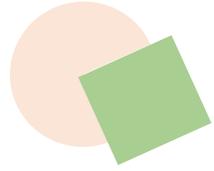


# 第2回 野洲市野洲駅南口周辺整備 構想検討委員会

～各議事における確認と検討のポイント～

と き：令和5年5月26日（金）14時～16時  
ところ：野洲市役所 本館3階 第1委員会室

野洲市 政策調整部 企画調整課



# 資料の構成

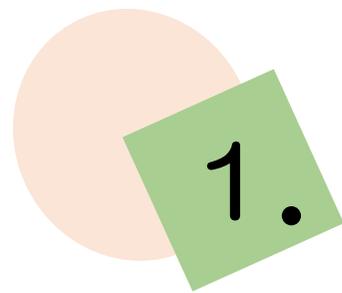
## 1. はじめに

- (1) 本資料について……………3P
- (2) 今回の議事について……………4P

## 2. 議事

- (1) 前回の構想検討委員会（令和5年3月14日開催）の確認 ……6P
- (2) 関連計画等の整理……………8P
- (3) 必要な機能、考えられる機能について ……11P
- (4) 具体的な活用イメージ案（他市事例）の提示 ……15P
- (5) 土地利用条件（売却・定期借地）の整理 ……22P

## 3. 次回の構想検討委員会について ……24P



# 1. はじめに

## (1) 本資料について

本資料は、野洲市野洲駅南口周辺整備構想検討委員会（以下「構想検討委員会」と言います。）の各議事において、確認や検討いただくポイントを示すため作成したものです。

※各ページの右上に、確認いただく内容であるか、検討いただく内容であるかを付しています。

各議事では本資料を参照しながら説明いたしますが、必要に応じて資料や参考資料を用います。

## (2) 各議事について

次第4の議事に示すとおり、各議事は以下のとおりです。

### 【議事】

- (1) 前回の構想検討委員会（令和5年3月14日開催）の確認
- (2) 関連計画等の整理
- (3) 必要な機能、考えられる機能について
- (4) 具体的な活用イメージ案（他市事例）の提示
- (5) 土地利用条件（売却・定期借地）の整理



## 2. 議事

## 2. 議事 (1) 前回の構想検討委員会（令和5年3月14日開催）の確認

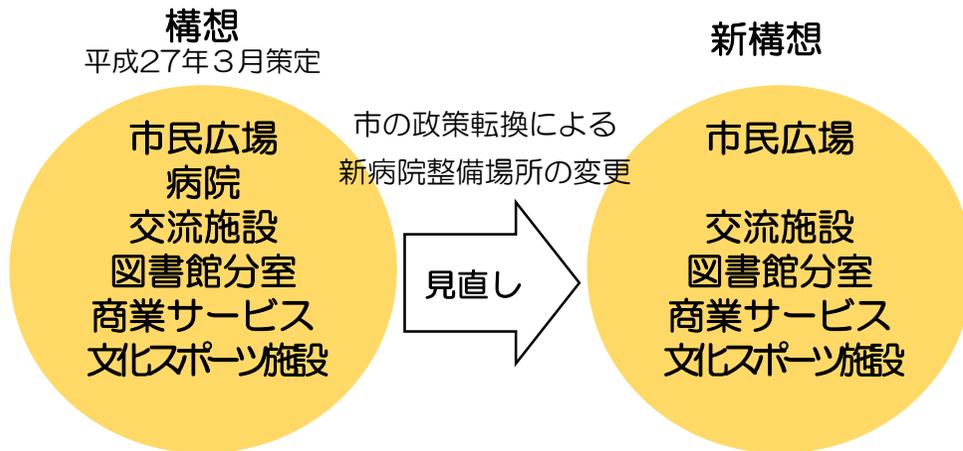
【議 事】 ・野洲駅南口周辺整備構想の見直しと野洲駅南口周辺整備事業の進め方について

【協議事項】 ・これまでの経緯、コンセプトと必要な機能及びゾーニング（下記参照）  
 ・野洲駅南口周辺整備事業について、官民連携の手法、工程スケジュール等の進め方  
 ・構想検討委員会の今後の予定

### 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」

### 必要な機能



### ゾーニング



Aブロック+Bブロック（一部）+Cブロックにおいて、  
まずは先行してにぎわい創出エリアの整備に取り掛かる。

【確認事項】 ・上記のとおり、コンセプト、必要な機能、ゾーニングについて確認した。  
 ・にぎわい創出には、税収や費用などの視点をもって内容を検討する。  
 ・官民連携により事業を進めるため、令和5年度中に連携事業者を決定する。

## 2. 議事 (1) 前回の構想検討委員会（令和5年3月14日開催）の確認

### ▶野洲駅南口周辺整備に関するアンケートについて

前回の構想検討委員会では「多世代の市民ニーズを把握するため、アンケート等の検討を」とのご意見をいただきました。このことから「野洲駅南口周辺整備に関するアンケート（以下、「アンケート」と言います。）を実施いたします。

市ホームページ、広報6月号、チラシで周知し、WEB上のアンケート回答フォームで受け付けるほか、アンケート用紙を用いた回答も受け付けます。

なお、結果については市ホームページ等で公表し、構想検討委員会でも報告します。

#### 野洲駅南口周辺整備に関するアンケートのお願い

野洲市では野洲駅南口周辺整備に関し、市民のみならず駅利用者の方々から、広くご意見をお聞きしながら事業を進める為、アンケートを実施します。皆さんのご声をお聞かせください！！

- パソコン、スマートフォン、タブレットで下記の画像を読み込み、ご回答をお願いします。

なお、お一人様一回としてご回答をお願いします。



- 次のURLからも回答できます。

URL : <https://ttzk.graffer.jp/city-yasu/smart-apply/surveys/8586951553041256203>

- 集計結果は市ホームページ等で公表します。
- 回答期限は、令和5年6月30日（金曜日）までです。

#### 野洲駅南口周辺整備に関するアンケート

市では、野洲駅南口周辺整備に関し、市民の皆さんや駅利用者の方々から、広くご意見をお聞きしながら事業を進めるため、アンケートを実施します。  
ぜひ、皆さんのご意見をお寄せください！

回答期限…6月30日(金)

回答方法…URLまたは右の画像を読み取りご回答ください。

<https://ttzk.graffer.jp/city-yasu/smart-apply/surveys/8586951553041256203>

※上記の方法で回答できない場合は、アンケート用紙を各コミュニティセンター、野洲図書館、人権センター、市民交流センター、企画調整課に設置していますのでご利用ください。

備 考…アンケート結果は、集計のうえ市ホームページ等で公表します。

問い合わせ…企画調整課 ☎587-6039、FAX586-2200



アンケートはこちら

2 広報やす 2023.6

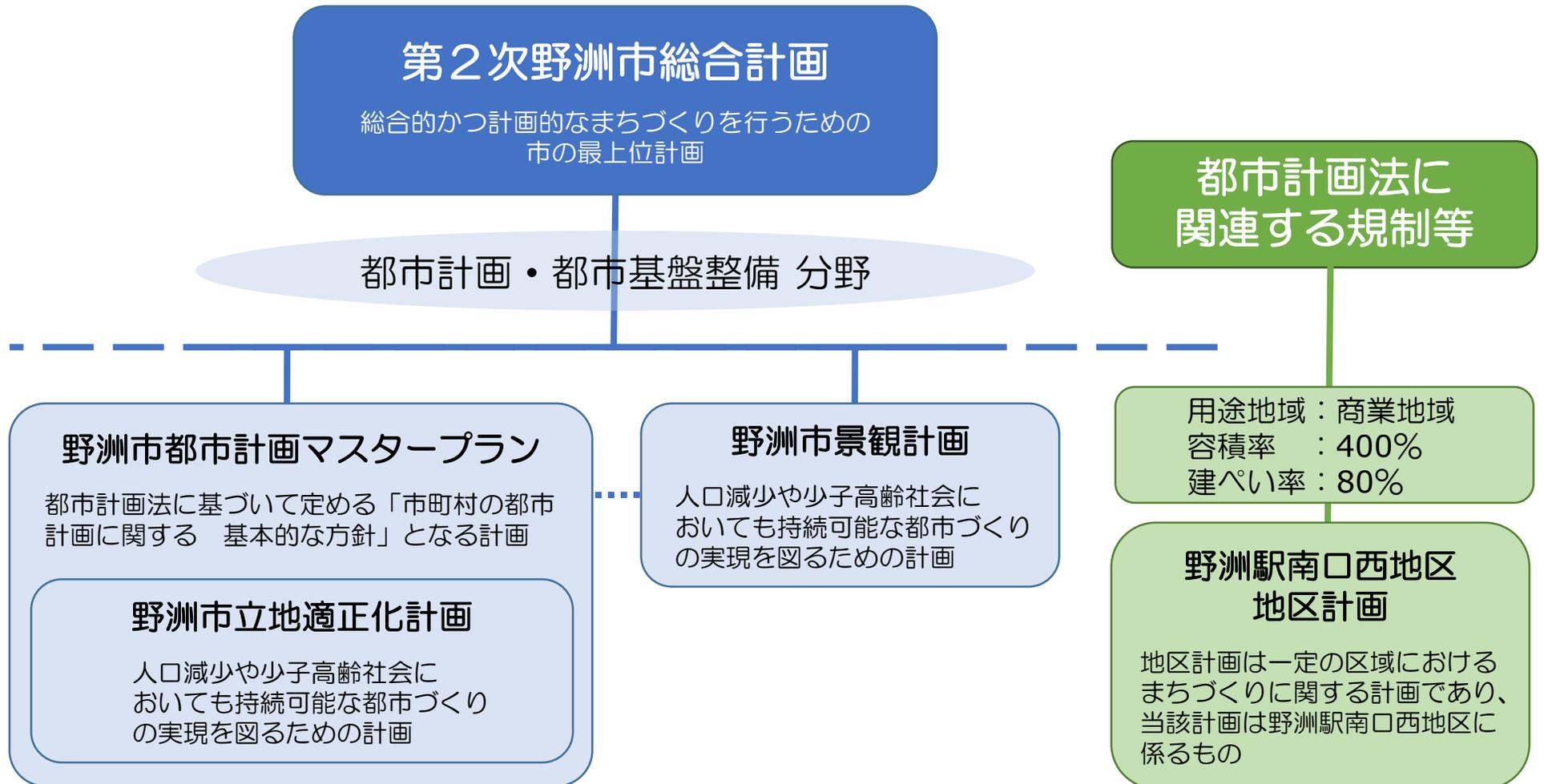
市広報6月号のアンケート周知ページ

資料4

市ホームページのアンケート周知ページ画面

2. 議事 (2) 関連計画等の整理

野洲駅南口周辺整備に関連する主な計画は、第2次野洲市総合計画や野洲市都市計画マスタープラン等があり、その体系は以下のとおりです。



2. 議事 (2) 関連計画等の整理

関連計画それぞれにおける野洲駅周辺に関する内容は以下のとおりです。

計画名	JR野洲駅 周辺	主な内容
<p>第2次野洲市総合計画</p> <p>総合的かつ計画的なまちづくり を行うための市の最上位計画</p>	<p>中心拠点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用地の有効利用や土地の高度利用を図り、<b>にぎわいを創出</b></li> <li>人々が集い、憩い、楽しめるような都市機能の<b>配置</b>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</li> </ul>
<p>野洲市都市計画マスター プラン</p> <p>都市計画法に基づいて定める 「市町村の都市計画に関する 基本的な方針」となる計画</p>	<p>中心拠点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政、教育文化、商業、医療、子育て、居住及びこれらが<b>複合した機能の配置</b>と更なる充実を図る</li> <li>魅力的な“<b>にぎわい</b>”の創出を進め、<b>市外からも多くの人</b>が訪れ<b>多様な交流を生み出す拠点の形成</b>を図る</li> <li>外部から訪れた観光客向けに情報発信を行い、レンタサイクル施設の整備や公共交通機関の充実による自然環境交流拠点までの<b>アクセスとネットワークの向上をめざした交通拠点としての整備</b>を図る</li> </ul>

2. 議事 (2) 関連計画等の整理

計画名	JR野洲駅 周辺	主な内容
<p>野洲市景観計画</p> <p>めざすべき景観を実現するため 景観形成基準などの具体的な 景観施策を定めたもの</p>	<p>重点地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、<b>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</b></li> </ul>
<p>野洲市立地適正化計画</p> <p>人口減少や少子高齢社会に おいても持続可能な都市づくり の実現を図るための計画</p>	<p>中心拠点 (都市機能 誘導区域)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多世代が交流しに<b>ぎわいを増幅できる拠点整備</b></li> <li>少子高齢社会を踏まえた<b>公共交通アクセスの強化</b></li> </ul>
<p>野洲駅南口西地区地区計画</p> <p>地区計画は一定の区域における まちづくりに関する計画であり、 当該計画は野洲駅南口西地区に 係るもの</p>	<p>都市拠点 中心ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>商業機能の充実や憩いとやすらぎのある居住空間</b>など適正かつ合理的な土地の高度利用を図る</li> <li><b>公的な空気を設け、かつ、積極的に緑化に努め、</b>良好な地区環境への誘導を図る</li> <li>より一層のバリアフリー化、緑化に努め、利便性、快適性の向上を図る</li> <li><b>高さは、地区外の商業地域を含めた景観に調和、配慮したもの</b></li> <li>建築物等の用途、壁面の位置、形態・意匠、かき又はさくの構造を制限</li> </ul>

2. 議事 (3) 必要な機能、考えられる機能について

野洲駅南口周辺整備構想に定める、市が求める**必要な機能**は以下のとおりです。

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

【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**

【駅前に**必要な機能**】

市民広場

人と人の出会いが生まれる  
場所としての市民広場

【具体イメージ】

- 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

交流施設

人と人の出会いを促す  
場としての交流施設

【具体イメージ】

- 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

図書館分室

駅前の特性を生かした  
質の高いサービスが  
享受できる図書館分室

【具体イメージ】

- 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

商業サービス

心と体の健康に関連  
する商業サービス

【具体イメージ】

- 地産地消の飲食店（ラフストラ、キッズカフェ等）
- 美美容院、エステ、化粧品等
- 農産物の直売所
- ビジネスホテル

※文化スポーツ施設は別途検討中



## 2. 議事 (3) 必要な機能、考えられる機能について

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ました。

## 図書館分室

駅前の特性を生かした  
質の高いサービスが  
享受できる図書館分室

【具体イメージ】

- 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**



2. 議事 (3) 必要な機能、考えられる機能について

考えられる機能は、主に以下のものが想定され、それぞれの機能に対応する具体の施設や特に中心となる対象者をまとめました。(表中㊦は、アンケートの選択肢でも同じような内容で設けています。)

考えられる機能	具体の施設	特に中心となる対象者		
サービス	会議室・集会所	野洲市民・JR利用者		
	イベント広場 ㊦			
	図書館機能			
	業務ビル・テナントビル			
	シェアオフィス ㊦			
住宅	分譲マンション ㊦			
飲食	子どもと一緒に訪れやすい飲食店（ファミレスなど） ㊦		子ども・若者世代	
サービス	芝生広場・子どもの屋外遊び場 ㊦			子育て・新婚世代
	子どもの屋内遊び場			
	子どもが預けられる保育施設（保育園・こども園・学童保育所等）			
商業	これまで市内にはなかった商業施設（高級スーパーなど）	高齢世代		
飲食	休日にゆったりと過ごせる飲食店（オープンテラスのあるカフェなど） ㊦			
商業	一か所で全ての日常の買物ができる商業施設（総合スーパーなど） ㊦			
住宅	サービス付き高齢者住宅			

2. 議事 (3) 必要な機能、考えられる機能について

(表中㊦は、アンケートの選択肢でも同じような内容で設けています。)

考えられる機能	具体の施設	特に中心となる対象者
商業	帰宅途中で日常の買物ができる商業施設（スーパーなど）㊦	野洲市民・JR利用者
飲食	仕事終わりに食事のできる飲食店（居酒屋など）㊦	
サービス	100人程度が集まれる宴会場や集会場	
宿泊	ビジネスホテル㊦	
サービス	コワーキングスペース㊦	
住宅	学生用賃貸マンション㊦	
サービス	自習や学習ができるスペース㊦	
飲食	放課後に友達と気軽に寄れる飲食店（ファーストフードなど）㊦	
サービス	市内の観光案内機能㊦	
商業	市内の特産物販売所㊦	
飲食	飲食店（地産地消レストラン）㊦	
宿泊	シティホテル㊦	

通勤者

通学者

観光客



- 考えられる機能、それらに対応する具体の施設や特に中心となる対象者を把握し、またアンケートの結果も踏まえ、サウンディングにより整備できる可能性を探ります。

## 2. 議事 (4) 具体的な活用イメージ案 (他市事例) の提示

具体的な活用イメージの案として、全国6市の事例のうち、敷地面積、人口規模がそれぞれ本市と比較的近いものを参考提示します。(ほかの事例は資料7を参照)

No	駅名	所在地	事業名等	取組概要 (推進主体)	事業コンセプト
1	座間駅 小田急 小田原線	神奈川県 座間市	座間駅周辺 リニューアル	空き店舗が目立っていた座間駅 周辺を活性化するプロジェクト	商業施設の老朽化で求心力を 失った駅前に市民活動の場を 創出
2	北上駅	岩手県 北上市	北上駅東口駐車場 土地活用事業	駅前の平面市営駐車場敷地を民 間に無償貸与、民間による複合 開発	民間投資での住居・ホテル・ オフィスの整備による駅前の 多機能化
3	新大村駅	長崎県 大村市	新大村駅前市有地 開発事業	西九州新幹線の開業に伴う新 駅・5区画一括売却、民間によ る大規模複合再開発	交通結節点での都市型居住と 商業機能の整備による地域住 民と来訪者の両ターゲットの 利便性向上
4	稚内駅	北海道 稚内市	多目的複合交流施設 「キタカラ」 (道の駅)	市街地側と港側との連携を図り 市街地の再集約の拠点	駅周辺での市民・観光客・高 齢者をターゲットとしたの5 つの複合機能による中心市街 地の活性化
5	敦賀駅	福井県 敦賀市	敦賀駅西口地区 土地活用事業	SPCを活用した不動産特定共同 事業による知育・啓発施設や宿 泊施設などの複合施設整備	市民利用と来訪者利用を両立 する機能配置による市内外の 交流の促進
6	北長瀬駅	岡山県 岡山市	岡山操車場跡地 整備事業	岡山走者場跡地での民間提案の 複合商業施設を核に様々なプロ ジェクトを展開	官民連携による跡地活用で、 多くの人に関わりエリア全体 の魅力を高めるプロジェクト の展開

2. 議事 (4) 具体的な活用イメージ案 (他市事例) の提示

岩手県  
北上市

駅前の平面市営駐車場敷地を民間に無償貸与  
**北上駅東口駐車場土地活用事業**

※半導体大手・キオクシアや関連企業が立地

複合開発「さくらさくらPORT・TOWN」

◆ 定住人口拡大のための**マンション**、交流人口拡大のための**ホテル**、雇用促進のための**オフィスビル**を駅前に整備することにより、**駅前の多機能化**を実現



盛岡駅～北上駅  
約50分 (新幹線約20分)

【北上市の概要】

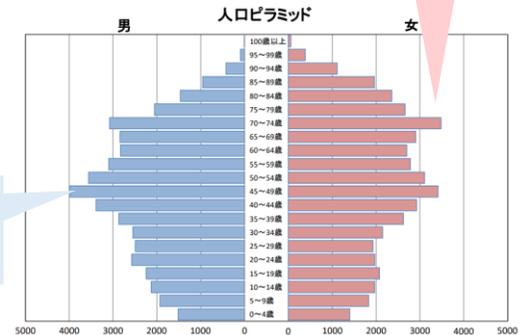
- ・北上盆地のほぼ中央
- ・盛岡から約50分 (約46km)  
新幹線なら約20分
- ・人口：約9.2万人  
(R5.3末)

北上駅

1日平均乗降客数  
約3千人

男性  
45～49歳

女性  
70～74歳



【野洲市との類似点】

- ・周辺に企業の立地
- ・大都市圏との距離
- ・駅前にぎわい創出敷地面積

2. 議事 (4) 具体的な活用イメージ案 (他市事例) の提示

# 岩手県北上市 北上駅東口駐車場土地活用事業



ホテル棟 (イメージ)



さくら PORT・TOWN



官民連携事業の概要	
所在地	岩手県北上市
該当駅	JR北上駅
事業者	北上駅東口都市開発株式会社 (SPC) 構成企業： 宮城建設 (久慈市)、佐藤組 (北上市) 北上物産 (北上市)、アベヤス (北上市) 久慈設計 (盛岡市)
敷地面積	約 10,000㎡ (公有地)
土地の使用貸借期間	30年間 (更新可) 2020年3月12日から2050年3月11日まで
総事業費	約 50億円
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平面の市営駐車場の敷地を民間に無償貸与</li> <li>・ SPCが、ホテル、オフィス、店舗、賃貸マンション、立体駐車場など複合開発</li> </ul>

手前からマンション棟、オフィステナント棟、立体駐車場のイメージ

2. 議事 (4) 具体的な活用イメージ案(他市事例)の提示

岩手県北上市 北上駅東口駐車場土地活用事業

立体駐車場



立体駐車場 : 5層6段収容台数453台【令和3年2月オープン】  
 平面駐車場 : 51台(大型3台分含む)【令和5年秋オープン】

賃貸マンション



管理戸数 : 全45戸  
 構造 : 都市型RC造/地上10階

オフィス棟



構造 : 鉄筋コンクリート造/地上9階建  
 延床面積 : 3,654㎡(1区画101.5㎡(30坪)合計22区画)  
 貸室 : 1階は2区画の店舗区画、2階からオフィスフロア

ホテル



構造 : 鉄骨造/地上6階建て  
 客室 : 全173室  
 延床面積 : 5,517㎡  
 特徴 : 店舗テナント、レストラン・大浴場併設

2. 議事 (4) 具体的な活用イメージ案 (他市事例) の提示

福井県  
敦賀市

北陸新幹線延伸敦賀駅開業に向けた、官民連携の駅前再開発事業

# 敦賀駅西口地区土地活用事業

※2024年 北陸新幹線「敦賀駅」開業予定

TSURUGA POLT SQUARE「otta」

- ◆ 北陸新幹線敦賀駅の開業による「敦賀の玄関口」にふさわしい、**市民と来訪者の交流**や**賑わいの創出の拠点**を整備
- ◆ **泊・食・憩・知**の4つのコンセプトで、**市民利用・来訪者利用を共存**させた機能配置



## 【敦賀市の概要】

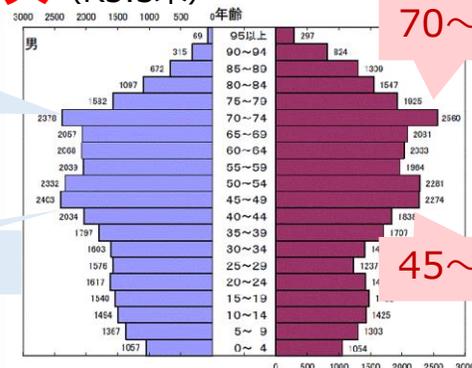
- ・ 福井県の中央に位置
- ・ 福井から約30分 (約50km)
- ・ **人口：約6.3万人** (R5.3末)

## 敦賀駅

1日平均乗降客数  
約7千人

男性  
70～74歳

45～54歳



女性  
70～74歳

45～54歳

## 【野洲市との類似点】

- ・ **人口規模** (野洲市人口 約5万人)
- ・ 大都市圏からの距離 など

2. 議事 (4) 具体的な活用イメージ案 (他市事例) の提示

# 福井県敦賀市 敦賀駅西口地区土地活用事業



全体イメージパース

官民連携事業の概要	
所在地	福井県敦賀市
該当駅	JR敦賀駅
事業者	合同会社敦賀駅西口PJ 代表企業：(株)青山財産ネットワークス 構成員企業：Hifリゾート(株)
敷地面積	約21,450㎡
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方創生事業</li> <li>・ 宿泊拠点「ホテルグランビナリオ TSURUGA」をはじめ、飲食店、物販店、子育て支援施設、知育・啓発施設などの複合施設の整備</li> <li>・ 憩いと交流の場となる「駅西広場公園」</li> </ul>

2. 議事 (4) 具体的な活用イメージ案(他市事例)の提示

福井県敦賀市 敦賀駅西口地区土地活用事業

公設の知育・啓発施設



- ・迷路のような書棚に3万冊を超える本
- ・大人も子どもも参加できるイベントを定期的開催

併設カフェ



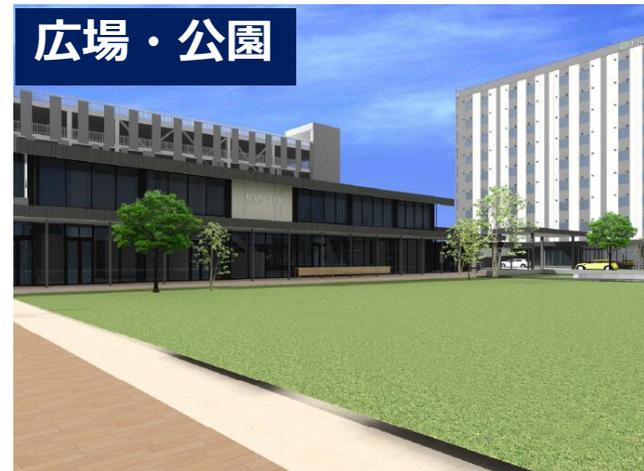
- ・公設の知育・啓発施設に中道源蔵茶舗のカフェ併設
- ・市が整備、指定管理者が運営

ホテル



- ・鉄骨造9階建て 131室
- ・ワンランク上のビジネスホテル

広場・公園



- ・芝生、ウッドマウンテンや水たまりのできる道を整備
- ・車両の乗入れ可、電源コンセント・上水道設備完備

## 2. 議事 (5) 土地利用条件（売却・定期借地）の整理

野洲駅南口周辺の市有地における土地利用条件として、売却・定期借地の検討が必要となります。売却と定期借地の比較、整理したものは以下のとおりです。

項目		土地売却	定期借地
利点		<ul style="list-style-type: none"> <li>一括で売却益を得られるため、土地取得のために取り崩した基金に戻すことができ、市財政運営に寄与する。</li> <li>自由度が増すことで、より積極的な提案が望める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約期間（20～30年）終了後、その時点における市の施策に合わせた新たな土地活用が検討できる。</li> </ul>
共通	地代	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地売却益（応札額）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地代</li> </ul>
	税収	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税（土地・建物）</li> <li>都市計画税（土地・建物）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税（建物）</li> <li>都市計画税（建物）</li> </ul>
用途別	住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民税</li> </ul>	—（実現性が低い）
	ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人市民税</li> <li>宿泊税</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人市民税</li> <li>宿泊税</li> </ul>
	その他事業所	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人市民税</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人市民税</li> </ul>
特徴等 （土地利用含む）		<ul style="list-style-type: none"> <li>売却時に売却益が発生する</li> <li>継続的な税収（固定資産税、都市計画税）が期待できる</li> <li>土地を転売された場合、当初期待した土地利用と異ならないように協定等を結ぶ必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>継続的な地代収入が期待できる</li> <li>土地所有者として、市の意向が直接反映できる</li> </ul>



- いずれもメリット・デメリットがあるため、事業提案では限定せずに公募を検討します。
- ブロックごとの事業内容に合わせ、売却と定期借地を組み合わせた提案も想定します。
- 期待できる経済効果として、市の収入増と、周辺地域や市内での経済波及効果を見込みます。 22

2. 議事 (5) 土地利用条件（売却・定期借地）の整理

項目		土地売却・定期借地共通
共通	建設工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内事業者の工事受注や原材料・備品購入</li> <li>・工事期間中に工事関係者が行う消費（飲食、物品・サービス購入など）</li> </ul>
	建物維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内事業者のメンテナンス業務受注や原材料・備品購入</li> <li>・メンテナンス事業者が来訪時に行う消費（飲食、物品・サービス購入など）</li> </ul>
用途別	住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者が行う家計消費（土地売却時のみ）</li> </ul>
	集客施設 （商業・飲食・ホテル等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業に必要な物品・サービス購入など</li> <li>・来客者が周辺で行う消費（飲食、物品・サービス購入など）</li> <li>・従業員が周辺で行う消費（飲食、物品・サービス購入など）</li> </ul>
	オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務に必要な物品・サービス購入など</li> <li>・従業員が周辺で行う消費（飲食、物品・サービス購入など）</li> </ul>



- 土地売却・定期借地ともに、周辺地域や事業者に対して、上記のような経済波及効果を見込みます。



### 3. 次回の構想検討委員会について

### 3. 次回の構想検討委員会について

## 構想検討委員会の開催と今後の予定

第1回 令和5年3月14日

野洲駅南口周辺整備構想の見直しと  
野洲駅南口周辺整備事業の進め方について

第2回 令和5年5月26日

土地利用条件、市の基本的な考え方について

本日

第3回 令和5年7月頃

市場調査（1次サウンディング）報告、  
活用パターン案について

第4回 令和5年8月頃

市場調査（2次サウンディング）報告、  
事業者公募条件について

## 第3回 令和5年7月頃

### 市場調査（1次サウンディング）報告、活用パターン案について

#### 議題（予定）

- ▶市場調査（1次サウンディング）、アンケート集計結果の報告
- ▶活用パターン案の提示
- ▶事業者公募条件（案） など