

第 2 節

基本方針



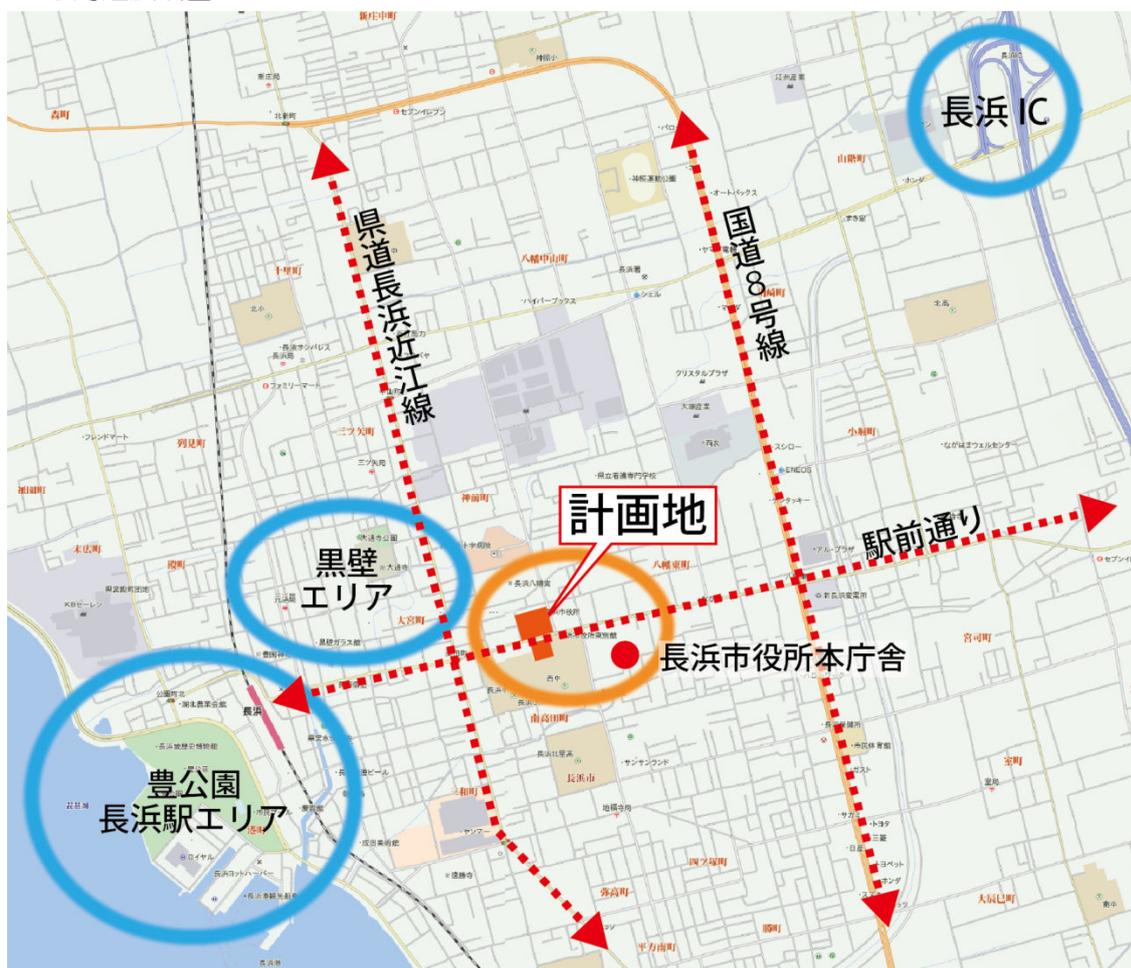
1 検討のための条件設定

・整備区域

基本構想で策定された整備区域として、本庁跡地に加え長浜市社会福祉協議会、消防団長浜西方面隊第1分団車庫・屯所、長浜公民館、長浜商工会議所の敷地を合わせた約1.3haとします。

この地域は、市役所、文教施設や公共公益施設が集積しており、JR長浜駅と国道8号を直線で結ぶ主要幹線道路の沿線にあり、中心市街地への東の玄関口となる場所といえます。

○周辺広域図



○敷地周辺図



○敷地概要

敷地	所在地	面積(㎡)	用途地域	建ぺい率	容積率	敷地
本庁跡地	高田町字米寺 111番外	10,036.36	近隣商業地域	80%	300%	A
長浜公民館	高田町字瀬町 106番1外	1,630.00	第1種住居地域	60%	200%	B
長浜商工会議所	高田町字瀬町 107番1外	1,500.00	近隣商業地域	80%	300%	
第1分団車庫・屯所	高田町字米寺 111番9	70.00	近隣商業地域	80%	300%	A
長浜市社会福祉協議会	高田町字米寺 111番6	400.00	近隣商業地域	80%	300%	
合計		13,636.36				
敷地A : 10,506.36㎡		許容建蔽率: 80%		許容容積率: 300%		
敷地B : 3,130.00㎡		許容建蔽率: (1,500㎡×80% + 1,630㎡×60%) ÷ 3,130㎡ = 69.58%				
		許容容積率: (1,500㎡×300% + 1,630㎡×200%) ÷ 3,130㎡ = 247.92%				

2 コンセプト

長浜市役所本庁跡地等の整備については、跡地利用の基本方針で定めた基本理念と3つの基本方針を基本構想に継承し、導入機能等の整理に取り組んできました。

基本理念

人・文化・産業が織りなす、活力と魅力あふれる都市空間の創出

基本方針

- (1) だれもが学び、活動し、成長できる場づくり
- (2) 交流・憩いの場づくり
- (3) 官民連携による産業・賑わい・地域の活性化への拠点づくり

この考え方をもとに、産業文化交流拠点として計画の実現に向けて取り組んでいます。

平成27年度からは、専門家や関係団体、市民による検討会議を開催し、広く意見を伺ってきました。平成27年11月には、「私たちの産業文化交流拠点をつくろうワークショップ」を開催しました。ワークショップでは、「産業文化交流拠点に期待すること」をテーマに目指すべき姿について、参加者とともに考えました。

事業計画では、多くの利用者に親しまれ、いつまでも利用される施設となるよう、施設づくりの基本的な考え方を以下のとおりとします。

○施設づくりの基本的な考え方

まちを元気にする人がうまれる場

ひとりひとりの「知りたい」「学びたい」「チャレンジしたい」にこたえ、まちを元気にする人がうまれる施設を目指します。

人と情報の交流から新しいモノが創造される場

施設に集まる人や情報が様々な支援機能によって、新たな交流や経済活動、必要な支援につながり、地域の新たな魅力やにぎわいを発信（創造）する施設を目指します。

進化をつづけ、また来たくなる場

新たなランドマークとして、ニーズに対応した進化を続け、いつまでも利用者から愛される施設を目指します。

みんなが、いつまでも利用しやすい施設運営

だれもが気軽に集い、快適に利用しやすい施設、施設全体が見渡せる管理運営を目指します。

施設コンセプト

人・文化・産業を創造する知の拠点

3 施設整備の考え方

産業文化交流拠点は、導入する複数の機能が有機的につながり、新たな人材や活動、賑わいの創出を目的としています。さらに、効率的な運営と財政負担の軽減を図るために、利用スペースの合理化や諸室の集約化を行い、複合化による適切な施設規模の設定を行います。

施設整備においては、現有施設の利用実態と、目標とするサービスレベルの設定から、各機能が求める必要諸室の整理と稼働率の想定により、利用率の高い施設づくりを行います。

また、各機能の連携に不可欠である人材の育成や施設管理の仕組みづくりなどの機能充実を図り、施設整備へ反映することで、ハードとソフトが一致した施設づくりが可能となります。

その上で、環境配慮技術の採用や、ユニバーサルデザインや防災への配慮、地元産材等の有効活用を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減につなげ、将来の改修や設備更新、間取り変更等にも対応できる持続性の高い施設を目指します。

4 関連法規・条例

本事業に関連する主な法制度については、以下のもの等が挙げられます。

○施設整備に関わる関連法規・条例

関連条例	備考
建築基準法第18条に該当する建築物	計画通知書・確認申請 【関連法規】 滋賀県建築基準条例 長浜市建築基準法等施行細則
建築基準法第20条第1項の基準による構造計算(大臣認定)	※計画時に要確認
都市計画法第29条、第41条、第42条及び第43条による許可	※計画時に要確認
長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	※非該当での整備基準に準拠
長浜市景観まちづくり計画に定める景観形成基準	市街地景観ゾーン
長浜市景観条例	
長浜市中高層等建築物に関する指導要綱	① 高さ10m以上の建築物
長浜市屋外広告物条例	第5種地域(沿道商業ゾーン)
駐車場法及び駐車場条例	近隣商業地域内において、延床面積2,000㎡以上の建築物を新築
滋賀県大気環境への負荷の低減に関する条例	500㎡以上の駐車場にアイドリングストップを周知する看板

第2節 基本方針

滋賀県高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則	特定施設整備基準の遵守義務すべてのもの
長浜市高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則	特別特定建築物で建築に係る部分の面積が2,000㎡以上
だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例	公益的施設として該当
事業所用こぼくろーる	事業所用ゴミの分別廃棄ルール
消防法	※防火対象物の用途区分に関しては、計画時に要確認 [16項(イ)または16項(ロ)]
水道法	※計画時に要確認
下水道法	※計画時に要確認
水質汚濁防止法	※計画時に要確認
騒音規制法	※計画時に要確認
振動規制法	※計画時に要確認
大気汚染防止法	※計画時に要確認
滋賀県公害汚染防止条例	※計画時に要確認
土壌汚染対策法	3,000㎡以上の区画形質の変更
建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）による届出	500㎡以上の建築物の新築 80㎡以上の建築物の解体
エネルギーの使用の合理化に関する法律 滋賀県エネルギーの使用の合理化に関する法律施行細則	床面積が2,000㎡以上の建築物
公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律	
公共建築物長浜市産材利用促進基本方針	

○事業推進に関わる関連法規・条例

事業の段階	関連法制度
事業実施	地方自治法
維持管理	建築物における衛生的環境の確保に関する法律、警備業法、 その他関連する法令等
施設運営	図書館法、社会教育法、社会福祉法、その他関連する法令等