

地 域 居 住 機 能 再 生 計 画 書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：沖縄・うるま地区

所在地：沖縄県沖縄市池原一丁目、二丁目の一部、三丁目の一部、四丁目の一部、五丁目、登川一丁目、二丁目、三丁目、字登川の一部、知花一丁目、二丁目、六丁目の一部、松本一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、六丁目、明道一丁目、字松本、美里四丁目の一部、五丁目の一部、六丁目の一部、八重島一丁目、二丁目、三丁目、嘉間良一丁目の一部、中央二丁目、四丁目、上地三丁目、四丁目、諸見里一丁目の一部、二丁目、山内一丁目の一部、三丁目、四丁目及びうるま市字栄野比の一部、字川崎の一部、字兼箇段の一部、字赤道の一部、字江洲の一部

面 積：約 795.2 ha

(2) 重点整備地区

名 称：県営赤道団地・公社赤道団地周辺地区

所在地：沖縄県うるま市字赤道、字兼箇段

面 積：約 9.5ha

名 称：沖縄市池原市営住宅周辺地区

所在地：沖縄県沖縄市池原三丁目

面 積：約 1.5ha

名 称：沖縄市美里市営住宅周辺地区

所在地：沖縄県沖縄市美里四丁目

面 積：約 1.2ha

名 称：沖縄市山内市営住宅周辺地区

所在地：沖縄県沖縄市山内 4 丁目

面 積：約 2.1ha

名 称：公社美里団地周辺地区

所在地：沖縄県沖縄市美里六丁目

面 積：約 5.0ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

沖縄市・うるま市は、沖縄本島のほぼ中央部に位置し、沖縄市は人口14万人で、那覇市に次いで2番目に人口が多い市である。

うるま市は、具志川市、石川市、勝連町・与那城町の4市町が平成17年に合併して発足した。人口は12万2千人で、那覇市、沖縄市に次ぎ、3番目に人口が多い市である。

また、沖縄市、うるま市は、年少人口（0～14歳）の割合が、それぞれ19.2%、18.1%（県平均17.8%）と高く、子育て世帯が多い地域となっている。

当整備地区は沖縄市・うるま市の一部で、入居開始から30年以上経過し老朽化した県営住宅(赤道団地)と沖縄市営住宅(池原市営住宅、美里市営住宅、山内市営住宅)及び公社賃貸住宅(赤道団地、美里団地)のほか、県営住宅(大原団地、美咲団地、八重島団地、北美団地、松本高層住宅)、沖縄市営住宅(登川市営住宅)を含み、公的賃貸住宅の合計管理戸数は1,286戸である。また、整備地区内には、学校、官公庁、病院等の公共、公益施設が立地している。

(2) 整備地区の課題

県営住宅(赤道団地)、沖縄市営住宅(池原市営住宅、美里市営住宅、山内市営住宅)及び公社賃貸住宅(赤道団地、美里団地)(以下「老朽化した公的賃貸住宅」という)は、入居開始から30年以上が経過しており、塩害による鉄筋の腐食が著しく、外壁やスラブ、庇等でコンクリートの亀裂や剥離が生じるなど建物の耐久性・安全性に関わる老朽化が進み、建替時期を迎えている。

また、それらの老朽化した公的賃貸住宅は全て中層(3~4階建て)の階段室型で、エレベーターがなく、室内には段差があり、バリアフリー対応となっていないなどの課題も抱えている。

(3) 地域居住機能再生協議会

名称：沖縄・うるま地域居住機能再生推進協議会

代表者：沖縄県

構成員：沖縄県、沖縄市、うるま市、沖縄県住宅供給公社

(4) 整備地区の整備の方針

当整備地区では、県、沖縄市、うるま市、公社で地域居住機能再生推進協議会を組織し、各機関が連携して老朽化した公的賃貸住宅の連鎖的な建替による安全性の確保とバリアフリーへの対応等をはじめとする居住機能の改善を行う。

団地余剰地には高齢者や子育て世帯の生活支援施設等の整備を行うことにより地域コミュニティの活性化を図る。

さらに、重点整備地区ごとの整備の方針は以下のとおりである。

重点整備地区ごとの整備の方針

重点整備地区	整備の方針		
県営赤道団地・公社赤道団地周辺地区	<p>当該地域は、うるま市が子育て環境の整備を重点的に進めている地区のひとつである。老朽化した赤道小学校と幼稚園は一体的に建替え、併せて子育て施設(学童クラブ、放課後子ども教室)の機能強化が計画されている。県営赤道団地・公社赤道団地の建替えは、団地内の集約により生み出した余剰地に上記施設と連携した児童福祉施設の整備を行い、地域の子育て環境を整える。</p> <p>また、これらの子育て施設に必要な公園(緑地広場)も同時に整備することにより、地域の子育ての飛躍的な向上を図る。</p> <p>子育て環境向上に向けた実現化シナリオ (アンダーラインは県営赤道団地・公社赤道団地の余剰地に関わるもの)</p>		
	これまでの地域の实情	計画(直近に行った整備)	将来像
	子どもが利用できる施設や、子どもの預り施設が不足	赤道小学校の建替えに伴い、同校に学童クラブを新規に整備し、また、学校教室を利用した「放課	子育てに関するさまざまな施設が整い、地域の子育てニーズに応える

	後子ども教室」を設置し、連携して運営	
	地域周辺の誰もが利用できる児童福祉施設を効果促進事業により、新たに設置 赤道小学校の放課後子ども教室と連携し運営 保育施設等も今後検討	地域に開放された複合機能をもつ「児童福祉施設」として地域に貢献
地域で利用できる公園が不足	子育ての年代がいつでも利用できる公園（緑地広場）を新たに整備※1 子育てで建物施設に欠けている面をセット型※2で整備	子育てに欠かせない青空の下の集いと遊びの場 建物施設とセットになった子育て環境を地域に提供
<p>※1：子育て層（子どもと親）にとって地域の居場所となる公園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子どもは元気に遊びまわり、母親は井戸端会議 ・公園に行けば好きな友だちと遊べる、公園に行けば同じ悩みをもつ親仲間と会える、など <p>※2：子どもの育成は、屋内と屋外がセットになった場で行うことが重要との認識から、学校と連携して校庭の利用や、近隣公園等を有効利用することが求められており、身近に歩いて行ける範囲（半径 250m以内）に公園や広場を設けるようにするもの。</p>		
沖縄市池原市営住宅周辺地区	沖縄市池原市営住宅の建替えにより余剰地を創出し、市営住宅及び周辺住民の利用できる子育て支援、高齢者支援などの生活支援施設等を設置することにより、地区全体の居住機能の向上を図る。	
沖縄市美里市営住宅周辺地区	沖縄市美里市営住宅の建替えに伴い集会所等の施設の整備を図る。	
沖縄市山内市営住宅周辺地区	沖縄市山内市営住宅の建替えに伴い集会所等の施設の整備を図る。	
公社美里団地周辺地区	<p>公社美里団地の建替えにより余剰地を創出し、団地及び周辺住民の利用できる子育て世帯や高齢者向けの生活支援施設等の整備を行う。</p> <p>沖縄県の福祉部局と連携し、母子家庭等生活支援施設を整備（都市再生住宅と複合施設又は団地余剰地への整備）を図り、県内のひとり親世帯の支援を行う。</p> <p>また、公社美里団地の余剰地内への市営住宅の集約について検討を行う。</p>	

(5) 施行者間の連携

老朽化した公的賃貸住宅の建替の際は、当整備地区内の公的賃貸住宅を仮住居として活用するなど、県、市、公社間で連携を図る。

特に、公社美里団地は現在約50戸程度のまとまった空き住戸があり、リロケーション住宅的な活用を事業者間で検討する。

住み替えについても、公営住宅間の住み替え、公営住宅と公社住宅間の住み替えについて双方が連携し、居住者がより適正な住宅に住むことができるよう努める。

また、沖縄市及びうるま市では子育て支援を重点施策として位置づけており、老朽化した公的賃貸住宅建替にあたり、重点整備地区において以下のような連携を図るものである。

重点整備地区ごとの連携の方針

重点整備地区	連携の方針
<p>県営赤道団地・公社赤道団地周辺地区</p>	<p>うるま市では、「うるま市子ども・子育て支援事業計画」「うるま市児童館整備に係る基本方針」に基づいて子育て支援施設等の整備を進めているところであり、こうした施設の整備にあたっては、建替に伴って発生する余剰地を活用する方向で、県、うるま市、公社が連携を図る。</p> <p>また、地域の子育て環境の整備に向けて、県、うるま市、公社が役割を分担しながら次のような施設間の連携を図る。</p> <div data-bbox="587 920 911 1093" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>連携②、③ 施設内での座学と、公園での自然体験学習の一体的利用</p> </div> <div data-bbox="979 1585 1442 1720" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>連携① 小学校の放課後子ども教室利用者が児童福祉施設と連携した利用</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ● 県の事業 ■ うるま市の事業 ▼ 公社の事業
<p>沖縄市池原市営住宅周辺地区</p>	<p>沖縄市では、「沖縄市子ども・子育て支援事業計画」に基づいて子育て支援施設等の整備を進めているところであり、こうした施設の整備にあたっては、建替に伴って発生する余剰地を活用する方向で、県、沖縄市、公社が連携を図る。</p>
<p>沖縄市美里市営住宅周辺地区</p>	<p>沖縄市では、「沖縄市子ども・子育て支援事業計画」に基づいて子育て支援施設等の整備を進めているところであり、こうした施設の整備にあたっては、建替に伴って発生する余剰地を活用する方向で、県、沖縄市、公社が連携を図る。</p>
<p>沖縄市山内市営住宅周辺地区</p>	<p>沖縄市では、「沖縄市子ども・子育て支援事業計画」に基づいて子育て支援施設等の整備を進めているところであり、こうした施設の整備にあたっては、建替に伴って発生する余剰地を活用する方向で、県、沖縄市、公社が連携を図る。</p>

公社美里団地周辺地区	母子家庭支援施設を民間活力の導入により、整備及び運営を行う。沖縄県が建設・運営に関して支援・助成を行う。
------------	--

(6) 地域居住機能再生計画の目標

老朽化した公的賃貸住宅の建替とあわせて、公園、子育て支援、高齢者支援、集会所などの生活支援施設等の整備を図ることにより、地域の安全で快適な居住環境を創出し良好なコミュニティの形成、及び住環境の向上に資することを目標とする。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	約 205.5 ha	25.8%	道路	約 51.4 ha	6.5%
商業・業務用地	約 48.2 ha	6.1%	教育施設	約 48.9 ha	6.1%
公園・緑地	約 44.8 ha	5.6%	農地等	約 139.7 ha	17.6%
その他	約 256.8 ha	32.3%			

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数 (増戸含む)	住宅建設の基本方針
県営赤道団地 (2.0ha)	公営住宅等 整備事業	沖縄県	158 戸	老朽化した市営住宅を建替(増戸)することにより、良好な居住環境整備に努める。
沖縄市 池原市営住宅 (約 1.5ha)	公営住宅等 整備事業	沖縄市	146 戸	
沖縄市 美里市営住宅 (約 0.4ha)	公営住宅等 整備事業	沖縄市	60 戸	
沖縄市 山内市営住宅 (約 0.6ha)	公営住宅等 整備事業	沖縄市	80 戸	
公社赤道 都市再生住宅 (約 0.5ha)	住宅市街地総合整備事業(都市再生住宅等整備事業)	沖縄県住宅供給公社	56 戸	老朽化した公社団地の除却に伴い、住宅に困窮する世帯に対して都市再生住宅等(従前居住者用住宅)の整備を行う。
公社美里 都市再生住宅 (約 1.4ha)	住宅市街地総合整備事業(都市再生住宅等整備事業)	沖縄県住宅供給公社	152 戸	
合計 (6.4ha)			652 戸	

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

県営赤道団地・公社赤道団地周辺地区

施設名		整備の内容			
公共施設		名称	種別等	事業量	備考
	公園			敷地 約 0.6ha	平成 30 年度整備予定 整備主体うるま市
公益施設		名称	面積	施行者	備考
	教育施設	赤道小学校 ※1	敷地 約 2.0ha	うるま市	建替
	生活支援 施設	集会所	建物（延床） 100 m ²	沖縄県住宅 供給公社	住棟内に併設
		児童福祉施設 ※2	敷地 1,000 m ² 建物（延床） 350～400 m ²	うるま市	令和 3 年度 整備予定
その他		敷地 約 2,500 m ²	—	県及び公社の一体的 余剰地を活用し 地域優良賃貸住宅 認可保育園等の 整備を検討する	

※1：学童クラブの新規整備、学校教室を利用した「放課後子ども教室」設置

※2：児童館が定める児童の利用（18 歳未満）はもとより、保護者等の支援や、文化活動の拠点施設として 18 歳以上の年齢層も利用できるような複合施設を検討する。

沖縄市池原市営住宅周辺地区

施設名		整備の内容			
公益施設		名称	面積	施行者	備考
	生活支援 施設	集会所	建物（延床） 約 100 m ²	沖縄市	
		その他	敷地 約 2,000 m ²	—	余剰地活用

沖縄市美里市営住宅周辺地区

施設名		整備の内容			
公益施設		名称	面積	施行者	備考
	生活支援施設	集会所	建物（延床） 約 100 m ²	沖縄市	

沖縄市山内市営住宅周辺地区

施設名		整備の内容			
公益施設		名称	面積	施行者	備考
	生活支援施設	集会所	建物（延床） 約 100 m ²	沖縄市	

公社美里団地周辺地区

施設名		整備の内容			
公益施設		名称	面積	施行者	備考
	生活支援施設	集会所	建物（延床） 100 m ²	沖縄県住宅供給公社	住棟内に併設
		母子家庭支援施設	敷地 約 2,000 m ²	民間	沖縄県が運営等補助
その他		敷地 約 6,000 m ²		余剰地活用	

(2) その他の施設に関する事項

- ・ 県営住宅(赤道団地)と沖縄市営住宅(池原市営住宅、美里市営住宅、山内市営住宅)及び公社賃貸住宅(赤道団地、美里団地)の既設建物除却後の余剰地には、民間活力を含めた生活支援施設をはじめとする多様な施設が誘導されるよう整備する。

6. その他必要な事項

(1) 要綱が定める対象事業の検討と取り組み

公営住宅整備事業を実施する場合は、下記①②③について、個別に団地再生計画策定時に検討を行い、いずれかの取り組みを実施する。

- ① 余剰地における民間活用も含めた PPP/PFI 手法の導入
- ② 既存のマンションや空き家の活用など、既存建築物を活用した公営住宅の供給
- ③ 団地内、団地間での住棟の再編、集約化

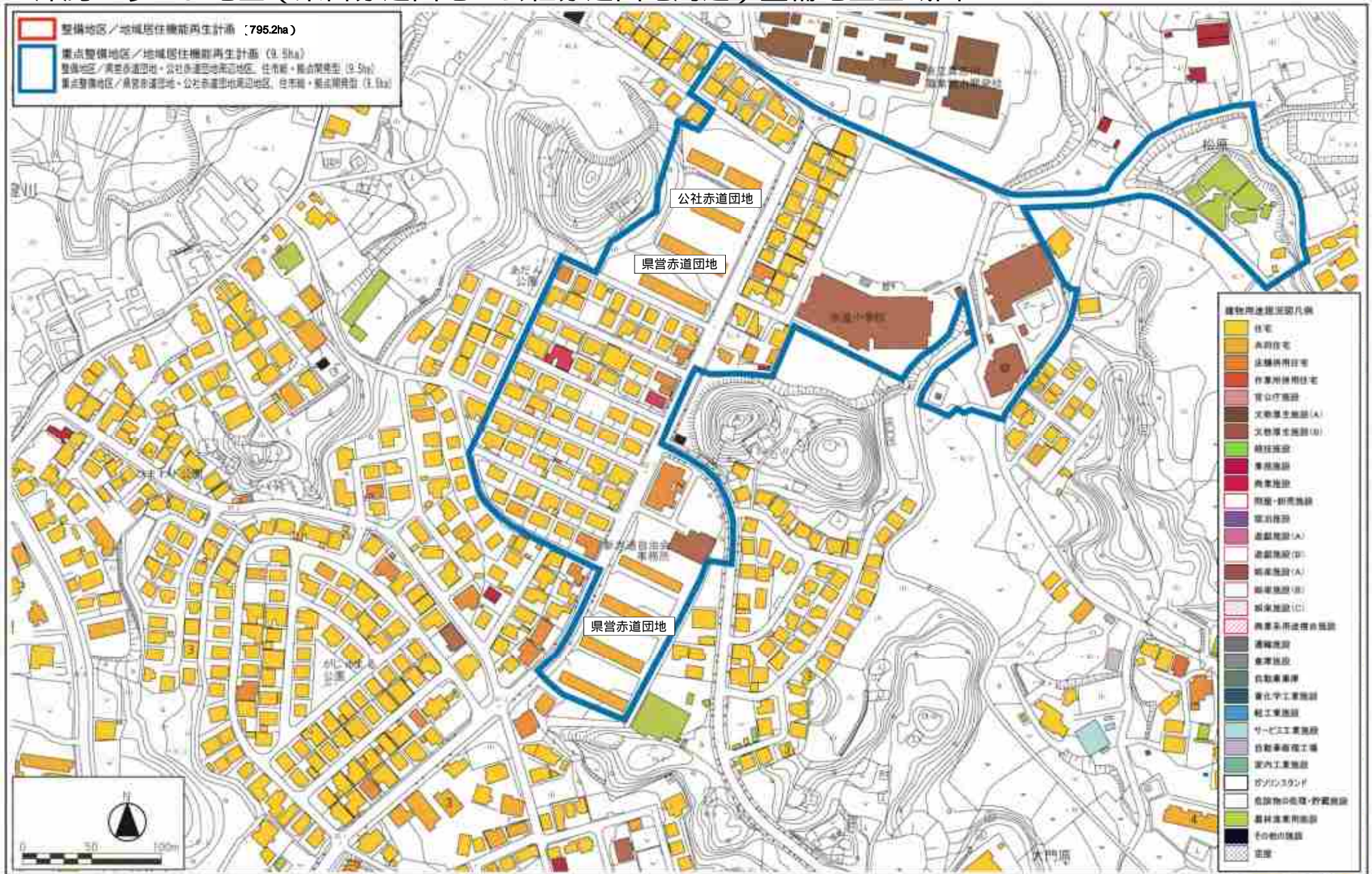
(2) 施行年度

平成 29 年度から令和 10 年度までとする。

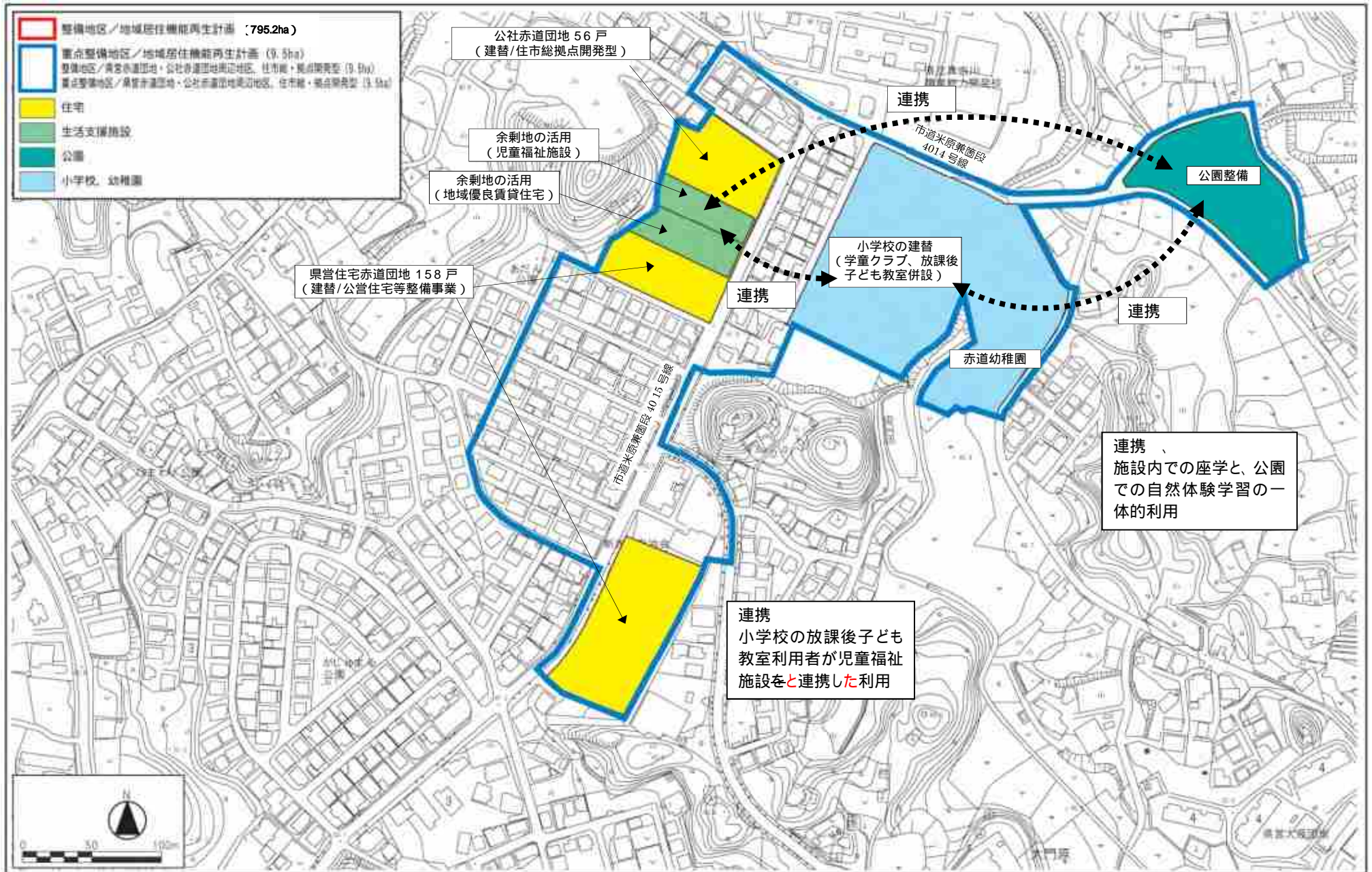
沖縄・うるま地区 整備地区位置図



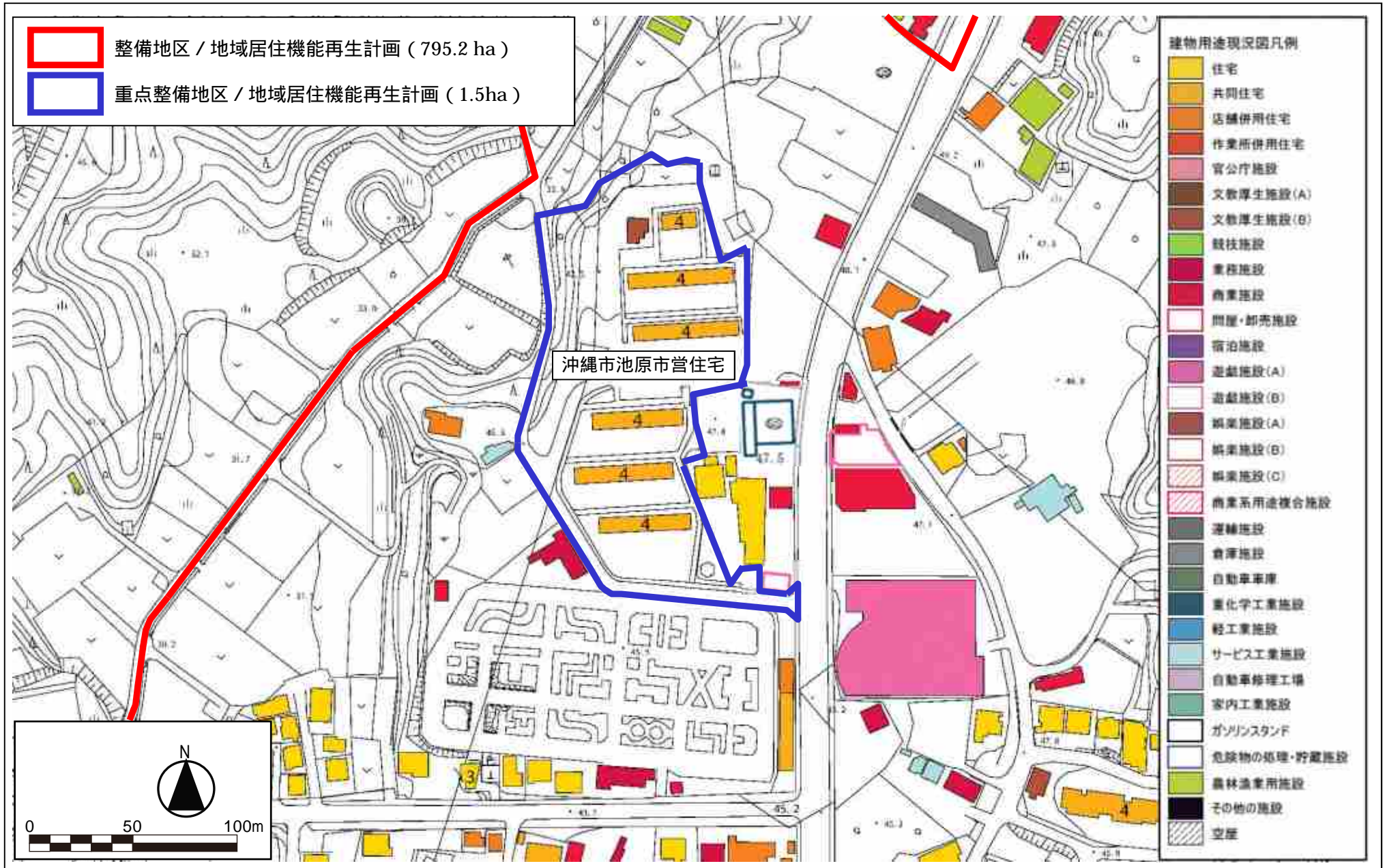
沖縄・うるま地区（県営赤道団地・公社赤道団地周辺）整備地区区域図



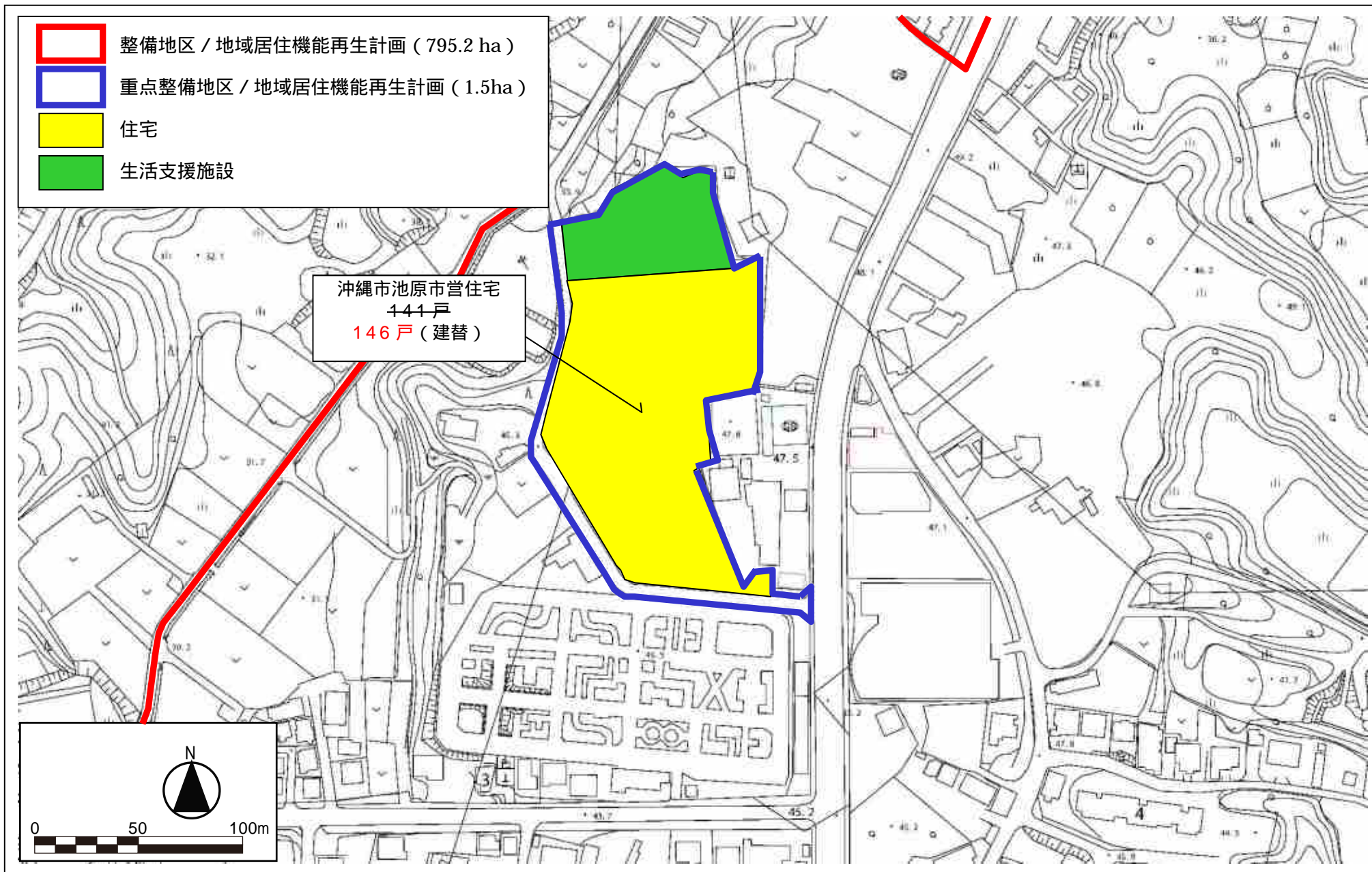
沖縄・うるま地区（県営赤道団地・公社赤道団地周辺）整備地区計画図



沖縄・うるま地区（沖縄市池原市営住宅）整備地区区域図



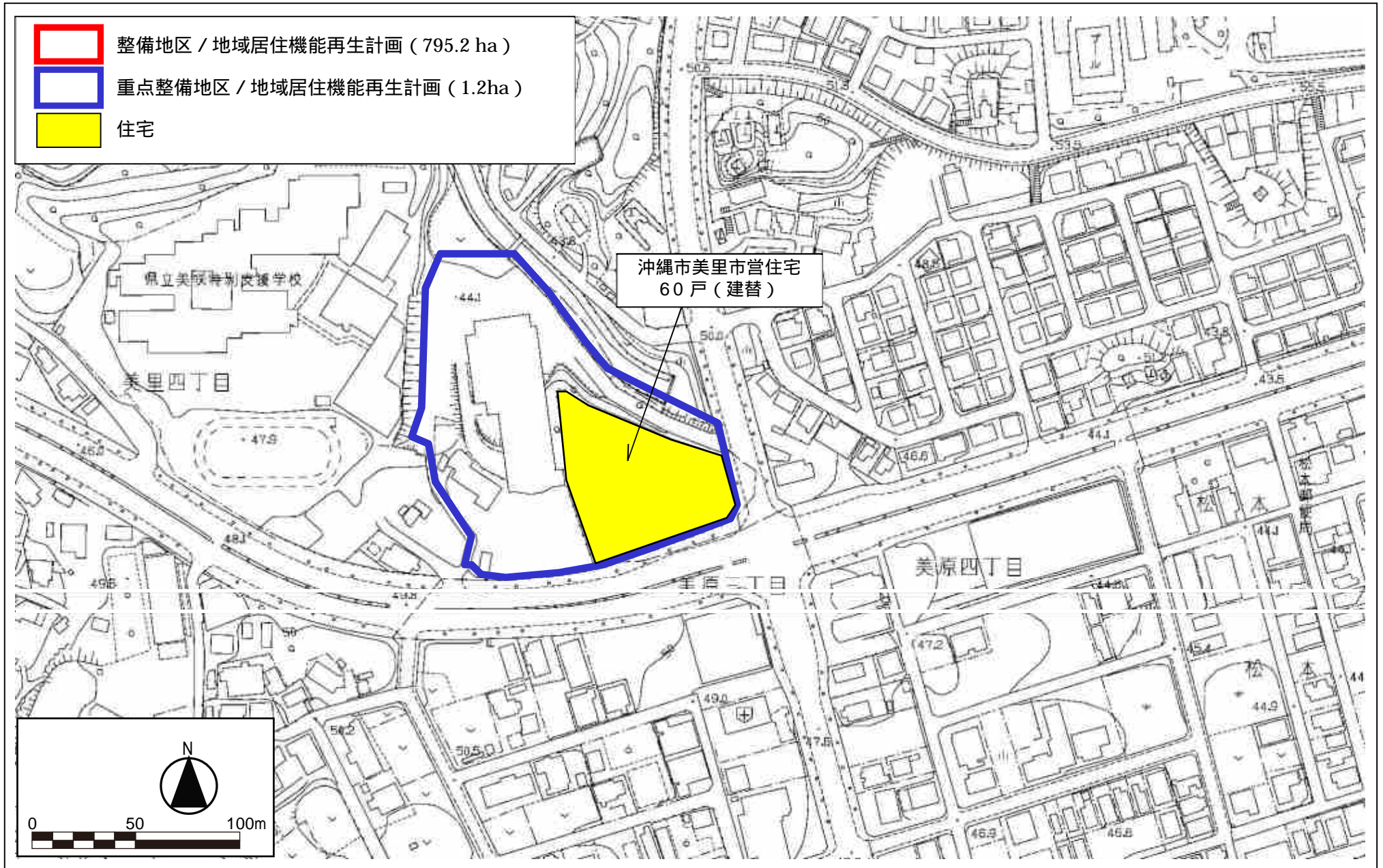
沖縄・うるま地区（沖縄市池原市営住宅）整備地区計画図



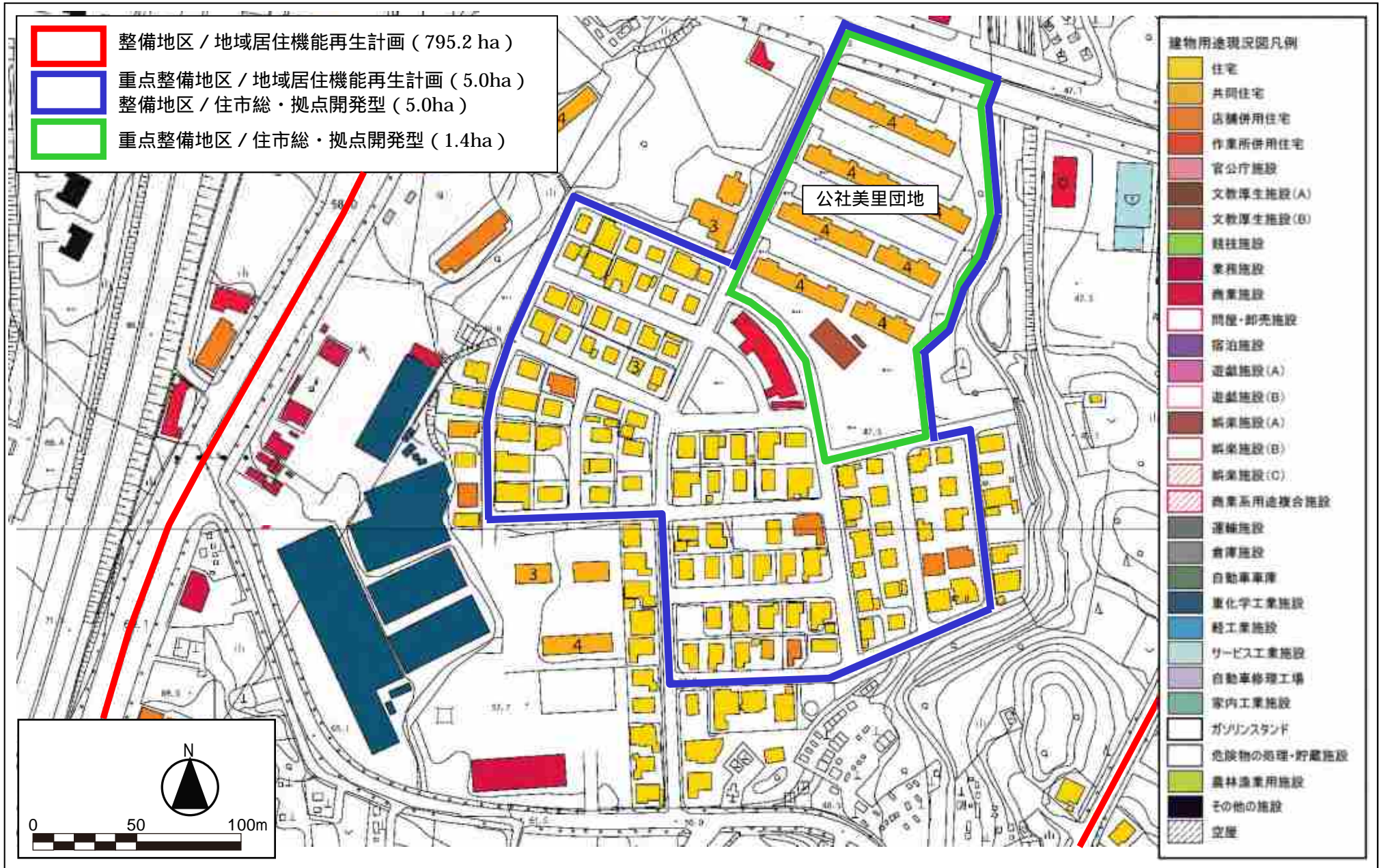
沖縄・うるま地区（沖縄市美里市営住宅周辺）整備地区区域図



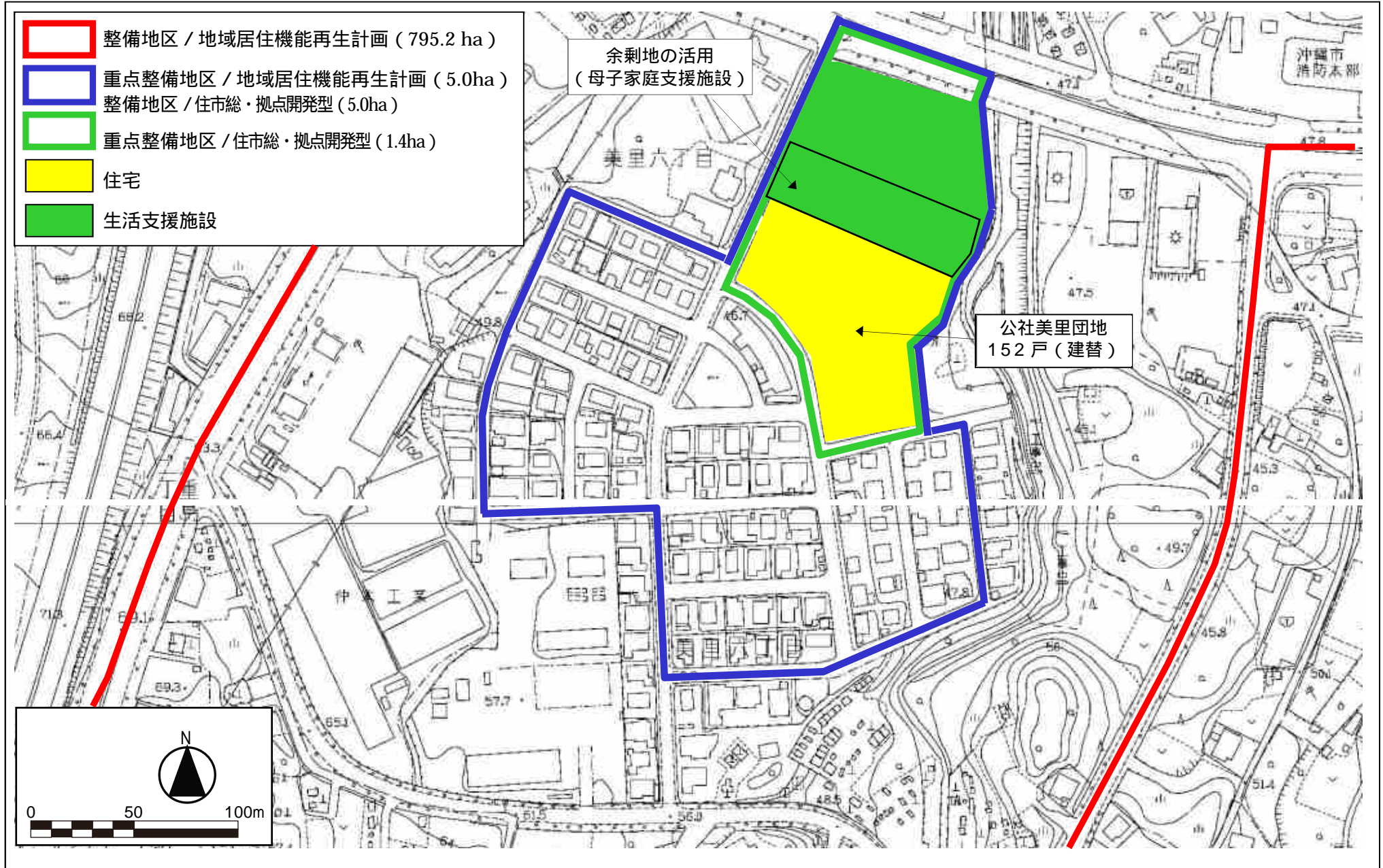
沖縄・うるま地区（沖縄市美里市営住宅周辺）整備地区計画図



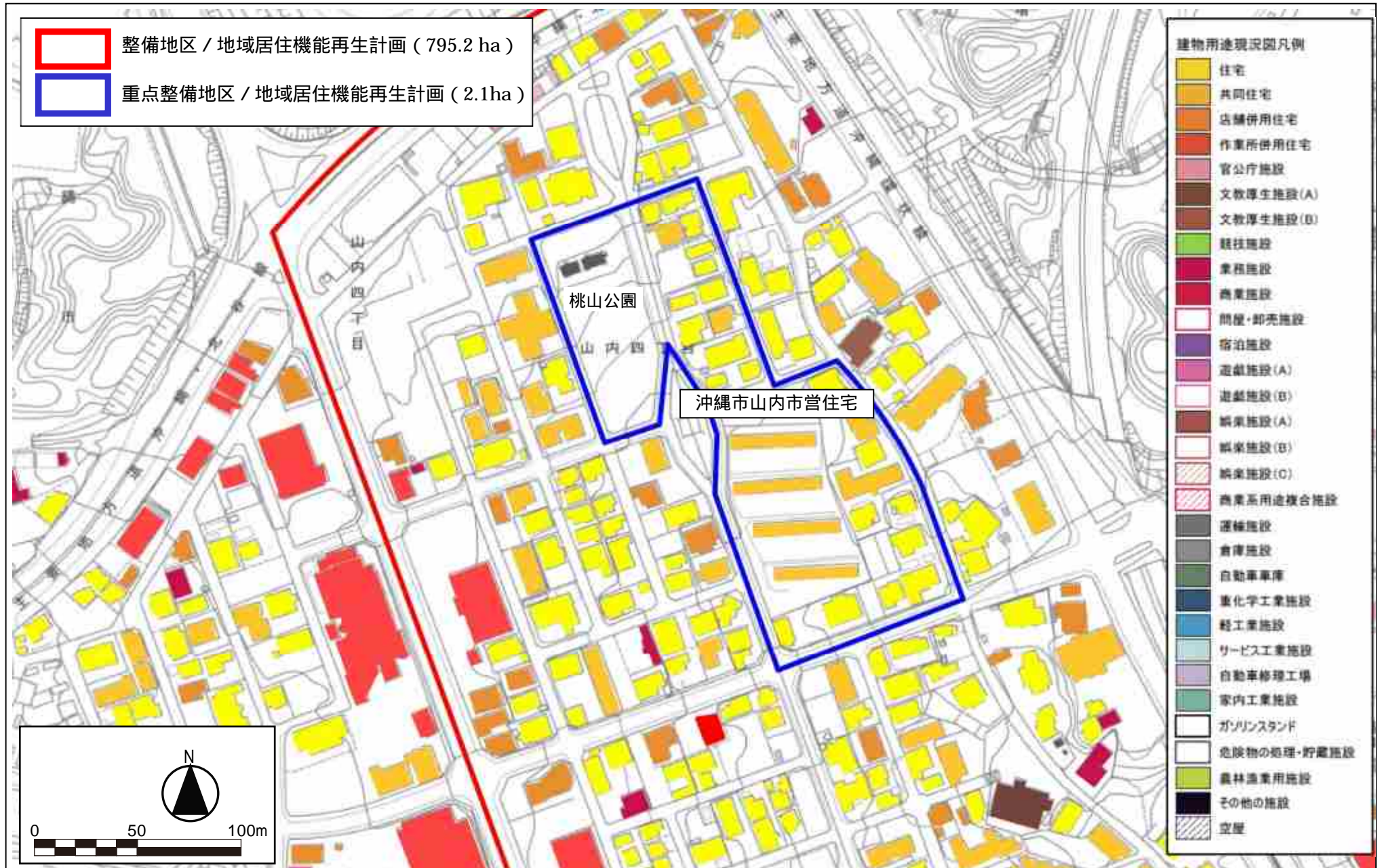
沖縄・うるま地区（公社美里団地）整備地区区域図



沖縄・うるま地区（公社美里団地）整備地区計画図



沖縄・うるま地区（沖縄市山内市営住宅周辺）整備地区区域図



沖縄・うるま地区（沖縄市山内市営住宅周辺）整備地区計画図

