

## 高松競輪場再整備に伴う余剰地活用に関する サウンディング型市場調査の結果について

高松市では、老朽化した競輪場施設の耐震改修等の安全対策や解体・改築による施設の集約・コンパクト化について検討を行っています。また、集約・コンパクト化を実施した場合に発生する余剰地について、民間事業者との連携による活用の可能性についても検討を行っており、余剰地活用の可能性や条件について、民間事業者の皆様から御意見等をいただく「サウンディング型市場調査」を実施しましたので、結果の概要を公表します。

今回の結果を踏まえ、今後、高松競輪場が自転車を中心とした誰でも気軽に訪れることができる魅力ある施設となるよう、効率的かつ効果的な施設整備・運用について、引き続き検討してまいります。本調査にご参加いただきました事業者の皆様方には、厚くお礼申し上げます。

### 1 サウンディング型市場調査の経過

スケジュール	内容
令和4年6月27日（月）	調査の公表
令和4年7月5日（火）～7月15日（金）	対話参加の申し込み
令和4年7月27日（水）～7月29日（金）	対話の実施（個別）
令和4年11月10日（木）	実施結果の公表

### 2 実施内容・結果

#### (1) サウンディング型市場調査対象者

対話参加者 8者

#### (2) 対話内容

- ① 余剰地の活用可能性について
- ② 余剰地の想定用途について
- ③ 余剰地活用に係る条件（借地期間、経済条件等）について
- ④ 高松競輪場再整備との一体事業の可能性について
- ⑤ その他

### (3) 意見の概要

#### ① 余剰地の活用可能性について

- ・(高松市は)サイクリストが多いイメージがあるが、屋島などの観光地への中継するところがない。サイクリングを楽しむ人のためのホテルであれば、宿泊だけでなく、休憩地として利用してもらえらると思う。
- ・高松市の中心地でこれだけの規模を有する土地はない。
- ・浜街道から車の乗り入れができるので、商業施設として利用できる。
- ・サイクルツーリズムなどの自転車振興に資する施設で独立採算することは難しいと思う。
- ・面で開発して、雰囲気を変えることができれば、人を呼ぶことは可能と考える。
- ・「サイクルスポーツターミナル」として活用。(期待されている全ての活用の可能性を実現するためのプラットフォーム(基盤となる標準環境))
- ・中心部でスケボーやBMXをしている人が、ここへ来てできるということはメリットである。老若男女様々な人が来れるため、中心市街地に住んでいる人の生活環境の向上に繋がらると思う。

#### ② 余剰地の想定用途について

- ・用途地域を変更されることが前提となるが、サイクリスト向けの各種店舗の設置や自転車イベントなどの開催、レンタサイクルの実施、ホテルの新設などにより、人が集まる仕掛けを講じ、サイクルツーリズムの拠点とすることを想定。
- ・用途地域が変更されることを前提とするが、ホテルエリア、サイクルスポーツエリア、商業・サイクル交流エリア、駐車場エリアを想定。
- ・40代や50代が元気であるための健康維持のためのスペースがこれからは必要になると考える。
- ・BMXパークを整備し、カフェなどの飲食店等のテナント、屋外イベントスペースの確保、競輪バンク、観客席の活用など道の駅のような施設とし、競輪場と一体となって活性化していくことがいい。ソフト面で協力できればと考えている。
- ・余剰地は借地を想定。北側の浜街道に面していれば商業施設が可能と判断する。
- ・多目的に利用できるスペースとして公園や遊具、自転車競技を楽しめる体験型施設、商業系施設(借地)、住宅系施設(購入)を整備することを想定。
- ・サイクルスポーツをする・観る・支える(育てる)活動拠点の整備。

#### ③ 余剰地活用に係る条件について

##### ◆土地の利用条件について

購入：0者

借地：4者

購入と借地の混合：2者

上記以外：2者

##### ◆借地期間について

- ・借地期間は30年間。
- ・定期借地で、期間は10年から15年程度。
- ・商業系は20年～30年になる。

#### ◆地代の想定について

- ・出店するテナント、借地面積、駐車場面積によって地代が変わる。
- ・現時点では出せない。

#### ◆その他

- ・競輪事業の存続期間にわたり高松競輪開催業務の包括業務委託においてサイクルスポーツ振興活動を推進すべきと思われる。

#### ④ 高松競輪場再整備との一体事業の可能性について

- ・一体整備により、にぎわい創出の拠点とすることになるので、DBO方式又はPFI（BOT方式）を想定。
- ・競輪場に必要となる駐車場施設は、競輪場関連施設の一つとして整備してほしい。
- ・建物を建設することはできるが、運営については、市の方向性次第である。
- ・PFI事業と余剰地活用であれば興味はある。
- ・地代を支払いながら、新築した施設を賄えるだけのテナントやパートナーを連れてくることはハードルが高い。
- ・高松競輪開催業務の包括業務委託を含めた高松競輪場施設全体の管理運営業務として実施すべきと思われる。

#### ⑤ その他

- ・民間事業者として、できることとできないことを明確に伝えることができる関係性が重要である。
- ・用途地域の変更は大前提である。
- ・近年の物価上昇などコントロールができないことに関しては、予め見合った事業費を積み上げておいてほしい。
- ・自転車文化を盛り上げるためにも道路環境を整備することが重要である。
- ・競輪場や商業施設だけを目的とするのではなく、市民が集える場所をつくり、憩いの場所を確保することはどうか。
- ・1年変われば状況が変わるので、スピード感を持って進めてほしい。
- ・お金（土地代など）、用途（自転車文化の醸成など）のどちらを優先するのかということは決めてほしい。
- ・競輪事業の再生を図る観点からは、（競輪事業により利活用しない）「余剰地」を活用するのではなく、（サイクルスポーツ振興活動を含めた今後の競輪事業により利活用する）競輪場施設全体を活用すべきと思われる。