

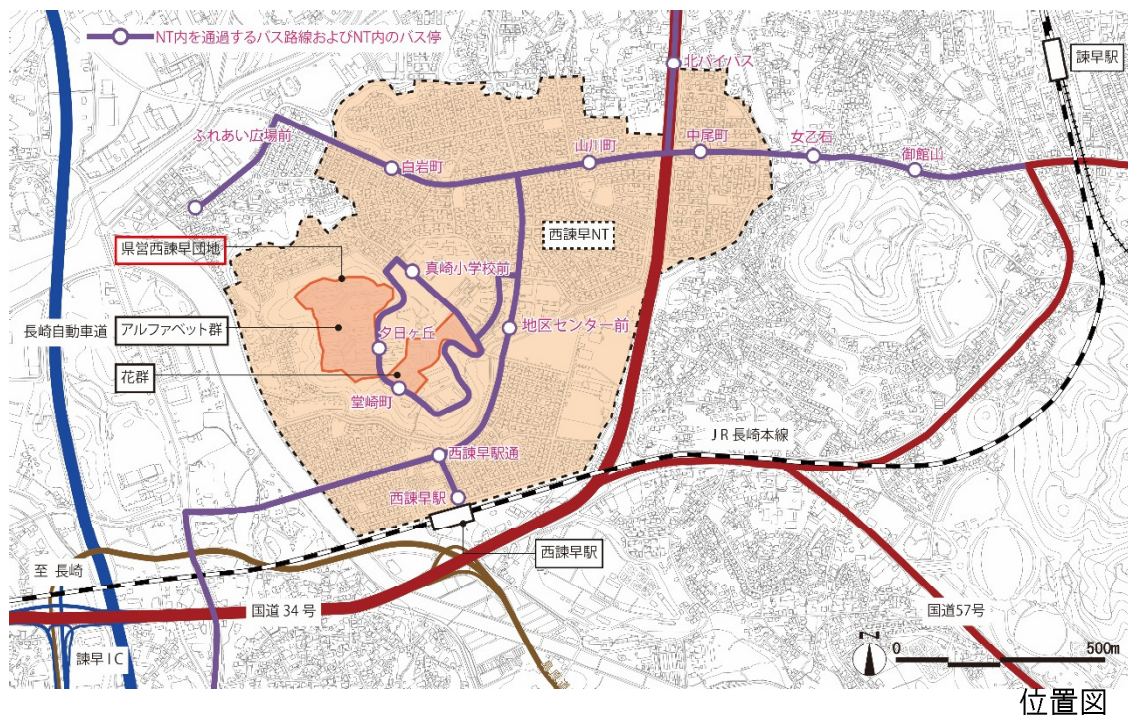
1 計画条件の整理

① 西諫早団地の状況

(1) 西諫早団地の立地条件

ア) 立地・交通条件

西諫早 NT は市中心部西側、JR 西諫早駅北側の丘陵地に位置する。NT 中央部の地区センターからは長崎市内へ約 30 分でアクセスできるシャトルバスが毎日運行し、通勤の便は良好である。国道 34 号線が NT 内を南北に縦貫し、長崎自動車道の諫早 IC にも近く、自動車交通の利便性は高い。県営西諫早団地は、NT のほぼ中央にある小高い丘陵地に位置し、アルファベット群と花群からなる。団地内には路線バスが整備されており、諫早駅や長崎駅方面に一定の本数が発着している。



バスの本数

：夕日ヶ丘バス停

行先	1 日の本数			
	曜日	総数	平時	ピーク時
西諫早駅	平日	22 本	毎時 1~2 本	2 本 10~17, 20 時台
	土日祝日	22 本	毎時 1~2 本	2 本 8, 10~17 時台

：地区センター前バス停

行先	1 日の本数			
	曜日	総数	平時	ピーク時
長崎駅前/ 長崎県庁前 (高速シャトル)	平日	19 本	毎時 1~2 本	3 本 7 時台
	土日祝日	11 本	毎時 1~2 本	2 本 8~9 時台
長崎駅前	平日	7 本	毎時 0~1 本	2 本 6 時台
	土日祝日	3 本	毎時 0~1 本	1 本 6~8 時台
西諫早駅	平日	22 本	毎時 1~2 本	23 本 9~16, 20 時
	土日祝日	21 本	毎時 1 本	—

電車の本数 (JR 西諫早駅)

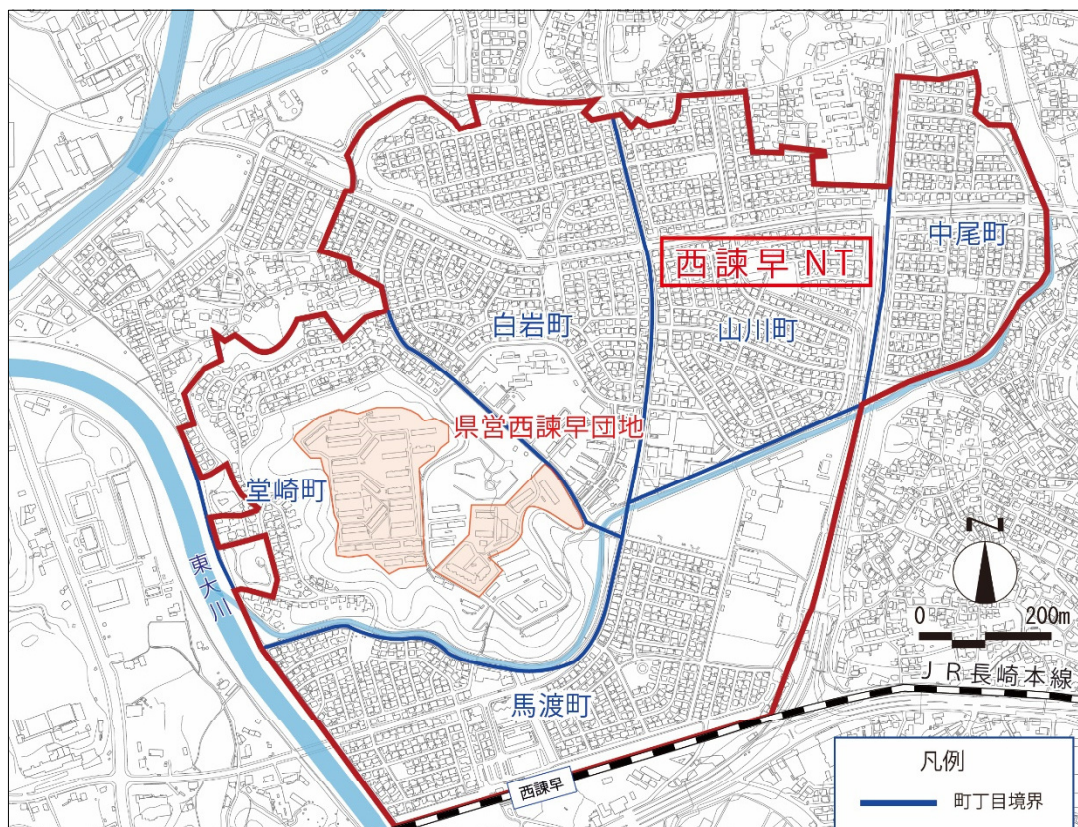
行先	1 日の本数			
	曜日	総数	平時	ピーク時
諫早/江北/佐賀/鳥栖 方面※【快速】	平日	9 本	毎時 0~1 本	—
	土日祝日	9 本	毎時 0~1 本	—
諫早/江北/佐賀/鳥栖 方面【普通】	平日	35 本	毎時 0~4 本	4 本 6 時台
	土日祝日	35 本	毎時 0~4 本	4 本 6 時台
長崎方面※【快速】	平日	7 本	毎時 0~1 本	—
	土日祝日	7 本	毎時 0~1 本	—
長崎方面【普通】	平日	36 本	毎時 0~5 本	本 6~7 時台
	土日祝日	36 本	毎時 0~5 本	本 6~7 時台

※【快速】：快速シーサイドライナー

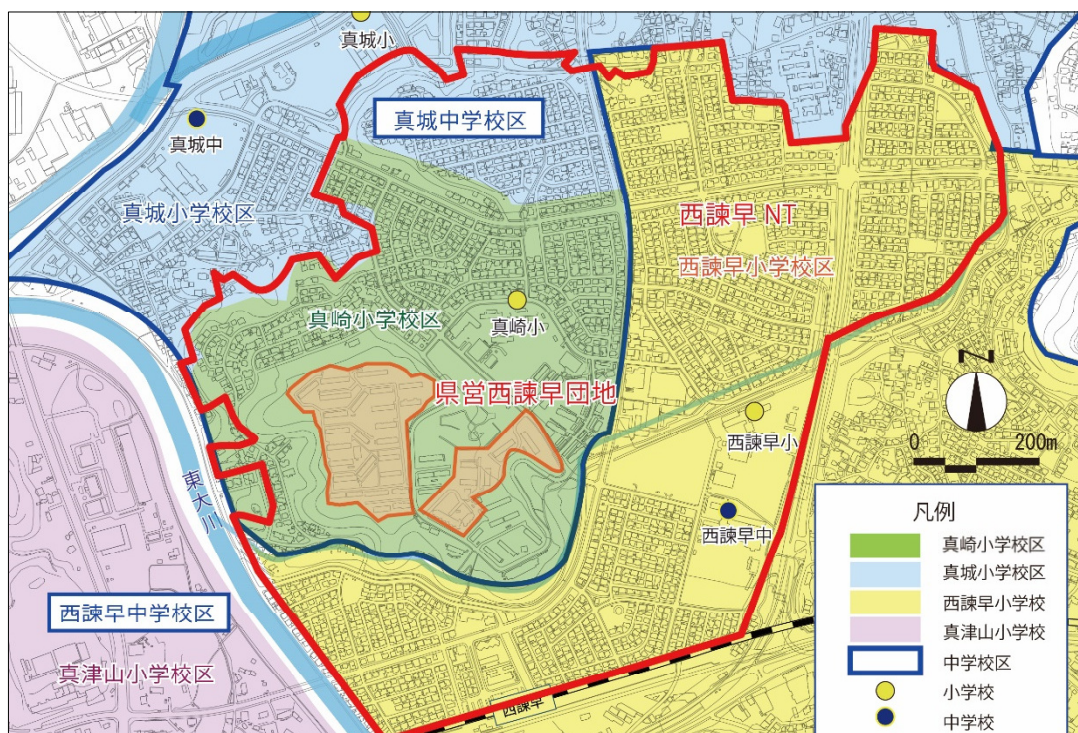
イ) 町丁目と小中学校区

西諫早 NT は、山川町、白岩町、堂崎町、中尾町、馬渡町の 5 つの町丁目で構成され、県営西諫早団地は堂崎町に属する。

堂崎町は白岩町その他の地域とともに、真崎小学校・真城中学校区に含まれる。



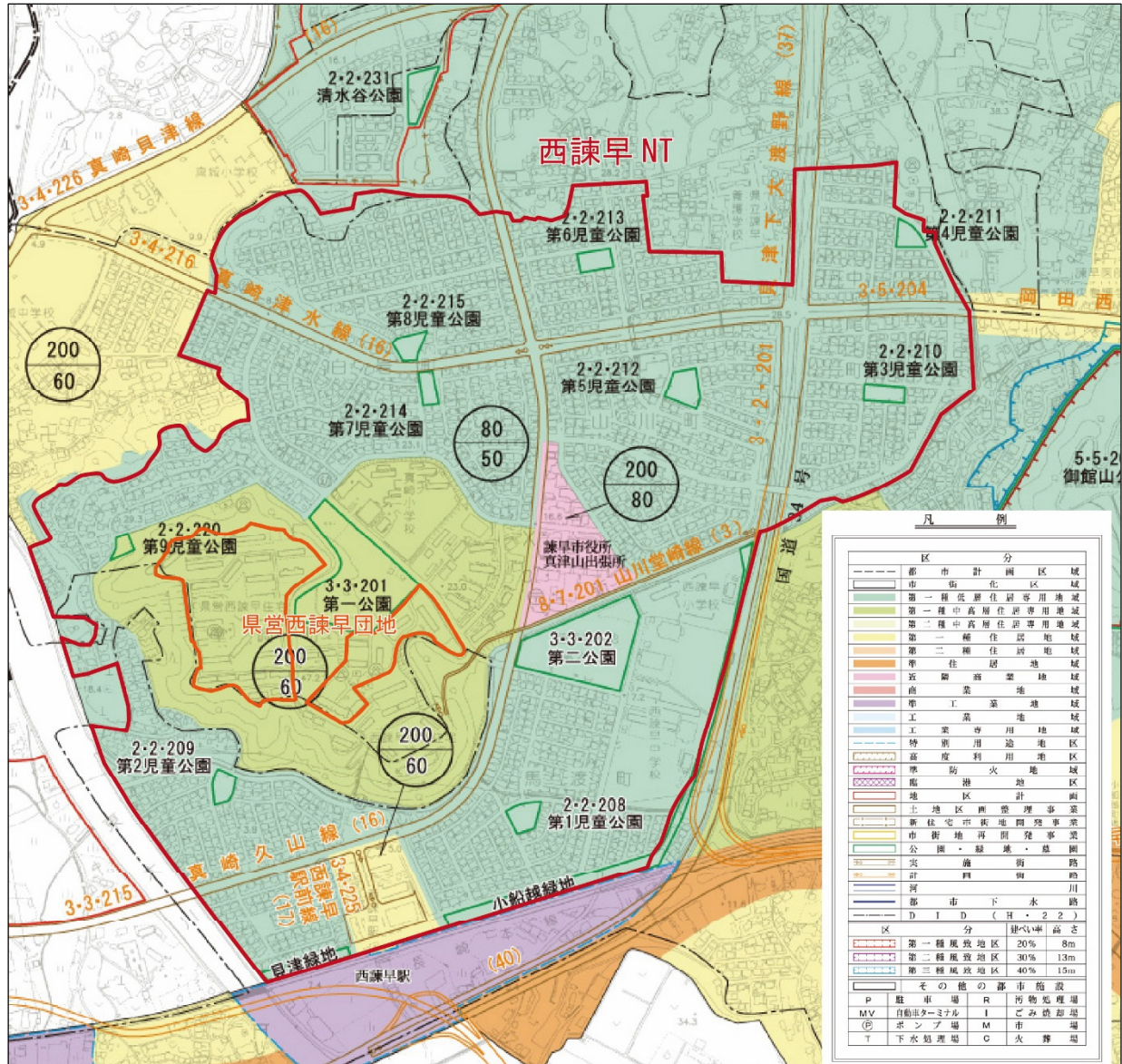
町丁目境界図



小中学校図

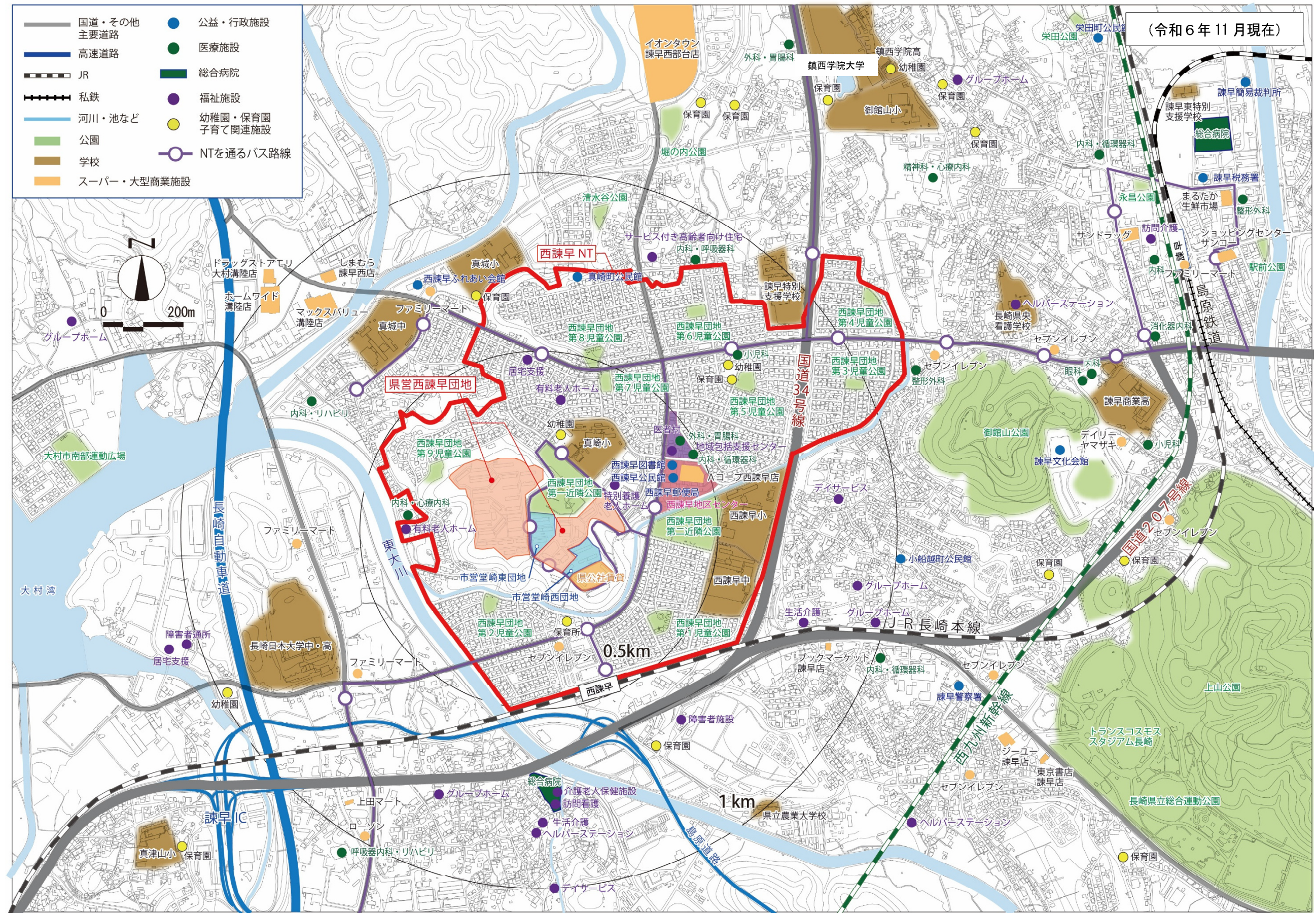
(2) 都市計画の状況

中心部の地区センターは近隣商業地域、西諫早団地とその周辺は第一種中高層住居専用地域、西諫早駅前は第1種住居地域に指定されている。その他のエリアは第1種低層住居専用地域に指定されている。



都市計画図

(3) 周辺の施設立地の状況



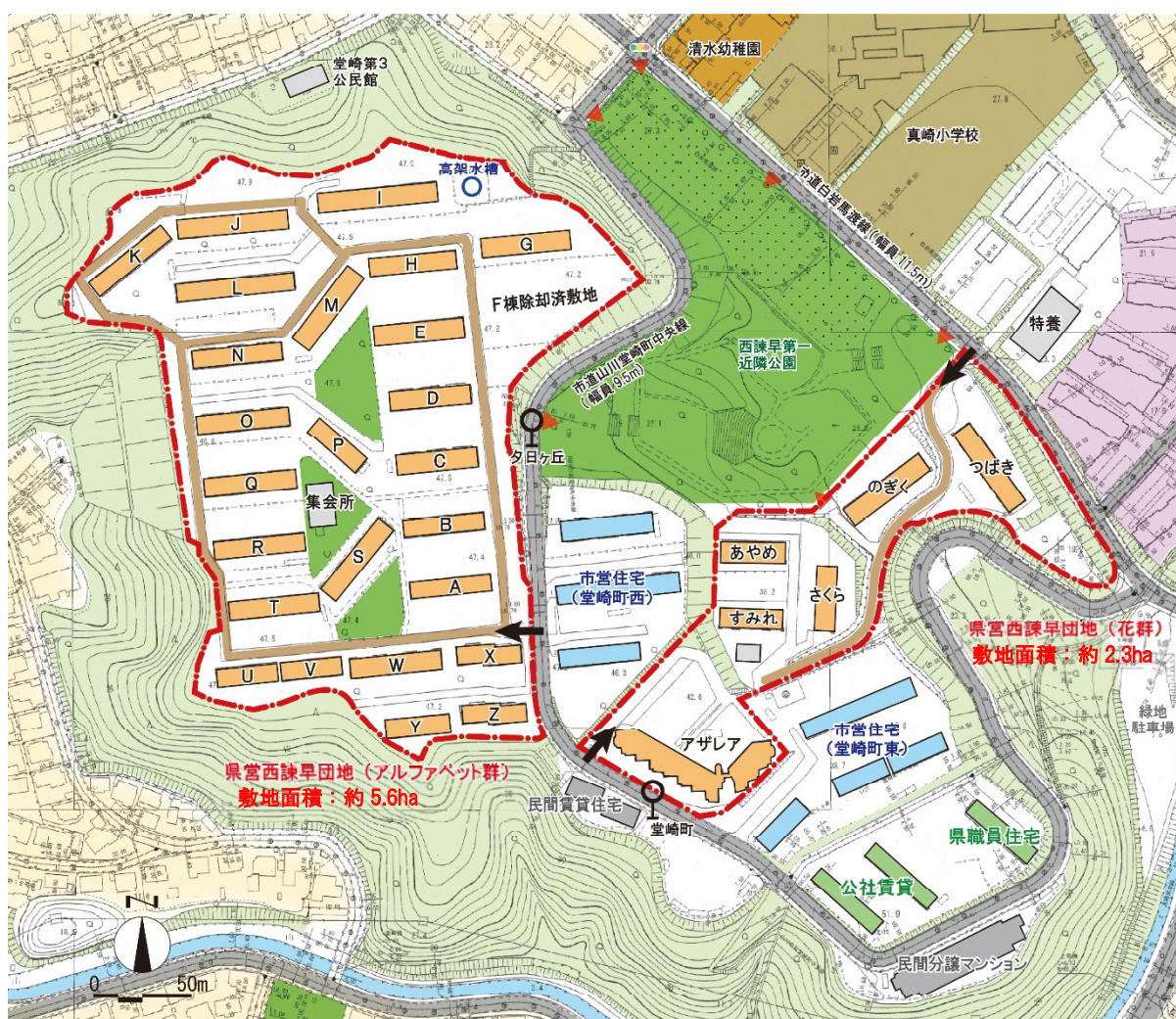
(4) 敷地の状況

県営西諫早団地は、A～Z 棟の住棟群（以下、アルファベット群）、及びさくら、すみれ、あやめ、つばき、のぎく棟、アザレア棟（以下花群）から構成されている。

アルファベット群は、敷地南東側からアクセスし、団地内をループする団地内通路を中心に 25 棟の住棟と集会所で構成されている。なお、敷地北東部の F 棟は除却されている。

花群は、6 棟の住棟と集会所で構成されており、敷地にはアザレア棟は西側の市道から、その他 5 棟は東側市道から団地内通路を介してアクセスする。

また、花群の南北には市営堂崎町西・堂崎町東住宅（以下、市営住宅）が、市営住宅の南側には長崎県住宅供給公社賃貸住宅（以下、公社賃貸）と県職員住宅が立地している。



敷地	住棟	住所	敷地面積
アルファベット群	A～E、G～Z 棟	諫早市堂崎町 5 番地 1 号	56,000 m ²
花群	アザレア棟	諫早市堂崎町 4 番地 2 号	23,000 m ²
	つばき・のぎく・あやめ・すみれ・さくら	諫早市堂崎町 2 番地	

敷地現況図及び諸元

(5) 住棟の諸元

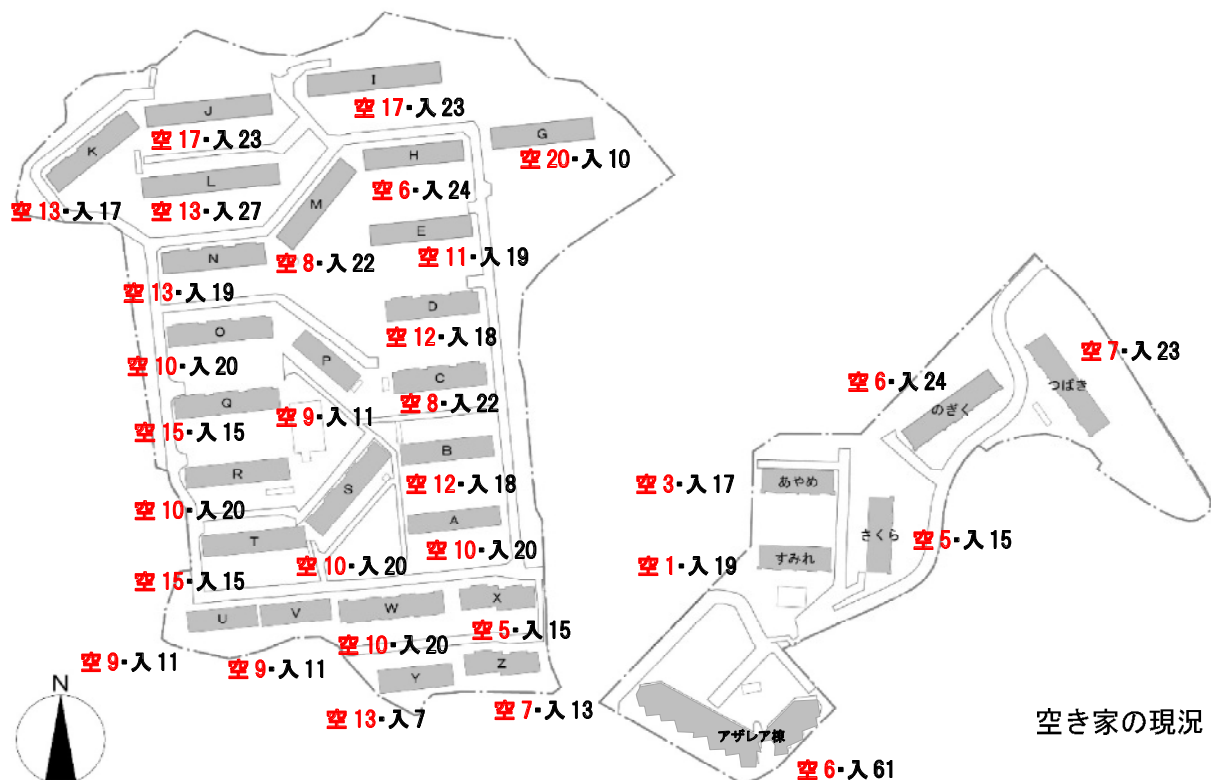
ア) 物的状況

総管理戸数は907戸、アザレア棟はEV付の中耐7階片廊下型であり、その他の住棟はEVなしの中耐5階階段室型である。アザレア棟を除くすべての住棟で風呂釜は持込となっている（一部、県設置住戸あり）。

住棟別諸元一覧

棟番号	建設年度 (元号)	構造・階数	住棟型式	管理戸数(戸)	間取り	戸当専用 面積(㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
A	昭和48	中耐5F	階段室型	30	3K	41.2	270.9	1,354.6
B	昭和48	中耐5F	階段室型	30	3DK	44.54	295.3	1,476.7
C	昭和49	中耐5F	階段室型	30	3K	48.96	329.6	1,647.9
D	昭和49	中耐5F	階段室型	30	3K	48.96	329.6	1,647.9
E	昭和50	中耐5F	階段室型	28	3K	50.99	284.6	1,422.9
				2	1DK	50.99		
G	昭和50	中耐5F	階段室型	10	2K	44.4	337.5	1,687.4
		中耐5F		10	3K	51.2		
		中耐5F		10	4K	59.4		
H	昭和50	中耐5F	階段室型	10	2K	47.8	330.7	1,653.4
		中耐5F		10	3K	51.2		
		中耐5F		10	4K	59.4		
I	昭和50	中耐5F	階段室型	40	3K	51.2	446.3	2,231.7
J	昭和50	中耐5F	階段室型	40	3K	47.8	419.1	2,095.6
K	昭和51	中耐5F	階段室型	30	3DK	54.37	458.1	2,290.7
L	昭和51	中耐5F	階段室型	10	2DK	51.26	359.2	1,796.2
		中耐5F		20	3DK	52.21		
		中耐5F		10	4DK	72.66		
M	昭和50	中耐5F	階段室型	30	3K	51.25	359.2	1,796.2
N	昭和51	中耐5F	階段室型	30	3DK	54.37	359.2	1,796.2
O	昭和52	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.36	370.8	1,853.9
P	昭和51	中耐5F	階段室型	10	2DK	44.45	235.0	1,174.8
				10	4DK	63.95		
Q	昭和52	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.36	370.8	1,853.9
R	昭和52	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.36	349.7	1,748.6
S	昭和53	中耐5F	階段室型	30	3DK	55.11	366.0	1,830.0
T	昭和52	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.36	349.7	1,748.6
U	昭和52	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.36	233.2	1,165.8
V	昭和52	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.36	233.2	1,165.8
W	昭和53	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.75	375.4	1,877.1
X	昭和54	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.58	249.0	1,244.8
Y	昭和54	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.38	266.0	1,329.9
Z	昭和54	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.58	249.0	1,244.8
さくら	昭和55	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.36	268.0	1,339.9
すみれ	昭和55	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.75	258.1	1,290.5
あやめ	昭和55	中耐5F	階段室型	20	3DK	56.58	258.1	1,290.5
つばき	昭和56	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.38	402.6	2,013.0
のぎく	昭和56	中耐5F	階段室型	30	3DK	56.58	387.8	1,938.8
アザレア	平成8	中耐7F	片廊下型 (EVあり)	20	2LDK	56.58	794.0	5,411.0
				34	3LDK	70.1		
				13	3LDK	72.4		
計				907戸				

イ) 空き家の状況



空き家の現況

住棟別入居・空き家戸数一覧（令和6年11月現在）

（戸）

棟番号	管理戸数	入居戸数	空き家戸数	棟番号	管理戸数	入居戸数	空き家戸数
A	30	20	10	R	30	20	10
B	30	18	12	S	30	20	10
C	30	22	8	T	30	15	15
D	30	18	12	U	20	11	9
E	30	19	11	V	20	11	9
G	30	10	20	W	30	20	10
H	30	24	6	X	20	15	5
I	40	23	17	Y	20	7	13
J	40	23	17	Z	20	13	7
K	30	17	13	アザレア	67	61	6
L	40	27	13	あやめ	20	17	3
M	30	22	8	さくら	20	15	5
N	30	19	13	すみれ	20	19	1
O	30	20	10	つばき	30	23	7
P	20	11	9	のぎく	30	24	6
Q	30	15	15	合計	907	599	308

住棟群別入居・空き家戸数一覧（令和7年3月現在）

（戸）

（移転計画の検討に関する部分のみを記載。G棟からの仮移転・本移転（計5戸）を含む。）

住棟群	総管理戸数	総入居戸数	総空き家戸数
G	30	0	—
I+J+K+L	150	93	57
H+M+N+O+P+Q+R+S+T	260	167	93
あやめ+さくら+すみれ	60	51	9
つばき+のぎく	60	47	13
A+B+C+D+E	150	97	53
U+V+W+X+Y+Z	130	78	52
アザレア	67	61	6

② 法的条件の整理

(1) 用途地域

項目		規制等
区域区分		市街化区域
用途地域		第一種中高層住居専用地域
指定容積率		200%
指定建蔽率		60%
防火指定		なし
高さ規制	高度地区	なし
	道路斜線	勾配 1.25 適用距離 20m
	隣地斜線	勾配 1.25 立上り 20m
	北側斜線	勾配 1.25 立上り 10m
	日影規制	4 時間/2.5 時間 (測定面 4.0m)

都市計画図

