

# 布袋駅東複合公共施設基本計画

平成 29 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	2
(1) 基盤整備の内容	2
(2) 人口	4
(3) 周辺施設の立地状況	5
4 関連する上位計画	6
(1) 江南市戦略計画 第二次改訂基本計画	6
(2) 江南市都市計画マスタープラン	7
(3) 江南市まち・ひと・しごと創生総合戦略	8
(4) 江南市公共施設等総合管理計画	9
5 市民意向	10
6 複合公共施設の先行事例	11
(1) 尾張一宮駅前ビル（i-ビル）（愛知県一宮市）	11
(2) キララ上柴（埼玉県深谷市）	11
第2章 基本コンセプトと整備目標	12
第3章 導入機能・規模の検討	13
1 保健・福祉機能	13
(1) 導入機能の考え方	13
(2) 導入規模の考え方	13
(3) 保健・福祉機能の主な役割と整備イメージ	14
2 子育て支援機能	15
(1) 導入機能の考え方	15
(2) 導入規模の考え方	15
(3) 子育て支援機能の主な役割と整備イメージ	15
3 行政・市民サービス機能【布袋支所】	16
(1) 導入機能の考え方	16
(2) 導入規模の考え方	16
(3) 布袋支所の主な役割と整備イメージ	16
4 行政・市民サービス機能【交流スペース】	17
(1) 導入機能の考え方	17
(2) 導入規模の考え方	17
(3) 交流スペースの主な役割と整備イメージ	17

5 図書機能【子ども用図書スペース】 .....	18
(1) 導入機能の考え方 .....	18
(2) 導入規模の考え方 .....	18
(3) 子ども用図書スペースの主な役割と整備イメージ .....	18
6 導入機能・規模の検討のまとめ .....	19
第4章 土地利用および施設計画 .....	21
1 土地利用の検討 .....	21
(1) 事業対象地の概要 .....	21
(2) 導入機能・規模の条件設定 .....	21
(3) ゾーニングの検討 .....	22
2 施設計画の検討 .....	23
(1) 合築パターン .....	23
(2) 分棟パターン .....	24
第5章 事業手法の検討 .....	25
1 事業手法の検討に係る基本的な考え方 .....	25
2 本事業において適切なスキーム .....	26
第6章 今後の進め方 .....	27
1 今後のスケジュール .....	27
2 管理・運営の考え方 .....	27

# 第1章 計画策定の目的

## 1 計画策定の目的

江南市は、平成21年に「都市再生整備計画」(第2期)を策定し、布袋地区(布袋駅を中心とした150haの範囲)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」をめざすこととしています。そこで、市では、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を検討しています。

本計画は、本施設におけるコンセプト、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、今後の施設整備に向けた骨格を『基本計画』として策定するものです。

## 2 対象地の概要

事業対象地は、名古屋鉄道布袋駅の東側に位置しています。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。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
面積	約9,000㎡
所有者	平成29年度～30年度中に市が取得予定
区域区分	市街化調整区域 ⇒市街化区域に編入予定(近隣商業地域)
建ぺい率、容積率	建ぺい率：60%、容積率200% ⇒建ぺい率：80%、容積率200%に変更予定
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

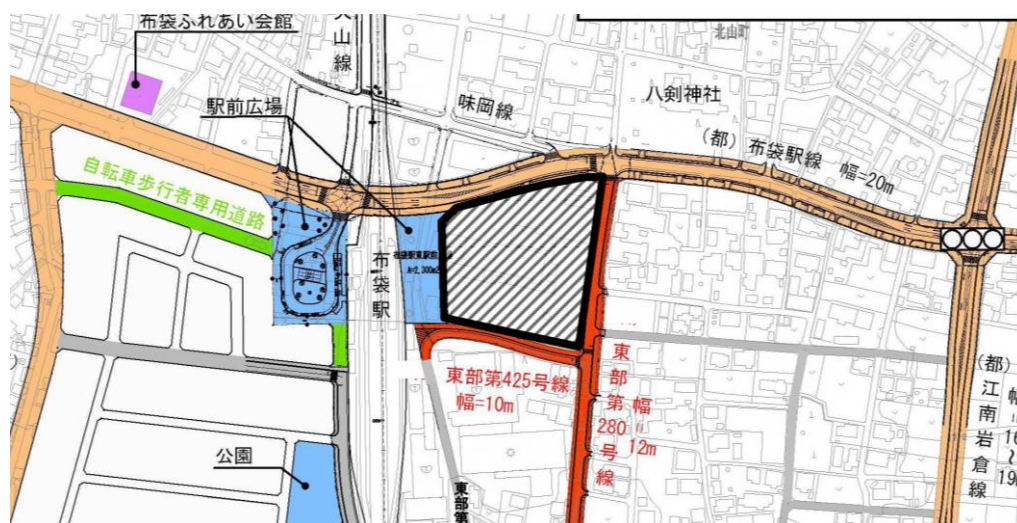


図 1-1 事業対象地

### 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2回変更）布袋地区（平成27年12月）」に基づき、次のような様々な基盤整備事業が実施されています。

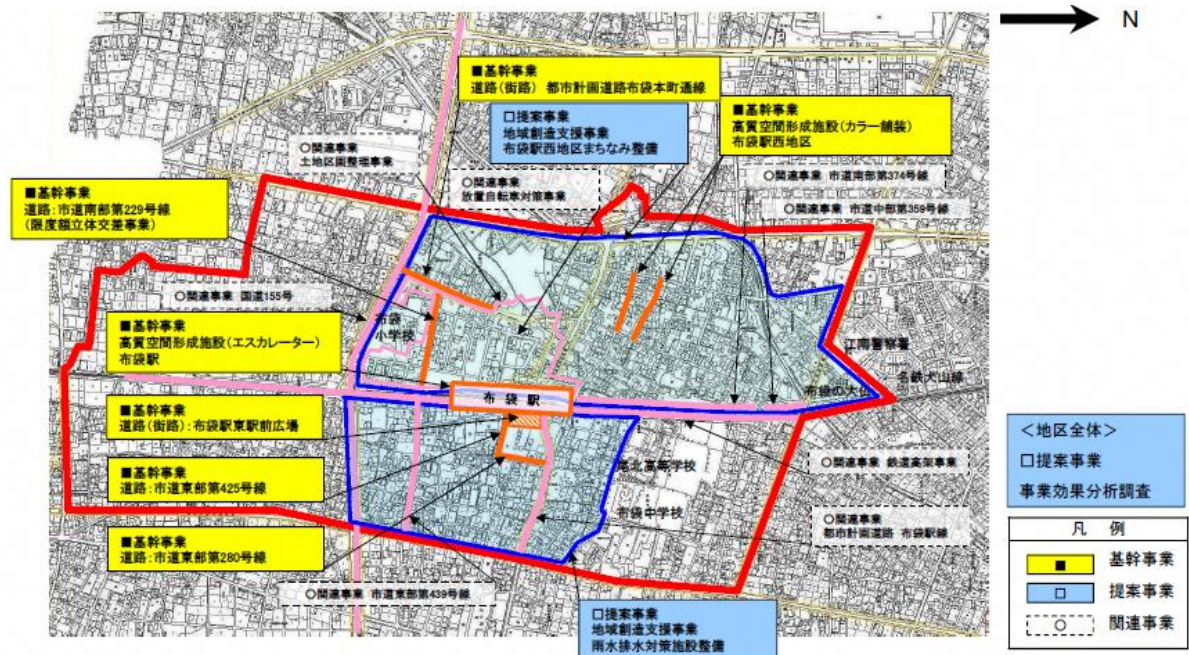
表 1-1 事業対象地周辺の整備内容

（太字は事業対象地に接する整備箇所）

内容		実施年度※
布袋駅付近鉄道高架事業	国道155号踏切を始め6カ所の踏切を除却する。事業区間は1.8km（高架延長は1.4km）	平成16年度～平成31年度
江南布袋南部土地区画整理事業		平成7年度～平成34年度
布袋駅東駅前広場		平成26年度～平成30年度
道路整備	市道東部第280号線	平成28年度～平成35年度
	市道東部第425号線	平成28年度～平成30年度
	都市計画道路布袋駅線	平成16年度～平成31年度
	国道155号	平成18年度～平成31年度
	市道東部第439号線	平成22年度～平成32年度
	都市計画道路布袋本町通線	平成20年度～平成30年度

※都市再生整備計画記載の事業年度

#### ■都市再生整備計画（第2回変更）布袋地区（平成27年12月）整備方針概要図



出典：都市再生整備計画（第2回変更）布袋地区（平成27年12月）

図 1-2 整備方針概要図

■事業対象地周辺の道路整備

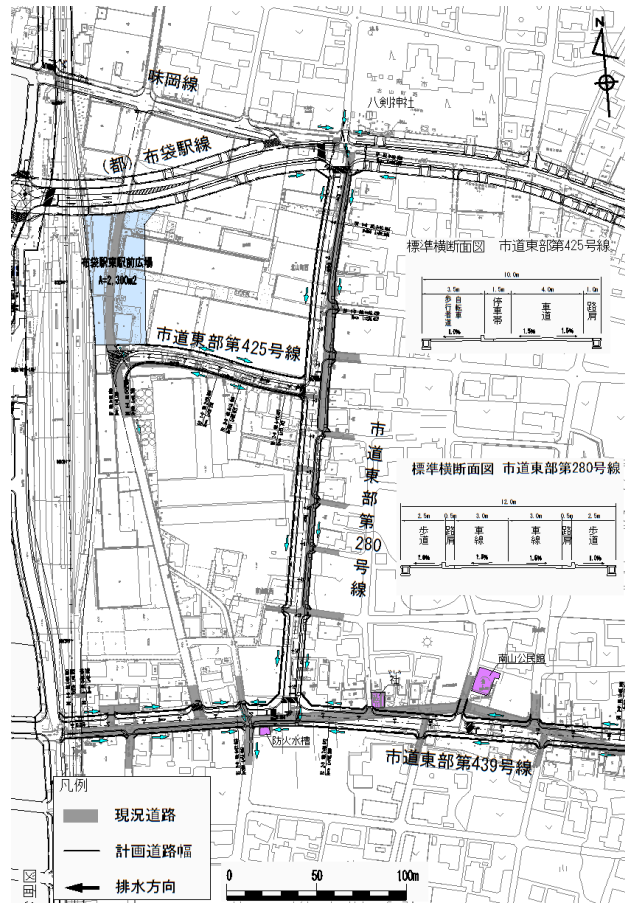


図 1-3 事業対象地周辺の道路整備 (詳細)

■布袋駅付近鉄道高架事業計画図



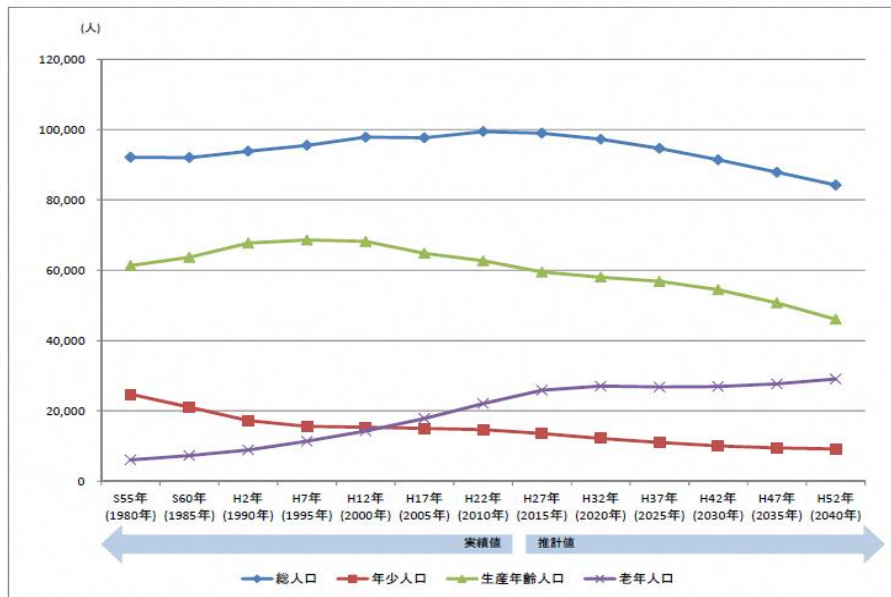
出典：江南市ホームページ

図 1-4 布袋駅付近鉄道高架事業 計画図

(2) 人口

江南市および布袋地区の人口推移の概要は、以下のとおりです。

- 江南市では、昭和 50 年代以降は横ばいから微増傾向となっている。
- 布袋地区では平成 12 年から現在まで、布袋地区の人口はほぼ横ばいである。
- 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。



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口」（平成 25 年 3 月推計）

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



### (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

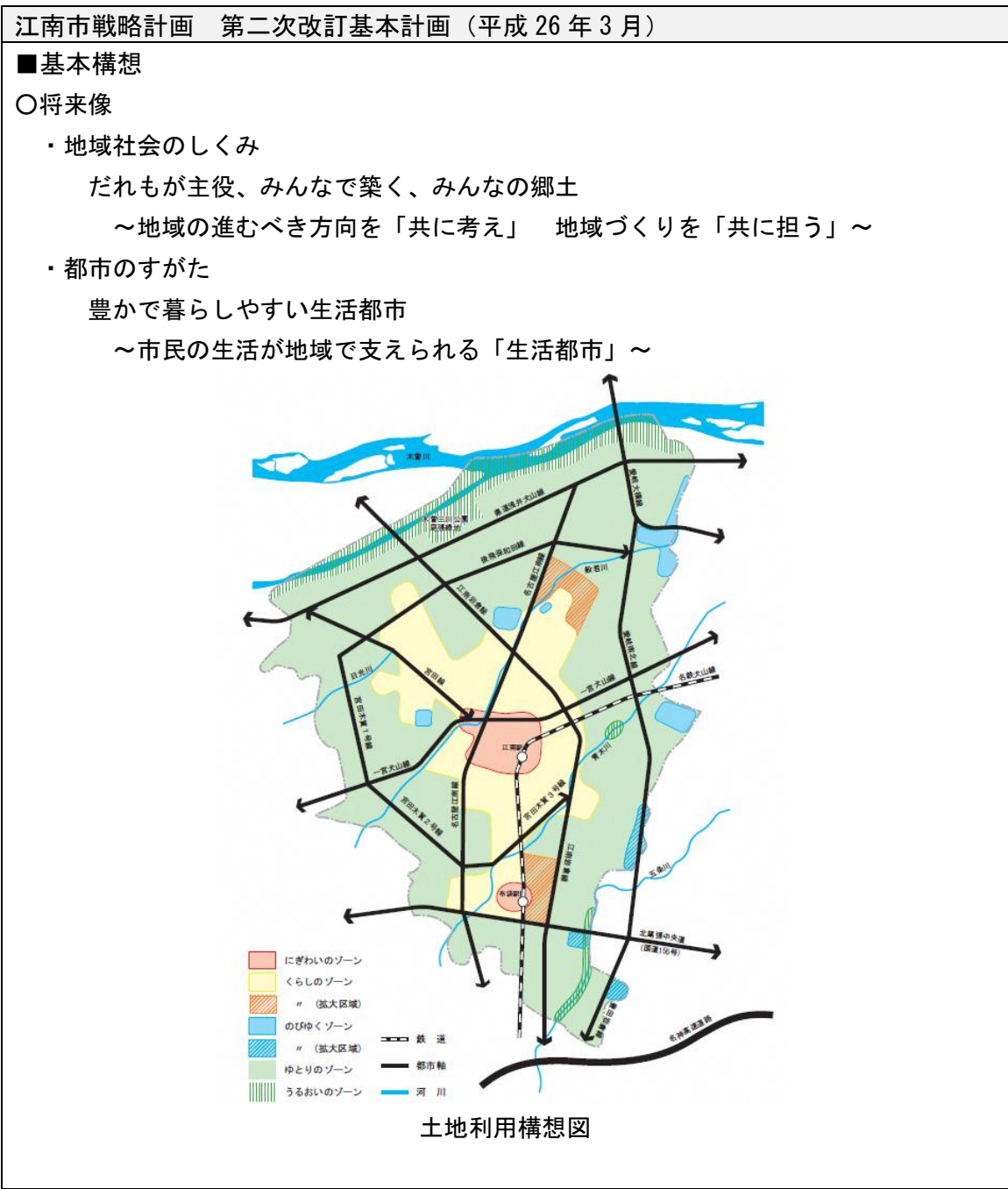
	機能	事業対象地から半径 2km 圏内における立地状況
公共施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政機能</li> <li>・ 子育て(教育・学習)機能</li> <li>・ 保健・福祉機能 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政機能、子育て(教育・学習)機能は、事業地から半径 2 km圏内に複数位置しているが、駅前には立地が少ない。</li> <li>・ 保健センター、休日急病診療所(保健・福祉機能)は、それぞれ市内唯一の施設として江南駅の至近に位置している。</li> </ul>
民間施設	<b>生活利便機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生鮮食品スーパー</li> <li>・ コンビニ</li> <li>・ クリニック</li> <li>・ 薬局</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 布袋駅前には、スーパーもコンビニも立地していない。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 布袋駅から半径 2km 圏内には、クリニック・薬局が複数立地している。</li> </ul>
	<b>子育て(教育・学習)機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間保育所</li> <li>・ 学習塾</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間保育所は立地していない。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
	<b>健康増進機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ フィットネス</li> <li>・ 温浴施設等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ フィットネスや温浴施設が半径 2km 圏内に立地している。</li> <li>・ いずれも駅の西側に立地している。</li> </ul>
	<b>居住機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分譲・賃貸マンション</li> <li>・ サービス付き高齢者向け住宅</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 半径 2km 圏内には、複数のマンションが立地しており、そのほとんどが分譲マンションである。</li> <li>・ 名鉄犬山線沿い、特に江南駅付近に立地が多い。</li> <li>・ サービス付き高齢者向け住宅の立地はない。</li> </ul>
	<b>福祉機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有料老人ホーム</li> <li>・ デイサービス施設等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>

#### 4 関連する上位計画

##### (1) 江南市戦略計画 第二次改訂基本計画

「江南市戦略計画 第二次改訂基本計画」では、平成 20 年に策定された江南市戦略計画の後期計画期間として、平成 26 年度～平成 29 年度の江南市のまちづくりの目標と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。

- 事業対象地は、土地利用構想図では「にぎわいのゾーン」および「くらしのゾーン」の拡大区域として位置づけられている。



## (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、江南市戦略計画や愛知県の都市計画に関する方針で示された将来像の実現に向けて、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。

- 市全体では、豊かで暮らしやすい都市となることがテーマとして挙げられている。
- 布袋駅周辺は市の南玄関として、地域の生活拠点としての役割が求められている。
- 布袋駅東側では、利便性が高く良好な居住空間の創出が求められている。

### 江南市都市計画マスタープラン（平成21年3月）

#### ■都市づくりのテーマ

水と緑につつまれた住みたい・住み続けたいまち 江南  
 ～ 豊かで暮らしやすい生活都市を目指して ～

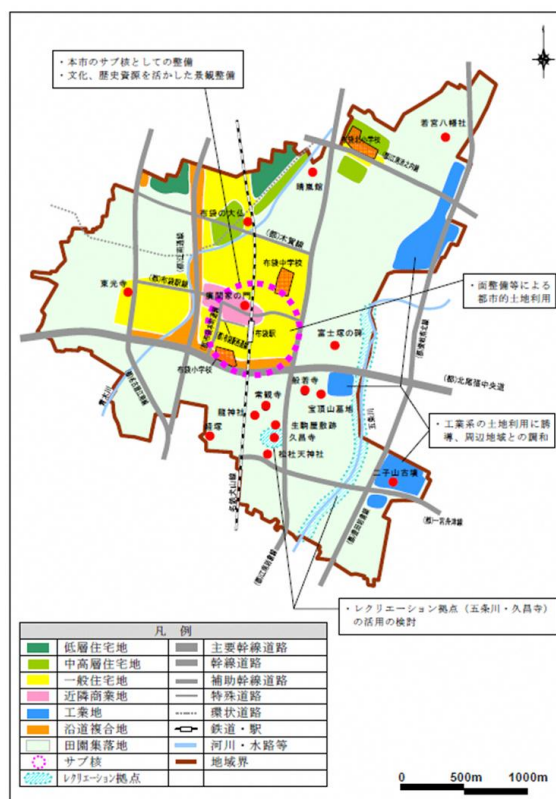
#### ■南部地域のまちづくりのテーマ

- 布袋駅を中心としたサブ核では、鉄道高架事業および関連する基盤整備事業が進められており、地域の生活拠点としての役割を担う必要がある。
- このため、鉄道高架事業や工業系の土地利用を誘導し、活力あるまちづくりに取り組むほか、地域内に多く分布している文化、歴史的な資源、蔵などの趣きのある建築物などを活用し、住民との協働のまちづくりを進め、「住みたい・住み続けたいまち」の実現をめざす必要がある。

#### ■地域のまちづくり方針

##### ○土地利用の方針

- 布袋駅東側の市街化調整区域については、市街化区域への編入を推進し、市街地開発事業等によって駅を中心とした利便性の高く良好な居住空間の創出を図る。
- 特に駅周辺は、本市の南玄関としてふさわしい土地の有効活用を図る。



南部地域 まちづくり方針図

### (3) 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、短期に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 22 年（2010 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」

#### (4) 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

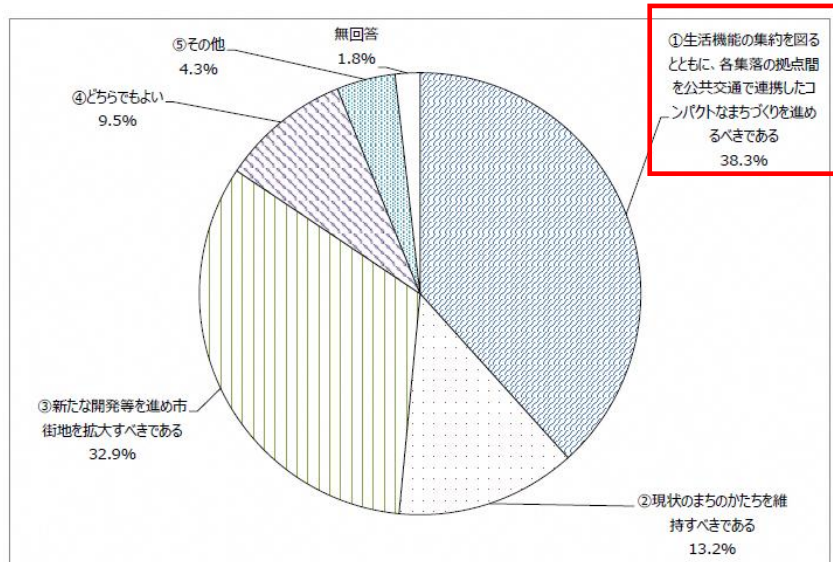
○民間の活用

- 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。

## 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。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、まちづくりへの考え方に関する回答結果を以下に示します。

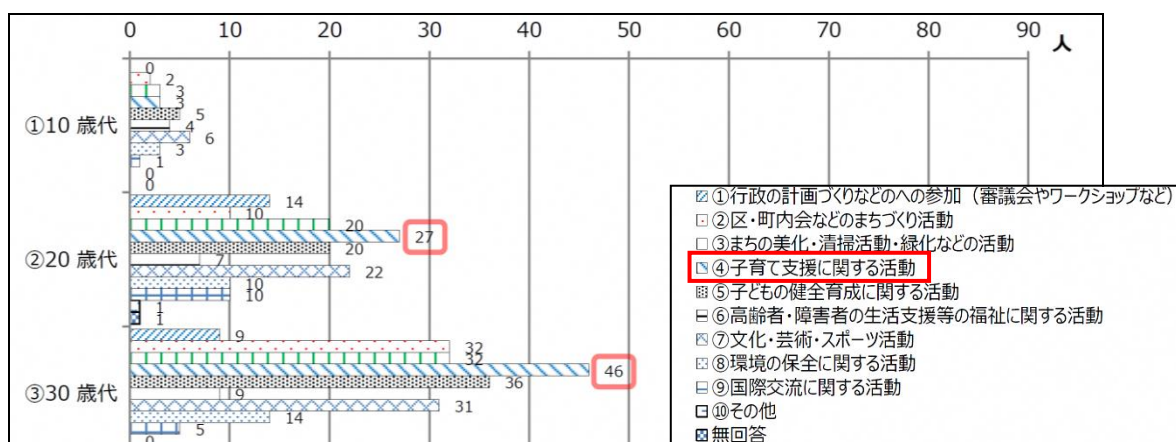
- 江南市のまちづくりのあり方について、「生活機能の集約を図ること」という意見が最も多い。



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。
- 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」がいずれも高くなっている。



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

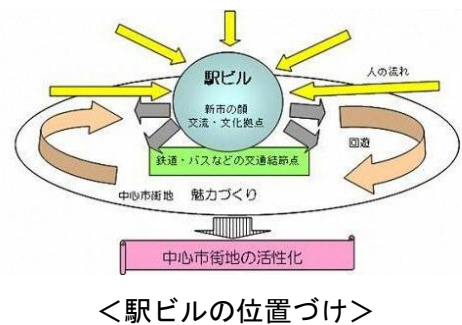
## 6 複合公共施設の先行事例

### (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 <sup>2</sup>
総事業費	約 64 億円 (駅前広場等関連工事を含まず)
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公設方式</li> <li>・施設の運営管理をイオンディライト(株)に委託</li> <li>※中央図書館、子育て支援センターは市職員を配置し管理・運営</li> <li>※中央図書館の運營業務の一部は(株)図書館流通センターが実施中</li> </ul>



<施設外観>

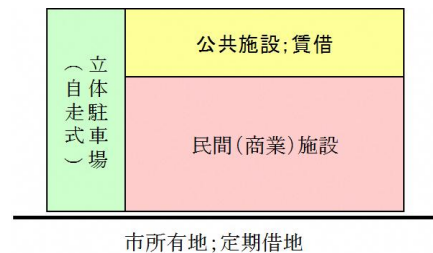


### (2) キララ上柴 (埼玉県深谷市)

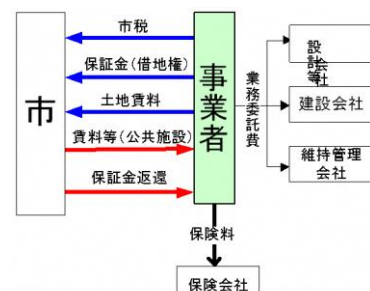
事業主体	埼玉県深谷市 (人口 約 14.3 万人)
事業目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住民のための福祉・文教機能の向上</li> <li>・地域商業の活力維持への貢献</li> </ul>
公共施設	生涯学習センター・公民館、勤労者家庭支援施設、地域職業相談室 ※上記を1フロアによる配置計画とすることを規定 (約 4,500 m <sup>2</sup> )
民間施設	ショッピングセンター (約 7,500 m <sup>2</sup> )
その他施設	立体駐車場 (約 500 台) 駐輪場 (約 200 台)
事業方式	定期借地権方式 (30 年間)
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の設計・建設業務</li> <li>・施設の維持管理業務</li> <li>・運營業務</li> </ul>
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><b>歳出</b> (公共施設賃借料等)：約 31.1 億</p> <p>※募集条件：36 億円以内</p> <p><b>歳入</b> (地代)：約 7.7 億円</p> <p>※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、事業対象地の整備コンセプトと整備目標を次のとおり設定しました。

<p><b>■ 江南市の上位計画における方針 ■</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「暮らし続けられるまち」「住みたいまち」がコンセプト</li> <li>子育て、雇用・就労、安心して暮らせる環境づくりを重要視</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<p><b>■ 市民意向 ■</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「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</li> <li>20～30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</li> <li>市民にとって、「子育て支援」や「保育サービス」の今後の重要性が高い</li> </ul>
<p><b>■ 布袋駅周辺の特性 ■</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>江南駅付近に比べ、布袋駅周辺には、生活利便機能、保健・福祉機能、子育て（教育・学習）機能の立地が少ない</li> <li>布袋駅西側は区画整理によって居住環境が整備されているが、東側は、基盤整備を進めている段階</li> </ul>	<p><b>■ 複合公共施設の先行事例 ■</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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整備されており、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</li> <li>「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</li> </ul>

【基本コンセプト】

### 江南市の南玄関口にふさわしい、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. 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. 民間施設を併設し、**賑わい・交流**をもたらす拠点性の強い施設とする。



## 第3章 導入機能・規模の検討

---

### 1 保健・福祉機能

#### (1) 導入機能の考え方

現在の保健センターと休日急病診療所は、昭和54年度に隣接地に別棟として建設されました。両施設とも施設の老朽化は進行し、休日急病診療所に関しては医療機器の劣化も見られます。このことから、「江南市公共施設等総合管理計画」では、複合化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。また、両施設は開館日が平日（保健センター）・休日（休日急病診療所）と異なるため、利便性・利用者数を減ずることなく、用途が重複する諸室を集約することが可能だと考えられます。

一方、「まち・ひと・しごと創生基本方針」（平成27年）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「子育て世代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、保健センターと休日急病診療所を一体的に整備することで機能集約を図ります。また、「子育て世代のワンストップ拠点」を構成する中心施設として、後述する子育て支援機能との相乗効果を生みだします。「保健」「福祉」「医療」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、基本的には現状（両施設の合計で約1,800㎡）を維持しつつ、機能集約によって公共施設の総延床面積の縮減を図ります。具体的には、診察室・検査室などを共用とすることで省スペース化を図り、倉庫・書庫等は、規模の大きなスペースを1か所設置し、その中に区切りを設けて共同利用することとします。

### (3) 保健・福祉機能の主な役割と整備イメージ

以上を踏まえ、保健・福祉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・福祉機能」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
- 救急の医療を必要とする者に対する応急医療（市民がいつでも安心して医療を受けられる体制の確保）を実施する
- 「保健」「福祉」「医療」および「子育て」が連続性を持つ、効率的・効果的なサービスを提供する



桑名市中央保健センター 歯科検診室  
（「くわなメディアライヴ」、三重県桑名市）



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 3-1 複合公共施設における保健・福祉機能の整備イメージ

## 2 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、市内で最も老朽化の進行した児童館である交通児童遊園の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「子育て世代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ます。また、保健機能等との連続的な利用を促す施設構造や運営にするなど、機能間の連携を強化します。

子育てに関する相談事業の活動場所や子どもの一時預かり事業の事務所機能といった現機能に加え、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

導入規模は、現状維持を基本とし、約80㎡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の、情報提供・助言等のサービスを提供する
- 子どもの一時預かり事業の事務所として機能する
- 子育て世代（親子）の交流を促進する
- 若い世代・子どもの誘導による賑わいを創出する



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 3-2 複合公共施設における子育て支援機能の整備イメージ

### 3 行政・市民サービス機能【布袋支所】

#### (1) 導入機能の考え方

現在、布袋支所がある布袋ふれあい会館は、「高齢者憩の施設」「学習施設」「体育施設」の複合施設であり、利用者は高齢者が多い状況です。しかし、布袋ふれあい会館の主な利用者である高齢者より、子育て世代の方がライフイベントが多く、住民票・所得証明等の取得等といった市民サービスを受ける頻度（支所機能を利用する頻度）も高いと考えられます。

以上より、布袋支所は本事業において複合公共施設内に移転し、「子育て世代のワンストップ拠点」の利便性をさらに高め、拠点の機能を支えるものとして整備します。提供するサービスの内容（住民登録・戸籍等に関する各種書類の発行等）は、現機能を維持することとします。

#### (2) 導入規模の考え方

導入規模は、現状維持を基本とし、約 80 m<sup>2</sup>とします。

#### (3) 布袋支所の主な役割と整備イメージ

以上を踏まえ、布袋支所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「布袋支所」の主な役割

- 駅利用者や子育て世代ワンストップ拠点の利用者をはじめ、より多くの市民を支える質の高い行政サービスを提供する



さいたま市役所美園支所（「美園コミュニティセンター」、埼玉県さいたま市）

図 3-3 複合公共施設における支所機能の整備イメージ

## 4 行政・市民サービス機能【交流スペース】

### (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、「行政・市民サービス機能」のひとつとして「交流スペース」を新たに整備します。地域の人たち気軽に集い、交流を深められる場所を提供し、地域コミュニティ活動を支えられるものとして導入します。また、本施設の核となる「子育て世代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。

### (2) 導入規模の考え方

公共施設の総延床面積縮減の観点からは、新規で整備する本スペースは小規模であることが望まれますが、30～40名の団体利用者が、生涯学習や趣味、イベント・サークル活動など多目的な用途で利用できる規模を確保することを想定し、本スペースの導入規模は約70㎡程度とします。

### (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、交流を深める場として機能する
- 地域コミュニティ活動を促進する
- 子育て世代だけでなく、多世代の来客をもたらし、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 図書機能【子ども用図書スペース】

### (1) 導入機能の考え方

整備コンセプト・整備目標に掲げるとおり、本施設を賑わいや交流の拠点とするためには、駅利用者や施設利用者が「短時間立ち寄る」だけでなく、「一定の時間滞在できる」「留まれる」施設である必要があります。

また、本複合公共施設において核となるのは「子育て世代のワンストップ拠点」であることから、乳幼児の親子連れなどが集い、安心して時間を過ごせるスペースが望まれます。

以上を踏まえ、本事業では、子どもに特化した小規模の図書スペースを新たに整備します。児童書の貸出しという基本的な機能に加え、親子連れなどの施設利用者が集い、ゆっくり滞在できる場所として整備します。また、開放感のある図書空間とすることで、子育て支援センターや保健センターの利用を目的として訪れた人々を多く誘導し、楽しく学べる機会・場所を提供できるようなスペースとします。

### (2) 導入規模の考え方

子ども用図書スペースの導入規模は、約 100 m<sup>2</sup>程度とします。

### (3) 子ども用図書スペースの主な役割と整備イメージ

以上を踏まえ、子ども用図書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「子ども用図書スペース」の主な役割

- 児童書の貸出しに加え、施設利用者が集い、滞在できる場所を提供する
- 他機能の利用者を多く誘導し、待ち時間等に楽しく学べる機会・場所を提供する



小牧市立えほん図書館（「ラピオ」、愛知県小牧市）

図 3-5 図書スペースの整備イメージ

## 6 導入機能・規模の検討のまとめ

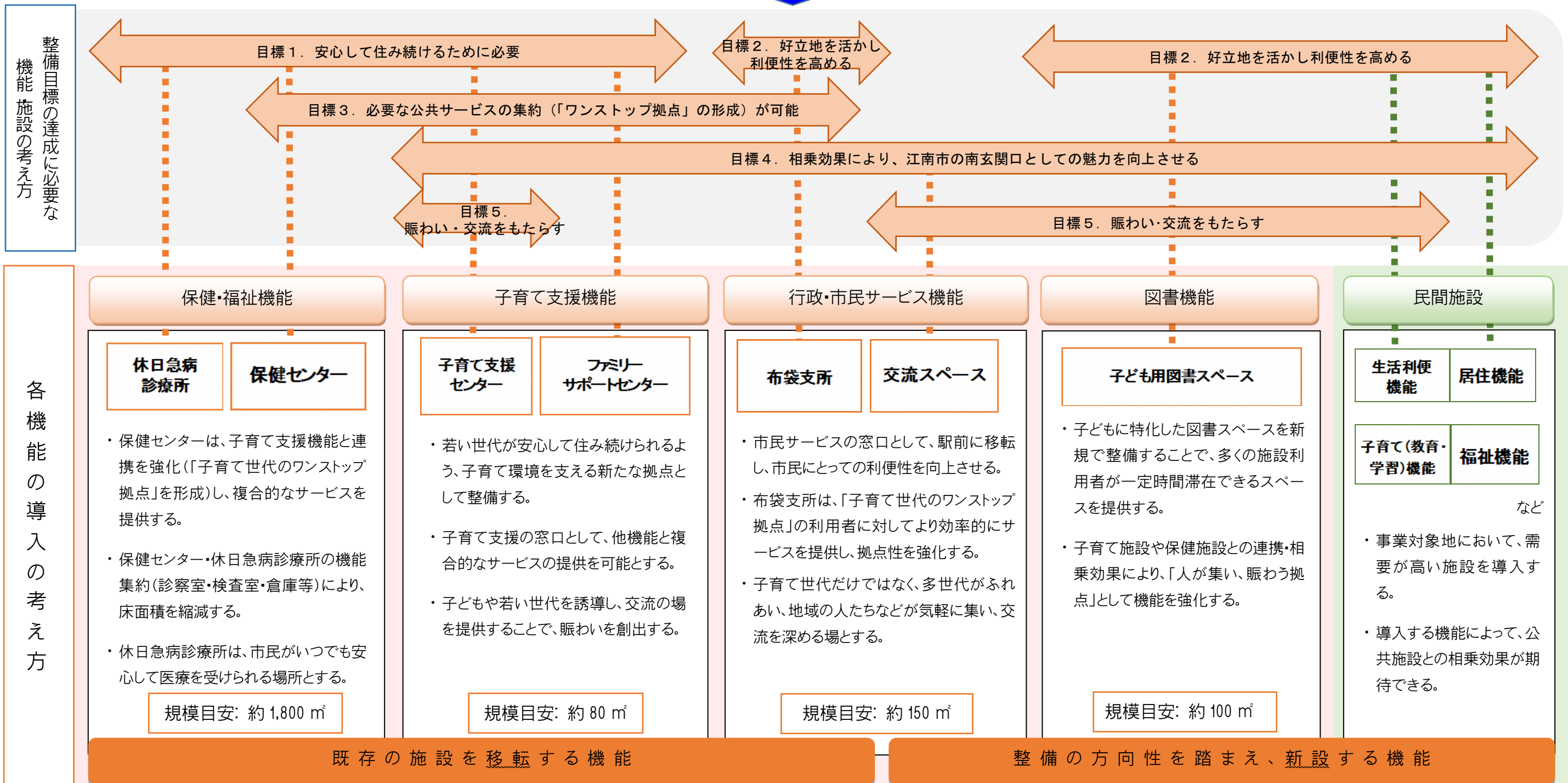
第2章に示した「整備コンセプト」および「整備目標」を踏まえた導入機能・規模の考えを整理すると、次ページのとおりになります。





## 江南市の南玄関口にふさわしい、安心して住み続けられるまちの交流施設

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. 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. 民間施設を併設し、賑わい・交流をもたらす拠点性の強い施設とする。





## 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・施設計画を検討するにあたり、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
面積	約 9,000 m <sup>2</sup>
所有者	平成 29 年度～30 年度中に市が取得予定
区域区分	市街化調整区域 ⇒市街化区域に編入予定（近隣商業地域）
建ぺい率、容積率	建ぺい率：60%、容積率 200% ⇒建ぺい率：80%、容積率 200%に変更予定
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

	機能・規模		規模
①合築	公共施設	子育て支援センター・ファミリーサポートセンター、保健センター、休日急病診療所、支所、交流スペース、図書スペース	約 2,000 m <sup>2</sup>
	民間施設	子育て（教育・学習）機能	約 5,000 m <sup>2</sup>
		生活利便機能（食品スーパー等）	約 2,000 m <sup>2</sup>
		広場・緑地など	（約 1,600 m <sup>2</sup> ）
	駐車場：公共 100 台（※1）、民間 110 台（1,500 m <sup>2</sup> ）		
②分棟	公共施設	子育て支援センター・ファミリーサポートセンター、保健センター、休日急病診療所、支所、交流スペース、図書スペース	約 2,000 m <sup>2</sup>
	民間施設	生活利便機能（食品スーパー等）	約 4,000 m <sup>2</sup>
		居住機能（100 戸）	約 10,000 m <sup>2</sup> （※2）
		駐車場：公共 100 台（※1）、民間 200～250 台（うち 150 台は居住用、50～100 台は生活利便機能用）	

※1：公共の駐車台数は、100 台を想定する。

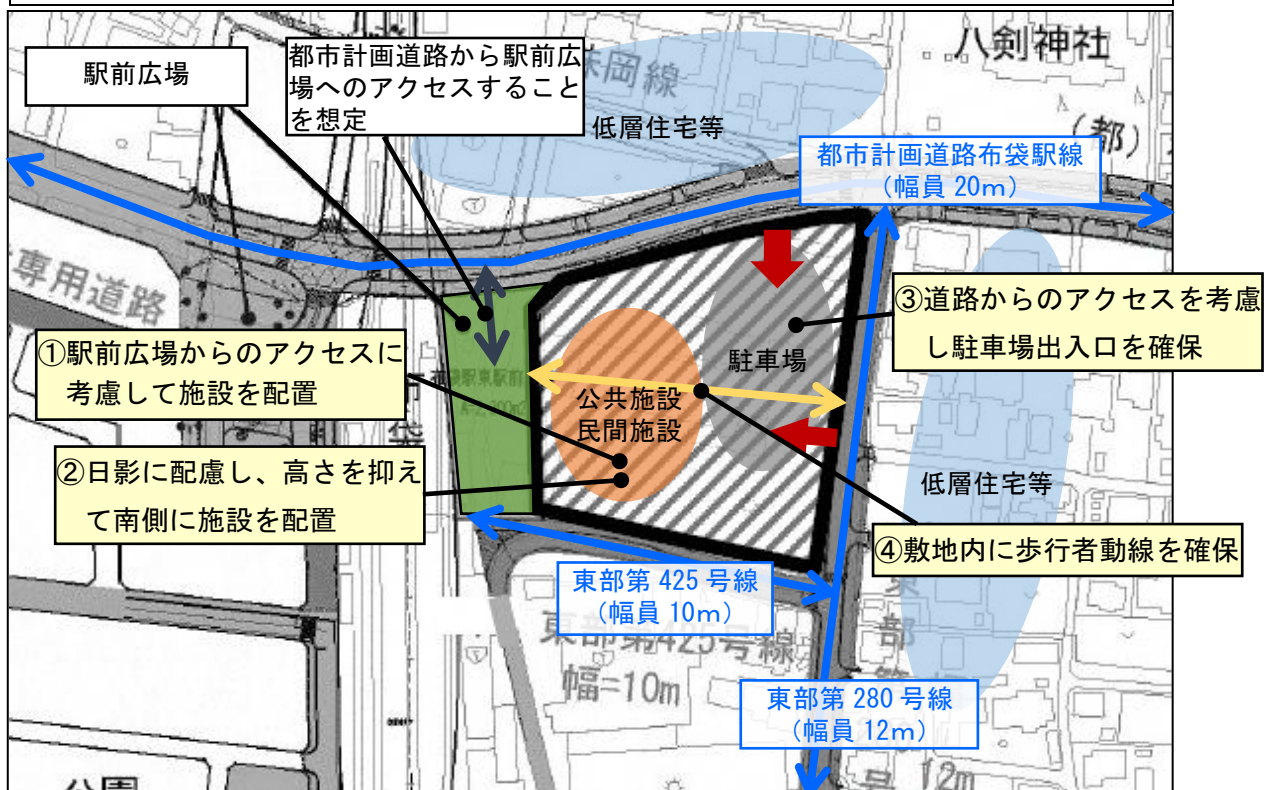
※2：容積対象外も含む。1 戸当たりの専有面積を 70 m<sup>2</sup>と仮定し、容積率対象面積の 90%程度が専有面積となると想定し（居住機能は共用廊下等のスペースが容積率の算定対象外となるため）、容積対象面積は約 7,800 m<sup>2</sup>となるため、容積率 200%の制約上、居住機能が位置する敷地の面積は 3,900 m<sup>2</sup>以上が必要となる。

### (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を配置する。ただし、駅前広場の東側は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、高さを抑えて南側に施設を配置
  - 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、出来るだけ高さを抑え、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 9,000 m<sup>2</sup>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。
  - なお、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

### (1) 合築パターン

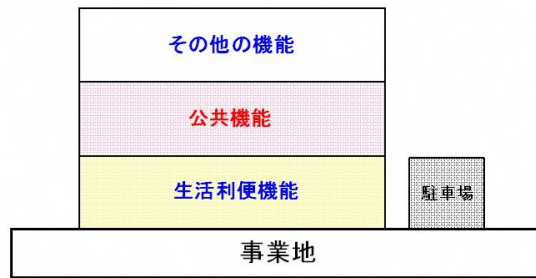
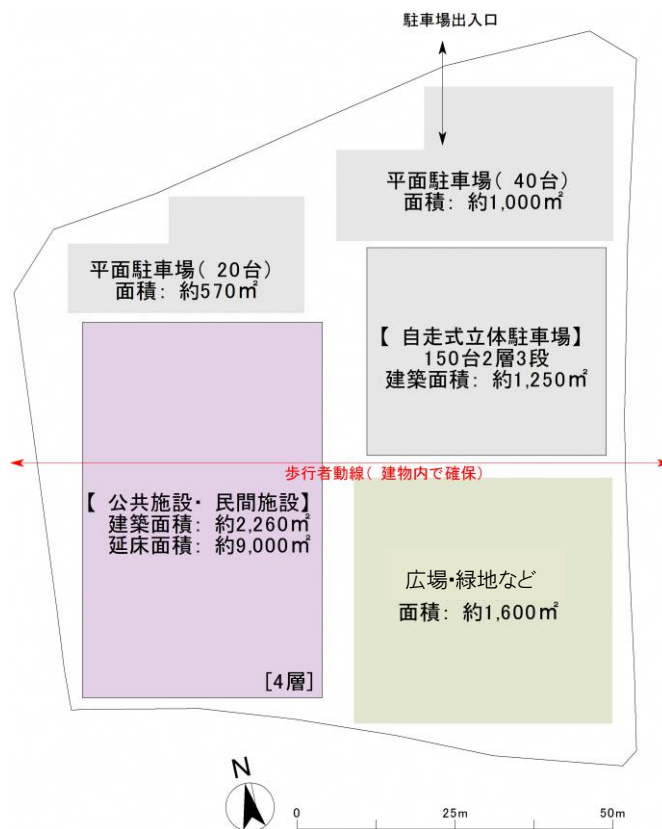


図 4-1 合築パターンの施設構成

#### 《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、南側に広場・緑地などを配置している。
- 駐車台数は、公共施設分と民間施設分を合わせて、合計 210 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 4-2 合築パターンの配置イメージ

(2) 分棟パターン

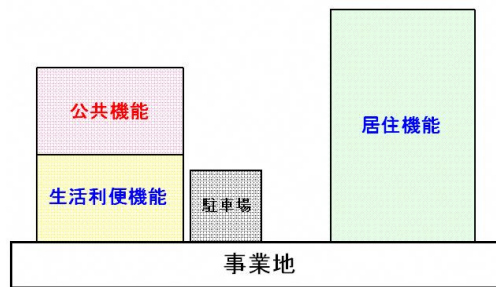
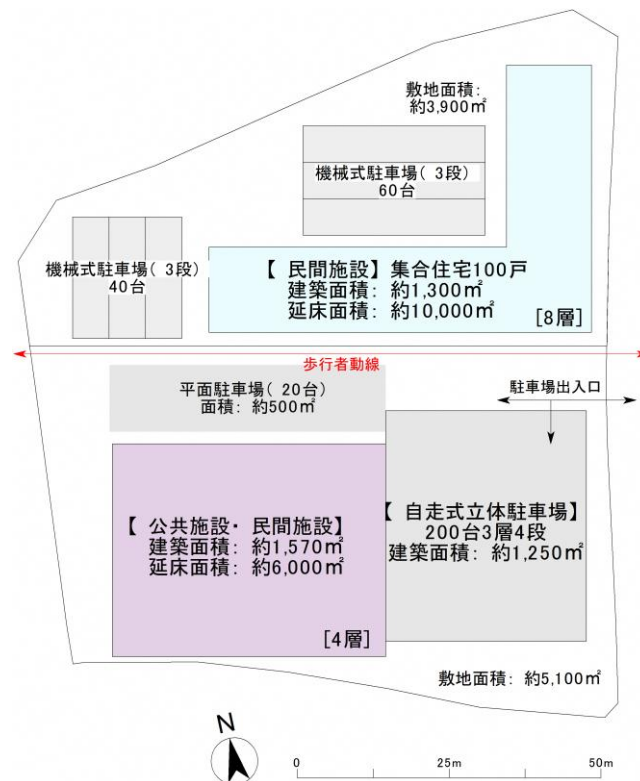


図 4-3 分棟パターンの施設構成

《配置イメージの概要》

- 日影規制による制約より、壁面が長く連続し高さがある集合住宅は北側敷地に配置している。北側には幅員 20mの都市計画道路の整備を想定しているため、北側の低層住宅には、集合住宅による日影の影響はない。また、容積率 200%の規定より、北側敷地の面積は約 3,900 m<sup>2</sup>となる。
- 南側敷地の面積は約 5,100 m<sup>2</sup>となり、公共施設・民間施設（生活利便機能）分の駐車台数の合計は 220 台程度となる。（容積率 200%の制約があるが、駐車場は敷地内の建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）の 1/5 を限度として延べ面積に算入せず緩和される）



※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 4-4 分棟パターンの配置イメージ

## 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(人員配置・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となります。その大小によって、市の財政負担軽減を図るための有効な事業スキームが変化します。

本事業においては、導入する公共施設の規模の合計は約 2,000 m<sup>2</sup>を想定しており、事業対象地の敷地条件(敷地面積:約 9,000 m<sup>2</sup>、容積率:200%)により、最大約 18,000 m<sup>2</sup>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、定期借地権方式または土地売却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 公共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	公共施設と民間施設の ボリュームが同程度の場合	民間施設のボリュームが 大きい場合	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">公共施設 (約2,000 m<sup>2</sup>)</div> <p style="text-align: center; font-size: small;">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</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;">公共施設 (約2,000 m<sup>2</sup>)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;">民間施設</div> </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">↑ 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</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;">公共施設 (約2,000 m<sup>2</sup>)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;">民間施設</div> </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">↑ 土地売却(一部)による財政メリットの享受</p>	
<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="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;">公共施設 (公共所有)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;">民間施設 《生活利便機能等》 (民間所有)</div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;">公共施設 (公共所有)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;">民間施設 (民間所有)</div> </div>	
土地所有:市	<div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: x-small;"> <div style="width: 45%;">土地所有:市</div> <div style="width: 45%;">借地権:民間 (事業用定期借地権) 底地:市</div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: x-small;"> <div style="width: 45%;">土地所有:市</div> <div style="width: 45%;">土地所有:民間 (土地売却)</div> </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。

その結果、本事業の事業手法としては、定期借地権方式（公共施設賃貸借方式）が有力となっています。

現在は、定期借地権方式（公共施設賃貸借方式）を前提とした3つの異なるパターンを候補として、検討を行っています。

- ①定期借地権方式（公共施設賃貸借方式）【合築パターン】
- ②定期借地権方式（公共施設賃貸借方式）【分棟パターン】
- ③定期借地権方式（公共施設賃貸借方式）＋余剰地活用型（土地売却方式）

表 5-2 本事業において有力な事業スキームの候補

有力なスキーム【定期借地権方式（公共施設賃貸借方式）】の3つのパターン	
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 30%;">合築パターン</div> <div style="width: 30%;">分棟パターン</div> <div style="width: 30%;">余剰地活用型 (土地売却方式)</div> </div>
施設構成	
お金の流れ図	





## 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32年度中の施設供用開始を目指し、平成29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

	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度
事業者募集・選定				
設計・建設の実施				

### 2 管理・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・効率的な維持管理に努めます。また、民間事業者の経営ノウハウを最大限に活用し、施設管理経費の縮減が図られるような管理形態の構築を目指します。



---

布袋駅東複合公共施設基本計画

平成 29 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 市長政策室秘書政策課

---

