野洲駅南口周辺整備基本計画策定に向けた
サウンディング型市場調査　実施要領

1.　調査の目的

野洲市では、野洲駅南口周辺を複数のブロックとして捉え、地区全体を一体的に検討する「（仮称）野洲駅南口周辺整備基本計画」の策定を進めています。

今回のサウンディング型市場調査は、民間事業者等との対話を通じて、対応可能なスキーム・参画条件、各ブロックに求める機能・連携を把握し、今後の基本計画及び事業化検討に反映することを目的として実施します。

※野洲駅南口周辺整備事業についての参考

本事業について　野洲駅南口周辺整備事業【令和７年６月～】／野洲市

特別委員会資料　野洲駅南口周辺市有地の活用検討

2.　調査方法

本調査は、マーケットサウンディング方式により実施します。まず、民間事業者等の皆様からアンケート形式でご意見・ご提案をいただき、その後、希望される事業者を対象に個別対話を実施します。

3.　対象地・施設概要

野洲駅南口周辺を対象地とします。事業対象地の詳細については「資料１　事業概要資料」を参照してください。

＜対象地概要＞

・　所在地：　滋賀県野洲市小篠原地内（JR 野洲駅南口周辺）
・　敷地面積：Ａブロック：約 5,400 ㎡
　　Ｂブロック：約 4,500 ㎡
　　Ｃブロック：約 2,000 ㎡
　　Ｄブロック：約 10,900 ㎡
　　Ｅブロック：約 3,300 ㎡
・　土地所有：野洲市
・　地域地区：Ａ，Ｂ，Ｃブロック：商業地域、地区計画（野洲駅南口西地区地区計画）
　　Ｄ，Ｅブロック：近隣商業地域
・　景観法：景観計画区域（野洲市全域）・重点地区「野洲駅南地区」
・　その他計画：　立地適正化計画（居住誘導区域、都市機能誘導区域）、屋外広告物条例規制地域（第 3 種規制地域）

＜想定する施設＞

・　複合交流アリーナ（スポーツ、興行、文化、ＭＩＣＥ、市民利用等）
・　ビジネスハブ機能（オフィス、テレワーク、企業交流、研修等）
・　飲食、物販、カフェ、コワーキング等の滞在・交流機能
・　宿泊又は長期滞在機能との連携可能性
・　市民広場、駐車場・駐輪場

※上記の一部は現時点の検討事項であり、導入を決定したものではありません。

4.　サウンディングの内容

(1) サウンディング対象者

次の業種や業態を中心に、本事業への参画又は連携に関心を有する民間事業者又はそのグループを対象とし、申し込みのあった中から市が選定した事業者に対してサウンディングを行います。

・　デベロッパー、不動産事業者
・　アリーナ・ホール等の設計、建設、維持管理又は運営事業者
・　スポーツ・エンターテインメント、興行、文化施設等の運営事業者
・　オフィス、商業、飲食、宿泊、研修施設等の開発・運営事業者
・　金融機関、リース会社
・　その他、本事業に関する具体的な提案又は知見を有する事業者

(2) サウンディングの項目

サウンディングにあたっては、事前公表資料を踏まえ、主に以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

1.　地区のポテンシャル・課題
2.　まちづくり方針（賑わい創出の方向性、機能配置、事業展開等）への意見
3.　各施設・ブロックへの関心・参画意向
4.　各施設・ブロックで対応可能な事業スキーム・参画条件
5.　複合交流アリーナの整備・運営に関する意見
6.　広場の整備・運営に関する意見
7.　その他自由提案

5.　スケジュール

実施要領の公表	令和８年 11 月 12 日（木）

サウンディング参加申込期限	令和８年 12 月４日（金）まで
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和８年 11 月 16 日（月）以降順次
ヒアリングシートの提出期限	サウンディング実施日の２営業日前まで
サウンディング（個別対話）の実施	令和８年 11 月 23 日（月）～12 月 11 日（金）

6. サウンディングの手続き

(1) サウンディング参加申込

参加を希望する法人等は、下記の Microsoft Forms より必要事項をご入力ください。参加申込をいただいた方へ「様式１ ヒアリングシート」及び事業詳細説明資料を電子メールにて送付します。

① 申込受付期間

令和８年 11 月 12 日（木）～令和８年 12 月４日（金）午後５時

② 申込先

https://forms.cloud.microsoft/e/QZYzP1RFsH

(2) サウンディング実施日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者宛に、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。

参加申込をいただいた民間事業者又はそのグループから順次日程を決定していきます。

希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

① サウンディング実施日時及び場所の連絡日

令和８年 11 月 16 日（月）以降に順次

(3) ヒアリングシートの提出

「様式１ ヒアリングシート」に必要事項を記入し、件名を「【野洲駅南口サウンディング事前回答】●●●（企業名）」として、②提出先へ電子メールでご提出ください。

① 提出期限

サウンディング実施日の２営業日前まで

サウンディング実施前にヒアリングシートを提出いただけない場合、延期又は中止とする場合がございます。

② 提出先

9. 問い合わせ先のとおり（(2)サウンディング調査についての提出・問い合わせ）

③ 再提出

ヒアリングの実施により、ヒアリングシートの内容を修正する必要が生じた場合は、サウンディング実施後 2 週間以内に、修正したヒアリングシートを提出してください。

(4) サウンディングの実施

① 実施期間

令和８年 11 月 23 日（月）～12 月 11 日（金）

午前９時 30 分～午後５時

※日時は 6. (2)で連絡します。

② 所要時間

１時間程度

③ 場所

会場は、日時とともにご連絡いたします。（対面の場合、野洲市役所付近を予定しますが、オンライン実施を希望の場合はエントリー時にその旨をご回答ください。）

※上記実施期間及び場所での調整が難しい場合は、個別に調整させていただきます。

④ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

(5) 追加調査への協力

必要に応じ、書面又はメールによる追加確認を行う場合がありますので、ご協力をお願いします。

(6) サウンディング結果の公表

調査結果については、主に基本計画の策定や今後の検討において活用するものとしますが、法人名等を匿名化した上で、その概要を市ホームページ等で公表する可能性がございます。参加に当たっては、調査結果の公表についてあらかじめご了承いただくものとします。参加者の名称及びノウハウ、営業秘密に該当する内容は、原則として公表しません。

7. 留意事項

(1) 参加事業者及び調査内容の取り扱い

本調査への参加実績は、今後実施する可能性のある事業者公募等における評価の対象とはなりません。ご回答いただいた内容は、秘密保持を厳守し、本調査以外の目的には使用しません。

(2) 費用負担

本調査への参加及び資料作成に要する費用は、参加者の負担とします。

8. 様式・参考資料

【事前公表資料】

- 資料１ 事業概要資料

【サウンディング実施前配布資料】

- 様式１ ヒアリングシート
- 資料２ 事業詳細説明資料

9. 問い合わせ先

(1) 野洲駅南口周辺整備基本計画策定全般についての問い合わせ先

野洲市役所 政策調整部 やす未来創造課　杉田
〒520-2395　滋賀県野洲市小篠原 2100 番地 1
tel　　：077-587-7001（直通）
fax　　：077-586-2200
電子メール　：miraisouzou@city.yasu.lg.jp

(2) サウンディング型市場調査についての提出・問い合わせ先

合同会社デロイト トーマツ（滋賀県野洲市からの委託事業者）
インフラ・公共セクターアドバイザリー
電話　　：070-1568-5183（中野）、070-7538-1181（小野寺）
電子メール　：haynakano@tohmatsu.co.jp（中野）