

野洲駅南口周辺整備の考え方

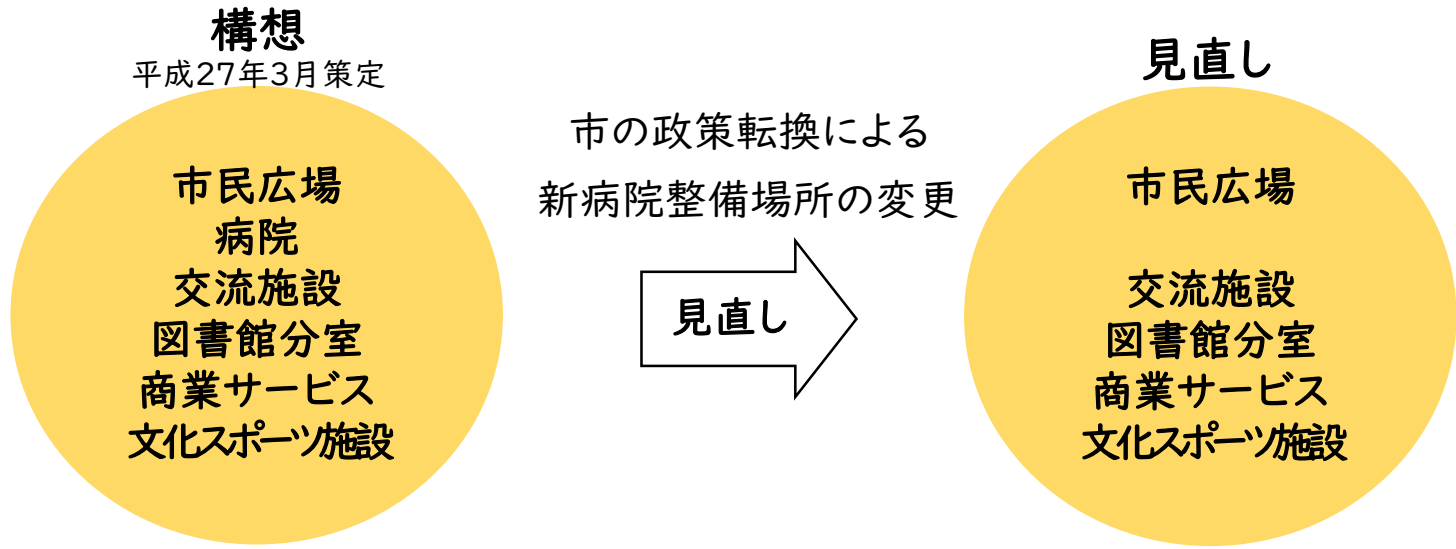
◆野洲駅南口周辺整備構想

- 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

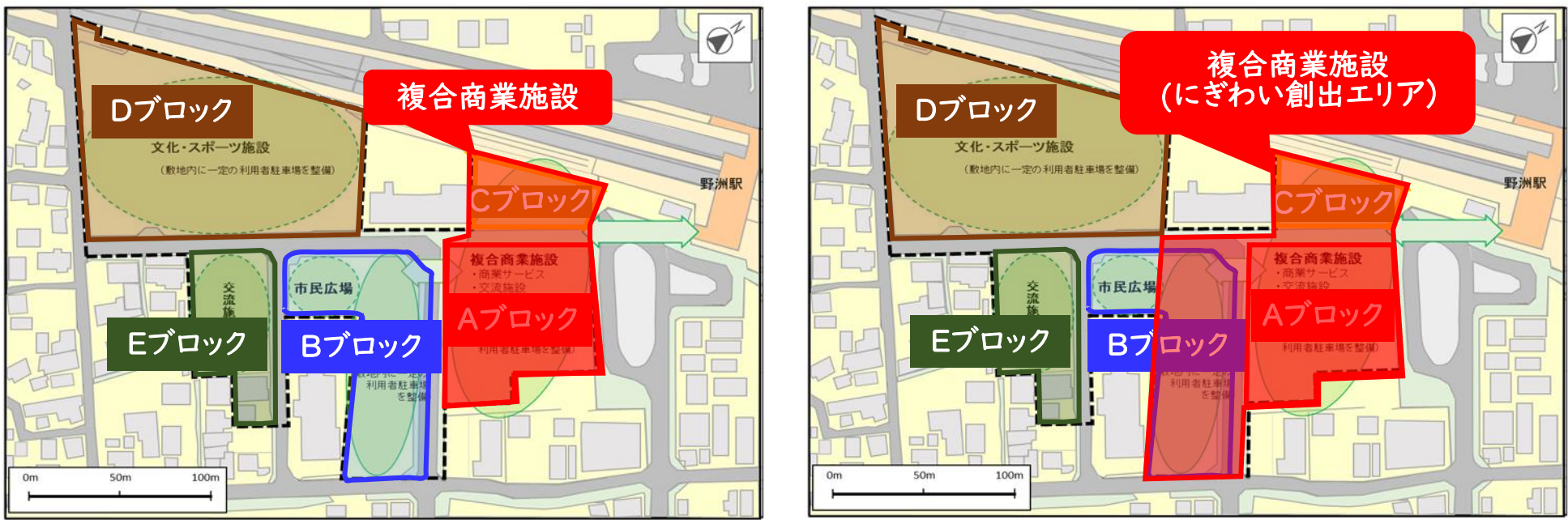
- 構想策定後、駅前に整備しようとする市民病院の関連予算案等の否決や、整備工事の入札不調などが原因で病院整備事業が進まず、駅前整備事業も8年以上停滞
- そうしたなか、令和4年12月に市民病院の整備場所が総合体育館東側市有地に決定したことで、野洲駅南口周辺整備事業を再び始動し、社会情勢や経年による様々な変化があることから、当初の構想を踏まえつつ、またコンセプトも尊重したうえで、構想の一部を見直し
- 見直し内容は、病院機能の除外と、野洲駅南口の市有地(A~Eブロック)の内、ゾーニングされた配置図から病院施設を除外し、ABCブロックでのにぎわい創出を図ることを先行して進めていこうとするもの

【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】



※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」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）

- 当初の構想から、にぎわい創出のためには、多目的に利用できる空間、多世代が利用できる空間を目指すことが必要で、また、鉄道利用者の集客も期待できる整備が必要であり、さらに、土地を有効的に活用するため、機能を複合化することを必要とする。

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）



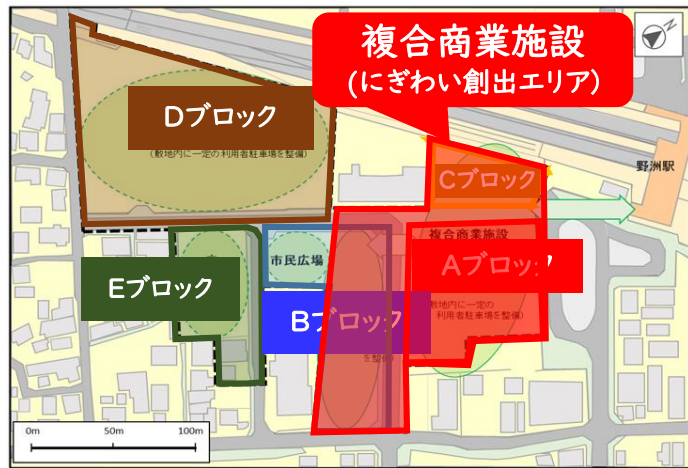
滋賀県守山市
あまが池プラザ（飲食店、多世代交流施設など）

◎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）

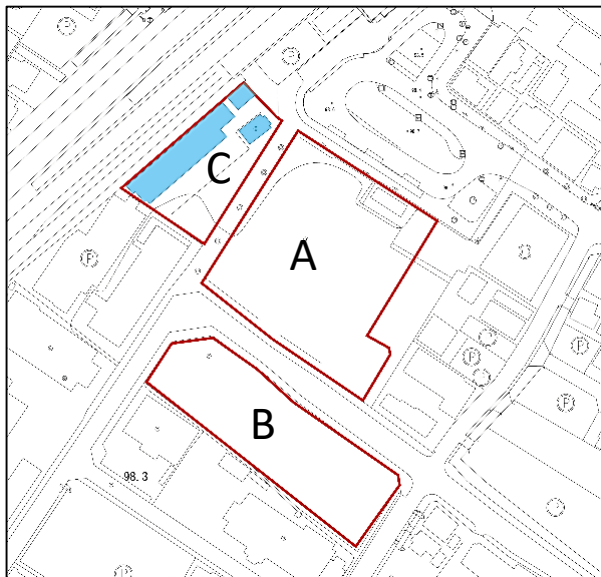
- まずはABCブロックにおいて、にぎわいの創出を図るとしていることから、ゾーニング（機能の配置）は、右記の図（再掲）の赤色で囲った範囲内で行う。
- ただし、機能の配置にあたっては、市の関連計画等を十分に踏まえた配置とする必要があるため、以下のとおり関連計画等を整理した。



計画名	野洲駅周辺	主な内容のみ	該当頁
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 	P66
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 	P27 P28
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 	P11
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 	P67
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 ・公的な空地を設け、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。

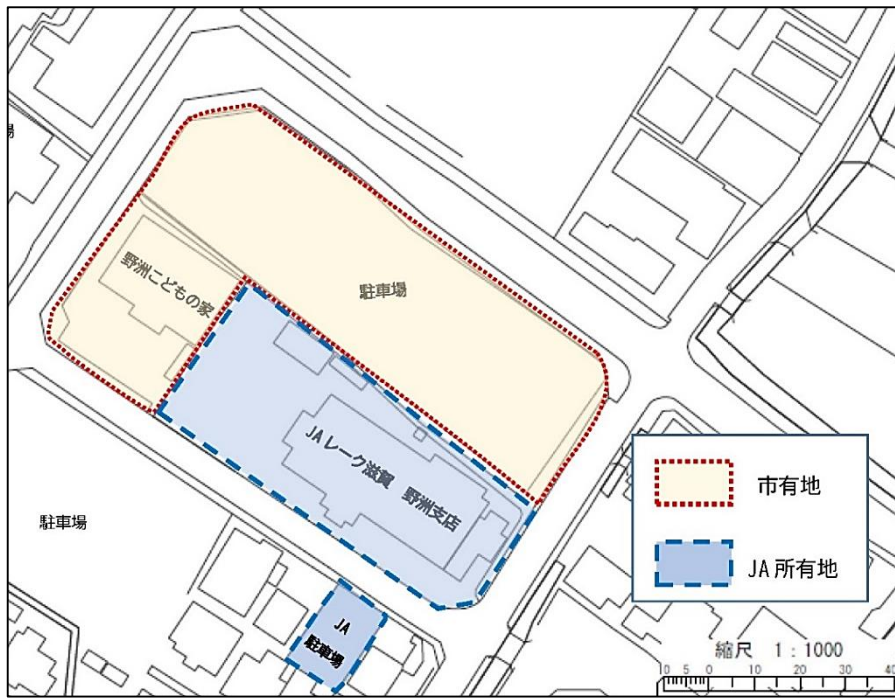


	Aブロック	Bブロック	Cブロック
所在地	野洲市小篠原 2203-1、 2193、 2210-15	野洲市小篠原 2160-2、 2185-3、 2185-7	野洲市小篠原 2194-10、 2194-11、 2199-4
公簿面積	5,433.76㎡	3,612.69㎡	2,000.00㎡ ※ただし、駅前交番は除く
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前ロータリーに隣接 ・3方向が接道しているが、2方向は駅前ロータリーと歩行者専用道路であり、車のアクセスは1方向に限定 	<ul style="list-style-type: none"> ・3方向が接道しており、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

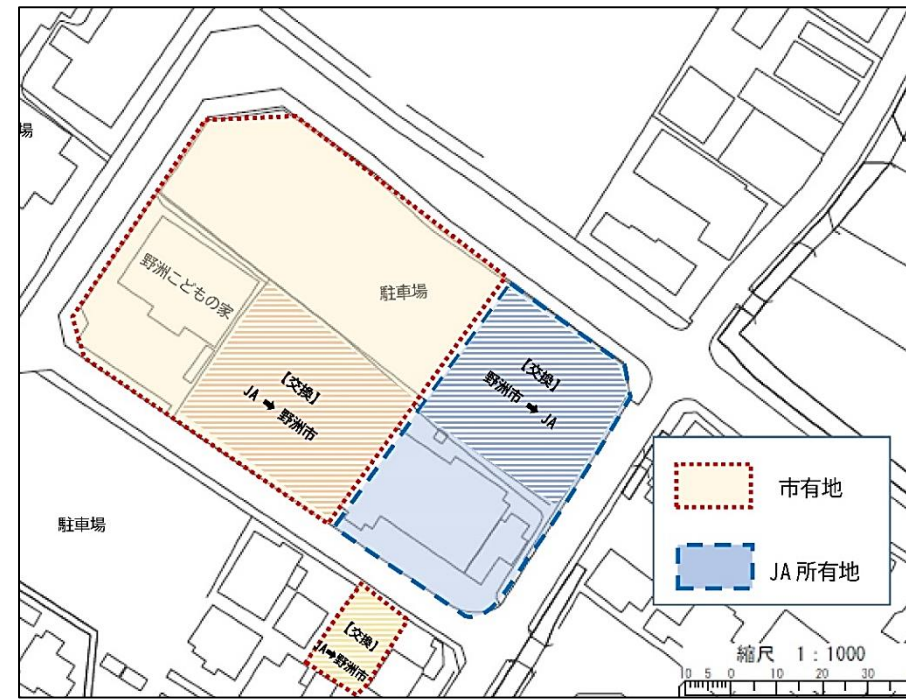
◆野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方（特記事項：Bブロック形状変更）

- 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（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)

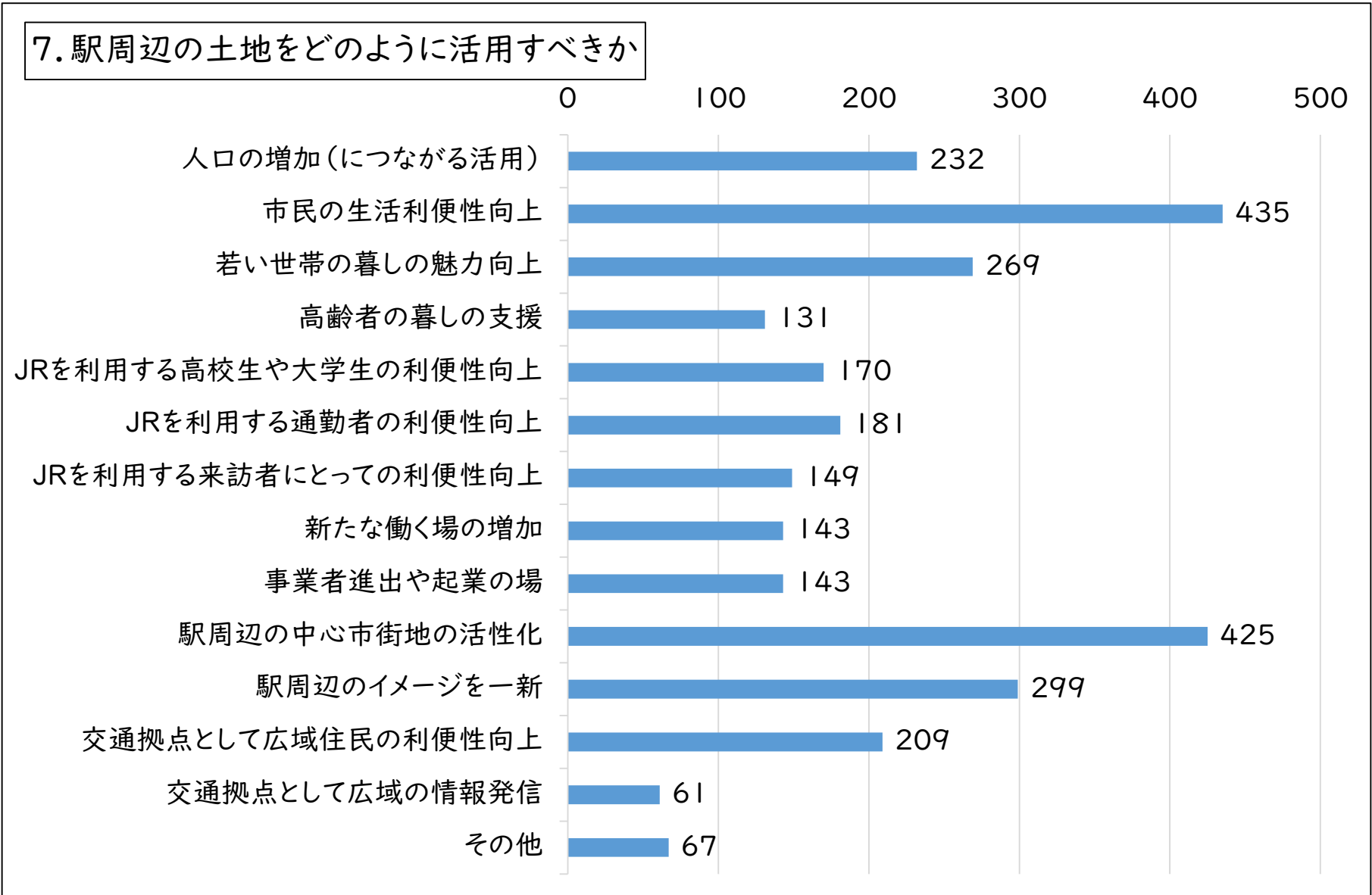
調査項目:回答者属性、駅周辺の土地活用、駅周辺にあれば利用する施設、自由意見

回答数:767件

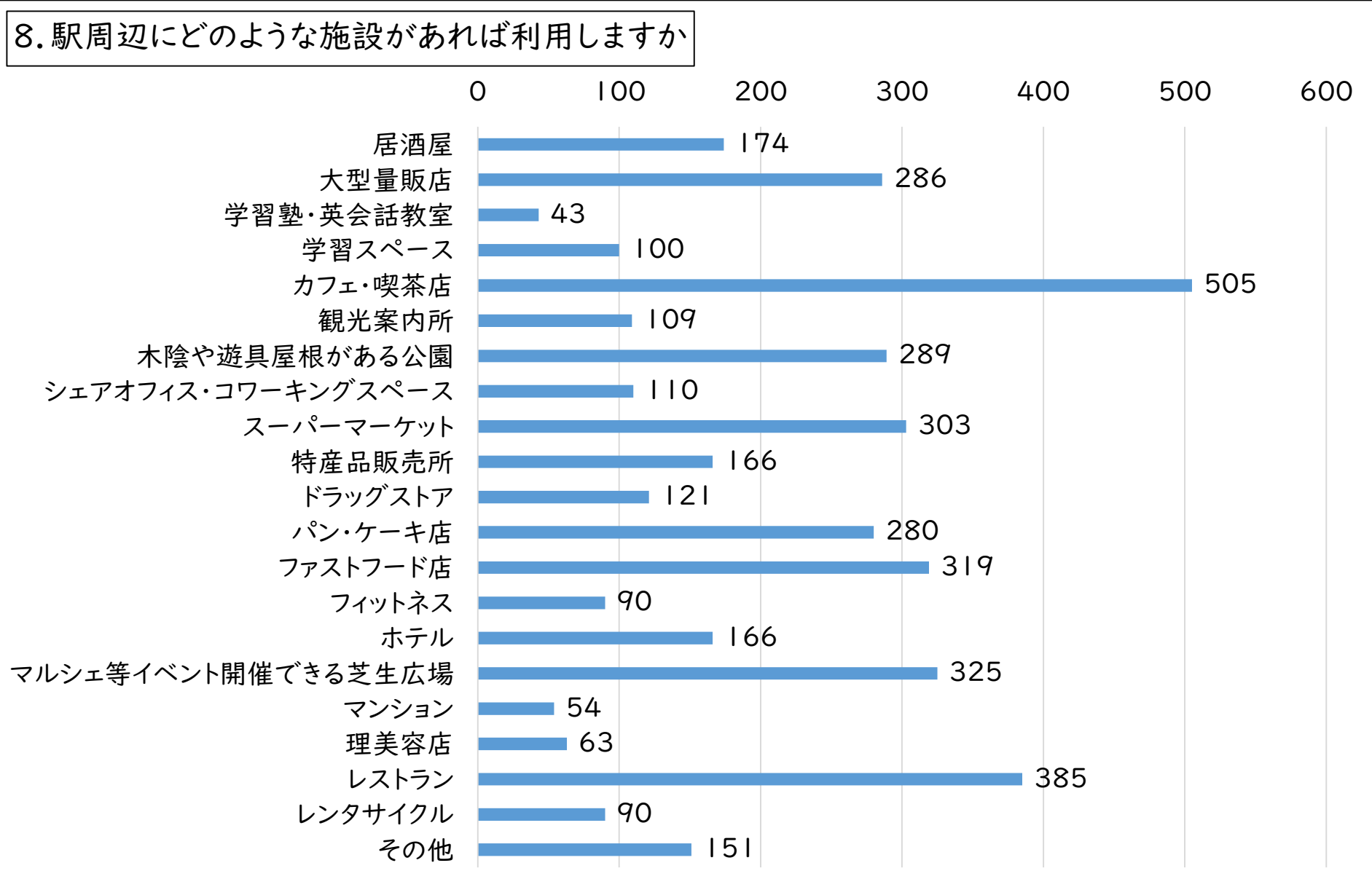
②調査結果

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ブロックそれぞれの考え方)

Aブロック(約5,400㎡)の考え方

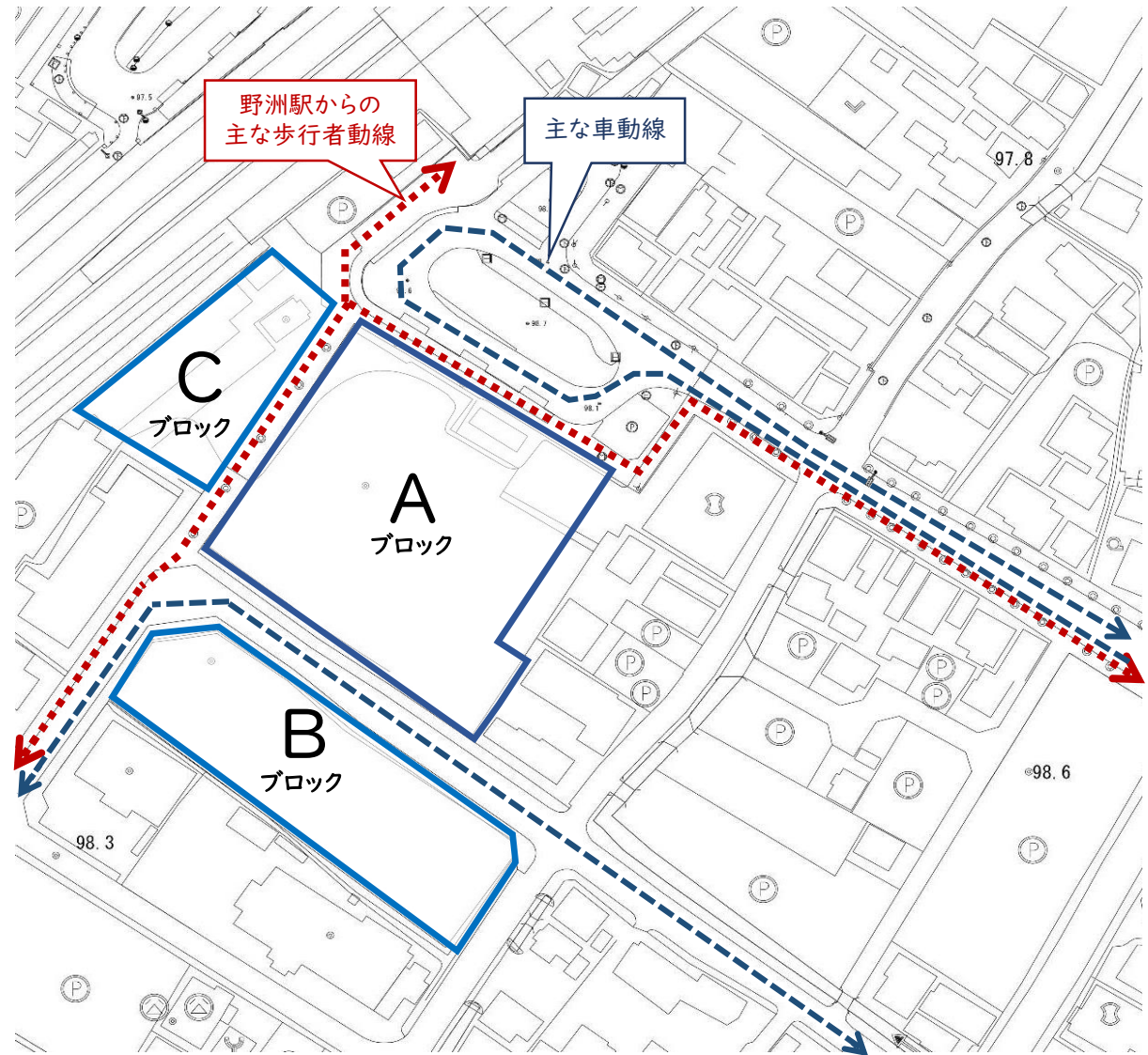
- ・駅に最も近い場所として玄関口機能を確保
- ・歩道や駅前ロータリーに面しているため、特に低層階には通りに面したにぎわいを創出
- ・Aブロックについては、駅に近い位置であることから、市民ニーズを踏まえた機能(必須機能)を導入することが考えられる

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

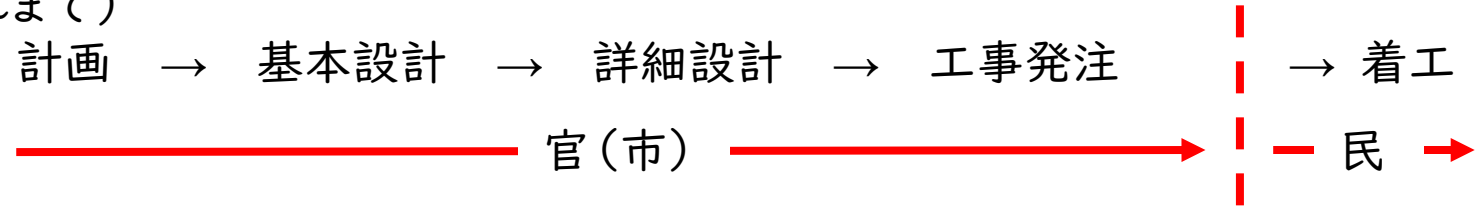


◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（手法）

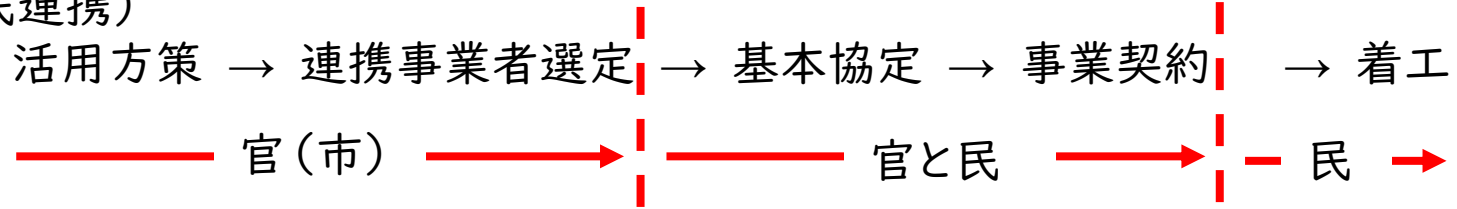
- 構想の具現化を図るため、官民連携により進める。
- 一般的に、整備事業と言えば、市が設計した内容を民間事業者が請け負うといったことが大半であるが、今回は、整備内容の検討から民間事業者も関わり、行政と民間事業者が対等な立場で事業を進めていく。
- そうすることで、民間の柔軟な発想やアイデアを活かし、一過性のものではなく、持続可能なにぎわいの創出をめざす。

◎「請負」から「連携」へ

（これまで）

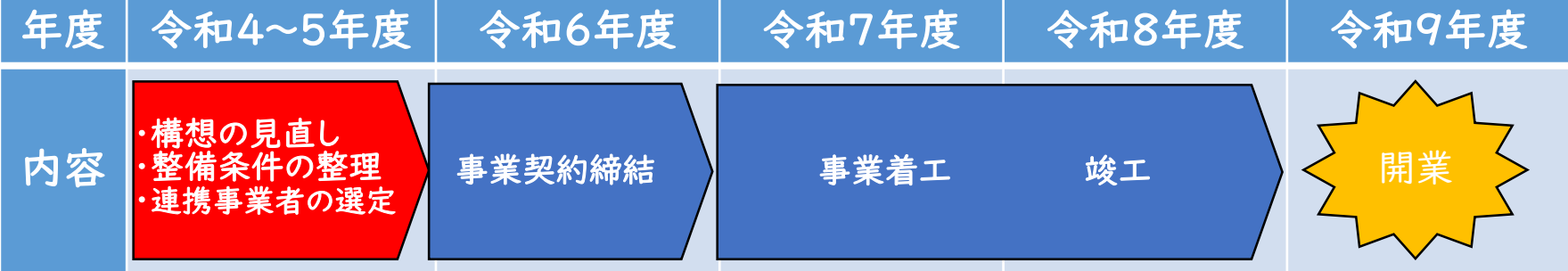


（官民連携）



◆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。