

県民文化会館周辺県有地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

令和8年1月
愛媛県

1. 調査概要

(1) 実施の経緯

愛媛県では、「県民文化会館及び周辺県有地活用の方向性（令和7年10月改訂）」（以下「活用の方向性」という。）を公表し、同館周辺にMICE開催時に求められる関連施設（会議施設・宿泊施設等）を一体的に整備することで、競争力あるMICE拠点の整備を目指しています。この整備に向けて、県が県民文化会館の設備拡充や同館で不足する機能を補う会議施設・駐車場の整備など、同館のMICE施設としての機能強化や、MICE誘致体制の強化などを担い、民間事業者には、当該県有地において宿泊施設等の整備に集中的な投資をいただくという官民の役割分担を想定しています。

今後、民間事業者のアイデアを最大限活用してMICE拠点の整備を図るため、公募型プロポーザル方式により、県民文化会館周辺県有地の活用（以下「本事業」という。）に係る事業協力者を募集することを想定しており、その募集条件等の検討に当たって、民間事業者の意見を広く聴取することを目的に本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11月4日（火）	実施要領等の公表
令和7年11月21日（金）	参加申込書の提出期限
令和7年12月5日（金）	調査票の提出期限
令和7年12月	意見交換（ヒアリング）の実施

(3) 参加事業者数

11者（業種：開発、整備、設計、運営など）

※期限内の参加申込者は10者でしたが、期限後に1者から参加希望の申し出があり、今後の事業検討に向けて有効であることから、調査対象に追加しました。

2. 調査結果の概要

(1) 「活用の方向性」への意見について

① 施設配置（会議施設、駐車場、宿泊施設等）と整備の役割分担について

施設配置や役割分担については、県の想定（県有地①に民間投資で宿泊施設等を整備、県有地②に県が駐車場を確保、県有地③に県が県民文化会館を補完する会議施設を整備）で問題はないという意見が多数でしたが、一部、会議施設と宿泊施設を一体的に整備することが望ましいなどの意見がありました。

【主な意見】

- ・ 施設の配置、役割分担の考え方について、特段違和感はない。
- ・ 会議施設と宿泊施設は利用者の利便性、料飲提供の連携を考慮し、県有地①②で隣接、あるいは県有地①で合築することが望ましい。
- ・ 会議施設と宿泊施設は県有地③に一体で整備することが望ましい。
- ・ 駐車場を民間投資により整備できる可能性もある。
- ・ 宿泊施設と駐車場は渡り廊下等で接続することが望ましい。



[国土地理院撮影の空中写真（2018年撮影）を加工して作成]

② 県が宿泊施設等に期待する内容について

県が宿泊施設等に期待する内容（VIPにも対応（海外富裕層にも訴求）できる質の高い客室や会食会場、リラクゼーション施設等の提供。参加者の利便性向上や、恒常的な賑わいの創出につながる飲食、物販など、民間事業者の自由な提案に基づく付帯施設）については、概ね賛同いただきましたが、ラグジュアリーホテルやハイグレードホテルの誘致は難しいという意見もありました。

【主な意見】

- ・ V I PやM I C E 参加者をターゲットとした空間づくりは必要だが、日常の賑わいに資するよう、リフレッシュ目的等で気軽な利用もできる施設であることが望ましい。
- ・ M I C E 施設との相互利用を促すためには、パーティ利用ができるバンケットがあることや、ケータリングサービスを提供できるホテルが望ましい。
- ・ 繁華街から離れていることや、下層階からは松山城が見えないこと、住宅地に隣接していることなどから、ラグジュアリーホテルやハイグレードホテルの誘致は難しい。

（2）民間の整備を想定している宿泊施設等について

① 近年の宿泊施設等の整備に係る事業環境の認識や今後の見通しについて

インバウンドによる宿泊需要が堅調ではあるものの、建設費の高騰によりホテル整備環境は厳しくなっている、宿泊施設の建設が増えている中で他施設との差別化が必要であるなどの意見がありました。

【主な意見】

- ・ 海外からの観光客数は継続して伸びており、宿泊施設の建設が増えている中で他施設との差別化が必要。
- ・ 昨今の建設費高騰などによりホテル整備環境は厳しくなっているが、高い宿泊単価や稼働率を維持できるホテルブランドや施設・サービス内容であれば事業は成立している。
- ・ 宿泊需要は旺盛であり、今後もこの傾向は続くと考えるが、建設費の高騰も継続すると考える。
- ・ 宿泊施設に限らず、資材の高騰、働き方改革等により今後も建設費は上昇する。

② 本県有地に立地適性があると考えられる宿泊施設等について

想定される客室数や付帯施設、グレードに関する意見がありました。また、賑わい施設の進出など、周辺の雰囲気づくりを先に進めることが必要などの意見がありました。

【主な意見】

- ・ 客室数は 180 室程度、付帯施設としてラウンジ・バー・レストラン・大浴場・スパ・ジムなどが想定される。
- ・ 県民文化会館の機能強化やM I C E 誘致の営業活動の結果、新規の宿泊需要がどの程度生まれるかが、宿泊施設の規模・グレード設定の際の参考になる。
- ・ 賑わい施設の進出など、周辺の雰囲気づくりを先に進めることが必要である。先行し

てホテル単体を建設することは難しい。

③ 「活用の方向性」を踏まえた、当該県有地における宿泊施設の開発可能性について

- ア 開発可能性が高い：0者
 - イ 開発可能性が一定程度ある：3者
 - ウ 「活用の方向性」で想定する条件を一部変更すれば、開発可能性が一定程度ある
：1者
 - エ 開発可能性は低い：1者
 - オ 現時点では判断できない：5者
- (無回答：1者)

【ウの選択理由】

- ・ホテル整備に対する県からの財政的支援を希望

【エ・オの選択理由】

- ・県民文化会館周辺エリアへの集客が見込めないため
- ・資材価格や労務単価の上昇により、全国的に建築費が高騰しているため
- ・埋蔵文化財包蔵地等の理由により、開発可能時期が不透明であるため
- ・施設運営に要する人材の確保が困難であるため

④ 県有地の活用方法について

- ア 定期借地権の設定：2者
 - イ 土地売却：2者
 - ウ いずれも検討可能：4者
- (無回答：3者)

定期借地権を設定する場合の望ましい借地期間としては、20年以上、20～50年間、70年間など意見が分かれました。

また、各県有地の形状について、開発コスト・汎用性・計画のしやすさなどの観点から、隣接する民有地も含めて整形地として開発できることが望ましい旨の意見がありました。

【主な意見】

- ・ 資産の流動性の観点からは土地売却が望ましい。
- ・ 民有地が隣接しているが、でき得る限りまとまった整形地として開発できることが望ましい。

⑤ 会議施設と民間の宿泊施設等との一体整備（合築等）の可能性について

- ア 一体整備が望ましい：6者
イ 一体整備は望ましくない：4者
(無回答：1者)

【アの選択理由】

- ・会議施設と宿泊施設の連携
- ・事業採算性、集客力を高められる

【イの選択理由】

- ・宿泊施設の主要ターゲットは県が誘致するMICE参加者であることから、会議施設と駐車場を先行整備することが望ましい
- ・各施設の役割等に応じて事業スキームを使い分けることが望ましい

（3）本事業への参画意向・参画条件について

① 事業協力者募集への参画意向

- ア 参画したい：2者
イ 今後の条件次第で、参画を検討する：6者
ウ 参画する予定はない：1者
(無回答：2者)

【イの選択理由】

- ・コンソーシアム（複数の企業等の共同事業体）を組成して応募できるのであれば、参画を検討したい
- ・宿泊施設と会議施設を合築する場合は、県が会議施設部分の費用負担をすることが条件
- ・県が取り組む県民文化会館の機能強化や、誘致するMICEの内容次第で検討
- ・事業協力者に求められる内容次第で検討

【ウの選択理由】

- ・県有地の立地条件などからホテル運営が難しい

なお、アを選択した事業者についても、連携可能な事業者がいること、事業採算性が合うことなどが条件として付されています。

(4) 事業協力者募集条件について

① 事業協力者募集の公募開始時期

- ア 今年度の募集で対応可：2者
 - イ 来年度中の募集開始なら対応可：1者
 - ウ 社会情勢により対応可能時期が読めない：3者
 - エ その他：2者
- (無回答：3者)

【エの選択理由】

- ・対応できない時期はない
- ・MICEの誘致見込がある程度立った後

② 公募への対応に必要な検討期間

- ア 1～3か月程度：1者
 - イ 3～6か月程度：2者
 - ウ 6～9か月程度：4者
 - エ 9～12か月程度：0者
 - オ 1年以上：0者
 - カ その他：1者
- (無回答：3者)

【カの選択理由】

- ・求められる提案内容による

(5) 県の整備を想定している施設（会議施設・駐車場等）について

会議施設については、県民による日常的な利用も見据えた施設とすることが望ましい、県が想定している県民文化会館の設備拡充内容は必須であるという意見が複数ありました。

また、駐車場については、周辺観光地への回遊性を生むモビリティハブとしての機能を設けるべきなどの意見がありました。

【主な意見（会議施設）】

- ・会議室の一部はダンスや合唱の練習場として利用できる防音室とし、平土間ホールはスポーツ利用もできるような設えが望ましい。
- ・平土間ホールはライブ演奏の利用などができると、稼働率向上に資する。
- ・多目的な活用が可能な空間が求められる。

【主な意見（駐車場）】

- ・ M I C E 施設の繁閑差を踏まえた駐車場の運用施策、周辺渋滞を抑止する施策を合わせて検討することが望ましい。
- ・ 様々なモビリティへの乗継点となるモビリティハブ（カーシェア、公共交通機関への乗り継ぎ、リムジンバスの停車など）を整備することが望ましい。

（6）周辺施設・エリア等との連携について

① 県民文化会館や周辺施設等との連携による賑わい創出のアイデア

道後温泉、地元商店街・企業、大学等との連携によるイベントや巡回バスの運行、県道を跨ぐデッキの整備、会議施設内への地元飲食店等の出店機会を設けることなどがアイデアとして挙げられました。

【主な意見】

- ・ 道後温泉、地元商店街、地元企業、大学等との連携（イベント、巡回バスの運行等）
- ・ 県道を跨ぐデッキの整備
- ・ 会議施設内に地元飲食店・特産品事業者の出店機会を設ける。

② 本県の観光資源・特産品等の活用に関するアイデア

地域の特産品にちなんだワークショップ・市内観光名所と連携したツアーの実施、正岡子規・夏目漱石にちなんだ施設整備、観光資源として丹下建築などの建築物のPRなどがアイデアとして挙げられました。

【主な意見】

- ・ 砥部焼の絵付けワークショップなどの開催
- ・ 観光、地元体験との連携（道後温泉、松山城等の施設横断型イベント）
- ・ 正岡子規、夏目漱石にちなんだ内装・備品等の客室の設置
- ・ 丹下建築などの建築物を観光資源としてPR

（7）県による支援等について

県に配慮を求めるものとして、ホテル整備に対する県からの財政的支援や、事業協力者募集の前倒し、県が会議施設を整備する際には建設費の高騰を踏まえて適切な予算を確保すること、埋蔵文化財調査の早期着手、関心のある事業者間のマッチング機会の創出などが挙げられました。

（8）事業実施体制について

MICE施設としての運営も見据えて、情報発信やブランディングを想定した体制構築が必要といった意見が挙げられました。

（9）その他

県民文化会館、新会議施設、駐車場、宿泊施設を一体と考えたPFI事業としての検討も可能ではないかといった意見がありました。

以上