

第2章

諫早市の現況

- 2.1. 自然的条件・歴史的条件
- 2.2. 人口等
- 2.3. 産業構造
- 2.4. 土地利用・建物利用
- 2.5. 都市基盤・都市施設
- 2.6. その他公共施設・生活サービス施設
- 2.7. 開発動向
- 2.8. 災害特性

第2章 諫早市の現況

2.1. 自然的条件・歴史的条件

(1) 位置・地勢

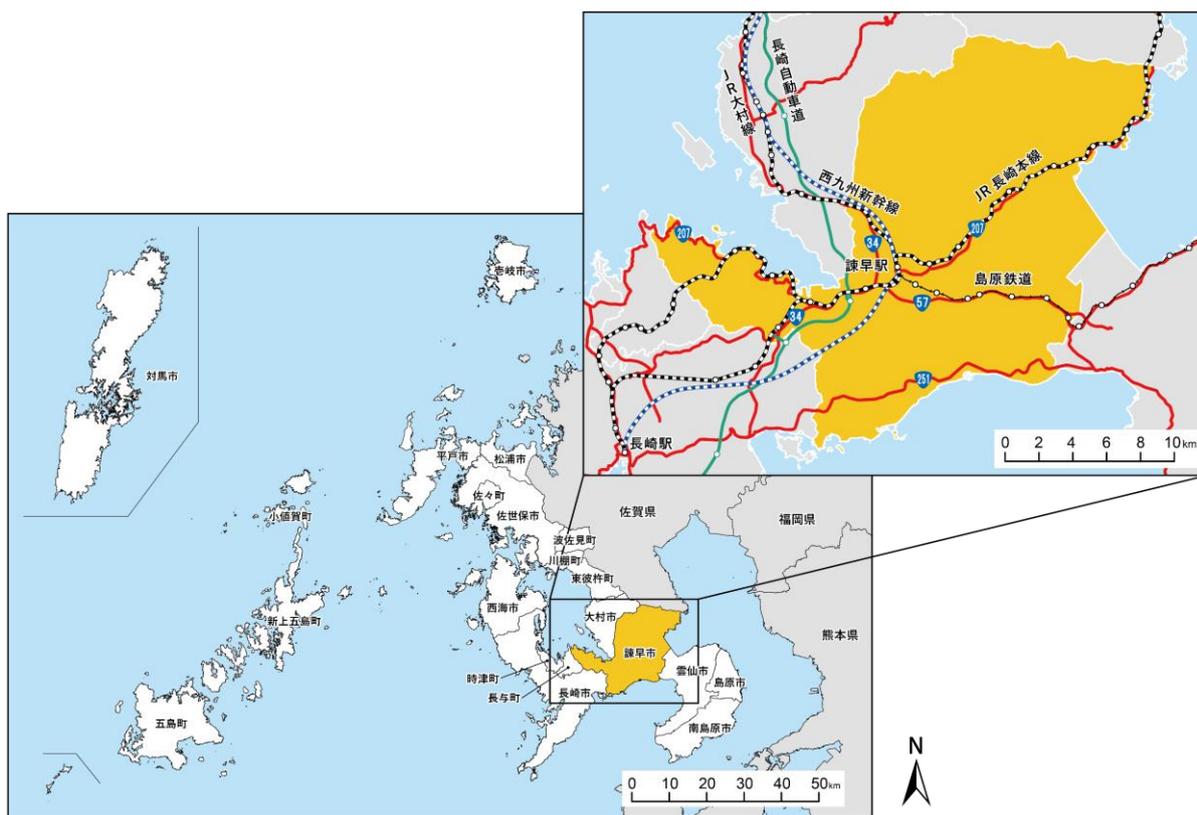
本市は、長崎県南部の中央に位置し、東は雲仙市、西は長崎市と長与町、北は大村市と佐賀県太良町に隣接しています。本市の行政区域*の面積は341.79km²で、県下では5番目に大きく、長崎県の約8%を占めています。

干潟の有明海、内海の大村湾、外海の橘湾という特性の異なる3つの海に面し、美しくそびえる多良山系の山々や市の中央部を流れる県内唯一の一級河川である本明川、その下流には広大な干拓地*があり、豊かで多様な自然環境に恵まれています。

また、市内には長崎自動車道や4本の国道、JR（西九州新幹線、長崎本線、大村線）、島原鉄道が通っており、長崎市、島原半島、長崎県北部、佐賀県を結ぶ交通の要衝となっています。

都市計画区域については、諫早市及び長崎市、時津町、長与町からなる長崎都市計画区域を構成しています。

■図 2-1 諫早市の位置



資料：国土数値情報

第1章
はじめに

第2章
諫早市の現況

第3章
市民の声

第4章
将来都市像

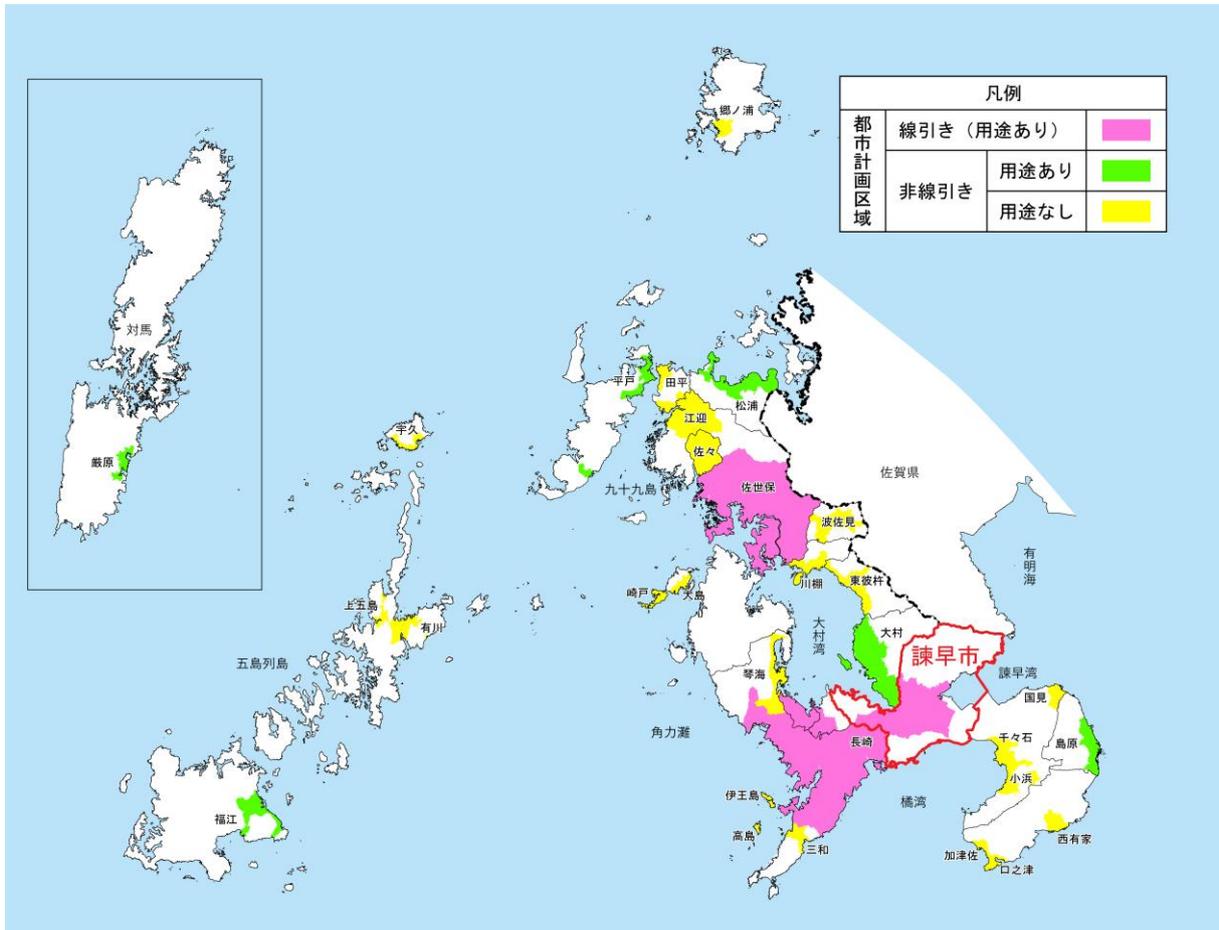
第5章
全体構想

第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

資料編

■図 2-2 長崎県内の都市計画区域図



資料：国土数値情報

第1章
はじめに

第2章
諫早市の現況

第3章
市民の声

第4章
将来都市像

第5章
全体構想

第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

資料編

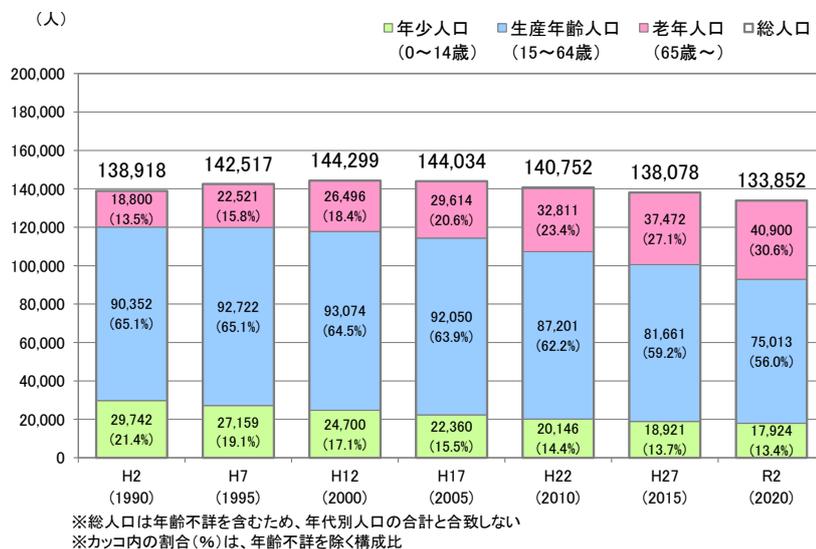
2.2. 人口等

(1) 人口等の推移

本市の人口は、平成 12 年までは増加していましたが、その後は減少傾向にあり、令和 2 年時点で 133,852 人となっています。

年代別人口の推移をみると、年少人口（0～14 歳）と生産年齢人口（15～64 歳）は減少が続いており、平成 2 年から令和 2 年までの 30 年間で、年少人口は 11,818 人（約 40%）の減少、生産年齢人口は 15,339 人（約 17%）の減少となっています。一方、老年人口（65 歳～）は一貫して増加しており、平成 12 年には年少人口を上回るなど、少子高齢化が進行しています。高齢化率（総人口に対する老年人口の割合）は、平成 2 年から令和 2 年にかけて約 2 倍に増加し、令和 2 年時点で 30.6% となっています。

■図 2-4 総人口及び年代別人口の推移



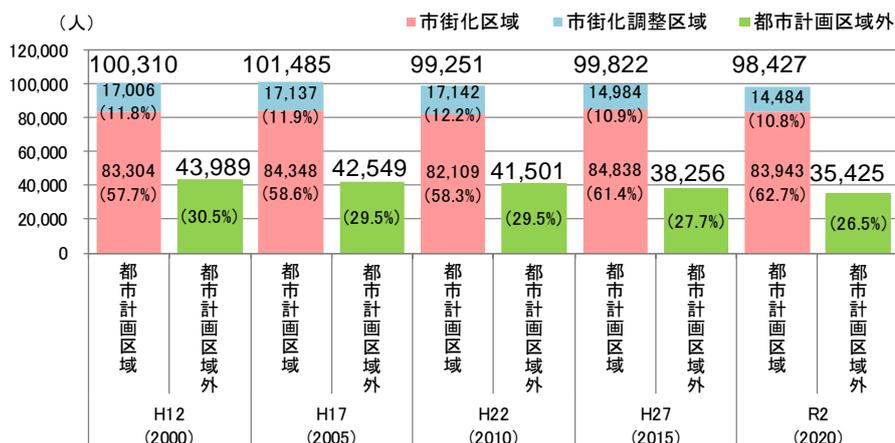
資料：国勢調査

都市計画区域の人口の推移をみると、平成 17 年以降減少に転じています。

都市計画区域のうち、市街化区域の人口は、平成 22 年に一旦は減少しましたが、平成 27 年には増加に転じ、その後令和 2 年には、減少に転じています。市街化調整区域の人口は、平成 12 年から平成 22 年にかけては横ばいで推移していましたが、平成 27 年には減少に転じています。

都市計画区域外の人口は、平成 12 年以降一貫して減少しています。

■図 2-5 区域区別（都市計画区域・都市計画区域外）の人口の推移

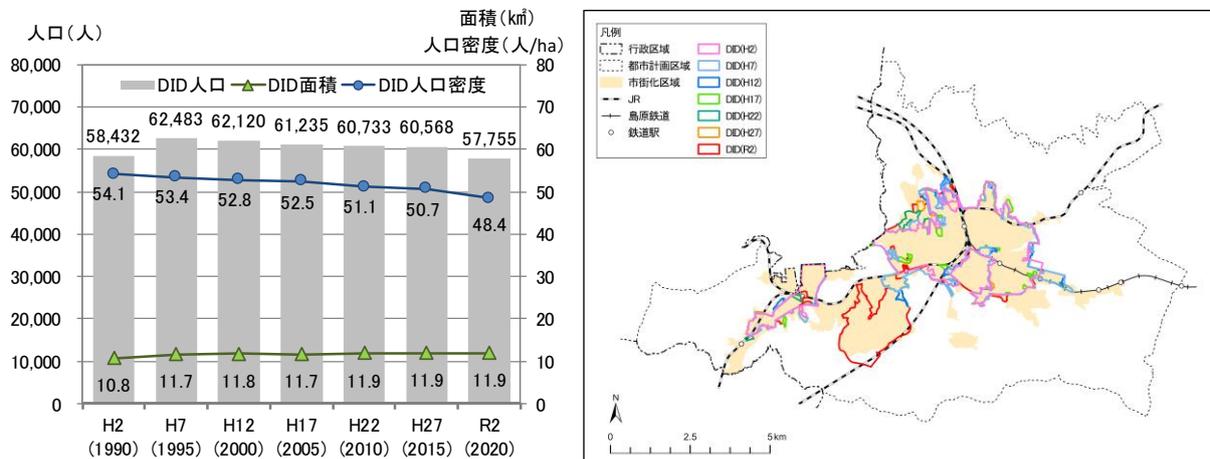


資料：国勢調査

第2章 諫早市の現況

人口集中地区（DID）*の推移をみると、人口は平成7年をピークに減少傾向にあり、令和2年時点で57,755人（総人口の約43%）となっています。人口密度は平成2年以降減少が続いており、令和2年時点で48.4人/haとなっています。

■図 2-6 人口集中地区（DID）の推移



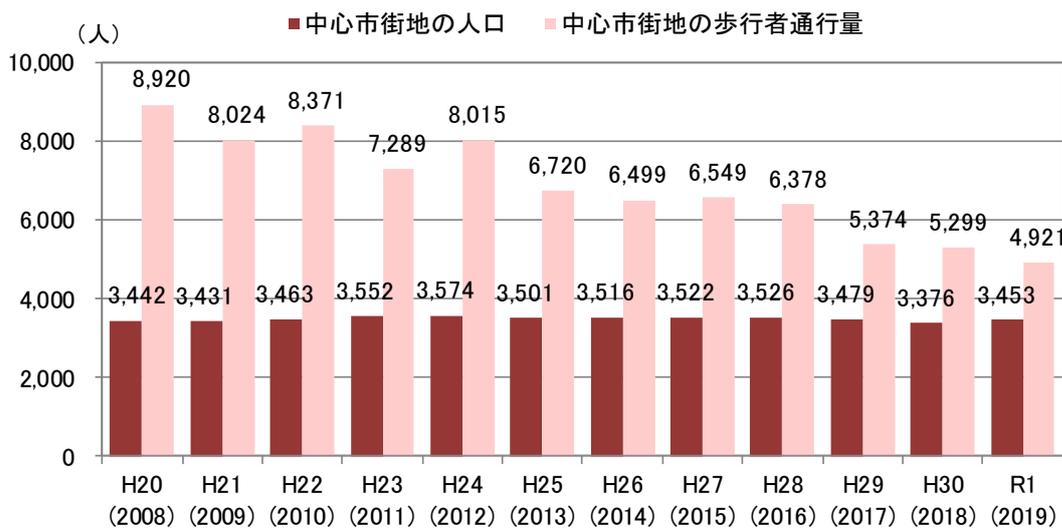
※令和2年度の人口密度は、令和2年に上山公園や貝津工業団地等の居住地の少ない区域が拡大されているため、平成27年のDID面積により算出した補正值を採用している。

資料：国勢調査、国土数値情報

中心市街地内の人口の推移をみると、諫早市全体で人口が減少する中、平成20年以降3,400人～3,500人台を維持しています。

一方で、中心市街地内のアエル中央商店街の歩行者通行量をみると、平成20年は8,920人でしたが、平成25年以降は6千人台まで減少し、令和元年には4千人台に割り込んでいます。

■図 2-7 中心市街地の人口及び歩行者通行量の推移



※中心市街地の人口：諫早市中心市街地活性化基本計画区域内の人口（各年10月1日住民基本台帳）

※中心市街地の歩行者通行量：アエル中央商店街アーケード内を通行する歩行者、自転車の数（毎年11月の平日）

資料：諫早市中心市街地活性化基本計画、令和元年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

第1章
はじめに

第2章
諫早市の現況

第3章
市民の声

第4章
将来都市像

第5章
全体構想

第6章
地域別構想

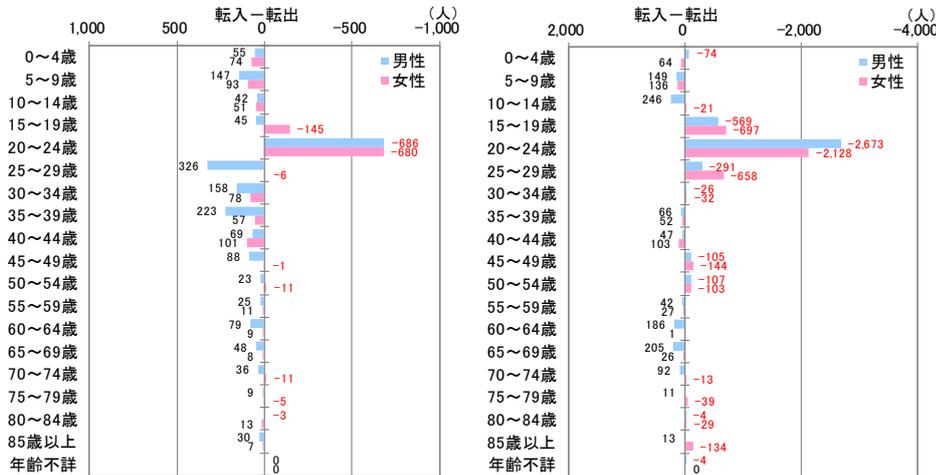
第7章
実現化方策

資料編

(2) 転入・転出

平成27年から令和2年にかけての転入・転出をみると、男女ともに15～24歳の年齢層が転出超過となっており、特に20～24歳の転出超過が顕著です。その他の年齢層は転入超過が多くなっており、男女ともに25～49歳の転入が多くなっています。

■図 2-8 転入・転出 (H27～R2 左：諫早市、右：8市町合計)



資料：令和2年国勢調査

※+（プラス）は転入超過、-（マイナス）は転出超過を示します。

※8市町は、本市と長崎都市計画区域を構成する「長崎市」、「時津町」、「長与町」、県央地域を構成し北側に隣接する「大村市」、東側に隣接する「雲仙市」を含む、島原地域（「島原市」、「南島原市」）の6市2町を対象としています。

平成27年から令和2年にかけての人口の転入元をみると、長崎市が2,511人で最も多く、全転入者の19.1%を占めています。長崎市に次いで、大村市（960人）、雲仙市（780人）の順となっており、隣接市からの転入が多くなっていますが、佐世保市からも隣接市と同程度の転入があります。

一方、平成27年から令和2年にかけての人口の転出先をみると、転入と同様に長崎市が1,950人で最も多く、全転出者の15.2%を占めています。長崎市に次いで、大村市（1,770人）、佐世保市（576人）の順となっています。

転入と転出を合わせてみると、本市は、大村市以外の市町に対しては転入超過となっていますが、大村市に対しては810人の転出超過となっています。

■図 2-9 諫早市への転入元・転出先

転入 (H27～R2)



転出 (H27～R2)



資料：令和2年国勢調査

第2章 諫早市の現況

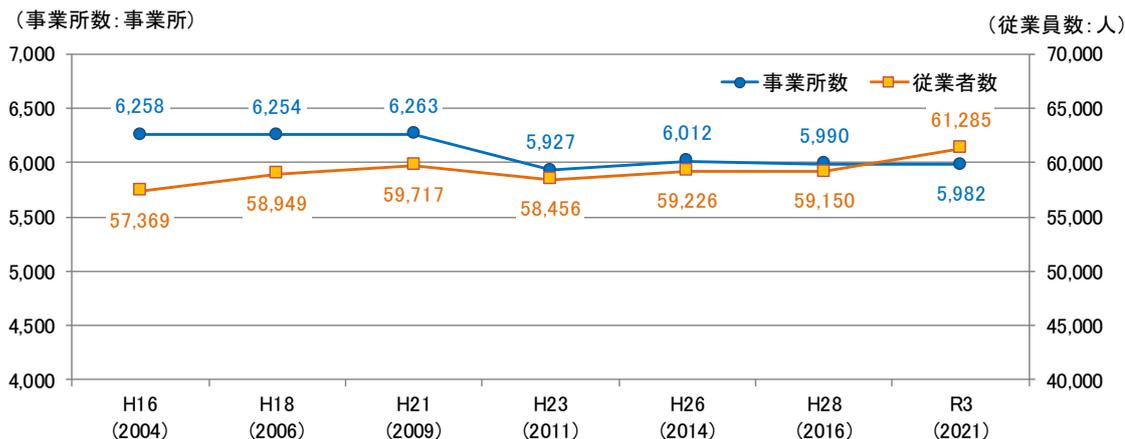
2.3. 産業構造

(1) 事業所数・従業者数

本市における民間の事業所数は、平成16年から6,200事業所程度で推移していましたが、平成23年に5,900事業所程度まで減少し、令和3年時点で5,982事業所となっています。

従業者数は、平成23年に一旦は減少しましたが、長期的には増加傾向にあり、令和3年時点で61,285人となっています。

■図 2-10 民間の事業所数及び従業者数の推移



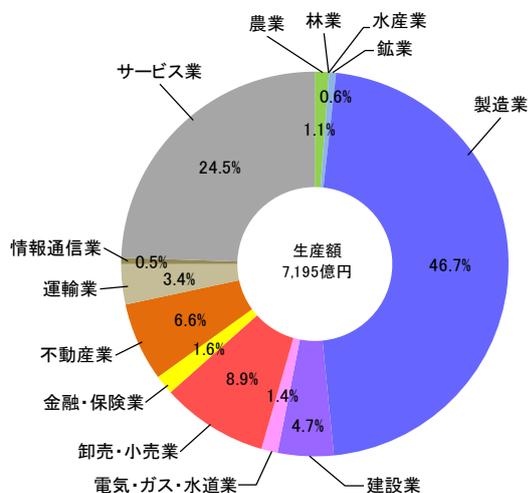
※調査対象は国内に所在するすべての事業所
※H16は、旧市町の合計値

資料：事業所・企業統計調査、経済センサス

(2) 産業別生産額

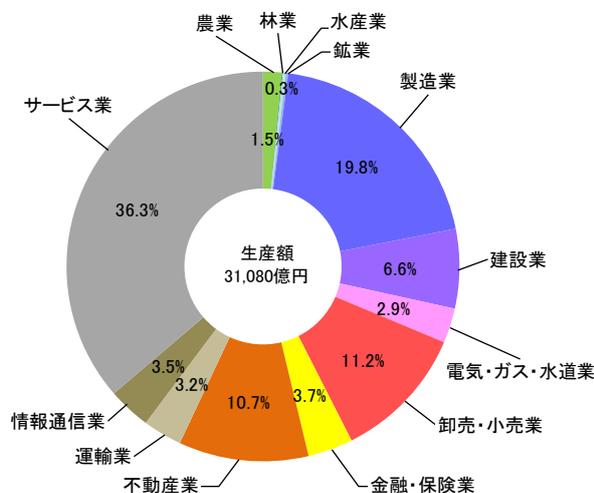
本市の生産額は、令和4年時点で7,195億円となっています。産業別にみると、製造業の占める割合が46.7%で最も高く、次いで、サービス業(24.5%)、卸売・小売業(8.9%)の順となっています。8市町全体と比較すると、製造業の割合が高く、その他の産業の割合が低くなっています。

■図 2-11 産業別生産額 (R4)



資料：市町民経済計算推計結果

■図 2-12 8市町全体の産業別生産額 (R4)



資料：市町民経済計算推計結果

第1章
はじめに

第2章
諫早市の現況

第3章
市民の声

第4章
将来都市像

第5章
全体構想

第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

資料編

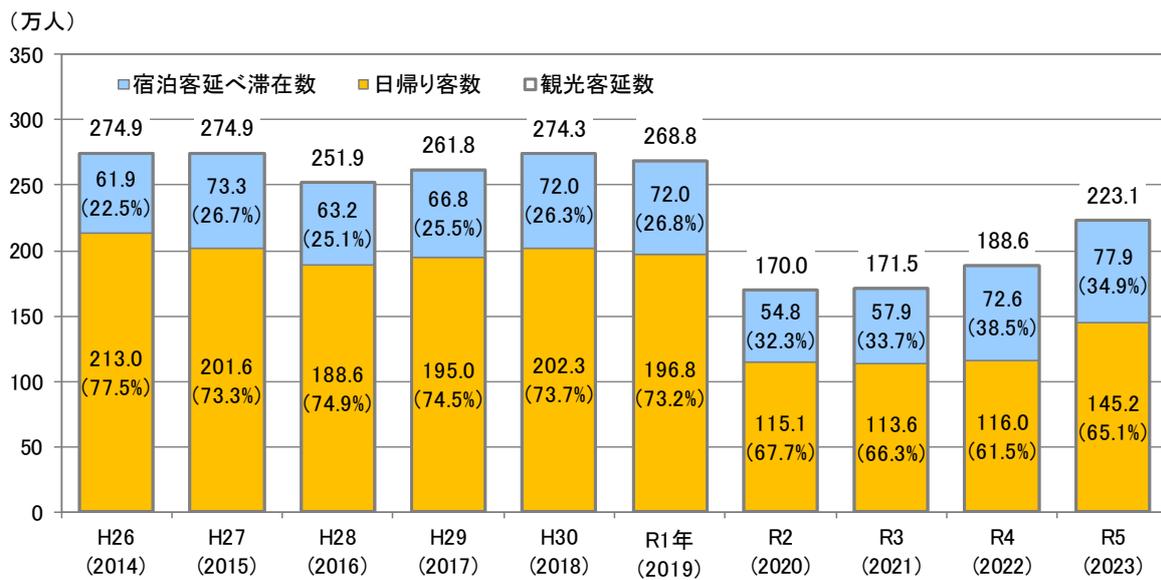
(3) 観光

本市への観光客延数は、コロナ禍（令和2年～）に大きく減少しましたが、その後増加傾向で推移しており、令和5年時点では、223.1万人まで回復しています。

観光客延数の内訳をみると、宿泊客数と日帰り客数の比率は概ね同程度で推移していますが、コロナ禍以降、宿泊客数の割合がやや増加傾向にあります。

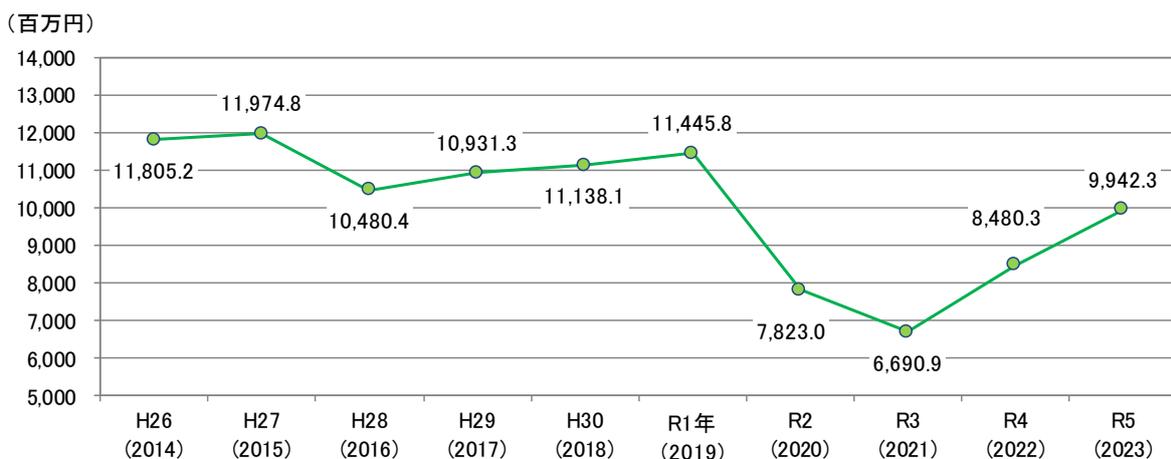
観光消費額については、観光客延数に比例しており、令和5年時点で9,942.3百万円となっています。

■図 2-1 3 観光客数の推移



資料：長崎県観光統計

■図 2-1 4 観光消費額の推移



資料：長崎県観光統計

第2章 諫早市の現況

2.4. 土地利用・建物利用

(1) 土地利用規制

1) 市全体の土地利用規制

本市の都市計画区域は、市域中部の9,689ha（市全体の28.3%）に指定されています。

都市計画区域以外の土地利用規制についてみると、本市には、農用地区域*、国有林*、保安林*、地域森林計画対象民有林*、自然公園地域*、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域*が指定されています。

農用地区域は、干拓地や山間部を中心に広く指定されています。

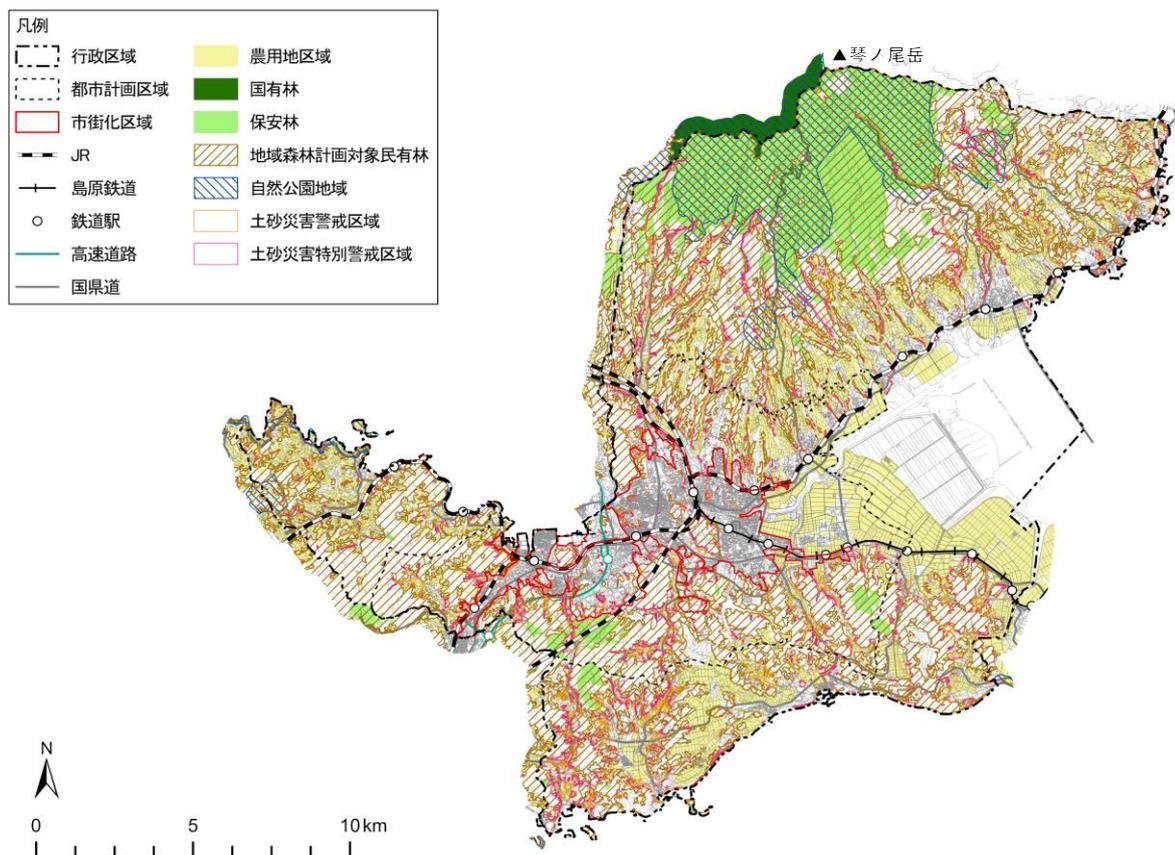
国有林は多良岳山頂周辺の一部、保安林は多良岳周辺の広い地域に指定されています。

地域森林計画対象民有林は、市域の広い範囲に指定があり、一部が市街化区域にかかっています。

自然公園地域は、保安林と同様に、多良岳周辺の地域や琴ノ尾岳周辺の地域に指定されています。

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域は、市域の南部や北東部を中心に多数指定されています。

■図 2-15 法規制状況



資料：国土数値情報

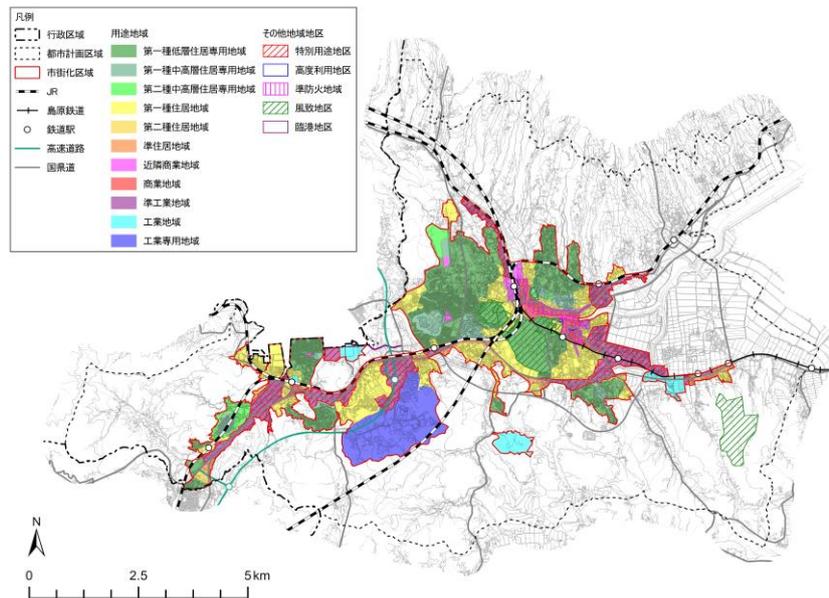
2) 都市計画区域内の土地利用規制

本市の都市計画区域は、9,689ha（市全体の28.3%）に指定され、そのうち市街化区域が2,325ha（都市計画区域の24.0%）、市街化調整区域が7,364ha（76.0%）となっています。

市街化区域に指定されている用途地域は、第1種低層住居専用地域が722haで最も多く、次いで、第1種住居地域（525ha）・準工業地域（351ha）・工業専用地域（261ha）の順となっています。用途地域のうち、準工業地域の全域に特別用途地区*（大規模集客施設制限地区）、商業地域の一部に準防火地域*が指定されています。

その他の地域地区としては、高度利用地区*が3箇所、風致地区*が4箇所、臨港地区*が1箇所指定されています。

■図 2-16 地域地区指定状況



■表 2-1 地域地区等の面積

地域地区名	箇所名	面積(ha)	最終決定年月日
市街化区域		2,325.0	令和6年3月8日
市街化調整区域		7,364.0	〃
都市計画区域		9,689.0	平成26年10月17日
用途地域	第1種低層住居専用地域	722.0	令和6年3月8日
	第1種中高層住居専用地域	115.0	令和6年3月8日
	第2種中高層住居専用地域	56.0	〃
	第1種住居地域	525.0	〃
	第2種住居地域	28.0	〃
	準住居地域	63.0	〃
	近隣商業地域	37.0	〃
	商業地域	74.0	〃
	準工業地域	351.0	〃
	工業地域	93.0	〃
工業専用地域	261.0	〃	
特別用途地区		351.0	令和3年6月28日
高度利用地区	高城地区	0.6	平成6年10月25日
	栄町東西街区	0.8	平成29年7月25日
	諫早駅東地区	1.9	平成28年8月23日
準防火地域		47.3	昭和38年12月28日
風致地区	裏山	4.5	平成27年2月6日
	御館山	43.5	平成27年2月6日
	上山	134.0	平成27年2月6日
	金比羅岳	89.5	平成27年2月6日
臨港地区		3.7	平成19年4月3日

※第2種低層住居専用地域、田園住居地域は、市内に指定なし

資料：令和6年度都市計画基礎調査

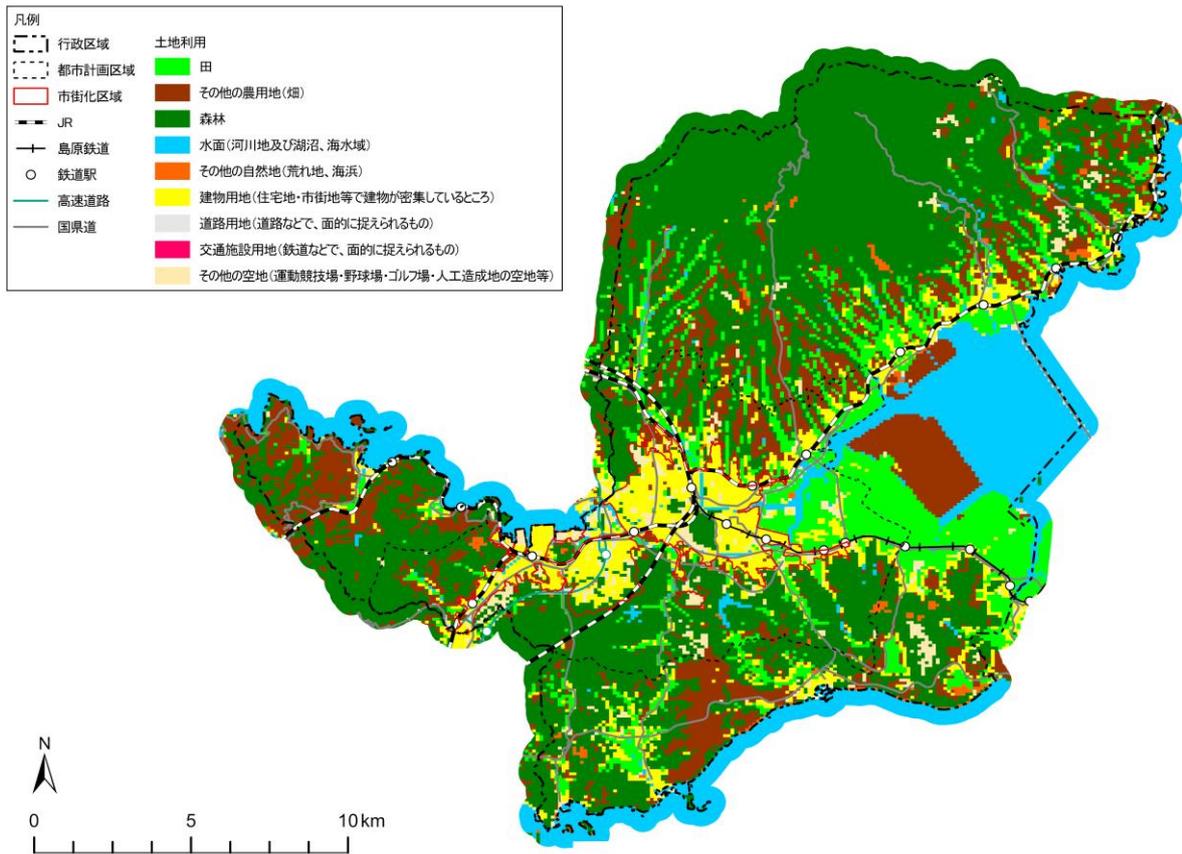
第2章 諫早市の現況

(2) 土地利用現況

1) 土地利用の分布

市全体の土地利用の分布をみると、建物用地は、諫早駅を中心とした市街化区域内に広く分布し、市街地を形成しています。市街化区域外では、鉄道駅周辺や国道沿道を中心に、建物用地がある程度まとまって点在しています。北部と南部の広い範囲は森林となっており、有明海に面した干拓地は農地が広がっています。

■図 2-17 土地利用の分布

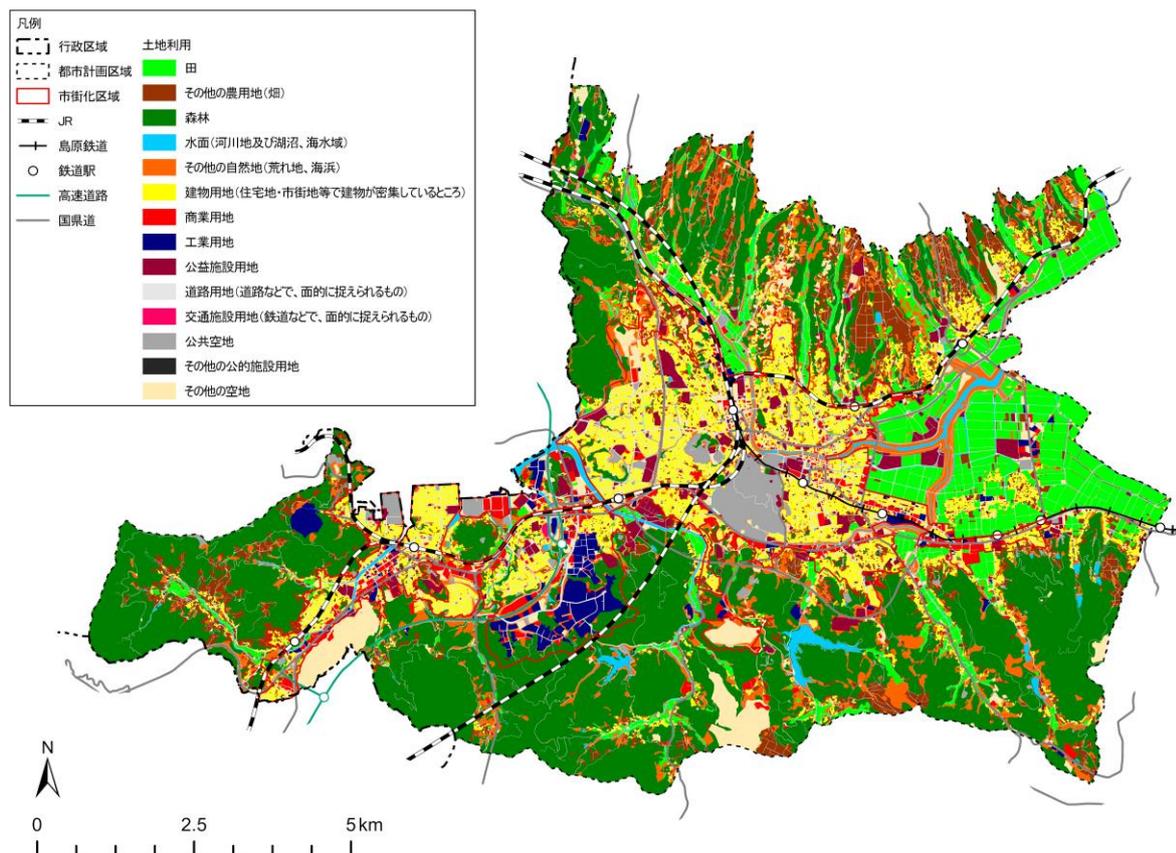


資料：国土数値情報 土地利用細分（100m）メッシュデータ（令和3年度）

都市計画区域内の土地利用の分布をみると、住宅用地は、市街化区域内では鉄道駅周辺や国県道沿道を中心に広く分布しており、市街化調整区域では山間部の河川沿いや谷筋にまとまった集落が点在しています。商業用地は、鉄道駅周辺や国県道沿道に立地しています。工業用地は、長崎自動車道の諫早 IC に近い諫早中核工業団地に大規模な集積がみられます。

農地のうち、田は、有明海に面した干拓地に広がっており、その他は、山間部の河川沿いや谷筋に点在しています。畑は、北部の山間部に集積がみられるほか、集落地周辺に点在しています。

■図 2-18 土地利用の分布（都市計画区域）



資料：令和6年度都市計画基礎調査

第2章 諫早市の現況

2) 都市計画区域内の土地利用現況

市街化区域の土地利用をみると、都市的土地利用*が 1,876.0ha (80.7%)、自然的土地利用*が 449.0ha (19.3%) と市街化が進展しており、田畑などの開発可能な用地は少なくなっています。最も多い土地利用は、住宅用地 701.2ha (30.2%) であり、次いで、道路用地 362.9ha (15.6%)・商業用地 174.9ha (7.5%) の順となっています。

用途地域別に見ると、住居系用途地域では、中高層住居専用地域で自然的土地利用が比較的多くありますが、これは、諫早西部団地開発事業が現在整備中であることや、風致地区に指定し保全している森林等があるためであり、これらを除けば高い比率で都市的土地利用が進んでいます。工業専用地域を除く商業系・工業系の用途地域は、都市的土地利用が9割近くを占めるなど市街化が進んでいます。工業専用地域は工業用地のほか、4割が自然的土地利用であるが残地森林*の配置義務によるものであり、有効に土地利用は図られています。

住宅用地についてみると、第2種住居地域及び準住居地域を除く住居系用途地域で約4割を占めており、商業系用途地域や準工業地域では約2割、工業地域では約1割となっています。

商業用地は、第2種住居地域や準住居地域、商業系用途地域で約2割を占めています。また、工業地域では商業用地が約3割を占めており、工業用地よりも多い状況です。

工業用地は、大部分が工業専用地域に集中しています。

一方、市街化調整区域の土地利用をみると、自然的土地利用が 5,992.2ha (81.4%)、都市的土地利用が 1,371.8ha (18.6%) と、自然的土地利用が大部分を占めています。

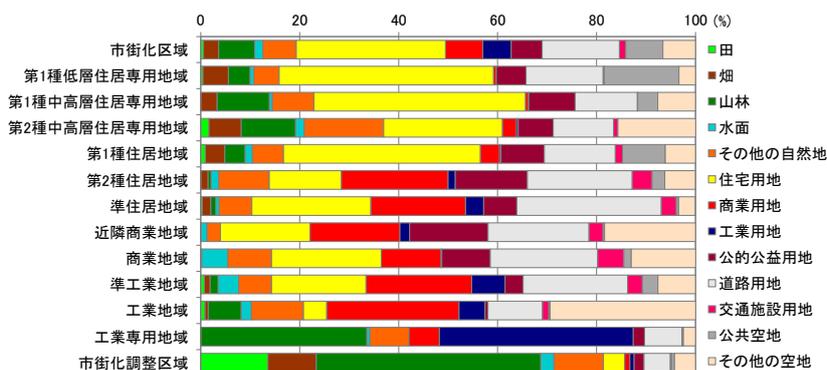
■表 2-2 土地利用現況

利用	自然的土地利用					自然的土地利用計	都市的土地利用										都市的土地利用計	合計
	田	畑	山林	水面	その他の自然的		住宅用地	商業用地	工業用地	公的公益用地	道路用地	交通施設用地	公共空地	その他の空地				
市街化区域	12.4	71.8	169.4	38.7	158.7	449.0	701.2	174.9	133.7	145.7	362.9	29.8	174.1	153.7	1,876.0	2,325.0		
第1種低層住居専用地域	0.5	3.1	7.3	1.7	6.7	19.3	30.2	7.5	5.8	6.3	15.6	1.3	7.5	6.6	90.7	100.0		
第1種中高層住居専用地域	0.4	5.2	4.4	0.8	5.1	15.8	43.4	0.5	0.1	6.0	15.6	0.2	15.1	3.4	84.2	100.0		
第2種中高層住居専用地域	0.0	3.8	12.0	0.7	9.5	26.0	48.7	0.6	0.1	10.7	14.3	0.1	4.6	8.7	87.8	113.8		
第1種住居地域	0.9	3.7	6.2	1.0	9.1	20.9	13.6	1.6	0.2	4.0	6.9	0.5	0.0	8.9	35.7	56.6		
第2種住居地域	1.7	6.5	11.0	1.8	16.0	36.9	24.0	2.8	0.4	7.1	12.2	0.9	0.0	15.7	63.1	100.0		
準住居地域	4.8	20.5	21.3	7.6	32.7	86.8	206.4	20.2	1.4	45.5	74.4	7.5	44.8	31.8	432.0	518.8		
近隣商業地域	0.9	4.0	4.1	1.5	6.3	16.7	39.8	3.9	0.3	8.8	14.3	1.4	8.6	6.1	83.3	100.0		
商業地域	0.0	0.4	0.2	0.4	2.8	3.8	4.0	5.9	0.4	4.0	5.8	1.1	0.7	1.7	23.6	27.4		
準工業地域	0.0	1.5	0.6	1.5	10.2	13.9	14.6	21.5	1.5	14.6	21.2	4.0	2.6	6.2	86.1	100.0		
工業地域	0.2	1.1	0.6	0.4	4.1	6.5	15.1	12.0	2.3	4.2	18.3	1.9	0.3	2.1	56.2	62.7		
工業専用地域	0.3	1.7	1.0	0.7	6.6	10.4	24.1	19.1	3.7	6.7	29.2	3.0	0.5	3.3	89.6	100.0		
市街化調整区域	1,000.3	720.6	3,340.3	194.7	736.2	5,992.2	317.6	77.9	62.9	147.3	393.1	14.0	46.5	312.4	1,371.8	7,364.0		
	13.6	9.8	45.4	2.6	10.0	81.4	4.3	1.1	0.9	2.0	6.3	0.2	0.6	4.2	18.6	100.0		

※第2種低層住居専用地域、田園住居地域は、市内に指定なし

資料：令和6年度都市計画基礎調査

■図 2-19 土地利用現況



※第2種低層住居専用地域、田園住居地域は、市内に指定なし

資料：令和6年度都市計画基礎調査

第1章
はじめに

第2章
諫早市の現況

第3章
市民の声

第4章
将来都市像

第5章
全体構想

第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

資料編

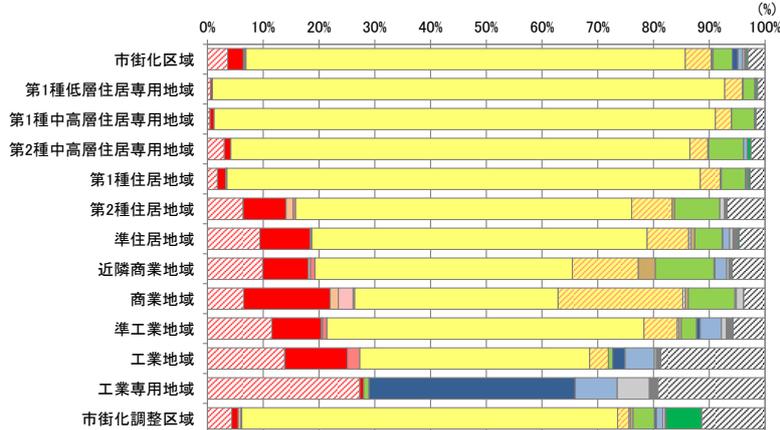
(3) 建物利用現況

市街化区域内の建物利用は、棟数・建築面積・延床面積のいずれにおいても、住宅が最も多く、棟数の約8割、建築面積・延床面積の約6割を占めています。

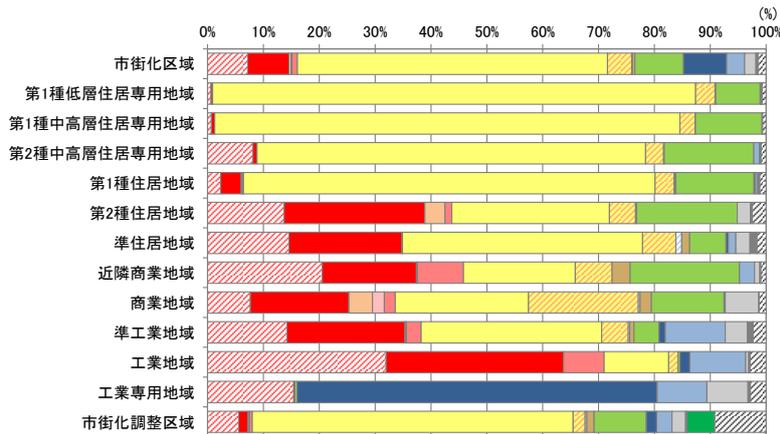
市街化調整区域の建物利用は、棟数・建築面積・延床面積のいずれにおいても、住宅が最も多く、棟数・建築面積・延床面積ともに約6割を占めています。

■図 2-20 建物利用現況

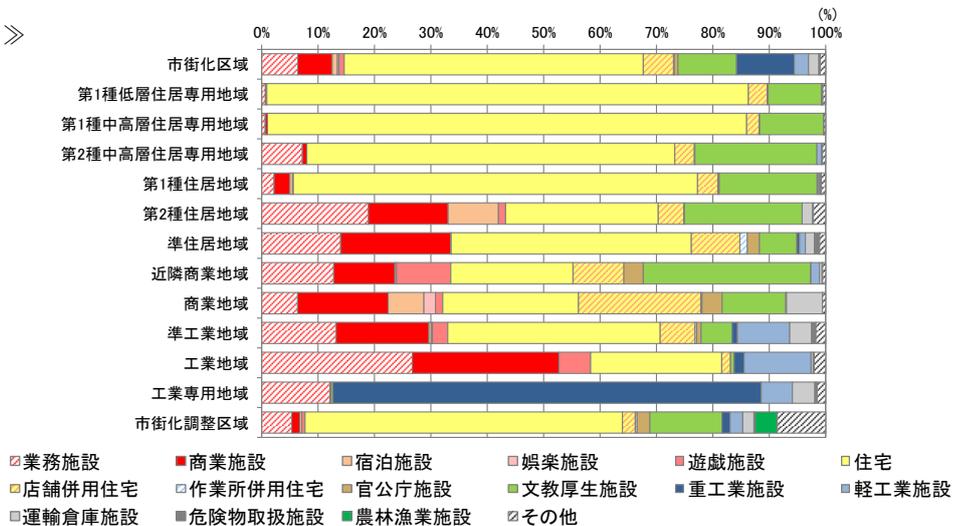
《棟数》



《建築面積》



《延床面積》



※第2種低層住居専用地域、田園住居地域は、市内に指定なし

資料：令和6年度都市計画基礎調査

第2章 諫早市の現況

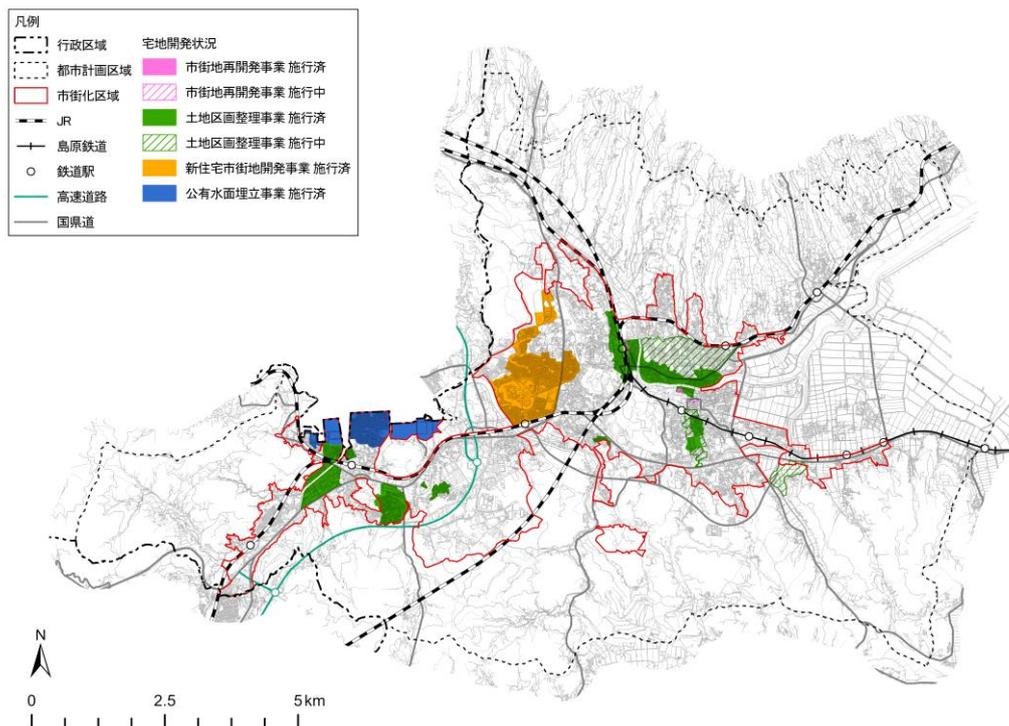
2.5. 都市基盤・都市施設

(1) 都市基盤

本市の都市基盤*のうち宅地開発状況をみると、諫早駅や喜々津駅周辺、中心部の国道207号沿道などで、土地区画整理事業が実施・完了しています。その他の事業としては、諫早駅西側の国道34号沿道で新住宅市街地開発事業*が終了しており、中心市街地では市街地再開発事業が実施中です。また、大村湾に面した地域で、公有水面埋立事業*が完了しており、産業団地などが形成されています。

しかし、諫早南部地区と山の手地区の土地区画整理事業で、長期にわたり未施行の箇所があります。

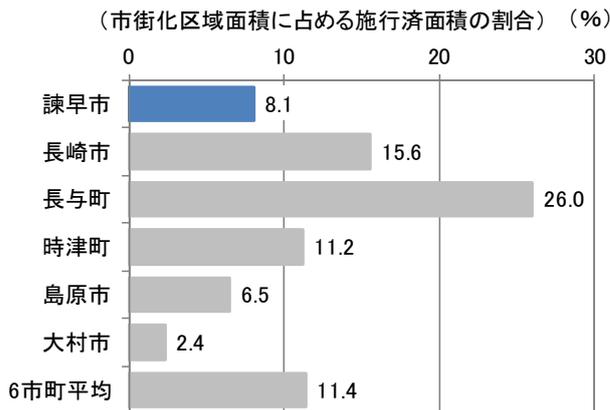
■図 2-2 1 市街地開発事業等の状況



資料：令和6年度都市計画基礎調査、市資料、基盤地図情報（ベース図）

土地区画整理事業の施行状況を周辺地域と比較すると、土地区画整理事業が実施されている6市町の平均11.4%に対して、本市の施行状況は8.1%とやや低くなっています。

■図 2-2 2 土地区画整理事業の施行状況の比較



資料：令和6年都市計画現況調査

第1章
はじめに

第2章
諫早市の現況

第3章
市民の声

第4章
将来都市像

第5章
全体構想

第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

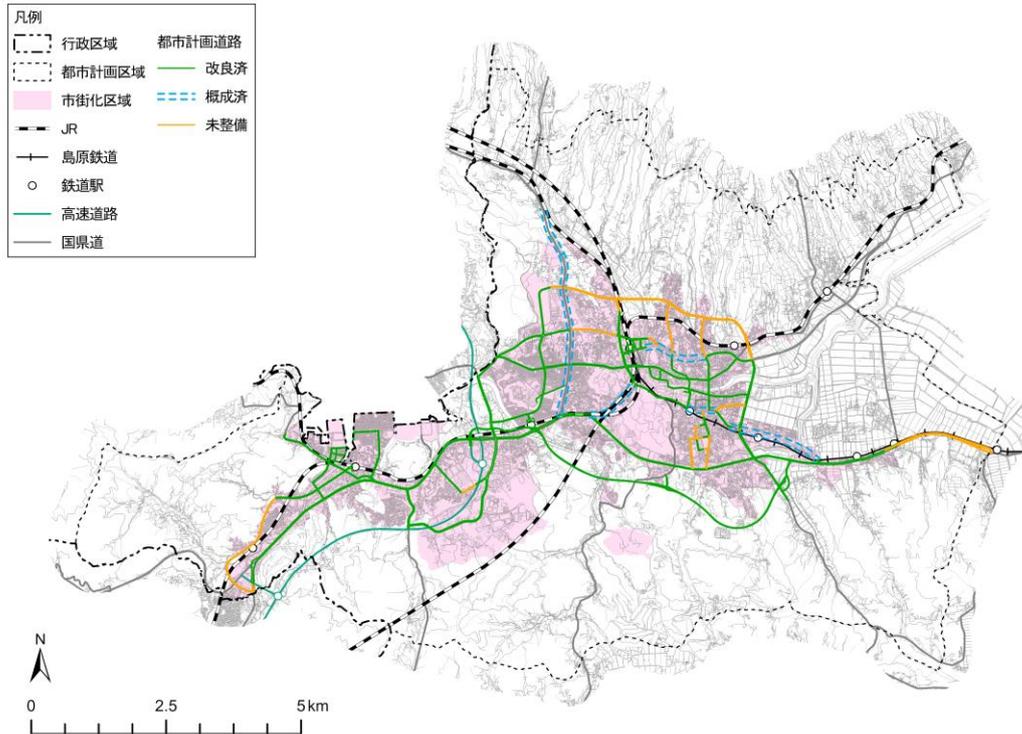
資料編

(2) 都市施設

1) 都市計画道路

本市の都市計画道路*は、自動車専用道路が2路線、幹線街路が32路線、区画街路が3路線、特殊街路が2路線の合計39路線、87,130mが都市計画決定されています。このうち22路線が改良済で、全体の整備率（計画決定延長に対する改良済延長）は70.7%となっています。

■図 2-2-3 都市計画道路の整備状況図

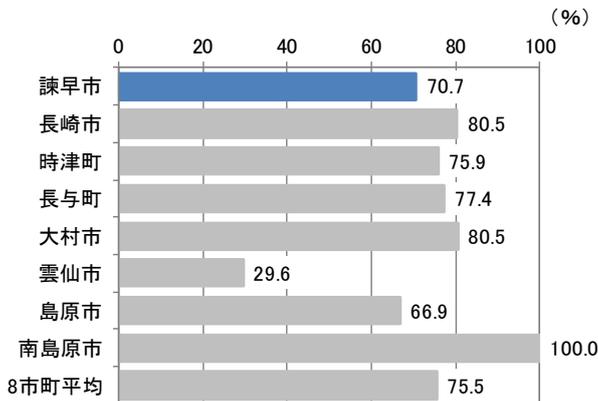


改良済：道路用地が計画幅員のとおり確保されており、一般の通行の用に供している区間。
概成済：改良済以外の区間のうち、路線として都市計画道路と同程度の機能を果たしうる現道（概ね計画幅員の2/3以上又は4車線以上の幅員を要する道路）を有する区間。
未整備：改良済、概成済以外の区間。

資料：諫早市都市計画図、市資料、基盤地図情報（ベース図）※平成27年都市計画現況調査時点

都市計画道路の整備状況を周辺地域と比較すると、8市町の平均75.5%に対して、本市は70.7%とやや低い状況です。

■図 2-2-4 都市計画道路の整備状況の比較



※整備率=改良済延長/計画延長

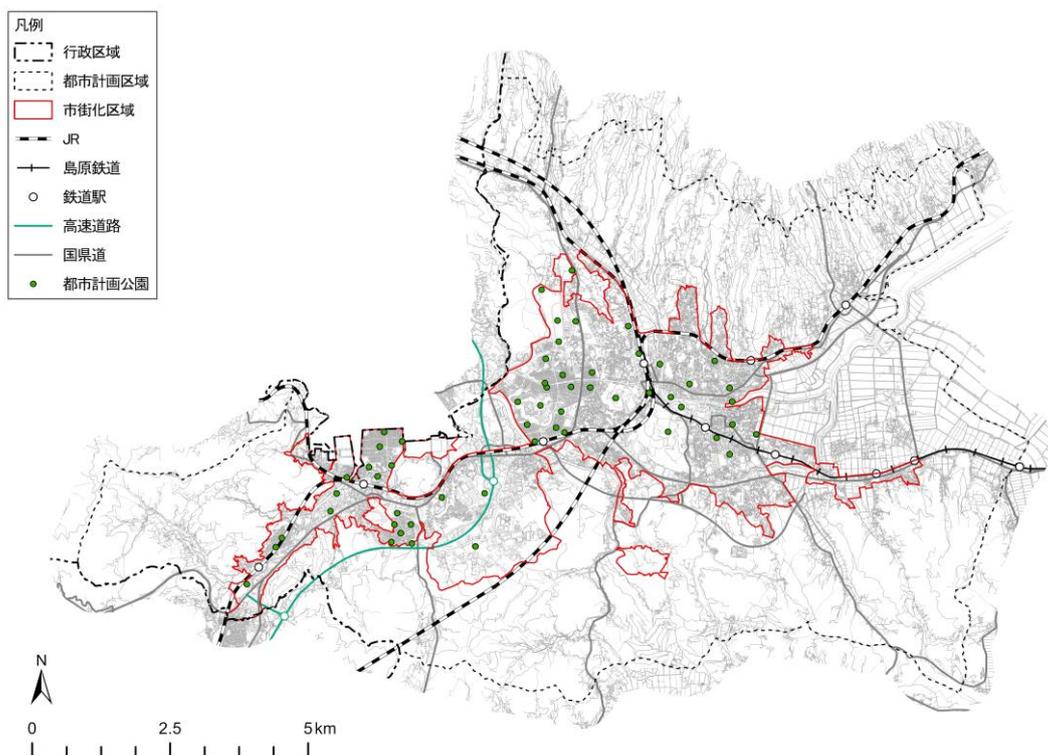
資料：令和6年都市計画現況調査

第2章 諫早市の現況

2) 都市計画公園・緑地

本市の都市計画公園・緑地*は、街区公園が46カ所、近隣公園が5カ所、地区公園が1カ所、上山公園と御館山公園の2カ所の総合公園、緑地が2カ所となっており、合計で56カ所（約177ha）が計画決定されています。

■図 2-25 都市計画公園・緑地



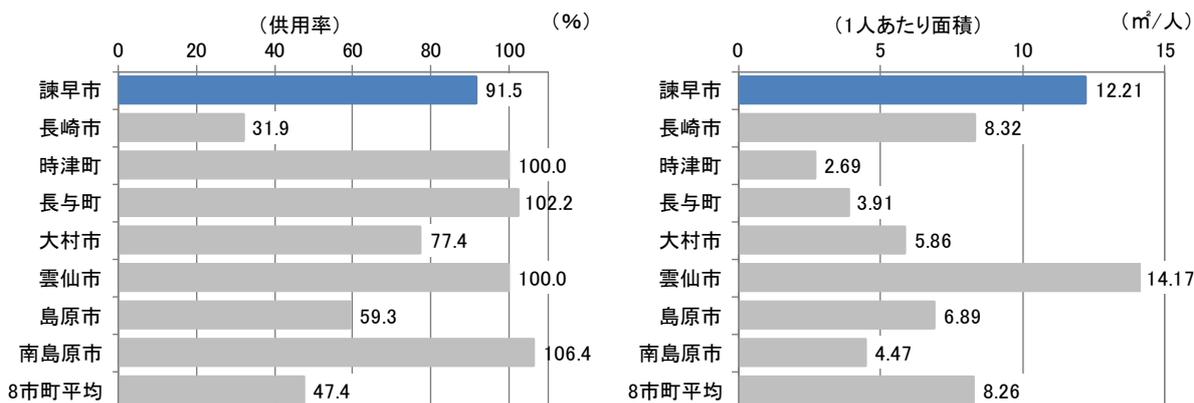
資料：諫早市都市計画図、基盤地図情報（ベース図）

都市計画公園・緑地の整備状況を周辺地域と比較すると、供用率は8市町の平均47.4%に対して、本市では91.5%と高い状況です。

また、一人あたり面積は、8市町の平均8.26㎡/人に対して、本市は12.21㎡/人と高い状況です。

これは都市公園法施行令で定められる標準(都市公園*の住民一人あたりの敷地面積の標準は10㎡以上)を上回っています。

■図 2-26 都市計画公園・緑地の整備状況の比較



※供用率=供用済面積/計画面積

資料：令和6年都市計画現況調査、住民基本台帳人口（令和6年3月末）

第1章
はじめに

第2章
諫早市の現況

第3章
市民の声

第4章
将来都市像

第5章
全体構想

第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

資料編

3) 公共下水道等

本市の生活排水処理*は、公共下水道、集落排水、浄化槽により行われており、普及率は93.58%、処理率は86.00%となっています。

そのうち、公共下水道による処理の割合が高く、普及率は68.83%、処理率は60.08%となっています。

■表 2-3 生活排水処理施設*整備状況（事業別、平成29年度末時点）

区分	事業	公共下水道	集落排水	浄化槽	合計
行政人口(人)※1		133,034			
処理可能人口(人)		91,569	14,864	18,060	124,493
普及率(%)※2		68.83%	11.17%	13.58%	93.58%
水洗化人口(人)		79,924	13,283	21,208	114,415
処理率(%)※3		60.08%	9.98%	15.94%	86.00%

※1 行政人口は、諫早市住民基本台帳を採用している。

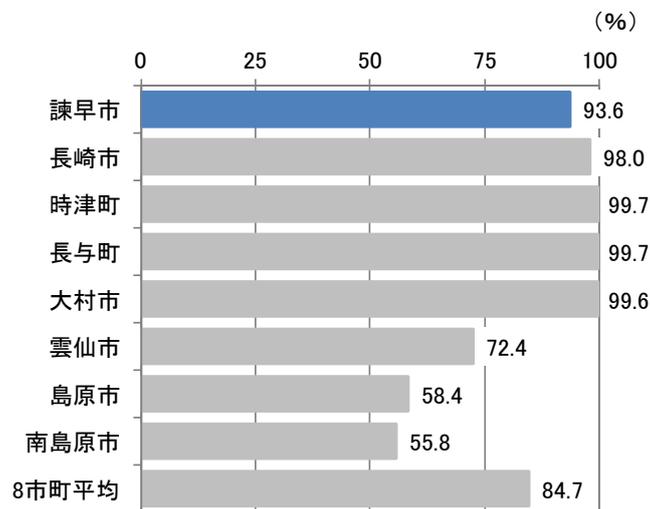
※2 普及率=処理可能人口/行政人口

※3 処理率=水洗化人口/行政人口

資料：いさはや市政概要 2025

令和6年度末時点での汚水処理人口普及率を周辺地域と比較すると、8市町の平均84.7%に対して、本市は93.6%と上回っています。

■図 2-27 汚水処理人口普及率の比較（令和6年度末時点）



資料：長崎県「令和6年度末 長崎県汚水処理人口普及状況（R7.3.31現在）」

第2章 諫早市の現況

4) その他都市計画施設

その他の都市計画施設としては、都市計画駐車場*、駅前広場、交通広場、通路、汚物処理場、ごみ焼却場、市場、火葬場等が都市計画決定されています。

■表 2-4 その他都市計画施設

種類	名称	位置等	面積等	決定年月日		備考
				当初	最終	
駐車場	高城		面積0.18ha、 計画台数240台、計画供用256台	S48.1.16	H6.10.25	
駅前広場	諫早駅(東口)	永昌東諫早駅線、 諫早駅前線	面積5,200㎡(計画)	H26.8.21	H28.8.23	JR、島鉄
	諫早駅(西口)	諫早駅西線	面積4,800㎡(計画) 3,000㎡(供用)	S43.3.30	H26.8.21	JR、島鉄
	西諫早駅	西諫早駅前線	面積9,300㎡(計画) 9,300㎡(供用)	S59.5.11	H13.9.25	JR
	喜々津駅	喜々津縦貫線	面積3,100㎡(計画) 3,100㎡(供用)	H16.1.13	—	JR
交通広場	諫早駅交通広場	永昌東町	面積600㎡	H26.8.21	H28.8.23	永昌東町地内に立体的範囲を定める
通路	諫早駅自由通路	永昌東町、永昌町	幅員8m、延長約250m	H26.8.21	H28.8.23	
墓園	諫早南墓園	栗面町	面積9.8ha	S52.3.1	—	
河川	喜々津川	多良見町市布～木床	延長3,200m	S47.3.29	—	
都市下水路	井樋ノ尾川都市下水路	多良見町団	延長950m	S48.1.9	—	
	名切川都市下水路	多良見町化屋～久山町	延長1,480m	S58.2.8	S63.6.1	
	山中川都市下水路	多良見町市布	延長1,610m	H2.9.21	—	
自動車ターミナル		貝津町	面積4.45ha	S52.2.25	—	
汚物処理場	諫早市ほか5町立衛生センター	福田町	面積1.9ha	S55.4.11	—	233kl/日 休止中
	新倉屋敷クリーンセンター	仲沖町	面積1.36ha	H4.12.11	—	133kl/日
ごみ焼却場	諫早市清掃センター	福田町	面積1.9ha	S59.2.20	—	120t/日 休止中
	県央南環境センター	福田町	面積9.87ha	H14.4.23	—	300t/日
市場	諫早地方青果卸売市場	幸町	面積0.98ha	S52.12.21	H17.9.13	1,572t/日
	地方卸売市場諫早花市場	川床町	面積0.2ha	S55.10.30	—	11,000千本/年
火葬場	小ヶ倉斎場	小ヶ倉町	面積3.62ha	H3.10.3	—	18体/日

資料：長崎県ホームページ、諫早市資料

2.6. その他公共施設・生活サービス施設

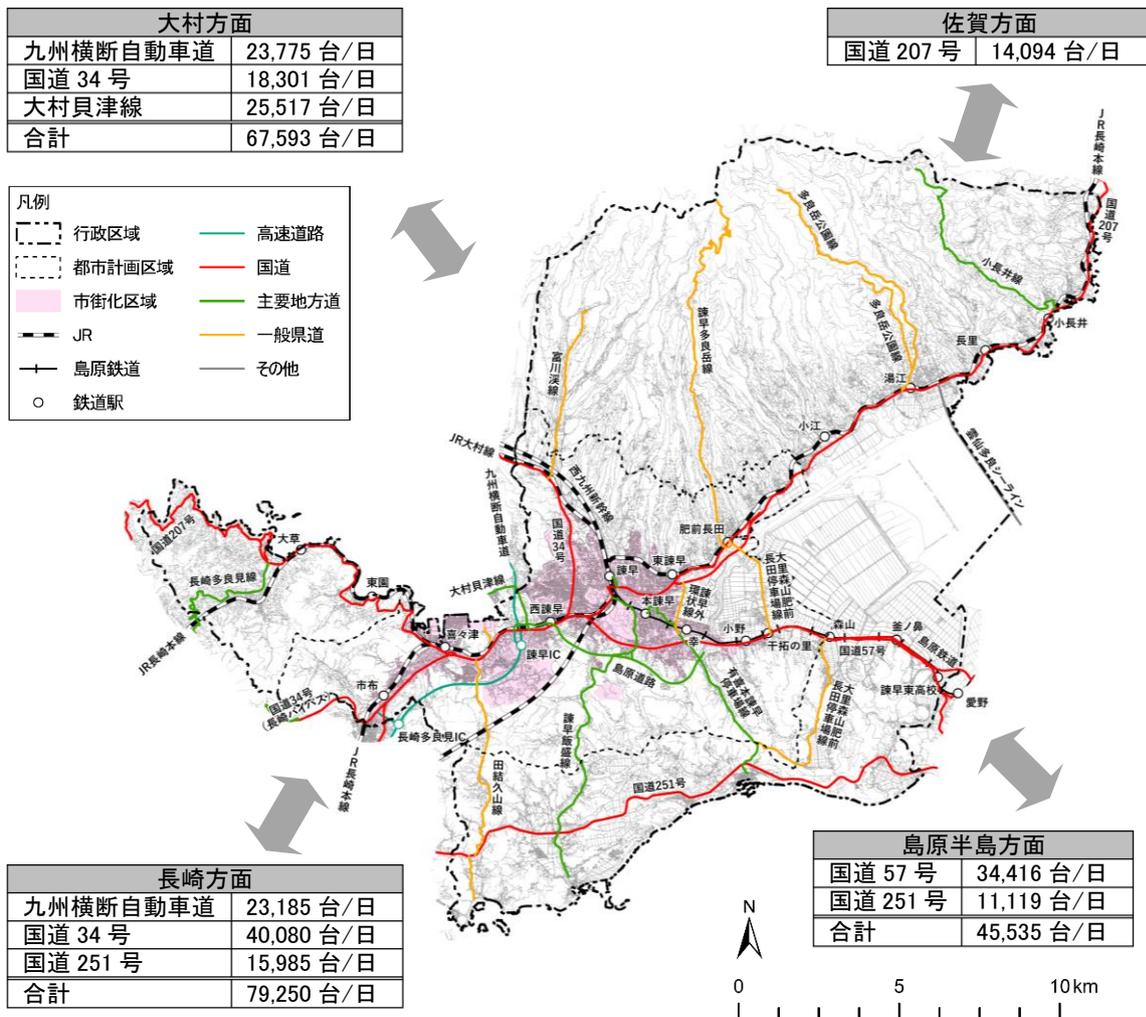
(1) 道路・公共交通

1) 道路

本市の道路網をみると、広域的な幹線道路として、本市の西側を九州横断自動車道が縦断しており、諫早 IC 及び長崎多良見 IC が立地しています。また、本市と長崎市や大村市をつなぐ国道 34 号（長崎バイパス含む）や本市の中心部と島原半島をつなぐ国道 57 号、本市を横断し佐賀県方面につながる国道 207 号、本市の南部で長崎市と島原半島をつなぐ国道 251 号といった国道が通るなど、交通の要衝となっています。その他、国道を起点に主要地方道や一般県道が通っています。

周辺市町との交通量は、大村方面が 67,593 台/日、長崎方面が 79,250 台/日、佐賀方面が 14,094 台/日、島原方面が 45,535 台/日となっており、西側の大村市、長崎市との交通量が多くなっています。

■図 2-28 道路網図



資料：令和 3 年道路交通センサス（路線の平均値）、基盤地図情報（ベース図）

第2章 諫早市の現況

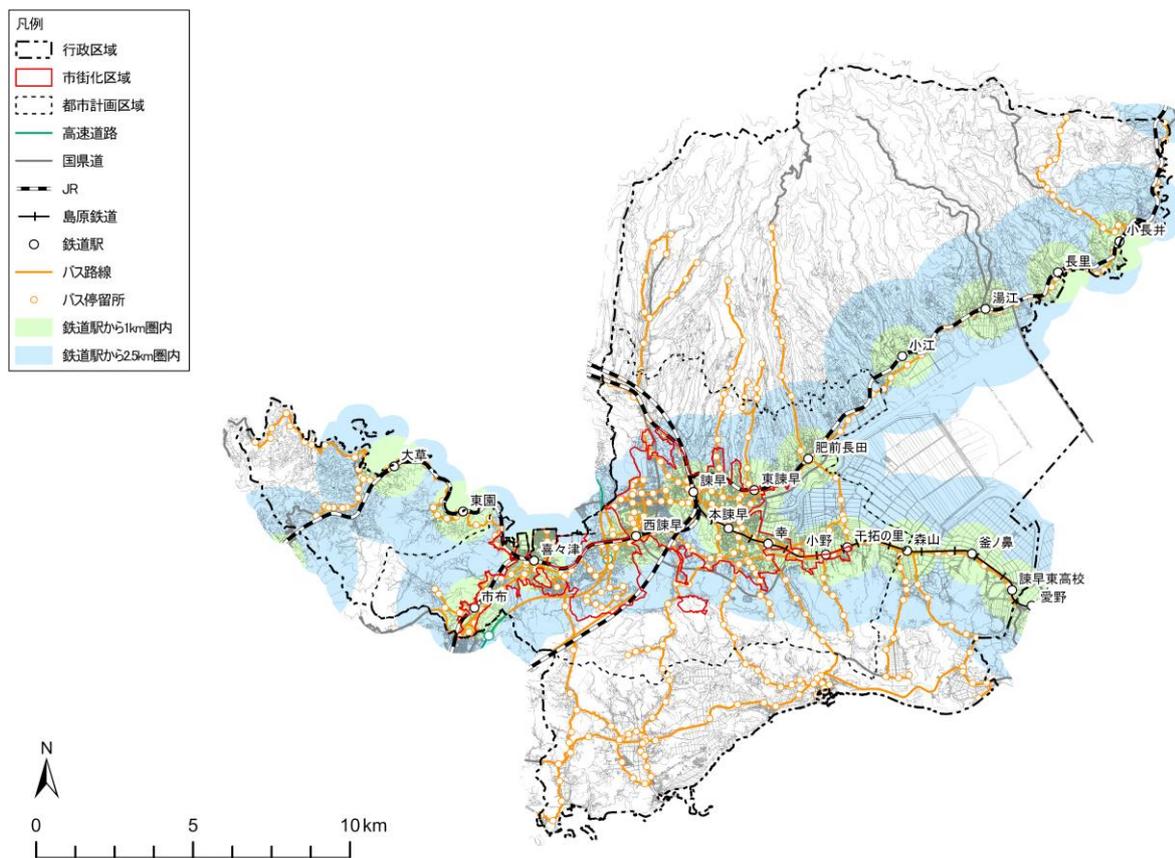
2) 公共交通

本市の公共交通*のうち鉄道については、西九州新幹線、JR長崎本線、JR大村線、島原鉄道が通っており、JR長崎本線に12駅、島原鉄道に8駅が立地しています。

バスについては、長崎県交通局、島原鉄道(株)が運行しており、周辺市町や市内各地を連絡しています。

市街化区域の大部分が鉄道から2.5kmの範囲、一部は鉄道駅から1.0kmの利用圏域にあり、鉄道が利用しやすい環境にあります。一方で都市計画区域外の市南部及び市北部は、鉄道から遠く、利便性が低い地域が多くなっています。

■図 2-29 公共交通の状況



資料：令和6年度都市計画基礎調査、基盤地図情報（ベース図）

※鉄道駅から1km圏内は、徒歩でアクセス*する場合に利便性が高い地域、2.5km圏内は、自転車でアクセスする場合に利便性が高い地域を示します。

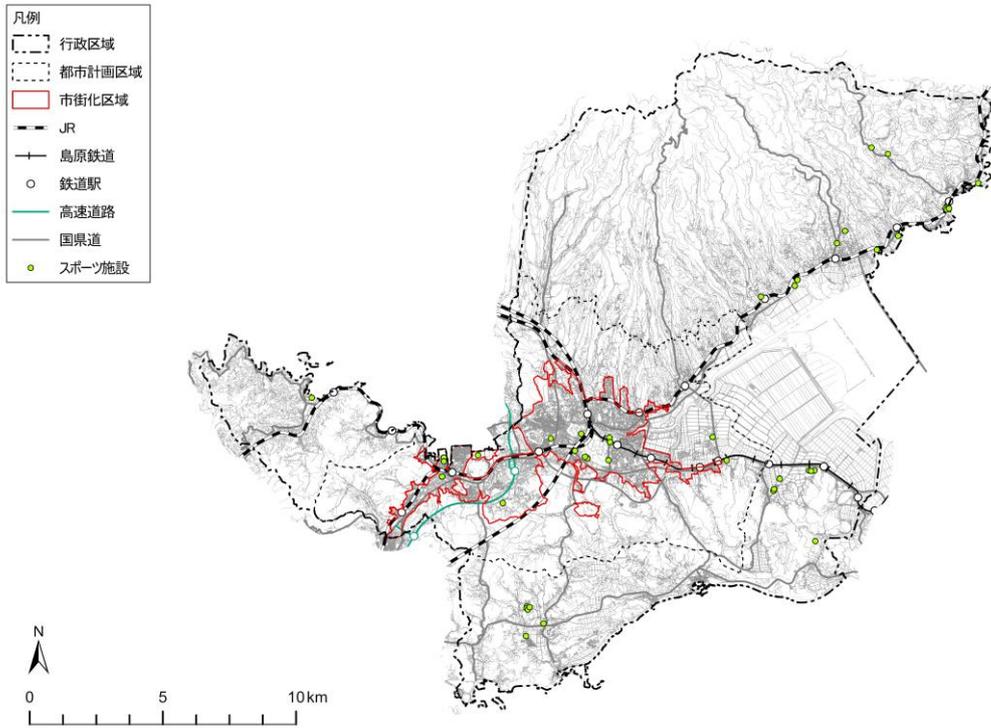
第2章 諫早市の現況

2) スポーツ施設、観光・レジャー施設の分布状況

本市のスポーツ施設は、中央地区や各支所周辺に立地しています。

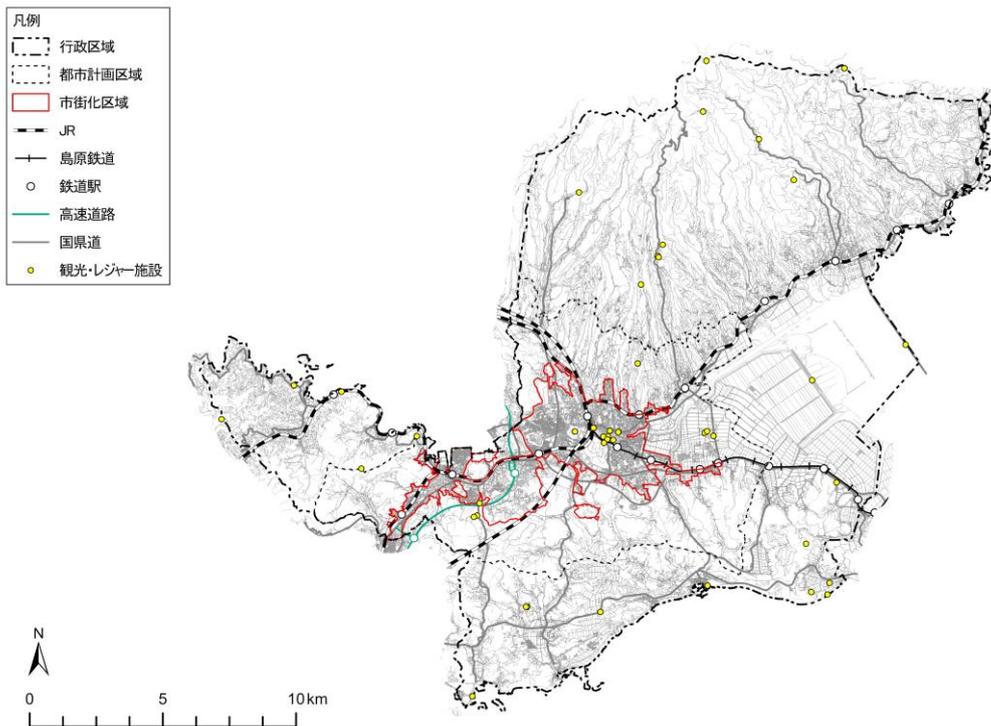
観光・レジャー施設は、市街化区域では中心部に集積がみられ、それ以外の地域では点在しています。

■図 2-3 1 スポーツ施設



資料：諫早市ホームページ、基盤地図情報（ベース図）

■図 2-3 2 観光・レジャー施設



資料：諫早市ホームページ、諫早市観光パンフレット（諫早旅時間）、基盤地図情報（ベース図）

第1章
はじめに

第2章
諫早市の現況

第3章
市民の声

第4章
将来都市像

第5章
全体構想

第6章
地域別構想

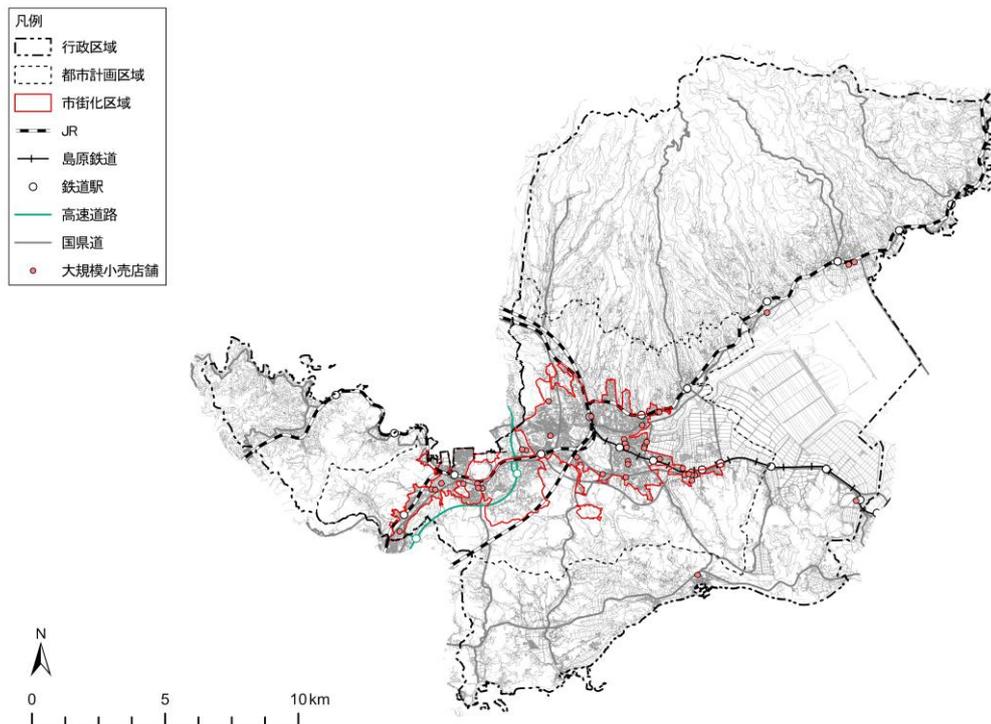
第7章
実現化方策

資料編

3) 大規模小売店舗の分布状況

本市の大規模小売店舗*は、市街化区域の東部や国県道の沿道に立地しています。

■図 2-33 大規模小売店舗



※令和6年度都市計画基礎調査の大規模小売店舗等の立地状況表より整理

資料：令和6年度都市計画基礎調査、基盤地図情報（ベース図）

第1章
はじめに

第2章
諫早市の現況

第3章
市民の声

第4章
将来都市像

第5章
全体構想

第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

資料編

第2章 諫早市の現況

2.7. 開発動向

(1) 開発許可

本市の開発許可*の推移を区域区分別にみると、市街化区域・市街化調整区域ともに、件数は増減を繰り返しながら推移しています。

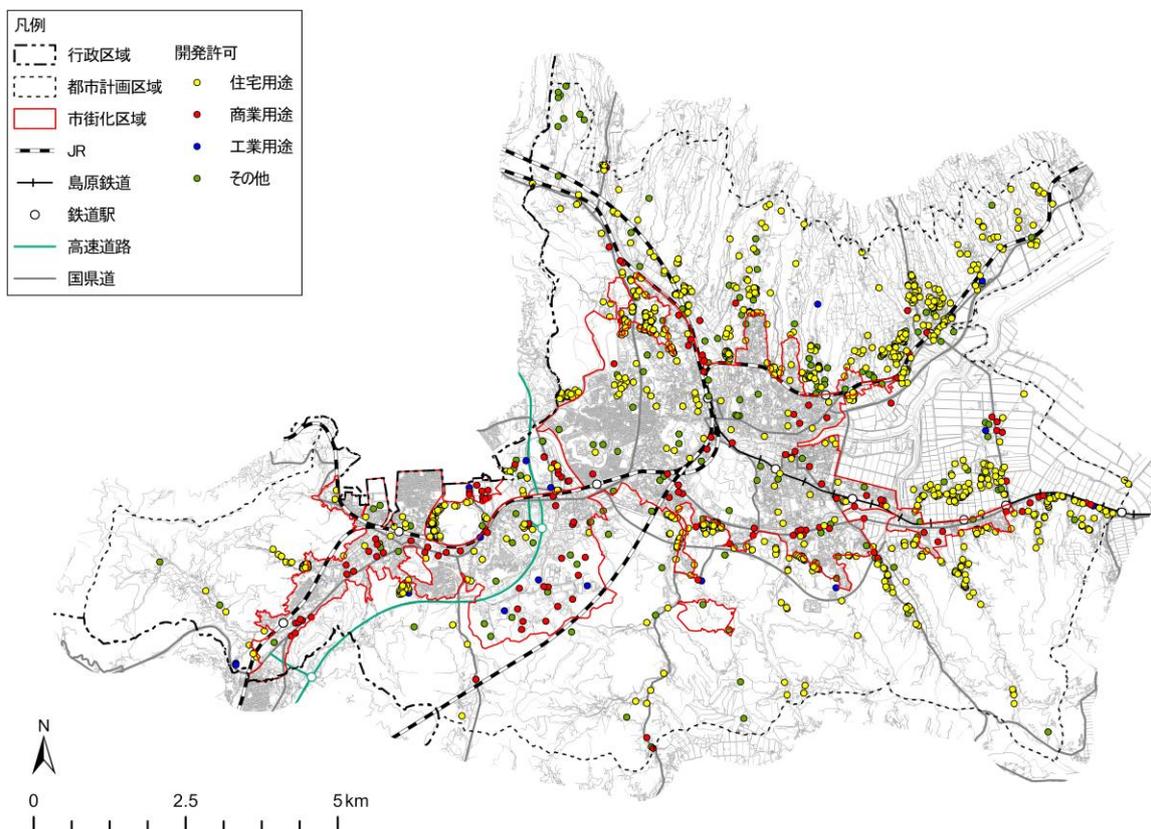
開発許可の分布をみると、市街化区域の外周にあたる市街化調整区域において、住宅用途の開発が多くなっています。商業用途における開発許可は、市街化区域内の国県道沿道に多く分布しています。

■表 2-5 区域区分別開発許可件数・面積の推移

		H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	合計
市街化区域	件数	27	29	41	30	36	20	30	23	36	26	298
	面積(ha)	18.6	51.6	45.7	43.6	27.1	14.2	14.8	11.7	13.4	18.1	258.8
市街化調整区域	件数	124	140	127	177	176	195	229	247	238	149	1,802
	面積(ha)	27.3	18.0	8.6	34.2	54.1	34.8	15.7	37.5	36.5	21.0	287.7

資料：令和6年度都市計画基礎調査

■図 2-3 4 開発許可の分布



資料：令和6年度都市計画基礎調査、基盤地図情報（ベース図）

(2) 新築着工状況

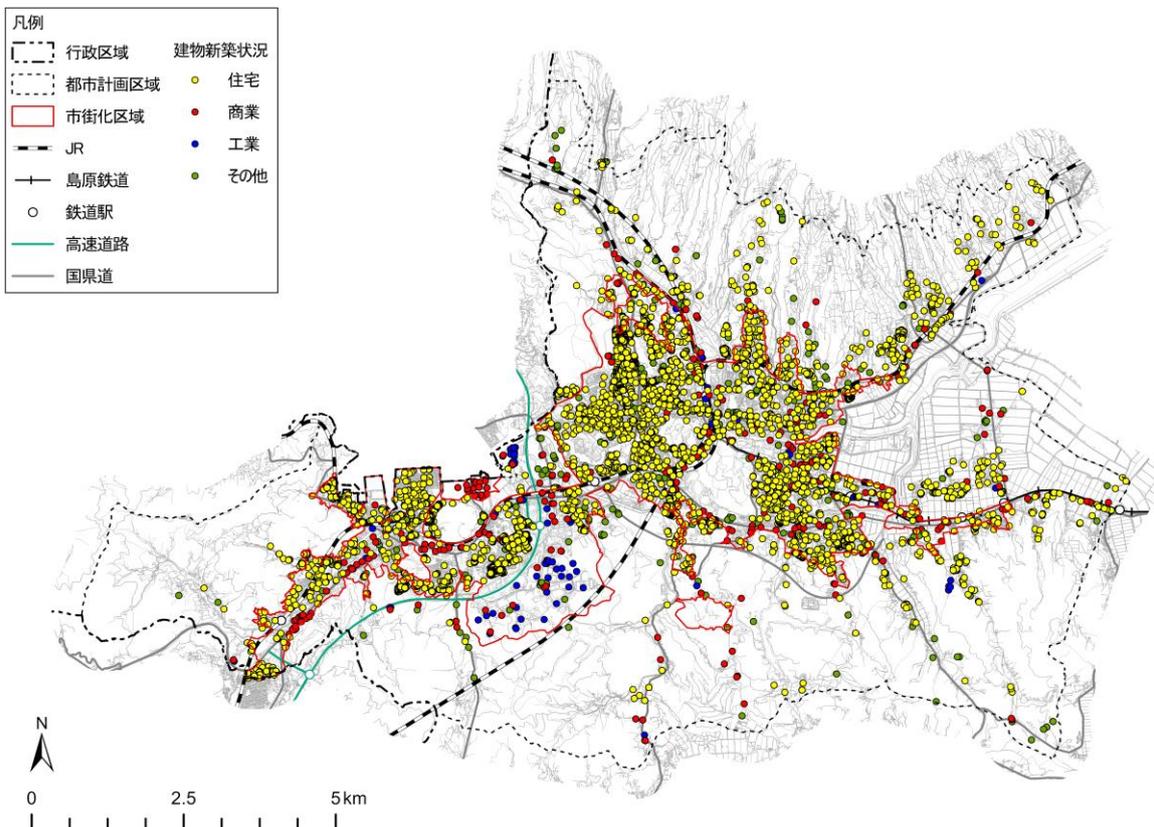
平成18年度から令和5年度までの18年間の新築の分布をみると、住宅は、市街化区域内大規模宅地開発を中心に、各地に点在しています。商業は、諫早駅周辺や市街化区域の東部、国県道沿道に多く分布しています。工業は、諫早中核工業団地、諫早流通産業団地に多く分布しています。

■表 2-6 新築状況

建物用途		住宅	商業	工業	その他	総数	
用途地域							
市街化区域		2,946	242	49	134	3,371	
		87.4	7.2	1.5	4.0	100.0	
		3,604.9	5,921.7	16,082.5	4,546.1	30,155.3	
	住居系用途地域		2,586	80	4	89	2,759
			83.0	5.4	0.5	11.1	100.0
			812.2	1,050.3	1,948.1	2,484.1	6,294.6
	商業系用途地域		90	30	7	13	140
			64.3	21.4	5.0	9.3	100.0
			1,321.5	1,582.8	4,450.8	586.1	7,941.2
	工業系用途地域		270	132	38	32	472
			57.2	28.0	8.1	6.8	100.0
			1,471.3	3,288.6	9,683.7	1,475.9	15,919.4
市街化調整区域		1,055	82	30	124	1,291	
		81.7	6.4	2.3	9.6	100.0	
		117.3	206.4	565.9	522.8	1,412.4	

※上段：棟数（棟）、中段：構成比（%）、下段：棟数あたり延床面積（㎡/棟）

■図 2-35 新築の分布



資料：令和6年度都市計画基礎調査、基盤地図情報（ベース図）

第2章 諫早市の現況

(3) 農地転用

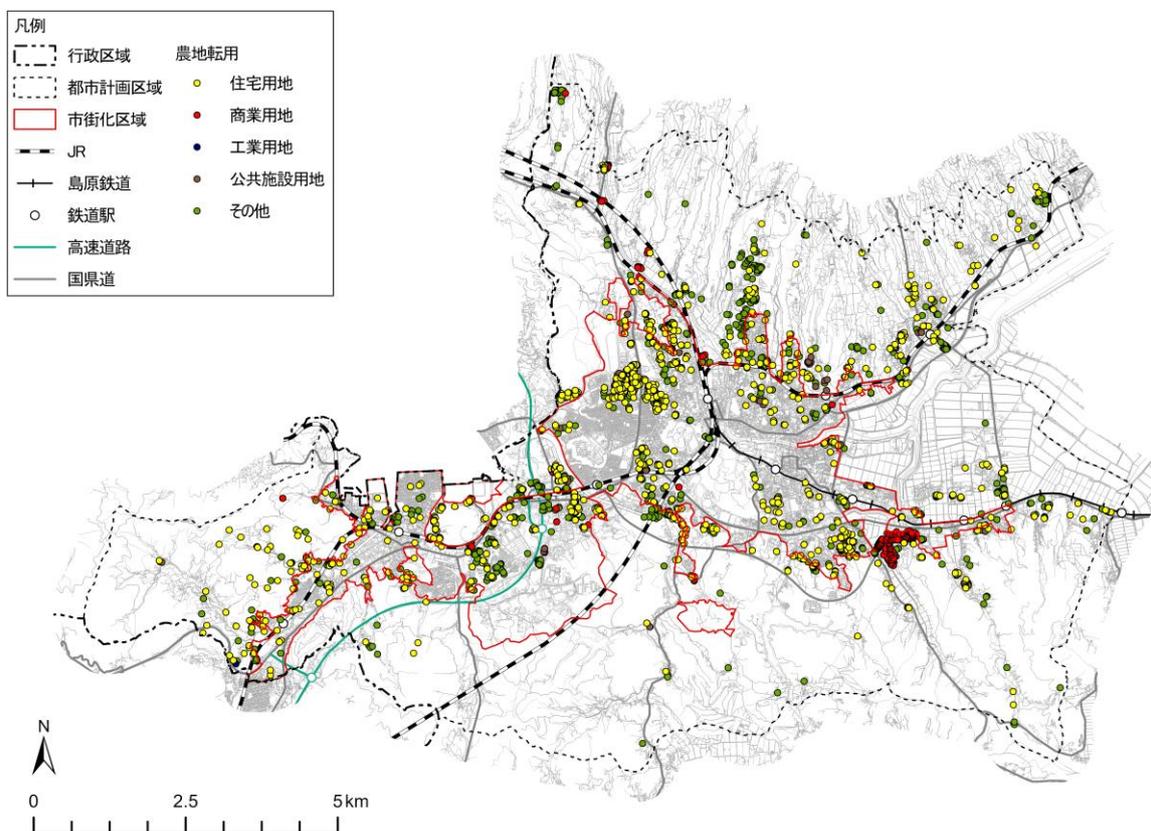
本市の農地転用*の推移を区域区分別にみると、農地転用件数・面積ともに、市街化区域が多くなっています。また、推移をみると、市街化区域・市街化調整区域ともに、年によるばらつきが大きいものの、概ね横ばい傾向で推移しています。

農地転用の分布をみると、いずれの用途も広い範囲に点在しています。

■表 2-7 区域区分別農地転用件数・面積の推移

		H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	合計
市街化 区域	件数	129	105	105	130	118	112	117	80	105	96	1,097
	面積 (ha)	3.3	2.9	4.1	4.4	3.2	4.1	4.2	2.4	3.3	2.9	34.7
市街化 調整区域	件数	63	57	74	109	118	123	116	159	134	170	1,123
	面積 (ha)	3.3	3.0	3.4	5.0	5.9	5.8	4.8	7.8	6.3	14.5	60.0

■図 2-36 農地転用の分布



資料：令和6年度都市計画基礎調査、基盤地図情報（ベース図）

2.8. 災害特性

(1) 風水害・土砂災害

1) 災害履歴

本市は、北部と南部に山地があり、そこから1級河川本明川（支川含む）をはじめとする、多くの河川が市街地に向かって流下しています。また、いわゆる干拓によってできた平野は、水面よりも低位置にあるため、古くから台風にもなう暴風雨や河川氾濫、高潮などによる被害を受けており、昭和32年の諫早大水害では死者行方不明者630人の甚大な被害を受けています。また、近年では異常気象に伴う集中豪雨の発生による災害が増えています。

■表 2-8 過去の主な風水害

年号	年月日	災害	災害と被害内容
明治	44.09.07		床上・床下浸水623戸、山崩れ65件
大正	03.08.23		河川堤防決壊273箇所
"	08.08.15	暴風雨	死者2人 家屋全壊63戸
昭和	02.07.05	本明川大氾濫	床上浸水1,935戸
"	02.09.13	暴風雨	浸水家屋1,336戸、倒壊家屋27戸
"	05.07.18	暴風雨	真崎小、有喜小、小栗小校舎倒壊
"	11.06.27 ~07.12	諫早豪雨	620mm、死者2人、家屋全壊9戸、半壊13戸、一部損壊21戸、流失1戸
"	12.07.27	本明川氾濫	浸水200戸
"	31.08.16	台風9号	死者4人、石垣決壊2箇所、堤防、護岸決壊5箇所
"	31.09.09	台風12号	住家全壊3棟、護岸決壊1箇所
"	32.07.25	諫早大水害	死者行方不明者630人
"	37.07.08	九州北西部豪雨	諫早330mm、浸水2,500戸
"	39.06.12		白浜町堤防決壊(150m)
"	57.07.23	長崎大水害	死者21人、全壊24棟、半壊56棟、床上浸水1,379戸 *うち飯盛地域 死者18人、全壊19棟、半壊34棟、床上浸水225戸
"	60.08.31	高潮(諫早湾沿岸)	床上浸水18戸、床下浸水40戸
平成	03.09.13	台風17号	負傷者6人、一部破損3,000世帯、非住家7棟
"	03.09.27	台風19号	死者1人、負傷者18人、全壊4棟、半壊15世帯、一部破損12,100世帯、非住家72棟
"	09.07.07 ~07.13	九州地方大雨	中央地区733mm、小栗地区956mm、床上浸水4戸、床下浸水66戸
"	11.07.23	諫早地方集中豪雨	諫早(23日9時~10時) 123mm、死者1人、床上浸水240戸、 床下浸水471戸、全壊家屋1棟、半壊家屋1棟、一部損壊家屋3棟
"	23.08.23	諫早地方集中豪雨	時間雨量(23日21時~22時) 97mm(本野) 連続雨量(22日10:44~24日8:00まで) 300mm(富川) 床上浸水10戸、床下浸水36戸、一部損壊家屋2戸
"	28.01.23 ~01.29	大雪・低温	降雪期間(23~25日) 最深積雪 17cm 最低気温(25日午前2時) -6.4℃(市役所屋上) 断水戸数12,725戸(ピーク時)、自衛隊給水活動(26~29日) 隊員延べ120人
"	30.07.06 ~07.07	平成30年7月豪雨	時間雨量(6日2時~3時) 70mm(有喜) 連続雨量(6日0時~7日9時まで) 312mm(白木峰)
令和	01.09.22 ~09.23	台風17号	負傷者2名 最大瞬間風速(22日20時) 29.9m/s(市役所屋上) 停電約27,370戸(ピーク時)、断水戸数約30戸(ピーク時) 22日午後7時全面復旧
"	02.07.06 ~07.08	令和2年7月豪雨	時間雨量(6日14時~15時まで) 85mm(富川) 連続雨量(6日0時~8日5時) 569mm(白木峰) 床下浸水8戸
"	02.07.25	轟峡における崖崩れ	死者2名、負傷者1名 前日雨量(24日0時~9時) 81mm(黒新田)、24日9時50分大雨警報解除
"	02.09.05 ~09.07	台風10号	最大瞬間風速7日3時32.5m/s(市役所屋上) 停電約7,755戸(ピーク時)
"	03.08.11 ~08.19	令和3年8月大雨	時間雨量(12日12時~13時) 79mm(県央振興局) 連続雨量(11日0時~19日6時) 1,039mm(夫婦木)

資料：諫早市地域防災計画書（令和7年度版）

(2) 地震被害

1) 災害履歴

長崎県における過去の主な地震被害は、以下のとおりです。

本市に隣接する雲仙岳や島原半島を中心とした地震が多く発生しています。

■表 2-9 過去の主な地震被害

西暦(和暦)	地域名	地震規模 M	県内の被害中心地	県内の被害の概要
1657. 1. 3 (明暦 2. 11. 19)	長崎		長崎	家屋一部損壊
1700. 4. 15 (元禄13. 2. 26)	杵岐・対馬	7. 0	杵岐・対馬	石垣・墓石・家屋倒壊
1725. 11. 8-9 (享保10. 10. 4-5)	肥前・長崎	6. 0	長崎・平戸	諸所破損多し
1730. 3. 12 (享保15. 1. 24)	対馬		対馬	諸所破損多し
1791. 12. 5 (寛政3. 11. 10)	雲仙岳		小浜	家屋倒壊・死者2人
1792. 4. 21-22 (寛政4. 3. 1-2)	雲仙岳 (三月朔地震)		島原・小浜・森山	石垣崩壊・地割れ・家屋損壊
1792. 4. 25 (寛政4. 3. 5)	雲仙岳		森山	石垣崩壊・地割れ・家屋損壊
1792. 5. 21 (寛政4. 4. 1)	雲仙岳 (島原大変)	6. 4	島原	石垣崩壊・眉山大崩壊・大津波 死者1. 5万人
1808. 8. 2 (文化5)			五島	石垣・石塔崩壊
1828. 5. 26 (文政11. 4. 13)	長崎	6. 0	天草・長崎・五島	出島周辺崩壊数箇所、石仏転倒
1866. 5. 14 (慶応2. 3. 30)			千々石	各所の損壊
1915. 7. 20/21 (大正4. 7. 20/21)	喜々津地震群		喜々津村 井樋の尾岳	石垣一部崩壊
1922. 12. 8 (大正11. 12. 8)	千々石湾 (島原地震)	6. 9(11時49分)	北有馬	家屋倒壊・死者23人 煙突倒壊、水道管破裂 家屋倒壊・死者3人
		6. 5(11時02分)	小浜	
1951. 2. 15 (昭和26. 2. 15)	島原半島地方	5. 3	千々石	地割れ
1984. 8. 6 (昭和59. 8. 6)	島原半島地方	5. 7(17時30分)	小浜・千々石	家屋一部損壊・石垣墓石倒壊
		5. 0(17時38分)		
2005. 3. 20 (平成17. 3. 20)	福岡県西方沖	7	杵岐	負傷者2人、住家全壊1棟、 住家一部破損16棟ほか
2016. 4. 14-16 (平成28. 4. 14-16)	熊本県熊本地方	最大7. 3 (11時25分)	南島原・島原・雲仙・諫早	住家一部破損1棟ほか

資料：諫早市地域防災計画書

2) 被害想定

長崎県地震等防災アセスメント調査報告書（平成 18 年 3 月）によると、本市では、活断層による内陸型地震により、最大で震度 5 強から 6 強の揺れを観測し、橘湾に面した飯盛町では、最大 1. 72m の津波が 1 分で到達すると想定されています。

■表 2-10 想定される地震

想定地震	地震規模	震度
雲仙地溝北縁断層	M7. 3	震度5強～6強
雲仙地溝南縁東部断層帯と西部断層帯の連動	M7. 7	震度5強～6強
島原沖断層群	M6. 8	震度4～5弱
橘湾西部断層帯	M6. 9	震度4～6弱
大村-諫早北西付近断層帯	M7. 1	震度5強～6強

資料：長崎県地震等防災アセスメント調査報告書（長崎県、平成 18 年 3 月）

第2章 諫早市の現況

第1章
はじめに

第2章
諫早市の現況

第3章
市民の声

第4章
将来都市像

第5章
全体構想

第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

資料編

■表 2-11 津波予想高と津波到達時間

想定地震	箇所	津波高 (m)	津波到達時間 (分)		
雲仙地溝北縁	橘湾	飯盛町	0.97	2	
		諫早市	0.64	1	
		森山町	0.38	0	
	有明海	高来町	0.37	7	
		小長井町	0.38	6	
		大村湾	諫早市	0.11	19
	雲仙地溝南縁 東部断層帯と 西部断層帯連動	橘湾	飯盛町	1.72	1
			諫早市	1.63	1
森山町			0.87	1	
有明海		高来町	0.53	18	
		小長井町	0.52	15	
		大村湾	諫早市	0.26	4
大村-諫早北西付近		橘湾	飯盛町	0.05	53
			諫早市	0.04	-
	森山町		0.01	-	
	有明海	高来町	0.06	5	
		小長井町	0.06	6	
		大村湾	諫早市	0.42	13
			多良見町	0.37	24

資料：長崎県地震等防災アセスメント調査報告書（長崎県、平成 18 年 3 月）

また、海溝型地震津波想定に関する報告（平成 24 年 3 月）によると、海溝型地震（4 連動モデル（東海・東南海・南海・日向灘））により、本市では、橘湾沿岸の有喜漁港で最大 0.51m の津波が 146 分で到達すると想定されています。

■表 2-12 最大津波高及び津波の到達時間

ケース			初期潮位 (m)	地盤の隆起・沈降量 (m)	津波到達時間 (分)	最大津波到達時間 (分)	最大水位 (m)	最大津波高 (m)
(1) 既往最大潮位において 堤防等施設が機能する場合	有明海沿岸	小長井港	3.22	-0.02	201	201	3.40	0.20
	橘湾沿岸	有喜漁港	2.01	-0.02	146	161	2.50	0.51
(2) 既往最大潮位において 堤防等施設が機能しない場合	有明海沿岸	小長井港	3.22	-0.02	259	259	3.40	0.20
	橘湾沿岸	有喜漁港	2.01	-0.02	146	161	2.47	0.48
(3) 期望平均潮位において 堤防等施設が機能する場合	有明海沿岸	小長井港	2.50	-0.02	243	254	2.70	0.22
	橘湾沿岸	有喜漁港	1.72	-0.02	146	160	2.20	0.50
(4) 期望平均潮位において 堤防等施設が機能しない場合	有明海沿岸	小長井港	2.50	-0.02	257	261	2.71	0.23
	橘湾沿岸	有喜漁港	1.72	-0.02	146	161	2.18	0.48

資料：長崎県地震等防災アセスメント調査報告書（長崎県地域防災計画見直し検討委員会、平成 18 年 3 月）

平成 28 年 10 月 31 日には、長崎県より、最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水の区域（浸水域）と浸水（浸水深）を表した「長崎県津波浸水想定図（第 2 版）」が公表され、橘湾沿岸の有喜漁港、江ノ浦漁港周辺では、最大浸水深 1~2m 程度の津波被害が想定されています。さらに、津波に対する警戒避難体制の整備をより確実なものとするを目的に、津波浸水想定浸水域を基本とした津波災害警戒区域が指定されています。

■図 2-39 津波浸水想定（左：江ノ浦漁港周辺、右：有喜漁港周辺）



資料：長崎県津波浸水想定図（第 2 版）（作成範囲：63）