

# 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

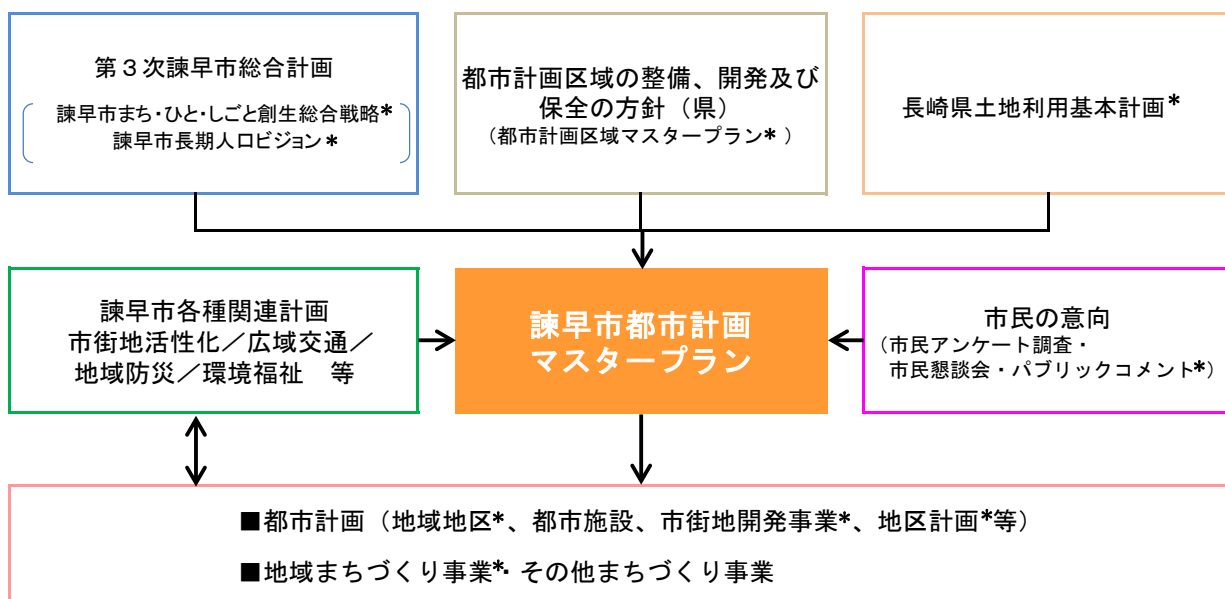
諫早市都市計画マスタープラン（以下、「本計画」という。）は、都市計画法\*第18条の2の規定に基づき、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として諫早市（以下、「本市」という。）が策定する計画です。

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。

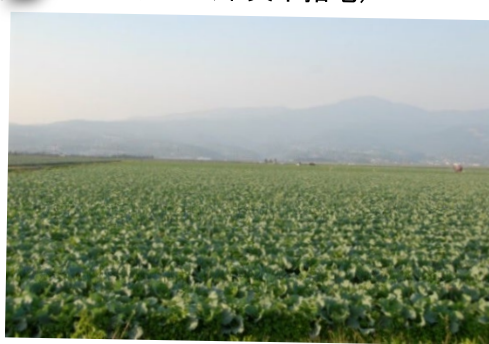
## 視点5 上位・関連計画との整合を図る！

◇ 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。

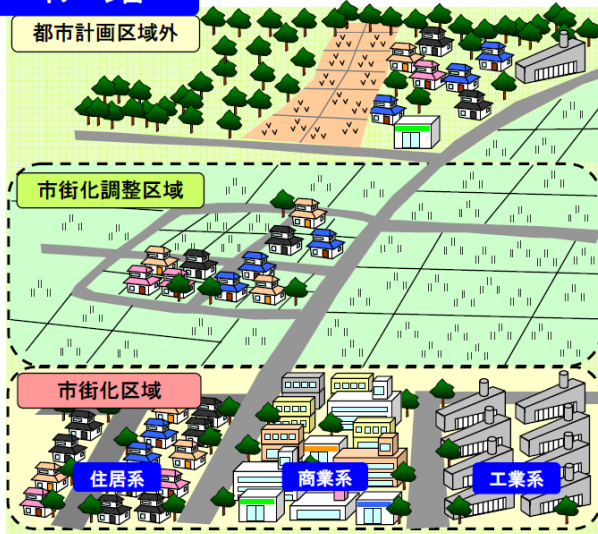
#### 市街化調整区域

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