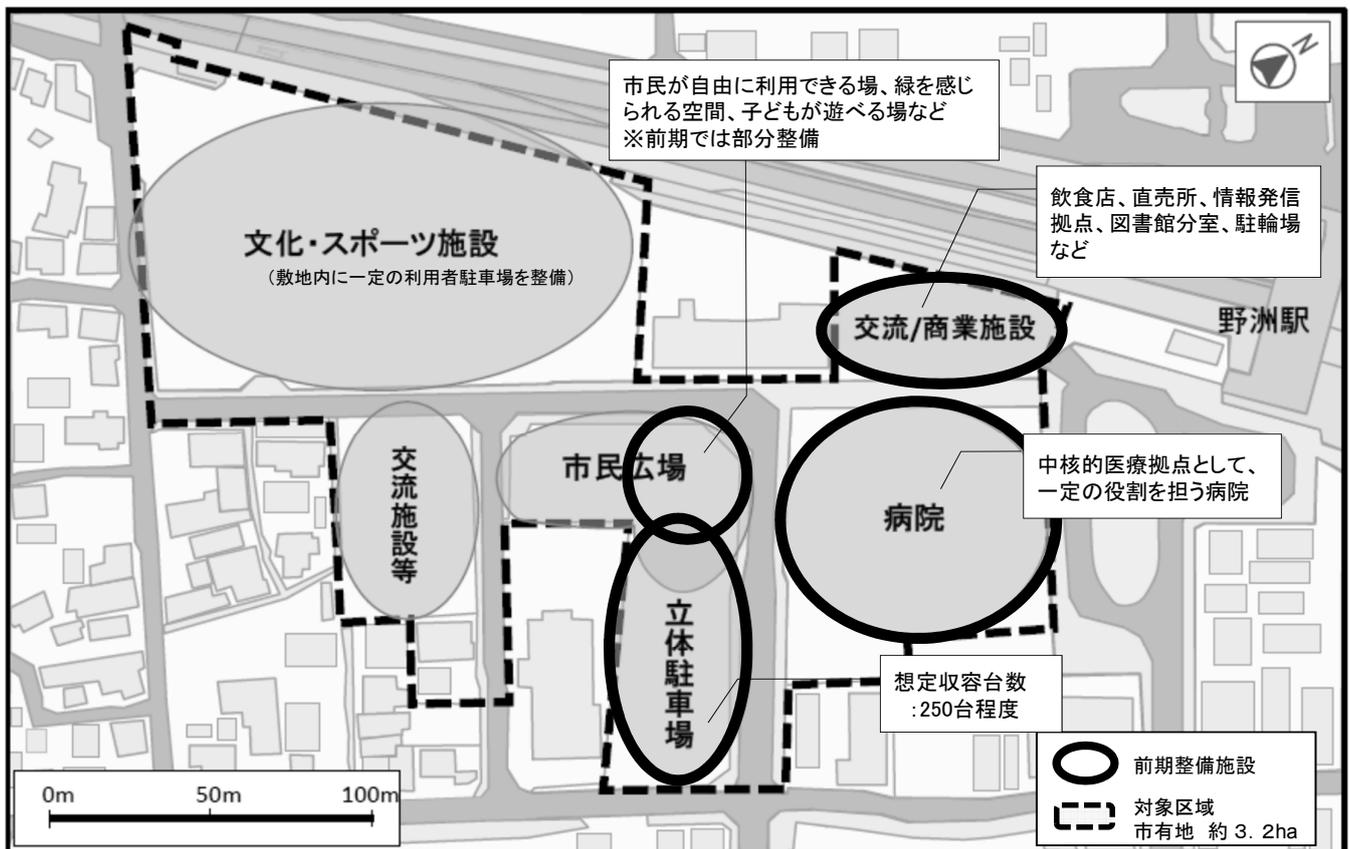


野洲駅南口周辺整備における 交流/商業施設の検討状況について

機能の配置図（ゾーニング）



○ 交流/商業施設の位置づけと整備方針（案）

<位置付け>

野洲駅南口周辺整備構想のコンセプトに基づく、
健康をテーマとしたにぎわいづくりの核機能のひとつ

<整備方針(案)>

- 市民が、成長・活動・交流できる環境の提供
 - 伸びようとする市民の活動を支える市民活動拠点を整備します。
- 駅前の立地を生かした商業サービスの促進及び市の情報発信
 - 駅前に公益機能を集約することにより、人の流れを生み出し、商業サービスの促進、にぎわいづくりにつなげます。
- 健康・医療に関連するビジネスの促進
 - 市民病院との相乗効果を生み出す関連ビジネスを促進します。

<上位・関連計画等との整合>

・市の魅力が発信される中心地として整備

【第1次野洲市総合計画】土地利用の整備方針 P.26抜粋
野洲駅周辺を南部地域中心市街地として、行政機能、居住機能、商業機能のほか、文化・交流機能の充実を図り、市の魅力が発信される中心地として整備を図ります。

・地域の交流の場となる商業空間の形成

【野洲市都市計画マスタープラン】土地利用の方針 P.35抜粋
JR野洲駅周辺については、市民生活、都市活動の拠点として、商業業務施設を誘導するなど、まちのにぎわいを生み、市民の憩いの場、そして地域の交流の場となる商業空間の形成に努めます。

・都市機能の集約

【野洲市立地適正化計画】策定中
多極ネットワーク型コンパクトシティの拠点のひとつとして、野洲駅周辺を都市機能誘導区域に位置付ける見込み

・市民活動拠点施設

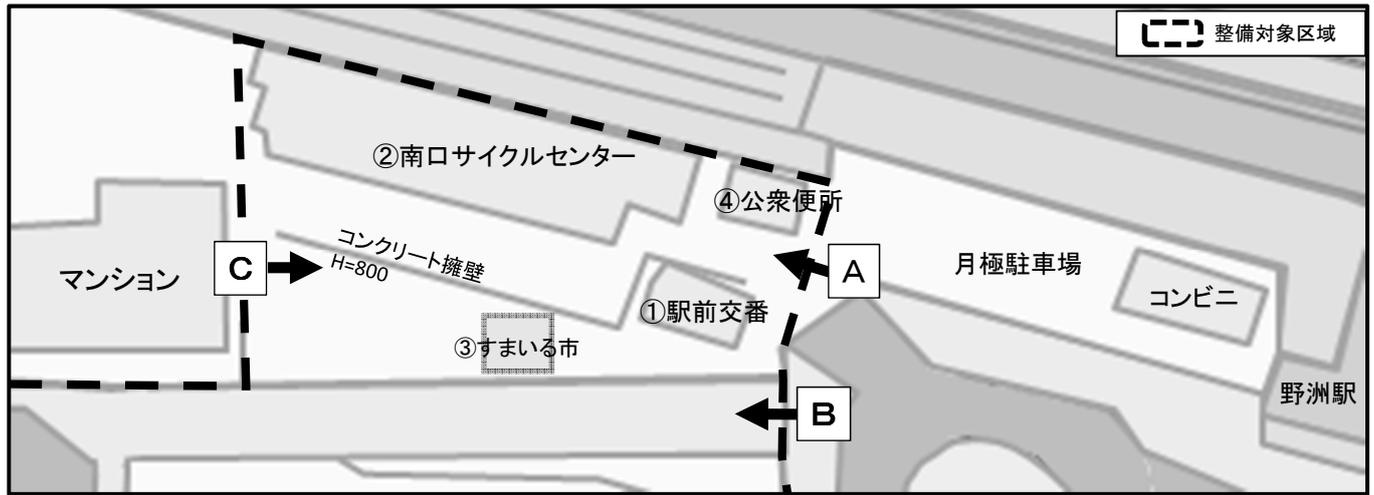
【市有地の購入目的】
市民活動拠点施設＝駅前を市民の結節点として市民が集い、学び、憩う空間の整備

・公・民機能の複合化

【野洲駅南口周辺整備構想】必要な機能 P.21抜粋
駅前という立地を考慮し、図のように機能を複合化して整備することで、機能の相乗効果や利便性の向上を図ります。



○ 現況図・写真



○ 既存建物の取扱い方針（案）

① 駅前交番

- ・所有者: 滋賀県(滋賀県警察本部)
- ・構造: 軽量鉄骨造2階建て
- ・貸付面積: 227.97㎡(有償)
- ・床面積: 131.15㎡(1F:75.02㎡ 2F:56.13㎡)
- ・建築年: H13年築



存 置

② 南口サイクルセンター

- ・所有者: 一般社団法人 野洲市給与所得者の会
- ・構造: 鉄骨造2階建て
- ・貸付面積: 644.05㎡(有償)
- ・床面積: 567.52㎡(1F:515.32㎡ 2F:52.20㎡)
- ・建築年: H21年築
- ・収容数: 約500台



除
却
・
整
地

③ すまいる市野洲駅前店

- ・所有者: すまいる市(野洲市まるかじり協議会)
- ・構造: 軽量鉄骨造平屋建て
- ・貸付面積: 68.45㎡(無償)
- ・床面積: 41.17㎡
- ・建築年: H23年築



+

複合化

④ 南口公衆便所

- ・所有者: 野洲市
- ・構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造平屋建て
- ・床面積: 44.00㎡
- ・建築年: H12年築



(駅前交番)

- ・ 県警察本部及び守山警察署との協議の結果、
移転先に見合う場所・面積の確保が難しいため、現施設を存置するものとする。

(駅前交番の移転に係る主な条件)

- ・ 駅の乗降客が交番内から視認可能であること。
- ・ パトカー及び来客用駐車場を含め、概ね300㎡の敷地が確保できること。
- ・ 管理上の問題から、施設の複合化はできない。

【検討した交番の移転候補地】

- ① 現：一時駐車場(コインパーキング)敷地
・ 敷地面積が約250㎡(緑地帯含む)で手狭
- ② 現：公衆便所敷地
・ 交番内から駅出入口が視認できない。
- ③ 現：月極駐車場(JR所有地)
・ 交番内から駅出入口が視認できない。
・ パトカー等の動線に課題がある。
・ 敷地所有者との協議が必要。



現施設を存置



(南口サイクルセンター)

- ・ 現在の南口サイクルセンターを除却・整地後、
交流/商業施設内に現行収容台数(約500台)と同規模の駐輪機能を確保

(駐輪機能の必要性とその位置について)

- 野洲駅周辺の民間駐輪場の現状から、現サイクルセンターが有する駐輪機能は継続して必要
- 南口周辺整備地区内では他に必要な敷地面積が確保できない。
立体駐車場との複合化も考えられるが、自動車収容台数が減ってしまうため不可

- ・ 新駐輪場の運営に関しては、市が責任を持つて行う。

- 市内の一等地である駅前の市有地は、広く市民に供されるべきものである。
- 駐輪場は一定の公益性を有しているが、そこから得られる利益は市民に還元されるべき。
- よって、新駐輪場の運営については、市が運営に責任を持つ形で、公募による指定管理者制度なども含めて市民へ最も利益を還元できる方法を検討する。

※なお現在、市有地を賃借し、駐輪場運営をされている給与所得者の会は小学生に対する自転車教室など一定の公益性のある事業を展開されている。



現在、市有地を賃借し、駐輪場運営をされている給与所得者の会に対して

- ・ 土地所有者として、賃貸借契約の解除に向けた協議を進める。
- ・ 契約解除に当たって、給与所得者の会に損失が生じる場合は必要な補償を行う。

■ 給与所得者の会に貸付けている市有地の利用に関する主な経緯

昭和51年	町が国鉄大阪鉄道管理局に「鉄道用地使用願」を提出 使用目的: 自転車預かり所 使用面積: 392㎡ 使用料: 年間893,693円
昭和52年	野洲町給与生活者の会が国鉄用地において駐輪場運営を開始 収容台数: 500台規模
昭和55年	駐輪場増築 約70台分
平成元年	町が日本国有鉄道清算事業団より土地を取得 取得面積: 1853.25㎡ 取得価格: 329,879,500円 (@178,000円/㎡)
平成7年	駐輪場増築 約100台分
平成12年	駅前交番・公衆便所の整備に伴い、駐輪場を一部解体
平成16年	駐輪場の移設に関して、町と野洲町給与生活者の会が協議により方針を確認 駐輪場の移設は給与生活者の会の費用で行う。 土地は引き続き町が給与生活者の会に貸付ける。
平成18年	マンション建築敷地とすることを市が承諾し、開発許可・建築確認を取得 同年12月 用途地域の変更(近隣商業→商業)、翌年1月にマンションの建築計画変更
平成20年	駐輪場移転に関する協定書及び覚書を締結 駐輪場建築工事 建築工事に際し既存駐輪場を一部解体 南側に仮設駐輪場を設置
平成21年	現在の南口サイクルセンターが完成

■ 給与所得者の会との協議状況

協議日	対応者	
	給与所得者の会	市
H28.2.24	理事3名	総務課 担当2名 都市計画課 担当2名
H28.5.23	理事長及び理事3名	都市計画課長及び担当2名
H28.7.12	理事長及び理事3名	市長、都市建設部次長 都市計画課長及び担当3名

【市の方針に対する給与所得者の会の意見】

- ・ 給与所得者の会は、市が進める南口周辺整備に賛成の立場である。
- ・ ただし、給与所得者の会が現在有している借地権の補償として、交流/商業施設に整備される駐輪場の運営を給与所得者の会が担うことが前提となる。
- ・ 運営期間など詳細については、弁護士を通じて市と協議していきたい。

【市の意見】

- ・ 給与所得者の会に対して、必要な補償は行っていく考えである。
- ・ ただし、通常は金銭補償となるため、今後の運営に関して給与所得者の会が主張されるように独占的に運営を任せることができるか、法的な内容も含めて検証する。
- ・ なお、現在の土地利用には貸付面積の根拠や接道要件に問題点があるため、今回の南口周辺整備を機に解消したいと考えている。

●給与所得者の会に対する市有地の貸付面積の根拠について

- ・ 建築基準法上で必要とされる面積ではなく、南口サイクルセンターの建築工事に必要な土地を貸付けの対象としている。

→平成17年から、駐輪場の移設協議と並行して当該市有地の土地利用として駐輪場や公衆便所、緑地広場を一体的に整備する計画を検討していた。

→そのため、南口サイクルセンターの建築に係る土地のみを貸付対象として、緑地広場の面積を確保しようとしたものと思われる。

→しかし、建築基準法上の建ぺい率の制限である80%を満たすだけの土地を貸付ける必要があったと考えられる。(建築面積÷80%=678.13㎡)

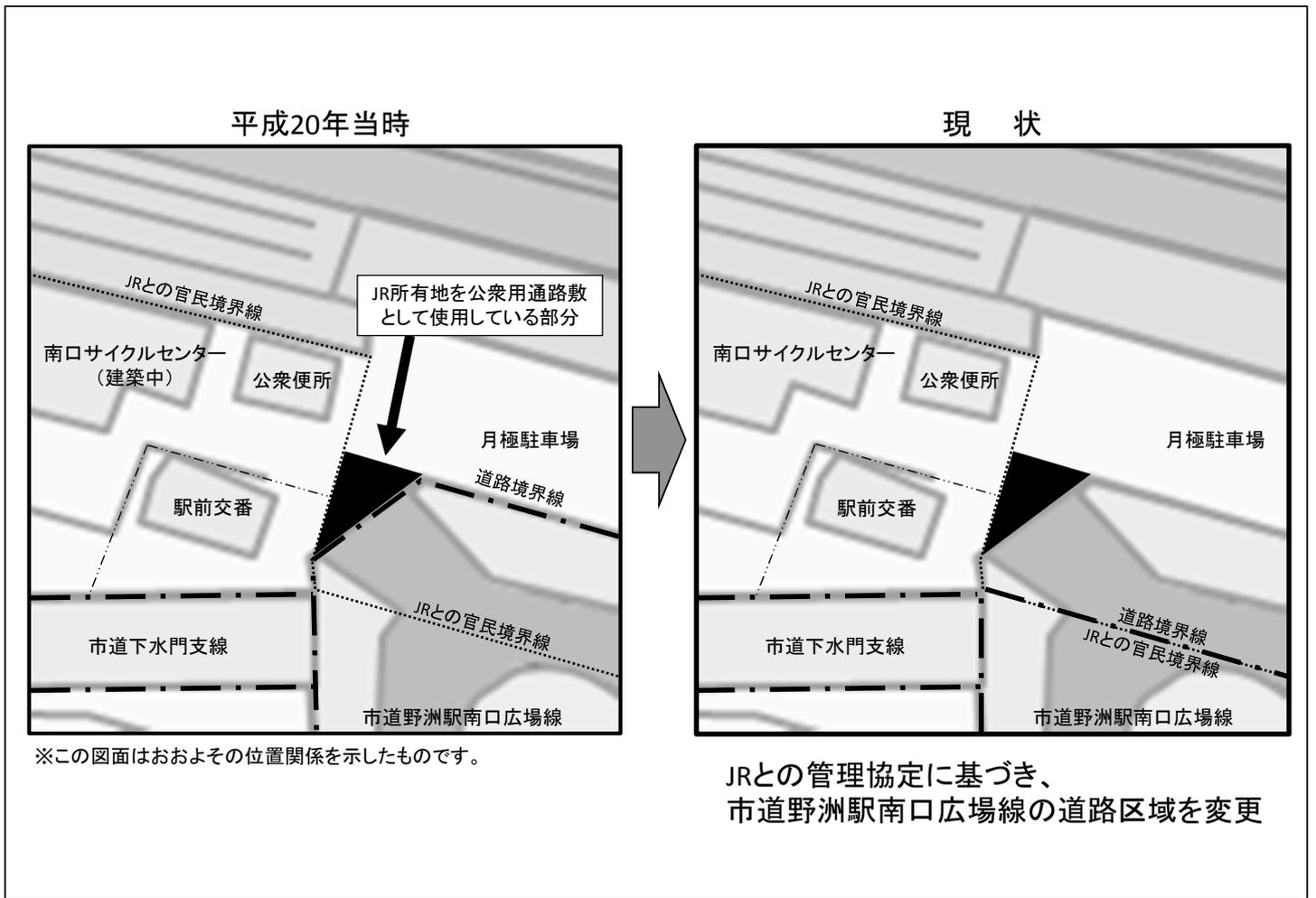
市が貸付けている面積	644.05㎡
南口サイクルセンターの建築面積	542.50㎡
建築確認申請における敷地面積	1170.49㎡

●接道要件について

- ・ 南口サイクルセンター及び公衆便所が建築されている市有地(小篠原2194-10の一部、2194-11の一部)と、市道野洲駅南口広場線の間にはJR所有地が存在している。
- ・ そのため、公衆便所を建築する際にJRと協議を行い、平成12年3月10日付けでJR所有地の一部を公衆用敷地通路として市(町)とJRが共用で使用できる旨の確約書を締結。
- ・ しかし、昭和49年に締結した駅前広場の造成に関する協定では、JR所有地を道路区域に編入しないこととされていた。
- ・ このため、南口駅前広場の改修に伴い、管理実態も含めてJRと協議した結果、平成27年2月にJR所有地内は原則として道路区域に編入しないことを改めて確認し、駅前広場の管理運営に関する変更協定書を締結。
- ・ この変更協定書に基づき、野洲駅南口広場線の道路区域変更を行った。なお、駅舎やコンビニ等のJR所有地に存在する建築物については、変更後の道路区域で接道することを南口駅前広場シェルター工事の際に確認している。



- ・ 南口サイクルセンター及び公衆便所については、現在接道していない状態。
- ・ ただし建物自体に瑕疵が存在するわけではなく、今後の整備の際には是正する必要がある。



(すまいる市野洲駅前店)

- ・現店舗を除却後、交流/商業施設内に地産地消の推進を目的とした直売機能を確保
- ・新直売所の運営主体、運営方法を確定する必要があるため、担当課と協議する。
- ・新クリーンセンターの余熱利用施設でも直売所が検討されているため、機能分担等の調整を図る。

(公衆便所)

- ・現公衆便所を除却し、交流/商業施設内に屋外から直接出入りできる公衆便所機能を確保
- ・工事期間中の仮設便所の設置を検討する必要がある。

(整地工事)

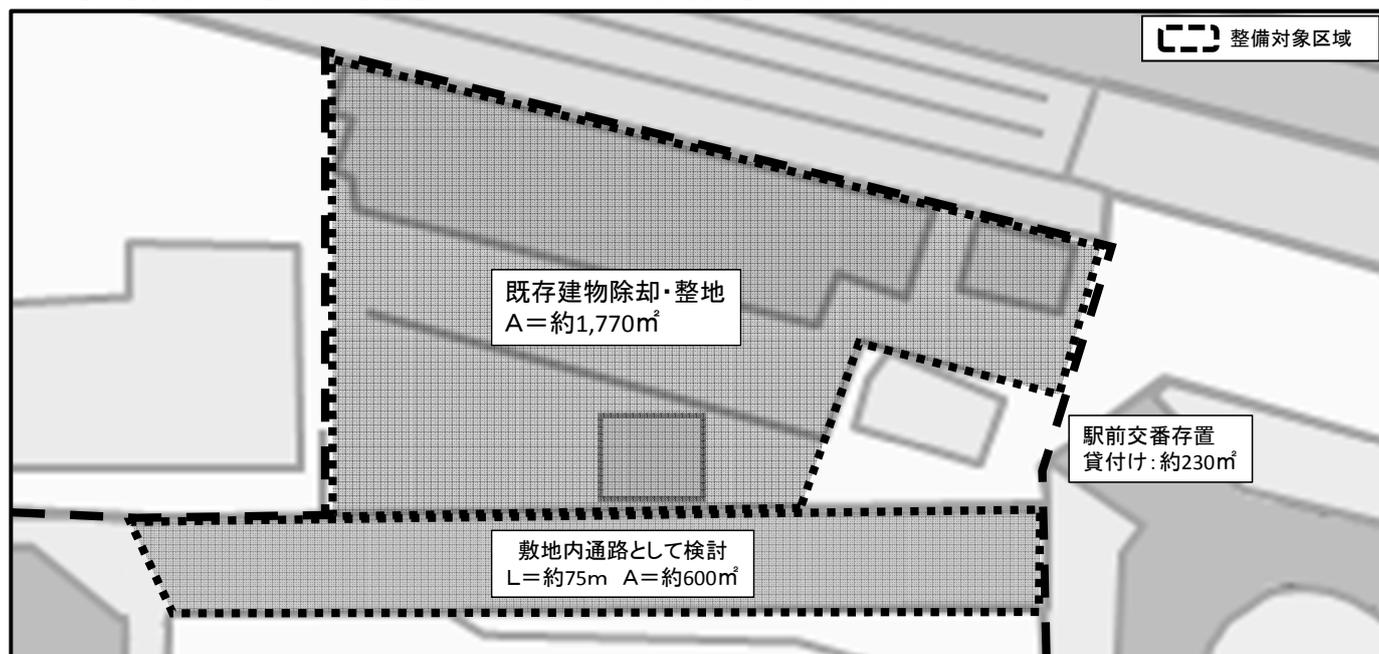
- ・約80cmの段差解消のため、既存のコンクリート擁壁を撤去し、敷地のフラット化を行う。
(隣接するJR線路敷地と段差が生じるため、新たな擁壁を設置する。)

●整地工事(設計含む) 約13百万円(業者見積り)

(市道下水門支線)

- ・市道認定を解除し、敷地内通路として使用する方向で検討中。
 - ・認定解除により、路上でのイベント実施などにおいて弾力的な運用が可能となる。
- ※ただし、地中に上下水道管が埋設されているため、道路形状は変更せずに通路機能を保持する。

○ 交流/商業施設の土地利用（案）



※この図面はおおよその位置関係を示したものです。

○ 交流/商業施設に導入する公益機能（案）

	機能イメージ	想定規模	<参考>
図書館分室	蔵書数は最小限 予約本の貸出、返却窓口 ※閲覧スペースはロビー共有	約140㎡	中主分館： 開架部分：226㎡
情報発信拠点 (観光案内)	観光案内、パンフレット配布 ※接客スペースはロビー共有	約25㎡	
情報発信拠点 (市民・企業活動)	ギャラリーなどの展示スペース ※ロビー共有	—	
直売所	地産品の直売所 ※レジカウンター、バックヤード含む	約100㎡	すまいる市： 41.17㎡+物置
駐輪場	収容台数：約500台(月極約450台)	約450㎡	サイクルセンター： 駐輪部分：約470㎡
交流機能 (ロビー)	1階部分の滞留空間 向かい合った各施設の共有スペース	約200㎡	
交流機能 (会議室) (多目的ホール)	市民活動に利用できるスペース 会議室×2、小会議室×1 多目的ホール×1	約140㎡ 約360㎡	文化小劇場： フロア238㎡ ステージ105㎡
公衆便所	男・女・多機能トイレ 外から直接出入りできる構造	約50㎡	南口公衆便所： 48㎡

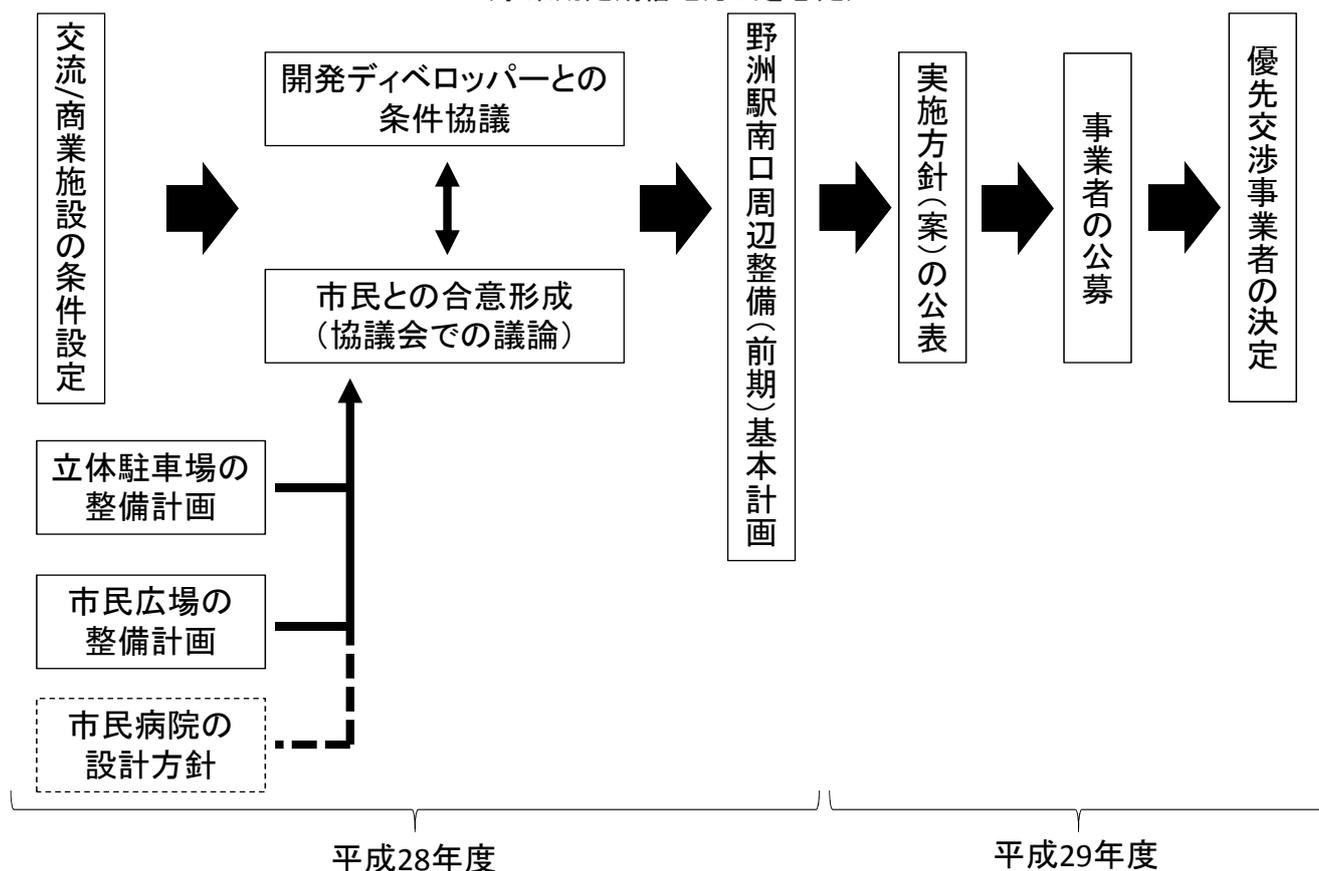
○ 導入可能性のある商業サービス機能

	機能イメージ	想定規模	<参考>
商業テナント(飲食)	カフェ・レストラン等	約100㎡×2	
商業テナント(小売)	ドラッグストア・薬局等	約100㎡×1	
商業テナント(温浴)	温浴業(スーパー銭湯・健康スパ等)	2フロア	

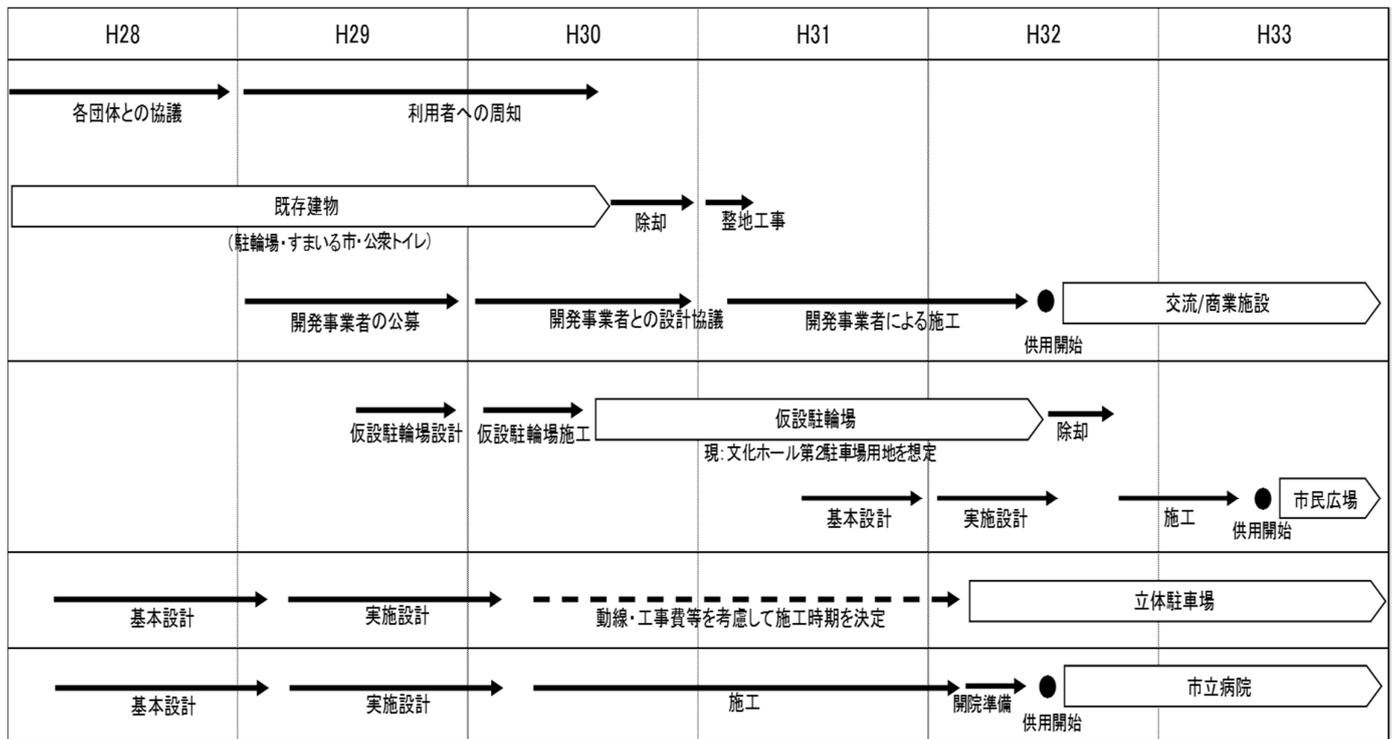
- ・その他、クリニック(診療所)なども想定される。
- ・ビジネスホテルは、開発ディベロッパーの反応が鈍く、可能性は低いと判断する。
- ※商業サービス機能の内容については、民間事業者からの企画提案に含まれる項目となる。

○ 具現化の流れ

※交流/商業施設の整備を主眼にしたフロー
(事業用定期借地方式を想定)



○ 整備スケジュール

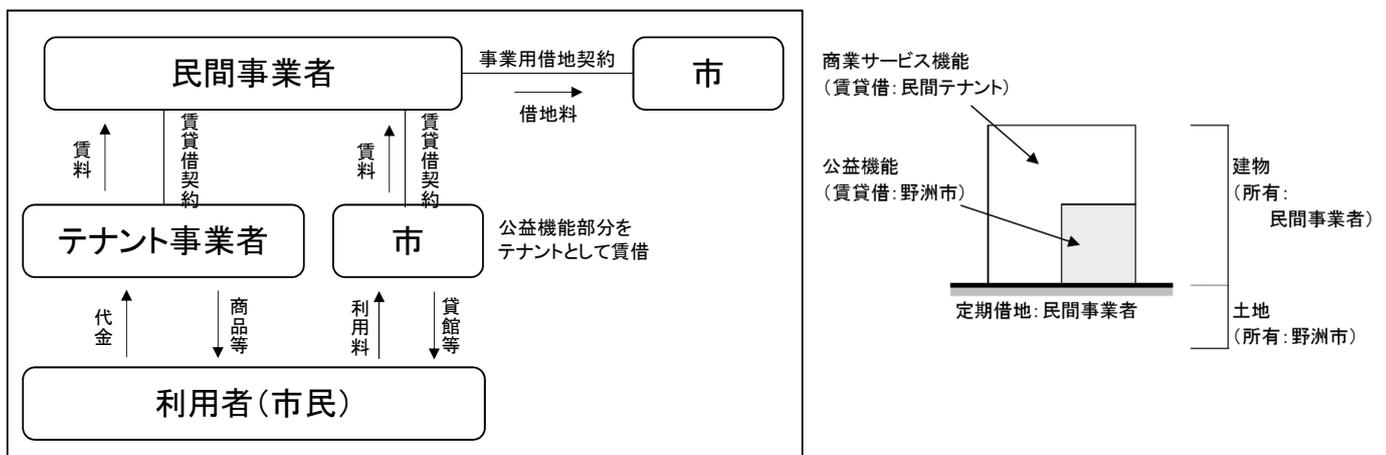


※関係者との調整により変更となる可能性があります。
(交流/商業施設の整備は、事業用定期借地方式を想定)

○ 想定される交流/商業施設の事業スキーム

● 事業用定期借地方式(借地借家法第23条)

…10年以上50年未満(他市の事例では、20~30年間が多い。)
市から借地を受けた民間事業者が施設の建設・管理運営を行う。
施設内のうち、公共が担う機能については、市が民間事業者から賃借する。



※民間事業者の選定に当たっては、公募型プロポーザル方式等により、事業提案と提案価格の両方を総合的に判断。
※建物の設計に関しては、民間事業者からの提案をベースに協議を行う。

●PFI方式(PFI法)

…プライベート・ファイナンス・イニシアティブ(Private Finance Initiative)

市が発注者として、民間に資金調達及び施設の建設・運営を任せる方法。

商業サービス部分の運営については、市がPFI事業者に施設の使用を許可し、PFI事業者は自らの責任において出店予定者を誘致する。

●市が施設整備を行う方法

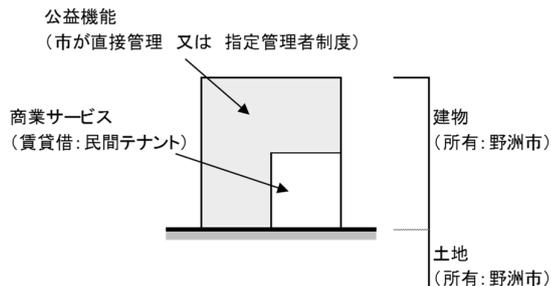
…市が自ら資金調達して、施設整備を行う。

施設の管理運営については、指定管理者制度の活用も考えられるが、

収益事業を行う商業サービス部分については、市が普通財産として民間に貸付ける。

(事例)

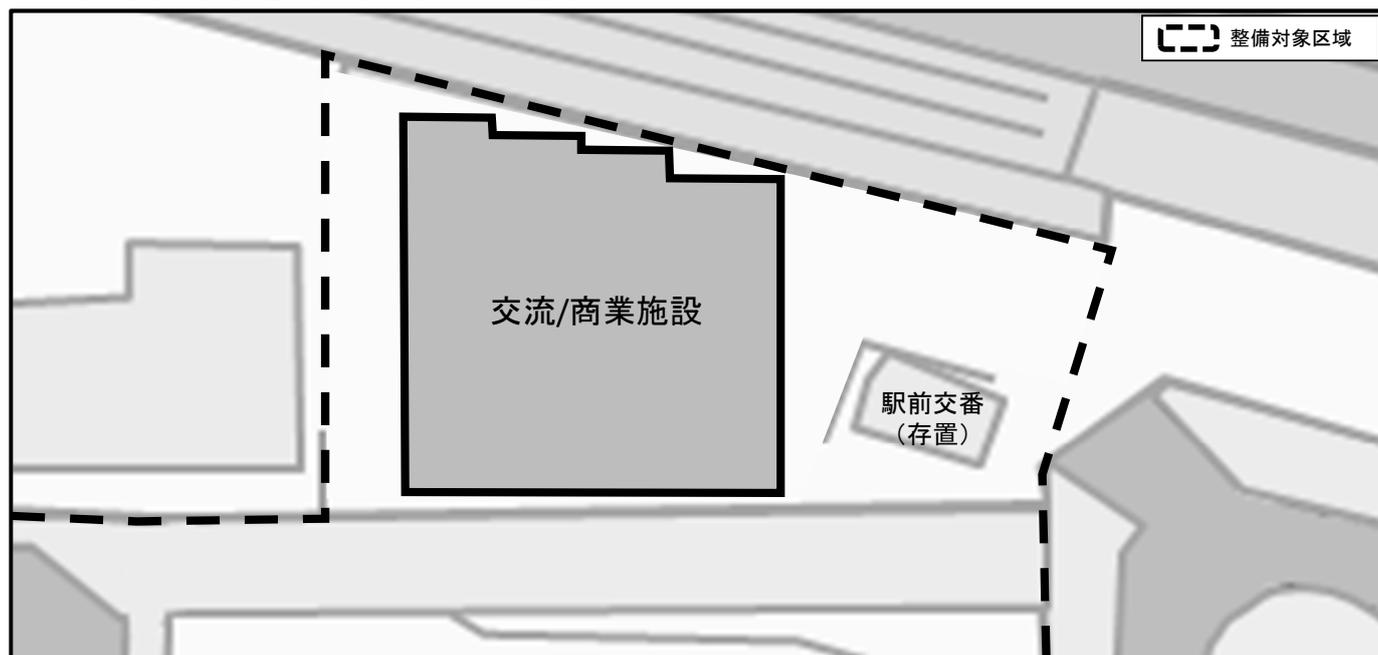
- ・大津市 旧大津公会堂
- ・守山市 中心市街地活性化交流プラザ「あまが池プラザ」



事業スキームの検討に当たっては、公益機能と商業サービス機能の規模、財源確保などについて総合的に検討を行っていくものとする。

【参考】

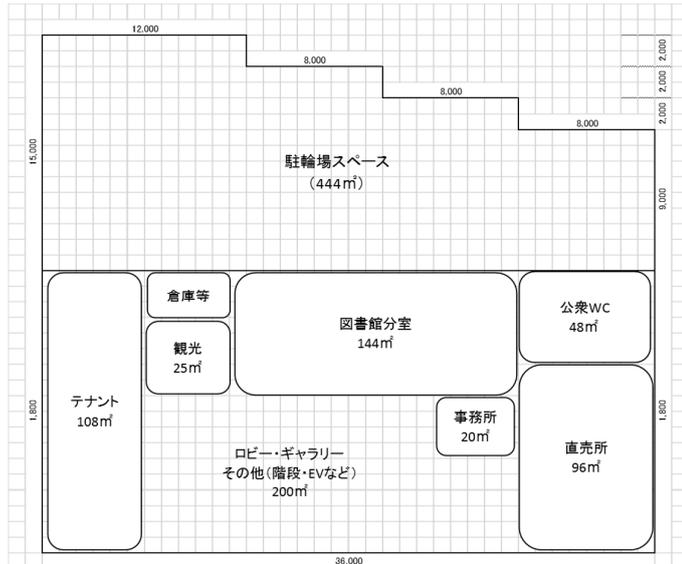
○ 交流/商業施設の配置イメージ



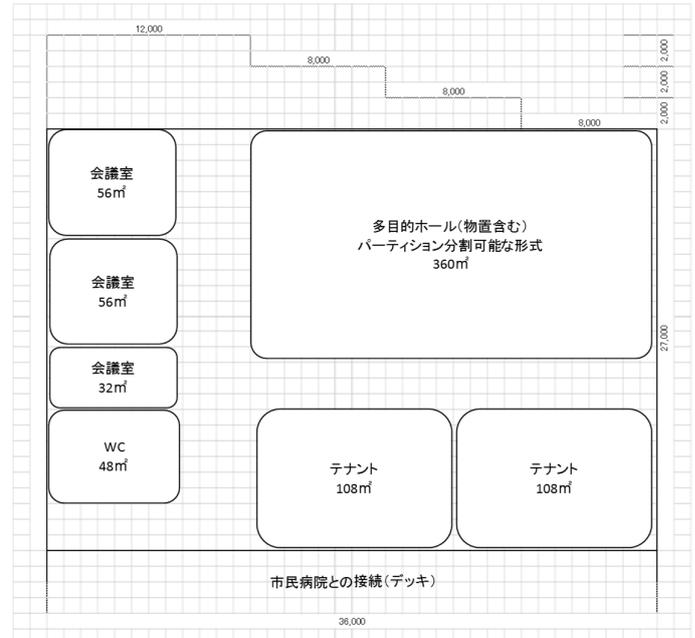
※この図は各機能の規模をイメージするために作成した配置想定図です。

※実際の設計内容は、公募による事業者からの企画提案に基づき決定する事業手法を想定して検討を進めています。

1階



2階



1階	1,092m ²	公益機能を中心に配置
2階	972m ²	公益機能とテナントを中心に配置
3階	972m ²	温浴施設などのテナントを想定
4階	972m ²	
延べ床面積	約4,000m ²	

土地面積: 1,770m² (+600m²)
 延床面積: 4,000m²
 容積率: 226%
 建ぺい率: 62%

※この図は各機能の規模をイメージするために作成した配置想定図です。
 ※実際の設計内容は、公募による事業者からの企画提案に基づき決定する事業手法を想定して検討を進めています。

【参考】 <事業用定期借地方式を想定した試算>

●市有地貸付料 5,213千円/年

(試算にあたっての前提条件)

- 野洲市普通財産の貸付料に関する要綱第2条第1項第1号に基づき、事業用定期借地権を設定する場合は、野洲市公有財産審議委員会に付議し、市長が定めた額が借地料となる。しかし本試算では同条同項第2号の規定によって試算している。
- 貸付面積は、敷地内通路として活用を検討している市道下水門支線を除く、1770m²を対象として試算している。

●公益機能スペースの賃料 31,878千円/年

(試算にあたっての前提条件)

- 地方都市の一般的な店舗賃料を2100円/m²・月として試算。
- 市が賃貸借する公益機能スペースの面積は、ロビーを除く1,265m²と試算。

●交流/商業施設の本体工事費 765百万円

(試算にあたっての前提条件)

- 国土交通省建築着工統計調査(平成27年計分)による工事費予定額単価を採用して試算。(鉄骨造 事務所、店舗、倉庫の単価を採用)