

川口アパート建替について

長崎県

◆川口アパートの位置



3. 施設概要（公営住宅）

敷地面積	建築面積	延べ面積	建蔽率	容積率
977.19㎡	520.08㎡	3,920.85㎡	53.22%	370.63%
構造	階数	集会室面積	駐車場(自主事業)	
RC造	13階	124.78㎡	9台	
住戸タイプ	住戸数	住戸面積(公営住宅法)		
1DK	62戸	37.14㎡		
2DK	18戸	55.62㎡		

4. スケジュール

令和5年7月～令和7年12月末 建替住宅整備業務

令和8年1～3月 入居者移転

令和8年4月～令和9年1月末 解体工事業務

令和8年1月～令和28年3月末（20年）維持管理運営業務

令和9（2027）年2月～令和59（2077）年1月末

民間提案施設建設～供用期間（定期借地権契約期間50年）



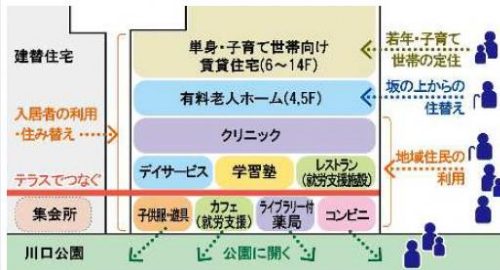
1. 概要

- 昭和46年に整備され、建設から50年以上が経過した県営住宅の建替え（110戸 ⇒ 80戸）
- 耐震性が不足しており倒壊した場合、緊急輸送道路である国道206号が閉塞する可能性
- 県庁初のPFI事業（Private Finance Initiative）として、隣接する川口公園（市の都市公園）の敷地に公営住宅として整備
- 設計・建設（解体）・維持管理運営を一括発注
- 加えて高層化に伴う余剰地を事業者にも50年間有料で定期借地契約し有効活用する

2. 事業用地及び既存施設

川口アパート（S46）・長崎市川口町11

- RC造7階建て1棟
- 県営改良住宅110戸
- 県住宅供給公社住宅22戸（1階は商業施設）
- 敷地面積：約2,100㎡



■ 民間提案施設の導入機能イメージ

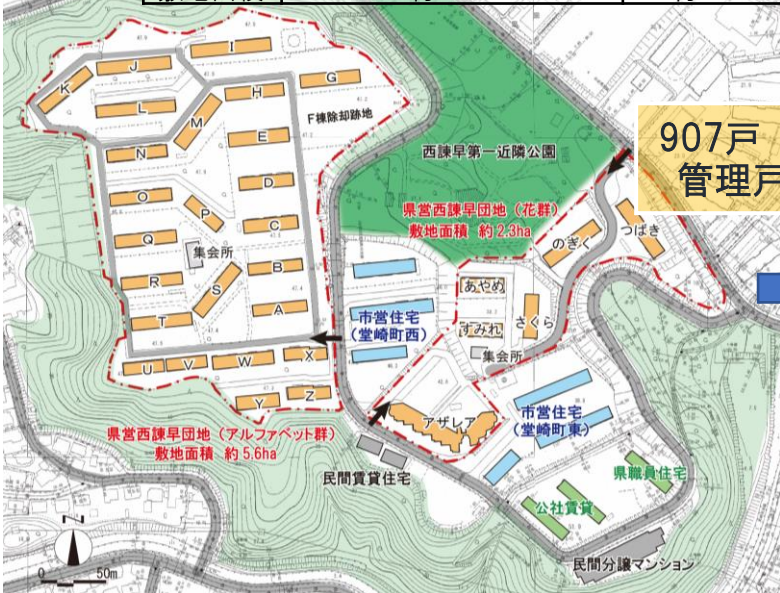


西諫早団地建替事業

老朽化した西諫早団地(諫早市堂崎町)において、一部の住棟の改善工事を行いながらも、管理戸数を削減する複合的な集約建替を行う。
眺望や公園との近接性などの立地特性を活かした良質な住宅への建替等と、余剰地活用による住まいの多様化及び生活利便施設等の導入を図ることで、地域の居住魅力向上に寄与することを目的とする。

1. 現況

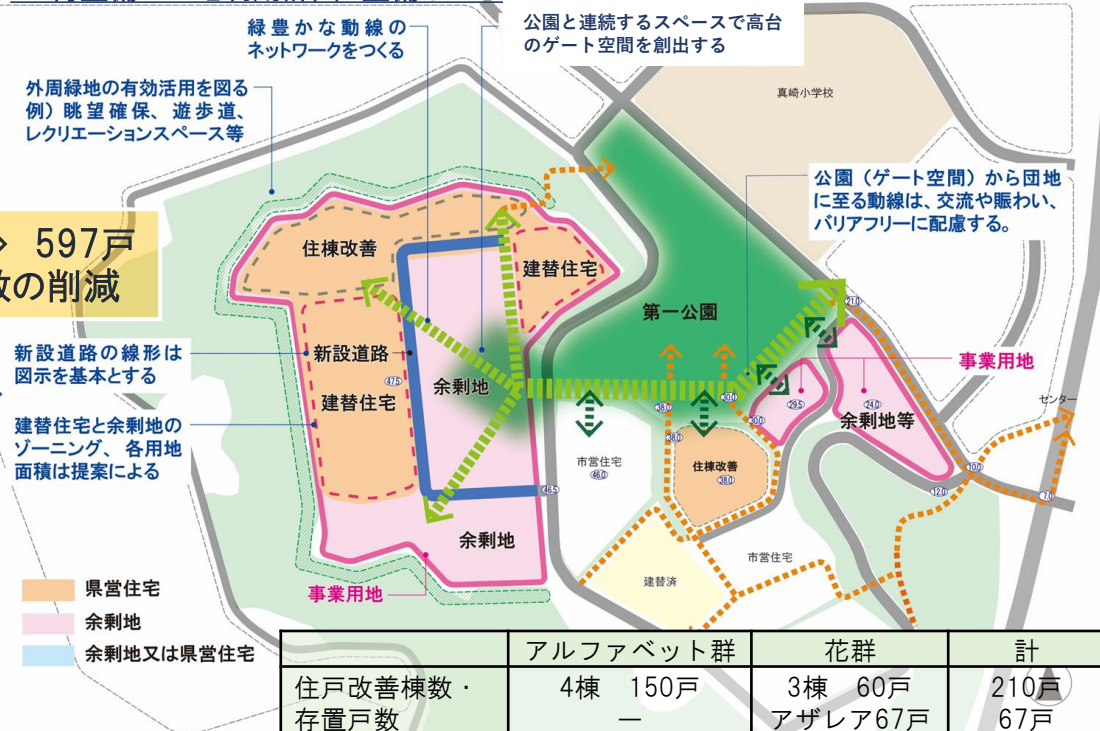
	アルファベット群(S48～)	花群(S55～)
棟数・管理戸数	25棟 720戸	6棟 187戸
敷地面積	約5.6ha	約2.3ha



2. コンセプト図



3. 再整備の土地利用計画と整備イメージ



	アルファベット群	花群	計
住戸改善棟数・存置戸数	4棟 150戸	3棟 60戸 アザレア67戸	210戸 67戸
新築棟	320戸	—	320戸
総戸数	597戸		
敷地面積	約3.5ha	約1.6ha	約5.1ha
余剰地面積	約2.1ha	約0.7ha	約2.8ha

4. スケジュール

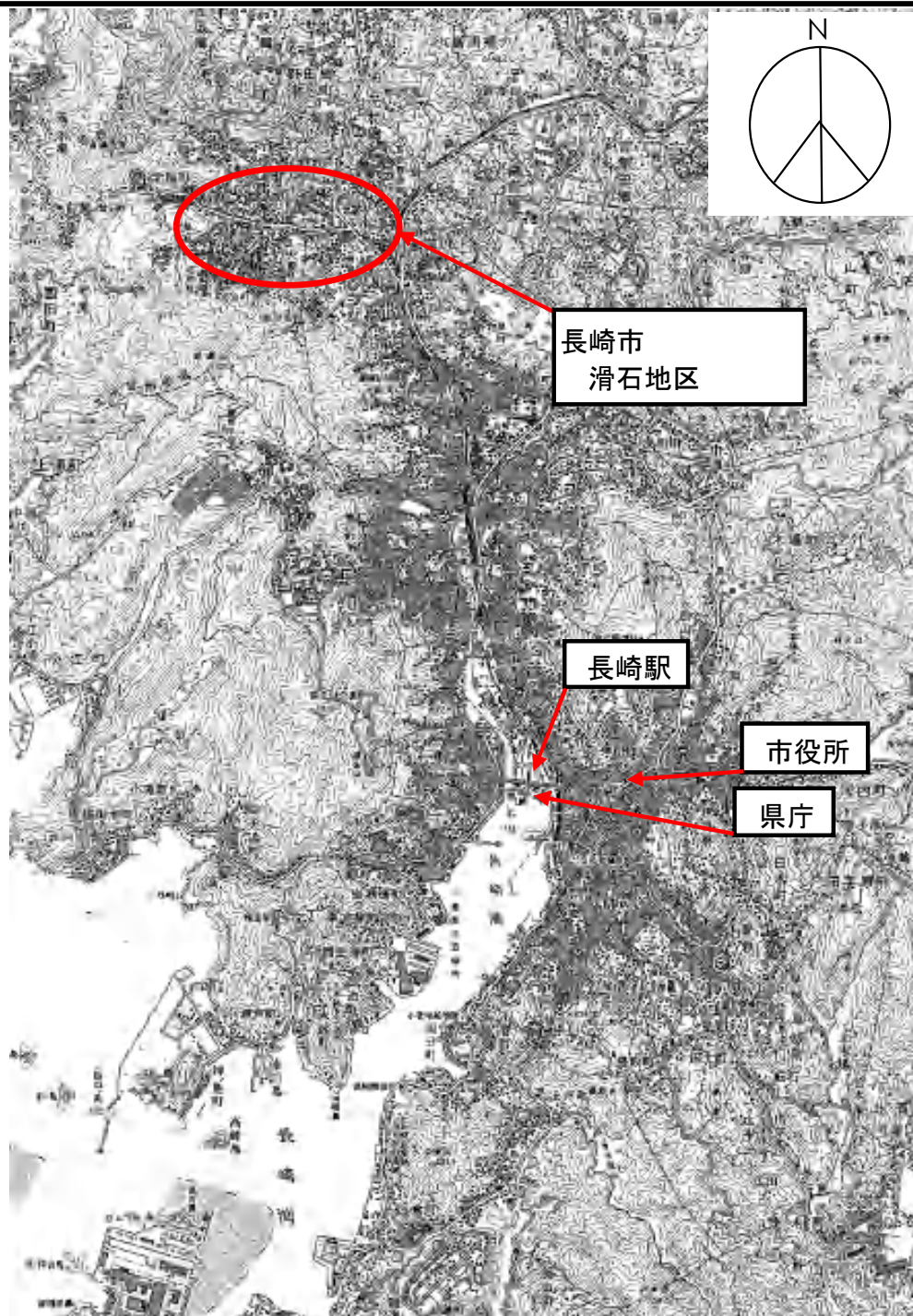
- ・R7第4四半期:新築棟110戸程度着工
- ・R9年度:新築棟110戸程度供用開始
- ・R9年度～11年度:新築210戸程度、着工から供用開始

5. 事業の特徴・事業費

- ・令和9年度からの210戸の新築工事はPFI-BTO(built-transfer-operation)方式を採用。余剰地を活用し民間施設の導入も図る。
- ・総事業費:140億円程度(20年間の維持管理・運営含む)

- 緑・太陽・眺望を活かしたブランディング
- ニュータウンへの”共感人口”の獲得
- 住まい・機能(土地利用)の多様化
- 地区センターとの連携

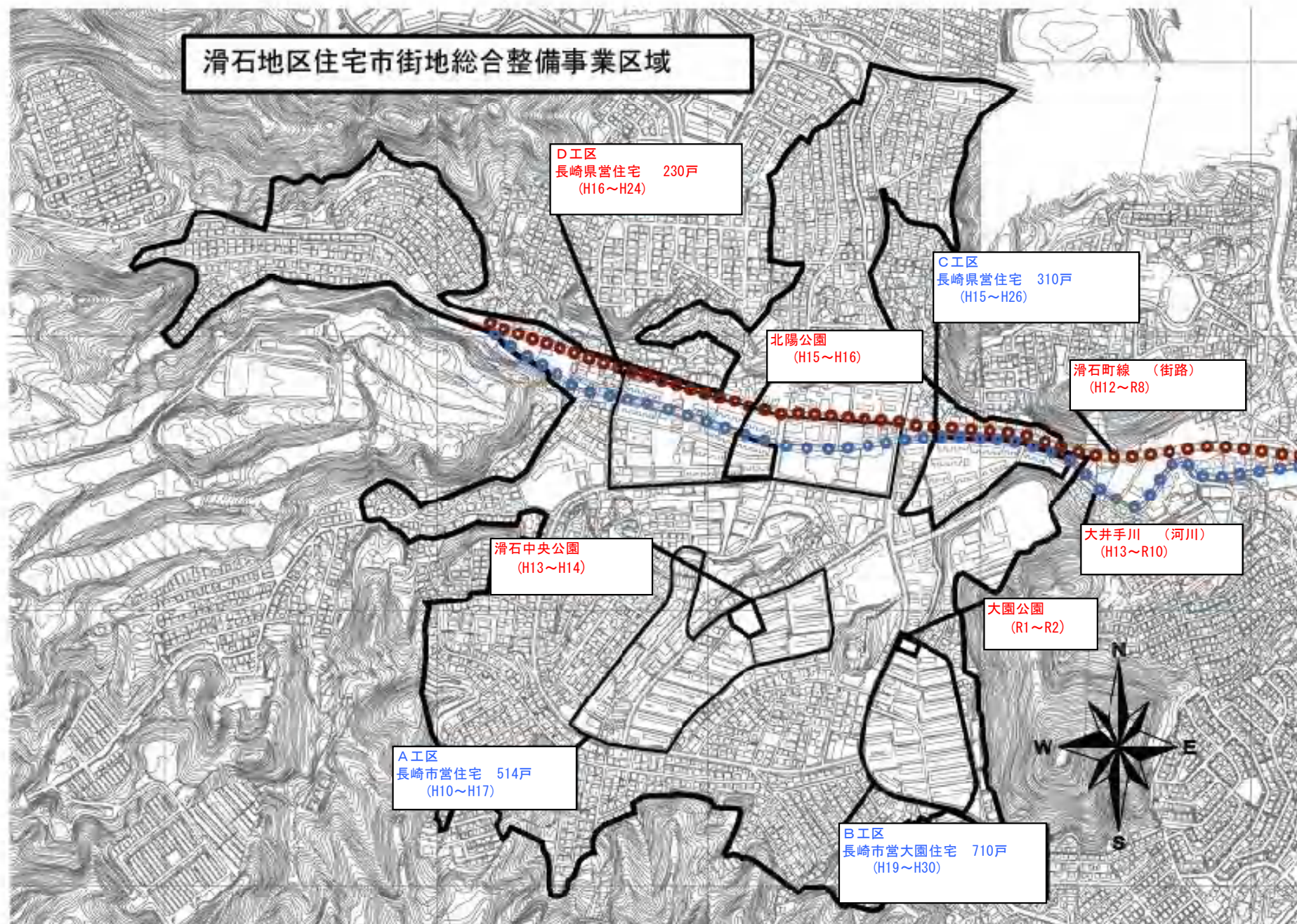
位置図



案内図



整備地区計画図



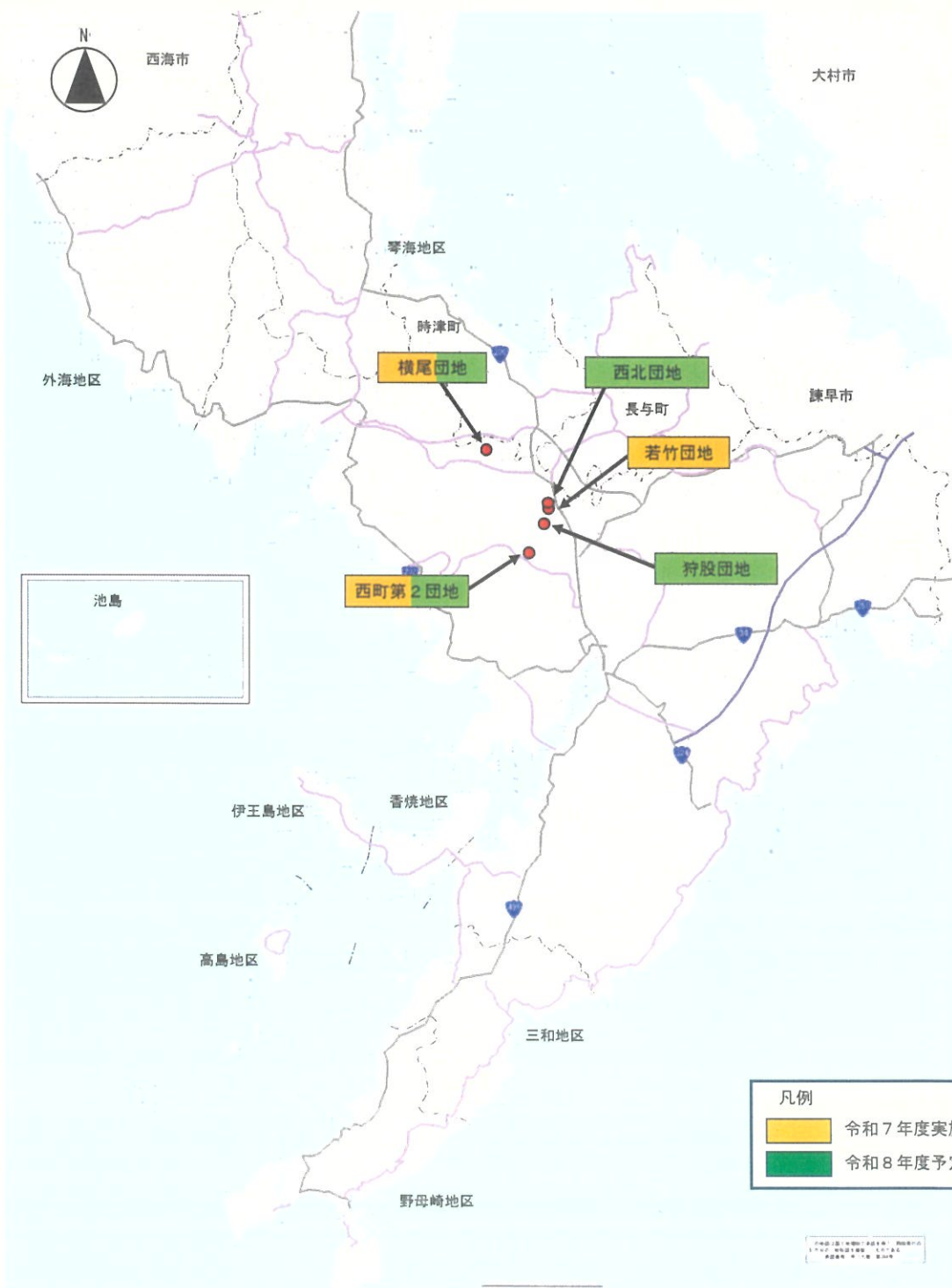
社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金
 長崎県住みよか住まいづくり・まちづくり計画（第3期）
 ○地域住宅計画に基づく事業 公営住宅ストック総合改善事業
 全体事業費：2,397百万円

令和7年度実施

項目	団地名及び標名
排水管	若竹団地 西町第2団地
住戸改善	横尾団地

令和8年度実施

項目	団地名及び標名
排水管	西町第2団地
住戸改善	横尾団地 西北団地 狩股団地



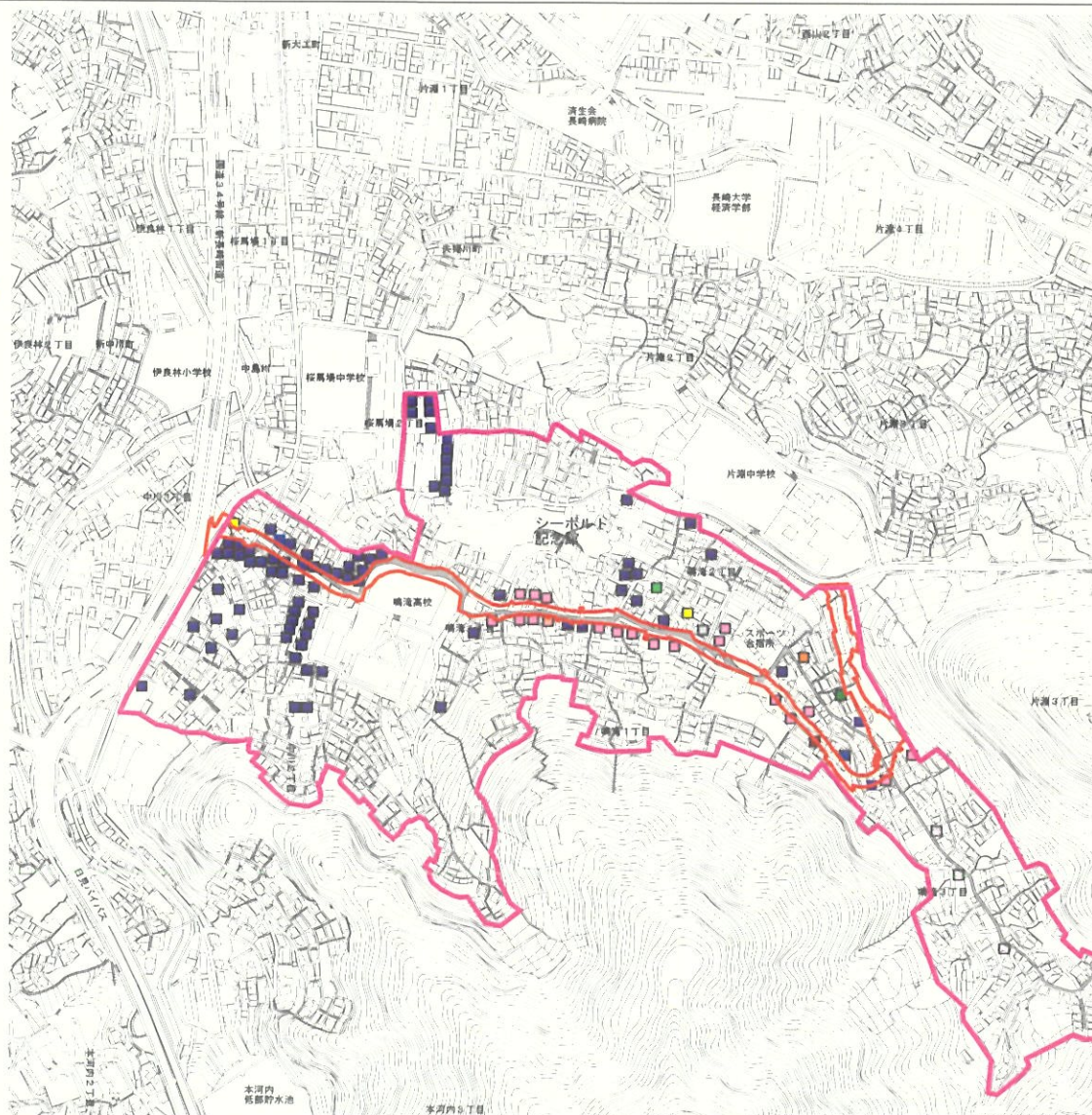
住宅市街地基盤整備事業 要望団地住宅宅地供給計画図

都道府県・政令市名

長崎県

団地名	中川鳴滝地区
市町村名	長崎市
補助事業者	長崎市
団地面積	37.0ha
計画戸数	110 (戸) (区画)
30年度以前 (紫)	84 (戸) (区画)
R1年度	0 (戸) (区画)
R2年度 (灰)	1 (戸) (区画)
R3年度 (黄緑)	1 (戸) (区画)
R4年度 (黄)	2 (戸) (区画)
R5年度 (茶)	1 (戸) (区画)
R6年度 (青)	1 (戸) (区画)
R7年度 (緑)	1 (戸) (区画)
R8年度 (肌)	1 (戸) (区画)
R9年度 (橙)	1 (戸) (区画)
R10年度以降 (桃)	17 (戸) (区画)

実績(計画)

84 (戸)
(区画)84 (戸)
(区画)85 (戸)
(区画)86 (戸)
(区画)88 (戸)
(区画)89 (戸)
(区画)90 (戸)
(区画)91 (戸)
(区画)92 (戸)
(区画)93 (戸)
(区画)110 (戸)
(区画)

区域の特性

本地区は、市中心部の旧市街地に位置し、国指定史跡シーボルト宅跡などの史跡が数多く点在する本市有数の歴史性の高い地区であるが、斜面地で低層密集住宅地という市街地形態等による道路、公園等の基盤整備の遅れから、利便、防災上の問題を抱え、住宅の老朽化、高齢化の進展、人口の減少とあいまって、地区の活力が低下しつつある。

本地区内における公共施設は、斜面市街地という地形的な制約等から道路の多くは狭隘で階段道が多く、日常生活はもとより、消防救急活動においても支障をきたしている状況となっている。

事業概要

本地区においては住居環境の改善は大きな課題であり、既成市街地の更新を図る上で、道路等の基盤施設の整備は急務である。そこで、住宅の老朽化、住居者の高齢化が進む斜面低層密集住宅地である本地区において、道路等の基盤整備とともに住宅の建替更新を推進することにより地区の活性化を促す。

また、公共施設等の整備の基本的な考え方として、本地区内の道路整備により移転する家屋については、地区内再建を基本とし、道路残地及び市有地を代替地として提供する。

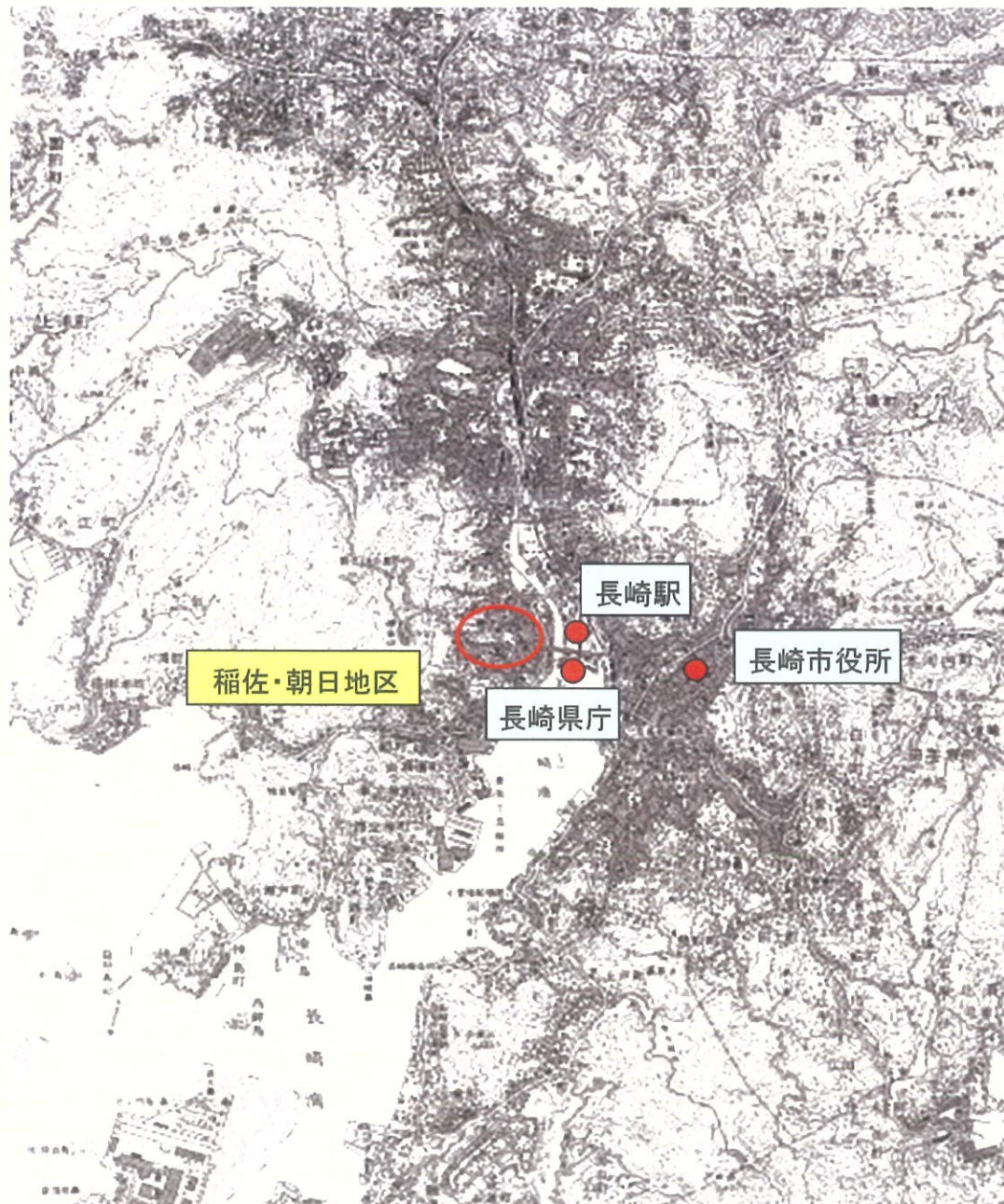
事業手法：公的宅造

- 公的一般宅地造成
- 既存建物敷地の買収による宅地造成

その他

- (公共施設(道路)の整備に伴う住宅の建替)
- 道路拡幅に伴う敷地後退による建替やこの道路に近接する住宅の自主的建替

位置図

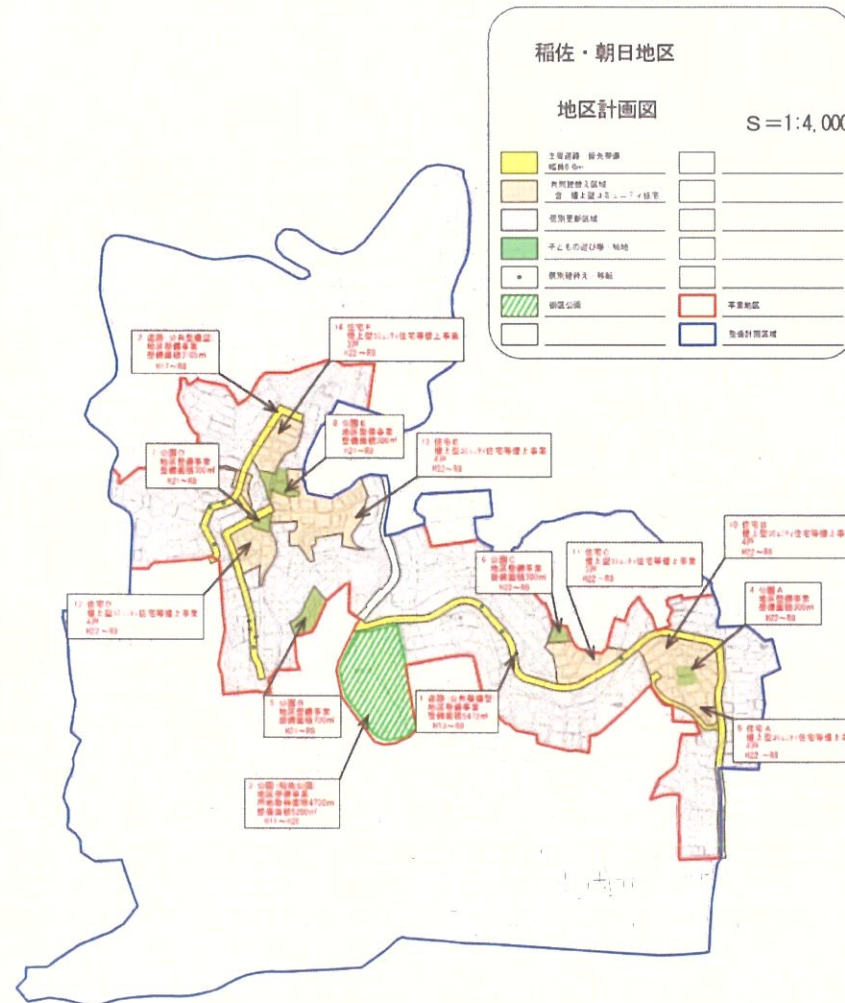


案内図

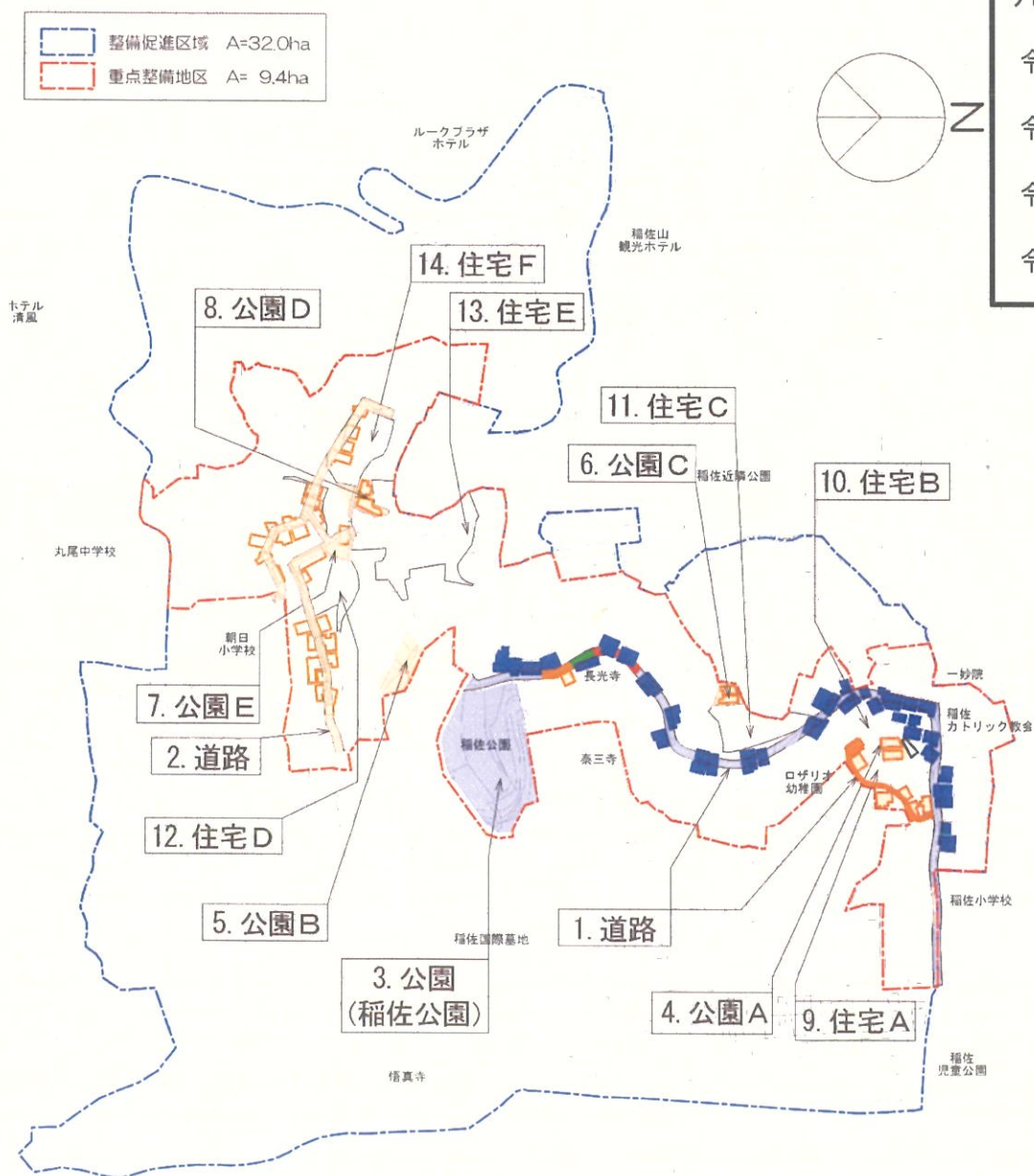


整備地区計画図

別表第6



実施(予定)事業概要図



凡例

用地費

工事費

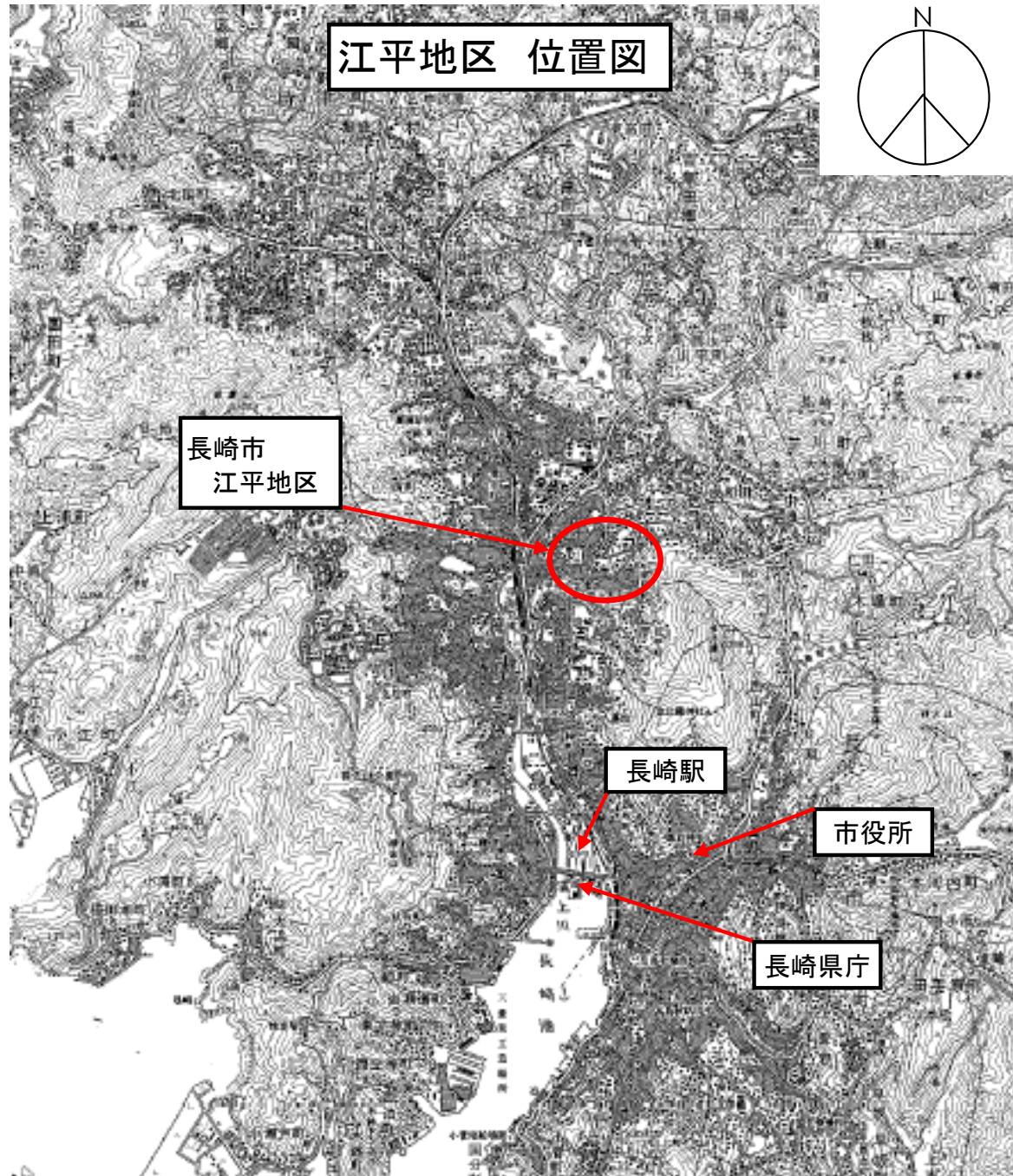
令和8年度まで（青）

令和9年度 (赤)

令和10年度（緑）

令和11年度以降（橙）

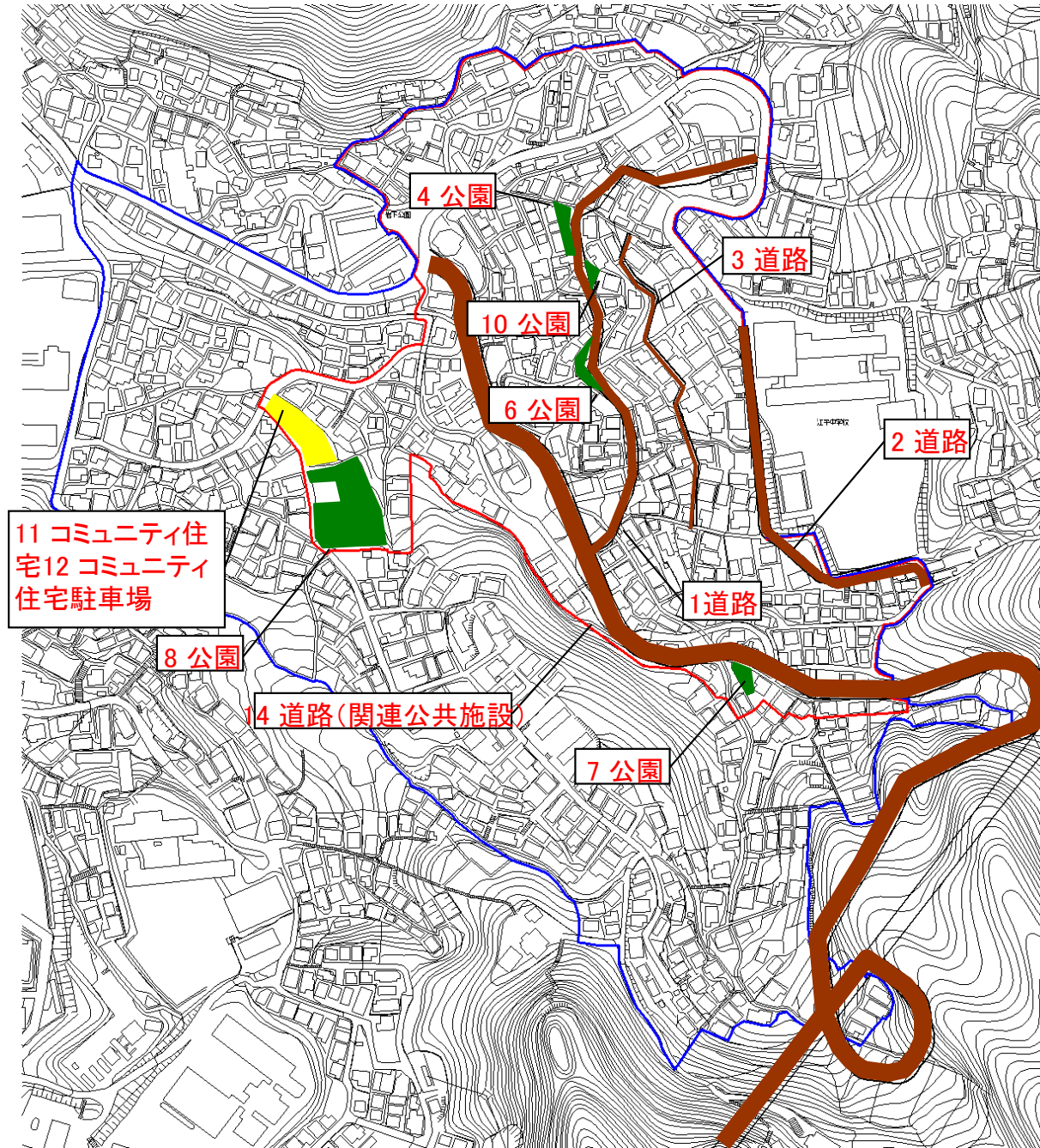
位置図



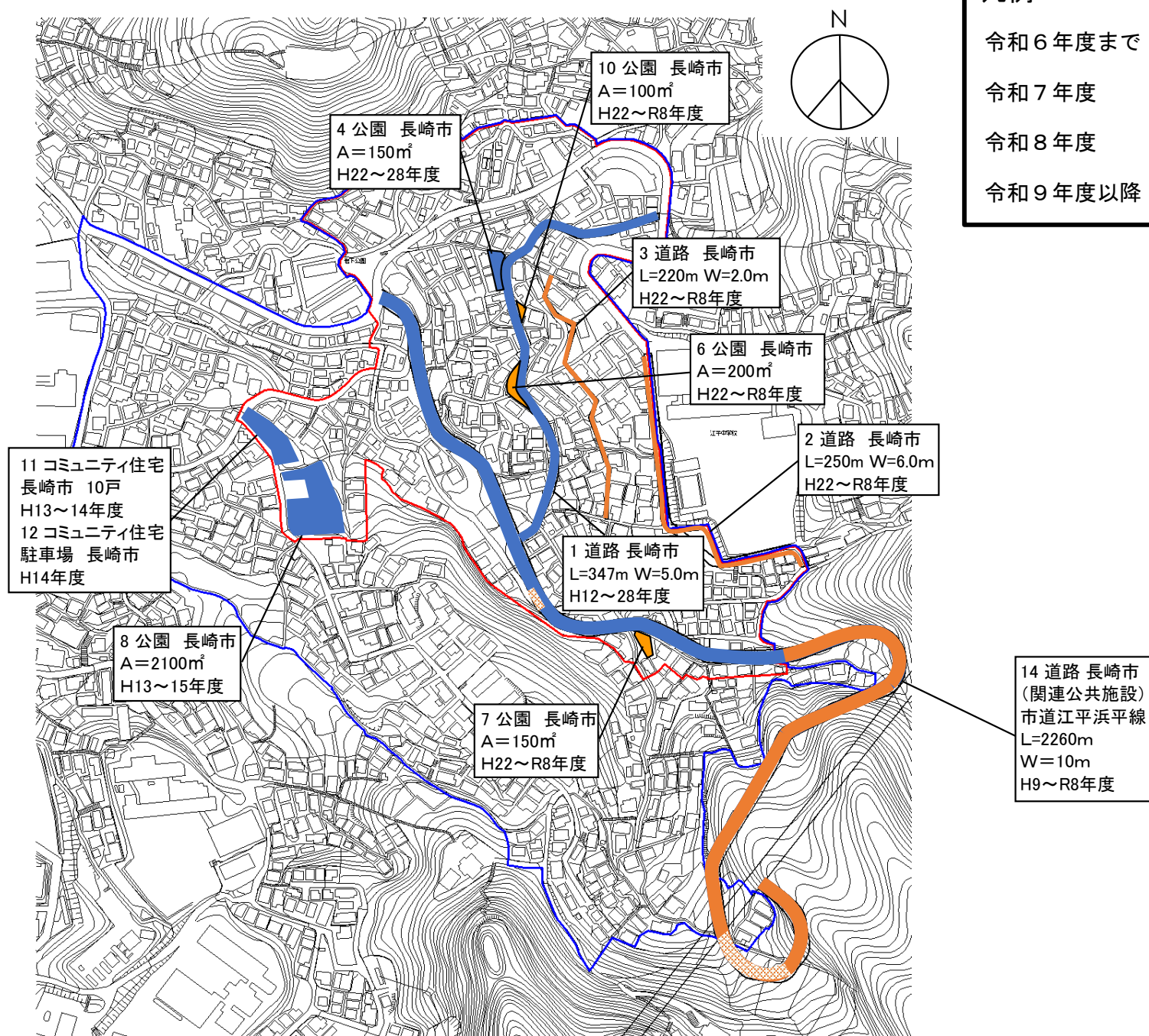
案内図



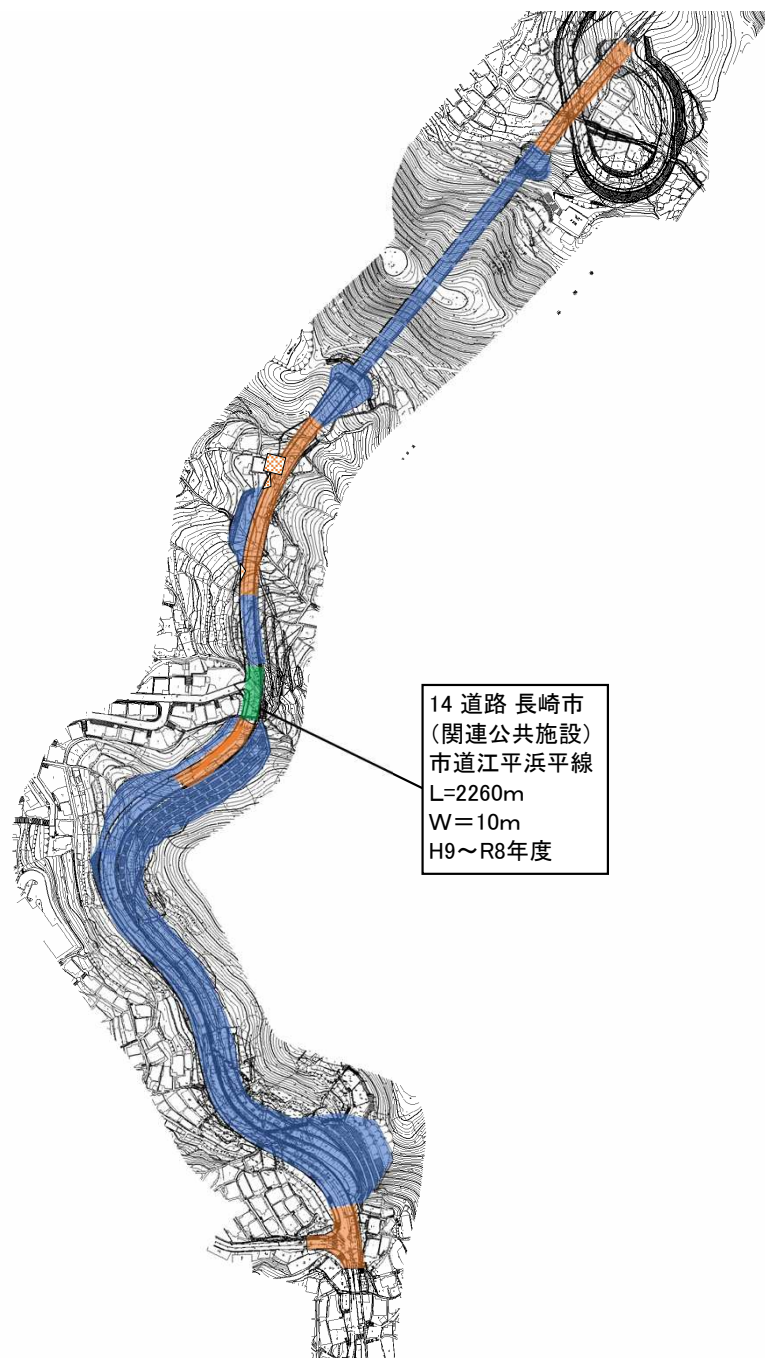
整備地区計画図



実施(予定)事業概要図①(江平地区、市道江平浜平線江平工区)



実施(予定)事業概要図①(市道江平浜平線浜平工区)



14 道路 長崎市
(関連公共施設)
市道江平浜平線
L=2260m
W=10m
H9～R8年度

凡例

	用地費	工事費
令和7年度まで（青）		
令和8年度（赤）		
令和9年度（緑）		
令和10年度以降（橙）		

社会資本総合整備計画 防災・安全交付金
長崎県の住環境における防災・安全の促進（第4期）（防災・安全）
○地域住宅計画に基づく事業 公営住宅ストック総合改善事業
全体事業費：2,932百万円

令和 7 年度実施	
項 目	団地名及び棟名
外壁	三重団地
	千歳団地
屋上防水	三重団地
	千歳団地
EV改修	小蒲団地

令和 8 年度実施	
項 目	団地名及び標名
外壁	千歳団地（R7からの継続）
	二本松団地
	小浦団地
屋上防水	千歳団地（R7からの継続）
	二本松団地
	小浦団地
EV改修	三芳団地

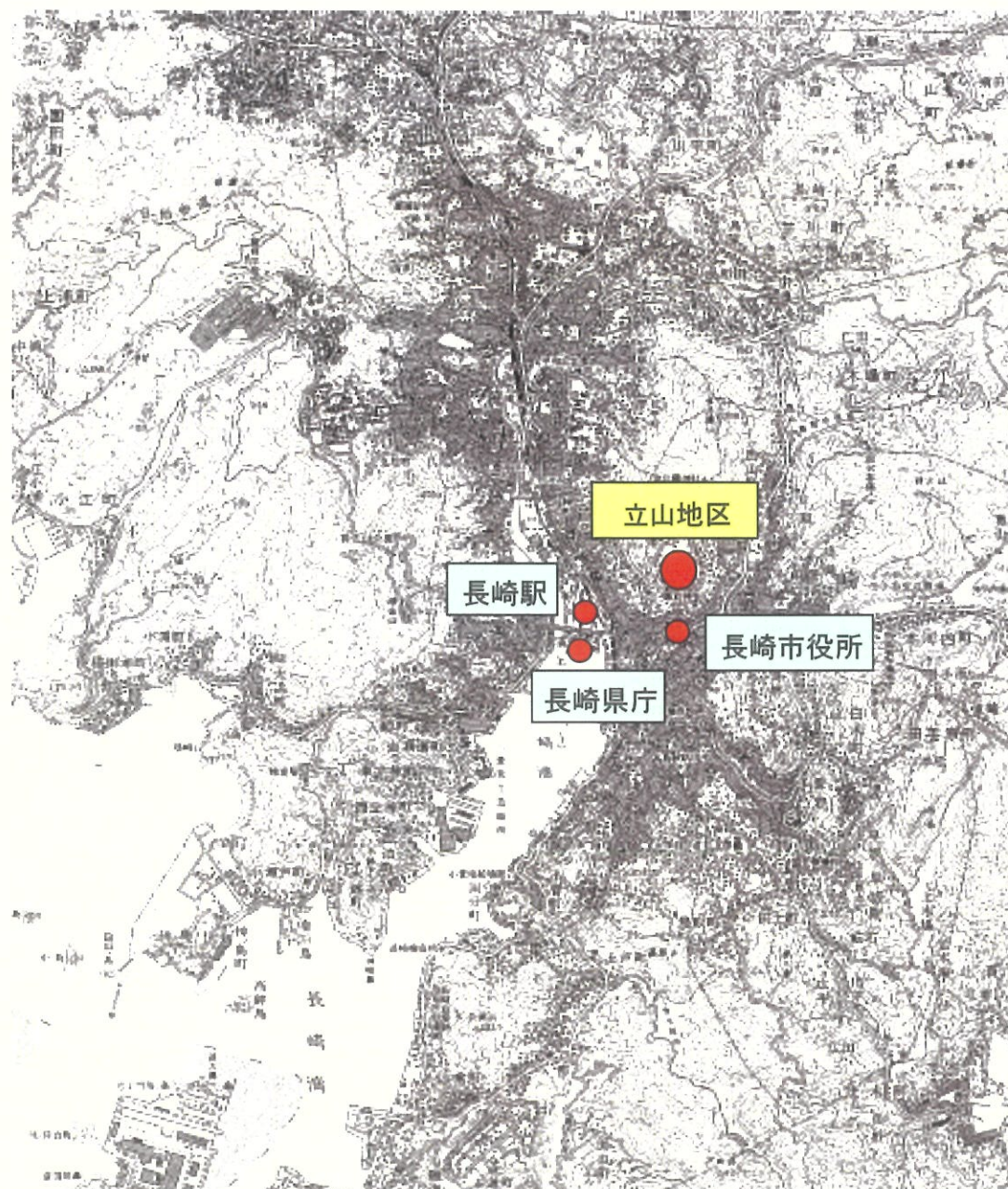


立山地区（長崎県長崎市）

【住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型・著しく危険）】

①案内図・位置図

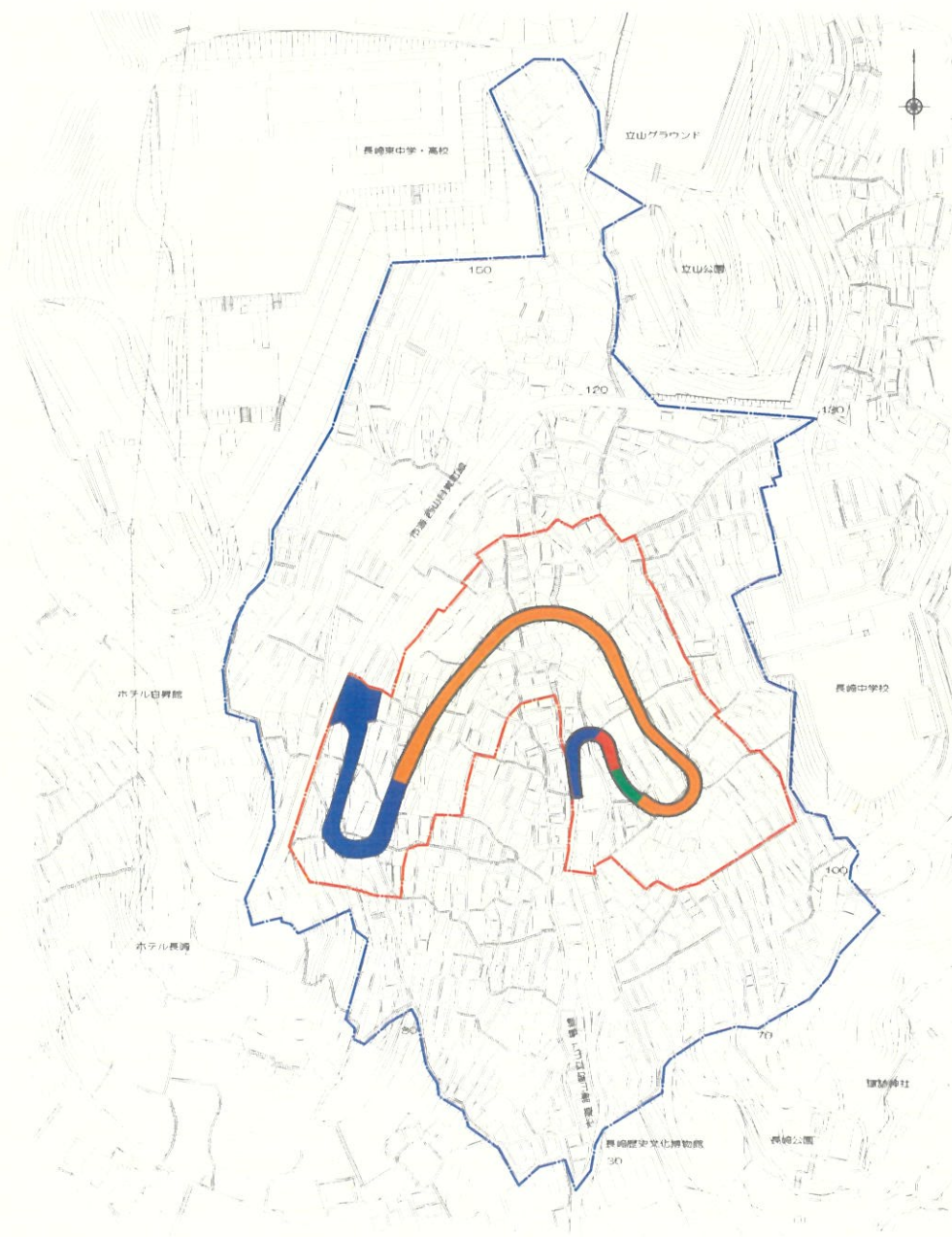
位置図



案内図



実施（予定）事業概要図



凡例

令和8年度まで（青）

用地費

工事費

令和9年度（赤）

令和10年度（緑）

令和11年度以降（橙）

（青）

（赤）

（緑）

（橙）

社会資本総合整備計画 防災・安全交付金
長崎県の住環境における防災・安全の促進（防災・安全）（重点計画）
○地域住宅計画に基づく事業 公営住宅建替事業
全体事業費：3,282百万円

