

小牧駅西駅前広場・駅東公園の整備に関する「対話」 (サウンディング型市場調査)の結果概要

1. 目的

小牧駅前広場等整備基本構想に基づき、小牧駅西駅前広場及び駅東公園の再整備に民間の資金とノウハウの活用を検討するため、民間事業者と個別対話を実施。

2. 実施概要

(1) 事業対象エリア

小牧駅西駅前広場（南側約 1,700 m²の一部）、駅東公園（約 3,500 m²の一部）

(2) スケジュール

実施の公表：平成 30 年 10 月 1 日（月）

公募の期間：平成 30 年 10 月 1 日（月）から 10 月 30 日（火）

対話の実施：平成 30 年 11 月 1 日（木）、11 月 5 日（月）

(3) 対話参加者

6 事業者（社会サービス関連事業者、不動産関連事業者、地域活性化関連事業者）

3. 結果概要

(1) 小牧駅西駅前広場

【整備手法】

- ・「民設民営」よりも「公設民営」の方が事業参入しやすい。
- ・夜の飲食であれば「民設民営」の可能性はある。

【導入施設など】

- ・駅前には事務系の業種が多い割に飲食店が不足しているため、飲食店が必要。
- ・カフェを併設したパン屋やコンビニであれば出店の可能性があるかもしれない。
- ・ナショナルチェーンではなく、「小牧市にゆかりのある人」が出店するとよい。
- ・道路沿いに平屋を建てて、店舗を配置することが可能ではないか。
- ・コンテナハウス等の小区画での出店を希望する若い起業家がいるかもしれない。
- ・コンテナカフェを設置してはどうか。
- ・店舗単体で集客するのは難しいので、イベントを開催することが必要。
- ・常設の店舗は売上が見込めないのが難しい。

【貸付料】

- ・相場に見合った賃料ならいいと思うが、安い方が事業参入しやすい。
- ・売上歩合制（最低保証賃料あり）だとよい。

【事業期間】

- ・ 詳細な収支計算が必要だが、事業期間は短い方がいい。

【その他】

- ・ 若い女性をターゲットにするなど、季節や利用者層に対応できるようフレキシブルに飲食を考えるとよい。
- ・ 市有地を利用して民間がイベントを開催する場合、その使用料を出店者から回収できるかが課題。
- ・ イベント広場は利用頻度が低いので、駅東公園に整備してもよい。
- ・ お年寄りの方が平日の昼間に過ごせる場所、子連れの家族が過ごせるような場所があればと思う。
- ・ 電車を利用する人ではなく、小牧駅周辺の住人をターゲットにして、日常生活が便利になるようにした方がよい。

(2) 駅東公園

- ・ 屋外で遊べる広場として遊具、イベントスペース、小規模飲食店を設置してはどうか。
- ・ 公園の規模が小さいので、P-PFI（公募設置管理制度）の建蔽率の特例（上限12%）に魅力を感じない。
- ・ 人通りが少なく、事業性は駅西よりも低い。
- ・ 芝生広場はいいが、ただスペースをつくるだけではなく、遊具など、こどもが集まるしかけが必要。
- ・ 中高年を対象としたマンションを建設し、生活圏内に病院や飲食店を集約するスマートシティを目指してはどうか（日本版 CCRC）
- ・ 駅前マンションのニーズは高く、二次、三次の住み替え需要も高いため、マンションの種地としては魅力がある。

4. 今後の対応

対話の結果を踏まえ、必要に応じて追加の個別対話を実施しながら事業方針等について検討します。