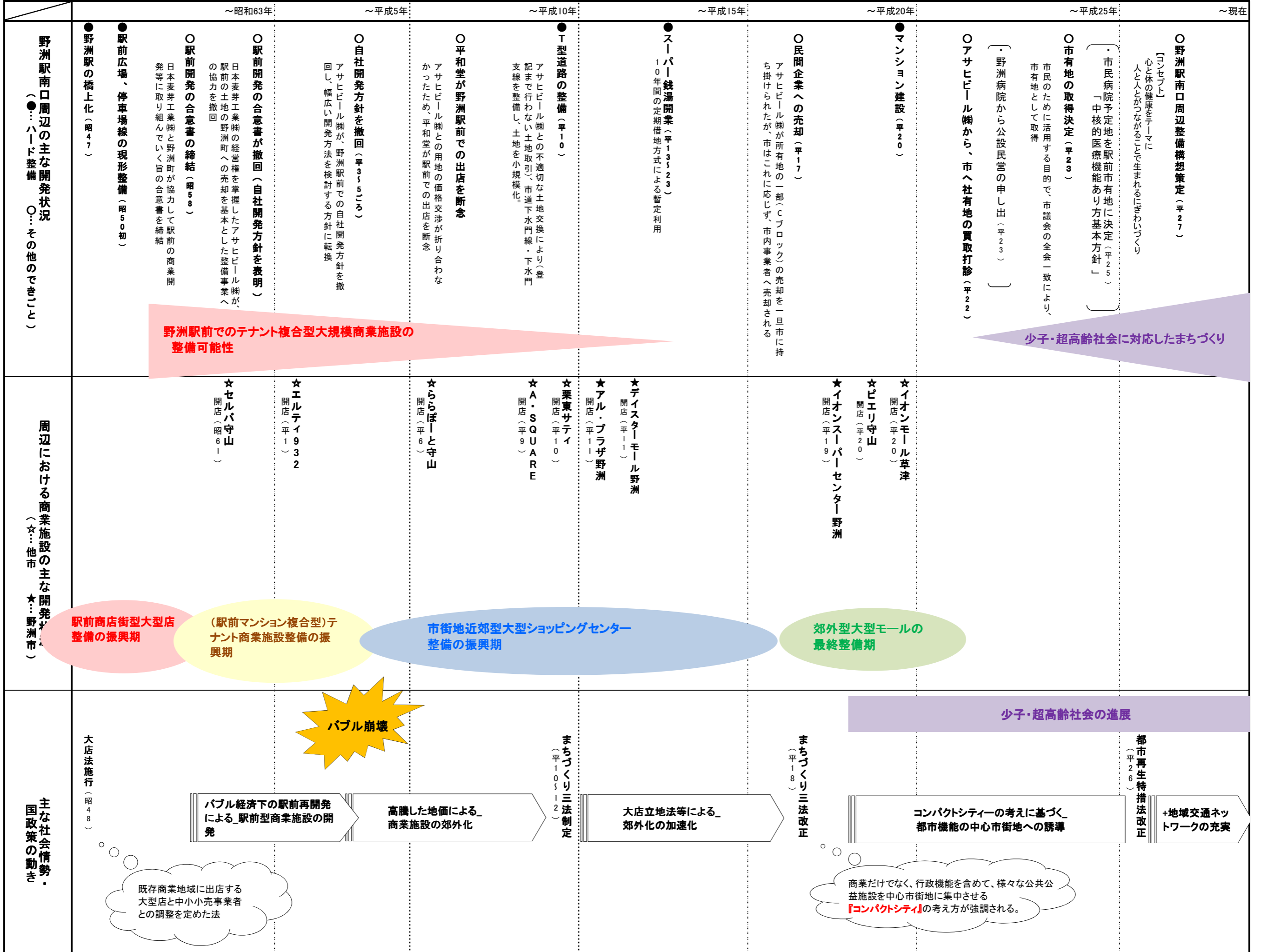


野洲駅南口周辺における主な開発経緯と周辺他市における商業開発の経緯_及び国制度や社会情勢の推移



平成 28 年 4 月 9 日

駅前自治会懇談会_参考資料

野洲駅南口の開発の経緯について

野洲市役所_地域戦略課

- ・昭和 40 年代の後半：現在の「橋上駅」に改修される。
- ・昭和 50 年代の初め：駅前広場を含み県道野洲停車場線が沿線家屋の立ち退きにより改良され、南口の基本的な形状になった。
- ・昭和 57 年～58 年：「駅前整備」の必要性から、当該地域一体を「核店舗と共同店舗による商業開発」を目的とした「駅前開発整備事業」を「湖南開発事業団」により実施した。この折は、日本麦芽工業の全面協力（旧野洲町との「覚書」の締結）があった。
- ・昭和 60 年代の終り頃：アサヒビール（株）が日本麦芽工業の経営権を掌握し「駅前の土地の旧野洲町への売却を基本とした整備事業」への協力を撤回。これにより、大規模小売店の駅前出店の断念と地元商業者による「共同店舗」の動きが停止した。
- ・平成の初め頃：アサヒビール（株）は、敷地内の建物等を全て撤去し開発の準備をしていたが、当時のバブル崩壊後の経済情勢もあり、単発的な計画はその都度、旧野洲町に提案されたが事業化に至らなかった。
- ・平成 3 年～4 年頃：駅右手の通称「門田地区」において、民間業者がマンション建設を計画。しかし、該当用地が「住居地域」であることから、その採算性に問題があり実現が困難な状況であった。当時、旧野洲町は、地域の開発を誘導するため用途地域の変更（住居地域・容積率 200% → 商業地域・容積率 400%）の手続きを進めたが達成できなかった。
- ・平成 7 年～8 年頃：旧野洲町とアサヒビール（株）との間において、駅前開発についての協議・検討を重ねたが結果が出なかったことから、駅前で検討していた大規模小売店が市内の別地に出店を決定した。これにより、大規模小売店の駅前出店の可能性は極めて小さくなった。
- ・平成 9 年：今後の開発を容易にするため、用地（15,000m²）を道路で分割する案がまとまり、旧野洲町とアサヒビール（株）において土地の「交換契約」を締結し、旧野洲町は平成 10 年度に道路を築造した。
- ・平成 13 年度：3 分割した駅前用地は、一区画を「月極め駐車場」、2 区画を「スーパー銭湯と駐車場」として 10 年間の定期借地による利用が開始された。
- ・平成 17 年から：旧野洲町からの駅前 C ブロック（2,700m²）の開発の具現化の要望を受け、アサヒビール（株）は公募による譲渡先を検討した。結果、公共公益施設を併設した分譲マンション計画を提案した市内業者に決定した。

この時点での用途地域は「近隣商業区域」で、野洲市は用途地域の変更は全く考えていなかったが、懸案の駅前開発の推進のため、市の政策として用途地域を変更していくとしていた。