

平成28年度  
第2回長浜市都市計画審議会  
会 議 録

長浜市都市計画審議会

平成28年度第2回長浜市都市計画審議会 会議録

- 日 時 平成28年9月1日(木) 午後3時00分から午後5時00分まで
- 場 所 長浜市役所 3階 特別会議室
- 出席委員 13人  
会長 塚口博司  
1号委員 大塚敬一郎、森善昭、押谷小助、西村豊和、村上修一、中島宗一、中島一枝、西前智子、松原智子  
2号委員 西邑定幸、中川リョウ  
3号委員 西寫照毅
- 欠席委員 2人  
1号委員 岡井有佳  
3号委員 荒木まつゑ
- 事務局 5人  
今井部長、中川次長、山口副参事、雨森副参事、山口主幹
- 説明者 2人  
長浜駅周辺まちなか活性化室 宮川室長、小谷副参事
- 傍聴人 0人
- 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 長浜市情報公開条例等
  - ・資料4 彦根長浜都市計画第一種市街地再開発事業の変更(長浜市決定)について
  - ・資料5 彦根長浜都市計画第一種市街地再開発事業の決定(長浜市決定)について
  - ・資料6 浅井湖北都市計画火葬場の変更(長浜市決定)について
  - ・資料7 木之本高月都市計画汚物処理場の変更(長浜市決定)について
  - ・資料8 報告事項関係資料

○会議録

1 開会

2 あいさつ

藤井市長（省略）

3 都市計画審議会委員の紹介

4 事務局職員等の紹介

5 資料確認

6 会長の選出

塚口委員を会長に選出、塚口会長あいさつ

7 会長職務代理者の指名

村上委員を会長職務代理者に指名

8 会議の公開について

（説明者）

- ・会議の公開について説明

（会長）

- ・それでは、ご意見やご質問があればお願いします。
- ・特にご意見がなければ、会議は原則公開とし、特段の事情等があれば、その会議の冒頭でお諮りすることで良いか。

— 異議なしの声 —

（会長）

- ・異議なしということで、会議は原則公開とする。

9 会議録署名人選出

大塚敬一郎委員、押谷小助委員

10 都市計画の概要説明

（説明者）

- ・パワーポイントに基づき説明（省略）

11 審議事項

- 諮問第28-3号 彦根長浜都市計画第一種市街地再開発事業の変更（長浜市決定）について

(説明者)

- ・資料4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)

- ・今回の変更で建築面積が小さくなり、延べ面積が大きくなっているが、その理由は何か。

(事務局)

- ・確定した事業内容に合わせて、内容を変更している。延べ面積が大きくなっているのは、屋上のテラス等を延べ面積に加えたためである。

(委員)

- ・理由はわかったが、このために今回変更を提出したのか。

(事務局)

- ・今回の変更については、事業の範囲が変更されることが大きな要因であり、それに合わせ、他の項目についても確定した事業内容に変更するものである。

(委員)

- ・今回の整備範囲で、東側の道路整備で歩道を設置すると聞いたが、河川は暗渠化するのか。

(説明者)

- ・東側道路の北側の一部で道路幅員がとれない部分のみ暗渠化し、歩道を整備する。米川については現状と変わらない。

(委員)

- ・今回建築される建築物と前の建築物は面積が変わらないのか。

(説明者)

- ・延べ床面積は従前の建築物の半分程度になる。北側の一部分は5階建てとなるが、その他は2階建てで、伊吹山が見通せることが建築コンセプトである。

(委員)

- ・北側の一部が5階建てであるなら、今回除外する箇所の建物は2階建てであり、高い建物が周りを囲む形状になるのか。

(説明者)

- ・今回除外する箇所より西側の部分は5階建てとなるが、東側は2階建てである。また、曳山の山蔵も付近にあるので、和風で2階建ての高さに抑えている。

(委員)

- ・今回除外する箇所は、すべて同一の権利者か。

(説明者)

- ・そのとおり。

(会長)

- ・それでは、ご意見もご質問も出尽くしたように思う。お諮りするが、諮問第28-3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28-3号について原案どおり承認することにする。
- ・それでは、諮問第28-4号彦根長浜都市計画第一種市街地再開発事業の決定（長浜市決定）について説明をお願いします。

●諮問第28-4号 彦根長浜都市計画第一種市街地再開発事業の決定（長浜市決定）について

(説明者)

- ・パワーポイントに基づき説明（省略）

(会長)

- ・詳しく事業の説明があったが、本事業の都市計画決定に係る部分についての審議をお願いしたい。それでは、ご意見やご質問があればお願いします。

(委員)

- ・審議する内容は、資料5の内容について審議すると理解してよいか。

(事務局)

- ・都市計画法と都市再開発法に、都市計画に定める事項が規定されており、それが資料5の2ページになる。これについてご審議いただきたい。

(委員)

- ・事業費の区分で3分の1が国、3分の1が地方、残り3分の1を事業主体で負担すると説明があったが、地方とは何か。

(説明者)

- ・地方とは県と市である。すなわち、3分の1の半分である6分の1を県、同じく6分の1を市が負担することになる。

(委員)

- ・では、県議会と市議会の両方に諮られるということか。

(説明者)

- ・そのとおり。予算の承認をとということで、両方の議会に諮られる。

(委員)

- ・我々は、この建物が必要かどうかを審議するのか。

(説明者)

- ・この地区で問題となっている事項を解決するために、市街地再開発事業の都市計画決定を行ってもよいかご審議いただくということである。

(説明者)

- ・今回都市計画に定める事項が2ページにあり、これについてご審議いただきたい。この地区で市街地再開発事業を進めて良いのかということである。区域と施設規模等についてお諮りしている。建物の詳細や補助金の内訳などは審議の対象外であるが、全体計画を理解いただいた上でご審議いただくため、詳細を説明した。

(委員)

- ・住宅建設の目標が約20戸となっているが、この住宅はこの地区の住民用か、それとも新規入居者を募集するのか。まちなか居住を推進する目的ならば、20戸という数字は少ないと思うが。

(説明者)

- ・住宅については、この地区の住民用ではない。また、住宅建設の目標である20戸という数字は、事業者がこの地区で採算のとれる戸数として算出した数字である。商業施設と住宅を併設する施設であるが、モデル的な事業として取り組んでいると理解している。

(委員)

- ・住宅部分は家賃収入で賄うということか。

(説明者)

- ・冒頭に説明があったとおり、市街地再開発事業では保留床を売却して事業を成立させるという考え方である。事業者は、この地区で売却できる保留床として20戸を目標にしておられる。

(会長)

- ・市街地再開発事業の事業者は、保留床を売却することにより、事業費を捻出する。保留床の数については審議事項ではない。

(委員)

- ・事業の全体規模はどれくらいか。また、先日新潟県のアオーレ長岡という施設を視察した。庁舎や市民交流センターなどが併設された施設で、市街地再開発事業で整備されたようだ。今回の商業施設は、回遊性についてどれくらい議論されたのか。

(説明者)

- ・事業規模については、47.4億円と聞いている。回遊性については、地元の再開発準備組合で協議し、今回の計画をまとめられた。

(委員)

- ・組合でまとめられたと言われたが、行政は入っていないのか。

(会長)

- ・第一種と第二種の市街地再開発事業の違いも含め、説明を求める。

(説明者)

- ・第一種市街地再開発事業は、従前の権利者の権利を新しい土地建物に置き換える権利交換方式であり、第二種市街地再開発事業は、用地買収方式である。今回の事業は新潟県の事例のように行政施設の整備ではなく、商業施設の整備であり、第一種市街地再開発事業として、市街地再開発組合が主体となって事業を実施される。

(委員)

- ・周囲との調和について確認するが、中庭や歩行者空間といった回遊性の向上について記載されているが、北東部のファサード整備された部分や向かいの曳山博物館など周辺との調和について、表に記載されていないが、十分担保されているのか。

(説明者)

- ・市街地再開発事業で記載する項目がないため、記載していない。しかし、準備組合

でも外観には十分配慮することを考えておられる。

(会長)

- ・それでは、ご質問ご意見も出尽くしたように思う。お諮りするが、諮問第28-4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28-4号について原案どおり承認することにする。
- ・それでは、諮問第28-5号浅井湖北都市計画火葬場の変更（長浜市決定）について説明をお願いします。

●諮問第28-5号 浅井湖北計画火葬場の変更（長浜市決定）について

(説明者)

- ・資料6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。  
ご意見等もないようなので、お諮りするが、諮問第28-5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28-5号について原案どおり承認することにする。
- ・それでは、諮問第28-6号 木之本高月都市計画汚物処理場の変更（長浜市決定）について説明をお願いします。

●諮問第28-6号 木之本高月都市計画汚物処理場の変更（長浜市決定）について

(説明者)

- ・資料7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)

- ・旧伊香郡の下水道の普及率はどれくらいか。また、今後必要となる汚物処理能力は確保できているのか。

(事務局)

- ・下水道の施設整備については、全て終わっている。ただし、下水道に接続していない世帯もあるため、水洗化率だと90%以上になると思われる。正確な水洗化率は、後日お答えする。なお、今後必要となる汚物処理能力は、現在の稼働施設で

十分確保できている。

(会長)

- ・それでは、ご質問ご意見も出尽くしたように思う。お諮りするが、諮問第28-6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28-6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する。

(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)

- ・異議がないようなので、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。

## 1.2 報告事項

### ●長浜市都市計画マスタープランの改定等について

(説明者)

- ・資料に基づき説明（省略）

### ●都市計画区域の変更に伴う都市施設の名称変更について（滋賀県決定）

(説明者)

- ・資料に基づき説明（省略）

(会長)

- ・都市計画マスタープランについては、別途委員会が設置されており、そこで協議・決定される。本審議会には報告事項として報告されるが、このマスタープランに則り、本審議会において、都市計画決定の案件を審議している。

### 1 3 その他

(会長)

- ・その他、各委員、事務局から何かあるか。

(事務局)

- ・次回の会議では、都市計画区域の再編に伴う新たな土地利用制限の区域等について審議いただく予定である。
- ・次回の会議については、平成28年11月16日（水）13時30分からを予定している。

### 1 4 閉会あいさつ

都市建設部次長（省略）