

# 第3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8月4日(金) 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11名(欠席2名:井上委員、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:13名のほか、報道機関3社

## 2. 議事

(1)野洲駅南口周辺整備事業に関するアンケート調査結果およびサウンディング(市場調査)の実施状況

→6月末まで実施したアンケートの単純集計、クロス集計の結果と、市場におけるポテンシャルや民間事業者が参加しやすい公募条件等を把握するため実施したサウンディング(市場調査)の結果を報告。

(2)ABCブロックにおける事業方針および民間事業者に求める提案事項について

→アンケートとサウンディングの結果を踏まえて整理した事業方針と、それに基づき市が民間事業者に求める提案事項について説明。

(3)令和5年度における今後のスケジュールについて

→サウンディングを踏まえ、公募期間を3ヶ月から4カ月に1ヶ月延長することを報告。(11月頃に公募開始、3月中旬に連携事業者選定)

## 3. 今後の進め方

・9月に2次サウンディングを実施し、その結果を踏まえた上で、必須機能、任意機能、その他公募条件等を整理し、どこまで必須機能として民間事業者に求めるのか議論する。

## 4. 委員会での主な質疑・応答及び意見等

<質疑・応答>

【委員】アンケート調査について、クロス集計の結果もみられるが、これ以上の詳しい分析を行うのか。

→【事務局】クロス集計について、年代、市内外、駅利用頻度別に分析を行っており、一旦はこの内容での整理としたい。

【委員】アンケートの自由意見について、「マンションを不要とすることに関連した意見」とあるが、具体的にどのような意見だったのか。

→【事務局】既に駅前にマンションが立地していることもあり、これ以上は不要とする意見や、マンションが立地することで小学校の受入れができなくなるのでは、といった懸念の意見等があった。

【委員】アンケート結果から、市民の生活利便性を向上させ、駅周辺の中心市街地を活性化、駅周辺のイメージを一新し、カフェ、レストラン、マルシェ等ができる芝生広場等が求められていることが理解できた。サウンディングについて、基幹施設として、企業の誘致やホテル、マンション、スーパー等が取り上げられているが、サウンディングされた相手側から発された言葉なのか。その他、基幹施設になるようなキーワードはあったのか。

→【コンサル】今回のサウンディングは1次サウンディングの位置づけとなっており、その概要を資料にまとめているが、事業の性質状、意見の詳しい内容は割愛している。

【委員】アンケートの自由意見について、どういったことが書かれていたのか簡単に紹介してもらいたい。

→【事務局】例えば、特定の飲食店に来てほしいという要望や、雨天時のロータリー混雑緩和の検討を求める意見、以前の計画にあった病院整備を希望する意見があった。また、仕事帰りに立ち寄ることできる魅力的な施設や、親子連れ等がのんびりできる場所がほしいとの意見もあった。さらに、現在、市において文化施設の集約化を検討しているが、駅前で機能継続を求める意見があった。その他、以前駅前にあった温浴施設の復活等、汗を流す場所がほしいとの意見もあった。

【委員】資料4の必須提案機能は4項目あるが、サウンディングの資料をみると、必須提案機能について民間事業者から懸念が示されているが大丈夫なのか。

→【事務局】公共的な機能は収益性が低く、民間事業者にとっては難しい機能になっている可能性はあるが、市としては市民ニーズのある機能と考えており、責任を持って確保を図りたい。

【委員】用地の売却も念頭にあるのか。収益を考えると機能の確保が難しいものもあるのではないかと。売却も念頭においた上で2次サウンディングを実施するのか。

→【事務局】十分検討したいと考えているが、売却、定期借地等、可能性を広げてサウンディングに臨みたい。必須提案機能は市が責任を持つものであり、サウンディングの中で実現の可能性を探る。

【委員】資料4で必須機能と任意機能が示されているが、「マンション」が見当たらない。マンションも提案次第では考えるということか。

→【事務局】居住機能や資料に挙げられていない機能について、否定するものではない。提案があれば審査の中で検討していくことになると考えている。

【委員】委員会の見解として、マンションは認められないとするのではなく、魅力的な提案があれば認めることでよいか。

→【事務局】そのように考えている。

【委員】過去に、温浴施設が無くなった際、跡地利用について、市としてマンションは望ましくないとの見解があったと記憶している。マンションが整備された場合、インフラは追いつくのか。

→【事務局】当時、マンションが整備されると、小中学校のキャパシティが不足していると言われていた。その後、想定以上に少子化が進み、野洲小学校の児童も減少している。マンションが整備された際のシミュレーションを行ったところ、問題ないという結果になり、あえて排除しないよう考えている。

【委員】この委員会はマンションを排除する等、制限機能を決めていく委員会なのか。あるいは、必須提案機能に挙げられている機能について任意提案機能にする、その逆等について決める委員会なのか。また、サウンディングに対して意見を出す委員会なのか。

→【事務局】資料で提示している内容については決定事項ではなく、委員から意見を出してもらい、受け止めて修正する等の対応を考えたい。一方的に決定事項を伝える場ではないと考えている。

→【委員長】この委員会において、マンションを制限することについて盛り込むべき、という強制力をもたせるのは難しいのではないかと。一方、委員から出された意見については、「委員会ではこういった意見が出された」と伝えていくべきではないかと。意見をまとめることは難しいが、意見を集める場と認識している。

【委員】ABCブロックが示されているが、周辺の場所を含め、ブロックエリアを広げることは考えていないのか。Cブロックについては派出所、駐輪場、トイレが立地している限り活用ができないという事業者の考え方について、市はどう考えているのか。

→【事務局】Cブロックの派出所について守山警察署と協議を行っているが、移転は困難と言われている。駐輪場については、(一社)野洲市給与所得者の会が整備し、管理運営を行っているが、事業者からの提案で撤去したとして、違う形で運営する等の可能性はあると確認している。

【委員】Bブロックについて、JAと学童保育所がある敷地を一体的に整備すれば土地の価値あがるのでは。

→【事務局】本構想の見直しに合わせ、関係団体や周辺事業者の説明を行ってきた。JAは現在の位置で新支店を建て替える計画をされており、駅前整備事業の時期と重複していることから、土地交換も含め、双方にメリットになるよう、敷地の整形化について協議を行っている。一方で、それぞれの財産に関わることであり、市有地なら議会での審議が必要で、JAも大きな組織で、土地交換を簡単に決められることではないと考えている。土地交換を行うことは、エリアの変更や、Bブロックの形状変更にもつながるので、市議会や本委員会でも検討いただきたいと考えている。

【委員長】民間で建物を建てることを想定しているのか。

→【事務局】建物は民間で整備してもらう。用地を売却した場合、市が所有する機能はその場所を買い取る、賃貸の枠組みなら借りることになる。

【委員長】どれくらいのところまで提案内容を事業者に求めることになるのか。

→【事務局】今後、詰めていきたいが、一定のレベルで必須機能の「規模」は入れ込みたい。

【委員】この委員会で任意提案機能の中で審査の配点が高いものを決めるのか。

→【事務局】審査基準は検討し始めたところである。この場合は整備構想を検討する場であり、事業者を選定する委員会を別途立ち上げる。

【委員】マルシェができる機能はAブロックでどの程度の面積が必要になるのか。今事務局はどう考えているか。また、図書機能について、何席以上あればよいと考えているのか。

→【事務局】この場で具体的な面積は提示が難しいと考えている。ABC一体で事業者を検討してもらうことで、よりよい提案につながるのではないかと考えている。

〈その他意見等〉

【委員】事業方針に「人と人とがつながり、にぎわう居心地のよい駅前空間」とあるが、必須提案機能と任意提案機能をどう結び付けていくのが重要だと考える。

【委員】必須提案機能は事業方針に関連する機能が並んでいるが、事業方針に沿った空間にするなら飲食はにぎわいや居心地のよい空間につながるのではと考える。必須提案機能を増やして民間事業者に組み立ててもらってはどうか。

【委員】任意提案機能を設定している時点で事業者には、機能を確保してほしいという意図は伝わると考えるが、最終的にはなくてもよいととらえられかねない。確実に実現してほしい機能は必須提案機能に入れておくべき。子育て支援に資する機能、カフェやレストラン等の飲食機能は必須提案機能に入れておくべきと考える。

【委員】必須提案機能を入れると制限がかかるため、事業参画意欲をそぐことにつながるのではないかと。過剰になると事業者が手を挙げないリスクが高まる。せっかくアンケートを実施したので、市民ニーズをできるだけ吸い上げるべき。

【委員】Aブロックの土地を売却するとB・C・Dの土地の活用が難しくなるのでは。今回の姿を最終形として買収してもらってもよいが、何十年後かに事業の見直しを考える際、駅前の一等地を民間が所有していると市が関与できないのではないかと。「売却」の文言を入れてよいのか、入れなければ範囲が狭まると思うがその辺りが気になる。

【委員長】事業を進めていく中でどういうイメージを持つかが重要である。事業者に何を期待するのか、土地の賃貸借、売却をどこまで想定するのか考えておくべき。

必須提案機能をどこまで入れるのか。入れすぎると事業者がやりにくくなり、両者のバランスが必要。

以上