那覇市立地適正化計画

令和２年３月

那覇市

那覇市立地適正化計画　目次

序章　目的と位置付け

１．立地適正化計画策定の背景と目的 P1
２．計画の位置づけ P3
３．目標年次 P3
４．計画対象区域 P4
５．将来人口 P4

第１章　立地の適正化に関する基本的な方針

１．まちづくりの将来像 P5
２．まちづくりの目標 P5
３．将来都市構造 P6
（１）那覇広域都市計画における位置付け P6
（２）那覇市の将来都市構造 P6
４．立地適正化に係る本市の特性と課題 P10
（１）特性・動向 P10
（２）立地適正化に向けた課題 P37
５．立地適正化の基本方針 P39
（１）立地適正化の基本方針 P39
（２）都市構造の考え方 P41
（３）都市機能誘導の考え方 P42
（４）居住誘導の考え方 P42

第２章　誘導区域・誘導施設の設定

１．誘導区域の設定 P43
（１）拠点区域
（都市機能誘導区域）の考え方 P43
（２）居住環境形成区域
（居住誘導区域）の考え方 P45
（３）誘導区域図 P50
２．誘導施設の設定 P51
（１）都市機能配置の考え方 P51
（２）誘導施設設定の考え方 P53
（３）誘導施設 P55

第３章　取組施策

１．都市機能誘導に係る取組み P57
（１）取組み施策 P57
（２）施策推進にあたっての方針 P59
２．居住誘導に係る取組み P60
（１）取組み施策 P60
（２）施策推進にあたっての方針 P64
３．交通に係る取組み P65
４．防災に係る取組み P67

第４章　目標の管理

１．評価指標 P69
２．モニタリング計画 P70

第５章　事前届出

１．届出制度について P71
２．誘導施設に関する届出 P72
（１）誘導施設の建築等行為又は開発行為 . P72
（２）誘導施設の休止又は廃止 P74
３．住宅等に関する届出 P76

資料編

１．那覇市の現況（補足資料） P1
２．誘導区域・誘導施設設定参考資料 P10
３．計画策定経過 P15

序章　目的と位置付け

1. 立地適正化計画策定の背景と目的

琉球王国の王都・商都として古くから栄えてきた那覇市（以下、「本市」という）は、戦争により市街地に壊滅的な被害を受けましたが、軍用地の段階的な返還とあわせた市街地の整備、空港・港の機能拡充、公園などの憩いの場やモノレールなどのインフラ整備が進められました。また、官公庁施設やオフィス、商業施設、教育施設、文化施設など多様な都市機能が集積し、沖縄県の政治・経済・文化の中心地として復興・発展を遂げました。

東西 10.9km、南北 8 km の市街地に 30 万人を超える人々が暮らす本市では、生活利便施設が身近に利用できる、利便性の高い生活環境が形成されています。

しかし、本市に集中していた人口は、近年、中南部都市圏に広く拡大しており、広域的な商業施設や文化・交流施設などの市外への立地も進んでいます。また、市内においては、交通問題の深刻化や中心部の人口の減少が進んでいます。

今後 20 年の間に、本市の人口は減少に転じ、3 人に 1 人が高齢者の時代を迎えることが予測されています。

全国的な人口減少・少子高齢化などを背景に、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となることから、国においては、2014（平成 26）年に都市再生特別措置法を改正し、市町村は、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための立地適正化計画を策定することができるようになりました。

本市においては、小さな市域の特性を活かしつつ、公共交通を軸としたまちづくりを進め、利便性の高い都市的な生活環境の更なる向上を図るとともに、県都としての求心力と魅力を兼ね備えた、活力ある都市環境の形成を図るため、本計画を策定しました。

立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画の特徴

都市再生特別措置法第 81 条に規定される、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画です。都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとするもので、都市計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割を果たすものとなっています。

立地適正化計画に定める主な事項

○計画区域

立地適正化計画の対象区域であり、都市計画区域を基本として定めます。居住誘導区域外、都市機能誘導区域外における一定の開発行為等に義務付けられる届出義務は、立地適正化計画区域内でのみ課されることとなります。

○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

○居住誘導区域

人口減少のなかにあっても一定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です。

○都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域で、原則として居住誘導区域内で定めます。

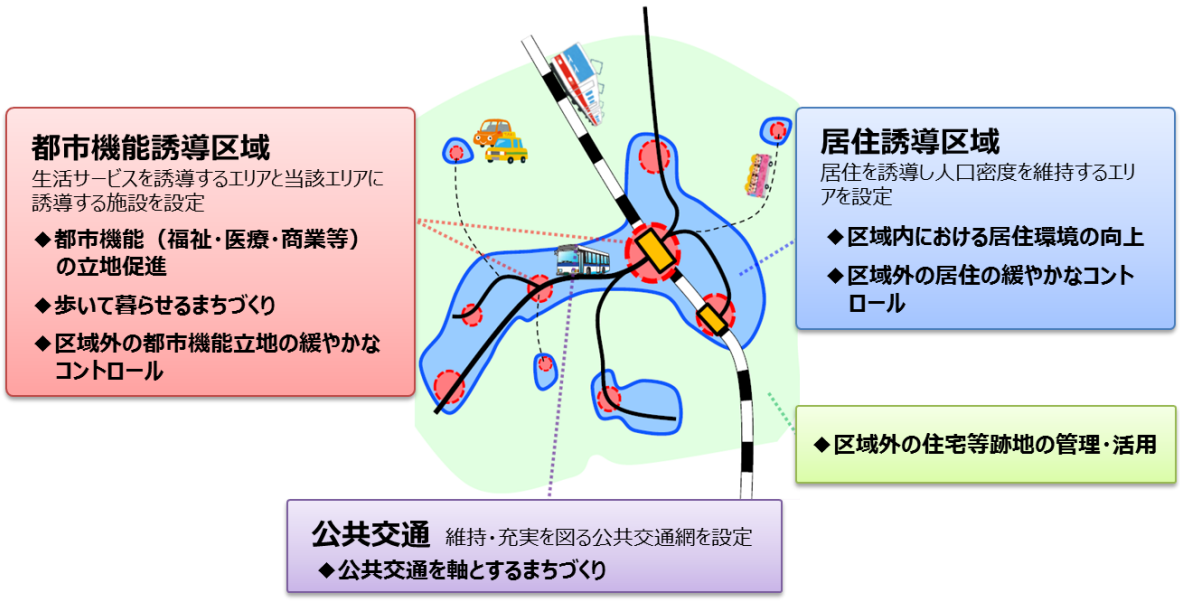
○誘導施設

都市機能誘導区域ごとに定める、立地を誘導すべき都市機能増進施設*。

＊居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの

○居住の誘導、都市機能の誘導のために市町村が講ずべき施策

■立地適正化計画のイメージ（国土交通省資料より作成）

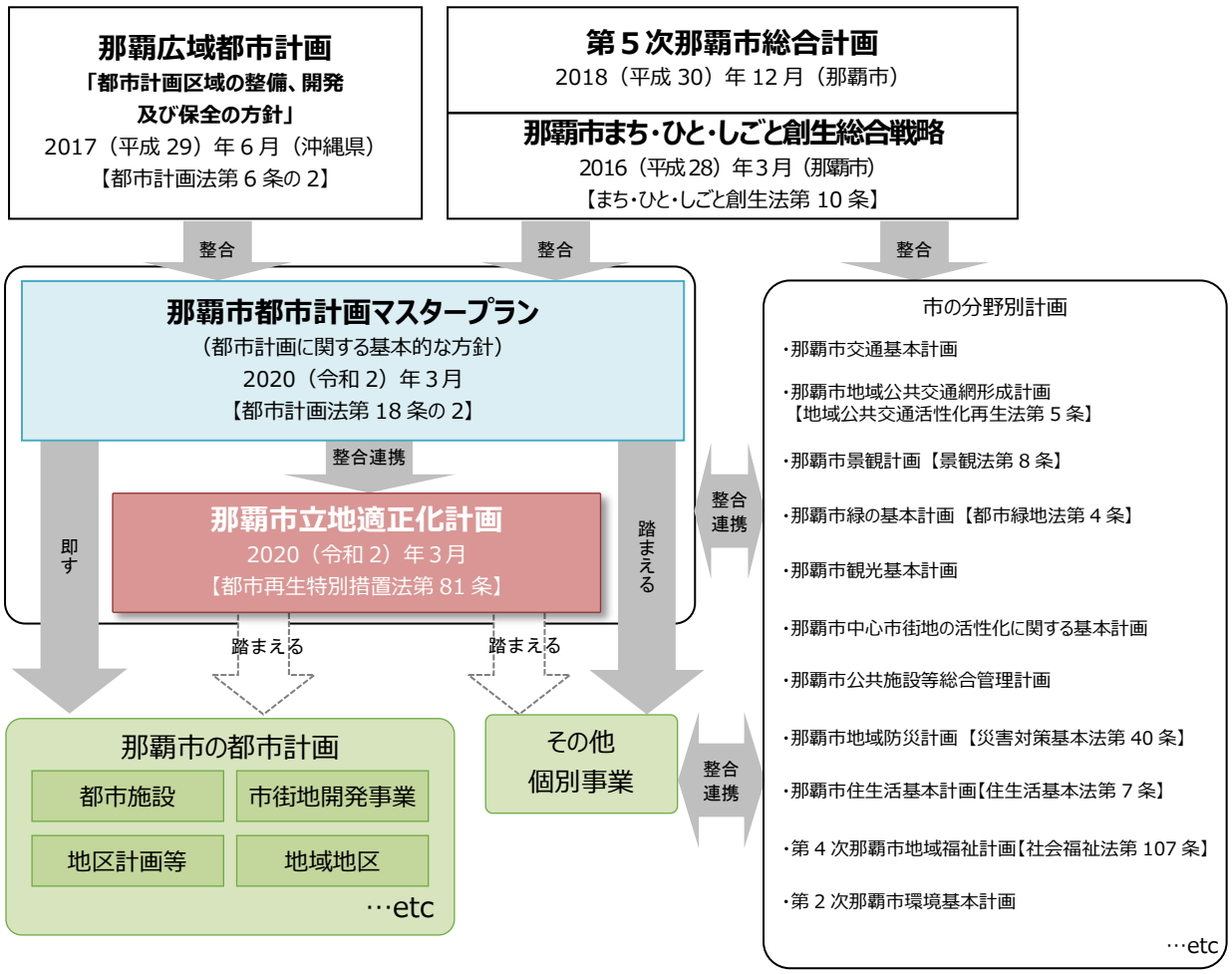


2. 計画の位置づけ

本市の都市計画の基本方針は、沖縄県が策定する『那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」』、及び本市の「第５次那覇市総合計画」、「那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を上位計画とし、「那覇市都市計画マスタープラン」において定めています。

「那覇市立地適正化計画」（以下「本計画」という）は、都市再生特別措置法第 81 条に定める「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として、「那覇市都市計画マスタープラン」の実行計画のひとつとして策定するものです。

■上位関連計画との関係



3. 目標年次

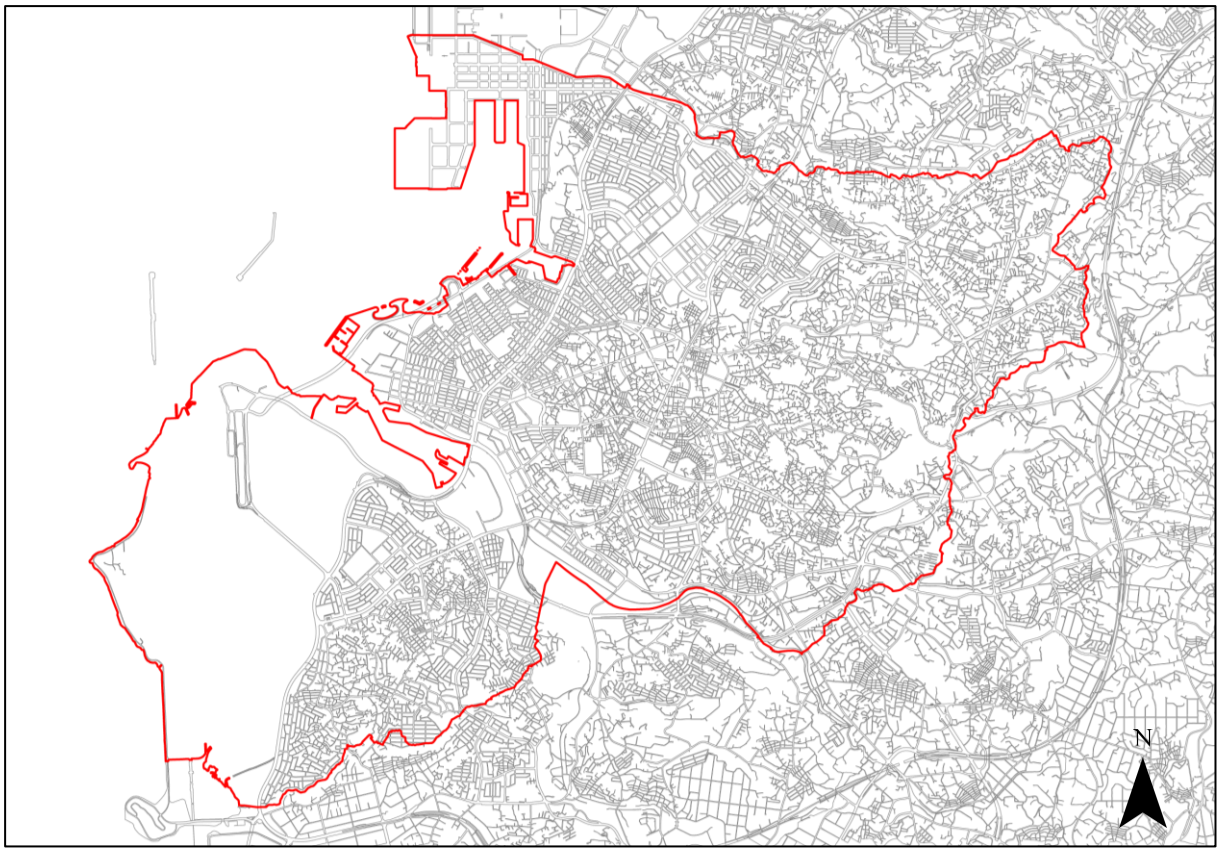
本計画の目標年次は、上位計画である「那覇市都市計画マスタープラン」と同じ、20 年後の 2039（令和 21）年度（計画期間：2020（令和 2）年度～2039（令和 21）年度）とします。

ただし、都市計画マスタープランの改定や社会経済情勢の変化に対応し、必要に応じて見直しを行います。

4. 計画対象区域

本計画の対象区域は、本市の都市計画区域全域とします。

■計画対象区域図



5. 将来人口

2040（令和 22）年において、人口 30 万人の維持を目標とします。

1章　立地の適正化に関する基本的な方針

上位計画で位置づけられている本市のまちづくりの将来像や都市構造を踏まえ、立地の適正化に関する基本的な方針を定めます。

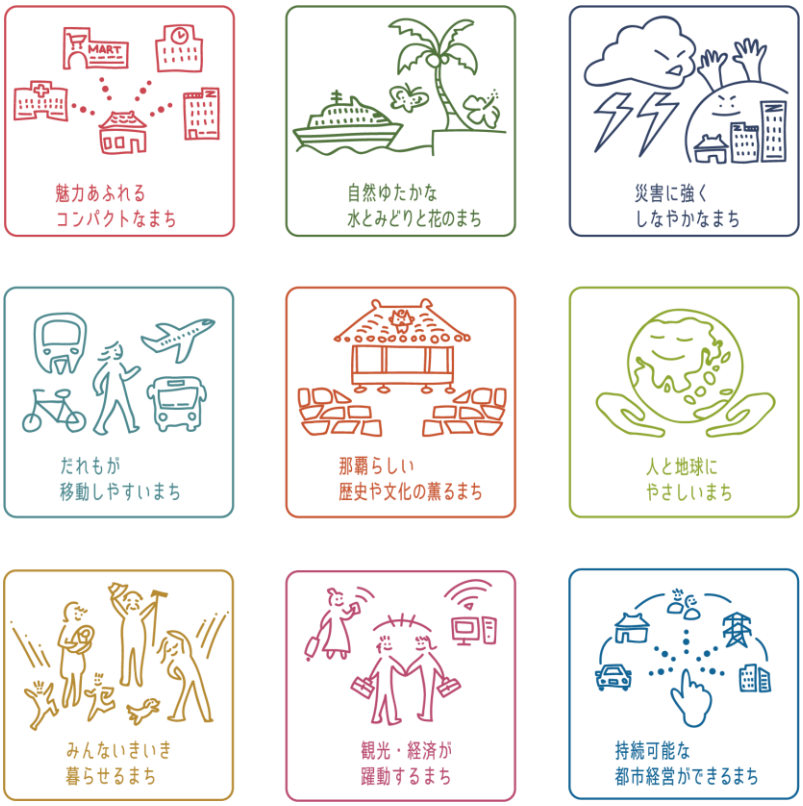
1. まちづくりの将来像　＊第 5 次那覇市総合計画より

人々が支えあう中で、愛着と誇りを持って暮らし、働き、子どもの成長を楽しむ、そのような市民の笑顔が広がる「わったー自慢」のなは、那覇、NAHA を築いていくこととし、まちづくりの将来像を次のように定めます。

なはで暮らし、働き、育てよう！
笑顔広がる元気なまち　NAHA
～みんなでつなごう市民力～

2. まちづくりの目標　＊那覇市都市計画マスタープランより

将来像実現のために、今後 20 年間の都市整備に関わる「まちづくりの目標」を次のように定めます。

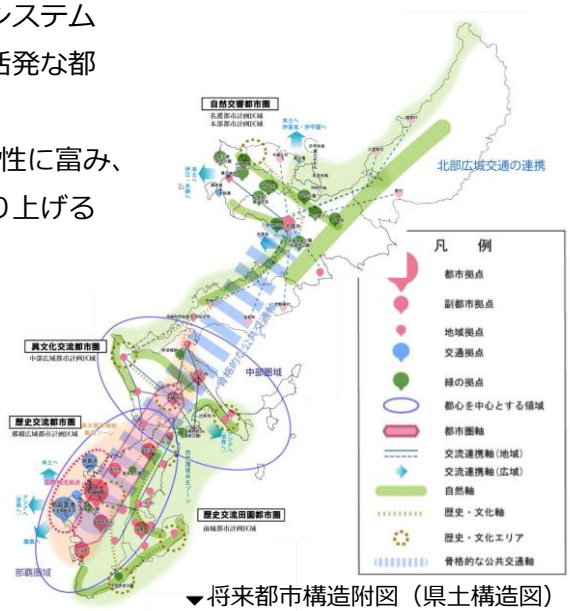


3. 将来都市構造

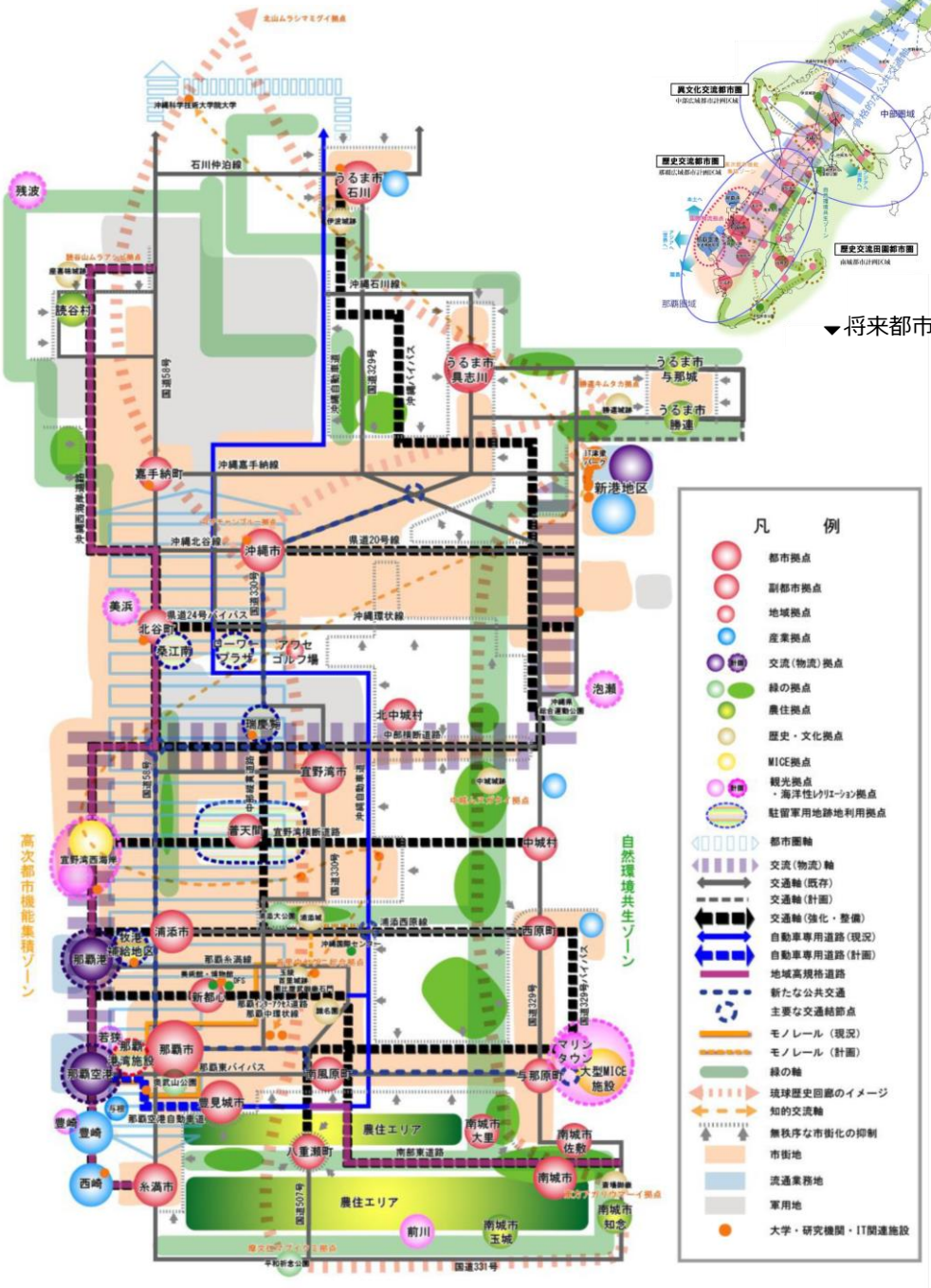
（１）那覇広域都市計画における位置付け

『那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」』において本島中南部圏域の都市構造は、次のように位置づけられています。

- 本市と沖縄市を中心とした２つの都市圏域が一体となった、軸状都市圏構造のさらなる強化
- 基幹バスシステムや鉄軌道を含む新たな公共交通システム等の導入により、各拠点間の円滑な交流・連携と活発な都市活動を支える広域交通網の充実
- 都市圏軸と東海岸の交流連携軸を中心として、多様性に富み、都市の品格を兼ね備えた魅力的な広域都市圏を創り上げる



▼将来都市構造附図（県土構造図）



◆将来都市構造附図（概念図）
―中南部都市圏―

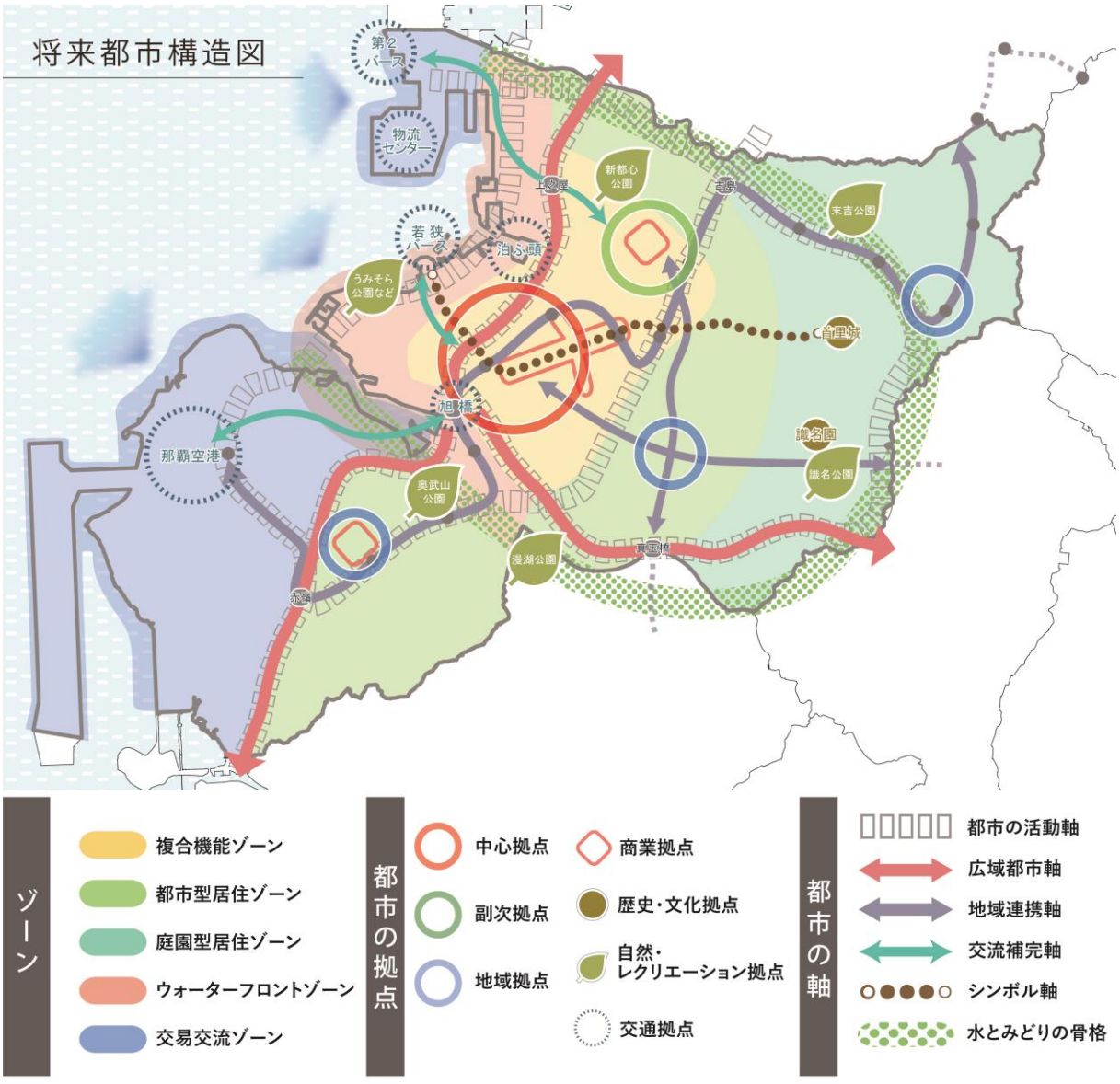
（２）那覇市の将来都市構造　　＊那覇市都市計画マスタープランより

市内各地域の特性やこれまで整備されてきた都市基盤を活かした、都市機能が集積した利便性の高い拠点の形成と、県内・国内外からのアクセスや拠点間、地域内の移動に対応する基幹的な公共交通網の構築により、公共交通を軸とした都市構造への転換を目指します。また、市内の各地域においては、地域の成り立ちや個性を活かしたまちづくりを進め、コンパクトな市域ながら様々な暮らし方が選択できるまちを目指します。

市内には、空港、港、バスターミナルなどの交通結節点、首里城跡や識名園をはじめとした歴史・文化遺産、ウォーターフロントや緑豊かな公園などの貴重な自然環境があり、様々な都市機能を活かしながら、暮らす人・訪れる人双方に魅力ある空間づくりを目指します。

市街地を取り囲む水辺や公園、地域に残る緑地は都市の生活にうるおいを与える貴重な自然環境として、保全や創出を図ることで、レクリエーション、景観、環境、防災など、多様な機能の相乗効果を生むまちを目指します。

◆将来都市構造図



①ゾーン

「ゾーン」は、地域の特徴の面的な広がりや都市の形成において期待される役割を表します。「複合機能ゾーン」、「都市型居住ゾーン」、「庭園型居住ゾーン」、「ウォーターフロントゾーン」、「交易交流ゾーン」の５つに区分し、ゾーンごとの暮らしの実現を目指し、土地利用の誘導を図ります。

名称	役割（暮らし・生活の風景）
複合機能ゾーン	県都として沖縄県全体の経済を牽引し、日常・非日常問わず必要なモノ・コトが揃うとともに、創造的な活動や暮らしが実現できるゾーン
都市型居住ゾーン	公共交通をはじめ生活利便性が高く、日常的なモノ・コトが不自由なく揃い、快適な暮らしが実現できるゾーン
庭園型居住ゾーン	自然環境を身近に感じ、落ち着きのある成熟した市街地が形成され、日常的なモノ・コトが適度にそろう、ゆとりを楽しむ暮らしが実現できるゾーン
ウォーター フロントゾーン	海辺や川辺空間を活かした観光・交流機能やオフィス機能が集積し、都市的環境と自然環境の両方を活かした暮らしが実現できるゾーン
交易交流ゾーン	臨港・臨空の地理的ポテンシャルを活かした物流機能や観光・交流機能など、多様な機能が集積することで相乗効果を発揮し、都市活動を支えるゾーン

②都市の拠点

「都市の拠点」は、人・モノ・コトが集積した求心力のある場所を表します。都市機能の集積による「中心拠点」、「副次拠点」、「地域拠点」と、特徴的な商業施設の集積による「商業拠点」、資源の集積による「歴史・文化拠点」、「自然・レクリエーション拠点」、人・モノが交差する「交通拠点」の７つに区分します。体系的な拠点の整備・誘導を行い、持続的な成長・発展や生活の質の向上を図ります。

名称	役割
中心拠点	広域的な商業機能や観光・交流機能、文化芸術機能、業務機能、行政機能などが高密度に集積し、沖縄県および本市の経済、産業などの中枢的な役割を担う拠点
副次拠点	中心拠点の機能を補完する役割を有する拠点
地域拠点	地域の交通の起点で生活利便に資する機能が集積する拠点
商業拠点	特徴的な商業施設としてにぎわいと活力が集積する拠点
歴史・文化拠点	様々な歴史・文化遺産を有し、本市の文化の拠り所となる拠点
自然・レクリエーション 拠点	緑や水辺などの自然環境を活かしたレクリエーションの拠点
交通拠点	空港・港など、本市のゲート空間として人・モノが集積する拠点

③都市の軸

「都市の軸」は、都市の骨格を表します。人やモノの流れのネットワークである「都市の活動軸」、公共交通によるネットワークの「広域都市軸」、「地域連携軸」、「交流補完軸」、本市の歴史的な骨格である「シンボル軸（シンボルロード）」、自然要素による骨格である「水とみどりの骨格」の６つに区分します。それぞれの軸の形成により、都市活動の基盤強化を図ります。

名称	役割
都市の活動軸	人やモノが行き交い、広域的な交通需要を支える都市の骨格を表す道路軸
広域都市軸	本市と周辺都市をつなぐ広域的な公共交通軸
地域連携軸	市内や隣接市町の拠点間をつなぐ、主に地域内の移動を担う公共交通軸
交流補完軸	県外・国外の玄関口である空港や港などと、市の中心部をつなぐ公共交通軸
シンボル軸 （シンボルロード）	本市の歴史・文化の展開軸 （港町那覇と王都首里をつなぐシンボルロード）
水とみどりの骨格	環境・景観・レクリエーション・防災などの機能を持ち、都市を支える自然環境の骨格

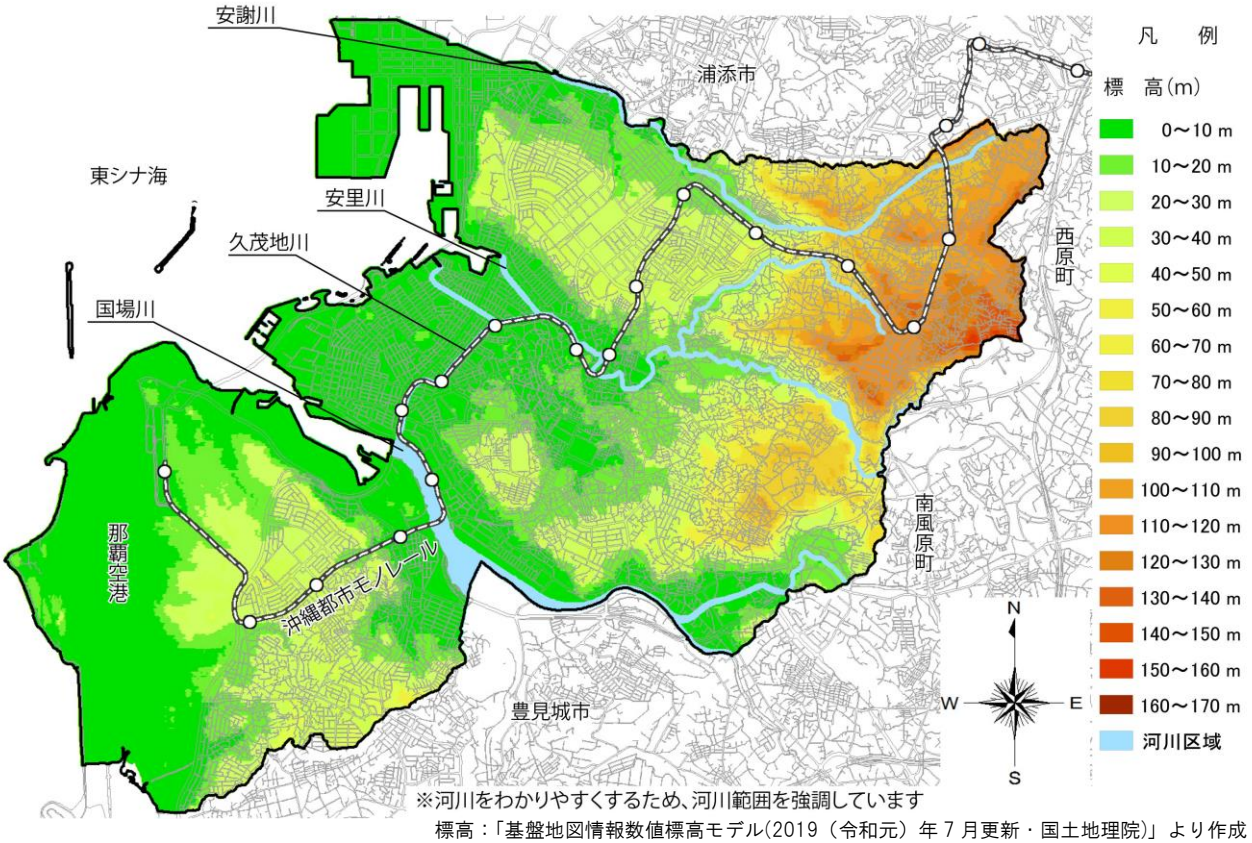
4. 立地適正化に係る本市の特性と課題

（1）特性・動向

1）地勢

・沖縄本島南部に位置する、沖縄県の政治・経済・文化・交通の中心地であり、那覇を含む中南部都市圏は約 120 万人の人口を擁しています。
・海側の低地部に中心市街地が形成され、これをとりまくようにゆるやかな起伏のある地形が広がり、東側の首里地域・識名周辺は特に高低差の大きな地形となっています。
・漫湖公園や末吉公園が風致地区となっているほか、市東部の丘陵部で緑の多い地域となっています。
・東西 10.9km、南北 8km の小さな市域です。

◆那覇市の地形と水系　「沖縄県情報政策課 デジタルマップ（2016（H28）年時点）」より

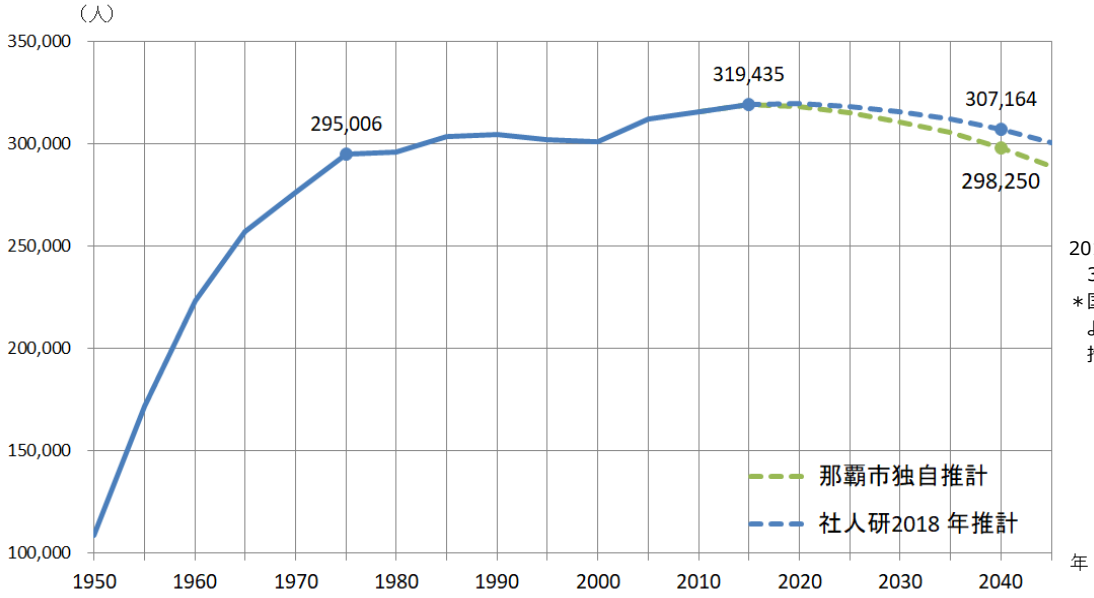


※河川をわかりやすくするため、河川範囲を強調しています
標高：「基盤地図情報数値標高モデル(2019（令和元）年 7 月更新・国土地理院)」より作成
河川区域：「沖縄県土地利用規制現況図(2019(平成 31 年)3 月作成)」より作成

2）人口

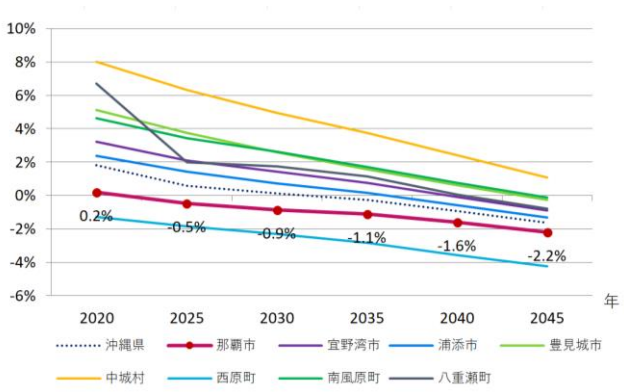
・将来人口は、周辺市町村で人口増減率は当面プラス（０％以上）で維持・増加が続く見込みですが、本市では 2016（平成 28）年以降減少に転じ、2019（令和元）年の人口は 317,606 人となっています。
・本島中南部地域の人口は、本市に集中していましたが、40 年の間に西海岸地域に広く分散が進んでいます。
・本市の転出入人口は、県外からの転入は多いものの、近年は県内他市町村への転出が多く、特に若い世代が周辺市町村へ流出する傾向が見られます。

◆那覇市の人口推移と将来推計
「国勢調査」「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）」
「那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略 2016（H28）年３月」より作成



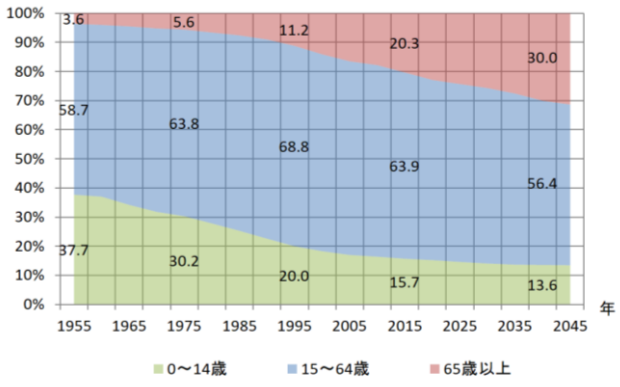
2019 年の人口＊
317,606 人（10 月 1 日時点）
＊国勢調査人口に住民基本台帳による人口の増減を加減し算出した推計人口

◆周辺市町村の将来人口推移（対 5 年前増減率）



「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

◆那覇市の年齢別人口割合の推移

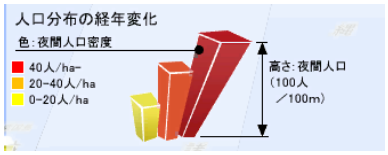


「国勢調査」及び「日本の地域別将来推計人口 2018（H30）年推計」（国立社会保障・人口問題研究所）より作成

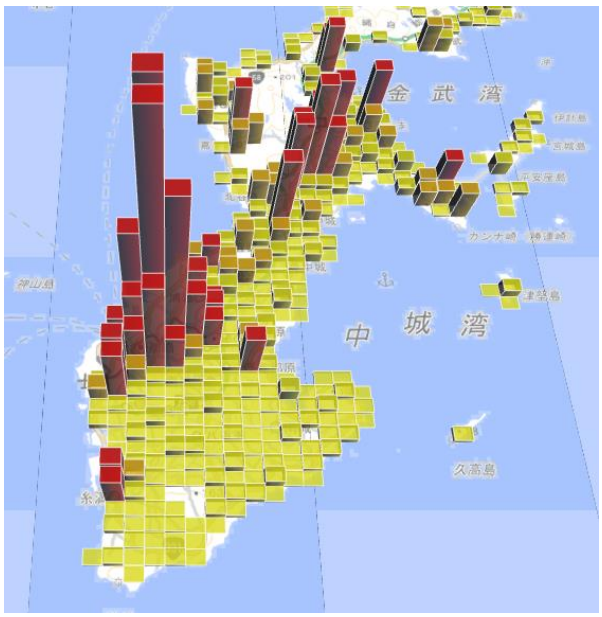
◆中南部都市圏の人口の動き

出典：都市構造可視化計画サイト

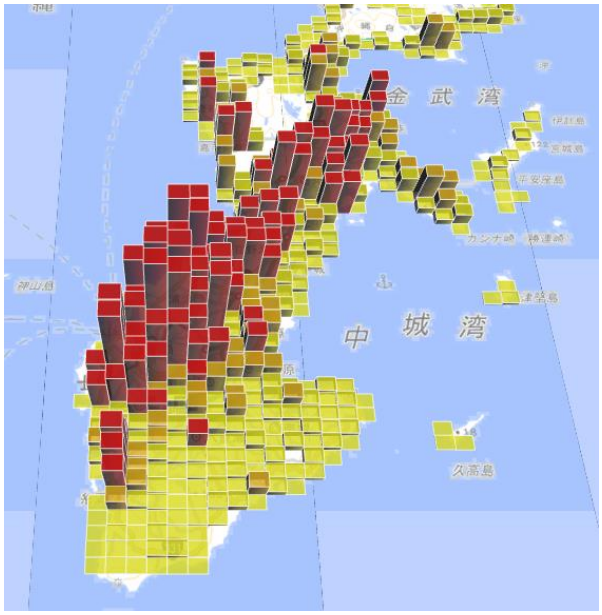
（データ：総務省　国勢調査）、地理院地図を使用



1970 年（S45 年）

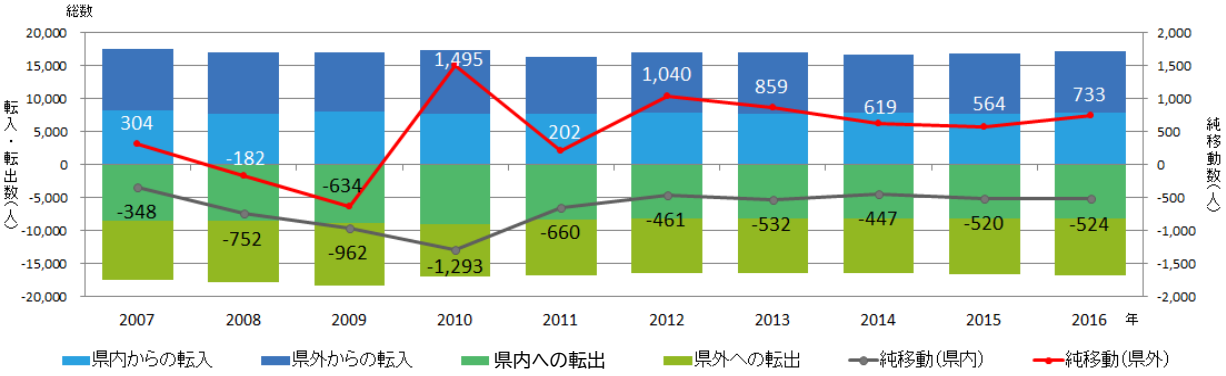


2010 年（H27 年）

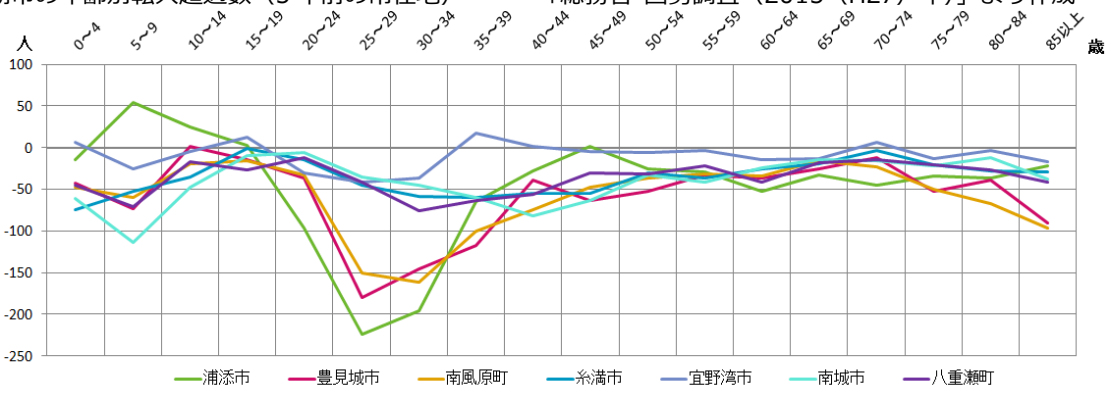


◆那覇市の転出入の動向

「沖縄県統計年鑑　資料：県企画部統計課　「人口移動報告年報」」より作成



◆那覇市の年齢別転入超過数（5 年前の常住地）　「総務省 国勢調査（2015（H27）年）」より作成



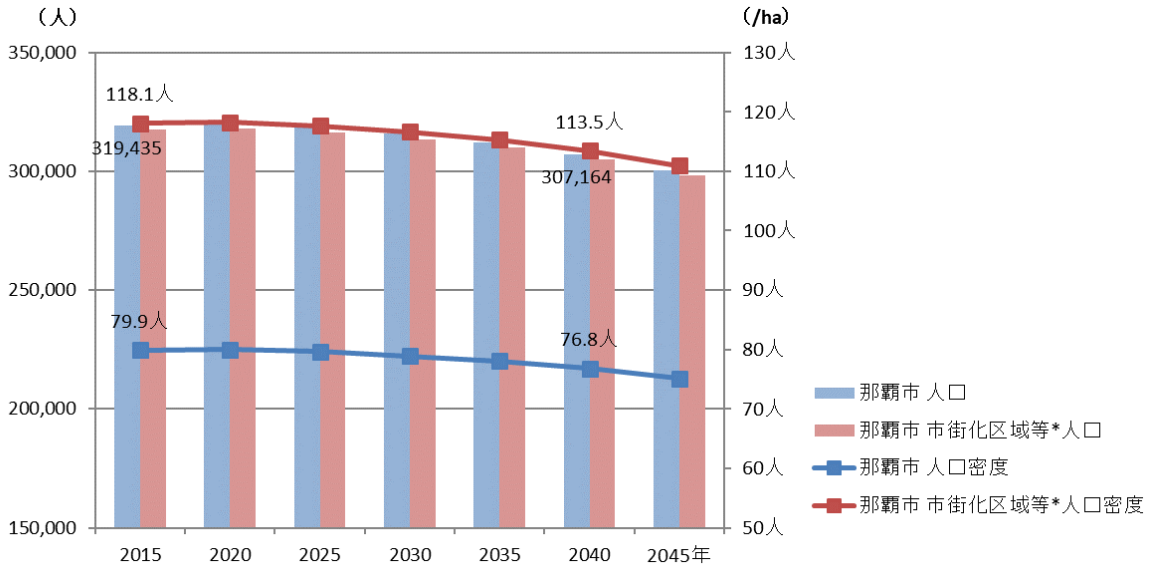
＊転出者数上位 7 市町村（900 人以上）

5 年前の常住地によるものであり、5 歳未満については、出生後にふだん住んでいた場所による。

・市全体の人口密度は約 80 人/ha、市街化調整区域及び那覇軍港を除く地域では約 120 人/ha と密度の高い市街地となっており、100m メッシュ人口は、多くの地域で 100 人以上となっています。
・20 年後も市街化調整区域及び那覇軍港を除く地域の人口密度は約 110 人/ha で、多くの地域で 100m メッシュ人口 80 人以上と高い密度が維持される見込みですが、中心部や首里地域で人口減少が目立ちます。
・高齢化率は近隣市町村に比べ高くなっています。市全体の高齢化率は、2015（平成 27）年は 20%でしたが 2040（令和 22）年には 30%に達する予測となっています。真和志地域や首里地域で高齢化率の高いエリアが多くなる見込みです。

◆那覇市の人口密度推移

「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

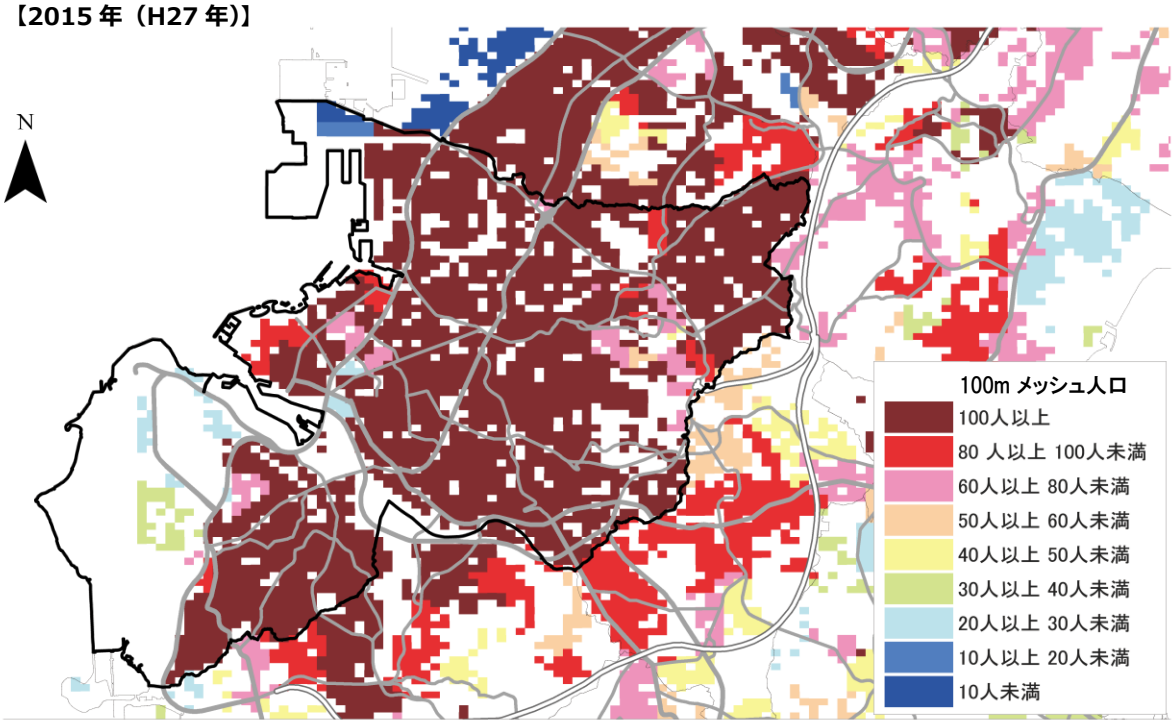


＊市街化調整区域及び那覇軍港を除く

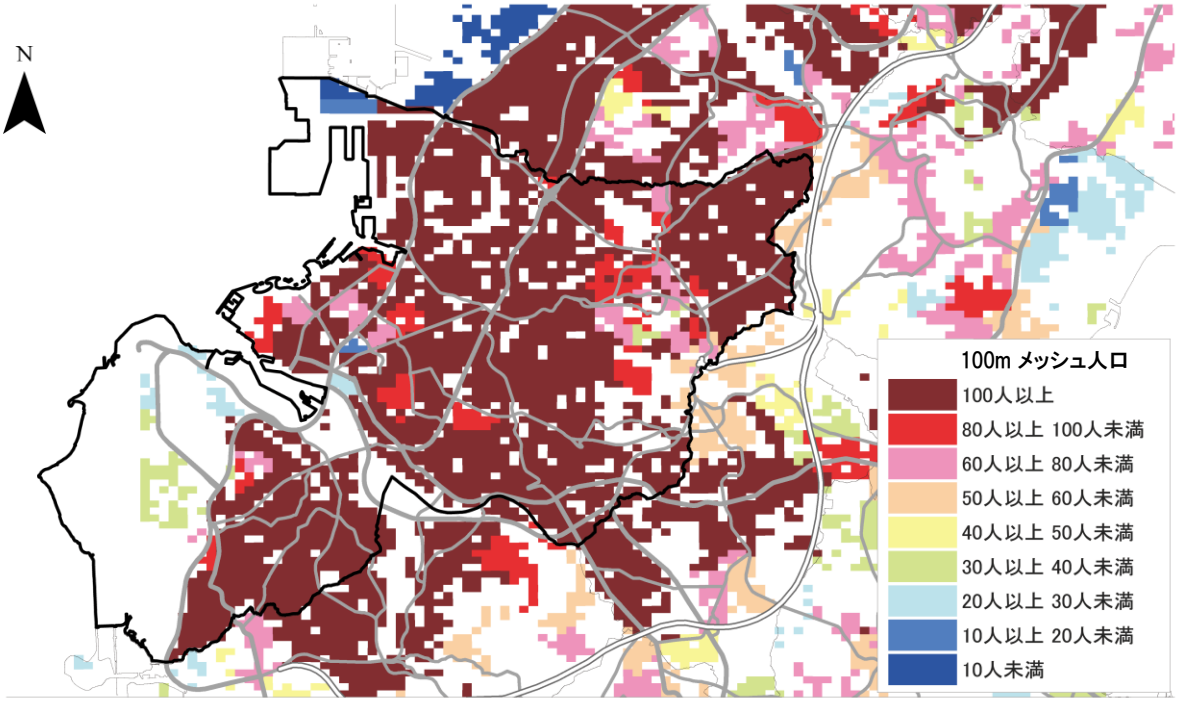
◆人口密度予測図

「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）を基に、将来人口予想ツール（G 空間情報センター）を使用し作成

【2015 年（H27 年）】

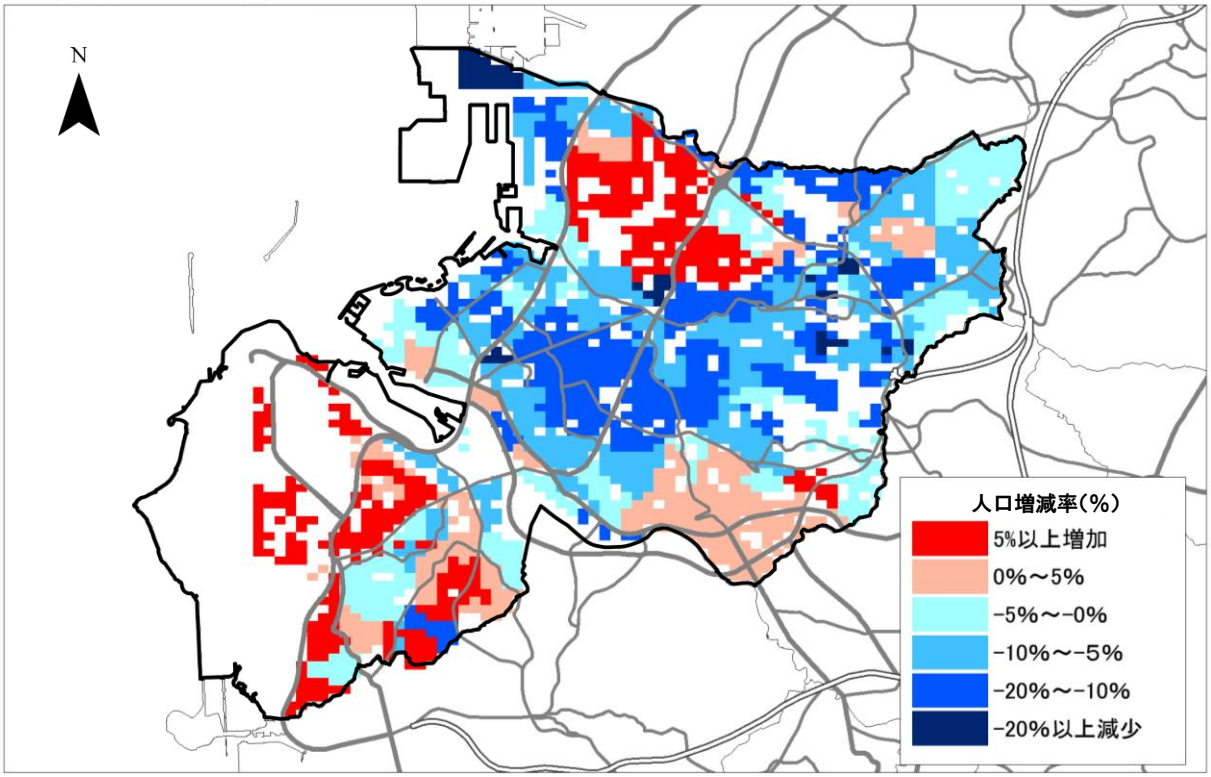


【2040 年（R22 年）】



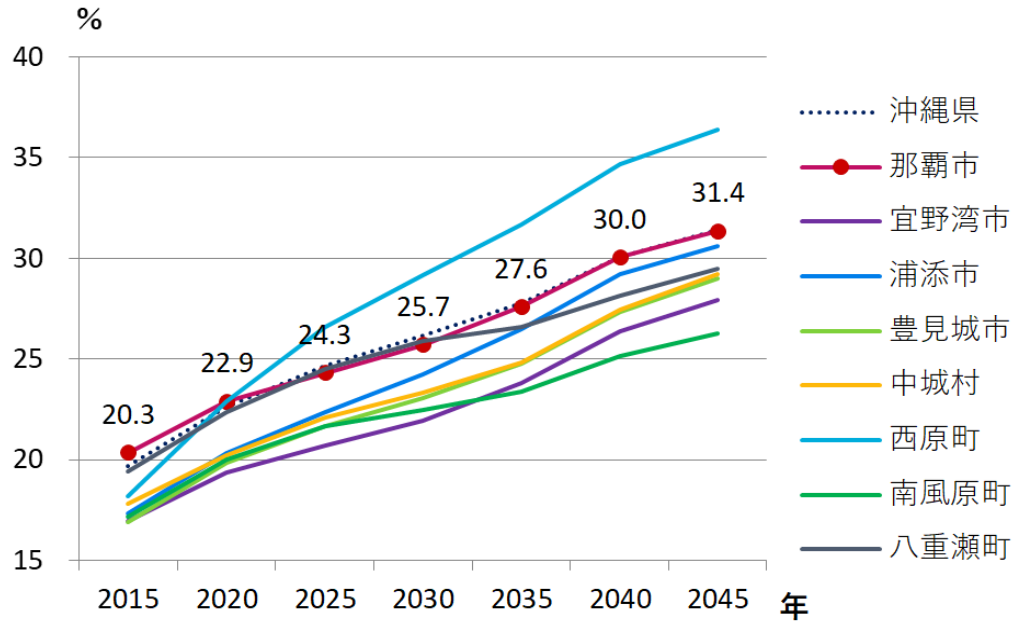
◆人口増減率予測図（2015（H27）年～2040（R22）年推計）

「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）を基に、将来人口予想ツール（G 空間情報センター）を使用し作成

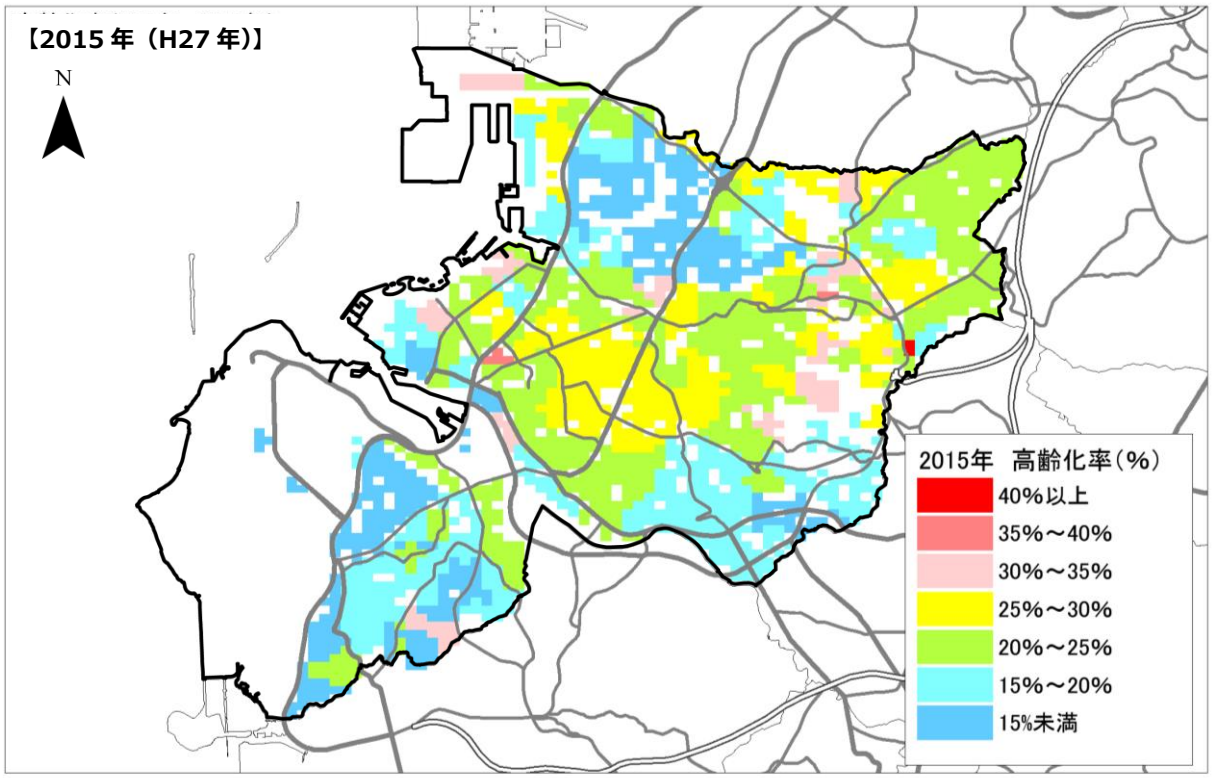


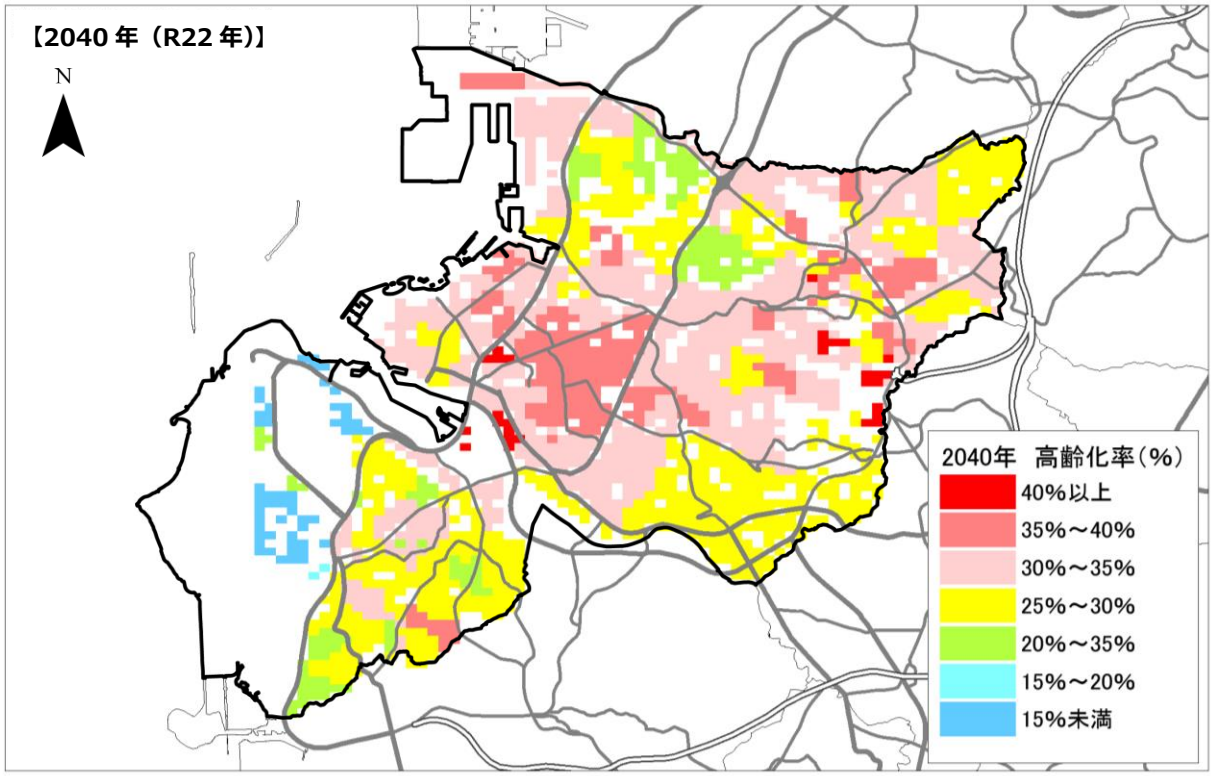
◆高齢化率の推移予測

「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）



◆高齢化率予測図　　「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）を基に、将来人口予想ツール（G 空間情報センター）を使用し作成

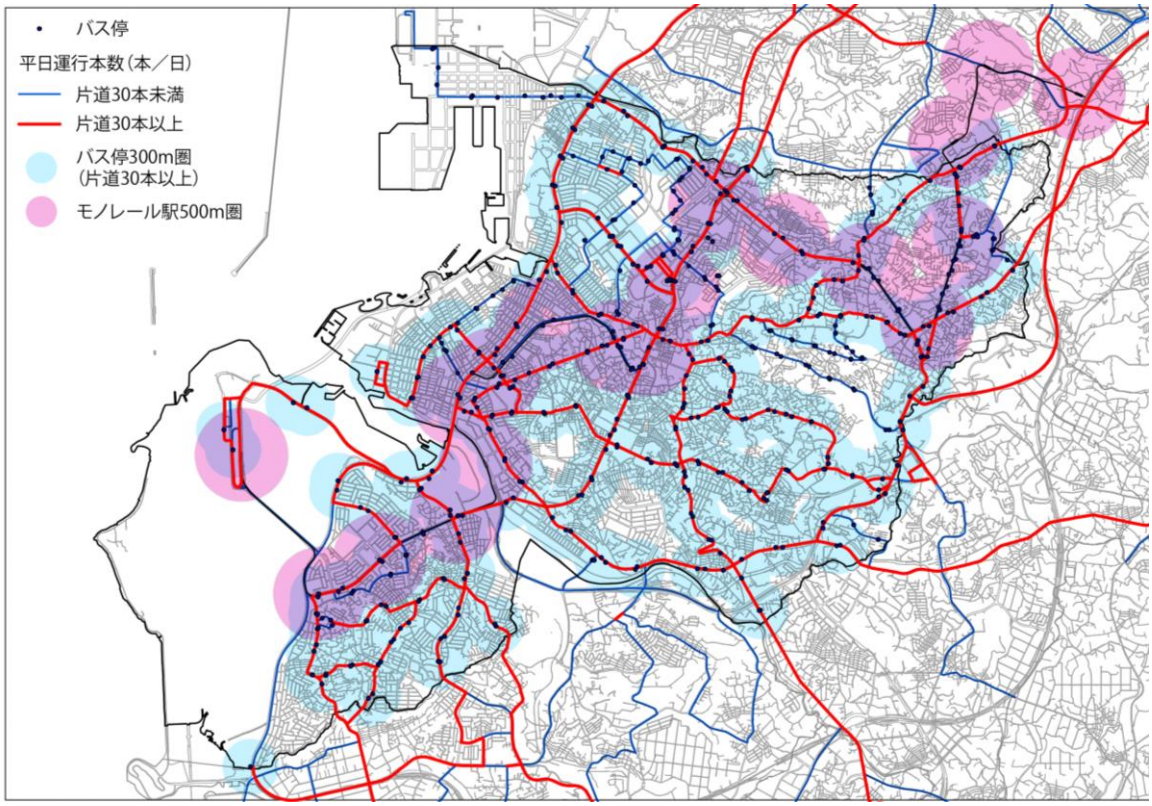




３)交通

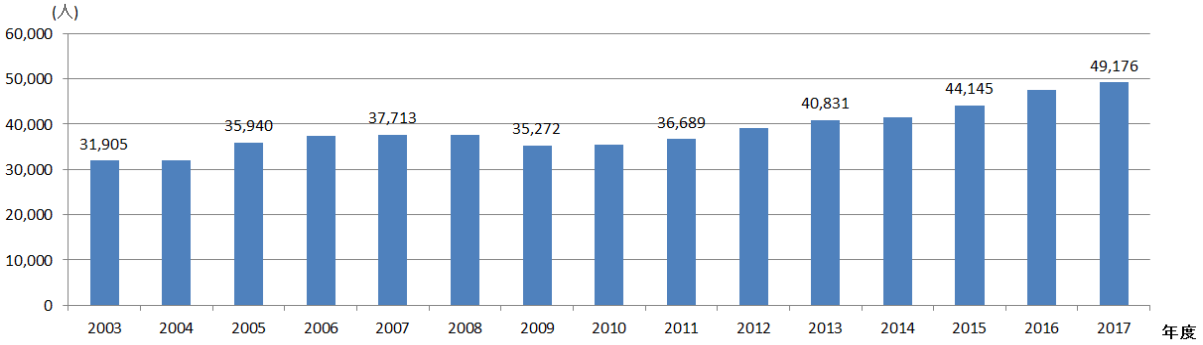
・那覇空港から首里方面へ市内を横断するモノレールと、旭橋の那覇バスターミナルを中心に市内・市外へ広がるバス網により、市内の広い地域が公共交通の利用圏にありますが、道路幅員や地形上の問題でバスの入りにくい市東部地域や、海沿いの地域などで、公共交通を日常的な足として利用しにくいエリアが存在します。
・2003（平成 15）年に開業したモノレールは、近年、観光客の増加に伴い利用者も増加しており、朝晩は非常に混雑する状況も見られます。一方で、バス利用者は減少を続けており、近年のバス運転手不足も影響し、バス路線の縮小や減便も行われています。
・公共交通網が充実した小さな市域ですが、市内の通勤通学の交通手段は、公共交通は 2 割以下で自家用車が最も多くなっています。
・市内道路の混雑時の平均速度は自転車並みの速度（2015（平成 27）年度 10.8km/h）となっており、東京 23 区や大阪市などの大都市以上に悪化しています。渋滞により、バスの定時運行も困難となっています。
・那覇空港から本島西海岸地域を直結する西海岸道路や臨港道路の整備が進んでいます。
・十分な幅員の歩道等を有する道路は限定的で、自転車や歩行者が安全安心で快適に通行できる環境が不足しています。

◆モノレール・バス路線と誘致圏　　「都市計画基礎調査（2016（H28）年)」より作成

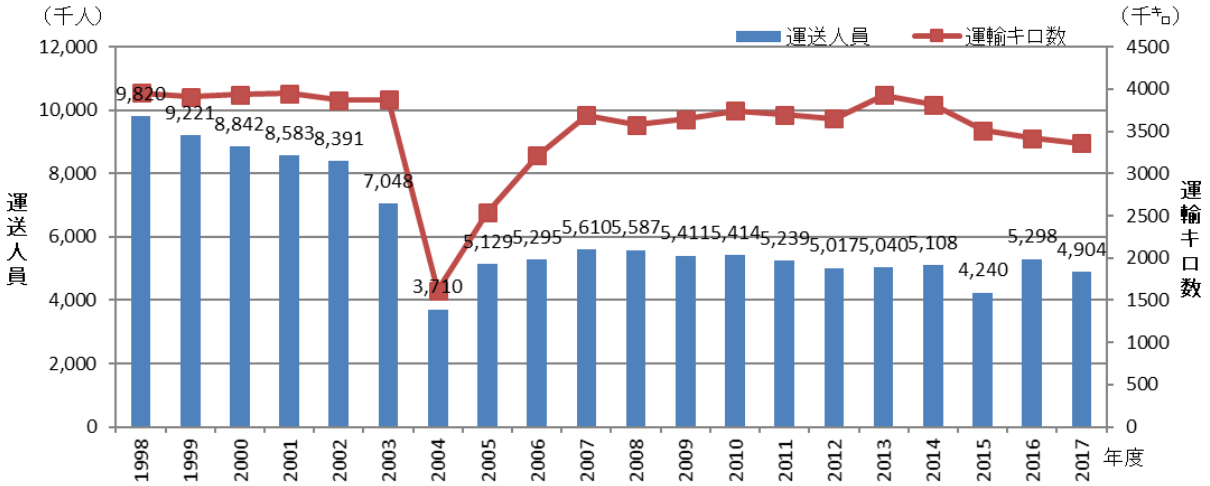


◆モノレール乗客数の推移（一日平均（年度））

「沖縄都市モノレール株式会社資料」より作成（2019（R 元）年 8 月 HP 確認）



◆市内バス輸送人員の推移　　「那覇市統計書　資料：那覇バス株式会社」より作成

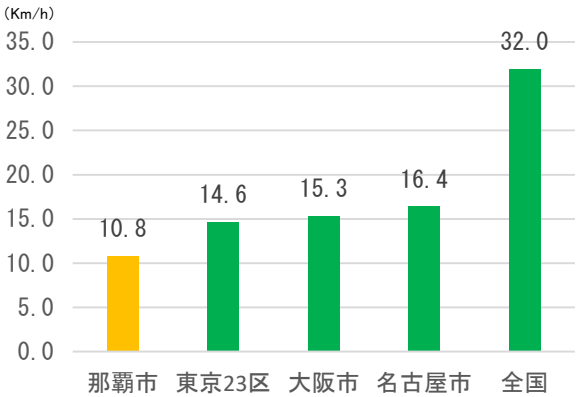


＊2004（H16）年度は那覇バス開業以降（2004.7.18～2005.3.31）の運輸状況

◆平成 27 年度主要都市の混雑時平均旅行速度

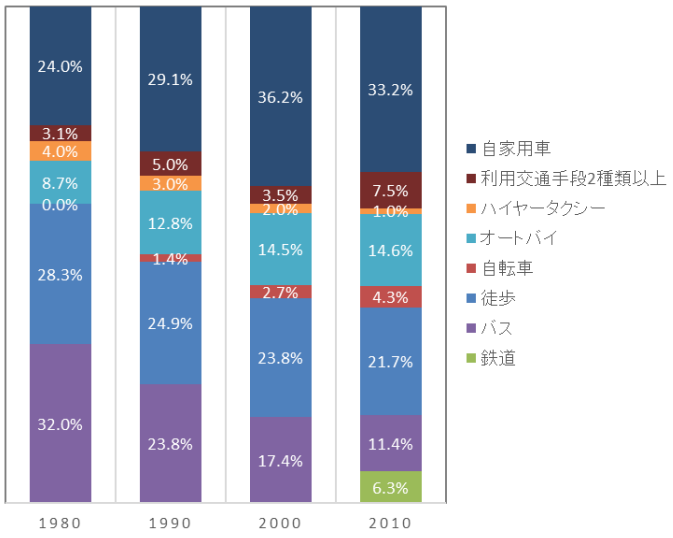
第 4 回沖縄の新たな交通環境創造会議資料より引用

（データ:平成 27 年度全国道路･街路交通情勢調査）」



◆那覇市居住者の通勤・通学交通手段（市内通勤・通学者）

「総務省 国勢調査」より作成

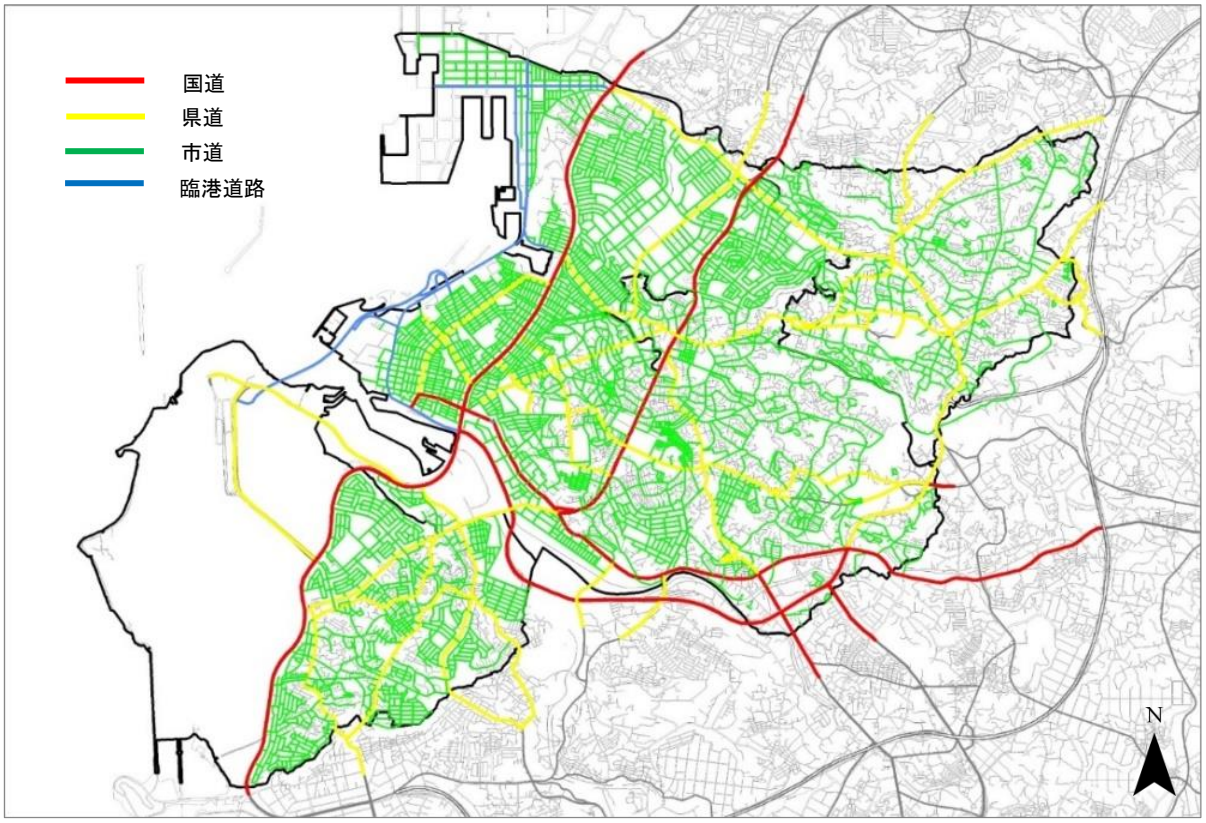


＊1980 年の「ハイヤー・タクシー」には「その他」を含む。「オートバイ」には「自転車」を含む。

＊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。

◆道路現況図

「都市計画基礎調査 2017（H29）年」より作成



4）都市機能

○高次都市機能

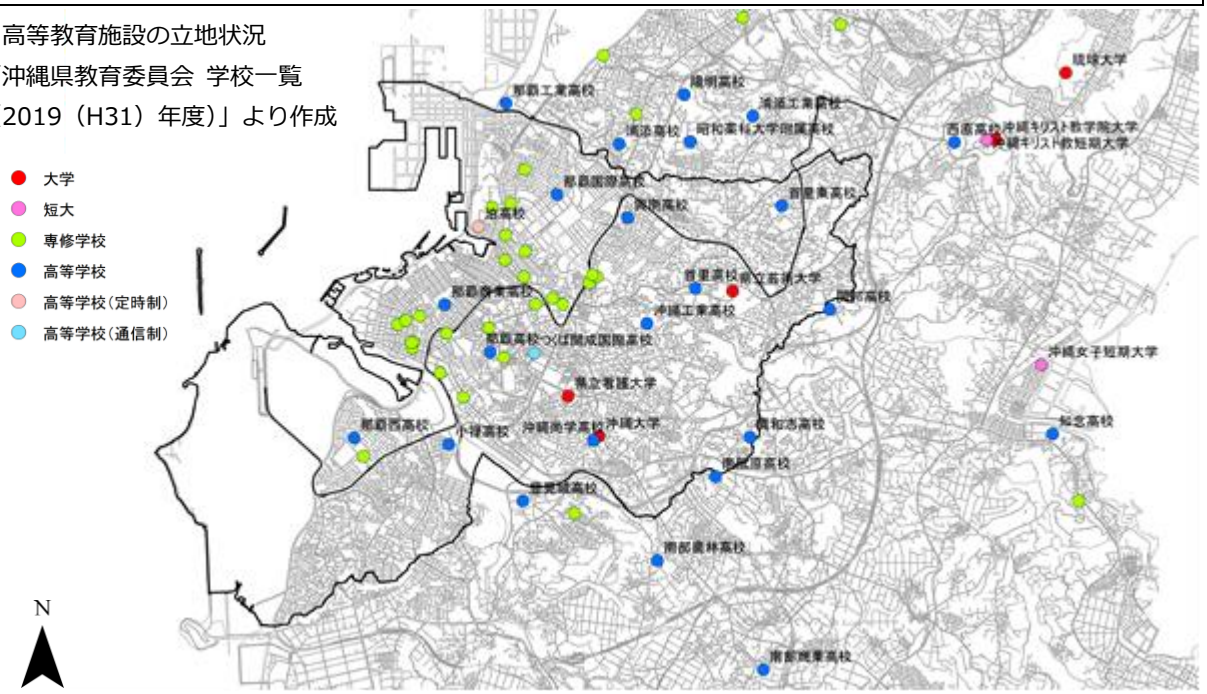
・沖縄県の県都として、国の出先機関や沖縄県庁などの官公庁、金融機関、大学や専門学校などの高等教育機関、スタジアムや武道館、県立博物館・美術館などのスポーツ・文化施設といった広域的な利用が見込まれる高次都市施設が集積しています。

・中心市街地にはかつて、百貨店をはじめとする大型店が複数あり、広域的な集客力を有していましたが、2005（平成 17）年以降閉店が相次ぎ、近年は新都心や市外で大規模商業施設の立地が進んでおり、市民が中心商店街を訪れる頻度も減少しています。

・また、沖縄女子短期大学、南部医療センター・こども医療センター、国立劇場など、那覇市の周辺部に高次都市施設が転出・立地するケースも見られます。

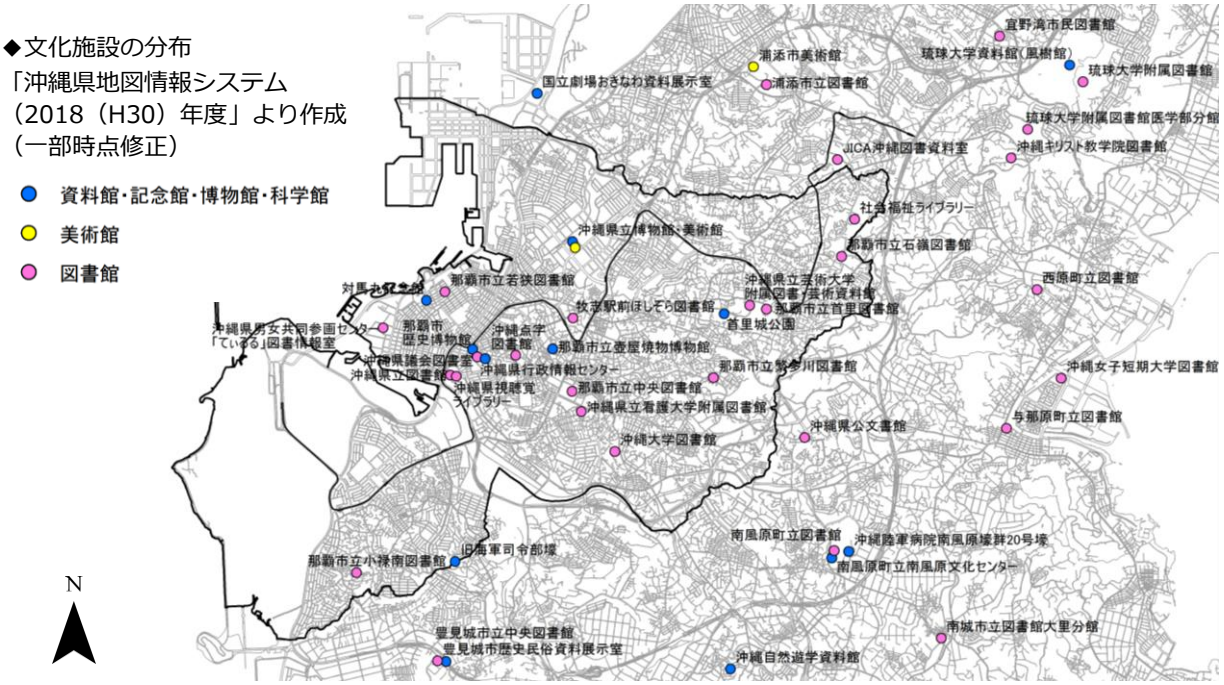
◆高等教育施設の立地状況

「沖縄県教育委員会 学校一覧（2019（H31）年度）」より作成



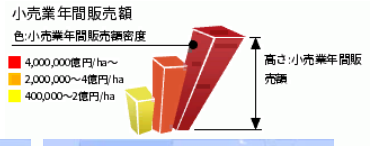
◆文化施設の分布

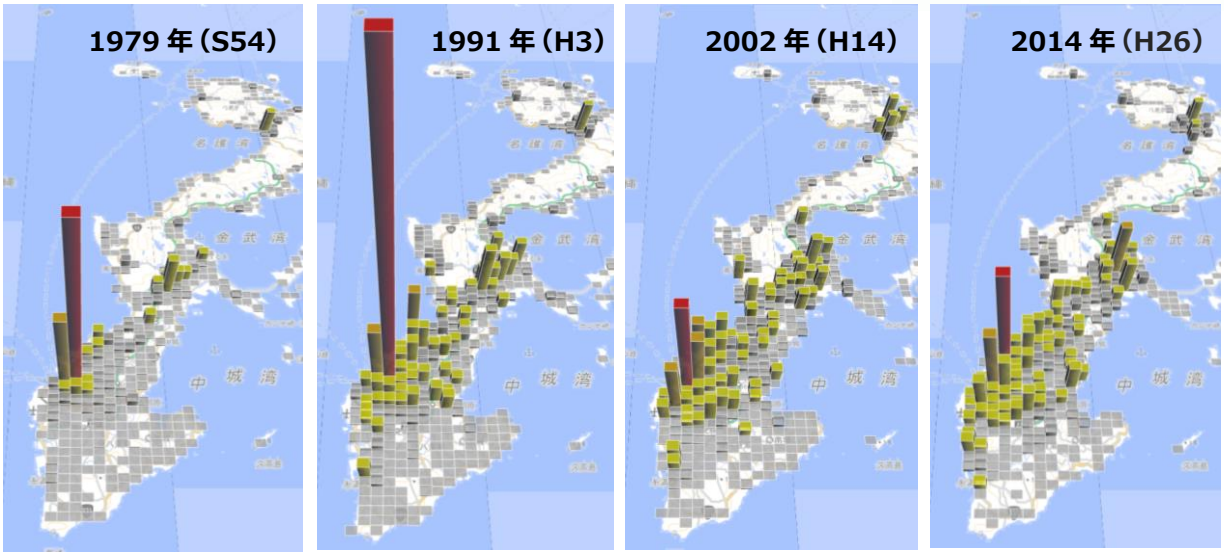
「沖縄県地図情報システム（2018（H30）年度」より作成（一部時点修正）



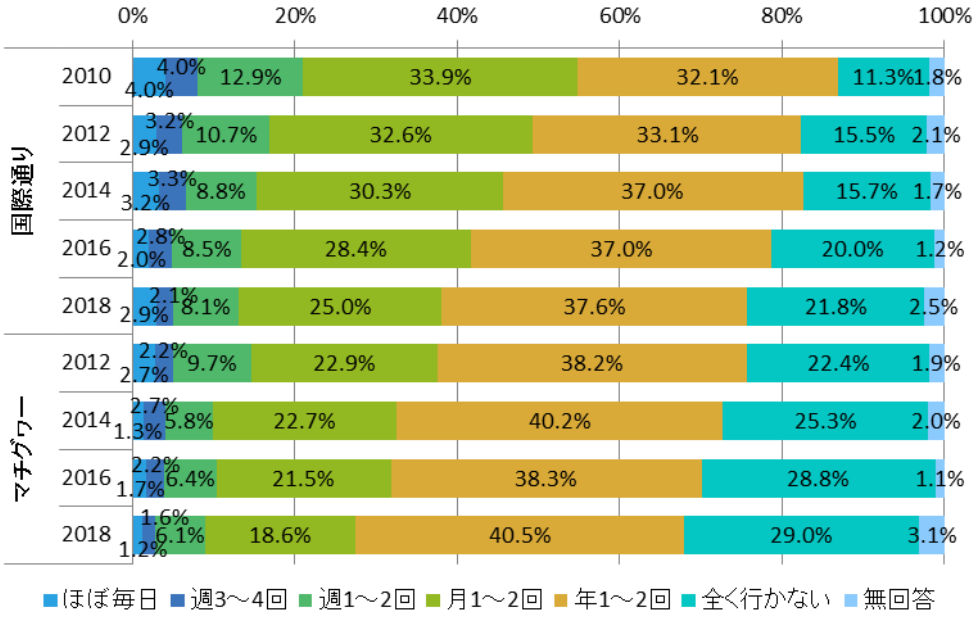
◆中南部都市圏の小売業年間販売額の動き

出典：都市構造可視化計画サイト（データ：商業統計調査）、地理院地図を使用





◆市民が中心商店街へ行く頻度　　「那覇市民意識調査」より



＊マチグヮー：「市場」を意味する方言。ここでは、昔ながらの市場・商店街。

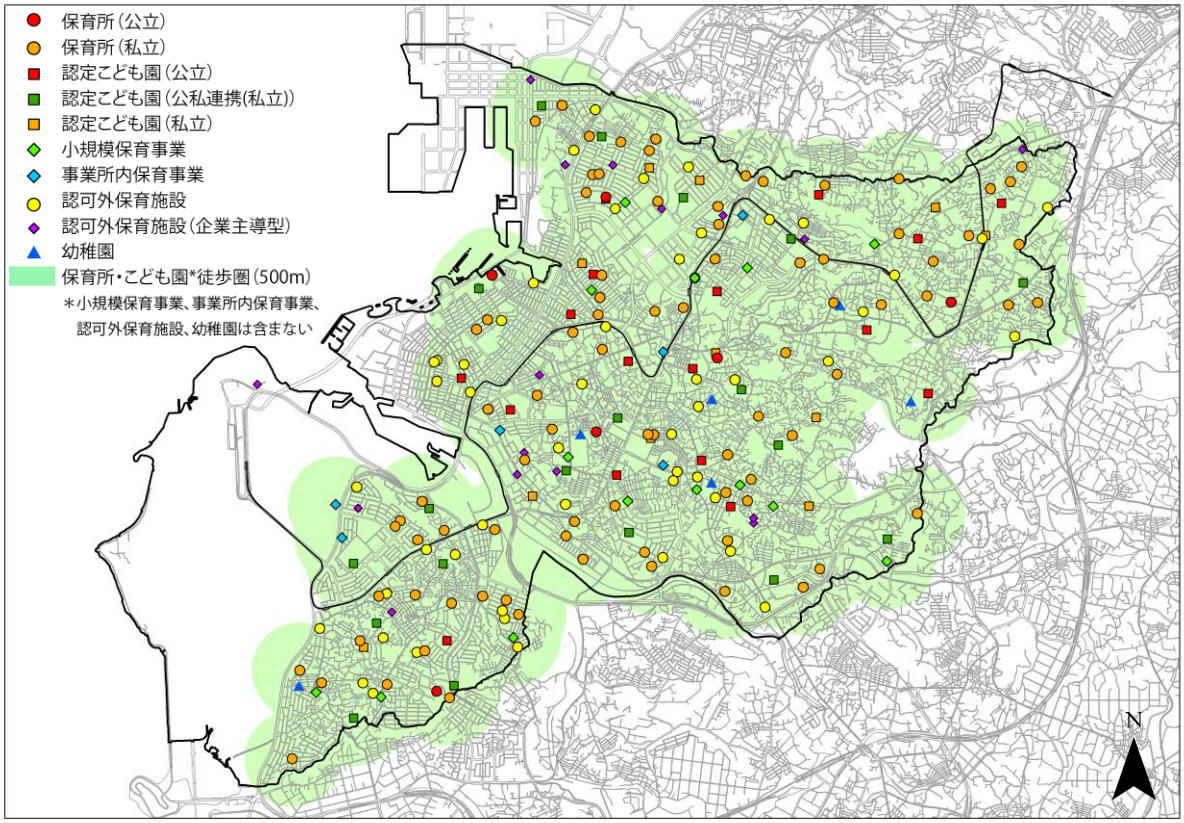
（例）第一牧志公設市場、平和通り商店街、沖映通り商店街、栄町市場商店街など。

○生活利便機能

・スーパーやコンビニエンスストア、診療所、保育園、デイサービス施設といった、日常的に利用する施設は、市内にまんべんなく分布しており、かつほぼ徒歩圏にあるという、非常に利便性の高い環境が構築されています。

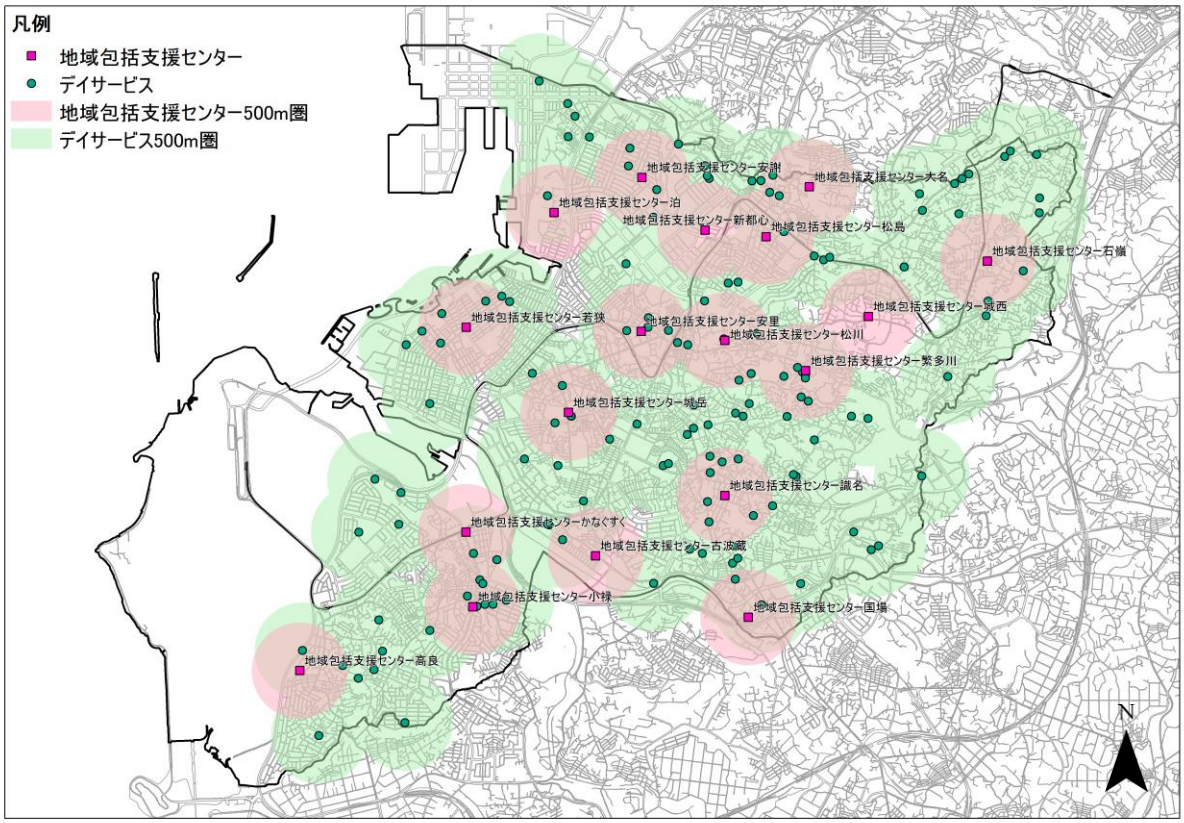
・日用品や生鮮食料品などの最寄り品を取り扱う店舗は、大型店が新都心、小禄地域のほか、本市を取り巻くように市外に分布しています。特に中心部や真和志地域では、小規模なスーパーしかないエリアが多くなっています。

◆保育所等の分布　　「こどもみらい課資料（2019（H31）年９月）」 より作成

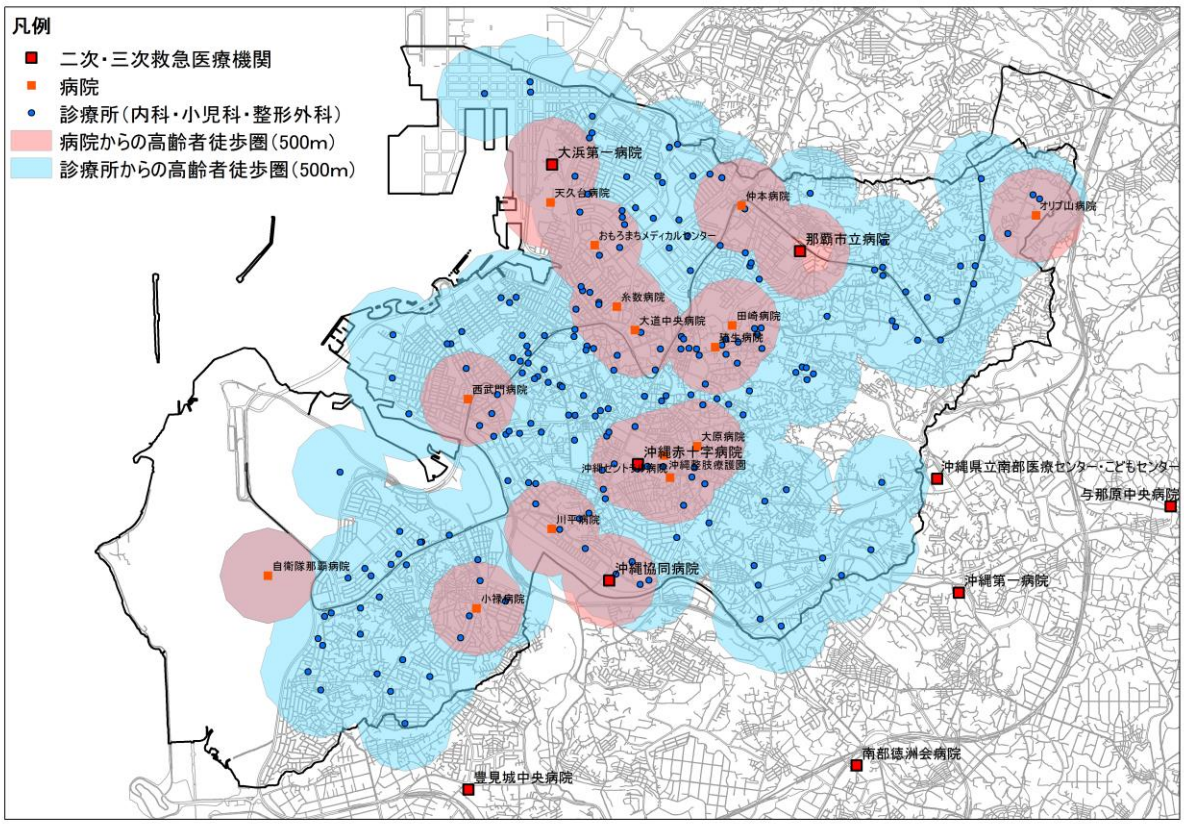


◆デイサービスの立地状況

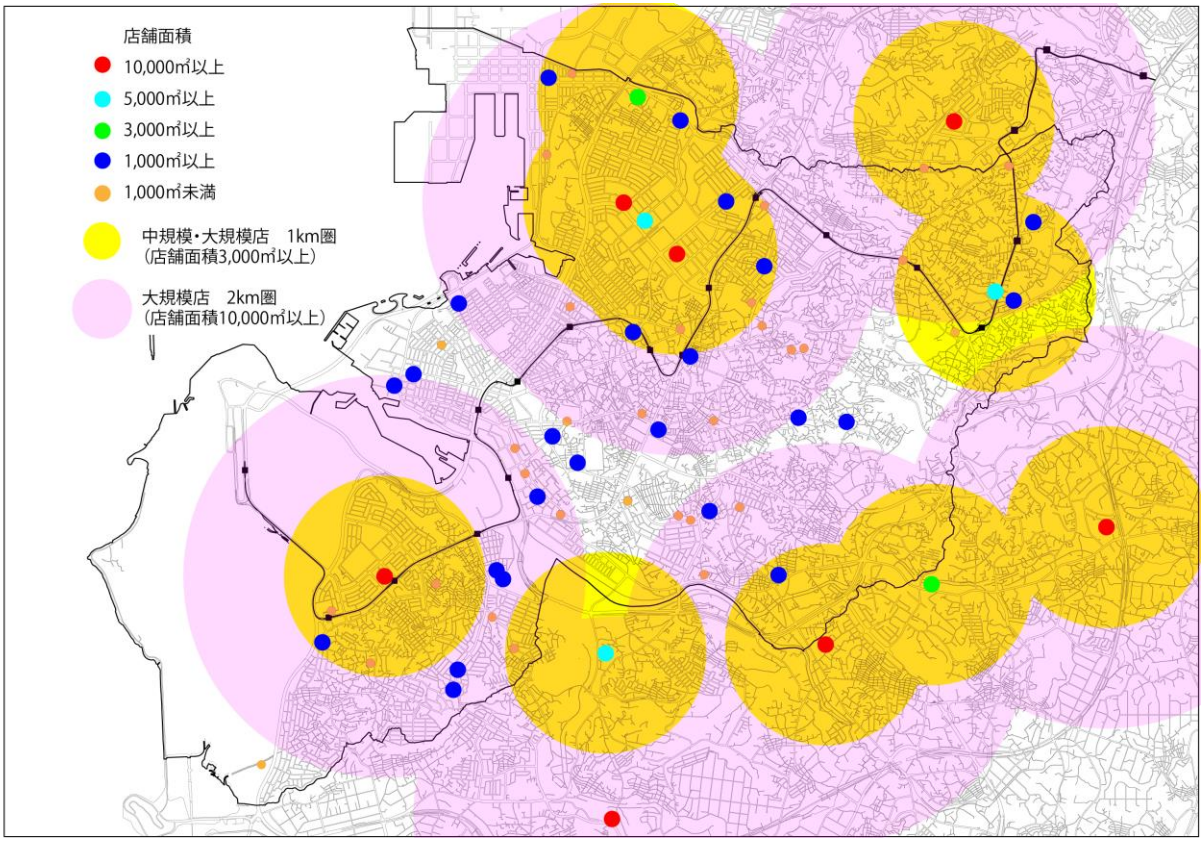
「老人デイサービスセンター（通所介護）（2019（H31）年９月１日現在/ちゃーがんじゅう課）」より作成



◆医療機関の立地状況　　「国土交通省 国土数値情報（2014（H26）年）」より作成



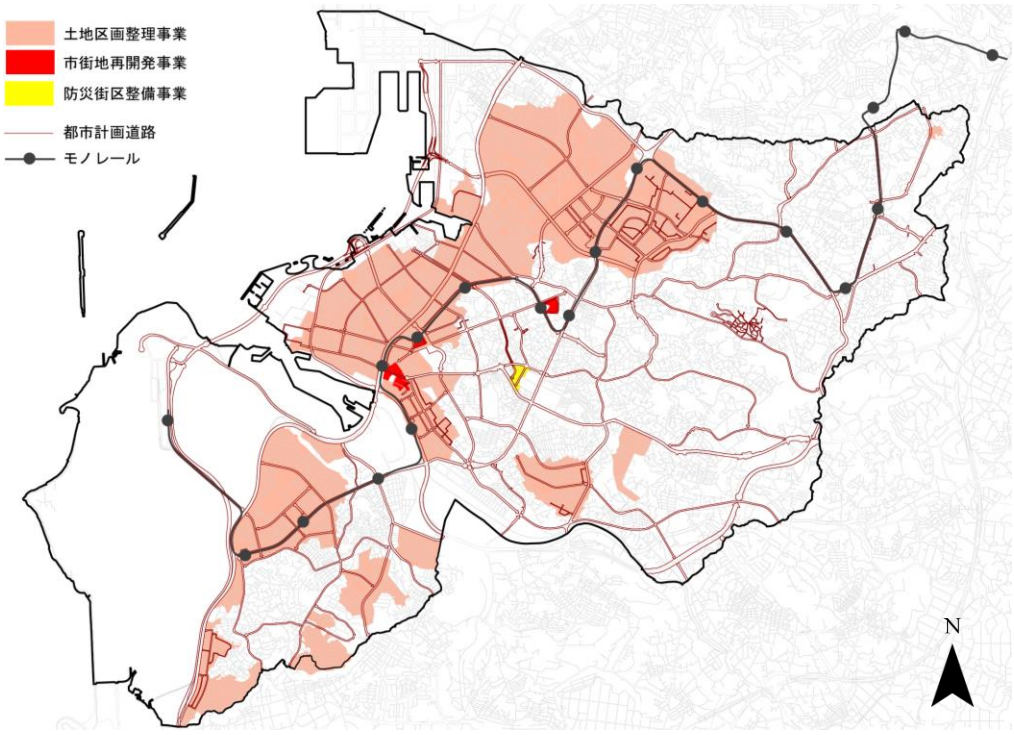
◆スーパー等の立地状況　　「都市計画基礎調査 2016（H28）年」より作成



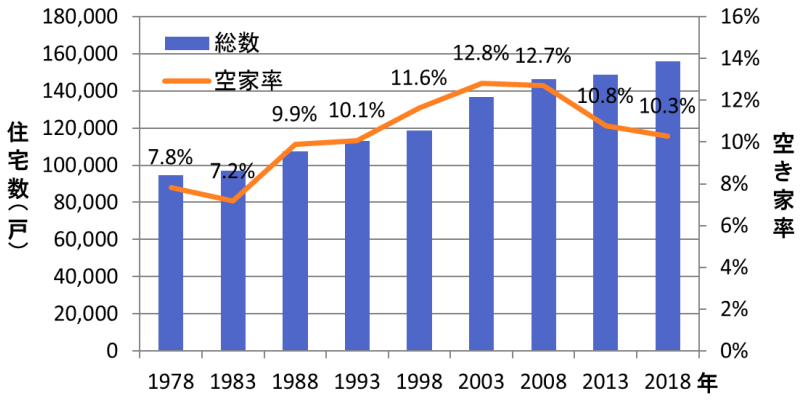
５）住宅・市街地

・モノレール沿線地域は、戦災復興、返還軍用地跡地等で大規模な区画整理により基盤整備が行われています。
・その他の地域は、部分的な面整備は行われているものの、行き止まり道路や未接道宅地も多く基盤に課題のある状況となっています。
・特に中心部から真和志地域を中心に密集市街地が広がっており、戦後の混乱のなか複雑化した権利関係が、面整備を難しくしている状況があります。
・市内の空き家率は１割程度にとどまっていますが、密集市街地や首里地域では他地域に比べ空き家が多く見られます。
・市内の住宅地の地価はバブル崩壊後 1994（平成 6）年より下落していましたが、2012（平成 24）年より上昇が続いており、周辺市町村に比べ非常に高い水準となっています。
・住宅地の地価は、基盤整備が行われている地域で高い傾向が見られ、新都心で特に高くなっています。

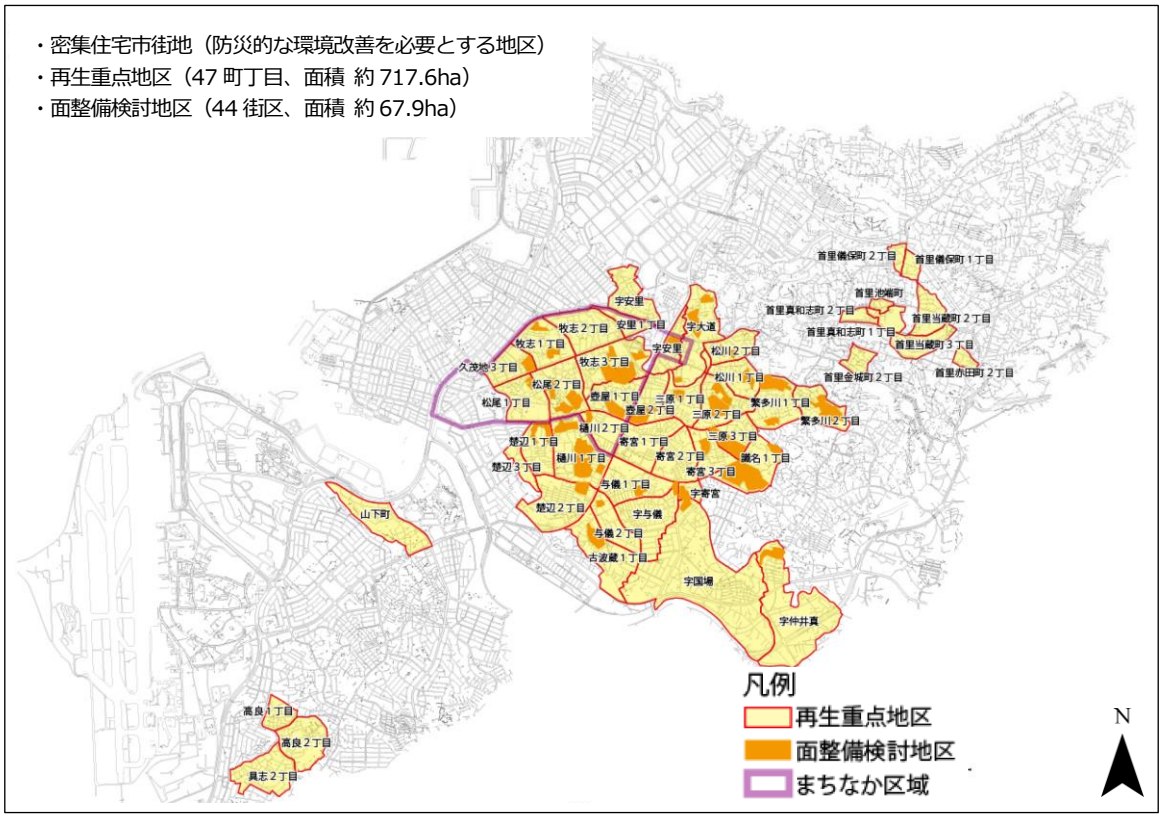
◆面整備事業の状況　　「都市計画基礎調査（2017（H29）年）」より作成



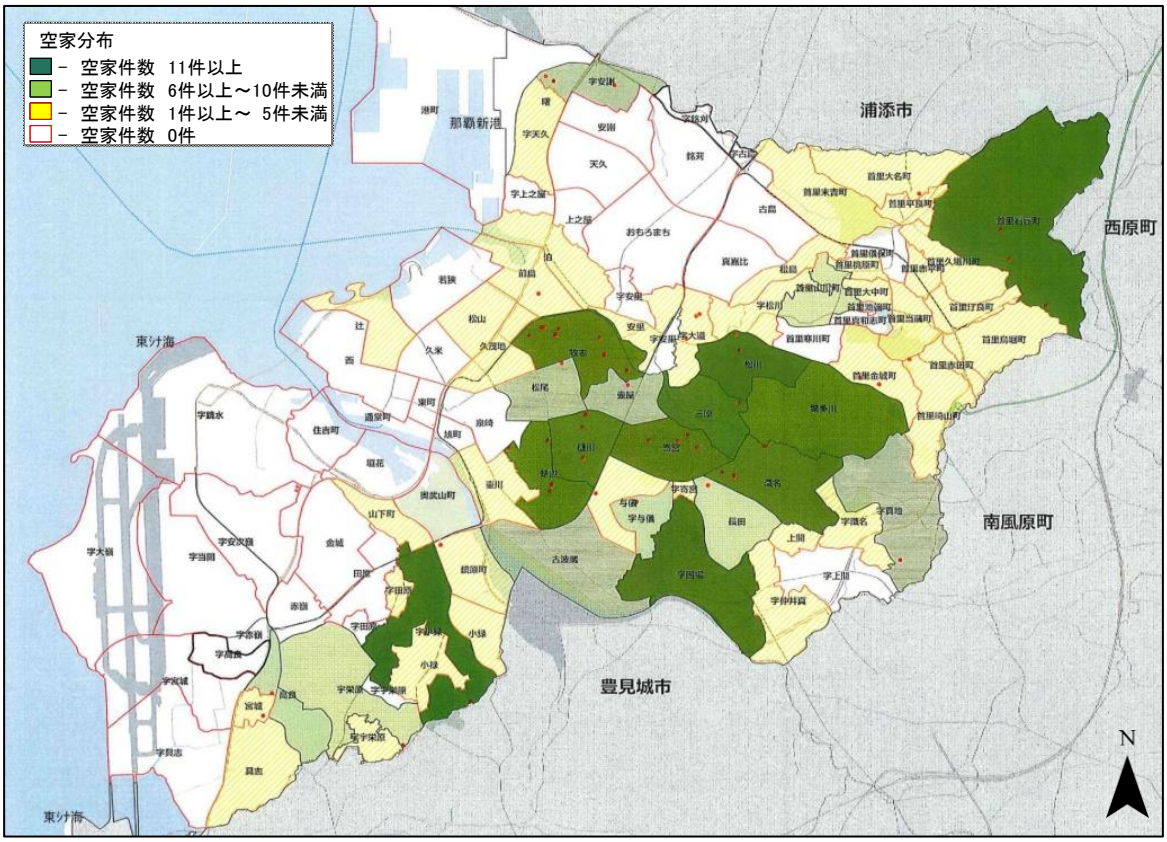
◆住宅数と空き家率の推移（那覇市）
「総務省 住宅・土地統計調査」より作成



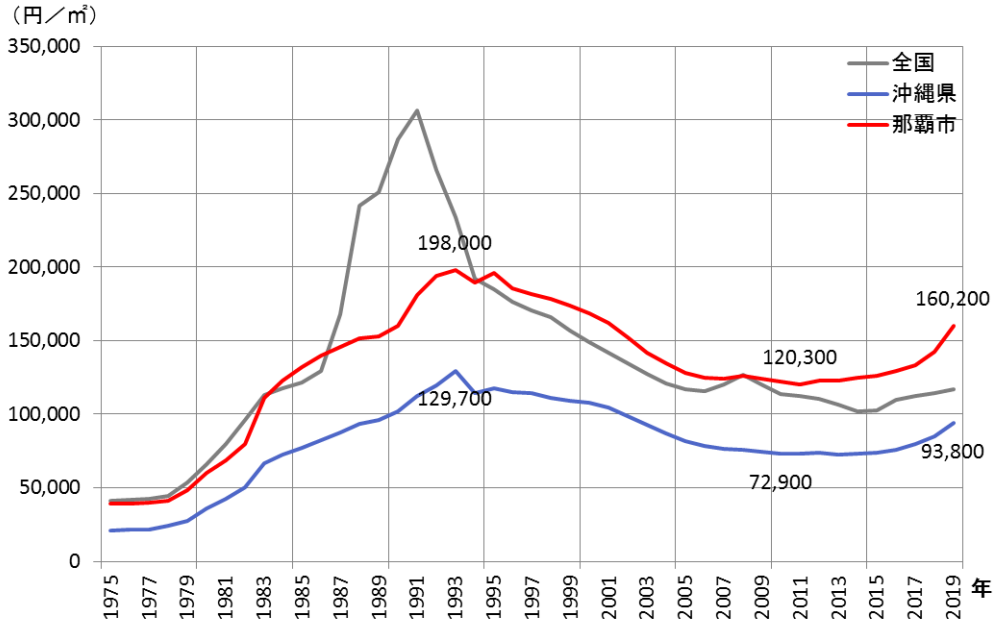
◆密集住宅市街地の分布　　「那覇市密集住宅市街地再生方針（2016（H28）年３月)」より



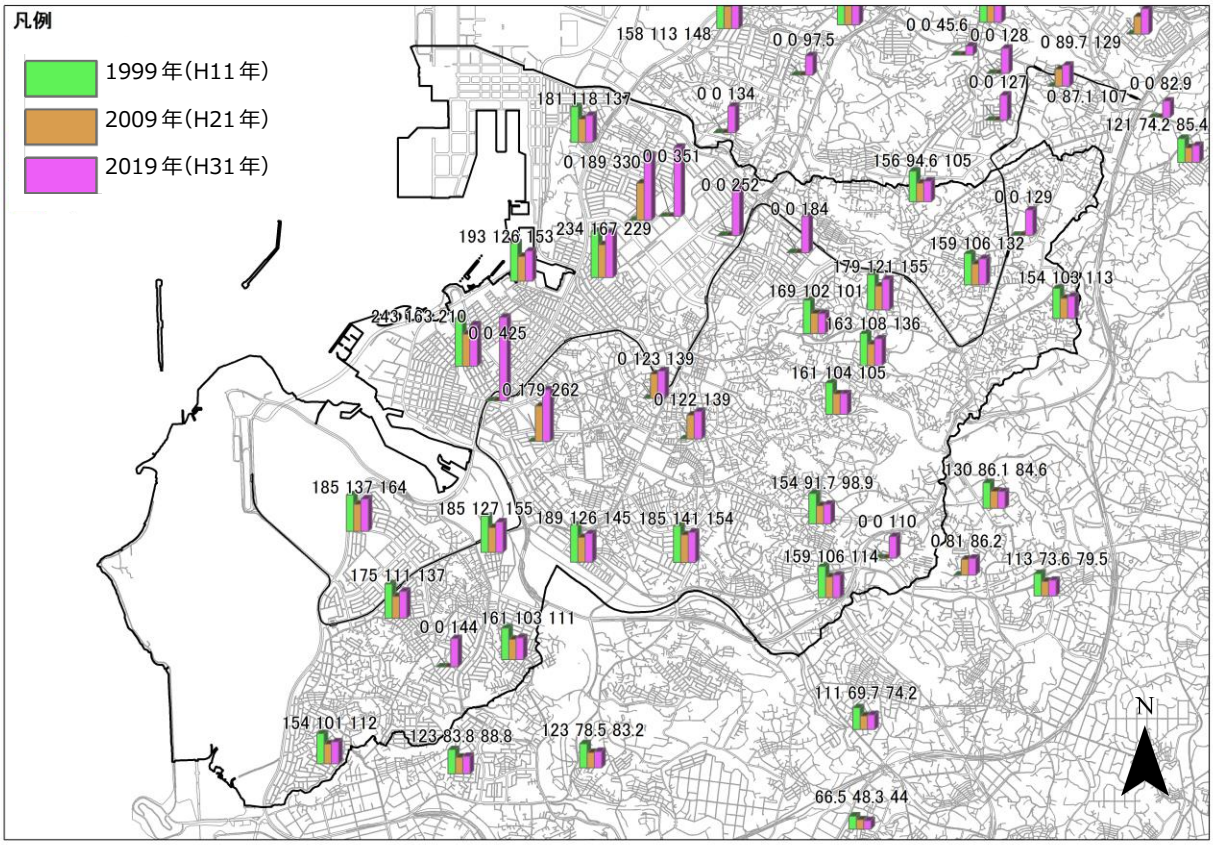
◆推定空家等分布状況図　　「那覇市空家等対策計画（2018（H30）年３月)」より



◆住宅地平均地価の推移　　「国土交通省 地価公示」より作成



◆住宅地の地価推移状況　「国土交通省 地価公示」より作成　単位：千円/㎡

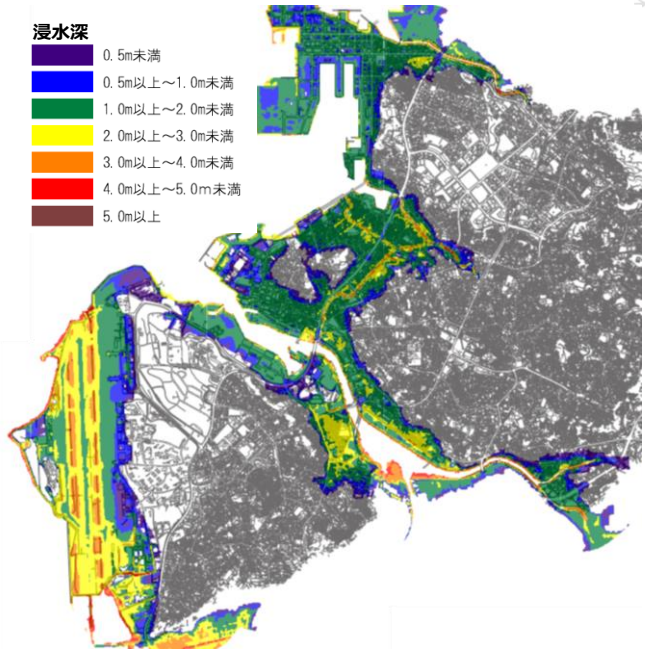


６）災害リスク

・沿岸部及び国場川沿いを中心に、津波や高潮による浸水が想定され、中心部においても想定浸水深 2mを超えるエリアが存在します。
・傾斜地の多い首里、真和志東部地域等を中心に、土砂災害の危険性の高いエリアが存在します。

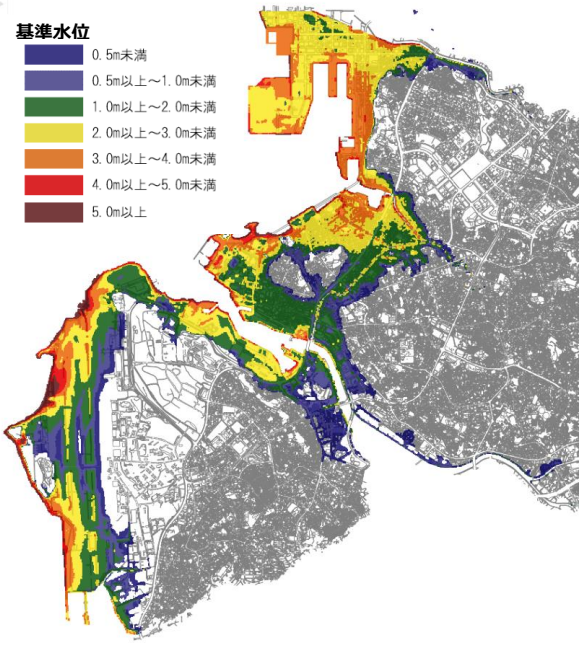
◆高潮浸水予想図

出典：那覇市 Web サイト なは MAP



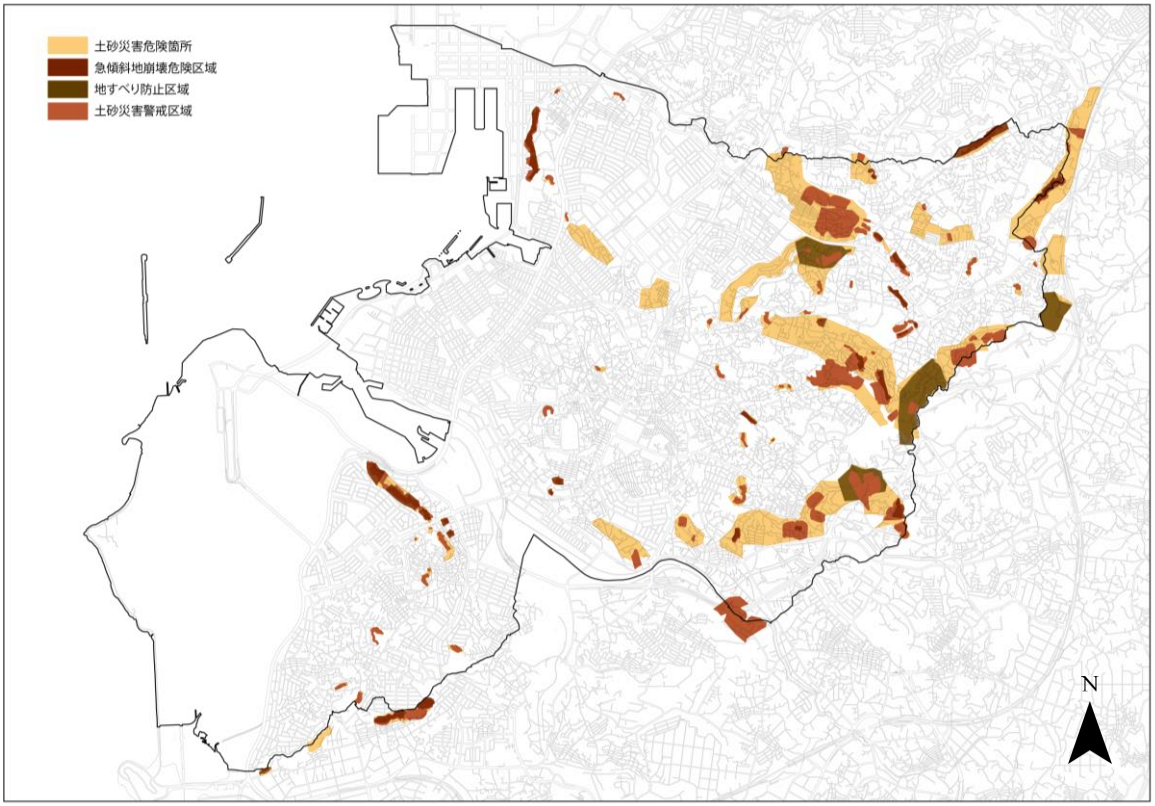
◆津波災害警戒区域図

出典：那覇市 Web サイト なは MAP



◆土砂災害の危険性のある地域

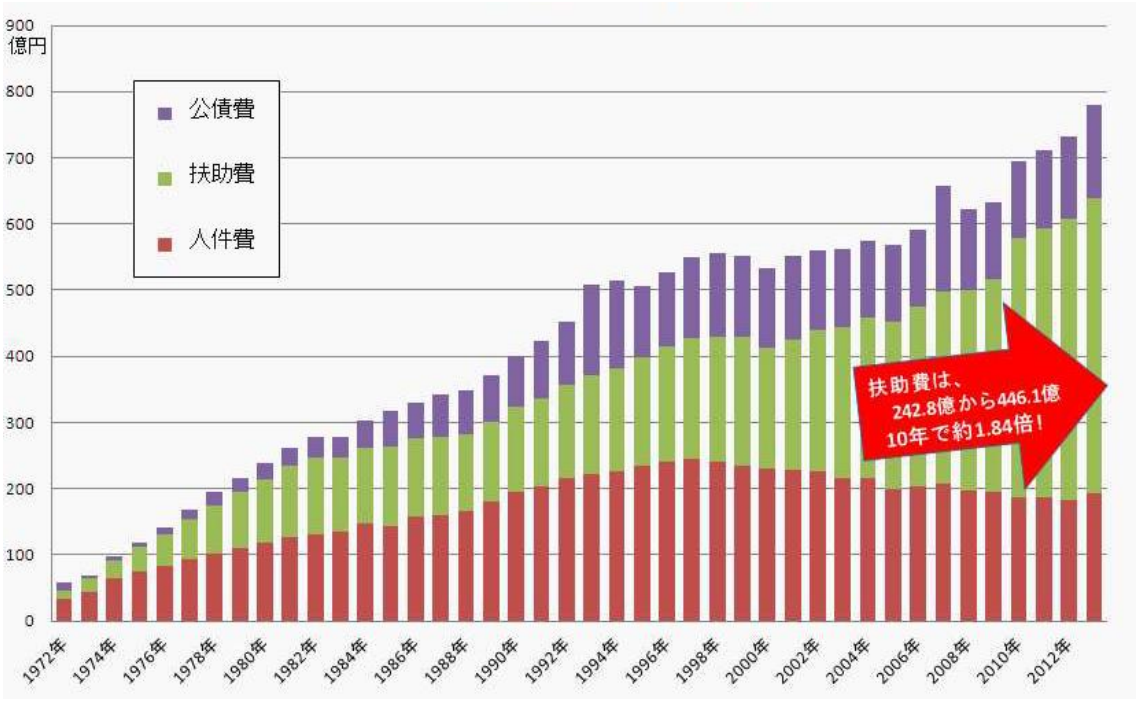
「沖縄県南部土木事務所 土砂災害警戒区域等指定状況（2019 年（H31）年４月確認）」より作成



7）都市経営

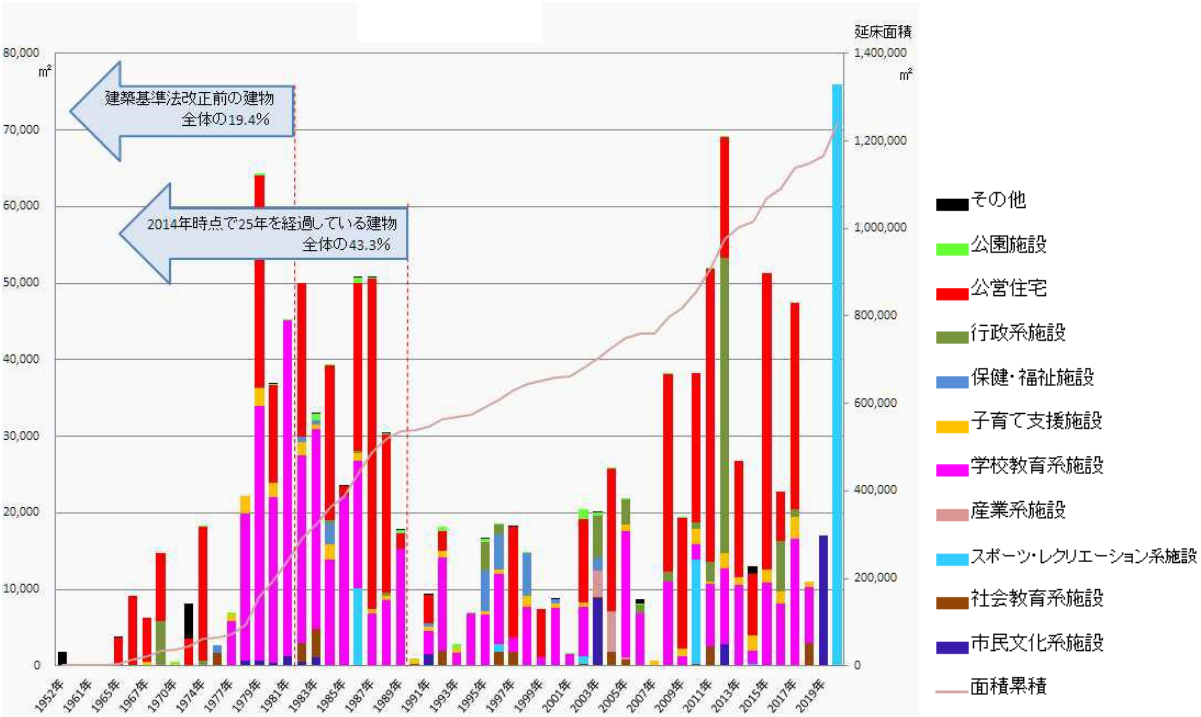
・市税収入は生産年齢人口の減少により増加が見込みにくく、高齢化の進行により扶助費は増加しています。
・市の所有する建物は、2040（令和 22）年までに 4 割以上（床面積ベース）が耐用年数（50 年）を経過しており、今後、建物の更新費用が増加していく見込みです。

◆義務的経費の推移　　出典：那覇市ファシリティマネジメント推進方針（2015（H27）年 3 月）



＊義務的経費：支出が義務的で任意では削減できない経費で、人件費、扶助費、公債費がこれにあたる。

◆築年別の床面積　　出典：那覇市ファシリティマネジメント推進方針（2015（H27）年 3 月）



８)市民意向

那覇市都市計画マスタープランの改定及び那覇市立地適正化計画の策定の参考とするため、市民が感じている地域の課題や将来の都市づくりの方向性、コンパクトなまちづくりに向けた市民の生活行動の把握等を目的としたアンケート調査を実施しました。

◆調査実施概要

調 査 名：那覇市のまちづくりに関するアンケート

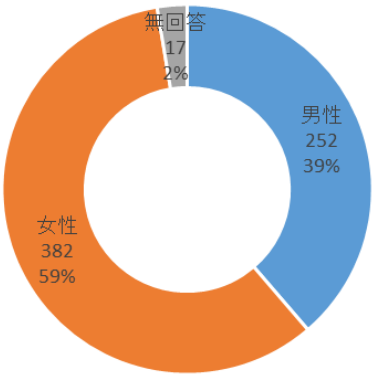
配 布 数：3,000 件

回 収 数：651 件（回収率 21.7%）

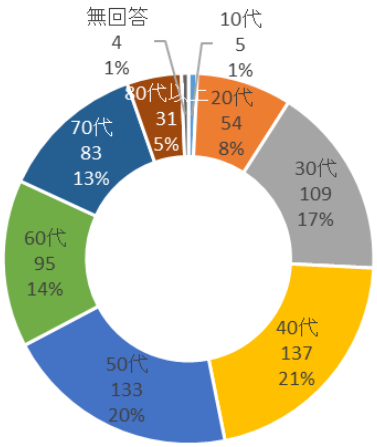
調査期間：2017（平成 29）年 12 月 8 日（発送）～2018（平成 30）年 1 月 31 日

方　　法：郵送による配布・回収

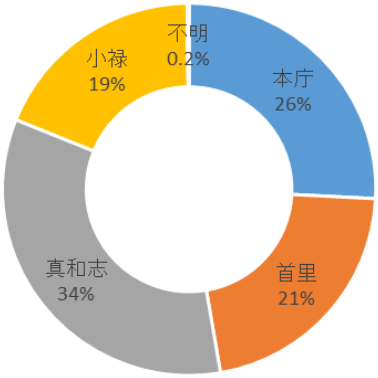
【性別】



【年齢】

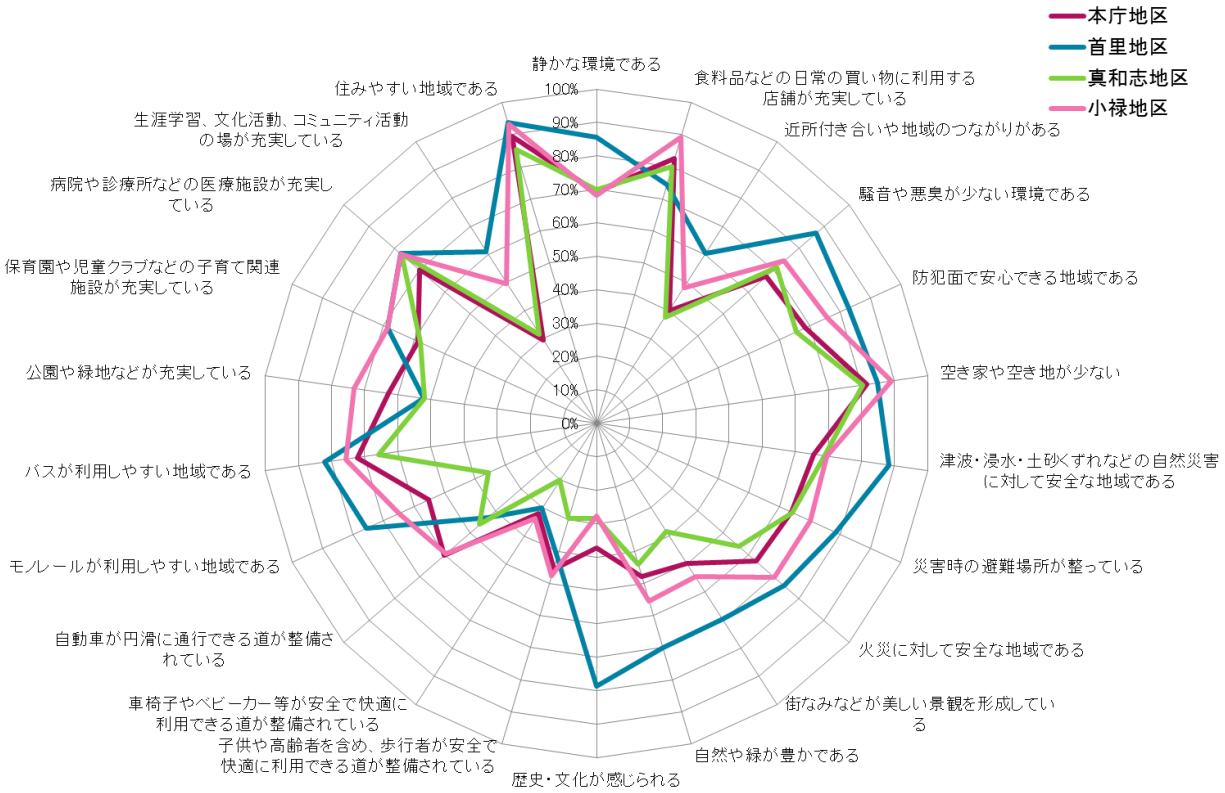


【お住いの場所】



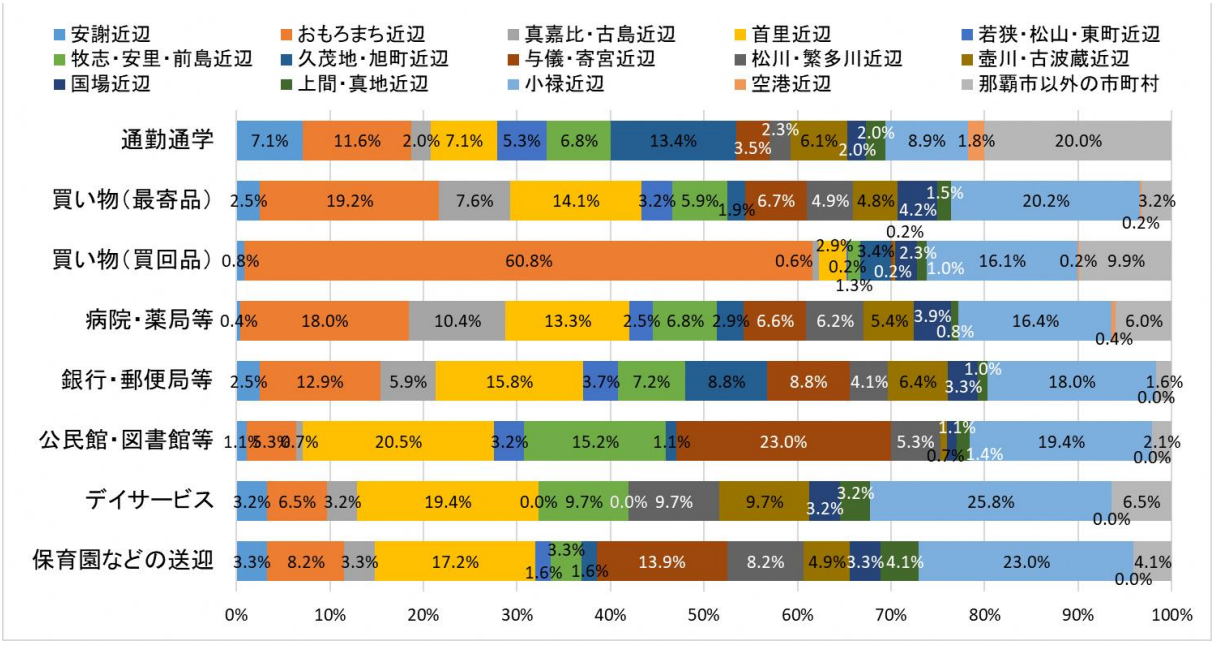
・居住者の地域への評価は、首里地区で買い物を除く自然や歴史環境の評価が高く、真和志地区で全般的に低い傾向が見られます。

◆居住地域に対する評価（そう思う・どちらかといえばそう思う」と回答した人の割合）

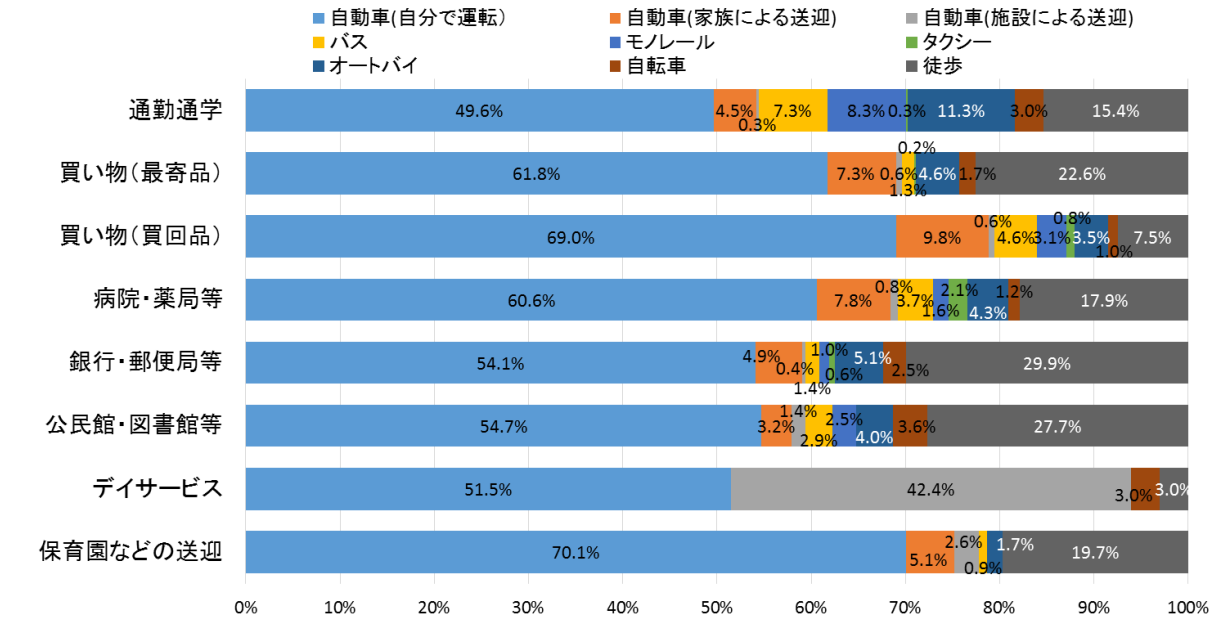


・市民の日ごろの行動の目的地は、買回り品はおもろまち周辺が非常に大きな割合を占めています。公民館・図書館等は与儀・寄宮周辺の割合が高くなっています。
・日ごろの行動の交通手段は、自動車が 5 割以上と大きな割合を占めています。銀行・郵便局、公民館・図書館等、最寄品の買い物では徒歩の割合が比較的高くなっています。

◆日ごろの行動の目的地



◆日ごろの行動の交通手段

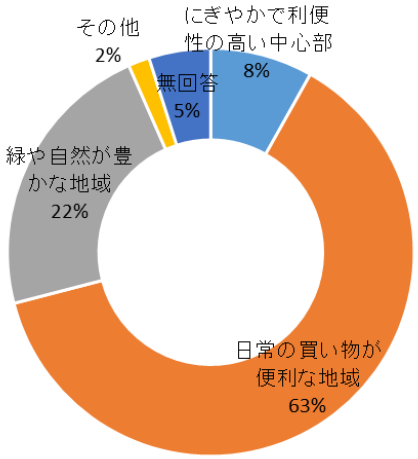


＊最寄品：購入頻度が高い、食料品、日用品など。

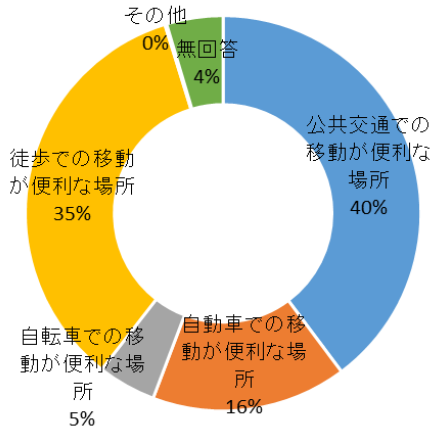
買回品：購入頻度が低く、他と比較しながら購入を検討するような商品。衣料品、家具、家電など。

・将来住みたい地域として、「日常の買い物が便利な地域」を選択する方が多く、「にぎやかで利便性の高い中心部」を選択する方は１割以下となっています。
・交通手段については、「自動車での移動が便利な場所」を選択する方は２割以下で、公共交通や徒歩の移動が便利な場所を選択する方が７割以上を占め、人口減少に向けた取り組みついても、歩行環境や公共交通の利便性の向上が上位に挙げられました。

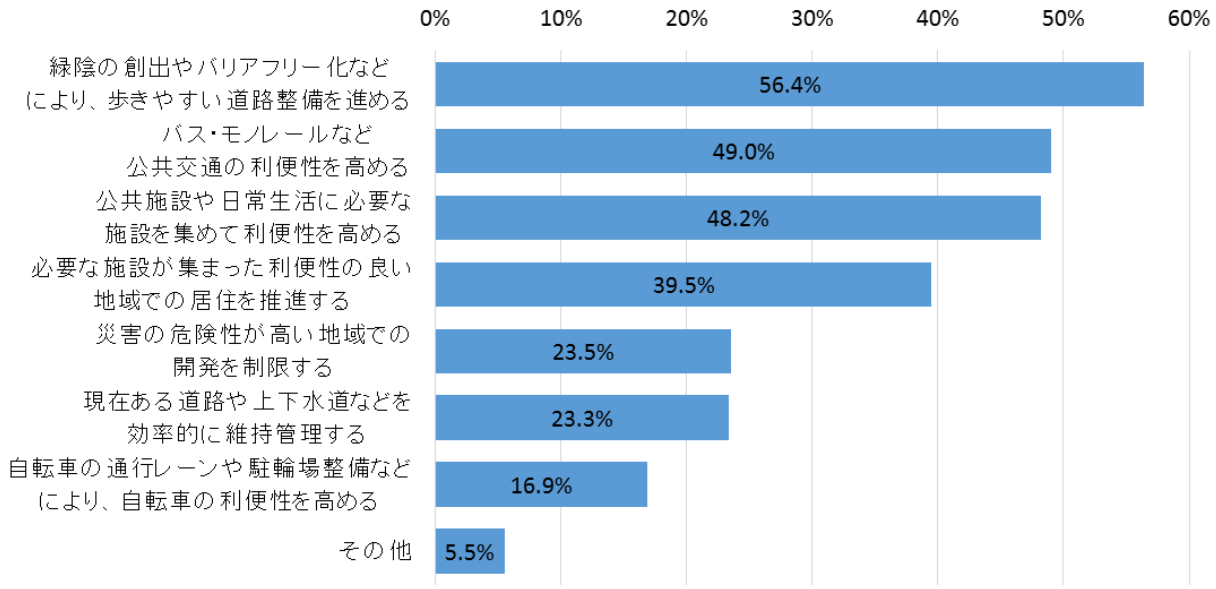
◆どのような地域に住みたいか



◆どのような交通手段がある地域に住みたいか



◆人口減少時代においてまちづくりで取り組むべきテーマ

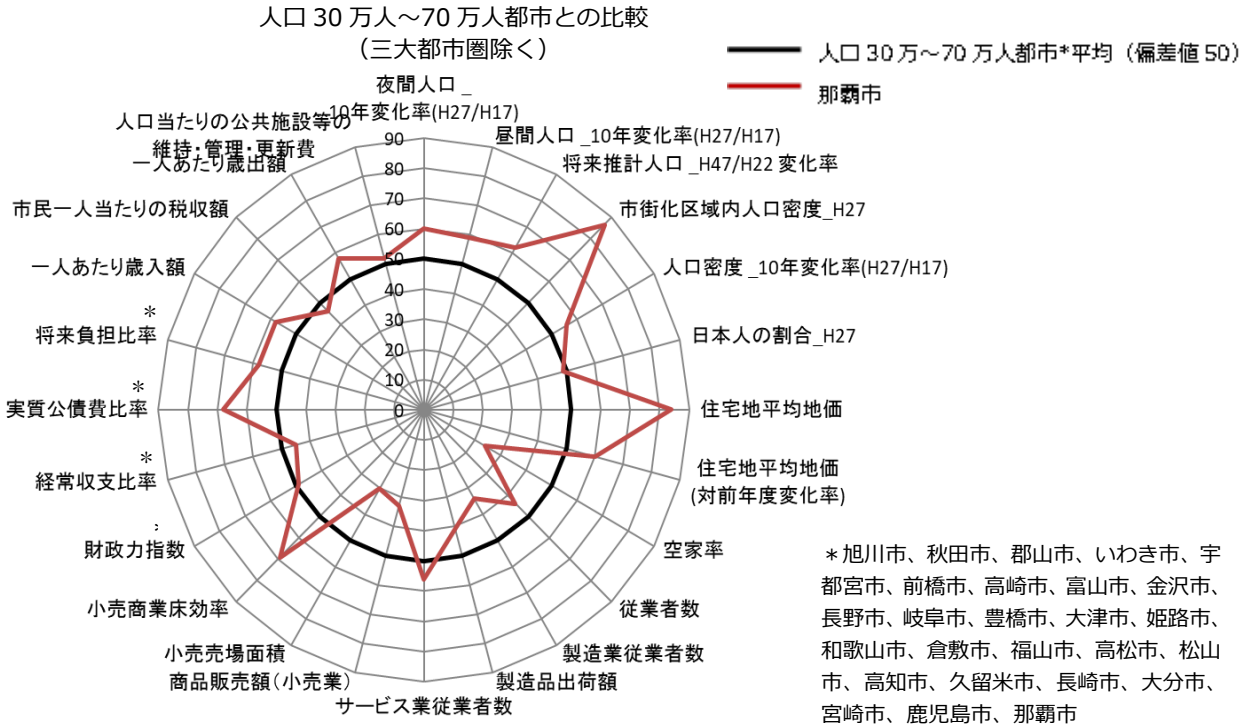


９)那覇市の強み・弱み

・本市の人口密度や地価は、地方の主要都市（人口 30 万～70 万人）の中では非常に高く、空家率は低くなっています。
・産業面では、製造業が弱いですが、サービス業が強く小売業の床効率も高く、人口や市域の規模が類似する首都圏・近畿圏の都市に似た傾向となっています。
・財政面では、地方の主要都市に比べ実質公債費比率や将来負担比率が高くなっています。

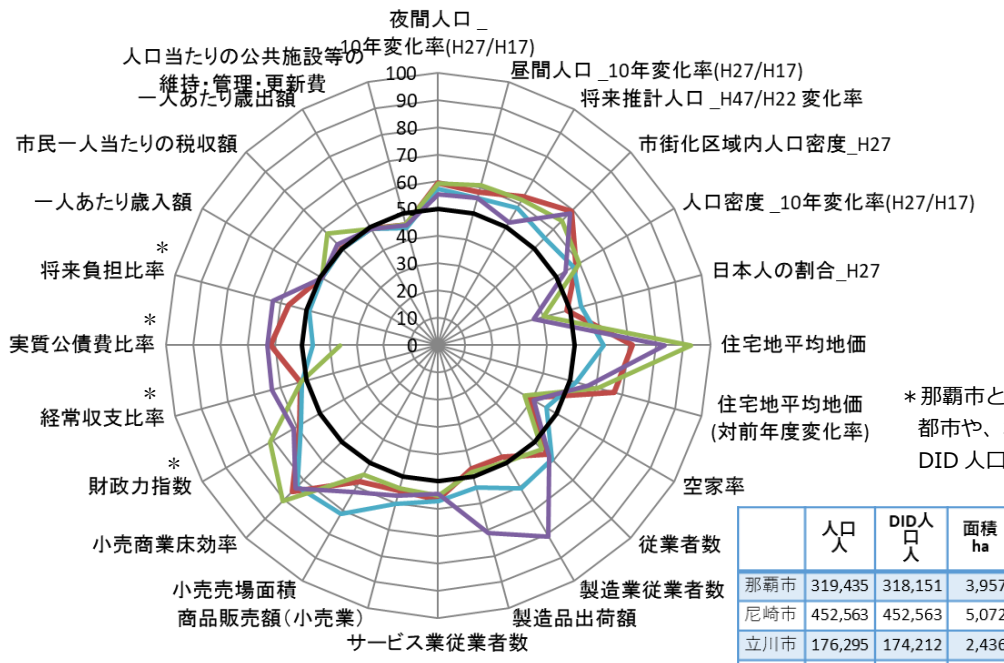
◆人口・経済
「都市モニタリングシート及びレーダーチャート自動作成ツール（2017（H29）年度・国土交通省）」より作成」

人口 30 万人～70 万人都市との比較
（三大都市圏除く）



＊旭川市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、前橋市、高崎市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、豊橋市、大津市、姫路市、和歌山市、倉敷市、福山市、高松市、松山市、高知市、久留米市、長崎市、大分市、宮崎市、鹿児島市、那覇市

参考都市との比較
（偏差値は対全国平均）



＊那覇市と人口や面積が似ている都市や、地域の中心的な都市で、DID 人口密度が近い都市と比較

	人口 人	DID人口 人	面積 ha	DID面積 ha	人口密度 人/ha	DID人口密度 人/ha
那覇市	319,435	318,151	3,957	3,840	80.7	82.9
尼崎市	452,563	452,563	5,072	5,072	89.2	89.2
立川市	176,295	174,212	2,436	2,244	72.4	77.6
松山市	514,865	429,624	42,937	6,871	12.0	62.5

＊財政力指数

基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数値の過去３年間の平均値。財政力指数が高いほど、普通交付税算定上の留保財源が大きいことになり、財源に余裕があるといえる。

＊経常収支比率

地方税、普通交付税のように使途が特定されておらず、毎年度経常的に収入される一般財源（経常一般財源）のうち、人件費、扶助費、公債費のように毎年度経常的に支出される経費（経常的経費）に充当されたものが占める割合。低いほうが財政に弾力性があるといえる。

＊実質公債費比率

当該地方公共団体の一般会計等が負担する元利償還金及び準元利償還金の標準財政規模に対する比率の過去３年間の平均値で、借入金（地方債）の返済額及びこれに準じる額の大きさを指標化し、資金繰りの程度を表す指標。

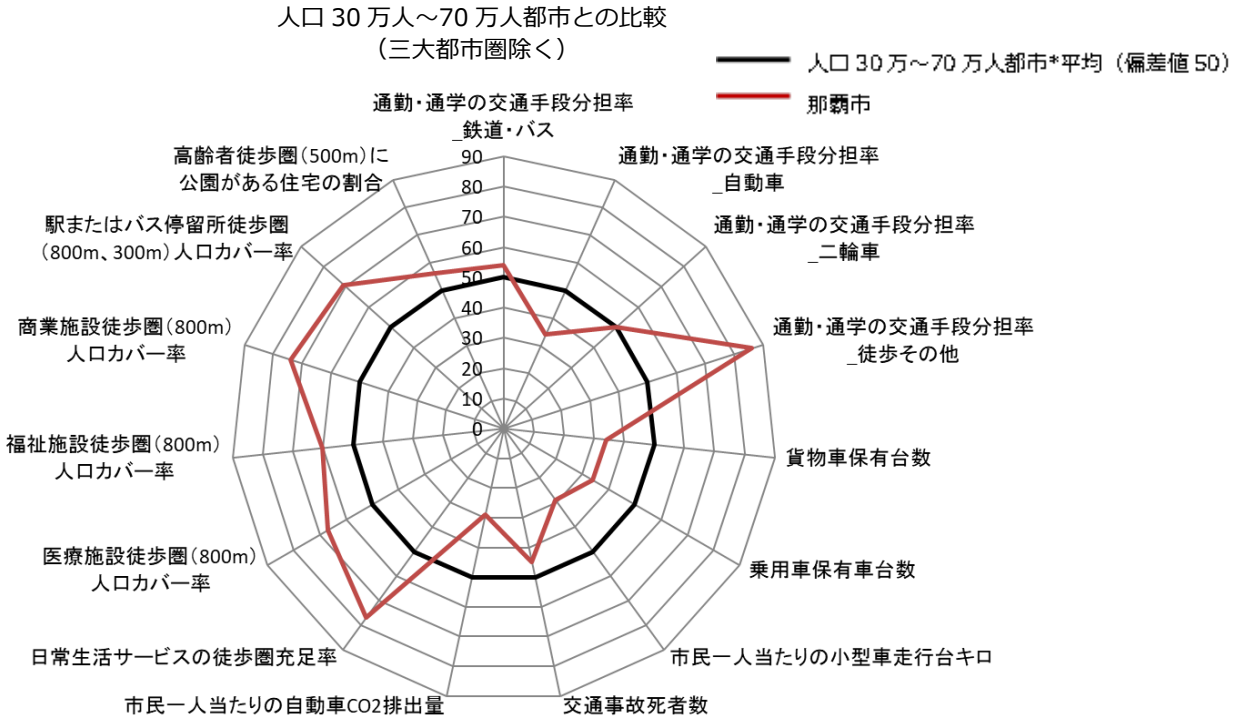
＊将来負担比率

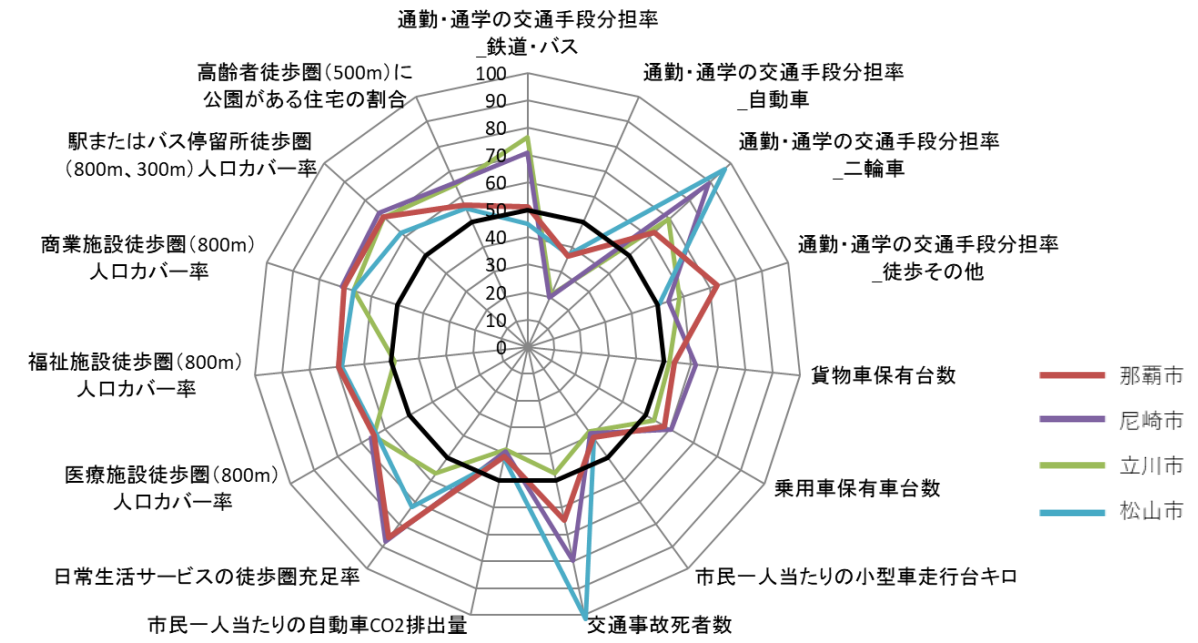
地方公社や損失補償を行っている出資法人等に係るものも含め、当該地方公共団体の一般会計等が将来負担すべき実質的な負債の標準財政規模に対する比率。

・那覇市の通勤・通学交通手段は、地方の主要都市に比べ徒歩その他の割合が非常に高く、自動車の割合は低くなっています。一人当たりの自動車走行距離や CO2 排出量も低くなっていますが、市域が狭く近距離移動が多いことが考えられます。
・日常的な生活サービス施設や、公共交通の徒歩圏充足度は、人口や市域の規模が類似する首都圏・近畿圏の都市と比べても高い水準にあります。

◆交通・生活利便

「都市モニタリングシート及びレーダーチャート自動作成ツール（2017（H29）年度・国土交通省）」より作成」





（２）立地適正化に向けた課題

本市の特性・動向を踏まえ、立地適正化に向けた課題を以下に整理します。

● 求心力低下

・戦後、本市に集中していた人口が中南部都市圏に広がることで、本市外での都市機能の立地も進み、本島の都市構造は大きく変化しています。特に、本市の活力の大きな源である商業求心力は大きく低下しています。
・都市の活力を維持していくためには、市外を含めた都市構造の変化に対応していく必要があります。

● 交通問題

・本市内の交通渋滞は、大きな経済的損失となっているだけでなく、本市への人の流れを阻害する要因となることが懸念されます。
・県都として求心力を維持していく上でも、人々がスムーズに那覇市へアクセスし、また地域内を移動できる交通環境を整えていく必要があります。

● 人口流出

・本市の人口は、周辺市町村より早く減少や高齢化が進む予測となっています。
・都市の活力を維持する上でも、一定の人口を維持していくことは重要であり、若い世代を中心とした市外への人口流出の抑制に取り組む必要があります。

● 中心部の人口減少

・基盤整備の整った地域で人口増加や地価上昇が進む一方で、中心部や密集市街地では、人口減少が進んでいます。
・昔ながらの風情を残す、地域の個性を生かしながら、特に人口が減少している地域においては、新たな人口流入を促していく必要があります。

● 少子・高齢化への対応

・今後、高齢化が進行し、高齢者のみの世帯も増加することが予想されます。高齢者が自立した生活を送りやすい環境や出かけやすい環境など、元気で安心して暮らせる環境を整えていく必要があります。
・また、少子化も進行していくことから、子どもを安心して育てられる環境や、そこで子どもを育てたいと思える魅力ある環境づくりに取り組んでいく必要があります。

● **災害への安全性の向上**

・本市は、西は海に面し東は起伏のある地形となっており、津波や高潮による浸水、土砂災害の危険性のある地域があります。
・主要な都市機能は海に面した低地部に集中し、住宅市街地は市街化区域全域に広がっていることから、人命を守り、災害時の都市のダメージを抑えるために、予測の難しい自然災害への対策を強化していく必要があります。

● **自然・歴史環境の保全・継承**

・市内全域で宅地化が進んでいる本市において、水辺、丘陵部の緑及び首里地域を中心とする歴史環境は、貴重な憩いの場であるとともに、本市を象徴する景観・空間となっています。
・これらの資源は、魅力ある都市環境の形成を図っていく上で重要な要素であり、保全・継承を図っていく必要があります。

● **持続可能な都市経営**

・人口減少や高齢化の進行により、市の財政状況は今後悪化が想定され、特にハード面に投資できる財源は大きく制約されることとなります。
・このため、支出の削減に取り組む一方、呼び水となるような事業・エリアへの投資、民間活力や公共財産の活用など、限られた財源の中で都市の活力を高める工夫に取り組んでいく必要があります。

5. 立地適正化の基本方針

（1）立地適正化の基本方針

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や人口は、かつて本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立地・流出が進んでいます。このことより、本市の求心力は相対的に低下しているほか、中心部の人口減少や少子高齢化の進行など、都市の活力の維持が今後懸念される状況にあります。

また、市内に都市機能が分散していることから市内各所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への依存度が高くなっています。車に依存した都市の構造は、交通渋滞を助長し都市の活力を低下させています。

このため、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しめるまち、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。

◆立地適正化の基本方針設定フロー

まちづくりの将来像　第５次那覇市総合計画より

なはで暮らし、働き、育てよう！笑顔広がる元気なまち　NAHA
～みんなでつなごう市民力～

まちづくりの目標　那覇市都市計画マスタープランより

１．魅力あふれるコンパクトなまち
２．だれもが移動しやすいまち
３．みんないきいき暮らせるまち
４．自然ゆたかな水とみどりと花のまち
５．那覇らしい歴史や文化の薫るまち
６．観光・経済が躍動するまち
７．災害に強くしなやかなまち
８．人と地球にやさしいまち
９．持続可能な都市経営ができるまち

太字：立地適正化計画において特に関連する目標

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（立地適正計画のターゲット）	取組み方針
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**

（２）都市構造の考え方

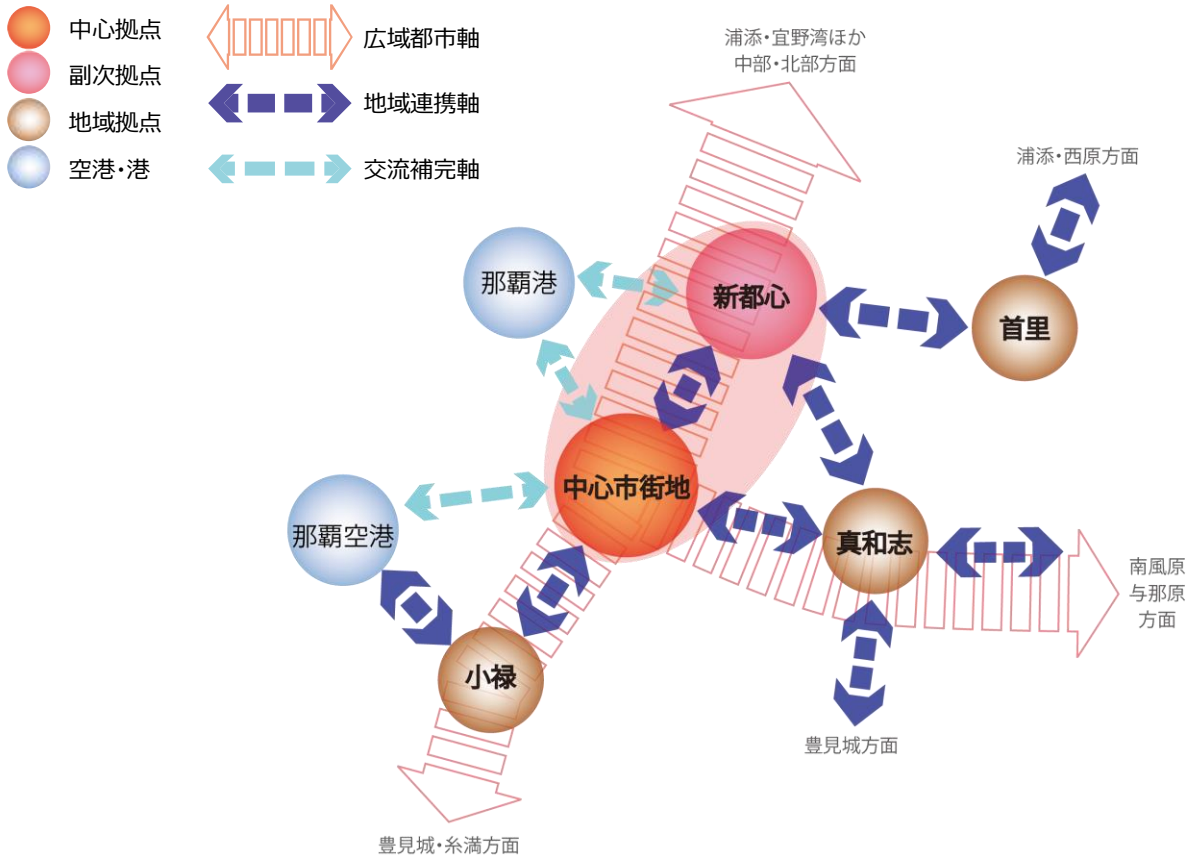
― 公共交通を骨格とした都市構造へ ―

人口密度の高い本市では、日常的な生活利便施設の多くは身近に備わっています。しかし、長く車を前提とした生活が営まれてきたこと、また密度の高い市街地で施設立地の適地が限られることもあり、生活利便施設が車の利用を前提に立地しており、モノレール開通後も、中心部や新都心以外は都市機能がまとまって立地する地域の核的な場所が十分に形成されていません。

小さな市域でありながら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、コミュニティの単位である支所管轄地域（小禄、首里、真和志）毎に、駅やバスターミナル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、日常的な生活利便は各地域で充足できる環境を整えます。

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、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します。

◆都市構造骨格図（拠点と軸）



（３）都市機能誘導の考え方

①県都としての機能の維持

県都である本市は、海・空の玄関口を有し、県の政治・経済・文化の中心地として多様な都市機能が集積しています。一方で、大型施設を中心とした高次都市施設の市外への移転・立地や、商都としての求心力の低下も進んでいます。

今後も、県の経済を牽引する活力ある県都として役割を果たしていくため、広域的・高次な都市機能の維持を図ります。

②中心部の求心力の強化

多くの商業施設が集積する中心部は、かつては市民の身近な生活の場であるとともに県内から広く集客していましたが、県内各地への大規模商業施設の立地の進展や、観光客向けの店舗の増加などにより、市民・県民離れが進んでいます。

マチグヮーや個性ある店舗、文化施設など、厚みのある都市機能の集積を図るとともに、回遊性を高め歩いて楽しい環境づくりを進めます。

③駅等を中心とした地域の核の形成

コンパクトでありながら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、公共交通の主要な結節点となる各拠点を、各地域の主要な施設が立地する「地域の核」として育成を図ります。

（４）居住誘導の考え方

①市外への人口流出への対応

本市の人口は県外からの転入は多いものの、県内への転出は超過が続いており、特に子育て世代の近隣市町村への転出が目立ちます。子育て世帯が住みやすい環境の整備や、多様な活動や豊富な選択肢のあるライフスタイルが実現できる本市ならではの特性を活かし、魅力ある（選ばれる）都市環境の形成を図ります。

②中心部の居住機能の回復

人口の低下が懸念される中心部において居住機能の回復を図るとともに、各地域の拠点周辺において、「歩いて暮らせる」利便性の高い生活環境の形成を図ります。

③風致の保全と災害リスクへの対応

本市においては、市域全域に都市的土地利用が広がっていますが、東部の丘陵地などには、緑や歴史的な資源が多く残されています。緑や歴史的環境がまとまって残る地域については新たな居住の誘導は行わず、環境・景観・レクリエーション・防災などの面から本市を支える「水とみどりの骨格」の維持・形成を図ります。

また、津波や高潮などによる浸水、土砂災害等、大きな被害が生じる可能性のある地域については、居住の抑制を図ります。

2章　誘導区域・誘導施設の設定

1. 誘導区域の設定

(1)拠点区域(都市機能誘導区域)の考え方

交通結節機能の整備や一定の都市機能の利便性を高める取り組みを重点的に進めるエリアを、「拠点区域」(都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号に定める「都市機能誘導区域」)として設定します。

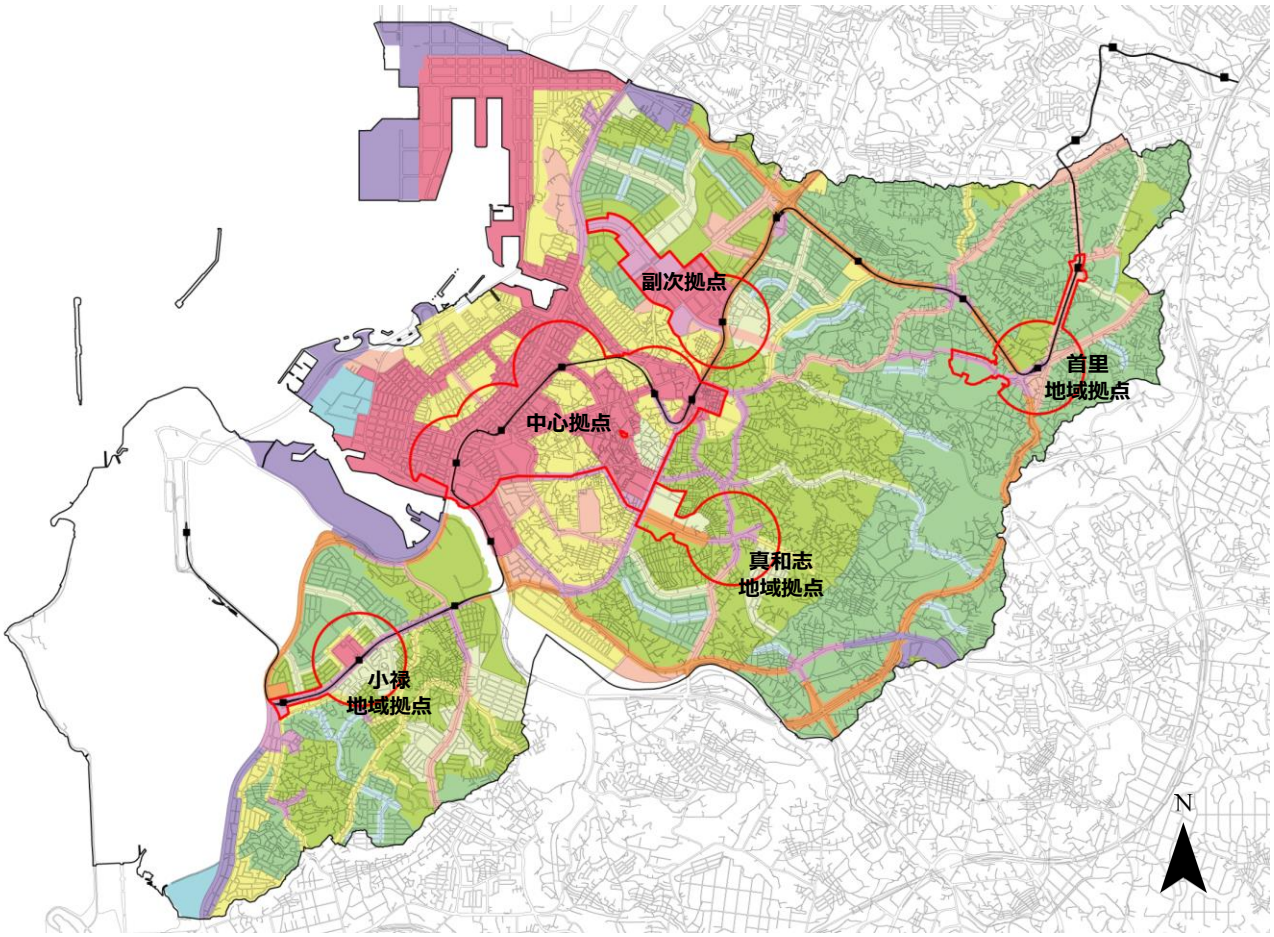
拠点区域は、各地域の人が最もアクセスしやすい骨格的な公共交通の結節点周辺に設定します。公共施設を含む幅広い生活利便施設の立地の誘導を図るとともに、歩行環境の改善や面整備、交通結節機能の整備等を重点的に進めるため、各拠点の中心となる交通結節点の周辺(徒歩 5 分・400m)の区域及びこれと連担する都市機能集積地を面的に設定します。

なお、副次拠点及び真和志地域拠点周辺においては、地域の骨格的な公共交通の整備に係る計画の進捗に応じ、拠点区域の見直しを行います。

◆拠点区域

拠点		設定区域
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
地域拠点	小　禄	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	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	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)

◆拠点区域図



（２）居住環境形成区域（居住誘導区域）の考え方

今後も利便性の高い居住環境の維持を目指すエリアを、「居住環境形成区域」（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 2 号に定める「居住誘導区域」）として設定します。

本市では、首里地域・中心部・真和志地域などで人口密度の低下が進むものの、20 年後も多くが 80 人/ha 以上を維持する見込みです。

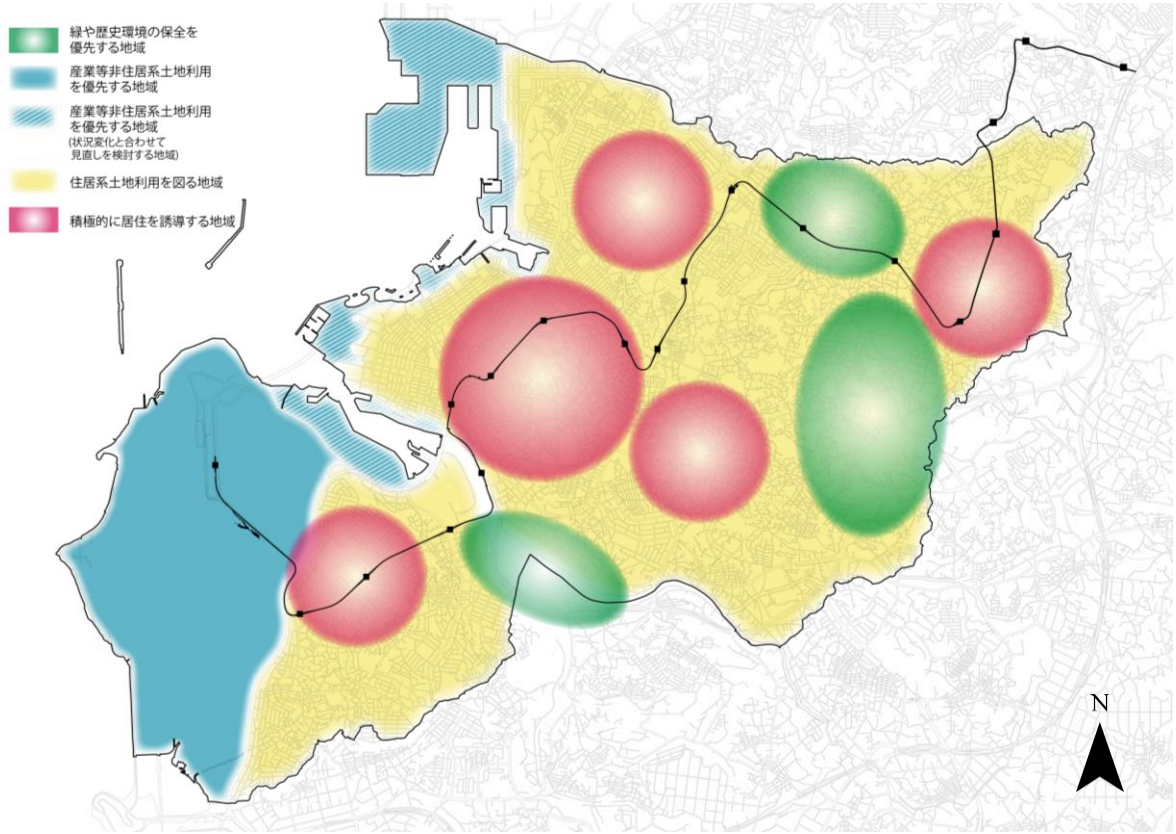
このため、交通や生活利便性の高い地域を中心に、市域全体で居住環境の形成を図っていきますが、居住を誘導する地域としての適否も踏まえ（資料編 P10 参照）以下に示す、緑や歴史環境の保全を優先する地域、産業等の非住居系土地利用を優先する地域、及び災害時の安全の確保が困難な地域を除いた地域を居住環境形成区域として設定します。

ただし沿岸部については、市内及び周辺市町村における大規模な土地利用転換等の動きに合わせて見直しを行うこととします。

◆居住環境形成区域から除外する地域

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 及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・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

◆居住誘導概念図


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
(状況変化と合わせて
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
N

◆居住環境形成区域から除外する地域の考え方

	現況･将来想定	居住環境形成区域から除外する区域	考え方
緑や歴史環境の保全を優先する地域	・市東部の丘陵地に多く緑が残されている ・末吉公園内及び弁ヶ岳に保安林が指定されているほか、斜面部等に地域森林計画対象民有林も存在している ・漫湖公園、末吉公園周辺は風致地区に指定されている ・首里城跡、識名園、末吉宮跡等が史跡名勝記念物に指定されており（一部世界遺産）、首里城公園内には玉陵をはじめ多くの史跡が集まっている	・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 及びこれらと連担し緑地的環境を形成している区域	・現存する森林は、那覇市の風致上重要な緑となっており、「緑の骨格軸」の形成を図るためにも極力保全を図る ・第４種風致地区は、当該地区の土地利用との調和を目指す地区であり、将来的にも高い人口密度を維持する見込みであるため除外しない ・首里城公園・識名園は、面的な広がりを有する多くの観光客が訪れるエリアであり、生活施設より観光施設としての環境整備を図っていくため除外
産業等の非住居系土地利用を優先する地域	・沿岸部は工業系の用途地域等が指定され、産業系に特化した利用が行われている ・臨港地区（分区）、空港南地区地区計画区域においては、住宅利用が制限されている ・西三丁目の工業地域は、一部で住宅やホテル、公共施設等の利用がなされている ・那覇軍港の返還が予定されており、沿岸部の土地利用は今後大きく変わる見込み	・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	・ウォーターフロントゾーンの形成を積極的に図っていくため、非産業系用途の利用が多くを占めている西三丁目の工業地域は、那覇浄化センターを除き居住環境形成区域に含める ・沿岸部の準工業地域は、現時点では市街地と隔離され生活インフラも整っていないため除外

	現況･将来想定	居住環境形成区域から除外する区域	考え方
災害時の安全の確保が困難な地域	【津波・高潮】 ・沿岸部から中心部まで広い範囲で津波災害警戒区域が指定されている ・津波による中心部の浸水は、モノレール付近まで想定されており、2m を超えるエリアも広範囲に広がる ・沿岸部には一部4m を超える浸水が想定される箇所がある ・高潮による浸水は、国場川沿いでは津波の浸水を上回る地域がある	・津波・高潮の基準水位・浸水深が 4m 以上の区域 ※ただし、基準水位・浸水深 2m 以上の区域は、安全確保を図るための取り組みを強化	・基準水位・浸水深 4m 以上の場合、堅牢な建築物でも倒壊の可能性が高く、安全性の確保が困難なため除外 ・浸水が予想される地域共通で津波避難ビル等の確保や啓発等により安全性の向上を図るとともに、基準水位・浸水深 2m 以上の地域は、特に安全性の確保を強化する
	【河川浸水】 ・計画規模（1/50 確率）による浸水想定では、安謝川、安里川沿いで浸水が想定され、浸水深は局所的な箇所を除きおおむね2m未満	ー	・計画規模（1/50 確率）での浸水が予想される地域は河川沿いの限られた範囲にとどまり、降雨と浸水発生までにタイムラグがあることから避難により安全の確保がしやすいと考えられることから除外しない ※ただし、平成 27 年の水防法改正を受け、「想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域図」の策定がすすめられている途上であることから、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
	【内水浸水】 ・国場川、安謝川、安里川沿いのほか、市街地内に浸水が想定される地域が多数分布 ・浸水深が2mを超える地域はない	ー	・浸水が予想される地域は、多くが比較的限られた範囲にとどまり、浸水深は 2m 以下と想定されること、降雨と浸水発生までにタイムラグがあることから避難により安全の確保がしやすいと考えられることから除外しない
	【土砂災害】 ・主に市東部の丘陵地エリアに広く危険性のある箇所が分布 ・地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域は首里、小禄、天久等に複数ある ・土砂災害特別警戒区域はないが、土砂災害警戒区域が市域全体に小規模に散在	・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	・土砂災害は発生の予測が難しく事前の避難が困難なため、より安全の確保を期するため、原則除外することとされている地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域に加え、土砂災害警戒区域も除外

【津波等の浸水が想定される区域の考え方】

海に面し、市域の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。

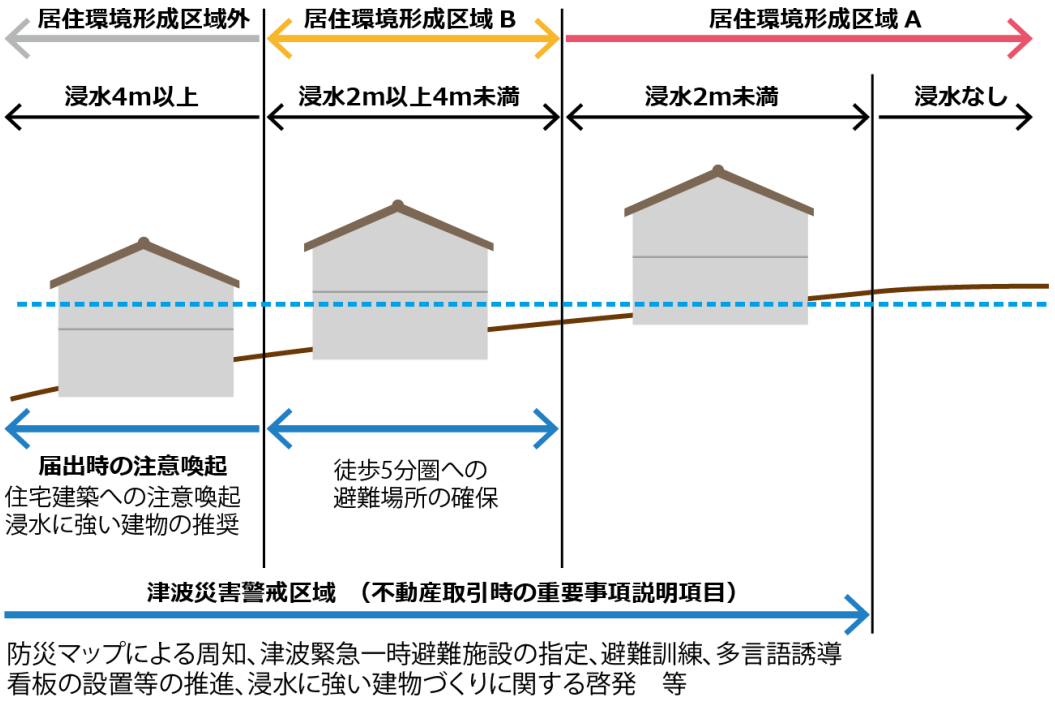
また、基準水位・浸水深が 2m を超えると、木造などの耐浪性の低い建物や低層の建物での安全の確保が難しくなることから、居住環境形成区域内で基準水位・浸水深がおおむね 2m以上となる地域を「特に注意が必要な区域」として区別するため、「居住環境形成区域Ｂ」とします。

◆津波等の浸水が想定される区域の取組み施策

取組み方針	取組み施策
①危険性の周知、浸水に強い建物への誘導	• 市民の目に触れやすい「なは MAP」（Web MAP）に、津波災害警戒区域を掲載します。 • 多言語に対応した防災 MAP を作成します。 • 立地適正化計画の届出制度を活用し、居住誘導区域外（浸水 4m 以上）における建築にあたっては、直接、住宅利用の注意喚起や浸水に強い建物構造の推奨を行います。
②避難場所の確保	• 浸水想定区域外への避難を原則としつつ、逃げ遅れた際の緊急避難場所を確保するため、市民や事業者の協力を得ながら、津波緊急一時避難施設協定の指定を進めます。 • 特に居住環境形成区域Ｂにおいては、徒歩 5 分（150m*）圏内への確保を目指します。 • また、津波緊急一時避難施設への支援策や、浸水に強い建物づくりに関する啓発を検討します。
③避難力の強化	• 非常時に、多くの人に速やかに情報を伝達できるよう、防災情報システムの整備を図ります。 • 避難場所へ速やかに誘導する、多言語に対応した誘導看板の設置を進めます。 • 定期的な津波避難訓練の実施により、避難への意識付け（すぐ逃げること）と、継続的な課題確認と改善を行います。 • 自主防災組織の結成促進と機能強化を図ります。

＊東日本大震災の避難実態調査によると、歩行困難者がいた場合の避難速度は 1.88km/h であった。（出典：津波避難を想定した避難路、避難施設の配置及び避難誘導について（第３版）2013（H25）年 4 月/国土交通省 都市局 街路交通施設）

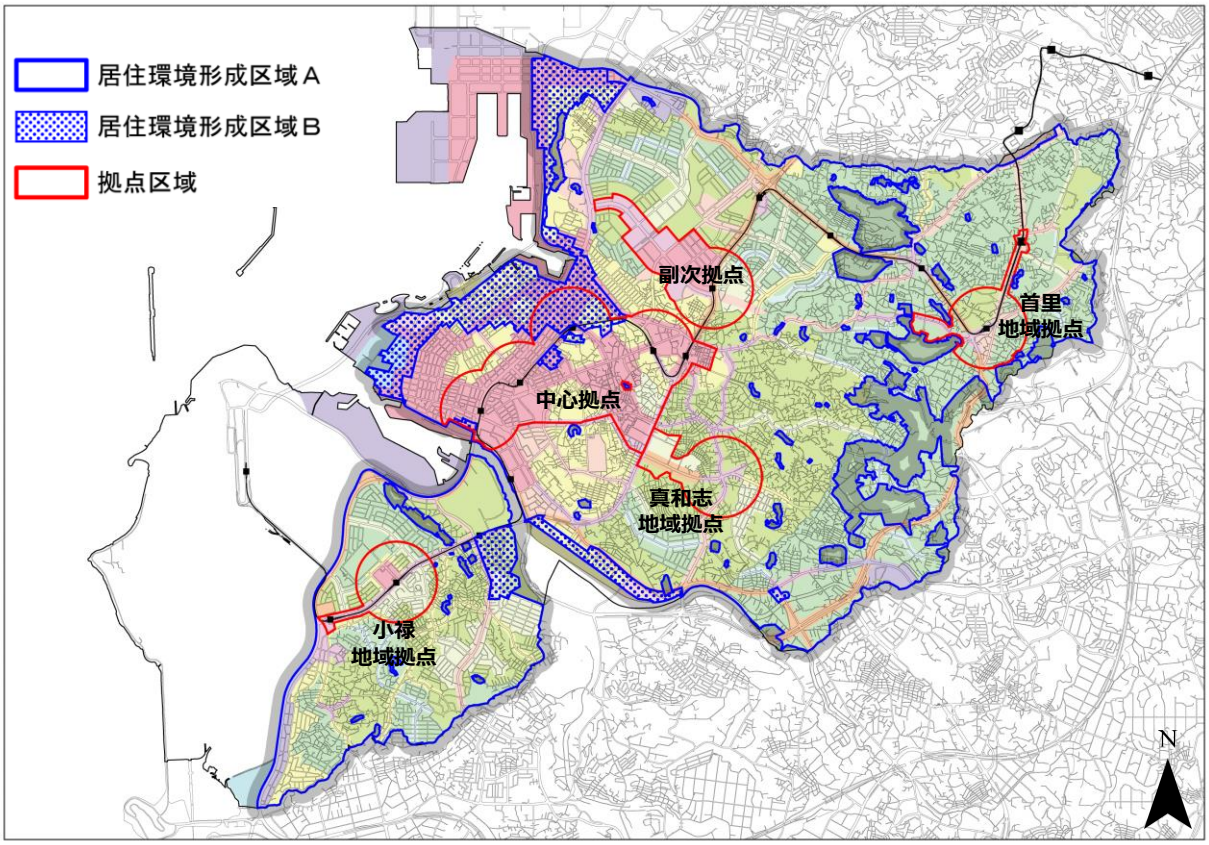
◆居住環境形成区域の区分の考え方



（３）誘導区域図

前述の考え方に基づき、拠点区域、居住環境形成区域を、下図のとおり設定します。

◆誘導区域図



2. 誘導施設の設定

（１）都市機能配置の考え方

各拠点等の都市機能は、以下のように設定します。

①中心拠点

県及び本市の中心として、根幹となる官公庁施設や、多様な活動やにぎわいを育む広域的な商業施設、文化施設、交流施設等の高次な都市施設を維持・誘導します。

②副次拠点

中心拠点の機能を補完する拠点として、中心拠点への立地が難しい施設の受け皿として、広域的な官公庁施設、商業施設、文化施設等の都市施設を維持・誘導します。

③地域拠点（中心拠点・副次拠点を含む）

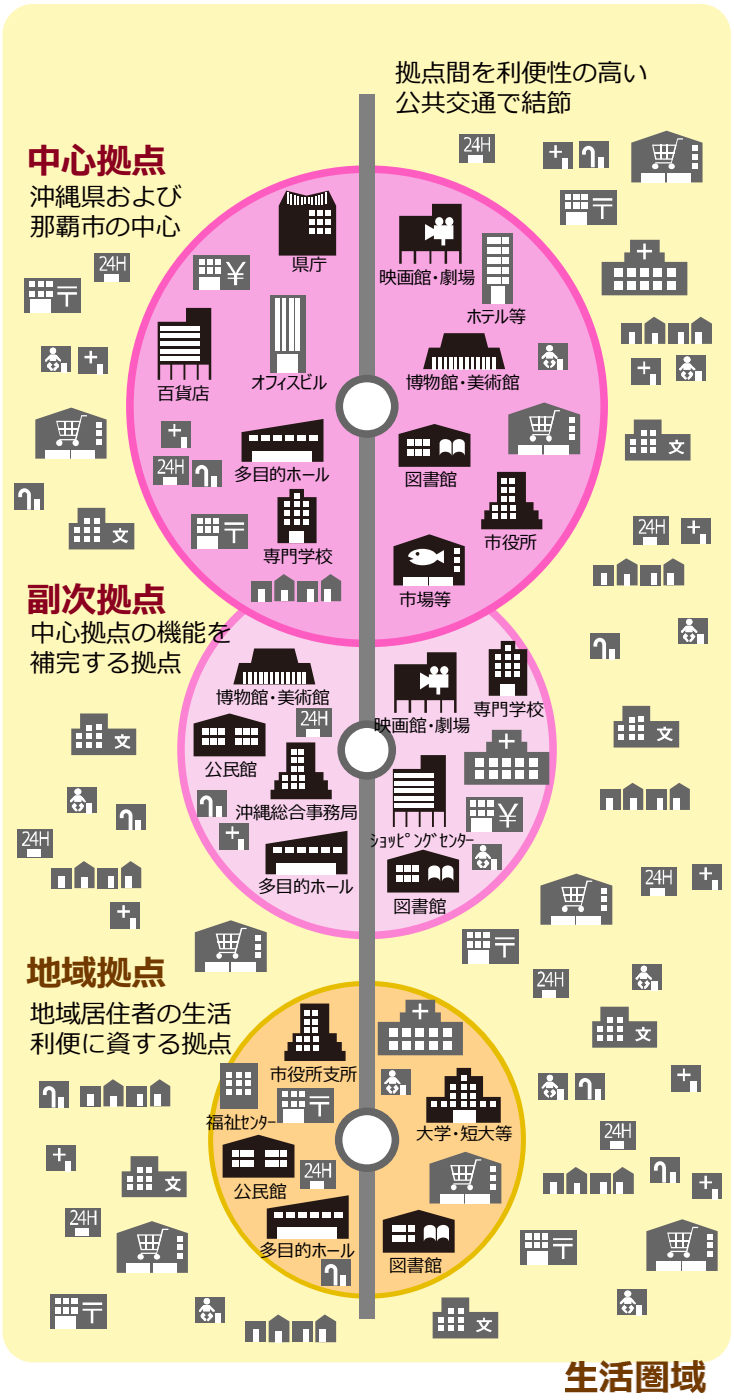
地域居住者の生活利便に資する拠点として、主に各地域（支所の所管区域）の居住者を対象とする商業施設や金融施設、行政窓口、文化施設、医療施設、コミュニティ施設等の主要な利便施設を維持・誘導します。

また、広域的な施設や市域全体から広く利用される施設のうち、利用者あるいは利用目的が比較的限定される施設（医療施設、高等教育施設、福祉施設等）は、中心拠点・副次拠点を補完する形で地域拠点において維持・誘導します。

④生活圏域

近隣居住者の日常的な生活利便施設（生鮮食料品店、保育所、診療所、地域包括支援センター等）については維持・誘導は行いません。

◆各拠点の役割と都市機能の分担イメージ



県都としての機能

- 広域的な行政施設、商業施設、文化施設、金融施設等
- 高等教育施設、交流施設、その他県内から広く利用される広域的な公共公益施設等

居住者の生活利便機能

- 多くの市民が利用する主要な行政施設、文化施設、金融施設等
- 市内全域から利用されるコミュニティ施設、福祉施設等
- 地域居住者が利用する主要な公共施設、日用品店、病院等

（２）誘導施設設定の考え方

各拠点に配置をイメージする施設の内、都市機能誘導の考え方（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（1 章 P42））、及び現状の施設立地状況を踏まえ、国が例示する誘導機能（資料編 P13）に基づき、本市における誘導施設の設定の考え方を以下の通り整理しました。

◆誘導施設設定の考え方

都市機能	現状等	方針
行政機能	• 国の出先機関や県庁、県警本部、裁判所など、広域から利用される施設が中心部に立地しています。 • 市役所が中心拠点に、３つの支所が各地域拠点周辺に立地しています。	• 国や県の広域的な行政施設の内、県都としての機能の中枢を担う国の出先機関（沖縄総合事務局）、県庁、及び市役所については、他の産業等の立地など都市構造にも大きな影響を与えること、また広域や市内全域からの交通の利便を考慮し、中心拠点・副次拠点に維持を図ります。 • 行政サービス施設（支所等）については、各地域の多くの人が利用する施設であることから、各地域内からアクセスしやすい地域拠点への維持・誘導を図ります。
介護福祉機能	• 保健所が真和志地域拠点、県総合福祉センターが首里地域拠点、市総合福祉センターが小禄地域拠点近傍に立地しています。 • 高齢者福祉センターや老人憩の家等は、各地域に数か所ずつ立地しています。 • 地域包括支援センターやデイサービス、高齢者サロンなどは、身近な場所にまんべんなく立地しています。	• 保健所、総合福祉センター等は、市内又は広域から利用されるため、交通の利便性のよい場所にあることが望ましいと考えられます。各施設とも拠点内もしくはモノレール駅徒歩圏に立地しているため、誘導施設には位置づけません。 • その他の高齢者福祉施設については、主に地域内の利用者を対象とし、各地域や生活圏にバランスを考慮し配置されていることから、誘導施設には位置づけません。
子育て機能	• 児童館や子育て支援センターは、各地域に数か所ずつ立地しています。 • 保育所・こども園は、身近な場所にまんべんなく立地しています。	• 児童館や子育て支援センターは、主に地域内の利用者を対象とし、各地域にバランスを考慮し配置されていること、保育所等は身近な場所にあり、また住宅地等の環境の良い場所への立地が望ましいと考えられることから、誘導施設には位置づけません。
商業機能	• 中心拠点等に市場があります。 • 中心拠点、副次拠点、小禄地域拠点に店舗面積 10,000㎡を超える大規模な店舗が立地し、特に副次拠点に集中しています。 • 生鮮品を扱うスーパーは、一部少ない地域もありますがおおむね身近な場所に立地しています。	• 那覇の顔であり回遊性をもたらす中心市街地の市場の維持を図ります。 • 大型量販店等の積極的な誘導を意図するものではありませんが、集客力の高い大規模な商業施設の立地については、都市構造に大きな影響を与えるため、中心拠点もしくは副次拠点に誘導施設として位置づけます。 • 日常的な生鮮品を扱う店舗は、各拠点に既に立地していることから、誘導施設には位置づけません。

都市機能	現状等	方針
医療機能	• 三次救急医療機関は市内になく、隣接の南風原町や浦添市に立地しています。 • 二次救急医療機関は、市内４か所にバランスよく立地し、うち１か所が真和志地域拠点に立地しています。市立病院は現在の位置に建替えが予定されています。 • その他の病院もおおむね各地域に立地しています。 • 診療所は、市内にまんべんなく立地しています。	• 利用者の多い総合病院については、公共交通の利便性のよい場所への立地が望ましいと考えられますが、救急搬送もあり道路のアクセスも重要な要素であること、また市内の配置バランスもあるため、誘導施設には位置づけません。 • 診療所については、身近な場所に立地していることから、誘導施設には位置づけません。
金融機能	• 中心拠点に銀行本店、副次拠点に日本銀行支店があるほか、銀行支店は市内に多く立地しています。 • 郵便局は集配を行う３局のうち、１つが真和志地域拠点に立地し、その他の郵便局は身近な場所に立地しています。	• 銀行や郵便局は、各拠点に既に立地しているほか、市内に多数立地しているため、誘導施設には位置づけません。
教育・文化機能	• 中心拠点・副次拠点に博物館や劇場等の文化施設が集積しています。 • 図書館は、県立図書館が中心拠点に、市立中央図書館が真和志地域拠点にあります。その他の市立図書館は各地域に配置されており、牧志、首里の図書館が拠点地域内に立地しています。 • 高等教育施設は、大学３校のうち真和志地域拠点に１校、首里地域拠点に１校立地しています。専門学校は、モノレール沿線に多く中心拠点、副次拠点、小禄地域拠点に立地しています。 • イベント等に利用できる大人数を収容することができるホールや会議室等が、市内に複数あるものの需要に対し不足しているという声があります。	• 集客力があり回遊の源となる市民会館については中心拠点に、博物館・美術館、映画館・劇場については、中心拠点・副次拠点において維持・誘導を図ります。 • 図書館については、各地域において多くの人が利用するものであることから、地域内からアクセスしやすい各拠点への誘導を図ります。 • 高等教育施設は、広域から通学利用されるため、公共交通の利便性の高い場所が望ましいこと、また、地域に大きな活力を与え県都として維持したい機能であることから、サテライトキャンパス等の立地も想定し各拠点に維持・誘導を図ります。 • 人が集まることができるスペースの存在は、県都としての求心力を支える重要な要素と考えられます。広域的な利用を考慮すると中心拠点・副次拠点への立地が望ましいと考えられますが、土地が限られていること、また市民の利用にも資することが望ましいことから、各拠点に多目的に利用ができるホールの維持・誘導を図ります。

（3）誘導施設

前項を踏まえ、以下のとおり「誘導施設」を設定します。

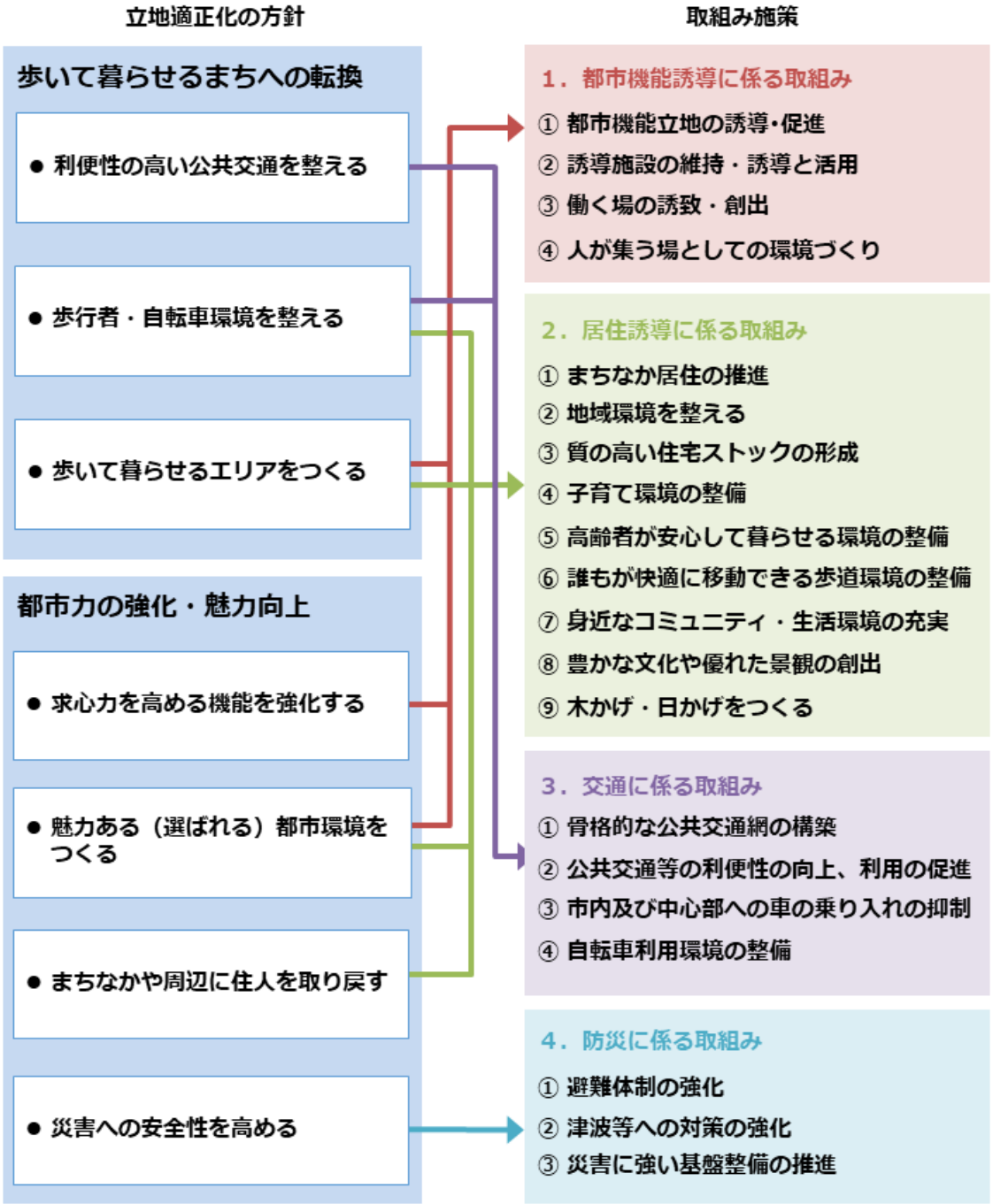
◆誘導施設一覧表

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	●	●	●

3章 取組施策

立地適正化の基本方針である「歩いて暮らせるまちへの転換」と「都市力の強化・魅力向上」の実現に向け、都市機能及び居住を維持・誘導するための施策、及びこれを支える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組みます。

◆施策の体系



１．都市機能誘導に係る取組み

（１）取組み施策

公共交通と連動した、利便性の高い生活環境の整備を進めるとともに、本市の活力の源となる多様な都市機能の立地を誘導するための施策として、拠点区域において以下の取組を進めます。

① 都市機能立地の誘導・促進

拠点区域内における都市機能の集積を促進するため、施設の受け皿となる土地の整序や再開発の推進を図ります。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・事業中の市街地再開発事業等の推進支援 ・市街地更新に向けた支援 ・再開発を検討している権利者組織への支援 ・宿泊施設の整備に着目した容積率緩和	

② 誘導施設の維持・誘導と活用

届出制度（５章参照）により誘導施設の動向（休止・廃止、拠点区域外への建築等）の把握を行い、特に建替え等に合わせた転出や廃止が起きないよう、国の制度を適切に活用しながら、区域内における維持・誘導を図ります。また、誘導施設がにぎわいの創出に貢献するよう、活用や地域との連携を図っていきます。

本市の施設である誘導施設については、「那覇市ファシリティマネジメント推進方針（平成 27（2015）年３月）」との連携を図りながら、拠点区域内のものは建替えやリニューアルなどにより適切に更新を行うとともに、区域外のものは建替えや新設に合わせた拠点区域内への立地を検討します。

真和志地域拠点においては、真和志支所、中央公民館・図書館、那覇市こども発達支援センター、那覇市障がい者福祉センター、那覇市精神障がい者地域生活支援センター、教育研究所、多目的ホールなどの機能を複合化した施設の整備を検討します。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・第一牧志公設市場の建替え ・那覇文化芸術劇場なはーとの整備 ・ぶんかテンブス館管理運営事業	・那覇文化芸術劇場なはーとにおける、集客・交流を創出する事業の展開 ・公共施設等利用者がまちに回遊するしくみの検討 ・新真和志支所複合施設の整備検討 ・ぶんかテンブス館の機能強化

③働く場の誘致・創出

居住を誘導するためのマグネットとなる働く場を充実させるとともに、職住近接の環境づくりを強化するため、企業の立地促進や、スタートアップ企業を育成する環境等の強化を図ります。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・誘致活動サポート事業 ・那覇市企業立地促進奨励助成事業 ・なは産業支援センター運営事業 ・那覇市インキュベート施設運営事業	・コワーキングスペース*の整備 ・スタートアップが活発化する環境づくり ・企業の地方拠点強化を推進する特例措置の検討 ・国家戦略特区を活用した規制改革の検討

＊独立して働く個人が、机・椅子・ネットワーク設備などの実務環境を共有しながら仕事を行う場所

④人が集う場としての環境づくり

各拠点は、人が集いにぎわう場として、道路を含めたオープンスペースの改善や活用、バリアフリー化を進めます。また、緑化や建築デザインの誘導などにより、居心地のよい、また地域あるいは本市の顔としてふさわしい空間づくりを進めます。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・中心商店街の道路の柔軟な利用（オープンカフェ、ベンチ設置等）促進に向けた検討	・中心商店街の道路の柔軟な利用の本格運用 ・中心商店街アーケード再整備への支援
・国際通り・沖映通りにおける違法立看板や客引きの是正（めんそーれ観光振興条例）	・合同パトロールの強化（年 1 回から 3～4 回へ） ・道路管理者等との連携 ・是正指導の民間（通り会等）移行を検討
	・公園の柔軟な利用の推進（各公園の特性に応じたルールづくりや市民ガーデンの導入等） ・中心市街地における都市公園のアクセス機能の改善 ・緑化への支援策の検討 ・広場や道路における緑陰の創出の推進 ・クールスポット（日よけ、ミスト等）の整備 ・地区計画（インセンティブの付与）を活用したオープン空間、歩道状空地の創出 ・にぎわいを創出する都心空間のデザインマニュアル作成
・バリアフリーに対応した歩道の設置・拡幅	・バリアフリー基本構想に基づくバリアフリー整備の推進

（２）施策推進にあたっての方針

１）都市機能の拡散防止のための公的不動産活用の考え方

本市においては、高密度な市街地が形成されており、公共施設をはじめとする都市機能誘導に必要な新たな土地の確保が難しい状況があります。また、公共施設の老朽化も進んでおり、今後適切な更新が課題となります。

このため、「那覇市ファシリティマネジメント推進方針（那覇市公共施設等総合管理計画）」と連携・整合を図り、公共施設の建替えや整備に当たっては、公的不動産を活用した官民連携型の事業の導入を検討し本市の財政負担の軽減を図るとともに、官民が重層した土地活用を可能とすることで、都市機能の立地を促進します。

また、公共施設の複合化や再配置によって生み出された、当面公的利用の想定されない土地については、民間等への貸付や売却を行い、地域の特性に応じた都市機能や居住の誘導を図ります。

２）低未利用土地利用等指針（拠点区域内）

市街地に点在する空き地・空き家等の低未利用土地は、治安の悪化や地域の価値の低下を招く恐れがあり、適切な管理や有効利用を図っていくことが望まれます。

このため、拠点区域内においては、以下の指針に基づいて地権者や周辺住民等による低未利用土地の有効な利用、及び所有者・管理者等へ適正な管理を促すこととします。

また、複数の土地の利用権等の交換・集約等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政が支援することなども検討していきます。

【利用指針】

・人が集まる場などのにぎわいに資する利用や、駐輪場などの来街者の利便を高める施設としての利用を推奨します。
・空き家等の未利用の建物については、リノベーションによる店舗や住宅としての再生利用を推奨します。
・多様な都市機能立地や中心市街地等への居住促進につながる敷地統合等による利用を推奨します。

【管理指針】

・低未利用土地が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めるとともに、建物の倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態とならないよう適切な管理を行うこと。
・雑草が繁茂し、放置され、周囲に迷惑を及ぼす状態にならないよう、適切に管理を行うこと。

2. 居住誘導に係る取組み

（１）取組み施策

居住環境形成区域（拠点区域を含む）において、居住を維持・誘導するための施策として、以下の取組を推進していきます。

① まちなか居住の推進

人々の暮らしが息づく「マチグヮー」を再生するため、民間開発の支援や空室リフォーム支援等により中心部への居住の誘導を図ります。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・再開発を検討している権利者組織への支援（再掲） ・共同住宅の容積率緩和（総合設計制度） ・リフォーム等の情報提供（市HP）	・優良建築物等整備事業等の支援手法の検討 ・民間活力を活かした土地利用の共同化や高度利用を誘導 ・住宅のバリアフリー化等支援の検討 ・空室のリフォーム支援手法の検討 ・中心市街地における地域優良賃貸住宅制度（子育て世帯向け）の導入検討

②地域環境を整える

居住環境形成区域のなかでも、人口減少が目立つ中心部周辺の密集住宅市街地については、適切に建物の更新が行われていくよう、共同化や面整備による基盤整備を検討します。また、「スージグヮー」のたたずまいを活かした修復改善型の市街地改善を検討します。

また、居住環境形成区域全域において、あき地や空家等※については適正な管理を推進するとともに、空き家バンクを活用し流通の促進を図り、空家等及び除去後の跡地利活用についての情報提供を検討します。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・密集住宅市街地改善に向けた推進支援 ・事業中の市街地再開発事業等の推進支援（再掲） ・全国版空き家バンクの活用による空家等の流通促進 ・空家等の適正管理の推進（助言・指導、啓発等） ・あき地の適正管理の推進（指導・勧告等）	・共同化による建替えや面整備による密集住宅市街地の基盤整備の検討 ・「スージグヮー」の保全と活用 ・空家等及び除去後の跡地利活用についての情報提供の検討

※空家等：空家等対策の推進に関する特別措置法第２条第１項に定義する「空家等」を指す。

③質の高い住宅ストックの形成

将来的な人口減少を見据え、良質な住宅ストックの形成が図られるよう、環境、エネルギー、耐震性、デザインなどで一定の質を確保する建築物への支援手法の検討や整備基準の策定を進めます。

また、優れたデザインの魅力ある住まいが供給されるよう、建築賞の拡充を図ります。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・共同住宅の容積率緩和（総合設計制度）（再掲） ・建築協定の推進 ・ユニバーサルデザインや住宅の省エネに関する情報発信（市ＨＰ） ・住宅用省エネ設備導入の促進	・優良建築物等整備事業等の支援手法の検討（再掲） ・那覇市版都市型住宅＆集合住宅のストック整備基準の策定 ・那覇市にふさわしい建築ストックを対象とした、建築賞の創設

④子育て環境の整備

若い世代の市内への居住の定着を図るため、子育て支援施設や子どもの遊び場や文化等の体験の場の充実を図るとともに、市営住宅やセーフティネット住宅制度を活用した子育て世帯向けの住宅の供給を推進します。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・市営住宅における多子世帯の優先入居 ・セーフティネット住宅登録制度の普及啓発 ・老朽化保育所増改築等事業 ・待機児童解消等加速化事業 ・待機児童対策特別事業 ・地域子育て支援センター事業 ・つどいの広場事業 ・都市公園の整備 ・公園への市民参加の推進（公園愛護会等） ・長寿命化計画に基づく遊具の更新 ・公園内遊具寄付制度の PR	・施設の老朽化や、少子高齢化等、市民や地域のニーズに合わなくなった公園での、機能や配置の再編、リニューアル整備 ・那覇文化芸術劇場なはーとにおける、子どもや子育て世帯の利用の推進（子ども向けプログラム、鑑賞時の託児サービス提供支援等） ・新たな住宅セーフティネット制度における各種補助の導入検討 ・中心市街地における地域優良賃貸住宅制度（子育て世帯向け）の導入検討（再掲）

⑤高齢者が安心して暮らせる環境の整備

高齢者のみ世帯の増加など、高齢化社会に対応し、安心して暮らせるよう、自家用車を利用しなくても外出しやすい環境の整備や、安心して住めるすまいの普及の推進を図ります。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・福祉バスの運行 ・高齢者公共交通割引制度（休日等ゆいレール１日乗車券） ・バリアフリーに対応した歩道の設置・拡幅（再掲） ・サービス付き高齢者向け住宅関連に関する情報発信（市ＨＰ） ・セーフティネット住宅登録制度の普及啓発（再掲）	・バリアフリー基本構想重点整備地区のバリアフリー整備の推進 ・新たな住宅セーフティネット制度における各種補助の導入検討（再掲）

⑥誰もが快適に移動できる歩道環境の整備

障がいの有無や、年齢等に関わらず誰もが安全で快適に移動できる歩道環境を確保するため、地域の主要な動線において歩道の設置・拡幅や無電柱化、セミフラット化などのバリアフリーへの対応を推進します。

また、歩道環境の整備と連携した健康増進施策の展開を検討します。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・バリアフリーに対応した歩道の設置・拡幅（再掲） ・点字ブロックの補修・新設 ・無電柱化の推進（那覇市無電柱化推進計画） ・市民へ運動の必要性、効果について普及啓発の実施	・バリアフリー基本構想重点整備地区のバリアフリー整備の推進（再掲） ・道路施設（バス停、横断歩道等）の位置の改善 ・低コスト手法等の導入による無電柱化路線の拡大 ・日常生活や職場において運動ができる情報の発信（ながら運動） ・特に、働き盛り世代が日常生活の中で運動ができる施策の検討

⑦身近なコミュニティ・生活環境の充実

本市で取り組む小学校区単位のまちづくりと合わせ、地域コミュニティの活動や場の充実、緑化の推進や公園の整備・リニューアルなど、安心して生活できる生活環境の維持・形成を図ります。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・都市公園の整備（再掲） ・公園への市民参加の推進（公園愛護会等）（再掲） ・花いっぱい運動などの緑化推進事業 ・地域学校連携施設の整備 ・自治会や小学校区まちづくり協議会等地域コミュニティ活動への支援 ・商店街が行うイベントへの支援 ・公共交通や自転車等の利用の推奨	・公園の柔軟な利用の推進（各公園の特性に応じたルールづくりや市民ガーデンの導入等） ・施設の老朽化や、少子高齢化等、市民や地域のニーズに合わなくなった公園での、機能や配置の再編、リニューアル整備（再掲） ・緑化推進事業の拡充 ・緑化地域の導入など、緑化推進や保全制度の導入検討 ・民間活力を取り入れた公園施設の整備・改修（Park-PFI の導入等） ・地域学校連携施設のより効果的な管理運営の検討

⑧豊かな文化や優れた景観の創出

人や物が集まり、多様な選択肢や刺激に満ちた都会としての優位性を、人を惹きつける強みとして更に伸ばすため、緑の保全や景観の誘導・啓発、文化事業の展開などにより、優れたデザインや文化を身近に感じることができる、洗練された都市環境の形成を図ります。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・花いっぱい運動などの緑化推進事業（再掲） ・景観ガイドライン、デザインマニュアルによる景観誘導、「那覇市都市景観賞」の表彰 ・仮囲いペイントによる地域周辺へのアートの提供	・歴史・文化資源と一体となった緑の保全 ・「美しいまちづくりフォーラム」の開催 ・地域商店街等と連携した、まちなかでの文化事業の展開 ・福祉施設等へアウトリーチを行い文化機会の公平を図る ・那覇文化芸術劇場なはーとにおける、子どもや子育て世帯の利用の推進（子ども向けプログラム、鑑賞時の託児サービス提供支援等）（再掲）

⑨木かげ・日かげをつくる

日差しを和らげ、歩きやすい環境をつくるため、緑陰をつくる街路樹等の植栽の推進を図るとともに、低層階のセットバックやひさしの張り出しなど、建築物による日かげの創出の誘導を検討します。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・街路樹の植栽、補植	・緑陰をつくる街路樹植栽の推進 ・歩行者動線への日陰の創出の検討（日よけの設置、日陰をつくる建物形態の誘導等）

（２）施策推進にあたっての方針

１）低未利用土地利用等指針（居住環境形成区域内）

市街地に点在する空き地・空き家等の低未利用土地は、治安の悪化や地域の価値の低下を招く恐れがあり、適切な管理や有効利用を図っていくことが望まれます。

このため、居住環境形成区域内においては、以下の指針に基づいて地権者や周辺住民等による低未利用土地の有効な利用、及び所有者・管理者等へ適正な管理を促すこととします。

また、複数の土地の利用権等の交換・集約等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政が支援することなども検討していきます。

【利用指針】

・地域の道路やオープンスペースなどの機能を補完し、環境の向上に資する利用や、地域住民の憩いの場としての利用を推奨します。
・空き家等の未利用の建物については、リノベーションによる住宅や、地域コミュニティの場としての再生利用を推奨します。
・密集住宅市街地の整備及び改善の促進につながる敷地統合等による利用を推奨します。

【管理指針】

・低未利用土地が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めるとともに、建物の倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態とならないよう適切な管理を行うこと。
・雑草が繁茂し、放置され、周囲に迷惑を及ぼす状態にならないよう、適切に管理を行うこと。

3. 交通に係る取組み

県都としての求心力を保持し、かつ車に頼らなくても生活のしやすい「歩いて暮らせるまち」の実現に向けた施策として、都市計画マスタープランに位置付けた拠点や軸の考え方及び交通基本計画の施策等を踏まえ、以下の取組を推進していきます。

①骨格的な公共交通網の構築

沖縄本島諸都市を結ぶ鉄軌道や基幹バスなどの広域公共交通システムの整備に加え、市内の拠点間を定時定速性の高い交通システムで結節を図り、広域及び地域内の骨格的な公共交通ネットワークの形成を推進します。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
	・ＬＲＴなどの基幹的公共交通システムの導入・整備 ・骨格的な道路網の構築と連携した公共交通網の再編

②公共交通等の利便性の向上、利用の促進

誰もがわかりやすく利用しやすい公共交通とするため、骨格的な公共交通網の構築を見据えた路線バスの運行ルートの見直しや情報技術等を取入れ、乗り継ぎなど利用のしやすい環境づくりを推進します。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・交通結節機能の整備拡充 ・バスマップの配布やサイトによる公共交通等利便性向上に資する情報発信 ・バス停への上屋・ベンチの設置 ・福祉バスの運行（再掲） ・高齢者公共交通割引制度（休日等ゆいレール 1 日乗車券）（再掲）	・情報通信技術の導入検討、活用 ・路線バスネットワークの再編 ・公共交通機関の乗継割引 ・バス停の情報案内（デジタルサイネージ*等）の充実による利便性向上

＊ディスプレイなどで映像や文字を表示する情報媒体

③市内及び中心部への車の乗り入れの抑制

中心部への車の乗り入れを抑制し歩行者優先の空間形成を推進するため、国際通りのトランジットモールの拡充を図るとともに、フリンジ駐車場やパーク＆ライド駐車場へ車を誘導する情報システムの構築を検討します。

また、市外からの車の流入の抑制を図るため、ロードプライシングの導入を検討します。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・国際通りトランジットモール ・カーシェアリングの推進 ・カーフリーデー等による啓発活動 ・公共交通･自転車･徒歩による通勤・通学の推進 ・環境や交通に関するシンポジウム等の実施 ・時差出勤やフレックスタイム等の実施 ・小中学校等における交通まちづくりをテーマとした啓発活動	・国際通りトランジットモールの拡充 ・フリンジ駐車場*1、パーク＆ライド駐車場*2 などへの誘導情報の発信 ・ロードプライシング*3 導入検討

＊１：都市の中心部への車の乗り入れを抑制するため、周縁部（フリンジ）に配置する駐車場

＊２：駅やバス停まで車で移動し、公共交通機関に乗り換えて目的地へ移動できるよう、駅等の周辺に配置する駐車場

＊３：特定の道路や地域、時間帯等の自動車利用者に料金を課す制度

④自転車利用環境の整備

自転車ネットワーク計画に基づき、ネットワーク指定路線の自転車走行環境や駐輪場の整備を推進します。

また、駐輪場やレンタサイクル・シェアサイクルポートの拡充など、自転車の利用しやすい環境づくりを進めます。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・自転車ネットワークの整備推進 ・集客施設等への駐輪場の設置推進（駐輪場附置条例）	・駐輪場、レンタサイクル・シェアサイクル*ポートの拡充　等

＊一定の範囲内に複数設けられた駐輪場で自転車の貸出や返却が可能なシステム

4. 防災に係る取組み

本市で特に対応が必要と考えられる、津波等への対策や来街者の避難誘導、及び密集市街地等の安全性の向上に向けた施策として、以下の取組を推進していきます。

①避難体制の強化

就業や観光などによる多くの来訪者を抱える本市において、災害時にスムーズな避難が図れるよう、防災情報システムの整備や多言語に対応した防災マップ、避難誘導看板の整備を進めます。

また、自主防災組織の結成の促進及び機能強化により非常時の対応力の強化を図るとともに、特に来街者の多い地域においては、帰宅困難者の受け入れ先の確保や、集客施設における避難訓練等に取組みます。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・観光客向けの災害備蓄品の整備 ・自主防災組織の結成促進 ・民間事業者等と帰宅困難者一時受け入れに関する協定締結の促進	・多言語避難誘導看板の設置、多言語防災マップの作成 ・防災情報システムの整備 ・避難誘導コンサート等の開催 ・自主防災組織の機能強化 ・協定締結事業者への支援策の検討

②津波等への対策の強化

沿岸部や国場川沿いにおいては、津波や高潮による浸水が想定されています。このため、上記「避難体制の強化」に加え、津波緊急一時避難施設の指定を促進するとともに、津波避難訓練を継続的に実施します。

また、津波による浸水が想定される区域（津波災害警戒区域）、及び高潮浸水区域の周知を強化するとともに、「津波防災地域づくり推進計画」の策定や津波緊急一時避難施設への支援策の検討に加え、市民及び設計者・事業者等への浸水に強い建物づくりに関する啓発に取り組みます。基準水位・浸水深が 4m以上となる地域（居住環境形成区域外）については、届出制度（都市再生特別措置法第 88 条第 5 章参照）を活用し、住宅建築への注意喚起を図ります。

居住環境形成区域の内、基準水位・浸水深が 2m以上となる地域（居住環境形成区域Ｂ）については、特に徒歩 5 分（150m*）圏内への津波緊急一時避難施設等の確保に努めます。

＊歩行困難者がいた場合の避難速度 1.88km/h（東日本大震災の際の避難実態調査による）

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・津波緊急一時避難施設指定の促進 ・津波避難訓練の実施	・津波災害警戒区域、高潮浸水区域の周知 ・居住環境形成区域外の住宅建設への注意喚起（立地適正化計届出制度の活用） ・津波緊急一時避難施設への支援策の検討 ・津波防災地域づくり推進計画策定の検討 ・浸水に強い建物づくりに関する啓発

③災害に強い基盤整備の推進

災害時の危険性の高い密集市街地においては、狭あい道路の拡幅等を進めるとともに、避難路や避難地の確保を推進します。

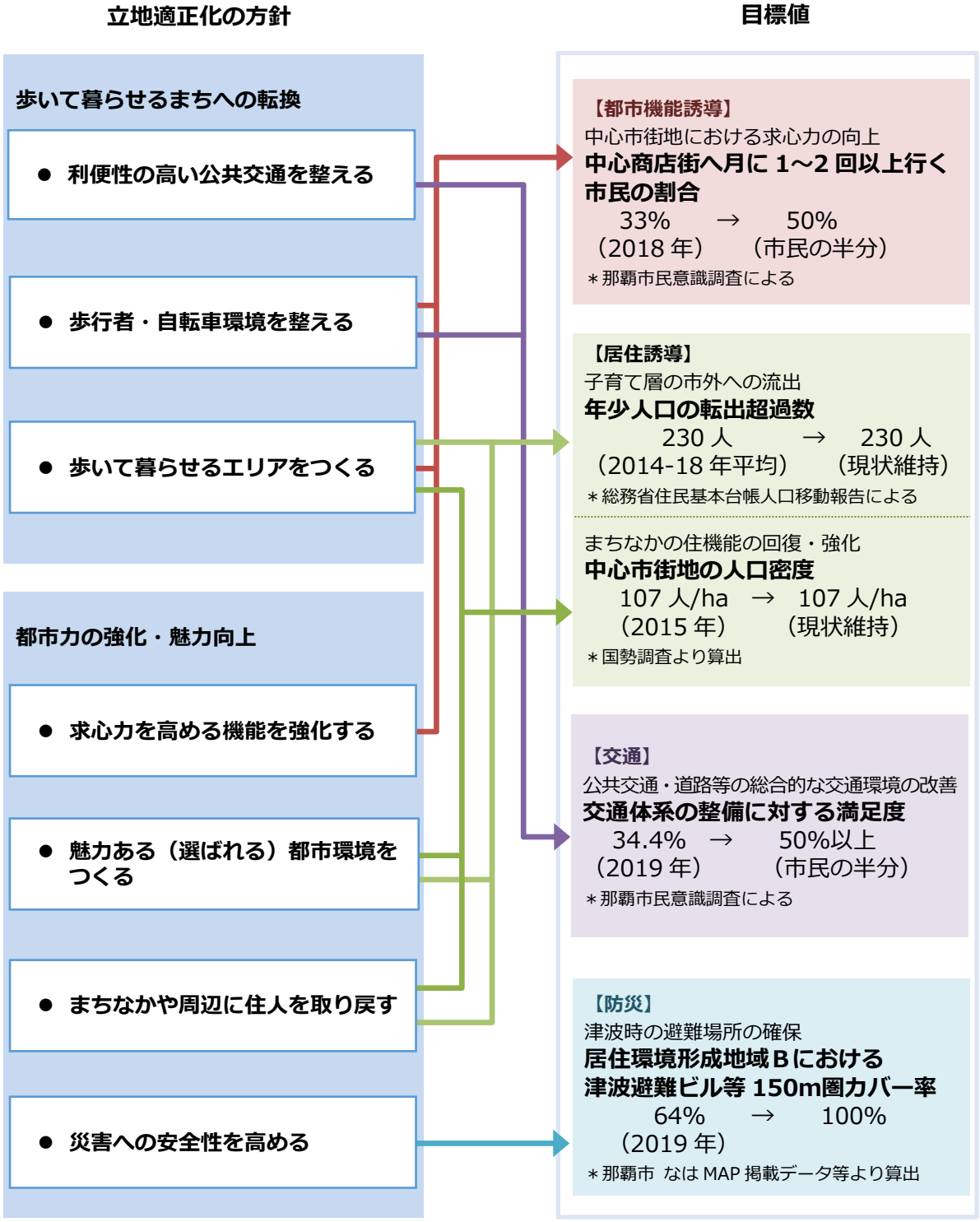
また、災害時の被害の拡大を防ぐため、無電柱化の推進、橋梁等の長寿命化、公園の整備および防災拠点機能の充実を図ります。

現在の取組みを継続する施策	新たに取り組む施策・検討する施策
・狭あい道路の拡幅の推進（助成） ・無電柱化の推進（再掲） ・橋梁等の長寿命化修繕 ・避難路確保のための道路整備 ・広域避難所や一次避難所となる都市公園の整備	・公園の防災拠点機能の充実

4章 目標の管理

1. 評価指標

立地適正化計画の基本方針の実現に向けた目標を定量化する「評価指標」を、以下の通り設定します。

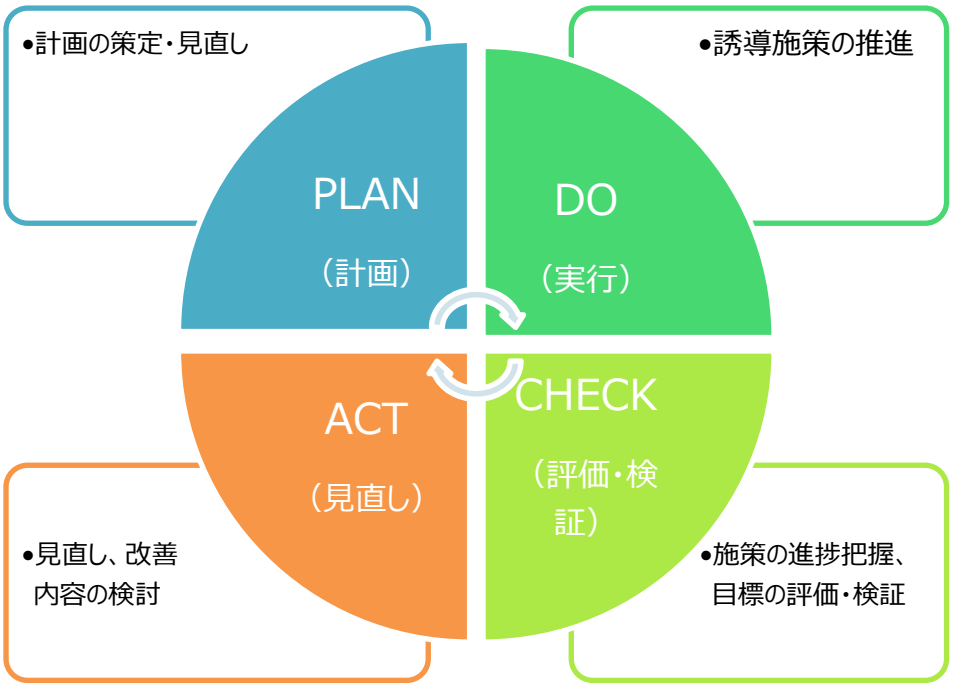


2. モニタリング計画

本計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望した長期的な計画です。このため、定期的なモニタリングを行い、那覇市都市計画マスタープラン等の見直しとの連携を図りながら、適切な進行管理に努めます。

進行管理に当たっては、Plan（計画の策定）－ Do（実行）－ Check（評価）－ Act（見直し）のＰＤＣＡサイクルの考え方に基づき、計画に記載された施策の実施状況について年度毎にフォローアップを行うとともに、概ね５年ごとに目標値の到達状況の確認と合わせた検証を行い、必要に応じ施策の強化や計画の見直しを行っていきます。

また、公正かつ専門的な第三者としての立場から評価を行うことも重要であるとされていることから、「実施状況」及び「効果発現状況」については、適宜、那覇市都市計画審議会に報告します。



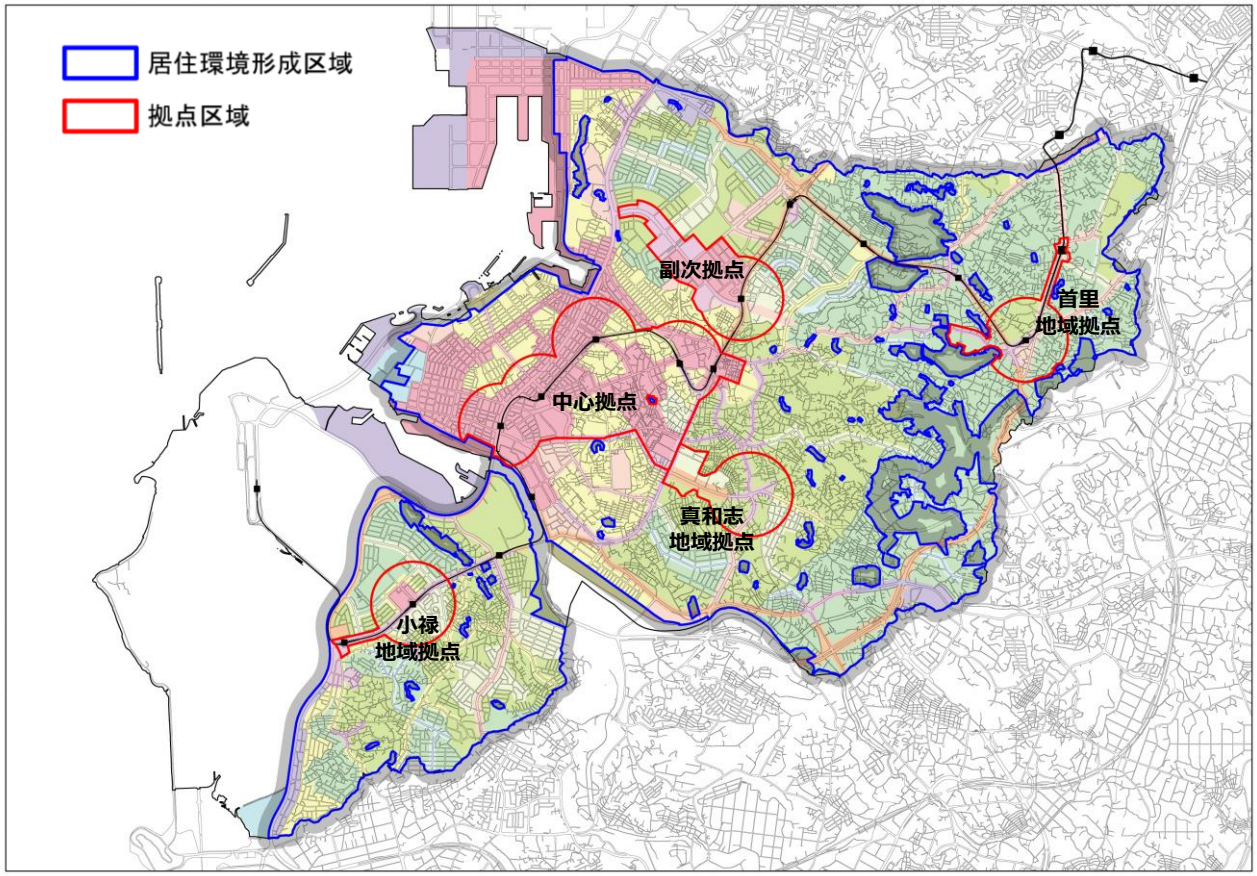
5章　事前届出

1. 届出制度について

届出制度は、拠点区域内外における誘導施設の立地動向や、居住環境形成区域外における住宅等の建築・開発などの動きを把握するための制度です。

本計画区域内（市域全域）において届出対象となる行為を行う場合は、これらの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、市長への届出が必要となります。

■拠点区域・居住環境形成区域図



2. 誘導施設に関する届出

（１）誘導施設の建築等行為又は開発行為　都市再生特別措置法第 108 条

拠点区域外への誘導施設の立地に関する動きを把握するため、以下の区域において誘導施設の建築等を行う場合は、市長への届出が義務付けられます。

①　届出の対象となる区域　＊P73 参照

・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）

②　届出の対象となる行為

・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

■誘導施設の建築等に係る届出のイメージ

例：映画館を建築する場合

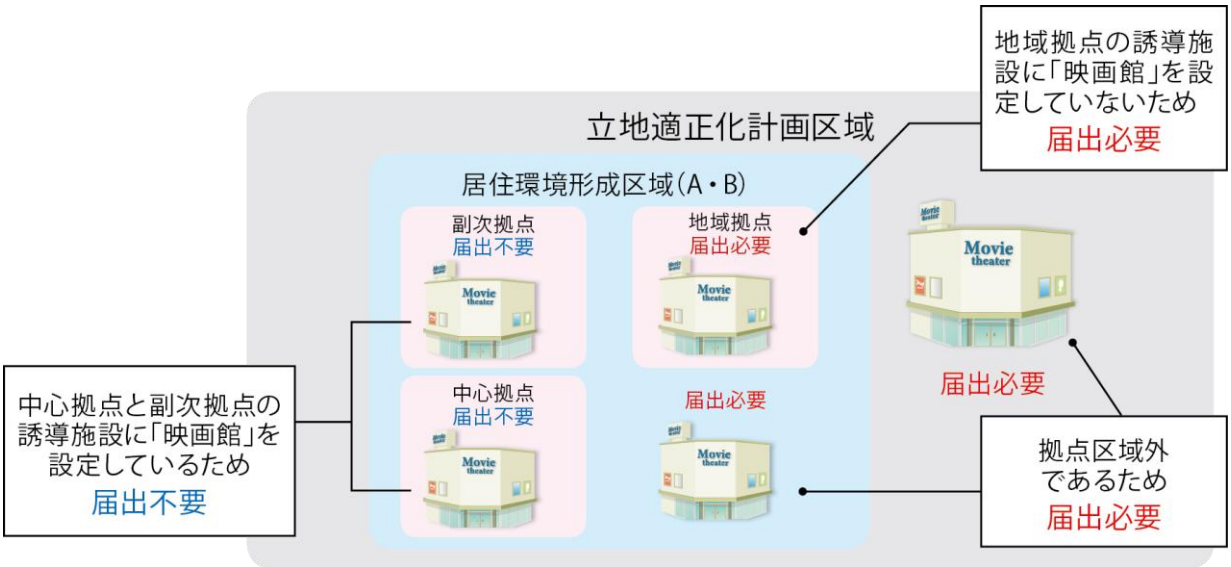
映画館は、中心拠点と副次拠点で誘導施設として設定（地域拠点では誘導施設として設定していない）

①　中心拠点・・・届出不要

②　副次拠点・・・届出不要

③　地域拠点・・・届出必要

④　それ以外の地域・・・届出必要



■誘導施設の建築等に係る届出を要する区域・行為

届出が必要な行為 以下の施設を有する建築物の新築、改築、用途変更		届出が必要な区域			
		中心拠点	副次拠点	地域拠点	その他の区域
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				

（２）誘導施設の休止又は廃止　都市再生特別措置法第 108 条の２

拠点区域内の誘導施設の廃止や転出に関する動きを把握するため、以下の区域において誘導施設の休廃止を行う場合は、市長への届出が義務付けられます。

①　届出の対象となる区域　＊P75 参照

・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）

②　届出の対象となる行為

・誘導施設の休止

・誘導施設の廃止

■誘導施設の休止・廃止に係る届出のイメージ

例：映画館を廃止する場合

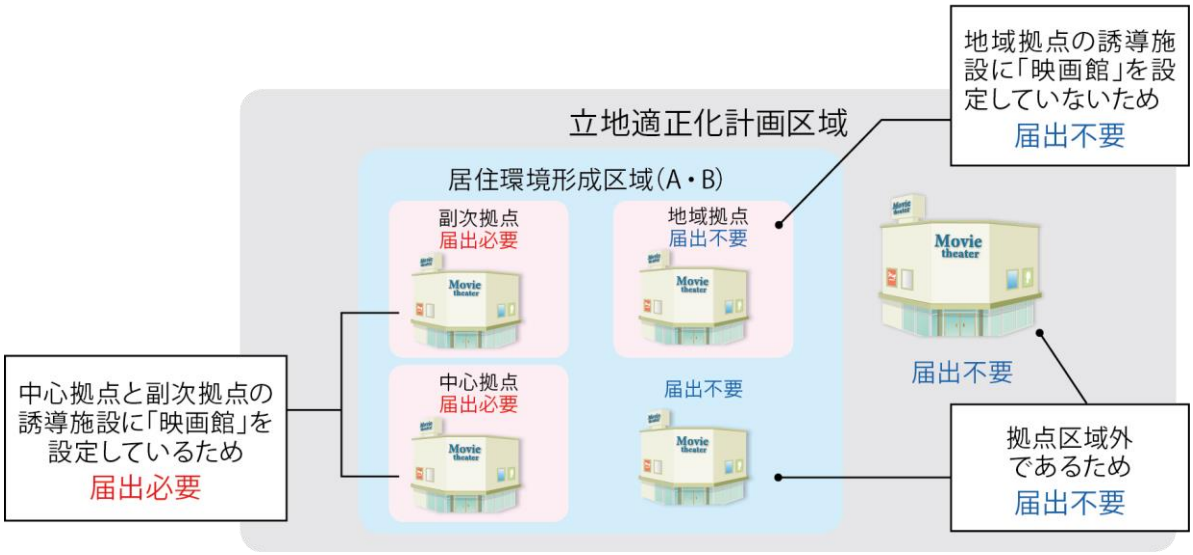
映画館は、中心拠点と副次拠点で誘導施設として設定（地域拠点では誘導施設として設定していない）

①　中心拠点・・・届出必要

②　副次拠点・・・届出必要

③　地域拠点・・・届出不要

④　それ以外の地域・・・届出不要



■誘導施設の休止・廃止に係る届出を要する区域・行為

届出が必要な行為 以下の施設の休止・廃止		届出が必要な区域			
		中心拠点	副次拠点	地域拠点	その他の区域
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 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				

3. 住宅等に関する届出　都市再生特別措置法第 88 条

居住環境形成区域外における住宅開発等の動向を把握するため、以下の区域において住宅等の開発や建築を行う場合は、市長への届出が義務付けられます。

①届出の対象となる区域

・居住環境形成区域外（都市再生特別措置法に定める「居住誘導区域」外）

②届出の対象となる行為

【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

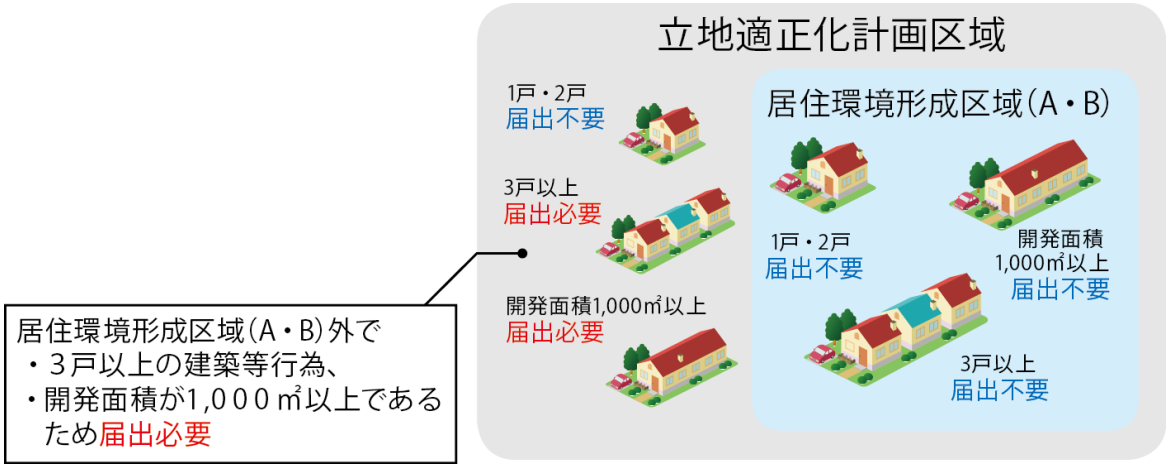
・１戸又は２戸の住宅等の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

【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

■住宅等の建築等の規模に係る届出のイメージ



資料編

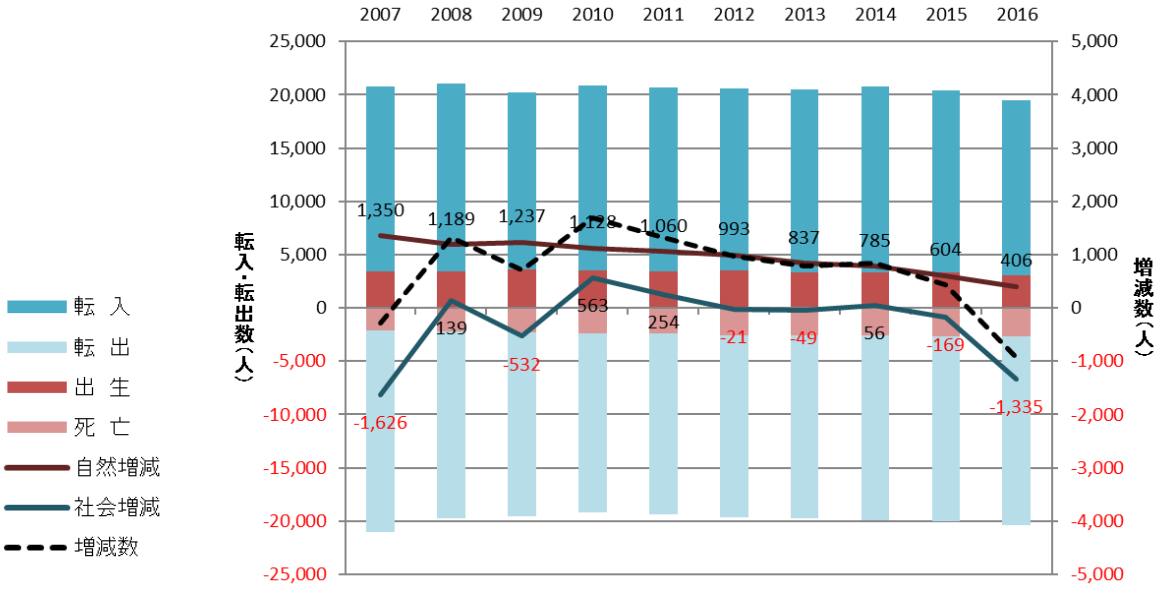
1．那覇市の現況（補足資料）.....P1
2．誘導区域・誘導施設設定参考資料.....P10
3．計画策定経過.....P15

1. 那覇市の現況（補足資料）

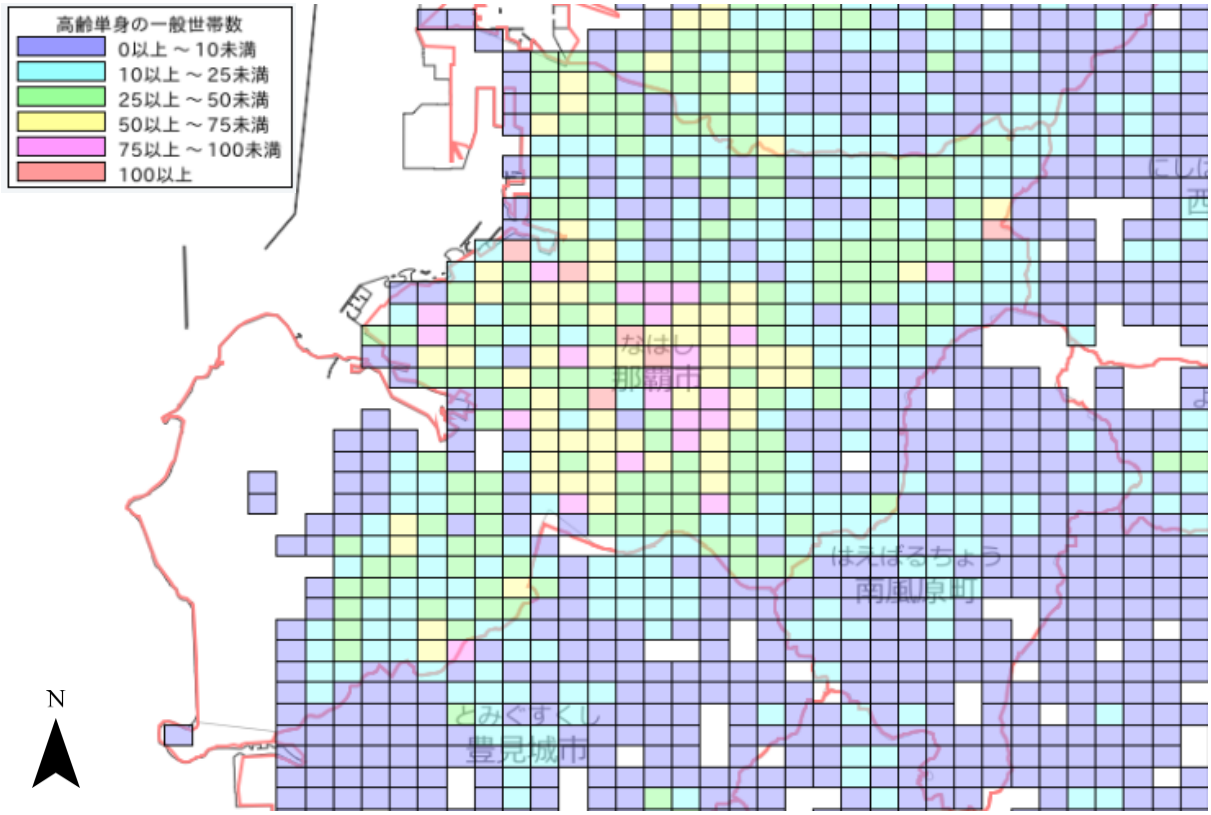
◇人口

- 那覇市の人口動態は、出生・死亡による自然増減はプラスであるものの減少が続いています。転入転出による社会増減は均衡していましたが、近年は大きくマイナスに転じています。
- 高齢者のみの世帯は、中心部に多く分布しています。

◆人口動態（那覇市）　「沖縄県統計年鑑（資料：県企画部統計課「人口移動報告年報」）」より作成



◆高齢単身の一般世帯の分布（250mメッシュ）出典：「JSTAT MAP」より　データ：総務省 国勢調査 2019（H27）年



◇公共交通

- 県内唯一の鉄軌道であるモノレールが市内を東西に横断し、那覇空港から沖縄自動車道幸地 IC に近接するてだこ浦西間を結んでいます。（2019（令和元）年 10 月 1 日開業）
- 本島内の各都市を結ぶ中長距離交通はバスが担っており、那覇バスターミナルを起点に多数の路線が市内に乗り入れています。市内線も多くが各地域と中心部を結ぶルートとなっており、中心部に交通が集中しています。

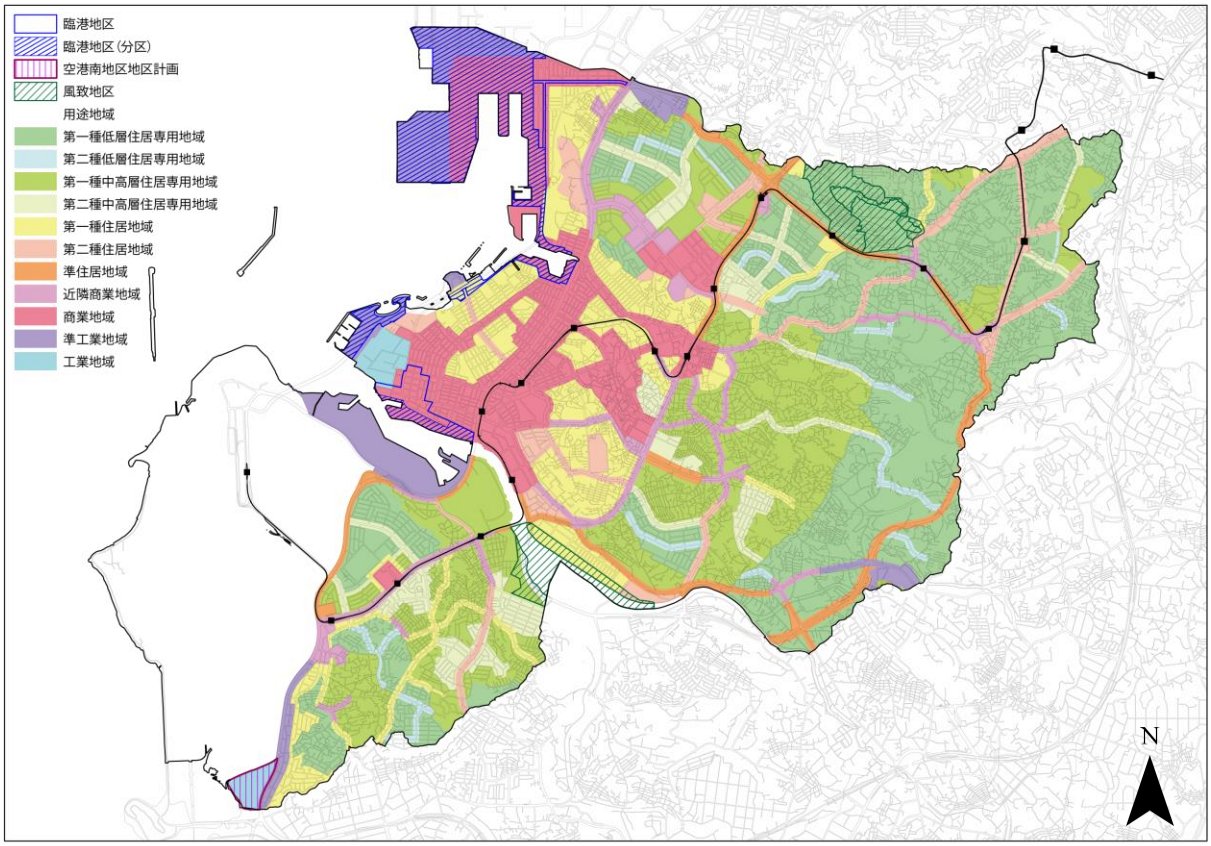
◆モノレール・バス（市外線）路線図

「本島中南部バス路線図（バスマップ沖縄 Web サイト）」（2019（R 元）年 7 月 27 日確認）より

◇法規制

- 市西部の空港及び自衛隊駐屯地の地域を除き、市街化区域となっています。市の中心部は商業地域及び第一種住居地域、その他の地域は住居系の用途地域を中心に指定されています。
- 海沿いは商業や工業系の用途地域が指定されています。また、臨港地区も指定されており、「分区」の区域においては住宅の建築が制限されています。このほか、市街化調整区域の南側に隣接する「空港南地区」地区計画区域において、住宅の建築が制限されています。
- 漫湖公園、未吉公園周辺は、風致地区が指定されています。

◆法規制図（2019（H31）年３月時点）　　那覇市都市計画課資料より作成

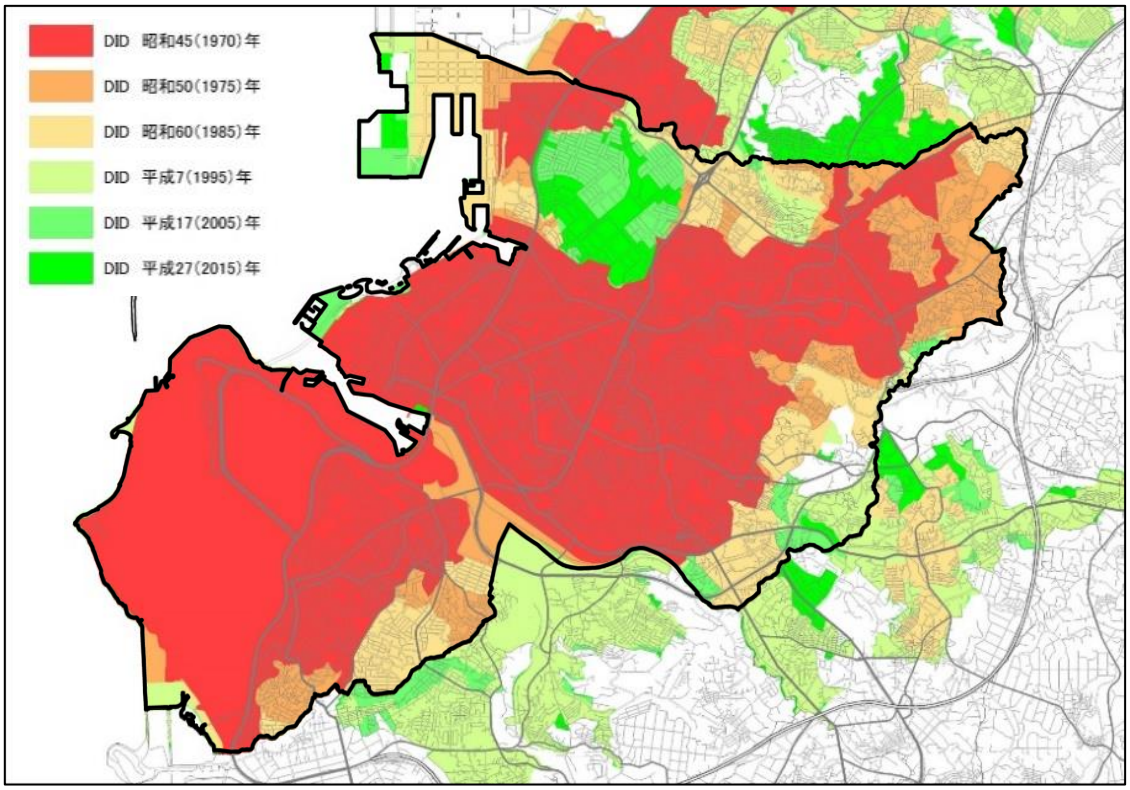


◇DID

- 1970（昭和 45）年時点で市内の多くが DID となっていましたが、1980（昭和 55）年代には丘陵地まで拡大が進みました。
- 2005（平成 17）年以降、駐留軍用地の返還に伴う那覇新都心地区地区計画区域の整備が進み、市内のほぼ全域が DID となっています。

＊DID：人口集中地区。国勢調査の結果を基に、人口密度等の一定の基準により都市的地域を定めたもの。

◆DID の変遷　　「都市計画基礎調査（(2017（H29）年度)」より作成

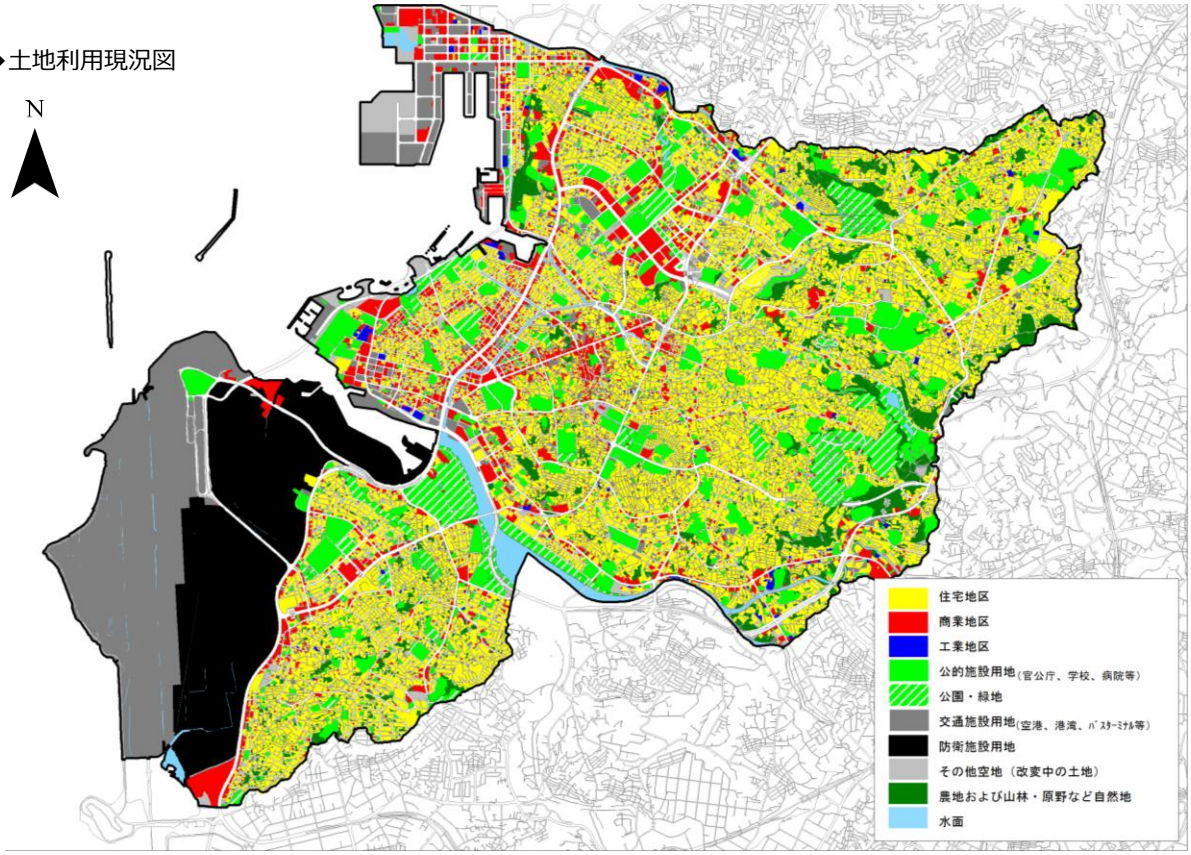


◆航空写真

◇土地利用

- 農地や水面などの自然的土地利用は 6.8%で、住宅用地や商業用地、道路用地や官公庁施設などの都市的土地利用が 93.2%を占めています。
- 市域の西側に商業地が多く集積し、東側は住宅や緑地が多くなっています。
- 商業地は多くが道路沿いに線状に分布しています。

◆土地利用現況図

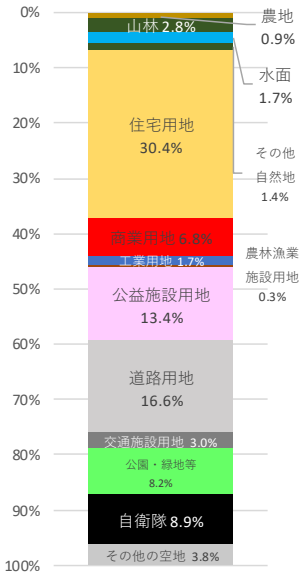


「都市計画基礎調査 2017（H29）年度」より作成

◆土地利用面積割合

土地利用現況

	面積（ha）	割合（%）
農地	35.5	0.9%
山林	109.3	2.8%
水面	66.9	1.7%
その他自然地	55.9	1.4%
自然的土地利 用小計	267.6	6.8%
住宅用地	1201.9	30.4%
商業用地	270.8	6.8%
工業用地	67.2	1.7%
宅地 小計	1539.9	38.9%
農林漁業施設用地	12.8	0.3%
公益施設用地（官公庁、学校等）	530.3	13.4%
道路用地	656.9	16.6%
交通施設用地	119.7	3.0%
公園・緑地等	326.4	8.2%
自衛隊	351.7	8.9%
その他の空地	151.9	3.8%
都市的土地利 用小計	3689.4	93.2%
合　計	3957.0	100.0%

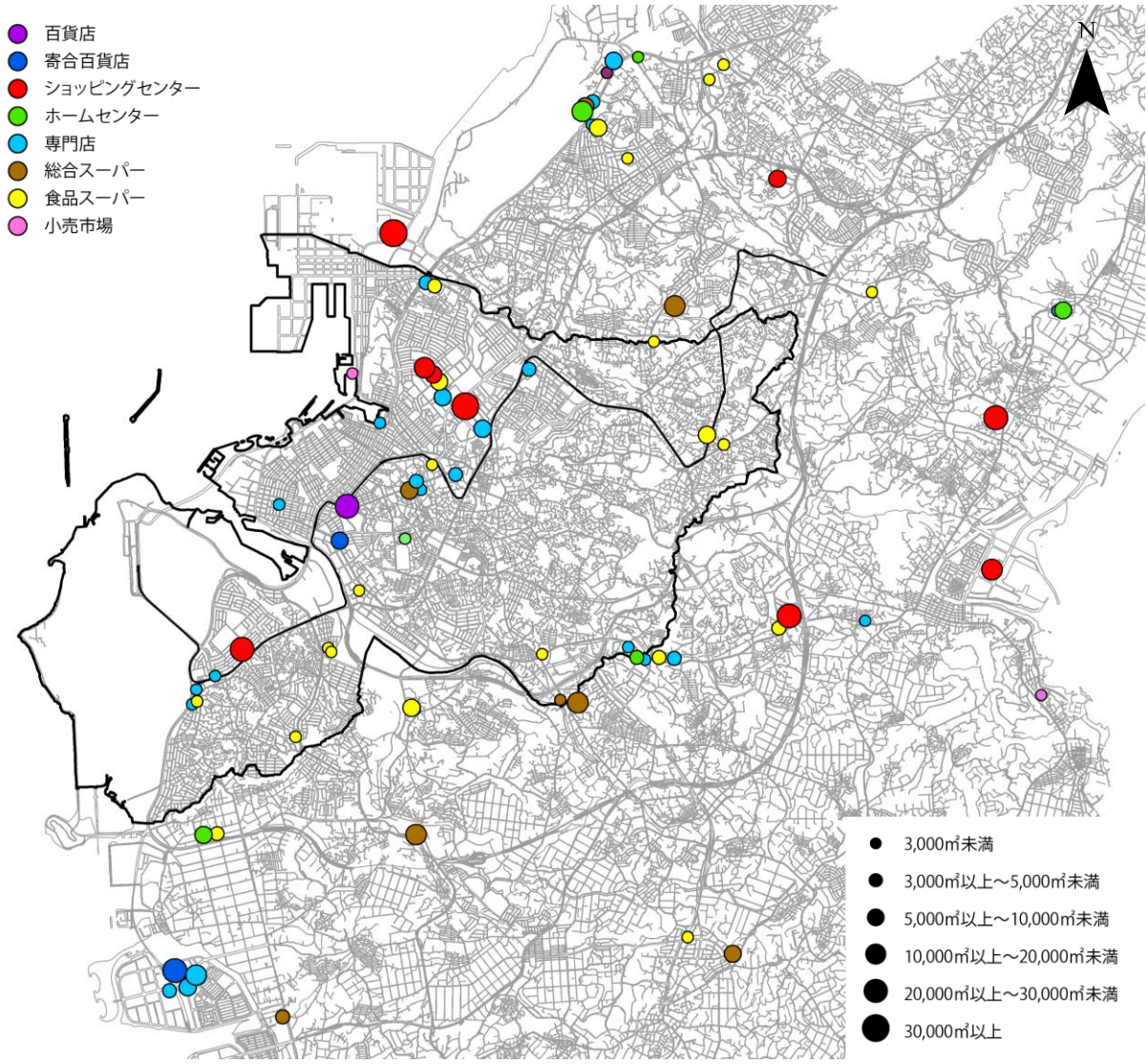


出典：「都市計画基礎調査（平成２９年度）」

◇商業施設

- 市内の大型店は、新都心に多く集積しています。
- 那覇市を取り巻くように、大型商業施設が立地しており、豊見城市豊崎や浦添市米軍牧港補給地区跡地には、集客力の高い商業施設が立地しています。

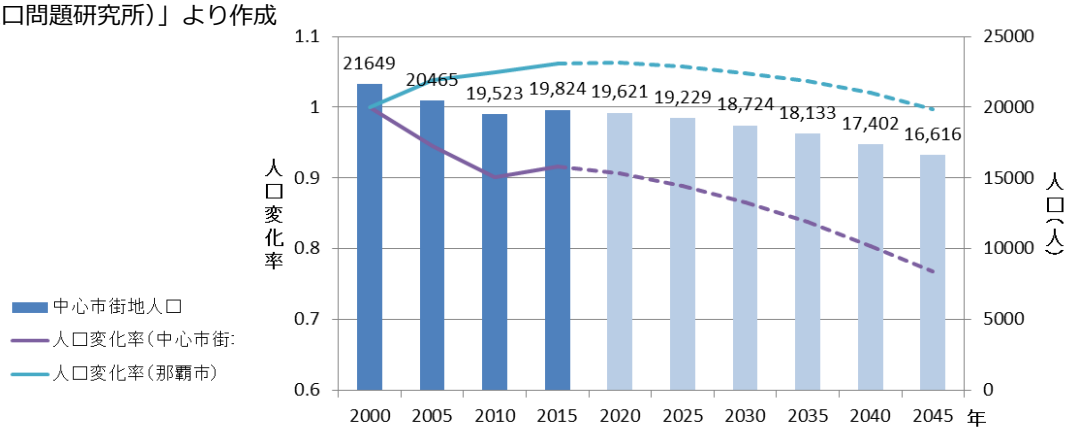
◆大規模小売店の立地状況　　「全国大型小売店総覧 2020（東洋経済）」より作成（一部時点更新）



◇中心市街地の動向

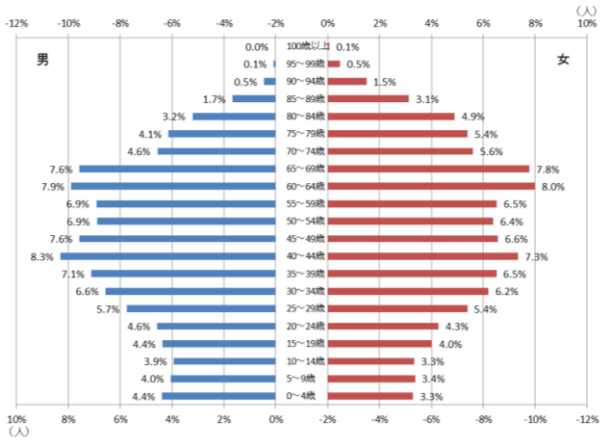
- 中心市街地の人口は、市全体の人口が増加傾向であるのに対し、減少傾向となっています。
- 年齢構成は、市全体と比べると高齢者の割合が高く子どもの割合が低くなっています。世帯構成は単身者が多く、3 人以上の世帯は 1/4 程度となっています。
- 中心市街地にはかつて、百貨店をはじめとする大型店が複数あり広域的な集客力を有していましたが、2000（平成 12）年頃から閉店が相次ぎ、新都心や市外で立地が伸びています。

◆中心市街地人口の推移　「総務省 国勢調査」及び「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

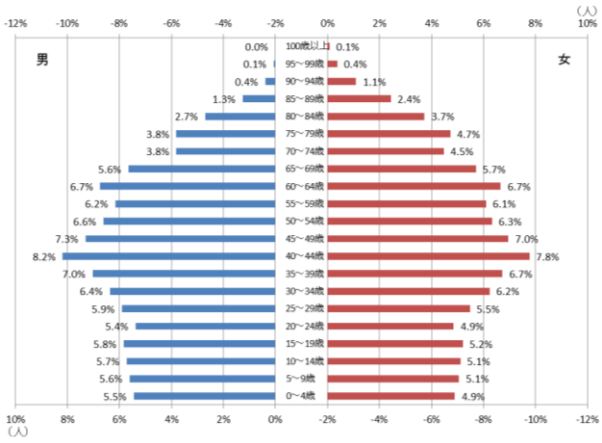


◆年齢構成　「総務省 国勢調査（2015（H27）年）」より作成

中心市街地

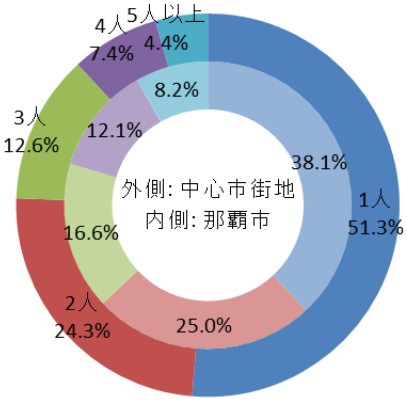


那覇市

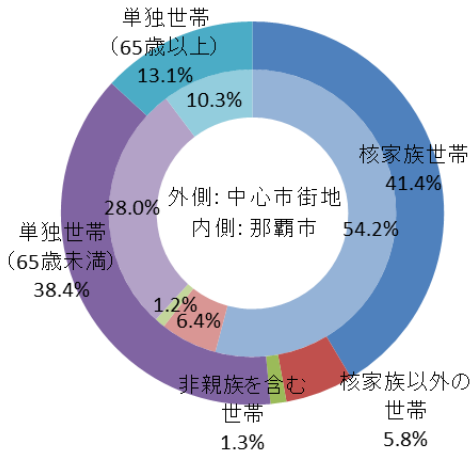


◆世帯構成　「総務省 国勢調査（2015（H27）年）」より作成

世帯人員割合（一般世帯）



世帯類型（一般世帯）



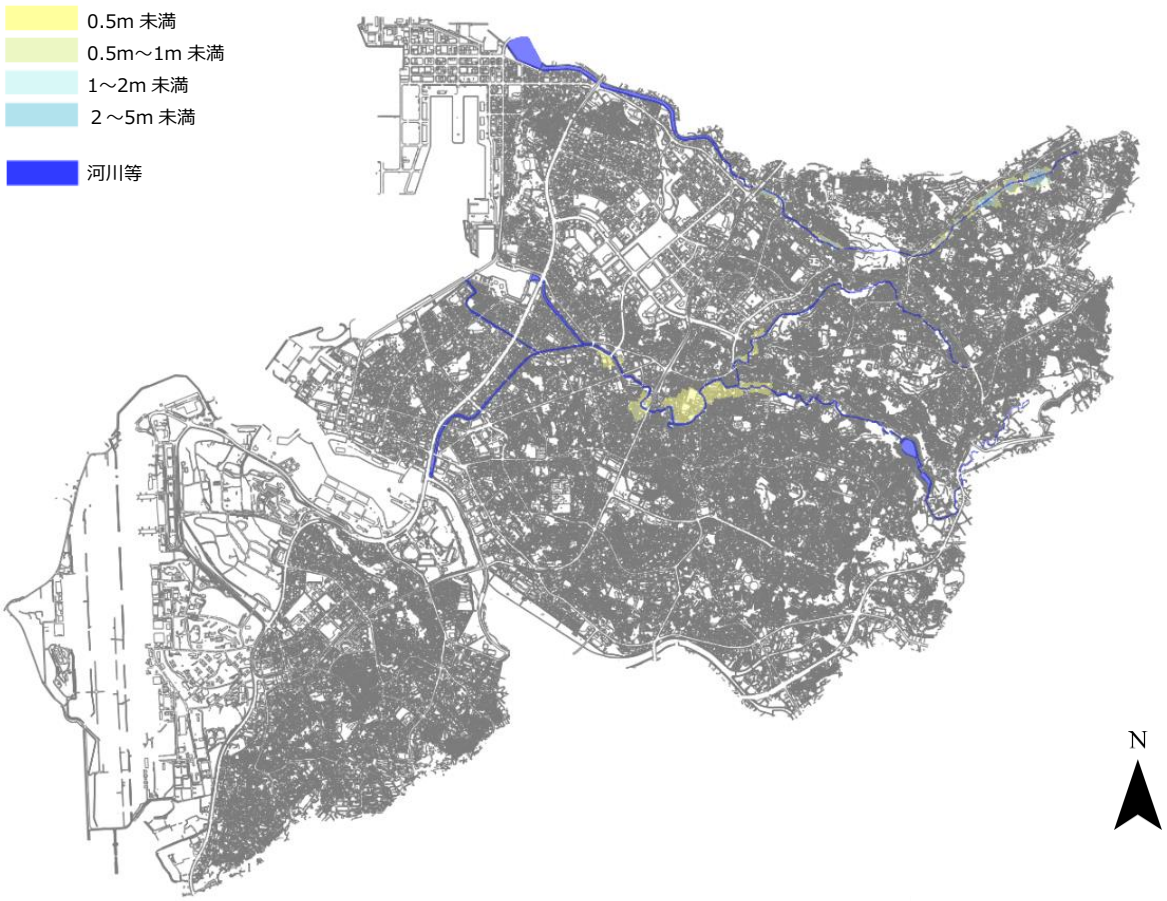
◆市内及び周辺の主な商業施設の変遷

	中心市街地	その他市内	市外
1955 年	沖縄山形屋が国際通りに移転開業		
1957 年	大越百貨店開業（後の三越）		
1970 年	大越百貨店が沖縄三越に改称		
1972 年	国際ショッピングセンター開業		
1975 年	ダイナハ開業（ダイエー）		
1982 年	マキシー開業		
1991 年	パレットくもじ開業		
1993 年		イオン那覇ショッピングセンター開業（小禄）	
1996 年	OPA 開業		
1998 年			美浜アメリカンヴィレッジ開業（北谷町）
1999 年	山形屋、マキシー閉店		
2000 年	国際ショッピングセンター閉店		
2002 年		サンエーメインプレイス開業（那覇新都心）	沖縄アウトレットモール・あしびなー開業（豊見城市）
2004 年		DFS ギャラリア開業(那覇新都心)	
2005 年	ダイエー那覇店閉店		
2009 年	D-naha にジュンク堂書店入居		
2013 年	OPA 閉店		
2014 年	沖縄三越閉店		
2015 年			イオンモール沖縄ライカム開業（北中城村）
2018 年	カフーナ旭橋に OPA 開業		
2019 年			サンエー浦添西海岸パルコシティ開業（浦添市）

◇水害

● 内陸部の安謝川、安里川沿い等に、おおむね 2m 未満の浸水想定区域があります。

◆河川浸水予想地域　　出典：那覇市 Web サイト なはＭＡＰ（2019（R 元）年）



2. 誘導区域・誘導施設設定参考資料

◇居住誘導区域（居住環境形成区域）

居住誘導区域の設定にあたっては、都市計画運用指針において以下の①～④の設定に留意すべき区域が示されています。この４つの区域への該当状況について確認するとともに、那覇市の特性から、居住誘導区域に含めることについて検討が望ましいと考えられる区域（⑤）の有無について確認を行いました。（第 10 版 都市計画運用指針（2018（平成 30 ）年 11 月）による）

①居住誘導区域に含まないこととされている区域
②原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域
③災害リスクや整備状況（見込み）等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域
④居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域
⑤その他、居住誘導区域に含めることについて検討が望ましいと考えられる区域（市独自）

①居住誘導区域に含まないこととされている区域（都市再生特別措置法第 81 条第 11 項、同法施行令第 22 条）

都市計画運用指針	該当箇所
市街化調整区域 都市計画法第７条第１項	那覇空港及び自衛隊駐屯地等
災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域 建築基準法 第 39 条第１項、同条第２項の規定に基づく条例	急傾斜地崩壊危険区域
農用地区域、農地若しくは採草放牧地の区域 農業振興地域の整備に関する法律 第８条第２項第１号、農地法 第５条第２項第１号ロ*	－
自然公園法 特別地域 自然公園法 第 20 条第１項	－
森林法 保安林の区域 森林法第 25 条、第 25 条の２	弁ヶ岳（首里鳥堀町） 末吉公園（首里末吉町、首里大名町）
自然環境保全法 原生自然環境保全地域、特別地区 自然環境保全法 第 14 条第１項、第 25 条第１項	－
森林法 保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区 森林法第 30 条・第 30 条の２、第 41 条、第 44 条・第 30 条	－

＊農地法 第５条第２項第１号ロ
イ 農用地区域内にある農地又は採草放牧地
ロ イに掲げる農地又は採草放牧地以外の農地又は採草放牧地で、集団的に存在する農地又は採草放牧地その他の良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地として政令で定めるもの
農地法施行令 第 12 条
法第五条第二項第一号ロの良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地として政令で定めるものは、次に掲げる農地又は採草放牧地とする。
一 おおむね十ヘクタール以上の規模の一団の農地又は採草放牧地の区域内にある農地又は採草放牧地
二 特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地又は採草放牧地
三 傾斜、土性その他の自然的条件からみてその近傍の標準的な農地又は採草放牧地を超える生産をあげることができると認められる農地又は採草放牧地

②原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域

都市計画運用指針	該当箇所
土砂災害特別警戒区域	–
津波災害特別警戒区域	–
災害危険区域	–
地すべり防止区域 地すべり等防止法 第３条第１項	首里及び識名園周辺に３箇所あり
急傾斜地崩壊危険区域 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項	首里、小禄、天久等に複数個所あり

③災害リスクや整備状況（見込み）等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域

都市計画運用指針	該当箇所
土砂災害警戒区域 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第７条第１項	首里、真和志東部等に多数分布
津波災害警戒区域 津波防災地域づくりに関する法律 第 53 条第１項	沿岸部及び国場川、安里川沿い
浸水想定区域 水防法第 15 条第１項４号	内陸部の安謝川、安里川沿い等
都市洪水想定区域、都市浸水想定区域 特定都市河川浸水被害対策法 第 32 条第１項、第２項	–
災害の発生のおそれのある区域	
土砂災害警戒区域等基礎調査により判明した区域 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第４条第１項	土砂災害危険箇所が首里、真和志東部等に分布
津波浸水想定における浸水の区域 津波防災地域づくりに関する法律第８条第１項	沿岸部及び国場川、安里川沿い
その他の調査結果等により判明した区域	
高潮浸水予測	国道 58 号西側、及び国場川沿い、那覇空港周辺で浸水

④居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

都市計画運用指針	該当箇所
法令により住宅の建築が制限されている区域 （工業専用地域、流通業務地区等） 都市計画法第８条第１項第１号、第 13 号	臨港地区（那覇、泊・新港）
条例により住宅の建築が制限されている区域 （特別用途地区、地区計画等） 都市計画法第８条第１項第２号、第 12 条の４第１項第１号	那覇市空港南地区(地区計画)
過去に住宅地化を進めた区域 居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	現時点では空地の目立つ面整備地区はない
工業系用途地域 工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	―

⑤その他、居住誘導区域に含めることについて検討が望ましいと考えられる区域（市独自）

	該当箇所
良好な風致・環境を守るため新たな開発の抑制が望ましい地域	風致地区（漫湖公園、末吉公園周辺） 首里城周辺、識名園周辺
住宅としての利用が今後とも見込みにくい地域	識名霊園、金城ダム

◇誘導施設

誘導施設の設定にあたっては、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、都市計画運用指針において次のような施設が例示されています。

・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設

・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設

・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設

・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

◆誘導機能イメージ　　出典：国土交通省「立地適正化計画作成の手引き（2018（H30）年 4 月 25 日版）」

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中枢的な行政機能 例．本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例．支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例．総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例．地域包括支援ｾﾝﾀｰ、在宅系介護施設、ｺﾐｭﾆﾃｨｻﾛﾝ　等
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導･相談の窓口や活動の拠点となる機能 例．子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例．保育所、こども園、児童ｸﾗﾌﾞ、子育て支援ｾﾝﾀｰ、児童館　等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例．相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例．延床面積○**m2**以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療）を受けることができる機能 例．病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例．延床面積○**m2**以上の診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例．銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例．郵便局
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化ｻｰﾋﾞｽの拠点となる機能 例．文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例．図書館支所、社会教育センター

＊中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要。

◆主な都市機能の立地状況

		行政機能	介護福祉機能	子育て機能	商業機能	医療機能	金融機能	教育・文化機能
中心拠点		県庁 市役所 県警本部		児童館 子育て支援ｾﾝﾀｰ 保育所	百貨店 寄合百貨店 市場 スーパー 小型ｽｰﾊﾟｰ	病院	銀行本店 銀行支店 銀行出張所 郵便局	市民会館(予定) パレット市民劇場 ぶんかてんぶす館 那覇市歴史博物館 壺屋焼物博物館 那覇市伝統工芸館 映画館 県立図書館 図書館分館 公民館 高校 専門学校
副次拠点		沖縄総合事務局		保育所	ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰ 大型専門店 スーパー	病院	日銀支店 銀行支店 郵便局	県立博物館美術館 映画館 専門学校
地域拠点	**首里**	首里支所		子育て支援ｾﾝﾀｰ 児童館 保育所	スーパー 小型ｽｰﾊﾟｰ		郵便局 銀行支店	図書館分館 公民館 大学
	小禄			こども園	ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰ 小型ｽｰﾊﾟｰ		郵便局 銀行支店	専門学校
	真和志	那覇警察署	保健所	保育所 こども園	スーパー 小型ｽｰﾊﾟｰ	二次救急病院 病院	郵便局 (集配局) 銀行支店	中央図書館 大学
拠点以外の地域		裁判所	県総合福祉ｾﾝﾀｰ 市総合福祉ｾﾝﾀｰ 老人福祉ｾﾝﾀｰ 老人憩いの家	児童館 子育て支援ｾﾝﾀｰ		二次救急病院 病院	銀行支店	首里城公園 対馬丸記念館 県男女共同参画センター 市民協働プラザ 大学 高校
各生活圏			地域包括支援ｾﾝﾀｰ デイサービス 高齢者サロン	保育所 こども園	小型ｽｰﾊﾟｰ ｺﾝﾋﾞﾆｴﾝｽｽﾄｱ	診療所	郵便局 ＡＴＭ	小中学校 地域連携室

＊上表でのスーパーは食品スーパーを指す。小型スーパーは店舗面積 1000 ㎡未満のもの。
＊「拠点以外の地域」記載施設は、拠点地域外に立地している施設の内、数が少なく各生活圏（おおむね小学校区程度のエリア）には立地していない施設。

3. 計画策定経過

年		都市計画審議会・委員会等		市民・団体等
2017 年 (H29 年)	7月	第１回庁内検討委員会		
			12 月～ 1月	市民アンケート調査
2018 年 (H30 年)			2月	第１回タウンミーティング
	3月	第２回庁内検討委員会		
			5月	第２回タウンミーティング
	7月	那覇市都市計画審議会		
	8月	第１回外部検討委員会 第３回庁内検討委員会	7月～ 9月	地域別ワークショップ 那覇新港・那覇西、小禄・空港周辺、那覇中央、真和志、首里北、首里 の７会場で開催
	11 月	第２回外部検討委員会 第４回庁内検討委員会		
			12 月～ 1月	関係団体等ヒアリング（11 団体） 沖縄県バス協会、沖縄県ハイヤー・タクシー協会、沖縄振興開発金融金庫、（一財）沖縄 IT イノベーションセンター、那覇商工会議所、那覇市医師会、那覇市社会福祉協議会、沖縄建築士会・沖縄建築士事務所協会・日本建築家協会沖縄支部、沖縄県宅地建物取引業協会
2019 年 (H31 年)	2 月	第３回外部検討委員会 第５回庁内検討委員会		
			3月	都市計画マスタープラン等策定　経過報告会 本庁、首里、真和志、小禄の４会場で開催
（R1 年）	7月	第４回外部検討委員会 第６回庁内検討委員会 第７回庁内検討委員会		
	8月	那覇市都市計画審議会 第８回庁内検討委員会		
			9月～ 10 月	市民意見募集（パブリックコメント）
	11 月	第５回外部検討委員会 第９回庁内検討委員会		
2020 年 （R2 年）	1月	那覇市都市計画審議会		
	1月	庁議		
	1月	庁議承認（策定）		
	3月	計画公表		