

長崎県営西諫早団地建替 マーケットサウンディング

令和4年12月6日 長崎県 土木部 住宅課

マーケットサウンディングの目的

■背景

県営住宅西諫早団地では、老朽化に伴った建替・改善に向けて、建替基本計画の検討を進めているところです。建替に際しては、PFI事業等の手法による民間活力の活用を視野に入れていきます。

■マーケットサウンディングの目的

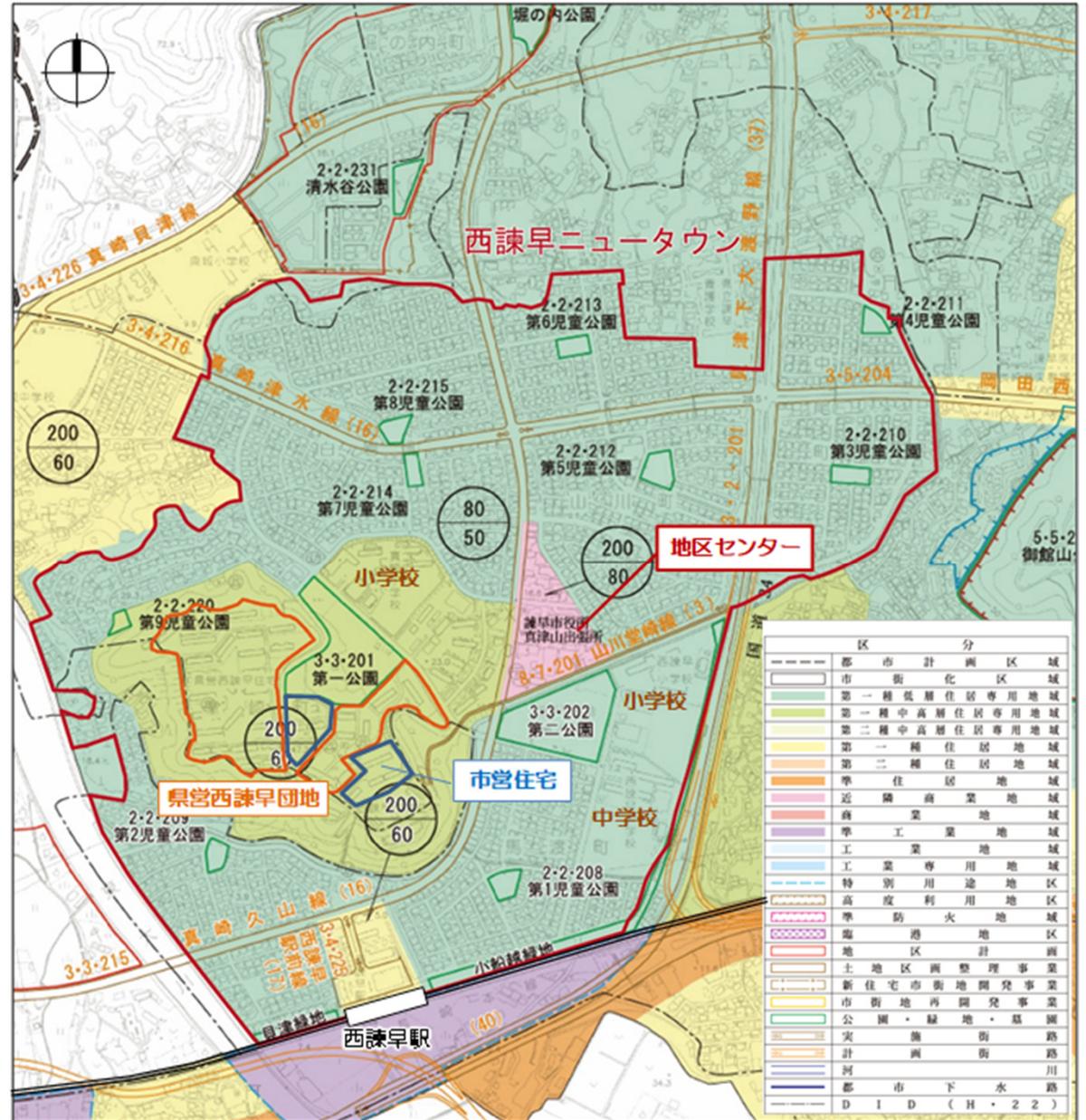
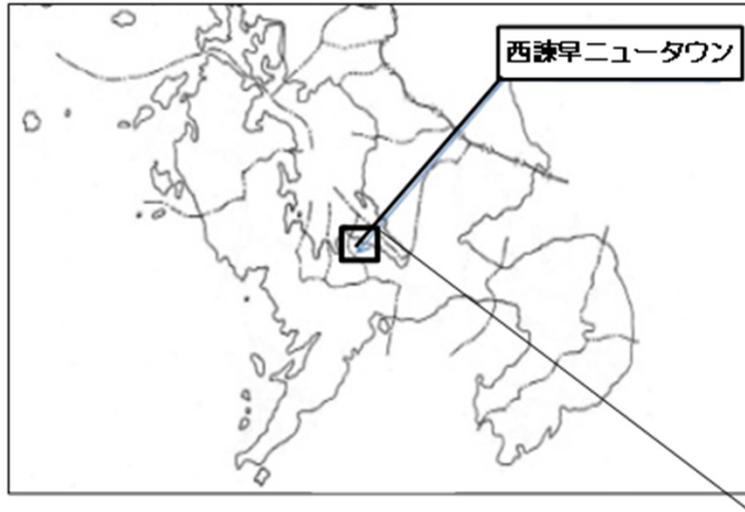
- ①西諫早団地建替事業への理解を深めていただくこと
- ②想定される事業への参画可能性や課題について意見を頂くこと

■内容

- ①西諫早団地建替事業について
- ②事業に関するアンケート・意見交換

現況①

西諫早団地の位置



現況②

西諫早団地の現況



アルファベット群
約5.6ha/25棟/720戸



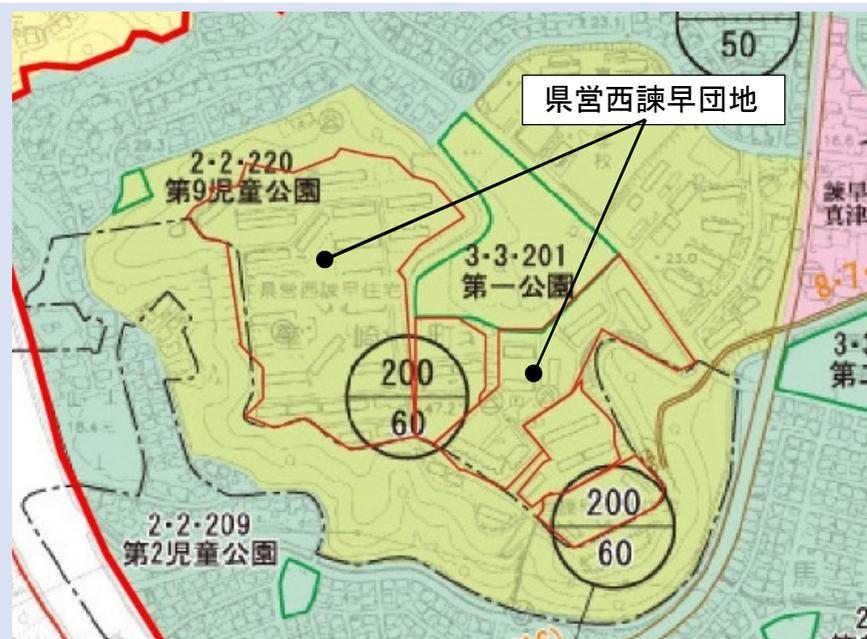
花群 約2.3ha/6棟/187戸

現況③

法的条件

項目		規制等
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20m
	日影規制	4時間/2.5時間（測定面4.0m）

都市計画図



活かしたい特徴

- ①諫早市内で高いブランド力を有する住宅地
- ②豊かな緑、高台の日照・眺望、公園やセンターとの近接性
- ③自治会活動等を通じたまちづくりに対する住民の関心・理解の高さ
- ④地域に根差した活動を行う地域主体

課題

- ①少子・高齢化に伴うサービスニーズの変化への対応
- ②主に住宅単一用途のまちから、機能複合したまちへの転換
- ②希薄化しつつある世代間交流の促進
- ④空き家の増加への対応

西諫早ニュータウンの再整備の方向性

緑・太陽・眺望を活かしたリブランディング

- 公園や緑道など豊かな緑とネットワークしたオープンスペース
- 団地内外の住民の交流が促進され、心身の健康が育まれる住環境

住まい・機能(土地利用)の多様化

- 住まいの多様化（戸建＋公営からの転換）による外からの流入、NT内での住み替えを活性化
- 住宅単一用途から転換し、生活を支える・豊かにする機能を導入する

地区センターとの連携

- 地区センターとの相補的な機能導入
- 意欲的な自治会・地域活動を活かしたまちのマネジメント、思い思いの活動やまちづくりを実現できる環境づくり

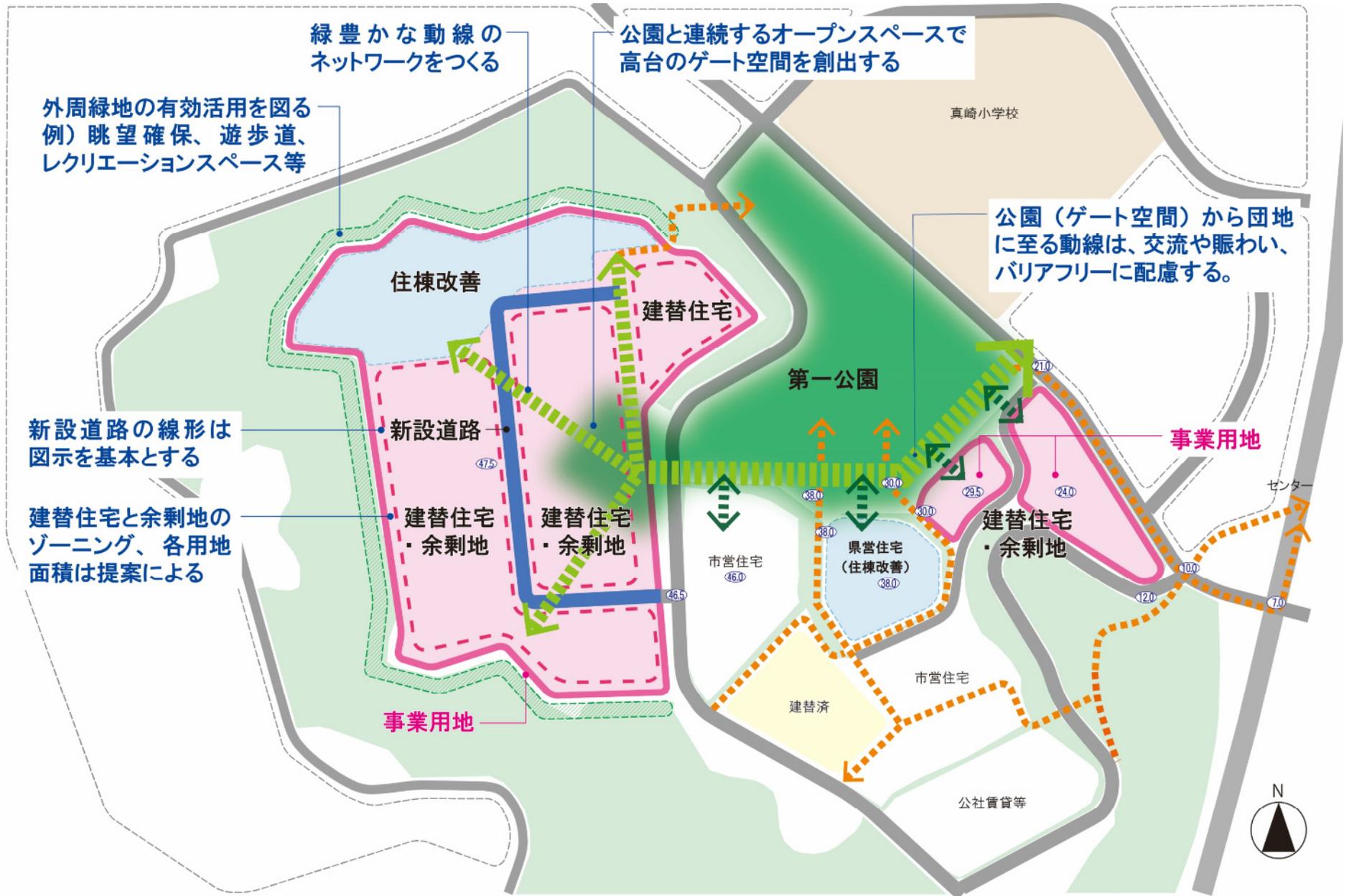
ニュータウンへの”共感人口”の獲得

- ニュータウンで過ごした若年層が転出後も愛着を持ち、関わりつづけられるまちに
- 新しいニュータウンの魅力が新たな人を呼び込み、つながりが連鎖する



土地利用方針

郊外住宅地の新たな価値創造 — 緑と眺望を活かした新たな暮らし拠点(仮) —



県営住宅の方針

均質から多様性への転換／日照・眺望・豊かな緑の活用／生活支援・交流の促進

①多様な世帯が居住できるように改善と建替をミックスし、まとまりのある県営住宅ゾーンとする。



②陽当たりと公園・海への眺望を享受する。



③団地内外の交流や見守り、健康増進に寄与する、公園とのつながりを意識したオープンスペースを創出する。



④集会所の地域開放や自主事業により、団地内外の生活の支援や質向上、多様な主体がまちに関わる場づくりに寄与する。

余剰地活用のイメージ

用途複合による多様化、生活の利便性や質を向上するサービス提供等をめざして
県としては積極的な用地活用を期待している

①地区センターの補完・相乗効果
例) 飲食(カフェ、シェアキッチン)、
医者村を補完する医療、産官
学民連携のリビングラボ、健康
増進(フィットネス等)の導入等



②多世代交流を育む住まい
例) 賃貸・分譲住宅のほか、学生
寮、シェアハウス等



③目的性のある施設と交流促進
例) 交流機能を持つ病院や福祉、
テーマ性のある宿泊施設



④公園との連携
例) 公園に開いた施設や遊びプロ
グラムの提供

想定する事業概要

事業範囲	考え方
①解体工事	<ul style="list-style-type: none">○アルファベット群:RC造・20棟(A～E棟、H～Z棟)・540戸○花群:RC造・2棟(つばき・のぎく棟)・60戸
②建設工事	<ul style="list-style-type: none">○新設道路、関連するインフラ整備○新設340戸 構造、棟数、階数、工区設定は提案による○低層階に民間提案による機能導入についても検討中<ul style="list-style-type: none">→入居者及び地域住民の生活支援、交流等のサポートを期待○改善4棟(I・J・K・L棟)・150戸を民活事業に含むことを検討中<ul style="list-style-type: none">→建替との一体的な移転計画、整備水準の向上を期待→すみれ・あやめ・さくら棟は1工区着手までに県事業にて実施予定
③入居者 移転支援	<ul style="list-style-type: none">○建替希望340戸、改善希望150戸の移転支援(改善希望の一部は移転なしの居付き改修を見込む)○仮移転が発生する場合も団地内空き家を活用可能である。○移転計画は提案による。

想定する事業概要

事業範囲	考え方
④維持管理 ・運営	<ul style="list-style-type: none">○建替住宅(340戸)、改善住宅(150戸)の維持管理・運営20年間 →サービス水準の向上、サービス担い手の拡充を期待○自主事業の実施:行政財産の貸付により、入居者及び地域の利便性の向上等に寄与する事業を実施 →エリアマネジメントを見据えた積極的な提案を期待
⑤余剰地 活用	<ul style="list-style-type: none">○敷地売却により民間独立採算による民間施設の導入を想定している。○用地の位置、大きさ、活用時期は提案による →余剰地を積極的に創出し、団地や地域に資する活用を期待○売却価格等は今後検討
⑥その他	<ul style="list-style-type: none">○団地全体で維持管理・運営を一体的に行うため、PFI事業は1事業(工区分けは行う)として行う

土地利用計画

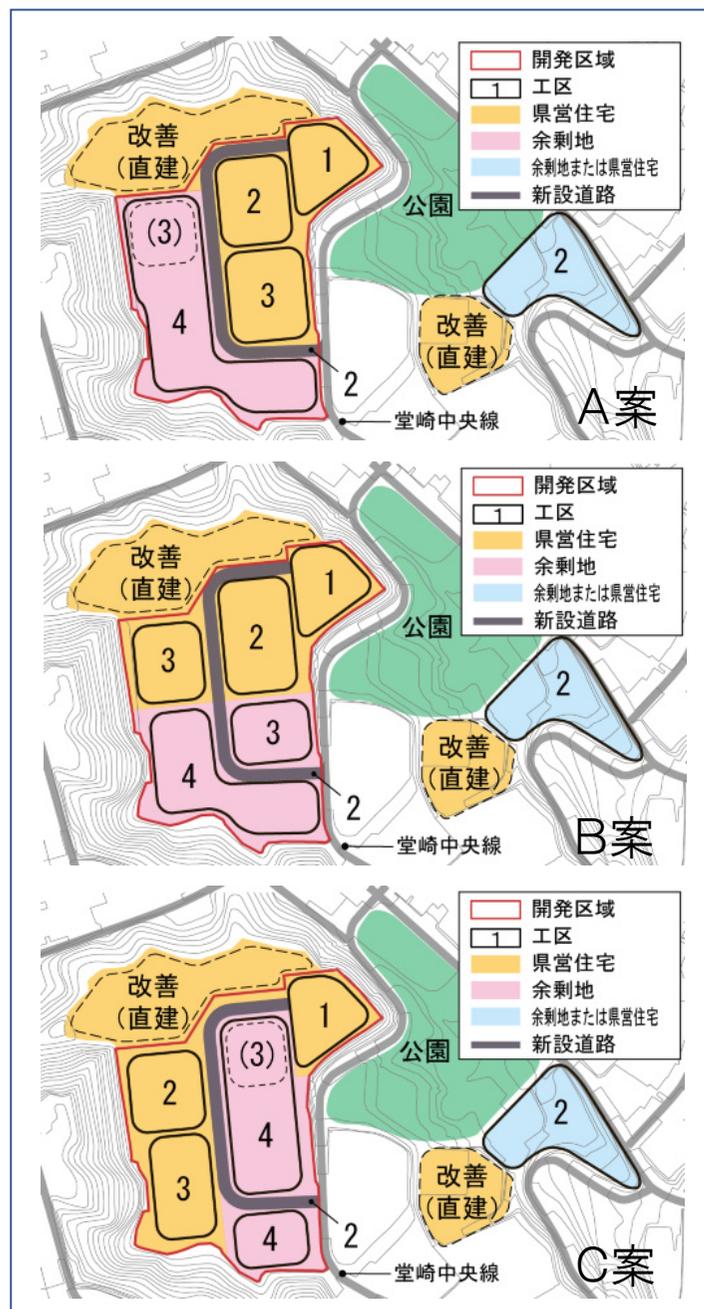
	A案 沿道県営住宅	B案 沿道ミックス	C案 沿道余剰地
概念図			
建替住宅	公園側に建替住宅のまとまりを創出し、一体的な土地利用・動線計画と景観形成を図る。	団地北側に建替住宅のまとまりを創出し、一体的な土地利用・動線計画と景観形成を図る。	建替住宅を外縁部に配置し、一体的な土地利用・動線計画と景観形成を図る。
余剰地	遠景（道路・鉄道）の視認性が良い南西側に配置。道路で分断されないため大規模な施設等に適している。	遠景からの視認性が良い南西側と公園側に分けて配置し、建替住宅用地と連携したゲート空間、賑わい形成を図る。	公園・堂崎中央線側から視認しやすい場所に配置して沿道の賑わい形成を図る。
留意点	公園側が県営住宅のみとなるため、沿道の賑わい形成や余剰地の視認性に課題がある。	改善住棟群は将来的な建替用地としての運用が想定される（余剰地には比較的不向き）。	余剰地が全て活用されずにリザーブ用地等で残る場合に、沿道景観などに課題が残る。

※上図は、積極的な余剰地活用を期待して県営住宅の高層化を想定しているが、県営住宅用地と余剰地の境界は事業者提案による。

※図中に示す新設道路は、市との協議に基づく参考図であり、詳細は設計時の協議による。

事業スキーム①案 建設3工区＋全てPFI

①案 事業概要



建替住宅の建設を3工区に分けることで、仮移転の抑制と事業量の平準化を図る。

1工区 PFI	建設	建替住宅約100戸 ※県で棟改善を行う
	移転	本移転＝建替約100戸＋改善約80戸
2工区 PFI	解体	8棟
	建設	新設道路等、建替住宅約120戸 ※県でJ・K棟改善を行う
	移転	本移転＝建替約120戸＋改善約45戸
	余剰地	(つばき・のぎく跡地0.7ha)
3工区 PFI	解体	5棟
	建設	建替住宅約120戸 ※県でL棟改善を行う
	移転	本移転＝建替約120戸＋改善約25戸
	余剰地	(4工区に統合可、約0.5ha)
4工区 PFI	解体	9棟
	余剰地	約1.5ha
備考	<ul style="list-style-type: none"> ○余剰地活用は、つばき・のぎく跡地は2工区前半(契約から約3.5年後)、3工区余剰地は契約から約7.5年後に着手可能。 ○土地利用A～C案により2工区以降の解体・移転対象住棟、建替住宅・余剰地の位置は異なるが、工区ごとの解体・移転・建替住宅の戸数は各案で同程度と見込む。 ○各工区の維持管理・運営業務に着手する。 	

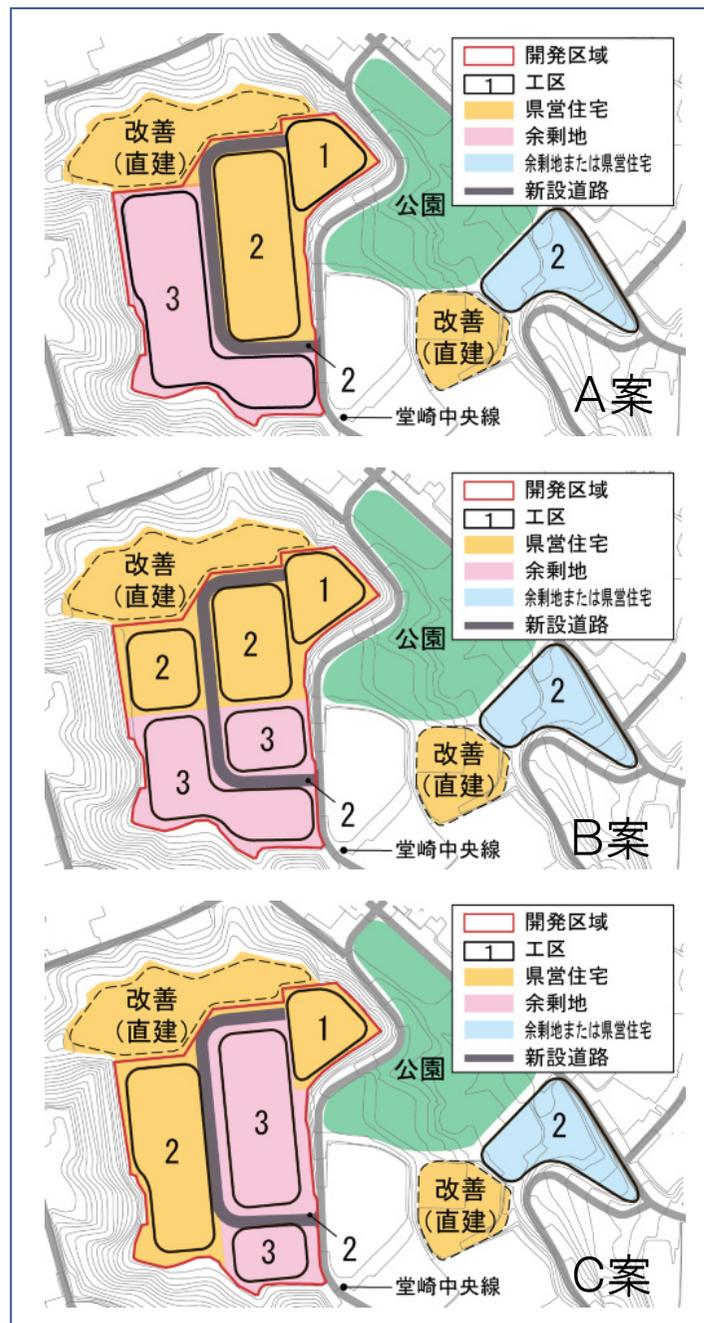
事業スキーム①案 建設3工区＋全てPFI

①案 事業工程(想定) ※今後の検討により変更の可能性がります

年度	R3				R4				R5				R6				R7				R8				R9				R10				R11				R12				R13				R14				R15															
月	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1												
	基本計画・可能性調査				アドバイザー～公募～契約				全体基本・1工区実施				2工区実施				3工区実施																																															
住棟改善 (直接建設)					すみれ				さくら				あやめ				I棟				J棟				K棟				L棟																																			
1工区 建替住宅									移転：G棟 (県直接) 解体：G棟 (県直接)				1工区建設：約100戸				本移転：建替約100戸、改善約80戸																																															
2工区 建替住宅																	解体：8棟				道路・インフラ				2工区建設：約120戸				本移転：建替約120戸、改善約45戸																																			
余剰地													契約(想定)				約3.5年間				余剰地活用：つばき・のぎく																																											
3工区 建替住宅																									解体：5棟				3工区建設：約120戸				本移転：建替約120戸、改善約25戸																															
余剰地																													余剰地活用：4工区に統合可																																			
4工区 建替住宅																																																																
余剰地																																																									約7.5年間				余剰地活用			

事業スキーム②案 建設2工区＋全てPFI

②案 事業概要



建替住宅の建設を2工区に集約することで早期の事業完了を図り、事業成立性向上を図る。

1工区 PFI	建設	建替住宅約100戸 ※県でJ棟改善を行う
	移転	本移転＝建替約100戸＋改善約80戸 仮移転＝約40～60戸(建替、改善希望)
2工区 PFI	解体	10～11棟
	建設	新設道路等、建替住宅約240戸 ※県でK・L棟改善を行う
	移転	本移転＝建替約240戸＋改善約70戸
	余剰地	(つばき・のぎく跡地0.7ha)
3工区 PFI	解体	11～12棟
	余剰地	約2.0ha
備考	<ul style="list-style-type: none"> ○余剰地活用は、つばき・のぎく跡地は2工区前半(契約から約3.5年後)から、3工区余剰地は契約から約6.5年後に着手可能。 ○土地利用A～C案により2工区以降の解体・移転対象住棟、建替住宅・余剰地の位置は異なるが、工区ごとの解体・移転・建替住宅の戸数は各案で同程度と見込む。 ○各工区の維持管理・運営業務に着手する。 	

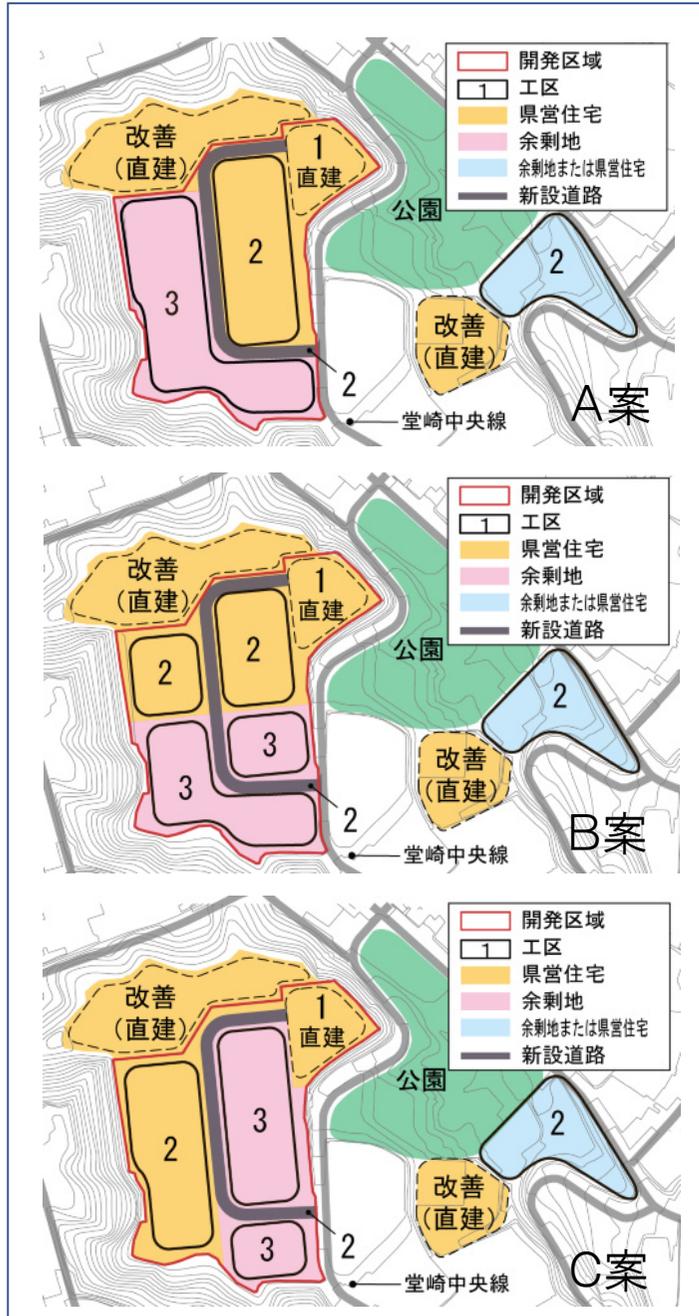
事業スキーム②案 建設2工区+全てPFI

②案 事業工程(想定) ※今後の検討により変更の可能性がります

年度	R3				R4				R5				R6				R7				R8				R9				R10				R11				R12				R13				R14											
月	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1								
	基本計画・可能性調査				アドバイザー～公募～契約				全体基本・1工区実施				2工区実施																																											
住棟改善 (直接建設)					すみれ				さくら・あやめ				I・J棟								K棟				L棟																															
1 工 区 建替住宅													移転：G棟（県直接） 解体：G棟（県直接）				1工区建設：約100戸				本移転：建替約100戸、改善約80戸 仮移転：建替約30戸、改善約30戸																																			
2 工 区 建替住宅																					解体：11棟				道路・インフラ				2工区建設：約240戸				本移転：建替約240戸、改善約70戸																							
余剰地																					契約（想定）				約3.5年間				余剰地活用：つばき・のぎく																											
3 工 区 建替住宅																																																								
余剰地																																																	解体：11棟				余剰地活用			

事業スキーム③案 建設2工区＋一部直接建設＋PFI

③案 事業概要



1工区を直接建設として、開発許可と先行移転世帯の戻り入居を確実に
行う(PFIの不調リスクを避ける)

1工区 直接 建設	建設	建替住宅約100戸 I・J棟改善約80戸
	移転	本移転＝建替約100戸＋改善約80戸 仮移転＝約40～60戸(建替、改善希望)

2工区 PFI	解体	10～11棟
	建設	新設道路等、建替住宅約240戸 ※県でK・L棟改善を行う
	移転	本移転＝建替約240戸＋改善約70戸
	余剰地	(つばき・のぎく跡地0.7ha)

3工区 PFI	解体	11～12棟
	余剰地	約2.0ha

備考

- 余剰地活用は、つばき・のぎく跡地は2工区前半(契約から約2年後)から、3工区余剰地は契約から約4.5年後に着手可能。
- 土地利用A～C案により2工区以降の解体・移転対象住棟、建替住宅・余剰地の位置は異なるが、工区ごとの解体・移転・建替住宅の戸数は各案で同程度と見込む。
- 1工区も含めて、維持管理・運営業務を行う。

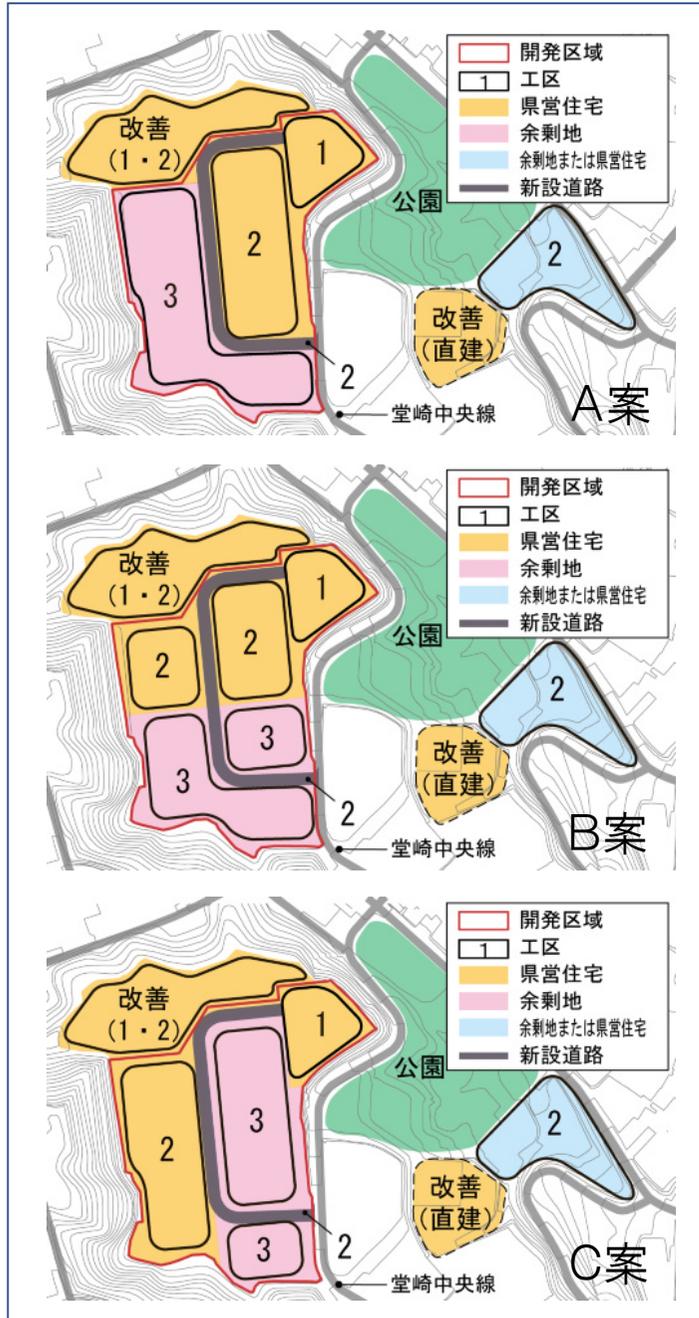
事業スキーム③案 建設2工区＋一部直接建設＋PFI

③案 事業工程(想定) ※今後の検討により変更の可能性がります

年度	R3				R4				R5				R6				R7				R8				R9				R10				R11				R12				R13				R14																			
月	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1												
	基本計画・可能性調査				開発許可・1工区実施				アドバイザー～公募～契約				(開発変更) 2工区基本・実施																																																			
住棟改善 (直接建設)					すみれ				さくら・あやめ				I・J棟				K棟				L棟																																											
1 工区 建替住宅													移転：G棟(県直接) 解体：G棟(県直接)				1工区建設：約100戸(県直接)				本移転：建替約100戸、改善約80戸(県直接) 仮移転：建替約30戸、改善約30戸(県直接)																																											
2 工区 建替住宅																					解体：11棟				道路・インフラ				2工区建設：約240戸				本移転：建替約240戸、改善約70戸																															
余剰地																					契約(想定)				約2年間				余剰地活用：つばき・のぎく																																			
3 工区 建替住宅																																																																
余剰地																																																									約4.5年間				余剰地活用			

事業スキーム④案 建設2工区＋住棟改善も含むPFI

④案 事業概要



I・J・K・L棟改善をPFI事業に含めて、サービス水準の向上や建替と合わせた移転計画の柔軟性を高める。

1工区 PFI	建設	建替住宅約100戸 I・J棟改善80戸
	移転	本移転＝建替約100戸＋改善約80戸 仮移転＝約40～60戸(建替、改善希望)
2工区 PFI	解体	10～11棟
	建設	新設道路等、建替住宅約240戸 K・L棟改善70戸
	移転	本移転＝建替約240戸＋改善約70戸
	余剰地	(つばき・のぎく跡地0.7ha)
3工区 PFI	解体	11～12棟
	余剰地	約2.0ha
備考	<ul style="list-style-type: none"> ○余剰地活用は、つばき・のぎく跡地は2工区前半(契約から約3.5年後)から、3工区余剰地は契約から約6.5年後に着手可能。 ○土地利用A～C案により2工区以降の解体・移転対象住棟、建替住宅・余剰地の位置は異なるが、工区ごとの解体・移転・建替住宅の戸数は各案で同程度と見込む。 ○各工区の維持管理・運営業務に着手する。 	

住棟・住戸改善の概要

既往の改善工事に基づく以下の内容を想定しているが、今後の検討による。
入居者の協力を得ながら、できるだけ生活を妨げない形で行うことを想定している。

住戸内改善 工事	<ul style="list-style-type: none">①住戸内の敷居段差解消 ※玄関・台所・洋室の床を増貼り②新しい低めの浴槽とシャワー付き混合栓の設置及び床のかさあげ③台所および洗面所に混合栓を設置 ※洗面化粧台は取替え④給湯器をベランダへ設置し、②③に係る配管工事⑤既設の浴槽、バランス釜、瞬間湯沸器および付属品の撤去・処分⑥住戸内(玄関・トイレ内・浴室)に手摺の設置・移設⑦浴室、トイレ等の壁面の塗装 ※洋室、和室は除く⑧インターホンの設置⑨給水方式の変更(高架水槽→加圧ポンプ方式)⑩居室部分のサッシの取り換え ※入居者設置の網戸を含みます。⑪トイレの改修(換気扇の設置、扉の交換、床ビニールシート張り)
エレベーター 設置工事	<ul style="list-style-type: none">①階段室の外側にエレベーターを設置②2・3階間の踊場、3・4階間の踊場及び4・5階間の階段踊場に着床

住棟・住戸改善の概要

【3点給湯などの水回りの改修】



またぎ高さ低減



【段差解消、手摺の設置】



【エレベーター設置】



【その他】



壁塗装(和室・トイレ以外)



土地利用計画について

Q1 土地利用案A～Cで望ましいものをお答えください。(複数回答可)

1. A案(沿道県営住宅)
2. B案(沿道ミックス)
3. C案(沿道余剰地)
4. その他(具体的に)

Q2 その理由をお聞かせください。

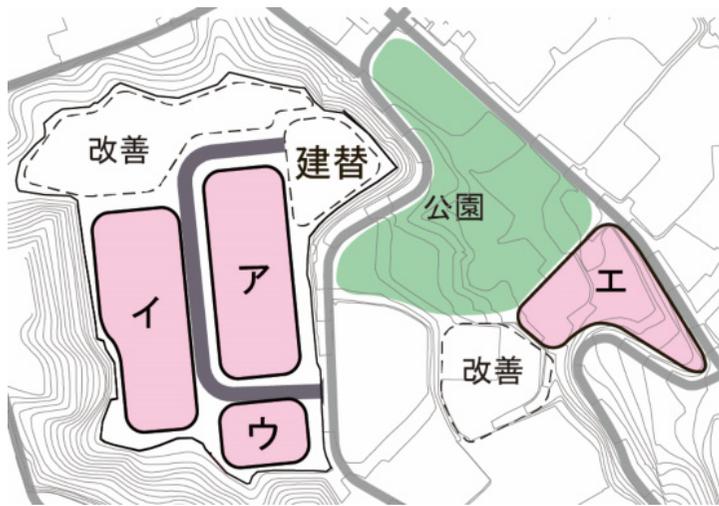
土地利用計画について

Q3 県は、余剰地を積極的に創出し、団地や地域に資する活用を期待しています。貴社または貴社のコンソーシアムが余剰地活用を図る場合、どのような事業内容が考えられますか。市場性と合わせてお答えください。

	市場性				
	非常に高い	高い	低い	見込みにくい	その他 (具体的に)
1. 居住系施設					
2. 飲食系施設					
3. 生活利便・商業系施設					
4. 医療・福祉系施設					
5. その他(具体的に)					

土地利用計画について

Q4 余剰地活用について、望ましい場所、敷地規模をお答えください。



※面積の目安

アの全部：約13,000㎡

イの全部：約14,000㎡

ウの全部：約5,000㎡

エの全部：約7,000㎡

余剰地	場所の魅力 ○積極的に活用したい △条件次第で活用したい ×魅力を感じない	望ましい 敷地規模
アの一部 または全部		㎡
イの一部 または全部		㎡
ウの一部 または全部		㎡
エの一部 または全部		㎡

Q5 余剰地活用について、売却・貸付条件等のご意見をお答えください。

建設について

Q6 PPP/PFI方式によるコスト削減の可能性について(1つに○)

1. 従来よりコスト低減が期待できる
()%程度 ※可能であれば記入してください
2. 従来方式とあまり変わらない
3. わからない
4. その他(具体的に)

Q7 住棟改善を事業範囲に含める可能性について(1つに○)

1. 問題ない
2. 対応が難しい内容がある(具体的に)
3. わからない
4. その他(具体的に)

事業スキームについて

Q8 事業スキームで望ましいもの(複数回答可)

1. ①案(建設3工区+全てPFI)
2. ②案(建設2工区+全てPFI)
3. ③案(建設2工区+一部直接建設+PFI)
4. ④案(建設2工区+I~L棟改修も含むPFI)
5. その他(具体的に)

Q9 その理由をお聞かせください。

Q10 各案の想定スケジュールについての「懸念事項」、懸念を解消するため「発注者へ求める条件等」がありましたら教えてください。

維持管理・運営について

Q11 県営住宅の維持管理・運営を含む「PFI－BTO方式」で検討しています。
貴社が望ましいと考える維持管理期間を選んでください。

(※県としては20年を想定しています。)

1. 10年
2. 15年
3. 20年
4. その他

Q12 維持管理・運營業務の一環として、県営住宅用地を活用した自主事業の積極的な提案を期待しています。どのような事業内容が考えられますか。
(例：地域コミュニティのサポート、住み替えと空き家流通支援、第一公園を活用したPark-PFI など)

Q13 Q12の実現を図る上での懸念事項、発注者へ求める条件等がありましたら教えてください。

本事業への参画について

Q14 本体事業(既存住宅の解体、建替住宅の設計・建設・工事監理、入居者移転支援、維持管理・運営、余剰地活用)への参加意欲(1つに○)

1. 積極的に参画したい
2. 参画したい
3. 参加できない
4. その他(具体的に)

Q15 Q14で「3」または「4」とする場合、その理由をお聞かせください。