

第 4 5 回諫早市都市計画審議会  
議 事 録

諫早市都市計画審議会

## 第45回諫早市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和7年8月4日（月）14時00分～16時00分
- 2 場 所 諫早市役所 大会議室（本館5階）
- 3 議 案  
議案第1号 長崎都市計画地区計画（諫早平山産業団地地区計画）  
の決定について  
議案第2号 長崎都市計画地区計画（南諫早産業団地地区計画）  
の変更について
- 4 出席した委員の氏名（敬称略）  
◎鶴田 貴明    ○加藤 久雄    ☆敷島 知章    西村 ふじ子  
南条 博        森 多久男    橋本 裕太    寺中 孝  
岡田 和重    古賀 文朗    西村 久美子    小幡 直子  
秀島 はるみ    岩本 頼子        （計14名）  
  
注1 … ◎会長        ○職務代理者        ☆議事録署名人
- 5 欠席した委員の氏名（敬称略）  
中山 菊子
- 6 議事の要旨  
別紙のとおり
- 7 議事録署名

---

### 【１．開会宣言】

会長

それでは、ただいまから、第４５回諫早市都市計画審議会を開会いたします。

なお、本日の出席者は、１４名であり、委員総数の２分の１を超えておりますので、審議会条例第７条第２項の規定により、本会議は成立していることを、ご報告いたします。

### 【２．議事録署名人の選定】

会長

次に、審議会運営規程第８条第１項の規定により、議事録を作成することといたしますが、同条第３項の規定に基づき、議事録署名人の指名を行います。

議事録署名人につきましては、お手元の委員名簿の上段から順にお願いしたいと考えており、今回は、敷島委員にお願いしたいと思いますので、敷島委員、よろしくお願いいたします。

委員

はい。

### 【３．審議中のお願い】

会長

審議に入る前に私からお願いいたします。

本日の会議は、審議会運営規程第５条各号のいずれにも該当しませんので、公開審議となることをご了承願います。

審議を円滑に行うため、発言の際は挙手をしていただき、私の方から指名したのち、事務局がマイクをお持ちしますので、マイクを通して発言して頂きますよう、ご協力をお願いいたします。

### 【４．議案第１号 提案理由の説明】

会長

本日は２件の議案の提案がありますが、議案第１号と議案第２号は関連性がある議案でございますので、事務局から提案理由を一括して説明してもらった後に、審議と採決を行いたいと思います。

それでは、議案第1号 長崎都市計画地区計画（諫早平山産業団地地区計画）の決定について、及び議案第2号 長崎都市計画地区計画（南諫早産業団地地区計画）の変更について、提案理由の説明をお願いします。

## 事務局

### 〔1. 表紙〕

都市政策課でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、パワーポイントを使って説明いたしますので、前方のスクリーンをご覧ください。

### 〔2. 議案第1号 第2号タイトル〕

先ほど会長から説明がありましたように、議案第1号および議案第2号は関連議案となりますので、議案第1号、第2号と続けてご説明をさせていただき、その後、一括してご審議いただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

### 〔3. 地区計画とは〕

まず、議案の説明の前に、地区計画について、簡単にご説明いたします。

地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、街区単位ごとに、きめ細やかな市街地像を定め、良好な都市環境の形成を実現させるための制度で、一般的に生活に密着した身近な都市計画と言われております。

計画の構成としては、地区のまちづくりの方向性を定める地区計画の方針と、道路や公園などの配置、建築物に関する制限など定める地区整備計画の2本立てで成り立っております。

また、市街化を抑制する市街化調整区域であっても、地区計画が定められた区域内では、その地区計画に適合して行われる開発行為は、開発許可を受ける事が可能となります。

今回新たに整備を計画しております諫早平山産業団地は、市街化調整区域でありますので、地区計画を定めて整備を行う事となります。

#### [4. 総括図]

画面は、総括図でございます。

赤い円で囲った箇所が、今回、新たに地区計画を決定します諫早平山産業団地と、それに併せて地区計画の変更を行う南諫早産業団地の区域になります。この円の内側に赤色の枠で諫早平山産業団地を示し、青色の枠で南諫早産業団地の区域を示しております。

なお、南諫早産業団地につきましては、開発前は市街化調整区域でございましたので、同様に地区計画を定めた上で開発が進められてきましたが、令和5年度に行われた区域区分の変更により、市街化区域に編入されております。

当該地区は市役所から南側に約3キロメートルの内陸部にある小栗地区の平山町、栗面町、小ヶ倉町の3町にまたがっており、北側約1キロメートルには島原道路、都市計画道路諫早南バイパス線の栗面インターチェンジがあり、国道57号や県道諫早飯盛線に接続するなど、広域交通の利便性が高く、産業団地として優れた立地条件を有しております。

また、周辺には電子機器半導体、航空宇宙関連などの企業が集積する諫早中核工業団地などがあり、一帯が産業の集積地となっています。

---

#### 《 議案第1号 》

---

#### [5. 議案第1号 表紙]

それでは、議案第1号 長崎都市計画地区計画の決定（諫早平山産業団地地区計画）について説明いたします。

議案書は1ページでございます。

本議案の決定権者は、諫早市でございます。

本議案は、都市計画法第19条第1項の規定により、本審議会に付議するものでございます。

2ページから3ページに計画書、4ページに理由書、5ページに総括図、6ページに計画図の区域図、7ページに計画図の地区整備計画図、8ページに土地利用計画平面図を添付しております。

それでは、前方の画面をご覧ください。

## 〔6. 地区計画の概要〕

画面は計画図でございます。北側が南諫早産業団地になります。

地区計画の名称は、諫早平山産業団地地区計画で、赤い線で囲った区域が今回の地区計画の区域になります。

地区計画の位置は、諫早市平山町、栗面町、小ヶ倉町でございまして、そのほとんどが平山町でございます。決定します面積は、約25.8ヘクタールでございます。

## 〔7. 地区計画の目標〕

地区計画の目標としましては、開発により実現する産業団地を将来に渡って質の高い業務環境を確保するとともに、成長発展が期待される分野の企業や本社機能を持つ企業の立地を促進し、また周辺の自然環境と調和することを掲げております。

## 〔8. 地区計画の方針〕

次に、土地利用の方針では、産業立地における適正かつ合理的な土地利用の形成や、周辺環境の保全、農林業との調和を掲げており、これが大前提となります。

次に具体的にどのようなことを決めるのかといいますと、その下の「4. 地区施設の整備の方針」では、道路は敷地外周に配置し、公園は2箇所配置する計画でございます。

次に建築物等の整備方針では地区計画の目標を踏まえて、建築物の用途の制限、容積率、建蔽率など、建築物に関するさまざまな制限を定めることとしています。具体的な内容や数値については、このあと説明いたします。

## 〔9. 地区整備計画（1）〕

ここまでは、どのようなまちづくりを進めるかという、主にまちづくりの方向性を示す地区計画の方針について説明してきました。

ここからは、地区整備計画について説明します。

地区整備計画では、道路や公園などの地区施設の具体的な規模や、建築物等に関する規制内容について定めております。

まず、地区施設の配置および規模につきましては、メインとなる幅員１０メートルの道路と幅員９．５メートルの道路を区域内に配置します。

また、公園は計画地の北側と南側に２箇所、北側は約０．３６ヘクタール南側は約０．２７ヘクタールの広さで配置します。

これらの道路や公園については地区計画で決定しますので、都市計画の変更をしなければ、場所を変えたり、形を変えることは出来ません。

#### [ １０．地区整備計画（２）]

次に、建築物等に関する事項として、まず、建築物等の用途の制限について説明します。

ここでは、団地内に建てることが出来ない建築物の用途を具体的に列記しています。

複数記載しておりますが、ベースとなるのは、市街化区域内の工業専用地域で制限されている建築物の用途を挙げております。

諫早市内では、中核工業団地や貝津工場団地などがこれにあたり、隣接する南諫早産業団地も同様の内容となっております。

団地内には住居系の住宅、兼用住宅、集合住宅やボーリング場や映画館などの遊戯施設、病院や老人ホームなどの医療・福祉施設は建てることは出来ません。

逆にいうと、ここに記載の無い工場や倉庫などは建築することが出来ます。

これが、建築物の用途の制限でございます。

#### [ １１．地区整備計画（３）]

次に、建築物の容積率の最高限度ですが、２００パーセントとしております。

この容積率は敷地面積に対する建物の床面積の割合を示しており、２００パーセントが限度ということは敷地面積の２倍以上の床がある建築物は建てる事が出来ないということになります。

また、建築物の建蔽率の最高限度は、６０パーセントとしております。

建蔽率は敷地面積に対する建築面積の割合になりますので、６０パーセントが限度ということは敷地面積の６割を超える建坪の建物を建てる事が出来ないということでございます。

さらに、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、諫早市内の近年における工業団地の販売実績から3,000平方メートルとしております。

最低限度を設けないと、区画が小さく分割されて販売される恐れがあり、そうなった場合は、小さな工場が密集し、団地内の建て詰まりを引き起こす恐れがありますので、それを避けるため、この制限を設けております。

従いまして、敷地は3,000平方メートル以上の区画でないと建てることが出来ないということでございます。

#### [12. 地区整備計画(4)]

次に、壁面の位置の制限でございます。

壁面の位置の制限というのは、建物は道路や隣接地の境界から3メートル以上離して建てて下さいというもので、境界ぎりぎりに建物を建ててしまいますと、建物の圧迫感や団地内のまちなみ、景観などを悪化させることになりますので、それに配慮した制限となっております。

次に、建築物等の形態又は意匠の制限というのは、建物の色や看板などは刺激的な色は用いないことを定めて、周辺の良い環境との調和を図ろうというものです。

最後に、垣又はさくの構造の制限ですが、これは敷地との境にさくを設ける場合、周辺環境に調和するもので、良い環境を守って行きましょうというものです。

このように細かく一定のルールを定めることによって、地区計画と整合のとれた開発計画が実現し、将来的に良い業務環境が維持され、周辺環境との調和が図られるようにしております。

ここまでの議案第1号 諫早平山産業団地地区計画の説明内容でございます。

#### ————— 《 議案第2号 》 —————

#### [13. 議案第2号 表紙]

続きまして、議案第2号 長崎都市計画地区計画の変更(南諫早産業団地地区計画)についてご説明いたします。

議案書は9ページでございます。本議案の決定権者は、諫早市でございます。

本議案は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、本審議会に付議するものでございます。

10ページから11ページに計画書、12ページから15ページに新旧対照表、16ページに理由書、17ページに総括図、18ページに計画図の区域図、19ページに計画図の地区整備計画図、20ページに土地利用計画平面図を添付しております。

#### [14. 地区計画の概要]

先程の議案第1号の諫早平山産業団地の地区計画を定める事に伴いまして、南諫早産業団地地区計画を変更する必要があるがございますので、その概要について、ご説明をいたします。

地区計画の名称は、南諫早産業団地地区計画で、赤い線で囲った区域が現在の地区計画の区域でございますが、地区計画は、その決定区域を重複して定めることが出来ませんので、諫早平山産業団地と重複する部分の面積約2.3ヘクタールを現在の計画から減じて、区域面積を約37.3ヘクタールから約35ヘクタールに変更するものでございます。

#### [15. 地区整備計画]

今回の主な変更は、区域が重複する事による区域面積の減少でございまして、建築物の用途や壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限などの変更はございません。

ただし、垣又はさくの構造の制限については、議案第1号の諫早平山産業団地と同じ内容に変更しております。

地区計画におきましては、緑豊かで良好な街並みの推進や防犯上の観点などから、垣やさくに構造や高さの制限を設けております。

しかしながら、すでに分譲が終わっている南諫早産業団地においては、当初の計画よりも大きな区画での分譲が行われたことや、半導体産業など、高度な技術を擁する企業が進出したため、敷地内における機密性を保持し、保安上の自由度を高めるために、フェンス等の高さの制限をなくし、諫早平山産業団地と同様の制限に変更するものでございます。

以上が地区計画の主な変更内容でございます。

#### [ 1 6 . 地区計画の変更内容]

画面は、変更箇所を抜粋した計画書の新旧対照図でございます。

左側の青色で着色した部分が右側の赤色に変更となります。

まず、隣接する新しい産業団地の計画区域と重複する部分について、南諫早産業団地の面積 2 . 3 ヘクタールを減少させております。

また、地区計画の目標におきまして栗面インターチェンジが設置されている道路名を都市計画道路諫早南バイパス線としておりましたが、地域間を結ぶ道路として整備が進んでおります、高規格道路島原道路へと記載を変更しております。

最後に地区整備計画における垣又はさくの構造の制限において、都市計画法施行令の表現と合わせるため、「かき」の字を漢字へと変更し、先ほど説明しましたとおり、構造の制限から 2 メートルという高さの上限を削除しております。

#### [ 1 7 . 手続きの流れ]

最後に、議案第 1 号、第 2 号のこれまでの手続きについて説明いたします。

まず、地区計画の原案を作成後、諫早市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき、令和 7 年 2 月 2 5 日から 3 月 1 1 日までの 2 週間、都市政策課において原案の縦覧を行っております。

縦覧者は 0 名で、意見書の提出はありませんでした。

地元への説明につきましては令和 7 年 5 月 1 3 日に小栗ふれあい会館で開催し、出席者は 3 名となっております。

その後、県との事前協議を整え、6 月 1 2 日から 6 月 2 6 日までの 2 週間、都市計画法に基づく案の縦覧を都市政策課において行っております。

縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。

今後の手続きとしましては、本日ご審議をしていただき、ご承認が得られた場合には、速やかに県との協議を行い、都市計画の決定を行う予定でございます。

以上で、議案第 1 号及び議案第 2 号についての説明を終わらせていただきます。よろしくご審議賜りますよう、お願い申し上げます。

## 【5. 議案第1号、第2号（質疑）】

### 会長

はい。ありがとうございました。

事務局から第1号議案、第2号議案について一括で説明をいただきました地区計画ということで、産業団地に関することです。

なぜ、今回の提案があったかということですが、まず1号議案の方はですね、新しく地区計画を定めていくということで、需要がない街では、こんな話はありません。

諫早市さんはですね、色々と進められていますけれども、これを皆さんにご審議いただいて、了承をいただいた場合は、さらに工業団地ができて、企業誘致が進む可能性が高まってきます。

ですので、そこは非常に重要なポイントになってくるというのが、この第1号議案になります。

第2号議案はですね、南諫早産業団地という地区計画が既にありますけれども、その計画の見直しということです。

これは、新しく設定しようということではなく、諫早平山産業団地を進めるにあたって、見直しを行うということになります。

それではこれから質疑に入りたいと思います。ご意見、ご質問何でも結構です。ちょっとわかりにくかったなというところでも構いませんので、ご意見をいただければと思います。

### 委員

先ほどの説明の中で、一つ一つのデータはわかったのですが、関係するところでその雨水について、以前が35ヘクタールで今度が25ヘクタールですね、そういったときに、その雨水の処理っていうのは調整池を作られているのでしょうか。最終的には全部、本明川に合流するような形になるのでしょうか。

そうなれば、土地が低いところもあるので、浸水被害が懸念されます。それについては十分に計算された上での計画だと思いますが、ちょっと教えていただきたいというのが1点と、南諫早産業団地の京セラさんとか福砂屋さんとか、そういうところの工場がまだ稼働していないと思うので、今後の道路の交通渋滞の問題、栗面の交差点とか、インターから右折できないで渋滞しているので、

最終的に工場が完成し、稼働したときの渋滞対策をどのように考えておられるか、そこを2点お尋ねしたいと思います。

会長

はい、ありがとうございます。

2点事務局の方から回答よろしく願いいたします。

事務局

まず1点目は、調整池についてでございます。説明資料の水色の部分になりますが、雨水を調整池の方に集めて排水することとなっております。

この調整池の容量としましては約2万トンということで、それをこの下流にある多良林川という既存の河川がありまして、調整してそちらに排水を行います。多良林川は東大川に流れ込みますので、大村湾水系に調整して流すということで、安全性の方は計算しております。

2点目は渋滞につきましてですけれども、この開発の調査の中で交通解析というものを行っております。

この交通解析の結果、まず問題はないということになっております。ただ、仰るように、各企業が全て稼働した場合に、車両の数は一番多くなると思いますので、今後の道路の状況については、企業誘致課から説明をさせていただきたいと思います。

事務局

工場が完成し、稼働したときの渋滞対策に関しましては、産業団地の進捗に合わせまして、周辺の市道4路線の現道拡幅や新設を計画しています。

まずは、諫早有喜線です。もみの木村と結婚式場の間の道が狭小であるということで、その拡幅改良を行います。

続きまして、市道平山線で諫早警察署から入ってくる市道になりますけれども、ここに一部狭小区間がございますので、拡幅を行います。

続きまして、新設の道路も計画しておりまして、土師ノ尾ダムから下ってきて県道との交差点が三差路になっております。そこを四差路の交差点にしまして、南諫早産業団地に直接乗り込める道路を整備します。

また、南側の市道駄森小ヶ倉線につきましては、サテライトから畑の中を通して、国道251号の道の駅付近に抜ける市道山口牧野線に接続するように一部新設、一部拡幅改良する計画です。

以上の4路線の周辺市道を産業団地の造成に合わせて、整備することとしておりますので、一定の効果があるものと考えております。

会長

はい、ありがとうございます。よろしいでしょうか。

委員

今の計画で、栗面のファミリーマートのところの説明は特になかったかと思いますが、そのところは現道のままということでしょうか。

会長

どうぞ、いかがでしょうか。

事務局

インターからの部分ですけれども、南諫早産業団地が令和5年度に完成しておりまして、県道諫早飯盛線から南諫早産業団地までの道路については、昨年、令和6年度に拡幅等の改良は終わっております。

会長

はい、ありがとうございます。

もう終了しているということでございます。

委員

インターから栗面の交差点に向かって、右折レーンの滞留長が短いものから、右折の方が少し左側に寄せられて、直進左折の通行を遮ることもあるので、何かちょっと知恵を絞っていただいて、もう少し線を引いてもらったりしたら、少しはそういうトラブルが減るかもしれませんので。

基本的には拡幅は終わっているという意見でよろしいでしょうか。

#### 事務局

はい。交通解析上は先ほど申しましたとおり、今のところ、現状で問題ないということでございますけれども、仰るように、稼動後に流れがどうなるかという状況を見ながらになりますけれども、右折と言われているところは県道になりますので、道路管理者の県と協議をしながら、状況は把握していきたいと考えております。

#### 会長

はい、ありがとうございます。

重要なポイントだったと思います。やはり、産業団地を整備される中で生活への影響をどう見るかというところで、こういったハード面の整備だけではなくて、交通事情をマネジメントしていくというところで企業と連携しながらですね、そのあたりもぜひ検討いただければと思いますので、引き続きどうぞよろしくをお願いします。ありがとうございました。

他に、いかがでございましょうか。

#### 委員

資料1の6ページについて、お尋ねしたいのですが、まず、地区整備計画の容積率については、まあいいかなと思うのですが、建蔽率の最高限度が60%ということで書かれています。

他の産業団地との比較ということで教えていただきたいのが、津久葉の建蔽率がいくらなのか。それと、久山港埋め立ての建蔽率がいくらなのか。

60%というのが本当に良いのか、こういった工場等の場合は80%ぐらいだったという記憶があるのですが。

それと、建築物の敷地面積の最低限度が3,000㎡とありますが、5ページに戻りますと、次に掲げる建築物は建築してはならないということで、物品販売業を営む店舗、飲食店で500㎡を超えるものは建築できない。また、店舗、展示場、遊技場でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるものも建築できないというのは矛盾しているような感じがするんですよね。だから建蔽率がどうなのかなと思ったときに、今までに分譲した産業団地の建蔽率を参考までに教えていただければと思います。

**会長**

はい、ありがとうございます。2点ご質問をいただきました。非常に重要なご意見だと思います。敷地面積の最低限度につきまして、事例も交えてご回答いただければと思います。

**事務局**

まず今回の建蔽率60%は少ないのではないかといったご意見だったかと思えます。

ご質問にもございました工業専用地域、こちらは市街化区域になりますけれども、中核工業団地の区域につきましては、建蔽率は50%でございます。

そこで、それよりは大きくということになりまして、久山港の西諫早産業団地につきましては、建蔽率60%ということで今回と同等となっております。

それと、建物の用途ということで、5ページの4番に店舗とか事務所であれば、3,000㎡まではつくっていいですよという制限をしながら、物品販売業を営む店舗につきましては、食品でありますとか食べ物とかですね、そういったものを扱う店舗を想定しておりますけれども、あくまで産業団地という位置づけでございますので、例えば今回、福砂屋さんはあくまで工場として整備されておりますけれども、その中で生産物を一部販売されるというような規模ということで、おおむねコンビニエンスストア程度の500㎡の規模の店舗であれば、一応問題ないだろうといったところで、製造品をその場で店舗として販売される規模としては制限を設けているところでございます。

**会長**

大丈夫でしょうか。はい、ありがとうございました。

他に、いかがでございましょうか。

**委員**

2点ほどお伺いします。一つはですね、この諫早平山産業団地、今度進めていきますけれども南諫早産業団地との接続部分の高低差はどの程度でしょうか。それと、そこに繋がる両方の道はどのようになっているのかということでございます。

もう一つはですね、調整池をつくられています。それは、多良林の河川を通じて流すと先ほど説明がありましたけど、その周辺に人家はあるかどうかお尋ねします。

会長

はい、ありがとうございます。既存の産業団地との接続や、一体的に見たらどうなるかというご意見でした。そして放流先に人家があるかどうか。こちらについて回答をお願いします。

事務局

まず接続部分でございます。ちょっと図面的に見づらいですけれども接続するところについて高低差はないということで、今後は産業団地が連結して使えるような形をとっております。

右側部分は道路の法面がつきますので、先ほどのポイントではゼロで、そこから少し上がっていくという形になります。

次に２点目ですけれども、調整池からの放流箇所の下流に人家はございません。田んぼと畑があるだけで、人家はそれより上流側になります。

会長

はい、ありがとうございました。大丈夫でしょうか。

委員

そうすると南諫早産業団地も諫早平山産業団地も平地になるという感じですかね。

それと新たな団地は、企業的には何か決まったものがあるのですか。

会長

はい、ありがとうございます。決まったものがあるのでしょうか。

**事務局**

誘致する企業でございませけれども、現時点では決まっていますが、目標としましては、国策として推進されております半導体関連産業を中心に、最先端技術を要するロボット、航空、宇宙産業など良質な多くの雇用が見込まれる、関連企業のすそ野が広い製造業が望ましいと考えております。

**会長**

ありがとうございます。いかがでしょうか。

**委員**

そうですね。京セラが1,000名、福砂屋が300名くらいですかね。企業の雇用創出で、新たな産業団地に半導体産業となったら、さらに、たくさんの方が雇用されます。そういった方のためにも、新しい買い物をするとか、ゆめタウン構想もありますけど、そのようなところの支援もされていった方がいいと思います。以上で質問を終わります。

**会長**

貴重なご意見をいただきました。ありがとうございます。

そうですね、雇用だけではなく街全体を魅力的にしていくというのも重要になっていくと思います。他に、いかがでございましょうか。

**委員**

6ページの地区整備計画の建築物等に関する事項で、7番の建築物等の形態または意匠の制限、そこに建築物の色は刺激的な色を避け、周辺環境との調和のとれた落ち着いた色のある色調とすると書いてありますが、もう少し具体的にご説明願えますでしょうか。

**会長**

具体的なイメージがあればということですが、いかがでしょうか。

**事務局**

刺激的な色を避けるということで、蛍光色であったり、朱色とかですね、刺激の強い色を避けていただくようなことでお願いをしております。

こういった規制は、どこの地区計画でも一般的ですけども、周りが緑豊かなところですので特にそういったきらびやかな、目につきそうな色は避けていただくということでお願いをしております。

**会長**

ありがとうございます。やはり周辺環境は重要で、メガソーラーとかそういったところで問題になっていきますけれども、色というところもしっかり押さえていかれるところが重要だと思います。

他に、いかがでしょうか。

**委員**

私が気になっていましてのが防災のことで、公園に防災機能を持たせているのかというところが一つ、もう一つは、もし災害が起こった場合、消防車が入ってくる経路や避難経路等も含め、計画があれば教えてください。

**会長**

ありがとうございます。

公園に関する防災機能があるかどうかという点、あとは緊急車両の誘導とかそういったところの計画について教えていただけますでしょうか。

**事務局**

スライドの上側の広い公園の方になりますけれども、こちらに関しましては今回、公衆トイレを設置して水道と電気を引き込むような形をとっております。

あと、周辺に道路を造った理由としまして、消火栓を設置して包含させるということで、道路の中に消火栓を全て設置しております。

また、消防車両等が入ってくる経路ということですけども、ここだけで見ると下側が市道からの入口となりますけれども、先ほど説明しました上側が南諫早産業団地と接続することによって、南諫早産業団地が市道からの進入路が

2箇所ございますので、合計3ルート確保することで防災、火災等の対応も十分可能ではないかなと考えております。

会長

ありがとうございました。他にございませんでしょうか。

委員

公園についての質問ですが、公園が端のほうにあって実際に使われるのかという心配を持っています。

産業団地自体がこういう構造なのかもしれませんが、むしろ真ん中に入ってくることによって、産業団地の中の雰囲気が変わってくるのかなと思ったりもするんですね。

結局は外に二つ揃っているけど、実際に作りはするけど使うのかなっていうのは非常に疑問に思います。

会長

ありがとうございます。事務局いかがでしょうか。

事務局

今回、公園を2箇所設置しているという中で、まず法的な考え方として開発許可申請では、緑地ということで必要だということもあります。

場所につきましては、公園が実際に利用されるかということもありまして、植栽等を計画しており、例えば桜を植えて、企業の皆様がお昼休み等にですね、リフレッシュができればいいなと思います。

また、2箇所設置しておりまして、下の方は端になりますけれども、上の方は先ほども言いましたとおり、南諫早産業団地との真ん中という恰好になりますので、そちら側にはトイレ等も今回は合わせて整備するような形で計画を入れております。

**会長**

はい、ありがとうございました。この中の企業で、その社員のスペースとかいろいろ工夫されて良い空間を作ろうとされていると思いますので、今の意見を参考にしていきたいと思います。ありがとうございます。

他にありましたら、お願いします。

**委員**

一言だけ質問というかお願いとしてですね、先ほどお話がありましたように交通渋滞があった場合には、必ずその通報とか要望というのは警察が一時的に受けるようになります。

こういう大きな団地ができて、従業員の方が数千名おられる時に、諫早市外の方は高速道路が直結する道路を利用されるのがほとんどだと思います。

また、来年になりますと長野町の大型ショッピングセンターが開業して、そのまま直結するわけですね。

そうした場合、このバイパスというのは、1車線しかないということで、ここだけを考えると、週末とか連休に、ものすごい渋滞で身動きが全く取れないと言った場合、一時的にはどうしても我々が対応しなければならいうことになってきますので、道路管理者の方とかこういう企業とかですね、総合的に考える対策を講じていく必要があると思いますので、協議をしてスムーズな交通の移動ができるよう、ぜひ皆さんの知恵を貸していただきたいと思いますので、その点をよろしくお願いいたします。

**会長**

大変貴重なご意見をいただきました。休日も含めた形でですね、交通渋滞についても総合的な取り組み、総合的な体制で取り組んでいただきたいという貴重なご意見をいただきました。

**委員**

諫早平山産業団地の公園ですけど、これができたときに、管理はどこがするのか明確に示して欲しいなと思います。

団地の中だから、結局休憩に行かれると思うんですよ。トイレがあれば特に皆さん使われるわけですから、その辺の管理をきちんと明確にして欲しいなと思っています。

会長

はい、ありがとうございました。トイレの管理について、回答よろしくお願ひします。

事務局

今回の整備は、土地開発公社が開発申請及び工事を行いますけれども、開発が終わりましたら、公園については市の緑化公園課、道路については市の道路課ということで、帰属をするようになっております。

そちらの方で、引き続き管理していくということで協議の方は整っていますので、継続していきたいと思っております。

会長

貴重なご意見、ありがとうございます。他に、いかがでしょうか。

委員

先程の、今度新しく誘致をする場合の事例として、半導体の話をされましたけれども、諫早市の方では、そういう水というのも十分ではないという話も聞いておりますけれども、工場の誘致をされる場合の水の確保についてはどのように考え、検討されているのか教えてください。

会長

水の確保について、よろしくお願ひいたします。

事務局

先ほど、半導体関連の企業と申しましたが、その中でも水をたくさん使う工場と比較的水を使わない工場があるとお聞きしております。

最近、報道でもございましたが、本明川の流況を活用した水利用ということで、国土交通省と昨年から協議をしております、今こちらから提案したものを、国の中でそれが可能かどうか検討をされているところでございます。

この件について、先週、東京に市長が出向き、国に対して政策要望を行ってまいりました。その際、国からは、「遅くない時期に方向性を示す」との回答をいただいておりますので、良い返事がいただけるのではないかと期待しているところです。

#### 委員

水の利用という形が実践できたら、基本的にこういったところでも誘致しても大丈夫かと思いますので、ぜひ進めていただきたいと思います。

現在は、ほとんど地下水を使っているようですので、地盤の沈下の問題であったり、いろんな問題があるかと思いますので、それができたら一番素晴らしいことかなと思います。どうもありがとうございました。

#### 会長

はい、ありがとうございます。水と人と地場企業との連携というところが、本当に重要だと思います。貴重なご意見ありがとうございました。

すごく皆さん関心があられるんだなと。活発なご意見をいただきましてありがとうございます。他に、いかがでしょうか。

#### 委員

実際に企業誘致して動き出すのは、いつ頃ですか。

#### 会長

事務局の方、よろしくお願いいたします。

#### 事務局

この造成工事が、令和9年度までかかる見込みでございますので、その後、実際に売買契約をして、その後に工場を建設することになります。

現在工事が進んでいる工場が、２年くらいかかっているようですので、それを考えると令和１１年とか令和１２年の稼働が考えられますが、どのような工場を建てられるかでも、前後するものと考えております。

**委員**

１０年くらいは見ておかないといけないということですか。

**事務局**

１０年はかけたくないと思っています。

**会長**

令和９年度完成予定ということで、そこから２年、３年かかるでしょうね。そういうことでなるべく早くですね、進めていただければと思います。

#### 【６．議案第１号（採決）】

**会長**

他に、大丈夫でしょうか。活発なご意見を多数いただきまして、ありがとうございました。

それでは、採決に入りたいと思います。採決は議案ごとに行いたいと思います。

まず初めに、議案第１号長崎都市計画（諫早平山産業団地地区計画）の決定について、原案どおり承認することでご異議ございませんでしょうか。

**委員**

異議なし。

**会長**

はい、ありがとうございます。「異議なし」と認めます。

よって、議案第１号に対する本審議会の意見は、「原案どおり承認」といたします。

【7. 議案第2号（採決）】

会長

それでは、続きまして、議案第2号について採決いたします。

長崎都市計画（南諫早産業団地地区計画）の変更について、原案どおり承認することでご異議ございませんでしょうか。

委員

異議なし。

会長

ありがとうございます。こちらも異議なしと認めます。

よって議案第2号に対する本審議会の意見は、「原案どおり承認」とさせていただきます。ありがとうございました。

【8. 議事録の整理について】

それでは、本日予定しておりました議案審議につきましては以上でございますが、議事録の整理につきましては会長に一任していただきたいと思いますがいかがでしょうか。

委員

異議なし。

会長

本日、本当にたくさんのご意見をいただきました。しっかりと議事録をまとめたいと思いますので、そのように取り扱わせていただきます。

【9. 閉会】

会長

これをもちまして、第45回諫早市都市計画審議会を閉会したいと思います。貴重なご意見ありがとうございました。