

瀬戸市駅前広場の民間活力導入に関するサウンディング調査実施結果

1 調査の目的

瀬戸市では、瀬戸市駅前広場の機能集約により、余剰地となる区域（A=3, 599㎡）について、駅前広場の活性化を図るため、都市施設としての用途を廃止し、民設民営の商業施設等を誘致することで駅前のにぎわいを創出するとともに、駅利用者にとって安全性及び利便性の高い駅前広場整備を計画しています。

民設民営の商業施設を誘致するにあたり、民間事業者が参入しやすいスキーム等の調整のため、余剰地の活用内容、課題、及び疑問等の聞き取り調査を実施しました。

2 参加申込受付期間及びサウンディング調査実施期間

受付期間 令和8年7月27日（月）から7月31日（金）まで

実施期間 令和8年8月25日（火）、27日（木）、28日（金）、9月1日（火）

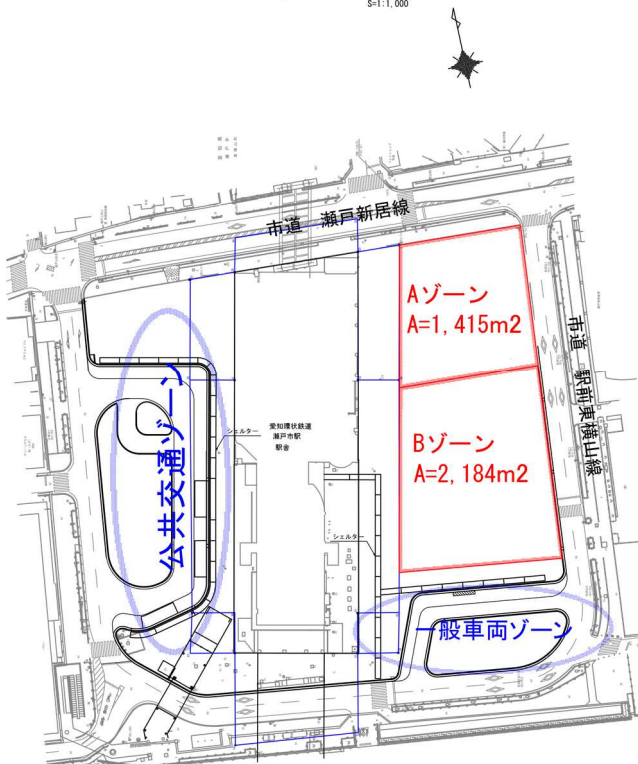
3 参加事業者数

9社

（不動産事業者、ホテル事業者、商業プロパティマネジメント事業者、リーシング事業者）

4 利活用検討区域について（募集時提示）

計画平面図（案）
S=1:1,000



検討 ゾーン	Aゾーン	利活用検討区域の北側 1,415㎡ 活用希望業態 商業施設（宿泊） 必須施設 自動車駐車場30台程度 （時間貸し等の条件は問いませんが、近隣施設利用者も使用可能としてください）
	Bゾーン	利活用検討区域の南側 2,184㎡ 活用希望業態 商業施設（飲食及び物販） 必須施設 トイレ （現況基数以上：多目的トイレ1男子小3基、男子大2基、女子2基）

5 主なご意見・ご提案

(1) 事業実施に関するもの

- a・事業用地については事業用定期借地権契約による用地の借り受けで可
 - ・定期借地期間は30年～50年と事業内容によりけりであったが、おおむね30年であった。
 - ・定期借地期間については、商業施設建築に必要な事業費を回収できる期間を考えるのではなく、30年であったら30年で回収できる事業を考えて進めていく。
 - ・商業施設を誘致する場合は、隣接または同施設内にそこを目的として来る施設（子育て施設や図書館など）がないと難しい。
- b・多くの自治体は同じような駅前施設を立地させているが、集客はあるが収益が見込まれない公益的なスペース（学習スペース・図書館等）を上層階に整備し、行政の施設とし、下層階に飲食等を誘致している。
 - ・宿泊施設があるのであれば、商業施設も成立する可能性はある。
 - ・宿泊施設は体験型やウェルネスに特化した特色のあるものが良いかもしれない。
 - ・食品小売業で出店する場合、近隣の既設商業施設と相乗効果も期待できるのでは。
 - ・Aゾーン、Bゾーンそれぞれで、またはAゾーン＋Bゾーンの両方で提案をいただいたが、いずれにしても駐車場は必須である。敷地内の平面に置けない場合は近隣駐車場を当てにするか、建築した施設の屋上を活用するなどで台数は稼げる。ただし、業態によっては道路を隔てた駐車場の利用は難しく、隣接して整備する必要がある。
- c・事業スケジュールとしてはおおむね了解が得られたが、事業着手を早めるためには既設構造物撤去から事業者側で施工することも可能とのこと。ただし、事業用地内の駅前広場となる以前の残存埋設物等の有無や責任の所在について明確にする必要がある。
 - ・地元の飲食事業者で元気がある事業者がいれば、チャレンジテナントとして入れることもできる。
- d・高架下が駐輪場ではないのに駐輪されているので駐輪場の整備を進めたほうがいいのか。

(2) その他（支援・配慮について）

- e・企業立地にかかる補助金のようなものを期待する。
- f・進出した際に観光協会等との連携はできるのか。
- g・当該区域のボーリングデータがあったら提供してほしい。

6 市からの回答

- a・事業用定期借地権契約での貸付を考えている。
- b・市として市域全体で所有施設を減らしてきているため、市の所有施設とする想定はしていない。
- c・駅前広場となる前は高等学校の敷地であり、校舎は木造であったため、地下部分に堅固な工作物があるとは思えないが、取りきれなかった残材が残されている可能性はある。また、学校は焼却炉を併設していたことが多く、焼却灰が埋設されていることも考えられるため、責任分担について協議していきたい。
- d・違法駐輪については駅前広場の再整備に合わせ、対策をしていく予定である。
- e・企業立地にかかる補助金については、令和8年度で終了することが決定している。
- f・観光協会の会員となれば観光協会のWebに情報を掲載したり、他事業（市内宿泊者に物販・飲食のクーポンを配布するなど）とコラボする企画に参加できる。
- g・当該区域のボーリングデータはあるので提供する。

7 今後の方針

- ・事業用地については事業用定期借地権契約による用地の貸付で、貸付期間は借地借家法に基づいた範囲で事業者の意向に沿う予定。
- ・市は建築施設を所有する想定はしていない。
- ・ゾーン内の駐車場は必須ということは理解したので、事業者側による事業内容に即した台数の整備・運営を希望する。
- ・既設構造物撤去から事業者側で施工することでスケジュールを前倒すことも検討する。
- ・民間活力の導入が見込めることが明らかとなったため、今後は事業者を決定するプロポーザルを実施していく準備を進める。