

長崎県営バス諫早ターミナル跡地利活用 サウンディング型市場調査の結果

令和2年6月5日
長崎県交通局 経営戦略室

1. 調査実施の経緯

諫早駅周辺においては、九州新幹線西九州ルート of 整備にあわせ、諫早市施行による諫早駅周辺整備事業が進められており、県営バス諫早ターミナルは、新諫早駅内に発券・待合所を整備し、令和3年度に移転する計画としています。

ターミナル移転後の跡地に関して、効果的な利活用を図るため、民間事業者との対話を通して、民間の資金や経営能力及び技術的能力を活用するアイデア等を把握することを目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。

2. 対象用地・施設の概要

所在地	長崎県諫早市永昌東町10-1
土地面積	2,342.36㎡
既存建物の概要	構造：鉄筋コンクリート造 階数：地下1階、地上3階 建築面積：1,567.00㎡ 延床面積：2,606.04㎡ 竣工年度：昭和44年10月 耐震性能：未調査 修繕履歴：平成11年3月 屋上及び外壁 平成14年2月 電気設備 平成17年8月 空調設備
既存建物の用途	B F：電気室 1 F：バスターミナル（のりば、待合所、案内窓口、売店等） 2 F：ショッピングセンター（衣料品、雑貨、飲食等9店舗） 3 F：ビル管理組合事務所、倉庫
都市計画等による制限	市街化区域・商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）
特記事項	・ 敷地内に水路があります。 ・ 接道する市道の拡幅が検討されており、土地面積の一部縮小などの可能性があります。

3. サウンディング調査スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和元年12月2日
現地見学申込み期限	令和2年1月31日まで
サウンディング参加申込み期限	令和2年1月31日まで
サウンディング実施日時連絡	令和2年2月7日まで
提案資料提出期限	令和2年2月28日まで
サウンディング実施期間	令和2年3月2日～令和2年4月30日
実施結果の公表	令和2年6月5日

4. サウンディング調査の参加者数

6事業者（不動産業5者、建設業1者）

5. サウンディング調査の結果（概要）

（記載内容は順不同）

サウンディング項目		提案されたアイデア・意見等
①立地評価		<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前の好立地のため、商業用途を活かしたある程度の高層商業施設が建築可能な立地である。 ・ 新幹線駅やバスターミナルに隣接した交通の要衝であり、県内でも有数の工業が発展している地域性を活かし、県内外の交流の創出を図れる立地である。 ・ 諫早駅に隣接しており、駐車場需要が高い立地である。 ・ 長崎県第3位の人口を有する都市であり、長崎市のベッドタウンでもある。また、敷地形状が比較的整形であり、諫早駅の正面に位置することから将来的価値が高い。
②事業のアイデア	事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期借地権方式（20年～53年） ・ サブリース方式（5年） ・ 売却方式
	施設用途	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲マンション（15階建） ・ 医療系テナント施設（3階建） ・ 商業系テナント施設（3階建） ・ 商業及びホテル、賃貸マンションの複合施設（11階建）

		<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設と行政等業務施設の複合施設（４階建） ・ スーパーマーケット及び自走式立体駐車場（５階建） ・ 平面駐車場（駐車場及びカーシェアリング） <p>-----</p> <p>※ 上記のアイデア以外の施設用途として、オフィスビルについては、現時点の状況においてはニーズが低いとの意見が複数事業者からありました。</p>
	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存建物の除却及び建設、維持管理、運営 ・ 建設及び維持管理、運営 ・ 建設及び維持管理 ・ 管理及び運営
	地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設により、駅周辺の利便性の向上に寄与し、にぎわい創出に繋がる。 ・ 駐車場施設により、路上駐車削減と渋滞緩和で地域貢献が可能。観光客やビジネス利用などエリア全体の活性化が期待できる。 ・ 駅周辺の住宅施設により住民のアクセス向上と都市部への人口集積に貢献できる。 ・ 医療施設による住民の利便性向上と安心な生活環境形成で地域に貢献。 ・ 商業及び行政施設により住民及び企業の利便性向上と交流・雇用の創出が期待できる。
③事業スケジュール		<p>(1) 事業者選定に係る公募期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者選定の応募期間は３ヶ月必要である ・ 事業者選定の応募期間は６ヶ月必要である。 <p>(2) 開業までの期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 契約締結後、１年程度での開業が可能である。 ・ １年～２年の期間（解体・建設）が必要である。 ・ ２年～３年の期間（解体・建設）が必要である。 <p>(3) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新幹線開業後や周辺の他の開発状況に効果を検証する必要がある。 ・ 暫定的な活用事業を行い、周辺状況を踏まえながら事業計画を進める方法も考えられる。 ・ 当面は新型コロナウイルス感染拡大の状況もあり、事業者の投資に影響があると思われる。
④事業費、資金計画		<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存建物の除却（解体）については、事業者で行うが、費用負担は厳しい。 ・ 既存建物の除却（解体）は事業者側の費用負担とすることは可能である。 <p>-----</p> <p>※ 事業費・資金計画については、事業者のノウハウに関する内容のため、具体的な内容・金額は記載していません。</p>

<p>⑤その他</p>	<p>(1) 敷地内の水路の影響について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 付け替えが望ましい。 ・ 付け替えが困難である場合は、与条件の中で建物等の配置計画は不可能ではない。 <p>(2) 今後計画される市道拡幅（接道）の影響について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地面積が縮小されるとすれば、提案している施設用途を再検討しなければならない。 ・ 敷地面積が縮小されるとすれば、幅員2～3m分であれば検討は可能。それ以上は厳しい。 ・ 歩道部分を公開空地とする考えもあるが、事業への経済的メリットは見込まれない。 <p>(3) 現建物に接続されている歩道橋について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 撤去のうえ横断歩道とし、歩行者が安全に移動できるようにした方が良い。 <p>(4) その他の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土壌汚染調査を実施して欲しい。 ・ 民間事業者で除却を行うとする場合、アスベスト・PCBの調査を実施して欲しい。 ・ 民間事業者で除却を行うとする場合、リスク区分の明確な条件整理が必要。 ・ 敷地内の水路の取扱いとして区分地上権設定や建築条件等を明確にして欲しい。 ・ 事前に登記状況を調査のうえ、問題ある場合は問題解決して欲しい。 ・ 駅2階から接続する連絡通路が設置できれば、利用者の利便性が向上する。
-------------	---

6. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング調査においては、定期借地権方式や売却方式等による商業施設やホテル、マンション等の用途で駅前の立地を活かした地域の活性化、にぎわい創出など都市機能の集積・立地の誘導促進が期待でき、民間事業者の資金や経営能力等を活用するご提案をいただきました。また、個別対話を通して、専門的な視点からの市場性の有無や収益性、民間事業者の参画意欲などの内容を把握することができました。

今後は、サウンディング結果を踏まえて、提案いただいた事業方式や施設用途などの比較検討を行い、関係する行政機関等とも協議・調整を図りながら、跡地に関する方針を決定したうえで、具体化に向けた整理・検討及び実施するための諸準備に取り組んでまいります。