

第3回福山市営競馬場跡地利活用検討懇話会次第

日 時：2014年(平成26年)1月16日(木)

19時開会

場 所：市役所本庁舎6階 60会議室

- 1 開 会
- 2 導入機能の絞込みについて
- 3 その他
- 4 閉 会

1 福山市営競馬場跡地利活用に係る基本構成について

○構成案

- 1 はじめに
- 2 福山市及び跡地の概要
 - (1) 跡地の立地特性, 位置づけ
 - (2) 福山市の現状と課題
 - (3) 跡地利活用にに関する市民アンケート調査結果
- 3 土地利用の基本方針
 - (1) コンセプト
 - (2) 土地利用の考え方
- 4 導入機能
 - (1) 導入機能
 - (2) 各ゾーンの導入機能
 - (3) 道路等の整備について
- 5 整備及び管理・運営の考え方
 - (1) 整備手法等について
 - (2) 管理・運営等について
 - (3) スケジュール等について

導入機能		公園・広場・緑地	スポーツ・健康
目的		・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，愛着が持てる場とする。	・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とする。
社会環境 (/5)		3 ・人口減少時代の中，地方都市は，活力ある地域づくりのため，都市としての魅力を高めることが求められている。魅力的な公園や広場，緑地づくりは，そのために創意工夫できることの一つである。 ・公園・広場・緑地には，ライフステージに応じて利活用できる多様な空間やコミュニティ活動の場としての活用など幅広いニーズがある。	3 ・2020年東京オリンピックの開催が決定し，今後，スポーツ振興の高まりが期待される。 ・ライフステージに応じたスポーツ活動の推進。 ・健康・体力づくりへの国民の関心の高まり。(健康寿命の延伸，生活習慣病対策)
現状と課題 (/5)		5 ・大規模な公園の整備水準は中核市平均を大きく下回る。総合公園(0.84㎡/人⇔中核市1.91㎡)運動公園(0.51㎡/人⇔中核市0.92㎡) ・市民が憩い，安らげる芝生のある公園が少ない。 ・今ある公園などの役割を再度見つめ直した上で，それぞれのコンセプトを再構築する必要がある。	3 ・市体育館は築45年が経過し，老朽化が進行している。耐震性や規模等様々な課題を抱え，建替えが必要である。 ・本市の強みの一つである芦田川の広大な自然環境を十分に活用しきれていない。 ・市民が気軽にスポーツや健康づくりを行える場の整備が望まれる。
市民意見	市民アンケート (/10)	5 × 2 =10 ・求める機能 公園・広場・緑地 42.7% (1/17位) (参考) 娯楽・レジャー 35.6% (2/17位)	5 × 2 =10 ・求める機能 スポーツ・健康 32.1% (3/17位)
	懇話会意見	・芦田川の水辺と一体化した憩いの場，魅力的な空間を作る。 ・子育て世代や高齢者に優しい公園，市民が憩える場所が必要である。 ・市民が緊急避難できる総合運動公園などにしてほしい。 ・市内外から多くの人が集え，憩える場所とする。	・スポーツ施設の環境整備，散在する運動施設の集約も考えないといけない。 ・気楽に利用でき，多目的なイベントにも対応できる大型体育館があると良い。(西日本一，国際レベルのものがよい) ・芦田川を活用することも重要である。(サイクリングロード等)
基本方針	求める機能 ・市の発展 ・市民生活の向上 ・行政課題の解決 9つの視点 ・グローバル ・広域性 ・都市ブランド ・地域特性 ・実現性 ・収益性 ・官民連携・協働 ・国県との連携 ・周辺地域への配慮 (/10)	5 × 2 =10 ・市民の環境意識や健康志向が高まっており，多様なニーズに対応できる公園・広場・緑地機能を導入できれば市民生活の向上につながる。 ・市を代表する公園として市民に愛される場となれば，都市ブランドにつながる。 ・芦田川を活かした水・緑豊かな公園整備が可能。 ・財政状況や他の導入機能に応じて，段階的な整備も可能。 ・公園等の整備により，子育て世代などを中心に周辺地域の住環境の評価が高まる。	5 × 2 =10 ・市民が気軽にスポーツや健康づくりを行う拠点として市民生活の向上につながる。 ・喫緊の課題である老朽化した体育館の建て替えに対応することができる。 ・総合体育館が整備されれば，大規模な大会やプロスポーツの開催により広域からの集客が期待できる。 ・全国大会の開催などを通じて，トップアスリートと触れ合える可能性も広がるなど，子どもたちの夢を応援できる。 ・芦田川の環境を活かしたスポーツ振興や健康づくりの提案が可能となる。 ・気軽にスポーツを楽しめるプログラムの提供も含め，地域住民の憩いの場となる。
一次評価(/30)		28	26
総合評価 (市の考え方)		◎ ・現在，市を代表する市民の憩いの場が少ないため，市民が一日ゆったりと過ごすことのできる公園・広場等の整備が必要である。(既存の公園との役割分担が必要) ・市民ニーズが高く，大規模な公園が少ないといった行政課題の解決にもつながるものである。 ・ハードやソフトに工夫を凝らすことにより，本市のシンボルとなり得る。市外からも集客が期待できる。(近隣の公園とは違う魅力の創出が必要) ・広大な跡地の段階的な整備にも柔軟に対応できる。	◎ ・老朽化している体育館への対応は，防災の面からも喫緊の課題である。 ・市民ニーズが高く，行政課題の解決にもつながるものであり，幅広い世代がその機能を享受できる。 ・スポーツ・健康づくりの拠点として公園・広場等との連携が図りやすく，工夫次第で相乗効果が高まり，多くの集客が期待できる。
時間軸の評価		短期(3～5年)	短期(3～5年)
具体的な施設例		公園・多目的広場	総合体育館(大規模な大会等の開催が可能な規模・機能を有するもの)，ウォーキング・ジョギングコース，芦田川との一体的な活用ができるスポーツ機能

導入機能の絞込みの検討 (2/5)

5 : 必要度 大, 3 : 必要度 中, 1 : 必要度 小

導入機能		賑わい・集客		創造・交流	
目的		・市内外から多様な人々が集い、賑わい・集客の核となる場とする。		・福山ブランドの創造・発信, 国内外からの交流人口の増大をめざす場とする。 ・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, 国際的な会議・各種学会の開催が可能な施設の整備を行う。	
社会環境 (/5)		3	・観光ニーズの多様化 (物見遊山・金銭消費型観光から体験型・時間消費型観光へ)。 ・外国人観光客の増加と観光立国の推進。 ・消費者のニーズ, 価値感, ライフスタイルの多様化など, 商業・サービス業を取り巻く環境は大きく変化している。 ・人口減少等による国内マーケット縮小への対応策が必要となっている。	5	・観光庁による MICE (企業等の会議(Meeting), 報酬・研修旅行(Incentive Travel), 展示会・見本市(Convention), 文化的催しなどイベント(Event)) の推進。 ・コンベンション誘致は多岐にわたる経済効果や地域活性化が期待されるため, 全国の自治体が積極的に取り組んでいる。 ・グローバル化の進展により, 外国人との交流機会が増加している。
現状と課題 (行政課題) (/5)		3	・鞆の浦, 福山城など豊富な地域資源を有効に活用し, 交流人口の増加を図る必要がある。 ・観光などで福山を訪れた人の滞在時間を延長させる受け皿の整備 (特色のある商業機能の強化や観光情報発信の充実など) が求められている。	3	・今年度から, コンベンション誘致の取組を強化している。 ・ビッグローズは, 経済活動の低迷や立地の影響等により, 稼働率が 3~4 割程度と低利用で推移しており, 有効活用が求められる。 ・使い勝手の良い会議スペースが不足している。 ・アジア各国からの研修生等が増加しており, 多文化共生の社会の推進が求められている。
市民意見	市民アンケート (/10)	3 × 2 =6	・求める機能 観光 14.8% (7/17 位) 商業 29.9% (4/17 位) (参考) 娯楽・レジャー 35.6% (2/17 位)	3 × 2 =6	・求める機能 コンベンション 21.6% (5/17 位) 市民交流 11.6% (8/17 位) 国際交流 2.1% (16/17 位)
	懇話会意見		・鞆の浦と連携できるような工夫が必要である。 ・福山のイメージを高め, 世界に発信できるシンボリックなもの。 ・市民がいつも行きたくなる場所, 魅力ある商業施設を検討する余地もある。 ・大型の商業施設は持ってくるべきでない。(中心市街地の課題)		・大規模な会議を開催できる施設がない。 ・人が集い, 会議ができるような施設。 ・流通センターやコンベンションセンター。 ・ビッグローズはあるが, 地方都市では, 年間を通じての稼働は厳しい。
基本方針	求める機能 ・市の発展 ・市民生活の向上 ・行政課題の解決 9つの視点 ・グローバル ・広域性 ・都市ブランド ・地域特性 ・実現性 ・収益性 ・官民連携・協働 ・国県との連携 ・周辺地域への配慮 (/10)	5 × 2 =10	・他の機能と相乗効果を図ることにより, 交流人口の増加が期待できる。 ・滞在型・時間消費型観光需要を取り込むため, 鞆の浦への中継地としての立地を生かした活用を検討する。 ・既存の観光資源を活用し光を当てることで, 都市ブランド構築にも寄与できる。 ・広域からの利用による経済効果や, 民間施設の場合は借地料収入等が見込まれるが, 福山の独自性を出さないと, 広域からの集客は期待できない。	1 × 2 =2	・拠点的な交流施設を整備することで, 広域からの利用・集客が見込まれるとともに, 飲食・物販・宿泊等の経済効果を期待できる。 ・国際会議等の誘致のためには, プロモーション等総合的な取組が重要となる。 ・コンベンション等で稼働率を高めるためには, 誘致ターゲットの見極めが必要である。 ・福山港や中国・四国地方の交通の結節点である立地特性を活かせる。
	一次評価(/30)		22		16
総合評価 (市の考え方)		○	・交流人口を増やすため, 市内外から多様な人々が集い, 賑わい・集客の核となる場は必要である。 ・単独の施設の整備でなく, 他の機能との相乗効果を図ることにより, 観光客や来街者, 市民など幅広い対応が可能となる。	○	・コンベンション機能が強化されれば, 交流人口の増加や経済効果が期待できる。 ・国において, 既に 7 都市を MICE 誘致の重点都市として選定していること, 既存のコンベンション施設の稼働率や市内の宿泊機能を考慮すると慎重に検討する必要がある。 ・不足しているコンベンション機能については, 導入可能性の調査を行う必要がある。
時間軸の評価		短・中期 (3~10年)		短・中期 (3~10年)	
具体的な施設例		他の機能を補完する商業施設		コンベンション機能のある施設, 交流施設	

◎ : 導入 ○, △ : 導入に向け調査・検討 — : 導入しない

導入機能		産業支援		教育	
目的		・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・発展させる場とする。		・次代を担う子どもを育成するとともに、日本一子育てしやすいまちのモデルとして、先進的な教育環境を整備する。	
社会環境 (/5)		5	<ul style="list-style-type: none"> ・経済のグローバル化による、産業空洞化や中小企業への影響が懸念される。 ・国際競争力を持った産業の育成、国際感覚豊かな人材育成が急務となっている。 ・国は成長戦略（日本再興戦略）の中で、産業支援策に積極的に取り組んでいる。 	5	<ul style="list-style-type: none"> ・少子化や人口減が進む将来に向けて、優秀な人材を確保するための環境整備が必要である。 ・グローバル化が進む中、国際的に活躍できる人材の育成が必要である。 ・義務教育9年間を一体的に捉えた小中一貫校の設置が全国で進む。
現状と課題 (行政課題) (/5)		5	<ul style="list-style-type: none"> ・福山商工会議所等において、中小企業を対象とした産業支援を実施している。 ・「福山市産学官連携推進懇話会」を設置し、情報共有・意見交換を行う中で、効果的な産学官連携の仕組みづくりに取り組んでいる。 ・助成事業により、企業と大学等との研究開発を支援しているが、産業競争力の強化に結びつく支援を充実させる必要がある。 	3	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校・中学校・高等学校の人口当たりの学校数が多い。 ・中・高一貫教育の推進。 ・2015年度からは小中一貫教育を本格実施する予定である。 ・大学の数は中核市平均と比べて少ない。（高等教育機能の強化が必要）
市民意見	市民アンケート (/10)	1×2 =2	<ul style="list-style-type: none"> ・求める機能 産業支援 6.6% (12/17位) 	1×2 =2	<ul style="list-style-type: none"> ・求める機能 教育機関 6.0% (13/17位)
	懇話会意見	<ul style="list-style-type: none"> ・オンリーワン企業が多い一方で、十分に力を発揮できていない。 ・ものづくりに役立つ研究施設や試験場。 ・ものづくりや新しい産業創出の拠点。 	—		
基本方針	求める機能 ・市の発展 ・市民生活の向上 ・行政課題の解決 9つの視点 ・グローバル ・広域性 ・都市ブランド ・地域特性 ・実現性 ・収益性 ・官民連携・協働 ・国県との連携 ・周辺地域への配慮 (/10)	3×2 =6	<ul style="list-style-type: none"> ・ものづくり都市として人材育成や産業基盤の充実が図れ、地域経済の活性化が期待される。 ・軌道に乗るまでは市主導による長期的な取組、財政・人材の投入が必要となる。 ・新事業の創出などに成功すれば税収増や人口増が期待できる。 ・大学や研究施設を併設する場合は、県や大学との更なる連携強化が必要となるとともに、企業ニーズへの対応や財政面など様々な困難が想定される。 	3×2 =6	<ul style="list-style-type: none"> ・国際的に活躍する人材の育成が期待される。 ・魅力的な教育環境を求めた転入や、広域からの学生の入学・交流が期待される。 ・ものづくりのまちとしてのポテンシャルの活用（研究施設の誘致等）の可能性はある。 ・中高一貫教育と大学との連携を深めることができれば、本市の高等教育レベルの更なる向上が期待でき、市の発展に大きく寄与する。 ・大学誘致は、タイミングや優遇措置等の誘致側の熱意によるところも大きい。
	一次評価 (/30)	18		16	
総合評価 (市の考え方)		○	<ul style="list-style-type: none"> ・経済のグローバル化が進む成熟社会の中、地方都市が活力を維持するための有効な手法の一つに産学官連携がある。特に、ものづくりのまちである本市の特性を十分に生かすには、産業支援機能の充実が必要である。 ・本市の発展のためには、欠かせないものと考え、市内の他の産学官連携機能などを踏まえる中で、大学の研究機能を併設するか否かなど、どのような機能を位置付けるか、十分な検討が必要である。 	△	<ul style="list-style-type: none"> ・小中一貫教育の推進や中・高・大学との連携を強化した高等教育機能の充実などを図ることは、市の発展のために有効である。 ・大学誘致は大学側のタイミング等によるため、困難が想定される。
時間軸の評価		中・長期（10年以上）		中・長期（10年以上）	
具体的な施設例		産学官連携施設、インキュベーション施設、大学の研究施設		高等教育機関	

導入機能の絞込みの検討 (4/5)

5 : 必要度 大, 3 : 必要度 中, 1 : 必要度 小

導入機能		医療・福祉		その他（芸術・文化）	
目的		・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医療・福祉機能を備えたまちとする。		・特色のある芸術・文化施設の整備・運営により、広域からの集客の核の一つとする。	
社会環境 (/5)		5	・超高齢社会の中、より高度で多様な医療・福祉機能の必要性が高まっている。 ・疾病の治療から、予防・リハビリテーション・介護を一貫して行う包括ケアシステムの構築が求められている。 ・超高齢者社会に対応した介護予防・地域福祉の推進が求められる	3	・余暇の過ごし方が多様化し、質の高い芸術・文化に接する機会が増加。 ・金沢 21 世紀美術館など施設や運営面で特徴のある施設は高集客・高稼働。 ・指定管理者制度や PFI 等により、ホールや美術館で民営を含め運営組織が多様化。
現状と課題 (行政課題) (/5)		3	・現在の人口は約 47 万人、うち高齢者（65 歳以上）は約 11 万人（24.3%）だが、2040 年には人口が約 39 万人（減少率 16%）、高齢者が約 14 万人（割合 36.3%）（増加率 30%）となると推計されている。 ・人口当たりの病床数、医師数とも中核市平均を下回る（1,238 床/10 万人（中核市平均 1,780 床/10 万人）、202 人/10 万人（同 277 人/10 万人））。 ・介護福祉施設については、地域密着型サービスの介護事業所等が充実している。	1	・ホール施設の人口当たりの収容定員、文化施設数は中核市平均より多い。 ・相応の負担を伴いながら高集客・高稼働につなげている施設にみられるような特徴は足りない。
市民意見	市民アンケート (/10)	3 × 2 =6	・求める機能 医療機関 10.9%（9/17 位） 介護福祉 10.5%（10/17 位）	3 × 2 =6	・求める機能 芸術・文化 19.1%（6/17 位）
	懇話会意見		・がん治療など先端医療施設ができればよい。 ・西日本のセンター的なりハビリセンターができれば、若い人材を集められ、ものづくりにもつながる。		・賑わいを生むためには、文化的な施設も魅力ある商業施設も必要。 ・体育館、文化会館など多くあるが、利用勝手が良いよう集約する政策判断が必要。
基本方針	求める機能 ・市の発展 ・市民生活の向上 ・行政課題の解決 9つの視点 ・グローバル ・広域性 ・都市ブランド ・地域特性 ・実現性 ・収益性 ・官民連携・協働 ・国県との連携 ・周辺地域への配慮 (/10)	3 × 2 6	・高度かつ専門的な医療施設やリハビリ施設は、この地域のみならず、広域的なニーズはあると考えられる。 ・子どもから高齢者、障がいのある人が互いにふれあえ、生き生きと過ごせる福祉機能を導入するなど、医療・福祉機能が充実できれば、安心して心豊かに暮らせるまちとして市民生活の向上につながる。 ・計画地周辺には医療センターなど医療施設の集積があり、新たに高度かつ専門的な医療を整備することで拠点性を高めることができる。 ・医療施設の誘致は建替のタイミングや、人材確保が鍵となる。県との連携も重要である。	1 × 2 =2	・人気の高いポップカルチャー（漫画、アニメ等）に関連付ければ、グローバルな効果も期待できる。 ・特色のある施設整備や運営上の工夫により広域的な集客が期待される。 ・都市ブランドとするには、特色のある芸術文化都市としての全市的、継続的な取り組みが必要となる。 ・芦田川や軈の浦等の自然環境に溶け込んだ芸術・文化的な空間整備が可能。 ・既に施設は充足しているため、特色のある施設整備が必要となる。 ・広域集客による経済効果は期待できるが、多額の投資が必要となる。
一次評価 (/ 30)		20		12	
総合評価 (市の考え方)		○	・子どもや高齢者、障がいのある人が、触れ合え、生きがいを感じられる福祉機能（子育て支援機能を含む。）の導入については、検討する必要がある。 ・高度なりハビリ施設やがん治療など先進医療施設を誘致するのは有効と考えるが、人材確保の面、財政的な面などから困難である。	—	・既に施設は充足している。 ・既存施設を有効活用した集客のための運営等の検討が必要となる。
時間軸の評価		中・長期（10年以上）		中・長期（10年以上）	
具体的な施設例		総合的な福祉施設（子ども・高齢者・障がいのある人、それぞれを対象としたもの）		文化施設	

◎ : 導入 ○, △ : 導入に向け調査・検討 — : 導入しない

導入機能		その他（商業）		その他（居住・宿泊）		その他（子育て支援）	
目的		・周辺都市を凌駕する福山の新たな商業核を形成し、賑わい・集客の拠点とする。（大型商業施設を想定）		・環境配慮型住宅など付加価値の高い先進的な住環境を整備し、定住ニーズの受け皿とする。		・日本一子育てしやすいまちとして特色のある施設を整備し、広域からの集客の核の一つとする。	
社会環境 (/5)		3 ・自動車社会の進展によって、暮らしの場の中心は、地域に根ざした商店街から郊外の大規模集客施設等に移行している。 ・まちの暮らしやすさの向上や中心市街地の活性化等を目的にコンパクトシティの形成が進められている。	3 ・都市生活者のライフスタイルは「環境」「安心・安全」「健康」を重視したものに变化している。 ・ホテル市場は、国内や海外からの観光客の増加等の影響により徐々に回復基調にある。	3 ・少子化の進行、女性の職場進出が進んでいる。 ・核家族化や地域のつながりの希薄化などに伴う、子育ての負担感（不安、孤立感）が懸念される。			
現状と課題 (行政課題) (/5)		1 ・駅前商業施設は相次ぐ閉店など、苦戦が目立つ一方、郊外は新規開業等で賑わいをみせている。 ・大規模小売店舗の立地数は中核市平均を上回る。 ・ポートプラザ、ゆめタウン、フジグランなど各地域に大型ショッピングセンターが立地している。	3 ・住宅市場は堅調に推移している。 ・現状では、スマートタウンの整備は少ない。 ・市内の宿泊機能（34施設、4,055人）	5 ・保育所数が多く、待機児童ゼロを継続している。 ・エフピコ RiM のテナントとして子育て関連施設が集積しつつある。 ・保育所制度は充実しているが、子どもを連れて遊びに行く場がない。			
市民意見	市民アンケート (/10)	5 × 2 =10 ・求める機能 商業 29.9% (4/17位)	1 × 2 =2 ・求める機能 マンション・住宅 2.7% (15/17位) (参考) コンベンション 21.6% (5/17位)	1 × 2 =2 ・求める機能 子育て支援 8.6% (11/17位)			
	懇話会意見	・魅力ある商業施設も必要。 ・駅前の空洞化を避けつつ、うまく補完・発展し合える視点が必要。 ・商業施設は持ってくるべきでない。	・少子高齢化時代のモデルとなるまち。 ・これから福山を背負っていく若いファミリー層や中高生のためのまちづくり。 ・大規模な会議の場合、宿泊施設が不足。	・子どもたちが将来大人になり家庭を持った時に住み続けようと思えるまち。 ・若者が帰ってくるまちづくり。 ・子どもの科学的な学習の場。			
基本方針	求める機能 ・市の発展 ・市民生活の向上 ・行政課題の解決 9つの視点 ・グローバル ・広域性 ・都市ブランド ・地域特性 ・実現性 ・収益性 ・官民連携・協働 ・国県との連携 ・周辺地域への配慮 (/10)	1 × 2 =2 ・柄の浦観光との相乗効果が期待される時間消費型の施設整備の可能性がある。 ・倉敷等の既存店と競合するが、市内外の購買需要を取り込むことが可能。 ・敷地規模は大型商業施設の立地に適する。 ・中心市街地の賑わいや、近隣の同種施設との棲分けが必要となる。 ・借地料収入や税収増加、雇用効果が見込まれる。 ・大量の自動車交通が発生するため、十分な渋滞対策が不可欠となる。	3 × 2 =6 ・コンベンションとシティホテルの一体整備により、国際会議等の誘致の可能性が広がる。 ・特徴のある住環境整備による市外からの転入が期待される。 ・コンベンションによる広域からの集客が期待される。 ・スマートタウンは、大規模に整備を行えば、環境都市としてのポテンシャルが向上する。 ・芦田川に面した立地を活かし、水と緑豊かな環境整備が可能。 ・住宅市場は堅調で実現性が高い。 ・ホテルは宿泊による経済波及効果が期待できるが、駅前立地でないため、実現性が低い。	3 × 2 =6 ・エデュテイメント施設、一日遊べる公園等は、子育て世帯等の広域からの集客が期待される。 ・特色ある施設整備により、日本一子育てしやすいまちとしての都市ブランド力が一層高まる。 ・芦田川的環境等、屋外空間と一体となった展開が可能。 ・民間施設はまとまった集客が見込めることが前提となる。			
	一次評価 (/30)	16	14	16			
総合評価 (市の考え方)		— ・大型商業施設は、賑わいを創出する起爆剤となり、借地料収入や雇用効果も期待できるが、中心市街地や周辺の商業施設への影響が考えられる。 ・大型商業施設は短期的には成功している事例が見受けられるが、長期的には不透明な要素がある。 ・公共的な土地利用を基本としているため、全てを大型商業施設で活用することは考えられない。	△ ・区画を整理するため、一部を宅地として売却し、財源として確保することも考えられる。 ・都市型ホテルは、立地条件からも実現性が低い。 ・環境分野は、今後の成長分野であり、市でも力を入れている。スマートタウン構想は参加企業があれば、研究していくことも考えられる。	— ⇒医療・福祉機能の中で検討する。			
時間軸の評価		—	中・長期（10年以上）	中・長期（10年以上）			
具体的な施設例		大型商業施設（アウトレットモールなど）	スマートタウン、シティホテル	エデュテイメント施設（体験型学習施設）			