

アサヒビール(株)所有地買取可否の検討

市民懇談会資料

2011年4月24日

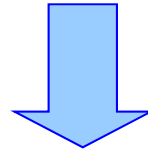
市民活動支援センター・ホール

(注意)

この模型は、市民ホールを核にした市民活動拠点整備をイメージしたもので、具体的なプランではありません。

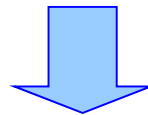
会議の方向性

- 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 買取り可否の方向 …… 駅前整備にどう取り組むの
か



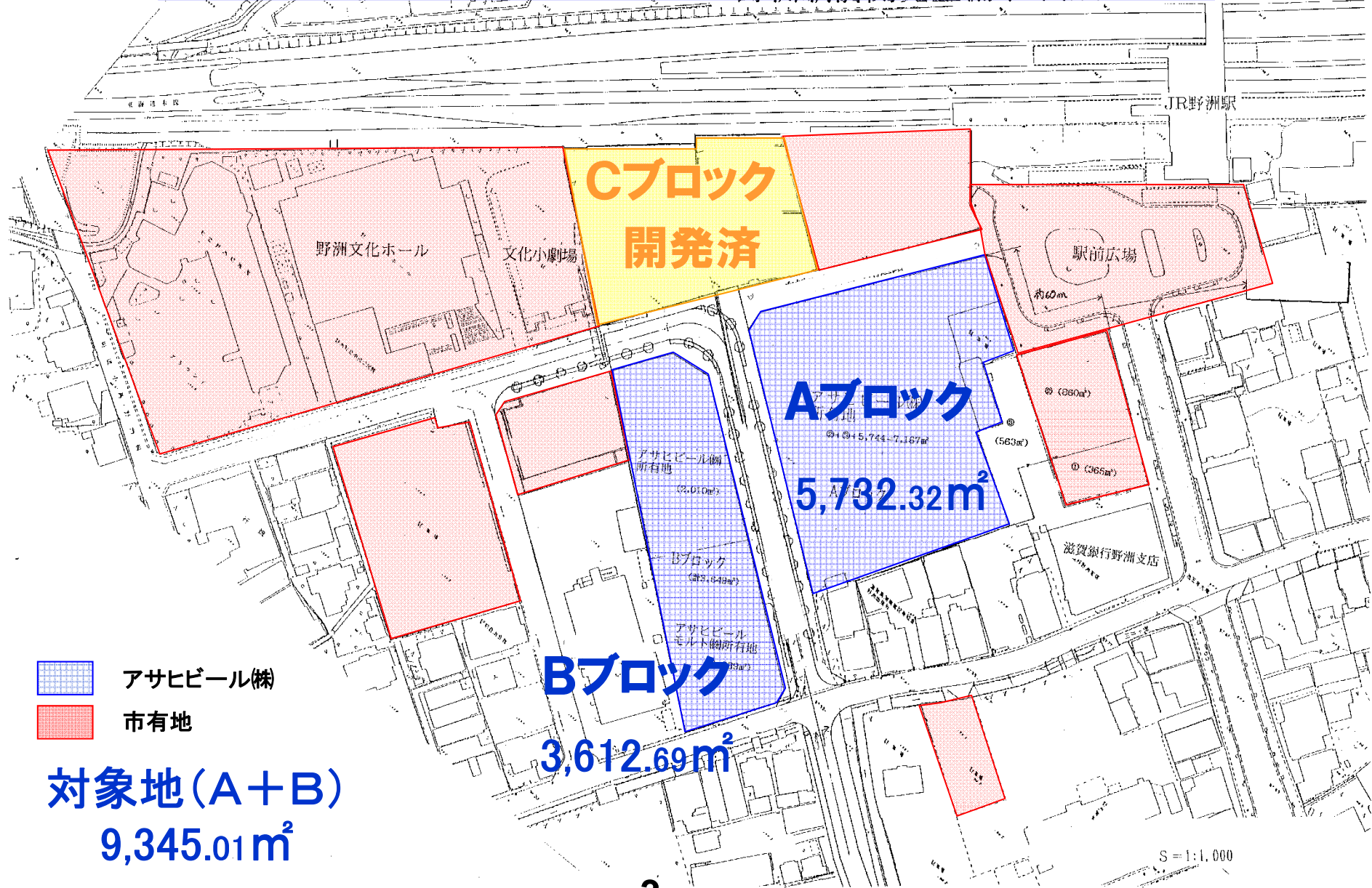
市民懇談会

- 第4回会議 買取り可否の判断 …… 駅前の土地利用目的は何か
財政運営の見通と提案実現
の時期はどうか

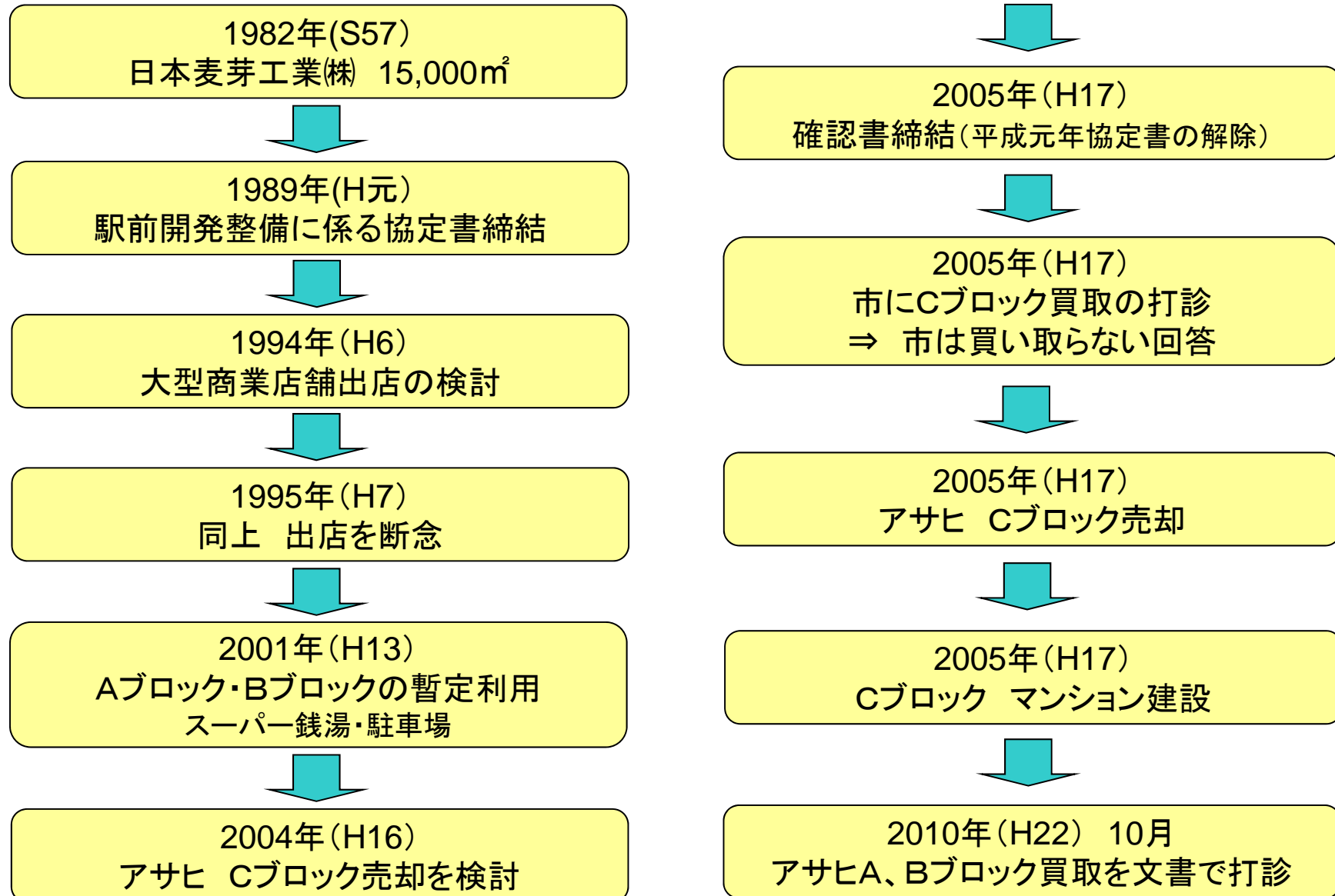


6月議会

野洲駅南口の市有地とアサヒビール(株)所有地



野洲駅南口開発計画の経緯



買取可否の論点

■ 民間開発



マンション開発の可能性大

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

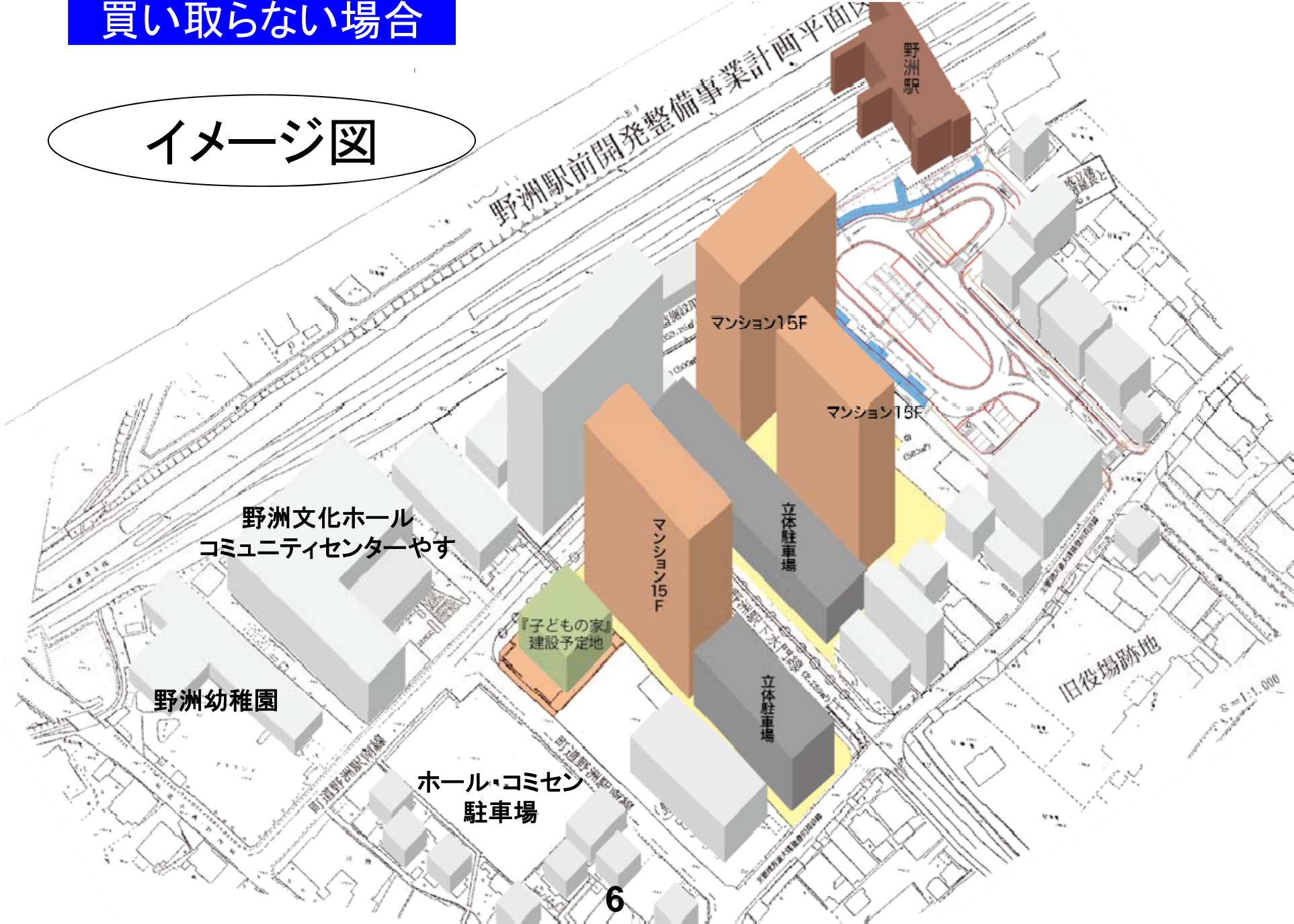
マイナス面

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

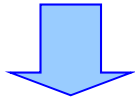
買い取らない場合

イメージ図



民間開発の想定シミュレーション

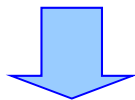
マンション開発を想定した場合



急激な人口増加



小学校等の公共施設の整備

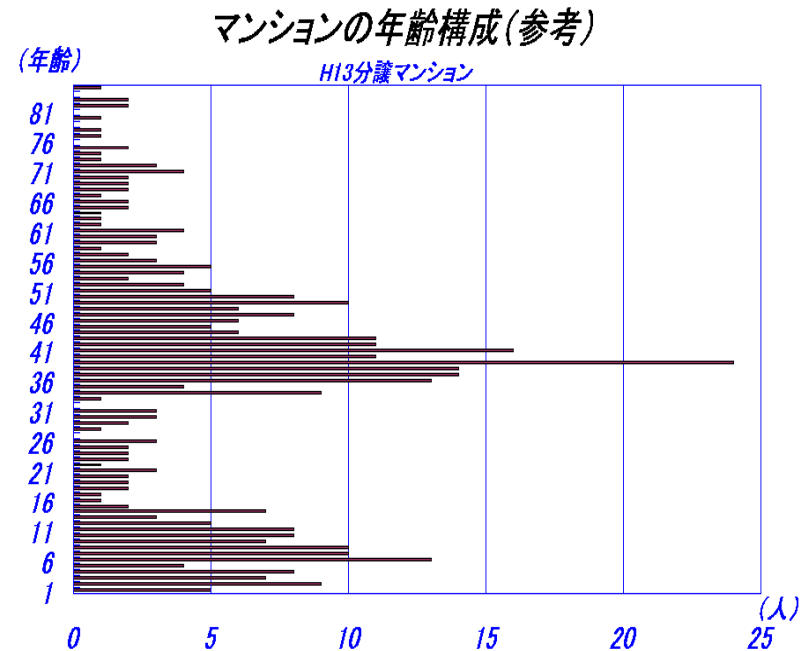


現状では、民間開発でも市の財政への影響は大

受入体制と財源確保が課題

※ 野洲駅前には需要がある

※ 年齢構成に特徴がある



買い取る場合

イメージ図



(注意)

これは、市民ホールを核にした市民活動拠点整備をイメージしたもので、具体的なプランを図化したものではありません。

野洲駅南口駅前広場整備計画(案)

H22:実施設計

H23~25 整備工事



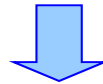
買い取るとした場合の提案

野洲文化ホール・文化小劇場

コミュニティセンターやす

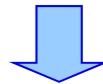
※既存施設は躯体・設備の老朽化

※今の施設を持ち続けるにしても大規模な改修が必要



市有財産の持ち替え

(中長期的な整備計画)



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

駅前は市民の結節点

市民活動拠点の再整備憩いと、にぎわいを創設

スケジュールのシュミレーションと試算

市民活動拠点施設スケジュール(想定)

	1年目		2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
アサヒ土地購入 《新文化ホール建設》 建設検討・基本設計 実施設計・工事監理 建設工事 《文化ホール除却》 《市有地売却》	9345.01㎡ 	暫 定 利 用 期 間	設計・管理 12,060 	設計・監理 60,300 	建設工事 4,020,000 	除却工事 150,000 	売却 	
支出			12,060	60,300	4,020,000		150,000	4,242,360
《起債》								
起債対象額(想定:95%)					3,819,000			
充当率(想定:75%)					2,864,000			
起債対象外(一般財源)					955,000			

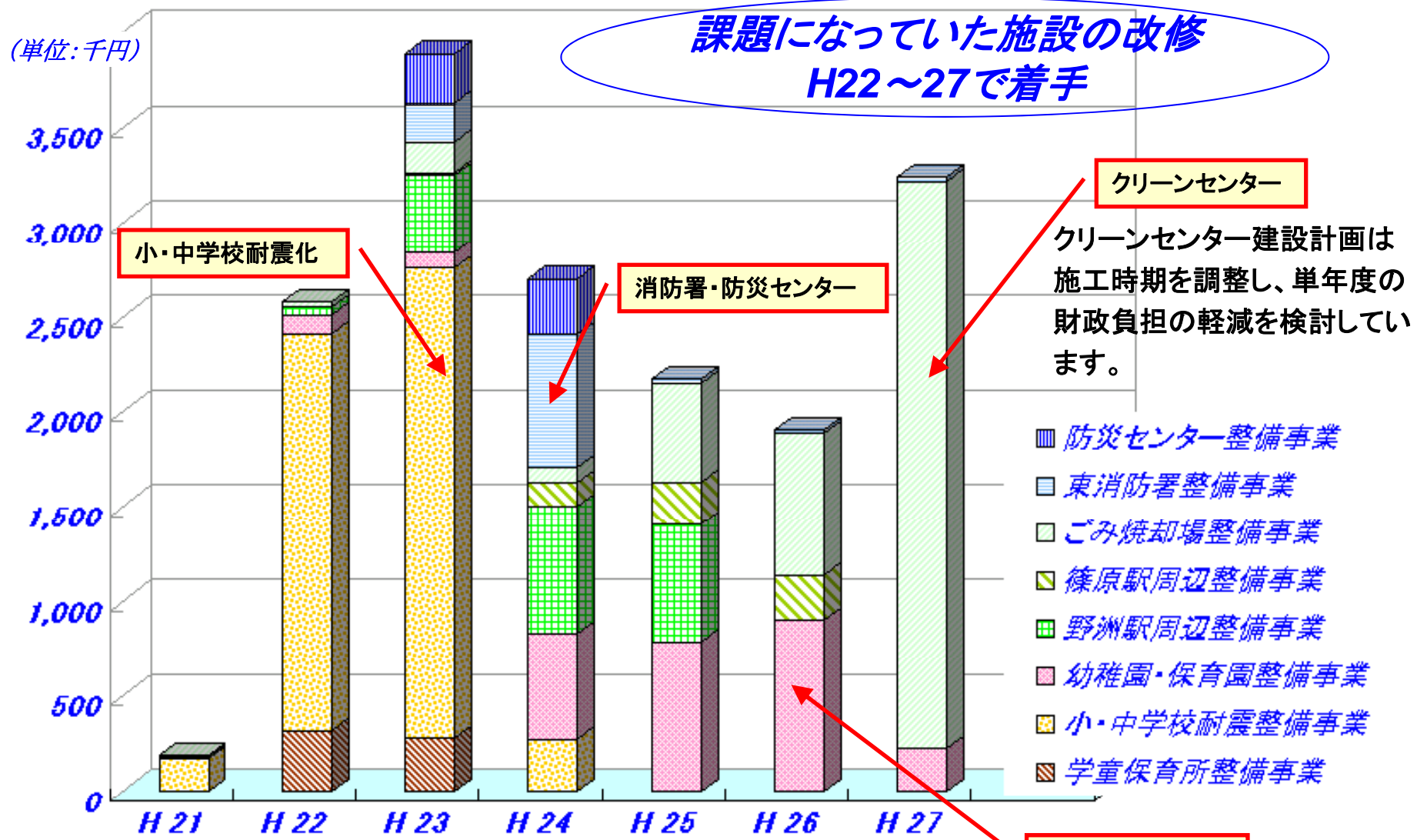
【建設費算定】

新ホール建設費	1,500席 * 2㎡/席 = 3,000㎡	× 1,600千円(建築単価)	× 2(延床)	= 6,000㎡	= 2,900,000千円
コミセンやす建設費	500坪	× 700千円(建築単価)			= 350,000千円
図書館建設費	300坪	× 700千円(建築単価)			= 210,000千円
ギャラリー	200坪	× 700千円(建築単価)			= 140,000千円
シニアセンター	100坪	× 700千円(建築単価)			= 70,000千円
コンベンションロビー 他	500坪	× 700千円(建築単価)			= 350,000千円
計	3,415坪				= 4,020,000千円

借入金 償還期間 20年償還の場合			
回数	元金償還額	利息額	計
1	0	47,785,644	47,785,644
2	0	57,280,000	57,280,000
3	0	57,280,000	57,280,000
4	142,994,761	56,568,583	199,563,344
5	145,868,956	53,694,389	199,563,344

※この試算は、平成23年1月20日に作成した概算見込みで、
実施計画の数値ではありません。

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30日時点の計画予定額で、実施段階の数値ではありません

幼・保育園整備

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30日時点の計画予定額で、実施段階の数値ではありません

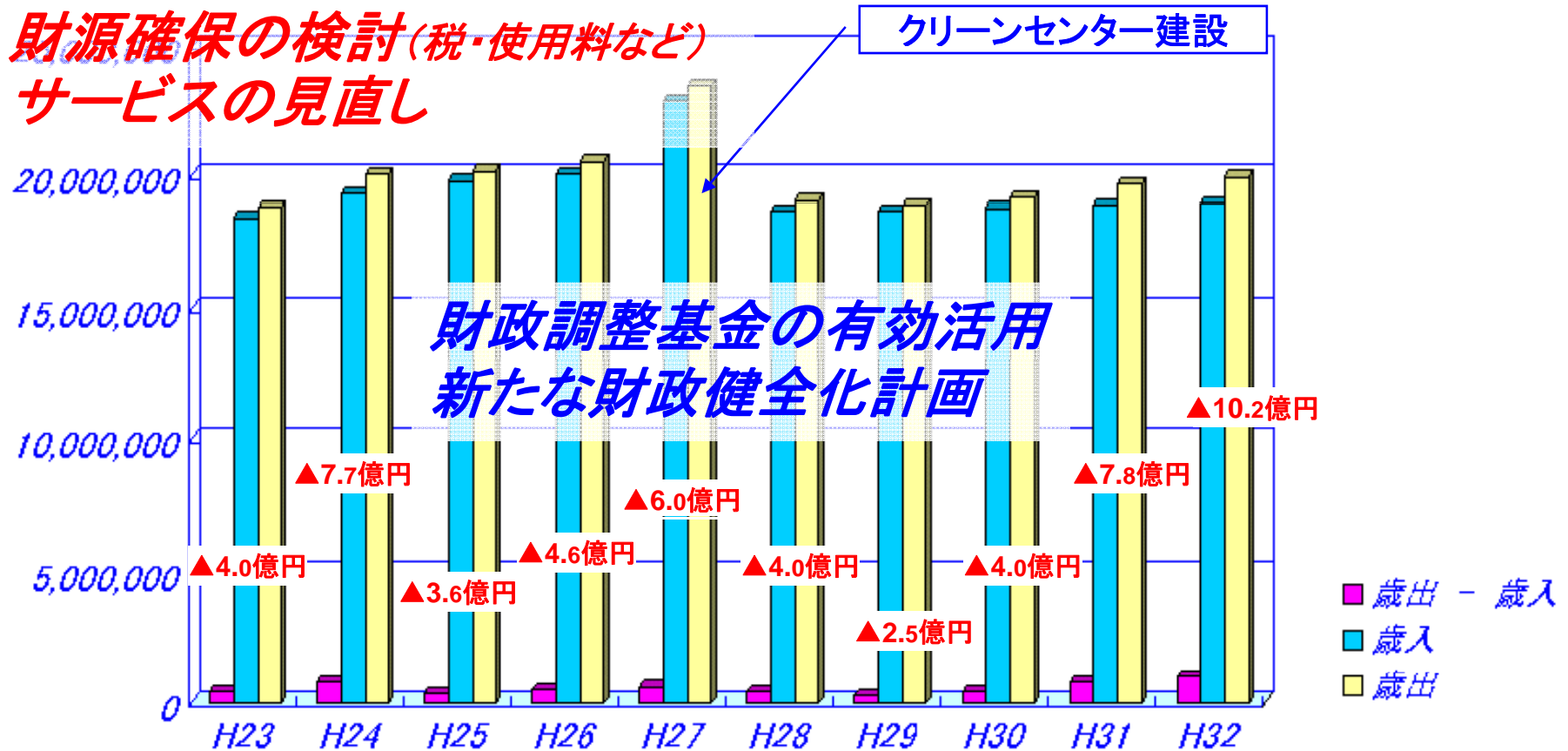
（単位：千円）

	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



意見・提案の整理

これまでの意見と見解 ①

公開会議の意見・提案(要約)

- ①市が買い取って銭湯を継続できないか。

- ②とりあえず買い取り、その後、駅前整備を検討してはどうか？
また、どうしても立ち行かなければ売却もという選択もあるだろう。

- ③買い取るとした場合、駅前をもっと広いエリアで捉え、ロータリーの整備計画も再考してはどうか。

市の見解(要約)

- ①アサヒビールは、銭湯の運営会社との借家人契約を更新せず、廃止したうえで売却されます。
また、買取の打診において、市に何の負荷もかからないこと(更地であること)を約束されています。

- ②買取可否については、駅前に何が求められているのか、何が必要なのかを検討し、買い取る場合は、その利用目的を明確にした上で判断することとし、安易な買収はしないという観点で検討しています。

- ③駅前ロータリー整備計画は、これまで市民の皆さんと検討を重ねてきた中で出された計画で、現状を踏まえた上で、現時点では最善の整備内容になっていると考えています。
広域エリアの整備計画については、市の総合計画など、長期ビジョンと整合させる必要がありますから、この検討会議とは別に議論したいと考えています。

これまでの意見と見解 ②

公開会議の意見・提案(要約)

- ④議会は、提案されたものを評価するのではなく、議会としての意思表示をしてほしい。
- ⑤文化ホールの建替が優先される提案は疑問だ。
- ⑥駅前は、景観に配慮した公園や緑地の整備が良いと思う。また、防災の視点からも避難場所として利用できるのではないか。

市の見解(要約)

- ④全議員参加の都市基盤整備特別委員会で検討されています。
- ⑤駅前にどのような機能を持たせるかは検討しなければなりませんが、もし市が買い取るとした場合、老朽化したホールの建替を核にした市民活動の拠点を設けてはどうかという提案です。
- ⑥現在、『景観を考える委員会』で、駅前だけでなく広域的な視野で本市の景観についての議論が進められています。
緑地については、マンション開発を想定した場合、開発指導によると約560㎡程度の緑地が設けられることとなります。一方、市が買い取るとした場合、1,000㎡程度の緑地は確保したいと考えています。
防災面については、辻町地先に防災拠点の整備を進めているところで、消防署、防災センター、ヘリポートの整備を進めます。

これまでの意見と見解 ③

公開会議の意見・提案(要約)

- ⑦文化ホールの建替が実現したとして、既存ホールの跡地を幼稚園用地として利用してはどうか。
- ⑧JR野洲駅も含めて改修した方が効果的ではないか。
- ⑨買い取らない場合、駅前にはマンションしか建たないだろう。そうなれば、結果として公共施設の整備が必要になるのではないか。

市の見解(要約)

- ⑦現在、幼保一元化の計画を進めているところで、既存の幼稚園等の施設の老朽化と耐震化対策を検討しています。民間保育所と競合しないことや園児・保護者のニーズに沿ったサービスが出来る規模などを検討し、場所の選定を行います。また、必要となる時期と跡地利用が可能になる時期との観点から考えると、隣接の野洲幼稚園用地としての利用は難しいと考えています。
- ⑧駅舎はJR西日本の所有で、市独自に進められませんが、将来的には検討の余地があると考えます。
- ⑨急激な人口増加は、その受入体制が必要です。特に駅前周辺では小学校の教育施設など、受入体制の整備が必要となります。

これまでの意見と見解 ④

公開会議の意見・提案(要約)

- ⑩買い取った場合、市民活動の拠点施設を提案されているが、実現の時期を含めたスケジュールの検討も必要だろう。
また、直ぐに実現できないとすれば、暫定期間の土地利用をどうするのかを考える必要がある。
- ⑪ホールやコミュニティセンター、図書館分館といった公共施設の提案に、飲食店や地産地消の商業施設、ケアハウスなど、多機能施設を配置してはどうか。
(その他)
- ⑫二度と手に入らない貴重な土地なので、まちづくりの主導権を得るためにも買い取るべきだ。
- ⑬ホール建て替えの場合、既存ホールの跡地利用は規制をかけて市が主導的に土地利用を図るべきだ。

市の見解(要約)

- ⑩現在、教育施設の耐震化や老朽化によるクリーンセンターの建替など、これまで積み残されてきた課題に取り組んでいるところで、買い取ったとしても当面は事業着手は難しい状況です。
したがって、今後の財政運営を見極めたうえで、計画実現の時期を検討します。また、それまでの暫定期間の利用についても市民の皆さんのニーズに合った利用方法を検討します。
- ⑪市民活動の拠点に具体的な機能として何が盛り込めるのかは、市民の皆さんの意見を出してもらって、優先順位をつけ、検討したいと考えています。

これまでの意見と見解 ⑤

メールや手紙の意見(要約)

駅前について

駅前はいつも暗く、駐車場が目立ちます。
野洲市には高さ制限の必要はなく、高層マンションが建っても良いと思います。
少しでも多くの人に住み、消費や税など、増収につながればにぎやかになるでしょう。
また、公園や広場を整備しても整備や維持に経費がかかり税収は望めません。
明るくにぎやかなまちになることを望みます。

市の見解(要約)

野洲駅は新快速が停まり、京都・大阪方面の始発終着駅の主要な駅として、利便性が高い駅です。
駅への交通アクセス方法として車の利用も多く、民間駐車場の需要も否定できないのが現状です。
マンション開発については、一定の税収増になる反面、駅前周辺での急激な人口増加は、小学校学校等の教育施設の整備などによる受入体制が必要で、収入と支出のバランスを見極めたうえで検討を進めます。

これまでの意見と見解 ⑥

メールや手紙の意見(要約)

野洲市は・・・

私はアサヒビールの土地が民間に売却され、マンション建設でもされた方が良くと思います。

マンションが数棟建つことで学校を建てなければならぬのなら、既に増えているはずではないでしょうか。もっと沢山の人が野洲に住んでもらい、若い世代が増える方が公園や施設をつくるより、よっぽどマシだとだと思えます。補助金を出さなくても引っ越しされますし、税収も期待できるのですから、買い取る必要はないでしょう。

今、行政の取り組みにおいて、企業誘致はうまくいかない。誘致した企業には数億円の助成金を払わなければいけない。さらに、駅前に何か建つのかなと思ったら子どもの家・・・。

これでは一向によくないのではないのでしょうか。

市の見解(要約)

これまでのマンション建設などによる児童生徒の増加分は、教室の余裕分や特別教室の転用などで対応してきましたが、野洲小学校区において急激にこれ以上増える場合には、少なくとも小学校は新たに1校建設する必要があるという見込みを示しました。

子どもの家の建設も待機児童の解消とともに、小学校の教室を本来の目的に使うための対策として取り組んだものです。

企業誘致については、開発可能地はほぼ利用されており、既存地の中での拡張計画が進められており、事業規模は拡大しつつあります。また、企業への助成金については、当初の制度設計が不完全であったことが課題で、その処理を検討している

ところです。

現在、市街化区域の見直しや市条例に基づく地区計画による宅地開発も進めているところで、中期的には市内の人口増加を見込んでいます。

これまでの意見と見解 ⑦

メールや手紙の意見(要約)

駅前開発等の民間活力について

市の運営経費は、市民や企業の税金です。駅前の1等地の構想は、特定の人たちに考えてもらう必要はなく、もっと民間活力を使うべきです。前町(市)長からの流れを引きずらずに、もっと積極的に都市計画を緩和していくべきです。南口は、30年前と変わっていないではありませんか。新しい企業、新しい住民がどんどん増えて、税収を上げていく努力をするべきです。

市の見解(要約)

当地は、これまで民間活力として進められてきたのですが、10年前に暫定利用として浴場が建設され、その後、平成17年に一部を民間開発で進められ、マンション1棟が建設されたのみで、今日に至っています。

当然、民間活力で進める意見もありますが、そもそも土地は公共財の性格を持っているものと考えています。

特に駅前は、毎日約3万人の方が利用されていますから、その性格を強くもった空間だと考えられます。今回、市がこの土地の買い取りの打診を受けて、買い取ることが市民および市の発展の利益にかなうかどうかについて検討しているところです。

都市計画の緩和については、大規模な市街化区域の拡大の手続きを進めているところです。また、地区計画による住宅整備の手続きも進めているところです。

これまでの意見と見解 ⑧

メールや手紙の意見(要約)

駅前の土地活用について

初めから公共施設を造りたいのかなと思いました。子どもの家は何故駅前に建てる必要があったのでしょうか。

マンションを建設の方がよっぽどマシです。あの広さの土地にマンションが何棟か建ったところで急激な人口増加にはならないと思います。

公共施設ができて人も増えません。税収も増えません。余計な人件費や維持管理費が永遠にかかります。

市の見解(要約)

アサヒビールから買取の打診があり、買い取らない場合は第三者に競売するとの意向が示されたため、検討期間を得て駅前に何が必要なのかを市民の皆さんから意見をいただきながら検討してきました。したがって、『公共施設を造りたい』という姿勢から取り組んだものではありません。

本来、施設整備は公共サービスの必要性があって検討を進めますが、今回は買い取るかどうかの検討を早急に進めなければならないために、手順が逆になっています。

検討のポイントとしては、毎日約3万人が利用する駅前の土地で、その有用性の高さや市民の期待が大きいエリアであること。また、これまで商業振興等に利用する予定であったにもかかわらずうまくいかなかったことや、土地の交換、道路整備など多額の税を投入して今日に至っているという歴史的な経緯があるということです。

急激な人口増加については既述のとおりで、省略します。

これまでの意見と見解 ⑨

メールや手紙の意見(要約)

アサヒビール所有土地購入について

駅前駐車場や公園としての利用には反対です。駅前の1等地で人の動線上に公園を設けるのは経済合理性に反すると思います。

- 1) 利用方法次第では、この土地は野洲市の大きな財産になると思います。安易に手放すことなく、利用方法の実現性や投資採算性を考慮し、市はどこまでこの土地の面倒をみられるかについて考えるべきです。
- 2) 浴場の借地契約を引き継ぐことが可能であれば、新規の設備投資ではなく地代収入や施設管理の面で財政的にプラスに働くのでは？
- 3) 野洲駅の乗降客数を考えれば、駅利用者をターゲットにした通勤通学の際に立ち寄れる施設が良いと思う。

市の見解(要約)

駅前にどのような都市的施設が求められているのか、また長期展望に立った土地利用はどうかといった視点で検討しています。

今後の財政運営の見通しを立てたうえで買取可否の検討を進めます。

また、アサヒビールは、浴場の更新はせず売却の意向ですから、基本的に更地の状態となります。したがって浴場の借地契約といった既存施設を残す形で契約することはありません。

これまでの意見と見解 ⑨

メールや手紙の意見(要約)

駅前土地の活用について

小学生の子どもが駅前の土地の新聞記事についての感想が学級通信に掲載されたことがあります。行政が提案された内容と通じるところがありますので、一人の子どもの意見を届けます。

(抜粋)

今、駐車場があるところに公園ができてほしい。できるなら、緑があって、遊具がいっぱいある公園がいいです。銭湯があるところは図書館があったりしてほしいです。できるならいっぱい本があって、お母さんたちはコーヒーが飲める場所があったり、子どもは映画館があっというんな映画が見られる図書館がほしいです。

市の見解(要約)

駅前のあり方については、市民の皆さんの意見をいただきながら検討を進めてきました。

市が買い取らない場合は、高層マンション建設の可能性が高いと見込んでいますし、買い取る場合は、ホールの建て替えを核としてコミュニティセンターや図書館分館、シニアセンター、広場など市民が集い、学び、憩う空間として市民活動拠点の整備を提案しました。

現時点では、具体的な規模や機能は提示できませんが、買い取るとした場合、今後、市民の皆さんの意見をいただきながら検討することとなります。

買取可否のスケジュール

買取の方向で検討 ⇒ 売却手続きの期限は12月

買取可否の回答期限
平成23年10月31日

作業項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
市民懇談会	● 4/24					<div style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; color: blue;">買取の場合</div> <div style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; color: blue;">公有財産審議会</div> <div style="font-size: 2em; color: blue;">↓</div> <div style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; color: blue;">予算計上(9月)</div> <div style="font-size: 2em; color: blue;">↓</div> <div style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; color: blue;">公有財産取得の議決</div> <div style="font-size: 2em; color: blue;">↓</div> <div style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; color: blue;">所有権移転登記</div> <div style="font-size: 2em; color: blue;">↓</div> <div style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; color: blue;">完了(12月)</div>		
内部検討会議		● 5/20						
不動産鑑定業務	● 4月下旬	● 5月下旬						
都市基盤整備特別委員会		▲ 5月下旬(未定)						
議会			● 6/1	● 6/22				
アサヒビール回答				● 7月上旬				

野洲市政策調整部 企画調整課

TEL 077-587-6039

FAX 077-586-2200