

西諫早団地建替基本計画

令和6年12月

長崎県 土木部 住宅課

目 次

はじめに	1-1
① 本事業の目的	1-1
② 本計画の目的	1-1
③ 対象団地の概要	1-1
1 計画条件の整理	1-3
① 西諫早団地の現況	1-3
② 法的条件の整理	1-10
③ 整備戸数及び型式供給の整理	1-18
④ 供給処理施設の現況	1-20
2 西諫早団地基本計画	2-1
① 事業方針	2-1
② 土地利用計画	2-5
③ 工程計画	2-7
④ 民活手法の導入範囲	2-10
⑤ 住棟・住戸計画	2-11
⑥ 余剰地の活用	2-14
⑦ 基本計画	2-18
⑧ 開発行為に関する事前協議及び条件設定	2-28
⑨ 一団地認定	2-32
⑩ 概算事業費	2-39
3 民活手法の導入について	3-1
① 民活手法導入スキーム	3-1
② リスク分担	3-2
4 計画の実現に向けて	4-1
① ロードマップ	4-1
② エリアマネジメントに向けたロードマップ	4-3

はじめに

① 本業務の目的

西諫早団地が位置する西諫早ニュータウン（以下「西諫早 NT」）は、昭和 44 年度から 52 年度にかけて新住宅市街地開発事業により開発され、県営住宅・市営住宅等の公営住宅や戸建て住宅からなる県内では比較的大規模な住宅団地である。入居開始から 40 年を超え、全国の住宅団地同様に人口減少・少子高齢化が著しく、地域コミュニティの減退、空き家、生活・福祉関連サービスの不足等さまざまな問題が生じている。建替・改修や余剰地の活用に対しては民間活力の導入（PPP/PFI 事業）を視野に入れ、西諫早団地建替を西諫早 NT 全体の再生に資する計画とし、相乗効果を生み出すことで、より一層の西諫早団地の活性化及び価値向上を図る。

② 本計画の目的

本計画は、法制度も含めた諸条件の整理を行い、各住棟の改善工事や建替工事、入居者移転等を計画的・合理的に進めていくための基本計画とする。

あわせて、多くの事業者にも本事業への理解を深めていただくとともに、PFI 手法等の民間活力導入の範囲や事業手法等について、民間事業者から広く意見を求めることを目的とする。

③ 対象団地の概要

住宅名	県営西諫早団地
所在地	長崎県諫早市堂崎 5 番地 1 号 ほか
敷地面積	79,592 m ²
管理戸数・入居戸数	907 戸・599 戸（令和 6 年 11 月現在）
既存建物の概要	階数 : RC 造 5 階建・30 棟、7 階建・1 棟 建設年度：昭和 48～56 年度、平成 8 年度
建ぺい率・容積率	60%・200%
都市計画等	第 1 種中高層住居専用地域





位置図