

# 諫早市中心市街地活性化基本計画の概要

長崎県諫早市商工部商政観光課 田中 伸一

## 1. はじめに

諫早市は長崎県の中央部に位置し、長崎・島原・西彼半島の各半島結節部にあり、面積は312.24平方キロメートル、人口142,561人（H20.2月現在）の地方都市です。

北部は佐賀県、北西部は大村市、南西部は長崎市、東部は雲仙市と接しています。東は潮の干満差が大きな有明海、北西は静穏な大村湾、南は東シナ海に通じる橘湾といったそれぞれ特徴の異なる3つの海に臨んでいます。

北の多良山系から市中心部を流れて有明海に流れる本明川によって、河口部に県下最大の穀倉地帯をつくりだしています。

また、県内交通結節点としての有利性に加え、良好な生活環境や交通基盤、多様な産業の集積、人的資源を有しています。



「伊佐早村」の地名が初めて登場するのは、鎌倉時代（1197年）の『八幡宇佐神宮領大鏡』で、長崎街道の宿場や番所があり、また多良海道、島原街道の

分岐点に位置するなど、古くから交通の要衝として重要な役割を果たしてきました。

昭和32年に大水害に見舞われましたが見事に復興し、「西諫早ニュータウン」の整備や「諫早中核工業団地」への企業群の進出など、着実に歩みを進め、平成17年3月1日、1市5町（諫早市、多良見町、森山町、飯盛町、高来町、小長井町）が合併して現在に至り、県央の中核都市として発展が期待されています。

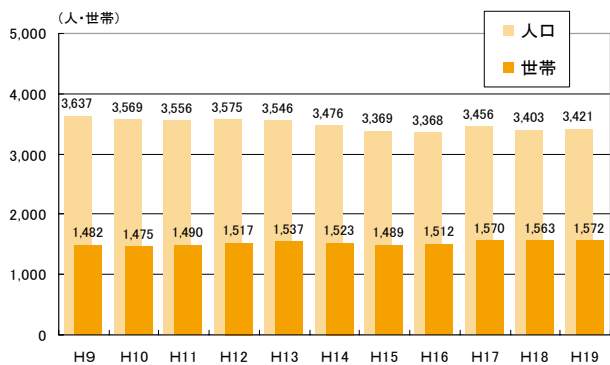


## 2. 中心市街地の現状

### ●人口・世帯の推移

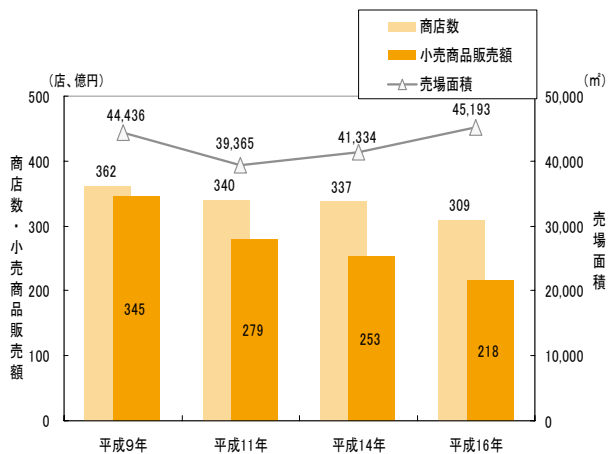
中心市街地の人口は、この10年で約7%、約220人減少しています。世帯数は、約6%、90世帯増加していますが、約350世帯分のマンションが建設さ

れたことを合わせて考えると、マンション以外に住む住民が大きく減っていると考えられます。



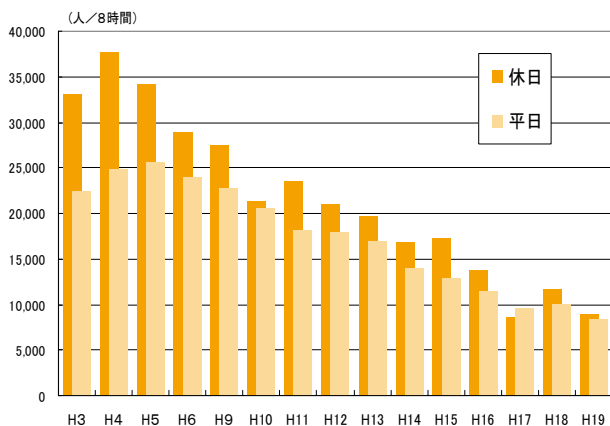
### ●小売商業の推移

中心市街地の小売商業は、平成9年から平成16年の間に、店舗売場面積が約2%増えている一方で、店舗数は約15%減、小売商品販売額は約37%減となっています。



### ●商店街歩行者通行量の推移

街なかの賑わいを示す商店街歩行者通行量は半減し、商業は厳しい状況となっています。



## 3. 新中心市街地活性化基本計画の策定 (平成20年7月9日 認定)

これまで諫早市では、市街化区域・調整区域の土地利用の的確な運用により、大規模集客施設の郊外進出を防ぐなど、コンパクトな都市づくりに努めてきました。また、図書館の建設(平成13年度)や市役所本庁舎の建替えにあたっては、中心市街地に存続させるなど、中心市街地の拠点性を高める努力を行ってきました。その一方で、中心商店街の振興を図る各種の施策を講じ、地元商店街も努力をしてきましたが、商店街の賑わいが失われてきている現実があります。



諫早図書館

このため、集客力のある新たな商業施設の整備や、多様な住民の参画による多彩なイベントの展開等により商店街の魅力を高めるとともに、社会的・経済的な繋がりが強い島原半島など広域からの集客を図るため、公共交通体系の整備や利便性の向上を行っていくことになっています。



アエルいさはや

また、本市の中心市街地に残る緑や水辺環境を保全・活用するとともに、都市型住宅の建設を促進し、便利で安心して暮らせる居住空間づくりを推進し、中心市街地の活性化を図る必要があることから、以下の3つの基本方針を柱に新たな中心市街地活性化基本計画を策定しました。



優良建築物等整備事業（アエル栄）

#### 基本方針

- 商業の魅力向上と賑わいの創出により、  
来たくなるまちづくりを進める
- 交通体系の整備により、広域からも  
来やすいまちづくりを進める
- 心地良い街並みの形成と都市機能の充実により、  
住みたくなるまちづくりを進める

#### 目標数値の設定

目標	指標	現況値 (H19)	目標値 (H24)
賑わうまち	歩行者 通行量		
	アエル中央商店街 4地点 (休日)	8,330人/日	11,300人/日
	永昌東商店街 1地点 (平日)	1,066人/日	1,120人/日
人が集うまち	島原鉄道本諫早駅 乗降客数	30.4万人/年	36.1万人/年
安心して生活 できるまち	居住人口	3,421人	3,700人

#### ○区域面積

105 ha (旧計画 124 ha)

## 4. 方針にもとづく主な事業

### 【賑わうまち】

- 優良建築物等整備事業 <アエル栄>
  - ・栄町商店街内に店舗を含めた市街地住宅、賑わ

い交流施設（公民館）を供給し、定住者の増加を図る事業。

- 諫早栄町東2番地街区再開発事業
  - ・中央商店街に面する既存大規模店舗を含む街区及びその他の街区についての再開発を行い、商業の拠点形成を図る事業。
- ローカルブランド育成事業
  - ・商店街の空き店舗に地域ブランドを地域資源活用型アンテナショップを開設し、新たな交流拠点施設とする事業
- まちづくり協定支援事業
  - ・まちづくり協定に沿って行う、店舗ファサード、看板等の街並み素材の統一的整備、店舗内のバリアフリー化を推進するための事業

### 【ひとが集うまち】

- 新庁舎施設整備事業
  - ・合併後の新市の行政機能の強化と住民サービスの向上のために行う事業
- 本諫早駅リニューアル事業
  - ・駅舎及び駐車場の整備による公共交通の利用促進、交通結節機能の強化を行うための事業
- 島原鉄道運行ダイヤ改善事業
  - ・島原鉄道の増便や時間短縮によりまちなかの利便性を高める事業

### 【安心して生活できるまち】

- （仮称）歴史文化館建設事業
  - ・郷土の歴史学習、芸術文化の発表展示などの機能を持つ施設の整備を行う事業
- 地域子育て拠点事業
  - ・商店街の空き店舗を活用した子育て支援事業
- お茶の間通り定住促進事業
  - ・医療福祉サービスが受けられる施設を交通結節点である駅前商店街内に整備する事業

## 5. 都市機能の集積の促進の考え方

本市の公共公益施設は、その多くが中心市街地に集積しており、これまで市庁舎をはじめ公共公益施設の建て替えに際しては中心市街地内への整備を優先的に実施してきました。さらに、今後必要に応じて新たな施設の整備を検討していきます。

また、市総合計画、都市計画マスタープラン、都市計画区域マスタープランなどの上位・関連計画の方針等に基づき、市街地の拡大抑制と既存市街地の効率的活用を図るとともに、改正都市計画法の適正な運用により、大規模集客施設の郊外立地を制限し、コンパクトなまちづくりを推進します。

今後のまちづくりにおいては、中心市街地を「中心拠点」とし、周辺の都市拠点、生活拠点と互いに機能を補完しあいながら、市域全体の都市機能を一体的に高めていきます。中心市街地は、既存の都市基盤・都市機能集積を活用するとともに、街なか居住を一層推進するなど、市民にとって魅力的な空間を形成していくものと位置付けています。

## 6. おわりに

本市における中心市街地活性化の取り組みについては、旧計画の段階から、行政と商店街、商工会議所の強いパートナーシップにより、不足業種公募型共

同店舗（アエルいさはや）の建設を始めとした数々の活性化事業を行ってきました。

しかしながら、商店街では大型店の撤退等を主因とする歩行者通行量の減少に歯止めがかからない状況が続き、目に見えた効果が得られませんでした。

そこで、今回、基本計画を策定するにあたっては、商工会議所とまちづくり会社が新たなパートナーシップを構築して中心市街地活性化協議会を設立し、多様な人材を巻き込むことによって事業の実効性を高めることになりました。

すでに、まちづくり会社は独自で収益事業を実施し、空き店舗対策や商店街の賑わい創出に繋がる事業に取り組んでいます。

今後も、これまで培ってきた官・民連携の強みを活かしながら、都市機能の充実や核となる商業機能の誘導等を図ることで、まち全体の魅力を高めて、訪れる人や住む人を増やし、諫早らしいコンパクトシティの実現を行う予定です。

（たなか しんいち）