

## 2 西諫早団地建替基本計画

### ① 事業方針

#### (1) 再整備のコンセプト

### 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 —



#### 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

#### 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者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

#### 住まい・機能(土地利用)の多様化

- 住まいの多様化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

#### (2) 土地利用計画に関する方針

- ・改善・建替ゾーンは集約配置してまとまった県営住宅用地を創出し、管理の合理性、将来の柔軟な用地活用に配慮する。
- ・過去のサウンディング等において、余剰地として花群（のぎく・つばき）、アルファベット群による立地評価の差は特でない。賃貸住宅から医療・福祉等の施設まで可能性がある模様であることから、余剰地の場所や規模は自由度を持たせ、県営住宅の計画と合わせて柔軟に計画できるよう配慮する。
- ・公園近くの花群は、余剰地または建替用地とし、以下の実現を図る。  
→公園前の立地やセンターとの近接性を活かした賑わい・多世代交流の場、センター等の周辺施設の機能補完を図る。



### (3) 県営住宅に関する方針

- ・均質から多様性への転換：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。
- ・日照・眺望・豊かな緑の活用：陽当たりと公園・海への眺望を享受する。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。
- ・暮らしの質向上・交流の促進：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。



#### (4) 余剰地に関する方針

- ・用途複合による多機能化、生活の利便性や暮らしの質を向上するサービス提供等をめざして積極的な活用を図る。そのため、視認性やアクセス性、まちの賑わい形成に配慮して、道路や公園に近い場所での活用を基本とする。活用イメージを下記に例示する。

##### ア) 地区センターの補完・相乗効果

例) 利便性と魅力を高める飲食、医者村を補完する医療、産官学民連携のリビングラボ、健康増進施設の導入等

##### イ) 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

##### ウ) 目的性のある施設と交流促進

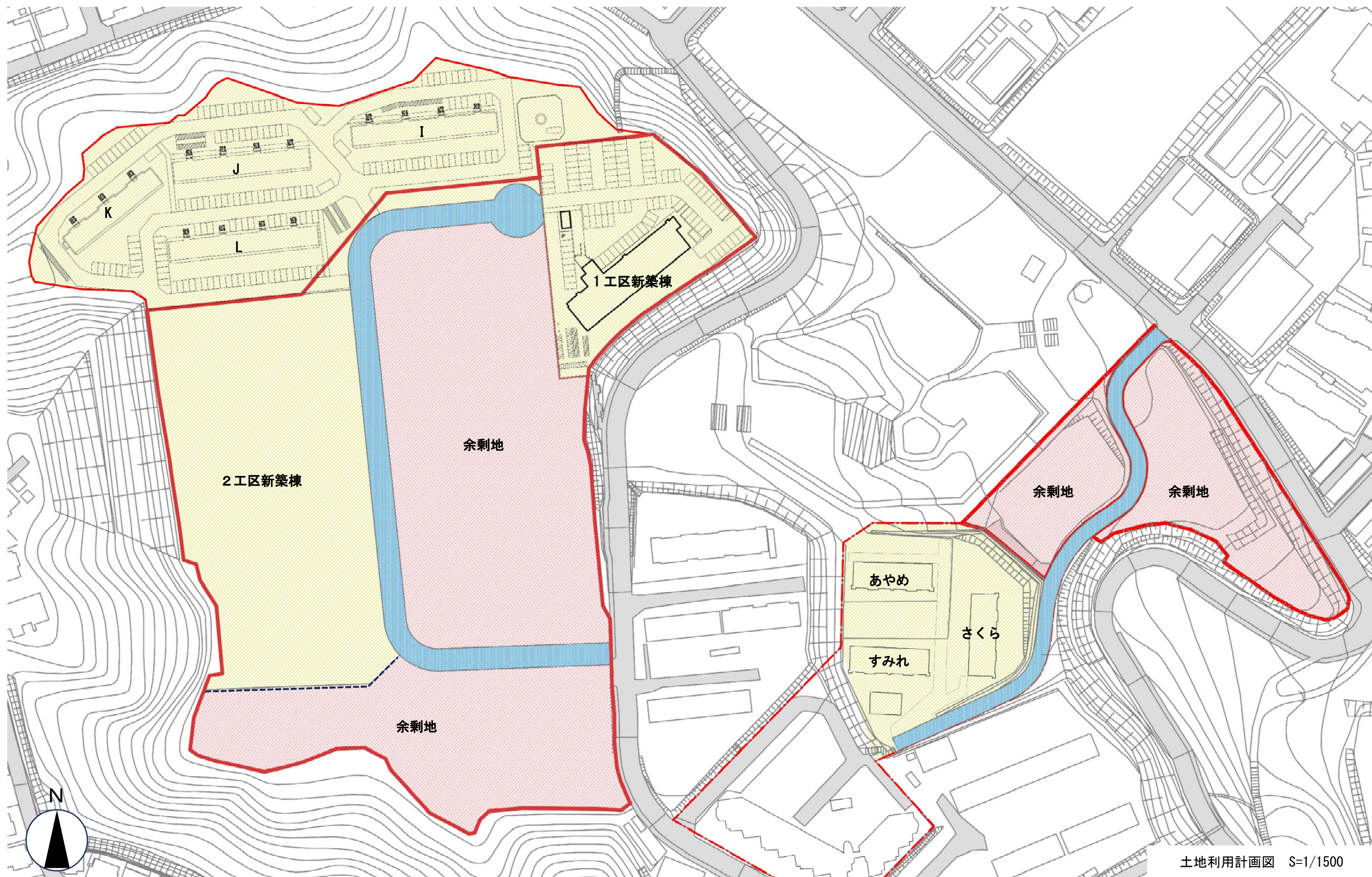
例) 交流機能を持つ病院や福祉、テーマ性のある宿泊施設

##### エ) 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



② 土地利用計画  
(1) 土地利用計画図



(2) 計画の狙い

<p>土地利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅と余剰地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。</li> <li>・余剰地は全面的に公園・堂崎中央線側に配置して賑わい形成を図る。</li> </ul>
<p>工区分</p>	
<p>計画の狙い</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2工区と3工区を1つの事業とし、建替住宅と余剰地の連携、建替住宅の維持管理、周辺地域を含めたエリアマネジメントを図る。</li> <li>○ I・J・K・L棟改善をPFIに含めて、移転の柔軟性を高める。</li> <li>○ まとまった余剰地において一事業者による一体的な利用を可能とする。</li> <li>○ 1工区を直接建設とすることで次のリスク低減を図る。             <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発許可：1工区で県が32条協議を行い、民間による開発許可の工程遅延リスクを防ぐ。</li> </ul> </li> </ul> <p>※1工区と2工区は可能な範囲でデザインの調和を図る。          ※2工区で必要に応じて開発協議の変更申請を可能とするなど、PFIの自由度を確保する。</p>

### ③ 工程計画

#### (1) 工程計画の概要

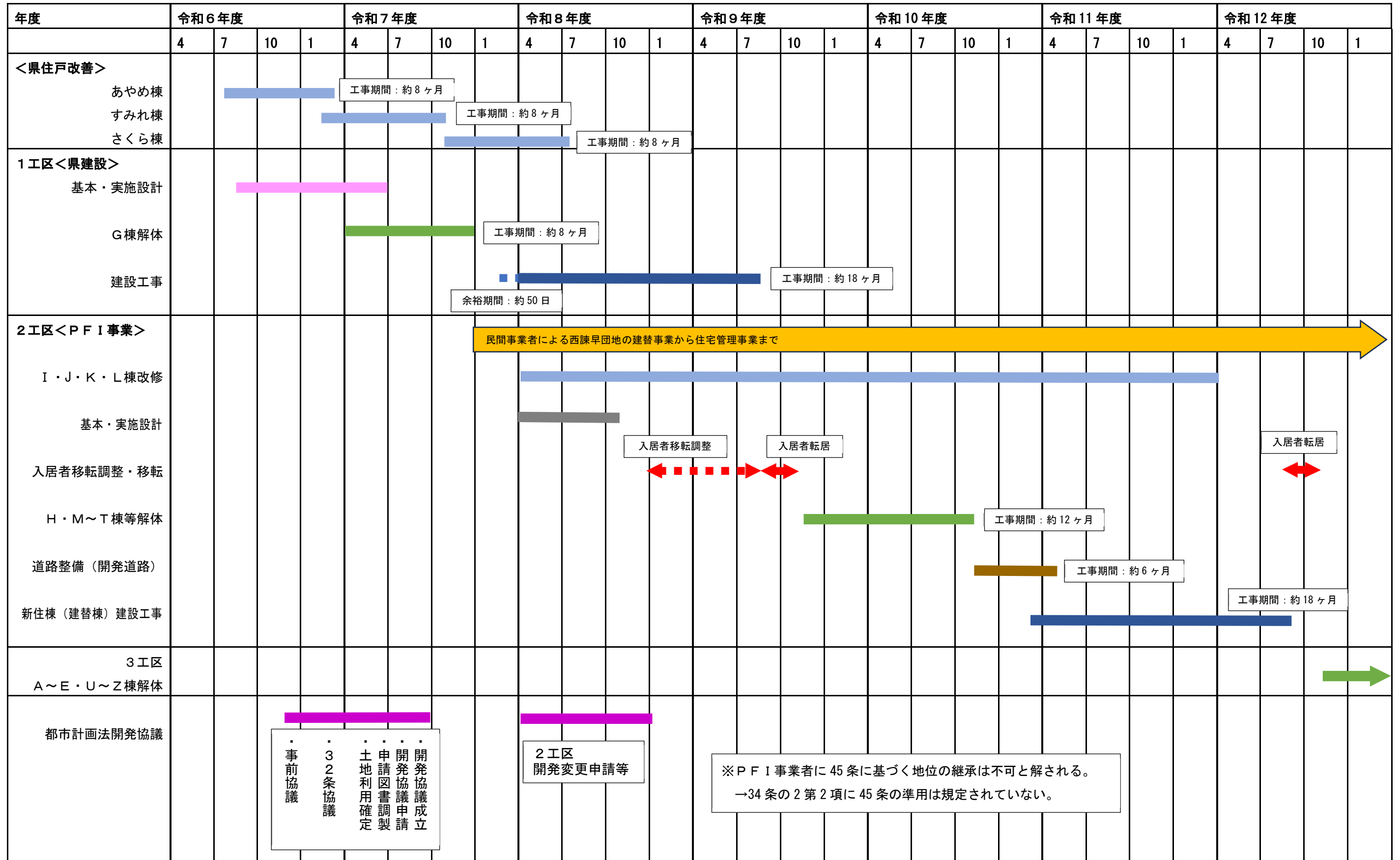
注) 下記はあくまでも現時点で想定する工程計画であり、2工区-1～3工区の工程計画については事業者提案による。

工区設定	1工区	直接建設 1工区新築棟 110戸 ※86条の2適用 直接改善 あやめ・すみれ・さくら
	2工区-1	解体 H・M・N・O・P・Q・R・S・T (9棟) 改善 I・J・K・L棟 移転 つばき・のぎく棟から1工区新築棟に本移転(39戸)、あやめ・すみれ・さくら棟に本移転(8戸) H・M・N・O・P・Q・R・S・T棟から1工区新築棟に本移転(70戸)、I・J・K・L棟に本移転(57戸)、アザレア棟に本移転(4戸)、U～Z棟に仮移転(36戸) 余剰地 つばき・のぎく解体(0.7ha)
	2工区-2	建設 道路、2工区新築棟 210戸 改善 I・J・K・L棟 移転 A～E棟から2工区新築棟に本移転(97戸) H・M・N・O・P・Q・R・S・T棟からU～Z棟に仮移転した世帯が2工区新築棟に本移転(36戸) U～Z棟から2工区新築棟に本移転(77戸)
	3工区	解体 A～E・U～Z (11棟) 余剰地 (約2.0ha)

#### (2) 移転計画の概要

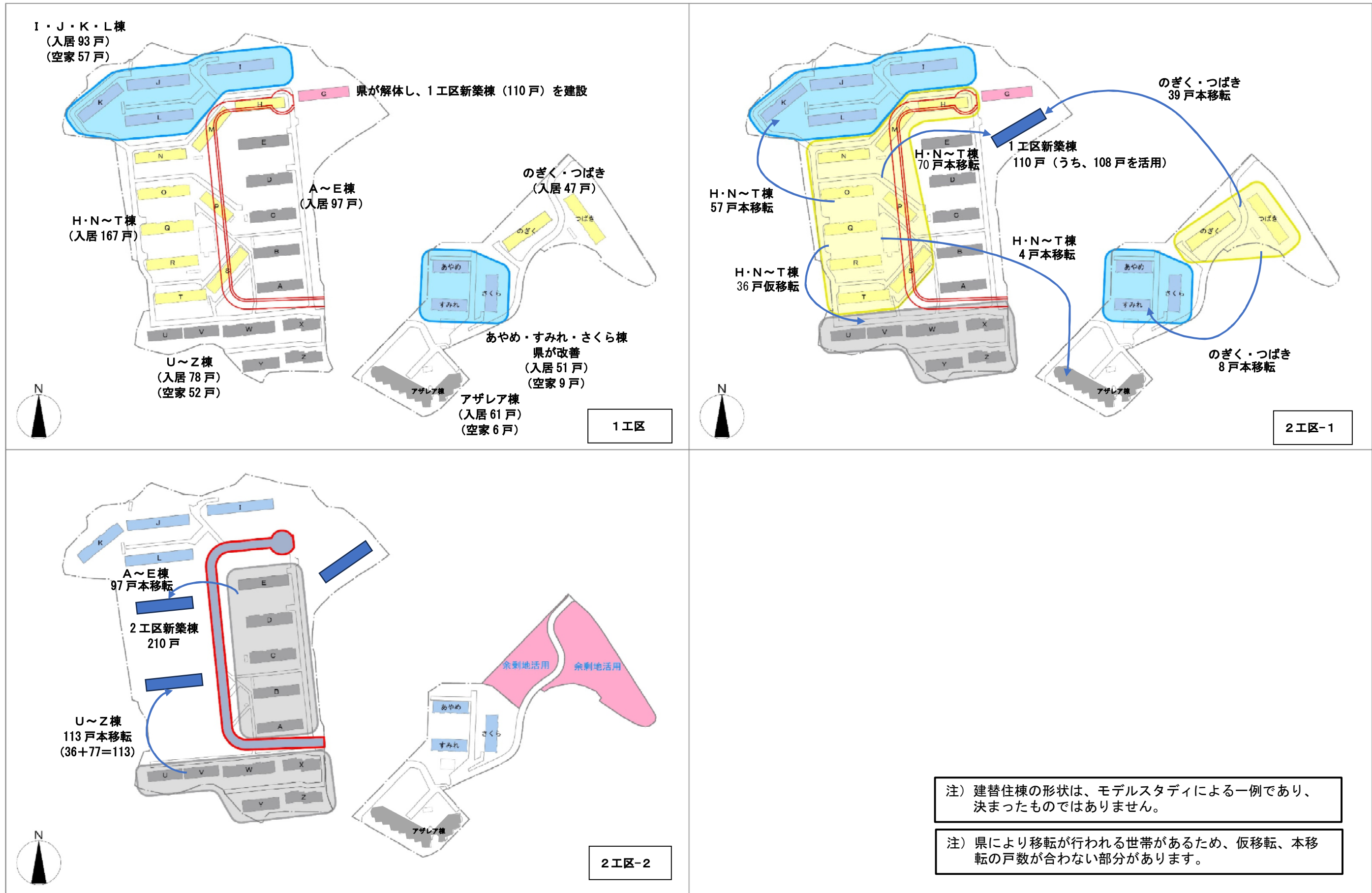
- ・民間事業者が事業参画しやすいように、つばき・のぎく棟の敷地で早期に余剰地を創出することをめざす。
- ・団地外への仮移転は行わない。
- ・仮移転戸数を少なくする。

工程表





(3) 移転計画ステップ図 (※建物配置、余剰地の位置・規模等は検討中であり、今後の検討により変更の可能性があります。)



④ 民活手法の導入範囲

(1) PFI事業の事業範囲内とする業務

- 1) 県営住宅整備業務 新たに整備する210戸を対象とする
- 2) 既存住宅改修業務 IJKL棟計150戸の改修を対象とする。
- 3) 既存住宅解体業務 HMNOPQRST棟、つばき、のぎく部分の解体を対象とする。
- 4) 入居者移転支援業務  
既存住宅、建替住宅、改修住宅への本移転支援、仮移転支援等を対象とする。
- 5) 県営住宅維持管理運営業務  
既存住宅、建替住宅、改修住宅等の西諫早団地全般の維持管理運営を対象とする。

(2) PFI事業の事業範囲とすることについて継続検討する業務

- 1) 既存住宅解体業務  
・A～E棟、U～Z棟の解体業務をPFI事業者の事業範囲とすることについて、継続検討する。
- 2) 余剰地活用業務  
・PFI事業の事業範囲とするか否か、また、いずれの余剰地を対象とするかについて、継続検討する。

(3) 想定される事業範囲のパターン

(○：PFI事業者の業務範囲内 ×：PFI事業者の業務範囲外)

事業範囲		I	II	III	IV
県営住宅整備業務 (210戸)				○	
既存住宅改修業務 (IJKL 計4棟150戸)				○	
既存住宅解体業務	建替住宅整備部分 (HMNOPQRST計9棟260戸)			○	
	余剰地部分 つばき、のぎく部分 (計2棟60戸)			○ (注)	
	A～E棟、U～Z棟部分 (計11棟280戸)	×		○ (注)	
入居者移転支援業務				○	
県営住宅維持管理運営業務				○	
余剰地活用業務	つばき、のぎく跡地		×		○
	A～E棟、U～Z棟跡地		×		○
自主事業の実施		自由提案			

注) III、IVの既存住宅解体業務(余剰地部分)については、事業者提案により既存建物付きで余剰地を譲渡することも検討

## ⑤ 住棟・住戸計画

### (1) 住戸計画の基本的な考え方

誰もが安全・安心・快適に暮らせることを基本方針とし、日照・採光・通風・断熱等の環境・省エネ性能、高齢・単身世帯が多い入居者特性をふまえたバリアフリー性能及び見守りや交流への配慮、コミュニティミックスを見据えた子育て世帯への魅力付け、長期使用を見据えた維持管理や更新しやすさ等に配慮することが重要である。

以下に、住戸計画の考え方と各タイプのモデルプランを整理する。

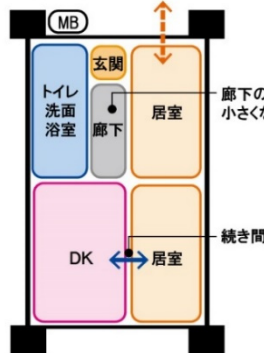
#### 1) 日照・採光・通風性能の確保

- ・高台の豊かな日照や公園、海側への眺望を享受できる敷地条件を活かして住戸を計画する。
- ・共用廊下側との二面開口により、中間期や夏季の風通しに配慮する。
- ・本計画では余剰地の積極的な活用を図るため、県営住宅用地を集約することが基本となる。その際、日照・採光・通風等の環境性能を確保しつつ、県の現行プランより間口幅を抑えたコンパクトで効率的な住戸計画とすることも有効である。

#### 2) 見守りや交流への配慮

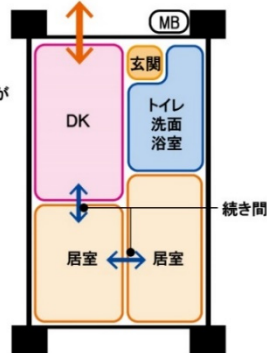
- ・入居者は高齢単身・夫婦等の少人数世帯が多いため、住民同士の交流や自然な見守りを促す工夫も重要となる。例えば、団らんのある場であるダイニング・キッチンを表に向けること、玄関に窓を設けて明かりや料理の香りなど生活の気配を表出させる等、「外に開く」工夫により、自然な交流や見守りが促進されるように配慮する。

基本的に寝室利用のため、生活感の表出や自然な交流が生まれにくい



廊下型プラン例

生活感の表出、挨拶等の自然な交流



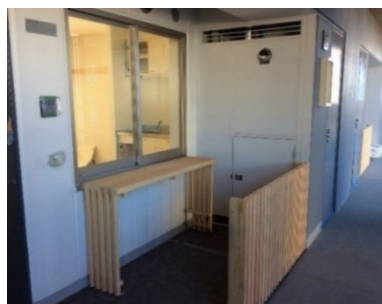
続き間型プラン例



続き間型プラン例 (ダイニング)



玄関脇の小窓と置物飾り



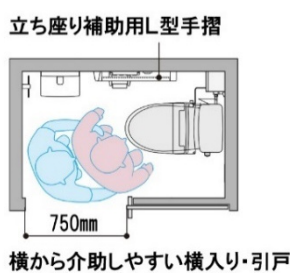
アルコーブの花台と格子仕切  
外に開く工夫例



花台

### 3) バリアフリー性能の確保

- ・屋外及び住棟共用部は原則として段差なしとする。
- ・専有部は上がり框を除いて段差なしとし、掃き出しサッシは出入りしやすい単純段差を基本とする。段差部には転倒防止、姿勢保持用の手すりを設置することが望ましい。
- ・在宅での介助・介護に配慮して、浴室やトイレ、洗面所は出入りしやすい形状、介助スペースに配慮した大きさ・形状とする。
- ・特定寝室（内法9㎡以上）の室数は住戸規模に応じて設定する。当該室は他の居室と続き間にするこことにより広いスペースが必要な際にも対応できるようにすることも有効である。



トイレの工夫



浴室の工夫



続き間の工夫

### 4) 子育て世帯への配慮

- ・子育て世帯向けの配慮として、住戸内外における子どもの安全・安心な環境、家族のふれあい・絆を育む工夫、家族のライフステージへの対応といった視点が重要となる。
- ・公営住宅が長期に活用する社会財であることを考慮すると、子育て世帯専用住宅としてつくるのではなく、将来の社会ニーズの変化も考慮して一般住宅または高齢者向け住宅としても活用できるようにすることが望ましい。

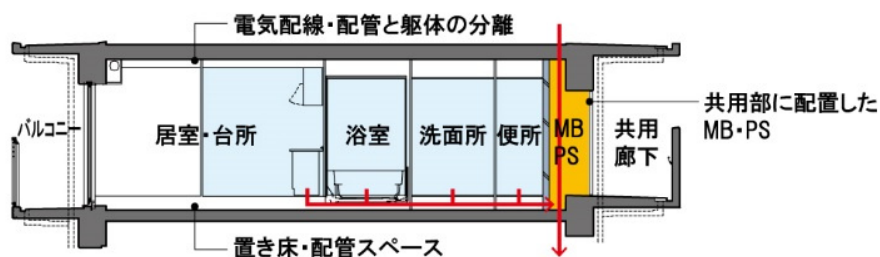
- ①乳幼児の安全・安心への配慮
- ②家族のふれあいへの配慮
- ③家事のしやすさへの配慮
- ④ライフステージに応じた可変性への配慮
- ⑤コミュニティで子どもを育む環境づくりへの配慮
- ⑥コンパクトで効率的なプラン

#### プランの工夫例

- ・足がかり防止、面取り、段差・床仕上げ、引き戸の引き残し、コンセント位置、チャイルドフェンス用下地等による転落・衝突・転倒・指挟み・感電等の防止
- ・広めの玄関・アルコーブをによるベビーカーや遊び道具置場の確保
- ・子どもを見守りやすい対面キッチン
- ・家族のふれあいを育むダイニング（団らんの場）を中心とした室構成
- ・水回りの集約、家事動線の効率化
- ・続き間による家族構成やライフステージの変化への対応しやすさ
- ・広めの便所（介助スペースに配慮等）

## 5) 維持管理（点検・修繕・更新）への配慮

- ・建物の長寿命化、ライフサイクルコストの低減を図るため、内外装、設備部品を容易に点検・更新できるように、躯体への設備、電気配管の埋め込みを基本的になくすなど、構造躯体（スケルトン）と内外装、設備部品（インフィル）の分離を図る。
- ・住戸専有部に立ち入らずに配管の保守・点検・更新ができるよう、共用縦管とその掃除口は共用廊下側パイプスペース（PS）内に設置する。



## 6) 将来の更新性への配慮

- ・近年、高齢化や障がい者の増加を受けて共同住宅の一部を利用して小規模なグループホーム等を開設する例が増えており、それに対応した消防法改正等の環境整備が進んでいる。地域のセーフティネットやまちづくりに貢献する公営住宅として、将来生じ得る様々な需要に柔軟に対応できるように、可変性・更新性に優れたストックとすることが重要である。

中柱を設けて耐震壁を数スパン毎に集約した事例。ガランドウの空間が建物の更新性を高めている。



## ⑥ 余剰地の活用

### (1) 住宅とそれに付随する機能

現状の県営住宅による単一機能から住宅の多様化を図り、コミュニティミックスやソーシャルミックス、ニュータウンの住み替え循環などを図る。NT 周辺に立地する企業・学校・大学や近年の外国人増加（諫早市 H24:672 人 →R5:1,261 人）などの地域特性もふまえるとともに、新旧住民の交流を促進する仕掛けも期待される。

#### 【企画型の住まい】



#### ①夢ある人が集い、仲間をつくる賃貸住宅

「コミュンときわ」（埼玉県さいたま市）  
多世代が住まえるように 1R から 2LDK、SOHO 型住宅がある。また、住民が憩い、コミュニケーションを交わす場として中庭や屋上庭園が併設されている。

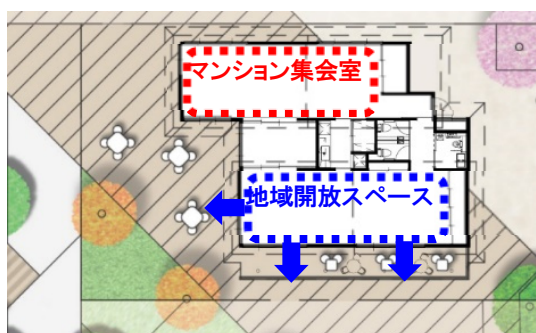
#### 【住民同士の交流を促す機能】



#### ③作る暮らしを、育てる団地「いろどりの杜」

（東京都足立区）

シェア菜園やシェア工房があり、各分野のスペシャリストがサポートしながら暮らしのワークショップを行う。屋外では BBQ も実施している。



#### ④分譲マンション集会所の地域開放

「京都八条住宅 PFI」（京都府京都市）  
集会所一角に、「まちライブラリー」が設置されている。利用者などが本の持ち寄り、貸し出すことでコミュニティ形成を図っている。

## (2) 目的性のある施設と人々の交流促進

アルファベット群は高台に位置するため、周辺からの視認性は良い一方、アクセス性には課題がある。そのため、団地居住者以外も利用したくなるような目的性のある施設の導入が期待される。また居住者と施設利用者の交流が促進される場づくりも期待される。

### 【幼老一体型施設】



#### ②医食住と学びの多世代交流福祉施設

「アンダンチ」(宮城県仙台市)

サービス付き高齢者施設・介護事業所・駄菓子屋・就労支援コミュニティスペース・保育園・レストランから成る多世代交流複合施設。子ども食堂では、子ども・高齢者・地域の人が集まる。



#### ①福岡県宗像市 「UR 日の里団地」

団地1棟をURが民間に払い下げ、それを丸ごと生活利便施設にリノベーションし、団地住民と新住民のコミュニケーション拠点としている。最新の木造加工機を備えたDIY工房、コミュニティカフェ等が1階の各住戸に入居する。



#### ②熊本県熊本市 「熊本機能病院」

カフェ・多目的スペース・ライブラリー・相談コーナーを地域に開放している。

### (3) 地区センターの補完

NT内にある地区センターは、Aコープ、銀行、郵便局、公民館、医院等が揃う一方、地区の憩いの場となるような喫茶店・飲食店は少ない。地区センターの補完・相乗効果を促す施設として、例えば、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）の導入等が期待される。



#### ①「365（さんろくご）」（青森県十和田市）

「心と体を元気にする」複合型商業施設。地元食材を使った飲食店・食材店やスポーツジムを備える。



#### ②「喫茶ランドリー」（東京都墨田区）

ビルの1階に、ランドリー・アイロン・ミシンを備えた「まちの家事室」と喫茶スペースが併設する。



#### ③「BONJONO TETTE」（福岡県北九州市）

暮らしのヒントを教えてくれるイベントやラボ活動（料理・DIY等）を企画し、参加できる。



#### (4) 公園との連携

NTにある第一公園は、週1回以上自治会により手入れがなされ、管理の行き届いた状態で維持されている。水準の高い公園・緑道や緑地等の資源を活用し、NTの更なる魅力付が期待される。



##### ①吹田市 千里南公園

カフェレストラン「bird tree」  
四季を通じて公園を楽しむカフェレストラン。気軽に立ち寄れるテイクアウトスタンドも併設。



##### ②町田市 芹ヶ谷公園

「おもしろサイン・アートベンチ」  
ちょっとしたワクワクを公園内に仕掛け、新たな魅力に気づくきっかけを生み出す。



##### ③堺市 大蓮公園

「デコボコバイクパーク」  
建設残土を活用し、地元の自転車メーカーでパンプトラックを整備。子どもの練習場としても人気。



##### ④佐世保市 中央公園

「自然・レクリエーション」  
自然の中で思い切り身体を動かせる遊具施設。森の中に市民参加者と作ったツリーハウスがある。