

# 西諫早団地建替基本構想

令和3年6月

長崎県土木部住宅課

# 1 はじめに

## (1) 背景と目的

県営住宅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。また、西諫早団地は、老朽化に伴って住棟の建替・改修を行う必要がある。建替・改修や余剰地の活用にあたっては、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ことが望ましいと考えられる。

以上を踏まえて、本構想は、西諫早NT及び団地の抱える諸課題を整理し、民間活力の導入（PPP/PFI事業）を視野に入れた西諫早NT全体の再生に資する西諫早団地建替の基本構想とする。なお、検討にあたっては、西諫早NTが魅力的な住宅団地として再生・持続するための取り組みについて、地域住民や民間事業者、諫早市、大学等と問題意識を共有し連携を図った。

## (2) 西諫早団地の概要

西諫早団地は管理戸数907戸の団地。A～Z棟の住棟群（以下「アルファベット群」、敷地面積約5.6ha）と、さくら、すみれ、あやめ、つばき、のぎく、アザレア棟（以下「花群」、敷地面積約2.3ha）から構成されている。花群の南北には市営堂崎町西・堂崎町東住宅が、市営住宅の南側には長崎県住宅供給公社賃貸住宅と県教職員住宅が立地している。

R3.4.6 現在

敷地	住棟	建築年	構造	管理戸数	入居戸数	敷地面積
アルファベット群	A～E、G～Z棟	S48～54	中耐 5F	720戸	513戸	約 7.9ha
花群	アザレア棟	H8	高耐 7F	67戸	63戸	
	その他 5棟	S55～56	中耐 5F	120戸	108戸	
合計				907戸	684戸	



## 2 西諫早 NT の概況と課題・ニーズ

### (1) 西諫早 NT の概況

- ・ NT の人口は 8,146 人 (R2 時点)。諫早市内の人口の重心であるが、人口減少率、高齢化率 (約 40%、R2 時点) は市内でも特に高く、少子高齢化が顕著である。
- ・ NT は 5 町 (中尾町、山川町、白岩町、堂崎町、馬渡町) で構成されている。大部分に公営住宅群を含む堂崎町は人口減少している一方、その他 4 町 (戸建住宅エリア) は市内からの住み替えを中心に高い住宅需要を維持している。
- ・ 住宅地として高い評価を受けているが、その優位性は低下しつつある。また、近年は小規模宅地が増加。空き家の一部は流通しているが、新たに発生する空き家数が増加しており、これまでとは異なる局面を迎えつつある。

### (2) 西諫早 NT の課題・ニーズ

- ・ NT 住民アンケート・民間事業者等のヒアリングから、以下の状況を把握した。
  - ① 入所系の高齢者福祉施設の充実化
  - ② 近隣の大規模工場開設も視野に入れた広域的な保育需要の高まり
  - ③ 鎮西学院大学の留学生等との地域交流の拡大
  - ④ 身近な買い物施設の充実や NT に不足する飲食店の整備
  - ⑤ 地域に根差した活動を行う地域主体との連携
  - ⑥ 愛着のある地域で住み続けたいというニーズ (例: 高齢者向けの住まい・施設の整備) やさらなる医療サービス (例: 在宅医療) の充実化を望む声等への対応
  - ⑦ まちづくりに対する住民の高い関心やリテラシー
  - ⑧ さらなる高齢化に伴い増加する可能性のある空き家への対応
  - ⑨ 地区センターへの高い評価及び不足する機能 (例: 飲食店) の充実化
  - ⑩ 世代間、エリア間のギャップを埋めコミュニティ形成を図る交流の場づくり
  - ⑪ カフェや飲食店等住民の居場所となる場所・店舗の充実
  - ⑫ 高低差の大きい NT 内での生活を支える移手段の導入

