

# 諫早西部団地整備事業

---

## 【実施方針】

### <目次>

- |            |      |
|------------|------|
| 1. 事業概要    | ・・・1 |
| 2. 前提条件の整理 | ・・・6 |

# 1. 事業概要 (1) 対象地域の位置

- 対象地域の「諫早西部団地」は、長崎県諫早市の北西部に位置している
- 県庁所在地の長崎市まで直線距離で約20km、「長崎空港」まで約12km、西九州新幹線「諫早駅」や長崎自動車道「諫早IC」まで2～3kmの位置にある

<対象地域：諫早西部団地（諫早西部新住宅市街地開発事業）>



資料：地理院地図

# 1.事業概要 (2) 開発経緯

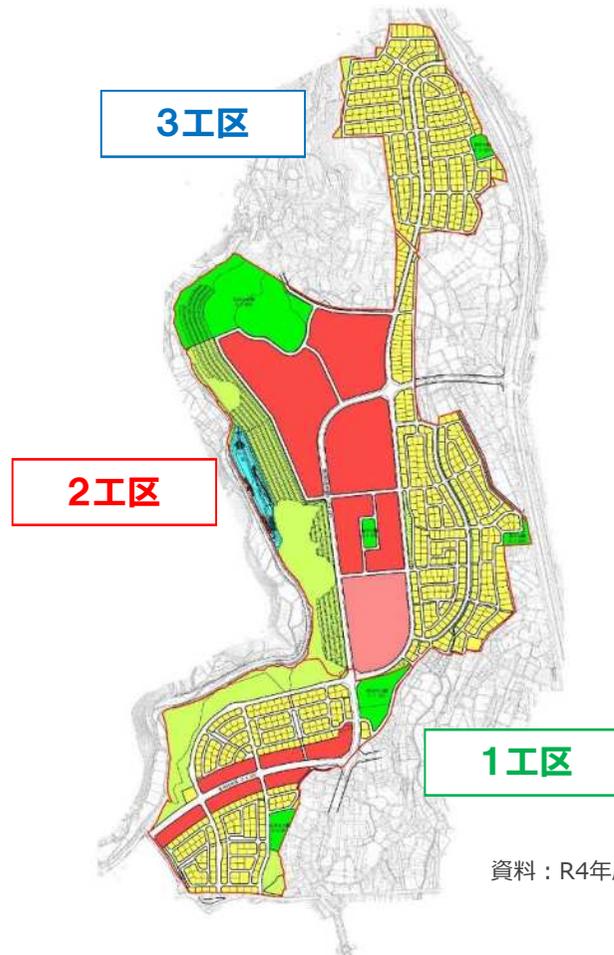
- 「諫早西部新住宅市街地開発事業」(いさはや西部台)は、長崎県住宅供給公社等により住宅市街地の開発が進められたもので、総面積は約78.7ha、計画戸数約2,000戸、計画人口約6,000人、事業期間は平成10年～令和4年度
- これまでに、南側エリア(戸建て住宅と集合住宅)、東側エリア(戸建て住宅)や商業エリアにおいて695戸の住宅を供給
- 一方で、西側及び北側のエリアは未整備のまま事業着手から23年が経過し、社会情勢や住宅のニーズが大きく変化していることから、住宅以外への土地利用の転換なども含めてまちづくりの見直しを行い、R4年10月に「諫早西部団地の未処分地におけるまちづくり方針」を策定
- 諫早西部新住宅市街地開発事業は、R5年3月末で廃止

<諫早西部新住宅市街地開発事業の全体計画>

いさはや西部台 全体計画			
名称	諫早西部新住宅市街地開発事業		
面積	約78.7ha		
住区構成	1住区		
計画人口	約2,000戸 約6,000人		
土地利用計画	住宅用地	約38.8ha	49.3%
	公共用地	約36.9ha	46.9%
	公益的施設用地	約3.0ha	3.8%
	計	約78.7ha	100.0%
公共施設	道路 幅員 16m 延長 1,050m 道路 幅員 16m 延長 490m 公園 6.6ha 下水道		
都市計画決定年月日	当初 平成10年3月31日	最終変更 令和5年3月31日(廃止)	
事業認可年月日	当初 平成10年11月27日	最終変更 令和5年3月31日(廃止)	
施行者	長崎県住宅供給公社		
施行計画書届出年月日	当初 平成10年12月15日	最終変更 平成27年2月27日	

資料：「新市街地開発事業」(諫早市HP R5年3月31日更新)

<諫早西部新住宅市街地開発事業 事業計画平面図>



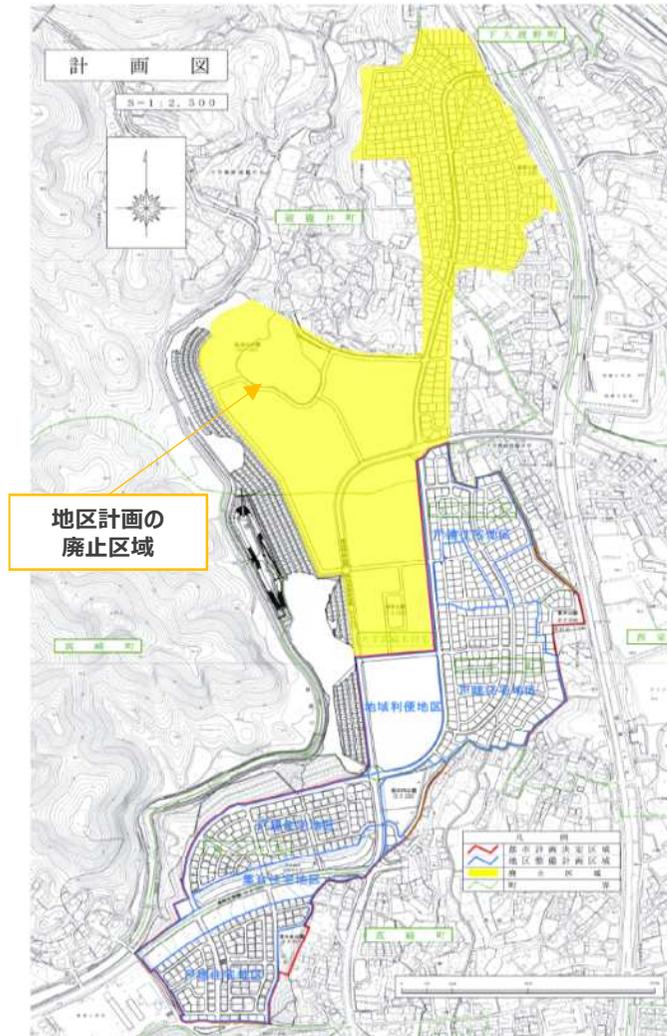
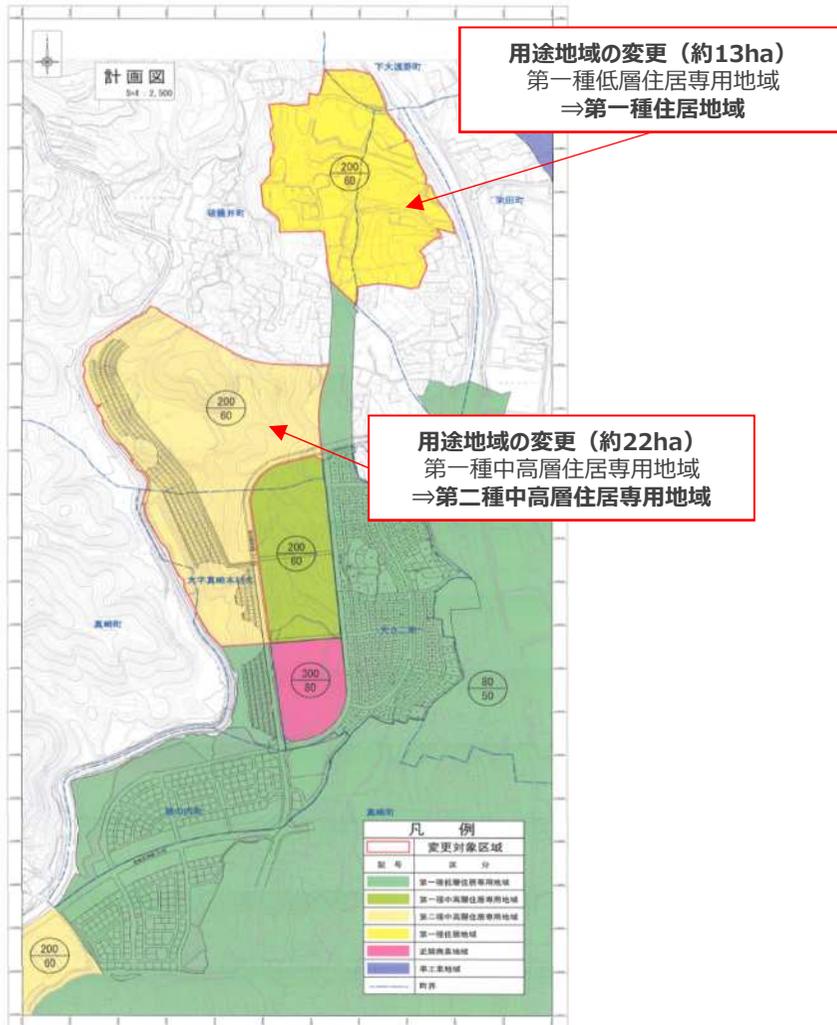
資料：R4年度成果報告書



# 1. 事業概要 (2) 開発経緯

- 諫早西部新住宅市街地開発事業の廃止に伴い、西側・北側地区の用途地域の変更、地区計画の区域変更も行われた
- 未処分地区は、住居専用から小規模な店舗や生活利便施設等の立地が可能となる用途地域に変更
- 地区計画は未処分地の廃止が主で、分譲済みの戸建て住宅街区は、質の高い居住環境を維持する地区計画が継続

＜用途地域及び地区計画の変更＞ 資料：「長崎都市計画の変更を行いました」（諫早市HP R5年3月31日更新）



# 1. 事業概要 (3) ゾーン別の特徴

- ゾーン別のまちづくり方針や面積等は、以下の通りである

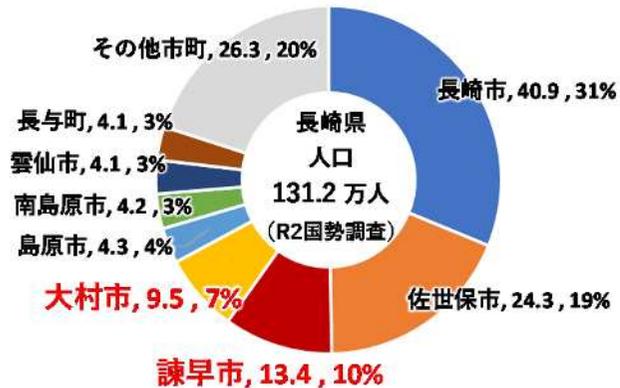
ゾーン	A	B	C	D
まちづくり方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ にぎわいがあり生活利便性の高い住まいゾーン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 安心して住み続けられる住まいゾーン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 幅広い世代が住みやすく、働く場を増やす企業等誘導ゾーン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 住まいと多様な事業の共生ゾーン</li> </ul>
ゾーニングとまちづくりのテーマ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地区の中央に位置し幹線道路に囲まれた利便性を活かし、ゾーンの西側は、土地の高低差を活かして東側の既存戸建て住宅地へ影響を及ぼさない程度の中高層の建物も立地できる地区とする</li> <li>● 中高層の建物については、低層階は生活利便施設やサービス施設等として、高層階を住宅とするなどの複合的な建物の誘導を図る</li> <li>● ゾーンの東側は、既存の戸建て住宅と調和するよう戸建住宅を中心に、小規模の飲食や店舗、併用住宅等の誘導を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 既存の集落等との調和を図った低層の建築物の誘導を図る</li> <li>● 戸建て住宅を中心としつつ、幅広い世代が安心して住みやすい環境を目指し、子育て、介護、福祉、医療等の機能の誘導を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 子育て、介護、福祉、医療等の機能誘導を図り、世代間交流を促進するとともに、幅広い世代が安心して住みやすい環境を有する住宅地とする</li> <li>● 幹線道路に面し、比較的広い敷地を確保できることから、住宅と共存できる事業所やサービス関連産業、公共公益施設、公的施設等の誘導を図る</li> <li>● 弘法山については、既存の自然を残しつつ、子どもから高齢者までが自然とふれあうことのできる交流の場としての公園整備を図るとともに、Cゾーン内を縦断し弘法山麓に至るアクセス道路を整備する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅を主としつつ、快適な住環境を支える生活利便施設やサービス施設等、住宅と共存できる事業所等も含めた幅広い機能誘導を図る地域資源である旧長崎街道を活かした道路計画とする</li> </ul>
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域
整備が必要な施設	道路・上下水道	—	—	○
	公園	○	—	○
	大規模法面	—	—	—
面積※	6.1ha	2.1ha	15.1ha	11.7ha
約35ha				

※旧・諫早西部新住宅市街地開発事業区域線による暫定面積を示す

## 2. 前提条件の整理 (1) 人口・世帯・高齢化

- 諫早市の人口は約13.4万人（R2）で、長崎県内で長崎市、佐世保市に次ぐ県内第3位の規模である
- 人口はH12年頃から減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向にあり、世帯人員は約2.5人/世帯（R2）と世帯の小型化が進行している
- 年齢層別の推移では、年少人口（15歳未満）・生産年齢人口（15～64歳）が減少、老年人口（65歳以上）が増加し、高齢化率は過去30年で13.5%（H2）から30.6%（R2）と上昇傾向にあるが、県平均よりは低い水準に留まる
- 大村市の人口は約9.5万人（R2）で、県内第4位の規模、人口・世帯ともに増加傾向にあり、高齢化率は県平均・諫早市より低い

＜県内主要市町の人口割合（R2）＞

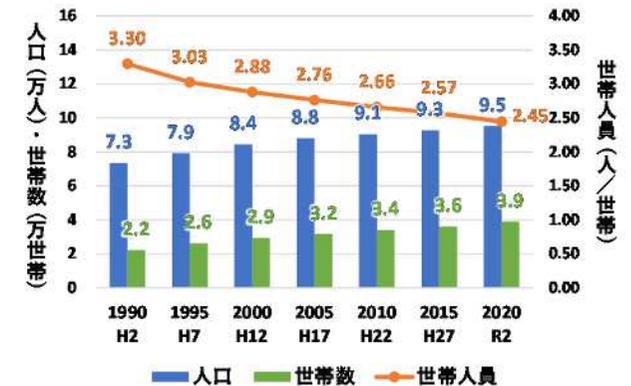


資料：国勢調査（H2-R2）

＜諫早市の人口・世帯数の推移＞

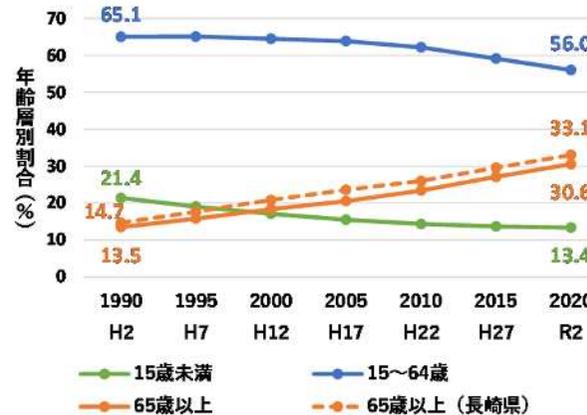


＜大村市の人口・世帯数の推移＞

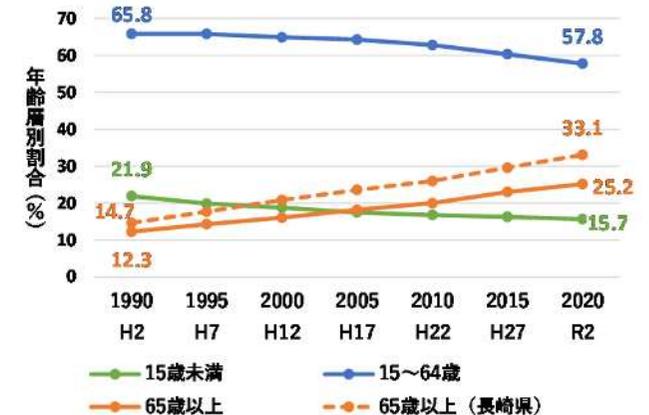


資料：国勢調査（H2-R2）

＜諫早市の年齢層別人口割合の推移＞



＜大村市の年齢層別人口割合の推移＞

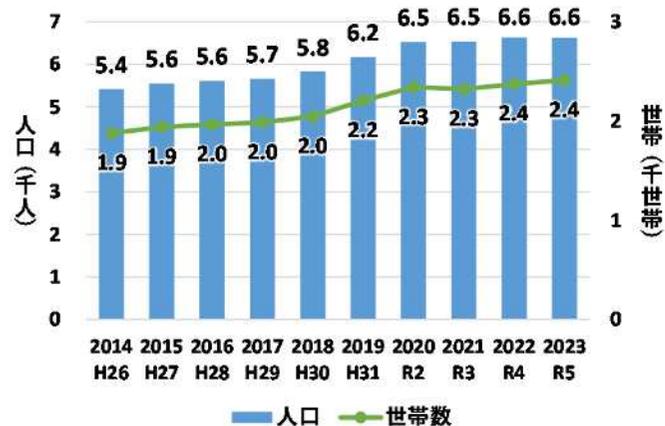


資料：国勢調査（H2-R2）

## 2. 前提条件の整理 (2) 人口分布

- 対象地域を含む5町の人口は約6,600人（R3）、世帯数は約2,400世帯（R3）で、過去10年は増加傾向にある
- 諫早市の人口分布は、諫早駅を中心に東側は市役所周辺、西側は西諫早ニュータウンや対象地域南部に集中しており、D I D（人口集中地区）が設定されている
- また旧多良見町域の喜々津シーサイドタウンや、諫早IC周辺～国道34号沿線にも人口が分布している

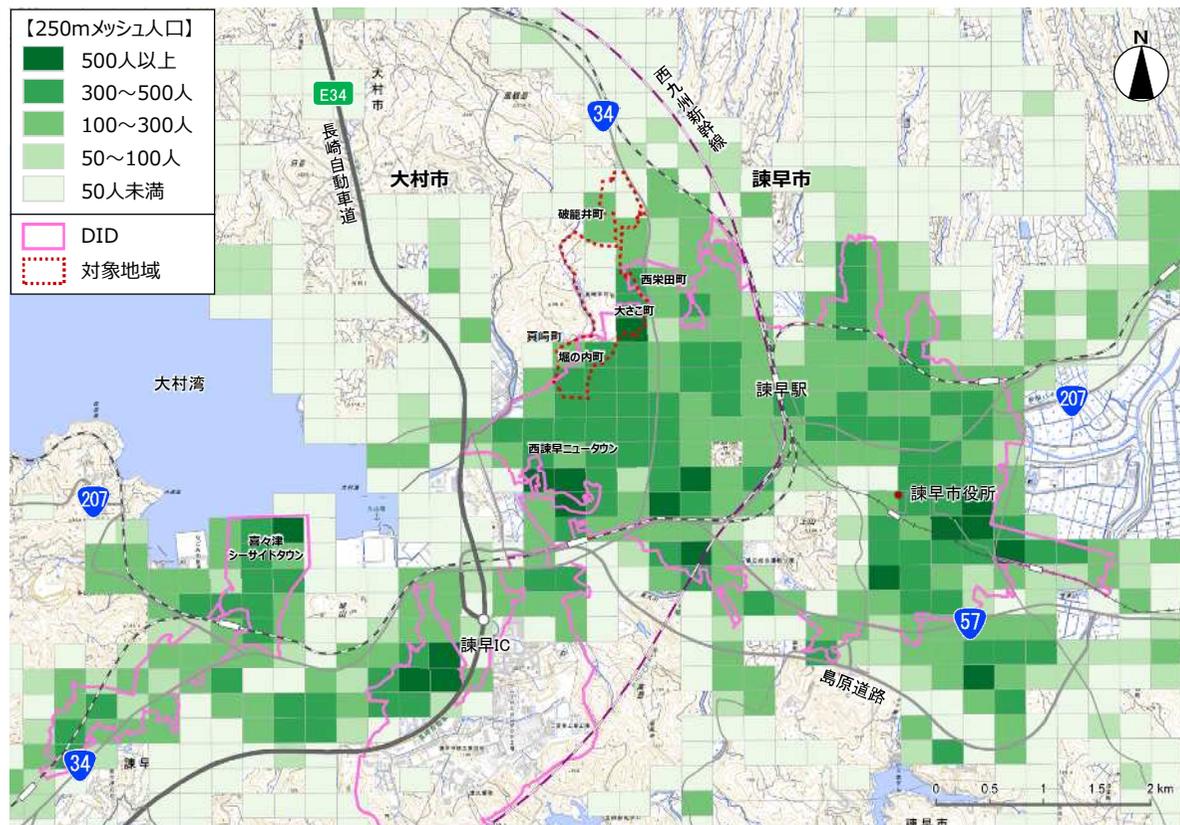
＜対象地域周辺の人口・世帯数の推移＞



※対象地域を含む5町（西栄田町、破籠井町、大さこ町、真崎町、堀の内町）の合計値

資料：諫早市町別推計人口（各年1月1日時点）

＜対象地域周辺の人口分布（R2）＞

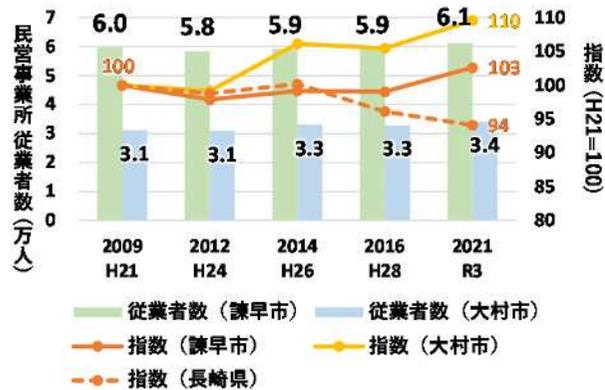


資料：国勢調査250mメッシュ人口・DID（2020年：R2）（e-Stat 統計地理情報システム）、地理院地図

## 2. 前提条件の整理 (3) 産業

- 諫早市の民営事業所従業者数は約6.1万人（R3）で、近年は県が減少している中で増加傾向にあり、産業別では「医療・福祉」「卸・小売」「製造」が多い
- 製造品出荷額等は約4,140億円（R2）、小売業年間商品販売額は約1,391億円（R3）であり、近年は県内シェアが増加しており、産業面のポテンシャルが高まりつつある
- 大村市の事業所従業者数は約3.4万人（R3）で「医療・福祉」が多く、諫早市より製造品出荷額や小売販売額の規模は小さいものの、徐々に増加傾向にある

＜民営事業所従業者数の推移＞



資料：経済センサス基礎調査・活動調査

＜諫早市の製造品出荷額等の推移＞

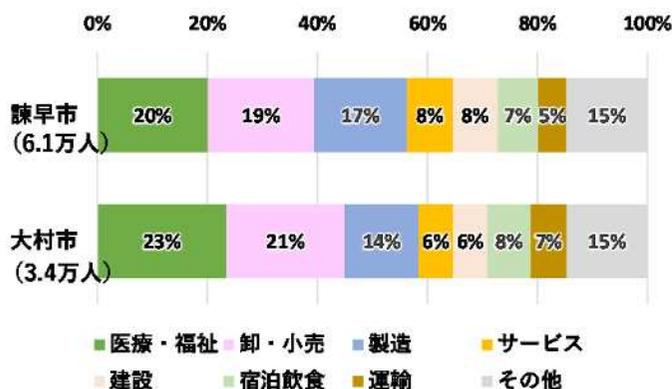


＜大村市の製造品出荷額等の推移＞



資料：工業統計調査・経済センサス活動調査

＜産業別従業者数の割合＞

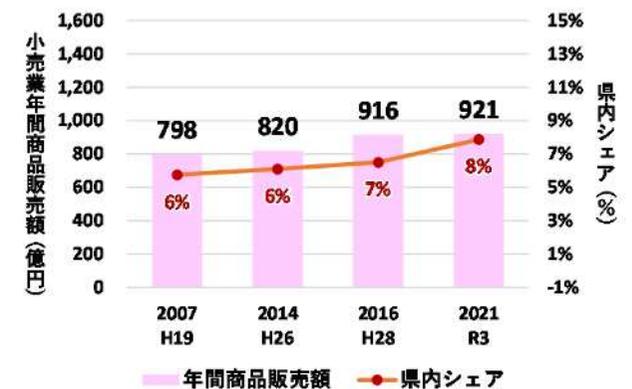


資料：経済センサス活動調査 (R3)

＜諫早市の小売業年間商品販売額の推移＞



＜大村市の小売業年間商品販売額の推移＞



資料：商業統計調査・経済センサス活動調査

## 2. 前提条件の整理 (4) 周辺交通

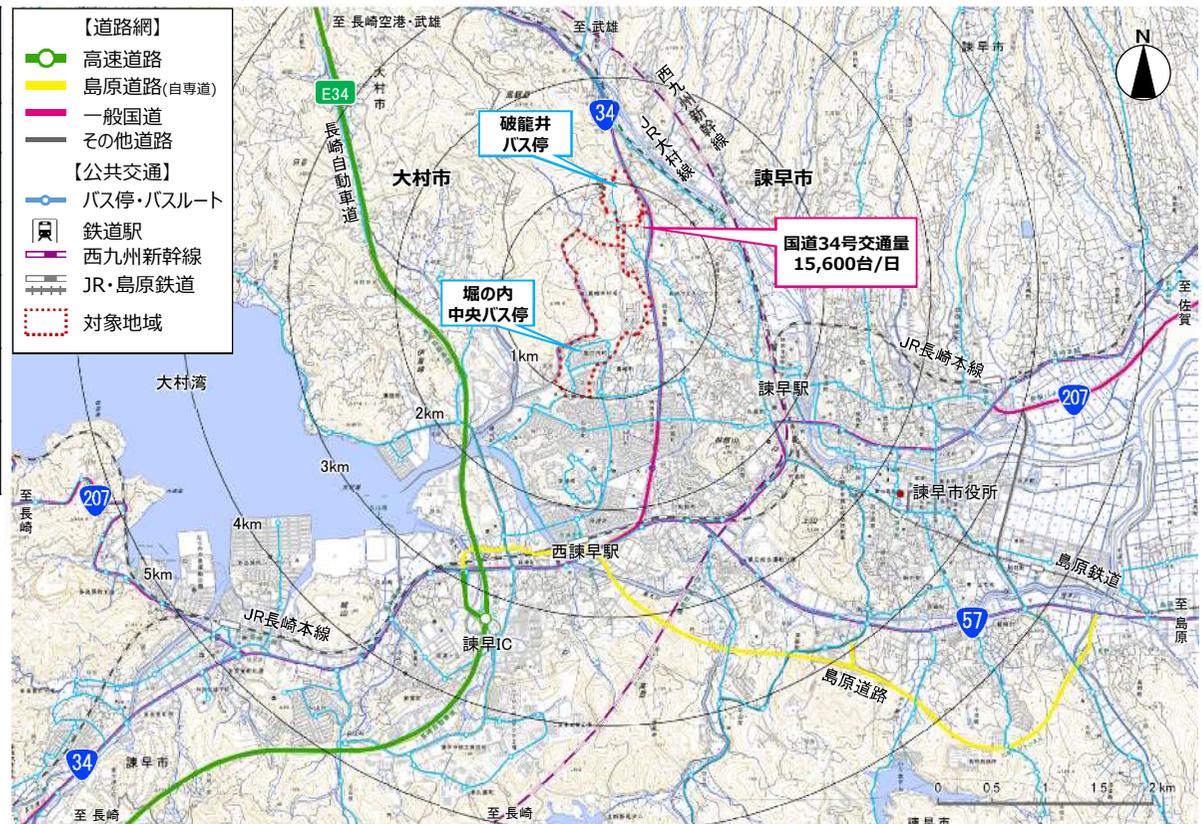
- 対象地域の自動車交通は、南北の国道34号が利便性の高いアクセス道路となっており（交通量は15,600台/日）、長崎自動車道「諫早IC」まで15分程度、西九州新幹線・JR諫早駅・JR西諫早駅まで10分程度でアクセス可能であり、長崎空港方面とも約30分で結ばれている
- 公共交通では、長崎県営バスの路線バスが諫早駅をターミナルに運行されており、対象地域の南北のバス停から諫早駅まで15分程度、高速シャトルバス便では長崎駅まで45分程度で結ばれている

### <主な交通機関の所要時間>

対象地域（いさはや西部台）のアクセス		
自動車	諫早IC	・約4.5km(R34経由)、約10分
	諫早駅	・約3.0km、約9分
	西諫早駅	・約2.2km、約7分
	長崎空港	・約15km(R34経由)、約29分 ・約22km(諫早IC経由)、約32分
路線バス：津水線 (堀の内中央バス停)		・諫早駅：約11分 (平日11便/日、土日祝10便/日)
路線バス：津水線 (破籠井バス停)		・諫早駅：約12分 (平日9便/日、土日祝6～8便/日)
高速シャトルバス：諫早・長崎 (堀の内中央バス停)		・長崎駅前：約42分 (平日6便/日、土日祝3～5便/日)

資料：長崎県営バスHP路線図・時刻表（R5.4.1～）、自動車はGoogleMap経路検索（起点：イオンタウン「堀の内公園前」交差点）

### <対象地域周辺の交通>



資料：国土数値地図情報、道路交通センサス（H27）、地理院地図

## 2. 前提条件の整理 (5) 周辺施設

- 周辺の主な施設は、諫早西部団地内に大型小売店舗の「イオンタウン諫早西部台」が2019年に開業しており、5～6km離れた位置に「ゆめタウン諫早（仮称）」が2026年度に開業予定である
- 現時点で諫早西部団地内にその他の商業施設や子育て施設、学校、医療・福祉施設の立地はみられず、空白地帯となっている
- 産業立地では市域南部の諫早IC周辺に中核工業団地等の集積があり、臨海部でも産業団地と流通産業団地が集積している
- さらに2023年4月には島原道路栗面ICの南側の南諫早産業団地に「京セラ」の半導体工場の新規進出が発表された

### <対象地域周辺の主な施設>

#### ■ イオンタウン諫早西部台（2019.11開業、店舗面積3,800㎡）



資料：イオンタウン（株）等ニュースリリース（2019.11.15）

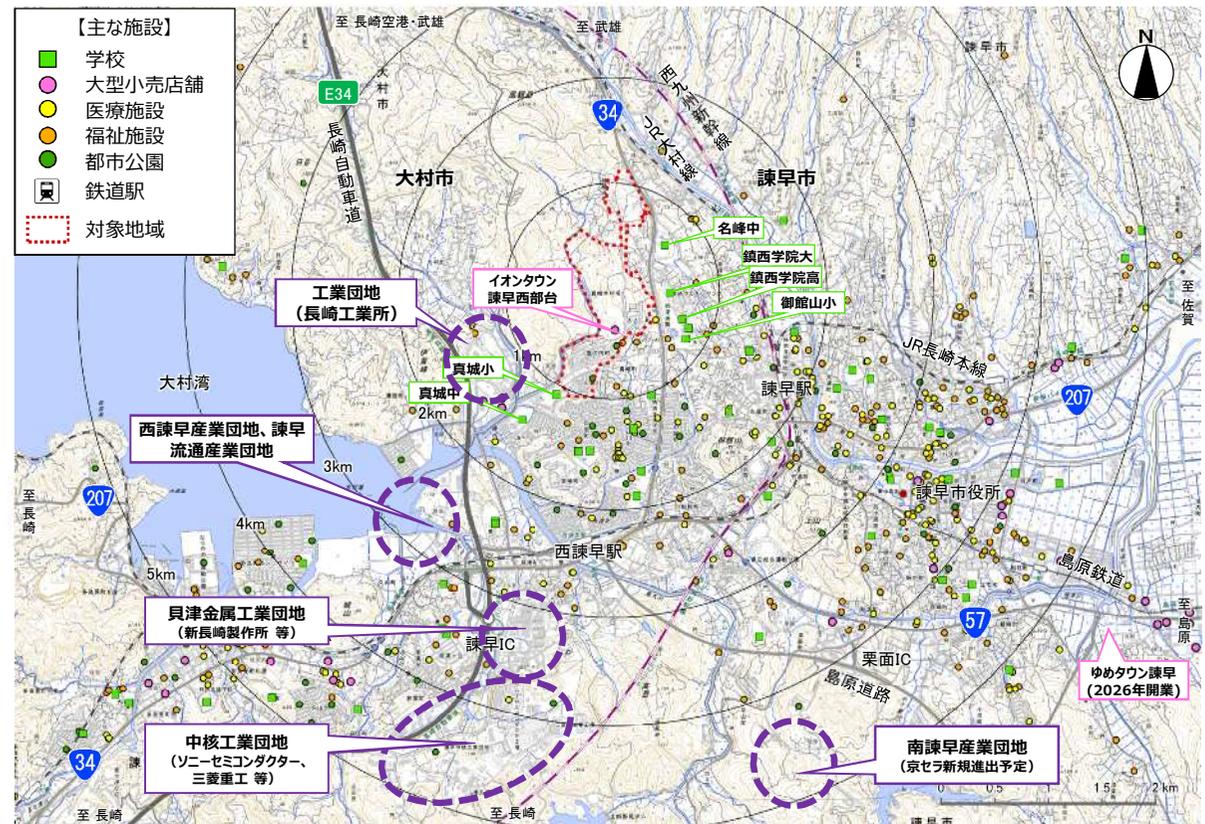
#### ■ 京セラ(株) 長崎諫早工場（仮称）



- ・敷地面積約150,000㎡、2026年度生産開始
- ・製品品目：ファインセラミック部品、半導体パッケージなど
- ・投資金額約620億円、生産計画250億円/年、従業員約1,000人

資料：京セラ（株）ニュースリリース(2023.4.5)

### <対象地域周辺の主な施設位置>

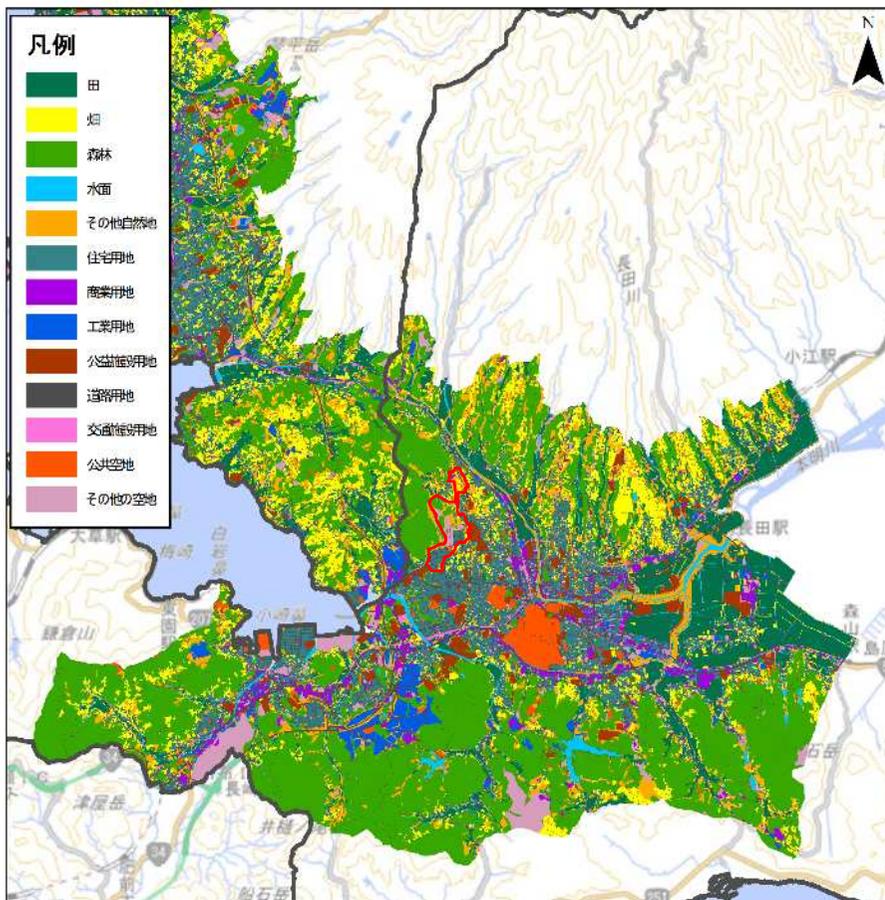


資料：国土数値地図情報、全国大型小売店舗総覧2023（東洋経済）、地理院地図

## 2. 前提条件の整理 (6) 土地利用

- 都市計画区域内の土地利用の分布をみると、住宅用地は、市街化区域内では鉄道駅周辺や国県道沿道を中心に広く分布しており、市街化調整区域では山間部の河川沿いや谷筋にまとまった集落が点在している
- 商業用地は鉄道駅周辺や国県道沿道に立地し、工業用地は長崎自動車道の諫早ICに近い諫早中核工業団地に大規模な集積がみられる
- 未処分地の土地利用は、畑・森林・その他自然地・その他空地等の状態である

<土地利用現況図（諫早市・大村市）>



<土地利用現況図（対象地周辺）>

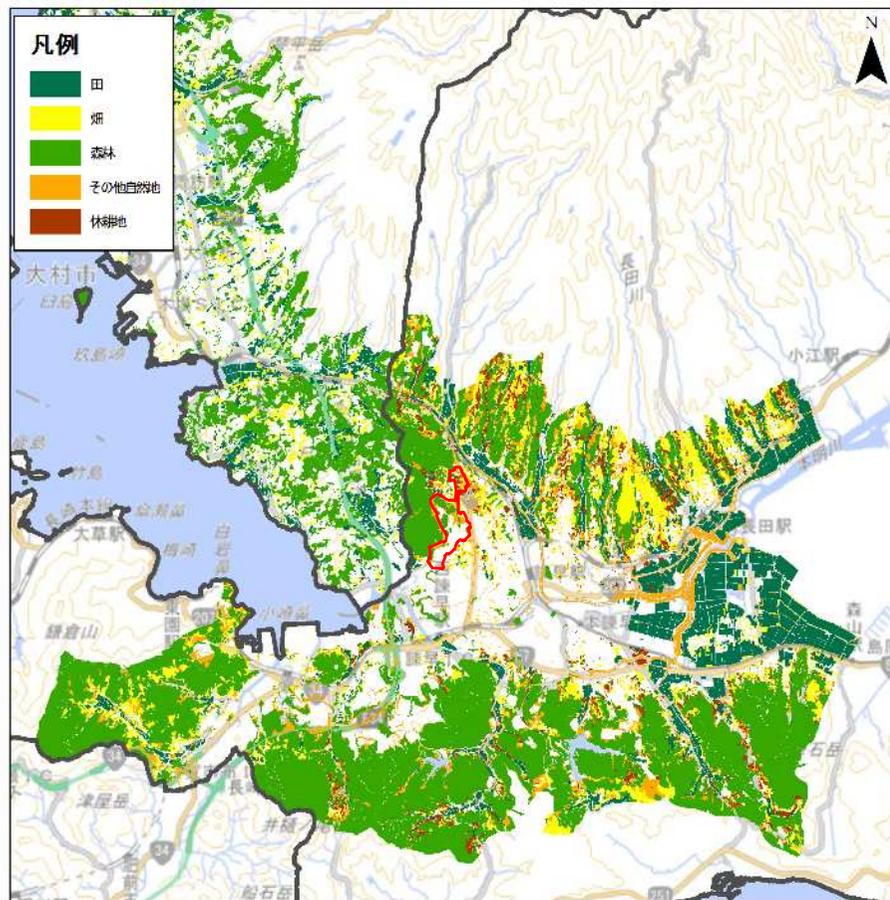


資料：H26諫早市・大村市都市計画基礎調査

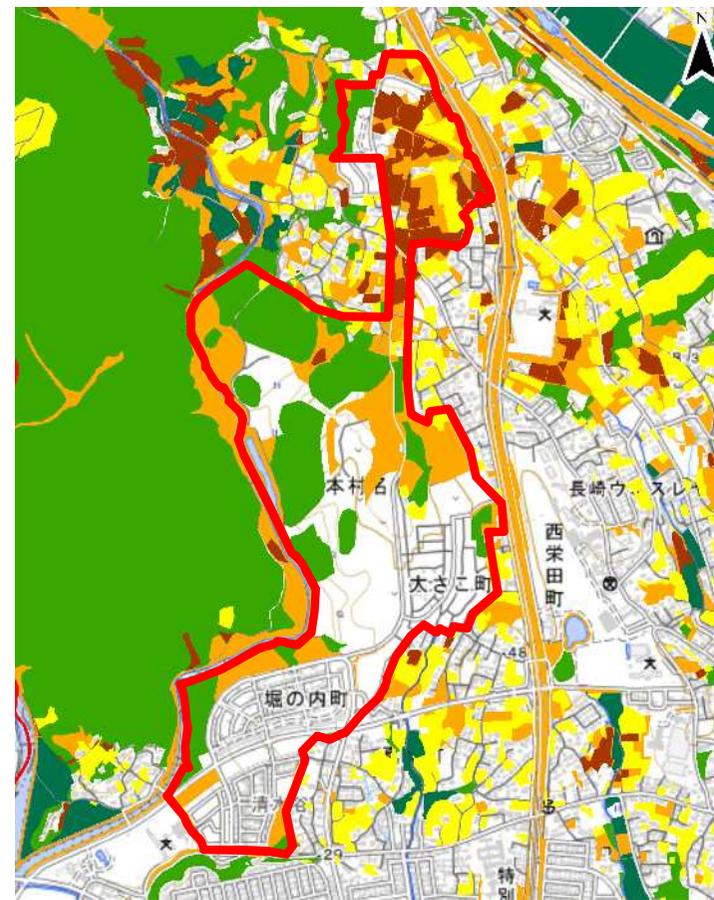
## 2. 前提条件の整理 (7) 農林地

- 諫早市の農林地は大半が市街化調整区域に広がっており、田は東部に多く分布し、休耕地は北部に多く分布している
- 対象地域内は、部分的に森林・その他自然地・休耕地が残っている
- 大村市側は樹園地の利用が多い

<農林地現況図（諫早市・大村市）>



<農林地現況図（対象地周辺）>

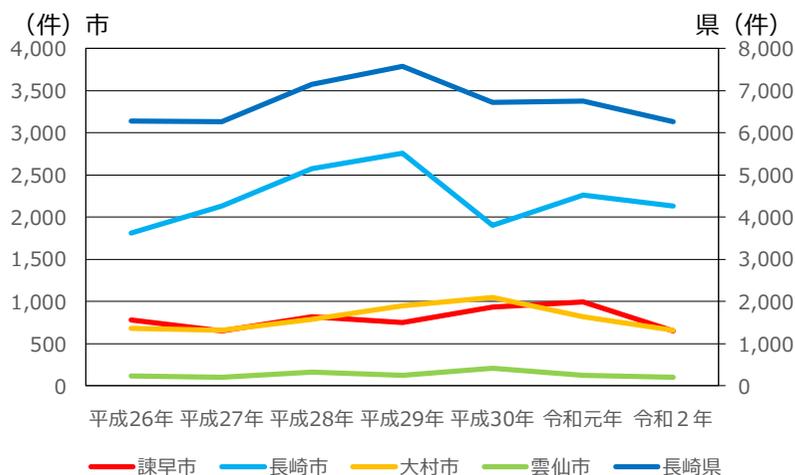


資料：H26諫早市・大村市都市計画基礎調査

## 2. 前提条件の整理 (8) 宅地開発

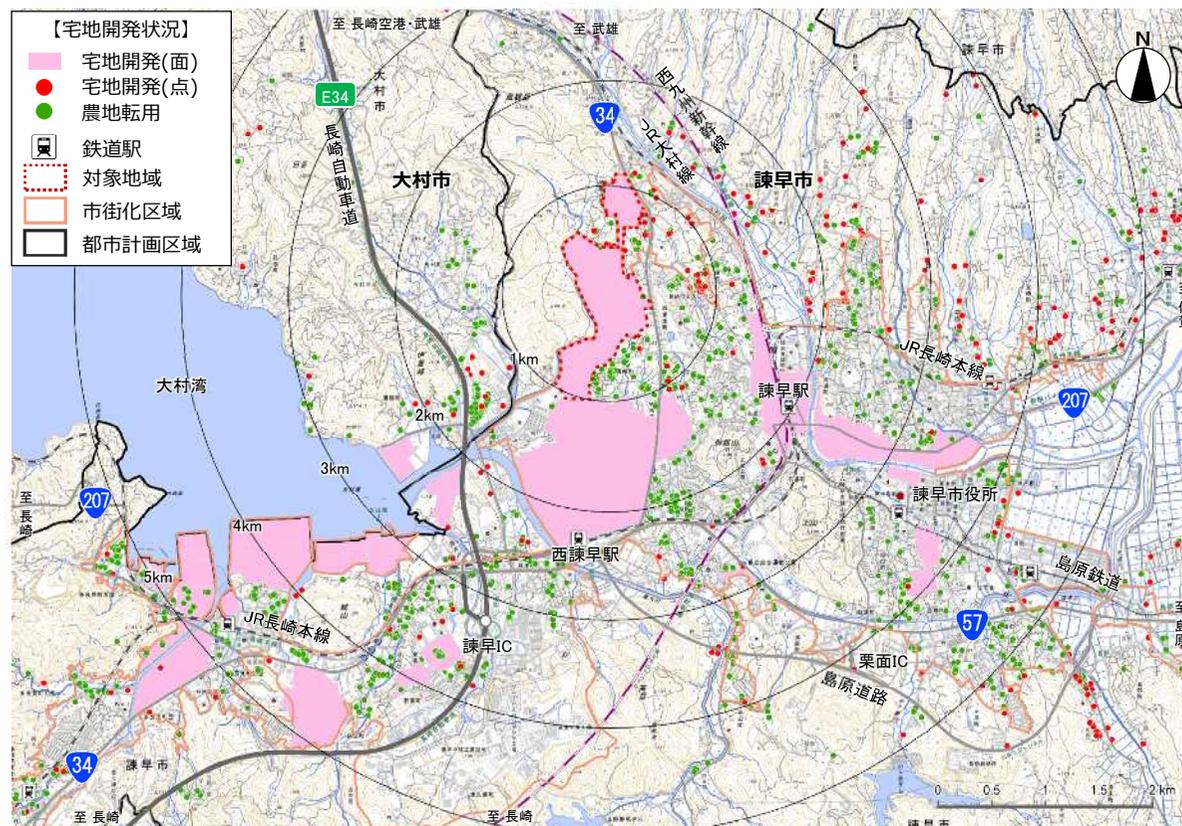
- 諫早市の既設団地は5ヶ所あり、計画戸数は100～2000戸、宅地当たりの平均面積は60～80坪、平均販売価格は120～210千円／坪とそれぞれ幅がある
- 宅地あたりの平均面積が突出している諫早西部団地を除けば、宅地あたり平均面積は長崎市、長与町と同等で、平均販売価格は長崎市と同等、長与町よりも安価である
- 長崎県全体の住宅着工がH29年以降落ち込んでいるのに対し、諫早市では増加している
- 直近のR2年に全体で減少傾向を示しているのは、コロナ禍の影響によるものと考えられる

<県及び隣接市の住宅着工増減率>



資料：長崎県新設住宅統計 (R4年度成果報告書)

<対象地域周辺の宅地開発状況>



資料：H26諫早市・大村市都市計画基礎調査、地理院地図

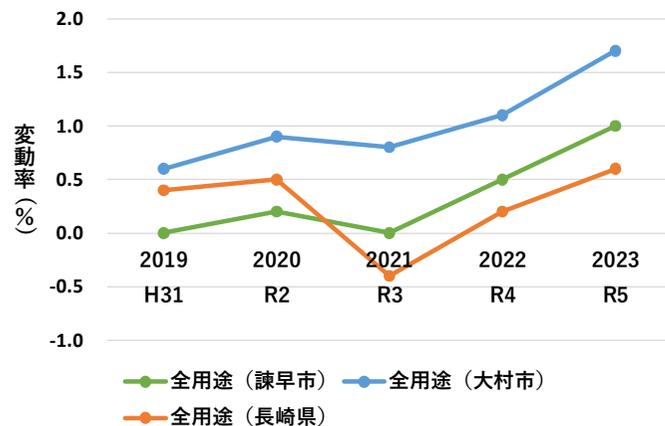
## 2. 前提条件の整理 (9) 地価

- 諫早市の地価公示（R5.1.1時点）の用途別平均価格は、住宅地で37,173円/㎡（15地点平均）、商業地で62,900円/㎡（6地点平均）、工業地で15,900円/㎡（1地点）であり、いずれも県平均より安価となっている
- 近年の変動率は、コロナ禍の影響で2021年（R3）に落ち込んでいるが、直近では諫早市・大村市とも県平均を上回る上昇率をみせている
- 対象地域の近隣の住宅地（真崎町194番1）の価格は22,200円/㎡となっている

＜用途別公示地価（R5）＞

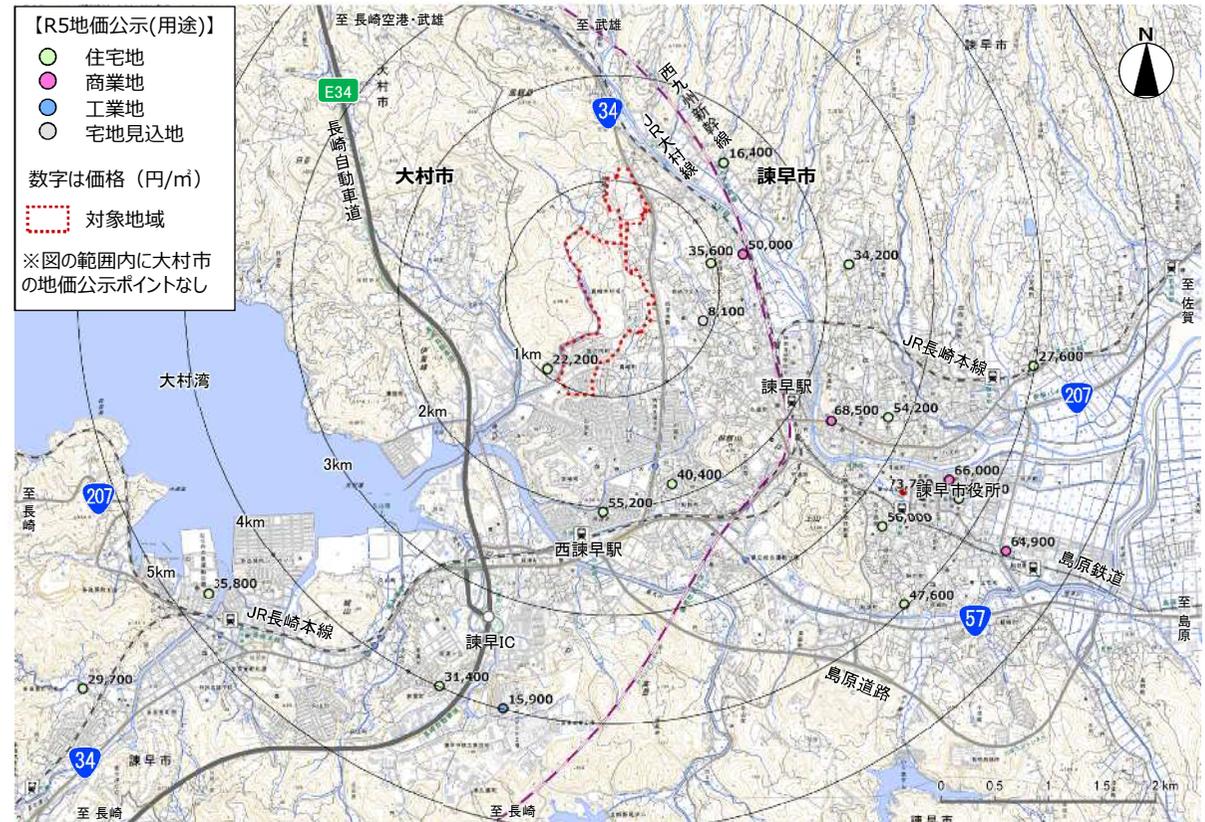


＜変動率の推移＞



資料：地価公示の概要（長崎県HP）

＜対象地域周辺の地価（R5地価公示）＞



資料：国土数値地図情報、地価公示の概要（長崎県HP）、地理院地図

