

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 対話結果の公表について

令和 8 年 6 月 30 日

1. サウンディング調査実施の経緯

松江市総合体育館は男子プロバスケットボールクラブ「島根スサノオマジック」の本拠地として使用されており、現在、新 B1（B プレミア）入会基準に適合する施設として改修する工事を行っています。

松江市では、この改修工事を契機に、県立プール跡地等を含めた周辺エリアをスポーツ・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、民間活力の積極的な導入を前提とした総合体育館周辺エリア整備事業（以下、「本事業」という。）を進めることで、中心市街地エリア全体のブランド価値向上を目指しています。

今回のサウンディング調査は、本事業で実現したい将来像・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」（令和 7 年 3 月策定）の実現に向け、当エリアを有効活用するためのアイデアや望ましい公民連携のあり方等について、民間事業者の皆様との意見交換の場を設け、事業の方向性を決めるうえでの参考とすることを目的に実施したものです。

【サウンディング調査対象エリア】

本調査は、以下に記載するエリアを対象とします。

なお、エリア内の各施設の詳細については付属資料を参照してください。

エリア名称	住所	敷地面積	用途等
① 県立プール跡地	松江市学園南 1-23	22,037.55 m ²	広場、駐車場
② くにびき駐車場	松江市学園南 1-24-17	6,690.00 m ²	駐車場（月極、時間貸し）
③ 北公園	松江市学園南 1-21-1	82,830 m ²	都市公園 松江市総合体育館、 テニスコート、広場、 ミニ遊園地、駐車場等

2. サウンディングの実施スケジュール

令和 8 年 4 月 8 日	実施要領・公募書類の公表
令和 8 年 4 月 15 日	現地説明会の開催
令和 8 年 5 月 14 日	サウンディング参加申込期日
令和 8 年 5 月 18 日～令和 8 年 5 月 29 日	サウンディング実施期間

3. サウンディングの参加者

参加者数：14 社

事業者名：(株)ジャクエツ、三井住友ファイナンス&リース(株)、(株)ボーネルンド、三井物産(株)、美津濃(株)、(株)合人社計画研究所、山陰中央テレビジョン放送(株)、(株)バンダイナムコ島根スサノオマジック、大和ハウス工業(株)、ほか 5 社

※ 参加申込順（社名公表可の申し出があった参加者のみ掲載）

4. サウンディング結果の概要

事業者 A

- 機能配置等の考え方
 - ・ 飲食・物販機能、企業創業支援・交流機能、水辺利活用、アーバンスポーツ機能を総合体育館での興行等と連動させることを中心に提案。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・ 北公園（体育施設等）との一体管理が望ましく、本事業の整備施設については公設民営（民間事業者が業務受託やテナントとして参画）の形の方が成立しやすい。

事業者 B

- 機能配置等の考え方
 - ・ エリア全体は、「スポーツ・エンターテインメント集積拠点」とすることで城下町エリアとは異なった独自性を出すことができる。また、松江市総合体育館でプロスポーツ興行や大型イベントを継続していく上では、県立プール跡地を含め、現在と同等の駐車場スペースを確保する必要がある。
 - ・ 人が集まる施設、商業機能に加えて宿泊機能まで組み合わせることで、エンターテインメント性と機能性を併せ持ったエリアにできるのではないかと。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・ 機能ごとに適した運営体制を組む方が整理しやすく、エリア全体の運営は、必ずしも一体管理でなくても良い。

事業者 C

- 機能配置等の考え方
 - ・ 子どもやスポーツに特化した施設は、歴史資源を活かす他エリアとの役割分担がしやすく、エリアの個性づくりにもつながる。
 - ・ 市民利用を中心にしつつ、中海・宍道湖圏域からの来訪も見込める機能を期待。
 - ・ 公共交通との接続を前提としたアクセス設計が重要。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・ 現時点で検討できていないが、運営支援や集客連携の領域における関与は可能性がある。

事業者 D

- 機能配置等の考え方
 - ・ 既存の総合体育館、テニスコート、多目的広場が集積する環境に、スポーツを軸とした新たな機能を加えることで、北公園エリアの賑わい向上を見込む。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・ 北公園側については、民設民営での独立採算は厳しい。また、整備から運営まで一括で扱うスキームが望ましく DBO または Park-PFI のように、複数機能を一体で発注することで、イベント連携や賑わい創出を面的に進めやすくなる。
 - ・ 県立プール跡地は北公園よりも自由度が高く、民間投資を呼び込みやすい可能性があるが見ているが、北公園単独で進めるのか、県立プール跡地を含めた一体事業とするのかで、参画主体や提案内容が大きく変わる。

事業者 E

- 機能配置等の考え方
 - ・ 飲食、小売、遊具、駐車場、アーバンスポーツ関連設備などは、組み合わせによって導入の幅が広がり、単独施設より滞在時間を延ばしやすい。
 - ・ スポーツ施設との連動では、学生利用や若年層の来訪を意識した機能配置ができれば、平日利用の補完にもつながる。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・ コンセッション型よりサービス購入型との親和性を見込む。一方、Park-PFI のように建物規模や設備投下余地が限定される案件では、代表企業として前面に立つ必然性が弱まる。
 - ・ 地域に根差した店舗や地元事業者を軸にした構成がなじみやすいが、地域性を残しながら収益性を確保するバランスの難しさが課題。

事業者 F

- 機能配置等の考え方
 - ・ 子どもの遊び場、全天候型広場、イベント広場を核にした多世代交流機能の提案。
 - ・ 機能の複合化によって、遊び場と物販、飲食、休憩を組み合わせることで滞在時間の延長、多様な利用を促す。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・ 公園全体の計画、空間デザイン、社会実験、運営支援、維持管理までを含む一体的な関与を志向。
 - ・ 民間による整備費負担は、施設規模や収益機能の内容次第では一部補完の余地があるものの、大部分を民間投資で賄うのは容易ではないため、事業スキームとしては、DB または DBO を想定。

事業者 G

- 機能配置等の考え方
 - ・「遊び×スポーツ」による一体的な地域活性化の提案。アリーナとの連携で、選手、トレーナー、地域団体と結びつくプログラム展開に可能性を見込み、遊び場でのイベント、スクール、公園器具を使った健康プログラムなど、横断的な連携による賑わい創出を志向。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・公共エリアと民間エリアの役割分担を明確化したうえで、公共部分を中心とした DB 方式が最も参加しやすい。
 - ・全体一括発注か、機能別整理か、公共整備範囲の明確化が、チーム組成や提案内容の精度に直結。

事業者 H

- 機能配置等の考え方
 - ・県立プール跡地側に建物機能を集約し、飲食、屋内の子どもの遊び場、起業・創業支援、幅広い世代の交流機能を複合化する提案。
 - ・北公園側は、芝生広場、インクルーシブ遊具、イベント空間、BMX 等のアーバンスポーツ機能を再整備するイメージ。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・LABV、Park-PFI、BTO、DBO を選択肢として想定。
 - ・業務範囲は整備・維持管理・運営の一体化、維持管理運営期間については長期設定（15～20 年）が望ましい。

事業者 I

- 機能配置等の考え方
 - ・駐車場機能と他の機能の連携による相互誘客型の運営でエリア全体の回遊性向上、滞在時間の延長、イベント開催時の出口混雑の抑制を図る提案。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・駐車場単体であれば、公園施設の設置管理許可等による運営スキームが望ましい。
 - ・ただし、大規模舗装や立体化が業務範囲に含まれる場合は、共同事業体の構成企業として参画する形が現実的。

事業者 J

- 機能配置等の考え方
 - ・既存スポーツ施設の集客機能と新たに整備する機能を相互連動する仕組みを構築することで、日常的な来訪・滞在・回遊を生むエリア全体の設計についての考え方を提案。
 - ・駅や観光エリアとの移動を支える仕組みが加わることで、都市全体への波及効果を持つ拠点に発展する可能性を見込む。
- 役割分担・事業スキーム等について

- ・設計、施工管理、ICT 構築、物品調達、運営支援までの幅広い領域において、関係事業者と連携しながら総合的な対応が可能な体制を想定。
- ・現時点では資金負担や事業方式の詳細までは固めておらず、今後事業スキームについて検討とする。

事業者 K

- 機能配置等の考え方
 - ・総合体育館、県立プール跡地、北公園を一体で捉えたエリア設計の考え方で、平時の賑わい、災害時の活用を同時に成立させる面的整備を提案。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・県立プール跡地側は民間事業として比較的収益性を追求しやすいとみるが、土地の条件（売却または借地、賃料設定、期間、返還条件等）によって投資判断が変わる。
 - ・北公園側は公共投資や Park-PFI 等の制度支援を前提にした役割分担が妥当。

事業者 L

- 機能配置等の考え方
 - ・松江市が示した機能 1～10 に対し、全国の公有地活用・Park-PFI・複合施設整備等の事例を踏まえて提案。
 - ・機能整備、収益性確保の両面から、県立プール跡地と北公園を一体的に捉えて検討。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・設計、施工、維持管理、運営まで含めたワンストップ型で、地元企業や専門事業者を含むコンソーシアムを組成し、代表企業として全体を取りまとめ。
 - ・事業用定期借地、DB、DBO、Park-PFI など複数の選択肢を想定。

事業者 M

- 機能配置等の考え方
 - ・日常利用と広域集客の両立を意識し、子育て世帯向け機能とビジネス支援機能を二本柱として組み立てる方向性。
 - ・北公園側は単独で建築機能を広く展開するより、全体のにぎわい形成や体育館との連携を支える位置づけ。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・土地利用の方法、契約形態、管理方式など、市の考え方に応じて提案内容は調整可能で、一つの固定的な方式ではなく、内容に応じて柔軟に構築すべきとの考え。
 - ・収益施設と公共性の高い施設が混在する計画になるため、どこまでを民間が担うかの整理が事業成立の前提。

事業者 N

- 機能配置等の考え方
 - ・ ビジネス棟、商業棟、駐車場、木の遊び場を組み合わせた複合整備を想定し、対象機能としては、賑わい交流、飲食店、小売店、駐車場、企業創業支援、企業交流、幅広い世代の交流機能に重点を置く。
- 役割分担・事業スキーム等について
 - ・ 区画ごとに公共性と収益性が異なるため、公設民営、民設公営、指定管理、LABV 的な官民共同事業などを柔軟に組み合わせることで機能別に最適な役割分担を行うことを重視。

5. サウンディング結果をふまえた今後の方針

今回のサウンディングにより、「総合体育館周辺エリア未来ビジョン」の実現に向け、当エリアを有効活用するためのアイデアや望ましい公民連携のあり方等についてのご提案をいただきました。

今後、この結果をふまえ、実現性のある事業モデル（ここでいう事業モデルとは、未来ビジョンで策定した10項目の必要となる機能・施設の実現にあたり、サウンディング結果を踏まえ「民間活力により行うもの」、「公共が行うもの」、「実施困難なもの」に区分するとともに、その他必要な事項（駐車場整備等）を含めた事業の全体概要（各事業者からの提案のなかの機微情報を含まない事業内容、体制、概算費用等）を示すもの）の検討を進める予定としております。

6. お問い合わせ先（事務局）

担当部署 松江市役所 政策部 政策企画課 SDGs・公民連携係

所在地 〒690-8540 松江市末次町 86 番地

電話 0852-55-5025

電子メールアドレス sdgs@city.matsue.lg.jp