

県民文化会館南側県有地 「活用の方方向性」について

令和5年11月20日

愛媛県

1 はじめに

県内の少子化・人口減少が進む中、地域の活性化を図るためには、国内外からの新しい人の流れを作り、交流人口の拡大を図るとともに、県民のシビックプライド(誇り・愛着)の醸成にもつながる街づくりが不可欠です。特に、若者や女性について言えば、その希望にマッチした仕事があるだけでなく、若者や女性がワクワクして魅力を感じ、地元定着につながるような、賑わいのある街の創出が求められています。

このようなことから、県としては、J R松山駅周辺地区をはじめ、松山市駅前、銀天街L字地区、一番町一丁目・歩行町一丁目地区などの再開発等が進められている県都松山市に対して、具体的なまちづくりのビジョン“松山市の未来像”を早期に市民・県民に示されることを強く期待しているところです。

一方で、県として大いに懸念している点は、国内外からの新しい人の流れをつくる部分です。県都松山市は、全国有数の知名度を誇る道後温泉を有するなど、アフターコンベンションにも十分対応できるにも関わらず、バンケット業務を行うホテル等が減少し、国内外からビジネス関連の人を呼び込むM I C E機能が低下しています。更に、G 7やG 20関連クラスの大規模な会合を誘致するためには、V I P国は国際会議を開催するホテル内の広い部屋に宿泊できることが求められるにも関わらず、愛媛県の機能は本当に脆弱と言わざるを得ません。

他県に目を向けると、国の出先機関や大学、民間投資による集積が進む香川県のサンプー高松地区や、新幹線駅の開業を起爆剤に「50年 100年先のまちの形の基盤をつくる」と銘打ち、様々なプロジェクトを押し進める長崎市の長崎駅周辺地区などでは、様々な拠点整備が進行しており、その中で国際会議の誘致を含むM I C E機能にもしっかりと対応がなされています。このままM I C E機能の向上に向けた対応が遅れば、着々と整備が進む他県との競争の中で、本県は「ゆでガエル」状態になってしまいかねません。

今回の「活用の方向性」の検討に当たっては、県民文化会館と相乗効果が生まれる集客・交流施設の整備という当初の方向性は残しつつも、これまでの検討にこだわらず、県民の皆様アイデアや関係団体等の御意見も参考に、“今、求められている機能は何か”に焦点を絞って検討を進めてまいりました。

その結果、県民文化会館南側県有地の「活用の方向性」として、国内外からの新しい人の流れをつくるために不可欠で、募集した活用アイデアの提案の中にもあった国際会議の誘致を含むM I C E機能の向上につながる提案を民間事業者に求めることとします。その上で、提案募集に当たっては、土地面積が決して広くないことや隣接する民有地の取扱いに留意が必要であること、埋蔵文化財の包蔵地であり埋文調査期間が必要となることなどを考慮して、提案の自由度を妨げないよう、機能面での条件を付けすぎないことに配慮するとともに、M I C E機能に付随する民間収益事業等について、自由な提案を求めること

により、民間活力を最大限発揮していただける形としています。

県では、この「活用の方向性」のもと、瀬戸内エリアでの中核拠点性の維持・向上に向けて、速やかに当該県有地の活用を図ってまいります。

2 基本情報

(1) 場所、面積等



	県有地①	県有地②
所在地	松山市南町2丁目	松山市南町1丁目
敷地面積	6,222.55㎡ (公衆用道路を除く)	4,075.40㎡ (公衆用道路を除く)
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%)
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地 (試掘調査で遺跡確認済)	周知の埋蔵文化財包蔵地 (試掘調査で遺跡確認済)
現況等	駐車場用地として民間企業に貸付	駐車場用地として民間企業に貸付

(2) 経緯

当該県有地については、平成15年2月の「愛媛県文化交流施設整備基本構想」の知事への報告を受けて、同年7月に購入しました。しかしながら、平成16年度以降の三位一体改革の影響等により、急速に財政状況が悪化したことに伴い、大規模事業等の新規着手が原則凍結されたため、計画の具体化に至らず、現在に至るまで暫定的に駐車場として活用してきました。

近年では、平成28年頃から当該県有地の活用を前提とした水族館建設の動きがあり、令和元年7月に設立された民間経済団体等による「愛媛・松山の水族館建設を推進する会」の動きを注視していましたが、コロナ禍による社会経済情勢の変化等を踏まえ、令和5年2月に同会から計画を断念することが発表されました。

これを受け、知事が、令和5年6月定例県議会において、当該県有地の活用方策の検討を加速させる旨を表明し、現在、本県の瀬戸内エリアでの中核拠点性の向上につながる集客・交流施設の整備内容及び手法について検討を進めています。

H15.2	「愛媛県文化交流施設整備基本構想」知事報告
H15.7	用地取得（売買契約締結、取得費1,953,201,317円）
H16年度	三位一体改革の影響等による急速な財政状況の悪化
H17年度	財政構造改革基本方針（大規模事業等の新規着手原則凍結方針）
H23年度	財政健全化基本方針（大規模事業等の新規着手原則凍結方針の継続）
R元.7	「愛媛・松山の水族館建設を推進する会」設立
R5.2	「愛媛・松山の水族館建設を推進する会」水族館建設断念
R5.6	定例県議会において、知事が活用方策の検討を加速させる旨表明
R5.7.19～8.18	県民文化会館南側県有地の活用アイデア募集の実施

3 現状分析

(1) 本県の状況

令和4年9月に本県が発表した将来推計人口では、このまま新たな対策を講じなければ、2060年の本県人口は約78万人に減少すると推計しています。本県では、本年6月に、「愛媛県総合計画～未来につなぐ えひめチャレンジプラン」を策定し、全国の高齢者人口が最大となる2040年頃の目指すべき将来像を「若者をはじめ、県民誰もが自らの希望を実現でき、安全・安心で豊かな人生を送れる持続可能な愛媛県」と定め、様々な取組を進めていくこととしています。

少子化・人口減少が進む中、こうした将来像の実現に向けて、本県が持続的に発展していくためには、県外への流出が顕著である若者や女性の地元定着につながるよう、賑わいのある街づくりを進め、シビックプライドの醸成を図っていくとともに、地域の魅力を高めることで、国内外から多くの人を呼び込み、交流人口を拡大していくことが重要になっています。そして、そのためには、休日型の日本人による国内観光に加え、平日型の国際的なMICEの開催や欧米豪など海外富裕層旅行者の誘致が重要となります。日本の総人口は50年後に現在の7割に減少するとされている中、今後、新たな人の流れを生み出すためには、国内だけではなく、国外も視野に入れながら、取組みを進めていく必要があることは言うまでもありません。

国際的なMICEの開催については、令和元年9月に県内で初めて開催されたG20愛媛・松山労働雇用大臣会合では、G20加盟国を含む30の国や国際機関等から、600人以上の方が来県され、10億円以上の経済効果がもたらされました。しかし、その後はコロナ禍とそれに伴うバンケット業務を行うホテル等の減少により、それに続く国際的なMICEは誘致できていません。そしてそのことは、欧米豪を含む訪日海外旅行者における本県の認知度の低さにも表れています。株式会社日本政策投資銀行と公益社団法人日本交通公社が共同で発表した「DBJ・JTBFアジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査2022年度版」によると、訪日外国人の本県（愛媛）の認知度は7%にとどまっており、同じ瀬戸内エリアで中核拠点性を発揮している広島（35%）や岡山（14%）と比べると低いほか、サンポート高松地区の再開発が進む高松・香川においては、現状、訪日海外旅行者の認知度は本県と同程度（8%）であるものの、新たな賑わいの創出が進むことで、今後、認知度も徐々に向上していくことが予想されます。

本県において、更に国内外からの交流人口の拡大を図り、多くの人・モノ・カネ・情報呼び込んでいくためには、国内外から多数のビジネス関係者等が来県し、本県の魅力を体感できる絶好の機会となる国内イベントや国際会議の誘致といった、MICE機能の向上を図ることが極めて重要であると考えます。

（２）他県の状況

本県の隣に位置する香川県高松市のサンポート高松地区では、新香川県立体育館（アリーナ）、大学キャンパス、駅ビル、外資系ホテル等の整備が進められており、多様な都市機能の集積と賑わいの創出が進められています。

また、九州では、新幹線の開業等を契機として、長崎県長崎市の「出島メッセ長崎」や熊本県熊本市の「熊本城ホール」などのMICE施設を中心に新たな交流拠点が次々と形成されており、国内外から様々なコンベンション等を誘致することで、賑わいの創出に成功しています。

本県においても、瀬戸内エリアをはじめとした他の地方都市との競争に後れを取ることがないように、中核拠点性の維持・向上に必要な集客・交流施設の整備を進めることが求められます。

（３）県民文化会館との関係性

当該県有地の正面に位置する県民文化会館については、県内へのコンベンション誘致に当たって、第一候補となりうる施設であり、メインホール（約2,700席）やサブホール（約900席）といった西日本有数のイベントホールを有していますが、分科会等に使用できる会議室に限りがあるなど、単体では、対応できるコンベンションの規模等に制約があります。また、G7やG20の大臣会合レベルの国際会議を誘致するためには、対応できません。

新たに整備される施設は、県民文化会館と役割分担しつつ、相互補完して、高い相乗効果を得られることが望ましく、現状、県民文化会館単体では対応できないような規模の国際会議やイベント等の誘致・開催につなげていくとともに、周辺エリアにおける、更なる集客・交流機能の拡充、ひいては、瀬戸内エリアにおける本県の中核拠点性の向上を実現していくものである必要があります。

4 活用の方向性

(1) 基本コンセプト

「人と文化が行き交う新たな交流・賑わい拠点の形成」

民間活力を有効に活用し、国内外から人を呼び込み、様々な情報が行き交う拠点の形成を図り、本県の瀬戸内エリアでの中核拠点性の向上はもとより、県民のシビックプライドの醸成につながる「集客・交流施設」の整備を進め、ひいては国内外から認知され、選ばれる愛媛県の実現を目指します。

(2) 求められる機能

M I C E機能

本県に人を呼び込む国内イベントや国際会議等を誘致し、交流人口の拡大や本県の魅力発信・認知度向上につなげるため、次に掲げるM I C E機能の導入を想定しています。

- ・国際会議に対応できる会議室機能
- ・バンケット機能
- ・宿泊機能

国際会議に対応できる会議室部分については、県が賃貸借の上、公の施設に位置付けることも含め検討します。

また、あわせて、民間事業者からの自由な提案に基づき、民間収益事業等の実施に必要な機能の導入も想定しています。

(例) ナイトタイムエコノミーにも資する、小規模な文化芸術活動を支援する多機能ホール機能や道後地区の活性化にもつながる、愛媛ゆかりの人物や伝統工芸など愛媛を学び・体験できる展示機能 など

(3) 民間活力の活用方法

民間事業者からの提案を踏まえた官民連携事業として整備・運営することを基本とします。民間の資金やアイデアを最大限活用しながら、施設整備を進めるため、当該県有地に用途を指定した定期借地権を設定し、公募にて選定した、開発を行う民間事業者には県有地を賃貸し、県有地の活用を進めることとします。

(4) 整備時期

「活用の方向性」の公表後、当該県有地に整備する施設の具体的な内容を本県とともに検討する民間事業者（以下「事業協力者」という。）を、公募型プロポーザル方式により募集し、令和5年度末までに選定することを予定しています。県は、選定した事業協力者と

基本協定を締結し、事業協力者の支援（原則、無償）のもと、事業実施に向けた条件整理を行います。

また、当該県有地は埋蔵文化財包蔵地に登録されており、埋蔵文化財調査については、開発設計完了後２年程度の期間が必要と見込まれますが、埋文調査に必要な費用を負担するなど県も協力の上、可能な限りスピード感を持って対応し、早期の完成・開業を目指します。

５ 活用に当たっての留意点

（１）地域との親和性

当該県有地の周辺が住宅地であることを考慮し、施設整備は、地域住民の皆様の御理解を得ながら進めることが重要です。また、前面道路が幹線道路であることも考慮する必要があります。

（２）隣接する民有地の取扱い

県有地②には、民有地が隣接しており、事業協力者や民有地の所有者と十分な協議の上、対応を検討します。

【分析編】

1 活用アイデア募集

(1) アイデア募集の概要（期間、募集内容、応募件数等）

令和5年7月19日から8月18日までの1か月間、県ホームページにおいて「県民文化会館南側県有地の活用アイデア募集」を実施し、174件（個人156件、法人18件）（募集期間中に知事への提言メール等で提出のあったものも含む。）の応募をいただきました。

(2) 提案のあった活用アイデア

活用アイデアとして、コンベンション施設のほか、飲食・県産品販売施設、スケートリンク、バスケットボールアリーナ、図書館、博物館、劇場・ホールなど、様々なアイデアが寄せられました。

分 野	主な提案施設
観光・商業	・愛媛の豊かな食やモノをPRできる飲食・県産品販売施設 ・観光客向けのホテル （飲食施設27件、県産品販売施設20件、ホテル6件）
コンベンション	・県内外・国内外から人や情報が集まり、快適に過ごせるとともに、本県の知名度向上にもつながるような国際会議場や外資系ホテル （国際会議場等会議施設18件、国際会議等に対応可能なホテル11件、国際交流施設5件）
スポーツ	・営業終了する民間施設に代わるスケートリンク ・プロバスケットボールチーム専用アリーナ （スケートリンク26件、バスケットボールアリーナ9件）
文化	「愛媛県文化交流施設整備基本構想」に掲げられているような ・県内外の人々が交流し、愛媛を知ることができる総合的な文化交流拠点としての図書館機能を持った施設 ・愛媛オリジナルの舞台芸術を発信できる小規模な劇場・ホール （図書館35件、博物館15件、劇場・ホール13件）
その他	・広場・公園、産業・技術関連施設（インキュベート施設等） （広場・公園14件、産業・技術関連施設10件）

※複数のアイデアを含む複合施設の提案等もあるため、活用アイデアの総数は応募件数とは一致しない。

(3) 提案のあった民間活力の活用方法

分 野	主な民間活力の活用方法
資金調達	クラウドファンディング、せとうち観光活性化ファンドの活用
施設整備	P F I 方式や、定期借地権の設定による民間主導での施設整備
施設運営	指定管理者制度や、ノウハウを有する県内企業による運営

2 関係団体等との意見交換

(1) 意見交換の概要

令和5年8月から9月にかけて、県民文化会館南側県有地の活用アイデアについて、次の12団体等から御意見を伺いました。

(意見交換を実施した団体等)

- ・愛媛経済同友会
- ・愛媛県商工会議所連合会
- ・一般社団法人愛媛県観光物産協会
- ・公益財団法人松山観光コンベンション協会
- ・道後温泉旅館協同組合
- ・公益財団法人愛媛県文化振興財団
- ・伊予銀行株式会社
- ・株式会社愛媛銀行
- ・株式会社日本政策投資銀行松山事務所
- ・松山市
- ・学識経験者(松山大学経営学部 東渕則之教授、愛媛大学社会共創学部 松村暢彦教授)

(2) 意見交換結果

関係団体等からは、近年、バンケット業務を行う松山市内のホテル等が減少するとともに、大きな団体の総会や国際会議を開催できる場所が少なくなっており、地域経済の活性化のためコンベンション機能の拡充を図るべきといった御意見や、道後地区等に宿泊した観光客等が夜間に楽しめる機能が不足していることから、インバウンドの促進の観点からも注目されているナイトタイムエコノミーにつながる機能を確保すべきとの御意見などをいただきました。

(主な御意見)

- ・道後エリアにおけるコンベンション機能の拡充を図るべきである。当該地は、広いよ

うに見えるが、単体で何か機能を持たせ優位性を築くとなると土地が狭い。そのため、既存施設に足りないものを補完するようなものが現実的である。

- ・大きな団体の総会などを開催できる場所が松山には少なくなっているため、都市機能として、コンベンション施設とバンケット機能が必要で、ある程度の収容規模をもったホテルが望ましい。それらを含む大きなM I C E施設ができれば、宿泊客は道後にも流れる。
- ・当該地は市内中心部と道後をつなぐ大切な場所なので、外部から人を呼び込んでくれる施設が良い。現在、大きな会議ができ、食事の提供もできる会議場やホールが少ない。
- ・インバウンドに対応したホテルや、バンケット機能を備えたM I C E施設が良い。ただ、バンケット機能については、年間の稼働日数も考えないといけない。その他、道後地区等松山市内に宿泊した観光客等が夜間に楽しめる機能が不足していることから、ナイトタイムエコノミーのための劇場や、プロバスケットボールチーム専用アリーナも考えられる。
- ・劇場や、世界有数の外資系ホテルが良いのではないかというイメージがある。県民文化会館を活かすためにホテルは必要である。外資系の高級ホテルであれば、客層が道後と違うのですみ分けができる可能性がある。
- ・文化的施設である県民文化会館の対面に多目的アリーナとしてスポーツ施設を整備し、「スポーツ・文化」をテーマとしたエリアとして開発するのが良いのではないかと思うが、ビジネスとして成り立つかは検討の必要がある。
- ・利用者（県民及び企業等）が時代に合った様々な活動ができ、新たな価値が創出される地域活動やビジネス等の場となる集客・交流施設（複合施設）が良い。
- ・図書館を中心とした複合施設で、カフェや食事ができる所を併設した施設が良いと思う。また、県外からの観光客にリピーターになってもらえるよう、例えば、愛媛各地の祭りをテーマとしてだんじりや牛鬼などの本物を展示すると良い。

3 いただいたアイデア・御意見のあった主な機能に対する考え方

(1) 観光・商業施設

民間事業者からの自由な提案に基づき、民間収益事業の実施に必要な機能の導入を検討します。

(2) スポーツ施設

① スケートリンク

当該県有地の活用は、民間活力を活用して実施する方向であり、継続的に運営可能な施設であることが重要ですが、現在、民間事業者が市内で運営しているスケートリンクが、運営面で厳しい状況にあり、営業終了予定であることを踏まえ、今回整備する機能には含まないこととしています。

② バスケットボールアリーナ

仮に、近年、他県で整備が進むアリーナと同規模の施設を整備することを想定すると、必要な駐車場の確保等を含め、当該県有地では面積が不足していることに加え、周辺が住宅地であることも考慮して、今回整備する機能には含まないこととしています。

(参考)

現在建設中の香川県の香川県立体育館は、敷地面積約31,400㎡、建築面積18,950㎡、延床面積31,212㎡となっています。

4 「愛媛県文化交流施設整備基本構想」について

(1) 構想についての考え方

「活用の方向性」の検討に当たっては、同構想の基本コンセプトである「人と文化が行き交う交流拠点の形成」のもと、平成15年に県有地を取得して以降、人口減少の急速な進行や経済情勢の変化等、地域を取り巻く環境が大きく変化していることも踏まえ、現在、喫緊の課題である交流人口増加のカギとなるM I C E機能の強化を図ることで、本県の瀬戸内エリアでの中核拠点性の維持・向上につながる機能を有する施設を優先して整備することとしています。

(2) 構想に掲げられた主な施設の現在の検討状況

① 県立図書館・県立公文書館

現在の県立図書館は、今年度から耐震改修に着手しており、当面、現在地での運営を予定しています。また、県立図書館に必要な施設規模について、「愛媛県文化交流施設整備基本構想」で示された県立図書館の収蔵冊数は150万冊とされていましたが、近年、他県で整備が進む県立図書館では200万冊を超えるなど、大型化する傾向にあり、仮に、国内外から人を呼び込む中核拠点性の維持・向上につながる施設を整備した上で、これらの他県の図書館と同規模の施設を整備することを想定すると、当該県有地では面積が不足していることから、今回整備する機能には含まないこととしています。

なお、現在の県立図書館は、将来的には移転新築が必要となることから、今後も検討を進めていくこととします。

また、県立公文書館については、別途検討中であることから、今回整備する機能には含まないこととしています。

② 県国際交流センター

現在は県民文化会館の西側において業務を行っていますが、外国人ビジネス関係者等との交流促進やサポートなどの機能の拡充も含め、今後のあり方を検討していくこととしています。

③ 文化活動支援型多機能ホール・広域交流施設（愛媛体験館、愛媛ゆかりの人物館、賑わい道後村役場、ハイカラ工房、道後横丁）

民間収益事業として運営する上で、多くの人で賑わい、交流を生み出すことのできる施設の整備は不可欠であり、民間事業者の自由な発想により、時代にあった施設を改めて提案いただき、検討を進めます。