

アサヒビール(株)所有地買取可否の検討

内部検討会議資料

2011年3月16日

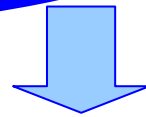
シート数 28

会議の方向性

第1回会議 野洲駅前のあり方 …… 何が必要なのか

第2回会議 具体的な提案 …… 提案実現の課題
は何か

第3回会議 買取可否の方向 …… 駅前整備にどう
取り組むのか



市民懇談会

《予定》
平成23年4月24日(日)
市民活動支援センター(ホール)
10:30~

オブザーバー、一般参加者、メールなどの意見

【ゲストオブザーバーの意見】

- ①市が買取らない場合、マンション開発になる可能性が高く、にぎわいが創出できない
- ②検討には、慎重に財源や人の動きをみたスケジュールやシミュレーションが必要
- ③市民活動の拠点として買取るなら提案を支持する
- ④駅周辺の道路ネットワーク、国道からの道路アクセスも含めて計画を再構築する必要がある
- ⑤駅前の銭湯を残せないか

【一般参加者の意見】

- ①ホールではなく市民が日常的に利用する市の施設の配置
- ②銭湯は健康福祉増進を目的に市が運営できないか
- ③コミュニティバスの結節点として利用
- ④施設ではなく、計画中の駅前ロータリーを再考し、必要な土地を買い取る
- ⑤マンション開発は、学校などの教育施設の整備も必要となり、結果として市民の負担が増大
- ⑥駅前の概念をもっと広いエリアで捉えるべきで、国道から駅の南北までの開発が必要
- ⑦図書館を移す
- ⑧三上山を背景とする景観をいかした公園・緑地の整備
など

第2回検討会議のまとめ

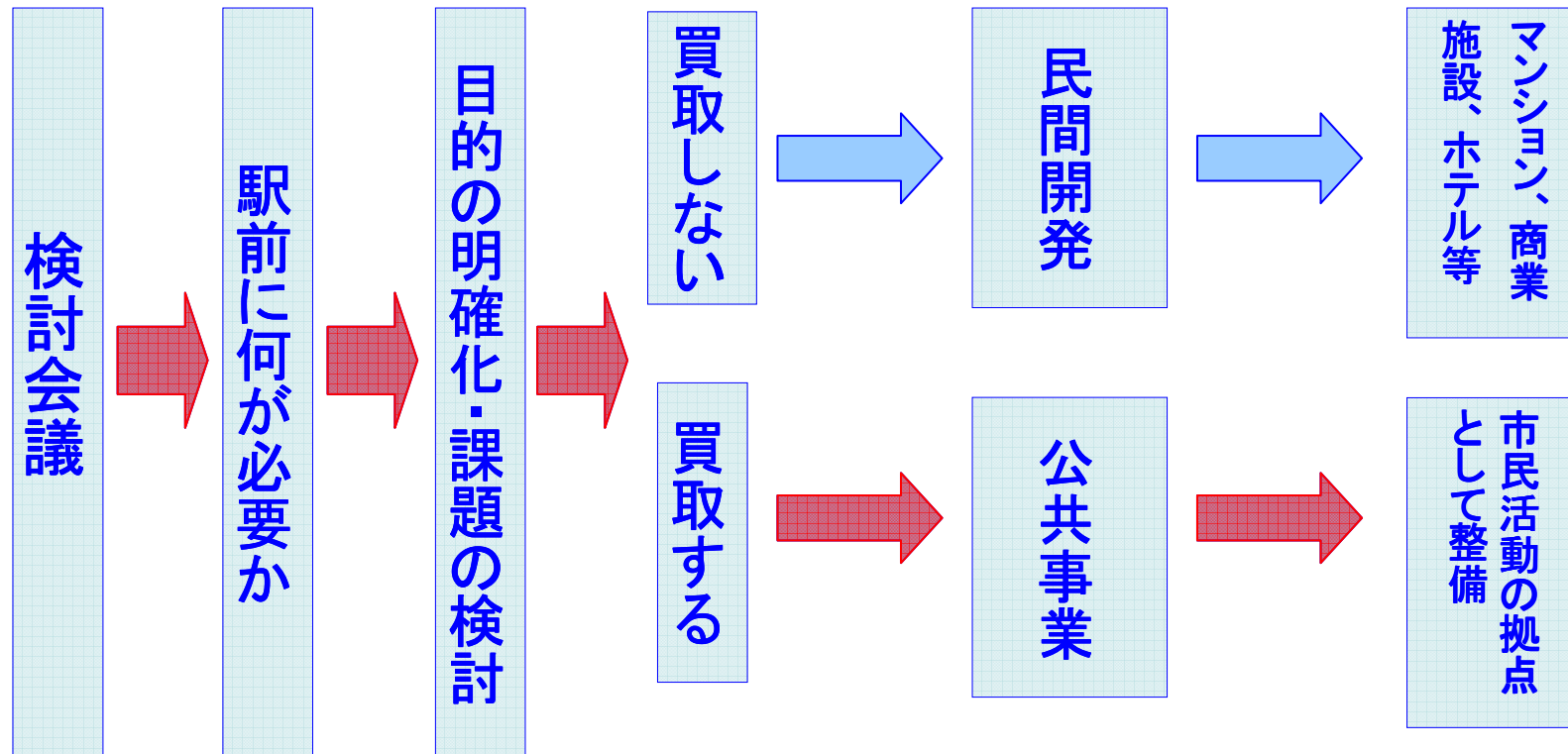
【文化団体の意見】

- ①文化協会は、高齢化が進み若年層の会員を増やしたい。そのために、若者も活動しやすい空間の整備を望む。（利用者の声を反映させた施設の整備）

【検討会議のポイント】

- ①有効な公共サービスが市民にとっての利益であること
- ②ホールの提案は1つのアイデアで、ホールの必要性、利活用を含めて検討する
- ③市民が集まる結節点として、駅前にホールなど公共サービス機能を設置する可能性を検討する
- ④土地区画整理事業など広範囲に及ぶ計画は、この買取可否の検討とは別に判断しないといけない
- ⑤図書館は既存の施設がまだ新しいので建て替えはないが、市民の接点として分館を検討する
- ⑥財政運営は厳しいが、財源確保の可能性を検討する
- ⑦買い取る場合を想定し、事業化のスケジュールを検討する

買取可否の提案



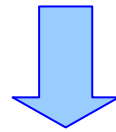
民間開発の場合

土地利用の提案は何か・・・

その結果、何が考えられるのか・・・

民間開発を想定した場合

市が買い取らない場合



民間開発

《マンション開発になる要件》

- ・これまで商業施設の開発が不成立
- ・宅地の需要に対し供給が少ない
- ・一定規模のまとまった土地
- ・開発者の投資回収率 など

マンション (15階建可能)

ビジネスホテル(100室程度)

貸ビル (商業店舗、飲食など)

野洲駅前開発整備事業計画平面図

野洲駅

マンション15F

マンション18F

野洲文化ホール
コミュニティセンターやす

マンション15F

立体駐車場

『子どもの家』
建設予定地

立体駐車場

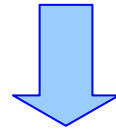
野洲幼稚園

旧役場跡地

ホール・コミセン
駐車場

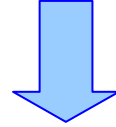
民間開発の想定シミュレーション

マンション開発になれば・・・？



容積率、建ぺい率 ⇒ 15F × 3棟(Max)
約250戸

入居世代 ⇒ 30代を中心と想定



家族構成 ⇒ 就学前、小・中学生
大人2人子ども1人

**急激な人口増加で
市の受入体制が必要**

想定される自治体の受入体制への影響

- 野洲小学校の教育設備
- 保育園・幼稚園の受入体制
- 福祉医療費の急激な増大
- ゴミ処理計画
- 道路ネットワークの再構築
- 固定資産(宅地)の税収

市の財政負担増大

収入 < 支出

現状では野洲学区の急激な人口増加は
市への財政負担大

- 駅周辺の医療機関の利用
- 日常商品の販売増
など

民間の影響

消費の拡大

学校施設整備に要する経費(試算)

【500人規模の小学校を新設(想定)する場合】

建築費 校舎(体育館・プール含む) ⇒ 2,000坪×90万円/坪 ≒ 18億円

用地費 校舎+運動場 ⇒ 2,500坪×20万円/坪 ≒ 5億円

投資経費 20億円以上

以降の維持管理費 (施設管理+事務職員等人件費)

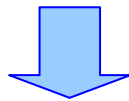
經常経費 1校分増加

【幼保一元化への影響】

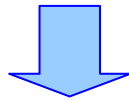
施設改修・移転新築の規模
受入園児数の見なおし など ⇒ 影響額は大きい

民間開発による市への影響

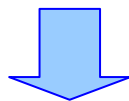
マンション開発を想定した場合



急激な人口増加



公共施設の整備・福祉施策の対応



現状では、民間開発でも市の財政への影響は大

受入体制と財源確保が課題

※ 野洲駅前には需要がある

※ マンションは開発業者にとって投資回収率が高い

※ 世帯構成にもよるが、一般的に30代を中心とした場合を想定

※教育施設整備(幼・小・中学校)
福祉医療費助成
ゴミ処理 など

公共事業による開発の場合

その目的は・・・

実現可能性は・・・

買い取るとした場合の提案

市が買い取るとした場合の目的

野洲文化ホール・文化小劇場

コミュニティセンターやす

※既存施設は躯体・設備の老朽化

※今の施設を持ち続けるにしても大規模な改修が必要

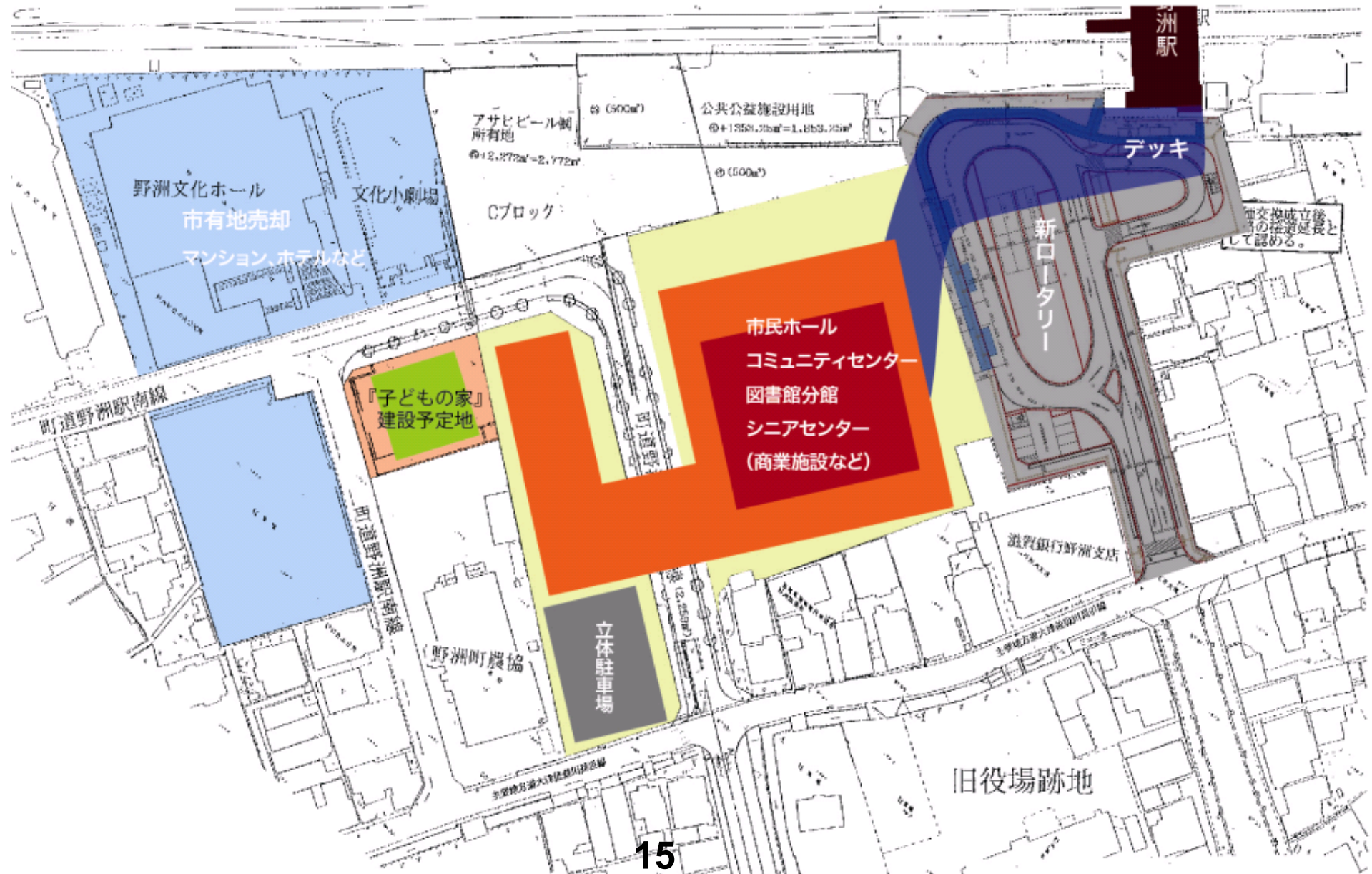
野洲駅南口を市民活動の 結節点として位置付け

駅南口に公共機能を集結

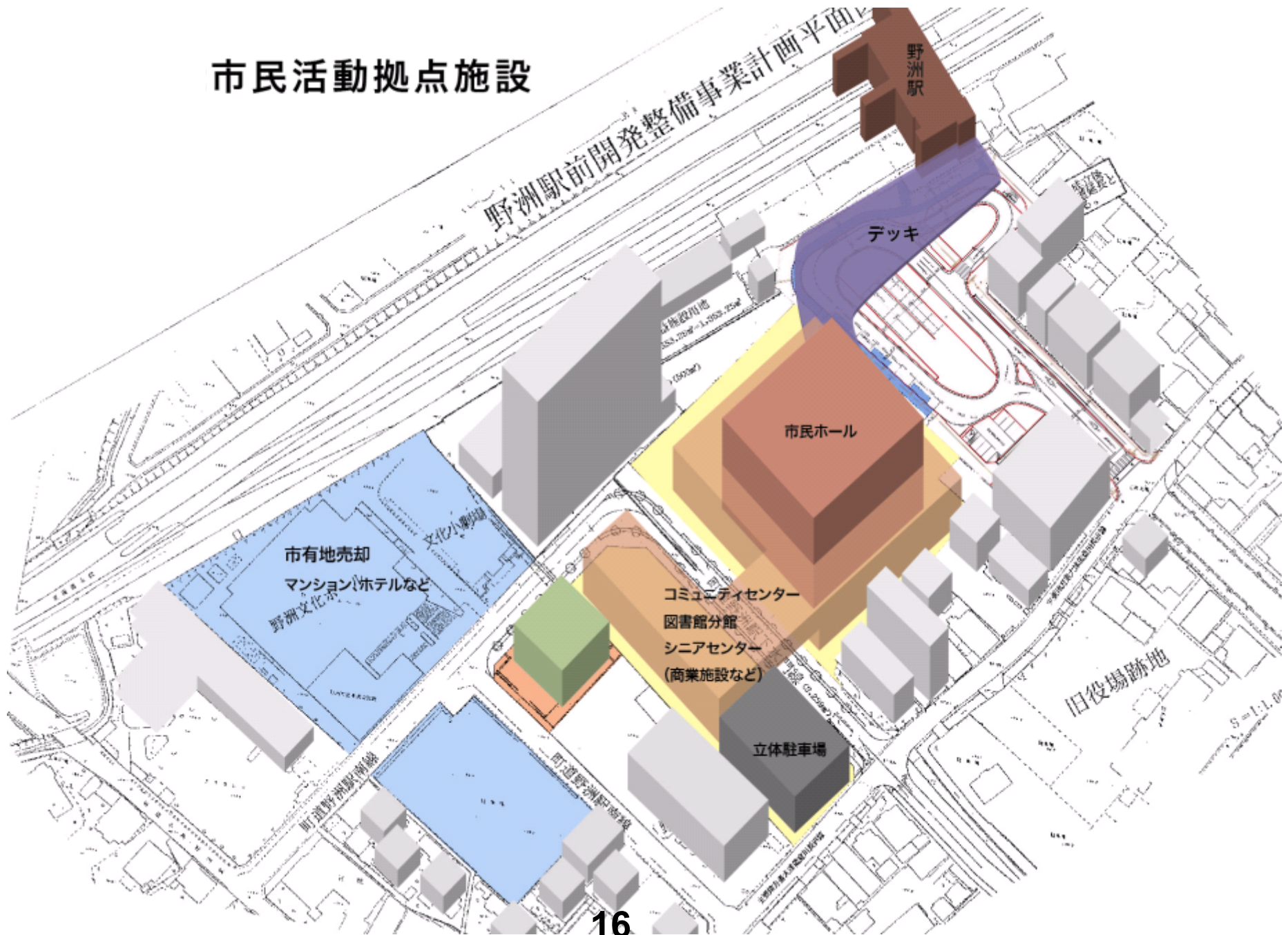
ホール、コミュニティセンター、図書館分館、シニアセンター
広場などの公共空間

市民活動拠点の再整備
憩いと、にぎわいを創設

市民活動拠点施設



市民活動拠点施設



買い取るとした場合の提案

市民活動拠点施設



課題となる主な項目

- まちづくりの位置付け
- **財政運営への長期的な影響**
 - ◆建設に伴う経費
 - ◆施設の維持管理経費
 - ◆保守経費 } ライフサイクルコスト
- **施設の運営方法**
- 他の公共施設との連携
- 野洲駅周辺の市有地の整理

主要な投資施策と課題

《着手事業》

- クリーンセンター建替
- 消防署建設・防災拠点整備
- 子どもの家建設
- 野洲駅周辺整備
- 小・中学校耐震化・空調設置 など

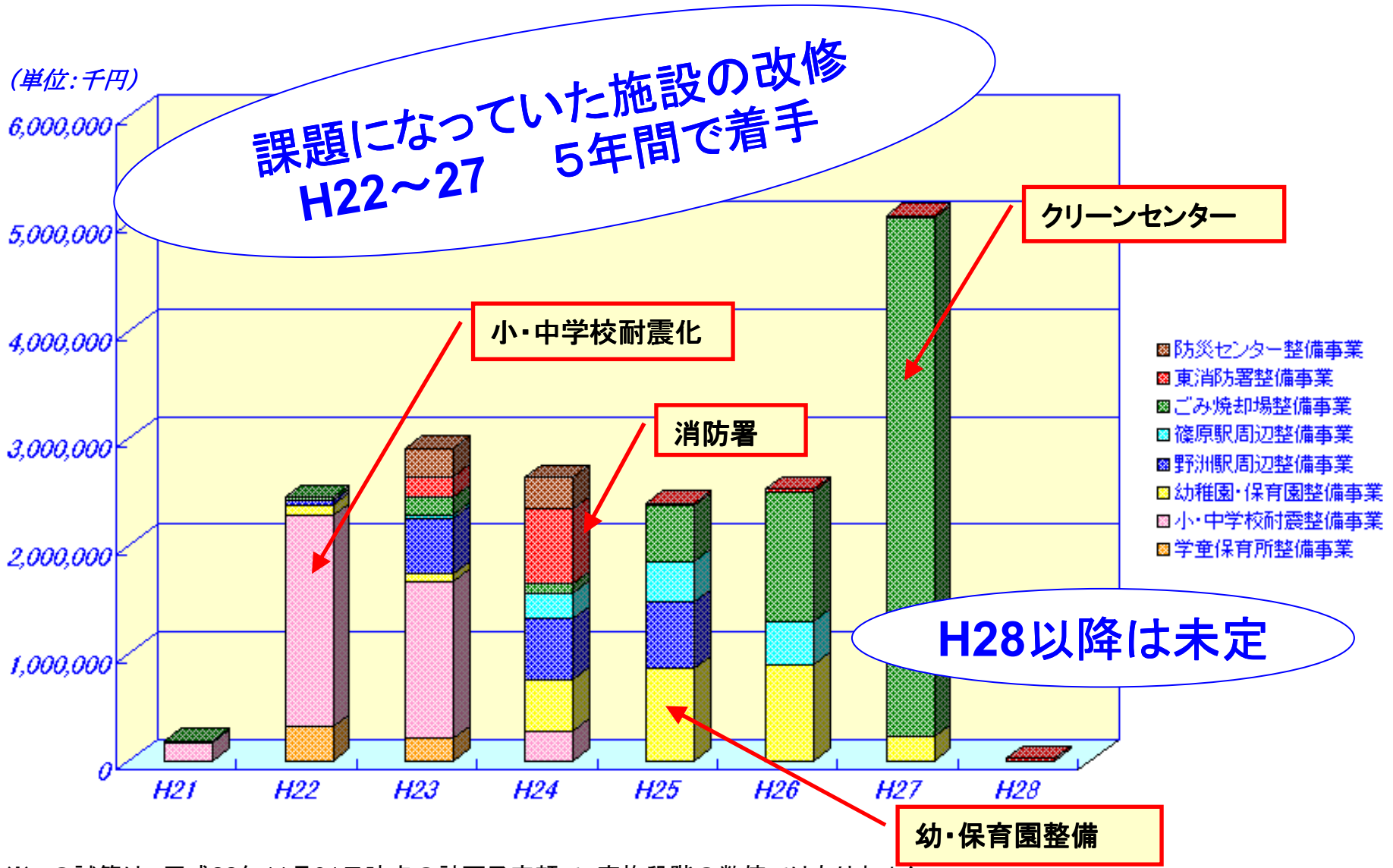
《計画事業》

- 篠原駅整備事業
- 新駅構想
- スマートインター整備構想
- 市街地雨水排水対策
- こども園など

《課題事業》

- 野洲病院の経営支援
- 老朽化施設の改修
（文化ホール、コミセン など）
- 施設の維持管理費や
扶助費等の生活支援費の増大

大型プロジェクト投資計画(投資的経費:試算)



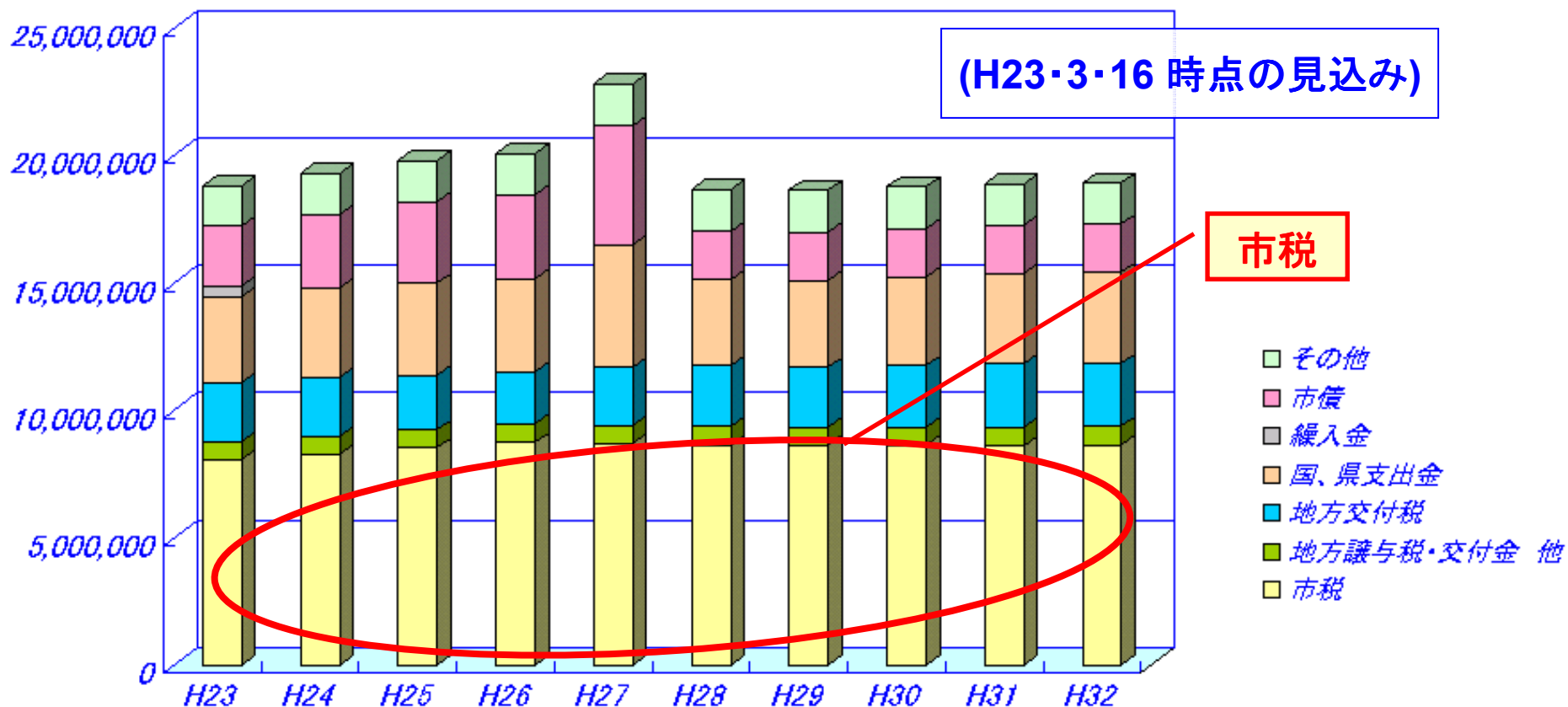
※この試算は、平成22年11月31日時点の計画予定額で、実施段階の数値ではありません

財政運営の中・長期的な影響(収入:試算)

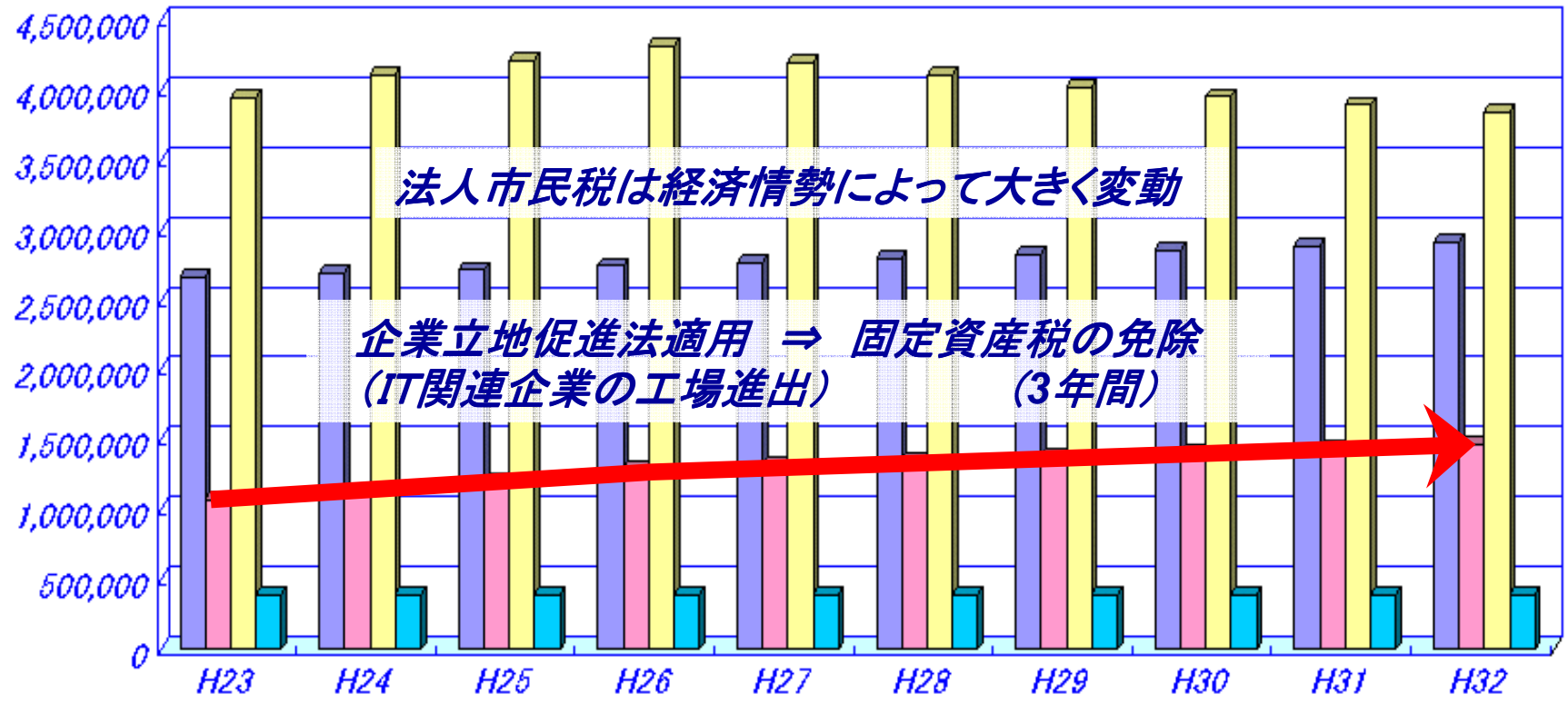
※この試算は、平成22年11月31日時点の計画予定額で、実施段階の数値ではありません

(単位:千円)

【歳入】	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
その他市税	7,004,362	7,188,659	7,318,154	7,446,698	7,365,255	7,298,652	7,245,484	7,204,488	7,174,526	7,154,576
法人市民税	1,074,025	1,100,000	1,200,000	1,300,000	1,326,000	1,352,520	1,379,570	1,407,161	1,435,304	1,464,010
地方譲与税・交付金 他	713,000	716,565	720,148	723,749	727,368	731,005	734,660	738,333	742,025	745,735
地方交付税	2,320,000	2,283,000	2,142,000	2,047,000	2,283,000	2,373,000	2,329,000	2,417,000	2,481,000	2,461,000
国、県支出金	3,375,512	3,534,833	3,616,822	3,652,527	4,798,599	3,381,750	3,430,931	3,481,096	3,532,264	3,584,455
市債	2,355,100	2,858,700	3,179,400	3,285,100	4,684,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000
その他	1,576,107	1,621,004	1,621,004	1,621,004	1,626,004	1,626,004	1,626,004	1,631,004	1,631,004	1,631,004
計	18,418,106	19,302,761	19,797,528	20,076,078	22,810,226	18,662,931	18,645,649	18,779,082	18,896,123	18,940,780



財政運営の中・長期的な影響(市税:試算)



法人市民税はゆるやかな回復の見込み

- 個人市民税
- 法人市民税
- 固定資産税(土・家・償)
- その他(たばこ・軽自等)

※この試算は、平成22年11月31日時点の計画予定額で、実施段階の数値ではありません

財政運営の中・長期的な影響（収入と支出：試算）

※この試算は、平成22年11月31日時点の計画予定額で、実施段階の数値ではありません
【歳入】

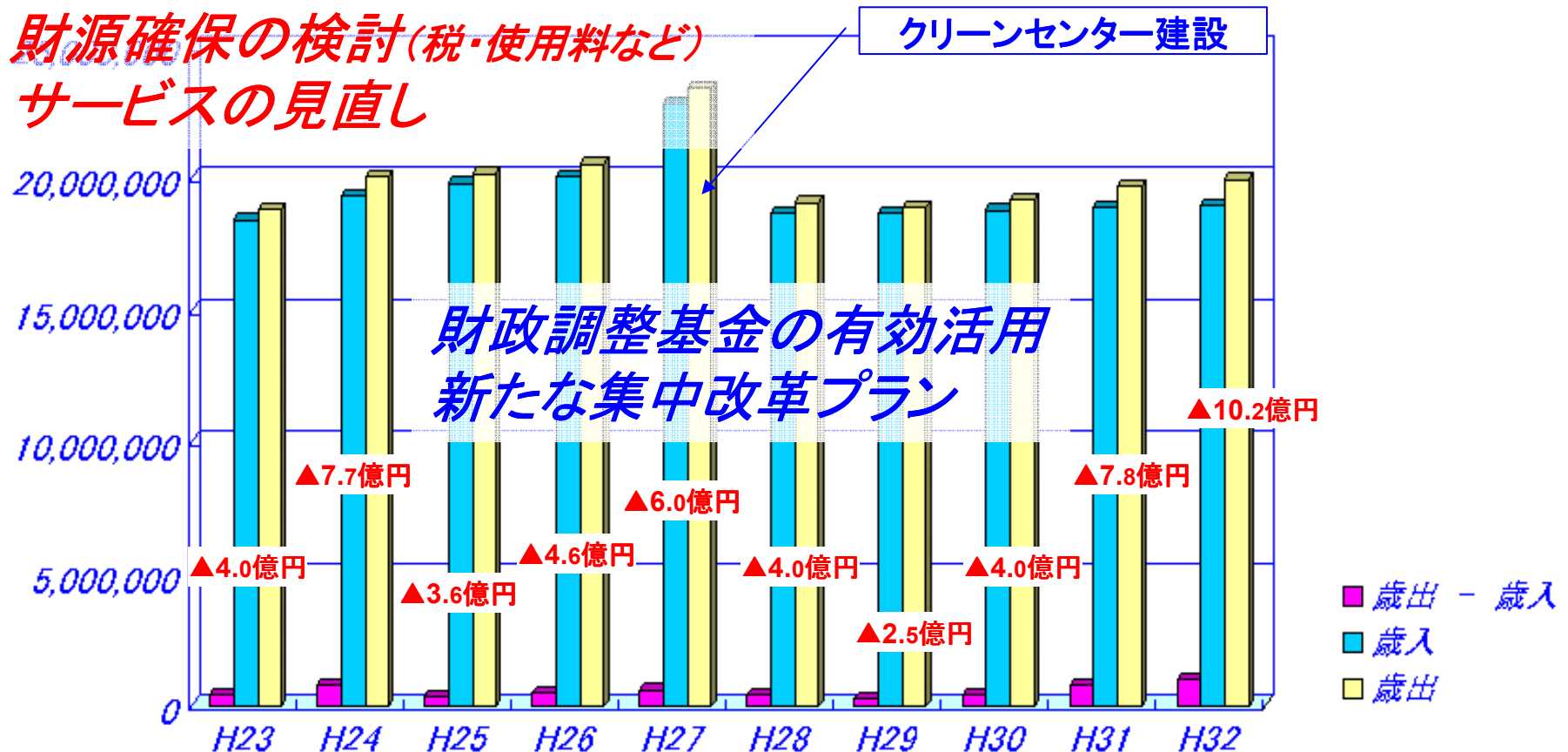
（単位：千円）

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
歳出 - 歳入	400,250	767,748	362,060	461,652	597,508	400,767	248,994	402,398	779,203	1,017,375
歳入	18,418,106	19,302,761	19,797,528	20,076,078	22,810,226	18,662,931	18,645,649	18,779,082	18,896,123	18,940,780
歳出	18,818,356	20,070,509	20,159,588	20,537,730	23,407,734	19,063,698	18,894,643	19,181,480	19,675,326	19,958,155

企業誘致の推進

財源確保の検討（税・使用料など）

サービスの見直し

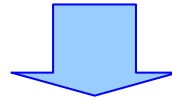


買い取るとした場合の課題

- **施設整備の時期**
財政状況の見極め
- **施設規模と維持管理**
施設の規模(内容)に伴う維持管理費の確保
- **事業化までの土地利用**
整備までの間、どのように活用するのか

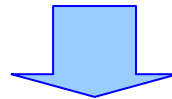
買取可否の判断

市の財政計画が成り立つかどうか



・・・ 財政計画が成り立つとした場合 ・・・

建設時期は財政運営と市民サービスの内容を検討して判断

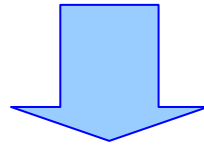


アサヒビール所有地を買い取る方向で検討

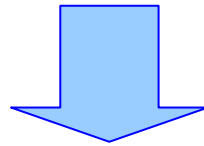
※ 総合計画と整合したまちづくり計画

買取可否の提案

駅前を市民の活動拠点として位置付



**今日までの経緯や、平成22年11月12日の協議を踏まえ
買取価格や買取の条件について、アサヒビールと交渉**



双方の条件が合意に至れば買取可

買取可否の論点

■ 民間開発



マンション開発が有力

プラス面

人口増加による消費拡大
税収の増（固定資産税・市民税）

マイナス面

急激な人口増加 → 市の受入体制が必要
施設整備費 > 税収

■ 公共事業



市民活動の拠点整備

プラス面

市民が主体となった計画
市民の結節点 → にぎわいを創出

マイナス面

市の財政負担
⇒ 他の大型プロジェクトや
既成サービスとの調整

それぞれのプラス面・マイナス面を総括した判断

事務局連絡先

以上のとおり、事務局から提案します

野洲市政策調整部 企画財政課

TEL 077-587-6067

FAX 077-586-2200