

安謝第一市営住宅再生団地計画調査業務委託

業務内容書

1. 業務名

「安謝第一市営住宅再生団地計画調査業務委託」

2. 計画策定までの経緯

本市の市営住宅整備は昭和 30 年代に始まり、これらの市営住宅では躯体の老朽化や設備・施設面での陳腐化等により、建替・改善等の時期を迎えている。本市では各市営住宅や地域の実情を踏まえ、市営住宅ストックの活用をより効率的かつ適正に行う為、平成 14 年度に「那覇市市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、同計画に基づき、建替事業を進めてきた。しかし、なお多くの団地で建物等の劣化が進み、建替え、改善が求められるとともに、社会情勢の変化等を踏まえた新たな取り組みが必要となった為、平成 19 年度、平成 26 年度、令和 2 年度に改定を行ってきた。令和 6 年度の改定では、建替え（建替え中を含む）が 5 団地、個別改善等が 18 団地となり、同計画から新たに安謝第一市営住宅が建替団地に加えられた。

本再生団地計画は、「那覇市市営住宅ストック総合活用計画（令和 6 年度改定版）」に基づき、策定するものである。

3. 目的

本業務は上記の経緯を踏まえ、安謝第一市営住宅建替事業を円滑に推進するために、市営住宅・周辺地域の現況や入居者の建替えに対する意向、必要とされている施設・設備の把握、周辺地域も含めた市営住宅のあり方及び社会福祉施設の併設などの調査・課題整理・検討を行い、安謝第一市営住宅の建替に向けて、最適な建替候補地の比較検討、建替え方針・事業スケジュール等を取りまとめることを目的とする。

また、本市の逼迫した財政状況と市営住宅建替事業全体の緊急性を踏まえ、建替事業のより効率的な事業展開を図っていくものとする。

4. 計画策定対象団地の概要

- 1) 団地名 安謝第一市営住宅
 - 2) 所在地 那覇市字安謝 664 番地の 50
 - 3) 敷地面積 約 5,173.36 m²（区分所有者所有地：3,776.06 m²、那覇市有地：1,397.30 m²）
 - 4) 計画戸数 140 戸（22 戸は宇栄原市営住宅建替事業で増戸。118 戸は非現地で建替え。）
 - 5) 建替候補地
 - ①大名市営住宅地内 北側活用用地（敷地面積：約 2,500 m²）
 - ②大名市営住宅地内 南側活用用地（敷地面積：約 5,600 m²）
 - ③石嶺市営住宅地内 活用用地（給水塔跡地）（敷地面積：約 6,250 m²）
 - ④その他本市所有地（候補地については、協議による）
- ※①～④の中で 2 箇所以上の候補地を活用する場合も含めて、比較検証を行う。

5. 業務内容

I 現況調査・分析

団地の建物・施設状況、団地立地条件調査、敷地調査、居住者調査等の実施

1) 対象地区と周辺地域の基礎状況の把握、及び安謝第一市営住宅の現況

7. 参考資料_③安謝第一市営住宅の事業手法検討基礎調査業務委託にて行った下記の調査の時点修正を行う。

- ①安謝第一市営住宅の位置と概要
- ②人口・世帯数の動向
- ③法規制等の現況
- ④土地利用の現況
- ⑤都市施設・公共施設・社会福祉施設・文化財等の現況
- ⑥周辺景観の現況
- ⑦土地及び地形の状況
- ⑧建物及び附帯施設の現況
- ⑨住宅の現況
- ⑩屋外環境の現況
- ⑪入居世帯状況
- ⑫その他

2) 各候補地と周辺地域（半径約1km）の基礎状況の把握

- ①候補地の位置と概要
- ②人口・世帯数の動向
- ③法規制等の現況
- ④土地利用の現況
- ⑤都市施設・公共施設・社会福祉施設・文化財等の現況
- ⑥周辺景観の現況
- ⑦その他

3) 各候補地の現況

- ①土地及び地形の状況
- ②建物及び既存工作物（擁壁等）の現況（写真撮影等）
- ③屋外環境（広場・児童遊園・駐車場等）の現況及び利用状況
- ④その他

4) アンケート・ヒアリング（入居者対象）等による全数調査・整理

- ①入居者属性
- ②現在の住環境に対する要望等
- ③建替後の要望等
- ④移転について
- ⑤敷地内公共施設等に関する要望
- ⑥建替え場所、住替え場所に関する意向・要望等
- ⑦その他

5) ワークショップ（入居者・周辺住民対象）による調査・整理

- ①現在の安謝第一市営住宅における課題
- ②土地利用に対する課題・意向
- ③附帯・併設施設に対する課題・意向
- ④住戸・共用部分に対する課題・意向
- ⑤屋外環境に対する課題・意向
- ⑥建替え場所、住替え場所に対する課題・意向
- ⑦その他

6) 安謝第一市営住宅周辺（半径約1km）の既存民間住宅の借り上げ、買取による公営住宅の供給調査・整理

- ①土地及び建物の調査
- ②建物の現況及び仕様の調査・条件整理
- ③アンケート、ヒアリング等による家主、不動産等への意向調査
- ④他市の事例調査
- ⑤事業手法、建物の仕様、補助等の条件整理（収支試算含む）
- ⑥①、②、③、④、⑤の内容を整理し、近隣の既存民間住宅の借り上げ、買取による公営住宅の供給、条件、課題等を取りまとめる。
- ⑦その他

7) 社会福祉施設併設の検討のための調査・整理

①自治会へのヒアリング調査

対象敷地周辺の自治会を対象としたヒアリング調査を実施し、当該敷地における中長期的な地域ニーズを把握する。

②関係部署へのヒアリング調査

関係部署（福祉部やこどもみらい部の関係課等を想定）を対象としたヒアリング調査を実施し、併設施設の可能性や地域の利用要望の有無などを把握する。

8) その他

アンケート及びワークショップの調査項目に入居者や周辺住民の意見を反映させるため、入居者等を対象にグループインタビュー等を行う。

※アンケート及びワークショップ、グループインタビュー等の実施時期は発注者と協議の上決定し、実施の際は団地自治会及び発注者等と事前協議を行うこと。

II 計画条件設定及び建替え候補地の検討

1) 建替事業の方針・目的・必要性

2) 上位関連計画等の整理

第5次那覇市総合計画、那覇市住生活基本計画、那覇市市営住宅ストック総合活用計画、那覇市都市計画マスタープラン、那覇市立地適正化計画、那覇市ファシリティマネジメント推進方針、第5次那覇市地域福祉計画、なは障がい者プラン、第9次なは高齢者プラン、那覇

市交通基本計画、那覇市景観計画等

3) 事業全体の収支試算（一部住戸の近隣への民間借上げにおける収支試算含む）

4) 計画条件の整理

① I～IIの内容を整理し、これらを踏まえ建替基本計画の計画条件として取りまとめる。

②各候補地を活用した非現地建替え（118戸）および建替候補地の売却費等についても収支試算を交え比較検証を行う。（2箇所以上の候補地を活用する場合も含めて、比較検証を行う。）

③建替候補地及び安謝第一市営住宅内の那覇市有地に関する調査

- ・民間事業者及び自治会へ需要調査
- ・安謝第一市営住宅内の那覇市有地に対する提案と課題
- ・区分所有者への意向確認（安謝第一市営住宅のみ必要に応じて）

④①、②、③を踏まえ、建替基本計画の基礎資料となる下記計画等の素案作成。

- ・戸数配分計画
- ・土地利用計画
- ・住棟全体配置図
- ・動線計画
- ・駐車場整備計画（現況の利用状況および将来推計を踏まえること）
- ・社会福祉施設の併設計画
- ・ボリューム確認用パース
- ・その他

⑤建替え候補地の検討

5) 検討委員会による検討

6) 安謝第一市営住宅再生団地計画検討会議による検討

III 建替年次計画、事業化、移転手法及び安謝第一市営住宅地内の那覇市有地の検討

1) 建替スケジュール等

①移転計画

②補助制度の整理・検討

③事業スケジュール

2) 検討委員会による検討

3) 安謝第一市営住宅再生団地計画検討会議による検討

6. 計画の策定体制

1) 検討委員会（以下「委員会」という。）

- ・受注者は、住民代表（団地自治会、周辺自治会）、学識経験者、行政関係者などからなる委員会を設置し、10人程度で構成する。委員会は、本業務の内容に関する意見等を聴取する場として活用する。また、必要に応じ建築関係団体等（（社）沖縄県建築士会等）より意見を求める。
- ・委員会における事務局は受注者に置き、設置・運営・会場手配・事務を行う。（委員への報酬は本業務に含む）

- ・委員会は、3回以上開催する。開催時期等については、発注者と協議の上決定する。

2) 安謝第一市営住宅再生団地計画検討会議（以下「会議」という。）

- ・受注者は、市が組織する各関係部長による会議、各関係課長による会議等、それぞれの協議内容を踏まえ、本業務に十分反映させるものとする。
- ・受注者は、会議の運営・事務等を補佐し、資料及び議事録等の作成及び整理を行う。
- ・会議は、合わせて3回以上開催する。開催時期等については、発注者と協議の上決定する。

※上記1)及び2)の開催回数は基本とし、本計画策定について各委員の了承を得て各会の終了とする。

3) ワークショップ

- ・計画づくりにあたっては、本市における「市民と行政との協働」の考え方を基に住民中心のワークショップ等により協働によるまちづくりを実践し、その成果を取りまとめる。
- ・ワークショップの開催・運営は受注者が行い、4回以上開催する。開催時期等については、発注者と協議の上決定する。
- ・受注者はワークショップの検討内容、議事録、結果等について整理を行う。

4) 住民説明会（以下「説明会」という。）

- ・住民に対して市が行う事業内容（建替基本計画等）の説明会の補佐等を行う。
- ・説明会は、2回以上とする。各説明会は3日に分けて行う。各説明会とも手話通訳者を配置し、拡聴機を準備すること。（手話通訳者への報酬は本業務に含む）

7. 参考資料

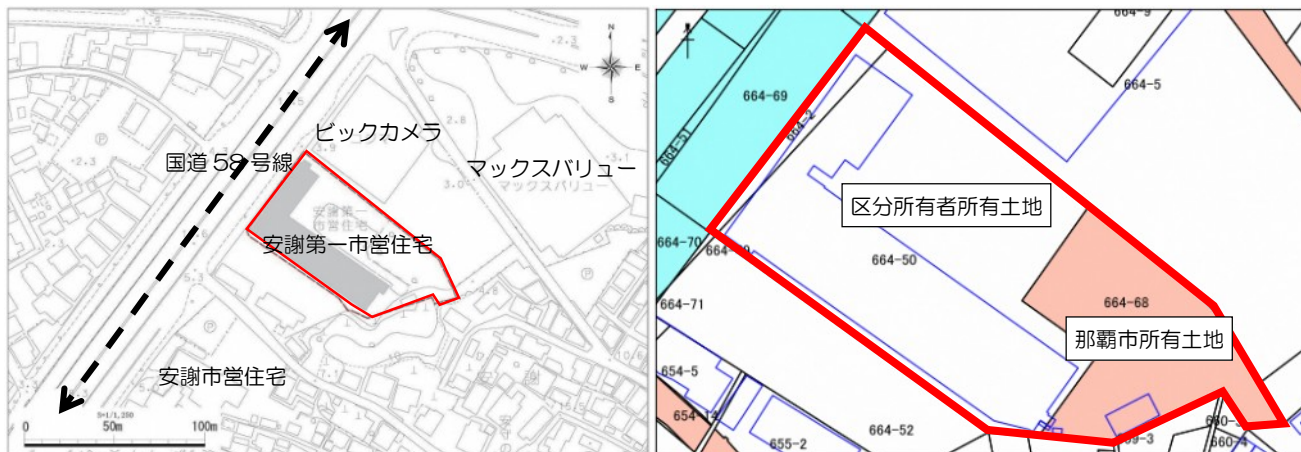
本業務を行うにあたっては、下記の過年度の調査等に留意するものとする。

- ① 大名市営住宅活用用地の活用方策検討基礎調査業務委託（令和3年6月）
- ② 石嶺市営住宅活用用地の活用方策検討基礎調査業務委託（令和4年5月）
- ③ 安謝第一市営住宅の事業手法検討基礎調査業務委託（令和6年4月）
- ④ 那覇市市営住宅ストック総合活用計画＜那覇市営住宅等長寿命化計画＞（令和7年3月）
- ⑤ 那覇市大名市営住宅再生団地計画調査報告書（平成22年2月）
- ⑥ 那覇市石嶺市営住宅再生団地計画調査報告書（平成17年2月）
- ⑦ 住宅市街地整備必携（最新版/公益社団法人全国市街地再開発協会）
- ⑧ 住宅市街地整備ハンドブック（最新版/公益社団法人全国市街地再開発協会）

<安謝第一市営住宅の概要>

① 立地及び敷地概要

- ・ 国道 58 号線沿いに立地する、交通至便な場所。
- ・ 敷地西側を建物の区分所有者が所有（73.0%）し、敷地東側を那覇市が所有（27.0%）している。
- ・ 近隣には、安謝市営住宅（老人憩の家・児童館、保育園、児童クラブが併設）が立地する。
- ・ 那覇市が区分所有者から土地を貸借し、両者が区分所有する建物が建っている状況である。



【敷地概要】

用途地域	近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域		
敷地面積 (地番)	区分所有者	字安謝 664 番 2、664 番 50	3,776.06 m ² (73.0%)
	那覇市	字安謝 664 番 68 (※広場、ポンプ室部分)	1,397.30 m ² (27.0%)
	計		5,173.36 m ² (100.0%)

② 建物概要

- ・ 区分所有建物となっており、那覇市持分が約 74%、区分所有者持分が約 26%となっている。
- ・ 1～5 階が主に区分所有者持分となっている。

【建物概要】

竣工年度	昭和 57 年 (1982 年)	経過年数 (R8 (2026) 年から起算)	44 年
構造・階数	SRC 造、14 階・2 棟、駐車場 9 台 (自治会管理)		
戸数・間取	140 戸 (3LDK)、61.95 m ²		
延床面積	区分所有者	1 階～5 階	3,438 m ² (26.0%)
	那覇市	1 階、3 階～14 階	9,805 m ² (74.0%)
	計		13,243 m ² (100.0%)

建替え候補地③

<石嶺市営住宅地区活用用地>

