
「諫早市の新しい都市計画」に関する
答申書

令和6年3月

「諫早市の新しい都市計画」検討委員会

目 次

<u>第1 諫早市における土地利用政策の見直しの背景</u>	1
1. 都市計画制度の状況	1
2. 区域区分制度の弊害	1
3. 新しい都市計画制度の検討	2
<u>第2 諫早市における都市計画上の課題と対応方針</u>	3
1. 現況データからみた基本的課題	3
2. 基本的課題に対する対応方針	6
<u>第3 諫早市の目指すべき都市像</u>	8
1. 目指すべき将来都市像	8
<u>第4 諫早市における新たな土地利用規制のあり方</u>	10
1. 将来像の視点からみた土地利用規制の評価	10
2. 総合評価	14
<u>第5 諫早市の新しい都市計画に関する提言</u>	15
1. 新たな土地利用施策の基本的な考え方と概要	15
<u>第6 付属資料</u>	18
付1. 委員会名簿	18
付2. 委員会開催経過	19
付3. 謝辞	20
付4. 答申書の概要	21

第1 諫早市における土地利用政策の見直しの背景

1. 都市計画制度の状況

諫早市（以下「本市」という。）では、長崎市、長与町及び時津町の2市2町で長崎都市計画区域を形成しており、昭和46年3月から区域区分制度を導入し、50年以上が経過している。

この区域区分制度は、道路・公園・下水道などの基盤整備についての公共投資を効率的に行いつつ、良質な市街地の形成を図る目的で、都市計画区域を優先的かつ計画的に市街化を図る市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域とに区分する制度で、いわゆる「線引き制度」と言われている。

現在は、行政区域の面積の約3割、9,689haが都市計画区域で、そのうちの2,325ha（24%）を市街化区域に、7,364ha（76%）を市街化調整区域に指定している状況である。

2. 区域区分制度の弊害

区域区分制度が導入された当初は、高度経済成長期であり、増加する人口を市街地へ誘導し、郊外部におけるスプロール化の抑制に大きな効果を発揮した。

しかし、全国的に人口が減少する都市の成熟期に入った現在では、郊外等への開発圧力は沈静化し、市街地においても空き家・空き地の増加による都市のスポンジ化が進むなど新たな課題が顕在化してきている。

また、郊外部の既存集落等では後継者の都市部への流出や強い土地利用規制による新たな人口流入の抑制等により持続的な地域の維持が困難になっている地域も増加している。

このような状況に鑑み、平成12年の都市計画法の改正では、大都市圏で区域区分が義務付けられる一方、それ以外の都市計画区域では都道府県が地域の実情を踏まえて区域区分の要否を選択することになり、法改正以降、課題が顕在化していた都市で、区域区分の廃止を検討する事例が増加し、15の都市計画区域で区域区分の廃止が行われている。

3. 新しい都市計画制度の検討

本市の人口は、平成12年（2000年）の144,299人をピークに減少傾向に転じるなど都市の成熟期に入っており、現在では都市化の圧力は小さくなってきている。

特に、郊外部の集落地では、人口減少や少子高齢化が著しく、コミュニティや集落機能の維持が難しくなっている地域もみられる。

このようなことから、本市では、平成23年度に長崎県から都市計画法に基づく開発許可等の権限移譲を受けるとともに、40戸連たん制度などの本市独自の開発条例を施行し、さらに平成27年度、令和2年度、令和4年度と段階的に、市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の策定や、諫早版「小さな拠点」の指定などの土地利用の規制緩和策に取り組み、地域コミュニティの維持に一定の成果を上げている。

しかしながら、人口減少や少子高齢化の進行は、今後も継続することが予想され、コミュニティの衰退や集落機能の低下などが、更に進むことが懸念されることや、市町の合併に伴う土地利用規制の異なる地域の混在など都市構造に関わる課題が顕在化してきているため、区域区分制度の必要性をはじめ、本市における将来の土地利用政策のあり方について、総合的に検討することが必要となってきた。

第2 諫早市における都市計画上の課題と対応方針

1. 現況データからみた基本的課題

人口減少や少子高齢化などの社会情勢の変化や都市の現況データなどを踏まえ、本市の土地利用政策において重要と考えられる以下の6つの視点から基本的課題を整理する。

(1) 社会的情勢の変化等からみた課題

本市は、地方分権の進展や厳しさを増す地方財政等を背景として平成17年に合併し、組織の合理化や一体的なまちづくりを進めてきたが、今後も厳しい社会経済情勢が続くことが予測される。

具体的には、人口減少や少子高齢化に伴い生産年齢人口割合が大幅に減少することにより、税収が減少し都市的投資を捻出する財源が減少することが予想されるため、効率的な財政運営が求められている。

また、市域全域で空き家・空き地が増加しており、今後世帯数が減少に転じた場合には、更に空き家が増加すると予測され、防災、衛生、治安、及び景観の悪化等、地域力の低下が懸念される。

さらに、本格化する超高齢社会において、日常の買物や通院に際して、自動車の運転ができなくなることにより、生活に不便が生じる高齢者等の増大が予想され、公共交通機関等の充実により、居住の場と都市拠点のアクセス向上を図る必要がある。

以上のようなことから、社会的な課題の解決には集約型の都市構造への転換が有効と考えられるが、一方で、郊外部での大幅な人口減少は、これまでの長年に渡り築かれてきた地域コミュニティを維持することが困難になることが予想される。

このため、本市の地域特性を十分に踏まえた集約型都市構造への転換を進めていく必要がある。

(2) 人口密度、動態等からみた課題

人口減少や核家族化等により、市内の多くの地域で人口密度が減少してきている。

特に、高密度が求められる市街化区域で市街地の要件である40人/haを下回る地域が多くなっている。

また、昼夜間人口比率は100を超えており、流入超過となっている。

(3) 産業動向からみた課題

工業の状況を見ると、事業所数は近年横ばい傾向にあるものの、製造品等出荷額や従業者数は近年増加傾向にある。従業者の増加は定住人口の増加につながるため、今後も企業の誘致とともに、その受け皿となる住宅地の確保が重要となっている。

また、小売業の状況を見ると、近年、商品販売額、従業員数、事業所数ともにやや増加傾向にあり、今後も需要にあわせた商業地の確保等が必要となっている。

農業は、近年、農業従事者の高齢化や後継者不足に伴う就業者数の減少や農地の荒廃（減少）が進んでおり、守るべき農地は保全しつつ、多様な用途への活用の仕方も検討していく必要がある。

(4) 土地利用からみた課題

市街化区域では宅地へ転用可能な農地や空地が約1割と少なく、まとまった一定規模の住宅地や産業用地等の新たな確保が困難になっている。

また、郊外部では都市部への人口流出や強い土地利用規制による新たな人口流入の抑制等により、集落地等の持続的な地域の維持が困難になっている。

市街地の安全性については、本市の市街地には一級河川本明川が縦断しており、概ねJR長崎本線と島原鉄道に囲まれた地域が浸水想定区域で、有明海に面した干拓地では3.0m以上の浸水が想定されるなど、豪雨時に浸水被害が広がることが想定される。

また、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が、本市の北東部や南部の山地・丘陵地を中心に多く指定されており、郊外部では土砂災害の危険性の高い地域がみられる。

(5) 交通体系からみた課題

生活圏や通勤圏が拡大しており、交通の要衝である本市への自家用車等による市外からの交通流入の増加は、交通渋滞の要因や環境負荷の増加が懸念される。

市街地内では国道34号、57号、207号等の広域的な交通網が整備されているが、運転者が渋滞していると感じる箇所が多くある。

また、近年では、島原道路の一部である都市計画道路諫早南バイパス線が整備され、インターチェンジ周辺では開発圧力が高くなっている。インターチェンジ周辺は利便性が高く、産業用地等の適地であるものの、市街化調整区域では農用地区域に指定されている箇所も多く、開発が制約されている。

(6) 広域的な連携、都市的土地利用規制からみた課題

通勤・通学の状況では、長崎市とのつながりが最も大きいですが、近年は大村市や雲仙市への通勤・通学割合も増加し、長崎都市計画区域以外でのつながりも増加している。

また、長崎市と経済・生活圏が同一の長与町及び時津町は、長崎広域連携中枢都市圏を形成し連携強化が図られているが、本市は大村市や雲仙市等と消防、救急業務、及びごみ処理事業などの広域連携を行うなど、長崎市との一体的な結びつきは他の2町に比べて弱くなっている。

更に、長崎県総合計画など多くの計画で使用されている地域区分においても、長崎市、長与町、及び時津町などは同一の長崎・西彼地域として位置づけられているが、本市は大村市などと共に県央地域となっている。

都市的土地利用規制の状況をみると、本市では区域区分制度とあわせた用途地域等の地域地区指定のほか、市街化調整区域における課題に対応するため、様々な緩和措置を行ってきたことから、土地利用規制が複雑化してきており、市民や事業者に分かりづらい土地利用規制となっている。

2. 基本的課題に対する対応方針

前述の基本的課題を解決するため以下のとおり対応方針を整理した。

(1) 将来人口の枠組みにとらわれない、暮らしやすいまちづくりへの転換を図る。

- ・ 集約型都市構造を基本としつつ、市全域における暮らしやすさとのバランスがとれたまちづくりを推進する。
- ・ 中心市街地へ都市機能増進施設の立地を促進する。

(2) 郊外部では、無秩序な市街化を抑制しつつ、地域活力維持のため、需要に応じた宅地開発を促進する。

- ・ 営農環境を保全しつつ、土地利用転換も含めた幅広い対策を推進する。
- ・ インターチェンジ周辺は、立地特性を活かした土地利用の形成を促進する。
- ・ 空き家を地域資源の既存ストックとして活用するとともに、適正な管理を促進する。
- ・ 農用地区域等の優良農地を保全する。
- ・ 良好な自然環境を有する区域での開発を抑制する。
- ・ 現行の土地利用施策の課題とあり方の必要性を検証する。

(3) 県央地域の中心として都市機能、産業の集積を図る。

- ・ 雇用の場を確保する。
- ・ 利便性の高い地域への各種産業立地を促進する。
- ・ 職場に近接した地域への従業者の受け皿となる住宅立地を促進する。

(4) 市街地等での災害リスクを低減する。

- ・浸水リスクの低減に向けて本明川ダム等の整備を促進する。
- ・ハード・ソフト両面からの災害対策を推進する。
- ・災害対策に加え必要に応じ、災害に弱い地域での新たな住宅立地を抑制する。

(5) 公共交通の充実や道路整備等により、利便性の高いまちづくりを進めるとともに、環境負荷の低減を図る。

- ・環状道路の整備等により、通過交通の低減を図る。
- ・地域公共交通計画等に基づき、交通事業者等と協働で公共交通の維持確保を図る。

(6) 本市の一体的な都市圏を再検証する。

- ・長崎都市計画区域の再編や県央地域における他市町との一体性等を検証する。

第3 諫早市の目指すべき都市像

1. 目指すべき将来都市像

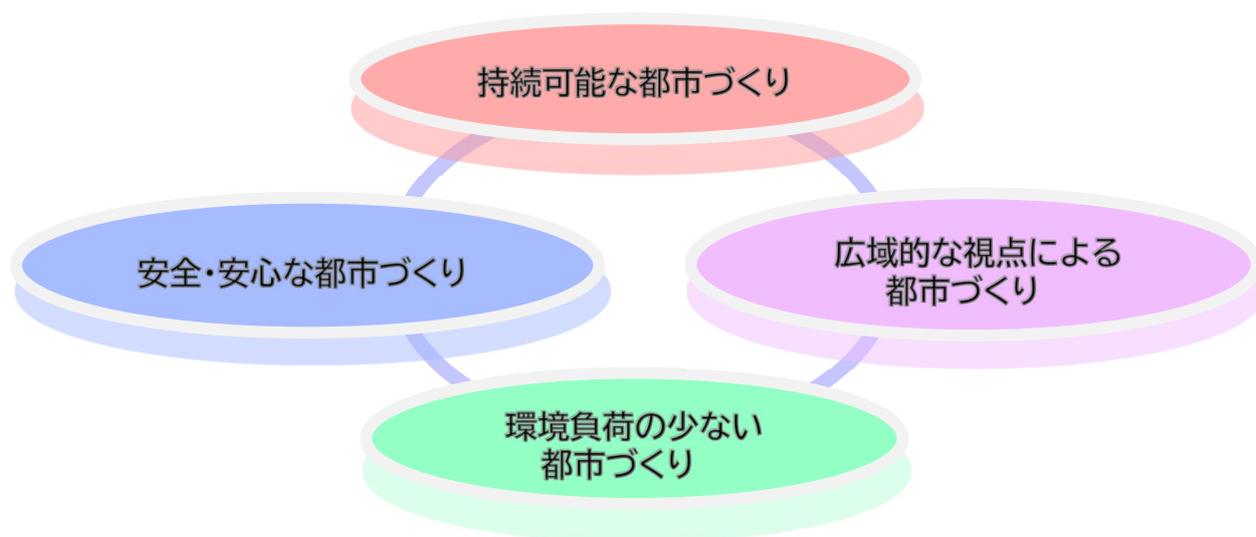
これからのまちづくりは、広い視点を持ちつつ既存ストックを大切に有効活用しながら、まちの質を高め、次世代に確実につなげていくことが必要となっており、本市の特徴ある産業や交通利便性、豊かな自然環境、人的資源などを活かしつつ、県央地域の中心として県内外の人々が住みたくなる、企業が進出したくなる県央の「魅力都市」を目指す。

このようなことから、都市づくりの基本的課題に対する対応方針や市民アンケートなどを受けて、本市が目指す将来都市像について以下のように定め、まちづくりを推進することを推奨する。

本市の将来像

『人と都市を未来につなぐ 県央魅力都市 諫早』

都市づくりの基本理念



(1) 持続可能な都市づくり

人口が減少する中で、市街地だけでなく集落地も含めて住民が暮らし続けたいと感じられるような魅力・活力のある持続可能な都市づくりを推進する。

(2) 安全・安心な都市づくり

災害リスクの減少を目指すとともに、快適に暮らしていくうえで重要な視点である居住環境や高齢者世代等の視点からみた安全・安心な都市づくりを推進する。

(3) 環境負荷の少ない都市づくり

社会経済活動等に伴って発生するCO₂などにより環境に大きな負荷がかかっていることから、自然環境の保全や公共交通の利用促進等により、環境負荷の少ない都市づくりを推進する。

(4) 広域的な視点による都市づくり

人口減少や生活圏の広域化等により、ひとつの都市だけでは解決できない課題が増加していることから、行政区域を越えた一定の都市圏において、各々の限られた財源や地域資源を活用しあいながら広域的な取組を行うなど広域的な視点による都市づくりを推進する。

都市づくりの基本方針

(1) 持続可能な都市の構築に資する都市政策の推進

- ①人口減少等からみた土地利用の方針
- ②産業面からみた土地利用の方針
- ③財源の確保と効率的な都市投資

(2) 安全安心、快適に暮らせる都市政策の推進

- ①災害リスクからみた土地利用の方針
- ②居住環境からみた土地利用の方針
- ③高齢化の進行からみた土地利用の方針

(3) 自然環境と調和する都市政策の推進

- ①自然環境の保全、活用に向けた土地利用の方針
- ②環境負荷の抑制に向けた土地利用の方針

(4) 広域連携を踏まえた都市政策の推進

- ①広域的な連携

第4 諫早市における新たな土地利用規制のあり方

目指すべき将来都市像の実現に向けた土地利用規制・誘導の手法を検討するにあたり、先に定めた都市づくりの基本理念や基本方針の視点からみた土地利用規制について、以下のとおり評価を行った。

1. 将来像の視点からみた土地利用規制の評価

(1) 持続可能な都市の構築に資する都市政策の推進

①人口減少等からみた土地利用規制の評価

本市の人口移動の状況を見ると、主に市街化区域外縁部へ市内、県外からの人口流入が多くなっている。

また、近年では中心市街地への人口回帰などもみられるが、将来にわたって持続可能なまちづくりを実現するためには、生活利便性を高めるコンパクトで効率的な土地利用を推進する必要がある。

市街化調整区域は市街化区域に比べ高い人口減少率となっているものの、居住者の意向を含め現状を踏まえると、住宅や商業施設等の需要は高く、集落地の地域固有の課題に配慮した一定の開発を推進する必要がある。

このようなことから、持続可能な都市を構築するためには集約型都市構造を目指しつつ、郊外部においても地域活力の維持に努めるよう、立地適正化計画の策定や特定用途制限地域の指定などの、区域区分に代わる新たな土地利用規制・誘導施策を導入し、地域の特性に応じたまちづくりを検討する必要がある。

②産業面からみた土地利用規制の評価

現在、産業フレームや近年の企業進出の状況から、今後も産業等の需要はあるものと想定されるが、企業立地において用地の確保や立地を可能にする土地利用転換等に時間を要するなど、企業の要請に対する機会を損失することが懸念される。

このようなことから、商業系施設は「まちなか」に誘導することを基本とし、産業系の需要に対しては、市街化区域内では活用可能な産業用地を確保することが困難であるため、郊外部の適地に適切に立地

誘導するなど、機動的に活用できる産業用地の確保に向けて、柔軟な土地利用規制の緩和等が必要である。

③財源の確保と効率的な都市投資からみた土地利用規制の評価

区域区分が廃止された場合においても、引き続き公共投資により良好な市街地形成を行うためには、都市計画税は現状維持を基本に財源確保を図る必要がある。

また、現状よりも土地活用の自由度が高まることで企業誘致が容易になるだけでなく、そこで働く定住人口の増加による税収の増加も期待できる。

なお、固定資産税等については一部課税の見直しが想定されるため、区域区分を廃止する必要がある場合には丁寧な対応が必要である。

(2) 安全安心、快適に暮らせる都市政策の推進

①災害リスクからみた土地利用規制の評価

災害リスクが高い区域として、災害レッドゾーンと災害イエローゾーンがあるが、このうち都市計画法以外の法律で行為規制がないものは、災害イエローゾーンの浸水想定区域と土砂災害警戒区域である。

浸水想定区域については、本明川ダム等の整備により災害リスクは大幅に低減されるが、土砂災害警戒区域については、区域区分を廃止した場合には開発に関する条例の対象外となる。

しかしながら、令和5年に施行された宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）に基づく行為規制により、これまでの開発許可と同程度の対策が可能と考えられるが、都市計画法に基づく土地利用施策においても、リスクの高い区域に施設の立地を誘導しないなど、リスク低減に努める必要がある。

②居住環境からみた土地利用規制の評価

定住化対策として市街化区域内では、利便性の高い中心市街地におけるマンション等の共同住宅の立地促進など、今後も中心部への居住誘導を図る必要がある。

また、市街化調整区域などの郊外部では、低・未利用地等を活用して単身赴任者等へ低廉で良質な住宅の供給を促進し、また産業立地に合わせた職住近接の住宅供給も併せて推進する必要がある。

更に、本市には約2,000件の空き家が各地域の市街地や集落地に広く点在し、一部修繕で利活用が可能な空き家が多くあることから、若者・子育て世帯や市外からの移住などの各種ニーズに沿った暮らしやすさを提供するため、空き家のリノベーションなどの多様な用途変更による積極的な空き家の有効活用を推進する必要がある。

③高齢化の進行からみた土地利用規制の評価

高齢者の住みやすさへの対応として、医療、福祉、公共交通が整っている市街化区域はもとより、高齢化率の高い市街化調整区域などの郊外部においても、高齢者が住み続けられる環境を維持していくためには、一定の生活利便施設の立地及び公共交通の利便性を維持する必要がある。

そのためには、新たな土地利用施策等を導入することにより、必要な地区に人口を誘導する必要がある。

(3) 自然環境と調和する都市政策の推進

①自然環境の保全、活用に向けた土地利用規制の評価

市街化調整区域では、多くの地域で農用地区域等の土地利用規制により自然環境の保全が保たれており、今後も引き続き、都市の貴重な緑として保全していく必要がある。

一方、活用の面では、人口減少や高齢化に伴う後継者不足などにより、増大している荒地や耕作放棄地などを有効活用するためには、新たな土地利用施策を検討する必要がある。

②環境負荷の抑制に向けた土地利用規制の評価

環境負荷の大きな要因のひとつである交通渋滞は、主に通勤による車両の集中が原因と考えられるため、都市計画道路破籠井鷺崎線などの環状道路の整備により交通量を分散させ、通勤時間帯の交通量を減少させる必要がある。

(4) 広域連携を踏まえた都市政策の推進

①広域的な連携からみた土地利用規制の評価

地形等の自然状況について、周辺都市とは長崎市と国道34号沿いの一部で市街地が連続しているものの、その他の都市とは都市計画区域外の山林や農地で分断されている。

一方、長崎都市計画区域や県央地域における生活圏域も年々変化している状況にあり、今後も県央地域における広域交通網の整備等により、医療・産業・農業・観光等の分野における連携や交流人口の拡大など、人口減少が著しい長崎県において県央地域の役割が大きくなっている。

このようなことから、結びつきが強い自治体同士が広域的に連携し、各々の限られた財源や地域資源などを活用し合いながら、持続可能な都市計画区域を形成していく必要がある。

2. 総合評価

本市の将来にふさわしい土地利用政策について、以下のとおり評価した。

持続可能な都市の視点では、中心部における低密度な市街地形成の抑制の面からは区域区分の継続が考えられたが、人口減少や産業面において、集約型都市構造を目指しつつ郊外部の集落地等の活力維持や、産業需要に対する迅速な対応などからは区域区分の廃止が考えられたことから、相対的にみて区域区分の廃止が適当であると評価した。

安全・安心な都市の視点では、居住環境や高齢化の進行において、空き家の用途変更、低・未利用地を活用した住宅や職住近接の住宅の供給、郊外部の生活利便施設の立地誘導、公共交通を維持する人口確保などの多くの面からは区域区分の廃止が適当であると評価した。

自然環境との調和の視点では、区域区分の継続・廃止にかかわらず、可能な限り自然環境等を保全する土地利用規制を行いつつ、郊外部の集落地においても移住や定住を促進する環境を整える必要があると評価した。

広域的な連携の視点では、都市圏の構成に変化がみられ、将来的にもこの傾向が続くことが予想されることから、まずは本市単独の都市計画区域を検討し、更なる都市圏の再編については、今後の長崎都市計画区域や県央地域における社会情勢の変化を的確に捉え、引き続き検討していく必要があると評価した。

以上のようなことから総合的な評価として、効率的な都市運営を行うための、本市の新しい土地利用政策については、本市単独の都市計画区域へ再編し、区域区分を廃止したうえで、用途地域を維持しながら新たな補完制度の導入が適当であると評価した。

第5 諫早市の新しい都市計画に関する提言

本委員会では、これまでの検討結果を踏まえ、本市の将来にふさわしい新たな土地利用施策の基本的な考え方と概要について、以下のとおり提言する。

1. 新たな土地利用施策の基本的な考え方と概要

(1) 土地利用施策の基本的な考え方

①都市計画区域

長崎都市計画区域から離脱し、新たに（仮）諫早都市計画区域を定める。

②区域区分

区域区分を廃止し、現行の用途地域を継続する。

③立地適正化計画

旧市街化区域内に、新たに立地適正化計画を策定する。

④特定用途制限地域

旧市街化調整区域全域に、新たに特定用途制限地域を定める。

(2) 土地利用施策の概要

①都市計画区域

現在の長崎都市計画区域から離脱し、本市単独で新たに（仮）諫早都市計画区域を定める。

なお、更なる都市計画区域の再編については、引き続き検討していく必要がある。

②区域区分

区域区分の廃止に伴い、旧市街化区域においては現行の用途地域をそのまま継続するとともに、集約型都市構造を目指し適切な都市機能及び居住の誘導を図るため、以下に示す立地適正化計画の策定を推進する。

また、旧市街化調整区域においては、住宅と産業施設の混在などによる土地利用の混乱を抑制するため、以下に示す特定用途制限地域による誘導を図る。

③立地適正化計画

本市では、令和2年に都市計画マスタープランを策定し、コンパクトなまちづくりを推進していくこととしているが、都市計画運用指針では区域区分の廃止とあわせて、都市機能の立地の適正化を図るために、都市計画マスタープランの高度化版として位置づけられる立地適正化計画を策定すべきであるとされている。

また、令和2年には法改正により、災害ハザード区域における開発抑制、移転の促進、防災施策との連携強化など、安全なまちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じることを目的に防災指針の策定が計画内容に追加された。

これらを踏まえ、区域区分廃止後において適正な土地利用の誘導、及び安全安心な市街地の形成を行っていくためのマスタープランとして、適切な時期に立地適正化計画を策定する。

④特定用途制限地域

旧市街化調整区域全域において、土地利用に関する規制が大幅に緩和されることから、既存集落の居住環境保全や営農環境、自然環境など様々な環境の保全に向けて、地域特性に応じた新たな土地利用規制を積極的に導入・活用していく必要がある。

このため、本市においては、区域区分の廃止とあわせて、平成12年に創設された特定用途制限地域を新たに定めることとする。

なお、具体的な規制内容については、40戸連たんなど現行の規制緩和策を前提とし定めるものとする。

【対象区域】

旧市街化調整区域全域

【規制概要】

現行の緩和制度を参考に複数の地区を設定し、地区にふさわしくない建物用途の立地を制限する。

第6 付属資料

付1. 委員会名簿

「諫早市の新しい都市計画」検討委員会名簿（敬称略）

役割	分野	氏名	備考
委員長	学識	まつだひろし 松田浩	長崎大学工学部長 教授
委員	学識	はやしだとしろう 林田敏郎	元諫早市都市整備部長
委員	不動産・建設	しきしまともあき 敷島知章	長崎県宅地建物取引業協会 諫早支部長
委員	不動産・建設	みやざきひでゆき 宮崎英之	不動産鑑定士
委員	不動産・建設	なかしまかずや 中嶋一也	長崎県建設業協会諫早支部長
委員	金融商工	たぐちきよこ 田口幸予子	長崎県料飲業生活衛生同業 組合諫早支部長
委員	金融商工	つかもとてつや 塚元哲也	たちばな信用金庫理事長
委員	農業	いけだつやこ 池田つや子	諫早市農業委員
委員	市民代表	こがふみあき 古賀文朗	諫早市自治会連合会 会長
委員	市民代表	はらだちかこ 原田千桂子	諫早もりあげガールズ
委員	行政	ふじやまさとし 藤山さとし	諫早市副市長

※備考欄は令和4年7月28日委嘱時点

付2. 委員会開催経過

第1回委員会開催 令和4年7月28日（木）

- ① 「諫早市の新しい都市計画」の検討について
- ② 都市計画制度について
- ③ 現況データについて

第2回委員会開催 令和4年12月20日（火）

- ① 事業者及び線引き廃止自治体へのアンケート調査結果について
- ② 市民アンケートについて
- ③ 都市計画上の課題について

第3回委員会開催 令和5年3月23日（木）

- ① 市民アンケート結果について
- ② 課題に対する対応方針及び目指すべき都市像について
 - ・ 基本的課題と対応方針
 - ・ 目指すべき都市像

第4回委員会開催 令和5年8月2日（水）

- ① 目指すべき都市像の実現に向けた土地利用政策の検討について
 - ・ 土地利用政策の根幹となる制度の概要
 - ・ 本市の土地利用規制の概略検討

第5回委員会開催 令和5年12月18日（月）

- ① 目指すべき都市像の実現に向けた土地利用政策の検討について
 - ・ 本市の土地利用規制の詳細検討
 - ・ 総合評価

第6回委員会開催 令和6年3月22日（金）

- ① 都市計画区域再編の検討
- ② 区域区分要否の検討
- ③ 区域区分廃止に伴う新たな土地利用規制・誘導施策について
- ④ 答申（案）について

付 3. 謝辞

諫早市は、これまで述べたとおり、長年にわたり長崎都市計画区域の枠組みの中で、秩序ある都市構造の構築を進めながら成長を続け、長崎県内の中核都市として現在に至っています。

しかし、全国的な人口減少と高齢化社会などの社会情勢の変化の波は、貴市にも同様に打ち寄せており、近い将来には限界集落や消滅集落が出てくるなど、一つの都市としての都市活動を支える規模が維持、継続できなくなる状況が容易に推察されます。

そのような中、現在、西九州新幹線の開業をはじめ、国内大手の半導体関連企業の工場増設や新たな企業の進出、また大型商業施設の立地計画が相次ぐなど、都市の発展に資する大型プロジェクトが進行しており、それらに伴う定住人口や交流人口の拡大が大いに期待されています。

このような都市づくりの大きな変革期を迎え、この機会を好機と捉え、予想される就業者の定着や都市の魅力創出に伴う定住人口の増加に即応するため、新たな土地利用政策を図るとともに、貴市の魅力である文化、スポーツの振興、教育の充実などの様々な政策を展開し、我々に続く次世代、また将来を担う子供たちへと受け継ぐまちづくりを進めることが肝要と考えます。

本委員会が、ここに答申した「諫早市の新しい都市計画」にふさわしい新制度に沿って、新たな土地利用政策への転換を図ることで、迎え来る新たな時代をしっかりと受け止めることができるまちづくりを進め、30年後、50年後の未来が更に発展、飛躍、成熟した明るい都市の姿を創造する「人と都市を未来につなぐ 県央魅力都市 諫早」の実現に向け、邁進されることを強く望みます。

最後に、新たな土地利用政策の答申にあたり、本委員会においては関係各位の協力のもと、このような答申をとりまとめることができたことに深く感銘し、衷心より感謝の意を表します。

「諫早市の新しい都市計画」

検討委員会 委員一同