

# 那覇市密集住宅市街地再生方針

## 改定案

2025年（令和7年）●月

那 覇 市

## 目 次

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 第1章 密集住宅市街地再生方針の趣旨と目的 .....          | 1  |
| 1. 密集住宅市街地の背景と概要 .....               | 1  |
| 2. 趣旨及び目的 .....                      | 1  |
| 3. 位置づけ .....                        | 2  |
| 4. 取組期間 .....                        | 2  |
| 第2章 密集住宅市街地の再生に向けた現況・課題、改善の方向性 ..... | 3  |
| 1. 本市の密集住宅市街地の現況と課題 .....            | 3  |
| 2. 本市の密集住宅市街地の改善の方向性 .....           | 6  |
| 第3章 密集住宅市街地改善地区・重点改善地区の設定 .....      | 7  |
| 1. 密集住宅市街地改善地区の設定 .....              | 7  |
| 2. 密集住宅市街地重点改善地区の設定 .....            | 7  |
| 3. 改善地区と重点改善地区 .....                 | 7  |
| 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 .....  | 9  |
| 1. 再生の基本目標（将来像） .....                | 9  |
| 2. 取組を進めるにあたっての基本的な考え方 .....         | 9  |
| 3. 整備の戦略 .....                       | 9  |
| 第5章 密集住宅市街地の再生に向けた方針・実施施策 .....      | 11 |
| 1. 再生に向けた方針 .....                    | 11 |
| 2. 実施施策と整備主体 .....                   | 11 |
| 3. 計画の進捗管理 .....                     | 12 |
| 第6章 整備プログラム .....                    | 13 |
| 用語集 .....                            | 16 |

# 第1章 密集住宅市街地再生方針の趣旨と目的

## 1. 密集住宅市街地の背景と概要

本市は戦災により、そのほとんどが焼け野原となり、その後、米軍用地として市全域が接収される中、現在の中心市街地の一部である壺屋町が先行して開放され、戦後の本市再建の拠点・生活発祥地となりました。

土地の解放が進むにつれ、国際通りや久茂地、美栄橋地区など戦災復興を目的とした街路事業や土地区画整理事業などによる都市基盤整備が進められてきました。

そうした中、すでに生活が営まれていた現在の中心市街地の一部である牧志、松尾、壺屋、樋川や隣接する真和志地区においては、急激な人口流入・増加の下、道路など都市基盤整備が追いつかないまま、急速に市街化が進んだことで、密集住宅市街地が形成されています。

これらの密集住宅市街地は、中心市街地や真和志地区以外にも市内に小規模に散在しており、地区内の現状として、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。特に災害時においては、避難や救助に支障をきたすとともに、建築物の倒壊や火災時の延焼拡大などが懸念されています。

地区内では建築基準法の道路とみなされない路地が多いことに加え、狭小敷地や戦後の割当土地<sup>注1</sup>などに起因する権利関係の複雑さなどの特性により、建物の更新が進んでいないのが現状です。

※「密集住宅市街地」：防災的な環境改善を必要とする地区

## 2. 趣旨及び目的

### ◆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、平成28年3月に市民・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」を策定しました。

策定から10年が経過し、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ました。そこで、令和5年度で整理された基礎データ、再生重点地区<sup>※1</sup>の状況や整備プログラム（案）の課題等をもとに、密集住宅市街地の整備改善に向けた取組を進めるため「那覇市密集住宅市街地再生方針」改定を行います。

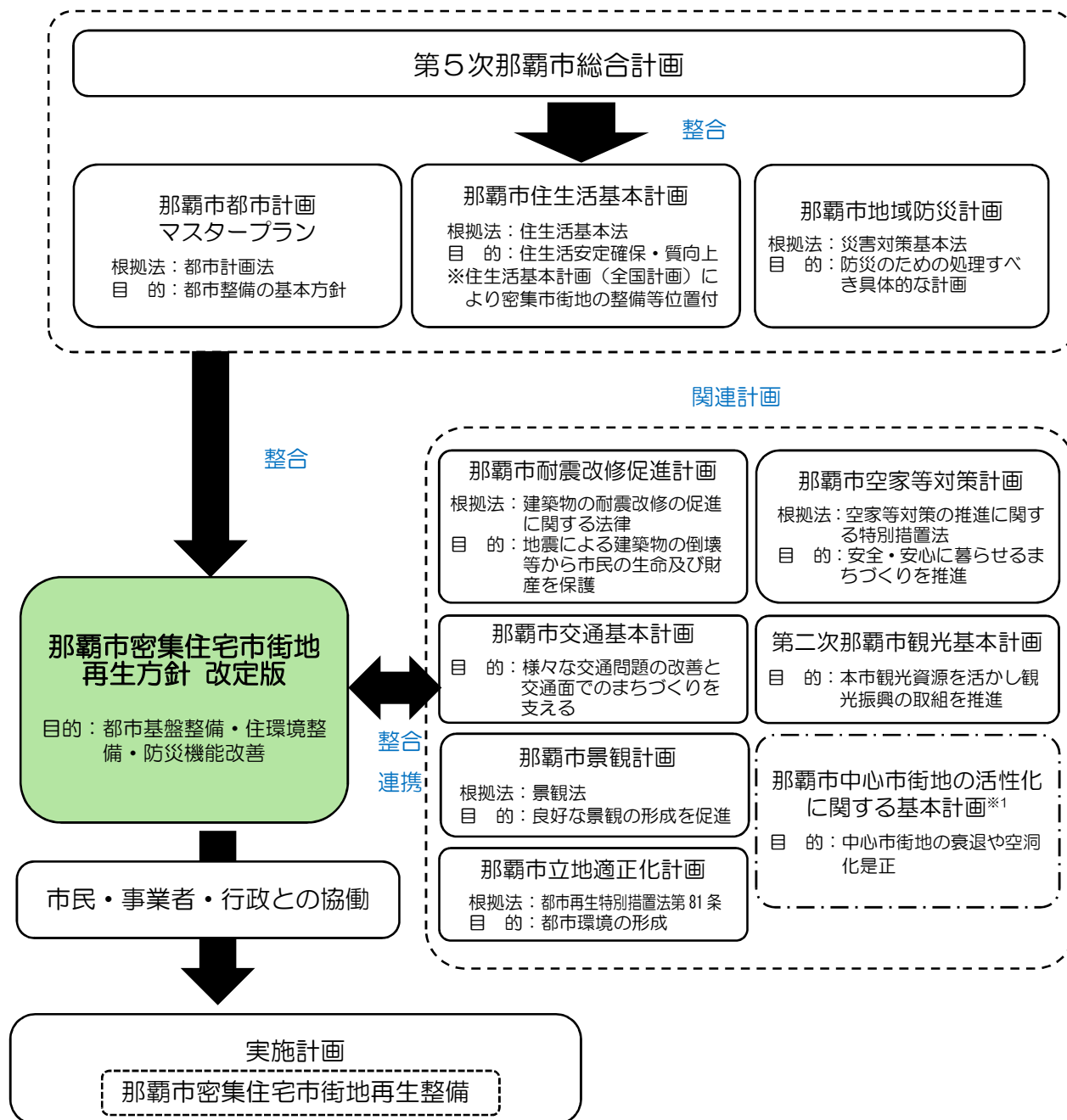
※1 再生重点地区：密集住宅市街地のうち、木造、防火木造、築30年以上のRC造の割合が60%以上又は4m以上の道路に接していない建物が50%以上を占める住宅が密集する地域

### ◆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。

注1については、用語集を参照

### 3. 位置づけ



### 4. 取組期間

密集住宅市街地再生方針として取組むべき期間は、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。

※1 「那覇市中心市街地の活性化に関する基本計画」の終了年度は、2026（令和8）年度である。なお、関連する次期計画として「（仮称）中心市街地商業等振興計画」を策定予定である。

## 第2章 密集住宅市街地の再生に向けた現況・課題、改善の方向性

### 1. 本市の密集住宅市街地の現況と課題

#### ① 人口・世帯数等

- 令和2年度の人口密度は、那覇市全域では81.5人/haであり高密な市街地です。再生重点地区では119.1人/haとさらに高密ですが、平成22年度と比較すると減少しています。
- 令和2年度の高齢化率<sup>※1</sup>は、那覇市全域の22.8%に対し、再生重点地区では25.4%と高く、平成22年度と比較しても増加しています。
- 令和2年度の15歳未満人口率は、那覇市全域の14.5%に対し、再生重点地区では12.6%と低く、平成22年度と比較しても減少しています。
- 人口密度の高い再生重点地区は、少子高齢化が進行しており、地域コミュニティの活動の衰退、地域防災力の低下等が懸念されます。

表 人口・世帯数等の比較（市全域、再生重点地区）

|              | 平成 22 年度 |                    | 令和 2 年度 |                    |
|--------------|----------|--------------------|---------|--------------------|
|              | 那覇市全域    | 再生重点地区<br>(47 町丁目) | 那覇市全域   | 再生重点地区<br>(47 町丁目) |
| 人口           | 315,954  | 88,960             | 317,625 | 85,438             |
| 人口密度(人/ha)   | 80.5     | 124.0              | 81.5    | 119.1              |
| 高齢化率(%)      | 17.6     | 20.4               | 22.8    | 25.4               |
| 15 歳未満人口率(%) | 16.2     | 14.0               | 14.5    | 12.6               |
| 世帯数          | 129,512  | 38,333             | 144,355 | 41,203             |

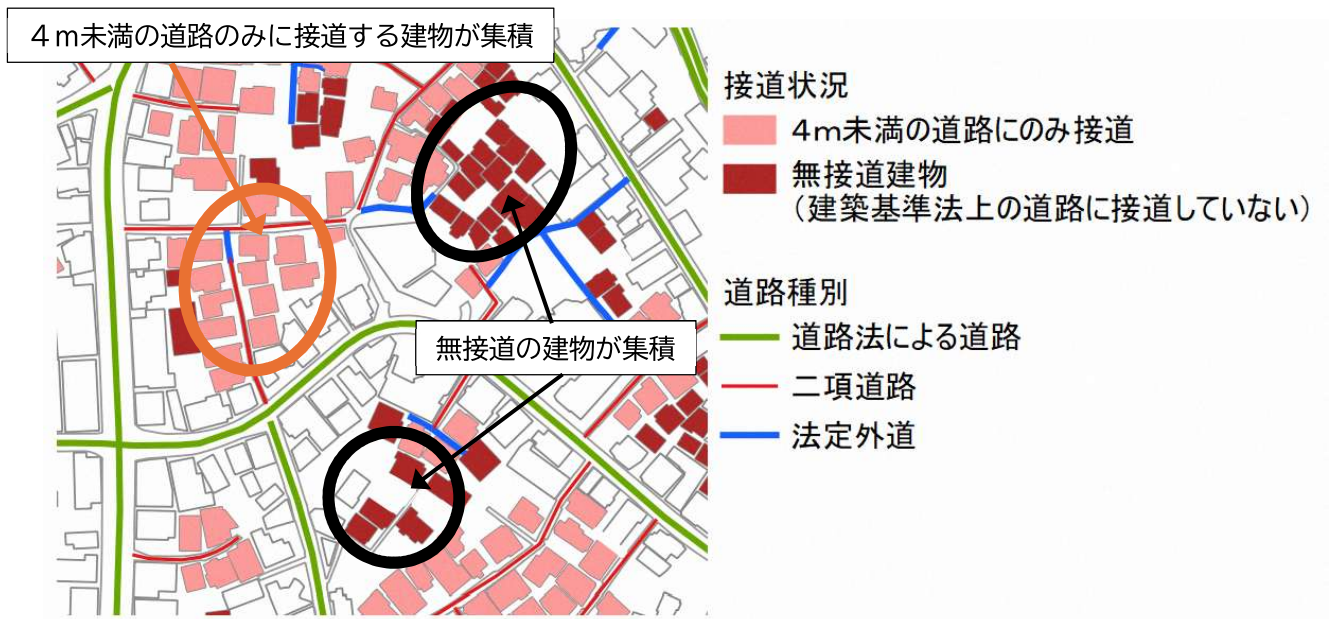
出典：国勢調査

#### ② 建築物の接道・狭隘な道路状況

- 令和5年時点の市内全域の建物棟数は約61,400棟、再生重点地区内の建物棟数は約19,400棟となっています。
- 再生重点地区内には、幅員4m未満の狭隘な道路にのみ接道している建物（約4,160棟）や建築基準法上の道路に接道しない建物（約1,480棟）が存在しています。
- 上記の建物で住宅の場合、空き家になっても建替えや土地の売却が進まず、空家特措法<sup>※2</sup>における特定空家等が増加していく可能性があります。
- 那覇市内においては、潜在的に火災延焼リスクが高く、消防車両等の侵入が困難であるとされる区域があります（以下「消防活動困難区域」という）。消防活動困難区域には狭隘な道路が存在しており、災害時の避難経路の確保などの課題があります。

※1：65歳以上人口が占める割合

※2：空家等対策の推進に関する特別措置法



### ③ 建築物の防火性・耐震性

- 令和5年度の棟数密度は、那覇市全域の15.6棟/haに対し、再生重点地区内では27.1棟/haと高密度な状態です。
- 令和5年度の木造建築物の棟数割合は、那覇市全域の9.5%に対し、再生重点地区内では17.5%であり、市全域の約1.8倍になっています。さらに、局所的に古い木造建築物が集積しており、防火性に課題があります。
- 再生重点地区の老朽建築物は近年に除却や建替え等が見受けられますが、旧耐震建物率<sup>※1</sup>は57.9%と過半数以上の値となっており、大規模地震時の安全性に課題があります。

※1 旧耐震建物とは昭和56年以前（耐震基準が改訂される前）に建設された建物

表 建物の状況の比較（市全域、再生重点地区）

| 調査年度              | 種別                 | 面積<br>(ha) | 棟数<br>(棟) | 棟数密度<br>(棟/ha) | 住宅戸数<br>(戸) | 戸数密度<br>(戸/ha) | 木造棟数率<br>(%) | 旧耐震建物率<br>(%) |
|-------------------|--------------------|------------|-----------|----------------|-------------|----------------|--------------|---------------|
| 平成<br>24,25<br>年度 | 那覇市全域              | 3,927.0    | 61,104    | 15.6           | 146,180     | 37.2           | 6.1          | -             |
|                   | 再生重点地区<br>(47 町丁目) | 717.6      | 18,575    | 25.9           | 36,920      | 51.5           | 21.3         | -             |
| 令和<br>5<br>年度     | 那覇市全域              | 4,146.0    | 61,422    | 14.8           | 143,979     | 34.7           | 9.5          | 37.8          |
|                   | 再生重点地区<br>(47 町丁目) | 717.6      | 19,438    | 27.1           | 41,203      | 57.4           | 17.5         | 57.9          |

### ④ 権利関係

- 戦後の市街地形成経緯から、無接道宅地が連担する区域では借地が多いことが特徴です。無接道宅地が連担する区域では、1筆の大規模敷地に複数の建物が建つ事例がみられます。
- 権利が輻そうしている地域は、相続関係や権利者間の合意形成などに課題があります。



## ⑤ 建築動向

- 比較的ポテンシャルの高いまちなか区域※<sup>1</sup>に密集住宅市街地が多く含まれており、敷地規模や接道条件などの条件の整った場所では一部民間開発等により共同住宅の建設や、既設建物除却・駐車場化が進んでいます。しかしながら、開発されなかった住宅の多くは建替えが困難なまま残り、新たな土地活用・更新が進まないといった課題があります。

※<sup>1</sup> 中心市街地活性化基本計画に定める、市街地整備や商業活力の向上と定住化の促進及び交流人口の増大などの効果を図る区域（P8 参照）。

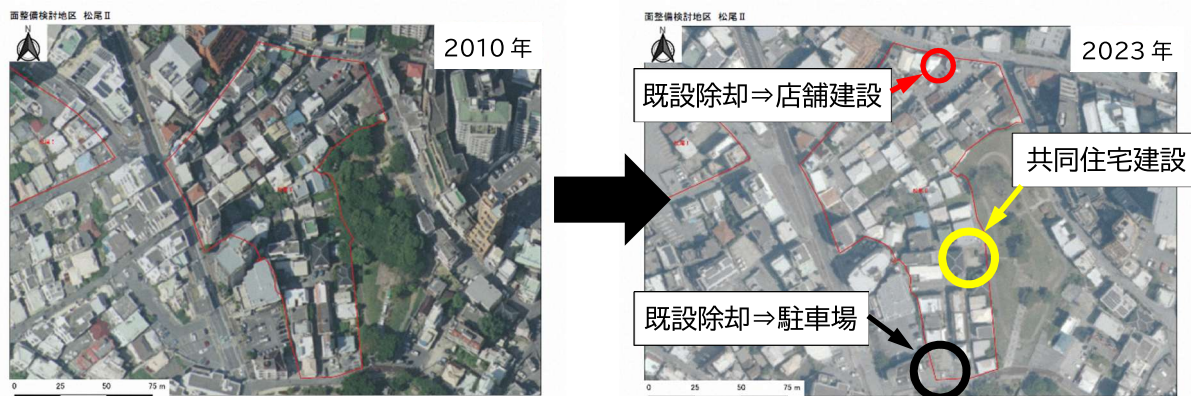


図 松尾2丁目における共同住宅建設・既設除却（駐車場）等による市街地環境の変化

- また、高層マンションが建設され、未整備都市計画道路が整備されることでほぼ課題が解消する地区も見られます。

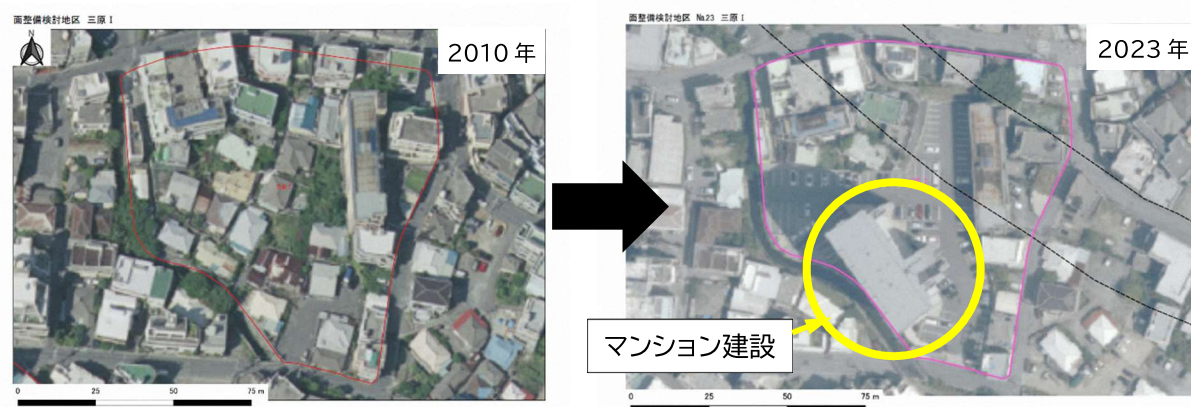


図 三原1丁目における高層マンション開発による市街地環境の変化

- 市内には未整備の都市計画道路や公園、構想の道路等が存在しています。また、公共交通手段として、令和6年3月にLRT※<sup>2</sup>整備計画素案を公表しております。このような事業や構想等を契機とした開発意欲の高まりが予想されます。
- 民間企業へのヒアリング※<sup>3</sup>によると、特にまちなか区域において集合住宅等の開発意欲は高いものの、事業の採算に関わる戸数（40戸以上）やそのための敷地規模（1,000㎡以上）、必要な道路幅員（6m以上）といった条件の良い土地が少なく、また、土地価格と建築コストの高騰、地権者の合意形成等に要する費用・時間リスクなどの課題があります。

※<sup>2</sup> LRT とは、Light Rail Transit の略で、低床式車両の活用した乗降の容易性、定時性、速達性、快適性などの面で優れた特徴を有する環境や人にやさしい交通システム

※<sup>3</sup> 令和5年度 UR 都市機構による民間企業等ヒアリング

## 2. 本市の密集住宅市街地の改善の方向性

- ・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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>① 人口・世帯数等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p>② 建築物の接道・狭隘な道路状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・災害時の避難経路の確保が困難</li> </ul> <p>③ 建築物の防火性・耐震性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・古い木造建築物が集積していることにより防火性が低い</li> <li>・旧耐震建物が多いことにより耐震性が低い</li> </ul> <p>④ 権利関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・輻そうする権利関係</li> </ul> <p>⑤ 建築動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> | <p>A. 安全性や住環境の基盤となる道路整備等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・4m以上の道路整備促進</li> <li>・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</li> </ul> <p>B. 消防活動困難区域の解消等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・延焼拡大防止への適切な対応</li> <li>・防災における自助・近助・共助<sup>注2</sup>の意識普及</li> </ul> <p>C. 老朽建築物の建替えの促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul> <p>D. 立地条件にふさわしい土地利用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な住環境の形成、空地等の有効利用の促進</li> <li>・立地条件を活かした良質な住宅整備</li> </ul> <p>E. 地域住民や事業者のまちづくり意識の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者と連携したまちづくりの仕組みづくり</li> <li>・市民主体のまちづくりへの支援策の検討</li> </ul> |

注2 は、用語集を参照



## 第3章 密集住宅市街地改善地区・重点改善地区の設定

防災的な環境改善を必要とする地区（密集住宅市街地）が、市内に小規模に点在していることを踏まえ、「密集住宅市街地再生方針」の対象地域を市内全域とします。

密集住宅市街地の改善に際しては、整備の緊急性や課題に応じて「密集住宅市街地改善地区」、「密集住宅市街地重点改善地区」を位置づけ、地区の特性に応じて効果的な対策を図っていきます。

### 1. 密集住宅市街地改善地区の設定

防災上の課題がある地区から取組を進めていくため、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。

#### ◆改善地区（51町丁目 約845ha）

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

### 2. 密集住宅市街地重点改善地区の設定

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、課題解消のために道路や面整備、まちづくり制度を検討し、重点的に再生を図っていきます。

#### ◆重点改善地区（37街区 約87ha）

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※1、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区域

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

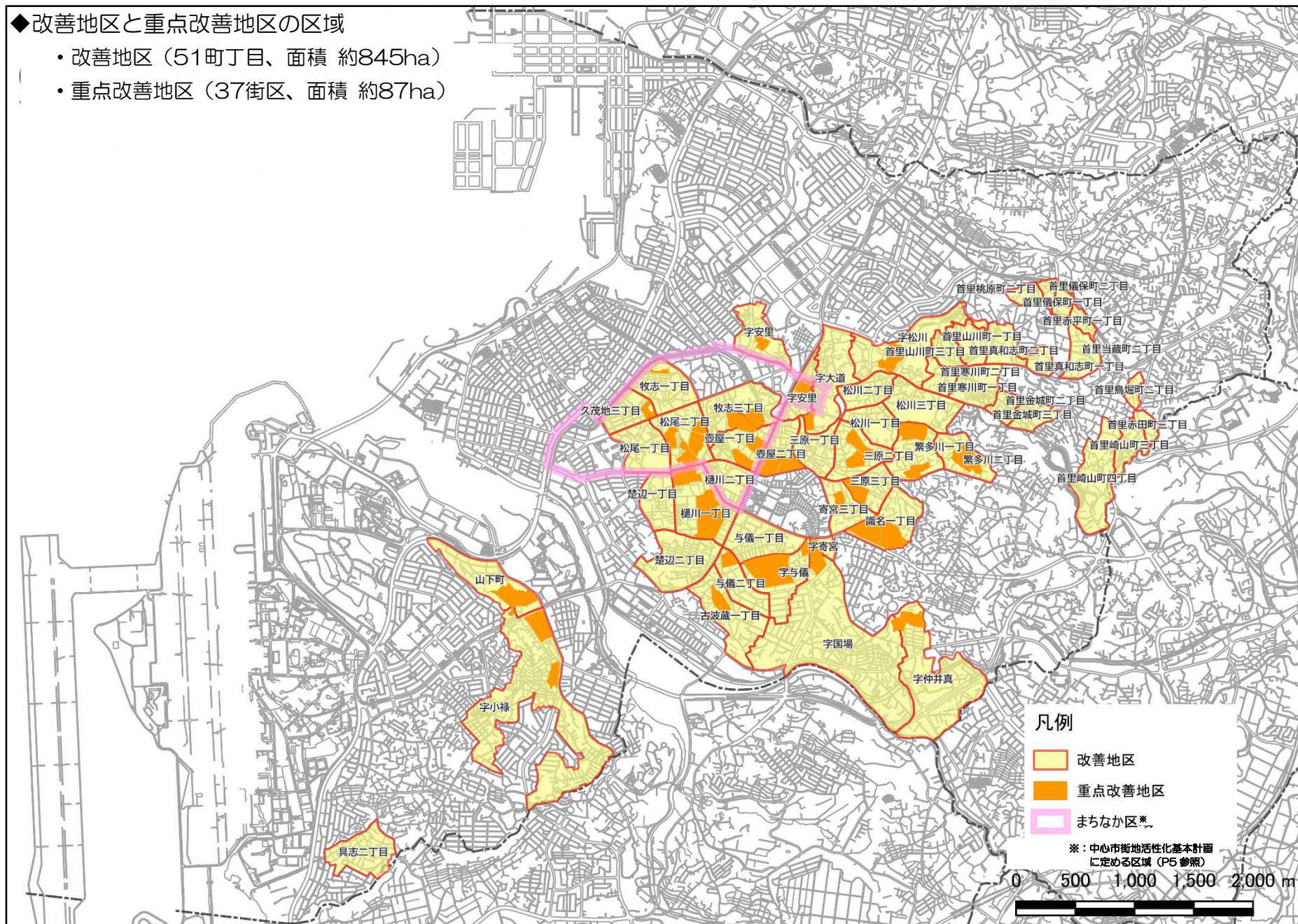
※1 住宅戸数密度が55戸/ha以上

### 3. 改善地区と重点改善地区

設定した改善地区と重点改善地区の位置と区域を、次頁に示します。

◆改善地区と重点改善地区の区域

- ・改善地区（51町丁目、面積 約845ha）
- ・重点改善地区（37街区、面積 約87ha）





## 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）

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。

- ◆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）
- ◆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）
- ◆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）

### 2. 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

### 3. 整備の戦略

密集住宅市街地の整備は、全市・改善地区・重点改善地区の特性に応じて次のように設定します。

また、重点改善地区のうち住宅等の自律的な更新が困難で、延焼危険性が高いなど、行政が積極的に整備改善を進める必要がある地区は、国の補助事業などを用いて整備に取り組みます。

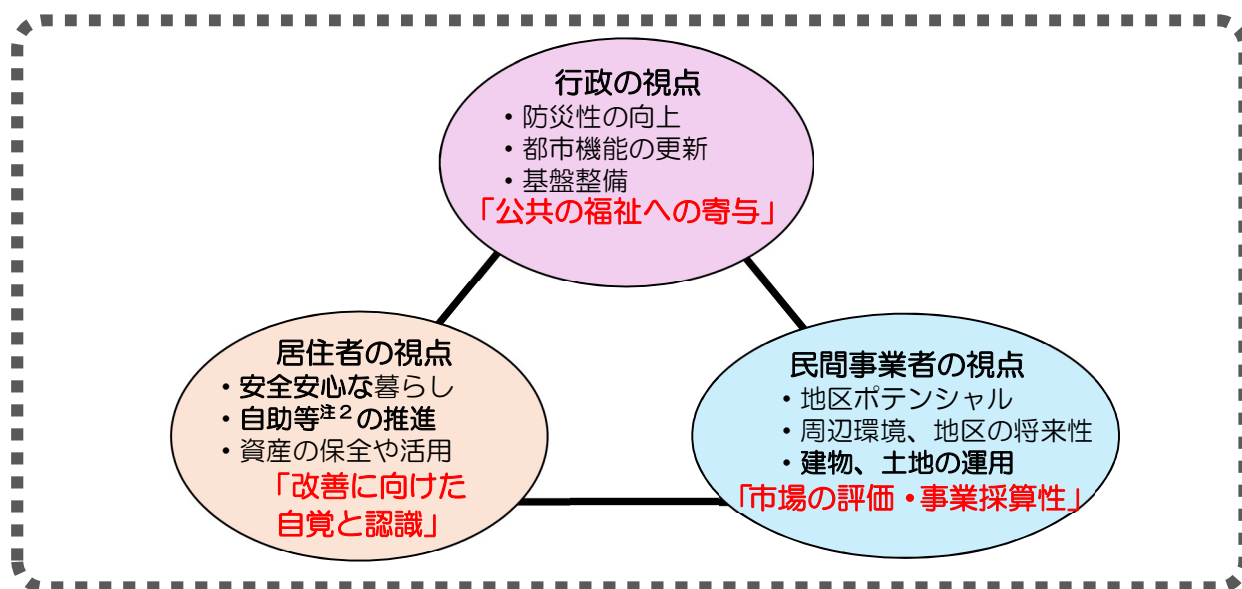
#### ◆地区の特性・位置づけに応じた整備の戦略

| 区分    | 【全市】<br>（密集住宅市街地が小規模に点在）                  |                                                                |                                                                                                                                                  |
|-------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | 【改善地区】<br>（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） | 【重点改善地区】<br>（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）   |                                                                                                                                                  |
| 整備の戦略 | 既存施策※1による建替えや地域でのまちづくり活動を展開               | 4 m未満道路の拡幅制度の拡充・強化等の検討、老朽建築物の個別建替え・共同建替えの誘導・支援や既存施策の拡充等による個別改善 | 地区の特性や立地条件に応じて、地区毎に整備の必要性や効果を評価し、地域住民の協議を基本に整備促進<br>① 道路・公園・住宅など関連事業を契機とするほか、密集改善整備の効果を周辺へ波及させる<br>②民間事業者の参画による共同建替え等の誘導<br>③地域住民の合意による自律的建替えの誘導 |

※1 現在実施中の施策・制度

さらに、まちづくりの実施、施策の検討にあたっては、行政の視点（公共の福祉への寄与）、居住者の視点（改善に向けた自覚と認識）、民間事業者の視点（市場の評価・事業採算性）の3つの視点を考慮します。

◆まちづくりの実施や誘導・支援に向けた3つの視点



本市の密集住宅市街地においては、上記3つの視点に加え、土地の有効利用、まちなか居住、良質な都市環境の形成、都市経営上の効果等を考慮した取り組みを進めていくこととします。

注2 は用語集を参照

## 第5章 密集住宅市街地の再生に向けた方針・実施施策

### 1. 再生に向けた方針

基本目標に対して、密集住宅市街地の再生に向けた方針を次のように定めます。

密集住宅市街地の防災性向上については、老朽住宅等の更新・改善、接道条件の確保を、道路・公園の整備とあわせて実施するなど、多様な課題に幅広く対応しながら進めます。

地域活性化については、まちなか居住を推進する取り組み※を基本に、民間事業者との連携、景観や街並みに配慮した住宅・住環境の改善を進めます。

さらに、具体的な取組の際に重要な要素となる協働によるまちづくりに関しては、地域の防災力の向上を含めて支援の仕組みや体制づくりを進めます。

※：対象範囲は「那覇市中心市街地の活性化に関する基本計画」に位置づけられている区域とする

### 2. 実施施策と整備主体

再生に向けた方針に基づいて実施する施策と整備主体は次のとおりとし、居住者・民間事業者と行政で協働して密集住宅市街地の再生に取り組みます。

| 基本目標                               | 再生に向けた方針                     | 対象区域 |    |    | 施 策                                                                                 | 整備主体 |    |
|------------------------------------|------------------------------|------|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
|                                    |                              | 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<br>(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                                                       | ○    | ○  |
|                                    |                              | ○    | ○  | ○  | 那覇市狭あい道路整備事業 <sup>注3</sup> （既存事業）<br>私道整備補助制度 <sup>注4</sup> （既存事業）                  |      | ○  |
|                                    |                              | —    | —  | ○  | 狭隘な私道の整備への支援<br>（路線単位の2項道路 <sup>注3</sup> 等の喉元敷地 <sup>注5</sup> や塀撤去等による幅員4m道路への拡幅支援） |      | ○  |
|                                    | 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 <sup>注6</sup> 等）の誘導・実施                                    | ○    | ○  |
|                                    | 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 <sup>注7</sup> の活用                                                          |      | ○  |
|                                    |                              | ○    | ○  | ○  | 建築基準法集団規定 <sup>注8</sup> 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               | —    | ○  | ○  | 協定等に基づく避難路確保の検討による行き止まり道路の解消                                                        |      | ○  |
|                                    |                              | —    | ○  | ○  | 空き家等除却跡地等を活用した避難地整備の誘導                                                              | ○    |    |
|                                    | 5 安全な建物への更新                  | ○    | ○  | ○  | 建物耐震化促進                                                                             |      | ○  |
|                                    |                              | ○    | ○  | ○  | 空き家除却補助の実施（既存事業）                                                                    |      | ○  |
| ②誰もが暮らしやすく地域が活性化するまちづくり<br>(地域活性化) | 1 住宅・住環境の整備推進                | —    | —  | ○  | 住宅政策と連携した、まちなか居住の推進                                                                 | ○    |    |
|                                    |                              | —    | ○  | ○  | 空き家除却補助の実施（既存事業）<br>空き家等除却跡地等活用の誘導                                                  | ○    | ○  |
|                                    | 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           | ○    | ○  | ○  | 狭隘道路整備における歴史的石垣保全等                                                                  |      | ○  |



| 基本目標                              | 再生に向けた方針                   | 対象区域 |    |    | 施策                                       | 整備主体 |    |
|-----------------------------------|----------------------------|------|----|----|------------------------------------------|------|----|
|                                   |                            | 全市   | 改善 | 重点 |                                          | 行政   | 民間 |
| 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        |      | ○  |
|                                   |                            | —    | —  | ○  | アドバイザー派遣制度等による地区計画制度 <sup>注10</sup> 等の活用 |      | ○  |
|                                   |                            | —    | —  | ○  | 事業の合意形成に向けた仕組みの検討                        | ○    |    |
|                                   | 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         |      | ○  |
|                                   |                            | —    | ○  | ○  | 民間企業への情報共有                               | ○    | ○  |
|                                   | 3 地域の防災力向上への支援             | ○    | ○  | ○  | 自主防災組織 <sup>注11</sup> の結成・活動支援           |      | ○  |
|                                   |                            | ○    | ○  | ○  | 消防水利の整備推進                                | ○    |    |

※ 対象区域 全市：密集住宅市街地（防災的な改善環境を必要とする地区）  
改善：密集住宅市街地改善地区  
重点：密集住宅市街地重点改善地区

※ 整備主体 行政：行政が主体となって施策に取り組む。  
民間：居住者や民間事業者が主体となって密集改善に取り組む。行政は、民間によりまちづくりが行われるよう、仕組みの整備や支援策を実施する。

注3～11については、用語集を参照

### 3. 計画の進捗管理

各具体施策に係る主管課を定め、定期的に執行報告、実施計画の作成を行うとともに、「ワーキングチーム会議（庁内組織）」等を活用し、具体施策の点検・改善策の協議を行うなど、計画執行管理体制の充実を図ります。

第6章 整備プログラム

各施策は下表のプログラムで取り組みます。各種制度や協働によるまちづくりにおける市民等の取組み支援の仕組みなどの検討期間は最長5年とし、条件が整い次第、具体的な取組を始めます。

| 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～ | 主管課                       |
|-----------------------------------|-----------------------|------|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------|------|----|--------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------------------------|
|                                   |                       | 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<br>(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                                        |           |       | まちなみ整備課                   |
|                                   |                       |      |    |    |                                                                                        |      |    | 事業の実施検討 > 事業合意 > 事業実施                                        |           |       |                           |
|                                   |                       |      |    |    |                                                                                        |      |    | 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 <sup>注3</sup> （既存事業）<br>私道整備補助制度 <sup>注4</sup> （既存事業）                     |      | ○  | 制度運用                                                         |           |       | 建築指導課<br>道路管理課<br>※1      |
|                                   |                       | —    | —  | ○  | 狭隘な私道の整備への支援<br>（路線単位の2項道路 <sup>注3</sup> 等の喉元敷地 <sup>注5</sup><br>や摒撤去等による幅員4m道路への拡幅支援） |      | ○  | 面整備の誘導・実施検討 > 整備実施                                           |           |       | まちなみ整備課<br>建築指導課<br>道路管理課 |
|                                   | 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 <sup>注6</sup> 等）の誘導・実施                                       | ○    | ○  | 制度の調査・研究 > 制度設計・運用                                           |           |       | まちなみ整備課                   |
|                                   |                       | ○    | ○  | ○  |                                                                                        | ○    |    | 道路（構想道路・LRT等）・公園等の整備推進                                       |           |       | 道路建設課<br>公園建設課<br>都市計画課   |
|                                   | 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 <sup>注7</sup> の活用                                                             |      | ○  | 制度運用                                                         |           |       | 建築指導課<br>※1               |
|                                   |                       | ○    | ○  | ○  | 建築基準法集団規定 <sup>注12</sup> の適用検討による非道路の道路化                                               |      | ○  | 建築基準法第43条但し書き許可 <sup>注13</sup> 、連担建築物設計制度 <sup>注14</sup> の運用 |           |       | 建築指導課<br>※1・※2            |
|                                   | 4避難路・避難地の確保推進         | —    | ○  | ○  | 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                                           |           |       | まちなみ整備課                   |
|                                   |                       | —    | ○  | ○  | 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                                           |           |       | まちなみ整備課                   |
|                                   | 5安全な建物への更新            | ○    | ○  | ○  | 建物耐震化促進                                                                                |      | ○  | 耐震診断・耐震改修設計・工事補助の検討                                          |           |       | 建築指導課<br>※1               |
|                                   |                       | ○    | ○  | ○  | 空き家除却補助の実施（既存事業） <sup>※3</sup>                                                         |      | ○  | 制度運用                                                         |           |       | まちなみ整備課                   |

※1 重点改善地区を対象に、まちなみ整備課が施策の「啓発活動、支援制度の検討」を実施

※2 既存制度等への補助金交付や、アドバイザー派遣について検討

※3 那覇市不良住宅等除却費補助金、那覇市空家等除却費補助金

注3～14については、P16用語集を参照

| 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～ | 主管課                  |
|-----------------------------------|------------------------------|------|----|----|-------------------------------------|------|----|--------------------------------------|-----------|-------|----------------------|
|                                   |                              | 全市   | 改善 | 重点 |                                     | 行政   | 民間 |                                      |           |       |                      |
| 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                | —    | —  | ○  | 住宅政策と連携した、まちなか居住の推進                 | ○    |    | 集合住宅等の整備・誘導検討                        | 制度設計・運用   |       | まちなみ整備課              |
|                                   |                              | —    | ○  | ○  | 空き家除却補助の実施（既存事業）※3<br>空家等除却跡地等活用の誘導 | ○    | ○  | 制度運用・活用促進                            |           |       | まちなみ整備課              |
|                                   | 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        |      | ○  | 総合設計制度注15の普及・活用促進、容積緩和制度の運用          |           |       | 都市計画課<br>建築指導課<br>※1 |
|                                   |                              | —    | —  | ○  | 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※4 補助制度の検討                 | 運用        |       | まちなみ整備課              |
|                                   | 3 景観や街並みに配慮した市街地再生           | ○    | ○  | ○  | 狹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        |       | 都市計画課<br>建築指導課<br>※1 |
|                                   |                              |      |    |    |                                     |      |    |                                      |           |       |                      |
| 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        |       | まちなみ整備課<br>建築指導課     |
|                                   |                              | —    | —  | ○  | アドバイザー派遣制度等による地区計画制度注10等の活用         |      | ○  | 支援制度検討                               | 運用        |       | 都市計画課<br>まちなみ整備課     |
|                                   |                              | —    | —  | ○  | 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           |           |       | まちなみ整備課              |
|                                   | 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        |       | まちなみ整備課              |
|                                   |                              | —    | ○  | ○  | 民間企業への情報共有                          | ○    | ○  | 取組検討                                 | 取組継続      |       | まちなみ整備課              |
|                                   | 3 地域の防災力向上への支援               | ○    | ○  | ○  | 自主防災組織注11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・防災資機材交交付（継続） |           |       | 防災危機管理課<br>※1        |
|                                   |                              | ○    | ○  | ○  | 消防水利の整備推進                           | ○    |    | 整備推進                                 |           |       | 消防局警防課               |
|                                   |                              |      |    |    |                                     |      |    |                                      |           |       |                      |

※1 重点改善地区を対象に、まちなみ整備課が施策の「啓発活動、支援制度の検討」を実施

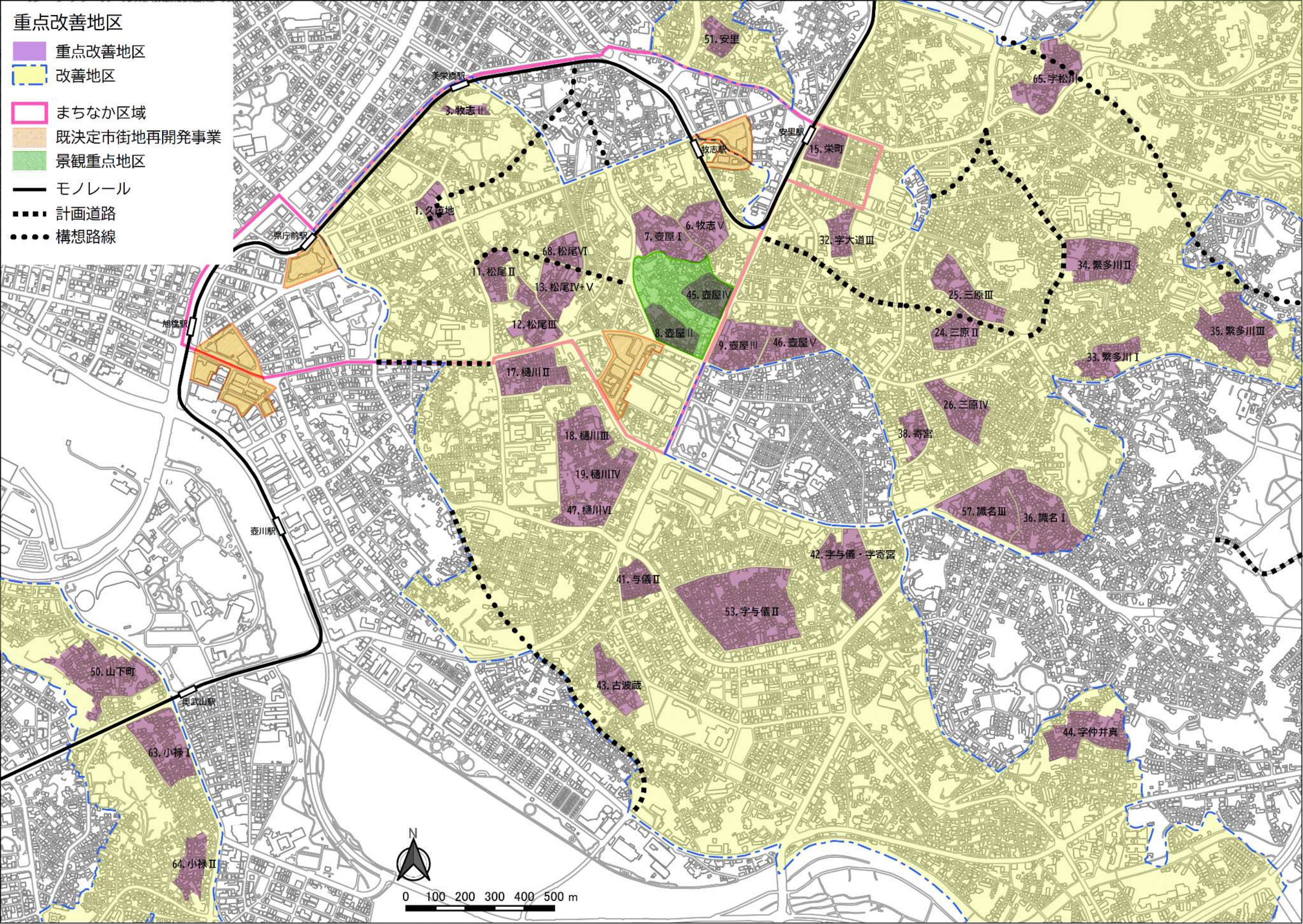
※3 那覇市不良住宅等除却費補助金、那覇市空家等除却費補助金

※4 優良建築物等整備事業：道路等基盤整備を伴う場合の所管課は、まちなみ整備課、その他商業拠点整備等による共同建替えのみの場合はまちなみ整備課及びなはまち振興課。

注3～15については、P16用語集を参照



◆密集住宅市街地重点改善地区図（37街区、約87ha）





## 【用語集】

### 注1 割当土地：(P1)

終戦直後の混乱期において、米軍基地建設による土地接収により、自らの土地へ戻れない居住者に対して、米国民政府（当時の沖縄を統治した政府）が、居住に関する特別の権限を与えた措置。つまり「他人の土地に住んでよい」という権限を付与した。当初、暫定的な措置とされたが、期限の延長が繰り返され、最終的に、借地借家法の借地権とみなされ、現在に至る。現在でも権利関係の大きな課題となっている。

### 注2 自助・近助・共助：(P6、10)

防災の取り組みで使われる用語。「自助」は、一人ひとりが自ら取り組むこと。また、那覇市地域防災計画において、市民がとるべき措置の一つとして「自宅建物及び設備の減災措置及び避難行動の検討」が位置づけられている。「近助」は、隣近所などでお互い助け合うこと、「共助」は、地域にいる人々が一緒に取り組むこと。

### 注3 那覇市狭あい道路整備事業、2項道路：(P11、14)

幅員4メートル未満の道のうち、建築基準法第42条第2項に規定する道路を2項道路という。2項道路に接した敷地において建築などを行う場合、原則として道路の中心線から2メートル敷地を後退しなければならない。那覇市では、2項道路に面して建物を建てる場合等「狭あい道路整備事業」として、道路中心線の明示や中心線の設置とともに後退部分の整備の支援、また、狭隘道路に係る交差点の隅切り用地確保に対し奨励金を交付する制度を実施している。

### 注4 私道整備補助金：(P11、14)

一定の要件（幅員3m以上、延長35m以上、行き止まりでない等）を満たす私道の舗装、側溝工事を行なう者に補助金を交付する那覇市の制度。

### 注5 喉元敷地：(P11、14)

4m以上等の幅員の広い道路から枝分かれする非道路等の通路の入り口に当たる敷地で、この敷地は法的に通路に対して後退義務はない。しかし、この部分が拡がらないと奥の通路に面する敷地では接道条件が確保されたいため、建替えのネックとなっている。

### 注6 小規模区画整理事業：(P11、14)

防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等、都市基盤が貧弱で整備の必要な既成市街地等において、都市基盤の整備と併せた街区の再編のほか、既存ストックを再編する小規模な事業について国が支援する都市再生特別都市法が改正された。この都市再生土地区画整理事業のほか、個人施行で都市計画決定が不要な小規模な区画整理事業を含むものをいう。

### 注7 道路位置指定制度：(P11、14)

道路に接していない土地を建築物の敷地として利用する場合等に、新たに幅員4m以上の道路を整備しなければ、建築物の敷地として利用できない場合がある。この場合の道路については、建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づき、特定行政庁から位置の指定を受けることができる。

### 注8 建築基準法集団規定：(P11)

建築基準法においては、建築物自身の安全や衛生について規定されている条文と、その建築物と都市や道路との関係について規定されている条文がある。このうち、前者を単体規定、後者を集団規定という。

### 注9 住宅地区改良事業：(P11、15)

不良住宅が密集し、保安衛生等に関して危険な状況にある地区において、不良住宅の買収・除却、改良住宅の建設や、良好な住宅地の形成のため必要な公共施設の整備などにより、環境改善を図り、健康で文化的な生活を営むことができる住宅の集団的建設を促進する事業。

### 注10 地区計画制度：(P12、15)

都市計画法第12条の4に定められている、地域住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画手法である。地区計画には、一般的な地区計画（第12条の4第1項）のほか、第2項から第5項に定められる防災街区整備地区計画等も含めて地区計画等という。なお、計画で定めた目標を実現するために、市町村の建築条例を定めた場合、用途地域等の規定を緩和できる制度もある。

### 注11 自主防災組織：(P12、15)

地域住民が協力・連携し、災害から「自分たちの地域は自分たちで守る」ために活動することを目的に結成する組織のこと。那覇市では、自主防災組織の結成を促し、災害時や平常時に防災活動をするために地域住民等が自主的に結成し運営する組織を支援している。

### 注12 建築基準法集団規定：(P14)

建築基準法においては、建築物自身の安全や衛生について規定されている条文と、その建築物と都市や道路との関係について規定されている条文がある。このうち、前者を単体規定、後者を集団規定という。

### 注13 建築基準法第43条但し書き許可：(P14)

建築物の敷地は建築基準法の道路に接していなければならないが、この規定にあてはまらない場合に、交通上、安全上、防災上、衛生上、支障がないという前提のもとで条件を付けて許可する事ができる制度。

### 注14 連担建築物設計制度：(P14)

一般的に建築基準法では一敷地一建築物が原則であるが、建築基準法第86条第2項を適用すると複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用することができる。対象区域全体で接道義務や容積率等の建築規制を適用でき、無接道宅地を含めた建替え等が可能となる。

### 注15 総合設計制度：(P15)

建築基準法第59条の2に規定される制度で、一定の規模敷地(500㎡以上)で、その敷地内に公開空地を設ける等市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率や斜線制限等を緩和することが許可される制度。

那覇市密集住宅市街地再生方針

2025年（令和7年）●月

那 覇 市

-----  
連絡先 まちなみ共創部 まちなみ整備課

TEL：098-862-9137

FAX：098-862-8874