

【参考資料】

第1回高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会議事概要	2 2
第2回高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会議事概要	2 4
第3回高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会議事概要	2 6
第4回高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会議事概要	2 8
第5回高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会議事概要	3 2
第6回高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会議事概要	3 6
資料1 高崎競馬の沿革	3 9
資料2 廃止された地方競馬場の現状（H21.2.10現在）	4 0
資料3 先進事例紹介（大規模跡地開発）の概要	4 1
資料4 先進事例調査（施設）結果概要（事務局調査）	4 2
資料5 土地整理手法の検討	4 4
資料6 先進事例紹介（土地の共同利用の事例）の概要	4 8

第1回高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会議事概要

1 日 時：平成21年3月25日(水) 15時～17時

2 場 所：旧高崎競馬組合会議室

3 出席者

(1) 委 員

(座 長) 大宮 登 高崎経済大学副学長
大西 隆 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授
亀田 慎也 社団法人高崎青年会議所顧問
小竹 裕人 群馬大学社会情報学部准教授
潜道 文子 高崎経済大学経済学部教授
土屋 和子 パリッシュ出版株式会社代表取締役社長
原 浩一郎 高崎商工会議所会頭
横島 庄治 NPO法人環境システム研究会理事長

(2) 群馬県・高崎市

- ・ 県：稲山副知事、江口企画部地域政策課長、武井農政部農政課長、高草木西部県民局高崎行政事務所長
- ・ 市：座間副市長、曾根市長公室長、白石市長公室企画調整課長

4 議事概要

(1) 高崎競馬場跡地利活用検討の現状について

ア 場内視察

イ 現状説明

以下のことも含め、これまでの検討経過、県民アンケート調査結果、群馬県を取り巻く環境・特徴・現状分析、高崎市のまちづくりについて事務局から説明

- ・ 競馬場の敷地面積は約 10.8ha、うち群馬県及び高崎市の公有地が約 64 %、複数の地権者による民有地が約 36 %となっている。
- ・ 現在、市有地と民有地を県が借受け、県有地と一括して日本中央競馬会(JRA)及び日本レーシングサービス(NRS)に貸出し、場外馬券発売所とその駐車場として運営されているほか、敷地の一部を広場として一般に開放している。

(2) 協議

- ・ 場内視察の所感、今後の検討課題、論点の整理、スケジュール等について

【主な意見】

この議論を進める入口で整理しておく必要があると思うのは、公有地と民有地が混在している状況で、こういった法律形態で一団の土地とみなしうるのかということである。何に使うかの前に、どのように公有地化して活用するかの検討が必要で、民有地は民有地として切りわけするのか、それとも全体を公有地化するのかという検討と作業を先行してやらないと混乱すると感じる。

区画整理の手法や、民有地を組合化により共有地化してもらい、一括して換地を図るなど、利活用できる土地に整形するという意味での公有地化を先行すべきではないかと思う。

JRA・NRSへの貸付けもひとつの土地の利用方法ではないか。道徳的な観点から場外馬券発売所に対する県民の考えがシビアでなければ、今の状態を続けるのもひとつのやり方だろう。ただし、場外馬券発売所は、公有地の使い方としてはそれほど価値を産んでいないことも事実で、更により利用方法を絶えず考えておく必要がある。

委員会で利用方法を詰めて決定打が生まれれば、その目標に向かって土地整理手法の具体論が出てくるだろう。スポーツ関係、芸術関係、行政用地などのアイデアについて、現実的可能性を詰めてみるというのがテーマではないか。そこが詰まらないのであれば、現状を3年で更新していくというのも現実的な手段としては重要である。

よりよい方向性を検討していくことが委員会の課題なので、利活用の可能性、導入機能・用途候補の洗い出し、土地整理の方法、場外馬券所の取扱い、機能・用途の絞込、開発手法、このあたりを論点整理しながらクリアにしていくということになるだろう。

公有地化ということであれば、市民も利用できるという視点での検討も進めていけば、市民からも具体的なアイデアが出てくると思う。導入機能についても、県市の現状や機能ごとの問題点を整理していただけると検討しやすい。

商工会議所の検討の中でも、必ず民有地の話は問題点として出てきている。昨年県に出した要望書は、用途の議論を進めるのと並行して民有地の扱いについても検討を進めてほしいという内容であった。

アンケート結果では、競馬場跡地の認知度が高く、関心の高さがうかがえる。サッカー場がいいという意見が多く聞こえてくるが、そう言っているのは一部で、市民が蚊帳の外という印象もある。

跡地を見て考えるのと見ないで考えるのではかなり大きな差がある。市民を巻き込んだ利活用検討が重要だと思うので、市民の意見が聞ける仕組みや、跡地に訪れる機会をつくることなどが必要ではないか。

本当に広いなというのが第一印象。他の活用によって現在のような安定した収入を得るのはなかなか難しいと感じる一方で、収入面だけでいいのかということもある。インキュベーションセンターなど知の集積ができる施設やサッカー場がいいと思いがちだが、市民の一部の方々にとっては現状が有意義な活用方法となっていると視察をして思った。使われていない部分もあり、もっと有効活用できるのではないかと感じた。

跡地利活用については、マーケットを意識すると思惑が交錯、混乱し、思うような方向にいかない場合がある。土地の整理手法について発言したのは、土地の議論を先行したほうがマーケットによる混乱を回避できるのではないかと主旨である。事務局には、土地の公有化、一体化の技術論を用意してほしい。

第2回高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会議事概要

1 日 時：平成21年5月12日（火）10～12時

2 場 所：高崎市役所議会棟 第3委員会室

3 出席者

(1) 委員

(座長) 大宮 登 高崎経済大学副学長
大西 隆 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授
亀田 慎也 社団法人高崎青年会議所 顧問
土屋 和子 パリッシュ出版株式会社代表取締役社長
原 浩一郎 高崎商工会議所会頭
松野 仁 独立行政法人都市再生機構理事
湯沢 昭 前橋工科大学工学部教授
横島 庄治 NPO法人環境システム研究会理事長

(2) 群馬県・高崎市

- ・県：稲山副知事、細野企画部長、中野企画部地域政策課長、富宇加農政部農政課長、高草木西部県民局西部行政事務所長、総務部財政課、管財課、県土整備部都市計画課
- ・市：木部副市長、座間副市長、曾根市長公室長、白石市長公室企画調整課長、金井財務部財政課長、小林農政部農林課長、小林都市整備部都市計画課長

4 議事概要

(1) 説明

ア 先進事例紹介

(独) 都市再生機構 業務企画部 全国まちづくり室 矢板橋芳生様 をゲストスピーカーにお招きし、先進事例として、同機構が取り組んで来た下記の都市再生プロジェクトについて御紹介をいただいた。

川口リボンシティ（埼玉県川口市、約12ha、商業・サービス・住宅・福祉・公園）
日進東地区（埼玉県さいたま市、約16ha、業務・商業・住宅・小学校・公園）
千種アーススクエア（愛知県名古屋市、約8ha、商業・住宅・スポーツ・企業家育成支援・高齢者施設）
恵比寿ガーデンプレイス（東京都目黒区、約10ha、業務・商業・ホテル・住宅・公園）
豊洲（東京都江東区、約52ha、商業・業務・教育・住宅・公園）
大川端RC21（東京都中央区、約29ha）
桃井三丁目地区（東京都杉並区、約9ha、防災公園・住宅・高齢者施設）
湘南CX 辻堂駅北口地区（神奈川県藤沢市、約25ha、産業・医療福祉・広域連携・複合都市機能・住宅）
ライフタウン国領（東京都調布市、約2.5ha、住宅・医療福祉）

イ 土地整理手法について

事務局から買収・交換、区画整理事業、有限責任事業組合、定期借地権について、制度の概要、一般的なメリット、デメリットを説明

ウ 委託調査 - 用途検討に関する先進成功事例調査について

事務局から、用途検討に当たり、導入機能の実現可能性について先進事例の調査研究を通じて検討を進めることを提案。具体的には、資料3で提示した候補地を参考に調査対象先を選定し、民間調査機関に調査委託するほか、事務局において現地調査を行い、次回以降の委員会で報告することを提案。

(2) 協議

【主な意見】

土地整理手法については、(土地の状況が現状のまま)長年経過しているため、権利者も表向きの名義人と相続人の代替わりが予想され、法手続上全員の合意を得なければならない手法は困難という前提で考える必要がある。

一方で、一般的な区画整理を公共団体が実施するわけにはいかないため、公的な区画整理の場合、土地利用目的をどうするかを整理し、土地利用計画と組み合わせて考えていく必要があるので、実務上実施可能な手法にはどんな手法があるのかという点を整理すべきではないか。

また、土地利用目的が当面決められないのであれば、暫定利用の期間も考慮する必要がある。

紹介のあったモデル的な手法から選択するというのではなく、混合した手法を選択せざるを得ないのではないかと。事業の端緒として、利用可能な土地がどの程度あるのか特定できない状況で利用計画の原案を策定することは、手順として如何なものか。可能な限り土地の整理を進めていく必要があると考える。

手法決定にあたっては、速いに越したことはなく、拙速も難しいところであるが、時間の経費という点も含めて考えていくべきである。

土地整理に関していえば、混在する民有地については、集約、組合化させた上で整理を進めていくなど、高崎方式としての手法をとらないと現実的には進まないかと懸念される。

現在のような土地保有状況下では、現状を維持しての利用(場外馬券発売所)は、次善の策としては最適な形態かもしれない。しかし、将来に向けての保障があるわけではないため、将来に向けた布石を打つということも必要かと思われる。

過去にも地権者からの申出に基づき買収した土地もあるかと想定されるが、仮に今後大きな面積でそのような申出があって、県が土地を購入することができれば、土地が集約され、全体を開発するという現実性も帯びてくると思われる。

独自に女性を対象(20~40歳代)としたアンケート調査を実施してみたところ、競馬場跡地に行ったことがないという回答が70~80%、また、関心があるという者が70~80%を占める結果を得た。ただし、関心があるという者も漠然とした関心であり、機能、用途について具体的に考えているわけではないと思われる。このため、県民・市民の関心度を高めるための活動も必要となるのではないかと。

先進事例の紹介では、多くが単一の土地所有者であるが、競馬場跡地の場合、公有地と民有地を分けて考えた利活用が良いのか、一方で、広大な土地であり一体化した利活用のメリットもあり、どちらが良いのかなかなか難しい問題である。なんとか土地を細切れにせず、一体的な利活用を考えていければと思う。

競馬場跡地に起因して県・市としても(JRA等への貸付による)土地賃貸収入を得ることから、その利益を土地取得に充当し、例えば、一定の期間は購入単価を上乗せするなど、整理を加速させるという方法も考えられるのではないかと。

ただし、この場合にも利活用目的の明確化を図ることは必要である。

毎年の土地賃貸料収入を財源とすれば、計算上は約20年程度で取得することが可能。いずれにしても、取得できる場所は取得して行かざるを得ないのではないかと。

現在、インターネット等による馬券発売もあることから、長期的に見れば、場外馬券発売所の必要性も低くなると思われ、そうなった場合の対応も考えておく必要があるのではないかと。

第3回高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会議事概要

1 日 時：平成21年7月6日（月）10～12時

2 場 所：高崎市役所 31会議室

3 出席者

(1) 委 員

(座 長) 大宮 登 高崎経済大学副学長
小竹 裕人 群馬大学社会情報学部准教授
土屋 和子 パリッシュ出版株式会社代表取締役社長
原 浩一郎 高崎商工会議所会頭
松野 仁 独立行政法人都市再生機構理事
湯沢 昭 前橋工科大学工学部教授
横島 庄治 NPO法人環境システム研究会理事長

(2) 群馬県・高崎市

- ・ 県：中野企画部地域政策課長、高草木西部県民局西部行政事務所長、総務部管財課、農政部農政課、県土整備部都市計画課
- ・ 市：木部副市長、曾根市長公室長、白石市長公室企画調整課長、金井財務部財政課長、小林農政部農林課長、小林都市整備部都市計画課長

4 議事概要

(1) 説明

ア 先進事例紹介

(独)都市再生機構東日本支社都市再生業務部全国まちづくり部長 並木信也 様をゲストスピーカーにお招きし、先進事例として、同機構が取り組んで来た「那覇新都心開発整備事業」について御紹介をいただいた。

イ 先進事例調査報告

導入機能の実現可能性の議論に資するため実施した先進事例調査について、事務局より報告を行った。

(2) 協議

【主な意見】

競馬場跡地を一体利用する可能性があるのであれば、事前にどのような土地整理の方法が良いのか、考え方として持っておく必要がある。

那覇の事例紹介の中で、私有地の固定化・組織化という話が出たが、高崎競馬場跡地の場合もそのことが問題となる。用途検討が先か土地の問題が先かの議論はあるが、同時並行的に進めるにしても、組織化というのは避けて通れない。是非優先して、少なくとも土地所有者の意向調査など始めていただきたい。

組織化については、LLP（有限責任事業組合）制度というものがある。これは土地を現物出資して土地の管理会社を設立するもので、色々とメリットがあるようだ。土地所有者が全部賛成というわけにはいかないと思うが、是非意向調査など始めていただきたい。

競馬場跡地は接道条件が悪いので、急いでやらなくても開発されない、だからのんびりでいいという発想ではなく、今の条件は逆に言えば良い条件だからその幸いな条件の中で早く解決する時期であると考え。県には、そういった認識がほしい。

せっかくこの検討委員会で皆さんお集まりをいただき、知恵を集めようとしているので、そのところは外さないようお願いしたい。

先進事例調査を実施して、それなりに問題もあるが、それぞれに面白い。もしその中で検討委員会で視てほしい施設を一カ所選べと言われたらどこを選ぶか。現地を見てきた結果、この施設だと率直な感触を持っていれば教えてほしい。

〔事務局〕事務局として、ここが県・市の推薦ということは申し上げにくい。

私は、静岡芸術劇場（グランシップ）である。サッカー場もコンベンションもその他のスポーツ施設もそれぞれ魅力はあるが、県民・市民の長い歴史の中で育て上げてきた群馬交響楽団の拠点性というのは、文化的経済学からいって失ってはいけない視点だと思っている。群馬交響楽団の拠点がここにあるということは、全国における高崎市民・群馬県民にとっての最大のアドバルーンであり、心の拠り所であり、歴史的希少であると、そういうことで情動的に攻めていくほうが、色々なものを羅列して良さそうなものを取るという時代の流れに対する反応力も大事だが、この歴史的財産をどうするか、群馬県民の歴史遺産としての群馬交響楽団の位置付けをここへ当てはめるとの意味で言うと、グランシップ（静岡県静岡市）のケースは面白いと考える。

なお、グランシップの事例で、収支状況が数億の赤字という説明があったが、長い歴史で見れば、そういう赤字は文化行政費として飲み込めるんだという視点も必要と考える。

グランシップを一度、検討委員会で視察してきた方がいいのではということだが、他に高崎競馬場跡地と同じような立地ということでビックパレット（福島県郡山市）なども一見に値するかと思う。委員の視察については、今後の課題である。

巧くいっている事例は、最初にどういう位置付けにしていけるのか、目的意識の共有というものが当初から明確であったのだと思う。競馬場跡地を何にするかということ以前に、群馬県・高崎市として何をもって全国にアピールしていくのか、強いテーマ設定が当然必要になってくるのではないかと思う。そこが揺らいでしまうと、実際ハード的なものを造ることで終わってしまい非常にもったいない気がする。それをきちんと築いていくためには協議会が必要で、また、並行して地権者の問題の解決にも早期に取り組む必要がある。

第4回高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会議事概要

1 日 時 平成21年9月10日(木) 14時～16時

2 場 所 高崎市役所 31会議室

3 出席者

(1) 委 員

(座 長) 大宮 登 高崎経済大学副学長
亀田 慎也 社団法人高崎青年会議所 顧問
土屋 和子 パリッシュ出版株式会社代表取締役社長
湯沢 昭 前橋工科大学工学部教授

(2) 群馬県・高崎市

・県：中野企画部地域政策課長、富宇加農政部農政課長、総務部管財課、県土整備部都市計画課、西部県民局西部行政事務所
・市：木部副市長、小川副市長、曾根市長公室長、白石市長公室企画調整課長、小林農政部農林課長、小林都市整備部都市計画課長

4 議事概要

(1) 場外馬券発売所としての利用について

現状の利活用についての理解を深めるため、現在、高崎競馬場跡地において、場外馬券発売所を運営している日本中央競馬会(JRA)及び株式会社日本レーシングサービス(NRS)から、業務の現状や当地における今後の利用の考え方等について、御説明いただいた。

(2) 自由討論

これまでの論点整理を中心に、利活用の方向性や土地整理の方法に視点を充てながら、自由な意見交換を行った。

【主な意見】

1年後2年後に何かつくらなければいけないという状況でもないということであれば、現状の施設を使った上で何ができるのかということも、考えられるのではないかと。

アンケートでも、競馬場の存在は知っているが、現状を知らない方がほとんどだったことから、今やるべきことは、もう少し跡地を注目させるために、市民が活用できるような仕組み作りや、今あるものをどこまで活用できるのかを考えるべきではないかと思う。

新幹線駅から歩いて10分～15分の広大な土地をこのままでいいのか、というのがこの委員会の根本問題であり、とりあえずしばらくの間、明確な目標と明確な設定ができないのであれば、現状の利活用も同時に考えることは、一つの視点として当然必要だが、それと跡地を県としてどうするのかということは別問題で、2つやらなくてはならないと思う。

市民が行ったことがなくて、どういう動きになっているかも分からないような状況の中で、こうした会議の中だけである程度の方角を決めるというの、ちょっと行き過ぎなのかなとも思う。やはり、市民が常に利用しているからこそ、みんなに問題意識が生まれてくると思うので、ＪＲＡ、ＮＲＳと県市で、利用のガイドラインを作ってもらわなければならないと思う。

一気に何かを起こそうということではなくて、徐々にできることから行い、土地についても、少しずつでも基金のような形でプールして、売りたい方が出たときにスムーズにことが運ぶようにしておくことも必要だと思う。

(場外馬券所について)今日の説明を聴いてみると、すごく楽しみにしている方もいるし、ファミリーが行くということからも、ギャンブルということではなく、遊びという感覚でもいいのかと思えば、全面否定するものでもないと思う。共存共栄的な形で、前に進めていけたらいいのかなと思う。

基本的な方向性を出すのも大事だが、まずは、市民が全然実態とか現状に触れる機会が非常に少なすぎるので、県民や市民のために利活用の方向性を決めるとしても、閉鎖空間になっているから、その辺をどうするか、工夫が必要である。

10ヘクタールを越える一等地をどう有効活用していくか。県民・市民の意見を聞いて、最大公約数が何かで議論するというのも確かであろうが、やはりこれから、群馬県、高崎市が関東地方の中でどう位置づけを明確にしていくかという戦略的な計画を作るべきであって、そのときに今何が足りないのか、何をつくらなくてはいけないのかという議論が当然出てくるのではないかなと思う。

そういう意味では、今できることとして、可能な範囲で土地を集約して行って、そういった問題が出た時に即対応可能なように地ならしをしておくことも一方では必要ではないか。逆に、使い方がなければ、ＪＲＡとの協議で使おうと思えば使えるし、現実的に真ん中に公園もあり、周りの方が来て昼間遊んでいるということもあるから、現状のままでもいいのではないかなと思う。

今の話に同感で、目標にたどり着くまでにはそれなりのプロセスがあるわけで、その目標は、大きなテーマを持つべきだと思う。県市が全国に何をもってどのテーマで全国にアピールしていくのか、どんな県になっていくのかという旗印がすごく大事だと思う。

跡地は、あの壁を見て刑務所と勘違いされることがあるように、何か触ってはいけない空き地のような感覚になってしまっていることも、市民を遠ざけている理由かと思う。

やはり、誰でも利用できるということが分かるようになって始めて、ここはこうなったらしいという声が出てきて、市民が活動する中で出てきた希望と県のビジョンが合致したときに、それはいい使い方だという話になると思う。

今のままでは、市民もたぶん意見も感想もないだろうから、まず、周りの牢獄のような塀を取り払い、芝生を植えるなど空地として市民が活用できるような形にして、ＪＲＡが使うのであれば、現在の施設はそのまま使うにしても、塀ではなくてフェンス等で駐車スペースだけは確保しておくというような第１段階の活用が可能ではないかなと思う。

群馬県が全国的にイメージがない（都道府県のブランド力47位）のは、一つは、全国規模の会議等が開かれてない、開きにくい。そういうイベントや会議を行う会場がないため、国際会議や全国的な会議が誘致しにくいことがあると思う。そうすると、この高崎の拠点性を有効活用して、新幹線駅から歩いて10分間で行ける場所に国際コンベンションとか、全国的規模のイベント等ができるものがあるのとならないのでは、群馬県のイメージは、5年、10年全然違ってくると思う。

そういう意味では、ここは本来的に群馬県に全国から集まって来るもの、それはサッカー場でも野球場でもコンベンションでもいろいろあると思うが、これだけの利便性と空間があったときに、県としてどのように活用するのかということは、みんな考えており、そこを本格的にやるべきだという思いは、たぶん同じだろうと思う。では、何をつくるか、どの手続きでやるのかということがなかなか見えてこないから、もっと市民に跡地の存在がわかるように開放空間にして、しかも今現実的にこれだけ利用されているわけだから、単純にすぐということではなくて、今後の可能性と今後の（場外馬券所の）利用を見通しながらということになると思う。

集客施設（公共施設）という考え方は、地域間競争の中で群馬県が日本、世界に何を売り出すかという議論になるのかと思うが、果たしてそういったものが跡地につくれるのか、あるいは何をつくれればそういったことが可能なのかという根本的な問題がまずあると思う。また、そのための投資はいつかは可能かも知れないが、その維持管理は、たぶん赤字覚悟でやっていかざるを得ないと思う。

群馬交響楽団の施設という話もあったが、それは、経済効果も多少あるにしても、当然持ち出し前提の議論だから、それを県民が税金の中で投入していくという意味決定がされればよいと思うが、箱物というのは、これから自分達の首を絞めていくのではないかと思う。よほど集客数が高いものが何があるのか、見本市会場や国際会議場というの、関東を見るとかなり充足しているのではないか。

日本、世界という議論をしていくのか、こじんまりと群馬県民の役に立てたいのか、どの視点でものを考えていくのか。ただ、群馬県としての目玉がないというのも事実であり、そういう意味で、日本、世界の中で競争して残れるものは、根本は文化と歴史だと思うが、その辺は、まずは今ある空間を一般市民に使っていただくことから始めて、長期的に考えていくしかないと思う。

今後10年くらいの間には国際的なこともあると思うので、そういうことも見据えて、10年間でどんな群馬のポテンシャルが高められるのかということ、実験的に跡地でやってみるのもいいかと思う。

例えば、東京オリンピックが実現したときに、あそこをどう使えるかということを考えてみるのもよいのかと思う。ただ野放図に使ってよいということではなくて、10年後のビジョンを示して、その視点で使ってもらいたいといった投げかけを県民市民にしてみてもいいのかなと思う。

消去法で議論していけば、まず物流施設は無理だろう。高速道路の間近に造ればいいのか。商業施設も中心市街地の問題との関係で消去。運動施設は、サッカー場でも野球場でもいいが、野球場は前橋に県営敷島球場があり、あえて跡地に造る意味もない。県庁や市役所はまだ新しいので移転は無理。極端なところでは、切り売りして民間に分譲してしまえば、悩まなくてすむが。

そうすると、教育・文化施設しか残らないのではないか。では、教育・文化施設に人が集まるか。県内の公立3大学を一つにしてしまえという願望のような話はあるが。

群馬県の若い人たちの文化の意識や、感情に対する意識の低さを最近すごく感じており、いかに若い人たちに夢やチャンスを与えられるような環境づくりができるのかということ最近考えている。文化とか教育しかないんじゃないかという話があったが、そこもすごく大事な部分で、我々が若い人たちに何を託すのかということも考えていきたいと思う。

そこで、こういう会議は、我々シニア層だけが議論してもどうかと思うので、若い世代、特に大学生やビジネスマンでも1、2年生などが発言できるような環境作りもすると、結構面白い意見が出てくるかもしれないと思っている。

今日は、現実のデータや利用状況について関係者から直接聞いたということもあり、その現実を踏まえてどうするのかという議論になった。利活用と土地整理の方法の2つのあたりで自由討論を行いたいと思っていたが、利活用の方は、市民利用の視点も踏まえた検討が必要であり、これからいろいろ利用するにしても、あのままの閉鎖空間で、市民県民が何かわからないまま特別な利用者だけがいる場所ということだとまずいのもかもしれない。年に300日以上、ほとんど毎日利用しているので簡単ではないと思うが、場外馬券所以外の開放の試みを年に何回かやってみるといっても、これからの方向性の積み上げとして必要はないかという意見が、多く出ていたと思う。

競馬場を何にするかということは、せっかくあれだけの土地だから、県も市も一体的な活用ということを当然考えるので、もちろん切り売りもできるが、もったいないので、あの空間をどのように一体的に活用するかは、政治状況や今後の見通し、動きなども配慮しながら考えなくてはだめだと思う。流れとしては、文化、教育、あるいは群馬県全体の底上げになる、高崎市の拠点性を活かすようなテーマ性のあるものをやっぱり追求していく、それが何になるのかは、これからも議論して行かなくてはならないが、今日はもう一回それを確認した時間だというふうに理解したいと思う。

そこで、箱物がこれから本当にいいのかどうか、どういう箱物であれば、維持、メンテナンスも含めた活用が可能なのかという指摘は、我々も重々承知しているから堂々巡りになってしまうところもあり、造ってあまり利用されなかったということではいけないので、そういうことを含めて全国的にアピールするものがあるかどうか、利用可能なものがあるかどうかをさらに議論していきたいと思う。

土地利用の方法に関しては、ほとんど触れなかったが、JRA等からこれだけの賃料収入があり、今日の報告を聞いても、これだけの事業が展開されて、収入もあるわけだから、一体的な利用という意味でも、可能のところから民有地を取得していくことも、方法としてあるなという感じを受けた。

また、組織化のためにLLP等の検討もやっていく必要があるのかなと。現状あれだけお客が付いて、収入もあって有効活用されている現状だとしたら、今後に向けた現実的な展開も検討する必要があるのかなという感じを受けた。

第5回高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会議事概要

1 日 時 平成21年12月15日(火) 9時50分～11時40分

2 場 所 高崎市役所 172会議室

3 出席者

(1) 委 員

(座長) 大宮 登 高崎経済大学副学長
大西 隆 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授
小竹 裕人 群馬大学社会情報学部准教授
原 浩一郎 高崎商工会議所会頭
松野 仁 財団法人建築行政情報センター理事長(前独立行政法人都市再生機構理事)
横島 庄治 NPO法人環境システム研究会理事長

(2) 群馬県・高崎市

・県：中野企画部地域政策課長、高草木西部県民局西部行政事務所長、総務部管財課、農政部農政課、県土整備部都市計画課
・市：木部副市長、小川副市長、曾根市長公室長、白石市長公室企画調整課長、金井財務部財政課長、小林農政部農林課長、小林都市整備部都市計画課長

4 議事概要

(1) コメントペーパーの発表

これまでの議論を基に整理した論点について、各委員からコメントペーパーを提出していただき、発表していただいた。

論点 1．高崎競馬場跡地の利活用の基本的方向性について
2．導入機能候補について
3．現状利用も含めた暫定的な利用について
4．場外馬券所の取扱いについて
5．土地の整理について
6．その他

(2) 意見交換

各委員のコメントペーパーにおける意見や、11月及び12月に実施した導入機能に係る現地調査の結果も踏まえ、意見交換を行った。

【主な意見】

< 1. 高崎競馬場跡地の利活用の基本的方向性について >

地域の高い拠点性を活かし市の発展、県全体の発展に役立つ利活用をということと、新幹線駅、高速バスターミナルに隣接して非常に立地条件が良く拠点性があり、非常に可能性の高い、県にとっても市にとっても重要なものであるということは、基本的な理解として押さえておきたいと思う。

(高崎駅から)1kmが近いかわいいは意見の分かれるところかと思うが、東口に10haという土地が残っていて、それが、10年後、20年後、100年後の群馬県、高崎市を位置付けるためには、非常に有効で可能性の高い大切な土地であるということについては皆さん共通で、だからこそ、あまり短期的に箱物を造ったり、目先のところで簡単に方向性を出すべきではなく、じっくり議論を、という基本は共通と受け止めてよいと思う。

10 ha というのは、この種のを考える時に、受け皿としてはものすごく大きい。例えば、コンベンション施設、あるいは田園ホールを造ったとしても、たっぷりまだ余っている訳で、何かを決めたら他のものが出来なくなるという択一性なのか、そこを徐々に埋めていく序の口的な、ファーストコースとして何から入るかという考え方とではずいぶん風景が違おうと思う。

私は、ファーストコースが何であるのかという議論から入って、後に残る広大な土地を歴史的に継続的にやっていく、そのための最初のとっかかりが何であるのかを決めることが有効な思想展開であると思っている。その意味では、コンベンションホールも音楽ホールも一緒にしたものでよいと思うが、先週、グランシップ（静岡市）を見てきたが、東海道沿線の浜松、静岡、名古屋、横浜まで含めたラインは文化施設の競合地帯であり、自らその過当競争の渦に飛び込んだことの失敗を言われていた。それに対して、今の高崎のこの地を、例えば、音楽センターとコンベンションホールにしたとすると、競合相手が意外とない。埼玉のコンベンション施設はあるが音楽センターがない。長野にもない。金沢まで行くとあるが小さく1,200人位。その意味では、東京の次にここに2,000人クラスの音楽センターを造ることは、マーケット的には競合性がない。しかも、新幹線が上越、長野、北陸と三本通り、東北新幹線の大宮からもちょっとだと、そういう意味では、東日本の臍に文化施設の拠点をつくるというふうにも見え、ファーストコースとして音楽センター+コンベンションを造っても何ら全体計画の次を阻害する要因にはならないと思う。

県民、市民、行政などから、これにどうしても使いたいということが出てこない、何を提案しても冷ややかな反応になってしまう気がする。そういう意見が出てくるまでは、今の暫定利用ないしは次の段階を保留しておくという方向だと思っている。

この場所は中途半端なところもあるように思う。駅に直ぐ近くではないので、例えば、駅の近くにビルを建ててそこで収容できる機能だと、そんなに広大な余剰空間はいらないわけで、利便性が大事だという施設であれば、そういう手もある。また、住宅地にかかっているのも、ものによっては周りと軋轢が起こる可能性もある気がする。そういう点では、ある方向で考えるとすれば、周辺のあり方を整理し、併せて整備を始めていかないと共存が図れないという面があると思う。

ここに何かないかと考えると色々なものが浮かんでくるが、その一つ一つを単体で考えた時に、何処がその施設にとって一番立地として相応しいかということ、必ずしもここが一番ではないかもしれない。例えば、音楽ホールを造るときの最適な場所というのは他にもあり得るかもしれない。この非常に狭い範囲の図面だけ見て考えると煮詰まってくる面もあるので、拳がった施設について、どういうところが最適なのかという議論は、少し整理をしないと危ない面があると思う。

< 2 . 導入機能候補について >

導入機能候補について、集客機能、コンベンション機能に拘るようであるが、金沢市と高崎市は友好交流都市ということで、商工会議所も2回行き色々な話をしてきたが、我々が感じている以上に高崎を太平洋と日本海の間の中核都市として大変大きな期待を持っておられることに驚いた。その時、金沢と高崎だけではなく、将来は、長野や新潟などと新幹線駅サミットをやったらどうかと提案したところ、是非、高崎でやってくれという話があった。また、2年後の北関東横断道路の開通を踏まえて、茨城、栃木、群馬の三県の商工会議所で広域的な活性化を図るため、群馬、栃木、茨城の順で交流会議を開くということが決まっているが、そういう将来の広域的な動きなどを見ても、一番立地的にはコンベンション機能がどうしても必要だと思う。

「ビッグパレットふくしま」のみ視察したが、「グランシップ」と比較してみると、「ビッグパレットふくしま」は必ずしも立地は良いわけではない（タクシーで10～15分位）が、運営管理費用を見ると、収入が施設利用料で2億6千6百万円、指定管理料8千万と利用料でかなりカバーしており、「グランシップ」の方は、逆に収益が14億円のうち指定管理料が10億円と、かなり県の財政に依存している。こちらの方が立地は良いはずだが、これは一体何なのかという分析も必要だと思う。

印象では、「ビッグパレットふくしま」も展示ホールは苦戦していると言っていたが、静岡の方が苦戦している原因はなにかと考えてみると、やはり音楽というのはなかなか難しい、東京でもクラシックコンサートをやっても客がそんなに入らない。それをメインに考えるとなかなか経営は大変だろうということは、覚悟して入らなければいけないという感じがする。

共通しているのは、両方とも会議系は人が入ると、「ビッグパレットふくしま」も会議系に関しては80%である。郡山駅からタクシーで10分位、決して便利だとは言えず、競馬場跡地よりはずっと遠いところにあるが、それでもほとんど大・中・小の会議室は満室で、色々な団体の人が来ている。ただ、展示ホールというでかい空間のところは、50%を切っていて、最近の状況では稼働・利用率が減って、それをどうするかということで悩んでいた。逆に言えば、でかい部分が、天井も高く普通でない空間を作ったためにメンテナンス等が掛かるということはあると思う。

コンベンションについては、地域間競争になりかねないなというところが気になっている。「グランシップ」は、料金の決め方について需要の拡大性や市価等を考慮せず、競合他施設と比べて料金を安く設定しており、結果的に収入が安くなっているのではないかなと思う。

やはり、マーケティングがすごく重要であると思う。高崎は1時間で東京に行けるので、県内企業のニーズがあるのかどうか、また、東京の企業は幕張メッセなど他のコンベンションも選択可能である。交通面で有利な高崎ではあるけれども、他の地域のコンベンションと競合するので、それらと戦う局面を考えて計画しないといけない。

集客したいという地域の意向は非常によく判るが、同時にそのリスクも高いと思う。他地域との競争に巻き込まれた時にどうやってペイするのかについて自信が持てないので、コンベンションで良いという結論までは難しいと思う。

2005年の日本の人口は、1億2千7百万人位であるが、2055年には約9千万人、100年後の2105年には約4千5百万人という推計で、ものすごい人口が減少する。

どうしても都市間競争となると、少ないパイの奪い合いという面もあるが、どこかで県も市も集客、交流人口ということが一つの大きなテーマだと思うので、10haの中の一部ということになると思うが、コンベンション機能、あるいは文化的な機能を持つということ、一つの導入機能の候補として挙げておいて良いのかなと思う。

その際、本当にそこで良いのかというチェックをしっかりとしないと、財政的に非常に逼迫している状況で、重荷にならないような形で考えていくことが必要だと思う。

< 3 . 現状も含めた暫定的な利用について、 4 . 場外馬券所の取扱いについて >

暫定的な利用としては、着脱可能な太陽光パネルを設置してモデル事業を実施するというアイデアもあったが、皆さん共通しているのは、JRAと暫くは同時進行で、あれだけの収益性がある、土地を持っている人達も継続希望が多数ある中で、簡単には取り上げて直ぐに2～3年ではいけないであろうということで、同時並行的に、何らかの形で県民、市民開放の方法を行いオープン化していく、あるいは、実験的に少しずつ新たな使用に関しての試みを展開するというのが、共通なことと思う。

着脱可能な太陽光パネルの設置場所として活用するというアイデアは、暫定的利用ということでは面白いと思う。そのアイデアに触発されて申し上げれば、太陽光パネルは駐車場の部分に屋根を付けて、そこに設置するという方法もあり、電力を何処かに売るということも可能になる。芝生の部分は覆う必要がないわけだから、そこは家族が遊べるスペースに整備しておけばよく、そういうアイデアはどうか。

駐車場の屋根も良いが、ボイドスペース（余裕空間）のあり方論としては、防災空間、災害避難地という指定もある。その時に太陽光パネルの屋根が緊急テント村になる。それは駐車場の屋根の下の空間を使うという方法もあるし、三角屋根が並んでいて、その切れ目と切れ目をテントで覆うと巨大テント村が一挙に出来てしまう、というような意味で防災機能のある避難地として使える。そういう太陽光パネルの板の広さを活用した応用可能な暫定利用というのはあると思う。

太陽光パネルについては、家庭用電灯と工業用電力とは全然単位が違うわけであるが、その周辺だけ、例えば500世帯を全部電灯だけは面倒みるくらいの電力ならば、10 haで十分過ぎるくらいある。自分の家の屋根ではないが、その先にある空間の電力を周囲の家全体に配給電するモデルというのもあってよいと思う。簡単なプロジェクトではないと思うが、全国にまだ例がない。

跡地は、一定の場所からの地産地消型の家庭用電力の給配電システムとしての太陽光パネルの有効な置き場所になると思う。

< 5 . 土地の整理について >

土地の整理に関しては、大きくは二つ、一体的に確保すべきで、その仕組みを考えるべきではという意見と、可能ならば一体的であればいいが、とにかく公有地化を少しでも進めるような取組を始めた方が良いのではという意見が出ている。

公有地化に向けて、一体的な利用ができるような条件を整えて欲しいというのは共通している。ただ、その方法や手法、現状をどうするかということは、なかなか難しいところがあると思うが、そこに向けて可能なところを探して欲しいというのは、一つ言えるようだ。どうということが本当に現実的に可能かどうかの議論は、今後やっていく必要があると思う。

第 6 回高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会議事概要

1 日 時 平成 22 年 3 月 26 日(金) 16 時 ~ 17 時 20 分

2 場 所 群馬県庁 昭和庁舎正庁の間

3 出席者

(1) 委 員

(座 長) 大宮 登 高崎経済大学副学長
亀田 慎也 社団法人高崎青年会議所顧問
小竹 裕人 群馬大学社会情報学部准教授
潜道 文子 高崎経済大学経済学部教授
湯沢 昭 前橋工科大学工学部教授
横島 庄治 NPO法人環境システム研究会理事長

(2) 群馬県・高崎市

- ・ 県：稲山副知事、細野企画部長、中野企画部地域政策課長、江口総務部財政課長、管財課、農政部農政課、県土整備部都市計画課、西部県民局西部行政事務所
- ・ 市：木部副市長、小川副市長、曾根市長公室長、白石市長公室企画調整課長、金井財務部財政課長、小林都市整備部都市計画課長、農政部農林課

4 議事概要

(1) 検討委員会とりまとめ(案)について

とりまとめ(案)の内容について意見交換を行った。今回の意見を踏まえて、座長と事務局で再構成し、各委員に確認していただいたものを成案とすることとされた。

(2) 平成 22 年度の取組計画について

事務局から平成 22 年度の取組について説明を行うとともに、本検討委員会を 1 年延長し、22 年度も 2 回程度開催することを提案し、了解を得た。

【主な意見】

とりまとめ案は、検討の結果としては、県民に対する答えが若干薄い印象である。競馬場跡地は閉鎖的で情報公開が極めて遅れている。その問題の一つは、塀に囲まれて中が見えない。塀を取り払おうというのが具体的な提案だが、お金がかかる。しかし、閉鎖的な空間として放置したままでは、周囲の景観そのものが閉鎖的で情報非公開性を助長している気がしてならない。

もう一点は、賃貸収入約 2.5 億円のうち県・市の収入 1.4 億円は一般会計に入れているが、例えば、塀を撤去し、公園にして市民に提供することに使うなど、目的的に使って県民に情報公開することで跡地の位置付けを整理する方法もあるのではないかと。ファンド(基金)を積み立てる方法も良いと思う。今の賃貸収入を将来の良き使い方のために積み立てることは非常に意味のあるファンドになると思う。

出せない結論が大きいために出せる結論まで逃がしてこの委員会を閉じることは不満であり、もう少し前に出たらどうかと思う。

検討委員会の中では、公有地化の可能性を一步踏み出すべきという意見はかなり強く出ていた。これを個別意見で処理してよいのか、基本的な考え方の中に踏み込んで取り上げたほうがよいのか。私の感覚では、その意見は相当強く、6回の中で一步でも進んだという感覚であれば、強く打ち出した方がよいと思う。

論点5「土地の整理について」の必要な取組に、利用目的が定まらなると適当な手法を見出すことができないとあるが、今の時点でコンベンションを造ろうとかという議論はできないだろうが、できないからという利用用途が決まらないから先に進みませんと、また堂々巡りになってしまう。やはり賃貸収入を一般財源から特定財源にするとか、土地の整理をしていこうとか、塀を取り払って暫定的な活用をしていこうとか、一步先へ出ることが必要だと思う。

塀は非常に閉鎖的な印象を与え、我々もこのような機会がなければ中に入ることもまずない。まして特定の人達が利用している状況を県民から見ると、あの空間そのものが異質であり、跡地をオープンに使えるようにしていくことは、少なくともこの検討委員会で結論が出せるのではないか。

県民・市民に使ってもらう中で色々な意見が出てくるだろうし、地域に対するアピールにもなると思うので、少しオープンに、塀を開けられればすごく素敵な空間になると思うので、是非それは強く打ち出してほしいと思う。

議論を重ねたものを次に渡すために少しこの6回の中のプラスを出したいという思いもある。そうだとすると、今回の議論としては、課題4「将来の利用に向けた条件整備の促進」のところをずっと議論してきたので、土地の公有地化や市民に開かれた環境整備など書いてあるが、内容が薄い。県民の8割が競馬場を知らない状況はまずい、跡地をオープンにして県民が親しむような形にすべきという議論が大分あったので、課題4を課題1にして、もう少し表現も変えるなど工夫したほうがよいと思う。

検討してきたことを載せるのであればこの案でよいが、最終的には、この報告書を見て県民・市民から意見が沸き上がってくるのを期待するのであれば、もう少し情報提供をしたほうがよいと思う。例えば、まず県と市の将来構想や地域の競争戦略を示すことが大事で、それに沿って考えたときに、コンベンションとか文化ホールといったもののどれが適するのかが人々が自分達で考える。私も福島のコンベンションセンターを視察したが、高崎より立地が不便だと思うが稼働率が高く、(高崎に)コンベンションがあったら良いと積極的な気持ちを抱いたので、もう少し導入機能を考える背景にあるものや我々が分析した結果を盛り込むこともあり得ると思う。また、競馬場の経緯についても知ってもらった上で、これだけの土地があって音楽の街ということで進めたいということであればどういう案があるのか、その整理についても示してもらえるとよいと思う。

よくまとめてもらったものと理解している。塀を撤去することについても賛否両論あるという話があったが、公共問題はそれぞれ意見は必ずしも合致しないものであり、市民の合意形成がこれから重要になってくるので、例えば、「今後の課題」の課題2のところで、塀を取るか取らないかアジェンダ(議題)があったときに市民とワークショップをやりながら取り組んでいくとか、もう少し一步踏み込んで書いてもらえるとよいと思う。

将来何かに利用したいというのはあると思うが、利用するために絶対避けて通れない、利用の方法がどう変わろうがやらなければならないことがあり、少なくとも土地の一本化や組織化は来年度以降やっていかなくてはならないと思う。今の時点でやるべきこと、その延長上で可能なものというように、時間軸と重要性を分けながら議論していく必要がある。どういう形で利用するにしてもやるべきことはやっておく、それが一歩先に進むことになると思う。

見出しが足りないのではないか。「当面の対応」という見出しがあると訴える力はある。お金と時間もかかるという前提ではあるが、この点だけはできるのではないかということをお金と時間をかけて訴えることがよいと思う。県と市が立ち上がって競馬場跡地という一番苦しい政策項目に手をつけたことの意味があり、検討委員会の成果として、何か県民・市民に訴えた上で大きな課題もあるといわないと甲斐がない。当面できることはこうだとアピールした上で、これからの課題、問題点を検討する。それ以外の検討材料は十分できているので、見出しをひとつ付けることで後に花が咲くのではないか。

「今後の課題」の後に、例えば、「おわりに」を置き、当面の課題に向けてというサブタイトルをつけて、現状はこうだが一つ一つやれることは是非やっていきたいということで、県民・市民みんな考えていく環境をつくるということと、できれば土地の集約に向けて組織化等の方法を具体的に来年度以降検討していくということ。この二つのことを今回の委員会として決めることにより、来年度の作業につながっていくと思う。

論点4 場外馬券発売所の取扱いについて の今後の取り扱いの二番目の（マル）を論点3 土地の整理について に入れたほうがよいのかも、あわせて検討したいと思う。

論点4の表[JRAとNRSの利用状況のうち、今後の希望]のところ、タイトルが平成20年度実績とあって、平成20年度のJRAとNRSの意見ととれなくもない。多分、直近の平成21年の回答だと思うので、表現を少し工夫してほしい。

資料1 高崎競馬の沿革

(第1回検討委員会資料)

年	経過の概要
1923[大正12]	高崎競馬クラブの創立、高崎競馬場の新設
1924[大正13]	優勝馬投票を伴う最初の競馬開催(群馬県畜産組合連合会主催)
1944[昭和19]	戦争拡大のため競馬開催中止
1946[昭和21]	競馬法に基づく第1回競馬開催=前橋敷島公園(県馬匹組合連合会主催)
1948[昭和23]	連合会解散に伴い、県が財産を承継し、第1回県営競馬開催
1961[昭和36]	県と4市(前橋市、伊勢崎市、高崎市、太田市)で一部事務組合「群馬県競馬組合」を設立
1968[昭和43]	前橋、伊勢崎、太田の各市が指定期限の到来により組合を脱退
1972[昭和47]	鉄筋コンクリート造3階建新スタンド(収容人員4,657人)完成
1976[昭和51]	境町トレーニングセンター(第1期工事)が完成
1977[昭和52]	電算室を含む新事務棟が完成 勝馬投票券発売事務が機械化
1980[昭和55]	2号スタンド完成
1984[昭和59]	外向場外前売発売所を開設
1985[昭和60]	境町場外発売所を開設
1989[平成元]	新潟地区(新潟・三条)において、冬期間の場外発売を開始
1993[平成5]	新潟県競馬組合所有場外施設「オープス中郷」において場外発売を開始
1995[平成7]	阪神大震災復旧協賛競走を実施 高崎競馬場で中央競馬の場外発売(Gレース)を開始
1997[平成9]	立体駐車場(3階建235台収容)が完成
1998[平成10]	地方競馬共同在宅投票(電話投票)を開始 馬番連勝複式勝馬投票券の発売を開始 広域場間場外発売を開始
1999[平成11]	企業・団体名を付けた協賛競走(冠)レースを実施
2001[平成13]	高崎競馬場をリニューアルオープン 北関東3場連携による「北関東Hot競馬」開始(高崎、足利、宇都宮)
2002[平成14]	馬番連勝単式勝馬投票券の発売を開始
2003[平成15]	高崎競馬場下見所騎手控室完成
2004[平成16]	高崎競馬廃止
2005[平成17]	群馬県競馬組合解散

資料2 廃止された地方競馬場の現状 (H21.2.10現在)

(第1回検討委員会資料)

競馬場 (経営主体)	廃止時期	面積及び 土地所有者	現 状	活用方針
上山競馬場 (上山市)	平成15年11 月	17.4 ha 全て市有地	岩手県競馬及び南 関東 4 競馬場の場 外馬券所 ・旧スタンド貸出	5 ha(厩舎部分) 公園用 地 12.3 ha(本馬場部分) 工業団地(うち 10.8ha は 売却及びリース契約済)
三条競馬場 (新潟県競 馬組合:新潟 県・三条市・豊 栄市・新潟市)	平成14年1月	15.6 ha 全て国有地	南関東 4 競馬場の 場外馬券所 ・馬券売場を東京 都競馬に譲渡 ・スタンドは撤去	H21 トキめき新潟国体 の馬術競技会場として一部 整備 国体後の利用は未 定
宇都宮競馬 場 (栃木県)	平成17年3月	18 ha 全て県有地	閉鎖 ・旧施設そのまま	総合スポーツゾーン整備 (競馬場+総合運動公園の 62haを対象) H21:全体構想策定 H22以降:具体的整備 計画策定予定)サッカー場の新設)県立体育館新設
足利競馬場 (足利市)	平成15年3月 (平成17年3 月閉鎖)	17.7 ha 全て市有地	更地 ・基盤整備に着手	医療福祉拠点整備構想 H18~22:基盤整備 H21~22:足利赤十字病 院移転(5.3ha) 医療福祉系高等教育機関 誘致(8.4ha) 時期未定 都市公園(4ha)、野球場 等(2ha)
益田競馬場 (益田市)	平成15年3月	10.6 ha ・市土地開発公 社 8ha ・市 0.7ha ・県立高等技術 校予定地 1.9ha	南関東 4 競馬場の 場外馬券所 ・旧施設そのまま	未定
中津競馬場 (中津競馬 組合:大分 県・中津市)	平成13年3月	26 ha ・市土地開発公 社 12ha ・市 6.7ha ・神社所有地 7.3ha	更地 ・基盤整備に着手	大貞総合運動公園整備 (H20 国体会場として整備) 既存公園区域を競馬場跡 地の一部まで拡大して整備 総合体育館、陸上競技場 都市公園

資料3 先進事例紹介（大規模跡地開発）の概要

（第2回検討委員会資料）

紹介事例 （所在地）	従前の用途 （面積）	開発後の構成施設	開発手法	開発コンセプト
川口リボンシティ （埼玉県川口市）	サポータービル 埼玉工場 （約11.8 ha）	商業（シコン）、レストラン、 フィットネス、賃貸・分譲 住宅、アートギャラリー、ア ートパーク(1ha)、公園	住宅市街地 総合整備事 業	川口市の都市部におけ る「まち歩き」が楽しい新 しい都市空間の実現 ・様々な都心機能が複合 した一体的な市街地を創る ・新しい市民文化ゾーンの 創出
日進東地区 （さいたま市）	工場等 （16.8 ha）	業務・研究施設、商 業、小学校、集合住 宅、公園	区画整理事 業	環境共生と、安心のあ る生活創造を担うまちづ くり
千種アーススクエア （名古屋市）	サポータービル 名古屋工場 （約8.4 ha）	商業、高齢者福祉 施設、スポーツクラブ、 起業家育成、公園、 賃貸・分譲住宅、	住宅市街地 総合整備事 業	テーマは「にぎわい」「健 康」「環境」 複合機能を持った都心 の新拠点
恵比寿ガーデンツ リース(東京都渋谷 区)	サポータービル 恵比寿工場 （約8.3 ha）	サポータービル本社、 オフィス、フィットネス、テ ラースポーツモール、ピ アホール、美術館、住宅	住宅市街地 総合整備事 業	都市型住宅、商業・ 文化等施設 緑と水のある未来 型複合都市
豊洲1～3丁目 （東京都江東区）	造船所等 （約60 ha）	住宅エリア、商業エリア、 ビジネスエリア、教育 ・研究エリア、公園	住宅市街地 総合整備事 業	次世代型産業・業務拠点 魅力的な都市型の居住 空間 水辺に開かれた賑わい 空間
大川端パークシティ 21(東京都中央 区)	造船工場 （約29 ha）	商業、業務、公益施 設、住宅、小中学校	住宅市街地 総合整備事 業	-
桃井三丁目 （東京都杉並区）	日産工場 （約9 ha）	防災公園(4ha)、賃 貸・分譲住宅、介護 老人保健施設	防災公園街 区整備事業	-
湘南CX 辻堂駅 北口(神奈川県 藤沢市)	工場 （約25 ha）	産業・研究開発機 能、広域行政サー ビス機能、医療・福祉 機能、商業+サー ビス、商業+住宅	土地区画整 理事業	産業・文化・生活を広 域に連携する「高度複合 拠点」 地域・企業・市民の個 性を創造する多様な「機 能性」
ライフタウン国領 （東京都調布市）	工場 （約2.5 ha）	住宅、診療所・薬局、 特別養護老人ホ ム、保育所	-	

本資料は第2回検討委員会でも都市再生機構から御紹介いただいた内容を整理したものです。

資料4 先進事例調査（施設）結果概要（事務局調査）

（第3回検討委員会資料）

機能	競馬場跡地	芸術・文化		スポーツ	
施設名	旧盛岡競馬場跡地	金沢市民芸術村	グランシップ	ユアテックスタジアム仙台	岐阜メモリアルセンター
所在地	岩手県盛岡市	石川県金沢市	静岡県静岡市	宮城県仙台市	岐阜県岐阜市
設置者	盛岡市	金沢市	静岡県	仙台市	岐阜県
完成年月	H29完了予定	平成8年8月	平成10年8月	平成9年6月	平成3年4月
施設規模	敷地面積 約17.0ha 駐車場 200台 公園ゾーン	敷地面積 約9.7ha 建築面積 約0.3ha 駐車場 400台	敷地面積 約3.9ha 延床面積 約6.0ha 駐車場約 400台	敷地面積 約4.6ha 建築面積 約1.7ha 駐車場 なし	敷地面積 約23.0ha 建築面積 約1.6ha 駐車場 1,400台
施設等の概要	公園ゾーン5.9ha 保健福祉ゾーン2.0ha 環境ゾーン2.2ha 自由広場ゾーン5.9ha バスターミナル0.4ha 道路0.6ha	レンガ工房： マルチ工房、ドラマ工房、ミュージック工房、アート工房 その他：パフォーマンススクエア、里山の家、金沢職人大学校、広場	大・中ホール、会議ホール、会議室（19）、交流ホール、映像ホール、静岡芸術劇場（民間）	サッカー・ラグビー専用スタジアム	総合スポーツ公園：陸上競技場、野球場、水泳場、ふれ愛ドーム（体操競技）、球技場等
総事業費	約76億円	約68億円	約705億円	約151億円	約321億円
年間収支	-	収入 1.7億円（利用料、指定管理料等） 支出 1.5億円（運営管理費、事業費等）	収入12.9億円（利用料、指定管理料、事業収入等） 支出 13億円（管理運営費等）	収入 1.1億円（使用料、ネーミングライツ等） 支出 0.9億円（指定管理料、維持管理費等） 市の収支状況	収入 7.2億円（利用料、指定管理料等） 支出 6.8億円（施設維持費、運営管理費等）
利用者・利用率 H20実績	-	約18万4千人 工房平均68.4%	約70万人 81.2%	約34万5千人 使用日数59日	約100万人 平均48%
事業効果	地域の福祉拠点 にぎわい交流の場の創出	グッドデザイン大賞受賞 若い創作者や学生たちが元気に	芸術文化振興に寄与 大規模（国際的会議）催事の誘致、 アフターコンパニオンによる経済効果	観戦客の商店街回遊 チームの経済波及効果は23億円（宮城県推計）	総合的なスポーツ公園として県内外の評価（国体主会場） 世界イベント村構想の一拠点として催事誘致 アフターコンパニオンによる経済効果
評価	地権者・地域住民の要望を重視して整備	利用料が格安 芸術文化創作者育成に注力する金沢市の象徴的施設	芸術文化振興、まちづくり計画の拠点施設として評価	駅に近い立地により、高い集客力 周辺への経済効果 高い施設の知名度	古くからの県立総合運動公園として認知

機能	コンベンション		複合	教育
施設名	長良川国際会議場	ビッグパレットふくしま	朱鷺メッセ	いしかわシティカレッジ
所在地	岐阜県岐阜市	福島県郡山市	新潟県新潟市	石川県金沢市
設置者	岐阜市	福島県	新潟県	石川県
完成年月	平成7年6月	平成10年10月	平成15年5月	平成15年10月
施設規模	敷地面積 約2.7ha 建築面積 約2.0ha 駐車場 380台	敷地面積 約5.0ha 建築面積 約1.8ha 駐車場 800台	敷地面積 約15.6ha 建築面積 約2.0ha 駐車場 2,000台	(旧)県庁舎の一部を利用 駐車場 庁舎供用
施設等の概要	メインホール、市民ギャラリー、国際会議室、大会議室、会議室(6)	多目的展示ホール、コンベンションホール、会議室(8)、屋外展示場等	コンベンションセンター：国際展示場、国際会議場(大2、中3、小8) 民間ビル：ホテル、オフィス、県立美術館、展望室、ショップ・レストラン	大学コンソーシアム事務局、共同講義室
総事業費	約135億円 (施設整備)	約133億円 (施設整備)	約460億円 うち コンベンション 290億円	-
年間収支	収入 3.2億円 (利用料、指定管理料等) 支出 2.7億円 (施設維持費等)	収入 3.5億円 (利用料、指定管理料等) 支出 3.5億円 (運営管理費等)	収入 7.9億円 (利用料、指定管理料等) 支出 7.6億円 (運営管理費等)	収入 0.5億円 (会費、受託収入等) 支出 0.5億円 (事業費、管理費等)
利用者・利用率	約31万人 平均73% (H20実績) (H19実績)	約100万人 平均64.3%	約150万人 62%	約950人 -
事業効果	世界イベント村構想の一拠点として国内外の催事の誘致 アフターコンベンションによる経済効果	開館当初2年間で約662億円の経済効果(シタカフクしま試算)	G8サミット労働大臣会議等の開催 開業前の経済波及効果試算は304億円	まちなかのにぎわい創出 事業の集約
評価	大規模イベント誘致への評価	大規模イベント等の開催による経済効果があると評価	公共交通のアクセスに少々難あり 佐渡汽船との共同駐車場の収入が大きい	施設周辺に文化・観光資源・繁華街が集約され、学生・観光客によるにぎわいを創出

資料5 土地整理手法の検討

(第2回検討委員会資料)

買 収

メリット

- ・ 公共施設・公用施設を整備する場合の最もオーソドックスな手法
- ・ 公有地として土地が一本化されるため、安定かつ安全に一体的活用が可能。

問題点

- ・ 全面買収できない場合、最終的には区画整理事業の実施に行き着く可能性あり。
- ・ 地権者の多くが土地の現状の形態での継続保有を希望している。また、個別補償であり多大な財源と時間を要する。
- ・ 事業目的の無い用地買収では、起債や補助金等の財源措置がなく、地権者にとっても経済的なメリットを受けられない。

財政面、県民・市民への説明、地権者との交渉等のためにも公有地化の目的を明確化することは必要。

【公共施設の整備等のための用地買収】

土地の先買い制度（公有地の拡大の推進に関する法律）

有償譲渡の届出

土地所有者が一定要件を満たす土地を有償譲渡する場合、県知事への事前届出を義務づけ、民間取引に優先して公共目的のために当該土地の取得を必要とする県や市町村に買取り協議を行うことができる。

買取の申出

土地所有者が一定規模以上の所有土地の県や市町村による買取りを希望する場合、その旨を県知事へ申し出ることができる。

届出・申出のあった土地を地方公共団体等が買い取ったときは、税制上の優遇措置を受けられる。

対象となる土地	届出	申出
都市計画施設内の区域	200 m ² 以上	100 m ² 以上
都市計画区域内の道路・公園・河川等の予定地	200 m ² 以上	100 m ² 以上
、 以外の市街化区域内	5,000 m ² 以上	100 m ² 以上
競馬場跡地に該当可能性のある要件のみ抜粋 斜体字は、現状では該当なし		

【土地収用（土地収用法）】

公共の利益となる特定の事業のために土地を必要とする場合、正当な補償の下に、国、地方公共団体等が当該土地又は土地に係る権利等を強制的に取得すること。実施に当たっては、国又は都道府県知事の事業認定が必要。

土地収用により土地等を国や地方公共団体に収用された場合、税制上の優遇措置を受けられる。

交 換

メリット

- ・ 土地買収や区画整理事業などのリスクを回避しながら、土地の整理・公有地化が可能。
- ・ 交換であるため、用地取得に係る財政支出を削減できる。

問題点

- ・ 地権者が満足するような交換可能な未（低）利用公有地が必要。

区画整理

【区画整理の施行者】

- 個人、法人等（都市再生機構、地方住宅供給公社）組合、会社、地方公共団体等
- ・競馬場跡地については、都市計画道路の設置予定もない（周辺に既に設置済みで新規に設置する必要もない）ことから、現状では、公共（県・市）による施行は困難。
 - ・事業内容的にも土地の整理が主眼であることから、組合による施行が妥当。

【組合による施行】

- ・土地所有者又は借地権者が7名以上で、土地区画整理組合を設立して施行。県・市は1地権者として参加。
- ・組合設立には、地権者の2/3かつ面積2/3以上の同意が必要。実際上は、9割以上の同意がないと困難。

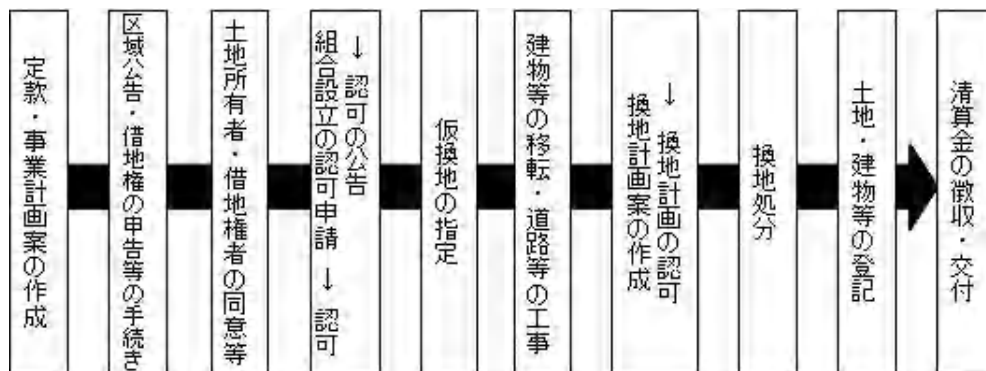
メリット

- ・境界確定も困難な中、面的な整備を図るには、区画整理事業が適当。
- ・公有地と民有地は分離されるが、公有地が一团にまとめられ、利活用が容易になる。
- ・競馬場跡地の場合、移転を要する民間所有の建物が無いため、事業期間の短縮、事業費の軽減が可能。

問題点

- ・地権者の事業費負担、所有土地面積の減歩等が発生するため、事業実施の必要性について明確な説明が必要。
- ・建物移転補償に係る交渉期間が短縮されるとはいえ、事業期間は長期を要する。
- ・組合施行の場合、公共施行と比較し運営（人件費）に費用が掛かるため、減歩率も上がる場合がある。
- ・競馬場周辺は既に区画整理を実施しているため、対象区域は跡地のみ、若しくは必要最小限の区域を含めたエリアが妥当。
- ・返還希望者もいることから、跡地全体の一体的活用は困難と見込まれる。

事業の流れ



定期借地権(借地借家法)

【定期借地権の種類】

名称	借地期間	用途	特色
一般定期借地権	50年以上	定めなし	契約更新・延長なし 建物買取請求不可 期間満了後更地にして返還
事業用借地権	10年以上 50年未満	事業用	居住用建物賃貸業は、「事業用」の対象外
建物譲渡特約付借地権	30年以上	定めなし	30年以上経過時点で、借地上の建物を買収することにより借地権消滅

メリット

- ・現状に近い利用形態であり、現状維持の利用を前提とした場合の土地の散逸防止策としては効果が認められる。
- ・ある程度長期間にわたり現状のまま一体的活用が可能。

問題点

- ・全員の合意が必要。
- ・契約期間満了後は、更地にして返還必要。土地の所有権は未整理のままで、抜本的な解決策にはならない。
- ・収益事業には適するが、公共的利用には不適（県に収入はなく、賃借料の支払いのみ発生）であり、公共的利用の場合は、公有地と民有地の分離が必要

有限責任事業組合(LLP)

【制度の概要】

LLPとは・・・株式会社や有限会社等と同様に営利を目的とする事業体。

3つの特徴

- 有限責任制 …… 出資者が出資額までしか責任を負わない。
- 内部自治の原則 … 利益や権限の分配が出資金額の比率に拘束されない。経営者に対する監視機関の設置が強制されない。
- 構成員課税 …… 組合自体には課税されず、出資者に直接課税される。

設立・運営要件

- ・組合員は、有限責任事業組合契約(LLP契約)を締結する。
- ・出資は現金だけでなく、不動産等の現物出資も可能。
- ・法人も組合員になることが可能 地方公共団体も可能。
- ・業務執行に関する意思決定は、原則総組合員の全員一致
- ・組合員は、全員何らかの業務執行(役割)に参加しなければならない。
- ・組合員の新規加入は、組合員の全員一致。
- ・任意の脱退は、原則やむを得ない事由がある場合のみ。

財産の所有形態

- ・組合員全員の合有財産として所有
- ・組合員個人の債権者は、組合財産の差押え、分割請求、強制執行ができない。

メリット

- ・短期間かつ低経費で所有権の一元化が図れる。
- ・現状維持の利用を前提とした場合の土地の散逸防止策としては効果が認められる。

問題点

- ・地権者全員が組合員となるため、全員の合意が必要。
- ・事業目的が営利に限定されるため、公共的利用に不適で、公有地と民有地の分離が必要。
- ・土地の所有権は未整理のままで、抜本的な解決策にはならない。
- ・組合組織の運営経費を地代収入から賄うことになるため、各地権者の収入(分配金)が減少。

土地整理手法の比較

土地を一体的に活用するには、地権者の合意が必要であり、その為には、一体的な跡地利用の具体的な事業構想を示し、地権者の協力を得る必要がある。

手法	土地整理態様	要件	メリット等	主な問題点
買収・交換	所有権移転	契約者間の合意	公共施設等整備の場合の最もオーソドックスな手法 安定かつ安全に一体的な活用が可能	個別補償であり、多大な資金と時間を要する 交換用地が必要となる場合がある
区画整理事業	土地の位置・区画変更	2/3以上の合意 (9割以上が理想)	面的整備を行う場合に最適な手法 公有地と民有地は分離されるが、公有地が一団にまとめられ活用が容易	事業費負担、所有土地の減歩等が発生 処理に多大な時間と労力を要する
定期借地権	現状のまま一体活用	全員の合意	短期間かつ低経費での所有権の一元化が可能 一定期間の土地の散逸防止策としては有効	全員の合意が必要 契約期間満了後原状回復(更地)して返還 公共用地には安定性欠く
有限責任事業組合(LLP)	現状のまま一体活用	全員の合意	現状に近い利用形態 一定期間の土地の散逸防止策としては有効	全員の合意が必要かつ全員の業務執行参加が必要 事業目的が営利に限定され、公共の利用には不適 組合員による組織の主体的運営、運営費用が必要

資料6 先進事例紹介（土地の共同利用の事例）の概要

（第3回検討委員会資料）

事業名	那覇新都市開発整備事業
事業概要	那覇市中心部隣接の「米軍基地跡地」を商業・業務・行政の中核機能、総合公園と一体の文化機能、高水準の住宅地等の複合的機能を有する新都心として再生
開発区域	約214ha（うち、元米軍用地192ha）
権利者・筆数	約3,500人 約5,600筆 事業認可時 約2,300人 約5,100筆
事業費	約1,100億円（うち、土地区画整理事業費約508億円）
事業実施の背景	基地返還による地代収入（地権者の生活の糧）の途絶、都心部に残された貴重なオープンスペース、県・市による「新都心センター地区」形成の機運
事業経過	S62 米軍基地用地全面返還 H4 土地区画整理事業着手 H17 換地処分
新都心地区の目指すべき方向	今後の沖縄県の発展を支える新しい商業業拠点創出、沖縄の観光機能を強化するアーバンリゾート空間創出、総合公園を中心とした「にぎわい空間」の創出、快適な生活環境を備えた良好な住宅地の創出
新都心センター地区の土地利用実現方策	
<p>小規模土地所有者が多く、都市機能の施設配置が可能な大規模街区形成のため「土地の共同利用」を検討 <地権者の意向> ・回答者の約6割が土地を集約換地し、有効利用を希望 ・土地の共同利用に全体の40%が肯定的</p> <p>地権者の理解と協力により、「申し出換地」及び「土地の共同利用手法」の導入により集約し、先導的役割を果たす核施設用地確保の役割を分担してもらう。</p> <p>推進体制の構築：「那覇新都心街づくり推進協議会」の設立 街づくりの基本方針の意思決定機関、沖縄県・那覇市・公団・地主協議会で構成</p>	
地権者との協調によるセンター地区土地利用の実現	
土地の共同利用	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>土地の共同利用導入の決定</p> <p>街づくり方針の決定</p> <p>共同利用の参画者を募る</p> <p>共同利用参画者の組織化</p> <p>共同利用事業の事業計画の策定及び事業調整</p> <p>共同利用建築物の建設</p> <p>建築物の完成及び事業収益の開始</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>企業誘致の推進</p> </div> </div>
<p>土地の共同利用は、「大規模街区」を複数の権利者で分有し、相互契約により個別利用を禁止し、共同で大規模な土地利用を実現するもの。</p> <p>具体的な土地利用実現手法は、自ら利用するか、定期借地や土地信託等により第三者に利用してもらうなど</p>	
申出換地と土地の共同利用の効果	
<p>土地利用計画の実現...地権者意向を土地利用計画に整合でき、計画的な土地利用が促進</p> <p>市街化の促進...事業意欲のある地権者への積極的な適地誘導による早期の市街化促進</p> <p>地権者の生活再建の支援...共同利用義務街区への企業誘致支援等により、地権者の生活再建を支援</p> <p>地権者の意向反映による事業の円滑な推進...それぞれの意向に沿った土地利用が可能となり、事業の円滑な推進が期待できる</p> <p>小規模宅地の土地活用機会の創出、資産価値の向上...小規模宅地でも共同化による高収益の土地利用機会の創出により資産価値が向上</p> <p>土地利用コンセプトの統一が可能...共同化によるスーパーブロックの形成は、土地利用コンセプトが統一され土地の付加価値向上に寄与</p>	
課題	
<p>権利者が将来的に共有関係から離脱を希望する場合や信託期間終了後あるいは定期借地期間満了後に更地化した場合どうするか。共有により土地の整理を図っただけで、抜本的解決ではない。</p>	

本資料は第3回検討委員会で都市再生機構から御紹介いただいた内容を整理したものです。

