

小牧駅周辺整備に係るサウンディング型市場調査の結果概要

小牧駅周辺整備事業につきまして、平成30年3月に策定した「小牧駅前広場等整備基本構想」及び令和4年3月に策定した「中心市街地グランドデザイン」に基づき、民間事業者の様々なアイデアや意見を把握するとともに、民間事業者の参入意欲を引き出す事業手法等の検討を行うため、サウンディング型市場調査を実施しました。

1. スケジュール

日時	内容
令和4年7月22日(金)	実施要領の公表
令和4年8月9日(火) 午前10時	現地見学会
令和4年9月28日(水)	サウンディングの実施

2. 参加事業者 7社

3. 対話の概要

A社

事業地の評価	<ul style="list-style-type: none">乗降客数が少ない(1万人弱)なのでポテンシャルとしては少し低め。施設ができれば動線が変わり、流入の可能性あり。施設設置の先行投資のリスクを民間が取れるかは、厳しい面がある。(管理も含めれば可能)
事業概要及び手法	<p>駅東側</p> <ul style="list-style-type: none">マルシェ、ドッグラン、スケボーパーク、イルミネーション、シェアサイクル運営(P-PFI制度)交通施設と商業施設の複合施設の整備(定期借地権30年もしくは設置の占用許可) <p>駅西側</p> <ul style="list-style-type: none">憩いの場、ピクニック広場など一体的に公園として整備指定管理者制度で運営 <p>その他(駐輪場、地下駐車場、小牧山)</p> <ul style="list-style-type: none">指定管理者制度による包括的管理
その他	<ul style="list-style-type: none">商店街、地域の団体との連携が必須

B 社

事業地の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅の乗降客数は少ない。賑わいが少なく寂しい。
事業概要及び手法	<p>駅東側</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲マンションを核とした複合開発用地として活用 ・ 分譲マンション（マンション専用）用地として活用 ・ 市から用地を買収。分譲マンションは一般的な区分所有で個人へ売却、店舗部分は B 社が所有し運営 ・ 定期借地は希望していないが可能である。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前の賑わいと活気を持たせるため、住宅と商業施設の複合開発を提案する。

C 社

事業地の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収支が厳しいことが想定されるため、設置する店舗建物の所有形態や敷地の利用料を柔軟に検討できると良い。
事業概要及び手法	<p>駅東側</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 交通結節点の機能強化に資する空間として、一般車ロータリー、地下駐車場、バス停、タクシー乗り場の整備を図る。 <p>駅西側</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 小牧山へ繋がる駅西側に賑わい空間を創出する。 ・ 交流機能の強化となる賑わい空間として以下のような活用を検討 ・ 店舗（飲食、物販）、マルシェ等のイベント開催、キッチンカー等の移動可能店舗の活用、名鉄小牧駅ビル・図書館・ラピオとの連携、公園・広場を想定し簡易な建物設置（P-PFI 制度の活用）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ P-PFI 事業は 20 ～ 30 年の期間が必要（投資分を回収する事業期間） ・ 駅西側に集約する賑わい空間と中央図書館北側の歩専 1 号線をつながり強化のため、小牧駅ビルのコンコースから一直線に往来できるようにすることを提案する。

D 社

事業地の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・乗降客数 1 万人は少ないが、どちらかと言えば駅西エリアが商業施設、P-PFI 制度の収益施設を建てられるポテンシャルが高い。 ・図書館の屋上から、駅西エリアがよく見えるので、小牧市を感じられるような景観づくりを提案する。
事業概要及び手法	<p>駅東側</p> <ul style="list-style-type: none"> ・芝生や遊具の設置、テーブルやいすの配置、イベントスペース、物販販売スペースの設置、屋外賑わい広場の創出 ・駅東公園では P-PFI 制度(収益施設を併設した場合)またはデザインビルド方式 +指定管理者制度 ・公園整備の余剰地は分譲マンション等も検討可能 ・分譲マンションの場合の定期借地は不可、用地買収を前提とする。 <p>駅西側</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園事業でシンボリックな公園を整備 ・駅東、駅西エリアは一体的に指定管理者制度で管理する。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設と小牧山とをつなぐ道路での装飾やイベント開催等エリアを巻き込んだ取り組みも有効

設計と施工を一括して発注する方式

E 社

<p>事業地の評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅のニーズは、非常に高いと考え、公園・広場などとの親和性も高いと考える。 ・商業施設配置は検討が必要だが、市場性を考えるとハードだけではなくイベント等のソフト整備で対応した方が良いと考える。
<p>事業概要 及び手法</p>	<p>駅東側</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園再整備、立体駐車場整備 ・分譲マンション、高齢者施設の建物整備は用地買収方式を想定している。 <p>駅西側</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園再整備 <p>その他（小牧駅～小牧山までのシンボルロード）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ウォークブル化 ・地元歴史、文化、特産品にちなんだモニュメント設置 ・各種イベントを開催、スタンプラリー、歩行者天国等
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駅西エリアに関しても市と連携していきたい。

F 社

<p>事業地の評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・小牧市は車移動での交通の便が良いので、相対的に駅の求心力が低い。分譲マンションや賃貸マンションの立地を進め、駅周辺に人口を誘導することで駅のポテンシャルを高めていく必要がある。 ・小牧駅のポテンシャルを高めるような取り組み（名古屋へのアクセス性の向上等）が必要
<p>事業概要及び手法</p>	<p>駅東側</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅東エリアから駅西エリアにかけて駅前プロムナードを整備 ・市街地再開発事業、市有地売却、民間開発等 ・賃貸マンション：定期借地 50 年以上を想定している。 ・バスターミナル、タクシー乗り場として再整備する。 ・一般車待機場、賃貸マンションとして活用 <p>駅西側</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一体的な公園整備 (P-PFI 制度) ・駅西公園、駅東公園および、旧図書館跡地公園を指定管理者制度で一括管理
<p>その他</p>	

G 社

事業地の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅西公園、図書館、こども未来館、れきしるこまきなど各施設のデザインや機能のポテンシャルは高い。
事業概要	<p>エリアリノベーションまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 小牧駅周辺、シンボルロード、小牧山までを一带のエリアとして設定し地域活性化を進める。 ・ 事業内容は駅周辺の官民連携プロジェクト、シンボルロード（商店街）のリノベーションまちづくり、小牧山と歴史文化ゾーンの官民連携プロジェクト
事業概要及び手法	<p>駅東側及び駅西側</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ P-PFI 制度または指定管理者制度 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ シンボルロード：リノベーションまちづくり ・ 小牧山：P-PFI 制度または指定管理者制度
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政、市民、専門家、事業者で「エリアリノベーション推進組織」を設立することを提案する。