
小牧市 A 街区土地利用の方向性

— A 街区土地利用検討委員会からの提言 —

平成 1 8 年 3 月

A 街区土地利用検討委員会

目 次

1	小牧駅周辺のまちづくりに関する基本的考え方	1
2	小牧駅周辺の将来像	2
3	A街区の位置づけ	5
4	A街区“ライフ・サポート・オアシス”の機能構成イメージ	6
5	交通結節点・広場の再整備	7
6	A街区整備の進め方	8
7	結び	8

1. 小牧駅周辺のまちづくりに関する基本的考え方

<立地特性からの視点>

- 小牧駅は小牧市の主要駅であるが、乗降客数は1万人／日以下とターミナルとしてのポテンシャルは低い。(駅ビルの立地要件は概ね5万人／日)
- 小牧駅前の公共施設は、都市センター、ラピオ内にある女性センターとスポーツセンターのみ。
- 小牧駅周辺は商業機能集積が少なく、住宅地としての土地利用が進行中。
- A街区は、郊外のショッピングセンターに対抗できる大型商業施設を展開するには敷地規模が小さい。
- 小牧駅近傍には小牧山、市役所、市民会館、美術館、市民病院等市民が利用する施設が集積している。

小牧駅の利用者数が少なく、A街区の敷地規模も小さいため、大規模商業施設の立地可能性は低い。但し、歴史・文化・医療等に関する施設の集積は高く、地域住民の生活利便性は恵まれているといえる。

<居住者特性からの視点>

- 小牧市全体で人口・世帯数が伸びているなか、小牧駅周辺1km圏の伸びが特に高い。また、人口密度も高い。
- 小牧駅周辺は愛知県全体に比べ25~35歳、及び0~4歳の人口比率が高く、若年ファミリー層の集積が高い。

小牧駅周辺は、年齢構成においてバランス良く人口集積が図られており、街なか居住の場として重要な役割を果たしている。

<商業特性からの視点>

- 小牧駅周辺の大型商業施設はラピオとヤマダ電機のみ。
- 小牧駅東側・西側それぞれ1.5km先にジャスコ・アピタが立地。
- 小牧IC周辺や主要幹線道路沿道を中心にアミューズメント施設、商業施設が集中している。
- 小牧市は大型店の比率が高く、周辺市町村に比べ最も大型店の売場面積が増加している。
- 小牧市の市内購買率は約8割。その半数は小牧地区で購買されているものの、その率は低下傾向にある。

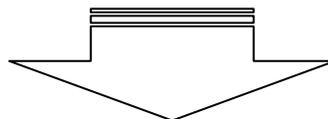
ショッピングセンター、アミューズメント施設を中心に大型商業施設は郊外のロードサイドに立地しており、小牧駅周辺にはこれら既存施設にない業種・業態が求められる。

小牧駅周辺は、大型商業立地の優位性が低い一方生活利便性は高いことから、**多様な世代の地域住民が様々なライフスタイルの生活を楽しめるような、中心商業地というより“街なか生活中心地”**としてのまちづくりを進めることが望ましいと考える。

2. 小牧駅周辺の将来像

“街なか生活中心地”を形成するために必要な機能とその空間構成のあり方を整理する。

まちの将来像	立地機能	空間構成
住む場	<ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅が基本 ・高齢者対応住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑豊かな空間 ・安全な歩行空間
賑わいの場	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な最寄品 ・個性的な専門店 ・対面販売 ・飲食、娯楽、飲み屋街 	<ul style="list-style-type: none"> ・低層店舗の連続性 ・統一感 ・市場的雰囲気
交流の場	<ul style="list-style-type: none"> ・多様なイベント、フリーマーケット ・市民活動拠点 ・情報発信、観光案内 ・社交の場（シティホテル） 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に囲まれた居心地の良い広場空間 ・多目的な屋内・屋外スペース
働く場	<ul style="list-style-type: none"> ・女性や高齢者の就業の場 ・ボランティアの活動拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ・低廉に利用できるコミュニティスペース
憩いの場	<ul style="list-style-type: none"> ・街なかのオアシスの広場、公園 ・スポーツ施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑陰 ・路地的空間
学ぶ場	<ul style="list-style-type: none"> ・各種教室、塾 ・生涯学習、カルチャーセンター ・図書館等文化施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・複合化された各施設（空間）
福祉の場	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者生活支援施設、子育て支援施設 ・医療施設、クリニックビル 	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザイン
生産の場	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティビジネス ・サテライトオフィス 	<ul style="list-style-type: none"> ・低廉な賃貸オフィス
公共交通結節点	<ul style="list-style-type: none"> ・バスターミナル ・タクシー乗降場 ・一般車乗降場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザイン



※ユニバーサルデザインとは
 道具や空間をデザインするに当たって、障害者のための特別なデザインを考案するのではなく、健常者を含めた全ての人にとって使いやすいデザインを考えること。

＜小牧駅周辺地区の将来像・・・多様な機能が集積し、様々な出会いが生まれる生活中心地＞

“行って便利で面白く” “住んで安心・快適” なまち

<将来像の実現に向けて>

A街区の整備・活用に加え、小牧駅周辺地区で検討すべき活性化策として以下の5つのテーマを提案する。

① 小牧駅駅東及び駅西駅前広場、駒止公園、歩行者専用道路1号線、ペDESTリアン・デッキの再編

A街区内外に位置する上記公共施設は、A街区の整備・活用に大きく関わる施設であることから、これら施設の現状を固定化せず、A街区の整備・活用に合わせ再整備することも視野に入れるものとする。

② 賑わいの場におけるイベント、空き店舗対策等のソフト事業

A街区の有効活用を図るためには、小牧駅周辺地区全体の活性化が不可欠であることから、A街区の整備・活用に合わせ、既存商業地においてはイベントの開催、空き店舗の活用等のソフト事業を積極的に展開する。

③ 駅前地区からの小牧山に対する眺望の確保

小牧駅周辺地区において最も小牧らしさを感じるシーンは小牧山を眺望したときであり、本地区のまちづくりの最大の資源ともいえる。一方、本地区は土地の高度利用が望まれる地区であることから、駅前から小牧山への眺望は失われる可能性は高い。したがって、今後は駅前地区から小牧山の眺望を確保する方策を検討する。

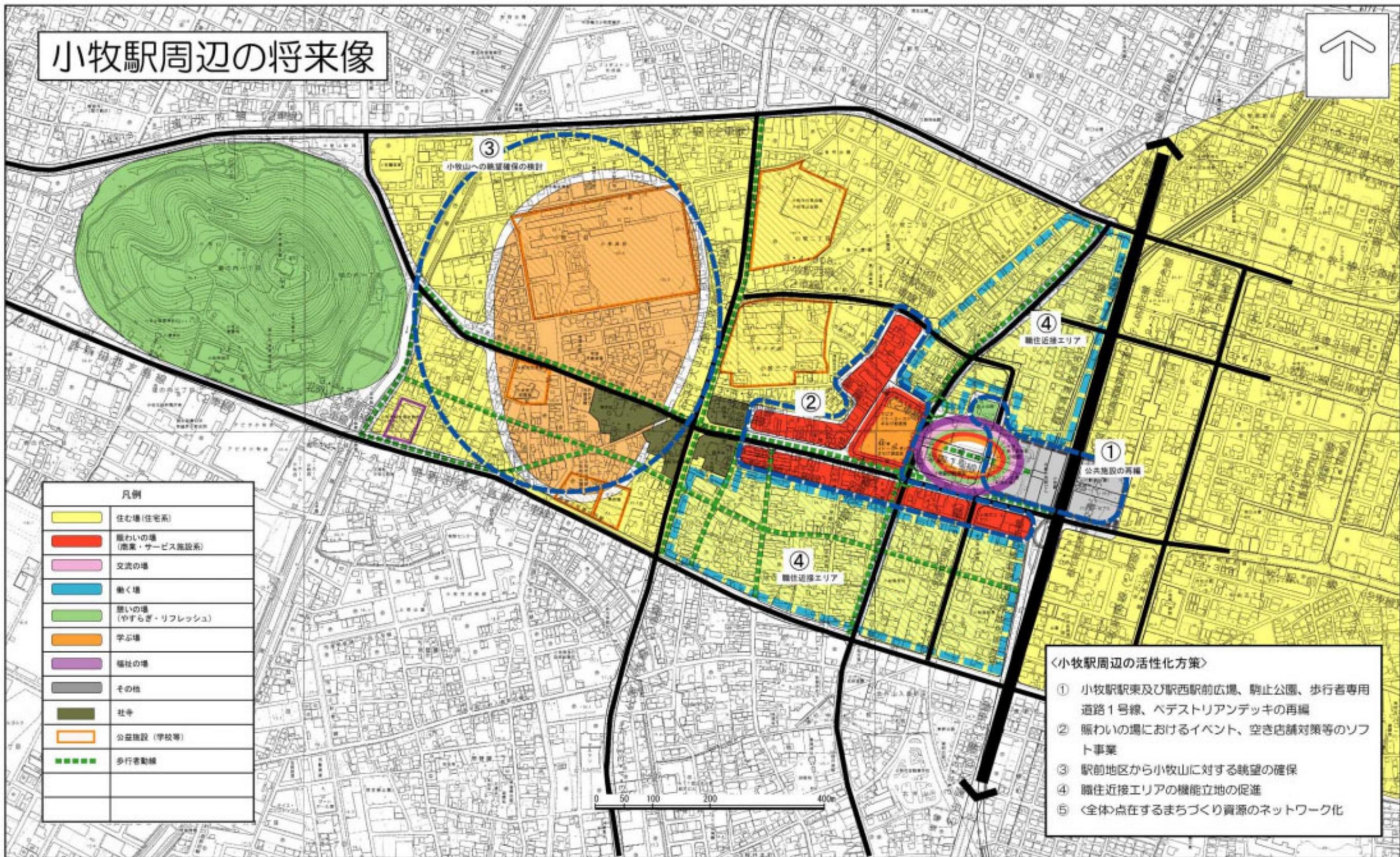
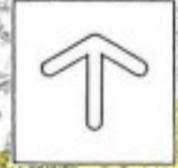
④ 職住近接エリアの機能立地の促進

小牧駅周辺地区においては、公共交通や生活支援施設の利便性が高いことから居住機能の立地が進んでいるが、一方、働く場としての業務機能やサービス機能の立地は高いとは言えない。商業機能の活性化には本地区で働く昼間人口の増加も不可欠であり、これら機能の立地誘導策を検討する。

⑤ 点在するまちづくり資源のネットワーク化

小牧駅周辺地区全体の活性化を図り、また、ここに居住する地域住民等に快適で豊かな生活空間を提供するためには、地区内に点在する歴史的資源、自然的資源、文化的資源等のまちづくり資源を活用することが望ましい。そのためにはこれら資源を周遊できるような歩行者・自転車ネットワークシステム、案内サインシステム、公共交通システム等をユニバーサルデザインに十分配慮して構築する。

小牧駅周辺の将来像



凡例	
	住む場(住宅系)
	賑わいの場(商業・サービス施設系)
	交流の場
	働く場
	憩いの場(やすらぎ・リフレッシュ)
	学ぶ場
	福祉の場
	その他
	社寺
	公益施設(学校等)
	歩行者動線

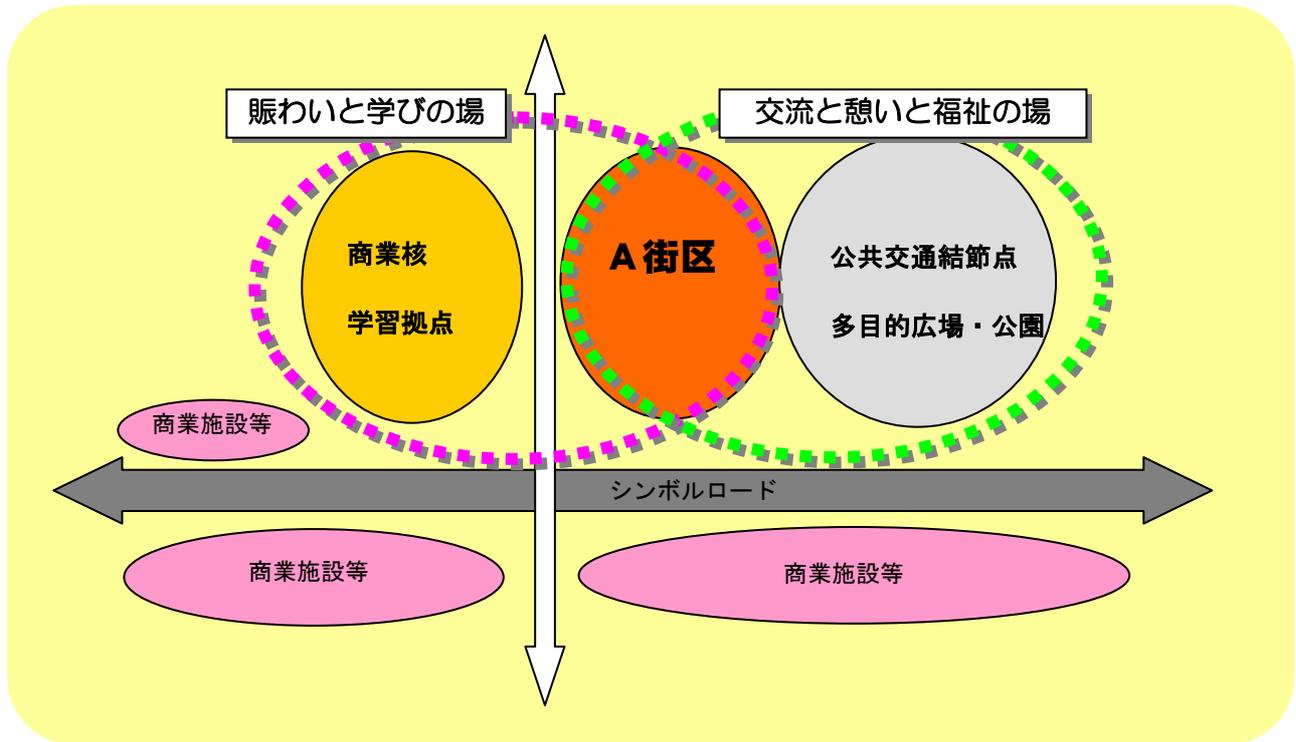
- ＜小牧駅周辺の活性化方策＞
- ① 小牧駅駅東及び駅西駅前広場、駒止公園、歩行者専用道路1号線、ペDESTリアンデッキの再編
 - ② 賑わいの場におけるイベント、空き店舗対策等のソフト事業
 - ③ 駅前地区から小牧山に対する眺望の確保
 - ④ 隣接エリアの機能立地の促進
 - ⑤ 全体に点在するまちづくり資源のネットワーク化

3. A街区の位置づけ

A街区は、「賑わいと学びの場」と「交流と憩いと福祉の場」の機能を併せ持つ“生活中心地”の核としての役割を担うことを目標とする。

A街区は、「賑わい」「学び」「交流」「憩い」「福祉」が複合化された

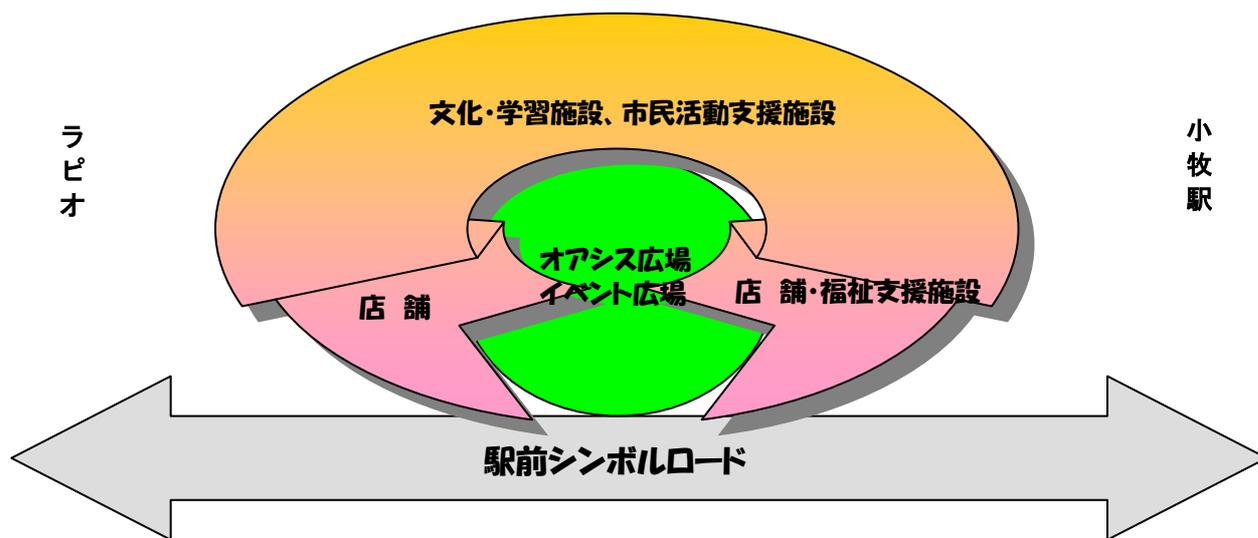
“ライフ・サポート・オアシス”



	A街区の想定機能	空間構成
賑わいの場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様な最寄品 ・ 個性的な専門店、対面販売 ・ 飲食、娯楽、飲み屋街 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低層店舗の連続性 ・ デザインの統一感 ・ 市場的雰囲気
交流の場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様なイベント開催、フリーマーケット ・ 市民活動拠点 ・ 情報発信、観光案内 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物に囲まれた居心地の良い広場空間 ・ 多目的な屋内・屋外スペース
憩いの場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 街なかのオアシス的広場、公園 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑陰 ・ 路地的空間
学ぶ場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各種教室、塾 ・ 生涯学習、カルチャーセンター ・ 図書館等文化施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合化された各施設（空間）
福祉の場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者生活支援施設、子育て支援施設 ・ 医療施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ユニバーサルデザイン

4. A街区“ライフ・サポート・オアシス”の機能構成イメージ

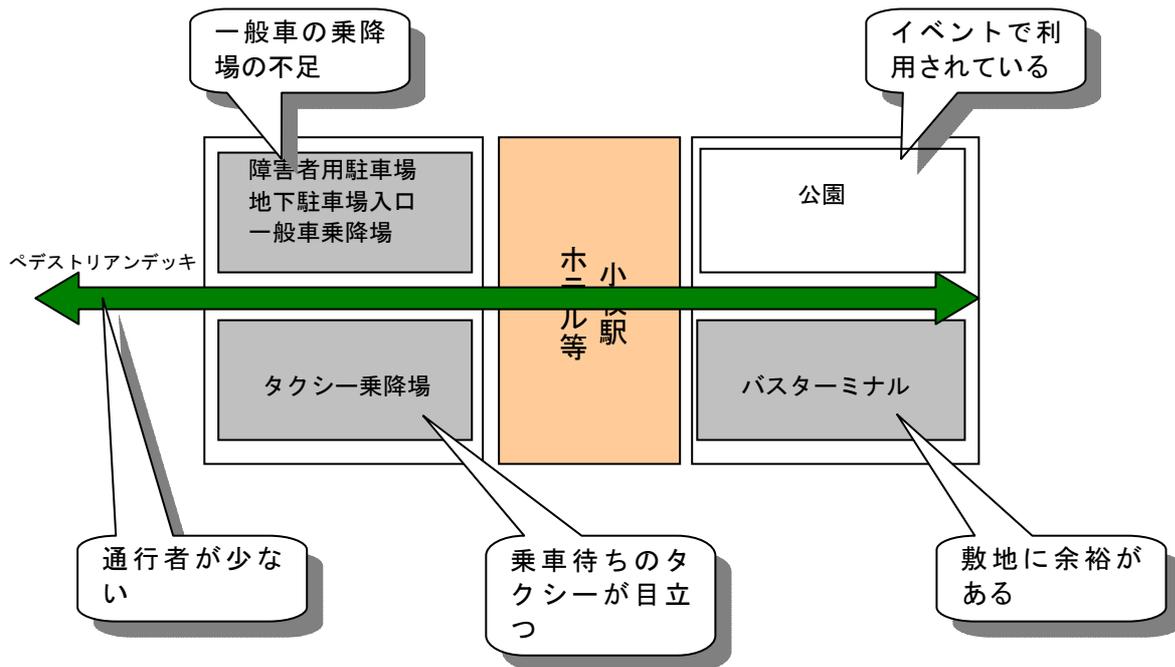
“ライフ・サポート・オアシス”は、広場空間を囲むように各種生活支援機能を配置する。



5. 交通結節点・広場の再整備

A街区の整備に関連して、交通結節点機能の強化、公園広場機能の充実の視点から小牧駅の駅前広場の再整備を検討していくにあたって、以下に基本的な考え方を示す。

< 現状 >



< 基本的な考え方 >

1. バスターミナル、タクシー乗降場は1箇所に集約する。
2. 防災機能を付加した多目的広場を設ける。
3. バリアフリー整備を施す。
4. 憩いをテーマとした景観形成に努める。
5. 再整備にあたっては、既存施設を最大限活用しつつ、経費の節減に努める。

6. A街区整備の進め方

A街区の整備については、以下の理由から、公共の主体性を確保しつつ、**民間の活力を最大限活用した取組みが望ましい**と考えられる。

- ・ 昨今の社会情勢
- ・ 今後の市の財政状況
- ・ 優れた機能配置
- ・ 魅力ある空間形成
- ・ 経済的な管理
- ・ 弾力的な運営

7. 結び

本提言の内容は、平成17年度のA街区土地利用検討委員会の成果をとりまとめたものであり、この検討に密接に影響するピーチライナーの存廃問題などは考慮されたものではありません。このため、事業化に向けてはさらなる検討が必要なものと考えます。したがって、本委員会につきましては今後においても継続的に運営されることを希望します。

— A街区土地利用検討委員会委員一同 —