

## 都市基盤整備特別委員会資料

### 1. 野洲駅南口周辺整備に係る国交省サウンディング参加結果について

名 称：国土交通省 中部・近畿ブロックプラットフォームサウンディング

日 時：令和3年11月12日（金）11時～12時 WEB開催

案件名：JR東海道線野洲駅南口複合商業施設整備事業

目 的：野洲市では、野洲駅南口市有地において複合商業施設の整備を検討しており、その整備手法として官民連携を想定しているが、事業の発案にあたり、民間事業者から自由な発想に基づく助言や提案を求めたく、国土交通省主催のサウンディング調査に参加した。

対象地：①野洲市小篠原 2194 番 10、2194 番 11、2199 番 4（Cブロック）

②野洲市小篠原 2199 番、2203 番 1（Aブロック）

参加状況：10社（先着順）

建設系3社 設計系1社 デベロッパー系2社 商社1社 その他3社

### サウンディング結果まとめ

#### （1）可能性のある機能

**民間機能**：ビジネスホテル、居酒屋、オフィスビル、シェアオフィス、カフェ、ドラッグストア（薬局）、クリニック

**公的機能**：子育て支援施設、図書館、多目的ホール

## (2) 事業実現に向けた課題等

- 公共機能と民間機能の割合と規模の確定
- 土地建物の権利関係の整理
- 最低限必要となる駐車台数の想定
- 建設費の高騰と人材不足
- 市民病院整備工期との調整
- カーボンニュートラルへの取組み

## (3) 市に求める条件等

- 整備する公共機能の追加
- 整備エリアの具体化

### ▽地方ブロックプラットフォームサウンディングとは

官民連携による地域づくり（インフラの整備・維持管理、公的不動産の有効活用等）では、市場性の有無や実現性の高い事業スキームについて、民間事業者から幅広くアイデア・意見を聞き事業に反映させることで、より効果的な事業実施が可能となることから、全国をブロックに分け地方公共団体等を対象に平成 29 年度から国土交通省が主催している。コロナ禍前は直接対話形式で開催。

### ▽サウンディングまでの流れ

- ①国土交通省が、地方公共団体に対し、サウンディングを行いたい案件を募集
- ②地方公共団体は、民間事業者に相談したい案件の詳細とその検討段階を明らかにした上で登録
- ③国土交通省のホームページに案件概要が掲載され、助言等を行う民間事業者を募集

### ▽事業の検討段階について

案件登録の際、下記4つのステージから選択。当市は「事業発案」で登録。

- ・ 事業発案 対象地等の活用方針が明確に決まっておらず、助言・提案を受けて新たに計画を検討する段階であり、民間事業者から自由度の高い助言・提案を希望するもの。
- ・ 事業化検討 対象地の活用方針は明確に決まっているが、想定される具体的な課題がある段階であり、民間事業者から事業化に向けたより有益な助言・提案を希望するもの。
- ・ 事業者選定 対象事業の公募条件について、民間事業者から助言・提案を求めるもの。
- ・ その他 上記以外（自治体が詳細を記載）

## 事業者の意見等概要（発言順）

- ・野洲駅改札からバリアフリーで複合商業施設、病院へ通路が取れたら、プロムナード（遊歩道）的な位置づけでにぎわいを創出できるのではないかと。
- ・大企業の事業所が立地しており、それに対してビジネスホテル、飲食街みたいなものを作れば、にぎわいにプラスになる。
- ・駐車場計画時の交通動線の検討が必要。
- ・新病院に隣接することから、複合商業施設にドラッグストアや、薬局、子供の施設、クリニックなどを誘致し整備することが検討できる。
- ・Cブロックはビジネスホテルや市役所のサテライト機能を配置し、朝夕の通勤通学の送り迎えの際、市のサービス提供を受けるといった形が検討できる。
- ・子育て支援系の施設や多目的ホールなど公共施設整備を合わせた形で提案できる形が望ましい。
- ・3万人という乗降客数では大規模な商業施設単体は難しい。
- ・リモートワークも増え、人と人とのつながりが生まれにくくなっているため、シェアオフィスや、市民が公共用リビングとして使えるようなイメージで、大きな商業ではなく、公共的なものを入れて憩いの場を作ることでのにぎわいを創出してはどうか。
- ・事業スキームについて、民間機能より公共機能の方が規模として大きければ、PFIの方が合うし、民間企業の方が大きければ、定期借地や売却になってくる。
- ・絵を描いてみないと分からないが、民間機能を大規模にすると、駐車場の大規模化が必要となる。
- ・AブロックとCブロックの同時施工が望ましいが、既存施設の移転等があり、想定スケジュールでは厳しいのではないかと。
- ・民間の独立採算では業種等も制約されてしまう。
- ・駐車場の確保可能台数が重要となっている。
- ・人が来る目的をどう作るかというところがこの土地のポテンシャルを上げるために重要な要素である。
- ・公共施設整備を一体に考えていく方が、市の歳出は増加するが、ポテンシャルを上げる

要素、にぎわいづくりという意味では相乗効果が生まれるのではないかと。

- ・ AブロックとCブロックを分割して整備するより、このエリア全体の街づくりとして、複合的な使い方、人をどう集めるか、についてコンセプトを作っていく方が、よりにぎわいというものを作れるのではないかと。
- ・ 今後の地元住民の方々の意見交換等の反映が、民間側としてはどうなっていくのか気になる。
- ・ 駐車場は病院と一体とするのか、パークアンドライドの考え方も含めていろんな考え方のできるの、事前に取り決めておく必要がある。
- ・ 建物は合築か別棟か。合築の場合は共用部の運用等を考える必要がある。
- ・ 売却であるのか、借地であるのか。
- ・ 所有や運営の手法について、まずメリットデメリットを整理して、その中で市として一番良いというやり方を出すと、どういった建物が建てられるかが出てくる。
- ・ 人が憩える施設として集客ができる図書館の大規模化はどうか。また、営業時間も長い方が望ましい。
- ・ 市民の方々の動線を考えるとといったところから総合的に考えた上で、高架歩道の必要性を考える必要があるのではないかと。
- ・ 当該地で民間だけで何らかの商業施設を持ってきて活性化するのはちょっと難しい。
- ・ 市民の皆さんが望まれている市民サービスとして重要なもの、図書館や、子育て支援機能、そういう市民サービスのものを核に、肉付けしていくという方向性でどうか。
- ・ 市民サービス機能にオフィスビルを併設する、あるいは出張者を受け入れられるような宿泊施設といった事業展開はどうか。
- ・ 病院と商業施設等、更に奥にある文化ホール等も含めて、全体としての画がないとプランというのも描き辛い。
- ・ 建設の物価上昇、建設費が高まっていて、今後も上がってくると思われる。職人の取り合い等も想定される。
- ・ 病院との施工時期の調整について「新しい街が出来上がって病院と商業施設と一緒に完

成する」ことが一番メリットと捉えるか、「工事期間が短い方がメリットがある」として捉えるか。

- ・カーボンオフセット素材の使用、電動重機等工事期間中のCO<sub>2</sub>削減などカーボンニュートラルの取り組みを進める必要がある。