

「布袋駅東複合公共施設基本計画（改定案）」に関するパブリックコメントの結果について

意見の募集期間 平成31年2月9日（土）から3月11日（月）まで
 意見を提出された方 13名
 意見の件数 53件

意見の概要、市の考え方をまとめたもの

（※意見の概要につきましては、とりまとめ及び要約をしています。また、布袋駅東複合公共施設基本計画（改定案）に関連する内容以外は記載をしておりませんので、ご了承ください。）

1.【公共機能について】 10件

●図書館機能について

<p>意見の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・これから30年～50年利用する公共施設の設計、建築、維持管理を民間に任せってしまう方式で良いのか。特に図書館は、江南の特質をふまえた図書館をめざすべきで、市が市民と図書館員と時間をかけて作っていくものだと思う。民間のノウハウは必要か。 ・定期借地権で民間施設が入るようだが、岩手県紫波町のような、地元企業やグループが入り、図書館と地元企業が助けあう関係が必要だと思う。 ・公共施設再配置計画により、面積とコスト縮減は課題だが、本来の公共施設の役割を見失わないようにしてほしい。市には先をみこした文化政策を示してほしい。図書館の力は欠かせない。賑わいだけでなく、図書館は、しっかりした資料と新鮮な書籍と居心地の良い場所を提供してほしい。 ・布袋駅東複合公共施設基本計画（改定案）の9ページには、「にぎわいや交流を創出するために図書館や保健センターなどを備えた複合施設の整備を図る」とある。図書館は、地域の文化の拠点としての役割はあるが、にぎわいを創出するための施設ではない。保健センターも同様である。市の文化の拠点として、市民に有用な施設としての質を考えてほしい。 ・図書館は広くとって、文化の布袋という構想で市民がくつろげる環境にしてほしい。 ・民間施設にカフェやレストランなどをいれるか、図書館に飲食可能なスペースを作るかして一日ゆっくりすごせるような施設にしてほしい。
<p>市の考え方</p>	<p>本施設は、市民サービスの向上およびコスト縮減効果の最大化を図るため、設計・建設・維持管理までをパッケージ化し、民間ノウハウを活用していきます。</p> <p>図書館については、サービス内容、蔵書、施設などの具体的な方向性を定める図書館基本計画の策定にあたり、一般公募を含めた市民の皆様にご協議をいただきました。計画の検討状況を踏まえ、規模目安を現在の図書館の3倍、約3,000㎡とし、利用者サービスの充実に努めていきます。</p> <p>また、「市民一人ひとりの暮らしに寄り添い、幸せをかたちにする図書館」を基本理念とし、市民の生涯にわたる読書・学習活動を支援するだけでなく、市民生活そのものを支援し、本市全体での住みやすさや利便性、子育て環境の向上な</p>

	<p>どへと貢献することをめざすとともに、複合公共施設を構成する他施設との連携等を通じ、事業コンセプトの「江南市の南玄関口にふさわしい賑わいと、安心して住み続けられるまちの交流施設」の実現に寄与することを期待しています。</p> <p>民間施設の機能については、事業者の提案による部分となりますが、図書館では、ロビーに飲食可能なスペースを配置し、開架の一部も飲み物の持ち込みを可能とします。</p>
--	---

●子育て支援機能について

意見の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援センターの 120 m²は狭すぎて、子どもたちがのびのび過ごせない。図書館の児童用閲覧室と同じ階にしてもっと広く使えるようにしてほしい。
市の考え方	<p>子育て支援センターの面積は、交通児童遊園にある従来施設の約 1.5 倍を予定しています。本事業では、子育て支援センターと保健センターを、通勤等で駅を利用する保護者や、複合化する他施設の利用者が気軽に立ち寄り、利用できるような開放的な施設とし、図書機能の児童開架ゾーンの利用とも相乗効果を図ります。</p>

●交流機能について

意見の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・交流スペースに 50 人程度の狭いものでもいいので、コンサートや映画会などが気軽にできる小ホールを作ってほしい。文化の質を高めた交流をするのに必要である。 ・図書館主催の講演会やボランティアの企画をする場合の、100 人～150 人程度が収容できる多目的室を作ってほしい。
市の考え方	<p>交流スペースにおいて、コンサートや映画会などを目的とした小ホールを設ける予定はありませんが、生涯学習、サークル活動、地域コミュニティ活動など多目的な用途に利用できる会議室を整備します。</p>

●管理運営方法について

意見の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館、保健センター、子育て支援センターなど公共施設の運営は経費削減だけのために民間任せにすることなく、市が市民の声を聴きながら、責任をもって進める体制にしてほしい。利潤追求の民間では市民サービスが後回しになったり、働く人の賃金が削られることも考えられる。
市の考え方	<p>公共施設の運営方針については、利用者のサービス向上と効率的な管理運営のあり方を総合的に判断し、今後検討していきます。</p>

2.【民間施設について】 14 件

●民間施設について

<p>意見の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・温水プールを含めたフィットネスの複合施設があると、市民の健康寿命も良い方向になるのではないか。市北部には KTX アリーナもあり、南部の布袋エリアにもスポーツ施設ができれば健康な江南市として全国に謳える。 ・江南厚生病院まで車で 20 分かかると、個人病院も近くには存在しておらず（車必須）、駅前でのメリットになる。 ・コンパクトな複合商業施設、スーパー、薬局、100 円均一、カフェの誘致をしてほしい。 ・金融機関の ATM が駅近くにあると便利。 ・コンビニは取り扱い商品が少なく、24h 営業なので周辺住民に迷惑となる。 ・1 階部分は、コンビニで飲食もできるといいと思う。 ・江南にない店舗の誘致が希望。薬局は 63 号沿いに羅列しているが東側は皆無。 ・飲食店を主に誘致してほしい。 ・将来的に複合商業施設の以東にも賑わいができるよう、店舗の配置を検討するなど、複合商業施設だけで賑わいが終わらないような工夫をしてほしい。 ・民間施設では、民間事業者がどのような事業を営むことを想定しているのか。この地区に展開する民間施設がどのようなものになるかは、本市全体のまちづくりの方向性に関わる重要な事柄だと思うが、基本計画に言及がされていない。
<p>市の考え方</p>	<p>民間施設の機能については、事業者の提案による部分であり、基本計画（改定案）24 ページのとおり、生活利便機能、子育て（教育・学習）機能、医療機能、福祉機能など、公共施設との相乗効果が見込まれる機能や賑わいが創出される施設となるよう事業者を選定します。</p> <p>また、多くの方に複合公共施設を利用していただき、周辺地域に、賑わいが波及することを期待しています。敷地内の施設配置等についても、事業者のアイデアを幅広く募集していきます。</p>

●居住機能について

<p>意見の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・以前の計画では、居住スペース（マンション）も計画にあったが、図書館をつくることによって無くなったのか。賑わいをつくるために住居スペースもあったほうがいいと思う。 ・マンションの建設（今回の再開発場所以外で近接する場所）はしないのか。 ・マンションと商業施設を一体に遂行できる業者の選定が上質な街づくりをやると思う。日影規制があるなら低層でもよく、リニア開通のタイミングを見越して駅前の立地条件と商業施設の相乗効果で集客は見込めるのではないかと。 ・マンションメーカーと提携して、等価交換方式により、15階くらいの高層複合ビルの建設ができるのではないかと。市の土地との等価により、建物の1階から5階くらいまでを市の所有とすれば、市の負担はなくなるのではないかと。
<p>市の考え方</p>	<p>図書館の移転により、複合公共施設の整備面積が増加したため、敷地内での居住機能の整備は、難しいと考えています。また、容積率の関係で、高層施設の整備は困難です。複合公共施設については、図書館をはじめとした公共施設に加え、相応の規模を民間施設が活用し、多くの方に利用いただくことで、その結果、周辺へ賑わいが波及し、このエリアが駅前にふさわしい、都市機能や居住機能の誘導に中心的な役割を担うことを期待しています。</p>

3.【複合公共施設の交通対策等について】 10件

●歩行者動線・外観等について

<p>意見の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内で東西方向の歩行者ルートを確認するとあるが、ある程度広くスペースをとって、朝市などイベントを行ったり、ベンチなどを置いて地域の人の交流の場になるようなスペースを作ったり、災害時には一時避難スペースとしても活用できるようコンコースのような通路にしてほしい。 ・昔の街並みも残る布袋のエリアにふさわしい外観の建物にしてほしい。 ・周囲に樹木を茂らせ、鳥たちの憩いの場にもなるようを整えてほしい。布袋駅の西側は駐車場がたくさんあり、他市へ出かける通過点になるので、東側の再開発は、市民がくつろげる場にしてほしい。
<p>市の考え方</p>	<p>災害時に、施設利用者や駅利用者の一時的な待機場所として活用できるよう検討していきます。また、イベントの開催や交流の場を設けることについても、今後検討していきます。</p>

●交通対策について

意見の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車のマナーが悪かったり、事故になりそうな時が見受けられるので、歩行者と車だけでなく、自転車と歩行者も分離できるような作りしてほしい。 ・駐車場を 200 台以上確保するとあるが、ピーク時の渋滞は大丈夫か。最低必要台数以上を確保する理由と周辺の渋滞対策はどう考えているのか。 ・周辺の交差点は 1 車線だが、拡幅するか駐車スペースを減らす必要はないのか。駅前のため、車で来るカテゴリーを減らし、歩きか自転車推進にする。 ・駐車場が狭すぎる。自走式でも特に高齢者には駐車しにくい立体駐車場では買い物など敬遠される。建物面積を減らして平面駐車場を増やすか、巡回バスを開館までに整備をする必要がある。 ・江南を中心として、各地域の拠点になる場所を結ぶ網の目の様な公共交通を設置して、布袋駅前の施設を誰もが使えるようにしてほしい。 ・公共交通も変更しないと”にぎわい”は発展しないと思う。
市の考え方	<p>複合公共施設の整備にあたり、事業対象地内で 260 台分の施設利用者用駐車場が必要だと考えています。今後、周辺住民の方々や施設利用者の安全を確保した駐車場・駐輪場計画となるよう努めるとともに、複合公共施設への動線等について、検討していきます。</p> <p>市内巡回バスなどの公共交通整備については、本計画内では予定しておりません。本施設は、布袋駅に隣接し、鉄道・路線バスのほか、大口町コミュニティバスもご利用いただける、非常に利便性の高いエリアに整備しますので、多くの市民の皆様に、便利にご活用いただけるものと考えています。</p>

●駅との連絡通路について

意見の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・布袋駅から一度広場へ降り、また図書館や保健センターに上がっていかなければならないのは不便。駅と屋根付きの通路でつないで直接行けるようにしてほしい。
市の考え方	<p>隣接する布袋駅から利用しやすい動線を今後検討していきます。</p>

4.【施設計画について】 10件

●整備方式について

意見の概要	<ul style="list-style-type: none">・民間施設が1、2階、公共施設が3、4階を占める構造のようだが、民間業者が撤退した場合、民間施設をどうするのか基本計画の中に触れられていないが、合築形式を選んで大丈夫か。将来的に江南市が多額の費用を払って、改築せざるを得なくなるのではと危惧している。・民間施設を併設しなければならないなら、図書館をツーフロアにし、敷地面積が半分の4階建ての公共施設を作る。その隣に4階建ての商業施設を作る形式にすれば、民間業者が撤退しても、そちらを壊させばいいのではないか。・定期借地権方式（30年）で民間施設との合築の公共施設建設に反対。30年後に図書館など市の大事な施設まで、壊すことになる可能性があるからである。また民間施設は面積が広く、30年もたたずに空き店舗ばかりになる可能性も多いと思う。・公共施設と民間施設が構造的に分離された建物を予定しているのか。両者が一体化され分離できない建物の建設を予定しているのか。基本計画には明示されていないが、この種の賃貸借契約において、期間終了後に民間施設は撤去することが多いと思う。両者が構造的に分離可能でなければ、将来民間事業者にも都合よく、市には不利な条件で契約を継続することになる。これは誰がどのように判断するのか。
市の考え方	<p>本基本計画（改定案）における施設計画の検討の中では、施設構成のイメージとして、公共施設と民間施設による合築棟と立体駐車場棟を想定したイラストを掲載していますが、あくまでもイメージ図として捉えていただきたいと考えています。市として、合築での整備のみを選択した訳ではなく、民間事業者からの提案については、民間の企画力・提案力に期待し、合築、分棟どちらの提案も、受ける予定です。実際の施設構成については、来年度以降、民間事業者から提案された中で、外部委員を含めた審査委員会において、選定された事業者の案を採用していきます。</p>

●民間活力の導入について

意見の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・「新たな賑わいや交流の創出に向けて、民間活力の導入」と記されているが、なぜ「民間活力の導入」なのか、費用削減のためだけなのか、本当に民間活力を導入すれば市民にとってよい施設ができるのか、十分な説明が基本計画にはされていない。費用面も含めて、具体的に「民間活力の導入」が、市民にとって良いものであることを説明してほしい。 ・「民間のノウハウの活用」という文言が何度か出てくるが、その内実を知らずに、丸投げをしているのではないかと感じる。何が「民間のノウハウ」なのか分からない。果たしてそれが、市民の求めるものなのかどうか、市民にとって最良のものなのか、実態がわからないのに、民間に任せればよいものができるというのはどうなのか。専門家（都市計画や公共施設を設計建築した方など）を市が雇い、市民の意見を聞きながらつくるというやり方もある。
市の考え方	<p>本事業では、設計・建設・維持管理業務を一括で発注し、施設等の細かな仕様まで指定せず、公共の求める施設内容やサービスの水準のみを指定する性能発注を導入します。その結果、民間の創意工夫を生かした効率的な施設整備が可能となります。また、管理運営コストを低減できる施設内容として設計することも可能となることから、設計・建設・維持管理を通じたライフサイクルコスト（事業期間の総費用）を抑制し、より財政負担の軽減とサービス水準の向上が図られるものです。</p> <p>また、民間ノウハウとは、民間の持つ経営力や技術力、企画力、提案力等となります。本施設は、民間ノウハウを活用し、機能性の高い魅力ある施設の整備等を図ることで、市民サービスの向上をめざします。</p>

●事業用定期借地権の設定について

意見の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・土地は市の所有、建物は民間が一部所有するのは、納得がいかない。 ・10,900平方メートルを民間事業者に賃貸して収益を得ることが考えられているが、どれほどの収益が見込まれているのか。市が本事業を適切な財政計画に立って進めようとしているかを検証する上で極めて重要な点であるが、基本計画に言及がされていない。 ・「定期借地権」という言葉があるが、何年の契約を結ぶのか、その年数に満たないときに業者が撤退をしたときは、どうなるのか。
市の考え方	<p>本事業は、導入する公共施設の規模の合計は約 7,100 m²を想定しており、事業対象地の敷地条件（敷地面積：約 9,080 m²、容積率：200%）により、最大約 18,000 m²（容積率対象面積）の施設導入が可能です。この余剰容積を有効に活用するため、定期借地権方式により余剰地に民間施設を導入することを想定します。また、約 9,080 m²の土地を民間事業者に貸し付け、民間事業者から地代を得ることを想定しており、収益の見込みについて、検討していきます。</p> <p>事業用定期借地権の契約期間は、検討を行っています。施設所有者の破綻・撤退が起こった場合の対応策等については、契約事項への提示を予定しています。</p>

●事業スキームの変更について

意見の概要	<p>・第5章（事業計画の検討）には、①容積率対象面積 18,000 平方メートルのうち 7,100 平方メートルを公共施設とすること、②2017 年 3 月の基本計画では「公共施設賃貸借方式による定期借地権方式」を想定していたが、今回の基本計画では「市が公共施設を整備した後、区分所有方式による定期借地権方式」に変更すること、が記されている。しかし、判断した根拠や当初計画を変更した理由が記されていないので、計画の適否について判断ができない。</p>
市の考え方	<p>判断した根拠や当初計画を変更した理由については、基本計画（改定案）の 1 ページ及び 29 ページの記載のとおり、平成 29 年 3 月策定の基本計画では、公共施設賃貸借方式による定期借地権方式を想定していましたが、平成 30 年 5 月に、以前より検討を進めていた市民の皆様からの期待の高い新図書館の整備についても、本施設に組み込み、民間施設や他の公共施設と連携した効率的・効果的な施設整備や子育て支援機能など一層の充実を図ることとしました。</p> <p>市の拠点となるエリアへの図書館の移転は、国土交通省も推進するコンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能なまちづくりであり、同省の社会資本整備総合交付金（都市再構築戦略事業）による支援も受けられることから、事業手法の見直しを実施しました。その結果、民間事業者のノウハウに加え、さらなる市のコスト削減を図るため、事業手法としては、上記の交付金等の活用の条件となる区分所有方式としました。</p> <p>また、本事業の目的である“新たな賑わい拠点の創出”のため、引き続き、定期借地権方式による民間施設の誘導を条件とします。その結果、区分所有方式による定期借地権方式を採用します。</p>

5. 【市民参加・情報公開について】 6 件

●パブリックコメントの実施方法について

意見の概要	<p>・布袋駅に意見箱を設置するなどして実際に電車を毎日使用する客層の意見が必要だ。駅前是不特定多数の意見書が出てしまい処理時間や回答不可能になってしまうので、精査し掲示板もしくはHPに記載すればよいと思う。民意を聞いたという形にもなり、誰が決めたんだという声は減少する。</p>
市の考え方	<p>基本計画（改定案）については、市のホームページに掲載させていただき、パブリックコメントでは、Eメールでのご意見も承っています。また、パブリックコメントへのご意見箱を布袋駅に近接する布袋支所に設置しました。</p>

●基本計画の見直しについて

意見の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・計画が変更するのは、あり得ることでやむをえないと思う。しかし、時間の経過と共に費用もかかり（現在の方法では）、出費が増えていくので、決定できることは決めて着手するか、無理なら止めるかの方法を望む。 ・税金の使い方が、一部ではなく、市民全体に使い「公平な税の使い方」を望む。 ・市民として基本計画への賛否を判断するうえで欠くことのできない基本的情報を、市民として検証する必要がある。具体的・客観的データを公表し、施策の賛否を判断したり、実施後にその施策を検証できるようにすることが説明責任である。今回の基本計画はその責を果たしているとは言えないので、必要な情報を適切に公表し、再度パブリックコメントを求めるべきではないか。
市の考え方	<p>今回の基本計画（改定案）を見直し、再度、パブリックコメントを実施する予定はありません。今回、提出されたご意見を参考に、民間事業者への公募資料の策定等を進めていきます。また、民間事業者向けの公募資料については、今後、市ホームページで公開します。施設整備にあたっては、江南市の南玄関口にふさわしい賑わいと、安心して住み続けられるまちの交流施設として、多くの市民の方にご利用いただけるよう、努めていきます。</p>

●事業スキームの変更に関する情報公開について

意見の概要	<p>○DBM (Design, Build, Maintenance) 方式を採用し、「維持管理についても民間事業者へ委託」することによりコスト削減を図ると説明されているが、2つの疑問がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第一に、基本設計を民間事業者へ委託する場合、一定の仕様を示して発注することを予定していると思う。検討過程に市民の声を反映させる考えはないのか。市民が待ち望む市立図書館を含む施設計画のため、早い段階での市民参加が必要ではないか。 ・第二に、民間事業者へ委託するにあたっては、内閣府の PPP/PFI 手法を優先的に検討するための指針に基づき、それらの手法を用いる場合と用いない場合を比較することが求められている。その数値を公表する予定がなければ、この基本計画に書かれた方式で事業を進めることについて、市民には何も説明されていないと言わなければならない。また、事業の成否について将来検証もできず、事業の基本計画として、根本的な不備があると思う。必要な情報を早急に市民に公表し、市民として判断できるようにすべきではないか。
市の考え方	<p>施設計画については、今後、民間事業者向けの要求水準書の作成に向け、公共施設の性能を定めるにあたり、市立図書館は図書館基本計画で示しているサービス内容を実施できるような性能規定を作成していきます。また、基本計画（改定案）に記載があるように、各公共機能について、機能間で連携を図り、相乗効果が発揮できるような、性能規定を作成します。</p> <p>従来方式と比べて総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合については、今後公表を予定しています。</p>

6.【その他】 3件

●容積率について

意見の概要	<ul style="list-style-type: none"> 容積率の増加について、9,000 m²と駅前で類をみない土地を利用できるのに200%なのはなぜか。布袋地区の地価上昇と今後の発展を期待するなら300%に上げる価値はある。岐南や岩倉から人を集めるうえでインパクトある民間誘致と駅前から当施設までの街づくりをお願いします。
市の考え方	<p>愛知県が示す「用途地域の決定又は変更に関するガイドライン」の基準では、近隣商業地域は原則、建蔽率80%、容積率200%とされています。これまで鉄道により分断化されていた市街地が高架化により一体化するという観点や、現在の布袋駅周辺の土地利用状況との調和を考慮し、駅西側に広がる近隣商業地域と同じ建蔽率80%、容積率200%の指定が適切と考えています。</p>

●駅前広場について

意見の概要	<ul style="list-style-type: none"> 東側は中学校、高校、住宅があり人の行き来があるなか、広場の活用を検討してほしい。例えば夏に開催する夏祭りを広場でも第2ステージとして開催したり、西側から駅を通り東側までつなげて江南1番のお祭りにする。
市の考え方	<p>駅前広場の活用方法については、今後検討していきます。</p>

●まちづくりについて

意見の概要	<ul style="list-style-type: none"> 名古屋からこの江南に住み、人口や住宅、店舗数が見劣りするなか、岐阜や北名古屋から人が流入する町にしてほしい。再開発は二度とこないチャンスであり、20、30年と未来の布袋を表すきっかけになるので頑張してほしい。
市の考え方	<p>布袋駅周辺においては、鉄道高架化整備事業を進めるとともに、必要な基盤整備を行い、快適なまちづくりに向けて、事業を進めているところです。こうした状況の下、布袋駅周辺を江南市の南玄関口として、さらに魅力を向上させるため、複合公共施設は、複数の導入機能の相乗効果により、賑わい・交流をもたらす拠点性の高い施設となるよう努めていきます。</p>