

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、街道の道すじが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な道路計画とします。

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買収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視点から、必要に応じて適正に配置や規模を見直します。

(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

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

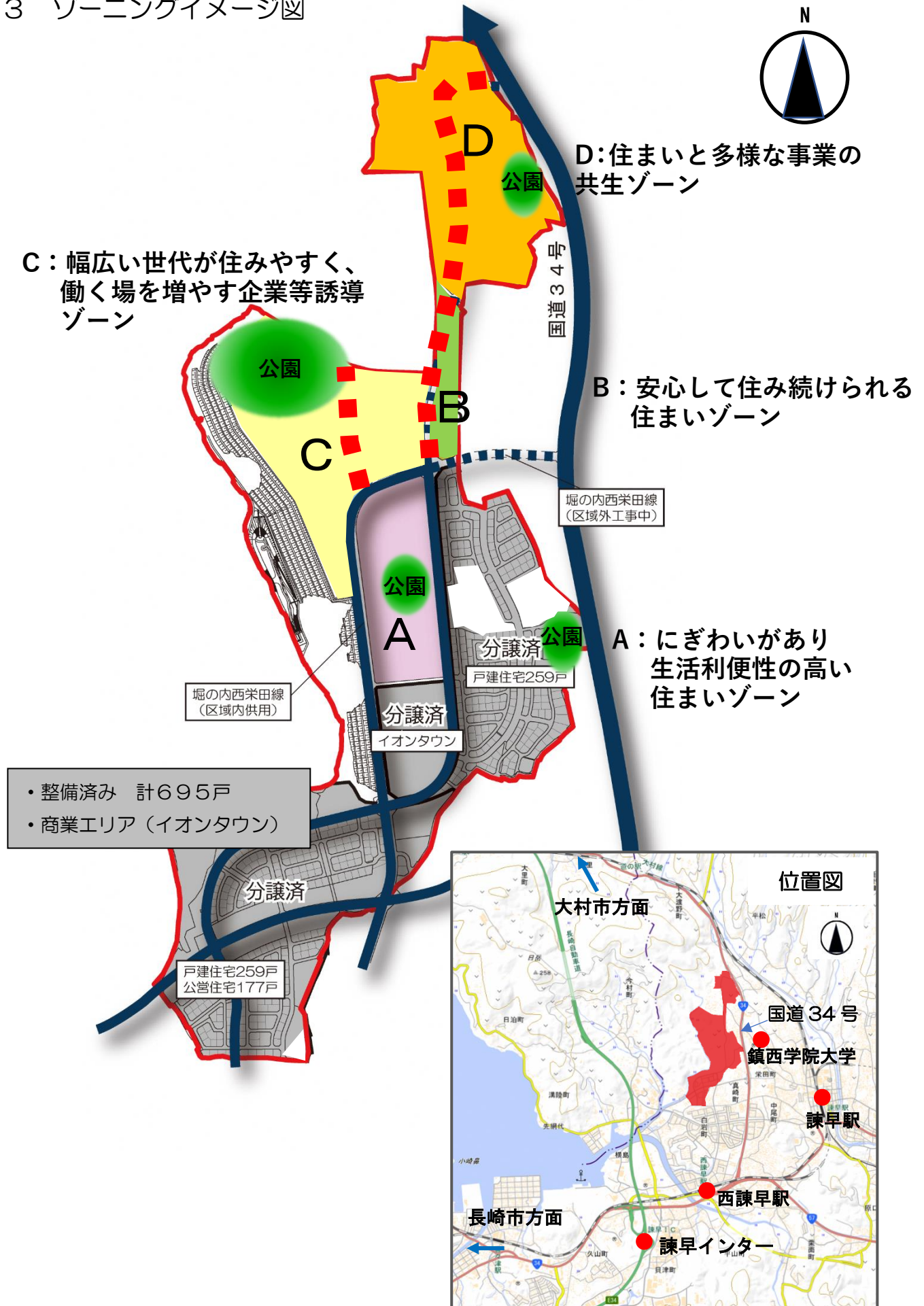
C ゾーン【幅広い世代が住みやすく、働く場を増やす企業等誘導ゾーン】

- 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

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



4 スケジュール

諫早西部団地の未処分地における土地利用のスケジュール

令和4年5月	「まちづくり方針（素案）」の公表
6月～	素案に関する意見募集、住民説明会 意見を踏まえた案の修正
10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
令和5年度以降	まちづくり方針に基づいて、新たな事業手法による未処分地の開発 〔 公社と協力して宅地開発を行う民間事業者の公募 事業者決定からおおむね10年での工事完了を想定 〕