

第2回福山市営競馬場跡地利活用検討懇話会次第

日 時：2013年(平成25年)11月20日(水)

19時開会

場 所：市役所本庁舎3階 大会議室

- 1 開 会
- 2 市民アンケート調査結果について
- 3 跡地を取り巻く環境の整理，跡地利活用の方向性・導入機能のイメージについて
- 4 その他
- 5 閉 会

<配布資料>

参考資料1 跡地開発の類似事例

参考資料2 第1回懇話会意見まとめ

市民アンケートの結果（概要） 1

■ アンケートの目的

アンケートは、福山市の中心部に残された唯一の広大地である市営競馬場跡地の利活用にあたり、将来にわたり市に活力を与えるとともに、市民に希望ある未来と心安らぐ豊かな暮らしを実感してもらえるよう、市民の意見を幅広く伺うことを目的に実施した。

■ 調査の概要

実施期間：2013年9月27日（金）～10月11日（金）

調査対象：福山市内に住民登録されている18歳以上の個人から3,000人を無作為抽出

回答数：1,205人（回答率：40.2%）

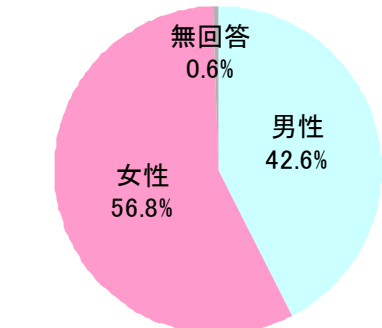
調査方法：質問票によるアンケート調査（郵送）

■ 結果概要

【1】回答者の属性

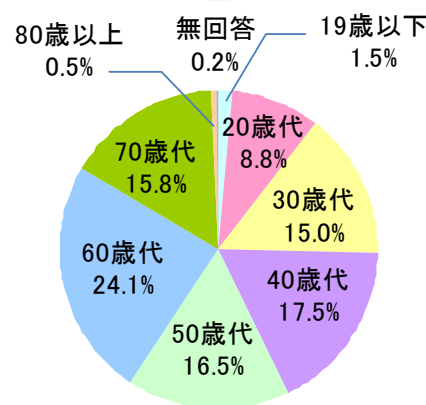
（問1）性別

「男性」が42.6%、「女性」が56.8%となっており、女性が約6割を占める。



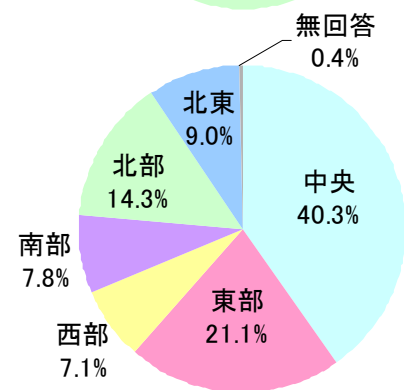
（問2）年齢

「60歳代」が最も多く24.1%、次いで「40歳代」が17.5%、「50歳代」が16.5%となっており、50歳以上が約6割を占める。



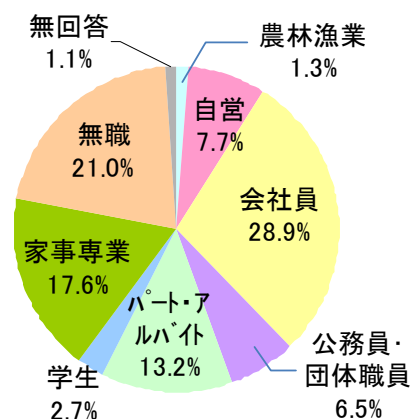
（問3）居住地域

市営競馬場跡地の周辺地域を含む「中央」が最も多く40.3%、次いで「東部」が21.1%、「北部」が14.3%となっている。



（問4）職業

「会社員」が最も多く28.9%、次いで「無職」が21.0%、「家事専業」が17.6%となっている。回答者の性別が女性6割、年齢が50歳以上6割であることから、無職、家事専業の比率が高くなっていると考えられる。



【2】市の魅力と課題（問5）

（福山市の魅力と感じている点）

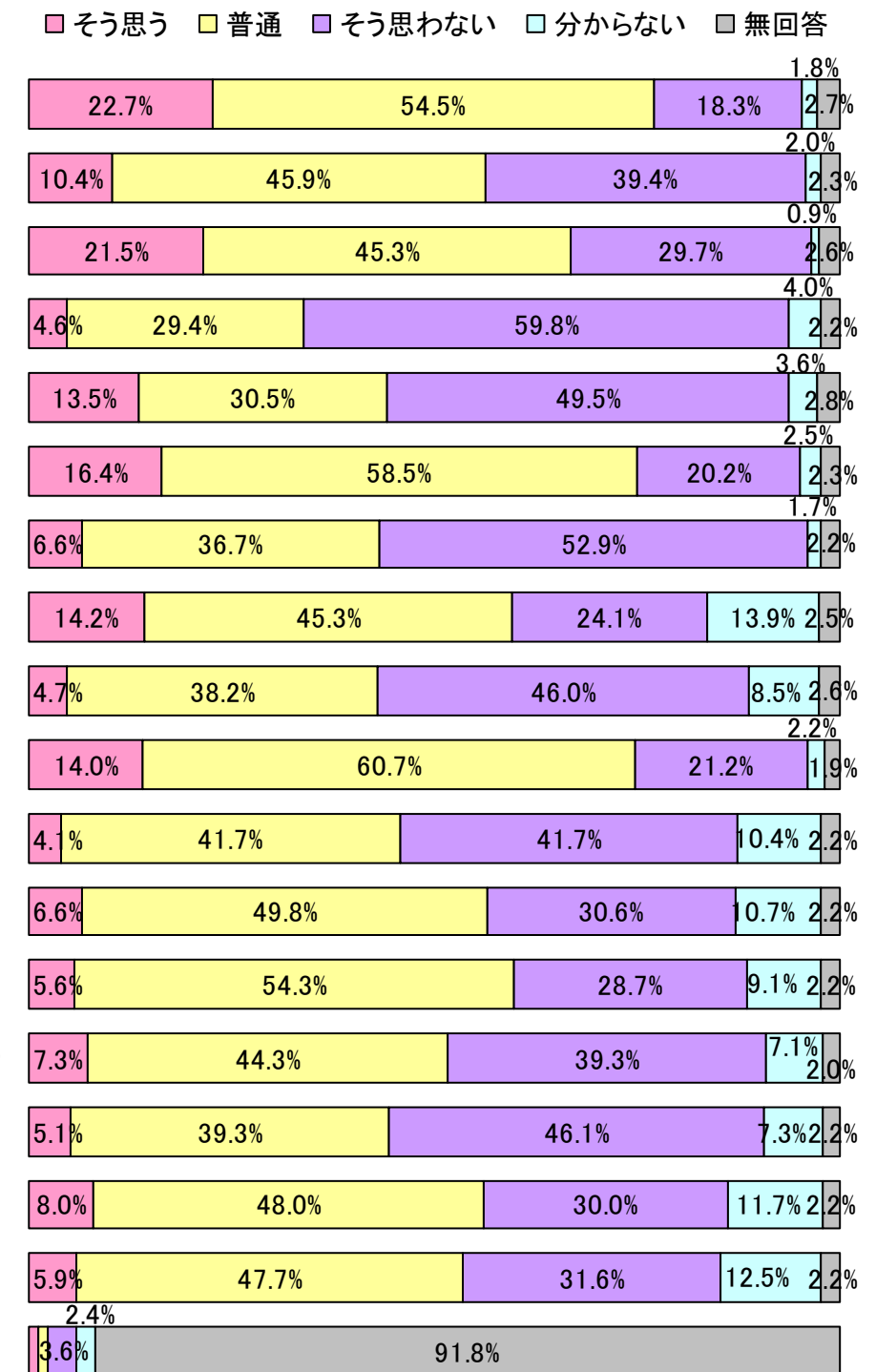
最も多かったのが、「豊かな自然環境」（22.7%）、次いで「商業施設の充実（買い物が便利）」（21.5%）、「医療施設の充実」（16.4%）となっている。

（福山市の課題と感じている点）

最も多かったのが、「娯楽・レジャー施設の充実」（59.8%）、次いで「公共交通機関の充実」（52.9%）、「魅力的な観光資源」（49.5%）、「スポーツを楽しめる場所や機会の充実」（46.1%）、「働く場の確保」（46.0%）となっている。

※魅力や課題と感じている点が今後の福山市のポテンシャル（潜在能力・可能性）になると思われる。

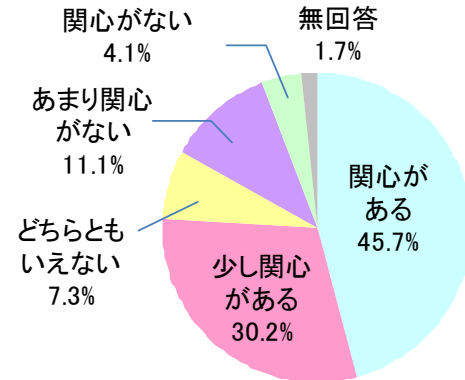
- 豊かな自然環境がある
- 公園・緑地が充実している
- 商業施設が充実している（買い物が便利）
- 娯楽・レジャー施設が充実している
- 魅力的な観光資源がある
- 医療施設が充実している
- 公共交通機関が充実している
- 多種多様な製造業が集積している
- 働く場が十分に確保されている
- 治安が良く、安心して暮らせる環境が整っている
- 高齢者、障がい者が暮らしやすい環境が整っている
- 子どもを産み、育てられる環境が整っている
- 教育環境が充実している
- 芸術・文化に触れ合い、活動できる場所・機会が充実している
- スポーツを楽しめる場所や機会が充実している
- 地域コミュニティ活動が活発である
- 防災体制が充実し、安心・安全に暮らせる環境が整っている
- その他



【3】競馬場跡地の利活用

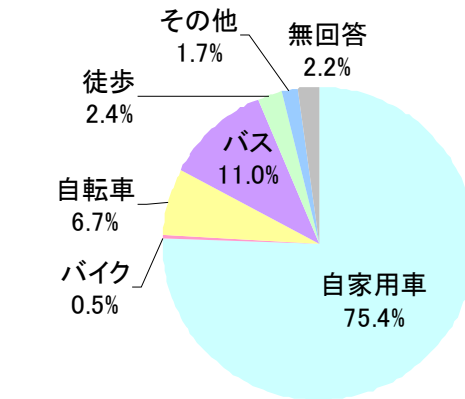
(問 6) 関心度

「関心がある」が最も多く 45.7%、次いで「少し関心がある」が 30.2% となっており、合わせて 7 割以上の回答者が競馬場跡地の利活用に関心を示している。



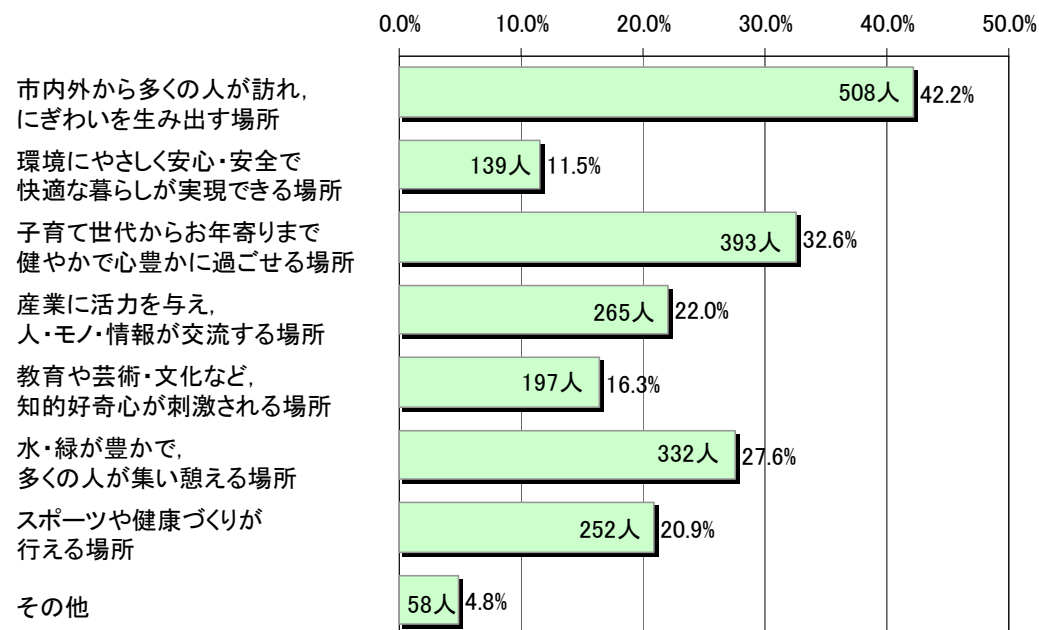
(問 7) 交通手段

競馬場跡地までの交通手段は「自家用車」が最も多く 75.4%、次いで「バス」が 11.0% となっている。一方で、「徒歩」「自転車」「バイク」はそれぞれ 1 割以下となっている。



(問 8) 利活用のテーマ（最大で 2 つまで選択）

跡地の利活用に最もふさわしいと考えるテーマとして、「市内外から多くの方が訪れ、にぎわいを生み出す場所」が最も多く延べ 508 人（42.2%）が選択している。次いで、「子育て世代からお年寄りまで健やかで心豊かに過ごせる場所」が同 393 人（32.6%）、「水・緑が豊かで多くの方が集い憩える場所」が同 332 人（27.6%）、「産業に活力を与え、人・モノ・情報が交流する場所」が同 265 人（22.0%）、「スポーツや健康づくりが行える場所」が同 252 人（20.9%）となっている。



(問 9) 求める機能（最大で 3 つまで選択） / (問 10) 求める具体施設（自由記述）

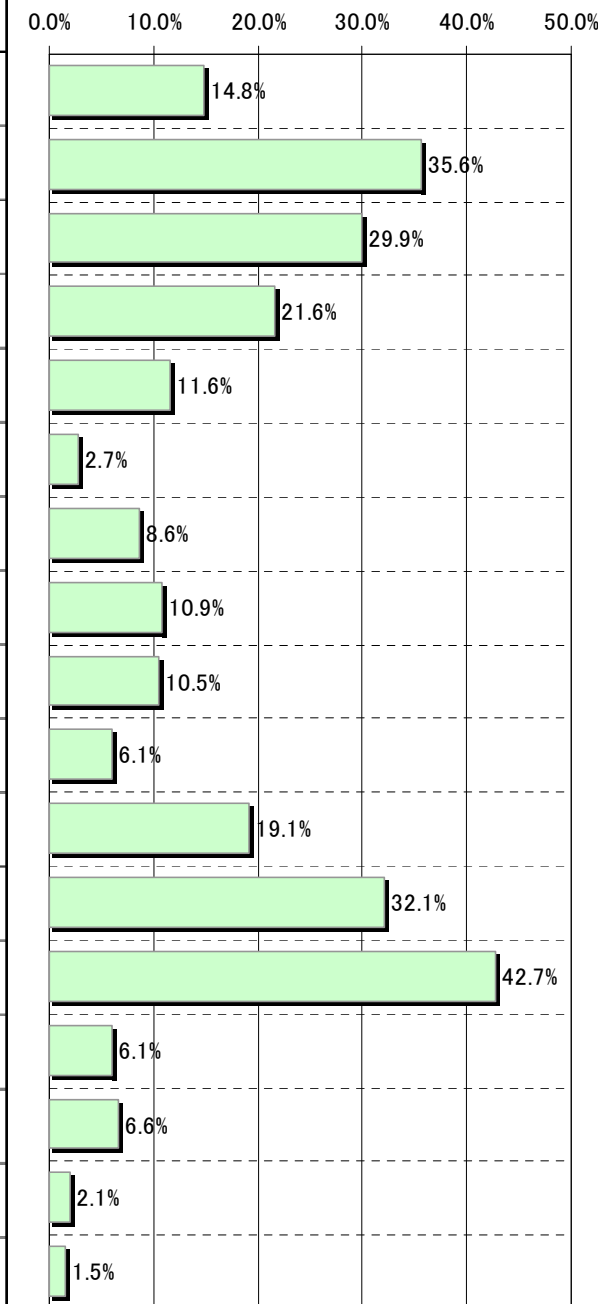
①求める機能

求める機能としては、「公園・広場・緑地」が最も多く延べ 515 人（42.7%）が選択している。次いで、「娯楽・レジャー機能」が同 429 人（35.6%）、「スポーツ・健康機能」が同 387 人（32.1%）、「商業機能」が同 360 人（29.9%）、「コンベンション機能」が同 260 人（21.6%）となっている。

②利用する頻度

選択した機能を利用する頻度として、週 1 回以上利用する回答者が多い順に、「商業機能」が 56.4%（「ほぼ毎日」4.2%、「週に数回程度」19.4%、「週に 1 回程度」32.8%）。次いで「スポーツ・健康機能」が 41.1%（「ほぼ毎日」2.1%、「週に数回程度」14.5%、「週に 1 回程度」24.5%）、「娯楽・レジャー機能」が 39.6%（「ほぼ毎日」1.6%、「週に数回程度」12.6%、「週に 1 回程度」25.4%）となっている。
 「マンション・住宅」は「ほぼ毎日」が 15.2%、「ほとんど行かない」が 42.4%となっているが、これは、居住するものであり「行く」という選択肢が該当しなかったためと考えられる。

機能	人数	構成比
1 観光機能	178	14.8%
2 娯楽・レジャー機能	429	35.6%
3 商業機能	360	29.9%
4 コンベンション機能	260	21.6%
5 市民交流機能	140	11.6%
6 マンション・住宅	33	2.7%
7 子育て支援機能	104	8.6%
8 医療機関	131	10.9%
9 介護福祉機能	126	10.5%
10 教育機関	73	6.1%
11 芸術・文化機能	230	19.1%
12 スポーツ・健康機能	387	32.1%
13 公園・広場・緑地	515	42.7%
14 防災機能	73	6.1%
15 産業支援機能	80	6.6%
16 国際交流機能	25	2.1%
17 その他	18	1.5%
回答母数	1,205	
構成比		100.0%

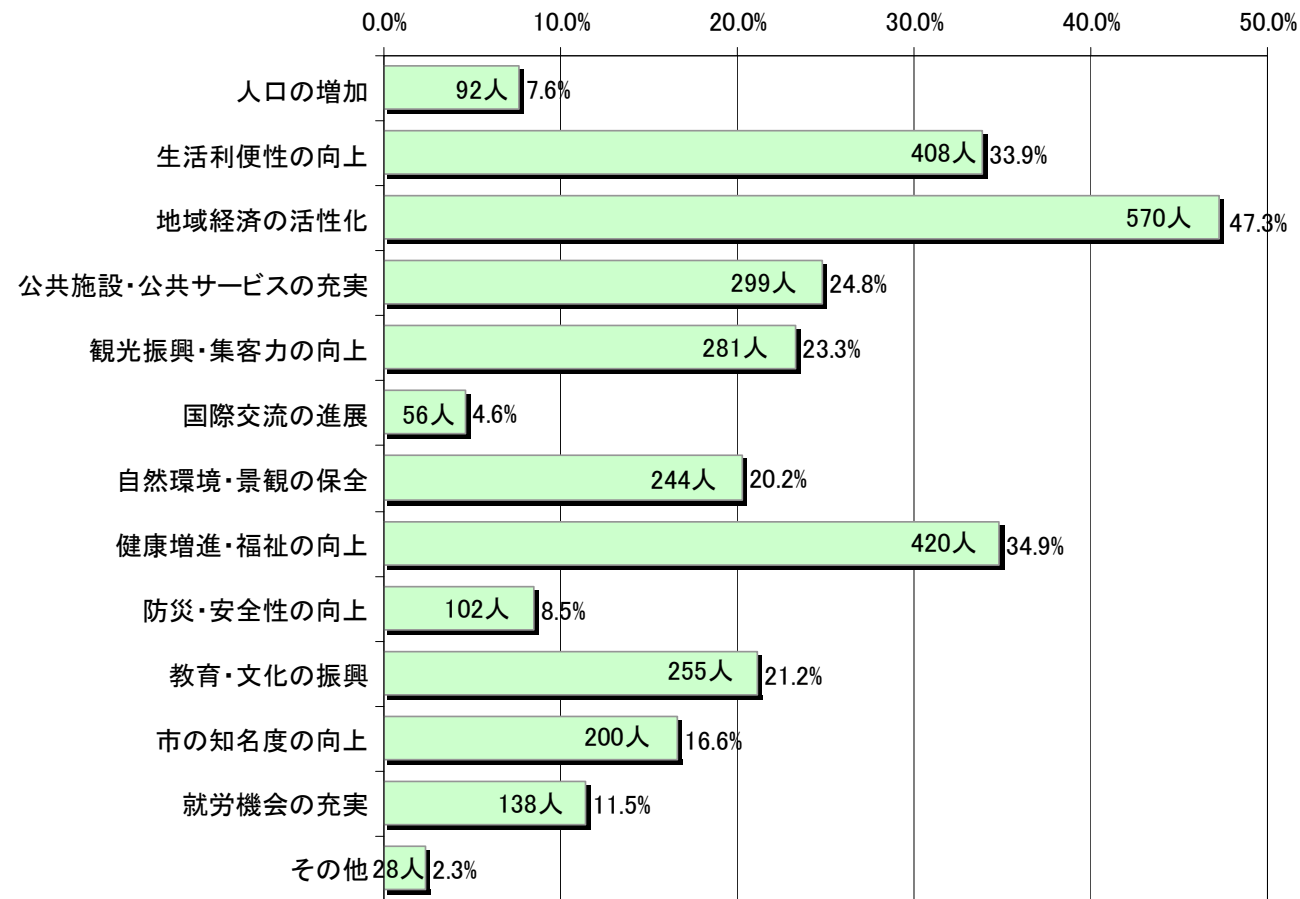


科学館・道の駅・物産館 ふれあいの里・花の施設・博物館、等
ギャンブル施設・遊園地・テーマパーク
水族館・動物園・プラネタリウム・市民農園・図書館、等
ショッピングセンター・アウトレット・大手スーパー 百貨店・その他大型商業施設、等
イベント・コンベンション会場・ドーム コンサートホール、等
多目的施設・市民交流の場 その他福祉健康関連・ギャラリー、等
マンション・住宅
保育園・幼稚園（介護施設との複合施設含む） 遊技場（児童館・子ども図書館・屋内公園）、等
医療機関（総合病院） 小児専門医療機関、等
介護福祉施設 老人大学、等
福山市立大に看護科の設立 看護学校、等
文化会館・公会堂・茶道会館 現代美術館・芸術文化村、等
体育館（市立体育館）・スポーツセンター・運動公園 サッカー場・野球場・グラウンドゴルフ場・プール・テニスコート、等
公園・広場（芝生・ステージ・キャンプ・ドッグラン・遊具等） 花園・庭園（バラ・イルミネーション等）・馬事公苑、等
防災拠点・避難施設・国際防災研究所 災害対策施設（体験施設）、等
企業誘致・大学誘致・産業支援 EV開発センター、等
領事館
太陽光発電施設 駐車場・バスセンター・ターミナル駅、等

市民アンケートの結果（概要） 3

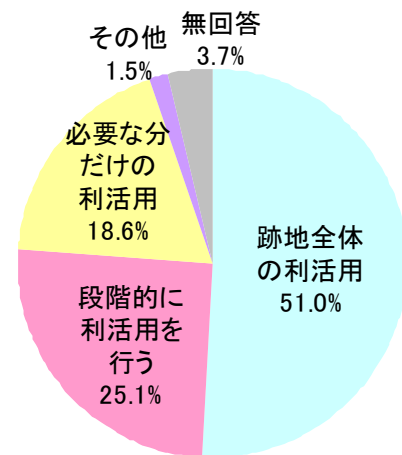
（問 11） 期待する効果（最大で3つまで選択）

期待する効果としては、「地域経済の活性化」が最も多く延べ 570 人（47.3%）が選択している。次いで、「健康増進・福祉の向上」が同 420 人（34.9%）、「生活利便性の向上」が同 408 人（33.9%）、「公共施設・公共サービスの充実」が同 299 人（24.8%）、「観光振興・集客力の向上」が同 281 人（23.3%）となっている。



（問 12） 利活用の進め方

「跡地全体の一体的な利活用」を求める回答が最も多く 51.0%。次いで「段階的に利活用を行う」が 25.1%、「必要な分だけの利活用に留め、残りは将来活用できるようにしておく」が 18.6%となっている。



跡地を取り巻く環境の整理

土地利用の基本方針

将来にわたって都市に活力を与え、市民に希望ある未来と心安らく豊かな暮らしが実感できるよう、立地の優位性を生かした都市戦略と持続可能な行政サービス（行政サービスの再構築）の観点から、本市の将来の発展の礎となる公共的な土地利用を基本とする。

◆基本構想に求める機能

- 市の発展に資するもの
- 市民の生活向上に資するもの
- 行政課題の解決に資するもの

◆基本構想の策定に当たっての視点

- グローバル
- 広域性
- 都市ブランド
- 地域特性（拠点性・文化・自然等）
- 実現性
- 収益性（税収、経済効果）
- 民間活力及び官民連携・協働
- 国県との連携
- 周辺地域との一体化に配慮した利活用

現在の社会経済情勢*と福山市の現状

- 経済等のグローバル化の進展 ※各項目の見出し
企業における国際取引や海外進出の増加
港湾を中心とした物流拠点の強化
海外からの労働者の増加
オンリーワン・ナンバーワン技術の蓄積
鞆の浦をはじめとする多様な観光資源の再認識
- 地球環境問題の深刻化
緑豊かな山や丘陵、芦田川等の恵まれた自然環境
産業界を中心としたリサイクル等の3Rの取組
次世代エネルギーパークを中心とした環境関連産業の集積
- 少子化・高齢化、人口減少の進行
定住志向は高いが就学や就職による社会減の懸念
高い合計特殊出生率
介護福祉施設が充実
協働のまちづくりの推進
- 安心・安全への関心の高まり
温暖な気候と少ない自然災害
ユニバーサルデザインの推進

主要な行政施策・課題や方向性

- 都市ブランド戦略
魅力発信、知名度向上、市に対する市民の愛着・誇りを深める
- 観光振興・交流推進
観光誘客、コンベンション等受入環境の充実、渋滞の解消
- ものづくりと産業の振興
産学官連携等による事業展開、ものづくりを支える人材の確保・育成等の支援
- 中心市街地の活性化
賑わい集客、商業振興
- 安心・安全・環境
防犯・防災対策の強化、自然との共生、低炭素・循環型社会の構築
- 次代を担う人づくり
教育環境の充実、生涯学習の推進
- 公共施設サービスの再構築
公共施設の適正配置・保有総量の縮小等
社会体育施設の再構築
- 心の豊かさ
100万本のばらのまちづくり

競馬場跡地のポテンシャル

- 市中心部に残された最後の広大地である。
- 福山駅や高速ICから比較的近く広域アクセスに優れるとともに、鞆の浦との中間に位置する。
- 都市機能が集積する中心市街地と周辺市街地（住宅・工業地）との接点に位置する（用途地域は、準工業地域）。
- 中心市街地との機能の役割分担や連携強化により、相乗効果が期待できる。
- 芦田川に面し、水・緑に触れ合える。
- 生活環境（立地条件や芦田川の環境等）が良く、魅力的な住環境が整っている。
- 良好な交通アクセスや広大な敷地を活かした、一体的な利活用が図れる。
- 周辺住民等の災害時の避難場所としての役割が必要である。
- 周辺は医療機関の集積地である。
- 周辺に竹ヶ端運動公園等のスポーツ施設があり、連携が図れる。

市民意見（アンケート結果）

- 市の魅力と感じている点（※各項目ごとの割合）
 - ① 豊かな自然環境 (22.6%)
 - ② 商業施設の充実（買い物が便利）(21.6%)
 - ③ 医療施設の充実 (16.4%)
- 市の課題と感じている点（※各項目ごとの割合）
 - ① 娯楽・レジャー施設の充実 (59.6%)
 - ② 公共交通機関の充実 (52.8%)
 - ③ 魅力的な観光資源 (49.5%)
 - ④ スポーツを楽しめる場所や機会の充実 (46.0%)
 - ⑤ 働く場の確保 (46.0%)
- 跡地利活用のテーマ（※2つまで選択可）
 - ① 市内外から多くの方が訪れ、にぎわいを生み出す場所 (42.1%)
 - ② 子育て世代からお年寄りまで健やかで心豊かに過ごせる場所 (32.6%)
 - ③ 水・緑豊かで、多くの人が集い憩える場所 (27.7%)
 - ④ 産業に活力を与え、人・モノ・情報が交流する場所 (21.9%)
 - ⑤ スポーツや健康づくりが行える場所 (21.0%)
- 求める機能（※3つまで選択可）
 - ① 公園・広場・緑地 (42.8%)
 - ② 娯楽・レジャー機能 (35.5%)
 - ③ スポーツ・健康機能 (32.0%)
 - ④ 商業機能 (30.0%)
 - ⑤ コンベンション機能 (21.6%)

跡地（福山市）を取り巻く環境の整理（主なもの）

	強み	弱み
	内部環境 (福山市)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芦田川に面した跡地は、市中心部に残された最後の広大地 ・ 良好な交通アクセスや広大な敷地を活かした、一体的な利活用が可能 ・ 跡地の用途は準工業地域であり、土地利用規制が比較的緩やか ・ 跡地周辺には多くの医療機関が集積 ・ 温暖な気候で災害が少なく、定住志向が強い ・ 合計特殊出生率が高く、介護福祉施設も充実 ・ 観光資源としての鞆の浦 ・ 次世代エネルギーパークを中心とした環境関連産業が集積 ・ 豊かな自然環境
	機会	脅威
	外部環境 (全国・社会全体)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 超高齢社会の到来に伴う健康・シニアビジネスの隆盛 ・ 景気が回復傾向、デフレ脱却の兆し ・ 景気に左右されるもののレジャー・観光需要が増大傾向 ・ アジアを中心とした新興国の経済発展に伴い、国際イベントや国際会議件数が増加 ・ 地球温暖化や東日本大震災を契機とした環境やエネルギーに対する意識の高まり

跡地利活用の方向性（案）

- 芦田川に面した跡地全体を市民が誇りに思える上質で緑豊かな多機能空間として、だれもが自由に集い・憩い・活動でき、次の100年のまちづくりのシンボルとなる場の創造をめざす。
- 次なる100年の福山の発展の礎となるべく、地域特性を活かした新たな価値創造に向けて、人づくり・ものづくり・コトづくりにチャレンジする創造・交流の場づくりをめざす。

懇話会の意見や市民アンケート、行政課題等を踏まえた導入機能の例

●公園・広場・緑地機能

・芦田川に面した広大地、水と緑の環境を活かした市民が誇れる魅力的な空間を整備し、だれもが思い思いに集い・憩い・散策でき、愛着が持てる場。

●賑わい・集客機能

・市内外からの多様な人々が集い、賑わい・集客の核となる場。そのためには、公園・広場・緑地との一体的な活用による一日楽しく過ごせる場としての整備が考えられる。

●産業支援機能

・ものづくりに代表される福山独自の技術やノウハウを継承・発展させる場として、産学官連携施設や研究施設等の整備が考えられる。

●スポーツ・健康機能

・市民が幅広く、気軽にスポーツや健康づくりを楽しめる拠点。核施設としては、例えば、老朽化した市体育館を建替え、大規模な大会などの開催も可能な規模・機能を有した総合体育館が考えられる。このほか、芦田川との一体的な活用を踏まえると、ジョギング、カヌーなども想定される。

●創造・交流機能

・福山ブランドの創造・発信、国内外の交流人口の増大をめざす場。市民や企業の多様な活動・交流の拠点となるスペースのほか、需要が見込めれば、国際的な会議・各種学会の開催も可能な施設の整備も考えられる。

●教育機能

・次代を担う子どもの育成、日本一子育てしやすいまちとして、先進的な教育環境の整備が考えられる。

●医療・福祉機能

・子どもから高齢者までだれもが安心・安全に暮らせる高度かつ先進的なまち。

●その他の機能

・その他、芸術・文化機能、商業機能、居住・宿泊機能、子育て支援機能が考えられる。

短期・中期の取組

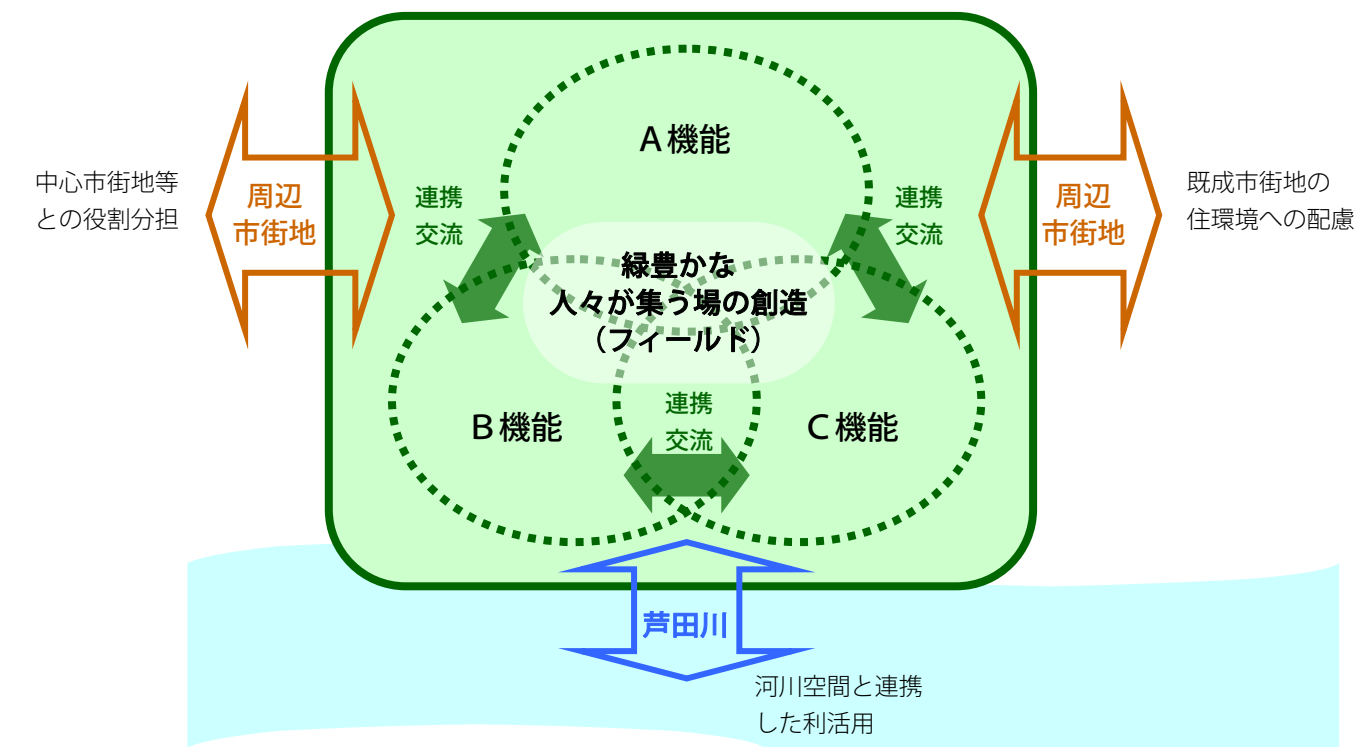
行政課題の解決等、行政主導（一部民間活力）で早期に整備が可能なものについては、短期或いは中期的な取り組みとする。

長期の取組

仕組みづくりやニーズを含め、十分に検討が必要なものや多大な費用が想定されるものについては、官民連携・協働も含め長期的な取り組みとする。

これらのうちから、市の将来の発展に資すると思える機能を位置付ける。

<イメージ>



跡地開発の類似事例

平成25年8月20日時点の情報に基づいて作成

跡地種別	所在地		敷地条件		跡地利活用の状況					分類	
	都市名	人口	旧施設（※1）	敷地規模	施設（まち）の名称	導入施設（※2）	整備主体	整備手法	進捗状況	テーマ	整備主体
競馬場跡地	新潟県三条市	約10万人	三条競馬場 (H14閉鎖)	約8ha	防災広場	高水敷広場, 交流施設(水防センター) (場外馬券発売所)	三条市	公共事業	整備中	公園・広場・スポーツ	公共主導
	栃木県宇都宮市 (中核市)	約52万人	宇都宮競馬場 (H18閉鎖)	約20ha	総合スポーツゾーン	隣接する総合運動公園を拡張整備(陸上競技場兼サッカー場, 多目的広場)	栃木県		H25年に総合スポーツゾーン全体構想を策定	公園・広場・スポーツ	公共主導
	栃木県足利市	約15万人	足利競馬場 (H15閉鎖)	約21ha	足利赤十字病院 五十部運動公園	病院, 運動公園(野球場, テニスコート等) 子どものための土地利用	日本赤十字社 足利市	無償借地 公共事業	病院, 運動公園は整備済。 中央部は医療福祉系大学の誘致を断念し, 子供のための活用を検討中	公園・広場・スポーツ	公共主導
	大分県中津市	約9万人	中津競馬場 (H13閉鎖)	約27ha	大貞総合運動公園	総合運動公園(総合体育館, 野球場, 多目的広場, 芝生広場等)	中津市	公共事業	総合体育館は整備済。 野球場等はH26年に供用開始予定	公園・広場・スポーツ	公共主導
	北海道岩見沢市	約9万人	岩見沢競馬場 (H18閉鎖)	約57ha		市民農園(暫定利用) スポーツ広場(サッカー場, 乗馬エリア, パークゴルフ), お花見広場等	岩見沢市	公共事業	H25年度に跡地利用計画を策定	公園・広場・スポーツ	公共主導
	群馬県高崎市 (中核市)	約38万人	高崎競馬場 (H16閉鎖)	約11ha	(仮)群馬県 コンベンション施設	大規模コンベンション施設, (場外馬券発売所)	群馬県	PFI導入を検討	H25年度から事業着手, H29に供用開始予定	創造・交流	公共主導
	山形県上市市	約3万人	上山競馬場 (H15閉鎖)	約12ha	蔵王フロンティア 工業団地	工場, (場外馬券発売所)	東和薬品(株)	土地売却 定期借地	整備済	産業支援	民間主導
	北海道旭川市 (中核市)	約35万人	旭川競馬場 (H20閉鎖)	約83ha (平地41ha)		産業系団地			土地を所有する上川生産農業協同組合連合会が産業用地として分譲中	産業支援	
	島根県益田市	約5万人	益田競馬場 (H14閉鎖)	約12ha		高等技術校, (場外馬券発売所) 市学校給食センター			一部の土地は公社が宅地分譲中		
	熊本県荒尾市	約6万人	荒尾競馬場 (H23閉鎖)	約26ha		自然学習・体験, 緑地, 商業, 交流, レジャー, 医療・福祉, 居住機能			H25年度に跡地活用調査を委託		公共主導
工場跡地	兵庫県尼崎市 (中核市)	約45万人	神戸製鋼工場 →尼崎市が取得	約10ha	尼崎スポーツの森	複合スポーツ施設(プール, フィットネス, フットサル, グラウンド・ゴルフ, ウォーターパーク, 多目的広場など)	ヤマハ発動機, 近畿菱重興産 等	PFI事業	H17年に供用開始	公園・広場・スポーツ	公共主導
	兵庫県西宮市 (中核市)	約48万人	アビビル西宮工場 →西宮市が取得予定	約10ha		多目的防災公園, 市民病院, 消防署, 体育館, 駐車場等	西宮市	公共事業	西宮市が跡地の一部を取得する方向で調整中	公園・広場・スポーツ	公民共同
	京都府宇治市	約19万人	日産車体京都工場	約17ha	京都フェニックス パーク	ベンチャー等企業誘致, 産業振興センター, 住宅	日産車体	民間事業	売却済	産業支援	
	神奈川県藤沢市	約42万人	パナソニック藤沢工場	約19ha	藤沢スマートタウン	集合住宅・戸建住宅(約1000戸), 商業施設, 子育て支援施設, 高齢者施設	パナソニック, パナホーム 等	民間事業	H26年にまちびらき予定	居住	
その他	新潟市 (政令市)	約81万人	新潟西港	約16ha	朱鷺メッセ	大規模コンベンション施設, 民間複合施設 (オフィス・ホテル・美術館等)	新潟県 第三セクター	公共事業 民間事業	H15年にオープン	創造・交流	公民共同
	奈良市 (中核市)	約36万人	あやめ池遊園地	約19ha	近鉄あやめ池住宅地	住宅(戸建, 集合住宅), 小学校・幼稚園, 商業施設, 有料老人ホーム, 健康施設	近畿日本鉄道	民間事業	H22年にまちびらき	居住	
	大阪府吹田市 (特例市)	約36万人	エキスポランド	約17ha		ショッピングモール, 水族館, シネマコンプレックス, 教育施設, 観覧車 等	三井不動産	民間事業 (定期借地)	H27年に開業予定	賑わい・集客・商業	民間主導

※1 青字：公的主体（国，地方公共団体，独立行政法人等）が所有していた土地

※2 赤字：構想段階で，事業未着手のもの

1 第1回福山市営競馬場跡地利活用検討懇話会の開催結果について

- (1) 日時 8月26日(月) 18:30~20:30
- (2) 意見まとめ
次のとおり

まちづくり・
コンセプトなど
全体に関する意見

- ・ 駅前と跡地の2つに拠点施設を作り、それを結ぶ通りを発展させ、都市の骨格を作る。
- ・ 全体の15haに、どのような施設を効率的に複合化し、市民の夢が語れるようにするか。
- ・ 市民に貢献できる公共施設と、まちの賑わいや市民生活に潤いが生まれる民間施設、両方で考える。
- ・ 100年の計、長い目で考える。福山城のように愛される場所。子孫が使い、観光資源として売り込んでいけるもの。
- ・ 時のブームに乗るような施設は避け、欲張っているいろいろなものを詰め込まない。
- ・ 市民が希望する施設を造る。「造ったから来てください」ではなく「場所を提供するから使ってください」という考え方に。
- ・ 100周年記念事業と関連性を考える。100周年には間に合わない。箱ものを造るにしても2~3年かかる。

