

那覇市密集住宅市街地再生方針（改定）概要版

■ 密集住宅市街地再生方針の趣旨と目的

密集住宅市街地は、道路幅員が狭く、老朽化した木造住宅が密集し、住環境や防災面などの様々な課題を抱えており、防災的な環境改善を必要とする地区です。密集住宅市街地の整備改善を一步步着実に進め、子どもや高齢者など誰もが安全・安心で快適に暮らせる住みよいまちとして再生していくため、平成28年3月に市民・事業者と行政の共同と参画の取組の指針となる「那覇市密集住宅市街地再生方針」を策定しました。密集住宅市街地において、ホテルやマンションの建設、老朽建物の除却など、市街地環境が変化してきていることを踏まえ、「那覇市密集住宅市街地再生方針」の改定を行います。

◆ 目的

- 那覇市の実状に応じた密集住宅市街地再生の基本目標を定め、重点的に取組むべき対象地域の考え方を明らかにします。
- 密集住宅市街地の再生方針を定め、改善の方向性を明らかにします。
- 地域特性に応じ、施策間の連携を図ります。
- 市民・事業者と行政の協働と参画の取組の方向性や役割を示します。

◆ 取組期間

令和7年度から令和16年度までの10年間とします。なお、国・県の動向や社会情勢の変化等を踏まえ必要に応じ、適宜変更するものとします。また、取組期間の後半で、次の10年を見据え更新します。

■ 密集住宅市街地の再生に向けた現況・課題、改善の方向性

人口・世帯数等の状況、建築動向等の本市の密集住宅市街地の現況の整理から、課題、改善の方向性を概ね以下の5つに整理します。

密集住宅市街地の課題	改善の方向性
① 人口・世帯数等 ・ 少子高齢化による地域コミュニティ活動の衰退、地域防災力の低下等が懸念	A. 安全性や住環境の基盤となる道路整備等 ・ 4m以上の道路整備促進 ・ 都市計画施設の整備推進、構想道路等（道路、LRT等）と連携した密集住宅市街地の改善
② 建築物の接道・狭隘な道路状況 ・ 無接道宅地や狭隘道路にのみ接道している建物も多く、更新が困難 ・ 災害時の避難経路の確保が困難	B. 消防活動困難区域の解消等 ・ 延焼拡大防止への適切な対応 ・ 防災における自助・近助・共助の意識普及
③ 建築物の防火性・耐震性 ・ 防火性が低い古い木造建物が集積していることにより火災時に延焼の危険性がある ・ 旧耐震建物が多いことにより大地震時に倒壊の恐れがある	C. 老朽建築物の建替えの促進 ・ 無接道宅地等における自律的建替えの条件整備（協定やルールに基づく建替え等の誘導支援）
④ 権利関係 ・ 幅そうする権利関係	D. 立地条件にふさわしい土地利用の推進 ・ 良好な住環境の形成、空地等の有効利用の促進 ・ 立地条件を活かした良質な住宅整備
⑤ 建築動向 ・ 建替え困難な地域があり、新たな土地活用・更新が進まない	E. 地域住民や事業者のまちづくり意識の向上 ・ 民間事業者と連携したまちづくりの仕組みづくり ・ 市民主体のまちづくりへの支援策の検討

■ 密集住宅市街地改善地区・重点改善地区の設定

◆ 密集住宅市街地改善地区（51町丁目 約845ha）

密集住宅市街地が比較的多く含まれ、優先的に再生が必要な地区（町丁目単位）、また、平成27年度に位置づけた面整備検討地区を含む再生重点地区に対する取り組みの継続を図るとともに、課題解消のための支援強化を進める地区を「密集住宅市街地改善地区」（以下「改善地区」という）として位置づけます。

下記のいずれかに該当する地区	
指標1：道路避難・防災困難性	4m以上の道路に接していない建物割合50%以上
指標2：消防活動困難性	消防活動困難区域を有する
指標3：面整備検討地区の有無	面整備検討地区（平成27年度設定）を有する再生重点地区

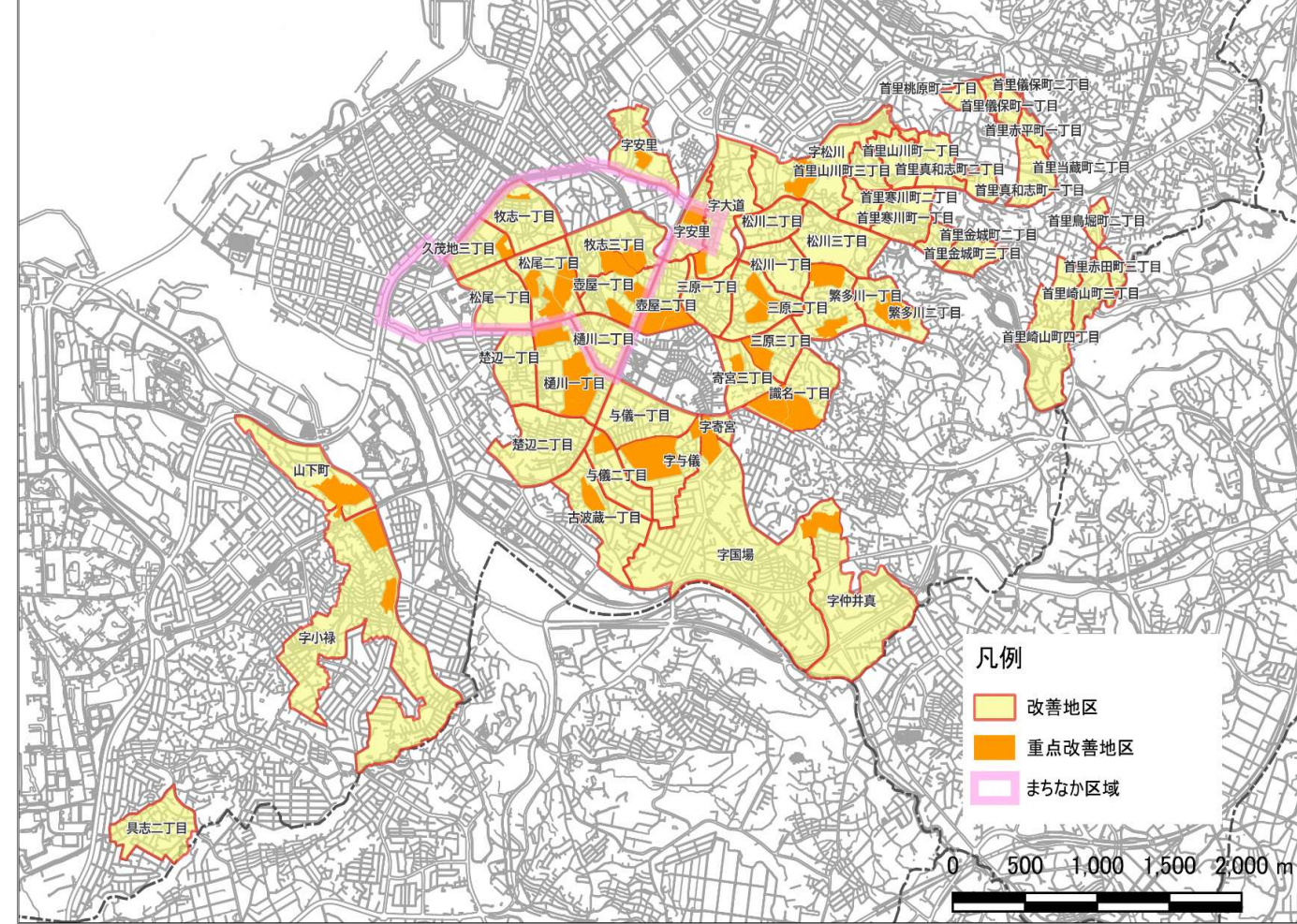
◆ 密集住宅市街地重点改善地区（37街区 約87ha）

改善地区のうち密集度が高い地区で、防災対策の必要性があり、個人での自律的な建替えが困難な地区（街区単位）を「密集住宅市街地重点改善地区」（以下「重点改善地区」という）と位置づけます。

下記のいずれかに該当する地区	
指標1：住宅戸数密度が高く※、無接道建物が10棟程度以上連担し、個別改善が困難で支援が必要な地区	
指標2：住宅戸数密度が高く、消防活動困難区域で防災対策の必要性が高い区域	

※住宅戸数密度が55戸/ha以上

◆ 密集住宅市街地改善地区と重点改善地区



那覇市密集住宅市街地再生方針 令和7年5月改定

連絡先：那覇市 まちなみ共創部 まちなみ整備課 TEL：098-862-9137 FAX：098-862-8874

■ 密集住宅市街地の再生に向けた目標及び基本的な考え方

◆再生の基本目標（将来像）

密集住宅市街地の改善の方向性や、第5次総合計画や都市計画マスタープランなど上位・関連計画を踏まえ、再生の基本目標を次のように定めます。

①次代に継承できる防災に対応できるまちづくり（防災性向上）
②誰もが暮らしやすく地域が活性化するまちづくり（地域活性化）
③居住者・民間事業者・行政の協働によるまちづくり（住・民・官連携）

◆取組を進めるにあたっての基本的な考え方

目標実現に向けた具体的取り組みは、次の考え方のもと進めます。

・都市の価値を上げる資源としての密集住宅市街地再生
・市民の自律的建替えの促進と民間活力によるまちづくり
・改善地区と重点改善地区で課題に応じた施策展開

■ 密集住宅市街地の再生に向けた実施施策と整備プログラム

基本目標	再生に向けた方針	対象区域			施 策	整備主体		2025～2029	2030～2034	2035～
		全市	改善	重点		行政	民間			
①次代に継承できる 防災に対応できる まちづくり （防災性向上）	1 生活道路整備や消防活動困難区域の解消等	—	—	○	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の検討・実施	○	○	事業の実施検討 > 事業合意 > 事業実施		
		○	○	○	那覇市狭あい道路整備事業（既存事業） 私道整備補助制度（既存事業）		○	事業の実施検討 > 事業合意 > 事業実施		
		—	—	○	狭隘な私道の整備への支援 （路線単位の2項道路等の喉元敷地や塀撤去等による幅員4m道路への拡幅支援）		○	事業の実施検討 > 事業合意 > 事業実施		
	2 道路・公園等の整備と連携した面整備の推進	—	—	○	道路・公園等の整備と連携した面整備（小規模区画整理等）の誘導・実施	○	○	制度運用		
		○	○	○		○		制度の調査・研究 > 制度設計・運用		
	3 無接道宅地での自律更新に向けた条件整備	—	—	○	道路位置指定制度の活用	○	○	面整備の誘導・実施検討 > 整備実施		
		○	○	○	建築基準法集団規定の適用検討による非道路の道路化	○	○	道路（構想道路・LRT等）・公園等の整備推進		
	4 避難路・避難地の確保推進	—	○	○	道路位置指定制度の活用		○	制度運用		
		—	○	○	建築基準法第43条但し書き許可、連担建築物設計制度の運用		○	建築基準法第43条但し書き許可、連担建築物設計制度の運用		
	5 安全な建物への更新	—	○	○	協定等に基づく避難路の検討による行き止まり道路の解消		○	制度の調査・研究 > 制度設計・運用		
		—	○	○	空家等除却跡地等を活用した避難地整備の誘導	○		制度の調査・研究 > 制度設計・運用		
		○	○	○	建物耐震化促進		○	耐震診断・耐震改修設計・工事補助の検討		
②誰もが暮らしやすく 地域が活性化する まちづくり （地域活性化）	1 住宅・住環境の整備推進	○	○	○	空き家除却補助の実施（既存事業）		○	制度運用		
		—	○	○	空き家除却補助の実施（既存事業） 空家等除却跡地等活用の誘導		○	集合住宅等の整備・誘導検討 > 制度設計・運用		
	2 民間活力による中心市街地活性化に資する低未利用地活用	—	○	○	都市計画制度や建築基準法での容積率緩和制度等の活用	○	○	制度運用・活用促進		
		○	○	○	都市計画制度や建築基準法での容積率緩和制度等の活用		○	総合設計制度の普及・活用促進、容積率緩和制度の運用		
	3 景観や街並みに配慮した市街地再生	—	—	○	民間事業者による共同化事業の誘導・支援		○	優良建築物等整備事業補助制度の検討 > 運用		
		○	○	○	狭隘道路整備における歴史的石垣保全等		○	建築基準法第42条第3項の活用検討 > 運用		
		○	○	○			○	建築基準法第42条第3項の活用検討 > 運用		
③居住者・民間事業者・行政の協働による まちづくり （住・民・官連携）	1 地域住民の合意形成に向けた支援の仕組みの整備	—	○	○	アドバイザー派遣制度等による自律的な無接道解消に向けた合意形成支援		○	支援制度検討 > 運用		
		—	—	○	アドバイザー派遣制度等による地区計画制度等の活用		○	支援制度検討 > 運用		
		—	—	○	事業の合意形成に向けた仕組みの検討	○		自治会・校区まちづくり協議会等への参加、支援制度検討		
	2 民間事業者がまちづくりに参画しやすい仕組みの整備	—	—	○	アドバイザー派遣制度等による共同建替えに向けた権利調整等への支援		○	建替え相談・専門家派遣制度創設検討 > 運用		
		—	○	○	民間企業への情報共有	○	○	取組検討 > 取組継続		
	3 地域の防災力向上への支援	○	○	○	自主防災組織の結成・活動支援		○	改善地区における組織の結成促進・組織の育成指導・防災資機材等交付（継続）		
		○	○	○	消防水利の整備推進	○		整備推進		