

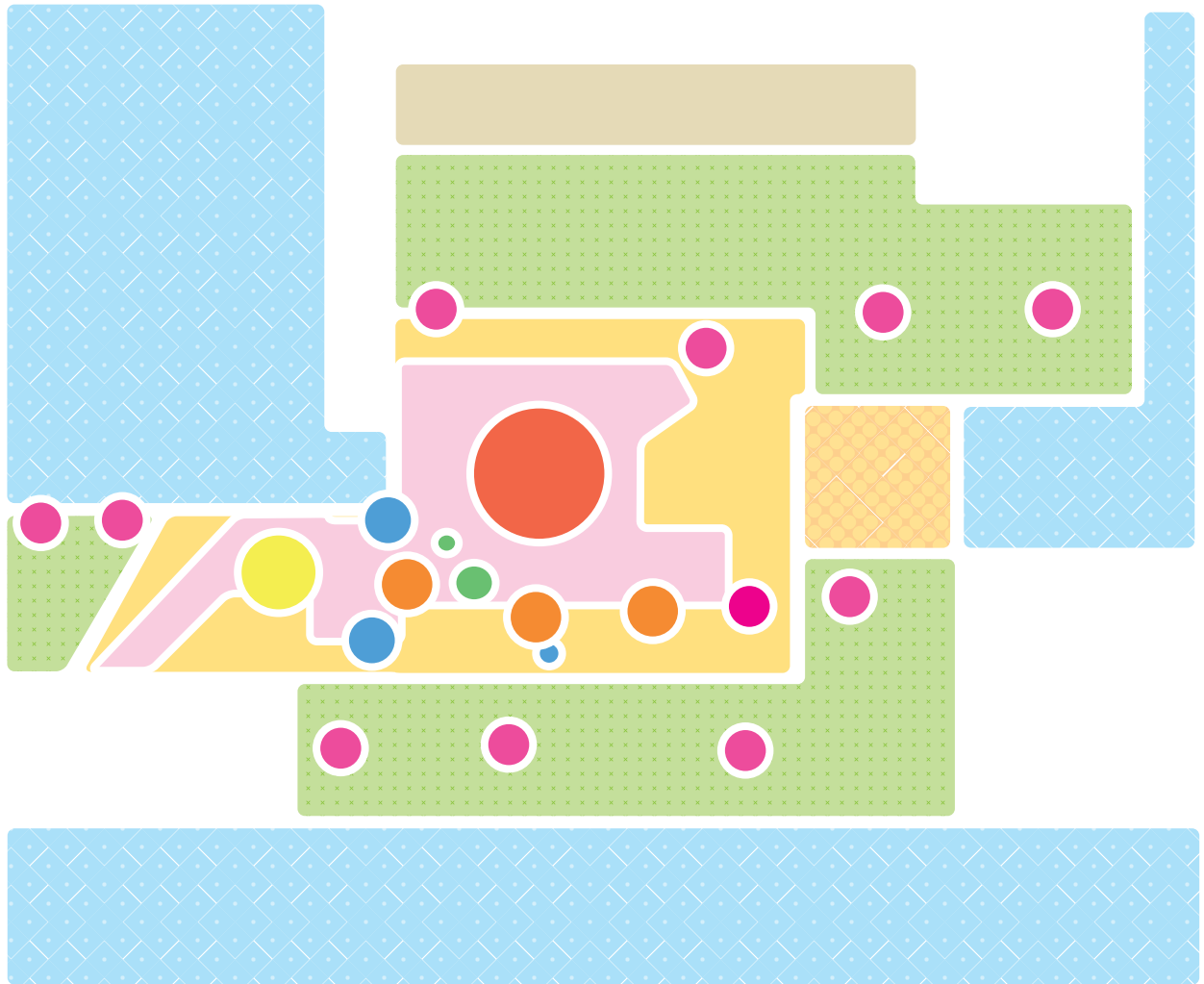


諫早市

都市計画

マスタープラン

【概要版】 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あって、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	1
1.2. 都市計画マスタープラン改訂の視点（前回）	2
1.3. 都市計画マスタープランの構成	3
第2章 諫早市の現況	4
2.1. 位置	4
2.2. 人口等	4
2.3. 産業構造	5
2.4. 土地利用	6
2.5. 都市基盤・都市施設	7
2.6. その他公共施設・生活サービス施設	8
第3章 市民の声	9
3.1. 調査概要	9
3.2. 市民アンケート調査の結果	9
第4章 将来都市像	11
4.1. まちづくりの基本理念	11
4.2. 将来フレーム	13
4.3. 目指すべき都市像	13
第5章 全体構想	15
5.1. 土地利用	15
5.2. 都市施設・交通ネットワーク	19
5.3. 市街地整備	22
5.4. 自然環境保全	23
5.5. 景観形成	24
5.6. 安全・安心まちづくり	25

第6章 地域別構想..... 26

6.1. 地域別構想の位置づけ.....	26
6.2. 地域区分.....	26
6.3. 地域共通の課題と地域づくりの方向.....	27
6.4. 地域づくり方針.....	28
I. 都市的地域（都市計画区域）	
I-1. 中央地域.....	28
I-2. 中央北部・長田南部地域.....	30
I-3. 小栗・小野地域.....	31
I-4. 真津山・西諫早地域.....	32
I-5. 喜々津地域.....	33
II. 自然的地域（都市計画区域外）	
II-1. 諫早北部地域.....	34
II-2. 高来地域.....	35
II-3. 小長井地域.....	36
II-4. 森山・諫早東部地域.....	37
II-5. 飯盛・有喜地域.....	38
II-6. 大草・伊木力地域.....	39

第7章 実現化方策..... 40

7.1. 協働のまちづくりの考え方.....	40
7.2. まちづくりの主体と役割.....	40
7.3. まちづくりの手法・制度等の活用.....	41
7.4. まちづくりの推進について.....	41

資料編..... 43

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）.....	43
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）.....	45
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.....	47

第1章 はじめに

1.1. 計画の策定目的・位置づけ

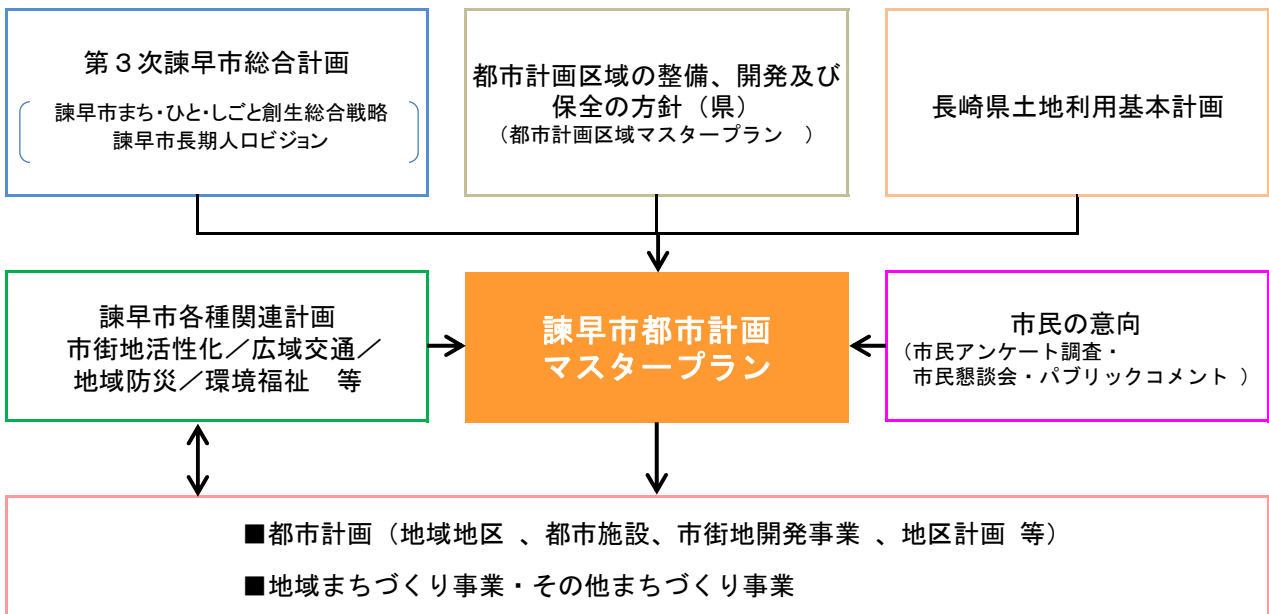
諫早市都市計画マスタープラン（以下、「本計画」という。）は、都市計画法第18条の2の規定に基づき、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として諫早市（以下、「本市」という。）が策定する計画です。

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



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！

- ◇ 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的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から、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た「諫早駅周辺整備事業」や、地域高規格道路「島原道路」の整備、「本明川ダム建設事業」及びダム周辺の地域振興に向けた整備が進められています。
こうした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。

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など、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、交通の要衝としての立地特性を活かした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。

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

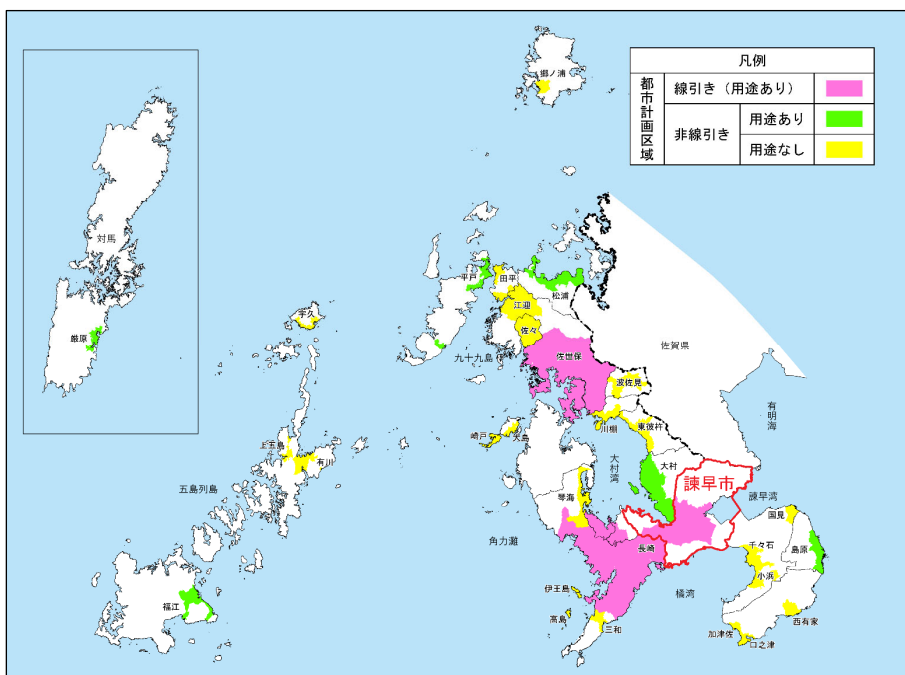
資料編

第2章 諫早市の現況

2.1. 位置

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、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。また、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 長崎県内の都市計画区域図（諫早市の位置）



資料：国土数値情報

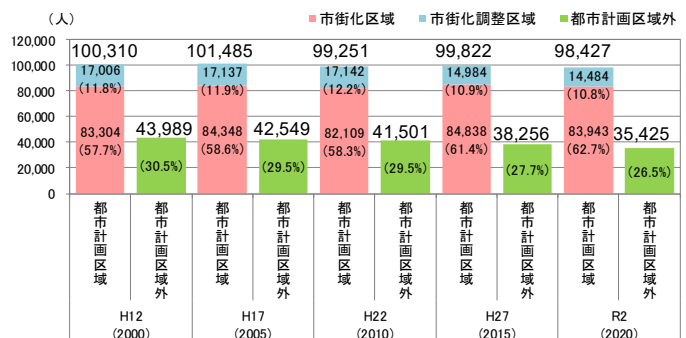
2.2. 人口等

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。

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 2-2 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

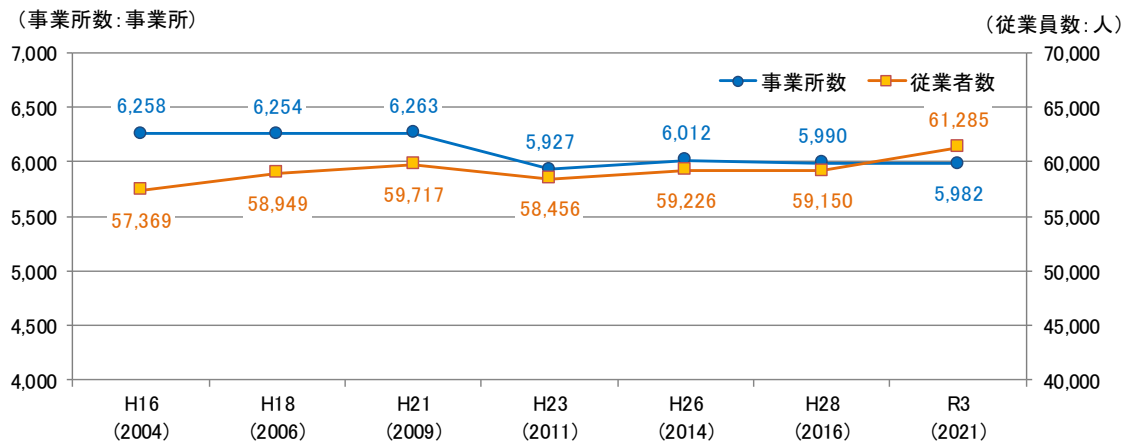
2.3. 産業構造

(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 2-3 民間の事業所数及び従業者数の推移



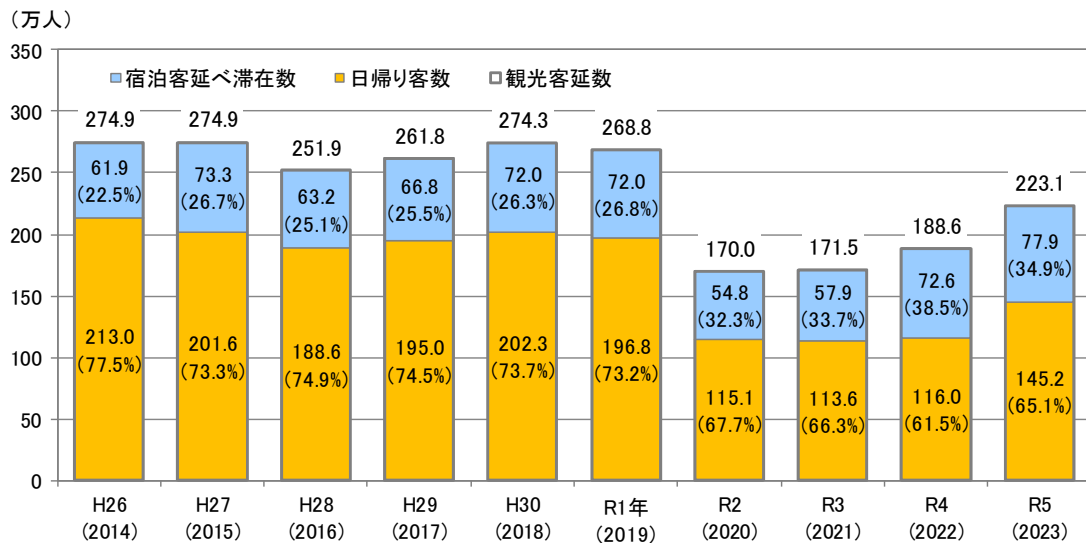
※調査対象は国内に所在するすべての事業所
 ※H16は、旧市町の合計値

資料：事業所・企業統計調査、経済センサス

(2) 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。

■図 2-4 観光客数の推移



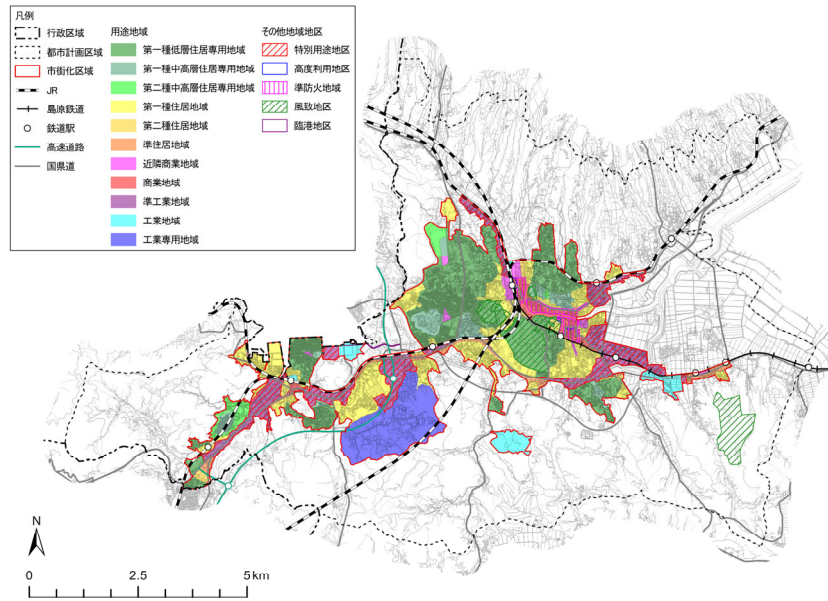
資料：長崎県観光統計

2.4. 土地利用

(1) 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。

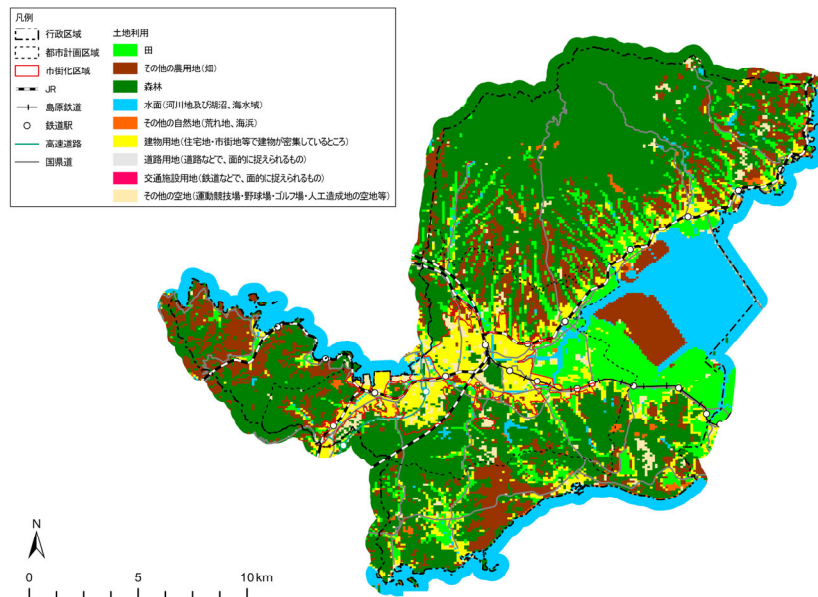
■図 2-5 地域地区指定状況



(2) 土地利用現況

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

■図 2-6 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）

2.5. 都市基盤・都市施設

本市の都市基盤・都市施設の現況は以下のとおりです。

(1) 都市基盤

- 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。
- 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。
- 中心市街地では市街地再開発事業が実施中。
- 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る。
- 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る。

喜々津シーサイドタウン



(2) 都市施設

1) 都市計画道路

- 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る。
- 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%となっている。

国道 34 号大村諫早拡幅(完成イメージ)



2) 都市計画公園・緑地

- 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る。

3) 公共下水道等

- 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%となっている。
- 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%となっている。

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る。

2.6. その他の公共施設・生活サービス施設

本市の公共施設・生活サービス施設の現況は以下のとおりです。

(1) 道路・公共交通

1) 道路

- 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 が立地している。
- 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る。
- その他、国道を起点に主要地方道や一般県道が通っている。

2) 公共交通

- 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 駅が立地している。
- 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る。
- 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る。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る。

諫早インターチェンジ付近



(2) 公共施設・生活サービス施設等

1) 公共施設の整備状況

- 本市の公共施設は、旧耐震基準の施設が延床面積の約 35% を占めている。また、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る。

2) スポーツ施設、観光・レジャー施設

- 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る。
- 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る。

3) 大規模小売店舗

- 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る。

なごみの里運動公園周辺



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。

(1) 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」の順となっている。
- 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」の順となっている。

(2) 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%)の順となっている。

【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%)の順となっている。

【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%)の順となっている。

【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%)の順となっている。

【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」の順となっている。

(3) 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、何が重要だと思いますか。**【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、次いで「市内の市街地や集落を結ぶ道路網の整備」(16.3%)となっている。

【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%)の順となっている。

【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%)の順となっている。

【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%)の順となっている。

【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%)の順となっている。

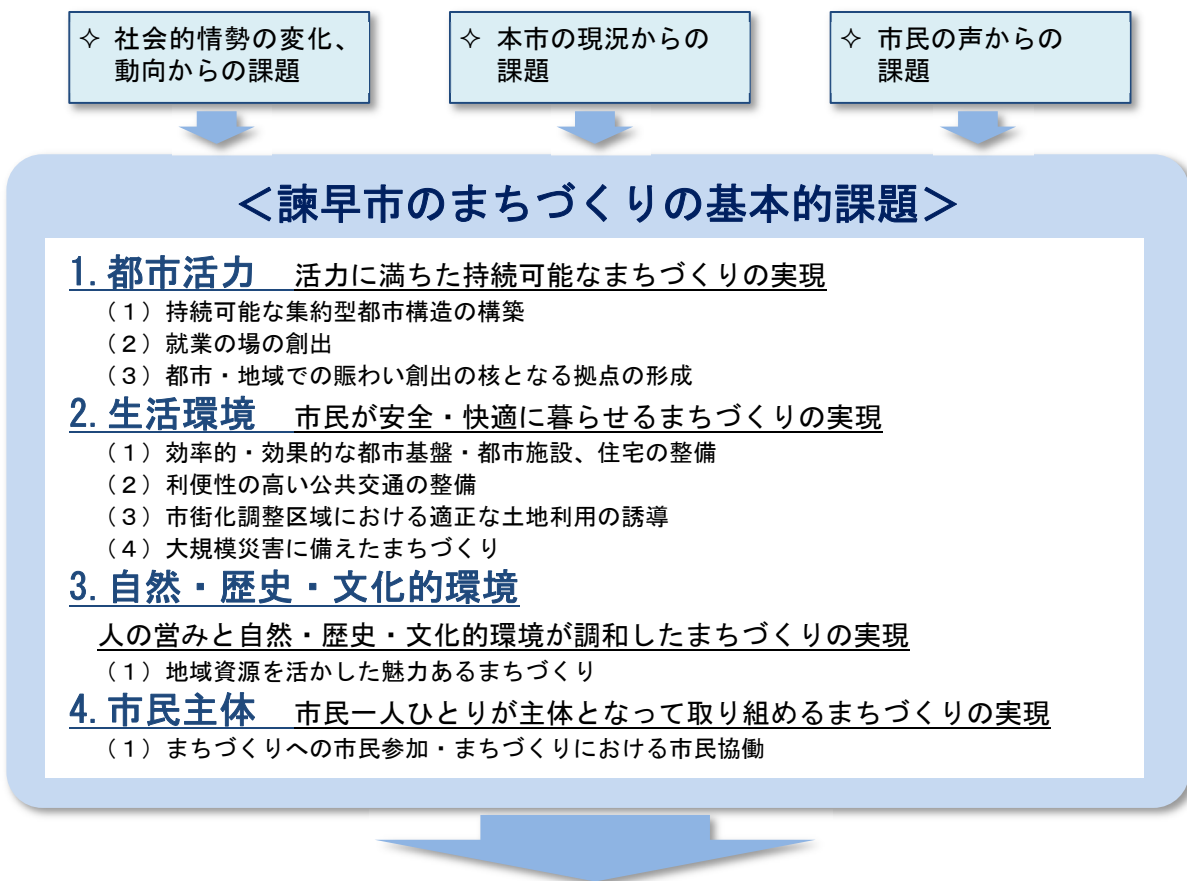
(4) あなたのお住まいの地域について、具体的に何を重点的に整備・充実すべきだと思いますか。

- 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%)が半数を超え、「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割を超えている。

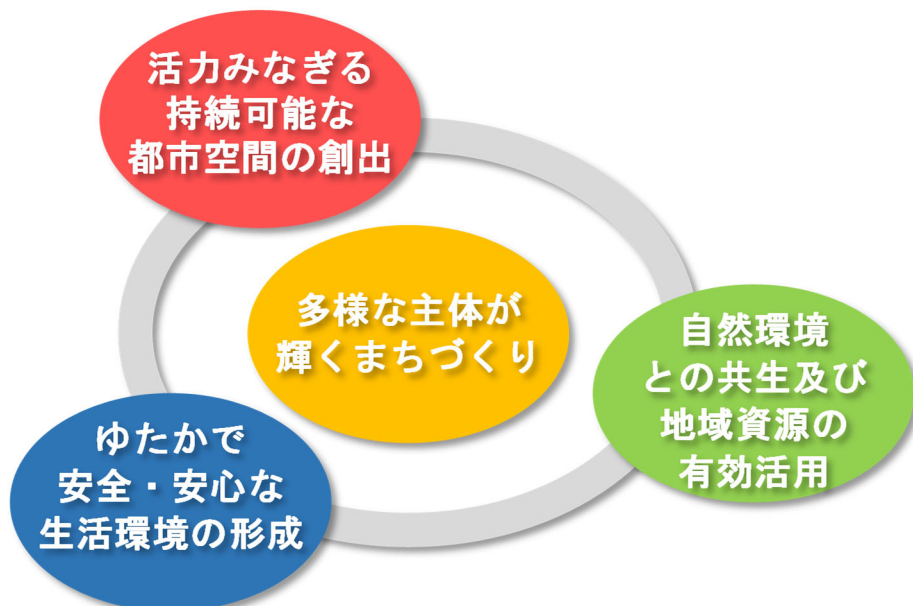
第4章 将来都市像

4.1. 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。

4.2. 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

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。

4.3. 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＞

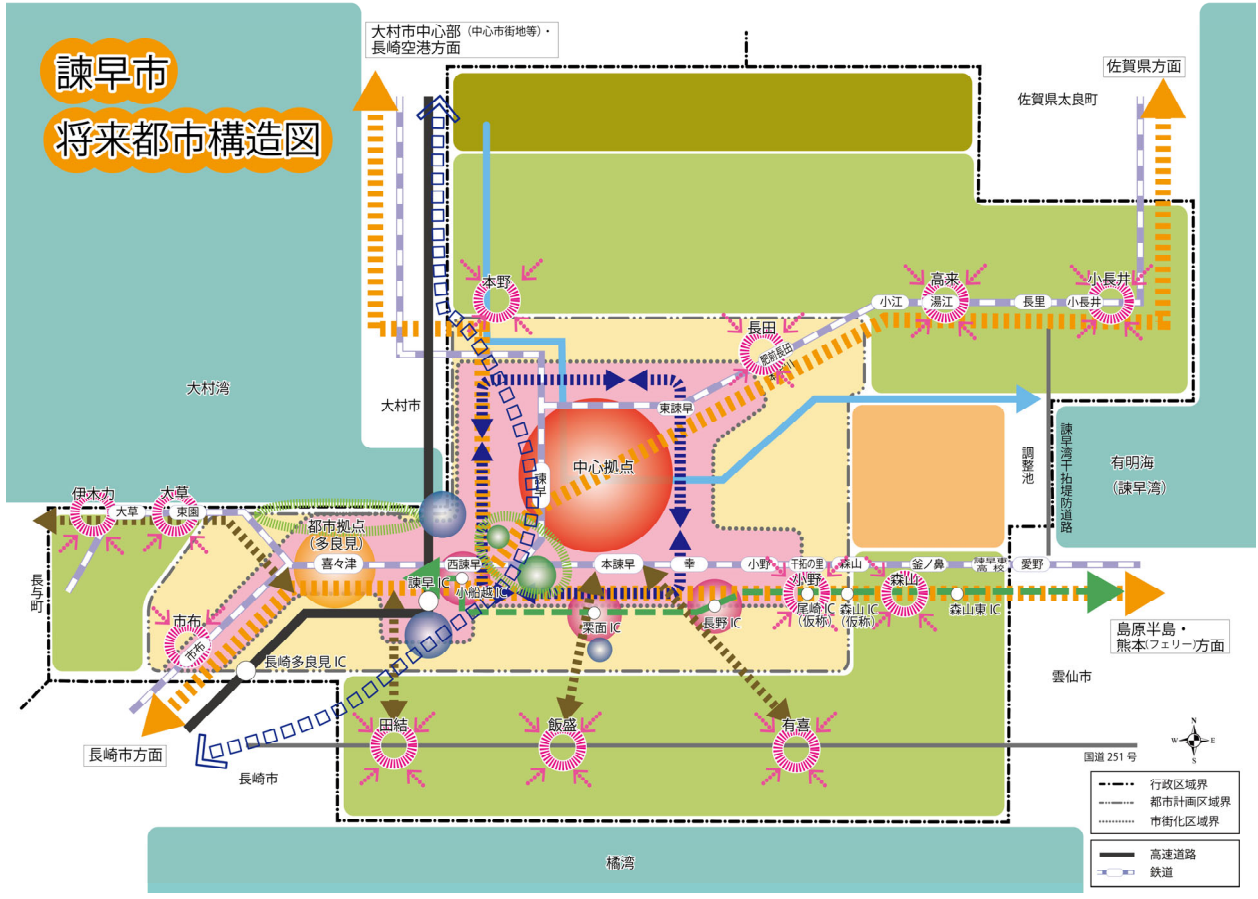
ひとと自然がきらめく
県央交流都市

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。

(2) 将来都市構造

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。

■図 4-1 諫早市将来都市構造図



ゾーン		拠点	
	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	中心拠点 中枢機能が集まる諫早の顔づくり
	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	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
	森林ゾーン	豊かな緑を保全・活用した空間づくり	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
	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	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
	田園ゾーン (千拓農地)	農業生産基盤が整い快適性の高い農村地域づくり	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
軸 広域交通軸 市街地循環交通軸 地域連携交通軸 西九州新幹線 高規格道路「島原道路」 河川軸		緑の拠点 諫早らしさを醸し出す緑のシンボルづくり	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
		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	

＜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。

第5章 全体構想

5.1. 土地利用

◎基本目標

- 「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。

◎土地利用区分

	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)	
	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	都市計画区域外 国道57号・国道207号・国道251号 沿いなど
		b. 集落地	

◎都市的土地利用（都市計画区域）の規制・誘導方針

<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」

- 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。

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

a-2 住宅地「一般住宅地」

- 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。
- 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。
- 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」

- 良好な住環境の保護、育成に努めます。
- 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。
- 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」

- 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。
- 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（建替え時期を迎える中層住宅団地）。

b. 拠点商業地

- 中心市街地では、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。
- 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。
- 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。

c. 工業地

- 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に努めます。
- 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。

d. 沿道複合地（市街化区域）

- 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。

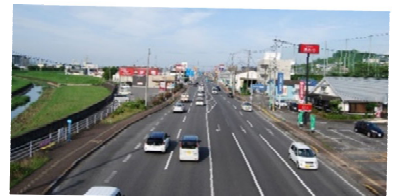
いさはや西部台



諫早中核工業団地



（株）昭和堂提供

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

- 農業に関する土地利用を基本とし、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。
- 農林漁業との健全な調和を図りつつ、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

小野平野（小野の稲穂）



c. 沿道複合地（市街化調整区域）

- 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。
- 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）

- 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。

◎自然的土地利用（都市計画区域外）の規制・誘導方針

<森林ゾーン> 都市計画区域外

- 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。

富川溪谷



轟峡

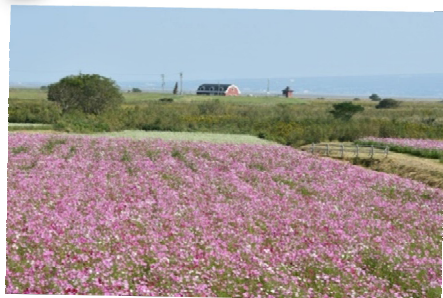


<農地・丘陵ゾーン> 都市計画区域外

- 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。
- 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。
- 農村生活環境、漁村生活環境の改善に努めます。

畑地帯総合整備事業**<田園ゾーン>** 都市計画区域外

- 農業に関する土地利用を基本とし、農用区域など優良農地の保全を図ります。

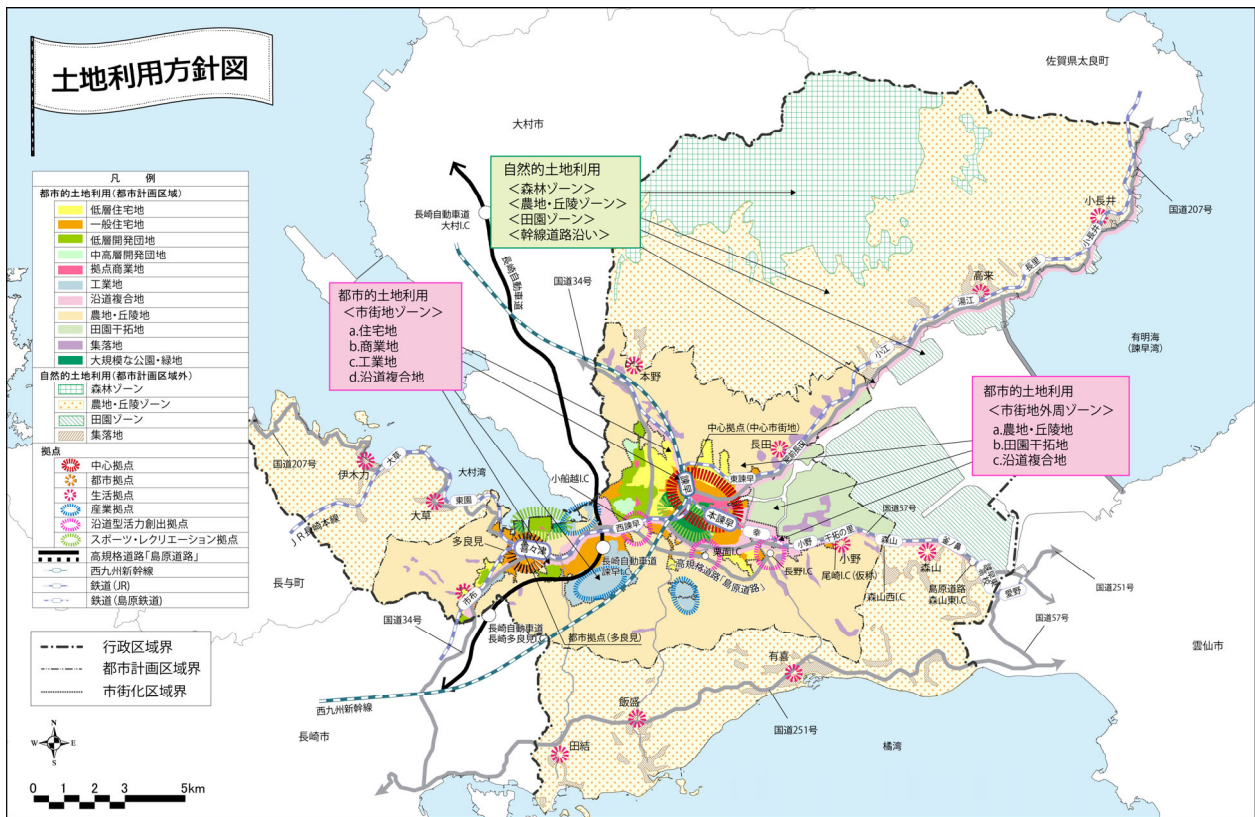
高来干陸地（コスモス）**諫早平野田園地帯****<幹線道路沿い>** 都市計画区域外**a. 沿道複合地（都市計画区域外）**

- 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。

b. 集落地（都市計画区域外）

- 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。

■ 図 5-1



5.2. 都市施設・交通ネットワーク

◎基本目標

- 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。

◎都市基盤整備・交通ネットワーク形成の方針

<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。
- 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。
- 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。

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>

- 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。
- 「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。
- 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。
- 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推進を図ります。

<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、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。
- 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。
- 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。

■ 図 5-2



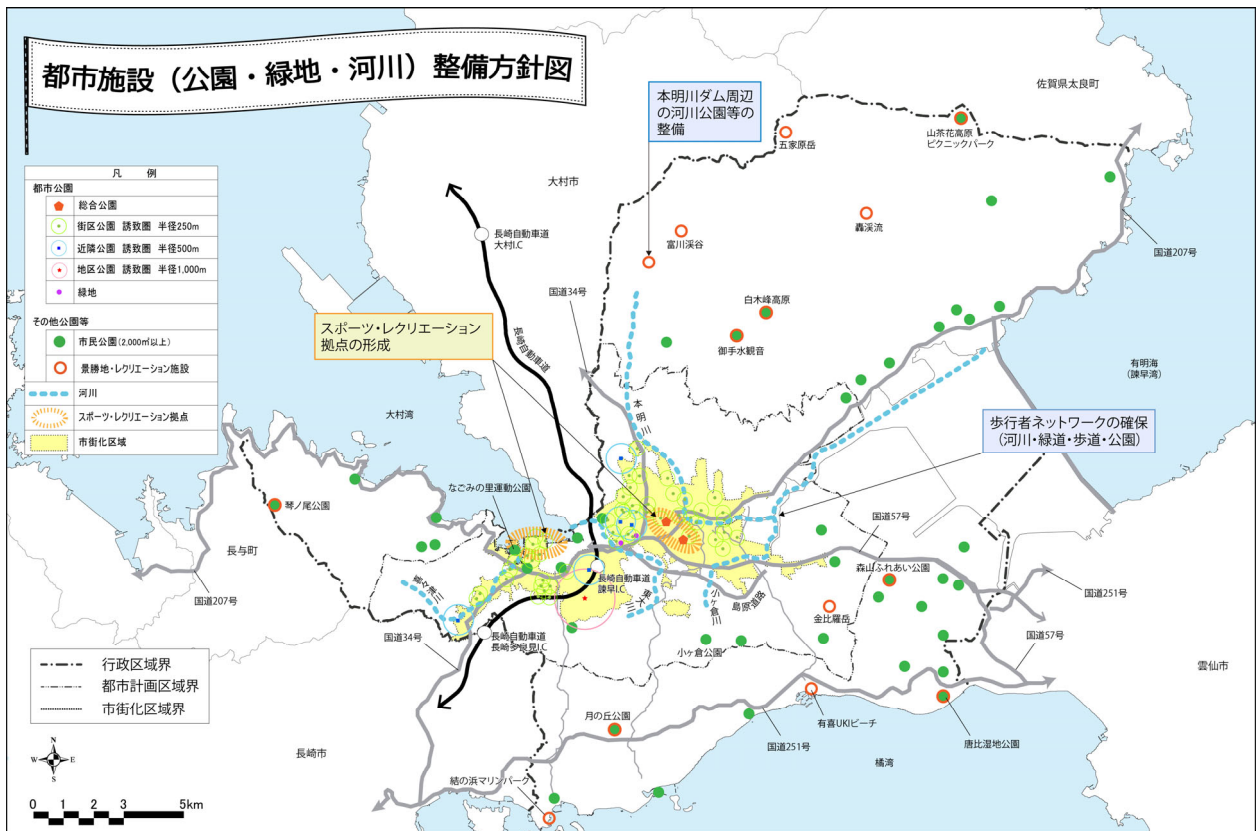
第1章
はじめに

第2章
諫早市の現況

第3章
市民の声

第4章
将来都市像

■ 図 5-3



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

5.3. 市街地整備

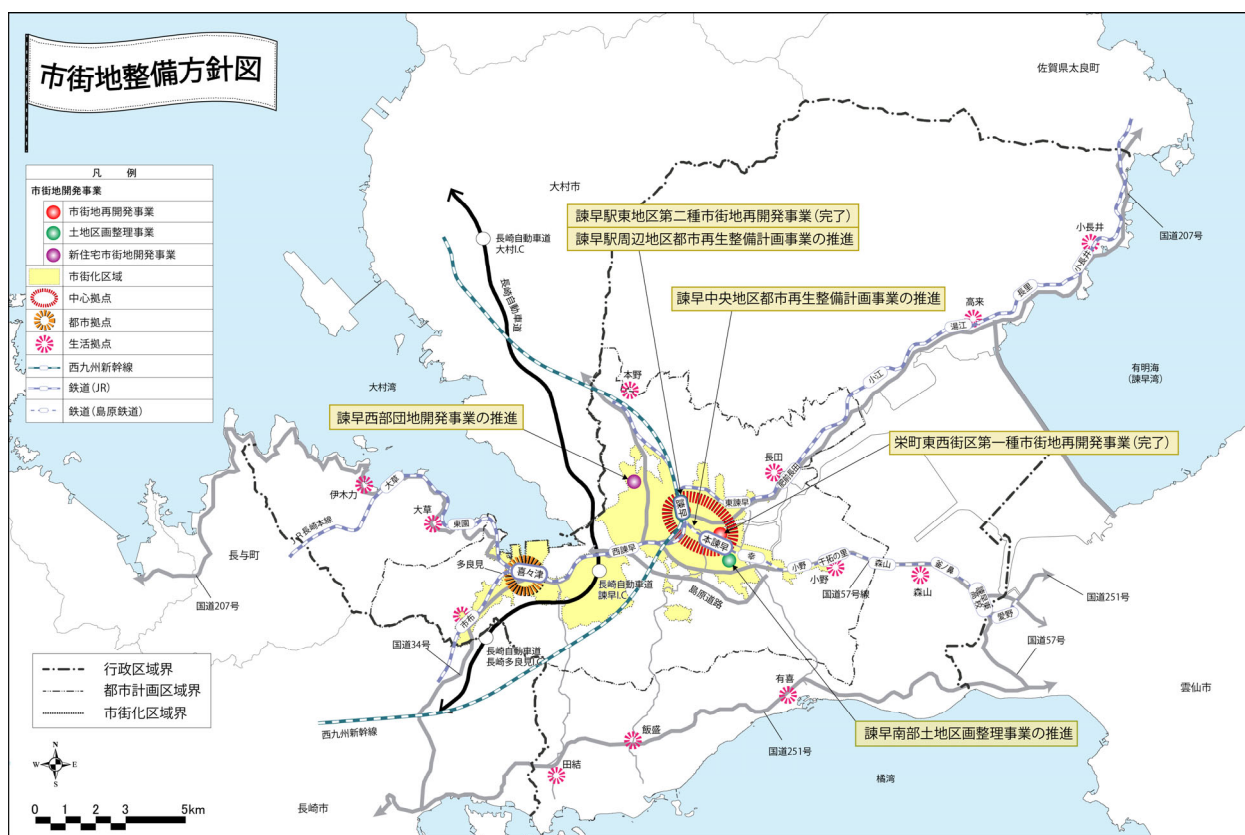
◎基本目標

- 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。

◎市街地整備の方針

- 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、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。

■ 図 5-4



5.5. 景観形成

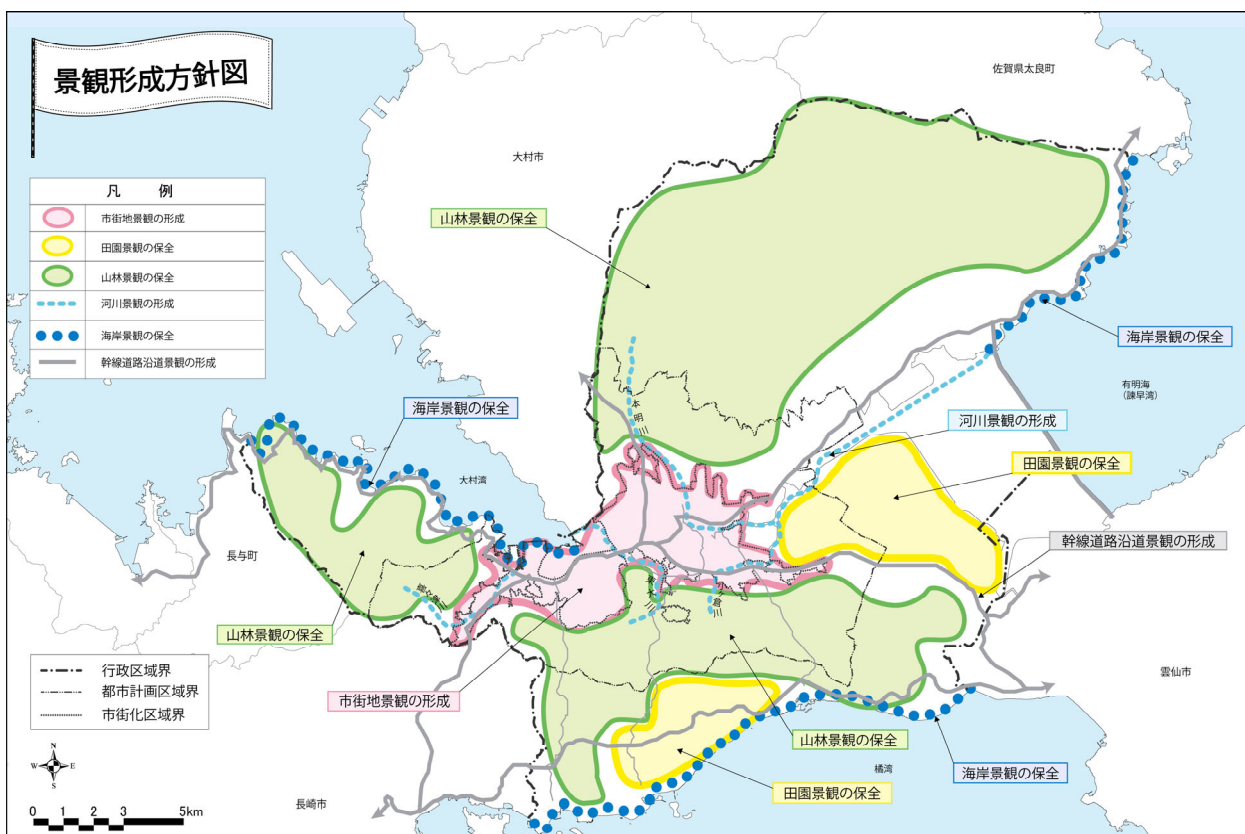
◎基本目標

- 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。

◎景観形成の方針

- 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、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。
- 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。

■ 図 5-6



5.6. 安全・安心まちづくり

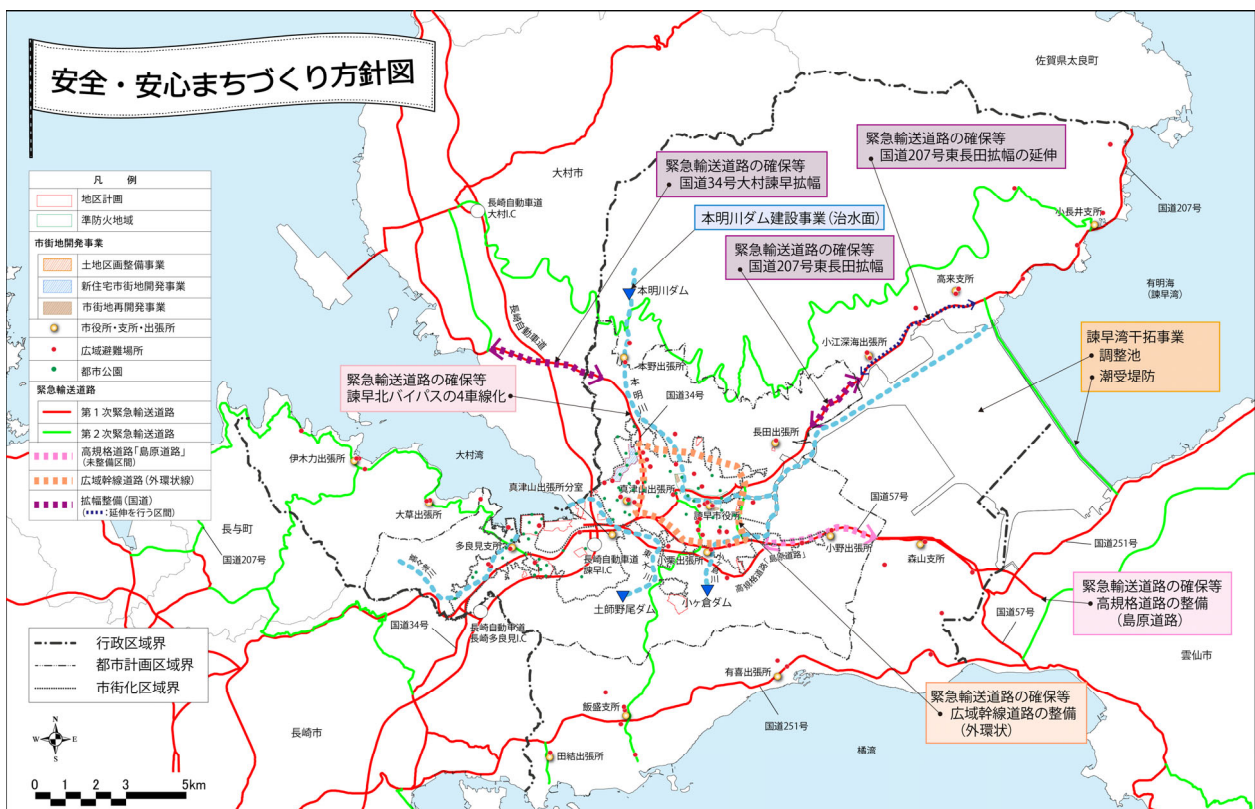
◎基本目標

- 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。

◎安全・安心まちづくりの方針

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

■図 5-7



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。

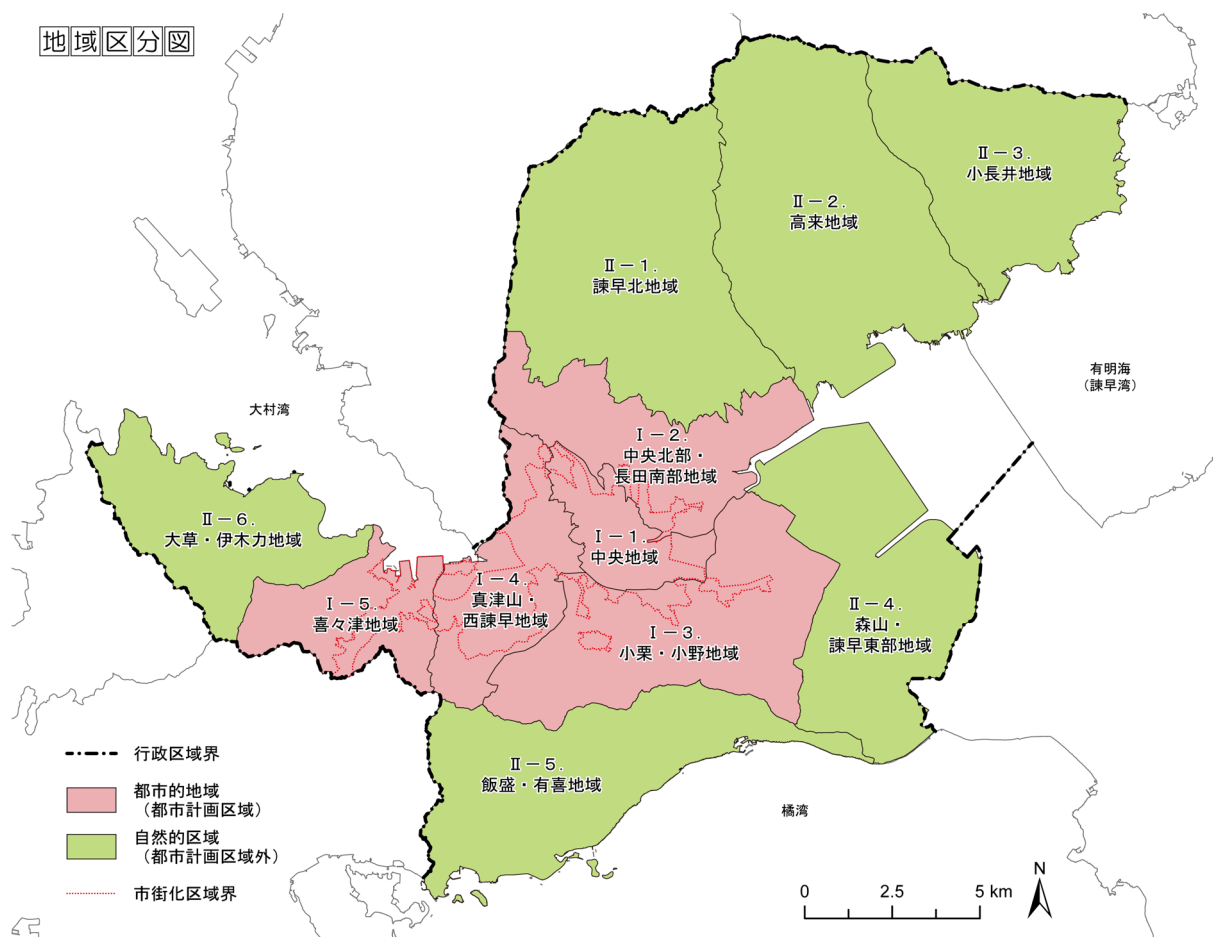
都市計画区域外の地域は、原則として法定の都市計画によるまちづくりはできませんが、都市計画区域外での開発や大規模集客施設等の立地により、市全体としての総合的・計画的なまちづくりを阻害するおそれもあります。したがって、本マスタープランにおいては、都市計画区域と一体的なまちづくりを目指すとともに、すべての市民が健康で安全かつ快適な生活を営む上で良好な環境を確保する観点などから、都市計画区域外の区域についても地域づくりの方針を定めるものとします。

この地域づくりの方針に基づき、市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。

■図 6-1 地域区分図



6.3. 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、次のとおりです。

■表 6-1 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)	<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)	<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
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		

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

6.4. 地域づくり方針

I 都市的地域（都市計画区域）

I-1. 中央地域

地域づくりの目標 ⇒ 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

地域づくりの方針（分野別）における実現化に向けた主な取組は以下のとおりです。

1) 土地利用に関する整備方針

- 「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
- 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
- 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
- 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
- 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

2) 都市施設・交通ネットワークに関する整備方針

- 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
- 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
- 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鷲崎線、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の創出
- 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
- 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
- まちなか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
- 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

3) 市街地整備に関する方針

- 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

4) 自然環境保全に関する方針

- 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
- 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

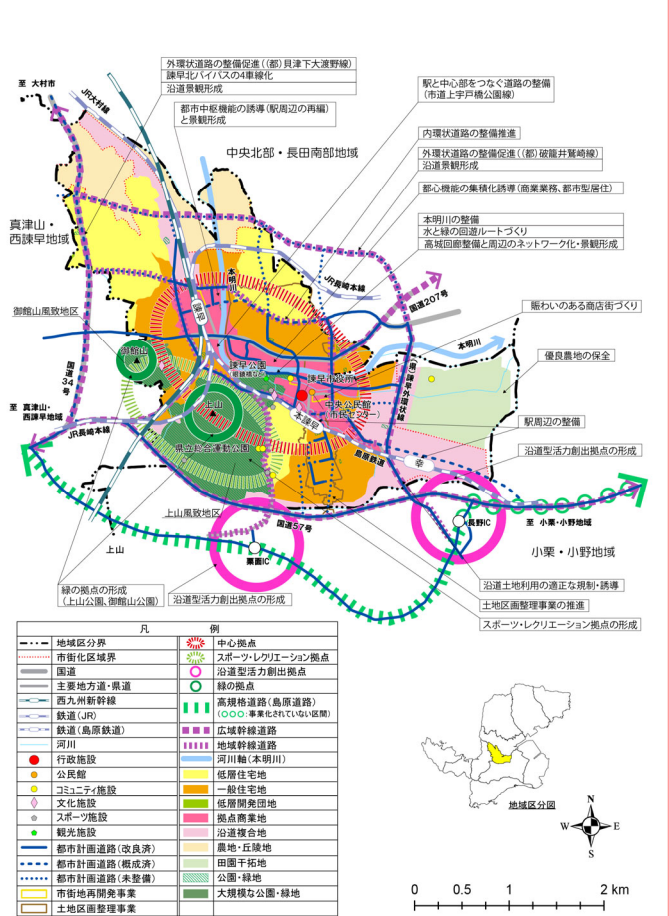
5) 景観形成に関する方針

- 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

- 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
- 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
- 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

■図 6-2 中央地域 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

I-2. 中央北部・長田南部地域

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

地域づくりの方針（分野別）における実現化に向けた主な取組は以下のとおりです。

1) 土地利用に関する整備方針

- 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）
- 新たな産業立地の可能性を検討します
- 生活拠点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
- 「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
- 自然景観資源として市民が身近に感じることが出来る樹林地の保全

2) 都市施設・交通ネットワークに関する整備方針

- 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
- 地区内の生活道路の整備推進
- 下水道の未整備地域の解消

3) 市街地整備に関する方針

- 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

- 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
- 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

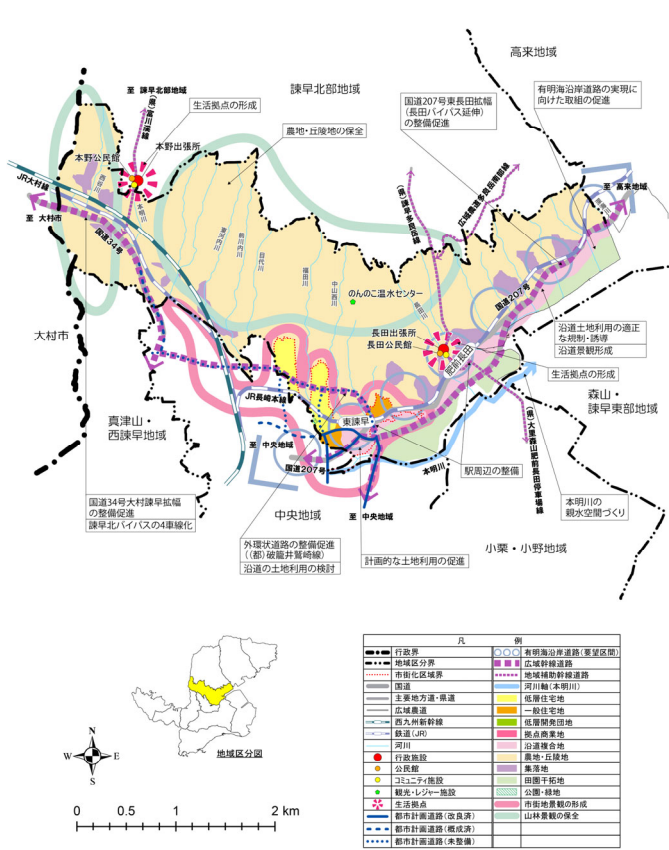
5) 景観形成に関する方針

- 丘陵部の樹林地景観、農地景観の保全

6) 安全・安心まちづくりに関する方針

- 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

■図 6-3 中央北部・長田南部地域 地域づくり方針



I-3. 小栗・小野地域

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

地域づくりの方針（分野別）における実現化に向けた主な取組は以下のとおりです。

1) 土地利用に関する整備方針

- 新たな産業立地の可能性を検討します
- 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
- 農用地区域などの優良農地の保全
- 小野地区における「諫早版小さな拠点」の形成
- 生活拠点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
- 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
- 丘陵樹林地の保全

2) 都市施設・交通ネットワークに関する整備方針

- 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、不足するサービス等の機能分担を図る
- 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
- 半造川、小ヶ倉川、その他小河川の整備

3) 市街地整備に関する方針

- 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

- 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

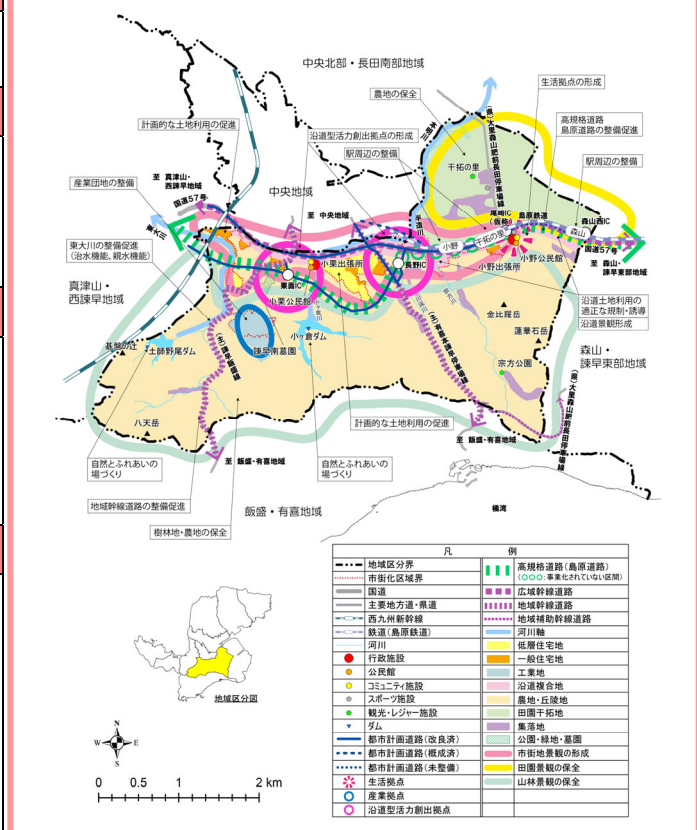
5) 景観形成に関する方針

- 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
- 本明川下流部の平坦地に広がる田園景観の保全

6) 安全・安心まちづくりに関する方針

- 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

■図 6-4 小栗・小野地域 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

I-4. 真津山・西諫早地域

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

地域づくりの方針（分野別）における実現化に向けた主な取組は以下のとおりです。

1) 土地利用に関する整備方針

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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

2) 都市施設・交通ネットワークに関する整備方針

- 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）
- 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

3) 市街地整備に関する方針

- 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

4) 自然環境保全に関する方針

- 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
- 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

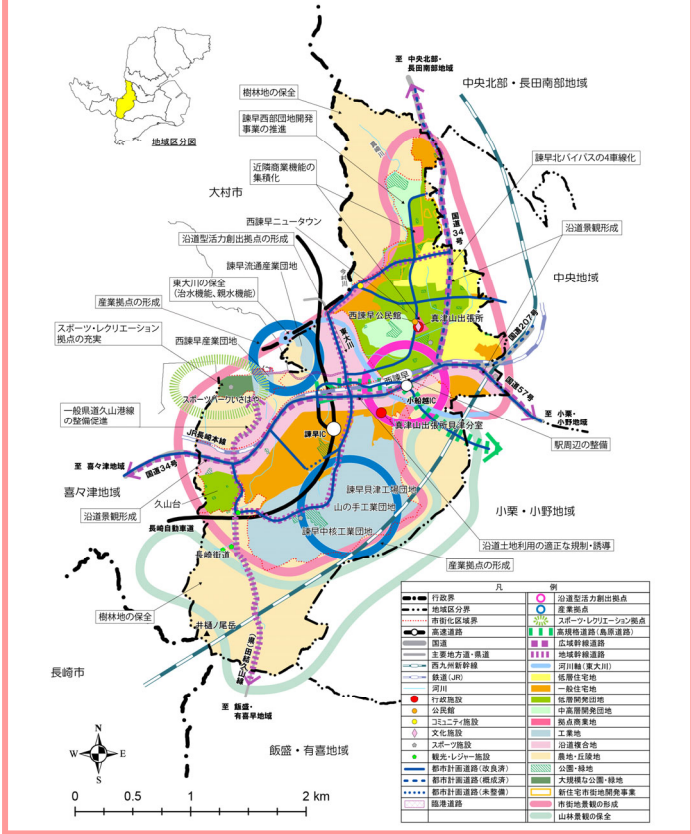
5) 景観形成に関する方針

- 市街地外周部丘陵部、城山の樹林地景観の保全

6) 安全・安心まちづくりに関する方針

- 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
- 「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

■図 6-5 真津山・西諫早地域 地域づくり方針図



I-5. 喜々津地域

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

地域づくりの方針（分野別）における実現化に向けた主な取組は以下のとおりです。

1) 土地利用に関する整備方針

- 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
- 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
- 多良見地区における「諫早版小さな拠点」の形成
- 生活拠点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

2) 都市施設・交通ネットワークに関する整備方針

- 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
- 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
- 公共下水道への接続の促進
- 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

3) 市街地整備に関する方針

- 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

- 地区計画等による良好な住環境保全の継続

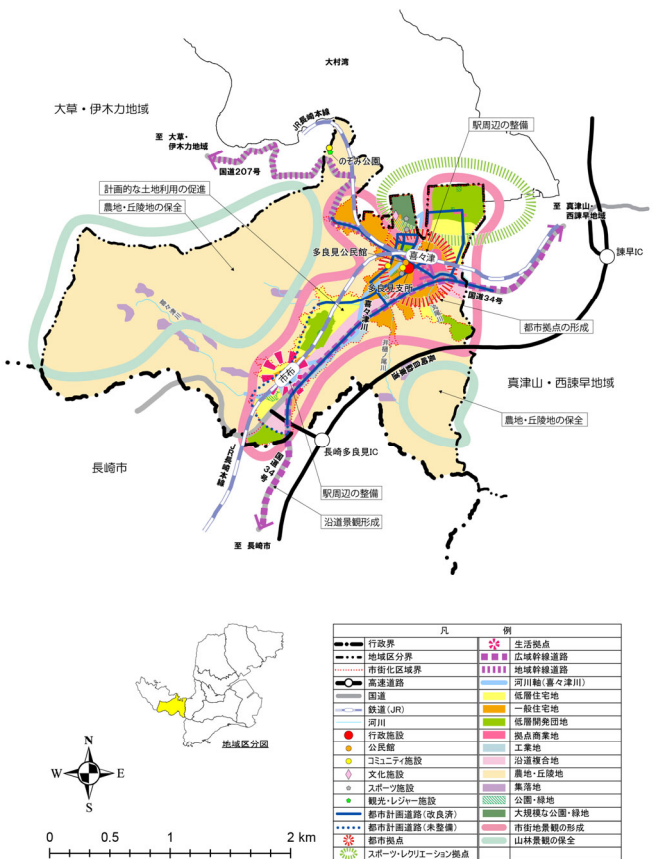
5) 景観形成に関する方針

- 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

6) 安全・安心まちづくりに関する方針

- 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
- 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

■図 6-6 喜々津地域 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

II 自然的地域（都市計画区域外）

II-1. 諫早北部地域

**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**

地域づくりの方針（分野別）における実現化に向けた主な取組は以下のとおりです。

1) 土地利用に関する整備方針

- 本野地区における「諫早版小さな拠点」の形成
- 生活拠点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）
- 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
- 農村生活環境の改善
- 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

2) 都市施設・交通ネットワークに関する整備方針

- 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
- 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
- 本明川ダム周辺地域における河川公園等の整備の促進

3) 自然環境保全に関する方針

- 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

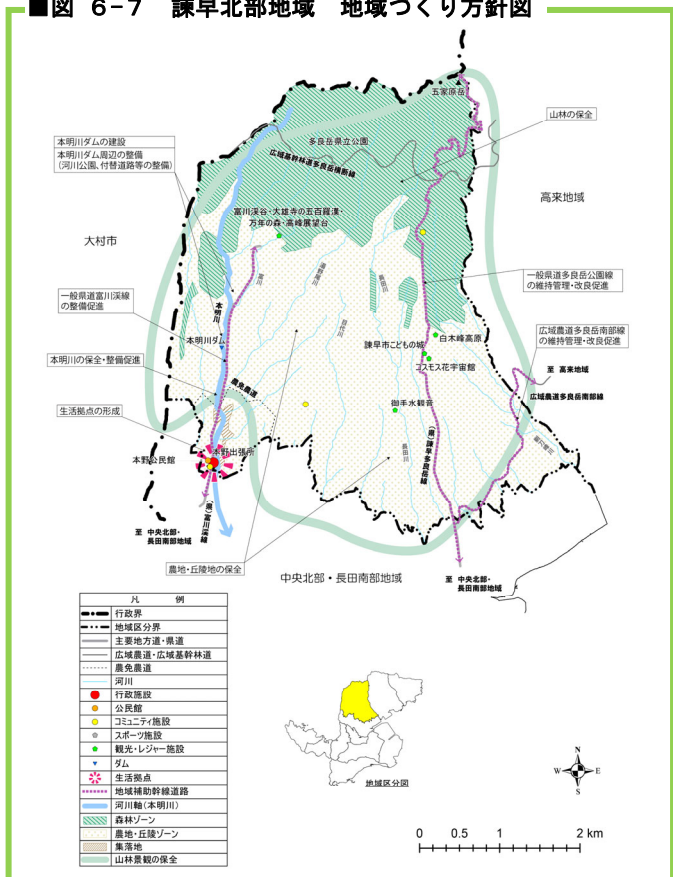
4) 景観形成に関する方針

- 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

5) 安全・安心まちづくりに関する方針

- 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
- 急傾斜地崩壊対策事業の推進
- 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

■図 6-7 諫早北部地域 地域づくり方針図



II - 2. 高来地域

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

地域づくりの方針（分野別）における実現化に向けた主な取組は以下のとおりです。

1) 土地利用に関する整備方針

- 生活拠点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

2) 都市施設・交通ネットワークに関する整備方針

- 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
- 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
- 本明川河口部における河川敷地、自然干陸地の更なる活用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

3) 自然環境保全に関する方針

- 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
- 「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

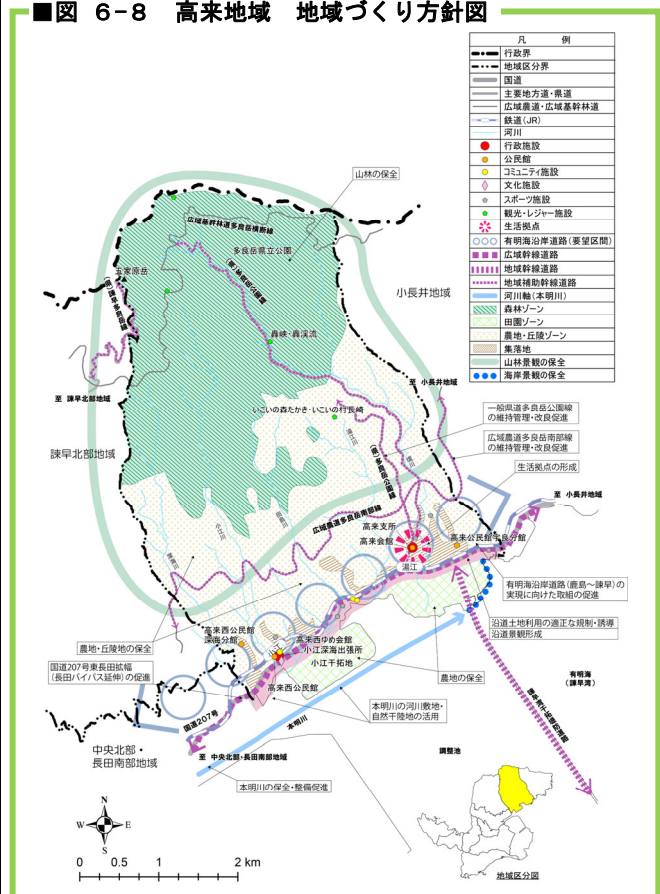
4) 景観形成に関する方針

- 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
- 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

5) 安全・安心まちづくりに関する方針

- 河川の適切な維持管理
- 急傾斜地崩壊対策事業の推進
- 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

■図 6-8 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
実現化方針

資料編

II-4. 森山・諫早東部地域

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

地域づくりの方針（分野別）における実現化に向けた主な取組は以下のとおりです。

1) 土地利用に関する整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ○生活拠点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
2) 都市施設・交通ネットワークに関する整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ○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 ○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 ○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
3) 自然環境保全に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ○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
4) 景観形成に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ○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 ○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
5) 安全・安心まちづくりに関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ○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 ○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 ○急傾斜地崩壊対策事業の推進 ○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

■図 6-10 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 実現化方針

資料編

II-5. 飯盛・有喜地域

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

地域づくりの方針（分野別）における実現化に向けた主な取組は以下のとおりです。

1) 土地利用に関する整備方針

- 生活拠点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

2) 都市施設・交通ネットワークに関する整備方針

- 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
- 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、交流人口の増加と地域活性化
- 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

3) 自然環境保全に関する方針

- 結の浜マリナーパーク、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

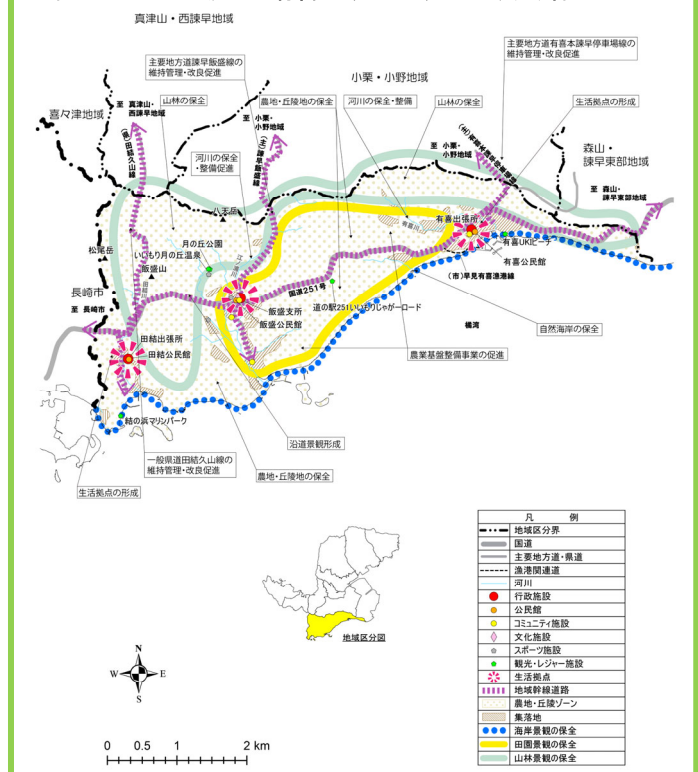
4) 景観形成に関する方針

- 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
- 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
- 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

5) 安全・安心まちづくりに関する方針

- 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
- 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
- 急傾斜地崩壊対策事業の推進
- 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

■図 6-11 飯盛・有喜地域 地域づくり方針図



II-6. 大草・伊木力地域

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

地域づくりの方針（分野別）における実現化に向けた主な取組は以下のとおりです。

1) 土地利用に関する整備方針

- 生活拠点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

2) 都市施設・交通ネットワークに関する整備方針

- 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
- 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
- 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
- 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

3) 自然環境保全に関する方針

- 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

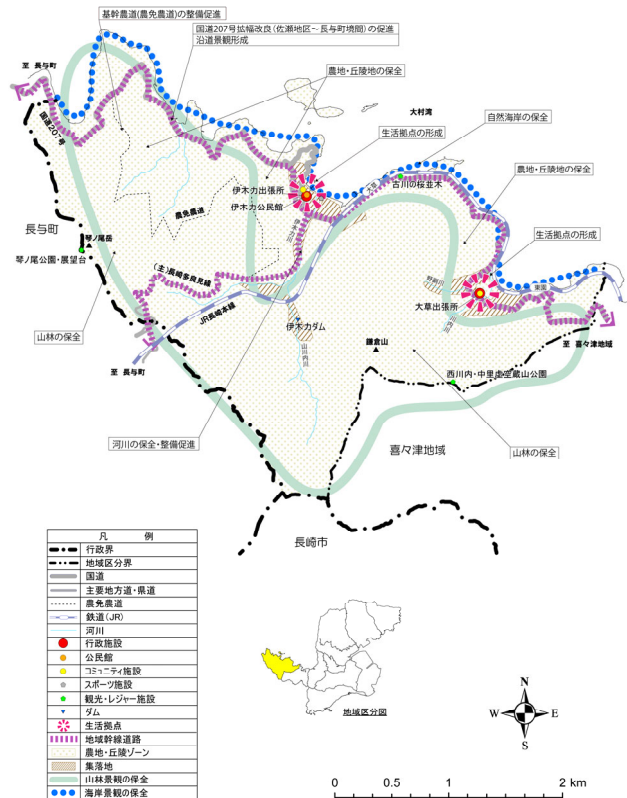
4) 景観形成に関する方針

- 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
- 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

5) 安全・安心まちづくりに関する方針

- 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
- 河川の適切な維持管理
- 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

■図 6-12 大草・伊木力地域 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7章 実現化方策

7.1. 協働のまちづくりの考え方

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。

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。

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

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。

(2) 事業者の役割

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。

また、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。

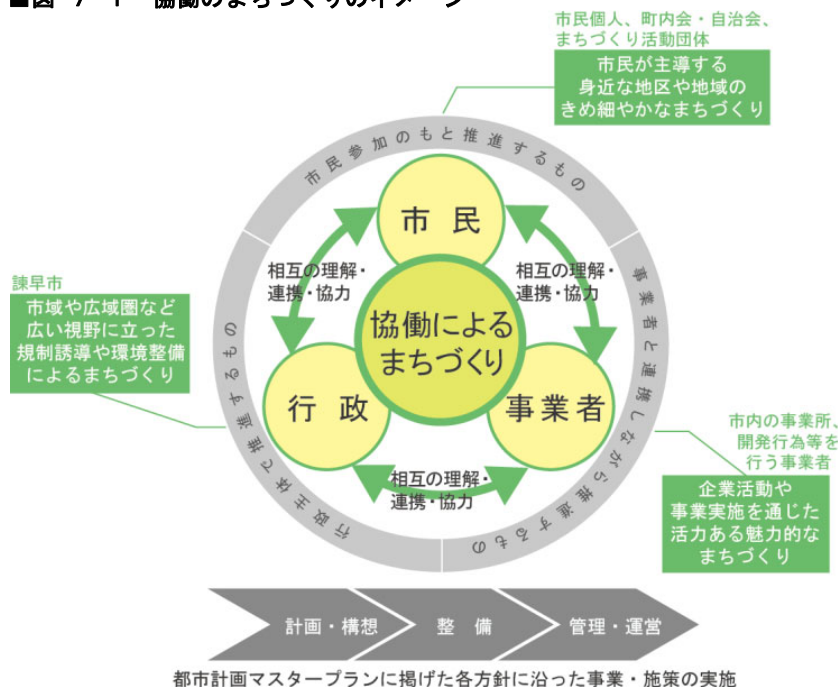
さらに、地域産業の課題や解決策について創造力と豊かなアイデア・ノウハウを活用し、提案していくことが期待されます。

(3) 行政の役割

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。

また、市民等の自発的なまちづくりの促進、支援を行うとともに、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。

■図 7-1 協働のまちづくりのイメージ



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

日常の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を活用

地域に身近な地区レベルのまちづくりとして、「地区計画」や「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、市街化調整区域において「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。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。市は、国や県の取組とも連携しながら、市民等の維持管理や清掃・美化活動等に対して積極的に支援していきます。

7.4. まちづくりの推進について

(1) 行政の体制づくりの推進

まちづくりを計画的・効率的に進め、より効果的な施策を展開していくために、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。

(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、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。

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

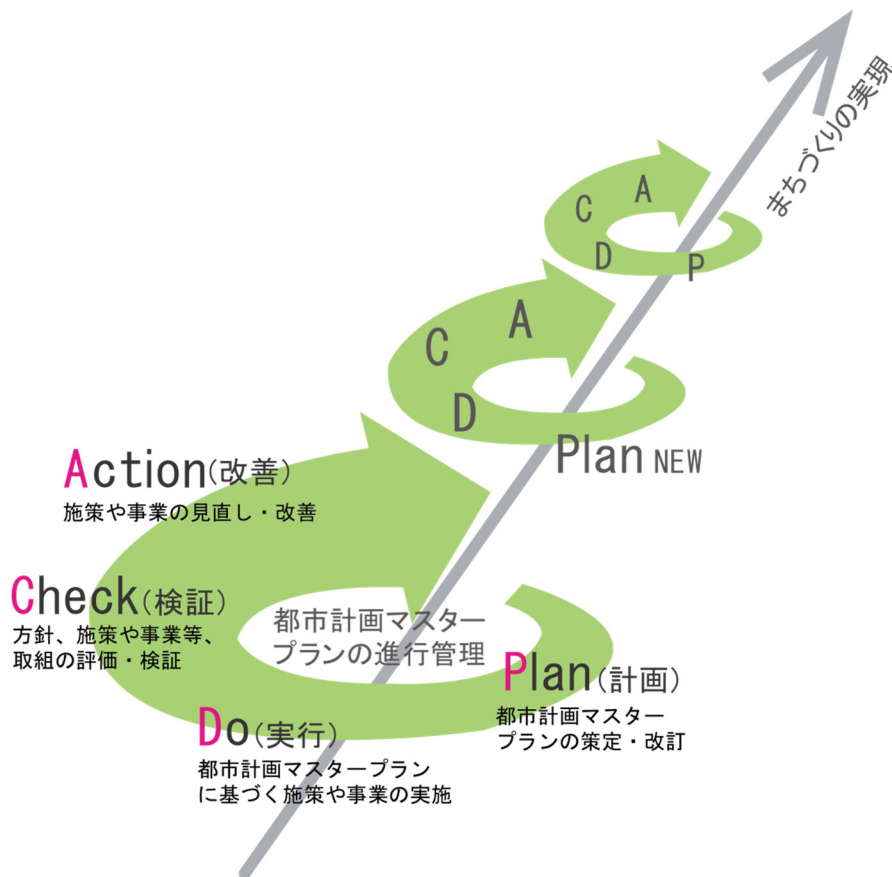


(3) 都市計画マスタープランの見直し

都市計画マスタープランは令和 17 年（2035 年）を目標年次としていますが、社会・経済情勢の変化や市総合計画の見直し等により、本マスタープランの内容を見直す必要が生じた場合は、柔軟な都市計画マスタープランの見直しを行います。

都市計画マスタープランの進行管理は、Plan（計画）→Do（実行）→Check（検証）→Action（改善）の PDCA サイクルを確立し、推進していきます。

■ 図 7-2 PDCA サイクルによる都市計画マスタープランの進行管理



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）

平成 29 年度		都市計画現況調査・解析
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%
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
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～ 3 月 17 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
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
	9 月 12 日	県及び隣接市町への意見照会
	9 月 24 日～ 10 月 15 日	パブリックコメントの実施
	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

(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）

（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。

（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。

（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。

（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。

（会議）

第6条 検討委員会は、委員長が招集する。

（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。

（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。

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

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	おばた 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	ほらだち 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

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-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

令和6年度		都市計画現況調査・解析
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～ 3月3日	市内関係部局への意見照会
	2月20日～ 3月6日	長崎県及び隣接市町への意見照会
	2月24日～ 3月16日	パブリックコメントの実施
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」
	5月	諫早市都市計画マスタープラン（一部改訂）の策定

はじめに
第1章

諫早市の現況
第2章

市民の声
第3章

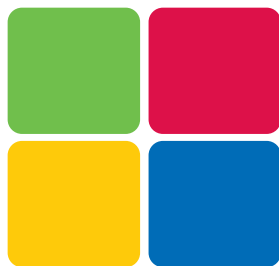
将来都市像
第4章

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

【概要版】

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