

都市基盤整備特別委員会

～ 野洲駅南口周辺整備事業について ～



市の花：菖蒲



市の鳥：インシヨドリ
(写真/野洲市民提供)



市の木：桜

目次・資料構成

- 1. 直近の主な経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P.3
- 2. 市の整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P.6
- 3. 連携事業者からの変更提案・・・・・・・・・・・・・・・・P.8
- 4. 変更提案の分析・考察・・・・・・・・・・・・・・・・P.13
- 5. 協議を継続することの可否・・・・・・・・・・・・・・・・P.19

Ⅰ．直近の主な経緯

(Ⅰ) 直近の主な経緯

・令和6年10月31日 市長の就任

市長選挙にて、駅前市有地にマンションやホテルを建設する計画に異を唱え、駅前市有地は売却せず、市民みんなが楽しめる「(仮称)駅前パークモール」の整備を公約に掲げ、当選した櫻本市長が就任。

・令和6年11月13日 連携事業者のサンヨーホームズ(株)へ市長が訪問

市長の考えや思いを伝えた上で、同社からは、土地は長期の定期借地もあり得る、また、Aブロックは市で公園を整備されて管理は同社の管理会社が担うこともできる旨を述べられ、計画を変更することを検討し、引き続き事業を進めたい意向を示された。そして、大まかな変更提案を申し出ただけを確認。

・令和6年11月21日 市議会全員協議会

市長から、連携事業者へ訪問した際の概要と、変更提案が提示された際には都市基盤整備特別委員会の開催をお願いし、意見を伺いたい旨を言及。

・令和6年12月6日 令和6年第6回市議会定例会での市長答弁

市議会一般質問において「民間事業者から購入した土地は売却しない」、「Aブロックにパークモールを整備し、整備効果を高めるため、「BブロックからEブロックまでを一体的な構想を描くことも視野に入れ検討する」、「マンションの建設は行わない」、「JAレーク滋賀との土地交換を進める」旨を市長より答弁。

・令和7年1月28日 連携事業者との協議

市長公約や市議会定例会での市長答弁を踏まえると、野洲駅南口周辺整備官民連携事業の継続が困難な状況であり、基本協定の終了の意向を提示。しかし、連携事業者にとっては協議すらしていない状況であり、受け入れられない旨を述べられ、変更提案を受けた上で引き続き協議を行うことを確認。

・令和7年3月3日 連携事業者から変更提案の提示

これまでの計画を変更し、市長公約を踏まえた折衷案として、連携事業者から変更提案が提示される。

・令和7年3月5日 令和7年第2回市議会定例会での市長答弁

令和7年度に、様々なご意見やご提案をいただきながら、野洲駅南口周辺整備構想の見直しを行う中で、「AブロックからEブロックまでの一体的な整備の方向性を検討していく」旨を市長より答弁。

2. 市の整備方針

2. 市の整備方針

(1) 市の整備方針

これまでの経緯を踏まえ、以下のとおり、市の整備方針を整理した。

①民間事業者から購入した土地は売却しない

駅前市有地（A・Bブロック）は、平成24年にアサヒビール株式会社から市民みんなのために購入した土地であることを鑑み、売却をしない。

②マンションの建設は行わない

駅前市有地（A・Bブロック）は、平成24年にアサヒビール株式会社から市民みんなのために購入した土地であることを鑑み、市民が自由に集える場として様々な用途に活用できる開かれた空間として整備すべきであり、マンションの建設は行わない。

③Aブロックにパークモールを整備する

選挙における市民の声、一昨年実施した野洲駅南口周辺整備に関するアンケート結果を踏まえ、駅前全体の市有地と野洲駅をつなぐ駅に最も近く、最も面積が大きいAブロックが、野洲市を訪れた方々をお迎えするゲートウェイ、すなわち本市の玄関口となり、市民が自由に集える場として様々な用途に活用できる開かれた空間、いわゆるパークモールとして整備する。

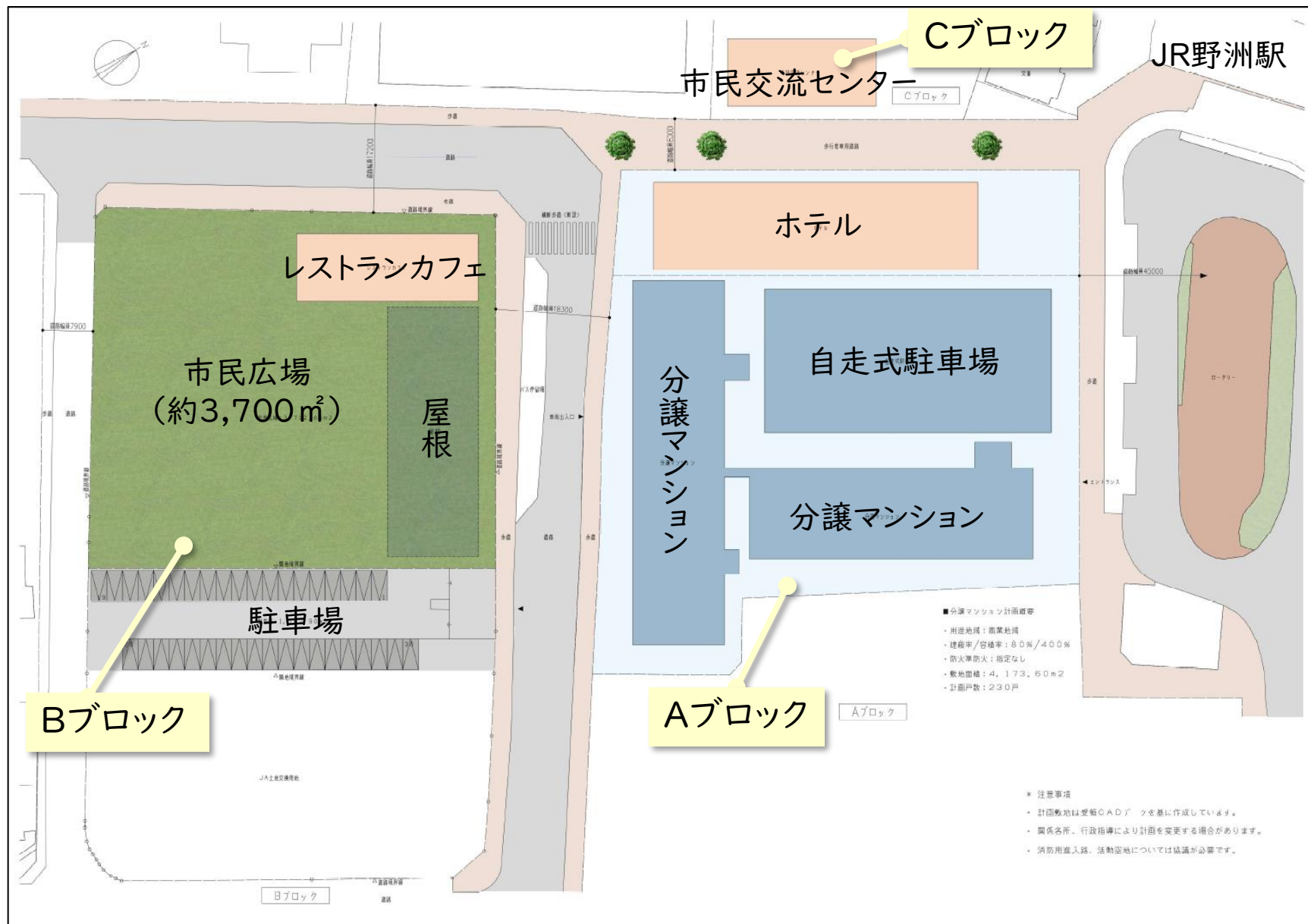
④JAレーク滋賀との土地交換を進める

Bブロックの有効活用を図るために、土地の形状の整形化に向け、引き続き、JAレーク滋賀との協議を進める。

3. 連携事業者からの変更提案

3. 連携事業者からの変更提案

(1) 変更提案図



(2) 変更提案の概要

連携事業者から提示された変更提案の概要は以下のとおり。

提案機能	Aブロック	・ホテル ・分譲マンション ・マンション用駐車場
	Bブロック	・市民広場 ・レストランカフェ ・駐車場
	Cブロック	・市民交流センター
土地	Aブロック…事業者買取、B・Cブロック…市所有	

<その他>

- ・Bブロックの一部を活用した企業送迎バス等対象停車帯設置も引き続き提案する。
- ・駐輪場はCブロックでそのまま存置する。

(3) 提案理由等

ブロック	機能	提案理由等
A	ホテル	・企業やメンテナンス業者の事業者ニーズに応える。 ・法人税による税込確保。 ・Aブロックに配置することがホテル業者の必須条件。
	分譲マンション マンション用駐車場	・230戸計画で人口増に寄与。 ・固定資産税及び住民税による税込確保。
B	市民広場 駐車場	・CブロックからBブロック全体へ計画。 ・駐車場を併設。
	レストランカフェ	・市民からの要望に応える。 ・市の必須提案機能として計画。 ・市民広場と一体になるようBブロックに配置。
C	市民交流センター	・市の必須機能として計画。 ・市の施設として、ホテル隣接ではなくCブロックに配置。

(4) 変更提案の考え方

- ◎ (仮称) 駅前パークモールの整備を公約に当選された市長の考えや思いを汲んで、これまでの計画を見直し、連携事業者の考えも入れた折衷案とした。
- ◎ 変更提案のAブロックとBブロックの機能を入れ替えること (Aブロックに市民広場、Bブロックにホテル・分譲マンション) も検討したが、ホテルはホテル業者にとって駅に最も近い場所 (Aブロック) とすることが必須条件となっており、断念した。
- ◎ 提案した内容は、人口の増加や税収の確保が図られるものであり、市にとって真に有益なものであると考える。

<上記の他、連携事業者より>

- ・市の一方的な政策転換であり、協議がない中での基本協定の終了は考えていないことを断言する。まずは、基本協定に基づき協議・検討することを継続したい。
- ・市内には希望が丘文化公園もあり、多大な整備費、維持管理費が必要となる広大な芝生広場を駅前に整備することの意義が不明瞭である。

4. 変更提案の分析・考察

(1) これまでの計画と変更提案の比較（機能面）

ブロック	これまでの計画	変更提案
A	・ホテル ・分譲マンション ・シニア分譲マンション ・観光物産案内 ・市民交流スペース ・カフェ	・ホテル ・分譲マンション ・マンション用駐車場
B	・商業施設（食品スーパー） ・温浴施設 ・駐車場	・レストランカフェ ・市民広場 ・駐車場
C	・市民広場	・市民交流センター

※これまでの計画から変更提案で除かれた機能は、商業施設（食品スーパー）、温浴施設。

(2) これまでの計画と変更提案の比較（土地の扱い）

これまでの計画と変更提案を比較したときの、土地の扱いにおける違いは以下のとおり。

ブロック	これまでの計画	変更提案
A	事業者買取	事業者買取
B	事業者買取	市所有
C	市所有	市所有

※Bブロックにおいて変更があり、事業者買取から市所有に変更となった。

※変更提案時、買取価格の提案については特に言及無し。

(3) 事業条件との照合

◎必須機能

市民広場（駅からの玄関口となる位置）、予約本受取ボックス及びブックポストの設置スペース、観光物産案内、市民交流スペース（民間提案施設内）が提案されているか。



変更提案では、Bブロックに市民広場となっているが、駅からの玄関口となる位置とは言い切れない。Cブロックには市民交流センターとなっており、市民交流センター内に予約本受取ボックス及びブックポストの設置スペース、観光物産案内が入ることが想定される。

◎必須提案機能

心と体の健康に関する飲食サービス機能が提案されているか。



変更提案では、Bブロックにレストランカフェとなっており、飲食サービス機能が提案されている。

◎任意提案機能

市民の生活利便性向上のための機能、滞在型観光に寄与する機能などが提案されているか。



変更提案では、Aブロックに市内企業等の利便性向上のための機能や滞在型観光に寄与する機能としてホテルが提案されている。

(4) 市の整備方針との照合

変更提案と市の整備方針との照合は、以下のとおり。

①民間事業者から購入した土地は売却しない



変更提案では、Aブロックは買取の意向が示されており、相違がある。

②Aブロックにパークモールを整備する



変更提案では、Aブロックにホテル、分譲マンションとなっており、相違がある。

③マンションの建設は行わない



変更提案では、Aブロックに分譲マンションとなっており、相違がある。

④JAレーク滋賀との土地交換を進める



変更提案では、Bブロックにおいて土地交換後の整形化した区画に市民広場、レストランカフェ、駐車場となっており、合致する。

(5) 事業条件及び市の整備方針の照合結果まとめ

変更提案について、事業条件及び市の整備方針をそれぞれ照合し、結果をまとめると以下のとおりとなる。

- ◎変更提案では、野洲駅南口周辺整備官民連携事業における事業条件である必須機能、必須提案機能、任意提案機能は全て提案されており、一定の条件は満たされている。
- ◎変更提案と市の整備方針を照合すると、一部合致するところはあるものの（JAレーク滋賀との土地交換は進める）、民間事業者から購入した土地は売却しないこと、Aブロックにパークモールを整備すること、マンションの建設は行わないことの3点が合わない。
- ◎特にAブロックにおいては、土地の売却や活用の考え方で相容れないものとなっている。

5. 協議を継続することの可否

5. 協議を継続することの可否

(1) 協議を継続することの可否に係る選択肢

前段の変更提案の分析・考察の結果を踏まえ、連携事業者と今後の協議を継続することの可否に係る選択肢について、以下㉠～㉡の3つが考えられる。

㉠協議を継続する

事業条件は満たされていることから、変更提案をベースに市と連携事業者が相互に調整しながら協議を継続する。基本協定については、必要に応じて変更した上で継続する。

㉡協議を中断する

協議を一旦中断し、来年度、全体構想を見直す中で、市の整備方針と変更提案を市民に提示し、意見を伺った上で改めて協議の継続の可否を判断する。基本協定については、必要に応じて変更した上で継続する。

㉢協議を終了する

市と連携事業者の双方の考えが合わず、相互に譲歩することが困難であるとなれば、協議を終了する。基本協定については、必要な手続きを経て、終了する。

5. 協議を継続することの可否

(2) 3つの選択肢における市のメリット・デメリット

 協議を継続する	メリット	デメリット
	・連携事業者と野洲駅南口周辺整備官民連携事業を進めてくことができる。	・市の整備方針と変更提案の調整のための協議に時間を要する。 ・協議の結果、事業の継続不可となる場合もある。
 協議を中断する	メリット	デメリット
	・来年度、全体構想の見直しを検討していく中で、変更提案について市民の意見を伺い、その結果を踏まえ、連携事業者と協議の上で継続の可否を判断することが可能となる。	・来年度、全体構想の見直しを検討していく中で、変更提案について市民の意見を伺い、その結果を踏まえて進めていくことになるため、相応の時間を要する。
 協議を終了する	メリット	デメリット
	・市の整備方針を基本として、整備内容や事業手法を改めて検討することができる。	・現在の連携事業者と事業を継続していくことができない。 ・再検討の結果、新たな連携事業者が必要となった場合、公募など手続きに時間を要する。