

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

調査概要

調査期間	令和5年9月4日(月)~9月15日(金)
実施方法	対面またはオンラインでのヒアリング
対象者	野洲駅南口周辺整備事業に興味・関心がある事業者(法人・法人グループ)
参加事業者数	12社
聞き取り内容	1.本事業への参画意向 2.整備にあたってのコンセプト(案) 3.整備にあたってのブロック別の整備の方向性(案) 4.整備にあたっての導入可能な機能・提供サービス(案) 5.整備にあたっての官民の役割分担 6.その他

1. 本事業への参画意向

(1) これまでの類似実績

参加事業者は駅周辺におけるにぎわいや交流の創出のための事業実績があることを確認。

(2) 参画可能な契約条件

A	①土地買取 6社(敷地一部のみを含む) ②定期借地 6社(敷地一部のみを含む) ③その他 1社(建物を定期借家)、1社(土地買取+定期借地)
B	①土地買取 8社(敷地一部のみを含む) ②定期借地 5社(敷地一部のみを含む) ③その他 0社
C	①土地買取 5社(敷地一部のみを含む) ②定期借地 5社(敷地一部のみを含む) ③その他 2社(市所有のまま)

※複数条件を回答する事業者がいるため参加企業数とは一致しない

2. 整備にあたってのコンセプト(案)

《交流の促進》

- ・ 多くの人々が利用する野洲駅周辺に学生や住民の集まる場を創出することで、人々で賑わう、多様な交流の生まれる拠点
- ・ にぎわい創出と多世代交流を中心とした地域貢献になるまちづくり。
- ・ 中域からの観光客を呼び込むための「目的」を創出し、地域交流につなげる
- ・ 野洲市民と観光客・出張などの来訪者が交じり合って滞留できるような空間・エリアをつくる
- ・ 立ち寄ってみたくなる居心地の良い複合施設空間を野洲市の玄関口
- ・ 駅前の貴重な立地の高度利用を目的として、市民広場を通して、ABCD エリアがそれぞれに繋がる空間を創造(高度利用優先)
- ・ 市民広場を中心に、カフェ、テナント、イベントスペース、ホテル、集合住宅が有機的につながる空間の演出を目指した提案。また、もともとある保育園や文化施設の利用者も利用できる空間を創造(広場空間優先)
- ・ 市のコンセプトに沿って、医療モール等による健康づくりの促進と広場による賑わい創出
- ・ フィットネスクラブ(スイミングスクール)があることで、お子様とその家族からシニアまでが集う拠点となる。上層階にフィットネスクラブがあることで、シャワー効果で下層階の商業施設などへの集客に寄与する

《定住人口の増加》

- ・ 京阪エリアの通勤圏として人口流入が見込める JR 野洲駅に隣接し子育て世代にとって魅力的なまちづくり
- ・ 分譲マンション建設により定住人口の増加を図り、ホテル誘致で観光客や宿泊施設を要する社会人等呼び込むことで、地域の活性化につなげる
- ・ 豊かなライフスタイルを支える都市を目指す野洲にしか実現できない開発を目指す

《その他》

- ・ 高専の整備も控えていることや優秀な企業も複数立地していることもあり、「知の拠点」のようなイメージ
- ・ SDGs で未来へ繋ぐまちづくり
- ・ ABC ブロックだけではなく、DE エリア(文化・スポーツ施設、交流施設)も踏まえたまちづくり
- ・ 宿泊施設は夜間の滞在人口の増加に貢献できる。住民と違った消費行動で、夜間のにぎわい創出、駅前の飲食店の収益向上等が期待できる。都市機能として、災害時の一時避難場所ともなりうる。地元農業の地産地消や地元企業とのタイアップ、国体や総体インターハイ等、野洲市内の文化施設運動施設の稼働率の向上にも貢献できる

3. 整備にあたって導入可能な機能・提供サービス(案)

ブロック	導入機能・提供サービス	ターゲット
A	複合商業施設(特産品直売所、スーパーマーケット、ドラッグストア、フィットネスクラブ、調剤薬局や小規模医療モール、保育施設等)と屋上駐車場	市民・地域住民、子育て世代 野洲駅利用者
	ホテル(100~200室程度)とホテル用駐車場(低層階に商業施設配置(カフェやコンビニレワークスペース等)、レストランや大浴場併設等)	市内企業への出張者や観光客、市民・地域住民、学生や社会人
	市内企業のサテライトオフィスやインキュベーションセンター	市内企業
	知育啓発施設(指定管理)・書店・カフェ	市民・地域住民、高専の学生 観光客、市内企業
	分譲マンション(120~150戸程度)とマンション用駐車場(戸数分)	ファミリー世帯・高齢者世帯
B	分譲マンション(100~150戸程度)とマンション用駐車場(戸数分)(低層階に商業施設配置(クリニック・飲食店等))	ファミリー層または DINKS 市民や周辺自治体からの移住者(子育て世代、ヤング世代)
	ホテル(200室程度)とホテル用駐車場(レストランや大浴場併設等)	市内企業への出張者や観光客
	商業施設(温浴施設やフィットネスクラブ、小規模クリニックや調剤薬局等)	市民・地域住民
	医療モール	市民・地域住民、子育て世代 ~高齢者
	立体駐車場	ACブロックの利用者
C	市民広場	市民・地域住民、イベントへの来訪者、野洲駅利用者
	商業施設(コンビニエンスストアやドラッグストア等)※対象敷地面積による	市民・地域住民 野洲駅利用者
	コワーキングスペース※対象敷地面積による	市内企業への出張者
	ホテル(200室程度)とホテル用駐車場(レストランや大浴場併設等)※対象敷地面積による	市内企業への出張者や観光客
	分譲マンション※対象敷地面積による	市民や周辺自治体からの移住者(子育て世代、ヤング世代)
	事業用地として検討が難しい	—

4. 整備にあたっての官民の役割分担

(1) 必須提案機能について

《Aブロックでの市民広場整備と管理運営》

- ・ Aブロックに市民広場を1,000㎡程度確保することは可能。
- ・ Aブロックに市民広場を1,000㎡確保することは難しい。
- ・ 商業施設にとって重要な1階に1,000㎡の市民広場を設けることは難しい。
- ・ 事業性の観点から面積を定められると厳しい。1,000㎡規模で求められるのも厳しい。
- ・ 市民広場の整備を民間事業者で行い、整備後市に所有権を移管することが望ましい。運営は民間事業者で行うことは難しいため、市で行う。
- ・ 市民広場の整備及び運営を民間事業者負担で行うことは難しい。
- ・ 運営については、委託や指定管理であれば対応可能。

《市民広場整備と管理運営》

- ・ Cブロックに市民広場を400㎡程度設けることが可能。
- ・ Cブロックに歩道やAブロックと一体的な広場として整備してはどうか。
- ・ 市民広場は事業用地として活用が難しいCブロックに整備するのが妥当。整備は市の負担で行う。管理は市で直接行うもしくは委託や指定管理であれば対応可能。
- ・ Cブロックを市所有地のまま、市民広場として整備する。管理は市で直接行うもしくは委託や指定管理であれば対応可能。
- ・ 規模と立地(どのブロックに整備してほしいか)想定される使い方等について、市の希望を明確に御提示いただいた方が提案しやすい。

(2) 任意提案機能について

《コンベンション機能》

- ・ 宿泊事業との兼ね合いの中で会食など個別に受託を行うことは検討の余地があるが、バンケットルームの整備や、収益事業のひとつとして行うことは難しい。
- ・ コロナが回復してきたとはいえ収益性が担保できない。ホテルの一部をコンベンション的に活用する等は考えられるが、専用の部屋として設ける等は難しい。

《シェアオフィスやコワーキングスペース》

- ・ コロナ禍で都市部では要望を受けたが、地方部では利用が少ないと認識している。
- ・ 都心での事業を撤退予定であり、地方ではさらに事業継続性が疑わしく、必須機能としての整備は難しい。

《宿泊施設》

- ・ どの程度の宿泊需要を見込むことができるのか、商工会や大手企業にヒアリングをする等、裏付けがほしい。

(3)事業条件

《敷地条件》

- ・ Cブロックは事業対象地から除外し、AとBブロックでの事業提案を求めていますどうか。
- ・ 個々の敷地で提案できる公募条件が望ましい。
- ・ 土地購入で提案する場合、土地・建物をファンドに卸すことが可能な条件にしてもらいたい。
- ・ 完全に転売を禁ずる条件はやめてほしい。(緩和措置があればよい)

《価格》

- ・ 売却金額や借地代は、相場より安く、できる限り安価に設定してもらいたい(購入金額以上では参画ハードルが高い)
- ・ 建設資材費の高騰もあり、土地の買取価格は市の期待には応えられない可能性がある。
- ・ 広いオープンスペースのある駅前を望むのであれば地代は安価でないと事業採算性が厳しい。
- ・ 市が求めるブックポストや観光情報発信拠点について、市が賃貸する場合は周辺の相場賃料としてもらいたい。
- ・ 希望売却金額や借地代を明確に提示してもらいたい。

《官民のリスク分担》

- ・ 土壌汚染や地中埋設物、埋蔵文化財などの土地の瑕疵は市で負担してもらいたい。

(4)野洲市への要望

《野洲市の目指す方向性の提示》

- ・ 当該エリアをどのような場所にしたいのか示してもらいたい。
- ・ 野洲市としてどのような事業方向性があるか示してもらいたい。事業の軸や条件が見えない中で提案するのは難しい。
- ・ 公共用地のため、市で方向性を定めていただいた方が提案しやすい。
- ・ 市民広場を中心とした広がりのある空間づくりを優先するか、敷地の高度利用(高額での土地売却)を優先するのかを示してほしい。
- ・ 長期的な展望を持って開発を進め、まちづくりに貢献できる機能を整えていくべき。
- ・ ブロックごとに事業者を変えるのではなく、エリア全体を総合的に開発して、野洲のポテンシャルを見直す魅力的なプロジェクトにすべき。特に A ブロックはまちづくりの観点から有効に使うべきである。マンションのみの整備では野洲ならではの開発にならない

《公的機能の導入》

- ・ 商業機能だけで A ブロックの床を埋めるのは厳しいため、公共機能の導入をお願いしたい。
- ・ 図書貸出機能設置スペース以外で更なる公共スペースの検討をお願いしたい。
- ・ 公的資金投入や整備費に対して補助金などを検討してもらいたい。

- ・ 公共的な要素が強い開発は整備費の補助金等の検討をお願いしたい。
- ・ 対象地内の施設利用者のための駐車場の整備は市でお願いしたい。
- ・ DE ブロックを見据えた駐車場整備が必要と考えられるが、A~C ブロックだけでは十分な利用が見込めないため、市営駐車場として整備してもらいたい。
- ・ 交番の移設を行政費用負担で検討してもらいたい。
- ・ 駐車場の収入を指定管理料に充てるなど、事業全体で考えて公的施設（知育、啓発施設（指定管理）等）を整備してはどうか。

《スケジュール》

- ・ 公募期間が短い。6か月以上設けてもらいたい。
- ・ 公募期間が短いと、買取もしくは賃貸価格の提示が難しい。
- ・ 事業契約までの期間が長すぎる場合は公募への参画が難しい。
- ・ B ブロックの形状変更については、早めに敷地境界線やスケジュールを明らかにしてもらいたい。