

(素案)

令和4年4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）や商業エリアにおいて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す必要があります。

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、まちづくり方針の素案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（諫早市破籠井町、西栄田町、大さこ町など）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号線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。

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利便施設、サービス施設、生活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ます。

(素案)

(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、土地の高度利用により中高層の建物を立地させるが、低層階を生活利便施設やサービス施設とし、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住宅を中心に、飲食や店舗等を併用した低層住宅の誘導を図る
- 公園（街区公園）の計画については、ゾーン内の土地利用の計画見直しや未買収地の状況等を踏まえ、適正に配置や規模を見直す

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】

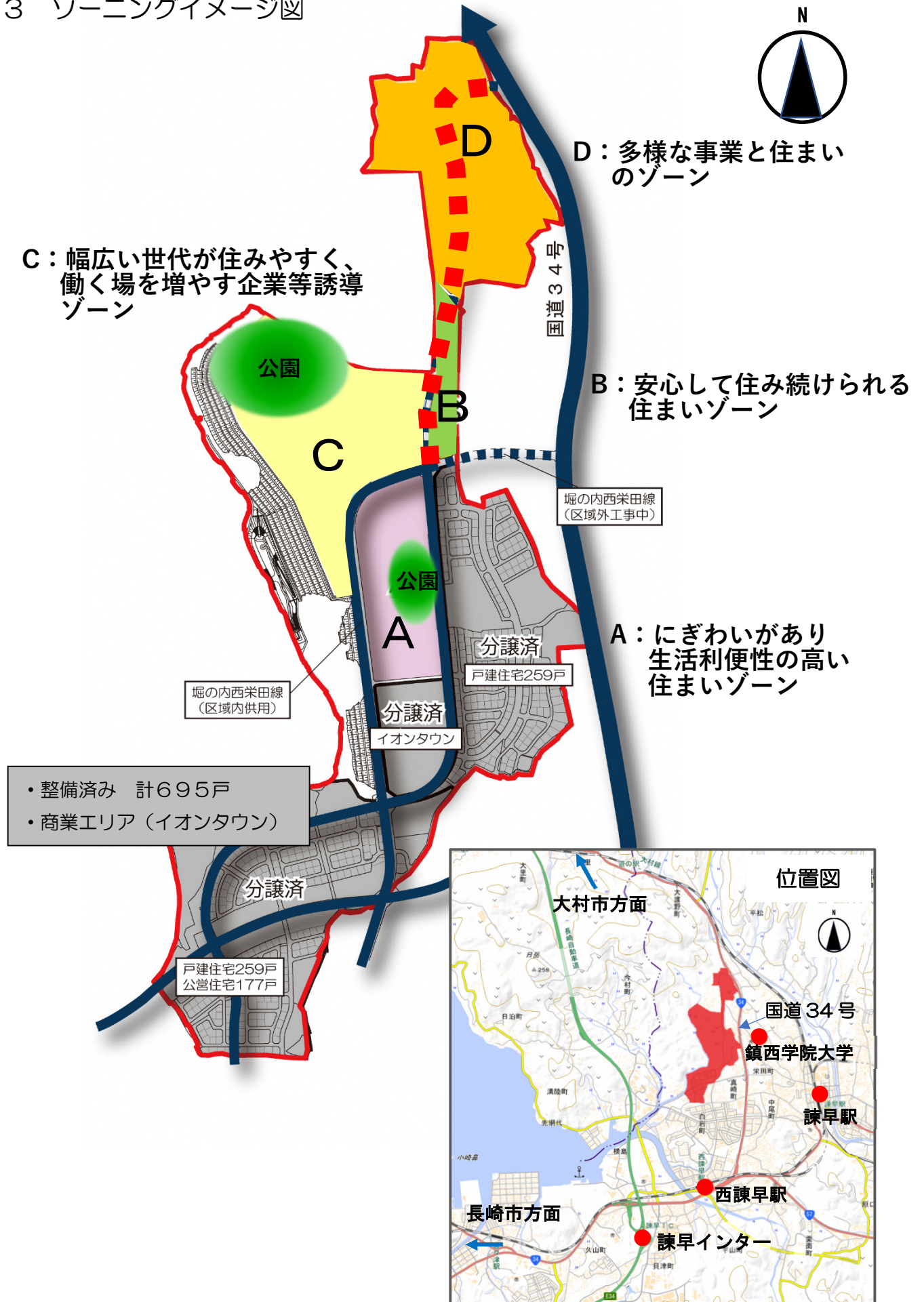
- 幅広い世代が安心して住みやすい環境を目指し、子育て、介護、福祉、医療等の機能誘導を図る
- 今後の高齢化社会の進展に伴い需要が高まる、高齢者向けグループホーム・障害者向けグループホーム・シェアハウスの誘導を図り、世代間交流を促進する
- 弘法山については、なるべく既存の自然を残し、子どもから高齢者までが自然とふれあうことのできる交流の場としての公園整備を図る
- 幹線道路に面し、比較的広い敷地を確保でき、また、既存の戸建住宅地から一定の距離があることから、住宅地と共存できる企業やサービス関連産業、公共公益施設等の誘導を図る
- 比較的広い敷地の利点を生かし、公的施設の誘致を図る

D ゾーン【多様な事業と住まいのゾーン】

- 周辺集落とも共存する幅広い機能誘導を目指し、土地利用を促進することで地区の活性化を目指す

(素案)

3 ゾーニングイメージ図



(素案)

4 スケジュール(案)

諫早西部団地未処分区域の土地利用スケジュール(案)

- | | |
|--------|------------------------|
| 令和4年5月 | 「まちづくり方針(素案)」の公表 |
| 6月 | 住民説明会の開催 |
| 9月 | 「まちづくり方針」の策定 |
| 令和5年3月 | 新住宅市街地開発事業の廃止など |
| 4月 | まちづくり方針に基づいた未利用地の処分の開始 |