

## (2) 災害危険区域等

### ア) 急傾斜地警戒区域

西諫早団地周囲の緑地の一部は、急傾斜警戒区域（イエローゾーン）または急傾斜特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されている。また、F棟除却跡地の一部が急傾斜地警戒区域に指定されている。

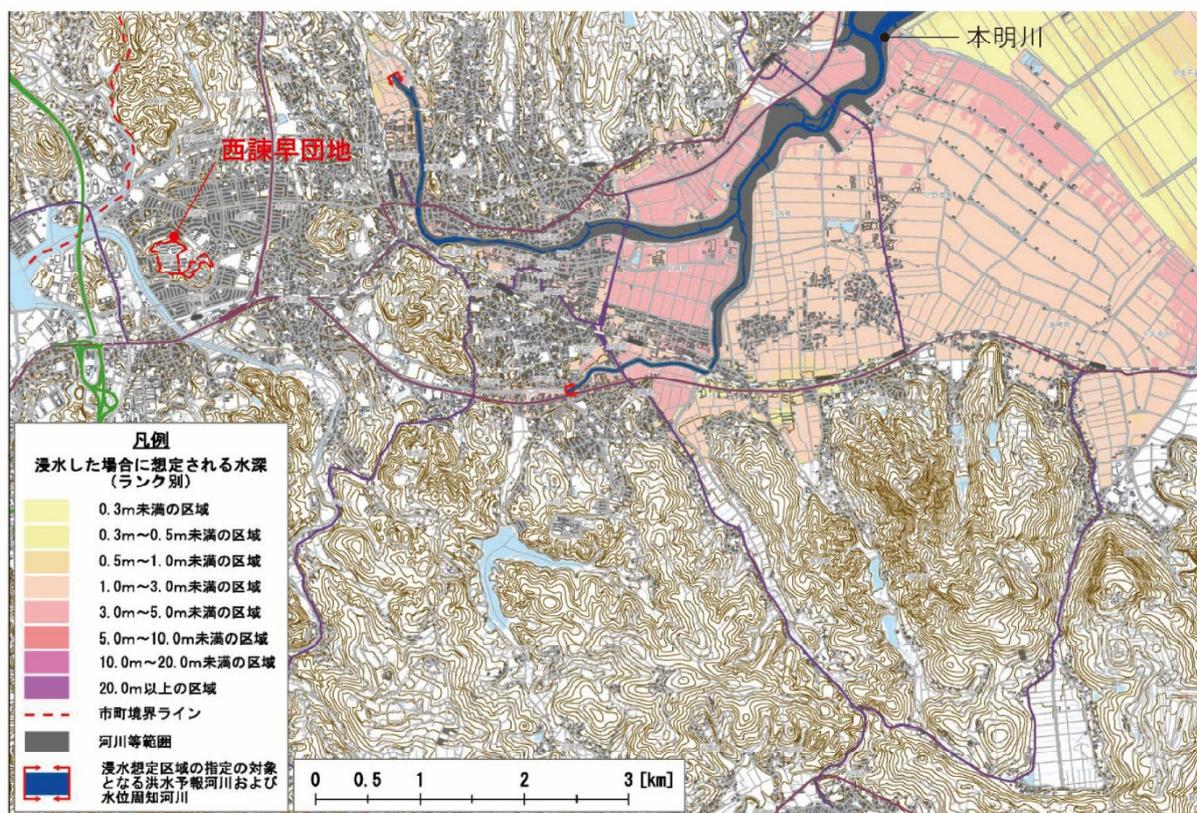
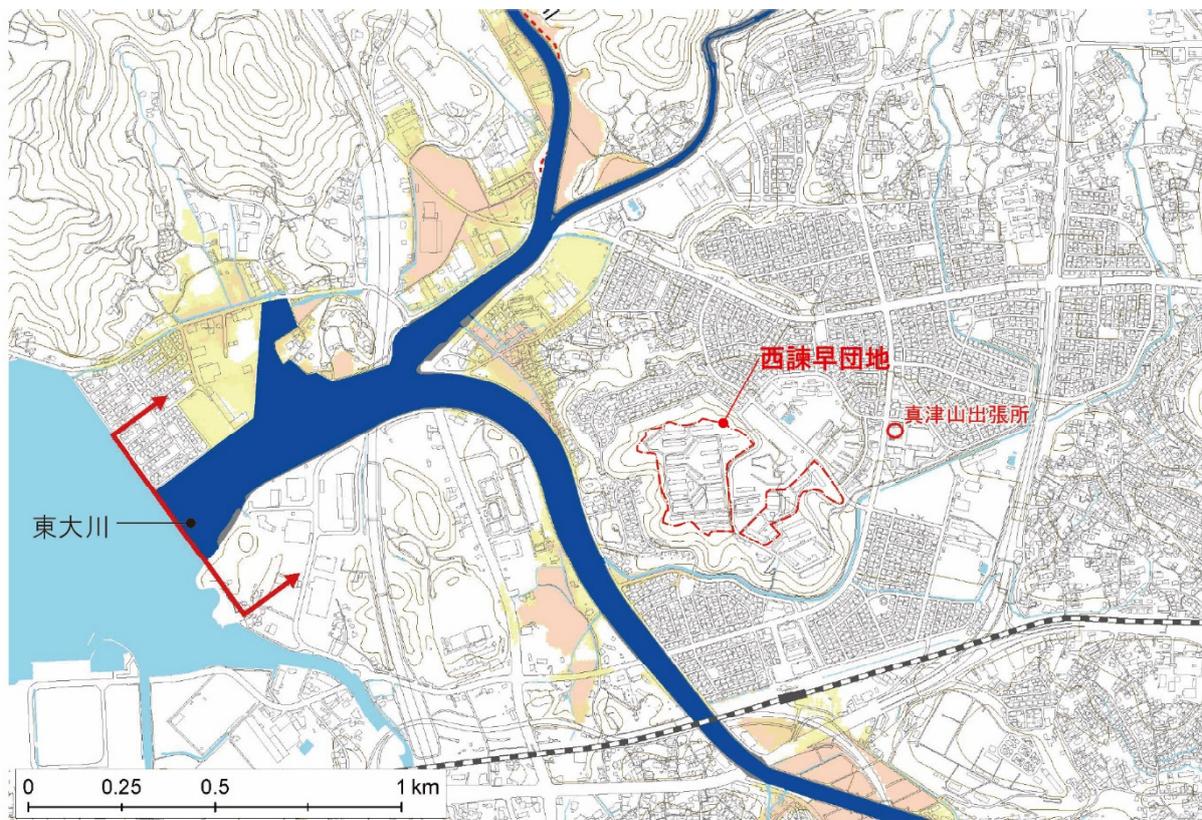
急傾斜地警戒区域の状況



出典 長崎県総合防災GIS（令和3年3月現在）

## イ) 洪水想定区域

西諫早団地は、東大川、本明川の洪水浸水区域に含まれていない。



出典 長崎県河川課 (令和4年12月現在)

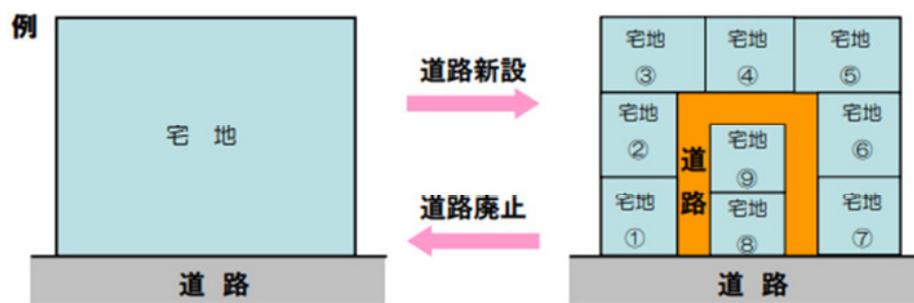
### (3) 開発許可に関する基準

#### ア) 開発行為とは

建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的行う土地の「区画」「形」「質」の変更であり、下図の行為を行う場合に該当する。

##### ●「区画」の変更

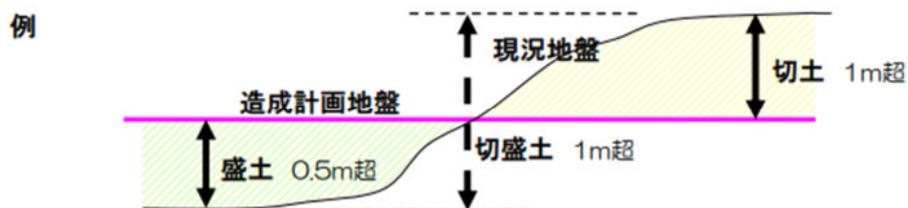
公共施設（道路、水路、公園等）を新設、付替え又は廃止する行為  
（単なる土地の分合筆や建築区画の変更は「区画」の変更には該当しません。）



##### ●「形」の変更

下記のいずれかに該当する土地の切土及び盛土

- ・高さが0.5mを超える盛土（造成面積が500㎡以下の場合は1m）
- ・高さが1mを超える切土（造成面積が500㎡以下の場合は2m）
- ・高さが1mを超える一体的な切盛土（造成面積が500㎡以下の場合は2m）



##### ●「質」の変更

宅地以外の土地を宅地にする行為

開発行為に該当する行為

出典：都市計画法による開発許可制度の手引き（R2.4、諫早市 HP より）

#### イ) 開発許可が必要な規模

西諫早団地は市街化区域にあるため、開発許可が必要な規模は1,000㎡以上である。

項 目		市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域外
開発許可	法 29 条	1千㎡以上	規模にかかわらず 全て	1万㎡以上 (※1)
	開発行為の許可 対象となる開発区域の規模			

(※1) 1千㎡以上1万㎡未満の開発行為は、市環境保全条例（29条1項1号）の協議対象となります。

開発許可が必要な規模

出典：都市計画法による開発許可制度の手引き（R2.4、諫早市 HP より）

## ウ) 技術的基準の概要

開発許可を受ける場合の技術的基準は下表のとおりである。西諫早団地の建替は、「その他」の「建築物」に該当する。また、詳細な技術的基準は、長崎県が公開する「開発許可制度の手引き」を準用している。(諫早市担当部局に確認済み)

開発許可の技術的基準

法 33 条 1 項 各号の内容	基準の概要	自己用				その他	
		居住用	業務用	第1種特 定工作物	第2種特 定工作物	建築物	第2種特 定工作物
1号 用途地域等	予定建築物の用途が建築基準法による用途規制に適合していること。	○	○	○	○	○	○
2号 (1) 道路	道路は予定建築物等の用途、敷地規模、配置等に応じて、通行上、防災上支障がない配置、幅員、構造であること。(宅地開発で新たに道路を築造する場合の道路幅員は、原則として 6m以上確保されていること。) ◆令 25 条、省令 20 条、20 条の 2、24 条						
2号 (2) 公園・緑地	原則として、開発区域面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。(開発区域が 0.3ha 以上で適用) ◆令 25 条、省令 21 条、25 条	×	○	○	○	○	○
2号 (3) 消防水利	消防水利の基準に適合すること。適合しない場合は、消防用貯水施設等を設置すること。◆令 25 条						
3号 排水施設	開発区域内の下水(雨水、汚水)を有効に排出し、その排出によって周辺の地域に溢水等の被害が生じないように設計されていること。◆令 26 条、省令 22 条、26 条	○	○	○	○	○	○
4号 給水施設	水道事業者が定める基準に適合していること。	×	○	○	○	○	○
5号 地区計画	地区計画等が定められている場合は、その計画に適合していること。	○	○	○	○	○	○
6号 公益的施設	周辺環境の保全および開発区域の利便が計られるよう公共・公益的施設などの用途配分がされていること。 ◆令 27 条	□	□	□	□	○	□
7号 宅地の防災	地盤の改良、よう壁の設置等安全上必要な措置が講じられていること。◆令 28 条、省令 22 条、23 条、27 条	○	○	○	○	○	○
8号 災害危険区域等の除外	開発区域内に災害危険区域等が含まれていないこと。 ◆令 23 条の 2	×	○	○	○	○	○
9号 樹木・表土の保全	樹木の保存、表土の保全を行うこと。 ◆令 23 条の 3、28 条の 2、省令 23 条の 2	△	△	△	△	△	△
10号 緩衝帯	環境悪化防止に必要な緩衝帯を設けること。 ◆令 23 条の 4、28 条の 3、省令 23 条の 3	△	△	△	△	△	△
11号 輸送施設	鉄道、道路など広域的な輸送の便に支障がないこと。◆令 24 条	※	※	※	※	※	※
12号 申請者の資力・信用	申請者に開発行為を中断放置することなく、適正に完遂するために必要な資力及び信用があること。◆令 24 条の 2	×	△	△	△	○	○
13号 工事施行者の能力	工事施行者に開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。◆令 24 条の 3	×	△	△	△	○	○
14号 関係権利者の同意	開発行為の施行または工事を実施しようとするとき、その妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。	○	○	○	○	○	○
法 31 条 資格	省令で定める有資格者が作成したものであること。 ◆省令 18 条、19 条	△	△	△	△	△	△

注) ○は適用、×は適用除外、△は開発区域の面積 1ha 以上で適用、※は開発区域の面積 40ha 以上で適用、□は目的に照らし判断

出典：都市計画法による開発許可制度の手引き (R2.4、諫早市 HP より)

## エ) 道路

敷地内の区画道路、主要道路、幹線道路すべてにおいて6m以上の幅員を確保した道路を整備することとされている。また、開発区域内の道路は、開発区域外の幅員9m以上の道路に接続していることが要件となっている。

### 道路の整備基準（抜粋）

【開発区域の規模に応じた開発区域内の道路幅員】

		0.1ha未満	0.1～5.0ha	5.0～10.0ha	10.0～20.0ha	20.0ha以上
住宅地	区画道路			6.0(4.0)		
	主要道路	6			6.0～9.0	
	幹線道路			6.0～9.0		12
住宅地以外の土地	区画道路	6.0(4.0)	6.0～9.0			
	主要道路	6	6.0～9.0			
	幹線道路	6.0～9.0			12	

注) ( )は小区間で支障のない場合の適用を示す。

※区画道路：開発区域内の区画構成の基本となり、専ら画地へ接続する道路

※主要道路：幹線道路からの交通を街区へ導入し、また区画道路の相互を連絡する道路

※幹線道路：開発区域内の道路の骨格となり、開発区域外からの交通を区域内に導入し、また区域内の道路に連絡する道路

### 3. 開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員（令第25条第4号）

#### 令第25条

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

#### （説明）

この規定は、新たに設置される開発区域内の道路が接続する既存の道路について規定している。併せて、既存道路に開発区域が接する場合で当該既存道路からの接続（区画）道路を設ける場合に適用される。

「開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障ない道路」とは、開発区域の面積、予定建築物の用途等を考慮し次の要件による道路をいう。

- 1) 将来（開発行為の完了時まで）に拡幅（9m又は6.5m）の計画がある道路で現在4m以上の公道
- 2) 将来、規定の道路幅員（9m又は6.5m）が計画されているもので、他端が4m以上の現道に接続している道路
- 3) 建築基準法第42条第1項第5号に適合している道路
- 4) 4m以上の公道で、道路管理者が車両の通行に支障がないと認めて同意したもの。

出典：長崎県「開発許可制度の手引き」（H21.3、長崎県HPより）

## オ) 公園・緑地

アルファベット群と花群が一体開発とみなされる場合（開発区域は約 7.9ha）、またはアルファベット群が単独で開発区域となる場合（開発区域は約 5.6ha）、公園等の設置緩和基準に該当せず、開発区域面積の 3%以上の面積の開発公園が必要となる。また、1,000 m<sup>2</sup>以上の公園を 1 か所以上設置し、それ以外の公園は 1 か所 300 m<sup>2</sup>以上としなければならない。

### 公園・緑地の設置基準（抜粋）

#### 1. 公園等の設置基準<政令第 25 条第 6、7 号><規則第 21 条（公園の設置基準）>

開発区域の面積	公園等面積の割合	設置内容	備考
0.3～1ha 未満	開発区域面積の 3%以上	1箇所 90m <sup>2</sup> 以上の公園、緑地又は広場	予定建築物の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場で可 予定建築物の用途が住宅の場合、「公園」を設置すること。この場合、緑地・広場は 3%に算入できない。
1～5ha 未満		1箇所 150m <sup>2</sup> 以上の公園、緑地又は広場	
5～20ha 未満		1000m <sup>2</sup> 以上の公園を 1箇所以上設置し、それ以外の公園は 1箇所 300m <sup>2</sup> 以上とする。	
20ha 以上		1000m <sup>2</sup> 以上の公園を 2箇所以上設置し、その他の公園は 1箇所 300m <sup>2</sup> 以上とする。	

#### 3. 公園の構造

##### 規則第 25 条（公園に関する技術的細目）

令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が 1,000m<sup>2</sup> 以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

（説明）

公園として有効に利用できる敷地の平均勾配は 15 度、緑地にあつては 30 度をそれぞれ越えないこと。

### 公園等の設置緩和基準

- ・ 開発区域の面積は 0.3～5.0ha 未満とすること。
- ・ 開発区域の周辺に既に存する相当規模の公園の面積が 0.25ha 以上であり、当該公園内に幼児及び児童の遊び場が設けられていること。
- ・ 既に存する相当規模の公園から開発区域の最遠部に位置する敷地までの距離が、概ね 250m 以内であること。

出典：長崎県「開発許可制度の手引き」（H21.3、長崎県 HP より）

(4) 一団地認定に関する基準

ア) 一団地認定区域

西諫早団地の敷地は、建築基準法 86 条第 1 項（一団地承認）の適用を昭和 47 年と昭和 56 年の 2 回受けているが、それぞれの一団地認定区域は不明である。

なお、県提供データおよび建設当時の空中写真より、一団地認定区域を推測すると、S47.12.21 第 2,101 号の認定区域は、建築面積と延べ面積より、アルファベット群とアザレア棟の建替え前の建物（下図中青線の範囲）と思われる。また、S56.2.17 第 756 号は花群 3 棟（さくら・すみれ・あやめ）と公民館 1 棟（下図中緑線の範囲）と思われる。

一団地認定に関する基準は p2-29 参照。



承認年月日及び番号	建築面積	延べ面積	備考
S47.12.21 第 2,101 号	11,696.16 m <sup>2</sup>	48,024.68 m <sup>2</sup>	
S56. 2.17 第 759 号	934.88 m <sup>2</sup>	3,990.95 m <sup>2</sup>	敷地面積 4,688.96 m <sup>2</sup> 20 戸建 3 棟

資料：長崎県提供資料、国土地理院撮影の空中写真

一団地認定の登録情報（上表）および推定一団地認定区域（下図）

### ③ 整備戸数及び型式供給計画の整理

#### (1) 県営住宅の計画戸数等の整理

##### ア) 将来の管理戸数

管理戸数 907 戸に対し、令和 6 年 11 月時点の入居戸数は 599 戸。令和 3 年 4 月から募集停止しており、事業開始までに退去による入居戸数の減少が考えられる。

長崎県公営住宅等長寿命化計画において、西諫早団地は周辺団地の集約に資する団地でもあるので、管理戸数の削減は最小限にとどめ、597 戸を改善・存置も含む全体の計画戸数（将来の管理戸数：アザレア棟 67 戸を含む）とする。

##### イ) 新築・改修別戸数

- ・以下のような計画戸数を設定する。

計画戸数の設定

計画戸数（将来の管理戸数）	・ 597 戸
整備戸数	・ 建替え：320 戸（県による直接建設 110 戸、PFI による建設 210 戸） ・ 改善：210 戸（県による改善 60 戸、PFI による改善 150 戸）
存置戸数	・ アザレア棟：67 戸

##### ウ) 型別設定

- ・ PFI による建設 210 戸の型別設定の考え方は以下とする。
- ・ 2DK を 1 人、2 人世帯、3DK を 3 人以上世帯と設定し、将来的なコミュニティミックス促進の観点から、型別計画を以下のように設定する。

住戸タイプ	住戸専用面積	戸数割合	戸数	世帯構成員 (標準)
2DK・2LDK タイプ	50～60 m <sup>2</sup>	50%	105 戸程度	1 人、2 人
3DK・3LDK タイプ	60～70 m <sup>2</sup>	50%	105 戸程度	3 人以上
		100.0%	210 戸	

※住戸専用面積には、バルコニー及び廊下に面する P S 等の面積は含まない。

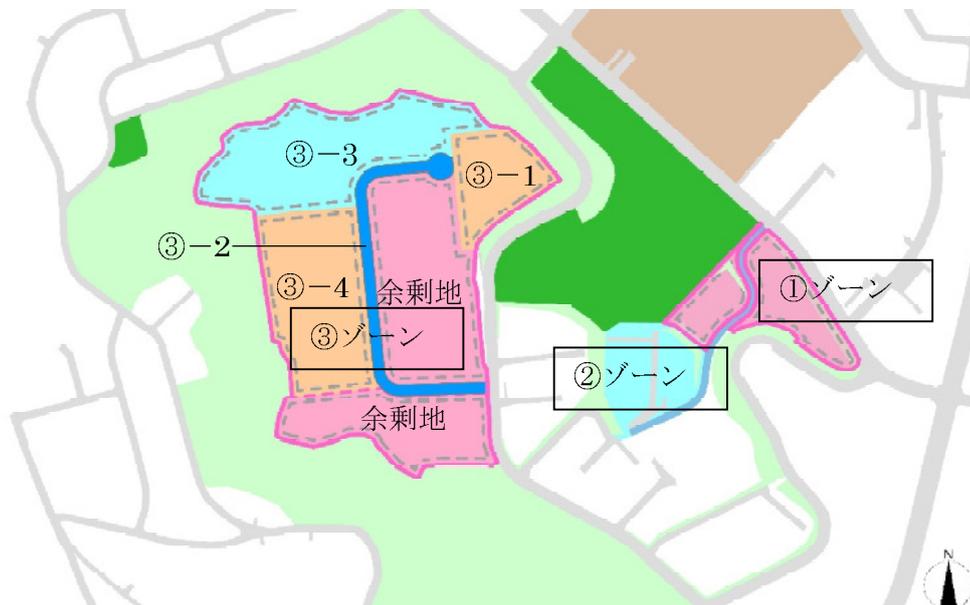
## (2) 事業用地ごとの計画フレームと建替等の手順

### ア) 事業用地ごとの計画フレーム

アルファベット群	県営住宅	建替ゾーン	現入居者世帯のうちの要移転世帯向けに、全体の建替戸数 320 戸（県による直接建設 110 戸、P F I による建設 210 戸）を確保する。 駐車場設置率は 70%程度とする。
		改善ゾーン	現アルファベット群入居者世帯向けに、I・J・K・L棟で住棟改善を行い、150 戸を確保する。
	余剰地		積極的な用地活用を図る。
花群	県営住宅	改善ゾーン	現花群入居世帯向けに、あやめ・すみれ・さくら棟で住棟改善を行い、60 戸を確保する。
		存置	アザレア棟 67 戸は現入居者の継続居住及び移転計画に活用する。
	余剰地		第一公園や地区センターや等に比較的近い立地をふまえて、積極的かつ早期の用地活用を図る。

### イ) 建替等の手順

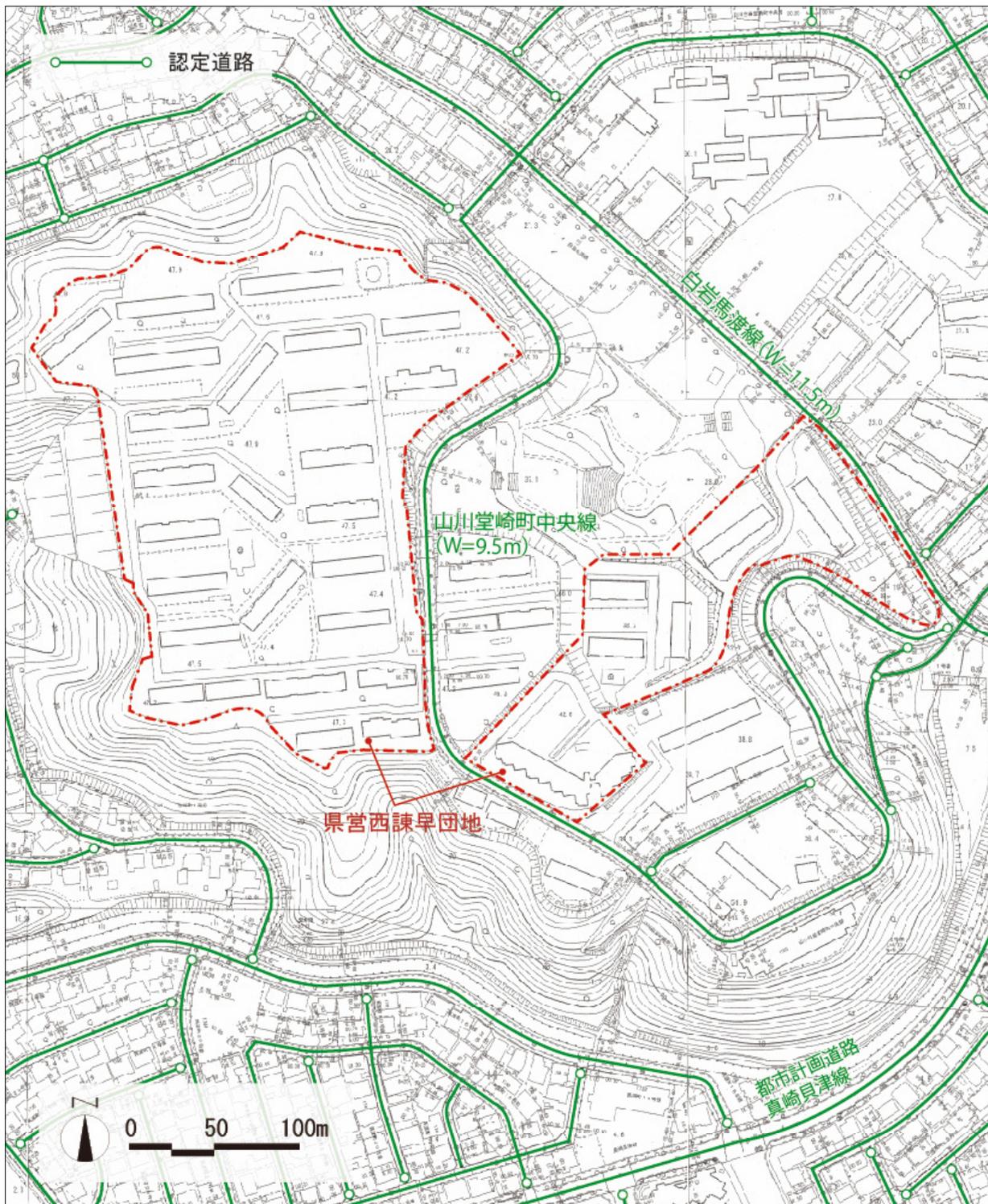
- ①ゾーン：第一公園との近接性、地区センターに近い場所での早期の建替等事業のアピール、及び余剰地活用の確実性を高めるため、余剰地を基本として早期の活用を図る。
- ②ゾーン：令和 8 年度内に従来方式により改善を完了する。(60 戸)
- ③ゾーン：建替住宅 320 戸（県による直接建設 110 戸、P F I による建設 210 戸）、改善住宅 150 戸を整備する。建替住宅敷地以外の部分は余剰地とする。
  - ③-1：アルファベット群及びのぎく・つばき棟からの移転先となる建替住宅（110 戸）を県による直接建設で令和 9 年度中に整備するゾーン。
  - ③-2：土地利用の複合化を図るための基盤整備として道路を新設する。
  - ③-3：主にアルファベット群からの移転先となる改善住宅（150 戸）を整備するゾーン。
  - ③-4：主にアルファベット群入居者からの移転先となる建替住宅（210 戸）を P F I による建設で整備するゾーン。整備時期は③-1～③-4の建替住宅への移転計画に応じたものとする。用途複合を図るため、余剰地を積極的に創出し活用する。



#### ④ 供給処理施設の現況

##### (1) 道路

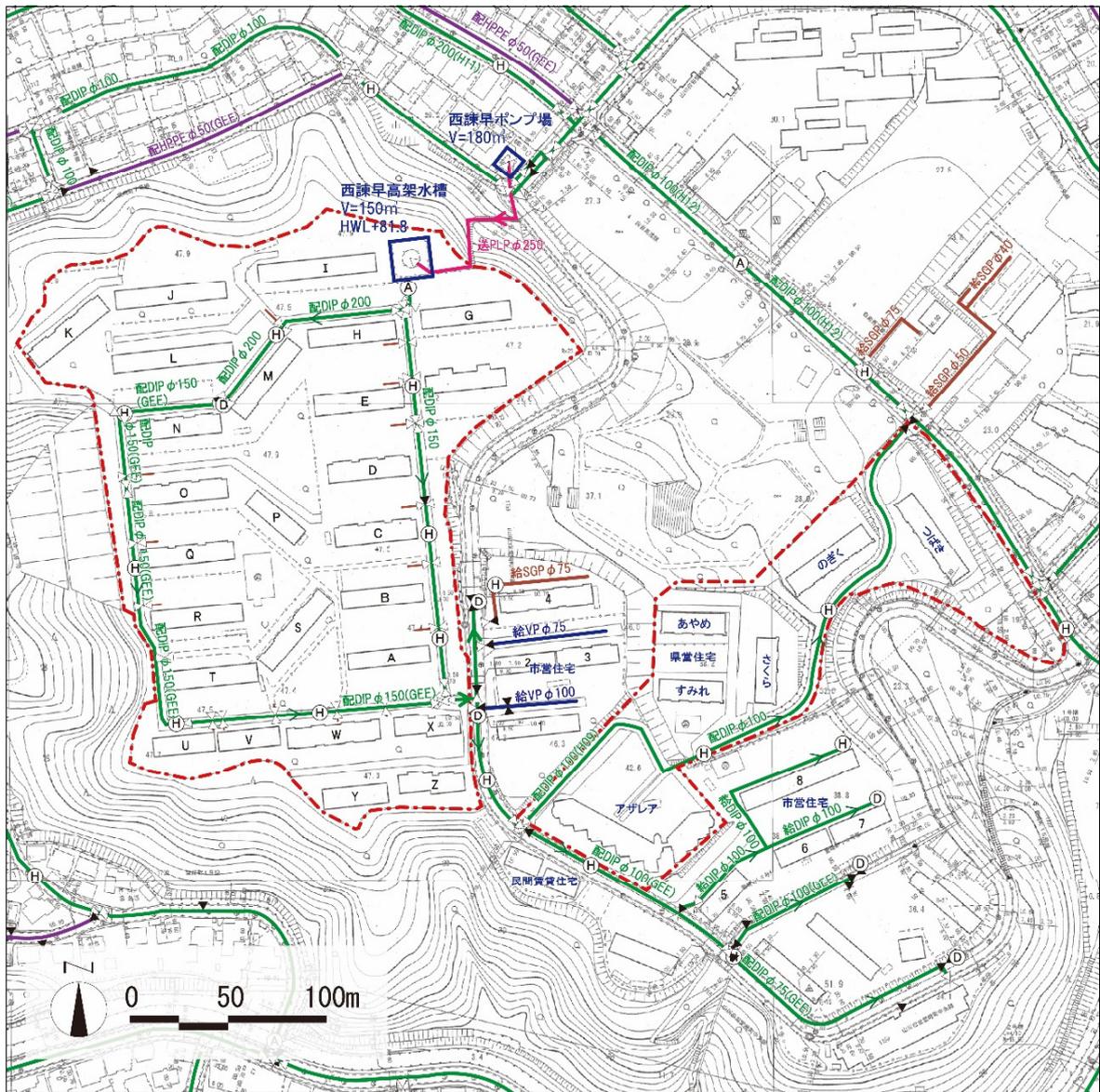
アルファベット群は、敷地の東側で市道山川堂崎町中央線（幅員 9.5m）に接道している。  
また、花群は、敷地の西側で市道山川堂崎町中央線に、敷地の東側で市道白岩馬渡線（幅員 11.5m）に接道している。



認定道路網図（資料：諫早市道路台帳図）

## (2) 上水

西諫早団地内の上水は、西諫早ポンプ場でくみ上げられたのち、アルファベット群の敷地北東にある高架水槽（諫早市管理）に送られる。その後、アルファベット群の敷地内をループしている団地内通路に埋設された給水本管に送水され、敷地内の各住棟に引き込み菅にて供給されている。給水本管は敷地南東側から市道山川堂崎町中央線に出た後、花群の敷地内を通過して各住棟に上水を供給し、市道白岩馬渡線へとつながっている。なお、高架水槽で汲み上げられた上水は、市営住宅や公社賃貸、市道に接する民間賃貸住宅にも供給されている。



上水管路図（資料：諫早市水道課 提供資料）

### (3) 汚水

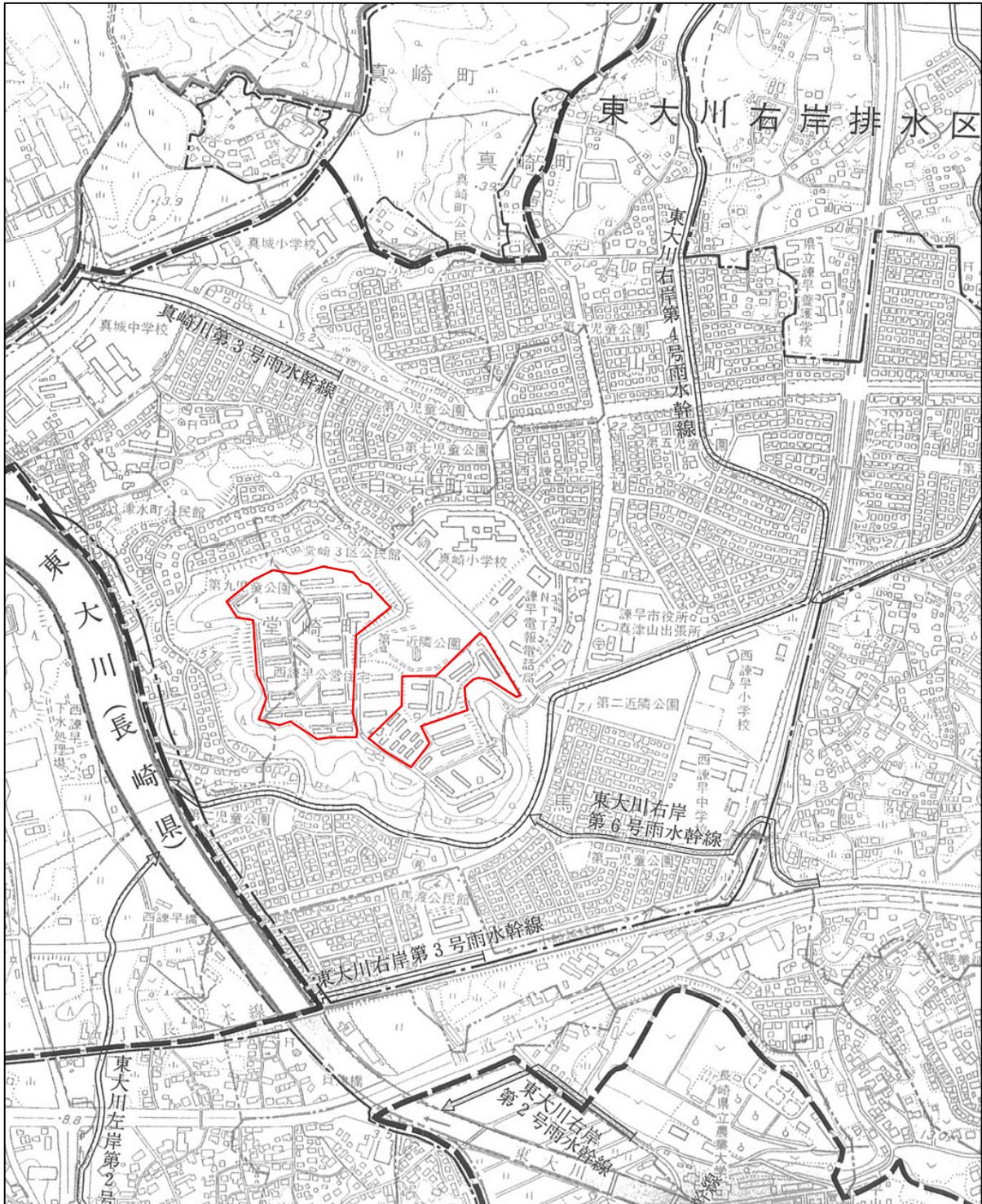
アルファベット群の汚水は、敷地内をループしている団地内通路に埋設されている污水管を通り、団地南東側で市道山川堂崎町中央線に埋設されている污水本管へと流されている。また、アザレア棟の汚水は市道山川堂崎町中央線に単独で、敷地西側の市道山川堂崎町中央線に埋設されている污水本管へと流されている。その他花群の汚水は、敷地南側の団地内通路に埋設されている污水管を通り、団地東側の市道白岩馬渡線に排水されている。



污水管路図（出典：諫早市下水道台帳に加筆）

#### (4) 雨水

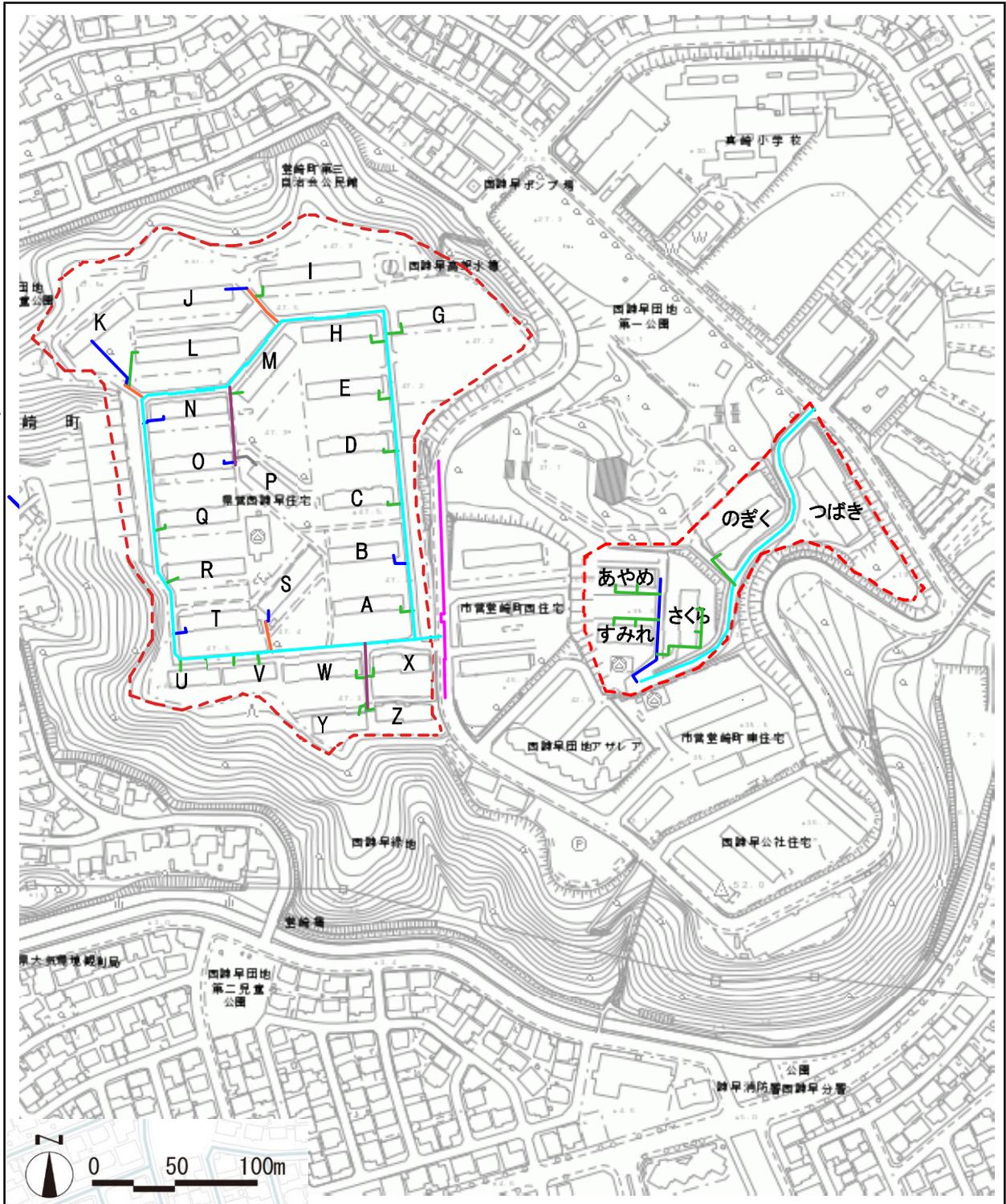
西諫早団地は東大川右岸排水区に含まれており、雨水排水ルートは団地中央を南北に走る流域境界で排水流域がさらに細分されている。アルファベット群中央部より東側は、団地周辺の排水溝を経て東大川右岸第4号雨水幹線に排水され東大川へ放流されている。アルファベット群西側は、団地周辺の排水溝を経て東大川に放流されている。



雨水排水区図（資料 諫早市所有資料）

### (5) ガス

花群へのガスは団地南東側で市道山川堂崎町中央線に埋設されているガス管から、アルファベット群へのガスは市道山川堂崎町中央線から続き、敷地内をループしている団地内通路に埋設されているガス管を通り、各住棟へと供給されている。



ガス配管図 (資料 九州ガス資料)