

---

# 松江市総合体育館周辺エリア整備事業サウンディング調査

---

## 事業概要書

令和8年4月8日

## サウンディング調査の目的

---

- 松江市総合体育館は プロバスケット ボールBプレミアリーグに所属する「島根スサノオマジック」の本拠地として使用されています。現在は、令和8年8月まで席数の増設等の改修工事を行っており、工事完了後は、体育館周辺エリアに一層の賑わいが生まれることとなります。
- 松江市では、この体育館改修を契機とし、北公園、県立プール跡地等を含めた周辺エリア（以下、「総合体育館周辺エリア」という。）を、スポーツ・商業・遊びをテーマとした一体的な賑わいの場とするため、民間活力を積極的に導入することを前提とした公民連携による総合体育館周辺エリア整備事業（以下、「本事業」という。）を進めることとしています。
- そこで令和7年3月に総合体育館周辺エリアについて、実現したい将来像・方向性・必要となる機能・施設を定めた「総合体育館周辺エリア未来ビジョン（以下、「未来ビジョン」という。）」を策定しました。
- 県立プール跡地、北公園を一体的に利活用することで、Bプレミアチームのスポーツ観戦体験と連動して、飲食や買物を楽しむ場を提供すると共に、立地の強みを生かし、地元企業、大学、観光客など域内外のステークホルダーを繋ぎ、中心市街地エリア全体のブランド価値向上を目指します。
- 今回のサウンディング調査（以下、「本調査」という。）は、未来ビジョンの実現に向けて、民間事業者の皆様と意見交換の場を設け、当エリアを活用していくためのアイデアや、その実現に向けた望ましい連携のあり方等について意見を聴取し、事業の方向性を定めるうえでの一助とすることを目的として実施するものです。

# 松江市について

## 松江市の概要

- 松江市は、山陰のほぼ中央（東経133度3分、北緯35度28分）に位置し、広島市から約180キロメートル、大阪市からは鉄道距離で約370キロメートルのところにあります。
- 市域は東西41km、南北31kmで、面積は572.96km<sup>2</sup>です。

総人口	192,116人
男	92,484人
女	99,632人
世帯数	92,083世帯

(2026年2月末現在)

## 松江にしかない強み

宍道湖、中海、日本海、堀川など豊かな水辺をもつ「水の都・松江」。中核市として便利な暮らしがある一方、自然に恵まれた美しい景観、古来からの祭りや伝統行事が脈々と受け継がれ、人と人とが支えあう温かいコミュニティが息づいています。

### 唯一 出雲国風土記

「出雲国風土記」は、733年に完成。ほぼ完本の形で今日に伝わる全国で唯一の「風土記」です。同時期（712年）に完成した日本最古の歴史書「古事記」でも、この地が多く取り上げられています。

### 唯一 神有月

旧暦10月は「神無月」と言われますが、私たちの暮らす地域では「神在月」と呼びます。これは、全国の八百万の神々が出雲の国に集まって来られるという伝承に基づくものです。

### 世界有数 プログラミング言語「Ruby」

世界で使われるプログラミング言語「Ruby」。その開発者が暮らす松江は、「Rubyの聖地」と言われ、国内外からIT技術者たちが集まってきました。

### 世界 松江から世界へ

国内外で活躍するプロスポーツ選手、感動をもたらすアーティスト、笑いと元気を届けるエンターテインメント。ここ松江から、世界の人々を魅了する逸材が生まれ、育っています。

### 世界 佐太神社

ユネスコ無形文化遺産。神在月に「神在祭」が行われる。

### 名勝・天然記念物

加賀の潜戸  
佐太大神の出生地といわれています。

### 国宝 松江城天守

明治維新後、解体の危機に瀕していた「松江城天守」。地元有志の努力により買い戻され、市民の力でその雄姿が今に伝えられ、2015年に国宝に指定されました。

### 日本一 宍道湖のシジミ

宍道湖産シジミは漁獲量日本一を誇り、全国の漁獲量の4割以上を占めています。

### 日本一 大根島

牡丹の生産量日本一。

### 国宝 神魂神社本殿

日本最古の大社造。

### 元祖 山代二子塚古墳

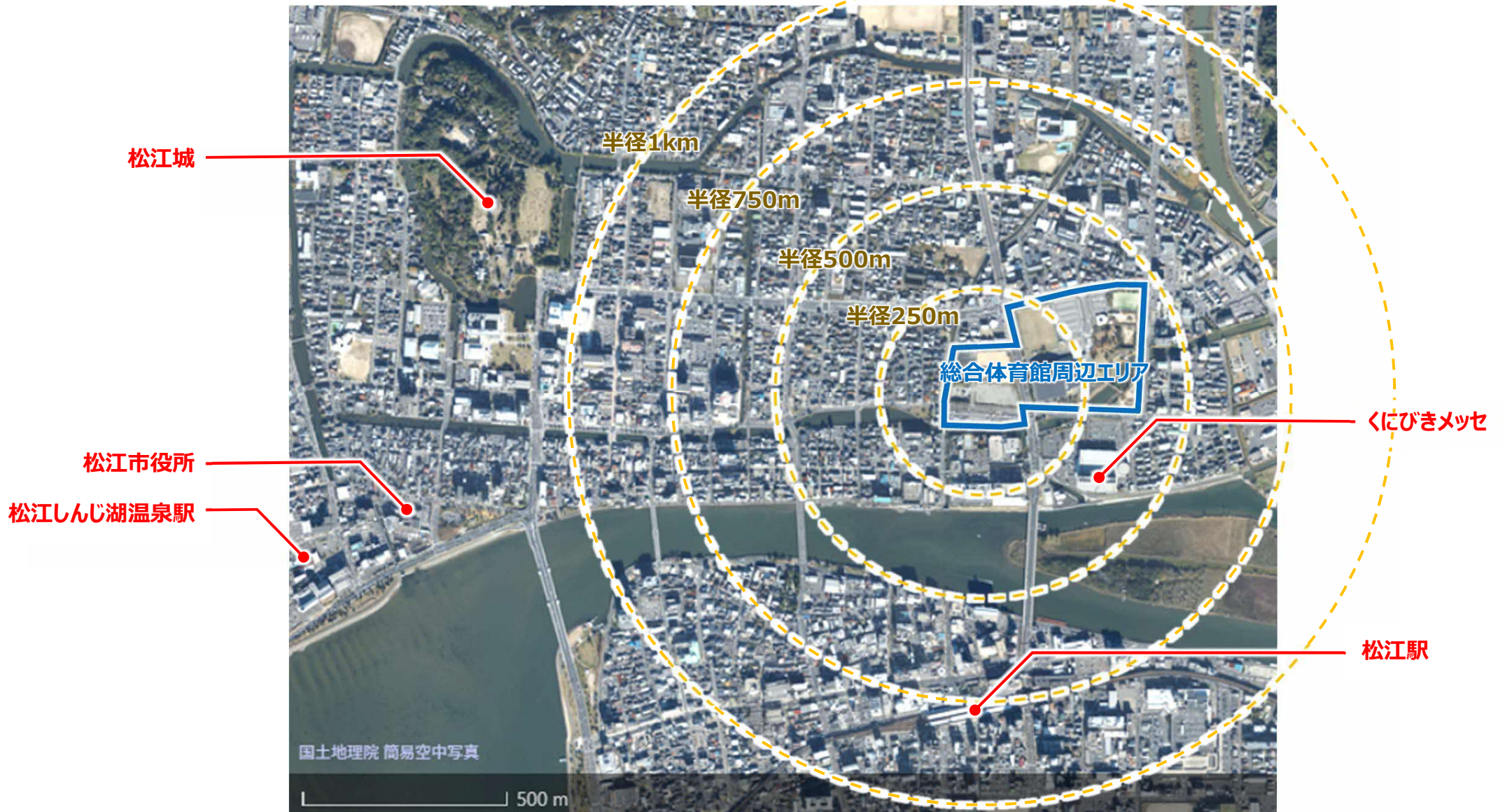
日本で初めて「前方後方墳」とされた古墳。

### 絶景 宍道湖の夕日

雲が湧き、日暮れとともに刻々と表情を変える宍道湖の夕景は、市民のほか多くの芸術家にも愛されています。

# 総合体育館周辺エリアについて

- 総合体育館周辺エリアは、JR松江駅から約750m北に位置し、駅から徒歩15分程度です。



# 総合体育館周辺エリアについて

- 「車中心から人中心のまちなかへ」を全体コンセプトとする松江市中心市街地エリアビジョンにおいて、当該エリアは「総合体育館周辺ゾーン」として、「幅広い世代が交流し、スポーツを楽しみ、緑に憩う」をテーマとして、新たに追加されています。
- 体育館改修を契機に、スポーツ・文化・交流の複合拠点として中心市街地の再生を牽引できるポテンシャルを持つエリアです。



## 中心市街地エリアビジョン 全体コンセプト

～車中心から人中心のまちなかへ～

- ①豊かな日常の中に、松江ならではの歴史・文化が薫るまちなかへ
- ②歴史・文化・水辺を活かした、居心地が良く、年中歩きたくなるまちなかへ
- ③若い世代が活躍する松江のまちなかへ

## 総合体育館周辺ゾーンのテーマ

幅広い世代が交流し、スポーツを楽しみ、緑に憩う

## テーマに基づいて実現したい将来像

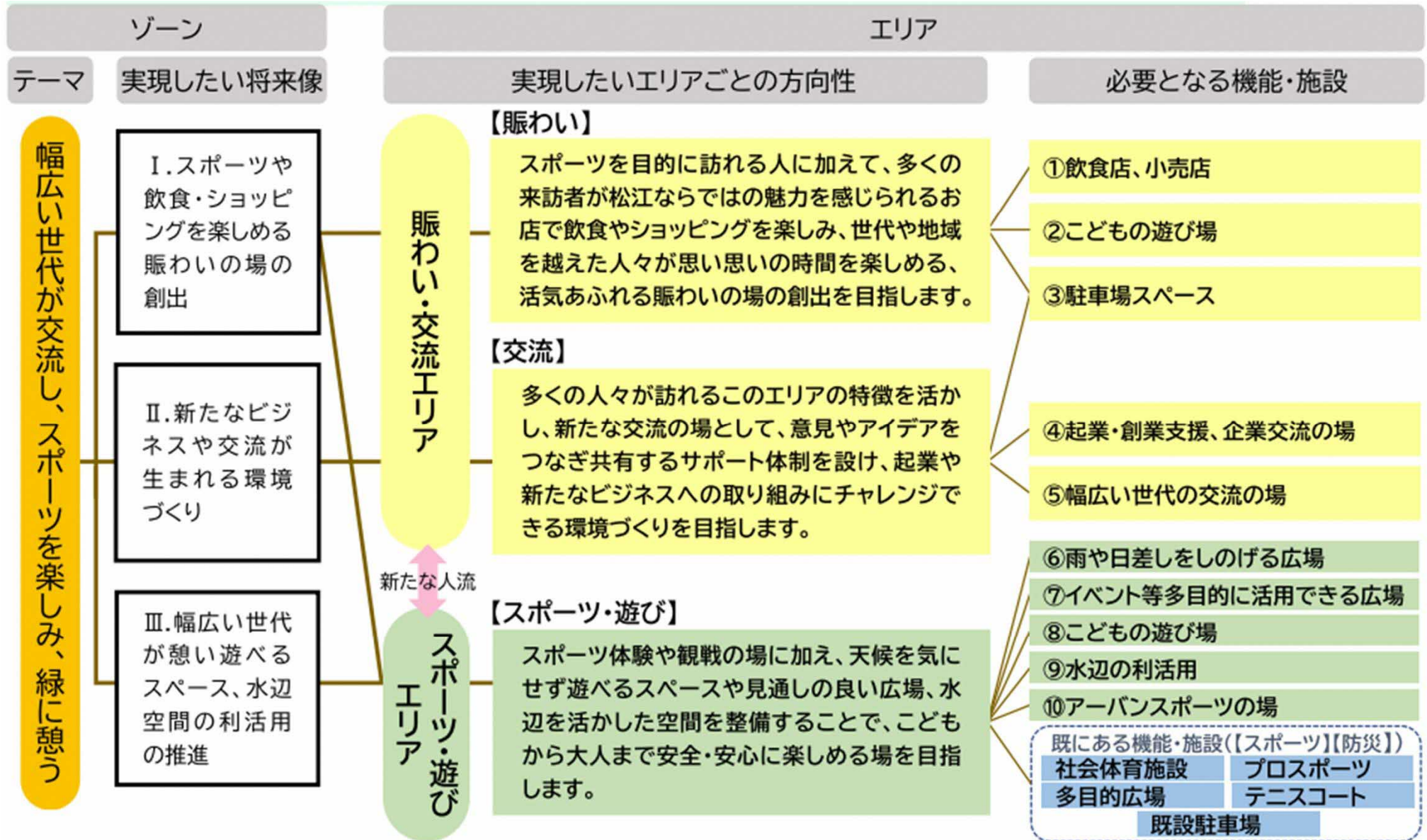
- I. スポーツや飲食・ショッピングを楽しめる賑わいの場の創出
- II. 新たなビジネスや交流が生まれる環境づくり
- III. 幅広い世代が憩い遊べるスペース、水辺空間の利活用の推進

## 将来像に基づいて実現するエリアのイメージ

総合体育館周辺エリア未来ビジョンイメージ図

# 総合体育館周辺エリアについて

## 総合体育館周辺エリア未来ビジョン 体系整理表



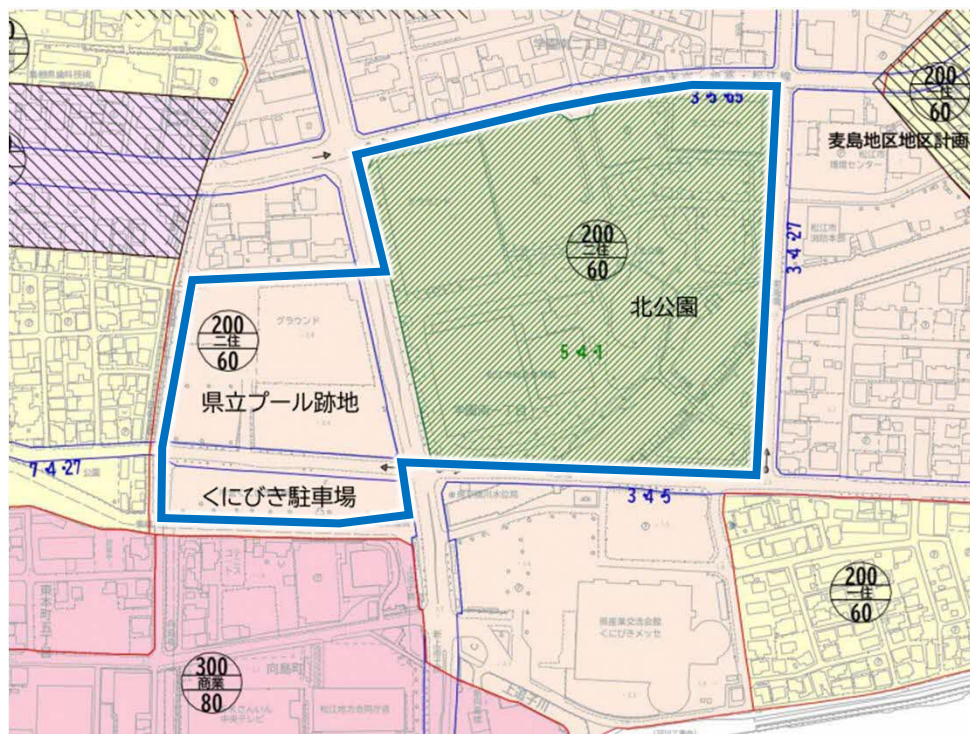
# 総合体育館周辺エリアについて

## 総合体育館周辺エリア未来ビジョンイメージ図



# 現況 | 都市計画用途地域

- 県立プール跡地、くにびき駐車場は、第二種住居地域として定められています。
- 北公園は、都市公園法等により建築物の建蔽率の制限が12%と定められています。松江市総合体育館等の既設建物と増築予定分を合わせると、建築面積は上限に達しており、新たな建築物の建設は困難です。



敷地	面積 (㎡)		用途地域	容積率	建蔽率
	敷地面積	建築可能面積			
県立プール跡地	敷地面積	22,037.55	第二種住居地域	200%	60%
	建築可能面積	13,222.53			
	最大延床面積	44,075.10			
くにびき駐車場	敷地面積	6,690.00	第二種住居地域	200%	60%
	建築可能面積	4,014.00			
	最大延床面積	13,380.00			

敷地	面積 (㎡)		用途地域	建蔽率
	公園面積	建築可能面積		
北公園	公園面積	82,830	第二種住居地域 ※都市公園	12%
	建築可能面積	9,939.6		
	建築面積 (既設・増築予定)	9,939.6		
	建築可能面積	0.00		

用途	第二種住居地域	備考	
店舗 (10,000㎡以下)	○	10,000㎡以下	
店舗 (深夜酒類提供)	×		
事務所 (3,000㎡超)	○	3,000㎡超	
ホテル、旅館	○		
遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	○	
	カラオケボックス等	○	10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○	10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	
	キャバレー、個室付浴場等	×	
公衆浴場	○	サウナも該当	

## 現況 | 総合体育館利用者数

- 松江市総合体育館等の利用者数は以下のとおり。
- 9月～翌年5月にかけて、B1島根スサノオマジックのホームゲームが開催されており、メインアリーナの利用者が多くなっています。
- R7年度は8月から新B1リーグ参入基準に対応を満たすための体育館改修工場が行われており、メインアリーナが使用不可となっています。

### 【屋 内】

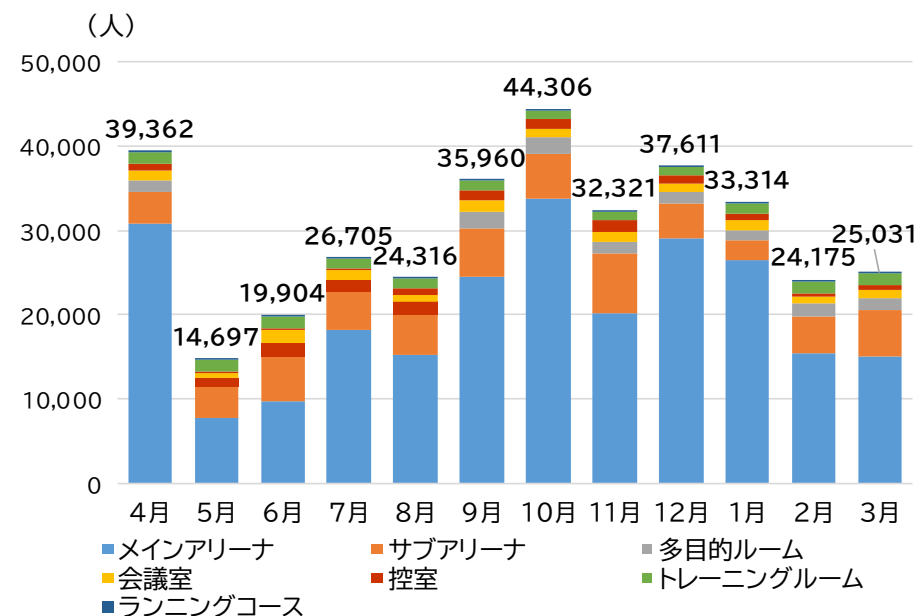
施設区分	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
メインアリーナ	105,249	185,257	227,484	246,261	80,006
サブアリーナ	34,419	41,053	61,652	57,034	59,042
多目的ルーム	12,871	12,728	16,414	17,438	18,279
会議室	5,567	8,315	10,367	12,829	4,628
控室	2,877	5,013	7,606	8,764	2,619
トレーニングルーム	13,666	13,246	14,946	14,441	11,175
ランニングコース	1,022	498	717	935	135
合 計	175,671	266,110	339,186	357,702	175,884

### 【屋 外】

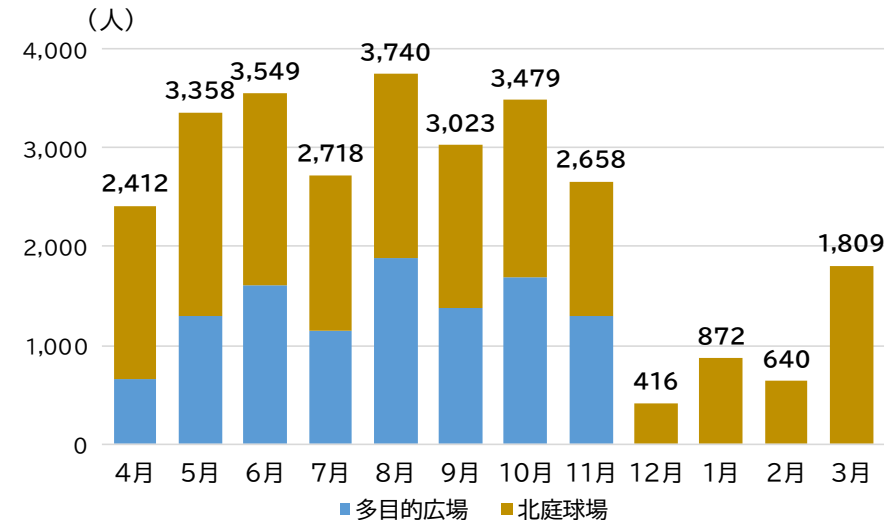
施設区分	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
多目的広場	6,976	5,993	6,648	10,942	17,272
北庭球場	19,065	19,165	17,654	17,732	16,322
(うち教室)	2,834	2,974	2,421	1,921	1,614
合 計	26,041	25,158	24,302	28,674	33,594

※R7年度は、1月利用分まで

屋内施設の月別利用者数（R6年度）



屋外施設の月別利用者数（R6年度）



- 松江市内に立地するこども向け(主に未就学児～小学校低学年を想定)の屋内施設は、公的な施設内にある無料のものが充実しています。
- 民間のスポーツ・ゲーム関連の施設も市内に複数点在していますが、市中心部には同種の施設が少ない状況です。また、商業施設等にこども向けスペースはあるものの、規模や内容は限定的となっています。
- 松江市内では都市部にあるような、巨大なネット遊具、トランポリン、ボールプール等を備えた施設がなく、こどもが長時間飽きずに遊べる場所が限られています。
- 雨や冬の日が多く、夏場も高温となる山陰地方において、小中高生が雨天でも体を動かせる「アーバンスポーツ」対応の屋内空間、拠点がほとんど立地していません。県立プール跡地においても、上記施設と連携した、こどもの遊び場の整備・運営が期待されます。

## 市内の公共的な子ども向け屋内施設

施設名	特徴・概要	開所日時
あいあい わいわいルーム	松江市保健福祉総合センターの室内遊び場	9時～17時 休館：日曜、年末年始
おもちゃの広場	子育て支援センターの室内遊び場 (市民活動センター内)	9時～17時 休館：水、年末年始
東津田児童館	0～6歳までの親子、小～高校生を対象に子育て支援、放課後利用	9時30分～18時 休館：土日祝、盆、年末年始

## 市内の民間運営の屋内施設

施設名	特徴・概要	利用料金(小人)
ゆ〜ゆキッズパーク	日帰り温浴施設内にある遊具スペース	300円(入浴料)
松江フォーゲルパーク	花と鳥が楽しめる全天候型テーマパーク	420円
ホームランドーム	バッティング他15種類以上の遊び方	1ゲーム400円～
K クライム	初級・中級向けボルダリングジム	990円(高校生以下) 初回登録1,100円
モーリーファンタジー	イオン松江SC内の屋内アミューズメント	30分500円～
島根原子力館	科学体験や展示が楽しめる施設	無料

東津田児童館



わいわいルーム



ゆ〜ゆキッズパーク



松江フォーゲルパーク



- 総合体育館周辺エリアの駐車場の現況は以下のとおり。
- B1リーグ島根スサノオマジックのホームゲーム開催日には、観戦者が北公園駐車場、県立プール跡地、近隣駐車場等を利用し、1,200台前後が必要となります。

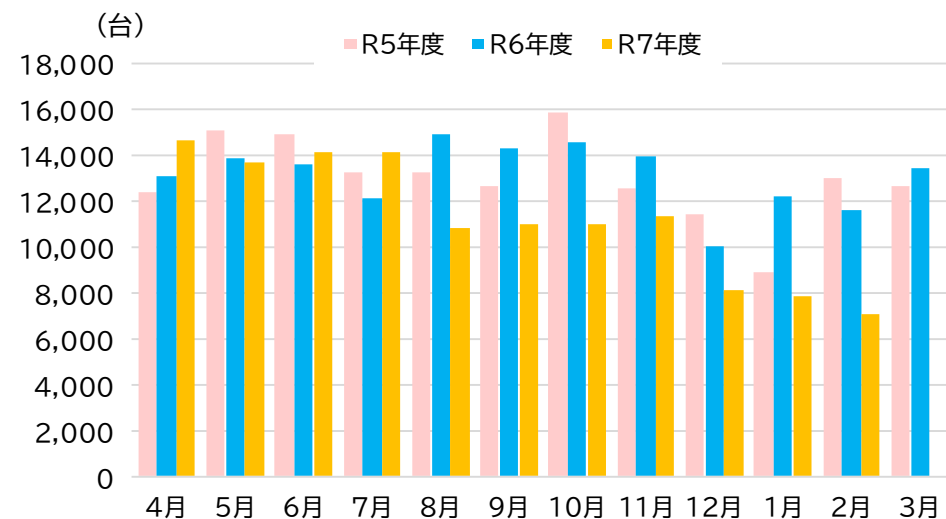
### 総合体育館周辺エリアの駐車場の概要

北公園駐車場	くにびき駐車場	くにびきメッセ駐車場	県立プール跡地
380台 第1：286台 第2：85台 おもいやり：9台	233台 (うち時間貸し) 平日 38 休日 218	441台 第1：268台 第2：173台	597台

### 北公園駐車場、くにびき駐車場の年度別利用台数

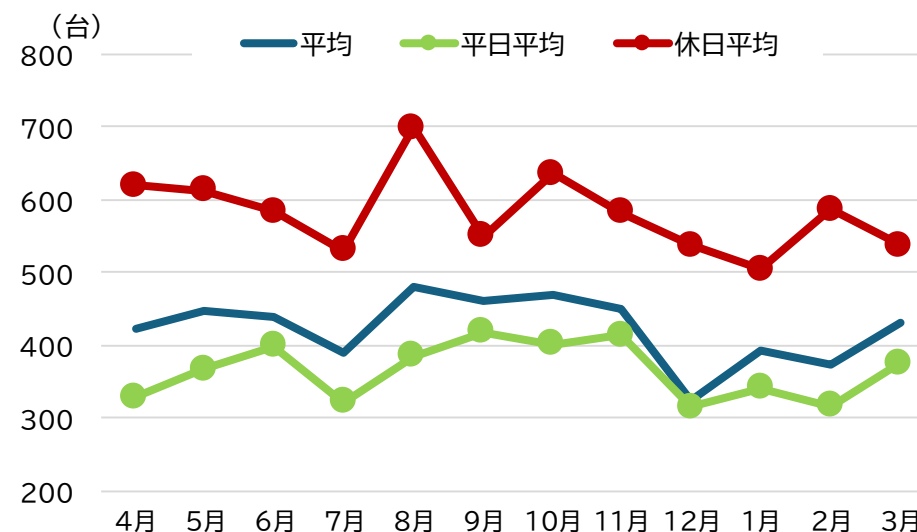
	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
北公園駐車場	137,770	144,419	155,834	157,492	123,612
くにびき駐車場	2,738	7,114	10,622	13,867	6,706
	140,508	151,533	166,456	171,359	130,318

### 北公園駐車場の年度別・月別利用台数



※北公園駐車場、くにびき駐車場の利用台数はR8年2月分まで

### 北公園駐車場 R6年度の月平均利用台数



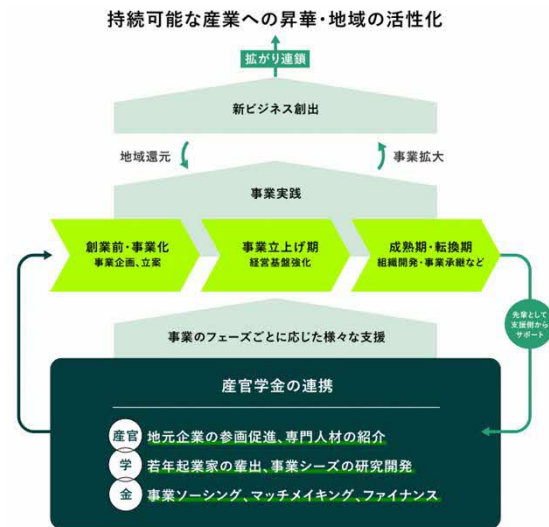
### 県立プール跡地の駐車場利用動向

	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
利用件数	101	89	126	115
延べ日数	653	265	190	189

- 松江市は2023年1月、起業家支援のコンソーシアム「MATSUE起業エコシステムコンソーシアム」を設立しました。市や島根大学、金融機関、IT企業などが連携し、起業の発掘から育成・成長まで一体的に支えるエコシステムを構築しています。
- 松江市中心部は、大学、行政機関、金融機関等が近接し、交通アクセスが良いものの、起業・創業に係る支援、交流の場が不足しています。

## MATSUE起業エコシステム

### MATSUE起業エコシステムの取組イメージ



### 松江オープンソースラボ



### コミュニティスペース enun



## MATSUE起業エコシステムコンソーシアム会員の主な取組

事業主体	取組・拠点など
松江商工会議所	しらかたBASE（拠点）
島根大学	学生市民交流ハウスFLAT（拠点）、島根大学発ベンチャー（認証）、アントレプレナーシップ教育（中小機構との連携）
日本政策金融公庫	高校生ビジネスプラン作成講座
山陰合同銀行	ごうぎんスタートアップフェス
島根銀行	地域クラウド交流会（起業家のピッチイベント）
しまね産業振興財団	しまね起業家スクール、STEP（起業家育成プログラム）、よろず支援拠点（個別相談）、インキュベーション（拠点）
島根県信用保証協会	「結」（専門家派遣事業）

## 市内に立地するコミュニティスペース

- コミュニティスペースは、IT関連の場は充実してきていますが、ものづくり、食・農、デザインなど、異業種が深く混ざり合う特定の専門性を持つコミュニティの形成も想定されます。

- MIXと連携する拠点：市内2カ所
- 松江オープンソースラボ※：コワーキングスペースが整備され、ITエンジニアやプログラマーの交流拠点として定着
- ※オープンソースソフトウェア（OSS）に特化した研究・開発・交流拠点。

### 主な事業概要

事業名	概要
コミュニティ「MIX」の運営	アイデアベースから実践的なビジネスの相談まで、チャレンジャーが気軽に参加できるコミュニティを運営
事業化支援・人材育成	事業化支援プログラム「MATSUE DREAMS アクセラレータープログラム」の企画・開催
事業開発・検証サポート (MIXPoC)	松江市をフィールドとした事業開発・検証を目的に実証実験・プロダクト化に取り組むプロジェクトを期間限定でサポート
しまね未来共創チャレンジ (みらチャレ)	市内の民間団体・企業と協働で実施するアントレプレナーシップ教育プログラム

# 現況 | 周辺交通

・ 総合体育館周辺エリア近隣の交通量は、以下のとおりです。



- 平日12時間観測地点 ※12h交通量は実測値、24h交通量は推定値
- 平日24時間観測地点 ※実測値

(単位：台)

	12h交通量	24h交通量
Q40560	17,922	22,940
Q62260	10,678	13,454
Q40550	24,803	30,756

	12h交通量	24h交通量
Q62270	11,130	13,913
Q11780	8,169	10,211
Q40630	12,323	14,357
Q40620	13,721	17,563
Q40640	9,326	11,202

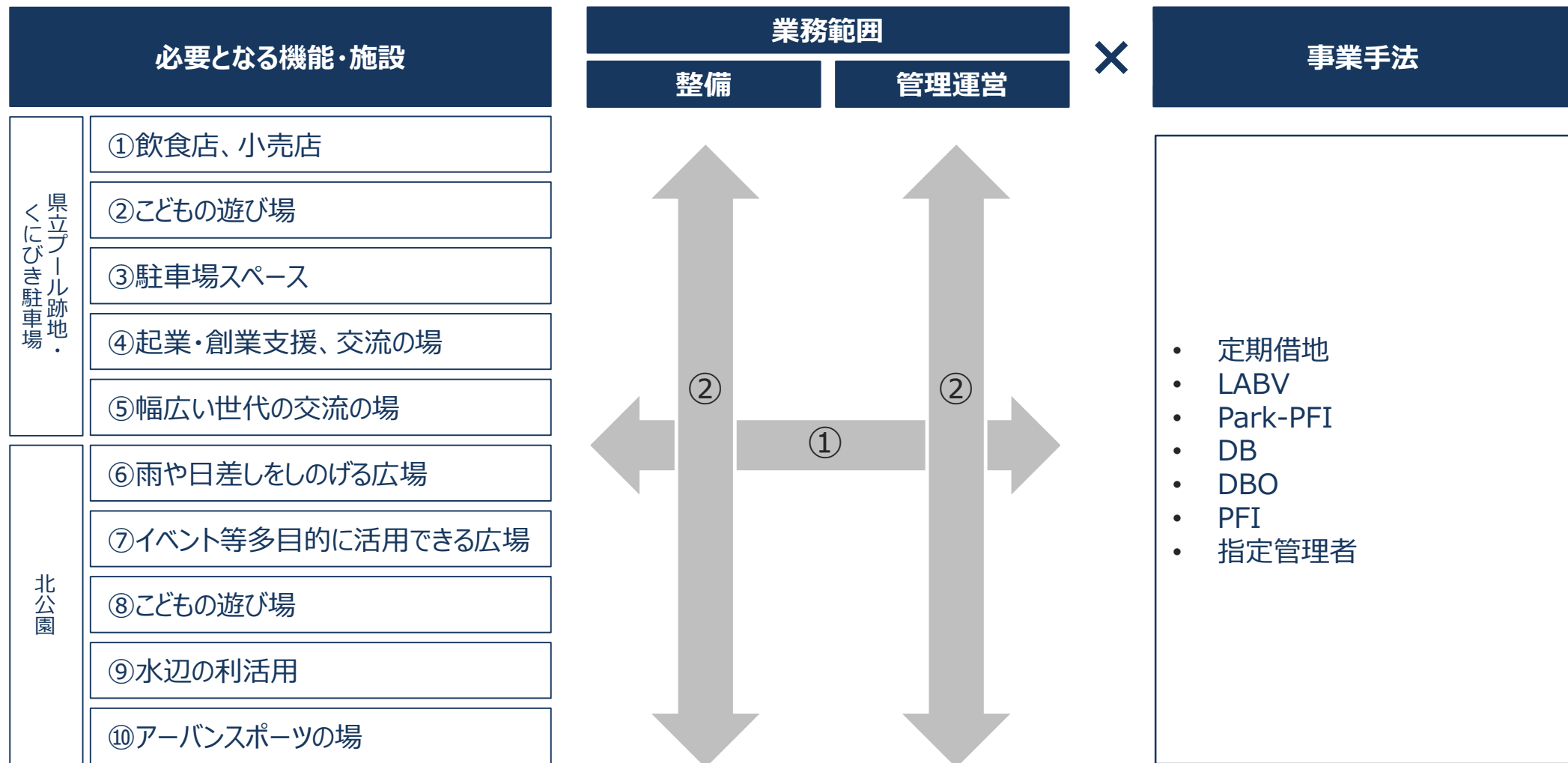
	12h交通量	24h交通量
Q62280	11,622	14,528
Q11770	7,778	9,082
Q62295	2,848	3,731
Q62300	1,820	2,384
Q62000	8,936	11,170

※12h交通量 7:00~19:00、24h交通量 7:00~翌7:00

# 事業モデル案 | 業務範囲×手法

• 事業の全体像は、以下の視点で考えます。

- ①整備（設計・建設）と維持管理・運営をまとめてひとつの事業とすべきもの/分離すべきもの【図中 ↔ 横軸】
- ②必要となる機能・施設をまとめてひとつの事業とすべきもの/分離すべきものの組み合わせ【図中 ↓ 縦軸】
- ③事業手法



# 事業モデル案 | 業務範囲×手法パターン案

- 必要となる機能・施設ごとに、事業範囲×事業手法のパターン（素案）を示します。
- ※以下の案は現時点で想定しているものであり、ご意見・今後の検討に応じて変更の可能性があります。
- ご提案があれば、サウンディングシートにおいてご記入ください。

必要となる機能・施設		パターンA		パターンB		役割分担C	
		整備	管理運営	整備	管理運営	整備	管理運営
<small>くまもと</small> <small>県立</small> <small>プール跡地・</small> <small>こびき</small> <small>駐</small> <small>車</small> <small>場</small>	①飲食店、小売店	民間 【定期借地/LABV】		民間 【定期借地/LABV】		…… (ご提案)	
	②こどもの遊び場						
	③駐車場スペース						
	④起業・創業支援、交流の場						
	⑤幅広い世代の交流の場						
<small>北</small> <small>公</small> <small>園</small>	⑥雨や日差しをしのげる広場	民間 【設置管理許可】		民間 【Park-PFI】			
	⑦イベント等多目的に活用できる広場						
	⑧こどもの遊び場						
	⑨水辺の利活用						
	⑩アーバンスポーツの場						

## 事業モデル案 | 主な事業手法の概要

<b>定期借地</b>	借地借家法に基づき、松江市が民間事業者が土地を事業者が土地活用の企画と施設等の設計・建設・管理運営を委ねる方式（50年未満）。
<b>LABV (Local Asset Backed Vehicle : 官民協働開発事業体)</b>	松江市が土地等を、民間事業者が資金やノウハウをそれぞれ現物出資・資金出資して共同事業体を設立し、公共施設と民間収益施設を一体的に整備・管理する方式。
<b>Park-PFI (公募設置管理制度)</b>	都市公園法に基づき、飲食店・売店等（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する方式。 公募対象公園施設から得られる収益の一部を公園整備に還元することを条件に、設置管理許可の期間を20年とする、公園の建蔽率を10%上乘せできる。
<b>DB (Design-Build) DBO (Design-Build- Operate)</b>	公共施設等の設計・建設（DB）と維持管理・運営（O）を民間に一括で委託する方式。 ※DBの場合は設計・建設のみ
<b>PFI (Private Finance Initiative)</b>	公共施設等の設計・建設・維持管理・運営に加えて、初期投資（施設整備等）に必要な資金を民間事業者が金融機関から借り入れ、松江市が維持管理運営期間にわたって割賦で支払う方式。
<b>指定管理者</b>	地方自治法に基づき、公の施設（体育館、公園など）の管理・運営を、民間事業者等にゆだねる方式。 DBOやPFIの維持管理運営においても併用される。 民間事業者にて、施設の利用許可等が可能となる。

## 事業スケジュール案

- 令和8年度上期にサウンディング調査を実施し、結果を踏まえて「必要となる機能・施設」の事業化を判断します。
- 官民連携事業による実施の可能性が確認できた場合、令和8年度下期以降にPPP事業手法導入可能性調査を実施し、令和9年度中に事業者選定、事業着手を行うことを検討しています。

※サウンディング調査の結果を踏まえて、今後のスケジュールは変更の可能性があります。

年度	令和8年度 (2026年度)				令和9年度 (2027年度)				令和10年度 (2028年度)			
	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3
実施内容	サウンディング調査	可能性調査 公募準備			事業者公募・選定・契約				事業開始（令和9年度中着手）			

## 対話項目

- 松江市がお聞きしたいことは、以下のとおりです。事前にサウンディングシートにお考えを記入いただき、ご提出ください。以下の項目以外に事業者にて市と対話したい内容があれば、「(9) その他」に記載の上、ご提出ください。

### (1) 関心のある機能・施設

- 関心のある機能・施設、業務（整備、維持管理、運営）について教えてください。

### (2) 具体的な施設等のイメージ

- (1)で関心ありと回答した①～⑩の各機能・施設を実現する具体的な施設イメージについて教えてください。

### (3) 市に求める支援や連携の内容

- (2)の具体的な施設イメージを実現するために、市に求める関与・協力の内容について教えてください。

### (4) 望ましい業務範囲、事業スキーム等

- 一括して発注する（1つの事業とする）場合に「望ましい業務範囲」（整備・維持管理・運営）、「事業スキーム（事業手法）」について教えてください。

### (5) 複合化可能な機能・施設

- ①～⑩の機能・施設のうち、複数の機能をひとつの施設で達成することも考えられる場合の組合せについて教えてください。

### (6) 事業化にあたって懸念されるリスク

- 現時点で、事業化にあたって懸念されるリスクについて教えてください。

### (7) 事業実施スケジュール

- 以下の項目について必要な期間について教えてください。

### (8) より具体的な検討のために市に提供を求める情報

- さらに検討を進めるために、市から提供すべき情報について教えてください。

### (9) その他

- その他、本事業に対する意見等について教えてください。