



野 洲 駅 南 口 周 辺 整 備 構 想

平成 2 7 年 3 月

(令和 5 年 5 月改訂)

(令和 8 年 3 月改訂)

野 洲 市



目次

1	はじめに	- 1 -
(1)	構想策定の背景と見直しの経緯	- 1 -
2	野洲駅南口周辺における課題	- 2 -
(1)	周辺をとりまく状況	- 2 -
(2)	野洲駅南口周辺における課題と対応の考え方	- 6 -
3	野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方	- 8 -
(1)	コンセプト	- 8 -
(2)	機能の配置	- 10 -
(3)	各機能のイメージ	- 12 -
4	構想の実現に向けて	- 16 -
(1)	実現に向けた今後の検討事項	- 16 -
(2)	整備スケジュール・今後の予定	- 17 -

1 はじめに

(1) 構想策定の背景と見直しの経緯

① 構想策定・第 1 回改訂の背景

野洲駅南口周辺では、昭和 55 年に野洲幼稚園、同 58 年に野洲文化ホール、中央公民館（現コミュニティセンターやす）等の公共施設が整備されました。当時の野洲町は、町の玄関口として積極的な駅前再開発を進めるため、商業施設を核に大規模な整備計画を立てましたが、土地所有者のアサヒビール株式会社等との交渉が整わず実現されませんでした。その後、旧野洲町は自社開発を公言した同社による再開発を期待することとなりました。

しかし、同社による駅前再開発については、積極的な事業展開は行われず、10 年間の暫定利用として公衆浴場の開業や一部の土地の売却によるマンション建設にとどまり、市民が期待した駅前のにぎわいにつながるものとはなりませんでした。

その後、平成 22 年に同社は、「野洲駅前エリアの活性化のためには、弊社グループが土地建物をグループ外部に譲渡し、新しい土地建物所有者により活用方法を検討してもらうことが、最善」とし、野洲駅南口周辺の全所有地約 9,300 m²の買い取りを野洲市に打診しました。市は公開内部検討会議や市民懇談会、議会での議論を経て「市民活動拠点施設用地」として買い取り方針を決定し平成 24 年 2 月 27 日付けで市に所有権を移転しました。

その結果、従来から待ち望んできた「にぎわいづくり」に市民主体で着手し、構想検討委員会や大学との共同研究、市民ワークショップ等で議論を重ね、平成 27 年 3 月に構想が策定されました。

構想策定後、駅前に整備しようとする市民病院の関連予算案等の否決や整備工事の入札不調等が原因で病院整備事業が進まず、駅前整備事業は 8 年以上停滞したままでした。令和 4 年 12 月には市民病院の整備場所が決定し、駅前整備事業も始動することとなりましたが、社会情勢や経年による様々な変化がありました。

そこで、コンセプトはそのままに構想を一部見直し、令和 5 年 5 月に第 1 回改訂を行いました。見直し内容は、駅前に必要な機能として掲げられている病院の除外と、これに基づくゾーニングされた配置図からの病院の除外、市民活動拠点施設を含むにぎわい創出エリアの拡大等でした。

② 今回（第 2 回）改訂の経緯

第 1 回改訂後、事業者と基本協定に基づく官民連携事業の検討等を重ねてきましたが、整備方針が整わなかったことから令和 7 年 5 月に基本協定の終了に至りました。その後、野洲市では、野洲駅周辺の市有地を一体的かつ計画的に土地利用できるよう再検証してきました。

今般、当初構想策定から 10 年以上が経過し、社会情勢や市民ニーズが変化していることから、再び見直しをする必要があると判断し、コンセプトや配置等を含めた必要機能の見直しを検討し、第 2 回改訂を行うこととなりました。

2 野洲駅南口周辺における課題

(1) 周辺をとりまく状況

① 既存施設の状況

(ア) 既存施設の概要

野洲市は対象区域内に次の施設を所有しています。また、市以外の団体の所有施設である、自治会館、物販所、駐輪場、交番があります。

対象区域内の主な市所有施設の概要

施設名称	主体構造	階数	延床面積	建築年	耐用年数	経過年数
野洲文化ホール	SRC造	3階	3,597.18㎡	昭和58年	50年	42年
野洲文化小劇場	SRC造	2階	1,120.80㎡	平成2年	50年	35年
コミュニティーセンターやす	RC造	3階	1,434.55㎡	昭和58年	47年	42年
野洲幼稚園	RC造	2階	1,568.00㎡	昭和55年	47年	45年
	RC造	1階	389.00㎡	平成16年	47年	21年
野洲第1～6こどもの家	S造	3階	1,083.45㎡	平成23年	34年	14年
消防団野洲分団詰所	S造	1階	74.88㎡	昭和56年	31年	44年
南口駅前公衆トイレ	SRC造	1階	44.00㎡	平成14年	38年	23年

(イ) 既存施設が抱える課題

(a) 野洲文化ホール

- ・昭和58年に整備された野洲文化ホールには老朽化やバリアフリーの課題があります。
- ・市内3文化施設の再編方針に基づき、老朽化する施設の改修設計を行いました。建築費高騰やバリアフリー化や市民ニーズへの対応が不十分となること、並びに席数が減少見込みであること等が課題です。

(b) 野洲文化小劇場

- ・市内3文化施設の再編方針に基づき、文化小劇場は廃止して解体する想定です。ただし、活動の発表の場として席数300程度のホールに対して市民からの存続ニーズも高い状況であることから代替機能をもつ施設整備等の検討が必要です。

(c) 野洲幼稚園

- ・昭和55年に整備された野洲幼稚園は、老朽化が課題となっています。
- ・また、幼稚園の利用者数が減少傾向にあることを踏まえ、公立幼児教育・保育施設の今後の検討を行う中で、認定こども園への移行や移転等を含む野洲幼稚園整備のあり方検討が必要です。

※野洲第1～6こどもの家については、野洲駅南口周辺整備事業の進捗に合わせて、野洲小学校隣接地に移転新築を進めています。

② 野洲市内の動向

(ア) 市の施政方針（令和 7 年度）

令和 7 年度野洲市施政方針として、「A ブロックには」（仮称）駅前パークモールを整備、更にはこの整備効果を高めるため、周辺の B ブロックから E ブロックまでを一体的に有効活用する」という方針を示しています。

本構想においても、A ブロックを市民広場として活用する方針としています。また、B から E ブロックについても一体的に活用し、野洲駅南口周辺という地区全体でのにぎわい創出を目指します。

(イ) 製造業に関連した駅周辺を行き交う人の増加

野洲市の特徴として、市内に製造業関連の事業所が多く存在していることが挙げられます。そのため、野洲駅周辺には、市内居住者だけでなく、製造業関連の従事者やビジネス目的の来街者が多く行き交っています。

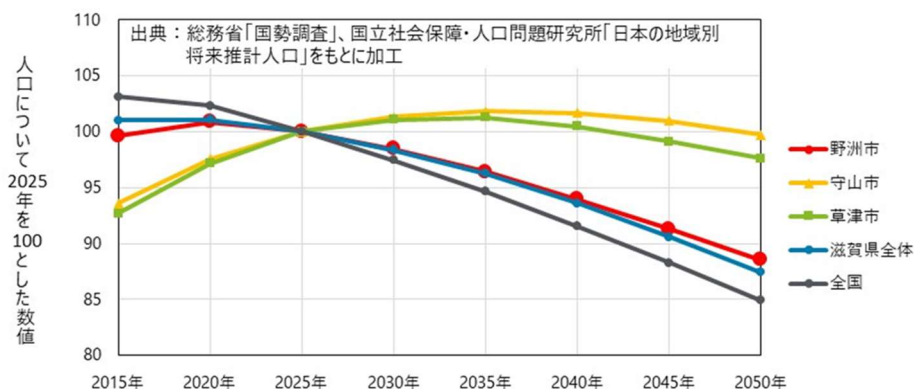
加えて、令和 10 年 4 月には、野洲駅北側に滋賀県立高等専門学校（以下、「高専」という。）が開校予定であり、高専の学生等も加わって駅前に一層多くの人が行き交うことが見込まれます。

③ 周辺都市との人口推移の比較

野洲駅は、JR 琵琶湖線上に位置し、新快速電車が停車する利便性の高い駅です。野洲市において、施設・居住の立地において同圏域となる周辺都市は、同じ琵琶湖線沿線の守山駅・草津駅を有する守山市・草津市と考えられます。

野洲市の人口は、全国・滋賀県全体よりも減少ペースが緩やかで比較的競争力のある都市といえます。しかし、守山市・草津市と比べると、野洲市の人口は早めに横ばいから減少傾向に移行すると見込まれており、その速度を緩やかにする取組みが必要です。周辺都市との間の競争力の維持・向上のためには、野洲駅に人が降り立ち滞留・滞在するような魅力的な施設・環境の整備等を早期に実施することが重要と考えられます。

人口推移の比較



④ 上位関連計画との整合

(ア) 第2次野洲市総合計画（令和6年3月改訂）

行政運営やまちづくりの総合的な指針である第2次野洲市総合計画では、野洲駅周辺を「中心拠点」として位置づけ、以下を目指すこととしています。

第2次野洲市総合計画（令和6年3月改訂）一部抜粋

中心拠点（JR 野洲駅周辺）においては、低・未利用地の有効利用や土地の高度利用を図り、にぎわいを創出するとともに、人々が集い、憩い、楽しめるような都市機能の配置や、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ります。

(イ) 野洲市都市計画マスタープラン（令和6年3月改訂）

都市計画に関する基本的な方針である野洲市都市計画マスタープランでは、野洲駅周辺を含む野洲地域における将来像とまちづくりの目標を以下のように設定しています。

野洲市都市計画マスタープラン（令和6年3月改訂）一部抜粋

**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。

(ウ) 野洲市立地適正化計画（令和6年3月改訂）

野洲市立地適正化計画では、以下の基本理念を定めており、野洲駅周辺を中心拠点、そのうち野洲駅南口周辺を含む範囲を都市機能誘導区域に位置付けています。

なお、野洲駅南口周辺のにぎわい増幅に係る施策等については、本構想に基づいて整備を進めることとされており、具体的な施策が本構想に委ねられています。

野洲市立地適正化計画（令和6年3月改訂）一部抜粋

計画の基本理念

**“つながり”を軸とした 住みたい・住み続けたいと思えるまちづくり
～拠点周辺の高い利便性を活かした、にぎわい増幅のまちづくり～**

にぎわい増幅に係る施策等：野洲駅南口周辺においては、野洲駅南口周辺整備構想に基づき、多世代が多目的に利用できるにぎわい空間・施設の整備を官民連携の手法により進める。

⑤ 市民からの主な意見

旧構想に基づく意見を聴取したなかでは、市民広場について、くつろげる場所や、交流及び活動を生み出す場を求める意見が多く出されています。

主な市民の意見

- ・ カフェやテイクアウトできる店、飲食店があるとよい。
- ・ 雨でも子どもが遊べる場、文化的催し等、高齢者・子育て世代の出会いの機会があるとよい。
- ・ 広場、東屋や木陰、テーブル、イス等くつろげる場所があるとよい。
- ・ スポーツができる場所があるとよい。
- ・ 学生や企業が活用できるスペースがあるとよい。

⑥ 民間事業者等へのヒアリングで得られた主な意見

民間事業者等からは、地区全体でにぎわいを生み出すことが出来るよう、各ブロックの特徴を踏まえつつ、一体感のある計画を求める意見が挙がりました。また、本地区の活性化には、市民のみならず来街者を呼び込む必要があるという意見等が出ています。

主な民間事業者等の意見

地区全体で 一体的な計画	・ 野洲駅南口周辺の<u>地区全体で一体的な計画となるように、また、多くの人が滞留するように、ブロックの特徴を踏まえた動線・機能配置の計画が必要</u>である。
求められる 機能	・ 駅近で利便性が高い<u>多目的アリーナ等、市外からの来街者も呼び込むことが出来る、集客の核となる施設</u>があるとよい。 ・ <u>集客の核となる施設目的の来街者が滞留・滞在できる宿泊機能、飲食・物販等の商業機能</u>もあるとよい。 ・ <u>オフィスや研究所、貸し会議室、域外からのビジネス目的の来街者が利用できる宿泊・飲食機能</u>があるとよい。 ・ <u>住む者・働く者が利用できる場所としての飲食・物販等の商業機能</u>があるとよい。 ・ 集客の核となる施設や商業機能等を目的とした自動車利用が想定されるため、駐車場が必要である。
市民広場	・ <u>Aブロックは広大であるため、市民広場だけでなく、他機能の導入も</u>考えられる。
事業の 実現性	・ <u>新快速電車が停まる等ポテンシャルがある</u>地区だが、昨今の<u>工事費高騰を踏まえると、民間での事業参画は条件が整わないと難しい</u>。 ・ 民間で事業参画をする場合は、市に事業方針を明確に打ち出して頂き、その上で検討をする必要がある。 ・ 補助金の活用等、市から民間事業者への支援も検討してほしい。

(2) 野洲駅南口周辺における課題と対応の考え方

野洲駅南口周辺における課題とそれに対する考え方として、以下三つが挙げられます。

① 各ブロックの特性を踏まえ、地区全体でにぎわい創出を目指す必要性

【現状】

- ・ 気軽に利用できるカフェのような飲食店や、若者や子育て世代が集う場所がない。また、広場や緑地等憩いの場が少ない。
- ・ 通勤や通学のための通過点として利用されており、人が留まることなく閑散としている。
- ・ 市の玄関口であるが、来街者が目的地とする機能や利用できる宿泊・飲食等の機能がない。
- ・ 野洲駅を交通拠点として、A～Eブロックはそれぞれ異なる配置・規模・形状による特徴を持っているが、にぎわいを生む機能を一様に有していない。

等

【にぎわい創出のための考え方】

- ・ 市民・来街者を引き込む新たな交流や活動を生む施設を導入する。
- ・ エリアごと、ブロックごとの特徴を捉えた計画とする。
- ・ 市民広場や市民の交流機能は、多世代・多目的に利用できる空間として整備する。

② 新快速停車駅の利便性を活かし、市外からも人を呼び込むことが出来る魅力と特徴のある市有地活用の必要性

【現状】

- ・ 守山市や草津市と比較して、早めに人口減少に転じる見込みであり、都市間の競争力のためにも早期の魅力向上が必要である。
- ・ 来街者向けの宿泊機能等がなく、守山市・草津市に滞在客が流出する等の機能上の課題がある。

等

【魅力と特徴ある市有地活用の考え方】

- ・ 早期に魅力向上のための整備等の取組みを実施する。
- ・ 時勢・地域のニーズに合わせて、各ブロックのポテンシャルを最大限に引き出す機能を検討する。

③ 市況を踏まえた計画や事業条件を検討することで、事業の実現性を高めることの必要性

【現状】

- ・ 新快速電車が停まる点で一定のポテンシャルは認められつつも、県内周辺都市との競争の可能性・差別化の必要性を指摘されている。
- ・ 昨今の工事費高騰により民間活力を導入する場合、民間事業の収益性への懸念が増大している。
- ・ 官民連携手法を想定する場合、事業リスクの分散や公的支援、事業スキームの明確化等 事業条件の整理の必要性を指摘されている。

等

【事業の実現性向上の考え方】

- ・ 配置する機能について、整備・運営等の実現性の高い計画とする。
- ・ 各ブロックで実現性が高い適切な 事業条件を整理する。

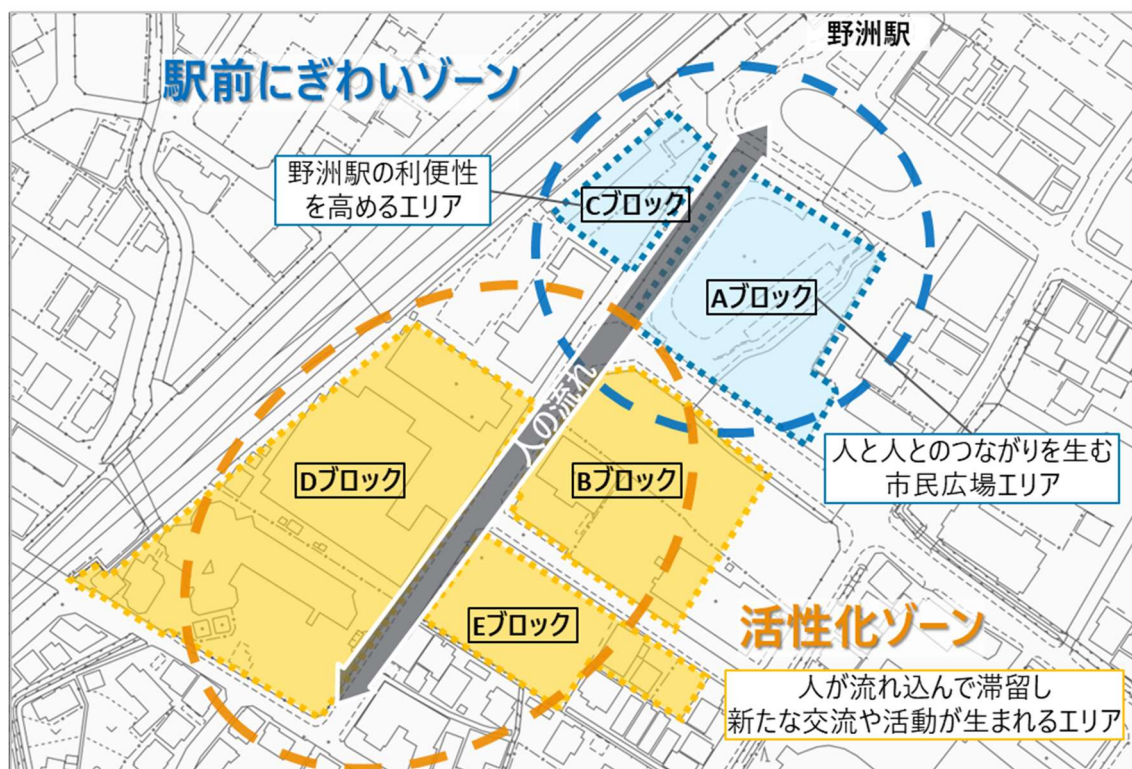
3 野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方

(1) コンセプト

野洲駅南口周辺整備におけるコンセプトを以下のように設定します。

人と人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～

野洲駅南口周辺のエリア配置イメージ（ひと・もの・ことが出会う空間の考え方）



Aブロックと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ブロック、Dブロック、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。

① 「人と人とのつながり」という野洲らしさ

野洲駅南口周辺で求められているにぎわいとは、大都市に見られるような雑多なにぎわいではなく「野洲らしさ」を感じるにぎわいです。

野洲市は、市民※同士の関係性が近く、大都市に比べて市民が主体となった活動によるにぎわいが形成しやすいと考えられます。そのため、市民が主体となった「人と人とのつながり」ができる点が「野洲らしさ」といえます。

したがって、「人と人がつながること生まれるにぎわいづくり」をコンセプトの軸に設定します。

② ひと・もの・ことが出会う空間

野洲駅南口周辺の全体が有効活用されにぎわいを生み出せるようにするため、それぞれのブロックの特徴を踏まえ、ひと・もの・ことが出会う空間を計画します。

「人と人とのつながりを生む市民広場エリア」は、市民※が日常的に集まることでにぎわいが生まれるエリアとします。

「野洲駅の利便性を高めるエリア」は、駅から最も近い立地を活かして利便性を高める役割を持ったエリアとします。

「人が流れ込んで滞留し新たな交流や活動が生まれるエリア」は、Dブロック等のまとまった敷地を活かして、集客の核となる機能や業務機能、文化機能により、駅前から人が流れ込み交流や活動をすることでにぎわいが形成されるエリアとします。

※「市民」とは、ここでは、「市内に住所を有する人、市内で働く人、市内で学ぶ人又は市内で活動する人若しくは団体及び事業者」をいい、市内で暮らしたり活動する多様な方々を意図したものです。

(2) 機能の配置

機能の配置に関する考え方は以下の通りです。

機能の配置の考え方

① 駅前空間における市民広場の整備・利便性向上

Aブロックには、市民広場とともに、商業機能、交流機能等を配置し、人と人がつながるにぎわいづくりを目指します。

Cブロックには、駅から最も近い立地を活かした駅前空間の利便性の向上を目指し、適切な機能を配置します。なお、今後の配置の具体的な検討に際しては、Cブロックにある既存の交番、駐輪場等も含めた機能更新及び拡充を検討します。

② 新たな交流や活動を生み滞留・滞在につながる施設整備

活性化ゾーンで最も面積が大きいDブロックには、集客の核となる機能や業務機能、文化機能等人が集う施設を整備して、駅から活性化ゾーンへの人の流れを生み出し、地区全体へにぎわいを波及させることを目指します。集客の核となる機能や業務機能、文化機能等を目的に集まった市民や来街者が、周辺のブロックの商業・宿泊機能等も利用して滞留・滞在し、新たな交流や活動を生み出すことを期待します。

③ 人の流れが生じる動線の確保

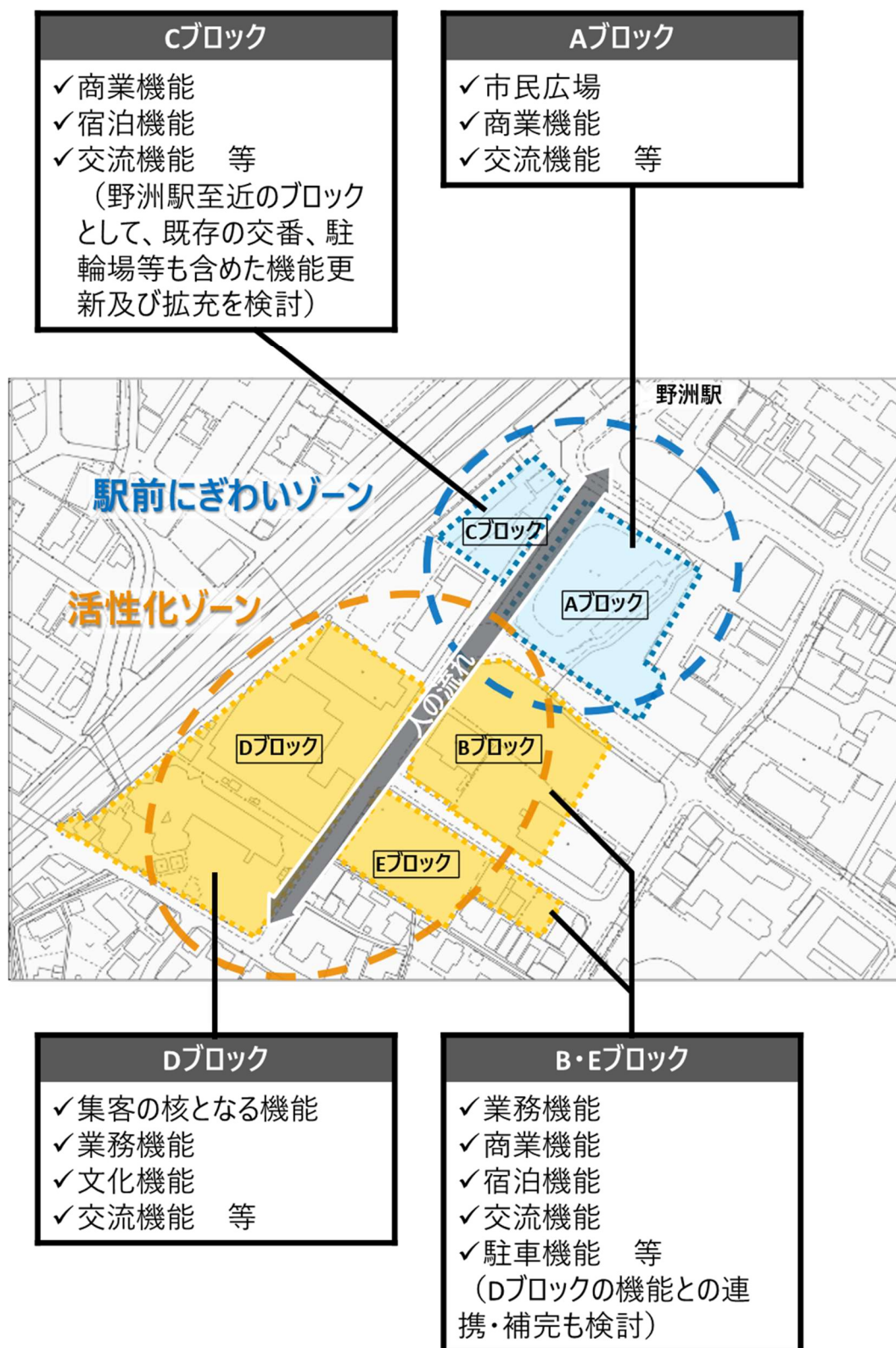
駅から活性化ゾーンへ生じる人の流れに対しては、駅から始まり地区全体をまっすぐに縦断する動線を想定します。全ブロックに接する動線は、人の流れとともに周辺への滞留や広がりも生じさせ、地区全体のにぎわいの波及に寄与します。

④ 既存施設の耐用年数等を考慮した段階的な整備

対象区域には既存公共施設や市が権利を所有していない施設があります。各施設について、機能は当然のこと、建築年も異なることから、耐用年数等を考慮し、段階的に整備することを前提とした機能配置を行います。

野洲駅南口周辺での機能の配置を、以下の通り想定します。

配置図



(3) 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。

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。

【機能のイメージ】

※画像はイメージです

- ・ 誰もが自由に利用できる場、子どもが安心して遊べる場
- ・ 安らぎを感じる憩いの場

等

【広場の事例】



東遊園地内広場（兵庫県神戸市）
広場面積：約 27,000 m²
（カフェ・レストラン、イベントレンタルスペース等の施設と隣接した広場）



オガール広場（岩手県紫波町）
広場面積：約 3,500 m²
（飲食店、物販、医療、教育、交流施設等の施設と隣接した広場）

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。

【機能のイメージ】

※画像はイメージです

- ・ 多目的アリーナ等の集客施設

等

【集客の核となる施設の事例】



HAPPINESS ARENA（長崎県長崎市）
（多目的アリーナ）

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。

【機能のイメージ】

※画像はイメージです

- ・ オフィス
- ・ シェアオフィス
- ・ 貸し会議室
- ・ 研究所

等



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。

【機能のイメージ】

※画像はイメージです

- ・ 発表の場となる劇場

等



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。

【機能のイメージ】

※画像はイメージです

- ・ 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
 - ・ 地域の防災を担う施設
 - ・ 広い世代の方々が本と触れることができる場
- 等



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。

【機能のイメージ】

※画像はイメージです

- ・ 飲食店・カフェ
 - ・ 物販・サービス店舗
- 等



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。

【機能のイメージ】

※画像はイメージです

- ・ 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

等



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。

【機能のイメージ】

※画像はイメージです

- ・ 立体駐車場

等



4 構想の実現に向けて

(1) 実現に向けた今後の検討事項

本構想では、整備の基本的な考え方として、コンセプト・配置等を含めた必要な機能等を整理しました。本構想の実現に向けて計画を具体化するため、今後は以下の検討を進めます。

① 各ブロックで想定する機能・施設の具体化

各ブロックでの機能・施設について、より詳細なコンセプト等の方針を検討します。検討に当たっては、今回改訂した本構想を踏まえ、地区全体のにぎわい創出のために各ブロックに期待される役割を整理します。

また、事例調査や市場調査等の必要な調査・検討を行い、各ブロックに必要な具体的な機能の絞り込みや、各機能の適正な施設規模の想定を行います。

② 各ブロックでの事業手法の検討

各ブロックでの具体的な機能や適正な規模を踏まえ、市有地を有効活用して施設等の整備・管理運営を行う事業手法を検討します。

選択肢として、整備や管理運営を民間事業者へ委ねる官民連携手法も検討の対象とし、各事業手法の実現可能性・効果等を比較検討して、適切な事業手法を絞り込みます。

③ 各ブロックでの適切な事業条件の整理

各ブロックで、整備・運営等の実現性の高い計画とするため、事業条件を整理します。

特に、官民連携手法を想定する場合は、民間事業者等との連携が可能・円滑となるよう、官民のリスク分担・業務分担等の事業スキームや公的支援方策等を検討します。

(2) 整備スケジュール・今後の予定

整備スケジュールを、以下の通り想定します。今後の予定としては、本構想で整理した課題や検討事項について市で検討を進め、令和8年度に基本計画を策定します。その後、各事業・整備について、必要に応じて官民で協議・検討を重ねながら計画を具体化していきます。

整備スケジュール（想定）

	2026年度 令和8年度	2027年度 令和9年度	2028年度 令和10年度	2029年度 令和11年度	2030年度 令和12年度	2031年度 令和13年度	2032年度 令和14年度	2033年度 令和15年度	2034年度 令和16年度
Aブロック	社会実験・検討※			準備					
					整備				
Dブロック	検討※			準備					
					整備				
B,C,Eブロック	検討※			準備					
					整備				

※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