

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

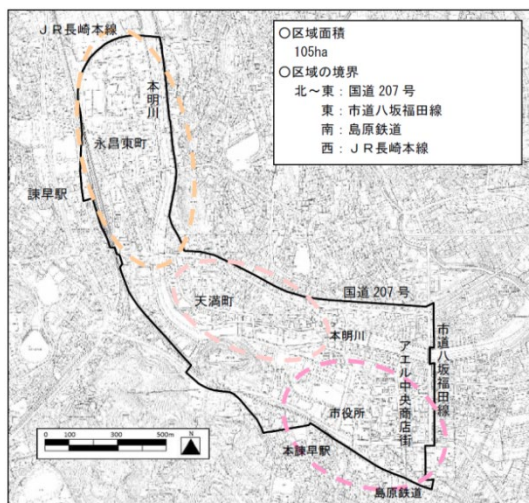
資料編

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、来た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〕

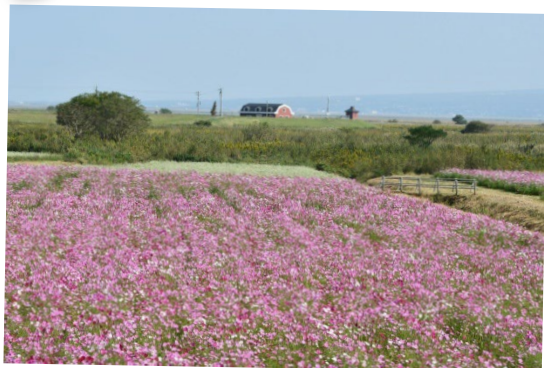
○諫早湾沿岸部に広がる田園地帯を形成しています。

〔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〕

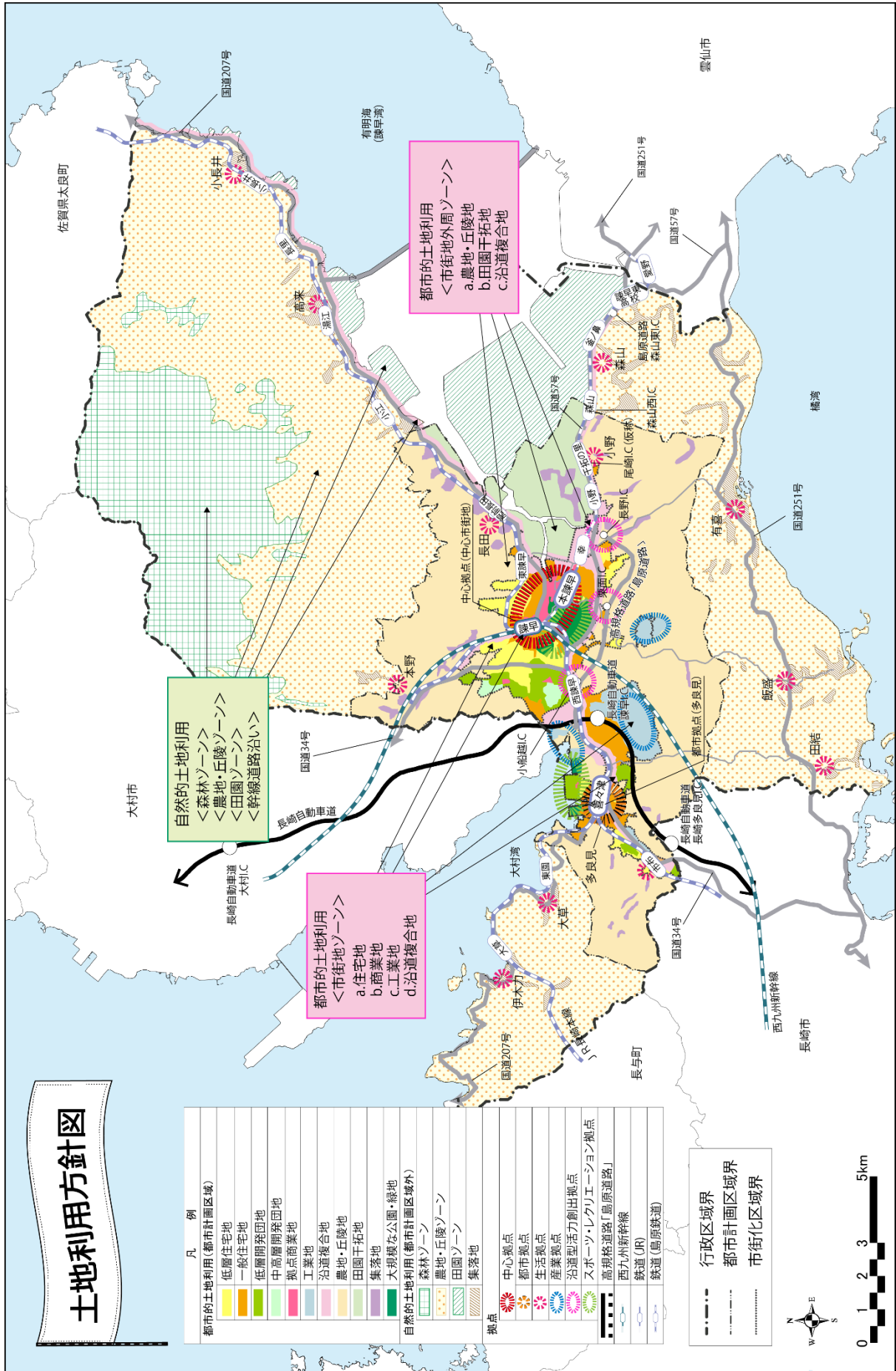
- 支所が立地している地域（高来・小長井・森山・飯盛）では、支所周辺や幹線道路沿いに生活利便施設、公共公益施設等が立地しています。
- 都市計画区域外の出張所が立地する地域（本野・田結・有喜・大草・伊木力）では、小学校や郵便局など公共公益施設が立地しています。

〔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。

■ 図 5-2



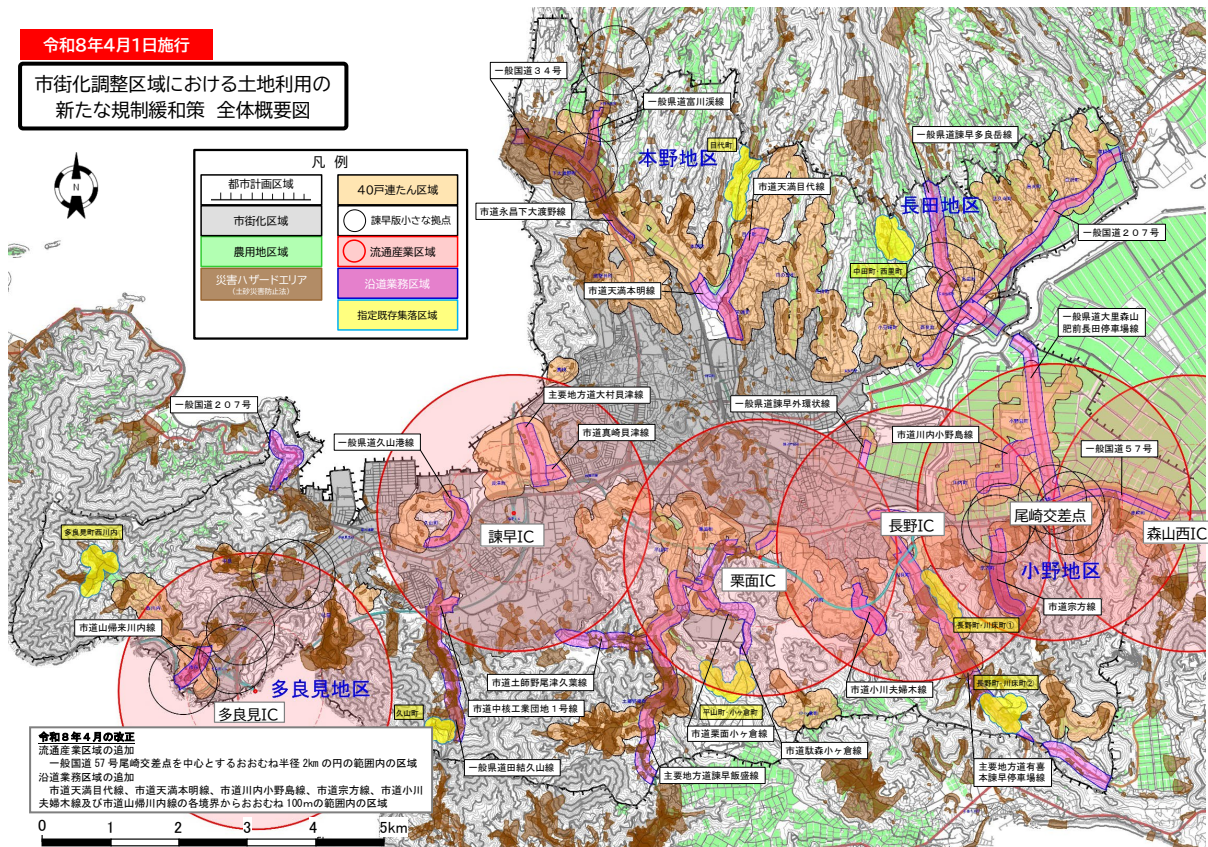
第1章 はじめに
第2章 諫早市の現況
第3章 市民の声
第4章 将来都市像
第5章 全体構想
第6章 地域別構想
第7章 実現化方策
資料編

第5章 全体構想

(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

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

- 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。

＜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。
- 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。
- 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。
- 「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。
- 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。
- 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。

＜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

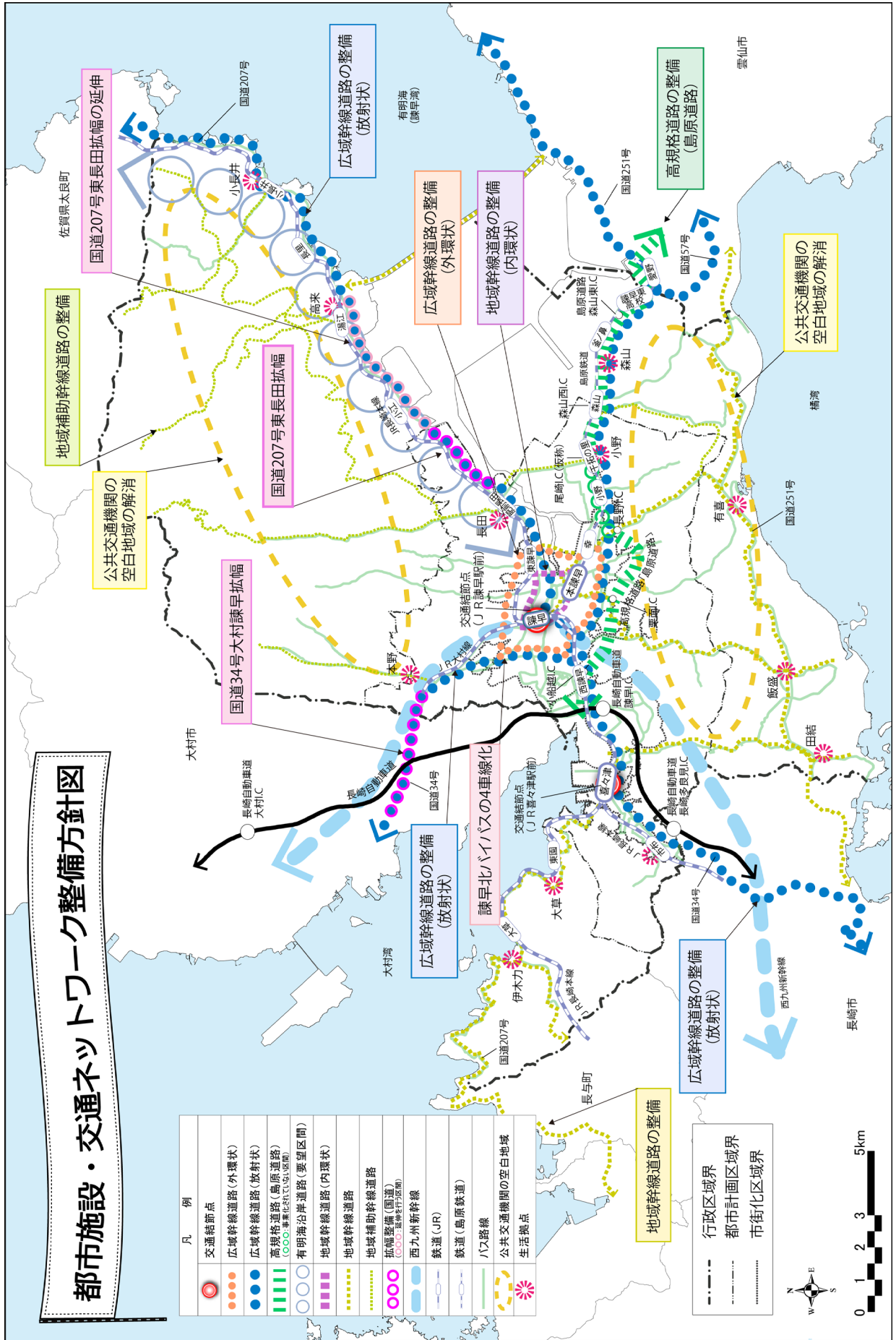
第5章
全体構想

第6章
地域別構想

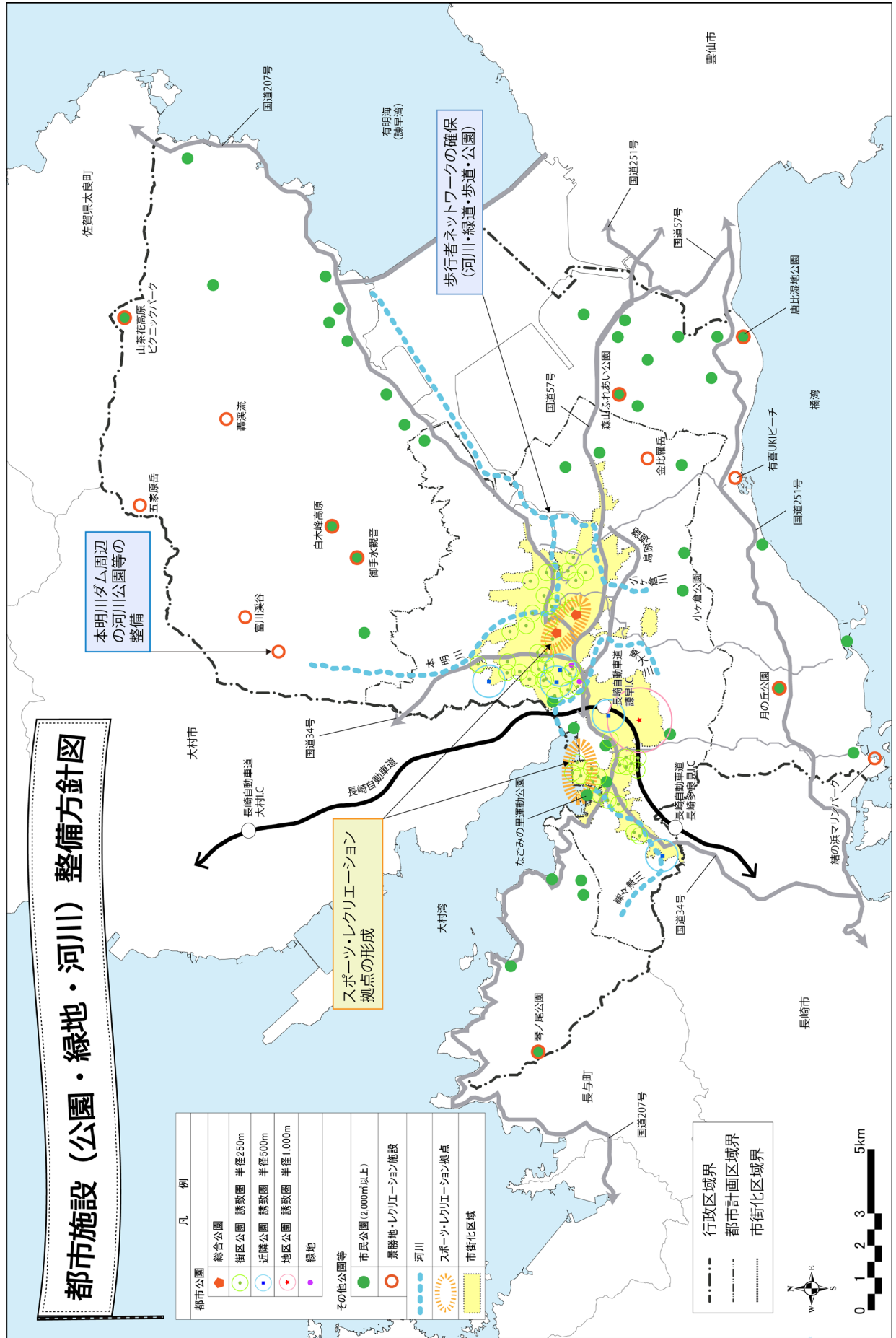
第7章
実現化方策

資料編

■ 図 5-4



■ 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。

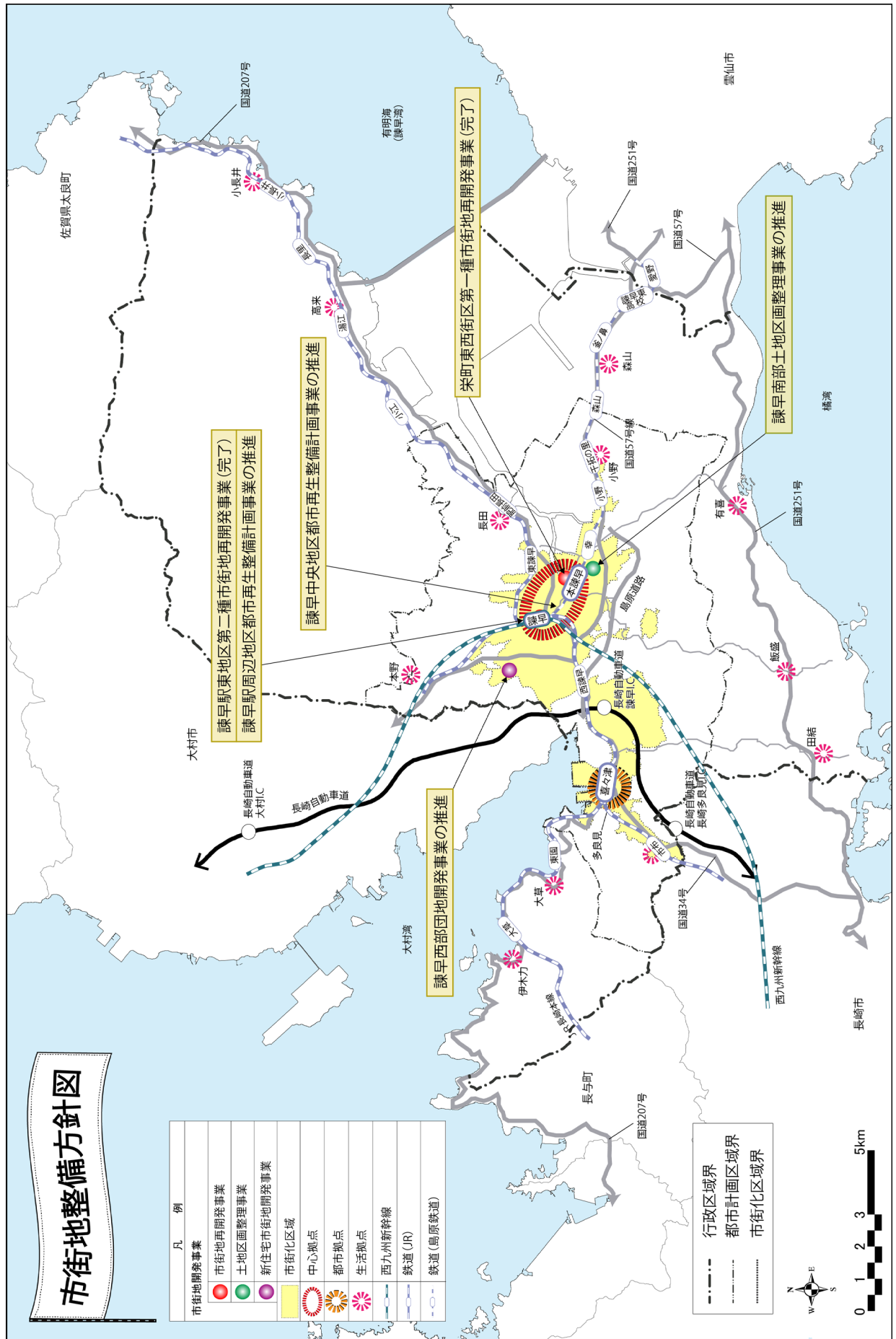
(2) 市街地整備の方針

「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。

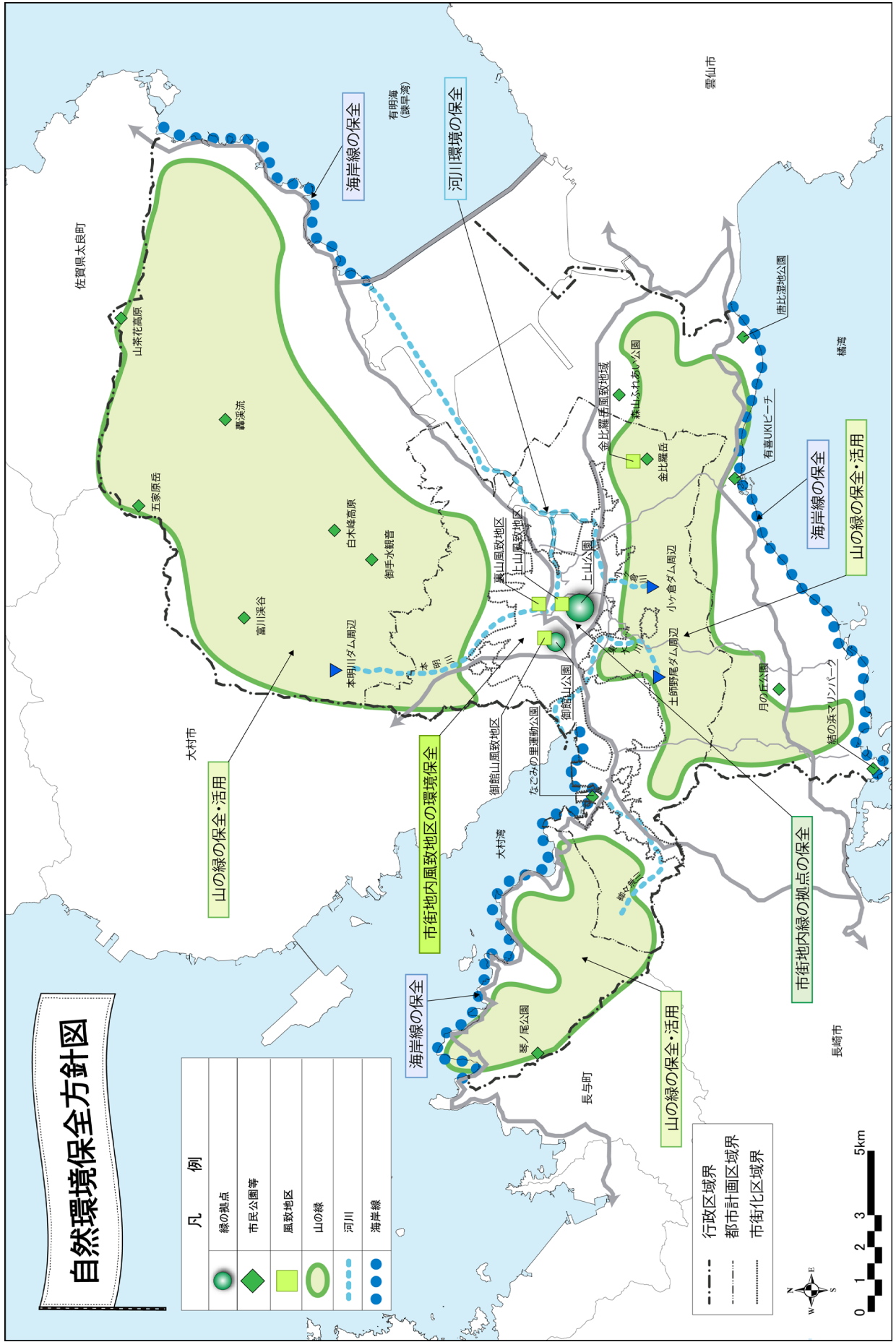
(2) 自然環境保全の方針

「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。

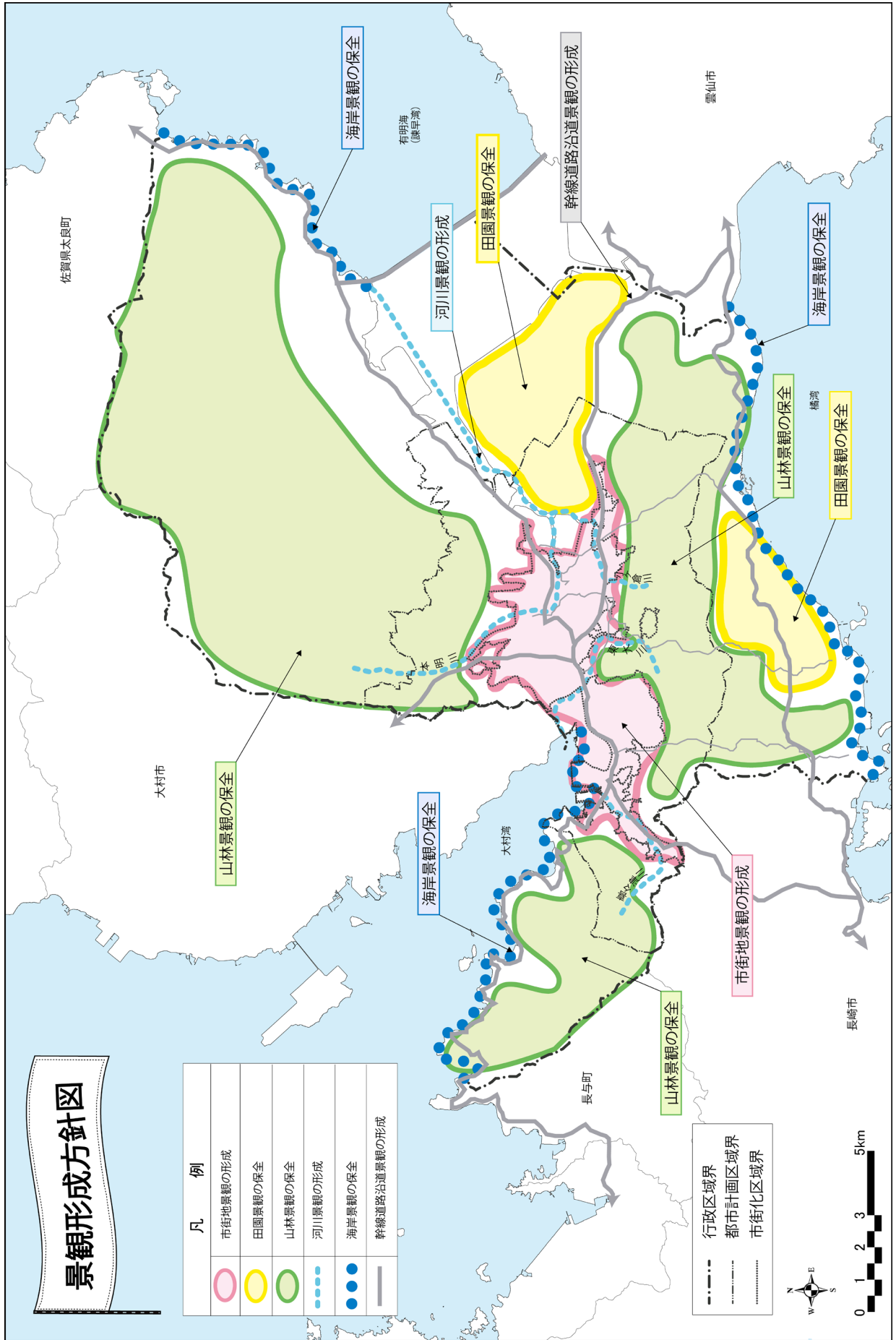
(2) 景観形成の方針

「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。

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

○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

