Ⅲ　意見のまとめ

1　高崎競馬場跡地利活用の方向性について

① 跡地利活用の基本的方向性について

■跡地の評価

○　高崎競馬場跡地は、新幹線停車駅である高崎駅東口や関越自動車のインターチェンジから近接した面積１０．８ ha の広大な土地であり、将来の群馬県及び高崎市の発展にとって非常に可能性のある重要な土地である。

■現状認識

○　場外馬券発売所としてＪＲＡ・ＮＲＳへ貸し付けている現状の利用がベストとは考えられない。

○　県・市として直ちに整備が必要な施設等が現段階では特にないこと、また、県・市ともに財政状況が厳しい状況下では、ＪＲＡ・ＮＲＳへの貸付収入もあり、場外馬券発売所としての利用も次善の策としては有効と考えられる。

■基本的な考え方

○　跡地利活用の大きな方向性としては、跡地の立地条件の良さや地域の高い拠点性を活かした、将来の県・市の発展に役立つ活用を図ることが求められる。

○　跡地の評価や現状認識を踏まえると、その利活用については、短期的視点から十分な検討をせずに簡単に方向性を出すべきではなく、長期的視点に立って、慎重に検討をしていくことが必要である。

○　広大な面積を考えると、一つの機能だけではなく、複数の機能を整備することも考えられ、段階的に整備していくということも必要である。

【個別意見】

○北関東の情報集積・発信基地を目指す必要がある。
○県・市の有する歴史・文化を踏まえた開発が必要である。
○次世代に利用を委ねるという観点も重要である。
○土地利用の経緯、経済面を考慮すると、ＪＲＡ等と共存する形での利用も検討する必要がある。

② 導入機能候補について

■選定の視点

○　導入機能については、県・市を取り巻く社会的環境や県・市に不足している機能、良好な立地条件や地域の拠点性、県・市の歴史文化等を踏まえ、長期的な視点に立ち、将来の県・市の発展にとって有効なものを検討していく必要がある。

○　今後人口減少社会に向かう中で、地域の活力を維持していくためには、交流人口の増加が大きなテーマになってくるため、県内外から集客を図れる機能が求められる。

■導入機能候補

○　具体的な機能としては、県・市に不足しており、地域の高い拠点性を活かして県内外から集客を図れる機能としてコンベンション機能、県・市特有の歴史文化を踏まえたものとして芸術文化機能などが、主な候補として考えられる。

○　コンベンション機能については、２つの先進施設を視察したところ、ともに会議系では稼働率が８０％以上と利用されている。特に「ビッグパレットふくしま」は、高崎競馬場跡地よりも立地が必ずしも優位にあるとは言えないが、年間利用者は１００万人に上る。集客のための努力や工夫もされており、単純に立地だけで判断はできないが、競馬場跡地においても一定の利用ニーズはあると考えられる。

◎コンベンション【複数意見】
◎文化ホール（群馬交響楽団の拠点等）【複数意見】
◎都市公園＋文化的複合施設【複数意見】
◎教育･学術機能の集約(生涯学習の場、大学の統合キャンパス等)【複数意見】
○サッカースタジアム(会議場、店舗等併設)
○保育・育児、健康増進・福祉関連施設
○広域公園（一つの市町村の区域を越える広域のﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ需要の充足を目的とする公園）
○道州制関連施設
○多目的広場（高崎駅西口の「もてなし広場」のような場所として確保）

■選定の留意点

○　導入機能の選定に当たっては、県内だけでなく、県外の都市機能との競合の可能性なども念頭に置いて、市場ニーズの有無や運営経費の収支、地域への波及効果など、当該機能の実現可能性をしっかりと調査する必要がある。

○　当該機能を設置する場所が、本当に跡地が最適なのかどうかは、他地域に設置した場合との比較検討を行うなど、しっかりチェックする必要がある。

○　箱物は、多額の建設費がかかるとともに、その後の維持管理も赤字となっている場合が多いため、県・市の財政状況を考慮し、将来の負担にならないように十分な検討が必要である。

○　市のまちづくりの視点から、高崎駅西口エリア（市の中心市街地の中核であり、商業機能が集積）とのバランスを考慮する必要がある。

③ 現状も含めた暫定的な利用について

■現状利用の評価

○　場外馬券発売所としてＪＲＡ・ＮＲＳへの貸し付けることは、現下の経済情勢等を考えると、１０．８ ha の広大な土地を一括して借り受けてくれるところはあまりなく、地権者、県・市にも賃貸収入があり、地権者の多くが所有地の貸付継続を希望していることから、活用策が決まるまでの間の暫定的利用としては、現実的な選択としてやむを得ないと考えられる。

○　跡地には公園やウォーキングコースがあり一般の利用も可能であるが、県民アンケート調査において、跡地に行ったことがない人が８割以上に上り、現状を知らない人も５割弱いるという結果は、県民・市民にとって貴重で重要な土地の利活用を検討する上で、好ましいことではない。その要因としては、周囲を塀で囲まれ閉鎖的な印象を与えていることや跡地に関する諸々の情報不足などがあげられる。

■一般利用促進と環境整備の必要性

○　今後、跡地利活用の検討を進めていくためには、県民・市民が跡地のあり方に関心を持ち、自分たちで考えていくという環境づくりが必要である。当面、暫定的な利用として場外馬券発売所を継続するとしても、跡地への関心を喚起するために県民・市民の利用を促進する取組を実施していくことが必要である。

　また、周囲の塀の撤去も含めた在り方など、県民・市民が跡地を気軽に訪れることができる開かれた空間にするための環境整備についても検討し、できることから実行していくことが必要である。

【個別意見（暫定利用案）】

○フィールド部分を利用したイベント（演劇、コンサート・フリーマーケット等）の開催が適当である。

○都市中心部におけるウォーキング&サイクル公園として暫定活用することも検討に値する。

○着脱可能な太陽光発電パネルの設置場所として暫定活用することも検討に値する。

④ 場外馬券発売所の取扱いについて

■現状の評価

○　場外馬券発売所については多くの利用者がおり、運営者であるＪＲＡ・ＮＲＳも跡地での継続を希望している。また、地権者、県・市にも賃貸収入があり、地権者の多くが所有地の貸付継続を希望していることから、活用策が決まるまでの間の暫定的利用として存続することは、やむを得ないと考えられる。

【ＪＲＡとＮＲＳの利用状況及び今後の希望】

	ＪＲＡ	ＮＲＳ
発売日数	１０８日（土日のみ開催）	３３７日（ナイター１３５日）
利用者	約５６万人／年	約７５万人／年 ※ＪＲＡの発売日を含む
売上額	約９１億円	約３４億円
今後の希望	今後も現在地での場外発売の継続を希望	可能な限り現在地での場外発売の継続を希望

※本表は、第４回検討委員会（H21.9.10）におけるＪＲＡ・ＮＲＳの説明内容から整理したもの。発売日数、利用者及び売上額は平成 20 年度実績。

【跡地の賃貸借等に係る収支（21年度予算ベース）】

収　入　２．６億円（JRA･NRS への貸付による県の収入）
支　出　１．２億円（市有地・民有地の借受及び施設維持管理等に要する県の支出）
差　引　１．４億円

※ＪＲＡ・ＮＲＳへの貸付単価と民有地及び市有地の借受単価は同額

■今後の取扱い

○　跡地は、将来の県・市の交流拠点として公共的な活用が期待される場所であり、活用策が決定した段階では廃止することが望ましいと考えられる。

一方で、集客力や経済的な側面（賃貸収入）を重視すると、跡地の一部利用によって共存の対象とすることも否定されるものではない。

○　暫定的な利用として場外馬券発売所を継続する場合の取扱いは、前頁の「一般利用促進と環境整備の必要性 」に記載のとおりである。

【個別意見】

○残すとしても、周辺環境をオープンに再整備して市民が安心して集まれる場の演出が必要である。

○現状はギャンブルの変形に他ならず、健康的市民施設とは認めがたい。

⑤ 土地の整理について

■基本的な考え方

○　高崎競馬場跡地のような立地条件の良い大規模な土地は、県内はもとより近県にも見あたらない非常に貴重な土地であり、できるだけ細分化せず、一体的に活用することが望ましい。

○　跡地の活用策の決定が長期化すれば、土地の所有状況は更に複雑化することも予想される。跡地の貴重さや将来の可能性を考えると、活用策が決まらなくても、将来の活用に備えて一体的活用が図れるよう十分検討の上、できることから取り組んでいくことが必要である。

■必要な取組

○　土地の整理手法については、今後も引き続き検討を進める必要がある。

○　当面の対策としては、ＪＲＡ・ＮＲＳからの賃貸収入を用地買収の財源とするなど、可能なところから買収し、少しずつでも公有地化を進めていくことが必要である。

○　所有権の散逸を防止するために有限責任事業組合（ＬＬＰ）などの活用による民有地の組織化の方策も早急に検討する必要がある。

○　賃貸収入の一部を用地買収や新たな利用のための基金に積み立てていくことも必要である。

○　利用目的が定まらないと適当な手法を見出すことも困難なため、跡地の活用策についてもしっかりと検討を進める必要がある。

【個別意見】

○強い将来利用の方向付けがないと、公有地化などの土地を整理するエネルギーが出てこない。

○不況で民間の開発圧力がない現下の状況を踏まえ、公有地化を先行すべきである。

○買収により取得困難な場合には、民地の集約を図り、公有地として利用可能な土地の一元化を図る。

2　今後の課題

① 跡地の位置付けの明確化

現在の群馬県及び高崎市のそれぞれの総合計画や都市計画マスタープランなどには、高崎競馬場跡地に関する具体的な活用方針は定められていない。

跡地が県・市の将来の発展を担う重要な場所であるとの認識に立つと、各論として跡地を何に活用するかという検討も必要であるが、その前段として、首都圏などの広域的な観点も視野に入れた県・市としての跡地の位置付けを明確にする必要がある。

② 地権者・周辺住民の理解と協力、県民・市民意見の反映の必要性

跡地の利活用には、地権者・周辺住民の理解と協力が不可欠であり、県・市は十分な説明や調整を行うことにより理解と協力を得る必要がある。

また、跡地は県民・市民の貴重な財産であり、その活用は県・市の将来にとって重要な影響があることから、県民・市民の意見を十分に踏まえた検討が必要である。

そのためには、検討の過程の公表など引き続き情報の公開に努めるとともに、県民・市民参加によるワークショップを開催するなど、意見交換の場づくりに努めることが必要である。

③ 導入機能の実現可能性調査の必要性と財政への配慮

導入機能候補について複数の候補をあげたが、箱物の場合は多額の建設費を要するとともに、その後の維持管理も赤字となっている場合が多いため、県・市の財政状況を考慮し、将来の負担にならないように十分な検討が必要である。

そのためには、市場ニーズの有無や運営経費の収支、地域への波及効果など、当該機能の実現可能性をしっかりと調査し、将来にわたり有効活用され、今後の県・市の発展につながるものを選択すべきである。

結びにかえて－当面の対応－

■将来の利用に向けた条件整備の促進

高崎競馬場跡地は、土地所有権の複雑さや現下の経済情勢から直ちに開発できる状況となっていない。また、ＪＲＡ・ＮＲＳに貸している間は、賃貸収入が得られることから、ある意味、現状は安定した状態となっている。このため、当面の間、場外馬券発売所としてＪＲＡ・ＮＲＳへの貸付を継続することは、公有地の活用方法としてベストとは言えないが、現実的な選択としてやむを得ない。

しかし、このような状況下にあっても、県・市においては、将来の新たな利用に向けた条件整備をできることから進めておくことが必要である。

最後に、当面対応が可能と考えられる課題を３点提起し、結びにかえることとしたい。

① 跡地を県民・市民に開かれた空間にするための環境整備

周囲を取り囲む塀は、防犯など跡地の管理上一定の役割を果しているが、一方で閉鎖的な印象を与え、物理的にも心理的にも跡地と県民・市民を遮断し、このことが、県民・市民の跡地に対する関心の低さの要因の一つにもなっていると考えられる。このため、塀の撤去を含めた在り方について、地域住民等の意向も十分踏まえて早期に検討し、可能な対応を進めることが必要である。

また、県民・市民の関心を高めるためにイベントを実施するなど、跡地を訪れたり活用したりできる機会をつくっていくことも必要である。

② 土地整理に関する具体的対策の推進

土地利用の方向性としては、できるだけ細分化せずに一体的な活用を図ることは意見の一致するところである。利用目的が定まらないと全面的な土地整理を図ることは困難であるが、時間の経過とともに土地所有権の更なる複雑化が懸念されるため、できることから実施していくことが必要である。

具体的には、民有地の買収について、ＪＲＡ・ＮＲＳからの賃貸収入を財源としてより積極的な姿勢をもって公有地化を進めていくことが必要である。

また、所有権の散逸を防止するため、有限責任事業組合（ＬＬＰ）などの制度を活用した民有地の組織化の方策も早急に検討する必要がある。

③ 賃貸収入の特定目的化の検討

ＪＲＡ・ＮＲＳからの賃貸収入は、現在、一般財源として扱われているが、民有地の買収や一般利用促進のための環境整備に使うこと、さらには、これらの用途に使えるように基金として積み立てることも検討課題である。

賃貸収入の使途を明らかにすることにより、県民・市民の現状利用への理解や将来の利用方法への関心も深まるものと考える。