

# 「諫早市の新しい都市計画」 に関する基本方針



Google Earth

令和6年5月

Image © 2024 Airbus  
Image © 2024 TerraMetrics  
Image Landsat / Copernicus

# 1. 現行土地利用制度の概要

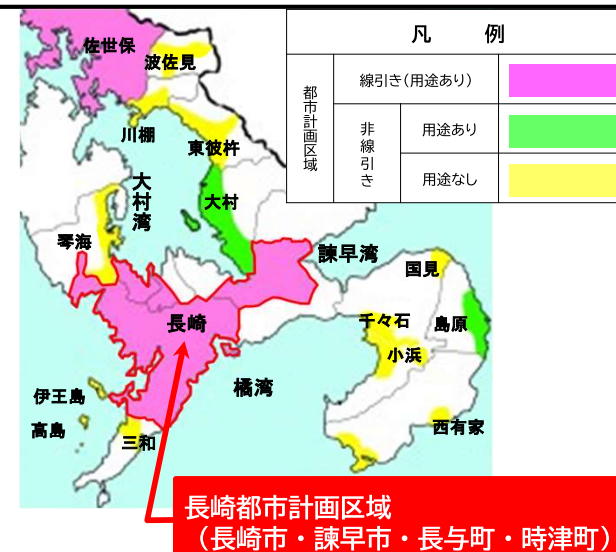
## ① 都市計画制度

### 長崎都市計画区域(S45.10決定)

- 長崎市、諫早市、長与町、時津町の2市2町で構成

### 線引き制度導入(S46.3施行)

- 高度経済成長期に郊外部におけるスプロール化の抑制と秩序ある都市構造の構築に大きな効果を発揮した



## ② 市街化調整区域における規制緩和の取組

### 開発許可事務の権限移譲(H23.4移譲)

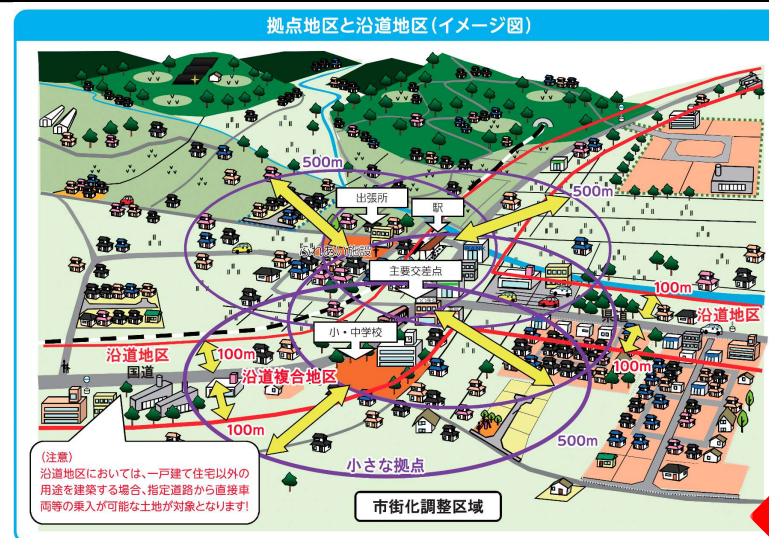
- 長崎県より開発許可等事務の権限移譲を受ける

### 40戸連たん制度(H23.4~)

- 本市独自の開発条例により分譲宅地の供給を可能に

### 「諫早版小さな拠点」(H27.4~)

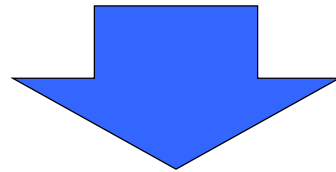
- 小野・本野・長田・多良見の小・中学校等周辺を用途緩和



## 2. 現行土地利用制度の課題

### ① 現在の状況

- 少子高齢化が進む中、特に若い世代を中心に都市部への人口流出などに伴う地域コミュニティの衰退が懸念される
- 通勤・通学の状況から昼間の人口が夜間より多いため、本市で働く人に定住して頂くことが重要である
- 市街化調整区域の規制緩和を段階的に行い、一定の成果は出てきているものの、宅地の供給がまだまだ不足している
- 新たな企業の進出や大型商業施設の立地が進むなど、好調な企業誘致などによる定住人口拡大に繋がるまちづくりの大きな変革期を迎えている



市全域におけるバランスのとれた魅力あるまちづくりが必要である

# 3. 土地利用制度の検討

## ① 委員会における検討

《「諫早市の新しい都市計画」検討委員会》(令和4年7月～令和6年3月、計6回開催)

【目指すべき都市像】

➤ 都市の将来像

～ 人と都市を未来につなぐ 県央魅力都市 諫早 ～

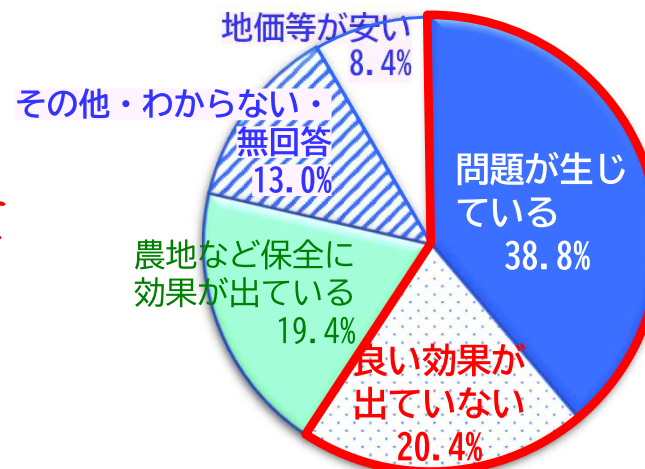
➤ 都市づくりの基本理念



《市民アンケート》 令和5年1月実施、回答数1,220人、回答率40.7%

【回答結果】

➤ 現行の市街化調整区域における土地利用政策等の設問では、問題が生じているや良い効果が出ているとした回答が約6割となっており、効果が出ているとした回答は約2割にとどまっている



約6割

# 3. 土地利用制度の検討

## ② 委員会からの答申

### 【提言内容】

- 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
- 区域区分を廃止し、現行の用途地域を継続する
- 旧市街化区域に、新たに立地適正化計画を策定する
- 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



手交式(令和6年4月10日)

## ③ 各種団体への報告・説明

- 【 市議会 】 経済建設委員会、市議会への報告
- 【 行 政 】 長崎県、構成市町(長崎市、長与町、時津町)、隣接市(大村市、雲仙市)など
- 【 その他 】 農業委員会、商工会議所、商工会、建設業協会、宅建業協会など

# 4. 諫早市の新しい都市計画

## ① 基本方針

### I. 都市計画区域の再編

現在の長崎都市計画区域から離脱し、新たな(仮)諫早都市計画区域を目指す。

### II. 区域区分の廃止

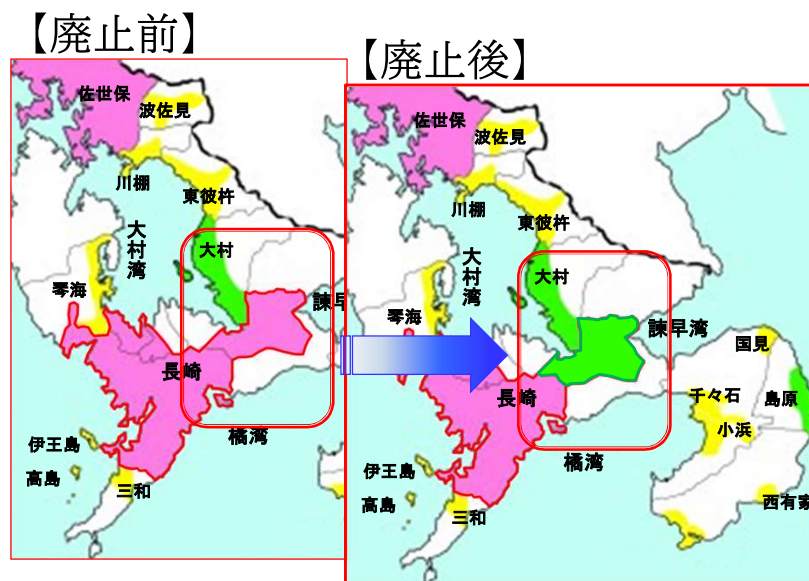
市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分の廃止を目指す。  
なお、現行の用途地域は継続する。

### III. 補完制度の導入

新たな都市計画区域に、集約型都市構造を目指しコンパクトで効率的なバランスあるまちづくりを推進する補完制度を導入する。

旧市街化調整区域に、既存集落の居住、営農、及び自然環境などの保全に向けて、地域の特性に応じた土地利用に転換する補完制度を導入する。

新たな都市計画制度に応じた、開発・建築等に関する各種条例を制定する。



地域の特性に応じた  
ゾーン分けを検討

# 4. 諫早市の新しい都市計画

## ② ロードマップイメージ

### ●令和6年度

- 方針決定
- 都市計画に関する基礎調査
- 国・県・関係市町との調整

### ●令和7・8年度

- 新たな都市計画制度の設計
- 合意形成  
(市民、国、県など)

### ●令和9年度

《法定手続き》

- 【 市 】  
新たな補完制度の  
都市計画決定・条例制定
- 【 県 】  
都市計画区域の再編及び  
区域区分の都市計画決定
- 【 国 】  
県が行う都市計画決定  
同意協議

注) 協議、調整により変更になる可能性あり