

第2期諫早市中心市街地活性化基本計画

平成26年	3月	28日	認定
平成26年	7月	29日	変更
平成26年	11月	27日	変更
平成27年	11月	27日	変更
平成29年	7月	28日	変更
平成30年	3月	23日	変更
平成30年	11月	9日	変更
平成31年	3月	26日	変更
令和元年	9月	3日	変更

目 次

○ 基本計画の名称	1
○ 作成主体	1
○ 計画期間	1
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
[1] 諫早市の概要	1
(1) 位置及び歴史	1
(2) 市街地形成と産業	2
[2] 中心市街地の現状分析	5
(1) 中心市街地の概要	5
(2) 人口・世帯数	7
(3) 土地に関する状況	9
(4) 自然・歴史資源	12
(5) 商業	13
(6) 交通	21
[3] 地域住民のニーズ等の把握・分析	24
(1) 中心市街地の公共公益機能、商業機能の利用状況	24
(2) 中心市街地への居住意向	25
[4] 第 1 期中心市街地活性化基本計画等に基づく取組の把握・分析	32
(1) 第 1 期諫早市中心市街地活性化基本計画の概要	32
(2) 第 1 期基本計画に掲載した各種事業の実施状況	33
(3) 第 1 期基本計画の目標の達成状況	41
(4) 中心市街地活性化の取組に対する市民の評価	43
(5) 中心市街地の現況等の整理と課題	44
[5] 中心市街地活性化の基本方針	45
2. 中心市街地の位置及び区域	49
[1] 位置	49
[2] 区域	50
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明	51
3. 中心市街地の活性化の目標	56
[1] 諫早市中心市街地活性化の目標	56
[2] 計画期間	57
[3] 数値目標の設定	57
[4] 具体的な数値目標の根拠	58
(1) 「賑わうまち」に関する数値目標	58
(2) 「ひとが集うまち」に関する数値目標	64
(3) 「安心して生活できるまち」に関する数値目標	70

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に 供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	77
〔1〕市街地の整備改善の必要性	77
〔2〕具体的事業の内容	78
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	89
〔1〕都市福利施設の整備の必要性	89
〔2〕具体的事業の内容	89
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供 給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事 業等に関する事項	93
〔1〕街なか居住の推進の必要性	93
〔2〕具体的事業の内容	94
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化の ための事業及び措置に関する事項	95
〔1〕商業の活性化の必要性	95
〔2〕具体的事業の内容	96
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	104
〔1〕公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	104
〔2〕具体的事業の内容	104
◇4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所	114
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	115
〔1〕市町村の推進体制の整備等	115
(1) 庁内体制	115
〔2〕中心市街地活性化協議会に関する事項	116
(1) 諫早市中心市街地活性化協議会	116
(2) 諫早市中心市街地活性化協議会開催概要	117
(3) 基本計画に対する意見（意見書）	118
(4) (株)まちづくり諫早の設立	120
〔3〕基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	121
(1) 客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施	121
(2) 様々な主体の巻き込み及び各種事業との連携・調整について	122

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	123
[1] 都市機能の集積の促進の考え方	123
[2] 都市計画手法の活用	123
(1) 準工業地域における大規模集客施設の立地規制	123
(2) 特別用途地区の都市計画決定	123
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	124
(1) 中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現況	124
(2) 庁舎などの行政機関、病院・学校等の立地状況及びそれらの移転計画の状況	124
(3) 大規模集客施設の立地状況	125
[4] 都市機能の集積のための事業等	125
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	126
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	126
(1) 個別事業等に関連した実践的・試行的な活動等の内容・結果等	126
[2] 都市計画等との調和	126
(1) 基本構想、都市計画、市町村マスタープラン、その法令に基づく計画との整合性	126
[3] その他の事項	127
(1) 広域的な観点からの連携を図る特段の留意事項	127
(2) 関連する施策	127
12. 認定基準に適合していることの説明	129

様式第 4 [基本計画標準様式]

- 基本計画の名称：第 2 期諫早市中心市街地活性化基本計画
- 作 成 主 体：長崎県諫早市
- 計 画 期 間：平成 26 年 4 月から令和 2 年 3 月まで（6 年）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

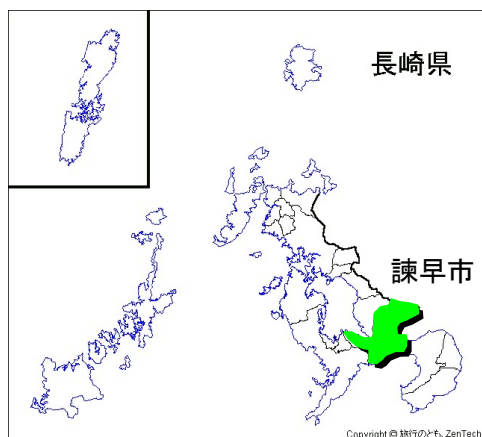
[1] 諫早市の概要

(1) 位置及び歴史

①位置

諫早市は長崎県の中央に位置し、東に有明海、西に大村湾、南に橘湾と特質の異なる 3 つの海と多良山系、広大な干拓地や肥沃な丘陵地帯が広がるなど自然の恵みが豊かな地域である。多様な風土と文化を有し、県内交通結節点としての有利性に加え、良好な生活環境や交通基盤、多様な産業の集積、人的資源を有している。

西は長崎市、北西は大村市、東は雲仙市と隣り合い、市域北東部は佐賀県との県境に接する。



②歴史

当地域は古くは「伊佐早」と称し、海岸に面し、背後に御館山、上山を抱くことから、城砦の地として地の利を占めるところであった。このため南北朝期には激しい領主交代が続いたが、文明 4 年（1472 年）にこれを統一したのが西郷氏で、天正 15 年（1587 年）に龍造寺家晴に攻められるまで約 100 年の治世を誇った。新領主となった龍造寺氏は 2 代直孝のときに姓を「諫早」と改め、佐賀鍋島藩の御親類同格となり「佐賀藩諫早領」となった。

明治維新の廃藩置県、市政、町村制によって、1 町 18 か村となった。

地方自治体の役割は時代とともに変遷し、昭和 15 年には諫早市制が施行され、昭和 30 年に多良見村と飯盛村が発足し、31 年には高来町制が施行した。昭和 40 年代に飯盛町、多良見町、小長井町、森山町と相次いで町制が施行されて 1 市 5 町となった。

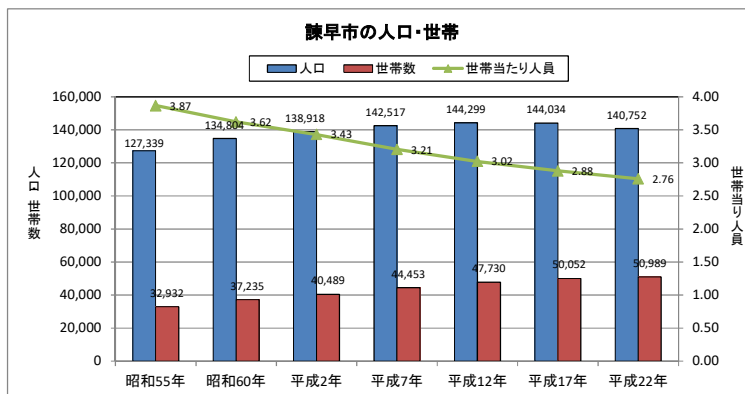
平成 17 年 3 月 1 日、1 市 5 町（諫早市、多良見町、森山町、飯盛町、高来町、小長井町）が合併して新しい諫早市が誕生した。

(2) 市街地形成と産業

○人口動態

本市の人口は微増傾向から減少局面に入り、平成 22 年国勢調査では 140,752 人となった。世帯数は増加しており、50,989 世帯を数える。高齢化率は 23.3%、昼夜間人口比率は 102.26%、人口密度は 438.1 人/ km^2 である。

平成 25 年 11 月現在の推計人口は 138,937 人とさらに減少している。

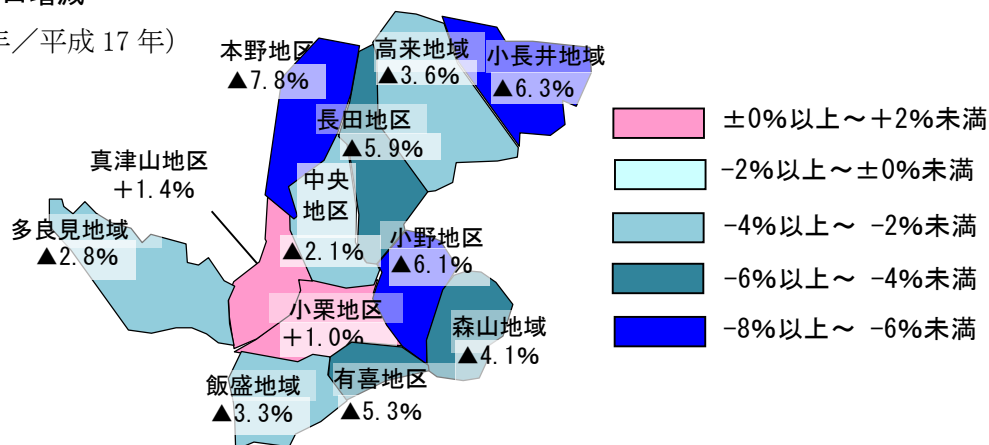


出典：国勢調査

平成 17 年から平成 22 年までの間の人口増減状況を地区別に見ると、中央地区は 2.1%減少となっている。隣接する小栗地区(+1.0%)、真津山地区(+1.4%)は増加しているが、その他の地区・地域はマイナスとなっている。

■地区別人口増減

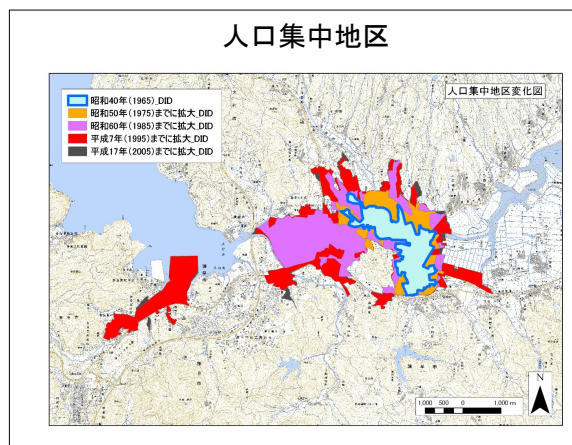
(平成 22 年／平成 17 年)



○人口集中地区

人口集中地区面積は、昭和 40 年は 230ha であったが、昭和 44 年から開発された「西諫早ニュータウン」などにより拡大し、昭和 60 年には 760ha、平成 7 年には 1,010ha へと広がった。

平成 17 年は 1,166ha となっており、市街地の拡張のペースが緩やかになってきている。

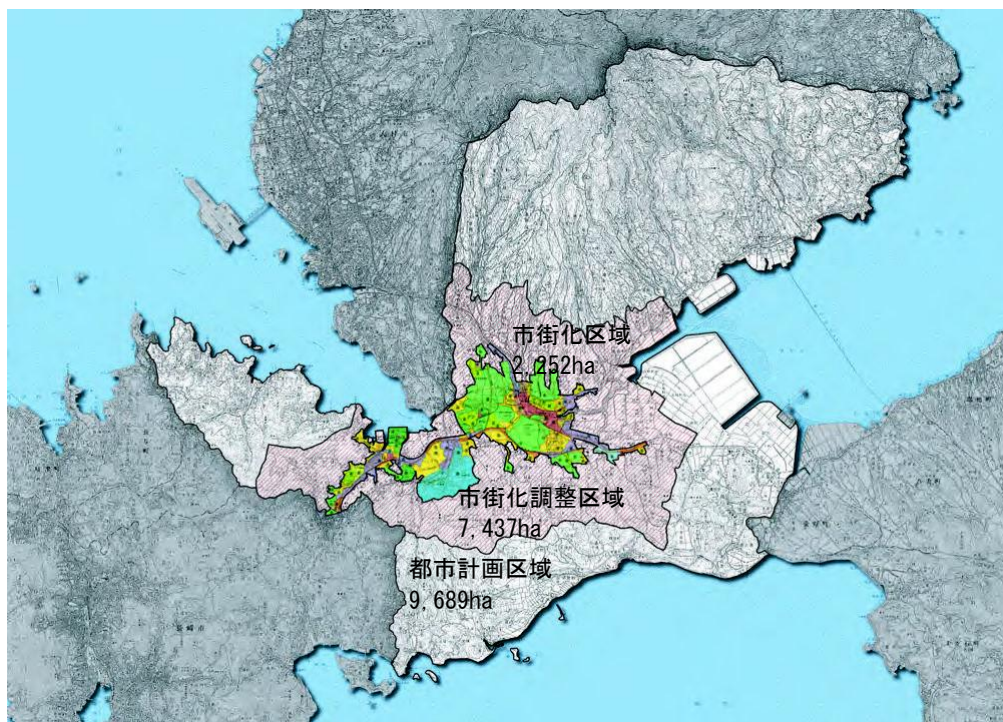


○都市計画

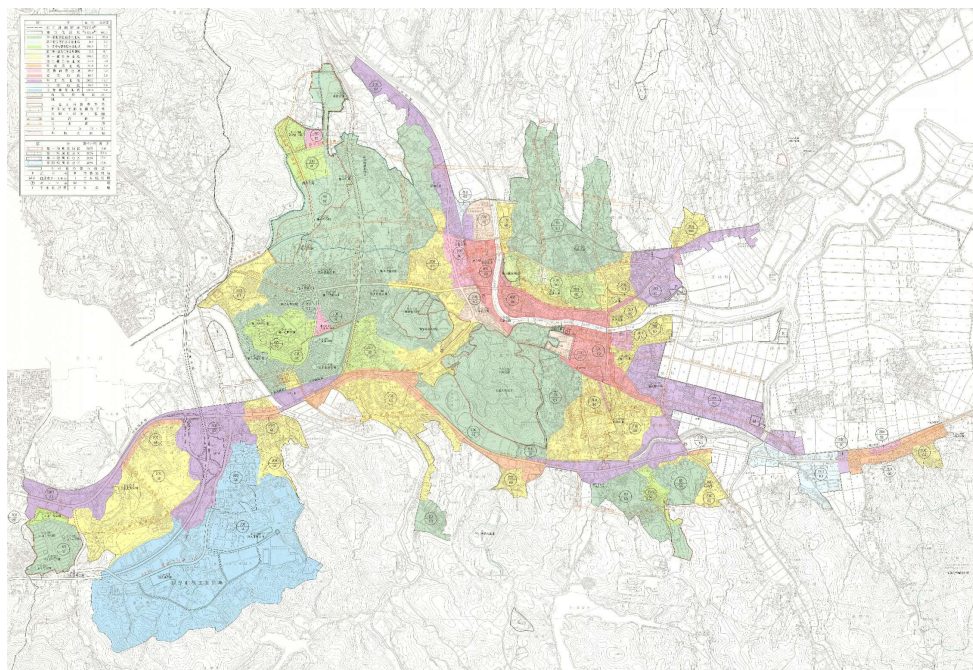
昭和 9 年に諫早都市計画区域の指定を受け、昭和 45 年に新都市計画法施行に伴い長崎都市計画区域に変更された。

市街化区域が諫早地域 1,927ha、多良見地域 325ha に設定されており、このうち商業地域は諫早地域 69ha、多良見地域 5.2ha の計 74.2ha、近隣商業地域は、諫早地域 27ha、多良見地域 1ha の計 28ha である。

都市計画図



長崎都市計画図（諫早地域拡大図）



○産業動向

古くから干拓が進められ、県下最大の穀倉地帯として栄えると共に、「諫早中核工業団地」の形成や「九州横断自動車道」の開通により県内の産業拠点として発展している。

平成 22 年国勢調査によると、就業者人口は 64,570 人で、第 1 次産業人口比率は 6.6%、第 2 次産業人口比率 22.2%、第 3 次産業人口比率 67.2%、分類不能の産業 4.0% である。

「諫早中核工業団地」(総面積 226ha、工場用地 101ha、立地企業 143 社、分譲率 100%、就業人口約 8,000 人)を中心に電子技術、航空宇宙関連など先端技術企業の進出が相次ぎ、従業者数、製造品出荷額等において大幅な伸びを示している。

製造品出荷額等は 3,685 億円(平成 22 年工業統計調査)であり、県内第 2 位である。これは、ソニーセミコンダクタ九州(株)などをはじめとする企業の「諫早中核工業団地」への進出によるところが大きい。また、近隣地で諫早流通産業団地が平成 25 年に完売し、9 社が進出している。

現在、西諫早産業団地を造成し、企業誘致に取り組むこととしている。



諫早中核工業団地



諫早流通産業団地



〔2〕 中心市街地の現状分析

（１） 中心市街地の概要

○歴史のあるまち

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（佐賀鍋島藩の家老・龍造寺氏 1 万石）を母体としている。長崎と佐賀を結ぶ長崎街道（多良海道）が本明川沿いを東西に通っていた。諫早公園は城跡（高城または亀城と呼ばれた。）であり、街道沿いには神社、寺院が残っている。

○自然の豊かなまち

中心市街地の区域を北から東へ貫流する本明川は日本で最も短い（約 21km）一級河川である。昭和 32 年に大水害を起こし、その後現在の川幅（約 60m）に拡幅された。

本明川の南側に諫早公園があり、諫早市城山暖地性樹叢は国指定天然記念物に指定されている。また、この一帯は風致地区となっている（133.9ha）。

○交通の拠点

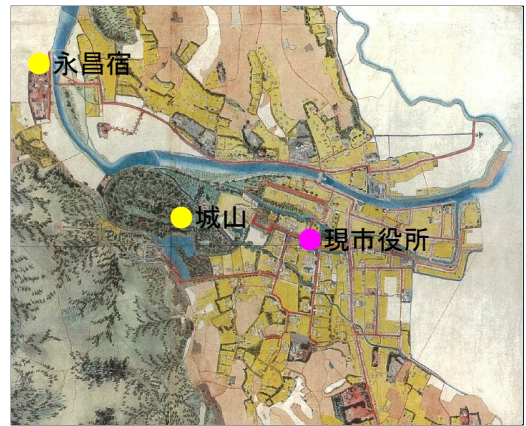
長崎街道の永昌宿は街道の分岐点であった。明治 31 年（1898 年）の九州鉄道（鳥栖～長崎：現 JR 大村線）開通時に、永昌宿の近くに「諫早駅」が設けられた。明治 44 年には島原鉄道（諫早～愛野）が開通し、また、昭和 9 年には有明海岸廻り（門司～浦上：現 JR 長崎本線）が開通した。

島原鉄道は、昭和 18 年に口之津鉄道と合併し島原半島南部の加津佐まで通じる路線となり、半島地域の基幹交通網として機能してきたが、雲仙普賢岳の噴火やモータリゼーションの進展の影響を受け、平成 20 年 3 月をもって島原外港以南の区間が廃止された。

諫早駅の西側には国道 34 号（佐賀県鳥栖市～長崎県長崎市。現在は西部を通る。）が通り、国道 207 号（佐賀県佐賀市～長崎県西彼杵郡時津町）が区域北側を通る。市西部には長崎自動車道が通り、諫早インターチェンジがある。

○広域行政機能が集積するまち

簡易裁判所、税務署、県合同庁舎など国・県の行政機関が諫早駅の北側に、市役所が中心市街地内東部にあり、広域の拠点となっている。



城下町絵図



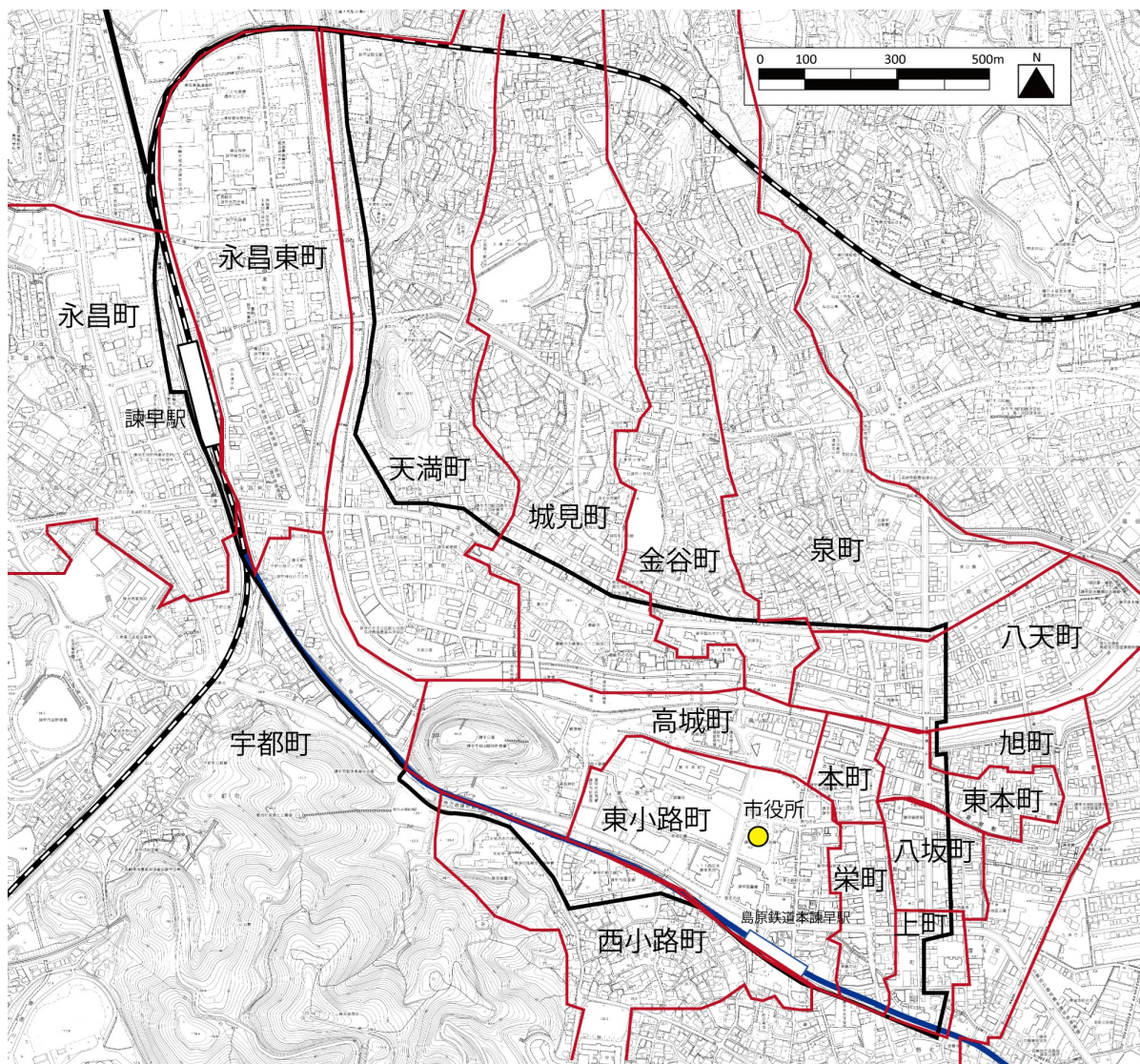
本明川と城山

○文教の町

中心市街地には、県立諫早高校・附属中学校、県立諫早東特別支援学校がある。また、隣接して県立諫早商業高校、県立諫早農業高校があるほか、市内には長崎ウエスレヤン大学、私立長崎日大高校、私立鎮西学院高校、私立創成館高校など学校が多く、市内外から生徒・学生が通学している。

○行政区

中心市街地の区域は、下図の 17 町を含んでいる。



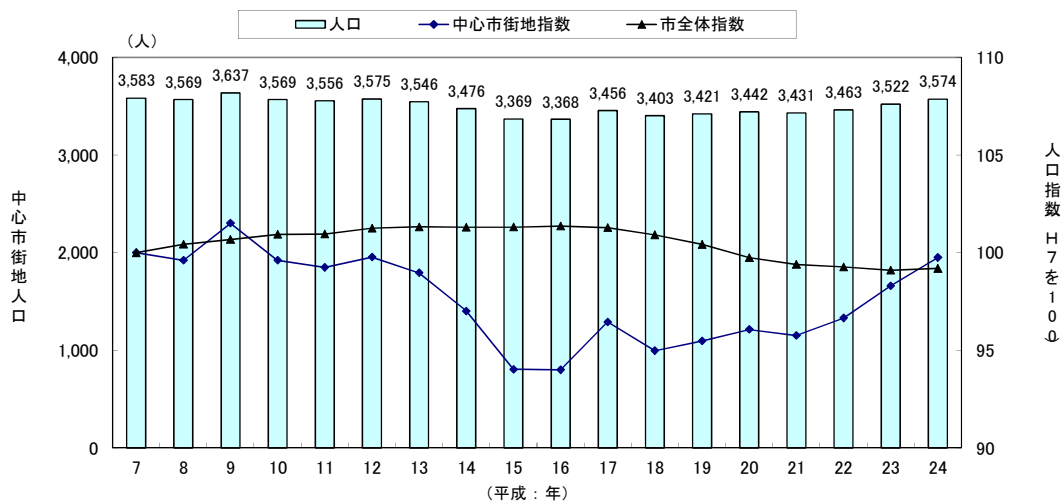
(2) 人口・世帯数

①現況と推移

○人口の推移

中心市街地の人口は3,574人(※)で、諫早市全体の約2.5%を占める。
平成16年までは減少傾向であったが、平成18年以降は増加傾向となっている。

人口の推移



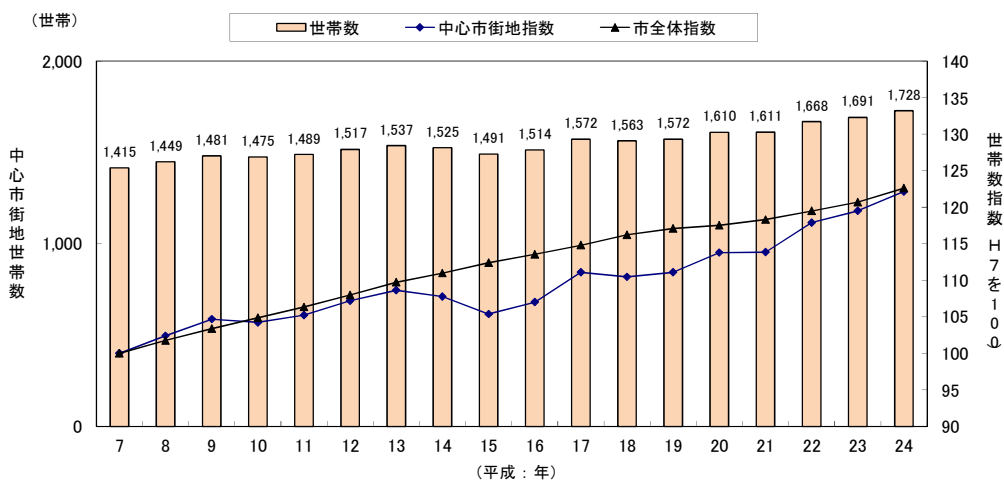
出典：住民基本台帳 各年10月1日

※平成17年以前については、住民基本台帳町別人口より、関連17町について、平成24年10月現在の比率で中心市街地内人口を按分算出。

○世帯数の推移

中心市街地の世帯数は1,728世帯で、諫早市全体の約3.0%を占める。
市全体、中心市街地ともに世帯数は増加傾向にある。

世帯数の推移

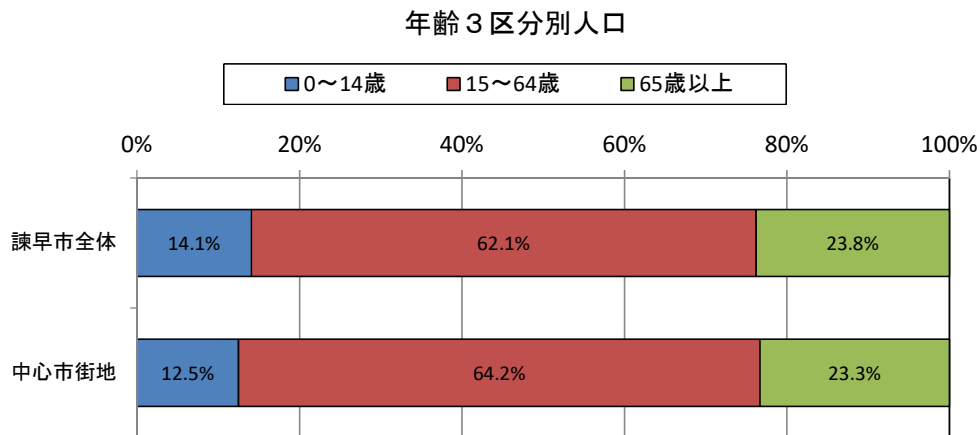


出典：住民基本台帳 各年10月1日

※平成17年以前については、住民基本台帳町別世帯数より、関連17町について、平成24年10月現在の比率で中心市街地内世帯を按分算出。

○年齢3区分別人口構成比

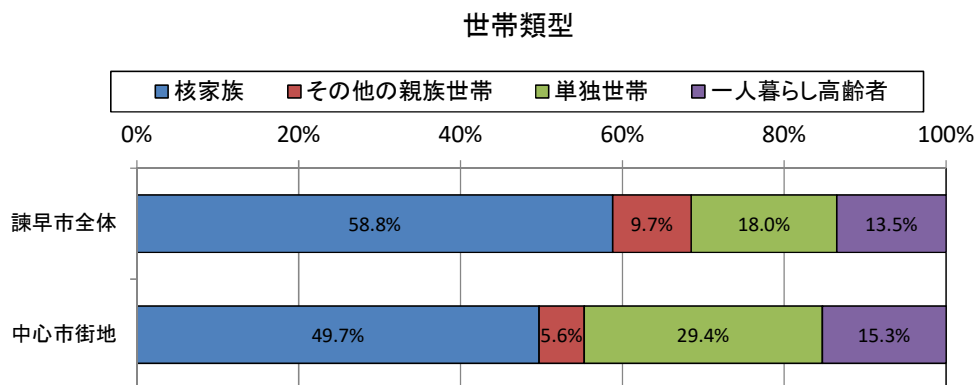
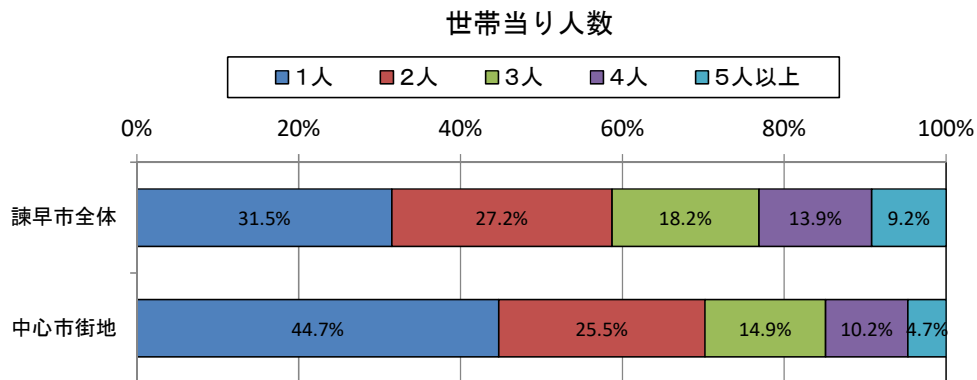
中心市街地は、14歳未満の割合が12.5%で、諫早市全体の14.1%より低い。また、65歳以上の割合（高齢化率）が23.3%で、市全体の23.8%より若干低くなっている。



出典：平成24年10月1日 住民基本台帳

○世帯当り人数

世帯当り人数の構成比をみると、中心市街地は1人世帯の割合が諫早市全体に比べ高い。世帯類型で見ても、当該市街地は一人暮らし高齢者の割合が市全体に比べ高い。



出典：平成24年10月1日 住民基本台帳

(3) 土地に関する状況

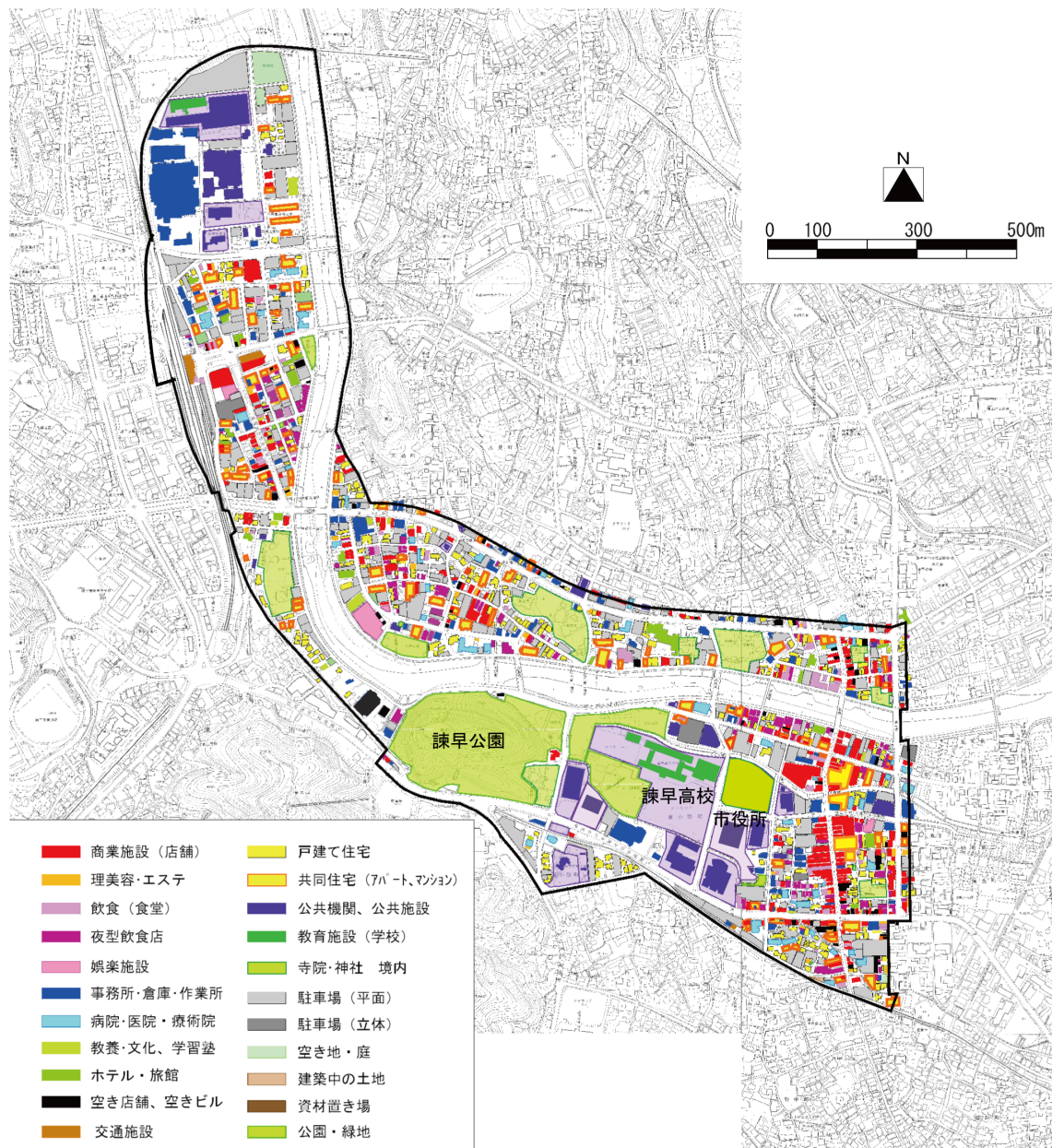
○土地・建物利用

土地利用は、諫早公園、県立諫早高校・附属中学校などをはじめとして公共公益施設が広い面積を占める。中心市街地内の都市公園面積計は 838,505 m²であり、当該市街地人口一人当たりでは 234.6 m²、人口集中地区人口一人当たりでは 13.8 m²となっている。これは、長崎県平均の 13.4 m²、全国平均の 9.9 m²に比べて広く、当該市街地のオープンスペースの豊かさは類をみない。

建物利用は、小売店舗、サービス業、事務所、飲食店などが集積。医療、宿泊施設も多い。住宅、駐車場は、区域内全体に広がっている。

平成8年（1996年）に市立諫早小学校が移転したが、現在そこに図書館や、市役所本庁舎の建替えが実施されるなど、新たな拠点性が創出されている。

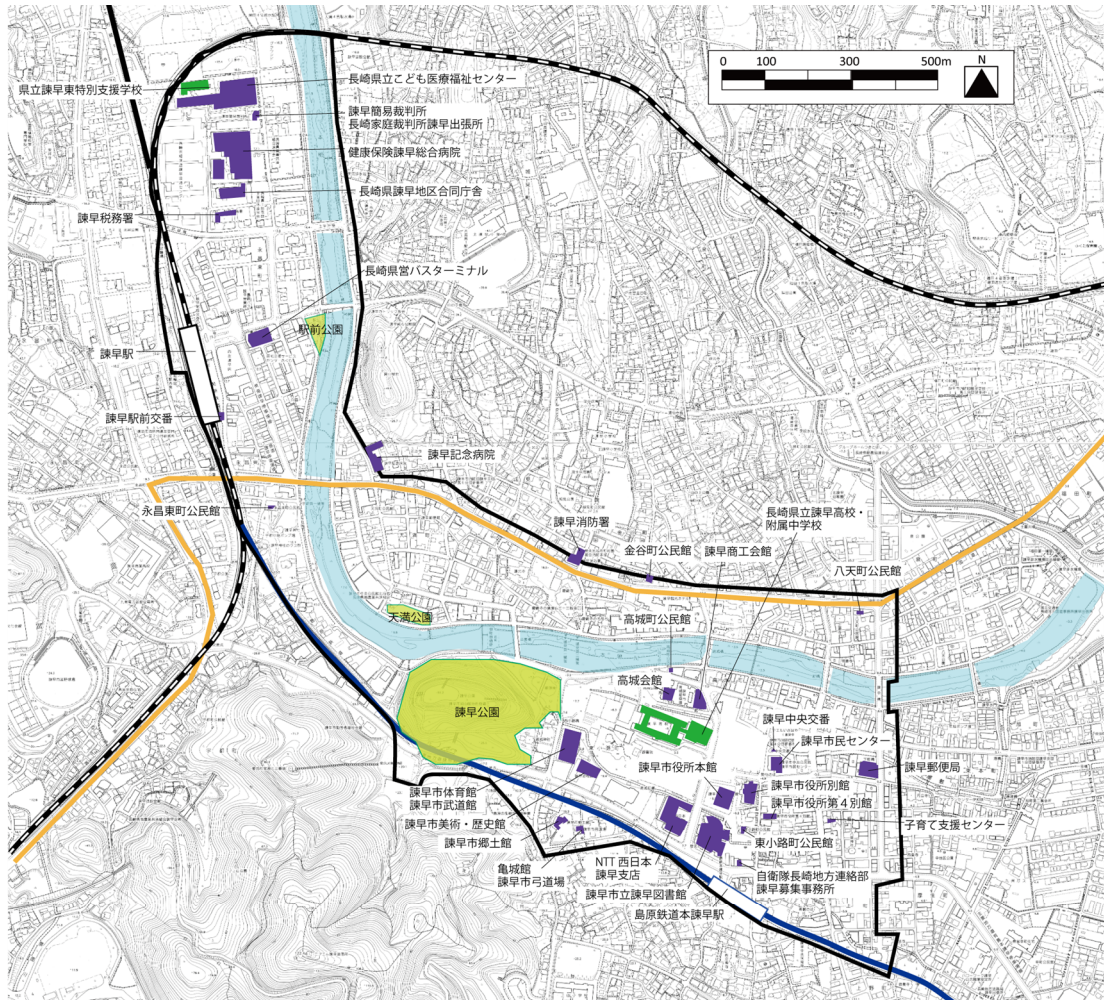
■土地・建物利用図



○公共公益施設

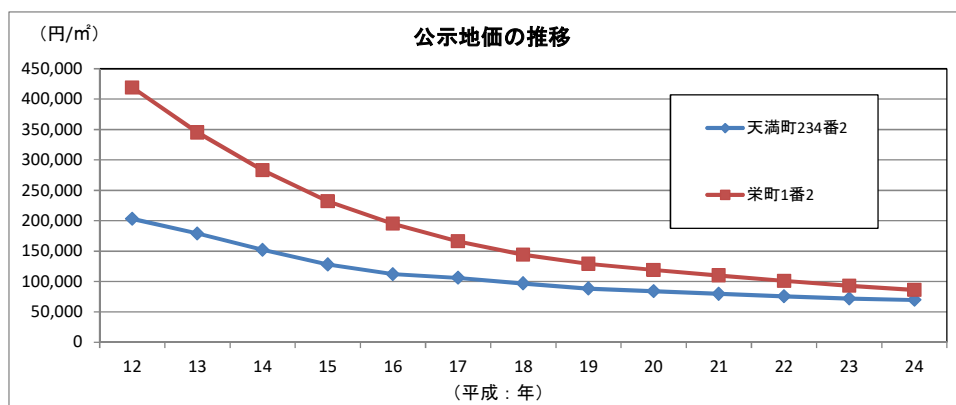
公共公益施設は、諫早駅北側と市役所周辺に集積され、駅北側には国・県の機関、市役所周辺には行政機関、文化施設がある。

■公共公益施設位置図



○地価

地価は、下落を続けている。



出典：土地総合情報ライブラリー

○低・未利用地

低・未利用地は増加しており、中心市街地の区域面積の約 10%を占める（11 年間で 1.9%増加）。これらは民家・商店の空き地化・駐車場化によるものである。

■中心市街地の低・未利用地、駐車場の状況

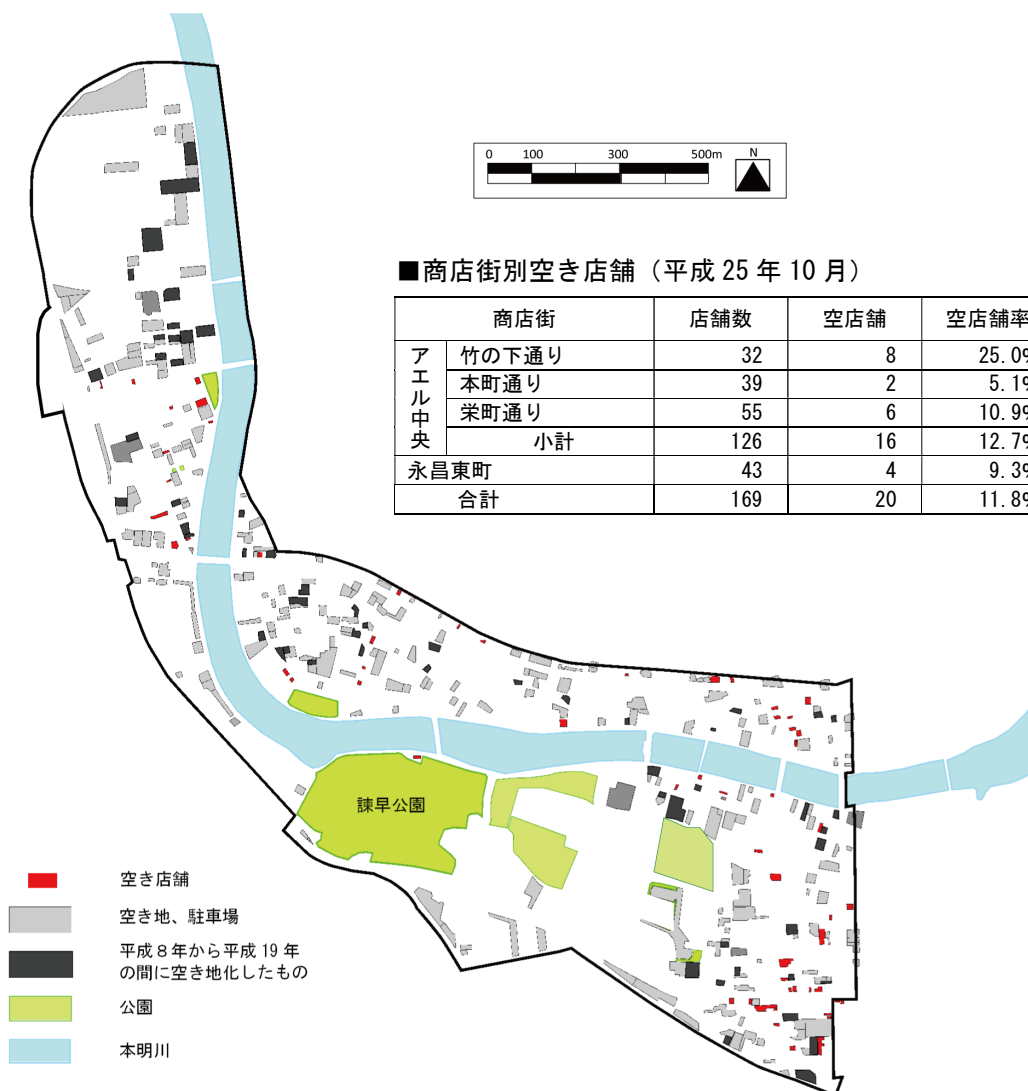
	面積 (ha)	区域に占める割合	増減率
平成 8 年	8.14	7.81%	—
平成 19 年	10.10	9.69%	+1.9%

※平面駐車場、空き地を図上計測
・平成 8 年は住宅地図による

○空き店舗

商店街の空き店舗は、アエル中央商店街に 16 箇所、永昌東町商店街に 4 箇所あり、空き店舗率は、11.8%である。近年のアエル中央商店街における空き店舗率は 10%強で推移している。

■低・未利用地及び空き店舗分布図



(4) 自然・歴史資源

中心市街地には、美しい山並みに囲まれ、川や水路が流れ、緑の多い空間をつくっている。

○本明川

本市の原風景をつかさどり、まちなかを潤す本明川（一級河川）は、国土交通省の管理となっており、美しく整備されている。

○諫早公園

中心市街地の中心部にある諫早公園は、高城城址を公園としたもので、歴史公園 100 選に選ばれている。また、丘陵全体が国指定天然記念物「諫早市城山暖地性樹叢」に覆われており、頂上には樹齢 800 年の巨大なクスの木がある。

眼鏡橋は、諫早家 12 代の茂洪が領民の「永久不壊の橋を…」という願いをきいて完成した二連アーチ式の石橋であり、昭和 32 年の水害で一部損壊したものを、諫早公園内に移築・復元した。石橋では日本で最初に重要文化財に指定された橋である。

○御書院と庭園

諫早家初代の龍造寺家晴が構築した、桃山様式の池泉回遊式庭園である。大正 11 年（1922 年）に諫早家より長崎県に寄贈され、現在は県立諫早高校・附属中学校の敷地の一部となっており、一般に公開されて市民の憩いの場となっている。

○長崎街道

長崎街道は永昌宿で分かれ、多良から佐賀へ向かう街道は多良海道（別名：はまみち）と呼ばれた。永昌宿は矢上宿から 3 里半、大村へ 3 里の宿場であり、長崎を発った旅人の第 1 宿目の宿となったところである。佐賀藩の領内監視所として永昌代官所が置かれた。

街道近辺には、諫早の総鎮守である諫早神社（四面宮）など、由緒ある社寺がある。慶巖寺は、第 2 代領主直孝公の室、慶巖院の発志により慶長 10 年（1605 年）に創建された寺で、琴の名曲「六段の調」を作った八橋検校が訪ねたゆかりのある寺である。

○水路（用水）

疎水 100 選に選定された「小野用水」が中心市街地内を流れている。本明川から取水し、東部の平野を潤している。近年、下水道整備により水質がよくなっている。



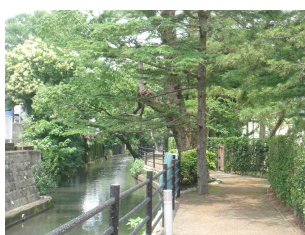
諫早神社（四面宮）



眼鏡橋



御書院



小野用水



慶巖寺



高城公園

(5) 商業

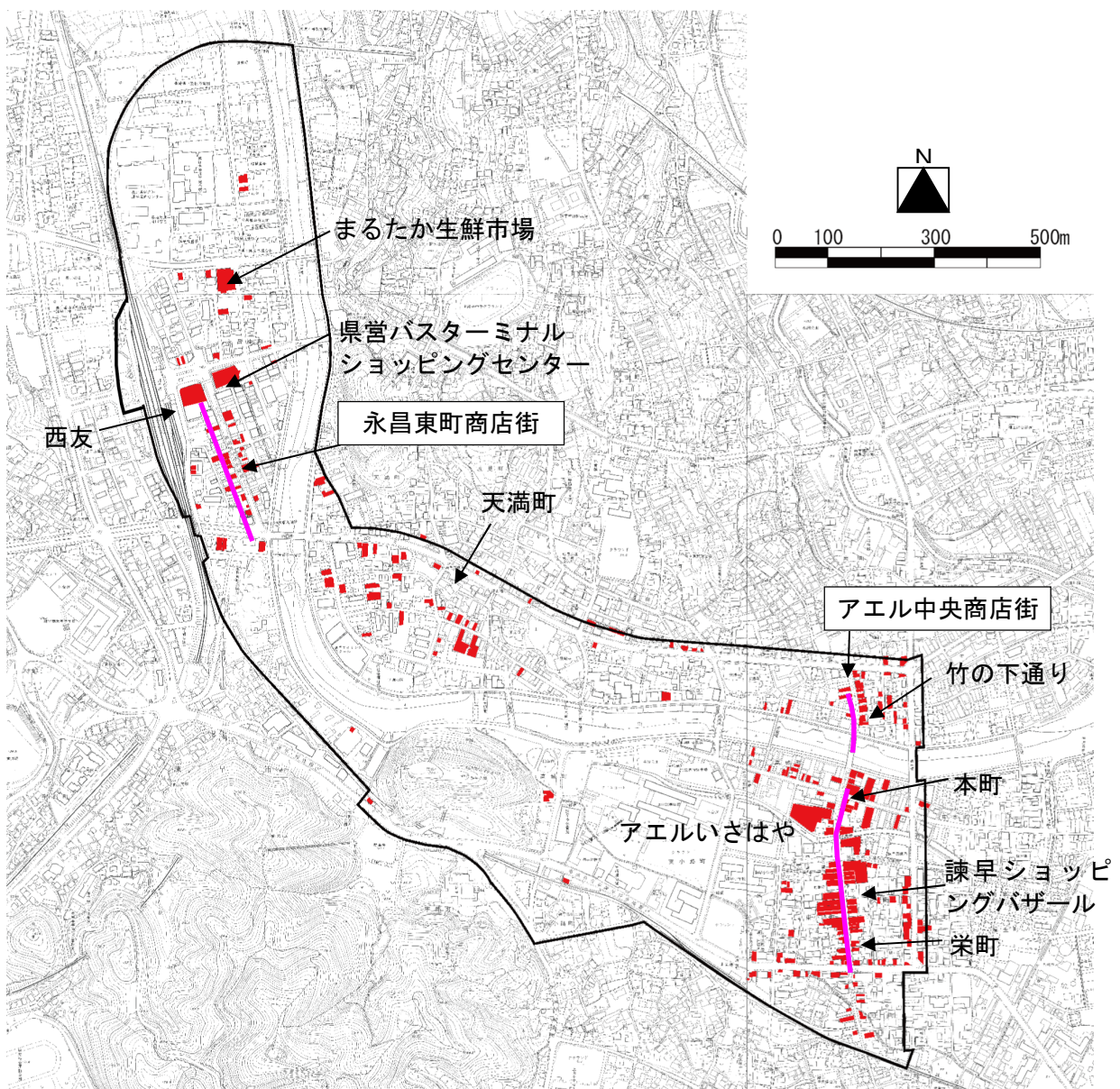
①現況と推移

○商店分布

本市の中心市街地には、諫早市中心市街地商店街協同組合連合会（竹の下通り、本町、栄町の三商店街。通称：アエル中央商店街）と永昌東町商店街協同組合（通称：永昌東町商店街）の2つの商店街がある。その他に天満町に商業集積がある。

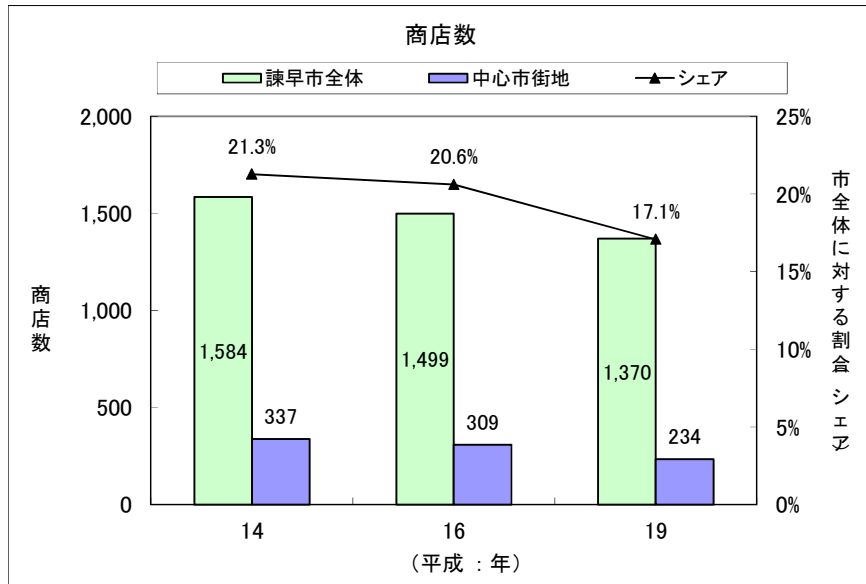
大型小売店舗は、アエル中央商店街に「アエルいさはや」（店舗面積1,524㎡）等、諫早駅前に「西友諫早店」（7,413㎡）、「県営バスターミナルショッピングセンター」（1,345㎡）がある。

■商店分布



○商店数

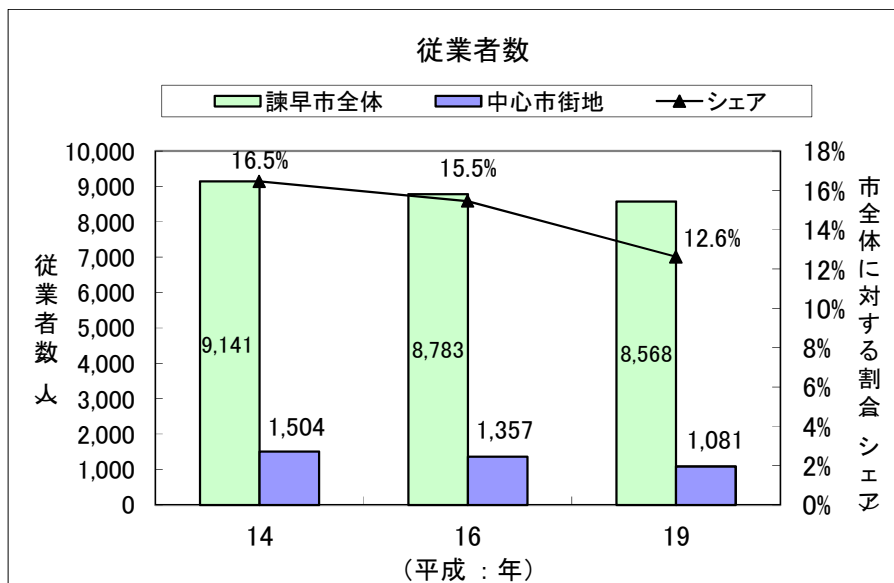
平成 19 年の諫早市全体の小売商店数は 1,370 店で、平成 14 年の 1,584 店に対し 13.5%減少している。中心市街地の平成 19 年の商店数は 234 店で、平成 14 年から 30.6%減少している。市全体に占める割合は 21.3%から 17.1%へ下がっている。



出典：商業統計

○従業者数

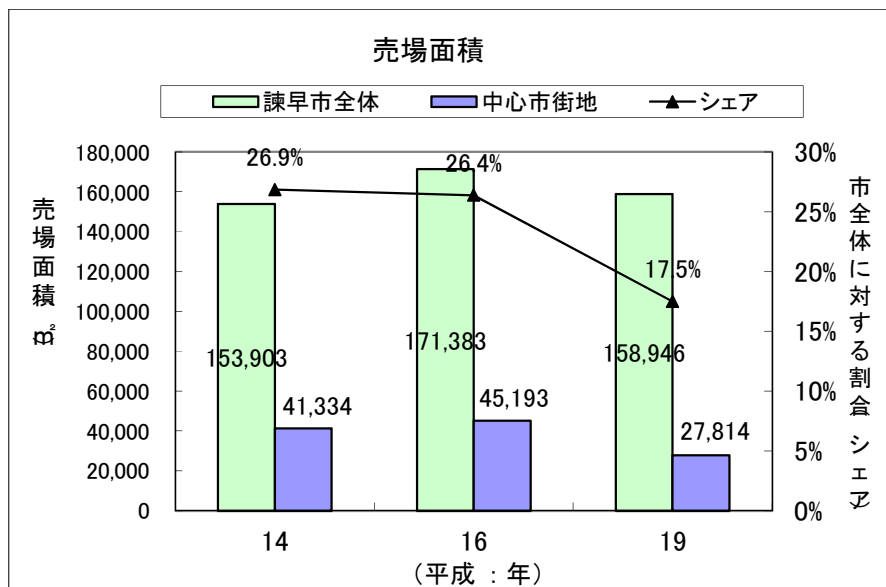
平成 19 年の諫早市全体の小売従業者数は 8,568 人で、平成 14 年の 9,141 人に対し 6.3%減少している。中心市街地の平成 19 年の従業者数は 1,081 人で、平成 14 年から 28.1%減少している。市全体に占める割合は 16.5%から 12.6%へ下がっている。



出典：商業統計

○売場面積

平成 19 年の諫早市全体の小売商店売場面積は 158,946 m²で、平成 14 年の 153,903 m²に対し 3.2%増加している。中心市街地の平成 19 年の小売商店売場面積は 27,814 m²で、平成 14 年の 41,334 m²に対し 32.7%減少となっている。市全体に占める割合は 26.9%から 17.5%へ下がっている。

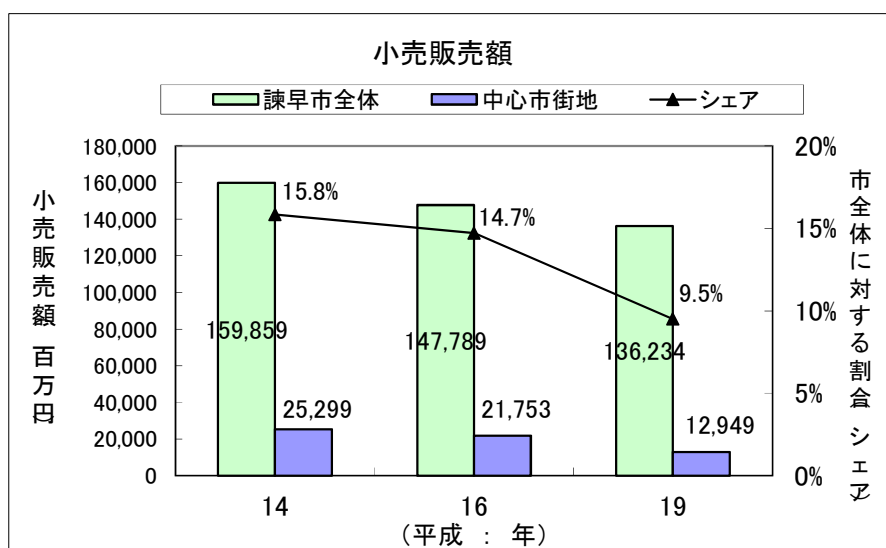


出典：商業統計

○小売販売額

平成 19 年の諫早市全体の年間小売販売額は、136,234 百万円で、平成 14 年の 159,859 百万円に対し 14.8%減少している。

中心市街地の平成 19 年の小売販売額は 12,949 百万円で、平成 14 年の 25,299 百万円に対して 48.8%の減少となっている。中心市街地が市全体に占める割合は、平成 14 年に 15.8%であったものが、平成 19 年には 9.5%となりシェアを低下させている。

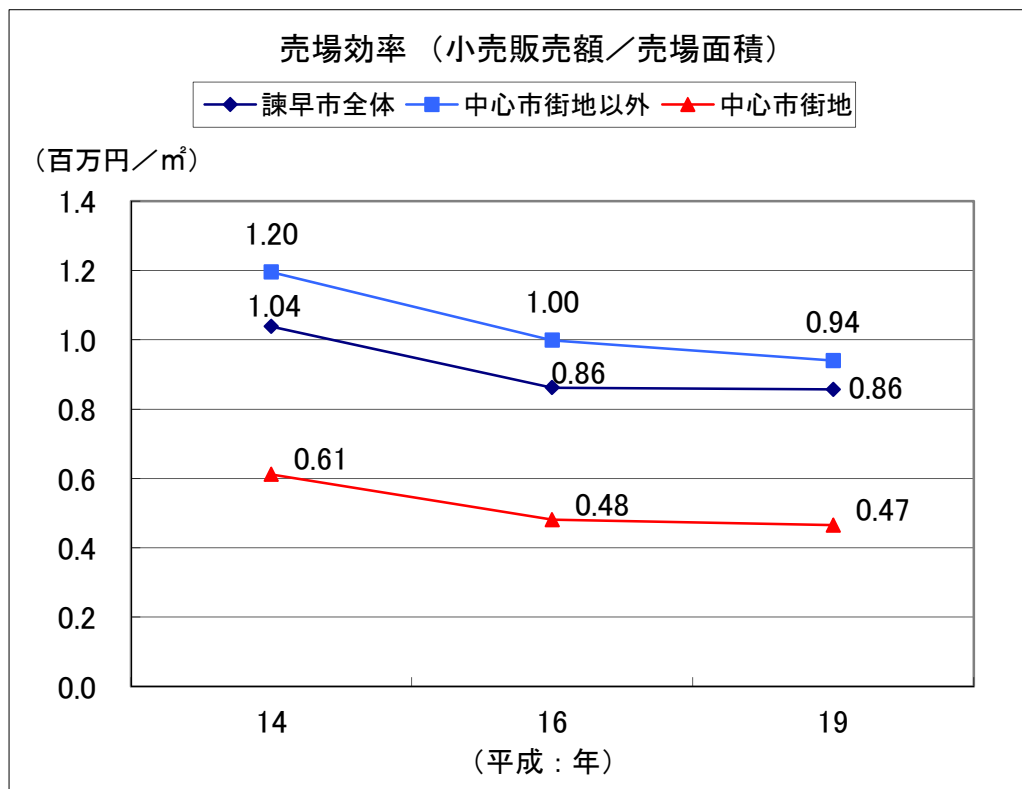


出典：商業統計

○売場効率

売場効率は、平成 14 年から平成 19 年にかけて、61 万円/㎡から 47 万円/㎡へと減少している。

中心市街地以外では 94 万円/㎡、諫早市全体でも 86 万円/㎡であるのに対し、中心市街地では約 47 万円/㎡と約 1/2 の売場効率となっている。

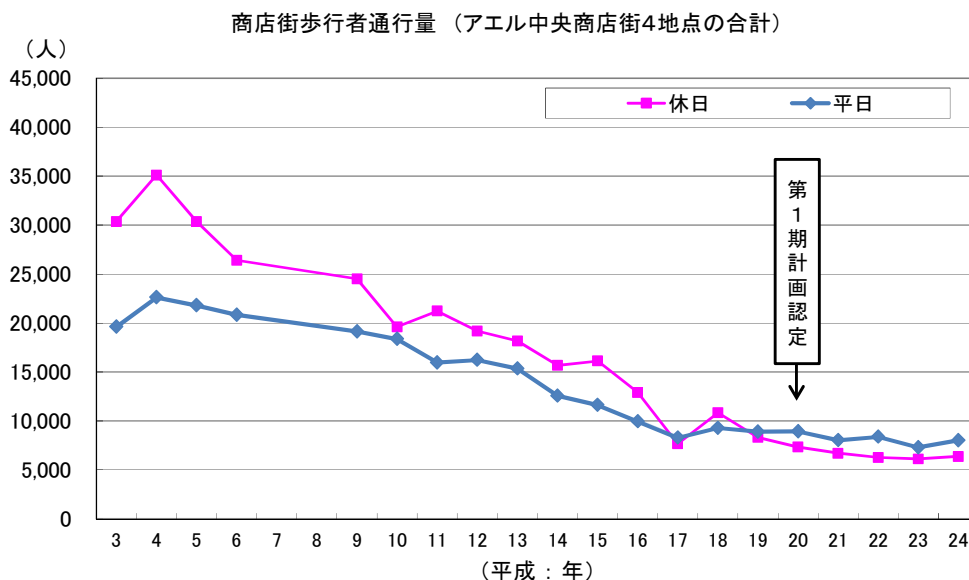


出典：商業統計

○歩行者通行量

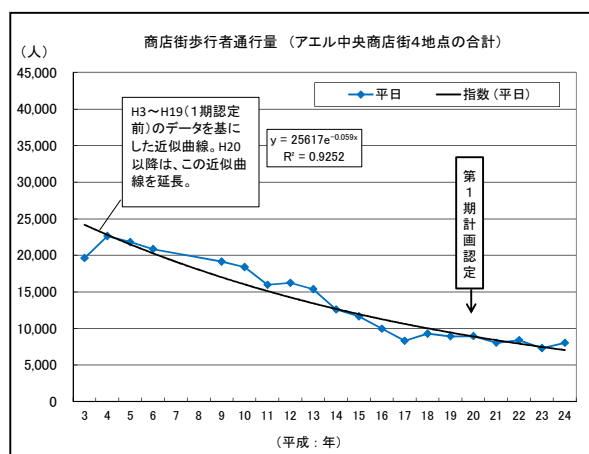
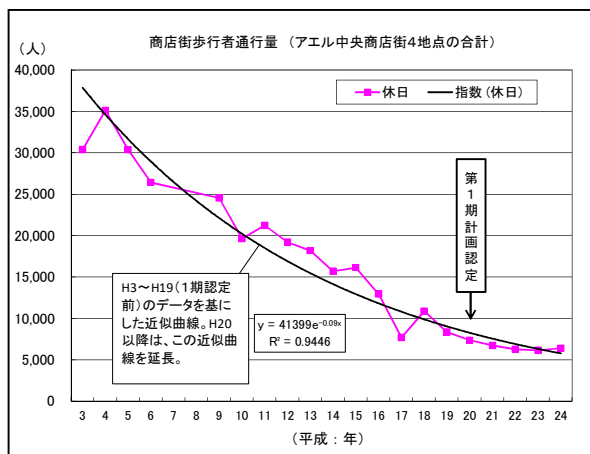
商店街の歩行者通行量（アエル中央商店街4地点の合計）は、これまで減り続けており、平成24年には平成4年に対し、平日64.6%、休日81.8%減少している。

平成18年以前は平日よりも休日の方が多かったが（平成17年を除く）、平日に比べて休日の減少率が大きいため、平成19年以降は休日よりも平日の通行量の方が多くなっている。



出典：諫早商工会議所

平成3年～平成19年（第1期基本計画認定前）の近似曲線と認定後の実績値を比較すると、休日は平成23年までは近似曲線を下回っていたものの、平成24年は上昇傾向を示し、近似曲線よりも上回っている。平日については、第1期基本計画認定後は、過去の近似曲線の延長線上にあり、下げ止まり傾向を示している。



商店街別に平成4年と平成24年を比較すると、いずれの調査地点においても減少となっている。

	平日／日			休日／日		
	平成4年(人)	平成24年(人)	増減率	平成4年(人)	平成24年(人)	増減率
小林呉服店前(栄町)	7,532	2,342	△68.9%	13,730	2,158	△84.3%
十八銀行前(本町)	9,850	3,514	△64.3%	15,847	2,937	△81.5%
中野青果店前(本町)	2,960	1,353	△54.3%	3,510	820	△76.6%
南方浪漫前(竹の下)	2,269	806	△64.5%	2,029	467	△77.0%
4箇所合計	22,611	8,015	△64.6%	35,116	6,382	△81.8%
タイガー前(永昌東町)	2,235	1,254	△43.9%	2,530	895	△64.6%
吉岡金物店前(永昌東町)	—	725	—	—	569	—
2箇所合計	—	1,979	—	—	1,464	—
6箇所合計	—	9,994	—	—	7,846	—

出典：諫早商工会議所

調査時間帯：10：00～18：00

調査実施時期：6月、11月(年2回)

※11月のデータを採用

■アエル中央商店街



■永昌東町商店街



○大型店

本市及び周辺における大型店を下表および次頁の地図に示す。約 10km 離れた大村市、約 20km 離れた長崎市中心部には百貨店、ショッピングセンターがあるが、市内にはない。市内では、幹線道路沿いにパワーセンター、専門店、ホームセンターなどが立地している。このため、高級品、耐久消費材などの購買客が隣接都市や郊外店に流出している。

■諫早市及び周辺の大型小売店舗

業態	市町	施設名称	店舗面積(㎡)	開設年月	核店舗	駐車台数(台)
百貨店	長崎市	浜屋百貨店	16,764	S14.12	浜屋百貨店	—
百貨店	長崎市	長崎玉屋	10,482	S44.5	佐世保玉屋	—
SC	大村市	イオン大村SC(イオン大村店)	22,489	H7.4	イオン九州	1,044
SC	長崎市	夢彩都	31,926	H12.4	イズミ	850
SC	長崎市	アミュプラザ長崎	19,772	H12.9	西友長崎店(良品計画)	675
SC	長崎市	みらい長崎ココウォーク	11,300	H18.7	レッドキャベツ	902
PC	諫早市	OK コスモポリス	11,631	H12.11	マックスバリュ	440
PC	諫早市	アクロスプラザ諫早	5,323	H17.12	ユニクロ、ダイソー等	300
PC	諫早市	森山ファッションモール	3,312	H12.5	しまむら	195
GMS	諫早市	西友諫早店	7,413	S57.11	西友	242
GMS	長崎市	S&B葉山ショッピングプラザ	14,729	H5.12	馬場家具、トイザらス	291
GMS	長崎市	ダイエー千歳店	14,560	H3.11	ダイエー	372
GMS	長崎市	イオン東長崎ショッピングセンター	10,210	H2.6	イオン九州	800
GMS	長崎市	西友道ノ尾店	10,039	S52.7	九州西友	450
GMS	時津町	時津ショッピングセンター	15,820	S52.6	イオン九州	1,000
SM	諫早市	マックスバリュ諫早中央店	2,420	H24.12	マックスバリュ九州	130
SM	諫早市	アエルいさはや	1,524	H18.5	丸高商事	106
SM	諫早市	マルキョウ久山台店	1,320	H8.4	マルキョウ	160
SM	諫早市	まるたか生鮮市場幸町店	1,881	H16.1	丸高商事	129
HC	諫早市	ナフコホームプラザ東諫早店	7,123	H12.3	ナフコ	513
HC	諫早市	ニトリ諫早店	5,176	H22.7	ニトリ	91
HC	諫早市	HIヒロセ諫早バイパス店	4,799	H18.10	HIヒロセ	350
HC	諫早市	ホームプラザナフコ諫早店	4,300	H9.9	ナフコ	296
HC	諫早市	OKホーム&ガーデン諫早店	3,000	H7.4	OKホーム&ガーデン	160
家電	諫早市	ヤマダ電機テックランド諫早店	3,330	H21.8	ヤマダ電機	140
家電	諫早市	エディオン諫早店	2,969	H12.11	エディオン	151
専門店	諫早市	サンキ諫早店	2,249	H25.11	サンキ	87
専門店	諫早市	ヒマラヤ諫早店	2,055	H25.4	ヒマラヤ	74
専門店	諫早市	ドラッグコスモス高来店	1,653	H24.4	コスモス薬品	57
専門店	諫早市	スーパードラッグコスモス東諫早店	1,606	H15.12	コスモス薬品	68
専門店	諫早市	スーパードラッグコスモス諫早長野町店	1,496	H20.6	コスモス薬品	94
専門店	諫早市	ダイレックス東諫早店	1,490	H22.11	ダイレックス	50
専門店	諫早市	ドラッグコスモス諫早幸町店	1,472	H22.7	コスモス薬品	50
専門店	諫早市	諫早ショッピングバザール	1,368	S47	ダイソー	—
専門店	諫早市	長崎県交通局諫早バスターミナル	1,345	S44.11	—	—
専門店	諫早市	小林呉服店	1,141	S43.12	小林呉服店	—

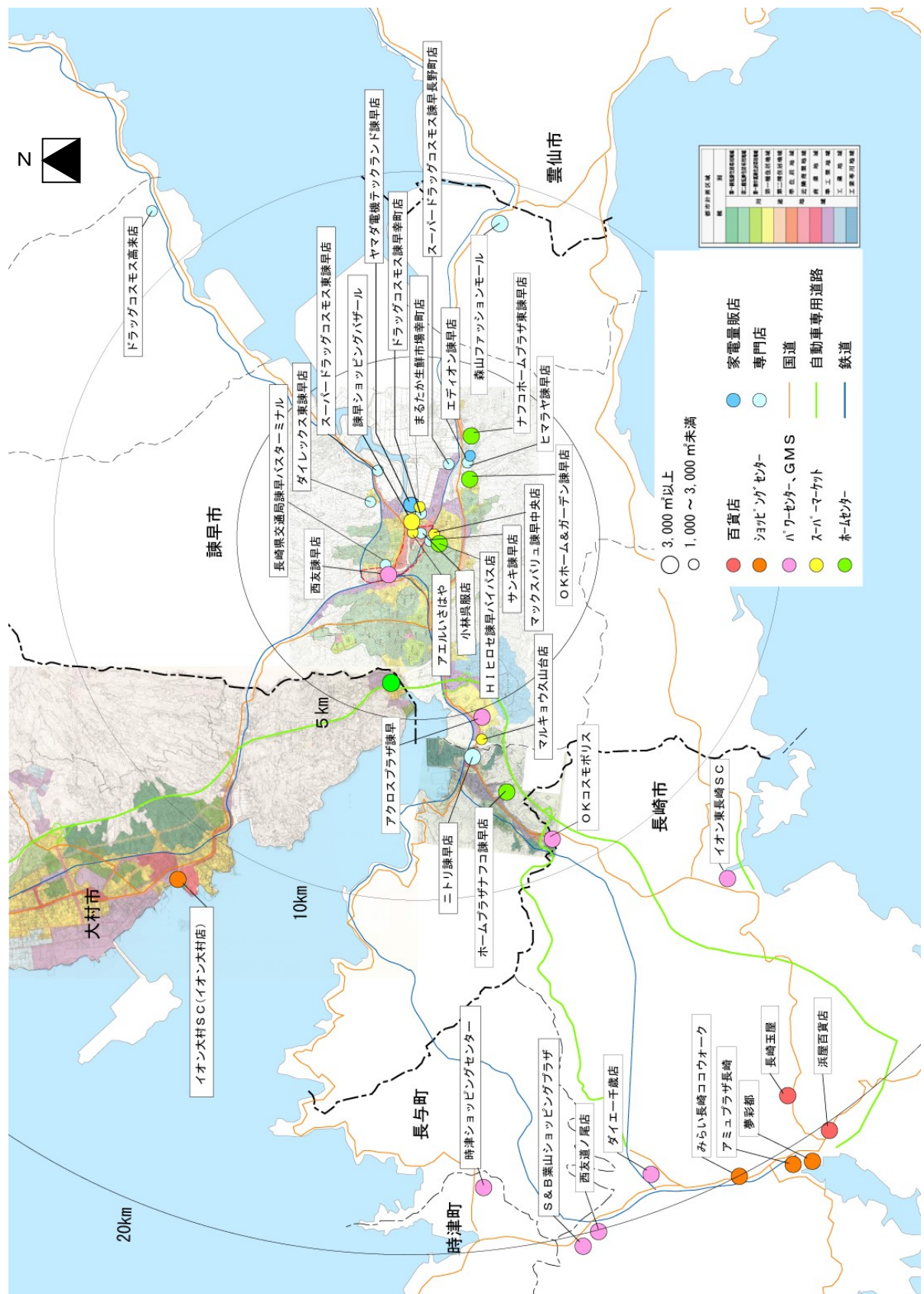
諫早市	長崎市
大村市	その他

出典：全国大型小売店総覧 2013、長崎県

諫早市内は 1,000 ㎡以上、長崎市・大村市他は 10,000 ㎡以上を記載。

SC (ショッピングセンター) …ショッピングモールとも呼ばれる、同一商圏の小売店舗が集まった商業施設
PC (パワーセンター) …家電、衣料、玩具等の業種別に複数のカテゴリーキラーと呼ばれる大型ディスカун
ト専門店を集めたショッピングセンター
GMS (ゼネラル・マーチャндаイジング・ストア) …日常生活に必要な物を総合的に扱う、大衆向けの大規模なセルフサービス方式の小売業態
SM (スーパーマーケット) …高頻度に消費される食料品や日用品などをセルフサービスで短時間に買えるようにした小売業態
HC (ホームセンター) …生活用品を広い敷地で大量に取り揃えている量販店
専門店…ある特定の分野の商品を中心に販売する小売店

(諫早市内は 1,000 m²以上、長崎市、大村市他は 10,000 m²以上について表示)



(6) 交通

○鉄道運行本数及び利用状況

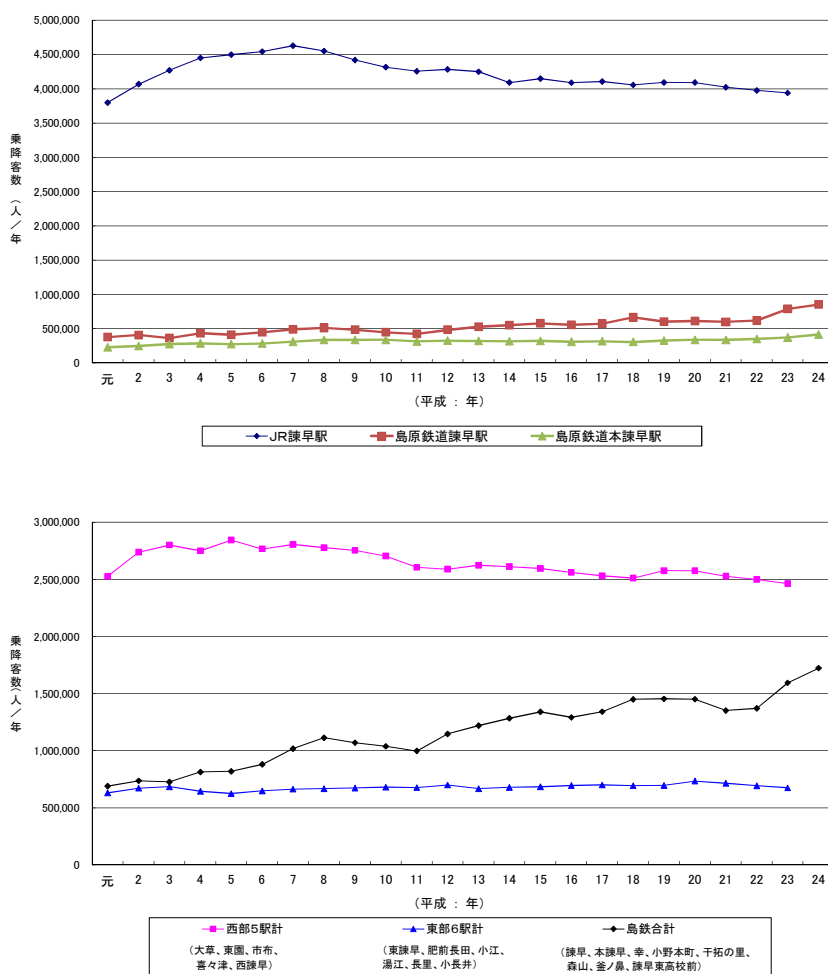
本市には、ＪＲ長崎本線（長崎方面及び佐賀方面）、ＪＲ大村線（佐世保方面）、島原鉄道（島原方面）が通っており、都市間を結んでいる。３線とも諫早駅に乗り入れており、４つの方面の列車が接続している。

諫早駅発着の１日の運行本数は、長崎方面が１５４本（特急５０、普通・快速１０４）、佐賀方面が７４本（特急５０、普通・快速２４）、佐世保方面が７０本、島原鉄道が８９本であり、長崎方面のサービスレベルが高いのに対し、市内東部への普通列車の運行本数が少ない。また、ＪＲ長崎本線と島原鉄道との接続時間は平均１５分～２０分と長い。

市内には、諫早駅のほか長崎方面に５駅、佐賀方面に６駅、島原鉄道７駅があり、このうち、中心市街地内にあるのはＪＲ諫早駅及び島原鉄道諫早駅、島原鉄道本諫早駅の３駅である。

年間乗降客数は、ＪＲ諫早駅が３９４万人、島原鉄道諫早駅が７９万人、本諫早駅が３７万人である。

■鉄道乗降客数



出典：長崎県統計年鑑、島原鉄道(株)

○バス路線

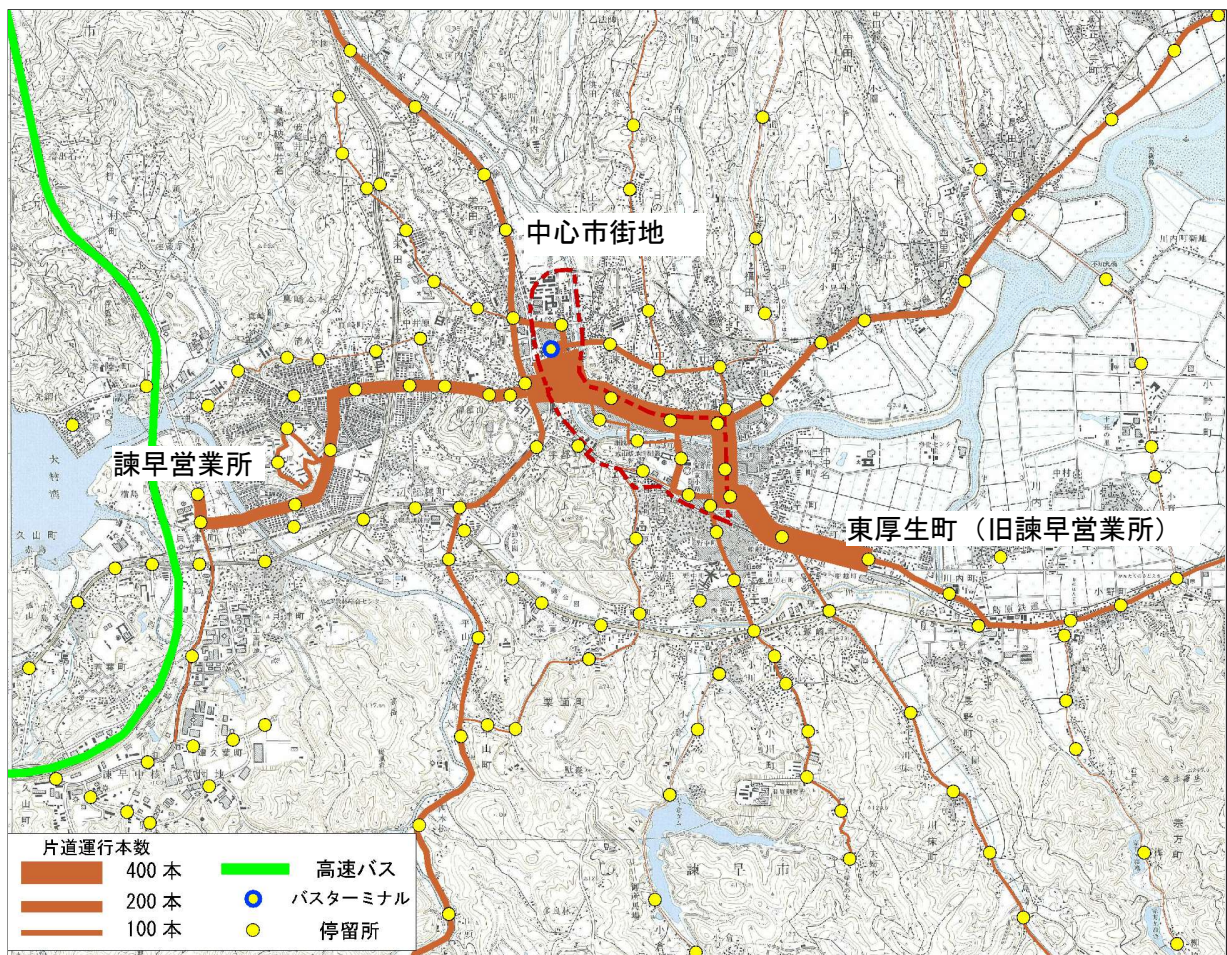
本市の路線バスは、長崎県営バスと島鉄バスが運行しており、諫早駅前のバスターミナルを基点として市内外各方面へ路線が設定されている。

中心市街地の北側外周を通る国道 207 号及び東側の郵便局前通りには、長崎県営バスターミナルと旧諫早営業所との間を結ぶ路線が集中しており、1 日約 420 本（往復・平日）の運行本数がある。

しかし、運行本数の多さに比べ、バス利用客は少ないのが実態である。これは、来街者のほとんどが自家用車を利用している状況にあり、バス利用客の多くが高齢者など自動車を運転しない人に偏っていることによると考えられる。

また、諫早駅前のバスターミナルは、諫早駅から横断歩道橋を昇り降りしてアクセスする必要があり、高齢者や障害者の利用に適していない構造となっている。

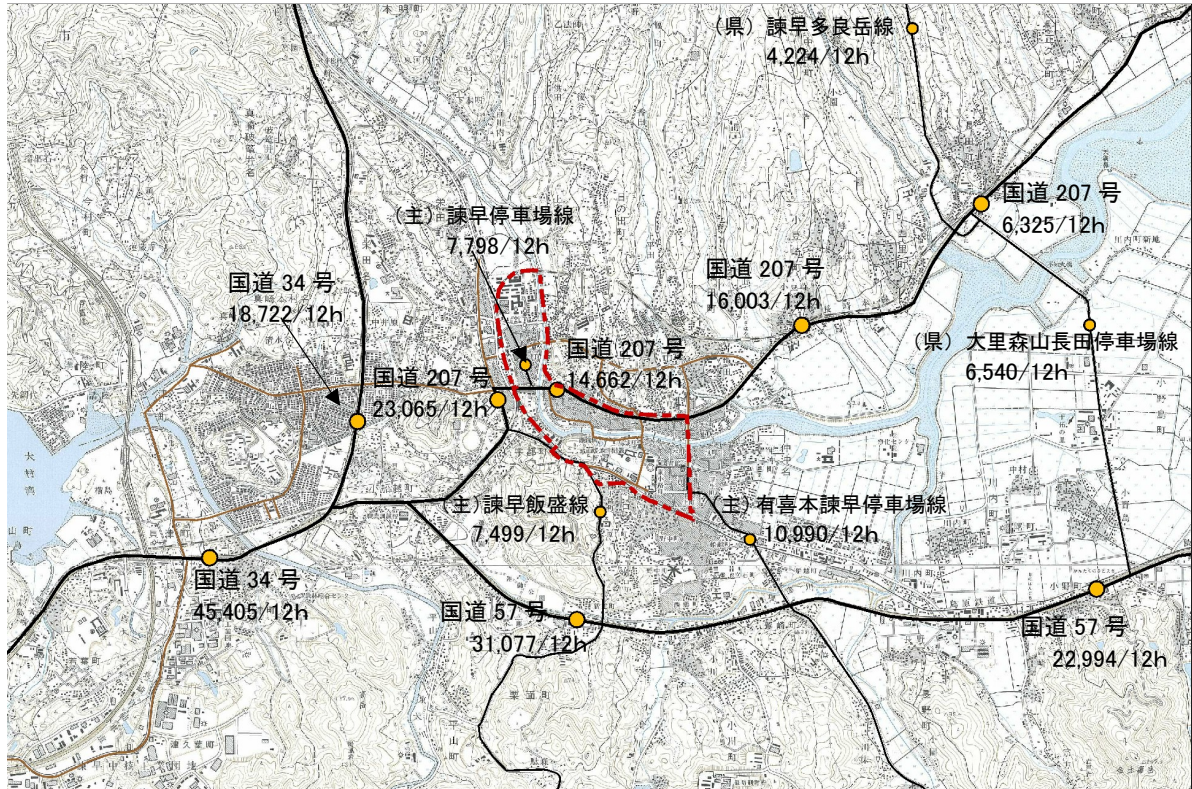
■バス路線図



○道路交通

中心市街地周辺の国道 207 号などの幹線道路は車道 2 車線であり、12 時間交通量は多いところで 2 万台程度となっている。朝夕の通勤時間帯には、中心市街地へ向かう道路において交通渋滞が発生している。

■道路網・自動車交通量（平成 22 年）



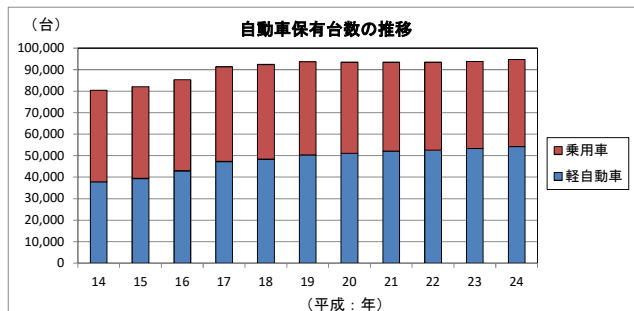
出典：道路交通センサス

○自動車保有台数

本市における自動車保有台数は約 9.5 万台である。世帯当り台数は 1.84 台／世帯であり、県内主要都市と比べると、本市が一番高い保有率となっており、本市における交通手段として、自動車が中心的な役割を果たしていることがわかる。なお、乗用車、軽自動車別の推移をみると、乗用車は横ばいで推移しているのに対し、軽自動車は増加傾向にある。

■自動車保有状況

	台数 H24.3	世帯数 H23.10	台/世帯
長崎市	191,044	188,788	1.01
佐世保市	148,099	105,210	1.41
島原市	31,168	17,170	1.82
諫早市	94,783	51,379	1.84
大村市	57,259	34,674	1.65
長崎県	810,360	561,429	1.44



出典：九州運輸局長崎運輸支局「市町村別車両数」、長崎県軽自動車協会「軽自動車市区町村別保有車両数」

[3] 地域住民のニーズ等の把握・分析

平成 19 年調査

■調査の概要

- 方法：アンケート：郵送配布・回収（学生については長崎ウエスレヤン大学の協力）
- 実施期間：平成 19 年 8 月
- 対象及び回収票数：
 - 一般：住民基本台帳から無作為抽出（回収 300 票／配布 667 票）
 - 学生：長崎ウエスレヤン大学の学生（回収 130 票／配布 150 票）
 - 居住者：中心市街地内のマンション（回収 66 票／配布 185 票）

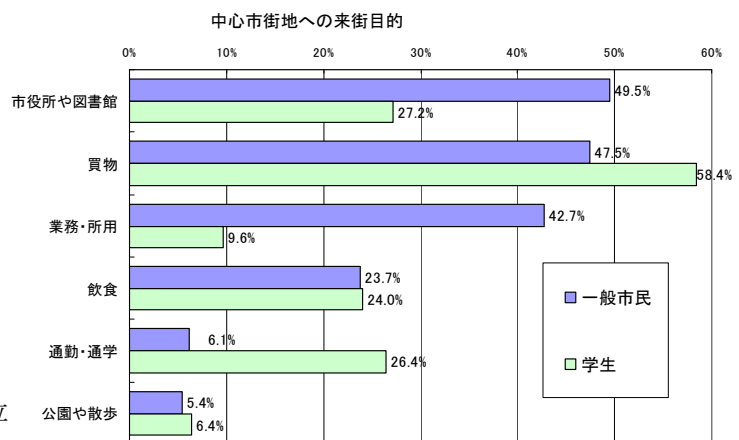
（ 1 ）中心市街地の公共公益機能、商業機能の利用状況（一般・学生）

○来街目的

中心市街地へ来る目的は、一般では、「市役所や図書館」が最も多く、次いで「買物」、「業務・所用」の順となっている。

学生は「買物」が 1 位。

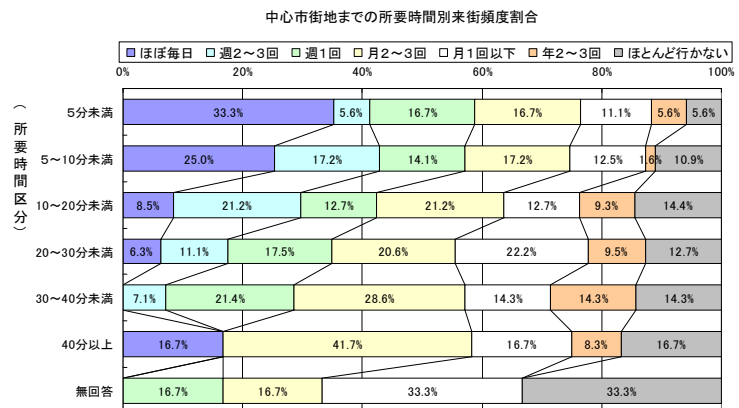
※グラフは回答数上位について示している。



○頻度

中心市街地へ来る頻度は、一般では「ほぼ毎日」が 13%、「週 2～3 回」が 15%、「週 1 回」が 14% となっており、「ほとんど行かない」が 13% いる。

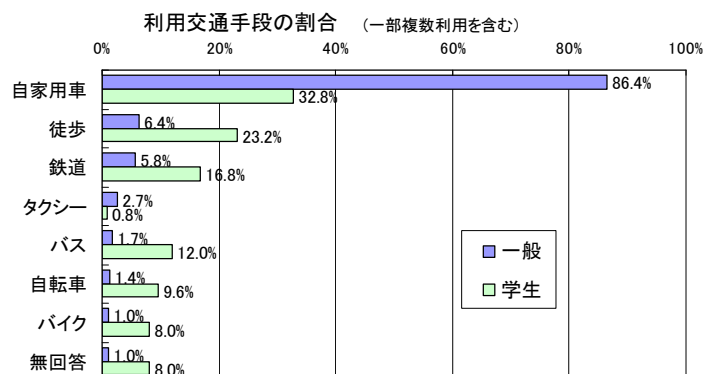
中心市街地までの所要時間別にみると、「10 分未満」では 30% 以上が「ほぼ毎日」と回答しているなど、近いほど来街割合が高くなっている。



○利用交通手段

一般では自家用車の利用が 86% と圧倒的に多く、鉄道やバスの利用は少ない。

学生も「自家用車」が 1 位。

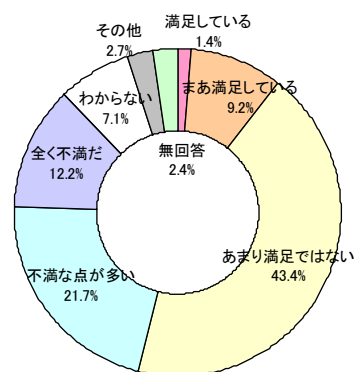


○中心市街地商店街の満足度

「満足している」が1.4%（学生0.8%）、「まあ満足している」が9.2%（同10.4%）と満足している人は少ない。

商店街に不足しているもの、不満な点については、「品揃えやサービス」が最も高く、次いで「駐車場の利便性」があげられている。また、学生は「広告やチラシなどの情報」が不足と回答する人が多い。

中心市街地の商店街の満足度（一般）



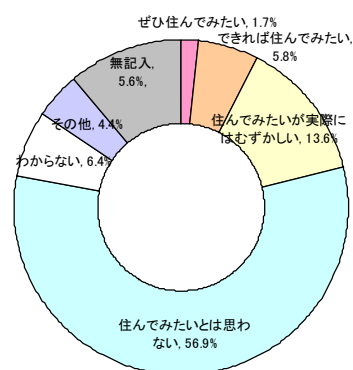
（２）中心市街地への居住意向

一般市民：

○居住意向

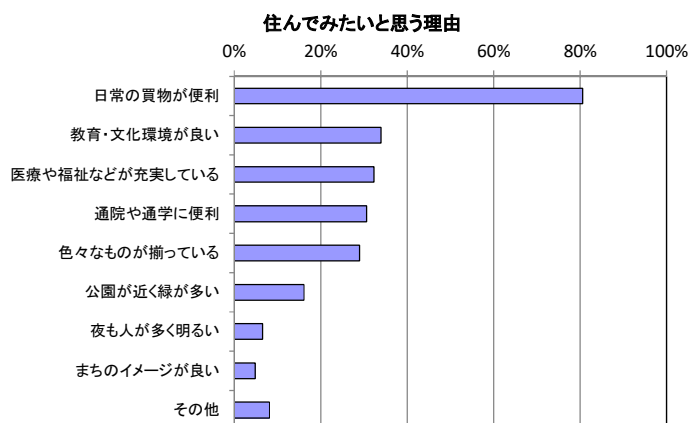
「ぜひ住んでみたい」、「できれば住んでみたい」と回答した人は1割に満たず、「住んでみたいとは思わない」が約6割を占める。しかし、「住んでみたいが実際には難しい」まで含めると約2割の潜在的なニーズがあるといえる。

中心市街地への居住意向



○住んでみたいと思う理由

上の設問で「住んでみたいが実際には難しい」を回答した人まで含め住んでみたいと思う理由をたずねたところ、「日常の買物が便利」が最も多く、次いで「教育・文化環境」、「医療・福祉」、「通勤・通学」と、中心市街地の利便性を評価する結果となった。

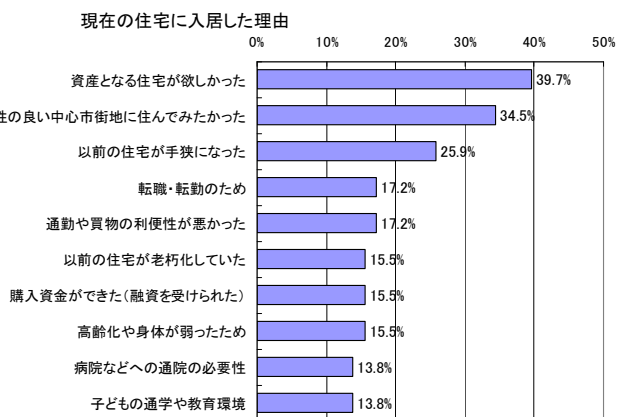


※グラフは回答数上位項目について示している。

マンション居住者：

○現在の住宅に入居した理由

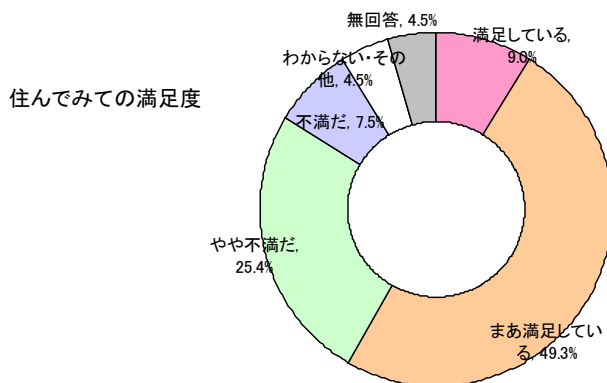
「転勤・転職」等の理由による住み替えを機に、資産価値が高く、環境や利便性の高いと評価される中心市街地を選んだと考えられる。



※グラフは回答数上位項目について示している。

○住んでみての満足度

「満足している」が 9.0%、「まあ満足している」が 49.3%で、実際住んでいる人の半数以上は街なかに住むことに満足している。



平成 24 年調査

■調査の概要

○方法：アンケート：郵送配布・回収

○実施期間：平成 24 年 12 月

○対象及び回収票数：

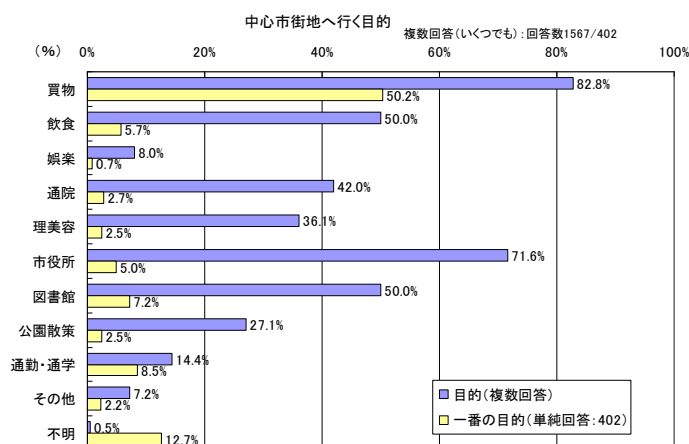
中心市街地、及び中心市街地周辺に居住する市民。住民基本台帳から無作為抽出

○配布・回収状況：配布 1,000 票、回収 402 票（回収率 40.2%）

○中心市街地の利用目的

複数回答では、「買物」を目的とする来街者が 82.8%を占める。また、「市役所」、「図書館」などの公共施設を利用する目的も多い。

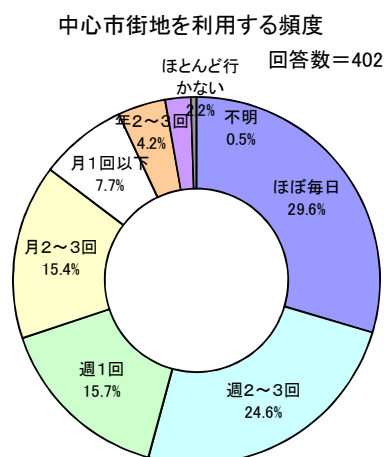
単純回答の一番の目的でも、「買物」が 50.2%を占めている。



○中心市街地を利用する頻度

中心市街地を週 1 回以上利用する人が 69.9%を占める。

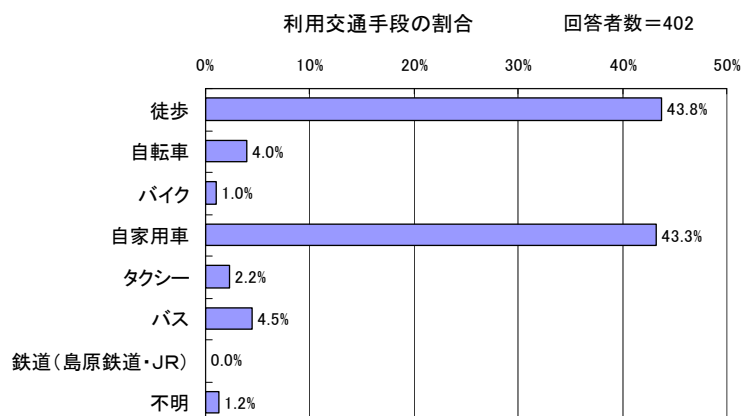
「ほぼ毎日」利用する人が 29.6%、「週に 2～3 回」が 24.6%と多い。



○利用交通手段

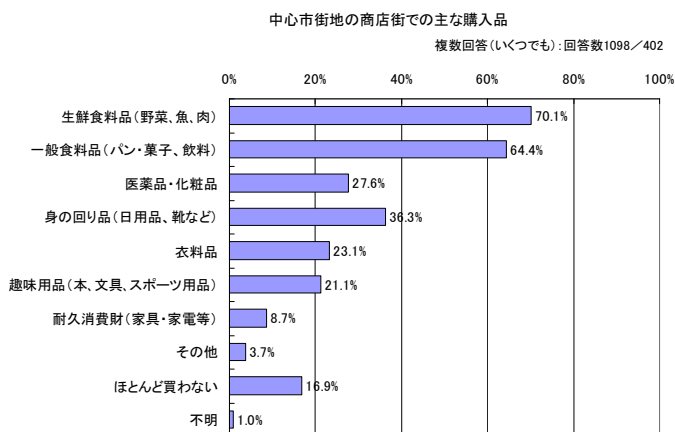
中心市街地を利用するにあたっての交通手段としては、「徒歩」43.8%、「自家用車」43.3%とそれぞれ約 4 割と多い。

「自転車」「バス」「鉄道」は、いずれも 5%未満の割合となっており少ない。



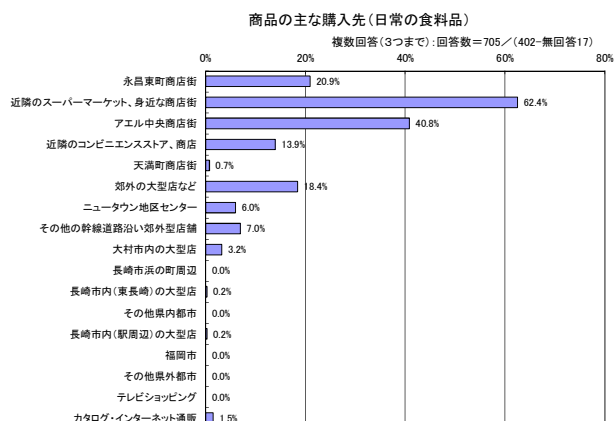
○中心市街地商店街での購入品

「生鮮食料品」70.1%、「一般食料品」64.4%と食料品を購入する人がそれぞれ約7割と多い。次いで、「身の回り品」、「医薬品・化粧品」、「衣料品」が多くなっている。



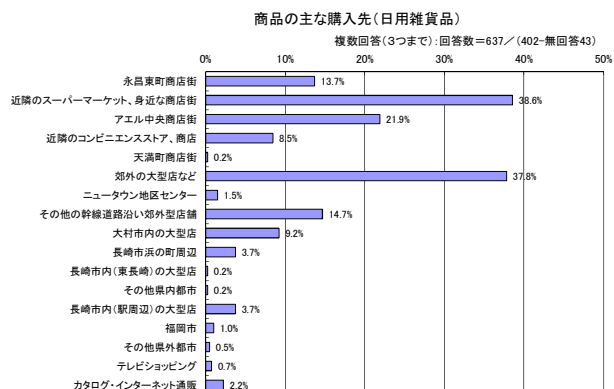
○主な購入先(日常の食料品)

日常の食料品の主な購入先としては、「近隣のスーパーマーケット、身近な商店街」が62.4%と最も多い。次いで、「アエル中央商店街」、「永昌東町商店街」が多い。



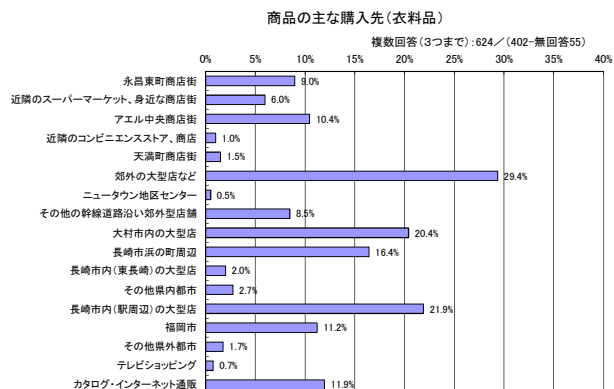
○主な購入先(日用雑貨品)

日用雑貨品の主な購入先としては、「近隣のスーパーマーケット、身近な商店街」が38.6%と最も多い。次いで、「郊外の大型店など」、「アエル中央商店街」が多い。



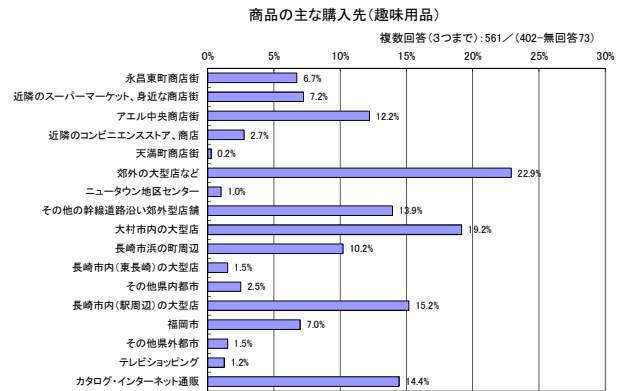
○主な購入先(衣料品)

衣料品の主な購入先としては、「郊外の大型店など」が29.4%と最も多い。次いで、「長崎市内(駅周辺)の大型店」、「大村市内の大型店」が多い。



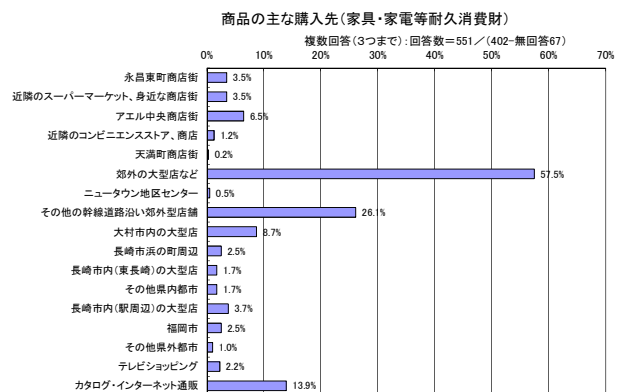
○主な購入先（趣味用品）

趣味用品の主な購入先としては、「郊外の大型店など」が22.9%と最も多い。次いで、「大村市内の大型店」、「長崎市内（駅周辺）の大型店」が多い。



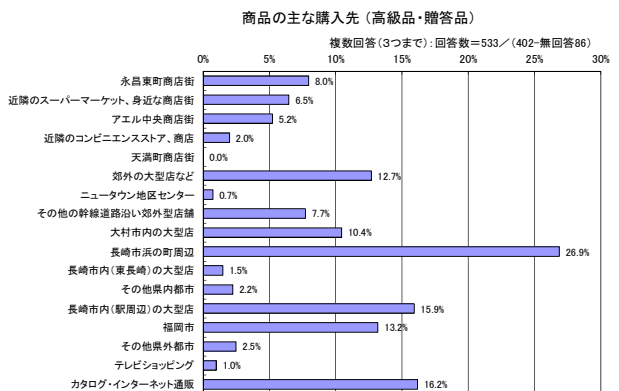
○主な購入先（家具・家電等耐久消費財）

家具・家電等耐久消費財の主な購入先としては、「郊外の大型店など」が57.5%と最も多い。次いで、「その他の幹線道路沿い郊外型店舗」、「カタログ・インターネット通販」が多い。



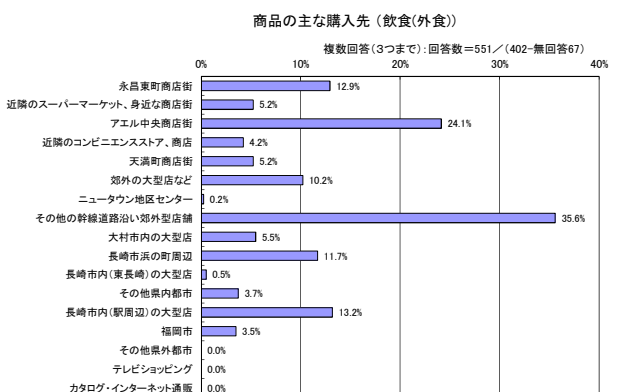
○主な購入先（高級品・贈答品）

高級品・贈答品の主な購入先としては、「長崎市浜の町周辺」が26.9%と最も多い。次いで、「カタログ・インターネット通販」、「長崎市内（駅周辺）の大型店」が多い。



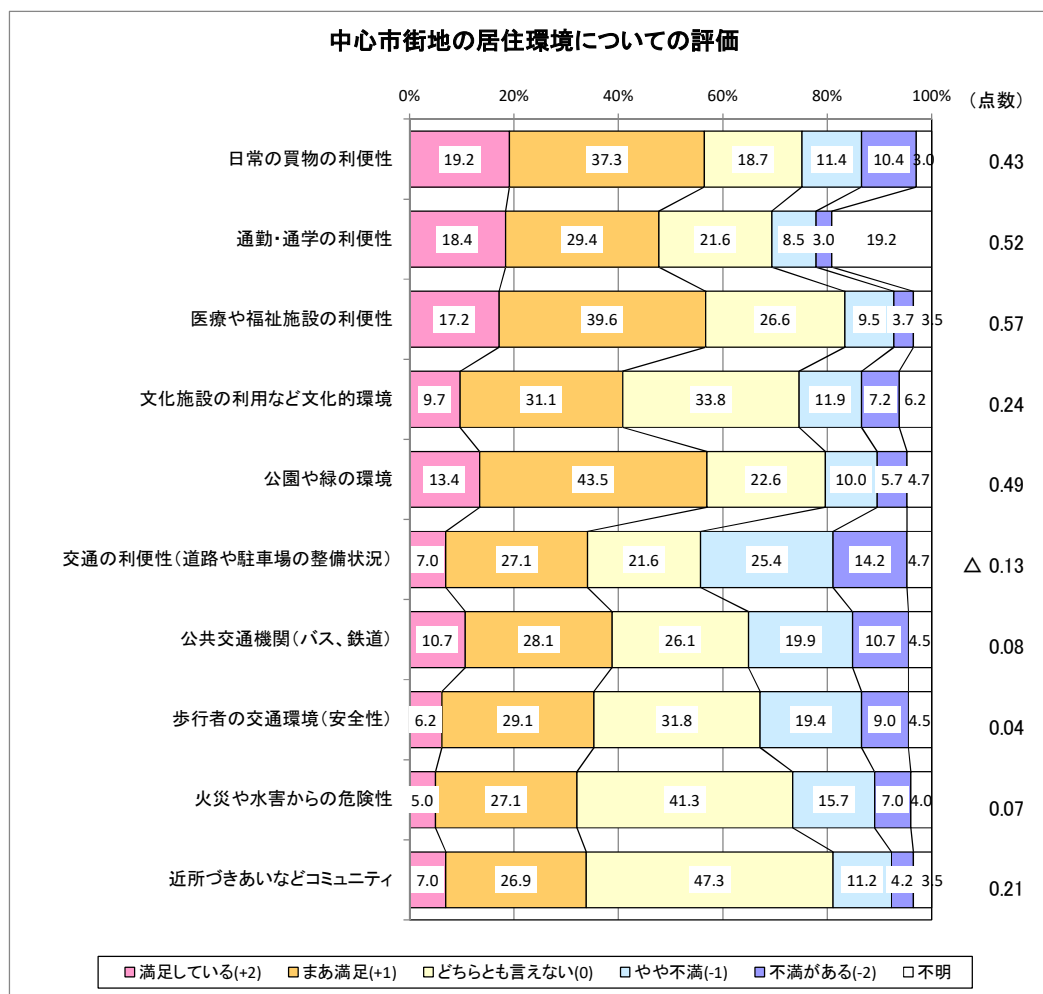
○主な購入先（飲食（外食））

飲食（外食）の主な行先としては、「その他の幹線道路沿い郊外型店舗」が35.6%と最も多い。次いで、「アエル中央商店街」、「長崎市内（駅周辺）の大型店」が多い。



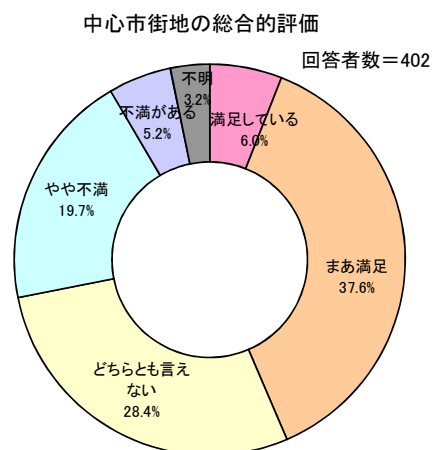
○中心市街地の居住環境についての評価

「交通の利便性（道路や駐車場の整備状況）」については点数の平均が△0.13 とマイナスとなっているが、その他の項目については点数の平均はプラスとなっている。



○中心市街地の総合的評価

中心市街地の総合評価としては、「満足している」6.0%と「まあ満足」37.6%の計は43.6%となっており、「やや不満」19.7%と「不満がある」5.2%の計24.9%を上回っている。

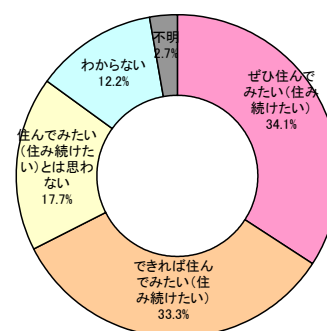


○中心市街地への居住意向

「ぜひ住んでみたい（住み続けたい）」34.1%、「できれば住んでみたい（住み続けたい）」33.3%を合わせると約7割となっており、居住意向が高いと言える。

中心市街地への居住意向

回答者数=402

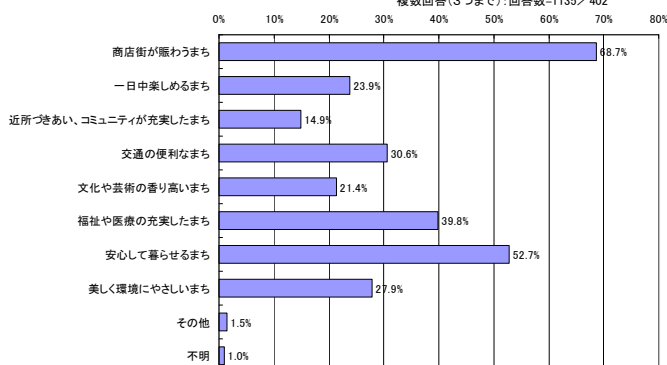


○中心市街地がどのようなまちになれば良いと思うか(将来像)

中心市街地の将来像については、「商店街が賑わうまち」が68.7%と最も多い。次いで、「安心して暮らせるまち」、「福祉や医療の充実したまち」という意見が多い。

中心市街地がどのようなまちになれば良いと思うか

複数回答(3つまで): 回答数=1135/402

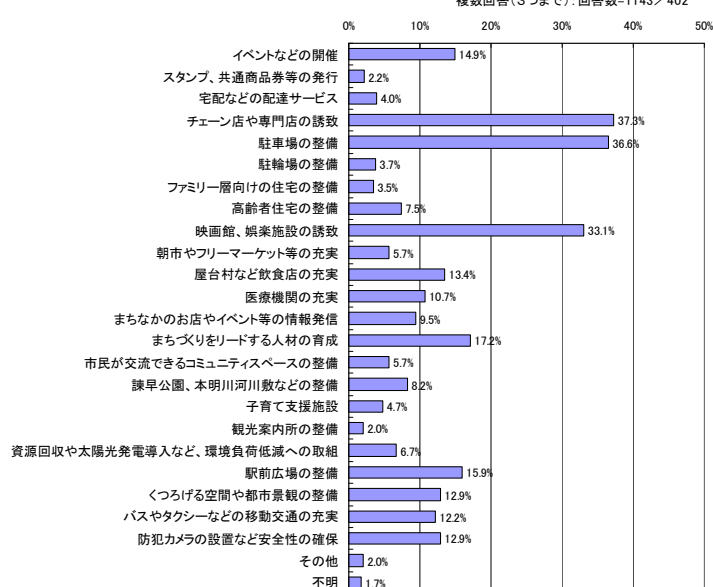


○中心市街地において今後も必要な施設や取組

「チェーン店や専門店の誘致」が37.3%と最も多い。次いで、「駐車場の整備」、「映画館、娯楽施設の誘致」など、ショッピングやアミューズメント施設への要望が強い。

中心市街地において今後も必要な施設や取組

複数回答(3つまで): 回答数=1143/402



[4] 第 1 期 中心市街地活性化基本計画等に基づく取組の把握・分析

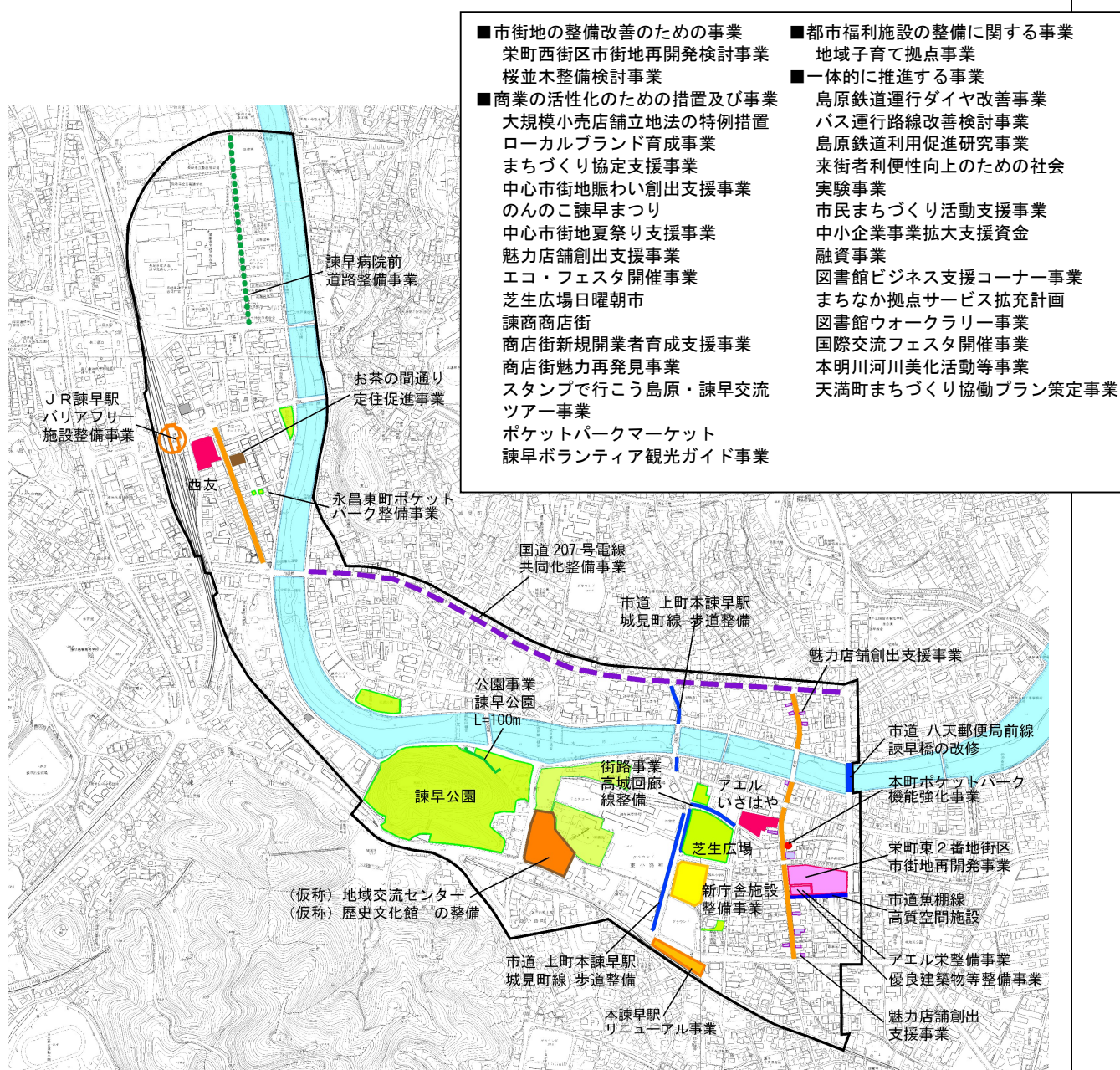
(1) 第 1 期 諫早市中心市街地活性化基本計画の概要

① 第 1 期基本計画の概要

本市では、平成 20 年 7 月に第 1 期諫早市中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地約 105ha において 3 つの基本方針に基づき、事業等に取り組んできた。

活性化の基本方針

- 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
- 交通体系の整備により、広域からも来やすいまちづくりを進める
- 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



(2) 第1期基本計画に掲載した各種事業の実施状況

1) 全体の実施状況

第1期基本計画では、中心市街地活性化の目標を設定し、その達成に資する計63の事業を設定した（平成25年7月25日現在。計画変更による追加分を含む）。

各種事業の進捗状況は下記のとおりとなっている。

■事業区分ごとの進捗状況

区 分	事業数	完了	実施中	未着手	実施率
市街地の整備改善のための事業	15	9	5	1	93.3%
都市福利施設を整備する事業	6	1	4	1	83.3%
街なか居住推進のための事業	5	2	1	2	60.0%
商業の活性化のための事業	22	0	12	10	54.5%
以上に掲げる事業と一体的に推進する事業	15	2	5	8	46.7%
合計	63	14	27	22	65.1%

■実施主体ごとの進捗状況

区 分	事業数	完了	実施中	未着手	実施率
行政等	22	7	10	5	77.3%
民間等	41	7	17	17	58.5%
合計	63	14	27	22	65.1%

2) 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業

事業名	実施主体	概要	実施状況
道路事業《市道上町本諫早駅城見線》	諫早市	道路改良整備及び歩道の整備	完了 H23 一部用地未取得で竣工
道路事業《市道八天郵便局前線》	諫早市	カラー舗装整備	完了 H23年3月竣工
公園事業 上山公園（諫早公園）	諫早市	園（ウッドチップ舗装）、ベンチ	完了 H25年3月竣工
地域生活基盤施設《芝生広場》	諫早市	現市役所庁舎解体後の敷地を市民広場として整備	完了 H22年9月竣工
高質空間形成施設《市道市役所前》	諫早市	道路改良、歩道整備	完了 H23年8月末竣工
アエル栄整備事業 《アエル栄》	(有)アエル栄	賑わい交流施設（公民館）、施設内通行部分等の整備	完了 H20年11月竣工

事業名	実施主体	概要	実施状況
栄町東西街区市街地再開発事業	諫早市栄町東西街区再開発準備組合	再開発手法による街区更新、大店及び駐車場、住宅等の整備	実施中 H20 年 10 月準備組合設立。事業採算性を検討した結果、開発街区の見直しが行われ、東街区を縮小し西街区を加えた約 0.8ha が開発区域として設定された。H22 年度に推進計画を策定。
公園事業 上山公園（諫早公園広場）	諫早市	ウッドチップ舗装	未着手 整備内容検討中 H25 年測量予定
道路事業《市道諫早公園前線》	諫早市	歩道改良、駐車場整備	実施中
優良建築物等整備事業《アエル栄》	(有)アエル栄	店舗 3、事務所 1 住宅 30 戸	完了 H20 年 11 月竣工
新庁舎施設整備業	諫早市	市役所本庁の建設	完了 H21 年 11 月竣工
国道 207 号電線共同溝整備事業	長崎県	国道 27 号の電線共同溝の整備及び歩道の改良	実施中 H26 年度竣工予定
道路事業《市道諫早病院前線》	諫早市	歩道整備、水路改修	完了 平成 22 年度着工
桜並木整備検討事業	諫早市	諫早公園から諫早神社までの市道沿いに桜並木を整備するための事業	実施中 H21 年度検討
栄町西街区市街地再開発検討事業	地権者	集合店舗及び街なか賃貸住宅等の整備に関するコンセンサス形成	実施中 H18 年モデル案作成

3) 都市福利施設を整備する事業

事業名	実施主体	概要	実施状況
(仮称) 地域交流センター建設事業	諫早市	市民交流サロン、多目的ールなど	実施中
(仮称) 歴史文化館建設事業	諫早市	郷土の歴史学習、芸術文化の発表展示などの機能	実施中

事業名	実施主体	概要	実施状況
アエル栄整備事業 《アエル栄》 (再掲)	(有)アエル栄	賑わい交流施設（公民館）、施設内通行部分等の整備	完了 H20 年 11 月竣工
栄町東西街区市街地 再開発事業 (再掲)	諫早市栄町 東西街区再 開発準備組 合	再開発手法による街区 新、大型店及び駐車場、 住宅等の整備	実施中 H20 年 10 月準備組合設 立。事業採算性を検討 した結果、開発街区の 見直しが行われ、東街 区を縮小し西街区を加 えた約 0.8ha が開発区 域として設定された。 H22 年度に推進計画を 策定。
地域子育て拠点事業	諫早市、NPO	商店街内の空き店舗を 活用した子育て支援事 業	実施中 H20 年栄町で事業開始。 アエル広場
お茶の間通り定住促 進事業	土地所有者	既存店舗の建て替えに よる、店舗、医療福祉 施設、優良賃貸住宅の 整備	土地所有者が事業計画 を再検討中

4) 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等

事業名	実施主体	概要	実施状況
お茶の間通り定住促 進事業 (再掲)	土地所有者	既存店舗の建て替えに よる、店舗、医療福祉 施設、優良賃貸住宅の 整備	土地所有者が事業計画 を再検討中
アエル栄整備事業 《アエル栄》 (再掲)	有限会社ア エル栄	賑わい交流施設（公民 館）、施設内通行部分等 の整備	完了 H20 年 11 月竣工

事業名	実施主体	概要	実施状況
栄町東西街区市街地再開発事業 (再掲)	諫早市栄町東西街区再開発準備組合	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	実施中 H20 年 10 月準備組合設立。事業採算性を検討した結果、開発街区の見直しが行われ、東街区を縮小し西街区を加えた約 0.8ha が開発区域として設定された。H22 年度に推進計画を策定。
優良建築物等整備事業《アエル栄》 (再掲)	(有)アエル栄	市街地住宅の供給事業にかかる空地等の整備、共同供給処理施設等の整備	完了 H20 年 11 月竣工
本諫早駅高齢者向け賃貸住宅建設事業	島原鉄道(株)	高齢者への優良賃貸住宅の整備	島原鉄道(株)が事業計画を検討中

5) 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置

事業名	実施主体	概要	実施状況
大規模小売店舗立地法の特例	諫早市	大型店の中心市街地への立地促進を図る	再開発事業の進捗にあわせ申請予定
(仮称) スマートパーキング整備事業	諫早市中心市街地商店街協同組合連合会等	暮らしのターミナルの整備	H25 年度新規事業 中小小売商業高度化事業に係る特定民間中心市街地活性化事業計画
ローカルブランド育成事業(さはや市場)	(株)まちくり 諫早	商店街の空き店舗に地域資源活用型アンテナショップを開設	実施中 H20 年 12 月オープン
まちづくり協定支援事業	諫早市中心市街地商店街協同組合連合会等	店舗ファサード、看板等の街並み素材の統一整備、店舗内のバリアフリー化等を行う者に対し、その費用の一部を補助する	実施中 毎年度実施

事業名	実施主体	概要	実施状況
中心市街地賑わい創出支援事業	諫早市中心市街地商店街協同組合連合会等	お茶の間通りおもてなし事業、街並み美術展、お月見コンサート、いさはや灯ファンタジア	実施中 毎年度実施
のんのこ諫早まつり	のんのこ諫早まつり実行委員会	毎年9月中旬に、のんのこ節にのせたまち踊りや伝統芸能などを披露	実施中 毎年度実施
中心市街地夏祭り支援事業	諫早市中心市街地商店街協同組合連合会等	川まつりナイトフェスタ、永昌東町夏祭り、八坂町ぎおん祭り、天満祭り	実施中 毎年度実施
栄町東西街区市街地再開発事業 (再掲)	諫早市栄町東西街区再開発準備組合	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	実施中 H20年10月準備組合設立。事業採算性を検討した結果、開発街区の見直しが行われ、東街区を縮小し西街区を加えた約0.8haが開発区域として設定された。H22年度に推進計画を策定。
(仮称)スマートパーキング整備事業 (再掲)	諫早市中心市街地商店街協同組合連合会等	暮らしのターミナルの整備	H25年度新規事業 中心市街地魅力発掘・創造支援事業費補助金
お茶の間通り定住促進事業 (再掲)	土地所有者	既存店の建て替えによる、店舗、医療福祉施設、優良賃貸住宅の整備	土地所有者が事業計画を再検討中
栄町西街区市街地再開発検討事業 (検討)	地権者	集合店舗及び街なか賃貸宅等の整備に関するコンセンサス形成	実施中 H18年モデル案作成
魅力店舗創出支援事業	諫早市中心市街地商店街協同組合連合会等	空き店舗を活用したテナントの誘致	再開発事業と合わせて検討中

事業名	実施主体	概要	実施状況
本町ポケットパーク リニューアル事業	(株)まちづくり 諫早	商店街のイベント広場 として広く活用されて いるポケットパークの リニューアル	活用方法を協議中
永昌東町ポケットパ ーク整備事業	諫早市	商店街の空き地を各種 催しに活用できる公共 スペースとし整備する	活用方法を協議
エコ・フェスタ開催 事業	諫早市	エコ・フェスタの開催、 匠の市の開催	実施中 毎年アエル中央商店街 で実施
商店街魅力再発見事 業	民間	ブログを使った個店の 専門性や魅力等を再発 見してもらうための情 報発信事業	参加店が少なく拡充方 法を再検討予定
商店街新規開業者育 成支援事業	諫早市中心市街地商店 街協同組合連合会	インキュベータスパー スを活用した起業家育 成	実施中 アエルいさはや内で実 施
諫商商店街	諫早商業高 校	商業高校の生徒がアエ ル中央商店街で、地元 から調達した商品等を 販する実習活動	実施中 毎年 11 月に実施
芝生広場日曜朝市	(株)まちづく り諫早等	毎週日曜日に諫早公園 で実施している朝市を 商店街に近い芝生広場 でも開催する	中央交流広場整備完了 後に開催予定
諫早ボランティア観 光ガイド事業	諫早ボラン ティア観光 ガイド会	ボランティアのガイド による市内の観光	実施中
スタンプで行こう島 原・諫早交流ツアー 事業	諫早中央商 店街ピコスタンプ事業 協同組合等	諫早市内のスタンプ事 業者と島原市のスタン プ	ピコスタンプ事業とし て実験的に実施中。効 果と実施方法を検討 中。
ポケットパークマケ ット	諫早農業高 校等	諫早農業高校や福祉団 体等が商店街で不定期 に実施している物産等 の販売活動を週 1 回程 度の定期開催とする。	販売実習として年に 2 回ほど実施中である が、授業の一環のため 商業ベースでの実施は 難しい。

6) 以上に掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業

事業名	実施主体	概要	実施状況
事業効果分析調査	諫早市	計画目標、指標の達成状況調査と要因分析、今後のまちづくり方策検討	未着手 平成26年度実施予定
JR 諫早駅バリアフリー設備整備事業	JR 九州(株)	エレベーターの設置	完了 H21.4 エレベーター供開始
本諫早駅リニューアル事業	島原鉄道(株)	本諫早駅及び周辺駐車場を含めた機能強化	島原鉄道(株)で事業内容を再検討中
島原鉄道運行ダイヤ改善事業	島原鉄道(株)	島原鉄道の運行本数の増便及び時間短縮	完了 諫早駅一本諫早駅往復(85本→89本)
バス運行路線改善検討事業	長崎県交通局	諫早総合病院周辺のバス路線の見直し等	道路整備後、協議予定
島原鉄道利用促進研究事業	諫早中央商店街ピコスタンプ事業協同組合等	諫早駅前の商店街と本諫早駅に近い中央商店街のスタンプ事業を活用して行う島原道の利用促進	スタン事業の統一化を検討中
来街者利便性向上のための社会実験事業	諫早市	県内の路線バスで共通して使えるICバスカードを活用した社会実験事業	効果的な実施方法を検討中
市民まちづくり活動支援事業	諫早市・長崎ウエスレヤン大学等	市民のまちづくり活動をサポートするための施設の運営	実施中
中企業事業拡大支援資金融資事業	諫早市	中小企業者による設備改善や規模の拡大における融資事業	実施中
図書館ビジネス支援コーナー事業	諫早市	ビジネス情報の提供	実施中
まちなか拠点サービス拡充計画	諫早図書館	返却場所の増設や移動図書館サービスの拡充による拠点性の向上	検討中
図書館ウォークラリー事業	諫早図書館利用者連絡団体	図書館と商店街の連携	過去に2回実施。引き続き商店街との連携方法を検討中

事業名	実施主体	概要	実施状況
国際交流フェスタ開催事業	いさはや国際交流センター	多国籍文化との交流・紹介を商店街で行うイベント	実施中 毎年 11 月に実施
本明川河川美化活動等事業	NP0・国土交通省・諫早市	本明川における河川美化活動及び川遊び活動	実施中 通年で実施
天満町まちくり協働プラン策定事業	天満町商工振興会	住民・行政が協働で地区の現状把握や将来像の想定を行い「まちづくり協働プラン」を策定する	合意形成に時間を要している

7) 事業実施状況に関する整理

以上より、事業実施状況に関する整理・分析を行うと、以下のようになる。

- 「市街地の整備改善のための事業」および「都市福利施設を整備する事業」については、実施率が高い。一方、「街なか居住推進のための事業」が 60.0%、「商業の活性化のための事業」が 54.5%、「一体的に推進する事業」については、実施率が 46.7%に止まっている。
 - 実施主体が行政等である事業については実施率が 77.3%となっているが、実施主体が民間等である事業については、実施率が 58.5%となっている。
 - 行政等が実施主体となっている事業のうち未着手となっている事業は、「公園事業 上山公園（諫早公園広場）」「大規模小売店舗立地法の特例」「永昌東町ポケットパーク整備事業」「事業効果分析調査」「来街者利便性向上のための社会実験事業」の 5 事業である。これらが未着手となっている理由は、事業内容の見直しや、ハード整備事業の遅れに連動したソフト事業の遅れ等である。
 - 民間等が実施主体となっている事業のうち未着手となっている事業は 17 事業である。理由としては、「お茶の間通り定住促進事業」など地権者の合意が必要となる事業については、地権者の合意が進まなかったことが挙げられる。「魅力店舗創出支援事業」や「商店街魅力再発見事業」など商業の活性化のための事業については、事業を実施することによる事業者のメリットが不明確であったことや、事業を商業的な観点からコーディネートする人材の不在が挙げられる。「島原鉄道利用促進研究事業」や「図書館ウォークラリー事業」など、他の事業と一体的に推進する事業については、様々な団体が関与する事業が多く、これらの連携をコーディネートする体制や人材の不足が挙げられる。
- また、着手した事業についても、「栄町東西街区市街地再開発事業」等、経済環境の悪化等に伴って、採算性や事業計画の見直し等を行なったことから、効果を発現するまでに至らなかった。

(3) 第1期基本計画の目標の達成状況

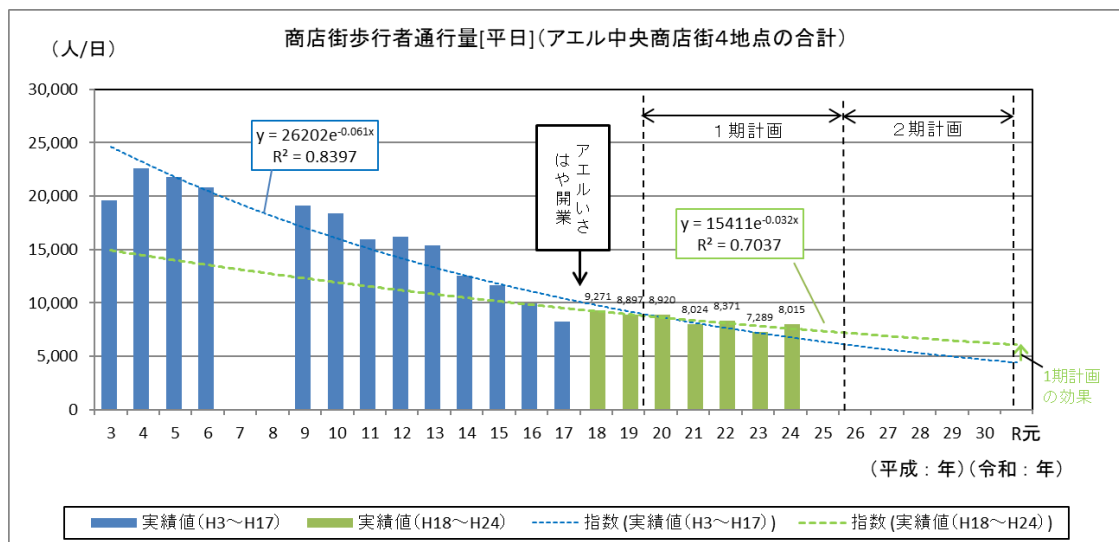
1) 目標達成の概況

3つの目標の達成状況は下表のとおりである。

目 標	目標指標	基準値	目標値	最新値
賑わうまち	アエル中央商店街歩行者通行量 (休日)	8,330 人/日 (H19)	11,300 人/日 (H24)	6,382 人/日 (H24)
ひとが集うまち	島原鉄道本諫早駅乗降客数	30.41 万人/年 (H18)	36.12 万人/年 (H24)	41.40 万人/年 (H24)
安心して生活 できるまち	居住人口	3,421 人 (H19)	3,700 人 (H24)	3,574 人 (H24)

2) 目標「賑わうまち」に関する状況

アエル中央商店街では、平成18年5月の「アエルいさはや」の開業、および平成20年7月の第1期基本計画認定以降の各種取り組み等の効果により、平成17年以前の下落トレンドに比べて平成18年以降の下落トレンドは改善を見せている。

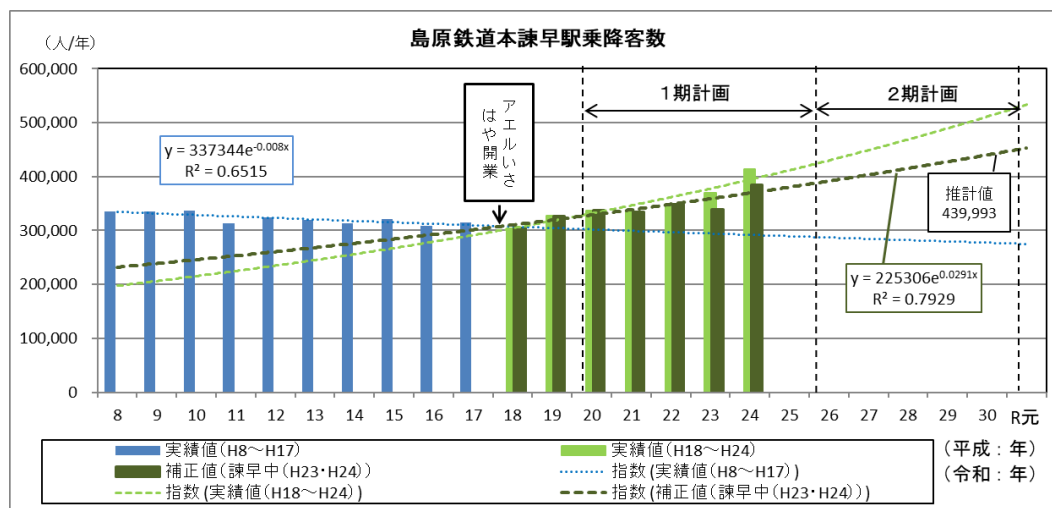


第1期基本計画期間内の目標値の達成は困難と見られるが、この要因として、一つには目標達成に寄与する主要事業である「栄町東西街区市街地再開発事業」の進捗の遅れが挙げられる。また、他の2つの目標「島原鉄道本諫早駅乗降客数」及び「居住人口」については改善傾向が見られるのに対して商店街通行量は減少していることから、商店街の外の取り組み効果を商店街の通行量に波及させるための、商店街自体の魅力の向上に寄与する事業が少なかったことが挙げられる。

3) 目標「ひとが集うまち」に関する状況

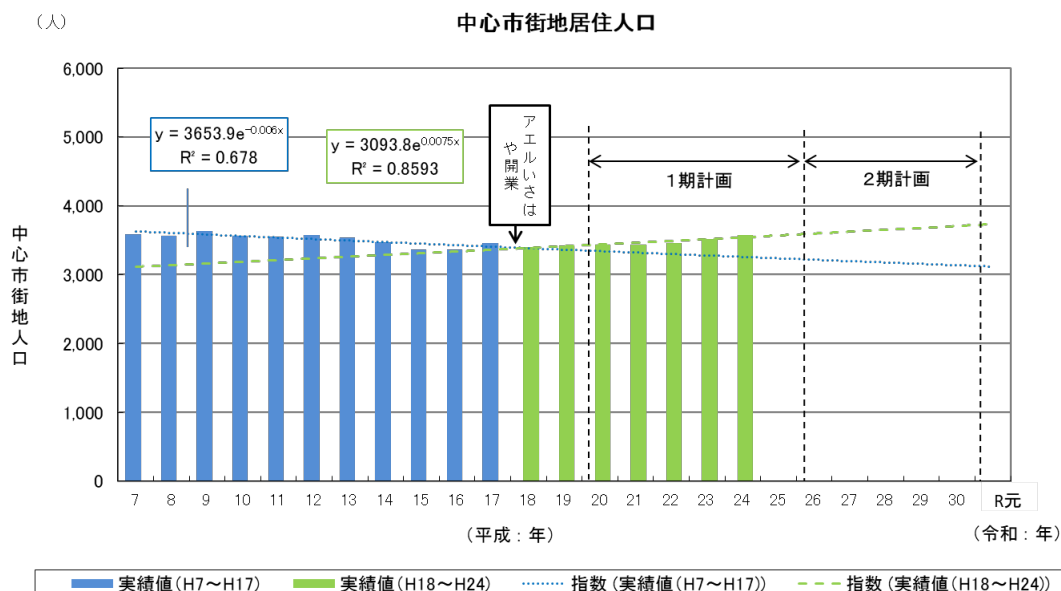
「島原鉄道運行ダイヤ改善事業」（平成 20 年度～）や「JR 諫早駅バリアフリー設備整備事業」（平成 20 年度）の効果により鉄道の利便性が向上し、乗降客数は着実に増加を続けている。

また、平成 23 年 4 月に県立諫早高校附属中学校が開校し、本諫早駅で乗降する生徒数が増加している。



4) 目標「安心して生活できるまち」に関する状況

平成 7 年～平成 17 年の中心市街地人口は微減の状況であった。その後、平成 18 年 5 月の「アエルいさはや」の開業、および平成 20 年 7 月の第 1 期基本計画認定以降の各種取り組み等の効果により、平成 18 年～平成 24 年は増加傾向となっている。



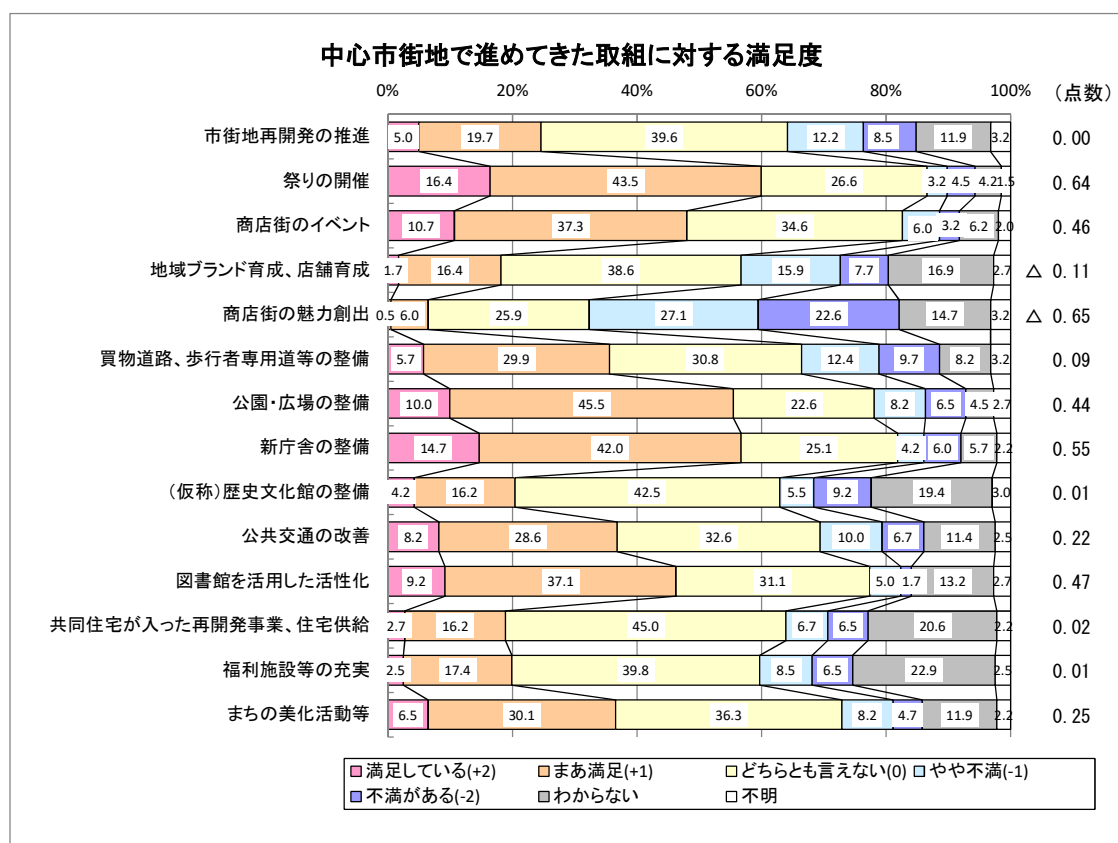
第 1 期基本計画期間内の目標値の達成は困難と見られるが、この要因の一つには、目標達成に寄与する主要事業である「栄町東西街区市街地再開発事業」の進捗の遅れが挙げられる。

(4) 中心市街地活性化の取組に対する市民の評価（満足度）

■調査の概要 （再掲）

- 方法：アンケート：郵送配布・回収
- 実施期間：平成 24 年 12 月
- 対象及び回収票数：
中心市街地、及び中心市街地周辺に居住する市民。住民基本台帳から無作為抽出
- 配布・回収状況：配布 1,000 票、回収 402 票（回収率 40.2%）

- ・「祭りの開催」(0.64 点)、「商店街のイベント」(0.46 点)などのソフト事業に対しては満足度が高い。
- ・「公園・広場の整備」(0.44 点)、「新庁舎の整備」(0.55 点)、「図書館を活用した活性化」(0.47 点)などの中心部の施設整備に対しては満足度が高い。
- ・「公共交通の改善」(0.22 点)、「まちの美化活動等」(0.25 点)に対しては、点数はプラスの評価となっている。
- ・「市街地再開発の推進」(0.005 点)、「買物道路、歩行者専用道等の整備」(0.09 点)、「(仮称)歴史文化館の整備」(0.01 点)、「共同住宅が入った再開発事業、住宅供給」(0.02 点)、「福利施設等の充実」(0.01 点)等については、未実施の事業もあることから、ほぼ±0の評価となっている。
- ・「地域ブランド育成、店舗育成」(△0.11 点)、「商店街の魅力創出」(△0.65 点)など、商業に関する取組に対しては点数がマイナスとなっており満足度が低い。



(5) 中心市街地の現況等の整理と課題

現況の整理

まちなかの賑わいの低下

- 歩行者通行量は減少傾向に歯止めがかかった
- 栄町東西街区市街地再開発事業の遅れ
- 郊外ロードサイド店との競合の激化
- 中心市街地の個店の魅力低下
- 市民の日常生活を支えるための機能が不足
- 高齢化の進展にともなう買物弱者の増加



課題

まちなかの賑わいの向上

- **活性化事業の確実な推進**
 - ・ 個店の魅力を向上させるための事業
 - ・ 核事業である栄町東西街区市街地再開発事業の推進
 - ・ ハード事業の効果を促進するためのソフト事業等の実施
- **生活者のニーズへの対応**
 - ・ 市民の日常生活を支える商業機能の確保
- **多様な主体との連携や参画**
 - ・ NPO や大学、各種団体など多様な主体の参画、連携

広域からの来街の停滞

- JR諫早駅の乗降客数は減少。島原鉄道本諫早駅乗降客数は減少傾向から増加傾向に転じる
- 中心市街地外における産業の発展等の効果が中心市街地の商業や観光に波及していない
- 島原鉄道本諫早駅の乗降客の増加を周辺に波及できていない
- 公共施設の未整備、アクセスの不足



広域からの来街の促進

- **広域からの来街モチベーションの強化**
 - ・ 出会い、体験、学びなど新しい来街目的の創出
- **アクセスの向上**
 - ・ 中心市街地外からのアクセスや、中心市街地内の回遊性の向上
- **公共交通機関の利便性の強化**
 - ・ 来街者が中心市街地に来やすいような対策

居住人口の伸び悩み

- 優良建築物等整備事業や民間マンションの建設は順調
- 栄町東西街区市街地再開発事業の遅れで第1期基本計画の数値目標の達成は困難の見込み
- 少子高齢化の進展にともない、コミュニティの衰退が起こっている
- 行政、業務、商業等の機能が高度に集積している



居住人口の増加

- **活性化事業の確実な推進**
 - ・ 核事業である栄町東西街区市街地再開発事業の推進
 - ・ ハード事業の効果を促進するためのソフト事業等の実施
- **都市福利機能の充実**
 - ・ つながりを生み出すコミュニティ活動の場
 - ・ 安全安心に子育てを行うことが出来る環境
- **まちなかの豊かな自然の保全と活用**
 - ・ 中心市街地の豊かな自然環境を、まちなか居住に繋げる必要性

[5] 中心市街地活性化の基本方針

○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

安全安心でエコな暮らしをおくることが出来て、人々がコミュニティのつながりに惹かれて来たくなり住みたくなるような街を目指す。

○活性化の基本方針

第 1 期基本計画で行った各種の施策の効果を持続・発展させながら、解決することが出来なかった課題を今後確実に解決し、本市の中心市街地の将来像を実現するために、当該基本計画の総括や中心市街地の現状、市民ニーズ等を踏まえ、以下の基本的な方針と目標・施策を設定し、事業を実施する

基本方針 1

商業の魅力向上と賑わいの創出により、来となるまちづくりを進める

- ◇広域からの集客を図るため、消費者ニーズを充足する商業施設のまちなかへの立地誘導を進める
- ◇個店の専門性や独自性を活かし、商店街全体の魅力アップに繋げる
- ◇まちづくり会社、NPO、大学、各商店街など、多様な主体との連携を深め、活性化に寄与する様々な事業を行う

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

- ◇広域的な交通手段である、公共交通機関の利便性を高める
- ◇公共交通機関と商店街等が連携して事業を行うことにより、公共交通機関の利用促進を図る
- ◇アクセスの向上や利便性を高める
- ◇新幹線の開通を見据えた交通体系の見直しを行う

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

- ◇民間の活力を適切に誘導し、まちなか居住を積極的に促進する
- ◇市民活動支援や子育て支援など、新たな都市福利機能の導入を図る
- ◇諫早のシンボルである本明川や諫早公園などの緑を活かし、まちなかにゆとりある空間を保全する

○活性化の戦略

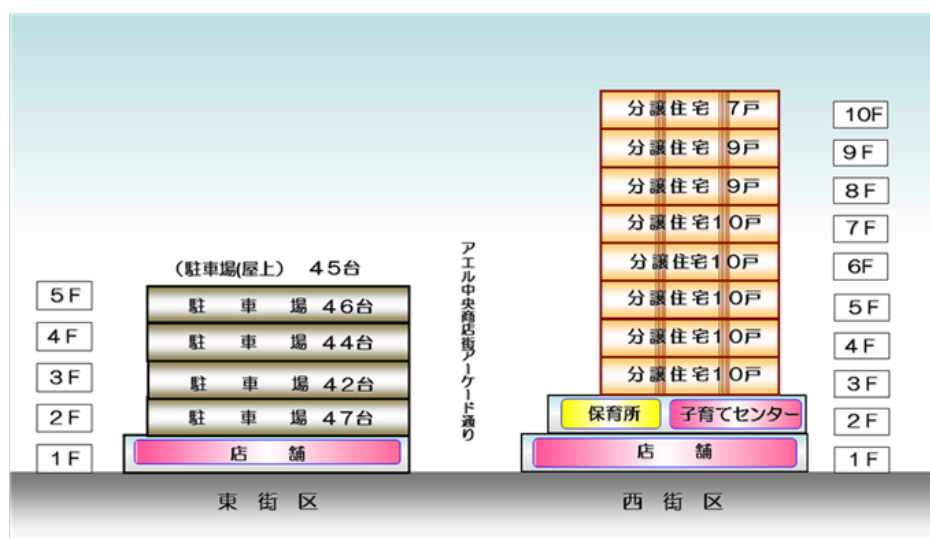
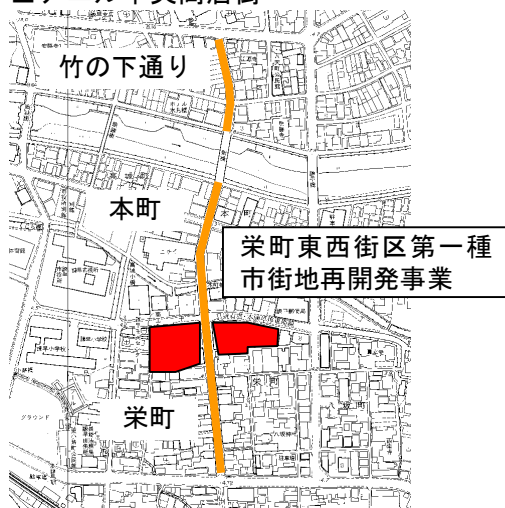
中心市街地が抱える課題を解決し、活性化の基本方針を具現化するために、活性化の戦略を設定する。

戦略① 核事業である栄町東西街区第一種市街地再開発事業の確実な推進

第1期基本計画の数値目標のうち「アエル中央商店街歩行者通行量の増加」及び「居住人口の増加」が達成困難と見込まれる大きな要因の一つは、目標達成に寄与する主要事業である「栄町東西街区第一種市街地再開発事業」の進捗の遅れが挙げられる。

「栄町東西街区第一種市街地再開発事業」は、アエル中央商店街の中心部において実施中の再開発事業であり、当該街区を快適な空間に整備し周辺街区への波及効果も期待できることから、「アエル中央商店街歩行者通行量の増加」のために重要な事業である。また、再開発事業においては75戸の住居を整備することから、「居住人口の増加」にとっても重要な事業である。

■アエル中央商店街

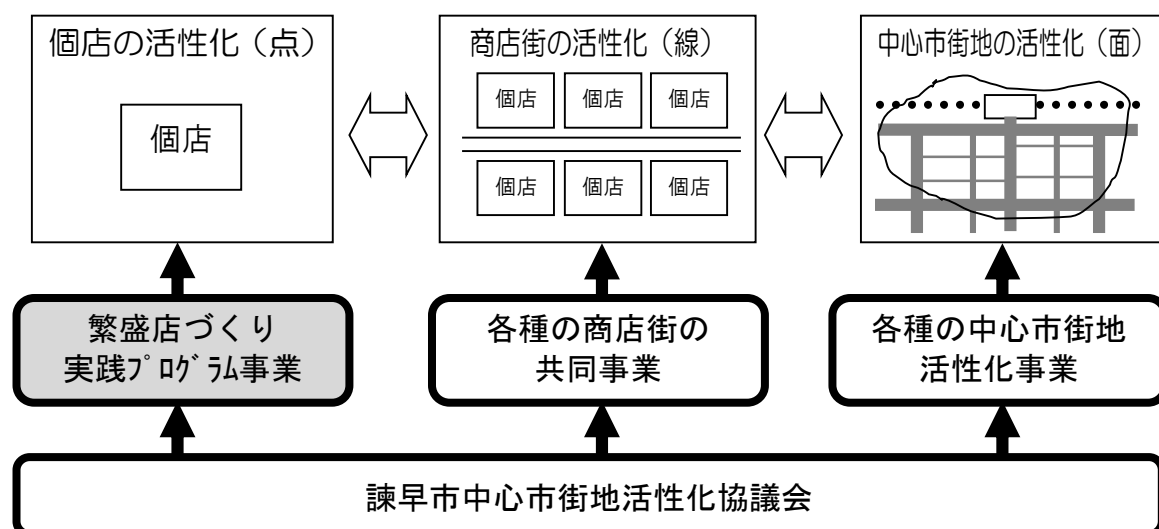


戦略② 個店の魅力づくりを中心としたマネジメントの仕組みづくり

「アエル中央商店街歩行者通行量の増加」の目標達成は、第1期基本計画の期間内には困難と見込まれる。他の2つの目標「島原鉄道本諫早駅乗降客数」及び「居住人口」については改善傾向が見られるのに対して商店街通行量は減少していることから、商店街の外の取り組み効果を商店街の通行量に波及させるための、商店街自体の魅力の向上に寄与する事業が少なかったことが要因として考えられる。

商店街は個店の集積であり、商店街の魅力向上のためには個店の魅力向上が不可欠である。個店の魅力を向上させるために、個店の店づくりや人材育成、情報発信力の強化を行う「個店の魅力アップ支援事業」を第2期基本計画に位置付ける。

個店の活性化に関する施策と、商店街の活性化に関する施策、および中心市街地全体の活性化に関する施策を一体的に推進するために、諫早市中心市街地活性化協議会が中心となって施策間の連携を図る。



【参考】繁盛店づくり実践プログラム事業

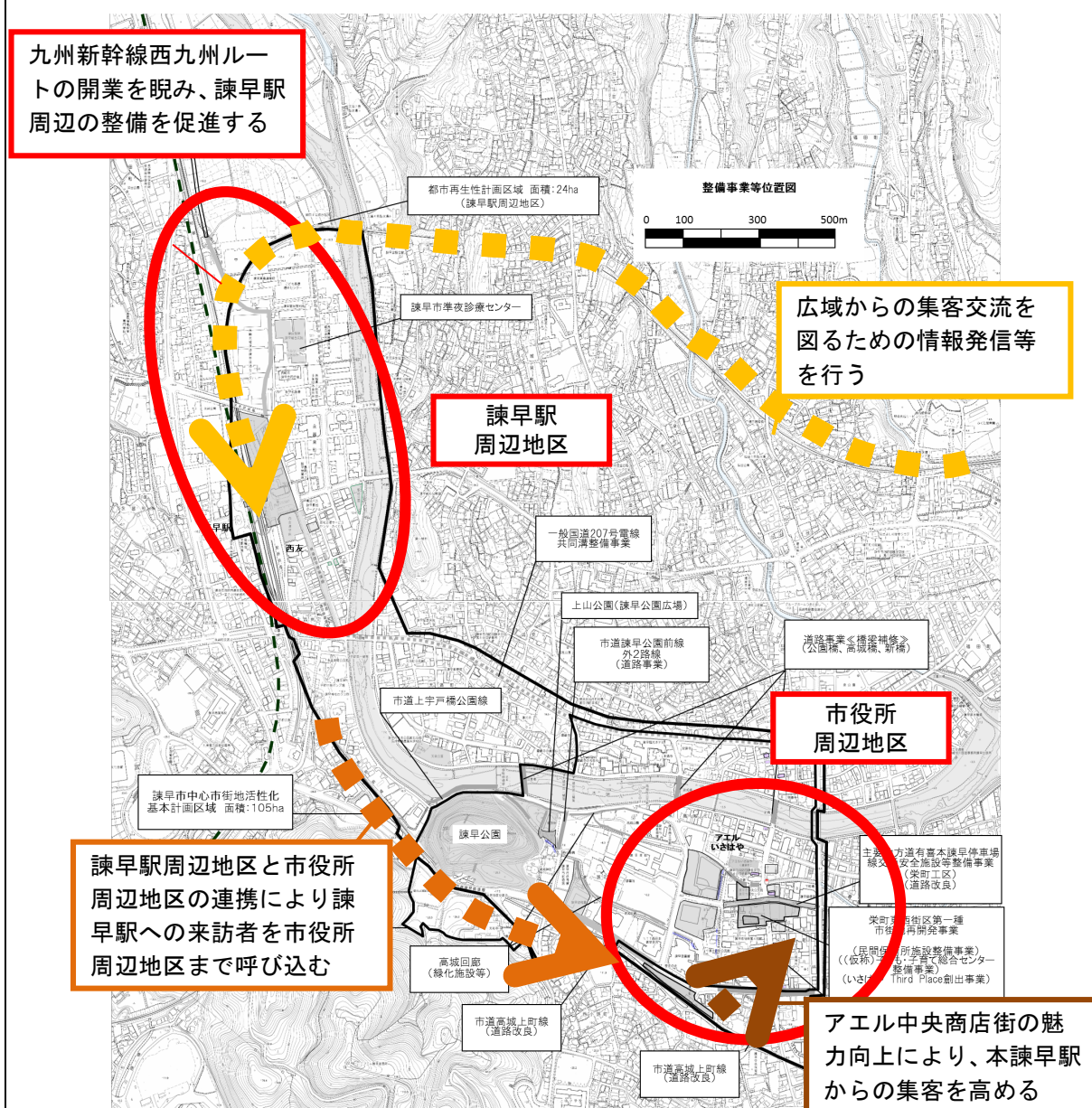
株式会社全国商店街支援センターが平成21年度より実施しており、個店の魅力づくりに必要な「ノウハウ・知識の提供」、「人材育成・組織力向上の支援」、「情報発信の支援」といった3つの視点で研修を実施している。過年度の実績では、売り上げや客数が平均で10%程度増加している。



戦略③ 諫早駅周辺地区の整備、および諫早駅周辺地区と本諫早駅周辺地区との連携

出会い、体験、学びなど中心市街地への新しい来街目的を創出することにより、広域からの集客交流の増加を図る。そのために、交流の窓口となっている諫早駅周辺地区において、「諫早駅東地区第二種市街地再開発事業」や「諫早駅情報発信等多目的床整備事業」などの事業を実施する。

主に諫早駅に訪れた広域からの来訪者を市役所周辺地区にまで呼び込むために、「ＪＲウォーキング事業」「諫早エコミュージアム構想推進事業」など諫早駅周辺地区と市役所周辺地区との連携を強化する事業を第２期基本計画に位置付ける。これにより、「駅乗降客数（諫早駅、本諫早駅）」の数値目標の増加を目指す。



2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

○位置設定の考え方

本市の中心市街地は、江戸時代に形成された城下町及び長崎街道の宿場町を母体とし、本明川沿いに形成された近代以降広域的な行政、文化、商業等の拠点としての役割を担い、発展してきた区域を位置づける。

当該市街地は、周辺地域に通じる鉄道及び幹線道路が集中するクロスポイントにあり、県央地域における交通の要衝となる場所であり、都市機能の集積とあいまって、広域から人が集まることが期待できる。

(位置図)



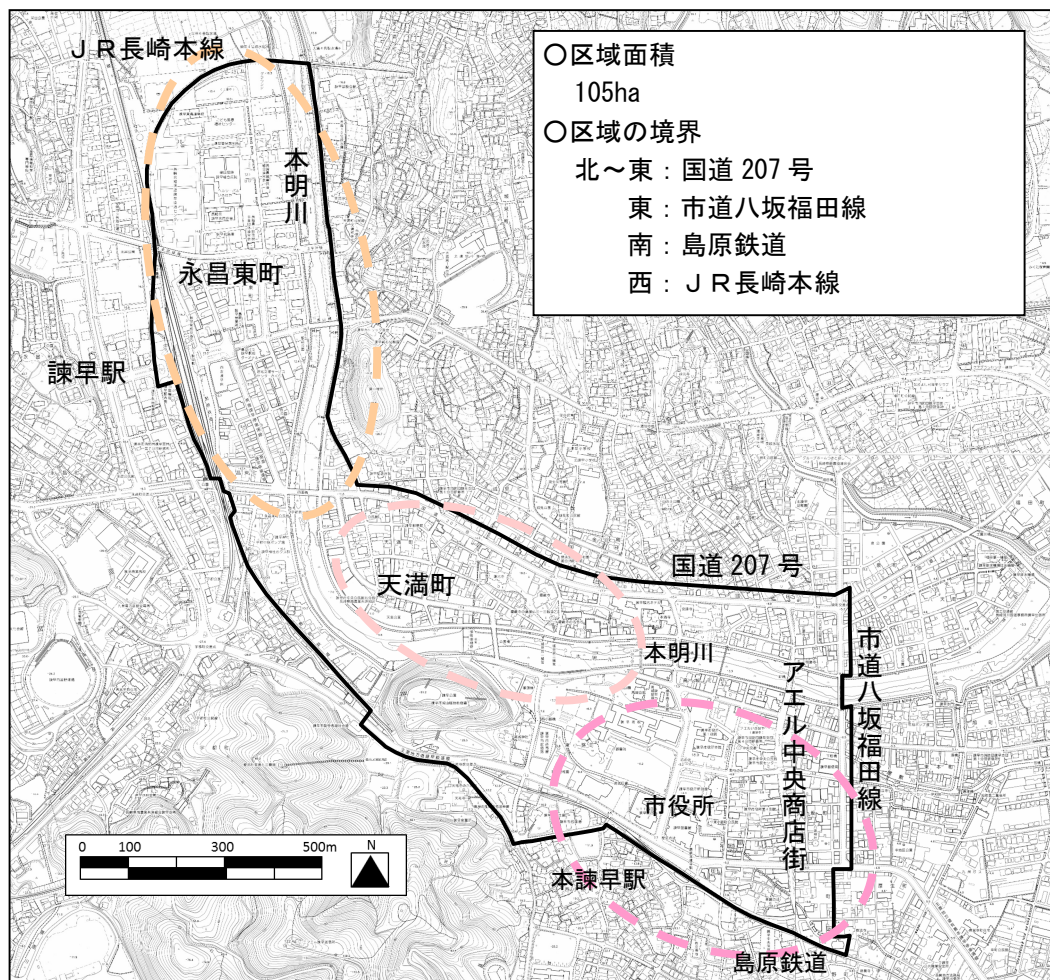
[2] 区域

○区域設定の考え方

中心市街地の区域は、本市の中心地区として、広域的な都市機能、業務・商業機能等が集積し、本明川を軸に以下の3エリアで構成されている区域で、諫早市都市計画マスタープランにおける「中心拠点」に相当する105haを設定する。

- ・市役所周辺：行政、業務、商業機能等の高度な集積がみられ、歴史的にも中心的な役割を担い歴史や文化を培ってきた市民生活の基盤となっている地区で、今後、さらに商業機能や交通結節点機能、公共公益施設の更新等により拠点性が高まる地区。
- ・諫早駅周辺：県央の交通の結節点としての機能を有しており、国・県の行政機関、病院、商業機能等が集積している地区で、今後は、その利便性を生かした定住促進が図られるほか、令和4年度の九州新幹線の開通に向けた大規模な都市機能の再編により一層の発展が期待される地区。
- ・天満町：近年マンション建設が増加している商住複合地区で、今後は、市役所周辺と諫早駅周辺の間接点という地の利を生かし、点在する低未利用地の有効活用と歴史的資源や本明川の水辺を生かした、コミュニティ重視のまちづくりを推進していく地区。

(区域図)



〔3〕 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																										
第 1 号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	本市では、市域面積 321.26k m²に対し、中心市街地面積 1.05k m²（対市割合 0.32%）に以下の集積があるため、第 1 号要件に適合している。 ■中心市街地の市域に対する割合 <table><tr><td></td><td>中心市街地 （A）</td><td>諫早市 （B）</td><td>割合 （A/B）</td></tr><tr><td>面積</td><td>1.05k m²</td><td>321.26 k m²</td><td>0.32%</td></tr><tr><td>人口</td><td>3,574 人</td><td>141,936 人</td><td>2.52%</td></tr></table> 出典：平成 24 年住民基本台帳 （H24.10.1） ① 小売商業 - 本市の小売商業のうち、17.1%の店舗が集積し、12.6%の従業員が働き、売場面積は 17.5%を占め、9.5%の年間販売額を有している。 ■小売商業の状況 <table><tr><td></td><td>中心市街地 （A）</td><td>諫早市 （B）</td><td>対市割合 （A/B）</td></tr><tr><td>店舗数</td><td>234 店</td><td>1,370 店</td><td>17.1%</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>1,081 人</td><td>8,568 人</td><td>12.6%</td></tr><tr><td>年間販売額</td><td>129.5 億円</td><td>1,362.3 億円</td><td>9.5%</td></tr><tr><td>売場面積</td><td>27,814 m²</td><td>158,946 m²</td><td>17.5%</td></tr></table> 出典：平成 19 年商業統計 ② 都市機能 - 中心市街地には、諫早市役所をはじめ、国・県・市の行政機関が集積するとともに、金融機関、病院・医院など民間の都市機能が集積している。 ■行政 <table><tr><td></td><td>中心市街地内</td></tr><tr><td>国</td><td>簡易裁判所 家庭裁判所 諫早区検察庁 税務署</td></tr><tr><td>県</td><td>長崎県諫早地区合同庁舎 ・ 県央振興局 ・ 県税事務所</td></tr><tr><td>市</td><td>市役所</td></tr><tr><td>広域圏</td><td>諫早消防署</td></tr></table>		中心市街地 （A）	諫早市 （B）	割合 （A/B）	面積	1.05k m ²	321.26 k m ²	0.32%	人口	3,574 人	141,936 人	2.52%		中心市街地 （A）	諫早市 （B）	対市割合 （A/B）	店舗数	234 店	1,370 店	17.1%	従業者数	1,081 人	8,568 人	12.6%	年間販売額	129.5 億円	1,362.3 億円	9.5%	売場面積	27,814 m ²	158,946 m ²	17.5%		中心市街地内	国	簡易裁判所 家庭裁判所 諫早区検察庁 税務署	県	長崎県諫早地区合同庁舎 ・ 県央振興局 ・ 県税事務所	市	市役所	広域圏	諫早消防署
	中心市街地 （A）	諫早市 （B）	割合 （A/B）																																								
面積	1.05k m ²	321.26 k m ²	0.32%																																								
人口	3,574 人	141,936 人	2.52%																																								
	中心市街地 （A）	諫早市 （B）	対市割合 （A/B）																																								
店舗数	234 店	1,370 店	17.1%																																								
従業者数	1,081 人	8,568 人	12.6%																																								
年間販売額	129.5 億円	1,362.3 億円	9.5%																																								
売場面積	27,814 m ²	158,946 m ²	17.5%																																								
	中心市街地内																																										
国	簡易裁判所 家庭裁判所 諫早区検察庁 税務署																																										
県	長崎県諫早地区合同庁舎 ・ 県央振興局 ・ 県税事務所																																										
市	市役所																																										
広域圏	諫早消防署																																										

要 件	説 明																																															
	■教育・文化・福祉 <table><tr><td></td><td>中心市街地内</td></tr><tr><td>教育</td><td>県立諫早高校・附属中学校 長崎県立諫早東特別支援学校</td></tr><tr><td>文化</td><td>諫早市美術・歴史館 諫早図書館 市民センター 高城会館</td></tr><tr><td>体育</td><td>市立体育館</td></tr><tr><td>福祉</td><td>長崎県立こども医療福祉センター 長崎県発達障害者支援センター</td></tr></table> ■公益団体 <table><tr><td></td><td>中心市街地内</td></tr><tr><td>公益</td><td>諫早商工会議所 諫早施設管理公社 観光物産コンベンション協会 株式会社まちづくり諫早</td></tr></table> ■民間都市機能 <table><tr><td></td><td>中心市街地内</td></tr><tr><td>金融</td><td>9</td></tr><tr><td>病院</td><td>2</td></tr></table> : 病床数 100 床以上のもの ③ 交通拠点機能 ・市内の鉄道駅 20 駅の年間乗降客総数のうち、中心市街地に存する諫早駅（J R, 島原鉄道）、本諫早駅の乗降客数が 59.2%を占めている。 ■市内鉄道駅乗降客数（J R は平成 23 年、島原鉄道は平成 24 年） <table><tr><th>駅名</th><th>乗降客数（人／年）</th><th>構成比</th></tr><tr><td>JR 諫早駅</td><td>3,938,655</td><td>44.8%</td></tr><tr><td>JR 喜々津駅</td><td>1,368,290</td><td>15.5%</td></tr><tr><td>JR 西諫早駅</td><td>714,407</td><td>8.1%</td></tr><tr><td>JR その他9駅計</td><td>1,053,352</td><td>12.0%</td></tr><tr><td>島原鉄道諫早駅</td><td>852,200</td><td>9.7%</td></tr><tr><td>島原鉄道本諫早駅</td><td>414,466</td><td>4.7%</td></tr><tr><td>島原鉄道その他6駅計</td><td>455,627</td><td>5.2%</td></tr><tr><td>市内 20 駅合計</td><td>8,796,997</td><td>100.0%</td></tr></table> 出典：長崎県統計年鑑、島原鉄道(株)		中心市街地内	教育	県立諫早高校・附属中学校 長崎県立諫早東特別支援学校	文化	諫早市美術・歴史館 諫早図書館 市民センター 高城会館	体育	市立体育館	福祉	長崎県立こども医療福祉センター 長崎県発達障害者支援センター		中心市街地内	公益	諫早商工会議所 諫早施設管理公社 観光物産コンベンション協会 株式会社まちづくり諫早		中心市街地内	金融	9	病院	2	駅名	乗降客数（人／年）	構成比	JR 諫早駅	3,938,655	44.8%	JR 喜々津駅	1,368,290	15.5%	JR 西諫早駅	714,407	8.1%	JR その他9駅計	1,053,352	12.0%	島原鉄道諫早駅	852,200	9.7%	島原鉄道本諫早駅	414,466	4.7%	島原鉄道その他6駅計	455,627	5.2%	市内 20 駅合計	8,796,997	100.0%
	中心市街地内																																															
教育	県立諫早高校・附属中学校 長崎県立諫早東特別支援学校																																															
文化	諫早市美術・歴史館 諫早図書館 市民センター 高城会館																																															
体育	市立体育館																																															
福祉	長崎県立こども医療福祉センター 長崎県発達障害者支援センター																																															
	中心市街地内																																															
公益	諫早商工会議所 諫早施設管理公社 観光物産コンベンション協会 株式会社まちづくり諫早																																															
	中心市街地内																																															
金融	9																																															
病院	2																																															
駅名	乗降客数（人／年）	構成比																																														
JR 諫早駅	3,938,655	44.8%																																														
JR 喜々津駅	1,368,290	15.5%																																														
JR 西諫早駅	714,407	8.1%																																														
JR その他9駅計	1,053,352	12.0%																																														
島原鉄道諫早駅	852,200	9.7%																																														
島原鉄道本諫早駅	414,466	4.7%																																														
島原鉄道その他6駅計	455,627	5.2%																																														
市内 20 駅合計	8,796,997	100.0%																																														

要 件	説 明																																																																																				
第 2 号要件 当 該 市 街 地 の 土 地 利 用 及 び 商 業 活 動 の 状 況 等 か ら み て、機 能 的 な 都 市 活 動 の 確 保 又 は 経 済 活 力 の 維 持 に 支 障 を 生 じ、又 は 生 ず る お そ れ が あ る と 認 め ら れ る 市 街 地 で あ る こ と	・ 中心市街地の区域内では、各商店街の空き店舗が増加し、小売業販売額が低下するなど中心市街地としての機能が衰退してきている。 ①人口の減少、高い高齢人口比率 中心市街地の人口は 15 年間で 1.7%減少している。世帯数が増加し、世帯規模は縮小している。 ■中心市街地人口・世帯数の推移 <table><tr><th></th><th>平成 9 年</th><th>平成 19 年</th><th>平成 24 年</th><th>増減率 (H24/H9)</th></tr><tr><td>人口</td><td>3,637 人</td><td>3,421 人</td><td>3,574 人</td><td>△1.7%</td></tr><tr><td>世帯数</td><td>1,481 世帯</td><td>1,572 世帯</td><td>1,728 世帯</td><td>16.7%</td></tr><tr><td>世帯規模</td><td>2.46世帯/人</td><td>2.18世帯/人</td><td>2.07世帯/人</td><td>△15.9%</td></tr><tr><td>高齢人口</td><td>—</td><td>761 人</td><td>832 人</td><td>—</td></tr><tr><td>高齢化率</td><td>—</td><td>22.2%</td><td>23.3%</td><td>—</td></tr></table> 出典：住民基本台帳（各年 10 月 1 日） ②地価の下落 中心市街地の地価は過去 12 年の間、下落を続けている。 ■地価の推移 <table><tr><th></th><th>平成 12 年</th><th>平成 19 年</th><th>平成 24 年</th><th>増減率 (H24/H12)</th></tr><tr><td>天満町 234-2</td><td>203千円/㎡</td><td>88千円/㎡</td><td>70千円/㎡</td><td>△65.5%</td></tr><tr><td>栄町 1-2</td><td>419千円/㎡</td><td>129千円/㎡</td><td>86千円/㎡</td><td>△79.5%</td></tr></table> 出典：土地総合情報ライブラリー ③小売商業の衰退 中心市街地の店舗数は平成 14 年から平成 19 年の間に 30.6%減少し、売場面積も 32.7%減少している。また、年間小売商品販売額は平成 14 年から平成 19 年の間に 48.8%減少し、売場効率（1 ㎡当り小売商品販売額）も 23.0%低下している。 また、これと同時に、歩行者通行量も大幅に減少している。 ■小売商業の推移 <table><tr><th></th><th>平成 14 年</th><th>平成 19 年</th><th>増減率</th></tr><tr><td>店舗数</td><td>337 店</td><td>234 店</td><td>△30.6%</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>1,504 人</td><td>1,081 人</td><td>△28.1%</td></tr><tr><td>年間販売額</td><td>252.3 億円</td><td>129.5 億円</td><td>△48.8%</td></tr><tr><td>売場面積</td><td>41,334 ㎡</td><td>27,814 ㎡</td><td>△32.7%</td></tr><tr><td>売場効率</td><td>61 万円/㎡</td><td>47 万円/㎡</td><td>△23.0%</td></tr></table> 出典：商業統計 ■歩行者通行量の推移（4 地点計） <table><tr><th></th><th>平成 4 年</th><th>平成 19 年</th><th>平成 24 年</th><th>増減率 (H24/H4)</th></tr><tr><td>平日</td><td>22,611</td><td>8,897</td><td>8,015</td><td>△64.6%</td></tr><tr><td>休日</td><td>35,116</td><td>8,330</td><td>6,382</td><td>△81.8%</td></tr></table> 10 時～18 時の 8 時間通行量 出典：諫早商工会議所		平成 9 年	平成 19 年	平成 24 年	増減率 (H24/H9)	人口	3,637 人	3,421 人	3,574 人	△1.7%	世帯数	1,481 世帯	1,572 世帯	1,728 世帯	16.7%	世帯規模	2.46世帯/人	2.18世帯/人	2.07世帯/人	△15.9%	高齢人口	—	761 人	832 人	—	高齢化率	—	22.2%	23.3%	—		平成 12 年	平成 19 年	平成 24 年	増減率 (H24/H12)	天満町 234-2	203千円/㎡	88千円/㎡	70千円/㎡	△65.5%	栄町 1-2	419千円/㎡	129千円/㎡	86千円/㎡	△79.5%		平成 14 年	平成 19 年	増減率	店舗数	337 店	234 店	△30.6%	従業者数	1,504 人	1,081 人	△28.1%	年間販売額	252.3 億円	129.5 億円	△48.8%	売場面積	41,334 ㎡	27,814 ㎡	△32.7%	売場効率	61 万円/㎡	47 万円/㎡	△23.0%		平成 4 年	平成 19 年	平成 24 年	増減率 (H24/H4)	平日	22,611	8,897	8,015	△64.6%	休日	35,116	8,330	6,382	△81.8%
	平成 9 年	平成 19 年	平成 24 年	増減率 (H24/H9)																																																																																	
人口	3,637 人	3,421 人	3,574 人	△1.7%																																																																																	
世帯数	1,481 世帯	1,572 世帯	1,728 世帯	16.7%																																																																																	
世帯規模	2.46世帯/人	2.18世帯/人	2.07世帯/人	△15.9%																																																																																	
高齢人口	—	761 人	832 人	—																																																																																	
高齢化率	—	22.2%	23.3%	—																																																																																	
	平成 12 年	平成 19 年	平成 24 年	増減率 (H24/H12)																																																																																	
天満町 234-2	203千円/㎡	88千円/㎡	70千円/㎡	△65.5%																																																																																	
栄町 1-2	419千円/㎡	129千円/㎡	86千円/㎡	△79.5%																																																																																	
	平成 14 年	平成 19 年	増減率																																																																																		
店舗数	337 店	234 店	△30.6%																																																																																		
従業者数	1,504 人	1,081 人	△28.1%																																																																																		
年間販売額	252.3 億円	129.5 億円	△48.8%																																																																																		
売場面積	41,334 ㎡	27,814 ㎡	△32.7%																																																																																		
売場効率	61 万円/㎡	47 万円/㎡	△23.0%																																																																																		
	平成 4 年	平成 19 年	平成 24 年	増減率 (H24/H4)																																																																																	
平日	22,611	8,897	8,015	△64.6%																																																																																	
休日	35,116	8,330	6,382	△81.8%																																																																																	

要 件	説 明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	平成17年3月1日に諫早市と周辺の5町が合併し、新しい諫早市が誕生した。これにより本市は、東西約29km、南北約22kmの広い市域を有することとなった。合併した1市5町は、古くから深いつながりを持っており、通勤・通学、商業をはじめ、各種の都市機能の利用など社会・経済の各面で、諫早地域の中心市街地を拠点とする一体的な広域圏を形成してきた。このことから、第2期基本計画に位置づける中心市街地において、都市機能を増進させ、経済活力を向上させることは、新しい諫早市の総合的、一体的な発展のために不可欠である。 また、島原半島の観光の玄関口であり、県央・県南の拠点都市として業務、商業、学校等が集まっている。本市は、旧来から島原半島との社会的・経済的な結び付きが強く交流も盛んである。このため、本市の中心市街地を活性化することは、人口減少等による衰退が懸念される県央・県南地域の広い範囲の発展にとって有効かつ適切である。 ■通勤・通学圏域（平成22年国勢調査） 吸引率(%) = $\frac{\text{諫早市へ通勤・通学する者}}{\text{当該市町村の常住就業・通学者}}$ 中心市街地の活性化は、諫早市総合計画や諫早市都市計画マスタープラン（都市計画基本方針）などとの整合性を図りながら進めることとしており、中心市街地を活性化させることで、本市全体にその波及効果を及ぼし、活力向上につながるものである。 ○「諫早市総合計画」 平成18年3月 「ひとが輝く創造都市・諫早」 ＝自然の恵みを活かし、豊かな産業と暮らしを育むまちづくり＝ ・中心市街地 市民が集い、憩い、ふれあう場としての中心市街地の活性化と魅力づくりを行うとともに、地域の身近な購買機会の確保を図るため、賑わいと活気のある商店街づくりを推進します。

要 件	説 明
	○「諫早市都市計画マスタープラン」 平成 20 年 6 月 《将来都市像》 ひとと自然がきらめく県央交流都市 ＝ 中心市街地は、「中心拠点」と位置づけ ＝ 土地利用の方向：交通結節点機能、並びに都市の中心性としての広域商業・業務機能の強化 整備方針：地域の再編、施設立地誘導、基盤施設の整備、土地の高度利用と、快適性・安全性に考慮した建築物の建替え誘導・建替え支援、安全・安心、快適に回遊できる空間の創出

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 諫早市中心市街地活性化の目標

活性化の基本方針を踏まえ、市民生活の中心、広域的な拠点として再生・活性化を図る上での目標を以下のとおり設定する。

目標1 賑わうまち ----- 魅力的で、来たくなるまちづくり

- ・中心市街地商店街内に広域を対象とする商業施設を誘致するとともに、商店街の店舗が持つ専門性や、きめ細かなサービスの一層の向上を図り、消費者にとって魅力的な商業空間づくりを行う。
- ・また、多彩なイベントの開催や、まちなかに関する豊富で楽しい情報の発信を行うことによって、住民が関心を寄せ、訪れたくなるまちづくりを目指す。
- ・併せて、これまで地域に根付いてきた伝統文化やまつり等の地域活動や、商店街で行われる様々な市民活動に多様な人材の参画を積極的に促すなど来街の機会を増やし、いつも多くの人で賑わうまちとしていく。

目標2 ひとが集うまち ----- 来やすいまちづくり

- ・本市は、県央の中核都市として社会的・経済的にも中心的な役割を担っており、島原半島とも人的・物的な交流をより活発にし、一体的な経済圏を形成していく。
- ・中心市街地の来街を促進するため、新幹線の開通を見据え連絡通路等の整備を行い、併せて情報発信施設等を設け発信力の強化を図る。
- ・中心市街地へのアクセスや、地区内の回遊性を向上させるための道路整備を行い、来やすいまちとしていくことを目指す。

目標3 安心して生活できるまち ----- 住みたくなるまちづくり

- ・豊富な緑と大小の水辺、身近にそれぞれの四季に応じた自然を感じることが出来る空間を残していく。
- ・昔ながらの風情を残すまちなかに、行政、医療、文化、交流スペース等の生活利便機能が集約され、整備された公共交通網とあいまって、自然と利便性が程よく調和した、人にも環境にも優しい市街地を形成する。
- ・住むのに快適で便利なまちなか居住空間としてのポテンシャルを活かしながら、都市福利施設の充実や多様な世代に対応した住宅の創出を促進することにより、多くの人にとって住みたくなる、安心して暮らせるまちとしていくことを目指す。

〔2〕計画期間

計画期間は、すでに進捗している事業及び、第2期基本計画で位置づけた事業が完了し、事業の効果が発現する時期を考慮し、平成26年4月から令和2年3月までの6年とする。

〔3〕数値目標の設定

中心市街地活性化の目標の達成状況を的確に把握するため、目標ごとに数値目標指標を設定する。

賑わうち

大型店舗の撤退などから来街者の減少傾向が続くアエル中央商店街において、商業機能の充実強化により、アエルいさはや開業後の水準まで来街者を増やすことを目指す。

来街者の増加を表す指標として、これまで定期的に調査してきた歩行者通行量を採用するが、第2期基本計画の方針を鑑み、平日の歩行者通行量を指標とする。

①アエル中央商店街の平日歩行者通行量

(調査地点4箇所〔具体的な地点についてはP.18参照〕の合計)

平成24年：8,015人／日 ⇒ 令和元年：9,200人／日

ひとが集うまち

まちなか拠点施設の充実と集客が求められている中心市街地において、島原半島を含めた広域からの集客力の強化を目指す。

広域からの集客を表す指標として、島原半島と本市を結ぶ重要な路線として定着している島原鉄道の本諫早駅および諫早駅の乗降客数を採用する。

②駅乗降客数（本諫早駅＋諫早駅（島原鉄道））

平成24年度：126.6万人／年 ⇒ 令和元年度：134.0万人／年

安心して生活できるまち

快適な生活空間が保全され、利便性が向上する中心市街地において、優良な住宅を供給し、まちなかに住む人が増えることを目指す。

居住者の増加を表す指標として、過去及び将来的な統計データの把握が可能な中心市街地の居住人口を採用する。

③居住人口

平成24年：3,574人 ⇒ 令和元年：3,700人

[4] 具体的な数値目標の根拠

(1) 「賑わうまち」に関する数値目標

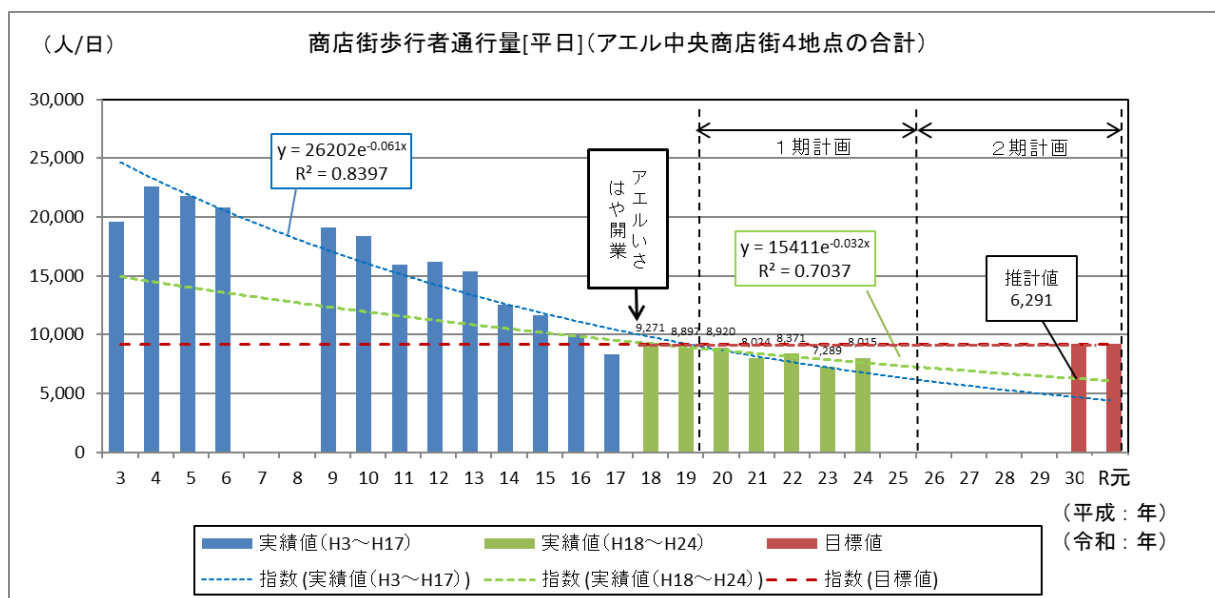
評価指標 1 : アエル中央商店街歩行者通行量 (平日)

①数値目標

現況値 (H24 年) [平日]	目標値 (R 元年) [平日]
8,015 人／日	9,200 人／日

(約 15%増加)

※アエル中央商店街調査地点 4 箇所の合計 10 時～18 時の 8 時間



②現状分析および目標設定の考え方

第 1 期基本計画策定後も通行量は減少傾向が続いていたが、平成 20 年以降相次いで民間マンションが建設され、その建設 (3 棟・117 戸) による居住スペースの増加で、平成 24 年度以降は、減少傾向に歯止めがかかった。しかし、核事業である市街地再開発事業が遅れたことにより、歩行者通行量は当初想定したほど増加していない。地権者等の調整を早急に進め、当該再開発事業を完了させる必要がある。

また、市民アンケート調査によると、消費の動向としては、衣料品、趣味用品、高級品・贈答品等、郊外店舗や市外で消費される傾向が強く、商店街の魅力については、不満に感じている人が約 3 割と多くなっている。商店街は個店の集積であり、商店街の魅力向上のためには個店の魅力向上が不可欠である。個店の魅力を向上させるために、個店の店づくりや人材育成、情報発信力の強化を行う必要がある。

以上の課題を解決するために、当該再開発事業による中心市街地への商業施設の誘致導入や、商店街の魅力向上の取り組みなどを行うこととし、これらの取り組みの具体的な目標として「商店街歩行者通行量の増加」(平日)を設定する。

第1期基本計画においては平日と休日のうち「休日」を数値目標としていたが、近年、中心市街地に求められる役割として「地域住民の生活を守り、地域コミュニティの核となる」ことが求められるようになってきているため、第2期基本計画においてはアエル中央商店街の「平日」の歩行者通行量を数値目標とする。

③数値目標設定の根拠（平成26年3月作成時）

1) 過去の傾向とアエルいさはや開業及び第1期基本計画による効果

アエル中央商店街では、平成18年5月の「アエルいさはや」の開業、および平成20年7月の第1期基本計画認定以降の各種取り組み等の効果により、平成17年以前の下落トレンドに比べて平成18年以降の下落トレンドは改善を見せているものの、まだ下落トレンドが続いている。平成18～24年の実績値をもとに近似式を求めると $y=15411e^{-0.032x}$ となり、平成30年における推計値は **6,291人／日** となる。

目標設定としては、近年、アエルいさはや開業後の平成18年が9,271人/日と高かったことから、これと同等の9,200人/日と設定する。

2) 栄町東西街区第一種市街地再開発事業による歩行者通行量増加

ア. 再開発事業の計画概要

栄町東西街区第一種市街地再開発事業において商業機能を導入する予定である。商業(小売・飲食・サービス)床面積として約5,279㎡(専有床面積)を確保する計画である。また、保育所(約983㎡)等の公益施設を導入する計画である。開業予定は平成28年度中を目指している。

イ. 商業施設の増減に伴う歩行者通行量

(a) 店舗面積の増減と歩行者通行量との関係

平成17年2月のサティ(売場面積4,448㎡)撤退の前後、アエルいさはや(売場面積1,949㎡)開業前後について、歩行者通行量の変化(各年調査日は11月)を売場面積と比較してみると、次のような関係がみられる。なお、サティ撤退後、アエルいさはや開業前の期間には、同用地内に店舗が存在していない。

		平 日		休 日	
		通行量	1㎡当り	通行量	1㎡当り
サティ撤退前後 (H16→17)		-1,663	-0.37	-5,247	-1.18
アエルいさはや開業前後	H17→18	+991		+3,180	
	H17→19	+617		+657	
	平均	+804	+0.41	+1,918	+0.98

これより、売場面積1㎡増減当りの歩行者通行量増減(平日)は、

現況店舗の撤去に伴う通行量減：0.37人／㎡

(少なくともサティ撤退の影響と同程度以下と見込む。)

新規開業に伴う通行量増：0.41人／㎡

(少なくともアエルいさはやの開業効果と同程度と見込む。)

ととらえる。

(b) 再開発事業に伴う売場面積の増減

再開発事業の対象地区である栄町東西街区の現況小売店売場面積は、いさはや市場 180 m²、ダイソー1,188 m²、合計 1,368 m²である。

(c) 店舗の撤去及び新規設置に伴う歩行者通行量の増減

現況店舗の撤去に伴う通行量減 : 1,368 m² × 0.37 人/m² = 506 人/日減

再開発での新設に伴う通行量増 : 5,279 m² × 0.41 人/m² = 2,164 人/日増
差し引き、1,658 人/日の増加となる。

$$2,164 \text{ 人/日} - 506 \text{ 人/日} = \boxed{1,658 \text{ 人/日}}$$

ウ. 保育所の設置に伴う歩行者通行量

(a) 新設保育所の運営計画

再開発事業において保育所を設置予定であり、規模は、園児 60 名が収容できる計画である。園児 60 名の年齢別構成は、「全国の保育所実態調査報告書 2011,9」によると、「0 歳」7.4%、「1 歳」13.8%、「2 歳」17.0%、「3 歳」20.8%、「4 歳」21.1%、「5 歳」20.1%である。

(子供)

1 人の子供の利用について、親族が 1 人付添として来所することから、来所数は 120 人。

(保育士等)

(園児数) 「0 歳」7.4% × 60 = 4.4、「1 歳」13.8% × 60 = 8.3、「2 歳」17.0% × 60 = 10.2、
「3 歳」20.8% × 60 = 12.5、「4 歳」21.1% × 60 = 12.7、「5 歳」20.1% × 60 = 12.1

(保育士の配置)

「0 歳」3 人に 1 人、「1~2 歳」6 人に 1 人、「3 歳」20 人に 1 人、
「4 歳~5 歳」30 人に 1 人となっている。

(保育士数) 「0 歳」4.4 = 2 人、「1~2 歳」8.3 + 10.2 = 4 人、「3 歳」12.5 = 1 人

「4 歳~5 歳」12.7 + 12.1 = 1 人 2 人 + 4 人 + 1 人 + 1 人 = 8 人

(保育所職員数)

1 人(所長) + 8 人(保育士) + 1 人(栄養士) + 1 人(調理師) + 1 人(事務員) = 12 人/日

(b) 保育所の設置に伴う歩行者通行量の増加見込み

以上のことから、保育所の 1 日平均利用者数は

$$120 \text{ 人/日} + 12 \text{ 人/日} = 132 \text{ 人/日}$$

と推計される。このうち、43.8%が徒歩で来街すると考えると（平成 24 年アンケートより）、歩行者通行量の増加分は下記のように見込まれる。

$$132 \text{ 人/日} \times 43.8\% \times 2 \text{ (往復分)} = \boxed{115 \text{ 人/日}}$$

エ. 事務所等の設置に伴う歩行者通行量

市街地再開発事業においては、事務所（約 352 m²）を設置する予定である。
「平成 19 年 大規模開発地区関連交通マニュアル」（国土交通省）によると、
「事務所」用途の発生集中原単位は 4,050 人/ha・日であることから、当施設の
一日当り利用者数は、

$$4,050 \text{ 人/ha} \cdot \text{日} \times 352 \text{ m}^2 \div 10,000 = 142 \text{ 人/日}$$

と想定される。よって、事務所設置に伴う歩行者通行量増加分は、

$$142 \text{ 人/日} \times 43.8\% \text{ (徒歩率)} \times 2 \text{ (往復分)} = \boxed{124 \text{ 人/日}}$$

3) 「個店の魅力アップ支援事業」による歩行者通行量増加

個店の魅力向上のために「個店の魅力アップ支援事業」を実施する。

株式会社全国商店街支援センターが平成 21 年度より実施している「繁盛店づくり実践プログラム事業」において公表されている過年度の成果は下表のとおりである。

商店街名	参加店舗数	研修期間	売上前年比 (平均)	客数前年比 (平均)
本町二丁目商業会 (長野県諏訪市)	6 店舗	平成 24 年 9 月～ 平成 25 年 2 月	106.2%	111.1%
新潟市上古町商店街振興組合	6 店舗	平成 24 年 10 月～ 平成 25 年 2 月	116.0%	115.8%
まき鯛車商店	6 店舗	平成 23 年 10 月～ 平成 24 年 2 月	109.3%	105.6%
高野口町商店街連合会	6 店舗	平成 23 年 10 月～ 平成 24 年 2 月	103.3%	106.9%
4 商店街平均			108.7%	109.9%

上表の 4 商店街平均の客数前年比と同程度の客数増加を想定する。

$$8,015 \text{ 人/日} \times 9.9\% = 793 \text{ 人/日}$$

よって、「繁盛店づくり実践事業」による歩行者通行量増加分は、

$$793 \text{ 人/日} \times 2 \text{ (往復分)} = \boxed{1,586 \text{ 人/日}}$$

と想定される。

4) 居住者の増加による歩行者通行量増加

ア. 住宅数の増加見込み

栄町東西街区第一種市街地再開発事業において住宅 64 戸を整備する計画である。

イ. 居住者数の増加見込み

住宅数：64 戸 ⇒ 居住者数：132 人/日（世帯当り人員 2.07 人）

※世帯当り人員は、平成 24 年 10 月の住民基本台帳による

ウ．歩行者通行量の増加見込み

少なくとも 1 人が 1 日に 1 回は外出するとすると、

通行量の増加 $= 132 \text{ 人} \times 43.8\% \text{ (徒歩率)} \times 2 \text{ (往復分)} = 115 \text{ 人/日}$

5) 目標年次の歩行者通行量

以上の要因により、歩行者通行量は次のように推計され、目標を達成することが出来る見込みである。

$6,291 \text{ 人} + 1,658 \text{ 人} + 115 \text{ 人} + 124 \text{ 人} + 1,586 \text{ 人} + 115 \text{ 人} = 9,889 \text{ 人/日}$

(H30 推計値) (再開発店舗) (保育所) (事務所等) (個店) (居住者)

以上の市街地再開発事業で、住宅整備などがアエル中央商店街沿いに実施されることにより、商店街の歩行者通行量が増加し、賑わいがまた人を呼ぶという好循環になっていくものとする。

④平成30年11月変更における状況

本計画策定後の定期フォローアップでは、平成 26 年度から平成 28 年度にかけての歩行者通行量実績値は、基準値を下回りつつも 6 千人台で横ばいであったが、平成 29 年度は主要事業である栄町東西街区第一種市街地再開発事業の進捗に伴い、再開発区域内に立地していた店舗の明渡しによって、多くの市民が利用していた商店街の核となる店舗が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、歩行者通行量が大幅に減少し 5 千人台となった。

また、栄町東西街区第一種市街地再開発事業は、全国的な工事費等の高騰により、度重なる事業計画の見直しを余儀なくされ、計画期間内での事業完了が困難となり、当初の効果発現が見込めない状況となっている。

そのため、基本計画を 1 年延長することで、栄町東西街区第一種市街地再開発事業の完了が見込まれる。合わせて市民の要望・ニーズが高いテナントや現在の中心市街地に不足する商業等施設の出店を促し、魅力ある商業機能を構築する「いさはや Third Place 創出事業」、市中央地域の保育需要に対応し、親が子供を安心して預けることが可能となる「民間保育所施設整備事業」、妊娠期から子育て期にわたるまでの切れ目ない総合的な子育て支援体制の構築を図る「(仮称) 子ども・子育て総合センター整備事業」など、新たな取り組みが行われることで、中心市街地の活性化が図られ、歩行者通行量の増加が見込まれる。

また、既存店舗による「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、商店街の空き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・イベントの実施、事業追加により、さらなる歩行者通行量の増加を目指すことで、計画当初のとおり 9,200 人の目標達成を目指すこととする。

なお、栄町東西街区第一種市街地再開発事業については、事業計画の見直し等、以下の点の変更により、目標年次の歩行者通行量は、当初の 9,889 人/日から 9,084 人/日になる見込み。

- ・栄町東西街区第一種市街地再開発事業で整備する商業床面積は約 3,115 m²、保育所床面積は約 524 m²に縮小となり、当初設定していなかった（仮称）子ども・子育て総合センター床面積は約 1,088 m²を整備することとなった。
- ・商業床面積の縮小により、③-2) -イ-（c）店舗の撤去及び新規設置に伴う歩行者通行量の増加見込みは 771 人/日（=1,277 人/日-506 人/日）。
- ・（仮称）子ども・子育て総合センター整備事業の実施により年間 65,840 人/年の利用を見込むことから、③-2) -エ事務所等の設置に伴う歩行者通行量の増加見込みは 186 人/日（=213 人/日 × 43.8%（徒歩率）× 2（往復分））（毎週水曜日及び年末年始を休館予定とすることから、1 日あたりの利用者数は 213 人/日（=65,840 ÷（365 日-57 日）））。
- ・栄町東西街区第一種市街地再開発事業で整備する住宅数は 75 戸に増加することから、③-4) -ウ居住者の増加による歩行者通行量の増加見込みは 135 人（=155 人（居住者数）×43.8%（徒歩率）×2（往復分））。

⑤フォローアップの考え方

歩行者通行量は、商工会議所により毎年 6 月、11 月の平日及び休日に、商店街内において調査してきている。これまでと同様に毎年調査を行い、この結果をもとに事業効果を検証していくものとする。

永昌東町商店街については、平成 19 年までは通行量調査ポイントが 1 箇所しかなかったが、平成 20 年より調査ポイントを 1 箇所増やし（吉岡金物店前）、2 箇所で計測している。

これらの調査を、これまでと同様に可能な限り毎年実施し、事業効果の検証を行うものとする。

なお、栄町東西街区第一種市街地再開発事業の完成に伴う各種施設は、令和元年 7 月から順次開業予定であるが、計画期間最終年度の最終フォローアップ時における効果発現が難しく、最終フォローアップ後の補完調査等により、事業効果を検証していくものとする。

(2)「ひとが集うまち」に関する数値目標

評価指標 2：駅乗降客数（諫早駅、本諫早駅（島原鉄道）の合計）

①数値目標

現況値 (H24 年度)	目標値 (R 元年度)
126.6 万人／年	134.0 万人／年

(約 5.8%増加)

②現状分析および目標設定の考え方

第 1 期基本計画においては、「島原鉄道運行ダイヤ改善事業」、及び県立諫早高校附属中学校の開校により目標は達成できたものの、計画で想定していた「栄町東西街区第一種市街地再開発事業」や「本諫早駅リニューアル事業」等による乗降客数の増加効果は、事業の遅延、未実施により効果を発現するには至っていない。

これは、本諫早駅を利用する学生を商店街に回遊させ、購買に結び付けるための対策が遅れ、乗降客の増加効果を他に波及させることができていないが、通勤定期客も増加していることから中心市街地へのアクセス手段として島原鉄道を利用する人は増えている。

市民アンケートによると、中心市街地内の公共交通について、不満に感じており、諫早駅周辺の道路整備に併せ、バス運行路線の改善や島原鉄道諫早駅と本諫早駅間の利用促進を図り、人を循環させる交通体系の構築が必要である。

平成 26 年 3 月には諫早市美術・歴史館も開館することから、眼鏡橋を中心とした諫早公園・高城回廊を一体的に整備し、観光資源としての価値を高めることにより公共交通機関の利用者の増加と結びつける必要がある。

島原鉄道路線の沿線の人口が減少する中で、通勤・通学の乗降客数をこれ以上増加させることは難しいと考えられる。そのため、九州新幹線長崎ルートの開業を見据えて、島原半島 3 市と連携を強化し、広域からの観光客の誘致に取り組む必要がある。具体的には、諫早駅周辺整備事業で整備する自由通路内に、諫早市、島原半島 3 市の物産、情報発信の拠点整備を行う。

これらの取り組みの具体的目標として「駅乗降客数の増加」を設定する。諫早駅と本諫早駅との間の連携という観点から、中心市街地内に立地する「諫早駅（島原鉄道）」と「本諫早駅（島原鉄道）」の乗降客数の合計を数値目標とする。

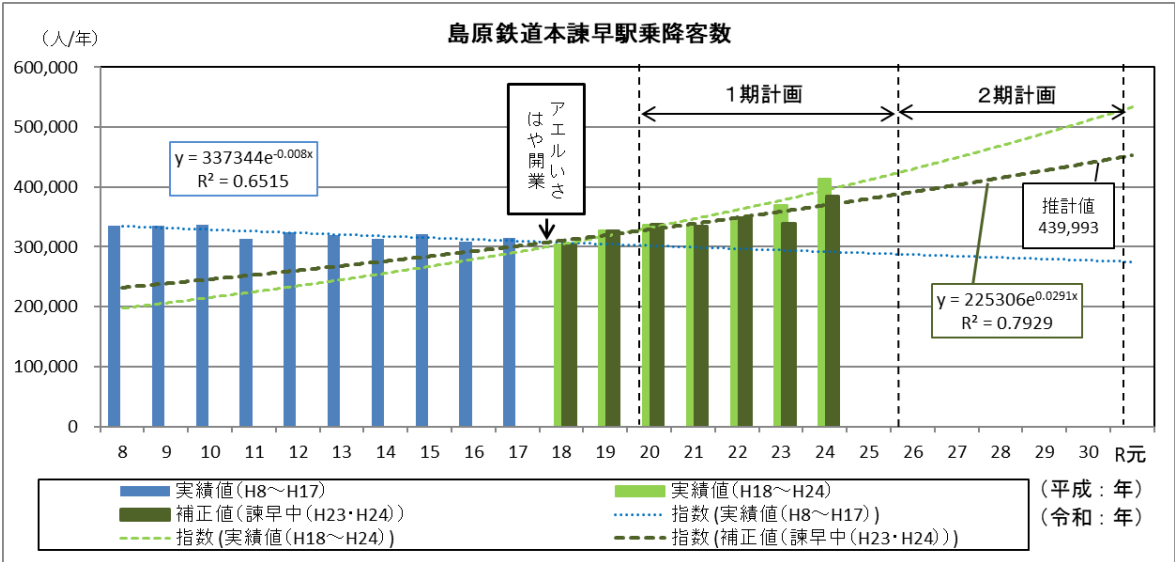
③数値目標設定の根拠（平成 26 年 3 月作成時）

1) 本諫早駅の将来推計と目標

島原鉄道本諫早駅の平成 23 年度の年間乗降客数は 369,984 人、平成 24 年度は 414,466 人となっているが、この中には平成 23 年 4 月に開校した県立諫早高校附属中学校の新規通学という特殊要因が含まれている。この分の 120 人（1 学年人数）×2 学年×16.5%（※1）×2（乗り・降り）×245 日（平日）＝19,404

人／年を補正し、平成 18～24 年度の補正值を用いて近似式を求めると $y=225306e^{0.0291x}$ となる。この近似式により平成 30 年時点の推計値を求めると 439,993 人となる。今後も継続して様々な取組を行うことによりこの上昇トレンドを維持し、平成 30 年時点の乗降客数 44.0 万人／年を達成することを目標とする。

※1…「平成 22 年度全国都市交通特性調査」における通学目的の鉄道分担率



2) 本諫早駅周辺における事業に伴う乗降客数の増加

本諫早駅を最寄り駅とする市役所周辺地区では、商業機能、公共施設等の充実に伴い、歩行者通行量の増加が見込まれる。

ア. 商店街歩行者通行量増加割合による本諫早駅利用者数の推計

●商店街歩行者通行量の休日増加分

目標（1）における栄町東西街区第一種市街地再開発事業に関する積算を参考として、休日の歩行者通行量増加分は、下表のとおりとなる。

現況店舗の撤去に伴う通行量減	1,368 m ² ×1.18 人／m ² =1,614 人減
再開発での新設に伴う通行量増	5,279 m ² ×0.98 人／m ² =5,173 人増
差引	3,559 人増

商店街歩行者通行量の休日増加分は、

$$3,367 \text{ 人} + 3,559 \text{ 人} + 666 \text{ 人} + 115 \text{ 人} - 6,382 \text{ 人} = 1,325 \text{ 人/日}$$

(H30 推計値) (再開発店舗) (個店) (居住者) (H24 実績値)

※H30 推計値は、休日の歩行者通行量の近似式 $y = 60359e^{-0.607x}$ をもとに算出。

※個店の魅力アップ支援事業による増加は、3,367 人×9.9%×2=666 人で算出。

●商店街歩行者通行量の平日増加分

再開発や公益施設の増を合計し増加分のみを見込む。

$$6,291 \text{ 人} + 1,658 \text{ 人} + 115 \text{ 人} + 124 \text{ 人} + 1,586 \text{ 人} + 115 \text{ 人} - 8,015 \text{ 人} = 1,874 \text{ 人/日}$$

(H30 推計値) (再開発店舗) (保育所) (事務所) (個店) (居住者) (H24 実績値)

●歩行者通行量の年間の増加分

年間の休日日数を 120 日（土・日・祝）、平日日数を 245 日とする。

$$\begin{aligned} \text{歩行者通行量の増加数} &= 1,325 \text{ 人} \times 120 \text{ 日} + 1,874 \text{ 人} \times 245 \text{ 日} \\ &\quad (\text{休日増加分} \times \text{休日数}) \quad (\text{平日増加分} \times \text{平日数}) \\ &= 618,130 \text{ 人/年} \quad (\text{年間}) \end{aligned}$$

「平成 22 年度全国都市交通特性調査」によると、諫早市の鉄道利用者の割合は、4.6%であることから、

$$\begin{aligned} \text{鉄道利用者増加数} &= 618,130 \text{ 人/年} \times 4.6\% \\ &= 28,433 \text{ 人/年} \quad (\text{年間}) \end{aligned}$$

と見込まれる。

イ．本諫早駅周辺における公共施設整備に伴う増加見込み

諫早市美術・歴史館では、入館者数を年間 3 万人（100 人/日×300 日）と見込んでいる。

$$\text{年間入館者のうち鉄道利用者} = 30,000 \text{ 人} \times 4.6\% = 1,380 \text{ 人/年}$$

乗り・降り 2 回利用するとして、乗降客数は、2,760 人/年となる。

3) 目標年次の本諫早駅乗降客数

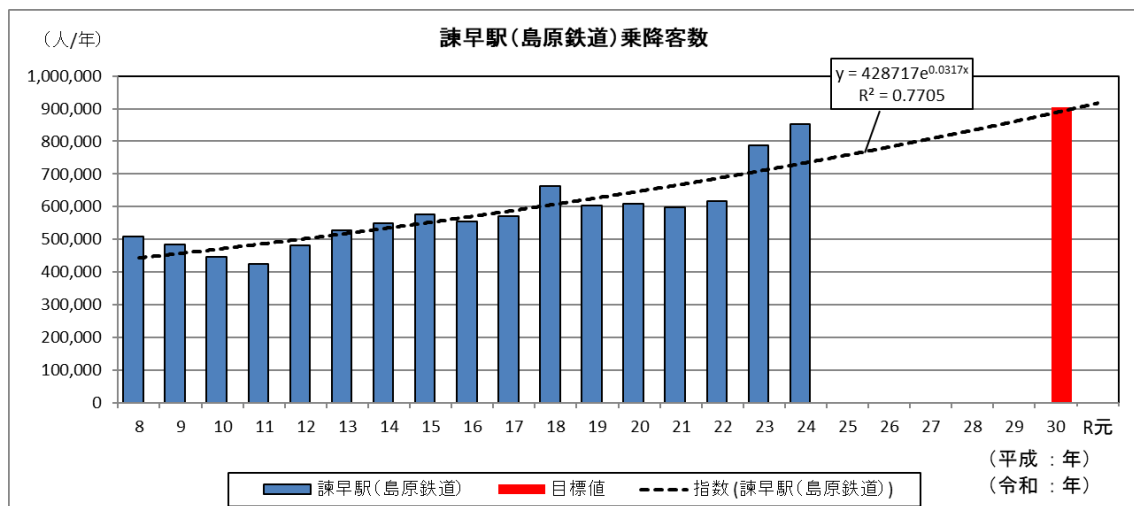
以上の要因により、目標年次における本諫早駅乗降客数は、次のように推計され、島原鉄道本諫早駅の目標値 44.0 万人は達成することができる見込みである。

$$\begin{aligned} 414,466 \text{ 人} + 28,433 \text{ 人} + 2,760 \text{ 人} &= \boxed{445,659 \text{ 人/年}} \\ (\text{H24 基準値}) \quad (\text{通行量増}) \quad (\text{公共施設}) \end{aligned}$$

4) 諫早駅（島原鉄道）の過去の傾向と将来推計

諫早駅（島原鉄道）の平成 8 年度～平成 24 年度の実績値をもとに将来推計を行うと、近似式は $y = 428717e^{0.0317x}$ となり、平成 30 年度の推計値は 888,822 人/年となる。

諫早駅（島原鉄道）乗降客数の平成 30 年度の目標は、推計値を上回る $\boxed{90.0 \text{ 万人/年}}$ を達成することとする。



5) 諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（I棟）による諫早駅乗降客数の増加

ア. 諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（I棟）の概要

諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（I棟）においては、商業施設（床面積約 1,380 m²）、業務施設（床面積約 1,125 m²）を導入する予定である。開業は平成 29 年度中を目指している。

イ. 商業施設の利用による駅乗降客数の増加

「平成 19 年 大規模開発地区関連交通マニュアル」（国土交通省）によると、地方都市の「商業施設（平日）」用途の発生集中原単位は 10,600 人/ha・日であることから、当施設の平日の一日当り利用者数は、

$$10,600 \text{ 人/ha} \cdot \text{日} \times 1,380 \text{ m}^2 \div 10,000 = 1,462 \text{ 人/日}$$

と想定される。また、地方都市の「商業施設（休日）」用途の発生集中原単位は 16,100 人/ha・日であることから、当施設の休日の一日当り利用者数は、

$$16,100 \text{ 人/ha} \cdot \text{日} \times 1,380 \text{ m}^2 \div 10,000 = 2,221 \text{ 人/日}$$

と想定される。よって、年間の利用者数は、

$$1,462 \text{ 人} \times 245 \text{ 日} + 2,221 \text{ 人} \times 120 \text{ 日} = 624,710 \text{ 人/年}$$

(平日増加分×平日数) (休日増加分×休日数)

「平成 22 年度全国都市交通特性調査」によると、諫早市の鉄道利用者の割合は 4.6%であることから、商業施設の増加による駅乗降客数の増加は、下記の通りとなる。

$$624,710 \text{ 人/年} \times 4.6\% \times 2 \text{ (乗・降)} = \boxed{57,473 \text{ 人/年}}$$

ウ. 業務施設の利用による駅乗降客数の増加

「平成 19 年 大規模開発地区関連交通マニュアル」（国土交通省）によると、「事務所」用途の発生集中原単位は 4,050 人/ha・日であることから、当施設の一日当り利用者数は、

$$4,050 \text{ 人/ha} \cdot \text{日} \times 1,125 \text{ m}^2 \div 10,000 = 455 \text{ 人/日}$$

と想定される。「平成 22 年度全国都市交通特性調査」によると、諫早市の鉄道利用者の割合は 4.6%であることから、業務施設の増加による駅乗降客数の増加は、下記の通りとなる。

$$455 \text{ 人/日} \times 245 \text{ 日 (平日数)} = 111,475 \text{ 人/年}$$

$$111,475 \text{ 人/年} \times 4.6\% \times 2 \text{ (乗・降)} = \boxed{10,255 \text{ 人/年}}$$

エ. 諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（I棟）による駅乗降客数の増加

よって、(仮称) 諫早駅東地区市街地再開発事業（A棟）による駅乗降客数の増加は、下記の通りである。

$$57,473 \text{ 人/年} + 10,255 \text{ 人/年} = \boxed{67,728 \text{ 人/年}}$$

オ. 諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（I棟）による諫早駅（島原鉄道）乗降客数の増加
上記の諫早駅乗降客数増加のうち、諫早駅（島原鉄道）の増加分は、下記の通りである。

$$67,728 \text{ 人/年} \times 787,624 \text{ 人} / 4,726,279 \text{ 人} = \boxed{11,286 \text{ 人/年}} \\ ((\text{H23 島鉄}) / (\text{島鉄} + \text{JR}))$$

6) 目標年次の諫早駅（島原鉄道）乗降客数

以上のことから、目標年次における諫早駅（島原鉄道）乗降客数は、次のように推計される。

$$888,822 \text{ 人} + 11,286 \text{ 人} = \boxed{900,108 \text{ 人/年}} \\ (\text{H30 推計値}) \quad (\text{I棟})$$

よって、目標年次の諫早駅（島原鉄道）乗降客数の目標値 90.0 万人は達成することが出来る見込みである。

7) 目標年次の中心市街地の駅乗降客数

以上のことから、目標年次における中心市街地の駅乗降客数（本諫早駅＋諫早駅（島原鉄道））は次のように推計され、目標を達成することが出来る見込みである。

$$445,659 \text{ 人/年} + 900,108 \text{ 人/年} = \boxed{1,345,767 \text{ 人/年}} \\ (\text{本諫早駅}) \quad (\text{諫早駅})$$

④平成30年11月変更における状況

本計画策定後の定期フォローアップでは、平成 25 年度から平成 27 年度の駅乗降客数実績値（諫早駅、本諫早駅（島原鉄道））は、目標値 134 万人を達成していたが、平成 28 年度は平成 28 年 4 月の熊本地震の影響から諫早市全体の観光客数が減少したことにより、基準値 126 万人を上回るも目標値は未達成、平成 29 年度は基準値を下回る 123 万人となり、さらに減少する結果となった。

本諫早駅（島原鉄道）の駅乗降客数については、平成 28 年度から始まった栄町東西街区第一種市街地再開発事業に伴う既存店舗等の明渡しにより、多くの市民が利用していた商店街の核となる店舗が閉店することとなったことから、商店街を訪れる来街者の減少が影響したものと考えられる。

また、栄町東西街区第一種市街地再開発事業は、全国的な工事費等の高騰により、度重なる事業計画の見直しを余儀なくされ、計画期間内での事業完了が困難となり、当初の計画期間内での効果発現が見込めない状況となっている。

そのため、基本計画を 1 年延長することで、栄町東西街区第一種市街地再開発事業の完了が見込まれる。合わせて市民の要望・ニーズが高いテナントや現在の中心市街地に不足する商業等施設の出店を促し、魅力ある商業機能を構築する「いさはや Third Place 創出事業」、市中央地域の保育需要に対応し、親が子供を安心して預けることが可能となる「民間保育所施設整備事業」、妊娠期から子育て期にわたるまでの切れ目ない総合的な子育て支援体制の構築を図る「(仮称) 子ども・子育て

総合センター整備事業」などの新たな取り組みにより、若年層や子育て世代にとっても利便性の高いまちづくりを行うことで、公共交通機関を利用する来街者の増加を目指す。更に、(仮称) 子ども・子育て総合センターや諫早図書館と連携した商店街での各種イベントの実施を行うことなどにより、休日の来街者の増加を目指すことで、計画当初の通り本諫早駅乗降客数 44 万人の目標達成を目指すこととする。

諫早駅の駅乗降客数については、九州新幹線西九州ルートの開業に向けて整備された「諫早駅自由通路」や「諫早駅情報発信等多目的床」、「諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（Ⅰ棟）」の一部等を活用した「V ファーレン長崎サポート事業」など各種イベントの実施、商店街と連携した賑わいづくり創出等に取り組むことで、計画当初の通り諫早駅乗降客数 90 万人の目標達成を目指すこととする。

なお、栄町東西街区第一種市街地再開発事業、諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（Ⅰ棟）については、事業計画の見直し等、以下の点の変更により、本諫早駅乗降客数の増加は、当初の 445,659 人/年から 426,016 人/年、諫早駅乗降客数の増加は当初の 900,108 人/年から 893,945 人/年、二駅を合わせた目標年次の中心市街地の駅乗降客数は、当初の 1,345,767 人/年から 1,319,961 人/年になる見込み。

- ・商業床面積の縮小等により商店街歩行者通行量の休日増加分は△590 人/日、商店街歩行者通行量の平日増加分は 1,069 人/日となることから、③-2) -ア歩行者通行量の年間の増加に伴う鉄道利用者増加数は、8,790 人/年（＝（△590 人×120 日（休日数）＋1,069 人×245 日（平日数））×4.6％）。
- ・諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（Ⅰ棟）で整備する商業床面積は約 603 m² となることから、③-5) イ商業施設の利用による駅乗降客数の増加は、25,111 人/年（＝（639 人×245 日（平日数）＋970 人×120 日（休日数））×4.6％×2（乗・降））。
- ・諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（Ⅰ棟）で整備する業務施設床面積は約 619 m² となることから、③-5) ウ業務施設の利用による駅乗降客数の増加は、5,635 人/年（＝（250 人/日×245 日（平日数））×4.6％×2（乗・降））。

⑤フォローアップの考え方

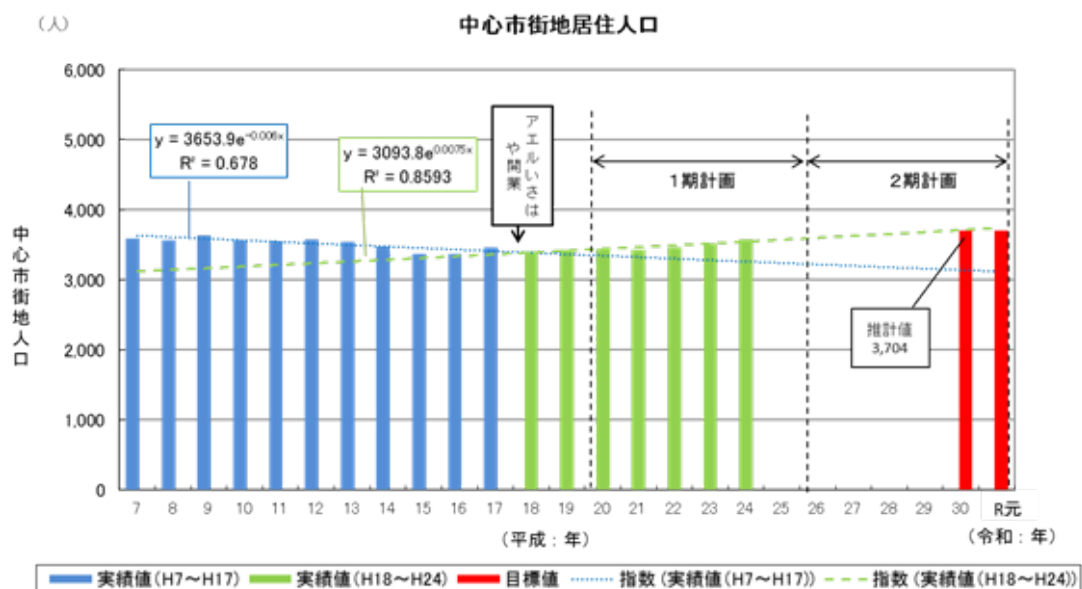
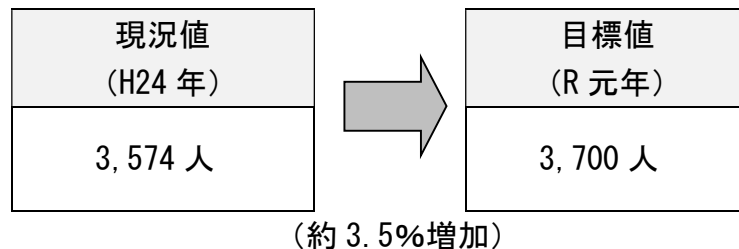
中心市街地の駅乗降客数については、島原鉄道（株）において毎年度集計を行っている。この集計結果をもとに、上記数値目標の達成状況を確認する。併せて中心市街地来街者の利用交通手段、商店街歩行者通行量調査、公共公益施設利用者数などの調査についても、これまでと同様に可能な限り毎年実施し、照合を行うことにより効果の検証を行うものとする。

なお、栄町東西街区第一種市街地再開発事業の完成に伴う各種施設は、令和元年 7 月から順次開業予定である。また、諫早駅東地区第二種市街地再開発事業については令和元年度から順次完了予定であるため、計画期間最終年度の最終フォローアップ時における効果発現が難しく、最終フォローアップ後の補完調査等により、事業効果を検証していくものとする。

(3)「安心して生活できるまち」に関する数値目標

評価指標3：居住人口

①数値目標



②現状分析および目標設定の考え方

中心市街地の整備を行ったこと等により民間マンションの建設が助長され、居住人口は増えたものの、目標値を達成することは出来なかった。

民間マンションが建設された地域では確実に人口が増加しているにも関わらず、エリア全体として数値目標を達成するまでには至っていない。今後、「栄町東西街区第一種市街地再開発事業」の完成や、諫早駅周辺整備計画が明らかになったことによって、益々民間投資が推進され居住者の増加が見込まれている。

住民の意向調査から、公園や緑の環境に対する満足度が高く、まちなかでありながら、身近に自然を感じることができ、様々な都市機能が集積している区域は、特に高齢者にとって、車に依存しないで生活できる安全・安心な環境が整っているといえる。

今後も、民間によるマンション等の建設及びまちなか居住促進策などにより、中心市街地の居住人口増加を図っていく必要がある。第1期基本計画の数値目標3,700人(平成24年時点)は、市街地再開発の未実施等の要因により第1期基本計画期間内においては達成が困難な見通しであることから、第2期基本計画においても引き続き数値目標を3,700人(平成30年時点)と設定し、達成を目指す。

③数値目標設定の根拠（平成 26 年 3 月作成時）

1) 過去の傾向からの推計

平成 7 年～平成 17 年の中心市街地人口は微減の状況であった。その後、平成 18 年 5 月の「アエルいさはや」の開業、および平成 20 年 7 月の第 1 期基本計画認定以降の各種取り組み等の効果により、平成 18 年～平成 24 年は増加傾向となっている。

今後、平成 18 年～平成 24 年の近似式 $[y=3,093.8e^{(0.0075x)}]$ と同様のトレンドで推移することが出来れば、平成 30 年には 3,704 人となると推計される。

2) 栄町東西街区第一種市街地再開発事業による居住人口の増加

ア. 住宅数の増加見込み

栄町東西街区第一種市街地再開発事業においては、住宅 64 戸を整備する計画である。

イ. 居住者数の増加見込み

・住宅数：64 戸 ⇒ 居住者数：132 人（世帯当り人員 2.07 人）

※世帯当り人員は、平成 24 年 10 月の住民基本台帳による

よって、居住人口は、132 人増加すると見込まれる。

3) 目標年次の居住人口の見込み

以上の要因により、目標年次における居住人口は、次のように推計され、目標を達成することが出来る見込みである。

$$\begin{array}{rcccl} 3,574 \text{ 人} & + & 132 \text{ 人} & = & \text{3,706 人} \\ (\text{H24 現況値}) & & (\text{再開発}) & & \end{array}$$

④平成 30 年 11 月変更における状況

本計画策定後の定期フォローアップでは、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 人を割り込んだ結果となっている。

また、栄町東西街区第一種市街地再開発事業は、全国的な工事費等の高騰により、度重なる事業計画の見直しを余儀なくされ、計画期間内での事業完了が困難となり、当初の効果発現が見込めない状況となっている。

そのため、基本計画を 1 年延長することで、栄町東西街区第一種市街地再開発事業の完成に伴う住宅への居住が開始され、居住者人口の増加が見込まれる。

さらに、栄町東西街区第一種市街地再開発事業の完了に伴い、市中央地域の保育需要に対応し、親が子供を安心して預けることが可能となる「民間保育所施設整備事業」、妊娠期から子育て期にわたるまでの切れ目ない総合的な子育て支援体制の構築を図る「(仮称) 子ども・子育て総合センター整備事業」など新たな取り組みが追加されることにより、子育て世代の中心市街地での居住が誘引されることが見込まれる。

また、今後、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検討を行い、さらなる居住人口の増加を図り、計画当初のとおり中心市街地居住人口 3,700 人の目標達成を目指すこととする。

なお、栄町東西街区第一種市街地再開発事業について、事業計画の見直し等、以下の点の変更により、目標年次の居住人口の増加は当初の 3,706 人から 3,729 人になる見込み。

- ・栄町東西街区第一種市街地再開発事業で整備する住宅数は 75 戸に増加することから、③-2) -イ居住人口の増加見込みは、155 人（＝75 戸（住宅）×2.07 人（世帯当り人員））。

⑤フォローアップの考え方

住民基本台帳による中心市街地人口を毎年度把握し、目標の検証を行うとともに、転入や転出の理由の分析等を行うことにより、さらに居住者のニーズに応えることの出来る居住環境を創っていくこととする。

なお、栄町東西街区第一種市街地再開発事業に伴う住宅の居住開始が令和元年 11 月を予定しており、計画期間最終年度の最終フォローアップ時における効果発現が難しく、最終フォローアップ後の補完調査等により、事業効果を検証していくものとする。

＜参考目標値の設定＞

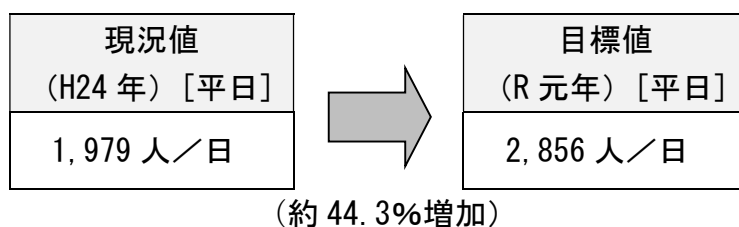
以上、設定している3つの数値目標は、第2期基本計画に掲げる事業実施による効果を検証するため、主な事業が集中する市役所周辺地区及び諫早駅周辺地区が中心となっている。

そのため、中心市街地活性化区域全体への波及効果を正確に把握するため、これまでも定期的に通行量調査を行ってきた諫早駅周辺地区においても、以下の指標を参考目標値として設定し、これまでと同様に可能な限り毎年フォローアップを行なう。

＜参考指標1：永昌東町商店街歩行者通行量＞

①数値目標

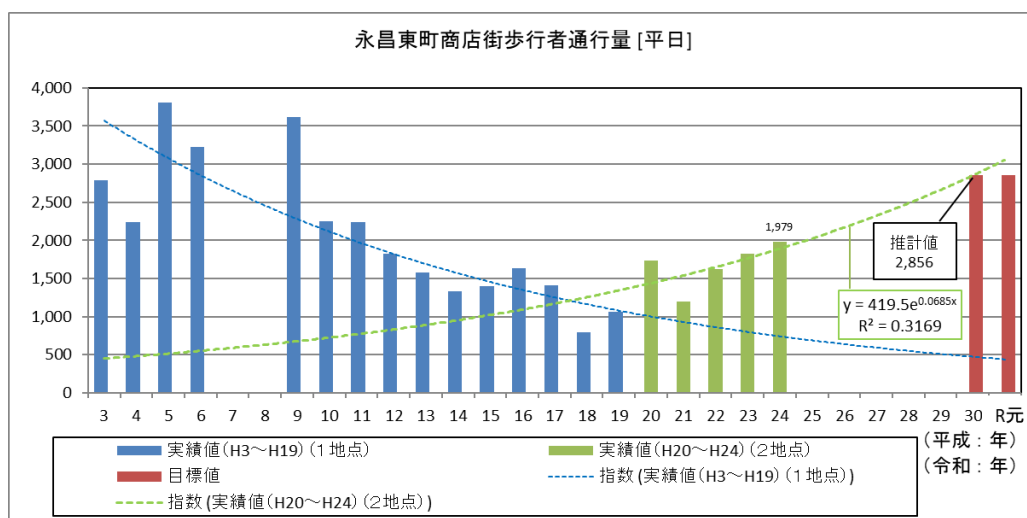
商店街の認知度を高める情報発信やイベントの実施など一体的な取り組みを行うことにより、歩行者通行量を増加させることを目標とする。



※調査箇所 2箇所 10時～18時の8時間

②目標設定の考え方と根拠

永昌東町商店街の平成3年～平成19年の歩行者通行量は減少傾向となっていた（調査地点は1箇所）。第1期基本計画認定後の平成20年～平成24年は、増加傾向となっている（調査地点は2箇所）。平成20年～平成24年の近似式による平成30年時点の推計値2,856人を目標として設定し、これまでと同様に可能な限り毎年フォローアップを行なう。平成31年度も引き続き目標値2,856人の達成に向けて取り組むこととする。

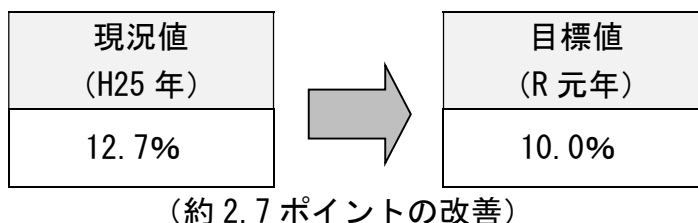


※平成19年以前の調査地点は「タイガー前」の1地点。平成20年以降は、「タイガー前」「吉岡金物店前」の2地点。

＜参考指標 2：アエル中央商店街空き店舗率＞

①数値目標

アエル中央商店街内に広域を対象とする商業施設を誘致するとともに、商店街の店舗が持つ専門性やきめ細かなサービスの一層の向上を図り、消費者にとって魅力的な商業空間づくりを行うことで、商店街の空き店舗率の改善を図ることを目標とする。

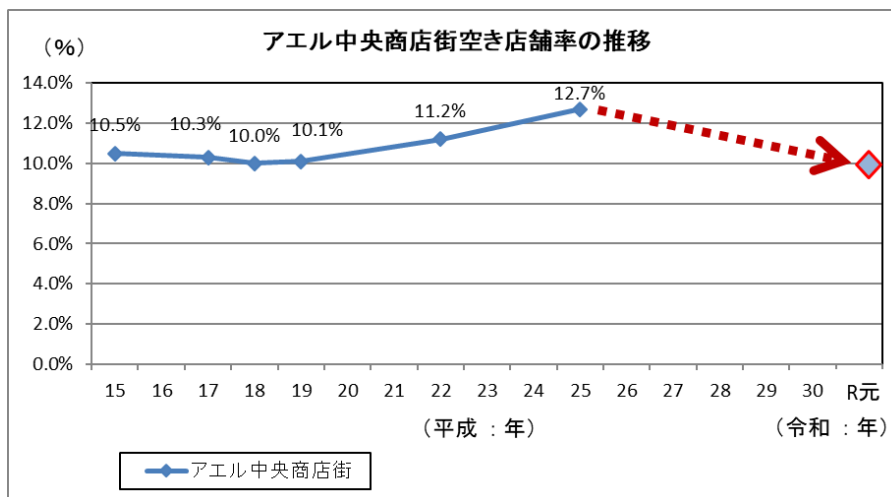


②目標設定の考え方と根拠

アエル中央商店街の空き店舗率は、平成 18 年には 10.0%まで低下したものの、その後上昇して平成 25 年には 12.7%となっている。

近年では最も空き店舗率が低かった平成 18 年の 10.0%を目標値として設定する。

商工会議所にて定期的に空き店舗調査を実施し、可能な限り毎年フォローアップを行なう。



出典：諫早商工会議所

<参考指標 3：年間販売額（指数）>

①数値目標

中心市街地の経済活力の向上のために、顧客の増加や個店の魅力向上のための事業を行うことにより、年間販売額（指数）を増加させることを目標とする。

現況値 (H24)	目標値 (R 元)
100.0	108.0

8.0%増加

※平成 24 年の年間販売額を 100 とした指数

②目標設定の考え方と根拠

中心市街地の商店の年間販売額は、平成 24 年を 100 とした指数でみると、平成 21 年（105.4）から平成 24 年（100.0）まで減少傾向が続いている。

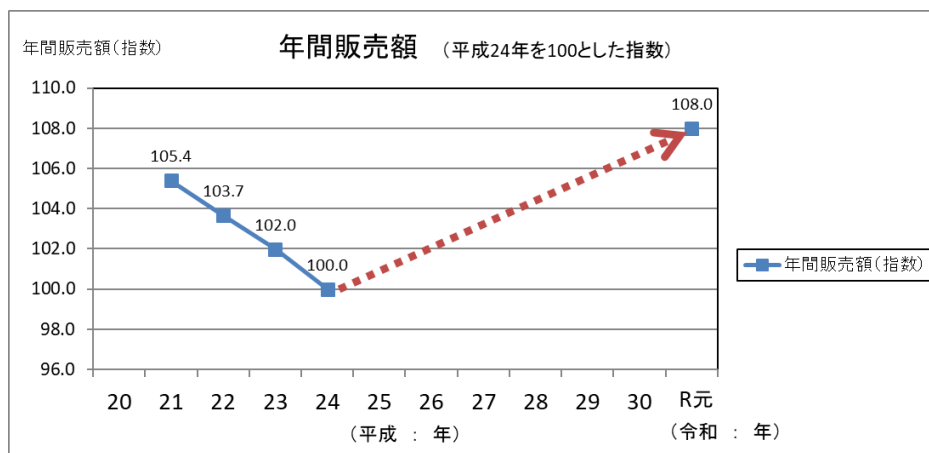
第 2 期基本計画においては、年間販売額（指数）の向上のための事業として「個店の魅力アップ支援事業」を実施する。株式会社全国商店街支援センターが平成 21 年度より実施している「繁盛店づくり実践プログラム事業」では、個店売上が 8%程度向上していることから（61 ページ参照）、これと同程度の指数を向上させることを目標とする。

毎年の指数については、対象店舗に対するアンケートにより把握し、可能な限り毎年フォローアップを行なう。

平成 26 年調査

■調査の概要

- 調査方法：アンケート：配布、Fax 回収
- 調査対象：アエル中央商店街及び永昌東町商店街
- 配布及び回収票数：回収 31 票/配布 134 票



諫早市中心市街地活性化基本計画の流れ

●活性化における主たる課題

まちなかの
賑わいの向上

広域からの
来街の促進

居住人口
の増加

●諫早市の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

●3つの基本的な方針

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

●活性化の目標

目標 1

賑わうまち

魅力的で、来たくなるまちづくり

目標 2

ひとが集うまち

来やすいまちづくり

目標 3

安心して生活できるまち

住みたくなるまちづくり

数値指標 1

アエル中央商店街の歩行者通行量（平日）

現況値（H24）：8,015 人/日



目標値（R 元）：9,200 人/日

数値指標 2

本諫早駅、諫早駅（島原鉄道）の乗降客数

現況値（H24）：126.6 万人/年



目標値（R 元）：134.0 万人/年

数値指標 3

居住人口

現況値（H24）：3,574 人



目標値（R 元）：3,700 人

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

[1] 市街地の整備改善の必要性

(1) 現状及び必要性

本市の中心市街地は、城下町を母体とする市役所周辺地区、国・県の行政機関と中核的病院が所在する諫早駅周辺地区及びその中間の諫早街道沿いの天満町地区が本明川沿いに連なり構成されている。

天満町地区は昭和 32 年の諫早大水害により壊滅的な被害を受け、復興のための土地区画整理事業が実施された。また、諫早駅前地区は昭和 18 年～26 年及び諫早大水害後に、一部土地区画整理事業を実施している。

しかし、市役所周辺地区は旧来の市街地構造のままで、高度利用・建築物の耐火化が進んでいない面があり、アエル中央商店街も狭小な間口の店舗が多い。さらに、郊外への商業施設の進出や隣接都市における商業集積の影響を受け、当該商店街からの大型店の撤退が相次いだ。また、諫早駅周辺地区においても高度利用が進んでおらず、駅北の官公庁地区において長年必要性が言われている更新整備が未着手である。天満町地区ではマンション建設が進む一方で、駐車場等低未利用地が多く見られ、まちの連続性が失われてきている。

このようなことから、旧基本計画及びTMO計画に基づき商店街においてアーケード整備等の各種事業や部分的な再開発整備が展開されてきたが、商業の衰退及び活力の低下傾向が続いている、このため、より抜本的な再開発による再活性化、都市機能の導入が必要と考えられてきている。

また、長期的には、九州新幹線西九州（長崎）ルートの開通により、諫早駅周辺地区の交通機能、商業機能の再編整備が必要になる。新幹線開業後の社会状況、都市構造の変化を見据えた市街地整備と機能の集積について早急に検討する必要がある。

本市においては、市役所・中央交流広場を整備し、図書館等教育文化施設の集積を図っている。また、国・県の行政機関等についても存続・再整備を強く要請しているところである。県央地域・市全体の持続的な発展をリードする拠点として、これら広域的機能を活かし、市民の利便向上に努めていく必要がある。

本市の中心市街地の特長は、区域の中央に本市のシンボルである諫早公園があり、それに連なる位置に諫早市役所、諫早市美術・歴史館、諫早図書館等が所在し、広大な都心のオープンスペースと文化ゾーンを形成していることがあげられる。この緑豊かな環境と拠点的功能を活かし、市民の様々な活動が展開されるよう、公園広場や高城回廊の整備を計画している。2つの商店街の連携を強化することにより、賑わいの創出にも寄与する、快適な都市空間形成を進める必要がある。

(2) 市街地の整備改善の方針

上記の現状と必要性を踏まえ、良好な都市環境を維持・向上させ、商業等中心市街地の活力の基盤を形成するとともに、居住環境を向上させる「市街地の整備改善のための事業」として、以下の事業等を実施する。

- 商店街における市街地再開発事業等
- 川・公園と街をつなぐ回遊空間、公園の整備

（３）フォローアップの考え方

計画期間中に可能な限り毎年進捗調査を行い、改善措置及び効果の実証を行う。

〔２〕 具体的事業の内容

（１）法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２）①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 栄町東西街区第一種市街地再開発事業 【内容】 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 【実施時期】 平成 24～令和元年度	栄町東西街区市街地再開発組合	【位置づけ】 アエル中央商店街に面する既存大規模店舗を含む街区及びその他の街区について再開発を行い、商業の拠点の形成を図るものであり、「賑わうまち」及び「安心して生活できるまち」に向けた事業として位置づける。 【必要性】 商業機能の高度化、街なか居住の促進、並びに、土地の高度利用と安全性の向上のため必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） 〔国土交通省〕 【実施時期】 平成 24～30 年度	
【事業名】 道路事業《市道諫早公園前線外 2 路線》 【内容】 歩道改良 L = 142 m、排水工 L=77m、舗装工 A=625 m ² 【実施時期】 平成 26 年度	諫早市	【位置づけ】 諫早公園へのアクセス道路を、歩道整備を中心に改良を行うものであり「ひとが集うまち」の実現のための事業として位置付ける。 【必要性】 公園のシンボル性を高め、快適な歩行空間の形成と、観光客の誘客に必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（第 2 期諫早中心地区）） 〔国土交通省〕 【実施時期】 平成 26 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 公園事業 上山公園（諫早公園広場） 【内容】 真砂土舗装 $A = 500 \text{ m}^2$ 【実施時期】 平成 26 年度	諫早市	【位置づけ】 諫早公園城山のエントランス部分を整備する事業であり、公園の快適性を高め、「ひとが集うまち」の実現のための事業として位置づける。 【必要性】 公園のシンボル性を高め、観光客の誘客ために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（第 2 期諫早中心地区）） [国土交通省] 【実施時期】 平成 26 年度	
【事業名】 高質空間形成施設《高城回廊》 【内容】 ウッドチップ舗装 $A = 450 \text{ m}^2$ 【実施時期】 平成 26 年度	諫早市	【位置づけ】 高城回廊は、諫早公園、高城公園、諫早図書館、美術・歴史館、御書院などを水と緑で結ぶ、一周約 1.3 km の情緒豊かな散策路である。 【必要性】 史跡や豊かな自然と公共公益施設、商店街を結ぶ歩行者空間を整備し、中心市街地内の回遊性を高めるために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（第 2 期諫早中心地区）） [国土交通省] 【実施時期】 平成 26 年度	
【事業名】 諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（I 棟） 【内容】 再開発手法による都市機能の更新。商業、業務施設用床の整備 【実施時期】 平成 26～令和 3 年度	諫早市	【位置づけ】 諫早駅周辺は県央地域や島原半島の玄関口であることから、これに相応しい商業や業務機能を備えた都市環境を整備する。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（諫早駅周辺地区）） [国土交通省] 【実施時期】 平成 26～30 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 諫早駅東地区第二種市街地再開発事業(Ⅱ-1 棟) 【内容】 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 【実施時期】 平成 26～令和 3 年度	諫早市	【位置づけ】 諫早駅周辺は県央地域や島原半島の玄関口であることから、これに相応しい商業や業務機能を整備する。また、従前権利者が居住する住居等を整備し、中心市街地内居住人口の確保を図る。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（諫早駅周辺地区）） 〔国土交通省〕 【実施時期】 平成 26～30 年度	
【事業名】 諫早駅東地区第二種市街地再開発事業(Ⅱ-2 棟) 【内容】 再開発手法による都市機能の更新。駐車場や商業、業務施設用床の整備 【実施時期】 平成 26～令和 3 年度	諫早市	【位置づけ】 まちの魅力と利便性を向上させるために、収容力の高い立体式駐車場を整備する。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（諫早駅周辺地区）） 〔国土交通省〕 【実施時期】 平成 26～30 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 交流広場整備事業 【内容】 交流空間（全天候型） 【実施時期】 平成 29～令和 2 年度	諫早市	【位置づけ】 交流広場を整備することにより、市内外の人が交流することの出来る空間とする。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（諫早駅周辺地区）） [国土交通省] 【実施時期】 平成 29～30 年度	
【事業名】 諫早駅自由通路整備事業 【内容】 諫早駅の東口と西口を連絡する自由通路の整備 L＝80m、 W＝8m 【実施時期】 平成 27～令和 3 年度	諫早市	【位置づけ】 駅東西の連絡性を向上させ、誰もが利用しやすい空間 づくりを行い、使いやすさと楽しさを兼ね備えた交流通路とする。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（諫早駅周辺地区）） [国土交通省] 【実施時期】 平成 27～30 年度	
【事業名】 諫早駅交通広場整備事業 【内容】 バスターミナル機能や現状不足している一般車乗降場、タクシー待機場、環境	諫早市	【位置づけ】 県央の交通結節点として、各交通機関への乗り継ぎや送迎に便利で、誰もが利用しやすい空間づくりを行い、また、県央地域や島原半島の玄関口として、市民が誇りに思うことができる良好で快適な都市景観を持つ空間づくりを行う。 【必要性】	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（道路事業（街路）） [国土交通省] 【実施時期】 平成 27～30 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
空間等を整備する 【実施時期】 平成 27～令和 4 年度		「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。		
【事業名】 諫早駅情報発信等多目的床整備事業 【内容】 観光物産・物産振興施設等 A=550 m ² 【実施時期】 平成 27～30 年度	諫早市	【位置づけ】 「諫早駅自由通路整備事業」により整備する自由通路に併設して整備する多目的床である。島原半島 3 市と協働した観光や物産等の情報発信を行うことにより、中広域での人の回遊性や集客を目指す。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(諫早駅周辺地区)) [国土交通省] 【実施時期】 平成 27～29 年度	
【事業名】 諫早駅東連絡通路整備事業 【内容】 諫早駅から西友方面に連絡する陸橋(歩道)の整備 【実施時期】 平成 27～令和 3 年度	諫早市	【位置づけ】 諫早駅東口において、西友や永昌東町商店街の方面へのアクセスを向上させ、商店街への回遊性の向上や歩行者の安全を確保する。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(諫早駅周辺地区)) [国土交通省] 【実施時期】 平成 27～30 年度	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】	諫早市	【位置づけ】	【支援措置】	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
道路事業《橋梁補修》 【内容】 公園橋、高城橋、新橋の補修を行う 【実施時期】 平成 25～27 年度		公園橋、高城橋、新橋の補修を行うものであり、「ひとが集うまち」の実現のための事業として位置付ける。 【必要性】 快適な歩行空間の形成に必要な事業である。	防災・安全交付金（道路事業） [国土交通省] 【実施時期】 平成 25～27 年度	
【事業名】 主要地方道有喜本諫早停車場線交通安全施設等整備事業 （栄町工区） 【内容】 道路改良 L＝240m、 W＝12m 歩道（両側 2.5m） 【実施時期】 平成 25～令和元年度	長崎県	【位置づけ】 主要地方道有喜本諫早停車場線の道路を中心に改良を行うものであり「ひとが集うまち」の実現のための事業として位置付ける。 【必要性】 快適な歩行空間の形成に必要な事業である。	【支援措置】 防災・安全交付金（道路事業） [国土交通省] 【実施時期】 平成 25～令和元年度	
【事業名】 一般国道 207 号電線共同溝整備事業 【内容】 国道 207 号の電線共同溝の整備及び歩道の改良 L＝1,185m×2 【実施時期】 平成 26～令和元年度	長崎県	【位置づけ】 一般国道 207 号は、中心市街地を東西に走り、諫早駅周辺地区と天満町地区、市役所周辺地区とを繋ぐ重要な動線である。 【必要性】 「安心して生活できるまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 防災・安全交付金（道路事業） [国土交通省] 【実施時期】 平成 26～令和元年度	
【事業名】 市道永昌東栄田線整備事業	諫早市	【位置づけ】 南北方向の自動車交通の円滑な処理を行い、駅と公共公益ゾ	【支援措置】 ①社会資本整備総合交付金(都	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【内容】 都市計画道路諫早駅前線に接続する路線の新設 L=450m、 W=9.5~12m 【実施時期】 平成 28~令和 3 年度		ーンを結ぶ歩行者動線を強化すると同時に、緊急車両の円滑な通行ルートを確保する。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	市再生整備計画事業（諫早駅周辺地区） ②社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（諫早駅周辺地区）（第 2 期）） 〔国土交通省〕 【実施時期】 ② 平成 28~30 年度 ②令和元年度	
【事業名】 諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（Ⅰ棟） 【再掲】 【内容】 再開発手法による都市機能の更新。商業、業務施設用床の整備 【実施時期】 平成 26~令和 3 年度	諫早市	【位置づけ】 諫早駅周辺は県央地域や島原半島の玄関口であることから、これに相応しい商業や業務機能を備えた都市環境を整備する。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（諫早駅周辺地区）（第 2 期）） 〔国土交通省〕 【実施時期】 令和元年度	
【事業名】 諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（Ⅱ-1 棟） 【再掲】 【内容】 再開発手法によ	諫早市	【位置づけ】 諫早駅周辺は県央地域や島原半島の玄関口であることから、これに相応しい商業や業務機能を整備する。また、従前権利者が居住する住居等を整備し、中心市街地内居住人口の確保を図る。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（諫早駅周辺地区）（第 2 期）） 〔国土交通省〕	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
る都市機能の更新。住居系や商業、業務施設用床の整備 【実施時期】 平成 26～令和 3 年度		【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【実施時期】 令和元年度	
【事業名】 諫早駅東地区第二種市街地再開発事業(Ⅱ-2 棟) 【再掲】 【内容】 再開発手法による都市機能の更新。駐車場や商業、業務施設用床の整備 【実施時期】 平成 26～令和 3 年度	諫早市	【位置づけ】 まちの魅力と利便性を向上させるために、収容力の高い立体式駐車場を整備する。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（諫早駅周辺地区）（第 2 期）） 〔国土交通省〕 【実施時期】 令和元年度	
【事業名】 交流広場整備事業 【再掲】 【内容】 交流空間（全天候型） 【実施時期】 平成 29～令和 2 年度	諫早市	【位置づけ】 交流広場を整備することにより、市内外の人交流することの出来る空間とする。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（諫早駅周辺地区）（第 2 期）） 〔国土交通省〕 【実施時期】 令和元年度	
【事業名】 諫早駅自由通路整備事業 【再掲】	諫早市	【位置づけ】 駅東西の連絡性を向上させ、誰もが利用しやすい空間 づくりを行い、使いやすさと楽しさを兼ね備えた交流通路とする。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（諫早駅周辺	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【内容】 諫早駅の東口と西口を連絡する自由通路の整備 L=80m、 W=8m 【実施時期】 平成 27～令和 3 年度		【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	地区) (第 2 期)) [国土交通省] 【実施時期】 令和元年度	
【事業名】 諫早駅交通広場整備事業 【再掲】 【内容】 バスターミナル機能や現状不足している一般車乗降場、タクシー待機場、環境空間等を整備する 【実施時期】 平成 27～令和 4 年度	諫早市	【位置づけ】 県央の交通結節点として、各交通機関への乗り継ぎや送迎に便利で、誰もが利用しやすい空間づくりを行い、また、県央地域や島原半島の玄関口として、市民が誇りに思うことができる良好で快適な都市景観を持つ空間づくりを行う。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(諫早駅周辺地区) (第 2 期) 及び(道路事業(街路)) [国土交通省] 【実施時期】 令和元年度 	
【事業名】 諫早駅東連絡通路整備事業 【再掲】 【内容】 諫早駅から西友方面に連絡する陸橋(歩道)の整備	諫早市	【位置づけ】 諫早駅東口において、西友や永昌東町商店街の方面へのアクセスを向上させ、商店街への回遊性の向上や歩行者の安全を確保する。 【必要性】 「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(諫早駅周辺地区) (第 2 期)) [国土交通省] 【実施時期】 令和元年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【実施時期】 平成 27～令和 3 年度				

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 道路事業《市道高城上町線》 【内容】 歩道改良 L = 580m 【実施時期】 平成 28～令和元年度	諫早市	【位置づけ】 市道高城上町線を、歩道整備を中心に改良を行うものであり「ひとが集うまち」の実現のための事業として位置付ける。 【必要性】 快適な歩行空間の形成に必要な事業である。	【支援措置】 市単独費 【実施時期】 平成 28～令和元年度	
【事業名】 道路事業《市道上宇戸橋公園線》 【内容】 道路改良 【実施時期】 平成 27～令和 3 年度	諫早市	【位置づけ】 上宇戸橋公園線の道路を中心に改良を行うものであり「ひとが集うまち」の実現のための事業として位置付ける。 【必要性】 快適な歩行空間の形成に必要な事業である。	【支援措置】 市単独費 【実施時期】 平成 27～令和 3 年度	
【事業名】 本明川総合水系環境整備事業（天満・永昌地区） 【内容】 管理用通路、管理用階段、護岸整備	国土交通省	【位置づけ】 市役所周辺区域と諫早駅周辺区域をつなぐ天満町区域の回遊性を高め、観光振興にも寄与するものであり、「ひとが集うまち」の実現のための事業として位置づける。 【必要性】 快適な歩行空間の形成に必要な事業である。		

事業名、内容及 び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現す るための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の 内容及び実施時期	その他 の事項
【実施時期】 平成25～令和2 年度				

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

[1] 都市福利施設の整備の必要性

(1) 現状及び必要性

本市では平成13年に市役所南側に図書館を整備した。アンケート調査において市民が中心市街地に来る目的で割合が高いのは「市役所や図書館」であり、図書館を中心市街地に整備した効果が表れている。図書館入館者が隣接する商店街へ足を延ばしていないという課題はあるが、教養・文化施設や市民活動の拠点となる施設を交通が便利な当該市街地に整備する意義は高い。これからの少子高齢化社会において、教養・文化や市民活動に対するニーズは高度化・多様化していくものと考えられる。このようなニーズをとらえ、的確に整備していく必要がある。また、商店街と文化施設の連携を図り、当該市街地全体を文化の薫り高いまちとしていく取り組みが必要である。

諫早駅北側に独立行政法人地域医療機能推進機構諫早総合病院があるほか、当該市街地には多くの医院・診療所・療術院が開業しており、様々な診療科目の医療を受けられる環境が整っている。一方、高齢者の生活支援機能、子育て支援機能は中心市街地に少なく、今後、歩いていける範囲に利便機能が整った、暮らし易い中心市街地としていくためには、これらの機能の強化を図る必要がある。

当該市街地において都市福利施設など、多様な都市機能の整備を進めることは、居住者の生活利便性を高めるとともに、居住者の増加、来街者へのサービス向上に寄与する。特に、商店街の中に高齢者の休憩・談話スペースや幼児の一時預かり・相談施設などを設けることにより、買物をしやすい環境づくりを行うことが求められる。

(2) 都市福利施設の整備の方針

「都市福利施設を整備する事業」として、以下の事業を今回の活性化基本計画に位置づける。

- ・商店街内の空き店舗等を活用した子育て支援事業
- ・既存店舗の建替えによる、保育所、住宅の整備事業
- ・諫早市こども準夜診療センター運営事業

(3) フォローアップの考え方

計画期間中に可能な限り毎年進捗調査を行い、改善措置及び効果の実証を行う。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 栄町東西街区第一種市街地再開発事業 【再掲】 【内容】 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 【実施時期】 平成 24～令和元年度	栄町東西街区市街地再開発組合	【位置づけ】 アエル中央商店街に面する既存大規模店舗を含む街区及びその他の街区について再開発を行い、商業の拠点の形成を図るものであり、「賑わうまち」及び「安心して生活できるまち」に向けた事業として位置づける。 【必要性】 商業機能の高度化、街なか居住の促進、並びに、土地の高度利用と安全性の向上のため必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） 〔国土交通省〕 【実施時期】 平成 24～30 年度	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 民間保育所施設整備事業 【内容】 民間による保育所の整備 【実施時期】 平成 30～令和元年度	社会福祉法人等	【位置づけ】 市中央地域の保育需要に対応するため、民間により保育所施設を整備する事業である。 【必要性】 保育所が充実することにより、親が安心して子供を預けて行動しやすくなることから、中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 保育所等整備交付金 〔厚生労働省〕 【実施時期】 令和元年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 子育て支援センター運営事業 【内容】 商店街内の空き店舗を活用した子育て支援事業 【実施時期】 平成 26 年度～	諫早市、NPO	【位置づけ】 ビッグハートアエル事業として行ってきた幼児保育及び親に対する相談等支援事業を継続するものであり、中心市街地居住者の共同の福祉及び利便性の向上に寄与することから、「安心して生活できるまち」の実現のための事業と位置づける。 【必要性】 中心市街地、特に商店街において子育て支援機能が不十分であり、必要な事業である。	【支援措置】 ①保育緊急確保事業費補助金 〔内閣府〕 ②子ども・子育て支援交付金 〔内閣府〕 【実施時期】 ①平成 26 年度 ②平成 27 年度～	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 諫早市こども準夜診療センター運営事業 【内容】 準夜における小児初期救急診療体制の充実のため独立行政法人地域医療機能推進機構諫早総合病院内に「諫早市こども準夜診療センター」を設置し運営する 【実施時期】 平成 18 年度～	諫早市、諫早医師会、独立行政法人地域医療機能推進機構諫早総合病院	【位置づけ】 準夜における小児救急診療体制の充実を図り、保護者の育児面の安心と子育て支援を目的として行う。 【必要性】 子どもの安全安心は親にとっての最重要事項であり、「安心して生活できるまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。	【支援措置】 市単独費 【実施時期】 平成 18 年度～	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
（仮称）子ども・子育て総合センター整備事業 【内容】 栄町東西街区第一種市街地再開発事業で整備される再開発ビルに、諫早市まち・ひと・しごと創生総合戦略に基づく、妊娠期から子育て期にわたるまでの切れ目ない支援体制を構築する （仮称）子ども・子育て総合センターの整備 【実施時期】 令和元年度	諫早市	【位置づけ】 妊娠期から子育て期にわたるまでの切れ目ない総合的な子育て支援体制の構築を図り、併設される保育所とともに子育て拠点施設の整備を行う。「賑わうまち」及び「ひとが集うまち」に向けた事業として位置づける。 【必要性】 交通の利便性が高い中心市街地に、（仮称）子ども・子育て総合センターを整備することにより子育て支援機能の充実を図るとともに、利用者の利便性向上や利用者による商店街の回遊など中心市街地の賑わいの創出を図るために必要な事業である。	【支援措置】 市単独費 【実施時期】 平成 30～令和元年度	

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

〔1〕 街なか居住の推進の必要性

（1）現状及び必要性

中心市街地の人口はこの10年間で微減から微増に転じ、世帯数は200世帯ほど増えており、世帯規模の縮小傾向が見て取れ、高齢化は市全体より進んでいない。

当該市街地は歩いても行ける身近なところに商業や医療、文化、交通など多様な都市機能があり、生活する上で便利な場所である。また、公園や本明川など豊かな自然も多く、居住環境は優れており、これからの高齢化時代において望まれる生活の場であるといえる。

当該市街地以外に居住する市民の「中心市街地に住んでみたい」という意向は高くないが、当該市街地内のマンション居住者については、「住み続けたい」という意向が高い。

当該市街地に住むメリットをPRすると同時に、生活利便性を一層向上させ、住宅の建設・供給を促進していくことにより、当該市街地に住みたいと思う人を増やしていく。

（2）街なか居住促進の方針

- ・ 民間による分譲マンションの建設を促進する。
- ・ そのため、大規模な駐車場等の空地所有者による土地の有効利用を誘導する。
- ・ 建築時期の古い店舗や住宅が集まっている街区において、再開発を促進する。

（3）フォローアップの考え方

計画期間中に可能な限り毎年進捗調査を行い、改善措置及び効果の実証を行う。

〔2〕 具体的事業の内容

（１） 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２） ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 栄町東西街区第一種市街地再開発事業 〔再掲〕 【内容】 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 【実施時期】 平成 24～令和元年度	栄町東西街区市街地再開発組合	【位置づけ】 アエル中央商店街に面する既存大規模店舗を含む街区及びその他の街区について再開発を行い、商業の拠点の形成を図るものであり、「賑わうまち」及び「安心して生活できるまち」に向けた事業として位置づける。 【必要性】 商業機能の高度化、街なか居住の促進、並びに、土地の高度利用と安全性の向上のため必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） 〔国土交通省〕 【実施時期】 平成 24～30 年度	

（２） ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

（３） 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

（４） 国の支援がないその他の事業

該当なし

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

[1] 商業の活性化の必要性

(1) 現状及び必要性

本市では、昭和 60 年前後から郊外幹線道路沿いに大型店・専門店の立地が進み、また、隣接する長崎市、大村市において平成 7 年以降大規模集客施設が相次いで開業し、さらには平成 10 年にダイエーが中心市街地から撤退したため、商業は次第に吸引力を失ってきた。

このため、旧基本計画及びTMO計画に基づき、商店街アーケード、歩道の整備及び街づくり協定の締結によるファサード整備、サービスの向上などを推進してきた。平成 17 年にはサティが閉店したが、商店街組合が事業主体となって食品スーパーを核とする不足業種公募型共同店舗「アエルいさはや」に建替えを行い、同施設内に市民のまちづくり活動の拠点となる施設を整備し、民・学・官が連携した取り組みを推進している。また、無料駐車場（90 分）は、1 日約 800 台の利用がある。

公共交通のサービスは保たれているが、市民の自動車依存傾向が高く、当該市街地内の駐車場の利便性が低いという不満が客離れを招いている。また、当該市街地に欲しい施設には、チェーン店・専門店が一番にあげられている。

一方、春の「諫早つつじ祭り」、夏の「いさはや万灯川まつり」、秋の「のんのこ諫早まつり」の時には商店街が多くの人で賑わう。当該市街地の将来像として「商店街が賑わうまち」、「安心して暮らせるまち」をあげる人が多く、商店街の活性化が期待されている。

このようなことから、品揃えやサービスの充実、イベントの実施、空き店舗対策、憩いの場づくりや駐車場の利便性の向上、店や商品の情報発信など、商店街に来たくなる魅力づくりと来やすくするための環境整備をすすめていく必要がある。要望の強いチェーン店・専門店については、できるだけ多くの地権者が参加する再開発事業を検討し、核的な商業機能を誘致できる規模の施設づくりを推進することが必要である。

まちづくり三法の考え（コンパクトシティ）に基づき郊外への大規模集客施設の立地を抑制してきた本市としては、中心市街地での商業機能の強化・集積を促進することが市民の期待にこたえるとともに、本市の消費需要を確保したい商業者のためにも必要である。

(2) 商業の活性化のための事業及び措置の方針

以上の現状と必要性を踏まえ、「商業の活性化」に向け、以下の事業及び措置の実施を方針として位置づける。

- ・大規模店舗の立地特例措置及び大規模店舗の誘致を図るための再開発の推進
- ・空き店舗対策、憩いの場設置など環境整備を行う事業
- ・祭り等のイベント、市民の活動支援と商店街と都市機能の連携のための事業
- ・駐車場の利便性向上のための事業、商店街の高度情報化を図る事業

（３）フォローアップの考え方

計画期間中に可能な限り毎年進捗調査を行い、改善措置及び効果の実証を行う。

〔２〕 具体的事業の内容

（１）法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業等名】 大規模小売店舗立地法の特例 【内容】 大型店の中心市街地への立地促進を図る 【実施時期】 平成 27 年度～	諫早市	【位置づけ】 商業機能の強化の核として、市民の要望が強い中心市街地における大型店の立地促進を図るものであり、「賑わうまち」に向けた措置として位置づける。 【必要性】 郊外への出店規制に伴い、大型店進出の受け皿を確保する必要があるとともに、中心市街地の賑わいを高めるために必要な事業である。	【支援措置】 大規模小売店舗立地法の特例（１種） 〔経済産業省〕 【実施時期】 平成 27 年度～	
【事業名】 いさはや Third Place 創出事業 【内容】 栄町東西街区第一種市街地再開発事業により整備される商業施設や駐車場を取得し、不足業種や集客力の高い商業集積を形成する。 【実施時期】 ：令和元年度	(株) タマチ	【位置づけ】 商業機能の低下が顕著な中心市街地に、商業機能の核となる魅力ある商業の拠点形成を図るものであり、「賑わうまち」及び「ひとが集うまち」に向けた事業として位置づける。 【必要性】 市民の要望・ニーズが高いテナントや現在の中心市街地に不足する商業等施設の出店を促すことにより、魅力ある商業機能が構築され、中心市街地の活性化のために必要な事業である。	【支援措置】 特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の経済産業大臣認定 〔経済産業省〕 【実施時期】 令和元年度	①地域まちなか活性化・魅力創出支援事業費補助金（中心市街地活性化支援事業）のうち先導的・実証的事業 ②中心市街地における低利融資（企業活力強化貸付）

				(企業活力強化資金)) ③特定民間中心市街地経済活力向上事業の用に供する不動産の取得又は建物の建築をした際の登録免許税の軽減 [経済産業省] 【実施時期】 令和元年度
--	--	--	--	--

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 栄町東西街区第一種市街地再開発事業【再掲】 【内容】 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 【実施時期】	栄町東西街区市街地再開発組合	【位置づけ】 アエル中央商店街に面する既存大規模店舗を含む街区及びその他の街区について再開発を行い、商業の拠点の形成を図るものであり、「賑わうまち」及び「安心して生活できるまち」に向けた事業として位置づける。 【必要性】 商業機能の高度化、街なか居住の促進、並びに、土地の	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） [国土交通省] 【実施時期】 平成24～30年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
平成 24～令和元年度		高度利用と安全性の向上のため必要な事業である。		
【事業名】 まちづくり協定支援事業 【内容】 店舗ファサード、看板等の街並み素材の統一の整備、店舗内のバリアフリー化等を行う者に対しその費用の一部を補助する 【実施時期】 平成 12 年～	諫早市中心市街地商店街協同組合、永昌東町商店街協同組合	【位置づけ】 平成 12 年度より実施している事業であり、サービス充実や景観形成に効果をあげている。 「賑わうまち」を実現するための事業として位置づける。 【必要性】 これまでの成果を踏まえ、継続的に実施する必要があると考える事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 〔総務省〕 諫早市単独補助事業 【実施時期】 平成 12 年～	
【事業名】 中心市街地賑わい創出支援事業 【内容】 お茶の間通りおもてなし事業、秋の街なみ美術展、諫早グルメフェスティバル、いさはや灯りファンタジア、ノーベンバーフェスト 【実施時期】 平成 11 年～	永昌東町商店街協同組合、諫早市中心市街地商店街協同組合、(株)まちづくり諫早	【位置づけ】 平成 11 年度より実施している事業であり、賑わい創出に効果をあげている。 「賑わうまち」を実現するための事業として位置づける。 【必要性】 これまでの成果を踏まえ、継続的に実施する必要があると考える事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 〔総務省〕 諫早市単独補助事業 【実施時期】 平成 11 年～	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 のんのこ諫早まつり 【内容】 毎年9月中旬に、のんのこ節にのせた街踊りや伝統芸能など各種芸能披露等を行う祭典 【実施時期】 平成10年～	のんのこ諫早まつり振興会 (諫早商工会議所)	【位置づけ】 県央地区最大規模で郷土色の強いイベントであり、「賑わうまち」のための事業として位置づける。 【必要性】 郷土色が強く地域が一体となっていく事業であり、多くの集客を期待できるイベントであることから、中心市街地の来街者を増やすために必要な事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 [総務省] 諫早市単独補助事業 町内会・自治会協賛金 【実施時期】 平成10年～	
【事業名】 中心市街地夏祭り支援事業 【内容】 川まつりナイトフェスタ 永昌東町夏祭り 八坂ぎおん祭り 天満祭り 【実施時期】 平成11年～	諫早市中心市街地商店街協同組合連合会、永昌東町商店街協同組合、八坂町共栄会、天満町商工振興会	【位置づけ】 長年にわたり行ってきた広域からでも集客できるイベントであり、活性化に寄与する取り組みであることから、「賑わうまち」を実現するための事業として位置づけ、継続的に支援を行うものである。 【必要性】 イベント時の集客力は高く、商店街にとって市民の認知を高め、売上げ増加に寄与することから、イベントの開催に対し支援を行う必要がある。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 [総務省] 諫早市単独補助事業 【実施時期】 平成11年～	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 いさはや万灯川まつり 【内容】 諫早大水害の犠牲者を追悼する行事 【実施時期】 昭和33年～	諫早商工会議所、 諫早市	【位置づけ】 7月25日、本明川で繰り広げられる神秘的な23,000本の万灯と夜空に広がる2,000発の花火の光と音のコントラストは、全国的にもとても珍しい、幻想的なまつりである。 【必要性】 広域からの集客がある行事であり、「ひとが集うまち」を目標とする中心市街地活性化に必要な事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 [総務省] 【実施時期】 昭和33年～	
【事業名】 諫早つつじ祭り 【内容】 諫早公園一帯で開催される祭り 【実施時期】 昭和27年～	諫早観光物産コンベンション協会	【位置づけ】 つつじと新緑を楽しみながら山城を散策できる催し。祭り期間中には出店が並び、いろいろなイベントも開催される。 【必要性】 諫早の豊かな自然を生かした催しであり、「人が集うまち」「安心して生活できるまち」を目標とする中心市街地活性化に必要な事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 [総務省] 【実施時期】 昭和27年～	
【事業名】 宿泊観光促進支援事業 【内容】 宿泊観光を促進する事業 【実施時期】 平成20年～	諫早市	【位置づけ】 日帰り観光と比べて、宿泊観光は飲食店や土産物店への波及が大きく観光消費額単価も高くなることから、宿泊観光の促進の支援を行う。 【必要性】 広域からの来街が増え、滞在時間も伸びることから、「人が集うまち」を目標とする中心市街地活性化に必要な事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 [総務省] 【実施時期】 平成20年～	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 いさはやエコフェスタ開催事業 （生活排水対策啓発事業） 【内容】 いさはやエコフェスタの開催 【実施時期】 平成 17 年～	諫早市	【位置づけ】 環境に関する啓発イベントを市が主体となってアエル諫早中央商店街を会場に行うもので、集客効果があることから、「賑わうまち」を実現するための事業として位置づけ、継続実施する。 【必要性】 市民の環境保全意識醸成と商店街の振興を同時に図る事業であり、必要性の高い事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 〔総務省〕 【実施時期】 平成 30 年度～令和年度	
【事業名】 いさはや Third Place 創出事業 〔再掲〕 【内容】 栄町東西街区第一種市街地再開発事業により整備される商業施設や駐車場を取得し、不足業種や集客力の高い商業集積を形成する。 【実施時期】 ：令和元年度	(株) タマチ	【位置づけ】 商業機能の低下が顕著な中心市街地に、商業機能の核となる魅力ある商業の拠点形成を図るものであり、「賑わうまち」及び「ひとが集うまち」に向けた事業として位置づける。 【必要性】 市民の要望・ニーズが高いテナントや現在の中心市街地に不足する商業等施設の出店を促すことにより、魅力ある商業機能が構築され、中心市街地の活性化のために必要な事業である。	【支援措置】 ①地域まちなか活性化・魅力創出支援事業費補助金（中心市街地活性化支援事業）のうち先導的・実証的事業 ②中心市街地における低利融資（企業活力強化貸付（企業活力強化資金）） ③特定民間中心市街地経済活力向上事業の用に供する不動産の取得又は建物の建築をした際の登録免許税の軽減 〔経済産業省〕 【実施時期】 平成 31 年度	特定民間 中心市街地経済活力向上事業計画の経済産業大臣認定 〔経済産業省〕 【実施時期】 令和元年度

（２）②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 諫商商店街 【内容】 商業高校の生徒がアエル中央商店街で、地元から調達した商品等を販売する実習活動 【実施時期】 平成 17 年度～	長 崎 県 立 諫 早 商 業 高校	【位置づけ】 商業高校と市内の小売業者が協力して実施している事業で、商店街の恒例的かつ集客力のあるイベントとして定着しており、「賑わうまち」を実現するための事業として位置づけ、継続して実施する。 【必要性】 将来商人を目指す高校生が商店街を身近に感じる機会となるとともに、商店街の賑わい創出にもつながる事業として必要である。	【支援措置】 長崎県一校一役推進運動 【実施時期】 平成 17 年度～	
【事業名】 1 0 0 円商店街 【内容】 1 0 0 円の商品を店頭に並べて集客を図るイベント 【実施時期】 平成 26 年度～	諫早市中心 市街地商店 街協同組合 連合会	【位置づけ】 1 0 0 円の商品を店頭に並べて商店街全体の集客を図ると同時に、個店の中への誘客を図ることが出来る販促イベントである。 【必要性】 商店街及び個店への誘客が図られ、「賑わうまち」を目標とする中心市街地活性化に必要な事業である。		
【事業名】 バル&ウォーク 【内容】 参加店を食べ飲	(株)まちづく り諫早、 永昌東町商 店街協同組	【位置づけ】 バルチケットを買って、バル&ウォーク参加店を食べ飲み歩くイベント		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
み歩くイベント 【実施時期】 平成 26 年度～	合	【必要性】 普段あまり利用していなかった飲食店の認知度を高める事業であり、「賑わうまち」を目標とする中心市街地活性化に必要な事業である。		
【事業名】 諫早ボランティア観光ガイド事業 【内容】 ボランティアガイドによる市内の観光案内 【実施時期】 平成 18 年度～	諫早ボランティア観光ガイド会	【位置づけ】 市内中心部のまち歩きを主とした観光案内事業として実施しているものであり、「人が集うまち」を実現するための事業として位置づける。 【必要性】 ガイド付きで気軽に市内散策を楽しむことができる制度として需要が高まっている。市外からの集客や、市民が改めてまちの魅力を発見できる事業として必要な事業である。		

8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

(1) 公共交通機関の利便性の増進に関するもの

市民の自動車依存の進行により、中心市街地への来街が少なくなっている。車社会への現実的な対応を図るとともに、環境負荷を軽減する交通体系へ転換することが必要であることから、公共交通の利用を促進する以下の取組みを進める。

- ・本諫早駅リニューアル事業
- ・バス運行路線改善検討事業
- ・JRウォーキング事業

(2) その他の一体的に推進する事業に関するもの

本市は、市民が行うまちづくり活動への支援と人材育成に努め、地域を支える様々な団体との連携を進める「協働のまちづくり」を目指しており、中心市街地の活性化を図る取組みにおいても、商業者、住民、各地域団体、学校と行政との連携・協働を推進していく必要がある。

このため、これまでの活動におけるパートナーシップを基盤に、以下の事業を実施していく。

- ・事業効果分析調査
- ・市民まちづくり活動支援事業
- ・中小企業事業拡大支援資金融資事業
- ・国際交流フェスタ開催事業
- ・図書館ビジネス支援コーナー事業
- ・天満町まちづくり協働プラン策定事業
- ・V・ファーレン長崎サポート事業
- ・無線LAN活用促進事業
- ・本明川河川美化活動等事業

(3) フォローアップの考え方

計画期間中に可能な限り毎年進捗調査を行い、改善措置及び効果の実証を行う。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 事業効果分析調査 【内容】 計画目標、指標の達成状況調査と要因分析、今後のまちづくり方策検討 【実施時期】 平成26年度	諫早市	【位置づけ】 都市再生整備計画に基づき実施する事業の分析調査を行い、持続的なまちづくり方策を検討する。 【必要性】 今後のまちづくりに向けた事業効果の分析と評価を行うことにより、より効果的で質の高い行政サービスの提供をする本事業は、賑わうまち、ひとが集う、安心して生活できるまちを目標とする中心市街地活性化に必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（第2期諫早中心地区）） [国土交通省] 【実施時期】 平成26年度	
【事業名】 市民まちづくり活動支援事業 【内容】 市民のまちづくり活動をサポートするための施設の運営 【実施時期】 平成18年度～	諫早市、長崎ウエスレヤン大学、諫早市中心市街地商店街協同組合連合会、その他アエルまちづくり生涯学習室利用登録団体	【位置づけ】 長崎ウエスレヤン大学と行政、商店街が連携して、まちづくりを担う人材の育成の場を整備・運営しているもので、大学の講義や発表、市民団体による会議、セミナー等が頻繁に開催されることにより、「賑わうまち」の実現につながる事業として位置づける。 【必要性】 多様な市民のまちづくりに対する関心が高まるとともに、交流機会が増えることで、まちを利用した様々な市民活動の活発化が図られる事業であり、その拠点施設として必要である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 [総務省] 【実施時期】 平成18年～	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 バス運行路線改善検討事業 【内容】 諫早総合病院周辺のバス路線の見直し事業 【実施時期】 平成 20 年度～	長崎県交通局、 諫早市	【位置づけ】 諫早駅周辺整備事業の進捗に併せて行う諫早総合病院周辺の利便性を高める事業であり、「ひとが集うまち」の実現のための事業として位置づける。 【必要性】 公共公益施設周辺の利便性の向上と、バス利用を促進するために必要である。		
【事業名】 「まちゼミ」事業 【内容】 商店街の各個店が実施する講座 【実施時期】 平成 29～令和元年度	諫早市中心市街地商店街協同組合連合会、 永昌東町商店街協同組合	【位置づけ】 「まちゼミ」は、商店街の各個店がその専門性を活かし、プロならではの専門的な知識や情報、コツを無料で受講者（お客様）にお伝えする講座であり、「賑わうまち」を実現するための事業として位置づける。 【必要性】 「モノ」から「コト」へという消費者のニーズ変化に対応すると同時に、商店の専門性も向上させる事業であり、魅力的な商店街づくりに必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 個店の魅力アップ支援事業 【内容】 個店の魅力づくりを促進する取り組み 【実施時期】 平成 26 年～	諫早市中心市街地商店街協同組合連合会、永昌東町商店街協同組合	【位置づけ】 個店の売り場づくりや接客・サービス、販売促進等に関するノウハウ・知識の共有を行い、それらを継続的に実施するための人材育成・組織力向上を行い、「賑わうまち」を実現するための事業として位置づける。 【必要性】 個店の魅力を向上させるための事業であり、「賑わうまち」を目標とする中心市街地活性化に必要な事業である。		
【事業名】 中小企業事業拡大支援資金融資事業 【内容】 中小企業者による設備改善や規模の拡大における融資事業 【実施時期】 平成 12 年度～	諫早市	【位置づけ】 中心市街地内において民間の新たな投資を誘発する事業であり、「賑わうまち」を実現するための事業として位置づける。 【必要性】 中心市街地区内の中小企業者の経済活動を活発化させるために必要な制度である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 国際交流フェスタ開催事業 【内容】 多国籍文化との交流・紹介を商店街で行うイベント 【実施時期】 平成 18 年度～	いさはや国際交流センター	【位置づけ】 多様な人々が主役となり、参加・交流するイベントであり、「賑わうまち」、「ひとが集うまち」実現のための事業として位置づける。 【必要性】 国際交流を促進するとともに、中心市街地の拠点性を高めるために必要である。		
【事業名】 図書館ビジネス支援コーナー事業 【内容】 ビジネス情報の提供 【実施時期】 平成 16 年度～	諫早図書館	【位置づけ】 図書館の情報拠点としての機能強化を行うことで、「ひとが集うまち」、「安心して生活できるまち」実現のための事業として位置づける。 【必要性】 本市の産業発展を担う起業家育成を図るとともに、来館者の増加に資する事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 まちなか拠点サービス拡充計画 【内容】 返却場所の増設や移動図書館サービスの拡充 【実施時期】 平成 26～令和元年度	諫早図書館	【位置づけ】 図書館の返却場所の増設や移動図書館サービスの拡充により、利用者の利便性を高める事業であり、「ひとが集うまち」、「安心して生活できるまち」を実現するための事業として位置づける。 【必要性】 中心市街地への来街動機が増えることから、中心市街地活性化に必要な事業である。		
【事業名】 天満町まちづくり協働プラン策定事業 【内容】 住民・行政が協働で地区の現状把握や将来像の想定を行い「まちづくり協働プラン」を策定する。 【実施時期】 平成 20 年度～	天満町商工振興会	【位置づけ】 街区の魅力やポテンシャルを再発見し、まちづくりプラン策定を行う事業であり、「安心して生活できるまち」の実現に向けた事業として位置づける。 【必要性】 空き地等の有効活用と地域資源を生かした快適な生活空間の創造のために必要である。	【支援措置】 長崎県にぎわい・やすらぎのまちづくり推進事業 【実施時期】 平成 20 年度～	

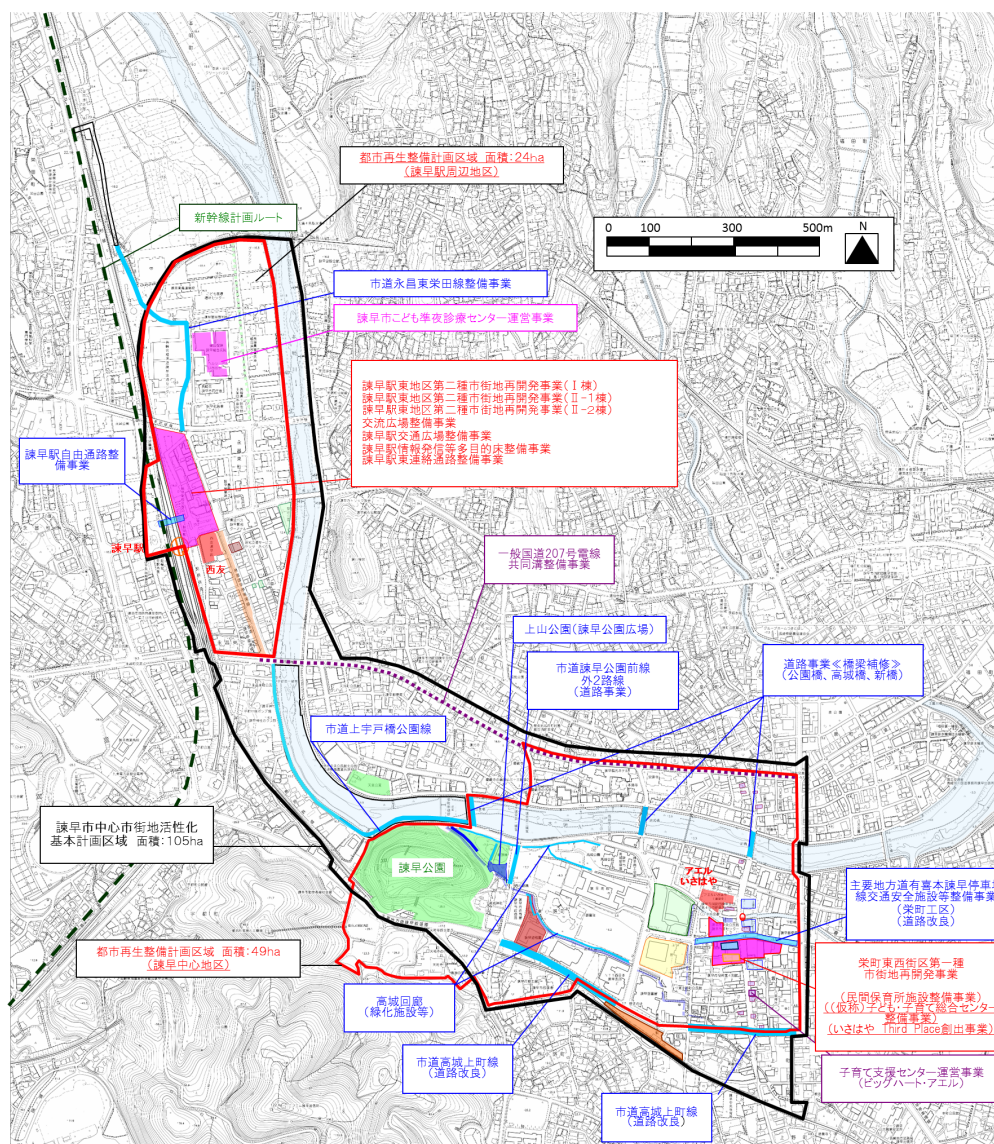
事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 諫早エコミュージアム構想推進事業 【内容】 諫早市美術・歴史館の交流拠点としての活用 【実施時期】 平成 28～令和元年度	諫早市	【位置づけ】 諫早市に点存するさまざまな歴史的文化的な遺産や豊かな自然、図書館などの公共施設と連携し、市全体をひとつの「エコミュージアム」ととらえ、諫早市美術・歴史館を、これらを総合的に結びつける交流拠点とする構想を推進する事業であり、「ひとが集うまち」を実現するための事業として位置づける。 【必要性】 諫早市美術・歴史館と他の施設等の連携を図り、諫早市美術・歴史館への集客や、中心市街地の回遊を促進する事業であることから、中心市街地活性化に必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 J R ウォーキング事業 【内容】 ウォーキングイベントの実施 【実施時期】 平成 26～令和元年度	九州旅客鉄道株式会社	【位置づけ】 J R 九州が実施している、通称・「駅長おすすめの JR 九州ウォーキング」を中心市街地において実施することで、「ひとが集うまち」を実現するための事業として位置づける。 【必要性】 諫早駅周辺エリア（J R、島原鉄道）から他のエリアへの回遊を促進させる事業であり、「賑わうまち」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。		
【事業名】 本諫早駅リニューアル事業 【内容】 本諫早駅及び周辺駐車場を含めた機能強化 【実施時期】 平成 21 年度～	島原鉄道株式会社	【位置づけ】 公共交通の利用促進、交通結節機能の強化のため行うものであり、「ひとが集うまち」である駅の機能を強化する事業として位置づける。 【必要性】 島原鉄道の利用促進、利用する来街者の利便性向上及び駅周辺地区の活性化のため必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 V・ファーレン長崎サポート事業 【内容】 地元プロサッカーチームの応援 【実施時期】 平成 25 年度～	永昌東町商店街協同組合	【位置づけ】 V・ファーレン長崎は、長崎県立総合運動公園陸上競技場をホームとするサッカーチームであり、「ひとが集うまち」としての事業に位置づける。 【必要性】 諫早駅から陸上競技場へのアクセスも見込まれることから、「人が集うまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。		
【事業名】 ナイスハートバザール事業 【内容】 市内の障害福祉事業所等の商品の販売 【実施時期】 平成 26～令和元年度	「働く喜びサポート事業」実行委員会	【位置づけ】 市内の障害参加福祉事業所の手作り商品を販売する事業であり、多様な人が集うことから、「ひとが集うまち」としての事業に位置づける。 【必要性】 「人が集うまち」を目標とする中心市街地活性化に必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 無線LAN活用促進事業 【内容】 無線LANの活用を促進し、商店街の販促に繋げる 【実施時期】 平成26～令和元年度	諫早市中心市街地商店街協同組合連合会	【位置づけ】 アエル中央商店街に設置されたWi-Fiによる公共無線LANを活用することで情報を発信し、「賑わうまち」の実現に向けた事業として位置づける。 【必要性】 中心商店街の利便性が高まることから、「賑わうまち」を目標とする中心市街地活性化には必要な事業である。		
【事業名】 本明川河川美化活動等事業 【内容】 本明川における河川美化活動及び川遊び活動 【実施時期】 平成15年度～	NPO、国土交通省、諫早市	【位置づけ】 本明川を活用して市民活動を展開する事業であり、「安心して生活できるまち」の実現に向けた事業として位置づける。 【必要性】 地域住民共有の財産であり、快適な生活空間とおもむきある景観形成のために必要である。		

◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所



図示以外の事業等

■商業の活性化のための措置及び事業

- ・大規模小売店舗立地法の特例
- ・まちづくり協定支援事業
- ・中心市街地賑わい創出支援事業
- ・ののこ諫早まつり
- ・中心市街地夏祭り支援事業
- ・いさはや万灯川まつり
- ・諫早つつじ祭り
- ・宿泊観光促進支援事業
- ・いさはやエコフェスタ開催事業（生活排水対策啓発事業）
- ・諫商商店街
- ・100円商店街
- ・バル&ウォーク
- ・諫早ボランティア観光ガイド事業

■一体的に推進する事業

- ・事業効果分析調査
- ・市民まちづくり活動支援事業
- ・バス運行路線改善検討事業
- ・「まちゼミ」事業
- ・個店の魅力アップ支援事業
- ・中小企業事業拡大支援資金融資事業
- ・国際交流フェスタ開催事業
- ・図書館ビジネス支援コーナー事業
- ・まちなか拠点サービス拡充計画
- ・天満町まちづくり協働プラン策定事業
- ・諫早エコミュージアム構想推進事業
- ・JRウォーキング事業
- ・本諫早駅リニューアル事業
- ・V・ファーレン長崎サポート事業
- ・ナイスハートバザール事業
- ・無線LAN活用促進事業
- ・本明川河川美化活動等事業

9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1] 市町村の推進体制の整備等

(1) 庁内体制

市内部に活性化を担当する関係部局からなる連絡調整のための「庁内調整会議」を設置し、諫早市中心市街地活性化基本計画の策定に取り組んできた。

庁内調整会議

庁内調整会議は、法第9条第2項に定められた事項及び基本計画の策定に必要な事項について審議すると共に、内閣総理大臣が認定した基本計画に掲げる事業の実施について審議することを目的としている。

構成

第2期諫早市中心市街地活性化基本計画策定庁内調整会議 委員名簿

	関係課職名	備 考
1	商工観光課長	座 長
2	企画政策課長	副座長
3	新幹線推進室長	委 員
4	障害福祉課長	委 員
5	こども支援課長	委 員
6	高齢介護課長	委 員
7	生活安全交通課長	委 員
8	道路課長	委 員
9	緑化公園課長	委 員

[開催経過及び議事概要]

設 置 平成25年2月5日

第1回 平成25年2月5日

第2回 平成25年10月11日

第3回 平成26年1月28日

第2期諫早市中心市街地活性化基本計画の策定について

〔２〕 中心市街地活性化協議会に関する事項

（１） 諫早市中心市街地活性化協議会

平成 20 年 1 月 16 日、本市の中心市街地活性化の推進を図ることを目的として、諫早市中心市街地活性化協議会（会長：諫早商工会議所会頭）を設立した。

同協議会は、中心商店街、交通事業者、地権者、地域経済界など中心市街地に関係する幅広い構成団体の参加を得て組織され、第 2 期基本計画策定に関しては 4 回の会議を開催している。

第 2 期基本計画策定後は、第 1 期基本計画期間中と同様、諫早市と連携しながら、第 2 期基本計画に掲載された民間事業などの調整を行い、事業の進捗を管理していく予定である。

なお、協議会に幹事会を設置し、協議会への提案事項の調整に関する事項、専門部会の運営、その他協議会全般の運営を行っている。

諫早市中心市街地活性化協議会 構成員 名簿

	区分	法令根拠（第 15 条）	所属団体	所属団体役職
1	協議会を組織できる者	第 1 項（商業系）	諫早商工会議所	会頭
2			諫早商工会議所	専務理事
3		第 1 項（市街地系）	（株）まちづくり諫早	代表取締役
4	商業活性化	第 4 項（商業者）	諫早市栄町商店街協同組合	理事長
5			諫早市永昌東町商店街協同組合	副理事長
6			天満町商工振興会	会長
7	公共交通機関	第 4 項（交通事業者）	九州旅客鉄道(株)諫早駅	駅長
8			島原鉄道(株)	常務取締役
9			長崎県交通局	営業部長
10	市街地の整備改善	第 4 項（元地権者）	(有)観光ホテル道具屋	代表取締役
11			栄町町内会	町内会長
12	住民代表	第 4 項（住民代表）	いさはや国際交流センター	事務局
13			元諫早地域審議会	元会長
14	地域経済代表	第 8 項（地域経済）	日本郵便（株）諫早郵便局	局長
15			諫早銀行協会	会長
16			（一社）諫早青年会議所	理事長
17			（一社）諫早観光物産コンベンション協会	会長
18	開発・整備	第 8 項（不動産業者）	（公社）長崎県宅地建物取引業協会諫早支部	支部長
19	医療・福祉	第 8 項（福祉ボランティア）	天満太鼓	指導者
20			高齢者福祉施設	代表者
21	有識者	第 8 項（学識経験者）	長崎ウエスレヤン大学	学長
22			長崎県よろず支援拠点	コーディネーター
23	地域メディア	第 8 項（メディア）	諫早ケーブルメディア（株）	代表取締役
24	環境・コミュニティ	第 8 項（コミュニティ）	諫早タコソ協会	会長
25			諫早図書館友の会	副会長
26	行政	第 4 項（国）	国土交通省九州地方整備局長崎河川国道事務所	副所長
27		第 4 項（市町村）	諫早市商工振興部	部長

オブザーバー

1	関係行政機関等	第7項関係	中小企業基盤整備機構高度化事業部まちづくり推進室	室長
2			九州経済産業局産業部流通・サービス産業課	課長
3			九州地方整備局建政部都市整備課	課長
4			長崎県産業労働部経営支援課	課長

(2) 諫早市中心市街地活性化協議会開催概要

開催日	議題
平成24年5月23日	・第2期諫早市中心市街地活性化基本計画について
平成24年11月6日	・栄町東西街区市街地再開発事業について ・諫早市中心市街地活性化基本計画の変更、追加について ・第2期諫早市中心市街地活性化基本計画について
平成25年12月16日	・第2期諫早市中心市街地活性化基本計画について
平成26年1月17日	・第2期諫早市中心市街地活性化基本計画について
平成26年4月25日	・第2期諫早市中心市街地活性化基本計画の変更について ・国の中心市街地活性化に向けた方向性と支援策について
平成26年10月3日	・第2期諫早市中心市街地活性化基本計画の変更について
平成27年8月31日	・第2期諫早市中心市街地活性化基本計画の変更について
平成29年3月21日	・第2期諫早市中心市街地活性化基本計画の変更及び進捗状況について
平成30年3月19日	・第2期諫早市中心市街地活性化基本計画の変更及び進捗状況について
平成30年8月20日	・第2期諫早市中心市街地活性化基本計画の変更について
平成31年3月28日	・第2期諫早市中心市街地活性化基本計画の変更について ・基本計画の各種事業実施状況並びに目標達成状況について ・今後の諫早市中心市街地活性化に対する意見について

(3) 基本計画に対する意見（意見書）

平成26年1月24日

諫早市長 宮 本 明 雄 様

諫早市中心市街地活性化協議会
会長 黒田 隆雄

第2期諫早市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書

平成25年12月26日付け25諫商第533号により意見照会がありました第2期諫早市中心市街地活性化基本計画（案）について中心市街地活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第15条第9項に基づき、意見書を提出いたします。

記

第2期諫早市中心市街地活性化基本計画（案）について

1. はじめに

本協議会は平成20年1月16日、株式会社まちづくり諫早と諫早商工会議所とが規約を結び諫早市中心市街地活性化協議会として設立し、「賑わうまち」「ひとが集うまち」「安心して生活できるまち」を活性化の目標として、行政、商工会議所、商業者や多様な民間団体が連携しながら、中心市街地の活性化の実現に取り組んで参りました。

その結果、中心市街地では市役所周辺を中心に都市機能が向上し、少しずつ居住人口の増加や島原鉄道本諫早駅の乗降客数の増加傾向が見られるようになりました。

しかし、商店街の歩行者通行量は、第1期計画の活性化の核事業でありました再開発事業の遅れにより、依然として厳しい状況にあります。

諫早市では、平成34年の九州新幹線西九州ルート全線開通が決定し、諫早駅周辺地区も大規模な開発が予定されていることから、第1期計画の経過を踏まえ、更なる中心市街地の活性化を目指し、第2期諫早市中心市街地活性化基本計画（案）について次のとおり意見を提出します。

2. 本協議会の意見

提出された第2期諫早市中心市街地活性化基本計画（案）は、これまで諫早市が取り組まれてきた長崎都市計画の的確な運用によって、街の郊外への拡大抑制と中心市街地の公共施設整備による拠点整備をさらに推進し、これからの人口減少、少子高齢社会に対応すべくコンパクトで賑わいある「まち」づくりを推し進める内容となっています。

また、第1期基本計画の認定を受けた平成20年当時からは、外環状線の一部となる諫早南バイパス線の着工や九州新幹線西九州ルートの中崎までの一括認可など、中心市街地に影響のある交通体系の変化に加え、当市においても、人口減少と超少子高齢社会への動きが加速度的に進むことが予想されております。

第2期基本計画では第1期基本計画の3つの活性化目標を堅持し、「暮らしのなかに、つながりを実感できる街」を中心市街地の将来像として、地域に根ざし市民の暮らしを支える中心市街地を作り上げるための計画が分かりやすく示されています。

本第2期基本計画が着実に実現されることで、当市中心市街地のさらなる活性化に大きく寄与するものと考え、本協議会では、この第2期諫早市中心市街地活性化基本計画（案）の内容について妥当であると結論づけました。

ただし、本基本計画実施にあたって、市民の代表である活性化協議会構成員から要望があった事項について次のとおり付記します。

付 記

1. 市街地の整備改善について

今回の基本計画（案）には、第1期計画において計画された実現途中の諫早市栄町東西街区市街地再開発事業が含まれており、中心市街地の核となる事業であることから早期完成を目指し更なる推進を図って頂きたい。

また平成34年に全線開通が予定されている九州新幹線西九州ルート開通に合わせ諫早駅周辺の再開発計画が推進されるが、合わせて諫早市の玄関口となる永昌東町街区の魅力的なまちづくり計画が必要であり、まちづくり計画策定とその推進に関し、積極的な協力支援をお願いしたい。

2. 都市福利施設の整備について

これからの少子高齢社会に対応するため、高齢者生活支援、子育て支援、健康維持支援など総合的な福祉サービスの充実や多様な人々との交流スペースの整備が求められている。ついては、高齢者や子ども達、並びに子育て世代が使いやすく、利便性の高い街なか再生の事業化をお願いしたい。

3. 商業の活性化について

中心市街地の商店街の魅力を高めるためには、多様化する生活者のニーズに対応する必要があるが、これらの課題を解決するには、(株)まちづくり諫早を中心と

して多様な市内団体や市民との連携、協働によるまちづくりが必要である。そのためにはこれまで以上に、市民、大学、商業者、行政、商工団体がパートナーシップをもってまちづくりに取り組むことが重要である。

4. 公共交通機関の利便性の増進について

諫早市にとって平成 34 年の新幹線開通は当市将来において重大な変革をもたらすことになる。交流人口の拡大を見据え、長崎県南地域の振興に結びつけるため、諫早駅で計画されている東・西口広場を活用した、2 次交通、3 次交通の結節機能の役割分担を明確にし、諫早駅を中心とした交通体系の整備を積極的に推進してもらいたい。

5. 中心市街地の回遊性向上について

新幹線開通による交流人口拡大を見据え、諫早駅周辺地区、天満地区、中央地区の 3 つのゾーンを結びつける本明川とその周辺地区の回遊性を高める中心市街地の都市軸として、ゾーンごとの整備方針を策定、整備し、歩きたくなる美しい街なみづくりの推進をお願いしたい。

(4) (株)まちづくり諫早の設立

まちづくりの主体としてハード事業を含むディベロッパー的な機能を有する公共性と企業性を兼ね備えた第三セクターまちづくり会社「(株)まちづくり諫早」を平成 19 年 12 月 18 日に設立した。

(株)まちづくり諫早は、中心市街地活性化法 15 条 1 項 1 号に規定された良好な市街地を形成するためのまちづくりの推進を図る事業活動を行うことを目的として設立された会社であって、中心市街地活性化協議会の主要構成員として活性化に取り組んでいく。

〔会社概要〕

名 称：(株)まちづくり諫早

所在地：諫早市本町 3-11

設立の目的：

諫早市の健全な発展を目指す上で、重要な役割を果たす良好な中心市街地を形成するため、中心市街地活性化法の規定に基づく、官民共同のまちづくり機関（法 15 条 1 項 1 号に規定）として、諫早市中心市街地活性化基本計画において承認された諸事業の推進をはじめ、諫早市の公共公益並びに中心市街地の活性化に資することを目的とする。

設立：平成 19 年 12 月 18 日

役員構成：代表取締役、取締役 11 名

出資金：5,670 千円（諫早市、商工会議所、企業・団体・個人：54）

[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

(1) 客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

1) 統計的なデータの客観的把握・分析

「諫早市の概要」、「中心市街地の現状分析」、「地域住民のニーズ等の把握・分析」(p1～31)に記載。

市民アンケートでのニーズ分析によると、中心市街地に最も望まれるものはチェーン店や専門店の誘致、及び利用しやすい駐車場であり、これらを一体的に整備・導入するためには、商店街において大規模な再開発事業を行い、商業床及び立体駐車場スペースを確保する必要がある。

また、近隣都市における大型店や郊外型店に対抗し集客するためにも、地域住民が望む施設を誘致することが不可欠であるとの認識から、平成 20 年 10 月に栄町東 2 番地街区再開発事業準備組合が設立され、その後平成 22 年 7 月に栄町東西街区市街地再開発準備組合に再編、平成 25 年 10 月に組合として認可されている。

2) 事業及び措置の集中実施の方針

第 2 期基本計画に基づく事業及び措置による効果を早期に発現させるため、事業の選定にあたっては、市及び地権者、民間事業者による取り組み状況や事業化の熟度を考慮し、市役所周辺地区において集中実施する方針とした。

諫早駅周辺地区については、九州新幹線西九州（長崎）ルートに着工に伴う駅施設の整備計画策定にあわせ、再整備の事業化を検討することとする。

(2) 様々な主体の巻き込み及び各種事業との連携・調整について

旧基本計画及び第1期基本計画策定以後の様々な主体の中心市街地活性化への関わりについては、p33～40(2)第1期基本計画に掲載した各種事業の実施状況に記載した。

第2期基本計画の実施においても、以下の団体等との連携を図り、市民を巻き込んだ活性化の取組みを展開していく。

○長崎ウエスレヤン大学との連携、大学生の巻き込み

長崎ウエスレヤン大学が「大学と地域の協働の場」として位置づけている「まちづくり工房」(アエルいさはや内)を活用し、社会人向け講座や学生と商店街の共同企画によるイベントの実施、調査・研究事業のフィードバック等により、学習するコミュニティの形成を目指し、市民参加のまちづくりを進める。

○高校との連携、高校生の巻き込み

地域に開かれた学校を目指す地元実業系の諫早商業高校と連携し、生徒が積極的に地元商店街と関わりをもち、学習を通じて地域に貢献していくことで、若者のまちづくりに対する参画意識を育て、持続的な地域発展を行なう。

○市民団体等と商店街との連携

それぞれの目的を持った市民団体が得意分野を生かしながら商店街と有機的に連携することにより、各団体のノウハウや幅広いネットワークを活用し、多くの市民をまちづくりに巻き込み、まちなかを活用した多彩な催事の実施や異業種間交流により商店街組織の新陳代謝を行ない活性化を進める。

○まちづくり会社を通じた周辺地域との連携

まちづくり会社が行なう地元ブランドの育成事業等を通じ、市内周辺地域の生産者等と連携することにより、まちなかと周辺地域との交流人口を増やし、中心市街地の活性化を周辺地域に波及させる。

○公共交通機関と商店街の連携

地域住民の足である地元の公共交通機関と連携を深め、生活者の利便性を向上させることにより、住民にとってより身近な商店街、交通機関を目指し、広域圏との交流やまちなかの循環を高め活性化につなげる。

○地元メディアによる市民の巻き込み

ケーブルテレビやFM、コミュニティ誌の情報蓄積力や発信機能を生かし、地域に特化した住民にとって有益な情報発信を行なうことにより、広域はもとより地域に対する愛着や参加意識を醸成し、地域住民の一体感の高揚による地域の活性化を行なう。

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

〔1〕都市機能の集積の促進の考え方

本市の公共公益施設は、その多くが中心市街地に集積しており、これまで市庁舎をはじめ公共公益施設の建て替えに際しては中心市街地内への整備を優先的に実施してきた。さらに、今後必要に応じて新たな施設の整備を検討していく。

また、市総合計画、都市計画マスタープラン、都市計画区域マスタープランなどの上位・関連計画の方針等に基づき、郊外への拡大抑制と既存市街地の効率的活用を図るとともに、改正都市計画法の適正な運用により、大規模集客施設の郊外立地を制限し、コンパクトなまちづくりを推進していくものとする。

今後のまちづくりにおいては、当該市街地を「中心拠点」とし、周辺の「都市拠点」、「生活拠点」と互いに機能を補完しあいながら、市域全体の都市機能を一体的に高めていく。当該市街地は、既存の都市基盤・都市機能集積を活用するとともに、街なか居住を一層推進するなど、市民にとって魅力的な空間を形成していくものとする。

〔2〕都市計画手法の活用

（1）準工業地域における大規模集客施設の立地規制

本市における準工業地域は中心市街地から約1～2km周辺、及び幹線道路沿いや高速道路IC周辺に位置し、大規模集客施設が立地することで、当該市街地活性化への取組の効果が薄れる恐れがある。このため、これらの地域における大規模集客施設の立地を規制し、都市機能を当該市街地へ誘導するため、特別用途地区を都市計画に定めている。

（2）特別用途地区の都市計画決定

都市計画の名称：長崎都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）

〔経緯〕

平成19年12月議会：諫早市特別用途地区内における建築の制限に関する条例議決

平成20年1月4日～1月18日：都市計画案の縦覧

平成20年1月24日：諫早市都市計画審議会 承認

平成20年2月18日：施行

■特別用途地区指定位置図



[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現況

該当なし

(2) 庁舎などの行政機関、病院・学校等の立地状況及びそれらの移転計画の状況

■主な公共公益施設等

	設置者	名称
中心市街地 区域内	県	長崎県立こども医療福祉センター
	県	県立諫早東特別支援学校
	団体	独立行政法人地域医療機能推進機構諫早総合病院
	県	にこにこランド
	県	長崎県諫早地区合同庁舎
	国	合同宿舎 1
	国	合同宿舎 2
	国	諫早税務署
	国	自衛隊長崎地方連絡部諫早募集事務所
	団体	独立行政法人地域医療機能推進機構諫早病院官舎
	国	諫早簡易裁判所
	国	長崎家庭裁判所諫早出張所
	民間	J R 諫早駅・島原鉄道諫早駅
	県	長崎県営バスターミナル
	民間	諫早記念病院
	市	諫早体育館
	市	高城会館
	民間	島原鉄道本諫早駅
	市	アエルまちづくり生涯学習室
	市	諫早市美術・歴史館
	県	長崎県立諫早高校、附属中学校
	団体	諫早商工会館
	市	諫早市役所本館
	市	諫早市役所新別館
	市	諫早市市民センター
	市	諫早市立諫早図書館
	市	諫早市役所第 4 別館

■病院

施設区分	中心市街地	中心市街地外	市内計
病院（100 床～）	2	1 3	1 5
病院（20～99 床）	1	4	5
医院・診療所	3 3	1 0 4	1 3 7

■学校等

施設区分	中心市街地	中心市街地外
幼稚園	0	3（公立）、9（私立）
小学校	0	28（公立）、1（私立）
中学校	1（公立）	14（公立）、2（私立）
高校	1（公立）	5（公立）、3（私立）
専修学校	0	0（公立）、0（私立）
大学・短大	0	1（私立）
特別支援学校	1（公立）	3（公立）

（3）大規模集客施設の立地状況

■立地状況及び設置計画の状況

区分	建築物名称	敷地面積	延べ床面積	設置年	利用用途
中心市街地	諫早中央ビル	1,627 m ²	10,168 m ²	1972 年	スーパー 専門店
	西友諫早店	3,139 m ²	13,388 m ²	1982 年	総合スーパー

周辺及び隣接都市における大規模集客施設の立地状況は、p 19. ■諫早市及び周辺の大型小売店舗に記載している。

〔4〕都市機能の集積のための事業等

本市の都市機能の集積に資する事業

- ・諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（Ⅰ棟）
- ・諫早駅東地区第二種市街地再開発事業（Ⅱ－1棟）
- ・諫早駅東地区二種市街地再開発事業（Ⅱ－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
- ・諫早駅情報発信等多目的床整備事業
- ・栄町東西街区第一種市街地再開発事業
- ・民間保育所施設整備事業
- ・大規模小売店舗立地法の特例

「諫早駅周辺整備事業」については、都市再生整備計画を策定し、一体的な推進を図り、「栄町東西街区第一種市街地再開発事業」については、事業主体等、関係団体と連携を強化し、一体的な推進を図る。

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

〔1〕基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

（1）個別事業等に関連した実践的・試行的な活動等の内容・結果等

○不足業種公募型共同店舗

平成18年5月に開業した「アエルいさはや」は、不足業種公募による事業共同型店舗として、商店街組合員の発案と力により実現した取組みであり、今後の再開発事業実施に向けた貴重な経験となった。

○駐車場の無料化

市民から低廉で利用しやすい中心市街地駐車場の確保が求められている。このため、「アエルいさはや」の駐車場において90分間無料化を現在行なっている。この結果、1日約800台の利用がある。

○安全・安心なまちづくり

「アエルいさはや」の屋上に太陽光を設置し、アエル中央商店街内の照明をLED化することで、省電力化を図っている。また、防犯カメラ、電動カート充電設備を設置し、安全・安心なまちづくりに取り組んでいる。

〔2〕都市計画等との調和

（1）基本構想、都市計画、市町村マスタープラン、その法令に基づく計画との整合性

1）諫早市総合計画（平成18年3月議決）との整合について

諫早市総合計画においては、将来都市像を実現するため、「輝くひとづくり」、「活力ある産業づくり」、「暮らしの充実」、「市民主役のまちづくり」を基本目標として定め、商店街魅力再生プロジェクトでは、不足業種・業態や新規開業者の誘導、情報発信、共同施設や再開発の推進、街並み形成などを推進する中心市街地商業の再生を謳っている。

都市機能の整備については、基本施策「ゆとりと潤いの都市空間づくり」の今後の取組方針に「都市基盤の整備や市街地再開発事業の促進等、景観に配慮した市街地整備を進める」と記載しており、具体的には

②ゆとりある都市空間や都市機能の再整備、土地の高度利用を促進する「市街地再開発事業」

④諫早駅と駅前広場、バスターミナル等の連結・利便性の向上、駅北街区などの一体再生の検討「諫早駅周辺都市再生事業」

と記載されている。

また、基本施策「交通基盤の整備」の今後の取組方針において、「九州新幹線西九州ルート（長崎ルート）の早期着工を推進する」とあり、具体的には、

①全国新幹線網に連結し、西九州の地域浮揚を推進する「九州新幹線西九州ルート（長崎ルート）」早期実現

と記載されている。

以上のことから、諫早市総合計画と、第2期基本計画は整合が図られている。

2) 諫早市都市計画マスタープラン（平成 20 年 6 月策定）との整合について

諫早市都市計画マスタープランの基本理念において、「中心市街地では、生活の利便性を高める効率的な土地利用の誘導・再編、都市機能の集積、定住促進等により賑わいや活気を再生します。、大規模集客施設について計画的な立地誘導を行います。」と記載している。

また、〈公共交通〉の整備方針については、「九州新幹線（西九州ルート）の計画との整合を図りながら、公共交通機関の利便性を向上させ、活用促進を図ります。」と記載している。

また、市街地整備の方針においては、「■拠点性をさらに高めるための土地の高度利用や市街地再開発を促進します。■都市基盤が整っていない地域での計画的な市街地整備を誘導します。」と記載している。

以上のことから、諫早市都市計画マスタープランと第 2 期基本計画は整合が図られている。

[3] その他の事項

(1) 広域的な観点からの連携を図る特段の留意事項

長崎県にぎわいの都市づくり基本方針（平成 19 年 3 月）

長崎県では、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、その実現に向けて、大規模集客施設の立地を適正に誘導するとともに、まちなかの活性化を強く推進することとしている。

県内の自治体で都市づくりの方向性を共有し、広域的な影響に配慮した取り組みを進めることに本方針の意義があるとし、県としても、市町の施策運用に大きな差異が生じることのないよう、調整を行っていくこととするとともに、関係者の協力と積極的な取り組みを要請している。

(2) 関連する施策

○観光立県「長崎」を支える“道守”養成計画

作成主体：長崎県

支援措置：科学技術振興調整費「地域再生人材創出拠点の形成」プログラム

認 定 日：平成 2 0 年 7 月 9 日（第 1 0 回(後半)認定 地域再生計画）

関 連 性：人材養成を受けたものが、道路や橋梁の整備、補修を行う。

概 要：長崎県は、急峻な地形が多く、全国一の離島数を有していることから長大橋、トンネルなどの交通インフラ施設が数多いが、老朽化が進んでいる。限られた財源の中での交通インフラ施設の長期的な活用と技術者の養成が喫緊の課題となっている。地域再生計画では、長崎大学と連携して、講義や実地研等を組み合わせた総合的なトレーニングで幅広く人材を養成し、交通インフラ施設の維持管理の点検、調査や総合的な評価、判断を担う。「地域のインフラは、地域で守る」ことで、地域再生と活性化を図る。

○「自然と調和する・諫早」水辺再生計画

作成主体：諫早市

支援措置：汚水処理施設整備交付金

認定日：平成22年3月23日（第15回認定 地域再生計画）

関連性：本明川の水質改善に役立っている。

概要：諫早市は長崎県央に位置し、有明海、橘湾、大村湾の3つの海に囲まれている。現在、諫早湾干拓調整池や閉鎖性海域の大村湾ではその水質が環境基準値を超過し、水質保全に向けた取組が急務となっている。そこで本計画に基づき、農業集落排水事業と浄化槽整備を一体的に実施し、汚水処理人口普及率の向上と水質目標値の達成を図ることにより、親水空間を再生・創出し、住民にとってより豊かな自然環境と調和した暮らしが充実する「自然と調和するまち・諫早」の実現を目指す。

12. 認定基準に適合していることの説明

基 準	項 目	説 明
第1号基準 基本方針に 適合するも のであるこ と	意義及び目標に関する事項	意義・・・「1. [5]」(p45)に記載。 目標・・・「3.」(p56)に記載。
	認定の手続	中心市街地活性化協議会の意見 ・・・「9. [2] (3)」(p118～120)に記載。
	中心市街地の位置及び区域 に関する基本的な事項	「2. [1～2]」(p49、50)に記載。
	4から8までの事業及び措 置の総合的かつ一体的推進 に関する基本的な事項	「9.」(p115～122)に記載。
	中心市街地における都市機 能の集積の促進を図るため の措置に関する基本的な事 項	「10.」(p123～125)に記載。
	その他中心市街地の活性化 に関する重要な事項	「11.」(p126～128)に記載。
第2号基準 基本計画の 実施が中心 市街地の活 性化の実現 に相当程度 寄与するも のであると 認められる こと	中心市街地の活性化を実現 するために必要な4から8 までの事業等が記載されて いること	3つの目標に必要な事業を「4.」から「8.」 (p77～113)に記載。
	基本計画の実施が中心市街 地の活性化の実現に相当程 度寄与するものであること が合理的に説明されている こと	「3. [4]」(p58～73)で合理的に説明。
第3号基準 基本計画が 円滑かつ確 実に実施さ れると見込 まれるもの であること	事業の主体が特定されてい るか、又は、特定される見込 みが高いこと	事業主体が特定されている事業は「4.」か ら「8.」(p77～113)に記載。 なお、特定されていない事業は関係者と協 議のうえ決定、特定される見込みが高い。
	事業の実施スケジュールが 明確であること	全ての事業について計画期間内に完了若し くは着手できる見込み。

第 2 期諫早市中心市街地活性化基本計画

平成 2 6 年 4 月

諫早市商工振興部商工観光課

〒854-8601 長崎県諫早市東小路町 7 番 1 号

TEL : 0957-22-1500

FAX : 0957-22-2462