

4. 導入機能・手法の整理

今までの検討結果を踏まえて、今後の駅東口周辺地区（南小跡地）において導入すべき機能やその手法について整理する。

なお、導入機能としては単独に限定せず、複数の機能を組み合わせて導入することを想定する。

①導入検討機能

機能	評価
住宅	◎ <ul style="list-style-type: none">・ 駅前広場隣接の集合住宅（マンション）としての需要あり・ 戸建住宅については、駅前の土地の有効活用の観点から好ましくない
商業施設	◎ <ul style="list-style-type: none">・ 駅周辺の商圈を背景とした、スーパーの需要あり・ ドラッグストアや雑貨店等の物販店舗や飲食店舗を付加・ コンビニの立地についても可能性あり
子育て支援機能	△ <ul style="list-style-type: none">・ 地域ニーズについては需要調査が必要・ 市の政策的な観点からの検証が必要
高齢者福祉機能	△ <ul style="list-style-type: none">・ 地域ニーズについては需要調査が必要・ 市の政策的な観点からの検証が必要
多目的ホール・コミュニティセンター	○ <ul style="list-style-type: none">・ 子育て世代やマンション住民からのニーズあり・ マンションと多目的ホール等の管理を一体化する可能性もあり
医療施設 （クリニック・歯医者）	○ <ul style="list-style-type: none">・ 診療所程度の施設としてのニーズあり
公園	◎ <ul style="list-style-type: none">・ 市民アンケートにおいて最もニーズが高い・ 防災機能を付加する可能性もあり
フィットネスクラブ	△ <ul style="list-style-type: none">・ 若い世代に対しては魅力的ではあるが、地域ニーズについては需要調査が必要
インキュベーション施設	△ <ul style="list-style-type: none">・ 起業や創業をするための活動を支援する施設であるが、ネット環境等を整えることが必要
図書館	△ <ul style="list-style-type: none">・ 集客力のある公共施設であるが、既存施設との役割分担を明確にすることが必要
行政窓口	△ <ul style="list-style-type: none">・ 駅西口のメイン内の既存施設との役割分担を明確にすることが必要

②想定される手法等

■ 商業と住宅は、分棟式が望ましい

- ・ 一般的に住宅建築の構造上、柱のスパン割り（間隔）が制約されるため、商業建築において住宅との合築の場合は、内部利用計画に支障をきたす恐れがある。
- ・ マンション建築は商業建築に比べて建築費が高くなる傾向があり、合築した場合は商業施設に対する負担が増大する恐れがある。

■ 商業施設については、事業用借地・定期借地が望ましい

- ・ 商業施設の導入については、効率的な運営経費という観点から定期借地等による実現性が高い。
- ・ 定期借地等として、さらに事業コンペを実施することにより、市としても一定程度の収益性を確保することが可能である。
- ・ 事業コンペの中で、保育園等の生活サービス機能等の導入を条件として付加することも可能である。

■ 住宅については、売却が望ましい

- ・ 分譲マンションで定期借地権付きのマンションは、都心でないと成立しない。
- ・ 市が土地を所有して定期借地権等を設定するのであれば、公的所有の安心感から住宅でも定期借地権付き分譲マンションの立地の可能性もある。

5. 南小跡地の利活用の方向性

導入検討機能として評価が高かった機能の導入を前提として、南小跡地において想定しうる利活用の方向性を整理する。

利活用の方向性	
商業	<ul style="list-style-type: none">○商業施設の規模として、営業面積 2,000 m²~3,000 m²程度を確保○商業施設としては生鮮三品を中心としたスーパーが基本、それに付随してドラッグストア等の物販店舗や飲食店舗を導入○商業施設の規模に応じた付帯施設として、利用客用の駐輪場・駐車場を確保
住宅	<ul style="list-style-type: none">○集合住宅として 100~200 戸程度を確保○マンションの階数としては、11 階~15 階程度を想定（日影規制に対して注意が必要）
その他	<ul style="list-style-type: none">○商業施設と一体の施設（2~3 層）として、その上層階に医療施設等を導入○マンション住民も気軽に利用できるような、多目的ホール・コミュニティセンターも導入○オープンスペースとして、防災機能を付加した公園を導入

また、これまでの検討結果を踏まえて、南小跡地の利活用に関する課題について、以下のとおり整理する。

■ 地区内道路基盤等の整備

<道路基盤>

将来的には商業施設等、南小跡地の利活用に伴う搬入出車両の発生が見込まれることから、現状の地区内の道路基盤では脆弱である。

懇話会での意見交換や市民アンケートでも指摘されており、整備を推進している駅前広場及び駅東口通り線以外においても、地区内の回遊性が確保できる道路基盤の整備が求められる。

<駐輪場・駐車場>

将来的には、駅利用者や商業施設等の利用者双方のための駐輪場や駐車場についても整備・確保する必要がある。そのため、当該地区に点在する駐輪場や駐車場の集約・再配置の必要性を踏まえて、今後、駐輪場や駐車場として必要な規模や位置、適切な管理・運営手法について、検討が求められる。

■ 沿線等における効果的な土地利用の促進

南小跡地の利活用についても複合的な土地利用が求められているが、駅東口通り線沿線の土地利用も合わせて効果的に促進し、相乗効果を図っていく必要がある。

懇話会においても駅通りと南小跡地の関係性を課題とする意見もあり、街路整備事業に伴う移転だけでなく、沿線の建物の共同化やテナント誘致など、地区のまちづくりを見据えた副次的な活動についても、今後、検討が求められる。

■ 事業コンペの実施等による効率的な機能立地・運営

南小跡地は当該地区の貴重な資源であるため、南小跡地の利活用については、地区のまちづくりに資するような提案を広く求めることが望ましい。

また、市の財政負担を軽減するとともに、生活サービス機能等の充実に向けて、民間が設置・運営する保育所の導入等を条件とした事業コンペやプロポーザルの実施等が効率的である。