都市再生整備計画

南諫早地区（みなみいさはやちく）

（第3回変更）

長崎県（ながさきけん）　諫早市（いさはやし）

令和7年10月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	□
都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）	■
都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	長崎県	市町村名	諫早市	地区名	南諫早地区（みなみいさはやちく）	面積	58.8 ha

計画期間	令和 5 年度 ～ 令和 9 年度	交付期間	令和 5 年度 ～ 令和 9 年度

目標

大目標： 県央地域の交通利便性を活かした産業集積による持続可能な都市経営と活力あふれるまちづくり

目標1：製造業等の企業立地による雇用拡大及び若年者の定住促進

目標2：半導体関連産業等の集積による交流人口の拡大

目標3：官民一体で取り組む脱炭素社会の実現に向け環境に配慮した都市機能の強化

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

諫早市では、「第2次諫早市総合計画」（平成27年度）において、「活力あふれる商工業の振興と雇用の創出」を主要な施策の一つに掲げて取り組みを進めてきた。

諫早市は、長崎県南部の中央に位置し、長崎・島原・西彼杵の各半島の結節部にあり、古くから交通の要衝として大きな役割を果たしている。近年、九州新幹線西九州ルートの令和4年9月開業や高規格道路となる島原道路の整備など100年に1度のまちづくりを進めている。中心市街地や商店街の活性化と魅力づくりを促進するため、地域に密着した市民参加型のイベントの開催や商業基盤施設の整備を促進し、賑わいと活力あふれる商店街づくりを推進するとともに産業団地の整備を促進している。県内最大規模を誇る諫早中核工業団地を昭和55年に整備後、平成21年と26年に整備後分譲開始した2つの産業団地のいずれも短期間で完売し、それらを含む市内5つの産業（工業）団地の全てが完売した。さらに市の南部の内陸部に新たな産業団地を整備し令和5年度整備完了予定であり、その産業団地においても半導体関連産業の立地が決定し、今後更なる県内有数の規模の半導体関連産業の集積地として整備が進んでいる。

課題

・若年者等の働く世代の県外への流出や各産業における雇用の確保が求められている。

・交通ネットワーク環境の整備（渋滞対策等）や都市型交通網（路線バスの充実など）の整備が求められている。

将来ビジョン（中長期）

①第2次諫早市総合計画（2016-2025）（平成27年度策定）

・総合的な防災体制の強化や交通安全・防災意識の推進による「安全なまちづくり」を目指します。

・自然環境の保全と継承、良好な市街地の整備、交通基盤の整備、都市機能の整備などを図り「快適なまちづくり」を目指します。

・個性と魅力あふれる商業の活性化、新たな産業活力の創生を図るなど「活力あふれる商工業の振興と雇用の創出」を目指します。

②諫早市都市計画マスタープラン（令和2年3月策定）

【産業拠点の形成】

・既存の産業団地が集積する地域や新たな産業団地を産業拠点に位置付ける。

・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南諫早産業団地の整備推進を図る。

・新たな産業団地である南諫早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る。

都市再生整備計画事業の計画　※都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金）において、以下の項目が該当する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市のコンパクト化の方針
・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する。
・地域特性を生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る。
・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・誘導を進める。
・市街化区域の南側に位置する南諫早地区は、開発を抑制しているエリアであり、今回、新たな産業団地の整備を予定している区域は、産業拠点として位置付けられている。

産業促進区域の考え方
製造業等の集積を促進するため、新たに整備する仮称諫早平山産業団地及びアクセス道路等の施設も含めて産業促進区域と設定予定。また、市街化区域等外であるため、産業促進区域内には、大規模商業施設等、居住の誘導に繋がる施設を含めていない。

公共交通、自転車の利活用など産業促進区域への自動車交通抑制への取組（見込みを含む）
　最寄りのバス停から産業団地を結ぶ市道（栗面小ヶ倉線および駄森小ヶ倉線）の歩道整備により、路線バス利用者の増加を図り、公共交通機関の利用を促進する。また、既存のバス路線を産業団地内へ延長させることについて、県などの関係機関と検討を進めている。

目標を定量化する指標

指　標	単 位	定　義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
電子部品・デバイス等製造業に係る従業人口	人	市内の電子部品・デバイス等製造業に係る就業人口	産業拠点の拡大に伴う良好な雇用環境の創出	3,505人	R4年度	4,500人	R9年度
住宅着工戸数	戸	過去3年間における市内の住宅（持家・賃貸）着工戸数の年平均値	産業拠点の強化に伴う住宅供給の促進	1,159戸	R4年度	1,259戸	R9年度
人口の社会増減	人	過去3年間における人口の社会増減の年平均値	産業拠点の強化に伴う定住促進	259人	R4年度	400人	R9年度

都市再生整備計画の整備方針等

様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
【製造業等の企業立地による雇用拡大及び若年者の定住促進】 ・半導体関連産業等を中心とした製造業の企業立地を強化し、雇用環境の向上や若年層の流出を防ぎ、地域の産業経済への波及効果を高める。	【基幹事業（道路）】(仮称)諫早平山産業団地 3号線 【基幹事業（道路）】(仮称)諫早平山産業団地 幹線道路 【基幹事業（道路）】(仮称)諫早平山産業団地 外周道路 【基幹事業（公園）】(仮称)諫早平山産業団地 北公園 【基幹事業（公園）】(仮称)諫早平山産業団地 南公園 【基幹事業（下水道）】(仮称)諫早平山産業団地 下水道 【基幹事業（地域生活基盤）】(仮称)諫早平山産業団地 地域防災施設 【提案事業（地域創造支援事業）】(仮称)諫早平山産業団地 上水道整備
【半導体関連産業等の集積による交流人口の拡大】 ・半導体関連産業などの先端技術をはじめとする企業が更に集積することで、労働者やビジネス客がもたらす地域経済の活性化を図る。	【基幹事業（道路）】市道諫早有喜線 【基幹事業（道路）】市道平山線 【基幹事業（道路）】市道駄森小ヶ倉線 【基幹事業（道路）】(仮称)諫早平山産業団地 3号線 【再掲】 【基幹事業（道路）】(仮称)諫早平山産業団地 幹線道路 【再掲】 【基幹事業（道路）】(仮称)諫早平山産業団地 外周道路 【再掲】 【基幹事業（公園）】(仮称)諫早平山産業団地 北公園 【再掲】 【基幹事業（公園）】(仮称)諫早平山産業団地 南公園 【再掲】 【基幹事業（下水道）】(仮称)諫早平山産業団地 下水道 【再掲】 【基幹事業（地域生活基盤）】(仮称)諫早平山産業団地 地域防災施設 【再掲】 【提案事業（地域創造支援事業）】(仮称)諫早平山産業団地 上水道整備 【再掲】
【官民一体で取り組む脱炭素社会の実現に向け環境に配慮した都市機能の強化】 ・幹線道路と産業団地を結ぶアクセス道路を整備し、交通ネットワークの改善を図るとともに、周辺環境の保全や農林業との調和を図る。	【基幹事業（道路）】市道諫早有喜線 【再掲】 【基幹事業（道路）】市道平山線 【再掲】 【基幹事業（道路）】市道駄森小ヶ倉線 【再掲】

その他

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金））

様式（1）-④-2

交付対象事業費	6,450	交付限度額	2,580	国費率	0.4

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C
道路		市道諫早有喜線	諫早市	直	L=460m	R5	R9	R5	R9	900	900	900		900	ー
道路		市道平山線	諫早市	直	L=900m	R6	R9	R6	R9	900	900	900		900	ー
道路		市道駄森小ヶ倉線	諫早市	直	L=3,800m	R6	R9	R6	R9	1,438	1,438	1,438		1,438	ー
道路		(仮称)諫早平山産業団地 3号線	諫早市	直	L=870m	R6	R9	R6	R9	927	927	927		927	ー
道路		(仮称)諫早平山産業団地 幹線道路	諫早市	直	L=856m	R5	R9	R5	R9	745	745	745		745	ー
道路		(仮称)諫早平山産業団地 外周道路	諫早市	直	L=865m	R5	R9	R5	R9	830	830	830		830	ー
公園		(仮称)諫早平山産業団地 北公園	諫早市	直	A=3,589㎡	R5	R9	R5	R9	81	81	81		81	ー
公園		(仮称)諫早平山産業団地 南公園	諫早市	直	A=2,677㎡	R5	R9	R5	R9	64	64	64		64	ー
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道		(仮称)諫早平山産業団地 下水道	諫早市	直	L=1,386m	R5	R9	R5	R9	92	92	92		92	ー
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設	地域防災施設	(仮称)諫早平山産業団地 地域防災施設	諫早市	直	A=6,453㎡	R5	R9	R5	R9	411	411	411		411	ー
高質空間形成施設															
高次都市施設															
高次都市施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備促進事業															
優良建築物等整備事業															
防災街区整備事業															
エリア価値向上整備事業															
誘導施設相当施設															
合計										6,388	6,388	6,388	0	6,388	ー

…A

提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
地域創造支援事業	上水道	(仮称)諫早平山産業団地 上水道	諫早市	直	L=1,384m	R5	R9	R5	R9	52	52	52		52
事業活用調査	事後評価分析調査	―	諫早市	直	ー	R9	R9	R9	R9	10	10	10		10
まちづくり活動推進事業														
合計										62	62	62	0	62

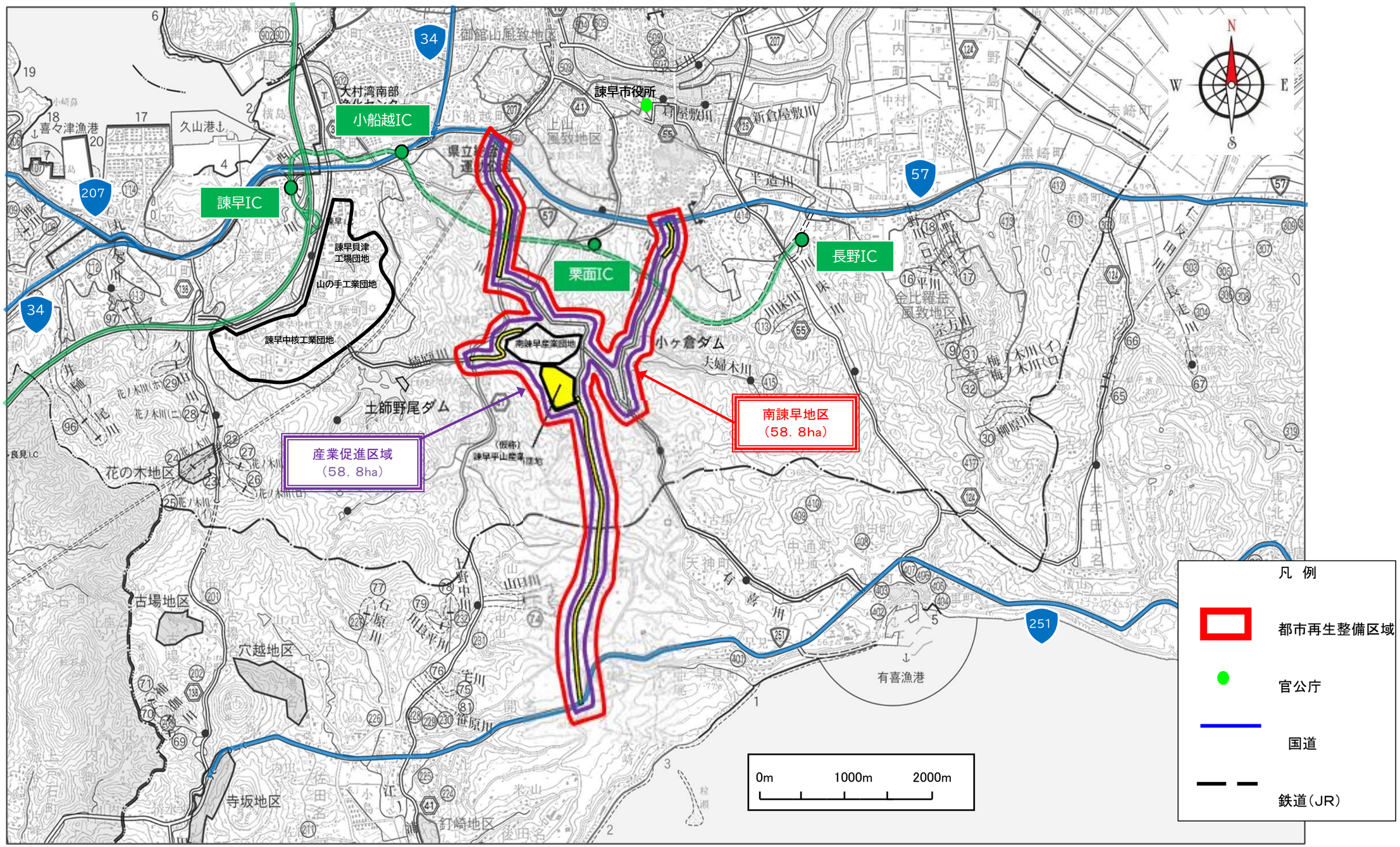
…B

合計(A+B)	6,450

（参考）関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに〇）直轄	補助	地方単独	民間	事業期間 開始年度	事業期間 終了年度	全体事業費
合計											

都市再生整備計画の区域

様式（1）-⑥

南諫早地区（長崎県諫早市）	面積	58.8 ha	区域	平山町、小船越町、小ヶ倉町、早見町、小川町の一部