

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】

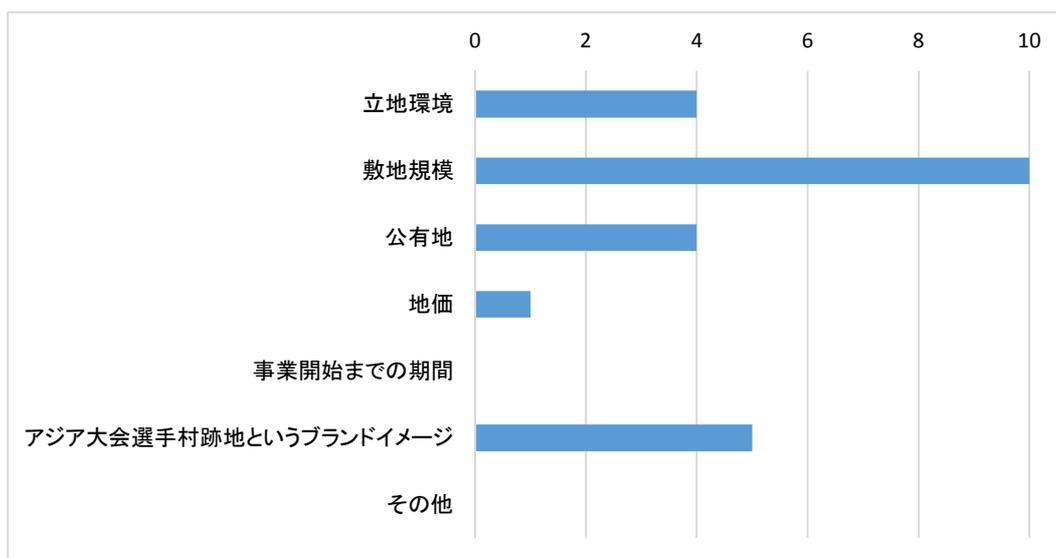


表 1 事業を検討するうえで、名古屋競馬場跡地が優れている要因

<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 20 ha 規模の土地は稀少性が高い。

【劣る点】

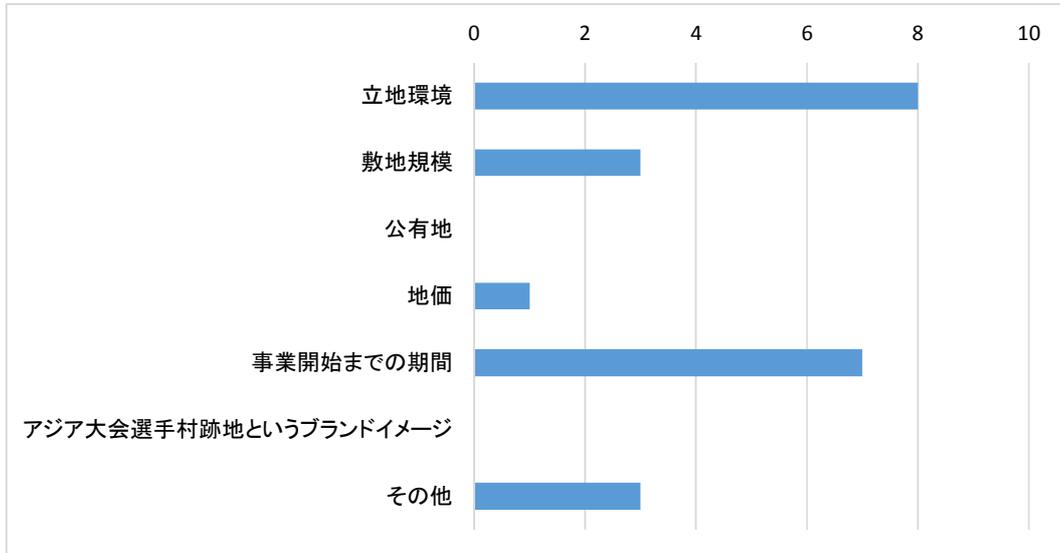


表2 事業を検討するうえで、名古屋競馬場跡地が劣る要因

<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」の合計で見ると、「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。

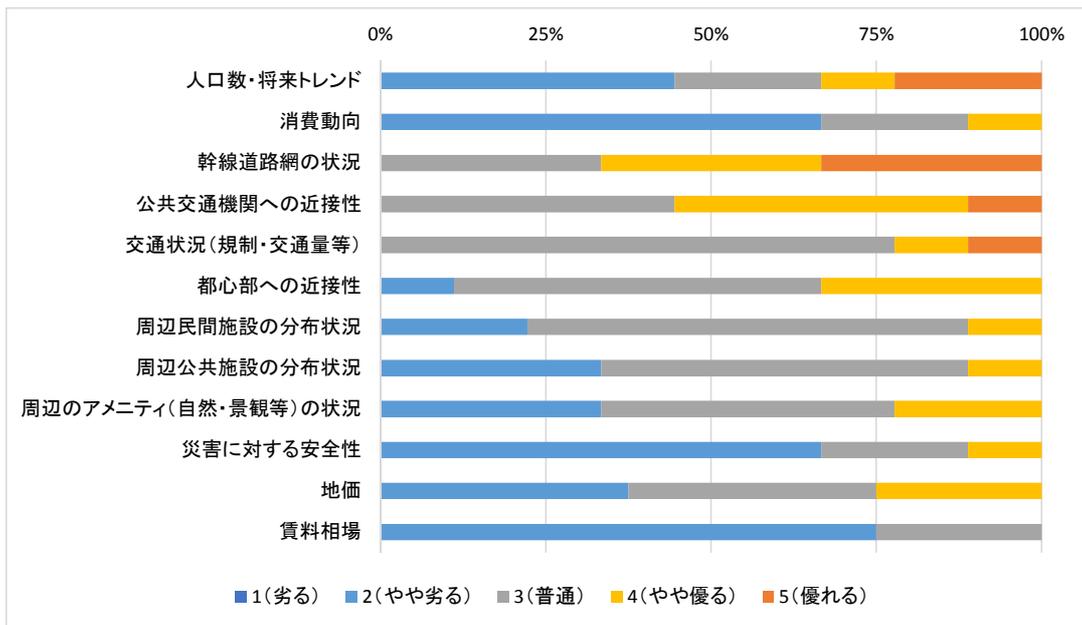


表3 土地のポテンシャルについて

＜主な意見＞	
人口・生活	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

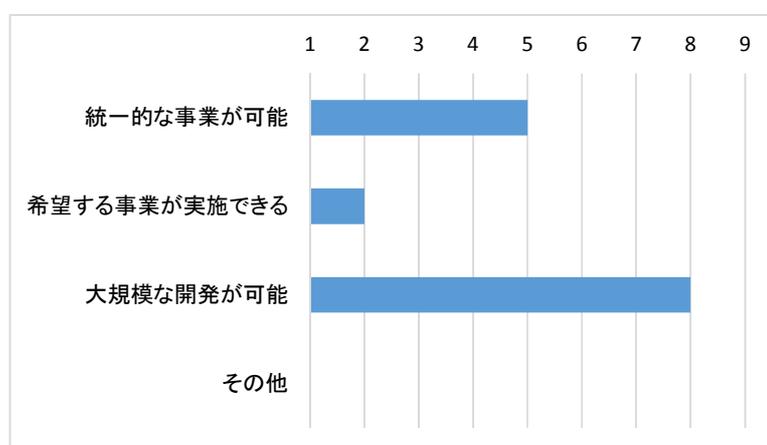


表4 敷地全体で事業を行う場合のメリット

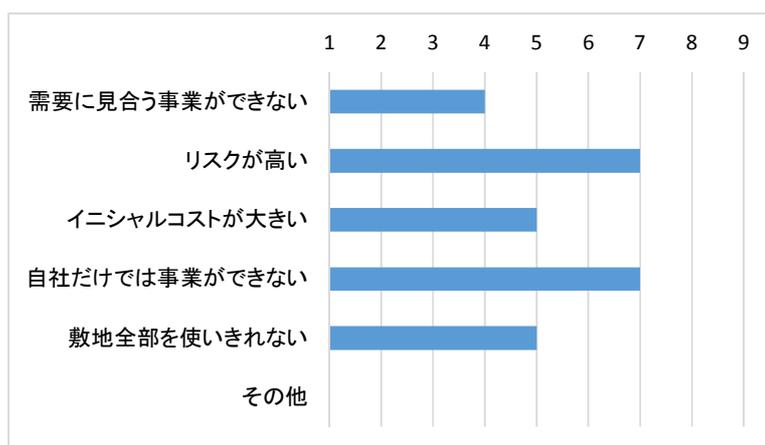


表5 敷地全体で事業を行う場合のデメリット

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。

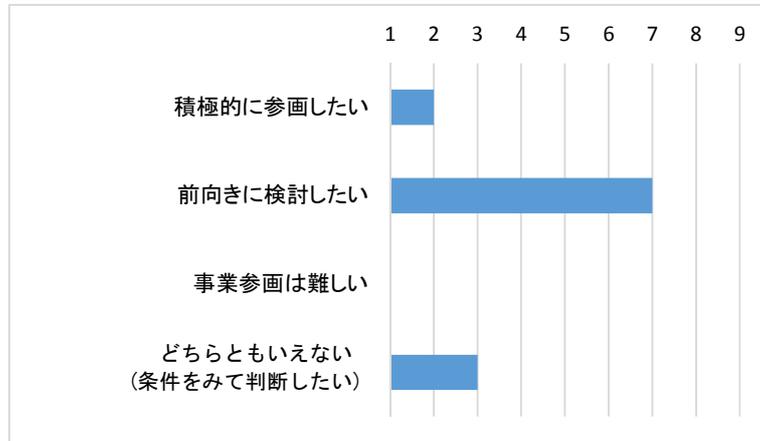


表6 事業進出の意向

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。

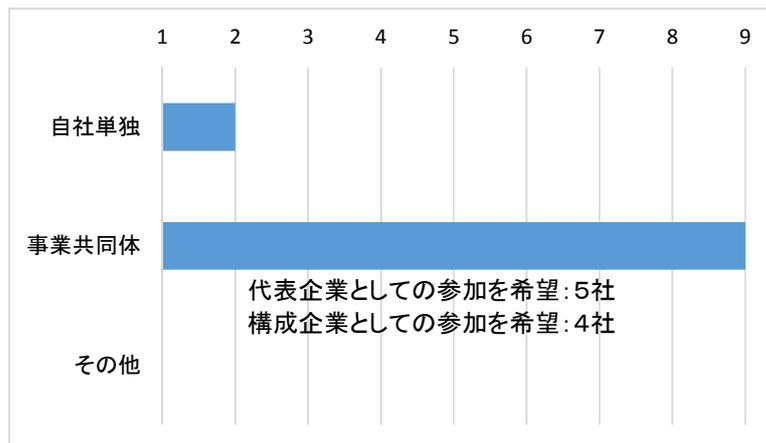


表7 事業主体

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。

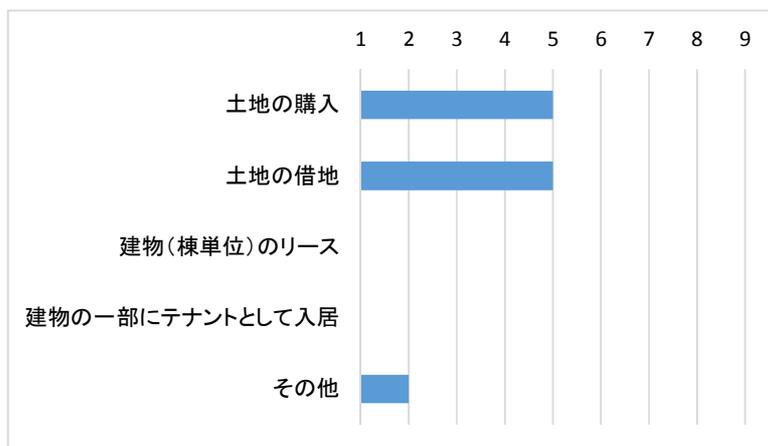


表8 事業用地等

<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。

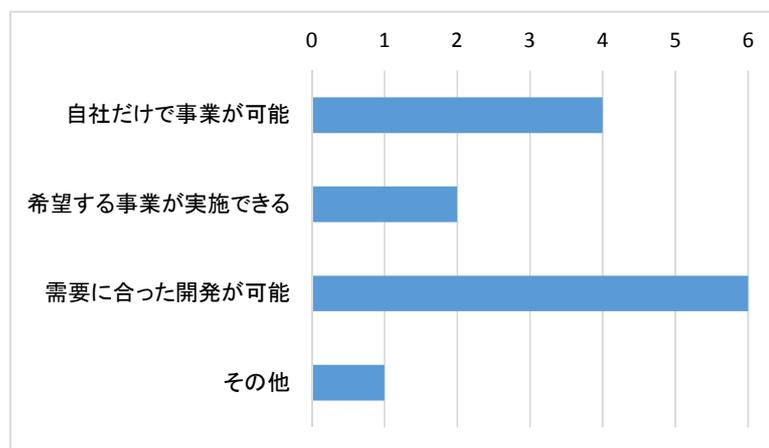


表9 一部の敷地で事業をする場合のメリット

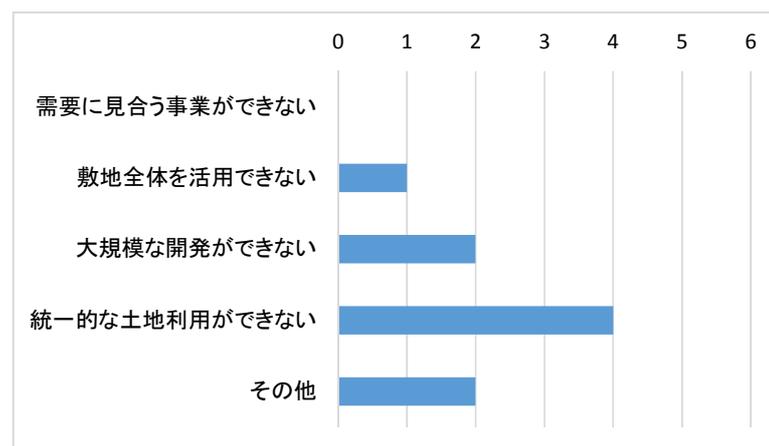


表10 一部の敷地で事業をする場合のデメリット

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。

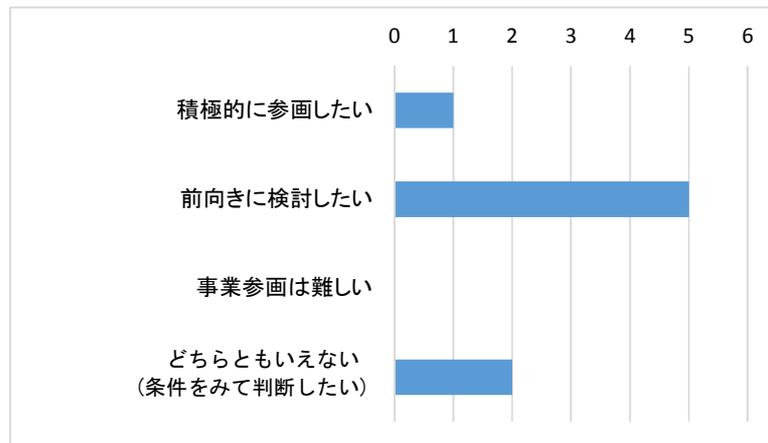


表 11 事業進出の意向

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。

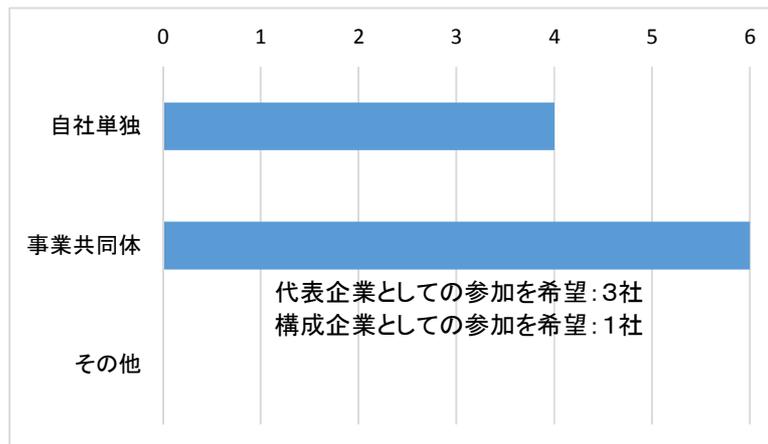


表 12 事業主体

<主な意見>	
事業性の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

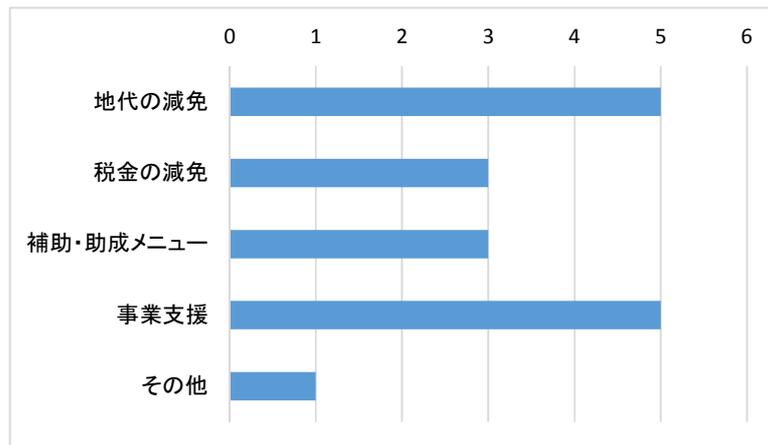


表 13 経済的側面

<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 規制側面

➔ 規制側面は、「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。

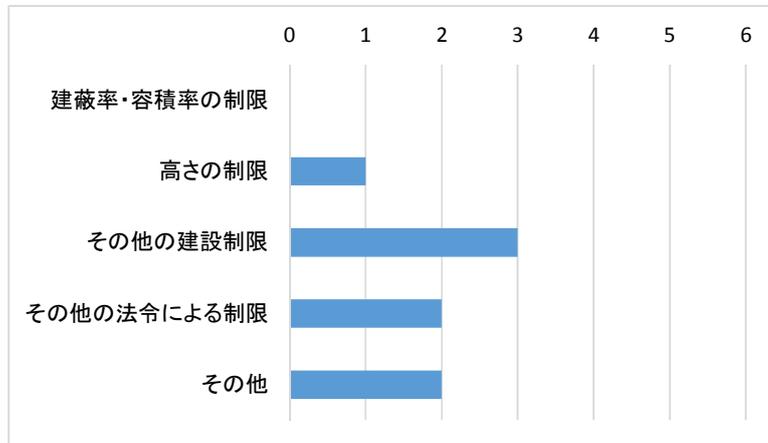


表 14 規制側面

<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。

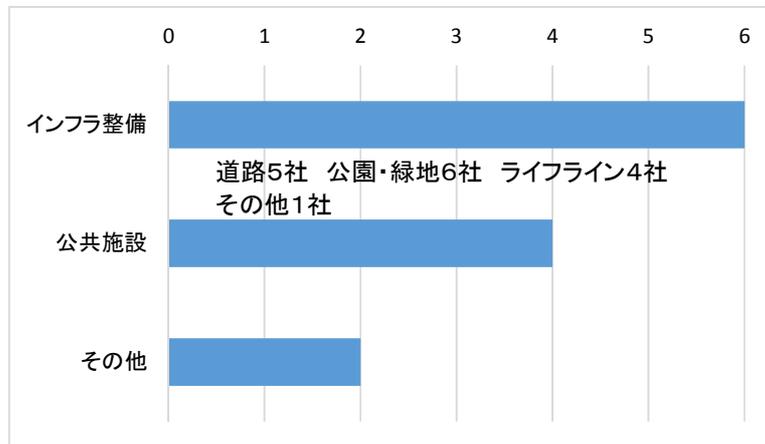


表 15 環境的側面

<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。

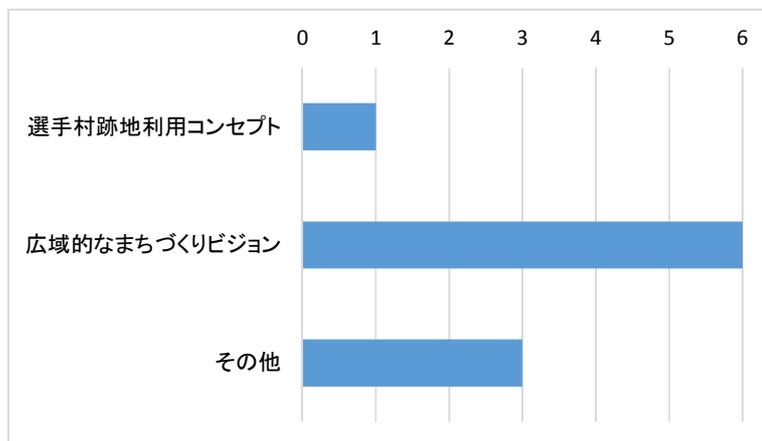


表 16 将来的側面

<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考ええる。
- ・ 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。