

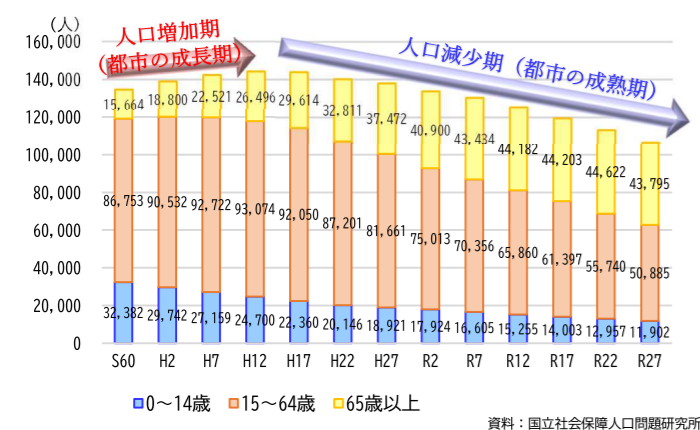
# 付4. 答申書の概要

## 第1 諫早市における土地利用政策の見直しの背景

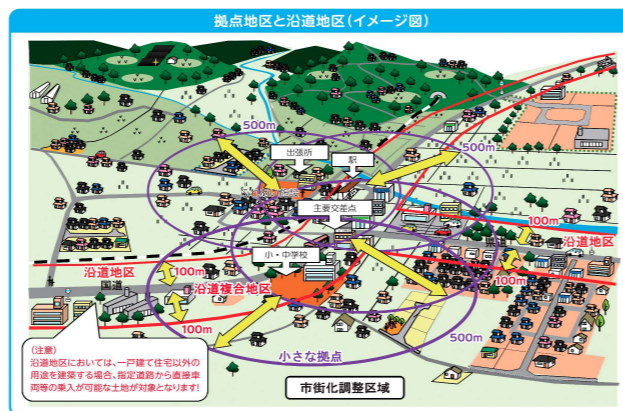
諫早市(以下「本市」という。)は、昭和46年から区域区分制度を導入し50年以上が経過しており、当該制度導入時の高度成長期にはスプロール化の抑制に大きな効果を発揮したが、都市の成熟期に入った現在では、人口減少や空き家・空き地の増加によるスポンジ化が進むなど新たな課題が顕在化している。

本市の人口も減少傾向に転じており、特に郊外部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。その対策として都市計画法に基づく開発許可等の権限移譲や土地利用の規制緩和策などに取り組んでいるが、今後も人口減少や少子高齢化が継続することが予想されるため、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必要がある。

【本市の人口推移】



【これまでの規制緩和策】



## 第2 諫早市における都市計画上の課題と対応方針

課題	対応方針
(1) 社会的情勢の変化等からみた課題	(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。
(2) 人口密度、動態等からみた課題	(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。
(3) 産業動向からみた課題	(3) 県央地域の中心として都市機能、産業の集積を図る。
(4) 土地利用からみた課題	(4) 市街地等での災害リスクを低減する。
(5) 交通体系からみた課題	(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。
(6) 広域的な連携、都市的土地利用規制からみた課題	(6) 本市の一体的な都市圏を再検証する。

## 第3 諫早市の目指すべき都市像

～ 人と都市を未来につなぐ 県央魅力都市 諫早 ～



## 第4 諫早市における新たな土地利用規制のあり方

本市の将来にふさわしい土地利用政策について、基本理念の各視点から以下のとおり評価した。

### 持続可能な都市の視点

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、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

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。

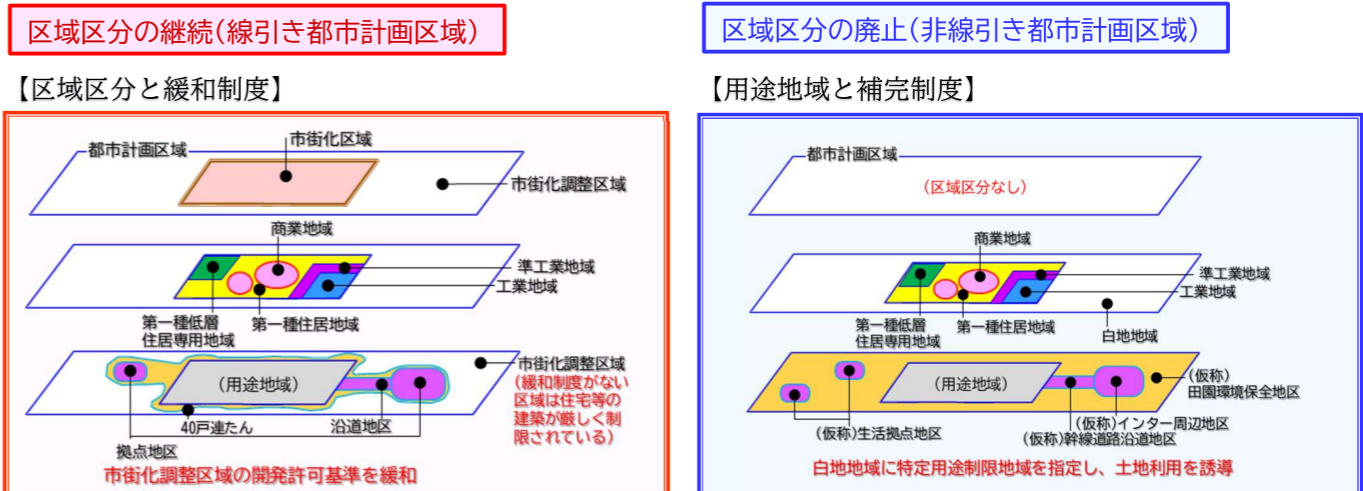
### 自然環境との調和の視点

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

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。

### 土地利用の体系図



### 総合的評価

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

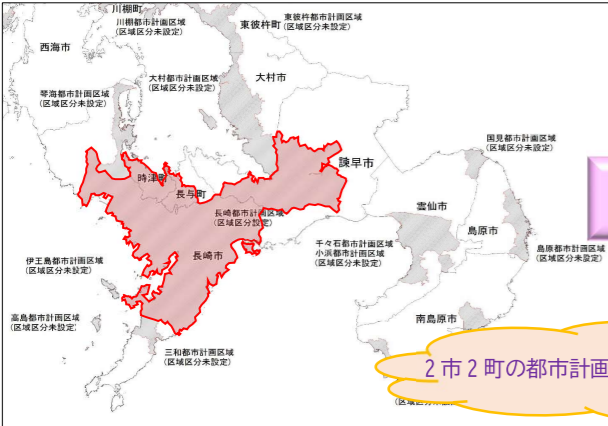
## 第5 諫早市の新しい都市計画に関する提言

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について以下のとおり提言する。

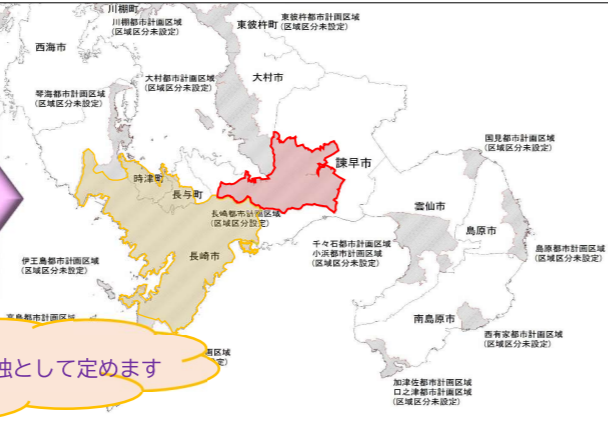
### 提言① 都市計画区域

○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。

#### 【長崎都市計画区域】



#### 【(仮)諫早都市計画区域】



2市2町の都市計画から本市単独として定めます

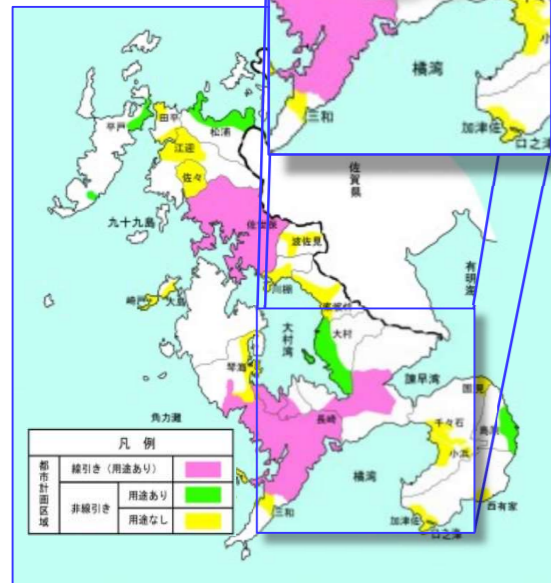
### 提言② 区域区分

○区域区分を廃止し、現行の用途地域を継続する。

#### 【廃止後】



#### 【廃止前】



#### 【区域区分を廃止した場合の都市計画区域イメージ図】



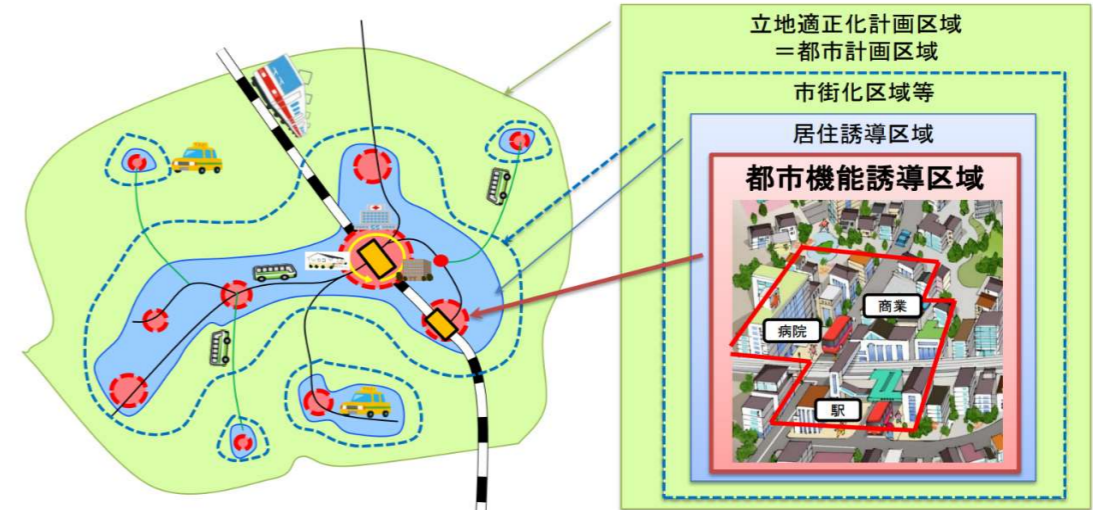
区域区分を廃止した場合には、この線が無くなります

### 提言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。

集約型都市構造を目指し適切に都市機能及び居住を誘導することで、コンパクトで効率的なバランスのあるまちづくりを推進する。

また、災害ハザード区域における開発抑制、防災施策などとの連携強化を図り、防災対策・安全対策などの防災指針を定め安全なまちづくりを推進する。



出典：国土交通省

### 提言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。

土地利用に関する規制が緩和されることから、既存集落の居住環境や営農環境、自然環境などの保全に向けて、特定用途制限地域を導入し、地域特性に応じた適切な土地利用への転換を誘導していく。

(仮) インター・産業団地周辺地区  
・交通利便性の高いインターチェンジ及び産業団地周辺地区は、流通業務施設や工業施設、商業施設等の立地を誘導する。  
【準工業地域相当の規制】

(仮) 生活拠点地区  
・戸建て住宅や小規模な生活利便施設の立地を誘導する。  
【中高層住居専用地域相当の規制】

(仮) 幹線道路沿道地区  
・交通利便性が高く、集落地等にも近い国道や主要地方道等の幹線道路沿道は、中小規模の郊外型の商業施設や生活利便施設の立地を誘導する。  
【第1種住居地域～準住居地域相当の規制】

(仮) 田園環境保全地区  
・農地と一体となった戸建て住宅中心の住宅の立地を誘導する。  
・なお、多くの地域は農用地区域など他法令の規制により自然的土地利用が保全される。  
【住居専用地域相当の規制】

