

# 理 由 書

## 1. 件名

長崎都市計画第二種市街地再開発事業の変更

## 2. 当該都市計画の概要及び変更の理由

古くから島原半島を含む県央地域における交通の要衝として栄えてきた諫早駅周辺においては、二次交通となる県営バスターミナルや諫早税務署、長崎県県央振興局等の行政機関が立地する傍ら、にぎわいや暮らしの中心となる永昌東町商店街が形成され、いわば本市の「顔」として栄えてきたが、モータリゼーションの進展に伴う商業施設の郊外展開、定住人口の減少や高齢化の進行などの影響から、永昌東町商店街の歩行者通行量は減少傾向を示すなど中心市街地の活気が失われつつある。また、老朽化した施設や低層の建物が目立つなど、効率的な土地利用がなされていない状況である。

このような状況を踏まえ、平成34年の九州新幹線西九州ルートの開業にあわせ、「ひと」と「街」を結ぶ県央の交流拠点となる諫早駅東地区において、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図るため、平成26年8月に市街地再開発事業の都市計画を決定したところである。

今回、新幹線事業に伴い新設される在来線新駅舎の実施設計に伴い、新駅舎の区域に変更が生じることから、隣接する当該再開発事業区域を変更するものである。

また、再開発事業の実施に際して、まちなか居住を促進するため住宅規模や、商業・業務施設の需要動向等を検討した結果、施設建築物の規模の見直しを行うとともに住宅建設の目標戸数を変更する。