

計画期間：平成 26 年 4 月～平成 31 年 3 月（5 年）

・ 中心市街地全体に係る評価

1. 平成 29 年度終了時点(平成 30 年 3 月 31 日時点)の中心市街地の概況

本市は、平成 26 年 3 月に内閣総理大臣から認定された「第 2 期諫早市中心市街地活性化基本計画」に基づき、諫早市中心市街地の将来像「暮らしのなかに、つながりを実感できる街」の実現のため、継続した中心市街地の活性化に取り組んでいる。

平成 29 年度の進捗としては、基本計画の主要事業である「栄町東西街区第一種市街地再開発事業」が、6 月に市から権利変換計画の認可を受け、建築工事に着手することができた。さらに、「諫早駅東地区第二種市街地再開発事業」の工事についても、平成 30 年 8 月の自由通路及び在来線駅舎の供用開始に向け、着実に事業が進捗している。この主要事業を結ぶ「道路事業 市道上宇戸橋公園線」についても、事業推進に向け平成 30 年度は用地交渉に取組む予定である。

諫早市中心市街地活性化協議会事務局では、諫早まちゼミ実行委員会を立ち上げられ、平成 29 年 10 月に「第 1 回 ISAHAYA 得する街のゼミナール」を開催し、中心市街地の活性化に向けて、着実に事業を実施している。

このような状況の中、平成 29 年 11 月には、本市にホームスタジアムを置くプロサッカーチーム「V・ファーレン長崎」がホームゲームにおいて劇的な勝利により、悲願の J1 昇格を成し遂げた。2018 シーズンからは、本市内の県立総合運動公園陸上競技場において、J1 リーグ 20 試合が開催予定であり、全国から年間 30 万人を超えるサポーター等の来客が見込まれ、更なる中心市街地の活性化への期待が高まっている。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

（中心市街地区域）	平成 25 年度 （計画期間開始前年度） 基準日：H25.10.1	平成 29 年度 （フォローアップ年度） 基準日：H30.1.1
人口	3,501人	3,490人
人口増減数	73人	36人
社会増減数	17人	14人
転入者数	126人	138人

## 2. 平成 29 年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

人口減少と高齢化社会に対応したコンパクトで賑わい溢れるまちづくりを官民が連携して推進するため、諫早市は「来たくなるまち 来やすいまち 住みたくなるまち」の実現に向けた諫早市中心市街地活性化基本計画を策定し、平成 20 年 7 月、内閣総理大臣の認定を受けた。その後、平成 26 年 3 月、第 2 期諫早市中心市街地活性化基本計画の認定を受け、現在、この基本計画の事業が進められており、主要事業である諫早駅周辺整備事業や栄町東西街区第一種市街地再開発事業の工事が着々と進められている。

このような中、地域の将来を見据えたまちづくりは、行政がリーダーシップを発揮し方針・方向性を定めることによって、民間がそれに追随し推進していくことが重要であることから、今後とも諫早市に更なるまちづくりのリーダーシップを発揮してもらうことを期待する。

### ・ 目標毎のフォローアップ結果

#### 1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の 見通し	今回の 見通し
賑わうまち	アエル中央商店街 歩行者通行量（平日）	8,015 人/日 （H24）	9,200 人/日 （H30）	5,374 人/日 （H29）		
ひとが集うまち	駅乗降客数（諫早駅、 本諫早駅（島原鉄道） の合計）	126.6 万人/年 （H24）	134.0 万人/年 （H30）	123.3 万人/年 （H29）		
安心して生活で きるまち	居住人口	3,574 人 （H24）	3,700 人 （H30）	3,479 人 （H29）		

#### < 取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類 >

取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。

取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。

取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

## 2. 目標達成見通しの理由

「賑わうまち」(指標:アエル中央商店街歩行者通行量(平日))について

歩行者通行量は、平成 25 年度から平成 28 年度にかけては、6 千人台で横ばいだったが、平成 29 年度は 5 千人台に減少した。これは、アエル中央商店街に面する街区の更新と商業機能及び駐車場、住宅等の整備を行なう「栄町東西街区第一種市街地再開発事業」において、再開発事業の権利変換計画を市が認可したことに伴い、再開発区域内に立地し、多くの市民が利用していた産直市場「いさはや市場」や、100 円均一ショップ等の商店街の核となる店舗を含め、18 店舗が平成 29 年 8 月末までの明渡しにより閉店することとなったことから、商店街の利用者が減少したことにより、歩行者通行量も減少したものと考えられる。

今後は、平成 30 年度末完成予定の再開発事業ビルにおいて、現商店街に不足する業種や市民ニーズの高い魅力ある商業施設が整備されるとともに、定員 60 名の民間保育所や市の公共施設として乳児検診や予防接種、子育てに関する相談業務等を行う(仮称)子ども・子育て総合センターなどの子育て拠点施設も整備され、従来の来街者に加え、若年層や子育て世代にとっても利便性が高い機能を持つ商店街に整備される。

しかしながら、平成 30 年度末の再開発事業完成後に、各種施設開業のための整備を行うことから、計画期間内における目標達成が可能とは見込まれない。そのため、商店街全体への来街者を増やすためには、平成 29 年度から実施している「まちゼミ」事業を拡充し、市民と店舗のふれあい等による信頼関係の増幅、店舗の魅力向上を図るとともに、商店街の空スペースを活用した親子で楽しめるイベントや、学校・福祉関係団体の各種会合やイベント等の実施などによる集客について検討していく必要がある。

「ひとが集うまち」(指標:駅乗降客数(諫早駅、本諫早駅(島原鉄道)))について

平成 28 年度の乗降客数は、平成 28 年 4 月の熊本地震の影響などにより、中心市街地活性化基本計画の認定後初めて目標数値を達成することができなかった。

これは、栄町東西街区第一種市街地再開発事業の進捗により、商店街の核となる店舗等が、平成 29 年 8 月までの明渡しにより閉店したことに伴い、商店街を訪れる来街者が減少したことにより、駅乗降客数も減少したものと考えられる。

今後は、再開発事業の完成により、商店街に不足する業種や市民ニーズの高い魅力ある商業施設が整備されるとともに、若年層や子育て世代にとっても利便性が高い機能を持つ商店街となることから、公共交通機関を利用する来街者の増加が見込まれる。

また、昨年 11 月に、本市にホームスタジアムを置くプロサッカーチーム「V・ファーレン長崎」が J1 リーグに昇格したことにより、ホームゲーム開催時には、新たに 1 試合につき 1 万人、年間で約 20 万人の観戦客(J2 リーグ開催時の約 2 倍)が市外県外から本市を訪れることから、公共交通機関を利用する観戦客も増加するため、目標達成は可能と見込まれる。

「安心して生活できるまち」(指標：居住人口)について

諫早市全体で人口が減少する状況下、平成 28 年度までは、中心市街地における居住人口は、3,500 人台を維持していたが、平成 29 年度は、3,500 人を割り込み、若干の減となった。

今後は、「栄町東西街区第一種市街地再開発事業」により、75 戸の分譲マンションが整備され、また、(仮称)子ども・子育て総合センターや民間保育所などの子育て拠点施設も整備されることから、子育て世代の人口流入が十分に期待できる。

しかしながら、平成 30 年度末の再開発事業完成であり、効果の発現に一定の期間を要することから、計画期間終了時に目標達成が可能とは見込まれない。そのため、中心市街地における快適で便利なまちなか居住空間の創出のために、中心市街地区域内の道路整備や、九州新幹線西九州ルートの開業に向けた諫早駅周辺の商業機能の充実、商店街と連携した賑わいづくり等を推進し、住みよいまちづくり、住みたくなるまちづくりの実現に向けた対策を検討していく必要がある。

### 3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

- 「駅乗降客数(諫早駅、本諫早駅(島原鉄道))」

「駅乗降客数(諫早駅、本諫早駅(島原鉄道))」の見通しについては、基本計画の認定以降、目標値を達成していたため、と評価していた。しかし、平成 29 年度の乗降客数は、123.3 万人であり、基準値 126.6 万人を下回る結果であった。これは、主要事業である栄町東西街区市街地再開発事業の進捗に伴い、商店街の核となる店舗等が、平成 29 年 8 月までの明渡しにより閉店したことに伴い、商店街を訪れる来街者が減少したことにより、駅乗降客数も減少したものと考えられる。

今後は、目標達成に向けて、中心市街地の賑わいを回復することにより、公共交通機関の利用者を増やすための対策を行うなど、今後も引き続き最大限努力する必要があることから と評価した。

- 「居住人口」

「居住人口」の見通しについては「栄町東西街区第一種市街地再開発事業」により、75 戸の分譲マンションが整備され、また、(仮称)子ども・子育て総合センターや民間保育所などの子育て拠点施設も整備されることから、子育て世代の人口流入が十分に期待できる。

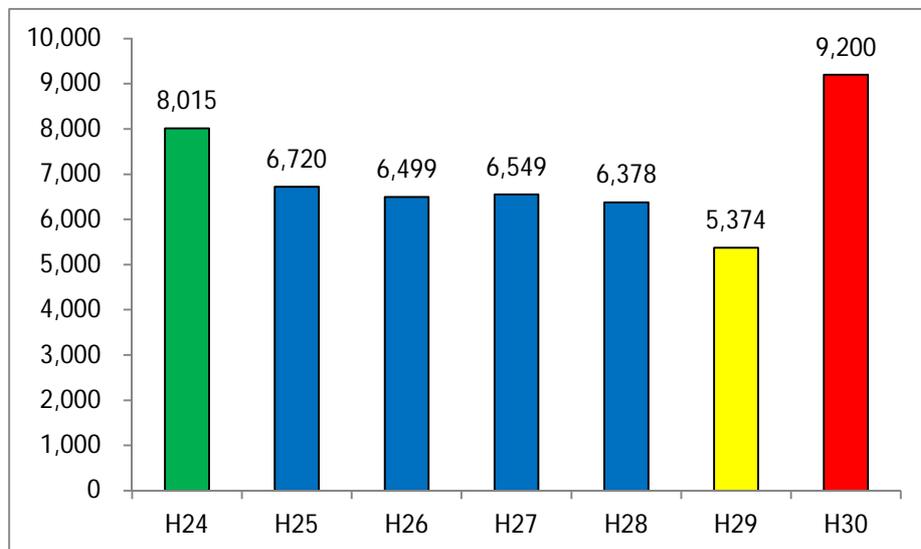
しかしながら、平成 30 年度末の再開発事業完成であり、効果の発現に一定の期間を要することから、計画期間終了時に目標達成が可能とは見込まれない。そのため、中心市街地における快適で便利なまちなか居住空間創出のために、中心市街地区域内の道路整備や、九州新幹線西九州ルートの開業に向けた諫早駅周辺の商業機能の充実、商店街と連携した賑わいづくり等を推進し、住みよいまちづくり、住みたくなるまちづくりの実現に向けた対策を検討していく必要があることから と評価した。

#### 4. 目標指標毎のフォローアップ結果

##### 「アエル中央商店街の歩行者通行量（平日）」

目標設定の考え方基本計画 P58～P62 参照

##### 調査結果の推移



年	(単位：人/日)
H24	8,015 (基準年値)
H25	6,720
H26	6,499
H27	6,549
H28	6,378
H29	5,374
H30	9,200 (目標値)

調査方法：アエル中央商店街内4ヶ所で目視・手動カウントする。(毎年：11月平日)

調査月：平成29年11月20日(月) 調査主体：諫早商工会議所

調査対象：アーケード内を通過する歩行者、自転車

#### 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

・栄町東西街区第一種市街地再開発事業(事業主体名：栄町東西街区市街地再開発組合)

事業完了時期	平成30年度【実施中】
事業概要	再開発手法による街区更新、大型店及び駐車場、住宅等の整備
事業効果及び進捗状況	平成29年度は、市の権利変換計画認可を受け、建築工事に着手した。多くの利用者が見込まれる新たな商業施設や、(仮称)子ども・子育て総合センターや保育所などの子育て拠点施設、分譲マンション、駐車場が整備されることにより、「街なか居住の促進」、「土地の高度利用と安全性の向上」及び「商店街の新たな核の形成」が図られ、従来の来街者に加え、子育て世代などの幅広い年齢層の方々に対する「魅力的で、来たくなるまちづくり」への効果に寄与する。 数値的には、歩行者通行量約3,500人の増を見込む。

・民間保育所施設整備事業(事業主体名：社会福祉法人等)

事業完了時期	平成31年度【実施中】
事業概要	民間による保育所の整備
事業効果及び進捗状況	栄町東西街区市街地再開発事業により整備される建物に、中心市街地に不足している保育所を整備することにより、親が安心して子どもを預けて行動しやすくなるとともに、中心市街地への子育て世代の流入を促し、中心市街地に賑わいが創出され、「魅力的で、来たくなるま

	ちづくり」への効果に寄与する。 数値的には、歩行者通行量約 120 人の増を見込む。
--	---

・(仮称)子ども・子育て総合センター整備事業(事業主体名:諫早市)

事業完了時期	平成 31 年度【実施中】
事業概要	市による子育てセンターの整備
事業効果及び進捗状況	<p>栄町東西街区市街地再開発事業により、市の公共施設として乳児検診や予防接種、子育てに関する相談業務等を行う子育てセンターの整備を行うことにより、中心市街地への子育て世代の流入を促し、中心市街地に賑わいが創出され、「魅力的で、来たくなるまちづくり」への効果に寄与する。</p> <p>数値的には、歩行者通行量約 350 人の増を見込む。</p>

### 目標達成の見通し及び今後の対策

歩行者通行量は、平成 25 年度から平成 28 年度にかけては、6 千人台で横ばいだったが、平成 29 年度は 5 千人台に減少した。これは、アエル中央商店街に面する街区の更新と商業機能及び駐車場、住宅等の整備を行なう「栄町東西街区第一種市街地再開発事業」において、再開発事業の権利変換計画を市が認可したことに伴い、再開発区域内に立地し、多くの市民が利用していた産直市場「いさはや市場」や、100 円均一ショップ等の商店街の核となる店舗を含め、18 店舗が平成 29 年 8 月末までの明渡しにより閉店することとなったことから、商店街の利用者が減少したことにより、歩行者通行量も減少したものと考えられる。

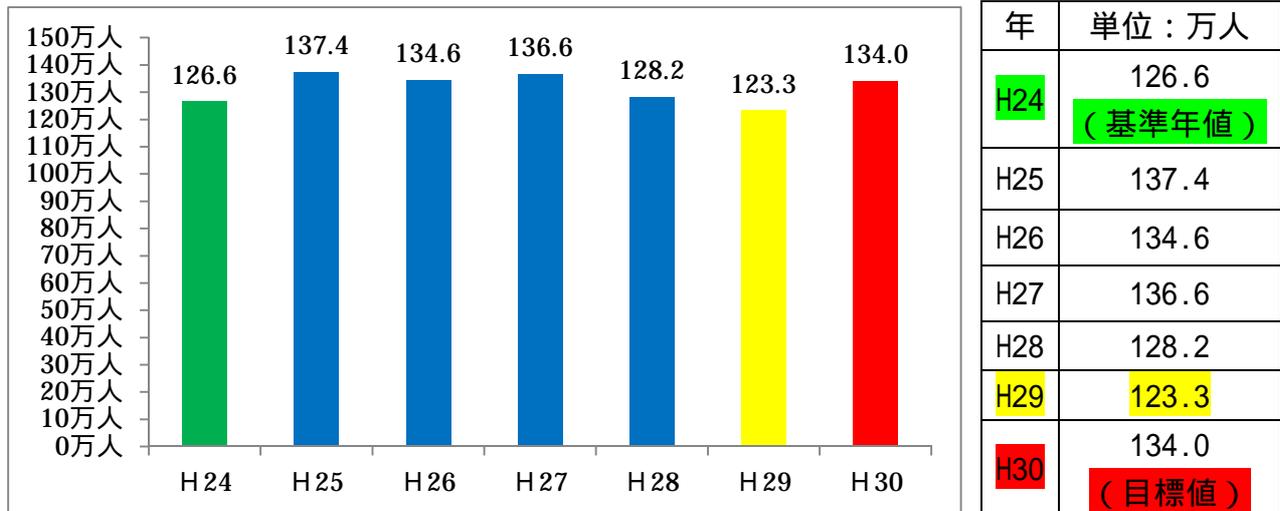
今後は、平成 30 年度末完成予定の再開発事業ビルにおいて、現商店街に不足する業種や市民ニーズの高い魅力ある商業施設が整備されるとともに、定員 60 名の民間保育所や市の公共施設として乳児検診や予防接種、子育てに関する相談業務等を行う(仮称)子ども・子育て総合センターなどの子育て拠点施設も整備され、従来の来街者に加え、若年層や子育て世代にとっても利便性が高い機能を持つ商店街に整備される。

しかしながら、平成 30 年度末の再開発事業完成後に、各種施設開業のための整備を行うことから、計画期間内における目標達成が可能とは見込まれない。そのため、商店街全体への来街者を増やすためには、平成 29 年度から実施している「まちゼミ」事業を拡充し、市民と店舗のふれあい等による信頼関係の増幅、店舗の魅力向上を図るとともに、商店街の空スペースを活用した親子で楽しめるイベントや、学校・福祉関係団体の各種会合やイベント等の実施などによる集客について検討していく必要がある。

「駅乗降客数（諫早駅、本諫早駅（島原鉄道）の合計）」

目標設定の考え方基本計画 P63～P67 参照

調査結果の推移



調査方法：本諫早駅、諫早駅（島原鉄道）での乗車券の販売、回収、定期券や回数券の利用状況を把握する。

調査月：毎年3月

調査主体：島原鉄道株式会社

調査対象：島原鉄道本諫早駅、諫早駅

目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

- 諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（棟、 - 1棟、 - 2棟）  
交流広場整備事業、諫早駅自由通路整備事業、諫早駅交通広場整備事業など  
（事業主体名：諫早市）

事業完了時期	平成 33 年度【実施中】
事業概要	再開発手法による都市機能の更新。住居系や商業、業務施設用床の整備
事業効果及び進捗状況	<p>諫早駅周辺整備事業は、着実に事業が進捗しており、再開発ビル棟 1 工区、自由通路、在来線駅舎が平成 30 年 8 月に共用を開始する見込み。また、棟の建設にあたり、特定建築者が決定した。</p> <p>九州新幹線西九州ルート（長崎ルート）の平成 34 年度の開業にあわせ、広域交通拠点である諫早駅周辺の整備を実施することにより、駅前地区の活性化が図られ、「ひとが集うまち」への効果に寄与するもの。</p> <p>数値的には、乗降客数約 14.7 万人の増を見込む。</p>

- 栄町東西街区第一種市街地再開発事業（事業主体名：栄町東西街区市街地再開発組合）

【再掲】

事業完了時期	平成 30 年度【実施中】
事業概要	再開発手法による街区更新、大型店及び駐車場、住宅等の整備
事業効果及び	平成 29 年度は、市の権利変換計画認可を受け、建築工事に着手し

進捗状況	<p>た。多くの利用者が見込まれる新たな商業施設や、（仮称）子ども・子育て総合センターや保育所などの子育て拠点施設、分譲マンション、駐車場が整備されることにより、「街なか居住の促進」、「土地の高度利用と安全性の向上」及び「商店街の新たな核の形成」が図られ、「ひとが集うまち」への効果に寄与する。</p> <p>数値的には、乗降客数約 2.8 万人の増を見込む。</p>
------	--

### 目標達成の見通し及び今後の対策

平成 28 年度の乗降客数は、平成 28 年 4 月の熊本地震の影響などにより、中心市街地活性化基本計画の認定後初めて目標数値を達成することができなかった。

これは、栄町東西街区第一種市街地再開発事業の進捗により、商店街の核となる店舗等が、平成 29 年 8 月までの明渡しにより閉店したことに伴い、商店街を訪れる来街者が減少したことにより、駅乗降客数も減少したものと考えられる。

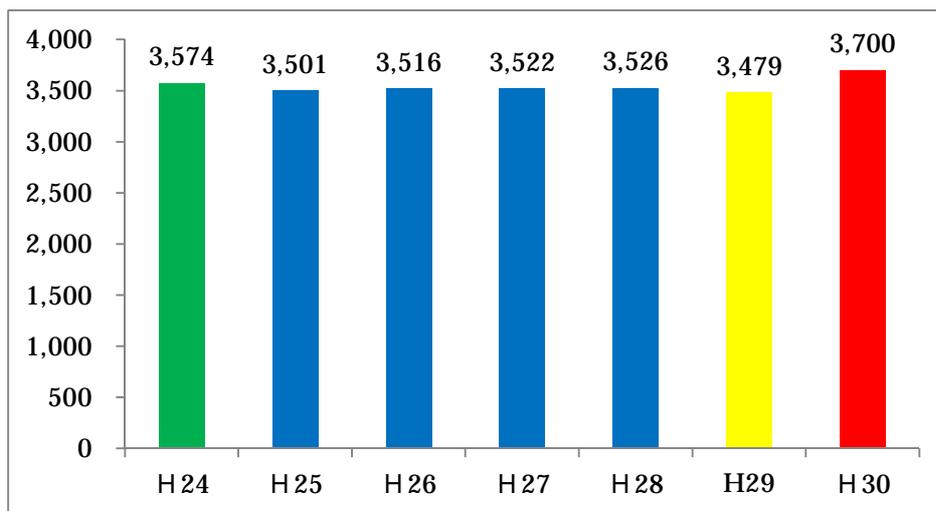
今後は、再開発事業の完成により、商店街に不足する業種や市民ニーズの高い魅力ある商業施設が整備されるとともに、若年層や子育て世代にとっても利便性が高い機能を持つ商店街となることから、公共交通機関を利用する来街者の増加が見込まれる。

また、昨年 11 月に、本市にホームスタジアムを置くプロサッカーチーム「V・ファーレン長崎」が J1 リーグに昇格したことにより、ホームゲーム開催時には、新たに 1 試合につき 1 万人、年間で約 20 万人の観戦客（J2 リーグ開催時の約 2 倍）が市外県外から本市を訪れることから、公共交通機関を利用する観戦客も増加するため、目標達成は可能と見込まれる。

今後は、V・ファーレン長崎の J1 昇格に伴うホームゲーム開催により、市外県外から本市を訪れる多くのサポーターの方々に対する観光・物産 PR の強化を図ることにより、中心市街地を含め観光客・来街者等の更なる増加に繋げていきたい。

「居住人口」 目標設定の考え方基本計画 P68～P69 参照

調査結果の推移



年	単位：人
H24	3,574 (基準年値)
H25	3,501
H26	3,516
H27	3,522
H28	3,526
H29	3,479
H30	3,700 (目標値)

調査方法：住民基本台帳データから対象区域分を抽出（基準日：毎年10月1日）

調査月：平成29年10月1日 調査主体：諫早市

調査対象：諫早市中心市街地活性化基本計画区域内の人口

目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

・栄町東西街区第一種市街地再開発事業（事業主体名：栄町東西街区市街地再開発組合）

【再掲】

事業完了時期	平成30年度【実施中】
事業概要	再開発手法による街区更新、大型店及び駐車場、住宅等の整備
事業効果及び進捗状況	<p>平成29年度は、市の権利変換計画認可を受け、建築工事に着手した。多くの利用者が見込まれる新たな商業施設や、（仮称）子ども・子育て総合センターや保育所などの子育て拠点施設、分譲マンション、駐車場が整備されることにより、「街なか居住の促進」、「土地の高度利用と安全性の向上」及び「商店街の新たな核の形成」が図られ、「安心して生活できるまち」への効果に寄与する。</p> <p>数値的には、居住人口約250人の増を見込む。</p>

目標達成の見通し及び今後の対策

諫早市全体で人口が減少する状況下、平成28年度までは、中心市街地における居住人口は、3,500人台を維持していたが、平成29年度は、3,500人を割り込み、若干の減となった。

今後は、「栄町東西街区第一種市街地再開発事業」により、75戸の分譲マンションが整備され、また、（仮称）子ども・子育て総合センターや民間保育所などの子育て拠点施設も整備されることから、子育て世代の人口流入が十分に期待できる。

しかしながら、平成30年度末の再開発事業完成であり、効果の発現に一定の期間を要することから、計画期間終了時に目標達成が可能とは見込まれない。そのため、中心市街地における快適で便利なまちなか居住空間の創出のために、中心市街地区域内の道路整備や、九州新幹線西九州ルートの開業に向けた諫早駅周辺の商業機能の充実、商店街と連携した賑わいづくり等を推進し、住みよいまちづくり、住みたくなるまちづくりの実現に向けた対策を検討していく必要がある。