概要版
届出制度（手引き）

那覇市立地適正化計画

那覇市

那覇市
立地適正化計画
概要版

立地適正化計画とは？

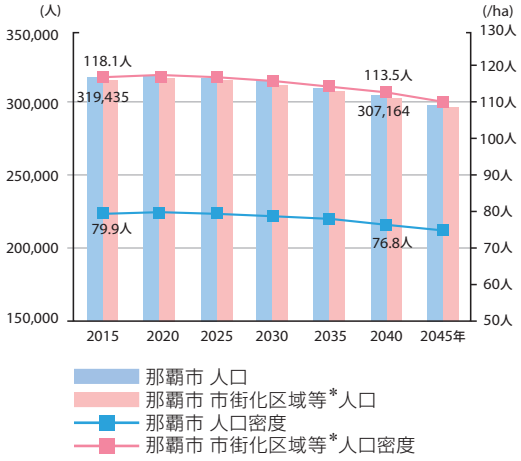
都市再生特別措置法に基づき、人口減少および少子高齢化への対応として、居住機能や都市機能の誘導、それと連携した公共交通の充実等を図り、生活利便施設にアクセスがしやすいまちを目指すための計画です。

現状・課題

本島中南部において、商業施設や文化交流施設等の都市機能および人口は、かつて那覇市に集中していました。しかし近年は、車によるアクセスが便利で土地が取得しやすい周辺市町村への都市機能の立地・流出、市中心部の人口減少や少子高齢化の進行などにより、都市の活力の維持が今後懸念される状況にあります。

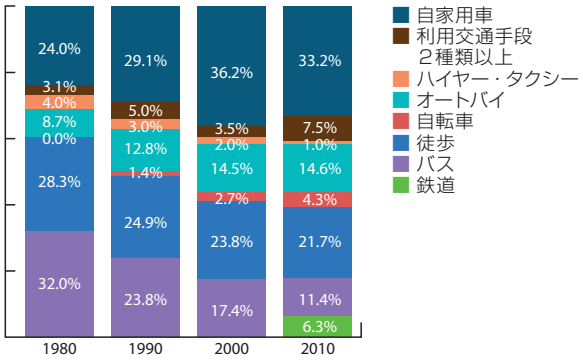
市内各所に都市機能が分散していることからこれらにアクセスする場合、公共交通の乗り継ぎなどの利便性が低いこと等により車に依存した都市構造は交通渋滞を助長し、都市の活力を低下させています。

那覇市の人口密度推移



＊市街化調整区域および那覇軍港を除く
「日本の地域別将来推計人口(2018(H30)年推計」
(国立社会保障・人口問題研究所)より作成

那覇市居住者の通勤・通学交通手段
(市内通勤・通学者)



＊1980年の「ハイヤー・タクシー」には「その他」を含む。
「オートバイ」には「自転車」を含む。
＊鉄道とその他の交通手段の2種類を利用する場合は「鉄道」として計上。

「総務省　国勢調査」より作成

基本方針

誰もがわかりやすく利用しやすい公共交通を形成し、過度に車に頼らなくても生活しやすい「歩いて暮らせるまち」への転換を図り、マチグヮーなどの地域資源や、豊かな歴史・文化資源などが数多くある本市の特性を最大限に活かしながら、それらにアクセスが容易で、住まいや働く場、集う場等の安全性を高め災害に強いまち、魅力ある暮らしが楽めるまち、人や機能が集まる活力あるまちとして「都市力の強化・魅力向上」を目指します。

■立地適正化に向けた課題

重点課題
- 求心力低下
- 交通問題
- 人口流出
- 中心部の人口減少

- **少子・高齢化への対応**
- **災害への安全性の向上**
- **自然・歴史環境の保全・継承**
- **持続可能な都市経営**

■基本方針

歩いて暮らせるまちへの転換
- 利便性の高い公共交通を整える
- 歩行者・自転車環境を整える
- 歩いて暮らせるエリアをつくる

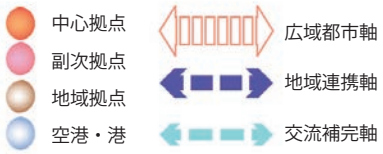
都市力の強化・魅力向上
- 求心力を高める機能を強化する
- 魅力ある(選ばれる)都市環境をつくる
- まちなかや周辺に住人を取り戻す
- 災害への安全性を高める

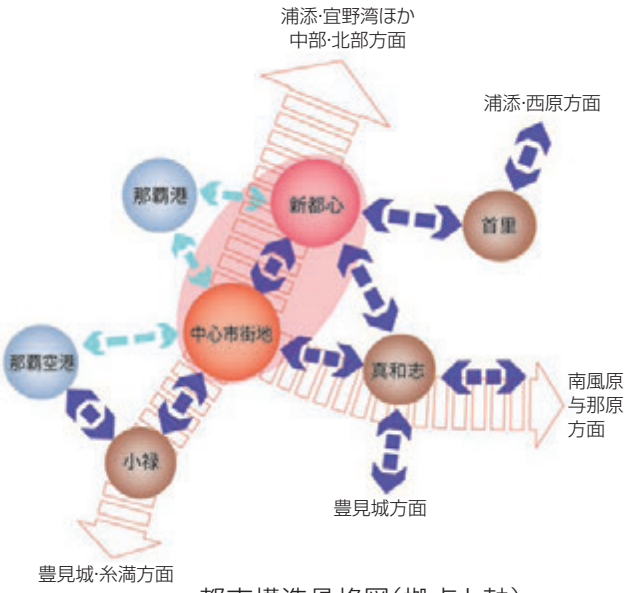
那覇市が目指す都市構造

公共交通を骨格とした都市構造へ

基本方針を踏まえ、車が必要なまちから、公共交通に対応した都市構造への転換を図るため、支所管轄地域（小禄・首里・真和志）毎に、駅等公共交通の主要な結節点の周辺を、主要な施設が立地する地域の拠点として形成を図ります。

また、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、利便性の高い環境を形成します。





都市構造骨格図（拠点と軸）

拠点区域（都市機能誘導区域）

【拠点区域とは】

・公共施設を含む幅広い生活利便施設の立地の誘導を進める区域
・歩行環境の改善、交通結節機能の整備等を重点的に進める区域

【設定する区域】

各地域の人が最もアクセスしやすい骨格的な公共交通の結節点周辺に設定します。

・中心拠点：県および本市の中心地であり、多様な広域的･高次な都市機能が集積する区域
・副次拠点：広域的な都市機能が集積し、中心拠点の機能を補完する区域
・地域拠点：小禄･首里･真和志の各地域で主要な施設が立地する「地域の核」として育成を図る区域

居住環境形成区域（居住誘導区域）

【居住環境形成区域とは】

・人口減少のなかにあっても一定の人口密度を保ち、今後も利便性の高い居住環境の維持を目指す区域

【設定する区域】

以下を除く区域を設定します。

・緑や歴史環境の保全を優先する地域
・産業等の非住居系土地利用を優先する地域
・災害時の安全の確保が困難な地域

また、居住環境形成区域を以下のとおり区分します。

・居住環境形成区域A：津波や高潮による基準水位、浸水深が2m未満の地域
・居住環境形成区域B：津波や高潮による基準水位、浸水深が2m以上4m未満の地域

取組施策

立地適正化に向けたまちづくりの実現に向け、都市機能や居住を維持・誘導するための施策および交通環境を構築するための施策を講じていきます。

また、あわせて津波等に対する災害対策について取り組みます。

【都市機能誘導】

① 都市機能立地の誘導・促進
② 誘導施設の維持・誘導と活用
③ 働く場の誘致・創出
④ 人が集う場としての環境づくり

【居住誘導】

① まちなか居住の推進
② 地域環境を整える
③ 質の高い住宅ストックの形成
④ 子育て環境の整備
⑤ 高齢者が安心して暮らせる環境の整備
⑥ 誰もが快適に移動できる歩道環境の整備
⑦ 身近なコミュニティ・生活環境の充実
⑧ 木かげ・日かげをつくる
⑨ 豊かな文化や優れた景観の創出

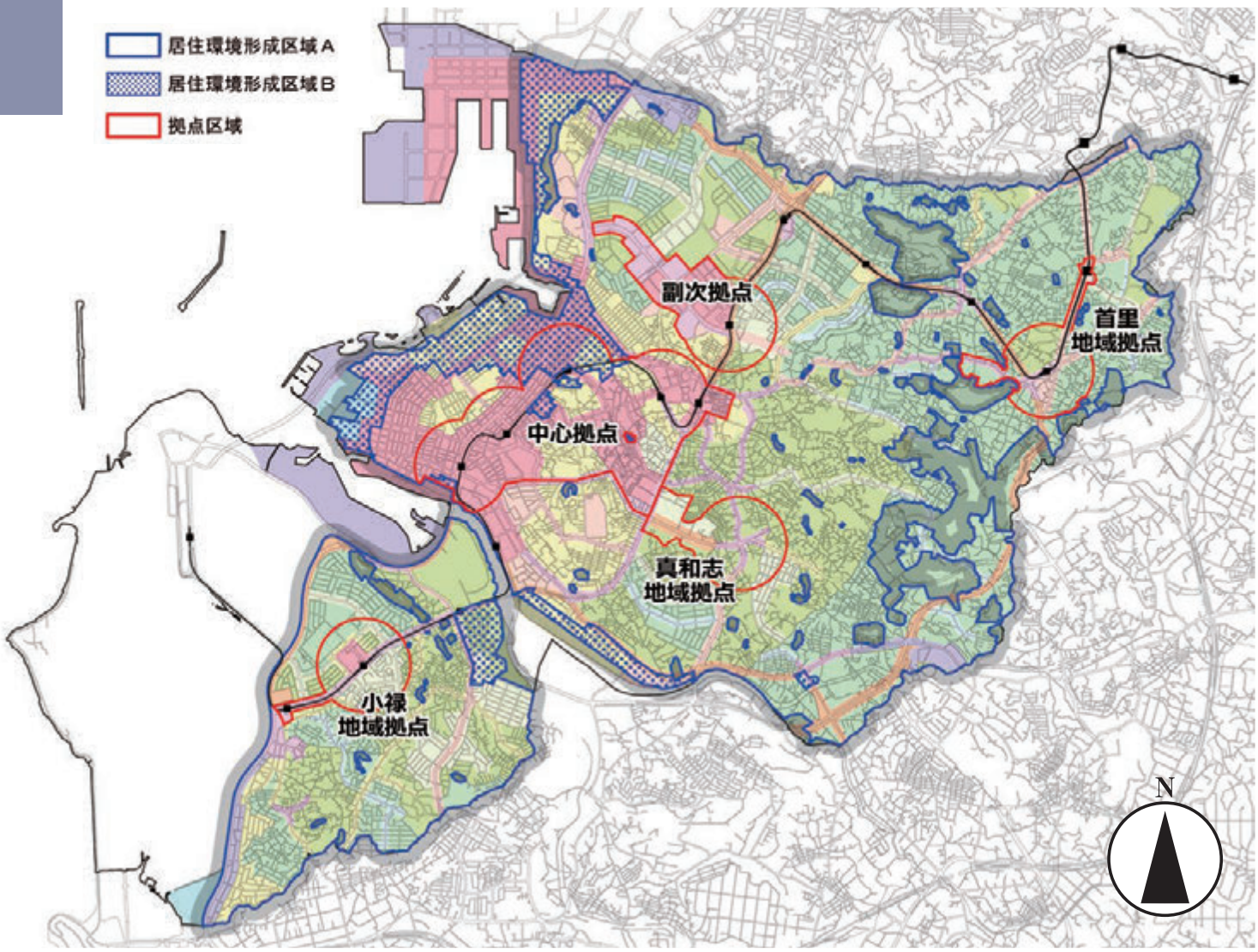
【交通】

① 骨格的な公共交通網の構築
② 公共交通等の利便性の向上、利用の促進
③ 市内および中心部への車の乗り入れの抑制
④ 自転車利用環境の整備

【防災】

① 避難体制の強化
② 津波等への対策の強化
③ 災害に強い基盤整備の推進

誘導区域図



拠点区域は以下の区域とします。

中心拠点
- 中心市街地(中心市街地活性化計画)の区域
- 旭橋駅～牧志駅間の各駅から400mの区域

副次拠点
- おもろまち駅から400mの区域
- 那覇中環状線周辺の区域

小禄地域拠点
- 小禄駅から400mの区域
- 県道221号線周辺(小禄駅～赤嶺駅)の区域

首里地域拠点
- 首里駅から400mの区域
- 鳥堀石嶺線周辺(首里駅～石嶺駅)
- 龍潭通り周辺(首里駅～沖縄県立芸術大学)の区域

真和志地域拠点
- 寄宮交差点から400mの区域
- 真地久茂地線周辺(与儀交差点東側の区域)

居住環境形成区域(A·B)は以下を除いた区域とします。

緑や歴史環境の保全を優先する地域
- 保安林 ● 地域森林計画対象民有林
- 第1種・2種・3種風致地区(漫湖公園・末吉公園周辺)
- 首里城公園 ● 識名園 ● 識名霊園 ● 金城ダム

およびこれらと連担し緑地的環境を形成している区域

産業等の非住居系土地利用を優先する地域
- 市街化調整区域 ● 臨港地区(分区) ● 泊漁港
- 那覇市空港南地区(地区計画)
- 沿岸部の準工業地域 ● 那覇浄化センター

※ただし沿岸部については、状況変化と合わせて見直しを行う

災害時の安全の確保が困難な地域
- 津波や高潮の基準水位・浸水深が4m以上の区域
- 地すべり防止区域 ● 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害警戒区域

※ただし、平成27年の水防法改正を受け、市内河川の浸水想定区域の見直し完了後に浸水想定区域の取り扱いについて改めて検討を行う。

誘導施設一覧表

県都としての機能の維持、中心部の求心力の強化、地域の核の形成および現状の施設立地状況を踏まえ「誘導施設」を設定します。

	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㎡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	●	●	●

津波等の浸水が想定される区域の考え方

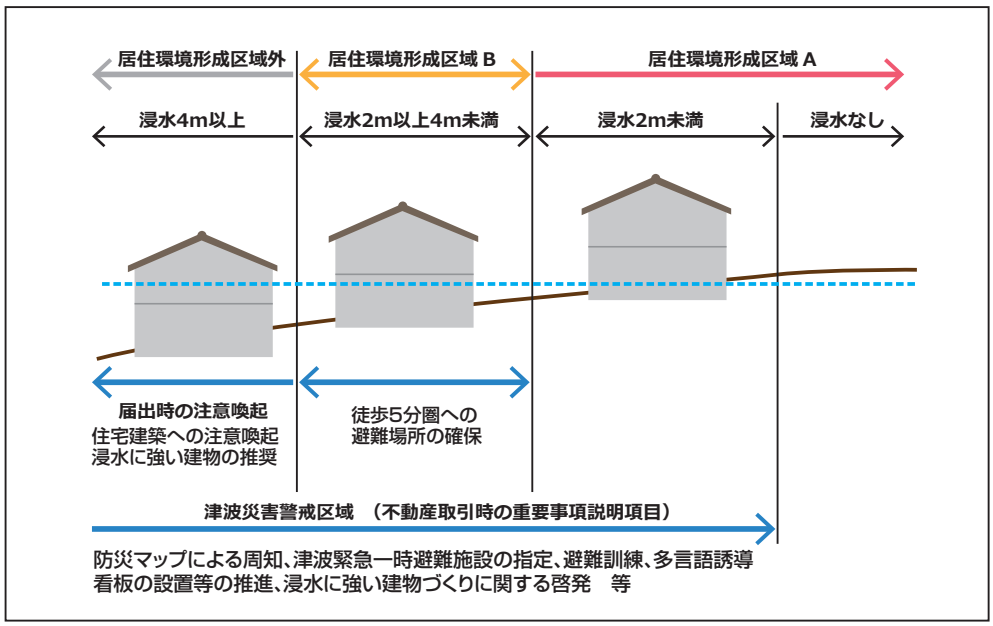
西側を海に面し、東側が丘陵地である本市においては、海側の低地部に主要な都市機能を含む市街地が形成されており、津波の際には市の中心部まで浸水することが予測されています。

より安全性の高い都市としていくためには、災害時の危険性の低い地域へ居住を誘導していくことが望ましいと考えられますが、本市の高密度かつ市街化圧力の高い現状においては、浸水が予想される地域から他地域への居住を誘導することが難しい状況となっています。

このため、耐浪性の高い建物でも命を守ることが難しい、津波や高潮による基準水位・浸水深がおおむね4m以上となる地域は居住環境形成区域から除外することとし、4m未満の地域を含め、いざというときに命を守ることができるよう津波緊急一時避難施設の指定を進めます。

また、基準水位・浸水深が2mを超えると、木造などの耐浪性の低い建物や低層の建物での安全の確保が難しくなることから、居住環境形成区域内で基準水位・浸水深がおおむね2m以上となる地域を「特に注意が必要な区域」として区別するため、「居住環境形成区域B」とします。

居住環境形成区域の区分の考え方



那覇市
立地適正化計画
届出制度（手引き）

届出制度とは？

届出制度とは、拠点区域内外における誘導施設の整備の動きや立地状況、居住環境形成区域外における住宅等の開発や建築の動きを把握するための制度です。

誘導施設に関する届出

誘導施設の建築等を行う場合　都市再生特別措置法第108条

届出の対象区域

・当該誘導施設を定めた拠点区域**外**　（都市再生特別措置法に定める「都市機能誘導区域」外）

届出の対象行為

・誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
・誘導施設を有する建築物の新築
・建築物の改築又は用途の変更により、誘導施設を有する建築物とする行為

届出に必要な書類

【開発行為】
①届出書（様式第十八）
②付近見取り図
③位置図（当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内および周辺の公共施設を表示する図　縮尺1/1000以上）
④設計図（土地利用計画図等　縮尺1/100以上）
⑤その他参考資料

【建築等行為】
①届出書（様式第十九）
②付近見取り図
③配置図（縮尺1/100以上）
④建築物の二面以上の立面図・各階平面図（縮尺1/50以上）
⑤その他参考資料

【上記2つの届出内容を変更する場合】
①届出書（様式第二十）
②開発行為又は建築等行為の届出に必要な資料

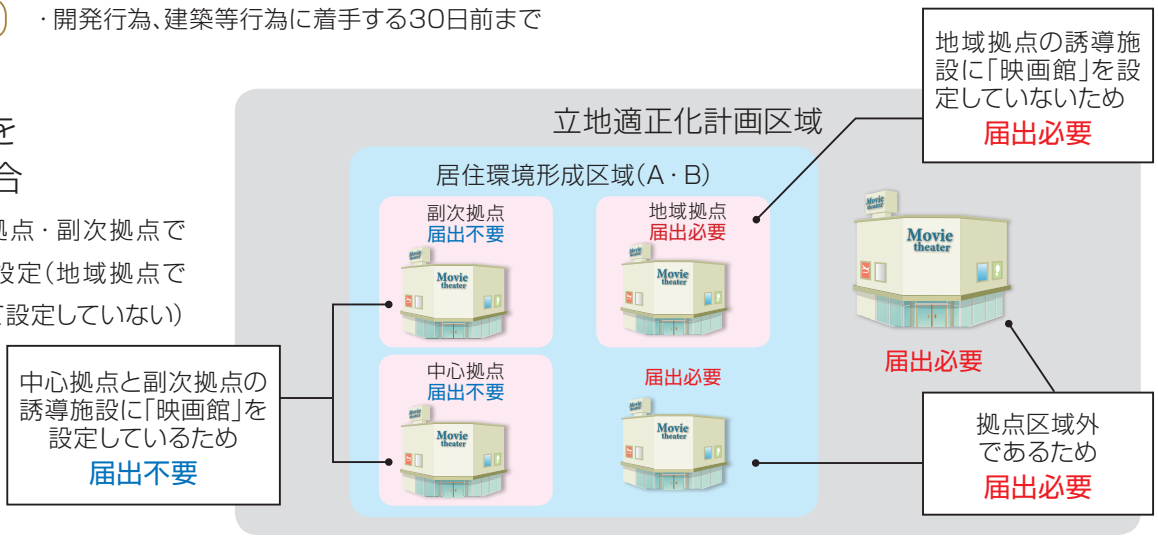
※各拠点区域の範囲は3ページを、届出対象となる「誘導施設」は6ページをご確認ください。
※拠点区域によって設定している誘導施設は異なります。

届出の時期

・開発行為、建築等行為に着手する30日前まで

例：映画館を建築する場合

映画館は、中心拠点・副次拠点で誘導施設として設定（地域拠点では誘導施設として設定していない）



誘導施設の休止・廃止を行う場合　都市再生特別措置法第108条の2

届出の対象区域

・当該誘導施設を定めた拠点区域**内**　（都市再生特別措置法に定める「都市機能誘導区域」内）

届出の対象行為

・誘導施設の休止・廃止

届出に必要な書類

①届出書（様式第二十一）

届出の時期

・誘導施設を休止・廃止する30日前まで

誘導施設に係る届出対象区域一覧表

「○」：誘導施設の開発行為又は建築等行為の場合に届出が必要です。
「▲」：誘導施設の休止又は廃止する場合に届出が必要です。

誘導施設		拠点区域			拠点区域外
		中心拠点	副次拠点	地域拠点	
市場	・公設市場 ・一の建物であって、一般消費者が日常生活の用に供する生鮮食料品又は花き等の農畜水産物を販売する20以上の卸売又は小売商の店舗の用に供されるもの	▲	○	○	○
市民会館					
県庁	・本庁舎				
市役所	・本庁舎				
中核的商業施設	・大規模小売店立地法第2条第2項に規定する店舗面積10,000㎡を超える大規模小売店舗	▲	▲	○	○
映画館・劇場等	・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの				
博物館	・博物館法第2条第1項に規定する博物館 ・博物館法第29条第1項に規定する博物館相当施設 ・社会教育調査の対象となる博物館類似施設				
沖縄総合事務局	・本庁舎	○	▲	○	○
行政サービス施設	・行政サービス施設（支所等）	○	○	▲	○
公民館	・社会教育法第20条の目的により市が設置する公民館	▲	▲	▲	○
図書館	・図書館法第2条に規定する図書館				
多目的ホール	次の①～③全てに該当するもの ①建築基準法による「集会場・公会堂」（冠婚葬祭場等、目的を限定するものを除く） ②特定の人や団体等の利用に限定されないもの ③当該用途に供する床面積200㎡以上の一体的なスペースを持つもの				
大学・短期大学・専門学校	・学校教育法第1条に規定する大学（短期大学を含む） ・学校教育法第124条に規定する専修学校の内、専門課程を置くもの				

住宅等に関する届出

住宅等の建築等を行う場合　都市再生特別措置法第88条

届出の対象区域

・居住環境形成区域（A・B）**外**　（都市再生特別措置法に定める「居住誘導区域」外）

届出の対象行為

【開発行為】
・3戸以上の住宅等の建築を目的とする開発行為
・1戸又は2戸の住宅等の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

【建築等行為】
・3戸以上の住宅等を新築しようとする場合
・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3戸以上の住宅等とする場合

届出に必要な書類

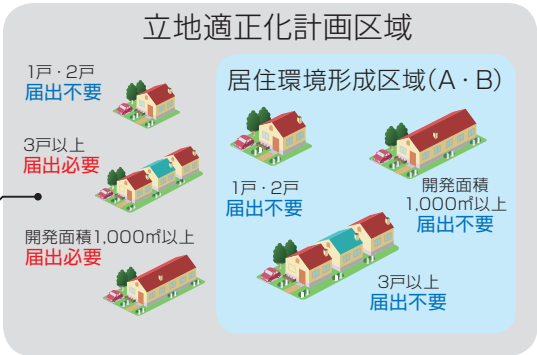
【開発行為】
①届出書（様式第十）
②付近見取り図
③位置図（当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内および周辺の公共施設を表示する図　縮尺1/1000以上）
④設計図（土地利用計画図等　縮尺1/100以上）
⑤その他参考資料

【建築等行為】
①届出書（様式第十一）
②付近見取り図
③配置図（縮尺1/100以上）
④住宅等の二面以上の立面図・各階平面図（縮尺1/50以上）
⑤その他参考資料

【上記2つの届出内容を変更する場合】
①届出書（様式第十二）
②開発行為又は建築等行為の届出に必要な資料

届出の時期

・開発行為、建築等行為に着手する30日前まで



居住環境形成区域（A・B）外で
・3戸以上の建築等行為、
・開発面積が1,000㎡以上であるため**届出必要**

※居住環境形成区域（A・B）の範囲は3ページをご確認ください。

届出対象となる行為を行う場合は、

行為に着手する日の30日前までに

行為の種類や場所などについて、市長へ届出が必要となります。

届出の流れ

1. 建築計画の検討（事業者等）

2. 事前相談（届出の対象行為、区域確認など）
相談窓口：那覇市都市計画課

3. 届出書類の提出
提出先：那覇市都市計画課

4. 工事着手

届出についてのQ&A

Q1	どのようなものが「住宅」に該当しますか？
A1	「住宅」とは戸建て住宅、共同住宅および長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舎や老人ホームは含みません。
Q2	誘導施設の敷地が拠点区域内外にわたる場合は、届出は必要ですか？
A2	一体的に利用される開発行為の区域・敷地の一部が拠点区域内にある場合は届出は不要です。誘導施設の休止または廃止を行う場合は届出が必要になります。
Q3	住宅等の敷地が居住環境形成区域内外にわたる場合は、届出は必要ですか？
A3	一体的に利用される開発行為の区域・敷地の一部が居住環境形成区域外にある場合は、届出が必要です。
Q4	1つの建物で複数の誘導施設を有する建築物を建築する場合、それぞれの施設毎に届出は必要ですか？
A4	誘導施設が1つの建築物に集約されている場合は、届出は1つで構いません。ただし、建築物の用途の欄に届出対象となるすべての誘導施設名の記載をお願いします。
Q5	届出書は何部必要ですか？
A5	届出書は2部、添付資料は1部必要です。届出様式は那覇市都市計画課HPにてダウンロードできます。
Q6	届出をしなかった場合、罰則はありますか？
A6	届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合、30万円の以下の罰金に科せられる場合があります。

問い合わせ先

那覇市　都市みらい部　都市計画課

〒900-8585　沖縄県那覇市泉崎1丁目1番1号　那覇市役所本庁舎9階

窓口受付時間：月曜日から金曜日（祝祭日、年末年始を除く）午前8時30分から午後5時15分まで

TEL：098-951-3246（直通）　FAX：098-951-3245