

第2回長岡市大手通表町地区まちづくり促進会議 会議録（要旨）

会議名	第2回長岡市大手通表町地区まちづくり促進会議
開催日時	平成22年1月29日（金曜日）午後6時30分から午後8時
開催場所	ながおか市民センター2階 202・203 会議室
出席者名	<p>○委員（9人）  中出席長、西澤副座長、丸山委員、小川委員、野本委員、平石委員、藤井委員  大原委員、小野塚委員（副市長）</p> <p>○アドバイザー（1人）  六郷アドバイザー</p> <p>[長岡市]  水澤企画部長、神林商工部長、池津都市整備部長、成田企画課長、安達商業振興課長、田口都市計画課長、中野まちなか整備課長ほか関係課職員</p> <p>[傍聴人]  報道機関 4人</p>
欠席者名	安藤委員
議題	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の誘導方策について</li> </ul>
審議結果の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の誘導方策「地区計画制度」について、意見交換を行った。</li> </ul>
審議の内容	
副市長	<p>1 開会</p> <p>2 報告事項  <b>㈱大和斉藤専務取締役との面談について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1月18日に金沢で斉藤専務と岡本総務部長と面談してきた。基本的なことは、今までと同じ内容であり、長岡市が再開発を進めたいということについては理解しているが、問題は大和が売却を希望している土地と建物の扱いであると思われる。大和からは、なるべく早く売却処分をしたいと改めて話があった。</li> <li>短期的な問題については4月25日の閉店後、ショーウインドや1階店舗の利用方法について確認したところ、利用計画があるならば、部分的賃貸を考えていきたいと言っていた。</li> <li>売却先について、民間のデベロッパーも視野に入れているという話もあったので、利用形態を誘導するために、地区計画を決定していきたいという話をしたところ、それは了解したということであった。</li> <li>短期的には5月始めから利用していただけるようにしたいという提案もあったので、今後の検討課題としてお考えいただければと思う。</li> </ul>

<報告に対する意見・質疑>

座長

- ・ 富山市内の旧店舗はいくら位で買い取られるのか。

副市長

- ・ その話はなかった。

委員

- ・ 売却するのは2、3年以内ということか。

副市長

- ・ 未稼働の資産を抱えたまま何回も決算するのは大変であるから、1回目の決算を越すことは有り得るだろうが2回目は有り得ないのではないか。

委員

- ・ この情勢の中で簡単に買い手が見つかるのか分からないが、条件の折り合いがつけば市は買う用意があるのか。

副市長

- ・ 長岡市としては、事業目的をきちんと決めず大和救済策として買うことはできない。間に第三者を入れるなどいろいろな方法を今後検討する必要があると思っている。

委員

- ・ 民間のデベロッパーも売却先の対象に入っているとの話であるが、具体的な動きはあったのか。

副市長

- ・ 大和としてはいくつかの選択肢をもつのは当然で、民間のデベロッパーからの引き合いもあるということであったが、相手先の言及はなかった。

3 議事

土地利用の誘導方策について

(都市計画課長が資料にもとづき説明)

<説明に対する意見・質疑>

副座長

- ・ 風俗営業等関連施設というのは法律に定めがあるのか。また、カラオケボックスは風俗営業の対象なのか。

都市計画係長

- ・ 風俗営業等関連施設については、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定がある。カラオケボックスも営業の実態によって、風俗営業に該当する場合もある。具体的に風営法の対象とするかどうかは、警察が営業の実態を見ながら判断される。

座長

- ・ 地区計画の制限内容は建築基準法別表2に従うしかない。技術的な話であるが細かく羅列されている。

委員

- ・ 高度利用地区の都市計画決定を目指すとするが、これは容積率の最低限度を定めようというものか。
- ・ 工作物の設置制限のところに自動販売機があるが、自動販売機は工作物ではないのではないのか。

都市計画係長	<ul style="list-style-type: none"> <li>高度利用地区において容積率の最低限度を定めることになると、建築主には、それ以上の容積を使った建築をお願いするというものである。</li> <li>また、ご指摘のように自動販売機は工作物ではないが、全国的には設置の制限をしている事例もあるので、場合によっては検討していきたい。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>高度利用地区は、施行中の二つの再開発地区にもかかっているわけであり、何もすごく高いものを建てるわけではない。再開発しているのに平屋では困るという趣旨だとご理解いただければよい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画の決定に際しては、2ページには、「そこに住んでいる方々と市が協力して」とある。また、3ページでは「地権者等との話し合い」とあるが、誰を対象に決定権があるのか、また、説明会の開催については誰を対象とした説明会なのか。</li> </ul>
都市計画係長	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元にお住まいの方々、特にその土地の所有権、借地権を持っている方を対象としており、市は地元の方々とは話し合いながら制限の内容について検討した上で、最終的に決定していくことになる。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>委員の言われたことは、不在地主はどうなるのかということであるが、地権者全員対象になるから、不在地主の方も入るということである。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画を定めるのは表町地区についてのみか。既に中央地区や厚生会館地区は開発が進められているが、ここに関しては該当しないということか。</li> </ul>
都市計画課長	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回の地区計画を検討したいという提案は、大手通表町地区に限定したいと思っている。大和の撤退を受け、この土地が全く関係のない第三者に渡る可能性もある中で、適切な土地利用の誘導を図るため、予め規制をしていきたいという趣旨である。現在進んでいる再開発区域等については、地区計画はかかっていないが、市街地再開発を実施するにあたり、組合の方々には、長岡市の方で充分調整済みである。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画の決定に際して、地権者全員の合意がなければ前に進まないのか、もしくは、ある程度の合意形成ができた段階で進められるのか。</li> </ul>
都市計画係長	<ul style="list-style-type: none"> <li>地権者全員の合意が理想的である。しかし、地区全体の目標は守っていただくが、どうしても理解されない敷地は一部外す場合と、全体に規制をかけた上で制限を守らせる場合の二つの選択肢がある。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>法律上地区計画は全員合意は求められていない。できれば、ある敷地だけ穴抜けするというようなやり方はやめたほうがいい。</li> </ul>

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商工会議所の敷地は入っているか。</li> </ul>
都市計画係長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入っている。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画を簡単に言うと、現状の都市計画の規制だけだとやりたいことがなかなかできないので、それに上乘せして地区計画という仕組みを入れて、もう少しいいものにしていこうということである。</li> <li>・ 今回は短期的な対応として、緊急避難的に大和の敷地をとんでもない業者が買って変なものを建てられないようにするためには、少なくとも建物の用途だけは制限しておきたいという趣旨である。その後については、3ページの5のところにある再開発事業の具体化に合せた地区計画の変更という形で、地区の皆さんが合意すれば、もっといいものにもできる。</li> <li>・ 前回の会議で委員がおっしゃったように、この地区は西側からのゲートとなり象徴的な場所であるから、あまりふさわしくないと思われる物を制限しておけばいいと思う。</li> </ul>
副市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大和が土地も建物も売却して、買い主が既存の建物を利用して例えばパチンコ屋を開設したときはどうなるか。</li> </ul>
都市計画係長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在は百貨店として利用されているので、パチンコ屋に変えるとなると、明確に用途替えとなり、地区計画が決定されれば、これに反することになる。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市役所を分散させ回遊させるのであれば、大手通り全体が市役所になるのでどこも大事な場所となる。そういう意味でも緊急避難的に地区計画には賛成である。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2ページに地区計画が適合しない場合は協議・調整、場合によっては勧告という話だが、地区計画にどのくらいの効力があるのか。</li> </ul>
都市計画係長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画をかけるとまず用途制限が働く。建築確認申請が提出される前に市では地区計画に適合しているかどうか判断している。守らないときは、市の方で設計者または施主を呼んで説明し、納得いくまで理解を求める。それでも守らないということになれば勧告することができるが、今まで勧告した事例は、長岡市において一件もない。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中央地区は調整済みと聞いたのでいいかと思ったが、何年か経ったときに規制というものがあれば、また同じ問題が起きても抑えられるかもしれないので、規制は駅前から全体的にした方がいいのではないかと。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中長期的には考えたほうがいいのかも。もともと地区計画には3つの役割がある。1つ目はいい所を守る（保全）。2つ目は悪い所をこれ以上に悪くしない。3つ目は事業の効果を維持するという役割がある。再開発をした</li> </ul>

	<p>後に何も担保しないと効果が維持できない可能性があるということはおっしゃるとおりである。保全とか事業効果の維持という観点から考えれば、広い地区を対象とすることは中長期的には必要かもしれない。しかし、個人の権利を制限するのでみんなが納得しないとできないということがある。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>大和の場所は、当初私たちが再開発事業計画を立案したとき、長岡市が買い取って公園にするという計画をもっていた。大和の前に米百俵の碑があり、長岡市のシンボリックな場所であるが、観光客には分かりにくい。せっかく碑があるのだからシンボリックな公園を作ることはできないか。</li> </ul>
副市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園については厚生会館地区とのセットの計画であったが、表町地区は一旦ストップし、厚生会館地区も現在公表されている計画で進めている状況である。表町地区の事業計画については、今後地権者の方々と再検討となる。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政に付随する組織を入れたらどうか。例えば社会福祉協議会がわかりにくいところであり、駐車場も少ない。まちなかに移転することにより高齢者等が使いやすくなると思う。</li> </ul>
副市長	<ul style="list-style-type: none"> <li>いろいろな団体の方から社会福祉センターが使いづらいという声は届いている。公共施設の中には、築何十年も経ってランニングコストが高くなっている施設もある。</li> <li>長岡市の施設は歴史的に見ると財界の主導でできた施設も多く、そのような歴史的財産はなくしてはならない。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>互尊文庫は、施設は古いし夜間の外灯も暗い。いい本がたくさんあるのにもったいない。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>互尊文庫の話も含めて、古くなり、建て替えが必要な公共施設が市内にどの程度あるかというデータを出してほしい。中心市街地の中に取り込むことで、市民にとって利便性ある公共施設を考える参考にしたい。</li> </ul>
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> <li>それについては中長期的な問題になるので、4月以降に資料の整理をしていきたい。今は短期的な議論をしているので、ある程度方向性の問題を検討しなければならない。</li> <li>再開発を促進する立場としては、あくまで民間事業なので、なんでも行政側が面倒をみるということは問題だと思う。今回、進めていく表町地区については、魅力的なお店もあるので、そういった個店が残って営業するということが踏まえた多様なまちなか型公共サービスの提供という趣旨から、リスクと責任を理解されたうえで事業の枠組みを立てていかなければならないと思う。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>富山の和が入っている総曲輪の再開発地区は、TMOである「まちづくり</li> </ul>

<p>アドバイザー</p> <p>座長</p>	<p>とやま」が富山市、地元の商店街と一緒に一生懸命やっている。長岡市ももうすこし連動してみんなでやってもらえばいいと思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ とりあえず3月末までに4月25日の大和閉店にむけて利用方法などについて、あと1回か2回議論をしていき、その後の宿題として、その後どうするかについて先ほどの資料提供をお願いしたい。</li> <li>・ 今日の資料を拝見し、全国的に多くの百貨店が撤退し、跡地利用をほったらかしにしている事例が多い中で、長岡市は極めてすばやい対応をしていると感じた。</li> <li>・ 緊急避難的に地区計画をかけるという手法は、頭では考えられる良い手法であると思う。しかし、都市計画の手続きは煩雑であることや、地元説明を丹念に行うべきなど、実際に行うことはなかなか大変である。</li> <li>・ 地区計画の目標、地区整備の方針についてまず総論賛成で外堀を固めていただき早めに地元の説明に入ってもらうことが必要だと思う。今日の会議で進めていく同意をいただければ、来週から準備に入れるのではないかと思うので、この会議でもぜひやっていただきたいということよろしいか。</li> </ul> <p>(異議なし)</p> <p><b>4 開会</b></p>
<p>会議資料</p>	<p>別添のとおり</p>