

第22回 長野市中心市街地活性化基本計画評価専門委員会 議事録

日時：平成31年3月26日（火）

午後3時～午後4時45分

場所：もんぜんぷら座3F 301会議室

出席委員：7名

竜野泰一委員、金澤玲子委員、越原照夫委員、渡辺晃司委員、石川利江委員、柳瀬亮太委員、樋口敦子委員

欠席委員：0名

- 1 開会
- 2 長野市都市整備部長あいさつ
- 3 委員長あいさつ
- 4 議事
資料の確認

(1) 中心市街地活性化プランのフォローアップについて

<資料1> (説明者：事務局)

発言者	発言内容
委員E	遊休不動産活用事業の具体的な仕組をお聞きしたい。市街地のエリアにもう良い物件は無いように思う。
事務局	中心市街地活性化協議会に補助金を交付しているが、実際に古い建物を活用しているわけではない。実際に活用している不動産業や建設業や周辺のコミュニティで、その方々と定例の会議やイベントをしながら、コミュニティの形成や、情報の発信のノウハウを学びつつ行政として出来ることを検討している。物件の仕入れ、利用希望者のリスト化、物件と利用希望者とのマッチング、さらにその先の費用回収、事業の継続については、我々が補助金を助成する以前から民間でスキームが出来ている。
委員E	以前講演会で、長野市は助成する仕組みが足りないという話が出ていたが、何か新しいものはないのか。
事務局	まちなかの空き店舗活用に、商工労働課の「まちなかパワーアップ空き店舗活用事業補助金」というものがある。改修費の1/2かつ上限30万円、中央通り沿いと権堂アーケード沿いに関しては割増で50万円まで補助金がでる制度で、リノベーションで出店されるケースが多いがあくまで結果的にである。それ以外に補助金でのサポートはない。
委員E	自身で市街地に住みたいと思い探したが良い物件が無かった。中心市街地活性化プランだとエリア外だが市役所の北側の地域には活用出来るものがあると思う。
委員C	住みたくなるまちにするには、魅力を高めるほかに補助金を出す方法もある。店舗のリノベーションには補助金が出るから、空き家にも出したらどうか。100万円あれば住めるようになる空き家に補助金を出すのも住みたくなるまちづくりだと思う。
委員E	手放しやすくするというものもある。手放す気持ちになれないという話も聞く。
委員C	郊外から移れば補助金が出るような住まわせるための手段も考えるべき。補助金だけではないが、ながの流に考えることが必要。

委員B	富山には中心市街地に移り住むことで補助金が出る例がある。長野市は中山間地に住むことや、新築や改築には補助金が出ているが、中心市街地に住むことには補助金が出ない。この委員会でそういう方向性を是正したい。総括の「まちなかを回遊させるために新たな取り組みを始める必要がある」という部分は良いと思うが、その下の「近隣市町村同士の人口の取り合いにはメリットがなく」は削除して「長野市の魅力を上げることによって」くらいの表現で良いのではないか。人口増加というのは結局取り合いである。また、「長野ならではのジビエ」とあるがなにか。シカやイノシシは「ならではの魅力としてはどうか。さらに「四方を囲む山々へのアクセスの良さ」とあるが、戸隠に行くには路線バスしかなくアクセスは良いとは言えない。あと、苦し紛れにまちなか広場について触れているが、小さいので一大スポットになるかは疑問である。
議長	何か事務局から返答はあるか。
事務局	ご指摘に対して多数のご意見を頂いたので、それをもとに事務局で案を作り議事録ともにお送りし、改めてご意見等頂戴する。
議長	「学生が住民票の異動を行わなかった可能性が高い」とあるが仕方がないのか。県立大学の学生寮や、清泉の看護学部が出来て学生が増えても、数字上に表れていないというのはもったいない。
委員D	今までの信大の学生もほとんど移していない。
委員F	県立大学の学生寮は1年だけという理由もある。
委員A	二十歳の前は特に移さない。二十歳過ぎればまだあるかもしれない。
委員F	あの数の学生が入ればすごい。
委員A	さきほどの件で、私もジビエは唐突だと思う。蕎麦等の粉もの文化を語った上でのジビエならまだ分かる。それより長野ならではの歴史文化資源と、戸隠や善光寺や松代を連想できるものが良いのではないか。
委員D	住みたくなるまちについて、コンパクトシティ構想の他に住み方の多様性についても広げてほしい。マンションか古い建物か二極化の話になっている。マンションは市で認定している大規模な開発には補助金が出ている。住んでもらうことに前向きに公平な補助金制度を作れば、多様な住み方を奨励することになると思う。
議長	引き続き中心市街地の活性化に向けた取り組みをお願いします。

(2) 権堂地区再生計画の現状について

<資料2> (説明者：前田補佐)

委員F	提案事業の中で核事業で、「権堂らしさを創造する体制づくり」や、「みち空間の整備」と書いてあるが、立ち上がっているグループなどはあるのか。
事務局	「権堂らしさを創造する体制づくり」というのは、二つに分かれており、一つはエリアマネジメントによる土地利用など、もう一つは景観協定だとか地区の協定など地区独自のまちづくりのルールづくり。現在まちのみなさん方が勉強会を重ねている中で、地区独自のまちづくりのルールづくりを念頭に置いているが、時間はかかると感じている。
委員F	地権者の人たちが市と一緒に協議しているイメージか。
事務局	「大規模商業施設の整備」の場合には、大規模な区画変更をやりながら建物を建てる、広い意味での再開発という手法。ただ、ブロックごとで考えた場合、必ずしもその地区で実現可能かが当てはまらない地区もある。地区の皆さんが考えている所に、我々は選

	<p>択肢を示すという関係である。</p>
委員B	<p>私も7年やって全然進まないの反省している。2に「特色のある物販・飲食の展開」とあるが、6ブロック各々で飲食店を含めてまちをどうしたいかの話し合いをしている。下に、「大型商業施設ありきではなくそれに引きずられないまちづくりをしていく方針」とあるが、現在は引きずられていて苦戦中である。引きずられないまちづくりが必要だと思うが、地域にとってイトーヨーカドーは大切なお店なので、引きずられながらも新たなことを模索していくことが必要。6ブロックの中に事業者が表れないと、何も動かない現状なので、お金を出せる事業者を探している。</p>
委員C	<p>7年前、イトーヨーカドーが1万坪に増床する想定を出したいと言った時に作成したのが権堂地区再生計画のそもそもであるが、現状は検討に移っている。</p>
委員F	<p>誰がどう動いているかイメージが見えないのでお聞きした。</p>
事務局	<p>例えばA-6ブロックの南側の通りは、歩道が片側にしかなく歩きにくい、平成31年度に建設部で整備することが決まっている。そこで行政が歩きやすい道にしていくことに合わせて、通り沿いのみなさん方も建物のデザイン等、地区独自のルールをつくるなどまちなみの環境整備をめざしてはどうか、ということは提案している。</p>
委員D	<p>検討状況の一番上では、「大型商業施設の整備は関係者間で検討継続」とあって、その下に「大型商業施設ありきではなく、それに引きずられないまちづくりをしていく方針」とあるが、矛盾しているので方向性の検討くらいの表現にした方が良いのではないかと。</p>
事務局	<p>そのように改めさせていただきたいと思います。</p>
委員A	<p>上の提案事業のゾーニングに、下のブロック割がオーバーラップしてない。</p>
委員C	<p>上は提案で、下は検討。基本計画みたいなものなのでは。</p>
委員A	<p>提案を検討しているのなら合わせる方が良いのではないかと。各ブロックでの勉強会での課題というのは、上の提案事業についてではないのか。</p>
委員B	<p>提案に沿って検討していけばいい。</p>
議長	<p>実際はこのブロックごと検討しているのではないかと。</p>
委員B	<p>ブロックごとに行っている。</p>
委員C	<p>権堂地区再生計画は、今年度行ったことをまとめる必要がある。それで出来たのが上の提案事業のゾーニング。その後その通りにいかなそう、と出来たのが下の検討事業のブロック割。ただ、上は検討、下は方針というのは日本語的におかしい。</p>
委員E	<p>権堂地区の中は通り抜けが出来る道が残っているが、通り抜け出来ないようにするのが良いと思う。県庁緑町線が開通するので人の流れを移したらどうか。建設部で整備する道も一方通行なので、狭い割に車がスピードを出す傾向にある。居住者に配慮するのは当然だが、県庁緑町線を通ってもらうことで、歩きやすくした方が良いと思う。</p>
事務局	<p>お話し通り、都市計画道路の県庁緑町線を整備している。現状、一方通行等流れが悪いので、都市計画道路が供用開始した段階で、検討したい。</p>
委員E	<p>南北の通りも危ない。ただ、住んでる人にはとても重要なので、住んでいる人に不便なく、利便性を保てるかバランスを検討して欲しい。</p>

(3) もんぜんぷら座の在り方について（現状と今後の進め方）

～新田町交差点周辺まちづくり構想

委員A	昨年の答申時、もんぜんぷら座の改修については、既存の新田町交差点周辺エリアの計画に基づいて見直すという説明だったと思う。それを基にはせず、仮称信州地域デザインセンターでタクトを振って市街地総合再生基本計画を作り直す方向になるのか。
事務局	既存の計画は計画期間がなく有効と言えなくもないが、その計画の中でもんぜんぷら座は、引き続きもんぜんぷら座として存続する前提となっている。昨年説明したのは、検討済みのエリアの歴史や地形などの変わる事のない要件についてで、それを踏襲する事で一貫性を保つという考えである。
委員F	当面の補強工事の間は内部は引き続いて利用できるのか。信州地域デザインセンターの具体的な形が分からないが、もんぜんぷら座の中に事務所ができればいいと思う。長野市一番の中心地なのに、もんぜんぷら座もSBC棟も期待ほど大きい商業施設が入らなかったで、信州地域デザインセンターが仮に交流の中心になれば良い。行政主導で県が設置予定とのことだが、誘致を県と協働してやればまちなかの一つの顔になると思う。県庁や市役所の中よりは、民間と一緒にしている場所にあればいいと思う。
議長	信州地域デザインセンターというのは会議体か、それともなにか形のあるものなのか。
事務局	まず、アーバンデザインセンターは2006年頃に千葉で、アーバンデザインセンター柏の葉というものから始まった。それは東京大学や千葉大学、三井不動産などのデベロッパーが参画して、まちづくりに関する学習や計画や提案をするシンクタンク機能、事業の企画調整、運営に対する支援等コーディネーター機能、プラットフォーム機能、そしてそれらを情報発信することで社会全体にまちづくり活動、社会貢献活動へ参画を促す機能を持つものであり、資金を公民学が連携して出し運営している。ただ、長野県で考えるものは、柏の葉とは違うのではないかと思う。まだ全容を把握できていないが、長野県で作っている検討委員会の顔ぶれを見ると、シンクタンク機能は持たれると思っており、なにか我々の活動にもお力添えいただけると期待している。
事務局	事務局として長野県の都市・まちづくり課が担当していて、立ち上がればスタッフが常駐する事務所が出来るが、具体的な場所は決まっていない。今回のUDCはこれまでの市町村主体の形とは違い日本初の県が主体となっている。市に密着している、長野市版のUDCが好ましいと思っていて、もんぜんぷら座も10年程度は存続する予定なので、この場所で活動していけばいいと思う。
事務局	もんぜんぷら座の改修工事中、内部は利用できるのだが、基本的に工事は閉館時間の夜10時以降に行うので日中は使える。ただ、工事箇所が屋外で近隣住民の方に迷惑をかける場合は、日中工事を行うことがある。その場合も騒音で迷惑をかける可能性はあるが、内部を使えなくなることは現在想定していない。ただ、地下に補強が入る関係で、11月から1月にかけて2か月半程度地下部分の利用が出来なくなる予定である。
委員B	長野市のUDCをつくって頑張ってもらいたい。地域に住んでいない権利者を大切にして、中心市街地の大事な場所で、長野市の所有のビルで頑張ってもらいたい。
委員A	中心市街地活性化プランと市街地総合再生基本計画は似て非なるものということで、チャートの中の矢印が信州地域デザインセンターから市街地総合再生基本計画に対して直接出ているが、中心市街地活性化基本計画と市街地総合再生基本計画にのっつた、

	もんぜんぷら座の在り方の考え方は重複していないのか。
事務局	市街地総合再生基本計画を中心市街地活性化プランの実施計画に位置付けることで、当面国の認定をうけるまでの間の実施部分を補うという考え方である。信州地域デザインセンターの矢印が一方にしか出てないという話については、計画自体を長野市がコンサルタントに発注して策定するなかで、シンクタンクという位置付けの信州地域デザインセンターから助言いただくことと長野市から信州地域デザインセンターへ相談する方向へと矢印を分けている。
委員A	権威のある皆さんの見識を、まちづくりに役立てるのは良いと思うが、今まで作ったものが違うやり方になるなら、我々も市の皆さんのにも方向性が違くなると思う。この図はもんぜんぷら座の在り方についてだけ検討し直すのか、中心市街地活性化プランの実施計画と注が入っているのでプラン全体について再検討するという意味なのか。
事務局	決まっていない。中活プランの実施計画と位置付けているが、新田町交差点周辺もまちづくりの重要な地区の一つなので、結果地区ごとに実施計画を策定すると考える。
委員C	UDCでもなんでもやらないと、あっという間に壊す予定の10年が経ってしまう。10年後に現状の建物は壊すくらい決めないと結局また補修になる。10年後壊すと決定すればまちなかに興味ない人も少し気になるのではないかな。建て直すと言うと何か作る必要があるから、壊すことだけでも決めてほしい。
委員E	補強は壊す際の余計なごみが多くなる。今壊すより高いコストがかかるので、どう壊すかを考えて補強しないといけない。今より大きくなるか小さくなるかを考えて、減築で対応するなら、補強部分を頑丈にすれば良い。次の形を見据えているかが気になる。
議長	危険な部分の必要最低限の補強と、古い設備の最低限の更新だけという話だが。
委員E	上層階の使用していない換気設備はどうなったか。
事務局	工事は、構造材の補強として耐震壁を新たに設けたり外周部にブレースを入れたり、地下の柱に鋼板を巻いたりして補強する。屋上等上層階に残っている使用済み重量物はこの際に撤去する。また、奥にある防火ダンパーだけの交換が難しいので、大掛かりな工事と合わせて防火ダンパーを改修する。さらに、屋上に並ぶガスヒートポンプ空調設備を室内機と合わせて交換し、空調機械室に加湿器を設置する。他とあるのは建物北側のアーケードを撤去する工事である。仮に長寿命化するならば、給排水管の更新やICTに対応できる設備を整備する等、長期的な活用を見据えた設備改修も必要になるが、当面支障をきたさないだけの改修にとどめる。在り方検討部会での議論では壊すことに関しては賛同を得たが、後のことが決まる前に壊すのはどうかという意見もあり、考える時間を取りつつ老朽化や耐震化の喫緊の課題に対応する、中間の考え方に落ち着いた。最終的にはテナントに移転していただき、何年間かかけて再整備工事をする。
議長	検討の状態でするずるいかないように、この辺で結論を出すと決めることが必要。
委員C	目標のタイムリミットを作らないと。
議長	市街地総合再生基本計画の図で信州地域デザインセンターから直接助言・指導の矢印が出ている。相談が長野市からであれば、その逆向きに出ていないとおかしいのではないかな。長野市と信州地域デザインセンターの両方で作っているように見える。
事務局	信州地域デザインセンターという名前をこのスキームの中に記載しなかったのがこの表記になっているが見直しをする。

委員A	いわゆる補助金の関係なのか。
事務局	市街地総合再生基本計画は再開発等進める場合に、国から社会資本整備総合交付金を受けるための一つの要件。新田町から長野駅の基本計画を平成12年に作っており、見直しも含めて今回中活全体のグラウンドデザインを策定する。かつ補助金を貰う上での要件である、という位置付けである。

(4) その他

議長	議事は以上だが、全体通して何か意見があればお聞きする。
委員B	遊休不動産活用事業で西鶴賀エリアリノベーションをやっている。権堂の在り方を考え西鶴賀通りを再生したい。西鶴賀通りは権堂アーケードの東側に面していて、古いまちなみがそのまま残っている。明治11年に天皇が善光寺に参拝する関係で国の政策として、善光寺の精進落としてとしてあった遊郭が東鶴賀の田んぼの中へ移動になった。そのころ西鶴賀の遊郭はお堀で囲われていて鶴賀新地や長野遊郭と呼ばれた。約1万坪の敷地で関係者が300人以上おり、エリア一帯に飲食店や金物屋や雑貨店や衣装、写真などのお店が大変賑ったという歴史があり、その後変転しながら現状のまちが出来た。昭和33年に売春防止法が成立した以降も権堂のエリア一帯が繁華街として栄え、今もまちなみが残っているので、そこも中心市街地のエリアに含めたい。権堂エリア全体を考える時に飲食店街は大事なので中心市街地のエリアに入れて欲しい。これは遊休不動産活用事業の一環でやっていて、まちなみ全体に大事な建物を残したいという想いがある。新しい建物に変わりつつある西側に対して、古い建物100店舗のうち35店舗ほどが空いているので、中心市街地内に含めるため評価専門委員会として市にお願いしたい。
議長	西鶴賀エリアを中心市街地のエリアに入れたいということか。
委員B	はい。前回市民芸術館まで入れた北側で、古い建物もたくさん残っている。マンションなども出来ているし、長野中央病院周辺も活発に動いているので、エリアに入れて、中心市街地としてやりたい。
議長	範囲としてはどこまでか。
委員B	南北の通りは長野中央病院の東側の通りを考えている。そこから先は東鶴賀である
委員C	中心市街地に入れるメリットはあるか。国にデータ等を提供する時に、入れなくても補助金が受けられるなら入れなくて良いし、メリットがあるなら入れれば良い。
委員B	エリアに入っていないと私の立場が微妙になる。
事務局	認定計画でエリアを増やすことに国はどう考えるかだが、独自計画の中活プランで城山公園と長野市芸術館を含めて広げたので、国の考えを伺ったことがない。エリアを増やしたうえで計画が認定されるかについては不明である。
委員C	エリアリノベーションを先にやって、入れた方が良いなら後から入れたら良いのでは。状況を見て不都合ならばそのままにすれば良い。まずは動いたらどうか。
委員F	イメージ的にグレーゾーンで、郊外居住者の立場で中心市街地かと言われたらどうかと思う。郊外ではないがどちらでもない気がする。長野市の中心市街地に持つイメージにあてはまらない、不思議なエリアで分からない。ただ、エリアリノベーションを広げていくイメージならば結果的に中心市街地に入るかもしれない。今の段階で中心市街地かと言われるとなんとも言えない。近くに住んでいる方はいかがか。
委員D	ある意味昭和的で夜のイメージが強い中、リノベーションして変えようとするのか。

委員B	建築士会に入ってもらっているのでどうなるかは分からないが、クローズドではなくガラス張りで開かれたまちにしたい。いろんなお店があるので、基本的には何になるか分からないが、作り込みをしながらまちが良くなるようにしたい。
委員F	中心市街地のエリアに含めてから変えるのではなく、変わっていく中でエリアに含めても良いのでは。
委員B	力掛けをしないと変わらない。誰も何もしなければ落ちぶれていくだけなので私が入力している。見ているだけだと緑町みたいに駐車場だらけになる。権堂エリアとして一体なのは間違いないので、全体を盛り上げるためにやりたい。遊休不動産活用事業は、建築の方があまり入らず法律上グレーゾーンの部分が多かったので、そこも考え今後NPO法人化して、特定空き家にならないように活用していきたい。歴史があるまちなので、権堂エリアとして一体で活用しながら、もんぜんのエリアとも繋げていきたい。
委員D	建築士会の方たちも積極的に関わっているのか。
委員B	中心となっているのが建築士会である。
委員A	リノベーションで建物を活用するときには危ない橋を渡ることが多いが、建築士会は建築法規を守りながら、点ではなくエリアで調査をして、地元と溶け込みながらやっている。アカデミックな感じでグレーゾーンなまちを変えたい意欲を感じた。ただ、良くなってきたから中心市街地に編入するのか、編入した方が早く良くなるのか、どちらが先かという問題もある。一番は補助金絡みだと思う。早く編入した方が良いのなら、地元が動いているこの時期に、中心市街地に編入するのも一つの方法かと思う。
議長	エリア拡大はこの委員会で作れるのか。
委員B	お願いする立場だと思っている。
事務局	中心市街地活性化基本計画や中心市街地活性化プランは都市計画マスタープラン、立地適正化計画、まちなかパワーアップ空き店舗活用事業補助金等の計画や制度との整合性を図っている。平成12年の長野中央地区の中心市街地活性化基本計画以来、平成19年に認定された第一期中活計画など20年近くほぼこのエリアである。庁内への照会等で中心市街地のエリアが他の計画や制度に波及する影響を確認しないと答えられない。エリアリノベーションの動きはとても良いので、エリアを広げられるかに捉われず、長野市として何かサポートしたい。この場でお答えできないので検討させていただく。
議長	委員会でこういう意見が出たということをお願いする。
委員E	今の話もそうだが、四つの目標とどう関わるか検討しなくてはいけない。エリアの考え方で、まちを山に例えるとどこまでを山と認定し、裾野との境目はどこなのかということである。山の頂である新田町交差点、善光寺、駅自体の魅力は必要だが、頂を目指す人のために裾野の整備も必要である。ただ広げすぎると問題もあるので、やはり目標にどう影響するかを検討すべきである。
議長	事務局の方で検討ということをお願いする。
委員F	資料1で、目標4の数値は1万人くらい減りそうということだが、出来ればあまり数値が下がったとしない。今後もんぜんぶら座の耐震化等の工事をする上で、利用者が減っているのにお金を投入するとナーバスな意見も出てくる。下がっていないように見える対策を何かしてほしい。例えば勉強しに来ている子たちは含まれているか。
事務局	学習コーナー等の人数も含まれている。

委員F	数的な見方で増えている表現にした方がいいと感じる。数値の減少は一番分かりやすいので、表を見て公共施設はいらぬという意見が出ないようにしていただきたい。
議長	ご協力のおかげで無事に議事が終了した。事務局にお返りする。

6 連絡事項（説明者：内藤課長）

- ・ 本日の議事録と資料の更新は、お送りして内容を確認してもらった上で、審議会情報としてHPで公表する

7 閉会