

【案】

瑞浪駅周辺まちづくり 基本方針

— 「未来の子どもたちに渡せるまち」の実現に向けて—

令和4年●月

瑞浪市都市計画課

目次

はじめに. 基本方針の位置付け	1
1. 瑞浪駅周辺まちづくりについて	1
1-1 まちづくりの背景・課題	1
1-2 関連計画及び検討経緯.....	1
1-3 目指すまちの姿・まちづくりコンセプト	3
1-4 瑞浪駅周辺まちづくりの全体像.....	4
2. 主要事業について	6
2-1 駅南地区市街地再開発事業	6
2-2 駅北地区複合公共施設（文教棟）	8
2-3 南北連絡施設（地下自由通路、北口改札）	11
3. 今後の事業の進め方	12

はじめに. 基本方針の位置付け

目指すまちの実現に向け「瑞浪駅周辺まちづくり基本方針」を策定します。今後、様々な取組や検討、各施設や周辺環境の整備をしていく上で、それらの事業の指針とします。将来ビジョンを共有して各事業を実施することで、それぞれが連携し、効果を高め合い、“まち”全体としての魅力向上を図っていきます。

1. 瑞浪駅周辺まちづくりについて

1-1 まちづくりの背景・課題

瑞浪駅周辺は瑞浪市の中心市街地であるものの、商店街やまちなみは、整備されてから40年以上経過し、建物の老朽化や住民の高齢化、さらに、商店街の賑わいの喪失、空き店舗・空き家の増加等、まちとして多くの課題を抱えています。

市内には高校が3校、大学が1校あり、これらの学生を含め、瑞浪駅は1日の乗降客数が1万人近くあります。しかしながら、まちに滞在する目的や場所が無い場合、学生や駅利用者が、まちを素通りしている状況です。

これらの課題を解決し、瑞浪市の中心市街地として相応しい、活気・魅力あるまちにしていくことが求められています。

1-2 関連計画及び検討経緯

● 関連計画

基本方針の策定にあたっては、下記の上位計画及び関連計画を基に検討を行いました。

- 『第6次瑞浪市総合計画（後期基本計画）』
→ 中心市街地活性化のために、瑞浪駅周辺再開発事業を位置付け（本文 P. 47, 57）
- 『瑞浪市都市計画マスタープラン』
→ 「瑞浪駅周辺地区を、本市の商業・情報・文化・居住等の機能が集積する「地域拠点」に位置づけ、魅力的な拠点づくりを図るため、市街地再開発事業等を検討します。」（本文 P. 72）

- 「（駅前広場について）今後は市の玄関口・地域の拠点として、交通結節機能だけでなく、人々の交流拠点として、集い・語らうことの出来るよう拡充を図ります。」（本文 P. 90）
- 「瑞浪駅周辺の中心市街地は、本市の重要な都市景観ポイントとなる地区であり、市民の協力のもと、建築意匠の調和、敷地内緑化、オープンスペースの確保、シンボル建築物の配置などにより魅力的で賑わいのある空間の形成を図ります。」（本文 P. 104）
- 『瑞浪市公共施設等総合管理計画 公共施設再編成プラン』
 - 総合文化センター（中央公民館）と市民図書館について、規模を縮小、瑞浪駅周辺再開発事業に併せて複合化する。（本文 P. 15）
 - 化石博物館・陶磁資料館・市之瀬廣太記念美術館の3施設を1施設に集約化、または、瑞浪駅周辺再開発に併せて集約化・複合化する。（本文 P. 17, 18）

● これまでの検討

上位・関連計画だけでなく、以下のような意見交換会やアンケート等を行い、市民の皆さんのご意見・ご要望をお聞きしており、基本方針策定の基礎資料としました。

- 『市民アンケート（平成30年～令和3年）』（回答数合計：1,678）
 - 主な設問「瑞浪駅周辺への居住意向」「瑞浪駅周辺施設に必要な機能」「図書館に欲しい機能」
- 『市長と語る会（平成27年～令和3年）』
 - 関連意見「瑞浪駅周辺の活性化要望」「商業施設の導入」等
- 『まちづくりWEBアンケート（令和2年）』（回答数合計：584）
 - 主な設問「図書館に必要な機能について」「瑞浪駅周辺施設に必要な機能」
- 『社会実験（あびす屋、Mビル、Mキッチンカー等）（令和元年～）』
 - 実験目的「瑞浪駅周辺の市民ニーズ（施設機能や販売商品）調査」「フリースペース・コワーキングスペースのニーズ調査」

■ 社会実験の様子（あびす屋・Mビル・Mキッチンカー）



- 『市議会中学生との意見交換会（令和2年）』
→関連意見「瑞浪駅周辺の活性化」「新しい商店の要望」「図書館についての要望」等
- 『安達学園域学連携事業での住民及び学生アンケート（平成28年）』
（回答数：2,045）
→主な設問「瑞浪駅周辺の商店を利用するか」「瑞浪駅周辺に必要な施設・機能」

上記、意見交換会・アンケート等の結果を基に、これまでに以下のような検討を行ってきました。

- 『地域住生活まちづくりモデルに関する調査・検討業務（平成28・29年度）』※国土交通省住宅局による事業
→瑞浪市を調査対象の1都市とし、まちづくりに関する地域の実情調査や検討課題の整理
- 『瑞浪駅周辺まちづくり基本構想、基本計画策定業務（平成30年～令和2年）』
→瑞浪駅周辺のまちづくりについて、目指すまちの姿やコンセプト、事業手法等を総合的に検討
- 『官民連携事業手法検討業務（令和2年度）』
→駅北地区に計画している複合公共施設整備において、多世代交流空間のニーズや官民連携の可能性について調査検討

1-3 目指すまちの姿・まちづくりコンセプト

瑞浪駅周辺を、地域住民だけでなく、訪れる人々や駅利用者にとっても、便利で滞在したくなるような、多世代が交流できるような空間とします。人々がまちを訪れ活動することで、活性化を図り、将来にわたり魅力あるまちとすることを目指します。

瑞浪市には他のまちに負けない、魅力的な個性があります。高校生や大学生が多く通学し、七夕まつりやバサラカーニバル等の人気のイベントもあります。これらの既存の魅力をさらに磨きつつ、新たな魅力を生み出し、新しいまちづくりを行います。

また、瑞浪駅周辺のまちづくりは、単なる建築物の建替えや、施設の整備で終わることなく、今後数十年先の未来を見据えたまちづくりとする必要があります。次のまちづくりの主役となる、駅周辺を行き交う若い世代も「住みたい」「使いたい」「活動したい」と思えるような、多世代が魅力を感じるまち

づくりを進めることが重要です。さらに、瑞浪駅周辺だけの魅力にとどまらず、瑞浪市全体の魅力の向上、市民満足度の向上につながる事業としていきます。

このような考えから、瑞浪駅周辺まちづくりのコンセプトは以下のとおりとします。

未来の子どもたちに渡せるまち

～瑞浪らしさを活かした多世代交流空間の創造～

私たちがこれから考えていく「まち」は、未来の子どもたちが主役です。

未来の子どもたちが暮らしたいと思える「まち」づくりが必要です。

誰だってお荷物や負債は「受け取りたくない」。

「のこす」はどんなものでも残せますが、

「わたす」は受け取ってもらえるものでなければなりません。

どんなまちだったら、子どもたちは受け取ってくれるのか？

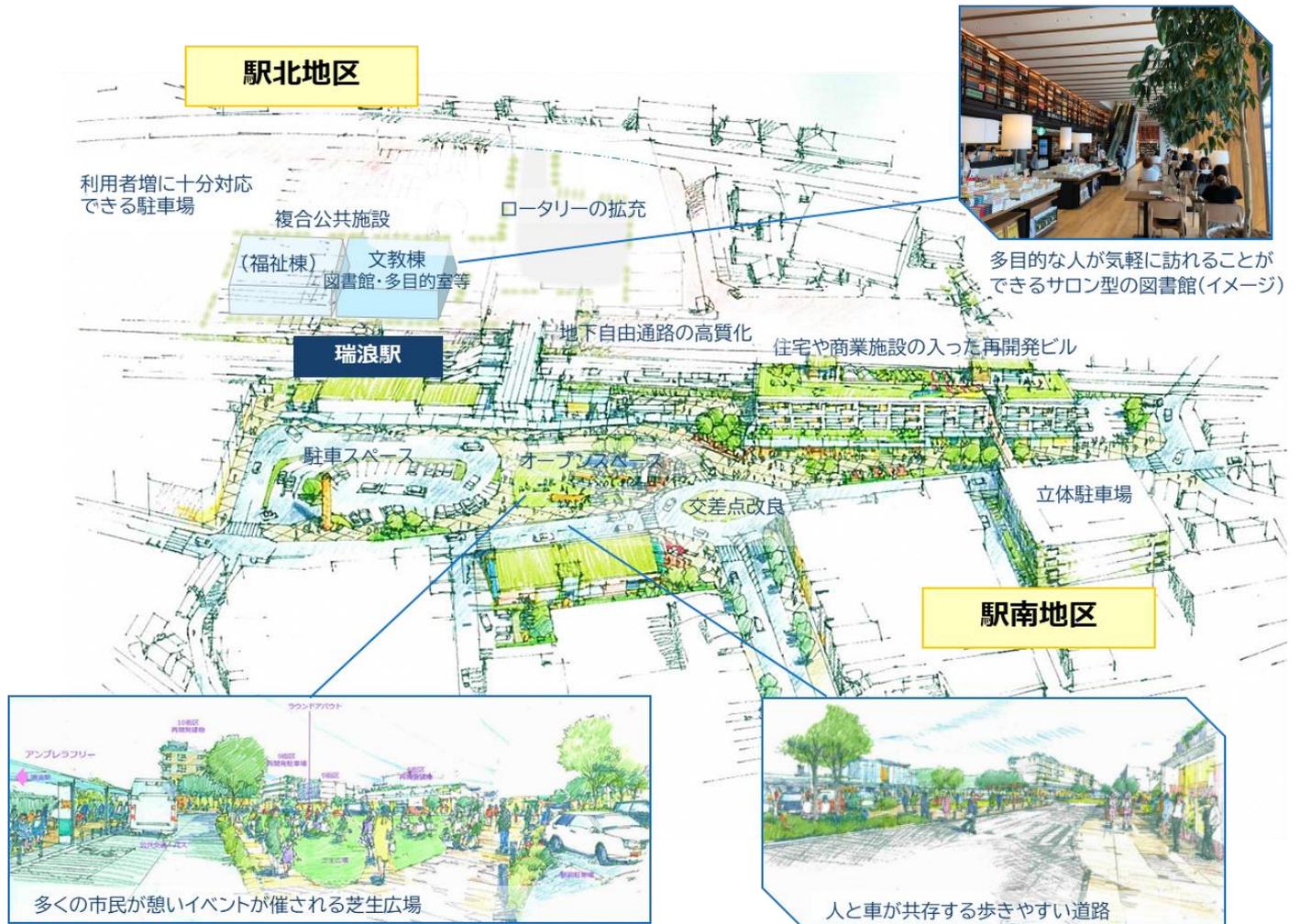
1-4 瑞浪駅周辺まちづくりの全体像

瑞浪駅を中心に、駅南地区では市街地再開発事業により、商店や住居機能を備えた再開発ビルの整備や、駅前広場の拡張、歩行者空間の改良を行い、便利で居心地が良く、歩いてみたくなるようなまちなみを目指します。駅北地区では、人々がまちに集まるきっかけとなるような魅力ある複合公共施設の整備や、市営駐車場の拡張を行います。また、これら南北地区の事業を連携させ、駅周辺が一体となってまちづくりを行っていくために、既設地下自由通路の改良や改札口の新設等、アクセス機能の強化も検討しています。さらに近隣の地区については、新たなまちづくりをきっかけに、リノベーション等による既存施設の利活用を推進していきます。

まちづくりにおいては、これらの施設整備だけでなく、整備後のまちの使い方や使われ方が重要です。そのためには、まちで活躍・活動してくれるプレーヤーを見つけていくことが必要となります。これまでも社会実験等を通じて、意欲あるプレーヤーが現れています。こうした皆さんと連携し、更に活動の輪を広げ、まちの活性化や魅力づくりに取り組んでいきます。今後、人口減少が進行する中で、まちの賑わいを生み出していくためには、地域に住む人だけにとどまらず、その子ども世代や、地域の外の人々を上手く巻き込みながら、一緒にまちづくりに取り組んでいく必要があると考えます。

施設整備のハード事業だけでなく、それらを上手く利活用するためのソフト事業にも併せて取り組み、それぞれの事業を連携させ、連鎖的に展開していくことで、まち全体の活性化・魅力向上を図り、「未来の子どもたちに渡せるまち」の実現を目指します。

■ 瑞浪駅周辺まちづくり全体像



※このイメージは基本構想段階のイメージ図です。具体的な事業区域・内容については、次ページ以降の説明内容をご確認ください。

2. 主要事業について

2-1 駅南地区市街地再開発事業

● 事業概要

既存の商店街や住居が立ち並ぶ駅南地区では、地権者で組織する組合による、市街地再開発事業が検討されています。駅に隣接する交通利便性の高い場所に、地権者だけでなく新たに住みたい人も入居できるマンションと、飲食店やスーパー・コンビニ等の店舗が入った再開発ビルを整備し、生活利便性の向上も図ります。併せて、駅前広場の拡張と、歩道を含めたオープンスペースの整備を行い、居心地が良く歩いてみたくなるまちなみとします。地域住民だけでなく多くの人を訪れて憩い、利用できる場所とすることで、中心市街地として賑わうまちを目指します。

また、駅前広場出口の交差点改良や駅前広場の拡張により、特に朝夕の混雑解消と、道路利用者の安全性向上を図ります。交差点形状については、今後、交通量調査等にて交通状況を把握した上で、最適な形状を検討します。

● 主な整備内容

- ・再開発ビルの整備※組合事業
(地権者及び新たに住みたい人の住居部分、地域の利便性・魅力が向上するような商業の誘致、立体駐車場等)
- ・駅前広場の拡張整備 (歩行者空間・緑のあるオープンスペース)
- ・交通混雑 (特に朝夕) 解消のための交差点改良

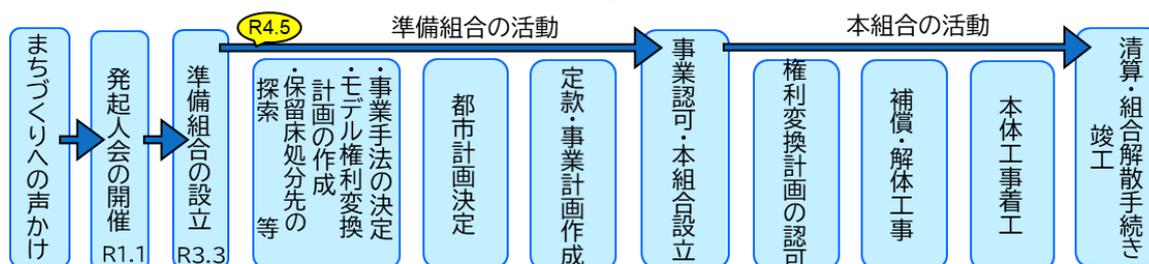
● 事業区域



● 事業手法

地権者で組織する再開発組合による、第1種市街地再開発事業^{※1}にて整備を進めることとしています。具体的な施設の規模等については、組合において、検討が進められることとなります。なお、駅前広場や道路部分については、施設管理者として、市や関係機関が組合と連携しながら整備を進めます。実施にあたっては、関連する国の交付金等を最大限活用します。

■ 駅南地区市街地再開発事業のおおまかな手順



● 事業スケジュール

市街地再開発事業では、保留床^{※2}処分が事業成立の鍵となります。今後、保留床処分の方法について、更なる検討・探索を行っていきます。再開発ビルの保留床となる、新たな住宅・商業部分の需要や、権利者同意等によりスケジュールが左右されるため、概ねの期間のみ示します。なお、保留床処分の目途が立たない、権利者の同意取得が困難等の場合は、駅南地区の開発区域を含め、事業全体を見直す可能性があります。

保留床処分の目途 ～概ね2年	準備組合活動、地権者合意形成、都市計画決定
～概ね2年	本組合設立・事業計画認可、権利変換計画認可
～概ね2年	補償・解体工事、本体工事・竣工

※1 第1種市街地再開発事業：従前地権者等の権利を再開発ビルの一部に変換する「権利変換方式」による市街地再開発事業。

※2 保留床：再開発ビルを建てて生み出した余分な床（建物の一部）。この保留床を処分（売却）した資金で、工事費等の事業費を賄う。

2-2 駅北地区複合公共施設（文教棟）

● 事業概要

瑞浪市公共施設等総合管理計画により公共施設の再編成を進める中で、駅北地区に、中央公民館機能の一部と図書館を集約し、新たな機能を加えた複合公共施設の整備を検討しています。なお、化石博物館と陶磁資料館、市之瀬廣太記念美術館については、本体機能の集約ではなく、収蔵品等の一部が展示できるように検討します。

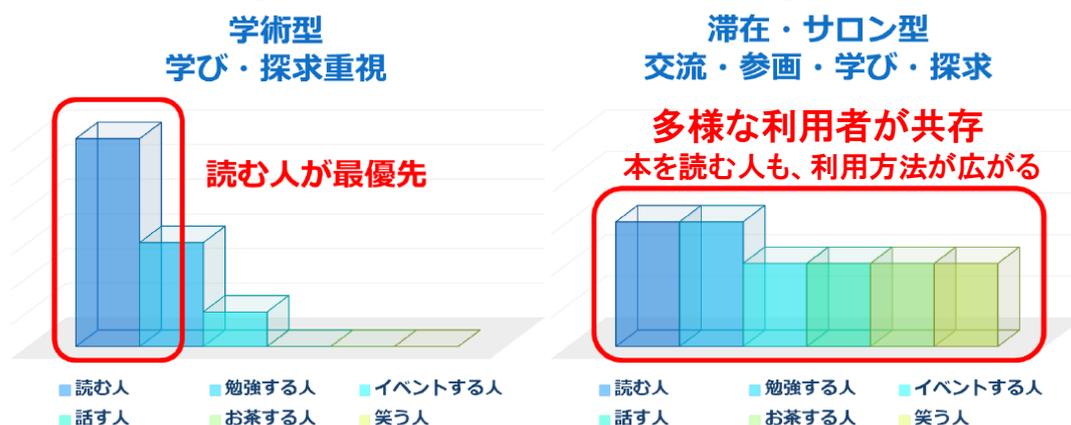
新しい施設は、まちに人が訪れるきっかけとなるような、魅力ある施設を目指します。併せて、多くの人が行き交う立地で、気軽に利用できる施設とすることで、図書との触れ合い機会の増加による「読書離れ」の改善や、文化・市民活動が人の目に触れやすくなることによる、新たな出会いや、市民活動の活性化を図ります。

そこで新しい施設は、市民の皆さんだけでなく、周辺地域の人々も訪れたいとなる「市民や東濃地域のサードプレイス（自宅、学校・職場以外の居心地の良い場所）」と位置付けます。図書館利用目的以外の人も訪れ、図書に触れる機会となるようなカフェ等の併設、式典や市民活動の発表ができるホール機能、多目的に使える貸しスペースや、充実した学習室等を整備します。誰もが気軽に立ち寄ることができる居心地の良い空間を作り、様々な目的の人に利用される複合施設を目指します。

市民アンケートや、中学生・高校生等の意見においても、図書館に期待する機能について、学習スペースの増強、カフェを併設した居心地の良い空間等の意見が多く寄せられています。

なお、既存施設の集約のため、機能の集約や稼働率の低い施設の再編により、全体床面積は減少させますが、必要な機能は維持・充実させることとします。また、社会教育法に基づく公民館機能については、今後、具体的な施設内容と併せて検討していきます。

■現在の「学術型」図書館と、検討する「滞在・サロン型」図書館の利用イメージ



■ 導入機能のイメージ



学習スペース

キッズスペース

カフェ

文教棟の西側に隣接して、既存の教育支援センター「こぶし」や発達支援センター「ぼけっと」、新たな保育機能等を複合集約した福祉棟も検討しています。福祉棟については、他の公共機能の複合も含め、複合の必要性や立地の効果等について、施設利用者への影響を十分に考慮し、今後も慎重に検討を行っていくこととします。

● 主な整備内容

- ・居心地よく利用しやすい滞在・サロン型の図書館（閲覧室の拡充・高質化）
- ・目的別学習スペース（グループ学習室、サイレントルーム等）
- ・400人程度を収容可能な多目的ホール、大きさや機能が調整可能な貸室・貸スペース（現施設の稼働率を考慮し機能規模の適正化）
- ・複合公共施設の利用者も収容できるよう市営駐車場の拡張
- ・施設立地や地下自由通路の整備に合わせた駅北ロータリーの改良

● 事業区域



● 事業・運営手法

限られた財源の中で、より効率的に質の高い市民サービスを提供するために、民間事業者の資金やノウハウを活用することとし、PPP/PFI手法による整備運営を目指します。

PPP/PFI手法とは、行政と民間が連携し、公共施設等の建設、維持管理、運営等を、民間の資金、経営及び技術力を活用して行う手法です。PPP/PFI手法の中で、どの方式を採用するかについては、事業内容を具体的に検討していく過程と併せ、最適な方式を検討します。

より魅力ある施設とするためには、施設の運営に重点を置く必要がありますが、設計・施工・維持管理等の各項目も含め、官民連携の可能性を探るために、企画段階から民間事業者との対話を積極的に行い、利用者と瑞浪市にとって最もメリットのある方式を採用します。実施にあたっては、関連する国の交付金等を最大限活用します。

PPP/PFIの概念

PPP (Public Private Partnership)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

PFI (Private Finance Initiative)

PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

公共施設等運営権制度を活用したPFI事業（コンセッション事業）

収益施設の併設・活用など事業収入で費用を回収するPFI事業（収益型PFI事業）

公共が支払うサービス購入料で費用を回収するPFI事業（サービス購入型PFI事業）

指定管理者制度

包括的民間委託

公的不動産利活用事業

※国土交通省「官民連携事業（PPP/PFI）のすすめ」より引用

● 事業スケジュール

令和4年～令和5年	整備手法検討・土地建物調査
令和6年～令和7年	施設の基本・実施設計
令和8年～令和9年	施設整備工事
令和10年～	施設開業・運営開始

※概ねの時期であり、今後の事業進捗によって変更する可能性があります。

2-3 南北連絡施設（地下自由通路、北口改札）

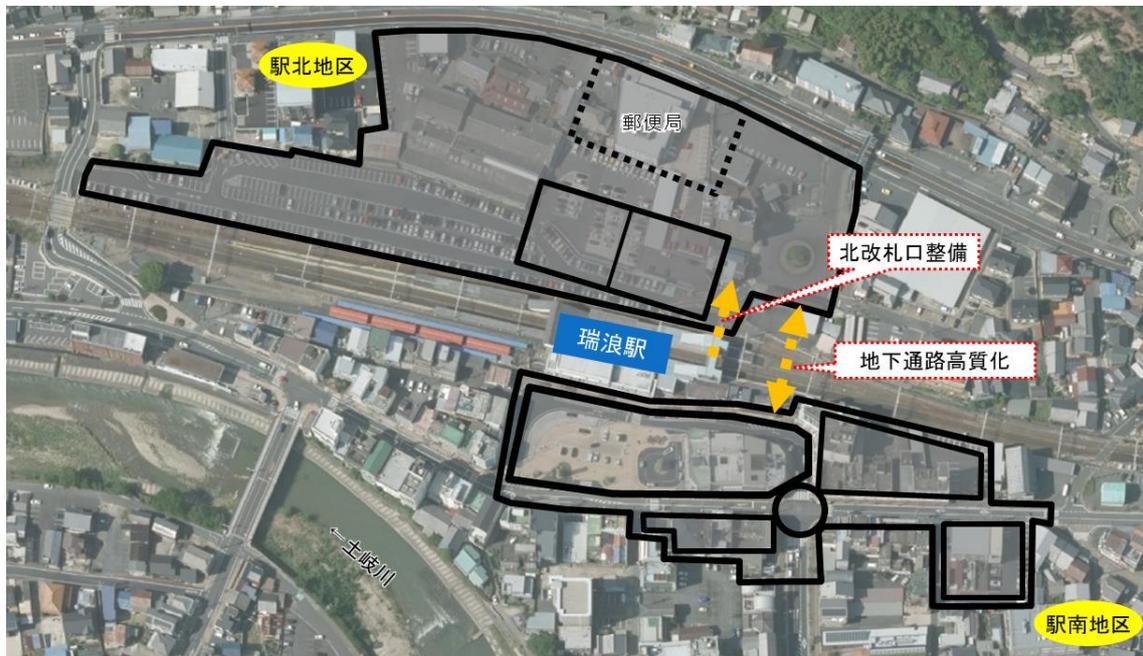
● 事業概要

駅南地区と駅北地区の各事業が連携し、瑞浪駅周辺が一体となることで、まちの活性化・魅力向上を目指しています。南北地区の移動の利便性を高め、快適かつスムーズに往来ができるように、既設地下自由通路の高質化や入口の改良、瑞浪駅の北口改札設置など、南北地区のアクセス方法について検討を進めています。瑞浪駅構内のご線橋や既設地下自由通路については、既にバリアフリー化が完了しており、これらの既存施設を出来る限り活用し、南北地区の連携を図っていくこととします。事業内容については、今後のJR東海との協議により決定していきます。

● 主な整備内容

- ・既設地下自由通路の高質化（通路内や出入口、エレベーターのデザイン性・利便性向上）
- ・瑞浪駅北口改札を新設（駅利用者や複合施設利用者の利便性向上）

● 事業区域



● 事業手法

鉄道関連事業も含まれるため、JR東海と協議を行いながら、適切な事業手法にて整備を実施予定です。実施にあたっては、関連する国の交付金等を最大限活用します。

● 事業スケジュール

駅南地区と駅北地区の施設整備効果を、最大限かつ相乗的に引き出すため、これらの施設と同時期に整備ができるよう事業を進めます。

3. 今後の事業の進め方

それぞれの主要事業に関しては、個別のコンセプトや、より具体的な整備内容等を決定するタイミングで、改めてパブリックコメントを実施することとします。

なお、まちづくりの取組や、全体計画、個別施設の検討状況等については、瑞浪市のホームページや広報等で、市民の皆さんにお知らせしていきます。

今後の検討においても、パブリックコメントを始め、社会教育委員会や図書館協議会等の瑞浪市附属機関等を通じて、市民の皆さんの意見を取り入れ、関係機関と協議を行い、検討を進めていきます。また、これまで実施してきた社会実験やアンケート等については、継続して実施し、今ある市民ニーズだけに留まらず、新たなニーズの発掘・検証も行い、今後の検討に反映していきます。

—以上—