

布袋駅東複合公共施設基本計画
【改定版】

平成 31 年 3 月

江 南 市

目 次

第1章 計画策定の目的	1
1 計画策定の目的.....	1
2 対象地の概要.....	1
3 対象地周辺の現況.....	3
(1) 基盤整備の内容.....	3
(2) 人口・布袋駅利用者.....	5
(3) 周辺施設の立地状況.....	7
4 関連する上位計画.....	8
(1) 第6次江南市総合計画.....	8
(2) 江南市都市計画マスタープラン.....	9
(3) 布袋駅東地区まちづくり構想.....	10
(4) 江南市まち・ひと・しごと創生総合戦略.....	11
(5) 江南市公共施設等総合管理計画.....	12
(6) 江南市公共施設再配置計画.....	13
5 市民意向.....	14
6 複合公共施設の先行事例.....	16
(1) 尾張一宮駅前ビル（i-ビル）（愛知県一宮市）.....	16
(2) キララ上柴（埼玉県深谷市）.....	16
第2章 基本コンセプトと整備目標	17
第3章 導入機能・規模の検討	18
1 図書機能.....	18
(1) 導入機能の考え方.....	18
(2) 導入規模の考え方.....	18
(3) 図書機能の主な役割と整備イメージ.....	18
2 保健機能.....	19
(1) 導入機能の考え方.....	19
(2) 導入規模の考え方.....	19
(3) 保健機能の主な役割と整備イメージ.....	19
3 子育て支援機能.....	20
(1) 導入機能の考え方.....	20
(2) 導入規模の考え方.....	20
(3) 子育て支援機能の主な役割と整備イメージ.....	20

4 交流機能.....	22
(1) 導入機能の考え方.....	22
(2) 導入規模の考え方.....	22
(3) 交流スペースの主な役割と整備イメージ.....	22
5 導入機能・規模の検討のまとめ.....	23
第4章 土地利用および施設計画.....	25
1 土地利用の検討.....	25
(1) 事業対象地の概要.....	25
(2) 導入機能・規模の条件設定.....	25
(3) ゾーニングの検討.....	26
2 施設計画の検討.....	27
第5章 事業手法の検討.....	28
1 事業手法の検討に係る基本的な考え方.....	28
2 本事業において適切なスキーム.....	29
第6章 今後の進め方.....	30
1 今後のスケジュール.....	30
2 運営の考え方.....	30

「布袋駅東複合公共施設基本計画【改定版】」内における元号の表記は「平成」を用いることとし、元号法の規定による政令改正後は、新元号の相当する年度に読み替えるものとします。

第1章 計画策定の目的

1 計画策定の目的

江南市では、平成 21 年に、都市計画マスタープランで本市のサブ核と位置づけた布袋駅周辺において、「交通結節点の改善」、「安心・安全な生活環境の確保」、「住民協働による活気あるまちづくり」を目標に「都市再生整備計画（第 2 期）」（布袋地区：布袋駅を中心とした 150ha の範囲）を策定し、鉄道高架事業や道路事業などの基盤整備事業等を始めています。平成 26 年には、同計画の第 3 期（布袋地区）を策定し、「鉄道高架の推進と交通結節点の改善」、「安心・安全な生活環境の確保」、「地域資源を生かしたまちづくり」を目標に、引き続き基盤整備事業等を進めています。

市では、こうしたまちづくりに合わせ、安心・安全な生活につながる公共サービスの提供および賑わい・交流の創出を実現するために、駅前に複合公共施設を整備することとし、平成 29 年 3 月、本施設のコンセプト、導入機能や規模、施設計画、事業手法などの基本的な考え方を整理し、施設整備に向けた骨格をまとめた「布袋駅東複合公共施設基本計画」を策定し、公表しました。

その後は、事業の実施に向けて具体的な検討や調整を進める一方、第 6 次江南市総合計画においても目標としているコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進する中で、平成 30 年 5 月に、以前より検討を進めていた市民からの期待も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。

こうした状況を受け、基本計画における導入機能の規模や事業手法などについて見直しが必要となったことから、一部内容について改定するものです。

2 対象地の概要

事業対象地は、鉄道高架事業が進捗する名古屋鉄道犬山線布袋駅の東側に隣接しており、現在は大部分が更地であり、一部は倉庫や駐車場として使用されています。

また、事業対象地の周囲において、道路整備等が進められています。事業対象地の概要は、次のとおりです。

<事業対象地の概要>

所在地	江南市北山町西 300 番地 外
面積	約 9,080 m ²
所有者	平成 29 年度から市が取得中
区域区分	市街化区域（近隣商業地域）
建蔽率、容積率	建蔽率：80%、容積率 200%
現状	大部分が更地であり、一部を倉庫や駐車場として使用



図 1-1 事業対象地の位置



図 1-2 事業対象地の状況
(事業対象地の東側より名鉄布袋駅を望む)

3 対象地周辺の現況

(1) 基盤整備の内容

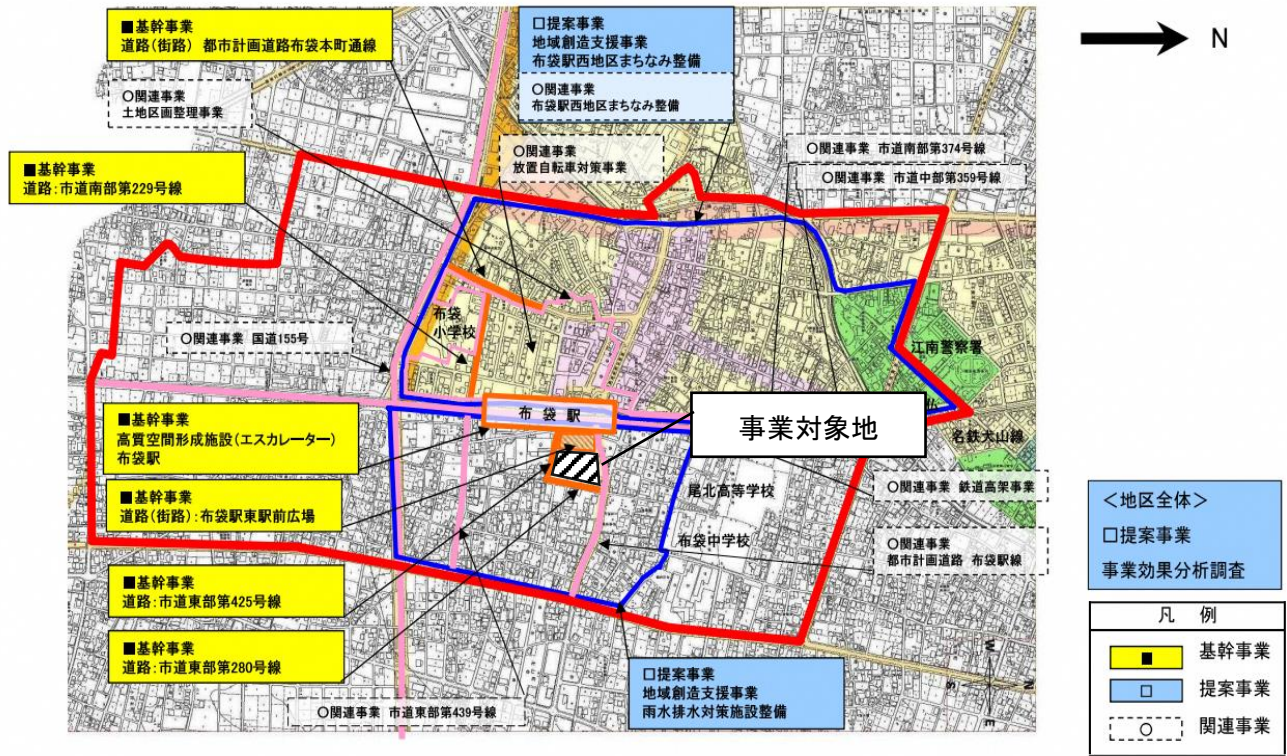
事業対象地周辺では、現在、「都市再生整備計画（第3期）」（布袋地区）に位置づけられた次の基盤整備事業等が実施されています。

表 1-1 事業対象地周辺の事業内容

内 容	
布袋駅付近鉄道高架事業	国道 155 号踏切を始め 6 カ所の踏切を除却し、鉄道を高架にする。事業区間は 1.8 km（高架延長は 1.4 km）
江南布袋南部土地区画整理事業	
布袋駅東駅前広場※	
道路整備	市道東部第 280 号線※
	市道東部第 425 号線※
	都市計画道路布袋駅線※
	国道 155 号
	市道東部第 439 号線
	都市計画道路布袋本町通線

※は、事業対象地に接している事業

■布袋地区都市再生整備計画（第3期）整備方針概要図



出典：布袋地区都市再生整備計画（第3期）

図 1-3 整備方針概要図

■布袋駅付近鉄道高架事業計画図



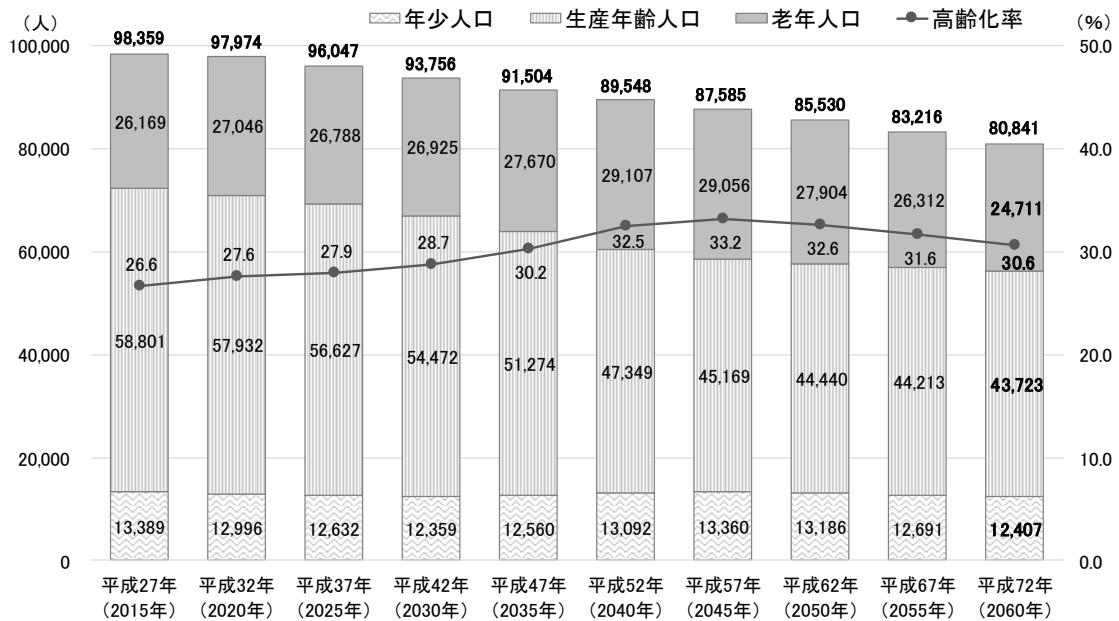
出典：江南市ホームページ

図 1-4 布袋駅付近鉄道高架事業 計画図

(2) 人口・布袋駅利用者

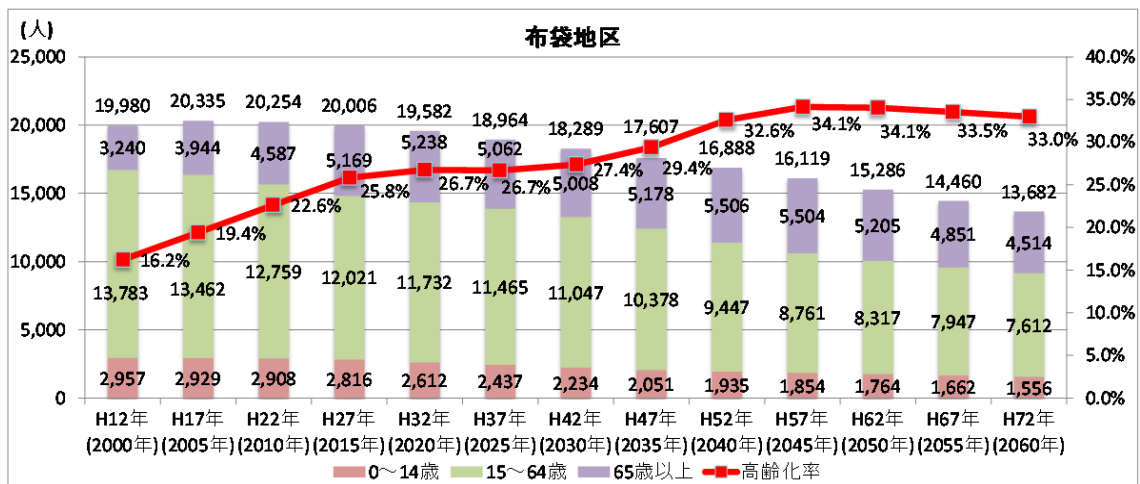
江南市および布袋地区の将来の人口推移や名鉄布袋駅の利用者の推移は、以下のとおりです。

- 江南市および布袋地区において、将来的に人口は減少に転じ、高齢化が進展することが見込まれる。
- 名鉄布袋駅の1日の利用者数は、8千人～9千人程度で、近年は増加している。



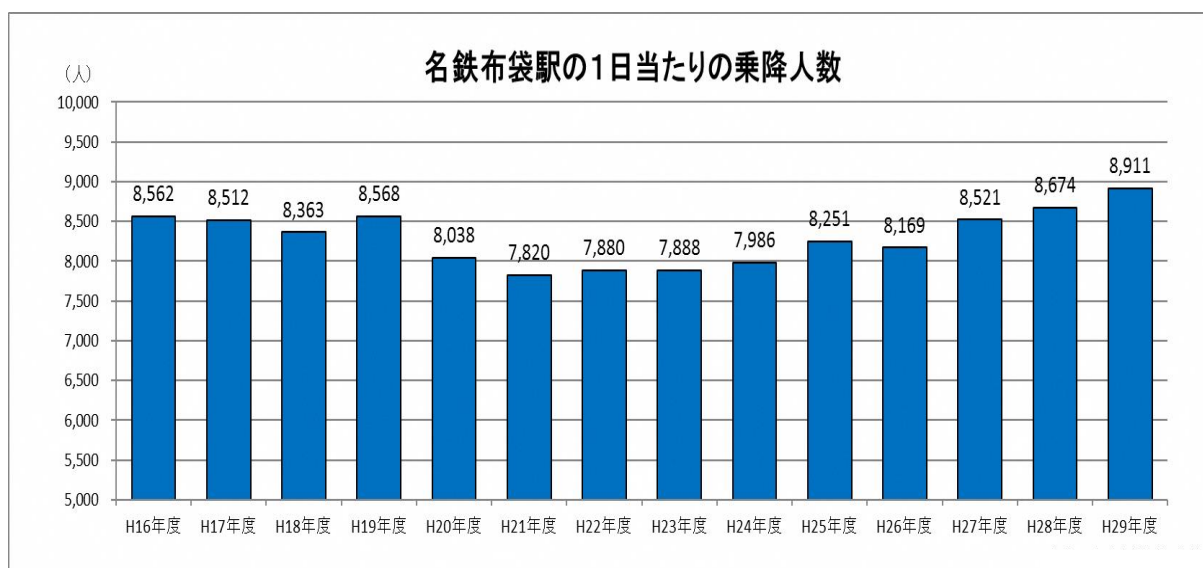
出典：「江南市人口ビジョン」掲載データをもとに作成（平成27年は国勢調査結果（総務省統計局））

図 1-5 江南市全域の人口推移・将来人口推計



出典：江南市人口ビジョン（平成28年3月）

図 1-6 布袋地区の人口推移・将来人口推計



出典：名古屋鉄道㈱

図 1-7 名鉄布袋駅の1日あたりの乗降人数（平成16年度～平成29年度）

(3) 周辺施設の立地状況

事業対象地周辺（半径 2km 圏内）における公共施設・民間施設の立地状況は、以下に示すとおりです。

表 1-2 事業対象地周辺における公共施設・民間施設の立地状況

	機能	事業対象地から半径 2km 圏内における立地状況
公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書機能 ・ 保健機能 ・ 子育て支援機能 ・ 交流機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館は江南駅からの距離が約 1 km 離れた場所に、保健センターは、江南駅の至近に、それぞれ市内唯一の施設として立地している。 ・ 保健機能、子育て支援機能は、事業地から半径 2 km圏内に複数位置しているが、布袋駅前には立地が少ない。 ・ 交流機能として、布袋ふれあい会館が布袋駅西側に立地している。
民間施設	生活利便機能 <ul style="list-style-type: none"> ・ 生鮮食品スーパー ・ コンビニ ・ ドラッグストア 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 布袋駅から半径 2km 圏内にはコンビニは複数立地しているが、生鮮食品スーパーの立地は一つのみである。 ・ 布袋駅前には、スーパーもコンビニも立地していない。 ・ コンビニは、布袋駅より北側（江南駅側）に多く立地している。 ・ 布袋駅から半径 2km 圏内には、ドラッグストアが複数立地している。
	子育て（教育・学習）機能 <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間保育所 ・ 学習塾 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間保育所は立地していない。 ・ 学習塾の多くは江南駅に近接しており、布袋駅から 1km 圏内に立地しているものはわずかである。
	医療機能 <ul style="list-style-type: none"> ・ 病院 ・ クリニック 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 布袋駅から半径 2km 圏内には、病院・クリニックが複数立地している。
	福祉機能 <ul style="list-style-type: none"> ・ 有料老人ホーム ・ デイサービス施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 半径 2km 圏内には、有料老人ホームやデイサービス施設といった福祉施設が複数立地している。

4 関連する上位計画

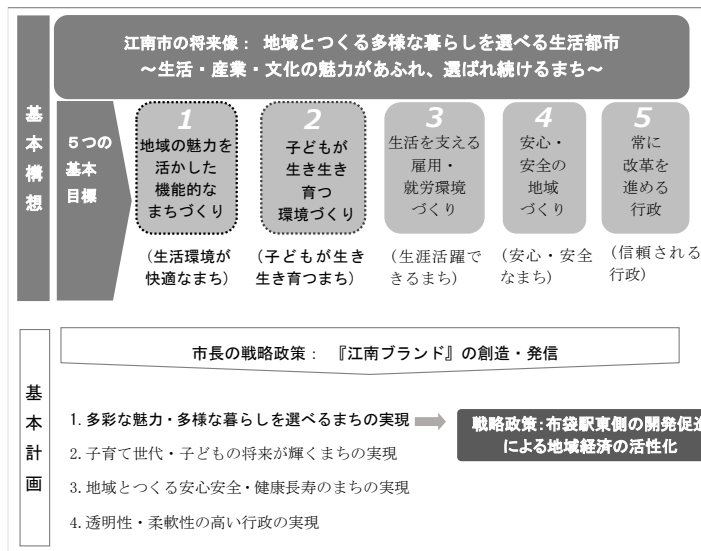
(1) 第6次江南市総合計画

「第6次江南市総合計画」は、平成30年度～平成39年度の江南市の最上位計画として、基本構想、基本計画、実施計画により構成されています。概要と事業対象地に係る内容は、以下のとおりです。

- 基本構想に掲げる市の将来像「地域とつくる多様な暮らしを選べる生活都市」を実現するため、基本目標に「生活環境が快適なまち」、「子どもが生き生き育つまち」を掲げている。
- 事業対象地を含んだ布袋駅周辺は、本市の『中心拠点』に位置づけられている。
- 江南ブランドの創造・発信を実現するため、分野を越えた4つの政策を軸とする市長の戦略政策では、「1. 多彩な魅力・多様な暮らしを選べるまちの実現」において、戦略政策「布袋駅東側の開発促進による地域経済の活性化」が位置づけられている。

第6次江南市総合計画（平成30年3月）

■ 基本構想・基本計画

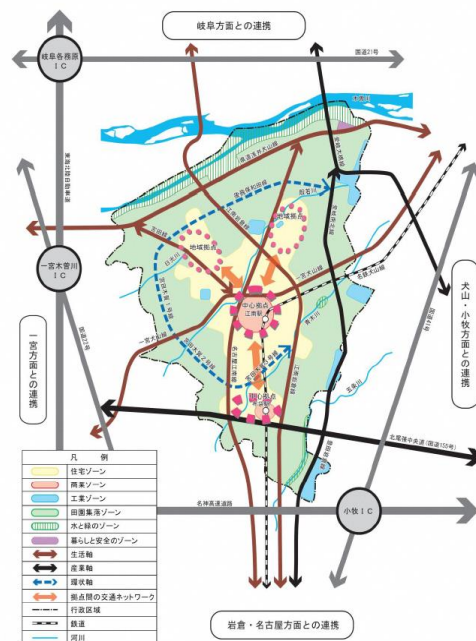


■ 土地利用構想

○ 『拠点』の形成

- 本市における主要な拠点として、通勤・通学などで人が最も集まる鉄道駅である江南駅及び布袋駅を中心とする区域を『中心拠点』として位置づけている。

土地利用構想図



(2) 江南市都市計画マスタープラン

「江南市都市計画マスタープラン」では、第6次江南市総合計画や愛知県の尾張都市計画区域マスタープランに整合して、市の都市計画に関する基本的な方針が示されています。概要と事業対象地に係る内容は、以下のとおりです。

- 基本理念に「まちと自然が調和した多様な暮らしを選べる生活都市」を掲げている。
- 布袋駅周辺を中心拠点とし、市の南部地域の新たな拠点施設となる布袋駅東複合公共施設を中心として、都市機能を集積し、新たな近隣商業地の形成を図るとしている。
- 布袋駅東地区には、新たな賑わいや交流を創出するため、複合公共施設の整備を推進する方針が示されている。

江南市都市計画マスタープラン（平成31年3月）

■都市づくりの基本理念

まちと自然が調和した多様な暮らしを選べる生活都市

～ 笑顔・活気・うるおいがあふれた、選ばれ続けるまち ～

■公共公益施設の方針

- 布袋駅東地区には、民間活力を導入した新たな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公共施設の整備を図る。
- 新しく整備する図書館については、市の特性にあわせて充実を図るため、規模や内容の検討などを踏まえ、より多くの市民に愛され利用されるように整備を図る。

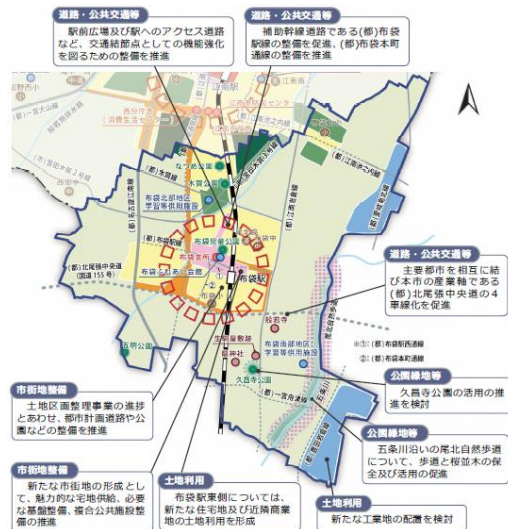
■市街地整備の方針

- 布袋駅周辺は、鉄道高架化事業や土地区画整理事業の進捗と合わせ、都市計画道路や公園等の必要な基盤整備を推進し、本市の南玄関にふさわしい市街地の形成を図る。
- 駅東側については、新たなにぎわい・交流の創出にむけて民間活力を導入した複合公共施設の整備を推進する。

■まちづくりの方針

●南部地域のまちづくり基本目標

地域の歴史性と調和しながら新たなにぎわいと産業を創出していくまちづくり



凡 例		
中心拠点	田園集落地	歴史資源等
低層住宅地	レクリエーションエリア	国道・主要地方道
中高層住宅地	公園	一般県道・市道
一般住宅地	文教施設	鉄道・駅
近隣商業地	行政サービス施設	河川・水路
工業地	教育施設	
沿道複合地		

南部地域 まちづくり方針図

(3) 布袋駅東地区まちづくり構想

布袋駅東地区まちづくり構想では、江南市戦略計画（※計画策定時の総合計画）や都市計画マスタープラン等に示される将来都市像の実現に向けて、布袋地区や江南市、さらには江南市周辺を含めた広域の観点から、複合公共施設の整備を契機とした布袋駅東地区のあり方や土地利用・基盤整備などのまちづくりの方向性が示されています。概要と事業対象地に係る内容は、以下のとおりです。

- 基本目標の1つに「にぎわい・交流のあるまちづくり」が掲げられており、にぎわいや交流の創出、住民の生活を支える拠点施設の整備を図るよう方針が示されている。
- 事業対象地を含む区域を“駅前拠点ゾーン”と位置づけ、都市機能や居住機能の誘導に向けた中心的な役割を担うとし、その周辺を“まちなか居住ゾーン”など安全・安心な住空間を創出するとしている。

布袋駅東地区まちづくり構想（平成 29 年 11 月）

■まちづくりの方向性

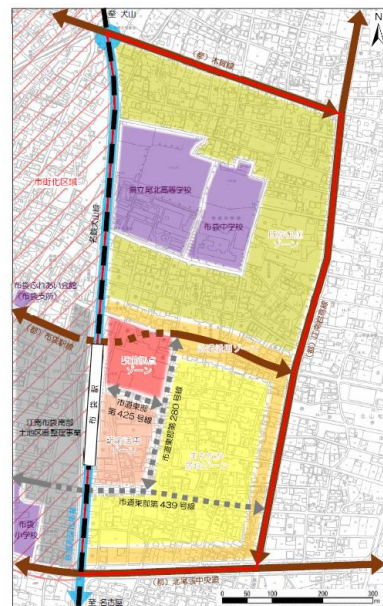
○布袋駅東地区の基本目標

- (1) にぎわい・交流のあるまちづくり
- (2) 地域の生活を支えるまちづくり
- (3) くらしやすさを提供するまちづくり

■まちづくりの方針

○土地利用の基本方針

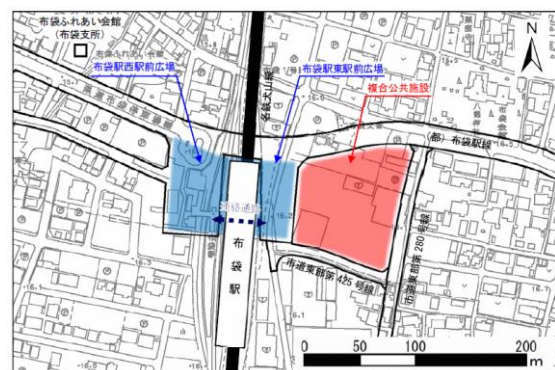
- 布袋駅を中心とした江南市の南玄関にふさわしい拠点を形成するとともに、既存の住宅や業務施設に配慮しながら、利便性が高く、快適な住環境の創出に向けた土地利用への誘導を図る。



土地利用の方針図

○公共公益施設の基本方針

- 布袋駅が立地する条件を活かし、にぎわいや交流を創出するとともに、住民の生活を支える拠点施設の整備を図る。
- 複合公共施設には公共施設の再配置計画や地域の実情を踏まえ、保健・福祉機能や子育て支援機能、交流機能、図書機能などの導入を検討する。



複合公共施設配置の整備位置図

(4) 江南市まち・ひと・しごと創生総合戦略

江南市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、国や愛知県が定める総合戦略の基本的な考え方や政策の方向性を踏まえ、短期間に人口減少やそれに伴う経済縮小の克服などの効果を発現させるための具体的な計画が示されています。概要と事業対象地に係る内容は、以下のとおりです。

- 将来の人口維持のため、「暮らし続けられるまち」がコンセプトとして掲げられている。
- 市民が愛着を持ち、気軽に集い憩える交流拠点の創出を図ることで、駅前の魅力向上が求められている。
- その他、市全体としては、子育て、雇用・就労、安心して暮らせる環境づくりが求められている。

江南市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 28 年 3 月）

■総合戦略のコンセプトおよび基本目標

○江南市の優位性

「名古屋市都市部への高いアクセス性」 「歴史資源」

「身近な自然」 「木曾川下流域に比べ地盤が良い」

○平成 72 年（2060 年）において将来人口 8 万人程度の維持を目指す



コンセプト 全ての世代が互いに支え合う生活都市こうなん

～ 笑顔があふれ、健康で生きがいを持って暮らし続けられるまち ～

基本目標① 「住みたいまち“江南”づくり」

- 江南市の顔となる駅前の魅力向上

江南市の顔となる江南駅・布袋駅周辺の美しい駅前景観づくりに向けて、市民の協力のもと花や緑を増やす取組を積極的に行うことや、商業団体等事業費補助金の活用による空き店舗の利用促進等により、市民が愛着を持ち、気軽に集い憩える交流拠点の創出を図り、活性化・賑わいづくりを推進します。

基本目標② 「子育てしやすい環境づくり」

基本目標③ 「働き続けられる雇用・就労環境づくり」

基本目標④ 「安心して暮らせる地域づくり」

(5) 江南市公共施設等総合管理計画

江南市公共施設等総合管理計画では、公共施設等の全体像を明らかにし、長期的な視点をもって更新・統廃合・長寿命化を実施していくための計画が示されています。

事業対象地に新たな賑わいの拠点を創出するにあたって、公共施設等の管理に関する基本的な方針を以下に示します。

- 公共建築物については、施設総量の縮減を図る方針となっている。
- 公共建築物の縮減目標は、総延床面積の約 14%であり、類似機能の統合や異なる機能の複合化についての検討が推進されている。

江南市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）

■ 計画期間

公共建築物の耐用年数を 60 年とした場合の施設の更新ピークを包括できるよう、平成 28 年度から平成 67 年度までの 40 年間の計画とする。

■ 目標

公共建築物の総延床面積を約 14%縮減することを目標とする。

■ 公共建築物の維持管理における基本方針の 3 つの柱

方針 1 施設総量の縮減

方針 2 施設の長寿命化

方針 3 運営の適正化

■ 統合や廃止の推進方針

○縮減目標の達成に向けた方針

○複合化、転用、廃止の方針

○民間の活用

- 公共施設等の適正な配置検討や効率的な運営を行った上で、持続的な市民サービスを提供していくために統廃合を検討していく。
- 統合・複合にあたっては、人口減少や人口構成の変化を踏まえた総量縮減の観点から、類似の機能をもつ公共施設との統合や、異なる機能をもつ公共施設間での複合化、施設の転用についての検討を行う。
- 利用者が少ない施設や本来の設置目的による役割を終えた施設、老朽化が著しい施設については、廃止や売却の検討を行う。
- また、更新の際には、現状と同規模で建て替えるのではなく、減築の可能性についても合わせて検討を行う。
- 統廃合を検討していく上では、施設とサービスを切り離して考え、民間で同様のサービスが実施されている場合には、公共施設としての保有の見直し検討を行う。

(6) 江南市公共施設再配置計画

江南市公共施設再配置計画では、平成 27 年度に策定した「江南市公共施設等総合管理計画」で定めた公共施設マネジメントの基本方針や取組方策等を踏まえ、公共施設等のうち公共建築物の長期的な視点に立った計画的かつ効果的な再配置を実現させるための計画が示されています。公共施設等の再配置に関する基本的な方針を以下に示します。

- 再配置については、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の理念に基づくまちづくり、子育て支援・教育環境の充実など、5つの基本方針が挙げられている。

江南市公共施設再配置計画（平成 30 年 3 月）

■計画期間

総合管理計画に合わせ、平成 67 年度までの 38 年間の計画とする。

■再配置の基本方針

- ①「コンパクト・プラス・ネットワーク」の理念に基づくまちづくり
- ②子育て支援・教育環境の充実
- ③地域で支え合うコミュニティの育成
- ④さらなる安心・安全の確保
- ⑤公共施設マネジメントの持続的な改善・改革

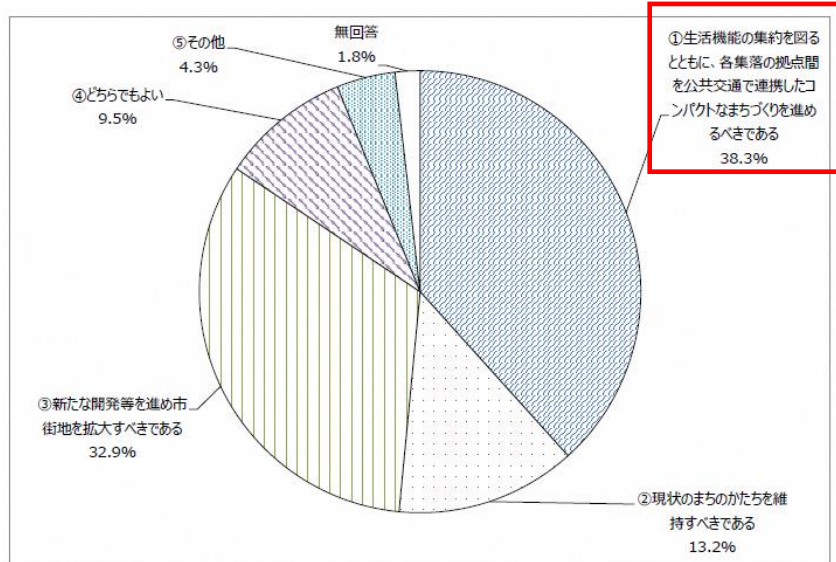
■行動原則

- ①施設総量の縮減
 - ・新設の抑制
 - ・統廃合/複合化/機能移転/減築の推進
- ②施設の長寿命化
- ③運営の適正化
 - ・PPP/PFI の活用
 - ・利用料金の適正化
- ④資産の処分・有効活用

5 市民意向

第6次江南市総合計画策定にあたって、平成28年4月に市民意向調査（アンケート）が実施されました。本市のまちづくりへの考え方などに関する回答結果を以下に示します。

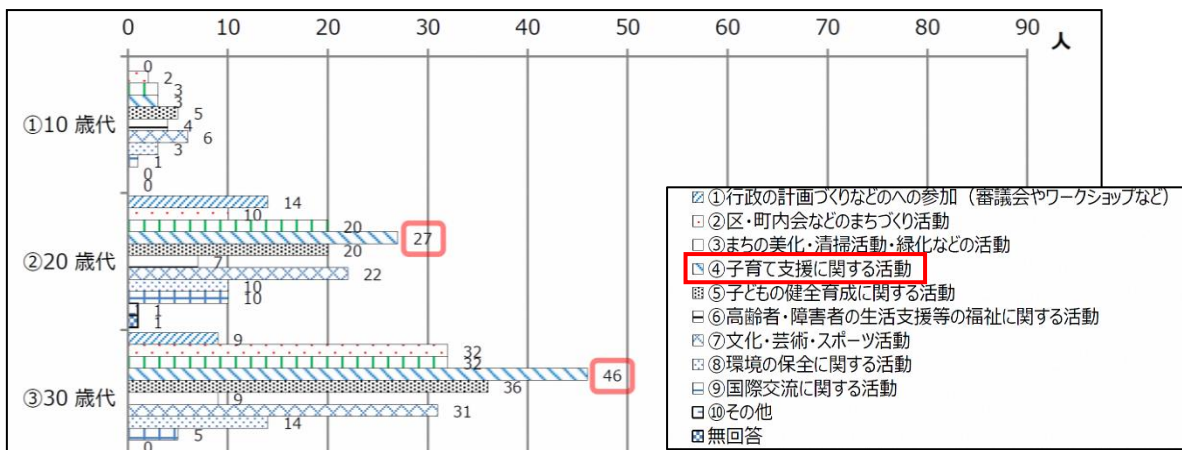
- 江南市のまちづくりのあり方について、「生活機能の集約を図ること」という意見が最も多い。



出典：第6次江南市総合計画に係る市民意向調査報告書（平成28年10月）

図 1-7 江南市のまちづくりのあり方について

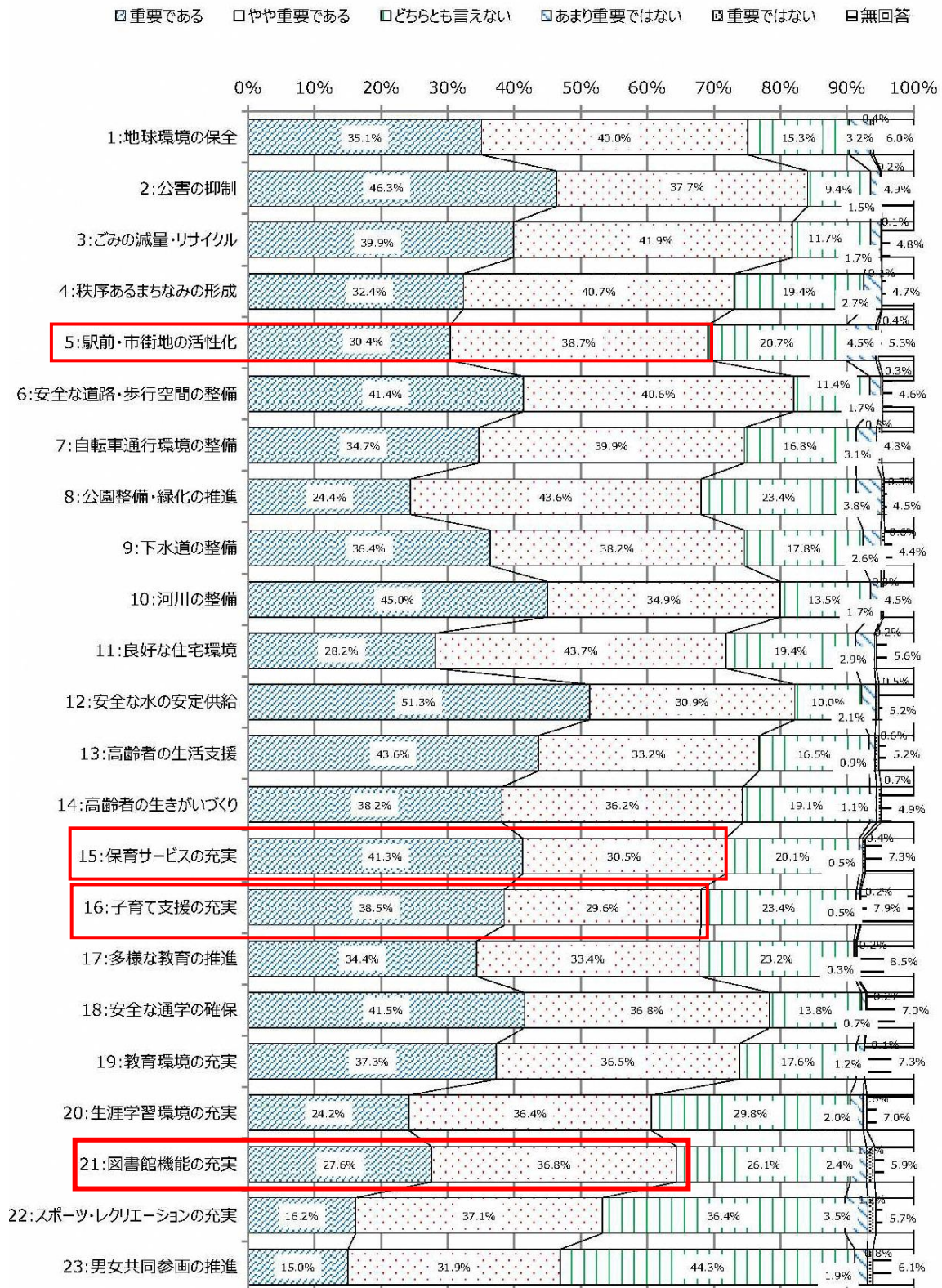
- 市政やまちづくり活動への参加意向を年齢別で見ると、20歳代～30歳代の若い世代では、「子育て支援に関する活動」が最も多くなっている。



出典：第6次江南市総合計画に係る市民意向調査報告書（平成28年10月）

図 1-8 江南市のまちづくり活動への参加意向について

- 江南市の取組に対する今後の重要度では、「子育て支援の充実」、「保育サービスの充実」、「駅前・市街地の活性化」、「図書館機能の充実」について、重要である・やや重要であるという回答の割合が60%を超えている。



出典：第6次江南市総合計画に係る市民意向調査報告書（平成28年10月）

図 1-9 江南市の取組に関する今後の重要度

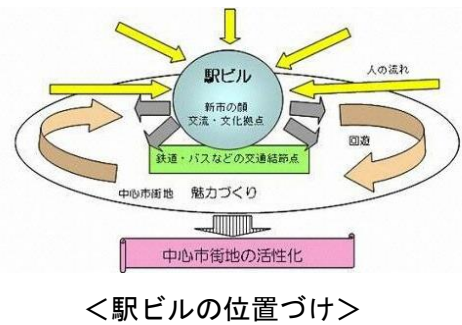
6 複合公共施設の先行事例

(1) 尾張一宮駅前ビル (i-ビル) (愛知県一宮市)

事業主体	愛知県一宮市 (人口 約 38.6 万人)
事業目的	新市・一宮の顔となる駅前に相応しい景観の形成、中心市街地活性化、賑わいの形成
建設年	平成 24 年
公共施設	図書館、ホール、子育て支援センター、観光案内所、ビジネス支援センター 等
民間施設	カフェ・レストラン、ドラッグストア、スーパー、眼科等
規模・構造	S造、地上7階、塔屋1階
延床面積	21,406 m ²
総事業費	約 64 億円 (駅前広場等関連工事を含む)
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・公設方式 ・施設の管理運営業務を指定管理者が実施 ※子育て支援センターは市職員を配置し、直営で管理・運営 ※中央図書館の運営業務の一部を民間事業者へ委託



<施設外観>

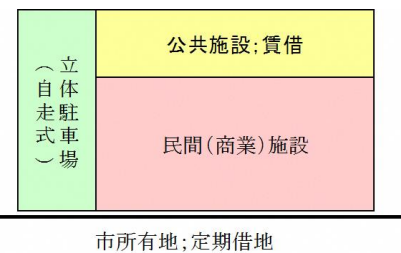


(2) キララ上柴 (埼玉県深谷市)

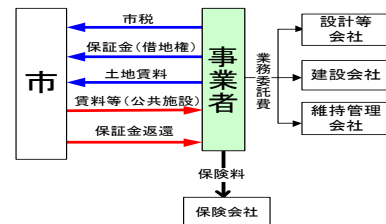
事業主体	埼玉県深谷市 (人口 約 14.3 万人)
事業目的	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民のための福祉・文教機能の向上 ・地域商業の活力維持への貢献
公共施設	生涯学習センター・公民館、勤労者家庭支援施設、地域職業相談室 ※上記を1フロアによる配置計画とすることを規定 (約 4,500 m ²)
民間施設	ショッピングセンター(約 7,500 m ²)
その他施設	立体駐車場 (約 500 台) 駐輪場 (約 200 台)
事業方式	定期借地権方式 (30 年間)
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の設計・建設業務 ・施設の維持管理業務 ・運営業務
事業期間	30 年間 (※設計・建設を含まない)
事業スケジュール	<p>平成 19 年度：基本構想策定</p> <p>平成 20 年度：事業者募集</p> <p>平成 22 年度：施設供用開始</p>
事業費等 (30 年の合計)	<p>歳出 (公共施設賃借料等)：約 31.1 億 ※募集条件：36 億円以内</p> <p>歳入 (地代)：約 7.7 億円 ※募集条件：約 7.1 億円以上</p>



<施設外観>



<施設構成イメージ>



<事業スキーム概念図>

第2章 基本コンセプトと整備目標

第1章において整理した内容を踏まえ、本施設の基本コンセプトと整備目標を次のとおり設定しました。

<p>■ 江南市の上位計画における方針 ■</p> <ul style="list-style-type: none"> 「生活環境が快適なまち」、「子どもが生き生き育つまち」の実現をめざす。 市民が愛着を持ち、気軽に集い憩える交流拠点の創出を図ることで、駅前の魅力向上が求められている。 「中心拠点」に位置づけた布袋駅周辺を江南市の南玄関口として、その拠点づくりが目標。 公共建築物の総延床面積縮減のため、類似機能の統合や異なる機能の複合化を検討。 	<p>■ 市民意向 ■</p> <ul style="list-style-type: none"> 「生活機能の集約を図り、コンパクトなまちづくりをすべき」という意見が最も多い。 20～30歳代の若い世代では、「子育て支援に関する活動」への参加意欲が最も多い。 市民にとって、「子育て支援」、「保育サービス」のほか「駅前や市街地の活性化」、「図書館機能の充実」のいずれも今後の重要性が高くなっている。
<p>■ 布袋駅周辺の特徴 ■</p> <ul style="list-style-type: none"> 布袋駅西側は区画整理によって居住環境が整備され、東側は、道路など基盤整備が進捗しており、新たなまちづくりが進められている。 江南駅付近に比べ、布袋駅周辺には、生活利便機能、子育て（教育・学習）機能などの立地が少ない。 布袋地区の人口は、近年はほぼ横ばいであったが、将来的に減少に転じ、高齢化の進展が予想される。 	<p>■ 複合公共施設の先行事例 ■</p> <ul style="list-style-type: none"> 尾張一宮駅前「i-ビル」（一宮市）：図書館、子育て支援センター、ホール、学習室などの施設が民間施設とともに整備され、尾張西部中核都市の新たな玄関口として、賑わい創出に貢献している。 「キララ上柴」（埼玉県深谷市）：生涯学習センター・公民館、地域職業相談室等がショッピングセンターと併設され、福祉・文教機能の向上や地域商業の活力維持が図られている

【基本コンセプト】

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

【整備の目標】

1. 周辺地域の市民の生活を支え、安心して住み続けるために必要な施設を整備する。
2. 駅前の好立地を活かし、市民の利便性が高く、利用者数（来客数）が望める施設とする。
3. 子育て支援に必要な公共サービスを集約し、効率的・効果的な複合サービスを提供する施設とする。
4. 江南市の南玄関口としての魅力向上のため、複数の導入機能の相乗効果が期待できる施設とする。
5. 民間施設と一体となった、賑わい・交流をもたらす拠点性の高い施設とする。

第3章 導入機能・規模の検討

1 図書機能

(1) 導入機能の考え方

現在の江南市立図書館は40年以上にわたり市民の読書・学習活動を支援するためのサービスを提供していますが、狭あい化・老朽化が著しく進行しています。また、近年では社会情勢や市民ニーズの変化を踏まえたサービスのさらなる充実が必要となっています。

そのような背景もあり、今回、図書機能として現在の市立図書館を移転し、江南市図書館基本計画に基づき、布袋駅東複合公共施設整備事業（以下、「本事業」という。）で、新図書館として整備することとします。なお、新しい図書館は、「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え、本市全体での住みやすさや利便性、子育て環境の向上などへと貢献することをめざします。

また、複合施設内の立地となることから、保健センターや子育て支援センター、交流スペース、併設する民間施設との連携強化により、相乗効果を高め、子どもから高齢者、障害者、外国人まで、全ての市民にとって利用しやすい施設とします。

(2) 導入規模の考え方

図書機能の導入規模は、約3,000㎡とします。

(3) 図書機能の主な役割と整備イメージ

以上を踏まえ、図書機能の主な役割と整備イメージを以下に示します。

本事業にて導入する「図書機能」の主な役割

- 『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』として整備する
- 子どもや高齢者など、誰でも利用しやすい施設とし、複合施設内の施設との連携や統一感のある施設とする



子どものフロア（「安城市図書情報館」、愛知県安城市）

図 3-1 複合施設における図書機能の整備イメージ

2 保健機能

(1) 導入機能の考え方

現在の保健センターは、昭和 54 年度に建設され、施設の老朽化が進行しています。このことから、「江南市公共施設等総合管理計画」（平成 27 年度）では、他施設との統廃合や転用の可能性などについて検討することとしています。

一方、「まち・ひと・しごと創生基本方針 2015」（平成 27 年度）等、国の政策においては、妊娠期から子育て期にわたるまでの様々なニーズに対して総合的相談支援を提供する「子育て支援のワンストップ拠点」（子育て支援機能＋保健機能）の整備が推進されています。

そこで、本事業では、保健センターを複合公共施設として他機能と一体的に整備することにより、機能集約を図ります。また、「子育て支援のワンストップ拠点」を構成する中心施設として、子育て世代包括支援センターを運営し、妊娠準備期から子育て期にわたる切れ目のない包括的な子育て支援を提供することにより、安心して子育てができ、子ども達が、健やかに成長できるよう支援を図るとともに、子育て支援機能や図書機能との相乗効果を生みだします。

「保健」、「子育て」といった複数の公的サービスが効率的かつ効果的に提供できる場として整備し、市民が安心・安全に生活できる環境づくりに貢献します。

(2) 導入規模の考え方

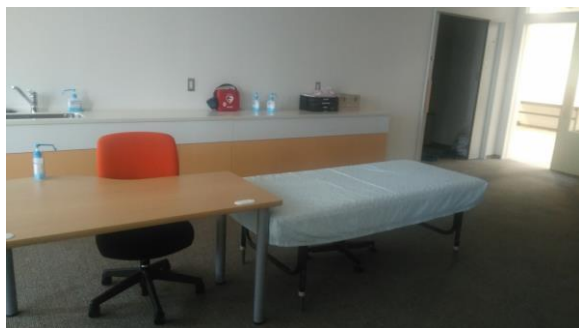
導入規模は、子育て世代包括支援センターの設置など、現状の用途を拡充し、約 1,750 m²とします。

(3) 保健機能の主な役割と整備イメージ

以上を踏まえ、保健機能の主な役割と整備イメージを以下に示します。

本事業にて導入する「保健機能」の主な役割

- 市民の健康の保持・増進に関連する様々なサービス(健康管理、食生活改善、健康推進、母子健康管理等)を提供する
- 「母子保健」、「子育て支援」のサービスが連携し、効率的・効果的な切れ目のない支援を提供する



可児市保健センター 内科診察室
(「子育て健康プラザ」、岐阜県可児市)



山形市保健センター ヘルシーキッチンルーム
(「霞城セントラル」、山形県山形市)

図 3-2 複合公共施設における保健機能の整備イメージ

3 子育て支援機能

(1) 導入機能の考え方

現在、子育て支援センター、ファミリー・サポート・センターは、交通児童遊園の2階を拠点とし、子育て関連事業を実施しています。

「子育て支援の充実」、「保育サービスの充実」に対する市民の意向が高いことから、子育て支援に対する市民ニーズは高いと推測されています。また、両センターの方向性について、「江南市子ども・子育て支援事業計画」（平成26年度）では、「利用しやすい運営」や「事業の拡充」に努めることが示されています。

本事業では、両センターを「子育て支援のワンストップ拠点」を構成する施設として移転・整備し、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。

また、保健機能等との切れ目のない包括的な子育て支援を提供する「子育て世代包括支援センター兼子ども家庭総合支援拠点」を運営するなど、機能間の連携を強化するとともに、プライバシーに配慮した個室で相談等の対応も行います。

乳幼児が遊ぶスペースや親子が交流できる場、ファミリー・サポート・センター事業の事務所機能といった現機能に加え、前述したワンストップ拠点窓口の設置による相談事業等、駅前立地や複合施設の多機能性を活かし、子育て世代の交流促進による賑わいの創出を図ります。

(2) 導入規模の考え方

子育て支援センター、ファミリー・サポート・センターの現状（約80㎡）は、利用者数に対して規模が小さく、乳幼児が遊ぶスペースや親子が交流できるスペースが十分確保できていません。このことから、導入規模は現状よりやや拡大させるものとし、約120㎡とします。

(3) 子育て支援機能の主な役割と整備イメージ

以上を踏まえ、子育て支援機能の主な役割と整備イメージを以下に示します。

本事業にて導入する「子育て支援機能」の主な役割

- 子育て中の家庭が悩みや不安を解消するため、情報提供・助言等のサービスを提供する
- ファミリー・サポート・センター事業の事務所として機能する
- 子どもや子育て世代の交流を促進し、賑わいを創出する



中央子育て支援センター（「尾張一宮駅前ビル」、愛知県一宮市）

図 3-3 複合公共施設における子育て支援機能の整備イメージ

4 交流機能

(1) 導入機能の考え方

事業対象地周辺には現在、地域の人々が集い、様々なコミュニティ活動・交流活動や情報交換を行うことができる場所が不足しており、整備が求められています。

そこで、本事業では、地域の人たちが気軽に集い、コミュニティ活動を行ったり、交流を深められる場所を提供するため、交流機能を新たに整備します。

「子育て支援のワンストップ拠点」の主な利用者である子育て世代だけでなく、学生や中高年等も含めた多世代の来客を誘導することで、賑わい・交流を創出できるような施設として整備します。また、図書機能などの利用者の利用も想定し、機能間の連携を強化します。

(2) 導入規模の考え方

生涯学習やサークル活動のほか、地域コミュニティ活動、イベントなど多目的な用途で、複数の団体が同時に利用できる規模を確保することを想定し、本機能の導入規模は約 240 m²とします。

(3) 交流スペースの主な役割と整備イメージ

以上を踏まえ、交流スペースの主な役割と整備イメージを以下に示します。

本事業にて導入する「交流スペース」の主な役割

- 地域の人たちなどが気軽に集い、交流を深める場や情報交換・発信を行う場として機能する
- 市民活動やコミュニティ活動等を支援する
- 子育て世代だけでなく、多世代の来客をもたらすことで賑わい・交流を創出する



市民活動情報コーナー（「武蔵野プレイス」、東京都武蔵野市）

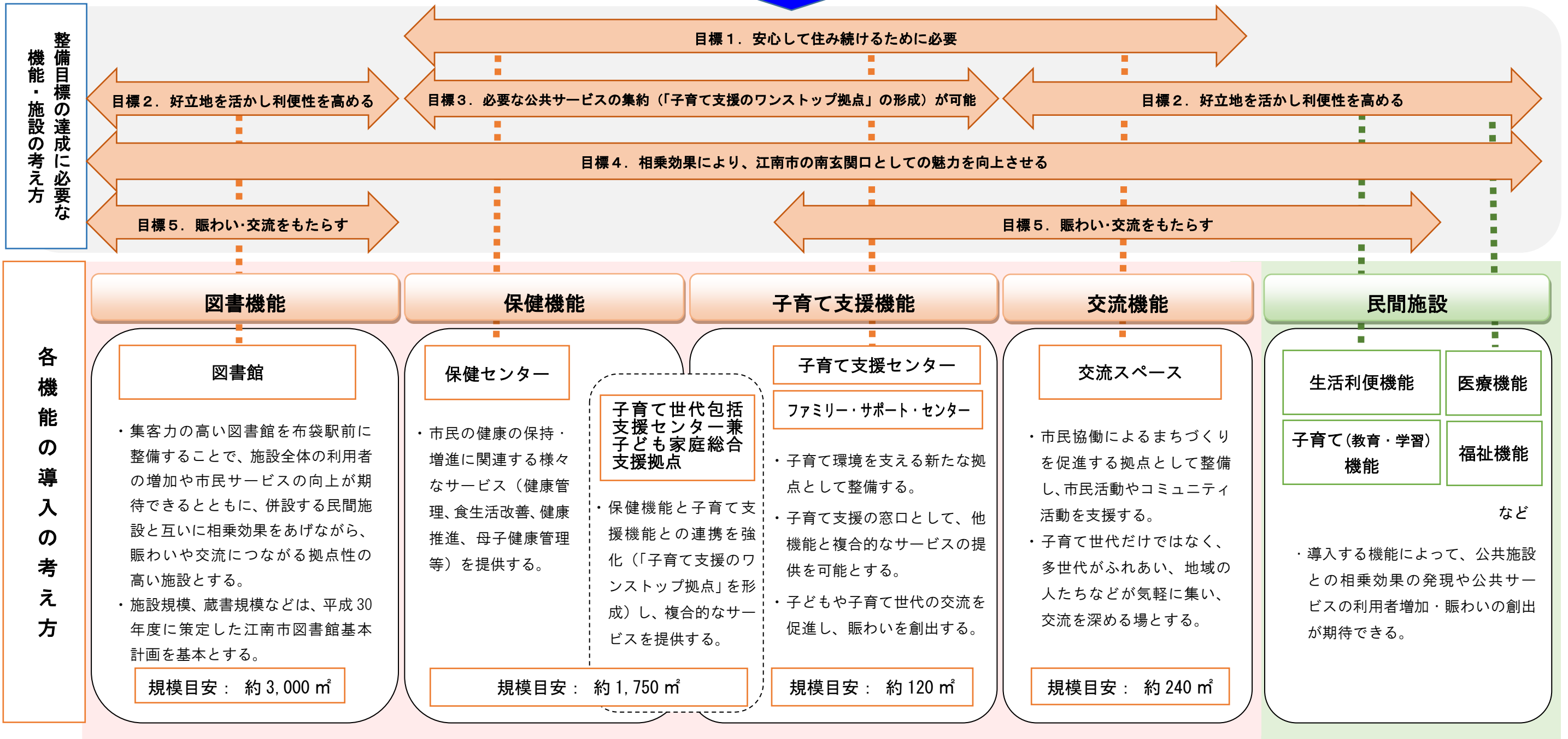
図 3-4 複合公共施設における交流スペースの整備イメージ

5 導入機能・規模の検討のまとめ

第2章に示した「基本コンセプト」および「整備目標」を踏まえた導入機能・規模の考えを整理すると、次ページのとおりになります。

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

- 目標1 周辺地域の市民の生活を支え、安心して住み続けるために必要な施設を整備する。
- 目標2 駅前の好立地を活かし、市民の利便性が高く、利用者数（来客数）が望める施設とする。
- 目標3 子育て支援に必要な公共サービスを集約し、効率的・効果的な複合サービスを提供する施設とする。
- 目標4 江南市の南玄関口としての魅力向上のため、複数の導入機能の相乗効果が期待できる施設とする。
- 目標5 民間施設と一体となった、賑わい・交流をもたらす拠点性の高い施設とする。



第4章 土地利用および施設計画

1 土地利用の検討

(1) 事業対象地の概要

土地利用・施設計画の検討にあたり、事業対象地の概要を以下に示します。

表 4-1 事業対象地の概要

所在地	江南市北山町西 300 番地 外
面積	約 9,080 m ²
所有者	平成 29 年から市が取得中
区域区分	市街化区域（近隣商業地域）
建蔽率、容積率	建蔽率：80%、容積率 200%
斜線制限	道路斜線：適用距離 20m、勾配 1.5 隣地斜線：立上り 31m、勾配 2.5
日影規制	<近隣商業地域> 5m～10m：5 時間以上 10m超：3 時間以上 測定水平面：4m

(2) 導入機能・規模の条件設定

民間意向調査の結果等を踏まえ、導入機能および規模を以下のように想定して、土地利用・施設計画の検討を行います。

表 4-2 主な導入機能・規模のイメージ

機能		面積	共用部を含む面積
公共施設	図書館	約 3,000 m ²	約 3,800 m ² 約 3,300 m ² (※1)
	保健センター（子育て世代包括支援センター兼子ども家庭総合支援拠点）	約 1,750 m ²	
	子育て支援センター・ファミリーサポートセンター	約 120 m ²	
	交流スペース	約 240 m ²	
	その他諸室（授乳室、管理事務室、倉庫、洗濯室、コピー室、職員休憩室 等）	約 250 m ²	
民間施設	生活利便機能（食品スーパー等） 子育て（教育・学習）機能、医療機能、福祉機能など		約 7,600 m ²
	駐車場：公共用 100 台、民間用 160 台（※2）		—
外構			適宜

※1：共用部として、共用廊下、エレベーター、階段、搬入口、トイレ等の面積を、延床面積の 30%程度で設定。計画によっては共用部面積が変更となる可能性がある。

※2：駐車場は、自走式立体駐車場と平面駐車場を想定している。

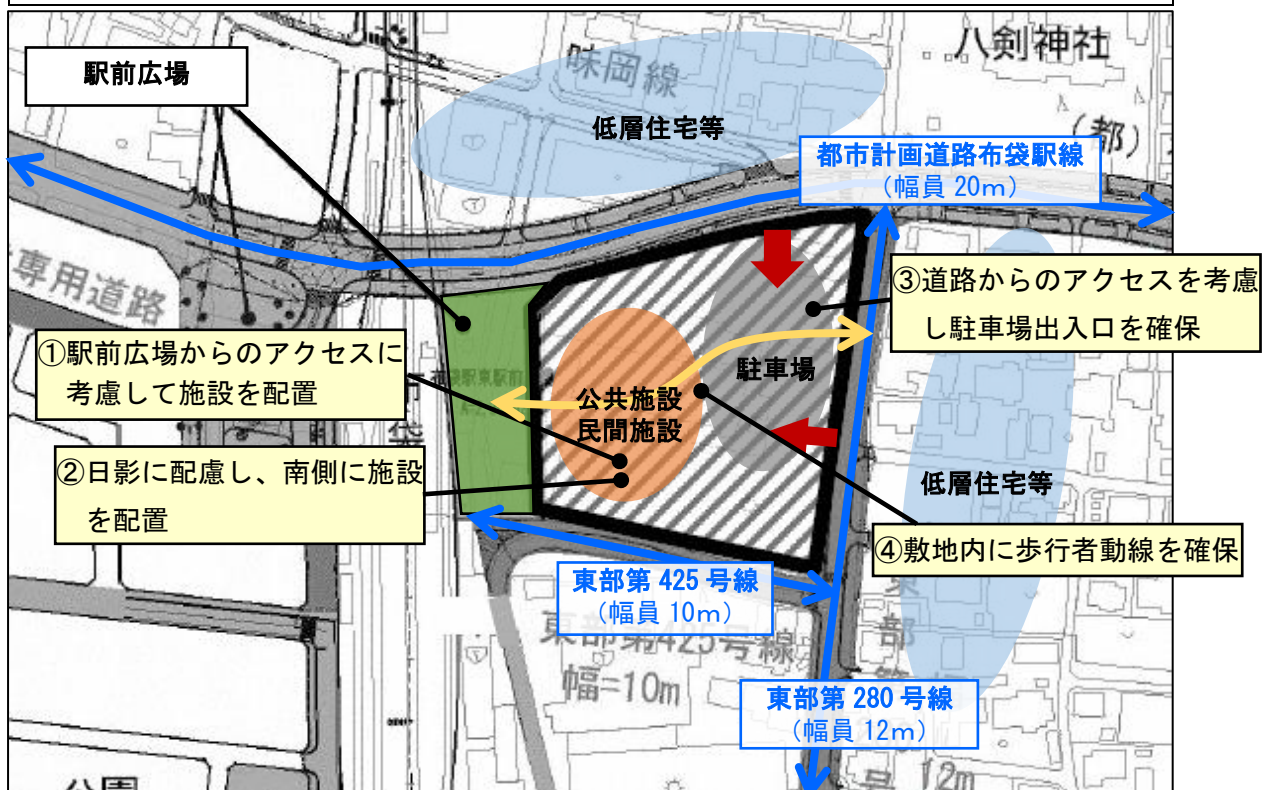
・実際の導入機能、規模等については、今後変更する場合がある。

(3) ゾーニングの検討

施設配置を検討するにあたって、ゾーニングの検討を行います。ゾーニングは、将来的に事業対象地に接して整備される、西側の布袋駅東駅前広場、北側の都市計画道路布袋駅線、東側の市道東部第280号線、南側の市道東部第425号線を考慮して、検討します。

【ゾーニング検討にあたってのポイント】

- ① 駅前広場からのアクセスを考慮して施設を配置
 - 布袋駅前の賑わい拠点として、駅前広場から近い位置に公共施設や生活利便施設等を配置する。ただし、駅前広場の東側に駐輪場等が設置される計画であるため、メインエントランスの位置には今後留意する。
- ② 日影に配慮し、南側に施設を配置
 - 日影規制による制約や、周辺には1~2階の低層住宅が多く立地しているため、南側に寄せる等、施設配置に配慮する。
- ③ 道路からのアクセスを考慮し駐車場出入口を確保
 - 施設に見合う駐車台数の確保が求められるため、立体駐車場や平面駐車場を周辺道路からアクセスしやすい位置に整備する。
- ④ 敷地内に歩行者動線を確保
 - 敷地が約 9,080 m²と広大であるため、できるだけ周辺道路から本施設や駅にアクセスしやすい歩行者動線を確保する。
 - 施設の低層階に歩行者動線を確保することも想定する。



※注：本図はイメージ図であり、実際の配置は今後検討する。

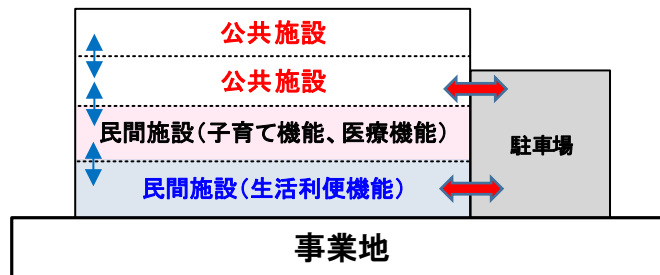
図 4-1 ゾーニング検討のポイント

2 施設計画の検討

本事業の施設計画の概要を以下に示します。

《施設構成イメージの概要》

- 公共施設と民間施設の合築棟と立体駐車場棟を想定している。
- 下層階に民間施設を、上層階に公共施設を配置している。
- 合築した本体棟と立体駐車場棟は、上層階でも行き来可能とする。
- 各機能の連携を図るよう同一階や上下階を効果的に利用した施設構成とする。
- 民間施設と公共施設に関わらず、施設全体が機能的で一体的に利用しやすい施設構成とする。



※注：本図はイメージ図であり、実際の施設構成は今後検討する。

図 4-2 施設構成イメージ

《配置イメージの概要》

- 駅前広場からのアクセスや賑わい創出のため、駅側に公共施設・民間施設の複合施設を配置している。
- 駐車台数は、公共施設分と民間施設分を合わせて、合計 260 台確保している。
- 歩行者動線は複合施設内で確保することを想定している。



※注：本図はイメージ図であり、実際の配置は今後検討する。

図 4-3 配置イメージ

第5章 事業手法の検討

1 事業手法の検討に係る基本的な考え方

本事業の複合公共施設は、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、民間ノウハウを適用（維持管理のし易さ等に配慮した設計・建設）することが有効です。

施設の検討においては、公共施設のボリュームの大小によって、民間施設を誘導できるボリュームが変化することになり、市の財政負担軽減を図る有効な事業スキームも異なってきます。

本事業においては、導入する公共施設の規模の合計は約7,100㎡を想定しており、事業対象地の敷地条件（敷地面積：約9,080㎡、容積率：200%）により、最大約18,000㎡（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。

表 5-1 民間施設のボリュームと有効な事業スキームの関係

小	民間施設のボリューム		大
民間施設を導入しない場合 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">公共施設 (約7,100㎡)</div> 市負担の軽減と公共サービスの向上に民間ノウハウを活用	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> 公共施設と民間施設の ボリュームが同程度の場合 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">公共施設 (約7,100㎡)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">民間施設</div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 5px;">↑</div> 地代収入(定期借地権方式)による財政負担軽減と良質な民間施設誘致 </div>	民間施設のボリュームが 大きい場合 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">公共施設 (約7,100㎡)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">民間施設</div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 5px;">↑</div> 土地売却(一部)による財政メリットの享受	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">公共施設 (公共所有)</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 公共施設 (公共所有) 民間施設 (民間所有) </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">公共施設 (公共所有)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">民間施設 (民間所有)</div> </div>	
土地所有:市	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 借地権:民間 (事業用定期借地権) </div> 底地:市	土地所有:市 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto; margin-top: 5px;"> 土地所有:民間 (土地売却) </div>	

2 本事業において適切なスキーム

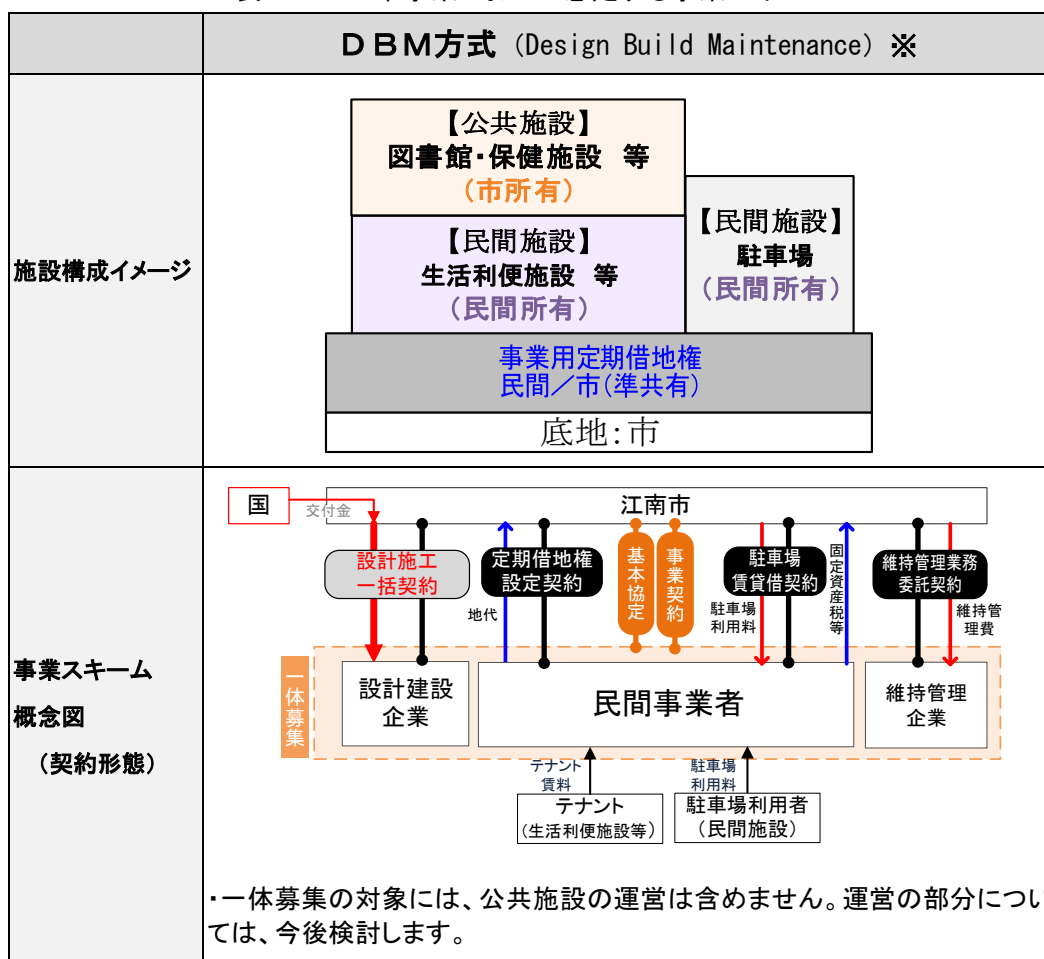
事業対象地周辺の概況や上位計画等の前提条件の整理、導入機能・規模の検討、土地利用・施設計画の検討、民間事業者の参画意向調査など、様々な検討を行い、本事業において最も望ましい事業スキームの評価・絞り込みを行いました。

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おりましたが、その後、本施設に江南市立図書館が移転することになりました。このように、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行いました。

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を図るとともに、公共サービスを安定的に市民に提供する観点から、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を想定することとします。

また、施設のライフサイクルコストの削減を図るため、民間事業者のノウハウを最大限に活用し、維持管理業務についても民間事業者に委託します。

表 5-2 本事業において想定する事業スキーム




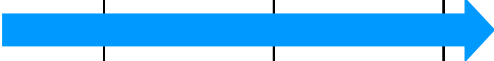
※DBM方式：公共が資金調達を行い、民間事業者が施設を設計・建設し、契約期間にわたり維持管理を一連で行っていく方式。

第6章 今後の進め方

1 今後のスケジュール

本事業は、平成35年度中の施設供用開始をめざし、平成31年度より事業者募集・選定を行う予定です。

表 6-1 事業スケジュール

	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度
事業者募集・選定					
設計・建設の実施					

2 運営の考え方

本施設は、利用者が気軽に立ち寄れる複合公共施設として、併設される民間施設と一体となった、効果的・効率的な運営に努めます。また、民間事業者の経営ノウハウを最大限に活用し、運営費の縮減が図られるような運営形態の構築をめざします。

布袋駅東複合公共施設基本計画【改定版】

平成31年3月

発行 愛知県江南市
〒483-8701
愛知県江南市赤童子町大堀90
電話 (0587) 54-1111 (代)
編集 企画部 秘書政策課
