
浦添市 立地適正化計画 【概要版】

令和8年4月



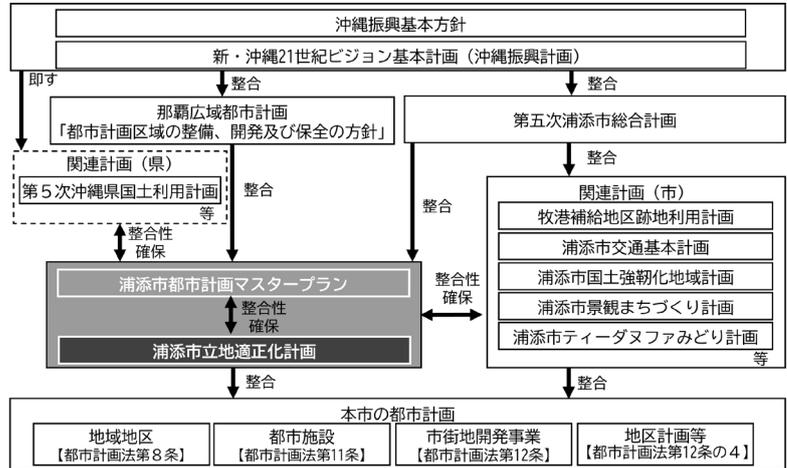
01 立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは？

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき策定する計画であり、人口減少や少子高齢化が進む中でも、都市全体の都市機能や居住の誘導、公共交通の充実を図ることにより、将来にわたり持続可能な都市づくりを実現するための計画です。

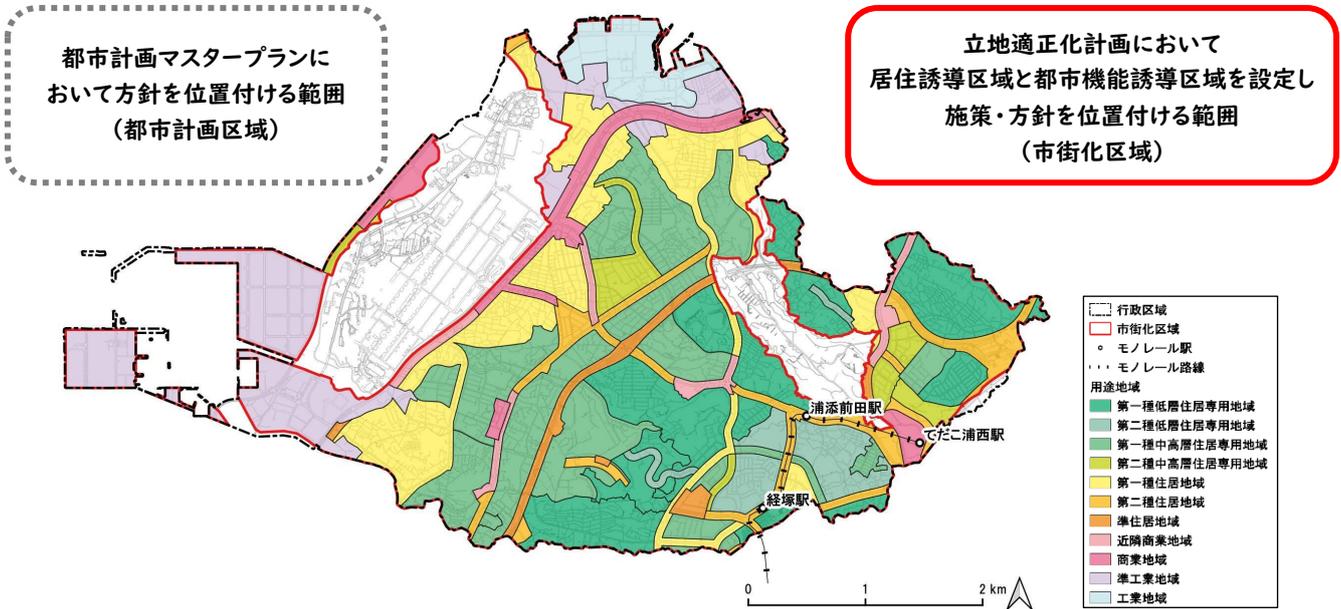
計画の位置付け

立地適正化計画は、「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（都市計画区域マスタープラン）」と、本市が定めた「第五次浦添市総合計画」に即して定めた計画で、都市計画マスタープランの高度化版となるものです。計画に定める事項については、本市が定める分野別の各種関連計画との整合・連携を図り策定します。



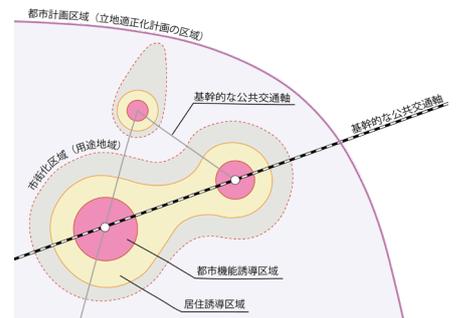
計画の対象範囲

都市再生特別措置法第81条第1項において、立地適正化計画の範囲は都市計画区域内と位置付けられています。さらに、都市再生特別措置法第81条第19項により、都市機能誘導区域や居住誘導区域といった明確な区域を設定し、具体的な施策や方針を位置付けることができるのは市街化区域内となっています。



計画への記載事項

- ① 立地適正化計画の区域
- ② 立地適正化計画に関する基本的な方針
- ③ 居住誘導区域
- ④ 都市機能誘導区域
- ⑤ 誘導施設
- ⑥ 誘導施策
- ⑦ 防災指針
- ⑧ 目標値の設定・評価方法



02 まちづくりの基本的方針

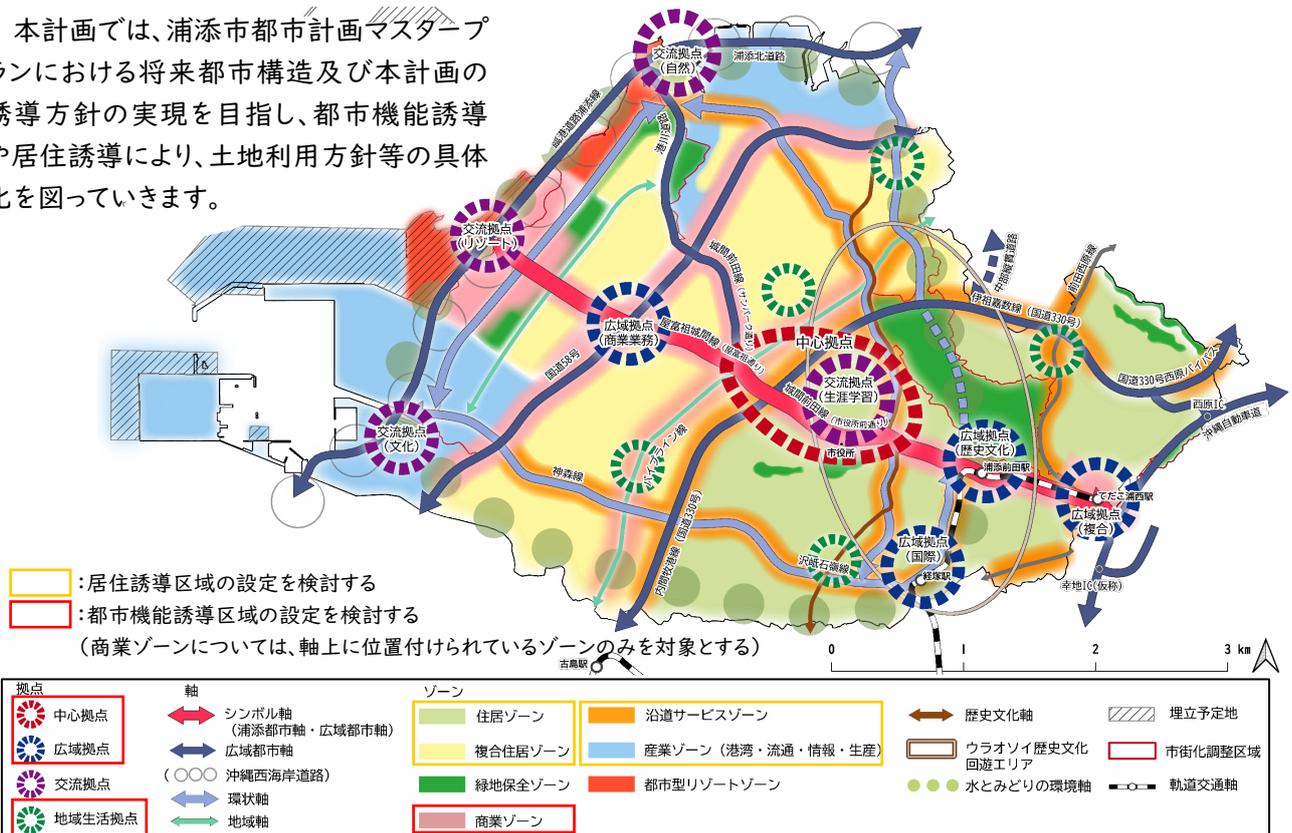
都市づくりの誘導方針(ストーリー)

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの高度化版とされているため、都市計画マスタープランにて示されている都市づくりの目標の具現化を図り、将来にわたり持続可能な都市の形成を目指していくものとします。

都市づくりの目標	立地の適正化に向けた課題	誘導方針
<ul style="list-style-type: none"> 浦添都市軸の形成 モノレール駅の拠点性強化 公共交通ネットワークの強化 誰もが安全安心に暮らせる良好な住環境の形成 自然と共生する水とみどりのまちづくりの推進 	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導の視点 居住誘導の視点 公共交通の視点 防災・減災の視点 	<ul style="list-style-type: none"> <誘導方針1-1>中心拠点周辺への都市機能の誘導 <誘導方針1-2>広域拠点周辺への都市機能の誘導 <誘導方針1-3>地域生活拠点周辺への都市機能の誘導 <誘導方針1-4>都市軸への都市機能の誘導 <誘導方針2-1>緩やかな居住の誘導 <誘導方針2-2>良好でゆとりある新たな住環境の形成 <誘導方針2-3>誰もが住みたくなる住環境の形成 <誘導方針3-1>広域幹線公共交通及び地域内幹線公共交通の強化 <誘導方針3-2>交通結節点の機能強化 <誘導方針3-3>暮らしを支える公共交通の充実 <誘導方針4-1>災害危険性の低いエリアへの居住の誘導 <誘導方針4-2>安全な居住を実現するための浸水に対する災害対策

目指すべき都市の骨格構造

本計画では、浦添市都市計画マスタープランにおける将来都市構造及び本計画の誘導方針の実現を目指し、都市機能誘導や居住誘導により、土地利用方針等の具体化を図っていきます。



03 居住誘導区域

居住誘導区域検討の流れ

居住誘導区域の設定にあたっては、国が示す考え方等を踏まえ、以下の流れで検討を行います。

居住誘導区域の検討にあたってベースとする範囲

①市街化区域の範囲内

居住誘導に適すると考えられる区域

②-1 モノレール駅やバス停から歩いて移動できる一定の範囲

- 1) モノレール駅からの徒歩圏500mの範囲
- 2) バス停からの徒歩圏200mの範囲

②-2 現状において一定の人口密度・人口規模を有している区域

- 1) 令和2年(2020年)DID区域

②-3 公共交通や医療、福祉、商業が揃う生活利便性が高い市街地

- 1) 下記全ての徒歩圏域が重なる範囲
 - ・ モノレール駅から800mもしくは1日片道30本以上のバス停から300m
 - ・ 高齢者福祉施設から1,000m
 - ・ 医療施設・商業施設から800m

②-4 基盤整備がなされたエリア

- 1) 土地区画整理事業区域(施行中含む)

居住誘導に適さないと考えられる区域

③-1 災害リスクの高い区域

- 1) 災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域
(レッドゾーンのため区域から除外)
- 2) 土砂災害警戒区域、高潮及び津波浸水想定区域(3.0m以上)
(イエローゾーンの中でも、土砂災害警戒区域、高潮及び津波浸水想定区域(3.0m以上)は区域から除外し、その他のイエローゾーンについては、別途防災指針で対策を講じる)

③-2 まとまったみどりの保全を図るエリア

- 1) 都市計画公園(1ha以上)
- 2) 都市計画緑地
※ティータヌファみどり計画にて位置づけている「みどりの保全を図る区域」は、今後、都市計画決定や事業等が具体化した際に「居住誘導に適さないと考えられる区域」としての位置付けを検討する。

③-3 住居系以外の地区計画が定められているエリア

- 1) 西海岸埋立地区地区計画

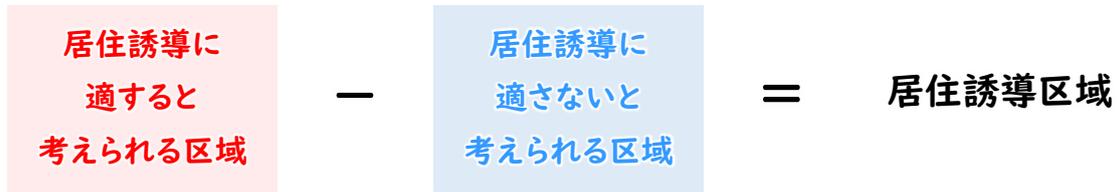
③-4 工業系土地利用がなされているエリア

- 1) 準工業地域のうち、住居系以外の工業系の土地利用がなされているエリア
- 2) 工業地域

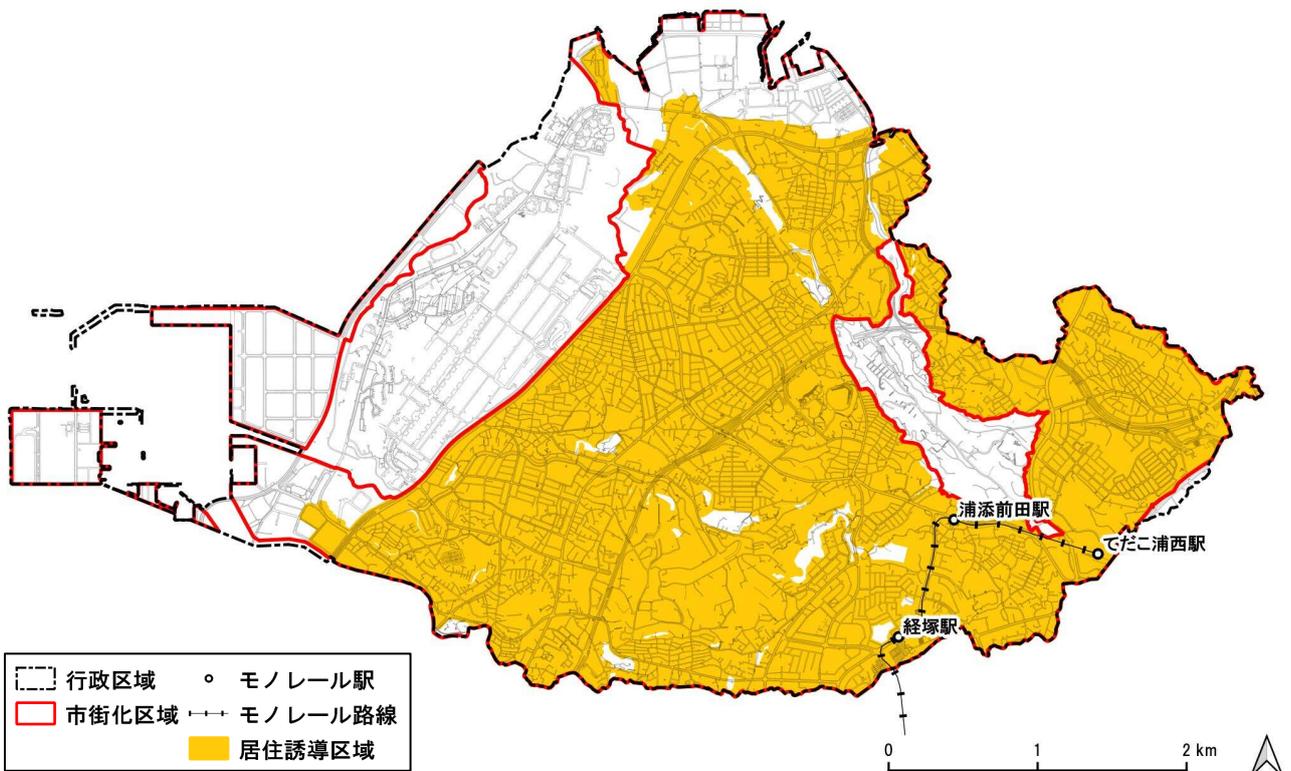
「居住誘導に適すると考えられる区域」から
「居住誘導に適さないと考えられる区域」を除いた箇所

居住誘導区域の設定

居住誘導区域



地形地物や用途地域界、区域全体の形状、一体的な土地利用を行うべき箇所等を考慮して細部の調整を行い、居住誘導区域として設定します。



04 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域検討の流れ

都市機能誘導区域の設定にあたっては、国が示す考え方等を踏まえ、以下の流れで検討を行います。

都市機能誘導に適すると考えられる区域

①-1 目指すべき都市構造にて都市機能の誘導を図る拠点周辺

- ・都市計画マスタープランの将来都市構造図における中心拠点、広域拠点、地域生活拠点を対象に都市機能誘導区域を設定する。
- ・なお、区域の設定を検討する範囲については、下表のとおりである。

【都市機能誘導区域の設定を検討する範囲】

拠点	場所	検討範囲	考え方
中心拠点	浦添市役所前バス停	将来都市構造における中心拠点の範囲	本市の中心地であることから市全域からの利用を見据え、都市機能を重点的に配置するため一般的な徒歩圏(800m)を考慮した上で、将来都市構造における中心拠点の範囲にて区域を設定する。
広域拠点	各モノレール駅	半径500m	拠点周辺に住む人々の生活利便性の向上を図る観点から、500mの範囲で区域を設定する。 500mの範囲は高齢者の一般的な徒歩圏であることから、今後の高齢者社会への対応を見据えた区域設定とする。
地域生活拠点	牧港バス停 学園通り交差点 小湾バス停 総領事館前バス停 経塚バス停	半径200m	各種都市機能の利用者の利便性向上や機能の維持を図る観点等から、200mの範囲で区域を設定する。

①-2 市民の生活環境を考慮し、目指すべき都市構造の軸上に「商業ゾーン」として位置付けられている道路沿道

都市機能誘導に適さないと考えられる区域

②-1 災害リスクの高い区域

- 1) 災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域
(レッドゾーンのため区域から除外)
- 2) 土砂災害警戒区域、高潮及び津波の浸水想定区域(3.0m以上)
(イエローゾーンの中でも、土砂災害警戒区域、高潮及び津波浸水想定区域(3.0m以上)は区域から除外し、その他のイエローゾーンについては、別途防災指針で対策を講じる)

②-2 工業系土地利用がなされているエリア

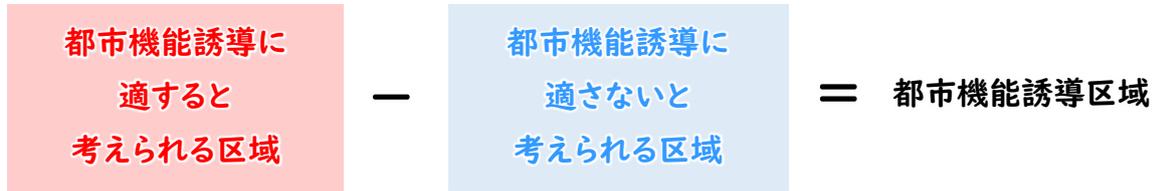
- 1) 準工業地域のうち、住居系以外の工業系の土地利用がなされている
- 2) 工業地域

②-3 第一種・第二種低層住居専用地域を指定している範囲

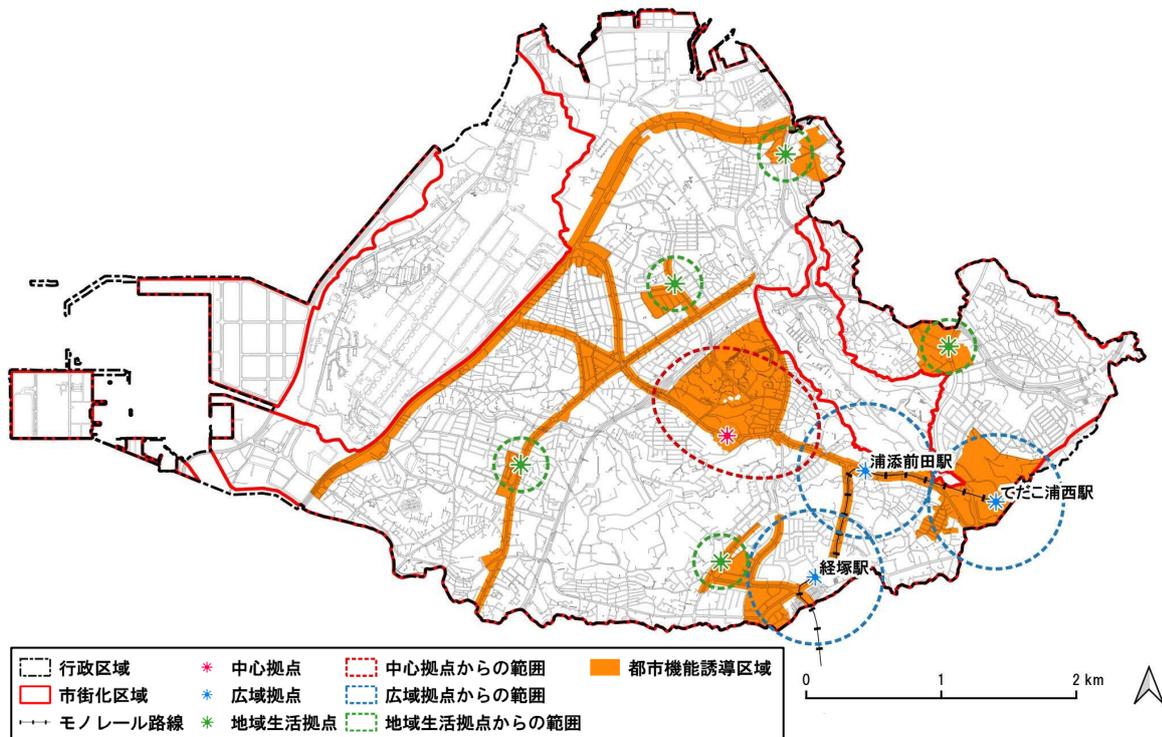
「都市機能誘導に適すると考えられる区域」から
「都市機能誘導に適さないと考えられる区域」を除いた箇所

都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域



地形地物や用途地域界、区域全体の形状、その他都市機能が集積している箇所、一体的な土地利用を行うべき箇所等を考慮して細部の調整を行い、都市機能誘導区域として設定します。



05 誘導施設の設定

誘導施設の設定

現状の立地状況や各拠点及びゾーンに求められる機能、今後の望ましい立地の考え方を踏まえ、下表のとおり誘導施設を設定します。

拠点及びゾーン		維持型 (既に立地している誘導施設)	誘導型 (今後誘導を図る誘導施設)
中心拠点		<ul style="list-style-type: none"> 行政機能(市役所) 子育て機能(こども家庭センター) 商業機能(スーパーマーケット) 金融機能(銀行、郵便局、その他金融機関) 文化・交流機能(図書館、美術館、文化施設、スポーツ施設) 	<ul style="list-style-type: none"> 医療機能(一般病院)
広域拠点	てだこ浦西駅	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能(スーパーマーケット) 医療機能(一般病院) 	<ul style="list-style-type: none"> 金融機能(銀行、郵便局、その他金融機関)
	浦添前田駅	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能(スーパーマーケット) 	<ul style="list-style-type: none"> 医療機能(一般病院) 金融機能(銀行、郵便局、その他金融機関) 文化・交流機能(文化施設)
	経塚駅	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能(スーパーマーケット) 医療機能(一般病院、一般診療所) 	<ul style="list-style-type: none"> 金融機能(銀行、郵便局、その他金融機関)
地域生活拠点	牧港バス停	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能(スーパーマーケット) 	<ul style="list-style-type: none"> 金融機能(銀行、郵便局、その他金融機関)
	学園通り交差点	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能(スーパーマーケット) 金融機能(銀行、郵便局、その他金融機関) 	-
	小湾バス停	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能(スーパーマーケット) 金融機能(銀行、郵便局、その他金融機関) 	-
	総領事館前バス停	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能(大規模小売店舗、スーパーマーケット) 医療機能(一般診療所) 金融機能(銀行、郵便局、その他金融機関) 	-
	経塚バス停	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能(大規模小売店舗、スーパーマーケット) 金融機能(銀行、郵便局、その他金融機関) 	-
商業ゾーン	国道58号等沿線	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能(大規模小売店舗、スーパーマーケット) 医療機能(一般病院、一般診療所) 金融機能(銀行、郵便局、その他金融機関) 	-
	パイプライン線等沿線	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能(スーパーマーケット) 金融機能(銀行、郵便局、その他金融機関) 	-

06 誘導施策

前述の「誘導方針」を具体化するため、居住誘導区域及び都市機能誘導区域等で講じる施策を整理します。

都市機能 誘導に 関する施策

【誘導方針】1-1 中心拠点周辺への都市機能の誘導

施策	◇行政の中核機能が集積する中心拠点への多様な都市機能の誘導
対象箇所	中心拠点

【誘導方針】1-2 広域拠点周辺への都市機能の誘導

施策	◇広域拠点であるモノレール駅周辺の集客力を高める都市機能の誘導
対象箇所	広域拠点（てだこ浦西駅周辺、浦添前田駅周辺、経塚駅周辺）

【誘導方針】1-3 地域生活拠点周辺への都市機能の誘導

施策	◇地域生活拠点における生活利便性の向上に資する日常生活に必要な都市機能の誘導
対象箇所	地域生活拠点（牧港バス停、学園通り交差点、小湾バス停、総領事館前バス停、経塚バス停周辺）

【誘導方針】1-4 都市軸への都市機能の誘導

施策	◇市街地を支える軸幹線の生活利便性の充実に資する都市機能の誘導
対象箇所	商業ゾーン（浦添都市軸沿線、国道58号等沿線、パイプライン線等沿線）

居住誘導に 関する施策

【誘導方針】2-1 緩やかな居住の誘導

施策	◇届出制度等に基づく居住誘導区域内への緩やかな誘導
対象箇所	居住誘導区域外

【誘導方針】2-2 良好でゆとりある新たな住環境の形成

施策	◇移住・定住人口の増加に向けた全世代が望む住環境の整備
対象箇所	居住誘導区域

【誘導方針】2-3 誰もが住みたくなる住環境の形成

施策	◇住宅団地等の有効活用の推進及び整備 ◇安全安心で良好な住環境の確保
対象箇所	居住誘導区域

公共交通に 関する施策

【誘導方針】3-1 広域幹線公共交通及び地域内幹線公共交通の強化

施策	◇主要幹線道路における公共交通の機能強化 ◇地域内幹線道路における公共交通の充実
対象箇所	市内全域

【誘導方針】3-2 交通結節点の機能強化

施策	◇多様なモビリティをつなぐシームレスな乗継の実現 ◇待合環境の向上 ◇周辺歩行環境の整備
対象箇所	市内全域

【誘導方針】3-3 暮らしを支える公共交通の充実

施策	◇新たな交通サービスの構築による移動手段の確保 ◇自ら移動することが困難な移動制約者に対する交通サービスの構築
対象箇所	市内全域

07 防災指針

都市計画区域全域及び居住誘導区域内における災害リスクについて評価し、その上で必要となる防災・減災に資する取組について整理します。

視点	方向性	分類				取組施策	実施主体	スケジュール		
		土砂	洪水	津波	高潮			短期	中期	長期
リスクの回避	危険回避	●		●		居住誘導区域等の災害リスクが低いエリアへの緩やかな立地誘導	市・住民・事業者	→		→
				●	●	海岸保全施設の一体的な施設整備	市	→		→
リスクの低減(ハード)	インフラ整備等		●	●	●	治水・利水機能の向上のための計画的な河川・雨水排水施設・海岸等の維持管理、改修及び整備	県・市	→		→
		●				土砂災害対策工事の実施	県	→		→
		●				斜面地等の崩壊対策と緑地の整備・保全	県・市	→		→
		●	●	●	●	緊急輸送道路ネットワークの整備	県・市	→		→
		●	●	●	●	緊急輸送道路、輸送拠点に関する整備推進	県・市	→		→
		●	●	●	●	道路の多重性・代替性の整備	県・市	→		→
		●	●	●	●	避難所となる施設の防災機能強化・充実	県・市	→		→
		●	●	●	●	災害に関する迅速な情報伝達体制の確保及び整備	市・住民	→		
リスクの低減(ソフト)	避難・防災体制の充実等			●	●	津波避難ビルの指定促進	市	→		→
				●		津波監視警戒体制の整備	市	→		
				●		津波防災教育の推進	市・住民・事業者	→		
		●	●	●	●	地理に不安な者にもわかりやすい避難誘導サイン等の設置	市・事業者	→		
			●	●	●	河川・雨水排水施設・海岸等の危険箇所の調査	市	→		
		●	●	●	●	自主防災組織等の協力体制の整備促進	市・住民・事業者	→		
		●	●	●	●	避難訓練及び防災訓練の実施	市・住民・事業者	→		
		●	●	●	●	警戒レベルに合わせた避難行動に関する理解の促進	市・住民・事業者	→		
		●	●	●	●	避難行動要支援者名簿の作成	市	→		
		●	●	●	●	避難行動要支援者に係る個別避難計画の作成	市	→		
		●	●	●	●	危険箇所の周知と防災意識の高揚	市・住民・事業者	→		
		●	●	●	●	災害時を想定した官民連携体制の充実	市・事業者	→		
		●	●	●	●	災害用備蓄等の推進	県・市・住民・事業者	→		
		●	●	●	●	重要道路啓開体制の整備と資機材の確保	県・市・事業者	→		
		●	●	●	●	要配慮者等への対応や支援策の充実	市	→		
		●	●	●	●	防災用施設の整備や案内板の設置等	市	→		
		●	●	●	●	観光関連施設における帰宅困難者への避難支援体制の整備	市・事業者	→		
		●	●	●	●	エネルギー供給ラインの安全性確保の推進	市・事業者	→		
●	●	●	●	外国人等に対する防災の普及啓発	市・住民・事業者	→				

※短期で取り組む施策は、その後も継続的に実施していく。

08 届出制度

居住誘導区域に関する届出制度

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、居住誘導区域外で住宅を含む開発行為及び建築等行為を行おうとする場合は、行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要です。

【届出の対象】

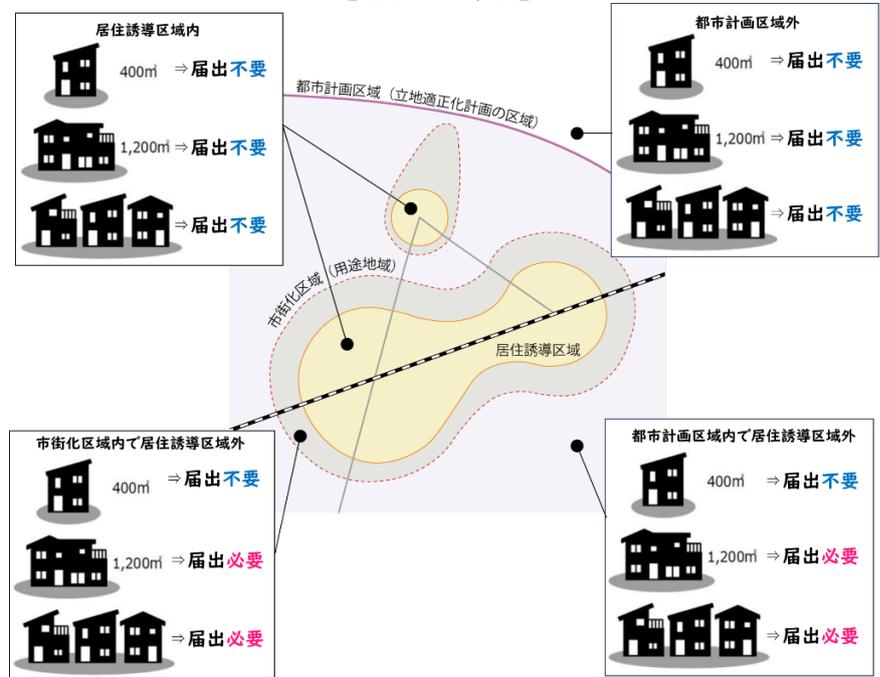
開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

【届出の対象例】



※国土交通省「立地適正化計画の手引き」参照

都市機能誘導区域に関する届出制度

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を含む開発行為や開発行為以外を行おうとする場合は、行為に着手する日の30日前までに市長へ届出が必要です。

また、都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、既にある都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、行為に着手する30日前までに市長へ届出が必要です。

【届出の対象】

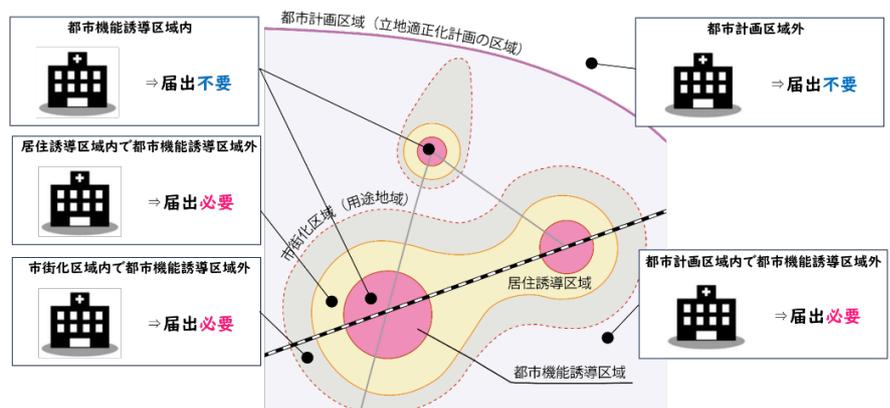
開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

開発行為以外

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

【届出の対象例（誘導施設に病院を設定する場合）】



※国土交通省「立地適正化計画の手引き」参照

浦添市立地適正化計画

浦添市 都市建設部 都市計画課

〒901-2501 浦添市安波茶1丁目1-1

TEL: 098-876-1234 (代表) FAX: 098-879-7138