

平成25年度
第2回長浜市都市計画審議会
議 事 録

長浜市都市計画審議会

平成25年度第2回長浜市都市計画審議会 議事録

○日 時 平成26年3月27日(木) 午後3時00分から午後4時35分

○場 所 長浜市役所 東別館1階 多目的ホール3

○出席委員 11名

会長 塚口博司

1号委員 押谷小助、中川豊太良、山本清藏、西村豊和、鳶津俊治、大橋香代子
中島一枝

2号委員 松本長治

3号委員 森野久栄

○欠席委員 4名

1号委員 大塚敬一郎、近藤隆二郎、沢田昌宏、桐山恵行

○事務局 7名

千種部長、江畑課長、川崎副参事、中田主幹、渡邊主査、長井主査、田中主事

○説明者 2名

長浜駅周辺まちなか活性化室 北川室長、宮川副参事

○傍聴人 中鳶康雄

○配布資料

- ・次第
- ・資料1 長浜市都市計画審議会委員名簿
- ・資料2 長浜市都市計画審議会条例
- ・資料3 彦根長浜都市計画市場の変更について(長浜市決定)
- ・資料4 長浜駅周辺地区地区計画 長浜駅東地区地区整備計画について
- ・資料5 長浜市景観まちづくり計画の変更について

○議事録

1. 開会

2. あいさつ

都市建設部長(省略)

3. 資料確認

4. 会長あいさつ

5. 議事録署名人選出

中川委員、中島委員

6. 審議事項

●諮問第25-2号 彦根長浜都市計画市場の変更について（長浜市決定）

(説明者)

- ・資料3に基づき説明（省略）

(会長)

- ・それでは、ご意見やご質問があればお願いします。

(委員)

- ・供給量はこういったことか。

(説明者)

- ・供給量は市場として取り扱われている量で、販売量になる。

(委員)

- ・取扱量と道路とどう関係があるのか。

(説明者)

- ・国の外郭団体が都市計画決定の参考図書を発行しており、その中で様式が定められている。具体的には平成13年6月に財団法人都市計画協会が発行した改定版の新都市計画手続という冊子。市場は供給量を記載するようになっている。

- ・議会で市道認定の議決をもらっている。長浜市の道ということで供用を開始した。

(委員)

- ・市道にされるのか。

(説明者)

- ・平成26年3月24日で市道の供用を開始した。

(委員)

- ・供給量が3分の1になるということは生産が3分の1になるということか。

(会長)

- ・算定の基準が変わったのか。面積が1割程度減って、供給量が大幅に減っている。

(事務局)

- ・供給量というのは現在取り扱っている量であって、その当時は華やかに取り扱っていたものが、現在ではそれほど取り扱っていない。この20年間で大きく減少している。

(会長)

- ・我々は都市計画の可否について議論させていただいている。ここまで我々の議論の対象になるのか。

(説明者)

- ・県都市計画課との事前協議のなかで、県から供給量を書くように指示があった。

(委員)

- ・このような記載をするのは市場だけか。

(事務局)

- ・都市施設によって書く内容が異なる。

(説明者)

- ・道路の場合は幅員を書く。

(委員)

- ・都市計画決定をするため、供給量という目安がないと、市場の機能があるのかどうか分からない。供給量0ということになれば、市場として都市計画決定をするのはおかしいということになる。市場ということを確認するために供給量の記載が必要になるではないか。

(会長)

- ・それでは、意見も出尽くしたように思う。また、発言の内容を聞いていると、本件について特に反対の意思を表明されている方はいない。お諮りするが、諮問第25-2号について原案どおり承認することで異議はないか。

－異議なしの声－

(会長)

- ・異議なしということで、諮問第25-2号について原案どおり承認することにする。
- ・それでは、答申案を作成するため暫時休憩する。

【暫時休憩】

(会長)

- ・それでは、再開する。事務局から答申案の朗読をお願いします。

(事務局)

- ・答申案の朗読

(会長)

- ・ただいまの答申案について異議はないか。

－異議なしの声－

(会長)

- ・異議がないようですので、答申案のとおり本日付けをもって市長へ同意する旨の答申を行う。以上をもって、本日の諮問案件の審議は終了する。

7. 報告事項

●長浜駅周辺地区地区計画 長浜駅東地区地区整備計画について

(説明者)

- ・長浜駅の再開発事業ということで、現在、南地区で平和堂が工事着手された。4月26日に起工式をされ、年内のオープンを目指すということで、工事に入られている。現店舗のある東地区は、通りの商店を含め14人の権利関係者がいる。昨年3月にまちづくり準備会を立ち上げられ、この跡地をどうしていくのかを議論されてきた。その整備手法として再開発事業ということで、先の3月1日に都市再開発法に基づく準備組合が立ち上げられた。南地区は既に地区整備計画が策定されている。東地区も地区整備計画を立てていきたいということで地元合意が得られ、本日、準備組合の代表から提案を受けた。本日は地元の準備組織から提出された地区計画案について報告する。今後、市の計画として取組み、後に都市計画決定といった流れになる。本日はその内容について報告する。

(説明者)

- ・資料4に基づき説明(省略)

(委員)

- ・平和堂の北側も開発されて、テナントに入るのか。新しく景観のよい店舗になるのか。それとも新しい建物にテナントとして入居されるのか。

(説明者)

- ・現在の計画では土地の権利は変えない。定期借地方式で考えている。今、店を運営されている方は自分の土地の上で自分の店を営業されるが、床が、今であれば2階まで十分使用されているわけではないので、もう少し大きなビルを建てるというよりは通りの景観に配慮した、1階、2階に店が入り、3階、4階に医療系のモールを考えてはどうかという考え方、今あるところから撤退されるのではなくそこでリニューアルされて、空いたところに駅前にふさわしい商業系のテナントを誘致するというか、募集するということになる。

(委員)

- ・一体化されるということか。その間の営業は補償の対象になるのか。

(委員)

- ・補償の対象になる。仮営業をされて戻られるということになる。

(委員)

- ・平和堂の土地の権利はどうなるのか。

(説明者)

- ・平和堂の建物は共同ビルとなっている。平和堂は南側に移転新築されるので、現在のところに再投資は考えておられない。それをまちづくり会社的なところが引き継ぎ再開発を行う。

(委員)

- ・東、南地区が整備されると北地区と駅の反対側の西地区の計画はどうなるのか。

(説明者)

- ・ロータリーを取り巻く東側だけで、南地区、東地区、北地区と言っているが、検討しているのは駅東側だけで南地区は商業施設、東地区はこういった状態、南地区・北地区が動き出してきたことに合わせて北地区、郵便局の跡地のエリアについてもどうするのかということで議論されてきている。具体論にはなっていない。なぜかと言うと東地区で仮営業する場所、種地はあるのかと、空いた場所を考えないといけない。何を作るのかという全体像が見えてこない、同じものを同じところに作ってもしょうがない。小規模連鎖、順番にやっていくということと、もう少し広がりをもって今後どうなんやということを押さえていく。駅前通りは低未利用地に駐車場が出来てしまっている。そういうところをもう少し活用できないかということがある。ここのインパクトが次のステップのきっかけづくりになるように、まずは駅前の整備を考えていきたい。

(委員)

- ・トータル的に考えていないのか。以前、駅西に歩道橋をつけて公園までつなげるという構想があったように思うが、トータルに考える必要はないか。

(説明者)

- ・駅西の長浜市のまちづくりの検討のなかで、豊公園のほうに公共歩廊、デッキを延ばしたらどうかという話が構想レベルではある。絵を描くのは簡単だが、実際には他人の土地の上に勝手に絵を描くことになるので、外に出そうとするとそれなりに熟度を上げてこないといけない。合意形成ができていないといけない。駅の東側は合意形成ができた。しかし、西側はまだ合意形成ができていない。勝手に絵を描いているような状態である。全く考えていないかと言えばこれまでか

ら検討はされてはきているが、具体論までには至っていない。

(委員)

・農協の跡地もある。それをもっと有効に活用していけばもっといいものが出るように思う。

(会長)

・平和堂の建物の高さは何メートルになるのか。

(説明者)

・5層の上に塔屋がのって27メートルくらいある。

(委員)

・食堂はあのままの状態が残るのか。

(説明者)

・食堂は木造の建物で、建物自体を保全したいとのことであった。

(委員)

・食堂はどのような感じにされるのか。

(説明者)

・食堂は表通りに合わせることで、まちづくりを否定されてはいない。近くに山蔵があるので、山蔵から食堂までは2階建てくらいの建物で大きく上に積むということはない。和の通りのイメージでまちなみを整備しようと考えている。そうすることで食堂だけが浮いてしまっておかしなことにならないようにしたい。食堂とは話がこじれてということではなく、お互いに議論している。時間的なこともある。食堂が参画されないと事業が成立しないわけでもない。一方で早く再開発をやりたいという方もおられる。食堂とは一番良い方法を探りたいと考えている。

(委員)

・当初は全体を更地にして、そこでテナントのような形でやるようなことを聞いていた。それが変わってきたのか。

(説明者)

・平和堂の跡地のところは高層のもではなく、テナントが入るようなイメージとなる。

(委員)

・今、個人が持つておられるところだけはやむを得ないということか。

(説明者)

・個人が自分で持つておられる土地の上で商売をされるので、業種転換される方もおられるかもしれないが、ほとんどは貸付けておられる。オーナーさんは別でテナントが入居されている。

(委員)

・全部更地にされるのではないのか。それぞれが建てられるのか。

(説明者)

・個人が別々に建てるのではない。

(委員)

・イメージがわからない。

(会長)

・再開発であるため、土地を持っている方、建物を持っている方の権利が生じるので、それをうまく調整するやり方がある。新しい建物を建てて、その権利に応じた床をもらうか、商売を続けられるか、あるいは外に出ていかれるか、要するに建物を作り直すということになる。

(委員)

・平和堂のところは一旦更地にして、21メートルまでのテナントビルに建て直すということか。

(説明者)

- ・そういうことになる。

(委員)

- ・北側の通りの方は平和堂の中に入られるのか。

(説明者)

- ・北側の通りの方々は、共用の建物の中に入られる。平和堂のところは建て直し、1つの商業的な建物とする。

(委員)

- ・食堂以外は1つの建物になるのか。

(説明者)

- ・区分所有ということになる。今は別々の建物であるが1つのビルを建てるということになる。

(説明者)

- ・そのなかで食堂のところだけが残る。ただし、そこは繋がっていくようなイメージにする。

(委員)

- ・景観的に食堂は合うようにされるのか。

(説明者)

- ・そういうことになる。近代的なビルを建てるイメージではない。長浜の風情に合った、例えば駅舎風の建物であったり、低層の建物であったり、少し高いところは21メートルくらいあったりする。今は憩いの場所としてはロータリーくらいしかないが、待ち合わせをしたり、コーヒーを飲んだりできるパブリシティ的な空間も整備する予定である。

(委員)

- ・この地域が他の地域と異なるのは、長浜の表玄関であり、長浜にとってシンボリック的な場所である。高さを15メートルに制限するかそれはそれでありがたい。形態意匠の制限も周辺環境と調和したものがあるが、長浜市全体のイメージアップに繋がる。長浜市にとってシンボリック的な場所ということを表に出して、駅を降りたら長浜はすごい町やな、いい町やなと思っていたようなそんな地区にしていきたい。行政としても積極的に声かけ、働きかけをしていきたい。

(説明者)

- ・地方の駅を降りたらどこかわからないのではなく、長浜駅を降りたら長浜やというものが入ってくる、そういう玄関口にしようということで、まさにシンボリックな場所として整備をしていきたい。

(委員)

- ・駐車場になるということはないのか。

(説明者)

- ・それはありえない。

(委員)

- ・平和堂のところはテナントビルが出来るということ、今、平和堂に入っておられるテナントが優先的に入ることになるのか。

(説明者)

- ・今、平和堂に入っておられるテナントのほとんどは南地区に移転される。ただし、やめられる方もおられる。新しく建てる場所は、地元の店で構成していきたい。

(委員)

- ・募集する業者は長浜市内の商工業者の中から募集することになるのか。

(説明者)

- ・もちろんそういうことになる。長浜市の玄関口になるので、当然、シンボリック的な場所ということで考えている。建物が出来上がるのが2～3年先なので、今の時点でそのあたりをクリアにするとということ、ましてやテナントの誘致について3年後の約束は難しいので、イメージを立てながら、商業計画を立てていく。

(委員)

- ・基本は長浜市の商工業者ということか。例えば大手チェーン店に出てもらおうとかは考えていないのか。

(説明者)

- ・考えていない。

●長浜市景観まちづくり計画の変更について

(説明者)

- ・資料5に基づき説明（省略）

(会長)

- ・ただ今報告のあった長浜市景観まちづくり計画の変更について質問があればお願いします。

(委員)

- ・家が老朽化して改築、建替えたりするときに、色、素材、仕様が決められていて、それが豪華なものであった場合、市の補助とかは考えていないのか。景観を守っていくために、同じ建物を建てようとするれば高価になる。自力で建築してもらうのか、それとも市から補助をするのか。

(事務局)

- ・特に補助はない。商工振興課でファサード改修の補助は新年度以降設けられる。新築等の建築費の一部について都市計画課から補助するということはない。出来る限り安価で、景観規制に合うようにしていただく。

(委員)

- ・景観を保全していくことは大変である。

(事務局)

- ・申出が出ているので、事前に同意を取られているのが大前提になっている。市からこうしてくださいと言っているわけではない。事前に内容について市と地元との間で協議をさせていただいている。

(事務局)

- ・平成24年度に地元と市との間で4～5回説明会を開催し合意形成を図っており、地元の方々も理解していただいている。

(委員)

- ・今回の木之本だけではないが、高さ制限が原則として13メートルとなっている。ただし、社寺などの伝統様式による建築物は除くとあるが、一般の住宅で13メートルを絶対に守らなければならないのか。若干、瓦を立派なものにした関係で高さが30cmを超えたとかはだめなのか。

(事務局)

- ・デザイン的なこともあるが守っていただくように指導をする。30cm、50cmというのは微妙なラインであり、建て方によって調整は可能である。また、敷地の奥では規制をしていないの

で建ってしまう可能性もある。

(委員)

- ・13メートルと言えば高いようで低い。

(委員)

- ・黒壁の境界では国交省の金が入っているが、この境界も将来的に国の金が入ることか。

(事務局)

- ・黒壁周辺は中心市街地活性化法に基づき対応をしており、この地域が当てはまるかどうかはこの場で議論することはできない。いろんな法律を当てはめ補助を受けることが可能であればやられると思うが、ここに当てはまる法律があるのかと言われれば現時点ではない。

(委員)

- ・ある程度の補助等を考えてもらわないと、景観を守っていくことは大変ではないか。

(事務局)

- ・商工振興課では補助もっている。それは先行して考えている。

(会長)

- ・景観まちづくり計画でいう規制は精神規定に留まるのか。守っていただくための担保はどうするのか。例えば地区計画とかに繋げていくのか。

(事務局)

- ・旧長浜の黒壁周辺はまちづくりの一環として取り組んでおり、住民の皆さんも承知されていると思う。木之本の場合は、その例にならって規制をかけている。市で2年間にわたって説明会や講演会も開催し、周知もしてきた。
- ・景観は規制というよりも、このようにしたいという思いを表に出してもらっているので、それを尊重して取り組んでいきたい。

(委員)

- ・景観形成重点区域を作るということは、長浜らしいまちなみを作って、皆さんに見に来ていただき、評価をしてもらって、場合によってはお金も落としてもらおうことが基本的にはあると思う。地元の方々も素晴らしい判断をしていただいたと思う。浄信寺から駅までの間も重点区域の指定をして、長浜に来られる方、木之本に来られる方が全体を散策され、楽しんでもらえるような広がりをもった計画にしないと、これだけではもったいないような気がする。是非、地元への働きかけを行政も積極的にやっていただきたい。

(事務局)

- ・地元もいろいろと取り組んでおられたが、結果的にこうなってしまった。

(委員)

- ・北国街道と地蔵坂では考え方が全く異なる。地蔵坂のほうは難しい。

(委員)

- ・都市計画として考えるならば全体的なことを考えないともったいない。懲りずに働きかけをお願いしたい。

(委員)

- ・結果はそうだが、住んでいる者にとっては北国街道が整備されてくれば、地蔵坂のほうもやろうかという話になるのではないか。全員が一緒にやるというのは難しい。とりあえず出来るところから手をつけていき、それがうまく行けば、それを見ている人もこれなら協力できるという話になる。全員の足並みが揃うのを待っていたら、そのうちにバラバラになってしまう。とりあえず、手をつけたいところから手をつけていくという考え方に立っている。

(会長)

- ・理想論を言えばいろいろとある。少しずつ進めていかないといけないのが都市計画である。地元の方の皆さんにもがんばってもらってほしい。

8. その他

(委員)

- ・旧びわ町地域の市街化調整区域の件だが、平成15年に旧びわ町でマスタープランを作って、8割の住民から線引きを非線引きにしてほしい、旧湖北町や旧浅井町と同じ湖北浅井都市計画区域内に入れてほしいということで県や国に働きかけをしてきた。びわ地域は、線引きの関係で家も建てられない、農家住宅しか建てられない、また、倉庫や事務所、工場なんかは全然建てられない地域である。他人の土地借りて農業をしている、農業倉庫を建てて工場に使用しているとか、法律の裏をかいてやってきた40年間である。平成15年に国や県からいい話が出てきたと思っていた矢先に平成18年に市町合併があった。合併はやむを得ないということで、議会としても町長に言って、是非とも合併の条件に入れるということで、合併の条件になっている。市街化調整区域の非線引化は約束事だったと聞いている。平成21年の都市計画マスタープランのなかで、このように記載されている。びわ生活圏の浅井湖北都市計画区域の編入ということで、浅井生活圏と同様に地域に特性に合った都市計画区域に再編し、特定用途制限地域の設定や都市計画制度の導入等を検討し、適正な制限によって都市機能を促し、バランスの取れた地域の形成を目指すということになっている。昨年、1市6町の合併以降も、びわ生活圏の非線引き都市計画区域への編入がうたわれている。1市2町の合併後8年になるが、実際、都市計画課として県や国のほうにどのように働きかけをされてきたのか。今後、非線引き化に向けてどのようにやっていくのか。あるいはいつ頃成就できるのか、見通しを教えてください。

(事務局)

- ・先般の議会でも質問が出ている。そのことについて話をさせていただく。平成24年、平成25年度の2年間にわたり、県が懇話会を設置し、そのなかで話を詰めている。いろんな話をしているなかで、滋賀県の場合、人口増加県から減少県に変わっている、長浜市内に4つの区域をもっている。その統合も合わせて、今、作業を進めているところである。懇話会で大学の先生方に検討をしていただき、方向づけをしているところである。最終、県決定となることから、マスタープランに書いているとおりにお願いしたいと、いろいろなデータを用いながら説明をしている。1度だけ数値のデータが逆転したことがあったので、このやり方では難しいというところがあり、もう1度やり方を変えて長浜市の考え方に合うようなやり方でやっていただいている。県は私どもの考え方に近づけるように努力している。今後の見通しについては、県から正式な話をもらっていないので、県の都市計画審議会でどういう扱いになるのか、今後県から指示があるのではないか。

(委員)

- ・長浜市からもアプローチをされているということか。県の動きを待っているということか。

(事務局)

- ・そのとおりである。懇話会は8回開催されている。一進一退のような状態である。私どもも引くことはしないので県も押し切ることができないような状態である。私どもの考え方を出来る限りお伝えしているような状況である。

(委員)

- ・市としても積極的に働きかけをお願いしたい。

- ・市街化調整区域の考え方はいろいろあるかと思うが、40年前の農業育成という考え方から抜けきっていない。その考え方は今も変わっていないのか。

(事務局)

- ・専門の先生方を前に話をするのはおこがましいが、都市計画法のなかで市街化区域、市街化調整区域があり、市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、いわゆるコンパクトシティにするということになる。非線引きはそうした区域を持たない。法律上の考え方は変わっていない。ただし、市街化調整区域では、立地基準があるので、その基準を極力緩めてはいるが、必ず立地基準はいる。

(委員)

- ・農業情勢がこんなに変わっても、農業委員会が頑張って農家住宅しか建ててはいけなく、サラリーマン住宅を建ててはいけなくということに納得がいかない。

(会長)

- ・社会情勢が変わってきているので見直す必要はある。もともと都市計画法が改正されたときに市街化区域と市街化調整区域という2つの区域に分けるということではなく、3つの区域に分けていたはず。市街化区域というのは市街化します、市街化調整区域というのは10年くらい市街化しません、3つ目が保全するという区域を想定していた。今の市街化調整区域というのは曖昧である。だから問題も起こってくる。もう1つ言えることは、従来の都市計画というのはこのまま放っておけばスプロール的な、虫食い状に広がっていく。それをとどめるためにシステムを作ったが、最近はそのような圧力はなくなってきている。現状に見合う形で線引きを見直していくことが必要。市及び県のほうで検討をされているので、若干、時間がかかる。委員にとってみればいい加減にしてくれということだと思うが、もう少し時間が必要だと思う。
- ・線引きの見直しは随時やるということではなく、一定期間ごとにやるということになっている。今度はいつ頃になるのか。

(事務局)

- ・区域区分の再編は、全県で考えておられる。最初に県東北部地域の再編を行い、その後に県南部地域に進んでいく予定である。県は、この東北部地域で土台を作り、これを県南部地域に当てはめていく予定である。最初は検討作業に時間がかかるが、あとはスムーズに進むことになる。県南部地域を先にやり、県東北部地域に当てはめると当てはまらない場合も出てくることから、県東北部地域に当てはまるルールを作っていたほうが長浜市にとっては都合がいい。県は再編をすべきと考えているので、この機会を逃したくない。

(委員)

- ・何年毎にというサイクルはないのか。

(事務局)

- ・大きくは10年くらいになる。実際には区域区分の再編というのは県内ではほとんどされていない。

(事務局)

- ・専門的な見地から会長からも説明があったが、委員からは遅々として進まないことに対しどうなんだということに対し、懇話会のことを話させていただいた。実は市議会でも質問を受けており答弁をさせていただいたが、課長のほうから申しあげたとおりである。市長も重要課題の1つとして認識されており、今後は合併のメリットという面で、市内に4つの区域がある、そういったことから今後、見直しを行っていく、どこかで区切りをつけていく時期が来るのではないかと思う。いつまでにということと言及したいが、ご事情をお察しいただきたい。市長が言っておられ

る合併の基盤づくり、メリットということもある。市長の第2期目のまちづくりの基盤となることでもあるので、委員の皆さまの側面的なご支援をお願いしたい。どうぞよろしく願います。
(委員)

・びわ地域全域の課題として考えているので、地形地物で分割することのないようお願いしたい。

(会長)

- ・3つの都市計画区域とそれ以外ということで、大きくなった長浜市はモザイクの目のようになっているので、旧長浜市だけではなく、合併のメリットも感じていただけるような都市計画区域の再編ということが必要なのかなと思う。実際問題、3つも都市計画区域があるのはやりにくい。
- ・それではこれで私の役目を終わらせていただき、事務局に進行をお返ししたい。

9. 閉会あいさつ

都市建設部長（省略）