

第4回 野洲市野洲駅南口周辺整備構想検討委員会の結果報告

1. 開催日時・委員等

日 時:令和5年 10月5日(木) 14:00~16:00

場 所:野洲市役所 本館3階 第1委員会室

委 員:出席9名(欠席4名:山本委員、井上委員、越後委員、二宮委員)

1号委員	学識経験者	2名	立命館大学 理工学部 特命教授 亜細亜大学 都市創造学部 教授	及川 清昭 白井 宏昌
2号委員	関係団体・ 地域住民を 代表する者	5名	野洲市商工会 自治連合会 野洲市PTA連絡協議会 野洲青年会議所 野洲工業会	荒川 博行 井狩 浩之 原 裕一郎 増田 孝 山本 真嗣
3号委員	行政機関	2名	国土交通省 近畿地方整備局 建政部 都市調整官 滋賀県 土木交通部 交通戦略課長	井上 善之 越後 敏夫
4号委員	公募委員	3名	公募	東郷 恵子 二宮 基子 前田 基良
5号委員	市長が認める者	1名	JR西日本地域まちづくり本部交通まちづくり戦略部 沿線まちづくり えき創造・協議グループ課長	森田 信弥

傍聴者:15名のほか、報道機関2社

2. 議事

(1)野洲駅南口ABCブロック整備の考え方(案)について

→ABCブロックの事業方針、必要な機能等配置の整理、市が整備する必須機能、民間に提案を求める任意機能等について説明。

(2)野洲駅南口周辺整備に向けてのサウンディング(市場調査)結果について

→令和5年9月4日から15日に実施したサウンディング(市場調査)の結果を報告。

(3)野洲駅南口ABCブロック整備事業にかかる連携事業者の公募について

→事業概要、公募概要について説明。

3. 委員会での主な質疑・応答及び意見等

<質疑・応答>

議事(1)について

【委員】Dブロックの整備はABCブロックの後と聞いているが、必要な機能に商業機能を加えているのであれば、文化・スポーツ機能が入って賑わいが生まれる、ということも考えられたのではないかと。文化・スポーツ機能がAブロックにあっても良かったと思う。

→【事務局】Dブロックでの文化施設の整備は検討中であり、まずはABCブロックの整備を進めていきたい。

【委員長】資料に、官民の機能が整理されているが、記載されている内容以外の機能が入る可能性もあるのか。

→【事務局】「官」は記載のある機能で進めていきたい。「民」は記載以外の提案が出てくる可能性がある。審査時の加点を想定している機能であり、任意機能として提案が出る可能性がある。

【委員長】文化・スポーツの要素は民からの提案で入る余地があるとの認識でよいのか。

→【事務局】構想全体で心と体の健康を望んでおり、Dブロックのみで実現すべきと考えているわけではない。民間事業者からABCブロックで文化・スポーツ機能の提案があれば受け入れたい。

【委員】アンケートでは飲食機能は多くの人が望む機能となっており、必須の機能にしてもよいのでは。任意機能に位置付けたことから、事業者に流されるようなことがあれば、多くの市民が望む意見はどこに行ってしまうのか心配である。多くの市民が望む機能は必須にしてみたい。

→【事務局】事業者選定の時点で、審査の配点を高めるなどの工夫ができると考えている。意見について、今後の検討の参考にしたい。

【委員長】選定委員会では、これまでの市民意向調査等の資料を提供することになり、市民からカフェやレストランの希望があることは民間事業者に伝わる。それでも、提案内容にカフェやレストランがなければ選定されない可能性が高い。市民意向を聞かない、などマイナス要因になる点については、民間事業者も気を付けると考える。

【委員】「交流施設」の書き方が漠然としている。レストランやカフェでも交流はできる。「必要な機能」、「必須機能」など表記がわかりにくいので、「最低限必要な機能」等の表記で書きわけてはどうか。

→【事務局】表記をわかりやすく工夫したい。

【委員】各ブロックの価値を上げていくべき。各土地の特徴は異なるが、容積率400%から600%くらいにしていくべき。AブロックとCブロックの間の歩道について、歩行者と自転車の動線が分離されていない等の条件はあるが、いろいろ考えることでよりよい土地にしてみたい。

→【事務局】容積率については、庁内で検討を進めているところである。車両動線含め、歩道や道路については民間事業者から提案をもらい、来年度事業を見据え詳細な協議を進めたい。

【委員】Cブロックに現存する店舗は、数少ない地産地消の店となっている。単に施設がなくなるだけでなく、ABブロックに入れるなど、良い方向に向かうよう検討してもらいたい。

→【事務局】担当部署と協議しているが、店舗運営者の意向もあることから慎重に協議を進めている。

【委員】民間が担うことになる任意機能について、選定の段階では必須機能という扱いになるのか。あるいはそこまでには至らないのか。

→【事務局】必須という意味ではなく、提案をもらえると有難い、という意味合いである。任意機能のうち、例えば一つ以上は必ず提案してもらう、という要項にするか等、今後検討を進めたい。また、掲載されている機能全てを提案してもらうという意味ではない。

【委員】手が挙がった全ての事業者の提案に任意機能が入っていなければ、その中から事業者を選定し、工事が進んでしまうことになるのか。民間事業者側にも必須機能を求めてもよいのではないか。

→【事務局】カフェ、レストラン等については、アンケートでも意見が多く、どのように事業者選定の要項に入れていくのか、意見を参考にしたい。

【委員】マルシェができる市民広場はCブロックが活用できるのではないか。車は入らないし、自転車や歩行者のための道路もあるので、障害なく広場が整備できるのではないか。

→【事務局】駅に近い歩道に面してオープンスペースとして活用が可能であり、P13にもその旨を示している。事業者の募集要項にどこまで示せるか、意見を参考にしたい。

【委員】昨今、「えきまち空間」という取組が進んでいる。道路や駅前広場を含む、公的空間を活用し、賑わいをつくる取組となっている。A・Cブロックは駅前広場に接した空間であり、区切ってしまわず、駅前広場と一体となった賑わいづくりに取り組みやすいのではないか。

→【事務局】歩いて移動できるような空間が必要と考えている。オープンスペースを確保し、施設の低層階には人が集まるような機能を導入したい。駅との連続性を含め、ロータリーの混雑等、どうすれば渋滞緩和するのか、駅が使いやすくなるよう、一体的に考えていきたい。

議事(2)について

【委員】否定的な意見が多いと感じた。この構想で事業者選定は可能なのか。これだけ事業者が否定的である中、構想を見直してはどうかと感じている。

→【事務局】感触としては「無理」というより、「もう少し」という感じではないか。

【委員長】整備にあたっての導入可能な機能について、マンションやオフィス等の意見が出されている。この場

でも議論をしたが、事業者の提案に任せるのか要望するのか検討してもよいのではないか。マンションについては、扱い方が気になる。賛成・反対という意味ではないが、高層マンションが整備されることに違和感がある委員もいるのではないか。そういった提案が出た際、事業計画なので市は受け入れるのか。例えば、市としてガイダンスを設けたり、高さを制限する等、市としてどう対応するのか聞かせてもらいたい。

→【事務局】ホテルやマンションについて、機能を否定することは考えていない。事業提案の際必須機能を設けており、マンションだけが整備されることはあり得ない。高さについて、都市計画上の決め事や規制はないが、景観への配慮は必要と考える。

【委員】Aブロックはホテル、Bブロックはマンション、Cブロックは広場、というまちができて本当によいのか。容積率 400%を使い切れるのはオフィスでも難しいので、マンションやホテルで容積率を使い切ることになるのではないか。

委員会で様々な意見が出されたが、次は判断する段階なので、駅を降りてホテルやマンションが大きな存在になっている状況では次の段階で迷うのではないか。市としてそういった土地の使い方も「有効活用」と考えるのか、「広場中心に低層で賑わい創出」の方向性がよいのか、あるいはどちらも「OK」を出すのか。

【委員】事業者は構想を理解されていないのではないか。当該エリアをどうしたいのか、市の方向性が伝わっていないのではないか。コンセプトの検討テーマも委員各自のイメージとどこまで合致しているかわからない。できることを並べているイメージもある。

【委員】商業施設も厳しいとの見方もある。様々な店舗が機能するだけの事業性があるのか。事業者は収益を考えて開発する。ホテルは市内に少なく、あればよいと考える。人口も横ばいの局面に入っており、市に住みたいと思ってもらえるものができればと考えている。

→【事務局】サウンディングでは厳しい意見を含め、様々な意見が出されているが、意見があるということは可能性があるエリアと認識している。出された意見を募集要項に反映して、具体的に示すことで選定につなげたい。

議事(3)について

【委員】提案を募ったものの、条件を満たさなかった場合、改めて条件を変更して再募集するのか。

→【事務局】条件を満たさない場合は公募内容を変える可能性がある。提案がないケースも想定されるため、再公募も含め公募内容の見直しもあり得る。

【委員】事業者は、選定されるためにできない事業についても実施すると提案して、最終的に実現しなかった場合、市は事業者をただすことはできるのか。

→【コンサル】今回選定するのは連携事業者であり、契約を結ぶ前段階となる。従って、提案内容がそのままが事業になるわけではない。市と事業者が協議を重ね、合意のもとで契約を締結し、事業化に進んでいくことになる。逆に協議が整わなければ契約を結ばないこともあり得る。

【委員】連携事業者が選定された後、市民が関われる仕組みはあるのか。

→【事務局】契約までには市議会に説明の機会も設け、必要に応じて懇談会や説明会を開催することも考えている。

欠席委員からのご意見

- ①委員からの意見やアンケート結果を踏まえ、官民連携で野洲市オリジナルのにぎわい創出に努めてほしい。
- ②南口整備も大事だが、高専が令和 10 年に開校予定とのことで、駅の北口と南口をつなげて考えるような広い視点も大事だと考える。南口のAブロックについて、施設の整備が進んでいくが、事業着手までの間も有効に活用してもらいたい。

総括

【委員長】今回の委員会が最終となるが結論を出すのは難しく、消化不良の委員もおられるかもしれない。委員会で出された意見について、事務局で検討し、公募につなげてもらいたい。

導入機能について、文言の検討をしてもらえるとのことであり、公募内容等がまとまれば委員への情報共有をお願いしたい。マンションやホテルについて、事業性を考えると、否定しづらい。

サウンディングにおいて、「野洲市がどういったことをしたいか明確でない」という意見は大事なメッセージである。コンセプトも抽象的でどうにでも解釈が可能である。自由度を事業者に与える反面、コントロールが効きづらい諸刃の剣でもある。野洲市がこの場所をどうしたいのか、要項に位置付けてもらいたい。

具体的な風景、人の流れ等、抽象的ではなく、一歩進んだ具体的なイメージを公募に反映してもらいたい。

採算だけで事業者が決まるのではなく、野洲市の「思い」がほしい。そういった「思い」に賛同してもらえるかが重要である。

以上