

検討の経過と論点

1 高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会の設置・開催

(1) 設置目的

高崎競馬場跡地の利活用に関し、群馬県及び高崎市の振興に資する観点から、利活用の方向性や導入機能の実現可能性などについて、専門的・客観的な検討を行う。
また、議事の概要を公表することにより、議論の透明化を図る。

(2) 検討内容

- 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

(3) 委員(10名)

氏名	職業等	備考
大西 隆	東京大学大学院工学研究科教授	
大宮 登	高崎経済大学副学長	座長
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	
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	財団法人建築行政情報センター理事長	
湯沢 昭	前橋工科大学工学部教授	座長代理
横島 庄治	NPO法人環境システム研究会理事長	

敬称略・五十音順
役職は平成22年3月時点

(4) 検討経過

開催日	会場	検討内容等
第1回 H21.3.25	旧高崎競馬 場会議室	1 高崎競馬場跡地視察 2 高崎競馬場跡地利活用検討の現状について ・跡地の現状、県民アンケート調査結果等の説明
第2回 H21.5.12	高崎市役所	1 先進事例を踏まえた導入機能の検討 ・大規模跡地開発事例(川口リボンシティ等9事例)紹介 (説明者：独立行政法人都市再生機構) 2 土地整理手法の検討 ・買収・交換、区画整理、有限責任事業組合(LLP)、定期 借地権の概要説明(説明者：事務局)
第3回 H21.7.6	高崎市役所	1 先進事例を踏まえた土地整理手法の検討 ・那覇新都心開発整備事業における共同利用による土地 利用の事例紹介(説明者：独立行政法人都市再生機構) 2 先進事例を踏まえた導入機能の検討 ・事務局が実施した県外9施設の現地調査結果の報告 (説明者：事務局)
第4回 H21.9.10	高崎市役所	1 場外馬券発売所としての利用検討 ・JRA・NRSから利用の現状や今後の意向等を説明 2 自由討論 ・利活用の方向性や土地整理方法に視点を充て意見交換
H21.11.9	先進地視察	福島県産業交流会館「ビッグパレットふくしま」(郡山市)
H21.12.11	先進地視察	静岡県コパシジョンアベニュー「グランシップ」(静岡市)
第5回 H21.12.15	高崎市役所	1 コメントペーパー発表(各委員) ・これまでの検討を踏まえて整理した5つの論点に対 する意見を各委員から発表 2 意見のとりまとめに向けた議論
第6回 H22.3.26	群馬県庁	1 高崎競馬場跡地利活用有識者検討委員会とりまとめ(案) の検討

【参考】

地権者・跡地周辺区長説明会

県と市では、地権者・跡地周辺区長に対する説明会を次のとおり開催した。

周辺区長 H22.2.16	旧高崎競馬 場会議室	説明内容 検討経過の報告(県民アンケート調査の結果、第1回 から第5回委員会における検討内容)
地権者 H22.2.17		主な意見 周辺区長からは、跡地が近隣住民の散歩コースとなっ ているため、現在の状況を望む声が多かった。 地権者からの意見はなかった。

(5) 検討過程における主な議論

第1回から第4回までの委員会では、事例研究等を通して検討課題に対する議論を行った。この間における各委員の主な意見を項目別に整理すると以下のとおりである。

検討・議論の進め方について

用途検討の前に土地整理（公有地化）の議論を先行すべきである。

具体的な活用方法が決まれば土地整理の具体論も出てくる。導入機能の具体的なアイデアの実現可能性を詰めていくことがテーマになる。

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。

導入機能候補について

導入機能の検討においては、県民・市民が長い歴史の中で育て上げてきた群馬交響楽団の拠点性は失ってはいけない視点であり、運営経費の赤字は文化行政費として飲み込めるとする視点も必要である。

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という強いテーマ設定が必要である。

群馬県のイメージアップのためには、高崎の拠点性を活かした国際コンベンションがあるのとないのでは、今後の5年、10年が全く違ったものになる。

箱物の維持管理は赤字となる場合が多く、将来自分たちの首を絞めていくことになる。

跡地を何にするかは、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追求して行く必要がある。

暫定利用の検討について

すぐに何かをつくらなければいけないという状況でないのであれば、現状の施設を使った上で、何ができるのかを考えることも必要である。

県民・市民の関心を喚起するため、市民が跡地を活用できるような仕組み作りが必要である。

場外馬券発売所の取扱いについて

現状のJRA・NRSへの貸付も一つの土地利用の方法であるが、公有地の使い方として、より良い利用方法の検討は必要である。

場外馬券発売所は、利用者も多く、ファミリーも行くことから、遊び感覚でいいと考えれば全面否定するものでもない。

現状、場外馬券発売所にあれだけの集客と収入もあり、有効活用されているのであれば、今後に向けた現実的な展開も検討する必要がある。

土地整理について

跡地は、切り売りも可能であろうが、希少なまとまった一団の土地であり、一体的な活用に向けた検討が必要である。

何に使うかの前に、民有地は民有地で切り分けるのか、全体を公有地化するのか、どのように公有地化して活用するのかの検討が必要である。

土地整理は、法手続上全員の合意が必要な手法は困難であり、現実的に実施可能な手法を検討・整理すべきである。

利用可能な土地が特定できない状況で利用計画を策定するのは手順として疑問であり、可能な限り土地整理を進めていく必要がある。

民有地の取得は、JRA等からの土地賃貸収入を充当して可能なところから取得して行かざるを得ない。

民有地の固定化・組織化は避けて通れない問題であり、有限責任事業組合(LLP)などを利用した組織化の検討を優先して進めるべきである。

(6) 先進地視察の概要

導入機能候補の検討に資するため県外2施設の視察を実施した。その概要は次のとおりである。施設は、導入候補となり得る機能としてコンベンション及び芸術・文化機能から立地条件の類似性等を考慮し選定した。

施設名	福島県産業交流館 「ビッグパレットふくしま」	静岡県コンベンションアーツセンター「グランシップ」
機能	コンベンション	芸術・文化＋コンベンション
所有者	福島県 管理運営は指定管理者	静岡県 管理運営は指定管理者
所在地	郡山市 ・JR郡山駅から約3km ・東北道郡山南ICから約7km	静岡市 ・JR東静岡駅徒歩約3分
完成年月	平成10年9月(同年10月開館)	平成10年8月(11年3月開館)
事業費	約133億円 備品除く	約705億円
施設規模	敷地面積：5ha 延べ床面積：約2.3ha 構成施設：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	敷地面積：約3.6ha 延べ床面積：約6.0ha 構成施設：大・中ホール、会議ホール、会議室(19)、交流ホール、映像ホール
設置目的	人・モノ・情報の交流を通じて、産業の振興と地域の活性化を図る	学術、文化及び芸術の振興並びに国内外との交流を図る
来場者数	100万人(H20) 開館10年で累計1,000万人超	70万人(H20) 開館10年で累計800万人超
稼働状況(H20)	多目的展示ホール(イベント系)50% コンベンションホール(会議系)80%	全体81.2%(H20) ・会議室83.8%
収支状況(指定管理者)	収入 3.6億円(指定管理料含む) 支出 3.6億円	収入 14.1億円(指定管理料含む) 支出 14.2億円
課題等	デザインと利便性(動線、空調等)は両立しない部分がある。 稼働率向上への取組強化...施設があるから利用されるものではなく、交通アクセス、アフターコンベンション等が揃うことが必要	公演等の民間利用が少ない。 商圏の拡大に努力 収益性では芸術・文化よりコンベンションが優位 学会利用が多く、宿泊や食事等の波及効果もある

【ビッグパレット】



【グランシップ】



2 跡地利活用の方向性に関する論点の整理

第1回から第4回までの検討委員会における議論を踏まえ、跡地利活用の方向性について5つの論点を整理した。第5回委員会において、各委員から先進地視察の結果も踏まえ、各論点に対する意見発表を行った後、とりまとめに向けた議論を行った。

以上の議論を通して、本委員会としての意見を次頁以降にまとめた。

【5つの論点】

- 跡地利活用の基本的方向性について
- 導入機能候補について
- 現状も含めた暫定的な利用について
- 場外馬券発売所の取扱いについて
- 土地の整理について