

4 西諫早 NT 再生に資する西諫早団地建替の方向性

1-1～3を踏まえて、西諫早 NT の魅力を持続していくための課題に対して、西諫早団地の建替えで受け止めるべき取り組みの方向性は次のとおりである。

方向性 1

公営住宅階層（住宅困窮者世帯）が集住する団地から 多様な世帯が住むまちへ

- 長く住み続けられる良質な住まいの供給（バリアフリーや断熱性等に配慮した住宅供給）
- 高齢者や障害者が地域で住み続けるための住まい（サ高住、有料老人ホーム、グループホーム等）
- 若年世帯や子育て世帯が入居できる民間賃貸住宅や地域優良賃貸住宅の整備
- 学生や勤労者、外国人等が入居できる賃貸住宅や寮、シェアハウスの整備 等

方向性 2

高台に独立的に形成されて外との交流が多くない団地から 地域に開かれたまちへ

- 県営住宅施設（集会所や屋外空間等）を活用した交流機能の導入（高齢者、障害者、子育て世帯）
- 余剰地を活用した地域交流機能（留学生との交流イベント、子ども食堂、食育、健康づくり等）の整備
- 緑地・緑道や公園と連動した地域に開かれた屋外空間の整備（崖地、法面の不安解消とセットで）
- 空き空間や住棟間のスペースを利用したコミュニティガーデン等の整備
- 次世代モビリティを活用した高台へのアクセス性の向上 等
- 非常時に大人数が集まれる防災拠点の整備

方向性 3

NT 内の貴重な第一種中高層住居専用地域における 建替事業の特性を活かした複合機能の導入

- 地区センターの機能を補完する日常生活支援機能（商業、飲食、子育て支援等）
- 団地内外の高齢者の継続居住を支える在宅介護・医療機能
- 住まいの近くで働けるシェアオフィスやコワーキングスペースの導入

3つの方向性を実現する4つのテーマ

多様な住まい

年齢、国籍、障害の有無を問わない、多様なニーズに応答した住まいの供給

緑と健康

周辺の自然環境になじむ、緑を活かした健康づくり

複合機能

NT・団地生活の魅力を高める複合機能の導入、不足機能の補完

交流

日常的な交流を通じた緩やかな地域コミュニティの形成



団地整備の方向性

- 地球環境に配慮した多世代交流型の「まち」を形成。
- アルファベット群は、日常生活に必要な生活支援機能とともに団地外の市民も訪れたいような機能・仕掛けを導入。
- 花群は、地区センターとの連携・補完関係、第一公園との一体性を重視した土地利用。
- 単身者や家族世帯等も住める民間賃貸住宅や高齢者向け住宅等を混合させ、NTの住まいの循環を促進。

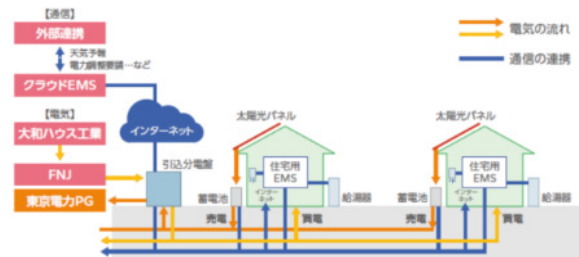
脱炭素をめざす住宅地

- 高断熱化、ソーラーパネル設置、県産材使用等による環境負荷低減と高い居住性能を備えた住宅地。
- 農地付住宅＋農作業アドバイザー等の付加価値の高い住宅。

▶ プレイヤー：地元ハウスメーカー 等



図のエネルギーを見える化

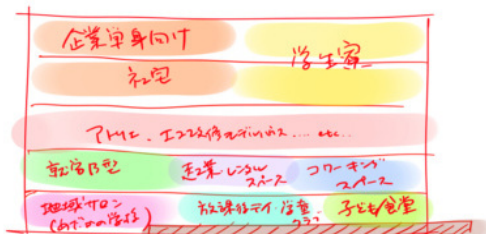


事例：藤沢サスティナブルスマートタウン[神奈川県藤沢市]

多様な人々の共生拠点

- 既存住棟を用途廃止後に民間事業者へ譲渡。事業者が改修（リノベーション）後に各入居者に無償 or 低廉家賃で貸出し活用。
- 床負担能力が低いが地域力や魅力の向上に重要なプレイヤーの拠点。地域活動、子育て支援、国際交流、起業、社宅などを導入。

▶ プレイヤー候補：活動団体、NPO、大学、起業 等



事例(下段)：UR都市機構日の里団地[福岡県宗像市]

地域内エネルギーの創出

- 風が当たる北西部には小規模な風力発電施設やソーラーパネルを設置。団地内の共用施設や災害時の電力として活用。



一体感を生み賑わいを誘導する歩行空間

- 団地入口部から奥までを貫く歩行空間を整備。異なる土地利用・建物用途の一体感を感じられる配置や緑地空間を工夫。団地の奥まで賑わいを形成し、人々を誘導する。



事例：コンフォール柏豊四季台[千葉県柏市]

居場所となるカフェや共同菜園

- カフェや、食育の場となる菜園、ドッグラン等として利用。生ゴミ利用の有機農法、ゴミ削減も。



事例：ホシノタニ団地[神奈川県座間市]

県営住宅（改修住棟）

- 建替棟への移転が難しい世帯向けに一部住棟を改修し継続管理。
- 団地内のプレイヤーによる見守り、生活支援サービス、維持管理。

▶ プレイヤー：不動産事業者 等



事例：UR都市機構ひばりヶ丘団地

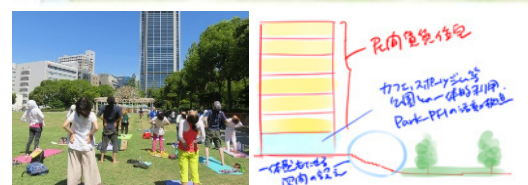


公園・緑地を活用しアクティビティを生む

活動拠点＋防災機能強化

- 1F：カフェ＋活動拠点、2F以上は民間賃貸住宅。
- 公園と一体的な空間とし、公園のアクティビティ（ヨガ・体操、軽スポーツ（道具貸出）、屋外ライブラリー等）の拠点をつくる＋団地外周の緑地・遊歩道を活用したアクティビティ。
- 高齢者のおでかけの目的をつくる（健康タウン）。
- 公民館（地区センター）を補完する防災機能の強化（かまどベンチ、コンセント付きソーラーパネル、災害対応トイレ等）。

▶ プレイヤー候補：NPO 等

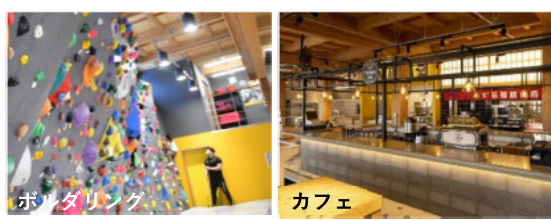


事例(上段)：福山市中央公園Park-PFI[広島県福山市]
(下段左)：東遊園地Park-PFI[兵庫県神戸市]

地区センターを補完するネオセンター

- 地区センターに不足する機能を導入し差別化。NT全体からの利用、サービスを想定した用途とし、NT全体の価値向上を図る。また、将来的な地区センターの更新や駐車場不足にも対応。
- 地域に不足する飲食機能（例：カフェ、地域で利用できるキッチン）、機能が低下しつつある医者村を補完する医療機能、生活の質を工場する健康増進機能（例：フィットネスセンター等）の導入。

▶ プレイヤー：商業事業者、福祉事業者、大学 等



事例：365(さんろくご)[青森県十和田市]

公園駐車場を含めた一体的な活用

- 第一公園駐車場との土地交換や保育園との一体的整備等を含めた、総合的な土地活用も検討。

既存の交通を補完する新たなモビリティ

- 整った道路基盤を活かし団地内／地区センター間／NT内のエリア設定をしながら、自動運転バス等の新たなモビリティを導入。



暮らしを支え賑わいを生む購買機能

- 地区センターまで行かなくても、日常的な買い物ができるミニコンビニや賑わいを生む職住一体型のテナント等。

▶ プレイヤー：商業事業者 等



事例(左)：特養グランドオーク百寿[大阪府堺市]／(右)：樺の音 terrace[東京都練馬区]



高齢者向け住まい＋交流機能

- NT内の高齢者の住まい（サ高住、有料老人ホーム、ケアハウス）を用意。
- 入居者や改修住棟のプレイヤー等と交流する仕組み（駄菓子屋やイベント開催）の導入を条件として、土地を無償貸与することを検討。

▶ プレイヤー：福祉事業者 等



事例(左)：アンダンチ[宮城県仙台市]／(右)：銀木犀[千葉県船橋市]

