

★平成28年9月26日

【大久保委員】 私は、諫早の西部台についてお尋ねしたいと思います。前回6月定例会でもちよっとお尋ねをしましたが、あれから何カ月か経ちまして、状況も進展しているのではないかと思います。

諫早の西部台で、1工区から2工区に行く途中に、約3ヘクタールの商業施設用地として確保してあるところがありますけれども、その後、応募をかけたということでありまして、その状況がどのようになっているのか、お尋ねしたいと思います。

【亀山住宅課長】 諫早西部団地の西-1地区で商業用地を公募にかけております。7月22日に公募を開始いたしまして、8月10日に説明会を開催いたしましたところ、8者にご出席いただきました。今後は、入札参加資格の確認を経て、11月1日の入札に臨んでいただくこととなっております。

なお、事業者は自ら商業施設を建築し運営することとしており、地域住民の利便のため、衣食住の購買施設に加え、地域住民の交流スペースを設けることを条件といたしております。

【大久保委員】 諫早市民にとっては初めての郊外大型商業施設ということで、大変期待感があるわけでありまして、そういう意味では、今、県内にある郊外の大型商業施設というようなものをイメージしていいんですか。

【亀山住宅課長】 商業地の面積といたしましては3ヘクタールございまして、基本的に地域住民の利便性向上ということで商業施設をつくっていただくわけです。近隣商業地域という用途地域でございまして、ある程度規模の大きな商業施設が整備されるものと考えています。

【大久保委員】 あそこは県央、道路においても

交通の要衝でありますので、そういう意味では場所的にも非常にいいのではないかと。もちろんあの一带は県の住宅供給公社の経営する地域でもありますので、その取り組みをまさに応援をさせていただくという点でも、しっかり後押しをさせていただきたいと思います。

その問題も含めて、ほかに諫早市内には幾つか、そういう候補になるような場所がありますけれども、どうしても農振の問題とか、あるいは調整区域の問題等々があつて、なかなか進展してこなかったところもありますので、いずれまた一つひとつ課題をクリアして、実現に向かって我々も動いていきたいと思っておりますので、将来的にも、また都市計画の部分でも、しっかり協力体制ができればというふうに思っておりますので、よろしく願いを申し上げます。

商業施設の件は順調ということでありまして、年内にも恐らく、それは決定をするのではないかと感じを持っておりますけれども、住宅のほう、新たな宅地として開発をされているところ、もう既に建っているところ等々、その売れ行きも含めてどのような状況になっているのか、教えていただきたいと思います。

【亀山住宅課長】 戸建て分譲地の件でございますが、2工区のうちの東-2地区で81宅地を分譲しているところでございますが、9月23日現在、26宅地が契約済でございます。前回6月13日現在で21区画とご報告いたしまして、それから5区画売れているという状況でございます。

【大久保委員】 分譲宅地の価格設定とか、ほかの宅地との比較といえますか、そういったところをわかりやすく教えていただきたいと思います。

【亀山住宅課長】 現在、東-2地区で売り出し

ておりますが、その前に東-1地区で170区画程度を分譲いたしました。その時の値段が大体、基準といいますか目安になっておりまして、その中で概ね1,100万円台から1,600万円、1,800万円というふうに、面積とか場所によって価格差がありますけれども、そういうふうな分譲を行っているところでございます。

【大久保委員】先ほど言いましたように交通の要衝、自動車を使う上では非常に便利な地域だと思いますし、そういう価格であれば、かなり売れるのではないかというような感じも持っております。

そこで、今度は建築に関してです。地元で要望があるのは、いわゆる大手のハウスメーカーではなくて、できれば地元の工務店とか、そういったところ何者かでチームをつくってやらせてほしいという意見もあるわけでありましてけれども、そういう取組は公社としてありますか。

【亀山住宅課長】現在分譲しているところにつきましては、地区計画と建築協定はございますけれども、特に建築条件等は設けておりません。環境のいいところで、建築業者は家主の方が選んで、お好みに応じて建築をしていただくという形になります。

【大久保委員】こういう地元の業者さんからしてみれば、建築物が連続して建つということとはなかなかないチャンスであります。地元にも、非常にいい技術を持った工務店等々もあるわけでありまして、1者それぞれだと、当然これはもういろいろ体力的にもありますでしょうけど、チームを組んで、お互いに連携をするような枠組みをつくりたいというふうに言っています。それをぜひ県の公社としても後押しして、購入される方々に情報提供をできるのではないかと考えております。

だから、そういう動きがあったら、住宅供給公社としても取りまとめていただいて、購入者に対する情報提供をぜひ進めていただきたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

【亀山住宅課長】これまでも、それぞれの区画でさまざまな建築業者さんが腕を振るっておられたわけでございます。東-1地区の170戸のうち、かなりの部分はプレハブメーカーも入ってきていたんですけれども、今度の東-2地区につきましては建築条件なしということで、よい事例を見ていただき、業者さんの情報をそれぞれ持ち寄って、我々も情報提供に努めたいと考えます。

★9月27日 発言無し

★9月28日 発言無し

★9月29日

【大久保委員】諫早市から唯一陳情があるということでありましたので、ちょっと質問させていただきます。

平成34年の新幹線の開業に向けて、着々と計画が進んでいるわけでありまして、今、部長の方からも新長崎ターミナルと新諫早ターミナルの両方について説明をいただきました。新諫早ターミナルということでちょっとお尋ねしたいと思っております。

今の県営バスターミナルが昭和44年完成、築46年ということでありまして、いずれその機能が新しい駅ビルに入るということであります。そういう中で、今現在の諫早ターミナルが新しい駅ビルに入った後、どうなっていくのかなという感じがするんですけれども、何か大まかな

計画があればお示ししたいと思えます。

【小川営業部長】現在の諫早ターミナルの今後の見通しということだと思えますが、委員ご指摘のとおり、現在の諫早ターミナルにつきましては、かなり老朽化が進んでおるといふことでございます。

私どもといたしましては、ターミナル機能を新しくできます諫早駅前の方に移転をしましたら、現在のターミナルについては解体をしたいと考えておりました、その跡地利用につきまして、現在どういふ用途に使った方がいいのか、また、どのような事業手法が望ましいのか、また、諫早市が考えられているまちづくり等に配慮したものとなるように、その分についての調査関係を今現在行っております。

それにつきましては、まとめ次第、また当委員会の方にもご報告をさせていただきながら、諫早市からの意見も聞きながら、今後、検討を進めてまいりたいと考えております。以上でございます。

【大久保委員】新しく機能が駅ビルの方に入りますので、新幹線も通るとなると、まさにその駅を結節点とした新しい交通体系ができるのかなと思えます。そういう意味では、今のターミナルというのは駅のちょうど真正面にあつて、その前の道路が狭いということもあつて、将来的にはその道を拡幅して、またその結節点としての機能を果たしていきたいという諫早市の希望もあつたと思えます。そうすると、今の県営バスのターミナルのところは、道路として幾分スペースを取られるということも可能性としてあるわけではありますが、その辺はもう把握はされてありますか。

【小川営業部長】諫早市の方からはまだ具体的な計画は出ていないんですが、今の諫早駅舎か

ら本明川に向けて道路が非常に狭いという部分と歩道が確保されていない、そういうものについても確保したいというお話はいただいておりますので、そこを見越した形で、私どもも跡地の利用について計画検討を進めていくという形で、そこは諫早市の方と十分に連絡を取りながらやらせていただいているというところがございます。

【大久保委員】小川営業部長は以前諫早市にも出向という形でおられたので、諫早市との連携はよく取れるのかなと思っております。

そこで、今の県営バスターミナルが、道路を拡幅した時に敷地を取られる可能性もあると。残りのスペースは、大まかに売却の予定なのか、あるいは貸す、あるいは県交通局として自前で建て替えるのか、その辺だけでもわかる範囲で教えていただければ。

【小川営業部長】諫早ターミナルの土地については、唯一私どもの単独所有の土地でございますので、そこをどう有効に活かしていくかはやはり考えていかなきゃいけないと思っております。その上で、先ほど申し上げましたように、どういふ形での利用をしていくのか。

例えば、諫早駅周辺整備事業につきましては、現在、県央振興局側のところに大規模な駐車場の計画がございますので、それとかぶるような駐車場的な用途の利用というのは多分できないかと思っておりますので、そういうものも含めまして、ほかの用途として諫早市のまちづくりに配慮した形で使うと。その場合に、いわゆる私どもが自己所有でもって自分で建物を建てた方がいいのか。ほかのいわゆる借地等々のケースもあるでしょうし、また、いろんな事業の手法で民間活力を活かしたという形もあり得ると思っておりますので、事業手法も含めて、現在検討を

行っているというところがございますので、そういう整理ができた段階で、またご報告、ご相談をさせていただきたいと思っております。以上でございます。

【大久保委員】今、近隣に新たな駐車場が恐らくできるだろうから、そこはかぶる可能性があるのではということでした。

いろいろ考えた時に住居施設なのか、商業施設なのか、あるいはレジャー施設なのか、いろんな選択肢があると思います。いろいろこれから調査の中で決定をしていくと思うんですね。

それから、県営バスターミナルの隣に西友がありましたけれども、なくなって、その後どうなったか、はっきり我々も情報として入りません。民間の投資といいますか、開発をされるんでしょうけれども、そこもどういう施設になっていくのかというのを読みながら、もともと西友の施設と県営バスターミナルは2階でつながってましたので、そこらあたりもやっぱり連携した取組が必要になってくるのかなと思います。

大体の時間的なスケジュールとして、いつ頃までに大体明らかになりそうですか。どういうのができるとか、わかりますか。

【小川営業部長】先ほど補足説明をさせていただきました中で、現在のターミナル機能といいますか、待合機能等々が入る再開発ビルができる予定が今平成31年度でございまして、バスの乗降場ができる交通広場の整備が平成32年度にできるという形になっておりますので、大まかにいきますと、平成32年度から平成33年度にかけて、現在のターミナル機能を駅前広場の方に移すと。順調にいきますと、そういうスケジュールになるかと思っております。できたら、その後今の建物を解体をして、何らか

の形で活用を図るという形になるかと思っておりますので、そこを想定しますと、平成30年度ぐらいまでには、一つの方向性、形、こういう方向でいきたいというものは一定ご報告、ご相談をして決定をしていく必要があるのではないかということで考えております。

【大久保委員】開業予定の1年か2年前にはもう移転をするので、さらにその1~2年前ぐらいには大きな方向性が出るというお答えだったかなと思います。ぜひ市民の皆さん、あるいは市の意見も十分聞きながら、ぜひ取り組んでいただきたいと思います。

それから、最後ですけれども、ターミナルの機能は駅ビルに行きますが、ターミナルの中の店舗の皆さんたちはどんな感じになりますか。

【小川営業部長】現在、私どもの諫早ターミナルの2階で商業関係で店舗が数店入っておりますが、使用許可という格好で今ご利用いただいているわけでございますけれども、一応その皆様ともお話し合いをする機会を何度か設けておりまして、今の時点としては、平成32年度まではご入居いただけるという方向で話をしておりますので、そこまでについては今の状態のままご利用いただけるのかなと思うんですが、当然、解体をすることによって、それぞれ独自に営業を続けられるのか、また、ほかの場所を見つけて営業されるのか、今後各々に判断されていかれるのかなということで考えております。

【大久保委員】このターミナルが築46年ということですから、店舗の皆さんも長年そこで商売をされていまして、その分高齢化もされていて、新しくなった時にはまた新たな投資が出現するわけですから、そこところは非常に悩まれると思うんです。ただ、一方でやっぱり長年されているからこそ、顧客を持っておられる店

舗もありますので、そういう意味で新天地でチャレンジをするという時にはぜひ県交通局としても特段の配慮みたいなのをしていただければ幸いかなと思いますが、どうですか、最後。

【小川営業部長】 私ども、かねてから、そちらの店舗の皆さんとお話する中でも、もし例えば、諫早市が整備をされる再開発ビルの方に新たに店舗スペースを構えたいということであれば、私どもの方としても、諫早市の方にぜひご配慮をいただきたいというお話はさせていただきますという申し伝えはしてございますので、今のところ、特段そういう申し入れはあっていないということですが、今後、もしそういうお話が出てくれば、諫早市の方に十分そういうお話ししていきたいと考えております。以上でございます。

【大久保委員】 わかりました。