

那覇市密集住宅市街地再生方針

平成28年3月

那 覇 市

目 次

第1章 密集住宅市街地再生方針策定の趣旨と目的	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と整備の方向性	3
1. 本市の密集住宅市街地の現況	3
2. 本市の密集住宅市街地の整備の方向性	5
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	6
1. 再生重点地区の設定	6
2. 面整備検討地区の設定	6
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	8
1. 再生の基本目標（将来像）	8
2. 取組を進めるための基本的な考え方	8
3. 適用範囲と整備の戦略	8
第5章 密集住宅市街地再生に向けた方針	10
第6章 整備プログラム	11
第7章 密集住宅市街地再生方針の具体化に向けて	14
1. 密集住宅市街地再生方針の具体化に向けて	14
2. 進捗管理	14
用語集	15
方針策定の体制と経過	17

第1章 密集住宅市街地再生方針策定の趣旨と目的

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います。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^{注1}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。

2. 趣旨及び目的

◆趣 旨

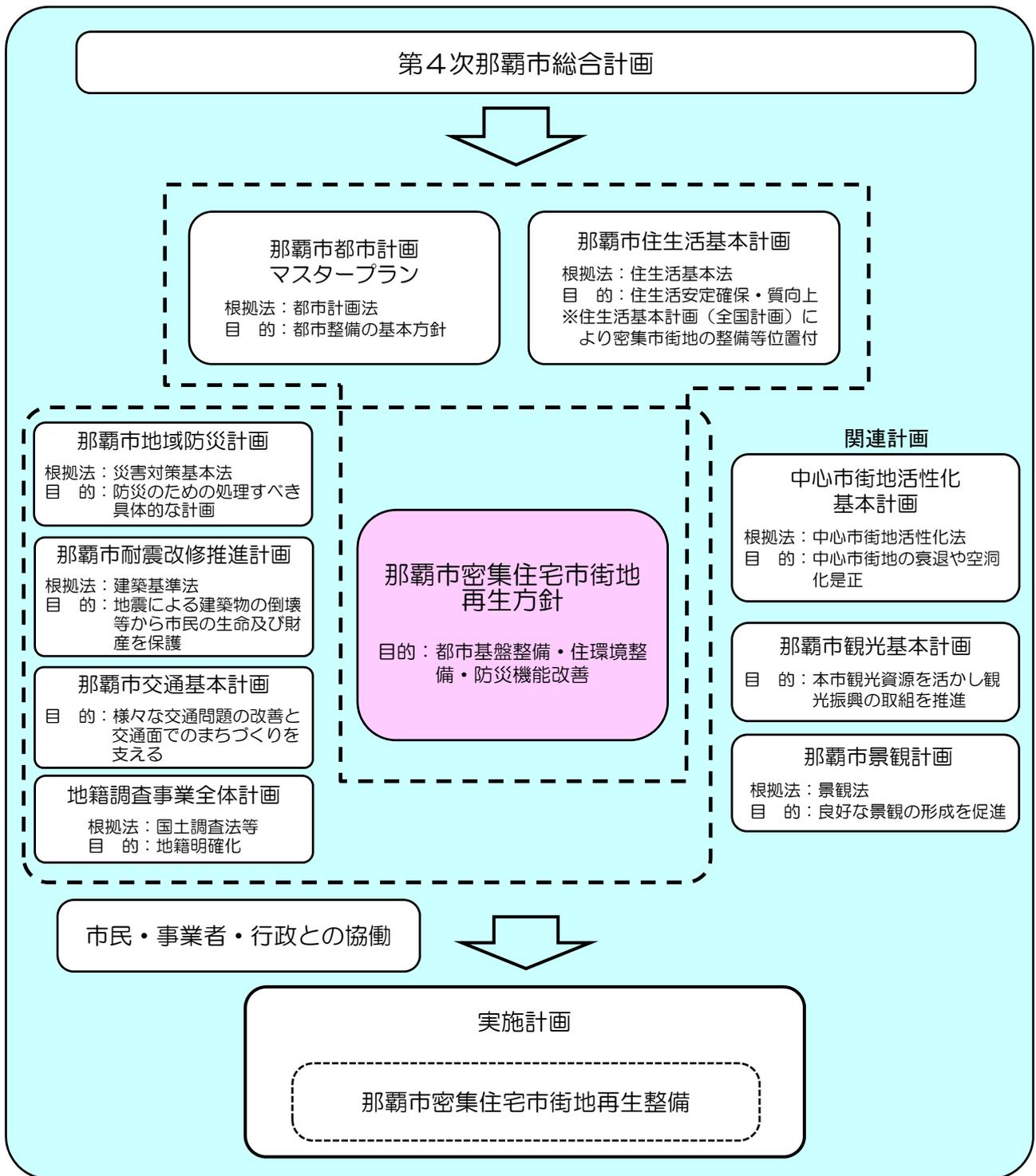
密集住宅市街地の整備改善を一歩ずつ着実に進め、子どもや高齢者など誰もが安全・安心で快適に暮らせる住みよいまちとして再生していくため、市民・事業者と行政の協働と参画の取組の指針となる「那覇市密集住宅市街地再生方針」を策定します。

◆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。

注1については、P15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り組むべき期間は、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。

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. 本市の密集住宅市街地の現況

本市の密集住宅市街地の再生に向けた現況は、概ね以下の5つに整理されます。

① 人口密度が高い、人口の減少と少子・高齢化が進む

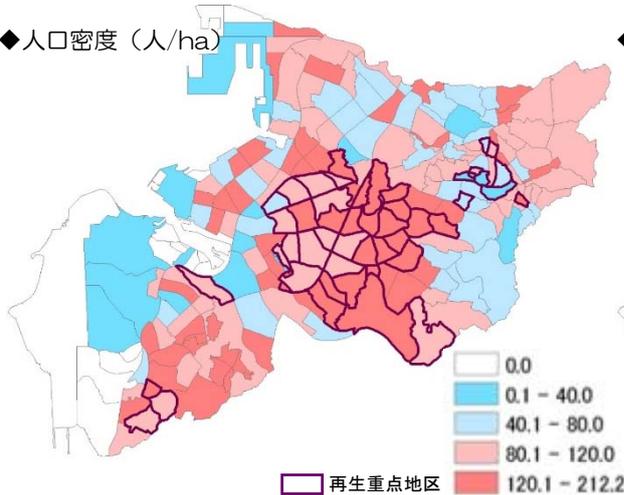
- 那覇市は全域でも人口密度が80.5人/haと高密な市街地を形成していますが、再生重点地区※1は124.0人/haとさらに高密です。
- 最近10年間の人口の推移は、市全域が5.0%の増加に対し再生重点地区では7.6%の減少となっています。

◆人口・世帯数の現状と動向（H12、22国勢調査）

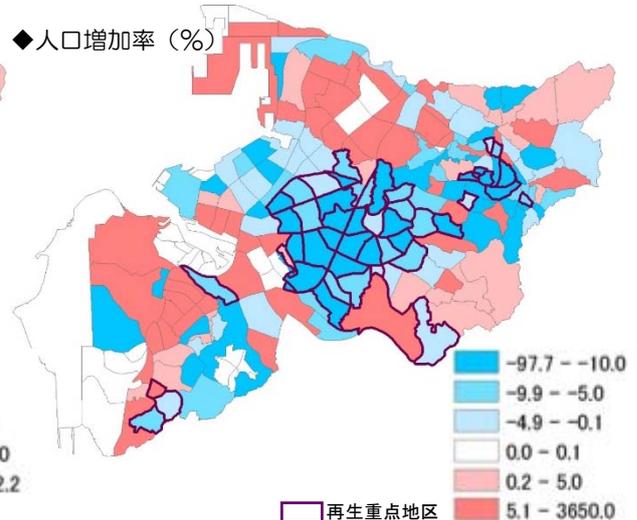
		那覇市全域	再生重点地区※1
地区面積 (ha)		3,927	717.6
人口・世帯数の現状と推移	人口	315,954	88,960
	人口密度 (人/ha)	80.5	124.0
	人口増加率	5.0	-7.6
	世帯数	129,512	38,333
	世帯数増加率	15.9	2.3
年齢別人口の現状と推移	0～14歳人口割合 (%)	16.2	14.1
	0～14歳人口増加率 (%)	-5.8	-22.3
	15～64歳人口割合 (%)	64.9	64.1
	15～64歳人口増加率 (%)	2.0	-9.8
	65歳以上人口割合 (%)	17.6	20.4
世帯のタイプ	65歳以上人口増加率 (%)	32.3	13.2
	単身世帯割合 (%)	35.5	38.9
	高齢者のみの世帯割合 (%)	14.7	17.4
住宅の所有関係と建て方	高齢単身世帯割合 (%)	8.8	11.0
	持ち家率 (%)	39.1	41.9
	戸建て住宅割合 (%)	27.8	31.7
	共同住宅割合 (%)	70.9	66.7
		65.5	60.7

※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

◆人口密度 (人/ha)



◆人口増加率 (%)



② 4m未満道路と建築基準法上の非道路が街区の内部に残存する

- 消防局による消防活動困難区域に指定されている地区があります。(22地区、合計約49ha)。
- 再生重点地区の全建物棟数 約18,600棟のうち、4m未満道路の接道建物が約6,900棟、また、建築基準法上の道路に接道しない建物が約2,570棟残存しています。

◆再生重点地区の狭あい道路の状況（単位：延長 m）（那覇市 狭あい道路管理システムデータより集計）

道路の種類		幅員	4m未満道路小計				不明	総計	
			1.8m未満	1.8~2.7m	2.7~4.0m	(構成比)			
道路	2項道路※1		4,068	16,855	29,564	50,487	72.3	1,070	51,557
	その他※2		2,038	1,324	479	3,841	5.5	429	4,270
	小計		6,106	18,179	30,043	54,328	77.8	1,499	55,827
		(構成比)	11.2	33.5	55.3	100.0			
法定外※3			5,570	2,164	537	8,271	11.8	1,212	9,483
		(構成比)	67.3	26.2	6.5	100.0			
未確定※4			3,335	3,127	768	7,230	10.4	832	8,062
		(構成比)	46.1	43.3	10.6	100.0			
合計			15,011	23,470	31,348	69,829	100.0	3,543	73,372
		(構成比)	21.5	33.6	44.9	100.0			

※1 建築基準法42条第2項で規定されている道路

※2 2項道路以外の建築基準法上の道路（位置指定道路（1項5号）等）

※3 建築基準法上の道路でない通路等、

※4 建築基準法上の道路の扱いが未判定の通路

③ 土地利用・建物現況は、接道条件と相まって木造と老朽化した建物が街区の内部に残存

- ・建物の構造は、那覇市全域では木造が約6%であるのに対し、無接道宅地が連坦する区域では、約40%と木造率の高さが際立っています。また、建築年次でも、那覇市全域では築30年以上の建物は約33%であるのに対し、無接道宅地が連坦する区域では約79%と著しく高い割合となっています。

◆再生重点地区と無接道建物が連坦する区域の建物状況

	面積 (ha)	棟数 (棟)	棟数密度 (棟/ha)	住宅戸数 (戸)	戸数密度 (戸/ha)	木造棟数率 (%)	老朽建物率 ※6 (%)
無接道建物が連坦する区域※5	37.3	1,731	46.4	3,178	85.1	39.8	79.0
再生重点地区	717.6	18,575	25.9	36,920	51.5	21.3	62.9
那覇市全域	3,927.0	61,104	15.6	146,180	37.2	6.1	32.9

※5 無接道建物が概ね10棟以上連坦する重点再生地区の中でも特に防災上・住環境上の課題や建て替えの困難性が高いと考えられる区域

※6 老朽建物は築30年以上とし、無接道建物が連坦する区域は現地目視調査、再生重点地区、那覇市全域は課税台帳より集計

④ 権利関係は、大規模敷地に複数の借地形態が多く見られ、このような建物の多くが無接道

- ・戦後の市街地形成経緯から、無接道宅地が連坦する区域では借地が多いことが特徴です。無接道宅地が連坦する区域では、1筆の大規模敷地に複数の建物が建つ形態がみられます。

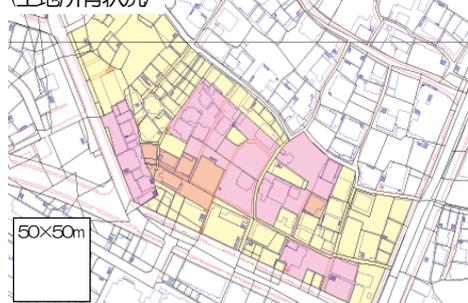
◆無接道建物の連坦する区域と土地所有関係の状況例

◎壺屋地区

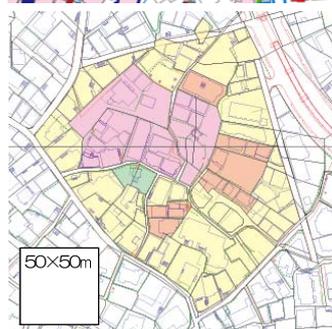
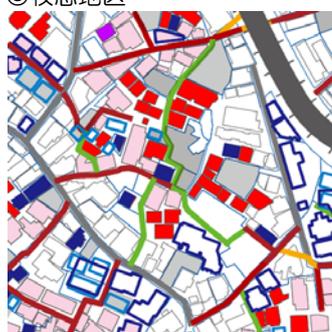
(狭あい道路と接道、建て替え・滅失状況)



(土地所有状況)



◎牧志地区



(2項道路と接道、

建て替え・滅失状況 凡例)

— 道路法による道路

— 都市計画法による道路

— 位置指定による道路

— 既存道路(1項3号)

— 2項道路

— 法定外

— 未確定

■ 2項道路に接する建物

■ 無接道建物(路線型)

■ 無接道建物(旗竿敷地型)

■ 除却された建物

■ 新築された建物

■ 空き家

■ 駐車場

■ 未利用地

(土地所有状況 凡例)

■ 概ね1敷地1建物

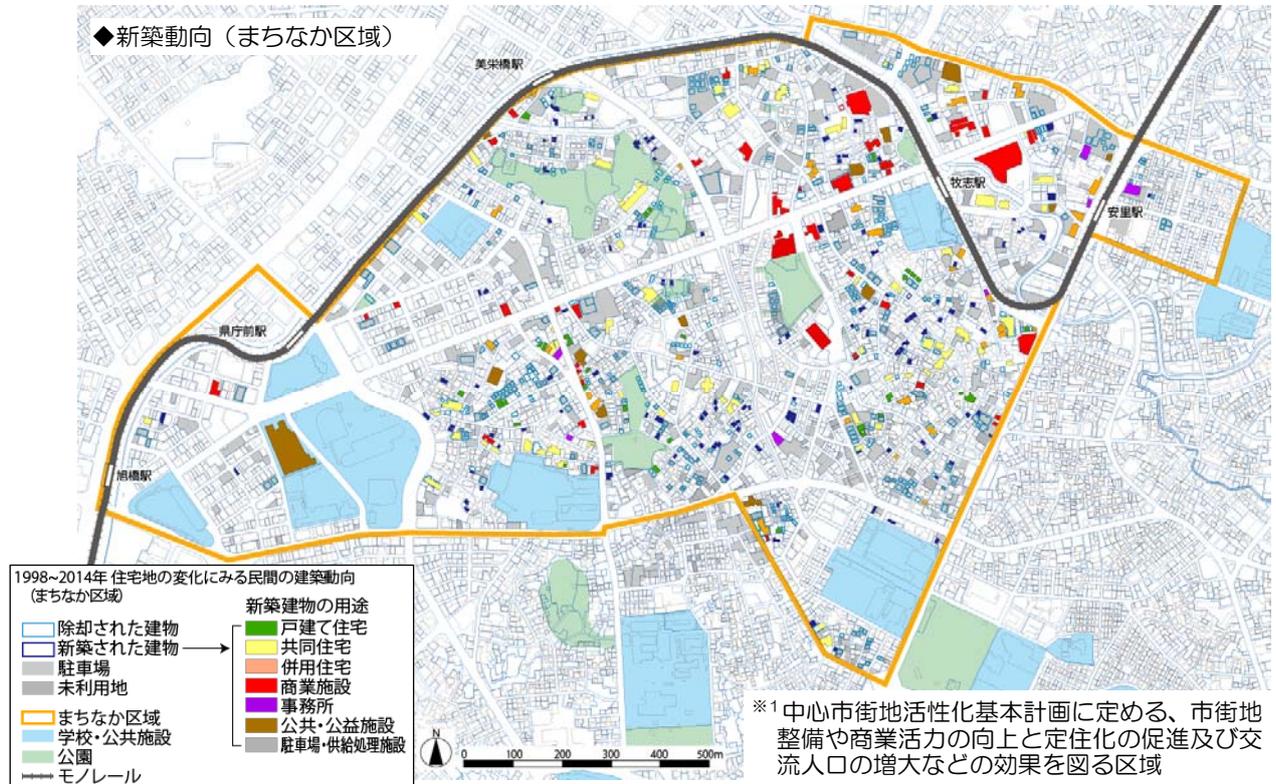
■ 1筆に複数棟が立地

■ 無接道宅地(1筆1敷地の場合)

■ 墓地

⑤ 民間の建築動向は、敷地規模や接道条件等が整った場所で良質な共同住宅の建設が進む

- 比較的ポテンシャルの高いまちなか区域※¹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良質な共同住宅の建設が進められています。



2. 本市の密集住宅市街地の整備の方向性

本市の密集住宅市街地の現況整理から、整備の方向性を概ね以下の5つに整理します。

密集住宅市街地の現況	整備の方向性
<ul style="list-style-type: none"> • 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。 	<ol style="list-style-type: none"> ①安全性や住環境の基盤となる道路整備 <ul style="list-style-type: none"> • 4m以上の道路の整備促進 • 既決定都市計画事業、構想道路等の整備推進と連携した密集住宅市街地の改善 ②消防活動困難区域や避難困難区域の解消 <ul style="list-style-type: none"> • 行き止まり道路の通りぬけ化 • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 無接道宅地等における自律的建て替えの条件整備（協定やルールに基づく建て替え等の誘導支援） • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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

本市の密集住宅市街地の特性は、防災的な環境改善を必要とする地区が市内に小規模に点在していることから「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「再生重点地区」、「面整備検討地区」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。

※密集住宅市街地の区域（本方針における用語の定義）

「密集住宅市街地」：防災的な環境改善を必要とする地区

「再生重点地区」：密集住宅市街地が多く含まれ、優先的に再生が必要な地区

「面整備検討地区」：再生重点地区の内、特に道路や面整備、まちづくり制度の検討が必要な地区

1. 再生重点地区の設定

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。

◆再生重点地区（47町丁目、面積 約717.6ha）

下記の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）

○延焼・倒壊危険建物60%以上

・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）

○道路避難・防災が困難な地区（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。

2. 面整備検討地区の設定

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で、関連事業との連携による改善や民間事業者の参画による事業の誘導支援、地域で協働して規制誘導手法を活用した自律的建て替えの条件整備が必要な地区を「面整備検討地区」と位置づけ、重点的に再生を図っていきます。

◆面整備検討地区（44 街区、約 67.9ha）

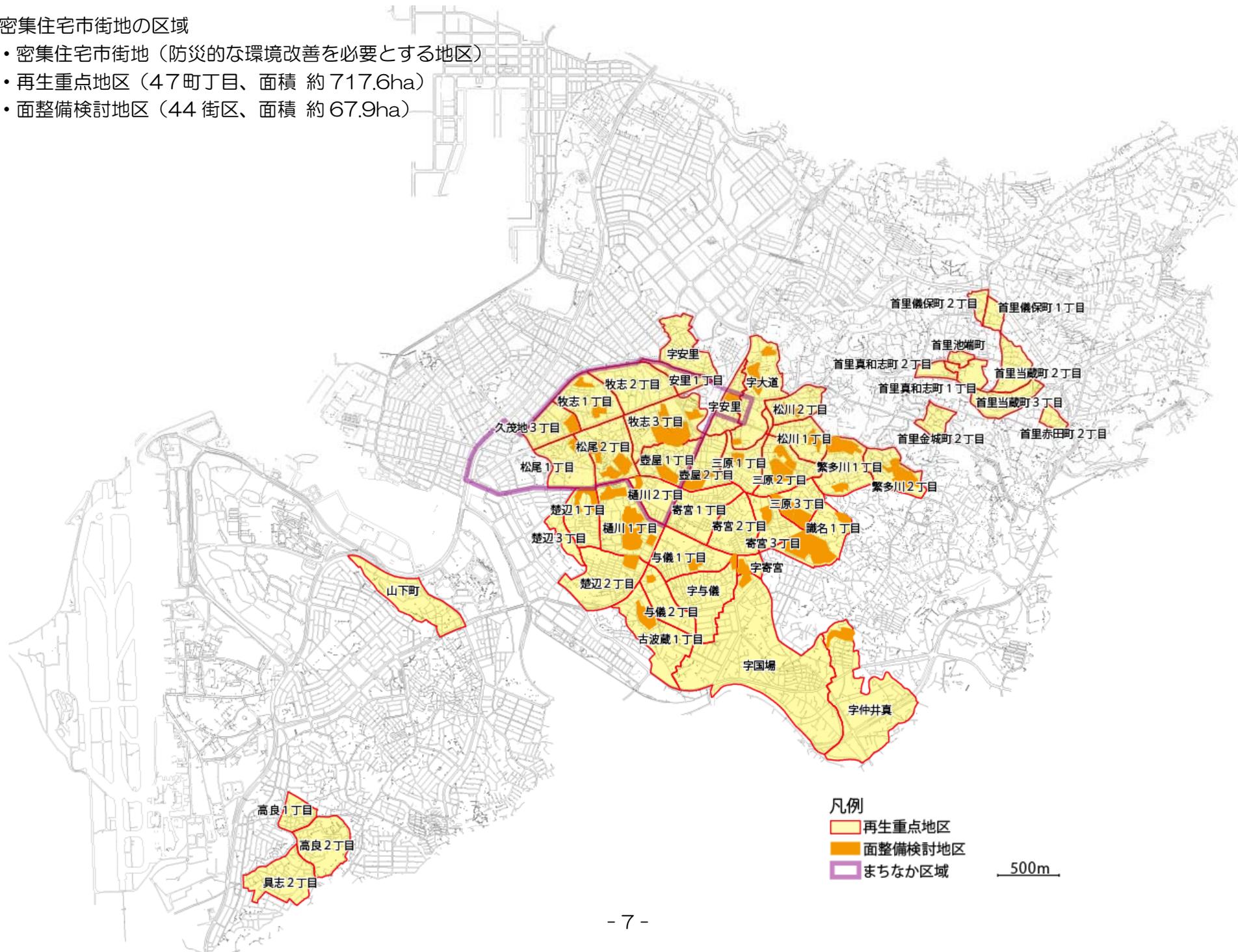
下記のいずれかに該当する地区：抽出単位：街区単位

指標1：無接道宅地が10棟程度以上連担し、個別改善が困難で支援が必要な地区

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

- ・密集住宅市街地（防災的な環境改善を必要とする地区）
- ・再生重点地区（47町丁目、面積 約717.6ha）
- ・面整備検討地区（44 街区、面積 約67.9ha）



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

取組み	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	<ul style="list-style-type: none"> ・那覇市狭あい道路整備事業^{注2} ・道路位置指定制度^{注3} ・建物の耐震化 ・自主防災組織^{注4}への支援 ・消防水利整備 etc. 	<ul style="list-style-type: none"> ・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. 	<ul style="list-style-type: none"> ・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^{注5}支援等含む）

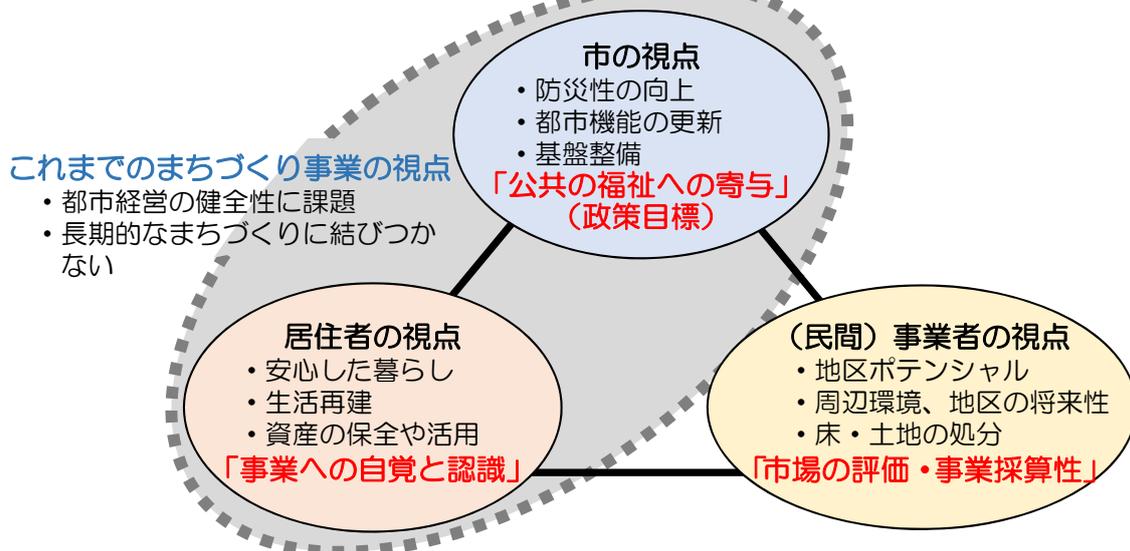
※1 H28.3月時点において市で実施中の事業

注2～5については、P15用語集を参照

また、まちづくり事業を実施する地区は、市の視点（公共の福祉への寄与（政策目標）、居住者の視点（事業への自覚と認識）としたこれまでのまちづくり事業の視点に、民間事業者の視点（市場の評価・事業採算性）を加えた3つのバランスを持った事業選択の視点が重要です。

◆今後のまちづくりの実施や誘導・支援に向けた事業選択の視点

・面整備検討地区における事業は「3つの視点」でのバランスを持った事業選択を進める。



今後のまちづくり事業に必要な取組み

- ・土地の有効利用
- ・計画の優良性・モデル性
- ・まちなか居住
- ・良質な都市環境
- ・都市経営上の効果

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※2		
		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 ^{注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 ^{注2} (既存事業)		○	
			—		○	狭あいな私道の整備(路線単位の2項道路 ^{注2} 等の喉元敷地 ^{注7} 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 ^{注3} の活用		○	
			—		○	建築基準法集団規定 ^{注8} 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		○		
6 地域の防災力向上への支援			○	自主防災組織 ^{注4} の結成・活動支援		○		
			○	消防水利の整備推進	○			
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)	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 ^{注9} 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		○	
—			○	狭あい道路整備と連携した道路や通路の美化支援		○		
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 ^{注5} 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 整備の主体
 行政：行政が主体となって取り組む施策
 民間：建て替え等によるまちづくりの主体となる。行政は、民間による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2～9については、P15用語集を参照

第6章 整備プログラム

目 標	再生に向けた方針	対象区域※1			施 策	所管部局での検討			
		全市	再生	面整		種別	検 討 内 容 具 体 的 な 地 区※2	所管課※3	時期※4
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	新規	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 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 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 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 	地区に応じて下記	A
	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※2（既存事業）	既存	<ul style="list-style-type: none"> 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	+
					狭あいな私道の整備（路線単位の2項道路※2等の喉元敷地※7や塀撤去等による幅員4m道路への拡幅支援）	新規	<ul style="list-style-type: none"> 私道整備補助金※10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
					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）	新規	<ul style="list-style-type: none"> 狭あいな市道拡幅整備検討（道路管理者施工） 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 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 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 	市街地整備課 道路建設課	A
					道路位置指定制度※3の活用	既存	<ul style="list-style-type: none"> 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	+
	3 無接道宅地での自律更新に向けた条件整備	○	-	○	建築基準法集団規定※8の適用検討による非道路の道路化	既存	<ul style="list-style-type: none"> 築造前の道路位置指定※3、建築基準法第43条但し書き許可※11、連担建築物設計制度※12（建築基準法第86条第2項）の普及促進 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） 	建築指導課 市街地整備課	+
					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	既存 新規	<ul style="list-style-type: none"> 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
	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	既存 新規	<ul style="list-style-type: none"> 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
	5 安全な建物への更新			○	建物耐震化促進	既存	<ul style="list-style-type: none"> 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	+
	6 地域の防災力向上への支援			○	自主防災組織※4の結成・活動支援	既存	<ul style="list-style-type: none"> 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	+
				○	消防水利の整備推進	既存	<ul style="list-style-type: none"> 消火栓の設置推進 	消防局警防課	+

※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 具体的な地区における番号は、13ページの◆面整備検討地区図に対応

※3 所管課の並びは順不同

※4 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

注2～4、6～8、10～12については、P15用語集を参照

目 標	再生に向けた方針	対象区域※1			施 策	所管部局での検討				
		全市	再生	面整		種別	検 討 内 容 具 体 的 な 地 区※2	所管課※3	時期※4	
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)	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※9等の住宅政策・まちなか居住との連携	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	
	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	既存	・総合設計制度※13（建築基準法第59条の2）及び建築基準法第52条第8項※14の容積率緩和制度の普及促進	建設企画課	B	
								建設企画課 花とみどり課 下水道課	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		
								・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		
								・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）※5	市街地整備課	A
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	新規	・建築基準法第42条第3項※15を活用した石垣の保全の検討	都市計画課 建築指導課	B		
	-		○	狭あい道路整備と連携した道路や通路の美化支援	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		
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	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	
	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地区計画制度※5等の活用	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	
								・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※5	都市計画課 市街地整備課	A

※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

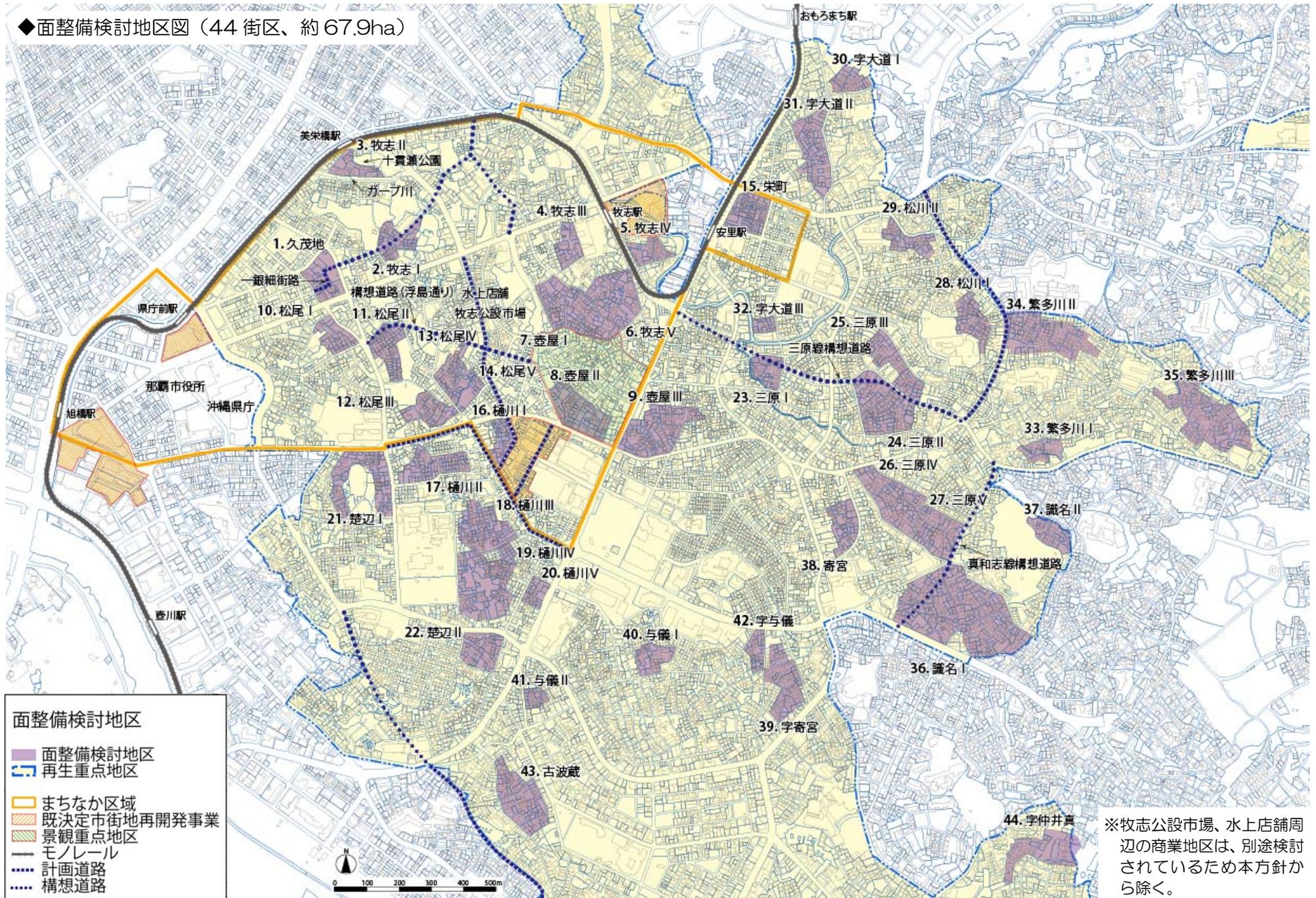
※2 具体的な地区における番号は、13ページの◆面整備検討地区図に対応

※3 所管課の並びは順不同

※4 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

※5 優良建築物等整備事業において、道路等基盤整備を伴う場合の所管課は、市街地整備課、その他商業拠点整備等による共同建て替えのみの場合は建設企画課及びなはまちなか振興課。

◆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。

第7章 密集住宅市街地再生方針の具体化に向けて

1. 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。

道路との連携によるミニ区画整理事業や住宅政策・まちなか居住との連携による住宅地区改良事業、狭あい道路整備事業の支援拡充、まちづくりアドバイザー派遣支援など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^{注16}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。

◆密集住宅市街地再生に向けた今後のスケジュール

	H27	H28以降
密集住宅市街地再生方針の策定	【方針決定】 ・ワーキング、委員会 ・パブリックコメント ・庁議	
密集住宅市街地再生に向けた具体化検討 (具体的施策の制度化検討)		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 方針に基づき、所管部局での関係施策の検討・実施計画 </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> 【面整備検討地区等を中心に 市民のまちづくりを支援する制度の検討】 ■ 関連事業との連携による密集住宅市街地の改善 <ul style="list-style-type: none"> ・道路・公園整備との連携 ・まちなか居住住宅施策との連携 ■ 民間によるまちづくり・共同化等の支援 <ul style="list-style-type: none"> ・消防活動困難区域の解消施策の具体化検討 ・非道路の道路化施策の具体化検討 ・都市計画制度活用に向けた検討 ・合意形成支援の制度化検討 等 </div>

2. 進捗管理

各具体施策を定めた所管課においては、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。

注16については、P16用語集を参照

【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住民に対して、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 那覇市狭あい道路整備事業、2項道路 ：(P8、10、11)

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、狭あい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3 道路位置指定制度：(P8、10、11)

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4 自主防災組織：(P8、10、11)

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5 地区計画制度：(P8、10、12)

都市計画法第12条の4に定められている、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6 ミニ区画整理：(P10、11)

土地区画整理事業は公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため土地区画整理法に基づき各土地所有者から少しずつ提供（減歩）された土地を道路、公園等の公共施設用地等に充て、これを整備することにより、土地（宅地）の利用価値を高め、健全な市街地形成を図る事業。ミニ区画整理事業は従来の土地区画整理事業の規模が小さいので、個人施行で都市計画決定不要な事業等もある。

注7 喉元敷地：(P10、11)

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ないため、建て替えのネックとなっている。

注8 建築基準法集団規定：(P10、11)

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：(P10、11)

不良住宅が密集し、保安衛生等に関して危険又は有害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 私道整備補助金：(P11)

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11 建築基準法第43条但し書き許可：(P11)

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12 連担建築物設計制度：(P11)

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て替え等が可能となる。

注13 総合設計制度：(P12)

建築基準法第59条の2に規定される制度で、一定期の規模敷地(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。

注14 建築基準法第52条第8項：(P12)

一定の規模の敷地(住居地域では2,000㎡以上、商業地域では1,000㎡)で住宅を含む建築物を建築しようとする場合、敷地内に一定の公開空地等を設ける場合に、容積率を緩和することができる制度。

注15 建築基準法第42条3項：(P12)

建築基準法第42条第3項の規定による道路で、原則、建築基準法上の道路は4m以上とされているが、2項道路のうち、土地の状況によりやむを得ない場合、幅員2.7メートル以上4メートル未満の範囲で指定した範囲が道路とみなされるもの。

注16 ファシリティマネジメント：(P14)

企業、団体等が保有又は使用する全施設資産及びそれらの利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動。

【方針策定の体制と経過】

方針策定の体制

・那覇市密集住宅市街地再生方針検討委員会（平成 27 年度）

	氏 名	役 職
委員長	上地 英之	政策統括調整官
副委員長	新垣 昌秀	建設管理部長
委員	兼次 俊正	都市計画部長
	久場 健護	総務部長
	名嘉元 裕	経済観光部長
	渡口 勇人	企画財務部長
	徳元 律夫	消防局長
	玉城 義彦	上下水道部長

・那覇市密集住宅市街地再生方針策定関連業務ワーキングチーム（平成 27 年度）

	氏 名	役 職
会長	眞喜屋 勇	建設管理部参事兼建設企画課長
副会長	比嘉 和則	都市計画部参事兼都市計画課長
	宜保 勲	建築指導課長
	大嶺 政信	市街地整備課長
	崎山 順治	地籍調査課長
	仲間 好彦	道路建設課長
	澤岨 寛明	道路管理課長
	知花 修	花とみどり課長
	金城 竜人	市民防災室長
	西原 浩也	なはまちなか振興課
	仲本 達彦	企画財務部副部長兼企画調整課長
	照屋 雅浩	消防局警防課長
	儀間 武	消防局予防課長
	知念 弘	上下水道局下水道課長

方針策定の経過

年 月 日	内 容	
平成24年度	・密集住宅市街地の実態を整理し、地区カルテを作成。	
平成25年度	平成25年9月13日 ～10月4日	・那覇市住生活基本計画、住宅政策に関する市民アンケートの実施
	〃 10月9日	第1回ワーキングチーム会議 ・那覇市密集住宅市街地再生方針案の位置づけ
	〃 11月21日	第2回ワーキングチーム会議 ・那覇市密集住宅市街地の特性、対象区域の設定と類型化
	平成26年2月5日	第3回ワーキングチーム会議 ・モデル地区のケーススタディ及び整備手法の那覇市への適用検討
	〃 3月17日	第4回ワーキングチーム会議 ・再生への取組の基本的な考え方と今後のまとめ方 ・那覇市密集住宅市街地再生に向けた課題、再生手法の適用可能性
	〃 3月27日	第5回ワーキングチーム会議 ・那覇市密集住宅市街地再生方針（素案）
平成26年度	平成26年10月2日	第1回ワーキングチーム会議 ・会議の目的及び密集住宅市街地再生の枠組み
	〃 10月21日	第1回勉強会 ・議題：柔軟な区画整理の事例と那覇市密集住宅市街地での適用の考え方について ・講師：日本測地設計株式会社 取締役 内藤 芳治
	〃 11月28日	第2回勉強会 ・議題：規制誘導手法を活用した密集住宅市街地改善の施策について ・講師：国土交通省国土技術政策総合研究所 都市開発研究室 室長 勝又 済
	平成27年1月23日	第3回勉強会 ・議題：密集住宅市街地改善に向けたマーケットの評価と民間事業者の参画について ・講師：大和ハウス工業株式会社 東京都市開発部 部長 宗雪 正和 ・講師：協同組合・都市設計連合理事 内田 巧
	〃 1月27日	第2回ワーキングチーム会議 ・再生重点地区、面整備検討地区の施策・整備手法の考え方
	〃 3月25日	第3回ワーキングチーム会議 ・面整備検討地区の優先度と整備パターンの考え方
平成27年度	平成27年10月5日	第1回ワーキングチーム会議 ・那覇市密集住宅市街地再生方針策定に向けたスケジュール及び27年度業務について
	〃 11月12日	第1回検討委員会 ・那覇市密集住宅市街地再生方針（案）について
	〃 12月1日	第2回ワーキングチーム会議 ・同上
	平成28年1月14日	第3回ワーキングチーム会議 ・同上
	〃 2月4日	第2回検討委員会 ・同上
	〃 2月10日 ～3月9日	「那覇市密集住宅市街地再生方針（案）」に対する市民意見募集（パブリックコメント）
	〃 3月24日	「那覇市密集住宅市街地再生方針の策定について」 庁議付議 承認

那霸市密集住宅市街地再生方針

平成28年3月

那 霸 市

連絡先 那霸市 建設管理部 建設企画課

TEL : 098-951-3235

FAX : 098-951-3252