

諫早市中心市街地活性化基本計画

平成 20 年	7 月	9 日	認定
平成 21 年	8 月	7 日	変更
平成 23 年	3 月	31 日	変更
平成 24 年	3 月	29 日	変更
平成 24 年	12 月	19 日	変更
平成 25 年	3 月	28 日	変更
平成 25 年	7 月	25 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
[2] 中心市街地の現状分析	5
[3] 地域住民のニーズ等の把握・分析	22
[4] これまでの取組に対する評価	27
[5] 中心市街地活性化の基本方針	37
2. 中心市街地の位置及び区域	38
[1] 位置	38
[2] 区域	39
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明	40
3. 中心市街地の活性化の目標	45
[1] 諫早市中心市街地活性化の目標	45
[2] 計画期間	46
[3] 数値目標の設定	46
[4] 具体的な数値目標の根拠	47
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	59
[1] 市街地の整備改善の必要性	59
[2] 具体的事業の内容	60
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	68
[1] 都市福利施設を整備の必要性	68
[2] 具体的事業の内容	68
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	73
[1] 街なか居住推進の必要性	73
[2] 具体的事業の内容	74
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	78
[1] 商業の活性化の必要性	78
[2] 具体的事業の内容	79

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	93
	〔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	93
	〔2〕具体的事業の内容	93
◇	4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所	101
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	102
	〔1〕市町村の推進体制の整備等	102
	(1) 市内体制	102
	(2) 諫早市議会における中心市街地活性化に関する審議の概要	103
	〔2〕中心市街地活性化協議会に関する事項	104
	(1) 諫早市中心市街地活性化協議会設立準備会	104
	(2) 諫早市中心市街地活性化協議会	105
	(3) 基本計画に対する意見（意見書）	107
	(4) (株)まちづくり諫早の設立	109
	〔3〕基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	110
	(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	110
	(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	111
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	112
	〔1〕都市機能の集積の促進の考え方	112
	〔2〕都市計画手法の活用	112
	(1) 準工業地域における大規模集客施設の立地規制	112
	(2) 特別用途地区の都市計画決定	112
	(3) 都市計画区域外における土地利用誘導規制	112
	〔3〕都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	113
	(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	113
	(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	113
	(3) 大規模集客施設の立地状況	114
	〔4〕都市機能の集積のための事業等	114
11.	その他中心市街地の活性化のために必要な事項	115
	〔1〕基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	115
	(1) 個別事業等に関連した実践的・試行的活動の内容・結果等	115
	〔2〕都市計画との調和等	115
	(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	115
	〔3〕その他の事項	115
	(1) 広域的な観点からの連携を図る特段の留意事項	115
12.	認定基準に適合していることの説明	116

様式第4 [基本計画標準様式]

- 基本計画の名称：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20年7月から平成25年9月まで（5年3ヶ月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

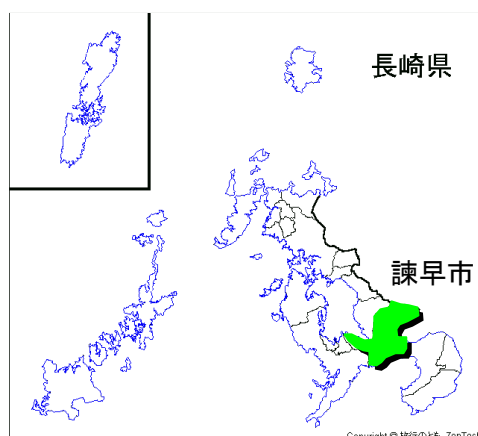
[1] 諫早市の概要

(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、一説に磯礁（いそはえ）が由来とされるように海岸に面し、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場所であった。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。

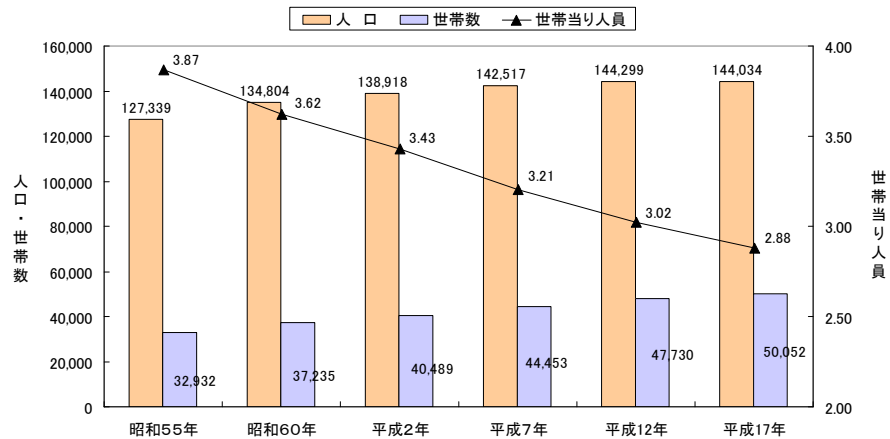
平成17年3月1日、1市5町（諫早市、多良見町、森山町、飯盛町、高来町、小長井町）が合併して新しい諫早市が誕生した。

(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17年国勢調査では144,034人となった。世帯数は増加しており、50,052世帯を数える。高齢化率は20.6%、昼夜間人口比率は102.26%、人口密度は461.4人/k㎡である。

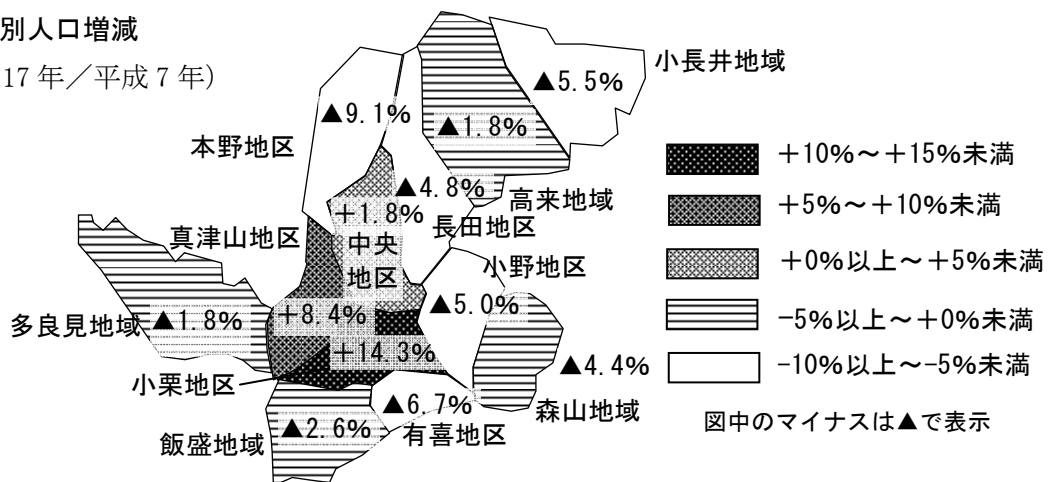
平成20年2月現在の推計人口は142,561人とさらに減少傾向となっている。



平成7年から平成17年までの間の人口増減状況を地区別に見ると、中央地区が1.8%増であるのに対し、その周辺の小栗地区14.3%、真津山地区8.4%と増加幅が大きく、合併4町など周辺地域ではマイナスとなっている。

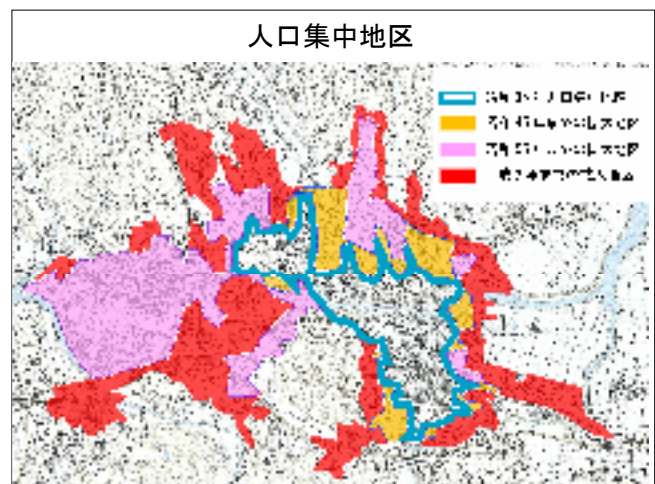
■地区別人口増減

(平成17年/平成7年)



○人口集中地区

人口集中地区は、昭和35年に250ha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55年には680ha、平成7年には1,010haへと広がった。市街地の拡張により発展してきたことがわかる。

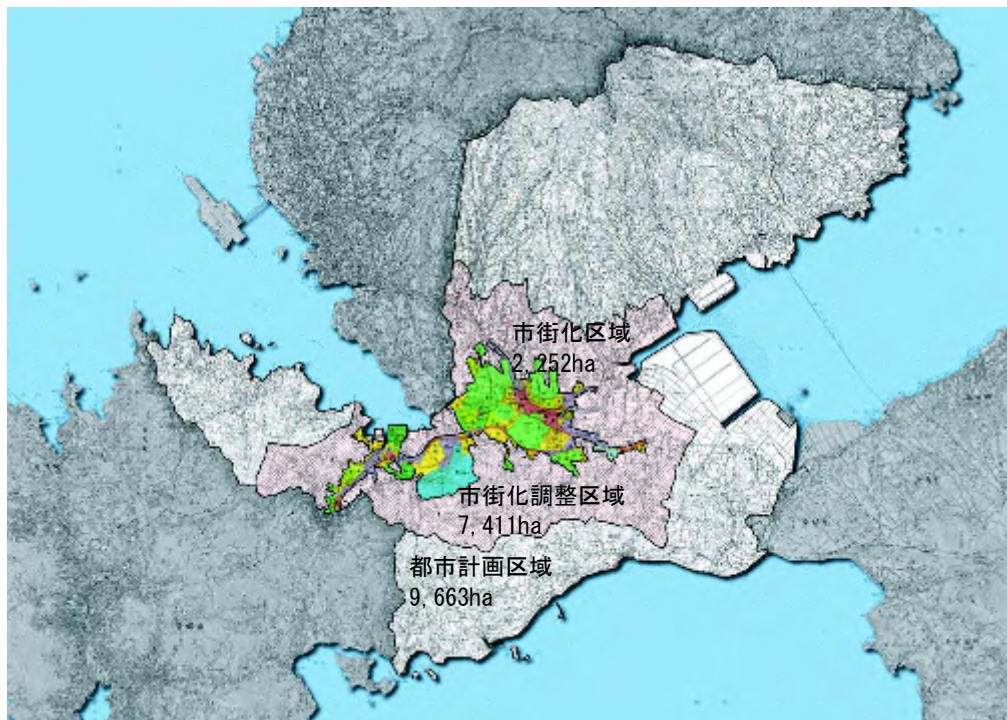


○都市計画

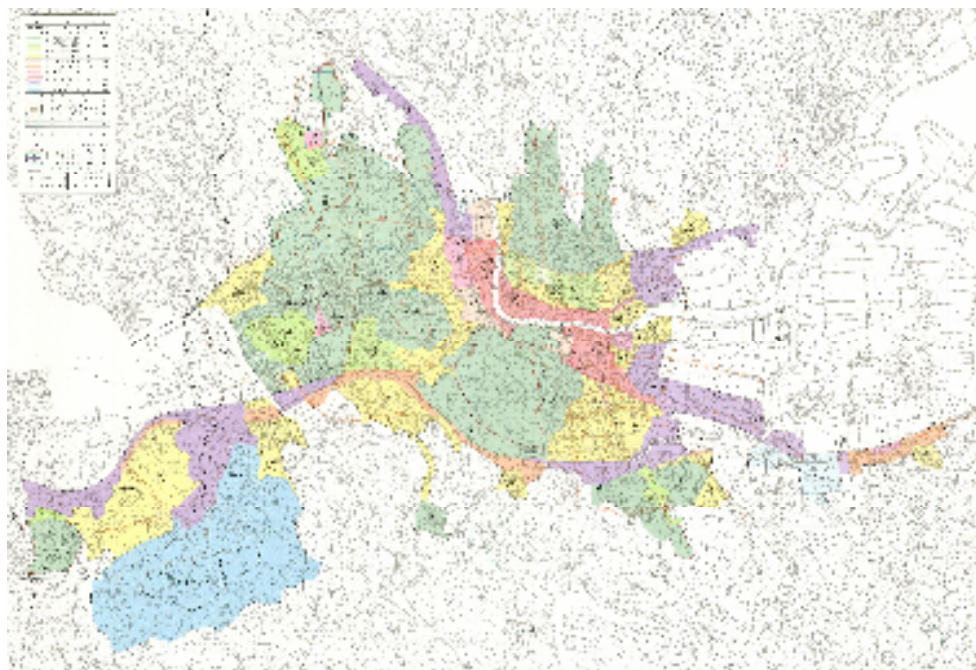
昭和9年に諫早都市計画区域の指定を受け、昭和45年に新都市計画法施行に伴い長崎都市計画区域に変更された。

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

都市計画図



都市計画図（旧諫早市部分拡大図）



○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 17 年国勢調査によると、就業者人口は 67,644 人で、第 1 次産業人口比率は 7.5%、第 2 次産業人口比率 23.7%、第 3 次産業人口比率 68.3%である。

「諫早中核工業団地」(総面積 226ha、工場用地 101ha、立地企業 166 社、分譲率 100%、就業人口約 8,400 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。

製造品出荷額等が 3,895 億円(平成 18 年工業統計調査速報値)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の整備も進んでいる。

諫早湾干拓事業は平成 19 年度に完成し、環境保全型を目指した生産性の高い農業の展開が期待されている。



諫早中核工業団地



諫早湾干拓事業



[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

諫早市の中心市街地は、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

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、諫早山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 号が通り（佐賀県鳥栖市～長崎県長崎市。現在は西部を通る。）、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



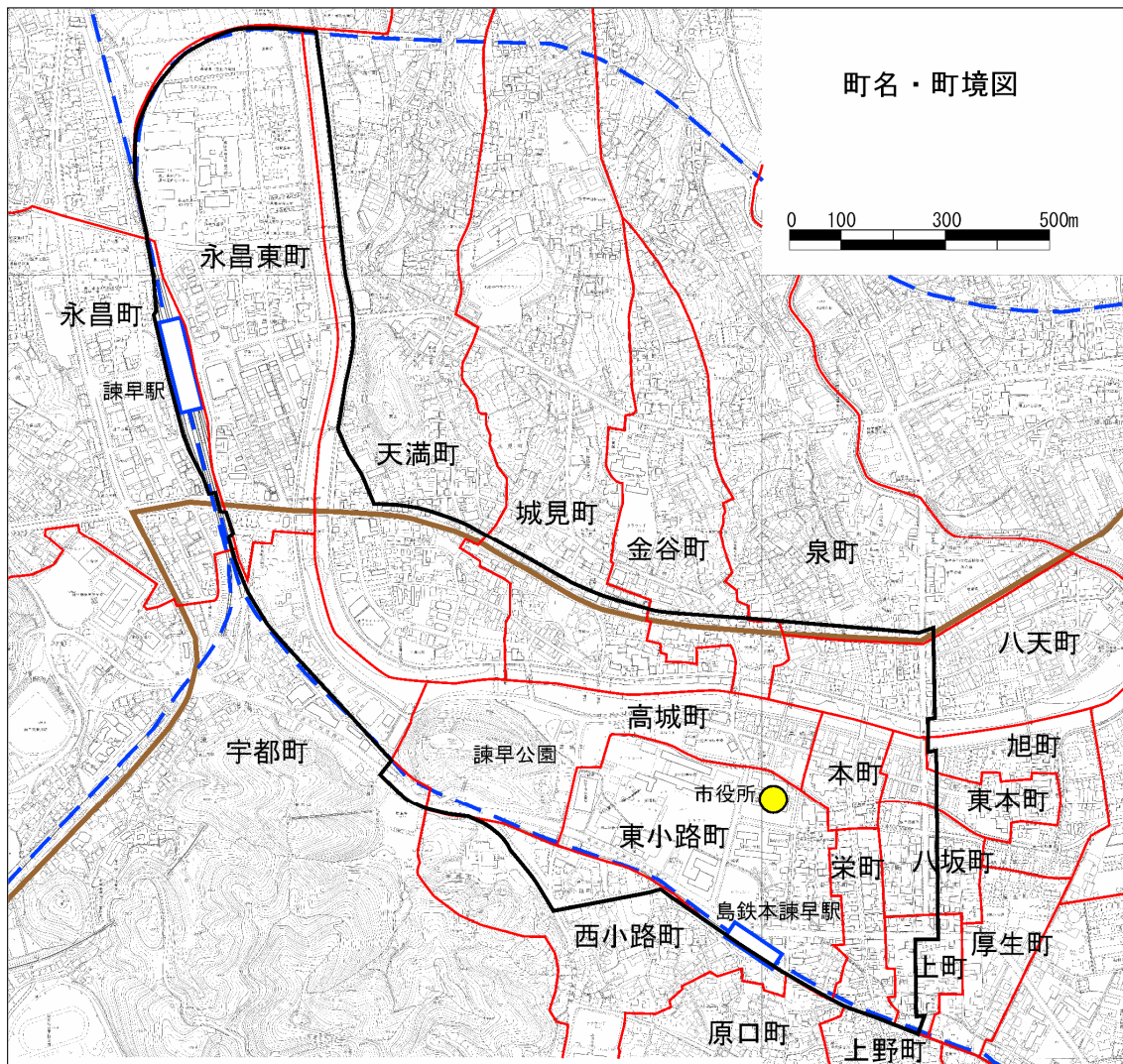
本明川と城山

○文教の町

県立諫早高校、県立諫早東養護学校がある。また、中心市街地に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。



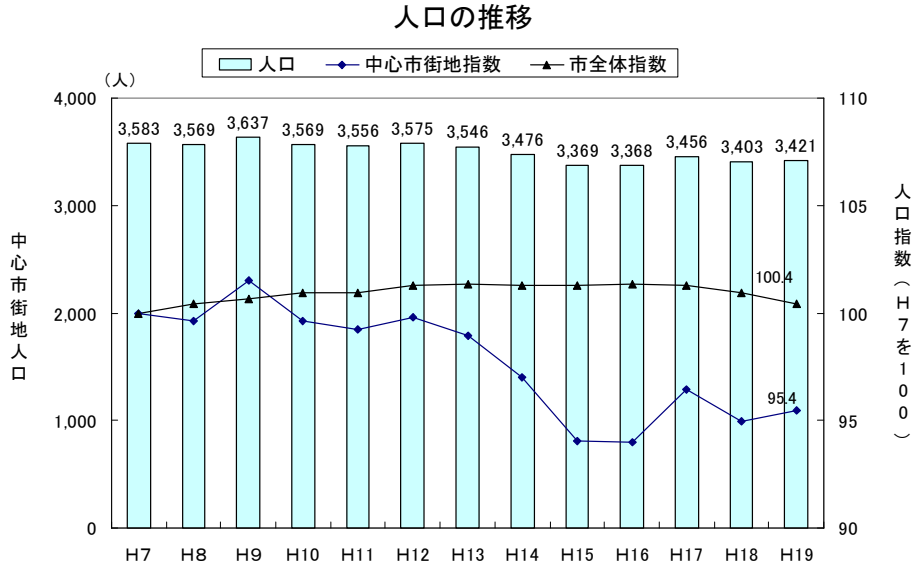
(2) 人口・世帯数

①現況と推移

○人口の推移

中心市街地の人口は約 3,420 人(※)で、諫早市全体の約 2.4%を占める。

平成 7 年を 100 とした指数で市全体の増減と比較すると、市全体の人口が横ばい傾向にあった中で、中心市街地は 95.4 と減少している。



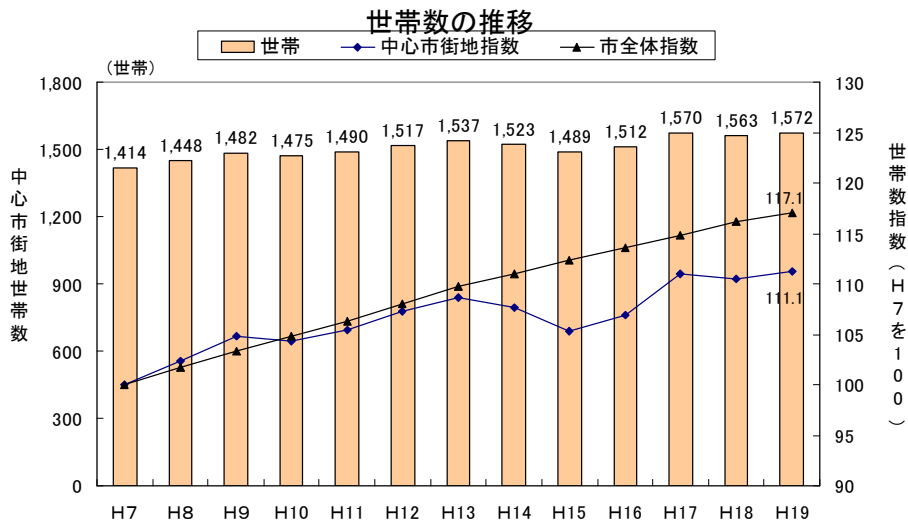
各年 10 月 1 日 住民基本台帳

※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 19 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約 1,570 世帯で、諫早市全体の約 2.9%を占める。

市全体、中心市街地ともに世帯数は増加基調にあるが、中心市街地の世帯数は市全体の伸びを下回っている。



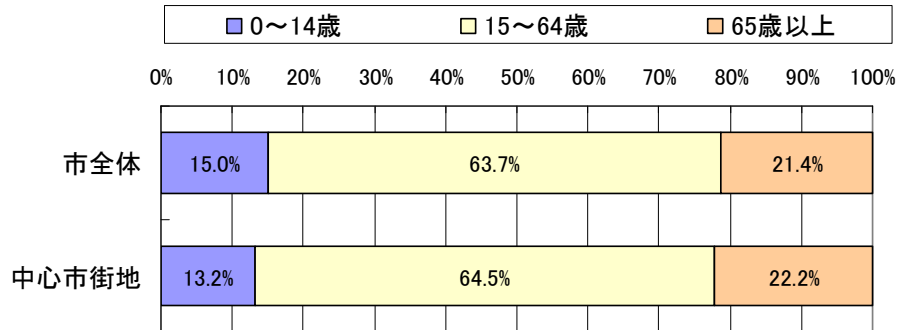
各年 10 月 1 日 住民基本台帳

※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 19 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

14歳未満の割合が13.2%で、全市の15.0%より低い。また、65歳以上の割合（高齢化率）が22.2%で、全市の21.4%より若干高くなっている。

年齢3区分別人口

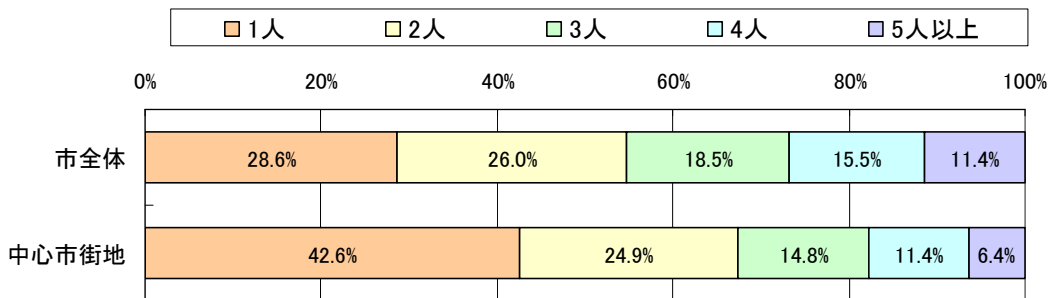


平成19年10月1日 住民基本台帳

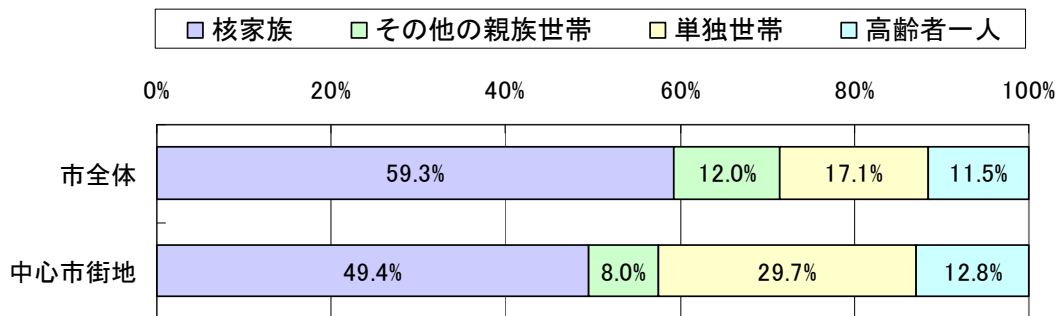
○世帯当り人数

世帯当り人員の構成比をみると、中心市街地は1人世帯の割合が全市に比べ高い。世帯類型で見ても、中心市街地は一人暮らし高齢者の割合が全市に比べ高い。

世帯当り人員



世帯類型



平成19年10月1日 住民基本台帳

(3) 土地に関する状況

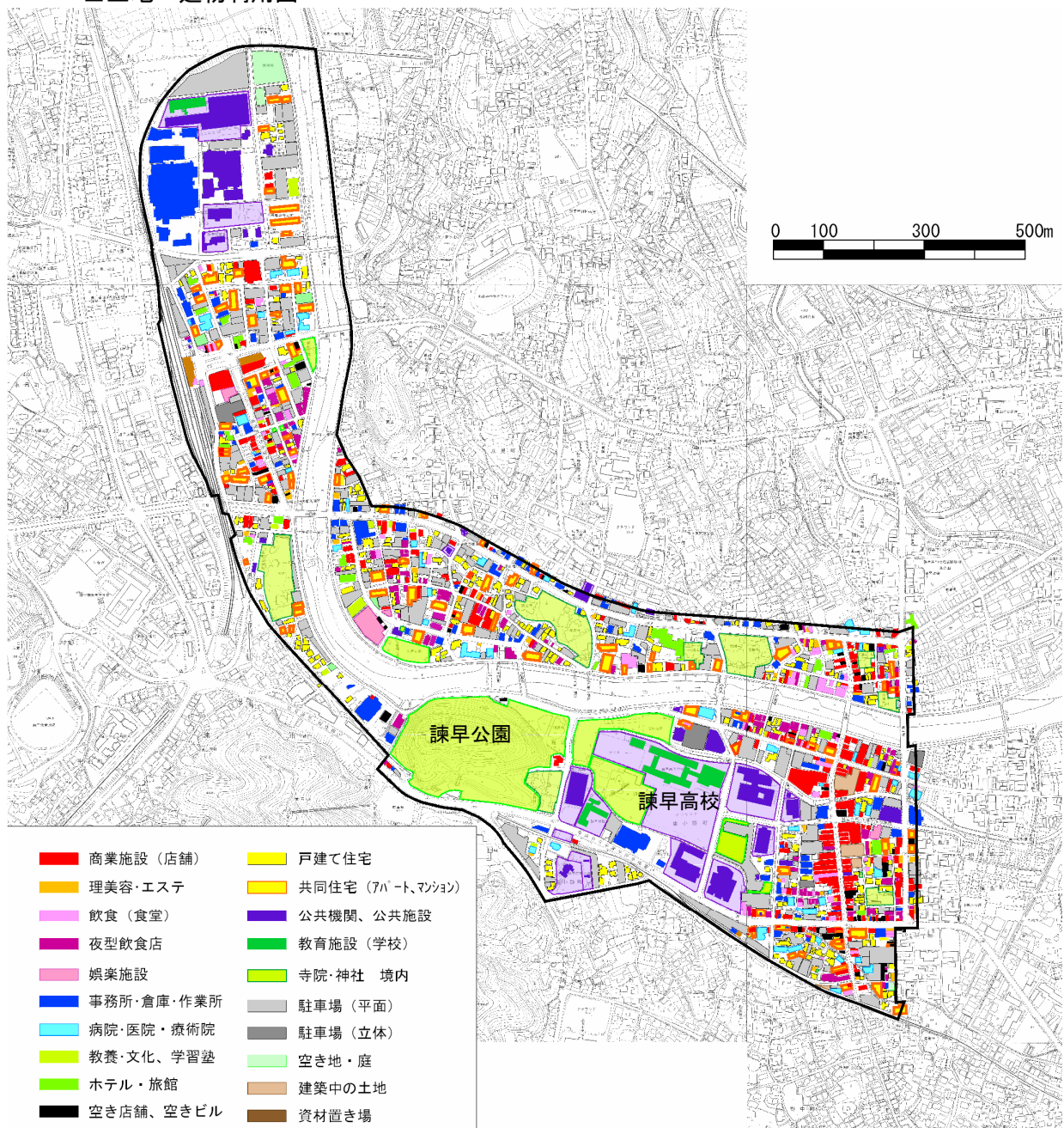
○土地・建物利用

土地利用は、諫早公園、県立諫早高校などをはじめとして公共公益施設が広い面積を占める。本市の都市計画区域における一人当たり都市公園面積は17.8㎡で、県平均の11.8㎡、全国平均の8.9㎡に比べて多く、特に中心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、現在そこに図書館が建設され、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。

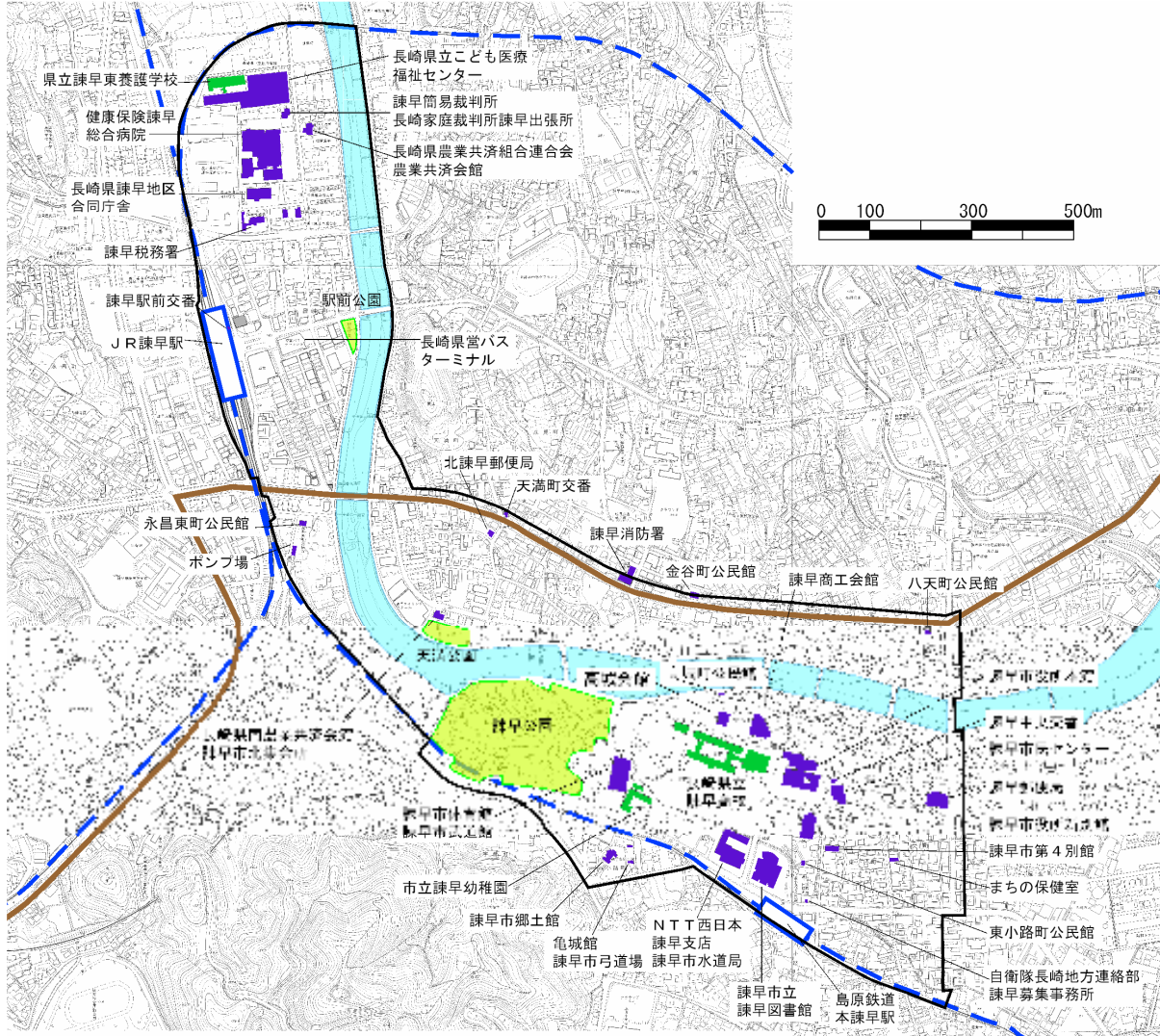
■土地・建物利用図



○公共公益施設

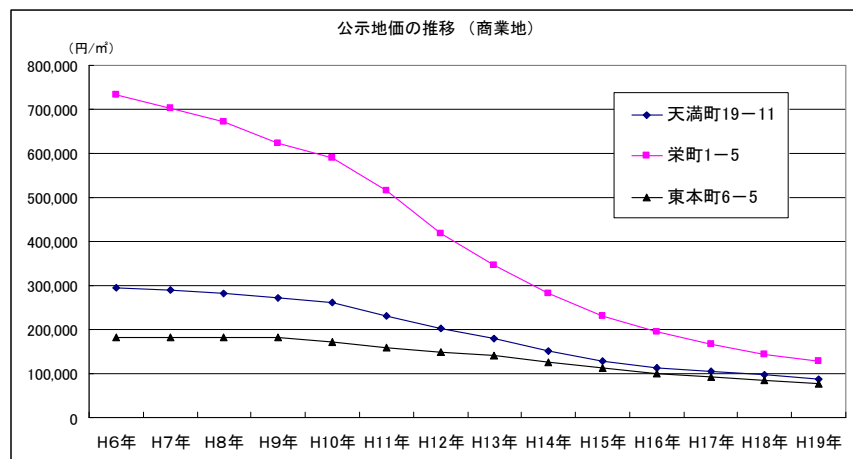
公共公益施設は、諫早駅北側と市役所周辺に集積され、駅北側には国・県の機関、市役所周辺には行政機関、文化施設がある。

■公共公益施設位置図



○地価

地価は、この10年ほどの間に急激に下落している。



○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

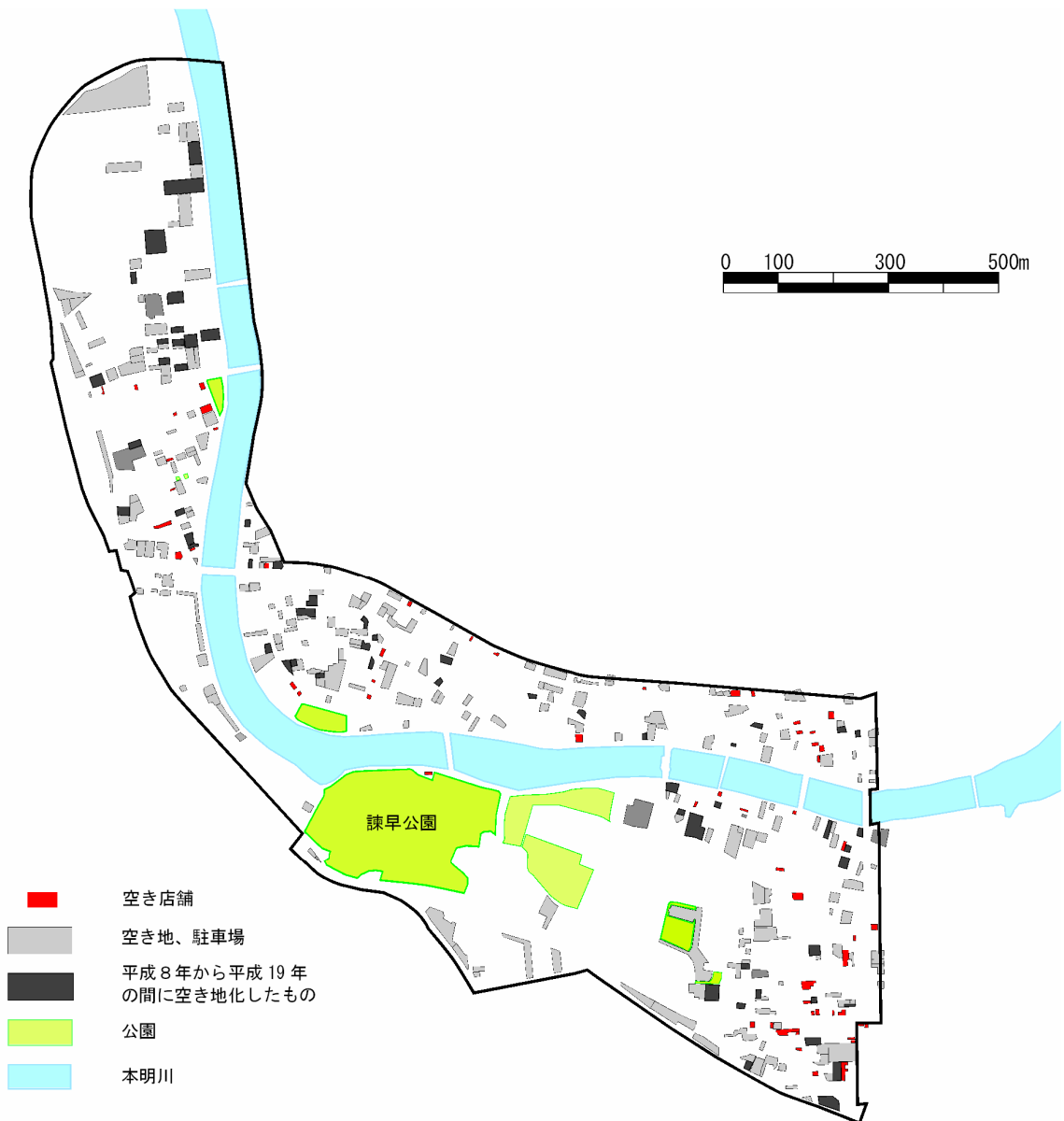
	面積 (ha)	区域に占める割合	増減率
平成8年	8.14	7.81%	—
平成19年	10.10	9.69%	+1.9%

※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12箇所、永昌東町商店街に2箇所あり、空き店舗率は、約10%である。近年の中央商店街における空き店舗率の推移は、5~10%となっている。

■低・未利用地及び空き店舗分布図



(4) 自然・歴史資源

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

○本明川

諫早市の原風景をつかさどり街なかをうるおす本明川は、一級河川で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

市街地の中心にある諫早公園は、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 年の巨大なクスノキの木がある。

眼鏡橋は、諫早家 12 代の茂洪が領民の「永久不滅の橋を…」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を受けたものを、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の敷地の一部となっているが、一般に公開され、市民の憩いの場となっている。

○諫早街道

長崎街道は永昌で分かれ多良から佐賀へ向かう街道は多良海道、また、はまみちと呼ばれた。最近では諫早街道と呼ばれ親しまれている。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。

街道沿いには、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殿の発志により慶長 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

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、南部の平野をうるおしている。近年、下水道整備により水質がよくなっている。



本明川



眼鏡橋



御書院



小野用水



慶巖寺



高城公園

(5) 商業

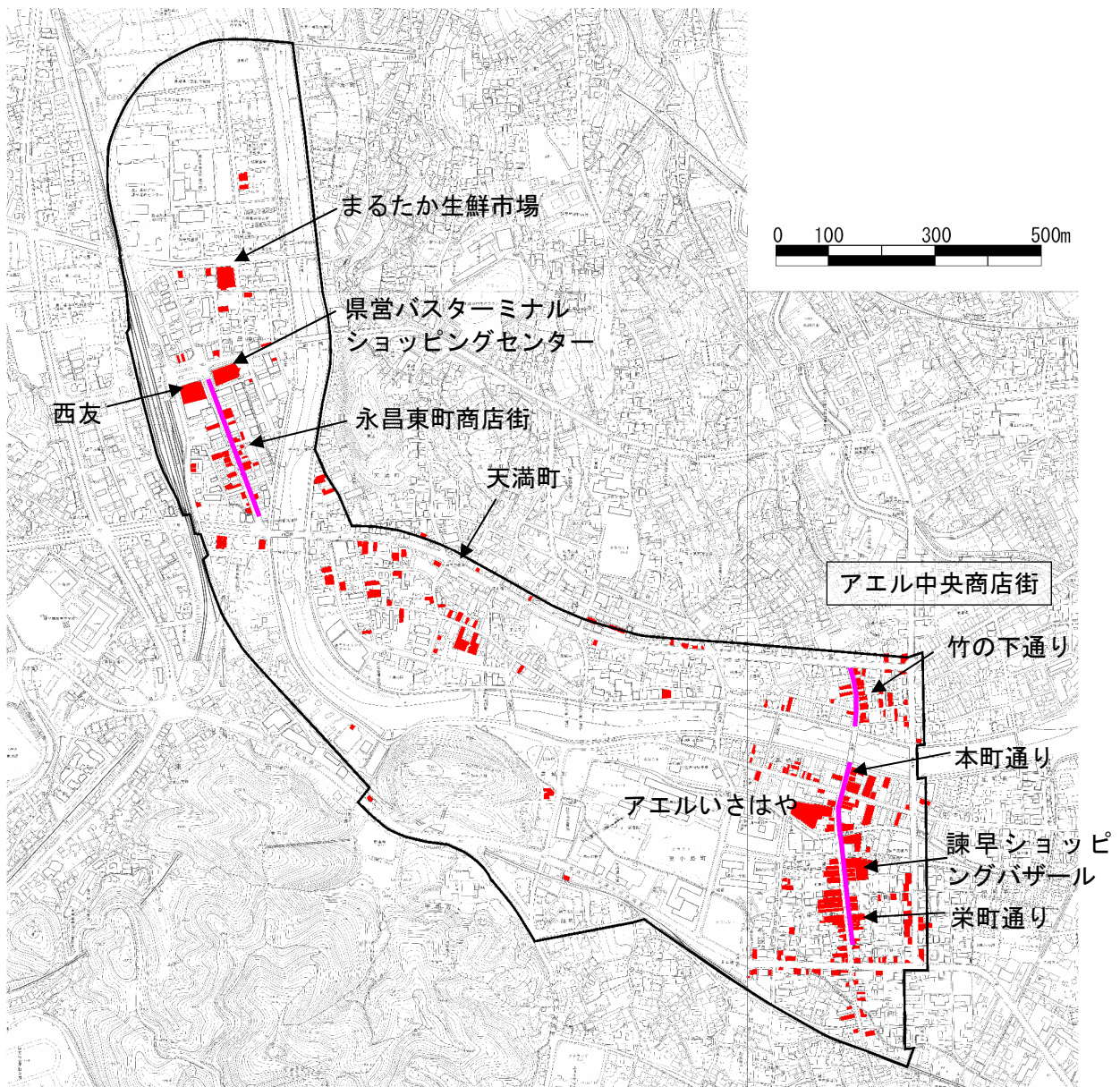
①現況と推移

○商店分布

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

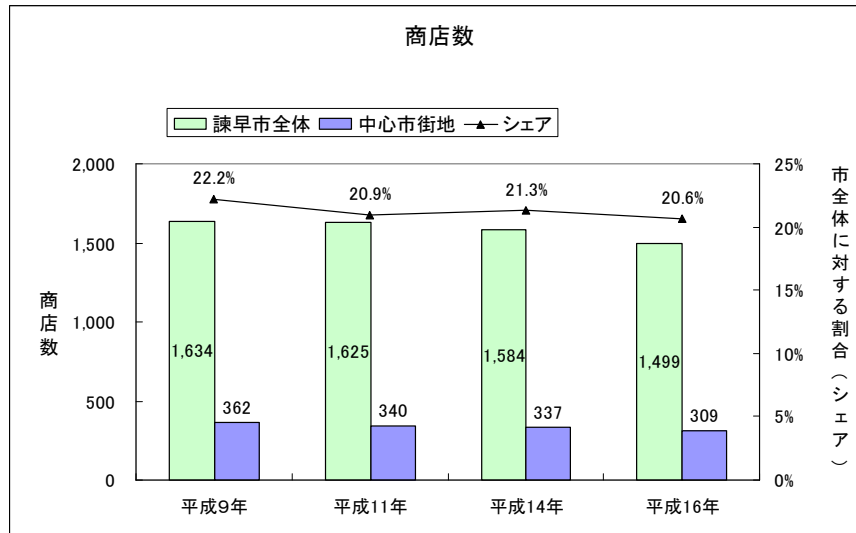
大型小売店舗は、中央商店街に「アエルいさはや」（店舗面積1,949㎡）と「諫早ショッピングバザール」（5,660㎡）、諫早駅前に「西友諫早店」（7,413㎡）、「県営バスターミナルショッピングセンター」（1,345㎡）がある。

■商店分布



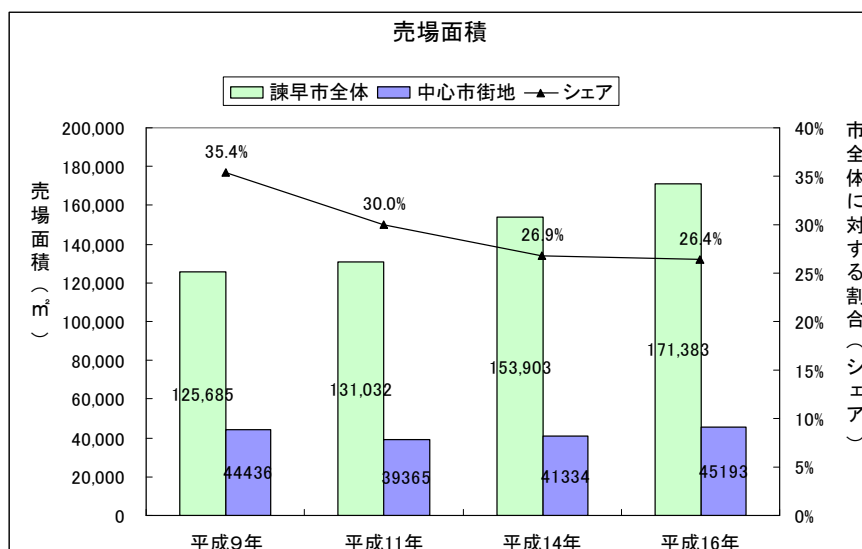
○商店数

平成16年の諫早市全体の小売商店数は1,499店で、平成9年の1,634店に対し8.3%減少している。中心市街地の商店数は309店で、この間に14.6%減少。市全体に占める割合は22.2%から20.6%へ下がっている。



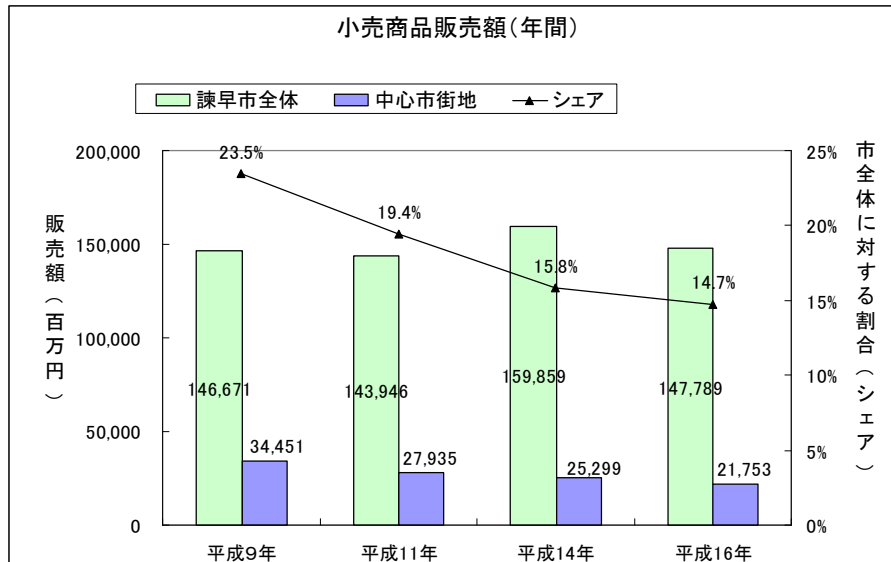
○売場面積

平成16年の諫早市全体の小売商店売り場面積は171,388㎡で、平成9年の125,685㎡に対し36.4%増加している。中心市街地の平成16年の小売商店売り場面積は45,193㎡で、平成9年の44,436㎡に対し、1.7%増加。市全体に占める割合は35.4%から26.4%へ下がっている。



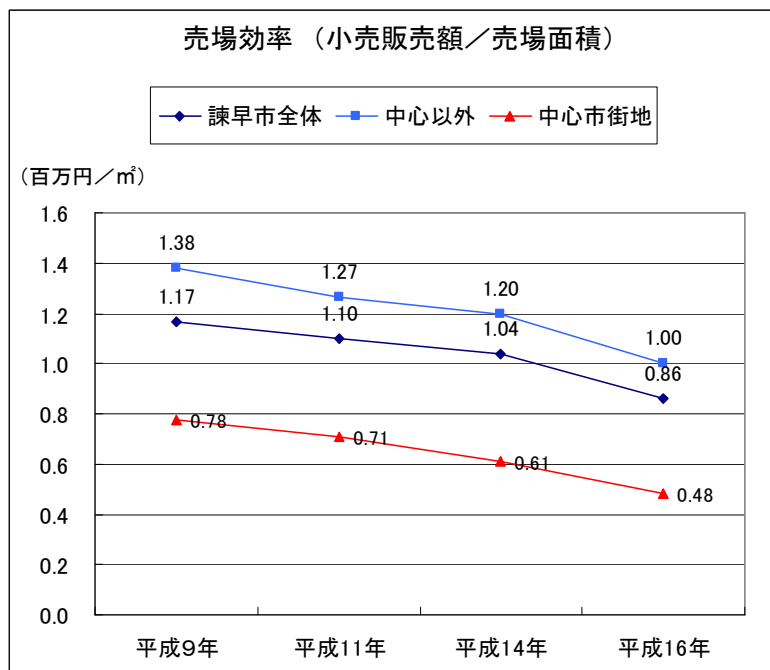
○小売販売額

年間小売販売額は、平成16年約217.5億円で、平成9年の63.1%となっている。中心市街地における小売販売額の市全体の小売販売額に占める割合は、平成9年に23.5%であったものが、平成16年には14.7%と急激にそのシェアを低下させている。



○売場効率

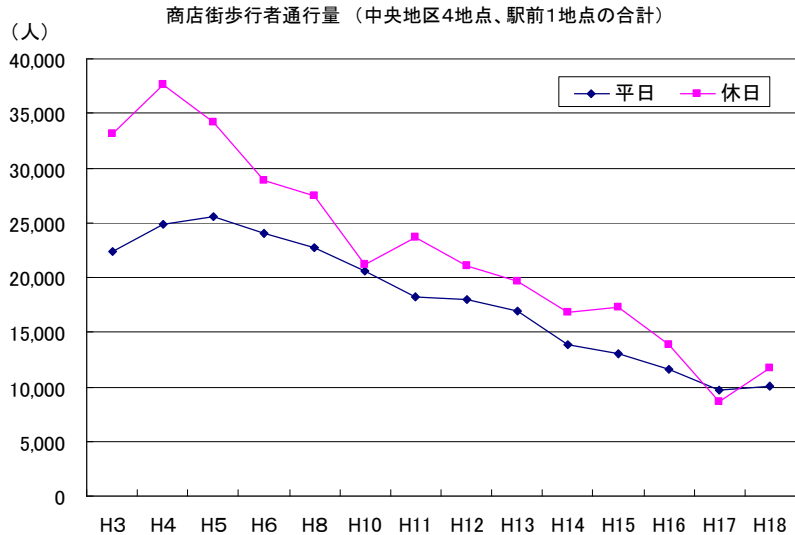
売り場面積が増加しているのに対し、小売販売額が減少したため、売場効率（売場面積当たり販売額）が著しく低下している。中心市街地以外では約100万円/㎡であるのに対し、中心市街地では約48万円/㎡と低い。



○歩行者通行量

中心市街地商店街の歩行者通行量は、これまで減り続けており、平成18年には平成4年に対し、平日40.5%、休日31.0%にまで減少している。

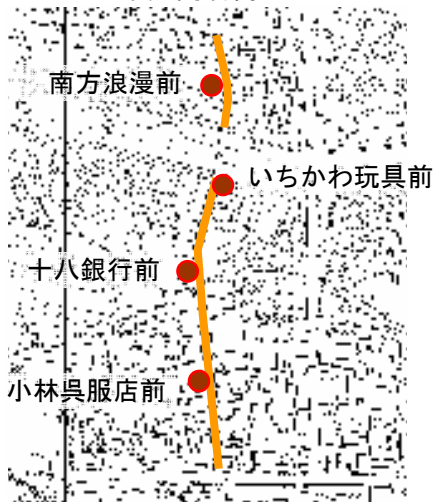
商店街別に見ても、いずれの調査地点においても同様の減少傾向を示している。



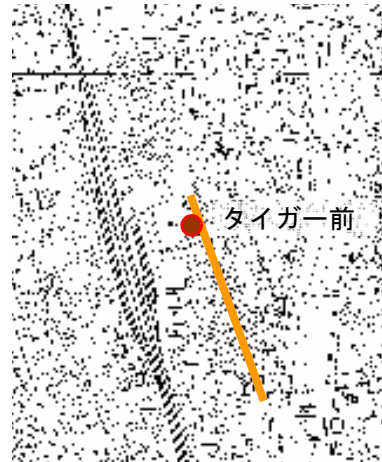
	平日			休日		
	平成4年	平成18年	H18/H4	平成4年	平成18年	H18/H4
小林呉服店前(栄町)	7,532	2,901	38.5%	13,730	3,613	26.3%
十八銀行前(本町)	9,850	4,188	42.5%	15,847	5,468	34.5%
いちかわ玩具前(本町)	2,960	1,323	44.7%	3,510	1,205	34.3%
南方浪漫前(竹の下)	2,269	859	37.9%	2,029	567	27.9%
タイガー前(永昌東町)	2,235	797	35.7%	2,530	818	32.3%
5箇所合計	24,846	10,068	40.5%	37,646	11,671	31.0%

調査時間帯：10：00～18：00

■アエル中央商店街



■永昌東町商店街



○大型店

諫早市及び周辺における大型店の位置を図に示す。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、諫早市内にはない。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(m ²)	開設年月	核店舗	駐車台数(台)
百貨店	大村市	大村SPビル(大村浜屋)	8,600	S58.5	浜屋百貨店	160
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	—
百貨店	長崎市	博多大丸長崎店	9,533	S63.9	博多大丸	—
SC	大村市	イオン大村SC(ジャスコ大村店)	22,489	H7.4	イオン九州	771
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	ハイパーモールメルクス長崎	8,796	H12.11	Mr.Max、マックスバリュ	700
SC	長崎市	滑石総合ショッピングセンター	6,403	S57.11	ダンクユ	470
PC	諫早市	オーケーコスモポリス	11,631	H12.11	オーケーエンタープライズ	555
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、ゲオ等	300
GMS	諫早市	西友諫早店	7,413	S57.11	九州西友	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、トイザラス	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	九州ジャスコ東長崎店	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	長崎市	ダイエー長崎店	7,080	S46.11	ダイエー	—
GMS	時津町	ジャスコ時津店	15,820	S52.6	イオン九州	1,000
SM	諫早市	諫早ショッピングバザール	5,660	S47	マルキョウ	—
SM	諫早市	エーコープ長崎	2,046	S48.5	エーコープ長崎	39
SM	諫早市	アエルいさはや	1,949	S18.5	丸高商事	106
SM	諫早市	ララ幸町店	1,673	S15.8	生活協同組合ララコープ	105
SM	諫早市	マルキョウニュー久山台店	1,320	H8.4	マルキョウ	160
SM	諫早市	まるたか鮮魚市場幸町店	1,881	H16.1	丸高商事	129
SM	大村市	エレナ大村中央店(オオムラ中央SC)	5,450	H5.8	中村ストアー	379
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	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ホームセンター諫早店	3,000	H7.4	オーケーエンタープライズ	180
家電	諫早市	ベスト電器諫早本店	2,969	H12.11	ベスト電器	—
家電	長崎市	ヤマダ電機テックランド長崎本店	6,151	H14.6	ヤマダ電機	363
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	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	—
専門店	諫早市	パルファン(八木ビル)	1,097	S52.12	—	—

 諫早市	 長崎市
 大村市	 その他

出典：全国大型小売店総覧 2007

諫早市内は 1,000 m²以上、長崎市・大村市は 5,000 m²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ウント専門店を集めたショッピングセンター

GMS (ゼネラル・マーチャンダイジング・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

(6) 交通

○鉄道運行本数及び利用状況

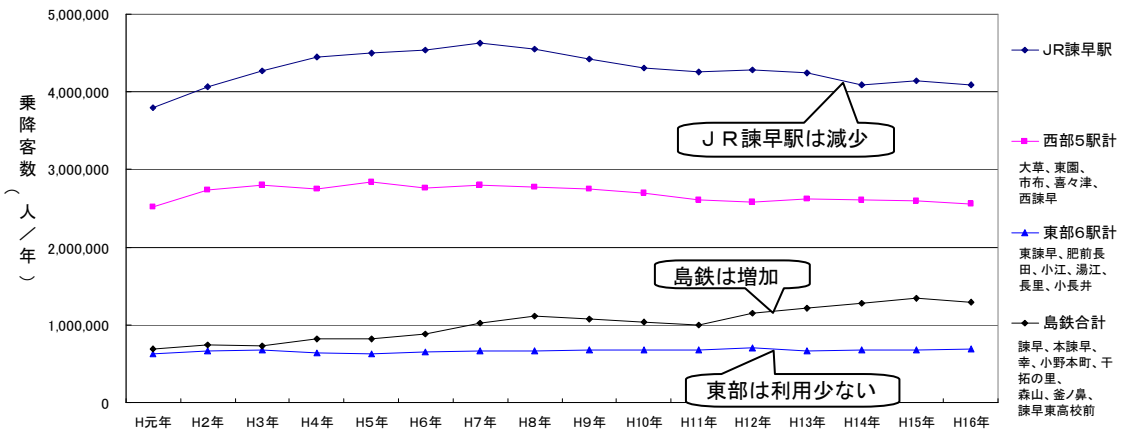
本市には、J R長崎本線（長崎市方面及び佐賀方面）、J R大村線（佐世保市方面）、島原鉄道（島原市方面）が通っており、都市間を結んでいる。3線とも諫早駅に乗り入れており、4つの方面の列車が接続している。

諫早駅発着の運行本数（往復／日）は、長崎市方面が157本（特急50、普通107）、佐賀方面が76本（特急48、普通28）、佐世保市方面が61本、島原鉄道が60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、J R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、諫早駅のほか長崎市方面に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J R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、J R諫早駅が409万人、島原鉄道諫早駅が56万人、本諫早駅が31万人である。

■鉄道乗降客数



○バス路線

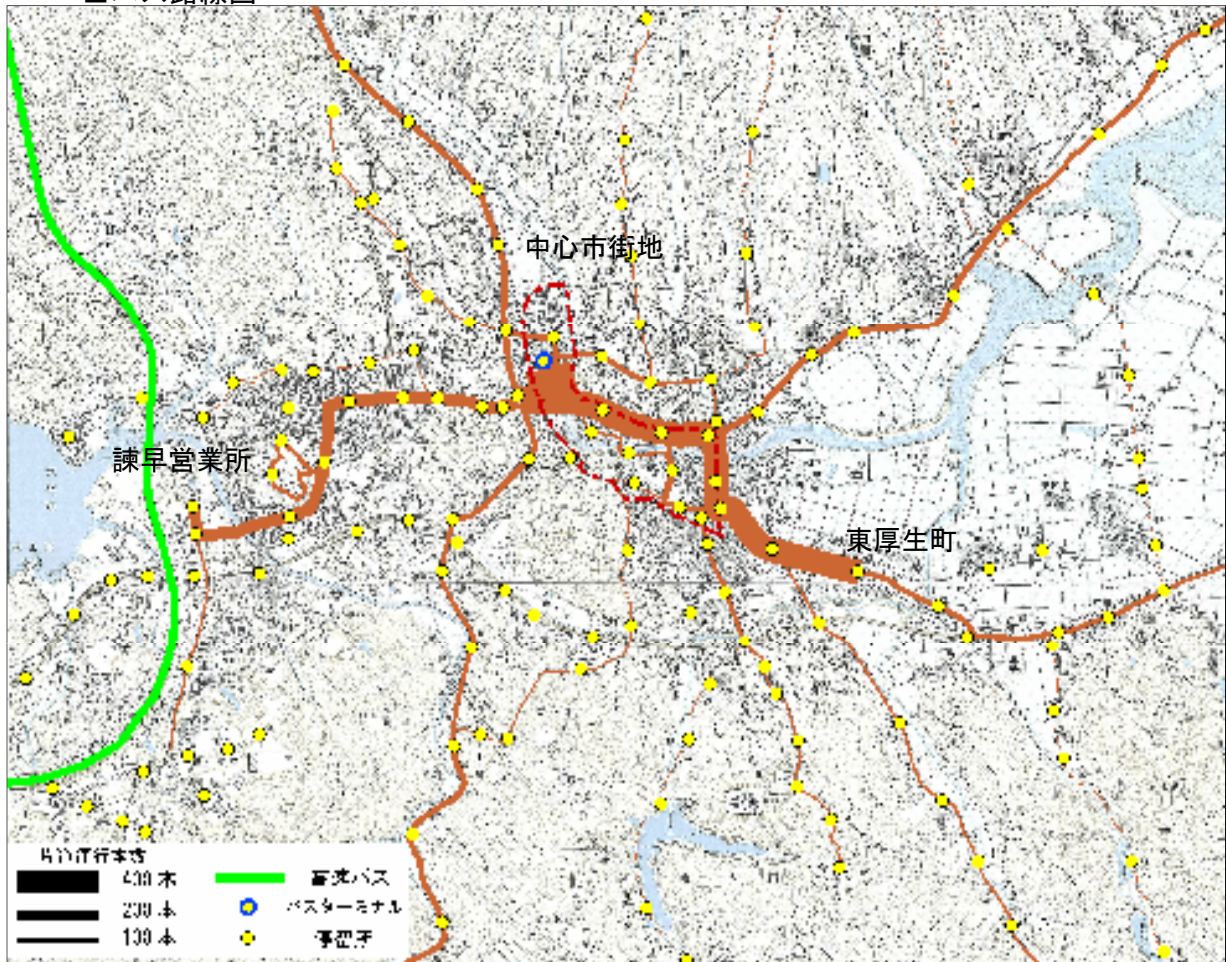
本市の路線バスは、長崎県営バスと島鉄バスが運行しており、諫早駅前のバスターミナルを基点として市内外各方面へ路線が設定されている。

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東厚生町にある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。また、市役所前を通る路線の運行本数は、90 本／日（往復・平日）である。

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、利用者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渡る必要があり、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。

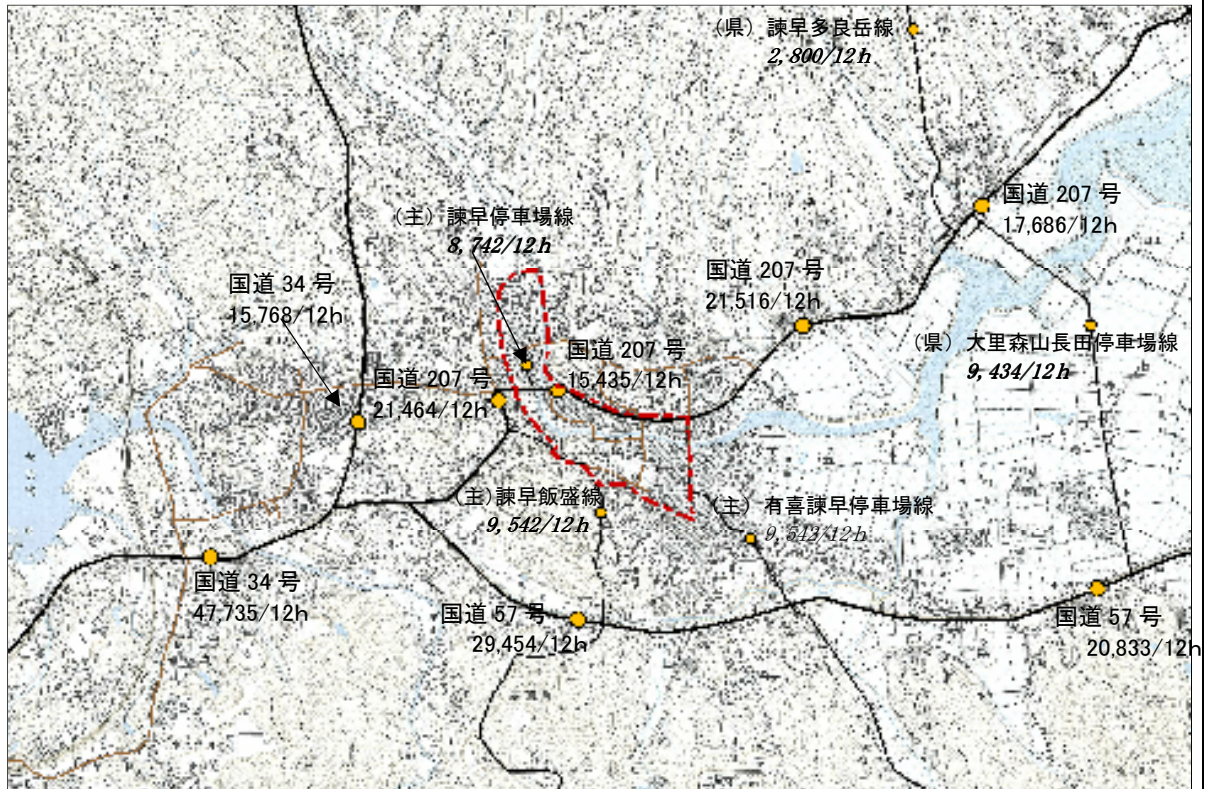
■バス路線図



○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 17 年）



資料：道路交通センサス

斜字は平成 6 年

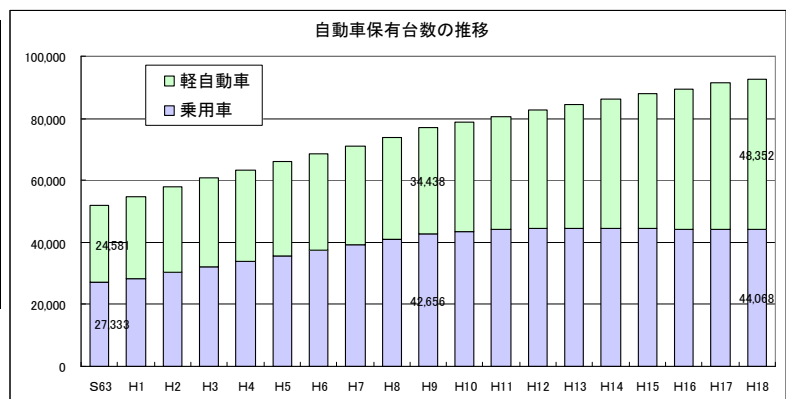
○自動車保有台数

諫早市における自動車保有台数は約 9 万台である。世帯当たり台数を県内主要都市と比べると、諫早市は 1.82 台/世帯と他市よりも多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、乗用車は約 4 万 4 千台で横ばいであるのに対し、軽自動車は約 1.4 倍の増加を見せている。

■自動車保有状況

	台数 H17.3	世帯数 H17.1	台/世帯
長崎市	179,632	182,519	0.98
佐世保市	123,099	97,588	1.26
島原市	23,590	17,355	1.36
諫早市	91,384	50,314	1.82
大村市	51,406	32,061	1.60
長崎県	788,196	562,424	1.40

資料 九州運輸局長崎陸運支局
「長崎県市町村別・車種別保有車両数統計」



[3] 地域住民のニーズ等の把握・分析

調査の概要

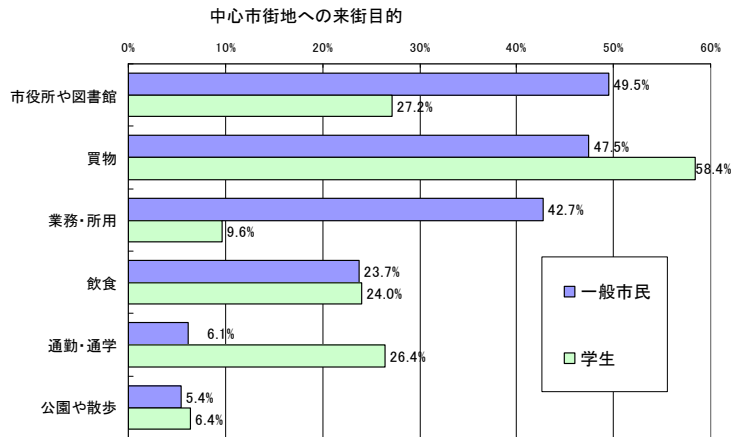
- 方法：アンケート：郵送配布・回収（学生については長崎ウエスレヤン大学の協力）
- 実施期間：平成 19 年 8 月
- 対象及び回収票数：
 - 一般：住民基本台帳から無作為抽出（回収 300 票／配布 667 票）
 - 学生：長崎ウエスレヤン大学の学生（回収 130 票／配布 150 票）
 - 居住者：中心市街地内のマンション（回収 66 票／配布 185 票）

(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、「市役所・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。

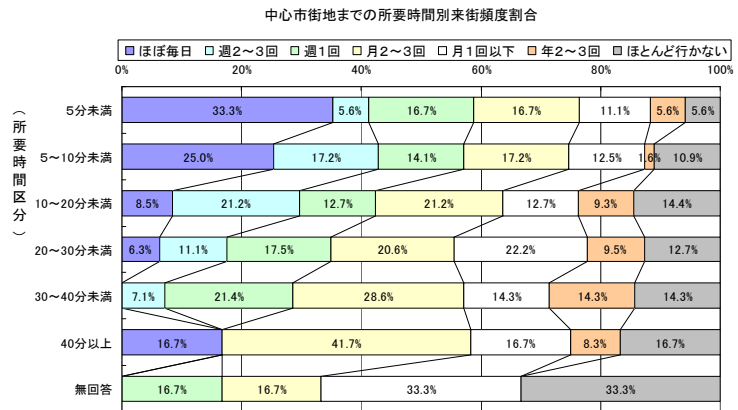
グラフは回答数上位について示している。



○頻度

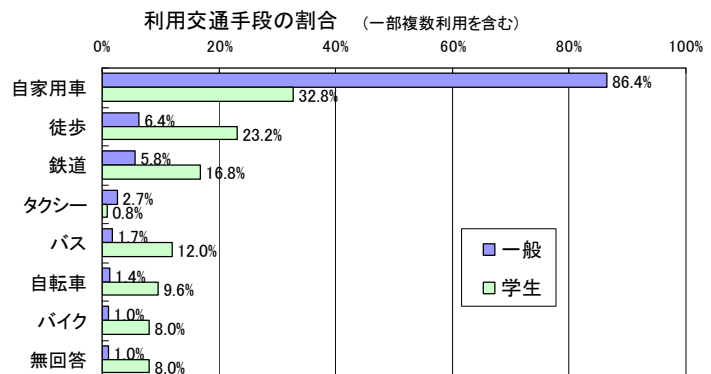
中心市街地へ来る頻度は、一般では「ほぼ毎日」が13%、「週2～3回」が15%、「週1回」が14%となっており、「ほとんどいかない」が13%いる。

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。



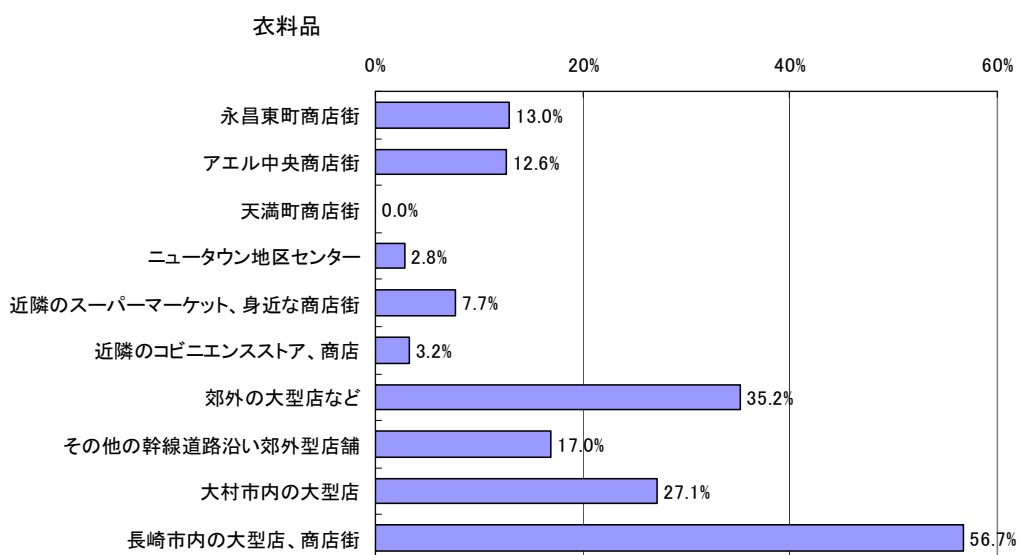
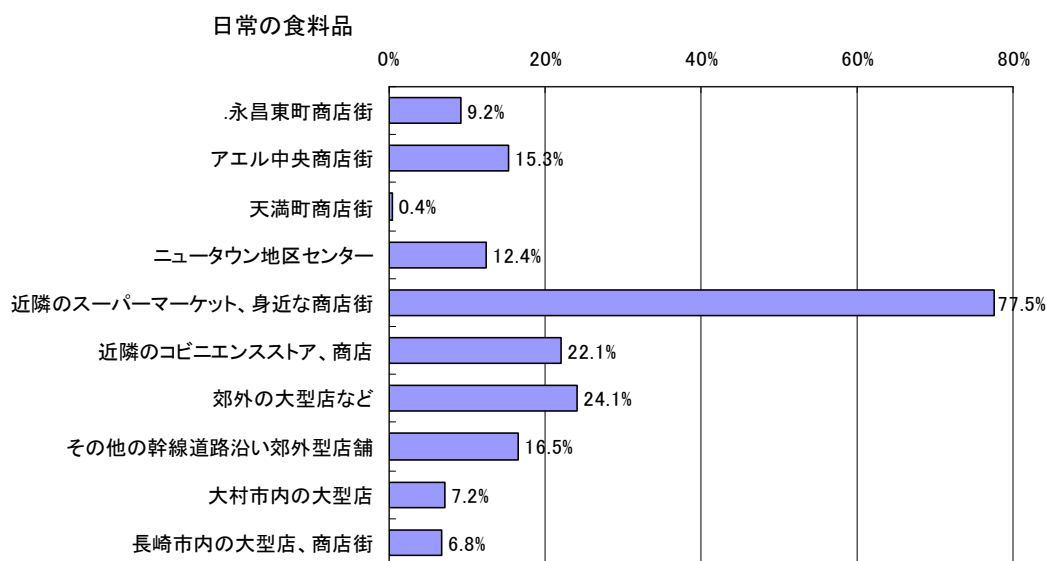
○買物先

各種購買品目と飲食について、買い物等をする場所をたずねた（複数回答）が、購買品目により買い物等出向先に違いが大きくみられた。

日常の食料品は「近隣のスーパー、身近な商店街」と回答するものが77%と高く、次いで「郊外の大型店」、「近隣のコンビニ・商店」となっている。中心市街地の商店街は、合計で25%程度である。

衣料品は「郊外の大型店」が最も多い中、大村市や長崎市内の大型店、市内郊外型店舗の利用も多くみられた。中心市街地の商店街は、合計で25%程度である。

他の品目についても同様に中心市街地商店街をあまり利用しない傾向がみられる。



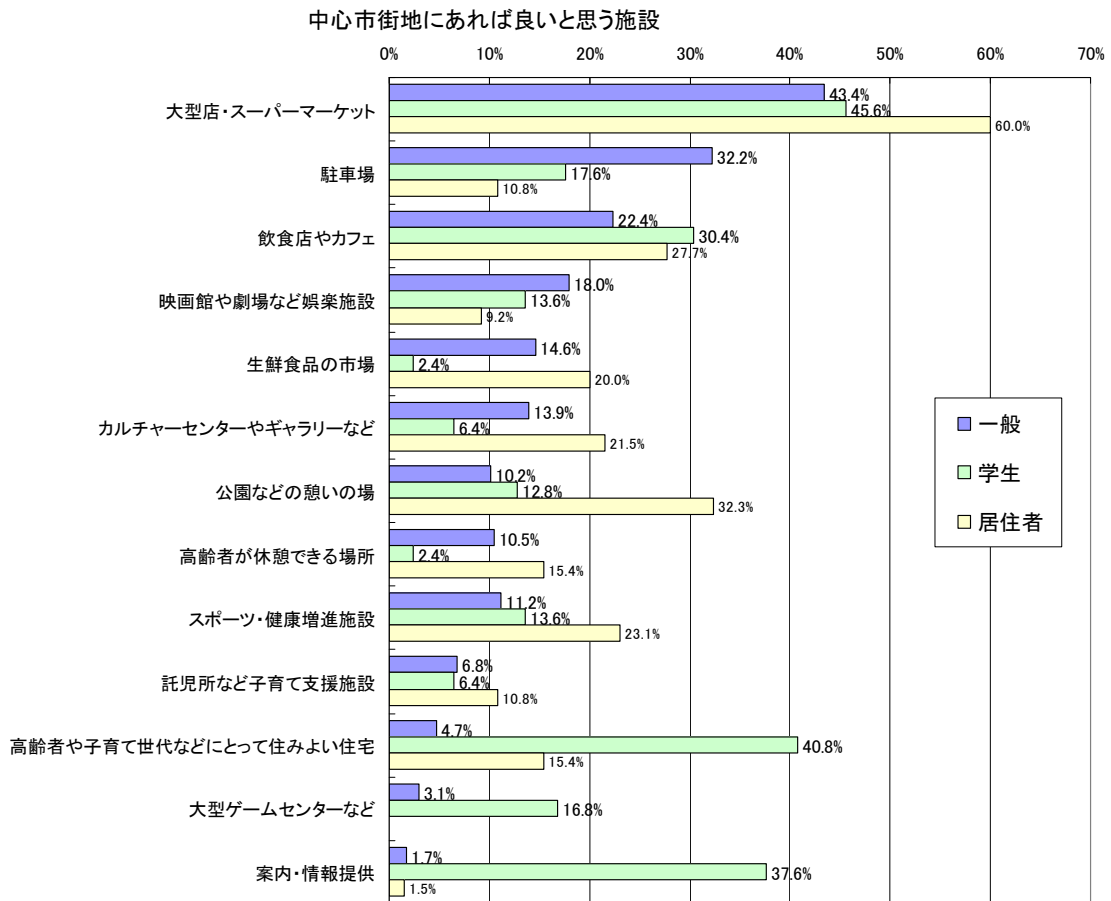
(2) 中心市街地の都市機能（公共公益機能、商業機能）へのニーズ

○中心市街地にあるとよいと思う施設（複数回答 一般、学生、居住者）

一般、学生、居住者ともに「大型店・スーパー」を第1位にあげており、中心市街地における商業機能の強化を望んでいることがうかがわれる。第2位には、一般が「駐車場」、学生が「高齢者や子育て世代にとって住みよい住宅」、居住者が「公園など憩いの場」をあげており、それぞれ違ったニーズが示されている。次いで、「飲食店やカフェ」、「映画館や劇場など娯楽施設」、「生鮮食品の市場」などが高く、商業・にぎわいの機能が求められていることがわかる。

居住者は、「カルチャーセンターやギャラリーなど」、「スポーツ・健康増進施設など」についても求めている。学生は、「案内・情報提供」を求める声が高い。

具体的な業種や店についても記入を求めたが、全国チェーンの大型店の他、衣料品店、大型書店、家族飲食店、雑貨店など、長崎市内や大村市にあるような店が諫早市にも欲しいという意見が多い。



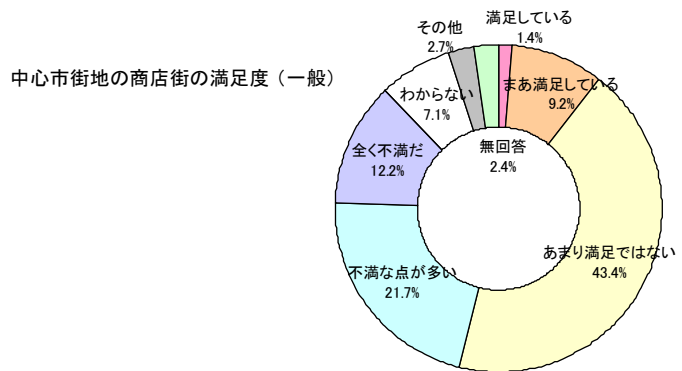
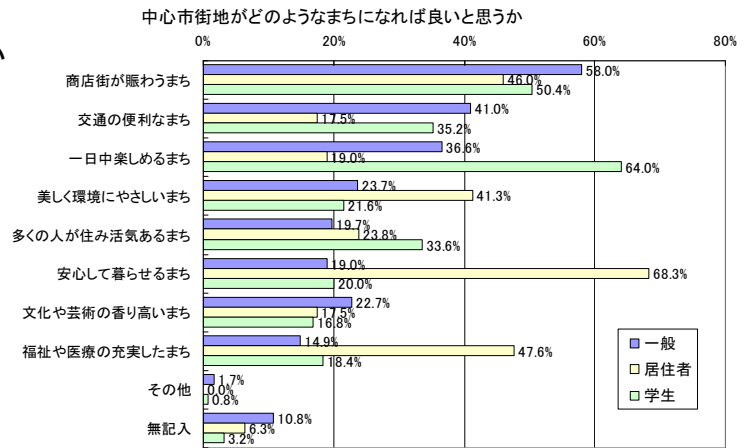
グラフは回答数上位項目について示している。

(3) 中心市街地に対する満足度と意向

○どのようなまちになれば良いか

一般は「商店街が賑わうまち」をあげる人が、学生では「一日中楽しめるまち」が最も多く、次いで「交通の便利なまち」が望まれている。

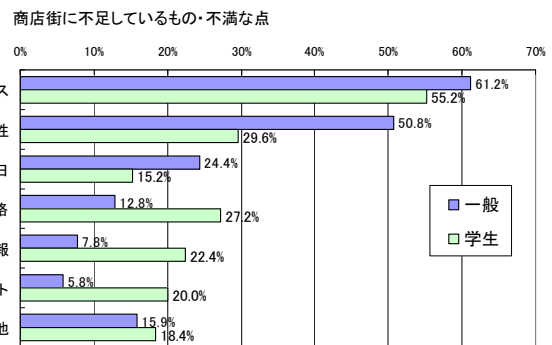
マンション居住者は「安心して暮らせるまち」を望む人が最も多く、次いで「福祉や医療の充実したまち」をあげており、立場による違いが表れている。



○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% (同 10.4%) と満足している人は少ない。

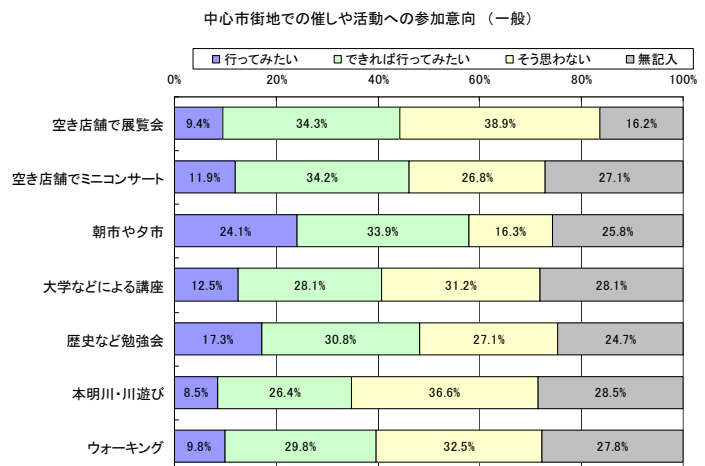
商店街に不足しているもの、不満な点については、「品揃えやサービス」が最も高く、次いで「駐車場の利便性」があげられている。また、学生は「広告やチラシなどの情報」が不足と回答する人が多い。



グラフは回答数上位項目について示している。

○催しや活動への参加意向

中心市街地で行われる催しや活動への市民の参加意向は「朝市や夕市」の 58%をはじめ概ね 4 割以上あり、何かイベントや機会があれば、中心市街地に来てみたいというニーズがあるものと考えられる。



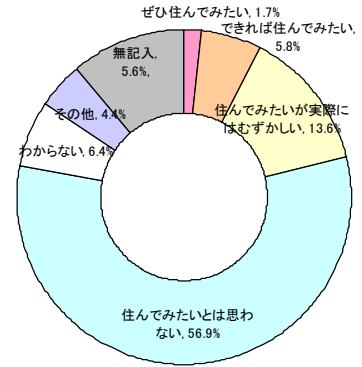
(4) 中心市街地への居住ニーズ

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。

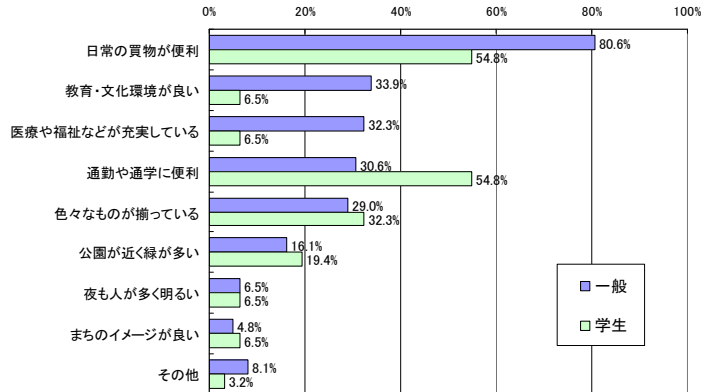
中心市街地への居住意向



○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。

住んでみたいと思う理由



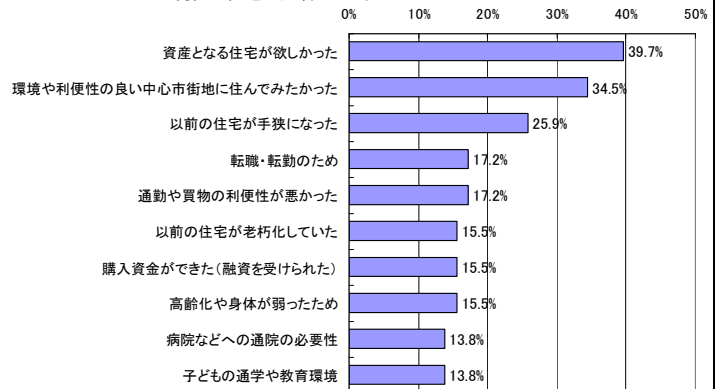
グラフは回答数上位項目について示している。

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。

現在の住宅に入居した理由

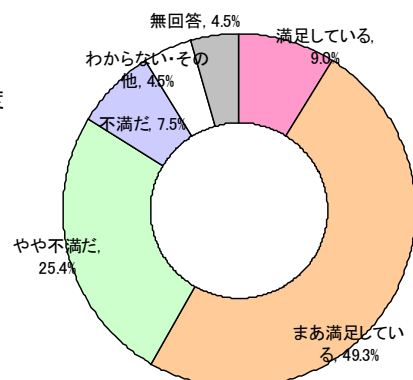


グラフは回答数上位項目について示している。

○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。

住んでみての満足度



[4] これまでの取組みに対する評価

(1) 旧法に基づく中心市街地活性化基本計画の概要と実施状況

①旧計画の概要

本市では、平成11年7月に(旧)中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地約124haにおいて『諫早公園と本明川を核としたヒューマンスケールの快適都市空間づくり = ①街なかコミュニティの再構築、②すべての人にやさしい街づくり、③市民遺産の再認識とその活用、④来街者サービスの充実、⑤新規投資や新事業の誘発、⑥心地良い街並みの形成、⑦都市基盤の整備と拠点の形成』を目標として、事業等に取組んできた。

基本計画策定年月日 平成11年7月22日 最終変更日平成17年4月21日

TMO計画認定年月日 平成11年8月18日

②計画の実施状況

1) 実施状況

市街地の整備改善と商業等の活性化を軸にした各種の事業に取組み、これまでに基本計画で位置づけた全53の事業の内、60.4%に当たる32の事業について完了・着手している。

■旧基本計画で位置づけた事業の進捗状況(平成12~18年度)

区分	事業数	完了	着手済み	未着手	進捗率
市街地の整備改善	18	7	6	5	72.2%
商業等の活性化	35	15	4	16	54.3%
合計	53	22	10	21	60.4%

2) 市街地の整備改善に関する事業

完了・着手済みの事業	未着手の事業
<ul style="list-style-type: none"> ・新諫早市立図書館建設事業 ・都市型居住促進事業 ・商店街・歩道ネットワークづくり事業 ・市民広場公園整備事業(諫早公園) ・来街者駐車場整備事業 ・商業住宅複合高度化事業 ・商店街街づくり協定推進事業 ・本諫早駅長崎無電線改良事業 ・市庁舎別館建替え事業 ・諫早駅前東線沿道区画整理型街路事業 ・諫早南部土地区画整理事業 ・栄町東地区街なか再生事業 ・諫早湾処理区公共下水道事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・旧長崎刑務所跡地利用推進事業 ・諫早駅北地区街なか再生事業 ・栄町地区街なか再生事業 ・高城・本町地区市街地再開発事業 ・サンシャイン街区街なか再生事業

■主な完了・着手済みの事業の評価

○新諫早市立図書館の建設	市役所南側に事業費 30 億円で建設。平成 13 年開館。 平成 16 年度にビジネス支援コーナーを設置。 年間約 50 万人の来館者があり、街なかの重要な情報拠点施設となっている。
○市庁舎別館建替え	老朽化と機能低下が著しかった市庁舎別館を建替え整備したことによって、市民の利便性の向上と行政機能の効率化を促進した。
○商店街街づくり協定推進事業	まちづくり協定にもとづき、店舗等の改装・整備を行う事業者に対する支援 <ul style="list-style-type: none"> ・デザイン設計調査費補助：補助率 1/3 限度額 50 万円 ・施設整備費補助：補助率 1/3 限度額 50 万円
○諫早駅前東線沿道区画整理型街路事業	駅北地区の拠点施設と連結する骨格道路として、幅員 17m、延長 165m の街路を沿道地区 0.84ha と一体に整備。事業費 16.6 億円。 北側隣接地区の拠点施設周辺道路が狭いまま残されており、十分な歩行者ネットワークとなっていない。
○栄町東地区街なか再生事業	商店街に面する 1,074 m ² の区域において優良建築物等整備事業を活用し商業施設複合マンションを建設。 約 0.6ha について構想図を作成した街なか再生型市街地再開発については、分割することになった。
○都市型居住促進事業	都市型マンション等の立地誘導を図っている。 商店街に面する 1,477 m ² の区域で民間マンション建設が進められている。



諫早市立図書館



市庁舎新別館



諫早駅前東線



優良建築物等整備事業



都市型居住促進事業

■主な未着手事業の理由と評価

○諫早駅北地区街なか再生事業	国・県の施設、健保諫早病院、J A流通センターを含む約 10.8ha について、街なか再生型土地区画整理事業の計画図を作成したが、権利者の同意が得られず断念した。
○栄町地区街なか再生事業	約 4.6ha について街なか再生型土地区画整理事業の計画図を作成したが、面整備事業は困難な面があり、街区内の再開発を行う方向で地権者による勉強会が進められている
○高城・本町地区市街地再開発事業	約 1.5ha について街なか再生型市街地再開発の構想図を作成したが、部分的な建替えが進み、事業に対するニーズが低くなり、街区全体での再開発はできなくなっている。
○サンシャイン街区街なか再生事業	県道の改築に合わせ、通りに面した店舗はセットバック・改修され、街づくり協定に基づき良好な街並みが形成されている。 基本計画では、想定する事業手法として、優良建築物等整備事業をあげていたが、高度利用は一部を除き進んでいない。

旧計画に登載したこれらの事業は、望まれる整備のあり方として事業計画の構想を描いたものであり、地元のコンセンサス形成（商店街については商業等の活性化事業に掲げている）が十分ではないなど、事業としての熟度は計画時点では必ずしも高くなかった。一方で別手法による整備が行われたことにより、計画に掲げた通りの整備ができなくなった面がある。

諫早駅北地区、栄町地区の計画は、対象地区の規模が広過ぎることや、地権者の合意形成が進まなかった（進める体制が整わなかった）ことなど、現実的ではなかったといえる。

高城・本町地区では、地区内のアーケード商店街に面する大型店が平成 17 年 2 月に撤退するという事態が起こり、それに対し、撤退跡地の 50%を商店街で買い取り、残りはまちづくりに対する意識の強い地権者の全面的な協力を得て、中央商店街自らが建設・運営主体となって商業施設「アエルいさはや」を建設することとなった。

「アエルいさはや」は鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階建（一部 3 階建）、床面積 4,811 m²、容積率 179%、事業費約 6 億円（補助金：国 1/3・市 1/6）、出店店舗数 11 店舗と大型化をねらったものではなく、商店街が負担できる身の丈に合った規模での再出発となった。不足業種の公募による共同店舗方式をとったことや、生鮮食料品を主体とする地場スーパーを中心として、平成 18 年 5 月に開業と短期間に建設を行ったことは、撤退空きビルを放置するよりも賢明な選択であったと評価できる。

永昌東町の「サンシャイン街区」は「お茶の間通り」と名称を変更した。県道の改築整備時にセットバックや、「街づくり協定」によるファサード整備などが行われ、街のイメージを一新することができた。ただし、建替えによる高度利用が一部にとどまっているのは、床需要が見込めない、共同化に抵抗があった、適切な働きかけがなかったなどが考えられる。

3) 商業等の活性化に関する事業

完了・着手済みの事業	未着手の事業
<ul style="list-style-type: none"> ・竹の下局前通りくつろぎ広場拡張事業 ・中心市街地活性化月間イベント事業 ・共同宅配事業（永昌東町） ・商店街サテライトスタジオ整備事業 ・中央商店街周辺歩道カラー舗装整備事業 ・永昌東町商店街周辺歩道カラー舗装整備事業 ・商店街身障者対応型公衆トイレ整備事業 ・高城回廊せせらぎの道再生事業 ・中心市街地誘導サイン整備事業 ・空き店舗対策事業 ・新業種・業態開発促進事業 ・商店街街づくり協定制定事業 ・商店街街づくり協定支援事業 ・栄町商店街アーケード整備事業 ・本町商店街アーケード整備事業 ・竹の下通り商店街アーケード整備事業 ・商店街統一ファサード整備事業 ・栄町地区再開発型共同店舗コンセンサス形成事業 ・東小路町ポケットパーク整備事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・新倉屋敷川散策路整備事業 ・共同配送事業 ・諫早公園賑わい再生事業 ・旧長崎刑務所跡地利用計画 ・旧諫早街道カラー舗装整備事業 ・駐車場共同利用システム構築事業 ・商店街広域カード化事業 ・中心市街地立地誘導促進制度の検討 ・上野町商店街景観形成事業 ・高城・本町地区再開発型共同店舗コンセンサス形成事業 ・天満町商店街共同店舗コンセンサス形成事業 ・天満町イベント広場整備事業 ・本町ポケットパーク整備事業 ・新橋橋上広場整備事業 ・永昌東町商店街イベント広場整備事業 ・永昌東町ポケットパーク整備事業



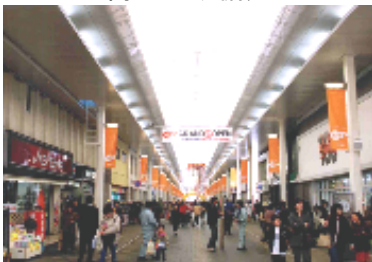
街づくり協定



商店街統一ファサード整備事業



身障者対応型公衆トイレ整備事業



栄町商店街アーケード



本町商店街アーケード



竹の下通り商店街アーケード

■主な完了・着手済みの事業の評価

○新事業・業態開発促進事業(アエルいさはや)	商店街の核となっていた大型店が撤退した跡地に商店街が事業主体となって、不足業種公募型の共同店舗と無料(90分制限)駐車場や市民のまちづくり活動をサポートする施設を整備。 大型店撤退後に急減した歩行者通行量が回復した。
○永昌東町商店街周辺歩道カラー舗装整備事業	永昌東町商店街の東側に広がる飲食店街の道路をインターロッキングブロック舗装で整備。 景観の向上と道路の清潔さの確保が図られた。
○高城回廊せせらぎの道再生事業	諫早高校及び御書院と図書館を結ぶ散策路を整備し、街なかの回遊性を高めた。諫早公園―学校―市役所・図書館―商店街が回遊できるようになった。
○商店街街づくり協定制定事業(サービス協定)	街づくり協定に基づく種々のサービス提供やサービス向上対策を実施。事業内容：お客様の声ボックス、サービス研修会、お客様に喜ばれるサービス事例集作製、定期的なお客様へのお茶接待など。 中央商店街、永昌東町商店街では制定し、効果をあげているが、天満町では未策定。
○商店街街づくり協定支援事業	街づくり協定を締結した商業者が行う店舗の外装やバリアフリー化等のリニューアルに対する支援制度を創設。 施設整備1/3以内(上限500千円) H18年度末までに15店舗が改装を実施。
○中央商店街(栄町、本町、竹の下通り)アーケード整備事業	中央商店街を構成する三つの商店街のアーケード改修を行うとともに、通りのバリアフリー化を行い、全ての人にやさしい街づくりを実現した。
○東小路町ポケットパーク整備事業	新倉屋敷川の上を活用したイベントスペースとして整備。 多様な催し物や歩行者の休憩などに活用されている。

■主な未着手事業の理由と評価

○新倉屋敷川散策路整備事業	建物の裏側を通っており、歩行者が通ることに対して懸念を持つ権利者がいる。一級河川であり占用許可の手続きが困難。
○旧諫早街道カラー舗装整備事業	法人格を持つ商店街組織が無く、十分な議論が進まなかった。今後は、自治会を中心に進める必要がある。
○駐車場共同利用システム構築事業	中央商店街において事業化に向け研究に取り組んだが、システムの更新コストがかかる一方で、すでにスタンプカード事業から撤退していたため、新たなシステム構築は困難と判断し断念した。
○商店街広域カード化事業	スタンプ事業会員の減少と各個店のオリジナルカードの普及により、統一的なサービス提供が厳しくなっている。

(2) その他の取組み状況

旧基本計画の当初計画に掲げていなかった事業で新規に実施したのものとして、以下の取組みがある。

○空地空店舗活用促進支援制度の新設

商店街等が街区に不足する業種を充足するために取得した店舗や空き地について、取得経費の一部に対する利子助成制度を創設した。

- ・栄町商店街協同組合：土地 321 m²、空店舗延床 960 m²を購入。
- ・諫早市中心市街地商店街協同組合連合会：「アエルいさはや」の土地 (2,682.6 m²) を取得。

空地や空店舗が減少し、商店街の歩行者通行量が回復した。

○商店街新規開業者育成支援事業（チャレンジショップ事業）（H15～H16、H18）

- ・空店舗を活用した新規開業者を支援するチャレンジショップの設置。
- ・集合型ミニ店舗 1 店舗（8 店舗入店）、独立開業型店舗 2 店舗 計 10 店舗。
- ・成果：2 年間で 7 事業所の新規開業者が商店街内へ出店。
- ・商店街が自ら事業主体となって、出店者の育成に熱心に取り組む、開業希望者に対して空店舗情報を提供し、空店舗のオーナーとの家賃交渉を行った。
- ・平成 18 年度からは、アエルいさはや内にチャレンジショップスペースを整備し常時新規開業者の育成に取り組んでいる。



アエルいさはや



106 台の駐車スペースに対し、平成 19 年度は 1 日平均 807 台が駐車している



商店新規開業者育成支援事業



まちづくり研究室
(右上) 市民公開講座
(左) 学生の実習風景

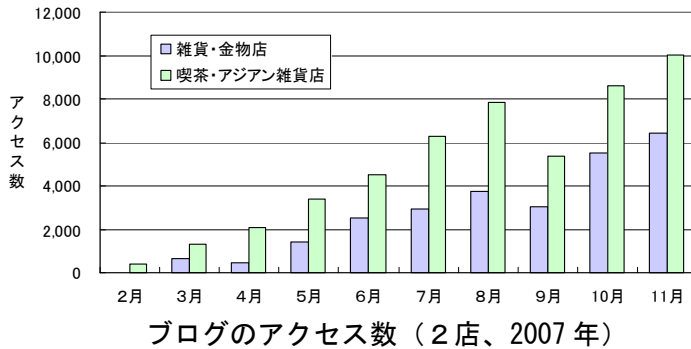


写真出所：長崎ウエスレヤン
大学地域づくり学科

○ブログによる情報発信

永昌東町商店街「お茶の間通り商店街」ではインターネットのブログを活用し、各個店の情報を同じサイトを通じて発信する試みを平成19年から始めている。

参加店舗数は9店（うちホテル1）である。開設以来アクセス数が順調に伸びており、新たな顧客の開拓につながっている。



○まちづくり計画の策定

平成18年度に商工会議所が事務局となり、中心市街地を3つの街区に分け、商店街組織、地権者、生活者、金融機関、交通事業者、市民団体、大学など関係者による話し合いの場（部会）を設けて議論を重ね、「諫早中心市街地まちづくり計画」を策定した。

- ・まちづくり委員会 1回開催
- ・永昌東町街区部会 4回実施
- ・天満町街区部会 2回実施
- ・中央商店街区部会 4回実施

○シンポジウム等の開催

旧計画策定以後、以下の市民講座、シンポジウム、研修会などを行い、継続的に商店街、行政、市民団体等の関係者の意見交換、連携を図っている。

- ・まちづくり市民講座（平成14年9月～平成15年1月 全6回）
- ・中心市街地活性化シンポジウム（平成15年2月 講師：山田 五郎）
- ・中心市街地活性化講演会（平成16年1月 講師：宮城大学大学院教授 横森豊雄）
- ・第1回「真剣！中心市街地活性化しゃべり場」の開催（平成16年1月）3時間の自由討論
- ・第2回「真剣！中心市街地活性化しゃべり場」の開催（平成17年2月）3時間の自由討論
- ・中心市街地活性化講演会（平成17年1月 講師：宮城大学大学院 教授 横森豊雄）
- ・まちづくりシンポジウム（平成18年3月）
- ・中心市街地まちづくりシンポジウム（平成18年11月 講師：日本政策投資銀行 藻谷 浩介）
- ・まちづくりシンポジウム（平成19年3月）：まちづくり計画策定のまとめ
- ・まちづくり研修会（平成19年7月 講師：まちづくり長野 服部 年明）
- ・まちづくり研修会（平成19年10月 講師：まちづくり長野 服部 年明）

●地域との連携体制

中心市街地に関わる商店街、市民活動団体、放送局、大学・高校など、幅広い組織や住民の参加・連携がなされており、様々な催し・活動が行われている。

組織名称	設立時期	組織構成と人員	活動内容	活動頻度
長崎ウエスレヤン大学	1881年創立 2002年 4年制 大学開学	アエルいさはや内に常時1名在室	アエルいさはや内に整備された「まちづくり研究室」に、常駐し「まちづくり生涯学習室」の運営を通じて、まちづくりを担う人材養成のための講座、社会調査、プログラムの実践	休館日を除く 毎日
諫早商業高校		商業科	学校行事として商店街での販売「諫商商店街」を実施している	毎年11月
諫早商業高校 商業クラブ	1965年	教諭1名 生徒15名	郷土芸能のPR活動を通じて、地域の社会活動に参加し、新たな地域ブランドの確立や、まち興しを実践し、人材を育成。	学校の部活動として毎日 必要に応じ、商店街等の会議にも出席
諫早農業高校	1907年	7科の生徒・職員	学校教科で生産された農産物、加工品を商店街内で「諫農マーケット」として開設し対面販売をしている	春・秋の年2回
中央商店街 活性化委員会	1998年	・まちづくり・サービス部会8名 ・販促イベント部会26名 ・全34名	中央商店街連合会の下部組織として、まちづくり協定の推進やイベントの企画から実施。必要に応じ、他団体と連携する	委員会1回/月 部会2回/月
諫早としょかん友の会	1990年	会員数約300人	まちの拠点施設である図書館の利用促進活動と、まちづくり人材の養成 ビジネス情報の提供による創業支援等	1回/月
いさはや国際交流センター	1990年	会員数約110名 賛助会員14社	在住外国人・留学生との交流、支援、海外への絵本などの送付、一般向け国際理解教育、ホームステイなど	1回以上/月の活動、広報誌発行、イベントへの参加
在宅介護ケア・サークル	1990年	会員数約250名	障害者にとっても暮らしやすい街づくりを目指し、ハード、ソフト両面におけるバリアフリーを推進する。 バリアフリーマップの作成	1回/2月
有限会社アエル栄町	2004年	地権者4名による 共同出資会社	敷地の共同化により、土地の高度利用化を行い、地域交流施設などの施設を集積し、賑わいと活力が溢れる中心市街地の再生を推進する。	役員会1回/月
諫早ケーブルテレビジョン放送(株)	1973年	会社役員4名 従業員30名	有線テレビジョン放送事業 自主政策番組の放送 CMの製作・放送 他	4回/日



店舗販売実習



諫商商店街（「マイタウンいさはや」より）



(3) これまでの取組みの総合評価

○市街地の整備改善事業

中心市街地の拠点性を確保するため、新図書館を市役所の隣接地に建設し、平成13年のオープン以来入館者数は300万人(H20.1)を超えている。ビジネス支援機能や子育て応援サービス等も備えており、公共交通でのアクセスもよいため熟年世代や学生、社会人にも利用しやすいまちなかの重要な拠点施設となっている。

市役所別館の建替えは、県央の拠点都市にふさわしい業務機能を有する施設として移転を選択せず現地建替えを行った。さらに、今後予定(平成20年着工)されている本館新庁舎についても現地建替えを行い、合併後の行政機能の集約化が図られることとなっている。

中心市街地内の公園、遊歩道、道路整備など、公共事業については、商店街周辺の環境整備を中心に、地域住民の合意形成が整った地域から随時実施し、インターロッキング舗装による人に優しい街路整備を行った。

また、諫早公園と市役所周辺を回遊する高城回廊の整備を行う等、水辺や緑地を生かした快適で心地良い都市空間の形成を行った。

街なか再生事業(土地区画整理、再開発)、など市街地整備については、コンセンサス形成ができたものから取り組むスタンスで行ってきたため、計画期間内の実施を断念したか、部分的な整備にとどまった。

○商業等の活性化事業

商店街自ら策定した「まちづくり協定」(アエル中央商店街、永昌東町商店街)は街区の統一的な街並み形成を促進し、夏場の営業時間の延長や統一イベントの実施などお客様サービスの向上にも役立った。現在も2年に1度改訂を行い現状の課題に合った取組みを実践している。

三つの商店街からなる中央商店街では、アーケードの改築を行うため、3商店街がまとまって連合会を結成し、年次的にアーケードの改築を行った。デザインや通りのコンセプトについても「まちづくり協定」に基づき統一化を図った。

また、中央商店街の核店舗であった大型店の撤退に関しても、商店街で跡地の一部を買い取り、不足業種公募型の商業ビルの建設を行った。併せて無料駐車場と市民のための拠点施設の整備を行ったことから来街者の増加に繋がった。

空き店舗対策や新規開業者の育成にも積極的に取り組み、一時的には空き店舗が減少するものの、通行量の増加に至るほどの商店街全体の魅力アップには繋がっていない。

○都市福利施設整備・街なか居住に関する施策・事業

旧計画では具体的な事業の位置付けを行わなかったが、本明川沿いの水辺や諫早公園周辺の自然が保全されている地域や、利便性が高い諫早駅周辺や商店街内には民間主導によるマンション建設が盛んに行われた。

また、南部の土地区画整理事業により、商店街の隣接地に良好な居住環境の整備や文教地区としての機能集積が進んでいる。

これまでは街なか居住を積極的に推進するという取り組みではなかったが、今後

は、少子・高齢社会に対応するためにも街なか居住を積極的に進める姿勢が必要となる。

○取組み・推進体制

平成5年（1993年）頃から商店街の若手グループが活動し、旧中心市街地活性化法が施行される前の1997年には「商業振興ビジョン」を策定した。その後、1999年にはその提言を基に諫早商工会議所にTMOが設置された。また、同時期に中央商店街の連合会が結成され、行政、TMO、商店街が密接に連携し一体的な活動を展開してきた。

さらに、まちづくりに関するシンポジウムやワークショップを積極的に開催し、市民団体や学生の巻き込みを行うと共に、まちづくりを担う人材の養成とネットワークの構築を行ってきた。

（4）中心市街地の課題

（外的要因）

- ① これまで、諫早市では郊外型大型商業施設の立地を規制してきたが、近隣市への大型商業施設の進出が相次いだことにより消費者の市外流出が続いた。
- ② モータリゼーションの進展により、駐車場等の利便性が高い郊外大型店舗等へ消費者の購買先動向が変化した。
- ③ 県央に位置し道路網が放射線状に広がっている本市郊外部では、それぞれの幹線道路沿いに様々な商業施設の立地が進み市街地が散漫に広がり、中心市街地商店街の商業集積地としての密度が低下した。
- ④ 郊外の戸建住宅に対する志向が根強い一方、基盤整備が遅れがちな街なかでは、世代間の交代が進まず、高齢化とコミュニティが衰退した。
- ⑤ このため、既存の商店街からは商業集積地としての中心性が薄れ、通行量の減少や販売額の低下、空き店舗の増加など空洞化を招く結果となった。

（内部要因）

- ① 中心商店街の核となっていた大型店舗が撤退したため、広域的な集客力が落ちた。
- ② 車社会に対する対応を優先しつつも有効な対策がとられないまま、代替となる公共交通の利用促進も遅れた。
- ③ 商店街組織の新陳代謝が進まず人材が膠着化してきたため、イベントや事業などがマンネリ化し集客効果や話題性が弱まっていった。
- ④ まちづくりを総合的にプロデュースする人材・組織がなく、統一的かつ戦略的な取組みが乏しかった。
- ⑤ まちづくりに対する統一的なコンセプトが浸透せず、歩いて楽しい都市空間づくりが進まなかった。

[5] 中心市街地活性化の基本方針

○活性化の基本方針

これまで諫早市では、市街化区域・調整区域の土地利用の的確な運用により、大規模集客施設の郊外進出を防ぐなど、コンパクトな都市づくりに努めてきた。また、図書館の建設や市役所本庁舎の建替えにあたっては、中心市街地に存続させるなど、中心市街地の拠点性を高める努力を行ってきた。その一方で、中心商店街の振興を図る各種の施策を講じ、地元商店街も努力をしてきたが、商店街の賑わいが失われてきている現実がある。

このため、集客力のある新たな商業施設の整備や、多様な住民の参画による多彩なイベントの展開等により商店街の魅力を高めるとともに、社会的・経済的な繋がりが強い島原半島など広域からの集客を図るため、公共交通体系の整備や利便性の向上を行っていく。

また、本市の中心市街地に残る緑や水辺環境を保全・活用するとともに、都市型住宅の建設を促進し、便利で安心して暮らせる居住空間づくりを推進する。

※ JR 諫早駅周辺（永昌東町）は、九州新幹線西九州（長崎）ルートの開通が将来的な活性化の契機になると考えられる。そのため、当面5ヶ年ほどの間は大規模事業の展開は据え置いて事業展開を行っていく。

○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

- ◇広域からの集客を図るため、消費者ニーズを充足する大規模集客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
- ◇まちづくり会社を中心に、多様な主体との関わりを深め活性化に寄与する様々な事業を行う

○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

- ◇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
- ◇交通弱者の移動手段の改善とエネルギー消費の少ない環境にもやさしいまちづくりを推進する
- ◇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

○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、街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、まちなかのゆとりある空間を保全する

2. 中心市街地の位置及び区域

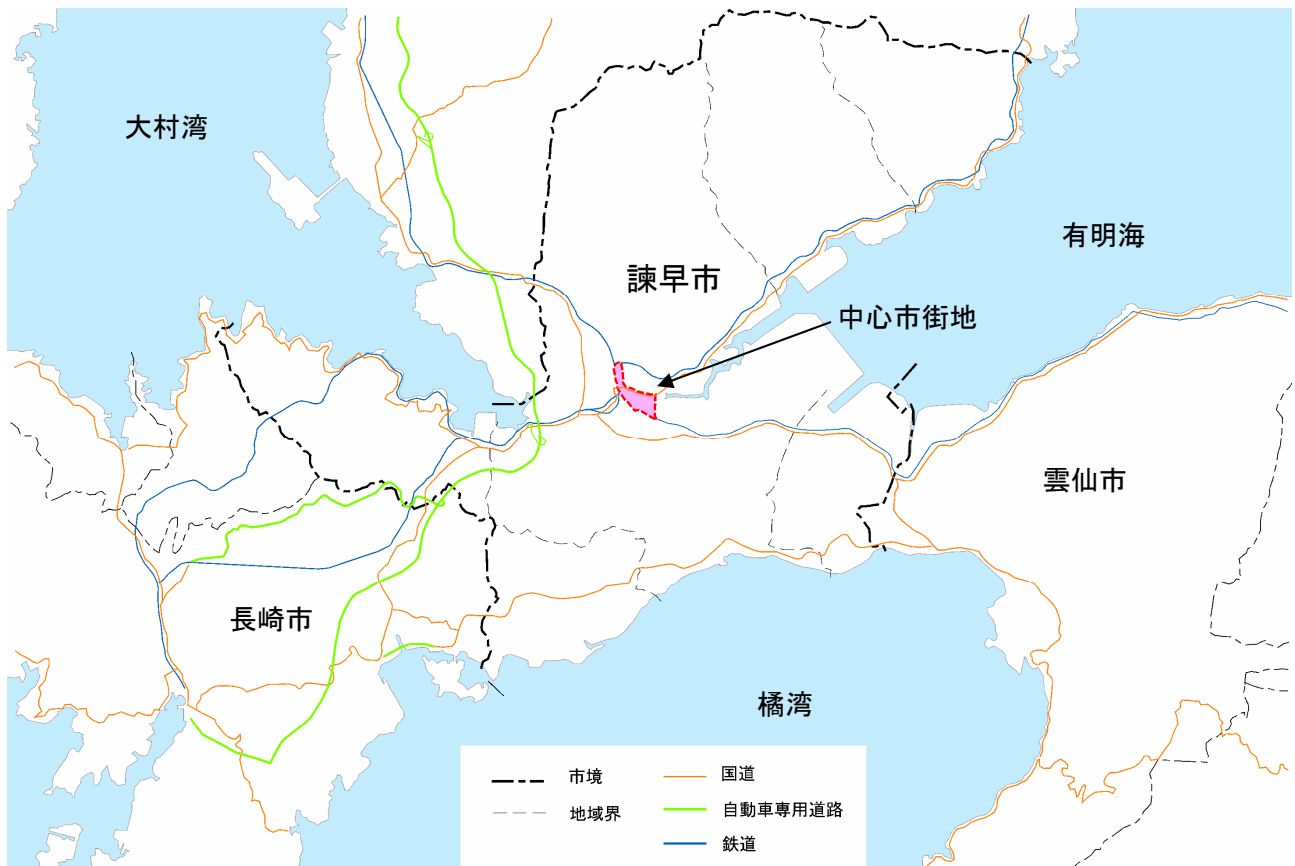
[1] 位置

○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、諫早公園として整備された城址を含めて本明川沿いに形成され、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、発展してきた市街地を位置づける。

中心市街地は、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、長崎県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ところとなっている。

(位置図)

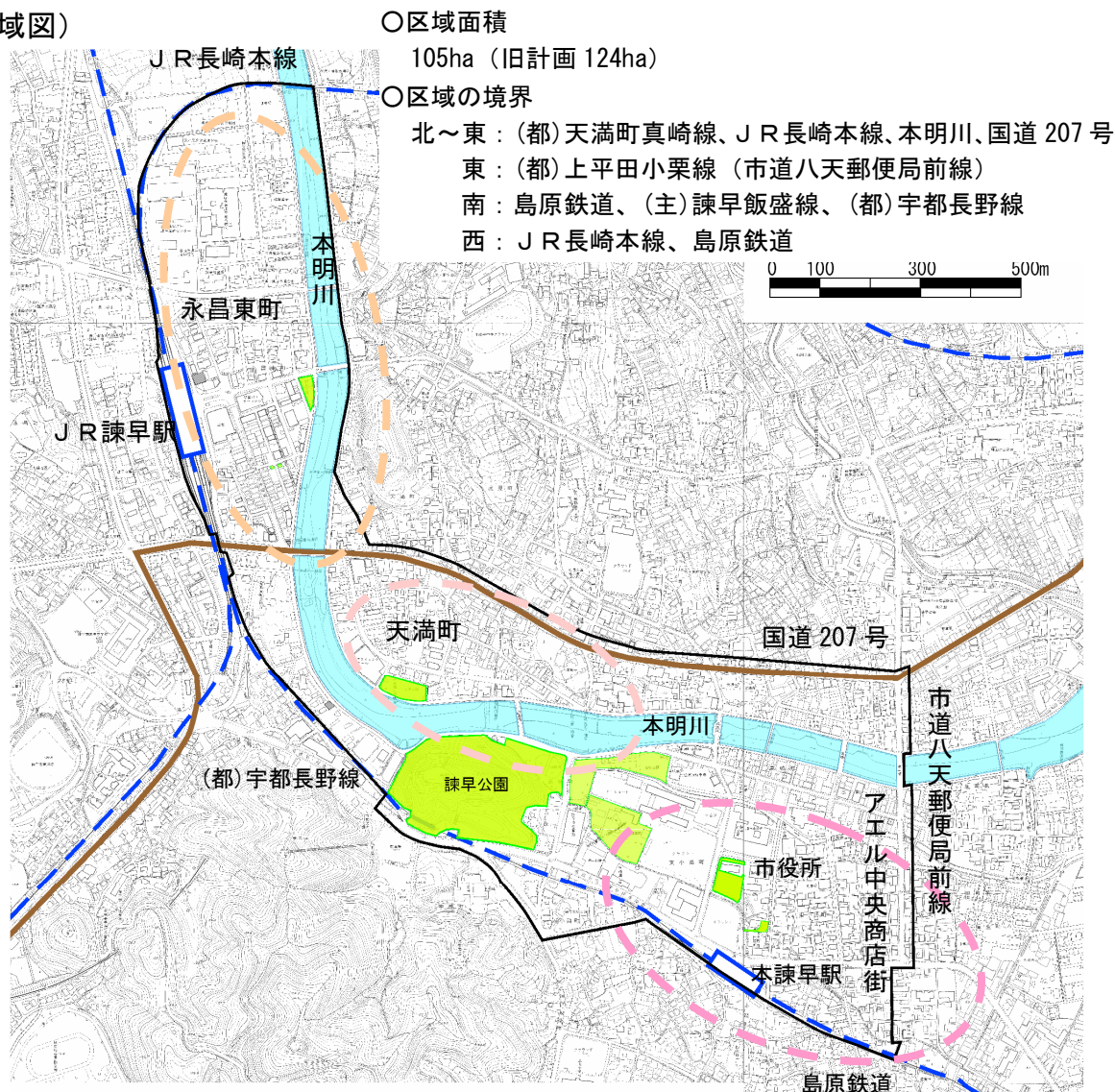


[2] 区域

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。
- ・J R 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外、10年後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等により人口が増加している商住複合地区で、今後は、市役所周辺とJ R 諫早市駅周辺の間地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																																										
<p>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</p>	<p>本市では、市域面積 312.17k m²に対し、中心市街地面積 1.05k m² (対市割合 0.34%) に以下の集積があるため、第1号要件に適合している。</p> <p style="text-align: center;">■中心市街地の市域に対する割合</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">中心市街地 (A)</th> <th style="text-align: center;">諫早市 (B)</th> <th style="text-align: center;">割合 (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">面積</td> <td style="text-align: center;">1.05k m²</td> <td style="text-align: center;">312.17 k m²</td> <td style="text-align: center;">0.34%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">人口</td> <td style="text-align: center;">3,421 人</td> <td style="text-align: center;">143,693 人</td> <td style="text-align: center;">2.38%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">資料：平成19年住民基本台帳 (H19.10.1)</p> <p>① 小売商業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 諫早市の小売商業のうち、20.6%の店舗が集積し、17.7%の従業員が働き、14.7%の年間販売額を有している。 ・ 特に売場面積は26.4%を占めており、相当程度の集積がある。 <p style="text-align: center;">■小売商業の状況</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">中心市街地 (A)</th> <th style="text-align: center;">諫早市 (B)</th> <th style="text-align: center;">対市割合 (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">店舗数</td> <td style="text-align: center;">309 店</td> <td style="text-align: center;">1,499 店</td> <td style="text-align: center;">20.6%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数</td> <td style="text-align: center;">1,556 人</td> <td style="text-align: center;">8,783 人</td> <td style="text-align: center;">17.7%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">年間販売額</td> <td style="text-align: center;">217.5 億円</td> <td style="text-align: center;">1,477.9 億円</td> <td style="text-align: center;">14.7%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">売場面積</td> <td style="text-align: center;">45,193 m²</td> <td style="text-align: center;">171,383 m²</td> <td style="text-align: center;">26.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">資料：平成16年商業統計</p> <p>② 都市機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p style="text-align: center;">■行政機能</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">中心市街地内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">県</td> <td>長崎県諫早地区合同庁舎 ・ 土木事務所 ・ 県税事務所 ・ 農村整備事務所 ・ 農業普及改良センター</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">市</td> <td>市役所</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">広域圏</td> <td>諫早消防署</td> </tr> </tbody> </table>		中心市街地 (A)	諫早市 (B)	割合 (A/B)	面積	1.05k m ²	312.17 k m ²	0.34%	人口	3,421 人	143,693 人	2.38%		中心市街地 (A)	諫早市 (B)	対市割合 (A/B)	店舗数	309 店	1,499 店	20.6%	従業者数	1,556 人	8,783 人	17.7%	年間販売額	217.5 億円	1,477.9 億円	14.7%	売場面積	45,193 m ²	171,383 m ²	26.4%		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 ・ 土木事務所 ・ 県税事務所 ・ 農村整備事務所 ・ 農業普及改良センター	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	312.17 k m ²	0.34%																																								
人口	3,421 人	143,693 人	2.38%																																								
	中心市街地 (A)	諫早市 (B)	対市割合 (A/B)																																								
店舗数	309 店	1,499 店	20.6%																																								
従業者数	1,556 人	8,783 人	17.7%																																								
年間販売額	217.5 億円	1,477.9 億円	14.7%																																								
売場面積	45,193 m ²	171,383 m ²	26.4%																																								
	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 ・ 土木事務所 ・ 県税事務所 ・ 農村整備事務所 ・ 農業普及改良センター																																										
市	市役所																																										
広域圏	諫早消防署																																										

■教育・文化・福祉

	中心市街地内
教育	県立諫早高校
文化	諫早図書館 市民センター 高城会館
体育	市立体育館
福祉	長崎県立諫早東養護学校 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

■民間都市機能

	中心市街地内
金融	9
病院	2

: 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（JR, 島原鉄道）の乗降客数が 53.9%を占めている。

■市内鉄道駅乗降客数（平成 17 年）

駅名	乗降客数（人／年）	構成比
JR 諫早駅	4,104,634	47.3%
JR 喜々津駅	1,379,516	15.9%
JR 西諫早駅	769,593	8.9%
JR その他9駅計	1,080,852	12.5%
島原鉄道諫早駅	570,308	6.6%
島原鉄道本諫早駅	314,485	3.6%
島原鉄道その他6駅計	456,548	5.2%
市内 20 駅合計	8,675,936	100.0%

資料：長崎県統計書

要件	説明																																																																											
<p>第2号要件</p> <p>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</p>	<p>・ 中心市街地活性化基本計画区域内では、中心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。</p> <p>①<u>人口の減少、高い高齢人口比率</u></p> <p>中心市街地の人口は10年間で6.0%減少している。世帯数はほぼ横ばいであるが、世帯規模は縮小している。</p> <p>■中心市街地人口・世帯数の推移</p> <table border="1" data-bbox="564 577 1406 813"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成9年</th> <th>平成19年</th> <th>増減率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人口</td> <td>3,640人</td> <td>3,421人</td> <td>△6.0%</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>1,481世帯</td> <td>1,572世帯</td> <td>+6.1%</td> </tr> <tr> <td>世帯規模</td> <td>2.46世帯/人</td> <td>2.18世帯/人</td> <td>△8.9%</td> </tr> <tr> <td>高齢人口</td> <td>—</td> <td>761人</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>高齢化率</td> <td>—</td> <td>22.2%</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料：住民基本台帳（各年10月1日）</p> <p>②<u>地価の下落</u></p> <p>中心市街地の地価は過去10年の間、大幅に下落している。</p> <p>■地価の推移</p> <table border="1" data-bbox="564 992 1406 1140"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成9年</th> <th>平成19年</th> <th>増減率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>栄町1-5</td> <td>623千円/㎡</td> <td>129千円/㎡</td> <td>△79.3%</td> </tr> <tr> <td>天満町19-11</td> <td>272千円/㎡</td> <td>88.3千円/㎡</td> <td>△67.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料：公示地価</p> <p>③<u>小売商業の衰退</u></p> <p>中心市街地の店舗数は平成9年から平成16年の間に14.6%減少している。また、年間小売商品販売額は平成9年から平成16年の間に36.9%減少している。</p> <p>一方で売場面積は若干の増加をみせており、このため売場効率（1㎡当り小売商品販売額）は著しく低下しており、商業経営の厳しさをうかがわせている。</p> <p>また、これと同時に、歩行者通行量も大幅に減少している。</p> <p>■小売商業の推移</p> <table border="1" data-bbox="549 1599 1425 1825"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成9年</th> <th>平成16年</th> <th>増減率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>店舗数</td> <td>362店</td> <td>309店</td> <td>△14.6%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td>1,907人</td> <td>1,556人</td> <td>△18.4%</td> </tr> <tr> <td>年間販売額</td> <td>344.5億円</td> <td>217.5億円</td> <td>△36.9%</td> </tr> <tr> <td>売場面積</td> <td>44,436㎡</td> <td>45,139㎡</td> <td>+1.6%</td> </tr> <tr> <td>売場効率</td> <td>77.7万円/㎡</td> <td>48.2万円/㎡</td> <td>△38.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料：商業統計調査</p> <p>■歩行者通行量の推移（5地点計）</p> <table border="1" data-bbox="552 1908 1425 2036"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成4年</th> <th>平成9年</th> <th>平成18年</th> <th>H18/H9</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平日</td> <td>24,846</td> <td>22,745</td> <td>10,068</td> <td>△55.7%</td> </tr> <tr> <td>休日</td> <td>37,646</td> <td>27,451</td> <td>11,671</td> <td>△57.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">10時～18時の8時間通行量 資料：商工会議所</p>		平成9年	平成19年	増減率	人口	3,640人	3,421人	△6.0%	世帯数	1,481世帯	1,572世帯	+6.1%	世帯規模	2.46世帯/人	2.18世帯/人	△8.9%	高齢人口	—	761人	—	高齢化率	—	22.2%	—		平成9年	平成19年	増減率	栄町1-5	623千円/㎡	129千円/㎡	△79.3%	天満町19-11	272千円/㎡	88.3千円/㎡	△67.6%		平成9年	平成16年	増減率	店舗数	362店	309店	△14.6%	従業者数	1,907人	1,556人	△18.4%	年間販売額	344.5億円	217.5億円	△36.9%	売場面積	44,436㎡	45,139㎡	+1.6%	売場効率	77.7万円/㎡	48.2万円/㎡	△38.0%		平成4年	平成9年	平成18年	H18/H9	平日	24,846	22,745	10,068	△55.7%	休日	37,646	27,451	11,671	△57.5%
	平成9年	平成19年	増減率																																																																									
人口	3,640人	3,421人	△6.0%																																																																									
世帯数	1,481世帯	1,572世帯	+6.1%																																																																									
世帯規模	2.46世帯/人	2.18世帯/人	△8.9%																																																																									
高齢人口	—	761人	—																																																																									
高齢化率	—	22.2%	—																																																																									
	平成9年	平成19年	増減率																																																																									
栄町1-5	623千円/㎡	129千円/㎡	△79.3%																																																																									
天満町19-11	272千円/㎡	88.3千円/㎡	△67.6%																																																																									
	平成9年	平成16年	増減率																																																																									
店舗数	362店	309店	△14.6%																																																																									
従業者数	1,907人	1,556人	△18.4%																																																																									
年間販売額	344.5億円	217.5億円	△36.9%																																																																									
売場面積	44,436㎡	45,139㎡	+1.6%																																																																									
売場効率	77.7万円/㎡	48.2万円/㎡	△38.0%																																																																									
	平成4年	平成9年	平成18年	H18/H9																																																																								
平日	24,846	22,745	10,068	△55.7%																																																																								
休日	37,646	27,451	11,671	△57.5%																																																																								

要件	説明
<p>第3号要件</p> <p>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</p>	<p>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5町は、旧諫早市と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、旧諫早市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、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。</p> <p>また、島原・雲仙地域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し、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にその波及効果を及ぼすことが必要である。</p> <p>■通勤・通学圏域（平成17年国勢調査）</p> <p>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、諫早市全体にその波及効果を及ぼし、市全体の活力向上につながるものである。</p> <p>○「諫早市総合計画」 平成18年3月</p> <p>「ひとが輝く創造都市・諫早」</p> <p>＝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＝</p> <p>・中心市街地</p> <p>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。</p>

○「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、広域的な拠点、市民生活の中心として再生・活性化を図る上での目標を以下のとおり設定する。

賑わうまち ----- **魅力的で、来たくなるまちづくり**

- ・これまで郊外大型商業施設の立地が無く、消費者の域外流出が続いている本市では、商業機能の充実・強化などによる中心市街地の魅力アップを望む声強い。
- ・そこで、中心市街地商店街内に広域を対象とする大規模集客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、街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、訪れたい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。

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、島原半島とは人的・物的な交流が活発であり一体的な経済圏を形成している。
- ・その中で島原鉄道は、島原半島と本市の中心市街地とを結ぶ広域的な交通手段として沿線住民の生活に重要な役割を果している路線であり、一層の利便性向上が求められている。
- ・そこで、本市中心市街地への島原半島からの玄関口となる本諫早駅のリニューアルや鉄道ダイヤの改正等によって来やすくし、鉄道の利用を促進する。
- ・また、商店街と本諫早駅の回遊性を高めるための各種事業を行ない、市内や周辺地域から多くの人が集まるまちとしていくことを目指す。

安心して生活できるまち ----- **住みたくなるまちづくり**

- ・本市の中心市街地には豊富な緑と大小の水辺があり、街なかでも身近にそれぞれの四季に応じた自然を感じるができる空間が残されている。
- ・そうした昔ながらの風情を残す街なかには、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ており、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となっている。
- ・この住むのに快適で便利な街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

本基本計画の計画期間は、すでに進捗している事業及び本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25年9月までの5年3ヶ月とする。

[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、各目標ごとに数値目標指標を設定する。

賑わうまち

大型店舗の撤退などから来街者の減少傾向が続く中心市街地商店街において、商業機能の充実強化により、大型店舗撤退前の状態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し、買い物客等が多く見込まれる休日の歩行者通行量を指標とする。

①アエル中央商店街の休日歩行者通行量（調査地点4箇所の合計）

平成19年度：8,330人 ⇒ 平成24年度：11,300人

ひとが集うまち

まちなかの拠点施設の充実と広域圏からの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、島原半島と諫早を結ぶ重要な路線として定着し、周辺の拠点整備と併せて機能強化が予定されている島原鉄道の本諫早駅の乗降客数を採用する。

②島原鉄道本諫早駅乗降客数

平成18年度：30.41万人／年 ⇒ 平成24年度：36.12万人／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19年10月：3,421人 ⇒ 平成24年10月：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

アエル中央商店街歩行者通行量

①数値目標

再開発事業による中心市街地への大型店誘致導入、空き店舗対策などにより、商店街歩行者通行量を増加させることを目標とする。

現況値 (H19) ※	⇒	目標値 (H24)
8,330 人 (休日)		11,300 人 (休日) (35.7%増加)

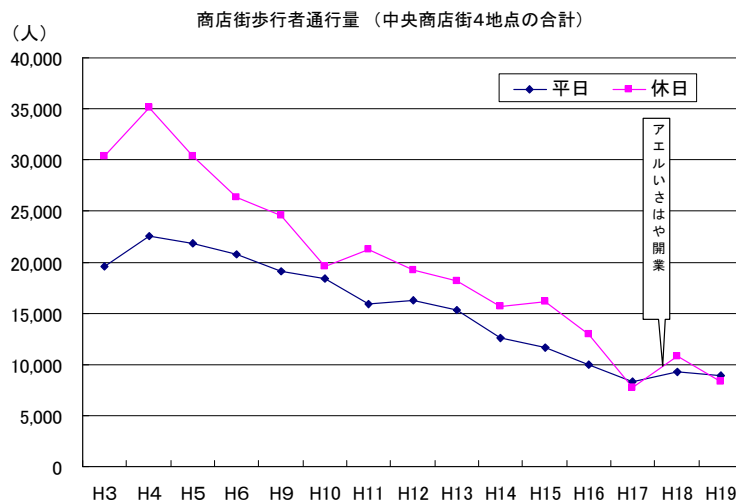
※中央商店街調査地点 4 箇所の合計 10 時～18 時の 8 時間

②数値目標設定の考え方と根拠

1) 過去の傾向とアエルいさはやの開業による歩行者通行量減少の歯止め

アエル中央商店街では、旧基本計画策定以降、アーケードの改築、街づくり協定による店舗改装、空き店舗対策などの様々な事業に取り組んできたが、個々の取組みや事業相互間の連携が十分でなかった。このため、歩行者通行量は平成 4 年以降減少を続けていた。

これに対し、平成 18 年 5 月の「アエルいさはや」の開業後、平成 18 年 11 月の調査日には増加に転じ、歩行者通行量は下げ止まっている。



2) 事業・取組みの相乗効果

歩行者通行量が横ばいとなったのは、不足業種の配置や駐車場の利便性向上等の効果が表れ、減少傾向に歯止めがかかったものといえる。

そこで今後、まちづくり会社を中心となってテナント誘致や効果的なイベントを開催するとともに、官民一体となった取組みを進めることにより、事業・取組みの相乗効果が出るようにし、来街買い物客の増加を図っていくものとする。

よって、以下では平成 19 年度の通行量を基準として、小売業売場面積の増加及びマンションの建設に伴う居住者の増加、商店街内子育て支援施設や公共交通の利便性の向上などによる通行量の増加を加味して、数値目標とする。

3) 栄町東2番地街区（アエル3）再開発事業による歩行者通行量増加

ア. 再開発事業の構想概要

栄町東2番地街区において市街地再開発事業により商業施設を整備することで準備に取り掛かっている。商業床面積として約8,000㎡（延べ床面積）を確保し、大型店誘致をする考えである。また、公益施設として約3,500㎡の床を確保する。開業予定は平成24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	+0.34	+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（休日）は、

現況店舗の撤去に伴う通行量減：1.18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：0.98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2番地街区（栄町2番地及び八坂町3番地）の現況小売店売場面積は、マルキョウ1,301㎡、ダイソー1,188㎡、その他7店舗675㎡、合計3,164㎡である（平成16年商業統計調査調査票）。

再開発事業に伴う新設売場面積は、延べ床面積約8,000㎡の70%、約5,600㎡とする。

(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：3,164㎡×1.18人/㎡=3,734人減

再開発での新設に伴う通行量増：5,600㎡×0.98人/㎡=5,488人増
差し引き、1,754人の増加となる。

$$5,488人 - 3,734人 = 1,754人$$

ウ. 公益施設の設置に伴う歩行者通行量

再開発施設建築物内の公益施設の利用者については、市民センター（中央公民館）の現況利用状況を参考にして推定する。

・平成18年度の中央公民館利用者数：公民館講座7,096人、その他56,788人

- ・中央公民館の施設規模：約 1,260 m²（講堂、調理室、会議室等。共用部を含む）
 - ・再開発施設内公益施設：約 3,500 m²
 - ・年間利用者数の見込み = (7,096 人 + 56,788 人) × 3,500 m² / 1,260 m²
= 177,456 人
 - ・1日当たりでは = 486 人
(休日利用と平日利用は同程度と想定し、平均値で算出。)
- 利用時間帯が午前9時から午後9時までとすると、歩行者通行量測定時間の8時間当たりでは、486 人 × 8 / 12 = 324 人
これらの人数が少なくとも1箇所の通行量測定地点を往復すると想定する。
よって、公益施設設置に伴う歩行者通行量増加分は、648 人

4) 商店数の増加に伴う歩行者通行量増加の推計

ア. 商店数の増加

- ・商業施設複合マンション完成に伴う新規店舗開業

平成20年秋に栄町の商業施設複合マンション「アエル栄」(住居30戸、店舗3)が商店街に面して完成する。

○増加店舗数：3店

- ・ローカルブランド育成事業等による空き店舗の解消

これまでのチャレンジショップ事業の実績及び空き店舗に対するニーズを踏まえ、ローカルブランド育成事業(空き店舗対策)の実施及び自力出店により、現況の空き店舗12店のうち少なくとも半数が開業店舗になると見込む。

○アエル中央商店街の空き店舗解消数：6店

⇒合計：9店の増加

イ. 歩行者通行量の増加

商店数の増加に対して、15人/日の歩行者通行量(休日)の増加が見込めるとする。

(現状の1商店当たり来店客数は、平日36.4人、休日22.8人である。

<既存29店の平均。平成20年1月調査>。

増加店舗においても同程度の来店客数が見込めるとし、平日と休日の平均来店客数29.6人のうち、開業に伴う誘発通行量増加数を半分の15人と見込む。)

通行量の増加 = (9店増加) × (15人/日) = 135人増

5) 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

アエル栄の30戸及び、栄町東2街区再開発での70戸の計100戸増加とする。

イ. 居住者数の増加見込み

住宅数：100戸 ⇒ 居住者数：274人(世帯当り人員2.74人)

※世帯当り人員は、平成19年8月実施の居住者アンケート調査結果による

ウ. 歩行者通行量の増加見込み

1世帯(世帯当り2.74人)につき少なくとも1人は外出するとし、100人。

外出時に調査地点4箇所のうち1箇所を通行(往復)すると考える。

通行量の増加 = 100人 × 往復 = 200人増

6) 子育て支援施設の利便性向上による歩行者通行量増加

ア. ビッグハートアエル事業の実績

ビッグハートアエルは、アエル中央商店街の空き店舗を利用した施設規模約 200 m²の高齢者と子育て世代の交流施設で、子ども用の遊具や休憩施設を設置し、保育士や看護師らが常駐、保健教室やベビーマッサージ、美術教室、映画会などの催しを開いている。平成 19 年 7 月に開設し、月間 1,000~2,000 名(子ども)の利用がある。

イ. ビッグハートアエル休日利用の実施に伴う歩行者通行量の増加見込み

開設後 8 ヶ月間の 1 日当たり平均利用者(子ども)が約 50 名であるが、現在平日のみ開いていることから、今後休日・祝日にも利用できるようにすることにより、この利用者数を休日歩行者通行量の増加分として見込むこととする。

通行量の増加 = 利用者数(親) × 往復通行量 = 50 名 × 2 = 100 人増

7) 目標年次の歩行者通行量

以上の要因により、歩行者通行量を次のように見込む

8,330 人 + 1,754 人 + 648 人 + 135 人 + 200 人 + 100 人 = 11,167 人

(H19 基準)(再開発店舗)(公益施設)(商店増加)(居住者)(子育て)

8) バス利用の利便性向上による歩行者通行量増加

ア. スマートカード利用端末機の利用者と歩行者通行量の関係

公共交通機関(バス)利用の促進を図るために実施を予定している社会実験事業において、IC バスカード(スマートカード)の料金チャージ・発券端末機を商店街に設置することにより、料金チャージなどのために商店街に足を運ぶ人が増えると考えられる。

既に商店街に導入している長崎市浜の町商店街の端末機では月間 11,000 件のチャージ件数があり、1 日当たりでは平均約 370 人と考えられる。当設置場所の近傍における歩行者通行量は約 25,000 人であること(平日・休日ともほぼ同数)から、歩行者通行量の 1.5%程度がチャージ・発券端末機の利用者であるととらえられる。

イ. スマートカード利用端末機の導入に伴う歩行者通行量の増加見込み

アエル中央商店街にチャージ・発券端末機を設けた場合にも同様の歩行者通行量増加が見込めるとする。

よって目標年次の歩行者通行量は、

11,167 人 × 101.5% = 11,335 人(168 人の増) ≒ 11,300 人

が見込まれる。

(平成 19 年通行量に対し、35.7%増加)

本指標では、この歩行者通行量推計値を目標とする。

以上の再開発事業、空き店舗対策、住宅建設などの事業がアーケード商店街沿いで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考えられる。

③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、通行量調査ポイントが1箇所しかないため、今後調査ポイントを増やし、継続的にフォローアップを行ない、事業効果の検証を行うものとする。

なお、商店街以外の箇所についても諫早商工会議所などが調査を行い、面的な歩行者回遊の状況を把握するものとする。

(2)「ひとが集うまち」に関する数値目標

島原鉄道の本諫早駅の乗降客数

①数値目標

本諫早駅周辺の魅力と拠点性を高めるとともに、島原鉄道の利便性を高めることにより、一体的経済圏をなす島原半島など広域圏からの集客が図られるため、島原鉄道の本諫早駅乗降客数が増えることを目標とする。

現況値 (H18 年度)	⇒	目標値 (H24 年度)
本諫早駅 30.41 万人		本諫早駅 36.12 万人 (18.8%増)

※JR諫早駅の乗降客数は近年通勤通学者数の減少に伴い減少傾向にあり、また、新幹線西九州（長崎）ルートの開業は平成26年度以降になる予定。このため、新幹線諫早駅が設置されるJR諫早駅周辺の事業は現段階で据え置かれており、今後5年間の計画期間中にJR利用客数が増加する要素が少ないので、JR諫早駅乗降客数は指標として設定しないこととした。

②数値目標設定の考え方と根拠

1) 現況利用状況

駅乗降客数

平成18年度の島原鉄道本諫早駅の年間乗降客数は304,080人である。

2) 鉄道の利便性向上による利用者増の効果

平成20年4月の島原鉄道の島原外港以南の廃止に伴い、余剰車両が残存区間に投入されるなどにより、中心市街地の2つの拠点を結ぶ島原鉄道諫早駅～本諫早駅間の運行頻度の増加、乗り継ぎ・待ち合わせ時間の短縮などサービスが高まる。

また、愛野駅での路線バスとの連携事業やパーク&ライドの導入などについて検討する予定としている。

(運行本数の増加)

島原－諫早間		本諫早駅－諫早
23本/日 → 29本/日		上り 36本/日 → 42本/日
うち急行の本数を		下り 37本/日 → 43本/日
上り 1本/日 → 9本/日		(平均約15分の時間短縮)
下り 2本/日 → 8本/日		

さらに、本諫早駅に近い中央商店街においてそれぞれ実施しているスタンプ事業と連携して、スタンプ数に応じて乗車券を提供する取り組みを行う。

これらの総合的な効果により、現況鉄道利用者数が5%増えるものと見込む。

$$\begin{aligned} \text{乗降客数増加見込} &: 304,080 \text{ 人} \times 5.0\% = 15,204 \text{ 人} \\ & \quad (\text{H18 基準}) \quad (\text{効果}) \end{aligned}$$

3) 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中央商店街及び周辺地区では、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

目標年次における、鉄道利用者の増加分は以下のとおり。

- ・休日増加分：目標（1）から鉄道利用の増加に関係が無いマンション居住分、スマートカード利用増分と現況通行量分を除き増加分のみを見込む。

$$\begin{aligned} 2,602 \text{ 人 (休日増加分)} &= 11,300 \text{ 人} - 200 \text{ 人} - 168 \text{ 人} - 8,330 \text{ 人} \\ & \quad (\text{目標(1)}) \quad (\text{マンション}) \quad (\text{カード}) \quad (\text{H19 基準}) \end{aligned}$$

平日の中央商店街歩行者通行量の増加分

- ・現況店舗の撤去に伴う通行量減（平日）：3,164 m² × 0.37 人/m² = 1,171 人減
- ・再開発での新規開業に伴う通行量増（平日）：5,600 m² × 0.34 人/m² = 1,904 人増
差し引き増加：733 人
- ・再開発での公益施設設置に伴う通行量増：648 人
- ・空き店舗対策による商店数の増加に伴う通行量増：135 人

- ・平日増加分：上記の再開発、公共施設、商店数の増を合計し増加分のみを見込む。

$$\begin{aligned} 1,516 \text{ 人 (平日増加分)} &= 733 \text{ 人} + 648 \text{ 人} + 135 \text{ 人} \\ & \quad (\text{再開発}) \quad (\text{公益施設}) \quad (\text{商店数増}) \end{aligned}$$

年間の休日日数を120日（土・日・祝）、平日日数を245日とする。

$$\begin{aligned} \text{歩行者通行量の増加数} &= 2,637 \text{ 人} \times 120 \text{ 日} + 1,516 \text{ 人} \times 245 \text{ 日} \\ & \quad (\text{休日増加分} \times \text{休日数}) \quad (\text{平日増加分} \times \text{平日数}) \\ &= 683,660 \text{ 人} \quad (\text{年間}) \end{aligned}$$

現況の鉄道利用者の割合は、5.8%であることから（下枠内）、

○中心市街地への来街交通手段の割合
市民向けアンケート調査における中心市街地への来街手段構成比は、自家用車86.4%、徒歩6.4%、鉄道5.8%、バス1.7%である。
平成19年8月実施アンケート結果（22ページ参照）

$$\begin{aligned} \text{鉄道利用者増加数} &= 683,660 \text{ 人} \times 5.8\% \\ &= 39,652 \text{ 人} \quad (\text{年間}) \end{aligned}$$

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

（仮称）地域交流センター・（仮称）歴史文化館の開館に伴う入館者数として、年間2万人を見込む。

年間入館者のうち鉄道利用者 = 20,000 人 × 5.8% = 1,160 人。
乗り・降り 2 回利用するとして、乗降客数は、2,320 人となる。

4) 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、約 36.12 万人が見込まれる。(平成 18 年から 57,176 人、18.8%増)

304,080 人 + 15,204 人 + 39,652 人 + 2,320 人 = 361,256 人
(H18 基準) (利便性向上) (通行量増) (公共施設)

③フォローアップの考え方

島原鉄道の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を継続的に実施し、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、2つの拠点間の移動の利便性向上のための施策として、ICバスカードを活用した「来街者利便性向上のための社会実験事業」の実施を予定している。既に商店街に料金チャージ端末機を導入済みの長崎市(浜町商店街)においては、11,000 件/月の料金チャージ実績が上がっており、本市に導入した場合にもバス利用の利便性増進により利用者増が見込まれる。このため、現在県営バスターミナルのみに設置している料金チャージ端末機をアエル中央商店街及び島原鉄道駅に増設し、導入前後に発券件数の把握を行い、効果を検証するものとする。

(3)「安心して生活できるまち」に関する数値目標

居住人口

①数値目標

民間によるマンション等の建設及び街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る。近年で居住人口が最も多かった平成 9 年頃の水準以上となることを目指す。

現況値 (H19.10.1)	⇒	目標値 (H24)
3,421 人		3,700 人 (8.2%増加)

②数値目標設定の考え方と根拠

1) 過去の傾向からの推計

平成 7 年以降の 12 年間の中心市街地人口は微減の状況である。この間の推移について、この間に建設されたマンションの居住者とそれ以外に分けて見ると、マンションは 354 戸建設されており、約 970 人の増加(世帯当り人員 2.74 人[※])をもたらしたと推定されるのに対し、マンション以外の人口は減少し約 2,450 人になっていると推定される。

この傾向が続くと仮定すると、マンション以外の人口は平成24年には1,987人まで減少すると推計される（平成19年に対する減少数463人）。

■中心市街地人口の推移（マンション、以外別） 各年10月1日人口（単位：人、戸）

	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
合計人口	3,586	3,573	3,640	3,570	3,559	3,579	3,550	3,479	3,374	3,372	3,461	3,403	3,421
マンション以外	3,586	3,573	3,530	3,460	3,290	3,211	3,105	2,864	2,759	2,582	2,572	2,432	2,450
マンション居住		0	110	110	269	368	445	615	615	790	889	971	971
建設戸数実績			40		58	36	28	62		64		36	

※マンション居住人口は、平成19年8月実施の居住者アンケート調査結果による

2) 今後のマンション等の建設見込み

現在建築中の民間分譲マンションは1棟30戸あり、平成20年秋に完成・入居予定となっている。平成20年に20戸、平成21年までに10戸入居するものと見込む。

本諫早駅駅舎リニューアルと駅前の現駐車場約2,000㎡とを一体的に開発する計画において、高齢者向け住戸を含む40戸程度の優良賃貸住宅が建設される見込みである。また、栄町東2番地街区再開発において、約70戸の住宅を建設する構想としており、JR諫早駅周辺の永昌東町では、約20戸の優良賃貸住宅を建設する予定である。これらについては、平成24年の入居を想定する。

居住者数は、分譲マンションについては世帯当たり人員2.74人※、優良賃貸住宅については世帯当たり人員2.0人※※とする。

※マンションの世帯当たり人員は、平成19年8月実施の居住者アンケート調査結果による

※※マンション居住者アンケート調査において、回答者年齢が60歳以上の世帯（14世帯）の家族人数合計が28人であることから、世帯当たり人員を2.0人と見込んだ。

以上の4つの建設計画により394人の入居を見込む。

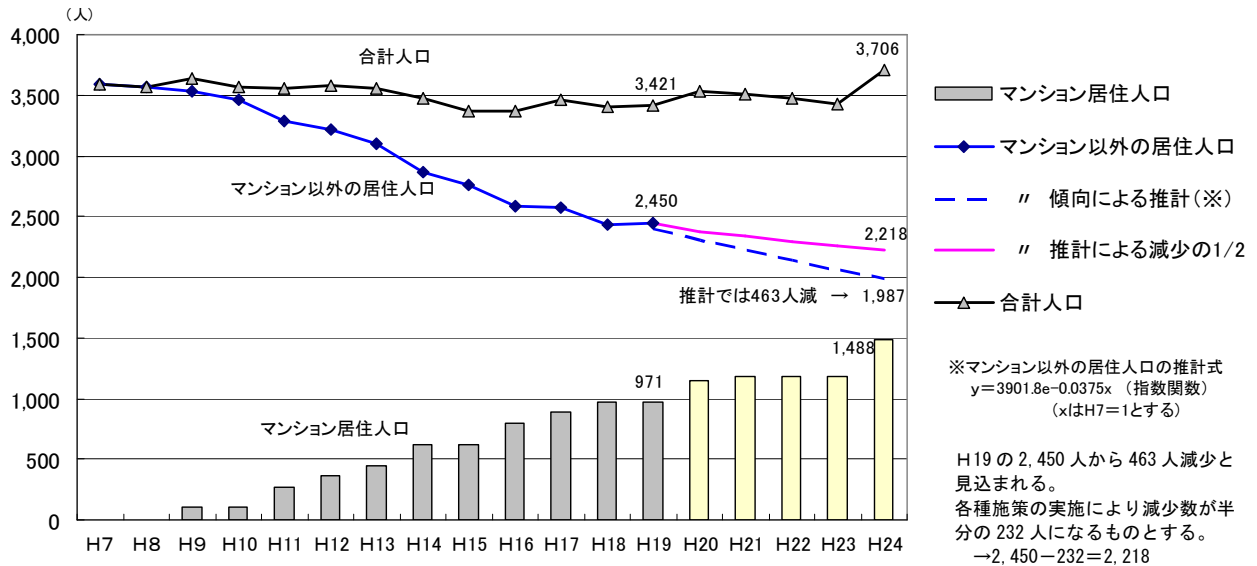
■今後建設されるマンション等への入居戸数の見込み

	H20	H21	H22	H23	H24	計
アエル栄	20戸	10戸				30戸
本諫早駅前優良賃貸住宅					40戸	40戸
栄町東2番地街区再開発					70戸	70戸
お茶の間通り優良賃貸住宅					20戸	20戸
合計	20戸	10戸			130戸	160戸

なお、中央商店街に面する本町に建設中であった戸数45戸のマンションが平成19年11月に完成した。当マンション居住者の世帯当たり人員についても2.74人とし、123人を平成20年以降の予測人口に加算する。

3) 居住環境の向上及び街なか居住促進施策による人口流出抑制

過去の傾向からマンション以外の居住人口は 463 人減少すると推計されるが、分譲マンション等の建設以外に、中心市街地の利便性・快適性向上を図る施策や、まちづくり会社による一括した不動産情報の提供やオーナーとの家賃交渉など街なか居住促進施策を実施することにより、目標年次までの減少数は、半分の 232 人程度に抑えられるものとする。



4) 目標年次の居住人口の見込み

以上により、目標年次における中心市街地居住人口は、約 3,700 人と設定する。これらの人口が特に減少傾向の著しい商店街周辺で増えることにより、賑わいが増すとともに、地域コミュニティの維持・活性化にも寄与するものと考えられる。

現況 (H19.10.1)	① H19.11 に完成したマンションの人口	② 民間マンション等の建設による増加	③ マンション以外の人口の推計による減少	計 (平成 24 年)
3,421 人	123 人	394 人	▲232 人	3,706 人

③ フォローアップの考え方

これまで、従来の居住者（マンション以外の居住者）の減少をマンション建設により補うことで、居住人口の維持が図られてきたといえるが、今後は、自然と共生する快適な環境の保全と生活利便施設の整備により、マンション以外の居住者の転出を少なくするという定住施策が必要である。

また、まちづくり会社がマネージメントすることにより、居住促進や新規開業者の独立開業を支援する。

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、転出理由の分析等を行っていくこととする。

<参考目標値の設定>

以上、設定している3つの数値目標値は、本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域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には、これまでも定期的に通行量調査を行なってきたJR諫早駅周辺においても、以下の指標を参考目標値として設定し、フォローアップを行なう。

<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スタンプ事業、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、歩行者通行量の減少傾向に歯止めをかけることを目標とする。

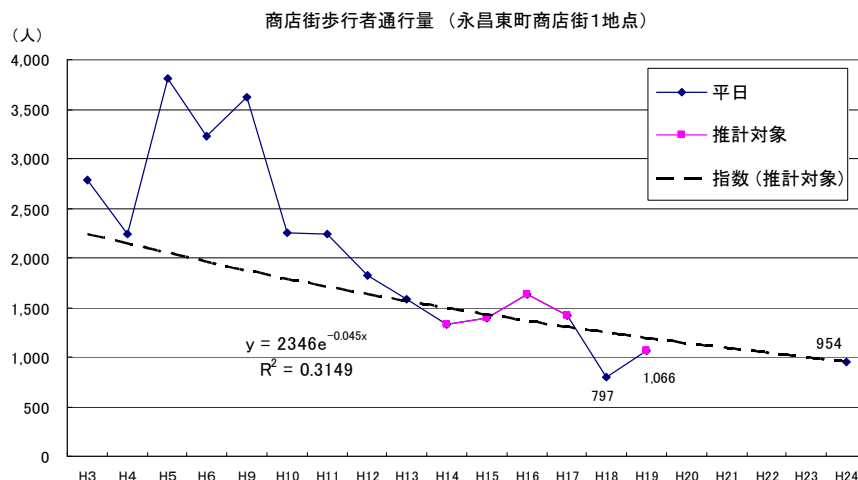
現況値 (H19)	⇒	目標値 (H24)
1,066 人 (平日)		1,120 人 (平日) (2.3%増加)

※調査箇所 1箇所 10時～18時の8時間

②目標設定の考え方と根拠

1) 過去の傾向からの推計

永昌東町商店街においても平成5年をピークに歩行者通行量が減少している。平成15～16年間に実施した商店街のカラー舗装整備により一旦回復したものの、平成18年には商店街の電線地中化工事により再び減少した。その後平成19年にはホテルの開業などにより若干の回復を見せている。これら近年の傾向を踏まえて通行量を推計すると、平成24年には954人になると予測される(※)。



※傾向による推計にあたっては、旧計画による事業の効果が表れた平成14年以降のデータを用いた(平成18年は商店街の電線地中化整備の影響があったため、除外した。)

2) 優良賃貸住宅の建設による効果

永昌東町商店街において予定している「お茶の間通り定住促進事業」では、優良賃貸住宅、医療福祉施設等の整備を行う。

ア. 住宅整備に伴う歩行者通行量増加

優良賃貸住宅を20戸建設する。

居住者数は、世帯当り人員2.0人として、40人を見込む。

※マンション居住者アンケート調査において、回答者年齢が60歳以上の世帯(14世帯)の家族人数合計が28人であることから、世帯当たり人員を2.0人と見込んだ。

○歩行者通行量の増加見込み

1世帯につき、少なくとも1人・1回は外出するとする。→20人
外出時に調査地点を通行(往復)すると考える。

通行量：20人×往復＝40人増

イ. 医療福祉施設整備に伴う歩行者通行量増加

想定する医療福祉施設と同程度の規模の医院の1日当たり来院者数は、約50人(ヒアリングによる)である。

40人が徒歩で諫早駅・県営バスターミナル方面から通院する(調査地点を通る)として、往復の通行量は、

通行量：40人×往復＝80人増

3) 情報発信の取組みによる集客

ア. ブログの活用による集客見込み

・ブログ閲覧者(アクセス数)のうち来店数

ブログを見て来店する客数は、ブログアクセス1万/月の店で、1日当たり平均3名程度いるとのことである(ブログ既開設店への聞き取りによる)。

1万アクセスにつき、1日当り約3人、月当りでは1店に約90人を見込む。
すなわち、1万アクセスの0.9%の人数が1ヶ月に来店する。

・ブログ開設後のアクセス実績をみると1年以内で1万アクセス/月に達していることを踏まえ(A店：6,400/8ヶ月目、B店：10,000/10ヶ月目)、 ブログ既開設店は今後5千アクセスの増加、新規にブログを開設する店は5千アクセス/月になるものとする。

・ブログを開設する店の数を現在の8店舗から、16店舗に増やすものとする。 (増加数8店は、お茶の間通り商店街加盟のブログ未開設店数。)

・これにより、目標年次において、現況より1日当り約24人の増加を見込む。

ブログ既開設店 8店×(5千アクセス増×0.9%/月)≒12人/日

新規ブログ開設店 8店×(5千アクセス×0.9%/月)≒12人/日

イ. チラシの直接配布による集客見込み

当商店街では、高齢者の固定客確保を目指し、平成19年度より市内の老人ホームに商店街の案内チラシを配布する取組みを始めた。これは、老人ホームがマイクロバスなどで高齢者を送迎し、買物をしてもらうものである。

他の老人ホームやグループホームなどにも対象を広げることにより、目標年次には、120人／月程度を集客する。(8人/回×4回/月×4施設程度)
これにより、1日当たり約4人を見込む。

4) その他の取組みによる総合的な効果

当商店街では、「お茶の間通り」というコンセプトを共有しながら、一店逸品運動事業、街角ギャラリー事業など個店の店づくり、のんのこスタンプ事業やイベントの実施など商店街全体での取組みを一体的に進めることにより、集客強化を図る。また、平成20年中に区域外隣接地にビジネスホテル(108室)が開業し、利用者が当商店街を通行する。これらの総合的な効果により、歩行者通行量増加分の10%増加を見込むものとする。

5) 目標年次の歩行者通行量

平成24年推計値に以上を加えた、1,120人の通行量(平日)を目標とする。

$954 \text{ 人} + \{ (40 \text{ 人} + 80 \text{ 人}) + (24 \text{ 人} + 4 \text{ 人}) \} \times 110\% = 1,117 \text{ 人} \approx 1,120 \text{ 人}$
H24推計 住宅・医療福祉 情報発信

③フォローアップの考え方

永昌東町商店街については、いかに駅の乗降客を商店街に呼び込むかを課題としてとらえ、西友の駅前広場側に通行量調査ポイントを増やすことにより人の流れを把握するとともに、継続的にフォローアップを行ない、事業効果の検証を行うものとする。

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・中央商店街周辺地区、国・県の行政機関と中核的病院が所在する J R 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。

天満町の区域は昭和 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、J R 諫早駅前地区は昭和 18 年～26 年及び諫早大水害後に土地区画整理事業を実施している。

しかし、中央商店街周辺地区は旧来の市街地構造のまま、高度利用・建築物の耐火化が進んでいない面があり、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、大型店の商店街からの撤退が相次いだ。また、永昌東町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。天満町ではマンション建設が進む一方で、駐車場等空地が多く見られ、まちの連続性が失われて来ている。

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の区域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おり、歯止めがかかっていない状況にある。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、J R 諫早駅周辺の交通機能、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今から検討する必要がある。

本市においては、市役所の現地建替えをはじめ、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・諫早図書館、県立諫早高校が所在し、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機能を活かし、市民の様々な活動が展開されるよう、芝生広場や高城回廊の整備を計画している。商店街の区域と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。

- 市役所本庁舎の建替えと芝生広場の整備
- 商店街の区域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

[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
<p>【事業名】 道路事業 (市道上町本諫早駅城見町線) 【内容】 道路改良整備及び歩道整備 L=120m 歩道W=2.5~4m 【実施時期】 平成19~23年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 国道207号から諫早図書館に至る区間の歩道整備を中心に道路改良を行うものであり、芝生広場等と一体となった「ひとが集うまち」を形成するための事業として位置づける。 【必要性】 南北方向の歩行者軸となる動線であり、快適な歩行者空間ネットワークを形成するため必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画) (国土交通省) 【実施時期(措置を受ける期間)】 平成19~23年度</p>	
<p>【事業名】 道路事業 (市道八天郵便局前線) 【内容】 橋梁整備(改築)、耐震補強 L=61.9m W=13m 【実施時期】 平成19~22年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 中心市街地東側の外郭となる幹線道路の橋梁の安全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】 中心市街地アクセス道路としての機能の維持・向上のために必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画) (国土交通省) 【実施時期(措置を受ける期間)】 平成19~22年度</p>	

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
<p>【事業名】 公園事業 上山公園（諫早公園）</p> <p>【内容】 園路（ウッドチップ舗装）、ベンチ L=100m W=2m</p> <p>【実施時期】 平成22～24年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 諫早公園内の水路沿いに散策路を設ける事業であり、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。</p> <p>【必要性】 公園のシンボル性を高め、快適な歩行者空間ネットワークを形成するために必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画） （国土交通省） 2. 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）） <p>【実施時期（措置を受ける期間）】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 平成22～23年度 2. 平成24年度 	
<p>【事業名】 地域生活基盤施設 ＜芝生広場＞</p> <p>【内容】 現市役所解体後の跡地を市民広場として整備 A=8,920㎡</p> <p>【実施時期】 平成22年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 現市役所本庁舎跡地を芝生広場にし、市民の憩いの場とするとともに、市全体規模のイベントのメイン会場等として今まで以上に活用されることを目指すものであり、「ひとが集うまち」の中心的空間を形成するとともに、「賑わうまち」の中心的な場となるものである。</p> <p>【必要性】 市役所本庁舎建替え後の跡地利用方策として、中心市街地内に大きな多目的広場を創出することが「ひとが集うまち」として最もふさわしい。</p>	<p>【措置の内容】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画） （国土交通省）</p> <p>【実施時期（措置を受ける期間）】 平成22年度</p>	

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
<p>【事業名】 高質空間形成施設（市道市役所前線）</p> <p>【内容】 道路改良、歩道整備 L=100m W=15m</p> <p>【実施時期】 平成23年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 市役所新庁舎と芝生広場を横断する車歩道を、景観と安全性、利便性等に配慮したシンボルロードとして整備する事業であり、「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。</p> <p>【必要性】 新たに整備される芝生広場と新庁舎、高城回廊、商店街を結ぶ重要な導線であり、快適な歩行者空間ネットワークを形成するために必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画） （国土交通省）</p> <p>【実施時期（措置を受ける期間）】 平成23年度</p>	
<p>【事業名】 アエル栄整備事業 〈アエル栄〉</p> <p>【内容】 都市機能のまちなか立地にかかる賑わい交流施設（公民館）、施設内通行部分等の整備 位置：栄町2番地街区</p> <p>【実施時期】 平成17～20年度</p>	<p>●民間</p>	<p>【位置づけ】 栄町商店街内に賑わい交流施設を含む市街地住宅を整備し、人々の交流拠点を創出するものであり、目標とする「賑わうまち」を実現する一つの事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 地域コミュニティの再生による賑わいと活力にあふれた街づくりのため必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 暮らし・にぎわい再生事業 （国土交通省）</p> <p>【実施時期（措置を受ける期間）】 平成17～20年度</p>	

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
<p>【事業名】 栄町東西街区市街地再開発事業</p> <p>【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</p> <p>【実施時期】 平成19～27年度</p>	<p>●栄町東西街区市街地再開発準備組合 (予定)</p>	<p>【位置づけ】 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。</p> <p>【必要性】 商業機能の高度化、街なか居住の促進、並びに、土地の高度利用と防災性の向上のため必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業)</p> <p>【実施時期(措置を受ける期間)】 平成22～27年度</p>	
<p>【事業名】 公園事業 上山公園(諫早公園広場)</p> <p>【内容】 ウッドチップ舗装 A = 850 m²</p> <p>【実施時期】 平成25～26年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 諫早公園の入口と眼鏡橋の袂周辺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」の実現するための事業として位置づける。</p> <p>【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。</p>	<p>【措置の内容】 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))</p> <p>【実施時期】 平成25～26年度</p>	

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
<p>【事業名】 高質空間形成施設（市道諫早公園前線）</p> <p>【内容】 歩道改良 L=170m、</p> <p>【実施時期】 平成 25 年度</p>	諫早市	<p>【位置づけ】 上山公園（諫早公園）事業とともに諫早公園内の眼鏡橋を周回する歩道を整備する事業のひとつであり「ひとが集うまち」の実現のための事業として位置づける。</p> <p>【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。</p>	<p>【措置の内容】 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））</p> <p>【実施時期】 平成 25 年度</p>	

(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
<p>【事業名】 優良建築物等整備事業 〈アエル栄〉</p> <p>【内容】 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 位置：栄町 2 番地街区</p> <p>【実施時期】 平成 17～20 年度</p>	●民間	<p>【位置づけ】 栄町商店街内に店舗を含めた市街地住宅を供給し、定住者の増加を図るものであり、目標とする「安心して生活できるまち」を実現する一つの事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 商業機能の高度化、街なか居住の促進、並びに、土地の高度利用と防災性の向上のため必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 優良建築物等整備事業（国土交通省）</p> <p>【実施時期（措置を受ける期間）】 平成 17～20 年度</p>	

(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
<p>【事業名】 新庁舎施設整備事業</p> <p>【内容】 市役所新本庁舎の建設</p> <p>【実施時期】 平成 20～22 年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 新市の行政機能の強化と住民サービスの向上のために新庁舎の建設を行うもので、「ひとが集うまち」に向けた中核的な事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 現市役所本庁舎は昭和 35 年の建設で老朽化と機能低下が著しく、1 市 5 町の合併に伴う本庁機能の拡大に対応できない状況にある。このため、新別館を平成 15 年に建設した。引き続き本庁舎も行政機能の充実を図るために建替えを行い、市民の利便性の向上と中心市街地の機能向上を行うことが必要である。</p>	<p>【措置の内容】 市単独費 (合併特例債)</p> <p>【実施時期】 平成 20～22 年度</p>	
<p>【事業名】 国道 207 号電線共同溝整備事業</p> <p>【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</p> <p>【実施時期】 平成 20～24 年度</p>	<p>●長崎県</p>	<p>【位置づけ】 中心市街地の北側外郭をなす国道 207 号について「無電柱化推進計画」に基づき、長崎県が実施する事業であり、快適な都市空間の形成に資するものであることから目標とする「ひとが集うまち」の実現に向けた事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 景観の向上など環境改善を図るとともに、防災機能を向上させるために必要な事業である。</p> <p>また、既存都市基盤施設のストック改善・機能更新として必要である。</p>	<p>【措置の内容】 県単独費</p> <p>【実施時期】 平成 20～24 年度</p>	

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
<p>【事業名】 道路事業（市道 諫早病院前線）</p> <p>【内容】 車歩道の拡幅整備、水路改修</p> <p>【実施時期】 平成 21～24 年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 J R 諫早駅北エリアの行政機関や医療福祉施設等からなる広域拠点へのアクセス道路を整備するものであり、「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。</p> <p>【必要性】 行政機関、医療福祉施設が集積し、多様な人が集まるエリアであるが、道路整備の遅れから来街者の利便性に支障が出ている。このため、道路整備と併せ交通体系の改善を行う必要がある。</p>	<p>【措置の内容】 市単独</p> <p>【実施時期】 平成 21～24 年度</p>	
<p>【事業名】 桜並木整備検討事業</p> <p>【内容】 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</p> <p>【実施時期】 平成 20～24 年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 諫早駅周辺と諫早公園周辺の回遊性を高め、本明川沿いの景観向上に繋がるものであり、「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。</p> <p>【必要性】 諫早駅周辺から諫早公園までの歩行空間の改善とより良い都市環境づくりのため必要である。</p>	<p>【措置の内容】 市単独</p> <p>【実施時期】 平成 20～24 年度</p>	

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
<p>【事業名】 栄町西街区市街地再開発検討事業</p> <p>【内容】 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</p> <p>【実施時期】 平成18年～</p>	<p>●地権者</p>	<p>【位置づけ】 栄町西街区一帯の再開発計画を進める事業であり、「賑わうまち」を実現するための事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 狭隘な街区に老朽化した店舗が密集している地域であり、再開発による街区の機能再編が必要。</p>		

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もっとも割合が高いのは「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中心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。市民の生涯学習施設等に対するニーズをとらえ、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、中心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。

諫早駅北側に健康保険諫早総合病院があるほか、中心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、子育て支援機能は市役所がその一部の役割を担っている以外中心市街地には少ない。今後、歩いていける範囲に利便機能が整った、暮らし良い中心市街地としていくためには、これらの機能の導入・強化を図る必要がある。

中心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、中心市街地の居住者の増加、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。

- ・(仮称)地域交流センター、(仮称)歴史文化館の建設
- ・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、店舗、医療福祉施設、優良賃貸住宅の整備事業

(3) フォローアップの考え方

計画期間の中間及び最終年度に進捗調査を行い、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
<p>【事業名】 (仮称) 地域交流センター建設事業</p> <p>【内容】 市民交流サロン、多目的ホールなど</p> <p>【実施時期】 平成 21～25 年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 「ひとが輝く創造都市・諫早」の実現を目指し、市民の多様な活動と交流を支援するため、活動の場を整備・提供する事業であり、諫早公園と調和した施設となり、「ひとが集うまち」、「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。</p> <p>【必要性】 住民相互の交流を深める機会を増やすための施設整備をする必要がある。</p>	<p>【措置の内容】 1. 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画） （国土交通省） 2. 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)）</p> <p>【実施時期】 1. 平成 21～23 年度 2. 平成 24～25 年度</p>	
<p>【事業名】 (仮称) 歴史文化館建設事業</p> <p>【内容】 郷土の歴史学習、芸術文化の発表展示などの機能を持つ施設</p> <p>【実施時期】 平成 21～25 年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 「ひとが輝く創造都市・諫早」の実現を目指し、市民が気軽に郷土の歴史・文化に触れられる学習の場を整備する事業であり、目標とする「ひとが集うまち」、「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。</p> <p>【必要性】 住民が地域の歴史や文化に親しむ機会を増やすとともに、広域からの集客を図る必要がある。</p>	<p>【措置の内容】 1. 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画） （国土交通省） 2. 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)）</p> <p>【実施時期】 平成 21～23 年度 平成 24～25 年度</p>	

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
<p>【事業名】 アエル栄整備事業（再掲） 〈アエル栄〉</p> <p>【内容】 都市機能のまちなか立地にかかる賑わい交流施設（公民館）、施設内通行部分等の整備 位置：栄町2番地街区</p> <p>【実施時期】 平成17～20年度</p>	<p>●民間</p>	<p>【位置づけ】 栄町商店街内に賑わい交流施設を含む市街地住宅を整備し、人々の交流拠点を創出するものであり、目標とする「賑わうまち」を実現する一つの事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 地域コミュニティの再生による賑わいと活力にあふれた街づくりのため必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 暮らし・にぎわい再生事業 （国土交通省）</p> <p>【実施時期（措置を受ける期間）】 平成17～20年度</p>	
<p>【事業名】 栄町東西街区市街地再開発事業（再掲）</p> <p>【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</p> <p>【実施時期】 平成19～27年度</p>	<p>●栄町東西街区市街地再開発準備組合 （予定）</p>	<p>【位置づけ】 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。</p> <p>【必要性】 商業機能の高度化、街なか居住の促進、並びに、土地の高度利用と防災性の向上のため必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業）</p> <p>【実施時期（措置を受ける期間）】 平成22～27年度</p>	

(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
<p>【事業名】 地域子育て拠点事業</p> <p>【内容】 商店街内の空き店舗を活用した子育て支援事業</p> <p>【実施時期】 平成 20 年度～</p>	<p>●諫早市</p> <p>●NPO</p>	<p>【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。</p> <p>【必要性】 中心市街地、特に商店街の区域において子育て支援機能が不十分であり、整備する必要がある。</p>	<p>【措置の内容】 児童環境づくり 基盤整備事業費補助金 (厚生労働省)</p> <p>【実施時期（措置を受ける期間）】 平成 20 年度～</p>	

(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
<p>【事業名】 お茶の間通り定住促進事業</p> <p>【内容】 既存店舗の建替えによる、店舗、医療福祉施設、優良賃貸住宅の整備</p> <p>【実施時期】 平成21～24年度</p>	<p>●土地所有者</p>	<p>【位置づけ】 医療福祉サービスが受けられる施設を公共交通機関の結節点である駅前商店街に、整備するものであり、「安心して生活できるまち」の実現のための事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 充実した医療福祉サービスを利便性の高いまちなかで提供するために必要な事業である。</p>		

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年間で横ばいないし微減である一方、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る。また、高齢化は市全体より進んでいる。町別に人口動態を見ると中央商店街周辺で減少が著しく、商業と同様の空洞化状況となっている。これに対して天満地区及び永昌東町では若干の増加を見ている。これは、天満地区で約220戸、永昌東町において約100戸のマンションが建設されたことによるといえる。しかしながら、中心市街地の世帯増加数が約200世帯であることを合わせると、マンション以外の住宅に住む世帯は減少していることがうかがわれる。

中心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。しかも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。

中心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、中心市街地内のマンション居住者の「住んでみての評価」は高い。

中心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、中心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及び優良賃貸住宅等の建設を促進する。
- ・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。
- ・市内外に居住する転居を考えている世帯等に対して本市中心市街地の住宅情報を発信する。

(3) フォローアップの考え方

計画期間の中間及び最終年度に進捗調査を行い、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	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 お茶の間通り定住促進事業 (再掲)</p> <p>【内容】 既存店舗の建替えによる、店舗、医療福祉施設、優良賃貸住宅の整備</p> <p>【実施時期】 平成 21～24 年度</p>	● 土地所有者	<p>【位置づけ】 医療福祉施設を併設する優良賃貸住宅を公共交通機関の結節点である駅前商店街に、整備するものであり、「安心して生活できるまち」の実現のための事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 街なか居住の促進と安心して暮らせるまちづくりのために必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 中心市街地共同住宅供給事業 (国土交通省)</p> <p>【実施時期】 平成 21～24 年度</p>	地方公共団体による整備費補助、家賃補助

(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
<p>【事業名】 アエル栄整備事業 (再掲) 〈アエル栄〉</p> <p>【内容】 都市機能のまちなか立地にかか る賑わい交流施設 (公民館)、施設内通行部分等の整備 位置：栄町 2 番地街区</p> <p>【実施時期】 平成 17～20 年度</p>	● 民間	<p>【位置づけ】 栄町商店街内に賑わい交流施設を含む市街地住宅を整備し、人々の交流拠点を創出するものであり、目標とする「賑わうまち」を実現する一つの事業として位置付ける。</p> <p>【必要性】 地域コミュニティの再生による賑わいと活力にあふれた街づくりのため必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 暮らし・にぎわい再生事業 (国土交通省)</p> <p>【実施時期 (措置を受ける期間)】 平成 17～20 年度</p>	

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
<p>【事業名】 栄町東西街区市街地再開発事業（再掲）</p> <p>【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</p> <p>【実施時期】 平成19～27年度</p>	<p>●栄町東西街区市街地再開発準備組合（予定）</p>	<p>【位置づけ】 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。</p> <p>【必要性】 商業機能の高度化、街なか居住の促進、並びに、土地の高度利用と防災性の向上のため必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業）</p> <p>【実施時期（措置を受ける期間）】 平成22～27年度</p>	

(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
<p>【事業名】 優良建築物等整備事業（再掲） 〈アエル栄〉</p> <p>【内容】 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 位置：栄町2番地街区</p> <p>【実施時期】 平成17～20年度</p>	<p>●民間</p>	<p>【位置づけ】 栄町商店街内に店舗を含めた市街地住宅を供給し、定住者の増加を図るものであり、目標とする「安心して生活できるまち」を実現する一つの事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 商業機能の高度化、街なか居住の促進、並びに、土地の高度利用と防災性の向上のため必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 優良建築物等整備事業 (国土交通省)</p> <p>【実施時期(措置を受ける期間)】 平成17～20年度</p>	

(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
<p>【事業名】 本諫早駅高齢者向け賃貸住宅建設事業</p> <p>【内容】 高齢者向けの優良賃貸住宅の整備</p> <p>【実施時期】 平成23～24年度</p>	<p>●島原鉄道株式会社</p>	<p>【位置づけ】 駅施設と一体的に高齢者向け賃貸借住宅を整備し、まちなかへの定住を促進するものであり「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。</p> <p>【必要性】 街なか居住の促進と高齢者にとっても安心して暮らせるまちづくりのために必要な事業である。</p>		

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年にユニードが中心市街地から撤退したため、中心市街地の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、併設した無料駐車場(90分)は、認知度の高まりと共に駐車台数が伸びている。

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、中心市街地内の駐車場の利便性が低いという不満が現実客離れを招いている。また、学生など若者から商店街は魅力が無い、暗いイメージだと評価されている上に、情報が入らないから行く気にならないという人もいる状況である。中心市街地に欲しい施設には、市民、学生、マンション居住者ともに、大型店を一番にあげている。

一方、春の「つつじ祭り」、夏の「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。中心市街地の望まれる姿として「商店街が賑わうまち」、「一日中楽しめるまち」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。要望の強い大型店については、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。

現在、1,000㎡強の敷地規模の商・住複合再開発が2箇所を進められている。地価が低下する中で民間事業者が中心市街地への投資に目を向けている状況があるといえる。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事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、公衆トイレの整備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

計画期間の中間及び最終年度に進捗調査を行い、改善措置及び効果の実証を行う。

[2] 具体的事業等の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業等

事業等名、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
<p>【事業等名】 大規模小売店舗立地法の特例</p> <p>【内容】 大型店の中心市街地への立地促進を図る</p> <p>【実施時期】 平成 23 年度～</p>	● 諫早市	<p>【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。</p> <p>【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。</p>	<p>【措置の内容】 大規模小売店舗立地法の特例（1種） （経済産業省）</p> <p>【実施時期（措置を受ける期間）】 平成 23 年度～</p>	

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
<p>【事業名】 （仮称）まちなか新拠点スマートパーキング整備事業 ～暮らしのターミナル整備事業～</p> <p>【内容】 待合所、手荷物一時預かり所、買物サポート、駐車場等地域の地域の暮らしを支える拠点となる施設の整備</p> <p>【実施時期】 平成 25 年度</p>	<p>●諫早市中心市街地商店街協同組合連合会</p>	<p>交通や人、情報、心の結節機能を持つ施設を整備し多様な団体と連携しながら買物以外でも商店街に行きたくなくなるような雰囲気を作り出すことでコミュニティの再生を図り、商店街の集客を高める「賑わうまち」を実現するための事業と位置づける。</p> <p>【必要性】 少子・高齢化社会に状況下にあつて、地域の暮らしを支える機能を整備し、街なかに行きたくなくなる機能や、暮らしやすい環境の整備をすることが必要。</p>	<p>【措置の内容】 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の主務大臣認定</p> <p>【実施時期】 平成 25 年度</p>	<p>中心市街地魅力発掘・創造支援事業費補助金（経済産業省）</p>

○当該中小小売商業高度化事業が、当該中心市街地内における他の商店街等への商業活性化に係る取組にもたらす影響（当該商店街等及び当該中心市街地内における他の商店街等への来街者数の現況等）

諫早市中心市街地商店街協同組合連合会（通称：アエル中央商店街）は、栄町商店街、本町商店街、竹の下通り商店街の3商店街で形成されており、延長約650mのアーケードのある商店街である。

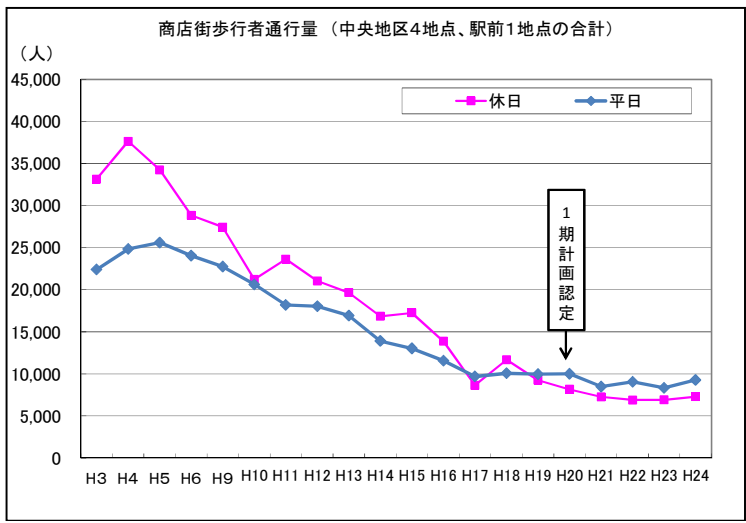
このアエル中央商店街では、平成18年5月の「アエルいさはや」の開業、及びその後の取り組み等により、平成17年以前の下落トレンドに比べて平成18年以降のトレンドは改善を見せているものの、まだ下落トレンドが続いている。

現在、栄町商店街の街区においては、平成27年度内の完成を目指して、栄町東西街区市街地再開発事業が進められており、商業機能の高度化、街なか居住の促進、防災性の確保等が図られる予定である。

しかしながら、この再開発事業によって、既存の駐車スペース約126台分が消滅することとなっており、栄町東西街区市街地再開発事業によって新たな駐車場が整備されることを考慮しても不足が懸念される。

当該事業を実施することにより、さらに商店街の機能と魅力の向上が図られ、商店街

の歩行者通行量も増加することが見込まれ、平成30年の歩行者通行量は、9,300人/日程度になると想定される。



○個店の活力や集客力、営業状態等が全体の魅力向上にどのように結びつき、また、逆に、商店街の特性や共同事業の成否が構成店舗の活力の向上にどのように結び付いているのか、「個々の取組」と「共同的な取組」との連動内容

アエル中央商店街の空き店舗率は、ほぼ10%程度で推移しており、閉店した店舗跡にも、新たな店舗が入居するなど、商店街内の新陳代謝が図られている。

これは、建物のオーナーの協力や、商店街が建物自体を取得し、テナントミックスに取り組むなど、積極的な空き店舗対策の効果が現れていると判断できる。

また、商店街が策定した「まちづくり協定」に基づき、店舗デザインの統一化や、サービスの向上に努め、諫早市としても、「まちづくり協定支援事業補助金」を拡充して、これを支援している。

平成24年度からは、年3回程度で「100円商店街」を開催し、個店の魅力向上と新規顧客の獲得等への努力が続けられている。

○当該中小小売商業高度化事業に影響を与える空き店舗数、率の現況

アエル中央商店街の空き店舗数、率の現況は、平成23年の現況で、店舗数125店に対し、空き店舗が、12店、空き店舗率は、9.6%となっている。

平成17年2月に、商店街内にあった大型店（諫早サティ）が撤退したが、空き店舗率は、大型店撤退前の平成15年の10.5%とほぼ変わっていない。

これは、アエル中央商店街が、不足業種公募型の複合商業施設「アエルいさはや」の建設など商業の基盤整備に取り組んだほか、市民を巻き込んだソフト事業の取り組み、分譲マンションの建設による定住人口の増加などが要因として考えられる。

■アエル中央商店街の空き店舗数・率の推移

商店街名	平成15年			平成23年		
	店舗数	空き店舗数	空き店舗率	店舗数	空き店舗数	空き店舗率
栄町	47	6	12.8%	56	5	8.9%
本町	34	2	5.9%	38	0	0.0%
竹の下通り	33	4	12.1%	31	7	22.6%
計	114	12	10.5%	125	12	9.6%

○文教施設、医療施設、公共事業等まちの諸事業と連動した中小小売商業高度化事業であること

当該区周辺には、諫早市役所、諫早図書館、中央交流広場、市民センターなどの公共施設が徒歩3分圏内に集積しており、商店街との回遊性が保たれ、駐車場の需要も高い街区である。

平成23年には、隣接する県立諫早高校の敷地内に、県立諫早高校附属中学が開校し、文教のまちとしてのイメージも強くなっている。

また、栄町東西街区市街地再開発事業では、商業施設のほか、高齢者施設や医療施設、保育所の福利施設が整備されることになっており、来店者、従業員等の増加により駐車場の需要はさらに高まることが想定される。

商店街として商機能・小売販売額の低下を招かないためにも、新たな駐車場の整備が必要である。

(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
<p>【事業名】 ローカルブランド育成事業</p> <p>【内容】 商店街の空き店舗に地域のブランド品を育てる地域資源活用型アンテナショップを開設し、新たな交流拠点施設とする事業</p> <p>【実施時期】 平成20年度～</p>	<p>●株式会社 まちづくり 諫早</p>	<p>【位置づけ】 地域に埋もれた物産品を発見し、試験販売や専門家のアドバイスにより地域の逸品として育て、地元メディアと連携してローカル情報の発信等を行なう事業であり「賑わうまち」「ひとが集い、交流するまち」のための事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 施設を媒介として、商店街と地域の交流人口増やす事業であり、中心市街地の活性化効果を周辺地域に波及させるために必要である。</p>	<p>【措置の内容】 戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業 (経済産業省)</p> <p>【実施時期(措置を受ける期間)】 平成20年度～</p>	
<p>【事業名】 まちづくり協定支援事業</p> <p>【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</p> <p>【実施時期】 平成12年～</p>	<p>●諫早市中心市街地商店街協同組合連合会</p> <p>●永昌東町商店街協同組合</p>	<p>【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。</p> <p>【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。</p>	<p>【措置の内容】 諫早市単独補助事業 中心市街地活性化ソフト事業(総務省)</p> <p>【実施時期】 平成12年～</p>	

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
<p>【事業名】 中心市街地賑わい創出支援事業</p> <p>【内容】 顧客サービス拡充事業 街並み美術展 お月見コンサート、ウインターフェスタ</p> <p>【実施時期】 平成 11 年～</p>	<p>●諫早市中心市街地商店街協同組合連合会</p>	<p>【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。</p> <p>【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。</p>	<p>【措置の内容】 諫早市単独補助事業 中心市街地活性化ソフト事業（総務省）</p> <p>【実施時期】 平成 11 年～</p>	
<p>【事業名】 のんのこ諫早祭り</p> <p>【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</p> <p>【実施時期】 平成 10 年～</p>	<p>●のんのこ諫早まつり振興会 (諫早商工会議所)</p>	<p>【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。</p> <p>【必要性】 郷土色が強く地域が一体となって行う事業であり、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。</p>	<p>【措置の内容】 諫早市単独補助事業 中心市街地活性化ソフト事業（総務省） 町内会・自治会協賛金</p> <p>【実施時期】 平成 10 年～</p>	
<p>【事業名】 中心市街地夏祭り支援事業</p> <p>【内容】 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</p> <p>【実施時期】 平成 11 年～</p>	<p>●アエル中央商店街 ●永昌東町商店街 ●八坂町共栄会 ●天満町商工振興会</p>	<p>【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。</p> <p>【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。</p>	<p>【措置の内容】 諫早市単独補助事業 中心市街地活性化ソフト事業（総務省）</p> <p>【実施時期】 平成 11 年～</p>	

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
<p>【事業等名】 栄町東西街区市街地再開発事業（再掲）</p> <p>【内容】 大型店の導入を可能とする商業基盤施設整備</p> <p>【実施時期】 平成 19～27 年度</p>	<p>●栄町東西街区市街地再開発準備組合（予定）</p>	<p>【位置づけ】 既存大型店のリニューアル、または新規出店の受け皿として、駐車場を備えた街区規模の再開発を行うものであり、「賑わうまち」を実現するための中核的な事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 市民及び中心市街地居住者から大型店を誘致する要望が強く、商店街の核となる施設として整備が必要。</p>	<p>【措置の内容】 社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業） （国土交通省）</p> <p>【実施時期】 平成 22～27 年度</p>	

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
<p>【事業名】 （仮称）まちなか新拠点スマートパーキング整備事業 ～暮らしのターミナル整備事業～ 〔再掲〕 【内容】 待合所、手荷物一時預かり所、買物サポート、駐車場等地域の地域の暮らしを支える拠点となる施設の整備 【実施時期】 平成 25 年度</p>	<p>●諫早市中心市街地商店街協同組合連合会</p>	<p>【位置づけ】 交通や人、情報、心の結節機能を持つ施設を整備し多様な団体と連携しながら買物以外でも商店街に行きたくなくなるような雰囲気を作り出すことでコミュニティの再生を図り、商店街の集客を高める「賑わうまち」を実現するための事業と位置づける。</p> <p>【必要性】 少子・高齢化社会に状況下にあって、地域の暮らしを支える機能を整備し、街なかに行きたくなくなる機能や、暮らしやすい環境の整備をすることが必要。</p>	<p>【措置の内容】 中心市街地魅力発掘・創造支援事業費補助金（経済産業省）</p> <p>【実施時期】 平成 25 年度</p>	

(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	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 お茶の間通り定住促進事業 (再掲)</p> <p>【内容】 既存店舗の建替えによる、店舗、医療福祉施設、優良賃貸住宅の整備</p> <p>【実施時期】 平成 21～24 年度</p>	<p>●土地所有者</p>	<p>【位置づけ】 既存の店舗を「まちづくり協定」に沿って、医療施設と優良賃貸住宅を併設した魅力的な店舗として整備するもので、「賑わうまち」を実現する事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 商店街の魅力アップと賑わい創出のために必要な事業である。</p>		
<p>【事業名】 栄町西街区市街地再開発検討事業 (再掲)</p> <p>【内容】 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</p> <p>【実施時期】 平成 18 年～</p>	<p>●地権者</p>	<p>【位置づけ】 栄町西街区一帯の再開発計画を進める事業であり、「賑わうまち」を実現するための事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 狭隘な街区に老朽化した店舗が密集している地域であり、再開発による街区の機能再編が必要。</p>		

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
<p>【事業等名】 魅力店舗創出支援事業</p> <p>【内容】 空き店舗を活用したテナントの誘致</p> <p>【実施時期】 平成 20～23 年度</p>	<p>●諫早市中心市街地商店街協同組合連合会、</p> <p>●株式会社まちづくり諫早</p>	<p>【位置づけ】 商店街にある空き店舗を活用し、魅力あるテナントの計画的な誘致を図るものであり、「賑わうまち」に向けた事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 商店街のイメージ改善、不足業種の導入、新規出店・開業者の受け皿としての活用等のため必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 魅力店舗創出支援事業(長崎県) 商店街魅力店舗創出支援事業(諫早市)</p> <p>【実施時期】 平成 20～23 年度</p>	
<p>【事業名】 本町ポケットパークリニューアル事業</p> <p>【内容】 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</p> <p>【実施時期】 平成 20～24 年度</p>	<p>●株式会社まちづくり諫早</p>	<p>【位置づけ】 交流人口の増加による活性化効果が見込まれることから、「賑わうまち」を実現するための事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 街なかの重要な交流拠点として設備の更新と機能アップが必要である。</p>	<p>【措置の内容】 魅力ある商店街づくり助成事業 (財)地域活性化センター)</p> <p>【実施時期】 平成 20～24 年度</p>	

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
<p>【事業名】 永昌東町ポケットパーク整備事業</p> <p>【内容】 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て整備する</p> <p>【実施時期】 平成 21～24 年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 商店街の魅力を高め、イメージアップを図るとともにイベント時等における拠点とするものであり、「賑わうまち」を実現するための事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 当商店街において、空き地の有効利用と集客する魅力づくりが必要である。</p>	<p>【措置の内容】 魅力ある商店街づくり助成事業 ((財) 地域活性化センター)</p> <p>【実施時期】 平成 21～24 年度</p>	
<p>【事業名】 エコ・フェスタ開催事業</p> <p>【内容】 エコ・フェスタの開催 匠の市の開催</p> <p>【実施時期】 平成 18 年～</p>	<p>●諫早市 ●諫早市中心市街地商店街協同組合連合会</p>	<p>【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。</p> <p>【必要性】 市民の環境配慮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。</p>	<p>【措置の内容】 長崎県生活排水対策重点地域活動促進事業補助金</p> <p>【実施時期】 平成 18 年～</p>	
<p>【事業名】 商店街魅力再発見事業</p> <p>【内容】 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</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度～</p>	<p>●民間</p>	<p>【位置づけ】 永昌東商店街において先行的に実施されてきたブログによる情報発信の有効性を広げていくもので、「賑わうまち」に向けた事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 新たな手法を使って、個店の魅力をPRするもので、店主の顔が見える親しまれる商店街として発展するために必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 長崎県商店街魅力再発見支援事業</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度～</p>	

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
<p>【事業名】 商店街新規開業者育成支援事業</p> <p>【内容】 インキュベータスペースを活用した起業家育成</p> <p>【実施時期】 平成 18 年～</p>	<p>●アエル中央商店街</p>	<p>【位置づけ】 平成 15 年度から実施のチャレンジショップ事業を継続実施するもので、「賑わうまち」に向けた事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 商店街のテナントミックス、空き店舗対策を推進するため、新規開業者の育成が必要であることから本事業を実施する。</p>	<p>【措置の内容】 諫早市単独費補助事業</p> <p>【実施時期】 平成 18 年～</p>	
<p>【事業名】 諫商商店街</p> <p>【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</p> <p>【実施時期】 平成 17 年度～</p>	<p>●長崎県立諫早商業高校</p>	<p>【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。</p> <p>【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。</p>	<p>【措置の内容】 長崎県一校一役推進運動</p> <p>【実施時期】 平成 17 年度～</p>	

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
<p>【事業名】 芝生広場日曜朝市</p> <p>【内容】 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。</p> <p>【実施時期】 平成23年度～</p>	<p>●のんのこ朝市実行委員会</p> <p>●株式会社まちづくり諫早</p>	<p>【位置づけ】 商店街に近い芝生広場で朝市を実施することで、街の活気と商店街の賑わい創出に繋がる事業であり、「賑わうまち」に向けた事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 安全で、より人が集まりやすい場所での開催が望まれており、芝生広場を有効活用するためにも必要な事業である。</p>		
<p>【事業名】 諫早ボランティア観光ガイド事業</p> <p>【内容】 ボランティアガイドによる市内の観光案内</p> <p>【実施時期】 平成18年度～</p>	<p>●諫早ボランティア観光ガイド事務局</p>	<p>【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。</p> <p>【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。</p>	<p>【措置の内容】 長崎県21世紀まちづくり推進総合支援事業</p> <p>【実施時期】 平成18年度～</p>	

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
<p>【事業名】 スタンプで行こう島原・諫早交流ツアー事業</p> <p>【内容】 諫早市内のスタンプ事業者と島原市のスタンプ事業者が島原鉄道の協力を得てそれぞれの街を訪れるツアー企画等を定期的で開催し、島原鉄道沿線都市間の交流を深める</p> <p>【実施時期】 平成 22 年度～</p>	<p>●永昌東町商店街協同組合</p> <p>●諫早中央商店街ピコスタンプ事業協働組合</p> <p>●ガンバスタンプ事業共同組合</p> <p>●島原鉄道株式会社</p>	<p>【位置づけ】 諫早・島原それぞれの商店街のスタンプ事業者の連携による都市間の人的・物的交流を活発化させる事業であり「賑わうまち」と「ひとが集まり交流するまち」の実現のための事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 島原鉄道沿線の都市間の交流促進により、観光や地域経済の活性化に繋がる事業として必要。</p>		
<p>【事業名】 ポケットパークマーケット</p> <p>【内容】 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</p> <p>【実施時期】 平成 21 年度～</p>	<p>●長崎県立諫早農業高校</p> <p>●市内福祉団体</p> <p>●株式会社まちづくり諫早</p>	<p>【位置づけ】 高校生や福祉団体等が商店街で実施している手作り品の販売活動等を拡充する事業であり、「賑わうまち」に向けた事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 市民と商店街の連携事業であり、担い手育成と商店街の賑わい創出の双方に相乗効果のある事業として必要。</p>		

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。

- ・ J R 諫早駅バリアフリー設備整備事業
- ・ 本諫早駅リニューアル事業
- ・ 島原鉄道運行ダイヤ改善事業
- ・ バス運行路線改善検討事業
- ・ 島原鉄道利用促進研究事業
- ・ 来街者利便性向上のための社会実験事業

(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・共同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。

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 図書館ウォークラリー事業
- ・ 国際交流フェスタ開催事業
- ・ 本明川河川美化活動等事業
- ・ 天満町まちづくり協働プラン策定事業

(3) フォローアップの考え方

計画期間の中間及び最終年度に進捗調査を行い、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
<p>【事業名】 事業効果分析調査</p> <p>【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</p> <p>【実施時期】 平成26年度</p>	諫早市	<p>【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。</p> <p>【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の活性化に必要な事業である。</p>	<p>【措置の内容】 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))</p> <p>【実施時期】 平成26年度</p>	

(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
<p>【事業名】 JR 諫早駅バリアフリー設備整備事業</p> <p>【内容】 エレベーターの設置</p> <p>【実施時期】 平成20年度～</p>	●九州旅客鉄道株式会社	<p>【位置づけ】 駅利用者の利便性の向上を図り、公共交通の利用促進を目指すものであり、「ひとが集うまち」に向けた事業である。</p> <p>【必要性】 現状において障害者等の利用が難しい駅の構造となっている。</p>	<p>【措置の内容】 交通施設バリアフリー設備整備費補助 (国土交通省)</p> <p>【実施時期】 平成20年度～</p>	

(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
<p>【事業名】 本諫早駅リニューアル事業</p> <p>【内容】 本諫早駅及び周辺駐車場を含めた機能強化</p> <p>【実施時期】 平成21年度～</p>	<p>●島原鉄道株式会社</p>	<p>【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。</p> <p>【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。</p>		

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
<p>【事業名】 島原鉄道運行ダイヤ改善事業</p> <p>【内容】 島原鉄道の運行本数の増便及び時間短縮</p> <p>【実施時期】 平成20年度～</p>	<p>●島原鉄道株式会社</p>	<p>【位置づけ】 島原鉄道の運行本数を増やし、諫早駅周辺と諫早市役所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。</p> <p>【必要性】 まちなかの利便性を高めると共に人々の交流を促進するために必要である。</p>		
<p>【事業名】 バス運行路線改善検討事業</p> <p>【内容】 諫早総合病院周辺のバス路線の見直し事業</p> <p>【実施時期】 平成20年度～</p>	<p>●長崎県交通局 ●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 道路拡幅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。</p> <p>【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。</p>		
<p>【事業名】 島原鉄道利用促進研究事業</p> <p>【内容】 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なう島原鉄道の利用促進</p> <p>【実施時期】 平成20年度～</p>	<p>●永昌東町商店街協同組合 ●諫早中央商店街ピコスタンプ事業協働組合 ●島原鉄道株式会社</p>	<p>【位置づけ】 立地が異なる2つの商店街が連携し島原鉄道の利用促進を図る事業であり、「ひとが集うまち」の実現のための事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 スタンプ事業の連携による商店街の交流、来街者の利便性の向上、諫早駅周辺と市役所周辺の回遊性の向上につながる事業であり必要である。</p>		

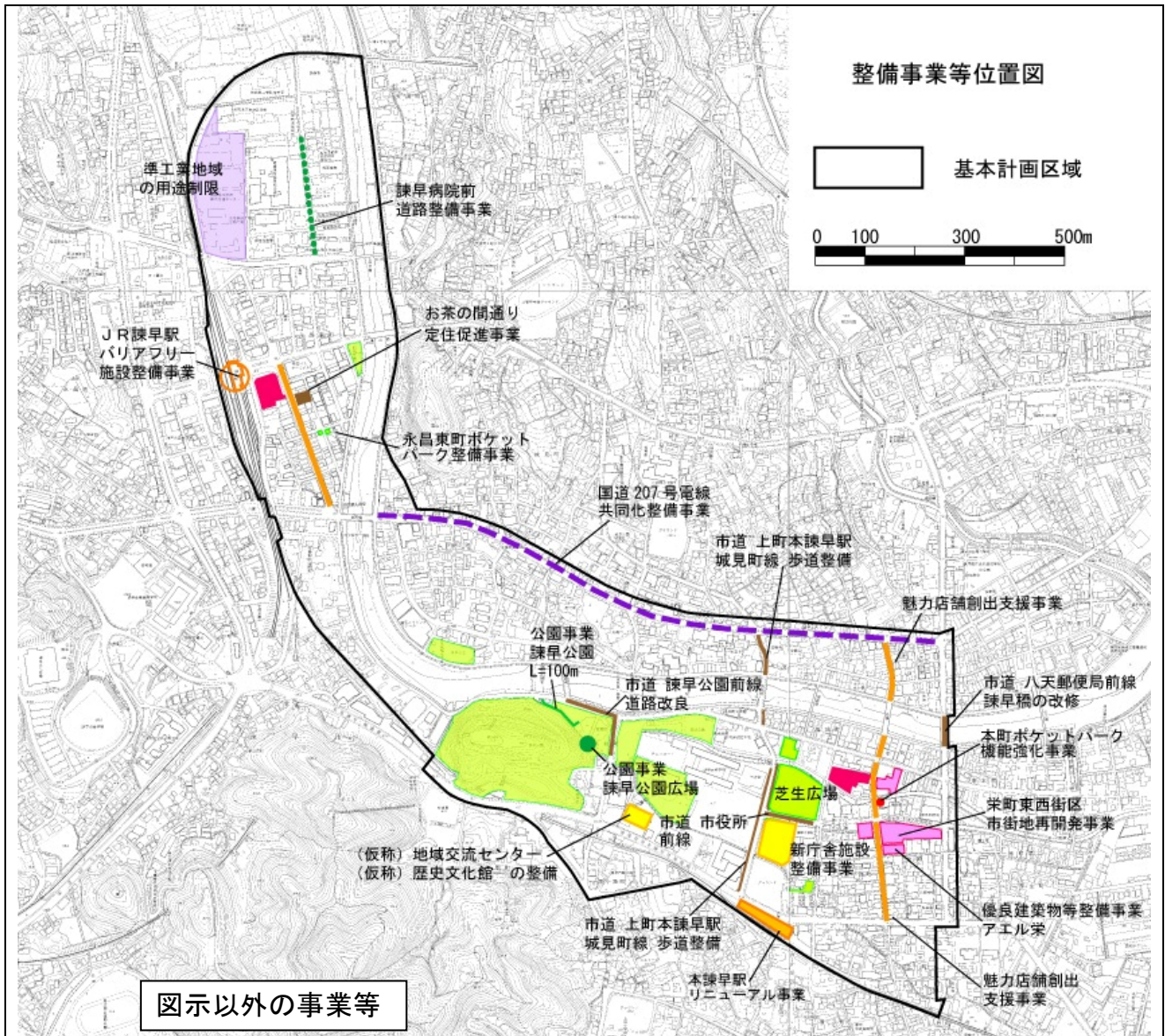
事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 来街者利便性向上のための社会実験事業</p> <p>【内容】 県内の路線バスで共通して使える IC バスカードを活用した社会実験事業</p> <p>【実施時期】 平成 21～23 年度</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 来街者の利便性の向上に役立つものであり、「ひとが集うまち」の実現につながる事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 公共交通機関の利用促進により、過度に車に依存しなくても生活できるコンパクトなまちづくりの実現のために必要な事業である。</p>		
<p>【事業名】 市民まちづくり活動支援事業</p> <p>【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</p> <p>【実施時期】 平成 18 年度～</p>	<p>●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</p>	<p>【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。</p> <p>【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。</p>		

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
<p>【事業名】 中小企業事業 拡大支援資金 融資事業</p> <p>【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</p> <p>【実施時期】 平成12年度～</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【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。</p> <p>【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。</p>		
<p>【事業名】 図書館ビジネス支援コーナー事業</p> <p>【内容】 ビジネス情報の提供</p> <p>【実施時期】 平成16年度～</p>	<p>●諫早市</p>	<p>【位置づけ】 図書館の情報拠点としての機能強化。 「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。</p> <p>【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。</p>		
<p>【事業名】 まちなか拠点サービス拡充計画</p> <p>【内容】 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</p> <p>【実施時期】 平成21年度～</p>	<p>●諫早図書館 ●永昌東町商店街</p>	<p>【位置づけ】 諫早市図書館基本計画に基づき、図書館サービスの充実をおこなう事業であり、「ひとが集うまち」実現のための事業として位置づける。</p> <p>【必要性】 まちなかの拠点施設としての機能アップを行うものであり、交流を促進するために必要である。</p>		

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
<p>【事業名】 図書館ウォークラリー事業</p> <p>【内容】 図書館と商店街の連携</p> <p>【実施時期】 平成16年度～</p>	<p>●図書館利用団体連絡協議会</p> <p>●商店街</p>	<p>【位置づけ】 図書館を利用する支援団体と商店街が共同して市民を巻き込んで行うものであり、「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。</p> <p>【必要性】 街なかの拠点となっている施設間の回遊性を高め、賑わいを創出のために必要である。</p>		
<p>【事業名】 国際交流フェスタ開催事業</p> <p>【内容】 多国籍文化との交流・紹介を商店街で行うイベント</p> <p>【実施時期】 平成18年度～</p>	<p>●いさはや国際交流センター</p>	<p>【位置づけ】 多様な人々が主役となり、参加し、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。</p> <p>【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。</p>		
<p>【事業名】 本明川河川美化活動等事業</p> <p>【内容】 本明川における河川美化活動及び川遊び活動</p> <p>【実施時期】 平成15年度～</p>	<p>●NPO</p> <p>●国土交通省</p> <p>●諫早市</p>	<p>【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。</p> <p>【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。</p>		

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
<p>【事業名】 天満町まちづくり協働プラン策定事業</p> <p>【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。</p> <p>【実施時期】 平成 20 年度</p>	<p>●天満町商工振興会</p>	<p>【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。</p> <p>【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。</p>	<p>【措置の内容】 長崎県にぎわい・やすらぎのまちづくり推進事業</p> <p>【実施時期】 平成 20 年度</p>	

◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所



■市街地の整備改善のための事業

- 栄町西街区市街地再開発検討事業
- 桜並木整備検討事業

■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措置
- ローカルブランド育成事業
- 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
- のんのこ諫早祭り
- 中心市街地夏祭り支援事業
- 魅力店舗創出支援事業
- エコ・フェスタ開催事業
- 芝生広場日曜朝市
- 諫商商店街
- 商店街新規開業者育成支援事業
- 商店街魅力再発見事業
- スタンプで行こう島原・諫早交流ツアー事業
- ポケットパークマーケット
- 諫早ボランティア観光ガイド事業

■都市福祉施設の整備に関する事業

- 地域子育て拠点事業

■一体的に推進する事業

- 島原鉄道運行ダイヤ改善事業
- バス運行路線改善検討事業
- 島原鉄道利用促進研究事業
- 来街者利便性向上のための社会実験事業
- 市民まちづくり活動支援事業
- 中小企業事業拡大支援金融融資事業
- 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
- 図書館ウォークラリー事業
- 国際交流フェスタ開催事業
- 本明川河川美化活動等事業
- 天満町まちづくり協働プラン策定事業

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

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	商政観光課長	座長
2	都市整備課長	副座長
3	企画調整課長	委員
4	地域振興課長	委員
5	福祉総務課長	委員
6	生活交通課長	委員

[開催経過及び議事概要]

設置 平成19年5月18日

第1回 平成19年7月11日
中心市街地の区域設定について

第2回 平成19年9月10日
中心市街地に関するアンケート調査結果について
諫早市中心市街地活性化基本計画の基本コンセプト等について
「まちづくり計画」(平成19年3月：商工会議所)の取扱いについて

第3回 平成19年9月28日
旧基本計画の未実施事業について
「まちづくり計画」の取扱いについて

第4回 平成19年10月4日
諫早市中心市街地活性化基本計画の目標について
中心市街地の活性化策について

第5回 平成19年11月30日
まちづくり会社の設立について
民間の再開発計画について

第6回 平成20年1月29日
諫早市中心市街地活性化基本計画の目標値設定について

(2) 諫早市議会における中心市街地活性化に関する審議の概要

市議会における中心市街地活性化に関しての主な質疑について、以下のとおり答弁している。

平成 18 年 9 月定例会一般質問	
質問の趣旨	答弁の要旨
諫早市におけるコンパクトシティの考え方は。	コンパクトシティとは、「住民が豊かな生活を維持するために、なるべく都市機能をまちの中心部に集め、既存の社会基盤を活用することによるコストを抑制した効率的なまちづくり」のことであり、その有効性が大きい期待できる都市再生策である。市としては、改正された「まちづくり三法」の趣旨にのっとり、これからの少子・高齢化や社会経済の変化に対応できるコンパクトシティ化を図り、都市基盤の再生及び活性化を目指すところである。

平成 19 年 12 月産業経済委員会	
質問の趣旨	答弁の要旨
今回認定を受けようとする中心市街地活性化基本計画は、どのようなものになるのか。	現在、平成 11 年に認定された既存の基本計画の精査を行い、諫早市が目指す今後の方向性を定める作業をしている。コンパクトなまちづくりに必要なソフトとハードの両面を含めた計画を考えており、民間が行う事業は現在、市街地再開発事業などを検討中であるが、市が行う事業は、新庁舎の建設、現庁舎跡地の利用、(仮称)歴史文化館の建設などを盛り込む予定にしている。

平成 19 年 12 月定例会一般質問	
質問の趣旨	答弁の要旨
市の中央に大規模集客施設を立地誘導できないか。	本市の活性化のためには、大型集客施設の立地誘導は重要な施策の一つである。法改正により、郊外への大規模集客施設の出店ができる地域が大幅に規制されることになり、今後の立地については、市総合計画や都市計画と調整を図りながら適正な地域への立地誘導を図りたい。

[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設立準備会

中心市街地活性化協議会設立に向けた準備会を平成 19 年 8 月 6 日に設立した。民間の事業計画や民間都市開発機構の設置、活性化協議会の立ち上げなどについての協議を実施。

[構成員]

■ 諫早市中心市街地活性化協議会設立準備会構成員

		法第 15 条	事業所名	役職
構 成 員	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
			諫早市永昌東町商店街協同組合	理事長
			天満町商工振興会	会長
	公共交通機関	第 4 項 (交通事業者)	J R 九州諫早駅	駅長
			島原鉄道 (株) 常務取締役	常務取締役
	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
			諫早地域審議会	会長
	有識者	第 8 項 (学識経験者)	長崎ウエスレヤン大学	教授
			住まいの企画室 ウィズ	代表者
	諫早市		諫早市商工部	部長
諫早商工会議所		諫早商工会議所	専務理事	

[開催経過等]

- 第 1 回 平成 19 年 8 月 6 日 : 準備会の役割について
中心市街地活性化協議会について
- 第 2 回 平成 19 年 8 月 29 日 : 諫早市中心市街地活性化基本計画について
「まちづくり計画」について
スケジュールについて
- 第 3 回 平成 19 年 9 月 26 日 : 中心市街地商店街区の活性化について
事務局体制について
- 第 4 回 平成 19 年 11 月 9 日 : まちづくり会社設立について
諫早市中心市街地活性化基本計画について
スケジュールについて
- 第 5 回 平成 19 年 12 月 3 日 : まちづくり会社の設立について
諫早市中心市街地活性化基本計画について
再開発計画について
スケジュールについて
- 第 6 回 平成 20 年 1 月 9 日 : (株) まちづくり諫早について
中心市街地活性化協議会の規約 (案) について

(2) 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する幅広い構成団体の参加を得て組織され、設立以来4回の会議を開催している。

基本計画策定後は、諫早市と連携しながら、同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。

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	協議会を組織できる者	第1項（市街地系）	（株）まちづくり諫早	代表取締役
3	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
4			諫早市永昌東町商店街協同組合	理事長
5			天満町商工振興会	理事
6	公共交通機関	第4項（交通事業者）	JR九州諫早駅	駅長
7			島原鉄道（株）	常務取締役
8	市街地の整備改善	第4項（地権者）	（株）ニシムラ（A e R 3）	代表取締役
9			日本郵政郵便（株）諫早支店	支店長
10	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
11			諫早地域審議会	会長
12			栄町自治会	自治会長
13	地域経済代表	第8項（地域経済）	諫早銀行協会（たちばな信用金庫）	本店営業部長
14			（社）諫早青年会議所	理事長
15			諫早観光協会	会長
16	開発・整備	第8項（不動産業者）	（社）長崎県宅地建物取引業協会諫早支部	支部長
17	医療・福祉	第8項（福祉ボランティア）	諫早在宅ケアサークル（諫早総合病院・医療連携推進室）	
18	有識者	第8項（学識経験者）	長崎ウエスレヤン大学	教授
19			住まいの企画室 ウィズ	代表者
20	地域メディア	第8項（メディア）	諫早ケーブルテレビジョン放送（株）	専務取締役
21	環境・コミュニティ	第8項（コミュニティ）	全国子育てタクシー協会	会長
22			諫早としょかん友の会	会長
23	諫早市	第4項（市町村）	諫早市商工部	部長
24	諫早商工会議所	第1項（商業系）	諫早商工会議所	専務理事

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九州支部 地域振興課	課長
2			経済産業省九州経済産業局産業部 流通・サービス産業課	課長
3			国土交通省九州地方整備局建政部 都市・住宅整備課	課長
4			長崎県産業労働部商工振興課	課長

アドバイザー

1	関係行政機関等	第7項関係	中小企業基盤整備機構九州支部 地域振興課	中心市街地活性化 サポーターマネージャー
---	---------	-------	-------------------------	-------------------------

[協議会開催経緯]

第1回 平成20年1月16日

議案第1号 諫早市中心市街地活性化協議会規約（案）の承認について

議案第2号 諫早市中心市街地活性化協議会構成員（案）について

議案第3号 諫早市中心市街地活性化協議会役員選任について

議案第4号 今後のスケジュールについて

議案第5号 諫早市中心市街地活性化基本計画（素案）について

第2回 平成20年2月1日

議案第1号 諫早市中心市街地活性化基本計画（素案）について

第3回 平成20年2月8日

議案第1号 諫早市中心市街地活性化基本計画（素案）に対する意見について

平成20年2月14日 （意見書の提出）

第4回 平成20年3月5日

議案第1号 諫早市中心市街地活性化基本計画（案）の修正について

(3) 基本計画に対する意見（意見書）

平成20年2月14日

諫早市長 吉次邦夫様

諫早市中心市街地活性化協議会
会長 高尾 茂

諫早市中心市街地活性化基本計画の素案について（意見）

このことについて、平成20年1月16日付け19諫商第660号により諫早市長より意見を求められましたので、これまでの討議を踏まえ、下記のとおり意見を提出します。

記

はじめに

本協議会は中心市街地活性化に関する法律第9条第1項に基づき、諫早市が作成しようとする中心市街地活性化基本計画及びその他必要な事項を協議し、中心市街地の活性化の総合的かつ官民が一体的な推進に寄与することを目的に平成19年8月6日に諫早市中心市街地活性化協議会設立準備会を発足し、協議会設立に向け協議して参りました。

平成19年12月18日に中心市街地のまちづくりを推進する会社として（株）まちづくり諫早が設立され、平成20年1月11日に第三セクターのまちづくり会社として要件を満たしたことから平成20年1月16日に諫早商工会議所と規約を結び諫早市中心市街地活性化協議会として正式に設立し、公共公益の観点から関係者の幅広い意見を聞きながら素案に記載された中心市街地の現状、これまでの取り組みと評価、活性化の方針と区域設定、活性化の目標、活性化のための具体的な事業などについて協議しました。

これまでの討議を踏まえ、次のとおり意見を提出します。

本協議会の意見

提出された基本計画（素案）はこれまで諫早市が取り組まれてきた諫早市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など、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な都市づくりを更に押し進める内容となっています。

その活性化の基本方針として、「商業の魅力向上と交通環境の整備により、来たくなるまち、来やすいまちづくり」「生活利便性の向上と住宅の供給により、住みたくなるまちづくり」「都市空間の快適性向上と都市機能の充実により、市民に親しまれるまちづくり」の3つの視点から分かりやすく示されています。

また、基本方針実現のための数値目標が設定され数値目標の根拠が活性化のための措置及び事業から論理的に算出されており、今後の事業達成状況の把握と事業の調整や新しい事業の追加など当協議会として今後の活動に取り組みやすくなっています。

提示された活性化のための措置及び事業の内容については、概ね5年という限られた期間における実現性が求められる中で、事業内容とその効果を総合的に判断し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（素案）には、熟度の関係から具体的な事業として掲載されていない事業があり、今後熟度が高まった事業については、その内容を精査し活性化の効果が高いと判断された場合については適宜、計画に追加掲載できるような体制を作って頂きたい。

諫早駅周辺と諫早市役所周辺との連続性の確保のために、天満街区の面的整備並びに諫早公園周辺の整備を図ってほしい。

また、市庁舎建設に伴う芝生広場整備では広く市民の声を聞きながら整備をお願いしたい。

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整備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、市民の利便性の向上と中心部の賑わい創出の観点から栄町地区街なか再生事業と共同して事業化をお願いしたい。

3. 商業の活性化について

商業の活性化は都市機能整備における重要な要素の一つであり、市民アンケートにおいて最も要望が強い中心市街地へ大規模集客施設の立地について早期実現に向け、関係行政機関の協力をお願いしたい。

また、中心市街地の商店街の魅力を高めるためには、営業時間の見直しや空店舗の解消そして計画的なテナントミックスの推進など、多様化する生活者のニーズに対応する必要がある。これらの課題を解決するには、昨年未設立された（株）まちづくり諫早が真に地域のディベロッパーとして活動することが重要であり、まちづくり会社がフルに活動するためには、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

中心市街地の活性化は人の交流から生まれるといっても過言ではない。

人が動き、移動するための公共交通体系の整備を積極的に推進してもらいたい。

(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号に規定された中心市街整備推進機構としての機能を担うものである。中心市街地活性化協議会において、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」p1～26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ているものは大型店や専門店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、商店街の区域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。

このニーズを踏まえるとともに、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は、中心市街地に大型店を誘致することが不可欠であるとの認識から、栄町東2番地街区関係地権者が再開発事業に取り組むための発起人会を平成19年12月5日に設立した。

2) 事業及び措置の集中実施の方針

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、市役所等公共施設地区及びアエル中央商店街、島原鉄道本諫早駅周辺において集中実施する方針とした。

諫早駅及び永昌東商店街の地区については、九州新幹線西九州（長崎）ルートの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。

[必要かつ効果的な事業]

- ・新庁舎施設整備事業
- ・地域生活基盤施設<芝生広場>整備事業
- ・栄町東2番地街区市街地再開発事業
- ・アエル栄整備事業
- ・(仮称)地域交流センター建設事業及び(仮称)歴史文化館建設事業
- ・大規模小売店舗立地法の特例措置
- ・ローカルブランド育成事業
- ・本諫早駅リニューアル事業

(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、p 32～34 (2) その他の取組み状況に記載した。

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高校(諫早商業高校、諫早農業高校)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、街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、街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、広域圏との交流や街なかの循環を高め活性化につなげ。

○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、市民の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、中心市街地を「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。中心市街地は、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、中心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、都市機能を中心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	県立諫早東養護学校
	団体	健康保険諫早総合病院
	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（永昌東町から東小路町へ移転）
	団体	健康保険諫早病院官舎
	団体	長崎県農業共済組合連合会農業共済会館。
	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
	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	諫早市立諫早幼稚園（平成 20 年 8 月野中町へ移転予定）
	県	長崎県立諫早高校
	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（平成 15 年 9 月完成）
	市	諫早市水道局（NTT ビル南棟 1F）
	市	諫早市市民センター（諫早市教育委員会）
市	諫早市立諫早図書館（平成 13 年市民センターから移転）	
市	諫早市役所第 4 別館	

※市役所本庁舎の現地建て替えを実施している。

■病院

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

■学校等

施設区分	中心市街地	中心市街地外
幼稚園	1 (公立)	2 (公立)、9 (私立)
小学校	0	28 (公立)、1 (私立)
中学校	0	14 (公立)、3 (私立)
高校	1 (公立)	4 (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)

※諫早市立諫早幼稚園については、平成20年8月移転予定。

(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、p17 ■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

- ・新庁舎施設整備事業
- ・栄町東2番地街区市街地再開発事業
- ・アエル栄整備事業
- ・(仮称)地域交流センター建設事業及び(仮称)歴史文化館建設事業
- ・地域子育て拠点事業
- ・大規模小売店舗立地法の特例措置
- ・ローカルブランド育成事業
- ・本諫早駅リニューアル事業

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

○事業共同型店舗

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、対前年同月比で30%の利用増加が見られている。

[2] 都市計画との調和等

(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

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。

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

中心市街地の商業機能の空洞化への対応と市街地の無秩序な拡大の抑制を図るため、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、大規模集客施設について計画的な立地誘導を行うこととしている。

[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。

12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
<p>第1号基準 基本方針に適合するものであること</p>	<p>意義及び目標に関する事項</p>	<p>意義・・・「1. [5]」(p37)に記載。 目標・・・「3.」(p45)に記載。</p>
	<p>認定の手続</p>	<p>中心市街地活性化協議会の意見 ・・・「9. [2] (3)」(p98~100)に記載。</p>
	<p>中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項</p>	<p>「2. [3]」(p38、39)に記載。</p>
	<p>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</p>	<p>「9.」(p93~102)に記載。</p>
	<p>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</p>	<p>「10.」(p103~105)に記載。</p>
	<p>その他中心市街地の活性化に関する重要な事項</p>	<p>「11.」(p106)に記載。</p>
<p>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</p>	<p>目標を達成するために必要な4から8までの事業等が記載されていること</p>	<p>3つの目標に必要な事業を「4.」から「8.」(p59~92)に記載。</p>
	<p>基本計画の実施が設定目標の達成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</p>	<p>「3. [3]」(p47~58)で合理的に説明。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>事業主体が特定されている事業は「4.」から「8.」(p59~91)に記載済み。 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。</p>
	<p>事業の実施スケジュールが明確であること</p>	<p>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。</p>