

那覇市密集住宅市街地再生方針

概 要 版

平成28年3月

那 覇 市

第1章 密集住宅市街地再生方針策定の趣旨と目的

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ます。本市では、比較的まちなかや真和志地区に多く、また市全域にも散在しています。

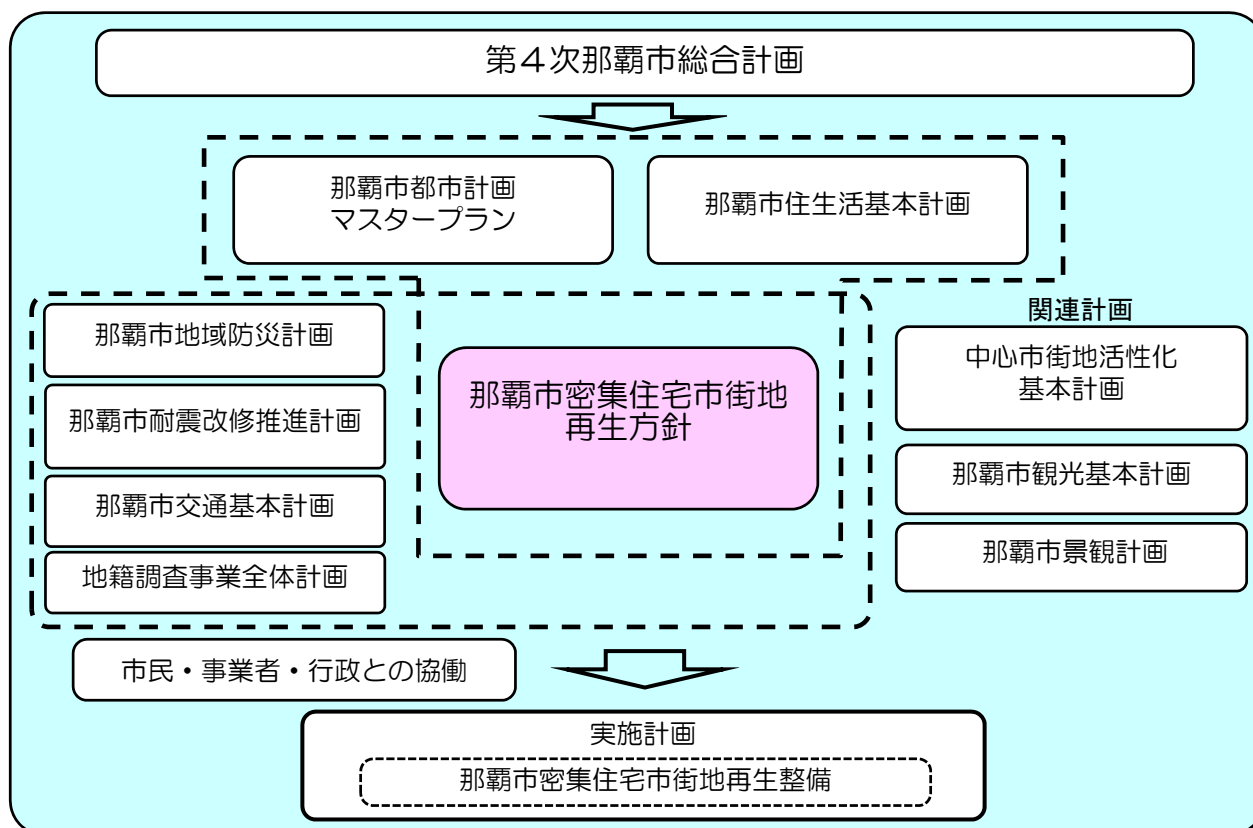
◆ 趣 旨

密集住宅市街地の整備改善を一步ずつ着実に進め、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、市民・事業者と行政の協働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」を策定します。

◆ 目 的

- 那覇市の実状に応じた密集住宅市街地整備の目標を定め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整備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を示します。

◆ 位置づけ



◆ 取組期間

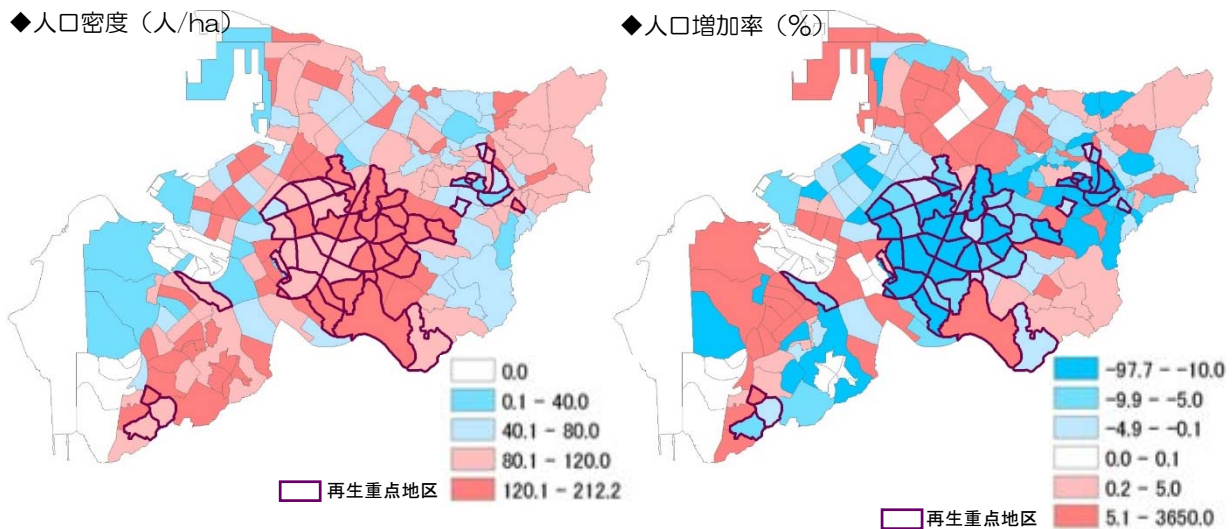
平成28年度から平成37年度までの10年間とします。なお、国・県の動向や社会情勢の変化等を踏まえ適宜変更し、期間後半で次の10年を見据え更新します。

第2章 密集住宅市街地の再生に向けた現況と整備の方向性

1. 密集住宅市街地の人口

- ・那覇市は全域でも人口密度が80.5人/haと高密な市街地を形成していますが、再生重点地区※¹は124.0人/haとさらに高密です。
- ・最近10年間の人口の推移は、市全域が5.0%の増加に対し再生重点地区では7.6%の減少となっています。

※¹ 再生重点地区：木造、防火造、築30年以上のRC造の割合が60%以上で4m以上の道路に接していない建物が50%以上を占める木造住宅が密集する地域



2. 密集住宅市街地の現況と整備の方向性

密集住宅市街地の現況	整備の方向性
・人口減少、居住者の少子・高齢化 ・4m未満道路、建築基準法上の非道路の残存 ・老朽木造建築物等の残存 ・幅そうする権利関係 ・まちなか区域等ポテンシャルの高い密集市街地では民間独自の開発が進んでいる。	①安全性や住環境の基盤となる道路整備 ・4m以上の道路の整備促進 ・既決定都市計画事業、構想道路等を契機とした改善 ②消防活動困難区域や避難困難区域の解消 ・行き止まり道路の通り抜け化 ・避難通路沿道での安全な通行の確保 ③老朽建築物の建て替え ・無接道宅地等における自律的建て替えの条件整備 ・狭小敷地等の解消（共同化等） ④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 ・立地条件を活かした良質な住宅整備 ・空地等の有効利用の促進 ⑤地域住民や事業者のまちづくり意識の向上 ・民間事業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

第3章 密集住宅市街地と再生重点地区・面整備検討地区の設定

防災的な環境改善が必要な地区が全域に小規模に点在することから、対象を市内全域とします。

◆ 再生重点地区（47 町丁目、面積 約 717.6ha）

密集住宅市街地の改善に向け、防災上緊急性の高い地区から取組を進めていくことが必要であり、密集住宅市街地が比較的多く含まれる地区を「再生重点地区」として、位置づけます。

下記いずれかに該当する地区：抽出単位：町丁目単位

指標 1：延焼・倒壊危険地区（建物指標）

- ・木防率^{※1} + RC 倒壊危険率（昭和 58 年以前建物率：H24 時点で築 30 年以上） $\geq 60\%$

指標 2：道路避難・防災困難地区（道路指標）※下記のいずれかに該当

- ・4m以上の道路に接していない建物割合 50%以上
- ・消防活動困難区域を有する

※1 木防率：全建物棟数に対する木造の割合

◆ 面整備検討地区（44 街区、約 67.9ha）

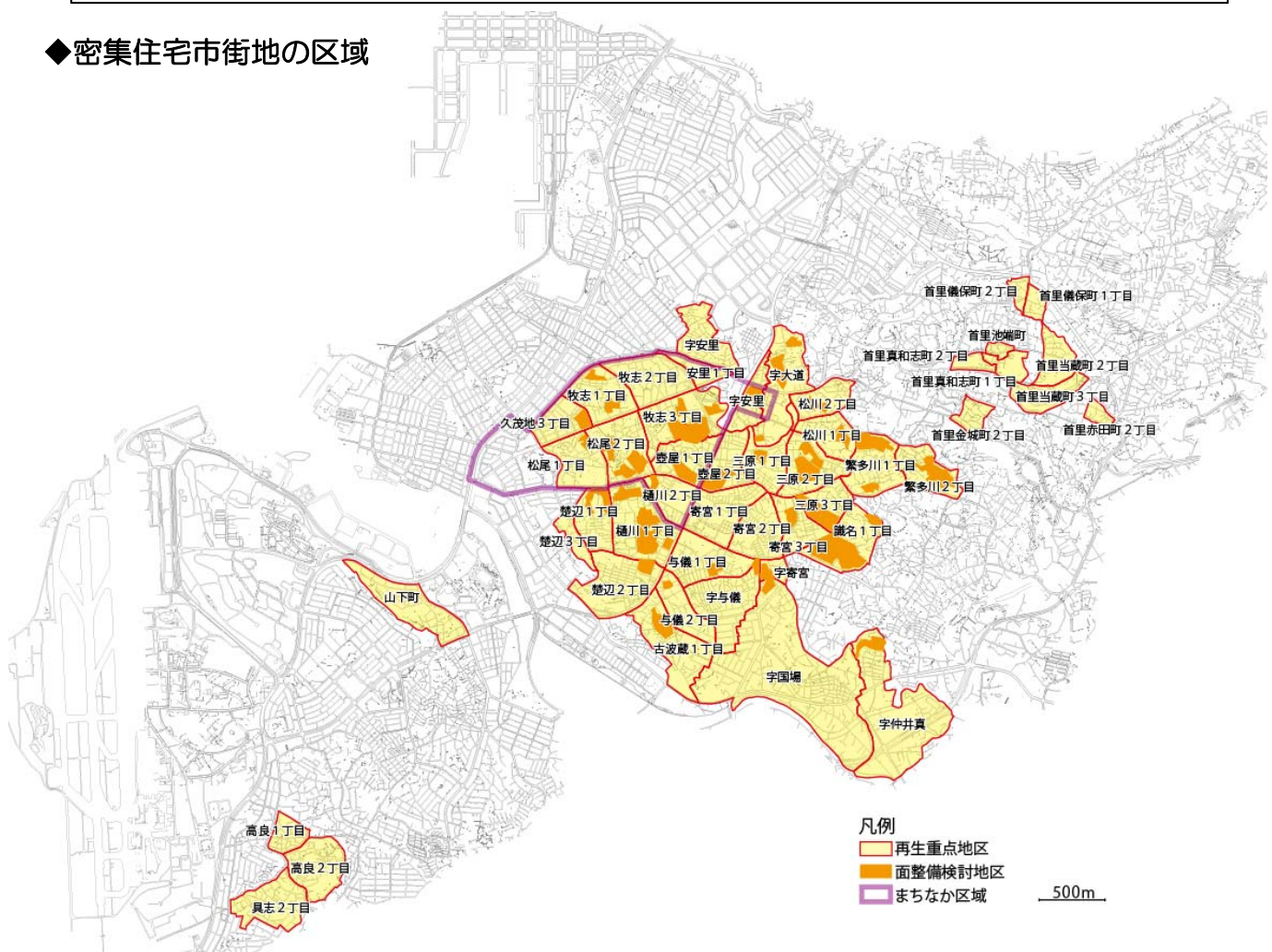
再生重点地区のうち防災上の課題が大きく個人での自律的な建て替えが困難な区域を「面整備検討地区」と位置付けます。関連事業との連携や民間事業者の参画支援、規制誘導手法等を活用し自律的な建て替えなど重点的に再生を図っていきます。

下記のいずれかに該当する地区：抽出単位：街区単位

指標 1：無接道宅地が 10 棟程度以上連担する地区

指標 2：消防活動困難区域で防災上早期整備の必要性が高い地区

◆ 密集住宅市街地の区域



第4章 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

1. 再生の基本目標（将来像）

- ◆次世代に継承できる防災に対応できるまちづくり
- ◆誰もが暮らしやすく地域が活性化するまちづくり
- ◆住民・事業者・行政の協働によるまちづくり

2. 取組を進めるための基本的な考え方

- ◆都市の価値を上げる資源としての密集住宅市街地再生
- ◆市民の自律的建て替えの条件整備と民間活力によるまちづくり
- ◆再生重点地区と面整備検討地区で課題に応じた施策展開

3. 適用範囲と整備の戦略

全市（密集住宅市街地）・再生重点地区・面整備検討地区に応じた整備の戦略と施策・事業メニューの検討を行います。

◆地区の特性・位置づけに応じた整備の戦略と施策・事業メニューの検討

取組	全市（密集住宅市街地） （既存事業 ※ ¹ ）	再生重点地区 （事業や制度の拡充等）	面整備検討地区 （新規）
整備の戦略	既存施策を中心に、建て替えや地域でのまちづくり活動への支援	4m未満道路の拡幅や老朽建築物の個別建て替え・共同建て替えの誘導・支援等	地区の特性や立地条件に応じて、地区ごとに整備の必要性や効果を評価し、地域住民協議を基本に整備促進。 ①道路・公園・住宅など関連事業を契機にその整備の効果を周辺へ波及させる。 ②民間事業者の参画により共同建て替え等を誘導 ③住民合意をもとに自律的建て替えの条件を整える
施策・事業メニュー	・那覇市狭あい道路整備事業 ・道路位置指定制度 ・建物の耐震化 ・自主防災組織への支援 ・消防水利整備 etc.	・路線単位による狭あい道路整備事業 ・避難通路確保支援 ・容積率割増制度等の活用検討 ・歴史的街並みにおける景観保全 ・合意形成支援 etc.	・道路・公園事業との連携 ・生活道路整備や消防活動困難区域等の解消 ・非道路の道路化（制度） ・住宅政策との連携 ・民間集合住宅の誘導 ・合意形成支援（地区計画制度支援等含む）

※¹ H28.3月時点において市で実施中の事業

第5章 密集住宅市街地再生に向けた方針

目 標	再生に向けた方針	対象区域※1			施 策	整備の主体	
		全市	再生	面整		行政	民間
①次世代に継承できる防災に対応できるまちづくり (防災)	1 道路・公園整備と一体的な面整備の推進	—	○		道路・公園事業を契機とした民間主体のミニ区画整理※6等による基盤整備		○
	2 生活道路整備や消防活動困難区域等の解消	○			那覇市狭あい道路整備事業（既存事業）		○
		—	○		狭あいな私道の整備（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）		○
		—	○		狭あいな市道や主要な生活道路である私道の拡幅整備（幅員4m未満の狭あい道路拡幅・隅切り等で生活道路整備や消防活動困難区域の解消）	○	
	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		○
		—	○		建築基準法集団規定の適用検討による非道路の道路化		○
	4 避難路・避難地の確保推進	—	○		協定等による2方向避難路確保の検討を通した行き止まり道路の解消		○
	5 安全な建物への更新	○			建物耐震化促進		○
②誰もが暮らしやすく地域が活性化するまちづくり (魅力と活力)	6 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		○
		○			消防水利の整備推進	○	
	1 まちなか居住と連携した住宅・住環境の整備推進	—	○		住宅地区改良事業等の住宅政策・まちなか居住との連携	○	
	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の検討		○
		—	○		民間事業者による共同化事業を誘導・支援		○
	3 景観や街並みに配慮した市街地再生	—	○		狭あい道路整備における歴史的石垣保全等の検討		○
③住民・事業者・行政の協働によるまちづくり (協働)	1 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		○
		—	○		アドバイザー派遣制度等による地区計画制度等の活用		○
	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て替えに向けた権利調整等への支援		○

※1 対象区域 全市：密集住宅市街地（防災的な環境改善を必要とする地区）、再生：再生重点地区、面整：面整備検討地区

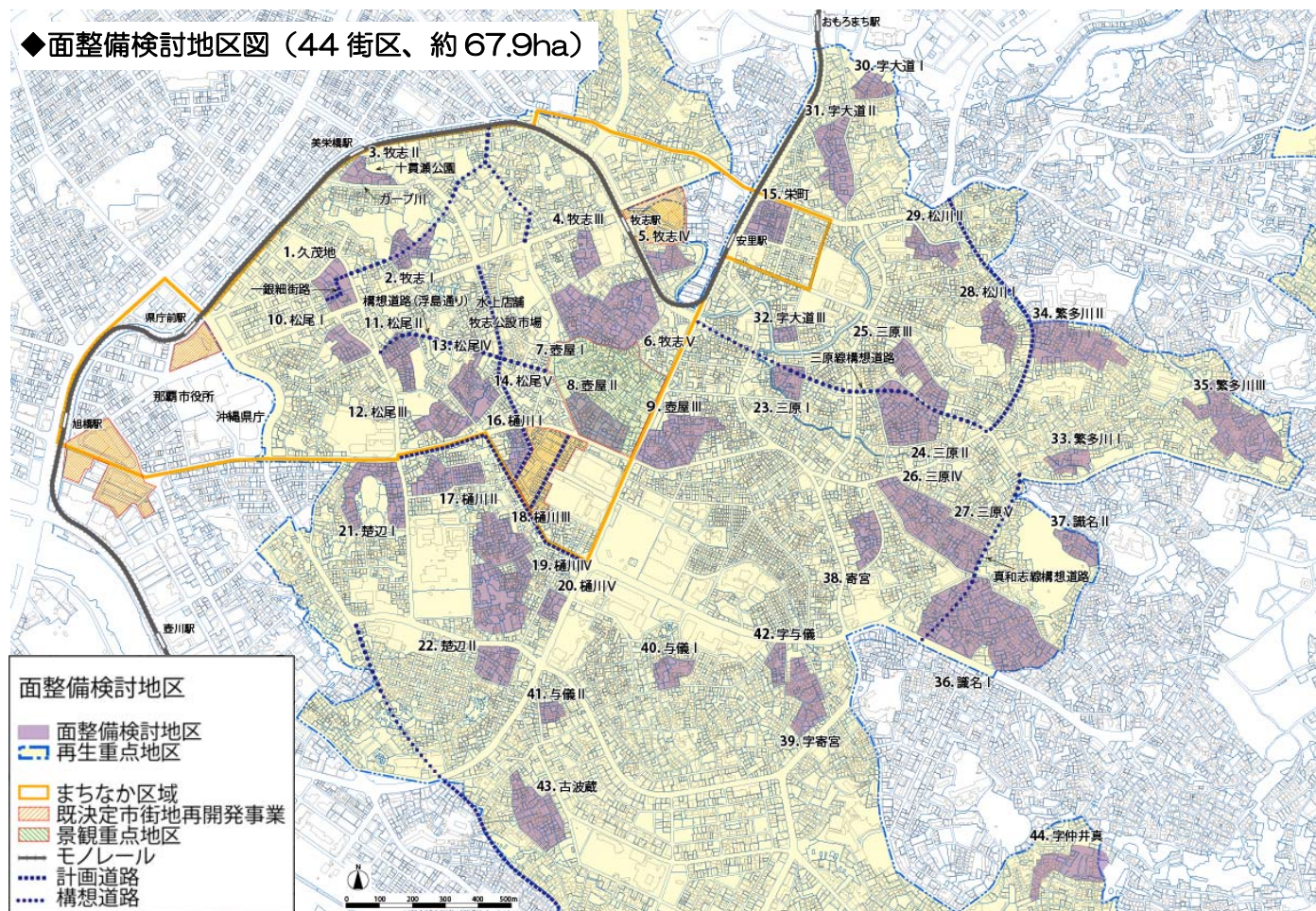
※2 具体的な地区の番号は P7 面整備検討地区図参照

※3 時期 A：（短期）概ね5年以内に事業の可能性を検討、B：（中期）概ね10年以内に事業の可能性を検討、＋：既存事業の普及・継続実施

第6章 整備プログラム

所管部局での検討				
種別	検 討 内 容		所管課	時期※3
	具 体 的 な 地 区※2			
新規	・道路、公園事業を契機とした民間主体の区画整理等面的整備手法の検討		地区にに応じて下記	A
	・1. 久茂地 一銀細街路整備と併せたミニ区画整理等の検討		都市計画課/市街地整備課/道路建設課	B
	・11. 松尾Ⅱ 構想道路（浮島通り）の整備と併せたミニ区画整理等の検討		都市計画課/市街地整備課/道路建設課	B
	・24. 三原Ⅱ 三原線構想道路の整備と併せたミニ区画整理等の検討		都市計画課/市街地整備課/道路建設課	B
	・36. 識名Ⅰ 真和志線構想道路の整備と併せたミニ区画整理等の検討		都市計画課/市街地整備課/道路建設課	B
	・3. 牧志Ⅱ 老朽住宅等の除却とガーブ川の雨水計画に配慮した十貫瀬公園及び改良住宅等の整備の検討		建設企画課/花とみどり課/下水道課	A
既存	・建て替え時における2項道路の幅員4mへの拡幅整備助成金及び隅切り用奨励金の支給		建築指導課	+
新規	・私道整備補助金等を参考にした支援制度の検討		道路管理課/建築指導課	B
新規	・狭あいな市道拡幅整備検討（道路管理者施工）		市街地整備課/道路建設課	A
	・主要な生活道路である私道を市道認定して拡幅整備を検討		市街地整備課	A
	・15. 栄町 防災道路整備と併せた共同化等による市場地区の再生の検討		道路建設課	A
	・36. 識名Ⅰ 消防活動困難区域の改善や交差点形状の改善に向けた生活道路整備の検討			
既存	・民間の宅地開発等に伴い、認定基準に適合した道路を築造後道路位置指定		建築指導課	+
既存	・築造前の道路位置指定、建築基準法第43条但し書き許可、連担建築物設計制度（建築基準法第86条第2項）の普及促進		建築指導課	+
	・15. 栄町 道路整備と併せた面的改善を行なう区域に隣接した無接道老朽住宅街区での自律的建て替えの支援の検討（①-2と連携）		市街地整備課	+
既存 新規	・行き止まり解消や公園・学校等一時避難場所へ至る通路確保のための市と土地所有者との協定。 ・避難通路確保のため工作物の撤去への補助等、新たな支援制度創設の検討		市民防災室	A
既存	・昭和56年新耐震以前の建物の耐震診断・耐震改修設計・工事に対し補助金を支給		建築指導課	+
既存	・自主防災組織の育成指導、防災資機材等の交付		市民防災室	+
既存	・消火栓の設置推進		消防局警防課	+
新規	・まちなかでの改良住宅・市営住宅、民間集合住宅等の整備誘導を検討		建設企画課	A
	・13. 松尾Ⅳ 不良住宅の買収除却と、跡地に公営住宅や民間共同住宅整備の検討		建設企画課	B
	・3. 牧志Ⅱ（再掲）老朽住宅等の除却とガーブ川の雨水計画に配慮した十貫瀬公園及び改良住宅等の整備の検討		建設企画課/花とみどり課/下水道課	A
既存	・総合設計制度（建築基準法第 59 条の2）及び建築基準法第 52 条第 8 項の容積率緩和制度の普及促進		都市計画課/建築指導課	+
新規	・道路・広場や商業拠点整備等に資する優良建築物等整備事業等の検討（民間支援のための補助要綱の作成）		市街地整備課	A
新規	・建築基準法第42条第3項を活用した石垣の保全の検討		都市計画課/建築指導課	B
新規	・草花苗木配布を狭あい道路拡幅者に配布する等、狭あい道路整備に併せた支援策の検討		花とみどり課	B
新規	・自律的な無接道解消に向けた関係者の合意形成支援制度創設を検討		都市計画課/建築指導課	B
新規	・地区計画等を活用した地域のルールづくりに向けた支援制度創設を検討		都市計画課/市街地整備課	B
新規	・優良建築物等整備事業等共同建て替えに向けた相談や専門家派遣制度創設を検討		都市計画課/市街地整備課	A

◆面整備検討地区図（44 街区、約 67.9ha）



※牧志公設市場、水上店舗周辺の商業地区は、別途検討されているため本方針から除く。

（H26年度 建設企画課調査）

第7章 密集住宅市街地再生方針の具体化に向けて

密集住宅市街地再生方針で位置づけた様々な施策の具体化については、所管する部局において関連部局と連携し検討を進めることを基本とします。

予算を伴うすべての事業について、所管する部局において事業の効果、採算性、本市のファシリティマネジメント推進方針との整合性等について検討を行い、実施計画査定等庁内のオーソライズを得た上で事業を実施するものとします。

なお、施策の具体化にあたっては、市民との協働や民間事業者の動向など地元のまちづくりの動きに的確に対応し事業への誘導・支援を進めます。

那覇市密集住宅市街地再生方針

平成28年3月

那 覇 市

連絡先 那覇市 建設管理部 建設企画課

TEL：098-951-3235

FAX：098-951-3252