民ニーズに対応した資産活用 ○「施設重視」から「機能重視」への転換 ○受益者負担と管理コストとのバランスを図る ○人口動態・人口構成を予測した資産活用
松山市公共施設等総合管理計画 (平成29年2月策定 令和5年5月一部改訂)	管理に関する基本的な考え方 (3)施設更新及び統合や廃止の推進方針 (5)PPP／PFIの活用の検討について (7)ユニバーサルデザイン化の推進について (8)脱炭素化の推進について

2 基本構想

平成 27 年、市は、JR松山駅周辺で市が取得予定の車両基地跡地の活用策についてまとめた「松山駅周辺地区車両基地跡地利用に関する基本構想」を策定しました。

広域交通結節点に近接する敷地に整備される建物として、様々な人、情報、文化がつながり刺激しあう、わくわくするような新たな松山らしさを創造・発信する拠点となることを目指すものとしています。

■ 基本方針

- ① 駅前立地を活かし、松山の情報文化を体験できる
- ② 独自の文化やお接待の心など、松山の「新しい顔」として「松山らしさ」を情報発信する
- ③ 子どもから高齢者まで、多様な活動や暮らしをサポートする
- ④ 気軽に集い憩える「交流スペース」で各機能を連結する

■ 基本機能構成

文化創造

- ・多様な文化や知識に親しめる
- ・新たな松山文化を創造し、情報発信する

活動支援

- ・学習活動の活性化を推進する
- ・お互いの暮らしを支えあう活動を支援する

賑わい交流

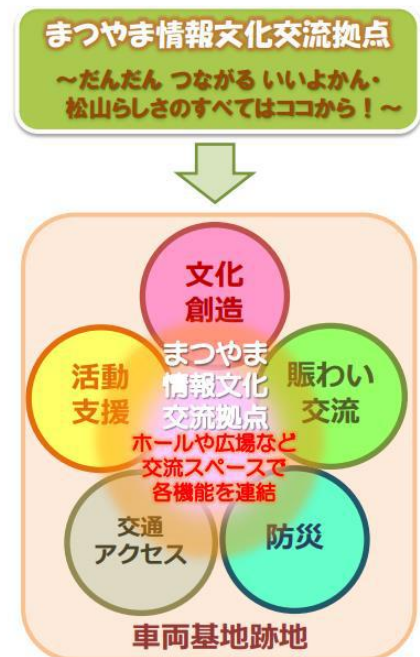
- ・日常的なくつろぎの場
- ・様々なイベントに参加し楽しむことができる

交通アクセス

- ・広域交通結節点としての機能

防災

- ・屋外避難広場など災害時の地域の防災機能



第2章 整備方針

1 基本構想策定以降の状況

平成 27 年に基本構想を策定した後、新型コロナウイルス感染症の拡大、工事費の高騰など社会情勢の大きな変化がありました。

そのようななか、周辺エリアの計画や鉄道高架化が進んだことにより、令和6年度から基本計画の検討を本格的に開始しました。また、次に示すような地域の指定や意見を受け、これらを勘案した計画とすることが求められています。

(1) 都市再生緊急整備地域の指定

令和6年 12 月、国からJR松山駅周辺を含む市の中心部が「都市再生緊急整備地域」の指定を受けました。

これにより、都市の再生の拠点として都市開発事業を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することとなり、地域整備方針に4つの目標を掲げ、特例を活用し、民間投資を促します。この方針に基づき、多様な楽しみを市民や来街者に提供する集客機能の整備を図ること、また災害の際に駅周辺で安全に帰宅困難者対応が行える空間の確保などを行います。

●整備の目標 2 経済

商業機能や観光、国際交流機能の集積と脱炭素を強化し、さまざまな人や企業が集まり、交流できる空間を創り出し地域経済を活性化

●整備の目標 3 災害

災害に強い安全・安心なまちづくりを推し進め、大規模災害などに耐えられる都市環境を形成

図 2 都市再生緊急整備地域 整備目標(抜粋)

(2)市民ワークショップでの意見

「ここでやりたいこと」をみんなで考える新たな施設ワークショップ」には、世代や立場の異なる市民が集い、テーマに沿ったグループワークを全4回にわたって行い、施設の機能、規模などについて多数のご意見、アイデアが出ました。

表 4 市民ワークショップのテーマと主な意見

回	テーマ	主な意見
1	①松山のスポーツや文化の「誇り」「じまん」ってなんですか？	・スポーツを楽しむ人が多い ・プロスポーツ(サッカー、バスケ)がある ・俳句や「坊っちゃん」「坂の上の雲」などの文学 ・小劇場演劇の劇団が多く、公演も多い
	②ここで「やりたいこと」をスケジュールに書いてみよう！	・アリーナの規模の大きさを活かした大規模なコンサートや、多くの人に参加するイベント ・小規模な発表や、著名人のコンサートなど中規模～大規模かつ本格的な公演
2	「やりたいこと」を実現する空間、備品を考えよう！	【ホール】 ・演劇、音楽などの活動ジャンルによって求める設備や規模は異なる ・発表、練習の場以外に、舞台美術の製作場所など
		【アリーナ】 ・こどものスポーツ体験、部活動でも利用しては ・観光、歴史などの情報発信拠点としての役割
		【共通】 ・誰でも来られる場、のんびりできる場、自由な空間
3	訪れやすい、使いやすいルールを考えよう！	・共用部は開館時間外でも行けるといい ・主催事業2／12、共催事業3／12、貸館事業7／12 のように、12 か月のなかで枠を分ける ・利用料は変動価格制
4	車両基地跡地のアリーナに期待すること	・松山らしいアリーナ ・日常的にふらっと訪れることができる ・防災機能 ・学校や教育利用
	これからのまちづくり、文化づくり、賑わいづくりについて	・エリア全体で都市計画を考えてほしい ・県市連携で計画を進めてほしい ・市民会館の検討会を早期に立ち上げてほしい

(3) 検討会の意見

市内の各種団体代表者及び有識者からなる「松山市車両基地跡地広域交流拠点施設整備検討会」では、下記のようなご意見がありました。

表5 検討会での主な意見

項目	内容
地域全体での検討	・施設単体ではなく、まち全体で考えていくべきであり、施設の機能分担が重要
アリーナとホールの関係	・同敷地内でアリーナとともに、文化施設の複合は難しいのではないかと ・ホールについては、別の敷地で検討してはどうか
集客機能	・市民の活動拠点として、スタジオや発表の場など、日常的に人が集まれる施設になるとよい
防災機能	・多様な空間を利用して、身体の状態や家庭環境などの異なるさまざまな方に対応できる防災機能が必要
規模	・一流のアスリートやアーティストが訪れるような施設にするための適正規模が必要 ・Bリーグの会場として5,000人規模のアリーナはいいが、興行の観点からの検討も必要
新施設の活用・効果	・プロスポーツが行おうとしているのは、地域経済・地域創造を活性化していくことであり、行政と民間が相互に相応のリスクを分担・ヘッジしながら、まちの未来をつくっていくことが重要
都市間競争	・道後温泉など歴史や従来の賑わいもあり、JR松山駅は、アリーナ候補地として魅力がある ・松山の魅力をどのように世界に発信していくかが重要
事業化・運営に関すること	・公共と民間が連携して事業を推進できるよう民間事業者が取り組みやすい環境の構築が重要 ・計画を固め過ぎると応募できなくなる事業者もいるため、基本計画は柔軟性を持って作った方がいい

2 整備方針について

これまでの状況を踏まえ、以下のとおり整理します。

(1) 車両基地跡地の新施設の整備方針

本敷地では「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を整備し、新たなアリーナはプロのスポーツ利用及びコンサートなど興行の場としての役割を担います。

また、サブアリーナや諸室、共用部などを使い、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、多様な催しによる交流を促し、賑わいのある施設を目指します。

(2) 市民会館代替機能の検討

市民会館の代替機能を含む将来の文化施設のあり方については、さまざまな要望を踏まえ、より丁寧に議論する必要があります。

このため、文化施設については、検討会の立ち上げも含め、「既存施設の活用」や「周辺での別途整備」、「新施設との整合性」など、あらゆる方策を別途検討し、総合的に判断したいと考えます。

なお、市民ワークショップでいただいた、文化創造・発信機能に関するご意見、アイデアについては、今後の検討にしっかりと引き継いでいきます。

3 新施設の整備方針

(1) 新施設整備方針

前項のとおり、車両基地跡地ではアリーナを中心とした施設を整備します。そこで、基本構想の導入機能を整理した整備方針は次のとおりです。

- ①スポーツ、エンターテインメントをはじめとする賑わい交流機能等、新たな魅力の創造によって、都心地域の活性化を図る
- ②市民が日常的に利用・交流可能な機能を導入し、日常の賑わい創出を図る
- ③広域交通結節点の立地を活かして、来街者・交流人口の増加が期待できる機能を選定し、周辺と連携した効果的な施設づくり、エリア開発を目指す

(2) 新施設の基本的な役割

1) これまでにない充実した環境でプロスポーツの観戦を楽しめる施設

バスケットボールをはじめとするプロスポーツを心から楽しめるアリーナにします。観戦するだけでなく飲食や交流を楽しめる環境とし、Bプレミアム基準を満たす 5,000 席以上の客席を備えた施設とします。

2) 大規模なコンサートやイベントなど、多目的に利用できる施設

コンサートなどエンターテインメント性の高いコンテンツや展示会など、さまざまな大規模イベントに対応する機能を備えることで、県内外から人を呼び込み、賑わいを創出するとともに、文化・観光・産業などの振興にも貢献します。

3) 幅広い世代が、さまざまな活動に利用できる施設

大規模イベント以外にも市民が気軽に来訪できるよう、共用部や付属する施設等を使って、さまざまな過ごし方を提供し、人々の交流を育む施設とします。

4) 防災力を高める施設

広域交流結節点という立地に、多くの避難者を受け入れることができるアリーナを整備することで、帰宅困難者の一時避難場所とするなど、松山駅周辺エリアの防災力を高めます。

5) 地域経済の発展に寄与する施設

施設の整備や運営に民間活力を導入することで、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、地域経済の発展につなげます。

(3) 各空間に期待する役割と想定される事業

空間ごとに、基本構想で示した「賑わい交流」「文化創造」「活動支援」「防災」といった機能と、期待する役割及び想定される事業を整理すると、次のとおりとなります。

導入する機能に活動を限定されることなく、さまざまなスポーツ、文化や学びに触れる機会を提供することで交流が育まれ、賑わいが生まれる場となることを目指します。

表 6 各空間の機能と期待する役割及び想定される事業

各空間の機能	期待する役割と想定される事業
メインアリーナ 	スポーツやコンサートを中心としたイベント開催の場 ・ 各種プロリーグのリーグ戦や関連イベント ・ 大規模な興行や展示会 「松山の魅力」を発信する場 ・ 地元クラブ等によるプロスポーツイベント ・ 地域の産業等を発信する展示会、式典
サブアリーナ 	スポーツ興行時の付帯機能の場 ・ 試合時の対戦チーム用練習場 ・ 展示等の別会場、興行時の控室またはグッズ売場 市民がさまざまな体験と出会う場 ・ 地元クラブ等が行うスポーツ体験 ・ 各種団体が行う体験イベント
多目的スペース 	多用途に開かれ、交流を生み出す場 ・ 日常の居場所、親子の遊び場 ・ 展示等の別会場、興行時の控室またはグッズ売場 空間を活かしたイベントの場 ・ 空間を活かした自由なレイアウトによるイベント、各種練習、運動
会議室等 	さまざまな活動を支援する場 ・ こどもから高齢者まで、幅広い世代の会議、集会、運動などに利用

※すべての導入施設に共通する防災に関する役割は表7のとおり

【広域交通結節点としての防災機能】

アリーナ及びサブアリーナ等は、スポーツやエンターテインメントイベントの開催だけでなく、災害時には地域の防災拠点としても機能します。

表 7 防災機能の想定

避難所としての活用	広いスペースを持つアリーナは、多くの避難者を受け入れることができます。 施設内にはトイレや水道などの設備が揃っているため、避難者が基本的な生活を維持することができます。
帰宅困難者など一時的な避難者の受入れ	公共交通機関が停止したり、道路が通行不能になったりすることで、直ちに帰宅することが困難な人々(帰宅困難者)を一時的な避難場所として受け入れることができます。
物資の集積	被災者に対して供給される食料・飲料、生活用品など、救援物資の集積場所として利用できます。



引用：物資調達・輸送について 内閣府(防災担当)

令和 6 年能登半島地震を踏まえた災害対応検討ワーキンググループ(第4回) 資料



いしかわ総合スポーツセンター

1. 5次避難所「令和6年版防災白書」

4 新施設の事業方針

基本構想で示された理念「まつやま情報文化交流拠点 ～だんだん つながる いいよかん・松山らしさのすべてはココから！～」を継承し、新施設の整備方針を踏まえて、事業の方針は次のとおりとします。

(1) いまある「松山らしさ」を“発信し”、あらたな「松山らしさ」を“創り出す”

これまでの長い歴史や文化のなかで培われた「松山らしさ」について情報を収集し、発信することに加え、本施設での事業や活動からあらたな「松山らしさ」を創り出します。

市民が改めて誇りや愛着を感じ、観光客や来街者にとって魅力的に感じられる松山市や松山駅周辺エリアとなるきっかけのコンテンツを生み出し、まちの魅力づくり、文化振興に貢献します。

(2) みんなが“つながり”、いつも楽しいアリーナを演出する

地元経済界やスポーツ団体、教育機関など、地域のさまざまな団体等が一体となってこの施設や周辺エリアとつながり、魅力的なコンテンツを提供するアリーナを目指します。

行けば何かやっている、行きたくなる体験がある、と思える事業を日常的、継続的に取り組み、いつ行っても楽しいアリーナを演出します。

(3) どんなときでも“安心できる”居場所となる

試合やイベントの有無によらず、日常的に立ち寄ることができ、安心して時間を過ごせる場を提供します。

また、地震等の災害時には帰宅困難者を受け入れ、大空間を利用できるなど、アリーナの特徴を活かして市民や来街者に安全・安心な空間を提供します。

第3章 敷地計画

1 建設予定地

建設予定地である車両基地跡地についての敷地図及び敷地与条件は次のとおりです。

敷地北側及び西側に接する 30m 道路及び東側に接する自転車歩行者専用道路は、いずれも今後の整備を予定しています。敷地南側の千舟町空港線については現状のアンダーパスを解消し、4車線道路として再整備します。

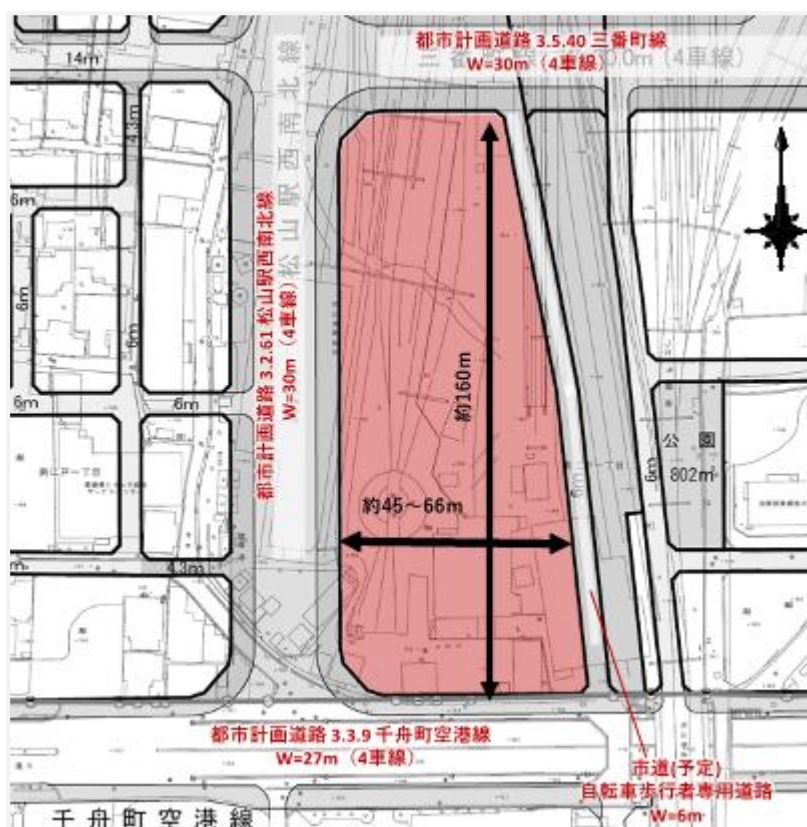


図 3 敷地図

表 8 敷地与条件

敷地面積	約 9,250 m ²
用途地域	商業地域
建蔽率	80%(+角地加算 10%)
容積率	500%
防火地域	防火地域
その他	・駐車場整備地区 ・都市機能誘導区域 ・都市再生緊急整備地域

第4章 施設計画

1 施設のイメージ

計画する施設は、大きく分けると一般来場者エリア、バックヤードエリア、VIPエリアに分けられます。

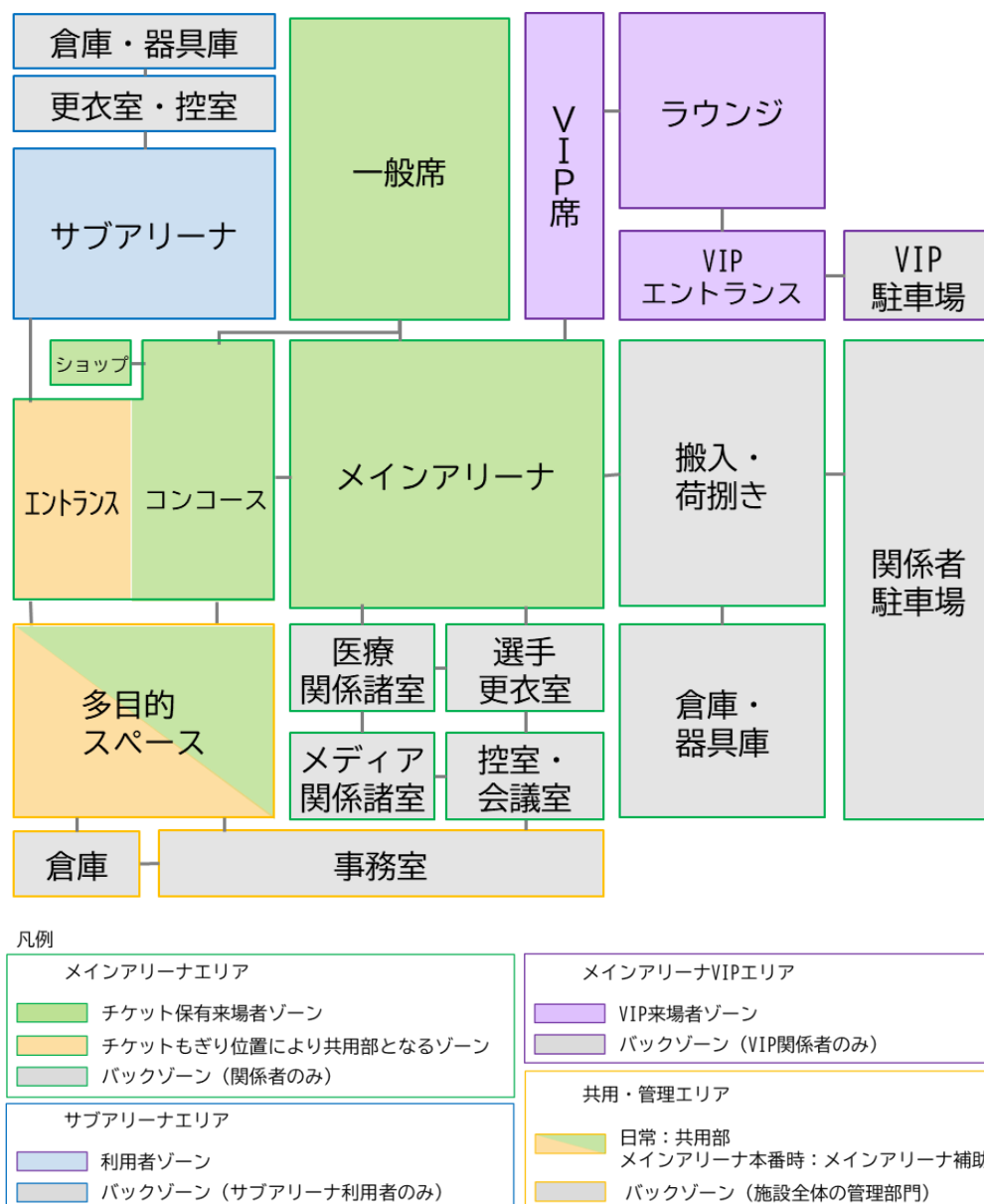


図 4 施設のイメージ

2 各室の仕様について

(1) 基本事項

施設構成及び機能・規模については、Bプレミア基準に沿って、5,000席以上の客席数を有するものとします。

また、ユニバーサルデザイン、バリアフリー、環境負荷低減等、公共の集客施設に当然求められる基本的機能を備えた施設とします。

(2) メインアリーナ

メインアリーナは、BリーグやSVリーグの試合会場及びコンサート、展示会等での利用を想定し、必要な仕様を備えるものとします。また、基本的にプロが利用することを想定します。

1) アリーナフロア

- ・ 床はコンクリート仕上げとし、スポーツの試合時には、競技に最適な床材が利用できるなど、各イベントに対応可能な仕様とする。
- ・ コン서트、イベント等で設営がしやすいよう、床面の配線ピット、天井部に点検用通路や演出作業スペースなどを適切に設ける。
- ・ 照明設備、音響設備、映像設備はBプレミアその他スポーツ興行の基準を満たしつつ、コンサート時の持ち込み対応がしやすいインフラを備える。
- ・ 大型ビジョンの設置位置については、スポーツの試合とコンサート利用の両方に支障のないように考慮する。
- ・ 搬出入のしやすい動線に配慮する。

2) 観客席

- ・ 客席数は5,000席以上とし、スポーツの試合及びコンサートの収容数と観やすさ(サイトライン)を配慮した客席形状及び配置とする。
- ・ 客席幅はBプレミア基準である450mmを最低限とし、収容数と快適性の双方を配慮する。
- ・ 車いす席は複数個所に設け、観戦環境を選べるように配慮する。
- ・ 入退場しやすい動線に配慮する。

3) エントランス、コンコース、ショップ

- ・ エントランス及びコンコースは、観客の入退場や客席への移動時に円滑に移動できる広さ、幅を設ける。
- ・ コンコースには、ショップ(物販など)を設けられるよう配慮する。
- ・ コンコースには十分な数のトイレ、車いす用トイレ、授乳室等を設ける。

4) VIP機能

- ・ 一般の来場者とは入場動線、空間を分けたVIP機能を設ける。
- ・ 飲食提供が可能なラウンジ、ラウンジからアクセスしやすいVIP席、一般観覧席とは別のトイレ等を設ける

- ・ホスピタリティを感じられるような、特別感がある空間とするように配慮する。
- ・VIP席利用者専用の駐車場を設ける。

5) 更衣室

- ・ホームチーム用、アウェイチーム用に各1室の選手更衣室を設ける。
- ・シャワールーム等を適切に設ける。
- ・審判用更衣室については、専用もしくは会議室等との兼用とする。

6) 控室・会議室・医療関係諸室・メディア関係諸室

- ・スポーツの試合時に利用する医療関係諸室及びメディア関係諸室については、会議室等との兼用も考慮しつつ、求められる条件に適した規模、設備を設ける。
- ・選手用更衣室とは別に、コンサート利用時の出演者控室としても使える部屋を設ける。コンサート以外では他の用途に使えるように配慮する。

(3) サブアリーナ

サブアリーナは、メインアリーナと併用して多用途に使える施設として位置づけるとともに、他の施設の利用状況により、さまざまな活動の場としての補完的役割も担うものとします。

【求める仕様等】

- ・バスケットボールの公式試合コート1面分以上の広さとする。
- ・コンサート利用時のスタッフ控室、器具ケース置き場、グッズ販売場所等に利用できるように配慮する(多目的スペースとの役割分担を行ってもよい)。
- ・メインアリーナと別の利用者が利用できるよう、トイレ等を適切に設ける。

(4) 多目的スペース

多目的スペースは、共用部として憩いの空間としたり、貸しスペースとしてメインアリーナの補助的役割を担ったり、単独利用でさまざまな発表・発信に対応したりできる、自由度の高い空間とします。

【求める仕様等】

- ・可動間仕切り等により、共用部に開いたり、いくつかに分けたりできる空間とするように考慮する。
- ・メインアリーナ併設時、サブアリーナ同様にスタッフ控室、機材ケース置き場、グッズ販売場所等に使えるように、さらにはメディア関係諸室などが不足する場合にはその機能を担うことも想定する。
- ・音楽やダンスなど表現の場としても使えるよう、一定の防音機能、簡易な照明・音響設備について配慮する。

(5) 管理機能

メインアリーナの一般来場者エリア、バックヤード、エントランス等にアクセスしやすい位置に事務室等、必要な諸室を設けます。

新施設のイメージ

外観（他市事例）



横浜BUNTA I



オープンハウスアリーナ太田

（引用）

横浜BUNTA I

（横浜市ホームページ）<http://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/koho-kocho/kocho/insatsubutsu/koyoko/shiban/kohoyokohamaplus/2024/202405.html>
オープンハウスアリーナ太田

<https://gunma-c.com/>

施設利用（イメージ）



バスケットボール利用



コンサート利用

3 メインアリーナの形状

本敷地は東西の幅がやや狭いことから、使いやすい配置、収容数を増やす配置を実現するには工夫が必要です。一方、その工夫のために延床面積が増え、整備費や運営費の負担が過剰に増大することは避けなければなりません。

そこで、基本計画段階では、それぞれの形状と特徴を整理しました。今後、検討を進める中で、総合的に判断します。

表 9 アリーナ形状の例

形状	上段:概要 下段左:スポーツレイアウト 下段右:ステージレイアウト
1 口の字	標準的な形状で客席が口の字のパターン。 ○試合が見やすい一般的な客席形状 ○興行利用時は、ステージの裏側になる部分の客席が使えない
2 Uの字	興行等のエンドステージ形式で利用した際、使えなくなる席を極力減らすことを目的として、ステージ設置が想定される敷地南側には固定席を設けず、客席をUの字にしたパターン。例)らアリーナ東京ベイ(2024)、長崎ハピネスアリーナ(2024) ○興行利用時に使えない席を少なくできる ○一般的な口の字形状と同様に興行利用できる
3 コの字	2と同じ目的で、ステージ設置が想定される敷地西側には固定席を設けず、客席をコの字にしたパターン。例)横浜BUNTAI(2024) ○興行利用時に使えない席を少なくできる ○興行時も客席とステージの距離が近い

第5章 事業化へ向けて

1 施設規模と整備費

アリーナ整備費に関して、建設時期はさまざまですが、5,000席規模で建設されたアリーナは、約80～220億円と大きな差がみられました。

本市では、施設規模などをサウンディング型市場調査などを踏まえて今後検討していくため、本計画で、概算事業費を示すことができませんが、民間活力を活用し、できる限り公的負担抑制に努めます。

表 10 他市の施設規模と整備費

名 称(開館時期)	延べ面積	座席数	整備費
		最大収容人数	
秋田県(H30) ナイスアリーナ	約 17,000 m ²	5,000 席(※1) —	約 108 億円
福岡県(H30) 照葉積水ハウスアリーナ	約 25,000 m ²	5,042 席 —	約 148 億円 (※2)
神奈川県(R4) 横浜 BUNTAI	約 15,500 m ²	約 5,000 席 —	約 221 億円
滋賀県(R4) 滋賀ダイハツアリーナ	約 15,000 m ²	約 5,000 席(※1) —	約 95 億円
群馬県(R5) オープンハウスアリーナ太田	約 11,000 m ²	約 5,000 席(※1) —	約 82.5 億円
福井県(—) 【計画】アリーナ	約 12,000 m ²	5,000 席 —	約 105 億円 (概算)

【参考】5,000席規模以上のアリーナ

沖縄県(H28) 沖縄サントリーアリーナ	約 26,000 m ²	8,346 席 10,000 人	約 162 億円
佐賀県(R4) SAGA アリーナ	約 30,000 m ²	約 8,400 席 —	約 257 億円
香川県(R7) あなぶきアリーナ香川	約 31,000 m ²	5,894 席 10,000 人	約 225 億円
岡山県(—) 【計画】アリーナ	約 26,000 m ²	7,000～8,000 席 10,000 人	約 280 億円 (概算)

※1 仮設スタンドを含む

※2 15年間の運用費含む

2 事業手法

公共施設等の整備にあたっては、PPP/PFI 手法導入の優先的検討規定を策定するなど、民間事業者のノウハウを活用することで、公共施設等のサービスの質の向上とともに、維持管理費用の縮減に取り組めます。

松山市が目指すアリーナ特性、国内の類似事例等を踏まえると、民間事業者が設計・建設・維持管理・運営・資金調達を一体的に担う PFI-BTO 方式、民間事業者が設計・建設・維持管理・運営を一体的に担い、資金調達は公共が担う DBO 方式等が考えられます。

運営については、民間事業者が施設の使用許可を与え、対象施設の利用料金を収受することができる指定管理者制度が多く施設に導入され、PFI 事業、DBO 事業においても、併用されています。

また、平成 23 年の PFI 法改正以降、民間事業者が運営権を設定し、より自由度の高い事業運営を実施するコンセッション方式（公共施設等運営権制度）の実施が可能となりました。民間事業者が公共に支払う運営権対価は、利用料金収入等から得られる収益がベースとなることから、コンセッション方式の採用については、事業性の検証が必要となります。定期借地権の設定や、リースなど、民間事業者が整備し、維持管理・運営を担う民設民営方式を採用する事例もあります。

下表は、導入可能性が見込まれる民間活力導入手法の特徴です。財政負担の削減効果については、今後、VFM を算定して検証を行います。

また、民間活力導入にあたっては、民間事業者の参画が前提となります。今後、実施するサウンディング調査を通じ、事業内容や事業手法、その他条件や事業へのアイデア等について、民間意向を把握します。

表 11 事業手法の比較

事業手法		公設				民設 定期借地 リース 等
		従来方式	DBO 方式	PFI		PFI (BT+運営権)
業務範囲	設計	公共	民間	民間		民間
	建設	公共	民間	民間		民間
	維持管理	公共	民間	民間		民間
	運営	公共	民間	民間		民間
	施設所有	公共	公共	(BT0) 公共	(BOT) 民間	公共
	資金調達	公共	公共	民間		民間
* 特徴	財政負担 削減効果	—	○	○		○
	財政負担 平準化	—	△	○		○
	民間ノウハウ 活用の余地	△	○	○		○
	スケジュール・ 手続き	○	○	△		△
	事業への参入 しやすさ	○	○	△		△

*手法の一般的な特徴を示しています。事業内容・条件等により異なる場合があります。

3 今後の検討事項

持続性のある施設運営を目指して、基本計画策定後、次の事項について、より詳細な検討及び調査を進めていきます。

検討事項		検討内容
施設計画	メインアリーナの適正規模 交流機能の確保	・敷地与条件と需要を考慮した適正席数 ・日常的に使えるスペースを作り、人が集まる交流空間を確保
	使いやすさと面積抑制の バランス 来場者動線の整備 防災機能	・使いやすさに配慮しつつ、過大にならない面積 ・来場者が入場するまでの外部ルートの確保 ・帰宅困難者対応のための備蓄等及びその収納スペース
運営計画	ニーズの精査	・5,000 席以上の規模での興行ニーズ ・展示、商談系イベント等の需要 ・多様なプロスポーツ大会等の誘致可能性
事業化	整備、運営にかかる民間活力 導入可能性検討	・民間事業者が参入しやすい手法、条件の整理
	事業費(整備費、運営費)の精査	・財政負担を考慮しつつ、望ましい施設、運営の実現に必要な事業費の精査
地域連携	地元経済界との連携	・地元経済界と連携した賑わいの創出
	地元関連団体との協力	・プロスポーツクラブと連携した事業実施 ・コンベンション協会と連携した誘致活動
交通対策	駐車場の確保	・駅周辺エリアと連携し、規模に応じた駐車場を確保 ・バリアフリーに配慮した駐車場を計画
	交通手段	・交通結節点に整備する施設として、公共交通の利用、さらに、市有施設も活用したパーク＆ライドの検討
その他	周辺エリア	・公共交通を含めた周辺エリアの構想と連携しつつ、日常的な賑わいを創出 ・公共交通からの人の動線に留意