

諫早西部団地整備事業

【サウンディング型市場調査】

<目次>

- | | |
|------------|------|
| 1. 事業概要 | ・・・1 |
| 2. 前提条件の整理 | ・・・7 |

1. 事業概要 (2) 開発経緯

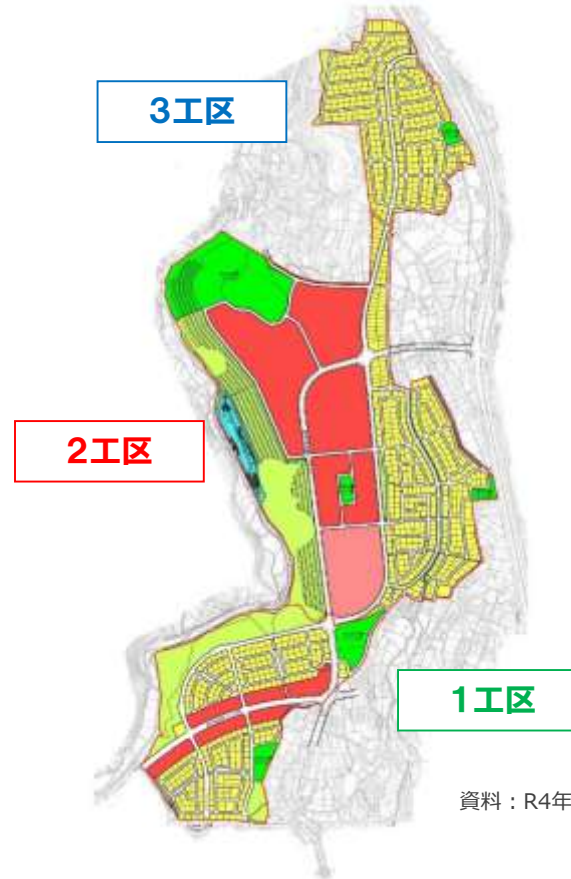
- 「諫早西部新住宅市街地整備開発事業」(いさはや西部台)は、長崎県住宅供給公社等により住宅市街地の開発が進められたもので、総面積は約78.7ha、計画戸数約2,000戸、計画人口約6,000人、事業期間は平成10年～令和4年度
- これまでに、南側エリア(戸建て住宅と集合住宅)、東側エリア(戸建て住宅)や商業エリアにおいて695戸の住宅を供給
- 一方で、西側及び北側のエリアは未整備のまま事業着手から23年が経過し、社会情勢や住宅のニーズが大きく変化していることから、住宅以外への土地利用の転換なども含めてまちづくりの見直しを行い、R4年10月に「諫早西部団地の未処分地におけるまちづくり方針」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

- 「諫早西部団地の未処分地におけるまちづくり方針」では、新住宅市街地整備開発事業区域内の未処分地の区域（A～Dの区域）を対象に、「あらゆる世代にやさしく快適な住環境を支える生活利便施設、サービス施設、飲食店のほか、住宅と共存できる事業所等の誘導を図り、『人と人とのふれあいを生み出すまちづくり』を目指す」とされ、各ゾーンごとのまちづくり方針が位置づけられている

＜「諫早西部団地の未処分地におけるまちづくり方針」(R4.10月)＞

令和4年10月 長崎県
諫早市
長崎県住宅供給公社

諫早西部団地の未処分地におけるまちづくり方針

1 はじめに

(1) これまでの経緯

諫早西部団地は、良好な住宅地の大量供給を目的に、平成10年より長崎県住宅供給公社（以下「公社」という。）が造成・販売する新住宅市街地開発事業により、計画戸数2,000戸のまちづくりを進めており、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）や南東エリアにおいて695戸の住宅を供給することができました。

一方で、西側及び北側のエリア（以下「未処分地」という。）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、これに対応したまちづくりに見直しが必要があります。

そこで、公社、県及び諫早市では、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、まちづくり方針をとりまとめました。

(2) まちづくり方針の対象区域

諫早西部新住宅市街地開発事業区域内（諫早市飯新井町、西栗田町、大さくら町など）における未処分地の区域（3ゾーニングイメージ図のA～Dの区域）

2 まちづくり方針

(1) まちづくりの目標と整備の考え方

諫早西部団地は、中心市街地の西側の丘陵地に位置し、長崎市方面への通勤圏内であることなどから、西諫早ニュータウンに続いて住宅地として整備を進めてきた地区です。

一方で、長崎方面・大村方面へつながる国道34号や諫早インターチェンジにも近いなど交通利便性が高く、近隣には工業団地等が整備されるなど、住宅以外の用途のニーズも見込まれ、良好な市街地形成のポテンシャルが高いエリアとなっています。

また旧長崎街道が通る歴史的な地域でもあり、街道の道すがら今でも残っています。こうした現状を踏まえ、未処分地の区域においては、あらゆる世代にやさしく、快適な住環境を支える生活利便施設、サービス施設、飲食店等のほか、住宅と共存できる事業所等の誘導を図り、『人と人とのふれあいを生み出すまちづくり』を目指します。

また、今後の社会的ニーズの変化に対しても柔軟な対応を検討してまいります。区域内を縦断する幹線道路は、団地の中心部を通るよう計画し、団地西側を通る旧長崎街道の静かな環境も維持できるように道路計画とします。

公園については、各ゾーン内における土地利用の計画見直しや未開発地の状況等を踏まえ、諫早西部団地の全体的なまちづくりの観点から、必要に応じて適正に配置や規模を見直しします。

(2) ゾーニングとまちづくりテーマ

Aゾーン【にぎわいがあり生活利便性の高い住まいゾーン】

- 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層の建物も立地できる地区とする
- 中高層の建物については、低層部は生活利便施設やサービス施設等として、高層部を住宅とするなどの複合的な建物の誘導を図る
- ゾーンの東側は、既存の戸建て住宅と調和するよう戸建て住宅を中心に、小規模の飲食店や店舗、併用住宅等の誘導を図る

Bゾーン【安心して住み続けられる住まいゾーン】

- 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
- 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

Cゾーン【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】

- 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
- 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、公共施設、公的施設等の誘導を図る
- 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

Dゾーン【住まいと多様な事業の共生ゾーン】

- 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

3 ゾーニングイメージ図

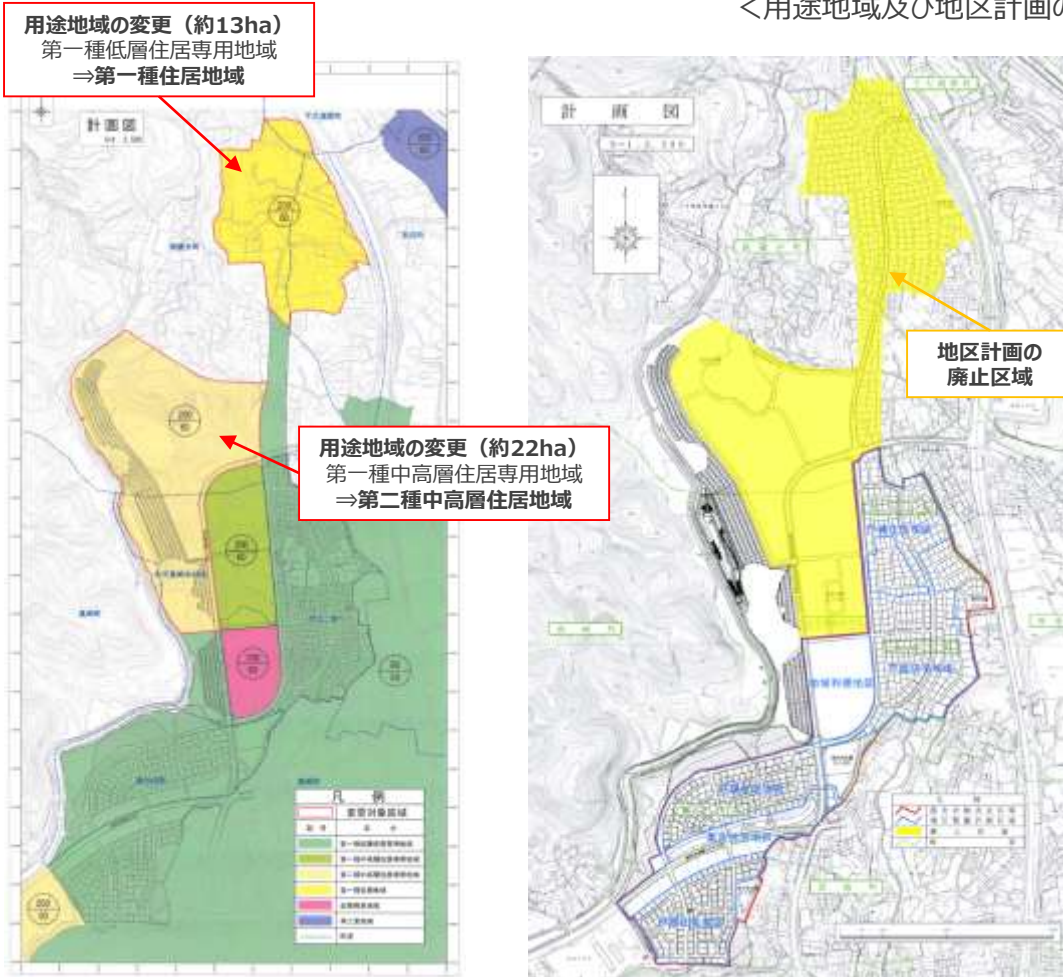


資料：「諫早西部団地の未処分地におけるまちづくり方針」(R4.10月 長崎県・諫早市・長崎県住宅供給公社)

1. 事業概要 (2) 開発経緯

- 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>



【新】

名 称	グリーンヒルズいさはや西部台地区計画
位 置	諫早市大字真崎本村名、西栗田町、大さこ町、真崎町、巖の内町地内
面 積	約32.75ha
地区計画の目標	当地区は、西諫早ニュータウンの北側に隣接する丘陵地にあり、JR諫早駅から西方約2kmに位置し、国道34号や高速道路のインターへのアクセスも良く、広域交通体系への近接性等の優れた立地条件を活かして、安全、ふれあい、バリアフリー、環境との共生をテーマに長崎県住宅供給公社にて新住宅市街地開発事業により整備された地区である。 本計画では、当初想定した街区全体を保全し、建築物等の建て跡まりや敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止して、コミュニティのある緑豊かな住宅市街地の形成を目標とする。
土地利用の方針	本計画は、段階的な開発、団地の熟成に合わせた住宅地の供給を図るため、土地利用の方針を以下の3エリアに分けて定める。 1. 南エリアは、幹線道路沿いの集合住宅と一戸建て住宅が複合する第1段階の開発であり、メッセージ性豊かな魅力ある街並みの形成を図る。 一戸建て住宅地区は、一戸建ての住宅を主とし、良好な居住環境を形成するとともに、落ち着きのある閑静な街並みの形成を図る。 集合住宅地区は、中層住宅により、良好な居住環境を形成するとともに、緑豊かな魅力的な街の顔を形成する。 2. 中央エリアは、生活拠点となる商業施設等の地域利便施設を配置し、街の顔となるエリアであり、個性豊かな魅力をおねえした街区の形成を図る。 3. 東エリアは、一戸建ての専用住宅が主体となるエリアであり、このエリアを通る水辺空間を効果的に活かした居住環境の形成を図る。
地区施設の整備方針	道路は、団地開発計画に基づいて適正に配置する。 歩道を有する道路から敷地への車両等の進入は、歩行者の安全性を確保するため禁止するものとする。ただし、集合住宅地区、宅地及び地域利便施設の構造上やむを得ない場合はこの限りでない。 公園は、近隣公園と街区公園を適切に配し、居住者の生活に快適さと潤いをもたらせるとともに、レクリエーション機能を確保する。 なお、地区内は、良好な居住環境や景観形成を図るため、無電柱化を実施するとともに広告物等の規制に努める。

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

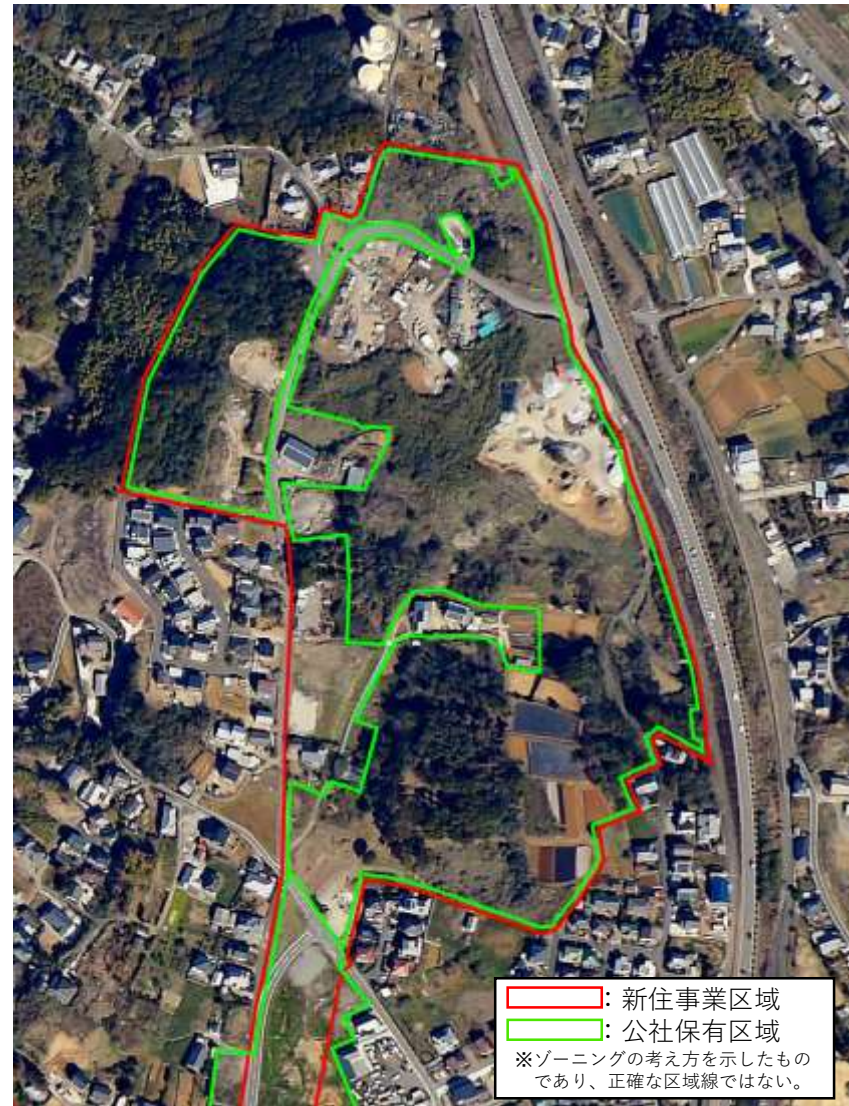
- ゾーン別のまちづくり方針や面積等は、以下の通りである
- 公募においては開発エリア全体ではなく、ゾーンなどで区分して募集する場合がある

ゾーン	A	B	C	D
まちづくり方針	<ul style="list-style-type: none"> ➢ にぎわいがあり生活利便性の高い住まいゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 安心して住み続けられる住まいゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 住まいと多様な事業の共生ゾーン
ゾーニングとまちづくりのテーマ	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 ● ゾーンの東側は、既存の戸建て住宅と調和するよう戸建て住宅を中心に、小規模の飲食や店舗、併用住宅等の誘導を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
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

1.事業概要 (4) Dゾーンに関して

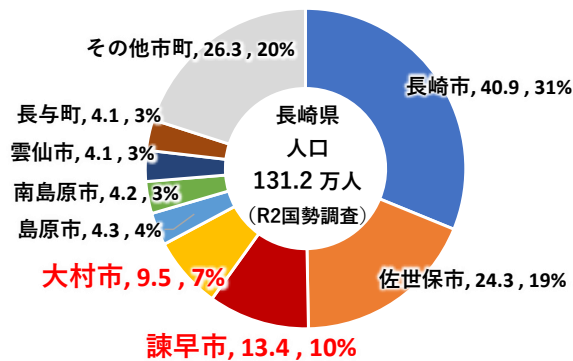
- Dゾーンでは、ゾーン内に一部民有地が存在している
- 市道整備が予定されているが、民有地を考慮した線形決定が必要である



2. 前提条件の整理 (1) 人口・世帯・高齢化

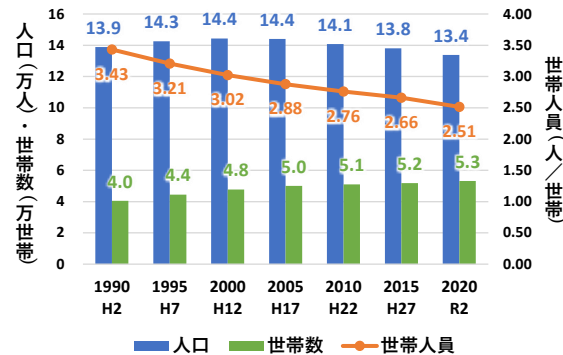
- 諫早市の人口は約13.4万人（R2）で、長崎県内で長崎市、佐世保市に次ぐ県内第3位の規模である
- 人口はH12年頃から減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向にあり、世帯人員は約2.5人/世帯（R2）と世帯の小型化が進行している
- 年齢層別の推移では、年少人口（15歳未満）・生産年齢人口（15～64歳）が減少、老年人口（65歳以上）が増加し、高齢化率は過去30年で13.5%（H2）から30.6%（R2）と上昇傾向にあるが、県平均よりは低い水準に留まる
- 大村市の人口は約9.5万人（R2）で、県内第4位の規模、人口・世帯ともに増加傾向にあり、高齢化率は県平均・諫早市より低い

＜県内主要市町の人口割合（R2）＞

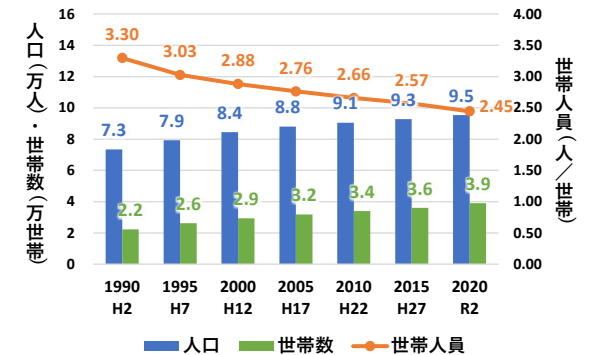


資料：国勢調査（H2-R2）

＜諫早市の人口・世帯数の推移＞

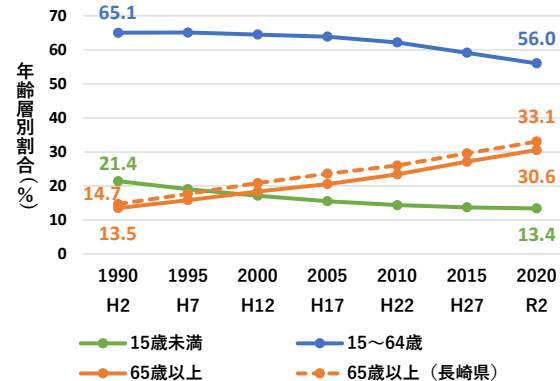


＜大村市の人口・世帯数の推移＞

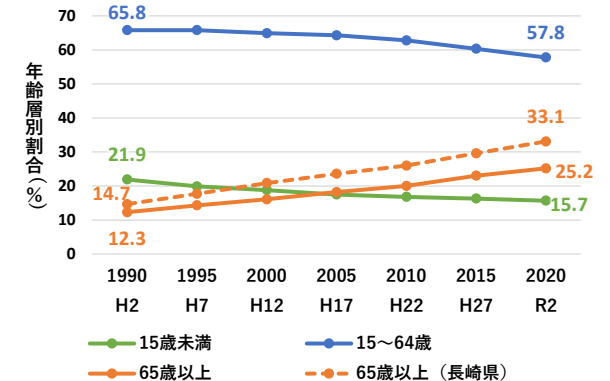


資料：国勢調査（H2-R2）

＜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＞

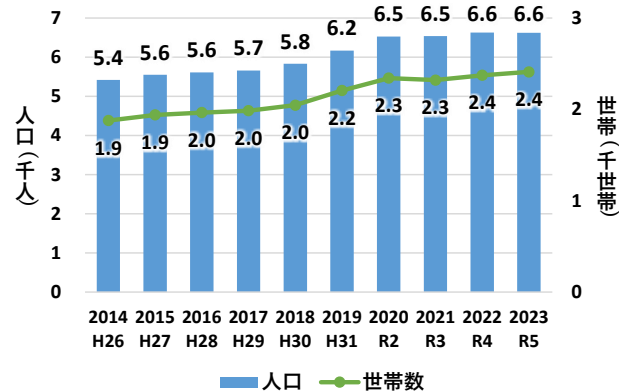


資料：国勢調査（H2-R2）

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

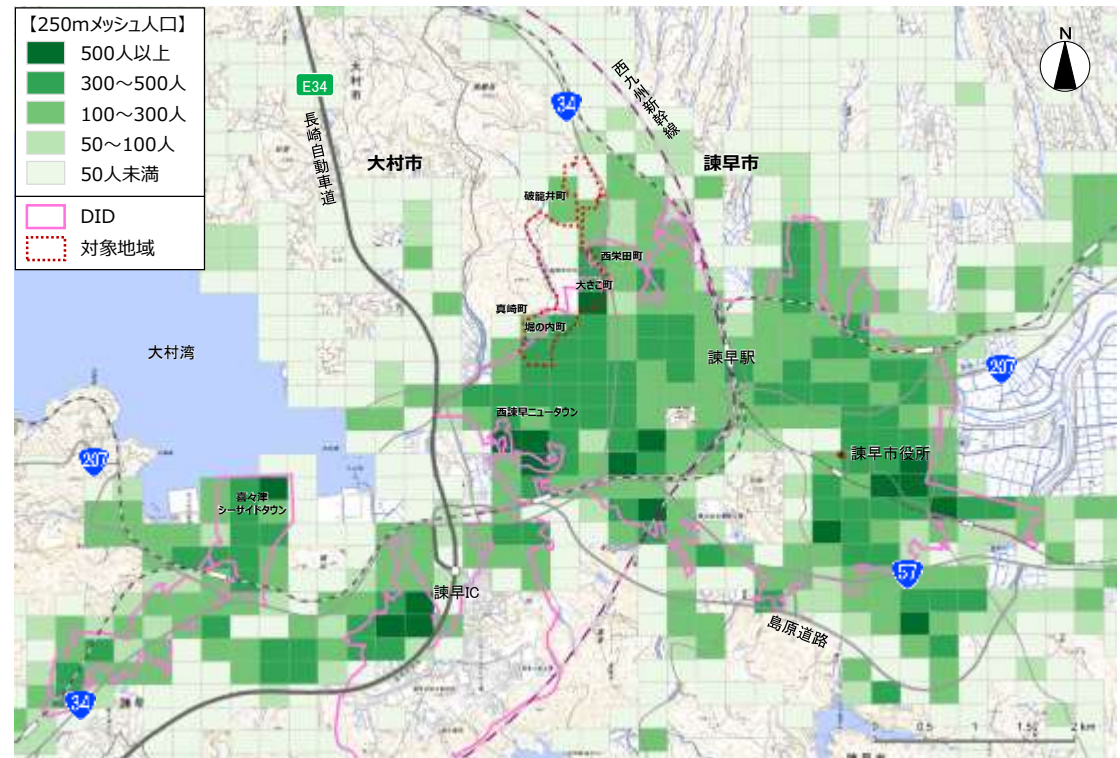
＜対象地域周辺の人口・世帯数の推移＞



※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）＞

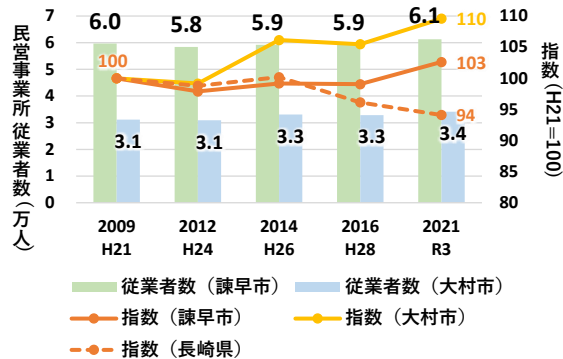


資料：国勢調査250mメッシュ人口・DID（2020年：R2）（e-Stat 統計地理情報システム）、地理院地図

2. 前提条件の整理 (3) 産業

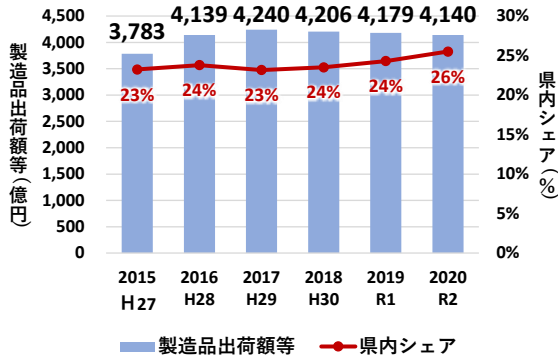
- 諫早市の民営事業所従業者数は約6.1万人（R3）で、近年は県が減少している中で増加傾向にあり、産業別では「医療・福祉」「卸・小売」「製造」が多い
- 製造品出荷額等は約4,140億円（R2）、小売業年間商品販売額は約1,391億円（R3）であり、近年は県内シェアが増加しており、産業面のポテンシャルが高まりつつある
- 大村市の事業所従業者数は約3.4万人（R3）で「医療・福祉」が多く、諫早市より製造品出荷額や小売販売額の規模は小さいものの、徐々に増加傾向にある

＜民営事業所従業者数の推移＞

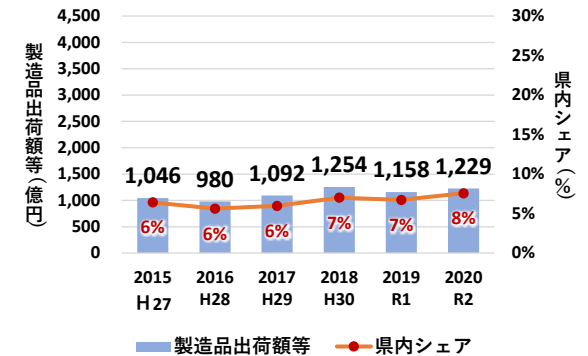


資料：経済センサス基礎調査・活動調査

＜諫早市の製造品出荷額等の推移＞

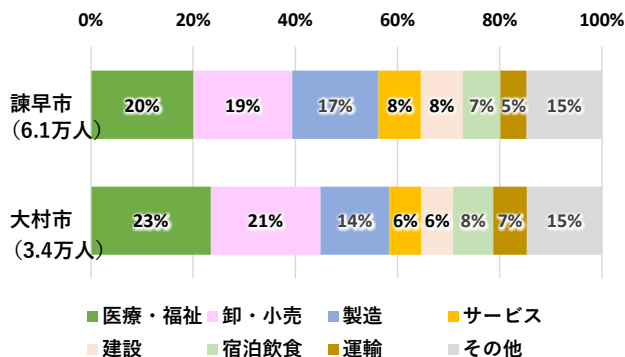


＜大村市の製造品出荷額等の推移＞



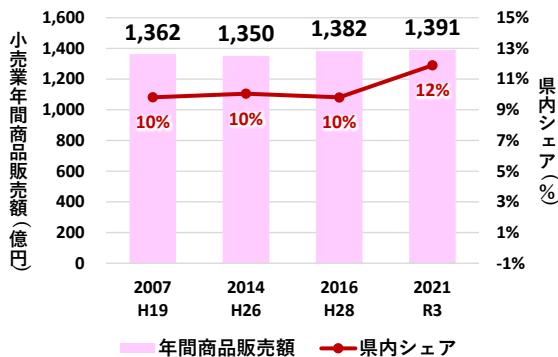
資料：工業統計調査・経済センサス活動調査

＜産業別従業者数の割合＞

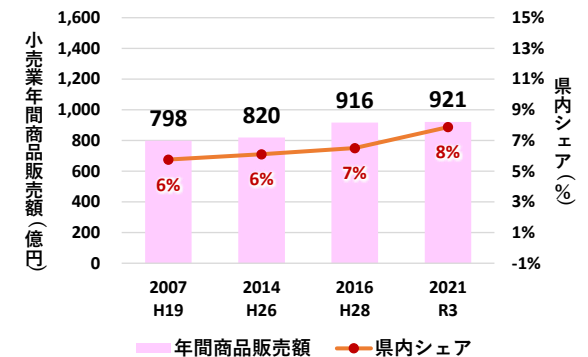


資料：経済センサス活動調査 (R3)

＜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>

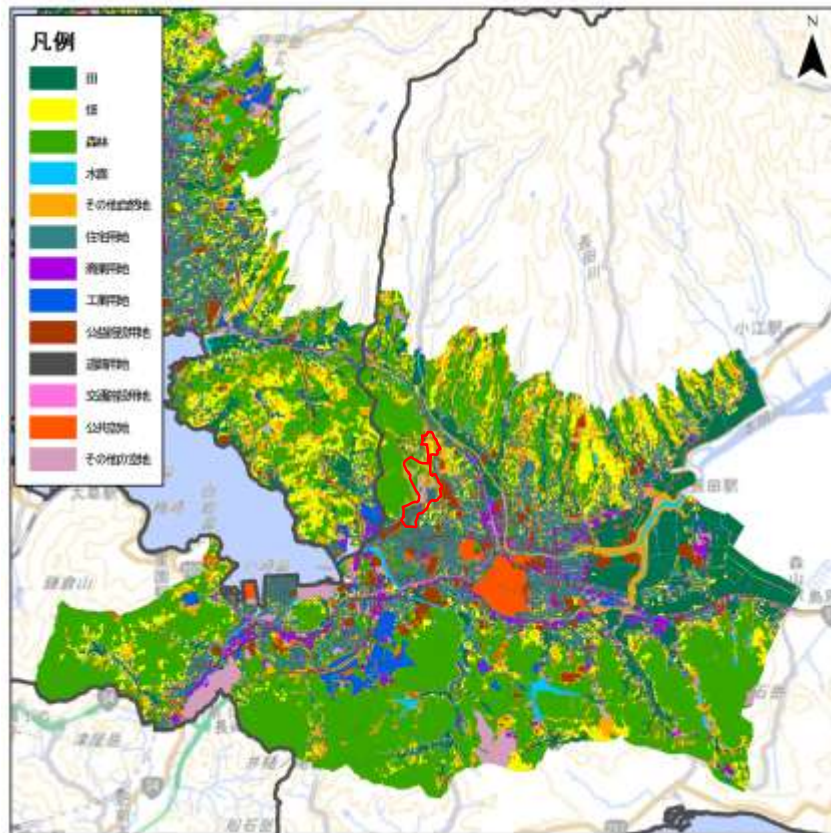


資料：国土数値地図情報、道路交通センサ（H27）、地理院地図

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）>

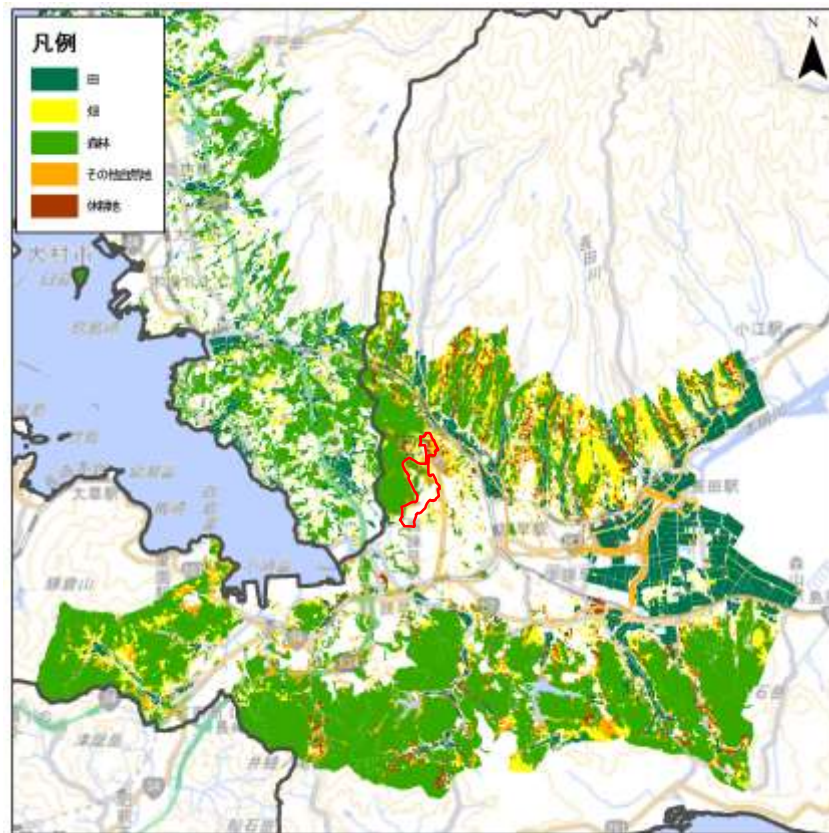


資料：H26諫早市・大村市都市計画基礎調査

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）>

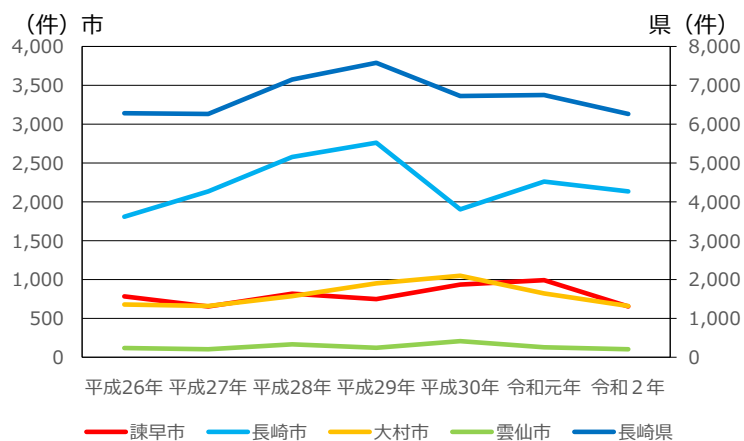


資料：H26諫早市・大村市都市計画基礎調査

2. 前提条件の整理 (8) 宅地開発

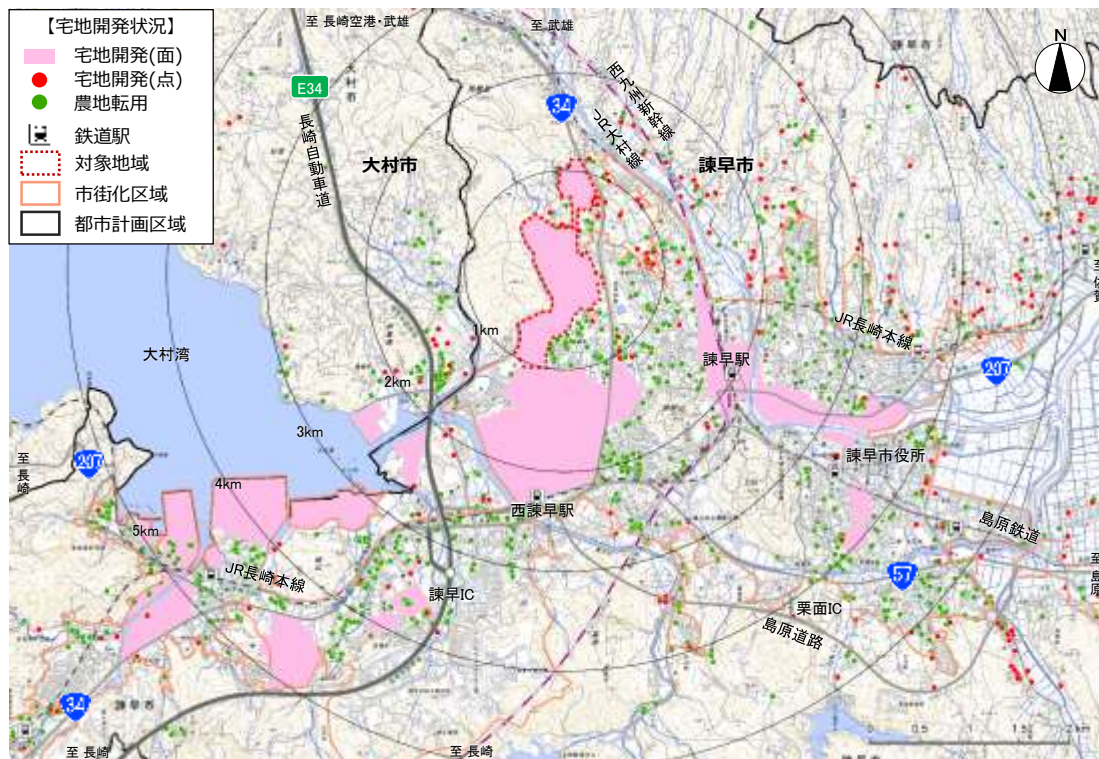
- 諫早市の既設団地は5ヶ所あり、計画戸数は100～2000戸、宅地当たりの平均面積は60～80坪、平均販売価格は120～210千円／坪とそれぞれ幅がある
- 宅地あたりの平均面積が突出している諫早西部団地を除けば、宅地あたり平均面積は長崎市、長与町と同等で、平均販売価格は長崎市と同等、長与町よりも安価である
- 長崎県全体の住宅着工がH29年以降落ち込んでいるのに対し、諫早市では増加している
- 直近のR2年に全体で減少傾向を示しているのは、コロナ禍の影響によるものと考えられる

＜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＞

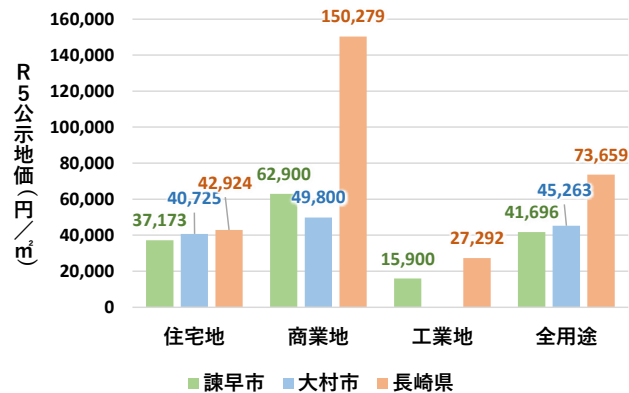


資料：H26諫早市・大村市都市計画基礎調査、地理院地図

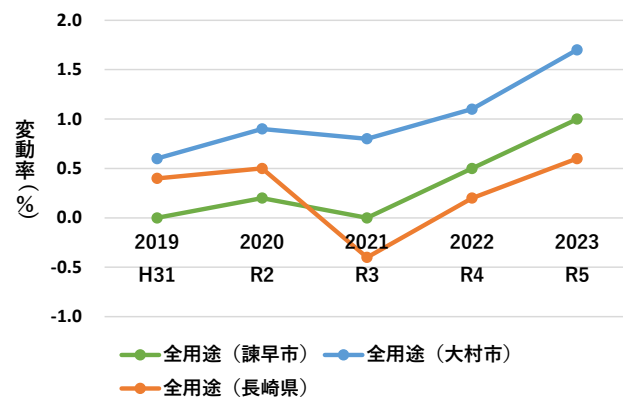
2. 前提条件の整理 (9) 地価

- 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）＞

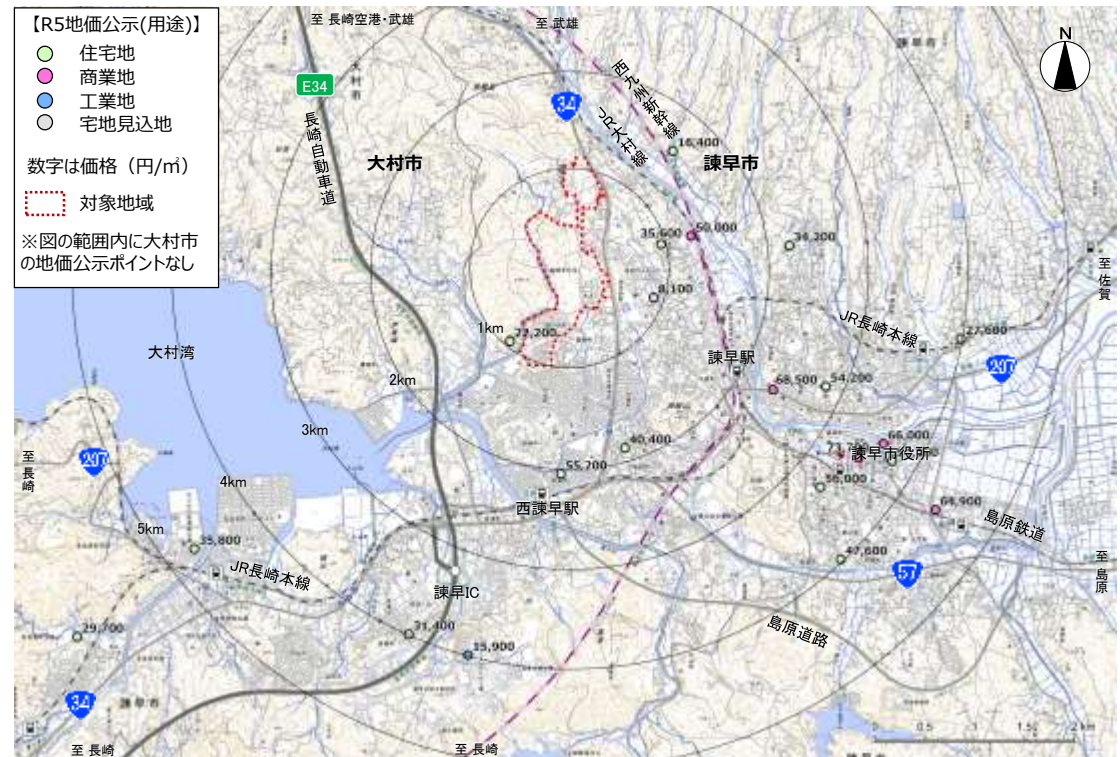


＜変動率の推移＞



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）＞

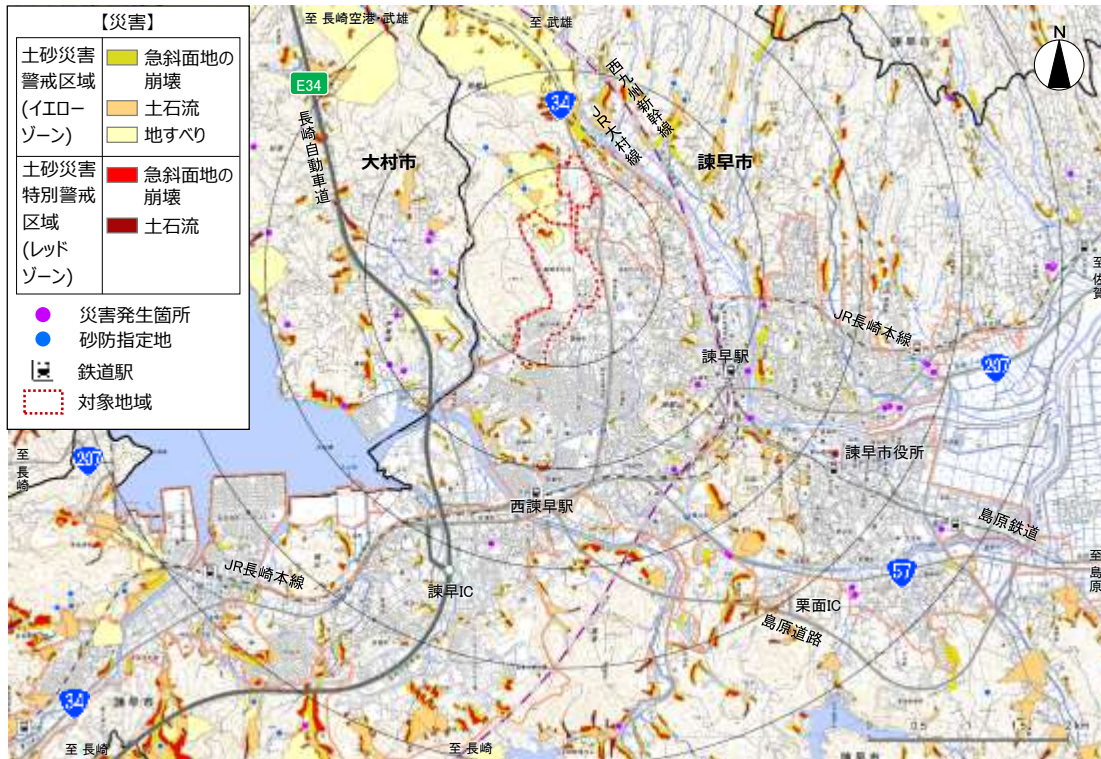


資料：国土数値地図情報、地価公示の概要（長崎県HP）、地理院地図

2. 前提条件の整理 (10) 災害

- 諫早市は、北部と南部に山地があり斜面地が多く、河川が市街地に向かって流下しており、土砂災害のリスクが懸念される
- また、いわゆる干拓による平野は、台風ともなう暴風雨や河川氾濫、高潮などによる被害を受けやすく、過去にも甚大な被害を受けている
- 対象地域では、過去の災害発生はみられないが、西側を流れる真崎川上流の北部地域で、土砂災害警戒区域・特別警戒区域が指定されている
- 一方で対象地域内で避難場所は指定されていない

＜対象地域周辺の災害履歴と土砂災害警戒区域＞



資料：国道数値地図情報、H26諫早市・大村市都市計画基礎調査、地理院地図

＜対象地域周辺の土砂災害ハザードマップ＞



資料：土砂災害ハザードマップ（諫早市HP）