

資料編

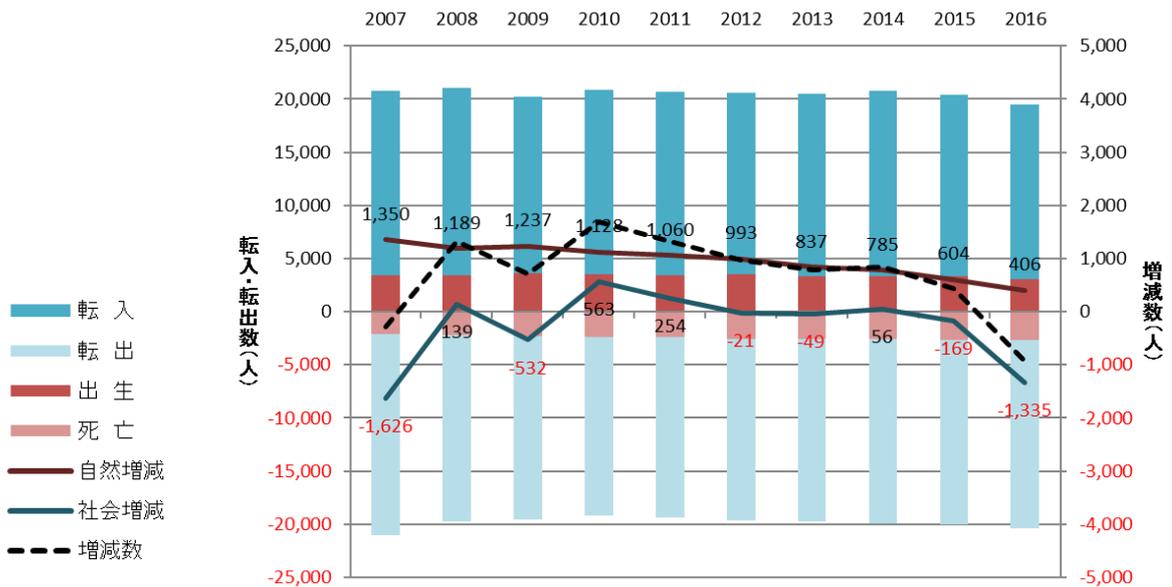
1. 那覇市の現況(補足資料).....P1
2. 誘導区域・誘導施設設定参考資料.....P10
3. 計画策定経過.....P15

1. 那覇市の現況(補足資料)

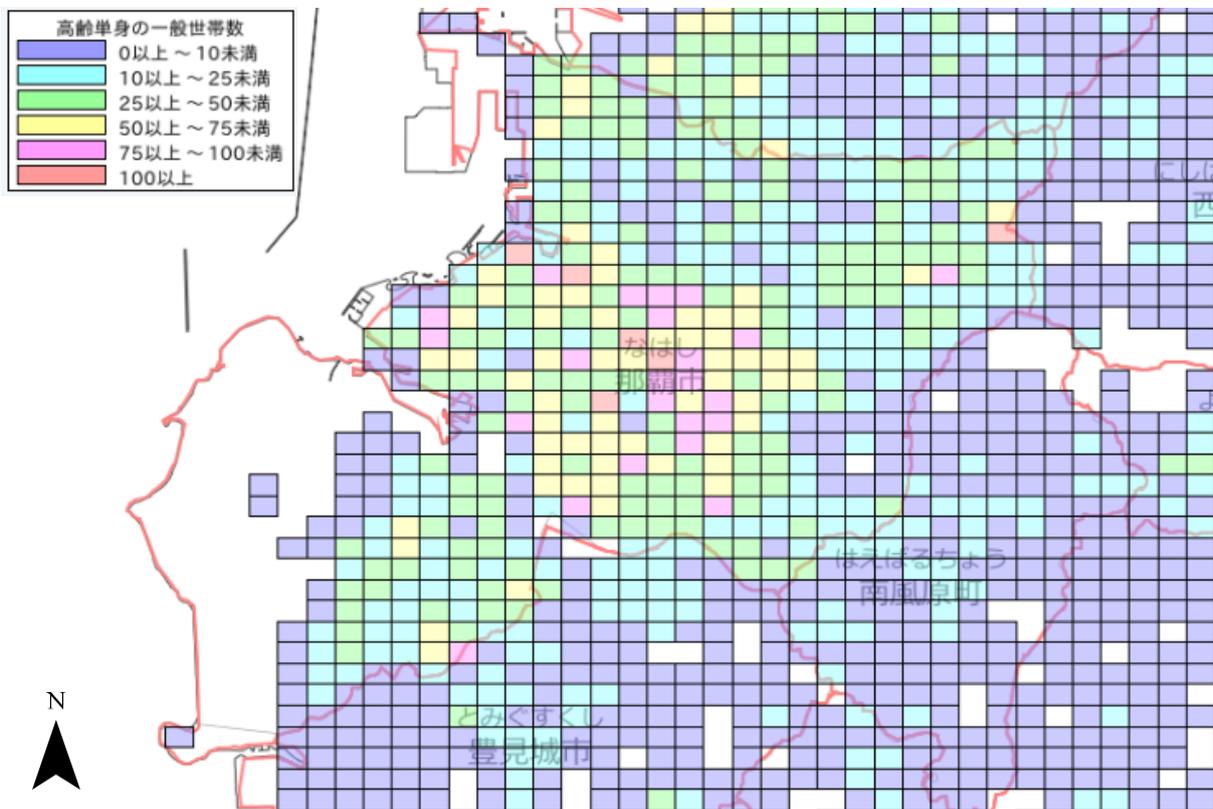
◇人口

- 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

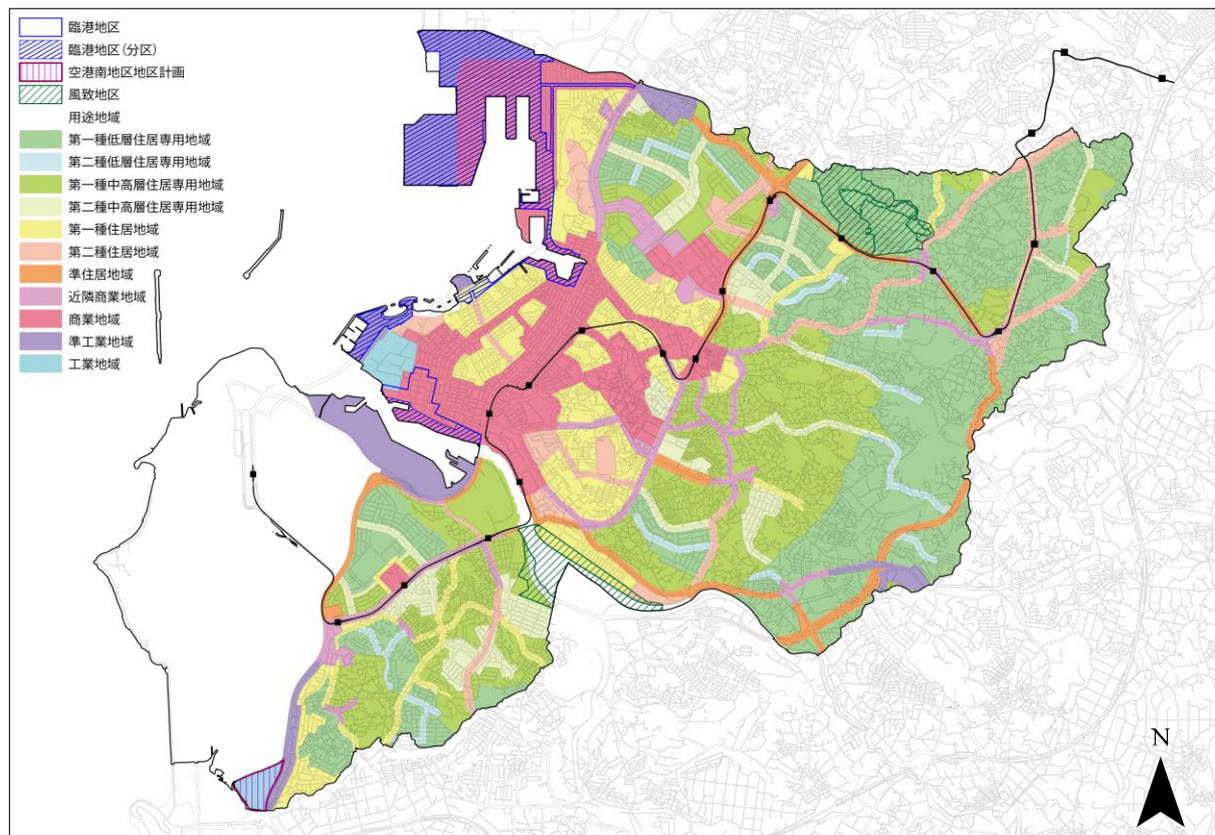
「本島中南部バス路線図(バスマップ沖縄 Web サイト)」(2019(R元)年7月27日確認)より



◇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、末吉公園周辺は、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

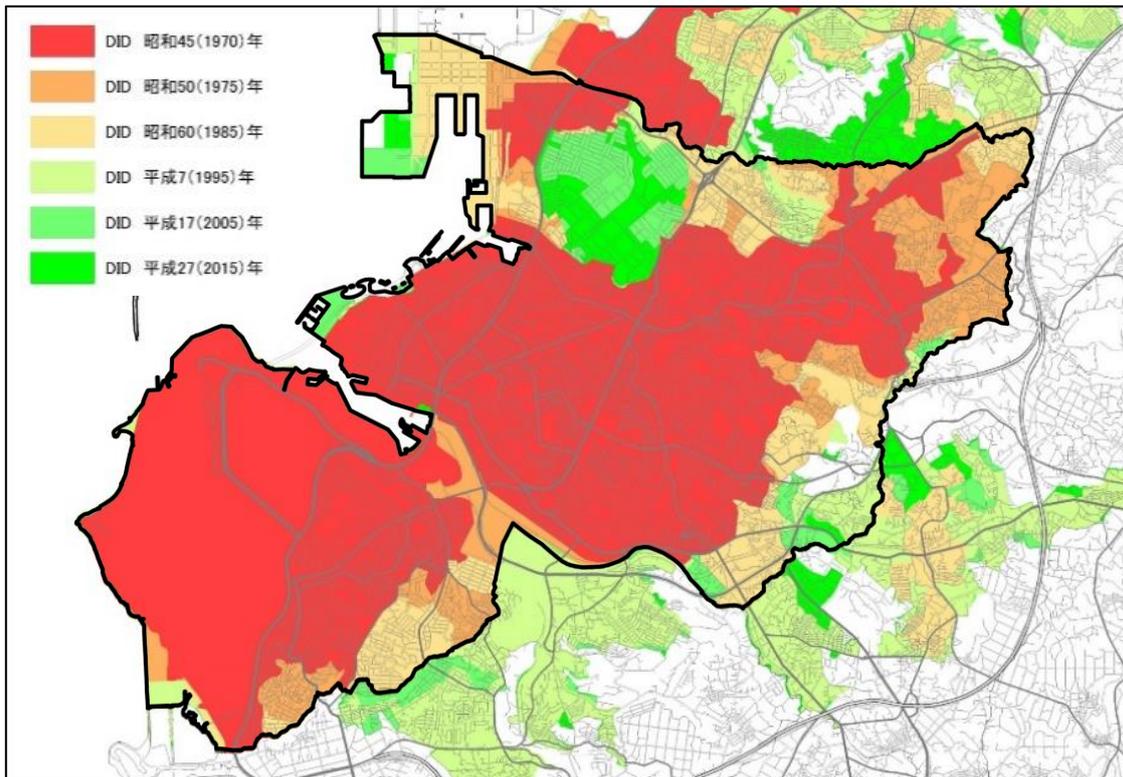


◇DID

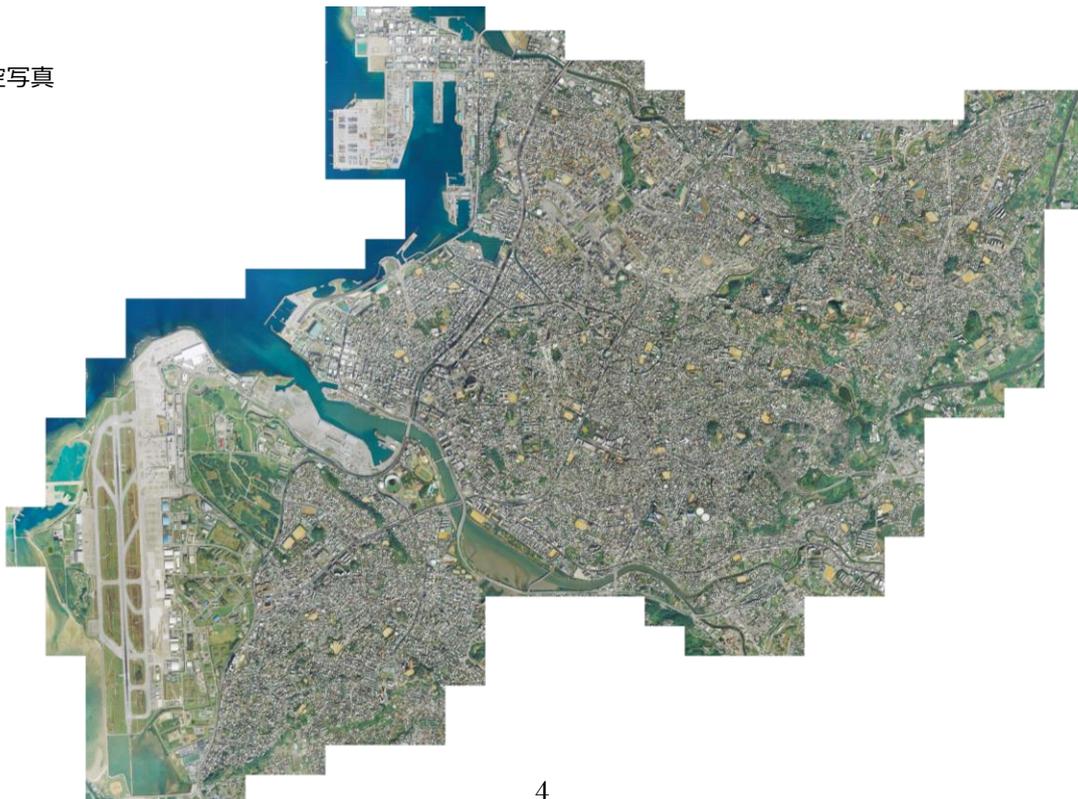
- 1970（昭和45）年時点で市内の多くが DID になっていましたが、1980（昭和55）年代には丘陵地まで拡大が進みました。
- 2005（平成17）年以降、駐留軍用地の返還に伴う那覇新都心地区地区計画区域の整備が進み、市内のほぼ全域が DID となっています。

* 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



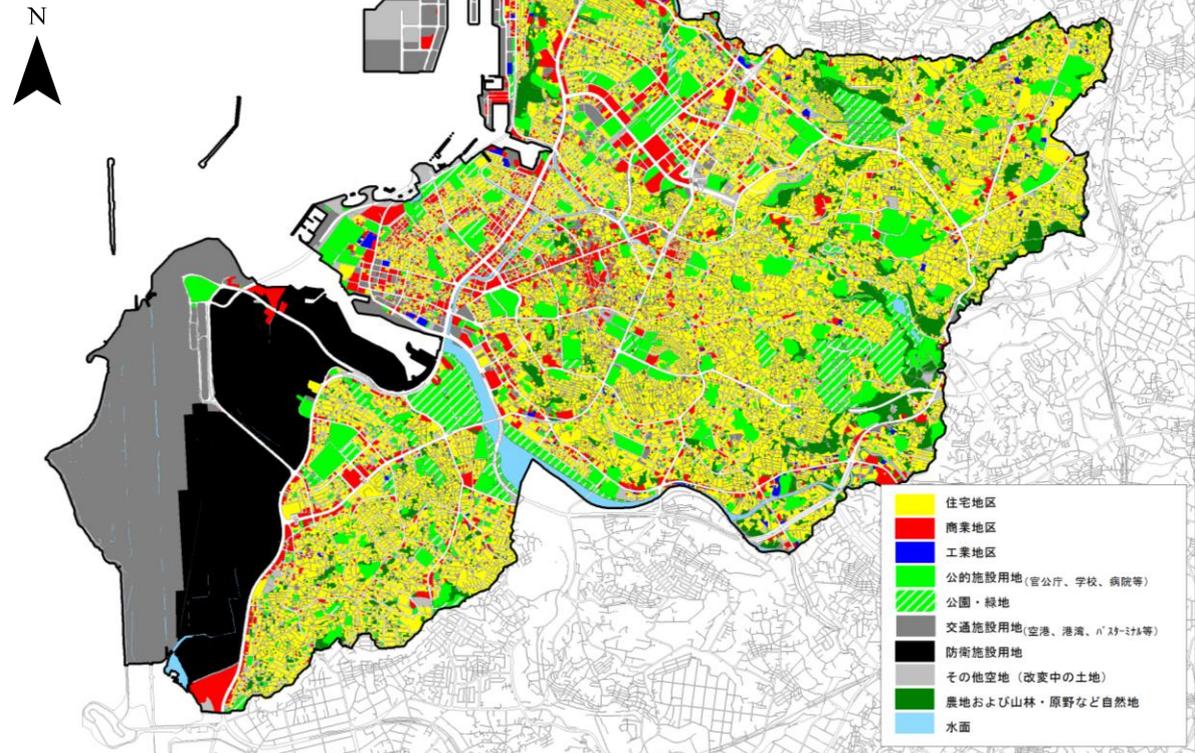
◆航空写真



◇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。

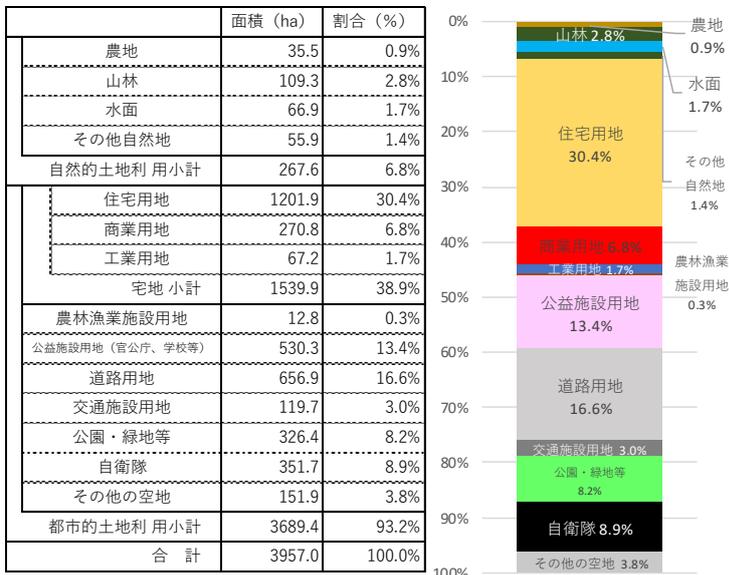
◆土地利用現況図



「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



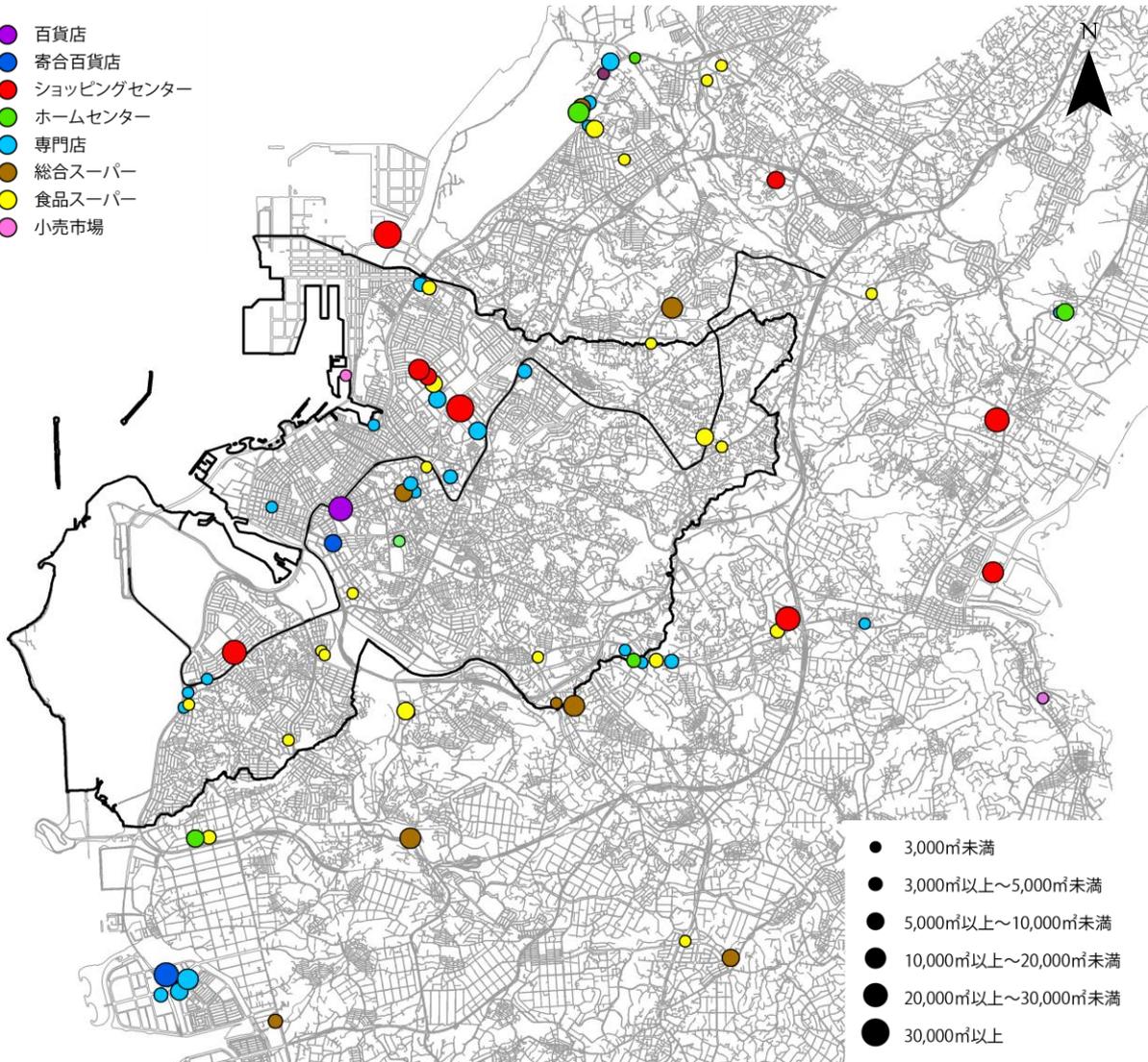
出典：「都市計画基礎調査 (平成 29 年度)」

◇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）

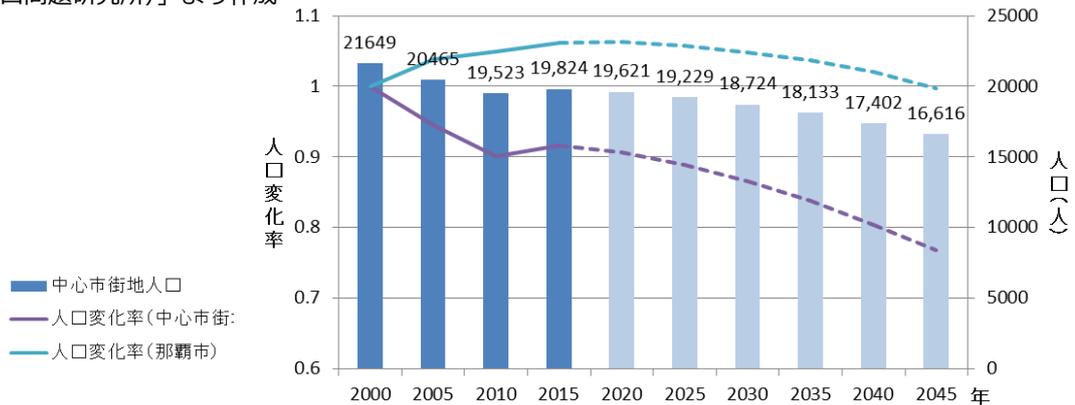
- 百貨店
- 寄合百貨店
- ショッピングセンター
- ホームセンター
- 専門店
- 総合スーパー
- 食品スーパー
- 小売市場



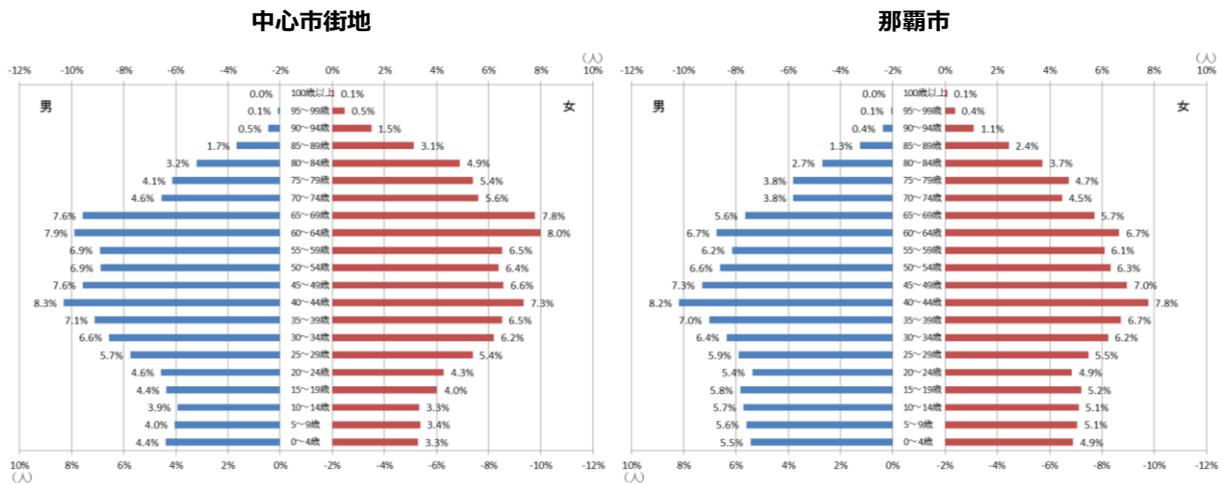
◇中心市街地の動向

- 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。

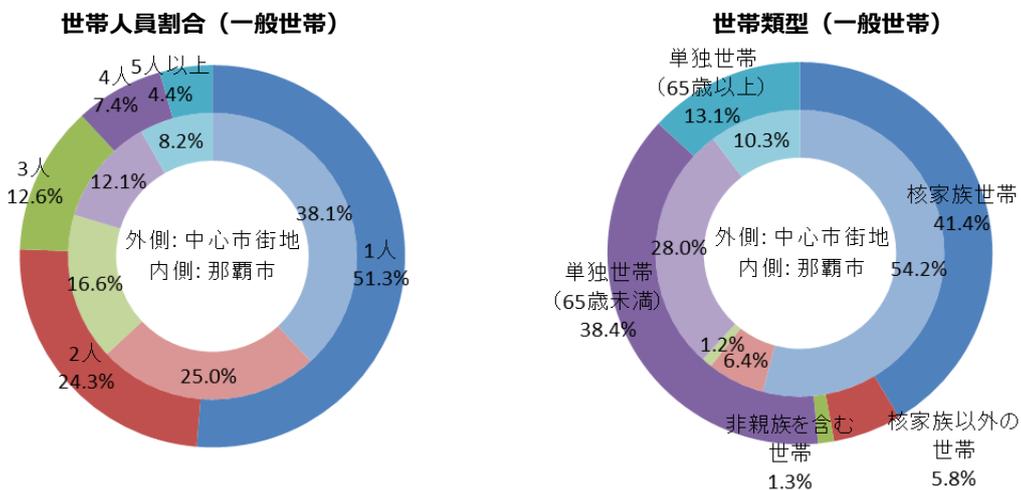
◆中心市街地人口の推移 「総務省 国勢調査」及び「日本の地域別将来推計人口（2018（H30）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）」より作成



◆年齢構成 「総務省 国勢調査（2015（H27）年）」より作成



◆世帯構成 「総務省 国勢調査（2015（H27）年）」より作成



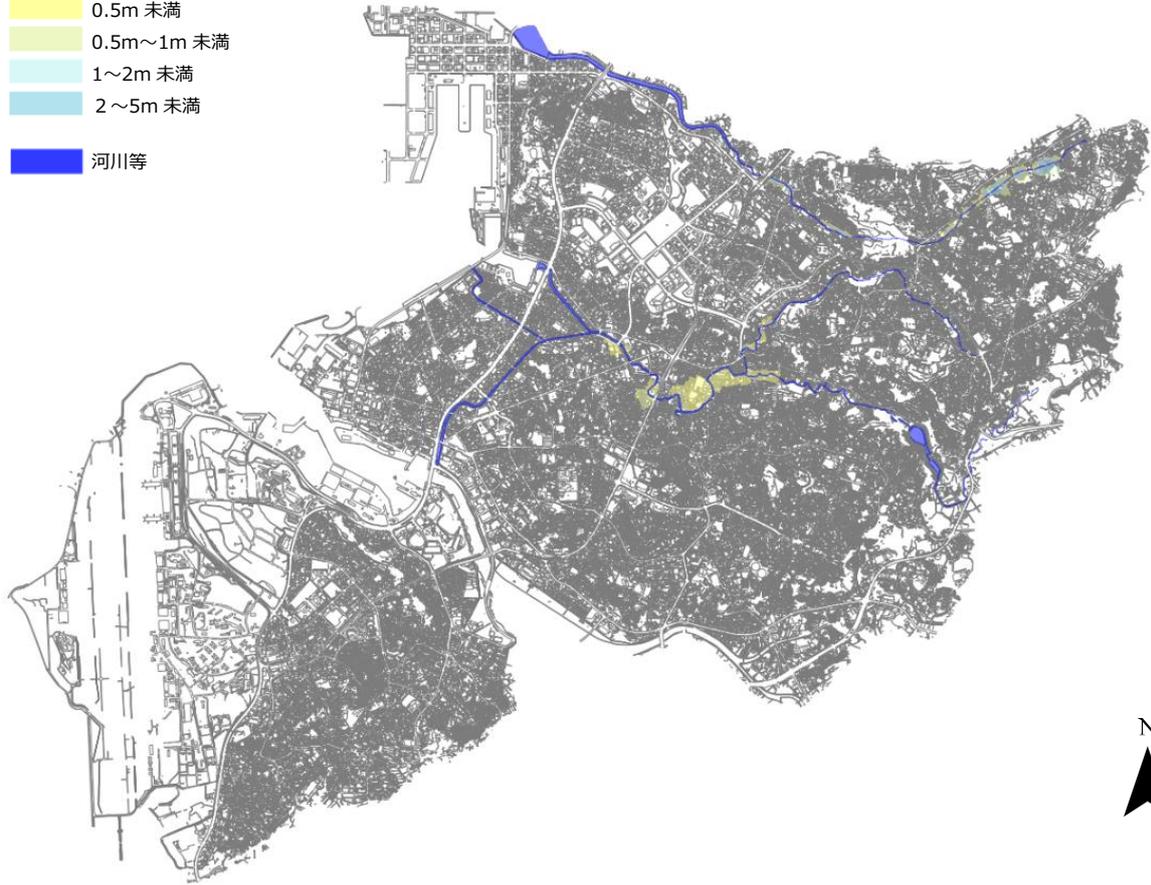
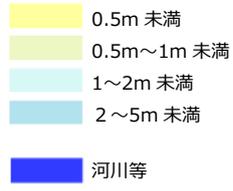
◆市内及び周辺の主な商業施設の変遷

	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	ダイナ八開業（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 ギャラリーア開業（那覇新都心）	
2005年	ダイエー那覇店閉店		
2009年	D-naha にジユンク堂書店入居		
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号口*	—
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号口

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、集团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口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、天久等に複数箇所あり

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	■中核的な行政機能 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、児童クラブ、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. 延床面積〇m ² 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. 延床面積〇m ² 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ビ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 小型スーパー	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	ショッピングセンター 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 小型スーパー		郵便局 銀行支店	図書館分館 公民館 大学
	小禄		こども園	ショッピングセンター 小型スーパー		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 小型スーパー	二次救急病院 病院	郵便局(集配局) 銀行支店
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	小型スーパー コンビニエンスストア	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 m²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～ 市民アンケート調査 1月
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～ 地域別ワークショップ 9月 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～ 関係団体等ヒアリング（11団体） 1月 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～ 市民意見募集（パブリックコメント） 10月
2020年 (R2年)	11月 第5回外部検討委員会 第9回庁内検討委員会	
	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	