

那覇市立地適正化計画

計画の改定に向けた 住民説明会

0

本日のプログラム

開会のあいさつ【3分】

立地適正化計画の説明【30分】

休憩(参加者同士の共有含む)【10分】

休憩中に周辺の方々と意見の共有

質疑応答・意見交換【40分】

閉会のあいさつ【3分】

全体で約90分を予定しています。

1

立地適正化計画の説明の流れ

立地適正化計画とは何か？ P3～13

那覇市における立地適正化計画とは？ P14～19

新たに検討していることは？ P20～32

キーワード

- ・ 将来を見据えた居住誘導の考え方の検討
- ・ 防災指針の策定

2

本日の説明の流れ

立地適正化計画とは何か？

那覇市における立地適正化計画とは？

新たに検討していることは？

キーワード

- ・ 将来を見据えた居住誘導の考え方の検討
- ・ 防災指針の策定

3

立地適正化計画とは

立地適正化計画とは何か？

- 都市全体を見渡しなが概ね20年後の都市像を描き、公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間のサービス施設も対象に誘導を図るための制度として、**立地適正化計画制度が創設された**。これによりコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組みを推進するもの。

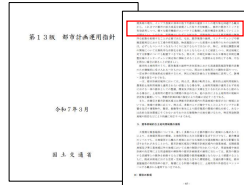


4

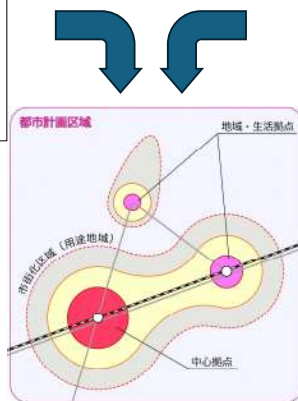
コンパクトシティ政策の方針

立地適正化計画とは何か？

- 都市計画運用指針(国土交通省)
IV-2-1 1) 土地利用全般に関する事項
2. 市街地の外における都市的土地利用への対応



「既存ストックを有効活用しつつ、
**様々な都市機能がコンパクトに
集積した都市構造を実現してい
くことが望ましい**。このため、市街
地のいたずらな拡大や、市街地外に
おける都市機能の無秩序な拡散を抑制
することが必要である。」



- 那覇市都市計画マスタープラン(R2.3改定)
2章 まちづくりの目標
2. 将来都市構造



中心拠点
…県庁・市役所・国際通り周辺
副次拠点
…おもろまち中心
地域拠点
…首里、小禄、真和志地域

〇「立地適正化計画」は、目指すべき都市構造の実現に向けた取組みに必要な計画となる。

5

立地適正化計画の効果

立地適正化計画とは何か？

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- 人口減少・高齢者の増加
- 拡散した市街地
- 頻発・激甚化する自然災害

↓

都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞・企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

都市部での甚大な災害発生

- 被害額の増加、都市機能の喪失

コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を効率的に誘導し、人口を集約

+

ネットワーク

都市づくりと連携した公共交通ネットワークの再構築

中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた多極ネットワーク型コンパクトシティ

コンパクトシティ化による効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
- 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
- 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡地域内での消費・投資の好循環の実現

行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
- 地価の維持・固定資産税収の確保
- 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
- CO2排出量の削減
- ➡カーボンニュートラルな都市構造の実現

居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡災害に強い防災まちづくりの実現

出典：国土交通省作成資料

6

よくある誤解

立地適正化計画とは何か？

- コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を正しく理解した上で、将来を見据えた都市構造、その実現に向けた居住や都市機能の誘導施策を検討することが重要

誤解	正しい認識
× 都市の中心部の一個所に全てを集約させる	○ 中心拠点だけでなく、生活拠点も含めた多極ネットワーク型の都市構造を目指す
× 全ての人（住宅）を一定のエリアに集約させる	○ 一定エリアで人口密度の維持を目指す、都市郊外部や農村部についてもそれぞれ居住環境を確保する
× 都市郊外部や農村部で居住を規制し、強制的に移転させる	○ インセンティブを講じ、時間をかけながら誘導する
× 都市機能誘導区域、居住誘導区域内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる	○ 長期的な取り組みであり、急激な変動は見込まれない

出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月）

7

4

立地適正化計画の構成

立地適正化計画とは何か？

【作成主体】市町村 ⇒ 那覇市

【計画期間】概ね20年(概ね5年ごとに評価し、必要に応じて見直し)

【立地適正化計画の区域】都市計画区域内で設定 **解説**

【記載事項（都市再生特別措置法 第81条第2項第1号から第7号）】

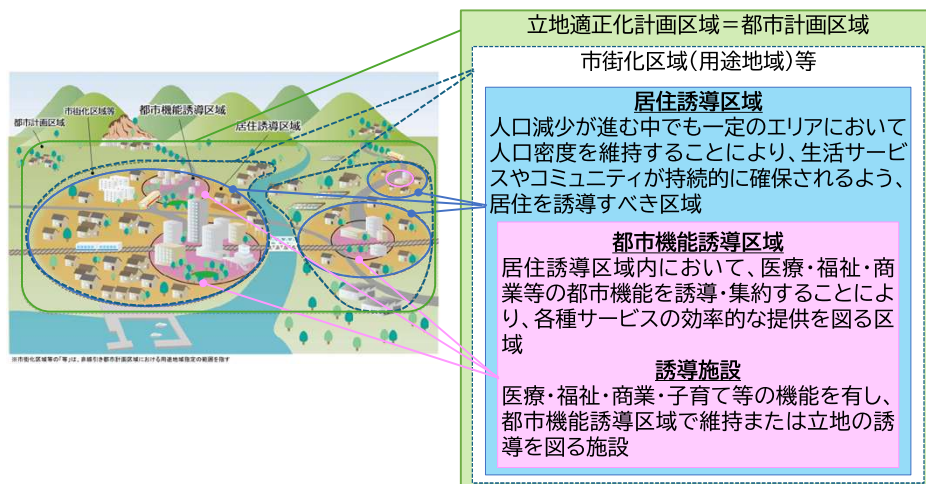
- ① 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ② **居住誘導区域**(市町村が講じる施策を含む) **解説**
- ③ **都市機能誘導区域**及び**誘導施設**(市町村が講じる施策を含む) **解説**
- ④ 誘導施設の立地を図るための事業等
- ⑤ **防災指針** **解説**
- ⑥ ②・③の施策、④の事業等、⑤に基づく取組の推進に関する事項
- ⑦ その他、立地の適正化を図るために必要な事項

8

各区域のイメージ（解説）

立地適正化計画とは何か？

<立地適正化計画の一般的なイメージ図>



9

居住誘導区域の解説

立地適正化計画とは何か？

人口減少のなかにあっても一定のエリアにおいて**人口密度を維持**することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

望ましい区域像

- ①生活利便性が確保される区域
- ②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
- ③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月）

10

都市機能誘導区域の解説

立地適正化計画とは何か？

都市全体を見渡し、業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、**都市の拠点となるべき区域**

望ましい区域像

- 鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能
- 地域としての一体性を有している区域
- 主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域
- 中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月）

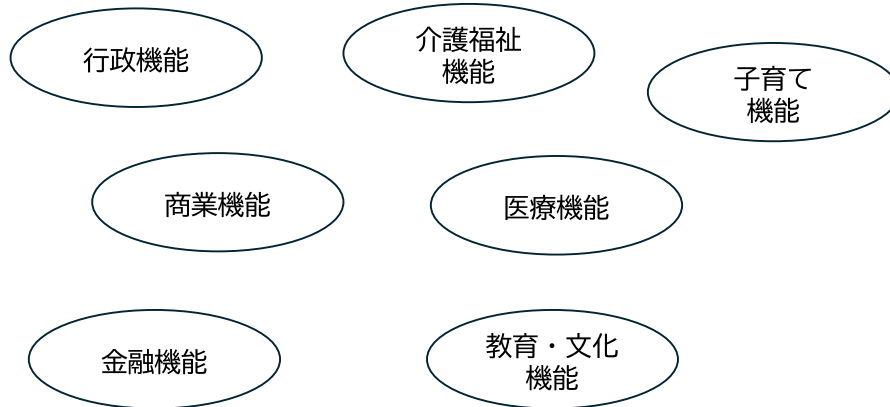
11

誘導施設の解説

立地適正化計画とは何か？

将来の人口推計や施設の充足状況等を勘案し、**都市機能誘導区域ごとに必要な施設**を定める

拠点類ごとに想定される各種機能のイメージ



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月）

12

防災指針の解説

立地適正化計画とは何か？

災害ハザード区域における開発の抑制、移転の促進、防災施策との連携強化など、**安全なまちづくりに必要な対策**を計画的かつ着実に講じることを目的に定めるもの

- 頻発・激甚化する自然災害への対応として、**災害に強いまちづくりと併せて都市のコンパクト化を進めることが必要**
- 災害リスクを踏まえて誘導区域を設定し、区域内に災害ハザードエリアが残存する場合には、適切な防災・減災対策を防災指針として位置づけることが必要**
- なお、居住誘導区域外に現に生活している**居住者の安全を確保するための取組も併せて検討**することが必要

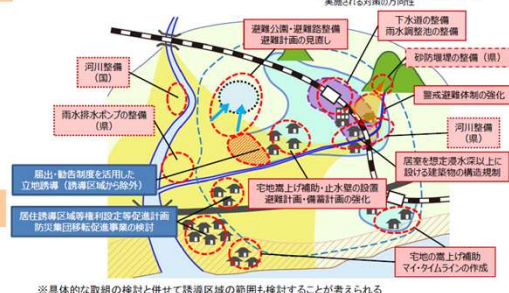
水災害に対する
防災指針の例

災害リスクと都市計画情報の
重ね合わせ



防災まちづくりの将来像・
目標と取組方針の設定

防災指針に基づくハード・ソフトの取組



※具体的な取組の検討と併せて誘導区域の範囲も検討することが考えられる

13

本日の説明の流れ

立地適正化計画とは何か？

那覇市における立地適正化計画とは？

新たに検討していることは？

キーワード

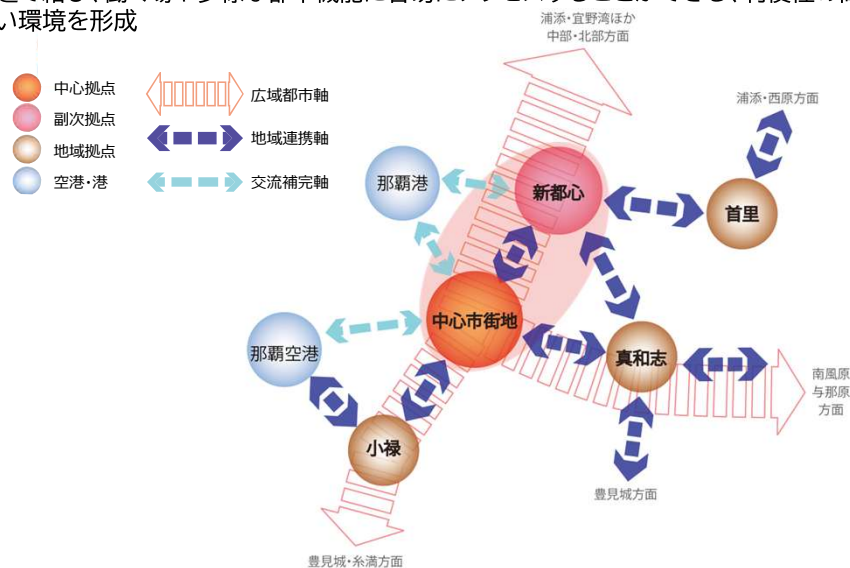
- ・ 将来を見据えた居住誘導の考え方の検討
- ・ 防災指針の策定

14

都市構造の考え方

那覇市の計画とは？

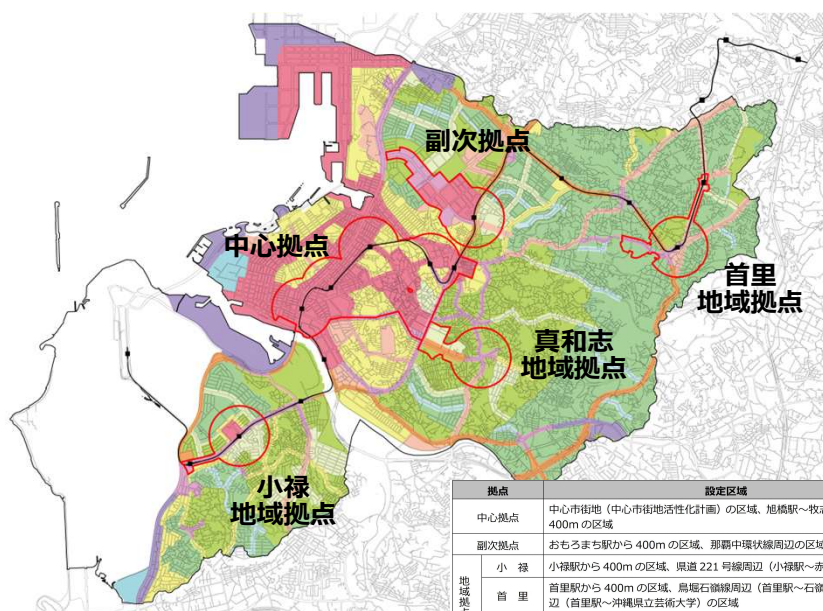
広域的な核としての機能を担う中心市街地・新都心と各拠点を利便性の高い公共交通で結び、働く場や多様な都市機能に容易にアクセスすることができる、利便性の高い環境を形成



15

拠点区域（都市機能誘導区域）

那覇市の計画とは？



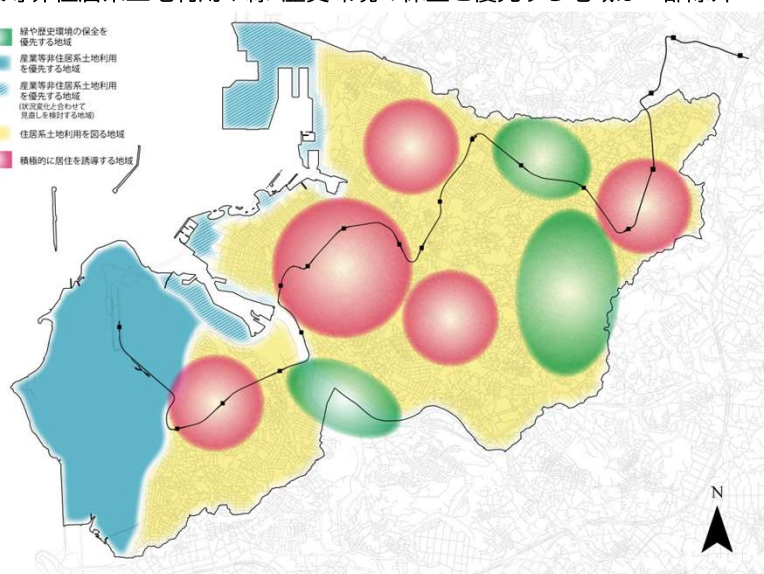
16

居住誘導の概念

那覇市の計画とは？

- 基本的には市全域で、人口密度が高く、居住に適している
- 産業等非住居系土地利用や緑・歴史環境の保全を優先する地域は一部除外

- 緑や歴史環境の保全を優先する地域
- 産業等非住居系土地利用を優先する地域
- 産業等非住居系土地利用を優先する地域（状況変化に合わせて見直しを検討する地域）
- 住居系土地利用を図る地域
- 積極的に居住を誘導する地域

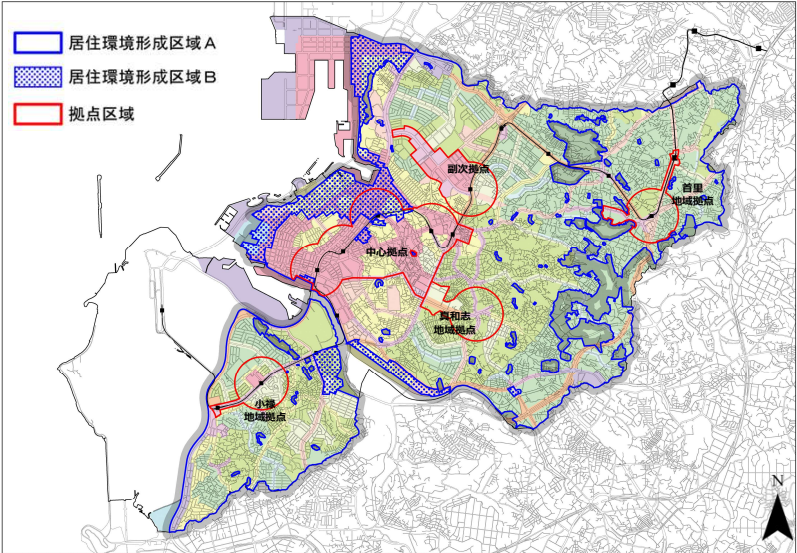


17

居住環境形成区域（居住誘導区域）

那覇市の計画とは？

- 津波のリスクによりA,B地区に分類
- 土砂災害の危険性が高い場所は除外



18

拠点区域に誘導する施設

那覇市の計画とは？

- 主に行政施設(公共施設)を中心に設定

	誘導施設	中心拠点	副次拠点	地域拠点
行政施設	沖縄総合事務局（本庁舎）		●	
	県庁（本庁舎）	●		
	市役所（本庁舎）	●		
	行政サービス施設			●
商業施設	市場	●		
	中核的商業施設 (店舗面積 10,000 mを超える)	●	●	
文化・ 交流施設	博物館（美術館等を含む）	●	●	
	映画館、劇場等	●	●	
	多目的ホール	●	●	●
	市民会館	●		
	公民館	●	●	●
	大学・短期大学・専門学校	●	●	●
	図書館	●	●	●

19

本日の説明の流れ

立地適正化計画とは何か？

那覇市における立地適正化計画とは？

新たに検討していることは？

キーワード

- ・ 将来を見据えた居住誘導の考え方の検討
- ・ 防災指針の策定

20

現計画の検証

新たな検討

- 施策の実施状況(2025年度調査結果)
全体の79.1%が「事業中・計画中」で、12.0%が「未着手」となっている。都市機能誘導に係る取組みの25.7%、防災に係る取組みの28.6%が「未着手」であり、割合が比較的高くなっている。

- 評価指標の現時点の数値

		当初	目標値	現状値
都市機能誘導	中心市街地における求心力の向上	33% [2018年]	50% [2039年度]	32% ↓ [2024年度]
	中心商店街へ月に1～2回以上行く市民の割合			
居住誘導	子育て層の市外への流出	230人 [2014-18年平均]	230人 [2039年度]	340人 ↑ [2020-24年平均]
	年少人口の転出超過数			
	まちなかの住機能の回復・強化	107人/ha [2015年]	107人/ha [2039年度]	106.3人/ha → [2020年度]
交通	中心市街地の人口密度			
	公共交通・道路等の総合的な交通環境の改善	34.4% [2017年]	50%以上 [2039年度]	36.6% ↑ [2022年度]
防災	交通体系の整備に対する満足度			
	津波時の避難場所の確保	64% [2019年]	100% [2039年度]	64% → [2024年]
	居住環境形成区域Bにおける津波避難ビル等150m圏カバー率			

- 立地適正化計画に係る届出の提出状況

該当する拠点区域外での誘導施設の建築行為等	該当する拠点区域内での誘導施設の休止・廃止	居住環境形成区域外での一定以上の住宅等の開発行為等
2件	2件	10件

21

現計画策定以降の変化

新たな検討

- 見直された上位関連計画の整理からのポイント
 - 現行計画通り、人口は30万人の維持を目指す。
 - 基本的には、都市構造の方向性に大きな変更はない。
- 関連法令の改正からのポイント
 - 防災指針を新たに追加する。
- 那覇市の状況の変化からのポイント
 - 誘導区域、誘導施策には大きな変更はない。
 - 人口減少・高齢化を見据えた居住誘導を検討する必要がある。
 - これまで見込んでいなかった河川洪水への対策を検討する必要がある。

22

計画の改定に向けた方向性

新たな検討

- 基本的には、立地適正化計画に位置づける目標人口、将来都市構造、誘導区域及び誘導施設等には大きな変更はない。
- 新たに検討することが必要である項目が2つあり、これを改定に向けた「方向性1」及び「方向性2」と位置づける。

方向性1：将来を見据えた居住誘導の考え方の検討

－ 検討の方向性 －

- 地域における「生活圏」の考え方を整理する。
 - ・小学校区を基本単位とする
 - ・自家用車以外での移動のしやすさを考慮する
- 「生活圏」における生活利便性を確保する方策を、地域特性を勘案して検討する。
 - ・都市機能（生活利便施設）の誘導
 - ・交通機能の強化・充実

方向性2：防災指針の策定

－ 検討の方向性 －

- 各種のハザード情報による都市の災害リスクの分析・評価をもとに、地域特性に応じた防災・減災対策を検討し、防災指針を定める。
- 想定最大規模降雨の洪水浸水想定区域について、対応方針を検討する。
 - ・想定される浸水深への対応
 - ・家屋倒壊等氾濫想定区域への対応

23

自治会アンケート

新たな検討

- 全自治会に対して、「地域の居住環境・防災に関するアンケート」を実施。

日常の移動のしやすさに関する質問：日常生活を送る上で不便に感じていることはありますか？

※この質問は日常生活を送る上で不便に感じていることを把握するためのものですので、娯楽や行事、そのほか年に数回程度の移動は除きます。

↓ 該当する項目に○を付けてください。(5つまで選択可)

1～13に該当するものがない場合は、その他に○をつけ、具体的内容を記載ください。

1.	バス停までの距離が遠い
2.	バスの本数が少ない
3.	普段利用しているスーパーや病院などへ行くためのバスのルートがない
4.	バスの時刻、ルート・行先などの情報がわかりにくい
5.	モノレールの駅までの距離が遠い
6.	タクシーがつかまりにくい、配車に時間がかかる
7.	タクシーの料金が高い
8.	自動車以外の移動手段がない
9.	道路が渋滞していて自動車での移動に時間がかかる(時間が読めない)
10.	道路の幅が狭いなど、自動車での走行が困難だったり危険なところが多くある
11.	道路に坂道や段差があるため徒歩や自転車での移動しにくい
12.	坂道や段差、大きな道路などがあるため、子どもや高齢者、障がい者が移動しにくい
13.	街灯・カーブミラー・道路標識などの整備が不十分である
	その他 ()

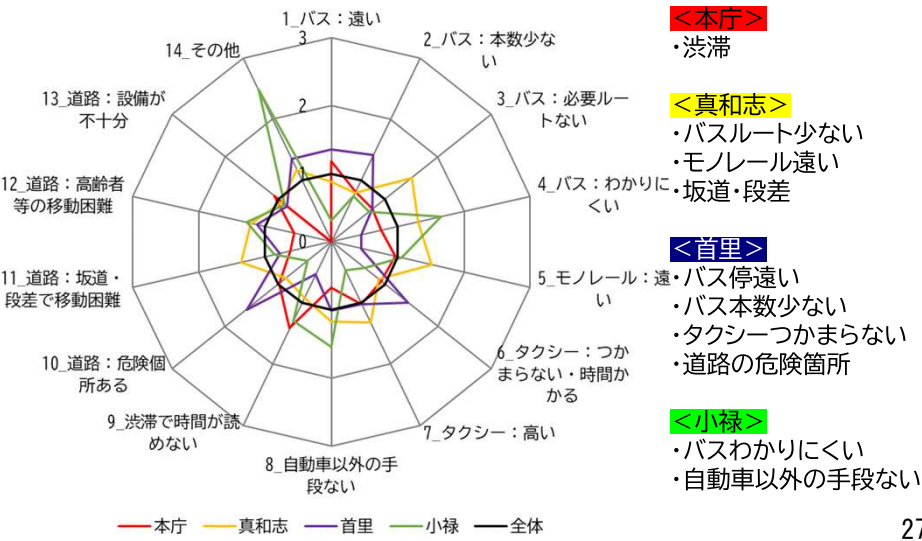
26

自治会アンケート結果

新たな検討

- 全自治会に対して、「地域の居住環境・防災に関するアンケート」を実施。

日常の移動で不便に感じていること



27

自治会アンケートその他意見：施設

新たな検討

地域	具体的内容
本庁	・ホームセンターは市外へ車で行かないとない。 ・幹線道路沿いの建物の建替えにより、お店がなくなっていつている。 ・近くのスーパーは徒歩や自転車で利用できる。 ・周辺には施設が揃っており、歩いて暮らすこともイメージはできる。
真和志	・近隣にスーパーがあるのと、家族の送迎により現時点では施設に不便はない。 ・集会所周辺を中心に地域のつながりを強化しようとしている。
首里	・市外のスーパーへ車で送迎してもらえる買物支援事業がある。 ・大通り沿いにはスーパーなどがあるため、ある程度の日常生活には不便がない状況である。
小禄	・移動スーパーが集会所に来る。利用者は自治会の役員が送迎している。 ・近くにスーパーはあるが、行きは歩けるが帰りは荷物があるのでタクシーを使う人もいる。 ・大型商業施設は、様々な機能が入っており、便利と捉えがちな一方で、高齢者にとっては規模が大きすぎる。

30

自治会アンケートその他意見：日常の移動

新たな検討

地域	具体的内容
本庁	・公共交通の利便性は向上してきてはいるものの、日常の移動は自動車やタクシーに依存する傾向が強い。 ・公共交通だけの生活は困難と感じる。 ・路線バスは市外へ出ようとする料金が高額になる。 ・時間帯により渋滞が発生し、避けないといけない道がある。 ・自転車も移動の選択肢の一つ。
真和志	・バス・モノレールが近くにあるため、移動の選択肢は複数ある。 ・地域内は高低差があり、坂があるため、買物・防災上などで高齢者にとっての課題となる。
首里	・幹線道路沿いにバスは運行しているが、そこまでの距離、高低差を考えると利用しにくい。 ・今後地域内を歩かないといけなくなった際に、道路の狭さからくる危険性は課題となる可能性がある。 ・地域内の道路が狭く、福祉バスの運行が難しい。
小禄	・地域の近くにあるバス停は本数が少ない。 ・高齢者の移動を支援する福祉タクシー、乗合タクシーが必要。 ・歩くには目的地までの距離もそうだが、高低差も課題となる。 ・歩くにも、道幅や歩道の傾斜が課題である。

31

自治会アンケートその他意見：防災

新たな検討

地域	具体的内容
本庁	・避難訓練を実施していないため、津波発生の対応に不安がある。 ・実際の災害の経験が少ないので、自治会の対応力や住民の避難行動が不安である。 ・久茂地川は最近洪水もなく、災害に対して安心している状況にある。 ・周辺にある避難ビルの共有が必要である。 ・災害時に避難を支援する人（若者）の確保が課題である。
真和志	・国場川は最近洪水もなく、災害に対して安心している状況にある。 ・災害時の避難所の場所や避難経路については周知が進んでいない。 ・避難所運営のためには隣接する自治会とのつながりの強化という課題もある。
首里	・買物支援事業などを通して、住民同士のつながりは強い。 ・近年は大きな被害等もないことから、災害への危機意識は薄い状況にある。 ・高齢者が多く、災害時に助け合いが不安である。
小禄	・避難するというよりは自宅に留まるほうが安全という意識があり、避難をする想定をしていないので課題も浮かんでいない。 ・地域の助け合いには民生委員の方との連携が必要である。

32

ご清聴ありがとうございました。

33