

# 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

第7章  
実現化方策

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」

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。
<b>か行</b>	
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に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。

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ひと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。
<b>さ行</b>	
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 <sup>2</sup> 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。
<b>た行</b>	
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>

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

	<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。
<b>な行</b>	
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。
<b>は行</b>	
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

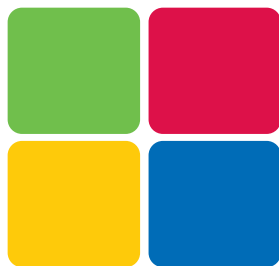
資料編

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。
<b>ま行</b>	
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。
<b>や行</b>	
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>
<b>ら行</b>	
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。
<b>わ行</b>	
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](mailto:toshi_seisaku@city.isahaya.nagasaki.jp)