

都市基盤整備特別委員会

野洲駅南口周辺整備構想の見直しと今後の進め方について

1. 野洲駅南口周辺整備構想の見直しについて

(1) 野洲駅南口周辺整備構想見直しに至る経緯

- **令和3年 8月17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、
国交省サウンディングについて説明。
- **令和3年 9月17日 令和3年第3回野洲市議会定例会**
官民連携の支援業務委託にかかる予算案を提案→否決
- **令和3年12月17日 都市基盤整備特別委員会**
国交省サウンディング参加結果と複合商業施設の想定整備スケジュール
について説明。
- **令和3年12月23日 令和3年第5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

1. 野洲駅南口周辺整備構想の見直しについて

(1) 野洲駅南口周辺整備構想見直しに至る経緯

• 令和4年 1月14日 全員協議会

病院の建設場所について、熟考の上、判断することを表明。
官民連携の支援業務委託にかかる予算（債務負担行為）の執行を中止。

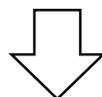
• 令和4年 5月18日 市民病院整備事業特別委員会

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9月2日以後の規則で定める日



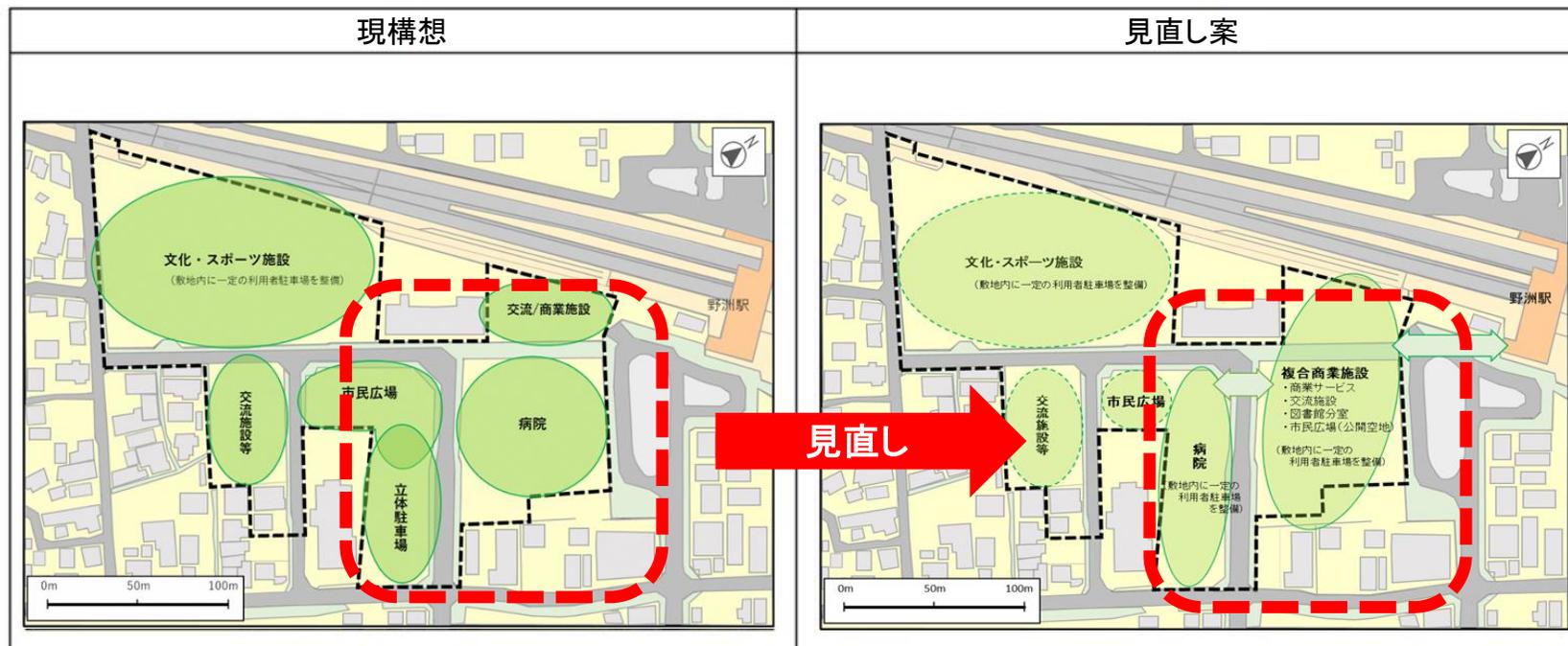
駅前は一体的な土地利用（（Aブロック+Cブロック）+Bブロック）で、
よりにぎわいのある空間整備の可能性が高まりました。

1. 野洲駅南口周辺整備構想の見直しについて

(1) 野洲駅南口周辺整備構想見直しに至る経緯

配置

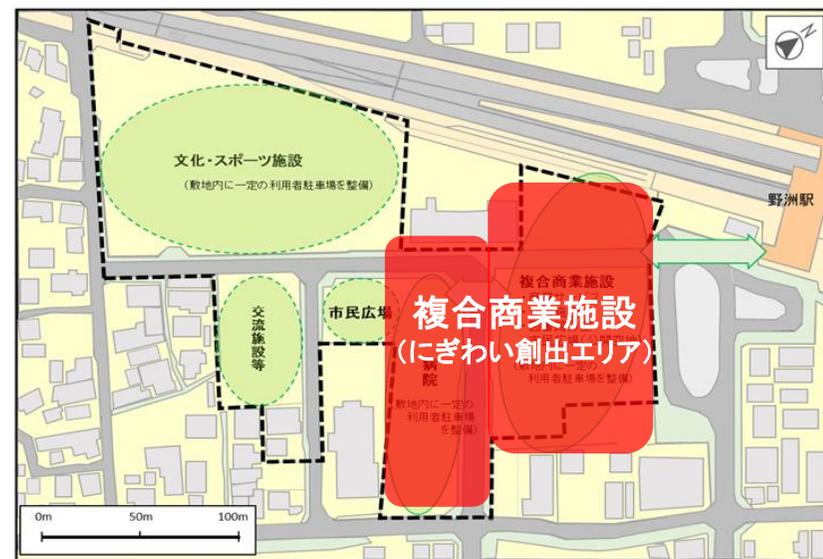
令和3年8月17日 都市基盤整備特別委員会で提案



※都市基盤整備特別委員会資料（令和3年8月17日）より抜粋、加工

1. 野洲駅南口周辺整備構想の見直しについて

(2) 見直しの方針



駅前以外での整備方針が示された病院を駅前に必要な機能から外し、複合商業施設（にぎわい創出エリア）を拡大

1. 野洲駅南口周辺整備構想の見直しについて

(2) 見直しの方針

野洲市野洲駅南口周辺整備構想検討委員会を設置

○学識経験者 ○関係団体・地域住民の代表者

○行政機関の職員 ○公募委員 ○その他市長が認める者

(最大18人)



1. 野洲駅南口周辺整備構想の見直しについて

(2) 見直しの方針

令和4年第7回野洲市議会定例会

- 野洲市附属機関設置条例の一部を改正する条例を提案

⇒野洲市野洲駅南口周辺整備構想検討委員会を設置

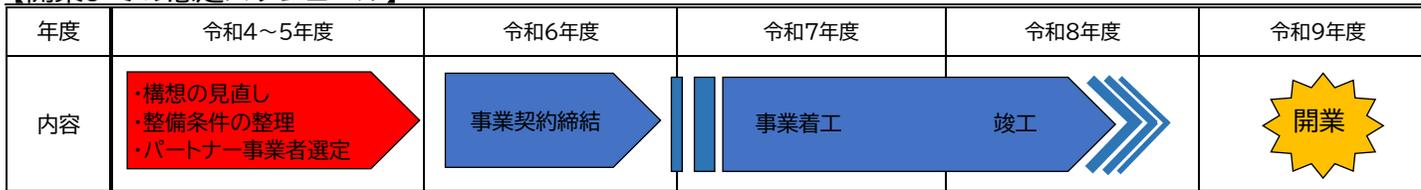
令和4年度に構想の見直し

令和5年度は構想の具現化

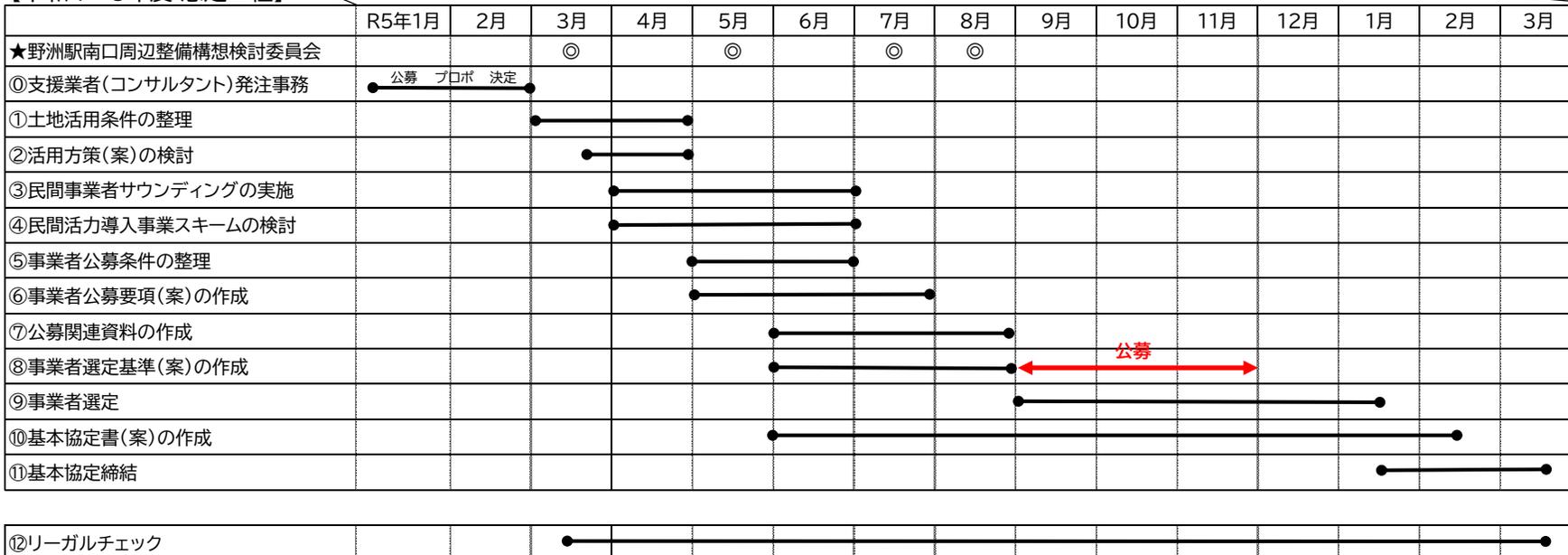
1. 野洲駅南口周辺整備構想の見直しについて

(3) 今後のスケジュール

【開業までの想定スケジュール】



【令和4～5年度 想定工程】



※2022年11月時点での想定スケジュールです。

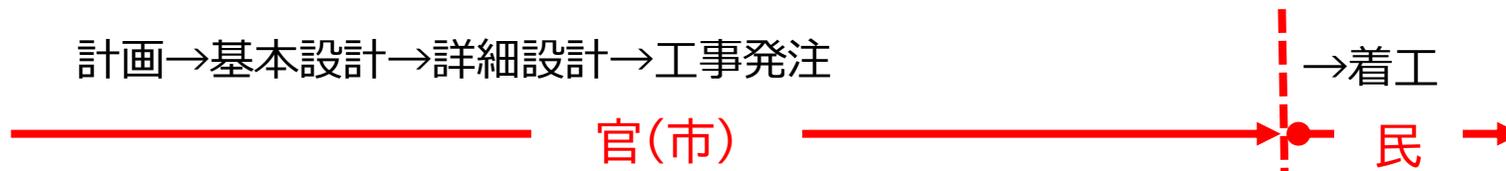
2. 野洲駅南口周辺整備事業について

官民連携の手法

• 「請負」から「連携」へ

(これまで)

計画→基本設計→詳細設計→工事発注



(官民連携)

活用方策→パートナー事業者選定→基本協定→事業契約



2. 野洲駅南口周辺整備事業について

令和4～5年度 想定工程

	R5年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	R6年1月	2月	3月
①支援業者(コンサルタント)発注事務	●	●	●												
②土地活用条件の整理			●	●	●										
③活用方策(案)の検討			●	●	●										
④民間事業者サウンディングの実施				●	●	●	●	●							
⑤民間活力導入事業スキームの検討				●	●	●	●	●							
⑥事業者公募条件の整理					●	●	●	●							
⑦事業者公募要項(案)の作成					●	●	●	●	●						
⑧公募関連資料の作成						●	●	●	●	●					
⑨事業者選定基準(案)の作成						●	●	●	●	●	●				
⑩事業者選定															
⑪基本協定書(案)の作成															
⑫基本協定締結															
⑬リーガルチェック															

※2022年11月時点での想定スケジュールです。

2. 野洲駅南口周辺整備事業について

支援業務の内容(1)

① 土地活用条件の整理 (R5.3～4 想定)

- ・上位計画、関連計画の整理
野洲駅南口周辺整備構想、総合計画、都市計画マスタープラン、
立地適正化計画など
- ・都市計画、景観計画等法的条件整理
- ・売却・貸付それぞれに係る法的条件整理
【売却の場合】売却手続きの内容整理
【借地の場合】借地期間や途中解約等ルール整理

2. 野洲駅南口周辺整備事業について

支援業務の内容(2)

②活用方策（案）の検討（R5.3～4想定）

- ・持続可能な分野等調査、業界需要、税収見込分野・業種把握
- ・具体的な活用イメージ作成
- ・売却と借地のメリットデメリット整理
- ・複数の活用方策パターン整理

2. 野洲駅南口周辺整備事業について

支援業務の内容(3)

③民間事業者サウンディングの実施 (R5.4～6想定)

活用方策(案)をもとにサウンディング実施

民間事業者からの提案の活用方策や公募要項への反映

2. 野洲駅南口周辺整備事業について

支援業務の内容(4)

④民間活力導入事業スキームの検討 (R5.4~6想定)

民間事業者による導入機能や、それに基づく売却・定期借地・売却後一部床の借受け、といった事業スキームについて比較・検討

(例) 低層階を商業テナントとした建築物を提案した場合、商業床のホルダーをどうするか

活用方策の検討で、複数のパターンを整理することとなるが、導入スキームの検討を重ねることによって活用方策(案)に反映させる

2. 野洲駅南口周辺整備事業について

支援業務の内容(5)

⑤事業者公募条件の整理 (R5.5~6想定)

- ・【借地の場合】借地期間、最低借地料、満了時の建物の取り扱い、途中解約条件 等
- ・【売却の場合】最低売却額、売却条件（土地活用制限）、条件不履行に関する取決め 等
- ・活用機能：望ましい機能と不可の機能
- ・その他：景観ルール、施設整備ルール（地区計画、セットバック等）、運営ルール（営業時間、美化清掃等々）

2. 野洲駅南口周辺整備事業について

支援業務の内容(6)

⑥事業者公募要項（案）の作成（R5.5～7想定）

活用方策(案)や公募条件を踏まえた公募要項(案)を作成する。

⑦公募関連資料の作成（R5.6～8想定）

2. 野洲駅南口周辺整備事業について

支援業務の内容(7)

⑧事業者選定基準（案）の作成（R5.6～8想定）

用途が異なる提案を評価する際の基準設定や具体的な点数化の検討

⑨事業者選定（R5.9～R6.1想定）

選考委員会を設置

選考基準に基づいた資料作成

公募期間中の質疑対応

2. 野洲駅南口周辺整備事業について

支援業務の内容(8)

⑩基本協定書(案)の作成 (R5.6～R6.2想定)

(現時点想定)

1. 目標とする事業契約日
2. 今後の協議手順
3. 事業遂行の指針
4. 事業の概要
5. 事業日程 等

→ 事業契約に向けて必要な共通認識と、
必要な協力をしていくことの確認

2. 野洲駅南口周辺整備事業について

支援業務の内容(9)

⑪基本協定締結 (R6.1～3想定)

パートナー事業者（優先交渉者）との協定締結支援

⑫リーガルチェック (R5.3～R6.3想定)

弁護士費用

3. 令和4年第7回野洲市議会定例会

▷ 条例改正

- 野洲市附属機関設置条例の一部を改正する条例を提案

▷ 予算 11月補正（一般会計第12号）

【補正(歳出)】

- 野洲市野洲駅南口周辺整備構想検討委員会にかかる費用

79千円

【債務負担行為】

- 野洲駅南口複合商業施設整備事業支援業務にかかる債務負担行為
（期間：令和4年度から令和5年度まで 限度額19,000千円）