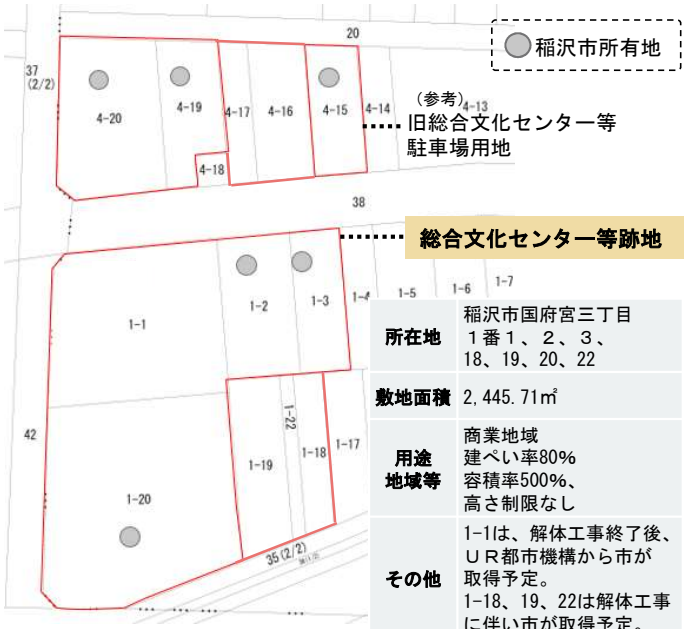
総合文化センター等跡地活用　基本構想（概要版）

令和7年2月　稲沢市

1　はじめに

総合文化センターは、建設後50年近くが経過し老朽化や耐震性への課題があったことから、ＵＲ都市機構所有の国府宮市街地住宅部分と併せて、建物を解体することとなりました。跡地は、尾張大國霊神社（国府宮）の参道に面し、名鉄国府宮駅にも近く、過去には稲沢町役場や市役所が位置するなど、市民の皆様にも馴染みの深いエリアです。
跡地を活用する際には、官民連携手法による施設整備も有力な選択肢であるため、民間活力導入可能性基礎調査を実施し、民間事業者参入の可能性を調査しました。この基礎調査や、跡地活用に関するアンケート調査の結果を踏まえ、このたび跡地活用に関する基本的な考え方を示す「総合文化センター等跡地活用基本構想」を策定しました。

2　総合文化センター等跡地の概要



所在地	稲沢市国府宮三丁目 １番１、２、３、 18、19、20、22
敷地面積	2,445.71㎡
用途地域等	商業地域 建ぺい率80% 容積率500%、 高さ制限なし
その他	1-1は、解体工事終了後、ＵＲ都市機構から市が取得予定。 1-18、19、22は解体工事に伴い市が取得予定。

3　関連する市の計画

- 稲沢市ステージアッププラン『第６次稲沢市総合計画』
- 第２期稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略
- 稲沢市公共施設等総合管理計画
  - ＵＲ都市機構所有の住宅部分と併せ、建物を解体し、ＵＲ都市機構所有の土地を購入。跡地利用は、官民連携手法による整備を前提に検討。
- 稲沢市都市計画マスタープラン（第３次）

4　跡地活用の基本的な考え方

（1）官民連携を前提とした事業手法

- 跡地に、官民連携手法により公共施設を整備した場合の本市の財政負担額に関する簡易な検討を行いました。従来型の手法に比べ、負担を縮減できるという評価となりました。

（令和６年３月試算）

	従来型手法（公設公営）	官民連携手法（ＢＴＯ方式）	
費用等の合計（現在価値）	1,139,609千円	1,096,966千円	【前提】 整備＋維持管理・運営期間30年で試算
財政支出削減率		３．７％	

（2）これまでの調査等の状況

- 総合文化センター跡地活用等民間活力導入可能性基礎調査
  - 民間事業者に対し、民間活力導入の可能性をヒアリング。跡地開発への参画に複数社が積極的な関心を示しました。
  - 官民連携手法による公共機能と民間機能の一体的な開発についても、複数社が関心を示しました。一体的な開発は、公共機能のみの整備に比べ、財政支出削減効果が見込まれます。
- 公共施設（総合文化センター等）に関するアンケート調査
  - 跡地に整備する公共施設に必要と思う施設や機能について、防災施設、子育て支援施設、スポーツ施設、市民センターという回答が多くありました。

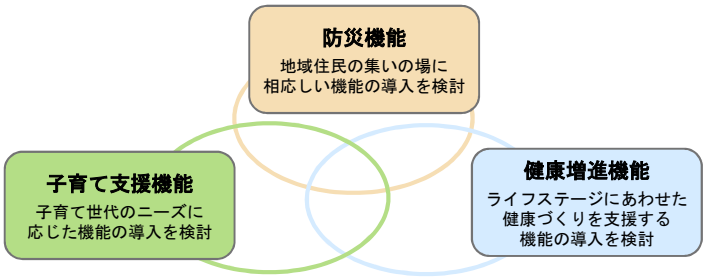
（3）新施設へ導入する公共機能の考え方

従前の公共機能

- 小正市民センター
  - 新施設への整備を検討することとし、床面積等は基本計画の中で精査。
  - 自主避難所や防災倉庫などの防災機能の整備も併せて検討。
- ホールや会議室等の貸館機能
  - 新施設への整備を検討することとし、床面積等は、これまでの利用状況等を踏まえ、基本計画の中で精査。
  - 整備する場合は、今後の社会情勢の変化等も踏まえ、多目的に使用できる機能も含めて検討。
- 市民活動支援センター、ボランティアセンター、社会福祉協議会東部支所、障害者サポートセンター、更生保護サポートセンター
  - 今後の利用者動向を踏まえ、新施設への整備について基本計画の中で検討。
- 公共施設来場者用駐車場
  - 従前の規模を確保することを前提に、運用方法や配置等を基本計画の中で検討。

新たに導入を検討する公共機能

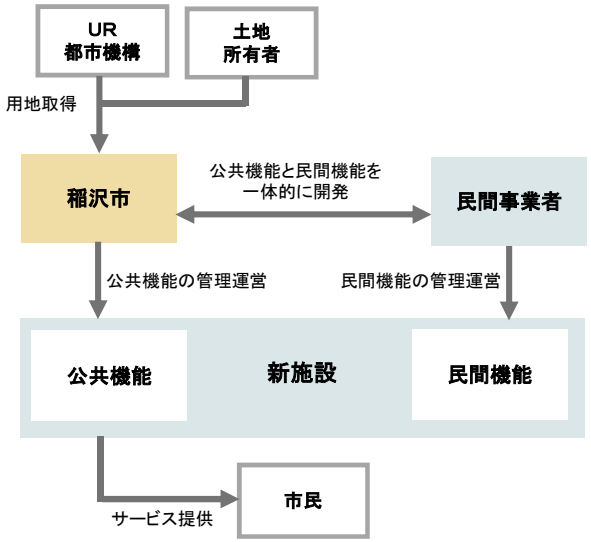
- 従前の公共機能に加え、アンケート調査での市民の皆様のご意見を参考に、以下の公共機能の導入を検討することとします。



（4）民間事業者が整備する民間機能の考え方

- 開発への積極的な参入を促す観点から、民間事業者が整備する民間機能には、原則として、制限を設けないこととします。
- 一方で、新施設は関連する市の計画と整合的なものとする必要があるため、そのような民間機能の整備に対して適正なインセンティブを付与できるよう、公募手法・条件の検討を進めます。
- 民間機能部分については、工期の短縮やスケールメリットの確保、財政負担の圧縮・平準化の観点から、公共機能部分との一体的な整備を前提に検討を進めます。

（5）事業全体のイメージ



（6）事業スケジュール

内容	時期
解体工事	令和７（2025）年12月まで
基本計画策定	令和７（2025）年度
民間事業者公募	令和８（2026）年度以降
開発着手	令和９（2027）年度以降