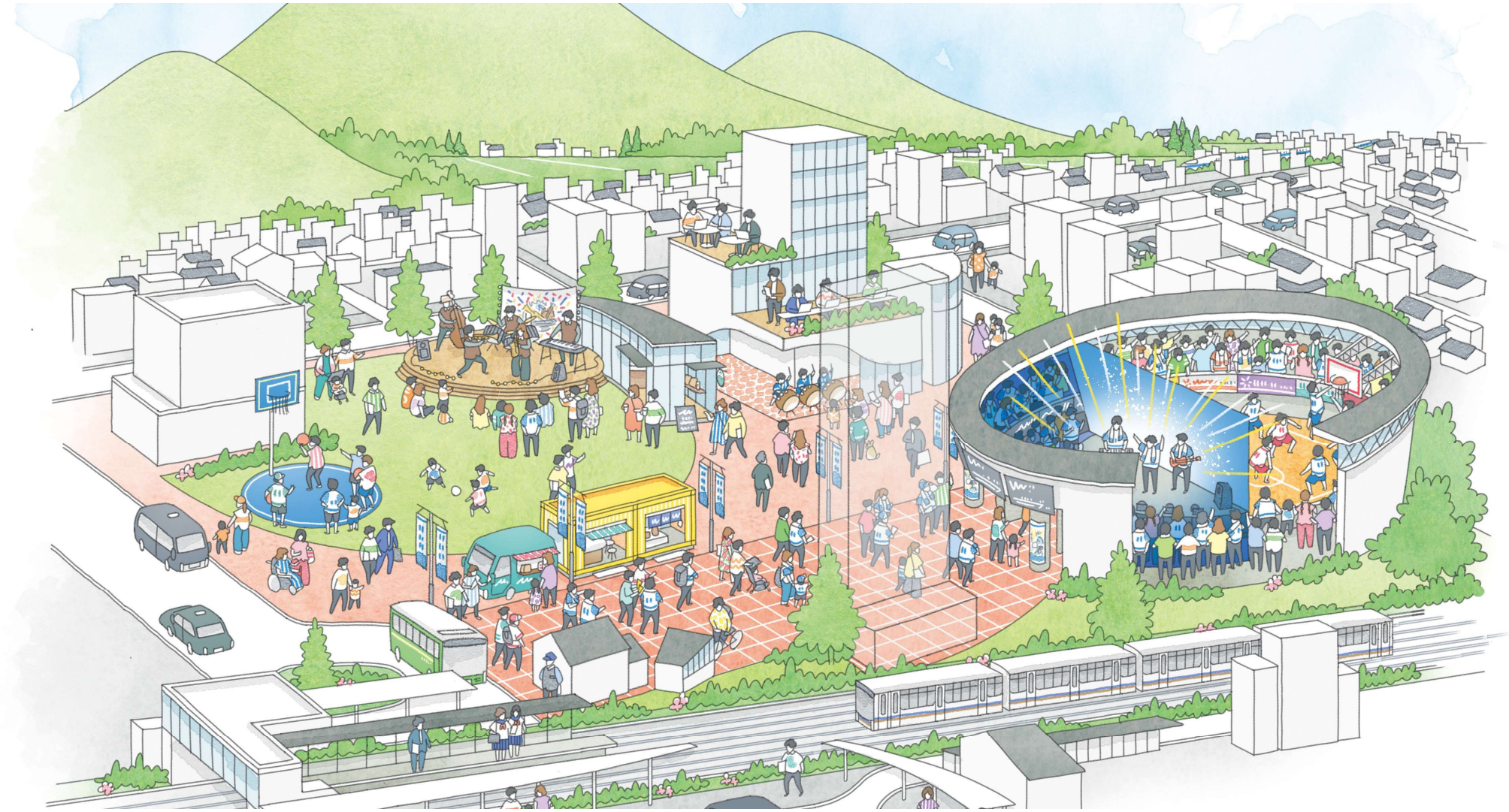


滋賀県野洲市

野洲駅南口周辺整備事業に関するサウンディング型市場調査

資料１　事業概要資料

2026年11月

滋賀県野洲市

目次

1．事業の概要・サウンディングの目的

2．対象地区の概要

3．野洲駅南口周辺整備基本構想

4．本サウンディングでの質問概要

１．事業の概要・サウンディングの目的

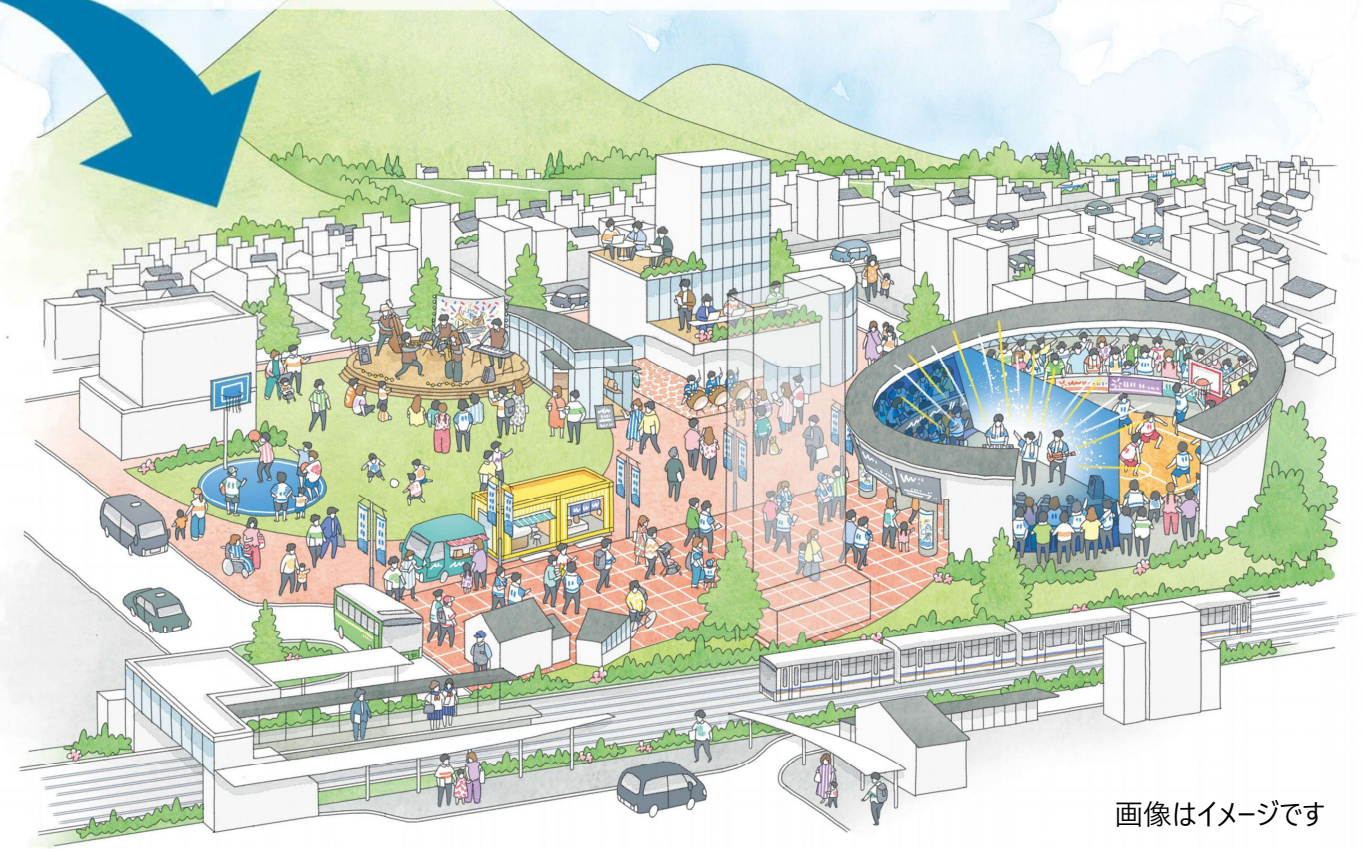
1． 事業の概要・サウンディングの目的

JR野洲駅南口に存在する市有地について、低未利用または施設の老朽化等の課題を踏まえ、一体的かつ計画的な土地利用を図ることにより、地区全体でにぎわいを創出等することを目的とした事業です。

野洲駅南口周辺整備事業



一体的かつ計画的な土地利用により
地区全体で賑わいを創出



画像はイメージです

1． 事業の概要・サウンディングの目的

市では、それまで検討してきた「野洲駅南口周辺整備基本構想」を令和8年3月に改訂しています。各ブロックの詳細な検討に入る前に、今年度は全ブロックの方針等を定める「（仮称）野洲駅南口周辺整備基本計画」の策定を見据えた検討を行っています。本サウンディングでは、基本計画の策定に向けて、民間事業者の意見を聞き取り、検討に生かすことを目的としています。

事業の検討状況

昨年度（令和7年度）	今年度（令和8年度）	今後
基本構想の改訂 • それまでの検討を踏まえ、地区全体のコンセプト等を整理 • 「野洲駅南口周辺整備基本構想」を令和8年3月に改訂	**基本計画の策定に向けた検討** • 全ブロックの方針等を定める「（仮称）野洲駅南口周辺整備基本計画」の策定を見据えて検討	**各ブロックの詳細検討** • 基本計画で定める方針を踏まえ、各ブロックの詳細な検討へ

サウンディングの目的

※詳細は、「４． 本サウンディングでの質問概要」を参照

今年度の基本計画の検討に生かす

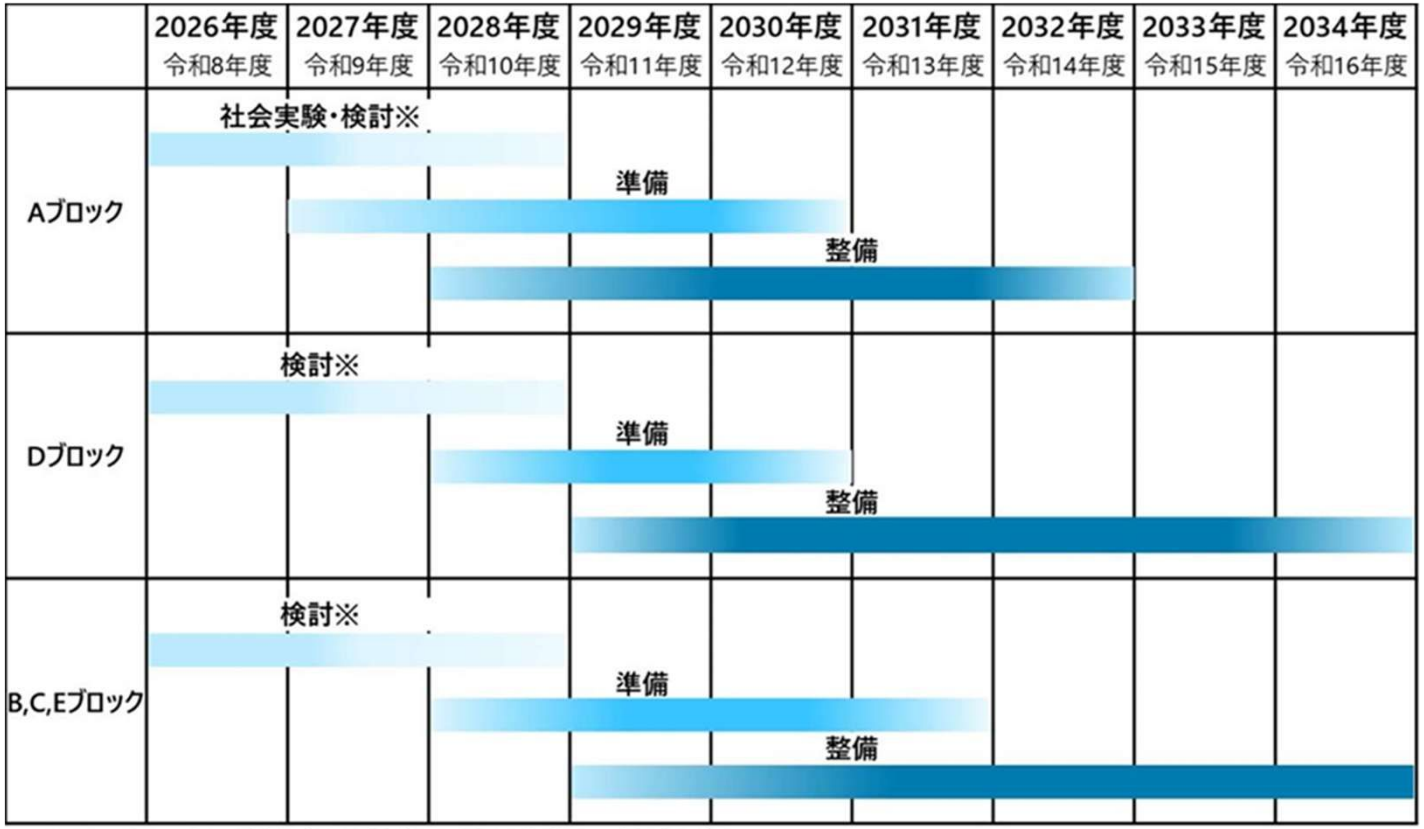


1． 事業の概要・サウンディングの目的

令和8年3月に改訂した基本構想においては、大まかな整備等の時期のイメージを示しています。事業スケジュールは、今年度の基本計画の検討の中で、民間事業者の意見も参考としながら具体化していくことを予定しています。

想定スケジュール（野洲駅南口周辺整備基本構想）

- 以下は、基本構想において想定するスケジュールだが、**今年度の基本計画検討の中で一部変更（具体化等）を検討する可能性がある**。
- 本サウンディングでは、エントリー者に対し**「資料2 事業詳細説明資料」で現時点の検討案を提示し、民間事業者からの意見を得ることを予定**している。



※必要に応じ、官民連携手法を想定し民間活力導入の検討も含む

出所：野洲駅南口周辺整備基本構想

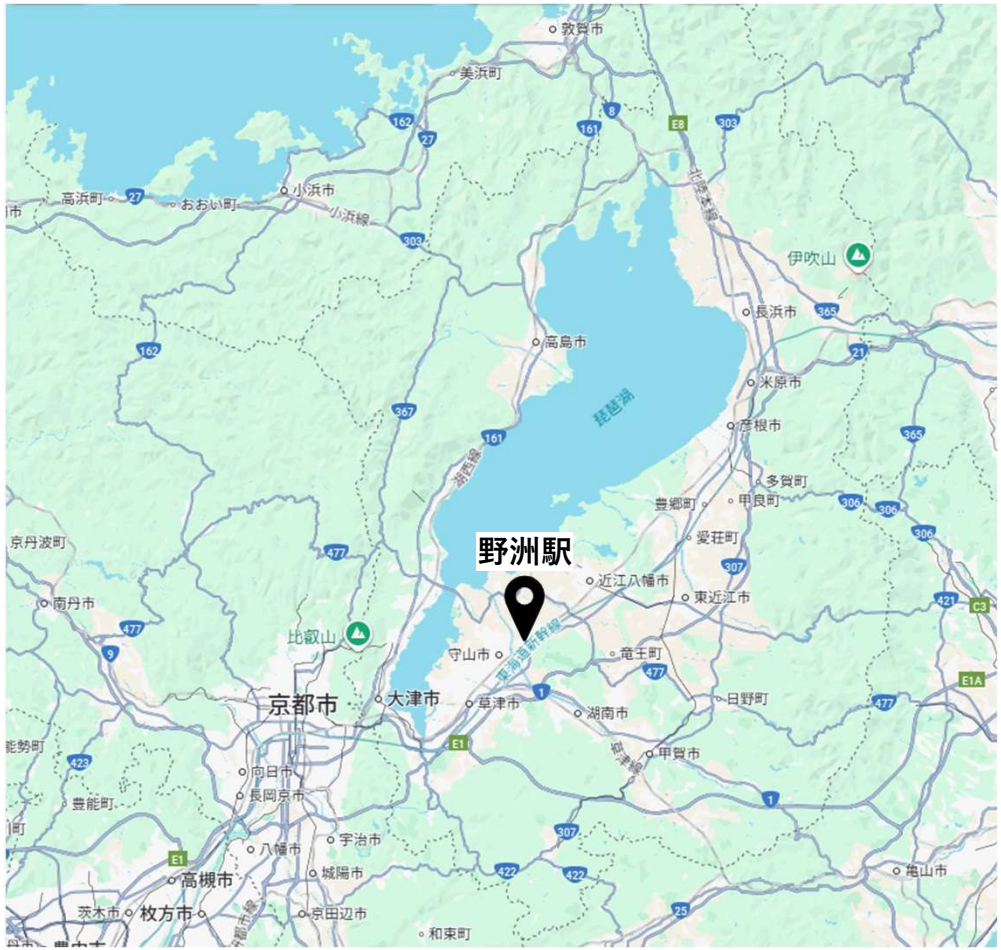
２．対象地区の概要

2．対象地区の概要

人口約5万人の野洲市。野洲駅は1日約28,000人が乗降し、京都へ約30分・大阪へ約1時間の好アクセスも特徴です。

基本情報

野洲市人口	50,481人（2026年11月）
世帯数	22,423世帯（2026年11月）
面積	81.07㎢（うち、琵琶湖面積19.62㎢）
野洲駅 乗降客数	27,582人/日 国土数値情報（2024年データ）
野洲駅 通過客数	80.541人/日 第12回大都市交通センサス（2017年）
野洲駅の アクセス性	• 京都駅まで：新快速で約29分（乗換なし） • 大阪駅まで：新快速で約60分（乗換なし） • 名古屋駅まで：約1時間20分（東海道新幹線・米原駅経由、乗換1回） • 京都・大阪方面へは日中平均7本／時間が発着（朝ピーク時は最大11本／時間が発着） • 野洲始発の新快速・快速があり、座って通勤・通学しやすい • 特急「はるか」の始発駅で、関西空港へ乗換なしでアクセス



出所：野洲市HP、Google map, 大都市交通センサス、JR西日本時刻表等（所要時間は新快速利用時の目安）

2．対象地区の概要

対象地区は、野洲駅南口にあるA～Ｅの５つのブロックからなり、ブロックごとに特徴を持っています。特に、Ａブロックは市民広場、Ｄブロックは（仮称）複合交流アリーナの設置を想定しており、他ブロックでもにぎわい創出につながる整備が求められています。

各ブロックの特徴

Cブロック

- ✓ **最も駅近**で、**駅利用者の利便性に大きく関わる**立地
- ✓ 市道（歩行者専用）を挟んでAブロックと近接することから、Aブロックの「**市民広場**」**との連携等**も考えられる

Dブロック

- ✓ 最も面積が広く、大型の**集客の核となる機能を持った施設の設置が可能**
- ✓ 目的地となる施設を設けて**駅からの人の流れを生み出す**ことで、地区全体へ賑わいを波及させることができる

- ✓ 今年度の基本計画検討にて（仮称）**複合交流アリーナ設置を想定**



Aブロック

- ✓ 「**市民広場**」の設置を想定
- ✓ **広場と連携した民間施設**等も想定
- ✓ 駅からの動線上に位置するCブロック、隣接するBブロックとの連携に配慮

Bブロック

- ✓ Cブロック以外の全ブロックと接する**対象地区の中心で最も多様な用途**が想定される
- ✓ **接道が比較的多く、整形**な土地であり活用しやすい

Eブロック

- ✓ 今回対象敷地の最も駅から離れた場所に立地し、敷地もやや不整形
- ✓ B,Dブロックの**補完的位置付けとしての活用**が想定される

2．対象地区の概要

都市計画マスタープランでは、対象地区を含む野洲地域において、JR野洲駅を中心に多世代が集う商業・業務空間の形成等によりにぎわいをつくりだすこととしています。

都市計画マスタープラン（1/2）

■野洲地域の概況



- 小学校
- 中学校
- 福祉施設
- 医療施設
- 商業施設
- コンビニ等
- 保育所
- 幼稚園

都市計画公園・緑地
供用
未整備（一部供用含む）
景観計画区域
野洲駅南地区
沿道景観形成地区
地域界
市街化区域
河川

都市計画道路
- 改良済
- 概成済
- 未整備

■野洲地域の特性と課題

地域の強み

- ◆中央にＪＲ野洲駅が位置し、交通利便性が高い地域です。
- ◆商業・業務施設が多く、買い物等の利便性が高い地域です。
- ◆医療施設や福祉施設等公共公益施設が多く立地し、生活利便性が高い地域です。
- ◆三上山や野洲川等、自然景観が優れています。
- ◆旧中山道、旧朝鮮人街道、祇王井川等歴史的な資源が多く残っています。

強みを活かすための課題

- ◆ＪＲ野洲駅周辺は、交通結節点として利用環境の充実に努める必要があります。
- ◆更なる商業の充実に努める必要があります。
- ◆商業施設や生活利便施設の利用者が、安全で快適に移動できる歩行空間の確保が必要です。
- ◆自然景観や歴史的な資源は、適切に保全するとともに、地域固有の財産として有効に活用することが必要です。

地域の弱み

- ◆旧市街地には、道路幅員が狭く、建物が密集した場所が残っています。
- ◆市街化区域内には、新たな住宅地等の開発に適するまとまった土地は少ない状況です。
- ◆現在の高齢化率は比較的低いですが、今後急速に高齢化が進むと予測されています。
- ◆ＪＲ野洲駅の南側では、野洲川がはん濫した場合 1m 以上の浸水が想定されているほか、大雨時には内水はん濫も発生しています。

弱みを克服するための課題

- ◆密集市街地では、狭あい道路の解消やオープンスペースの確保等、市街地環境の改善に取り組む必要があります。
- ◆市街地外縁部の無秩序な開発を抑制し、計画的に市街地整備を進める必要があります。
- ◆安全な歩行空間の整備や生活利便施設の集積等、高齢者が歩いて暮らせる環境整備が必要です。
- ◆雨水幹線の整備や河川改修等の浸水対策を進める必要があります。

■地域の将来像とまちづくりの目標

■地域の将来像

若者から高齢者まで多世代が集い、暮らす、便利で快適なにぎわいのあるまち

■まちづくりの目標

目標１　ＪＲ野洲駅を中心に、にぎわいのあるまちをつくります

- ● ＪＲ野洲駅周辺は市民生活、都市活動の拠点として、商業・業務空間の形成に努めます。
- ● ＪＲ野洲駅へつながる道路は、歩行者や自転車の通行にも配慮した整備を促進します。
- ● ＪＲ野洲駅周辺は、市の玄関口として、景観整備やバリアフリー化に努めます。

目標２　安全で快適な、暮らしやすいまちをつくります

- ● 住宅地内やその周辺に生活利便施設を誘導し、歩いて暮らせるまちなか居住を推進します。
- ● 幹線道路沿道の商業地や既存の工業地では、周辺環境と調和した土地利用の誘導を図ります。
- ● 既成市街地隣接部において、必要な供給量に見合った規模の新たな市街地整備を検討します。

目標３　地域固有の歴史的資源・自然的資源を活かしたまちをつくります

- ● 旧中山道、旧朝鮮人街道の修景保全に努めます。
- ● 祇王井川の維持・保全を図ります。

■まちづくりの方針（一部抜粋）

土地利用

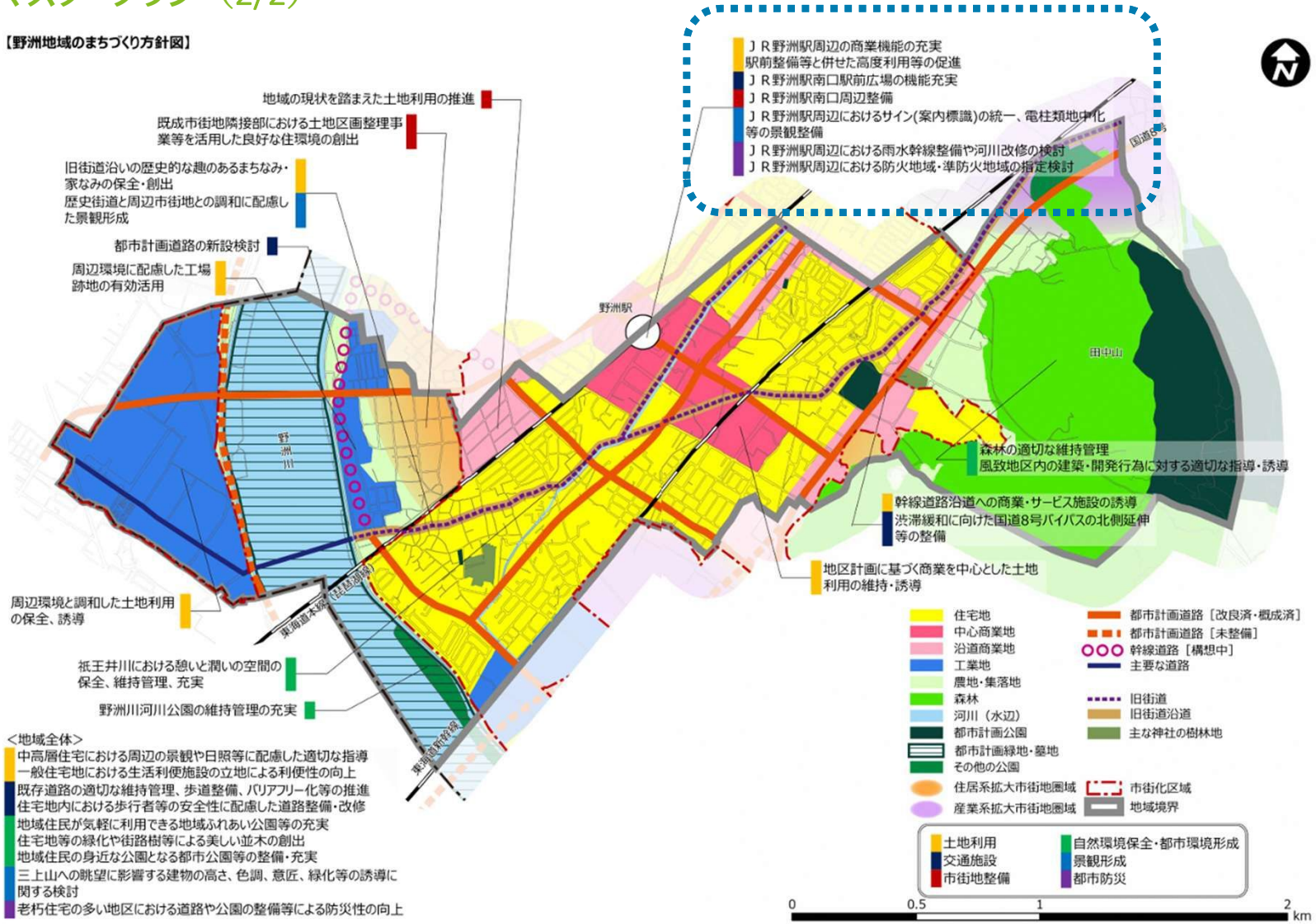
- ● ＪＲ野洲駅周辺では、住環境や景観に配慮しつつ、利便性の向上やにぎわい創出に資する土地利用への誘導に努めます。
- ● 住宅地では、良好な住環境の保全・創出に努めるとともに、適地においては生活利便施設等の立地を許容し、利便性の向上を図ります。
- ● 幹線道路沿道では、周辺環境との調和に配慮しながら商業・サービス機能の充実に向けた土地利用の誘導を図ります。
- ● 工業地については、周辺環境との調和が図られるよう、今後も適切な指導・誘導に努めます。

出所：野洲市都市計画マスタープラン

2．対象地区の概要

都市計画マスタープランでは、野洲駅周辺において、商業機能の充実、高度利用等の促進などの土地利用の増進を掲げています。
その他、雨水幹線整備といった防災性向上や景観整備等も方針として挙げられています。

都市計画マスタープラン（2/2）

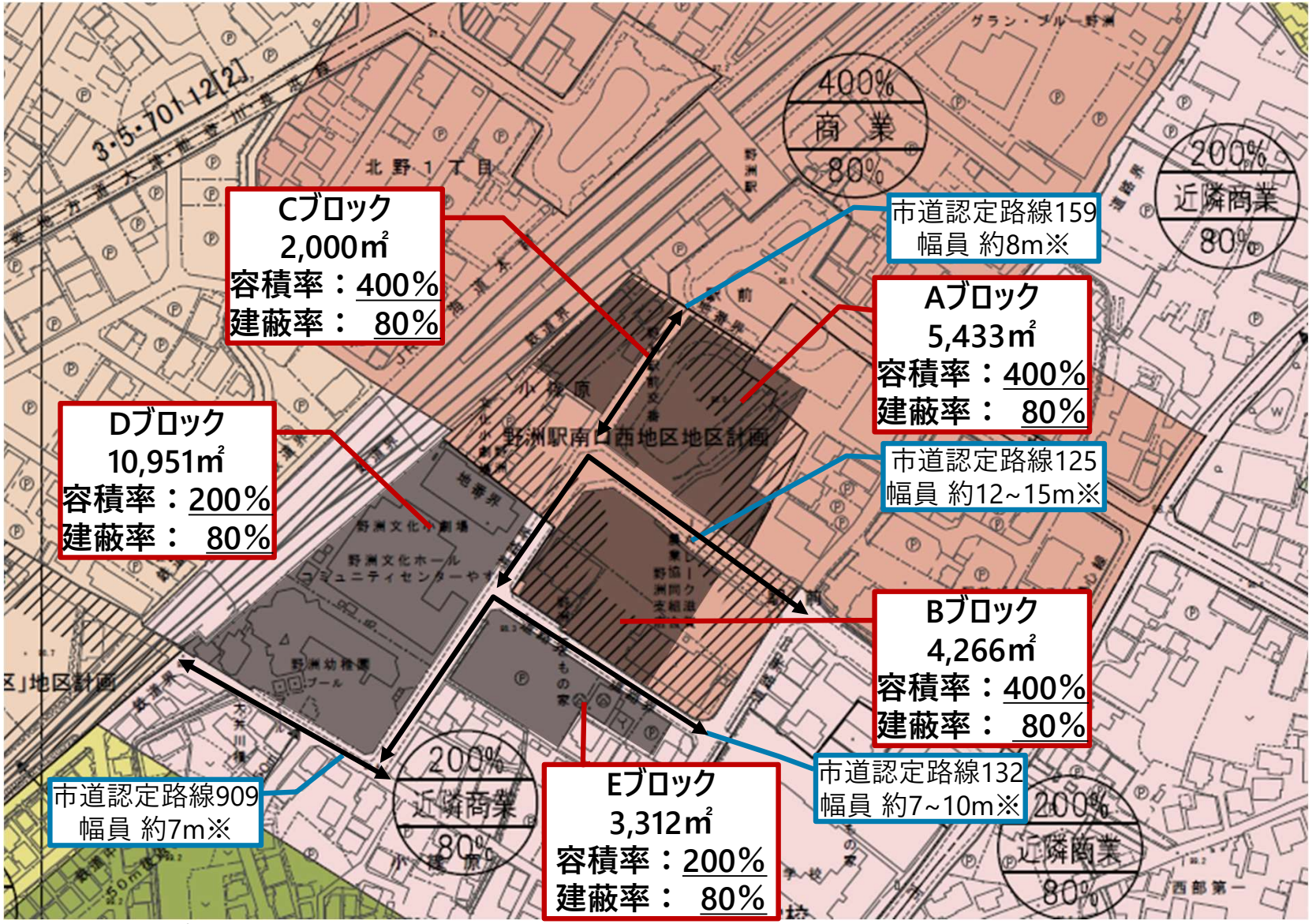


出所：野洲市都市計画マスタープラン

2．対象地区の概要

A,B,Cブロックは商業地域で指定容積率は400％、D,Eブロックは近隣商業地域で指定容積率は200％となっています。

都市計画



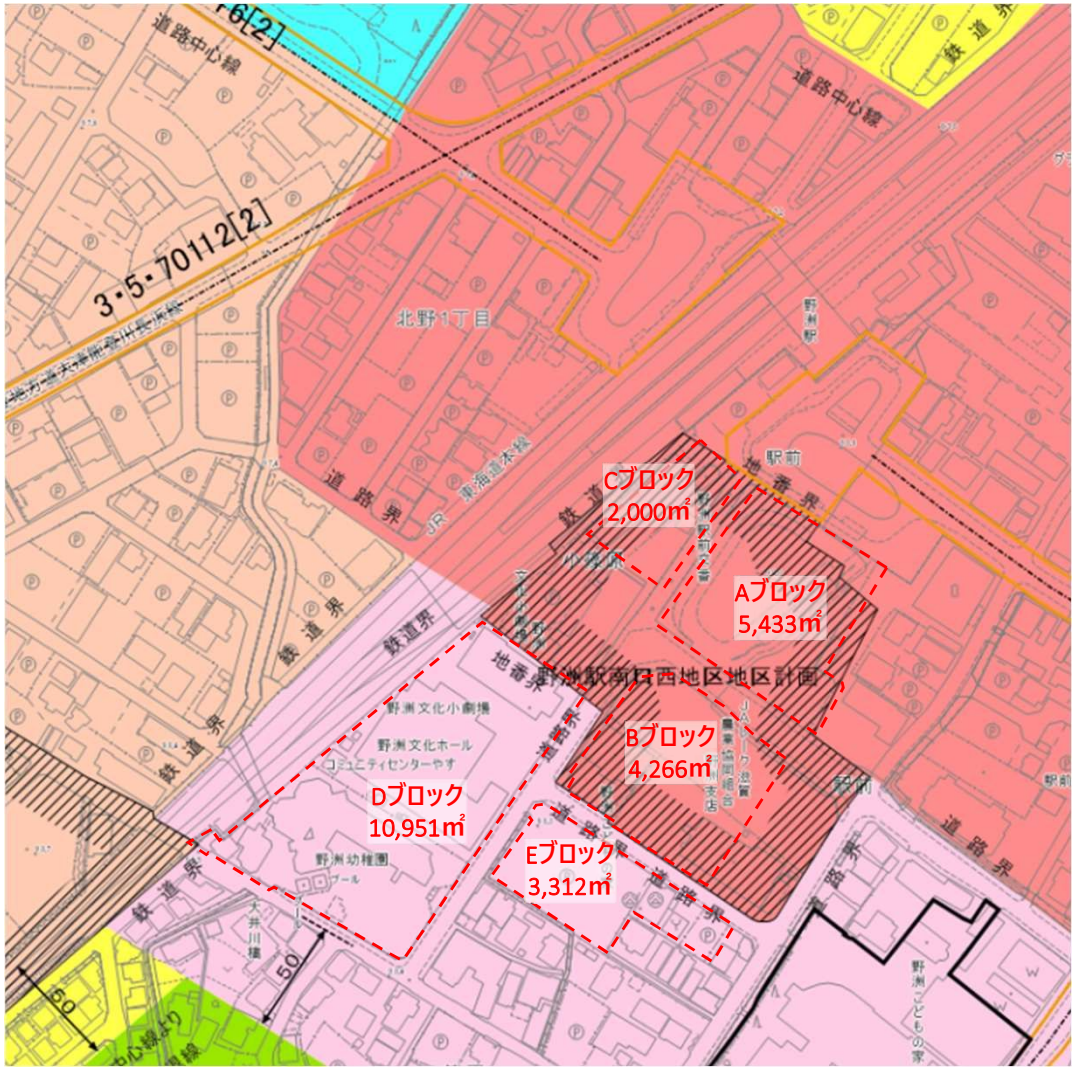
※道路幅員は図上計測
※容積率等については市において見直しも検討している

出所：野洲市マップ（都市計画情報、認定路線網図）

2．対象地区の概要

A,B,Cブロックが地区計画の範囲にあり、地区計画記載の方針及び建築物に関する事項の適用が必要となります。

野洲駅南側西地区地区計画



1 地区計画の方針

名　称		野洲駅南口西地区地区計画
位　置		野洲市小篠原久保田の一部
面　積		約2．1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、JR野洲駅南口西側に位置し、JR野洲駅を中心に商業、サービス、文化等の都市機能が集積した都市拠点ゾーンとして、また、野洲市の「顔」となる中心ゾーンとして位置付けした地域で、良好な市街地への誘導と形成を図ることを本地区の目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、商業機能の充実と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り、公共的な空地を設け、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。
	地区施設の整備方針	地区内道路は既に整備完了しているが、今後、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。
	建築物等の整備方針	建築物の高さについては、地区外の商業地域を含めた景観に調和、配慮したものとする。 周辺の景観に配慮した適正な建築物等を誘導、形成するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、形態・意匠の制限、かき又はさくの構造の制限をする。

2 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区施設の配置及び規模	市の所有する駐車場等または、歩道において植栽をする。
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、この地区計画決定の際に存する建築物の敷地については、この限りでない。 (1)建築基準法別表第二(に)項第二号 (工場) (2)建築基準法別表第二(に)項第五号 (自動車教習所) (3)建築基準法別表第二(に)項第六号 (畜舎) (4)建築基準法別表第二(へ)項第五号 (倉庫業営む倉庫) (5)風俗営業法等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する営業に関わる施設
		壁面の位置の制限	建築物の1階部分の壁又はこれに代わる柱から道路境界線までの距離は、2m以上とする。
		形態・意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺の景観に配慮した落ち着きのある色調とする。 敷地内に屋外広告物を設置又は掲示する場合は、都市景観を十分に配慮したものとする。
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの高さの最高限度は、1．5mとする。
備　考			「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」 理由 別添理由書のとおり

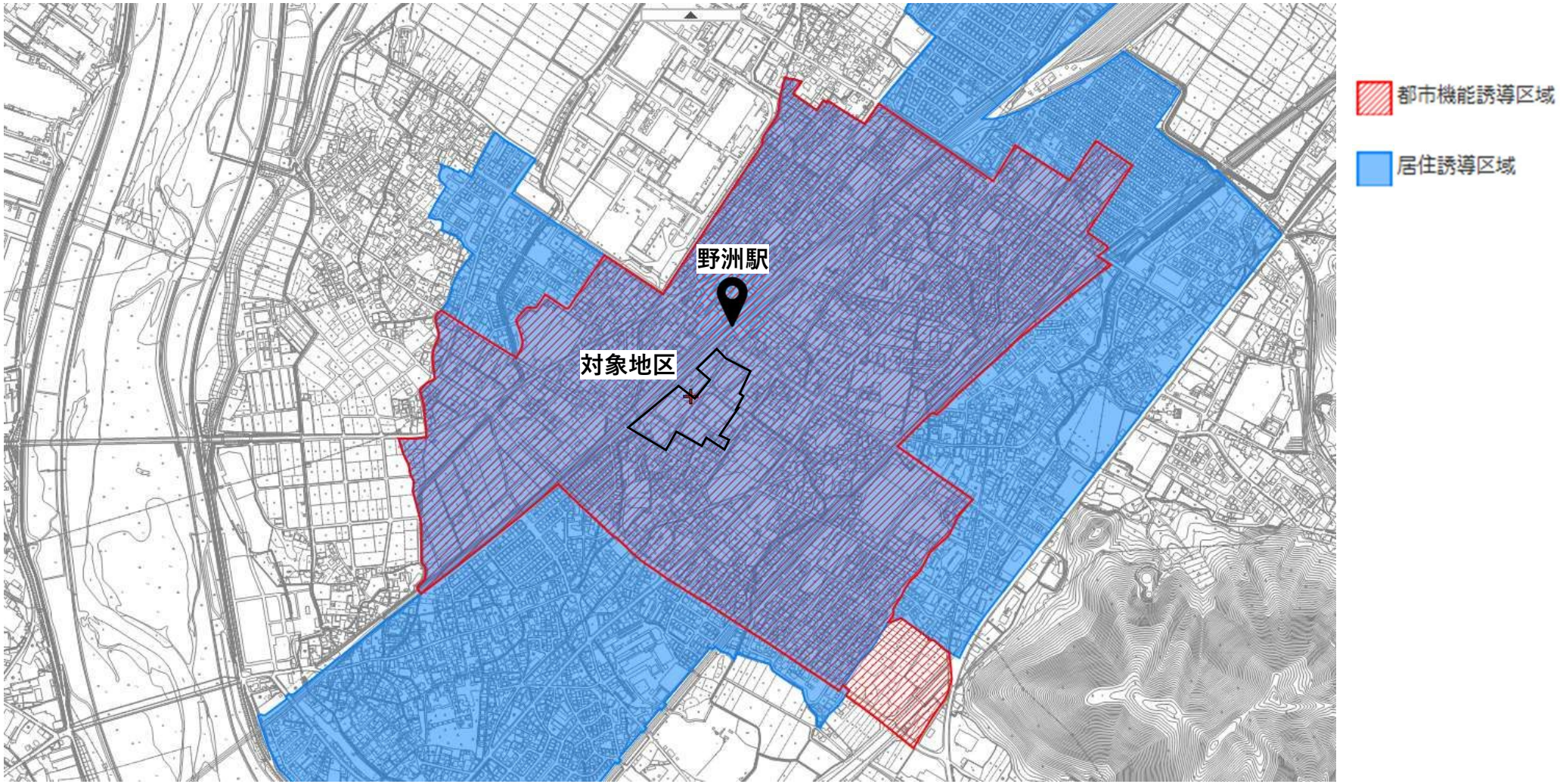
滋賀県
平成 '18.12.27
確認

出所：野洲市マップ（都市計画情報）、野洲市HP

2．対象地区の概要

対象地区は、全体が居住誘導区域かつ都市機能誘導区域となっています。

立地適正化計画区域



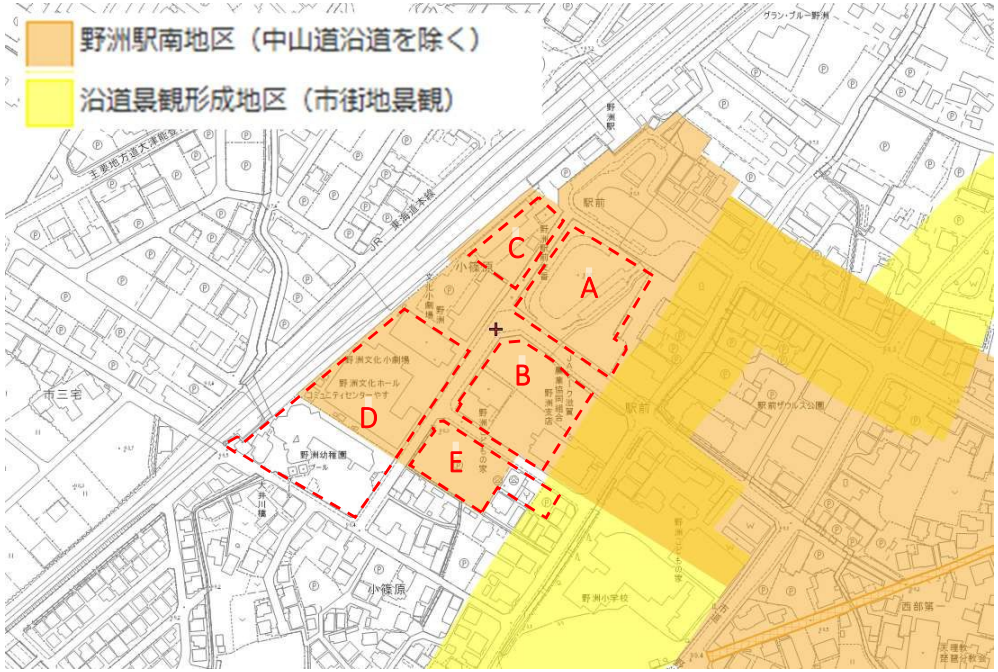
出所：野洲市マップ（立地適正化計画情報）

2．対象地区の概要

対象地区は、景観計画重点地区や屋外広告物条例規制地域に含まれており、各種の制限等がかかることに留意が必要です。

その他制限

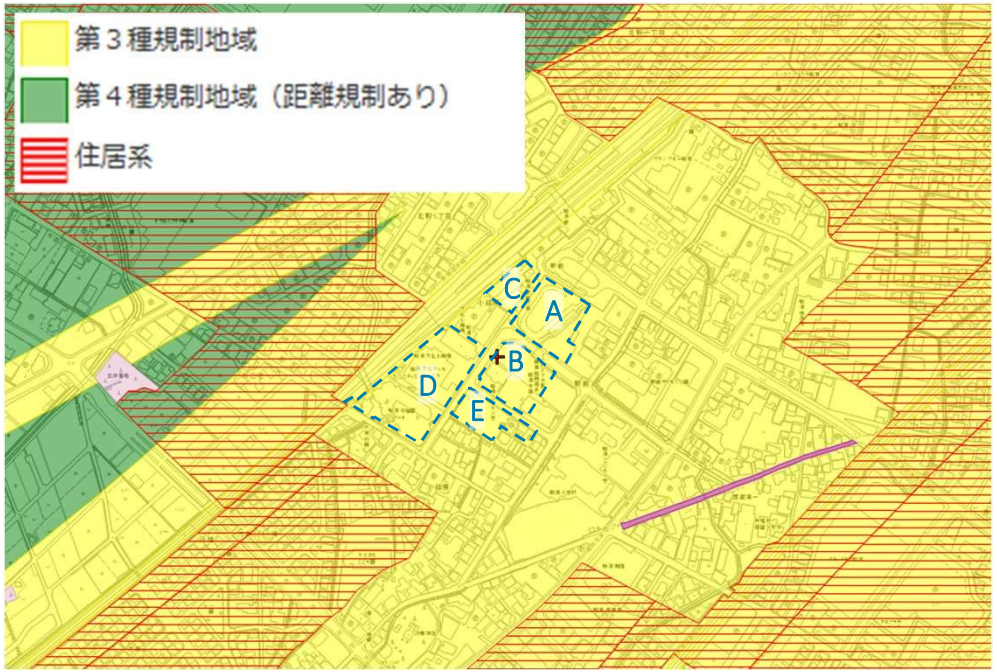
■景観計画重点地区



野洲駅南地区（中山道沿道を除く）
- 外壁は道路から原則2m以上後退する
- 外観・屋根の基調色は明度3以上、彩度は赤～緑系6以下／青緑～赤紫系3以下（無彩色可）
- けばけばしい色彩・平滑な大壁面は避け、空地は緑化する

沿道景観形成地区（市街地景観）
- 外壁は道路から原則2m以上後退し、壁面線の統一に配慮する
- 基調色は上記と同基準／敷地1ha以上は20%以上緑化（用途地域内は除く）

■屋外広告物条例規制地域

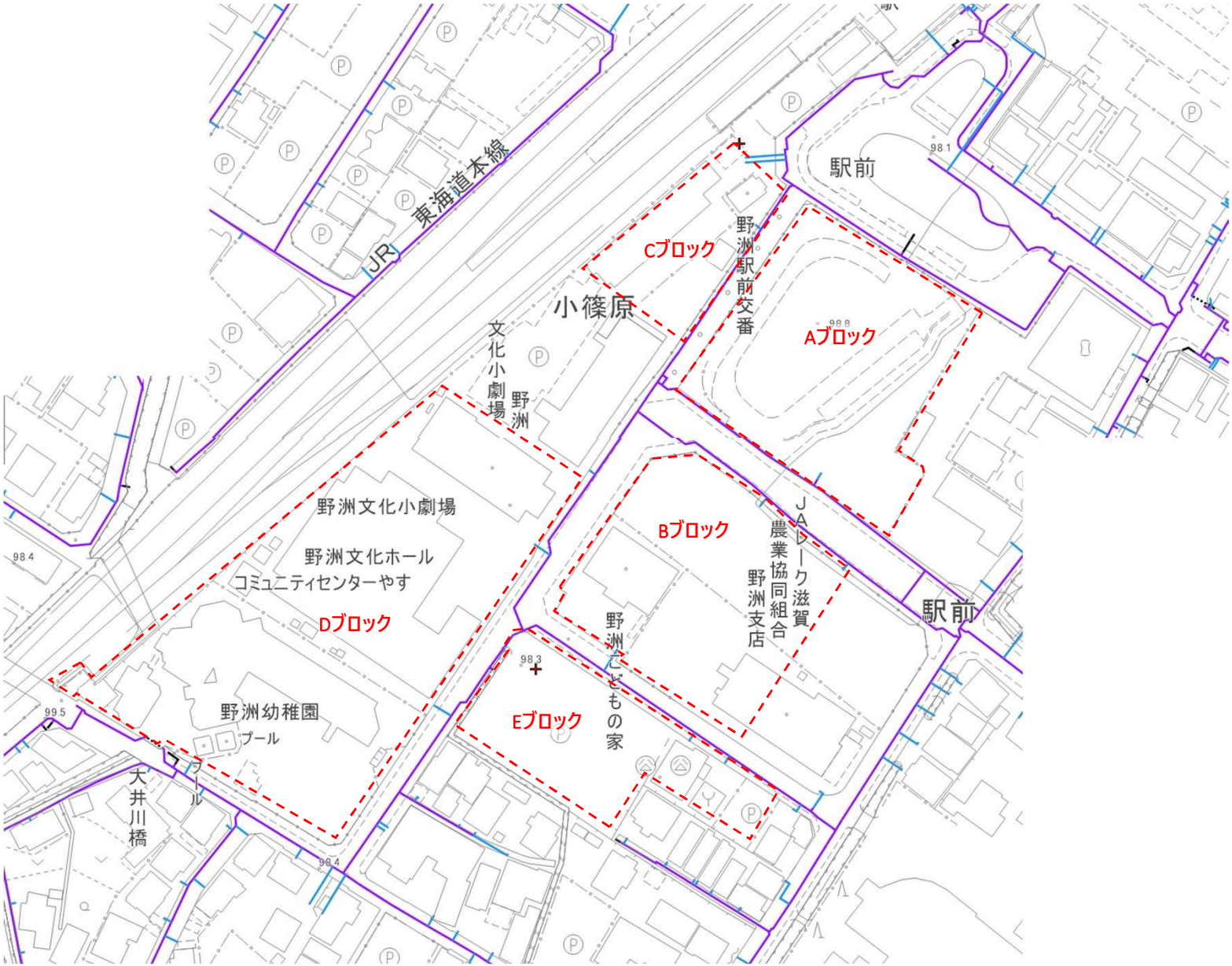


第3種規制地域
- 自家用：壁面広告は壁面積の1/2以下、屋上は建物高×2/3かつ5m以下
- 非自家用：野立広告は不可（案内図板は5㎡以下）、同一広告主は100m以上離隔

出所：野洲市マップ（景観計画情報、屋外広告物規制情報）

2．対象地区の概要

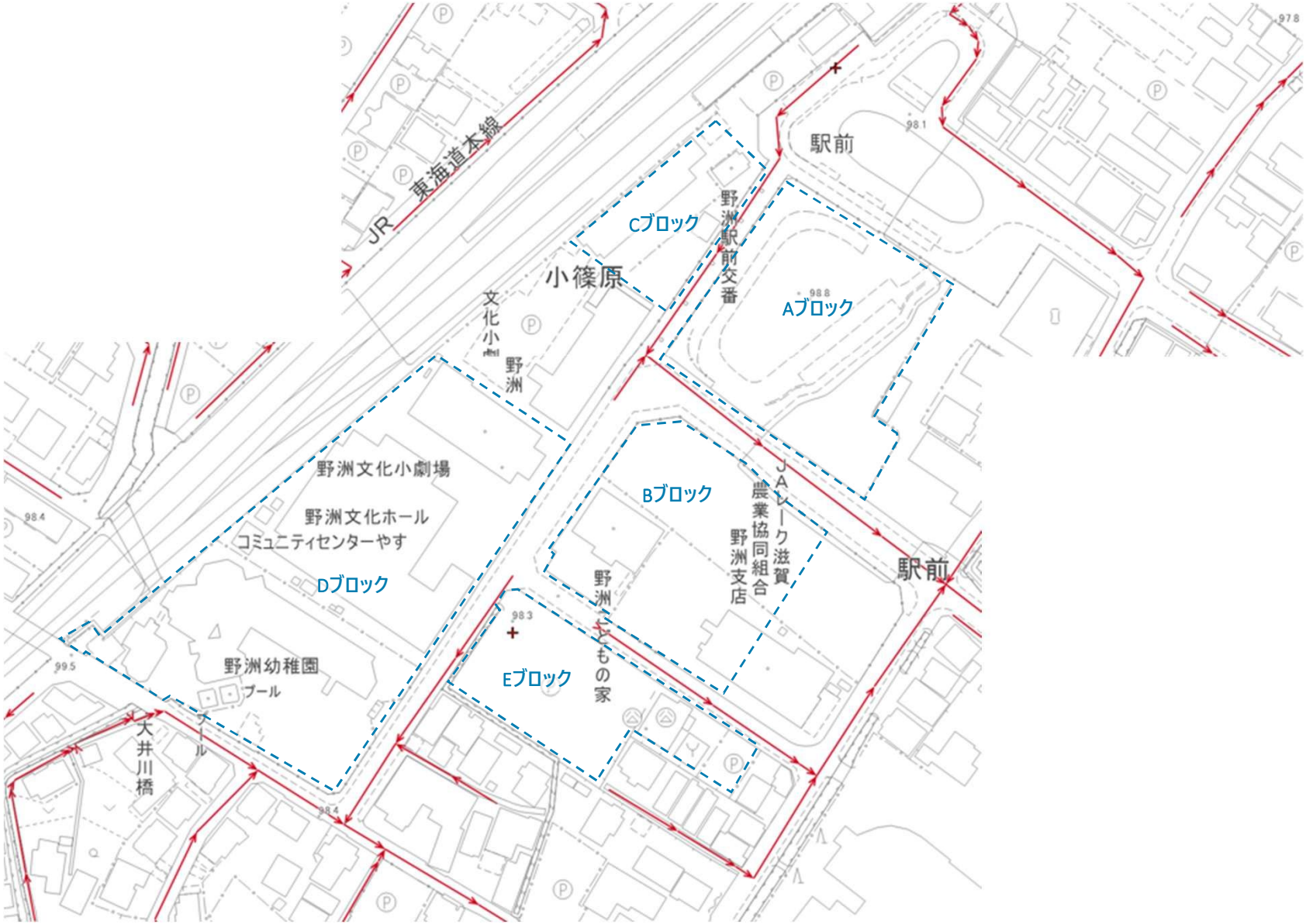
上水道配管



出所：野洲市マップ（上水道配管参考図）

2．対象地区の概要

下水道配管



出所：野洲市マップ（下水道配管参考図）

３．野洲駅南口周辺整備基本構想 等

3．野洲駅南口周辺整備基本構想 等

A,Cブロックを「駅前にぎわいゾーン」と位置付け、利便性の向上や交流の仕掛け等を通して、にぎわいを生むエリアとします。
B,D,Eブロックを「活性化ゾーン」と位置づけ、野洲駅南口周辺エリア全体の活性化に寄与する利活用を検討するエリアとします。

コンセプト

人と人とがつながることで生まれるにぎわいづくり
～ひと・もの・ことが出会う空間～



出所：野洲駅南口周辺整備基本構想

3．野洲駅南口周辺整備基本構想 等

駅前にぎわいゾーン（A,Cブロック）は、駅前空間における市民広場を整備し、駅に最も近い空間の利便性を向上を目指し適切機能を配置します。活性化ゾーン（B,D,Eブロック）は、新たな交流や活動を生み滞留・滞在につながる施設の整備を目指します。

機能の配置とイメージ

- 以下は、基本構想において想定する機能配置だが、**今年度の基本計画検討の中で一部変更（具体化、絞り込み等）を検討する可能性がある**。
- 本サウンディングでは、エントリー者に対し**「資料2 事業詳細説明資料」で現時点の検討案を提示し、民間事業者からの意見を得ることを予定**している。

集客の核となる機能

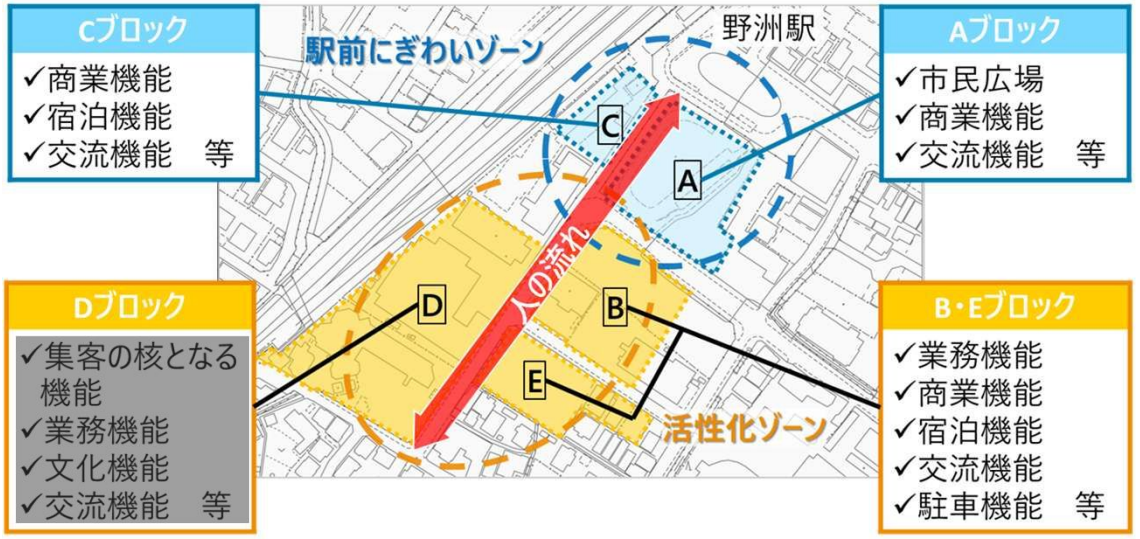


業務機能



文化機能



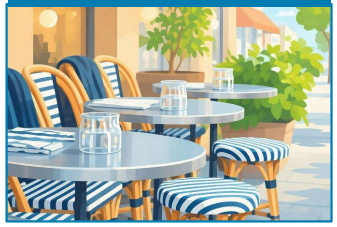


※今年度検討において、
Dブロックには
（仮称）複合交流アリーナ
<次ページ参照>の設置を想定

市民広場



商業機能



駐車機能



宿泊機能



交流機能



各機能の画像はAI生成によるイメージ

出所：野洲駅南口周辺整備基本構想

3．野洲駅南口周辺整備基本構想 等

基本構想の策定後に今年度行った検討により、にぎわい創出などに寄与するエンターテイメントアリーナ整備を軸として、課題を補う企業オフィス機能を含んだ（仮称）複合交流アリーナの整備をＤブロックの整備方針として検討を進めることとしています。

（仮称）複合交流アリーナ



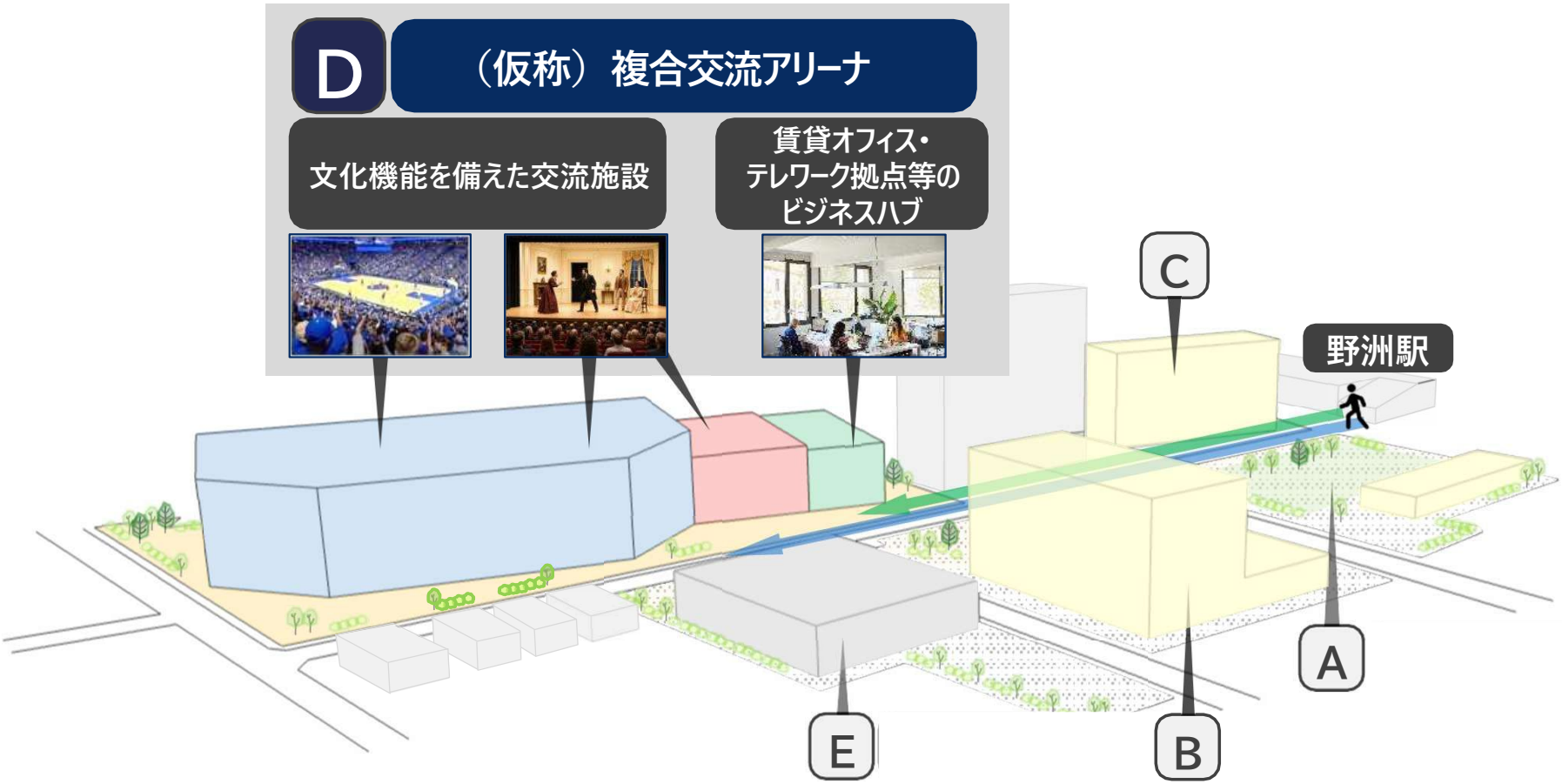
画像はAI生成によるイメージ

出所：野洲駅南口周辺整備基本構想

3．野洲駅南口周辺整備基本構想 等

文化機能を備えた交流施設（エンターテイメントアリーナ要素）が興行日の集客を、オフィス等によるビジネスハブが日常の人流やビジネス目的の来訪を生み、「興行・広域」・「日常・市民」といった多角化したにぎわいを生み出します。

（仮称）複合交流アリーナによる人の流れの創出



- A、B、Cブロックの施設は、商業や宿泊等の機能を想定しているが、Dブロックの方向性を受けて今後検討を深掘り
- Dブロックのビジネスハブ機能は、より大きな立地ニーズが確認できた場合は、他ブロックへの拡大等も検討する

交流施設やビジネスハブの画像はAI生成によるイメージ

出所：野洲駅南口周辺整備基本構想

４．本サウンディングでの質問概要

4．本サウンディングでの質問概要

各ブロックへの参画意向・条件や施設間の連携可能性を把握し、まちづくり方針と事業スキームの検討に反映します。
エントリー者は、関心のあるブロックにのみ焦点を当てる形で市と意見交換することもできます。

本サウンディングの質問等

	Dブロック	Aブロック	B,C,Eブロック
実施目的	• **複合交流アリーナへの関心や参画できる条件等**を把握	• **市民広場への関心や参画できる条件等**を把握	• **各ブロックで想定される機能や参画できる条件等**を把握
主な対象事業者（例） ※これに限定するものではない	• **デベロッパー・ゼネコン** • **アリーナ運営事業者**　等	• **デベロッパー（・ゼネコン）** • **飲食事業者** • **物販・サービス事業者**　等	• **デベロッパー・ゼネコン** • **宿泊事業者** • **商業事業者**　等
質問項目概要（予定）	• **地区のポテンシャル・課題** • **まちづくり方針**（賑わい創出の方向性、機能配置等の方針、事業スケジュール）**への意見** • **各施設・ブロックへの関心、参画意向**		
	• **対応可能なスキーム・参画条件** **複合交流アリーナへの意見** • **他ブロックに求める機能・連携**	• **対応可能なスキーム・参画条件** • **広場部分との連携方策**	• **対応可能なスキーム・参画条件** • **想定する導入機能・施設規模** • **複合交流アリーナや市民広場等と連携できること**

参考：野洲駅周辺の多目的アリーナ等の分布

周辺の収容人数5,000人程度～10,000人程度の、スポーツ・音楽興行等に利用可能な多目的アリーナ等は以下の通りです。

広域周辺エリアの多目的アリーナ等の分布

多目的アリーナ等
（スポーツ・音楽興行等に利用可能な施設。スタジアムやホール等も含む。）



各機能のイメージ

野洲駅南口周辺に配置することが考えられる各機能のイメージを、以下に示します。

コンセプトの詳細

① 市民広場

- 駅前空間での人と人とのつながりが生まれる場として求められています。
  - ➢ 誰もが自由に利用できる場、こどもが安心して遊べる場
  - ➢ 安らぎを感じる憩いの場

※画像はイメージです



東遊園地内広場（兵庫県神戸市）



オガール広場（岩手県紫波町）

各機能のイメージ

野洲駅南口周辺に配置することが考えられる各機能のイメージを、以下に示します。

コンセプトの詳細

② 集客の核となる機能

- 地区全体へにぎわいを波及させる「人の流れ」を導く機能として求められています。
  - ➢ 多目的アリーナ等の集客施設





HAPPINESS ARENA（長崎県長崎市）　※画像はイメージです

各機能のイメージ

野洲駅南口周辺に配置することが考えられる各機能のイメージを、以下に示します。

コンセプトの詳細

③ 業務機能

- 市内外の企業が利用する機能として求められています。
  - オフィス
  - シェアオフィス
  - 貸し会議室
  - 研究所





※画像はイメージです

各機能のイメージ

野洲駅南口周辺に配置することが考えられる各機能のイメージを、以下に示します。

コンセプトの詳細

④ 文化機能

- 文化的な活動の場となる機能として求められています。
  - ➢ 発表の場となる劇場





※画像はイメージです

各機能のイメージ

野洲駅南口周辺に配置することが考えられる各機能のイメージを、以下に示します。

コンセプトの詳細

⑤ 交流機能

- 人と人とのつながりを生む市民活動を支える機能として求められています。
  - ➢ 交流イベント・体験教室等が開催できるコミュニティ施設
  - ➢ こども同士の交流や子育て世代が情報交換できる施設
  - ➢ 観光や物産を紹介する施設
  - ➢ 広い世代の方々が本と触れることができる場
  - ➢ 地域の防災を担う施設





※画像はイメージです

各機能のイメージ

野洲駅南口周辺に配置することが考えられる各機能のイメージを、以下に示します。

コンセプトの詳細

⑥ 商業機能

- 市民や来街者にとっての駅前の利便性を高める機能として求められています。
  - 飲食店・カフェ
  - 物販・サービス店舗





※画像はイメージです

各機能のイメージ

野洲駅南口周辺に配置することが考えられる各機能のイメージを、以下に示します。

コンセプトの詳細

⑦ 宿泊機能

- 市内に事業所を持つ企業をはじめとした民間事業者等から、来街者が滞在する機能として求められています。
  - ビジネス目的の来街者が利用できるホテル
  - 集客の核となる機能目的の来街者が利用できるホテル



※画像はイメージです

各機能のイメージ

野洲駅南口周辺に配置することが考えられる各機能のイメージを、以下に示します。

コンセプトの詳細

⑧ 駐車機能

- 土地の高度利用や他機能の補完に向けた機能として求められています。
  - ➢ 立体駐車場



※画像はイメージです