

都市基盤整備特別委員会

文化施設再編 及び 野洲駅南口周辺整備事業について

1. 文化施設再編について

行財政改革の一環として集約化の検討を進めている文化3施設に関し、庁内での慎重な検討に加え、市民懇談会の意見及びアンケートの結果等を踏まえ、方向性を整理したので報告する。

(1) 施設の概要

施設名	シライシアター野洲(野洲文化ホール)	文化小劇場	さざなみホール
外観			
築年数	40年	33年	31年
座席数	大ホール 1,003席 小ホール 100席	300席	495席 (会議室・研修室もあり)
年間収支※1	▲4,990万円	▲1,338万円	▲2,515万円
利用率※1	53%	61%	35%
R8年度までの 修繕費用見込み	10億5,464万円	2億9,997万円	5億3,587万円
主な課題	バリアフリー未対応 舞台照明装置の更新が必要 舞台音響装置の更新が必要 客席吊天井は既存不適格 雨漏り多数あり 座席が狭小	バリアフリー未対応 舞台照明装置の更新が必要 客席吊天井は既存不適格 舞台機能が不十分	舞台照明装置の更新が必要 舞台音響装置の更新が必要 空調設備の更新が必要 雨漏り多数あり 地下からの浸水あり 客席吊天井は既存不適格 交通アクセスに難あり

(2) これまでの検討経過

<令和2年度まで>

3つの文化施設については、本市の公共施設の整備等に関する方針を定めるため平成31年3月に策定した「野洲市公共施設のあり方」において施設を集約する方向性を示し、検討を重ねてきた。

<令和3年度～令和4年度>

令和3年末には、教育委員会において「野洲市文化ホール3施設の集約化検討書」として、さざなみホールに集約する案を示し、令和4年度には市民懇談会等を通じて市民へ説明してきた。

市での市民懇談会や各種団体への説明のほか、議会主催でも市民懇談会を開催され、多くの方から意見をお聞きする中で、駅前のホールを存続して欲しいとの声が圧倒的に多かったことから、この案で進めることは困難であると判断し、一旦白紙に戻して再度検討することとした。

<令和5年度>

今年度からは政策調整部内に文化施設再編推進室を新たに設置し、改めてフラットな状態で市民の意見を伺うとともに、各施設の劣化度を調査し、建替え又は改修におけるコスト比較を行ってきた。

(3) アンケート結果

6月には3会場で市民懇談会を開催したほか、やすまる広場や各種団体の会議等にも出向いて意見を伺った。また、より多くの方から幅広いご意見をいただくため、下記のとおりアンケートを実施した。

- <調査方法> WEBアンケートによる回答のほか、紙による回答
- <調査対象> 市民、文化施設の利用者等（市内、市外問わず）
- <調査期間> 令和5年5月2日～7月31日
- <調査項目> 文化施設の利用頻度、利用用途、優先要件、残すべき施設、跡地に欲しい機能、野洲市にあれば魅力が高まるもの
- <回答数> 332件

現在3箇所ある文化施設を1つに集約するなら、どの施設を残すべきだと思うか。

	シライシアター野洲 (野洲文化ホール)	野洲文化小劇場	さざなみホール	市外でも良い	その他(自由記述)	その他の主な内容
計	230  (70%)	13  (4%)	44  (13%)	30  (9%)	13  (4%)	既存施設に拘らずに検討すべき 全て存続すべき

文化施設で優先すべき要件は何だと思うか。

	舞台・照明・音響	交通アクセス	様々な用途で活用できること	興行の誘致	日常から気軽に利用できること	ユニバーサルデザイン (バリアフリー)	その他(自由記述)	その他の主な内容
計	48  (11%)	153.5  (34%)	84.5  (19%)	69  (15%)	71  (16%)	22.5  (5%)	6  (1%)	施設は不要 他

(4) 集約に向けた市内での考察

- 県内において催事の開催場所の決定要因は施設の規模もさることながら、駅前という立地条件で決定されている実態があることは留意すべきである。
- 駅前に立地している野洲文化ホール・野洲文化小劇場についてはさざなみホールと比べ公共交通機関の活用が見込め、またこのことは人の往来がし易く市民が文化に触れる機会が増えるということであり、実際、施設の利用者からもそのような声を数多くいただいている。
- 同時にそれは市外から来訪される方が増えることを通じて野洲の知名度アップが図れ、また、駅前に集客性の高い機能を備えることは、市の玄関口である駅前のにぎわい創出につながることから、まちづくりの観点からも駅前集約には優位性が見込める。
- 同じ駅前でも野洲小劇場だけでは多くの市民イベントが継続できなくなる恐れがある。
- 文化を花火に例えるのであれば、それは遠くから眺める「打ち上げ花火」ではなく、家族や友達と輪になって気軽に楽しめる「手持ちの花火」が野洲の文化にふさわしいのではないか。
- 手の届かない遠い存在ではなく、容易に機会が得られ日常に存在するものでなければならぬ。
- このように、文化と市民との距離感が重要であると考えており、アクセスに優れ、文化を日常化し、文化をはぐくみやすい駅前という環境を市民から奪ってはいけない。

(5) 調査結果(建替え費用)

集約化の方針を分析・検討する根拠資料とするため、調査業務において建替え費用を算出するとともに、施設の劣化度を調査し、大規模改修費用についても算出した。

なお、建替えた場合の事業費については、考察の結果からシライシアター野洲(野洲文化ホール)に絞り、複数のパターンで新築建替えに要する費用を試算した。

<シライシアター野洲建替え費用試算結果>

	A案	B案	C案
席数	固定700席	固定700席 +立ち見300	固定1,000席 +立ち見300
考え方	既存の敷地面積で収められる 席数として設定	既存の席数分の確保できる 収容人数として設定	近隣施設と同等以上の 収容人数として設定 敷地の拡幅が必要
解体費	1,382百万円	1,382百万円	1,382百万円
建築費	9,609百万円	10,163百万円	11,362百万円
総額	10,990百万円	11,545百万円	12,743百万円

(5) 調査結果(劣化度調査と大規模改修費用)

また、各施設の劣化度についても調査し、大規模改修費用と40年間のライフサイクルコストについても算出した。

	シライシアター野洲(野洲文化ホール)	野洲文化小劇場	さざなみホール
躯体の劣化状況(目視)	クラックは見られるが、躯体の損傷は少ない。	躯体の損傷は少ない。	クラックから漏水が見られ、躯体の損傷が激しい。
内装材の劣化状況	床材は一部劣化しているものの大きな破損は見られないが、劣化が進んでいる為、改修が必要である。 壁材は、タイル貼、レンガ張に浮きが見られ、落下の危険がある。 天井材は、一部漏水跡が確認出来るが、状態としては大きな破損は見られないが、劣化が進んでいる為、改修が必要である。 バリアフリーの対応が出来ていない。	床材は一部劣化しているものの大きな破損は見られないが、劣化が進んでいる為、改修が必要である。 壁材は、タイル貼、レンガ張に浮きが見られ、落下の危険がある。 天井材は、一部漏水跡が確認出来るが、状態としては大きな破損は見られないが、劣化が進んでいる為、改修が必要である。 バリアフリーの対応が出来ていない。	床材は一部劣化しているものの、大きな破損は見られないが、劣化が進んでいる為、改修が必要である。 壁材は、クラックから漏水し、劣化が見られる為、改修が必要である。 天井材は、様々な箇所においてクラックから漏水し、劣化が激しく、改修が必要である。 バリアフリーの対応が出来ていない。
電気設備	LED化が出来ておらず、対応が必要。 自家発電設備が故障中。(改修予定)	LED化が出来ておらず、対応が必要。	LED化が出来ておらず、対応が必要。
給排水・衛生設備	給排水管が古く、鉄管が使用されている。 故障している便器がある。	給排水管が古く、鉄管が使用されている。 故障している便器がある。	給排水管が古く、鉄管が使用されている。 故障している便器がある。
空調・換気設備	給気設備の設置がない。(既存不適格) 空調室内外機共に交換時期にあり、全面的な改修が必要である。	給気設備の設置がない。(既存不適格) 空調室内外機共に交換時期にあり、全面的な改修が必要である。	給気設備の設置がない。(既存不適格) 空調室内外機共に交換時期にあり、全面的な改修が必要である。
総額	3,618百万円	810百万円	2,719百万円
考察	躯体の損傷、劣化は少ないが、今後40年使用すると、構造部の補修、補強を行う必要が、いずれかの段階において必要となる。	躯体の損傷、劣化は少ないが、今後40年使用すると、構造部の補修、補強を行う必要が、いずれかの段階において必要となる。	躯体の劣化が進んでおり、大規模改造を行う際に構造部の補修、補強が必要となる。 現在の竣工後約30年の劣化の進行から想定し、今後40年使用すると、再度構造部の補修補強が必要となる。

(6) 結論(集約化方針案)

- アンケートを含む市民の意見、庁内での考察並びに調査の結果から、集約先はシライシアター野洲(野洲文化ホール)が適当であると結論付ける。
- ただし、現在のシライシアター野洲は老朽化が著しいため、大規模改修又は建替えの対応が必要となる。
- しかしながら、建替えはコストが高額過ぎるため、大規模改修若しくは小規模な改修のいずれかが現実的な選択肢となる。
- 具体的な改修内容等については、今後、基本計画等を策定する中で検討を進めていく。
- 集約される2施設については、早期に解体することとする。

<今後のスケジュール(案)>

	R5	R6	R7	R8
シライシアター野洲	方針決定	基本計画	実施設計	改修工事
さざなみホール 文化小劇場	方針決定	貸館終了 解体設計	解体工事	

(7) 備考

集約化に伴う大規模改修工事にあたっては、「公共施設等適正管理推進事業債」が充当できる。ただし、対象となるのは令和8年度までに執行した事業となっているため、迅速な事業執行が求められる。

事業名	シライシアター野洲大規模改修(R8工事)
工事費	2,253,442千円
地方債	公共施設等適正管理推進事業債 (90%充当、50%地方交付税措置)
借入額	2,028,000千円
償還期間	30年
据え置き期間	なし
利率	2%

	償還額等	実質市負担額
初年度負担	315,569千円	270,457千円
2年目以降	90,224千円	45,112千円
合計	2,932,050千円	1,578,698千円

※元利金等。初年度のみ起債充当残含む。

(8) さざなみホール跡地利用の提案①

- 文化施設集約化により**廃止・解体**
- 跡地活用方策の検討(考察)
 - 少子化、人口減少社会の到来といった本市を取り巻く社会情勢を踏まえたまちの魅力を高める機能が求められている。
 - 今回のアンケート等に限らず、これまでの行政運営の中で市民ニーズが高いと考える機能を新たに備えることで、市民の文化施設集約化に対する理解を深めることを目指すとともに、これに併せて**市の重点施策の推進を図る**ことが有効である。
 - 公共施設等総合管理計画において公共施設の床面積の削減が求められていることを踏まえ、**維持管理経費が嵩む公共施設(いわゆるハコモノ)**は避けるべきである。

(8) さざなみホール跡地利用の提案②

➤ アンケート結果（令和5年度5月2日～7月31日）

仮にさざなみホールを廃止することになった場合、跡地に欲しい機能は何か。

		1位	2位	やすまる	計		
環境・文化	気軽に触れられる自然環境の確保	31	17	4	40.8		(10%)
	地域の歴史・文化活動の支援	21	14		29.3		(7%)
	生涯学習支援	12	20		23.3		(6%)
生活・安全	日用品購入の利便性向上	20	9	0	24.5		(6%)
	住環境の整備	13	6		16.0		(4%)
	防災・防犯の強化	11	4		13.0		(3%)
子育て・教育	子育て・教育支援	27	30	4	44.0		(11%)
	青少年スポーツの振興	29	28		45.0		(11%)
健康・福祉	高齢者の生きがい・健康づくり支援	17	10	6	25.0		(6%)
	高齢者・障がい者福祉の増進	10	16		21.0		(5%)
まちづくり	市民活動の支援	14	15	4	23.5		(6%)
	集会・イベント会場の確保	28	19		39.5		(10%)
産業・雇用	商工業の振興	10	10	2	15.7		(4%)
	農業の振興	7	9		12.2		(3%)
	就労の場の提供	12	5		15.2		(4%)
その他	その他	18	15	1	26.5		(6%)
その他の主な内容	何もいない、廃止に反対、住居、公園 他						

➤ 市民の声（『市長への手紙』）ほか

- 子どもがたくさん集まれる公園を設置してほしい。(R4.1:30代男性)
- 仕事が休みの土日も利用できる子どもの遊び場が欲しい。(R5.9:20代女性)ほか

(8) さざなみホール跡地利用の提案③

➤ 提案

以上により、機能は子育て・教育分野が最も適当であると考える。

具体的には、市内に同様レベルの機能がない新たな子育て支援施設

子ども向け遊具広場(仮)「こどもランド」の設置を提案する。

(イメージ)



➤ スケジュール(案)

R5 方針決定

R6 解体設計

R7 解体工事

R8～ 建設・(仮称)こどもランド開園(※スケジュール要調整)

2. 野洲駅南口周辺整備事業について

◆本資料について

- 野洲駅南口周辺整備構想の具現化を図るため、野洲市野洲駅南口周辺整備構想検討委員会をこれまで4回開催
- 野洲駅南口周辺整備に関するアンケート、サウンディングによる事業者への市場調査を実施し、ニーズの把握や民間事業者の意向を確認
- にぎわい創出の考え方やアンケート結果等を踏まえ、ABCブロックでの「にぎわいの創出」に向け、連携事業者の公募を11月から実施予定

上記内容について、先般10月5日に開催の野洲駅南口周辺整備構想検討委員会の資料を基本に、①ABCブロック整備の考え方、②サウンディング結果、③連携事業者の公募について、説明するもの。

①ABCブロック整備の考え方

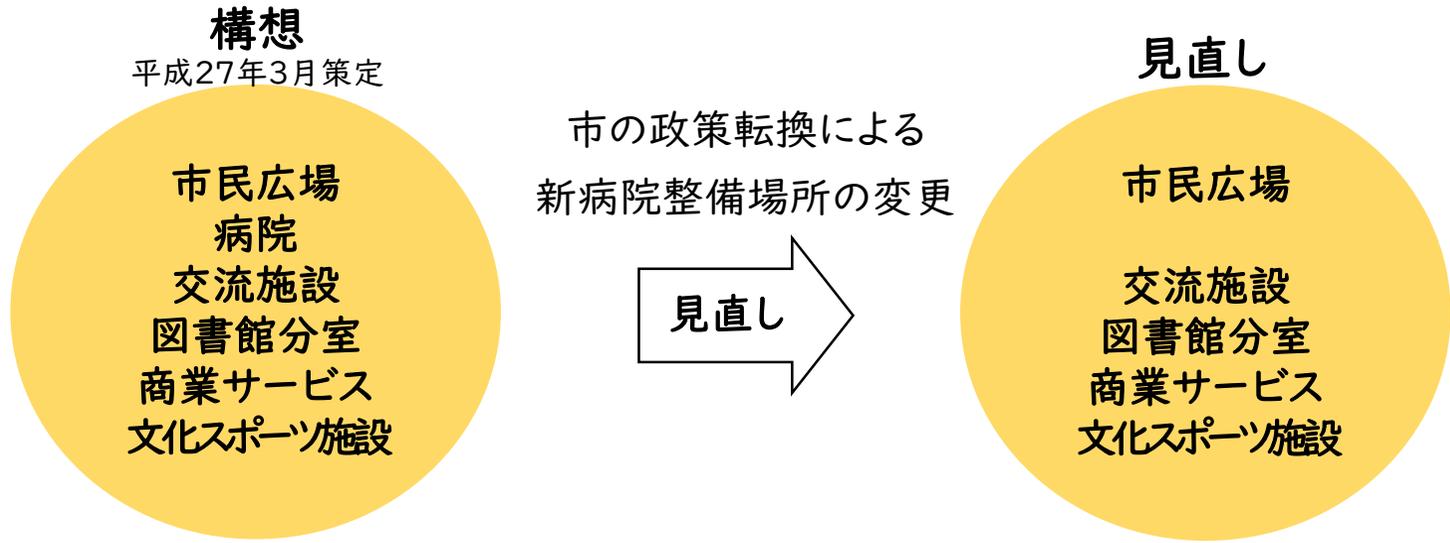
◆野洲駅南口周辺整備構想

- 野洲駅南口周辺では、昭和55年に野洲幼稚園、同58年に野洲文化ホール、中央公民館（現コミュニティセンターやす）といった公共施設を整備
- 当時の野洲町は、町の玄関口として積極的な駅前再開発を進めるため、商業施設を核とした大規模な施設整備計画を立てたが、土地所有者であるアサヒビール(株)等との用地交渉が整わず実現されず、その後、野洲町は、自社開発を公言した同社による駅前再開発を期待する
- しかし、同社による駅前再開発については、積極的な事業展開は行われず、10年間の暫定利用として公衆浴場の開業や一部の土地の売却によるマンション建設にとどまり、市民が期待した駅前のにぎわいにつながるものとはならなかった
- その後、平成22年にアサヒビール(株)は、「野洲駅前エリアの活性化のためには、弊社グループが土地建物をグループ外部に譲渡し、新しい土地建物所有者により活用方法を検討してもらうことが、最善」とし、野洲駅南口周辺の全ての所有地約9,300㎡の買い取りを野洲市に打診したため、市は、公開内部検討会議や市民懇談会、議会での議論を経て、「市民活動拠点施設用地」として買い取り方針を決定し、平成24年2月27日付けて野洲市に所有権を移転
- そして、周辺市有地を含めて、従来から待ち望んできた「にぎわいづくり」に市民主体で着手し、構想検討委員会や大学との共同研究、市民ワークショップ等で議論を重ね、平成27年3月に野洲駅南口周辺整備構想を策定

◆野洲駅南口周辺整備構想の見直し

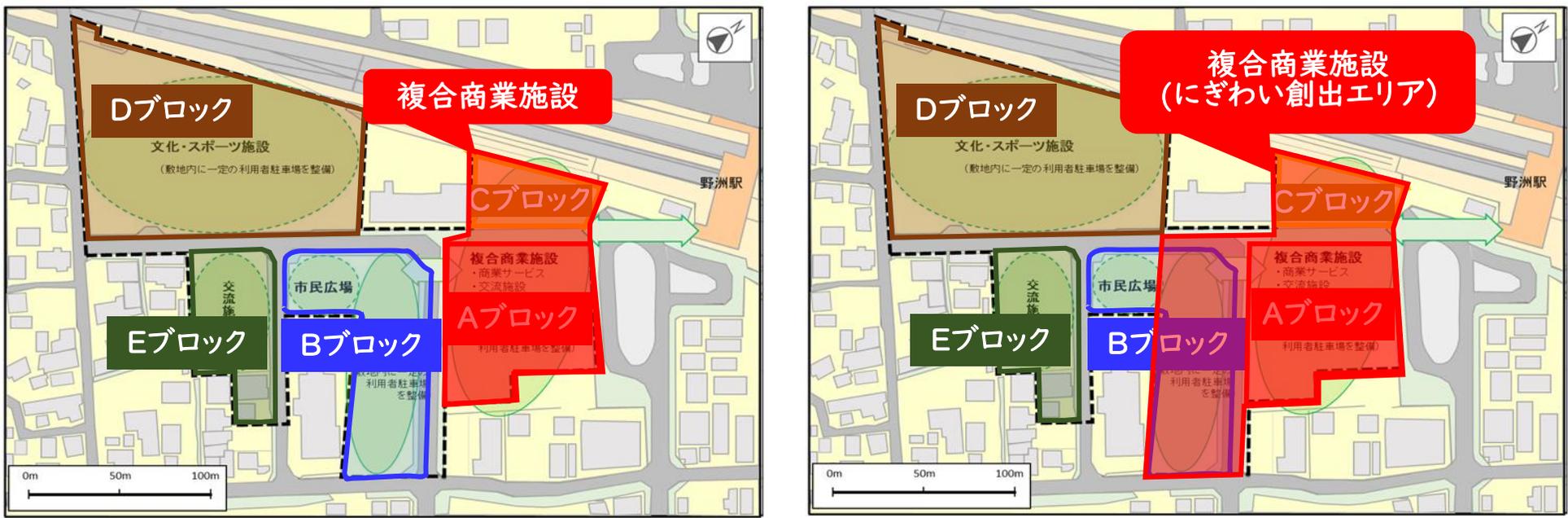
- 構想策定後、駅前に整備しようとする市民病院の関連予算案等の否決や、整備工事の入札不調などが原因で病院整備事業が進まず、駅前整備事業も8年以上停滞
- そうしたなか、令和4年12月に市民病院の整備場所が総合体育館東側市有地に決定したことで、野洲駅南口周辺整備事業を再び始動し、社会情勢や経年による様々な変化があることから、当初の構想を踏まえつつ、またコンセプトも尊重したうえで、構想の一部を見直し
- 見直し内容は、病院機能の除外と、野洲駅南口の市有地(A~Eブロック)の内、ゾーニングされた配置図から病院施設を除外し、ABCブロックでのにぎわい創出を図ることを先行して進めていこうとするもの

【必要な機能】



◆野洲駅南口周辺整備構想の見直し

【ゾーニング】



見直し

※Aブロック、Bブロックの一部、Cブロックでのにぎわい創出を図ることを先行して進める

◆野洲駅南口周辺整備構想にかかる経緯

・平成24年4月20日 野洲市野洲駅南口周辺整備構想検討委員会を設置

駅周辺にどのような都市機能を必要とするのか、また、その機能をどのように配置するべきか、またその機能によりどのようににぎわいを生み出すのかを検討するため委員会を設置。

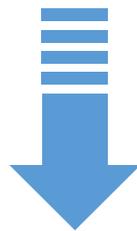
・平成25年6月12日 検討結果の報告

平成24年7月から平成25年6月の間に6回開催された会議の結果を報告書にまとめ市長へ手渡されました。

・平成27年3月 野洲駅南口周辺整備構想策定

検討委員会から提出された報告書のほか、その後に実施した大学との共同研究、市民懇談会等の内容を踏まえ、野洲駅南口周辺整備構想を策定。

その後、8年が経過



◆野洲駅南口周辺整備構想にかかる経緯

- ・令和4年 5月18日 市民病院整備事業特別委員会
病院を駅前以外で整備することを提案。
駅前にはコンセプトを変えずにABCブロック一体で整備することに。
- ・令和4年 8月12日 令和4年第4回野洲市議会臨時会
野洲市病院事業の設置等に関する条例の一部を改正する条例を提案→可決
駅前で病院を設置する定めがなくなる。(施行日:令和4年12月22日)
- ・令和4年11月22日 都市基盤整備特別委員会
野洲駅南口周辺整備構想の一部見直しと複合商業施設の整備手法、想定整備スケジュールについて説明。
- ・令和4年12月22日 令和4年第7回野洲市議会定例会
官民連携の支援業務委託費にかかる予算案(債務負担行為)を提案→可決
- ・令和5年3月野洲市野洲駅南口周辺整備構想検討委員会を設置
野洲駅南口周辺整備構想を一部見直すため、当初策定に携わっていただいた委員を基本に野洲市野洲駅南口周辺整備構想検討委員会を設置。
令和4年度末から令和5年度にかけて構想の見直しを行う。

◆野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方（コンセプト）

【コンセプト】

心と体の健康をテーマに
人と人がつながることで生まれるにぎわいづくり

- 野洲駅南口周辺では、にぎわいや活力が求められている一方で、うるおいやゆとりのある景観が求められ、また市が「市民活動拠点」を整備することにより、市民が主体となったにぎわいづくりが形成される
- こうしたにぎわいは、大都市に見られるような雑多なにぎわいではなく、「人と人がつながることで生まれるにぎわい」であると言える
- また以下の視点から、「人と人がつながることで生まれるにぎわい」に共通するテーマとして、「心と体の健康」を取り上げる

視点1：心の満足は、自己実現や生活の質の向上、豊かな人生といった人が普遍的に求める欲求を満たすこと。そして、にぎわいは、そうした充実感を得られる活動によって形成されること。

視点2：大きな社会情勢である少子高齢社会の進展の中で、持続可能なまちづくりを進めるために、子どもから高齢者まで、安心のあるまちづくりを進めること。そして、にぎわいは、市民の元気と安心づくりによって形成されること。

上述の内容は、当初の構想から現在も変わらない考え方であることから、
コンセプトを尊重し継承する

◆野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方（にぎわい創出のための考え方）

- 当初の構想に基づき、にぎわい創出のための考え方については、「多目的に利用できる空間の整備」、「多世代が利用できる空間の整備」、「鉄道利用者を対象とした集客能力のある機能の整備」、「駅前を有効的に活用する機能の複合化」とする。

にぎわい創出のための考え方

- ・多世代が利用できる空間の整備
- ・多目的に利用できる空間の整備
- ・鉄道利用者を対象とした集客能力のある機能の整備
- ・駅前を有効的に活用する機能の複合化

- この考え方に基づき、野洲駅南口周辺整備に必要な機能（当初の構想でも定めている機能）として示したものが次ページのとおり。

◆野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方（必要な機能）

- ◎市民広場 人と人との出会いが生まれる場としての市民広場
[イメージ]・誰もが自由に利用できる場、子どもが安心して遊べる場
- ・緑を感じる憩いの場
 - ・防災や防犯の観点を取り入れた安全安心な空間 など

参考：広場を中心とした施設配置の事例（福井県敦賀市 敦賀駅西口地区土地活用事業）



※芝生、ウッドマウンテンや水たまりのできる道が整備されているほか、車両の乗入が可能で、電源コンセントや上水道設備完備されている。

- ◎交流施設 人と人との出会いを促す場としての交流施設
[イメージ]・研修や会議、体験教室などが開催できるコミュニティ施設
- ・地域のアンテナショップ的な役割としての観光物産案内
 - ・子ども同士の交流や子育て世代が情報交換できる子育て施設など

◆野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方（必要な機能）

- ◎図書館分室 駅前の特性を活かした質の高いサービスが享受できる図書館分室
[イメージ]・文化や新鮮な情報に触れることでの知識の向上
・新刊情報の提供や図書の貸出返却窓口を設置することによる
利便性の向上 など

参考：図書の予約本受取ボックスとブックポストの設置



※令和5年3月、JR野洲駅改札口付近に、市（野洲図書館）が「予約本受取ボックス」と「ブックポスト」を設置しました。

これにより、野洲図書館の本や雑誌を借りたり返したりできるようになり、利用者にとって利便性が向上しています。

◆野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方（必要な機能）

- ◎商業サービス 心と体の健康に関連する商業サービス
[イメージ]・地産地消の飲食店（ランチレストラン、キッズカフェ等）
・美理容院、エステ、化粧品等
・農産物の直売所
・ビジネスホテル など

参考：商業サービスを含む交流施設の事例



岩手県北上市
北上駅東口駐車場土地活用事業（ホテル棟）



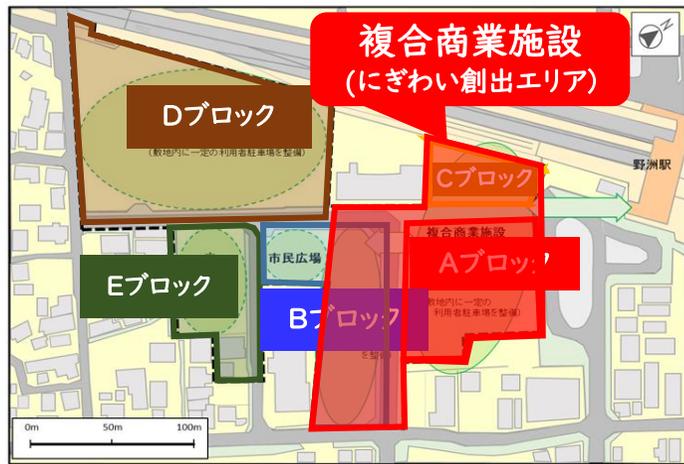
滋賀県守山市
あまが池プラザ（飲食店、多世代交流施設など）

◎文化・スポーツ施設

※文化・スポーツ施設については、当初の構想においてDブロックに位置付けていることから、また現在、文化施設集約化を別途検討していることから、そのなかで進めていくこととする。

◆野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方（ゾーニング）

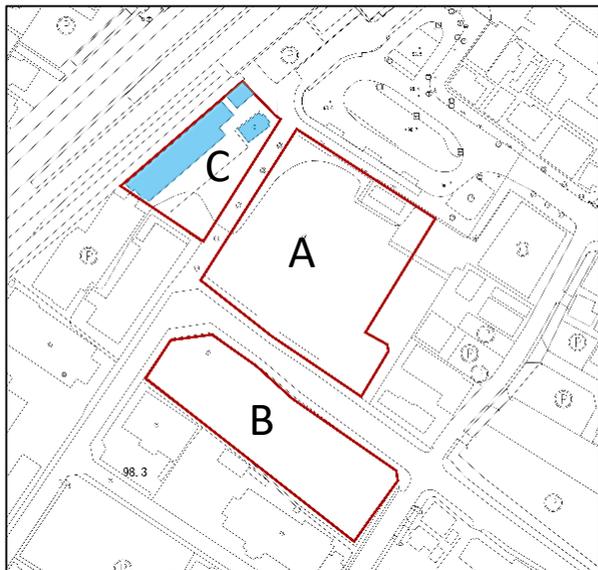
- まずはABCブロックにおいて、にぎわいの創出を図るとしていることから、ゾーニング（機能の配置）は、右記の図（再掲）の赤色で囲った範囲内で行う。
- ただし、機能の配置にあたっては、市の関連計画等を十分に踏まえた配置とする必要があるため、以下のとおり関連計画等を整理した。



計画名	野洲駅周辺	主な内容のみ
第2次野洲市総合計画	中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・低未利用地の有効利用や土地の高度利用を図り、にぎわいを創出 ・人々が集い、憩い、楽しめるような都市機能の配置や、災害や犯罪に対する安全性を高めることで、市民の生活の質の向上を図る
野洲市都市計画マスタープラン	中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・行政、教育文化、商業、医療、子育て、居住及びこれらが複合した機能配置と更なる充実を図る ・魅力的な“にぎわい”の創出を進め、市外からも多くの人々が訪れ多様な交流を生み出す拠点の形成を図る
野洲市景観計画	重点地区	<ul style="list-style-type: none"> ・市を代表する拠点として市街地の発展を図りつつ、市内全体に広がる豊かな自然を有する野洲を感じられる、玄関口にふさわしい活力とうるおいとゆとりのある景観を形成
野洲市立地適正化計画	中心拠点 (都市機能誘導区域)	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代が交流しにぎわいを増幅できる拠点整備 ・少子高齢社会を踏まえた公共交通アクセスの強化
野洲駅南口西地区地区計画	都市拠点 中心 ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・商業機能の充実や憩いとやすらぎのある居住空間など適正かつ合理的な土地の高度利用を図る ・公的な空気を設け、かつ、積極的に緑化に努め、良好な地区環境への誘導を図る

◆野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方（ゾーニング）

- ABCブロックの各ブロックでは、それぞれ形状や面積などの違いがあり、それらを踏まえた考え方は次のとおり。



	Aブロック	Bブロック	Cブロック
所在地	野洲市小篠原 2203-1、 2193、 2210-15	野洲市小篠原 2160-2、 2185-3、 2185-7	野洲市小篠原 2194-10、 2194-11、 2199-4
公簿面積	5,433.76㎡	3,612.69㎡	2,000.00㎡ ※ただし、駅前交番は除く
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前ロータリーに隣接 ・3方向が接道しているが、2方向は駅前ロータリーと歩行者専用道路であり、車のアクセスは1方向に限定 	<ul style="list-style-type: none"> ・3方向が接道しており、車のアクセスが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・2方向の接道があるが、駅前ロータリーと歩行者専用道路であり、車のアクセスはほぼ不可能
考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・駅に最も近い場所として玄関口機能を確保 ・歩道や駅前ロータリーに面しているため、特に低層階には通りに面したにぎわいを創出 	<ul style="list-style-type: none"> ・車両のアクセス条件が比較的良好なことから、様々な用途での活用を想定 ・Aブロックで確保した機能を補完する役割を果たす機能導入も可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・前面の歩道と一体的に活用することで、オープンスペースとして活用することも可能

◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（アンケートの実施）

- 構想を具現化していくためには、市民や駅利用者のニーズ把握が不可欠であるため、野洲駅南口周辺整備に関するアンケートを実施。結果については、以下のとおり。

①調査概要

調査方法:WEBアンケートによる回答の他、紙による回答

調査対象:市民、野洲駅利用者など(市内市外を問わない)

調査期間:令和5年5月16日(火)～令和5年6月30日(金)

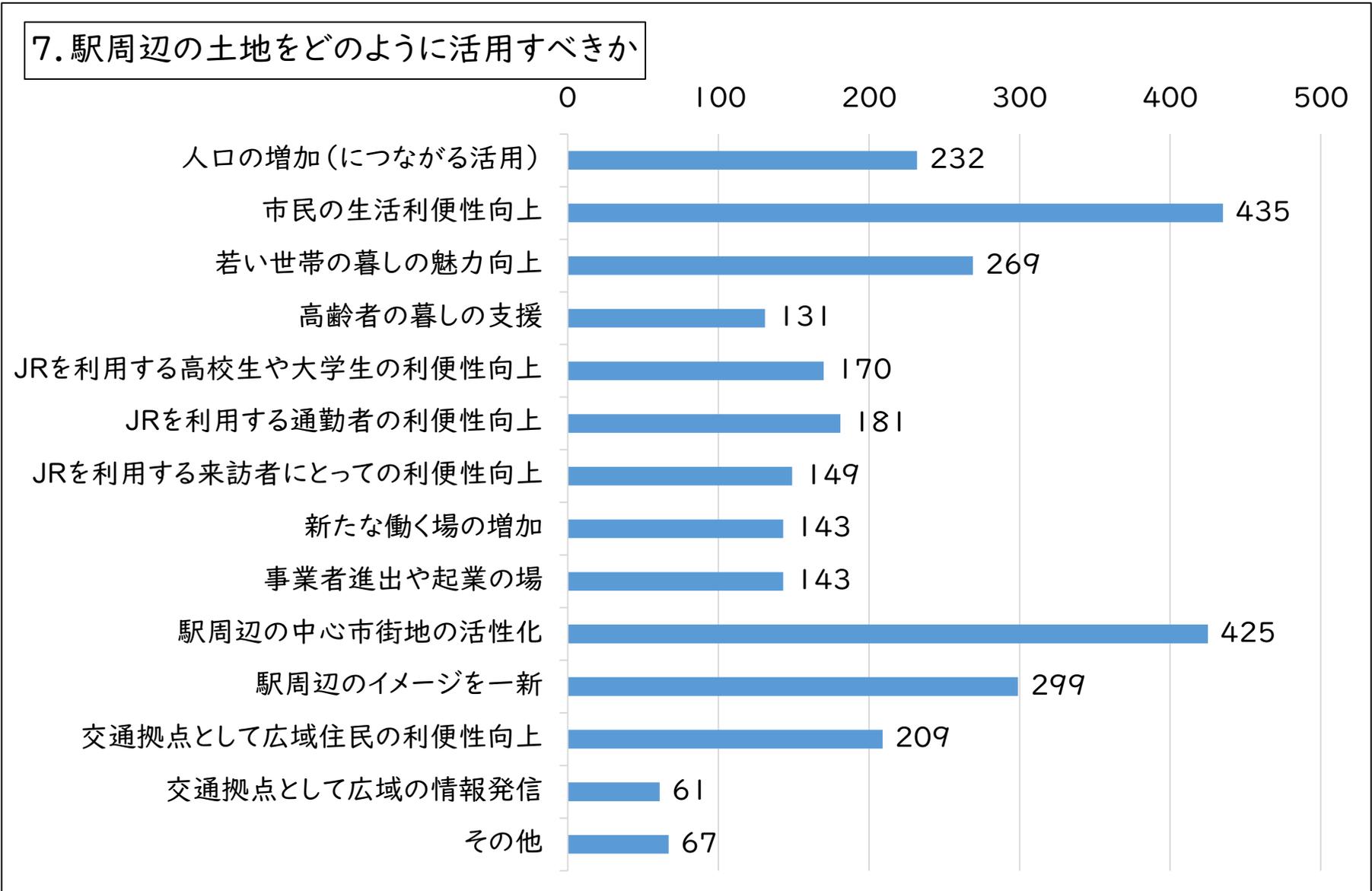
調査項目:回答者属性、駅周辺の土地活用、駅周辺にあれば利用する施設、自由意見

回答数:767件

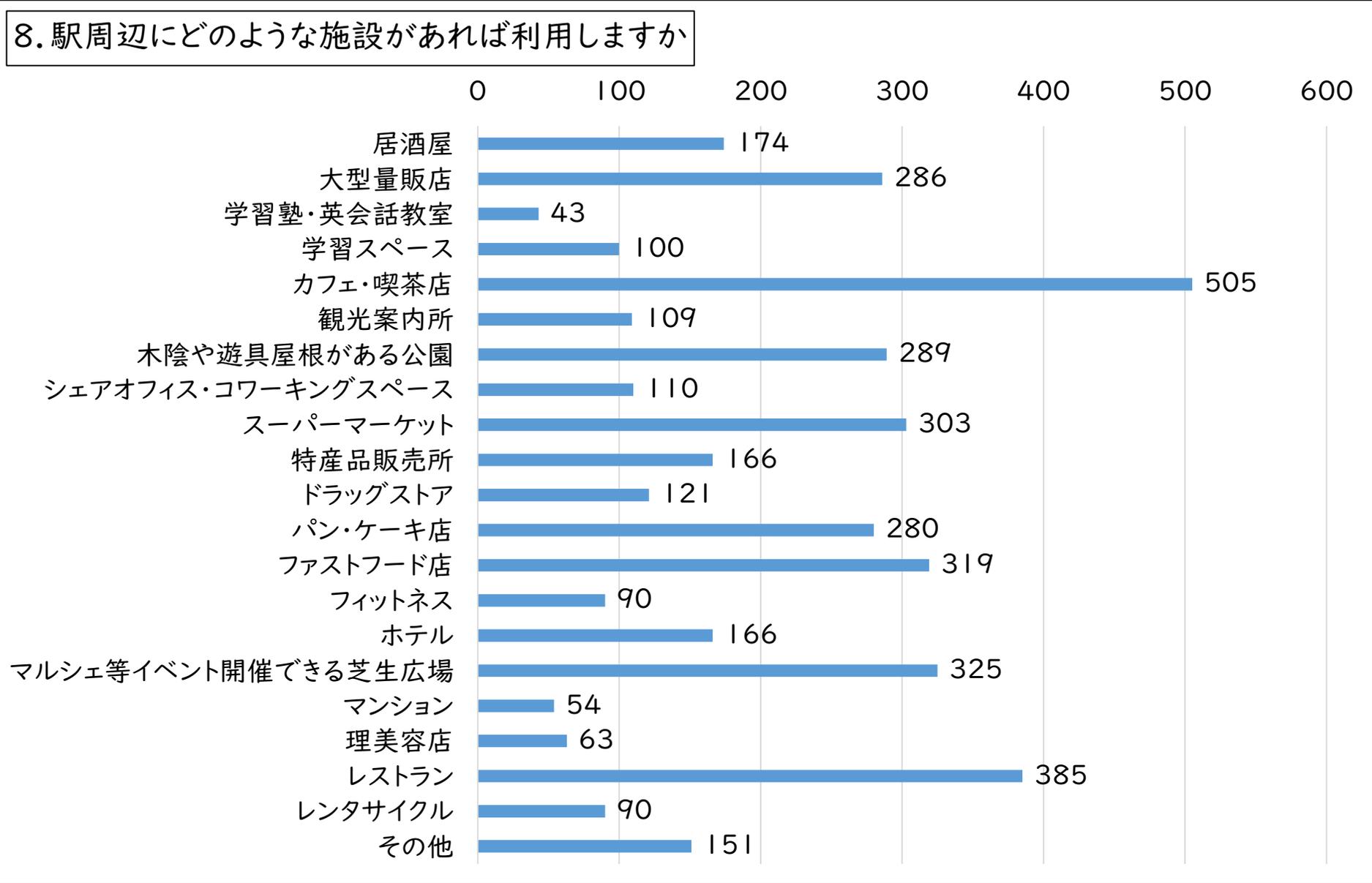
②調査結果

設問は「性別」、「年齢」、「居住地」などのほか、設問7に「駅周辺の土地をどのように活用すべきか」、設問8に「駅周辺にどのような施設があれば利用しますか」を設定しており、これらについての結果は次ページのとおり。

◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（アンケートの実施）



◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（アンケートの実施）



◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（ABCブロック事業方針）

➤ 野洲駅南口周辺整備のにぎわい創出のための考え方、アンケート調査によるニーズの把握を整理し、ABCブロックにおける事業方針を次のとおり定める。

野洲駅南口周辺整備構想

【にぎわい創出のための考え方】

- **多世代が利用できる空間の整備**
- **多目的に利用できる空間の整備**
- **鉄道利用者を対象とした集客能力のある機能の整備**
- 駅前を有効的に活用する**機能の複合化**

市民ニーズ（アンケート調査結果）

【土地活用の方向性】

- 市民の**生活利便性向上**
- 駅周辺の**中心市街地の活性化**
- 駅周辺の**イメージを一新**
- **若い世帯の暮らしの魅力向上**

《利用したい施設》

- カフェ・喫茶店
- レストラン
- ファストフード店
- スーパーマーケット
- マルシェ等イベント開催できる芝生広場

～ABCブロックにおける事業方針～

人と人がつながり、にぎわう居心地の良い駅前空間

◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（ABCブロック事業方針）

➤ ABCブロックにおける事業方針に基づき、整備を行った際の利用シーン（例）は次のとおり。

～ABCブロックにおける事業方針～ 人と人がつながり、にぎわう居心地の良い駅前空間

近くに住むママやパパが子どもを遊ばせながらのんびり過ごす

仕事帰りに仕事仲間とお酒や食事を楽しむ

市内企業へ出張者が地元ならではの食事を楽しむ

市民のサードプレイス※としていつでも気軽に立ち寄り、くつろぐことができる

学生が放課後に集まっておしゃべりや宿題をする

野洲駅を降りた観光客に野洲市やその周辺の観光情報を提供する

市民広場でイベントが開催され、多くの人々が集まる

京都や大阪へのおでかけ帰りに夕食や翌日の朝食を買って帰る

観光客が野洲市の特産品を買って帰る

※サードプレイス…自宅（第1の居場所）や職場（第2の居場所）とは隔離された居心地の良い第3の居場所

◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて(ABCブロックにおける必要な機能等配置の整理)

Aブロック(約5,400㎡)の考え方

- ・駅に最も近い場所として玄関口機能を確保
- ・歩道や駅前ロータリーに面しているため、特に低層階には通りに面したにぎわいを創出
- ・Aブロックについては、駅に近い位置であることから、市民ニーズを踏まえた機能(必須機能)を導入することが考えられる

Bブロック(約3,600㎡)の考え方

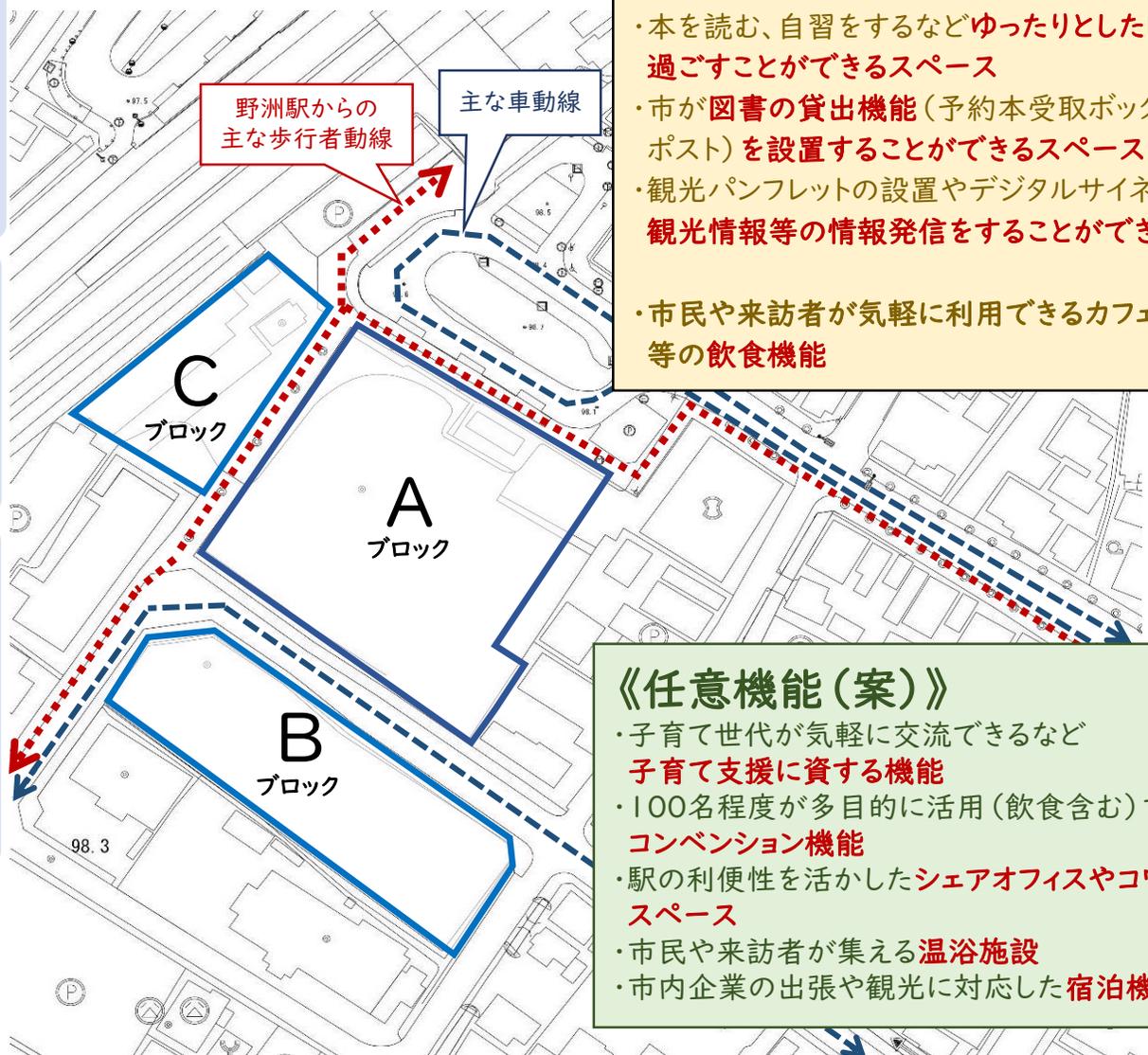
- ・車両のアクセス条件が比較的良好なことから、様々な用途での活用を想定
- ・Aブロックで確保した機能を補完する役割を果たす機能導入も可能

Cブロック(約2,000㎡)の考え方

- ・前面の歩道と一体的に活用することで、オープンスペースとして活用することも可能
- ・既存施設(交番や公衆トイレなど)があるものの、Aブロックと同じく駅に近い位置であることから、市民ニーズを踏まえた機能(必須機能)を導入することが考えられる

制限する機能

- ・地区計画において用途制限されている建築物等(工場、倉庫、風俗営業法等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する営業に関わる施設等)



《必須機能(案)》

- ・マルシェやイベントを行うことができる**市民広場**
- ・本を読む、自習をするなど**ゆったりとした時間を過ごすことができるスペース**
- ・市が**図書**の貸出機能(予約本受取ボックスとブックポスト)を設置することができる**スペース**
- ・観光パンフレットの設置やデジタルサイネージで**観光情報等の情報発信**をすることができる**スペース**
- ・市民や来訪者が気軽に利用できる**カフェやレストラン等の飲食機能**

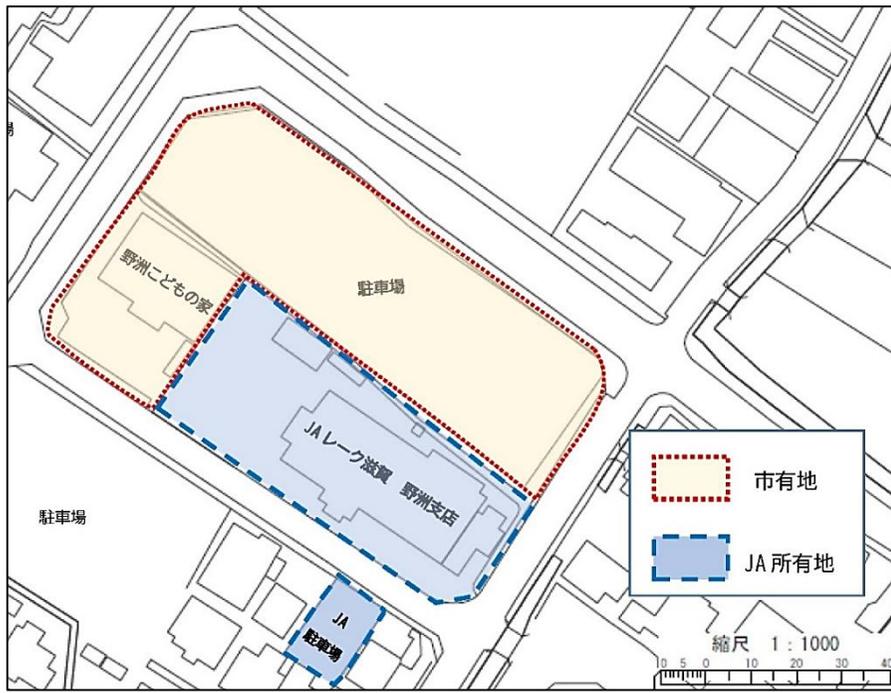
《任意機能(案)》

- ・子育て世代が気軽に交流できるなど**子育て支援に資する機能**
- ・100名程度が多目的に活用(飲食含む)できる**コンベンション機能**
- ・駅の利便性を活かした**シェアオフィスやコワーキングスペース**
- ・市民や来訪者が集える**温浴施設**
- ・市内企業の出張や観光に対応した**宿泊機能**

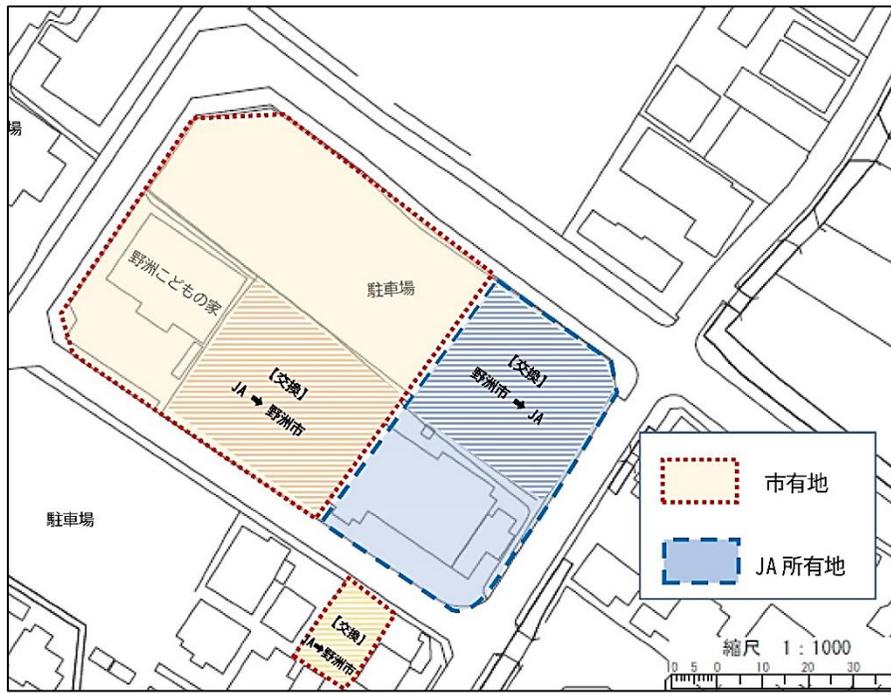
◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（特記事項：Bブロック形状変更）

- Bブロックに隣接する레이크滋賀農業協同組合では、同組合所有地内において、野洲支店と三上支店を管轄する野洲第1支店（仮称）の建設計画が検討されている。
- このことから、同組合及び市の双方の今後の有効な敷地活用の観点より、同組合所有地の構想区域への編入及び、土地交換による双方敷地の整形について検討協議を進めているところ。
- 野洲駅南口周辺整備を行うにあたり、このBブロックの一部を同組合が所有する土地と交換することにより、下記の図のようにBブロックのL字型の形状が整形に近づき、より有効な土地利用が可能。

【現況】



【交換後】

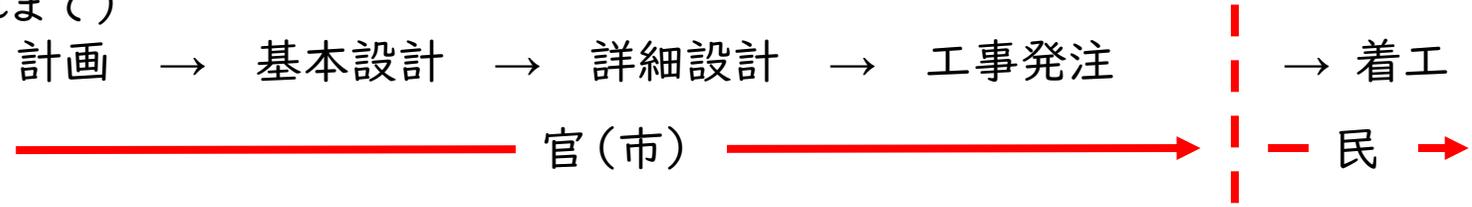


◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（手法）

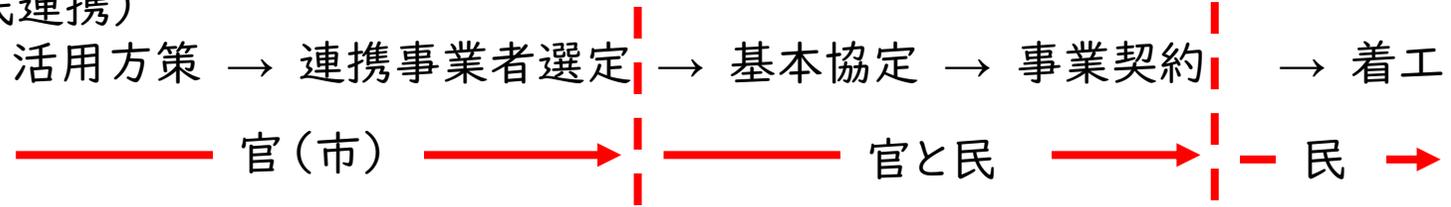
- 構想の具現化を図るため、官民連携により進める。
- 一般的に、整備事業と言えば、市が設計した内容を民間事業者が請け負うといったことが大半であるが、今回は、整備内容の検討から民間事業者も関わり、行政と民間事業者が対等な立場で事業を進めていく。
- そうすることで、民間の柔軟な発想やアイデアを活かし、一過性のものではなく、持続可能なにぎわいの創出をめざす。

◎「請負」から「連携」へ

（これまで）

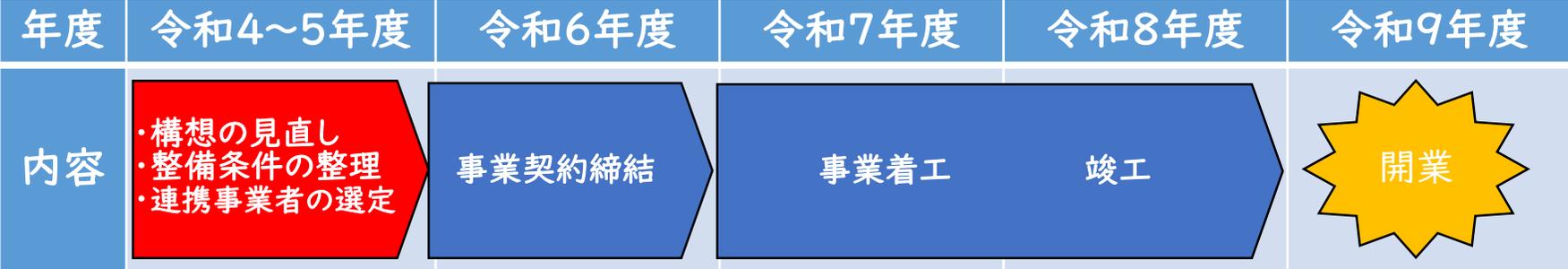


（官民連携）



◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（想定スケジュール）

- 令和5年度中に構想の見直し、必要な機能など整備条件の整理、連携事業者の公募・選定を行う予定。
- 令和6年度中に事業契約の締結を行い、令和7年度から令和8年度にかけて事業着工・竣工、令和9年度に開業という想定スケジュールにて進める。



※上記スケジュールは想定であり、進捗状況により変更する場合あり。
 ※Bブロックの土地形状の変更に伴い、Bブロックの整備は遅れる可能性あり。

②サウンディング結果

◆サウンディング結果について

- 野洲駅南口周辺整備に向けたサウンディング（市場調査）を行った結果は、以下のとおり

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

- ABCブロックの各ブロックにおける「整備にあたっての導入可能な機能・提供サービス（案）」は、次ページのとおり。

◆サウンディング結果について（整備にあたっての導入可能な機能・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（カフェやコンビニテ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

Aブロックでの参画可能な契約条件	<ul style="list-style-type: none"> 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）
------------------	---

◆サウンディング結果について（整備にあたっての導入可能な機能・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
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

Bブロックでの参画可能な契約条件	<ul style="list-style-type: none"> 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
------------------	--

◆サウンディング結果について（整備にあたっての導入可能な機能・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
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）

Cブロックでの参画可能な契約条件	<ul style="list-style-type: none"> 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）
------------------	--

③連携事業者の公募について

1. 事業概要

(1) 事業の背景・目的

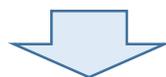
- ▶ 野洲駅南口周辺整備については、平成27年3月に「野洲駅南口周辺整備構想」を策定したが、その後、社会情勢や経年による様々な変化、市の政策転換による病院整備場所の変更、一日も早い駅前整備を望む声などを受け、必要な機能や配置、整備スケジュールを見直すこととした。
- ▶ 見直しについては、当初の構想を踏まえつつ、コンセプト「心と体の健康をテーマに、人と人がつながることで生まれるにぎわいづくり」を尊重し、野洲駅南口の市有地（A～Eブロック）の内、病院機能を除外し、A B Cブロックでにぎわい創出を図ることを先行して進めていく。
- ▶ 新快速の始発駅でもある野洲駅は、1日約25,000人の乗降客数のある駅であるものの、南口周辺は市民の期待する駅前のにぎわいに乏しいことから、特にA・B・Cブロックではまちの玄関口にふさわしい整備が望まれている。
- ▶ 整備にあたっては、にぎわい創出のための施設整備やサービス提供に係るノウハウを有する民間事業者と計画段階から施設の整備、及び管理運営までの幅広い事業段階において連携を図ることで、本市単独では実現し難いより魅力的な野洲駅南口周辺でのにぎわい創出を図ることを目的とするもの。

(2) 事業の流れ

- ▶ 本事業は、公募により連携事業者を選定し、選定した事業者と市がともに整備及び管理運営に係る詳細な計画を作成し、整備・管理運営を実施する。
詳細な事業の流れは以下の通り。

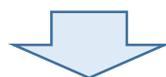
I. 公募による連携事業者の選定及び基本協定の締結

- ▶ 本事業を市とともに計画、実施する連携事業者を選定するための公募を実施し、応募者が提出した公募提案等関係書類及びプレゼン・ヒアリングの審査を経て、本市との官民連携の実施に適している連携事業者を選定する。本市と連携事業者は、協議後、双方合意の上、両者が連携して本事業を進めることを目的とした基本協定を締結する。



II. 事業実施に関する詳細協議及び事業計画の作成

- ▶ 市と連携事業者は、野洲駅南口周辺整備構想、公募提案等関係書類等を踏まえ、事業条件、及び事業内容に係る詳細協議を実施し、双方合意の上で、野洲駅南口周辺整備事業の整備及び管理運営に係る計画（事業計画）を作成する。



(2) 事業の流れ

Ⅲ. 事業実施に係る協定及び事業契約等の締結

- 事業計画に基づき、市と連携事業者は、協議の上、事業実施に係る協定（事業協定）及び土地に関する契約等を締結する。



Ⅳ. 施設の設計・整備

- 市と連携事業者は事業計画等に基づき、協議の上、施設の設計・整備を行う。



Ⅴ. 施設の供用開始

- 工事完了後、市と連携事業者は事業計画等に基づき、施設の供用を開始し、管理・運営を行う。

(3) 事業方針

～全体コンセプト～

心と体の健康をテーマに人と人がつながることで生まれるにぎわいづくり

- A・B・Cブロックでの事業方針は次のとおりとする。

～ABCブロックにおける事業方針～

人と人がつながり、にぎわう居心地の良い駅前空間

- A・B・Cブロックは野洲駅南口周辺整備構想の中でもより駅に近く、最もポテンシャルを有するとともに、中心的なエリアであり、人と人がつながることで生まれるにぎわいづくりの核となるため、サードプレイスとして、誰もが居心地の良い空間で様々な活動が行われる場づくりを目指す。

2. 公募概要

(1) 応募資格

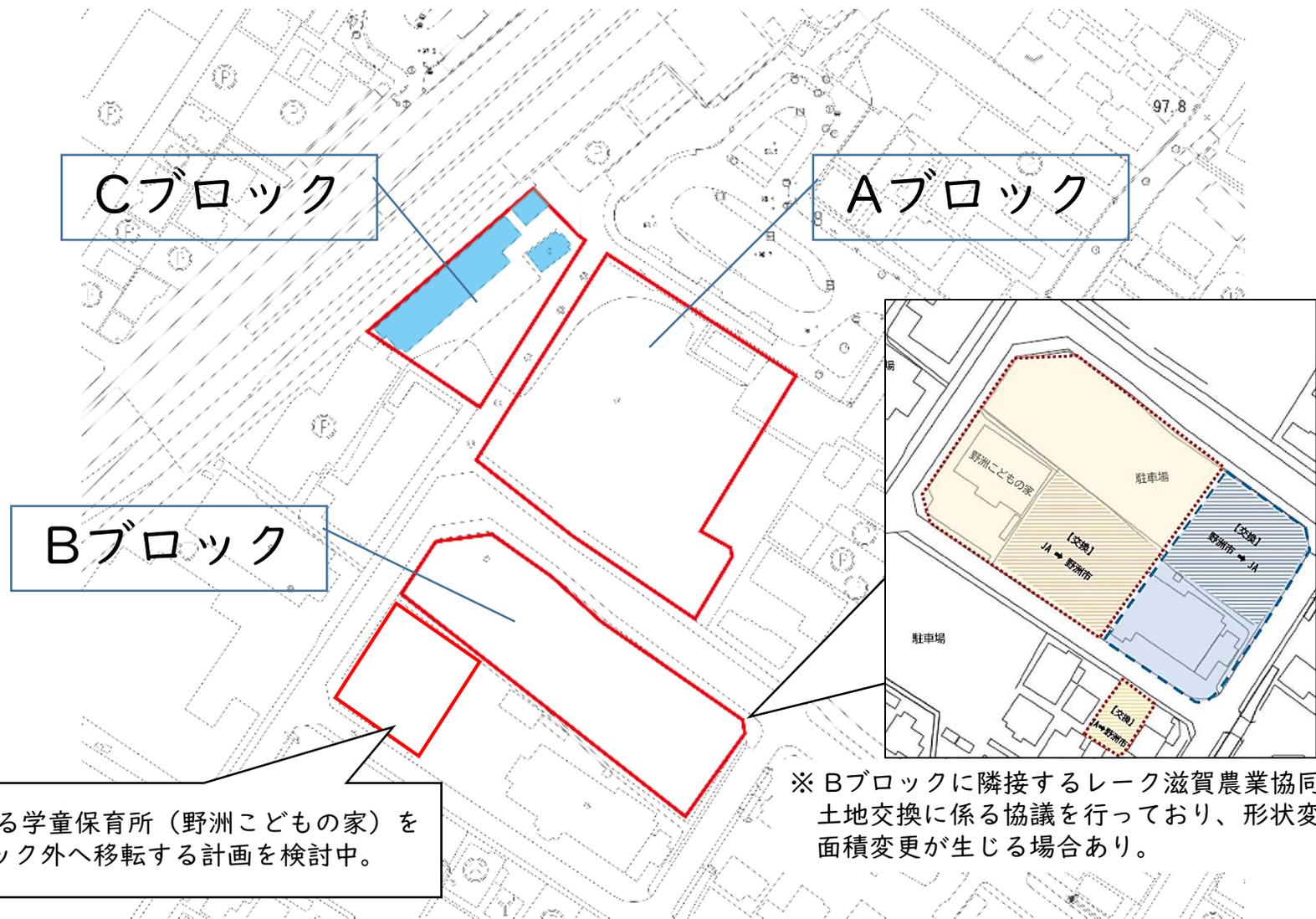
- ▶ 法人又は法人のグループとし、法人のグループの場合は、代表法人を定めるものとする。
- ▶ 代表法人は事業にかかるとの一切の業務（市との手続きや支払い等含む）を遂行することを基本とする。

(2) 対象

	Aブロック	Bブロック※	Cブロック
所在地	野洲市小篠原 2203-1、 2193、2210-15	野洲市小篠原 2160-2、 2185-3、2185-7	野洲市小篠原 2194-10、 2194-11、2199-4
公簿面積	5,433.76㎡	3,612.69㎡	2,000.00㎡ ※ただし、駅前交番は除く
備考	・ 駅前ロータリーに隣接 ・ 3方向が接道しているが、 2方向は駅前ロータリーと 歩行者専用道路であり、車 のアクセスは1方向に限定	・ 3方向が接道しており、 車のアクセスが可能	・ 2方向の接道があるが、 駅前ロータリーと歩行者 専用道路であり、車のア クセスはほぼ不可能

※ Bブロックについては、隣接するレーク滋賀農業協同組合との土地交換に係る協議を行っており、形状変更及び面積変更が生じる場合あり。

(2) 対象 (位置図)



※容積率について、現状の400%を上げる見直しを検討中。
※Bブロック形状変更については、令和9年度を目途に予定。

(3) 機能

① 必須提案機能

- コンセプトにある「人と人がつながることで生まれるにぎわいづくり」において、人と人との出会いが生まれる場としての市民広場や人と人との出会いを促す場としての観光物産案内・市民交流スペースを必要とし、以下の機能を必須提案機能として求め、官（市）が整備・運営費を担う。

機能	面積・位置	条件	仕様
市民広場	<ul style="list-style-type: none">・ 1,000㎡程度・ 駅からの玄関口となる位置に配置すること	<ul style="list-style-type: none">・ 敷地は市所有・ 整備内容、整備費、管理運営方法について、提案を元に市と協議	<ul style="list-style-type: none">・ マルシェなどのイベントの開催が可能な空間とする
予約本受取ボックス及びブックポストの設置スペース	<ul style="list-style-type: none">・ 200㎡程度・ 民間提案施設内	<ul style="list-style-type: none">・ 区分所有または賃貸借契約を想定・ 観光物産案内機能については、有人または無人での運営を想定	<ul style="list-style-type: none">・ JR野洲駅改札口付近に設置している予約本受取ボックス及びブックポストを想定
観光物産案内			<ul style="list-style-type: none">・ 観光パンフレットやデジタルサイネージの設置を想定
市民交流スペース			<ul style="list-style-type: none">・ 読書や学習、飲食が可能なスペースとする・ カフェなど民間施設と連動することが望ましい

(3) 機能

②任意提案機能

- ▶ 若い世代への子育て支援や市民の生活利便性向上に寄与し、定住人口の増加につながることを期待し、また、市民活動の活性化や来訪者の利便性向上に寄与し、交流人口の増加につながることも期待することから、以下の機能を任意提案機能として求める。

目標	機能
定住人口の増加	子育て支援機能
	飲食など商業機能 ※市民や来訪者が気軽に利用できるカフェやレストラン等の飲食機能については、構想検討委員会やアンケート結果を踏まえ、民による必須とする。
交流人口の増加	宿泊機能
	コンベンション機能
	多様な交流を生む機能（温浴施設等）
	交通結末点における一時滞在のための機能（コワーキングスペース等）

③制限機能

- ▶ 地区計画において用途制限されている建築物等（工場、倉庫、風俗営業法等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する営業に関わる施設等）。

(4) 提案を求める事項

	項目	主な内容
基本事項	事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・野洲市全体のまちづくりの課題や野洲駅南口周辺を取り巻く状況を踏まえ、本事業に関する基本的な考え方
	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容ごとに担当する法人とその役割 ・各法人における役割を全うすることができることを示す資格や専門性
	事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ・提案いただく施設と同様の施設の整備や運営に係る実績（集客実績や波及効果も含む）
事業計画	施設整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・A・B・Cブロックでの施設配置計画 ・各施設の概要（必須提案機能を除く） ・その他（周辺地域への配慮等）
	市民広場に関する整備・管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・市民広場の整備内容、概算整備費 ・市民広場の管理運営方法
	市民交流スペースなどに関する整備・管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・予約本受取ボックス及びブックポストの設置スペース及び観光物産案内、市民交流スペースの整備内容 ・市民交流スペースの管理運営方法
	土地に関する契約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の売買または定期借地権設定 ・買取価格もしくは借地料・事業期間 ・資金調達計画
	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の全体スケジュール

(5) 評価の考え方

《価格に対する評価の考え方》

- ▶ 土地について売買または定期借地権を設定することで、売却益または地代が市の直接的な収入となるが、同時に土地活用を行うことで、税金や経済波及効果など市の長期的な収入となる。よりよい提案内容によって、野洲駅南口周辺だけでなく、全市に波及効果をもたらし、定住人口や交流人口の増加につながることで市の長期的な収入増加になることから、提案内容を重視した審査を行う。

価格	提案内容
土地の売却益または地代 (=市の直接的な収入)	<ul style="list-style-type: none">・ 土地活用による全市への経済波及効果 (=市の長期的な収入)・ 定住人口増加：市民税増加や居住者が行う家計消費による経済活性化など・ 交流人口増加：法人市民税の増加や来訪者・従業員が行う消費による経済活性化など

(5) 評価の考え方

《契約条件に対する評価の考え方》

- 土地については売買または定期借地権設定での提案を求め、それぞれの契約条件により、市にとっては以下の収入増加を期待するものの、ともにメリット・デメリットがあり、また提案内容によっても契約条件が異なることが想定されるため、土地の契約条件は民間事業者からの提案に委ねることとする。

	土地売却	定期借地
市の収入	<ul style="list-style-type: none">・ 土地売却益・ 固定資産税（土地・建物）・ 都市計画税（土地・建物）・ 法人市民税・ 市民税（住宅の場合）	<ul style="list-style-type: none">・ 地代・ 固定資産税（建物）・ 都市計画税（建物）・ 法人市民税
特徴等 （土地利用含）	<ul style="list-style-type: none">・ 売却時に売却益が発生する・ 継続的な税収（固定資産税、都市計画税）が期待できる	<ul style="list-style-type: none">・ 継続的な地代収入が期待できる・ 土地所有者として、市の意向に沿って土地利用をコントロールすることができる

(6) 審査の考え方

- ▶ 連携事業者の選定については、学識経験者等で構成する選定委員会において実施する。
- ▶ 選定委員会では、提出された提案書の内容及びプレゼンテーション・ヒアリングの内容について審査を行う。
- ▶ 審査は、実施体制や実績等の基本事項のほか、土地に関する契約条件や施設整備計画等の事業計画提案事項などの評価項目により行う。

(7) スケジュール（予定）

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
連携事業者公募期間		→				
参加申込書類受付期間		→				
公募提案等関係書類受付期間					→	
プレゼンテーション・ヒアリング						→
連携事業者の選定						→