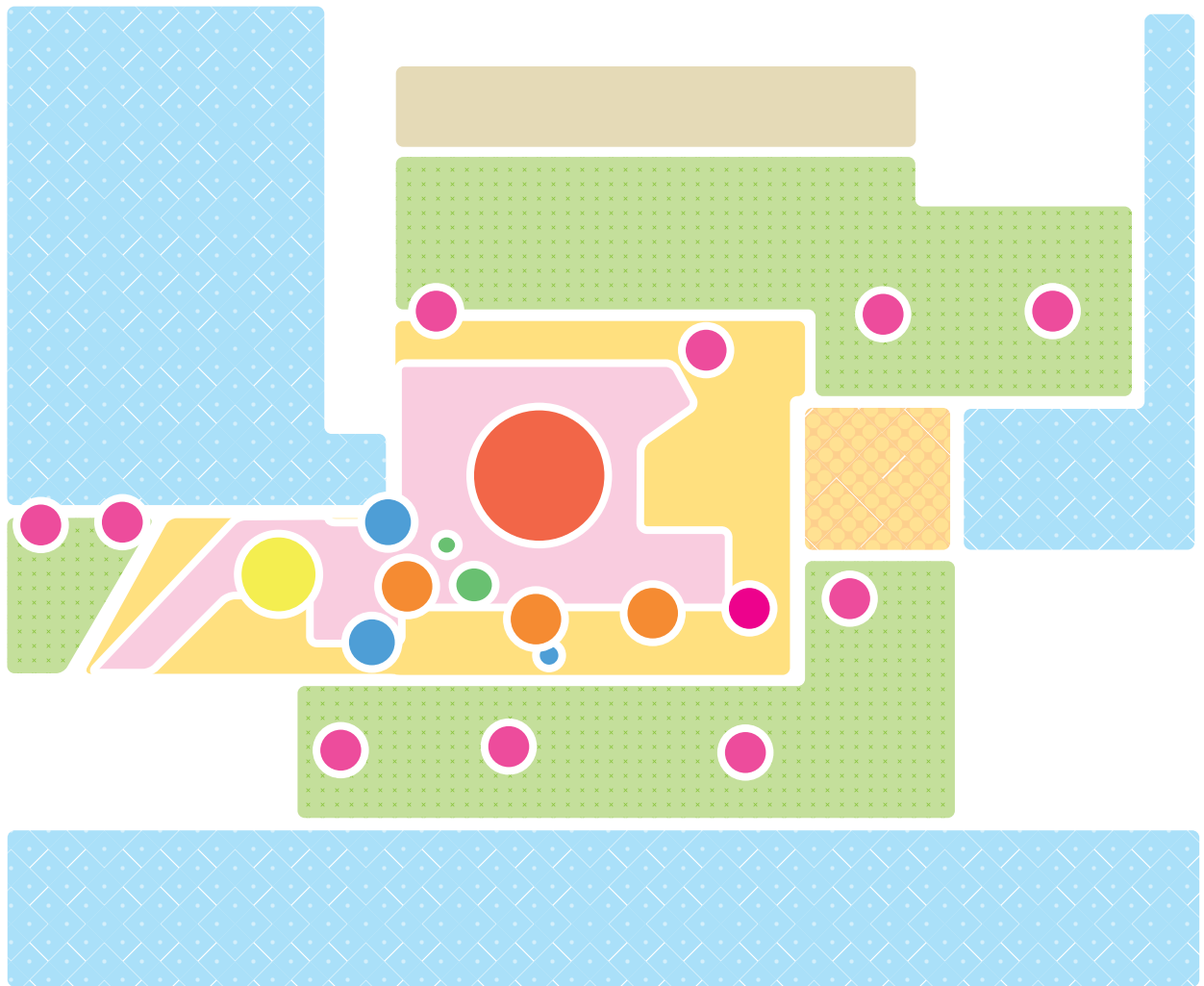




諫早市

都市計画 マスタープラン

令和2年3月
(令和8年5月 一部改訂)



ごあいさつ



諫早市は、豊かな自然と交通の要衝としての地理的優位性を活かし、農業、工業、商業がバランスよく発展してきたところであり、本市の特性を活かしたまちづくりを進める中で、多くの市民の皆様とともに歩みを重ね、確かなまちの基盤を築いてまいりました。

近年は、西九州新幹線が開業し、高規格道路「島原道路」が順次開通するなどインフラ面での整備が順調に推移する中、新たな産業団地の整備や大型商業施設の立地を核とした土地区画整理事業が進むなど、都市の発展に資する大型プロジェクトが進行しており、定住人口や交流人口の拡大に繋がる、まちづくりの大きな変革期を迎えています。

一方で、少子高齢化が進行し、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ております。

これらの課題に対応するため、令和6年度に土地利用の自由度を高め、更なる産業振興や優良な宅地供給を可能とする「諫早市の新しい都市計画」について基本方針を決定し、新たな土地利用政策の策定に向け取り組んでいるところでございます。

このような中、市民の皆様と一緒に、まちづくりを進めるためには、本市の現状を的確に捉え、まちづくりの主役である市民の皆様と行政とが同じ方向を目指して歩みを進めていかなければなりません。

そこで、社会情勢の変化や政策の転換点となる第3次諫早市総合計画の策定を踏まえ、都市計画基礎調査の実施結果を反映するなど、都市計画に関する基本的な方針を示す「諫早市都市計画マスタープラン」の改訂を行いました。

今後は、本マスタープランに基づき、本市が目指す将来都市像「来てよし、住んでよし、育ててよし！輝く諫早 夢かなうまち」の実現に向け、すべての市民が住みたい場所で、安全・安心・快適に暮らせる持続可能なまちを目指し、力強く市政を推進してまいります。

最後に、本マスタープランの策定にあたり、熱心な御議論や御指導を賜りました都市計画審議会の委員各位並びに関係機関の皆様をはじめ、パブリックコメントなどにより御意見や御協力を賜りました市民の皆様に対しまして、心から深く感謝申し上げます。



令和8年5月

諫早市長 大久保 潔 重

目 次

第1章 はじめに	1
1.1. 計画の策定目的・位置づけ	2
1.2. 都市計画マスタープラン改訂の視点（前回）	3
1.3. 都市計画マスタープランの構成	5
第2章 諫早市の現況	7
2.1. 自然的条件・歴史的条件	8
2.2. 人口等	11
2.3. 産業構造	14
2.4. 土地利用・建物利用	16
2.5. 都市基盤・都市施設	22
2.6. その他公共施設・生活サービス施設	27
2.7. 開発動向	32
2.8. 災害特性	35
第3章 市民の声	39
3.1. 調査概要	40
3.2. 市民アンケート調査の結果	40
第4章 将来都市像	51
4.1. まちづくりの基本的課題	52
4.2. まちづくりの基本理念	62
4.3. 将来フレーム	64
4.4. 目指すべき都市像	65
第5章 全体構想	79
5.1. 土地利用	80
5.2. 都市施設・交通ネットワーク	95
5.3. 市街地整備	100
5.4. 自然環境保全	102
5.5. 景観形成	104
5.6. 安全・安心まちづくり	106

第6章 地域別構想..... 109

6.1. 地域別構想の位置づけ.....	110
6.2. 地域区分.....	110
6.3. 地域別構想の構成.....	113
6.4. 地域共通の課題と地域づくりの方向.....	114
6.5. 地域別の概況と地域づくり方針.....	115
I. 都市的地域（都市計画区域）	
I-1. 中央地域.....	115
I-2. 中央北部・長田南部地域.....	124
I-3. 小栗・小野地域.....	134
I-4. 真津山・西諫早地域.....	144
I-5. 喜々津地域.....	154
II. 自然的地域（都市計画区域外）	
II-1. 諫早北部地域.....	162
II-2. 高来地域.....	172
II-3. 小長井地域.....	182
II-4. 森山・諫早東部地域.....	192
II-5. 飯盛・有喜地域.....	202
II-6. 大草・伊木力地域.....	212

第7章 実現化方策..... 223

7.1. 協働のまちづくりの考え方.....	224
7.2. まちづくりの主体と役割.....	225
7.3. まちづくりの手法・制度等の活用.....	227
7.4. まちづくりの推進について.....	228

資料編..... 231

資料編1. 諫早市都市計画マスタープラン策定までの主な経過（前回）.....	232
資料編2. 諫早市都市計画基本方針検討委員会設置要綱（前回）.....	234
資料編3. 諫早市都市計画マスタープラン一部改訂までの主な経過.....	236
資料編4. 用語解説.....	237

注) 文中の「*」のついた語句については、巻末の「用語解説」を参考として下さい。

第1章

はじめに

- 1.1. 計画の策定目的・位置づけ
- 1.2. 都市計画マスタープラン改訂の視点
- 1.3. 都市計画マスタープランの構成

第1章 はじめに

1.1. 計画の策定目的・位置づけ

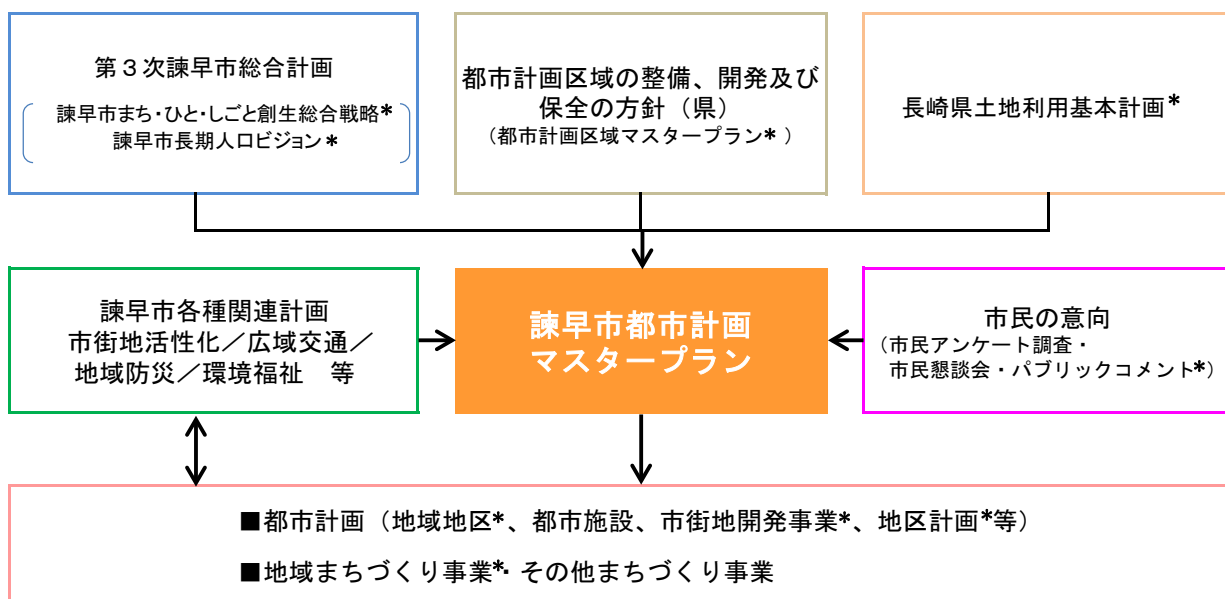
諫早市都市計画マスタープラン（以下、「本計画」という。）は、都市計画法*第18条の2の規定に基づき、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として諫早市（以下、「本市」という。）が策定する計画です。

本計画は、第3次諫早市総合計画*等の上位計画を踏まえ、本市の将来像や土地利用*の方針を明らかにするとともに、道路や公園、下水道等の都市施設*、自然環境や景観、防災・減災といったまちづくりに関する様々な分野における整備や保全の総合的な指針となるものです。

当初のマスタープランは、平成17年3月1日の1市5町（諫早市、多良見町、森山町、飯盛町、高来町及び小長井町）の合併を機に、平成20年6月に策定しました。

令和2年3月には、今日の社会情勢の大きな変化に加え、上位計画である第2次諫早市総合計画が平成28年3月に新たに策定されたことから、新たな都市計画・都市づくりの方針を明らかにするため、前計画を改訂しました。その後、西九州新幹線の開業や島原道路の開通、開発需要の増加に伴う市街化調整区域の土地利用のあり方などを踏まえ、本計画を一部改訂することとしました。

■図 1-1 諫早市都市計画マスタープランの位置づけ



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

1.2. 都市計画マスタープラン改訂の視点（前回）

諫早市都市計画マスタープランの改訂は、現行のマスタープランを基本としつつ、新しい社会経済状況や本市のまちづくりの取組・進捗等との整合を図るために、以下の5つの視点から行いました。

視点1 時代の潮流を踏まえた持続可能なまちづくり*の視点を強化する！

- ◇ 人口減少・高齢化の進展などに伴い、税収の減少や社会保障費の増大等による社会資本*整備に係る財政的制約がますます厳しくなることが想定されます。また、人口減少により中心市街地*の空洞化が懸念されるとともに、人口減少・高齢化の進展の著しい市街地近隣や中山間地域*等では、日常的な生活サービスの確保や共同施設の維持、生活の相互扶助等が困難となることが懸念されます。
こうした時代の潮流を踏まえ、都市・地域が相互に支え合い、都市・地域全体での社会・生活圏の形成（定住環境づくりなど）や地域コミュニティ*の維持などを目指した持続可能なまちづくりを計画的に進めるために、「コンパクト・プラス・ネットワーク*」を意識した都市構造*の考え方について示しました。
- ◇ また、近年の大規模災害の発生を教訓に、防災・減災に対する市民の関心がより一層高まっています。
こうした安全・安心社会*を実現する市民の要請に対応するために、防災・減災を重視したまちづくりの考え方について示しました。

視点2 新幹線開業などの新たな社会基盤の整備を契機としたまちづくりの視点を強化する！

- ◇ 本市では、九州新幹線西九州ルート*の開業に併せ、「諫早駅周辺整備事業」により快適な都市空間*を創出し、交流と活力を生み出す駅周辺のまちづくりを進めています。また、現在進められている地域高規格道路*「島原道路」の整備により、市街地の慢性的な交通混雑の緩和に加え、産業の振興による地域の活性化や救急医療体制の強化が図られることが期待されます。さらに、平成30年に本格着工した「本明川ダム建設事業」により治水対策*のさらなる推進が期待されるとともに、併せてダム周辺の地域振興に向けた整備が進められることとなっています。
こうした本市のまちづくりの進捗や今後の動向を見据えながら、新たな社会基盤の整備を契機によりいっそう地域の魅力を高めるまちづくりの考え方について示しました。

諫早駅周辺整備事業



高規格道路「島原道路」
(諫早インターチェンジ付近)



第1章 はじめに

はじめに
第1章

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

視点3 諫早市が有するポテンシャルを最大限発揮するまちづくりの視点を強化する！

◇ 本市は、三方を海に面し、多良山系の山並みやまちなかを潤す本明川、古くからの干拓事業*により創出された県下最大の穀倉地帯など、豊かな自然に恵まれながら発展してきました。市民の方が誇れる本市の自然は、国内外の観光客を呼び込み、交流人口*の増加や地域経済の発展に寄与する貴重な資源となり得ます。
こうした本市が有するポテンシャルを最大限に発揮し、地域資源*を積極的に活用するまちづくりの考え方について示しました。

◇ また、本市は、これまでも産業団地*の形成による産業集積*や、新しい住宅団地の近隣及び幹線道路*沿道への大型店舗の進出が見られるなど、交通の要衝としての立地特性を活かして商工業のさらなる発展の可能性を有しています。
こうした本市のポテンシャルを最大限に発揮し、まちの活力を保つための戦略的な産業拠点及び商業拠点の形成を図るまちづくりの考え方について示しました。

視点4 「市民の声」をまちづくりに反映させる！

◇ 本計画の策定にあたって実施した市民アンケート調査の結果を踏まえ、まちづくりの主役である市民の声を計画に反映しました。

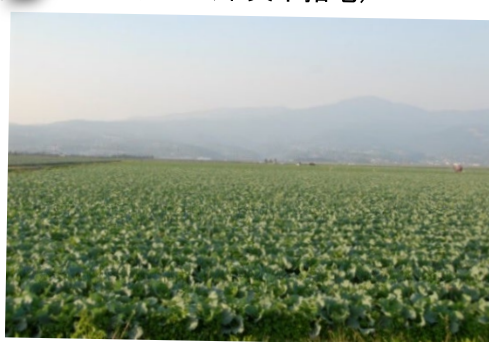
視点5 上位・関連計画との整合を図る！

◇ 平成20年10月の都市計画マスタープラン策定後に新たに策定・改訂した上位・関連計画の内容との整合を図りました。

自然に囲まれた市街地（小野金比羅山から）



広大な農地（中央干拓地）



市街地を流れる本明川



産業団地の形成



（株）昭和堂提供

1.3. 都市計画マスタープランの構成

本計画は、本市の現況（第2章）やまちづくりに関する市民の声（第3章）、将来都市像（第4章）を踏まえ、主に「全体構想」（第5章）と「地域別構想」（第6章）の2層で構成しており、それらに実現化方策（第7章）を加えたものとします。

全体構想では、本市の将来都市像の実現に向けたまちづくりの方針を示しています。

また、地域別構想では、本市を11地域に区分した上で、それぞれの地域ごとに具体的な地域づくりの方針を示します。

■図 1-2 諫早市都市計画マスタープランの構成



はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第1章 はじめに

◇まちづくりQ&A◇

Q. そもそも「都市計画」って何ですか？

A. 本市では、健全で秩序あるまちづくりを実現するために、土地利用や都市施設（道路、公園、下水道など）の整備及び市街地の開発に関する一定の計画（これを「都市計画」といいます。）を定めています。都市計画法は、これらの都市計画を実現するために必要な事項を定めた法律です。都市計画法で定められている都市計画の内容を大別すると、以下の3つの柱から成り立っています。

①土地利用に関する計画

土地の使い方に関して、大枠を決める仕組み（区域区分*、用途地域*等）から、きめ細かなまちづくりを行うための仕組み（地区計画等）まで、数多くの制度があり、それらを組み合わせ活用することにより、地域のルールが作られています。

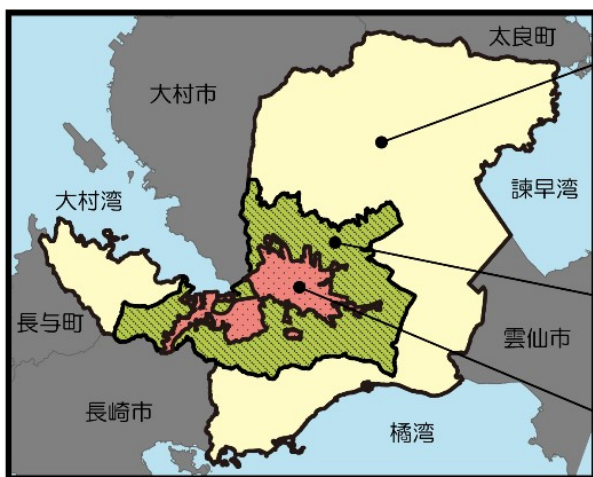
②都市施設の整備に関する計画

都市施設とは、円滑な都市活動*と良好な都市環境を確保するとともに将来の土地利用や交通体系等が調和したまちづくりを進めるため、都市計画区域*において適切な規模を適正に配置するもので、道路、公園、下水道等の位置や構造を都市計画で定めます。

③市街地開発事業に関する計画

都市計画で定められた土地利用計画を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成するために、都市施設の整備に合わせて良好な住環境を確保するために、面的な広がりをもった区域で総合的、一体的に行われる事業（土地区画整理事業*、市街地再開発事業*等）を都市計画で定めます。

本市は、都市計画法に基づき、市域を市街化区域*、市街化調整区域*、都市計画区域外の3つに区域分けして、それぞれの区域に応じた特色あるまちづくりを目指しています。



都市計画区域外

法定による都市計画は定められていませんが、本市では都市計画区域と一体的なまちづくりを目指しています。建物の用途規制の定めは原則ありません。

都市計画区域

都市計画を定めた区域です。本市では、昭和46年3月に市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）されています。

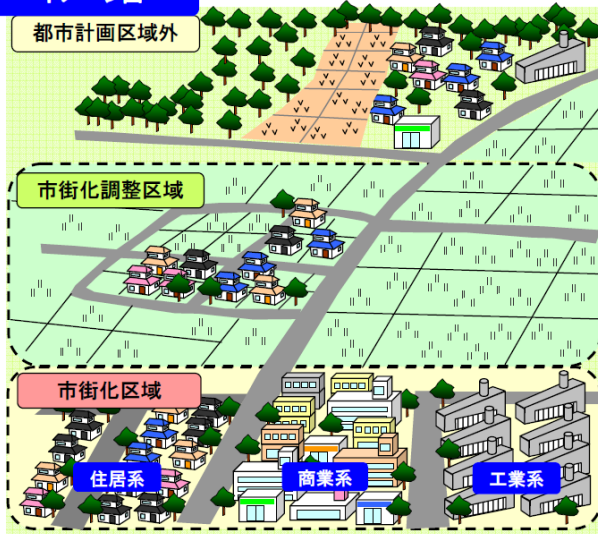
市街化調整区域

優良な自然環境を保全し、無秩序な市街化を防止する区域です。建物の用途は法律で限定されています。

市街化区域

計画的な都市化を図る区域です。用途地域等を指定し、住宅や店舗、工場などが住み分けされています。

イメージ図



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

- 2.1. 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

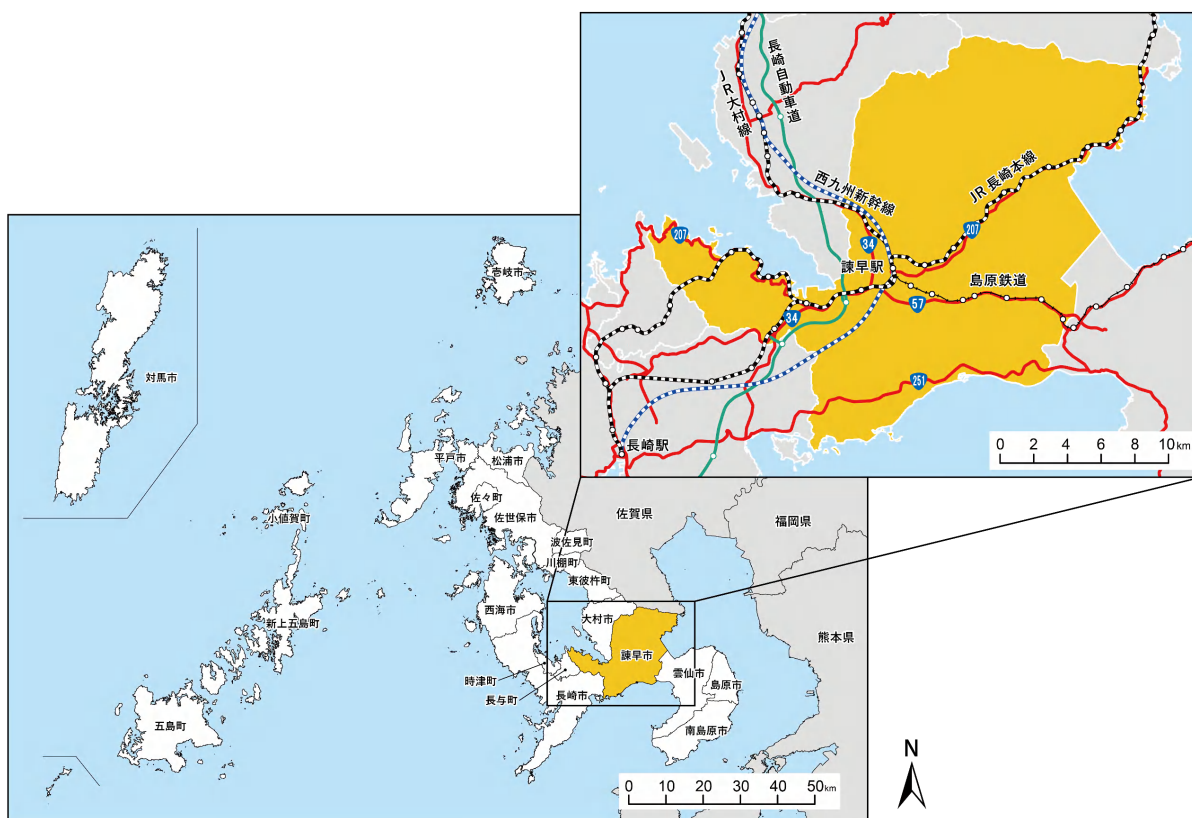
本市は、長崎県南部の中央に位置し、東は雲仙市、西は長崎市と長与町、北は大村市と佐賀県太良町に隣接しています。本市の行政区域*の面積は341.79km²で、県下では5番目に大きく、長崎県の約8%を占めています。

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

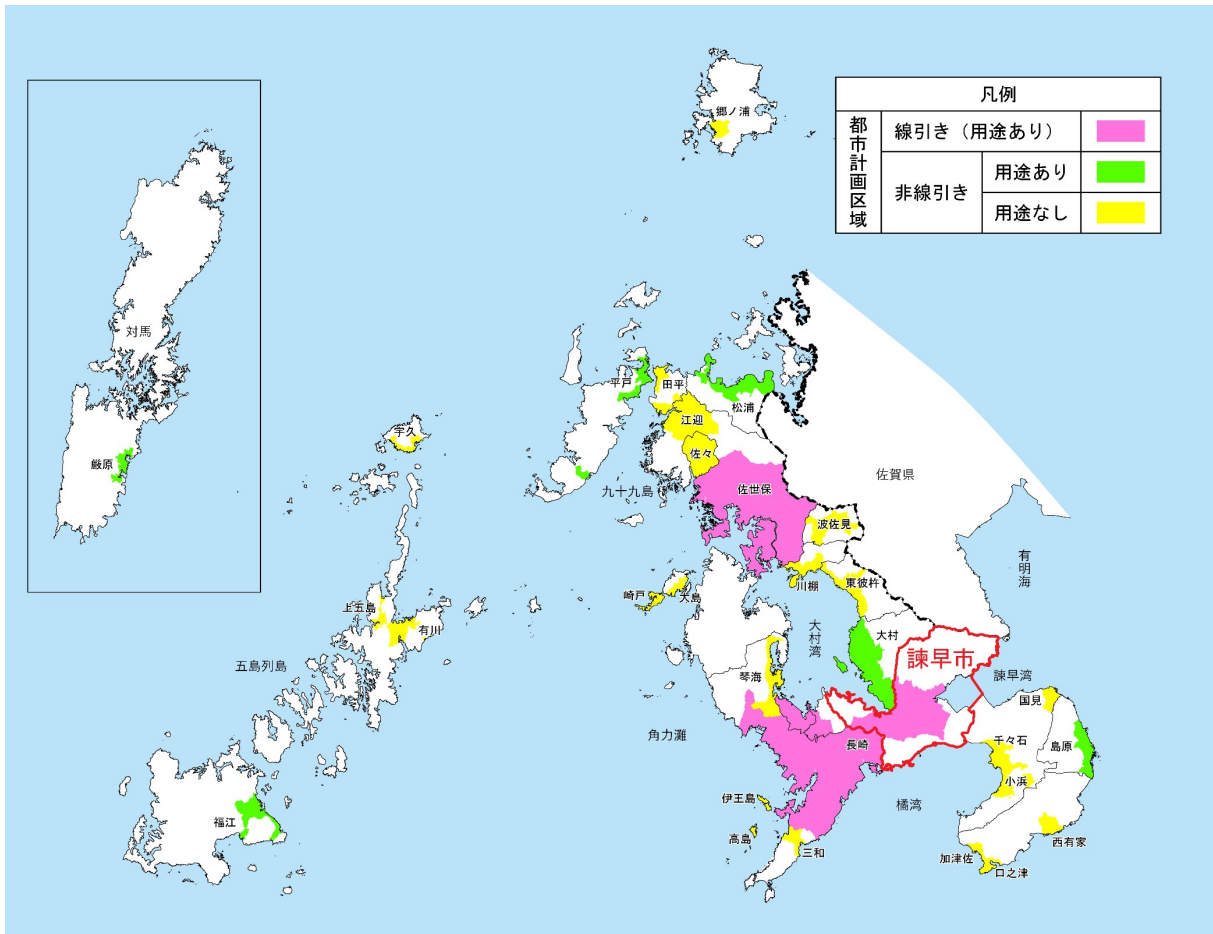
第5章
全体構想

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

第2章 諫早市の現況

(2) 歴史・文化

本市のもととなる「伊佐早村」は、鎌倉時代（1197年）頃の作とされる『八幡宇佐宮御神領大鏡』という文書で初めて登場しました。

鎌倉時代の末期（1330年）のころから干拓が行われてきたと言われており、時代とともに干拓が進み、今の諫早平野が形成されました。

江戸時代には「佐賀藩諫早領」（概ね現在の諫早市（一部は大村藩）、長崎市・佐賀県の一部）となりました。領内には長崎街道の宿場や番所が置かれ、多良海道、島原街道の分岐点に位置するなど、交通の要衝として重要な役割を果たしてきました。

昭和32年に近代日本水害史の中でも、特に大きな惨事として記録に刻まれている諫早大水害に見舞われました。災害直後から旧建設省による災害復旧対策が行われました。また、破壊された市街地も長崎県や諫早市による都市計画事業*による復興が進められ、県央地域の中心都市として大きく成長し、現在に至っています。

大水害からの復興後、大規模住宅団地*の形成や「諫早中核工業団地」への企業群の進出など、着実に歩みを進めています。

そして、平成17年3月1日に、諫早市、西彼杵郡多良見町、北高来郡森山町、北高来郡飯盛町、北高来郡高来町及び北高来郡小長井町の1市5町が合併し、現在の諫早市となりました。

令和4年9月には、長崎市（長崎駅）と武雄市（武雄温泉駅）を結ぶ西九州新幹線が開業するとともに、景気浮揚を目的とした交流人口の増加を目指し、諫早駅周辺の整備など更なる交通結節改善や環境整備が行われました。

■図 2-3 西九州新幹線のルート



資料：長崎県 HP

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

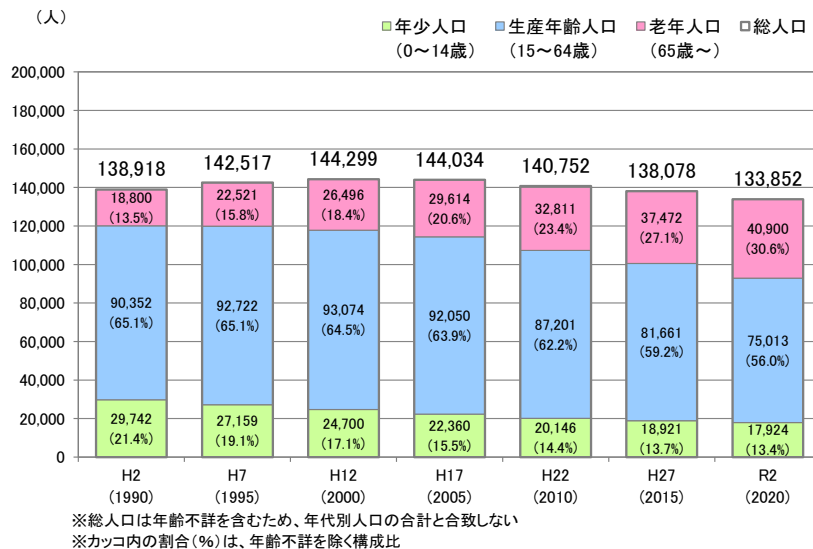
2.2. 人口等

(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



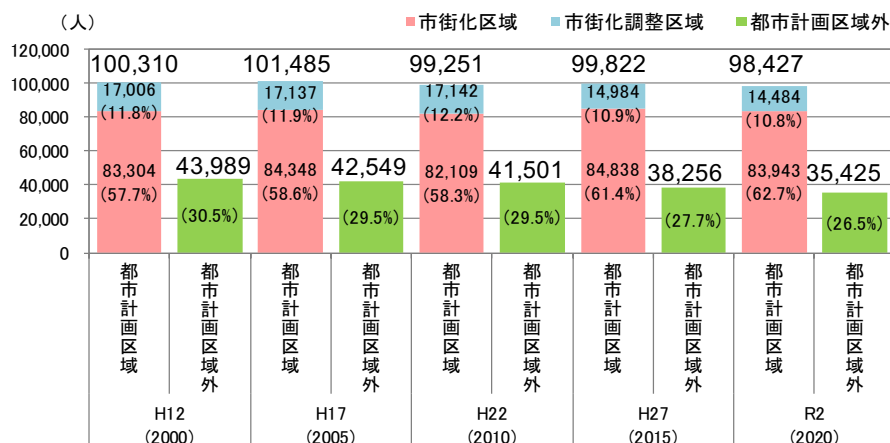
資料：国勢調査

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 区域区分別（都市計画区域・都市計画区域外）の人口の推移

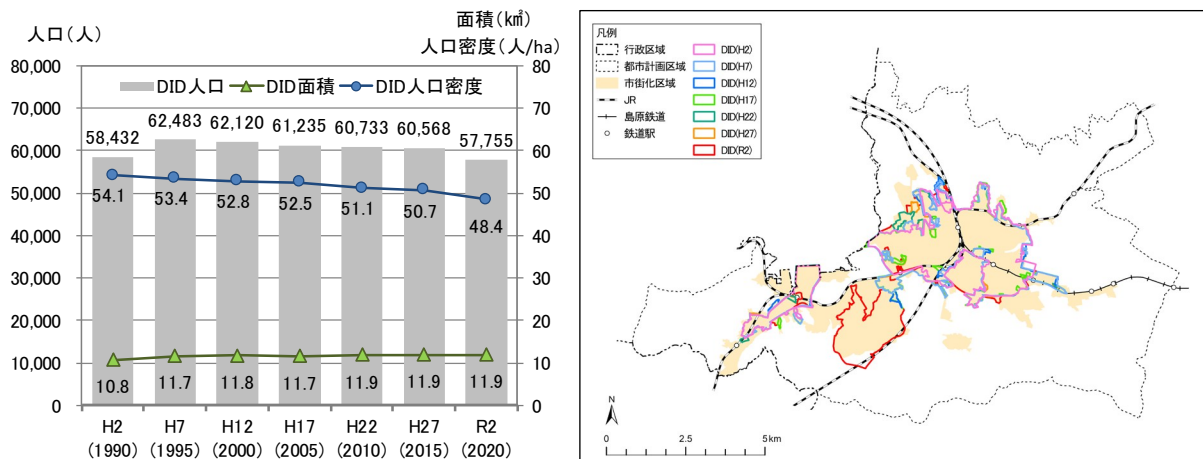


資料：国勢調査

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



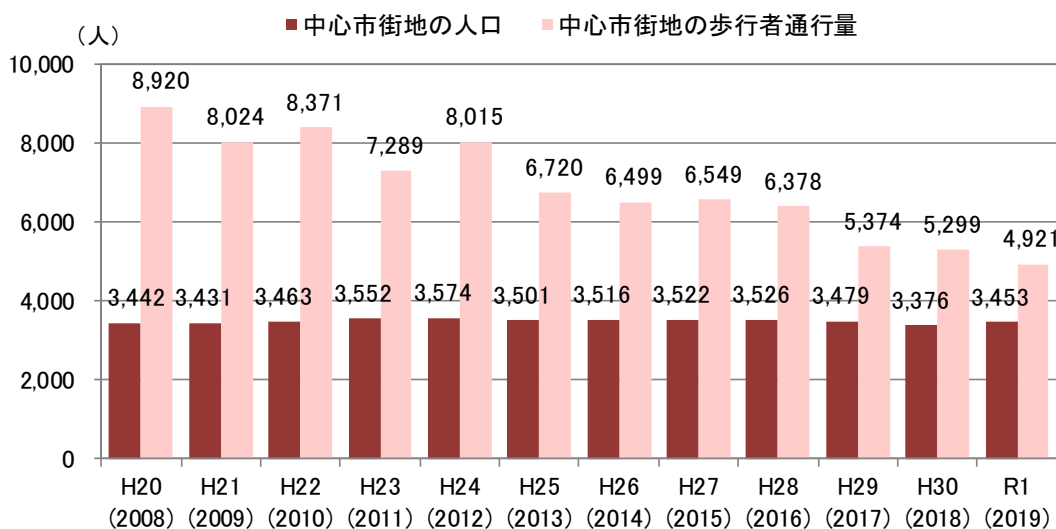
※令和2年度の人口密度は、令和2年に上山公園や貝津工業団地等の居住地の少ない区域が拡大されているため、平成27年のDID面積により算出した補正值を採用している。

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

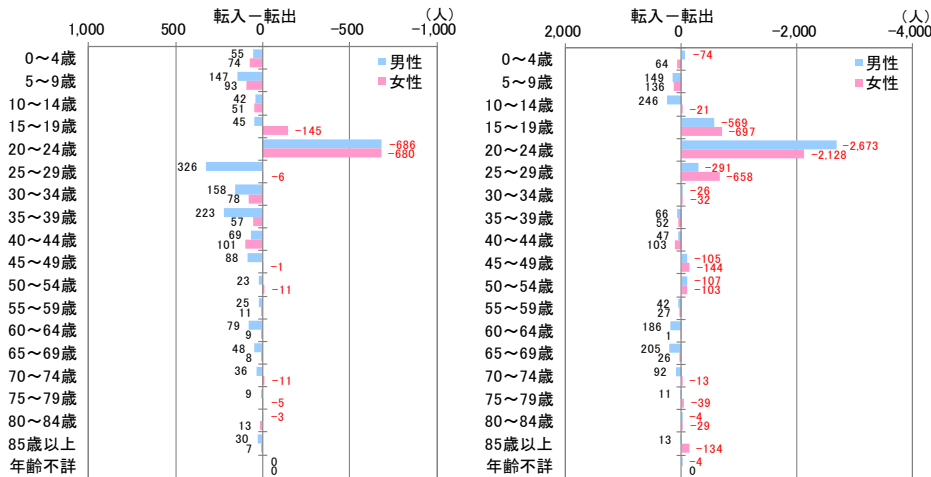
第7章
実現化方策

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

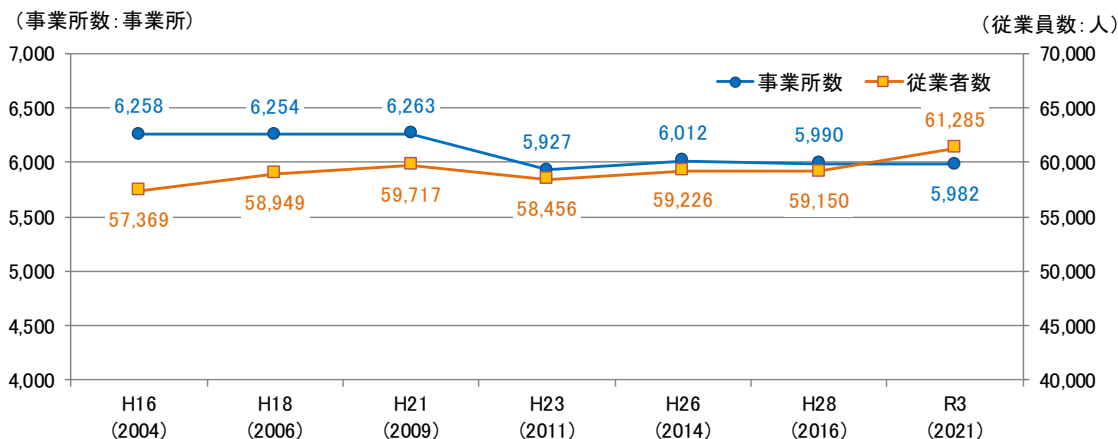
2.3. 産業構造

(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



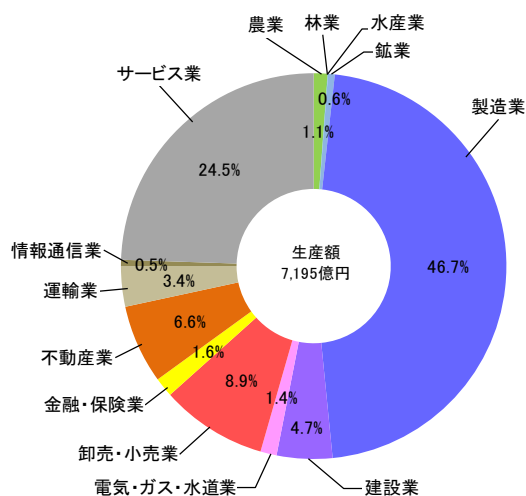
※調査対象は国内に所在するすべての事業所
※H16は、旧市町の合計値

資料：事業所・企業統計調査、経済センサス

(2) 産業別生産額

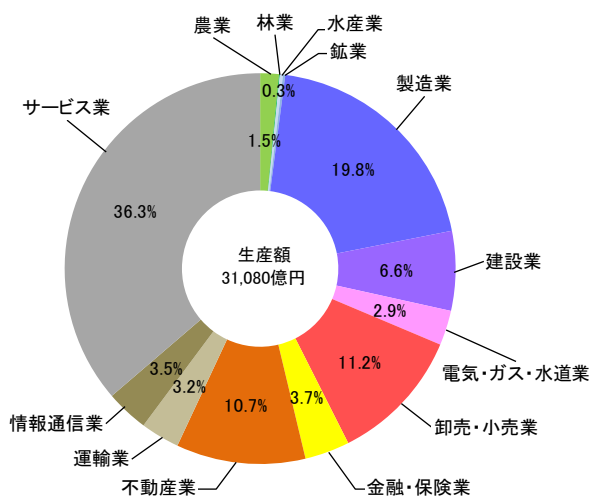
本市の生産額は、令和4年時点で7,195億円となっています。産業別にみると、製造業の占める割合が46.7%で最も高く、次いで、サービス業(24.5%)、卸売・小売業(8.9%)の順となっています。8市町全体と比較すると、製造業の割合が高く、その他の産業の割合が低くなっています。

■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

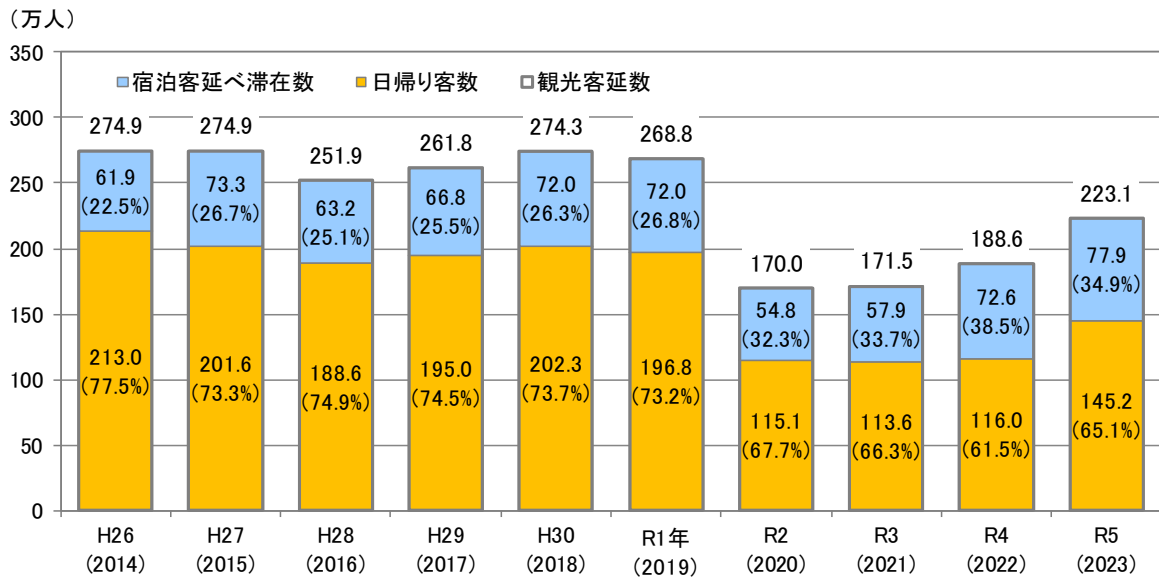
(3) 観光

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。

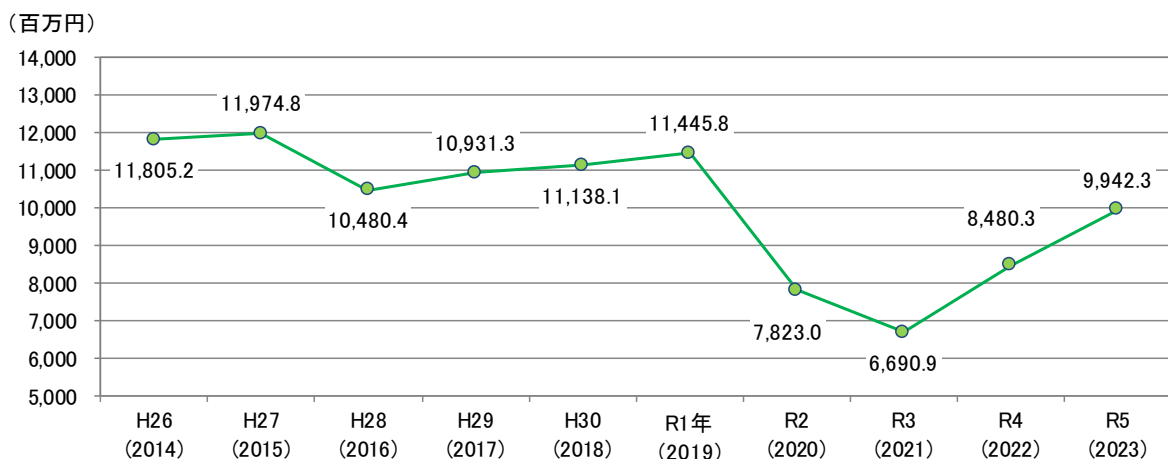
観光消費額については、観光客延数に比例しており、令和5年時点で9,942.3百万円となっています。

■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*、宅地造成等工事規制区域*、特定盛土等規制区域*が指定されています。

農用地域は、干拓地や山間部を中心に広く指定されています。

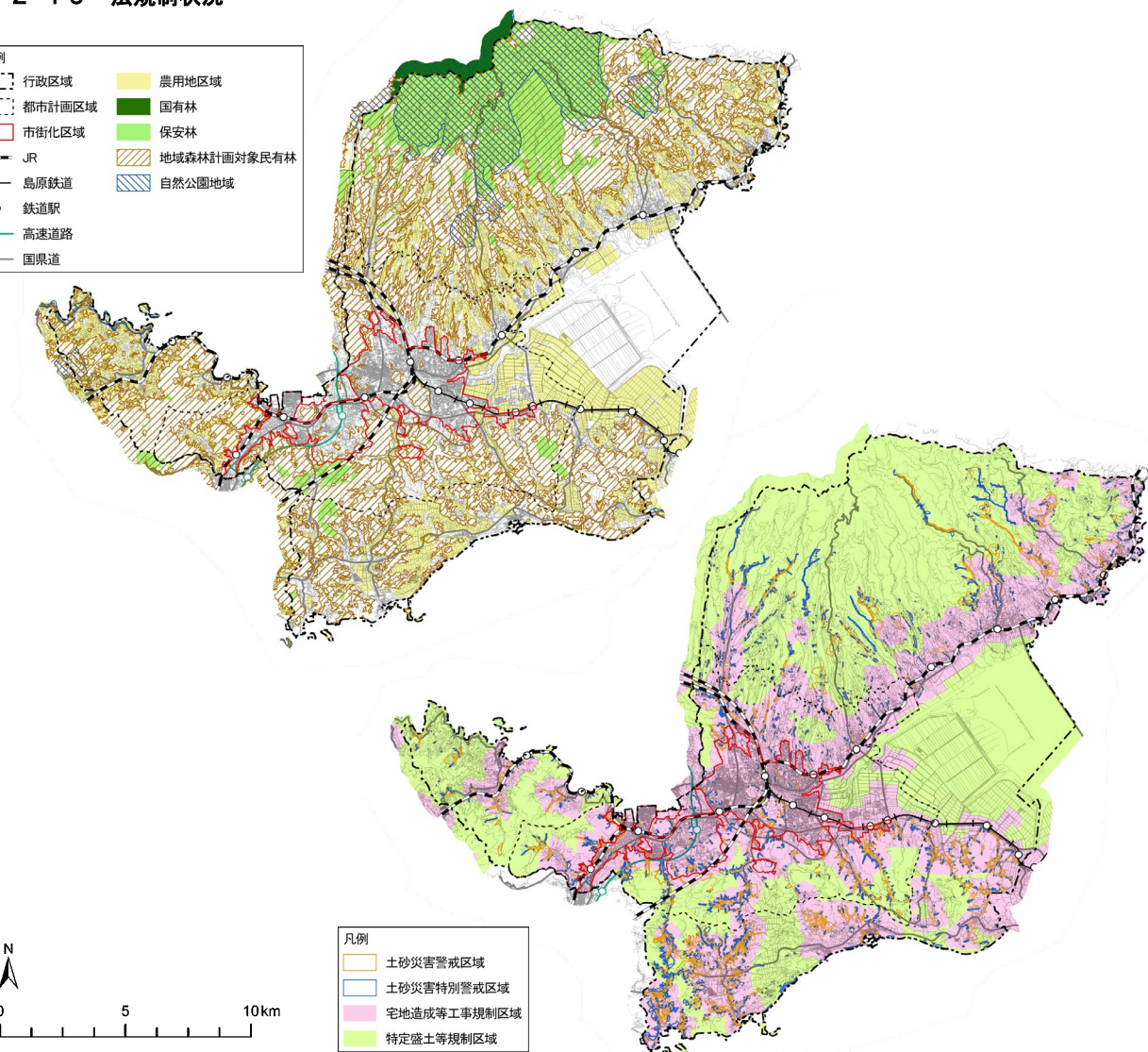
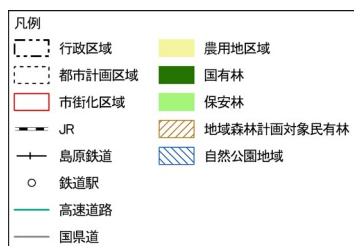
国有林は多良岳山頂周辺の一部、保安林は多良岳周辺の広い地域に指定されています。

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、長崎県盛土規制法 GIS

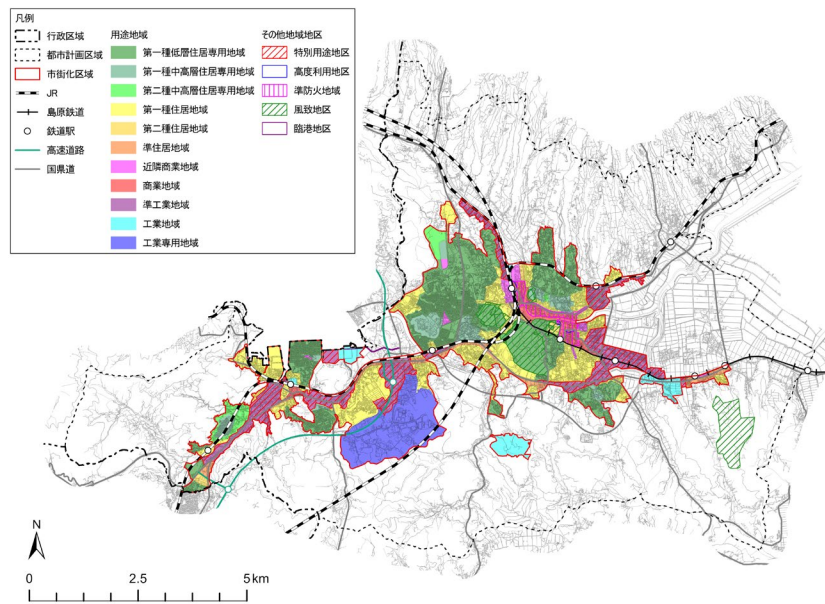
2) 都市計画区域内の土地利用規制

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		久山港	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

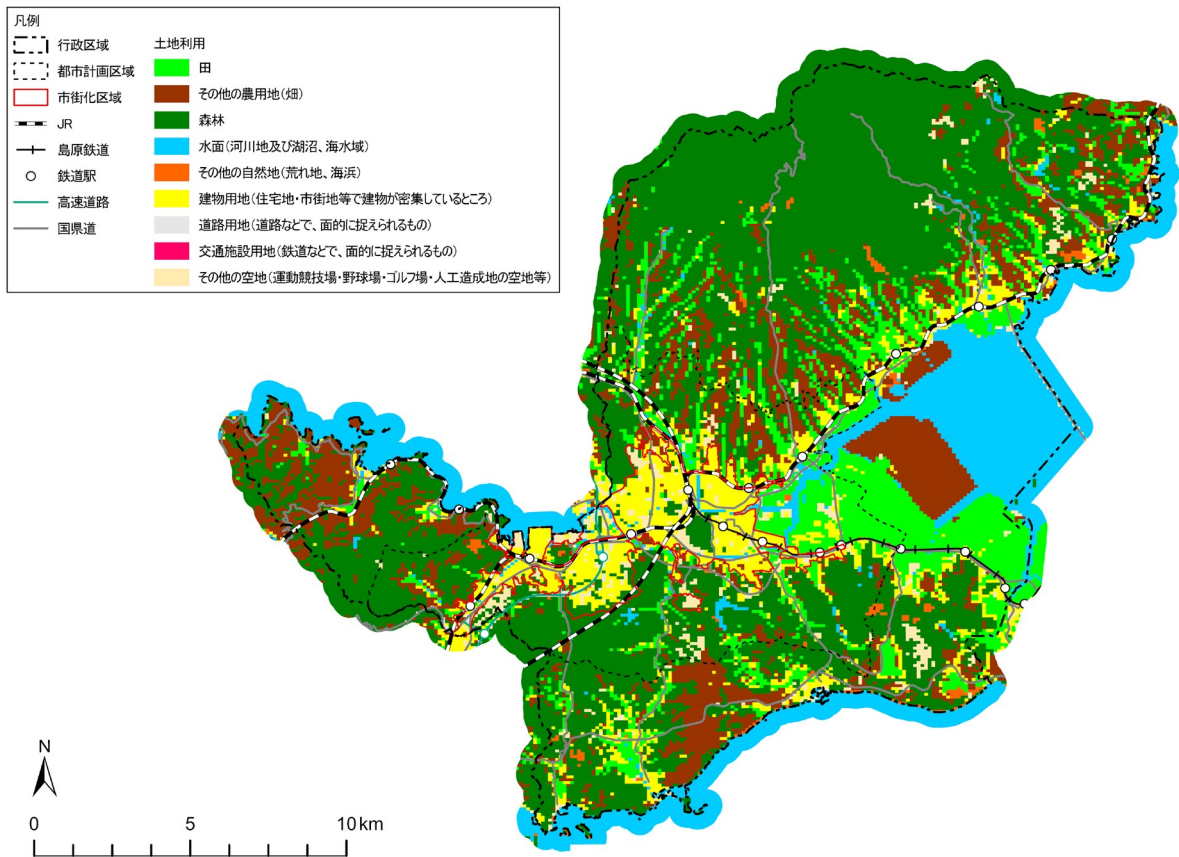
第2章 諫早市の現況

(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、鉄道駅周辺や国県道沿道を中心に、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

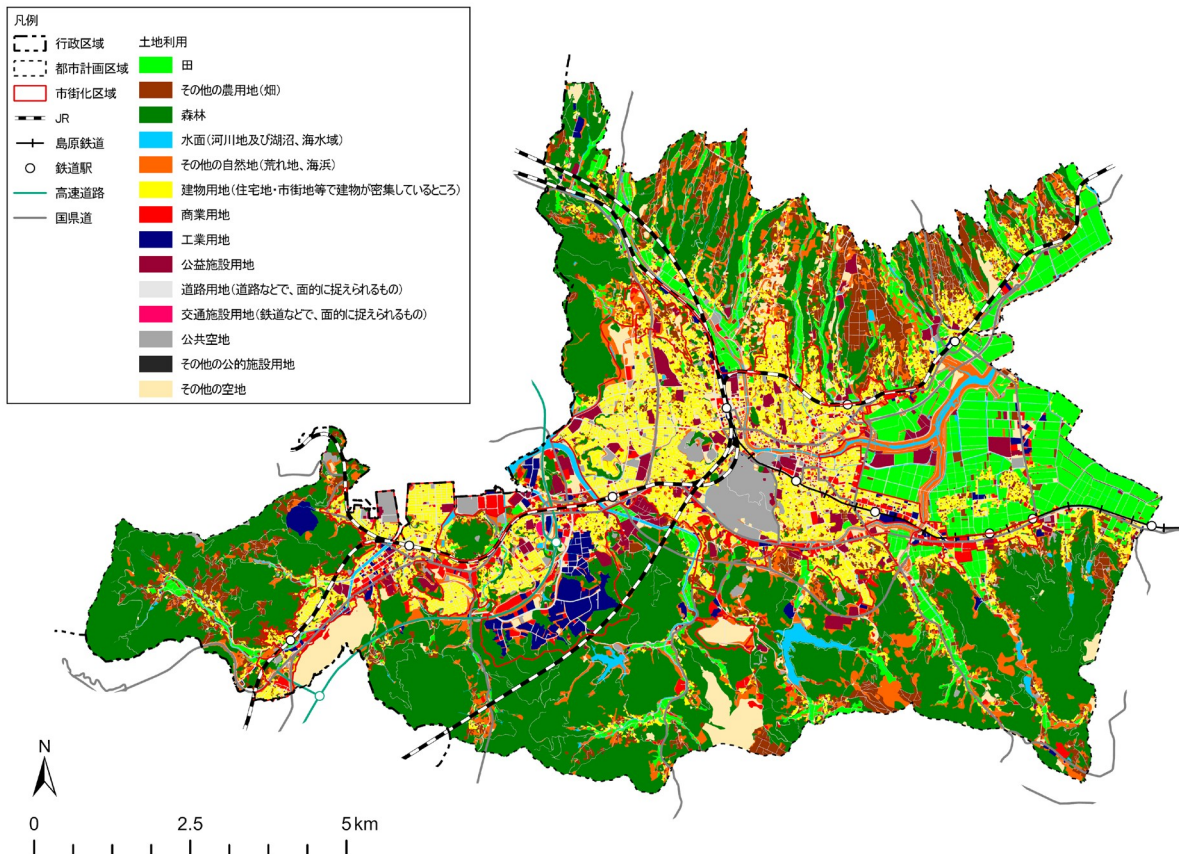


資料：国土数値情報 土地利用細分（100m）メッシュデータ（令和3年度）

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。

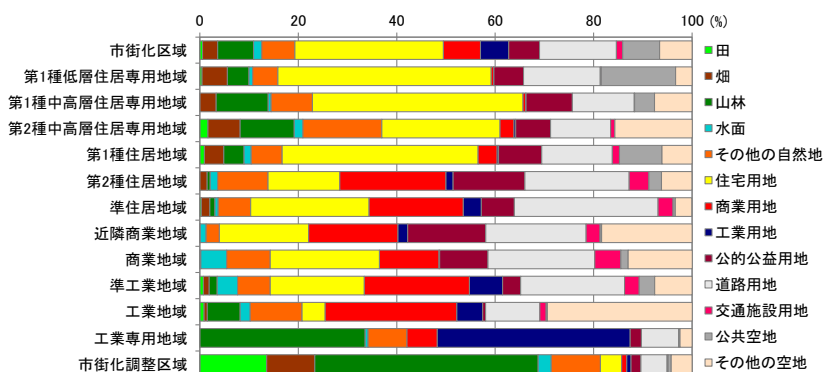
■表 2-2 土地利用現況

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	その他の自然地		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	156.7	449.0	701.2	174.9	133.7	145.7	362.9	29.6	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	80.7	100.0
第1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2種中高層住居専用地域	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1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
第2種住居地域	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
準住居地域	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
近隣商業地域	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
商業地域	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
準工業地域	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
工業専用地域	0.0	0.0	0.0	0.4	1.0	1.4	6.4	6.4	0.7	5.6	7.2	1.0	0.1	6.5	33.9	35.3
市街化調整区域	0.0	0.0	0.0	1.2	2.7	4.0	18.1	18.1	2.0	15.9	20.4	2.8	0.3	18.4	96.0	100.0
商業系用途地域	0.0	0.0	0.1	4.6	7.7	12.5	19.4	10.6	0.1	8.6	19.0	4.6	1.3	11.4	75.0	87.5
工業系用途地域	0.0	0.0	0.2	5.3	8.9	14.3	22.2	12.1	0.1	9.8	21.7	5.3	1.5	13.0	85.7	100.0
準工業系用途地域	2.6	4.1	5.7	14.7	23.5	50.6	67.5	75.6	23.8	13.0	74.7	10.5	11.1	26.9	303.1	353.7
工業系用途地域	0.7	1.2	1.6	4.2	6.6	14.3	19.1	21.4	6.7	3.7	21.1	3.0	3.1	7.6	85.7	100.0
工業系用途地域	0.7	0.6	5.7	1.7	9.0	17.7	4.0	22.8	4.5	0.5	9.4	1.1	0.2	25.1	67.6	85.3
工業系用途地域	0.9	0.7	6.7	2.0	10.3	20.8	4.7	26.7	5.3	0.6	11.0	1.3	0.2	29.4	79.2	100.0
工業系用途地域	0.0	0.0	85.4	1.5	20.1	107.1	0.0	15.7	99.7	5.8	19.3	0.0	0.7	6.2	147.4	254.5
工業系用途地域	0.0	0.0	33.6	0.6	7.9	42.1	0.0	9.2	39.2	2.9	7.6	0.0	0.2	2.4	57.8	100.0
市街化調整区域	1,000.3	720.6	3,340.3	194.7	736.2	5,992.2	317.8	77.9	62.8	147.3	393.1	14.0	46.5	312.4	1,371.8	7,364.0
市街化調整区域	13.6	9.8	45.4	2.6	10.0	81.4	4.3	1.1	0.9	2.0	5.3	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

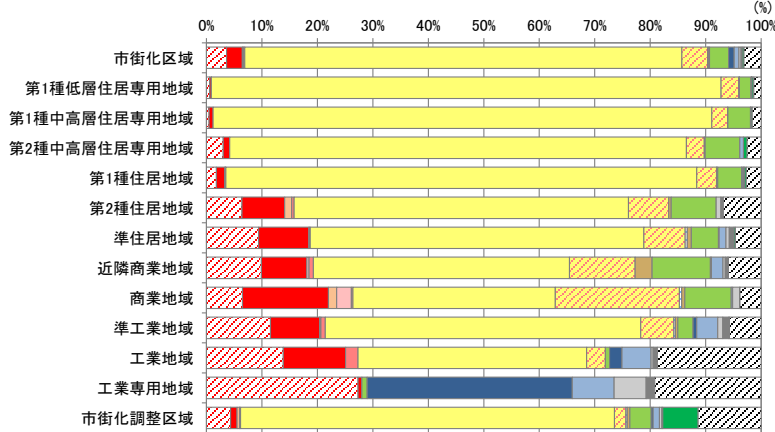
(3) 建物利用現況

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。

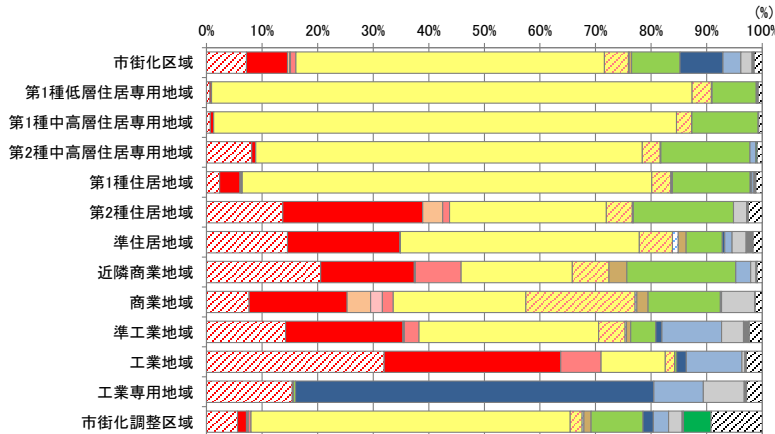
市街化調整区域の建物利用は、棟数・建築面積・延床面積のいずれにおいても、住宅が最も多く、棟数・建築面積・延床面積ともに約6割を占めています。

■図 2-20 建物利用現況

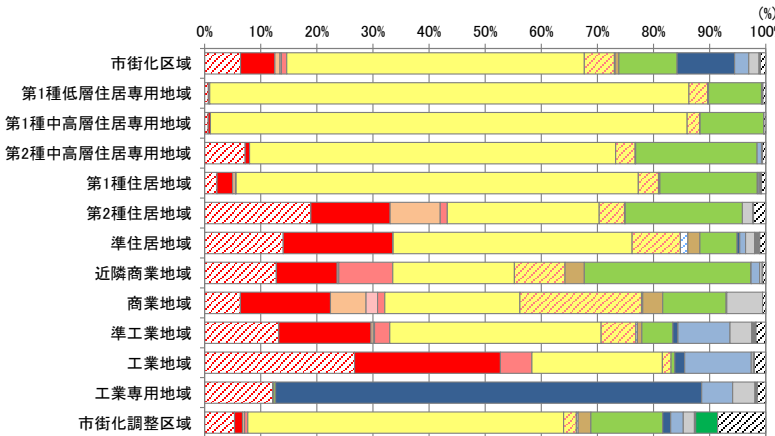
《棟数》



《建築面積》



《延床面積》



- 業務施設
- 商業施設
- 宿泊施設
- 娯楽施設
- 遊戯施設
- 住宅
- 店舗併用住宅
- 作業所併用住宅
- 官公庁施設
- 文教厚生施設
- 重工業施設
- 軽工業施設
- 運輸倉庫施設
- 危険物取扱施設
- 農林漁業施設
- その他

※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

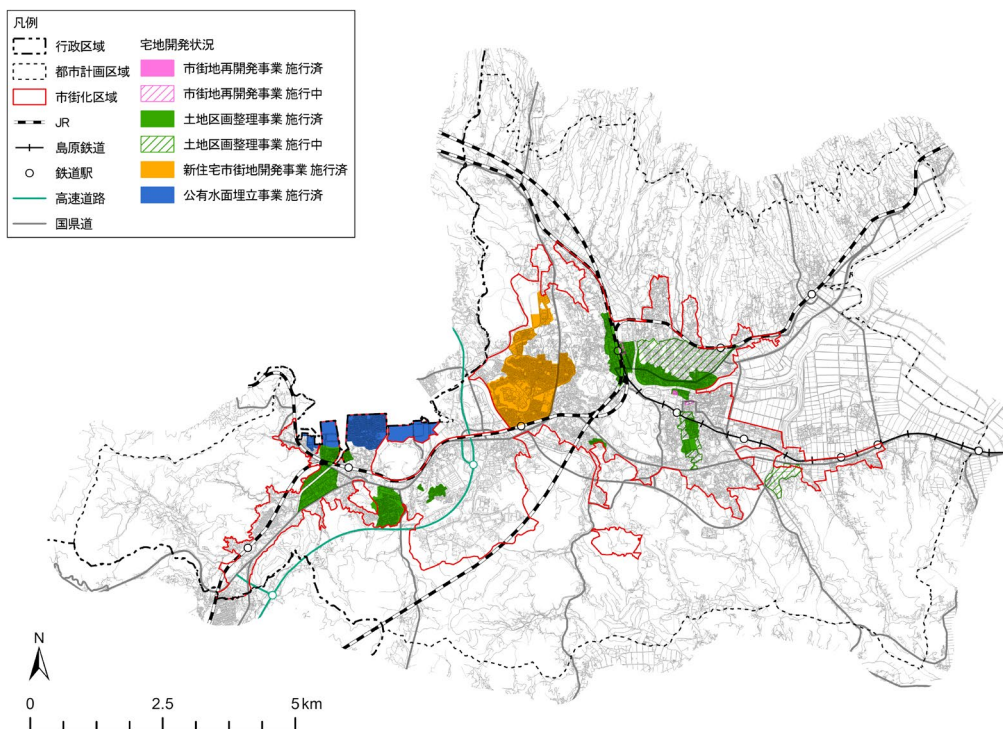
2.5. 都市基盤・都市施設

(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。

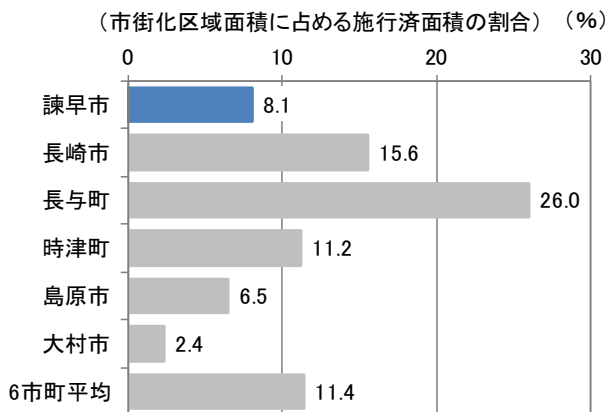
■図 2-2 1 市街地開発事業等の状況



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



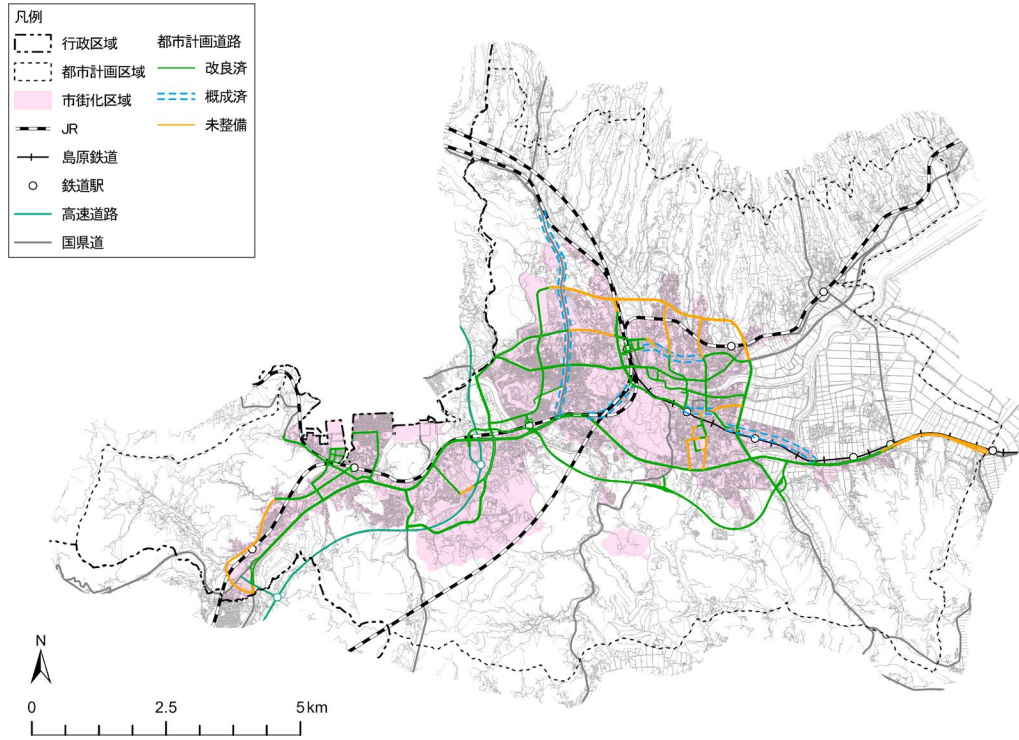
資料：令和6年都市計画現況調査

(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

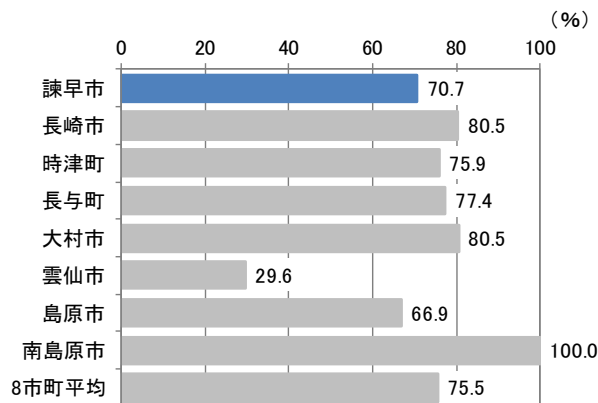


改良済：道路用地が計画幅員のとおり確保されており、一般の通行の用に供している区間。
 概成済：改良済以外の区間のうち、路線として都市計画道路と同程度の機能を果たしうる現道（概ね計画幅員の2/3以上又は4車線以上の幅員を要する道路）を有する区間。
 未整備：改良済、概成済以外の区間。

資料：諫早市都市計画図、市資料、基盤地図情報（ベース図）

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

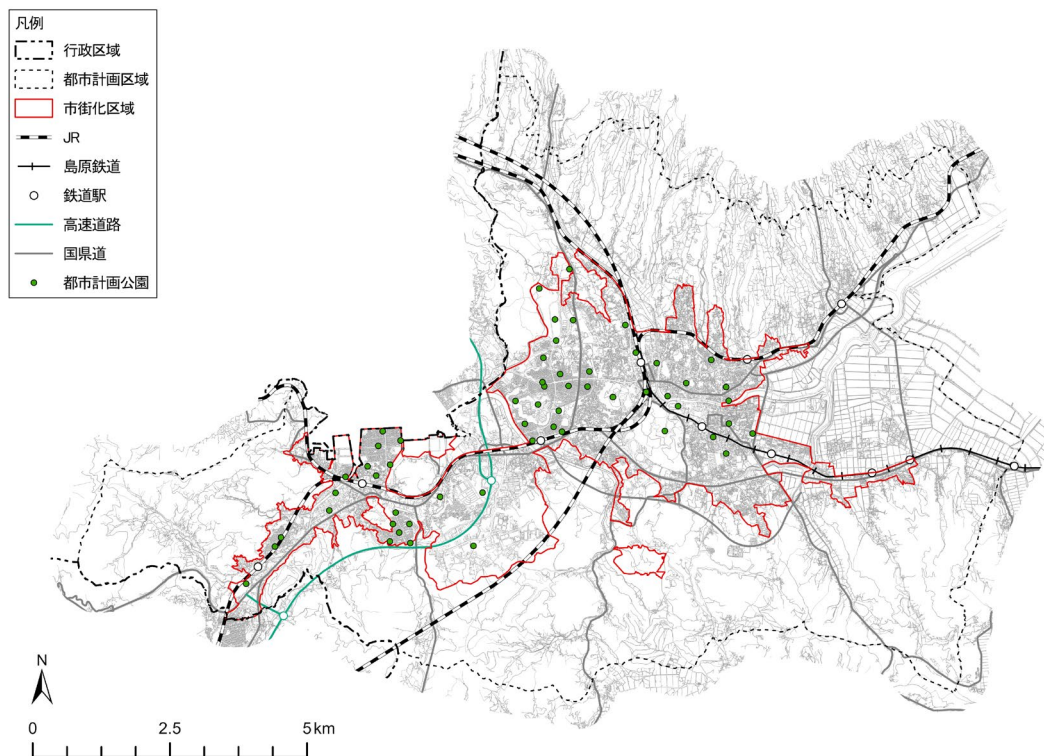
資料：令和6年都市計画現況調査

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



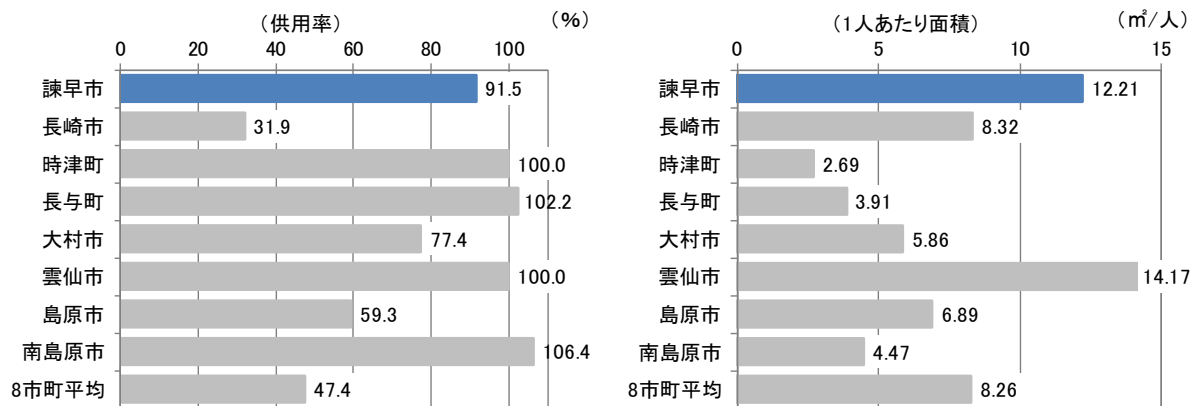
資料：諫早市都市計画図、基盤地図情報（ベース図）

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

※上記数値は、都市計画公園のみを対象としており、その他の都市公園を含めると「1人あたり面積」は上昇します。

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、令和6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。

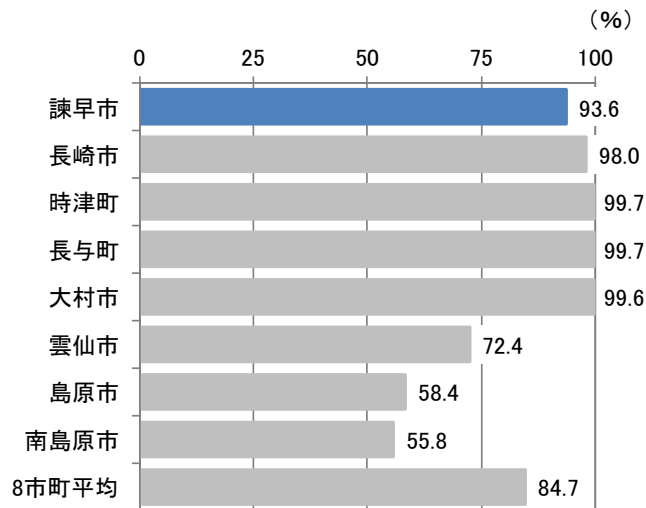
※2 普及率=処理可能人口/行政人口

※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	—	
都市下水道	井樋ノ尾川都市下水道	多良見町団	延長950m	S48.1.9	—	
	名切川都市下水道	多良見町化屋～久山町	延長1,480m	S58.2.8	S63.6.1	
	山中川都市下水道	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
	県央県南環境センター	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

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

2.6. その他公共施設・生活サービス施設

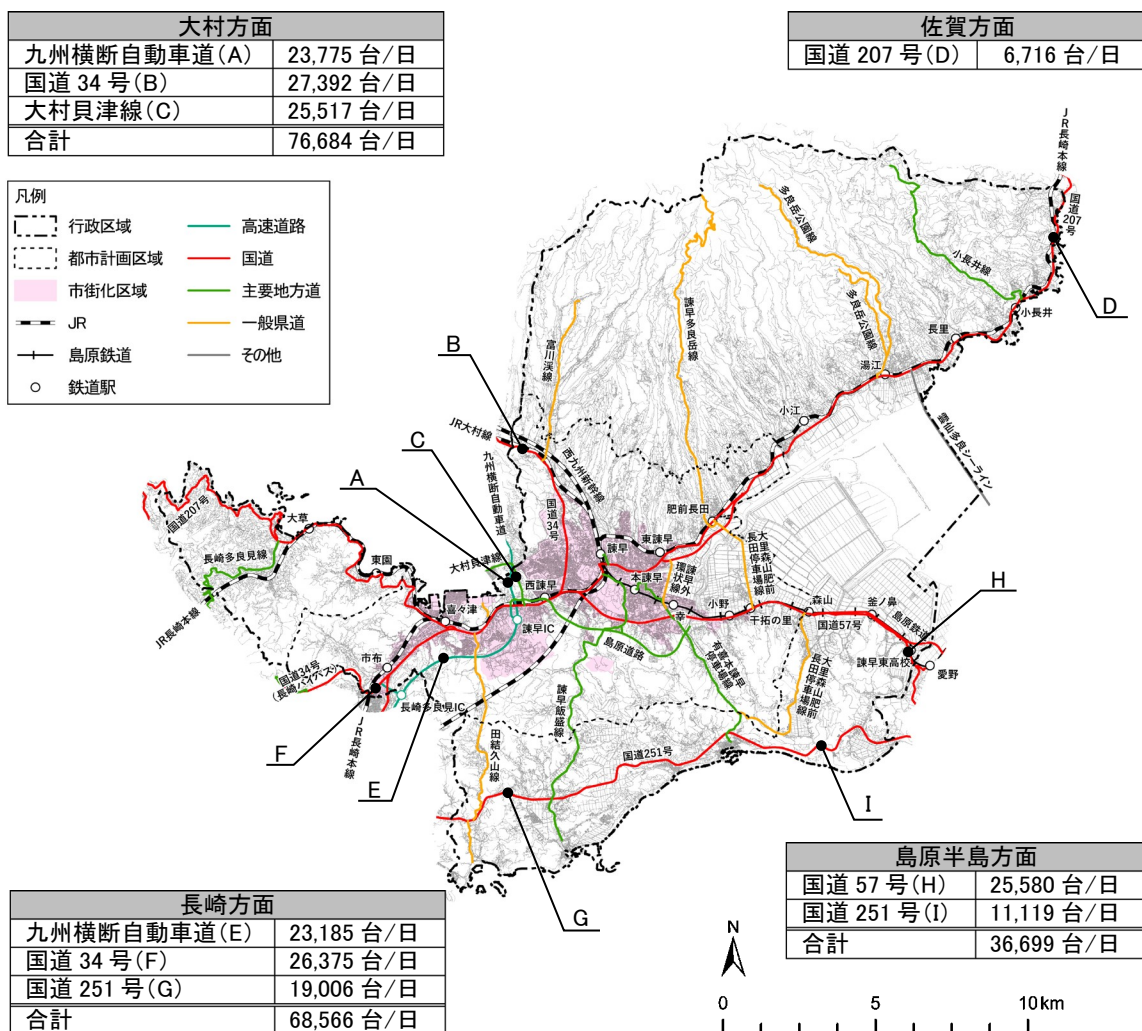
(1) 道路・公共交通

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 76,684 台/日、長崎方面が 68,566 台/日、佐賀方面が 6,716 台/日、島原方面が 36,699 台/日となっています。

■図 2-28 道路網図



※上記交通量は、各市町との境界付近の 24 時間交通量（上下計）である。

資料：令和 3 年道路交通センサス、基盤地図情報（ベース図）

第2章 諫早市の現況

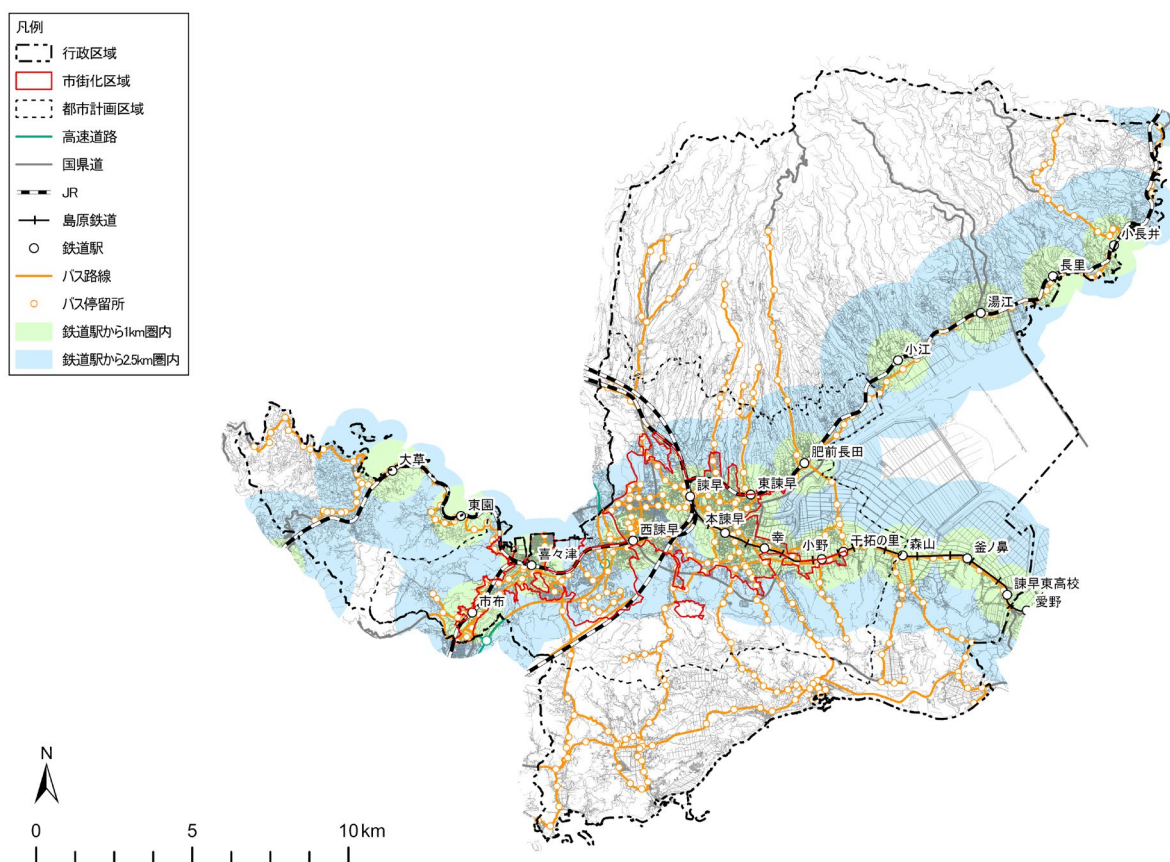
2) 公共交通

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）

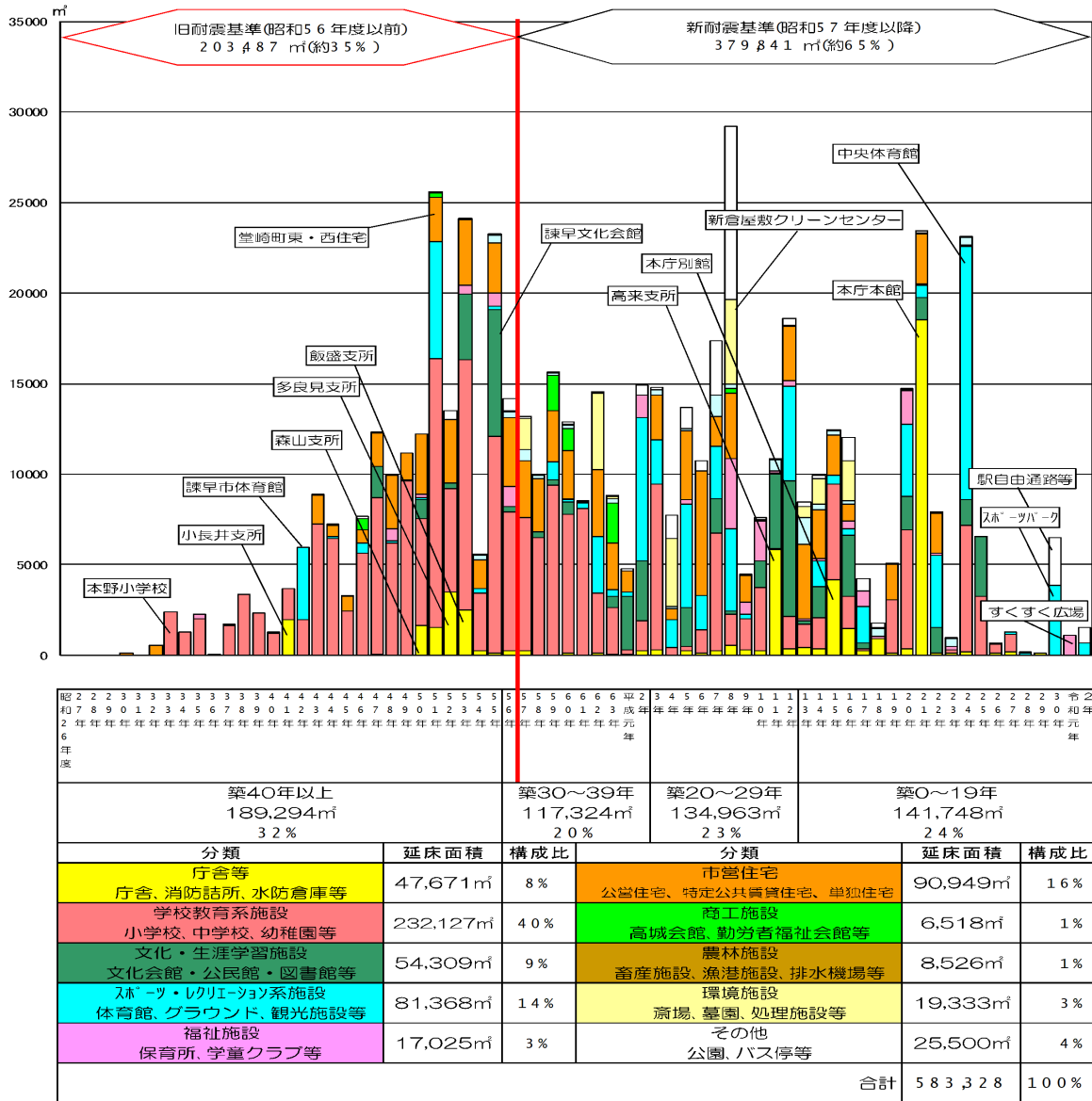
*鉄道駅から1km圏内は、徒歩でアクセス*する場合に利便性が高い地域、2.5km圏内は、自転車でアクセスする場合に利便性が高い地域を示します。

(2) 公共施設・生活サービス施設等

1) 公共施設の整備状況

本市の公共施設の築年別建設状況を見ると、平成以降にも一時的に多くの施設が建設された年がありますが、全体的には昭和50年代に建設された施設が多くなっており、昭和56年以前に建てられた旧耐震基準の施設が、延床面積の約35%を占めています。また、昭和56年以前の旧耐震基準の施設は、築後40年以上を経過することから、今後、一斉に老朽化が進行することが懸念されます。

■図 2-30 公共施設の築年別建設状況



資料：諫早市公共施設等総合管理計画（令和4年（2022）3月改訂）

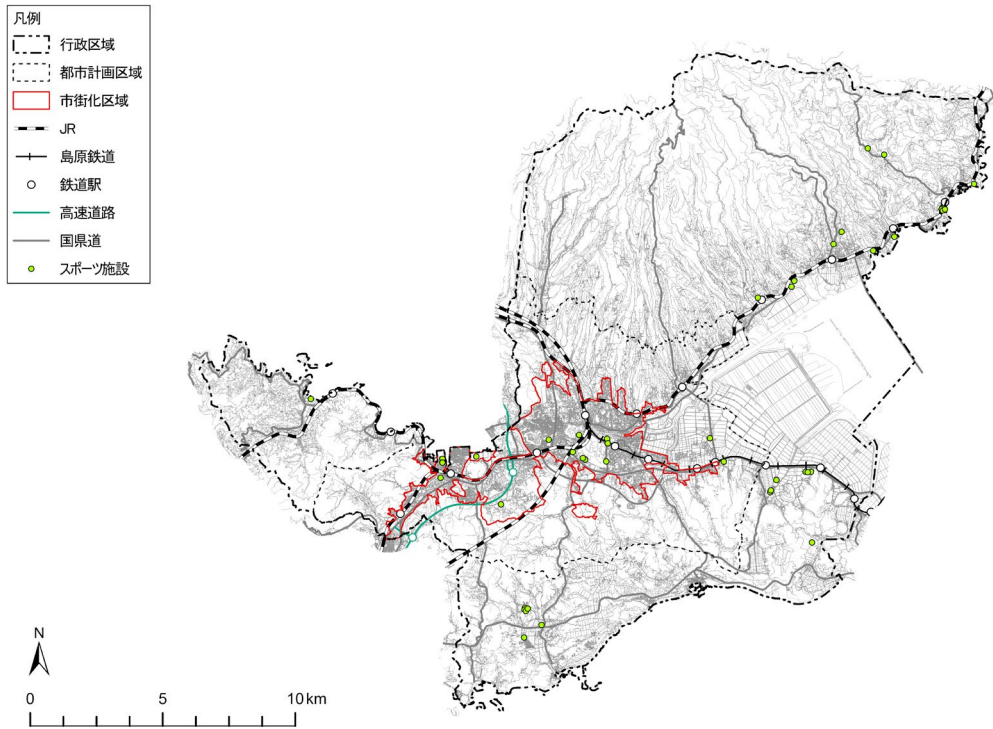
第2章 諫早市の現況

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。

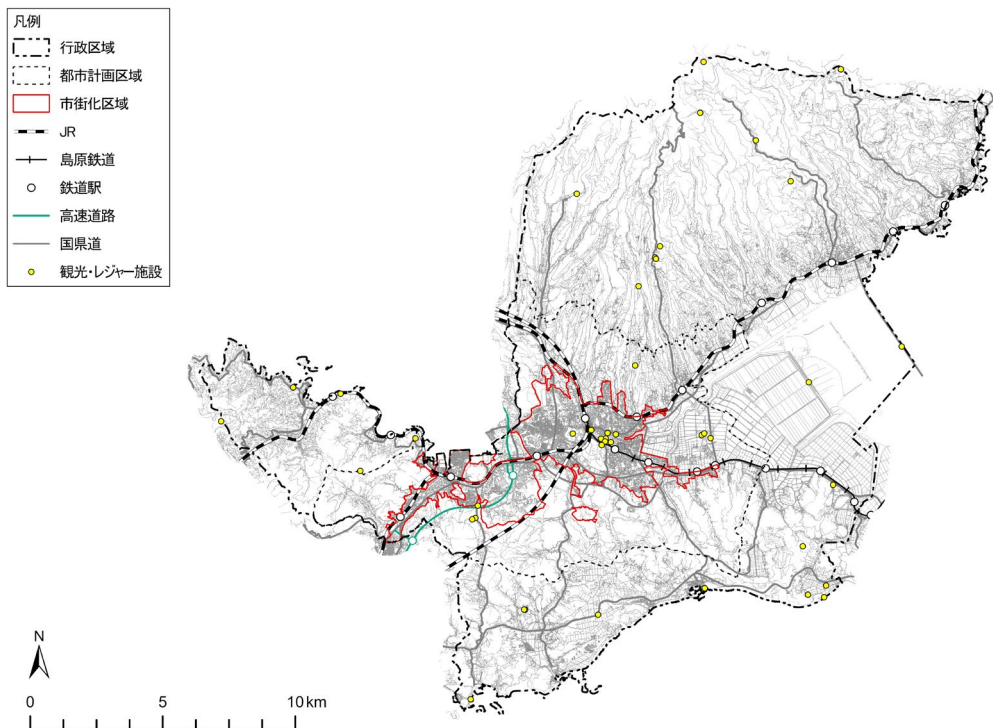
観光・レジャー施設は、市街化区域では中心部に集積がみられ、それ以外の地域では点在しています。

■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

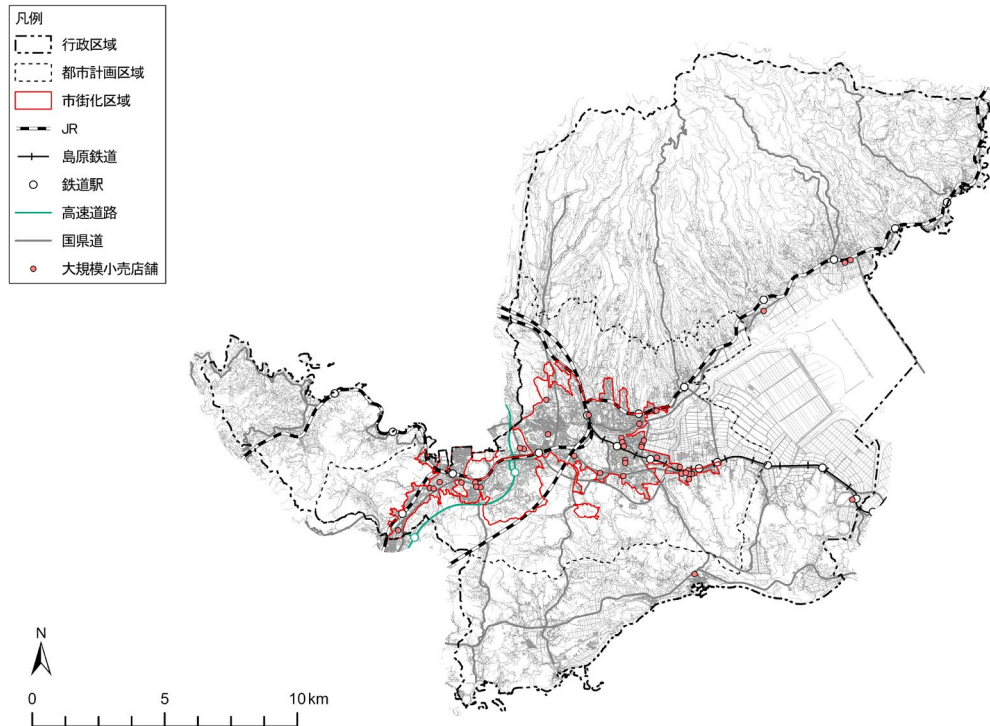
第7章
実現化方策

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。

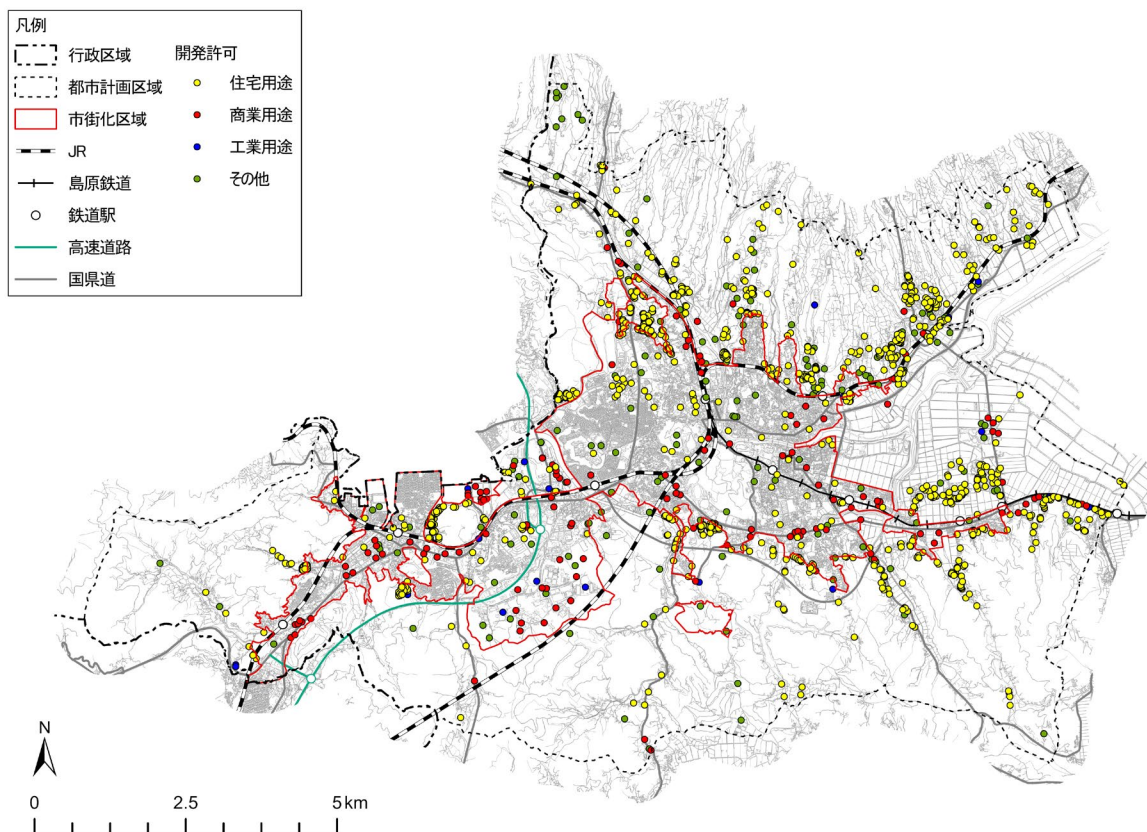
開発許可の分布をみると、市街化区域の外周にあたる市街化調整区域において、住宅用途の開発が多くなっています。商業用途における開発許可は、市街化区域内の国県道沿道に多く分布しています。

■表 2-5 区域区別開発許可件数・面積の推移

		H26年度 (2014年度)	H27年度 (2015年度)	H28年度 (2016年度)	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)	R1年度 (2019年度)	R2年度 (2020年度)	R3年度 (2021年度)	R4年度 (2022年度)	R5年度 (2023年度)	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

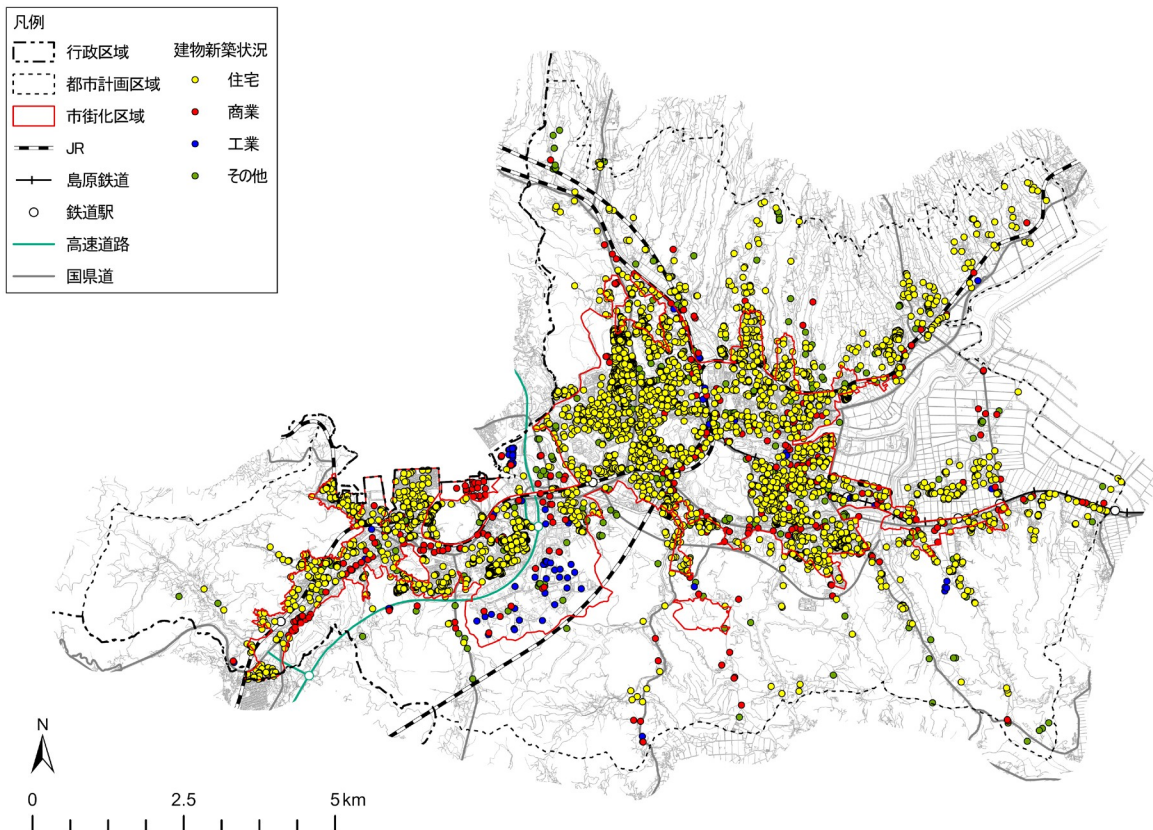
平成18年度から令和5年度までの18年間の新築の分布をみると、住宅は、市街化区域内大規模宅地開発を中心に、各地に点在しています。商業は、諫早駅周辺や市街化区域の東部、国県道沿道に多く分布しています。工業は、諫早中核工業団地、諫早流通産業団地に多く分布しています。

■表 2-6 新築状況

用途地域	建物用途					
	住宅	商業	工業	その他	総数	
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

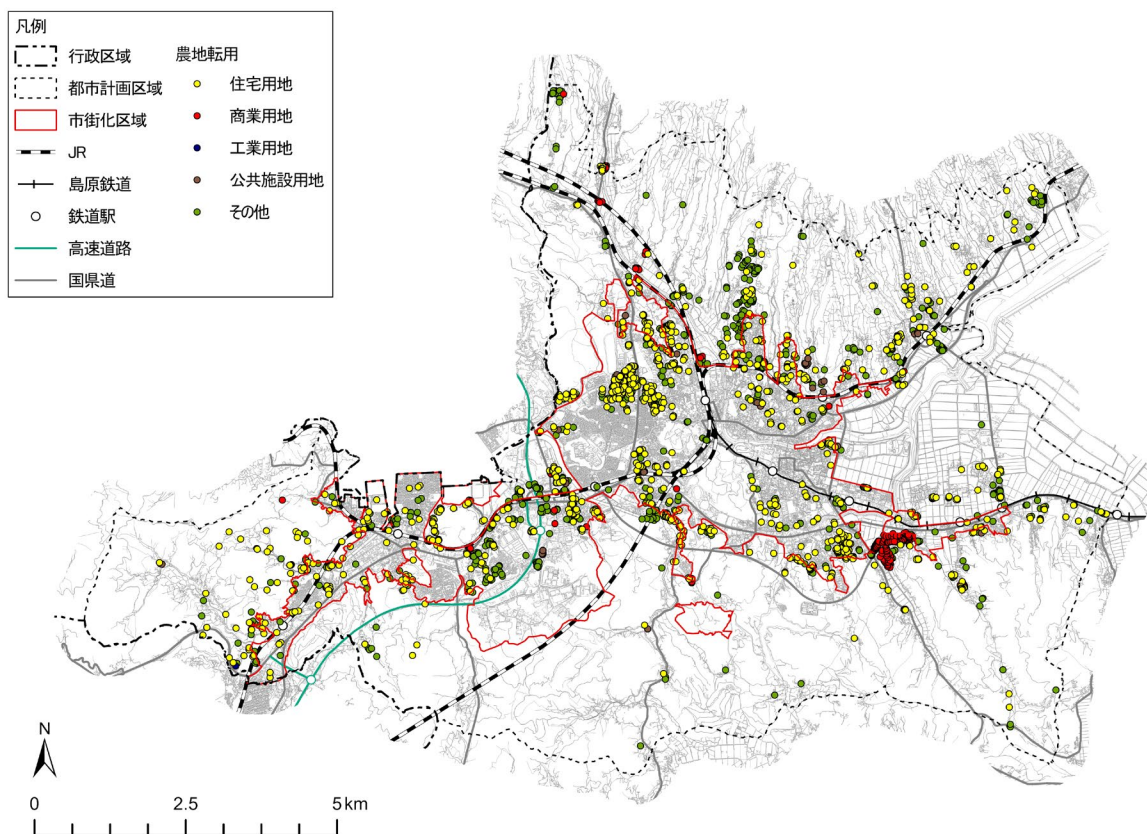
本市の農地転用*の推移を区域区分別にみると、農地転用筆数・面積ともに、市街化調整区域が多くなっています。また、推移をみると、市街化区域・市街化調整区域ともに、概ね横ばい傾向で推移していましたが、近年市街化調整区域では増加傾向にあります。

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筆数・面積の推移

		H26年度 (2014年度)	H27年度 (2015年度)	H28年度 (2016年度)	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)	R1年度 (2019年度)	R2年度 (2020年度)	R3年度 (2021年度)	R4年度 (2022年度)	R5年度 (2023年度)	合計
市街化 区域	筆数	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	筆数	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、水面よりも低い位置にあるため、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）

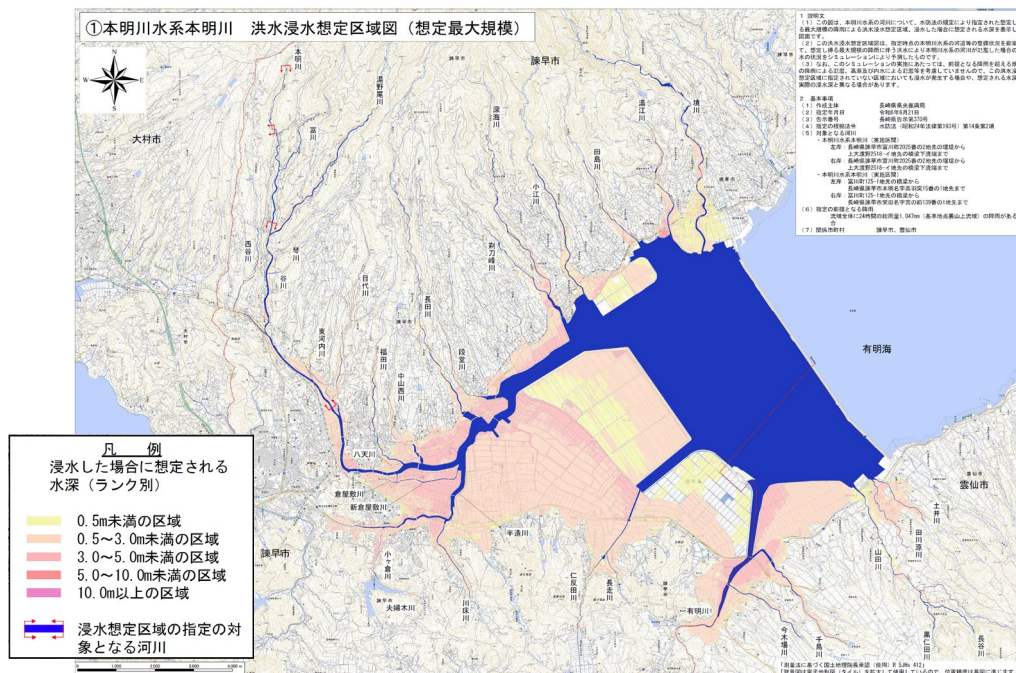
第2章 諫早市の現況

2) 被害想定

本明川水系洪水浸水想定区域図（想定最大規模）によると、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となっており、有明海に面した干拓地には 3.0m 以上の浸水が想定される区域も存在します。

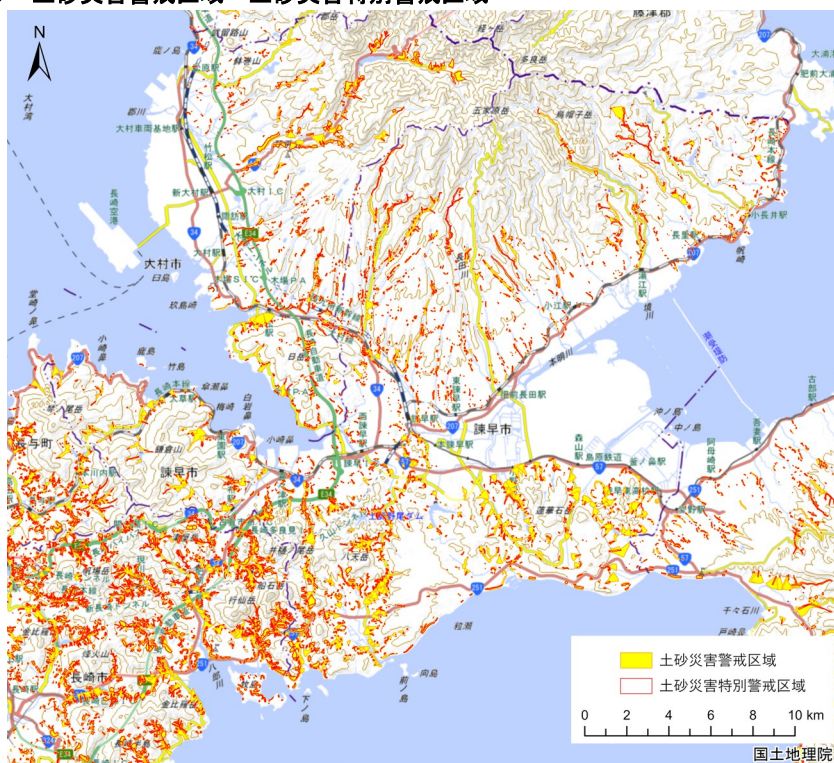
また、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が、本市の北東部や南部を中心に多く指定されており、土砂災害の危険性も高い状況です。

■図 2-37 本明川水系洪水浸水想定区域図（想定最大規模）



資料：長崎県県央振興局ホームページ

■図 2-38 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域



※令和 7 年 10 月現在

資料：長崎県オープンデータ

(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)	壱岐・対馬	7. 0	壱岐・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(1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. 0	壱岐	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 (1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
		多良見町	0.08	18
	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
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
		多良見町	0.08	4
大村-諫早北西付近		橘湾	飯盛町	0.05
	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。

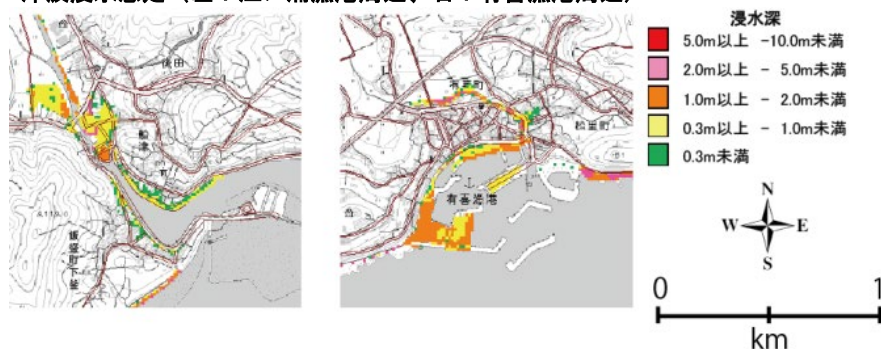
■表 2-12 最大津波高及び津波の到達時間

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）

第3章

市民の声

3.1. 調査概要

3.2. 市民アンケート調査の結果

第3章 市民の声

3.1. 調査概要

まちづくりに関する市民の考えや要望を把握し、都市計画マスタープランに反映するため、市民アンケート調査を実施しました。

本調査の概要は以下のとおりです。

■表 3-1 調査概要

項目	内容
調査期間	平成29年12月8日～12月20日
調査対象	住民基本台帳をもとに20歳以上の市民から無作為に抽出した3,000人
調査方法	郵送による配布・回収
回収状況	【配布数】3,000票 【有効回収数】1,026票 【有効回収率】34.2%

3.2. 市民アンケート調査の結果

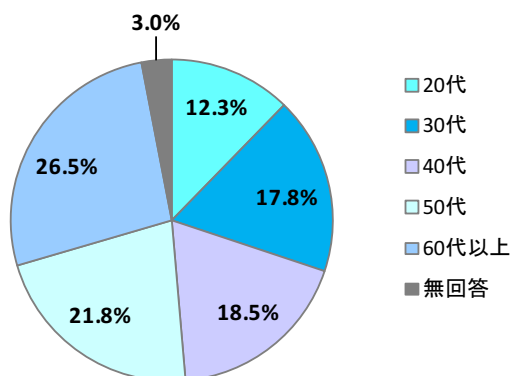
本調査の結果は以下のとおりです。

問1. あなたの年齢は、次のうちどれですか。

選択肢	件数	比率
1. 20代	126	12.3%
2. 30代	183	17.8%
3. 40代	190	18.5%
4. 50代	224	21.8%
5. 60代以上	272	26.5%
無回答	31	3.0%
計	1,026	100.0%

※比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

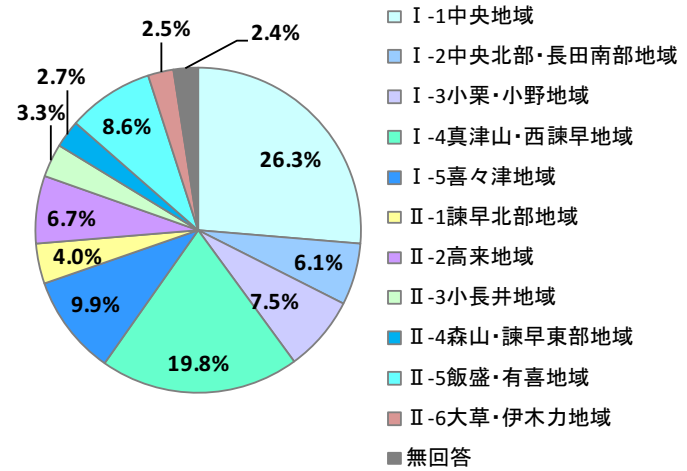
■図 3-1 年齢構成



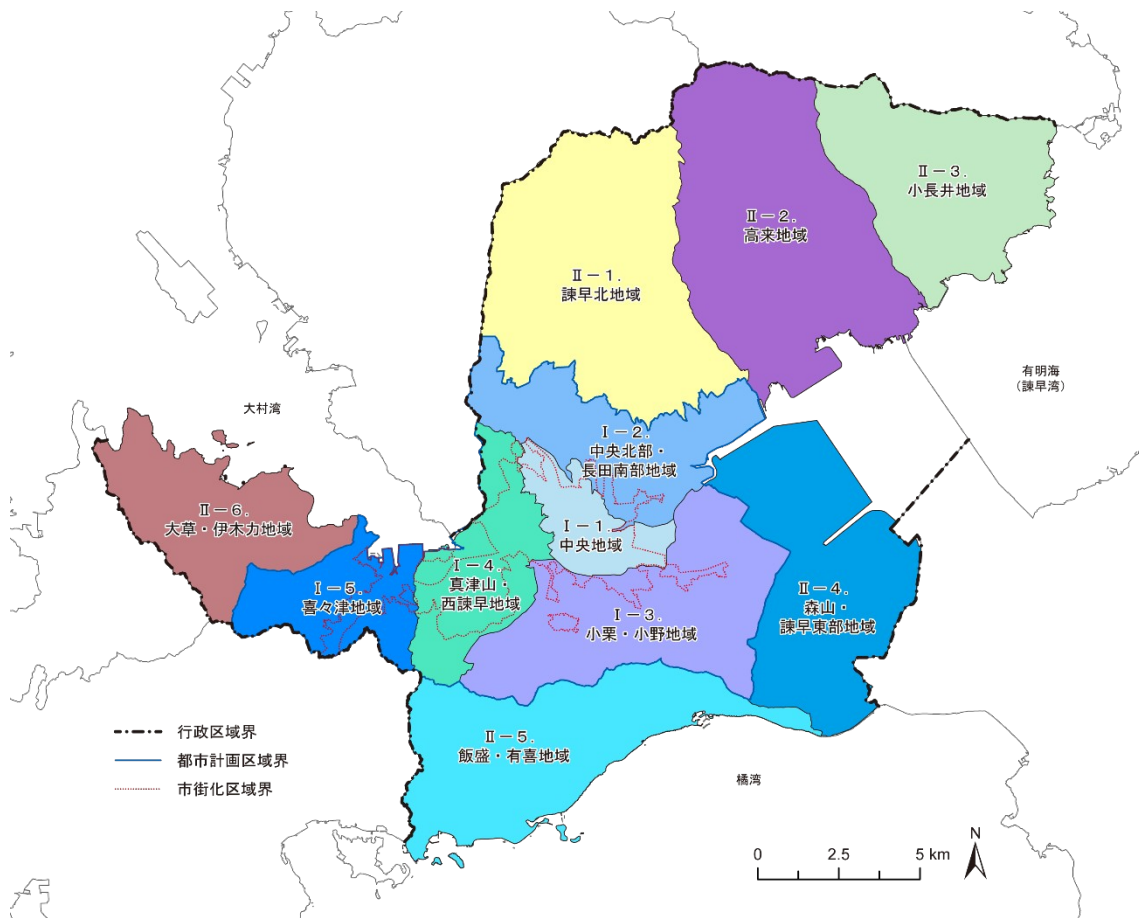
問2. あなたのお住いは、次のうちどれですか。

選択肢	件数	比率
1. I-1中央地域	270	26.3%
2. I-2中央北部・長田南部地域	63	6.1%
3. I-3小栗・小野地域	77	7.5%
4. I-4真津山・西諫早地域	203	19.8%
5. I-5喜々津地域	102	9.9%
6. II-1諫早北部地域	41	4.0%
7. II-2高来地域	69	6.7%
8. II-3小長井地域	34	3.3%
9. II-4森山・諫早東部地域	28	2.7%
10. II-5飯盛・有喜地域	88	8.6%
11. II-6大草・伊木力地域	26	2.5%
無回答	25	2.4%
計	1,026	100.0%

■図 3-2 地域別回答者数



※比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。



第3章 市民の声

問3. 現在の諫早市の生活環境についてどの程度満足していますか。

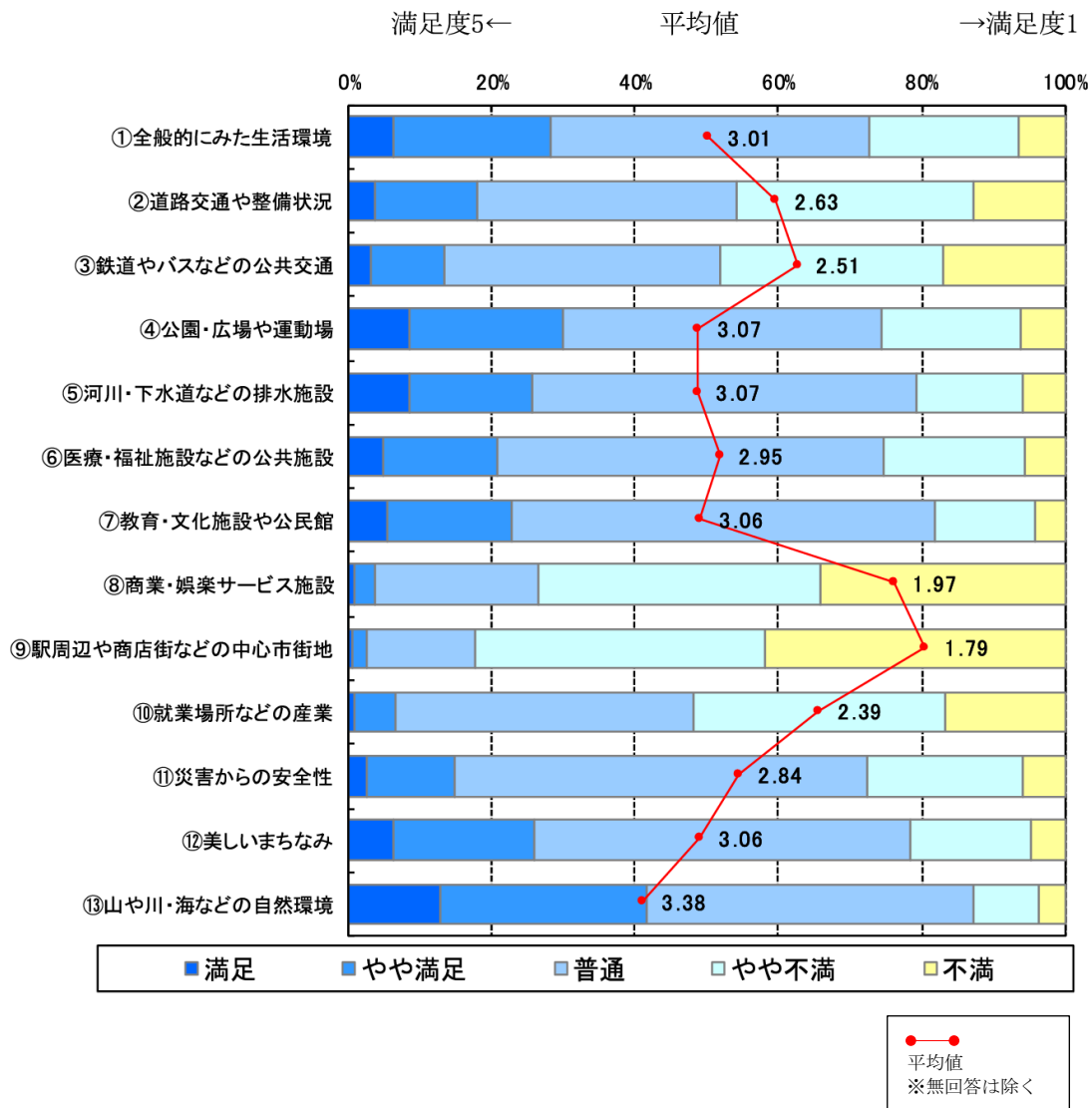
- ・最も満足度が高いのは「山や川・海などの自然環境」であり、次いで「公園・広場や運動場」「河川・下水道などの排水施設」「教育・文化施設や公民館」「美しいまちなみ」となっています。
- ・最も満足度が低いのは「駅周辺や商店街などの中心市街地」であり、次いで「商業・娯楽サービス施設」「就業場所などの産業」となっています。

■表 3-2 生活環境に対する満足度

項目	現在の満足度						[件数]	
	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	無回答	計	平均値
①全般的にみた生活環境	60	216	433	204	62	47	1022	3.01
②道路交通や整備状況	37	142	359	330	126	32	1026	2.63
③鉄道やバスなどの公共交通	30	101	385	306	170	32	1024	2.51
④公園・広場や運動場	85	212	443	192	62	31	1025	3.07
⑤河川・下水道などの排水施設	83	172	531	148	58	32	1024	3.07
⑥医療・福祉施設などの公共施設	47	159	536	197	55	31	1025	2.95
⑦教育・文化施設や公民館	52	174	585	139	42	33	1025	3.06
⑧商業・娯楽サービス施設	7	30	226	394	339	28	1024	1.97
⑨駅周辺や商店街などの中心市街地	6	20	149	406	418	26	1025	1.79
⑩就業場所などの産業	8	57	411	346	165	36	1023	2.39
⑪災害からの安全性	24	122	571	215	58	35	1025	2.84
⑫美しいまちなみ	61	197	523	169	46	30	1026	3.06
⑬山や川・海などの自然環境	126	289	456	91	36	28	1026	3.38

※平均値(満足度の加重平均 満足・5、やや満足・4、普通・3、やや不満・2、不満・1)

■図 3-3 生活環境に対する満足度



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

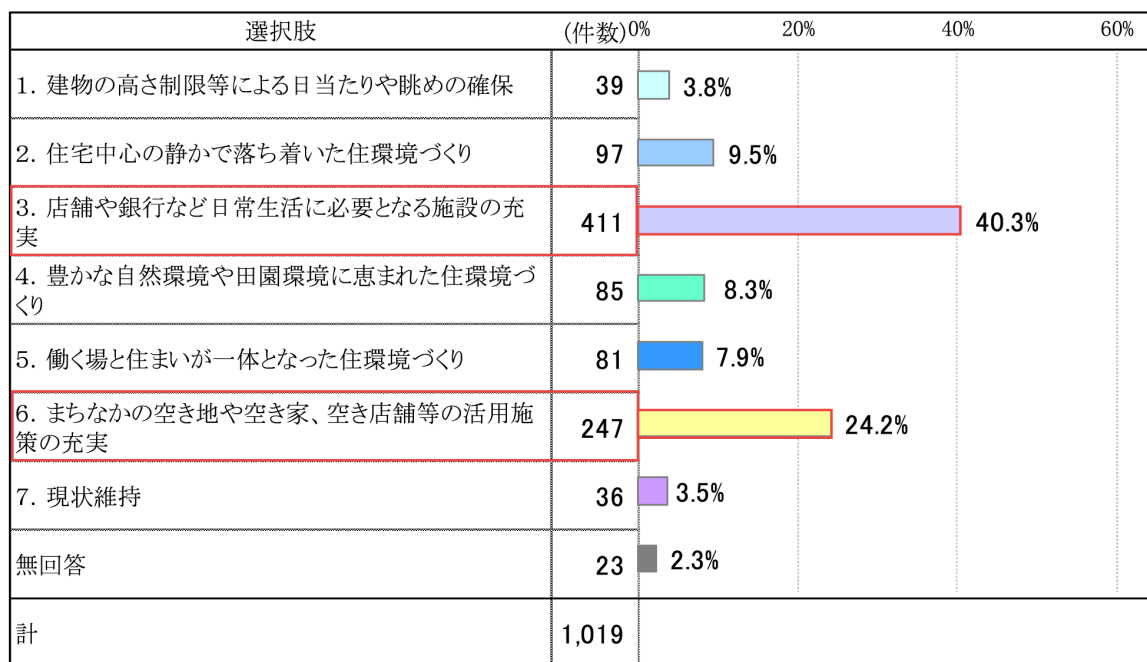
第3章 市民の声

問4. 諫早市の今後の土地利用について、あなたの考えに近いのはどれですか。

【住宅地 について】

・最も重視しているのは「店舗や銀行など日常生活に必要となる施設の充実」で、約4割を占めています。次いで「まちなかの空き地や空き家、空き店舗等の活用施策の充実」(24.2%)となっています。

■図 3-4 住宅地に関する重要度



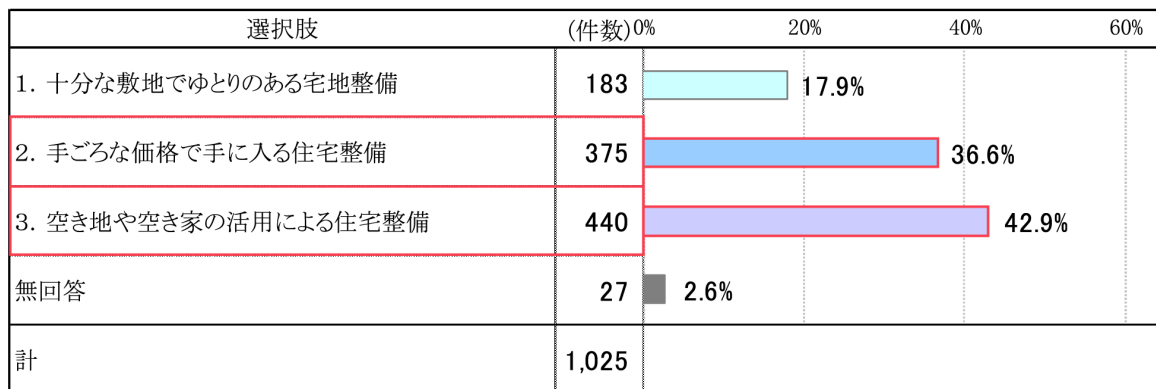
複数回答による集計除外7名

※比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

【新規の住宅地整備 について】

・最も重視することは「空き地や空き家の活用による住宅整備」(42.9%)であり、次いで「手ごろな価格で手に入る住宅整備」(36.6%)となっています。

■図 3-5 新規の住宅地整備に関する重要度



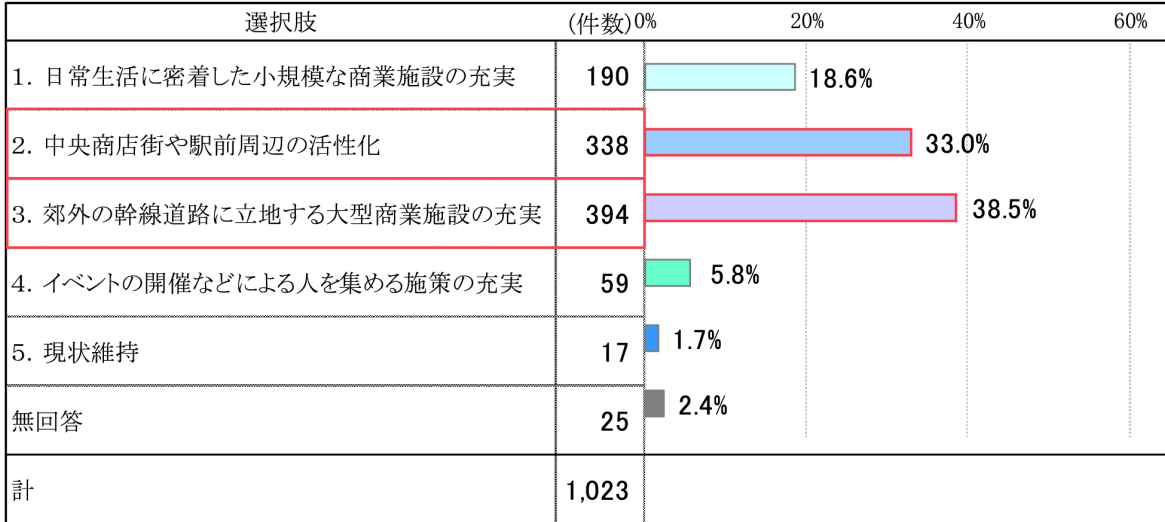
複数回答による集計除外1名

※比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

【商業地 について】

- ・最も重視することは「郊外の幹線道路に立地する大型商業施設の充実」(38.5%)であり、次いで「中央商店街や駅前周辺の活性化」(33.0%)となっています。

■図 3-6 商業地に関する重要度



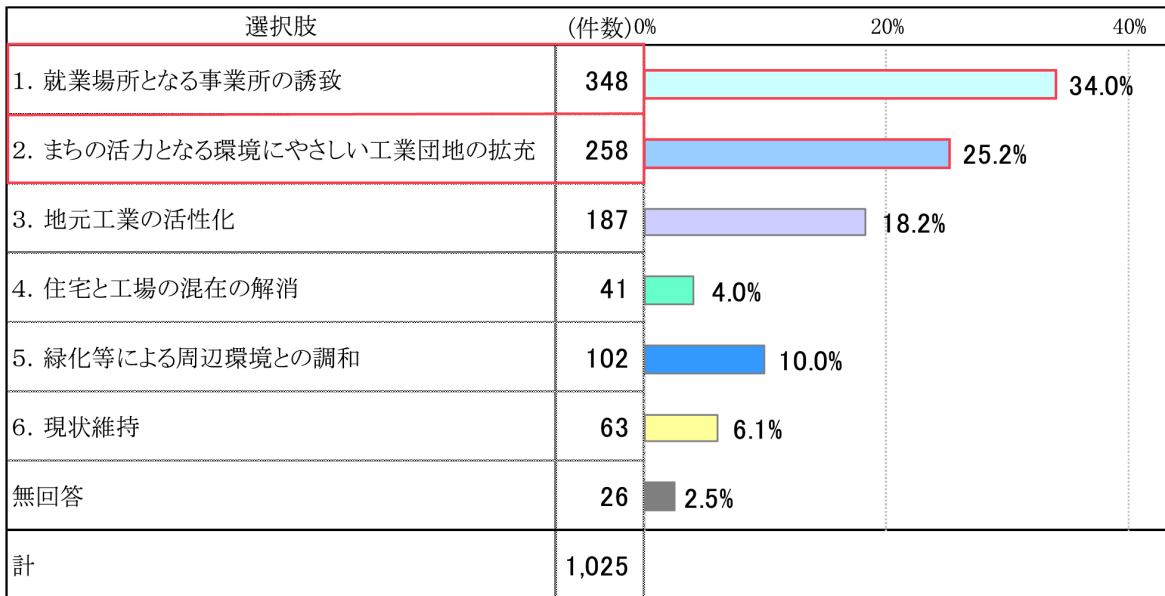
複数回答による集計除外 3 名

※比率は小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100 とはならない。

【工業地 について】

- ・最も重視することは「就業場所となる事業所の誘致」(34.0%)であり、次いで「まちの活力となる環境にやさしい工業団地の拡充」(25.2%)となっています。

■図 3-7 工業地に関する重要度



複数回答による集計除外 1 名

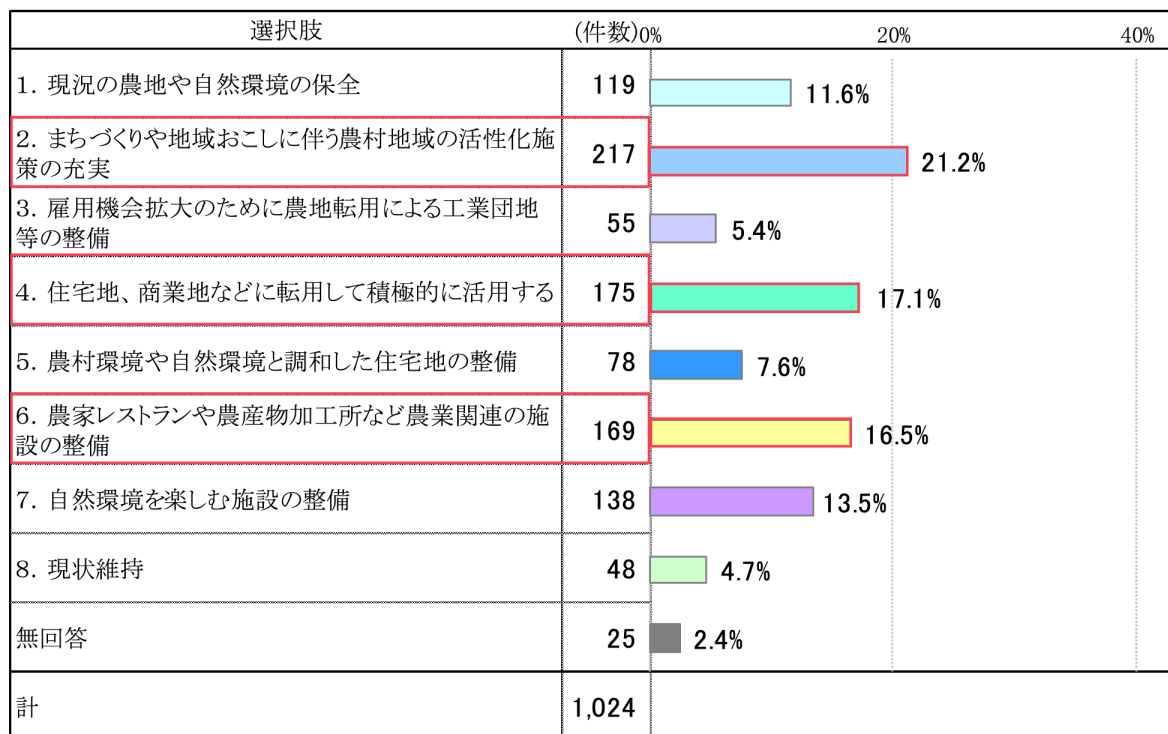
※比率は小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100 とはならない。

第3章 市民の声

【農地・自然環境 について】

・最も重視することは「まちづくりや地域おこしに伴う農村地域の活性化施策の充実」(21.2%)であり、次いで「住宅地、商業地などに転用して積極的に活用する」「農家レストランや農産物加工所など農業関連の施設の整備」となっています。

■図 3-8 農地・自然環境に関する重要度



複数回答による集計除外2名

※比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

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

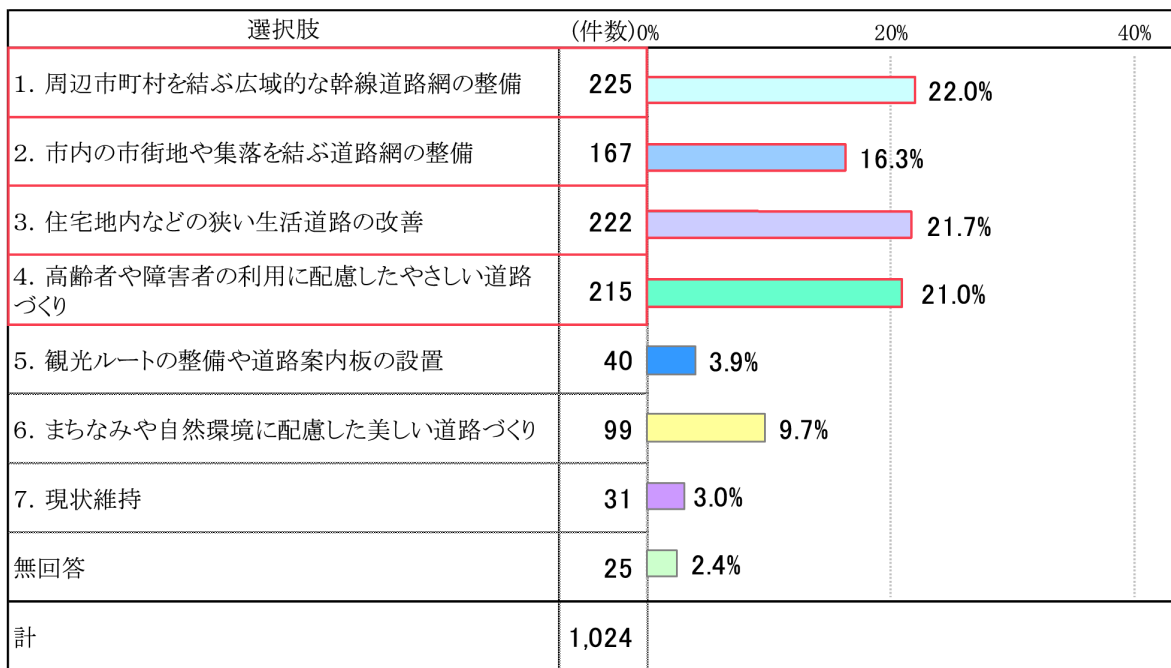
資料編

問5. これからの諫早市の道路・公園などのまちづくりについて、何が重要だと思えますか。

【道路について】

・最も重視することは「周辺市町村を結ぶ広域的な幹線道路網の整備」「住宅地内などの狭い生活道路の改善」「高齢者や障害者の利用に配慮したやさしい道路づくり」がそれぞれ約2割を占めています。次いで「市内の市街地や集落を結ぶ道路網の整備」となっています。

■図 3-9 道路に関する重要度



複数回答による集計除外 2 名

※比率は小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100 とはならない。

第3章 市民の声

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

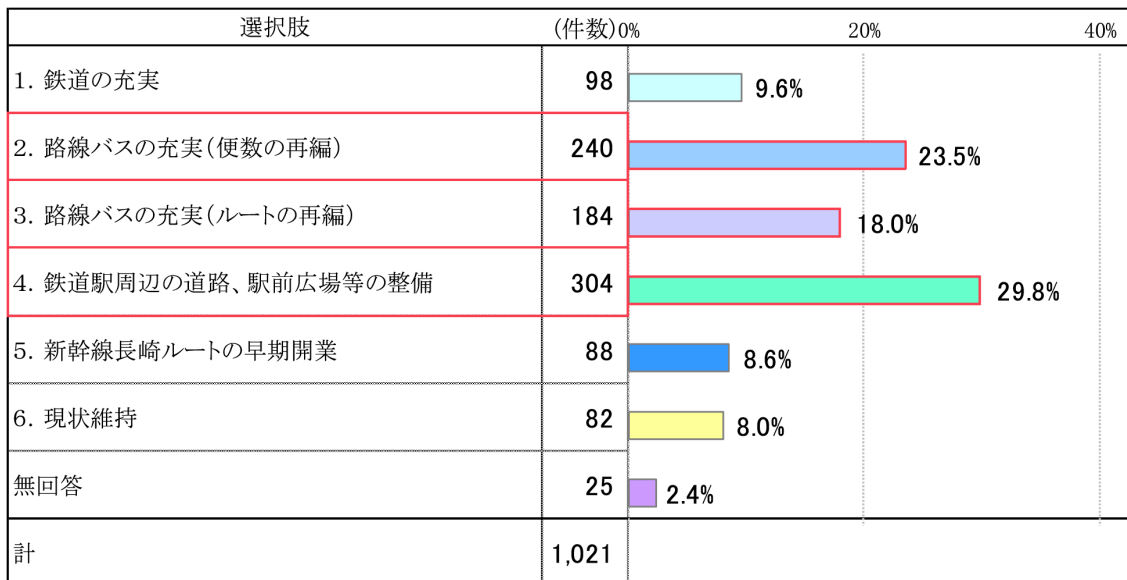
第7章
実現化方策

資料編

【公共交通 について】

・最も重視することは「鉄道駅周辺の道路、駅前広場等の整備」が約3割を占め、次いで「路線バスの充実」で、「便数の再編」(23.5%)、「ルート再編」(18.0%)となっています。

■図 3-10 公共交通に関する重要度



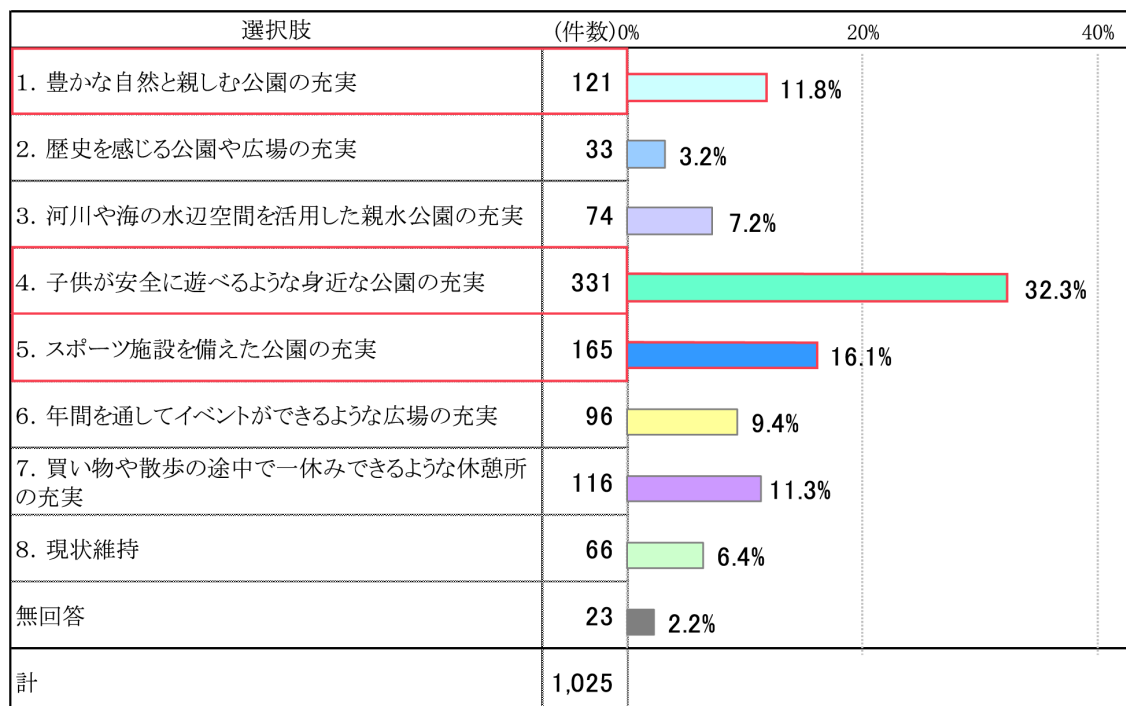
複数回答による集計除外5名

※比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

【公園・広場 について】

・最も重視することは「子供が安全に遊べるような身近な公園の充実」(32.3%)で、次いで「スポーツ施設を備えた公園の充実」(16.1%)、「豊かな自然と親しむ公園の充実」(11.8%)となっています。

■図 3-11 公園・広場に関する重要度



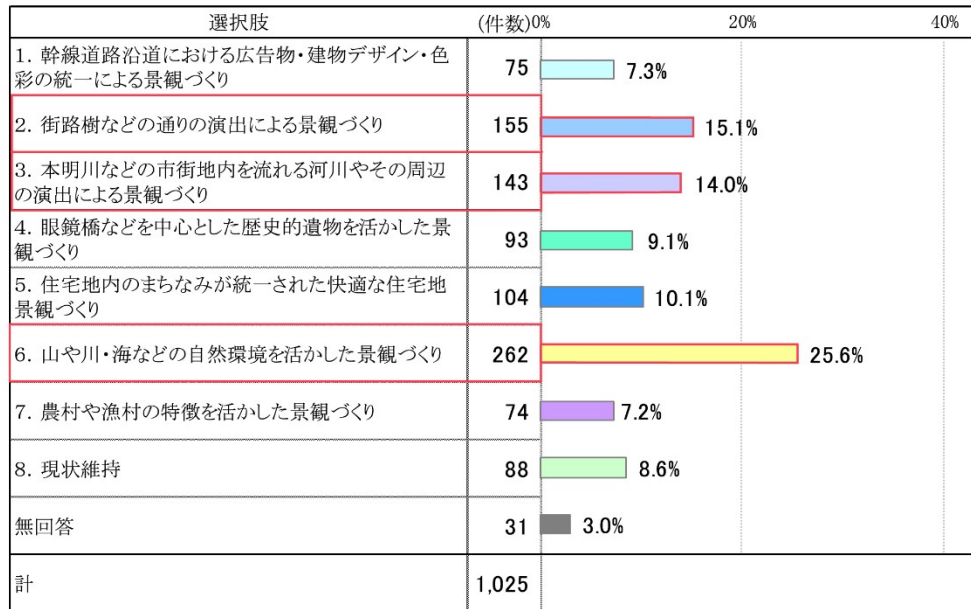
複数回答による集計除外1名

※比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

【景観について】

- 最も重視しているのは「山や川・海などの自然環境を活かした景観づくり」(25.6%)で、次いで「街路樹などの通りの演出による景観づくり」(15.1%)、「本明川などの市街地内を流れる河川やその周辺の演出による景観づくり」(14.0%)となっています。

■図 3-12 景観に関する重要度



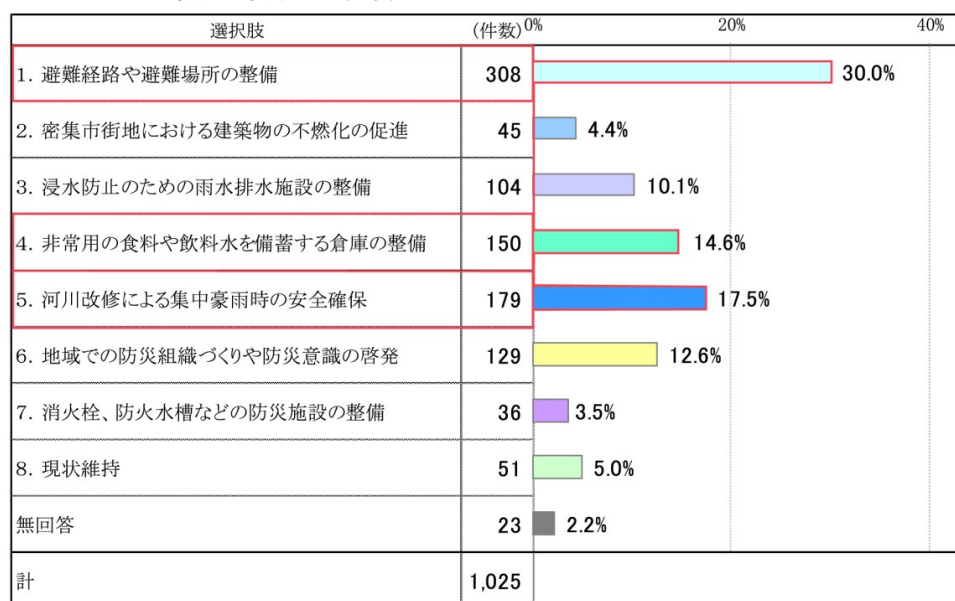
複数回答による集計除外1名

※比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

【防災について】

- 最も重視するのは「避難経路や避難場所の整備」(30.0%)で、次いで「河川改修による集中豪雨時の安全確保」(17.5%)、「非常用の食料や飲料水を備蓄する倉庫の整備」(14.6%)となっています。

■図 3-13 防災に関する重要度



複数回答による集計除外1名

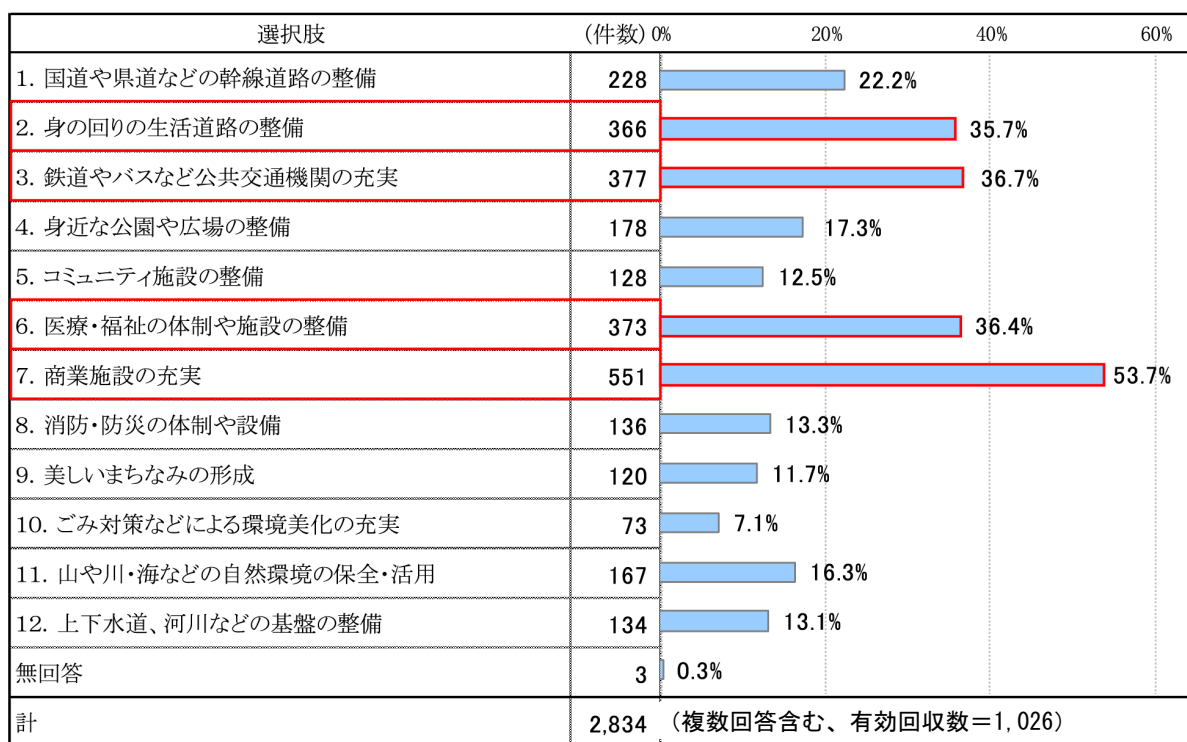
※比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

第3章 市民の声

問6. あなたのお住まいの地域について、具体的に何を重点的に整備・充実するべきだと思いますか。(3つまで選択可)

・重点的に整備が必要な具体的内容について「商業施設の充実」(53.7%)と半数を超え、抜きん出ています。「鉄道やバスなど公共交通機関*の充実」(36.7%)、「医療・福祉の体制や施設の整備」(36.4%)、「身の回りの生活道路の整備」(35.7%)もそれぞれ3割を超えています。

■図 3-14 重点的に整備が必要な事柄



※比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

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4章

将来都市像

- 4.1. まちづくりの基本的課題
- 4.2. まちづくりの基本理念
- 4.3. 将来フレーム
- 4.4. 目指すべき都市像

第4章 将来都市像

4.1. まちづくりの基本的課題

人口減少・少子高齢化など社会情勢の変化や都市の現況、市民の声を踏まえ、本市のまちづくりで重要と考えられる「都市活力」「生活環境」「自然・歴史・文化的環境」「市民主体」の大きく4つの視点でまちづくりの基本的課題を整理しました。

まちづくりの基本的課題の概要

基本的課題1:都市活力

活力に満ちた持続可能なまちづくりの実現

(主な視点:人口減少社会への対応、地域コミュニティの維持、まちづくりの進捗状況や計画との整合)

- (1) 持続可能な集約型都市構造*の構築
- (2) 就業の場の創出
- (3) 都市・地域での賑わい創出の核となる拠点の形成

基本的課題2:生活環境

市民が安全・快適に暮らせるまちづくりの実現

(主な視点:少子高齢化、財政縮減の状況下での生活環境の維持、安全・安心社会の構築)

- (1) 効率的・効果的な都市基盤・都市施設、住宅の整備
- (2) 利便性の高い公共交通の整備
- (3) 市街化調整区域における適正な土地利用の誘導
- (4) 大規模災害に備えたまちづくり

基本的課題3:自然・歴史・文化的環境

人の営みと自然・歴史・文化的環境が調和したまちづくりの実現

(主な視点:諫早市の都市を構成する重要な要素としての自然資源、地域資源の保全・活用)

- (1) 地域資源を活かした魅力あるまちづくり

基本的課題4:市民主体

市民一人ひとりが主体となって取り組めるまちづくりの実現

(主な視点:新たな公(住民やNPO、企業等の主体の参画・協働*体制による地域課題への対応))

- (1) まちづくりへの市民参加・まちづくりにおける市民協働

次ページ以降に、4つの基本的課題を構成する9つの課題について、詳細の内容を示します。

基本的課題1:都市活力 ➡ 活力に満ちた持続可能なまちづくりの実現

本市は交通の要衝としての立地特性を活かし、大規模住宅団地や県内随一の工業団地を有するなど、これまでも県央の中核都市として着実に発展してきました。また、令和4年に開業した西九州新幹線や、高規格道路「島原道路」の整備などに伴い、今後も本市のポテンシャルはますます向上することが期待されます。

しかしながら、人口減少社会の進展に伴い、今後は、都市・地域全体の人口密度の低下や土地の低未利用*が進行し、まちの活力が低下することが懸念されます。

将来にわたって持続可能なまちづくりを推進するためには、まちの活力となる産業や商業サービスの適地への立地誘導、中心市街地や各支所地域の中心部における都市機能*の集積、まちの活性化や賑わいの中心となる拠点の形成など、都市部に限らずその周辺部も含めた本市全体の観点からの取組をより一層強化する必要があります。

(1) 持続可能な集約型都市構造の構築

- 本市の人口は減少傾向にあり、中心市街地や各支所の中心部においても、人口密度の低下や土地の低未利用が進行し、中心市街地の人口の空洞化に伴う活力の低下や、地域コミュニティの維持が困難となることが懸念されます。
- また、市民アンケートより、幹線道路に立地する大型商業施設の充実が求められていますが、無秩序に市街地の拡散が進行すれば、中心市街地の求心力の低下につながるのと同時に、厳しい財政状況では、市民の生活を支える行政サービスの提供が次第に行き届かなくなることが懸念されます。

★市民アンケート結果★ ⇒詳細は45ページ参照
要望が多かったもの

- ・「郊外の幹線道路に立地する大型商業施設の充実」(38.5%)
- ・「まちの活力となる環境にやさしい工業団地の拡充」(25.2%)

- 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、都市・地域全体を俯瞰して各施設の適切な場所を見極め、まちの活力となる産業や商業、公共公益施設*などの立地を効率的・効果的に誘導する必要があります。
- また、中心市街地や各支所の中心部における既存の集積された都市機能を活かしながら、集約型の都市づくりを推進することが必要です。

[具体的な取組のイメージ] 例えば・・・

用途地域にあった適切な規制・誘導の推進 / 公共施設の規模や配置の見直し / 新たな産業団地や商業施設の適地への立地誘導 / コンパクト・プラス・ネットワークの観点での都市機能の誘導 等

◇まちづくりQ&A◇

Q. 「集約型都市構造」って何ですか？

A. 賑わいや生活の拠点となるまちの中心部に、住宅や産業、商業、公共サービスなどの多様な都市機能が適切に配置されたコンパクトで暮らしやすいまちづくりを実現した都市のつくり方のことを言います。また、市全体の中に複数の拠点を形成しながら、それぞれの地域を公共交通等によりネットワークすることで、市民が自動車に頼ることなく暮らせる環境の創出を目指すものです。

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第4章 将来都市像

(2) 就業の場の創出

- 本市では、事業所数については長期的に減少傾向にありますが、既存の事業所において雇用が拡大していることや、これまで推進してきた産業団地の整備などにより比較的大規模な事業所が進出していることなどから、従業員数は増加傾向にあることが伺えます。
- 一方で、就業の場としての選択肢が少ない状況では、就職を機に市外へ転居する若者が増え続け、人口流出が加速することにより、結果的に地域の活力が低下することが懸念されます。

★市民アンケート結果★ ⇒詳細は 42、45 ページ参照

要望が多かったもの

・「就業の場所となる事業所の誘致」(34.0%)

満足度が低かったもの(普通=3点)

・「就業場所などの産業」(2.39点<3点)

主要データ

事業所数

長期的には減少傾向

(H16 : 6,258 事業所

→R3 : 5,982 事業所)

従業員数

長期的には増加傾向

(H16 : 57,369 人

→R2 : 61,285 人)

転入・転出 (H27→R2)

20歳～24歳は転出超過

(男 : ▲686 人、

女 : ▲680 人)

- 若年層の転出を抑制するためには、本市の既存産業の更なる強化や新たな産業の誘致などによる雇用の促進を図り、若者が働きたいと思える多様な就業の場を創出する必要があります。

[具体的な取組のイメージ] 例えば・・・

新産業団地の整備推進 / 企業誘致 / 大型商業施設等の適地への立地促進 等

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)都市・地域での賑わい創出の核となる拠点の形成

- 生活利便施設*や商業施設の充実に対する市民の要望が多いなか、中心市街地や身近な商業地、生活の中心地の利便性や魅力が低下すると、結果的に近隣市町など市外への人口流出が進行することに繋がります。
- 人口流出が進行すると、これまで一定の人口密度に支えられてきた生活利便施設等の撤退などにより、地域の利便性がより一層低下することが懸念されます。

★市民アンケート結果★ ⇒詳細は42～45、50ページ参照
要望が多かったもの

- ・「店舗や銀行など日常生活に必要となる施設の充実」(40.3%)
- ・「郊外の幹線道路に立地する大型商業施設の充実」(38.5%)
- ・「中央商店街や駅前周辺の活性化」(33.0%)
- ・「まちなかの空き地や空き家、空き店舗等の活用施策の充実」(24.2%)

満足度が低かったもの(普通=3点)

- ・「商業・娯楽サービス施設」(1.97点<3点)
- ・「駅周辺や商店街などの中心市街地」(1.79点<3点)

今後、地域で重点的に整備が必要なこと

- ・「商業施設の充実」(53.7%)

主要データ

中心市街地内人口

過去12年間では、
ピーク時の平成24年から
約100人減少

(H20: 3,442人

→ H24: 3,574人

→ R1: 3,453人)

中心市街地(アエル中央商店街)の歩行者通行量

過去12年間では、
4,000人近く減少

(H20: 8,920人

→ R1: 4,921人)

転入・転出(H27→R2)

- ・大村市に対しては810人の転出超過
(転出者の方が多い)

- 市外への人口流出を抑えるためにも、商業をはじめとした都市機能の適正な配置によって、住民のライフスタイルの多様化に対応したまちづくりが必要です。
- 中心市街地においては広域的な都市機能を集約するとともに、周辺地域を含めて一体の商業集積として捉え、本市全体として利便性や魅力を高めることで、市内での消費喚起を図るという視点も重要です。
- 各支所地域においては、地域のコミュニティの中心となる拠点の形成を図るために、既存の都市機能の集積を活かしながら生活利便施設や公共公益施設の立地誘導を図る必要があります。

[具体的な取組のイメージ] 例えば・・・

- 諫早駅周辺及び商店街の中心市街地活性化に向けた対策 / 大型商業施設の適地への立地誘導
- / 各支所地域における生活拠点への生活利便施設や公共公益施設の充実 等

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4章 将来都市像

基本的課題2：生活環境 → 市民が安全・快適に暮らせるまちづくりの実現

本市は、昭和32年の諫早大水害からの復興を目的とした都市計画事業や、その後も人口集中の著しい市街地の周辺地域において、新住宅市街地開発事業などによる大規模住宅団地等の整備を進めてきました。

こうしたなか、モータリゼーション（車社会化）*の進展によって、幹線道路沿道への大規模小売店舗の進出など自動車に依存した都市構造に移行しつつあり、自動車利用者にとっては便利であっても、運転のできない交通弱者*にとっては生活しにくい社会になることが懸念されます。

また、市街地の拡大に対応して後追いの都市基盤・都市施設の整備を進めていくと、厳しい財政状況のなかでは整備後の維持管理までを行う余裕がなくなり、将来的に市民ニーズに対応した公共サービス提供が困難となることも懸念されます。

市民の誰もが安心して快適に暮らせる社会を実現するためには、市民の視点に立ち、都市基盤・都市施設や住宅の整備を効率的・効果的に進めるとともに、過度に自動車に依存しすぎない都市構造の実現に向けた公共交通の充実を図る必要があります。また、安全・安心社会の実現に向けて、これまで進めてきた各種の防災施策を確実に進め、大規模災害に備えたまちづくりを図る必要があります。

(1) 効率的・効果的な都市基盤・都市施設、住宅の整備

- 都市基盤・都市施設の整備が停滞すると、住民の暮らしや様々な活動において不便が生じることが懸念されます。
- 一方で、市街地の拡大に伴って都市基盤・都市施設の後追いの整備を進めていくと、その維持管理コストが膨らみ続け、しだいに市民ニーズに的確に対応した公共サービスの提供が困難となることも懸念されます。

★市民アンケート結果★ ⇒詳細は44、47、48ページ参照
要望が多かったもの

- ・「周辺市町村を結ぶ広域的な幹線道路網の整備」(22.0%)
- ・「鉄道駅周辺の道路、駅前広場等の整備」(29.8%)
- ・「住宅地内など狭い生活道路の改善」(21.7%)
- ・「空き地や空き家の活用による住宅整備」(42.9%)
- ・「手ごろな価格で手に入る住宅整備」(36.6%)

主要データ

都市基盤・都市施設の

主な整備状況

- ・土地区画整理事業の進捗：
諫早南部、山の手の2地区が一部未施工
- ・都市計画道路の整備率(R5)：
70.7%(周辺市町よりも低い)
- ・汚水処理人口普及率(R5)：
93.0%

- 本市全体のまちづくりの観点から適正な場所を見極め、安全性、快適性に優れた暮らしを提供する効率的・効果的な都市基盤・都市施設の整備を図る必要があります。
- 駅周辺においては、交通結節機能*の強化や商業・居住等の機能を強化するとともに、周辺市町との広域的な連携強化や市街地の交通渋滞の解消に向け、幹線道路網の整備を推進する必要があります。
- 安全で健康・快適な生活環境の実現や定住促進を図るために、地域のニーズに的確に対応した生活基盤*の整備を推進するとともに、空き家の適切な管理と有効活用を促すなど多様なライフスタイルを受け入れる住宅の整備を促進する必要があります。

[具体的な取組のイメージ] 例えば・・・

駅周辺における市街地再開発事業 / 幹線道路網や高規格道路等の早期整備 / 長期未着手の土地区画整理事業等について事業手法や費用対効果の検証 / 空き家対策 / 生活道路の整備・改善 等

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) 利便性の高い公共交通の整備

- モータリゼーションの進展により、本市においても幹線道路沿道への大規模小売店舗の進出などによる都市機能の拡散や市街地の拡大が進み、自動車への依存が高い都市構造になってきています。
- 日常生活における自動車への依存が高まることで、利用者の減少に伴う公共交通機関の衰退が懸念されます。
- その結果、運転のできない学生・生徒、高齢者、障害者、妊婦等の交通弱者にとってますます生活しにくい社会になることが懸念されます。

★市民アンケート結果★ ⇒詳細は48ページ参照

要望が多かったもの

- ・「路線バスの充実」(41.5%)
(便数の再編：23.5%、ルート再編：18.0%)
- ・「鉄道駅周辺の道路、駅前広場等の整備」(29.8%)

- 交通弱者の広域的な移動手段を確保するために、公共交通網の再編、利便性の向上を図るとともに、新たな交通体系の整備を含めた公共交通機関の空白地域*の解消に向けた取組を推進する必要があります。
- また、公共交通機関の利用促進に向けて、住民の通学、通院、買物等の日常生活上不可欠な移動に加え、娯楽や文化活動、コミュニティ活動、その他様々な外出を容易にするとともに、観光客等の来訪者の移動の利便性や回遊性の向上を図る必要があります。
- さらに、道路整備を含む公共交通ネットワークの確保に加え、それらを支援するための公共交通の結節点として駅周辺の整備を確実に進める必要があります。

[具体的な取組のイメージ] 例えば・・・

交通事業者との連携によるバス路線の再編 / 公共交通機関の空白地域における乗合タクシー*運行事業の拡充 等

主要データ

公共交通ネットワーク

- ・市街化区域の大部分は鉄道駅から2.5kmの範囲、一部は鉄道駅から1.0kmの範囲にある。
- ・一方、都市計画区域外の市南部や市北部は鉄道から遠く、利用しにくい地域(交通空白地域)が多くなっている。

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4章 将来都市像

(3) 市街化調整区域における適正な土地利用の誘導

- 人口減少や高齢化が著しい中山間地域等の集落においては、住民の生活に必要なサービスの確保やコミュニティ機能の維持が困難となり、将来的に集落での暮らしを続けていくことが難しくなる状況が懸念されます。
- こうしたなか、本市では、地域コミュニティの維持等を図るため、市街化調整区域における土地利用の適正な運用基準の見直しによる住宅開発の誘導を平成23年度から行ってきました。

主要データ

人口の推移 (H17~R2)

市街化区域では、
15年間で約400人減少
(H17: 84,348人 → R2: 83,943人)
市街化調整区域では、
15年間で約2,600人減少
(H17: 17,137人 → R2: 14,484人)

開発許可件数 (H26~R5の合計)

市街化区域: 298件
市街化調整区域: 1,802件
開発許可件数は、市街化区域・市街化調整区域ともに増減を繰り返している。

- 人口減少が特に著しい市街化調整区域においては、社会情勢の変化に対応しながら、定住化を促進することにより地域コミュニティの維持を目指す「諫早版小さな拠点」の施策により、各種制度を活用した計画的な土地利用の誘導を図る必要があります。
- また、集落各々において様々な課題を個々に解決することは困難です。そのため、すでに日常生活サービス機能*が集積している地域をコミュニティの拠点地区とし、拠点地区とその周辺集落が機能分担することで、より広い範囲で地域を捉え、日常生活サービス機能を享受するという視点も重要です。
- さらに、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、拠点地区とその周辺集落との良好なアクセスを確保する必要があります。

[具体的な取組のイメージ] 例えば・・・

市街化調整区域における土地利用の適正な運用基準の見直し (定住促進、公共公益施設の立地誘導等)
／ 40戸連たん制度*の活用 ／ 地区計画制度*の活用 ／ 「諫早版小さな拠点」の形成 等

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

(4)大規模災害に備えたまちづくり

- 本市においては、地域特性上、特に河川氾濫や高潮による浸水の危険性が高く、過去には昭和 32 年の諫早大水害をはじめ、甚大な被害を受けたことがあります。今後も、本明川が決壊した場合には、有明海に面した干拓地において 3.0m 以上の浸水が予測されています。
- また、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が指定されており、近年の集中豪雨で土砂災害の危険性もあります。
- さらに、本市の沿岸部は津波災害警戒区域に指定されており、津波に対する警戒避難体制の整備が求められています。

★市民アンケート結果★ ⇒詳細は 49 ページ参照
要望が多かったもの

- ・「避難経路や避難場所の整備」(30.0%)
- ・「河川改修による集中豪雨時の安全確保」(17.5%)
- ・「非常用の食料や飲料水を備蓄する倉庫の整備」(14.6%)

- 平成 23 年の東日本大震災や平成 28 年の熊本地震、平成 29 年の九州北部豪雨等を契機に、防災・減災に対する市民の関心が高くなっている中で、大規模災害への対応を含む「安全・安心社会」の実現に向けた防災対策を推進する必要があります。
- 具体的には、必要に応じ都市計画を定めること等により都市防災の施策*を行うことが考えられます。
- また、施設整備によるハード対策のみでは限界があるという認識のもと、地域内での情報共有や避難対策等のソフト対策も組み合わせ、ハード・ソフト両面から対策を進めることが重要です。

[具体的な取組のイメージ] 例えば・・・

防火地域及び準防火地域の指定 / 地区計画の策定や土地区画整理事業の推進による災害に強い市街地整備
/ 河川改修 / 自主防災組織の育成 / 避難対策 等

主要データ

浸水深

本明川が決壊により 3.0m 以上

土砂災害警戒区域及び

土砂災害特別警戒区域 (R7.1)

警戒区域

2,929 箇所

特別警戒区域 (警戒区域の内数)

2,671 箇所

震度

最大で 5 強～6 強

津波災害警戒区域の指定

長崎県津波浸水想定区域 (第 2 版) を基本とした区域で指定

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4章 将来都市像

基本的課題3：自然・歴史・文化的環境

人の営みと自然・歴史・文化的環境が調和したまちづくりの実現

本市は、江戸時代には「佐賀藩諫早領」として領内には長崎街道の宿場や番所が置かれ、多良海道、島原街道の分岐点に位置し、三つの海に面するなど、陸路や海上航路が集中・通過する交通の要衝として重要な役割を果たし、多良山系の山並みやまちなかを潤す本明川、古くからの干拓事業により創出された県下最大の穀倉地帯など、豊かな自然に恵まれながら発展してきました。

このように本市が有する自然、歴史、文化的環境は、市民が誇れる財産であるとともに、国内外の観光客を呼び込み、交流人口の増加や地域経済の発展に寄与する貴重な資源となり得ますが、現状ではそのポテンシャルを十分に活かしきれていないと言いきる状況にあります。

今後、本市が有するポテンシャルを最大限に発揮し、より魅力的で市民が誇れるまちづくりを実現していくためには、本市が有する優れた自然・歴史・文化的環境の保全と継承を図りながら、地域振興や観光振興等の観点からもこれらの環境を積極的に活用していく必要があります。

(1) 地域資源を活かした魅力あるまちづくり

- 海や山、河川などの自然資源や交通の要衝として栄えてきた歴史・文化的資源、新たなスポーツ交流環境は、豊かな生活環境や地域の個性を育むとともに、観光資源として、地域の生業や生活文化、まちの活力を生む地域資源にもなり得ます。

★市民アンケート結果★ ⇒詳細は42、46、48、49ページ参照

満足度が高かったもの（普通＝3点）

- ・「山や川・海などの自然環境」（3.38点＞3点）
- ・「公園・広場や運動場」（3.07点＞3点）

要望が多かったもの

- ・「子供が安全に遊べるような身近な公園の充実」（32.3%）
- ・「山や川・海などの自然環境を活かした景観づくり」（25.6%）
- ・「まちづくりや地域おこしに伴う農村地域の活性化施策の充実」（21.2%）
- ・「住宅地、商業地などに転用して積極的に活用する」（17.1%）
- ・「農家レストランや農産物加工所など農業関連の施設の整備」（16.5%）

主要データ

都市公園・緑地の面積

- ・市民一人あたり
12.21㎡（周辺8市町の平均8.26㎡）

観光客数

- 長期的には横ばい
(H19：約200万人
→R4：約190万人
→R5：約220万人)

観光消費額

- 長期的には横ばい
(H19：約9,977百万円
→R4：約8,480百万円
→R5：約9,942百万円)

- 市民のまちに対する誇りや愛着をより一層高めるために、本市が有する良好な自然環境や田園風景など魅力ある景観を適正に保全するとともに、花と緑に囲まれたまちづくりの推進や、市民の憩いの場としての水と親しむ空間の整備を図る必要があります。
- 自然を活かした市内の観光・レクリエーション施設*等においては、各施設において、官民が連携を図りながら利用促進に向けた各種の取組を展開することでより一層の磨きをかけ、更なる集客力の向上や地域経済の活性化を図る必要があります。
- 地域資源としての諫早固有の自然・歴史・文化を積極的に活かしながら、多様なツーリズム（スポーツツーリズム、文化・自然ツーリズム等）*による交流人口の増加促進や観光関連産業の活性化を図るといった視点も必要です。

[具体的な取組のイメージ] 例えば・・・

本明川等の親水空間*の整備 / 諫早湾干拓のレクリエーションや観光振興への活用 / 道の駅の整備・活用などによる六次産業化*の取組の推進 / 河川敷や広場を使用した朝市等の取組 等

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

基本的課題4：市民主体 → 市民一人ひとりが主体となって取り組めるまちづくりの実現

本市は第3次諫早市総合計画における将来都市像として「輝く諫早 夢かなうまち」を掲げるなど、市民一人ひとりが未来に希望を抱き、自らの人生を実現していけるまちづくりを目指しています。

しかしながら、少子高齢化や人口減少社会の進展、近年のライフスタイルの多様化等に伴い、全国的にも、地域の結びつきが弱くなることで地域コミュニティの衰退が問題になっています。こうした状況が進むと、しだいに地域経済の維持が困難となり、地域活力の低下や人口の減少がますます加速化することが懸念されます。

将来にわたって市民が輝く持続的なまちづくりを実現するためには、市民一人ひとりが主役となってまちづくりに参加できる機会・仕組みの創出を図る必要があります。

また、人口減少によりまちづくりの担い手が減少するなか、今後は、地域コミュニティの維持・活性化に向けた新たな組織づくりや、地域外の人材を取り込んだ新たな担い手の発掘を行うことが重要です。

(1)まちづくりへの市民参加・まちづくりにおける市民協働

- 少子高齢化と人口減少社会の進展により、労働力の減少や地域活力の低下、社会保障費の増加など様々な面での影響が懸念されるなか、あらゆる市民ニーズに行政のみで対応していくことに限界が生じてくることが考えられます。
- また、これまで自治会等が中心となってきた地域コミュニティ活動が担い手の減少により機能が低下することが懸念されます。

主要データ

町内会・自治会数

226 (R7)

地域づくり推進組織数

5 団体 (R7)

- 今後も人口減少の進行が想定されるなか、行政のみならず市民一人ひとりが主体となって取り組めるまちづくりを推進する必要があります。
- 本市の潜在力を十分に引き出していくためには、市の総力を挙げるとともに、地域外の人材を取込んで、地域に気づきや刺激を与え、外部の良さを取込み、積極的につながっていくことで、新たな発想や活動の行動力としていく必要があります。
- また、防災活動の担い手としても、地域のコミュニティの基盤である町内会・自治会を単位とした自主的な防災組織の育成を図ることにより、防災意識、近隣互助の精神等の高揚を図る必要があります。

[具体的な取組のイメージ] 例えば・・・

市民が自主的・主体的に取り組めるようなワークショップ*の開催 / 「地域づくり推進組織」の設立の促進 / 市民等によるまちづくりの提案制度の活用 等

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

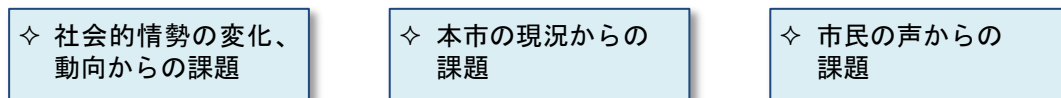
第7章
実現化方策

資料編

第4章 将来都市像

4.2. まちづくりの基本理念

社会的情勢の変化や本市の現況、市民の声などから見えてくる課題から「諫早市のまちづくりの基本的課題」を整理し、「諫早市のまちづくりの基本理念」を次のとおりとしました。



＜諫早市のまちづくりの基本的課題＞

1. 都市活力 活力に満ちた持続可能なまちづくりの実現

- (1) 持続可能な集約型都市構造の構築
- (2) 就業の場の創出
- (3) 都市・地域での賑わい創出の核となる拠点の形成

2. 生活環境 市民が安全・快適に暮らせるまちづくりの実現

- (1) 効率的・効果的な都市基盤・都市施設、住宅の整備
- (2) 利便性の高い公共交通の整備
- (3) 市街化調整区域における適正な土地利用の誘導
- (4) 大規模災害に備えたまちづくり

3. 自然・歴史・文化的環境

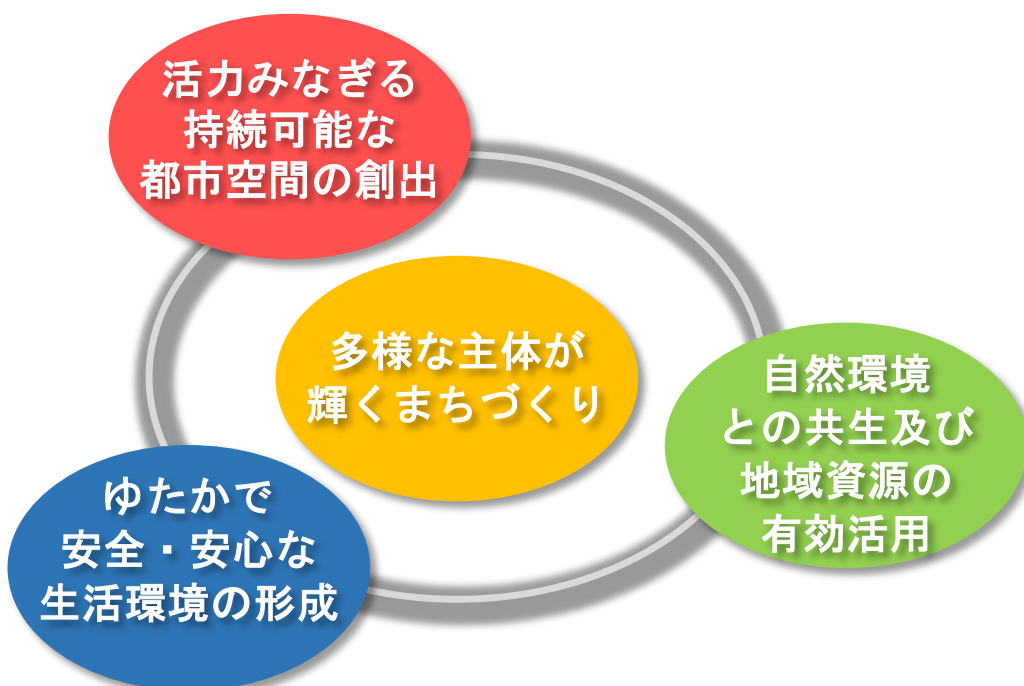
人の営みと自然・歴史・文化的環境が調和したまちづくりの実現

- (1) 地域資源を活かした魅力あるまちづくり

4. 市民主体 市民一人ひとりが主体となって取り組めるまちづくりの実現

- (1) まちづくりへの市民参加・まちづくりにおける市民協働

《諫早市のまちづくりの基本理念》



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

活力みなぎる持続可能な都市空間の創出

人口減少や少子高齢化に対応し、活力みなぎる持続可能な都市とするためには、新たな社会基盤の整備を契機により一層都市・地域の魅力を高めるとともに、効果的・効率的な都市機能の集積による集約型都市構造の創出を図ることが不可欠です。

広域交通の利便性や既存施設・工場等の集積立地等を活かして、自然や生活空間との調和を図りながら、産業基盤の保全や新しい産業の立地促進等を計画的に進めるほか、新たなスポーツ・文化拠点施設の整備などによる交流人口の拡大を図ることで、活力あるまちづくりを目指します。

中心市街地では、生活の利便性を高めるコンパクトで効率的な土地利用の誘導・再編、都市機能の集積の促進、公共交通網の再編、定住促進等により、賑わいや活気を再生します。また、大規模集客施設*について計画的な立地誘導を行います。

また、商業、行政、その他公益施設が集積している支所周辺地域のほか、市街地近隣・中山間地域等においては、生活サービスの維持・確保に努める「諫早版小さな拠点」の施策により、中心拠点とのネットワーク強化を図りながら、地域の特性が活かされ、潤い豊かで快適な空間の創出を目指します。

ゆたかで安全・安心な生活環境の形成

身近な生活を支える都市施設が充実し、歴史的環境や景観が整い、また災害に強いまちは、生活環境を豊かにします。

近年、大規模災害の発生リスクが高まっている中、このように健全で文化的な生活が可能な環境を形成し、高齢者などすべての人が便利で、安全に安心して暮らせるまちづくりを目指します。

自然環境との共生及び地域資源の有効活用

多良山麓の緑や特性の異なる三つの海は本市の自然的特徴を良く表し、田園の緑も都市の骨格を形成している重要な要素であり、一方で市内外からの観光やレクリエーションの場として有効活用が期待されます。

これら自然的な要素をまちづくりの基礎的条件及び地域資源として積極的に保全・活用し、人の営みと自然環境が調和したまちづくりを目指します。

多様な主体が輝くまちづくり

少子高齢化及び人口減少下において、まちづくりには行政のみならず、市民や産業界、大学、金融機関、関係団体等と行政が認識を共有しながら、総力を挙げた取組が必要不可欠です。行政は市民や関係各方面の自主性を促すように役割や方法等の理解を深め、実践できるよう支援・協力し、市民一人ひとりが主体となって取り組めるまちづくりを目指します。

第4章 将来都市像

4.3. 将来フレーム

(1) 対象区域の設定

本計画は、「第3次諫早市総合計画」の5つの基本目標（チャレンジできるまち、産業が活力を生み出すまち、人を育む学びのまち、誇りと賑わいのあるまち、持続可能なまち）との整合を図るとともに、都市部に限らずその周辺部も含めて一体的なまちづくりを進めていくため、本市の行政区域全体を計画の対象と設定します。

(2) 目標年次の設定

目標年次は直近の国勢調査が実施された平成27年（2015年）を基準年度とし、概ね20年後の令和17年（2035年）と設定します。

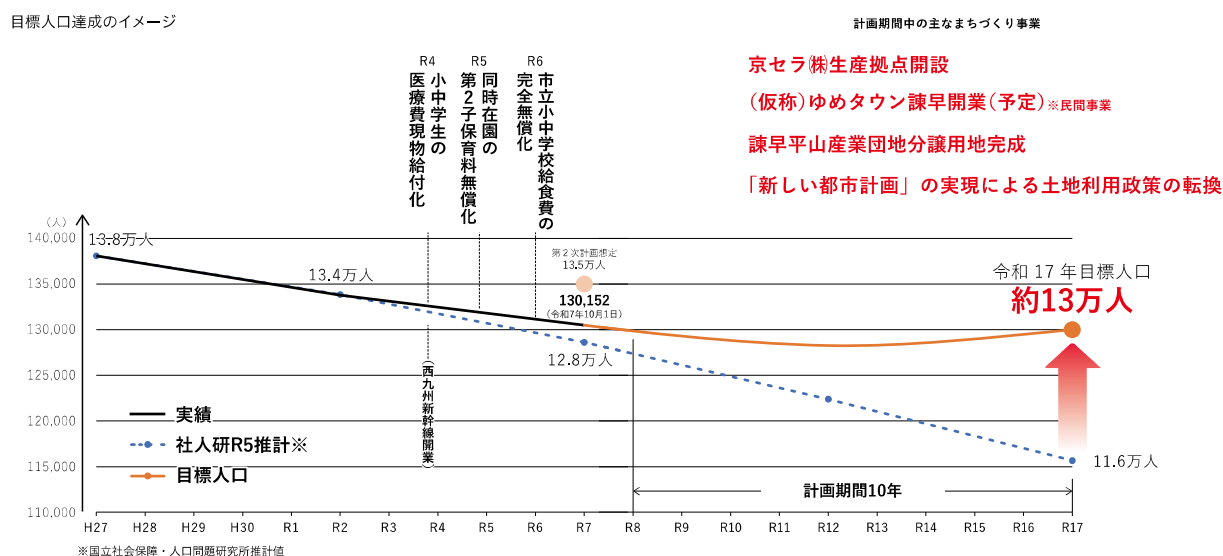
(3) 目標人口の設定

「第3次諫早市総合計画」では、令和7年（2025年）の人口（速報値）では130,355人となっています。また、「諫早市長期人口ビジョン」においても同様に、出生率の向上や社会移動の改善を行うことにより、令和17年（2035年）の人口は約13万人の維持を目指します。

一方、国立社会保障・人口問題研究所が示した本市の将来人口は、今後減少傾向が継続し、令和17年（2035年）には11.6万人程度になると推計されています。

本計画においては、上位計画の「第3次諫早市総合計画」に基づく各種施策の実施により、今後さらに定住促進策やUIターン施策を強化することで社会動態の改善を図り、その後においてもその人口が維持されるものと考え、目標人口を13万人程度と設定します。

■図 4-1 本市の人口の将来展望



資料：第3次諫早市総合計画（P13、P14 抜粋）

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

4.4. 目指すべき都市像

(1) 都市計画の目指す将来像

都市計画マスタープランにおいては、将来の都市ビジョンを示し、すべての人がそのビジョンに向かった都市づくりに取り組んでいかなければならないことから、共通認識できる都市のあるべき将来像を明確に表すことが必要です。

そこで、「第3次諫早市総合計画」における将来都市像である「来てよし、住んでよし、育ててよし！ 輝く諫早 夢かなうまち」、本マスタープランの「まちづくりの理念」を踏まえ、都市計画の目指す将来像を引き続き「ひとと自然がきらめく 県央交流都市」にします。

＜諫早市の都市計画の目指す将来像＞ ひとと自然がきらめく 県央交流都市

「ひと」が都市の主人公であり続けるために、「自然」の環境を守って活かし、「ひと」と「自然」が一体化して、それぞれを活かし合う循環型社会をつくりあげ、きらめく光のような活気に満ちあふれた都市の姿を目標とします。

「ひと」は単に「個々の人」や「人間」を表しているのではありません。諫早に住むひと、諫早で働くひと、諫早で学ぶひと、諫早を訪れるひとなど普遍的な「ひと」を示しております。そのすべての「ひと」が生き生きと楽しく笑顔で過ごせる都市でありたいと考えます。

諫早の都市の骨格となり、市街地形成の土地利用の基本となっているのは、緑の山であり、広がりある農地です。また、大小の河川や市街地内のまとまった緑地などが多くあります。このように諫早には、都市の背景としての自然や、身近な自然があり、これらと密接な関係を保ちながら都市としての長い歴史や発展がありました。

都市の主人公は「ひと」ですが、「ひと」とそれを取りまく「自然」の環境が一体化、あるいは共生することで、ともに内面から光を放ち、活気がみなぎる都市の姿を目指します。

同時に、県央としての立地特性を活かしながら、将来の高齢社会、都市周辺部での過疎化等に対応した都市機能の集積を図ることが求められております。そこで、人口の流入・定着や就業環境の創出、商工業の活性化、観光資源・レクリエーション施設の活用と公共交通網の整備促進による来街機能の強化等に積極的に取り組む、県央の「交流都市」を目指します。

また、近年の県央地域における広域的なつながりが強まる中、県央拠点都市としての更なる発展を見据えた、市全域におけるバランスのとれた魅力のあるまちづくりを実現するため、令和6年5月に決定した「諫早市の新しい都市計画」に関する基本方針に沿って、「都市計画区域の再編」「区域区分の廃止」「補完制度の導入」を目指します。

第4章 将来都市像

(2) 将来都市構造

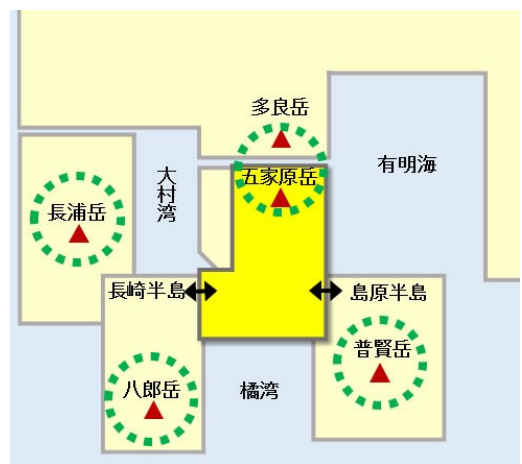
1) 広域的位置づけ

本市は、長崎市、長与町、時津町と2市2町で構成される県下最大規模の都市計画区域である「長崎都市計画区域」に属しており、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全しながらも、長崎・西彼地域、県央地域それぞれの特色を活かした都市づくりを進めることが求められています。

また、将来都市構造を設定するにあたって、本市の広域的な位置づけを〈自然的特性〉 〈周辺の都市とのつながり〉 〈広域交通ネットワーク〉 から整理すると、次のとおりです。

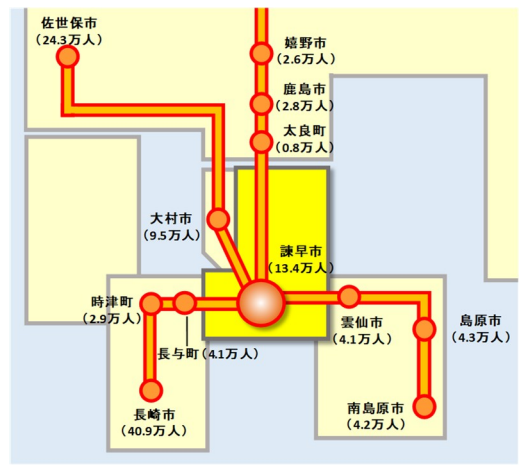
〈自然的特性〉

- 長崎県の中央部
- 長崎半島、島原半島の付け根
- 三方を海に接する
- 多良岳の南丘陵



〈周辺の都市とのつながり〉

- 長崎半島 1市2町 48万人の人口
- 島原半島 3市 13万人の人口
- 西側（大村市）、北側（鹿島市、太良町）の13万人超の都市の隣接



〈広域交通ネットワーク〉

- 高速道路や島原道路のインターチェンジの立地
- 広域幹線道路*の通過・分岐（国道、島原道路）
- 鉄道の結節点（新幹線、JR、島原鉄道）



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

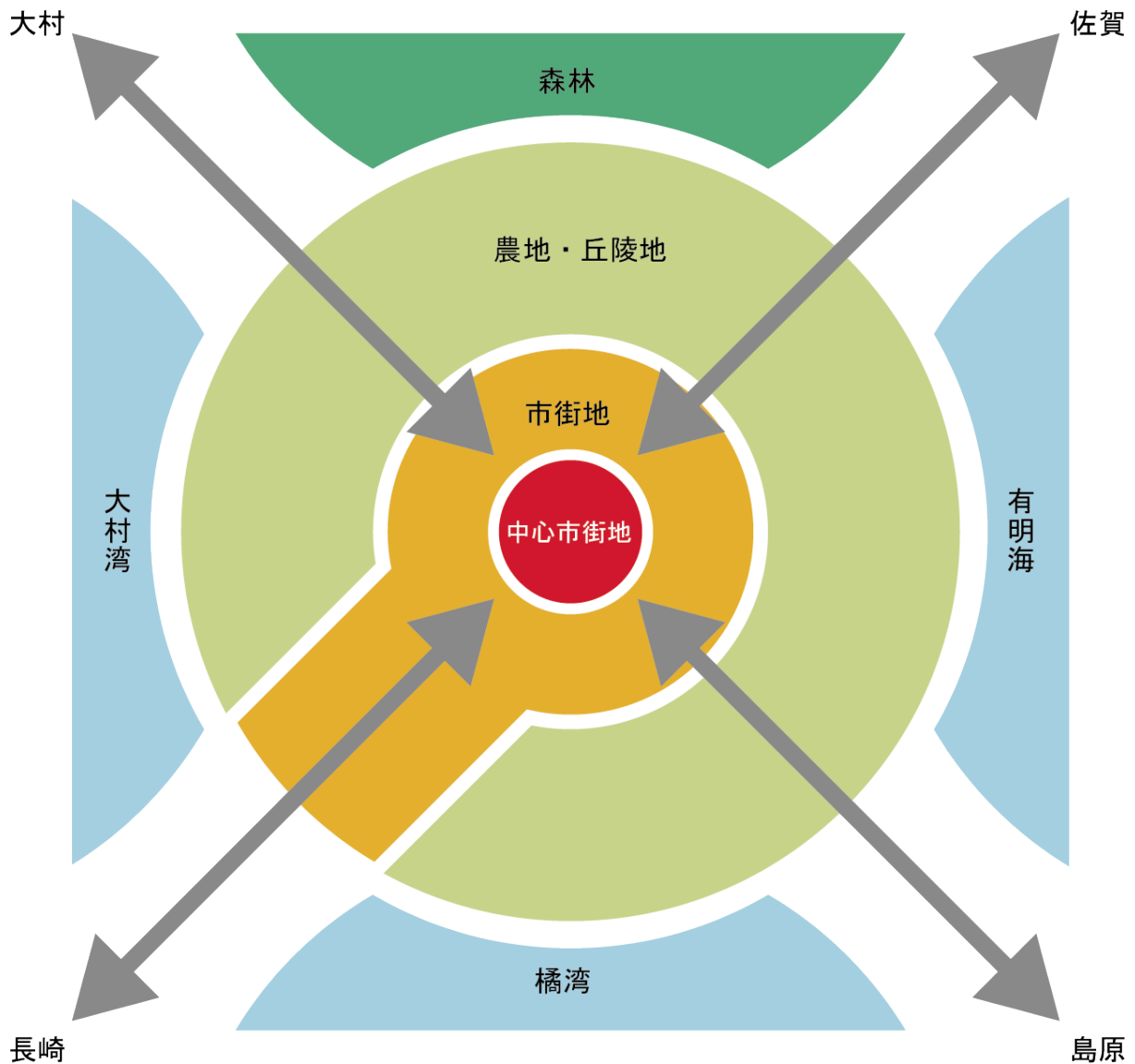
第7章
実現化方策

資料編

2) 都市の概念図

本市の広域的な位置づけ、及び都市を構成する要素である自然や土地利用の状況、施設の分布などから、本市の都市特性を概念として図に表すと図4-2のとおりです。

■図 4-2 諫早市都市概念図



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4章 将来都市像

3) 都市構造図

都市計画の目指す将来像を踏まえたまちづくりを進めるにあたって、将来の望ましい空間構成の方針を示した都市構造を次のとおり設定します。



<空間構成の基本的な考え方>

市街地や自然環境などの土地利用のまとまり、市民の生活や都市活動の中心、道路・河川の連続性などを「ゾーン」、「拠点」、「軸」により設定します。

ゾーン	大枠の土地利用等が同じ方向性をもつ空間
拠 点	市民の生活や都市活動の中心として、都市機能が集積したまとまりのある空間
軸	市民の生活や都市活動を支える線的に連続した道路・河川等の空間

<空間構成の方針>

自然的な条件、現状の土地利用、市街地の進展、建築の動向等や、地域の良い所、改善すべき所などを十分に踏まえ、上記の「ゾーン」、「拠点」、「軸」の設定に基づき、将来の望ましい空間構成の方針を表すと下表のとおりです。

ゾーン	空間構成の方針	現況特性
市街地ゾーン 	〔安全・快適で居住性の高い住宅を主とし、住・商・工が調和したまちづくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 土地利用の効率化、高度化を目指した土地の整序・再編、再開発等を促進します。 低未利用地の土地の区画整理や、住宅等の建替を適切に誘導し、不足している道路、公園等の都市基盤を整えます。 既存工業団地の良好な環境の維持・保全を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 本明川、国道 34 号沿道等の幹線道路沿道を中心に形成された市街地で、概ね市街化区域に指定されています。 総人口の約 6 割が居住しています。 広域交通の基盤が整ったうえ、産業適地への工場等の立地誘導により、県内トップの製造品出荷額等を誇っています。
市街地外周ゾーン 	〔快適で利便性の高い住みやすい地域づくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 無秩序な開発を抑制することで、市街地のスプロール化*を防ぎ、効率的な農業生産環境、良好な集落生活環境を維持・改善していきます。 周辺の都市施設・都市環境に負荷がかからない規模・内容等の開発を適正に誘導します。 	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域の外周を取り囲み、市街化調整区域に指定されています。 生活利便施設や公共公益施設の立地がありながら厳しい土地利用規制のため人口減少が加速し、地域コミュニティの維持が困難になってきている地域があります。

第1章
はじめに

第2章
読早市の現況

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

ゾーン	空間構成の方針	現況特性
森林ゾーン 	〔豊かな緑を保全・活用した空間づくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 森林の備えている多機能性に配慮しながら保全と活用を図ります。 都市空間の都市構造・都市景観*の基本を構成する空間として位置づけます。 	<ul style="list-style-type: none"> 市北部の多良山系にある保安林や、多良岳県立自然公園の一部を含む森林地域です。 水源涵養・防災機能、都市景観の背景やランドマークとしての機能、市民に憩いや潤いを与える機能など、森林の多機能性を持っています。
農地・丘陵ゾーン 	〔農村と農地・樹林地が共存する自然が豊かな地域づくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 既存の農地・樹林地等の自然緑地を保全するとともに、快適な農村・漁村生活環境づくりのための整備を進めます。 自然を活用した観光・レクリエーション施設の活用を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 丘陵地形において、農業生産基盤の整備が進められ、果樹園、畑地が広がっています。 都市計画区域外の区域です。
田園ゾーン (干拓農地) 	〔農業生産基盤が整い快適性の高い農村地域づくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 優良農地*の保全や、農業生産基盤の整備とともに、住みやすい農村集落づくりのための基盤を整備します。 美しい田園景観の保全・育成を図ります。 観光レクリエーション・水辺利用に対応した空間づくりを進めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 諫早湾の干拓地で、効率的で優良な農業地域となっています。 都市計画区域外の区域です。

拠点	空間構成の方針	現況特性
中心拠点 	〔中枢機能が集まる諫早の顔づくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 本市の中心地区として、商業・業務機能など広域的な都市機能を集積する「中心拠点」に位置づけます。 中心拠点への商業機能の誘導や、交通結節機能の更新により、都市機能の強化を図り、拠点性をさらに高めます。 県央の中心都市としてふさわしい魅力ある都市景観を形成します。 	<ul style="list-style-type: none"> 諫早駅及びその周辺は、道路、鉄道の広域的な交通結節点です。 市役所周辺は、中心市街地及び周辺地域の住民の暮らしを支える日常生活サービス機能や公共公益機能*のほか、広域的な商業・業務機能等が集積・立地しています。
都市拠点 	〔中心拠点を補完する交通結節点・最寄り商業地づくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 交通結節機能の強化を図りアクセス利便性を高めるとともに、通勤・通学、買い物、公益的サービス等の日常生活の拠点性を高め「都市拠点」に位置づけます。 近隣住民の日常的な利用に供する商業施設や、公共公益施設の立地誘導を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 喜々津駅及び多良見支所周辺地域、喜々津駅を起点とした幹線道路沿線では、行政機能のほか、商業、医療、教育・文化、交通などの都市機能が集積しています。 喜々津駅周辺地域では商店街が形成されています。

第4章 将来都市像

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

拠点	空間構成の方針	現況特性
生活拠点 	〔地域のコミュニティの維持や生活環境の向上を目指した日常生活圏*の中心地づくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 各支所周辺地域や出張所周辺の地域を、日常生活にゆとりと、地域の人々とのふれあいがある地域生活の中心となる「生活拠点」として位置づけ、地域住民の生活利便性を高めます。 地域のまちづくり方針を踏まえ地域のコミュニティの中心として、生活利便施設や公共公益施設の立地誘導を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 支所が立地している地域では、旧街道沿いの集落、鉄道駅前の商店街など、それぞれ特色ある地域コミュニティの中心地を形成しています。 出張所が立地している地域では、小・中学校や郵便局、農業協同組合の支店など周辺集落を含めた住民の暮らしを支える日常生活サービス機能や公共公益機能が立地しています。
産業拠点 	〔産業機能が集積し都市の活力となる工業地づくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 既存の産業団地が集積する地域や新たな産業団地の適地を「産業拠点」に位置づけます。 既存の産業団地のさらなる機能強化を図るとともに、企業誘致の受け皿となる新たな産業団地の整備を促進し、工場等の立地誘導を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 諫早インターチェンジや大規模住宅団地に近接した立地を活かし、県内有数の優れた企業が集結する産業団地を形成しています。 栗面インターチェンジに近接した内陸部に、南諫早産業団地が整備され、さらに隣接して諫早平山産業団地の整備が進んでいます。
沿道型活力創出拠点 	〔交通の要衝としての利便性を活かした都市の活力となる沿道型の複合地づくり〕 <ul style="list-style-type: none"> インターチェンジ周辺地域を、自動車利用者や近隣住宅地の利便性の向上を図る「沿道型活力創出拠点」に位置づけます。 インターチェンジに近接した集客ポテンシャルを活かし、賑わいや交流を生み、中心市街地と一体的な活性化を図る沿道型の複合地を形成します。 	<ul style="list-style-type: none"> 交通の要衝としての利便性を活かし、長崎市や大村市、島原半島、佐賀県とつながる幹線道路沿道において、商業・業務施設の立地が進んでいます。
緑の拠点 	〔諫早らしさを醸し出す緑のシンボルづくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 植生や地形の保全と活用を図り、緑と水のネットワークの拠点として位置づけます。 貴重な緑地は、適切な法規制や保全的活用を図っていきます。 	<ul style="list-style-type: none"> 上山公園、御館山公園は、市街地の中で緑豊かな憩いの場を市民に提供しており、良好な市街地環境の形成に寄与しています。 都市全体に潤いや安らぎを与える良好な風致や自然環境が各地にあります。

拠点	空間構成の方針	現況特性
スポーツ・レクリエーション拠点 	〔交流・ふれあいの拠点づくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 市民や観光客等がスポーツやレクリエーションでの交流を通じて自然環境に親しめる拠点として位置づけます。 施設の立地や集積を活かし、交流人口の拡大を図っていきます。 	<ul style="list-style-type: none"> 県立総合運動公園は、陸上競技場をはじめとしたスポーツやレクリエーション、散策等による健康維持の場や、各種イベント等による交流・ふれあいの場を市民に提供しています。 喜々津地域には、なごみの里運動公園、諫早市サッカー場が、真津山・西諫早地域には、スポーツパークいさはやが整備され、交流人口の拡大に繋がっています。

軸	空間構成の方針	現況特性
交通軸 広域交通軸  市街地循環交通軸  地域連携交通軸 	〔都市発展の方向性を示す 広域幹線道路軸づくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 周辺都市との連携・交流を強化するため、将来交通需要に対応した幹線道路の整備を行います。 幹線道路沿道の立地特性を活かした沿道地域の高度利用*を誘導します。 各拠点間でのネットワークを強化するために、公共交通機関の利便性の向上を図っていきます。 中心市街地部では、河川軸とともに良好な都市景観が連続する軸として景観誘導・景観整備を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市の骨格を形成し、都市づくりの方向性を示している幹線道路が多くあります。 国道 34 号、57 号、207 号は本市中心市街地から放射状に伸び、隣接都市と直接つながっています。 国道 251 号は本市南部の橘湾沿いを走っています。 国道 57 号と国道 251 号は、県道により南北方向につながっています。
河川軸 	〔回遊ネットワークの基軸となる 水辺空間づくり〕 <ul style="list-style-type: none"> 市街地中心部を貫く本明川を河川軸として位置づけます。 河川空間、沿岸地域の緑地、緑の拠点等と一体となって、回遊ネットワークによる都市の一体感を高め、自然的環境・自然的景観によるうるおいを創出する河川軸の形成を目指します。 	<ul style="list-style-type: none"> 本明川は多良山系南斜面から中心市街地を流れ諫早湾に注ぐ、県内唯一の一級河川です。 本明川は、都市に潤いを与える水辺環境を市民に提供しています。 一方で、本市は水害による大きな被害を受けたことがあります。

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第4章 将来都市像

< 拠点形成の方向性 >

■ 中心拠点

〔概況〕

○中心拠点は、アエル中央商店街と諫早駅周辺商店街の2地区を核とし、それらをつなぐ地域から形成され、商店街などにおける日常生活サービス機能の集積、広域的な商業・業務機能の集積、行政機能やその他公共公益機能の集積、さらには交通機能の集積がみられる地域です。

○諫早駅では、新幹線開業に伴う広域へのアクセス性向上を踏まえ、諫早駅周辺では再開発事業などによる交通結節機能及び交流機能、商業機能等の強化が図られました。

〔拠点形成の方向性〕

○中心拠点では、新幹線開業に伴う広域へのアクセス性向上を踏まえ、本市及び島原半島の玄関口としての交通結節点機能、並びに都市の中心地としての広域的な商業・業務機能の強化を目指すため、駅周辺整備を含む地域の再編、商業施設や業務施設の立地誘導、及び基盤施設の整備等を進めます。

○土地の高度利用とともに、快適性・安全性に配慮した建築物の建替え、改修の誘導を図ります。

○アエル中央商店街と諫早駅周辺商店街の一体的な拠点化を目指すため、既存の公共施設、文化施設、公園緑地、河川といった公共空間*を有機的につなぐとともに、民有地の公開空地*などを活用しながら、拠点内を安心して回遊できる安全で快適な空間を創出します。

● 中央交流広場（整備イメージ図）



● アエル中央商店街



● 諫早駅周辺商店街



栄町東西街区第一種市街地再開発事業



■都市拠点

〔概況〕

○喜々津駅周辺商店街及び多良見支所周辺地域、喜々津駅を起点とした幹線道路沿線は、行政機能のほか、商業、医療、教育・文化、交通などの都市機能が集積し、本市の中心拠点に次ぐ都市機能集積地となっています。

○喜々津駅周辺地域は、駅のもつ集客機能が活かされた商店街が形成されています。

○長崎方面及び諫早駅方面へのアクセス性の良さから、喜々津駅北側に隣接する広大な敷地を活用した民間開発（集合住宅、商業施設、宿泊施設等の複合施設等の整備）が進められています。

〔拠点形成の方向性〕

○長崎方面及び諫早駅方面へのアクセス性の良さを活かし、既存の都市機能の維持・保全に努めます。

○駅周辺の民間開発等の動向を踏まえながら、近隣住民の日常的な利用に供する商業施設や公共公益施設などの立地誘導を図り、拠点性を高めます。

○駅前駐車場、駐輪場などを活用したパークアンドライド*の促進により、交通結節機能の充実を図ります。

喜々津駅周辺



多良見支所周辺



第4章 将来都市像

■生活拠点

〔概況〕

○森山、飯盛、高来、小長井の各支所地域の中心地は、生活利便施設、公共公益施設等が立地していることから、地域の生活拠点の性格を持っています。

○出張所が立地する地域のうち市街化調整区域に含まれる本野・長田・小野の3地区は、生活利便施設や公共公益施設など一定の都市機能の集積は見られるものの、市内でも特に人口減少や高齢化が進展していることから、既存集落のコミュニティの維持が困難となるおそれがあります。

〔拠点形成の方向性〕

○各地域における地域活動をさらに活発にし、あるいはコミュニティの醸成を図るためには、各支所及び出張所が立地する地域の生活拠点の機能を強化する必要があることから、地域の人々が日常的に活用・利用できるような生活利便施設や公共公益施設の誘導に努めます。

○市街化調整区域内の出張所周辺などにおいては、「諫早版小さな拠点」の施策により、既存の集積した都市機能を活用し、すでに市街化された既存集落やその周辺において開発行為*等の適正な運用基準の見直しを行うなど、地域の特性に応じた土地利用や生活利便施設、公共公益施設の配置、買物弱者*への支援策の検討など周辺集落の生活サービスの維持・確保を図ります。

● 森山地域（森山スポーツ交流館周辺）



● 飯盛地域（飯盛支所周辺）



● 高来地域（高来支所周辺）



● 小長井地域（小長井支所周辺）



■産業拠点

〔概況〕

○諫早インターチェンジの近くに諫早中核工業団地や諫早貝津工場団地、山の手工業団地が形成されているほか、臨海部には諫早流通産業団地と西諫早産業団地が形成され、全国でも有数の産業集積の拠点として発展しています。

○新たな産業団地として、高規格道路「島原道路」の栗面インターチェンジに近く、交通利便性の高い地域で、一定の広さを確保できる小栗地区に南諫早産業団地を造成しました。また、南諫早産業団地のすぐ南側に、新たに諫早平山産業団地を選定しました。

〔拠点形成の方向性〕

○若者をはじめとする定住促進に寄与する就業の場の確保のために、既存の産業団地のさらなる機能強化を図るとともに、小栗地区において新たな企業誘致の受け皿となる諫早平山産業団地の整備推進を図ります。

○新たな産業団地である諫早平山産業団地の整備にあたっては、輸送道路やアクセス道路の確保に努めます。

諫早平山産業団地周辺



第4章 将来都市像

■沿道型活力創出拠点

〔概況〕

○沿道型活力創出拠点は、高規格道路「島原道路」のインターチェンジに近接した地域で、国道57号沿いに商業施設や業務施設の立地がすすみ、自動車利用者の利便性が向上しています。

〔拠点形成の方向性〕

○高規格道路「島原道路」のインターチェンジに近接した地域において、交通の要衝としての利便性を活かし、幹線道路の交通量を踏まえ、本市を通過する自動車利用者や近隣住民の消費需要の受け皿となる商業施設や生活利便施設の充実により、さらなる利便性向上や市内消費の促進、中心市街地との相乗効果による賑わいの創出を図ります。

○交通の要衝としての特徴を最大限に発揮し、市民の生活利便性の向上のみならず、長崎市や大村市、島原半島、佐賀県とのつながりを意識し、広域的な交流の促進や都市の活力の創出に寄与する商業施設、業務施設をはじめとする多様な施設の立地誘導を促進します。

○沿道型活力創出拠点へ誘導する施設については、都市基盤整備の状況や周辺環境への影響を考慮し、周辺環境との調和を図るとともに、特別用途地区の指定状況を踏まえて地区計画等を活用した計画的な土地利用の誘導を図りながら、適正な場所への立地誘導を図ります。

○一方で、長崎県の「大規模集客施設等立地ガイドライン*」に基づく大規模集客施設の適正な立地誘導を図ります。

● 島原半島へ延びる
高規格道路「島原道路」



● 高規格道路「島原道路」
(長野インターチェンジ付近)



■スポーツ・レクリエーション拠点

〔概況〕

○長崎県立総合運動公園では、陸上競技やサッカー等が行われるスタジアムが整備されているほか、野球やテニスなどの多様なスポーツが楽しめる環境整備が行われています。また、市民が気軽に楽しめるプールや多目的広場なども整ったスポーツ・レクリエーション拠点が形成されています。

● 長崎県立総合運動公園



○大村湾沿いでは、多様なスポーツが楽しめるなごみの里運動公園や諫早市サッカー場が整備され、また、新たに野球場等を含むスポーツパークいさはやが整備されました。

〔拠点形成の方向性〕

○大規模なスポーツ・レクリエーション施設の集積地をスポーツ・レクリエーション拠点として位置づけ、スポーツ・レクリエーション及び交流機能の充実により、市民の健康で文化的な生活に寄与するとともに、スポーツ振興による地域内外の交流人口の増大を図ります。

● スポーツパークいさはや



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4章 将来都市像

＜集約型都市構造の構築を見据えた土地利用の考え方＞

人口減少や超高齢社会を見据えた持続可能なまちづくりを実現するために、まちの中心部への都市機能の集積による「集約型都市構造」の構築を図りながら、「交通の要衝であることの立地特性を活かした土地利用」として幹線道路沿道の既存の集積した都市機能や交通ネットワークを有効に活用した拠点の形成を図ります。

以上の将来の望ましい空間構成の方針等を図に整理すると、図4-3のとおりです。

■図 4-3 諫早市将来都市構造図



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5章

全体構想

5.1. 土地利用

5.2. 都市施設・交通ネットワーク

5.3. 市街地整備

5.4. 自然環境保全

5.5. 景観形成

5.6. 安全・安心まちづくり

第5章 全体構想

5.1. 土地利用

(1) 土地利用の基本目標

本市の将来都市構造を基盤に都市の将来像を実現していくため、「土地利用」の分野における基本目標を次のように定めます。

- 「国土の管理構想」の理念等に基づき、良好な自然環境や優良な農地の保全と市街地環境との共生を図り、市街地の無秩序な拡大を抑制します。
- 住・商・工が調和した土地利用区分による規制・誘導を図ります。
- 安全・安心な住環境が整った誰もが住みやすい市街地住宅地、農村・漁村を目指します。
- 中心市街地の活性化を図るため、都市機能の集積を促進し、活力あふれる中心拠点を育成します。また、中心市街地の既存商店街と共存し、相乗効果を発揮する大規模集客施設の計画的な立地誘導を図ります。
- 地域特性を活かした日常生活圏の中心地の形成を図るとともに、地域のコミュニティの維持に向けて、既存の集積した都市機能を活かしたコンパクトな土地利用を図ります。

(2) 土地利用区分による規制・誘導方針

1) 土地利用区分

土地利用基本目標の達成のための土地利用の規制・誘導方針については、次の将来都市構造におけるゾーン区分を基本とした土地利用区分に基づきそれぞれ定めるものとします。

	土地利用区分		ゾーンの概ねの位置等
都市的土地利用 (都市計画区域)	市街地ゾーン	a. 住宅地 a-1. 低層住宅地 a-2. 一般住宅地 a-3 低層開発団地 a-4. 中高層開発団地	都市計画区域／市街化区域 既成市街地*
		b. 拠点商業地	
		c. 工業地	
		d. 沿道複合地	
市街地外周ゾーン	a. 農地・丘陵地	都市計画区域／市街化調整区域 多良岳南丘陵地 既成市街地東側干拓地 国道 34 号・国道 57 号・国道 207 号沿いなど	
	b. 田園干拓地		
	c. 沿道複合地		
	d. 集落地		
自然的土地利用 (都市計画区域外)	森林ゾーン	(森林、集落)	都市計画区域外 多良岳南丘陵地
	農地・丘陵ゾーン	(農地・丘陵、集落)	都市計画区域外
	田園ゾーン	(干拓農地、集落)	都市計画区域外 諫早湾沿い農地
	幹線道路沿い (広域交通軸、地域連携 交通軸、その他の幹線道 路沿道)	a. 沿道複合地 b. 集落地	都市計画区域外 国道 57 号・国道 207 号・国道 251 号沿いなど

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) 都市的土地利用（都市計画区域）の規制・誘導方針

都市的土地利用（都市計画区域）における土地利用区分ごとの土地利用の規制・誘導方針は、次のとおりです。



<市街地ゾーン> 都市計画区域／市街化区域

a-1 住宅地「低層住宅地」

〔概況〕

○市街地周辺部において、自然発生的に徐々に住宅が立ち並んだ低層住宅地やミニ開発*による低層住宅地では、特に都市基盤である道路の整備が立ち遅れ、狭い道路や、行止まりの道路が多く、救急車、消防車等の緊急自動車の進入が困難な地域があります。

○木造の住宅や耐震基準に満たない住宅も多く、建替えや改修による耐震化への対応が求められています。

〔土地利用の方針〕

○住宅の専用性を保護するため、建物用途の制限や居住環境の改善を行います。

○空き家については発生状況の把握に努めるとともに、空き家の適切な管理や流通・利活用を促し、良好な住環境の維持向上に努めます。

a-2 住宅地「一般住宅地」

〔概況〕

○幹線道路沿いの背後地や中心市街地の外縁部の住宅地で、自然発生的に戸建住宅、店舗、事務所、などが混在・立地する住宅地となっています。「低層住宅地」と同様に、道路の不足による生活利便性、救急救命活動、防災、避難等の問題が顕在化しています。

○木造の住宅や耐震基準に満たない住宅も多く、建替えや改修による不燃化、耐震化への対応が求められています。

第5章 全体構想

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

〔土地利用の方針〕

- 中心市街地の外縁部の生活・交通利便性の高い地区であるため、住宅の環境を阻害しない範囲で店舗や事務所などの併存を図ります。
- 既成の市街地で建物用途が混在している地域、接道が不良な地域、消防活動や避難などが困難な地域、老朽住宅が密集している地域などは、スクラップアンドビルド（当該地区内の建物を全部解体撤去して建替える）という方法でなく、部分的な改善・改修による修復型のまちづくり*を進め、土地利用用途の整序や高度利用化を図ります。
- 道路など都市基盤施設*が未整備の地区では、必要に応じて事業内容の見直しを行いながら、土地区画整理事業などの市街地開発事業を進め、都市基盤施設が整い良好な住環境を備えた住宅地の形成を図り、さらにその住環境の保護・育成を目指した住民主体のルールづくりを支援します。
- 空き家については発生状況の把握に努めるとともに、空き家の適切な管理や流通・利活用を促し、良好な住環境の維持向上に努めます。

a-3 住宅地「低層開発団地」

〔概況〕

- 低層開発団地としては西諫早ニュータウン、久山台、いさはや西部台、喜々津シーサイドタウンなどがあり、これら地区においては道路や公園などの都市基盤が計画的に整備され、静寂で落ち着いた戸建住宅地を形成しています。
- 住宅需要に対応した新たな戸建住宅中心の団地開発の計画が進行中です。
- 開発から一定の年数が経過していることから、建物の耐用年数や設備の老朽化、建替えや改修の必要性が高まっている戸建住宅も増えているものと考えられます。また、単身世帯の増加や核家族化など世帯構成の多様化が進行しており、今後、転居等により空き家が増加するおそれがあります。

〔土地利用の方針〕

- 現在、低層住宅地として良好な住環境を呈する地区計画、建築協定*が定められている地区では、今後も継続して規定内容を遵守して良好な住環境の保護、育成に努めます。
- 新たな住宅団地の開発にあたっては、周辺的环境との調和に配慮した開発計画とします。
- 建物用途の混在を防止する用途の専用性の維持や、建物形態、緑化等によるまちなみ形成の保全等に配慮した規制・誘導を図ります。

○低層開発団地における空き家となっている戸建住宅等については、その適切な管理や流通・利活用を促し、良好な住環境の維持向上に努めます。

○住宅団地内の老朽化した公共施設等については、補助事業等を活用し、西諫早ニュータウンや諫早駅周辺、通学路などの優先度が高い箇所から歩道のバリアフリー*化を図ります。



a-4 住宅地「中高層開発団地」

〔概況〕

○中高層開発団地としては西諫早ニュータウンの堂崎町（西諫早公営住宅周辺）などがあり、低層開発団地と同様に道路や公園などの都市基盤が計画的に整備され、良好な居住環境となっています。

○開発から一定の年数が経過していることから、建物の耐用年数や設備の老朽化、居住者のニーズに合わない間取りや広さなどから、建替えや改修の必要性が高まっている団地もあります。また、単身世帯の増加や核家族化など世帯構成の多様化が進行しており、今後、転居等により空室が増加するおそれがあります。

〔土地利用の方針〕

○計画的に開発された住宅団地やこれから開発される住宅団地では、まちなみ形成、緑化の推進などを継続的に進め、良好な住環境を保護・育成します。

○建替え時期を迎える中層住宅団地は、団地の位置や規模、周辺の状況等を考慮し、高齢者等の住民サービス施設、公共公益施設等の立地誘導の検討や、都市基盤施設の見直しを含めた総合的な住宅団地の再生と地域の賑わい創出を図ります。

第5章 全体構想

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

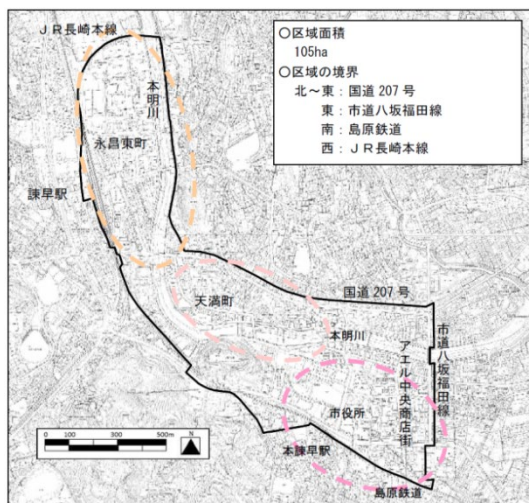
資料編

b. 拠点商業地

〔概況〕

- 本市全体の年間商品販売額は減少傾向にあり、特に中心市街地では空き店舗が増加しているなど、商業機能の低下が顕在化しています。
- 市役所周辺と諫早駅周辺、これをつなぐ本明川沿岸の地域には商業施設や業務施設が集積し、本市のみならず周辺の市町を含めた商業・業務の中心地域となっています。「第2期諫早市中心市街地活性化基本計画*（平成26年3月認定）」では、当該地域の将来像を「暮らしのなかに、つながりを実感できる街」として掲げ、将来像の実現に向けた取組を進めています。

■図 5-1 中心市街地の区域



資料：第2期諫早市中心市街地活性化基本計画

〔参考〕【第2期諫早市中心市街地活性化基本計画における活性化の基本方針】

- 基本方針1：商業の魅力向上と賑わいの創出により、来なくなるまちづくりを進める
- 基本方針2：アクセスの向上や情報発信により、広域からも来やすいまちづくりを進める
- 基本方針3：心地良い街並みの形成と都市機能の充実により、住みたくなるまちづくりを進める

- 喜々津駅前や市内各地の住宅地の中央部に配置され、日常生活に直結した商業地域（以下、住区商業拠点という）では、商業、サービス業、公益施設等を中心とした都市機能が集積しています。
- 高層マンションの建設により、既存の住宅への日照、通風、景観等の影響が今後生じるおそれがあります。

〔土地利用の方針〕

- 中心市街地では、「第2期諫早市中心市街地活性化基本計画」で示された将来像の実現を見据え、今後作成を検討している立地適正化計画の内容を踏まえながら、都市機能の集積・立地の誘導促進やまちなか居住*の促進、魅力的なアメニティ空間*の形成と併せて、商業機能等の集中化・活性化を図ります。
- 中心市街地では、交通利便性や生活利便性の良さを活かし、周辺環境との調和を図りながら建築物の高度利用を目指した建替えや質の高い住宅建設の誘導を進めるとともに、まちなか住宅地としての利便性を高める商業施設や医療・福祉施設等の立地の誘導を促進します。
- 中心市街地への来客者アクセスの利便性向上や、安全・安心な回遊歩行空間の創出・快適化や、まちの活気と賑わいの演出を図ります。
- 諫早駅、喜々津駅前の交通結節点では、交通利便性の向上を図るとともに、「まちの顔」としての景観形成に努めます。

○各住宅地の日常生活に直結した住区商業拠点では、商業集積を進めるとともに、集客力を高めるため日常生活の利便性を向上させる各種サービス施設や公益施設の立地誘導を図ります。

○いさはや西部台など現在開発を進めている住宅団地近隣の商業地域では、地区計画等により周辺環境との調和を図りながら、地域に身近な商業施設や生活利便施設を配置するなど、個性豊かな魅力を兼ね備えながら、近隣住民の利便性の向上を図ります。

c. 工業地

〔概況〕

○本市の主な工業地は、諫早中核工業団地や西諫早産業団地などに集積していることから、住工の混在・隣接による住環境の悪化のおそれはほとんどありません。また、電子部品や電気機械器具の製造などに関わる工場も多いことから、大気汚染や騒音・振動といった公害の発生要因もほとんど見られません。

○計画的な工業地の開発・整備により、道路や公園・緑地などの基盤が整っている諫早中核工業団地（分譲面積 101ha）などを中心に大規模な工場が立地し産業集積が形成されたことにより、本市の製造品出荷額等は令和3年以降、3年連続で県内第1位となっています。

〔土地利用の方針〕

○産業団地など工場、流通業務の集積地域は、土地利用の専用性を維持し生産環境を充実させるとともに、周辺地域への影響が生じないよう努めます。

○工業地は周辺の市街地、自然環境との調和を図り、緑化やオープンスペース*の確保に努めます。

○既定の用途地域指定のほか、住民や権利者の理解と協力のもとに地区計画等のきめ細かな規制・誘導手法の適用により、工業地及び周辺地域の土地利用の効率化や環境保護を推進します。

○工業地の需要に対応するため、全市的な都市構造との整合や、住環境の保護、幹線道路等の都市基盤施設の対応に配慮した新たな工業地の創出・誘導を進めます。

○諫早平山産業団地については、地区計画に基づき、周辺環境の保全や農林業との調和などを図りながら、事業進捗及び企業誘致活動の推進を図ります。

● 諫早中核工業団地



（株）昭和堂提供

第5章 全体構想

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

d. 沿道複合地（市街化区域）

〔概況〕

○国道34号、57号、207号などの広域幹線道路沿道では、店舗やサービス・業務施設、流通業務施設等が立地しています。

○特に、国道34号、57号沿道では、主に自動車利用者をターゲットとした沿道型商業施設の集積が進んでいます。

〔土地利用の方針〕

○国道など広域幹線道路沿道においては、既存の沿道型商業施設の集積を活かしながら、利便性の維持・向上を図ります。

○広域幹線道路沿道では周辺の市街地との調和を図り、土地利用を適正に誘導します。

沿道型商業施設の立地状況（国道57号）



<市街地外周ゾーン> 都市計画区域／市街化調整区域

a. 農地・丘陵地

〔概況〕

○中心市街地の北部及び南部にある丘陵地で、その自然地形を利用して畑地や樹林地として活用されています。

○標高の高いところや傾斜が急なところでは自然の樹林が残り、河川水や地下水の涵養林*となっています。

○小規模な農村集落が散在しており、道路や下水道などの生活基盤施設*が充実していない地域があります。

〔土地利用の方針〕

○農業に関する土地利用を基本とし、自然環境や生活環境を今後とも保全するために、無秩序な開発を抑制します。

○農用地区域など優良農地の保全を図るとともに、耕作放棄地の拡大防止や解消、農業経営の安定につながる農業基盤の整備を促進します。

○市街化区域と一体の日常生活圏を構成していると認められる既存集落内やその周辺の区域においては、小規模な住宅地開発の誘導や空き家の流通・利活用を促すなど、既存集落のコミュニティの維持及び定住促進に資する目的で周辺環境に調和した土地利用を誘導します。

○道路などの生活基盤施設整備と併せ、浄化槽設置への補助など、農村生活環境の改善を進めます。

○市街化調整区域本来の性格を踏まえ、農林漁業との健全な調和を図りつつ、総合的なまちづくりの観点から住宅や産業立地などの都市的土地利用が必要と判断される場合には、地域住民との合意形成及び周辺環境との調和を図りながら地区計画などにより計画的な土地利用を検討し実現していきます。

b. 田園干拓地

〔概況〕

○中心市街地東部に広がる田園地帯を形成しています。

○道路や下水道などの生活基盤施設が充実していない地域があります。

○自然環境の優れた田園景観や、干拓地や有明海などの自然資源を活用した観光・レクリエーション施設の立地があり、人と自然が直接ふれあう空間となっています。

〔土地利用の方針〕

○農業に関する土地利用を基本とし、自然環境や生活環境を今後とも保全するために、無秩序な開発を抑制します。

○農用地区域など優良農地の保全を図るとともに、耕作放棄地の拡大防止や解消、農業経営の安定につながる農業基盤の整備を促進します。

○本明川下流部においては、排水機場の適切な管理・制御による耕作地の保全を図ります。

○市街化区域と一体の日常生活圏を構成していると認められる既存集落内やその周辺の区域においては、小規模な住宅地開発の誘導や空き家の流通・利活用を促すなど、既存集落のコミュニティの維持及び定住促進に資する目的で周辺環境に調和した土地利用を誘導します。

○道路などの生活基盤施設整備と併せ、浄化槽設置への補助など農村生活環境の改善を進めます。

○干拓の里など、既存の観光・レクリエーション施設のより一層の充実を図るとともに、各施設への周遊観光の促進を図ります。

○市街化調整区域本来の性格を踏まえ、農林漁業との健全な調和を図りつつ、総合的なまちづくりの観点から住宅や産業立地などの都市的土地利用が必要と判断される場合には、地域住民との合意形成及び周辺環境との調和を図りながら地区計画などにより計画的な土地利用を検討し実現していきます。

第5章 全体構想

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



c. 沿道複合地（市街化調整区域）

〔概況〕

○国道34号、57号、207号などの広域幹線道路沿道では、店舗やサービス・業務施設、流通業務施設等が立地しています。

〔土地利用の方針〕

○国道などの広域幹線道路沿道では、特に周辺環境との調和を図る必要があることから、土地利用を適正に規制・誘導します。

○市街化調整区域では、農地や集落地の環境を保全するため無秩序な開発を抑制します。

○利便性が高い幹線道路沿道においては、地域のコミュニティの維持や利便性の向上を目指す生活拠点として、生活利便施設や公共公益施設の立地誘導について検討します。

d. 集落地（市街化調整区域）

〔概況〕

○市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域として、無秩序な開発が防止されており、自然環境が保全されています。

○一方で、市街化調整区域は土地利用規制が厳しいこともあり、生活利便施設など一定の集積があるにもかかわらず、人口減少が進み地域コミュニティの維持が困難になってきている地域が見られます。

〔土地利用の方針〕

○生活拠点（小野・本野・長田・多良見）の位置づけのある集落地では、「諫早版小さな拠点」の施策によりコンパクトな土地利用の誘導を図り、地域のコミュニティの維持や利便性の向上を目指す生活拠点として、生活利便施設や公共公益施設の集積を図ります。

○生活拠点以外の集落地では、最寄りの中心拠点や都市拠点、生活拠点などと連携強化を図ることで、居住環境や営農環境の向上を進めます。

3) 自然的土地利用（都市計画区域外）の規制・誘導方針

自然的土地利用（都市計画区域外）における土地利用区分ごとの土地利用の規制・誘導方針は、次のとおりです。

<森林ゾーン> 都市計画区域外

〔概況〕

- 多良山系の自然環境豊かな森林地域で、河川水や地下水の涵養林となっています。
- 自然環境の優れた溪谷や、山の自然を活用した観光・レクリエーション施設の立地があり、人と自然が直接ふれあう空間となっています。

〔土地利用の方針〕

- 豊かな緑と水は貴重でかけがえがなく、この自然環境を今後とも保全するために、無秩序な開発を抑制します。
- 優れた自然環境や歴史的・文化的価値を有する場所等での公共公益性が高く、計画的な観光・レクリエーション活用にあたっては、それぞれの特性や環境を損なわない範囲での開発・整備に限定します。
- 白木峰高原や山茶花高原など、既存の観光・レクリエーション施設のより一層の充実を図るとともに、各施設への周遊観光の促進を図ります。

● 富川溪谷



● 轟峡



<農地・丘陵ゾーン> 都市計画区域外

〔概況〕

- 本市の北東部、西部及び南部にある丘陵地で、その自然地形を利用して畑地や樹林地として活用されています。
- 標高の高いところや傾斜が急なところでは自然の樹林が残り、河川水や地下水の涵養林となっています。

第5章 全体構想

第1章
はじめに

○自然環境の優れた溪谷や農地・樹林地、丘陵地や海の自然を活用した観光・レクリエーション施設の立地があり、人と自然が直接ふれあう空間となっています。

○小規模な農村集落・漁村集落が散在しており、道路や下水道などの生活基盤施設が充実していない地域があります。

第2章
諫早市の現況

〔土地利用の方針〕

○豊かな緑と水は貴重でかけがえがなく、この自然環境を今後とも保全するために、既存の農地、樹林地等の自然緑地の保全に努めます。

第3章
市民の声

○土地利用の整序や環境保全のための措置を講じなければ、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域において、「諫早市環境保全条例*」等による適正な規制を行います。

第4章
将来都市像

○農用区域など優良農地の保全を図るとともに、耕作放棄地の拡大防止や解消、農業経営の安定につながる農業基盤の整備を促進します。

第5章
全体構想

○優れた自然環境や歴史的・文化的価値を有する場所等での公共公益性が高く、計画的な観光・レクリエーション活用にあたっては、それぞれの特性や環境を損なわない範囲での開発・整備に限定します。

○いこいの森たかきや森山唐比ふれあい牧場など、既存の観光・レクリエーション施設のより一層の充実を図るとともに、公共交通機関の充実などにより各施設への周遊観光の促進を図ります。

○農村生活環境、漁村生活環境の改善に努めます。

第6章
地域別構想

畑地帯総合整備事業（航空写真）



畑地帯総合整備事業（整備状況）



第7章
実現化方策

資料編

<田園ゾーン> 都市計画区域外

〔概況〕

○諫早湾沿岸部に広がる田園地帯を形成しています。

〔土地利用の方針〕

○農業に関する土地利用を基本とし、農用地区域など優良農地の保全を図ります。本明川下流部においては、排水機場の適切な管理・制御による耕作地の保全を図ります。

○土地利用の整序や環境保全のための措置を講じなければ、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域において、「諫早市環境保全条例」等による適正な規制を行います。

● 高来干陸地（コスモス）



● 諫早平野田園地帯



<幹線道路沿い> 都市計画区域外

a. 沿道複合地（都市計画区域外）

〔概況〕

○国道 57 号、207 号などの広域幹線道路沿道では、店舗やサービス・業務施設、流通業務施設等が立地しています。

〔土地利用の方針〕

○国道などの広域幹線道路沿道では、特に周辺環境との調和を図る必要があることから、土地利用を適正に規制・誘導します。

○支所周辺地域では、地域の人々が利用できる生活利便施設や公共公益施設等の立地誘導により生活の中心地としての利便性の向上を図ります。

第5章 全体構想

b. 集落地（都市計画区域外）

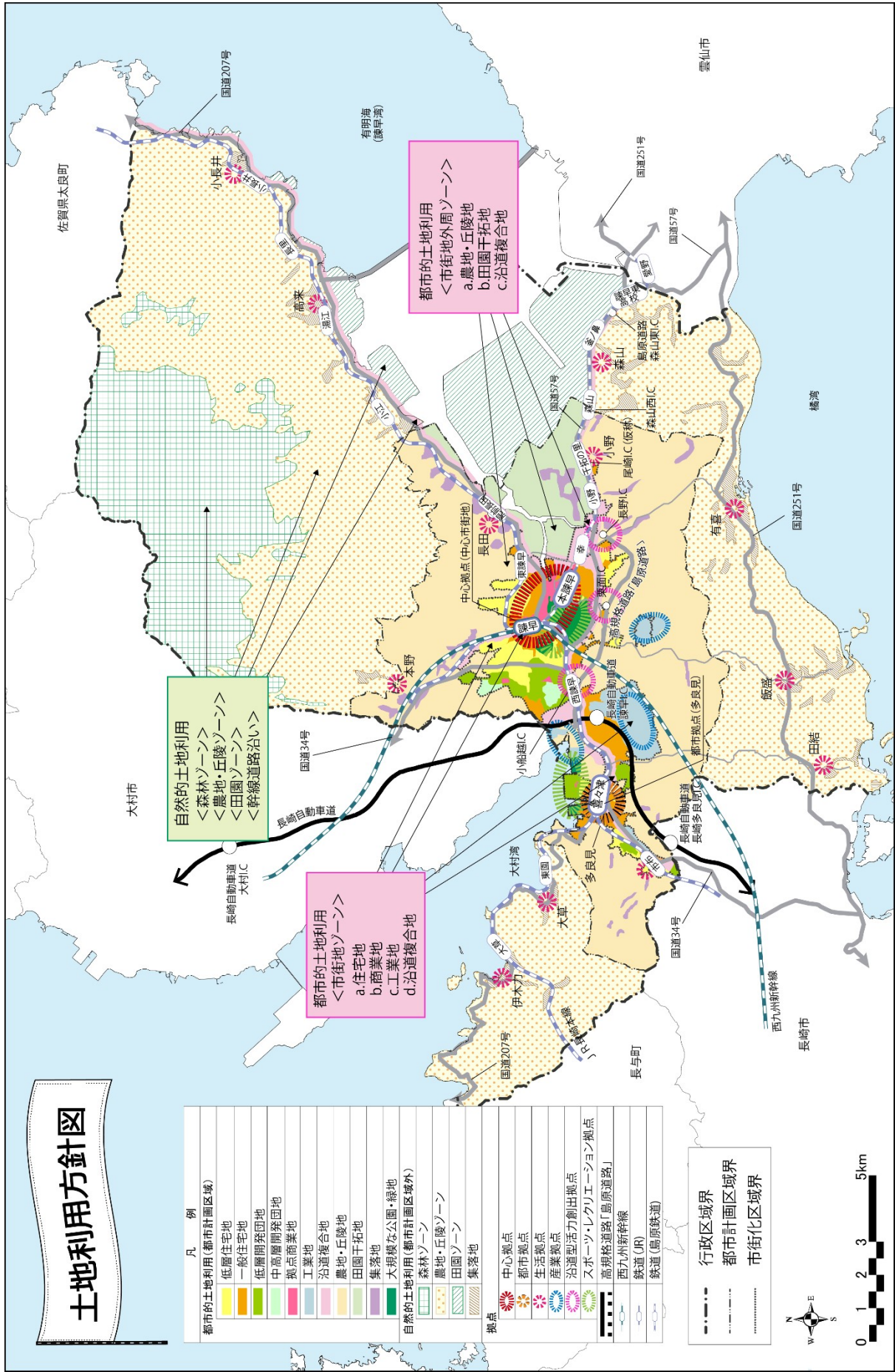
〔概況〕

- 支所が立地している地域（高来・小長井・森山・飯盛）では、支所周辺や幹線道路沿いに生活利便施設、公共公益施設等が立地しています。
- 都市計画区域外の出張所が立地する地域（本野・田結・有喜・大草・伊木力）では、小学校や郵便局など公共公益施設が立地しています。

〔土地利用の方針〕

- 生活拠点（高来・小長井・森山・飯盛・本野・田結・有喜・大草・伊木力）の位置づけのある集落地では、既存集落地のコミュニティの維持や利便性の向上を目指す生活拠点として、生活利便施設や公共公益施設の集積を図るとともに、地域活性化に寄与する土地利用を促進します。
- 生活拠点以外の集落地では、最寄りの中心拠点や都市拠点、生活拠点などと連携強化を図ることで、居住環境や営農環境の向上を進めます。
- 諫早市生活拠点等活性化事業により、都市計画区域外の支所・出張所地域において、宅地開発事業による土地利用転換を促進し、定住化や地域コミュニティの維持を図るとともに、まちの賑わいを創出します。

以上の将来都市構造におけるゾーン区分ごとの土地利用の方針を図に整理すると、図 5-2 のとおりです。

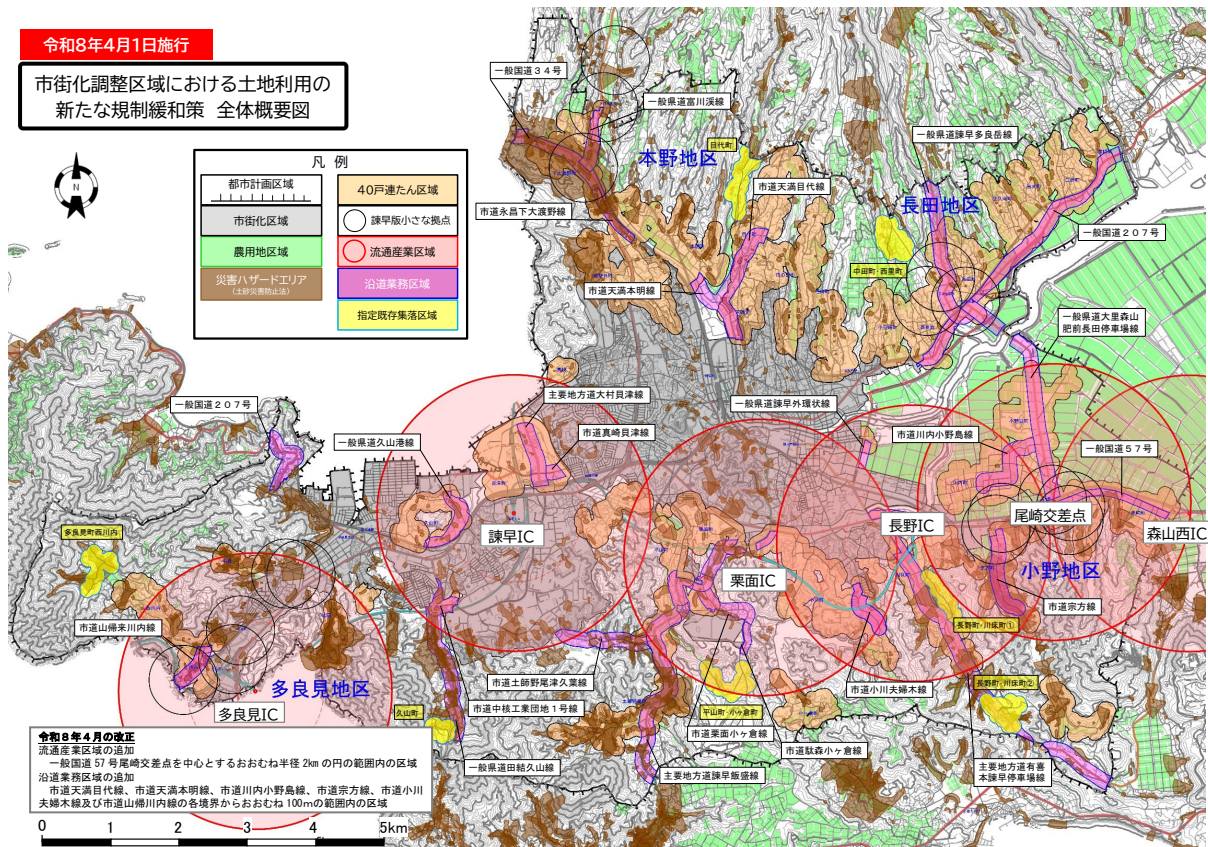


第5章 全体構想

(3) 市街化調整区域における規制緩和政策等の実施

- 平成 27 年度からは「諫早版小さな拠点*」の施策により、市街化調整区域において土地利用の更なる運用基準の見直しを進めています。
- 令和 2 年度からは、市街化調整区域の幹線道路沿いに集積している既存集落内での定住化を図るため、「沿道地区*（令和 6 年度から「沿道業務区域」*）」の施策により、生活利便施設の立地を推進しています。
- 令和 4 年度からは、頻発化・激甚化する自然災害において、全国各地で浸水被害や土砂災害が多く発生していることを受け、本市においても防災・減災の観点から、災害ハザードエリアでの開発等を抑制しています。
- 令和 6 年度からは、交通の要衝としての利便性を活かし、高規格道路「島原道路」の I C 周辺において「流通産業区域*」の施策により、周辺環境との調和に配慮しながら、企業立地を推進しています。

■図 5-3 市街化調整区域における土地利用の規制緩和概要図



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

5.2. 都市施設・交通ネットワーク

(1) 都市施設整備・交通ネットワーク形成の基本目標

本市の将来都市構造を基盤に都市の将来像を実現していくため、「都市施設整備・交通ネットワーク形成」の分野における基本目標を次のように定めます。

- 本市全体で集約型都市構造を構築するため、各拠点間を連絡し都市構造の骨格となる総合的な交通ネットワークを確立します。
- 身近な生活利便性や防災性の向上を目指した生活道路、歩行者ネットワークの充実を目指します。
- 快適で安全・安心な都市環境の基盤である都市施設の効率的な整備推進を図ります。

(2) 都市施設整備・交通ネットワーク形成の方針

「都市施設整備・交通ネットワーク形成」の分野における基本目標を達成するための都市施設の整備方針は、次のとおりです。

<道路>

- 隣接各都市をつなぐ放射状の幹線道路（広域幹線道路〔放射状〕）、及び市街地ゾーンを取り囲む環状の幹線道路（広域幹線道路〔外環状〕）の整備により本市の広域交通軸・市街地循環交通軸となる広域幹線道路網を構築します。なお、島原方面及び大村方面、鹿島方面への広域幹線道路となる島原道路及び国道34号大村諫早拡幅、諫早北バイパスの4車線化、国道207号東長田拡幅（長田バイパス延伸）については、慢性的な交通混雑解消や連携強化のため、早期整備を促進します。
- 有明海沿岸地域の環状高速ネットワークの空白区間（鹿島市～諫早市）において、広域的な交流・物流ネットワークを形成する有明海沿岸道路*の実現に向けた取組の促進を図ります。
- 中心市街地を取り囲む地域幹線道路*〔内環状〕を整備するとともに、中心拠点と周辺地域をつなぐ地域幹線道路網の形成を図ります。中心拠点や都市拠点と生活拠点間を連絡するルートでは、分散配置された生活拠点の利便性を高め活性化を促進するための整備や適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の促進を図ります。
- 地域幹線道路を補完する県道を地域補助幹線道路*として位置づけ、地域内の交通利便性の向上のため、整備や適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の促進を図ります。
- 都市的土地利用を進める区域においては、都市計画道路の見直し結果を踏まえ、計画的に都市計画道路の整備を推進し、市街地内の人や車の交通の円滑化、良好な市街地環境の形成を推進します。また、中心市街地では、諫早駅からアエル中央商店街をつなぐ「市道上宇戸橋公園線」の拡幅整備を推進し、市街地回遊性の向上を図るとともに、市街地再開発事業等に併せて効果的な公共空間の確保に努めます。

第5章 全体構想

第1章
はじめに

- 都市的土地利用及び自然的土地利用を進める区域においては、既存道路の改修、交差点改良、道路空間の再整備等により、自動車交通の円滑化や快適性の向上を図ります。また、身近な生活道路については、整備や適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良を進め、誰もが安全で、人に優しい道路づくりを目指します。

第2章
諫早市の現況

＜公共交通＞

- 本市全体で持続可能な集約型都市構造を構築するため、中心拠点や都市拠点と各生活拠点等とを連絡する公共交通ネットワークを維持・形成し、各拠点での都市機能の集積、拠点間での機能連携を推進します。

第3章
市民の声

- 中心拠点や都市拠点、各生活拠点では、公共交通の結節点の維持・整備を推進します。特に新幹線の乗り入れ駅となる諫早駅では、広域交通ネットワークの形成も踏まえた整備を推進します。

- 沿道型活力創出拠点や産業拠点など新たな拠点形成を踏まえた公共交通ネットワークの維持・形成を図ります。

第4章
将来都市像

- 拠点間のほか、周辺地域内での公共交通ネットワークを維持・形成し、住民の日常生活上不可欠な移動に加え、娯楽や文化活動、コミュニティ活動など様々な外出を、民間事業者の移動サービス*とも連携しながら実現します。

第5章
全体構想

- 「長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産」の世界文化遺産*登録や新幹線開業を踏まえ、島原及び県央地域における周遊観光を念頭に置いた公共交通の拠点形成及び路線再編等を推進します。また、諫早駅での情報発信などによる、本市並びに島原半島等のPRを推進します。

第6章
地域別構想

- 新幹線開業後においても普通列車の運行水準を維持するなど、鉄道の利便性の維持確保に向けた関係機関との連携を図ります。

- 地域住民や来訪者の移動等円滑化による地域の活性化を目指し、交通結節点でのバリアフリー化や駐車場、駐輪場等のパークアンドライドを積極的に支援するための施設整備を進めます。

第7章
実現化方策

- 公共交通機関の大幅な見直しなどにより、空白地域が生じることとなる場合には、その解消に向け、地域と最寄りの駅やバス停までをつなぐ乗合タクシー運行事業などの促進を図ります。

資料編

＜公園・緑地＞

- 本市最大のスポーツ・レクリエーション拠点として位置づけられる長崎県立総合運動公園では、集客力の向上や施設の老朽化、機能更新などを考慮の上、必要に応じてリフレッシュ整備*を進めるとともに、災害発生時における避難・救助活動等のためのオープンスペースの確保に努めます。
- 本市の都市計画公園・緑地はほぼ充足しているため、今後はこれまで整備された公園・緑地の適切な維持管理に努め、市民の健康増進や良好な子育て環境の形成を図ります。
- 自然的土地利用（都市計画区域外）に分散配置された市民公園*等は、これまでどおり地域住民の交流の場として活用するとともに、周辺の豊かな自然を活かした新たな観光・レクリエーションの場として活用していきます。
- 本市が有する豊かな自然に親しみのもてる快適な空間を創出します。

＜河川・下水道＞

- 水に直接ふれあうことができる親水空間づくりや、周辺環境、生態系に配慮した河川空間づくりを進めます。
- 身近な生活利便性の向上や、これまでに整備された歩道や緑道、河川沿いの遊歩道などの適切な維持管理を図るとともに、誰もが利用しやすい歩行者ネットワークの確保に努めます。
- 本明川ダム建設事業と併せて、ダム周辺地域における河川公園*等の整備を進めます。
- 下水道整備や水路の適切な維持管理の推進及び下水道への接続の促進等により生活排水の改善を進め、居住環境の向上、河川の水質浄化を図ります。
- 地域の状況・条件に応じて、下水道事業、浄化槽事業を適切に進めます。

＜その他の公共施設＞

- 公共施設に求める市民のニーズ、地域の特性やまちづくりの考え方などを踏まえ、必要に応じて、用途変更や目的外使用なども検討し、既存建物の有効活用を図ります。

以上の都市施設・交通ネットワークの整備方針を図に整理すると、図 5-4、5-5 のとおりです。

第5章 全体構想

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

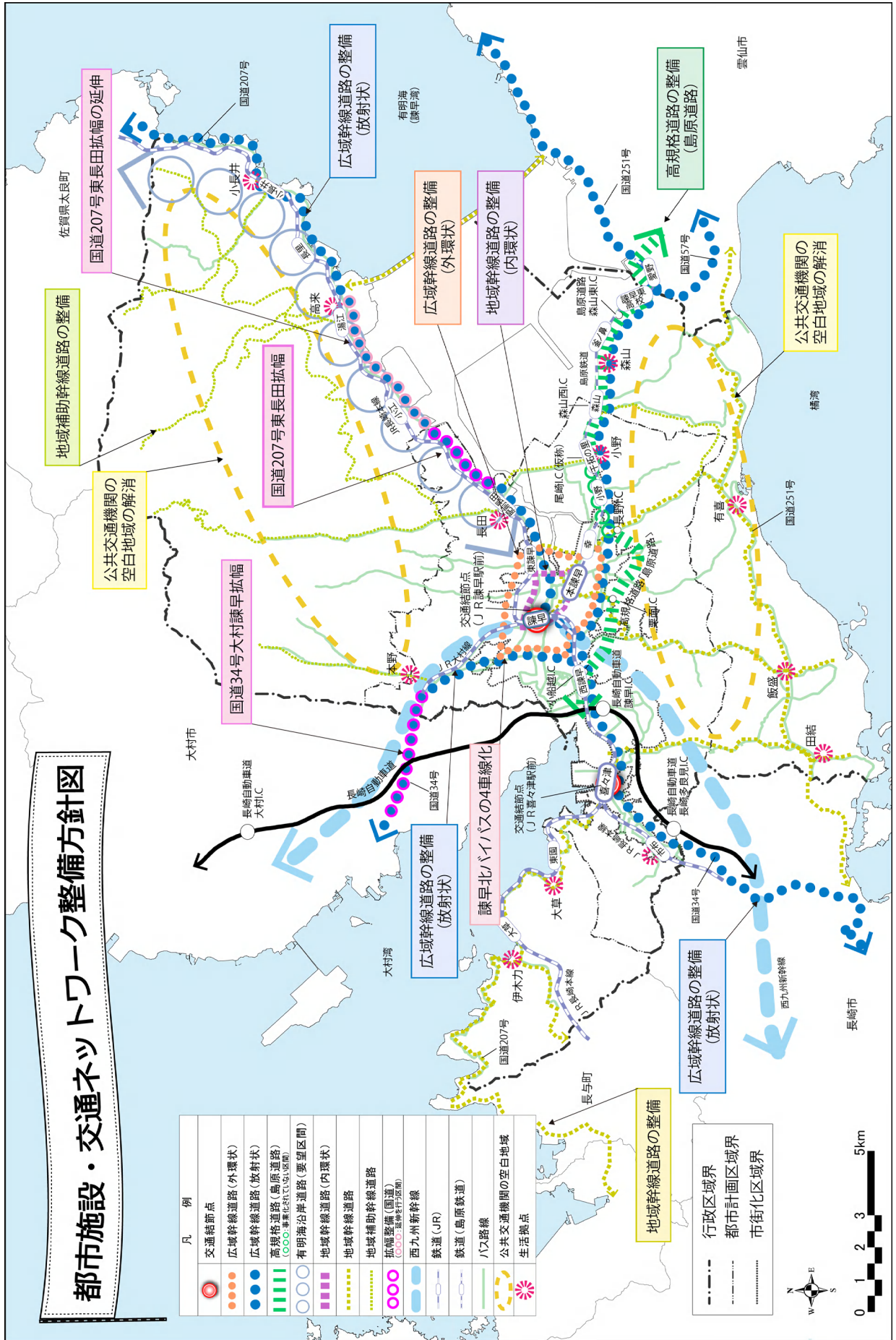
第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

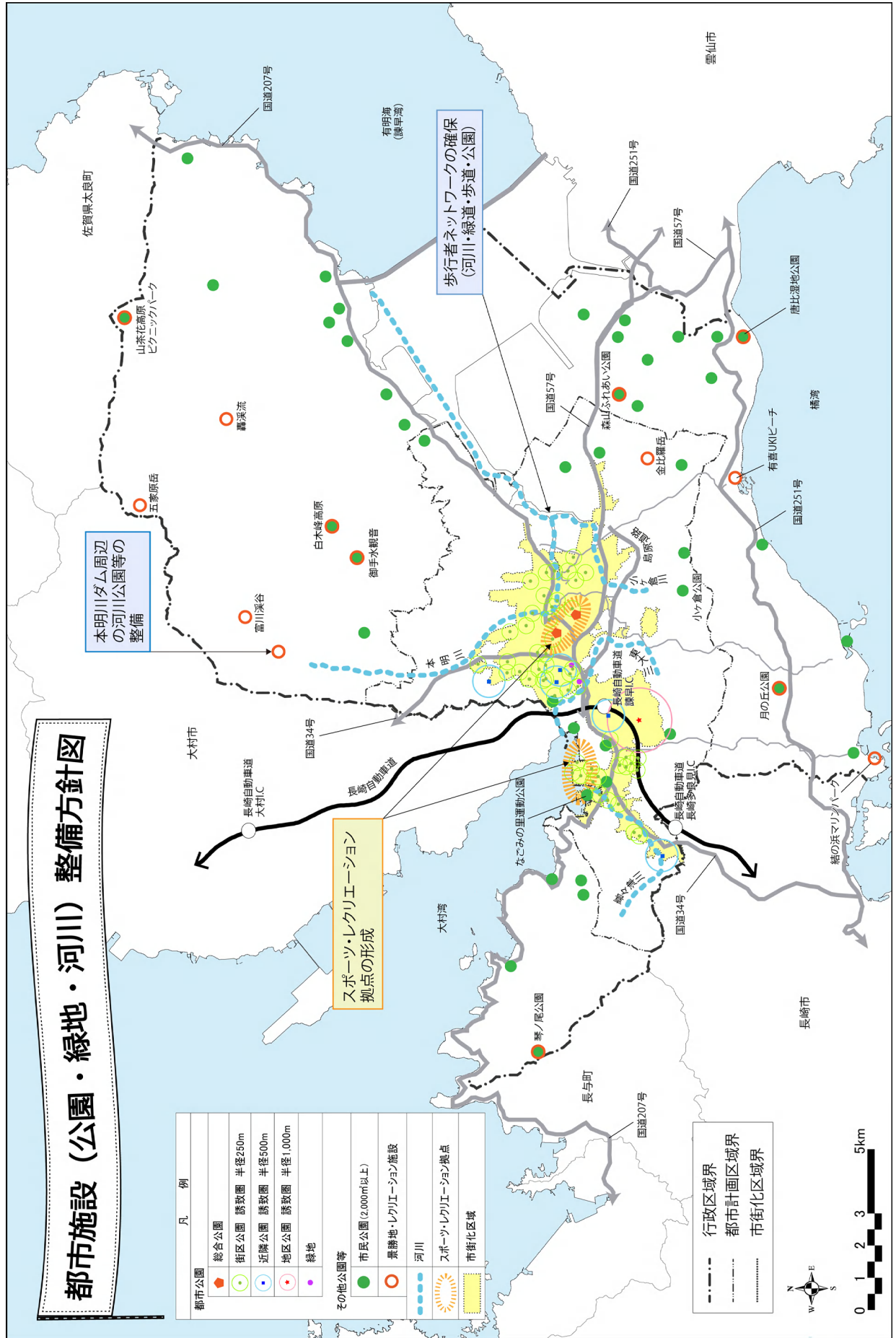
資料編

■ 図 5-4

都市施設・交通ネットワーク整備方針図



■ 図 5-5



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5章 全体構想

5.3. 市街地整備

(1) 市街地整備の基本目標

本市の将来都市構造を基盤に都市の将来像を実現していくため、「市街地整備」の分野における基本目標を次のように定めます。

- 地域の課題や開発需要などを踏まえた計画的な市街地開発事業の進捗を図るとともに、併せて民間開発に対する支援を行います。
- 西九州新幹線の整備効果を最大限に発揮する市街地整備を進めます。

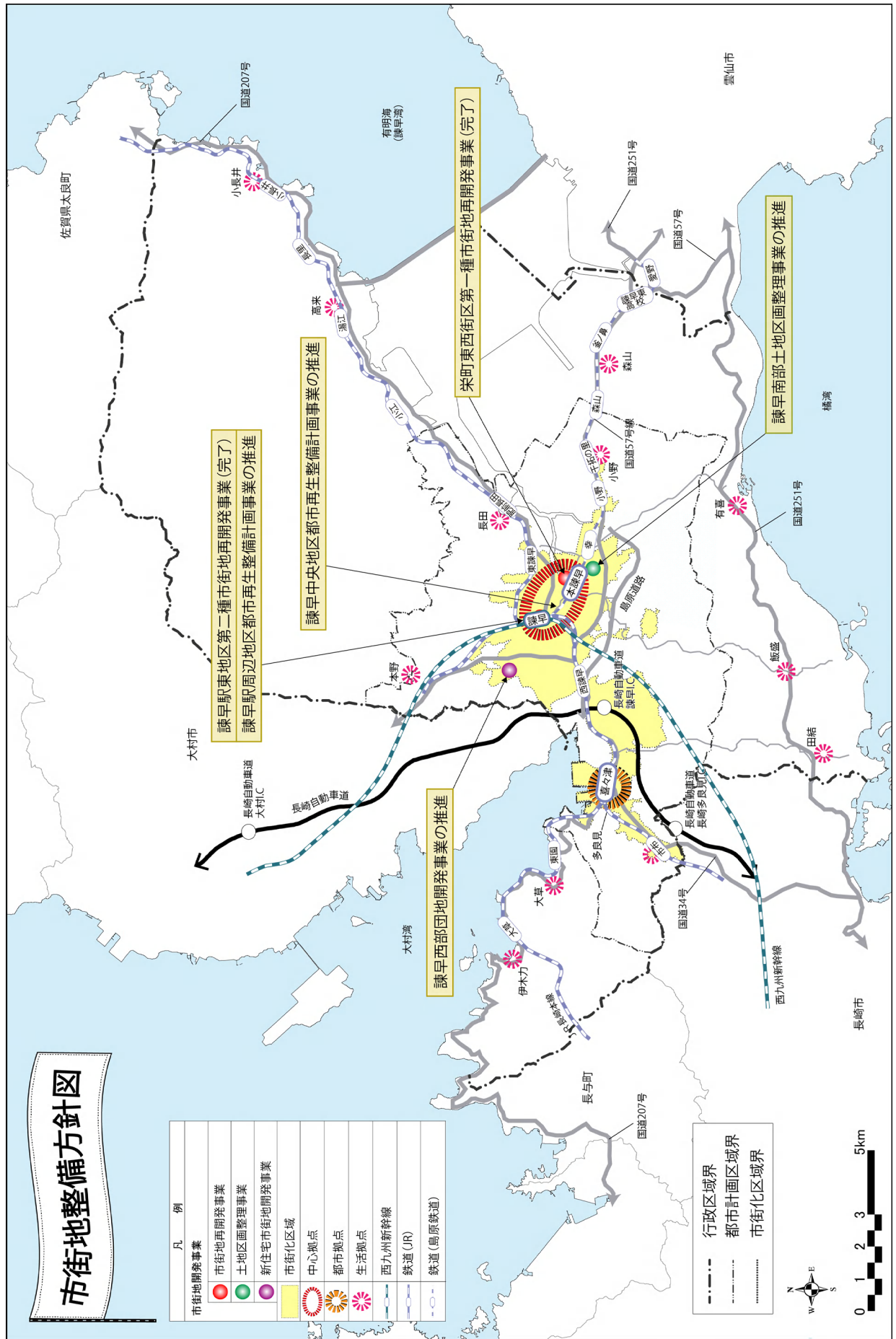
(2) 市街地整備の方針

「市街地整備」の分野における基本目標を達成するための市街地整備の方針は、次のとおりです。

- 一部未着手の土地区画整理事業などの市街地開発事業については、本市を取り巻く社会情勢の変化や地域住民の合意形成の状況を考慮の上、事業の見直し等の検討を行い、事業進捗を図ります。
- 諫早駅周辺地区都市再生整備計画事業において、市道永昌東栄田線の整備を行い、諫早駅周辺地域の交通結節機能の強化並びに、土地の高度利用による都市機能の集約を進めます。
- 栄町東西街区第一種市街地再開発事業等により整備された商業施設や大型駐車場、子育て支援施設等を活かして、中心市街地の魅力再生と活性化を推進します。
- 諫早中央地区都市再生整備計画事業において、(仮称)市民交流センターの整備により、歴史・文化・交流の拠点としての賑わい創出を図ります。
- 都市基盤施設が不足するなどの地域の課題や土地等権利者の意向、開発需要などを踏まえて、必要に応じて市街地開発事業を実施し、あるいは民間開発に対する支援を行い、土地の合理的利用増進、新たな都市機能の集積、定住の促進を図ります。
- 市街地整備の目的に適した事業手法を選択し、周辺環境との調和に配慮した開発を推進します。

以上の市街地整備に関する方針を図に整理すると、図 5-6 のとおりです。

■ 図 5-6



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5章 全体構想

5.4. 自然環境保全

(1) 自然環境保全の基本目標

本市の将来都市構造を基盤に都市の将来像を実現していくため、「自然環境保全」の分野における基本目標を次のように定めます。

- 山～川～海をつなぐ良好な自然環境を守り、育てます。
- 豊かな自然環境を活かし、交流人口の増加や地域経済の発展につなげていきます。
- 良好な風致の保全と保全的活用を図ります。

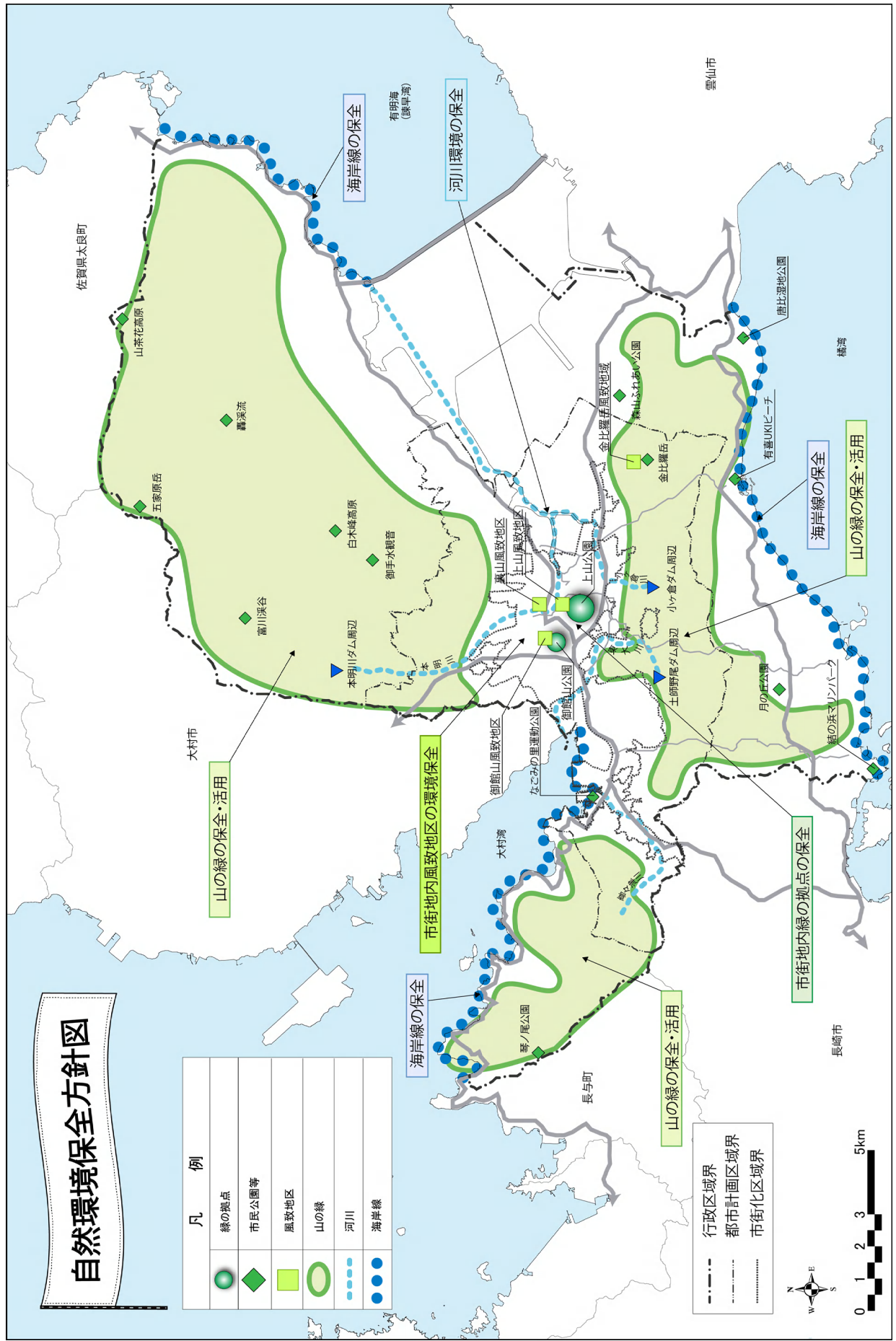
(2) 自然環境保全の方針

「自然環境保全」の分野における基本目標を達成するための自然環境保全の方針は、次のとおりです。

- 市街地を取り囲んでいる田園や丘陵農地、樹林地の緑により、本市の市街地は良好な自然環境の恩恵を受けています。これら良好な自然環境を守るため、開発を抑制します。
- 自然に囲まれた既存の観光・レクリエーション施設のリフレッシュ整備や、海岸線や河川など国土保全のための整備等については、自然環境に配慮しつつ、より一層の施設の充実などにより、市民や観光客等が自然と親しめる場所や機会の創出を図ります。
- 自然環境を活かした観光・レクリエーション施設の利用促進や周遊観光の促進を図るため、広域交通軸としての機能を補完する誘導サイン*の設置や誘導の仕組みづくりなどソフト施策について検討します。
- 良好な住環境が形成されている計画的な団地開発地などでは、地区計画等により将来にわたってその環境の保護・育成を図ります。
- 市街地内で良好な風致を呈する地域では、その自然環境を保全しつつ、これと調和する計画的な市街地整備、建築物の建築の誘導を図ります。

以上の自然環境保全に関する整備方針を図に整理すると、図5-7のとおりです。

■ 図 5-7



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5章 全体構想

5.5. 景観形成

(1) 景観形成の基本目標

本市の将来都市構造を基盤に都市の将来像を実現していくため、「景観形成」の分野における基本目標を次のように定めます。

- 諫早駅周辺において都市の顔となる市街地景観を創出します。
- 本市特有の良好な自然景観を適正に保全します。
- 市民の協力を得ながら、まちなみなどの景観形成に取り組みます。
- 地域固有の景観資源の活用について検討します。

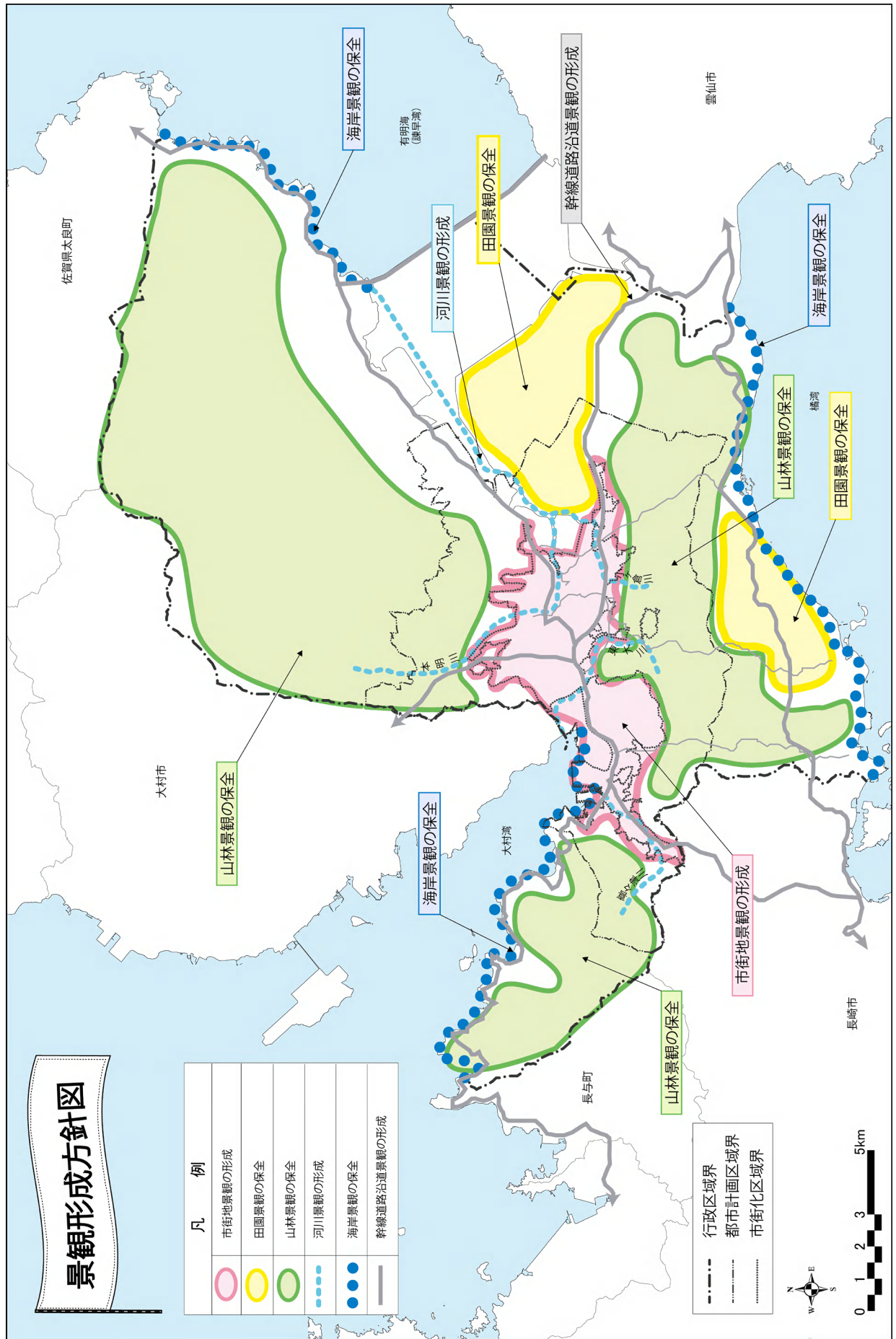
(2) 景観形成の方針

「景観形成」の分野における基本目標を達成するための景観形成の方針は、次のとおりです。

- 市街地や農地、山林、河川、海岸など、それぞれのエリアの特性に応じた都市景観の誘導を図ります。
- 都市の顔となる中心拠点では、電線の地中化、街路樹の整備、河川沿岸の構造物・建築物等の景観的配慮の検討を行います。
- 多良山系、干拓地、本明川、3つの海と海岸線を本市の景観骨格として位置づけ、これら良好な自然景観を守るため、開発を抑制するとともに、PRの推進などにより地域固有の景観資源としての活用について検討します。
- 市街地内において身近で良好な自然や景観資源となっている自然物、樹林、樹木、建造物、建築物、まちなみなどは市民の協力を得ながら保全し、また地域のシンボルとして地域活性化やまちづくりに活用を図ります。
- 屋外広告物については、長崎県屋外広告物条例*にしたがって規制誘導を図り、良好な景観の形成に努めます。

以上の景観形成に関する方針を図に整理すると、図5-8のとおりです。

■ 図 5-8



第5章 全体構想

5.6. 安全・安心まちづくり

(1) 安全・安心まちづくりの基本目標

本市の将来都市構造を基盤に都市の将来像を実現していくため、「安全・安心まちづくり」の分野における基本目標を次のように定めます。

- 災害に強い都市にしていくために、都市構造そのものの防災性を高め、都市の防災構造化*を進めていきます。
- 市街地の空間の確保と住環境の改善を目指し、地域特性に応じた多面的な手法による市街地整備の施策を着実に推進していきます。
- 計画的な土地利用を図るため規制、誘導を行い、建築物の不燃耐震化を促進するなど、災害に強い都市をつくるために効果的な施策の展開を図ります。
- ハード対策と併せて、住民の自主的な避難等につなげるソフト対策を推進します。

(2) 安全・安心まちづくりの方針

「安全・安心まちづくり」の分野における基本目標を達成するための安全・安心まちづくりの方針は、次のとおりです。

- 災害に強い都市基盤の整備の観点から、中央地区を防災拠点とし、都市再生整備計画事業を活用して、整備の推進を図ります。
- 地区計画及び防火地域・準防火地域*の検討を含め、避難場所・避難路・緊急輸送道路*周辺の建築物等の不燃化・耐震化の促進を図ります。
- 震災時に重要な役割を果たす庁舎・支所、その他、広域避難場所*など公共及び公益的な施設の耐震性、耐火性その他地震防災上の性能及び効果について点検を行い、耐震化の促進を図ります。
- 市街地内の都市公園や広い幅員の道路、農地・樹林地・河川等の自然空間は、避難場所や延焼防止のオープンスペースとしての防災上果す役割は大きいいため、その保全・確保に努めます。
- 緊急輸送道路をはじめ、事業中の高規格道路「島原道路」や拡幅整備予定の国道など広域幹線道路等の幹線道路は、災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線となるため、その機能の維持や向上、整備促進を図ります。
- 避難路となる道路の安全性の維持・確保による避難対策を推進します。
- 通学路沿いなど住民に身近な生活道路については、子どもから障害者や高齢者まで、すべての人が安全で快適に通行できる歩行空間の整備・改善を図ります。

○ダム建設を含む本明川の治水対策の整備促進をはじめ、その他の河川についても河川改修事業*や河川の越流防止対策などの積極的な事業展開を図るとともに、順次点検等を行い危険箇所の把握に努めます。

○土砂災害対策として急傾斜地崩壊対策事業*の促進を図ります。

○津波災害警戒区域において、津波災害を防止するために警戒避難体制の整備を図ります。

○本明川など河川堤防の決壊による浸水や、土砂災害の危険性のある区域等をハザードマップ*により明らかにし、区域内において必要な避難警戒体制を定め、住民への周知に努めるなどのソフト対策を講じます。

○都市の防災構造化を進めるとともに、避難経路の情報共有や災害発生時の避難の円滑化等の観点から、地域のコミュニティの基盤である町内会・自治会を単位とした住民の自主的な防災組織の育成を行うことで、防災意識、近隣互助の精神等の高揚を図ります。

以上の安全・安心まちづくりの方針を図に整理すると、図5-9のとおりです。

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第5章 全体構想

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

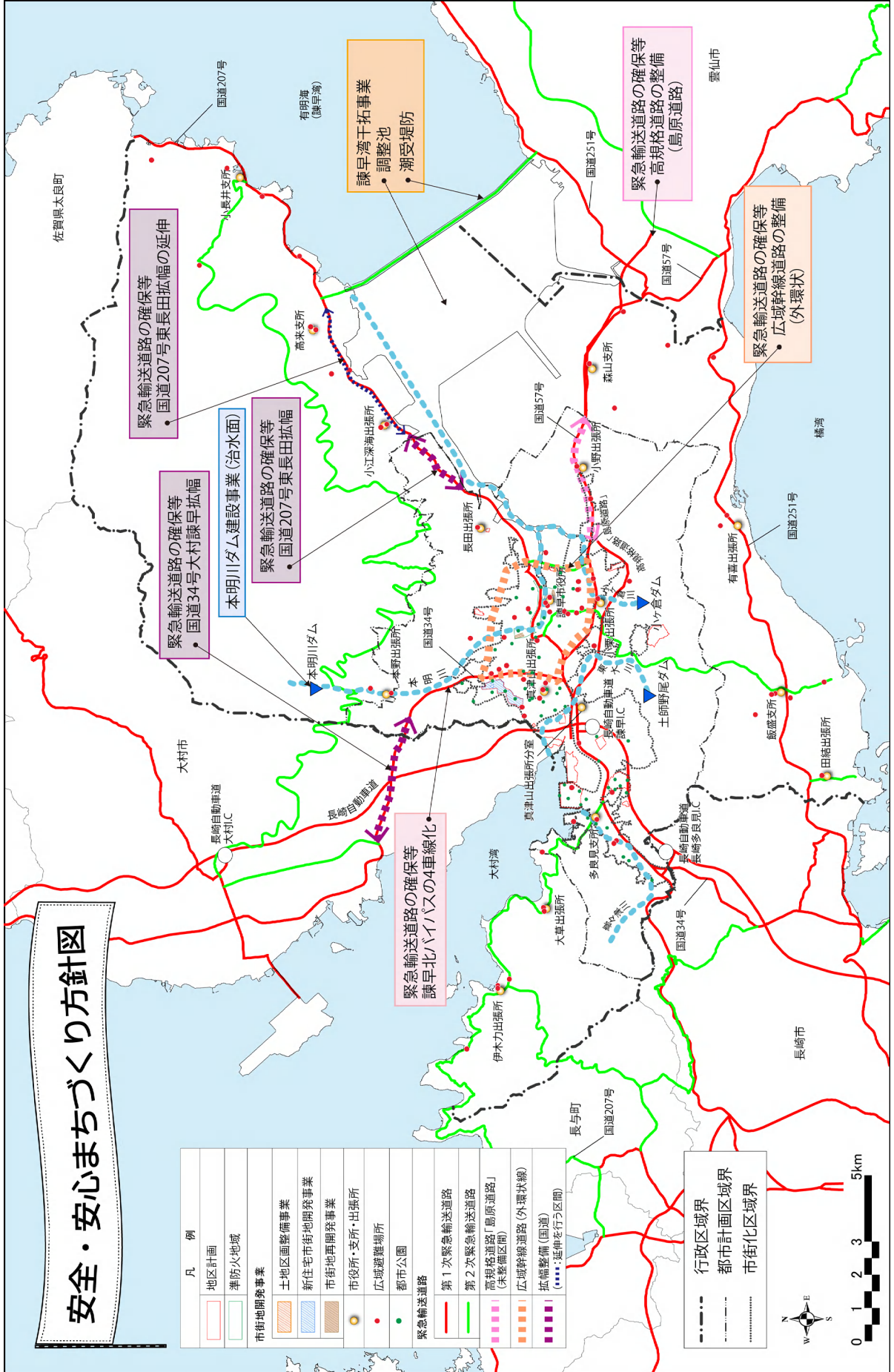
第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

資料編

■ 図 5-9

安全・安心まちづくり方針図



第6章

地域別構想

6.1. 地域別構想の位置づけ

6.2. 地域区分

6.3. 地域別構想の構成

6.4. 地域共通の課題と地域づくりの方向

6.5. 地域別の概況と地域づくり方針

I. 都市的地域

I-1. 中央地域

I-2. 中央北部・長田南部地域

I-3. 小栗・小野地域

I-4. 真津山・西諫早地域

I-5. 喜々津地域

II. 自然的地域

II-1. 諫早北部地域

II-2. 高来地域

II-3. 小長井地域

II-4. 森山・諫早東部地域

II-5. 飯盛・有喜地域

II-6. 大草・伊木力地域

第6章 地域別構想

6.1. 地域別構想の位置づけ

地域別構想は、諫早市全域を対象に都市づくりの方向を示した全体構想を受けて、“地域の身近な課題に対応したまちづくり”＝『地域づくり』の方向を示すものです。

都市計画区域外の地域は、原則として法定の都市計画によるまちづくりはできませんが、都市計画区域外での開発や大規模集客施設等の立地により、市全体としての総合的・計画的なまちづくりを阻害するおそれもあります。したがって、本マスタープランにおいては、都市計画区域と一体的なまちづくりを目指すとともに、すべての市民が健康で安全かつ快適な生活を営む上で良好な環境を確保する観点などから、都市計画区域外の区域についても地域づくりの方針を定めるものとします。

この地域づくりの方針に基づき、庁内の関連する部局と連携・調整を図りながら、効果的な各種の事業施策等を推進していきます。

6.2. 地域区分

地域別構想策定のための地域区分を次のとおりとします。

<地域区分の考え方>

- ①まず、一体の都市として総合的に整備、開発、保全を進める「都市的地域（都市計画区域）」と、自然環境の保全・活用を進める「自然的地域（都市計画区域外）」に分けます。
- ②「都市的地域（都市計画区域）」は、現状の小学校区を基本にし、地形や土地利用の現状などを考慮して地域を区分します。
- ③「自然的地域（都市計画区域外）」は、旧町の区域や現状の小学校区を基本にし、地域の位置、土地利用、コミュニティ等の現況特性から地域を区分します。

地域区分の考え方に基づき地域の範囲を次の表 6-1 のとおりに設定します。

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 6-1 地域の名称・範囲等

I 都市的地域（都市計画区域）		
地域の名称	地域の範囲	全体構想における土地利用の区分
I-1. 中央地域	諫早小、上山小、北諫早小、御館山小 （日の出町、福田町を除く）	市街地ゾーン
I-2. 中央北部・長田南部地域	長田小、上諫早小 （日の出町、福田町、下大渡野町を含む）	市街地ゾーン 農地・丘陵ゾーン
I-3. 小栗・小野地域	小栗小、みはる台小、小野小	市街地ゾーン 田園ゾーン 農地・丘陵ゾーン
I-4. 真津山・西諫早地域	真城小、真崎小、西諫早小、真津山小	市街地ゾーン 農地・丘陵ゾーン
I-5. 喜々津地域	喜々津東小、喜々津小	市街地ゾーン 農地・丘陵ゾーン

II 自然的地域（都市計画区域外）		
地域の名称	地域の範囲	全体構想における土地利用の区分
II-1. 諫早北部地域	本野小、長田小 [◎] 、上諫早小 [◎] （福田町を含む） <small>◎：当該小学校は「I-2. 中央北部・長田南部地域」に立地</small>	森林ゾーン 農地・丘陵ゾーン
II-2. 高来地域	湯江小、高来西小	森林ゾーン 農地・丘陵ゾーン
II-3. 小長井地域	小長井小	森林ゾーン 農地・丘陵ゾーン
II-4. 森山・諫早東部地域	森山東小、森山西小、小野小 [◎] <small>◎：当該小学校は「I-3. 小栗・小野地域」に立地</small>	田園ゾーン 農地・丘陵ゾーン
II-5. 飯盛・有喜地域	飯盛東小、飯盛西小、有喜小	農地・丘陵ゾーン
II-6. 大草・伊木力地域	大草小、伊木力小	農地・丘陵ゾーン

以上の地域の範囲を図に表すと、図 6-1 のとおりです。

第6章 地域別構想

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

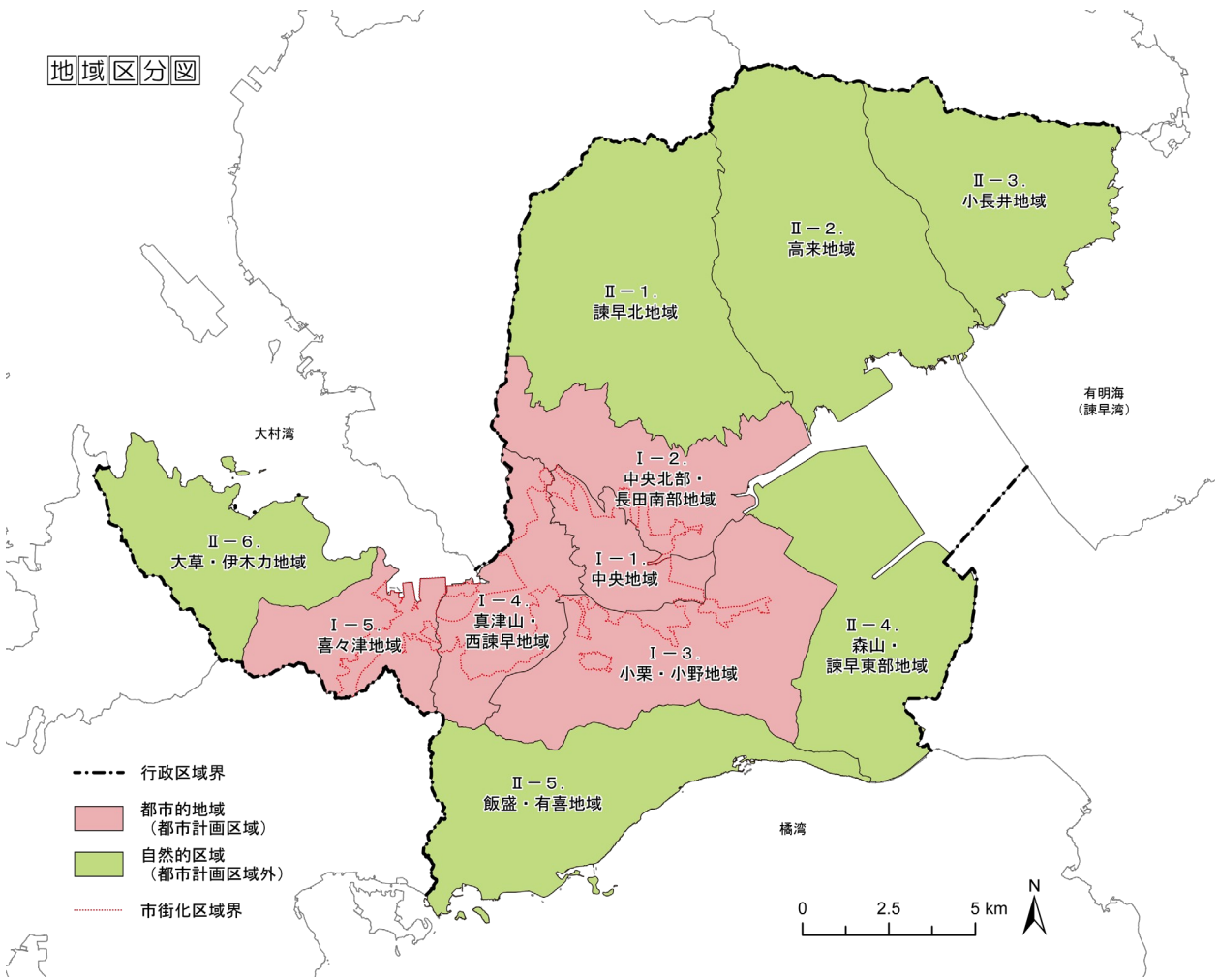
第5章
全体構想

第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

資料編

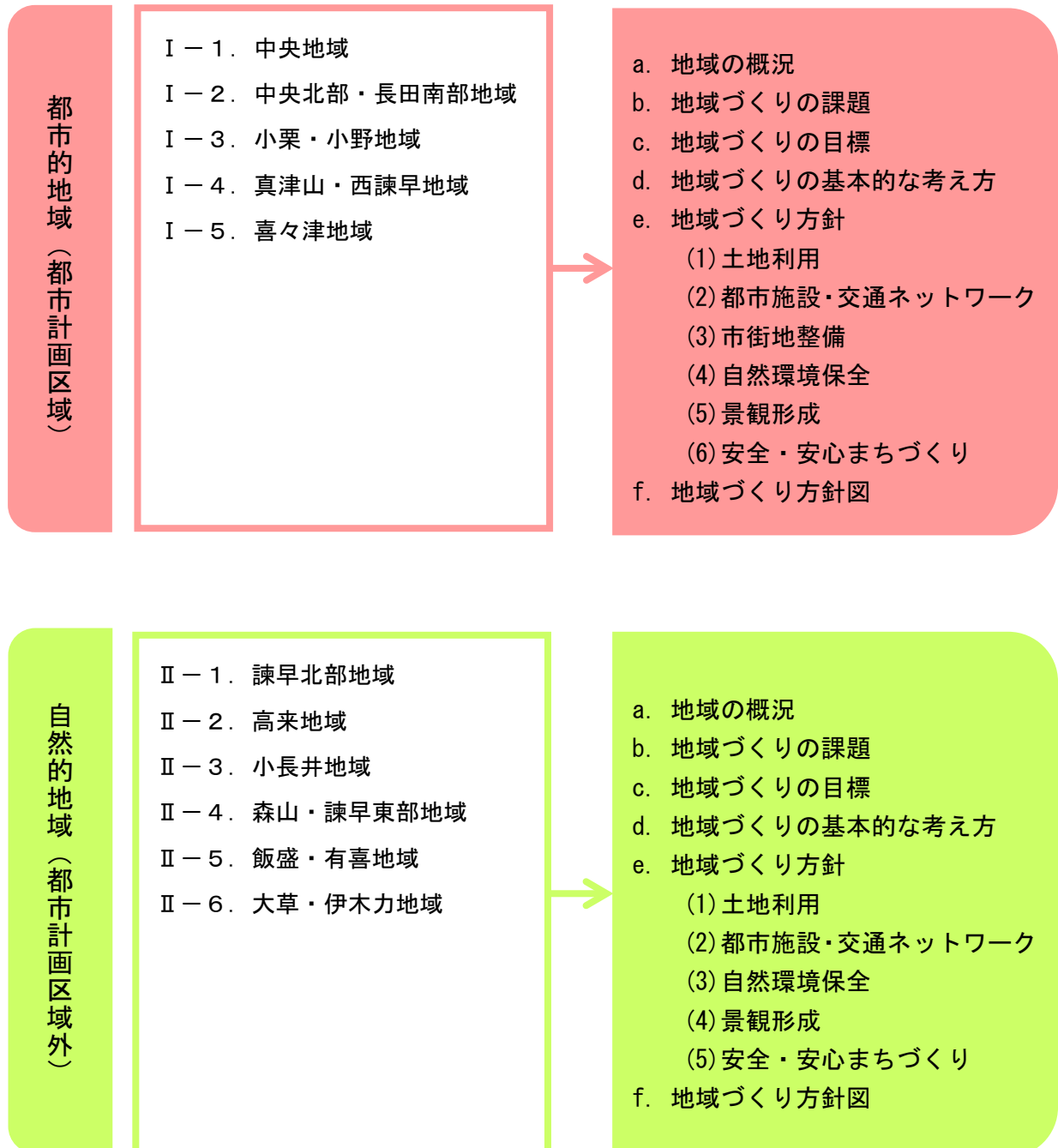
■ 図 6-1 地域区分図



6.3. 地域別構想の構成

地域別構想では、各地域の地域づくりの方向について次のように整理します。

■図 6-2 地域別構想の構成



第6章 地域別構想

6.4. 地域共通の課題と地域づくりの方向

地域共通の課題と地域づくりの方向について、都市的地域（都市計画区域）、自然的地域（都市計画区域外）ごとに、課題と地域づくりの方向を整理すると、次の表6-2のとおりです。

■表 6-2 地域共通の課題と地域づくりの方向

	課 題	地域づくりの方向
I 都市的地域 （都市計画区域） I-1.中央地域 I-2.中央北部・ 長田南部地域 I-3.小栗・小野地域 I-4.真津山・西諫早地域 I-5.喜々津地域	<ul style="list-style-type: none"> ○市街化区域での適正な市街化の促進 ○市街化調整区域での無秩序な市街地拡大の抑制 ○都市機能の集積、まちの活性化や賑わいの中心となる拠点の形成 ○多様な就業の場の創出（若年層の転出の抑制） ○計画的な都市基盤・都市施設の整備、適切な維持管理 ○まちなか居住の促進に向けた住環境の保全、改善 ○住宅ストック*の活用、住宅建替え・改修の誘導 ○すべての市民が安心して、健康で快適に生活できる都市環境づくり ○自然・歴史・文化的環境の保全と継承 ○交流人口の増加促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○集約型都市構造の構築 ○市街化区域における市街化を促進する計画的な都市基盤づくり ○市街化調整区域での定住化促進や地域コミュニティの維持を図る土地利用の誘導（無秩序な市街地拡大の抑制及び適正な開発の誘導） ○「諫早版小さな拠点」の形成（市街化調整区域において、公共交通機関や公益的施設などの一定の集積が見られる地域） ○まちの活力となる産業や商業の効率的・効果的な誘導や、新たな産業の誘致などによる雇用の促進 ○公共交通の結節点としての駅周辺整備 ○都市計画道路等の整備の促進 ○市民が安全・快適に利用できる公園の維持管理 ○生活排水処理施設（公共下水道など）の整備推進 ○良好な住環境を保護・育成するための規制・誘導手法の活用 ○地区計画等の活用による大幅な都市基盤の更新を伴わない修復型のまちづくりの推進 ○バリアフリーのまちづくりの推進（特に人の集まる交通結節点など） ○まちなかの緑地や水路、歴史・文化など特徴ある資源を活用した空間整備の推進 ○既存のスポーツ施設の活用や新たなスポーツ交流環境の整備
II 自然的地域 （都市計画区域外） II-1.諫早北部地域 II-2.高来地域 II-3.小長井地域 II-4.森山・諫早東部地域 II-5.飯盛・有喜地域 II-6.大草・伊木力地域	<ul style="list-style-type: none"> ○農林水産業の基盤の充実 ○治山治水機能の強化 ○無秩序な開発の抑制・防止による自然環境や生活環境の保全 ○自然環境の積極的な活用 ○高齢者をはじめ市民が安心して、健康で快適に生活できる集落環境づくり ○既存集落・地域コミュニティの維持、定住化促進 ○交通弱者の広域的な移動手段の確保や観光客の移動等円滑化 	<ul style="list-style-type: none"> ○優良農地の保全 ○自然緑地、森林の機能面及び景観面からの保全 ○自然的土地利用に応じた適正な施設の誘導 ○自然環境を活かした既存施設のより一層の充実や、市民や観光客が自然と親しめる新たな場所や機会の創出 ○既存集落・地域コミュニティの維持を図る土地利用の誘導 ○既存の都市機能の集積を活かした生活拠点の形成 ○都市機能の適正な立地誘導による中心拠点・都市拠点との機能連携の強化 ○バリアフリーのまちづくりの推進（特に日常生活に関わる施設へのアクセス、移動など） ○既存集落の環境整備の促進 ○生活排水処理施設（特定環境保全公共下水道や合併処理浄化槽など）の整備推進 ○人口定着化のための支援

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

6.5. 地域別の概況と地域づくり方針

I 都市的地域（都市計画区域）

都市的地域（都市計画区域）の地域別の地域づくり方針は、次のとおりです。

I - 1. 中央地域

(1) 地域の概況

「中央地域」の概況は、次のとおりです。

①位置・地勢	本市の中央部に位置し、本明川が流れる平坦な地形
	<ul style="list-style-type: none"> 本市の中央部に位置し、多良山系から流れる本明川が中央部を流れ、概ね平坦な地形です。一部独立丘陵となっており、ところもあります。
②土地利用	本市及び周辺地域の都心機能の中心的な役割を担っている
	<ul style="list-style-type: none"> 市街地中心部の市役所周辺や諫早駅周辺は、商業施設や業務施設、行政施設、文化施設等が集積し、本市及び周辺地域の都心機能の中心的な役割を担っています。 市街地中心部の周辺は低層中心の住宅地が取り囲んでおり、近年では一部に中高層マンションが立地するなど高度利用化が進んでいます。 国道 57 号沿いには沿道型の商業・業務施設の立地が進み、市街地の拡大の方向にあります。 地域東部の本明川下流部には、田園地帯が広がっています。
③道路・交通	道路・鉄道の結節点となっている
	<ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路である国道 34 号、57 号、207 号が本地域を中心に放射状に伸びています。 諫早駅は、JR 長崎本線と大村線の分岐点、島原鉄道の始発駅であり、さらに諫早駅東口にはバスターミナルを併設し、周辺地域の公共交通の結節点となっています。 国道 34 号大村諫早拡幅の整備が進行中です。 令和 4 年 9 月には、西九州新幹線が開業しました。
④都市基盤・都市施設等	新幹線開業を契機とした駅周辺等の整備が進行中
	<ul style="list-style-type: none"> 本市のシンボルとなっている上山公園、御館山公園、諫早公園は身近な自然環境として、また県立総合運動公園はスポーツ・レクリエーションの拠点として親しまれています。 中心市街地を取り囲む外環状道路の一部である、一般県道諫早外環状線（都市計画道路破籠井鷲崎線）の整備が一部完了したことにより、市街地を通過する交通の分散が図られ、近隣市や物流拠点等へのアクセスが向上するとともに、市中心部の交通混雑が緩和し交通の安全が図られました。 諫早駅と市役所周辺を繋ぐ市道上宇戸橋公園線の整備が進行中です。 諫早市役所や中央交流広場の至近に位置する栄町東西街区では、中心市街地活性化に向けた主要事業として、市街地再開発事業による住宅や商業施設、福祉施設などが整備されました。 諫早駅周辺では、諫早駅東地区第二種市街地再開発事業による交通結節機能の強化が図られ、令和 4 年 9 月には、西九州新幹線が開業しました。 本地域は公共下水道の整備がほぼ完了しています。 アエル中央商店街の延長上の上野町や野中町は、平成 23 年度に諫早南部第 1 地区土地区画整理事業が完了しました。
⑤自然環境・景観特性	中心市街地やその外周部に自然・歴史・文化的な資源が集積している
	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地やその外周部には、本明川や倉屋敷川の水辺環境・河川景観、上山、御館山などの大規模な公園・緑地や、諫早神社、高城神社、安勝寺などの寺社、眼鏡橋などの文化財など、自然・歴史・文化的な資源が集積しています。 東部の干拓地には田園景観が広がっています。
⑥災害危険性	本明川・半造川の堤防決壊による浸水被害が懸念される
	<ul style="list-style-type: none"> 想定最大規模の降雨により、中心部を流れる本明川・半造川の堤防が決壊した場合には、河川沿いの低地一帯で浸水及び床上浸水以上の被害が想定されています。 諫早湾干拓事業により潮受堤防が設置されたことによって、高潮被害の防止が図られています。

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
実現化方針

資料編

第6章 地域別構想

また、「中央地域」の面積・人口は、次のとおりです。

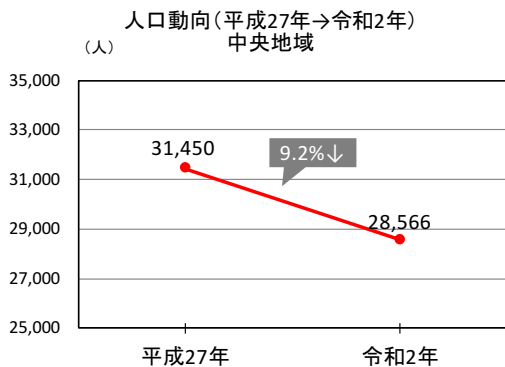
- ・中央地域の人口は、平成27年から令和2年の5年間で9.2%減少しており、本市の人口が減少している地域の中では3番目に人口減少率が高い地域です。
- ・さらに高齢化率30%以上の地区が多く見られ、高齢化も進行している状況です。
- ・年少人口の割合は、本諫早駅周辺の地区などで比較的高くなっています。

■図 6-3 面積・人口（中央地域）

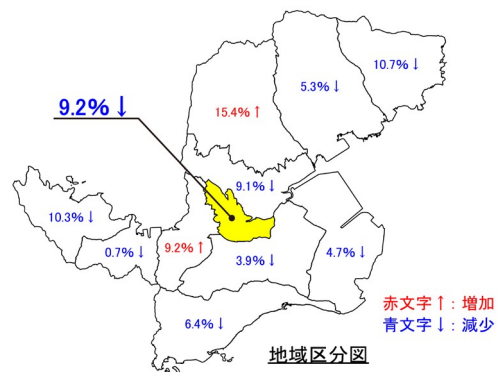
<面積・人口>

面積	約 943ha
人口	令和2年人口：28,566人（全市の21.3%）
人口密度	30.3人/ha

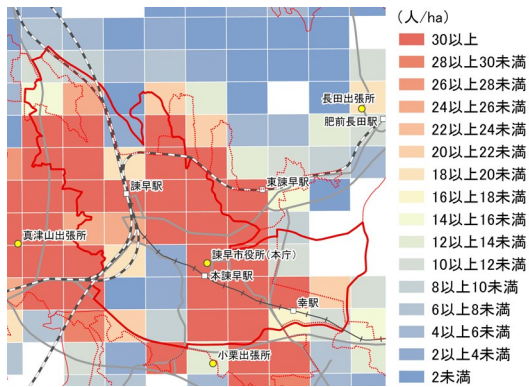
<人口動向グラフ>



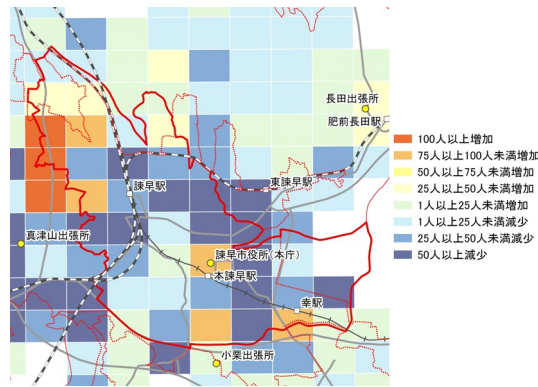
<人口増減率(%)の地域間比較>



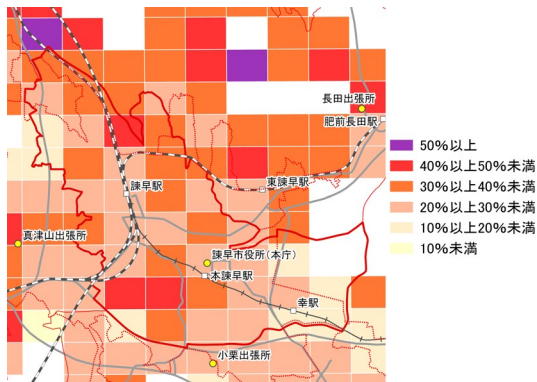
<人口密度：令和2年>



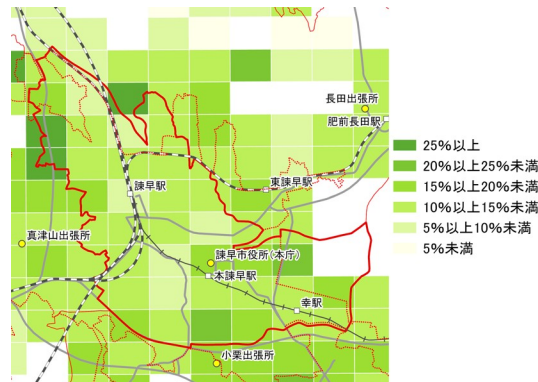
<人口増減数：平成27年→令和2年>



<高齢化率(65歳以上の割合：令和2年)>



<年少人口(14歳未満)の割合：令和2年>



資料：国勢調査(平成27年、令和2年)、500mメッシュ人口

※空白(白色)のメッシュ：秘匿又は居住者なし(データを示すことで個人が特定されるおそれのあるものは「秘匿」としている。)

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

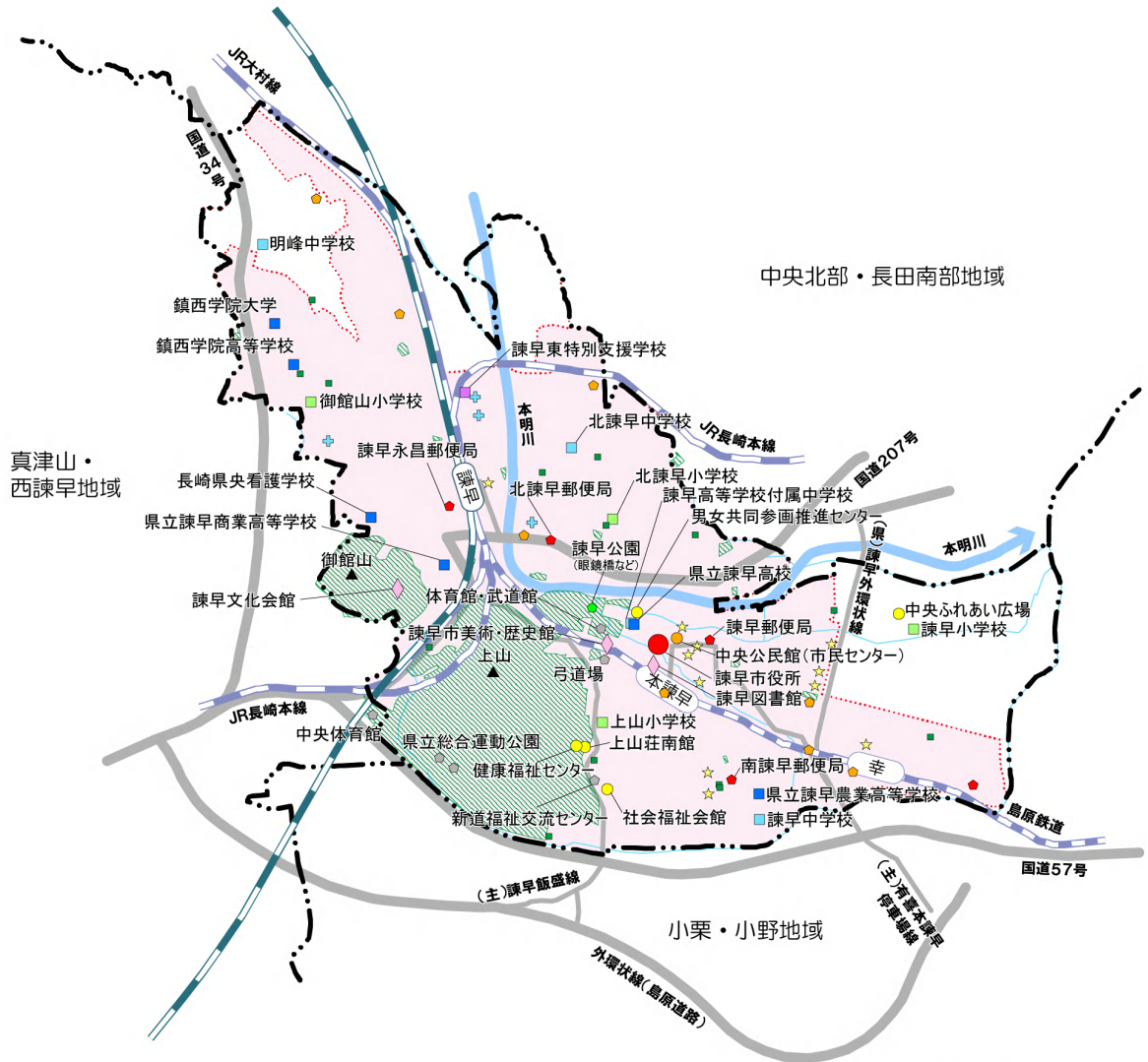
第7章
実現化方策

資料編

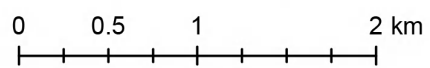
地域の概況等から「中央地域」の地域特性を図に表すと図 6-4 のとおりです。

■図 6-4

中央地域 地域特性現況図



凡 例			
---	地域区分界	■	保育所(園)・幼稚園・認定こども園
---	市街化区域	■	小学校
—	国道	■	中学校
—	主要地方道・県道	■	高等学校・大学
—	西九州新幹線	■	特別支援学校
—	鉄道(JR)	●	高齢福祉施設(老人ホーム等)
—	鉄道(島原鉄道)	+	病院
—	河川	●	郵便局
●	行政施設	●	スポーツ施設
●	公民館	●	観光施設
●	コミュニティ施設	☆	大規模小売店舗
◇	文化施設	■	公園・緑地



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6章 地域別構想

(2) 地域づくりの課題・目標・基本的な考え方

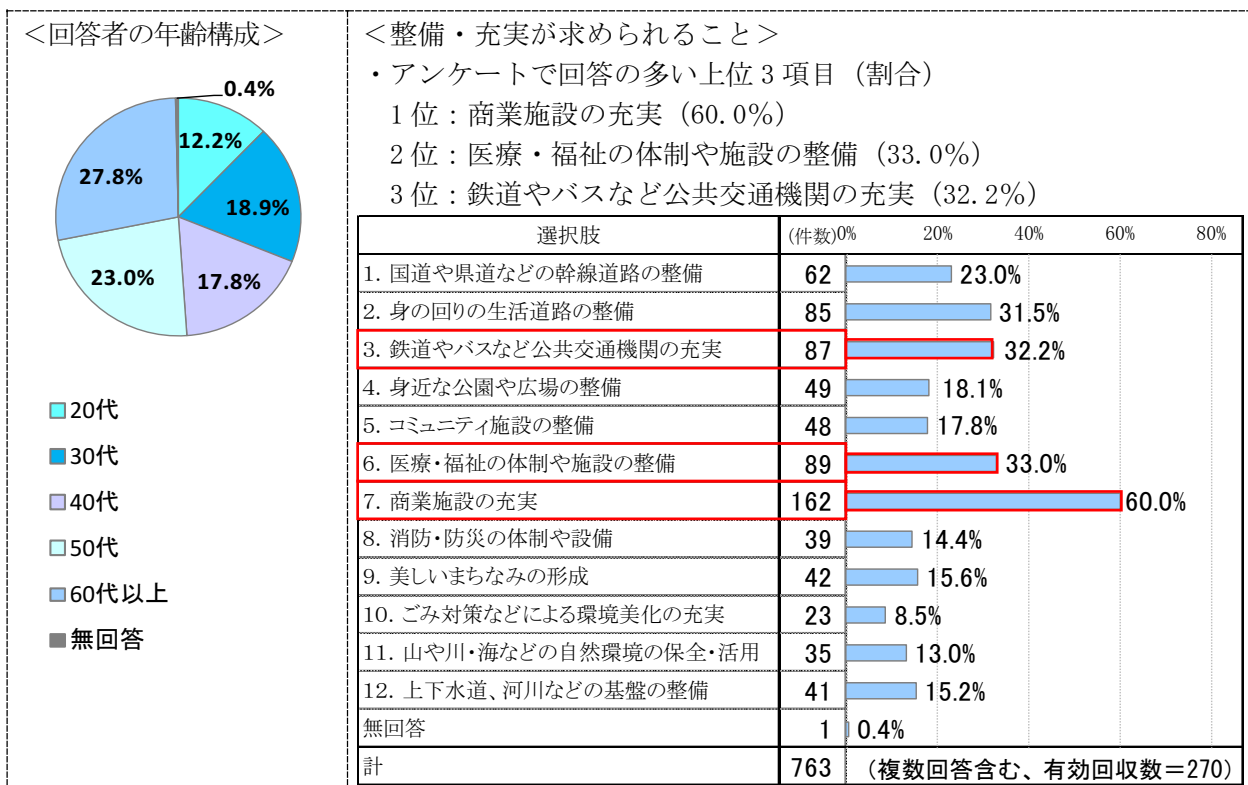
地域特性等から「中央地域」における地域づくりの課題、目標及び地域づくりの基本的な考え方を、次のとおりとします。

地域づくりの課題	<ul style="list-style-type: none"> ○ 県央の交通の要衝という立地特性に加え、中心市街地の都市機能の集積と、水や緑、歴史・文化的遺産などの資源を活かした多様で安定的な産業振興 ○ 中心市街地の既存ストックの活用等による市民交流の中核となる場としての賑わいの回復 ○ 人口の呼び戻し、定住化による中心市街地の人口密度の維持 ○ 道路、河川等の都市基盤の充実と市街地の防災性の向上 ○ 交通弱者等の移動等円滑化
地域づくりの目標	<p>[諫早の顔として人が集う活気あふれる 安全・安心な地域づくり]</p>
地域づくりの基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○ 県央としての都心機能集積の誘導 ○ 商業機能の活性化支援の強化 ○ 新幹線開業に併せた交通結節機能の向上 ○ 都心回遊空間の創出 ○ 土地利用の高度化、適正な市街化の誘導 ○ 都心居住の推進（新たな居住者の受け入れ、小規模修復型のまちづくりによる居住継続） ○ 広域幹線道路網の整備促進（都市計画道路破籠井鷲崎線、同貝津下大渡野線） ○ 公共交通ネットワークの形成 ○ 建築物の建替え、改修の誘導 ○ 防災機能の向上

なお、市民アンケートでは、整備・充実が求められることとして、以下のような結果となりました。

■図 6-5 市民アンケート結果（中央地域）

※「中央地域」に住んでいる方の回答



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) 地域づくり方針

地域づくりの課題や地域づくりの目標、地域づくりの基本的な考え方を踏まえ、「中央地域」における地域づくりの方針（分野別）を、次のとおりとします。

1) 土地利用に関する整備方針
都心機能の集積を誘導します
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「第2期諫早市中心市街地活性化基本計画」で示された将来像の実現を見据え、都市機能の集積・立地の誘導促進 ○建築物用途の規制・誘導による商業・業務施設の集積・立地の誘導促進 ○低未利用地、空地等の高度利用の促進（高度利用地区の指定） ○歩行者空間・緑地空間等の半公共空間*の創出（地区計画制度、総合設計制度*の活用） ○（仮称）市民交流センターの整備等をはじめとする、中央地域における歴史・文化・交流の拠点機能をもつ既存施設の拡充・集積立地の誘導
賑わいのある商業地づくりを進めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物用途の専用性を高めるきめ細かな建築物用途の制限 ○建築物の低層部分に集客機能をもつ商業用途施設の連続立地の誘導・促進 ○まちなかの緑陰など小規模オープンスペースの配置 ○本明川の水辺整備による魅力的なアメニティ空間の形成などによる快適な回遊歩行空間の創出 ○諫早駅前前の公共空間の確保と街区再編など都市再生整備計画事業の推進 ○国道34号、57号、一般県道諫早外環状線沿道の中心市街地外縁部の沿道複合地における、土地利用の適正な規制・誘導 ○長崎県の「大規模集客施設等立地ガイドライン」に基づく大規模集客施設の適正な立地誘導
住環境の育成・保全やまちなか居住を促進します
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まちなか居住を目指した住宅建替への誘導 ○空き家の適切な管理や流通・利活用の促進による住環境の維持向上 ○まちなか居住の住環境の保全 ○既存コミュニティを継承するまちなか住宅地の形成 ○まちなか住宅地の利便性を高める商業施設や医療・福祉施設等の立地の誘導促進
良好な風致を損なわない土地利用に努めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○上山風致地区、御館山風致地区、裏山風致地区内の良好な風致を活かした土地利用
田園地帯を保全します
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○本明川下流部の市街化調整区域の優良農地環境を阻害しない開発等の誘導

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
実現化方針

資料編

第6章 地域別構想

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・交通ネットワークに関する整備方針

都心部の交通機能・利便性を向上させます

【実現化へ向けての取組】

- 諫早駅前広場の整備など新幹線開業に伴う広域交通ネットワークの形成を踏まえた交通結節機能の強化
- 本諫早駅のリニューアル整備支援
- 歩行空間のバリアフリー化
- 駐車場・駐輪場の計画的な整備等によるパークアンドライドのための支援
- 駐車場案内システムの構築

都心部の交通ネットワークを形成します

【実現化へ向けての取組】

- 広域幹線道路である外環状道路の一部を形成する都市計画道路破籠井鷺崎線、同貝津下大渡野線の整備促進
- 地域幹線道路として中心市街地の外周を走る内環状道路の整備推進
- 外環状道路と内環状道路を繋ぐ都市計画道路の整備推進
- 諫早駅と市役所周辺を繋ぐ市道上宇戸橋公園線の整備推進
- 水とみどりの活用や、商店街・町筋などの連続性を活かした安全・快適な歩行者の回遊ルート創出
- その他、計画中の都市計画道路の計画的な整備の推進
- 公共交通ネットワークの維持・形成による都市拠点、生活拠点との機能連携の強化
- 中心市街地への来街者のアクセス向上や中心市街地内の移動等円滑化を図る民間事業者の移動サービスとの連携

緑の拠点の活用と身近な広場を創出します

【実現化へ向けての取組】

- 諫早公園、上山公園、御館山公園、市役所前の中央交流広場等のこれまで整備された公園・緑地の適切な維持管理
- 集客力の向上や施設の老朽化、機能更新などを考慮した、県立総合運動公園のスポーツ施設等のリフレッシュ整備の促進
- 諫早公園から市役所一帯を回遊する高城回廊の機能充実、及び周辺の歴史・文化・スポーツ・交流施設とのネットワーク整備
- まちかどなどを活用した広場や商店街内の憩いの場・イベント広場の整備

河川の防災・生活環境対策を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 本明川の治水機能の充実
- 水質浄化に必要な流量が確保できる水路の適切な維持管理の推進及び下水道への接続の促進

既存の公共施設の有効活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 公共施設の空きスペースの活用など既存建物の有効活用の検討

3) 市街地整備に関する方針

市街地の再整備を促進します

【実現化へ向けての取組】

- 諫早南部土地区画整理事業の推進による道路等の基盤整備と住環境の改善
- 市道永昌東栄田線の整備など、都市空間・都市機能の再整備や、土地の高度利用の推進、さらには防災性の向上を図る市街地再開発事業等の推進
- 栄町東西街区第一種市街地再開発事業による、中心市街地における商業機能の活性化支援の強化や都市居住の推進
- 小規模で柔軟な区画整理*による土地区画の整序、道路等の都市基盤整備の促進

良質な住宅ストックの形成を推進します

【実現化へ向けての取組】

- 都心部の立地特性を活かした高齢者住宅、ケア付住宅、単身者用住宅など多様な住宅の供給の支援

4) 自然環境保全に関する方針

市街地内の良好な環境の保全に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 上山風致地区、御館山風致地区、裏山風致地区など優れた風致環境の地域や、市街地内で貴重な寺社境内地の樹林・樹木等の保全

親水空間づくりを進めます

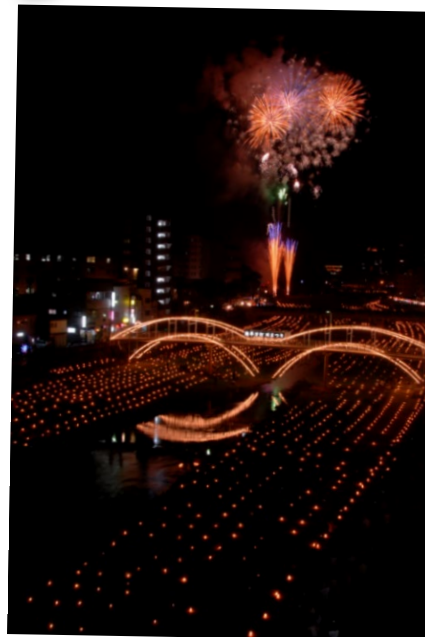
【実現化へ向けての取組】

- 本明川、倉屋敷川や、市街地内を流れる小野用水をはじめとする水路等の保全と、身近にふれあうことができる水辺環境・親水施設*の整備

● 眼鏡橋（諫早公園）



● 万灯川まつり



はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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

5) 景観形成に関する方針

都市景観の形成に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 都市再生整備計画事業や中心市街地内の市街地整備と併せた都心部にふさわしい都市景観の形成
- 諫早公園から市役所一帯に集積する歴史・文化・スポーツ・交流施設の立地特性を活かした景観形成
- 景観の阻害要因となる電線、電柱、工作物等の除去
- 建築物や看板等の景観整序による幹線道路沿道の景観形成（長崎県屋外広告物条例にしたがった規制誘導等）
- 本明川の整備による河川景観の形成
- 上山公園、御館山公園の緑の拠点の形成などによる市街地内の自然環境を活かした景観形成

6) 安全・安心まちづくりに関する方針

市街地の防災構造化を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 諫早南部土地区画整理事業の推進、地区計画の活用等による災害に強い市街地整備
- 防火地域・準防火地域の指定による面的な建築物の不燃化の促進
- 避難場所・避難路・緊急輸送道路周辺の建築物等の不燃化・耐震化の促進
- 広域避難場所となる公共及び公益的施設の耐震化の促進

市街地の洪水対策・内水対策を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 本明川・半造川の河川改修事業による洪水対策の促進
- 仲沖地区周辺を重点とした排水機場の整備などによる内水対策*の促進

ハード・ソフト両面から避難対策を推進します

【実現化へ向けての取組】

- 避難路、避難場所の安全性や機能性の維持・確保
- ハザードマップの活用による住民への浸水想定区域等の周知など避難対策の推進
- 避難経路の情報共有や災害発生時の避難の円滑化等を図るため、町内会・自治会を単位とした住民の自主的な防災組織の育成
- コミュニティタイムライン*（地区版の本明川水害タイムライン）を活用した地域防災力の強化

安全で快適な歩行空間の確保に努めます

【実現化へ向けての取組】

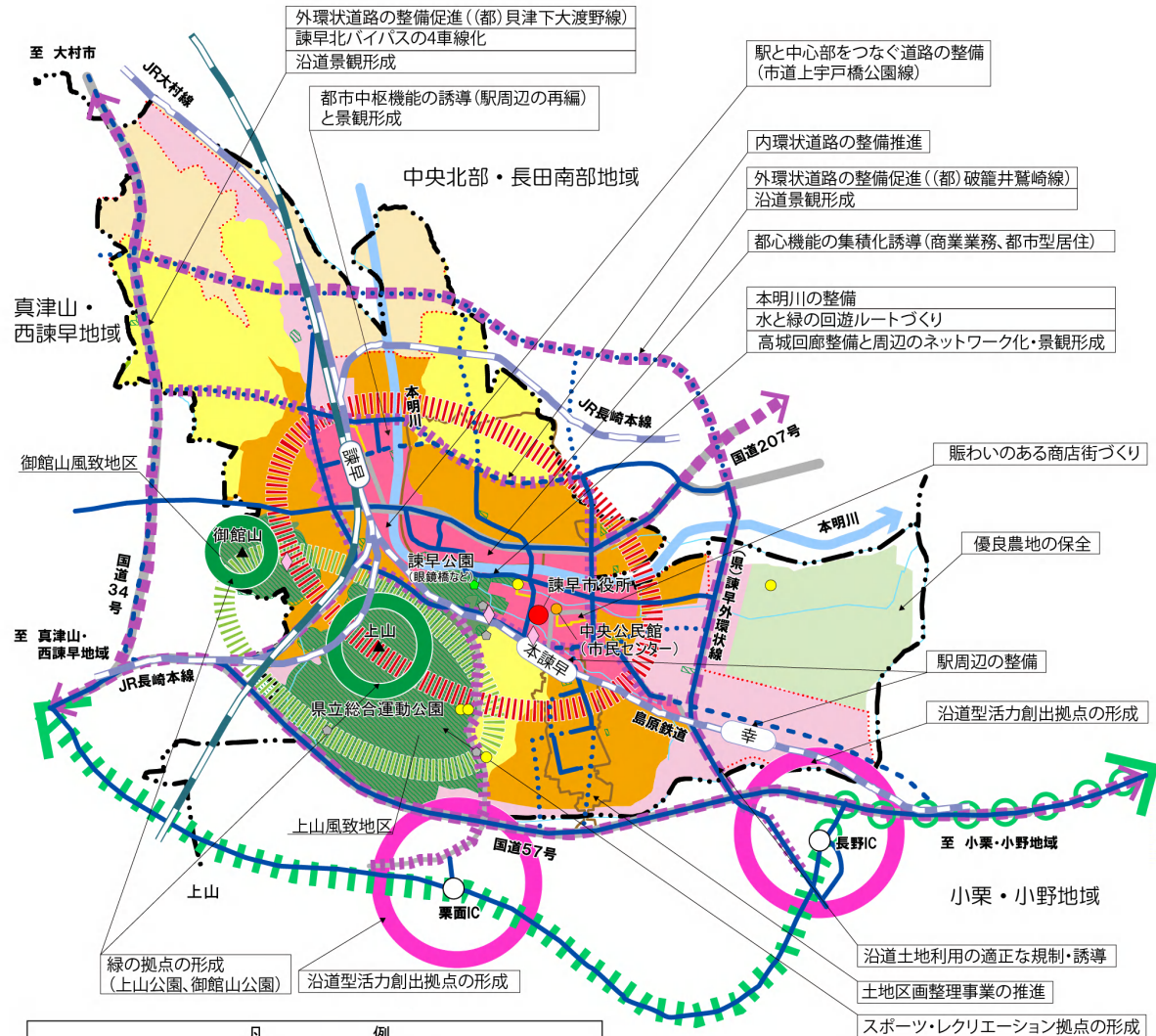
- 住民に身近な生活道路における安全で快適な歩行空間の整備・改善
- 「ゾーン30*指定区域」及びその他通学路や主要な交差点などの交通安全対策の推進

(4) 地域づくり方針図

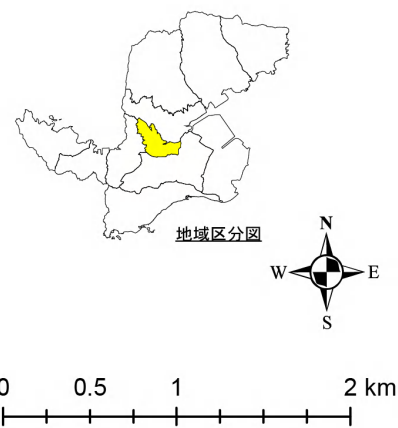
地域づくりの目標を達成するための地域づくり方針図は図 6-6 のとおりです。

■図 6-6

中央地域 地域づくり方針図



凡	例
--- 地域区分界	☀ 中心拠点
⋯ 市街化区域界	☀ スポーツ・レクリエーション拠点
— 国道	○ 沿道型活力創出拠点
— 主要地方道・県道	○ 緑の拠点
— 西九州新幹線	高規格道路(島原道路) (○○:事業化されていない区間)
— 鉄道(JR)	■ 広域幹線道路
— 鉄道(島原鉄道)	■ 地域幹線道路
— 河川	— 河川軸(本明川)
● 行政施設	■ 低層住宅地
● 公民館	■ 一般住宅地
● コミュニティ施設	■ 低層開発団地
◇ 文化施設	■ 拠点商業地
◆ スポーツ施設	■ 沿道複合地
● 観光施設	■ 農地・丘陵地
— 都市計画道路(改良済)	■ 田園干拓地
— 都市計画道路(概成済)	■ 公園・緑地
— 都市計画道路(未整備)	■ 大規模な公園・緑地
■ 市街地再開発事業	
■ 土地区画整理事業	



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
実現化方針

資料編

第6章 地域別構想

I-2. 中央北部・長田南部地域

(1) 地域の概況

「中央北部・長田南部地域」の概況は、次のとおりです。

①位置・地勢	多良山麓部にあたる緩やかな斜面丘陵に本明川水系の小河川が流れる
<ul style="list-style-type: none"> ・多良岳山麓部にあたる緩やかな斜面丘陵で、幾筋もの小さな谷が南に向かって走っています。 ・細くて急な河川は、すべて本明川に流れ込む水系です。 	
②土地利用	「諫早版小さな拠点」への位置づけの効果が徐々に現れてきている
<ul style="list-style-type: none"> ・地域南部の山裾部の市街化区域では、道路が十分に整備されていませんが、徐々に住宅地が形成されつつあります。 ・長田地区及び本野地区は、「諫早版小さな拠点」に位置づけられており、市街化調整区域における土地利用の適正な運用基準の見直しによる住宅開発の誘導など、徐々に効果が現れてきています。 ・地域の大部分が農用地区域となっており、平坦部や緩やかな丘陵地は果樹園地など農地として利用されています。特に長田地区はタマネギの指定産地として知られており、100年以上前から生産が続いています。 ・丘陵地の小河川沿いや本明川下流部の平坦地は水田として利用されています。 ・急傾斜な地形の箇所は樹林地となっています。 ・国道207号沿いには沿道型の商業・業務施設の立地が進んでいます。 	
③道路・交通	国道34号・207号の拡幅整備が進行中
<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地から隣接市町に至る国道34号と、地域南部の山裾部に国道207号が走っています。また、これらに沿ってJR長崎本線、大村線が通過しており、東諫早駅と肥前長田駅があります。 ・国道34号には、諫早～大村間にバスが多数運行されています。 ・多良山系山頂方向に向かって上っていく道路は県道を含めて多くありますが、丘陵部を東西方向につなぐ道路は少ないのが現状です。 ・国道34号大村諫早拡幅の整備や国道207号東長田拡幅（長田バイパスの延伸）の整備が進行中です。 ・平成22年11月には国道207号長田バイパス（正久寺町～小豆崎町）が開通しました。 	
④都市基盤・都市施設等	出張所や駅周辺に公共公益施設や生活利便施設が立地
<ul style="list-style-type: none"> ・地域の南部を外環状道路の都市計画道路破籠井鷲崎線が、通過する計画となっています。 ・市街化区域及びその周辺の一部では、公共下水道及び農業集落排水施設が整備・供用されています。 ・長田出張所及び肥前長田駅の周辺には、小・中学校や公民館、郵便局、JAながさき県央長田支店、福祉施設などの公共公益施設が立地しています。 ・本野出張所周辺には、小学校や公民館、郵便局、JAながさき県央諫早北支店、福祉施設、スーパーマーケットなどの公共公益施設や生活利便施設が立地しています。 ・東諫早駅周辺には、郵便局や福祉施設などの公共公益施設や、国道207号沿いに大規模小売店舗が立地しています。 	
⑤自然環境・景観特性	本明川下流部の田園景観や水辺環境・河川環境を有する
<ul style="list-style-type: none"> ・急傾斜な斜面地形に広がる樹林地や、斜面丘陵や本明川下流部の平坦地には田園景観が広がっています。 ・丘陵地から本明川に流れる多数の小河川と本明川下流部付近は豊かな水辺環境・河川景観を有しています。 ・長田地区は地下水源に恵まれており、工業用水の安定的な確保など、本市の工業の発展に寄与しています。 	
⑥災害危険性	本明川の堤防決壊による浸水被害が懸念される
<ul style="list-style-type: none"> ・想定最大規模の降雨により、本明川の堤防が決壊した場合には、河川沿いの低地一帯で床下浸水及び床上浸水以上の被害が想定されています。 ・諫早湾干拓事業により潮受堤防が設置されたことによって、高潮被害の防止が図られています。 	

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

● 長田のたまねぎ



● 国道 207 号長田バイパス（高天町～高来町方向）



● 国道 34 号大村諫早拡幅（完成イメージ）



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6章 地域別構想

また、「中央北部・長田南部地域」の面積・人口は、次のとおりです。

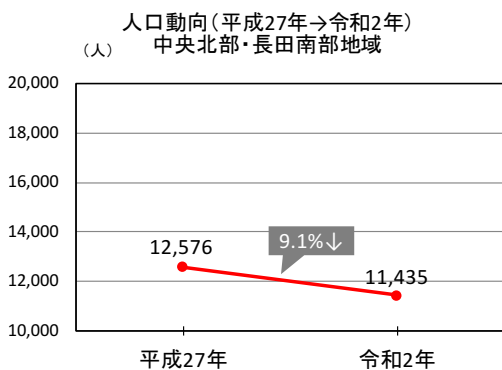
- ・中央北部・長田南部地域の人口は、平成27年から令和2年の5年間で9.1%減少しており、本市の人口が減少している地域の中では4番目に人口減少率が高い地域です。
- ・高齢化率30%以上の地区が広く分布しており、高齢化が進行している状況です。
- ・年少人口の割合は、出張所や駅周辺などの地区で比較的高くなっています。

■図 6-7 面積・人口（中央北部・長田南部地域）

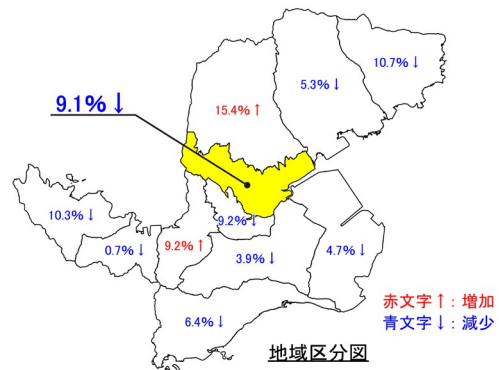
<面積・人口>

面積	約 2,193ha
人口	令和2年人口：11,435人（全市の8.5%）
人口密度	5.2人/ha

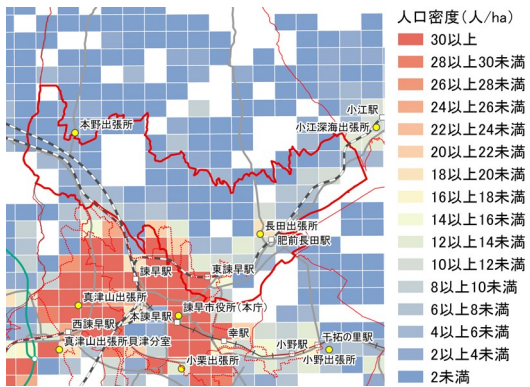
<人口動向グラフ>



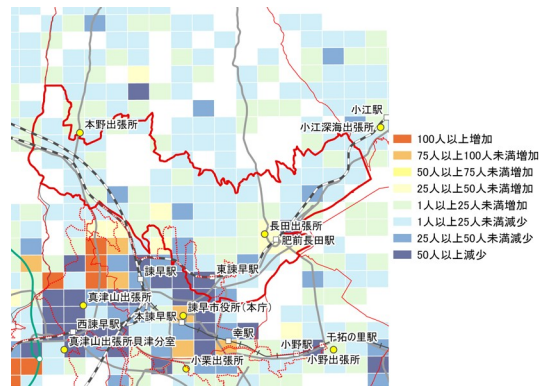
<人口増減率(%)の地域間比較>



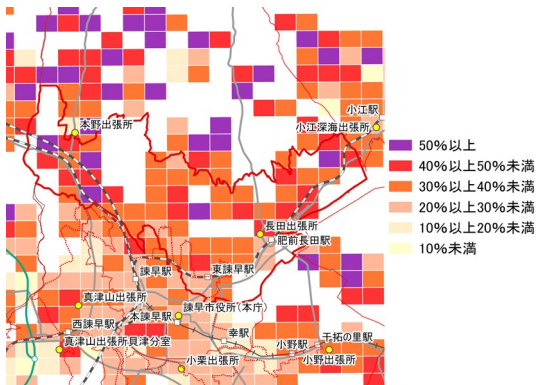
<人口密度：令和2年>



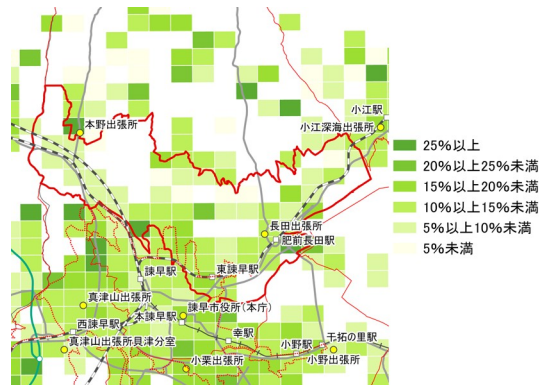
<人口増減数：平成27年→令和2年>



<高齢化率(65歳以上の割合：令和2年)>



<年少人口(14歳未満)の割合：令和2年>



資料：国勢調査(平成27年、令和2年)、500mメッシュ人口
※空白(白色)のメッシュ：秘匿又は居住者なし(データを示すことで個人が特定されるおそれのあるものは「秘匿」としている。)

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

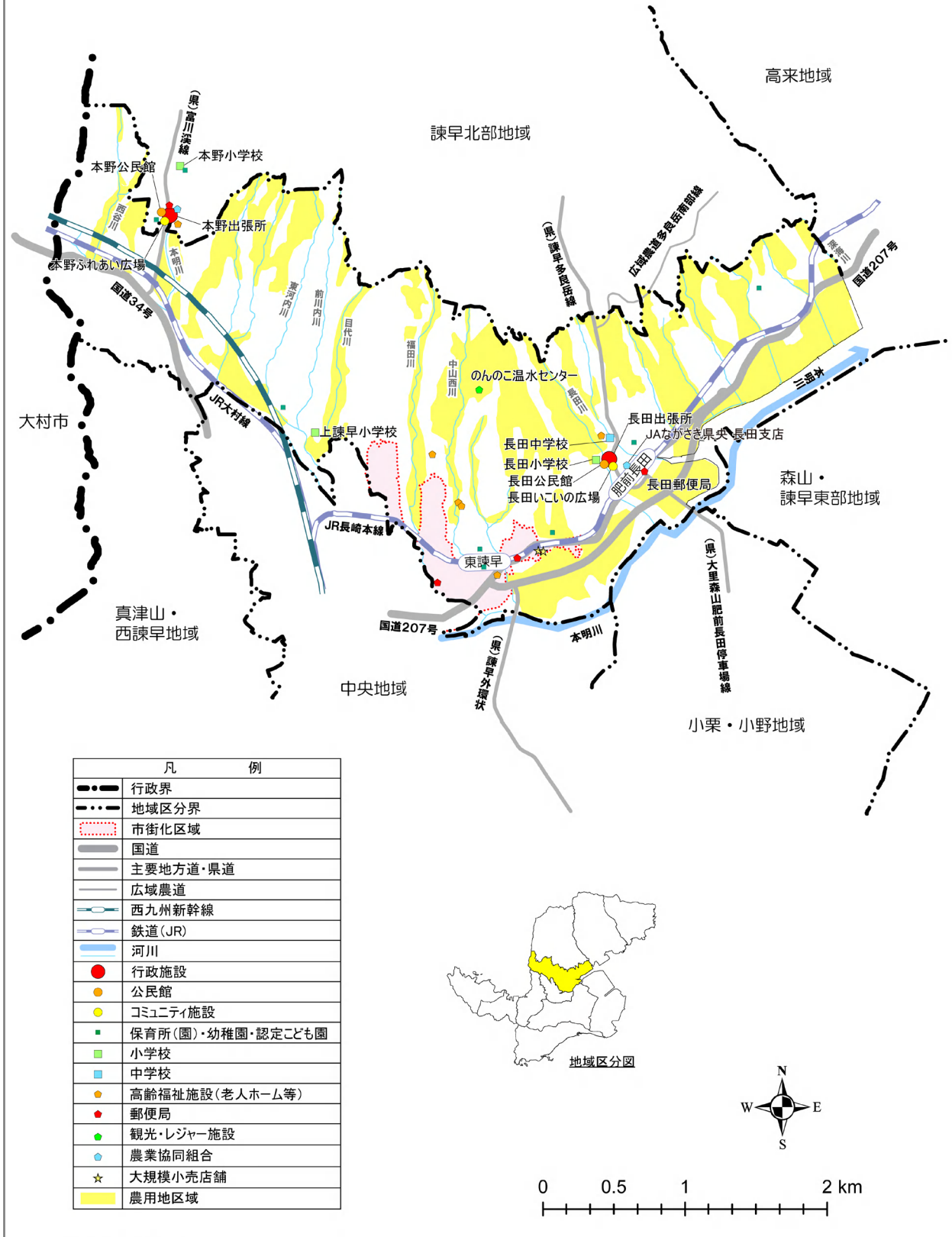
第7章
実現化方策

資料編

地域の概況等から「中央北部・長田南部地域」の地域特性を図に表すと図 6-8 のとおりです。

■図 6-8

中央北部・長田南部 地域特性現況図



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6章 地域別構想

(2) 地域づくりの課題・目標・基本的な考え方

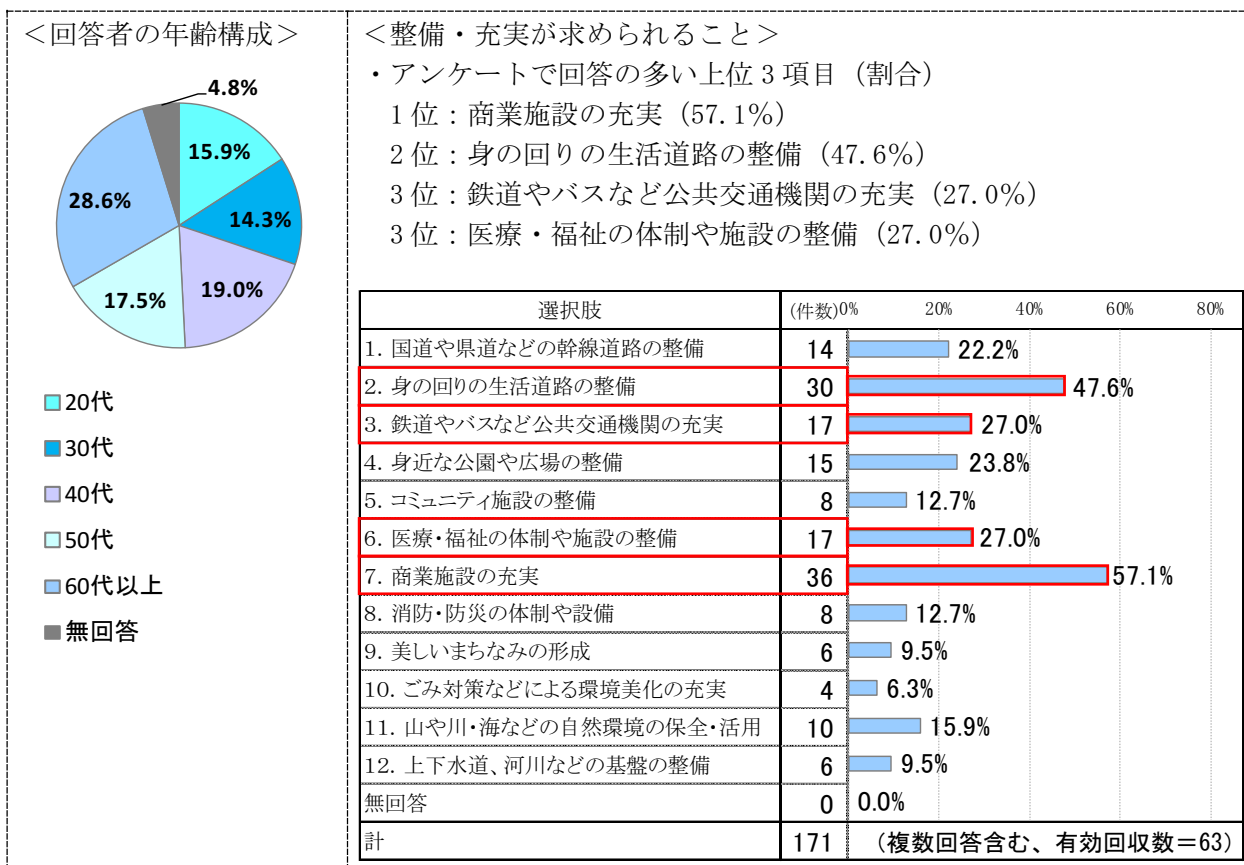
地域特性等から「中央北部・長田南部地域」における地域づくりの課題、目標及び地域づくりの基本的な考え方を、次のとおりとします。

地域づくりの課題	<ul style="list-style-type: none"> ○計画的な市街地の形成 ○農業経営の継続 ○良好な自然景観、自然地形の保護 ○農村集落における集落の維持及び生活環境水準の向上 ○交通弱者等の移動等円滑化
地域づくりの目標	〔山裾の豊かな自然を大切にしながら 市街地・集落の生活環境が整った地域づくり〕
地域づくりの基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○幹線道路沿道地域の適正な土地利用・景観の誘導 ○優良農地の保全 ○農村集落地の生活環境改善 ○広域幹線道路網の整備促進 (国道34号大村諫早拡幅、国道207号東長田拡幅、都市計画道路破籠井鷲崎線) ○公共交通ネットワークの形成

なお、市民アンケートでは、整備・充実が求められることとして、以下のような結果となりました。

■図 6-9 市民アンケート結果（中央北部・長田南部地域）

※「中央北部・長田南部地域」に住んでいる方の回答



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) 地域づくり方針

地域づくりの課題や地域づくりの目標、地域づくりの基本的な考え方を踏まえ、「中央北部・長田南部地域」における地域づくりの方針（分野別）を、次のとおりとします。

1) 土地利用に関する整備方針
計画的な土地利用を促進します
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市街化区域における低未利用地、空地等の有効利用促進のための開発等の支援 ○都市計画道路破籠井鷲崎線の沿道土地利用の検討（道路が一部高架となり直接出入ができない沿道地域では、立地特性の活用が図られるような一体的な土地利用の誘導を検討します。） ○長崎県の「大規模集客施設等立地ガイドライン」に基づく大規模集客施設の適正な立地誘導
計画的な土地利用と適切な開発を誘導します
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○長田地区・本野地区における「諫早版小さな拠点」の形成 ○既存市街地・集落地の環境に配慮した計画的な土地利用の誘導 ○市街化区域と一体の日常生活圏を構成していると認められる既存集落内やその周辺の区域における、既存の地域コミュニティを維持するための人口定着を促す適切な開発の誘導（住宅、生活利便施設の誘導、企業誘致など） ○国道 34 号、207 号沿道の沿道複合地における土地利用の適正な規制・誘導 ○新たな産業立地の可能性を検討します。
住環境の育成・保全を図ります
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存集落地のコミュニティの維持や営農環境の向上を促すため、生活拠点と周辺集落地との連携強化を図る土地利用の誘導 ○空き家の適切な管理や流通・利活用の促進による住環境の維持向上
出張所周辺での生活拠点の形成を進めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生活拠点としての位置づけのある長田出張所及び本野出張所周辺への生活利便施設や公共施設等の立地の促進や、既存市街地・集落地の利便性を高める商業施設や医療・福祉施設等の立地の誘導促進 ○農用地区域の見直しを含む地域活性化に寄与する土地利用の促進
農地・丘陵地を保全します
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○長田東部地区などにおける耕作放棄地の拡大防止や解消、農業経営の安定につながる農業基盤整備事業の促進 ○「諫早市環境保全条例」等に基づく適正な土地利用規制 ○農用地区域などの優良農地の保全 ○本明川下流部の平坦地と丘陵地の農地の環境を阻害しない開発等の誘導 ○自然景観資源として市民が身近に感じることができる樹林地の保全 ○排水機場の適切な管理・制御による本明川下流部に広がる耕作地の保全

はじめに
第1章諫早市の現況
第2章市民の声
第3章将来都市像
第4章全体構想
第5章地域別構想
第6章実現化方針
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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・交通ネットワークに関する整備方針

広域の交通機能を拡充します

【実現化へ向けての取組】

- 外環状道路の一部を形成する都市計画道路破籠井鷲崎線の整備促進
- 国道 34 号大村諫早拡幅、諫早北バイパスの 4 車線化及び国道 207 号東長田拡幅（長田バイパス延伸）の早期整備の促進
- 有明海沿岸地域の環状高速ネットワークを形成する有明海沿岸道路の実現に向けた取組の促進

地域の生活交通利便性を向上します

【実現化へ向けての取組】

- 外環状道路の整備に併せた、これとつながる都市計画道路の整備推進
- 広域幹線道路及び地域補助幹線道路上の公共交通ネットワークの維持・形成による中心拠点、生活拠点との機能連携を推進し、地域内で不足するサービス等の機能分担を図る
- 地区内の生活道路の整備推進
- 東諫早駅、肥前長田駅の各駅前での駐車場、駐輪場の整備（パークアンドライドの促進）
- 周辺集落地から生活拠点の生活利便施設や公共公益施設などを結ぶ公共交通ネットワークの維持・形成に向けた民間事業者の移動サービスとの連携
- 新幹線開業後における鉄道の利便性の維持確保に向けた関係機関との連携（普通列車の運行水準の維持を図る）

生活に直接関わる都市施設の充実を図ります

【実現化へ向けての取組】

- これまで整備された身近な公園の適切な維持管理
- 下水道の未整備地域の解消
- 本明川の治水機能の充実と、支流の小河川の改修

既存の公共施設の有効活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 公共施設の空きスペースの活用など既存建物の有効活用の検討

3) 市街地整備に関する方針

計画的な市街地の形成を促進します

【実現化へ向けての取組】

- 小規模で柔軟な区画整理による土地区画の整序、道路等の都市基盤整備の促進
- 住宅団地開発等への指導・助言

4) 自然環境保全に関する方針

親水空間づくりを進めます

【実現化へ向けての取組】

- 本明川の保全と、身近にふれあうことができる水辺環境・親水施設の整備
- 生態系に配慮した小河川の整備
- 下水道や合併処理浄化槽等の普及による諫早湾干拓調整池の水質改善

5) 景観形成に関する方針

景観形成・景観保全に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 建築物や看板等の景観整序による幹線道路沿道の景観形成（長崎県屋外広告物条例にしたがった規制誘導等）
- 丘陵部の樹林地景観、農地景観の保全

はじめに
第1章諫早市の現況
第2章市民の声
第3章将来都市像
第4章全体構想
第5章地域別構想
第6章実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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

6) 安全・安心まちづくりに関する方針

市街地の防災構造化を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 地区計画の活用等による災害に強い市街地整備
- 防火地域・準防火地域の指定による面的な建築物の不燃化の促進
- 避難場所・避難路・緊急輸送道路周辺の建築物等の不燃化・耐震化の促進

市街地の洪水対策・内水対策を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 本明川・中山西川の河川改修事業による洪水対策の促進

ハード・ソフト両面から避難対策を推進します

【実現化へ向けての取組】

- 避難路、避難場所の安全性や機能性の維持・確保
- ハザードマップの活用による住民への浸水想定区域等の周知など避難対策の推進
- 避難経路の情報共有や災害発生時の避難の円滑化等を図るため、町内会・自治会を単位とした住民の自主的な防災組織の育成
- コミュニティタイムライン（地区版の本明川水害タイムライン）を活用した地域防災力の強化

安全で快適な歩行空間の確保に努めます

【実現化へ向けての取組】

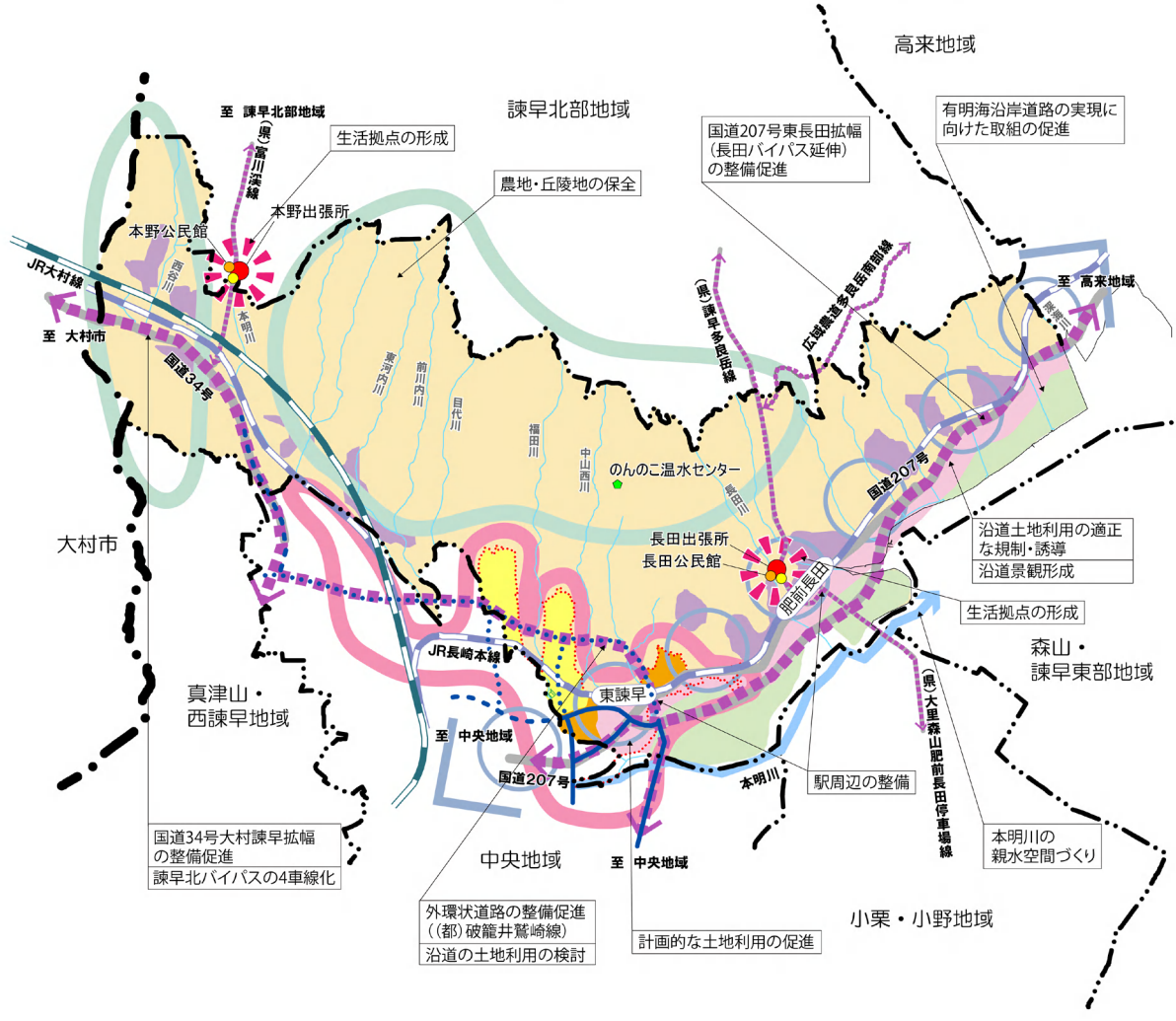
- 住民に身近な生活道路における安全で快適な歩行空間の整備・改善
- 通学路や主要な交差点などの交通安全対策の推進

(4) 地域づくり方針図

地域づくりの目標を達成するための地域づくり方針図は図 6-10 のとおりです。

■図 6-10

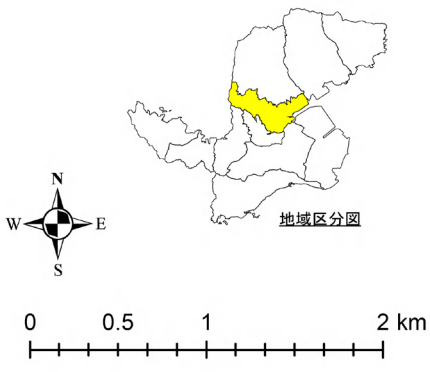
中央北部・長田南部地域 地域づくり方針図



国道34号大村諫早拡幅の整備促進
諫早北バイパスの4車線化

外環状道路の整備促進
(都) 破籠井鷲崎線
沿道の土地利用の検討

計画的な土地利用の促進



凡	例
●●● 行政界	○●○ 有明海沿岸道路(要望区間)
--- 地域区分界	■ 広域幹線道路
..... 市街化区域界	■ 地域補助幹線道路
— 国道	— 河川軸(本明川)
— 主要地方道・県道	■ 低層住宅地
— 広域農道	■ 一般住宅地
— 西九州新幹線	■ 低層開発団地
— 鉄道(JR)	■ 拠点商業地
— 河川	■ 沿道複合地
● 行政施設	■ 農地・丘陵地
○ 公民館	■ 集落地
● コミュニティ施設	■ 田園干拓地
● 観光・レジャー施設	■ 公園・緑地
● 生活拠点	■ 市街地景観の形成
— 都市計画道路(改良済)	■ 山林景観の保全
— 都市計画道路(概成済)	
— 都市計画道路(未整備)	

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
実現化方針

資料編

第6章 地域別構想

I-3. 小栗・小野地域

(1) 地域の概況

「小栗・小野地域」の概況は、次のとおりです。

①位置・地勢	中心市街地の外周に接し、本明川河口部の干拓地や丘陵地形を有する
<ul style="list-style-type: none"> ・本市の中心市街地の東部から南部の外周に接する地域です。 ・東部は本明川の河口の干拓地で、南部には小ヶ倉ダム、土師野尾ダムがあり標高 100m から 400 m の丘陵地形となっています。 	
②土地利用	「諫早版小さな拠点」への位置づけの効果が徐々に現れてきている
<ul style="list-style-type: none"> ・国道 57 号沿道は、沿道型の商業・業務施設が集積しています。 ・国道 57 号沿道の地域のうち東側は、古くからの沿道集落、小規模な工場やその他幹線道路沿道型施設が立地しています。 ・国道 57 号沿道の地域のうち西側は、公営の住宅団地のほか、民間による大規模な住宅団地（戸建住宅）や小規模の宅地開発が進み、住宅地を形成しています。 ・本地域小河川沿いの比較的平坦な地域は農地と農村集落があり、丘陵部は樹林地となっています。 ・本明川下流部の平坦地は、古くからの諫早平野の干拓により、穀倉地帯が広がっています。 ・小野地区は、「諫早版小さな拠点」に位置づけられており、市街化調整区域における土地利用の適正な運用基準の見直しによる住宅開発の誘導など、徐々に効果が現れてきています。 ・本地域東部の金比羅岳周辺は良好な風致を醸し出しているため、風致地区として保全されています。 ・本地域中央の丘陵部には、諫早南墓園が設置されています。 ・小栗地区では、諫早平山産業団地の整備が進行中です。 	
③道路・交通	高規格道路「島原道路」（インターチェンジ1箇所）の整備が進行中
<ul style="list-style-type: none"> ・丘陵部と平地の境に国道 57 号があります。 ・これに並行して本市中心部と島原をつなぐ島原鉄道が通過しており、本市と島原半島の一体性や連携を強めています。 ・当該地域と中心市街地、橘湾沿いの国道 251 号とを連絡する地域連携交通軸である主要地方道諫早飯盛線、有喜本諫早停車場線が南北に延びています。 ・現在、高規格道路「島原道路」は長野 IC、栗面 IC が整備され、引き続き（仮称）尾崎 IC を立地する計画です。 	
④都市基盤・都市施設等	出張所や駅周辺に公共公益施設、国道 57 号沿いに大規模小売店舗が立地
<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地を取り囲む外環状線道路の一部であり、島原半島との連携を強める地区内の幹線道路として期待される都市計画道路諫早南バイパス線（島原道路）の整備が完了しています。 ・小ヶ倉ダムや土師野尾ダムは、本市の貴重な水源となっています。 ・小野出張所及び島原鉄道干拓の里駅、小野駅周辺には、小野体育館や小・中学校、公民館、郵便局、JA ながさき小野支店、病院、福祉施設などの公共公益施設が立地しています。 ・国道 57 号沿いの市街化区域内には、島原鉄道小野駅周辺を中心に大規模小売店舗が多数立地しています。 	
⑤自然環境・景観特性	山林景観や田園景観、ダム周辺の水と緑に囲まれた憩いの場を有する
<ul style="list-style-type: none"> ・丘陵部の樹林地や金比羅岳周辺などの山林景観、本明川下流部の平坦地には田園景観が広がっています。 ・本地域北側の本明川及び半造川や西側の東大川、丘陵地を流れる小河川など豊かな水辺環境・河川景観を有しています。 ・小ヶ倉ダム及び土師野尾ダム周辺は、水や緑の自然に囲まれた市民の憩いの場として整備されています。 	
⑥災害危険性	本明川・半造川の堤防決壊による浸水被害や土砂災害の発生が懸念される
<ul style="list-style-type: none"> ・想定最大規模の降雨により、本明川及び半造川の堤防が決壊した場合には、河川沿いの低地一帯で床下浸水及び床上浸水以上の被害が想定されています。 ・丘陵地の斜面地やその周辺の集落地は、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所が多く存在し、土砂災害の発生が懸念されます。 	

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

● 高規格道路「島原道路」(長野インターチェンジ付近)



● 土師野尾ダム



● 小ヶ倉ダム



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6章 地域別構想

また、「小栗・小野地域」の面積・人口は、次のとおりです。

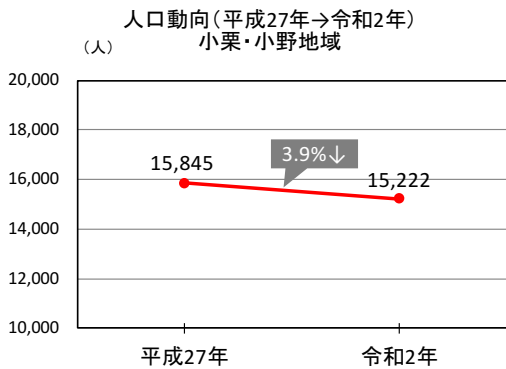
- ・小栗・小野地域の人口は、平成27年から令和2年の5年間で3.9%減少していますが、本市の人口が減少している地域の中では2番目に人口減少率が低い地域です。
- ・高齢化率30%以上の地区が広く分布しており、高齢化が進行している状況です。
- ・年少人口の割合は、出張所や駅周辺、住宅団地を有する地区などで比較的高くなっています。

■図 6-11 面積・人口（小栗・小野地域）

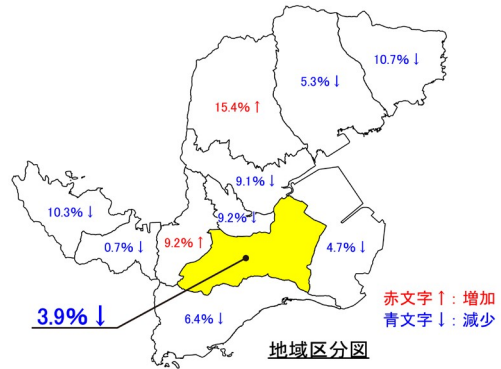
<面積・人口>

面積	3,345ha
人口	令和2年人口：15,222人（全市の11.4%）
人口密度	4.6人/ha

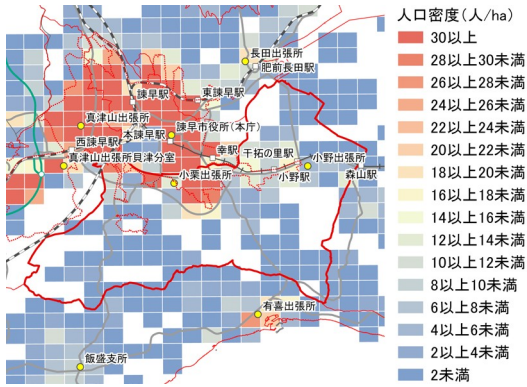
<人口動向グラフ>



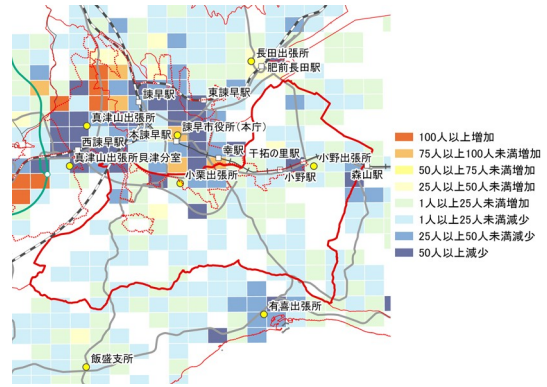
<人口増減率（%）の地域間比較>



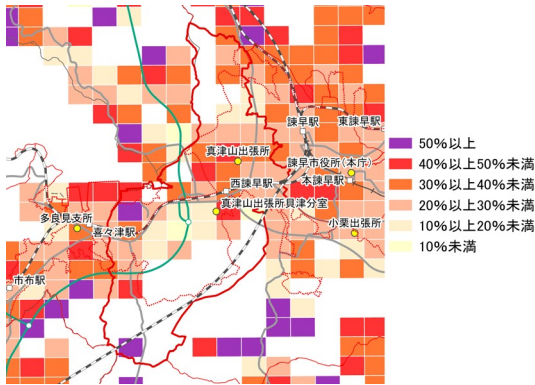
<人口密度：令和2年>



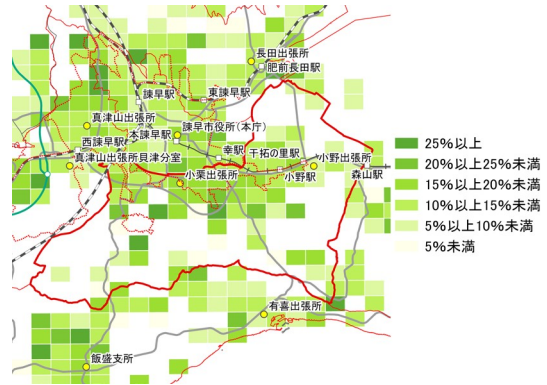
<人口増減数：平成27年→令和2年>



<高齢化率（65歳以上の割合：令和2年）>



<年少人口（14歳未満）の割合：令和2年>



資料：国勢調査（平成27年、令和2年）、500mメッシュ人口

※空白（白色）のメッシュ：秘匿又は居住者なし（データを示すことで個人が特定されるおそれのあるものは「秘匿」としている。）

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

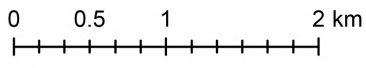
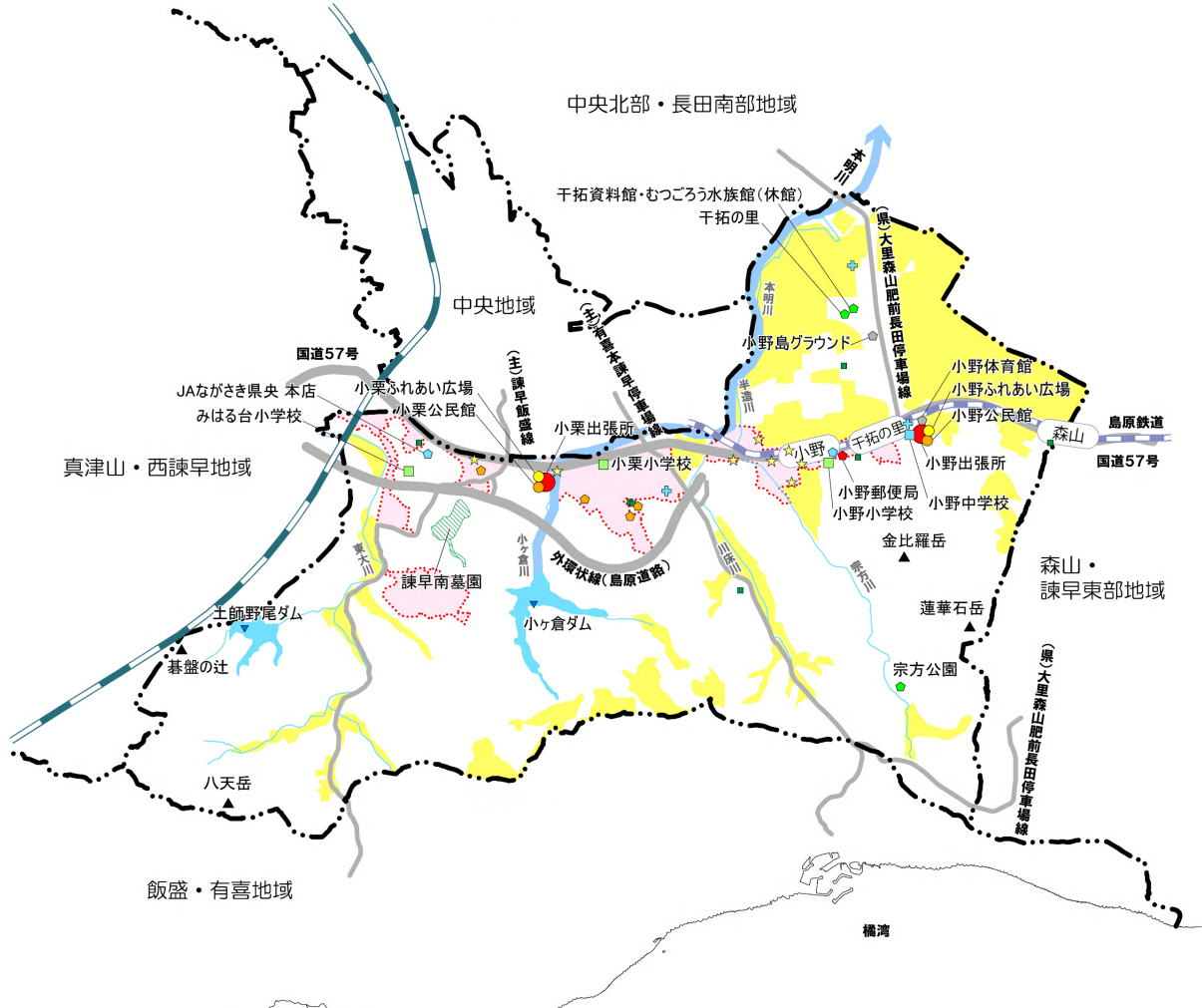
第7章
実現化方策

資料編

地域の概況等から「小栗・小野地域」の地域特性を図に表すと図 6-12 のとおりです。

■図 6-12

小栗・小野地域 地域特性現況図



凡 例			
---	地域区分界	■	小学校
...	市街化区域	■	中学校
—	国道	■	高齢福祉施設(老人ホーム等)
—	主要地方道・県道	■	病院
—	西九州新幹線	■	郵便局
—	鉄道(島原鉄道)	■	スポーツ施設
—	河川	■	観光・レジャー施設
●	行政施設	■	農業協同組合
●	公民館	■	大規模小売店舗
●	コミュニティ施設	■	ダム
◇	文化施設	■	公園・緑地・墓園
■	保育所(園)・幼稚園・認定こども園	■	農用地区域

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6章 地域別構想

(2) 地域づくりの課題・目標・基本的な考え方

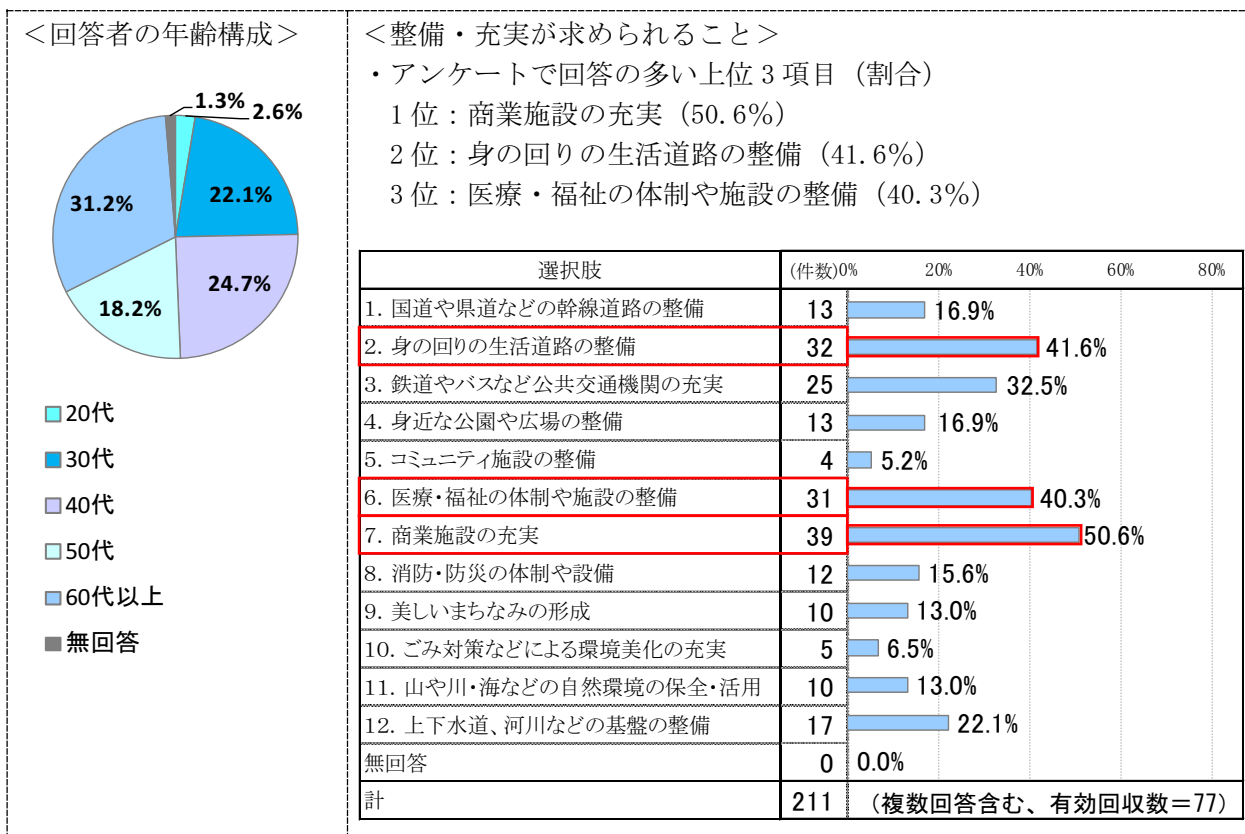
地域特性等から「小栗・小野地域」における地域づくりの課題、目標及び地域づくりの基本的な考え方を、次のとおりとします。

地域づくりの課題	<ul style="list-style-type: none"> ○幹線道路の立地特性を活かした計画的な市街地の形成 ○農業経営の継続 ○良好な自然景観、自然地形の保護と観光レクリエーション利用の調整 ○市街地及び農村集落における集落の維持及び生活環境水準の向上 ○交通弱者等の移動等円滑化
地域づくりの目標	[丘陵及び干拓地の緑と 幹線道路沿道の市街地が共存した地域づくり]
地域づくりの基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○幹線道路沿道地域の適正な土地利用・景観の誘導 ○生活に身近な生活道路や公園等の都市基盤の整備、維持管理の推進 ○自然環境・自然景観の保全と無秩序な市街地拡大の抑制 ○自然の緑・水の観光レクリエーション活用 ○公共交通ネットワークの形成

なお、市民アンケートでは、整備・充実が求められることとして、以下のような結果となりました。

■図 6-13 市民アンケート結果（小栗・小野地域）

※「小栗・小野地域」に住んでいる方の回答



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) 地域づくり方針

地域づくりの課題や地域づくりの目標、地域づくりの基本的な考え方を踏まえ、「小栗・小野地域」における地域づくりの方針（分野別）を、次のとおりとします。

1) 土地利用に関する整備方針
計画的な土地利用を促進します
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市街化区域における低未利用地、空地等の有効利用促進のための開発等への支援 ○長崎県の「大規模集客施設等立地ガイドライン」に基づく大規模集客施設の適正な立地誘導 ○新たな産業立地の可能性を検討します。
インターチェンジ周辺の利便性を活かした計画的な土地利用と適切な開発を誘導します
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存市街地・集落地の環境に配慮した計画的な土地利用の誘導 ○高規格道路「島原道路」のインターチェンジ（長野、栗面）周辺の幹線道路沿道地域において、自動車利用者や近隣住民の利便性向上を図る沿道型の複合地（沿道型活力創出拠点）の形成 ○市街化区域と一体の日常生活圏を構成していると認められる既存集落内やその周辺の区域における、既存の地域コミュニティを維持するための人口定着を促す適切な開発の誘導 ○国道57号沿道の沿道複合地における土地利用の適正な規制・誘導
既存集落地や営農環境の保全・育成を図ります
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存集落地のコミュニティの維持や営農環境の向上を促すため、生活拠点と周辺集落地との連携強化を図る土地利用の誘導 ○空き家の適切な管理や流通・利活用の促進による住環境の維持向上 ○「諫早市環境保全条例」等に基づく適正な土地利用規制 ○農用地区域などの優良農地の保全 ○農業生産基盤の整備（圃場、農道、農業用水路の整備など）
出張所周辺での生活拠点の形成を進めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○小野地区における「諫早版小さな拠点」の形成 ○生活拠点としての位置づけのある小野出張所及び小栗出張所周辺への生活利便施設、公共公益施設の立地の促進や、既存市街地・集落地の利便性を高める商業施設や医療・福祉施設等の立地の誘導促進 ○農用地区域の見直しを含む地域活性化に寄与する土地利用の促進
新たな産業団地の形成を進めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地区計画に基づく諫早平山産業団地の事業進捗及び企業誘致の推進 ○諫早平山産業団地の整備に併せた上・下水道の計画的な整備推進 ○諫早平山産業団地の整備を契機とした周辺地域の定住人口増加を図る住宅地の整備促進
丘陵樹林地・農地等の自然緑地を保全します
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○丘陵樹林地の保全 ○農地の環境を阻害しない開発等の誘導 ○排水機場の適切な管理・制御による本明川下流部に広がる耕作地の保全

はじめに
第1章諫早市の現況
第2章市民の声
第3章将来都市像
第4章全体構想
第5章地域別構想
第6章実現化方針
第7章

資料編

第6章 地域別構想

第1章
はじめに

既存の観光・レクリエーション施設のより一層の充実を図ります
【実現化へ向けての取組】 ○干拓の里など、既存の観光・レクリエーション施設へのアクセス向上（道路の拡幅整備、公共交通機関の充実など）や、より一層の施設の充実による各施設への周遊観光の促進

第2章
諫早市の現況

2) 都市施設・交通ネットワークに関する整備方針
広域の交通機能を拡充します
【実現化へ向けての取組】 ○高規格道路「島原道路」の整備促進 ○市中心部と南部をつなぐ地域幹線道路の主要地方道諫早飯盛線、有喜本諫早停車場線の適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の促進

第3章
市民の声

地域の生活交通利便性を向上します
【実現化へ向けての取組】 ○事業中・計画中の都市計画道路の計画的な整備の推進 ○広域幹線道路及び地域幹線道路、地域補助幹線道路上の公共交通ネットワークの維持・形成による中心拠点、都市拠点、生活拠点との機能連携を推進し、地域内で不足するサービス等の機能分担を図る。 ○地区内の生活道路の整備推進 ○島原鉄道小野駅、同干拓の里駅の各駅前での駐車場、駐輪場の整備（パークアンドライドの促進） ○周辺集落地から生活拠点の生活利便施設や公共公益施設などを結ぶ公共交通ネットワークの維持・形成に向けた民間事業者の移動サービスとの連携 ○新幹線開業後における鉄道の利便性の維持確保に向けた関係機関との連携

第4章
将来都市像

新たな拠点形成を踏まえた交通ネットワークの形成を図ります
【実現化へ向けての取組】 ○沿道型活力創出拠点（長野インターチェンジ及び栗面インターチェンジ周辺）における交通弱者を含む地域住民の利便性向上に向けた公共交通ネットワークの維持・形成 ○南諫早産業団地及び諫早平山産業団地の建設に伴う道路交通量増に対応した道路整備の推進

第5章
全体構想

第6章
地域別構想

生活に直接関わる都市施設を充実します
【実現化へ向けての取組】 ○これまで整備された身近な公園の適切な維持管理 ○下水道の未整備地域の解消

第7章
実現化方策

河川の防災対策を推進します
【実現化へ向けての取組】 ○半造川、小ヶ倉川、その他小河川の整備 ○小ヶ倉ダム、土師野尾ダムほか、ため池の治水機能の充実
既存の公共施設の有効活用を図ります
【実現化へ向けての取組】 ○公共施設の空きスペースの活用など既存建物の有効活用の検討

資料編

3) 市街地整備に関する方針

計画的な市街地の形成を促進します

【実現化へ向けての取組】

- 小規模で柔軟な区画整理による土地区画の整序、道路等の都市基盤整備の促進
- 住宅団地開発等への指導・助言

4) 自然環境保全に関する方針

自然とのふれあいの場づくりを進めます

【実現化へ向けての取組】

- 小ヶ倉ダム・土師野尾ダム周辺の自然と共生したレクリエーション利用の促進
- 東大川の保全と身近にふれあうことができる散策路や並木などの水辺環境・親水施設の整備
- 生態系に配慮した小河川の整備
- 干拓の里などの自然に囲まれた既存の観光・レクリエーション施設のリフレッシュ整備や施設のより一層の充実を図る
- 本明川下流部の観光・レクリエーション利用の促進

5) 景観形成に関する方針

景観形成・景観保全に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 国道 57 号沿道の建築物や看板等の景観整序による幹線道路沿道の景観形成（長崎県屋外広告物条例にしたがった規制誘導等）
- 特に優れた風致を表している金比羅岳周辺の自然環境・地形・山林景観の保全
- 丘陵部の樹林地景観、農地景観の保全
- 本明川下流部の平坦地に広がる田園景観の保全
- 半造川、小ヶ倉川、その他小河川の保全・整備による河川景観の形成

はじめに
第1章諫早市の現況
第2章市民の声
第3章将来都市像
第4章全体構想
第5章地域別構想
第6章実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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

6) 安全・安心まちづくりに関する方針

市街地の防災構造化を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 地区計画の活用等による災害に強い市街地整備
- 防火地域・準防火地域の指定による面的な建築物の不燃化の促進
- 避難場所・避難路・緊急輸送道路周辺の建築物等の不燃化・耐震化の促進

市街地の洪水対策や土砂災害対策を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 半造川、小ヶ倉川の河川改修事業による洪水対策の促進
- 急傾斜地崩壊対策事業の推進

ハード・ソフト両面から避難対策を推進します

【実現化へ向けての取組】

- 避難路、避難場所の安全性や機能性の維持・確保
- ハザードマップの活用による住民への土砂災害警戒区域等の周知など避難対策の推進
- 避難経路の情報共有や災害発生時の避難の円滑化等を図るため、町内会・自治会を単位とした住民の自主的な防災組織の育成

安全で快適な歩行空間の確保に努めます

【実現化へ向けての取組】

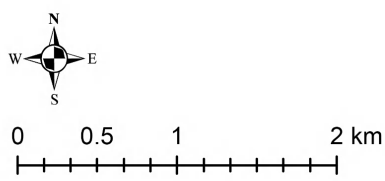
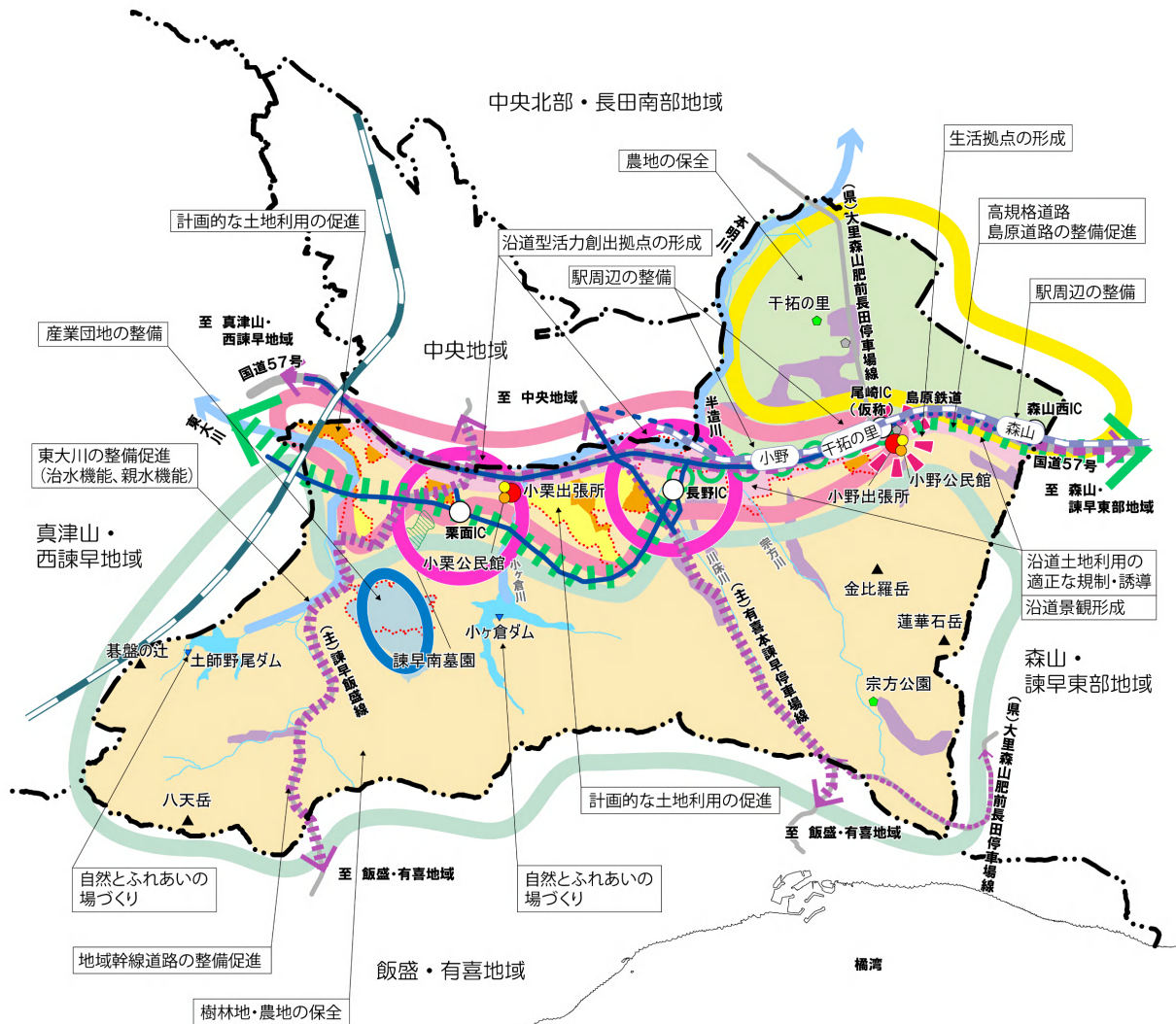
- 住民に身近な生活道路における安全で快適な歩行空間の整備・改善
- 通学路や主要な交差点などの交通安全対策の推進

(4) 地域づくり方針図

地域づくりの目標を達成するための地域づくり方針図は図 6-14 のとおりです。

■図 6-14

小栗・小野地域 地域づくり方針図



凡	例
--- 地域区分界	高規格道路(島原道路) (○○○:事業化されていない区間)
..... 市街化区域界	広域幹線道路
—— 国道	地域幹線道路
—— 主要地方道・県道	地域補助幹線道路
—— 西九州新幹線	河川軸
—— 鉄道(島原鉄道)	低層住宅地
—— 河川	一般住宅地
● 行政施設	工業地
○ 公民館	沿道複合地
● コミュニティ施設	農地・丘陵地
● スポーツ施設	田園干拓地
● 観光・レジャー施設	集落地
▽ ダム	公園・緑地・墓園
—— 都市計画道路(改良済)	市街地景観の形成
..... 都市計画道路(概成済)	田園景観の保全
..... 都市計画道路(未整備)	山林景観の保全
● 生活拠点	
○ 産業拠点	
○ 沿道型活力創出拠点	

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6章 地域別構想

I-4. 真津山・西諫早地域

(1) 地域の概況

「真津山・西諫早地域」の概況は、次のとおりです。

①位置・地勢	中心市街地の西側に位置し、なだらかな丘陵地形で西側は大村湾に面する
<ul style="list-style-type: none">・本市の中心市街地の西側に位置し、なだらかな丘陵地形です。・地域の西端は大村湾に面しています。・東大川を挟んで右岸側は標高 50m前後、左岸側は標高 100m以下の区域においては概ね市街化が進み、それらの標高を超える地域では自然地形、自然樹林が残っています。	
②土地利用	大規模な住宅団地や産業団地を有し、いさはや西部台の開発が進行中
<ul style="list-style-type: none">・東大川右岸の北部丘陵地の西諫早ニュータウンや、久山台など、公共及び民間により開発された住宅団地が広がっています。・西諫早ニュータウンの北側に隣接する丘陵地では、諫早西部団地開発事業が段階的に進められており、一部の区域では分譲が開始されています。・東大川左岸の南部の丘陵地は、諫早インターチェンジの広域交通の利便性を活かした諫早中核工業団地（電子機器、半導体、航空宇宙関連など）、諫早貝津工場団地（船舶、発電、化学プラント関連機器等の製造業）、山の手工業団地（運輸業、製造業、卸売業など）が整備・開発され、本市の製造業の中心地域となっています。・本市の中心部から西方約 4km の臨海部では、平成 21 年 3 月から分譲を開始した久山港東部の諫早流通産業団地（卸売業、製造業、運輸業など）が平成 27 年 12 月に分譲を完了し、さらに平成 26 年 4 月から分譲を開始した西諫早産業団地（卸売業、製造業、運輸業など）も平成 30 年 5 月に分譲を完了しました。	
③道路・交通	一般県道久山港線を整備
<ul style="list-style-type: none">・長崎・大村方面を結ぶ国道 34 号と接続する諫早インターチェンジを擁し、広域道路ネットワークが形成される中で、貝津交差点など県内の主要渋滞箇所が存在しています。・国道 34 号から分岐し当該地域と飯盛・有喜地域とを連絡する地域連携交通軸である一般県道田結久山線が配置されています。・高規格道路「島原道路」の一部を構成する一般県道諫早外環状線が整備されています。・国道 34 号から西諫早産業団地へのアクセス道路となる一般県道久山港線の整備が進められています。・国道 34 号と東大川が交差する付近に JR 長崎本線西諫早駅があり、平日は諫早方面へ約 40 本が運行し、朝夕の通勤通学時間帯では 1 時間あたり約 2~4 本が運行しています。	
④都市基盤・都市施設等	久山港でのスポーツ・レクリエーション施設を整備
<ul style="list-style-type: none">・西諫早ニュータウンや諫早中核工業団地など計画的に開発された地域では、都市計画道路や公共下水道なども一体的に整備されました。・静穏な大村湾に臨む久山港は、岸壁や臨港道路等が整備され臨港地区に指定されています。埋立地ではスポーツ・レクリエーション施設であるスポーツパークいさはや（第 1・第 2 野球場、スケートボード場、サッカー広場）が整備され、スポーツ振興による交流人口の拡大や市民のスポーツによる憩いの場の拠点となることが期待されます。・西諫早ニュータウンに位置する真津山出張所周辺には、西諫早図書館や小・中学校、公民館、郵便局、福祉施設などの公共公益施設、大規模小売店舗が立地しています。・真津山出張所貝津分室及び西諫早駅周辺には、西諫早病院や郵便局、JA 県央ながさき県央真津山支店、福祉施設などの公共公益施設が立地しています。・国道 34 号と一般県道田結久山線の交差する久山交差点周辺には、大規模小売店舗が立地しています。	
⑤自然環境・景観特性	東大川などの水辺環境・河川景観や久山港の海岸景観などを有する
<ul style="list-style-type: none">・中央部を流れる東大川や久山川、西大川、北部の丘陵地沿いを流れる真崎川などの小河川では豊かな水辺環境・河川景観を有しています。・市街地外周部の南部には、樹林地や井桶ノ尾岳などの山林景観が広がっています。・久山港の海岸景観や、南側の丘陵部の城山には樹林地が広がっています。・閉鎖性海域である大村湾の湾奥部に位置する久山港周辺は、特に閉鎖性が高いために河川などから流れ込む水と外洋の水の入れ替えが起こりにくく、水質が悪化しやすい地形です。	

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

⑥災害危険性	丘陵地の斜面地での土砂災害の発生が懸念される
・丘陵地の斜面地は、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所が存在し、土砂災害の発生が懸念されます。	

● 西諫早ニュータウン



● いさはや西部台



● 諫早中核工業団地



(株)昭和堂提供

● 諫早流通産業団地



(株)昭和堂提供

● スポーツパークいさはや



● 高規格道路「島原道路」
(小船越インターチェンジ付近)



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6章 地域別構想

また、「真津山・西諫早地域」の面積・人口は、次のとおりです。

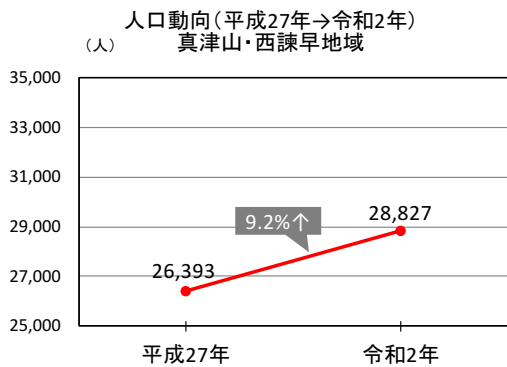
- ・真津山・西諫早地域の人口は、平成27年から令和2年の5年間で9.2%増加しており、本市の都市的地域（都市計画区域）の中では最も人口増加率が高い地域です。
- ・西諫早ニュータウンなどで高齢化率30%以上の地区が見られ、高齢化が進行している状況です。
- ・年少人口の割合は、いさはや西部台など新しい住宅団地の周辺で比較的高くなっています。

■図 6-15 面積・人口（真津山・西諫早地域）

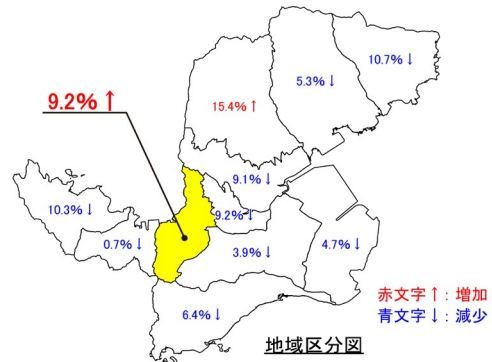
<面積・人口>

面積	1,756ha
人口	令和2年人口：28,827人（全市の21.5%）
人口密度	16.4人/ha

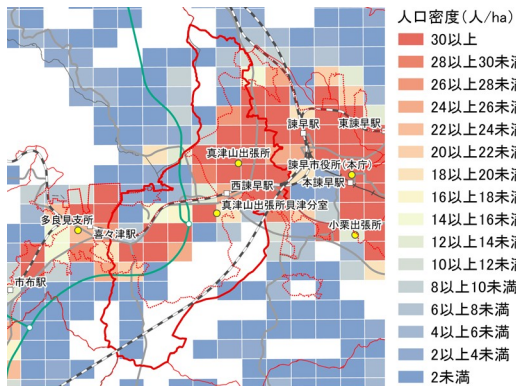
<人口動向グラフ>



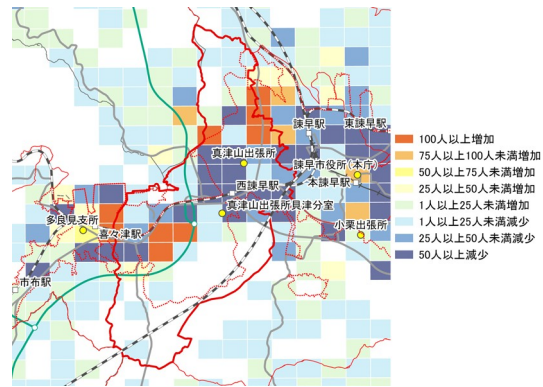
<人口増減率(%)の地域間比較>



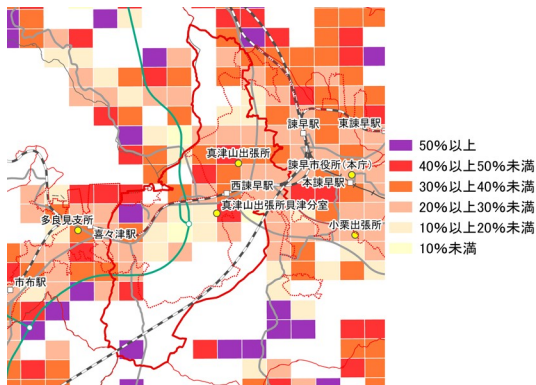
<人口密度：令和2年>



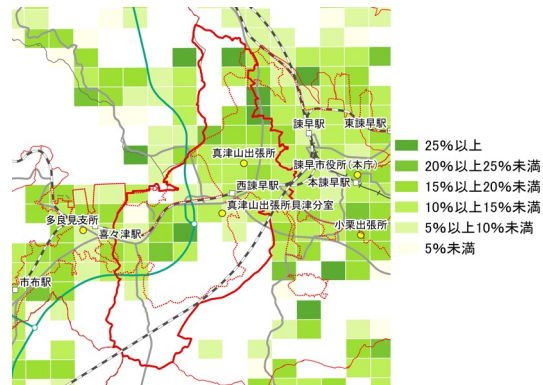
<人口増減数：平成27年→令和2年>



<高齢化率(65歳以上の割合：令和2年)>



<年少人口(14歳未満)の割合：令和2年>



資料：国勢調査(平成27年、令和2年)、500mメッシュ人口
※空白(白色)のメッシュ：秘匿又は居住者なし(データを示すことで個人が特定されるおそれのあるものは「秘匿」としている。)

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

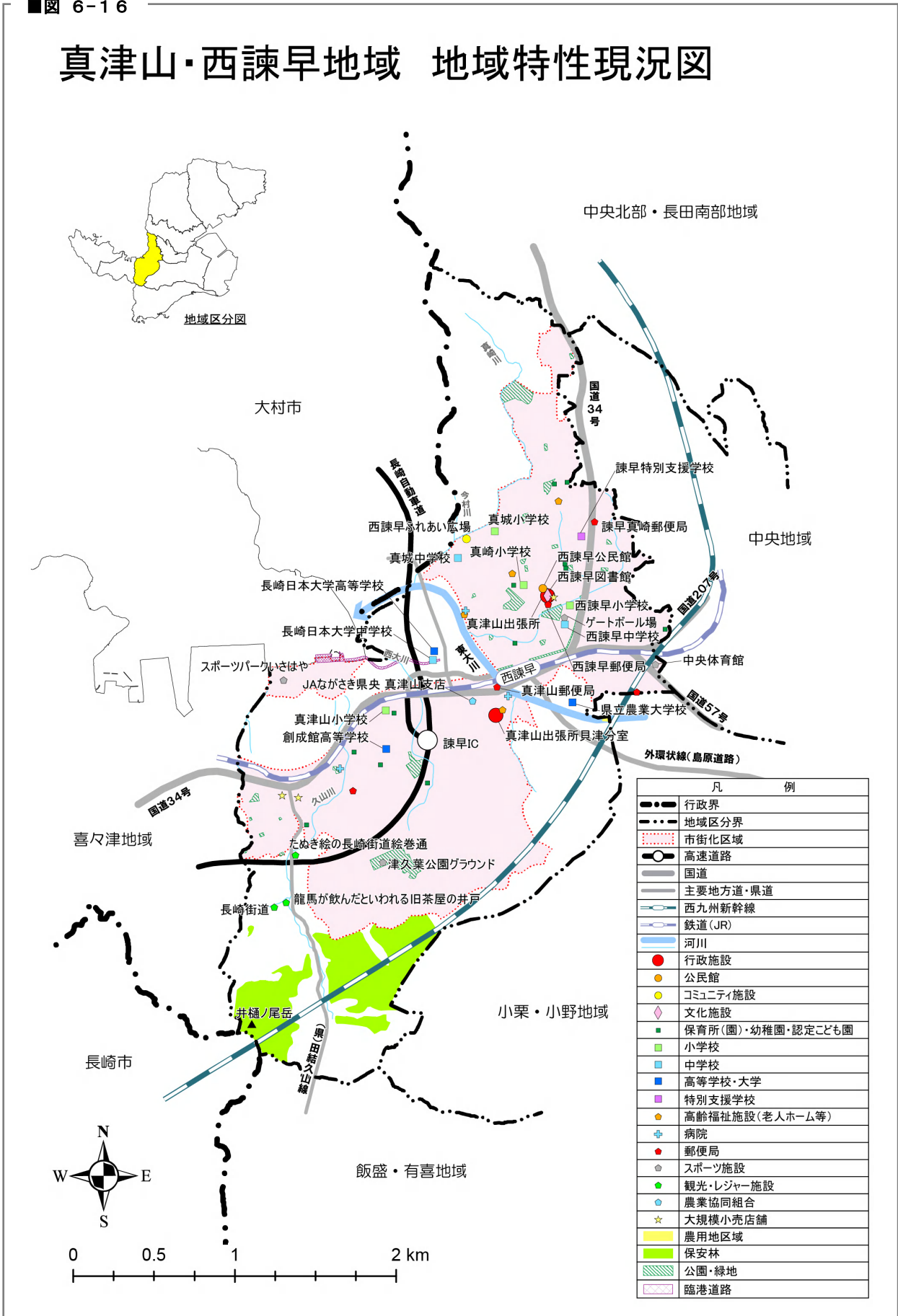
第7章
実現化方策

資料編

地域の概況等から「真津山・西諫早地域」の地域特性を図に表すと図6-16のとおりです。

■図 6-16

真津山・西諫早地域 地域特性現況図



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6章 地域別構想

(2) 地域づくりの課題・目標・基本的な考え方

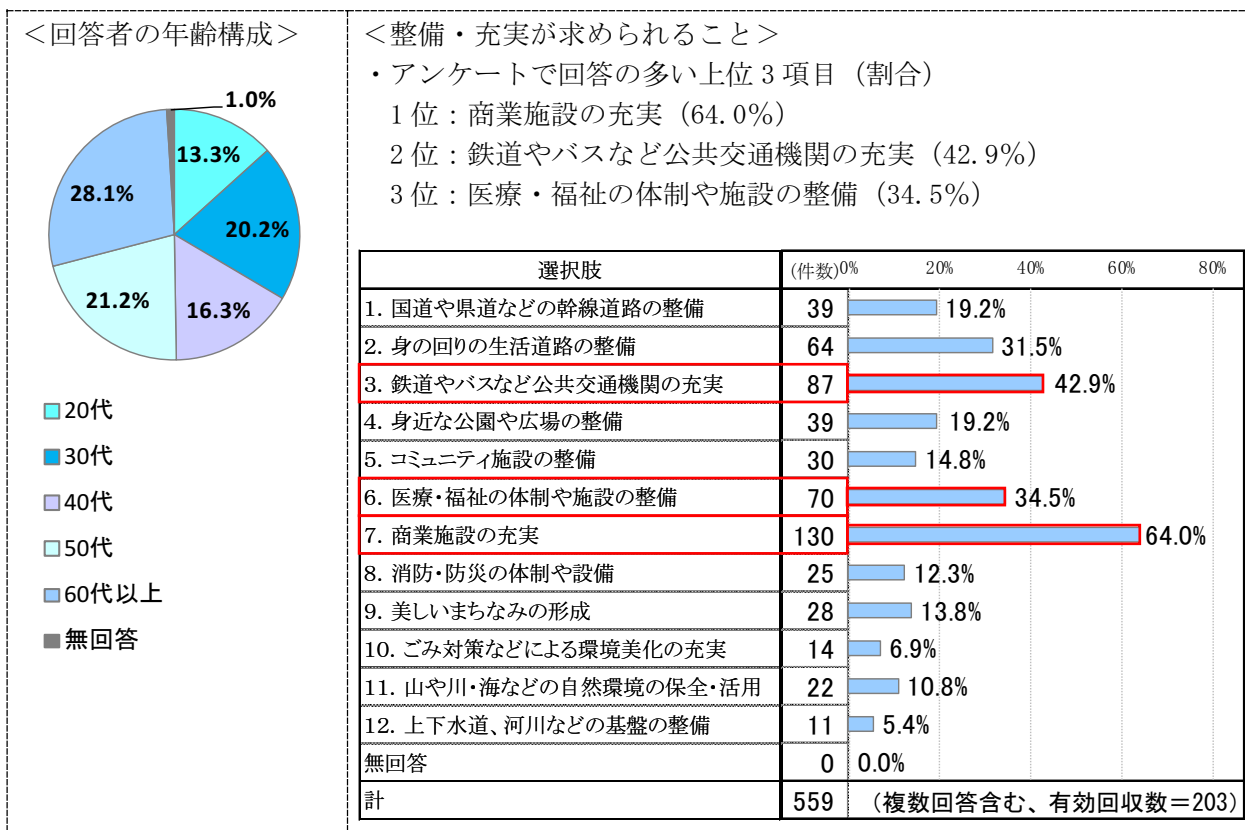
地域特性等から「真津山・西諫早地域」における地域づくりの課題、目標及び地域づくりの基本的な考え方を、次のとおりとします。

地域づくりの課題	<ul style="list-style-type: none"> ○既存の住宅団地の良好な環境の維持と人口高齢化・空洞化への対応 ○西諫早の工業集積など豊富な産業構造を活かした産業振興 ○交通弱者等の移動等円滑化 ○主要道路・交差点における交通渋滞の緩和と交通の円滑化
地域づくりの目標	[計画的な住宅開発地と広域幹線道路に近い立地を活かした工業地やスポーツ・レクリエーション環境が調和した地域づくり]
地域づくりの基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅団地の良好な住環境の保護・育成 ○工業団地の操業環境の維持と新たな工業地の創出・誘導 ○公営住宅の適正なストック活用 ○既設公園の利用増進を図る適切な維持管理 ○スポーツ・レクリエーション拠点施設の充実 ○公共交通ネットワークの形成

なお、市民アンケートでは、整備・充実が求められることとして、以下のような結果となりました。

■図 6-17 市民アンケート結果（真津山・西諫早地域）

※「真津山・西諫早地域」に住んでいる方の回答



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) 地域づくり方針

地域づくりの課題や地域づくりの目標、地域づくりの基本的な考え方を踏まえ、「真津山・西諫早地域」における地域づくりの方針（分野別）を、次のとおりとします。

1) 土地利用に関する整備方針
土地利用の専用性を維持します
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○良好な住環境、生産環境を保全・育成するための土地利用の継続的な規制・誘導 ○地域に身近な商業施設や生活利便施設の誘導など、現在開発を進めている住宅団地や既存住宅団地内の近隣商業機能の集積化（拠点商業地の形成） ○国道34号沿道及び国道57号沿道の沿道複合地における土地利用の適正な規制・誘導 ○長崎県の「大規模集客施設等立地ガイドライン」に基づく大規模集客施設の適正な立地誘導 ○諫早中核工業団地や西諫早産業団地などの既存産業団地における生産環境の充実（産業拠点の形成） ○地域特性や周辺環境に配慮した計画的な土地利用転換、新規開発等の誘導 ○新たな産業立地の可能性を検討します
住環境の育成・保全を図ります
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空き家の適切な管理や流通・利活用の促進による住環境の維持向上 ○低層開発団地内などにおける老朽化した公共施設等の改修（バリアフリー化等） ○住宅地の利便性を高める商業施設や医療・福祉施設等の立地の誘導促進 ○諫早西部団地開発事業の推進 ○都市再生整備計画を活用した、諫早西部団地内の道路、公園等のインフラ整備の促進 ○西諫早団地建替事業の推進と土地利用の見直しによる、西諫早地区のリニューアル再整備の推進
インターチェンジ周辺における沿道型活力創出拠点の形成を進めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○高規格道路「島原道路」のインターチェンジ（小船越）周辺の幹線道路沿道地域において、自動車利用者や近隣住民の利便性向上を図る沿道型の複合地（沿道型活力創出拠点）の形成
市街地外周部の丘陵樹林地を保全します
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市街化を抑制する区域での無秩序な開発、建築等の規制 ○市街地南側を取り囲む樹林地、及び久山港南にある城山の樹林地の保全

はじめに
第1章諫早市の現況
第2章市民の声
第3章将来都市像
第4章全体構想
第5章地域別構想
第6章実現化方針
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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・交通ネットワークに関する整備方針

広域の交通機能を拡充します

【実現化へ向けての取組】

- 国道34号諫早北バイパスの4車線化の整備促進
- 久山港周辺整備に伴う道路交通量の増大に対応した道路整備の促進（国道34号からのアクセス道路となる一般県道久山港線の整備促進など）

地域の生活交通利便性を向上します

【実現化へ向けての取組】

- 国道34号から現在開発中の諫早西部団地並びに拠点商業地へのアクセス道路となる都市計画道路堀の内西栄田線の整備推進
- その他、事業中・計画中の都市計画道路の計画的な整備の推進
- 広域幹線道路及び地域幹線道路上の公共交通ネットワークの維持・形成による中心拠点、都市拠点との機能連携を推進し、地域内で不足するサービス等の機能分担を図る
- 地区内の生活道路の整備推進
- 西諫早駅前での駐車場、駐輪場の整備（パークアンドライドの促進）
- 新たに開発する住宅地や既存住宅地から拠点商業地の生活利便施設や公共公益施設などを結ぶ公共交通ネットワークの維持・形成に向けた民間事業者の移動サービスとの連携

スポーツ・レクリエーション拠点の充実を図ります

【実現化へ向けての取組】

- スポーツパークいさはや、や隣接する喜々津地域のなごみの里運動公園による新たなスポーツ・レクリエーション拠点の充実（交流人口の拡大）
- サイクルツーリズム*（大村湾沿岸ルート）の推進に向けた関係機関との連携

新たな拠点形成を踏まえた交通ネットワークの形成を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 沿道型活力創出拠点（小船越インターチェンジ周辺）における交通弱者を含む地域住民の利便性向上に向けた公共交通ネットワークの維持・形成

自然と調和した住環境の整備を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 生け垣や街路樹の整備、公園等の適切な維持管理による生活に身近な場所での緑とのふれあいの創造
- 東大川の保全（治水機能、親水機能）
- 下水道未整備地域の解消

既存の公共施設の有効活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 公共施設の空きスペースの活用など既存建物の有効活用の検討

3) 市街地整備に関する方針

新たな住宅地開発の整備を促進します

【実現化へ向けての取組】

- 周辺の自然環境と調和した諫早西部団地開発事業の促進
- 小規模住宅団地開発等への指導・助言
- 小規模で柔軟な区画整理による土地区画の整序、道路等の都市基盤整備の促進

4) 自然環境保全に関する方針

良好な環境の保全を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 住民自らのルールによる良好な住環境保護の継続化
- 新規の住宅団地、工業団地における環境保護のためのルールづくりの誘導

親水空間づくりなど自然と親しめる場所や機会の創出を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 東大川の保全と、身近にふれあうことができる水辺環境・親水施設の整備
- 生態系に配慮した小河川の改修整備
- 自然に親しむウォーキングコース等の整備

5) 景観形成に関する方針

都市景観形成・景観保全に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 幹線道路沿道の建築物や看板等の景観整序による幹線道路沿道の景観形成（長崎県屋外広告物条例にしたがった規制誘導等）
- 市街地外周部丘陵部、城山の樹林地景観の保全
- 東大川や小河川の保全・整備による河川景観の形成

はじめに
第1章諫早市の現況
第2章市民の声
第3章将来都市像
第4章全体構想
第5章地域別構想
第6章実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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

6) 安全・安心まちづくりに関する方針

市街地の防災構造化を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 地区計画の活用等による災害に強い市街地整備
- 防火地域・準防火地域の指定による面的な建築物の不燃化の促進
- 避難場所・避難路・緊急輸送道路周辺の建築物等の不燃化・耐震化の促進
- 広域避難場所となる公共及び公益的施設の耐震化の促進

ハード・ソフト両面から避難対策を推進します

【実現化へ向けての取組】

- 避難路、避難場所の安全性や機能性の維持・確保
- ハザードマップの活用による住民への土砂災害警戒区域等の周知など避難対策の推進
- 避難経路の情報共有や災害発生時の避難の円滑化等を図るため、町内会・自治会を単位とした住民の自主的な防災組織の育成

安全で快適な歩行空間の確保に努めます

【実現化へ向けての取組】

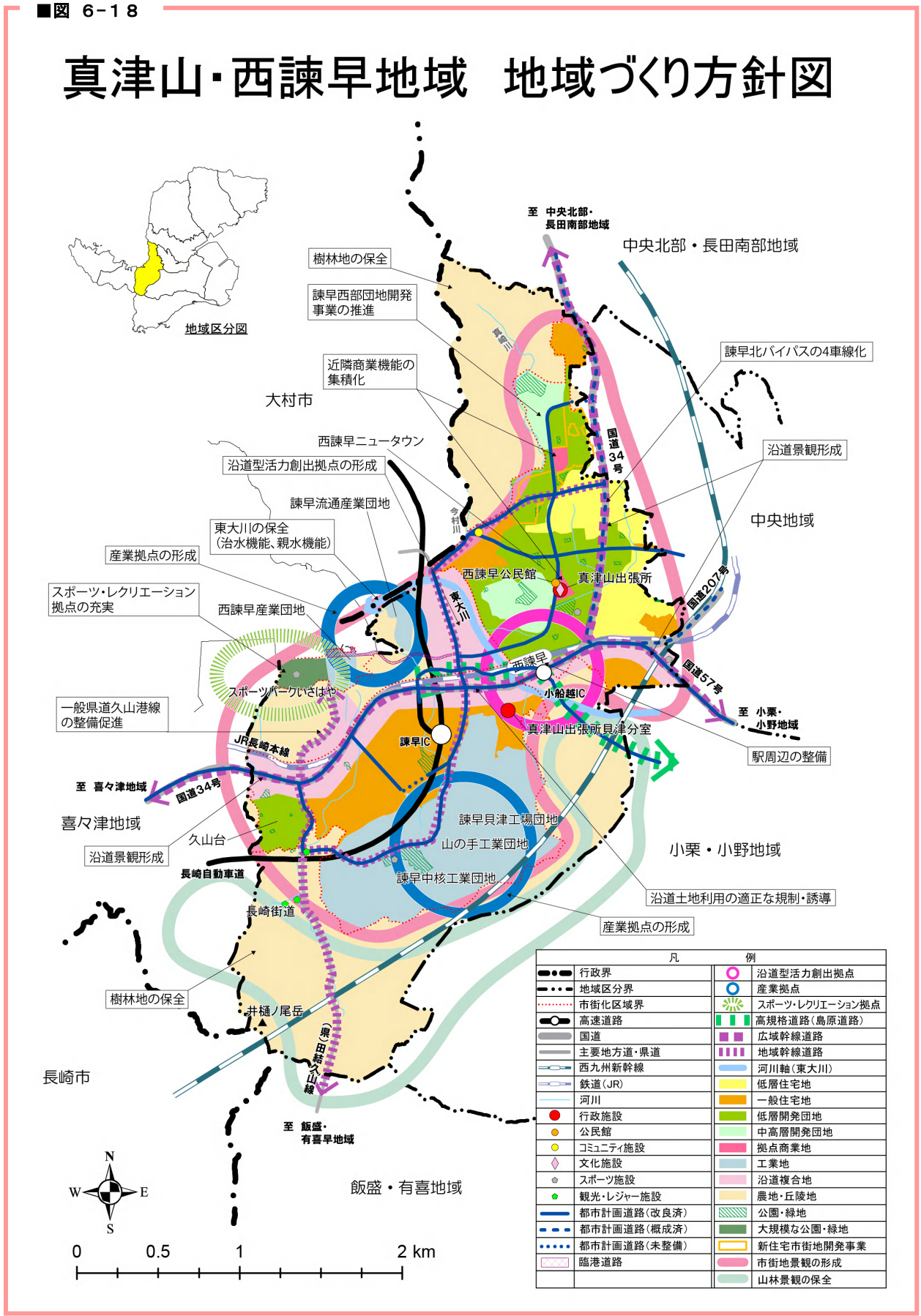
- 住民に身近な生活道路における安全で快適な歩行空間の整備・改善
- 「ゾーン30指定区域」及びその他通学路や主要な交差点などの交通安全対策の推進

(4) 地域づくり方針図

地域づくりの目標を達成するための地域づくり方針図は図 6-18 のとおりです。

■図 6-18

真津山・西諫早地域 地域づくり方針図



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
実現化方針

資料編

第6章 地域別構想

I-5. 喜々津地域

(1) 地域の概況

「喜々津地域」の概況は、次のとおりです。

①位置・地勢	大村湾に面し、海岸の埋め立てが行われてきた地域
<ul style="list-style-type: none">本市の西部に位置し、北は大村湾に面し、南は長崎市に接する位置にあります。本地域の中央部には大村湾に注ぐ喜々津川が流れており、平坦部が少ないことから、もともと緩やかな丘陵地であった場所での住宅団地の整備（多良見団地、喜々津団地）や、海岸の埋め立てが行われてきました（喜々津シーサイドタウン、なごみの里運動公園周辺）。	
②土地利用	喜々津駅を起点とした地区内の幹線道路沿道で日常生活の拠点を形成
<ul style="list-style-type: none">喜々津駅周辺地域は、駅のもつ集客機能が活かされた商店街が形成されていますが、北側に隣接する工場跡地も含めた土地利用が大きく変化しつつあります。また、喜々津駅を起点とした地区内の幹線道路沿道では商業施設や公益施設、行政サービスなどの施設が集積立地し、日常生活の拠点を形成しています。幹線道路の国道34号沿道は、小売販売、飲食店、流通施設等が連坦し集積しています。多良見地区は、「諫早版小さな拠点」に位置づけられており、市街化調整区域における土地利用の適正な運用基準の見直しによる住宅開発の誘導など、徐々に効果が現れてきています。	
③道路・交通	本市中心部と長崎市をつなぐ国道34号が広域交通軸となっている
<ul style="list-style-type: none">本市中心部と長崎市をつなぐ広域交通軸である国道34号が東西に延びています。喜々津地区東側の国道34号から分岐した国道207号は、大村湾沿いに走り、長与町を経て終点の時津町に至ります。国道34号に並走してJR長崎本線が通過しており、喜々津駅では、市布駅へ向かう市布経由と長与経由長崎行きの路線が分岐しています。喜々津駅から市布経由で長崎駅まで約30分、諫早駅まで約10分弱、それぞれ平日50本運行しており、主要駅までのアクセス性が良好です。諫早駅前～長崎間にバスが多数運行され、諫早～西川内間に平日4往復のバスが運行されています。	
④都市基盤・都市施設等	多良見支所周辺に公共公益施設、市布駅周辺には沿道サービス業等が立地
<ul style="list-style-type: none">都市計画道路、都市計画公園は、土地区画整理事業が行われた地域で概ね整備されていますが、それ以外の地域では未整備の地域があります。公共下水道は計画的に整備が推進され、整備が完了しています。多良見支所周辺には公民館や体育施設、喜々津駅周辺には郵便局、病院などの公共公益施設が立地しています。市布駅周辺には、国道34号沿いに沿道サービス業、自動車販売業や小売業等が立地しています。	
⑤自然環境・景観特性	大村湾や山林、喜々津川など自然を身近に感じられる地域
<ul style="list-style-type: none">市街地は穏やかな大村湾や緑豊かな山林に囲まれ、中央部を喜々津川が流れているため、海や山、川を身近に感じられる地域となっています。市街地中心部では、駅周辺や幹線道路を中心とした賑わいのある市街地景観を形成しています。市街地郊外の大草・伊木力地域や飯盛地域との境界部では、緑豊かな山林や穏やかな大村湾による潤いのある自然景観を形成しています。	
⑥災害危険性	丘陵地の斜面地での土砂災害の発生が懸念される
<ul style="list-style-type: none">丘陵地の斜面地やその周辺の集落地は、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所が多く存在し、土砂災害の発生が懸念されます。	

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

喜々津シーサイドタウン（遠景）



喜々津シーサイドタウン（住宅地内）



喜々津川



なごみの里運動公園周辺



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6章 地域別構想

また、「喜々津地域」の面積・人口は、次のとおりです。

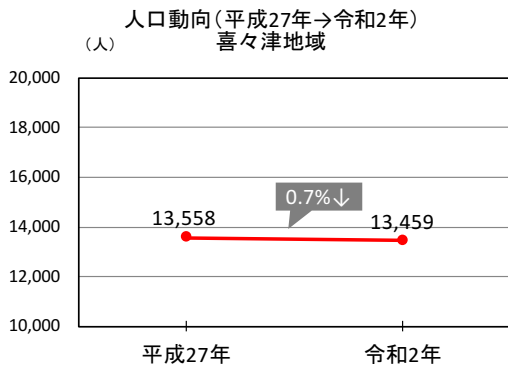
- ・喜々津地域の人口は、平成27年から令和2年の5年間で0.7%減少していますが、本市の人口が減少している地域の中では最も人口減少率が低い地域です。
- ・喜々津シーサイドタウンや都市計画区域外などで高齢化率30%以上の地区が広く分布しており、高齢化が進行している状況です。
- ・年少人口の割合は、駅周辺や国道沿いの地区などで比較的高くなっています。

■図 6-19 面積・人口(喜々津地域)

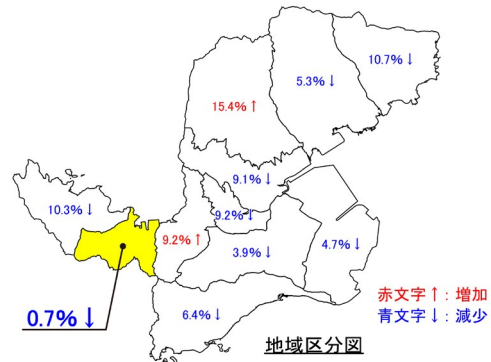
<面積・人口>

面積	約 1,452ha
人口	令和2年人口：13,459人（全市の10.1%）
人口密度	9.3人/ha

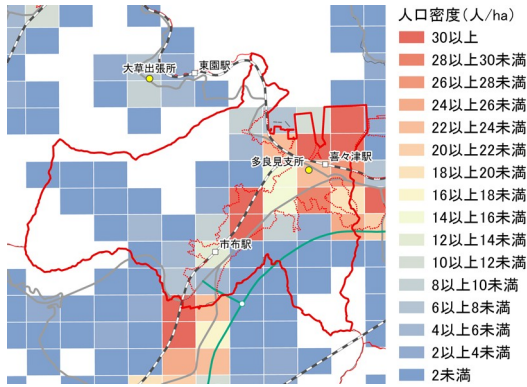
<人口動向グラフ>



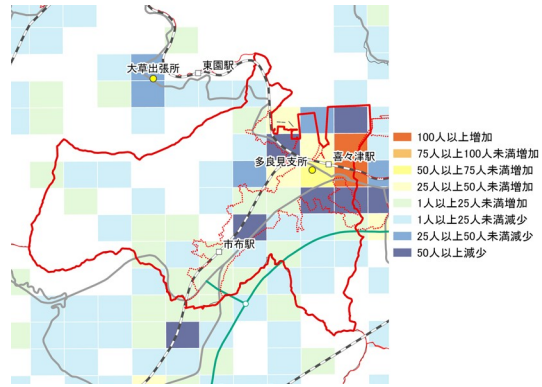
<人口増減率(%)の地域間比較>



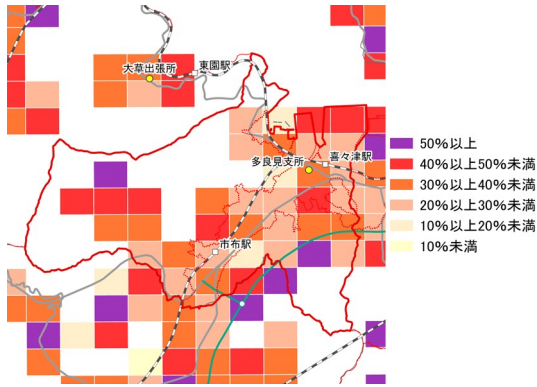
<人口密度：令和2年>



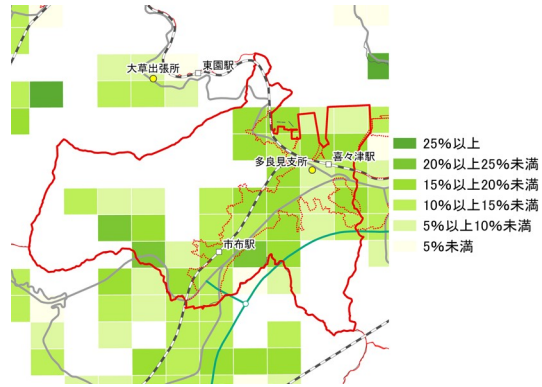
<人口増減数：平成27年→令和2年>



<高齢化率(65歳以上の割合：令和2年)>



<年少人口(14歳未満)の割合：令和2年>



資料：国勢調査(平成27年、令和2年)、500mメッシュ人口
※空白(白色)のメッシュ：秘匿又は居住者なし(データを示すことで個人が特定されるおそれのあるものは「秘匿」としている。)

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

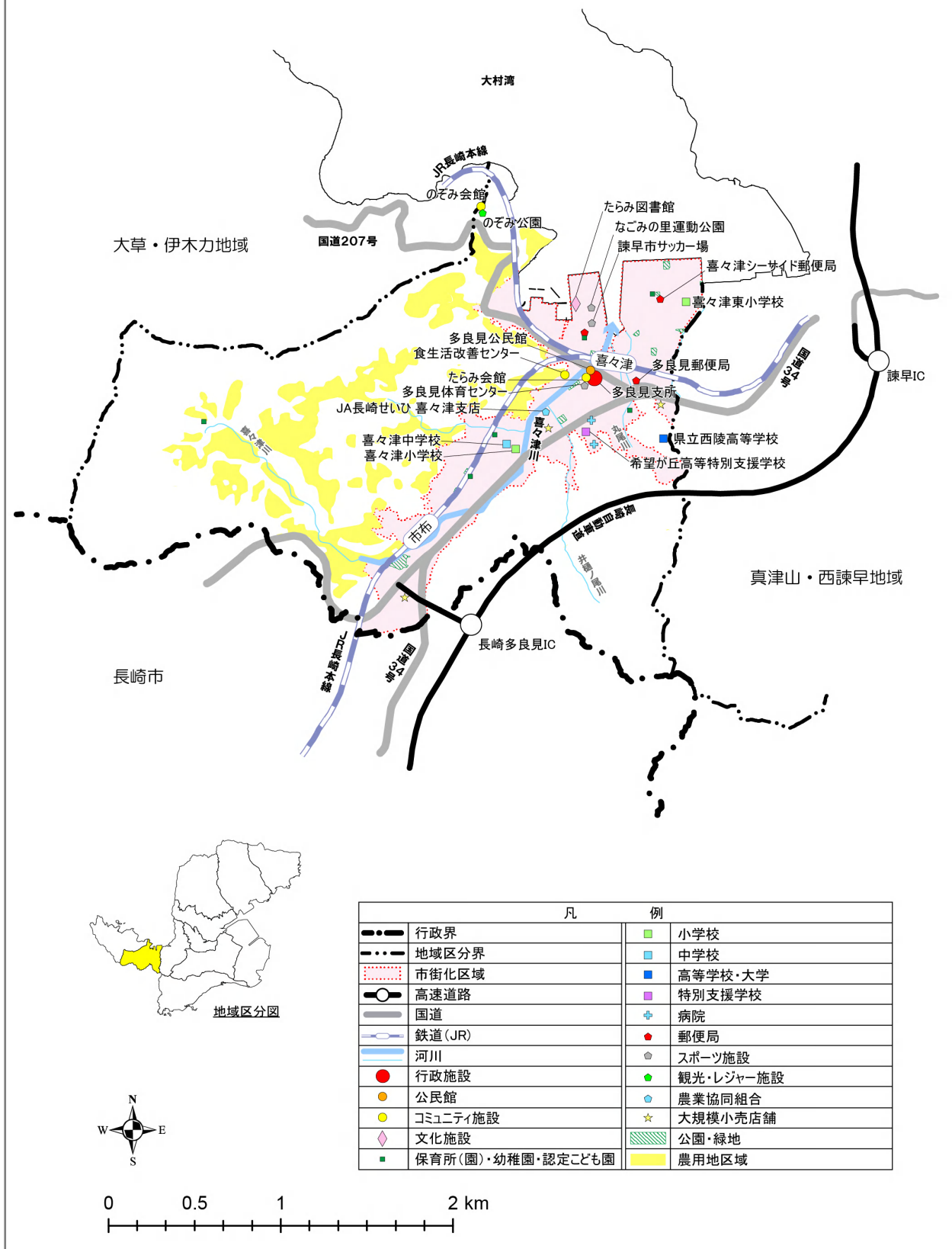
第7章
実現化方策

資料編

地域の概況等から「喜々津地域」の地域特性を図に表すと図 6-20 のとおりです。

■図 6-20

喜々津地域 地域特性現況図



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6章 地域別構想

(2) 地域づくりの課題・目標・基本的な考え方

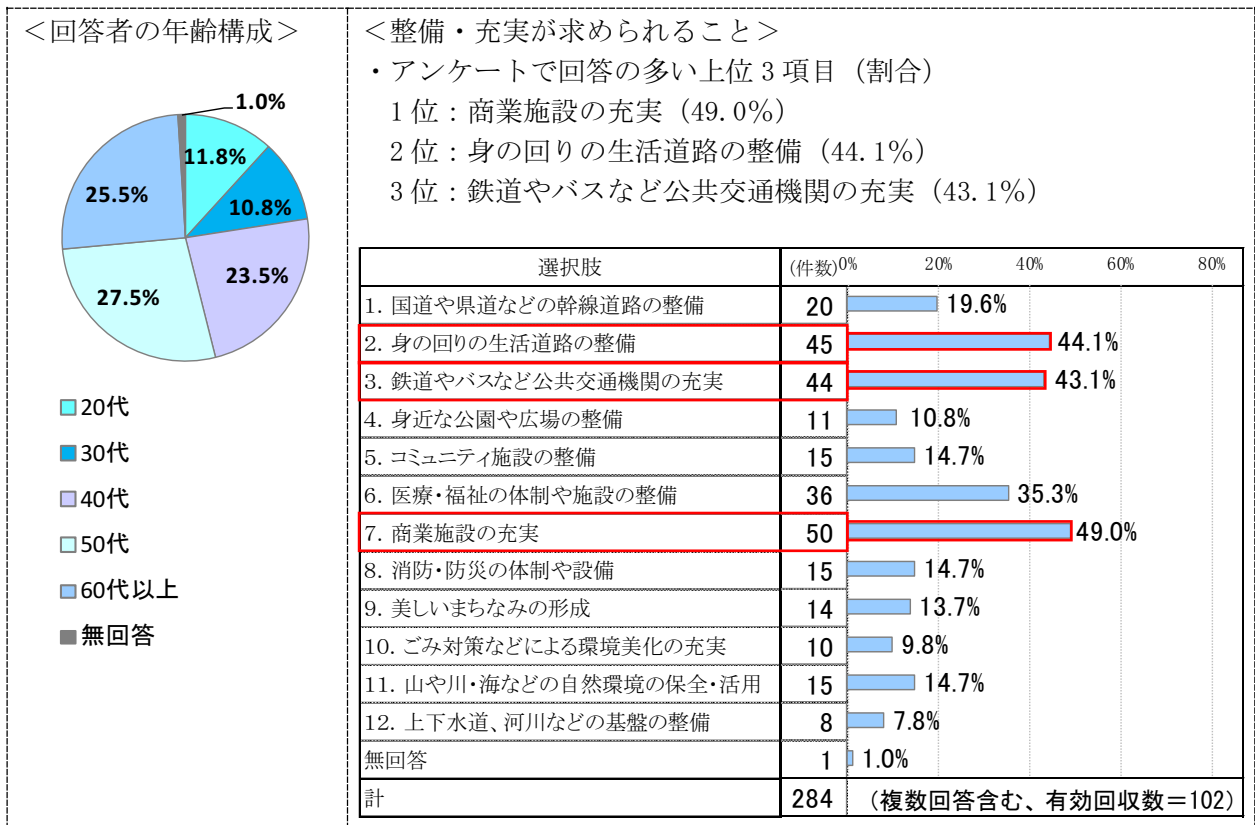
地域特性等から「喜々津地域」における地域づくりの課題、目標及び地域づくりの基本的な考え方を、次のとおりとします。

地域づくりの課題	<ul style="list-style-type: none"> ○良好な交通環境である喜々津駅及び多良見支所周辺に立地する、その他の公共公益施設、国道34号沿道に立地する商業施設等を活用した拠点づくり ○喜々津駅北側の工場跡地を含む喜々津駅周辺の再編 ○既存の住宅団地の良好な環境の維持と人口高齢化・空洞化への対応 ○幹線道路の立地特性を活かした計画的な市街地の形成 ○農林水産業の振興 ○良好な自然景観、自然地形の保全
地域づくりの目標	[市街地西部の都市拠点として 長崎市への広域交通軸を活かした地域づくり]
地域づくりの基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○良好な交通環境など、ポテンシャルを活かした積極的な土地利用の推進と都市機能集積 ○喜々津駅、市布駅周辺での新たな賑わい形成の取組 ○幹線道路の整備促進 ○幹線道路沿道地域の適正な土地利用・景観形成の誘導 ○安全・安心などに配慮した住環境の質の向上 ○自然環境の保全、市街地周辺部における土地利用の適正な運用基準の見直しと無秩序な市街化の抑制

なお、市民アンケートでは、整備・充実が求められることとして、以下のような結果となりました。

■図 6-21 市民アンケート結果（喜々津地域）

※「喜々津地域」に住んでいる方の回答



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) 地域づくり方針

地域づくりの課題や地域づくりの目標、地域づくりの基本的な考え方を踏まえ、「喜々津地域」における地域づくりの方針（分野別）を、次のとおりとします。

1) 土地利用に関する整備方針
計画的な土地利用を促進します
【実現化へ向けての取組】 <ul style="list-style-type: none"> ○喜々津駅周辺での土地利用再編に伴う新たな賑わい形成の検討 ○喜々津駅を起点とした都市計画道路喜々津縦貫線沿道での商業施設や公益施設、行政サービス施設等の集積立地促進 ○良好な住環境を保全・育成するための土地利用の継続的な規制・誘導 ○国道34号、207号沿道における土地利用の適正な規制・誘導 ○長崎県の「大規模集客施設等立地ガイドライン」に基づく大規模集客施設の適正な立地誘導
市街化調整区域における市街化の抑制と適切な開発との調和を図ります
【実現化へ向けての取組】 <ul style="list-style-type: none"> ○市街化を抑制する区域での無秩序な開発、建築等の規制 ○既存の地域コミュニティを維持するための人口定着を促す適切な開発の誘導 ○国道207号沿道の適正な土地利用の誘導
住環境の育成・保全を図ります
【実現化へ向けての取組】 <ul style="list-style-type: none"> ○空き家の適切な管理や流通・利活用の促進による住環境の維持向上 ○低層開発団地内などにおける老朽化した公共施設等の改修（バリアフリー化等） ○住宅地の利便性を高める商業施設や医療・福祉施設等の立地の誘導促進
農地・丘陵地を保全します
【実現化へ向けての取組】 <ul style="list-style-type: none"> ○丘陵部果樹園地や河川沿いの比較的平坦な地域の農地の生産環境を阻害しない土地利用の適正な運用基準の見直しと開発等の誘導
市布駅周辺での生活拠点の形成を進めます
【実現化へ向けての取組】 <ul style="list-style-type: none"> ○多良見地区における「諫早版小さな拠点」の形成 ○生活拠点としての位置づけのある市布駅などの周辺への生活利便施設、公共公益施設の立地の促進や、既存市街地・集落地の利便性を高める商業施設や医療・福祉施設等の立地の誘導促進 ○農用地区域の見直しを含む地域活性化に寄与する土地利用の促進
2) 都市施設・交通ネットワークに関する整備方針
地域の生活交通利便性を向上します
【実現化へ向けての取組】 <ul style="list-style-type: none"> ○広域幹線道路を補完する都市計画道路喜々津縦貫線の整備 ○地区内の生活道路の整備推進 ○喜々津商店街、喜々津駅を中心とする都市拠点における歩行空間のバリアフリー化 ○喜々津駅、市布駅の各駅前での駐車場、駐輪場の整備（パークアンドライドの促進） ○既存住宅地から拠点商業地の生活利便施設や公共公益施設などを結ぶ公共交通ネットワークの維持・形成に向けた民間事業者の移動サービスとの連携

はじめに
第1章諫早市の現況
第2章市民の声
第3章将来都市像
第4章全体構想
第5章地域別構想
第6章実現化方針
第7章

資料編

第6章 地域別構想

第1章
はじめに

生活に直接関わる都市施設の充実を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 公共下水道への接続の促進

スポーツ・レクリエーション拠点の充実を図ります

【実現化へ向けての取組】

- なごみの里運動公園や隣接する真津山・西諫早地域のスポーツパークいさはやによるスポーツ・レクリエーション拠点の充実（交流人口の拡大）
- サイクルツーリズム（大村湾沿岸ルート）の推進に向けた関係機関との連携

第2章
諫早市の現況

既存の公共施設の有効活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 公共施設の空きスペースの活用など既存建物の有効活用の検討

第3章
市民の声

3) 市街地整備に関する方針

計画的な市街地の形成を促進します

【実現化へ向けての取組】

- 小規模で柔軟な区画整理による土地区画の整序、道路等の都市基盤整備の促進
- 住宅団地開発等への指導・助言

第4章
将来都市像

4) 自然環境保全に関する方針

良好な環境の保全を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 地区計画等による良好な住環境保全の継続
- 生態系に配慮した小河川の改修整備

第5章
全体構想

5) 景観形成に関する方針

都市景観形成・景観保全に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 幹線道路沿道の建築物や看板等の景観整序による幹線道路沿道の景観形成（長崎県屋外広告物条例にしたがった規制誘導等）
- 丘陵部の樹林地景観、農地景観の保全
- 喜々津駅前の交通結節点の交通利便性の向上、「まちの顔」としての景観形成

第6章
地域別構想

6) 安全・安心まちづくりに関する方針

市街地の防災構造化を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 地区計画の活用等による災害に強い市街地整備
- 避難場所・避難路・緊急輸送道路周辺の建築物等の不燃化・耐震化の促進

ハード・ソフト両面から避難対策を推進します

【実現化へ向けての取組】

- 避難路、避難場所の安全性や機能性の維持・確保
- ハザードマップの活用による住民への土砂災害警戒区域等の周知など避難対策の推進
- 避難経路の情報共有や災害発生時の避難の円滑化等を図るため、町内会・自治会を単位とした住民の自主的な防災組織の育成

安全で快適な歩行空間の確保に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 住民に身近な生活道路における安全で快適な歩行空間の整備・改善
- 通学路や主要な交差点などの交通安全対策の推進

第7章
実現化方策

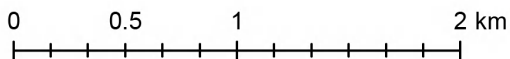
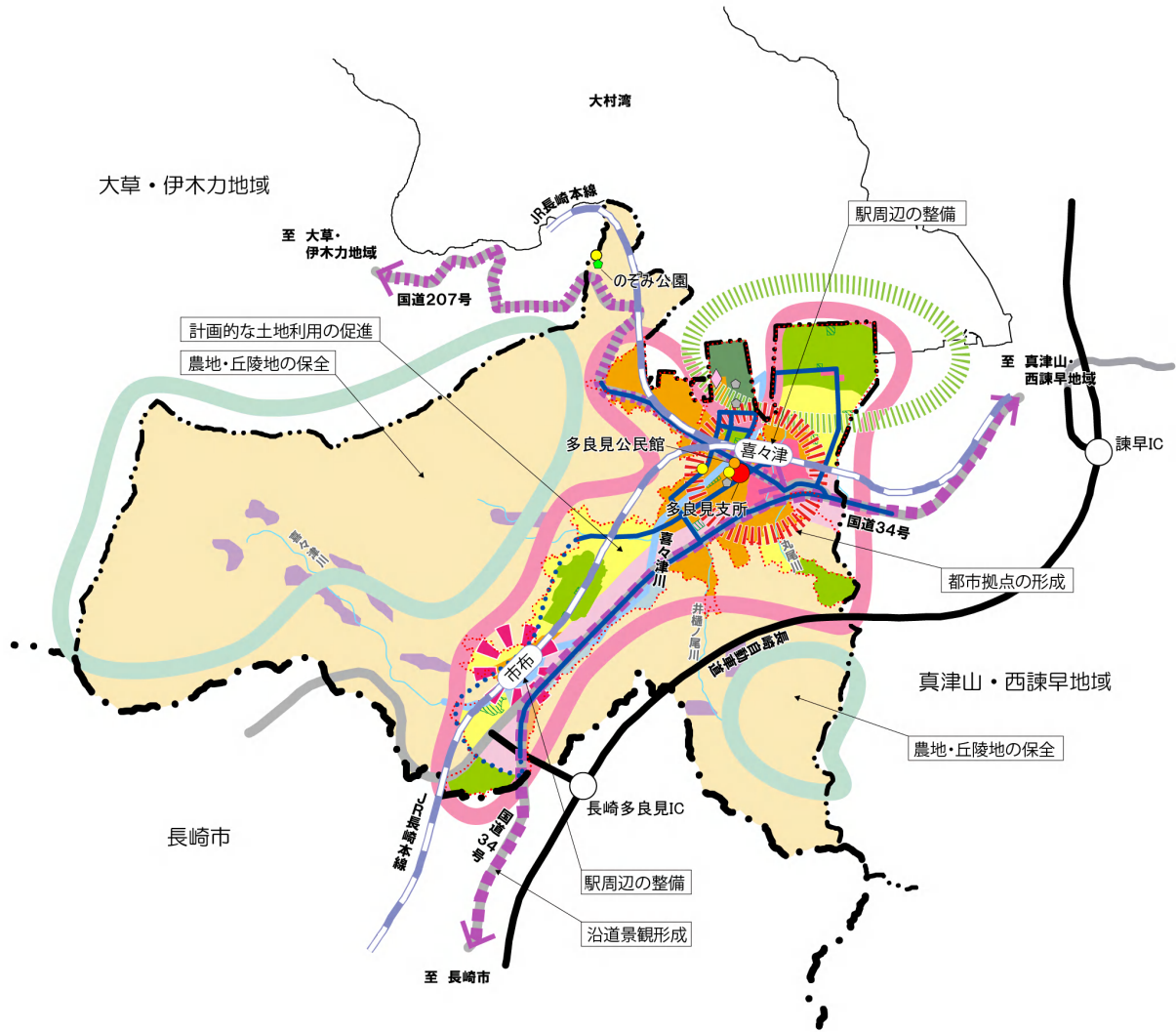
資料編

(4) 地域づくり方針図

地域づくりの目標を達成するための地域づくり方針図は図 6-22 のとおりです。

■図 6-22

喜々津地域 地域づくり方針図



凡	例
行政界	生活拠点
地域区分界	広域幹線道路
市街化区域界	地域幹線道路
高速道路	河川軸(喜々津川)
国道	低層住宅地
鉄道(JR)	一般住宅地
河川	低層開発団地
行政施設	拠点商業地
公民館	工業地
コミュニティ施設	沿道複合地
文化施設	農地・丘陵地
スポーツ施設	集落地
観光・レジャー施設	公園・緑地
都市計画道路(改良済)	大規模な公園・緑地
都市計画道路(未整備)	市街地景観の形成
都市拠点	山林景観の保全
スポーツ・レクリエーション拠点	

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
実現化方針

資料編

第6章 地域別構想

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

II 自然的地域（都市計画区域外）

自然的地域（都市計画区域外）の地域別の地域づくり方針は、次のとおりです。

II-1 諫早北部地域

(1) 地域の概況

「諫早北部地域」の概況は、次のとおりです。

①位置・地勢	本明川の源流がある、多良山系の山頂部から山腹部にかけての地域 <ul style="list-style-type: none"> 多良山系の山頂部から山腹部にかけての地域です。 急傾斜の扇状地形で、数多くの小河川が市中心部に向かって流れています。 市の中央部を流れる本明川の源流があります。
②土地利用	「諫早版小さな拠点」への位置づけの効果が徐々に現れてきている <ul style="list-style-type: none"> 五家原岳から続く山林が主で、山頂部は保安林に指定されています。 山頂部から少し降りてきた五家原岳中腹の比較的緩やかな勾配の谷筋の地域は、畑地・果樹園地に利用されています。 富川溪谷や白木峰高原など憩いの場として親しまれている資源や、御手水観音などの地域の歴史を伝える資源があります。 本野地区は、「諫早版小さな拠点」に位置づけられており、市街化調整区域における土地利用の適正な運用基準の見直しによる住宅開発の誘導など、徐々に効果が現れてきています。
③道路・交通	交通弱者の交通支援対策として乗合タクシーを運行 <ul style="list-style-type: none"> 多良山系方面へ上る道路は一般県道富川溪線、同諫早多良岳線など数本あり、そのうち一般県道諫早多良岳線は、多良岳連峰の中腹を横断し大村市、佐賀県太良町へと続く広域基幹林道多良岳横断線に連絡しています。 東西方向の道路は、谷と尾根の距離が短く、農道などに限られています。 一般県道富川溪線では平日11往復のバスが、一般県道諫早多良岳線では平日2往復のバスが運行されています。 本野地区において、乗合タクシーを運行しており、最寄りのバス停までの移動手段を確保することで、交通弱者の交通支援対策を図っています。
④公共公益的施設	本明川ダム建設事業やダム周辺の整備が計画・進行中 <ul style="list-style-type: none"> 本野出張所周辺には、小学校や公民館、郵便局、農業協同組合（JAながさき県央諫早北支店）、福祉施設、スーパーマーケットなどの公共公益施設や生活利便施設が立地しています。 国立諫早青少年自然の家、コスモス花宇宙館、こどもの城などの自然を活かした学習・レクリエーションができる施設が立地しています。 下水道の未整備地域があります。 洪水調整と流水の正常な機能の維持を目的とした本明川ダムの建設事業が進行中です。また、本明川ダムの建設事業と併せて、ダム周辺地域における河川公園の整備や道路の整備、生活道路の改善等が図られています。
⑤自然環境・景観特性	五家原岳、富川溪谷、本明川などの自然環境や景観資源が豊富 <ul style="list-style-type: none"> 五家原岳から続く山林景観や、丘陵部の田園景観、谷筋を流れる多数の小河川や一級河川本明川、さらに上流の富川溪谷では、豊かな水辺環境・河川景観を有しています。 本地域の北部の広い範囲が自然公園地域に指定されています。
⑥災害危険性	豪雨時の谷底低地での洪水の発生や土砂災害の発生が懸念される <ul style="list-style-type: none"> 本明川上流部は急峻な地形であるため、豪雨時には谷底低地での洪水の発生が懸念されます。 丘陵地の斜面地やその周辺の集落地は、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所が多く存在し、土砂災害の発生が懸念されます。

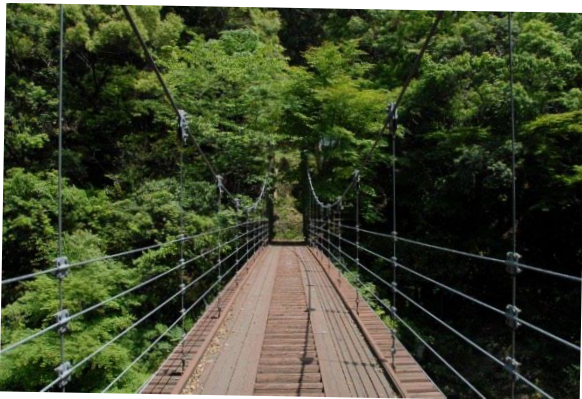
● 五家原岳



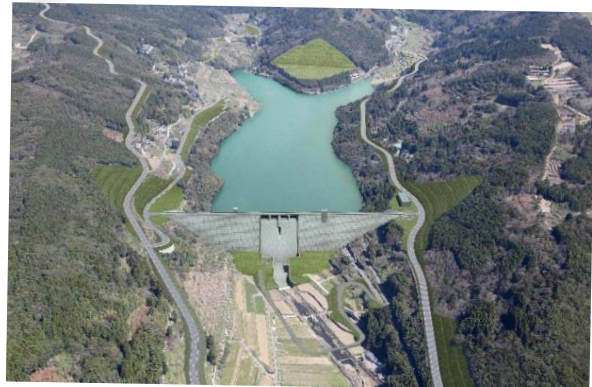
● 白木峰高原



● 富川溪谷（森の吊橋）



● 本明川ダム（完成イメージ）



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6章 地域別構想

また、「諫早北部地域」の面積・人口は、次のとおりです。

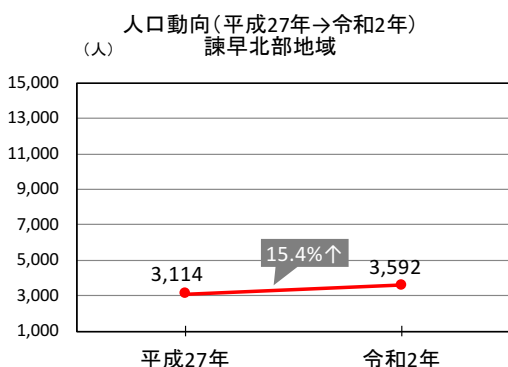
- ・ 諫早北部地域の人口は、平成27年から令和2年の5年間で15.4%増加しており、本市の中では最も人口増加率が高い地域です。
- ・ 高齢化率30%以上の地区が広く分布しており、高齢化が進行している状況です。
- ・ 年少人口の割合は、出張所周辺や県道沿いの地区などで比較的高くなっています。

■図 6-23 面積・人口（諫早北部地域）

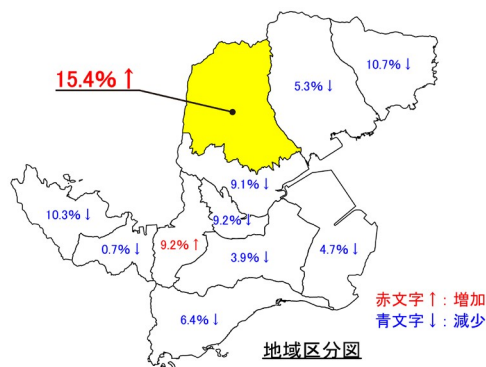
<面積・人口>

面積	約 4,920ha
人口	令和2年人口：3,592人（全市の2.7%）
人口密度	0.7人/ha

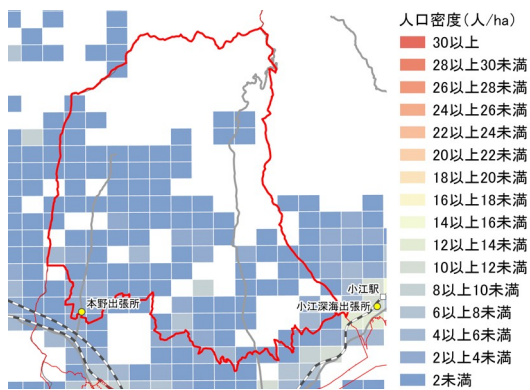
<人口動向グラフ>



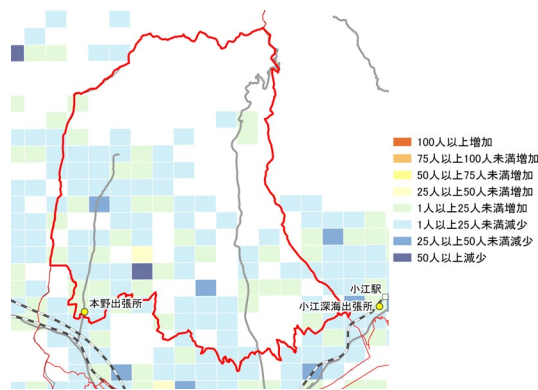
<人口増減率（%）の地域間比較>



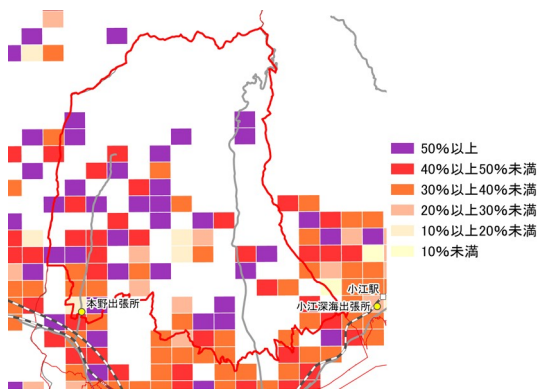
<人口密度：令和2年>



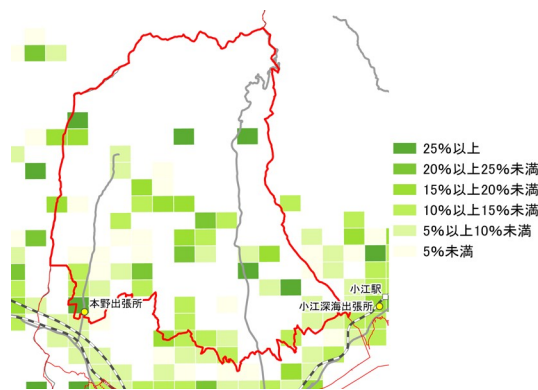
<人口増減数：平成27年→令和2年>



<高齢化率（65歳以上の割合：令和2年）>



<年少人口（14歳未満）の割合：令和2年>



— 地域区分界 ● 市役所・出張所 — 鉄道 □ 駅 — 道路（国道・県道） 資料：国勢調査（平成27年、令和2年）、500mメッシュ人口

※空白（白色）のメッシュ：秘匿又は居住者なし（データを示すことで個人が特定されるおそれのあるものは「秘匿」としている。）

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

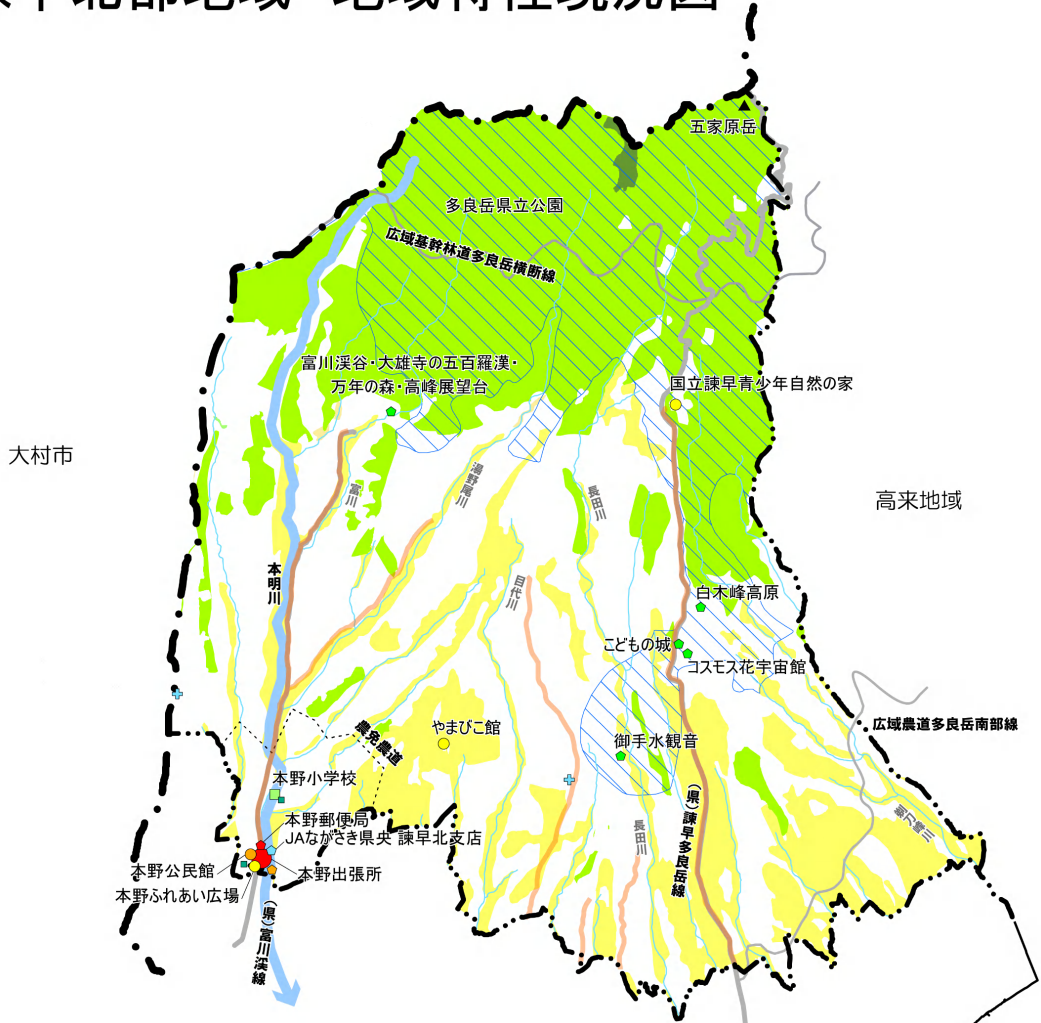
第7章
実現化方策

資料編

地域の概況等から「諫早北部地域」の地域特性を図に表すと図 6-24 のとおりです。

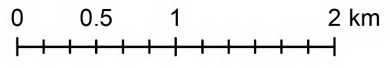
■図 6-24

諫早北部地域 地域特性現況図



凡 例	
—●—●—	行政界
—●—●—	地域区分界
—	主要地方道・県道
—	広域農道・広域基幹林道
---	農免農道
—	バス路線
—	河川
●	行政施設
○	公民館
○	コミュニティ施設
■	保育所(園)・幼稚園・認定こども園
■	小学校
■	高齢福祉施設(老人ホーム等)
+	病院
+	郵便局
+	スポーツ施設
+	観光・レジャー施設
+	農業協同組合
■	農用地区域
■	国有林
■	保安林
■	自然公園地域

中央北部・長田南部地域



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6章 地域別構想

(2) 地域づくりの課題・目標・基本的な考え方

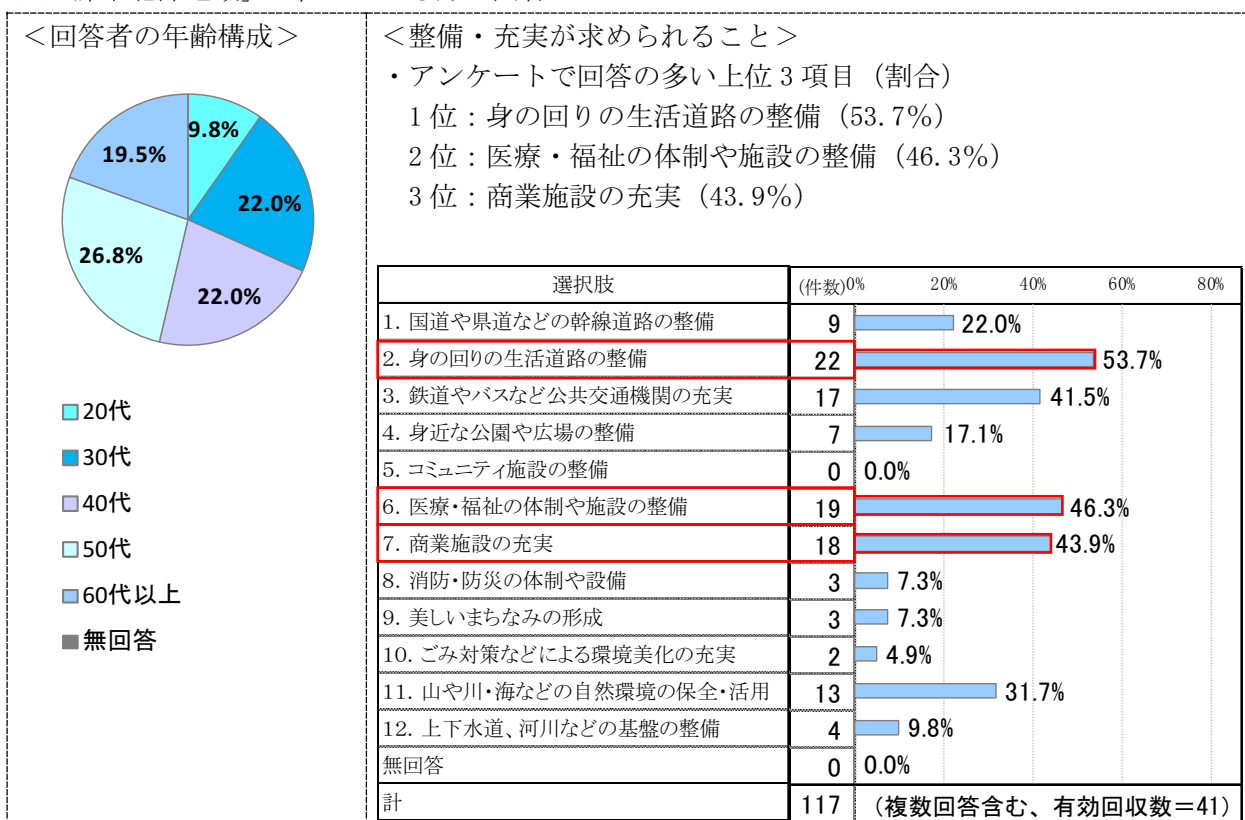
地域特性等から「諫早北部地域」における地域づくりの課題、目標及び地域づくりの基本的な考え方を、次のとおりとします。

地域づくりの課題	○農林業の振興 ○良好な自然景観、自然地形の保護と観光レクリエーション利用の調整 ○農村集落における安全性や生活環境水準・生活利便性の向上
地域づくりの目標	【山麓の緑や水の保全と、 自然的資源・歴史的資源を活用した地域づくり】
地域づくりの基本的な考え方	○自然と調和した自然的・文化歴史的レクリエーション機能の充実 ○災害時を考慮した道路網の整備推進 ○公共交通機関の利便性の向上促進

なお、市民アンケートでは、整備・充実が求められることとして、以下のような結果となりました。

■図 6-25 市民アンケート結果（諫早北部地域）

※「諫早北部地域」に住んでいる方の回答



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) 地域づくり方針

地域づくりの課題や地域づくりの目標、地域づくりの基本的な考え方を踏まえ、「諫早北部地域」における地域づくりの方針（分野別）を、次のとおりとします。

1) 土地利用に関する整備方針
出張所周辺での生活拠点の形成を進めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○本野地区における「諫早版小さな拠点」の形成 ○生活拠点としての位置づけのある本野出張所周辺への生活利便施設や公共公益施設の立地の促進 ○既存集落地のコミュニティの維持や営農環境の向上を促すため、生活拠点と周辺集落地との連携強化を図る土地利用の誘導（既存集落地の利便性向上に寄与する生活拠点への生活利便施設や医療・福祉施設等の立地の誘導促進など） ○農用地区域の見直しを含む地域活性化に寄与する土地利用の促進
既存集落地や営農環境の保全・育成を図ります
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○農村生活環境の改善 ○空き家の適切な管理や流通・利活用の促進による住環境の維持向上
既存の農地、樹林地等の自然緑地の保全に努めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「諫早市環境保全条例」等に基づく適正な土地利用規制 ○農用地区域などの優良農地の保全 ○耕作放棄地の拡大防止や解消、農業経営の安定につながる農業基盤整備事業の促進

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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・交通ネットワークに関する整備方針

地域の利便性向上に資する道路整備に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 地域の利便性向上のため、地域補助幹線道路（一般県道富川溪線、同諫早多良岳線、広域農道多良岳南部線）の適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の促進、本明川ダム周辺における付替道路の整備促進
- 生活環境の改善のため、集落地における生活道路の適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の推進

公共交通機関の利便性の向上を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 地域補助幹線道路上の公共交通ネットワークの維持・形成による中心拠点との機能連携を推進し、地域内で不足するサービス等の機能分担を図る
- 公共交通機関の空白地域の解消を図る乗合タクシー運行事業などの推進
- 周辺集落地と生活拠点の公共公益施設などを結ぶ公共交通ネットワークの維持・形成に向けた民間事業者の移動サービスとの連携
- 富川溪谷や白木峰高原などへの周遊観光を念頭に置いた公共交通の路線再編等の促進

交流・憩いの場となる公園等の整備や活用を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 地域住民の交流の場としての本野ふれあい広場等の活用
- 地域の自然環境を活かした新たな観光・レクリエーションの場としての活用の検討
- 本明川ダム周辺地域における河川公園等の整備の促進

既存の公共施設の有効活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 公共施設の空きスペースの活用など既存建物の有効活用の検討

3) 自然環境保全に関する方針

良好な環境の保全を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 自然公園地域など山の緑の保全
- 自然環境に配慮した本明川などの河川の保全、整備の促進

自然と親しめる場所や機会の創出を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 富川溪谷の高峰展望台や、白木峰高原のこどもの城、コスモス花宇宙館など既存の観光・レクリエーション施設のリフレッシュ整備や施設の充実
- 山の緑や丘陵農地などの自然環境や、地域の農林水産物などを活かした市民や観光客等が自然と親しめる新たな場所や機会の創出（子どもの自然体験の場の創出、交流人口の拡大促進等）
- 本明川ダム周辺地域における河川公園等の整備の促進
- 観光・レクリエーション施設の利用促進や周遊観光の促進を図るソフト施策の検討（広域交通軸としての機能を補完する誘導サインの設置、誘導の仕組みづくりなど）

4) 景観形成に関する方針

良好な自然景観を適正に保全します

【実現化へ向けての取組】

- 幹線道路沿道の建築物や看板等の景観整序による幹線道路沿道の景観形成（長崎県屋外広告物条例にしたがった規制誘導等）
- 山林景観や田園景観、河川景観など地域固有の自然景観を守るための開発の抑制
- 景観資源となる農地や山地などの維持（農林水産業従事者の高齢化や後継者不足への対応による土地の有効活用など）

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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

5) 安全・安心まちづくりに関する方針

生活拠点や既存集落地の防災構造化を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 避難場所・避難路・緊急輸送道路周辺の建築物等の不燃化・耐震化の促進

集落地の洪水対策や土砂災害対策を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 本明川の河川改修事業、本明川ダム建設事業による洪水対策の促進
- 河川の適切な維持管理（浚渫及び暖竹等の伐根による通水断面の確保など）
- 急傾斜地崩壊対策事業の推進

ハード・ソフト両面から避難対策を推進します

【実現化へ向けての取組】

- 避難路、避難場所の安全性や機能性の維持・確保
- ハザードマップの活用による住民への土砂災害警戒区域等の周知など避難対策の推進
- 避難経路の情報共有や災害発生時の避難の円滑化等を図るため、町内会・自治会を単位とした住民の自主的な防災組織の育成

安全で快適な歩行空間の確保に努めます

【実現化へ向けての取組】

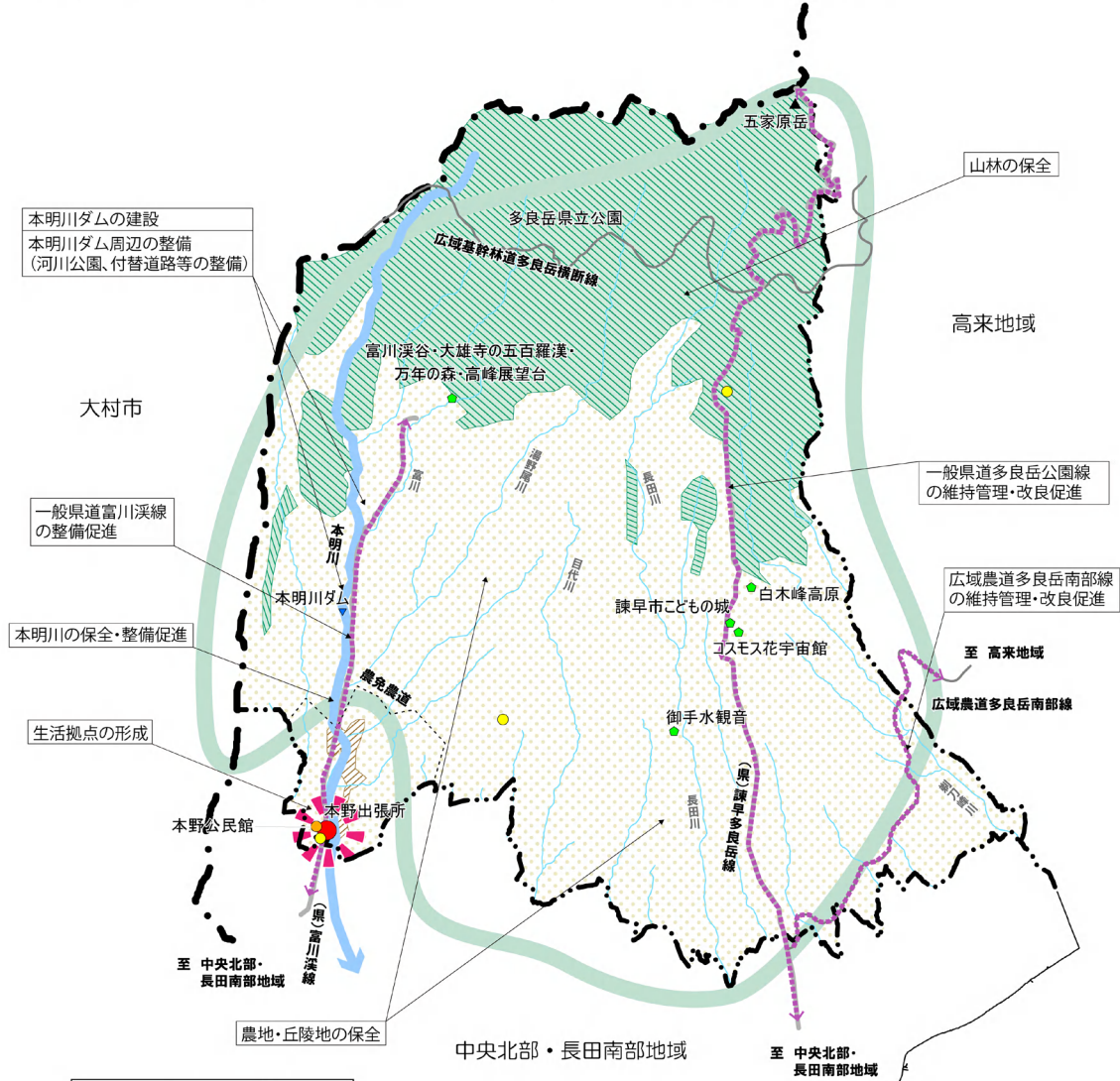
- 住民に身近な生活道路における安全で快適な歩行空間の整備・改善
- 通学路や主要な交差点などの交通安全対策の推進

(4) 地域づくり方針図

地域づくりの目標を達成するための地域づくり方針図は図 6-26 のとおりです。

■図 6-26

諫早北部地域 地域づくり方針図



本明川ダムの建設
本明川ダム周辺の整備
(河川公園、付替道路等の整備)

一般県道富川溪線の
整備促進

本明川の保全・整備促進

生活拠点の形成

本野公民館

本野出張所

至 中央北部・
長田南部地域

農地・丘陵地の保全

中央北部・長田南部地域

至 中央北部・
長田南部地域

山林の保全

高来地域

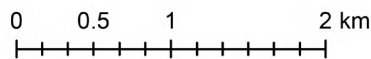
一般県道多良岳公園線の
維持管理・改良促進

広域農道多良岳南部線の
維持管理・改良促進

至 高来地域

広域農道多良岳南部線

凡 例	
—●—●—	行政界
—●—●—	地域区分界
—	主要地方道・県道
—	広域農道・広域基幹林道
---	農免農道
—	河川
●	行政施設
●	公民館
●	コミュニティ施設
●	スポーツ施設
●	観光・レジャー施設
▽	ダム
★	生活拠点
—●—●—	地域補助幹線道路
—	河川軸(本明川)
■	森林ゾーン
■	農地・丘陵ゾーン
■	集落地
■	山林景観の保全



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6章 地域別構想

II-2. 高来地域

(1) 地域の概況

「高来地域」の概況は、次のとおりです。

①位置・地勢	多良山系から広がる扇状の傾斜地や有明海沿岸の干拓地・干陸地を有する
<ul style="list-style-type: none"> ・多良山系から有明海に向かって南向きに広がる扇状の傾斜地と、河川による緩やかな地形から形成される地域です。 ・優れた自然環境に恵まれ、轟溪流は四季様々な景観を呈するとともに、その清水は「日本名水百選」に認定されています。 ・有明海沿岸では干拓地がつくられ、広大な干陸地*も出現しています。 	
②土地利用	高来支所を中心とした地域が日常的な生活拠点となっている
<ul style="list-style-type: none"> ・多良山系の頂部から続く山林は保安林に指定され、保全されています。 ・その南側も主に樹林地ですが、川沿いの比較的勾配が緩やかな地域では、畑地・果樹園地に利用されています。 ・国道207号沿道は商業地、住宅地、農地等が混在し、広い干拓地は農地として利用されています。 ・旧多良海道（旧国道）には古くから集落が形成されてきました。 ・地域の日常的な生活拠点となっている高来支所を中心とした地域では、公共公益施設の集積立地がみられます。 	
③道路・交通	交通弱者の交通支援対策として乗合タクシーを運行
<ul style="list-style-type: none"> ・有明海沿いには、広域の都市を相互につないでいる国道207号と、JR長崎本線（湯江駅、小江駅）が通過しており、平日はそれぞれ上下線合わせて一日計23本が運行しています。 ・国道207号以外に東西方向をつなぐ道路は旧多良海道（旧国道）の市道、広域農道多良岳南部線などがあります。 ・南北の多良山系方面へ上る道路は一般県道多良岳公園線など数本あり、多良岳連峰の中腹を横断し大村市、佐賀県太良町へと続く広域基幹林道多良岳横断線に連絡しています。 ・有明海の潮受堤防上の道路（諫早湾干拓堤防道路：雲仙多良シーライン）は、本市市街地を通らずに雲仙市と直接つながっており、島原半島との交流や流通等のための経路地としての重要な役割を担っています。 ・国道207号には、諫早駅～湯江駅間にバスが上下線合わせて一日計31本が運行されています。 ・小江・深海地区において、乗合タクシーを運行し、最寄りの駅・バス停までの移動手段を確保することで、交通弱者の交通支援対策を図っています。 	
④公共公益的施設	高来支所や出張所、駅周辺に公共公益施設や生活利便施設が立地
<ul style="list-style-type: none"> ・高来支所、小江深海出張所、高来ふれあい会館、高来西ゆめ会館及び児童館が立地しています。 ・高来支所及び湯江駅の周辺には、小学校や公民館、郵便局、診療所、福祉施設などの生活利便施設や公共公益施設が立地しています。 ・小江深海出張所及び小江駅の周辺には、図書室や小学校、公民館、郵便局、スーパーマーケットなどの生活利便施設や公共公益施設が立地しています。 ・国道207号沿いには大規模小売店舗が立地しています。 ・下水道は湯江地区、宇良地区では特定環境保全公共下水道の整備が完成し、深海地区、小江地区では現在整備を進めています。 	
⑤自然環境・景観特性	五家原岳、轟溪流、自然干陸地などの自然環境や景観資源が豊富
<ul style="list-style-type: none"> ・本地域の北部の広い範囲が自然公園地域に指定されており、五家原岳から続く山林景観を有しています。 ・丘陵部及び干拓地には田園景観が広がっています。 ・轟溪流を代表する水量豊かな溪流や、丘陵部の谷筋を流れる多数の小河川と本明川河口部などの豊かな水辺環境・河川景観を有しています。 ・轟溪流の名水を利用した和紙「湯江紙」や「幻の高来そば」の栽培など、豊かな自然を活かした地域資源を有しています。 ・自然干陸地や小江干拓地の周辺は、コスモスなどが咲き誇るフラワーゾーンや、水辺の野鳥観察の場としても親しまれています。 ・自然干陸地内にはクロスカントリーコースが整備されるなど、活用が図られています。 ・本明川河川敷地を活用したローイング競技の大会や合宿誘致によるスポーツツーリズムに取り組んでいます。 	

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

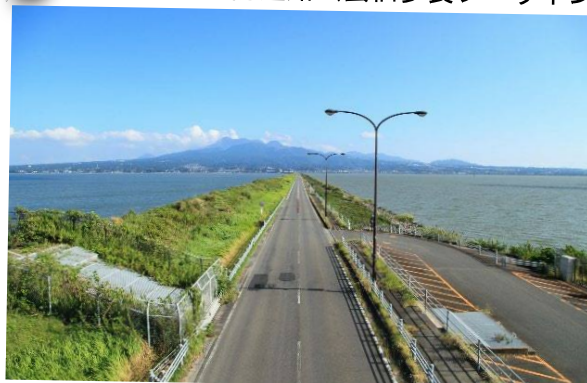
資料編

⑥災害危険性	豪雨時の谷底低地での洪水の発生や、土砂災害の発生が懸念される
<ul style="list-style-type: none"> ・河川上流部は急峻な地形であるため、豪雨時には谷底低地での洪水の発生が懸念されます。 ・丘陵地の斜面地やその周辺の集落地は、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所が多く存在し、土砂災害の発生が懸念されます。 ・諫早湾干拓事業により潮受堤防が設置されたことによって、高潮被害の防止が図られています。 	

● 轟溪流



● 諫早湾干拓堤防道路（雲仙多良シーライン）



● 自然干陸地（フラワーゾーン）



● 自然干陸地（クロスカントリーコース）



● ローイング競技（本明川河川敷）



はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

また、「高来地域」の面積・人口は、次のとおりです。

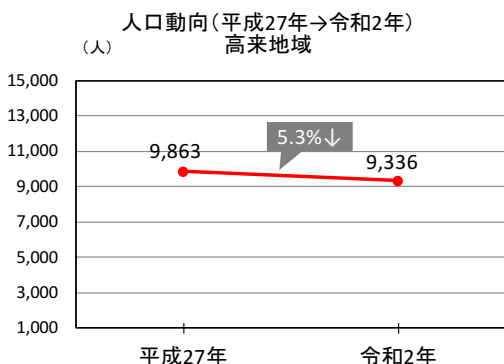
- ・高来地域の人口は、平成27年から令和2年の5年間で5.3%減少しており、本市の中では4番目に人口減少率が低い地域です。
- ・高齢化率30%以上の地区が広く分布しており、高齢化が進行している状況です。
- ・年少人口の割合は、支所や出張所周辺の地区などで比較的高くなっています。

■図 6-27 面積・人口（高来地域）

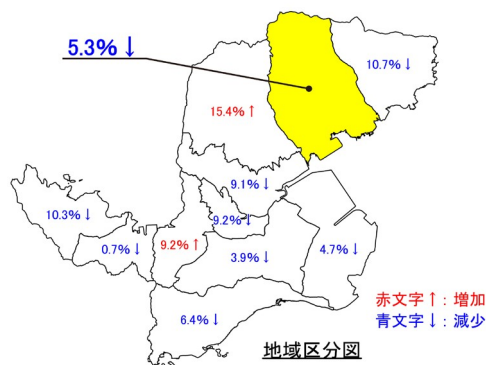
<面積・人口>

面積	約 5,110ha
人口	令和2年人口：9,336人（全市の7.0%）
人口密度	1.8人/ha

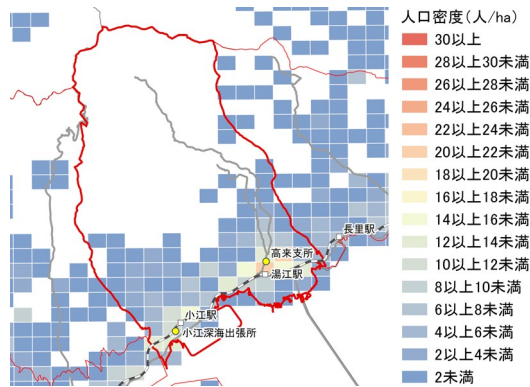
<人口動向グラフ>



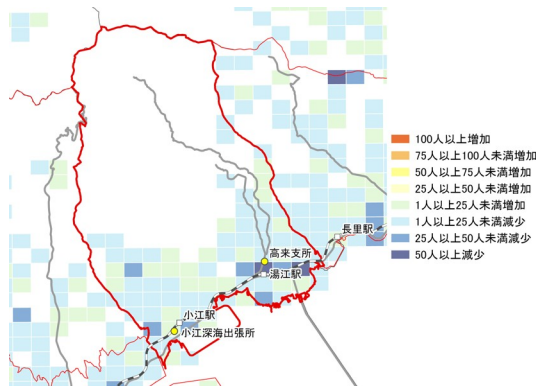
<人口増減率（%）の地域間比較>



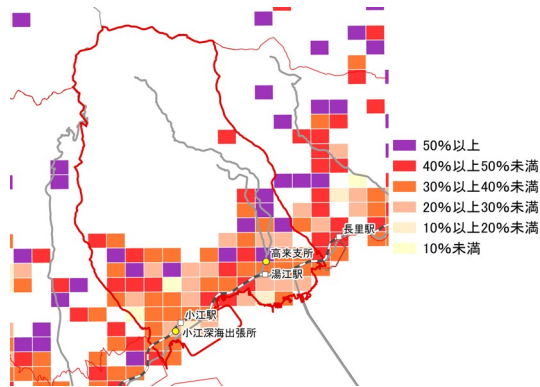
<人口密度：令和2年>



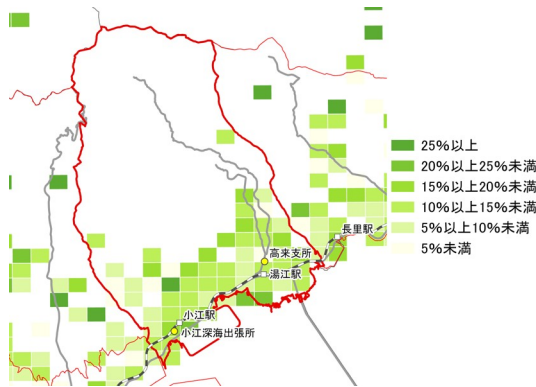
<人口増減数：平成27年→令和2年>



<高齢化率（65歳以上の割合：令和2年）>



<年少人口（14歳未満）の割合：令和2年>



— 地域区分界 ● 市役所・出張所 — 鉄道 □ 駅 — 道路(国道・県道) 資料：国勢調査(平成27年、令和2年)、500mメッシュ人口

※空白(白色)のメッシュ：秘匿又は居住者なし(データを示すことで個人が特定されるおそれのあるものは「秘匿」としている。)

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

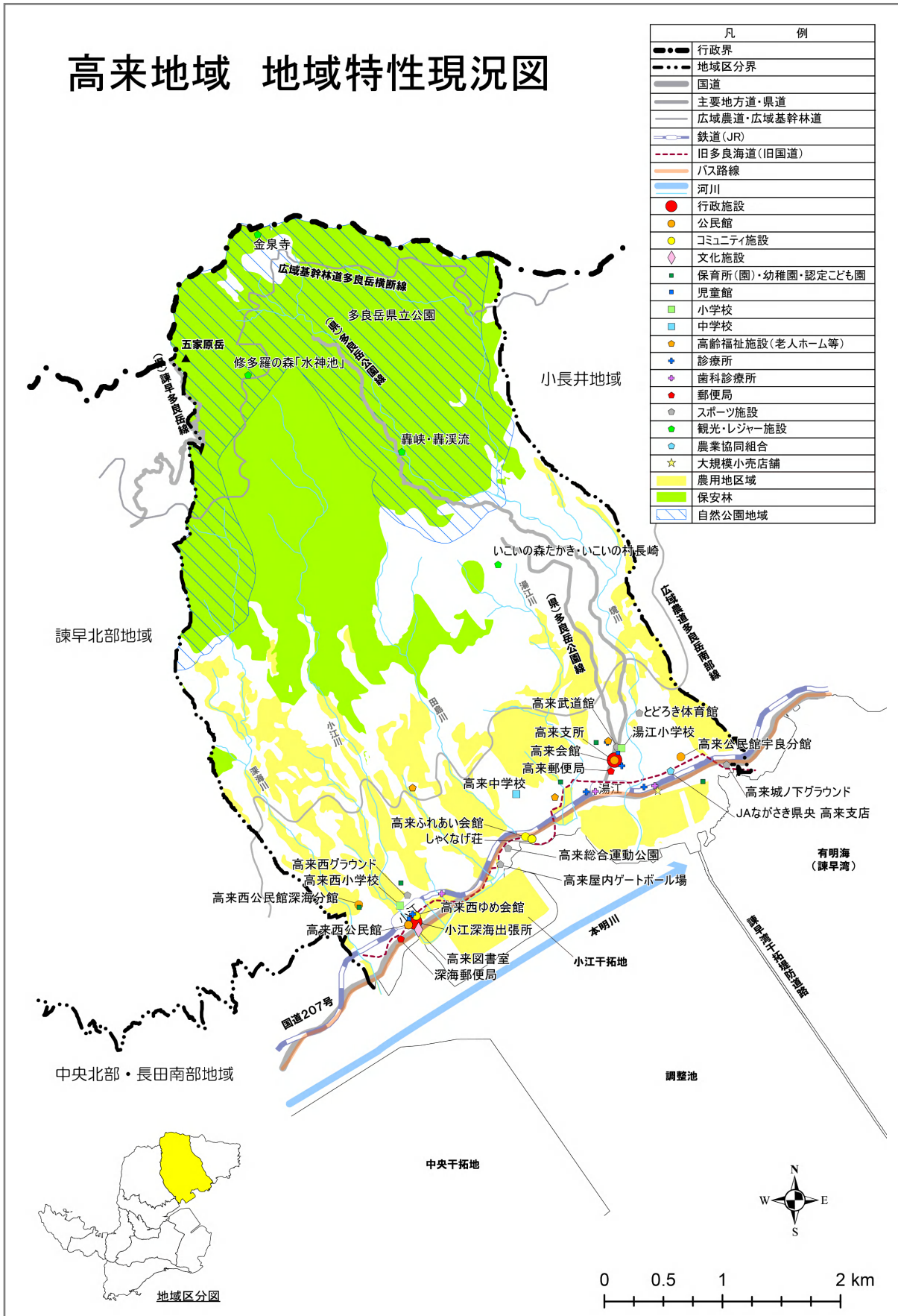
第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

資料編

地域の概況等から「高来地域」の地域特性を図に表すと図 6-28 のとおりです。

■図 6-28



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6章 地域別構想

(2) 地域づくりの課題・目標・基本的な考え方

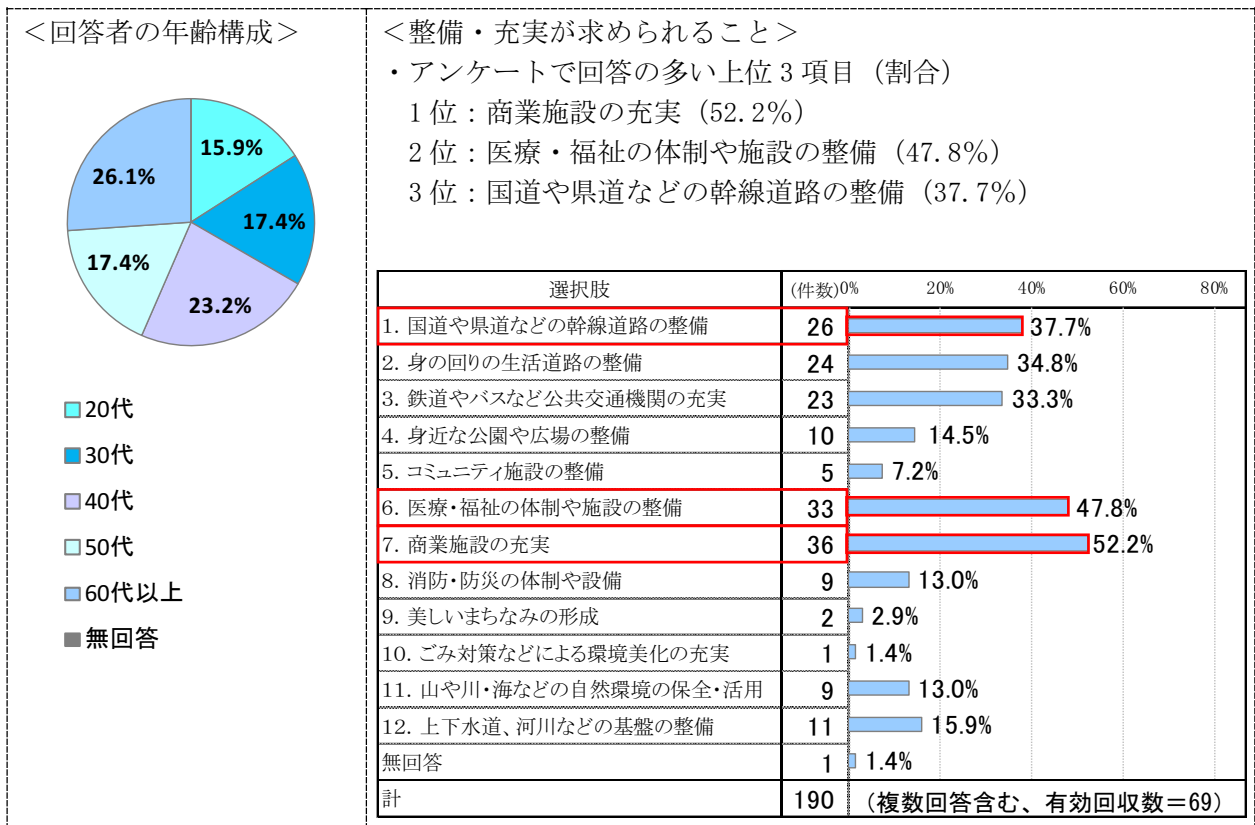
地域特性等から「高来地域」における地域づくりの課題、目標及び地域づくりの基本的な考え方を、次のとおりとします。

地域づくりの課題	<ul style="list-style-type: none"> ○農林業の振興と干陸地の総合的な利活用と適正な維持管理 ○良好な自然景観、自然地形の保護と観光レクリエーション利用の調整 ○高来支所周辺に集積立地する公共公益施設を活用した拠点づくり ○農村集落における安全性や生活環境水準・生活利便性の向上
地域づくりの目標	【山から海までの自然と集落環境が共生する地域づくり】
地域づくりの基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○干拓地を含めた農業基盤の充実 ○生活拠点の機能強化 ○公共交通機関の利便性の向上促進 ○農村集落の生活環境の改善と災害時を考慮した道路網の整備推進 ○多自然型河川護岸の整備の促進 ○本明川河川敷地や自然干陸地の利活用（自然干陸地フラワーズーンなど）

なお、市民アンケートでは、整備・充実が求められることとして、以下のような結果となりました。

■図 6-29 市民アンケート結果（高来地域）

※「高来地域」に住んでいる方の回答



(3) 地域づくり方針

地域づくりの課題や地域づくりの目標、地域づくりの基本的な考え方を踏まえ、「高来地域」における地域づくりの方針（分野別）を、次のとおりとします。

1) 土地利用に関する整備方針
支所周辺での生活拠点の形成を進めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生活拠点としての位置づけのある高来支所周辺への生活利便施設や公共公益施設の立地の促進 ○既存集落地のコミュニティの維持や営農環境の向上を促すため、生活拠点と周辺集落地との連携強化を図る土地利用の誘導（既存集落地の利便性向上に寄与する生活拠点への生活利便施設や医療・福祉施設等の立地の誘導促進など） ○農用地区域の見直しを含む地域活性化に寄与する土地利用の促進
既存集落地や営農環境の保全・育成を図ります
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○農村生活環境の改善 ○空き家の適切な管理や流通・利活用の促進による住環境の維持向上
既存の農地、樹林地等の自然緑地の保全に努めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「諫早市環境保全条例」等に基づく適正な土地利用規制 ○農用地区域などの優良農地の保全 ○耕作放棄地の拡大防止や解消、農業経営の安定につながる農業基盤整備事業の促進

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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・交通ネットワークに関する整備方針

地域の利便性向上に資する道路整備に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 地域の利便性向上のため、広域交通軸となる国道207号東長田拡幅（長田バイパス延伸）の整備促進
- 有明海沿岸地域の環状高速ネットワークを形成する有明海沿岸道路（鹿島～諫早）の実現に向けた取組の促進
- 地域補助幹線道路となる一般県道多良岳公園線の適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の促進
- 生活環境の改善のため、広域農道多良岳南部線など集落地における生活道路の適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の推進

公共交通機関の利便性の向上を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 広域幹線道路及び地域補助幹線道路上の公共交通ネットワークの維持・形成による中心拠点との機能連携を推進し、地域内で不足するサービス等の機能分担を図る
- 公共交通機関の空白地域の解消を図る乗合タクシー運行事業などの推進
- 周辺集落地と生活拠点の公共公益施設などを結ぶ公共交通ネットワークの維持・形成に向けた民間事業者の移動サービスとの連携
- 轟峡・轟溪流やいこいの森たかきなどへの周遊観光を念頭に置いた公共交通の路線再編等の促進
- 新幹線開業後における鉄道の利便性の維持確保に向けた関係機関との連携（普通列車の運行水準の維持を図る）

交流・憩いの場となる公園等の整備や活用を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 地域住民の交流の場としてのグラウンドや屋内ゲートボール場など既存施設の活用
- 地域の自然環境を活かした新たな観光・レクリエーションの場としての活用の検討
- 本明川河口部における河川敷地、自然干陸地を最大限に活かしたかわまちづくり計画を推進し、新たな賑わいの拠点づくりを進め、交流人口の増加を図る

既存の公共施設の有効活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 公共施設の空きスペースの活用など既存建物の有効活用の検討

3) 自然環境保全に関する方針

良好な環境の保全を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 自然公園地域など山の緑の保全
- 自然環境に配慮した国土保全のための本明川などの河川や自然海岸の保全、整備の促進
- 特定環境保全公共下水道の整備や合併処理浄化槽の普及による生活環境の改善と諫早湾干拓調整池の水質改善

自然と親しめる場所や機会の創出を図ります

【実現化へ向けての取組】

- いこいの森たかきなど既存の観光・レクリエーション施設のリフレッシュ整備や施設の充実
- 轟峡の銀鈴溪における遊歩道整備
- 山の緑や丘陵農地、干拓農地、自然海岸などの自然環境や、地域の農林水産物などを活かした市民や観光客等が自然と親しめる新たな場所や機会の創出(子どもの自然体験の場の創出、交流人口の拡大促進等)
- 観光・レクリエーション施設の利用促進や周遊観光の促進を図るソフト施策の検討(広域交通軸としての機能を補完する誘導サインの設置、誘導の仕組みづくりなど)
- 市の花であり自生地が国の天然記念物の指定を受けている「ツクシシヤクナゲ」の植生地周辺等の森林レクリエーションの場の提供

4) 景観形成に関する方針

良好な自然景観を適正に保全します

【実現化へ向けての取組】

- 幹線道路沿道の建築物や看板等の景観整序による幹線道路沿道の景観形成(長崎県屋外広告物条例にしたがった規制誘導等)
- 山林景観や田園景観、海岸景観など地域固有の自然景観を守るための開発の抑制
- 景観資源となる農地や山地、海岸などの維持(農林水産業従事者の高齢化や後継者不足への対応による土地の有効活用など)

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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

5) 安全・安心まちづくりに関する方針

生活拠点や既存集落地の防災構造化を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 避難場所・避難路・緊急輸送道路周辺の建築物等の不燃化・耐震化の促進

集落地の洪水対策や土砂災害対策を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 河川の適切な維持管理（浚渫及び暖竹等の伐根による通水断面の確保など）
- 急傾斜地崩壊対策事業の推進

ハード・ソフト両面から避難対策を推進します

【実現化へ向けての取組】

- 避難路、避難場所の安全性や機能性の維持・確保
- ハザードマップの活用による住民への土砂災害警戒区域等の周知など避難対策の推進
- 避難経路の情報共有や災害発生時の避難の円滑化等を図るため、町内会・自治会を単位とした住民の自主的な防災組織の育成

安全で快適な歩行空間の確保に努めます

【実現化へ向けての取組】

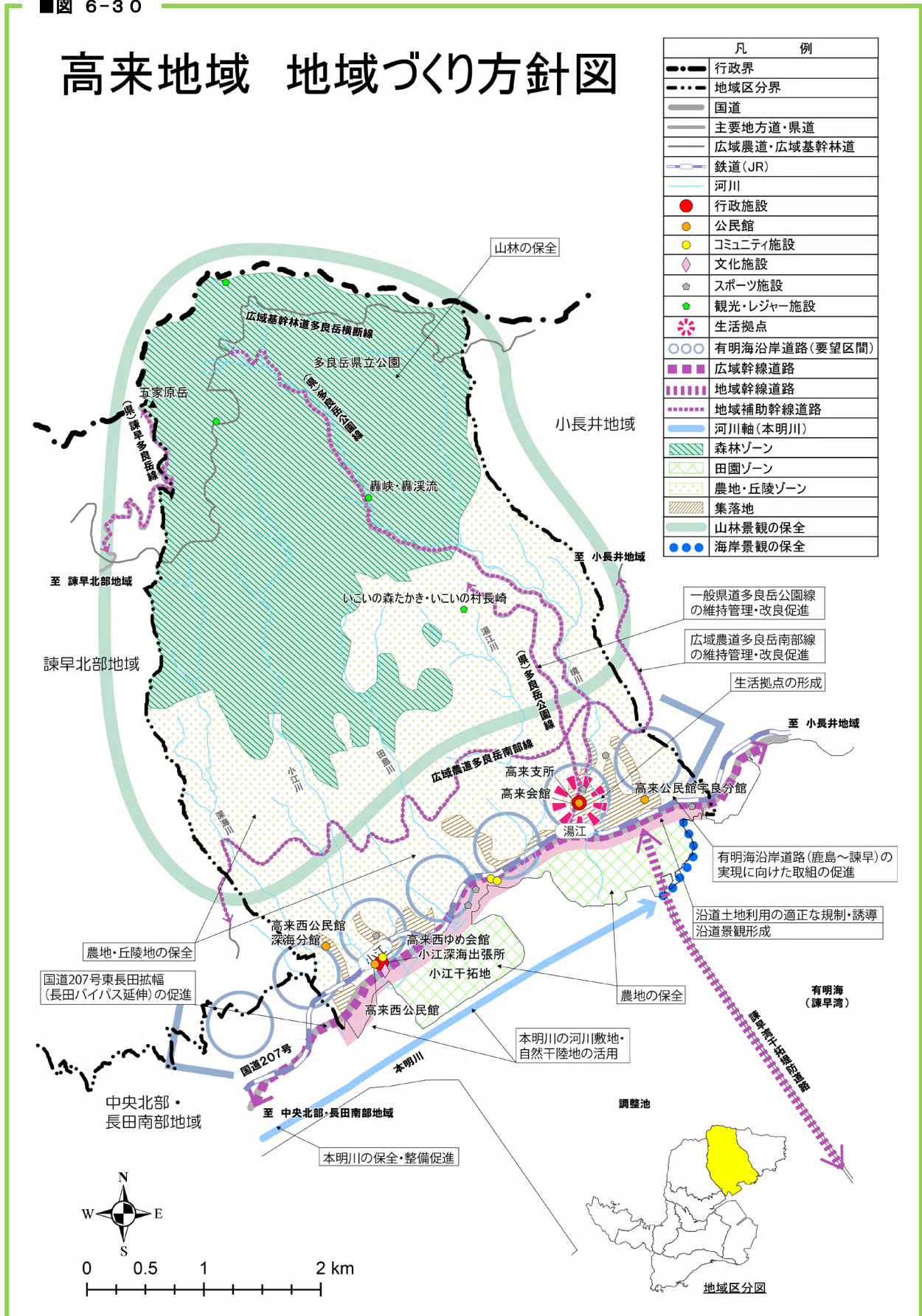
- 住民に身近な生活道路における安全で快適な歩行空間の整備・改善
- 通学路や主要な交差点などの交通安全対策の推進

(4) 地域づくり方針図

地域づくりの目標を達成するための地域づくり方針図は図 6-30 のとおりです。

■図 6-30

高来地域 地域づくり方針図



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6章 地域別構想

II-3. 小長井地域

(1) 地域の概況

「小長井地域」の概況は、次のとおりです。

①位置・地勢	佐賀県と接し、有明海に向かって広がる扇状の傾斜地や丘陵地形を有する
<ul style="list-style-type: none"> ・本市の北東部にあり、佐賀県と接しています。 ・多良山系から有明海に向かって南東向きに広がる扇状の傾斜地からなる地域です。 ・海岸沿いは丘陵地形がそのまま海に迫っているところもあり、優れた自然海岸の景観をみせています。 ・豊かな山の自然を活かした山茶花高原ピクニックパークなどがあり、多くのレクリエーション客が訪れる、自然と親しめる場となっています。 	
②土地利用	小長井支所を中心とした地域が日常的な生活拠点となっている
<ul style="list-style-type: none"> ・多良山系の頂部山林の一部は保安林に指定され、保全されています。 ・その南側も主に樹林地ですが、川沿いの比較的勾配が緩やかな地域では、畑地・果樹園地に利用されています。 ・国道207号沿道は商業地、工場地、住宅地、農地等が混在しています。 ・旧多良海道（旧国道）には古くから集落が形成され、また、県内屈指の牡蠣の生産地でもある小長井地域には、小長井港を中心とした漁村集落があります。 ・地域の日常的な生活拠点となっている小長井支所を中心とした地域では、公共公益施設の集積立地がみられます。 	
③道路・交通	有明海沿いに広域の都市を相互につなぐ国道と鉄道が通過
<ul style="list-style-type: none"> ・有明海沿いには、広域の都市を相互につないでいる国道207号と、JR長崎本線（長里駅、小長井駅）が通過しており、平日はそれぞれ上下線合わせて一日計20本が運行しています。 ・海岸部から多良山系頂部に向かって一般県道小長井線が走っており、多良岳連峰の中腹を横断し大村市、佐賀県太良町へと続く広域基幹林道多良岳横断線につながっています。 ・丘陵地の集落、農地を横断的につなぎ佐賀県鹿島市まで続く広域農道多良岳南部線が走っています。 ・国道207号には、諫早駅～小長井支所前には平日15往復、諫早駅～小長井駅前～県界には平日1往復、諫早駅～小長井駅前～みさかえの園間には平日3往復のバスが運行しています。 	
④公共公益的施設	小長井支所や駅周辺に公共公益施設や生活利便施設が立地
<ul style="list-style-type: none"> ・小長井支所、山茶花高原ピクニックパークが立地しています。 ・文化コミュニティ施設として、小長井おがたま会館、小長井文化ホールが立地しています。 ・小長井支所及び小長井駅の周辺には、文化ホールや図書館、小・中学校、公民館、郵便局、福祉施設などの生活利便施設や公共公益施設が立地しています。 ・長里駅の周辺には、農業協同組合（JAながさき県央小長井支店）などの生活利便施設や公共公益施設が立地しています。 ・下水道の整備は完了しています。 ・地域内全域で、ケーブルテレビ網の整備が完了しています。 	
⑤自然環境・景観特性	自然公園や有明海に面する自然海岸など、自然環境や景観資源が豊富
<ul style="list-style-type: none"> ・本地域の北部の一部は自然公園地域に指定されており、山林景観を有しています。 ・丘陵部及び干拓地には田園景観が広がっています。 ・有明海に流れる長里川、小深井川などの豊かな水辺環境・河川景観や、有明海に面する自然海岸などの海岸景観を有しています。 ・有明海沿いの国道207号及び一般県道小長井線沿道には、山や海に囲まれた立地を活かし、「フルーツバス停」と呼ばれるフルーツをかたどったバス停が16箇所設置されており、地域住民や観光客に親しまれています。 	
⑥災害危険性	豪雨時の谷底低地での洪水の発生や土砂災害の発生が懸念される
<ul style="list-style-type: none"> ・河川上流部は急峻な地形であるため、豪雨時には谷底低地での洪水の発生が懸念されます。 ・丘陵地の斜面地やその周辺の集落地は、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所が多く存在し、土砂災害の発生が懸念されます。 	

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

山茶花高原ピクニックパーク



小長井漁港



牡蠣の養殖



フルーツバス停



小長井町コミュニティバス さざんか号



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6章 地域別構想

また、「小長井地域」の面積・人口は、次のとおりです。

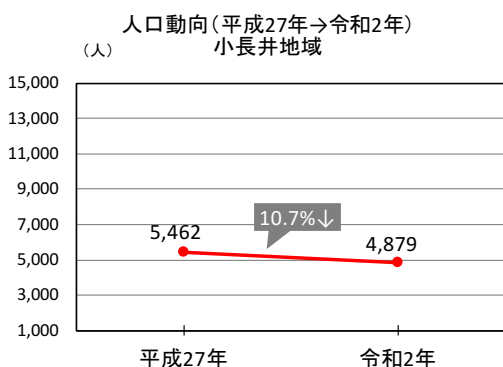
- ・小長井地域の人口は、平成27年から令和2年の5年間で10.7%減少しており、本市の中では最も人口減少率が高い地域です。
- ・高齢化率30%以上の地区が広く分布しており、高齢化が進行している状況です。
- ・年少人口の割合は、支所や駅周辺、国道・県道沿いの地区などで比較的高くなっています。

■図 6-3 1 面積・人口（小長井地域）

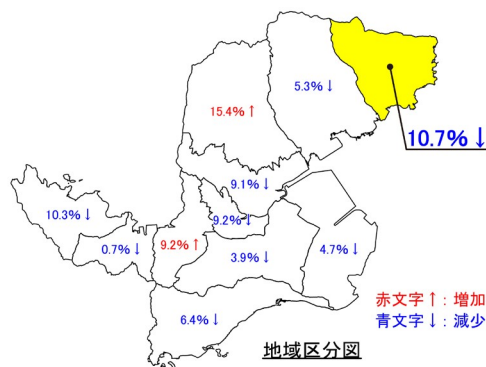
<面積・人口>

面積	約 3,095ha
人口	令和2年人口：4,879人（全市の3.6%）
人口密度	1.6人/ha

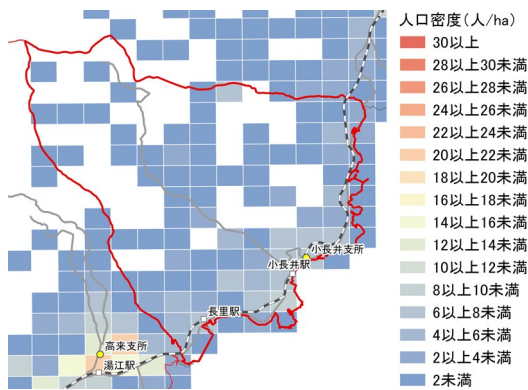
<人口動向グラフ>



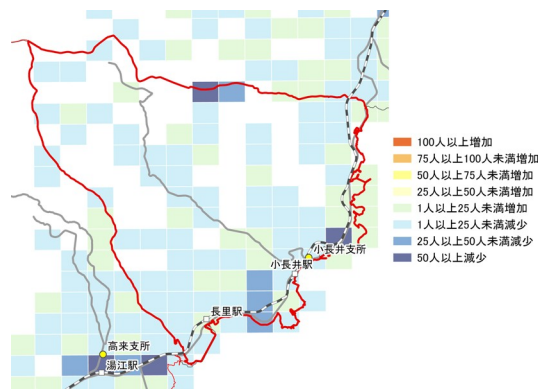
<人口増減率（%）の地域間比較>



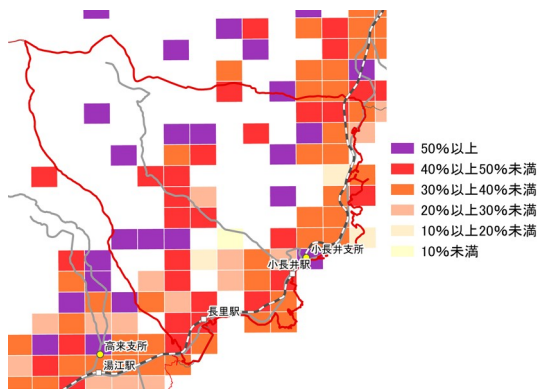
<人口密度：令和2年>



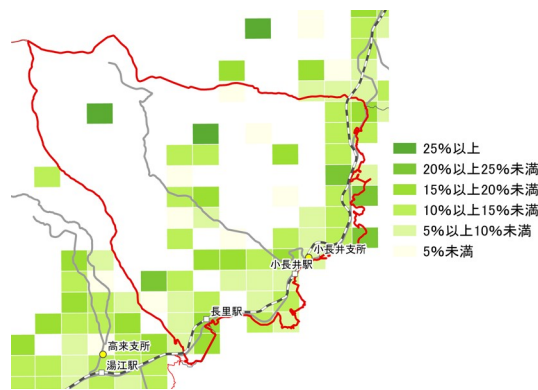
<人口増減数：平成27年→令和2年>



<高齢化率（65歳以上の割合：令和2年）>



<年少人口（14歳未満）の割合：令和2年>



資料：国勢調査（平成27年、令和2年）、500mメッシュ人口

※空白（白色）のメッシュ：秘匿又は居住者なし（データを示すことで個人が特定されるおそれのあるものは「秘匿」としている。）

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

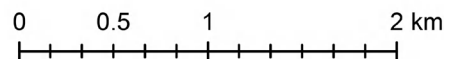
地域の概況等から「小長井地域」の地域特性を図に表すと図6-32のとおりです。

■ 図 6-32

小長井地域 地域特性現況図



凡 例			
—●—	行政界	■	小学校
—●—	地域区分界	■	中学校
—	国道	■	特別支援学校
—	主要地方道・県道	■	高齢福祉施設(老人ホーム等)
—	広域農道・広域基幹林道	+	病院
—	農免農道	+	診療所
—	鉄道(JR)	+	歯科診療所
—	旧多良海道(旧国道)	+	郵便局
—	バス路線	+	スポーツ施設
—	河川	+	農業協同組合
●	行政施設	■	観光・レジャー施設
●	公民館	■	農用地区域
●	コミュニティ施設	■	保安林
◇	文化施設	■	自然公園地域
■	保育所(園)・幼稚園・認定こども園		



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6章 地域別構想

(2) 地域づくりの課題・目標・基本的な考え方

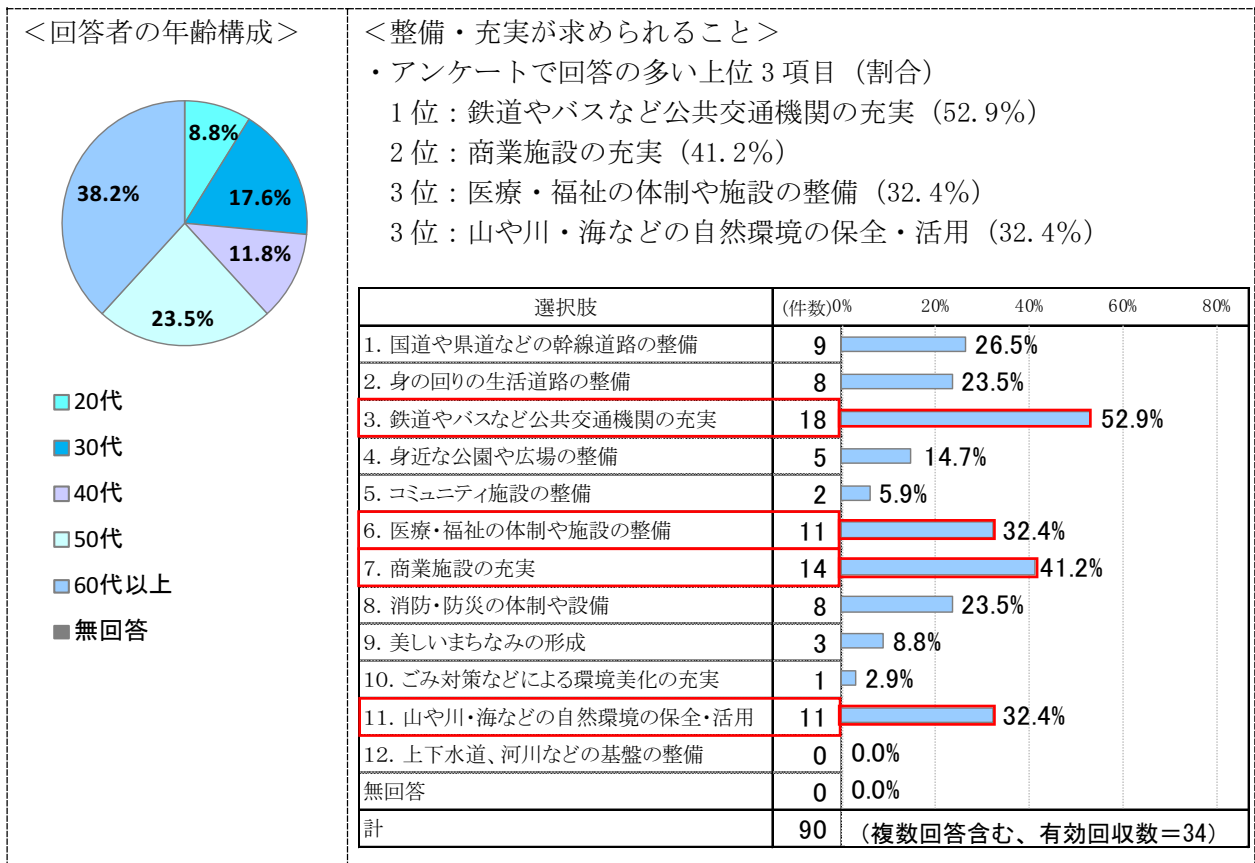
地域特性等から「小長井地域」における地域づくりの課題、目標及び地域づくりの基本的な考え方を、次のとおりとします。

地域づくりの課題	<ul style="list-style-type: none"> ○農林水産業の振興 ○良好な自然景観、自然地形をもつ海岸線の保護 ○小長井支所周辺に集積立地する公共公益施設を活用した拠点づくり ○農村集落、漁村集落における安全性や生活環境水準・生活利便性の向上
地域づくりの目標	【農林水産業の振興を主軸としながら 山と海自然环境を活かした地域づくり】
地域づくりの基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○環境に配慮した観光レクリエーション機能の充実 ○生活拠点の機能強化 ○農村集落・漁村集落の生活道路の改善 ○公園等の適切な維持管理 ○山間部における災害時を考慮した道路網の整備推進 ○公共交通機関の利便性の向上促進

なお、市民アンケートでは、整備・充実が求められることとして、以下のような結果となりました。

■図 6-33 市民アンケート結果（小長井地域）

※「小長井地域」に住んでいる方の回答



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) 地域づくり方針

地域づくりの課題や地域づくりの目標、地域づくりの基本的な考え方を踏まえ、「小長井地域」における地域づくりの方針（分野別）を、次のとおりとします。

1) 土地利用に関する整備方針
支所周辺での生活拠点の形成を進めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生活拠点としての位置づけのある小長井支所周辺への生活利便施設や公共公益施設の立地の促進 ○既存集落地のコミュニティの維持や営農環境の向上を促すため、生活拠点と周辺集落地との連携強化を図る土地利用の誘導（既存集落地の利便性向上に寄与する生活拠点への生活利便施設や医療・福祉施設等の立地の誘導促進など） ○農用地区域の見直しを含む地域活性化に寄与する土地利用の促進
既存集落地や営農環境の保全・育成を図ります
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○農村生活環境、漁村生活環境の改善 ○空き家の適切な管理や流通・利活用の促進による住環境の維持向上
既存の農地、樹林地等の自然緑地の保全に努めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「諫早市環境保全条例」等に基づく適正な土地利用規制 ○農用地区域などの優良農地の保全 ○耕作放棄地の拡大防止や解消、農業経営の安定につながる農業基盤整備事業の促進

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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・交通ネットワークに関する整備方針

地域の利便性向上に資する道路整備に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 有明海沿岸地域の環状高速ネットワークを形成する有明海沿岸道路（鹿島～諫早）の実現に向けた取組の促進
- 地域補助幹線道路となる一般県道小長井線の適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の促進
- 生活環境の改善のため、広域農道多良岳南部線など集落地における生活道路の適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の推進

公共交通機関の利便性の向上を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 広域幹線道路及び地域補助幹線道路上の公共交通ネットワークの維持・形成による中心拠点との機能連携を推進し、地域内で不足するサービス等の機能分担を図る
- 公共交通機関の空白地域の解消を図る乗合タクシー運行事業などの推進
- 周辺集落地と生活拠点の公共公益施設などを結ぶ公共交通ネットワークの維持・形成に向けた民間事業者の移動サービスとの連携
- 山茶花高原ピクニックパークなどへの周遊観光を念頭に置いた公共交通の路線再編等の促進
- 新幹線開業後における鉄道の利便性の維持確保に向けた関係機関との連携（普通列車の運行水準の維持を図る）

交流・憩いの場となる公園等の整備や活用を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 地域住民の交流の場としてのグラウンドやゲートボール場など既存施設の活用
- 地域の自然環境を活かした新たな観光・レクリエーションの場としての活用の検討
- 山茶花高原ピクニックパークのリニューアル事業による交流人口の拡大を図る。

既存の公共施設の有効活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 公共施設の空きスペースの活用など既存建物の有効活用の検討

3) 自然環境保全に関する方針

良好な環境の保護を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 自然公園地域など山の緑の保全
- 自然環境に配慮した国土保全のための有明海沿いの自然海岸や河川の保全、整備の促進

自然と親しめる場所や機会の創出を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 山茶花高原ピクニックパークなど既存の観光・レクリエーション施設の適切な維持管理や施設の充実
- 山の緑や丘陵農地、自然海岸などの自然環境や、地域の農水産物などを活かした市民や観光客等が自然と親しめる新たな場所や機会の創出（子どもの自然体験の場の創出、交流人口の拡大促進等）
- 観光・レクリエーション施設の利用促進や周遊観光の促進を図るソフト施策の検討（広域交通軸としての機能を補完する誘導サインの設置、誘導の仕組みづくりなど）

4) 景観形成に関する方針

良好な自然景観を適正に保全します

【実現化へ向けての取組】

- 山林景観や田園景観、海岸景観など地域固有の自然景観を守るための開発の抑制
- 景観資源となる農地や山地、海岸などの維持（農林水産業従事者の高齢化や後継者不足への対応による土地の有効活用など）
- 幹線道路沿道の建築物や看板等の景観整序による幹線道路沿道の景観形成（長崎県屋外広告物条例にしたがった規制誘導等）

地域固有の景観資源の活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 山や海など自然に囲まれた立地を活かし、地域住民や観光客が愛着を持てる幹線道路沿道の景観形成（「フルーツバス停」周辺など）

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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

5) 安全・安心まちづくりに関する方針

生活拠点や既存集落地の防災構造化を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 避難場所・避難路・緊急輸送道路周辺の建築物等の不燃化・耐震化の促進

集落地の洪水対策や土砂災害対策を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 河川の適切な維持管理（浚渫及び暖竹等の伐根による通水断面の確保など）
- 急傾斜地崩壊対策事業の推進

ハード・ソフト両面から避難対策を推進します

【実現化へ向けての取組】

- 避難路、避難場所の安全性や機能性の維持・確保
- ハザードマップの活用による住民への土砂災害警戒区域等の周知など避難対策の推進
- 避難経路の情報共有や災害発生時の避難の円滑化等を図るため、町内会・自治会を単位とした住民の自主的な防災組織の育成

安全で快適な歩行空間の確保に努めます

【実現化へ向けての取組】

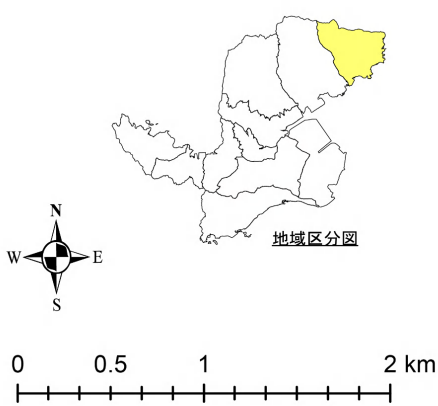
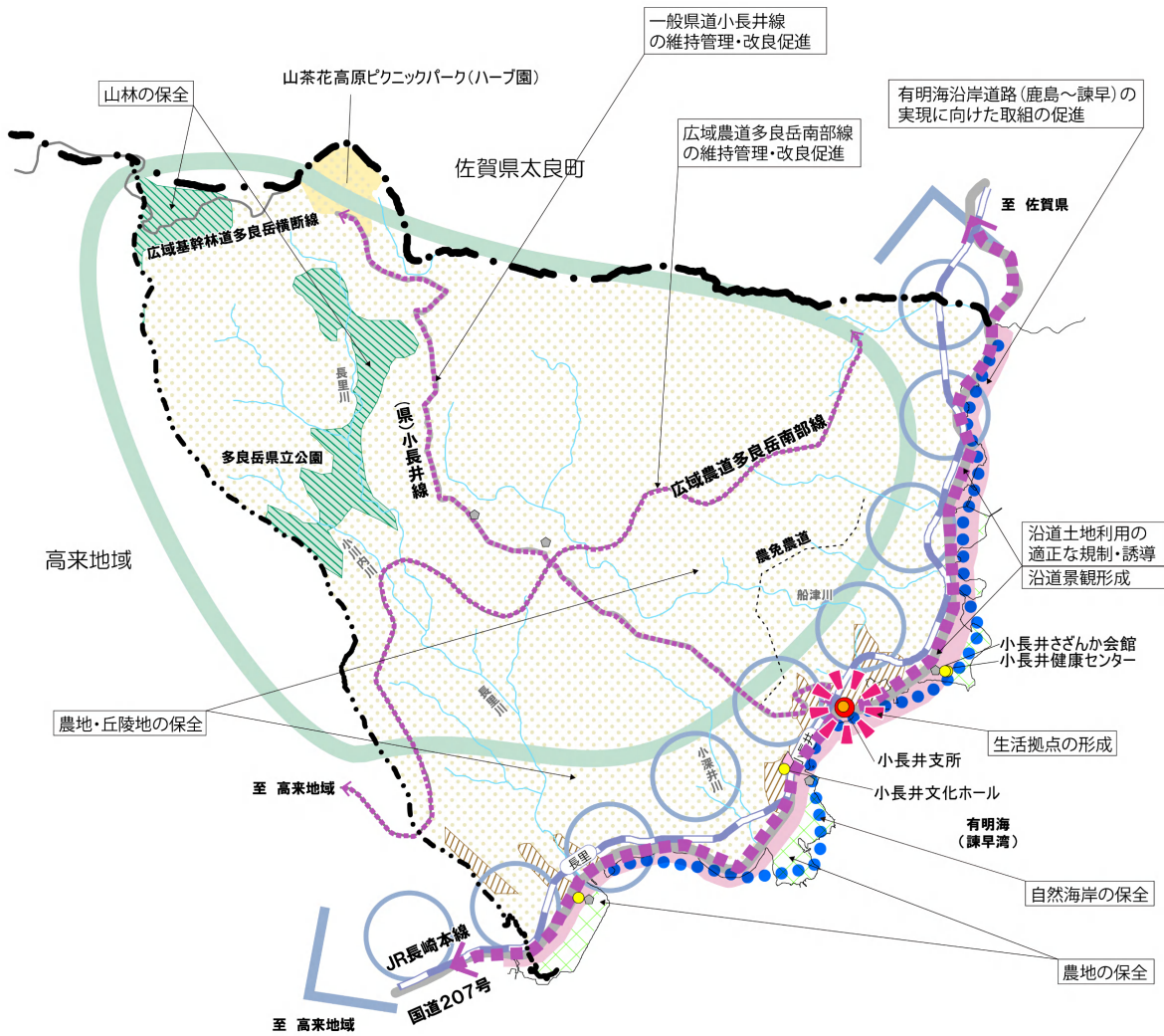
- 住民に身近な生活道路における安全で快適な歩行空間の整備・改善
- 通学路や主要な交差点などの交通安全対策の推進

(4) 地域づくり方針図

地域づくりの目標を達成するための地域づくり方針図は図 6-34 のとおりです。

■図 6-34

小長井地域 地域づくり方針図



凡 例			
---	行政界	✳	生活拠点
- - -	地域区分界	○○○	有明海沿岸道路(要望区間)
—	国道	■ ■ ■	広域幹線道路
—	主要地方道・県道	⋯⋯⋯	地域補助幹線道路
—	広域農道・広域基幹林道	■ ■ ■	沿道複合地
—	農免農道	■ ■ ■	森林ゾーン
—	河川	■ ■ ■	田園ゾーン
●	行政施設	■ ■ ■	農地・丘陵ゾーン
●	公民館	■ ■ ■	集落地
●	コミュニティ施設	■ ■ ■	山林景観の保全
◇	文化施設	● ● ●	海岸景観の保全
◇	スポーツ施設		
■	観光・レクリエーション施設		

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6章 地域別構想

II-4. 森山・諫早東部地域

(1) 地域の概況

「森山・諫早東部地域」の概況は、次のとおりです。

①位置・地勢	諫早湾や橘湾に面し、山麓から干拓地や平地が広がる地域
<ul style="list-style-type: none">本市の東部にあり、雲仙市と接し、北は諫早湾干拓によりつくられた広大な農地が広がり、南は橘湾に面しています。獅子喰岳(237m)をはじめとする山が地域の中央部にあり、その山麓から干拓地や平地が広がっています。泥炭層の湿地である唐比湿地公園があり、市民にとって貴重な自然環境となっています。	
②土地利用	森山支所を中心とした地域が日常的生活拠点となっている
<ul style="list-style-type: none">有明海沿いは古くから干拓が進められ広大な農地として利用され、橘湾沿いや仁反田川沿いの平坦地も農地となっています。丘陵地は樹林地で、その山麓部の平坦な農地との境目に集落が帯状に形成されているのが特徴的です。地域の日常的生活拠点となっている森山支所を中心とした地域では、公共公益施設の集積立地がみられます。国道57号沿道には沿道型の商業・娯楽施設等が立地しています。	
③道路・交通	国道57号森山拡幅の整備が進行中
<ul style="list-style-type: none">本地域の北部には国道57号、南部には国道251号が共に東西に走っています。この2本の国道を南北につなぐ一般県道大里森山肥前長田停車場線が西側にあります。国道57号に並行して、本市の中心市街地と島原市の中心市街地をつなぐ島原鉄道(森山駅、釜ノ鼻駅、諫早東高校駅)が通過しており、平日はそれぞれ上下線合わせて一日計38本が運行しています。高規格道路(島原道路)の一部を構成する国道57号森山拡幅の整備が進行中です。一般県道大里森山肥前長田停車場線には平日6往復(諫早駅前～川口間)、諫早駅前～唐比間には平日9往復のバスが運行されています。	
④公共公益的施設	森山支所周辺には公共公益施設が立地し、図書館や体育館、公園等が集積
<ul style="list-style-type: none">森山支所が立地しています。森山支所の周辺には、公民館や郵便局、農業協同組合(JAながさき県央森山支店)などの公共公益施設が立地しています。森山図書館、森山スポーツ交流館(体育館)、森山ふれあい公園が集積し、地域の人が集まるゾーンを形成しています。唐比展望公園、唐比湿地公園があります。下水道は概ね整備されています。	
⑤自然環境・景観特性	田園景観や調整池、橘湾に面する唐比海岸など自然環境や景観資源が豊富
<ul style="list-style-type: none">丘陵部の樹林地や獅子喰岳周辺などの山林景観、本明川河口部の平坦地には田園景観が広がっています。本明川河口部や仁反田川、中央干拓地に面する調整池などの豊かな水辺環境・河川景観、橘湾に面する唐比海岸などの海岸景観を有しています。橘湾に面する本地域の南部は、唐比湿地公園・唐比ハス園などの水や緑の自然に囲まれた市民の憩いの場として整備されています。	
⑥災害危険性	本明川の堤防決壊による浸水被害や土砂災害の発生が懸念される
<ul style="list-style-type: none">想定最大規模の降雨により本明川の堤防が決壊した場合には、河川沿いの低地一帯で床下浸水及び床上浸水以上の被害が想定されています。丘陵地の斜面地やその周辺の集落地は、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所が多く存在し、土砂災害の発生が懸念されます。諫早湾干拓事業により潮受堤防が設置されたことによって、高潮被害の防止が図られています。	

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

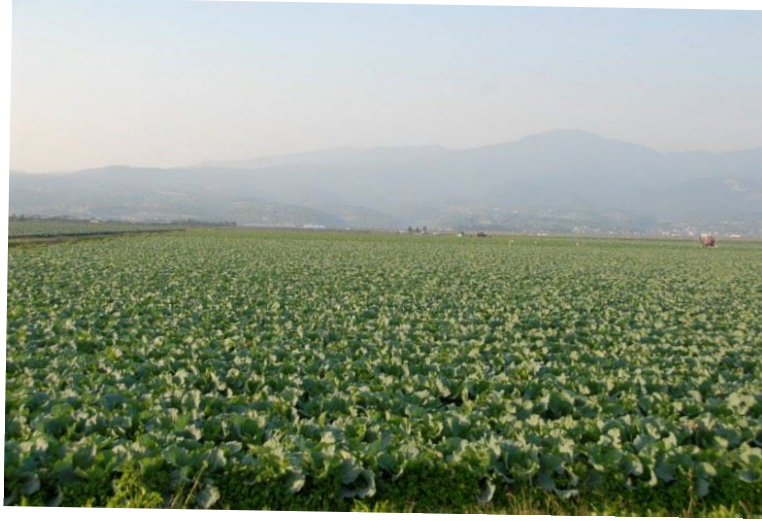
第5章
全体構想

第6章
地域別構想

第7章
実現化方策

資料編

● 中央干拓地



● ふれあい牧場



● 唐比湿地公園・唐比ハス園



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6章 地域別構想

また、「森山・諫早東地域」の面積・人口は、次のとおりです。

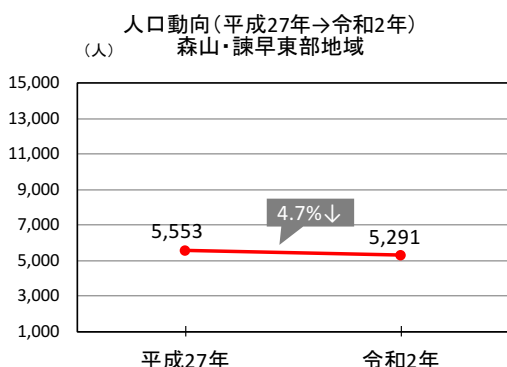
- ・森山・諫早東部地域の人口は、平成27年から令和2年の5年間で4.7%減少しており、本市の中では3番目に人口減少率が低い地域です。
- ・高齢化率30%以上の地区が広く分布しており、高齢化が進行している状況です。
- ・年少人口の割合は、支所や駅周辺などの地区で比較的高くなっています。

■図 6-35 面積・人口（森山・諫早東地域）

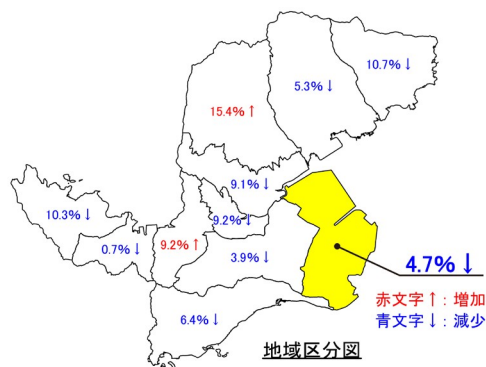
<面積・人口>

面積	約 3,480ha ※調整池（約 2,057ha）は含まない
人口	令和2年人口：5,291人（全市の4.0%）
人口密度	1.5人/ha

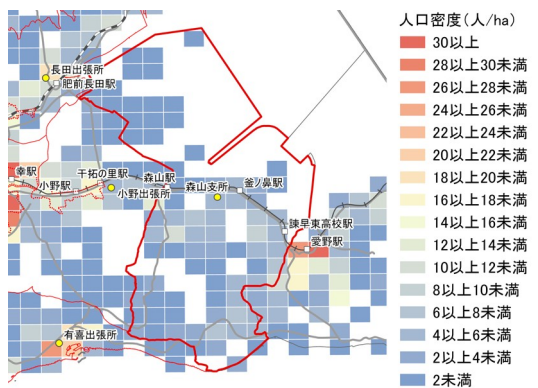
<人口動向グラフ>



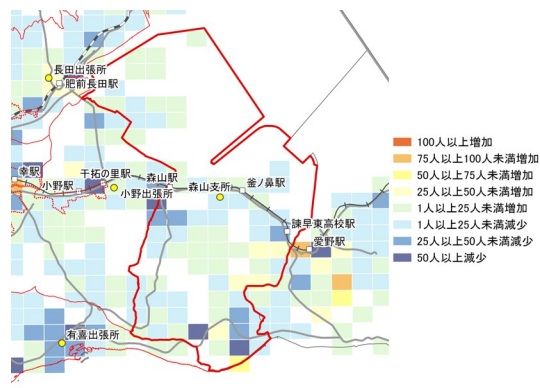
<人口増減率（%）の地域間比較>



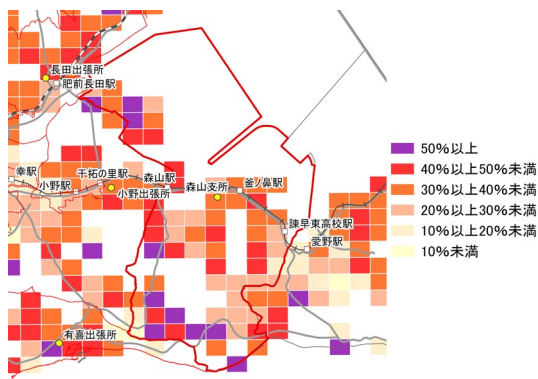
<人口密度：令和2年>



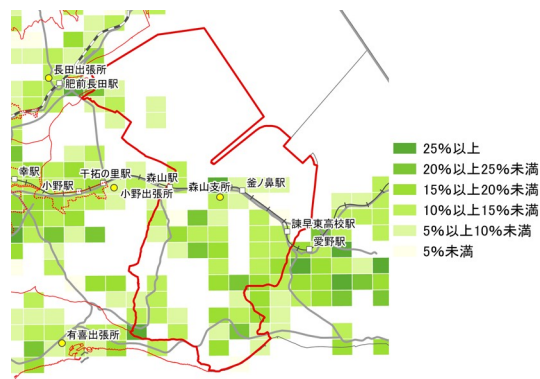
<人口増減数：平成27年→令和2年>



<高齢化率（65歳以上の割合：令和2年）>



<年少人口（14歳未満）の割合：令和2年>



— 地域区分界 ● 市役所・出張所 — 鉄道 □ 駅 — 道路（国道・県道） 資料：国勢調査（平成27年、令和2年）、500mメッシュ人口
※空白（白色）のメッシュ：秘匿又は居住者なし（データを示すことで個人が特定されるおそれのあるものは「秘匿」としている。）

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

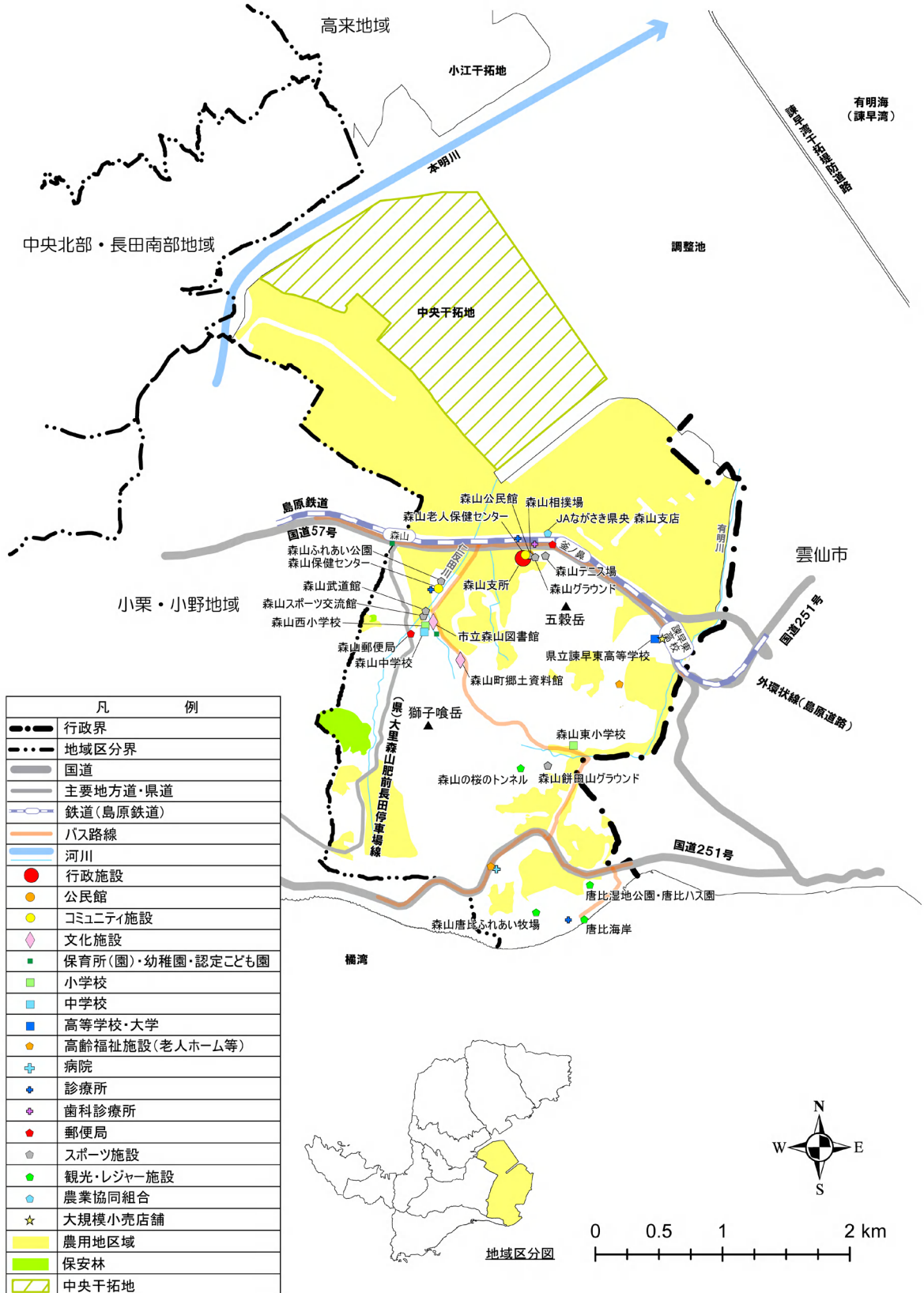
第7章
実現化方策

資料編

地域の概況等から「森山・諫早東部地域」の地域特性を図に表すと図 6-36 のとおりです。

■図 6-36

森山・諫早東部地域 地域特性現況図



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6章 地域別構想

(2) 地域づくりの課題・目標・基本的な考え方

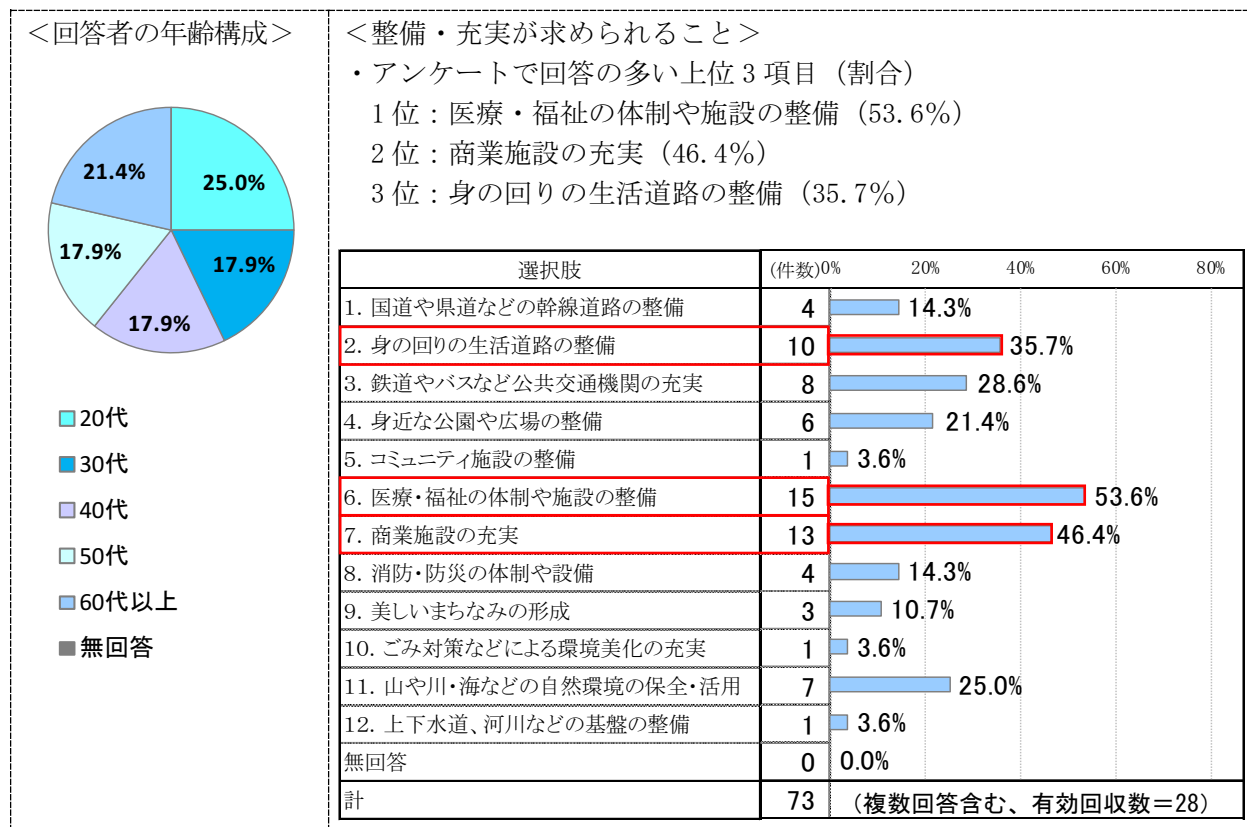
地域特性等から「森山・諫早東部地域」における地域づくりの課題、目標及び地域づくりの基本的な考え方を、次のとおりとします。

地域づくりの課題	○干拓地の新たな資源活用と農業経営の継続 ○既存の公共公益施設を活用した拠点づくり ○農村集落における安全性や生活環境水準・生活利便性の向上
地域づくりの目標	【干拓地や山の緑に囲まれた 静かな環境の地域づくり】
地域づくりの基本的な考え方	○生活拠点の機能強化 ○高規格道路の整備促進 ○生活拠点や公園等とのネットワークの形成 ○公共交通機関の利便性の向上促進 ○農村集落の生活環境の改善

なお、市民アンケートでは、整備・充実が求められることとして、以下のような結果となりました。

■図 6-37 市民アンケート結果（森山・諫早東部地域）

※「森山・諫早東部地域」に住んでいる方の回答



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) 地域づくり方針

地域づくりの課題や地域づくりの目標、地域づくりの基本的な考え方を踏まえ、「森山・諫早東部地域」における地域づくりの方針（分野別）を、次のとおりとします。

1) 土地利用に関する整備方針
支所周辺での生活拠点の形成を進めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生活拠点としての位置づけのある森山支所周辺への生活利便施設や公共公益施設の立地の促進 ○既存集落地のコミュニティの維持や営農環境の向上を促すため、生活拠点と周辺集落地との連携強化を図る土地利用の誘導（既存集落地の利便性向上に寄与する生活拠点への生活利便施設や医療・福祉施設等の立地の誘導促進など） ○農用地区域の見直しを含む地域活性化に寄与する土地利用の促進
既存集落地や営農環境の保全・育成を図ります
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○農村生活環境の改善 ○空き家の適切な管理や流通・利活用の促進による住環境の維持向上
既存の農地、樹林地等の自然緑地の保全に努めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「諫早市環境保全条例」等に基づく適正な土地利用規制 ○農用地区域などの優良農地の保全 ○耕作放棄地の拡大防止や解消、農業経営の安定につながる農業基盤整備事業の促進 ○排水機場の適切な管理・制御による本明川下流部に広がる耕作地の保全

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6章 地域別構想

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・交通ネットワークに関する整備方針

広域の交通機能を拡充します

【実現化へ向けての取組】

- 高規格道路「島原道路」の一部を構成する国道57号森山拡幅の早期整備の促進

地域の利便性向上に資する道路整備に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 地域の利便性向上のため、地域補助幹線道路となる一般県道大里森山肥前長田停車場線の適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の促進
- 生活環境の改善のため、市道長走線など集落地における生活道路の適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の推進

公共交通機関の利便性の向上を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 広域幹線道路、地域幹線道路及び地域補助幹線道路上の公共交通ネットワークの維持・形成による中心拠点との機能連携を推進し、地域内で不足するサービス等の機能分担を図る
- 公共交通機関の空白地域の解消を図る乗合タクシー運行事業などの推進
- 周辺集落地と生活拠点の公共公益施設などを結ぶ公共交通ネットワークの維持・形成に向けた民間事業者の移動サービスとの連携
- 新幹線開業後における鉄道の利便性の維持確保に向けた関係機関との連携

交流・憩いの場となる公園等の整備や活用を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 地域住民の交流の場としての森山ふれあい公園等の活用
- 地域の自然環境を活かした新たな観光・レクリエーションの場としての活用の検討
- 本明川河口部における河川敷地や自然干陸地、調整池の活用（環境学習の場、スポーツ・レクリエーションの場など）

既存の公共施設の有効活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 公共施設の空きスペースの活用など既存建物の有効活用の検討

3) 自然環境保全に関する方針

良好な環境の保全を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 獅子喰岳などの山の緑の保全
- 自然環境に配慮した国土保全のための本明川、仁反田川などの河川の保全、整備の促進
- 下水道の普及等による干拓調整池の水質改善

自然と親しめる場所や機会の創出を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 唐比湿地公園・唐比ハス園、森山唐比ふれあい牧場など既存の観光・レクリエーション施設のリフレッシュ整備や施設の充実
- 山の緑や干拓農地、丘陵農地、河川などの自然環境や、地域の農林水産物などを活かした市民や観光客等が自然と親しめる新たな場所や機会の創出（子どもの自然体験の場の創出、交流人口の拡大促進等）
- 観光・レクリエーション施設の利用促進や周遊観光の促進を図るソフト施策の検討（広域交通軸としての機能を補完する誘導サインの設置、誘導の仕組みづくりなど）

4) 景観形成に関する方針

良好な自然景観を適正に保全します

【実現化へ向けての取組】

- 幹線道路沿道の建築物や看板等の景観整序による幹線道路沿道の景観形成（長崎県屋外広告物条例にしたがった規制誘導等）
- 山林景観や田園景観、海岸景観など地域固有の自然景観を守るための開発の抑制
- 景観資源となる農地や山地、海岸などの維持（農林水産業従事者の高齢化や後継者不足への対応による土地の有効活用など）

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化の方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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

5) 安全・安心まちづくりに関する方針

生活拠点や既存集落地の防災構造化を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 避難場所・避難路・緊急輸送道路周辺の建築物等の不燃化・耐震化の促進
- 広域避難場所となる公共及び公益的施設の耐震化の促進

集落地の洪水対策や土砂災害対策を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 仁反田川の河川改修事業による洪水対策の促進
- 河川の適切な維持管理（浚渫及び暖竹等の伐根による通水断面の確保など）
- 急傾斜地崩壊対策事業の推進

ハード・ソフト両面から避難対策を推進します

【実現化へ向けての取組】

- 避難路、避難場所の安全性や機能性の維持・確保
- ハザードマップの活用による住民への土砂災害警戒区域等の周知など避難対策の推進
- 避難経路の情報共有や災害発生時の避難の円滑化等を図るため、町内会・自治会を単位とした住民の自主的な防災組織の育成

安全で快適な歩行空間の確保に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 住民に身近な生活道路における安全で快適な歩行空間の整備・改善
- 通学路や主要な交差点などの交通安全対策の推進

(4) 地域づくり方針図

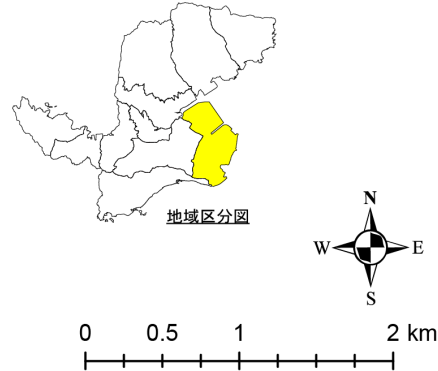
地域づくりの目標を達成するための地域づくり方針図は図6-38のとおりです。

■図 6-38

森山・諫早東部地域 地域づくり方針図



凡	例		
—●—	行政界		高規格道路(島原道路)
- - -	地域区分界		広域幹線道路
—	国道		地域幹線道路
—	主要地方道・県道		地域補助幹線道路
—	市道	—	河川軸(本明川)
—	河川	—	沿道複合地
●	行政施設	□	田園ゾーン
○	公民館	□	農地・丘陵ゾーン
○	コミュニティ施設	□	集落地
◇	文化施設	●	海岸景観の保全
◇	スポーツ施設	■	田園景観の保全
●	観光・レジャー施設	■	山林景観の保全
★	生活拠点		



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6章 地域別構想

II-5. 飯盛・有喜地域

(1) 地域の概況

「飯盛・有喜地域」の概況は、次のとおりです。

①位置・地勢	本市の中央南部に位置する丘陵地で、橘湾沿いの自然海岸が続く
<ul style="list-style-type: none"> 本市の中央南部に位置する丘陵地で、西は長崎市と接しています。 南は橘湾に面し、良好な景観の自然海岸が続いています。 丘陵地がそのまま海に接しているところがほとんどで、小規模な河川に沿った地域を除いて平地が少なくなっています。 	
②土地利用	圃場整備による近代的な農業経営が展開され、海沿いには漁村集落が形成
<ul style="list-style-type: none"> 江ノ浦川、田結川、有喜川など河川沿いの平坦部及び緩やかな斜面地は農地と農村集落で、その他の丘陵部は山林となっています。 飯盛地区では、県営畑地帯総合整備事業が完了し、圃場整備による近代的な農業経営が展開されており、馬鈴薯、人参、カーネーションなどは県内でも有数の生産量を誇っています。 有喜南部地区では、耕作道路や区画も狭小であるため耕作放棄地も多く、荒廃農地が点在していますが、飯盛地区に引き続き県営畑地帯総合整備事業が実施中であり、優良な生産基盤の整備が完了しています。 海沿いには大小の漁村集落があり、その中でも有喜は約2千人の漁村集落を形成しています。 既存集落のほか、住宅開発地が散在しています。 橘湾に面した結の浜マリナーパーク、有喜 UKI ビーチは、地域住民のレクリエーションの場や広域からの観光客が訪れる観光地になっています。 地域の日常的な生活拠点となっている飯盛支所を中心とした地域では、公共公益施設の集積立地がみられます。 	
③道路・交通	交通弱者の交通支援対策として乗合タクシーを運行
<ul style="list-style-type: none"> 国道251号が本地域の中央部を東西に走り、長崎市及び雲仙市につながっています。 本市の中心市街地へは3本の県道があり、いずれも本地域北部の山を越えて、国道57号につながっています。 有喜漁港と早見町を結ぶ市道早見有喜漁港線（漁港関連道）が整備され、水産関連物資の輸送円滑化や近隣の生活道路の安全性向上に寄与しています。 国道251号及び県道を中心にバスが運行されています。 早見地区において、乗合タクシーを運行しており、最寄りのバス停までの移動手段を確保することで、交通弱者の交通支援対策を図っています。 	
④公共公益的施設	結の浜マリナーパークを中心とした観光・レクリエーション施設が立地
<ul style="list-style-type: none"> 飯盛支所、田結出張所、有喜出張所が立地しています。 道の駅251 いいもりじゃがーロード、いいもり月の丘温泉、いいもりコミュニティ会館、月の丘公園（体育館、グラウンド、遊戯施設等）、結の浜マリナーパーク、有喜 UKI ビーチが立地しています。 飯盛支所周辺には、公民館や農業協同組合（JAながさき県央飯盛有喜支店）など公共公益施設が立地しています。 田結出張所周辺には、公民館や郵便局など公共公益施設が立地しています。 有喜出張所周辺には、公民館や郵便局、スーパーマーケット、医療・福祉施設などの公共公益施設や生活利便施設が立地しています。 有喜地区では漁業集落排水施設の整備が完了し、飯盛地区は現在、特定環境保全公共下水道の整備を進めています。 	
⑤自然環境・景観特性	山林・田園景観や橘湾に面する自然海岸など自然環境や景観資源が豊富
<ul style="list-style-type: none"> 北部の山林景観や斜面地に広がる広大な田園景観、橘湾に面する自然海岸など、豊かな自然環境や景観資源に恵まれています。 「飯盛鬼塚古墳」や「横津の千畳敷」、「有喜貝塚」など歴史的な遺構、景観資源が残っています。 	

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

⑥災害危険性 低平地・住宅密集地の浸水、土砂災害の発生、津波被害が懸念される

- ・飯盛地区を流れる江ノ浦川は、低平地の冠水を繰り返しているほか、有喜地区の有喜川沿いには住宅密集地があり、今後も洪水による被害が懸念されます。
- ・丘陵地の斜面地やその周辺の集落地は、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所が多く存在し、土砂災害の発生が懸念されます。
- ・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。

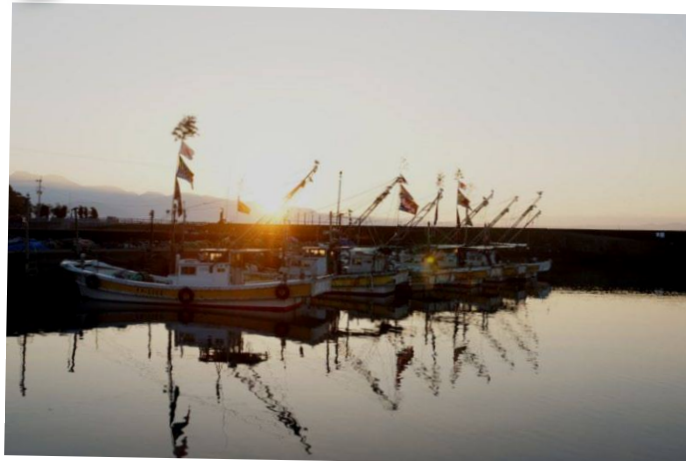
道の駅 251 いいもりじゃがーロード



結の浜マリンパーク



有喜漁港



はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

また、「飯盛・有喜地域」の面積・人口は、次のとおりです。

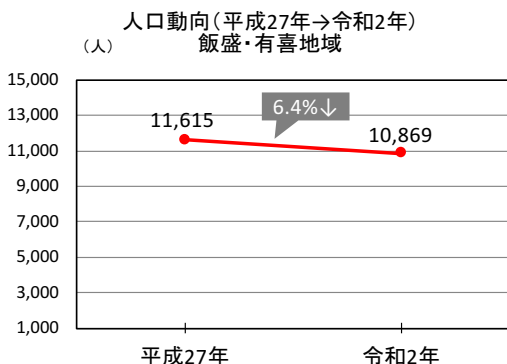
- ・飯盛・有喜地域の人口は、平成27年から令和2年の5年間で6.4%減少しており、本市の中では5番目に人口減少率が低い地域です。
- ・高齢化率30%以上の地区が広く分布しており、高齢化が進行している状況です。
- ・年少人口の割合は、支所や出張所周辺の地区などで比較的高くなっています。

■図 6-39 面積・人口（飯盛・有喜地域）

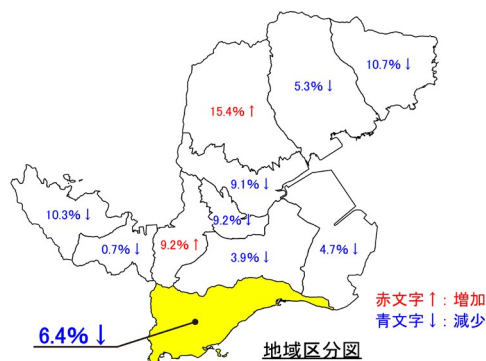
<面積・人口>

面積	約 3,511ha
人口	令和2年人口：10,869人（全市の8.1%）
人口密度	3.1人/ha

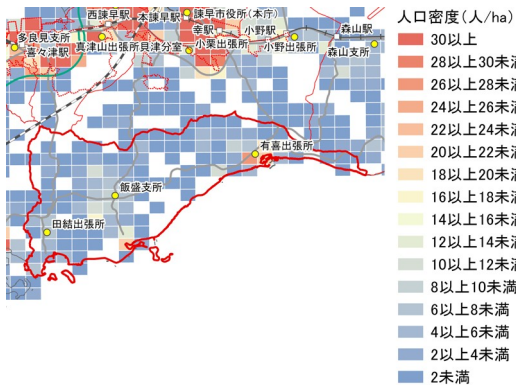
<人口動向グラフ>



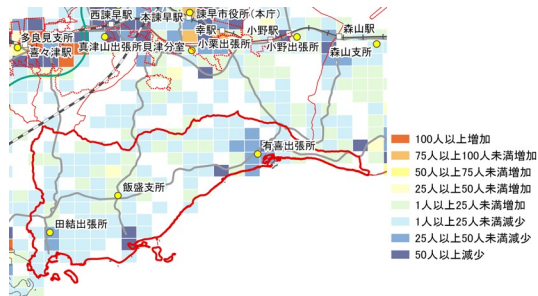
<人口増減率（%）の地域間比較>



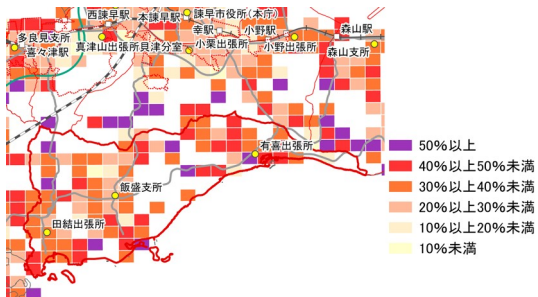
<人口密度：令和2年>



<人口増減数：平成27年→令和2年>



<高齢化率（65歳以上の割合：令和2年）>



<年少人口（14歳未満）の割合：令和2年>



— 地域区分界 ● 市役所・出張所 — 鉄道 □ 駅 — 道路（国道・県道） 資料：国勢調査（平成27年、令和2年）、500mメッシュ人口
※空白（白色）のメッシュ：秘匿又は居住者なし（データを示すことで個人が特定されるおそれのあるものは「秘匿」としている。）

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

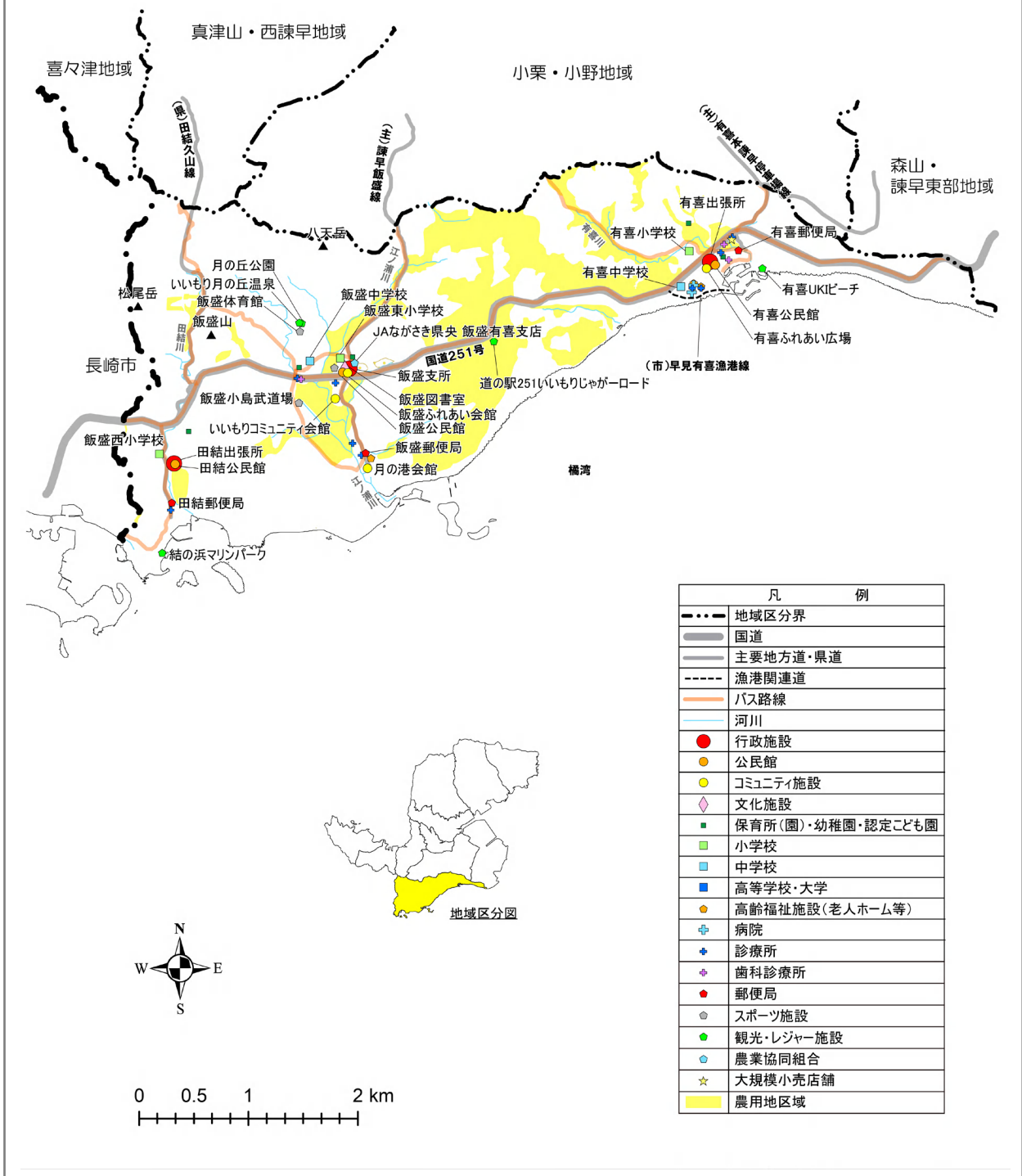
第7章
実現化方策

資料編

地域の概況等から「飯盛・有喜地域」の地域特性を図に表すと図 6-40 のとおりです。

■図 6-40

飯盛・有喜地域 地域特性現況図



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6章 地域別構想

(2) 地域づくりの課題・目標・基本的な考え方

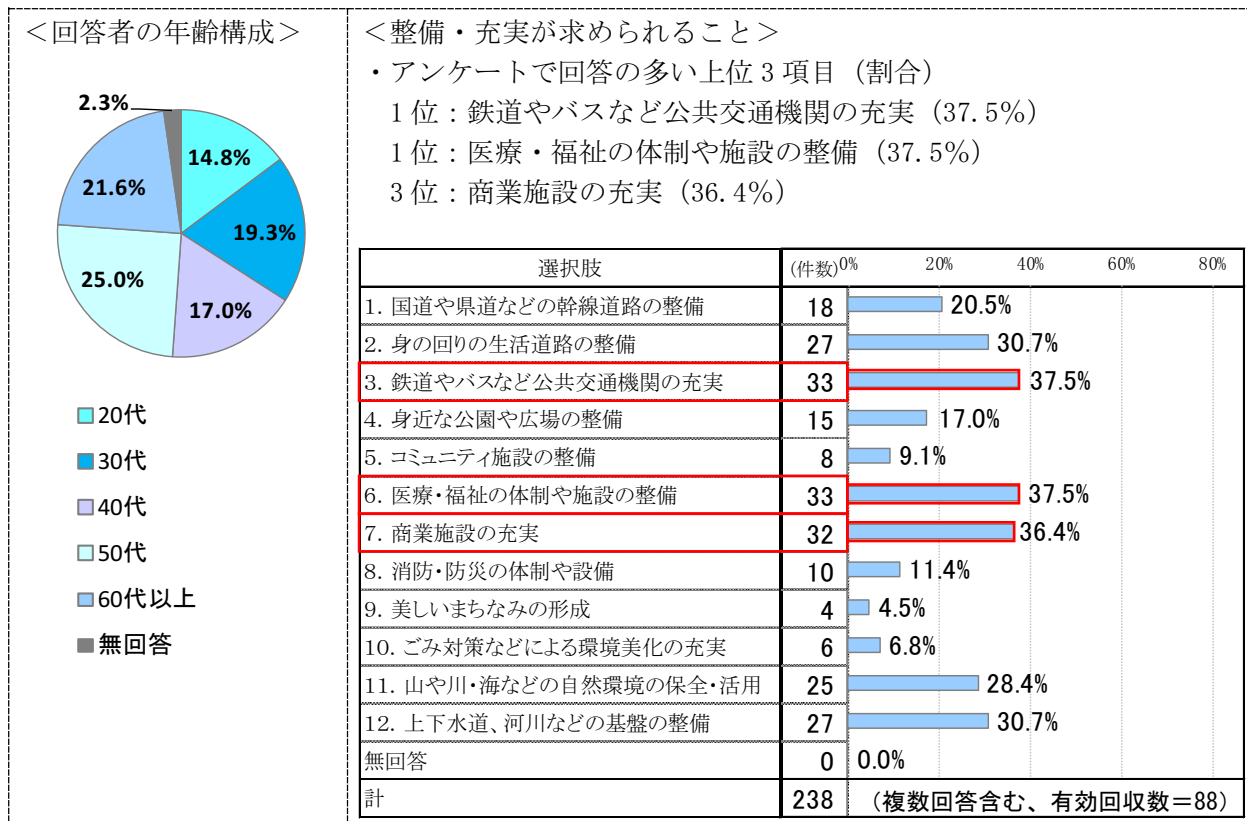
地域特性等から「飯盛・有喜地域」における地域づくりの課題、目標及び地域づくりの基本的な考え方を、次のとおりとします。

地域づくりの課題	<ul style="list-style-type: none"> ○良好な自然景観、自然地形をもつ海岸線の保護 ○農林水産業の振興 ○自然的観光レクリエーションの振興 ○飯盛支所周辺に集積立地する公共公益施設を活用した拠点づくり ○農村集落、漁村集落における安全性や生活環境水準・生活利便性の向上
地域づくりの目標	【農林水産業や自然的レクリエーション資源を活かした地域づくり】
地域づくりの基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○自然海岸線、自然景観の保全 ○自然環境に配慮した観光レクリエーション機能の充実 ○生活拠点の機能強化 ○農村集落、漁村集落の生活環境改善 ○公共交通機関の利便性の向上促進

なお、市民アンケートでは、整備・充実が求められることとして、以下のような結果となりました。

■図 6-4 1 市民アンケート結果（飯盛・有喜地域）

※「飯盛・有喜地域」に住んでいる方の回答



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) 地域づくり方針

地域づくりの課題や地域づくりの目標、地域づくりの基本的な考え方を踏まえ、「飯盛・有喜地域」における地域づくりの方針（分野別）を、次のとおりとします。

1) 土地利用に関する整備方針
支所・出張所周辺での生活拠点の形成を進めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生活拠点としての位置づけのある飯盛支所、田結出張所、有喜出張所周辺への生活利便施設や公共公益施設の立地の促進 ○既存集落地のコミュニティの維持や営農環境の向上を促すため、生活拠点と周辺集落地との連携強化を図る土地利用の誘導(既存集落地の利便性向上に寄与する生活拠点への生活利便施設や医療・福祉施設等の立地の誘導促進など) ○農用地区域の見直しを含む地域活性化に寄与する土地利用の促進
既存集落地や営農環境の保全・育成を図ります
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○農村生活環境、漁村生活環境の改善 ○空き家の適切な管理や流通・利活用の促進による住環境の維持向上
既存の農地、樹林地等の自然緑地の保全に努めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「諫早市環境保全条例」等に基づく適正な土地利用規制 ○農用地区域などの優良農地の保全 ○飯盛地区及び有喜南部地区などにおける耕作放棄地の拡大防止や解消、農業経営の安定につながる農業基盤整備事業の促進

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6章 地域別構想

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・交通ネットワークに関する整備方針

人にやさしい道路づくりに努めます

【実現化へ向けての取組】

- 地域の利便性向上のため、地域連携交通軸となる国道251号、一般県道田結久山線、主要地方道諫早飯盛線、有喜本諫早停車場線の適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の促進
- 生活環境の改善のため、集落地における生活道路の適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の推進
- 道の駅251いいもりじゃがーロードを活用した、地域間交流拡大による交流人口の増加と地域活性化

公共交通機関の利便性の向上を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 地域幹線道路上の公共交通ネットワークの維持・形成による中心拠点や都市拠点との機能連携を推進し、地域内で不足するサービス等の機能分担を図る。
- 公共交通機関の空白地域の解消を図る乗合タクシー運行事業などの推進
- 周辺集落地と生活拠点の公共公益施設などを結ぶ公共交通ネットワークの維持・形成に向けた民間事業者の移動サービスとの連携

市民公園等の活用を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 地域住民の交流の場としての月の丘公園などの既存の市民公園等の活用
- 地域の自然環境を活かした新たな観光・レクリエーションの場としての活用の検討

既存の公共施設の有効活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 公共施設の空きスペースの活用など既存建物の有効活用の検討

3) 自然環境保全に関する方針

良好な環境の保全を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 松尾岳や八天岳、飯盛山などの山の緑の保全
- 自然環境に配慮した国土保全のための橘湾沿いの自然海岸や河川の保全、整備の促進

自然と親しめる場所や機会の創出を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 結の浜マリパーク、有喜UKIビーチなど既存の観光・レクリエーション施設のリフレッシュ整備や施設の充実
- 山の緑や丘陵農地、自然海岸などの自然環境や、地域の農林水産物などを活かした市民や観光客等が自然と親しめる新たな場所や機会の創出（子どもの自然体験の場の創出、交流人口の拡大促進等）
- 観光・レクリエーション施設の利用促進や周遊観光の促進を図るソフト施策の検討（広域交通軸としての機能を補完する誘導サインの設置、誘導の仕組みづくりなど）
- 漁村集落の維持・活性化に向けた自然資源の有効活用に向けた検討

4) 景観形成に関する方針

良好な自然景観を適正に保全します

【実現化へ向けての取組】

- 国道251号沿道の建築物や看板等の景観整序による幹線道路沿道の景観形成（長崎県屋外広告物条例にしたがった規制誘導等）
- 山林景観や田園景観、自然海岸など地域固有の自然景観を守るための開発の抑制
- 農地や山地、海岸などの維持に関わる農林水産業従事者の高齢化や後継者不足への対応（土地の有効活用など）

地域固有の景観資源の活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 橘湾に面した自然海岸や漁村集落が持つ地域固有の景観資源の活用に向けた検討（PRの推進などにより既存資源の活用を図る）

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化の方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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

5) 安全・安心まちづくりに関する方針

生活拠点や既存集落地の防災構造化を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 避難場所・避難路・緊急輸送道路周辺の建築物等の不燃化・耐震化の促進
- 広域避難場所となる公共及び公益的施設の耐震化の促進

集落地の洪水対策や土砂災害対策を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 江ノ浦川、有喜川の河川改修事業による洪水対策の促進
- 河川の適切な維持管理（浚渫及び暖竹等の伐根による通水断面の確保など）
- 急傾斜地崩壊対策事業の推進

ハード・ソフト両面から避難対策を推進します

【実現化へ向けての取組】

- 避難路、避難場所の安全性や機能性の維持・確保
- ハザードマップの活用による住民への土砂災害警戒区域や津波浸水想定等の周知など避難対策の推進
- 避難経路の情報共有や災害発生時の避難の円滑化等を図るため、町内会・自治会を単位とした住民の自主的な防災組織の育成

安全で快適な歩行空間の確保に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 住民に身近な生活道路における安全で快適な歩行空間の整備・改善
- 通学路や主要な交差点などの交通安全対策の推進

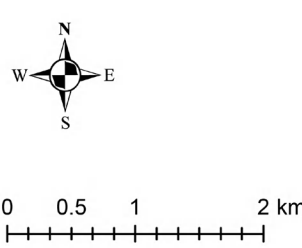
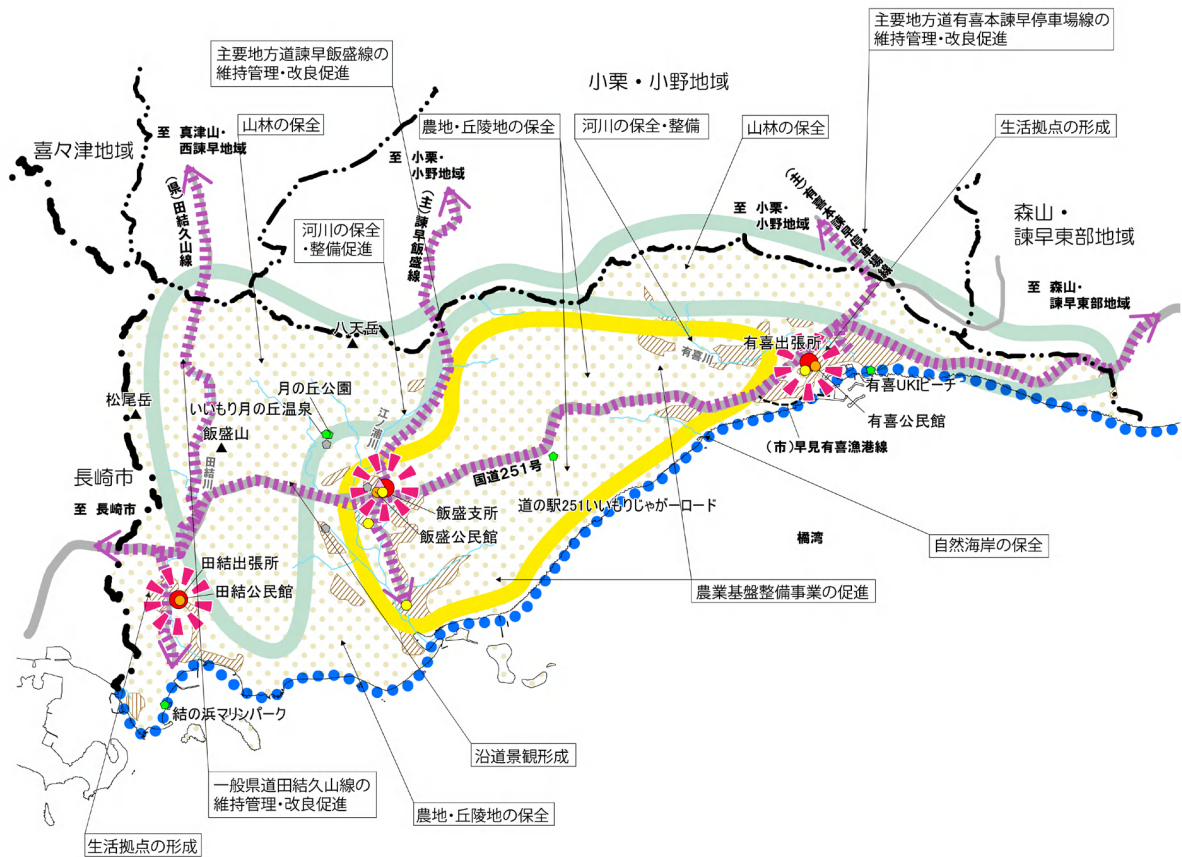
(4) 地域づくり方針図

地域づくりの目標を達成するための地域づくり方針図は図 6-42 のとおりです。

■図 6-42

飯盛・有喜地域 地域づくり方針図

真津山・西諫早地域



凡 例	
---	地域区分界
—	国道
—	主要地方道・県道
- - -	漁港関連道
—	河川
●	行政施設
○	公民館
●	コミュニティ施設
◇	文化施設
●	スポーツ施設
●	観光・レジャー施設
★	生活拠点
	地域幹線道路
□	農地・丘陵ゾーン
■	集落地
●	海岸景観の保全
■	田園景観の保全
■	山林景観の保全

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
実現化方針

資料編

第6章 地域別構想

II-6. 大草・伊木力地域

(1) 地域の概況

「大草・伊木力地域」の概況は、次のとおりです。

①位置・地勢	長崎市や長与町と接し、大村湾に面した変化に富んだ地形を有する
<ul style="list-style-type: none"> ・本市の西端部に位置し、大草地区は喜々津地域と、伊木力地区は長崎市及び長与町と接しています。 ・北は大村湾に面し、変化に富んだ地形で良好な景観の自然海岸が続いています。 ・丘陵地がそのまま海に接しているところが多く、わずかに河口部や小さな入江付近で平地をみることができます。 	
②土地利用	斜面地に果樹園が広がり、平坦部に農地や農村集落が形成されている
<ul style="list-style-type: none"> ・丘陵部は山林です。 ・少し緩やかな傾斜地に果樹園が広がっており、古くからみかんの栽培が盛んです。 ・河口部などの平坦部では、農地や農村集落が形成されています。 	
③道路・交通	長与町につながる国道207号の拡幅改良（佐瀬地区）の整備が進行中
<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する長与町につながる国道207号が海岸沿いを走っています。 ・国道207号の拡幅改良（佐瀬地区）の整備が進行中です。 ・また、喜々津駅で分岐して東園駅、大草駅を経て長崎に至る、JR長崎本線長与経由のルートが通過しており、平日はそれぞれ上下線合わせて一日計33本が運行しています。 ・国道207号の大浦～東園間には平日3往復（そのうち1往復は重尾経由の諫早駅前行き）のバスが運行されています。 	
④公共公益的施設	伊木力浄水場整備事業や農業集落排水施設の整備が完了
<ul style="list-style-type: none"> ・伊木力出張所、大草出張所が立地しています。 ・伊木力出張所の周辺には小・中学校や公民館、郵便局などの公共公益施設が立地しています。 ・大草出張所の周辺には、小学校や集落センターなどが立地しています。 ・隣接する長与町との境には自然が豊かで市民の憩いの場として親しまれている琴ノ尾公園があります。 ・伊木力ダムからの河川水である表流水を浄水して、水道水を安定的に供給している伊木力浄水場があります。 ・大草地区、伊木力地区では農業集落排水施設が整備・供用されています。 	
⑤自然環境・景観特性	穏やかな大村湾や果樹園の段々畑など個性豊かな景観資源を有する
<ul style="list-style-type: none"> ・海岸部は、海岸線の直前まで迫る木々と穏やかな大村湾の海辺とで、風光明媚な景観が形成されています。 ・また、弓形に続く海岸線や国道・鉄道沿いには古川の桜並木があり、地域住民や観光客等に親しまれています。 ・地域のほとんどが丘陵地であり緑豊かな自然景観が多く、なかでも伊木力みかんに代表される果樹園の段々畑の風景は地域住民の営みの中から創出された文化的景観となっています。国道207号はその段々畑にオレンジ色のみかんが一面いっぱい実る風景を望むことができることから、多良見オレンジロードとも呼ばれています。 	
⑥災害危険性	丘陵地の斜面地での土砂災害の発生が懸念される
<ul style="list-style-type: none"> ・洪水調節機能等を持つ伊木力ダムが整備され、伊木力川流域の減災対策が図られています。 ・一方、斜面地が多い地形特性を有するため、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所が多く存在し、土砂災害の発生が懸念されます。 	

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

● 段々畑（伊木力みかん）



● 古川の桜並木（国道 207 号）



● 国道 207 号拡幅の整備状況



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

第6章 地域別構想

また、「大草・伊木力地域」の面積・人口は、次のとおりです。

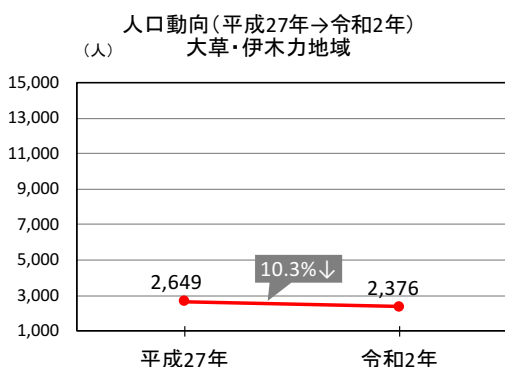
- ・大草・伊木力地域の人口は、平成27年から令和2年の5年間で10.3%減少しており、本市の中では2番目に人口減少率が高い地域です。
- ・高齢化率30%以上の地区が広く分布しており、高齢化が進行している状況です。
- ・年少人口の割合は、伊木力地区で比較的高くなっています。

■図 6-4-3 面積・人口（大草・伊木力地域）

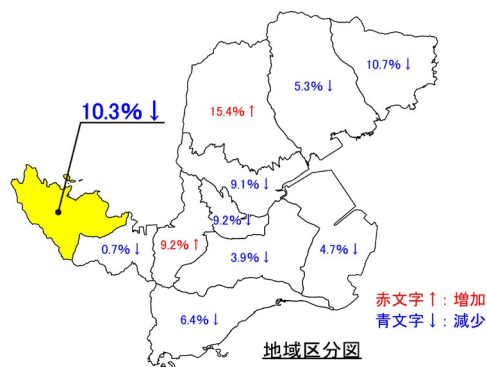
<面積・人口>

面積	約 2,317ha
人口	令和2年人口：2,376人（全市の1.8%）
人口密度	1.0人/ha

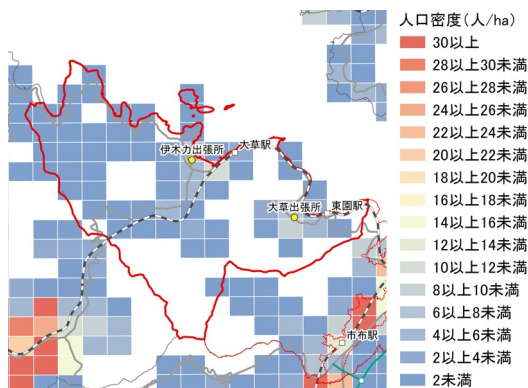
<人口動向グラフ>



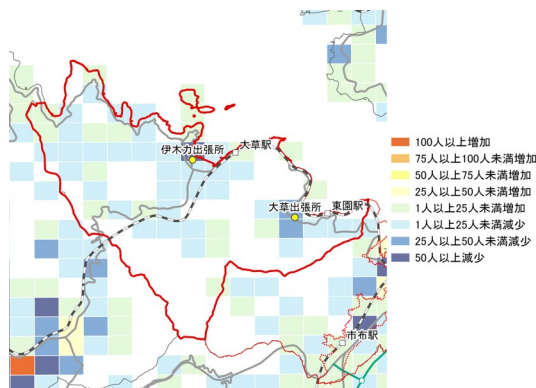
<人口増減率（%）の地域間比較>



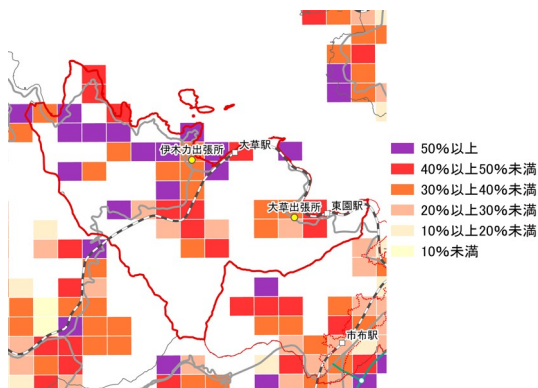
<人口密度：令和2年>



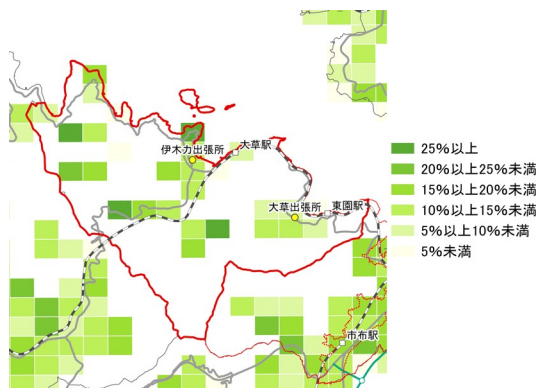
<人口増減数：平成27年→令和2年>



<高齢化率（65歳以上の割合：令和2年）>



<年少人口（14歳未満）の割合：令和2年>



資料：国勢調査（平成27年、令和2年）、500mメッシュ人口
※空白（白色）のメッシュ：秘匿又は居住者なし（データを示すことで個人が特定されるおそれのあるものは「秘匿」としている。）

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

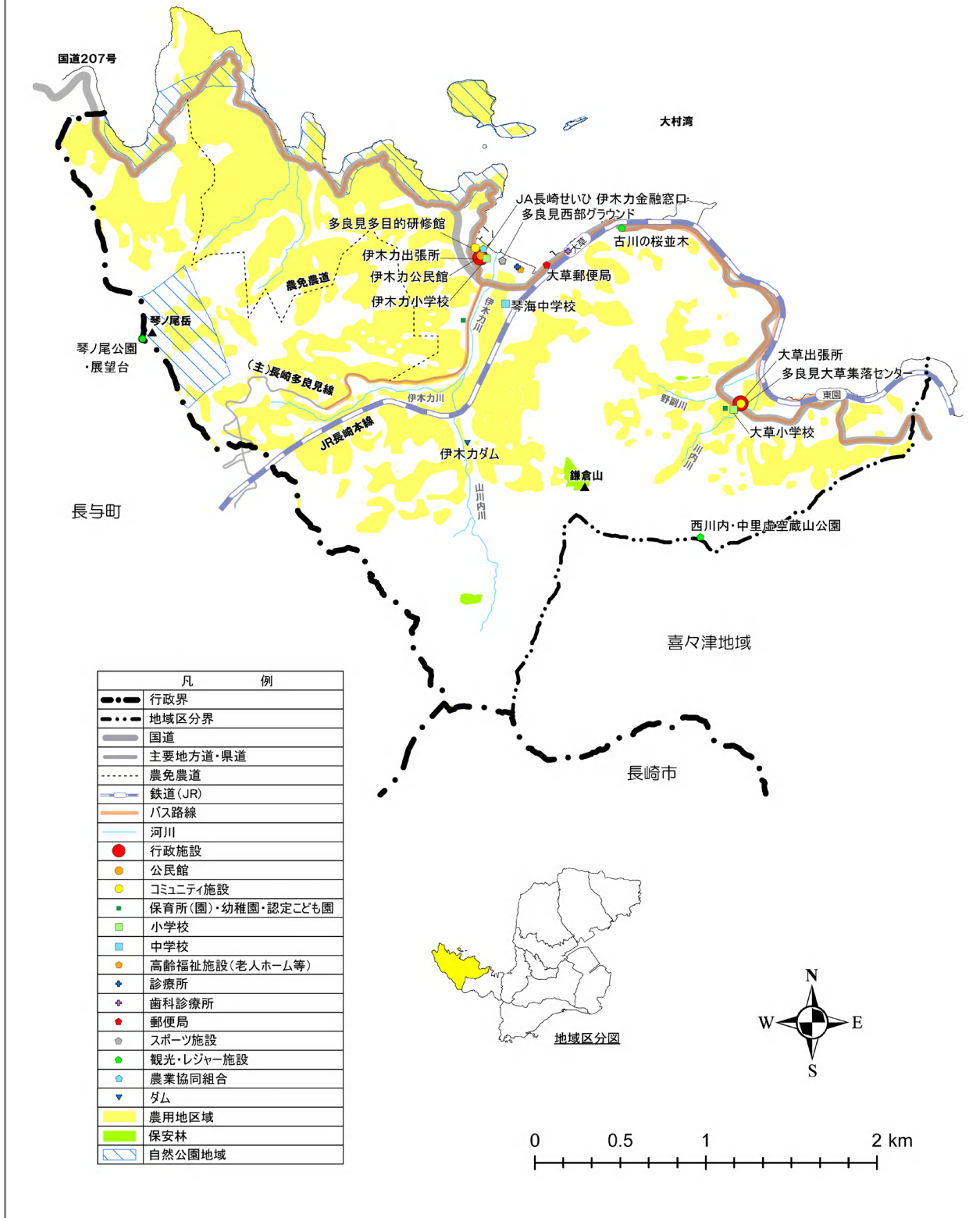
第7章
実現化方策

資料編

地域の概況等から「大草・伊木力地域」の地域特性を図に表すと図 6-44 のとおりです。

■図 6-44

大草・伊木力地域 地域特性現況図



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6章 地域別構想

(2) 地域づくりの課題・目標・基本的な考え方

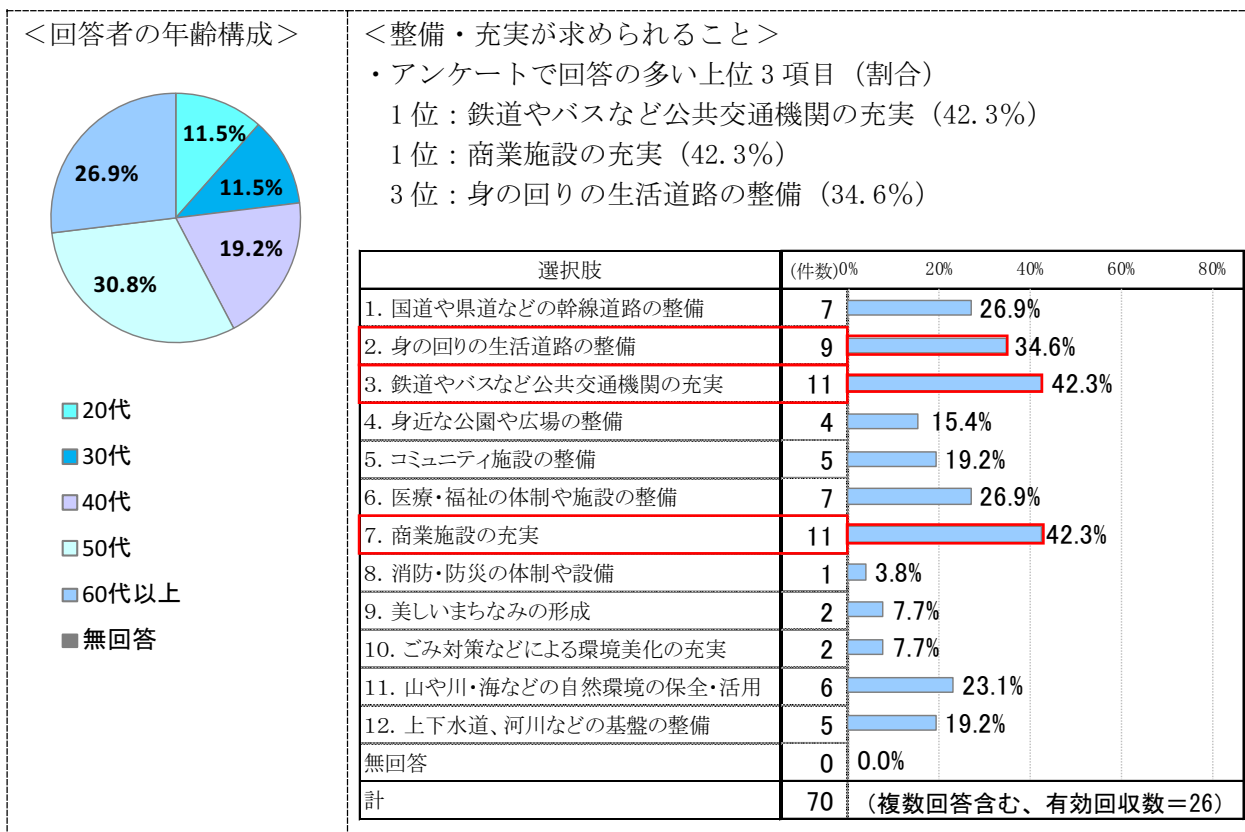
地域特性等から「大草・伊木力地域」における地域づくりの課題、目標及び地域づくりの基本的な考え方を、次のとおりとします。

地域づくりの課題	<ul style="list-style-type: none"> ○良好な自然景観、自然地形をもつ海岸線の保全 ○農林水産業の振興 ○農村集落における安全性や生活環境水準・生活利便性の向上による定住促進 ○道路、鉄道の利用環境の改善
地域づくりの目標	[自然海岸や果樹園など段々畑の風景、集落環境の保全とコミュニティの維持のための定住促進を目指した地域づくり]
地域づくりの基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○自然海岸線、自然景観の保全 ○大村湾の水質保全を図る河川の水質改善 ○農産物のブランド化・六次産業化の推進 ○農村集落の安全性、生活環境の改善、コミュニティの維持による定住促進 ○地域連携交通軸となる国道207号の整備促進・公共交通機関の利便性の向上（喜々津地域等の都市機能の共有）

なお、市民アンケートでは、整備・充実が求められることとして、以下のような結果となりました。

■図 6-45 市民アンケート結果（大草・伊木力地域）

※「大草・伊木力地域」に住んでいる方の回答



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) 地域づくり方針

地域づくりの課題や地域づくりの目標、地域づくりの基本的な考え方を踏まえ、「大草・伊木力地域」における地域づくりの方針（分野別）を、次のとおりとします。

1) 土地利用に関する整備方針
出張所周辺での生活拠点の形成を進めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生活拠点としての位置づけのある伊木力出張所及び大草出張所周辺への生活利便施設や公共公益施設の立地の促進 ○既存集落地のコミュニティの維持や営農環境の向上を促すため、生活拠点と周辺集落地との連携強化を図る土地利用の誘導(既存集落地の利便性向上に寄与する生活拠点への生活利便施設や医療・福祉施設等の立地の誘導促進など) ○農用地区域の見直しを含む地域活性化に寄与する土地利用の促進
既存集落地や営農環境の保全・育成を図ります
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○農村生活環境、漁村生活環境の改善 ○空き家の適切な管理や流通・利活用の促進による住環境の維持向上 ○農産物のブランド化・六次産業化を図る
既存の農地、樹林地等の自然緑地の保全に努めます
<p>【実現化へ向けての取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「諫早市環境保全条例」等に基づく適正な土地利用規制 ○農用地区域などの優良農地の保全 ○耕作放棄地の拡大防止や解消、農業経営の安定につながる農業基盤整備事業の促進

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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・交通ネットワークに関する整備方針

地域の利便性向上に資する道路整備に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 地域の利便性向上のため、地域連携交通軸となる国道207号の拡幅改良（佐瀬地区～長与町境間）や伊木力基幹農道の整備促進
- 生活環境の改善のため、集落地における生活道路の適切な維持管理及び必要に応じた部分的な改良の推進

公共交通機関の利便性の向上を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 地域連携交通軸となる国道207号上の公共交通ネットワークの維持・形成による都市拠点との機能連携の推進
- 公共交通機関の空白地域の解消を図る乗合タクシー運行事業などの推進
- 喜々津地域の公共公益施設などを結ぶ公共交通ネットワークの維持・形成や、民間事業者の移動サービスとの連携促進

近隣の市民公園等の活用を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 地域住民の交流の場としての近隣の市民公園や喜々津地域の「のぞみ公園」、「なごみの里運動公園」などの既存公園等の活用
- 国道207号沿いの古川の桜並木や伊木力みかんの段々畑など地域の自然環境を活かした新たな観光・レクリエーションの場としての活用の検討
- サイクルツーリズム（大村湾沿岸ルート）の推進に向けた関係機関との連携

既存の公共施設の有効活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 公共施設の空きスペースの活用など既存建物の有効活用の検討

3) 自然環境保全に関する方針

良好な環境の保全を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 琴ノ尾岳などの山の緑の保全
- 自然環境に配慮した国土保全のための大村湾沿いの自然海岸や河川の保全、整備の促進

自然と親しめる場所や機会の創出を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 琴ノ尾公園など既存の観光・レクリエーション施設の適切な維持管理や施設の充実
- 山の緑や丘陵農地、自然海岸などの自然環境や、地域の農林水産物などを活かした市民や観光客等が自然と親しめる新たな場所や機会の創出（子どもの自然体験の場の創出、交流人口の拡大促進等）
- 観光・レクリエーション施設の利用促進や周遊観光の促進を図るソフト施策の検討（広域交通軸としての機能を補完する誘導サインの設置、誘導の仕組みづくりなど）

4) 景観形成に関する方針

良好な自然景観の保全促進を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 幹線道路沿道の建築物や看板等の景観整序による幹線道路沿道の景観形成（長崎県屋外広告物条例にしたがった規制誘導等）
- 山林景観や海岸景観など地域固有の自然景観を守るための開発の抑制
- 景観資源となる農地や山地、海岸などの維持（農林水産業従事者の高齢化や後継者不足への対応による土地の有効活用など）

地域固有の景観資源の活用を図ります

【実現化へ向けての取組】

- 大村湾に面した自然海岸が持つ地域固有の景観資源の活用に向けた検討（PRの推進などにより既存資源の活用を図る）

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

第6章 地域別構想

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

5) 安全・安心まちづくりに関する方針

生活拠点や既存集落地の防災構造化を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 避難場所・避難路・緊急輸送道路周辺の建築物等の不燃化・耐震化の促進
- 広域避難場所となる公共及び公益的施設の耐震化の促進

集落地の洪水対策や土砂災害対策を進めます

【実現化へ向けての取組】

- 河川の適切な維持管理（浚渫及び暖竹等の伐根による通水断面の確保など）

ハード・ソフト両面から避難対策を推進します

【実現化へ向けての取組】

- 避難路、避難場所の安全性や機能性の維持・確保
- ハザードマップの活用による住民への土砂災害警戒区域等の周知など避難対策の推進
- 避難経路の情報共有や災害発生時の避難の円滑化等を図るため、町内会・自治会を単位とした住民の自主的な防災組織の育成

安全で快適な歩行空間の確保に努めます

【実現化へ向けての取組】

- 住民に身近な生活道路における安全で快適な歩行空間の整備・改善
- 通学路や主要な交差点などの交通安全対策の推進

第6章 地域別構想

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7章

実現化方策

7.1. 協働のまちづくりの考え方

7.2. まちづくりの主体と役割

7.3. まちづくりの手法・制度等の活用

7.4. まちづくりの推進について

第7章 実現化方策

7.1. 協働のまちづくりの考え方

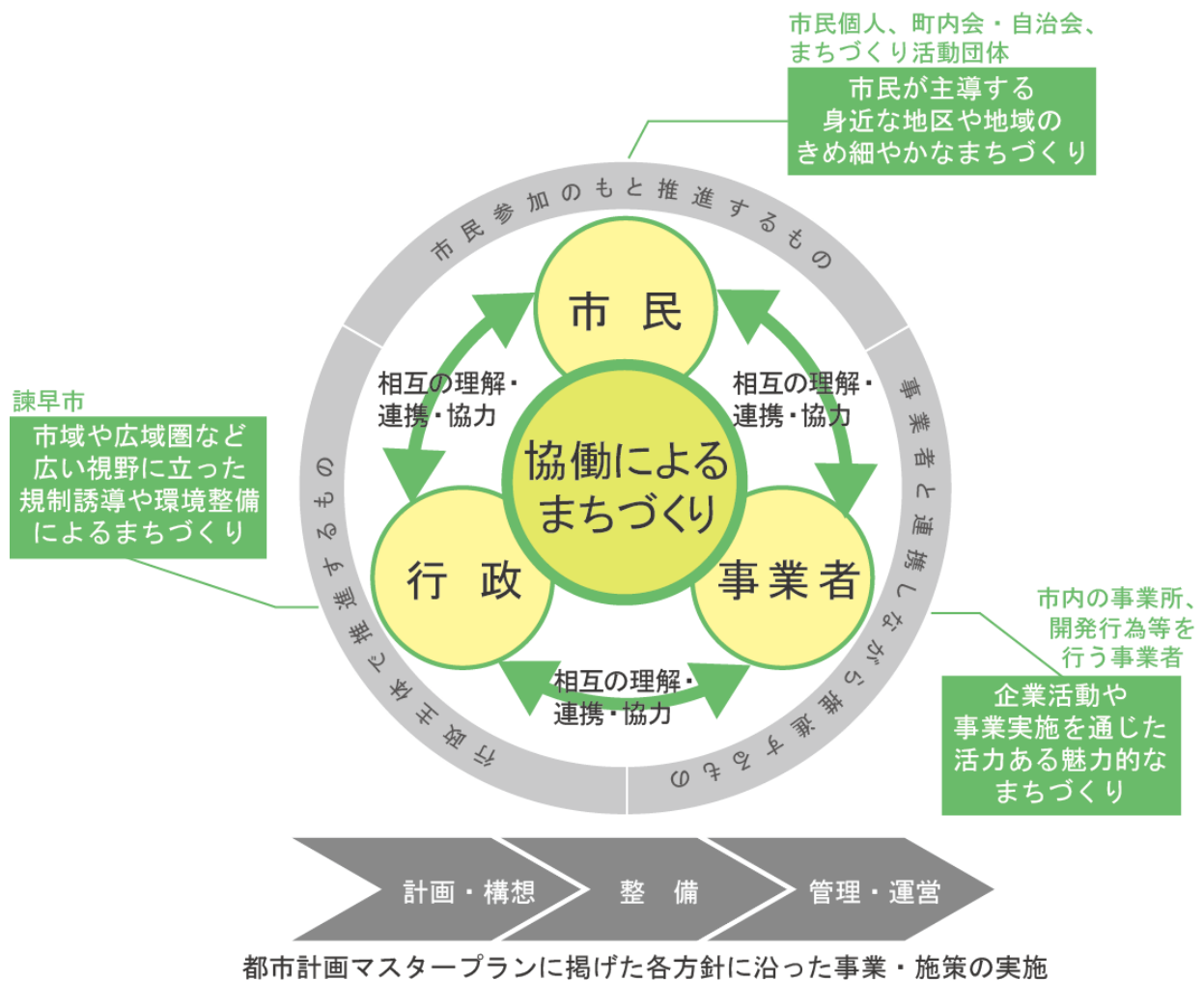
全体構想や地域別構想に掲げた各方針は、行政主体で推進するものや、事業者と連携しながら推進するもの、住民参加のもと推進するものなどがあります。

したがって、都市計画マスタープランに基づくまちづくりを実現していくためには、市民、事業者、行政がそれぞれの役割を理解し、自ら主体的に取り組むことが重要となります。

また、都市計画マスタープランでは、基本理念の一つを「多様な主体が輝くまちづくり」とし、行政のみならず市民一人ひとりが主体となって取り組めるまちづくりを目指すこととしています。

これらを踏まえ、本市では、市民、事業者、行政が適切な役割を担い、協働によるまちづくりを推進していきます。

■図 7-1 協働のまちづくりのイメージ



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

7.2. まちづくりの主体と役割

本市のまちづくりの担い手となる市民、事業者、行政のそれぞれの役割は以下のとおりです。

(1) 市民の役割

「市民」とは、個人としての市民のほか、地域コミュニティの基盤としての町内会・自治会、様々な分野でのまちづくり活動団体のことをいいます。

まちづくりの主役は市民です。なかでも、身近な地区や地域のまちづくりについては、市民が日常的に生活し、利用し、管理等を行っていくことになることから、市民が自ら考え、参加・実践することが求められます。また、市民は、本市全体のまちづくりの視点でも主体的に考え、積極的にまちづくりに参加（発意・提言・実践）していくことが期待されます。

市民個人は、地域コミュニティの一員としての自覚を持ち、まちづくりへの理解を深め、積極的にまちづくりに参加・実践していくことが求められます。具体的には、日頃からまちづくりに関する情報を積極的に得ようとする心掛けを持つことや、伝統行事や祭事など地域での様々な活動に積極的に参加することが重要です。

また、町内会・自治会やまちづくり活動団体などの活動へ参加することで、地域における人々との繋がりを大切にしながら、身近なまちづくりの体験を積み重ねていくことも重要です。

町内会・自治会は、市民が互いに支え合い、明るく住みやすい安心して暮らせるまちをつくるために大切な役割を担っており、地域におけるコミュニティづくりの基盤となるものです。町内会・自治会は、地域生活の中で生じる様々な課題の解決に向けて、会員相互の協力体制を確立し、地域と行政とのパイプ役となって早期解決に導いていくことが期待されます。

具体的には、生活環境の改善や災害時の助け合い、住民のふれあい活動、子どもの見守り活動、高齢者の支え合い活動、郷土芸能の保存活動など、地域の住民同士が協力し合いながら、住み良いまちをつくるための重要な役割を果たしていくことが期待されます。

まちづくり活動団体は、様々な分野での NPO 法人やボランティア団体、まちづくり推進協議会、地域づくり協議会（各支所単位）など、多様化する市民ニーズに応じた自発的なまちづくり活動に取り組む団体のことをいい、地域コミュニティの範囲を超えた取組を行う場合もあります。

各団体が、自主的・自立的な活動を継続して行うことで、市民の健康・福祉・教育・コミュニティの形成など、住み良い地域社会の創造と市民生活の向上が期待されます。

第7章 実現化方策

(2) 事業者の役割

「事業者」とは、諫早市内で企業活動を行う事業所（商店街、商工団体、企業）や、まちづくりに資する開発行為・建築行為などを行う事業主体のことをいいます。

事業者は、自らの企業活動や事業実施において、まちづくりへの大きな影響力を与えるという自覚・責任と、活力ある魅力的なまちづくりに貢献しようとする積極的な考え方を持つ必要があります。

特に、大型商業施設等の立地を企画しようとする事業者は、本市のみならず周辺市町への影響についても配慮し、本市が定める都市計画の方針や長崎県の「大規模集客施設等立地ガイドライン」などへの十分な理解が求められます。

また、本市では市街化調整区域における土地利用の適正な運用基準の見直しなどの施策を展開しているところであり、こうした本市独自のまちづくりの考え方に対する理解も求められます。

さらに、事業者は、都市計画マスタープランや地区計画などのまちづくりに関する方針・ルールに従いながら、地域産業の課題や解決策について創造力と豊かなアイデア・ノウハウを活用し、提案していくことが期待されます。

取組の推進にあたっては、市民や行政との信頼に基づいた協力関係を築き上げていくことや、事業者間での連携を図っていくことが重要です。

(3) 行政の役割

本市のまちづくりにおける「行政」とは、基本的には市のことをいいますが、施設の管理主体や決定権者によっては、国や県などの関係機関も含まれます。

行政は市域や広域圏など広い視野に立って、都市計画マスタープランに基づく都市の基盤・骨格をつくり、土地利用の規制・誘導や環境整備を計画的に進めていきます。

計画の実現化には市民等の理解・協力が必要なため、計画内容の周知や計画づくり段階からのまちづくりへの参加促進のために、様々な手段で情報提供していくことに努めます。

また、市民参加の機会や場の提供などにより、市民等の自発的なまちづくりを促進します。

さらに、市民等が考えるまちづくりに対して尊重し理解を示すとともに、その実現化に向けて、各種制度の活用や必要な財政措置などによる技術的支援や活動支援等、取組の性格や種類に応じて適切かつ総合的な支援を行います。

これらの支援により、まちづくりの主役である市民等とともに、地域内外の多様な人材を積極的に活用しながら、まちづくりを担う「人づくり」を図ります。

7.3. まちづくりの手法・制度等の活用

本市の将来都市像の実現に向けては、以下のようなまちづくりの手法・制度等を活用します。

(1) 都市計画提案制度の活用

「都市計画提案制度」は、土地所有者やまちづくりNPO*等が、地域の合意等一定の要件を満たす場合、市に対し都市計画の決定又は変更を提案できる制度です。

市では、協働によるまちづくりを推進するために、市民が自らの居住する地域について定められている用途地域等の都市計画の内容について知ってもらい、日常生活環境を支える重要な制度インフラとして、都市計画提案制度の積極的かつ適切な活用を図ることができるよう、市民へ周知するとともに制度の活用を図ります。

(2) きめ細やかなまちづくりのルール活用

地域に身近な地区レベルのまちづくりとして、良好な環境を整備、保全するため、建築物の建築形態や公共施設等の配置など地区の特性に応じたきめ細やかなルールを定める「地区計画」を活用します。

なお、本市では、平成27年4月1日より「諫早市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」（令和2年4月1日改正）を施行しており、市街化調整区域における地域の特性に応じた適正な土地利用を誘導し、人口減少対策や地域による規制格差の是正を進めることとしています。

また、地区計画のほかにも、地区の特性に応じた住み良い環境づくり、魅力ある個性豊かなまちづくりを実現するため、「建築協定」、「緑地協定*」などの制度の活用を図ります。

(3) 「小さな拠点」形成の推進

本市では、市街化調整区域の厳しい土地利用規制の中で将来にわたって集落生活圏の維持を図るために、地域の特性に応じた土地利用や生活利便施設の誘導など生活サービスの維持・確保に努める「諫早版小さな拠点」を定め、コンパクトなまちづくりを目指しています。

今後さらに人口減少・少子高齢化が進む中、都市計画区域外においてもコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めるため、国の「小さな拠点」に係る各種制度などを活用していきます。

(4) 市民参加による公共空間の維持管理

市民ニーズにきめ細かく対応していくためには、市民等が自ら河川や道路、公園、港湾、海岸等の公共施設（公共空間）の維持管理に参加していくことが重要です。維持管理への市民参加は、自らが利用する公共空間の維持管理に関わることによって、まちの状況への理解が深まり、問題意識を共有することができる点で大きな意味を持ちます。

近年は、長崎県の「愛護団体・アダプト団体への支援制度*」や国の「河川協力団体制度*」など、市民参加による河川、道路、公園等の維持管理や清掃・美化活動等を支援する制度が充実してきています。実際に、これら制度の活用や自主的な市民等のボランティアなどにより、河川の環境保全活動や道路の清掃、海岸での漂着ゴミの回収など、市内各地で様々な活動が展開されています。

また、このような日常的な活動が定着していくと、公共空間の維持管理にとどまらず、市民等が主体となったイベント実施など憩い楽しめる場としての公共空間の利活用事業への展開も期待されます。

市は、国や県の取組とも連携しながら、これら市民等の活動に対して積極的に支援していきます。

第7章 実現化方策

7.4. まちづくりの推進について

行政とともに市民や事業者（以下、「市民等」という。）が目指すべき将来都市像を実現化していくためには、それぞれの主体が積極的にまちづくりに取り組む必要があります。そこで、まちづくりを計画的・効果的に進めるための仕組みや、行政が市民等を支援する仕組みについて、次のように方針を整理します。

（１）行政の体制づくりの推進

まちづくりを計画的・効果的に進め、より効果的な施策を展開していくために、次のように関連計画や関係部局との調整・連携及び各種制度の活用等を図るための行政の体制づくりを推進します。

- 計画的なまちづくりの観点や広域的なまちづくりの観点から、国、県、近隣市町との調整・連携を図ります。
- 都市計画マスタープランに基づく事業実施計画、事業スケジュールの検討を行うとともに、道路や河川、公園など都市計画分野のほか福祉、環境、農林水産、商工観光、教育など関連計画、関係部局との調整を図った事業等の実施展開を図るための体制を整えます。また、市民主体のまちづくり活動に対する支援を行うために、関係部局との連携を図ります。
- 限りある市の財源を合理的・効果的かつ計画的に投資するとともに、自主財源のほか国や県などの補助・支援制度の活用、民間活力の活用*を図ります。民間活力の活用にあたっては、本市のまちづくりの目標や方針に沿った事業への誘導を図ります。

（２）市民参加の推進

まちづくりの主役である市民等に対して、次のようにまちづくりへの自主的・主体的な参加を促す取組を推進し、協働関係を構築します。

- 市民等と行政が情報を共有し、まちの現状や問題点を共通理解する市民参加の機会の提供や場づくり（公聴会、説明会・懇談会、勉強会、まち歩き・ワークショップ、アンケート調査、パブリックコメントなど）を行います。その際、幅広い世代や様々な価値観を有する市民等が参加できるよう、開催案内等の周知方法の工夫に努めます。
- まちづくりへの関心・興味を高めるための効果的な情報発信と知識の普及に努めます。
- 都市の将来像・基本方針や具体的施策の計画内容、事業内容等の周知を図るとともに、市民等の計画策定・管理等への参加を促進します。
- まちづくり活動を行う団体（商店街、NPO、ボランティア団体、まちづくり協議会*等）の組織づくりの支援や活動場所の提供、人材育成の支援を行うとともに、組織相互の連携を促進します。
- 市民等からの積極的なまちづくりの提案に対して、取組の段階や目的に応じて各種助成制度（まちづくりサポート事業、地域づくり協働事業、市民まちづくり推進事業など）を活用し、市民主体のまちづくりにつながるよう支援します。
- 市民等のまちづくり提案制度を活用・検討します（提案に対する評価と実現可能性の検証）。

● まちづくりワークショップ風景



● たらみ桜街道再生事業



● 長崎街道歩こう会



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

資料編

- 資料編 -1 諫早市都市計画マスタープラン
改訂までの主な経過(前回)
- 資料編 -2 諫早市都市計画基本方針
検討委員会設置要綱(前回)
- 資料編 -3 諫早市都市計画マスタープラン
一部改訂までの主な経過
- 資料編 -4 用語解説

資料編-1 諫早市都市計画マスタープラン改訂までの主な経過（前回）

第1章
はじめに

平成 29 年度

都市計画現況調査・解析

第2章
諫早市の現況

平成 29 年 12 月 8 日～
12 月 20 日

市民アンケートの実施（無作為抽出による郵送方式）
配布数：3,000 有効回収数：1,026 有効回収率：34.2%

第3章
市民の声

平成 30 年 6 月 5 日

諫早市都市計画基本方針検討委員会設置要綱制定
（平成 30 年 6 月 5 日施行）

8 月 29 日

第 1 回基本方針検討委員会

委員（15 名）委嘱、委員長選任（佐藤快信）
策定の概要、スケジュール、将来都市像について説明・意見交換
まちづくりの基本的課題、まちづくりの基本理念

11 月 19 日

第 2 回基本方針検討委員会

将来都市像、全体構想について説明・意見交換

第4章
将来都市像

平成 31 年 2 月 26 日

第 3 回基本方針検討委員会

地域別構想について説明・意見交換

3 月 11 日～

市民懇談会：本庁及び各支所地域計 6 回開催 ※次ページ参照
まちづくりの課題、将来都市像、全体構想、地域別構想について
説明・意見交換

3 月 17 日

第5章
全体構想

令和元年 6 月 4 日

第 4 回基本方針検討委員会

実現化方策について説明・意見交換

8 月 27 日

第 5 回基本方針検討委員会

都市計画マスタープラン（素案）の全体最終確認・意見交換

第6章
地域別構想

9 月 12 日

県及び隣接市町への意見照会

9 月 24 日～

パブリックコメントの実施

10 月 15 日

11 月 1 日

都市計画マスタープラン（素案）を市長へ報告

11 月 1 日

関係部局への意見照会

11 月 11 日

諫早市都市計画マスタープラン（案）の確定

11 月 25 日

諫早市都市計画審議会へ諮問 / 答申「原案どおり承認」

第7章
実現化方策

令和 2 年 3 月

「諫早市都市計画マスタープラン」の策定

資料編

(市民懇談会の開催状況)

市民懇談会は、平成 31 年 3 月 11 日～3 月 17 日に旧市町の単位で計 6 回開催し、延べ約 180 名の方にご参加いただきました。

回	開催日時	会場
第 1 回 (小長井地域)	平成 31 年 3 月 11 日 (月) 19:30～21:00	小長井文化ホール
第 2 回 (高来地域)	平成 31 年 3 月 12 日 (火) 19:30～21:00	高来会館
第 3 回 (飯盛地域)	平成 31 年 3 月 13 日 (水) 19:30～21:00	飯盛ふれあい会館
第 4 回 (森山地域)	平成 31 年 3 月 14 日 (木) 19:30～21:00	森山公民館
第 5 回 (多良見地域)	平成 31 年 3 月 15 日 (金) 19:30～21:00	たらみ会館
第 6 回 (諫早地域)	平成 31 年 3 月 17 日 (日) 10:00～12:00	中央公民館

市民懇親会の開催風景



資料編-2 諫早市都市計画基本方針検討委員会設置要綱（前回）

第1章
はじめに

（趣旨）

第1条 この要綱は、都市計画法第18条の2の規定に基づく、本市の新たな都市計画に関する基本的な方針である諫早市都市計画基本方針（以下「基本方針」という。）の策定に必要な事項を検討するため、諫早市都市計画基本方針検討委員会（以下「検討委員会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

第2章
諫早市の現況

（所掌事務）

第2条 検討委員会は、市長からの求めに応じ基本方針の策定に必要な事項や基本方針の案について検討を行う。

第3章
市民の声

（組織）

第3条 検討委員会の委員は、市長が委嘱する。

2 検討委員会の委員は、別表のとおりとする。

第4章
将来都市像

（任期）

第4条 委員の任期は、平成32年3月31日までとする。

（委員長）

第5条 検討委員会に委員長を置く。

2 委員長は、委員の互選により定める。

3 委員長は、検討委員会を代表し、会務を総理する。

4 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめその指名する委員がその職務を代理する。

第5章
全体構想

（会議）

第6条 検討委員会は、委員長が招集する。

第6章
地域別構想

（事務局）

第7条 検討委員会の庶務を行うため、建設部都市政策課に事務局を置く。

第7章
実現化方策

（その他）

第8条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が検討委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成30年6月5日から施行する。

資料編

別 表：諫早市都市計画基本方針検討委員会委員

(五十音順)

番号	役職	氏 名	備考
1	委員長	さとう よしのぶ 佐藤 快信	長崎ウエスレヤン大学学長
2	職務代理	つるた たかあき 鶴田 貴明	公益財団法人ながさき地域政策研究所
3	委員	あらき まさと 荒木 正人	諫早市自治会連合会高来湯江支部長
4	委員	いけだ つや こ 池田 つや子	建築士
5	委員	いわもと よりこ 岩本 頼子	いさはや国際交流センター事務局長
6	委員	おぼた なおこ 小幡 直子	母子保健推進員、食生活改善推進員
7	委員	ごとう せいこ 五島 聖子	長崎大学教授
8	委員	さかい しんいち 酒井 進一	長崎県県央振興局建設部道路第二課長
9	委員	たかい らとしひこ 高 以来 利彦	長崎県央農業協同組合代表理事常務
10	委員	たしま ひかる 田島 光	諫早市自治会連合会小長井支部長
11	委員	つかもと てつや 塚元 哲也	諫早商工会議所副会頭
12	委員	はらだ ちかこ 原田 千桂子	有限会社原田楽器
13	委員	ひでしま はるみ 秀島 はるみ	諫早市教育委員会委員
14	委員	ふじやま まさあき 藤山 正昭	諫早市社会福祉協議会会長
15	委員	よしむら せつこ 吉村 節子	認定農業者

※備考欄の役職名は、平成30年8月委嘱・選任時点

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方針
第7章

資料編

資料編-3 諫早市都市計画マスタープラン一部改訂までの主な経過

第1章
はじめに

令和6年度

都市計画現況調査・解析

第2章
諫早市の現況

令和7年度 1月20日

第46回諫早市都市計画審議会

諫早市都市計画マスタープラン一部改訂について報告

2月17日～

市内関係部局への意見照会

3月3日

2月20日～

長崎県及び隣接市町への意見照会

3月6日

第3章
市民の声

2月24日～

パブリックコメントの実施

3月16日

令和8年度 4月24日

第47回諫早市都市計画審議会

諫早市都市計画マスタープラン一部改訂について諮問／答申

「原案どおり承認」

第4章
将来都市像

5月

諫早市都市計画マスタープラン（一部改訂）の策定

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

資料編-4 用語解説

あ行	
愛護団体・アダプト団体への支援制度	<p>県が管理する「河川・海岸・道路・港湾・漁港・都市公園・砂防公園など」の清掃・美化活動に取り組む団体を「愛護団体」「アダプト団体」として登録し、その活動に対して支援を行う制度。</p> <p>アダプト団体は、活動施設の範囲によって「河川アダプト」、「海岸アダプト」、「道路アダプト」、「港湾・漁港・砂防アダプト」がある。</p>
アクセス	ある場所へ行くための経路、又はその手段のこと。
アメニティ空間	アメニティ性（住環境や公共空間等の快適性・居住性）の高い空間のこと。
有明海沿岸道路	<p>有明海沿岸の地域の交流・連携を強化する高規格道路のこと。将来的には九州横断自動車道などの高速道路網と連絡し、高速交通ネットワークを形成する。</p> <p>有明海沿岸地域を環状に結ぶネットワークのうち、鹿島市～諫早市間の約50キロメートルの区間には、現在、整備の計画がなく、ネットワークの空白区間が存在している。</p>
安全・安心社会	行政、地域、企業・住民が各種の自然災害等のリスク情報を共有し、それぞれの役割を認識しながら、相互に連携して都市の安全性を高めるための対策に取り組んでいく社会のこと。
諫早市環境保全条例	本条例は、市民が健康で安全かつ快適な生活を営むうえで、良好な環境を確保することが極めて重要であることから、市、事業者及び市民の良好な環境の保全及び育成に関する責務を明らかにし、自然環境保全法(昭和47年法律第85号)及び環境基本法(平成5年法律第91号)の趣旨にのっとり、関係法令に特別の定めがあるもののほか良好な環境の保全に関する施策の基本となる事項を定め、その推進を図り、もって市民の健康を保護するとともに、良好な環境を保全することを目的としている。
諫早市長期人口ビジョン	市民や産業界、大学、金融機関、関係団体等と市が認識を共有しながら、総力を挙げて少子高齢化、人口減少の克服を目指していくために、「諫早市まち・ひと・しごと創生総合戦略」とともに令和8年3月に諫早市が策定した本市の人口の現状と将来の姿を示したもの。
諫早市まち・ひと・しごと創生総合戦略	少子高齢化と人口減少に歯止めをかけるため、市の総力を挙げて地方創生の実現に取り組んでいく必要があることから、市民や産業界、大学、金融機関、関係団体等と市が共通認識を持って力を合わせるとともに、国・県・関係市町と連携しながら、少子高齢化・人口減少対策を戦略的に推進していくための指針として、「諫早市長期人口ビジョン」とともに令和8年3月に諫早市が策定した計画。
諫早版小さな拠点	本市の市街化調整区域において、土地利用の運用基準の見直し等を行うことで、定住化を促進することにより地域コミュニティの維持を図る施策の一つです。国が進めている「小さな拠点」づくりも、人口減少下における地域コミュニティの維持に向けた取組ではありますが、本市が進めている取組は国の取組とは少し性質が異なるため、『諫早版』という表現としています。
沿道業務区域	市街化調整区域における、諫早市独自の規制緩和区域。交通利便性に優れた規則で指定する主要幹線道路沿いの境界からおおむね100mの範囲の区域。沿道業務区域では、幹線道路から直接車両等の乗り入れを行うことを原則として、床面積500㎡までの店舗、飲食店及び事務所などの建築を5,000㎡未満の開発規模で行うことができる。

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

沿道地区	上記「沿道業務区域」の前身の区域。令和6年10月1日以降は、「沿道業務区域」に拡充し、店舗や事務所等の建築を可能とする範囲を拡大した。
オープンスペース	公園・広場・河川・農地など、建築物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地の総称であり、都市計画法における「公開空地」、建築基準法では、総合設計制度における「空地（公開空地）」のこと。
か行	
開発行為 （開発許可）	主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のこと。
買物弱者	流通機能や交通網の弱体化とともに買物環境が悪化し、食料品等の日常の買物が困難な状況に置かれている人のこと。
河川改修事業	洪水による被害から地域を守るため、堤防の整備・河道の掘削などを行う事業のこと。
河川協力団体制度	自発的に河川の維持、河川環境の保全等に関する活動を行うNPO等の民間団体に対して支援する国の制度のこと。 平成25年の河川法の改正において、新たに創設された制度である。
河川公園	河川敷地内に整備する公園のこと。国の河川環境整備事業により整備するか、地方自治体が河川敷地を占有し整備する。
観光・レクリエーション施設	市民や観光客が利用する観光施設やレクリエーション施設のこと。都市公園や自然公園、様々な娯楽・遊戯施設、芸術文化施設、観光地など。 ■観光施設 観光やレジャーの対象となりうる施設のこと。 ■レクリエーション施設 人々が楽しみ、憩うことができる、ゴルフ場、スキー場、陸上競技場、テニスコート、キャンプ場、遊園地、動物園その他これらに類する施設のこと。
幹線道路	道路網のうちでも主要な骨格をなし、都市に出入りする交通及び都市の住宅地、工業地、業務地等の相互間の交通を主として受け持つ道路のこと。また、周辺地域の開発を促し、災害時の避難路や延焼遮断帯としての機能も併せ持つもの。
干拓事業	海岸・河口・湖沼などを堤防で締切り、海水等を排水することで農地等の土地を造成する事業のこと。
干拓地	湖沼・海浜などを、堤防を築いて内側の水を排水してできた陸地・耕作地のこと。
涵養林 （水源涵養）	その地に降った雨や雪を土壤に浸透させ、保水し、やがては地下水脈や河川に水を供給する機能を持つ森林のこと。
干陸地 （自然干陸地）	国営諫早湾干拓事業の潮受け堤防閉め切り後に海が干上がってできた陸地のこと。
既成市街地	既に建築物が密集して建築されている土地や区域。
急傾斜地崩壊 対策事業	一定の基準を満たす「がけ」について、「がけ崩れ」から人命を守るため、区域を指定して崩壊防止工事を施工すること。
行政区域	本市の土地として管轄する範囲。本市の区域（市の境界）。

協働	住民と行政が相互の理解のもと、ともに協力して働いてまちづくりを行うこと。
緊急輸送道路	<p>災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路のこと。</p> <p>[第1次緊急輸送道路] 県庁所在地、地方中心都市及び重要港湾、空港等を連絡する道路。</p> <p>[第2次緊急輸送道路] 第1次緊急輸送道路と市町村役場、主要な防災拠点(行政機関、公共機関、主要駅、港湾、ヘリポート、災害医療拠点、自衛隊等)を連絡する道路。</p> <p>[第3次緊急輸送道路] その他の道路。</p>
区域区分	市街化区域と市街化調整区域に分けること。「線引き」ともいう。
建築協定	市町村の区域の一部について、関係権利者が合意のもとに建築物の敷地・構造・用途・意匠などについて定める協定のこと。
広域幹線道路	幹線道路網において、国土、地域の骨格を形成し、広域の物流、交流を分担する道路のこと。
広域避難場所	<p>市が指定する比較的規模が大きい避難所のこと。広域避難場所は、以下の指定緊急避難場所・指定避難所を兼ねている。</p> <p>■指定緊急避難場所 災害が発生し、又は発生するおそれがある場合にその危険から逃れるための施設や場所のこと。</p> <p>■指定避難所 災害の危険性があり避難した住民等を災害の危険性がなくなるまでに必要な間滞在させ、又は災害により家に戻れなくなった住民等を一時的に滞在させるための施設のこと。</p>
公開空地	広義にはオープンスペースと同様であるが、狭義には建築基準法 59 条の 2 に規定された総合設計による建築物の敷地内の空地などのうち、歩行者が日常自由に通行又は利用できる部分のこと。(特定街区制度における有効空地とほぼ同義)
高規格道路	<p>高規格幹線道路(高速自動車国道、一般国道自動車専用道路)を補完し、地域相互の交流促進等の役割を担う道路のこと。</p> <p>地域の実情を踏まえながら、自動車専用道路もしくはこれと同等の規格を有し、概ね 60km/h 以上の走行サービスを提供できる道路として整備される。</p>
公共空間 (半公共空間)	<p>公共空間とは、道路・河川・公園・港湾等の個人に属さない公(おおやけ)の空間のことをいう。パブリックスペースとも呼ばれている。</p> <p>公(おおやけ)の空間ではないものの、一般に開放されている民間敷地内の歩行空間・緑地空間等を半公共空間と呼ぶことがある。</p>
公共公益施設 (公共公益機能)	住民の生活のために必要なサービス施設の総称で、一般的には教育施設、官公庁施設、医療施設、コミュニティ施設等のこと。
公共交通機関 (公共交通)	鉄道やバスのほか、タクシー、航空路線、船舶など不特定多数の人々が利用する交通機関のこと。(公共交通機関の運営主体は公共[行政]、民間、第3セクターなど多様である)
公共交通機関の 空白地域	鉄道駅やバス停が徒歩圏内でないことなどにより、公共交通機関の利用が困難な地域のこと。

はじめに
第1章諫早市の現況
第2章市民の声
第3章将来都市像
第4章全体構想
第5章地域別構想
第6章実現化方策
第7章

資料編

交通結節機能	異なる交通手段（場合によっては同じ交通手段）を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎができる機能のこと。移動の一連の動きの中の一つの重要な要素であり、「つなぐ空間」と「たまる空間」としての役割を有する。
交通弱者	自動車中心社会で、移動の困難な者。高齢者・子供・障がい者など。
高度利用	中高層建築物又は容積率（建築敷地面積に対する延べ面積の割合）の高い建築物を建築することにより、土地をより高度に利用すること。
高度利用地区	土地が細分化され公共施設整備が不十分な地区等において、建築物の敷地等の統合の促進、小規模建築物の建築の抑制、敷地内の有効な空地の確保により土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、建築面積の最低限度等を定めるとともに、建蔽率の低減の程度等に応じて容積率制限の緩和等を行う。
公有水面埋立事業	公有水面埋立法に基づき、公有水面（国が所有し公共に用いられる河川・海・湖・沼など）に土、砂、石その他の物件を人為的に投入し、土地を造成する事業のこと。
交流人口	市外から何かしらの目的で市内を訪問する人々（人口）のこと。交流人口という言葉は、定住人口（市内に居住する人口）に対する概念として用いられることが多い。 訪問する理由としては、観光、通勤・通学、ショッピング、レジャー等の目的に分類することができる。
国有林	国により所有、管理経営される森林のこと。
コミュニティ	地域社会、共同生活体ともいい、生活の場で、住民の自主性と責任に基づいて、多様化する各種の住民要求と創意を実現する集団のこと。
コミュニティタイムライン （地区版の本明川水害タイムライン）	コミュニティ（町内会等）ごとに作成する災害時の行動計画（タイムライン）のこと。 タイムラインとは、災害が発生することを前提として、気象、河川管理、警察、消防、交通、ライフライン等防災に関する多くの機関が事前にとるべき行動を「いつ」「誰が」「何をするか」に着目して時系列に整理したものをいう。
コンパクト・プラス・ネットワーク	人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者等が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めること。
さ行	
サイクルツーリズム	自転車を活用した観光のこと。 近年、国内外からの観光客の誘致を目的に、国際的なサイクリング大会の開催やサイクリング環境の整備を目指したモデルルートの設定、快適なサイクリングを楽しめるサイクリングロードの整備など、サイクリストの受入れ環境や走行環境の整備が全国的に進められてきている。
産業団地 （産業集積）	円滑な企業活動・生産活動を支えるために、用地、道路、電力・ガスなど産業を支える種々の施設を先行して整備・開発し企業に分譲することで、計画的に工場、倉庫、流通等の産業が集積した地区（団地）のこと。
残地森林	開発行為を行おうとする森林から開発行為に係る森林（形質変更する森林）を除いた森林（形質変更せずそのまま残す森林）のこと。 近年の乱開発にともなう大気汚染その他の諸公害の発生への対策の一つとして残地森林の配置義務が設けられており、開発区域の周辺部となる森林部分には、基準の幅以上の残地森林が必要となる。

市街化区域	都市計画法第7条に基づいて、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。
市街化調整区域	都市計画法第7条に基づいて、公共施設の効率的な整備と無秩序な市街化の防止を図るため、当分の間市街化を抑制する区域。
市街地開発事業	土地区画整理事業や市街地再開発事業など、市街地の計画的な開発又は整備を図るため、一定の区域について、公共施設の整備とともに宅地の利用増進又は建築物の整備を一体的かつ総合的に進める事業のこと。
市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業のこと。
自然公園地域	自然公園内で工作物の新築、木竹の伐採などの行為を行う場合は、自然公園法又は長崎県立自然公園条例に基づき、申請又は届出が必要となる。
自然的土地利用	農林業的土地利用に、自然環境の保全を旨として維持すべき森林、原野、水面、河川などを加えた都市的土地利用以外の土地利用のこと。
持続可能なまちづくり	いま現在だけでなく、将来においてもすべての人が安全で快適な居住環境や基本的なサービスを楽しむことができ、自然災害にも強く、社会的弱者に配慮され、環境負荷の少ない都市や地域を目指して、総合的な視点から対策を捉えたまちづくりの考え方のこと。 本市では人口減少と高齢化が進展する中で、行政コストや生活の質、環境負荷等の観点から持続可能なまちづくりを実現するために、まちの活力となる産業や商業、公共公益施設などの既存の集積された都市機能を活かしながら、コンパクトで暮らしやすいまちづくりを推進することとしている。
指定既存集落区域 (20戸連たん)	市街化調整区域における、諫早市独自の規制緩和区域。40戸連たん区域から離れた区域でも、地域コミュニティの維持を図っていく必要があるため、令和6年4月1日時点で、100m以内の間隔で20以上の建築物の敷地が連たんし、一体的な日常生活圏を構成している区域。指定既存集落区域では、誰でも一戸建て住宅や共同住宅等の建築及び1,000㎡未満の開発規模で宅地開発を行うことができる。
市民公園	都市公園以外で、市が設置した庭園、花園及び遊園等をいう。
社会資本	道路、橋りょう、ダム、学校、病院、鉄道、上下水道、電気、ガス、電話など経済・生産基盤を形成するものの総称。インフラと同意味。
住宅ストック	既に建築されている既存の住宅のこと。
修復型のまちづくり	基本的なまちの構造を抜本的に変える基盤整備の手法ではなく、これまで培われてきた既存の市街地を継承しながら、少しずつ改善を重ね良好なまちを作り上げる手法のこと。
集約型都市構造	都市の無秩序な拡散を抑制し、都市機能の集積を促進する集約拠点とその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携させる都市構造のこと。
小規模で柔軟な区画整理	柔軟な区画整理手法を組み合わせながら、小規模でも素早く空き地等を集約し、医療・福祉施設や子育て施設などの導入を図ること。

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

人口集中地区 (DID)	都市と農村を分離して捉えることが困難になってきたため、昭和35年の国勢調査から都市的地域の特質を明らかにするために設定された、人口密度が1km ² あたり約4,000人以上の国勢調査区が市町村の境界内で互いに隣接して、合計人口が5,000人以上を有する地区のこと。
新住宅市街地開発事業	人口集中の著しい市街地の周辺地域において、健全な住宅市街地の開発及び居住環境の良好な住宅地の大規模な供給を図る事業のこと。
親水空間 (親水施設)	河川、湖沼などの水辺において、水にふれ、接し、眺めるなど、水と親しむことができる空間のこと。
スプロール化	工場や住宅などが無計画に農地や山林を虫食い状に拡大していくこと。
生活基盤施設 (生活基盤)	住民の日常的な生活を支え、生活の基盤となる都市基盤施設(道路、公園、上下水道等)や公共公益施設(学校、病院等)のこと。
生活拠点等活性化事業	都市計画区域外の支所・出張所周辺や、小中学校周辺などの生活拠点において、宅地開発や民間施設の誘致を行う事業者に対して補助金を交付し、定住化の促進や地域の賑わいづくり、地域コミュニティの維持を図る制度のこと。令和4年度(2022年度)に創設された。
生活排水処理施設 (生活排水処理)	<p>生活排水を処理するための施設であり、集合処理と個別処理に大別される。経済性、地域性及び事業の特性などを考慮して、以下の施設が選択される。</p> <p>■下水道事業：公共下水道(集合処理) 主として市街地の下水を排除・処理するために主に市町村が設置し管理する下水道をいい、道路の下に系統的に埋設した污水管やこれに付随する公共ますなど、家庭や工場から排出される污水・雨水を処理するための施設のこと。 このほか、市街化区域以外の区域において設置されるもので、処理対象人口が概ね1,000人未満で水質保全上特に必要な地区において施行されるものなどを「特定環境保全公共下水道」という。</p> <p>■集落排水事業：農業・漁業集落排水施設(集合処理) 農業集落や漁業集落において、し尿や生活雑排水を処理する污水处理場を建設し、宅内排水設備工事によって集落排水処理施設に接続し、污水を処理するための施設のこと。</p> <p>■浄化槽事業：合併処理浄化槽(個別処理) 公共下水道や農業・漁業集落排水施設が整備されていない地域において、し尿と生活雑排水(台所等の排水)を戸別にまとめて処理する浄化槽のこと。 平成13年4月1日より、浄化槽法が改正され、浄化槽を新たに設置する時には、原則として合併処理浄化槽の設置が義務づけられた。</p>
生活利便施設	銀行、郵便局、病院、スーパーマーケット、商店街など、住宅の周辺にある生活に必要な諸々の施設のこと。
世界文化遺産 (長崎と天草地方の潜在キリシタン関連遺産)	<p>世界遺産とは、国際連合教育科学文化機関ユネスコの世界遺産リストに登録された様々な地域又は物件のこと。遺産は、世界の文化遺産及び自然遺産の保護に関する条約(世界遺産条約)に従い「顕著で普遍的な価値」を有するものとして選定される。</p> <p>長崎県内では、平成30年に「長崎と天草地方の潜在キリシタン関連遺産」が世界遺産登録されている。</p>

総合設計制度	建築基準法第 59 条の 2 に基づき、特定行政庁が交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がなく、かつ、その建築計画について、総合的な配置がなされていることにより、市街地の環境の整備に資すると認める建築物について、建築審査会の同意を得て、容積率や高さの制限について特例許可を行う制度のこと。
ゾーン 30	歩行者や自転車の通行が優先される生活道路における安全対策の一つ。生活道路における歩行者等の安全な通行を確保するため区域を指定し、区域内における最高速度 30 キロに速度規制するとともに、その他の安全対策を必要に応じて組み合わせ、安全性の向上を図るもの。
た行	
大規模小売店舗	多数の顧客を集め、大量の商品等の流通の要となるスーパーマーケットやホームセンター等の施設のこと。大規模小売店舗立地法では、建物内の店舗面積（小売業を行うための店舗の用に供される床面積）の合計が 1,000 ㎡を超える店舗のことを指す。
大規模集客施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る）の床面積の合計が 1 万㎡を超えるもの。
大規模集客施設等立地ガイドライン	長崎県が平成 19 年 3 月に公表した「長崎県にぎわいの都市づくり基本方針」では、今後の都市づくりの基本理念として「コンパクトシティの構築」を掲げるとともに、その実現に向け、大規模集客施設の立地位置を行政が適切にコントロールすべきことと、「まちなか」に様々な機能を集積させ多様な市民ニーズに応えるべきことを示した。 本ガイドラインは長崎県により作成され、上記のうち、大規模集客施設の立地誘導について、基本的な方針と具体的な手法・基準を示したもの。
大規模住宅団地	戸建住宅や共同住宅及び道路、公園等の都市基盤が計画的に整備・開発された住宅地で、主に人口集中の著しい市街地の周辺地域において短期間に大量に住宅等が供給された地区（団地）のこと。
第 3 次諫早市総合計画	時代の流れとともに今後の課題を的確に捉え、市民や関係機関等と連携しながらまちづくりを進めていく必要があることから、10 年後の本市の目指す姿を明らかにして、その実現のための取組の方向性を体系的に示すための計画。 総合計画は、本市が策定する計画の中で最上位に位置づけられる総合的なまちづくりの計画である。
第 2 期諫早市中心市街地活性化基本計画（中心市街地活性化制度）	中心市街地活性化制度は、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年 6 月 3 日法律第 92 号）に基づき、市町村が策定した中心市街地活性化基本計画を内閣総理大臣が認定を行う制度。 本市では、平成 20 年 7 月 9 日、「諫早市中心市街地活性化基本計画」が、内閣総理大臣の認定を受け、平成 26 年 3 月 28 日、「第 2 期諫早市中心市街地活性化基本計画」が内閣総理大臣の認定を受けた。
宅地造成等工事規制区域	盛土や切土によって災害が発生する恐れが大きい市街地等を、都道府県知事等が指定し、工事に許可を義務付ける区域のこと。

はじめに
第 1 章

諫早市の現況
第 2 章

市民の声
第 3 章

将来都市像
第 4 章

全体構想
第 5 章

地域別構想
第 6 章

実現化方策
第 7 章

資料編

多様なツーリズム (スポーツツーリズム、文化・自然ツーリズム)	農山漁村などにおいて、体験、宿泊、スポーツなどを通じ、その地域の文化や自然、人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動のこと。
地域地区	都市計画法第8条に基づく都市計画の種類の一つであり、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについての必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするもの。 地域地区には、代表例である用途地域をはじめ、特別用途地区、高度地区、風致地区、臨港地区等、多数の種類がある。
地域幹線道路	広域幹線道路などと一体的に、隣接する市町村と連絡する道路のこと。
地域資源	その地域ならではの自然や観光地、特産品などの資源のこと。
地域森林計画 対象民有林	保安林を除く民有林（公有林又は市有林）のうち、県が定めている「地域森林計画」の対象となっている森林のこと。 地域森林計画対象民有林で立木の伐採等を行う場合は、市への届出が必要となる。
地域補助幹線道路	地域幹線道路を補完し、市内の各地域を結ぶ道路のこと。
地域まちづくり 事業	地域の人たちが主体となって、それぞれのノウハウを活かし、地域課題の解決や地域の活性化に向けて取り組む事業（都市計画に位置づけられた事業を除く）のこと。
小さな拠点	中山間地域等の集落生活圏（複数の集落を含む生活圏）において、安心して暮らしていく上で必要な生活サービスを受け続けられる環境を維持していくために、地域住民が、自治体や事業者、各種団体と協力・役割分担をしながら、各種生活支援機能を集約・確保したり、地域の資源を活用し、しごと・収入を確保する取組のこと。
地区計画 (地区計画制度)	都市計画法第12条の4に基づいて、良好な市街地環境の形成や保持を図るため、地区の特性に応じ、道路・公園などの配置・規模や建築物の用途・敷地・形態等について、住民等の意向を十分反映した計画を定め、土地利用や建築物の規制・誘導を図る都市計画制度のこと。
治水対策	洪水などの水害を防ぎ、また、水運や農業用水の便のため、河川の改良・保全を行う対策（事業）のこと。
中山間地域	山間地及びその周辺の地域、その他地勢等の地理的条件が悪く、農業生産条件が不利な地域のこと。
中心市街地	商業、業務、居住等の都市機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統をはぐくみ、各種機能を培ってきた「まちの顔」とも言うべき地域のこと。 本市の中心市街地は、本明川下流の低地に形成された城下町を母体としている。
特定盛土等 規制区域	盛土や土石の堆積によって崩落の危険があり、人家等に災害を及ぼす恐れが特に大きいエリアとして、都道府県知事が指定する区域のこと。
特別用途地区	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区（本市では「大規模集客施設制限地区」を指定）。

都市機能	<p>住民生活や企業の経済活動に対して様々な働きやサービスを提供する、都市が持つ機能のこと。</p> <p>具体的には、居住、業務、商業、医療、福祉、行政、文化、観光、交通などのサービスを提供する機能（施設）がある。</p>
都市基盤 （都市基盤施設）	<p>道路、鉄道、公園、緑地、上下水道、河川など、市民生活の安全性、利便性、効率性などの向上を図るための都市施設のこと。（近年では、情報・通信網なども重要な都市基盤として位置づけられている）</p>
都市活動	<p>行政、教育、文化、情報、商業、交通、レジャーなど都市で行われる住民生活や企業の経済活動のこと。</p>
都市空間	<p>都市活動の場となる空間。</p>
都市計画基礎調査	<p>都市計画法第6条に基づいて、概ね5年ごとに、都市計画区域における人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量などについて行う現況及び将来の見通しに関する基礎調査のこと。</p>
都市計画区域	<p>健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地の範囲のこと。</p> <p>具体的には、市町村の中心市街地を含み、かつ自然的、社会的条件並びに人口、土地利用、交通量などの現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、あるいは保全する必要がある区域について、都道府県が指定するもので、効率的な公共投資を図り、健全かつ合理的な土地利用を推進する。</p> <p>本市の都市計画区域は「長崎都市計画区域」に位置づけられている。</p>
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 （都市計画区域マスタープラン）	<p>それぞれの都市計画区域ごとにその都市計画の目標、区域区分の方針、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業の主な都市計画の方針について都道府県が定めるもの。</p>
都市計画公園・緑地 （都市公園）	<p>都市計画公園・緑地は、都市計画法第11条に基づいて、都市計画上必要な都市施設として位置、名称、種別などが定められた公園又は緑地のこと。</p> <p>都市公園法に基づく都市公園とは、国が整備した国営公園、都市計画公園・緑地で地方公共団体が設置するもの及び地方公共団体が都市計画区域内に設置する公園又は緑地のこと。（公園の機能に応じた適正な規模により以下の様な種別がある）</p> <p>■住区基幹公園</p> <p>[街区公園] 主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とした都市公園で、敷地面積0.25haを標準として配置する。</p> <p>[近隣公園] 主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とした都市公園で、敷地面積2haを標準として配置する。</p> <p>[地区公園] 主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とした都市公園で、敷地面積4haを標準として配置する。</p> <p>■都市基幹公園</p> <p>[総合公園] 市町村全域の人々が、総合的に利用することを目的とした公園で、都市規模に応じ1箇所あたり面積10～50haを標準として配置する。</p>

	<p>[運動公園] 市町村全域の人々が、運動に利用することを目的とした公園で、都市規模に応じ1箇所あたり面積15~75haを標準として配置する。</p> <p>■緑地</p> <p>[緩衝緑地] 公害防止、緩衝若しくはコンビナート地帯などの災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域などを分離遮断することが必要な位置について状況に応じて配置する。</p>
都市計画事業	国土交通大臣又は都道府県知事の認可（都市計画事業認可）を得て実施される都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業のこと。
都市計画駐車場	対象とする駐車需要が広く一般公共の用に供すべき基幹的なもので、かつ、その位置に永続的に確保すべきものである場合に、都市計画に定められる路外駐車場のこと。（道路の路上外に設置される自動車の駐車のための施設であって、一般公共の用に供されるものをいう）
都市計画道路	都市計画法第11条に基づいて、都市計画上必要な都市施設として位置、名称、道路の種別（自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路）、車線数などが定められた道路のこと。定められた区域内では建築の制限などがなされる。
都市計画法	都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする法律。
都市景観	道路や建築物などの人工的な構造物と、山や河川、海浜などの自然的な要素から構成される都市の景観。
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	<p>「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」により、土砂災害から国民の生命を守るため、都道府県が指定する土砂災害のおそれのある区域のこと。</p> <p>■土砂災害警戒区域</p> <p>土砂災害が発生した場合、住民の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。</p> <p>■土砂災害特別計画区域</p> <p>土砂災害警戒区域のうち、土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地の区域。</p>
都市施設 （都市計画施設）	<p>都市計画法第11条に基づいて定める道路等の交通施設、公園等の公共空地、供給処理施設、教育文化施設などの施設のこと。</p> <p>都市施設のうち、都市計画法に基づく手続きを経て決定された施設を都市計画施設という。</p>
都市構造	都市を形づくっている土地利用や交通ネットワーク等の物理的な構造で都市空間の骨組みとなるもの。
都市的土地利用	住宅地、工業用地、事務所・店舗用地、一般道路など、主として人工的施設による土地利用のこと。
都市防災の施策 （都市の防災構造化）	大地震等が発生した場合にも被害を最小化する自然災害に強いまちづくりを実現するために、都市計画を定めること等により、都市の防災性向上を図る各種の誘導・規制や事業を行うこと。

土地区画整理事業	土地区画整理法に基づいて、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用促進のため土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業のこと。
土地の低未利用	適切な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間にわたり利用されていないことや、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低いこと。
土地利用	土地の状態や用途といった利用状況のこと。あるいは土地を利用すること自体を指す。
土地利用基本計画	国土利用計画法に基づき都道府県知事が策定する、地域ごとの土地利用の方向性を示す上位計画のこと。都道府県の区域について「都市・農業・森林・自然公園・自然保全」の5地域に区分し、開発と保全のバランスを調整する役割を担っている。
な行	
内水対策	河川等に排水できずに発生する被害（内水氾濫）の軽減のために、排水機場の整備などによって内水を強制的に排水する対策のこと。
長崎県屋外広告物条例	本条例は、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）の規定に基づく屋外広告物（以下「広告物」という。）、広告物を掲出する物件及び屋外広告業について必要な規制並びに広告物又は広告物を掲出する物件と地域の景観との調和を図るための必要な事項を定めることにより、地域の良好な景観を形成し、若しくは風致を維持し、又は公衆に対する危害を防止することを目的としている。
西九州新幹線	長崎市（長崎駅）と武雄市（武雄温泉駅）を結ぶ約66kmの新幹線。令和4年9月に開業し、武雄温泉駅からは在来線特急への対面乗換方式（リレー方式）により、福岡市（博多駅）までを結んでいる。 本市では諫早駅が停車駅になっている。
日常生活圏	住民が買い物や通勤・通学等の日常生活を営んでいる一定の範囲のこと。
日常生活サービス機能	診療所や介護施設、食料品や日用品を扱う商店、金融機関等の日常生活を支える各種のサービスを提供する機能のこと。
農地転用	農地を農地以外の用途に転用すること。
農用地区域	農業振興のための施策を計画的かつ集中的に実施するために、概ね10年を見通した農業上の利用を確保すべき土地として市が指定する土地のこと。 農用地区域に指定された土地は、原則として農業以外の目的で使用することはできない。
乗合タクシー（乗合タクシー運行事業）	営業用自動車を利用した乗合自動車で、定時定路線で運行する形態と事前に予約を受けて運行する形態がある。 本市では、「乗合タクシー運行事業」を順次拡大しており、高齢者等の交通弱者の交通支援対策に取り組んでいる。
は行	
パークアンドライド	自宅から自家用車を運転して最寄りの駅まで行き、その周辺に駐車して鉄道に乗り継ぎ、都心等へ向かう通勤形態のこと。（自家用車と鉄道の両方の利点を活かした、いわゆる結合輸送の一種）
ハザードマップ	自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的に、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

将来都市像
第4章

全体構想
第5章

地域別構想
第6章

実現化方策
第7章

資料編

パブリックコメント	行政が政策、制度等を決定する際に、市民の意見を聞いて、それを考慮しながら最終決定を行う仕組み。
バリアフリー (バリアフリー化)	建築物や公共空間などにおいて、段差をなくしたり、手すりをつけるなど高齢者や障がい者の生活を妨げるような障害(バリア)を取り除くこと。 広義には、障害(バリア)を取り除くための仕組みや制度、意識も含む。
風致地区	都市における風致(自然的要素に富んだ土地における良好な自然的景観)を維持するために定められた地区。風致地区では、開発行為等を許可制により規制している。
保安林	水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的によって指定される森林のこと。 保安林では、それぞれの目的に沿った森林の機能を確保するため、立木の伐採や土地の形質の変更等が規制される。
防火地域 ・準防火地域	市街地の不燃化を図るため、都市計画法に基づいて定められる地域。防火地域・準防火地域に指定された地区では、建物の規模により耐火建築物・準耐火建築物としなければならない。
ま行	
まちづくり協議会	住民自らが計画を立案・提案し、また地元と行政との橋渡しを行うまちづくり組織のこと。
まちづくりNPO	まちづくり活動を行う非営利団体(Nonprofit Organization)のこと。
まちなか居住	中心市街地などまちの中心部等で居住すること。 まちなかに居住することによって、生活・交通等の利便性を享受できるとともに、日常の中で働く場所や買い物をする場所等が近くなることで、自動車利用が減り、交通渋滞の緩和や環境負荷の軽減等にも寄与する。 また、まちなか居住を進めることで、人口密度の維持やコミュニティの維持、中心市街地の活性化等が図られることが期待される。
ミニ開発	開発許可等の届出を義務づけられた規模を下回る開発のこと。
民間活力の活用	公共事業を行う際に、安くて質の高い公共サービスを効率的に提供するために民間がもつノウハウを活用すること。事業全体のうち民間に任せる部分が占める割合・程度の大小などにより、様々な手法がある。
民間事業者の移動サービス	主に地域内における近距離の移動手段の確保を目的とした民間事業者による通院、買い物の送迎サービス等のこと。
モータリゼーション(車社会化)	自動車が大衆に広く普及し、自家用車が生活必需品となること。
や行	
誘導サイン	観光客等を的確に誘導案内するための表示や案内図のこと。
優良農地	農用地区域の指定などにより集団的に存在する、良好な営農条件を備えている農地のこと。
用途地域	建築物の用途や建築物の形態制限(容積率、建蔽率、高さ等)について、地方自治体が都市計画の内容として決定。 快適で住みよい環境づくりを行い、住居・商業・工業などの適正配置による機能的な土地利用を実現するために、13種類(本市では11種類を指定)の用途地域がある。

40戸連たん制度	<p>40戸連たんとは、市街化調整区域内において、100m以内の間隔で40戸以上の建築物の敷地が連続していること。</p> <p>本制度では、分家住宅や農家住宅など、特定の人に限らず誰でも、住宅の建築や10,000㎡未満の開発の許可（分譲用も含む）を受けることができる。</p> <p>さらに、諫早版小さな拠点地区内では、建築可能な建築物の用途が緩和される。</p>
ら行	
リフレッシュ整備	道路や公園などの既設施設を再整備すること。
流通産業区域	<p>市街化調整区域における、諫早市独自の規制緩和区域。長崎自動車道の長崎多良見IC、諫早ICならびに島原道路の栗面IC、長野IC、尾崎交差点及び森山西ICを中心とするおおむね半径2kmの範囲。流通産業区域では、周辺環境との調和に配慮しながら、10,000㎡未満の開発規模で、自己業務用の倉庫や工場、車庫、事務所などの建築が可能。</p> <p>ただし、住宅との混在を避けるため、「40戸連たん区域」及び「指定既存集落区域」は区域から除き、「沿道業務区域」と重なる区域は含む。</p>
緑地協定	都市緑地法に基づき、自分たちの住むまちを良好な環境としていくために話し合い、土地所有者などの全員の合意によって、緑地の保全・緑化に関する協定を定めるもの。
臨港地区	港湾の管理運営を円滑に行うために必要な地区であり、そのために取扱う貨物に応じて目的別に商港区等の分区を指定し、各分区における構造物を規制する。
六次産業化	1次産業としての農林漁業と、2次産業としての製造業、3次産業としての小売業等の事業との総合的かつ一体的な推進を図り、農山漁村の豊かな地域資源を活用した新たな付加価値を生み出す取組のこと。
わ行	
ワークショップ	様々な立場の参加者が経験交流や協働作業を通じて、地域の課題発見、解決策の提案、計画の考案などを行っていく活動。

はじめに
第1章諫早市の現況
第2章市民の声
第3章将来都市像
第4章全体構想
第5章地域別構想
第6章実現化方策
第7章

資料編



諫早市都市計画マスタープラン

令和2年3月改訂
(令和8年5月 一部改訂)

編集発行 諫早市建設部都市政策課
TEL 0957-22-1500
FAX 0957-22-2616
E-mail toshi_seisaku@city.isahaya.nagasaki.jp