

5 西諫早団地建替基本構想

5-1. 建替基本構想のフレーム

「団地整備の方向性」を踏まえて、計画フレームを以下のように設定する。

計画戸数の設定

計画戸数（将来の管理戸数）	約 6 1 7 戸
整備戸数	建替え：340 戸 改善：210 戸
存置戸数	アザレア棟：67 戸

※R6.4 時点に想定される入居戸数を計画戸数とし、入居者アンケートをもとに建替え・改善戸数を設定。

計画フレームの設定

アルファベット群	県営住宅	建 替 え ゾ ー ン ※	■<u>建替え戸数：アルファベット群の事業を先行させるため、全体の建替え戸数 340 戸の全てをアルファベット群で確保。</u> ⇒戻り入居希望世帯（現入居者）向け ⇒脱炭素社会の実現に向けた取組みを推進。 ⇒駐車場設置率：70%程度
		改 善 ゾ ー ン	■<u>改善戸数：アルファベット群の事業を先行させる予定のため、全体の改善戸数 210 戸のうち半数以上（150 戸）を確保。</u> ⇒改善住戸入居希望世帯（現入居者）向け ⇒改善ゾーン内に市民の交流拠点となる市民菜園及び菜園利用者向けの休憩・交流スペース及び農機具等の倉庫等を県営住宅の 1 階に整備（目的外使用）。 ⇒建替えゾーンと同様、脱炭素社会の実現に向けた取組み（改善で対応可能なもの）を推進。
	民間事業用地	民 間 住 宅 ゾ ー ン	■<u>民間賃貸住宅又は戸建て住宅（持家）</u> ⇒事業者ヒアリングでは、賃貸住宅のほか分譲マンションや戸建て住宅（宅地分譲）も可能性があるという声が得られた。本構想では、西側の急傾斜地崩壊危険箇所に建物を配置しないほうが望ましいため、非建築用地（駐車場等）を確保しやすい民間賃貸住宅（共同住宅）の整備を想定する。 ⇒脱炭素社会の実現に向けた取組み（民間事業者の創意を生かした住戸企画を期待）を推進。
		交 流 ゾ ー ン	■<u>コンビニエンスストア</u> ■<u>高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等）</u>

			⇒地域開放型食堂、駄菓子屋等の地域交流機能（入居する高齢者と団地内外の住民の交流）を備える。 ■在宅高齢者向けサービス拠点（訪問介護、訪問看護、ショートステイ等） ■子育て支援拠点（託児所、子育て交流サロン等） ■県営リノベーション型コミュニティ拠点（大学の留学生等向け学生寮、社宅（单身寮）、グループホーム、起業支援スペース、コワーキングスペース、障害者就労継続支援事業所、パン屋兼カフェ、地域サロン、子ども食堂等） ⇒用途廃止した県営住宅を低廉な価格で民間事業者へ譲渡・賃借して、公益性の高い事業や団地の魅力を高める事業を展開する地元事業者等にリーズナブルな賃料で転貸。
花群	県営住宅※	改 善 ゾ ー ン	■改善戸数約：全体の改善戸数 210 戸からアルファベット群での改善戸数を除いた戸数を確保。 ⇒改善住戸入居希望世帯（現入居者）向け
		存 置 ゾ ー ン	■アザレア棟 67 戸 ⇒現入居者向け
	民間事業用地	民 間 住 宅 ゾ ー ン	■民間賃貸住宅（企画型） ⇒一般的な賃貸住宅ではなく、第一公園との隣接性を活かした住戸企画を有する賃貸住宅を整備。
		ネ オ セ ン タ ー	■健康増進施設（フィットネスクラブ、介護予防事業所等） ⇒第一公園も含めたプログラム（例：ヨガ教室、健康ウォークイベント）も提供する等、公園との隣接性を活かした運営を行う。 ■大学地域交流リビングラボ（生涯学習、留学生イベント等の国際交流スペース等） ■飲食・生活支援施設（カフェ、地産地消型レストラン、パン屋、産直品販売所等） ■コミュニティキッチン（地域交流を促進するレンタルスペース等） ■現地区センターにない医療施設等

5-2. 土地利用及び動線整備方針

(1) 土地利用及び動線整備の方針検討に際して重視する事項

① F棟除却済み敷地を有効活用して仮移転戸数を縮減

- ・F棟が除却されて空地となっていることから、G棟周辺を建替え事業の第1期エリアとして先行活用して仮移転戸数を減らすことが可能。事業効率性が高い。

② 既存の団地内通路はできるだけ維持（埋設管の状況や工事期間中の歩車動線確保等に配慮した道路及び土地利用設定）

- ・污水排水に関しては、大きく見れば団地北部から南方向に流下している。末端の北部から事業実施した方が切り回しは少なく、事業を効率的に進めることができる。
- ・給水に関しても、大きく見れば給水塔から南下し花群や市営住宅等にも給水されている。給水ルートを確認しながら段階的に事業を実施する必要がある。
- ・また、工事期間中の入居者の歩車動線を確保する観点、工事車両の進入等の工事のしやすさの観点から、既存の口の字状の団地内通路はできるだけ使用しながら基盤整備を進めることが望ましい（切り替えるときは一気に行う）。

③ 南東入口のT字交差点からの離隔距離を確保

- ・ループ状の道路（又は通路）については、南東入口のT字交差点からループ道路のT字交差点の離隔距離（右折車用滞留距離）を確保するほうが車両処理上、望ましい。

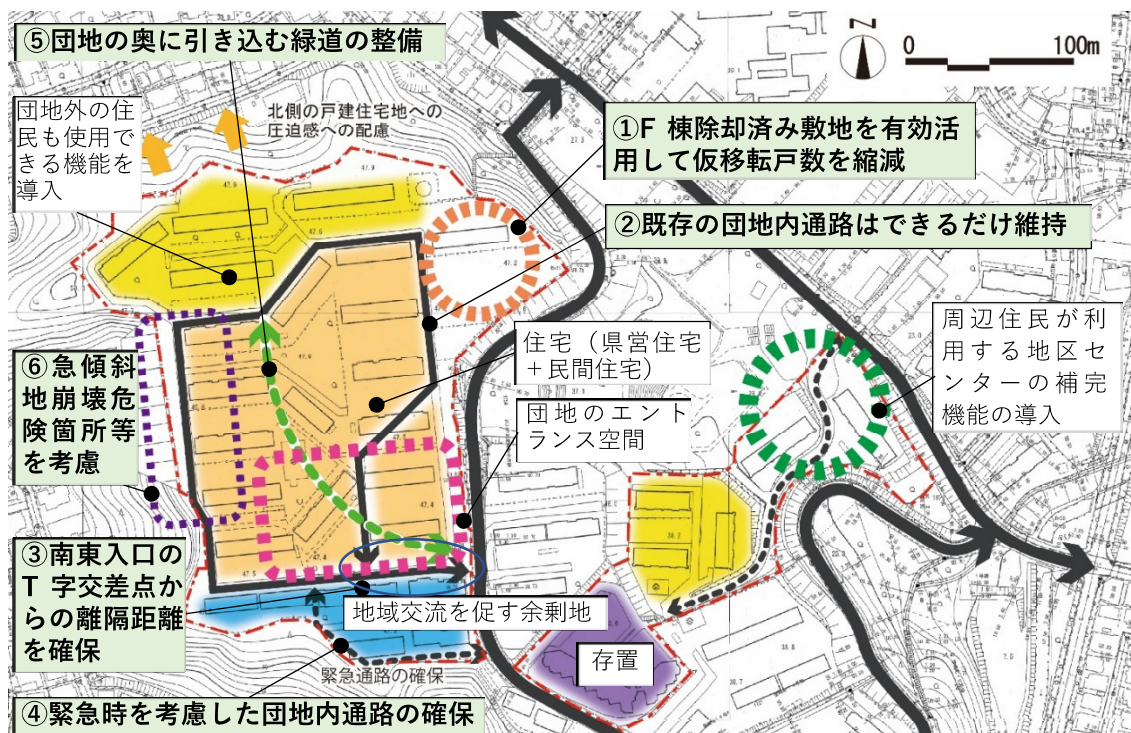
④ 南端部にループ道路が使用できない場合（緊急時）を考慮した団地内通路の確保

⑤ 団地の奥に団地外の住民も引き込めるような緑道の整備

⑥ 急傾斜地警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所を考慮した土地利用・建物配置

- ・急傾斜地警戒区域・急傾斜地崩壊危険箇所は、新たな建物を整備せず、駐車場や広場等のオープンスペース又は改善エリアとして利用することが基本と考えられる。

検討に際して重視する事項



(2) 土地利用及び動線整備方針

① 前頁ベースの土地利用＋ループ状道路の整備

- ・前頁「土地利用及び動線整備の方針検討に際して重視する事項」をベースとした土地利用とするが、開発許可に関する開発支援課へのプレヒアリングをふまえて、現在のループ状通路の線形を踏襲した道路整備を進める方針とする。
- ・アルファベット群では道路整備を伴うため開発許可を想定する。開発区域については改善ゾーンを除いた約 4.3ha を対象とする。また、花群に関しては道路整備を伴わないため、開発許可を得ない方針とする。

② アルファベット群の奥まで引き込むような緑道等の整備

- ・アルファベット群を団地外の住民も来訪するような開かれた住宅地とするため、提供公園（構想案では安全側を見て開発区域面積約 4.3 ha × 3 % の約 1,300 m²を上回る約 2,000 m²を確保）は団地の北側に配置するとともにドッグラン等の目的性の高い施設を配置する。また、改善ゾーンの一部に市民菜園の整備等を検討する。これらをつなぐ緑道を団地の中央に配置し、内外の住民を団地の奥に引き込む仕掛けとする。

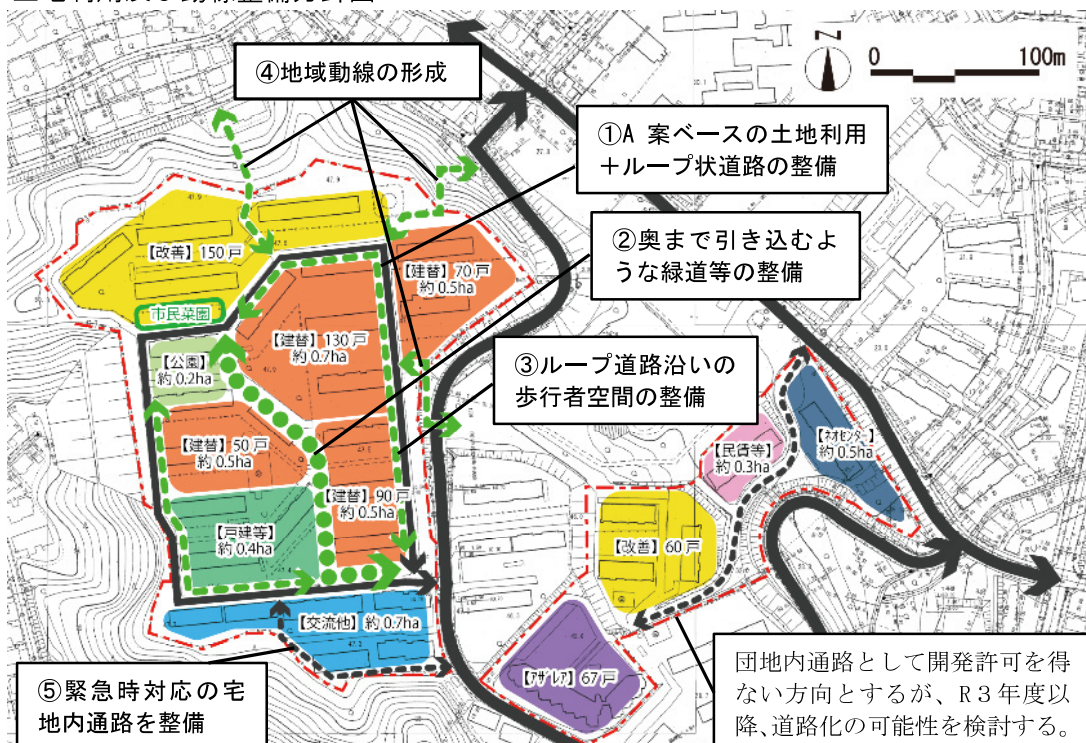
③ 歩行者動線の軸にもなるループ道路沿いの歩行者空間の整備

- ・ループ道路は緑道とともに、アルファベット群の各街区につながる主要な歩行者動線の役割を果たすことになる。幅員 12m を確保して両側歩道（両側 2.5m を想定）を整備するとともに、宅地内植栽等と一体となった快適な歩行者空間の形成を図る。

④ 団地内歩行者ネットワークと北・東にある階段等を関係づけた地域動線を形成

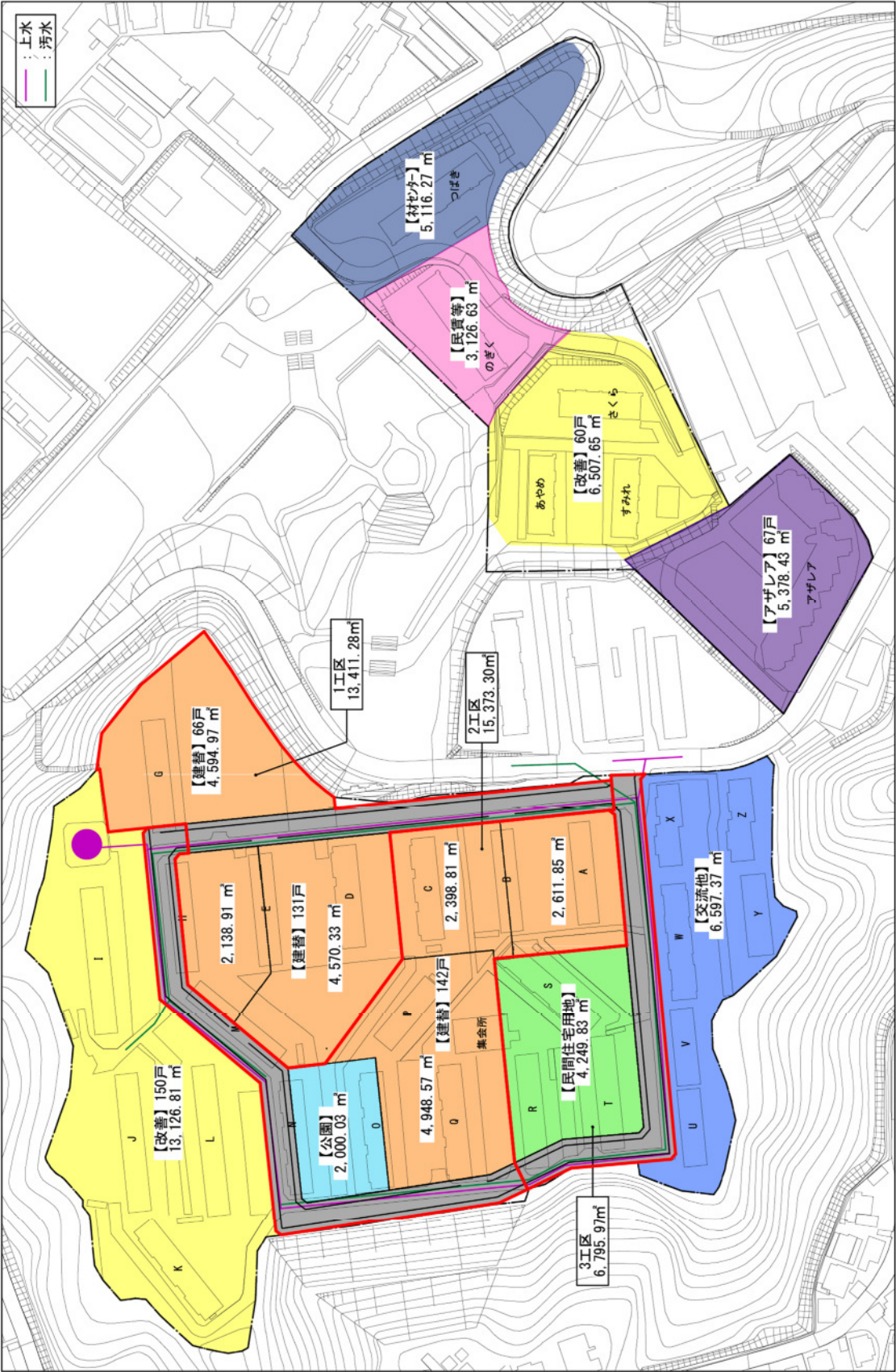
⑤ 交流ゾーン内に緊急時対応の宅地内通路を整備（東側の団地入口が閉塞した場合の代替ルートとして活用）

土地利用及び動線整備方針図



(3) 土地利用計画図及び面積表

土地利用面積図（１：２５００）



土地利用面積表

				土地利用面積[構成比] 単位: m ²			
				図上計測値		補正值※	
A アルファベット群	公共用地	道路		8,067	[14.5%]	8,247	[14.5%]
		公園		2,000	[3.6%]	2,045	[3.6%]
		小計		10,067	[18.1%]	10,292	[18.1%]
	宅地	県営住宅	建替	21,263	[38.3%]	21,738	[38.3%]
			改善	13,127	[23.6%]	13,420	[23.6%]
		小計		34,390	[61.9%]	35,157	[61.9%]
		民間事業用地	交流他	6,597	[11.9%]	6,744	[11.9%]
			戸建・民賃等	4,250	[7.7%]	4,345	[7.7%]
		小計		10,847	[19.5%]	11,089	[19.5%]
	非可住地			223	[0.4%]	228	[0.4%]
計			55,527	[100%]	56,765	[100%]	
B 花群	公共用地	道路		0	[0%]	0	[0%]
		公園		0	[0%]	0	[0%]
		小計		0	[0%]	0	[0%]
	宅地	県営住宅	改善	6,508	[29.1%]	6,653	[29.1%]
			アザレア	5,378	[24.1%]	5,498	[24.1%]
		小計		11,886	[53.2%]	12,151	[53.2%]
		民間事業用地	ネオセンター	5,116	[22.9%]	5,230	[22.9%]
			民賃等	3,127	[14%]	3,196	[14%]
		小計		8,243	[36.9%]	8,427	[36.9%]
	非可住地			2,200	[9.9%]	2,249	[9.9%]
計			22,329	[100%]	22,827	[100%]	
合計	公共用地	道路		8,067	[10.4%]	8,247	[10.4%]
		公園		2,000	[2.6%]	2,045	[2.6%]
		小計		10,067	[12.9%]	10,292	[12.9%]
	宅地	県営住宅	建替	21,263	[27.3%]	21,738	[27.3%]
			改善	19,634	[25.2%]	20,072	[25.2%]
			アザレア	5,378	[6.9%]	5,498	[6.9%]
		小計		46,276	[59.4%]	47,308	[59.4%]
		民間事業用地	交流他	6,597	[8.5%]	6,744	[8.5%]
			ネオセンター	5,116	[6.6%]	5,230	[6.6%]
			戸建・民賃等	4,250	[5.5%]	4,345	[5.5%]
			民賃等	3,127	[4%]	3,196	[4%]
		小計		19,090	[24.5%]	19,516	[24.5%]
	非可住地			2,422	[3.1%]	2,476	[3.1%]
	計			77,856	[100%]	79,592	[100%]

※補正値: 団地全体の面積(確定値)と図上計測値の比率を用いて補正した値