

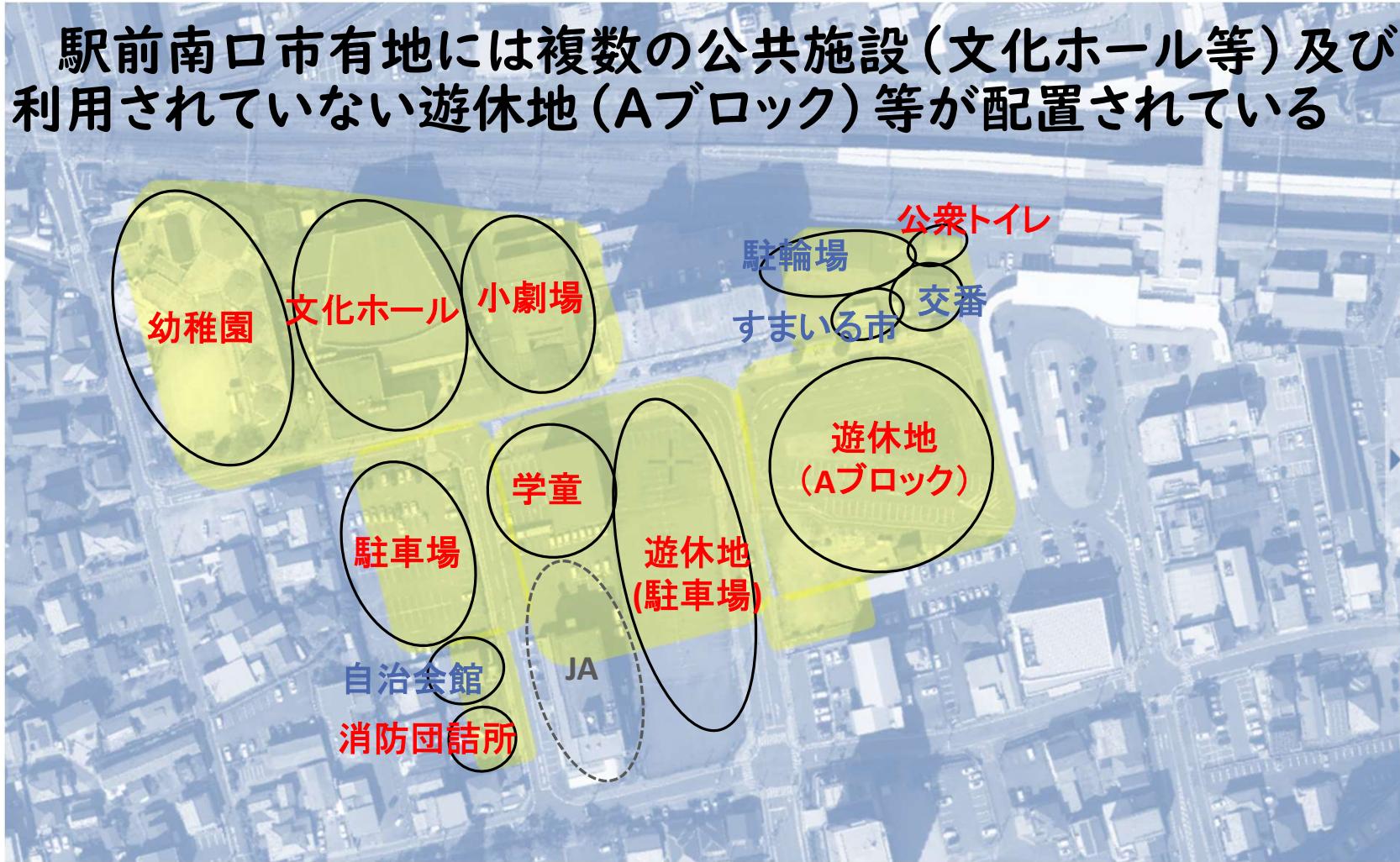
つながる、ひろがる、野洲の玄関口



～野洲駅南口周辺市有地の活用検討～

全体活用方針

野洲駅南口周辺の現状



現状の課題

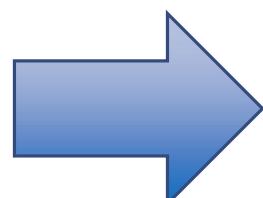
未利用

Aブロック

施設の老朽化

文化ホール、小劇場、
消防団詰所、コミュニ
ティセンター、駅前自
治会館、幼稚園

+



駅前市有地全体的に課題があるため、
一体的かつ計画的な土地利用が必要

検討の前提

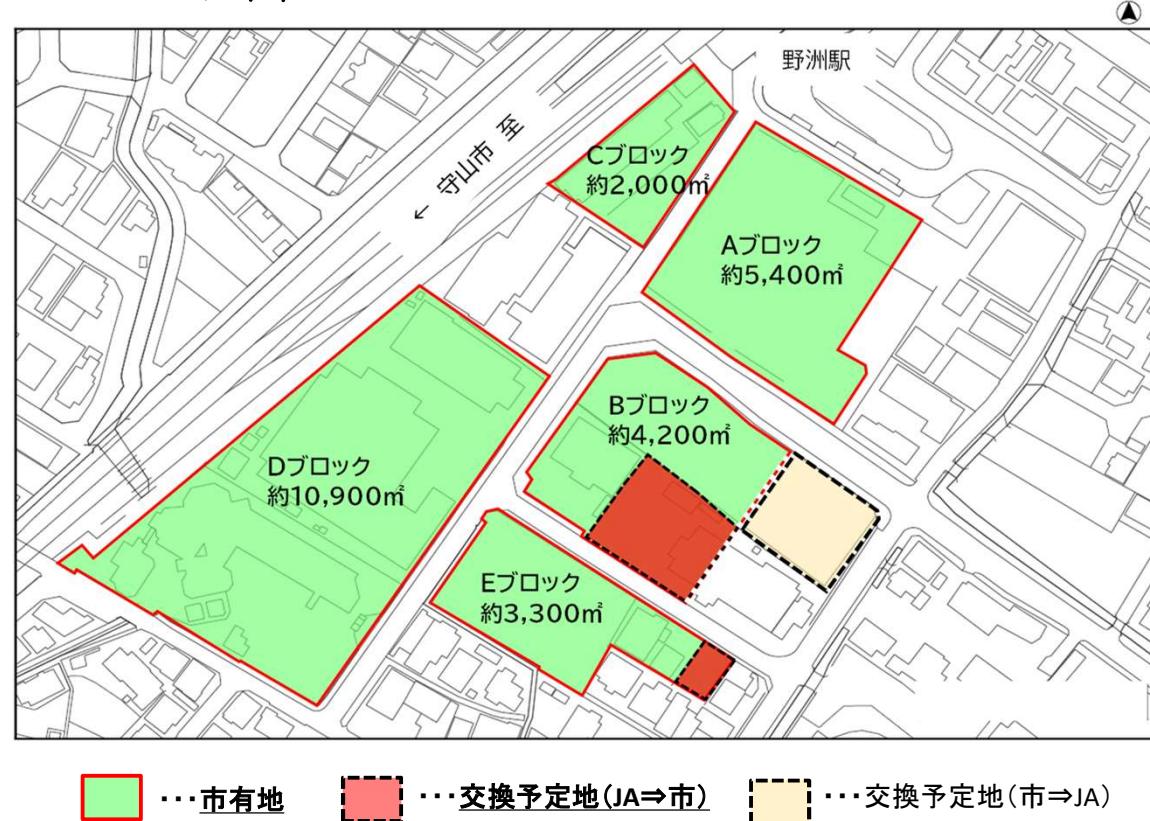
対象土地概要

対象市有地
約26,000m²は、市道や
軌道敷により5つのブ
ロックに分かれている

今年度の作業

現構想を現在の市民
ニーズや社会経済情勢
を踏まえ見直し、コンセ
プトや全体方針を定め、
各ブロック毎の活用方
針と年次計画を設定

ゾーニング図



地域特性と市民ニーズ

当該地の特性

- ・近隣駅周辺にまとまった公有地がなく、沿線唯一の開発可能地
- ・駅乗降客数は約27,000人/日で高い潜在需要
- ・市内には大手製造事業所が多く、日常的な通勤需要がある
- ・自動車アクセスに課題があり、市外からの車での誘客は難しい

市民ニーズ

- ・飲食店や宿泊施設の高い需要
- ・「サードプレイス※」を求める声
- ・近隣駅前のような画一的な駅前開発は望まれない

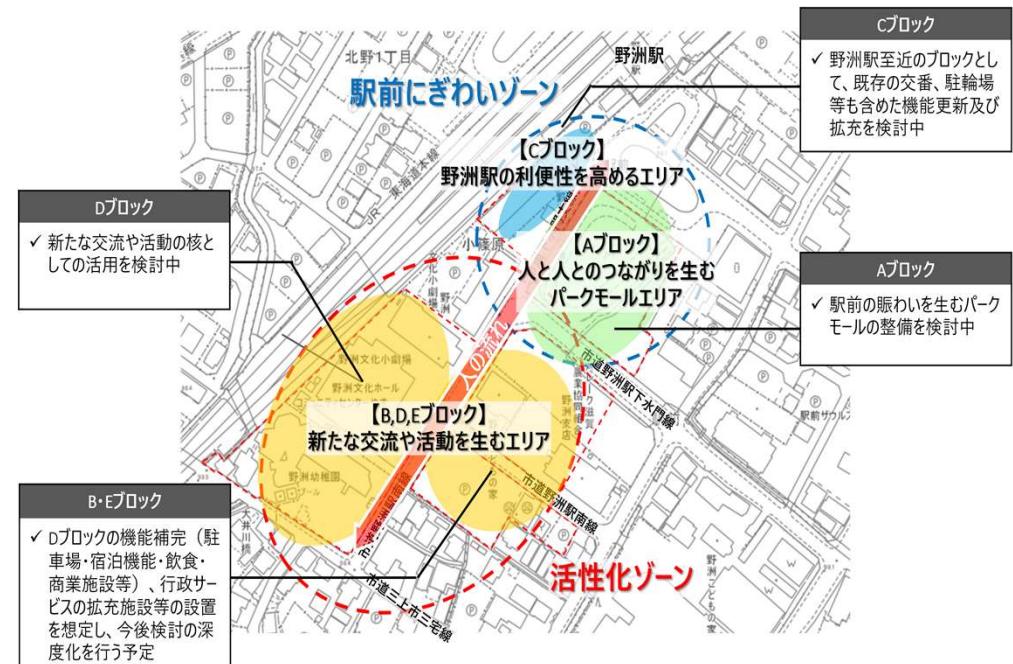


※自宅(ファーストプレイス)、職場・学校(セカンドプレイス)に次ぐ、居心地の良い第三の場所を指す言葉。
ストレスから解放され、リラックスして自分らしく過ごせる、利害関係のないコミュニティが育まれる空間。

全体活用方針

全体エリア

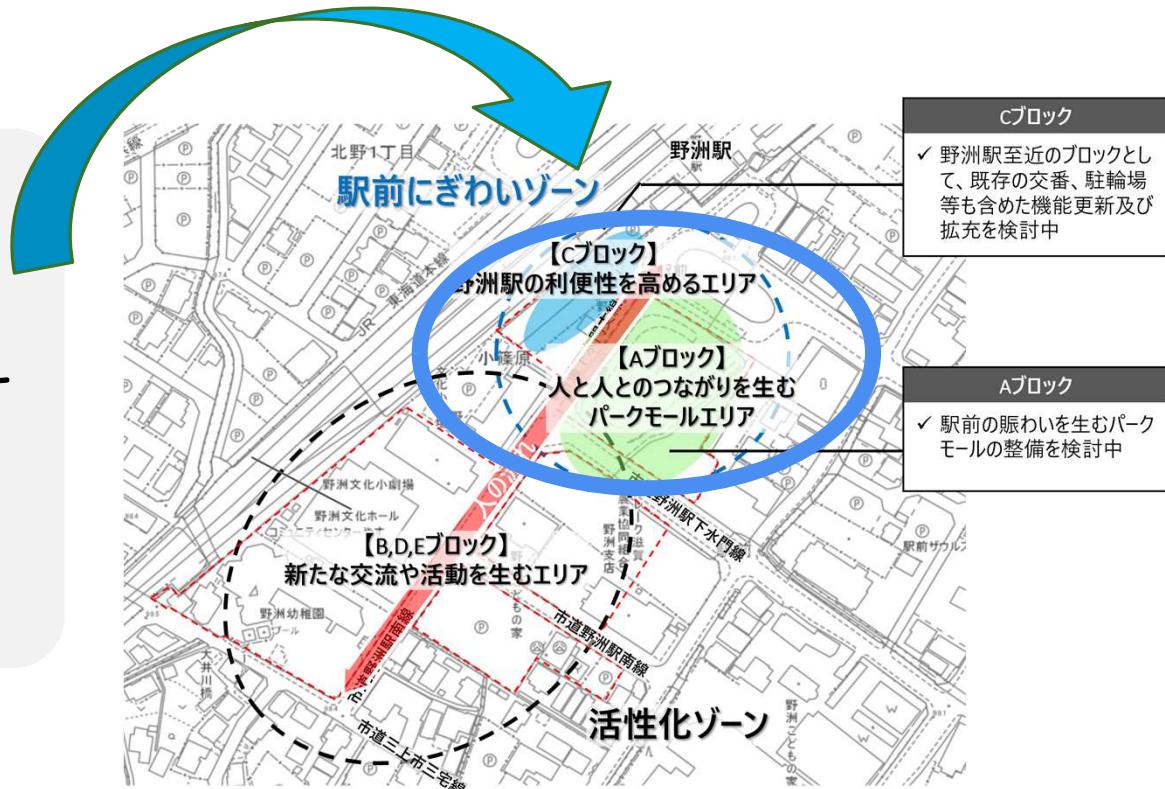
- ・駅から南西に約300m、幅100mのエリアを設定
- ・A、Cブロックを「駅前にぎわいゾーン」と位置付け、にぎわいを生む仕掛けを検討
- ・B、D、Eブロックを「活性化ゾーン」と位置付け、全体エリア活性化に寄与する利活用を検討
- ・特にDブロック約10,000m²を人の流れを生みだす場に設定



駅前にぎわいゾーンの検討

駅前にぎわいゾーンの検討

A、Cブロックを
「駅前にぎわい
ゾーン」と位置付
け、にぎわいを生
む仕掛けを検討



市民意見の反映について

駅前にぎわいゾーンでにぎわいを生む仕掛けを検討するうえで、まちの主役である市民との対話により得た意見を取り入れ、望まれる姿を見据えて進めていく予定



活性化ゾーンの検討

活性化ゾーンの検討

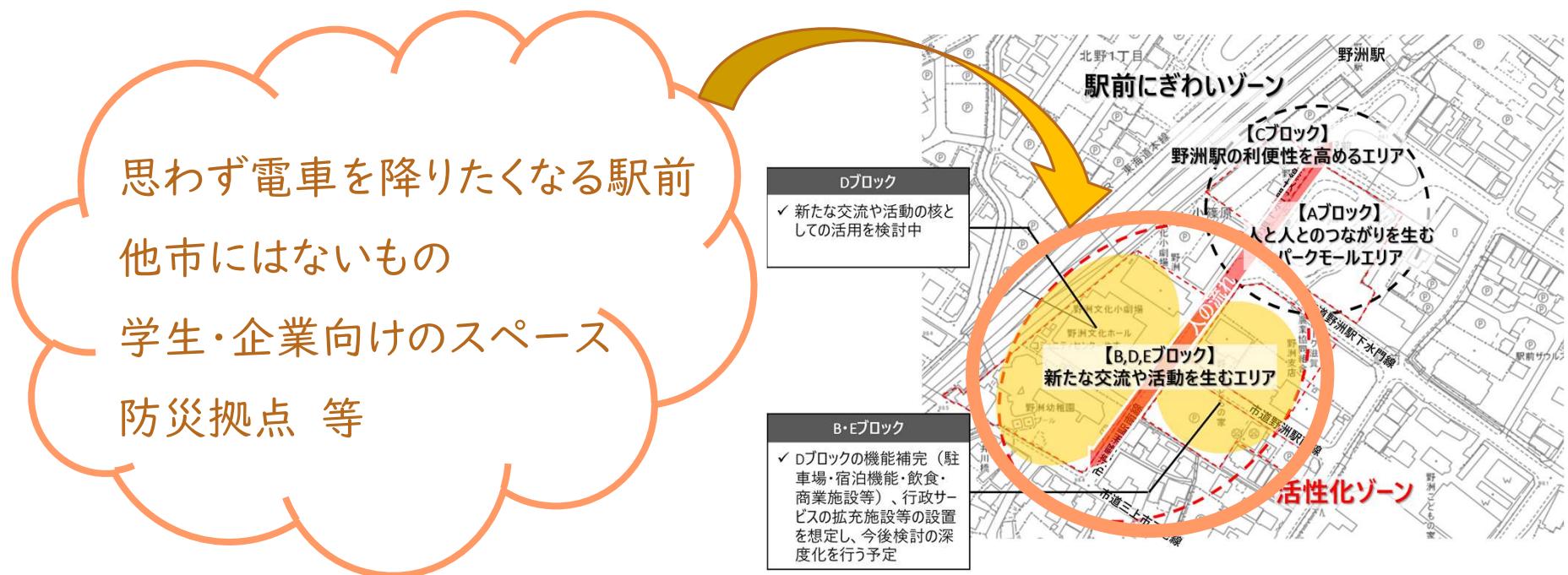
- B、D、Eブロックを「活性化ゾーン」と位置付け、全体エリア活性化に寄与する利活用を検討
- 特にDブロック約10,000m²を人の流れを生みだす場に設定



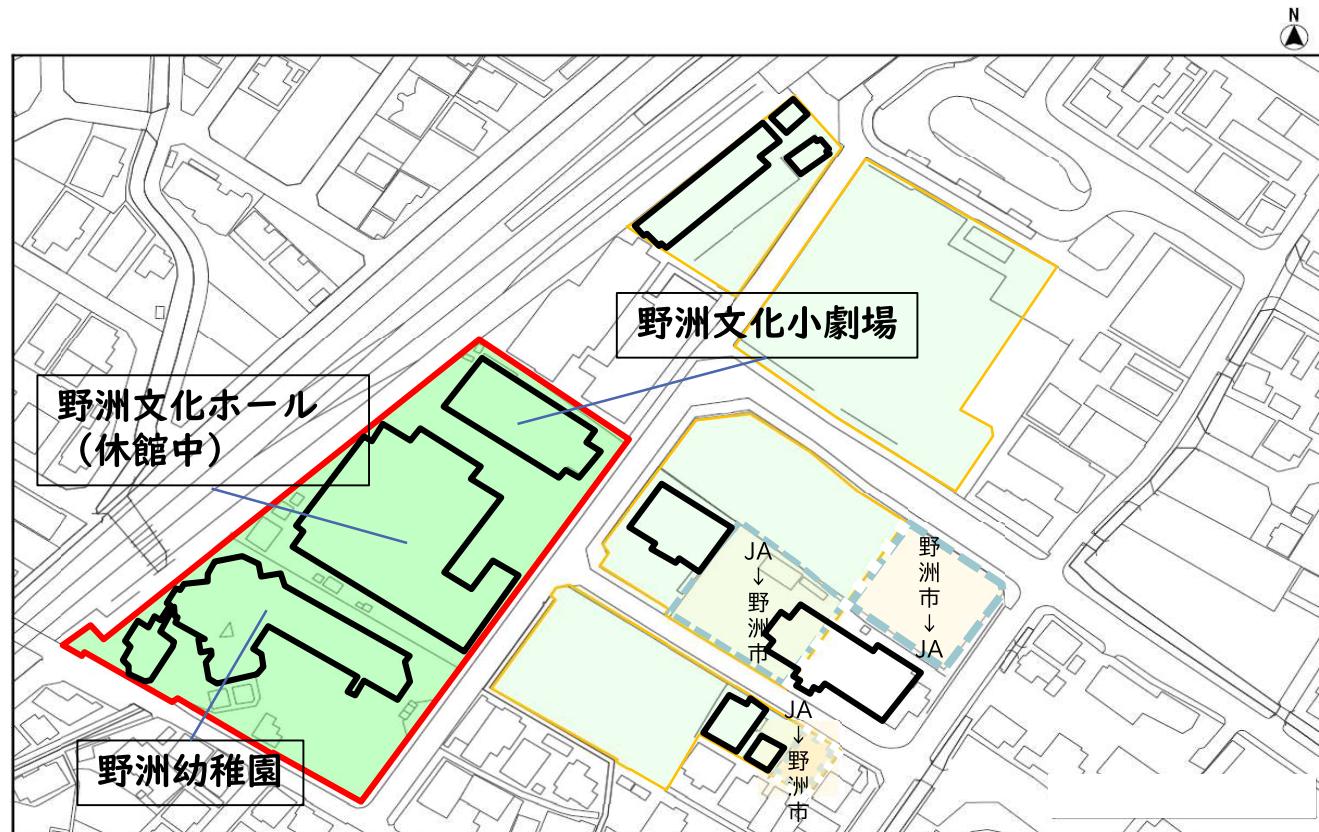
市民意見の反映について

8月に実施したワークショップにおいて、駅前賑わいゾーンの暫定利用方法だけでなく、駅前の活性化検討につながる意見も多くいただいた

これらの意見も、全体エリアの活性化に寄与する利活用の検討に取り入れる



現在のDブロック施設 (現状配置図)



現在のDブロック施設 (施設課題)

文化ホール

文化3施設の再編方針に基づき、老朽化する施設の改修設計を進めているところ。ただし、建築費の高騰、バリアフリー化困難、席数の減少などが課題となっている

文化小劇場

文化3施設の再編方針に基づき、廃止解体の方針。ただし、席数300程度のホールの存続ニーズも高い

野洲幼稚園

市内では幼稚園のニーズが低く、野洲幼稚園においても定員(260人)に対し、入園者は3割程度となっている。一方で、他の市内保育所やこども園には待機児童が出ている状況から、あり方について検討しており、移転やこども園化を含めた検討を進めているところ

文化ホール改修 (改修設計による課題)

改修設計により、トイレ(多目的含む)増設や小ホールの設備更新、大ホールのリニューアル(座席、音響等)、吊天井耐震改修など利便性や安全性の向上は図られるが、依然として以下の課題が残ることとなる

課題

- ① 工事費の増嵩(概算費用35~40億円)
- ② 座席の更新に伴う総席数の減少(約1,000席 → 約900席)
- ③ 多様なニーズへの対応が困難(多目的ホール、音楽スタジオ等)
- ④ 市民活動発表の場の確保が困難(ギャラリー、ラウンジ等)
- ⑤ 小劇場解体に伴うコミセンやすのホール機能確保が困難
- ⑥ バリアフリー対策が不十分

文化ホール改修 (改修検討方針)

駅前活性化からの視点

野洲駅南口周辺整備の
一体的な検討のなかで、
Dブロックを「人の流れを
生み出す場」に設定

施設改修からの視点

改修費の大幅な上昇、ま
た、本来望むべき改修も
技術的に困難と判明

駅前市有地の一体的な活用の中で、他手法の検討も必要

既存機能面からの検討 (想定手法)

①文化ホール改修（現行方針維持）

現方針である市施工の大規模改修

→改修費の大幅な上昇、また、本来望むべき改修も技術的に困難と判明

②文化ホール改修（民間資金活用）

20～30年程度の期間を定めた自由な発想での民間資金で改修・運営の可能性検討

→現在の建設市況(受注可能性)から実現可能性が低い

③民間代替施設

文化ホールを廃止し、「発表の場」と「鑑賞の場」を確保したエンターテイメントアリーナなど代替施設整備の可能性検討

→県内でエンターテイメントアリーナ整備の機運が高まっており、当該地は適地の一つとされている

④新小劇場

文化ホールを廃止し、300名程度の小劇場新設

→小劇場機能の市民ニーズについて、一定の可能性を把握

人流創出面での検討 (手法と可能性検討①)

①文化ホール改修（現行案）

現改修計画では、規模縮小となり、新たな人流の増加は見込めない



②商業施設誘致

誘客による活性化には商業施設誘致が一般的であるが、慢性的な交通渋滞等、車でのアクセス不良から期待は持てない

③マンション建設

駅近の立地により一定の需要は見込まれるが、居住機能のみではエリア全体の持続可能な「にぎわい」を創出できない

④アリーナ整備

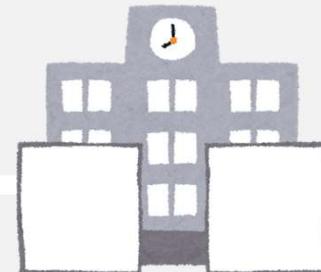
※現構想での位置づけ

近隣市にも無い施設として、人流の増加や市の活性化に大きく寄与するが市の財政状況を鑑みて民間資金を活用した整備を目指す

人流創出面での検討 (手法と可能性検討②)

⑤企業オフィス誘致

駅近の立地により需要は見込まれ、就業者による
人流の増加も見込める。



⑥学校誘致（大学サテライトなど）

鉄道アクセスにより若者を獲得できるが、国内高等教育機関は
少子化や都心回帰により縮小に向かっており、可能性は低い

⑦公共施設整備（図書館等コンテンツ）

キラーコンテンツとされる図書館は、郊外に整備済であり、又その他の公共
施設では新たな人流創出が生まれる可能性は低い

活性化ゾーンコア機能検討

文化ホールのあり方（現行改修是非）及び駅前活性化（人の流れ創出）双方の観点から検討した結果、コアとなる機能を以下3点に絞込み、今後検討を進める

検討案

- ① 現在の方針である文化ホール大規模改修
- ② 文化ホールの代替施設としての、エンターテイメントアリーナ整備
- ③ 新規就業による人流確保を目的とした企業オフィス誘致+新小劇場整備

