



高松競輪場再整備事業

事業概要

高松市 創造都市推進局 産業經濟部
競輪場事業課 施設整備室

目次

1. 事業の目的
2. 事業方針
3. 事業コンセプト
4. PPP／PFI 導入可能性調査結果
5. 事業手法
6. 競輪施設基本設計概要
7. 事業スケジュール

1. 事業の目的

高松市の競輪事業は、昭和25年6月に、全国45番目の競輪場として設置され、70年余りが経過している。この間、公営競技の本旨に則り、公正なレースの実施と事故防止に努めながら競輪事業運営を継続し、現在に至っている。

しかしながら、近年、レジャーの多様化や経済環境の変化などの影響で、長期的に売り上げが減少しつつある。最盛期には年間22億円あった一般会計への繰出しも、平成22年度から23年度にはゼロになるなど厳しい状況となっていることや、競輪場施設の老朽化や、耐震性の課題が顕在化していることから、平成29年8月に「高松市競輪事業検討委員会」を設置し、高松競輪場の経営状況や取り巻く様々な状況などを勘案しながら、存廃を含めた議論を行い、本市競輪事業の今後の在り方についての報告書が提出された。

本市では、報告のあった内容を踏まえながら、様々な方面に与える影響などを総合的に勘案し、施設改修等の安全対策を行った上で、収益を確保しつつ、本市競輪事業を当分の間存続することに決定した。

このような状況の中、高松競輪場は競輪開催業務に係る包括業務委託の導入やミッドナイト競輪の実施に取り組み、平成27年度から現在まで約9億円を本市の一般会計に繰り出しており、今後も安定した収益を生み出し、本市の財政に貢献し続けることを期待されている。

また、本競輪場は県内唯一の自転車競技場であり、令和4年度には全国高等学校総合体育大会の自転車競技の会場として使用された。日常的に地元の学生等が練習でバンクを使用しており、県内の自転車競技の発展においても重要な役割を果たしている。

以上のような競輪場かつ自転車競技場としての役割に加え、中心市街地から近く、サイクリングロード沿道に位置する本競輪場は、サイクルツーリズムの中継地としての利用や市内の自転車散歩の拠点としての役割が今後期待される。

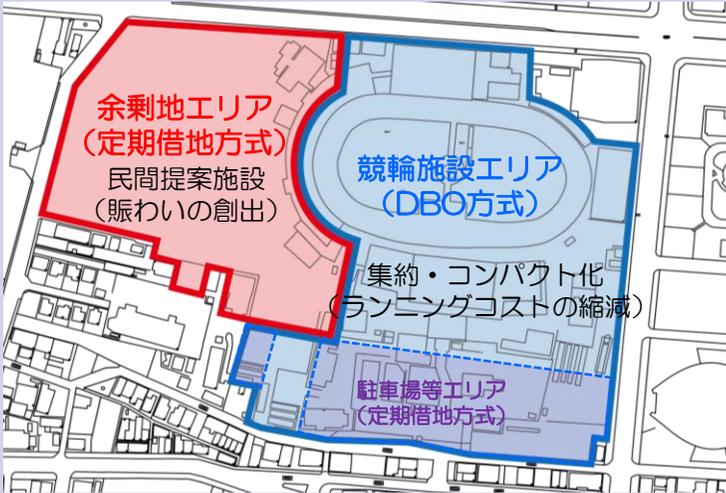
そこで、本事業は、様々な役割を補い合い、効率的かつ効果的な施設整備・運用を行うため、老朽化した既存施設を集約・コンパクト化し、これによって生じる余剰地等の利活用について民間活力を導入することにより、公正・安全な競輪開催に加え、未来のサイクリストの育成や臨海部の賑わいを創出するなど、競輪場を核とした「自転車を中心としたまち」へと誘導を図ることを目的とする。

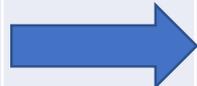
2. 事業方針

DBO方式によって老朽化した競輪施設の撤去・建替等の安全対策に取り組むとともに、施設の維持管理・競輪開催運営に定期借地による余剰地活用を付帯事業とする一体事業として実施し、各種イベントの開催ができる環境やサイクルスポーツ・ツーリズムの拠点となる環境などを整備し、女性や子どもを始め、誰でも気軽に訪れることが出来る施設を目指す。



3. 事業コンセプト

事業コンセプト	ゾーニング (仮)
<p>【自転車文化を創造するハイブリッド競輪場】</p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽化した施設の撤去・建替等の安全対策 競輪施設の集約・コンパクト化 ユニバーサルデザインに配慮した施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> 各種イベントが開催できる環境整備 サイクルスポーツ・ツーリズムの拠点となる環境整備 自転車の多様な価値観を醸成する拠点となる環境整備 地域の子どもの居場所となる環境整備 	 <p>公正・安全な競輪開催 + 来場者等が安全・安心に施設 を利用できる環境</p> <p>「賑わいの創出」や 「未来のサイクリストの育 成」など、誰でも気軽に訪れ ることができる環境</p>

期待される効果			
<p>効 果 ①</p>	<ul style="list-style-type: none"> 未来のサイクリストの育成などによるサイクルスポーツ（パラサイクルを含む）の発展 一体事業とすることでの競輪への認知度向上による競輪ファンの増加 本市でのサイクリストの増加及び市外からの誘引 市民の自転車に対する価値観の向上 		<p>自転車文化を 創造</p>
<p>効 果 ②</p>	<ul style="list-style-type: none"> 賑わいの創出等による周辺地域の価値向上 民間のアイデア・創意工夫による賑わい・回遊性の創出 賑わいの創出の拠点となることで、中心市街地への相乗効果の創出 		<p>まちづくりを 誘導</p>

4. PPP/PFI導入可能性調査結果

4-①. 市場調査の結果

余剰地活用の可能性と事業スキームについて民間事業者の意見を聴取するため、サウンディング調査と市場調査（ヒアリング調査）を実施した。調査における主な意見は、下表の通り。

サウンディング調査の結果

質問	主な意見
余剰地の活用可能性について	<ul style="list-style-type: none"> サイクリスト向けのホテルは、観光地への中継地としても利用してもらえる。 高松市の中心地でこれだけの規模を有する土地は希少。 浜街道から車の乗り入れができ、商業施設として利用できる。 スケボーやBMXをしている人が、ここへ来てできる。 老若男女様々な人が訪れ、中心市街地の生活環境の向上に繋がると思う。 面開発し、雰囲気を変えることができれば、集客可能と考える。
余剰地の想定用途について	<ul style="list-style-type: none"> 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。 公園や遊具、自転車競技の体験型施設、商業系施設、住宅系施設を整備し競輪場と一体で活性化。
余剰地活用に係る条件について	<ul style="list-style-type: none"> 借地：4者、購入：0者、借地＋一部購入：2者、その他：2者
高松競輪場再整備との一体事業について	<ul style="list-style-type: none"> 一体整備が可能なDBO方式又はPFI（BTO方式）を想定。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域の変更は大前提である。 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。

市場調査（ヒアリング調査）の結果

業種等	主な意見
建設事業者	<ul style="list-style-type: none"> 設計企業・建設企業・運営企業の協働によりイニシャルコスト・ランニングコストの削減が可能 設計企業との先行協議により建設資材、労務の先行確保が可能 建設費高騰に対応するスライド条項が必須 業務実績、資本関係などで参画しやすい条件を希望。
運営事業者	<ul style="list-style-type: none"> 余剰地と競輪事業の一体化でサイクルツーリズムの拠点として競輪場の活性化が期待できる。 競輪事業の委託期間は、競輪事業の存続期間との関係で検討すべき。 余剰地への大規模な投資が想定され、一体事業となる競輪場の運営期間も借地期間と同じ期間（30年）を希望
開発事業者	<ul style="list-style-type: none"> 競輪場整備と余剰地活用の一体化で、工事規模が大きくなり事業効率が上昇する。 余剰地活用により競輪事業への新規顧客の呼び込みの効果も想定される。 借地期間は、20～30年 借地期間は、運営期間と同じ期間（30年）を希望 敷地規模が大きいので地代水準は地域相場より低くなると思われる。

4-②. 事業手法についての評価

導入が想定される事業手法 PFI (BTO)、PFI (BOT)、DBO、DBIについて、以下の視点から比較したところDBOが最適な手法と考えられた。

評価の視点	優れる手法
・コスト削減の可能性	DBO
・早期の再整備着手	DBO、DB
・運営事業者のノウハウ活用	PFI(BOT)、PFI (BTO)、DBO
・民間資金の活用	PFI(BOT)、PFI (BTO)

4-③. 余剰地活用に係る事業手法

余剰地活用を施設整備事業の付帯事業として一体的に実施する場合と、施設整備事業とは別途に事業者を公募する場合があります、それぞれの比較を行ったところ、前者が優位と判断された。

評価の視点	(手法) 余剰地活用を施設整備事業の付帯事業として一体的に実施	(手法) 施設整備事業とは別途に事業者を公募する。
敷地ポテンシャルの最大化	○	△
運営段階でも競輪事業と付帯事業の相乗効果	○	△
余剰地の利活用の対価を競輪施設整備に活用	○	△
整備費用と余剰地の両事業を合算した定量的評価	○	×
民間事業者参入のハードル	△	○

4-④. 定性評価

本事業をPPP事業 (DBO+定期借地) として実施することにより、以下の効果が期待される。

競輪場全体の活性化や競輪事業への新たな客層の呼び込みなど競輪事業における定性的効果



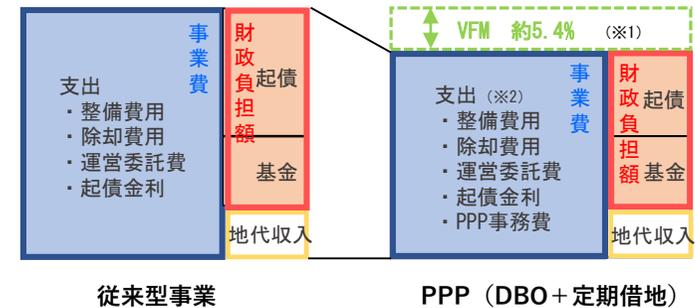
余剰地における大規模投資と競輪施設の再整備との相乗効果で、自転車文化をテーマとした周辺地域を含むまちづくり。



地価上昇を始めとする地域の価値向上

4-⑤. 定量評価

本事業を従来型の事業手法 (市が直接実施する場合) とPPP事業 (DBO+定期借地) によって実施する場合の市の財政負担額を比較したところ、**約5.4%のVFM** (財政負担の軽減) が算定され、PPP事業として実施することにより定量的な効果の発生が期待される。



※1：実際の計算では、従来型事業とPPP事業の各年度の財政負担額を事業開始時点における現在価値へ割引計算 (割引率年0.25%) してそれぞれの総額を比較して求める。
 ※2：一括発注、性能発注により一定割合のコスト削減が実現するものとして算定。

5. 事業手法

5-①. 本事業における最適事業手法

4の結果により、本事業において採用する予定の最適事業手法は以下の通り。

事業範囲	事業手法
・競輪施設の実施設設計 ※ 基本設計先行型 (後記6において基本設計の概要を示す。)	DBOで一括発注
・工事監理	
・競輪施設の建設、造成 ・既存施設の解体	
・競輪事業の運営	
・余剰地の活用	定期借地で活用

} 一体として
事業実施

参考 DBO (Design Build Operate) 手法の概要

項目	内容
範囲	施設的设计、建設、維持管理・運営を一体的に発注する事業手法。工事は公共工事となる。
バリエーション	基本設計を先行して実施し、実施設計以降をDBOとして発注する場合（基本設計先行型）と基本設計を含めてDBOで発注する場合がある。
発注方法	仕様が未定の段階で発注するため性能発注となる。
事業者選定	定性（提案内容）と定量（価格）の両面から審査を行う。
資金調達	施設整備に係る資金調達は自治体で行う。
事業期間	施設整備期間+維持管理運営期間

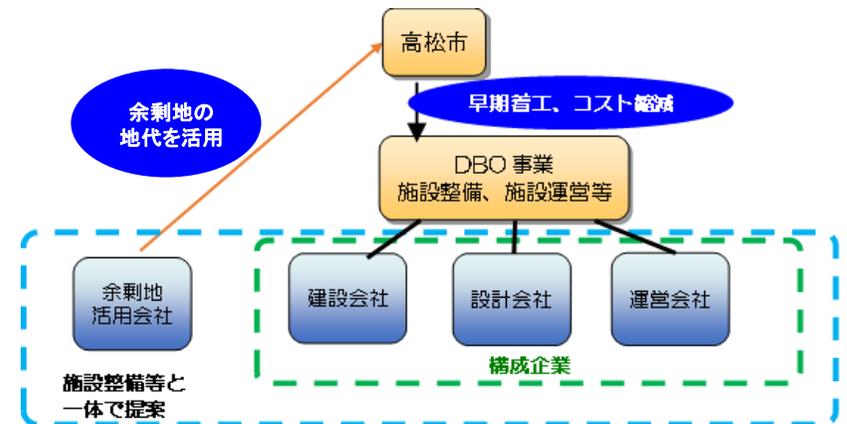
5-②. 事業期間

本事業の事業期間としては、下記の期間を想定している。

事業	期間
・競輪施設の整備期間（解体含む）	約4.5年間 (詳細は後記7に記載)
・競輪事業の運営委託期間	30年間
・余剰地の借地期間	27年間

※余剰地の工事着手時期により、借地期間の調整が必要になる可能性がある。

最適事業スキームのモデル図



6. 競輪施設基本設計概要

6-①. 設計コンセプト・設計方針

■設計コンセプト

「誰でも気軽に訪れることのできる魅力ある施設整備」

- ・老朽化した施設の撤去や建替等の安全対策
- ・競輪施設のコンパクト化
- ・各種イベントが開催できる環境整備
- ・サイクルスポーツ・ツーリズムの拠点となる環境整備



■設計方針

高松競輪場再整備については、「高松市都市計画マスタープラン」における都心地域の「環瀬戸内圏から人が集まり、にぎわいあふれるストリートタウン」の考え方を踏まえ、「誰でも気軽に訪れることのできる魅力ある施設整備」を再整備のメインコンセプトとした。

「誰でも気軽に訪れることのできる魅力ある施設整備」を実現するために、「老朽化した施設の撤去や改築等の安全対策(SAFETY)」「競輪施設のコンパクト化(SMART)」「環境に配慮した施設・設備のリニューアル(SUSTAINABLE)」「各種イベントが開催できる環境設備(SYNERGY)」「サイクルスポーツ・ツーリズムの拠点となる環境整備(SPORTS)」の5つの”S”をテーマに再整備を進める。

(1) 老朽化した施設の撤去や改築等の安全対策 ⇒ SAFETY

- ・大規模観覧場としての安全性を確保した建物計画
- ・高潮や津波を想定した施設計画

(2) 競輪施設のコンパクト化 ⇒ SMART

- ・収容人員を約14,122人から約2,600人に最適化
- ・需要に合った施設規模とし、運営コストを低減
- ・来場者数や利用者の変化に応じた運用が可能な施設

(3) 環境に配慮した施設・設備のリニューアル ⇒ SUSTAINABLE

- ・設備のリニューアルによる安全性、省エネ性能の向上
- ・維持管理しやすい施設・設備を計画
- ・建築環境SDGsに配慮した施設計画

(4) 各種イベントを開催し、にぎわいを創出する環境整備 ⇒ SYNERGY

- ・イベントのできるテラス等を整備
- ・市民に向けた公園設備の開放

(5) サイクルスポーツ・ツーリズムの拠点となる環境整備 ⇒ SPORTS

- ・競輪場を活用したサイクルスポーツ普及への取組の推進
- ・自転車競技場としての快適な施設整備

6. 競輪施設基本設計概要

※今後実施する実施設計の過程で内容が変更となる可能性がある。

6-②. 設計概要

■敷地概要

所在地 香川県高松市福岡町一丁目453-4 他
 敷地面積 75,097.54㎡ (余剰地エリアを含む)
 道路 北側：法42条1項1号 高松海岸線 (瀬戸大橋通り)
 東側：法42条1項2号 臨港道路朝日町本線
 南側(東)：法42条1項1号 福岡町2号線
 ※余剰地エリアのみに接する道路
 南側(西)：法外道路 福岡町102号線
 西側：42条1項1号 福岡町3号線

■法的規制

用途地域 工業地域
 防火指定 指定なし
 その他の区域等 法22条区域
 指定建蔽率 60% (角地適用される場合は70%)
 指定容積率 200%
 日影規制 なし
 斜線勾配 道路斜線：20m+勾配1.5
 隣地斜線：31m+勾配2.5

■建物概要

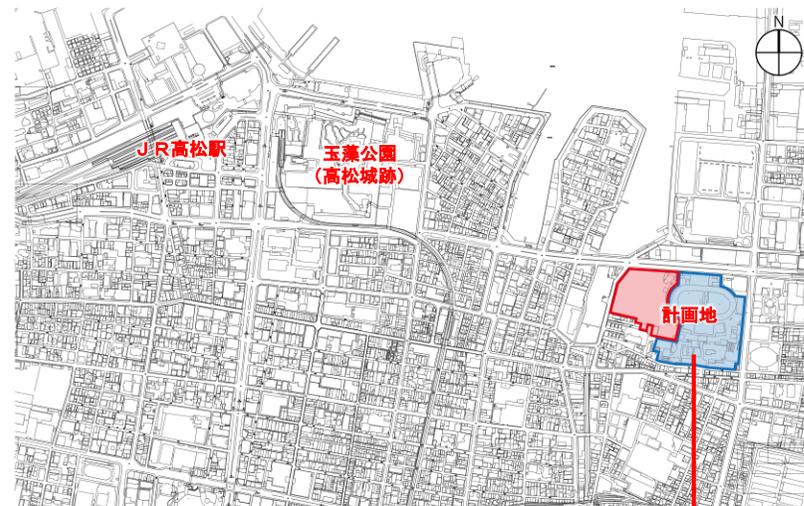
【スタンド棟】

用途 観覧場
 建築面積 1,913.53㎡
 延べ面積 3,829.21㎡
 階数 地上4階
 高さ 19.6m

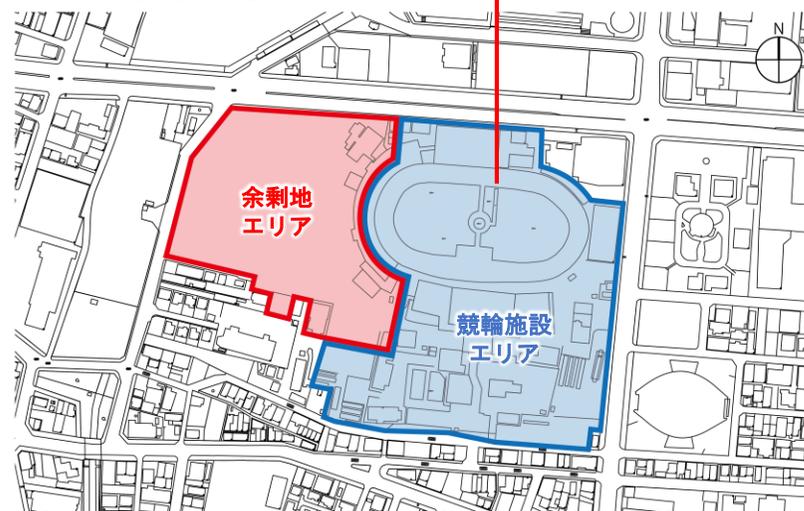
【選手管理棟】

用途 事務所等
 建築面積 1,897.02㎡
 延べ面積 3,332.19㎡
 階数 地上2階
 高さ 9.8m

■案内図



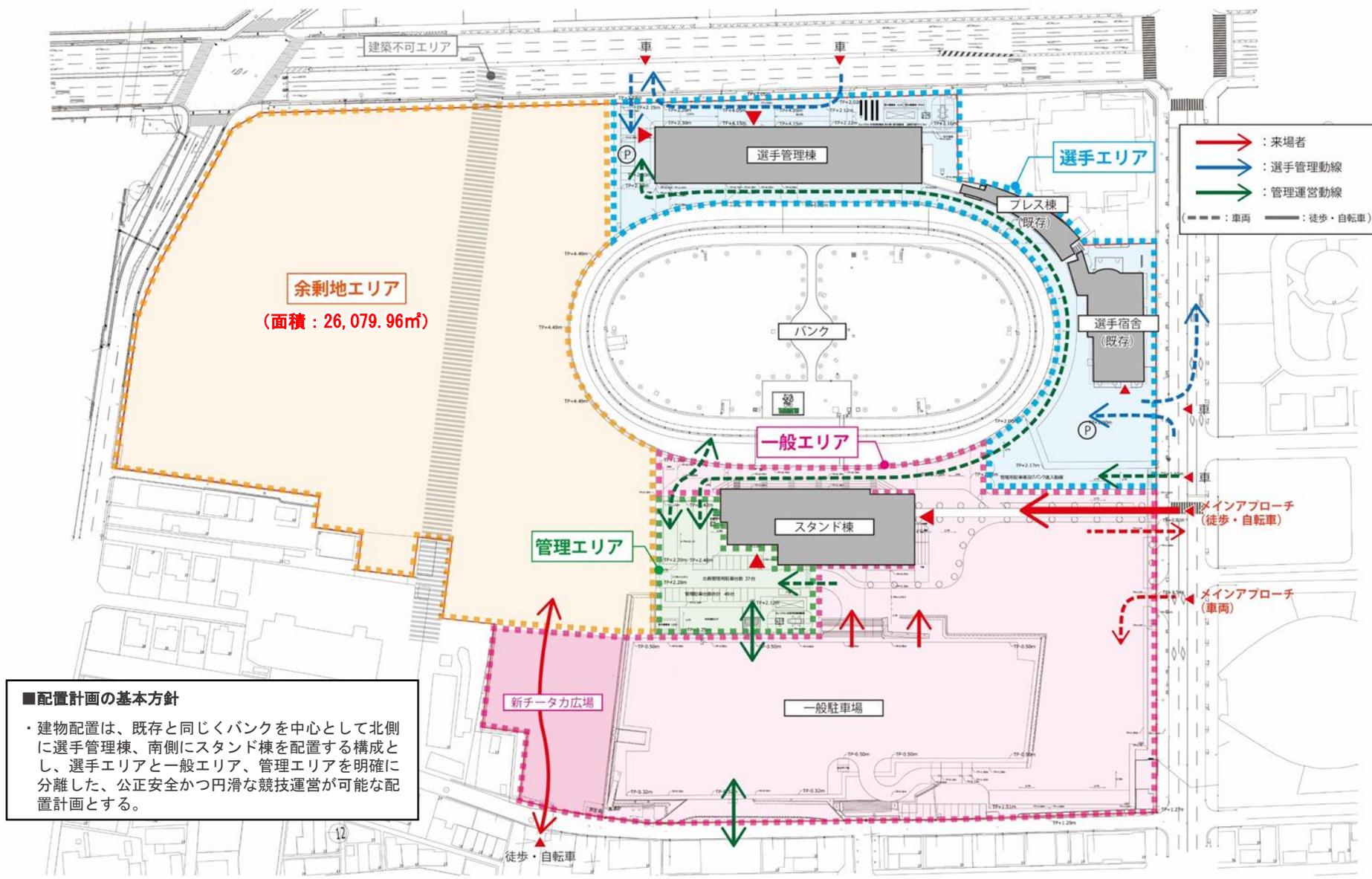
計画地：香川県高松市福岡町一丁目453-4 他



6. 競輪施設基本設計概要

※今後実施する実施設計の過程で内容が変更となる可能性がある。

6-③. 配置・動線計画

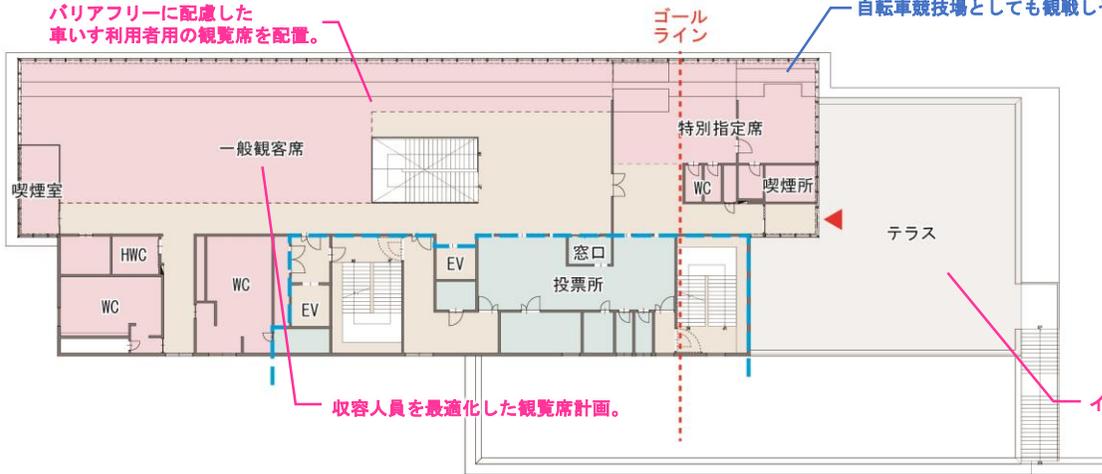


6. 競輪施設基本設計概要

※今後実施する実施設計の過程で内容が変更となる可能性がある。

6-④. 平面計画 スタンド棟

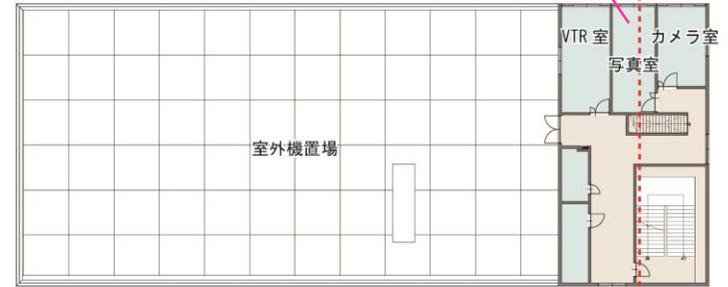
バリアフリーに配慮した
車いす利用者用の観覧席を配置。



収容人員を最適化した観覧席計画。

自転車競技場としても観戦しやすい段床状の観覧席計画。

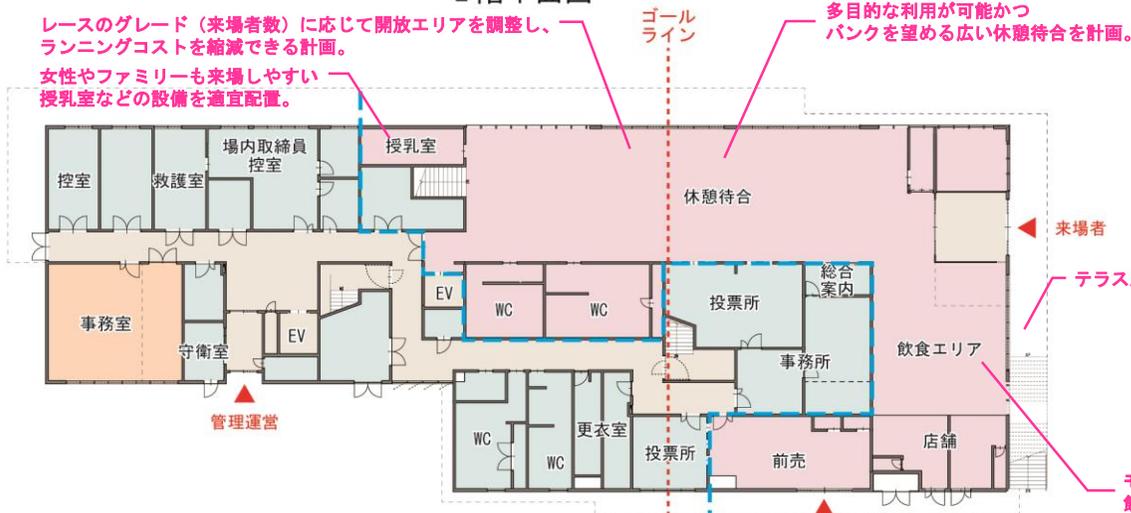
ゴールライン上に配置した階室配置計画。



イベント利用のほか、競輪の観戦も可能なテラスを計画。

1階平面図 (1st Floor Plan)

レースのグレード（来場者数）に応じて開放エリアを調整し、
ランニングコストを縮減できる計画。
女性やファミリーも来場しやすい
授乳室などの設備を適宜配置。



多目的な利用が可能かつ
バンクを望める広い休憩待合を計画。

来場者

モニター観覧しながら
飲食できるエリアを計画。

一般ゾーンと管理ゾーンを明快に分離したゾーニング計画
により維持管理のしやすさに配慮。



3階平面図 (3rd Floor Plan)

自転車競技場へ転換した場合でも、
会議室・控室として利用可能な計画。



管理エリア専用とした3,4階の計画。

4階平面図 (4th Floor Plan)

来場者

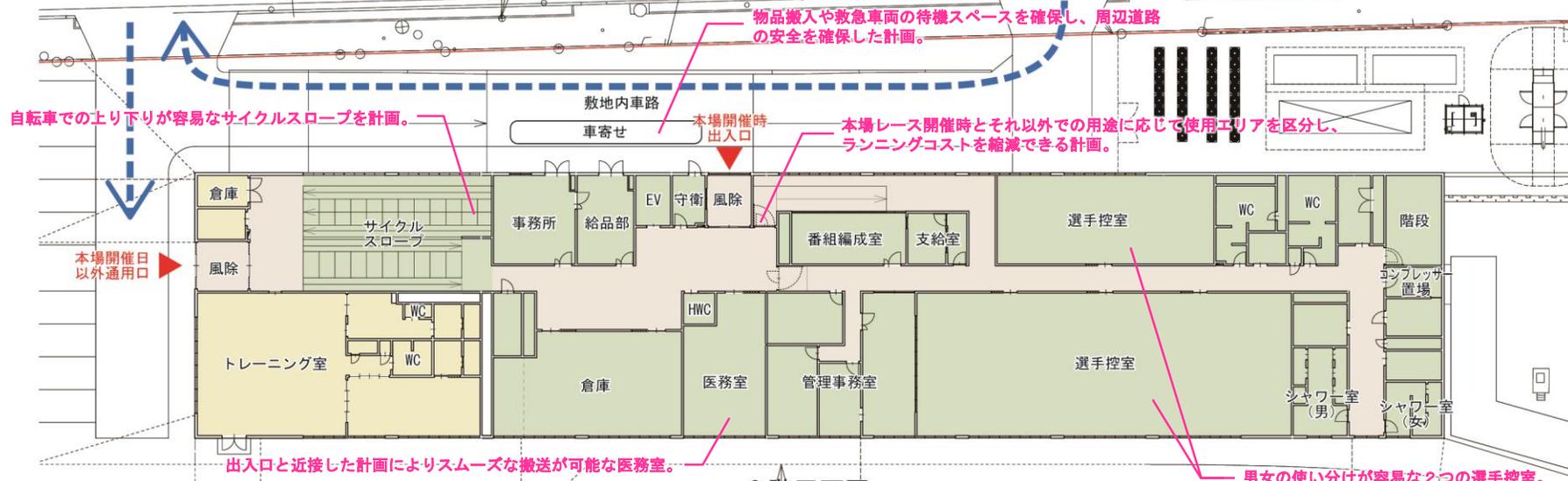


Scale=1:500

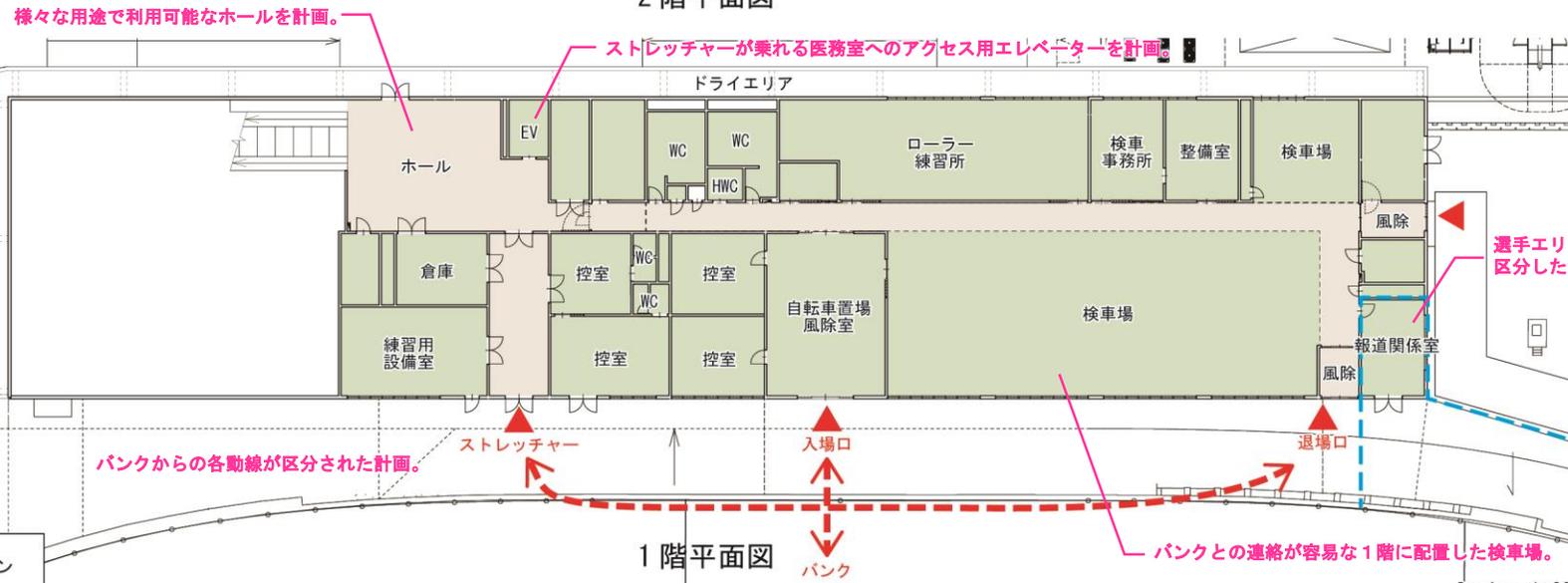
6. 競輪施設基本設計概要

※今後実施する実施設計の過程で内容が変更となる可能性がある。

6-④. 平面計画 選手管理棟



2階平面図



1階平面図

選手管理ゾーン

Scale=1:600



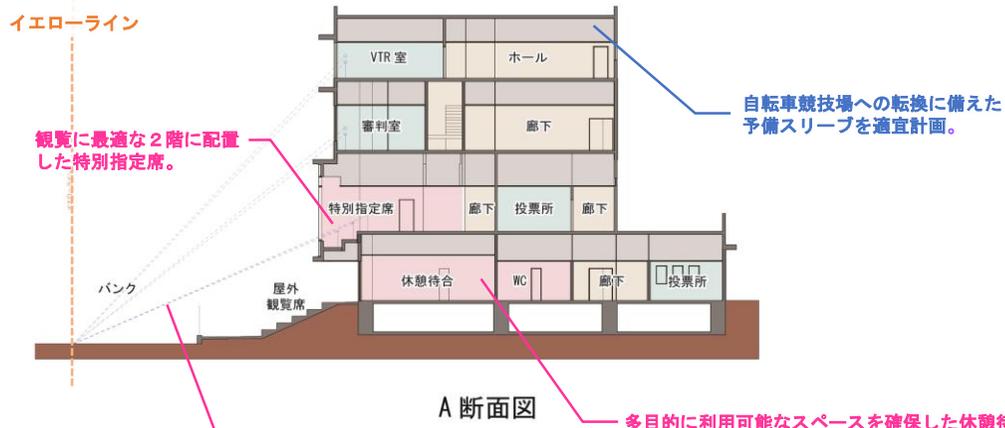
6. 競輪施設基本設計概要

※今後実施する実施設計の過程で内容が変更となる可能性がある。

6-⑤. 断面計画 スタンド棟

■断面計画の基本方針

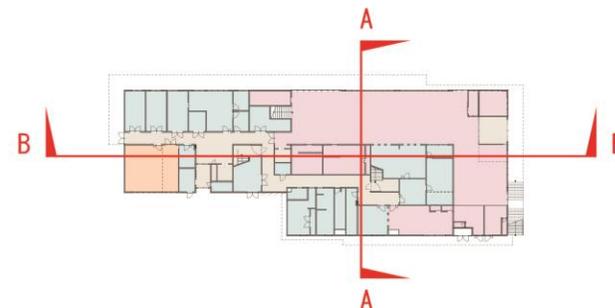
- 各階からバンクへの視認性を考慮し、合理的な断面計画を行う。



A断面図

視認性の良い適切なサイトラインを確保。

多目的に利用可能なスペースを確保した休憩待合。



スケルトンインフィルによる設備更新や諸室の転換がしやすい計画。



B断面図

外部管理エリアから各階の管理運営ゾーンを専用の階段・EVで接続し来場者と交わらない計画。

自転車競技場としても利用可能な耐荷重の設定

イベント利用のほか、競輪の観戦も可能なテラスを計画。

一般アプローチ



Scale=1:500

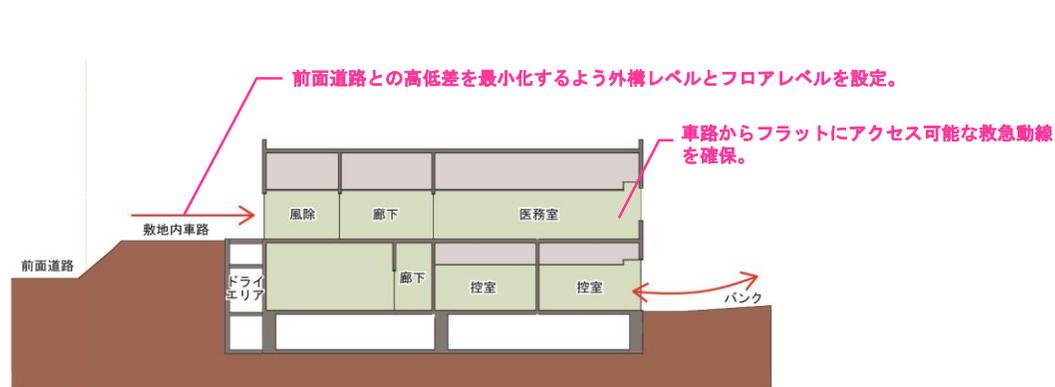
6. 競輪施設基本設計概要

6-⑤. 断面計画 選手管理棟

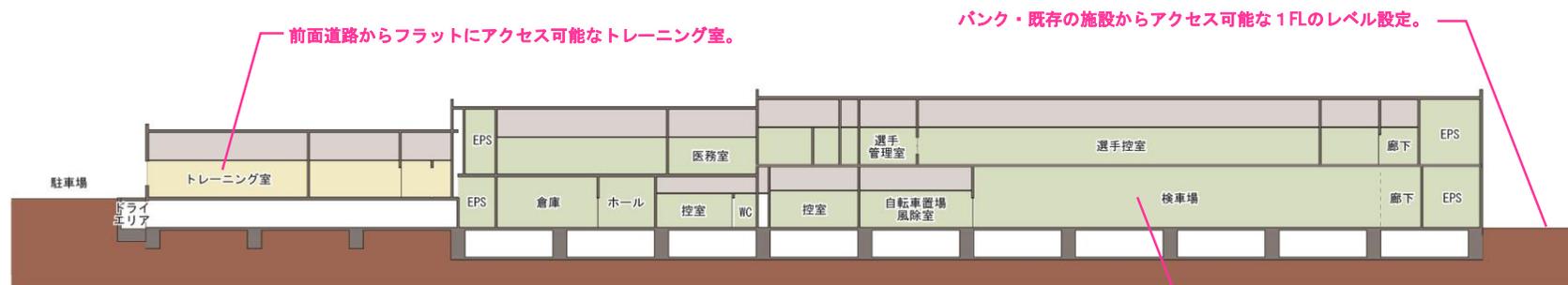
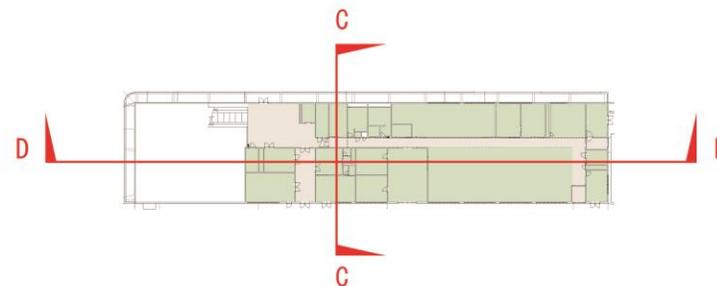
■断面計画の基本方針

- ・バンク側や前面道路側など各出入口からのアクセスのしやすさに配慮した合理的な断面計画を行う。

※今後実施する実施設計の過程で内容が変更となる可能性がある。



C断面図



D断面図



階段の近くに配置し、検車場と控室の動線に配慮した計画。

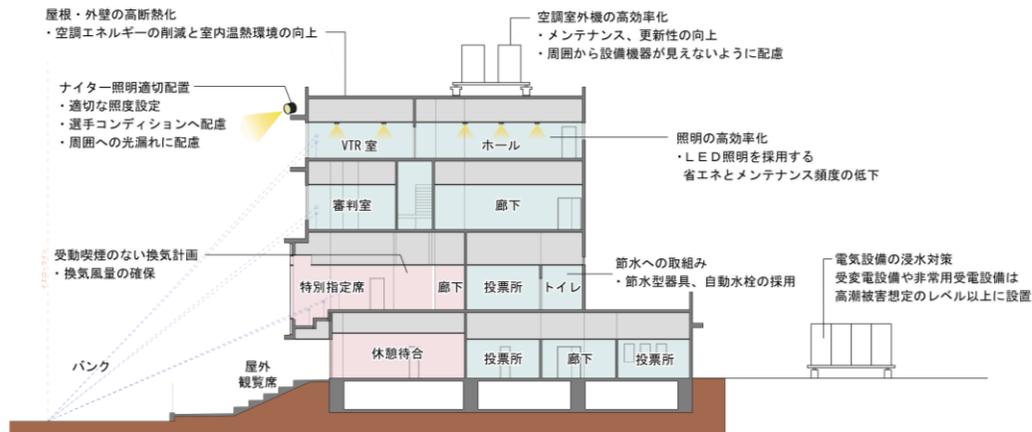
Scale=1:500

6. 競輪施設基本設計概要

6-⑥. 設備計画

■省エネルギーや環境に配慮した設備計画

- ・空調熱源やシャワー給湯は、イニシャルコスト及びランニングコストに配慮した計画とする。
- ・高効率空調設備や全熱交換器、高効率照明器具等を採用し、快適な室内環境を維持しながら環境負荷及びエネルギー消費の削減を図る。
- ・節水型衛生器具や自動水栓の採用により、節水と給水動力の低減を図る。
- ・非常用発電設備を設置し、競技運営に配慮した計画とする。
- ・受変電設備や非常用発電設備は高潮被害想定の高さを考慮した位置に設置する。
- ・適切な照度設定と加湿機能により、選手コンディションへ配慮した計画とする。
- ・ナイター照明設備は、最大限既存を流用した計画とする。



【環境配慮断面イメージ】

6-⑦. 構造計画

■構造計画の基本方針

- ・経済性、施工性、工期に配慮した構造計画とする。
- ・関係法令や諸基準に準拠した構造計画を行う。
- ・耐震安全性の目標は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準 令和3年版」で規定されている耐震安全性の分類に基づき、「構造体：中央スタンド棟Ⅱ類、選手管理棟その他Ⅲ類、建築非構造部材：B類、建築設備：乙類」とする。

表 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準 令和3年版」における分類

部位	分類	耐震安全性の目標	重要度係数
構造体	I	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。	1.5
	II	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	1.25
	III	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。	1.0 選手管理棟
建築非構造部材	A	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保と二次災害の防止に加えて十分な機能確保が図られている。	
	B	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。	
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。	
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。	

6. 競輪施設基本設計概要

6-⑧. 全体イメージ



6. 競輪施設基本設計概要

6-⑧. 全体イメージ



6. 競輪施設基本設計概要

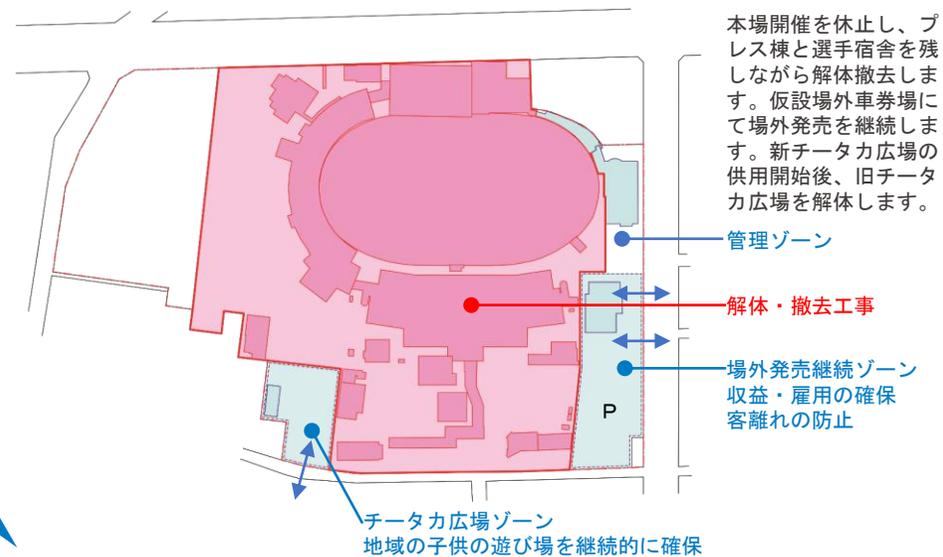
6-⑨. 工程計画



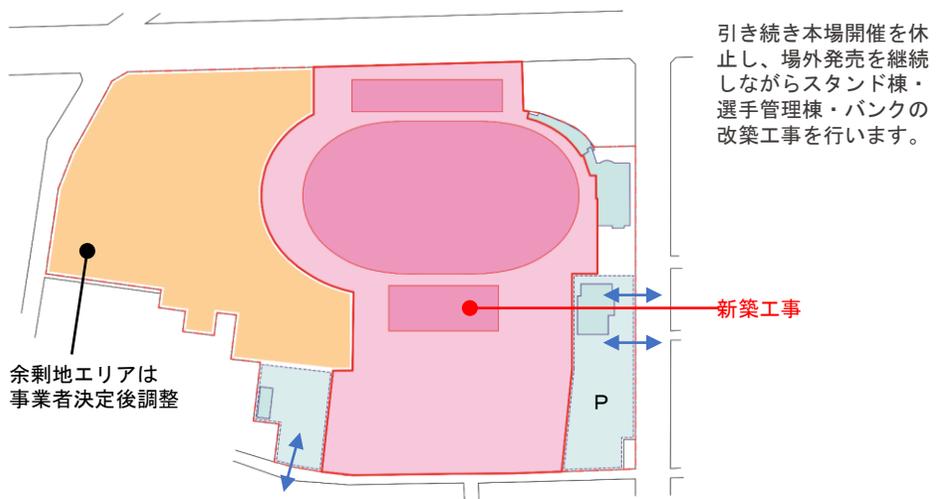
STEP 1 : R6年度下期 ~ R7年度上期後半 開催期間



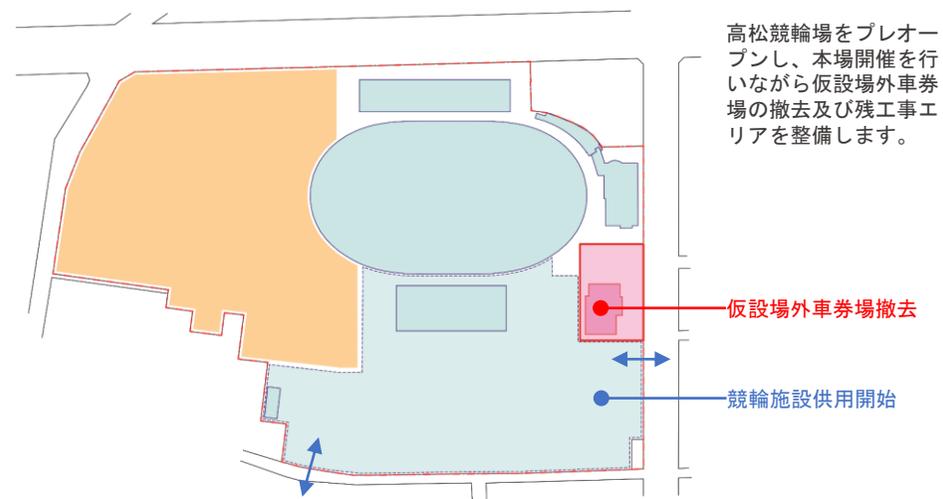
STEP 2 : R7年度上期後半 ~ R8年度上期 休催期間



STEP 3 : R8年度上期 ~ R9年度下期前半 休催期間



STEP 4 : R9年度下期前半 ~ R10年度上期 開催期間



7. 事業スケジュール

