

**第 20 回アジア競技大会選手村後利用等に関する
民間研究会**

対話成果報告書

令和元年 5 月

アジア競技大会愛知・名古屋合同準備会

第 1 章 民間研究会の概要	1
第 2 章 選手村後利用検討の概要.....	2
第 3 章 対話内容及び対話結果性.....	4
第 4 章 民間研究会の対話成果のまとめ	6

第 1 章 民間研究会の概要

1-1 目的

2026 年に開催する「第 20 回アジア競技大会」のメイン選手村予定地となっている名古屋競馬場跡地において、大会後の選手村後利用に進出意欲がある民間事業者（以下「対話事業者」という。）と対話を行い、選手村後利用のニーズや実現性を把握するとともに、選手村後利用や選手村整備及び事業者募集の参考としていく。

1-2 対話について

（1）進め方

対話事業者とは個別で対話を行った。対話事業者からの提案等により事務局で土地利用ゾーニング図の案等を作成し、対話資料を基に対話事業者と意見交換を重ねた。

（2）対話内容

以下の事項について、事務局と対話事業者が対話を行った。

- ① 選手村後利用のニーズや実現性
- ② 選手村後利用の施設規模・配置等
- ③ 後利用を実現するための土地の売買、賃借等の条件や道路等の基盤整備、法規制の制限、緩和等
- ④ 選手村として一時使用が可能な後利用施設については、施設を賃借する上での条件、改修・除却方法等
- ⑤ 選手村後利用及び選手村整備の民間事業者募集に関する条件等

（3）対話期間

対話事業者決定後（7 月初旬）から平成 31 年 3 月末まで対話を行った。

	対話内容等
第 1 回	対話事業者からの提案内容の確認 事業者、行政の条件・要望等についての意見交換
第 2 回	事業実現性の確認 選手村として一時使用するうえでの条件についての意見交換 事業者、行政の条件・要望等についての意見交換
第 3 回	導入機能の規模・配置についての意見交換 選手村として一時使用するうえでの条件についての意見交換
第 4 回	事業用地のポテンシャル、事業性の評価 事業条件の確認
第 5 回	土地利用想定に基づく意見交換 選手村として一時使用するうえでの条件の確認
第 6 回	選手村整備事業者を公募する条件 事業進出意向の確認

第2章 選手村後利用検討の概要

2-1 後利用の方向性（素案）

“若々しさ・多様さ”への地域イメージの転換を図るため、
レガシーがもたらす“誇り・自信”と今後直面する変化に負けない“持続性”
を持った力強い“まち”の創出

【後利用の基本的な考え方】 “若々しさ・多様さ”への地域イメージの転換

住民の高齢化が進み、既存産業の新たな飛躍が求められる名古屋南西部を

- ① 若い世代の定住、新たなビジネス・交流の創出といった“若々しい活力あふれるまち”
- ② 住宅機能だけでなく、生活・産業を取り巻く多機能な拠点を集積させることで、“多様な出会いとコミュニティが育まれるまち”

へと変革を促す。

【後利用のあり方】

先導施設、住環境整備の複合的な開発による後利用の基本的なあり方を以下のように設定する。

＜先導施設＞ レガシーがもたらす“誇り・自信”の再発信

アジア競技大会選手村跡地への『誇り・自信につながる先導施設誘致』による開発を進める。

- ① 都市・交流 リニア開通とあわせ、集客系施設等の誘致を進め、新たな魅力形成に資する開発を進める。
- ② 産業・ビジネス 名古屋南西部の多様な産業集積を生かし、若者・女性・外国人が働きやすい環境の整備を進める。
- ③ 学び・スポーツ アジア競技大会選手村の施設を活かし、愛知・名古屋の新たなシンボル形成に寄与する開発を行う。

＜住環境整備＞ 今後直面する変化に負けない“持続性”の確保

今後予想される社会的な変化に対応できる持続性を備えた『質の高い住環境整備』を行う。

- ① アクティブ・多世代交流 誰もがいきいきと過ごせ、多世代が交流する住環境を創出し、地域活力の向上に貢献する。
- ② 子育て 子育て世代に選ばれる住宅を提供し、若年層を中心とした活気あふれる住環境を創出する。
- ③ やすらぎ 快適性、利便性、安心・安全、自然との調和を兼ね備えた高付加価値型の住環境を創出する。

【共通するコンセプト】 “力強いまち” の創出

後利用を支える共通開発コンセプトとして、施設計画の配慮・工夫を行うことで、『**先導施設、住環境整備と一体となった“力強いまち”**』を形成する。

- ① 官民連携による質の高い開発
- ② 複合的开发による新たな市街地形成
- ③ 防災・減災拠点の形成
- ④ 優れた既存インフラの連携・活用
- ⑤ 環境に配慮した持続可能な開発

2-2 選手村後利用事業スケジュール（予定）

平成 30 年度 （2018 年度）	対話事業者との対話（民間研究会）の実施
平成 31 年度～ （2019 年度）	選手村後利用及び選手村整備事業者の募集
令和 4 年度 （2022 年度）	名古屋競馬場移転 競馬場撤去後に選手村後利用及び選手村に関する施設を整備
令和 8 年度 （2026 年度）	第 20 回アジア競技大会開催（選手村運営） 大会後に選手村後利用に関する施設改修及び整備

第3章 対話内容及び対話結果

3-1. 対話事業者及び提案概要

対話事業者を募集した結果、11者を対話事業者として選定した。各対話事業者の後利用コンセプト、提案施設は下表のとおり。

Nº	対話事業者	後利用のコンセプト	提案施設
1	学校法人東邦学園	開放型スポーツ施設を活かす新時代のコミュニティづくり	サッカー場
2	矢作建設グループ	「名古屋の魅力向上拠点」の増強	温泉を各所に使用した複合型スパリゾート施設
3	イオンタウン(株)	健康・交流・コミュニティの拠点づくり	商業複合施設
4	(株)竹中工務店 名古屋支店	次世代型まちづくり	住環境整備 先導施設
5	大和ハウス工業(株) 名古屋支社	社会課題の解決に向けた「ダイバーシティ×サステナブル」なまちの形成	住居 生活利便施設 教育医療施設等
6	三菱地所(株) 中部支社	①人が集まりやすい空間の醸成 ②従前イメージの刷新	住居、商業、産業 ビジネス施設（企業ミュージアムショールーム等）
7	(株)学研ココファン	多世代・地域交流型の地域包括ケア拠点サービス付き高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅を中心とした地域包括ケア拠点
8	清水建設(株) 名古屋支店	リニア新幹線開通後を見据えたスーパーメガリージョンの一翼を担うサテライト	住居、生活利便施設 展示場施設、物流倉庫
9	(株)長谷工 コーポレーション	最適な住まいと暮らしの創造	分譲マンション 賃貸マンション
10	ユニホーグループ	活気あふれる“アジア村”	選手村施設を利用した生活利便施設 インキュベーション施設等
11	(株)日本エスコン	新しい街の住民と、地域住民および国際交流ができる街づくり	住居、生活利便施設 スポーツ、アウトドア施設 及び温浴施設等

3-2. 民間研究会における対話成果

1～6回の民間研究会の結果、名古屋競馬場跡地での事業可能性、事業進出意向等は以下のとおりであった。

事 項		各事業者の主な提案・意見
事業可能性	核施設	・ アリーナ整備の提案あり 【民設民営のアリーナは採算上困難であり、行政支援が必要】 ・ 大学・病院の提案あり
	物流施設	・ 都市型物流施設の可能性あり
	商業施設	・ 生活利便施設の可能性あり【東海通沿いの立地を希望】 ・ コト消費型の大型商業複合施設の可能性あり 【北東立地（規模は6～7ha）を希望】
	住宅	・ エリアの市場性から集合住宅の規模は200～300戸 ・ 戸建住宅の需要はあるが、大会後の整備となる
	福祉施設	・ サービス付き高齢者向け住宅と中心とした複合施設の可能性あり 【サブリースによる事業を希望】
	その他	・ アジア向けの就労支援施設、寮等の複合開発の可能性あり 【選手村で使用した施設を民間が借り上げることを希望】
事業者意見		・ 環状線沿いという立地に魅力があり、名古屋市内で20ha規模の土地は稀少性が高い、一方で、事業開始までの期間が長く、具体の用途構成やテナントイメージが予測しづらい ・ 公募にあたって、選手村の一時使用の条件を整理してほしい ・ 敷地全体での開発は統一したコンセプトのもとで大規模な事業が可能となる、一方で、敷地全体を民間需要だけで一時的にすべて埋めるのは困難 ・ 段階的な開発により、当該地の魅力を高めながら需要を喚起し、ニーズに則した開発を検討していくことができるが、当該地の将来像が見えにくく、統一した土地利用にならない懸念がある ・ 敷地の北東角は民間で活用すべき、そうではない場合は事業進出事業者が限られる ・ 都市基盤（道路、公園、雨水貯留施設）が整備されることは事業進出にはプラスになる ・ 場外馬券場は住環境にとってマイナス要素、アジア大会後も地域イメージが変わらないため事業性は劣る。

第4章 民間研究会の対話成果のまとめ

4-1 後利用検討の方向性

1～6回の民間研究会の結果を踏まえた選手村後利用事業の実施に向けた検討の方向性を以下に示す。

分 野	検討の方向性
事業計画	・敷地全体での開発を誘導することにより、統一したコンセプトを持った土地利用を目標とする ・また、民間の需要・意向や開発スケジュールを考慮した後利用計画も視野に入れて事業を検討
選手村一時使用	・後利用施設を選手村として一時使用するために必要な諸条件を整理 ・また、選手村としての一時使用を含めた事業提案を求めることができる公募条件を検討
交 通	・開発に伴う交通処理対策として、幹線道路（東海通・環状線）沿いに車両出入口を設けることを視野に入れる ・同時に、道路の配置等の交通計画も含めて提案できる事業の進め方と手法を検討
公 園	・防災対策に資する公園の設置を視野に入れつつ、民間が公園の計画も提案できる公募条件を検討 ・民間が参画する公園事業を計画する場合は、公園の整備・運営における官民の役割分担を検討
雨水対策	・名古屋競馬場跡地及び周辺地域の水害対策に資する雨水貯留施設の整備を視野に入れ、事業区域内の雨水対策における官民の役割分担を検討 ・雨水貯留施設整備を計画する場合は、施設の構造・配置等も提案できる公募条件とする ・同時に、提案に基づいた整備計画が実現可能な事業の進め方と手法を検討
場外馬券売場	・競馬事業者、地元等の意向も踏まえ、民間事業者が参画しやすい場外馬券場のあり方を幅広く検討

参考）アンケート調査結果

事業化に向けた検討を行うため、名古屋競馬場跡地のポテンシャル、事業性、現時点での事業進出意向等について、対話事業者にアンケート調査を実施した。（平成 30 年 12 月）

（１）土地のポテンシャルの評価（１）

これまでの対話内容を踏まえ、名古屋競馬場跡地で事業を検討する上で、優れている要因と劣る要因について選択方式にて回答を得た。（複数選択可）

- ➔ 事業を検討するうえで、名古屋競馬場跡地が優れている要因は、「敷地規模」が最も多く、次いで「アジア大会選手村跡地というブランドイメージ」、「立地環境」、「公有地」の順となっている。
- ➔ 事業を検討するうえで、名古屋競馬場跡地が劣っている要因は、「立地環境」が最も多く、次いで「事業開始までの期間」、「敷地規模」の順となっている。

【優れる点】

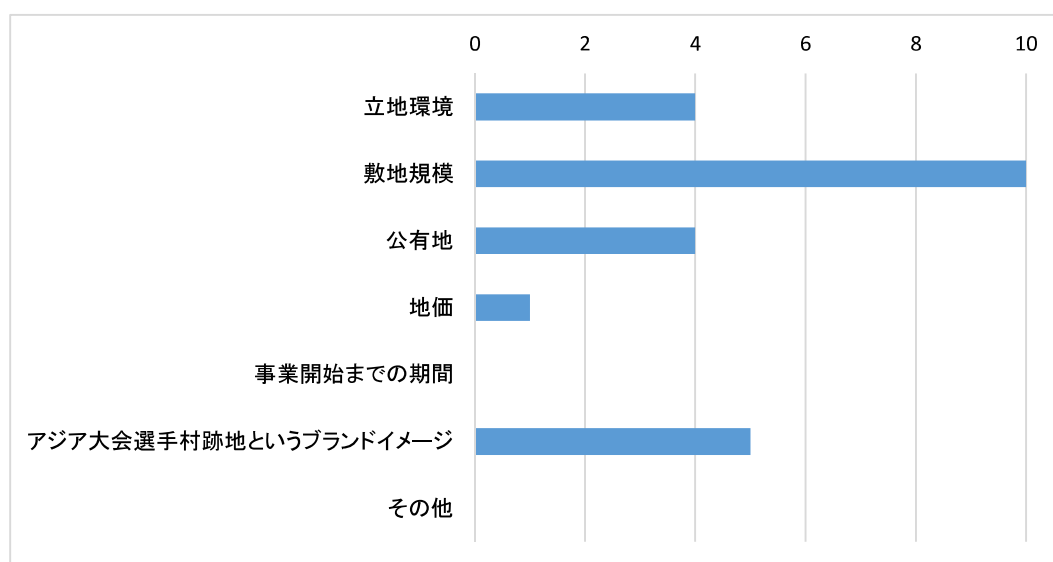


表 1 事業を検討するうえで、名古屋競馬場跡地が優れている要因

<主な意見>

- ・公有地であることは、信頼性に加えて正常な土地取引であることの安心感がある。
- ・環状線沿いという立地に魅力を感じる。
- ・名古屋競馬場前駅至近であり道路交通アクセスも良好であることから、一体として開発される土地として高く評価する。
- ・名古屋市内で 20ha 規模の土地は稀少性が高い。

【劣る点】

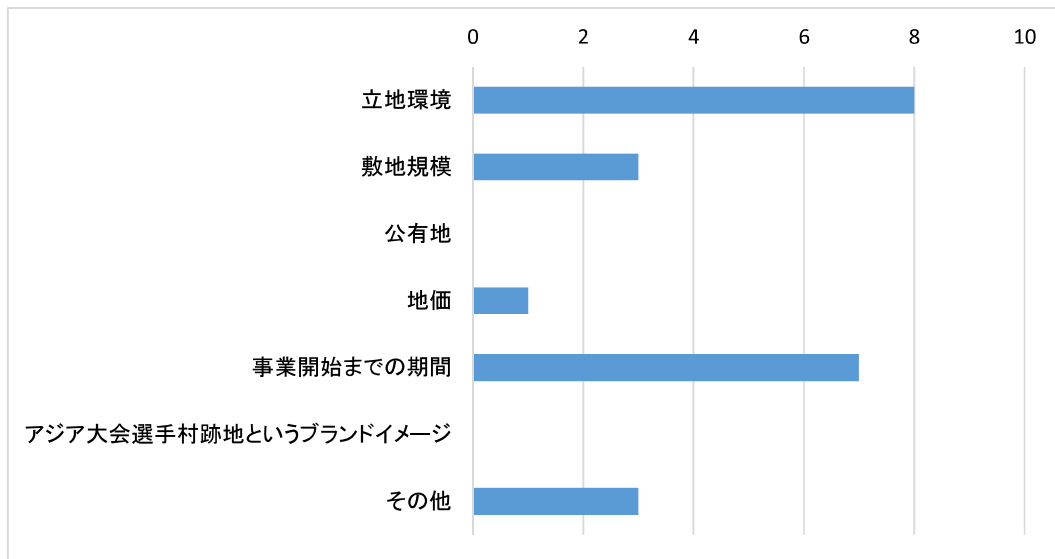


表 2 事業を検討するうえで、名古屋競馬場跡地が劣る要因

<主な意見>

- ・立地（港区・競馬場跡地）へのイメージが良くない。最寄り駅までの間の環境に魅力を感じない。
- ・敷地規模が大きく、民間で全体開発を行うハードルが高い。
- ・事業開始までの期間が長く、具体の用途構成やテナントイメージが予測しづらい。

(2) 土地のポテンシャルの評価 (2)

事業を想定した場合の他の敷地と比較した当該地の競争力に対する評価について、5段階評価で回答を得た。

- ➔ 「優れる」「やや優れる」の合計でみると、「幹線道路の状況」、「公共交通機関への近接性」が50%以上となっている。
- ➔ 「やや劣る」は「賃料相場」が最も多く、次いで、「災害に対する安全性」、「消費動向」、の順となっている。

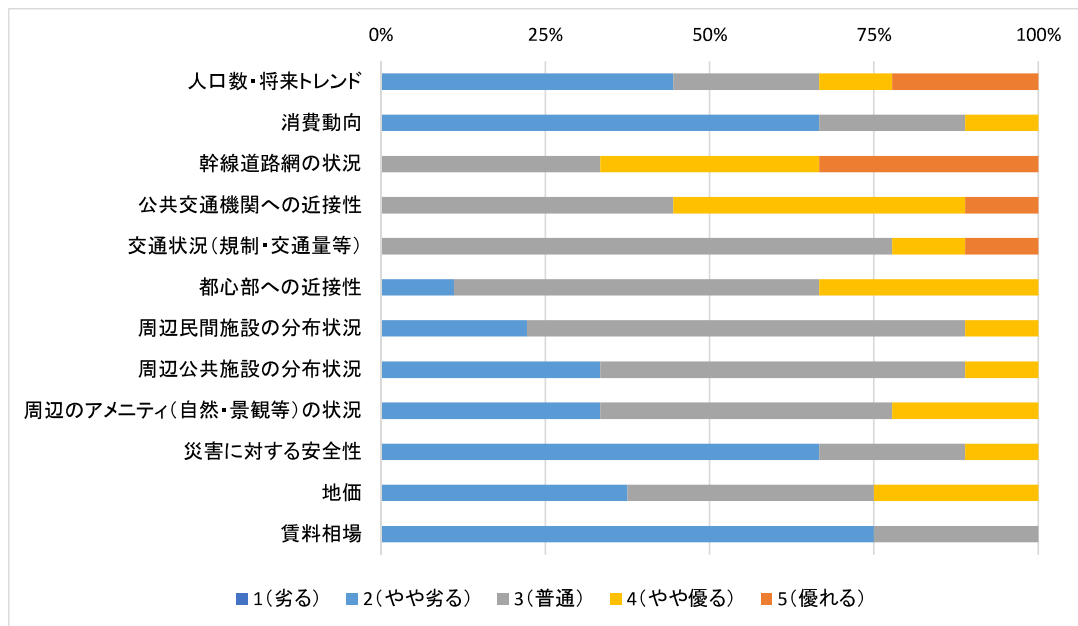


表3 土地のポテンシャルについて

＜主な意見＞	
人口・生活	・開発余地が多く、潜在的な需要が見込まれる。 ・人口は他の土地と同等であるが、消費動向はやや劣る。
交通	・あおなみ線の本数が少ない、東西幹線道路の渋滞など、課題がある。 ・幹線道路との接道の状況や名古屋競馬場前駅至近のロケーションは、高く評価できる。 ・環状線と東海通に対して2面接道がとれ、東西南北からの来場が見込める点は評価できる。 ・名古屋競馬場前駅の駅力及びあおなみ線の魅力があまり高くない。
環境条件	・名古屋競馬場というイメージが強く、地域ブランドの形成が不十分なエリアである。 ・災害には地震・水害ともに十分な対策を施す必要がある。

（３）“敷地全体で事業を行う場合”の事業性の評価および、事業進出の意向

これまでの民間研究会での対話内容を踏まえて、現時点での“敷地全体で事業を行う場合”の事業性の評価および、事業進出の意向等について回答を得た。（複数選択可）

① 事業性の評価について

- ➔ 敷地全体で事業を行うメリットは、「大規模な開発が可能」が最も多く、次いで「統一的な事業が可能」の順となっている。「希望する事業で実施できる」は２社にとどまっている。
- ➔ 敷地全体で事業を行うデメリットは、「リスクが高い」、「自社だけでは事業ができない」が最も多く、次いで「イニシャルコストが大きい」、「敷地全部を使いきれない」の順となっている。

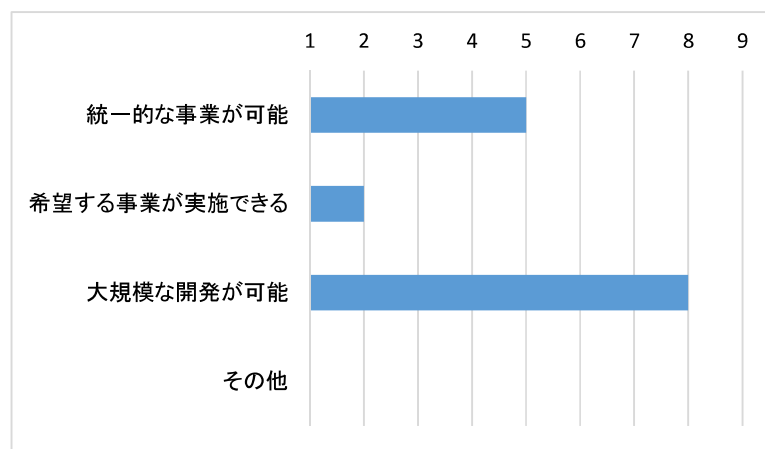


表４ 敷地全体で事業を行う場合のメリット

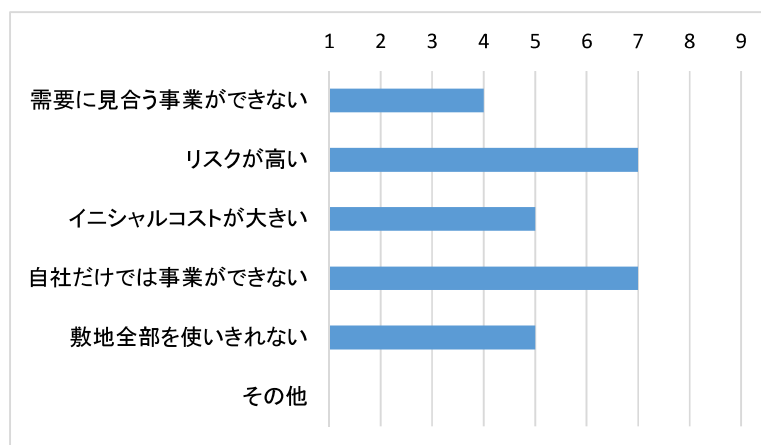


表５ 敷地全体で事業を行う場合のデメリット

② 事業進出の意向

- ➔ 事業進出の意向は、「前向きに検討したい」が最も多く、次いで「どちらともいえない（条件をみて判断）」の順となっている。
- ➔ 「積極的に参画したい」は2社であった。

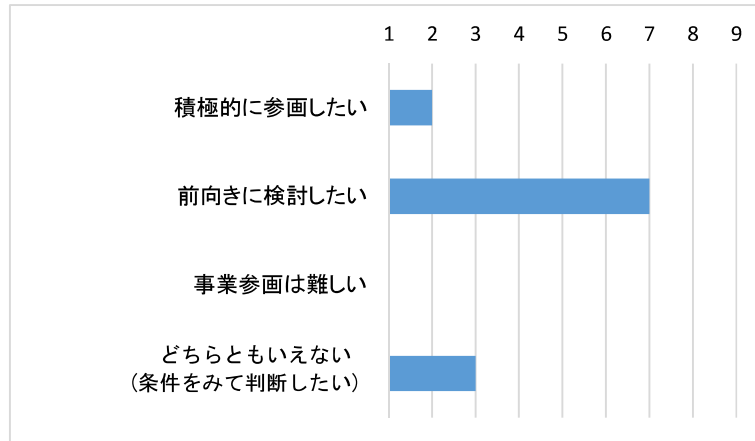


表6 事業進出の意向

③ 事業主体

- ➔ 事業主体は、「事業共同体」が最も多く、次いで「自社単独」の順となっている。

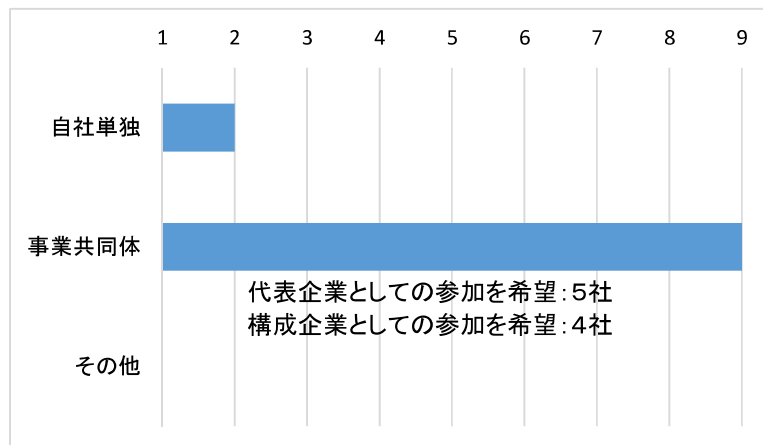


表7 事業主体

④ 事業用地等

→ 事業用地等は、「土地の購入」、「土地の借地」が同じ割合となっている。

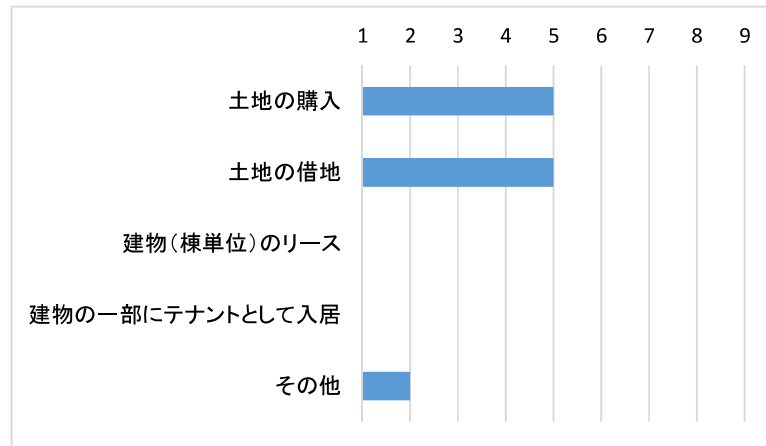


表 8 事業用地等

<主な意見>

- ・（この土地で）マーケットを新しく作り出せるようなアイデアを創造できるか不透明。
- ・ アジア競技大会の選手村施設とのリンクが難しい。（選手村として活用することによる影響が計りづらい）
- ・ 敷地全体を活用し、統一されたコンセプトのもと、開発を行うことが重要。
- ・ 大規模な開発となるが需要に見合うか否か不透明。

（４）“一部の敷地で事業を実施する場合”の事業性の評価および、事業進出の意向

これまでの民間研究会での対話内容を踏まえて、現時点での“一部の敷地で事業を行う場合”の事業性の評価および、事業進出の意向等について回答を得た。（複数選択可）

① 事業性の評価

- ➔ 一部の敷地で事業をする場合のメリットは、「需要に合った開発が可能」が最も多く、次いで「自社だけで事業が可能」、「希望する事業が実施できる」の順となっている。
- ➔ 一部の敷地で事業をする場合のデメリットは、「統一的な土地利用ができない」が最も多く、次いで「大規模な開発ができない」の順となっている。

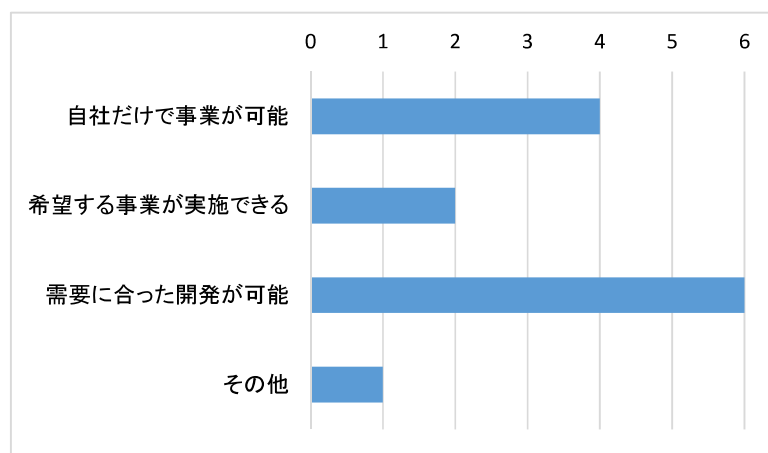


表 9 一部の敷地で事業をする場合のメリット

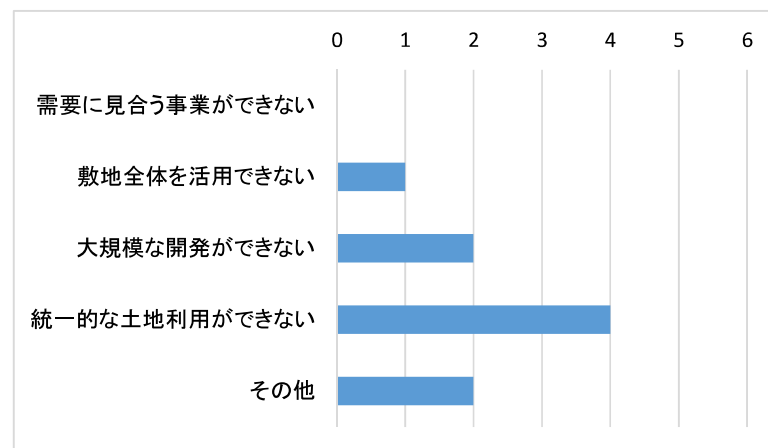


表 10 一部の敷地で事業をする場合のデメリット

② 事業進出の意向

- ➔ 事業進出の意向は、「前向きに検討したい」が最も多く、次いで「どちらともいえない（条件をみて判断したい）」の順となっている。
- ➔ 「積極的に参画したい」は1社であった。

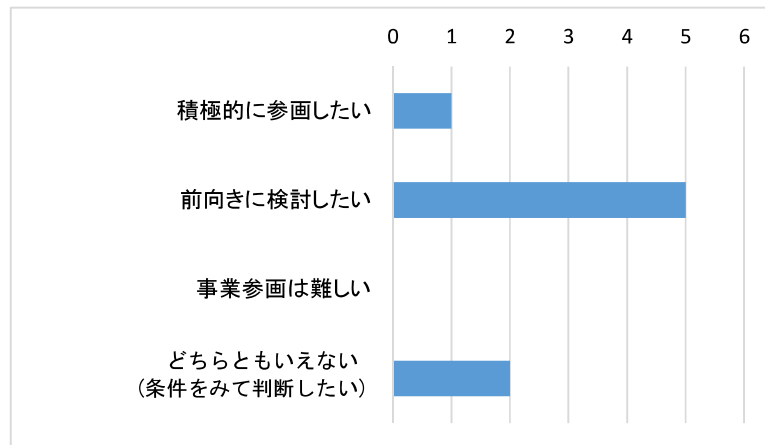


表 11 事業進出の意向

③ 事業主体

- ➔ 事業主体は、「事業共同体」が最も多く、次いで「自社単独」の順となっている。

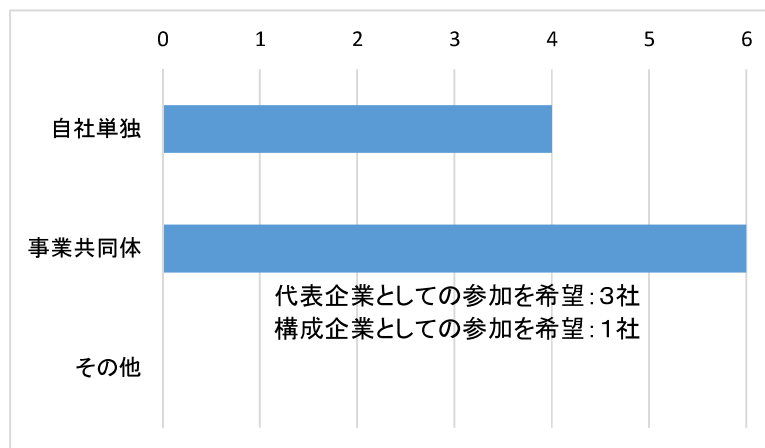


表 12 事業主体

＜主な意見＞	
事業性の評価	・ 統一的な土地利用がなされない懸念が残る、他ゾーンとの繋がりと、連動性については注意が必要である。 ・ 地域のイメージを変えるまでの効果が得られない。 ・ 段階的な開発により、当該地の魅力を高めながら需要を喚起し、その時々ニーズに則した開発計画を検討していくことが可能だが、当該地の将来像が見えにくい。
公募の手法	・ 原則的には大会前後で分けた募集が良い。 ・ 全体計画を立てた上で、すべての土地について大会前に募集を行うことが、当該土地全体整備のコンセプトの一貫性や事業の安定性を生む。 ・ 選手村としての土地利用が2026年ということを踏まえると、ゾーン毎に分けた公募が望ましい。

（５）事業進出を判断する上で重視する項目

事業進出を判断するうえで重視する項目について、具体的な条件・要望、求める理由等を含めた回答を得た。（複数選択可）

① 経済的側面

➔ 経済的側面は、「地代の減免」、「事業支援」が最も多く、次いで「税金の減免」、「補助・助成メニュー」の順となっている。

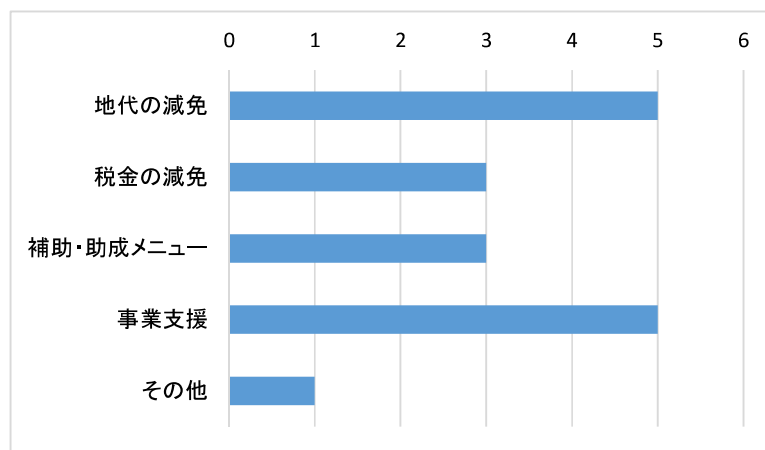


表 13 経済的側面

＜主な意見＞

- ・ 民設アリーナの場合、行政が積極的な姿勢を示すことが出来れば、誘致可能性がある。
- ・ 事業者（テナント、企業等）の誘致の際、事業者の進出に助成制度があれば活用したい。
- ・ 税金の減免などの行政支援は事業進出判断に直接効果がある。
- ・ 土壌汚染対策費用、解体費等を考慮し、事業実施可能な売却金額にしてほしい。

② 規制制側面

➔ 規制制側面は、「その他建設制限」が最も多く、次いで「その他の法令による制限」の順となっている。

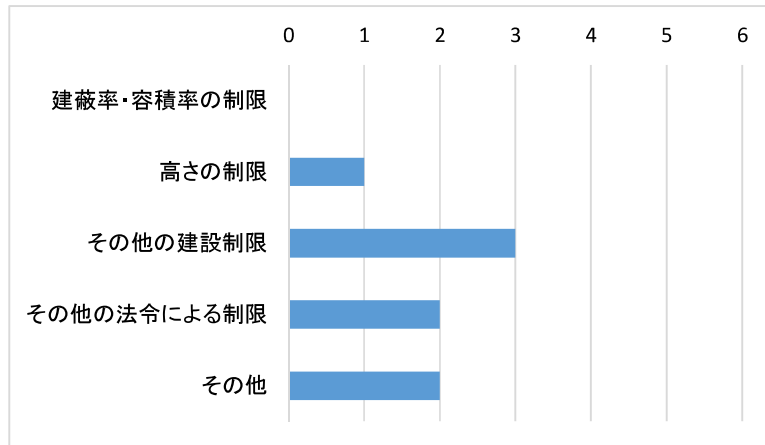


表 14 規制制側面

<主な意見>

- ・ 地区の高さ制限の検討が必要。建蔽率・容積率は十分である。
- ・ 区域全体の一体的、段階的開発を行うための地区計画や緩和措置等が必要。
- ・ 公共施設としての域内道路の整備等が民間の出店意欲の向上に寄与する。
- ・ 建物をつなぐデッキについて、自由度を高めることや公共で整備することで、より一体的なまちづくりが可能となる。
- ・ 住居系の用途地域から工業、商業等の用途地域への変更を希望する。

③ 環境的側面

➔ 環境的側面は、「インフラ整備」が最も多く、次いで「公共施設」の順となっている。

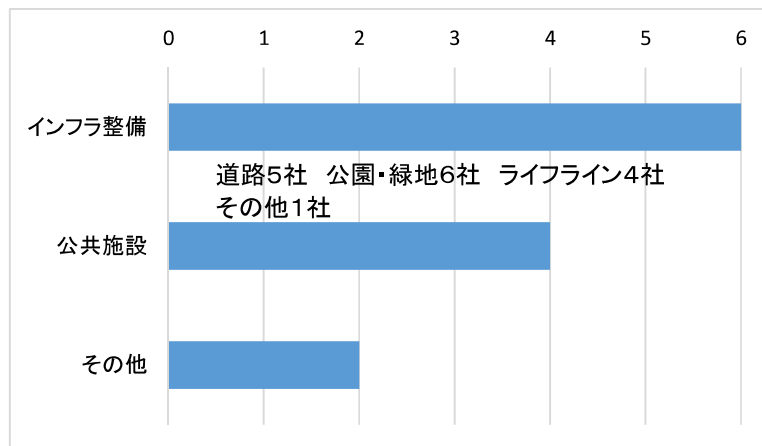


表 15 環境的側面

<主な意見>

- ・ 敷地が広大であるため、道路や公園・緑地などは整備してほしい。特に、場外馬券売場の周囲に道路と緑地を整備して、他施設と分離してほしい。
- ・ 商業機能のみで20ha全体利用は困難であるため、公共施設整備による連携によるポテンシャルアップは必要である。
- ・ 敷地内に公共施設（図書館、子育て支援施設等）を設置してほしい。
- ・ より利便性を高める為、あおなみ線の本数増加等、公共交通機関の拡充が必要。

④ 将来的側面

➔ 将来的側面は、「広域的なまちづくりビジョン」が最も多く、次いで「選手村跡地利用コンセプト」の順となっている。

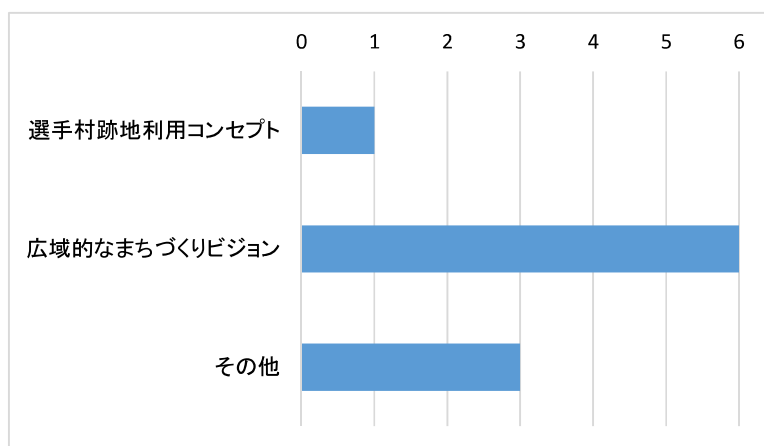


表 16 将来的側面

<主な意見>

- ・ 20ha 超の大規模開発は、将来的なまちづくりの方向性に大きなインパクトを与えることから、広域的なまちづくりビジョンはとても大切である。
- ・ 新しいまちづくり（周辺環境の再整備や特区等）などの実現性のある構想・計画（予定含む）が必要。
- ・ アジア大会の選手村の跡地利用という公共性や本敷地の開発規模は、広域的なまちづくりの中に位置づけられるものとする。
- ・ 名古屋競馬場跡地周辺のまちづくりは周辺地域の立地評価を上げ、商業施設、住宅等の需要向上が望めると考える。