

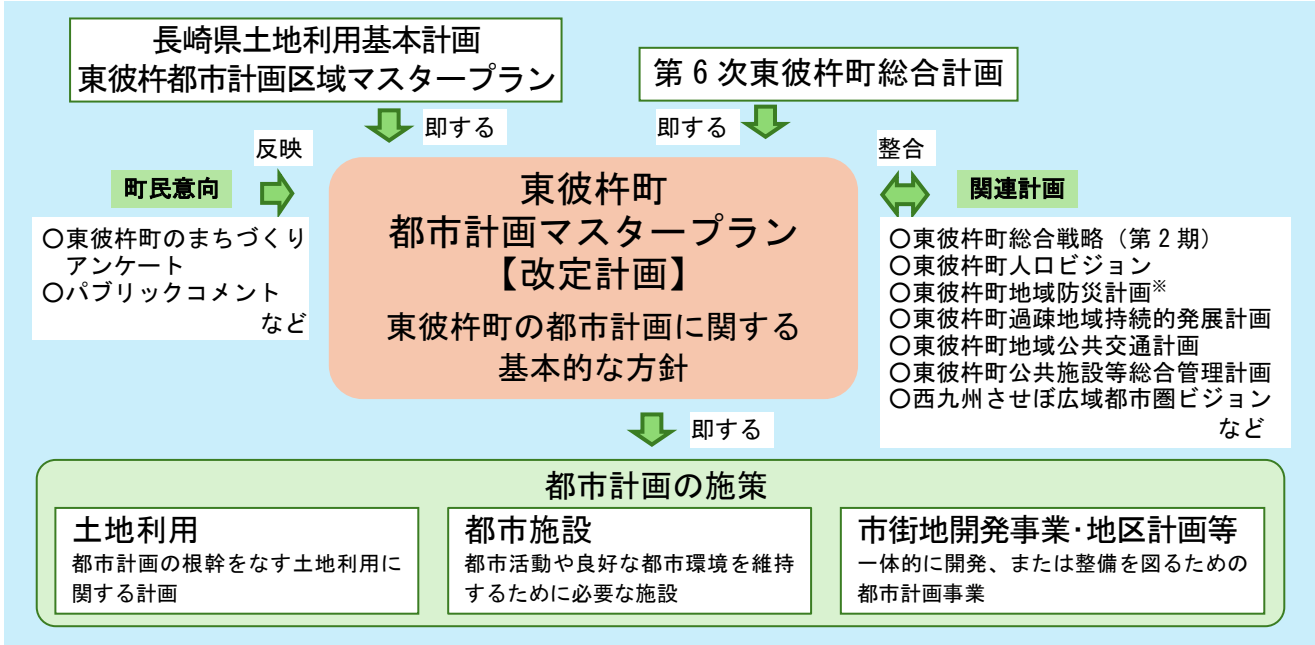
東彼杵町都市計画マスタープラン【改訂計画】概要版

■都市計画マスタープランとは

○都市計画マスタープランの役割：都市計画マスタープランとは、都市計画法第 18 条の 2 に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、市町村が住民の意見を参考にして、まちづくりの将来ビジョンを確立し、地域の実情に応じた「まち」の姿を定める計画で、以下の都市計画に関する基本的な方針の役割を担っています。

- 都市全体のまちづくりや各地域の土地利用の具体的な指針となるもの
- 今後の都市計画の決定・変更の指針となるもの
- 都市整備に関わる施策の体系的な指針となるもの
- 都市計画に関し住民の理解や協働のまちづくりを促進するもの

○都市計画マスタープランの位置づけ：「東彼杵町都市計画マスタープラン【改訂計画】（以下、「本計画」という。）」は、「長崎県土地利用基本計画」、長崎県が広域的な観点から都市計画の方針を定める「東彼杵町都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東彼杵町都市計画区域マスタープラン）」、東彼杵町（以下、「本町」という。）が策定する「第 6 次東彼杵町総合計画」を上位計画として定めており、これらに即すとともに、各種の関連計画と整合を図りつつ、都市づくりの方針として定めます。



■都市づくりの将来像・基本理念・基本目標

○計画の目標年次：本計画の目標年次は、前回計画に基づき、おおむね 20 年後の将来のあるべき姿を展望することとし、令和 7（2025）年度から 20 年後の令和 26(2044)年度とします。また、上位計画である「第 6 次東彼杵町総合計画」の目標年次を令和 15（2033）年度までの 10 年間としていることから、総合計画の改訂作業開始の翌年の令和 15・16 年度に本計画の見直しを行うこととします。

○東彼杵町の将来像：東彼杵町が将来にわたってめざしていく将来像を以下のとおりとします。

- 小さくても、誇りを持って輝くまち
- ★一人ひとりを大切にする思い
- ★東彼杵町らしさを大切にする思い
- ★未来に向かって挑戦し続ける思い

○都市づくりの基本理念：本町の住民、行政、地域が一体となり、守るべきものは守り、新たなことにも挑戦していくことで、豊かな自然と共生し、安心・安全・快適な暮らしとともに、にぎわいと活気のあるまちが実現されます。

笑顔で暮らし続ける★持続可能なまち 東彼杵
～次世代へつなぐコンパクト&スマートシティの実現～

○都市づくりの基本目標：都市づくりの基本理念の実現に向けた基本目標を以下のように設定します。

- ①人口構造の変化への対応：都市の諸機能の立地を中心に部へ集約化し、都市機能がコンパクトに集積した都市構造を目指す
- ②活力ある地域産業の創出：生産活動や生活施設以外の土地利用転換を抑制し、生活環境の維持と生産基盤の保全を目指す
- ③計画的な土地利用の推進：荒廃した遊休農地や放置森林の活用・回復、既存集落の維持、商業・工業施設の誘致を目指す
- ④便利で快適な都市基盤の形成：「東彼杵道路」の早期実現、公共交通空白地域の解消、デマンド交通の導入検討を目指す
- ⑤安心・安全な防災まちづくり：防災・減災・危機管理等の取り組みを継続し、住民が安心・安全に暮らせるまちを目指す
- ⑥豊かな自然環境との共生と景観形成：豊かで魅力あふれる自然環境を保全・活用し、自然とふれあえる空間の創出を目指す
- ⑦循環型社会への転換：まちの持続可能性を高めるため、環境にやさしい持続可能な循環型まちづくりへの転換を目指す

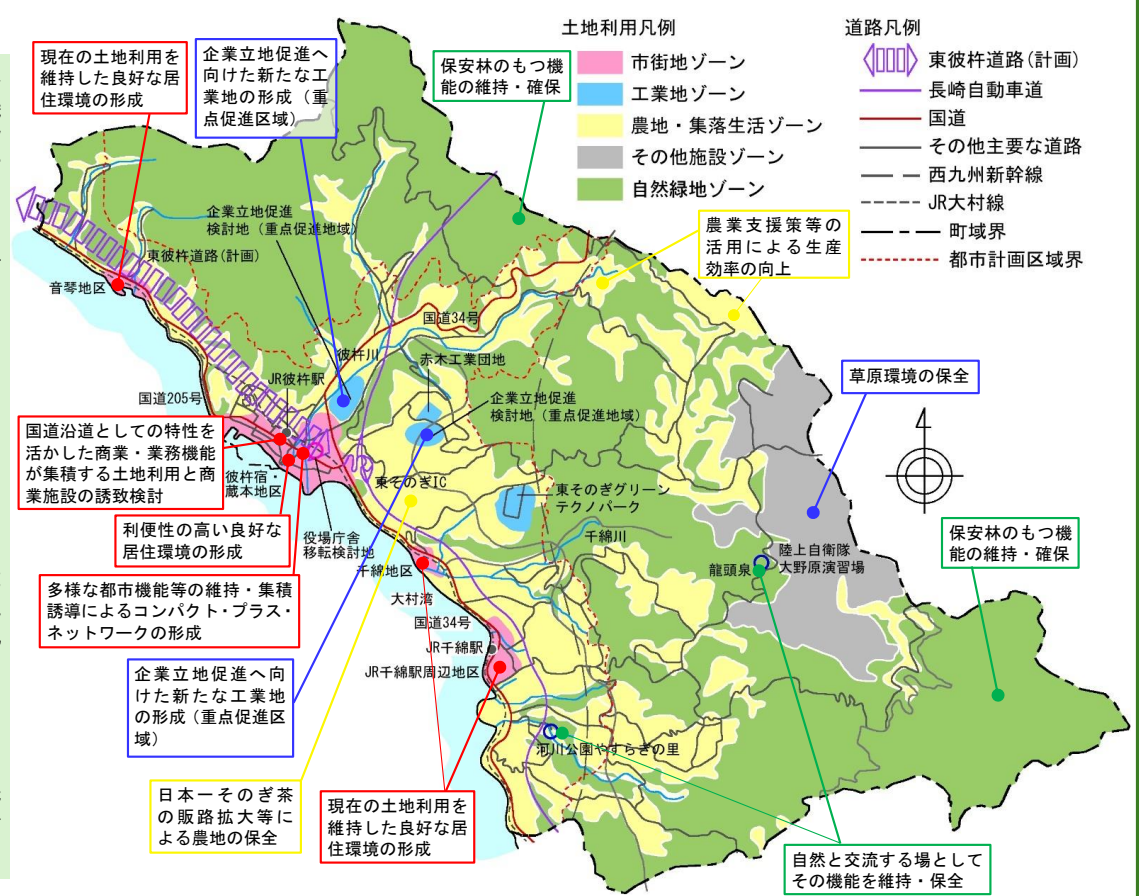
■将来都市構造図

- ◆中心生活拠点：多様な都市機能が集積し、本町の顔として都市イメージを確立する役割を目指す
- ◆交通結節拠点：骨格道路、JR 彼杵駅などの交通手段が円滑・快適に機能するよう維持・整備を目指す
- ◆生活拠点：海と緑に囲まれた住宅地は日常生活を支える生活拠点として良好な住環境の形成を目指す
- ◆工業拠点：既存工業団地及び新たな 2 つの重点促進区域は周辺環境に配慮した工業環境の形成を目指す
- ◆自然交流拠点：豊かな自然を活かした観光・レクリエーション活動の場として保全・整備を目指す
- ◆東彼杵道路連携軸：交通結節拠点と佐世保市を結ぶ東彼杵道路は速達性・定時性・安全性・走行性の確保を目指す
- ◆高速広域連携軸：長崎自動車道は広域的な交通ネットワークとして交流人口の増加を目指す
- ◆まちの骨格連携軸：国道 205 号・34 号、JR 大村線は骨格連携軸として多様な交流による町の発展と日常利便性の向上を目指す
- ◆産業・観光交流軸：県道、広域農道は産業拠点や自然交流拠点、豊かな自然緑地とまちの骨格連携軸とを結び、産業の振興や交流の活発化を目指す
- ◆主要河川軸：2 級河川は自然交流拠点を結びとともにそれぞれの河川の特徴を基に自然環境の保全と多自然川づくりに向けた河川整備を目指す
- ◆市街地ゾーン：住宅地や商業・業務地、公共サービス集積地などは各用途に応じた質の高い市街地環境の形成を目指すとともに、旧宿場町は史跡の保全と観光・交流へ向けた環境整備を図る
- ◆工業地ゾーン：既存工業団地及び新たな 2 つの重点促進区域は本町の工業を支える基盤として工業振興の促進と雇用の安定・創出を目指す
- ◆農地・集落生活ゾーン：河川流域に広がるまとまった田や丘陵地の茶園・畑、これらを生活基盤とする集落地は良好な営農環境と集落コミュニティの維持を目指す
- ◆その他施設ゾーン：陸上自衛隊大野原演習場は住民と自衛隊員による野焼きを実施しており、草原環境の保全を目指す
- ◆自然緑地ゾーン：保安林をはじめとする森林地域、南東部の多良岳県立公園、集落地周辺の雑木林などは林業の振興とともに、森林の持つ公益的機能が発揮できるよう自然環境の適正な保全と活用を目指す



■土地利用の方針

- 市街地は、自然環境と都市的要素との共生を基本とし、都市機能の集積と市街地の成熟を目指したコンパクトシティの考え方に基づく土地利用を図る
- 東彼杵道路を含めた幹線道路の沿道は、コンパクトシティの考え方に基づく、本町に必要な商業施設等を緩やかに誘導するなど、周辺の自然環境に配慮した、町民の生活利便性の向上に資する適切な土地利用を図る
- 集落地は、空き家・空き地の増加を抑え、現状の住宅地としての土地利用やコミュニティ活動の維持を図る
- 工業地は、既存の良好な工業環境の保全を図り、企業立地の促進へ向けては、周辺の環境に配慮した、新たな工業地の形成に資する適切な土地利用を図る
- 農地や森林は、生産機能の強化と公益的機能が発揮できるよう、優良農地や保安林などの保全と遊休農地・放置森林の減少に資する適切な土地利用を図る



■地域別構想

○**地域別構想**：地域別構想では、本町を 4 つの地域に区分し、各地域が持つ課題に対応した地域づくりの方針について定めます。

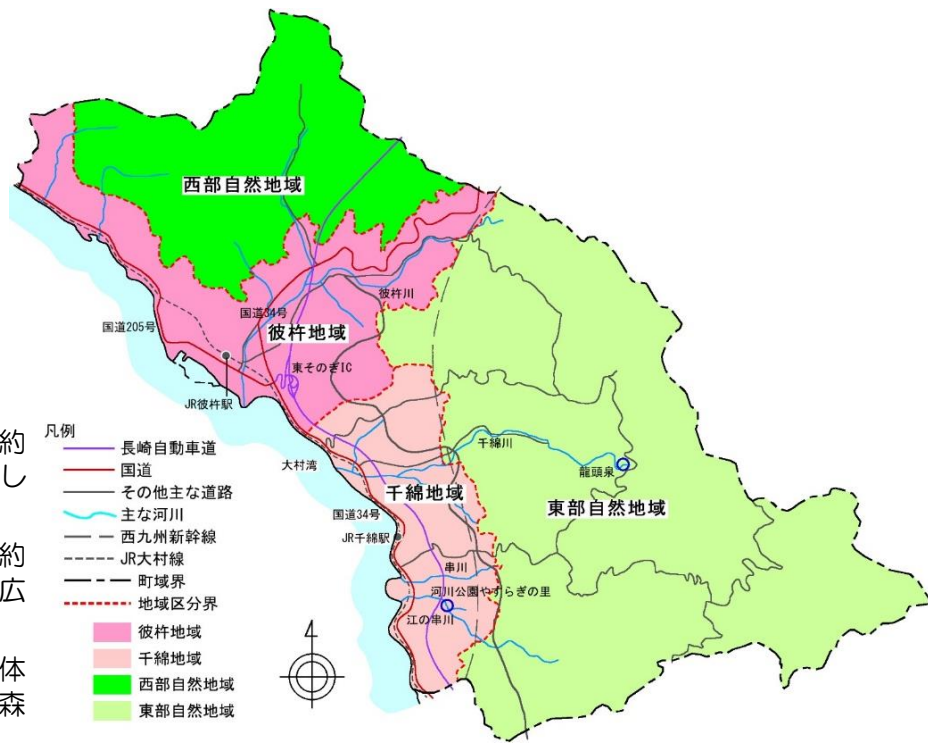
○**地域区分**：地域区分にあたっては、地域の土地利用や地形等の自然的条件、日常生活圏や産業等の社会的条件を考慮した上で、本町の都市計画区域の内外を区分し、都市計画区域内を「彼杵地域」と「千綿地域」に、森林や中山間地である都市計画区域外を「西部自然地域」と「東部自然地域」に区分します。

○**彼杵地域**：令和 2 年人口 4,652 人（町全体の約 6 割）、人口密度は最も高く本町の中心部を形成しています。

○**千綿地域**：令和 2 年人口 2,292 人（町全体の約 3 割）、概ね緩やかな丘陵地には棚田や段々畑が広がっています。

○**西部自然地域**：令和 2 年人口 177 人（町全体の 2.3%）、最も人口が少ない地域で、大部分を森林が占めています。

○**東部自然地域**：令和 2 年人口 600 人（町全体の 7.8%）、最も人口減少率が高く、広大な大野原高原には陸上自衛隊大野原演習場、山間部には広く保安林を擁しています



◆彼杵地域の主な方針

**快適さと便利さと身近な自然★
賑わいのある持続可能な中心拠点地域**

○ゾーン別土地利用方針

●市街地ゾーン

- 国道 205 号沿道地区は、交通の優位性を活かしたにぎわいのある商業・業務機能が集積する土地利用を図ります。
- 国道 205 号沿いに商業施設誘致を進め、日常生活の利便性とにぎわいのある中心市街地の形成を図ります。
- 東町地区西側は、庁舎移転や商業施設誘致など新たな機能の集積誘導と交通ネットワークの充実により、コンパクト・プラス・ネットワークの形成へ向けた土地利用を図ります。
- 事業検討が進む東彼杵道路沿道は、周辺自然環境に配慮しつつ、沿道にふさわしい土地利用の検討を図ります。
- 既存住宅地は、長崎街道沿いに日用品店舗等が点在し、中心市街地に近接した良好な居住環境の形成を図ります。
- 浦地区の住宅地は海岸と鉄道・国道に挟まれ、現在の土地利用を維持し、良好な居住環境の形成を図ります。
- 空き家等の増加が懸念される既存住宅地（集落内住宅地を含む）は、空き家の適正管理と有効活用を図ります。

●工業地ゾーン

- 町営赤木工業団地は、周辺の集落・農業環境や自然環境に配慮した良好な工業環境の保全を図ります。
- 企業立地促進検討地では、周辺の農業・集落環境などと調和した新たな工業地の形成を検討します。

●農地・集落生活ゾーン

- 優良農地が広がる区域は、集約化、認定農業者、認定新規就農者の受入れ促進により農地の保全を図ります。
- 小規模集落地では、空き家の適正管理と有効活用を図り、山林も含め荒地を無くして里地里山再生を図ります。
- 赤木地区の茶畑農地は、日本一そのぎ茶のさらなるブランディングと販路拡大を図り、農地の保全を図ります。
- 土砂災害特別警戒区域内では、居住条件を確認し、災害予防として安全・安心へ向けた集落地の土地利用を図ります。

○道路整備方針

●広域幹線道路

- 長崎自動車道は、東そのぎ IC を活かし、新たな企業の立地等に必要不可欠な道路として、さらなる活用を図ります。
- 事業検討が進む東彼杵道路については、早期の事業化が図られるよう、関係自治体と連携して強く要望していきます。

●補助幹線道路・生活道路

- 町道大野原高原線は、企業立地促進等に資するため、未整備区間の改良整備を行い、生活利便性の向上を図ります。
- 町道赤木幹線は、東そのぎ IC 付近の未整備区間の拡幅改良整備を行い、住民の日常の生活利便性の向上を図ります。
- 西部線(2)は、通学路の安全確保等のため、生活道路としての改良整備を進めます。
- 彼杵川と国道 34 号に挟まれた石町地区への地区内バイパス道路の整備を検討します。

○公共交通整備方針

- 町営バスは、通勤や通学、買物等の日常生活での多様な移動を支えるため、公共交通としての機能充実を図ります。
- JR 彼杵駅は、にぎわいづくりを念頭に、バス待合所等の整備など、アクセス環境を強化して交通結節機能を高めます。

◆千綿地域の主な方針

**街道宿場町と美しい農業集落環境の保全★
豊かな暮らしを育む生活拠点地域**

○ゾーン別土地利用方針

●市街地ゾーン

- 千綿宿郷西宿・東宿地区の住宅地は、空き家の適正管理と活用により、良好な居住環境の形成を図ります。
- JR 千綿駅周辺の住宅地は、棚田や段々畑に囲まれ、現在の土地利用を維持し、良好な居住環境の形成を図ります。
- 集落の既存住宅地は、増加が想定される空き家等の活用を促進するため、空き家の適正管理と活用を進めます。

●工業地ゾーン

- 東そのぎグリーンテクノパークは、周辺の集落・農業環境に配慮した良好な工業環境の保全を図ります。

●農地・集落生活ゾーン

- 集落地は、多様な施策を取り入れ、農地の荒地を無くして里地里山の再生とともに、生産効率の向上を図ります。
- 土砂災害特別警戒区域内では、居住条件を確認し、災害予防として安全・安心へ向けた集落地の土地利用を図ります。

○道路整備方針

●補助幹線道路・生活道路

- 町道中岳幹線は、住民生活に身近な道路として機能強化及び安全確保のため、改良整備を進めます。

○公共交通整備方針

- JR 千綿駅は、にぎわいづくりを念頭にバス待合所等の整備など、アクセス環境を強化して交通結節機能を高めます。
- 町営バスやデマンド交通の運行要領の見直しを図り、町民の移動需要に応じた公共交通サービスを提供します。

◆西部自然地域の主な方針

**豊かな森林とやまなみ景観の保全★
未来へつながり子どもたちへ残す自然地域**

○ゾーン別土地利用方針

●農地・集落生活ゾーン

- 耕作条件が不利な農地は、農業経営の効率化等に資する支援策を活用し、耕作放棄地の増加を防ぎます。
- 土砂災害特別警戒区域内では、居住条件を確認し、災害予防として安全・安心へ向けた集落地の土地利用を図ります。

●自然緑地ゾーン

- 保安林は、土砂崩壊防備、保健、景観確保等の公益的機能を持ち、計画的に施業を行い機能の維持・確保を図ります。
- 森林は、施業面積拡大や間伐を計画的に行うとともに、里地里山整備を支援し、自然環境の保全を図ります。

○道路整備方針

●農道・林道

- 農道は、舗装の更新や橋梁点検、部分的な改良や改修など、適切な維持管理を行い、長寿命化を図ります。
- 林道は、間伐・枝打等の保育管理や木材搬出等の効率的な施業を確保し、森林の整備推進を図ります。

○公共交通整備方針

- 町営バスやデマンド交通の運行要領の見直しを図り、町民の移動需要に応じた公共交通サービスを提供します。

◆東部自然地域の主な方針

**日本一そのぎ茶の茶畑と棚田の保全★
豊かで美しい里地里山を育む自然共生地域**

○ゾーン別土地利用方針

●農地・集落生活ゾーン

- 耕作条件が不利な農地が多く、農業経営の効率化や高収益化等の支援策を活用し、耕作放棄地の増加を防ぎます。
- 棚田は、機械が入りにくい耕作困難な農地を除き、農地中間管理機構を活用した中心経営体への集約を図ります。
- 緩やかな傾斜地に広がる茶畑は、日本一そのぎ茶のブランディングを進めつつ、中心経営体への集約を図ります。
- 集落地の住宅地は、空き家の適正管理と活用を図るとともに、農地の荒地を無くして里地里山の再生を図ります。
- 土砂災害特別警戒区域内では、居住の条件を確認し、災害予防として安全・安心へ向けた集落地の土地利用を図ります。

●その他施設ゾーン

- 陸上自衛隊大野原演習場は、野焼きによる草原環境の保全とともに、希少な動植物の生物多様性の保全を図ります。

●自然緑地ゾーン

- 保安林は、土砂崩壊防備、保健、景観確保等の公益的機能を持ち、計画的に施業を行い機能の維持・確保を図ります。
- 森林は、施業面積拡大や間伐を計画的に行うとともに、里地里山整備を支援し、自然環境の保全を図ります。

○道路整備方針

●幹線道路

- 龍頭泉へのアクセス道路となる県道千綿溪線は、引き続き拡幅整備や離合箇所の改良整備を県に要望します。

●農道・林道

- 農道は、舗装の更新や橋梁点検、部分的な改良や改修など、適切な維持管理を行い、長寿命化を図ります。
- 林道は、適切な維持管理を行い、林業用車両の安全かつ効率的なアクセスを確保し、森林施業の推進を図ります。
- 龍頭泉駐車場までの林道龍頭泉線は、安全な道路整備に向けて拡幅改良や離合場所の整備等を検討します。

○公共交通整備方針

- 町営バスやデマンド交通の運行要領の見直しを図り、町民の移動需要に応じた公共交通サービスを提供します。