

平成26年度
第1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26年度第1回長浜市都市計画審議会 議事録

○日 時 平成26年5月23日(金) 午前10時00分から午後12時00分

○場 所 長浜市役所 東別館1階 多目的ホール3、4

○出席委員 11名

会長 塚口博司

1号委員 大塚敬一郎、中川豊太良、近藤隆二郎、福永利平、中島一枝、
井関真弓、松原智子

2号委員 松本長治

3号委員 三浦良勝、大橋香代子

○欠席委員 3名

1号委員 西村豊和、岡井有佳

2号委員 杉本敏隆

○事務局 7名

今井部長、木村理事、川崎参事、隼瀬主幹、中田主幹、田中主事、高田主事

○説明者 2名

長浜駅周辺まちなか活性化室 江畑理事、宮川副参事

○傍聴人 2名

○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 彦根長浜都市計画地区計画の変更(長浜市決定)について
- ・資料4 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

○議事録

1. 開会

2. あいさつ

藤井市長（省略）

3. 都市計画審議会新任委員の紹介

4. 事務局職員の紹介

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. 副会長の指名

近藤委員を副会長に指名

8. 議事録署名人選出

井関真弓委員、大塚敬一郎委員

9. 都市計画概要説明

（説明者）

- ・パワーポイントに基づき説明（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）

- ・建ぺい・容積率はどこが決定するのか。

（説明者）

- ・都市計画課から用途地域（案）を都市計画審議会にお諮りし決定する。

（委員）

- ・線引き、非線引きの地域では建ぺい・容積率は違うのか。

（説明者）

- ・色塗りがされている部分は個別に建ぺい・容積率が定められている。色塗りがされていない部分は、建ぺいについては70%、容積については200%と定められている。

（委員）

- ・長浜市については建ぺい率は70%ということか。

（説明者）

- ・色塗りのされている部分は違う。色塗りがされている部分は個別に建ぺい・容積率が定

められている。白塗りの部分は特別に定められておらず建ぺい率70%、容積率200%となっている。

10. 審議事項

●諮問第26-1号 彦根長浜都市計画地区計画の変更（長浜市決定）について

(説明者)

- ・資料3に基づき説明（省略）

(説明者)

- ・長浜駅周辺の本市の取り組み概要について説明（省略）

(説明者)

- ・パワーポイントに基づき説明（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)

- ・建築物の高さの制限が長浜駅南地区では18mとなっている部分を東地区では21mにしているが、以前は駅から伊吹山が見えるよう低くしようということになっていたと思う。南地区より3m高くした理由は何か。

(説明者)

- ・基本的には低層で伊吹山が見通せるようにする方針である。しかし、建物の一部で高さが高くなる部分があるので、その部分の高さが21mまでということになっている。

(委員)

- ・身の丈に合ったという表現は行政において抽象的な言葉であるが、この言葉を使われる意味は何か。

(説明者)

- ・国土交通省の言い方がそのようになっている。市街地再開発事業というものは、高度を高めて保留床を売っていこうというものである。しかし、無暗に高度を高くした結果、日本全国で相当破たんしてしまっている。長浜市の身の丈にといった意味ではなく、あくまで破たんしない形を作っていくといった意味で本省の補助上の表現を引用している。

(委員)

- ・少し理解できないが、そういった文章が通るのならよい。

(会長)

- ・高度が高ければいいということではなく、将来破たんしないような身の丈にというのは単なる枕詞ではなく、再開発の方針を表しているということではないか。

(説明者)

- ・補足すると、市街地再開発事業は権利を置き換える部分と保留床があるが、この保留床という床の部分売却した利益で資金調達をしている。いたずらに大きくすると、売れなくなる場合や事業が成立しなくなる場合がある。さらに、例えば商業床という用途にしたとすると、今日、商業需要は厳しいものがあり、できた当初は商業者が入ったとしても、あとから抜けていきどうしようもない建物になるということが全国的にみられる。持続的に運営していけるだけの床を持ちましょう、それが身の丈にあったという表現の意味であり、無暗に高度利用しようとするものではなく、そこそこの容積率で、そこそこの建物でうまく街の中を活性化させようという考え方をしている。

(委員)

- ・今後、質問があった場合そのように答えを統一するとわかりやすいかと思う。

(委員)

- ・高さ制限が21mというのは、物見塔、装飾塔等があれば変わるが、何階建てを想定しているのか。

(説明者)

- ・建物の高さでいうと5階建てになる。

(委員)

- ・制限、限度の数字は話し合いの中ででてきた数字か。

(説明者)

- ・そのとおりである。地元で次の事業を想定している中で、この程度にしておこうということで決められた数字である。

(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26-1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26-1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26-2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26-2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)

- ・資料4に基づき説明（省略）

（説明者）

- ・パワーポイントに基づき説明（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）

- ・長浜駅東地区の東の規制や指導はどうなっているのか。高い建物が建ってしまうと、駅から伊吹山が眺望できなくなり今回の計画の意味が薄れてしまう。そのあたりを今後どのように規制していくつもりか。

（事務局）

- ・そこまで具体的な検討はできていない。

（会長）

- ・本案件とは直接関係はないが、現時点では考えていないということでよいか。

（事務局）

- ・そうである。

（委員）

- ・ただし、建ってからでは遅い。

（説明者）

- ・駅の東側は用途でいうと商業地域で、建ぺい率は80%、容積率は400%で敷地を最大限利用すると5階建ての建築物になる。線引き都市計画区域が制定された当時から長浜駅東側は商業地域ということで区域を設定し商業の発展を目指してきた。建ぺい率、容積率を減少させることになると地価が下がるなどの影響が出る可能性があり、慎重に考える必要がある。だから、都市計画課としては規制しづらい。また、地元からも高さの制限の要望もいただいてないので、市としても動きづらい。

（委員）

- ・地元の要望がないと動かないという姿勢はおかしいのではないか。都市計画の中で構想を持っていないといけないのでは。

（説明者）

- ・景観については都市計画とは別の制度で、4月に指定された北国街道木之本宿の景観の重点区域も地元からの申し出で行われた。景観で高さ制限をすることはできるが、商業地域では高層の建築物が建てられるため、どうしても動きづらい部分がある。

（会長）

- ・都市計画の担当としては長浜駅東周辺の高さを規制するということは言えないと思うので、その辺りはご理解いただきたい。

（委員）

- ・都市計画道路3・4・5号、3・4・6号、3・4・9号の幅員が延長となっているが、歩道の確保については問題ないのか。

(説明者)

- ・都市計画道路の幅員構成は決まっており、幅員が16mであれば歩道を3.5m、車道は6m(3m×2)という幅員構成となり、歩行者の方が歩くには支障がない広さと思われる。

(委員)

- ・今現在の歩道幅員はどれくらいか。

(説明者)

- ・現在歩道はなく今後つくられる。駅前通りでいうと約3m。

(説明者)

- ・駅前部分は交差点部分を除き幅員3.5mの歩道をつくる予定である。

(委員)

- ・工事の期間が27年着工28年完了であるが、北側にある5、6件の店舗の休業補償はどのあたりまでするのか。

(説明者)

- ・移転されて別のところで店舗を営業していただくための家賃補償をさせていただく。店舗営業を継続していけるような補償をさせていただく。移転されて2年間、家賃の不足分、内装等の補償をしていく予定である。休業するから補償するというわけではない。

(委員)

- ・駅東側の商業施設に駐車場は設けず、平和堂の立体駐車場を利用すると車の流れが悪くなると思うが、駅前に駐車場スペースは設けないのか。2階をデッキでつなげることになるのか。

(委員)

- ・今現在は駐車場スペースを設けることは考えていない。しかし、市街地再開発事業に伴い、道路を拡幅し交通の流れがよくなるようにする予定である。

(委員)

- ・車で来ることも想定しつつ、自動車にも配慮するということか。駅前であることから歩行者優先ということで、デッキ等のオープンスペースを設けることになるのか。

(説明者)

- ・歩行者の方には通りやすいように、2階から駅までつなげる。上空でデッキというか歩道橋のようなもので繋げていきたい。自動車については平和堂の駐車場を利用させていただくことになる。しかし、将来的に必要なになった場合、駅西側駐車場をどのように利用するか等考えていく必要がある。

(委員)

- ・駅を利用する客の送迎の車と平和堂を利用する客の車で駅前の交通の流れが悪くなるのではないかと。

(説明者)

- ・道路を拡幅し、ロータリーを2つ造ることにより、車両があまり交錯しないようにする予定である。

(委員)

- ・道路は一方通行になるのか。

(説明者)

- ・現段階でそこまでお答えすることはできない。

(委員)

- ・南地区の東側道路は11mに拡幅すると聞いたが、東地区西側道路はどう考えているのか。先ほどの話では10mということであったが、それとの整合性、利便性はどうか。

(説明者)

- ・11mと10mの部分がある。それで、約10mと表記している。概ね11mの広さをとることを考えている。

(会長)

- ・議論の整理をするが、キスアンドライドについて長浜駅東地区内で受ける。駅前広場でどう処理していくのか、駅前の交通広場についてはキスアンドライドを入れるのか入れないのか、送迎車をどう処理するか、もし入れないのであればどこで送迎用の車を処理するか、長浜駅前地区全体で考える必要があるかと思う。東地区、南地区というのではなく、全体として送迎の車について考える必要がある。

(委員)

- ・駅前のタクシーが止まっている部分は停車帯になっているのか。タクシー専用で一般車は利用できないのか。

(説明者)

- ・駅を降りた正面のところだと思うが、ここはタクシー乗り場として利用させていただいている。一般車の乗降場所は平和堂が建つ予定の場所に近い道路である。

(委員)

- ・平和堂の出入り口と重複しないのか。

(説明者)

- ・一部重複するが、平和堂のお客さんの出入りに影響することはない。現在、ベンチと木が植えられているところがあり、この場所が出入り口になるので乗降場所には影響はない。

(委員)

- ・駅前通りは電線類を地中化しているが、東地区周辺の道路の電線類の地中化は考えているのか。

(説明者)

- ・都市計画課と協議をさせていただくが、まだ具体的な事業費を積算していない。事業費との兼ね合いもあるので、現段階でお答えすることはできない。

(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26-2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26-2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)

- ・事務局から冒頭に説明があったとおり、市議会の議決を経てということになるので、但し書きをつけさせていただいた。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。

11. その他

(会長)

- ・その他、各委員、事務局から何かあるか。

(各委員、事務局)

- ・特になし。

12. 閉会あいさつ

都市建設部長（省略）