

## 2. 中南部都市圏の都市の一体性

◆中南部都市圏の都市の一体を検討するために、①地形等の自然的条件、②土地利用の状況および見通し、③通勤・通学等の日常生活圏、④主要な交通施設の設置状況、⑤社会的、経済的な区域の一体性の5つの視点で評価を行う。

### ①地形等の自然的条件

- ・中南部都市圏の地形等な自然的条件をみると、河川等の水域による分断は見られない一方で、一部山林が沖縄市、北中城村から中城村、西原町、与那原町、南城市等に連なっているものの全体としてはまとまっているとみられる。
- ・また、大規模な軍用地で普天間飛行場や嘉手納飛行場等により市街地の分断がみられる。

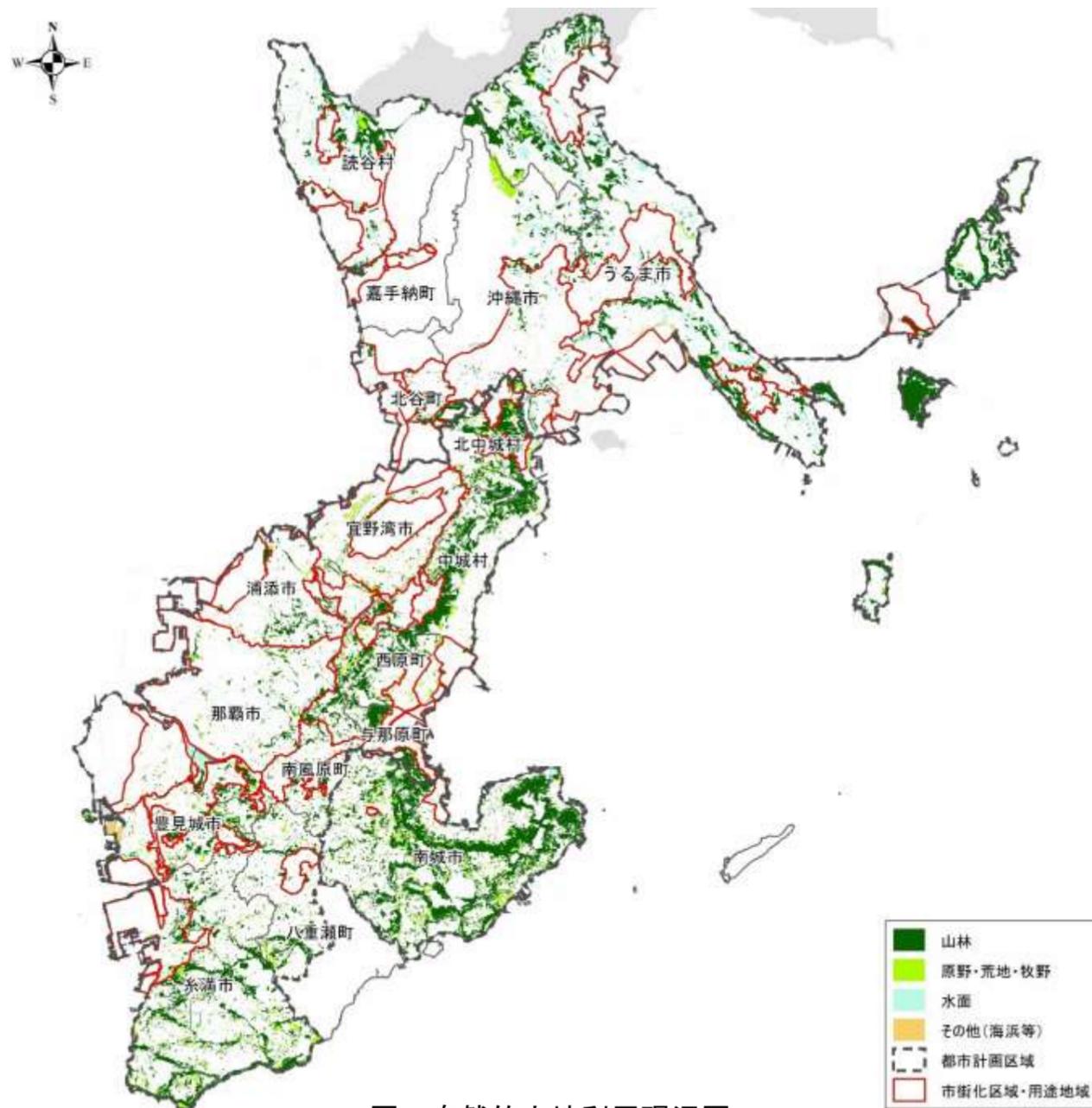


図 自然的土地利用現況図

出典：都市計画基礎調査（H28）

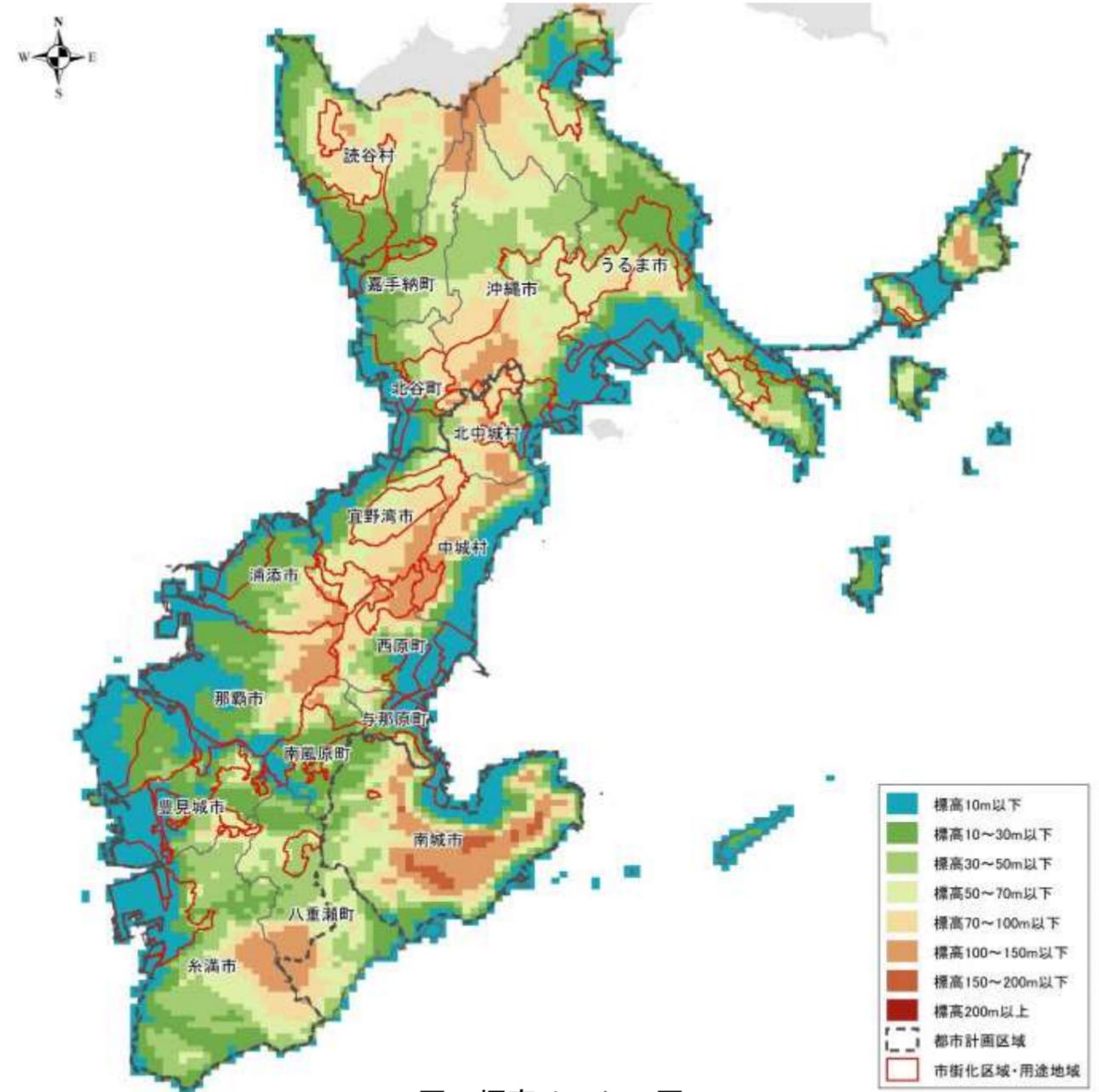


図 標高メッシュ図

出典：国土数値情報

## ②土地利用の状況および見通し

- ・将来の都市構造は現時点より人口規模は約1.1倍、市街化区域の面積規模は約1.1倍となり、6つの返還地区を新たな都市拠点として形成され、南部東道路、中部縦貫道路等が形成され、中南部都市圏全体の市街地の連帯性は広がっていくとみられる。
- ・土地利用ゾーンは、用途地域内で住居系約75.8%、商業系約12.4%、工業系約11.2%を占め、市街化調整区域（用途地域外）等では農業系約29.7%を占めると推測される。
- ・市街化調整区域（用途地域外）では、今後も開発圧力は高いまま継続していくとみられ、自然的土地利用の減少は一定程度進行していくものとみられる。

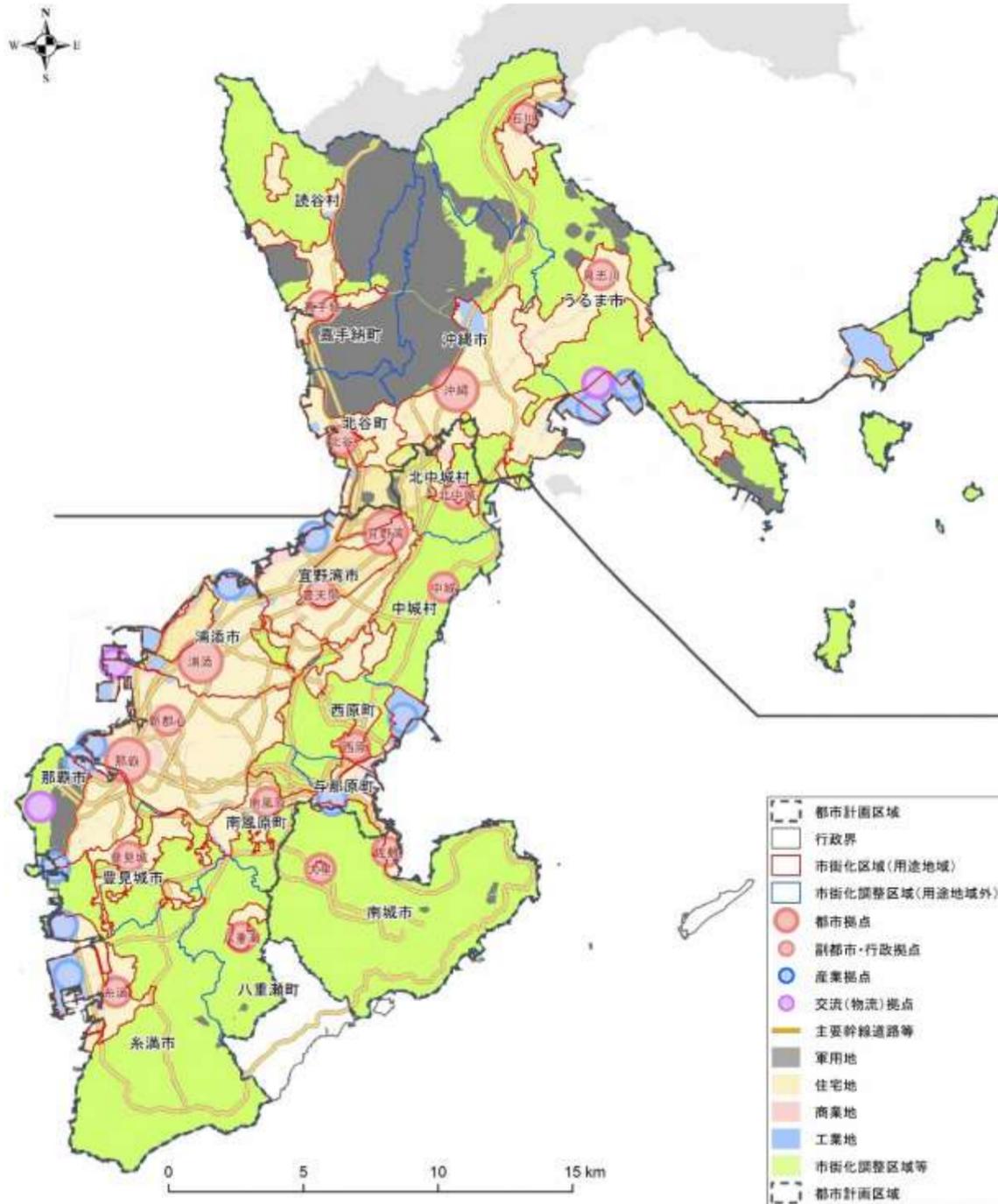


図 将来の都市構造図

## ③通勤・通学等の日常生活圏

- ・中南部都市圏の通勤・通学の流入・流出は、那覇市や沖縄市を中心に人口の流入・流出の状況が見受けられ区域内市町村の移動が主であるが、中部広域との隣接する市町村間の移動も比較的多い。また、沖縄市、うるま市から那覇市への通勤・通学の移動もあり、両都市計画区域の中心都市間での移動も比較的多く、中南部都市圏全体で日常生活圏が形成されているとみられる。
- ・区域内市町村の移動では那覇市と隣接市町村間移動、豊見城市と糸満市・八重瀬町間移動、南風原町と与那原町・南城市間移動、浦添市と西原町間移動、宜野湾市と中城村・北中城村間移動や嘉手納町と読谷村間移動、うるま市と読谷村間移動が比較的多い状況である。

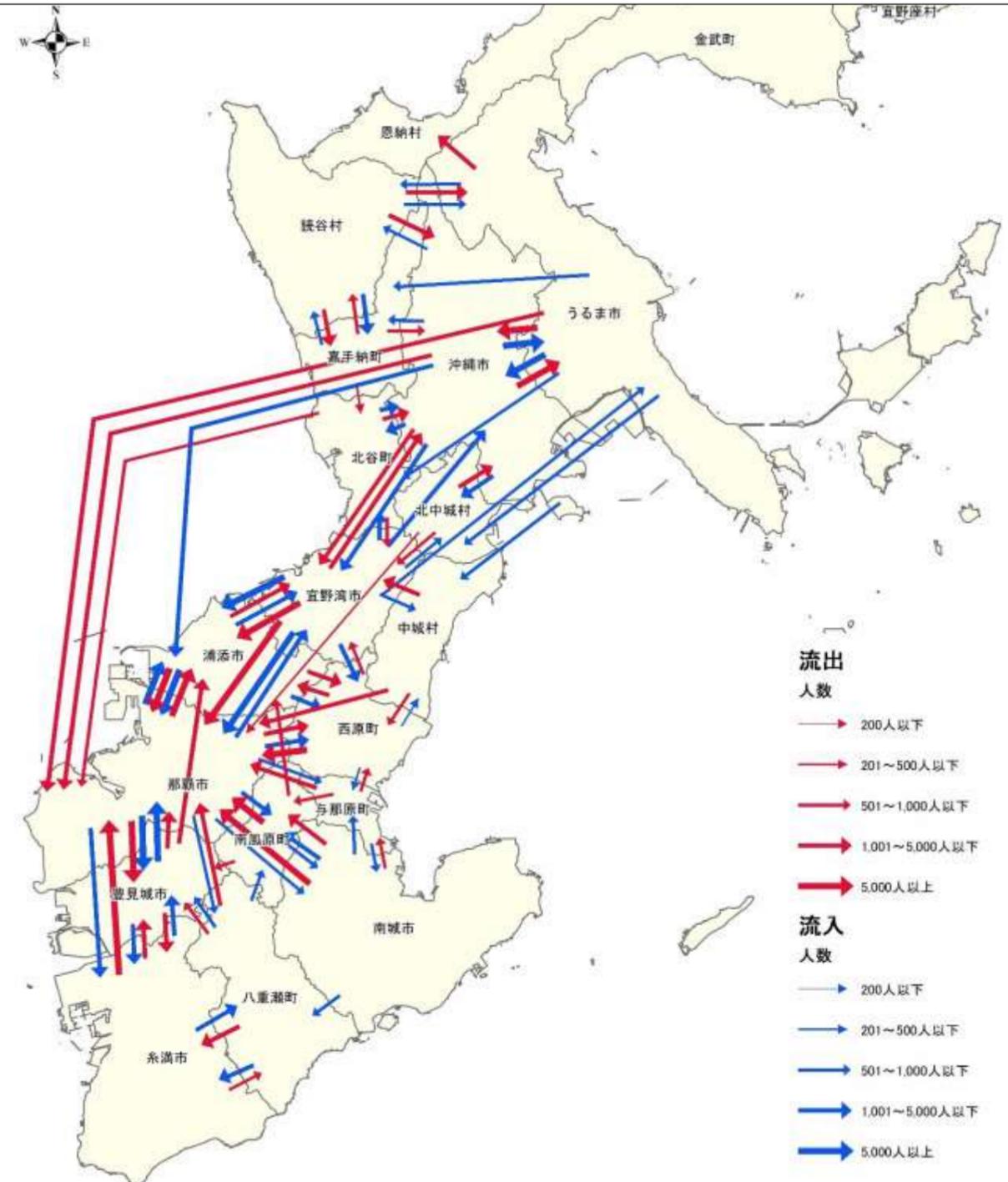


図 通勤・通学による人口の流入・流出状況図

#### ④ 主要な交通施設の設置状況

- ・ 中南部都市圏では自動車専用道路や主要幹線道路の国道 58 号、330 号、329 号、331 号、県道 40 号等が骨格軸として縦断しており、全体的に主要な交通施設は都市圏全体に設置され、中南部都市圏の交通ネットワークが形成されている。
- ・ 那覇広域と南城区域間では南部東道路の計画があり、今後一層那覇広域と南城区域間の一体性も促進されていくものと考えられる。

#### ⑤ 社会的、経済的な区域の一体性 1（広域市町村事務組合）

- ・ 中南部都市圏の社会的、経済的な区域の一体性の評価 1 として、広域市町村事務組合別（行政面）からみると宜野湾市、北中城村、中城村、西原町が中部広域市町村圏事務組合として構成されており、行政面での一体性がみられる。
- ・ 南部広域と中部広域の市町村圏事務組合は浦添市や那覇市、与那原町を境に南部広域と中部広域が構成されている。

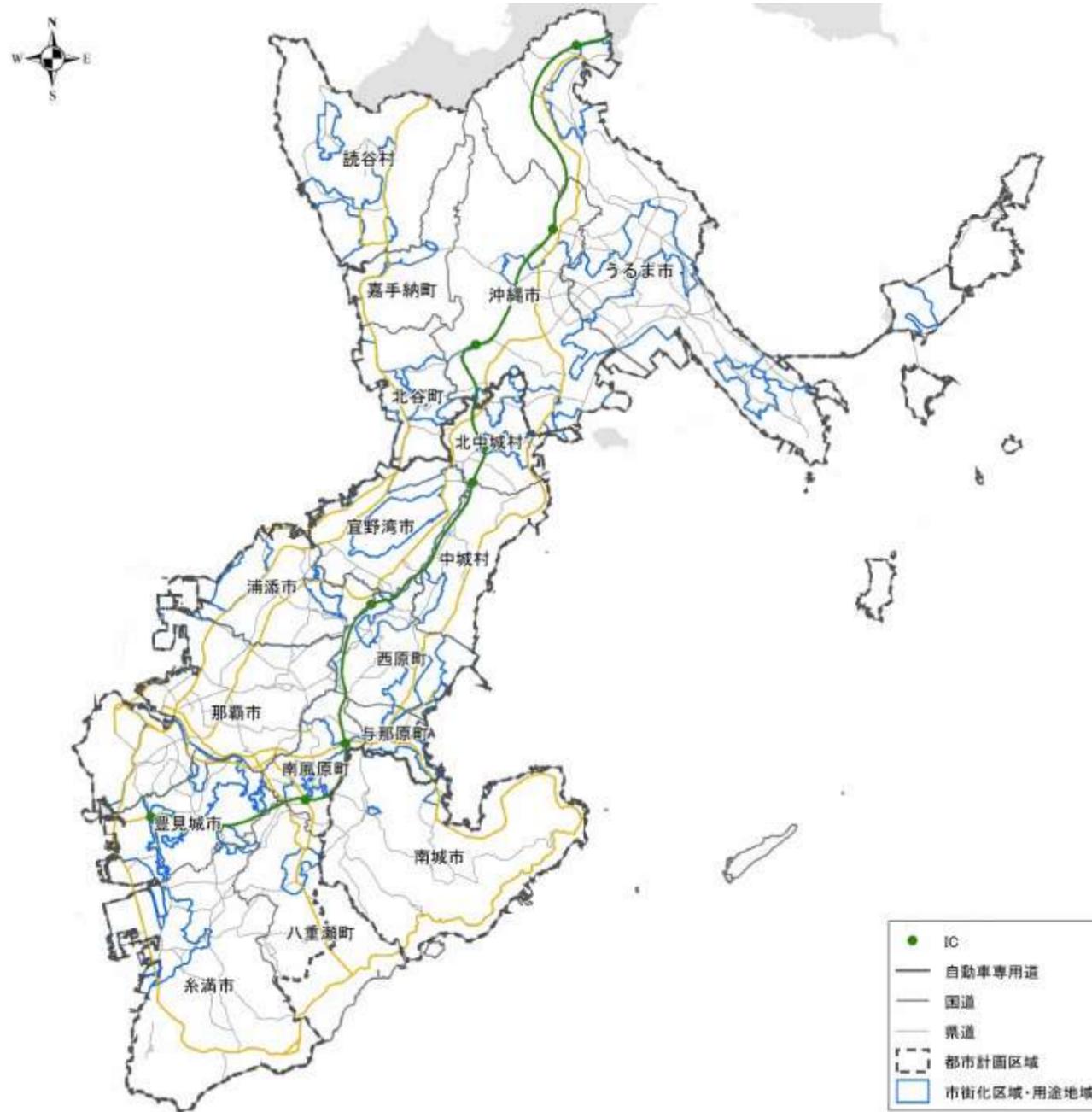


図 主要幹線道路現況図

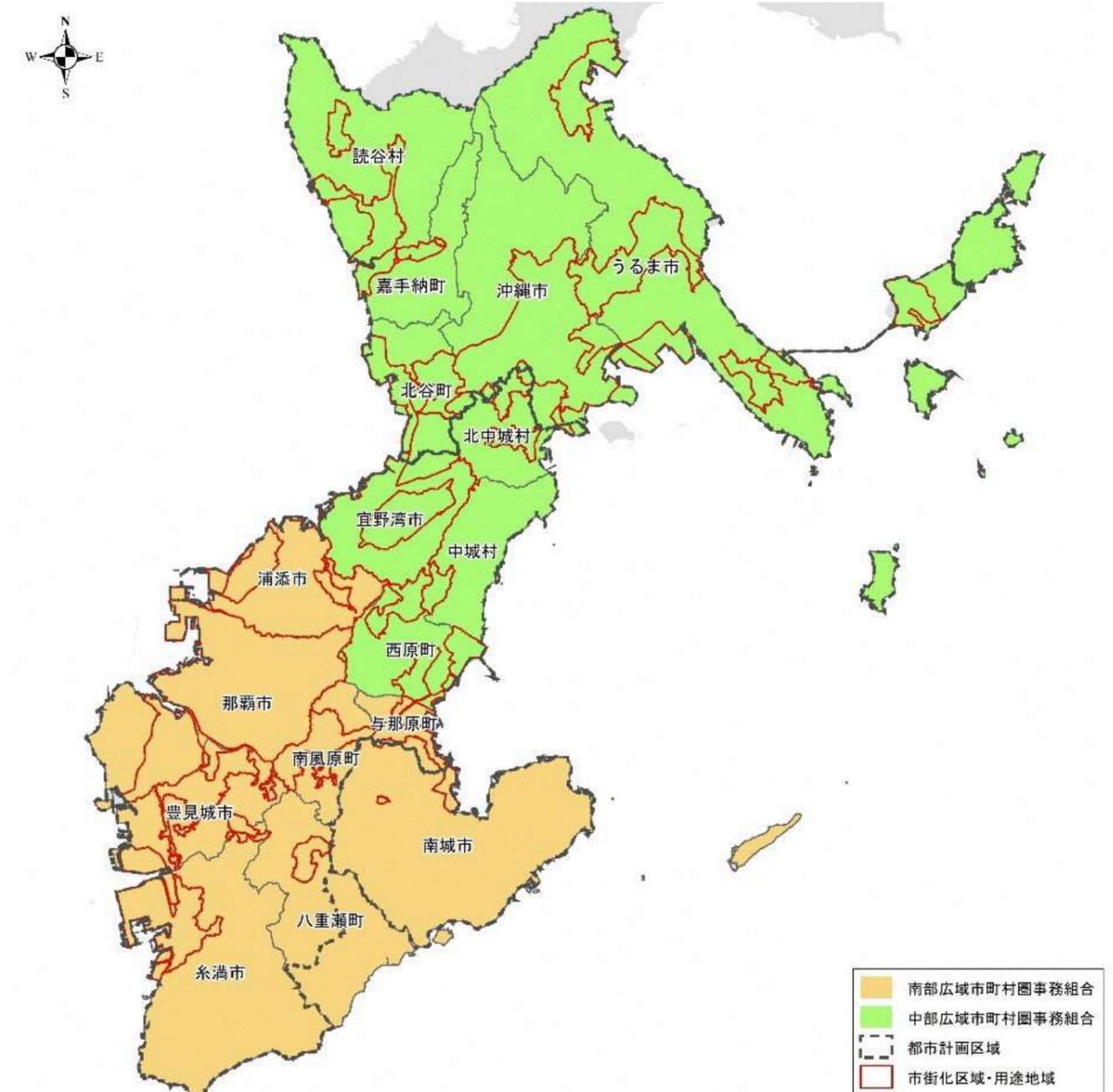


図 事務組合対処市町村

出典：都市計画基礎調査（H28）

⑤社会的、経済的な区域の一体性2（都市雇用圏）

- ・中南部都市圏の社会的、経済的な区域の一体性の評価2として、都市雇用圏（概ね中心都市とその都市に通勤する者が一定割合いる周辺地域）からみると、那覇広域では中心都市が那覇市・浦添市となり、その雇用都市圏には宜野湾市や中城村以南の南部圏域全体が雇用都市圏内に入るものとみられる。
- ・中部広域では中心都市が沖縄市となり、その雇用都市圏には北中城村や北谷町以北の中部圏域全体が雇用都市圏内に入るものとみられる。

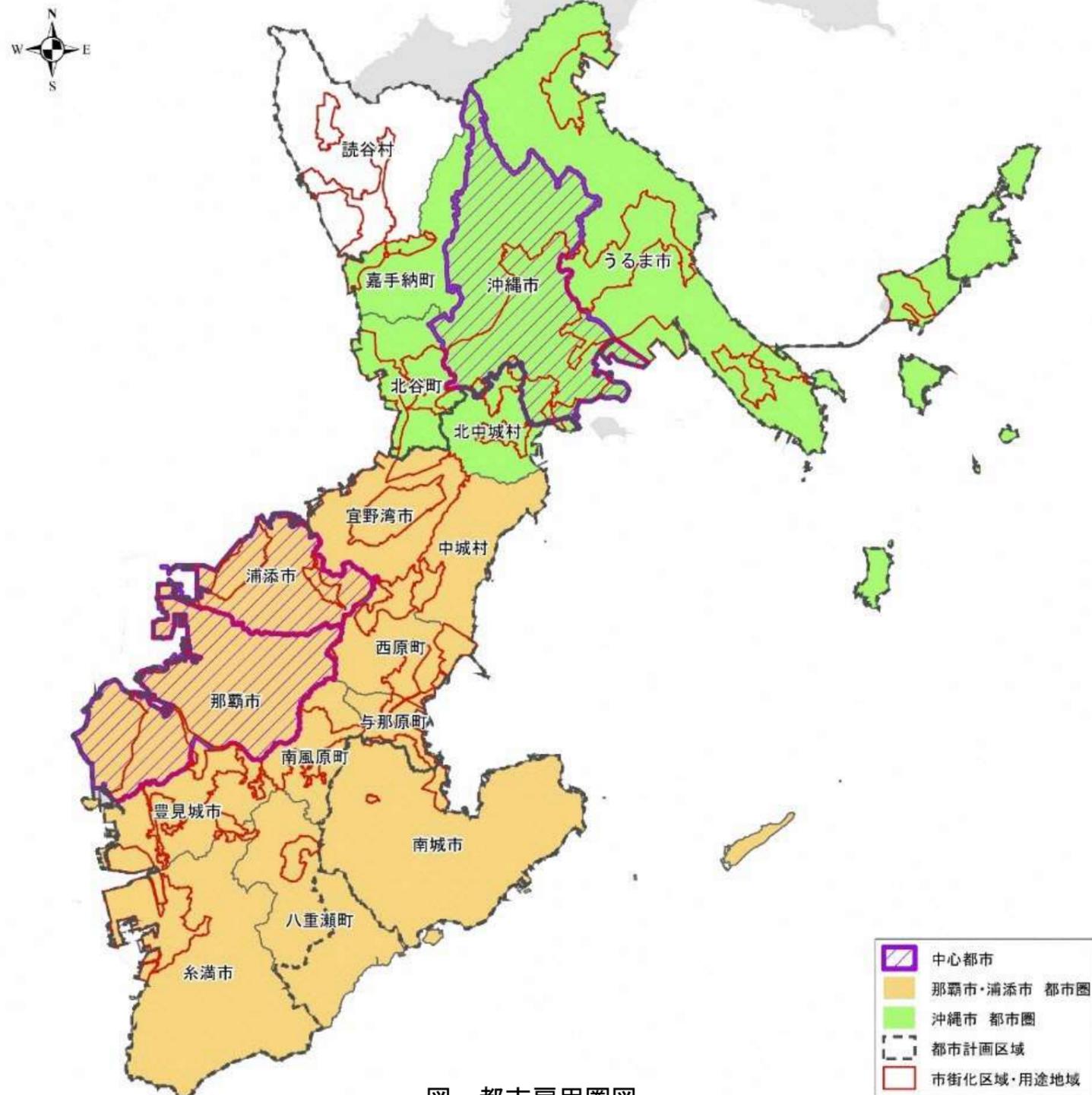


図 都市雇用圏図

※都市雇用圏（概ね中心都市とその都市に通勤する者が一定割合いる周辺地域）の算出方法

中心都市をDID人口によって設定し、郊外都市を中心都市への通勤率が10%以上の市町村とし、同一都市圏内に複数の中心都市が存在することを許容し雇用都市圏として設定

表 都市雇用圏の設定基準

	設定基準
都市圏	DID人口が1万人以上の市町村
中心都市	・DID人口が1万人以上の市町村で、他都市の郊外都市でない。
郊外都市	・中心都市への通勤率が、 (a) 10%以上のものを（1次）郊外市町村とする。 (b) 郊外市町村への通勤率が10%を超え、かつ通勤率がそれ以上の市町村が存在しない場合には、2次以下の郊外市町村とする。

表 中心都市データ

都市圏名	都市圏人口	中心都市人口	DID人口	中心都市数	郊外都市数
那覇市・浦添市	830,532	433,667	318,151	2	9
沖縄市	327,550	139,279	122,197	1	5

表 郊外都市データ

都市圏名	郊外都市名	通勤率	郊外都市2	通勤率2	DID人口
那覇市・浦添市	宜野湾市	31.7%			318,151
那覇市・浦添市	糸満市	24.8%			318,151
那覇市・浦添市	豊見城市	44.4%			318,151
那覇市・浦添市	南城市	22.6%			318,151
那覇市・浦添市	中城村	20.2%			318,151
那覇市・浦添市	西原町	33.6%			318,151
那覇市・浦添市	与那原町	29.2%			318,151
那覇市・浦添市	南風原町	37.0%			318,151
那覇市・浦添市	八重瀬町	27.1%			318,151
沖縄市	うるま市	17.3%	金武町	11.9%	122,197
沖縄市	嘉手納町	13.1%			122,197
沖縄市	北谷町	15.0%			122,197
沖縄市	北中城村	20.1%			122,197

※読谷村については、沖縄市への通勤率が8.9%（H27国勢調査より）と10%未満であることから、沖縄市を中心都市とした都市雇用圏から外れている。

⑥都市計画区域境界部の市町村の評価1（通勤・通学等の日常生活圏）

- ・中南部都市圏の都市計画区域境界部の市町村の評価1として、通勤・通学等の日常生活圏（流入・流出率1%以上を表示）を詳細にみると、都市計画区域境界部の市町村では、北中城村を除いて各都市計画区域の中心都市への流入・流出が多く、次いで隣接する市町村への流入・流出が多い傾向にある。
- ・北中城村では、流出先1位が沖縄市（19.2%）、流入元1位も沖縄市（24.1%）で、約20%の流入・流出率となっており、沖縄市との結びつきが強いといえる。
- ・中城村では、流出先1位が宜野湾（13.1%）、流入元1位も宜野湾市（12.3%）で、那覇広域都市計画区域の中心都市である那覇市よりも宜野湾市との結びつきが比較的強い。一方、中部広域都市計画区域の市町村（合計）の流出率は15.0%、流入率は18.5%となっており、中部広域都市計画区域との結びつきも一定見られる。
- ・沖縄市では、流出先1位がうるま市（10.7%）、流入元1位もうるま市（14.8%）で、中部広域都市計画区域内での結びつきが強いといえる。
- ・北谷町では、流出先1位が沖縄市（14.0%）、流入元1位も沖縄市（16.5%）で、中部広域都市計画区域内での結びつきが強いといえる。
- ・宜野湾市では、流出先1位が那覇市（14.9%）、流入元1位も那覇市（8.1%）で、那覇広域都市計画区域の中心都市である那覇市との結びつきが強いといえる。

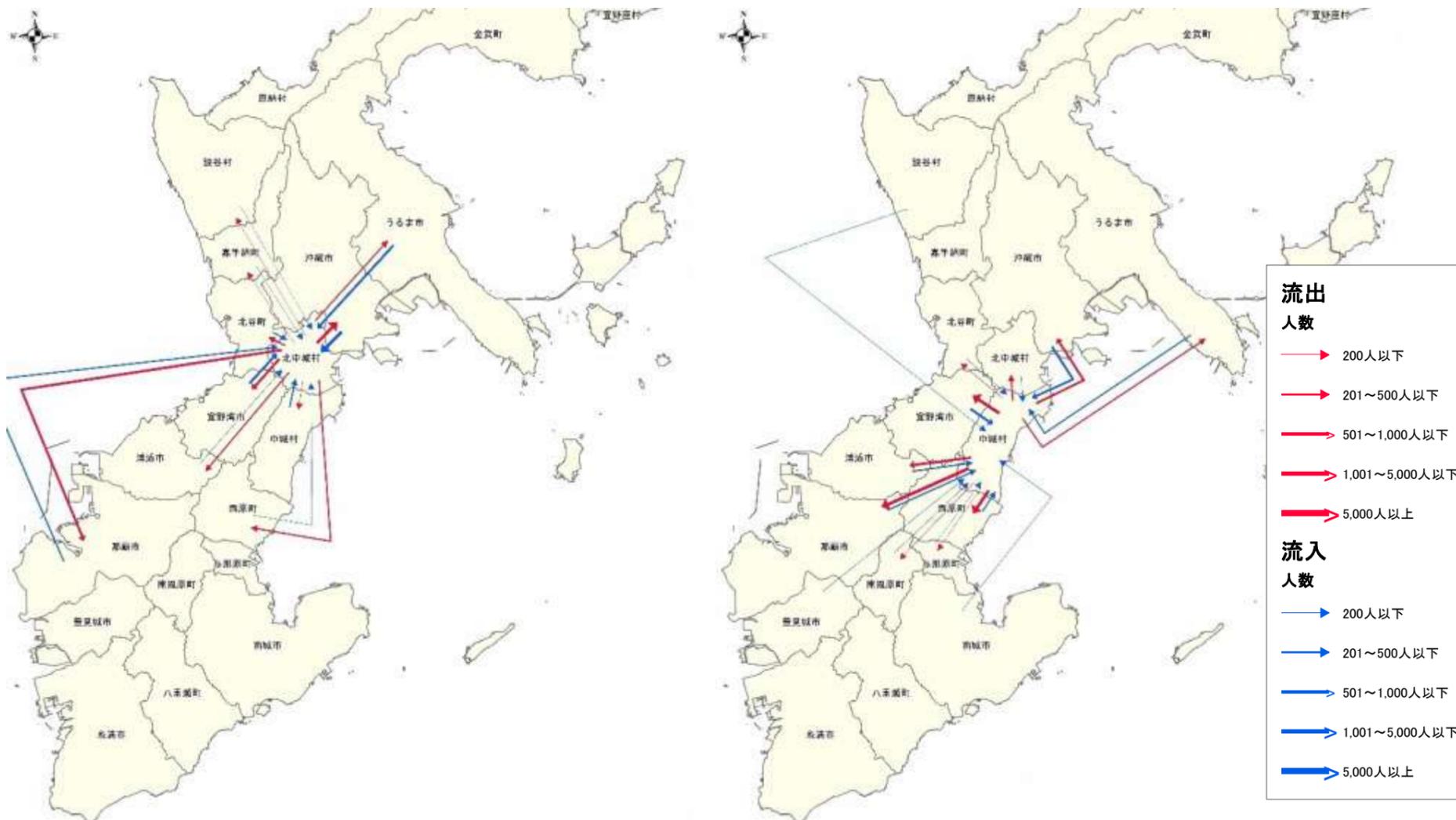


図 通勤・通学による人口の流入・流出状況（北中城村）

図 通勤・通学による人口の流入・流出状況（中城村）

表 通勤・通学による人口の流入・流出状況（北中城村）  
（単位：人、%）

	流出			流入		
	流出先	人数	流出率	流入元	人数	流入率
1	沖縄市	1,373	19.2%	沖縄市	1,727	24.1%
2	宜野湾市	783	11.0%	宜野湾市	711	9.9%
3	那覇市	524	7.3%	うるま市	619	8.7%
4	浦添市	422	5.9%	中城村	349	4.9%
5	うるま市	405	5.7%	北谷町	250	3.5%
6	北谷町	321	4.5%	那覇市	222	3.1%
7	西原町	247	3.5%	読谷村	196	2.7%
8	中城村	199	2.8%	浦添市	185	2.6%
9	嘉手納町	119	1.7%	西原町	117	1.6%
10	読谷村	74	1.0%	嘉手納町	77	1.1%

表 通勤・通学による人口の流入・流出状況（中城村）  
（単位：人、%）

	流出			流入		
	流出先	人数	流出率	流入元	人数	流入率
1	宜野湾市	1,317	13.1%	宜野湾市	882	12.3%
2	西原町	1,133	11.3%	沖縄市	753	10.5%
3	那覇市	1,127	11.2%	西原町	449	6.3%
4	沖縄市	907	9.0%	那覇市	364	5.1%
5	浦添市	754	7.5%	うるま市	358	5.0%
6	うるま市	402	4.0%	浦添市	331	4.6%
7	北中城村	349	3.5%	北中城村	199	2.8%
8	北谷町	200	2.0%	与那原町	162	2.3%
9	南風原町	139	1.4%	南城市	148	2.1%
10	与那原町	119	1.2%	北谷町	110	1.5%
11				南風原町	109	1.5%
12				読谷村	107	1.5%
13				豊見城市	74	1.0%

出典：国勢調査（H27）

表 通勤・通学による人口の流入・流出状況（沖縄市）

(単位：人、%)

	流出			流入		
	流出先	人数	流出率	流入元	人数	流入率
1	うるま市	6,095	10.7%	うるま市	8,051	14.8%
2	宜野湾市	2,978	5.2%	宜野湾市	2,354	4.3%
3	那覇市	2,823	5.0%	北谷町	1,688	3.1%
4	北谷町	2,168	3.8%	読谷村	1,677	3.1%
5	浦添市	1,856	3.3%	北中城村	1,373	2.5%
6	北中城村	1,727	3.0%	那覇市	1,260	2.3%
7	西原町	1,124	2.0%	浦添市	946	1.7%
8	嘉手納町	962	1.7%	中城村	907	1.7%
9	読谷村	755	1.3%	嘉手納町	724	1.3%
10	中城村	753	1.3%			

表 通勤・通学による人口の流入・流出状況（北谷町）

(単位：人、%)

	流出			流入		
	流出先	人数	流出率	流入元	人数	流入率
1	沖縄市	1,688	14.0%	沖縄市	2,168	16.5%
2	宜野湾市	1,045	8.7%	宜野湾市	1,357	10.3%
3	那覇市	874	7.3%	うるま市	896	6.8%
4	浦添市	665	5.5%	読谷村	846	6.4%
5	うるま市	531	4.4%	那覇市	481	3.7%
6	嘉手納町	400	3.3%	浦添市	457	3.5%
7	読谷村	379	3.1%	嘉手納町	433	3.3%
8	北中城村	250	2.1%	北中城村	321	2.4%
9	西原町	207	1.7%	中城村	200	1.5%
10	恩納村	124	1.0%			

表 通勤・通学による人口の流入・流出状況（宜野湾市）

(単位：人、%)

	流出			流入		
	流出先	人数	流出率	流入元	人数	流入率
1	那覇市	6,408	14.9%	那覇市	3,124	8.1%
2	浦添市	5,599	13.0%	浦添市	3,087	8.0%
3	沖縄市	2,354	5.5%	沖縄市	2,978	7.7%
4	西原町	2,285	5.3%	うるま市	1,505	3.9%
5	北谷町	1,357	3.1%	中城村	1,317	3.4%
6	うるま市	902	2.1%	北谷町	1,045	2.7%
7	中城村	882	2.0%	西原町	1,035	2.7%
8	北中城村	711	1.6%	読谷村	835	2.2%
9				北中城村	783	2.0%
10				豊見城市	454	1.2%
11				南城市	427	1.1%
12				糸満市	416	1.1%

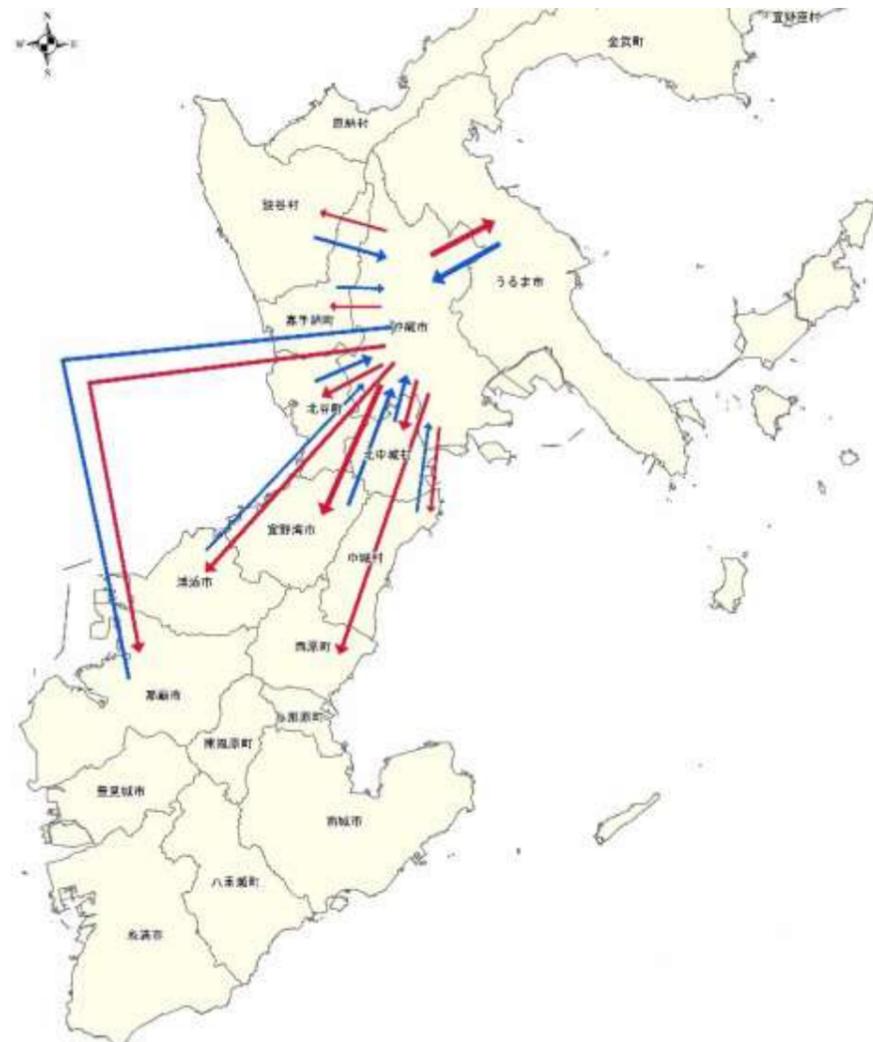


図 通勤・通学による人口の流入・流出状況（沖縄市）

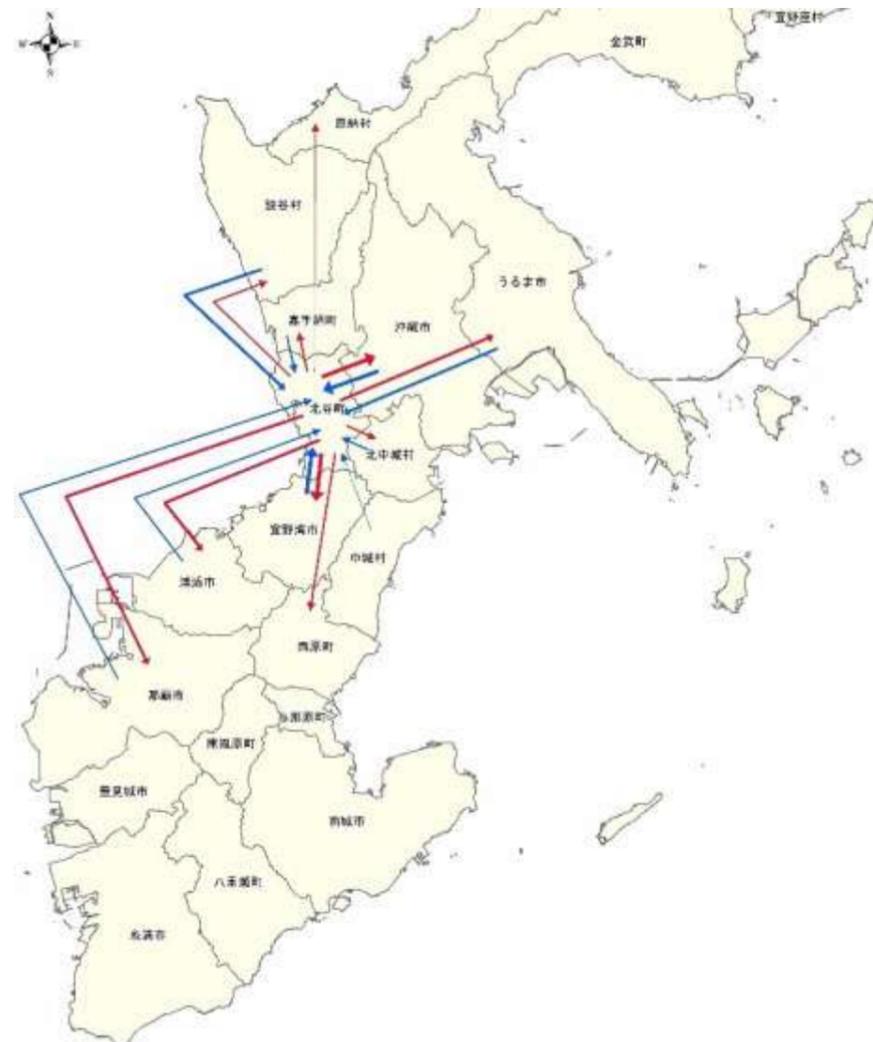


図 通勤・通学による人口の流入・流出状況（北谷町）

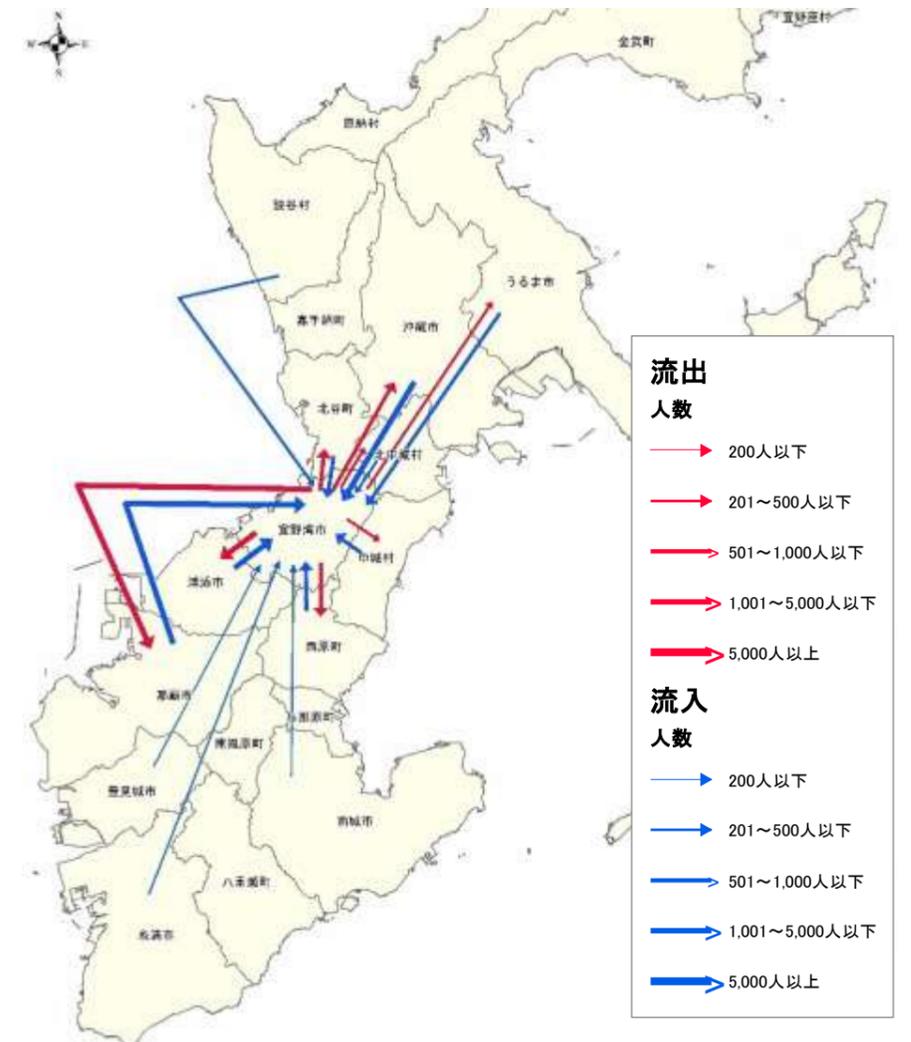


図 通勤・通学による人口の流入・流出状況（宜野湾市）

出典：国勢調査（H27）

⑥都市計画区域境界部の市町村の評価2 (PT 調査による人の移動)

- ・中南部都市圏の都市計画区域境界部の市町村の評価2として、PT 調査 (H18) より、対象市町村を起点とした流出、終点とした流入の総トリップ数の合計を図化した。全ての市町村で、自市町村内の移動が最も高いが、他の都市計画区域との結びつきも見られ、中でも北中城村は、那覇広域都市計画区域より沖縄市 (中部広域都市計画区域) との結びつきが比較的強い。
- ・北中城村では、自市町村内での移動が最も高く、次に沖縄市南部が高く、沖縄市北部、北谷町、宜野湾市、中城村、西原町の順に高くなっており、那覇広域都市計画区域より、沖縄市 (中部広域都市計画区域) との結びつきが比較的強い。
- ・中城村では、自市町村内での移動が最も高く、次に西原町、宜野湾市西部が高く、浦添市、宜野湾市西部、北中城村、沖縄市、北谷町の順に高くなっており、中部広域都市計画区域との結びつきもみられるが、那覇広域都市計画区域との結びつきのほうが比較的強い。

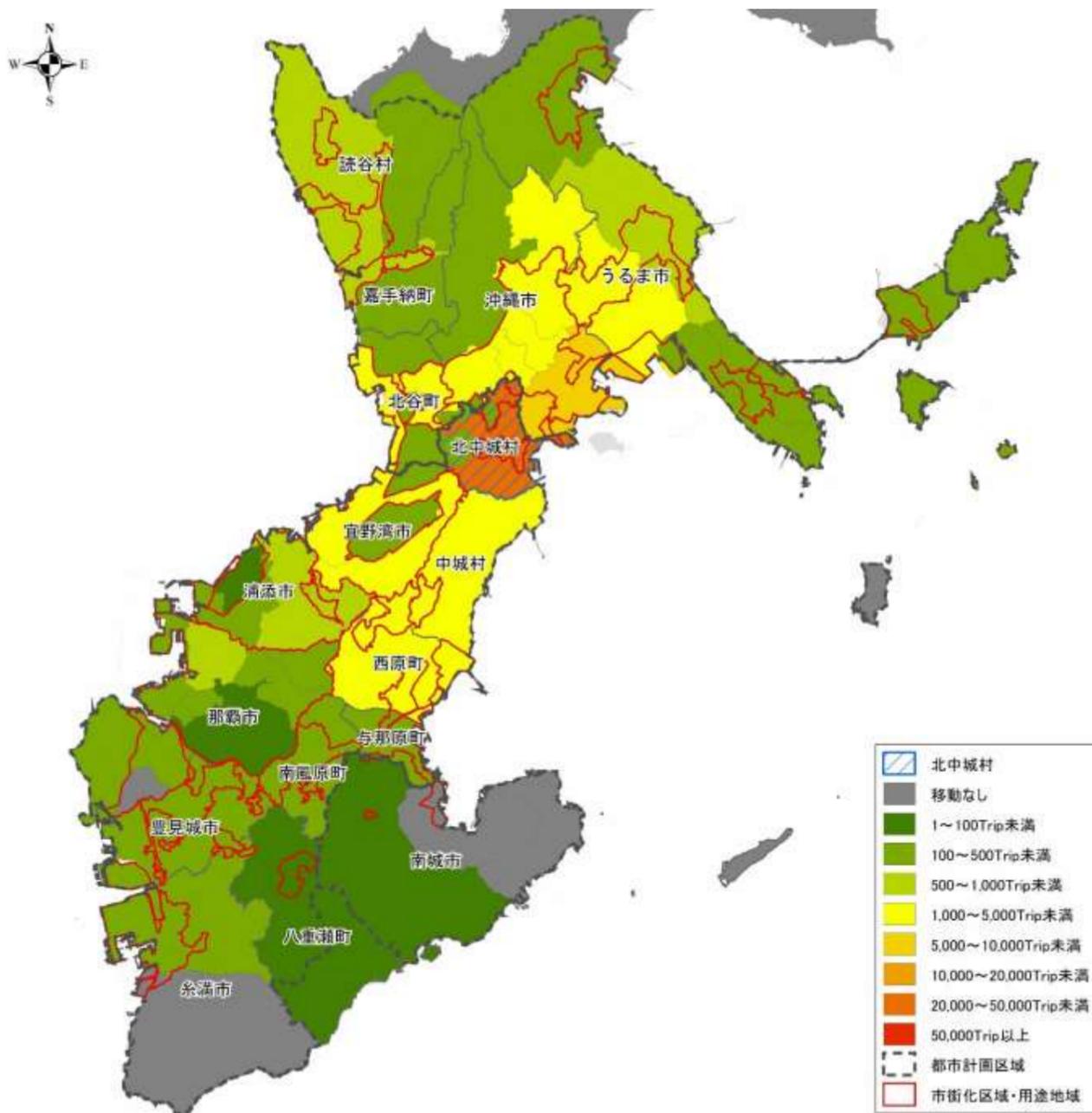


図 北中城村への移動実態図 (PT 調査による流入・流出)

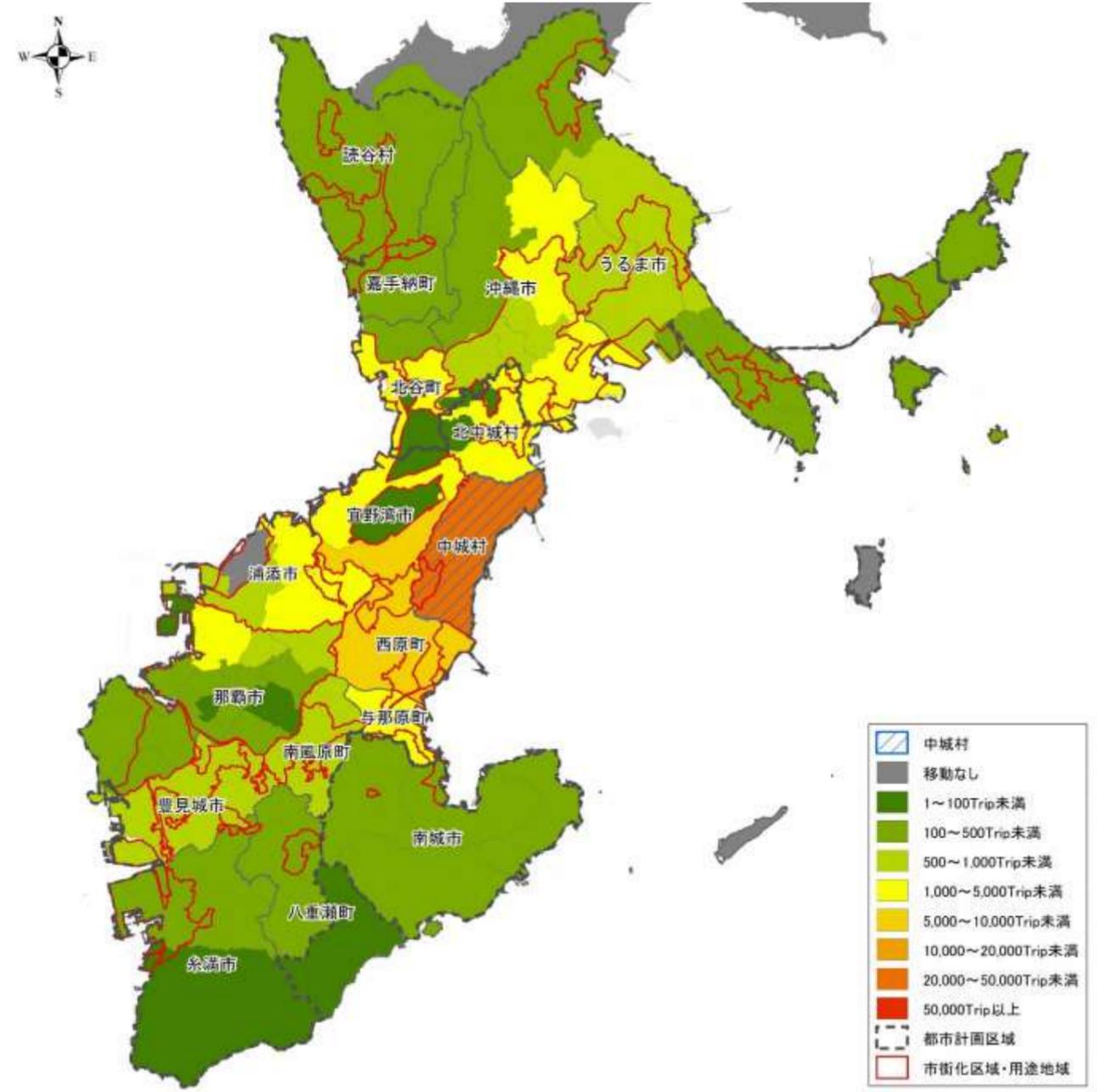


図 中城村への移動実態図 (PT 調査による流入・流出)

出典 : PT 調査 (H18)

- ・沖縄市では、自市町村内での移動が最も高く、次にうるま市西部、北谷町が高く、うるま市東部、読谷村、北中城村の順に高くなっており、那覇広域都市計画区域との結びつきも一定数みられるが、中部広域都市計画区域との結びつきが強い。
- ・北谷町では、自市町村内での移動が最も高く、次に沖縄市西部が高く、読谷村、宜野湾市西部の順に高くなっており、宜野湾市（那覇広域都市計画区域）との結びつきも一定数みられるが、中部広域都市計画区域との結びつきが強く、移動範囲は周辺市町村が主となっている。
- ・宜野湾市では、自市町村内での移動が最も高く、次に浦添市、中城村、西原町、北谷町が高く、那覇市北部、北中城村、沖縄市西部の順に高くなっており、中部広域都市計画区域との結びつきも一定数みられるが、那覇広域都市計画区域との結びつきが強いが、中心都市である那覇市より、周辺市町村への移動が多い。

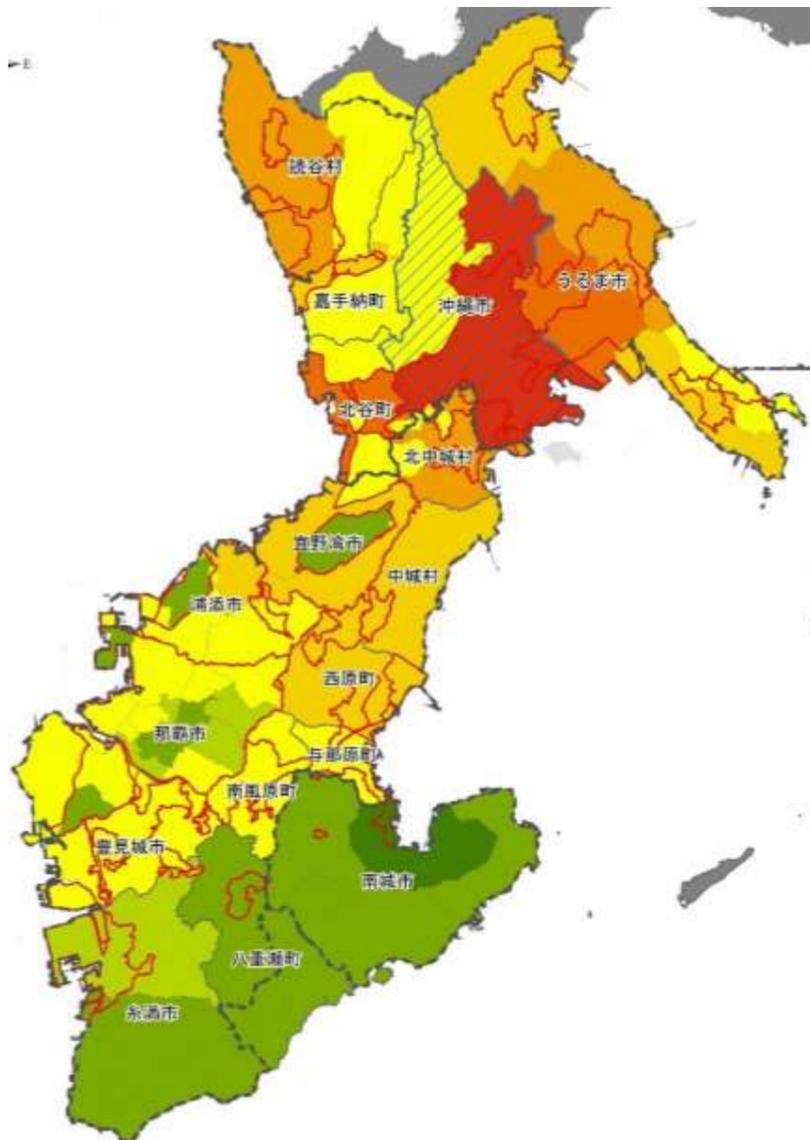


図 沖縄市への移動実態図（PT 調査による流入・流出）

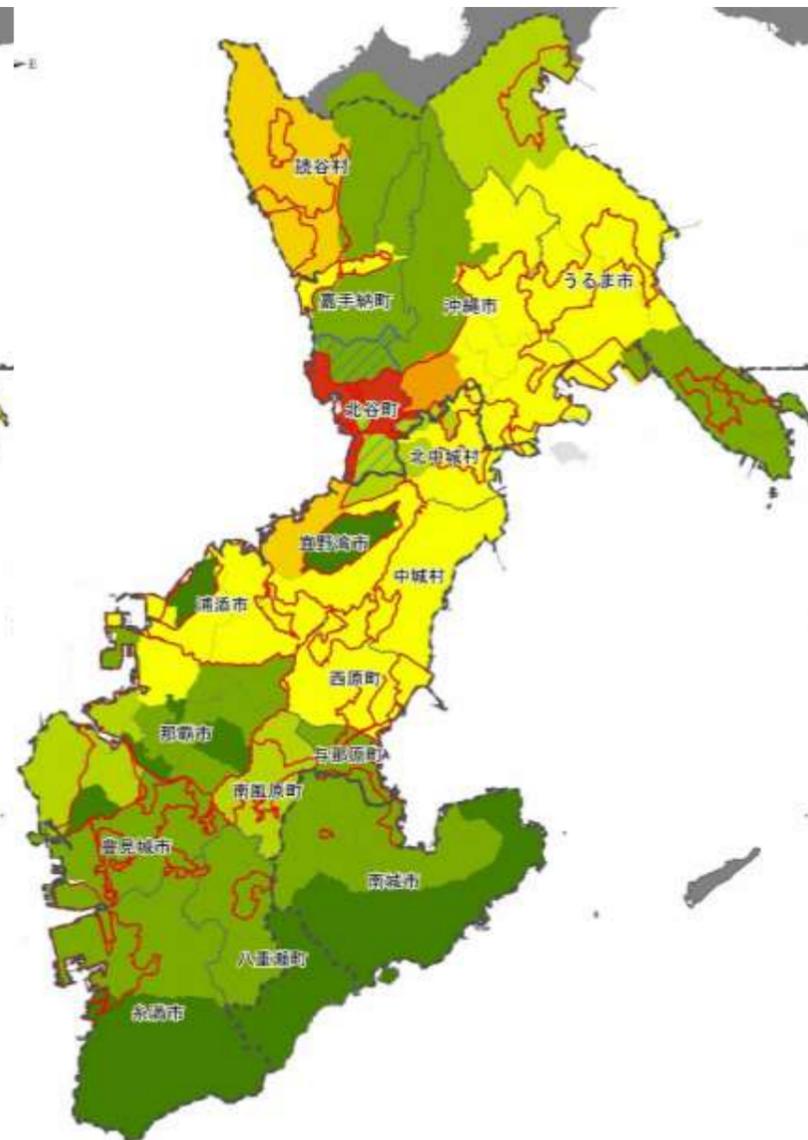


図 北谷町への移動実態図（PT 調査による流入・流出）

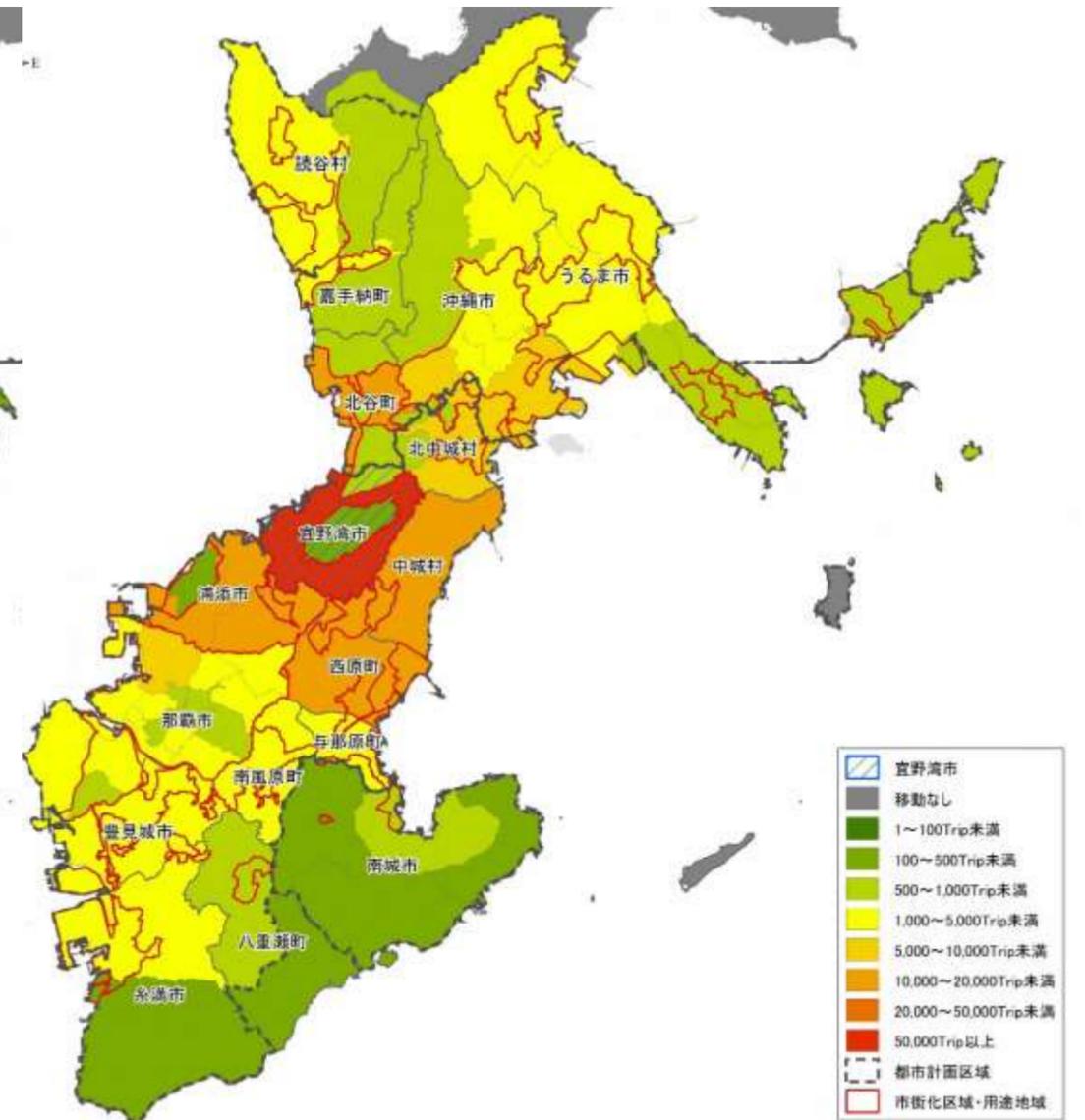


図 宜野湾市への移動実態図（PT 調査による流入・流出）

⑥都市計画区域境界部の市町村の評価3（買い物動向調査による人の移動）

◆中南部都市圏の都市計画区域境界部の市町村の評価3として、買物動向調査（H31）より、商品区別に各市町村の吸引状況（自市町村以外に5%以上の他市町村からの吸引がある市町村のみ）を整理した。ここで、最寄品は「日用品や食料品など、購買頻度が高く消費者が時間をかけずに購入するような商品」を、買回品「購入頻度が比較的低く、品質やデザイン・ブランド・価格などを比較検討したうえで購入される商品」を指す。今回は、最寄品の代表を「日用品」、買回品の代表を「身回品」として各市町村ごとに整理を行った。

- ・中南部都市圏では中城村を除く4市町村は大型の商業施設が立地していることから、他市町村からの吸引が見られ、吸引元は隣接する市町村からの吸引率が高い傾向にあり、都市計画区域よりは、中部地区としての結びつきが強い。
- ・北中城村では、最寄品は他市町村からの吸引は見られないが、回遊品については他市町村からの吸引が多くみられ、吸引元は沖縄市、北谷町、宜野湾市、中城村など隣接する市町村となっている。
- ・中城村では、最寄品、買回品ともに他市町村からの吸引は見られず、北中城村や宜野湾市など隣接する市町村へと流出している。
- ・沖縄市では、最寄品、買回品ともに自市内吸引率が高く、また他市町村からの吸引も多く見られる。吸引元は、中部広域都市計画区域の市町村のほか、隣接する北中城村からの吸引が見られる。
- ・北谷町では、最寄品、買回品ともに自市内吸引率が高く、また他市町村からの吸引も多く見られる。吸引元をみると、読谷村、嘉手納町、宜野湾市、北中城村など隣接する市町村となっている。
- ・宜野湾市では、最寄品、買回品ともに自市内吸引率が高く、また他市町村からの吸引も多く見られる。吸引元をみると、北谷町や北中城村、中城村など隣接する市町村が主となっているが、浦添市等の那覇広域都市計画区域の南部市町村からの吸引は見られない。

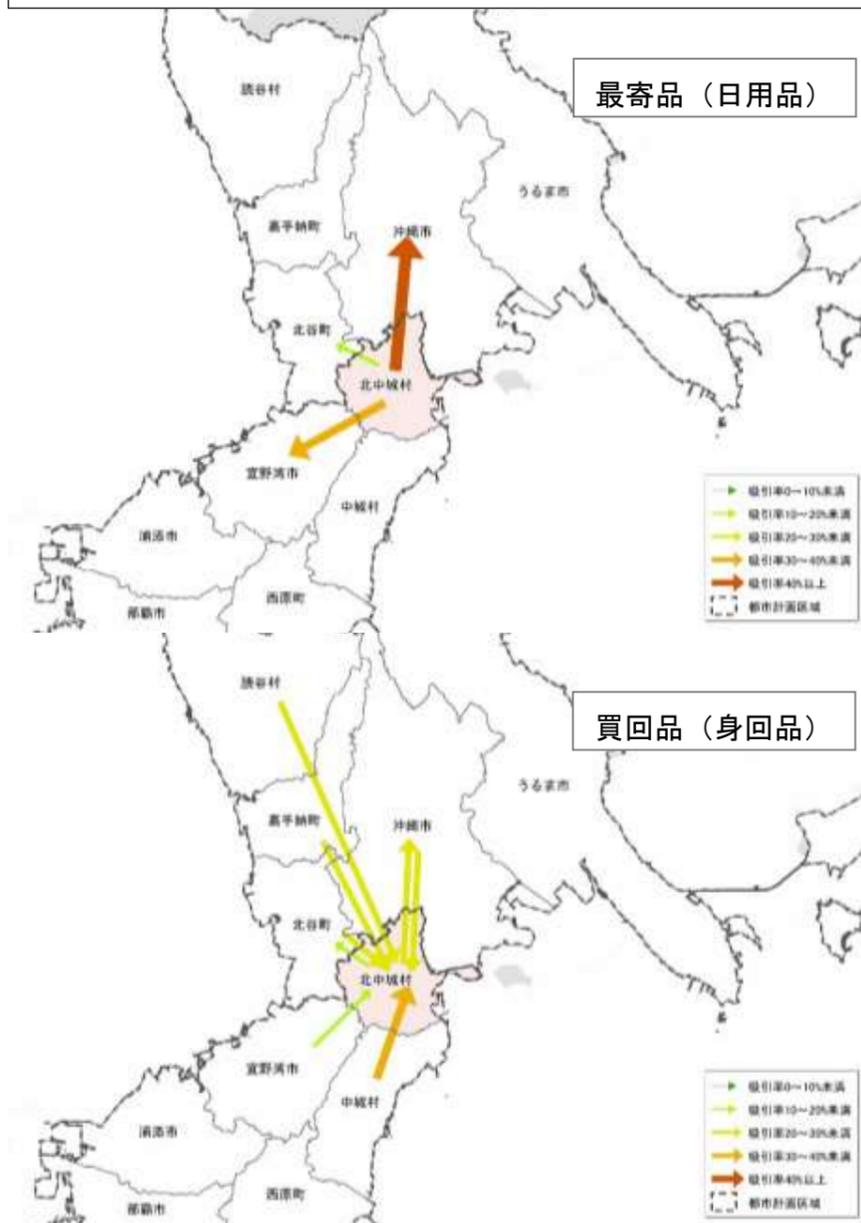


図 北中城村における吸引状況



図 中城村における吸引状況

表 中部地区における吸引状況（最寄品（日用品））

日用品		
沖縄市	うるま市	宜野湾市
沖縄市 64.6%	うるま市 86.8%	宜野湾市 74.9%
北中城村 20.1%	恩納村 65.3%	北中城村 15.0%
大宜味村 6.7%	金武町 41.3%	北谷町 10.5%
宜野座村 6.5%	伊平屋村 28.6%	中城村 8.9%
金武町 5.1%	沖縄市 21.1%	
	宜野座村 16.1%	
	北谷町 13.4%	

西原町	北谷町	読谷村
西原町 79.8%	北谷町 66.1%	読谷村 74.7%
中城村 28.9%	東村 14.3%	恩納村 11.8%
与那原町 13.6%	嘉手納町 9.3%	嘉手納町 11.0%
	北中城村 6.4%	

表 中部地区における吸引状況（買回品（身回品））

日用品			
沖縄市	うるま市	宜野湾市	北中城村
沖縄市 39.4%	うるま市 82.0%	宜野湾市 53.4%	北中城村 38.6%
恩納村 17.1%	金武町 48.4%	北谷町 10.8%	中城村 16.6%
北中城村 11.8%	沖縄市 32.5%	北中城村 8.3%	北谷町 12.4%
金武町 10.2%	読谷村 28.0%	伊是名村 5.0%	沖縄市 12.1%
読谷村 9.5%	宜野座村 23.2%		嘉手納町 10.7%
座間味村 9.1%	北中城村 14.5%		読谷村 10.4%
嘉手納町 7.7%	伊平屋村 14.3%		北大東村 9.1%
伊江村 7.1%	嘉手納町 13.7%		伊平屋村 7.1%
うるま市 5.6%	北谷町 12.6%		宜野湾市 6.0%
	中城村 10.5%		大宜味村 5.9%
	東村 7.1%		国頭村 5.4%
			本部町 5.1%
			伊是名村 5.0%

西原町	北谷町
西原町 78.0%	北谷町 52.4%
中城村 30.7%	嘉手納町 16.1%
与那原町 30.7%	読谷村 15.4%
南城市 7.2%	恩納村 9.3%
伊是名村 5.0%	北中城村 7.9%
	宜野湾市 6.6%
	大宜味村 5.9%

出典：買い物動向調査（H31）

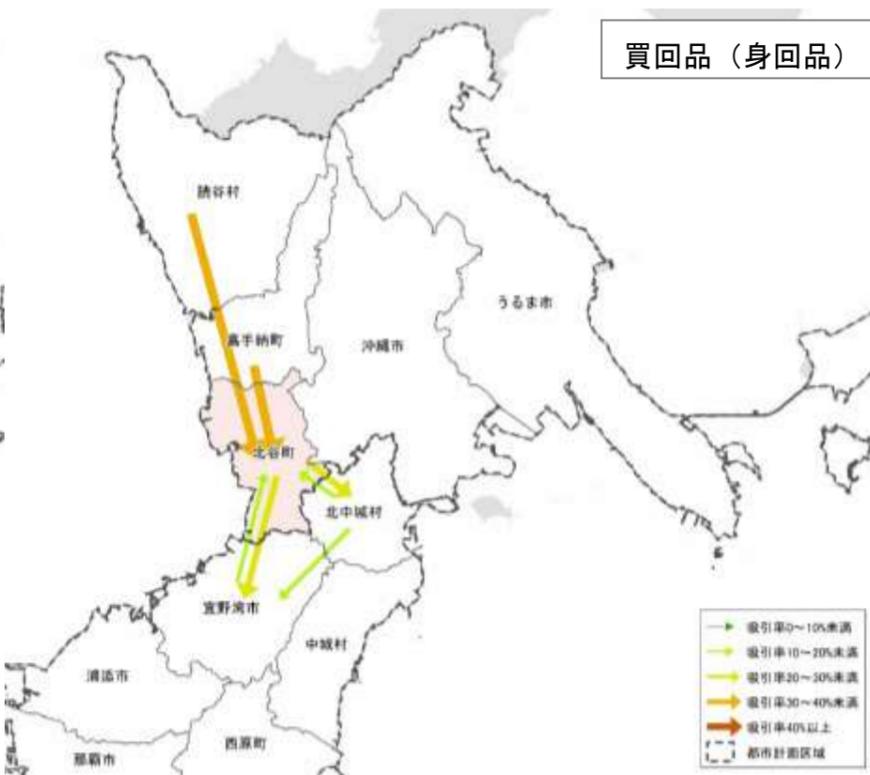


図 沖縄市における吸引状況

図 北谷町における吸引状況

図 宜野湾市における吸引状況

出典：買い物動向調査（H31）

## ◆まとめ

### ◆中南部都市圏の都市の一体性評価

#### (地形等の自然的条件)

- ・一部の山林や軍用地等以外は地形等の自然的条件で分断する要素は少ない。

#### (土地利用の状況および見通し)

- ・今後、軍用地返還等による新たな都市拠点として形成され、中南部都市圏全体の市街地の連帯性は広がっていくとみられるとともに、人口増や開発圧力の継続等により、市街地の拡大も進行していくものとみられる。

#### (通勤・通学等の日常生活圏)

- ・那覇市や沖縄市を中心に人口の流入・流出の状況が見受けられ、各市町村間の移動が主であるが、那覇広域と中部広域との隣接する市町村間の移動も比較的多い。また、沖縄市、うるま市から那覇市への通勤・通学の移動もあり、両都市計画区域の中心都市間での移動も比較的多く、中南部都市圏全体で日常生活圏が形成されているとみられる。

#### (主要な交通施設の設置状況)

- ・中南部都市圏の各市町村に公共交通網、道路網が整備されており、交通ネットワークが形成されている。

#### (社会的、経済的な区域の一体性)

- ・都市雇用圏や広域市町村事務組合別（行政面）からみると宜野湾市、北中城村、中城村、西原町、北谷町等の市町村を境に那覇広域と中部広域とに区分されているが、中南部都市圏全体としては相互に連携があるものとみられる。

以上より、中南部都市圏の都市の一体性評価しての5つの視点より、都市全体の連携や相互関係がみられ、ある程度一体性は形成されているものとみられる。

## ◆都市計画区域境界部の市町村の評価

### (通勤・通学等の日常生活圏)

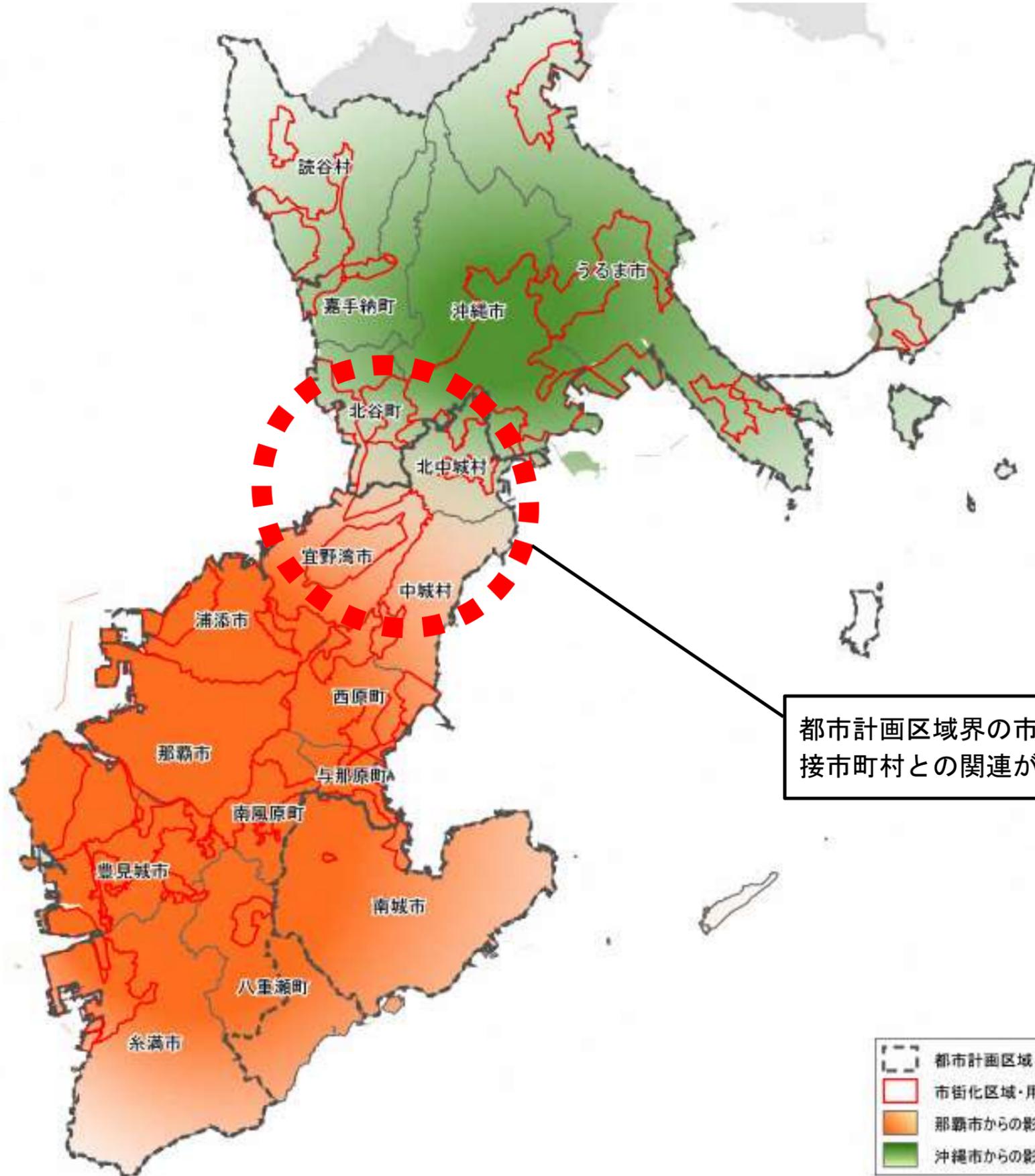
- ・北中城村では、沖縄市との結びつきが強いといえる。
- ・中城村では、那覇広域都市計画区域の中心都市である那覇市よりも宜野湾市との結びつきが比較的強い。一方、中部広域都市計画区域との結びつきも一定見られる。
- ・沖縄市・北谷町では、中部広域都市計画区域内での結びつきが強いといえる。
- ・宜野湾市では、那覇広域都市計画区域の中心都市である那覇市との結びつきが強いといえる。

### (PT調査による人の移動)

- ・北中城村では、那覇広域都市計画区域より、沖縄市（中部広域都市計画区域）との結びつきが比較的強い。
- ・中城村では、自市町村内での移動が最も高く、中部広域都市計画区域との結びつきもみられる。
- ・沖縄市では、那覇広域都市計画区域との結びつきも一定数みられるが、中部広域都市計画区域との結びつきが強い。
- ・北谷町では、宜野湾市（那覇広域都市計画区域）との結びつきも一定数みられるが、中部広域都市計画区域との結びつきが強く、移動範囲は周辺市町村が主となっている。
- ・宜野湾市では、中心都市である那覇市より、周辺市町村への移動が多いものの、那覇広域都市計画区域との結びつきのほうが比較的強い。

### (買い物動向調査による人の移動)

- ・北中城村では、回遊品については他市町村からの吸引が多くみられ、吸引元は沖縄市、北谷町、宜野湾市、中城村など隣接する市町村となっている。
- ・中城村では、北中城村や宜野湾市など隣接する市町村へと流出している。
- ・沖縄市では、中部広域都市計画区域の市町村のほか、隣接する北中城村からの吸引が見られる。
- ・北谷町では、吸引元をみると、読谷村、嘉手納町、宜野湾市、北中城村など隣接する市町村となっている。
- ・宜野湾市では、北谷町や北中城村、中城村など隣接する市町村が主となっているが、浦添市等の那覇広域都市計画区域の南部市町村からの吸引は見られない。



都市計画区域界の市町村については、隣接市町村との関係が強い。

図 那覇広域と中部広域の都市の一体性の影響範囲のイメージ図

# 3. 中南部都市圏の都市構造の評価

## ◆都市構造の評価方法

- 都市構造の評価としては、様々な視点での評価方法が可能であるが、最近ではコンパクトシティ政策における立地適正化計画策定に伴う「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）H26」の評価方法が一般化され、定量的に他都市との比較等を含めて体系的な評価が可能である。
- そこで、中南部都市圏の都市構造の評価方法は、これまでの検討結果も踏まえつつ、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）H26」に基づく評価とし、評価項目は生活利便性、健康・福祉、安全・安心、地域経済、行政運営、エネルギー・低炭素の6分野で評価する。
- 選定した評価指標一覧を右表に示す。

**現況評価のイメージ**

- 現況都市構造にかかる評価結果について、下図のようなレーダーチャートで整理し、類似規模都市平均値との比較や他分野の評価結果の相互比較等を行うことにより、どのような分野において課題があるのか客観的、定量的に把握することが可能。
- また、評価は基本的に都市全体を対象としているが、評価指標の一部については地区別に評価することも可能であり、地区別の考察を行うことにより、より詳細な課題把握を行うことも可能。
- 評価指標は、日常生活（市民）、経済活動（民間事業者）、行政運営（行政）の視点も加味して設定しており、都市構造のコンパクトさのみならず、生活利便性、都市経済の活発さ、都市経営の健全さなど、都市の総合力を評価することも可能。

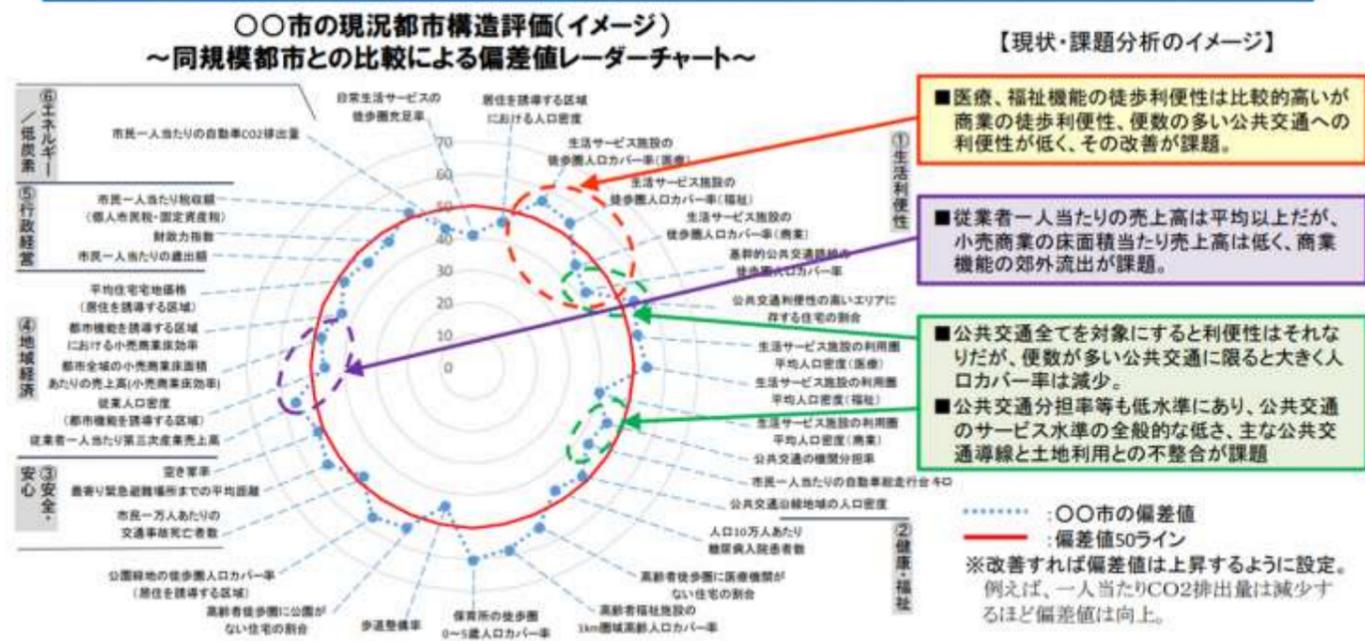


表 都市構造の評価指標一覧と算出方法

評価指標	単位	都市構造ハンドブックにおける算出方法		
		利用データ		算出方法
		諸元	整備年	
市街化区域（用途地域）における人口密度	人/ha	都市計画基礎調査	H27	
■日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	下記の医療、福祉、商業、公共交通	-	各施設の徒歩圏の全てが重複するエリアに居住する人口を都市の総人口で除して算出（徒歩圏：バス停は300m、その他は800m）
■生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（各生活サービス施設の徒歩圏に居住する市民の比率）	医療	%	H26	医療施設（病院・診療所で内科または外科を有する施設）から半径800mの圏域内人口を都市の総人口で除して算出
	福祉	%	H27	福祉施設（国土数値情報の施設分類の通所系施設、介護サービス情報公開システム（厚生労働省））から半径800mの圏域内人口を都市の総人口で除して算出
	商業	%	H26	商業統計メッシュ（専門スーパー、総合スーパー、百貨店のあるメッシュ）の中心から半径800mの圏域内人口を都市の総人口で除して算出
■基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	鉄道軌道駅別運行本数データ 鉄道、バス路線（国土数値情報）	H25 H22	運行頻度が片道30本/日以上サービス水準を有する鉄道駅又はバス停の徒歩圏（鉄道：半径800m、バス停：半径300m）に居住する人口を都市の総人口で除して算出
■公共交通の機関分担率	%	全国都市交通特性調査 各都市圏のパーソナリティ調査	H27 -	「鉄道分担率」と「バス分担率」を集計して算出
□市民一人当たりの自動車総走行台キロ	台和/日	道路交通センサス	H27	乗用車の市区町村別自動車走行台キロ（台キロ/日）を都市の総人口で除して算出
□通勤・通学時の公共交通分担率	%	国勢調査	H22	利用交通手段「鉄道」及び「バス」利用者数を総数で除して算出
■徒歩と自転車の機関分担率	%	全国都市交通特性調査 各都市圏のパーソナリティ調査	H27 -	「徒歩分担率」と「自転車分担率」を集計して算出
■高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	%	福祉施設（国土数値情報） 介護サービス情報公開システム（厚生労働省）	H27	高齢者福祉施設の半径1km圏域の65歳以上人口を、都市の65歳以上総人口で除して算出
■保育所の徒歩圏0~4歳人口カバー率	%	保育所（国土数値情報）	H23	保育所の半径800m圏域の0~4歳人口を、都市の0~4歳総人口で除して算出
■買い物への移動手段における徒歩の割合	%	全国都市交通特性調査 各都市圏のパーソナリティ調査	H27 -	「私事目的」の代表的交通手段分担率の「徒歩・その他」を集計
■高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	%	最寄公園までの距離別住宅数 （住宅土地統計）	H25	市町村別の最寄公園までの距離別住宅数の総数に占める500m以上の住宅数の割合
□歩道整備率	%	道路交通センサス	H22	歩道が設置された道路延長を一般道路実延長で除して算出
■最寄り緊急避難場所までの平均距離	m	最寄の緊急避難場所までの距離別住宅数 （住宅土地統計）	H25	最寄の緊急避難場所までの距離別住宅数に、距離帯の中間値を乗じた値を合計し、住宅総数で除して算出
■空き家率	%	住宅・土地統計調査	H25	空き家数（その他住宅）を住宅総数で除して算出
■従業者一人当たり第三次産業売上高	百万円	第3次産業（F~R）の売上金額合計 （経済センサス）	H26	第三次産業売上高を第三次産業従業者人口で除して算出
■平均住宅地価（市街化区域等）	千円/㎡	地価公示 公示価格	H28	市街化区域内の用途区分が住宅地に該当する公示地価の平均値を算出
□市民一人当たりの歳出額	千円	歳出決算総額（統計でみる市町村のすがた）	H26	歳出決算総額を都市の総人口で除して算出
□財政力指数	-	財政力指数（地方公共団体の主要財政指標）	H26	財政力指数
■市民一人当たり税収額（個人市民税・固定資産税）	千円	市町村民税、固定資産税（統計でみる市町村のすがた）	H26	市町村民税及び固定資産税の総額を都市の総人口で除して算出
■市民一人当たりの自動車CO2排出量	t-CO2/年	道路交通センサス、国土交通白書、二酸化炭素排出量	H27	小型車の自動車交通量（走行台キロ/日）に、実走行燃費を除いて燃料消費量を求め、燃料別CO2排出係数（ガソリン）を乗じて、年換算してCO2排出量を算出

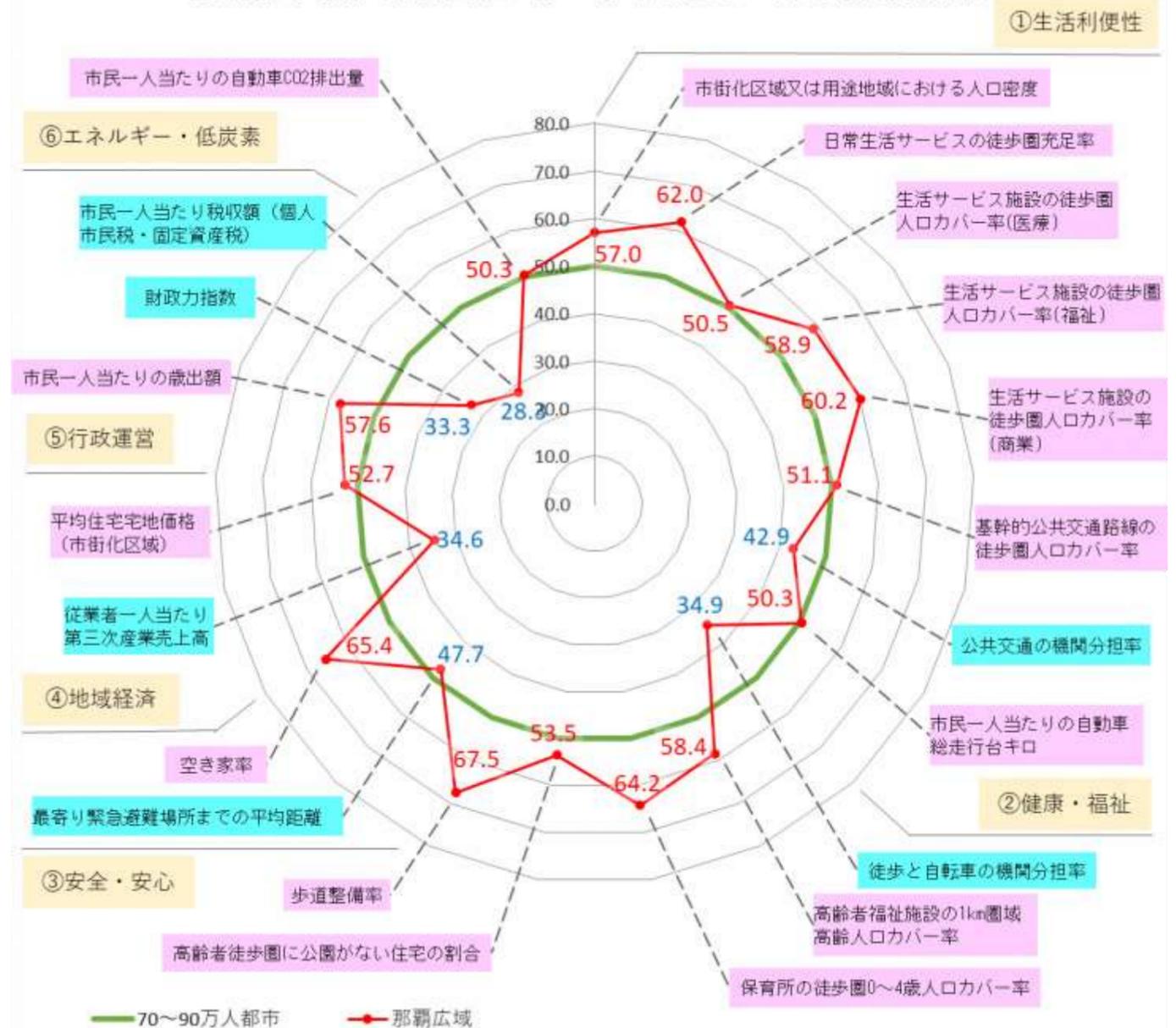
# (1) 那覇広域都市計画区域の都市構造の評価

- ・同規模都市よりも低い評価指標は、公共交通や徒歩、自転車の機関分担率、緊急避難場所までの平均距離、一人当たりの第三次産業売上高、財政力指標、一人当たりの歳出額等であり、特に一人当たりの歳出額が高く歳出額が少ないため、健全な財政運営に問題や公共交通が未発達であり、慢性的な交通渋滞等の車依存型の都市構造の問題等が主に挙げられる。
- ・同規模都市よりも高い評価指標は、市街化区域の人口密度、日常生活サービスの徒歩圏充足率、福祉施設や保育所への人口カバー率、歩道整備率、空家率や平均住宅価格等であり、特に人口密度や生活サービス（医療、福祉、商業）の徒歩圏人口カバー率、平均住宅価格等が高く都市がコンパクトに形成されているものとみられる。
- ・全体的に第三次産業の売上高や財政力指標、歳出額等が低いため一部依存型経済とみられるが、人口密度や日常生活サービスの徒歩圏充足率等が高く都市のコンパクト化が形成されており、区域区分制度の効果がみられるが、今後慢性的な交通渋滞緩和のための公共交通等の強化が必要と考えられる。

■那覇広域都市計画区域のレーダーチャート（同規模都市（70～90万人都市との比較））

評価指標		単位	同規模都市平均	那覇広域		
項目				指標	偏差値	
①生活利便性	市街化区域又は用途地域における人口密度	人/ha	65.8	75.8	57.0	
	日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	51.5	82.1	62.0	
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（各生活サービス施設の徒歩圏に居住する市民の比率）	医療	%	92.4	92.6	50.5
		福祉	%	70.8	95.9	58.9
		商業	%	76.3	84.7	60.2
	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	69.2	70.3	51.1	
	公共交通の機関分担率	%	11.3	5.2	42.9	
市民一人当たりの自動車総走行台キロ	台和/日	9.5	9.4	50.3		
②健康・福祉	徒歩と自転車の機関分担率	%	31.6	23.5	34.9	
	高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	%	76.1	97.9	58.4	
	保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率	%	76.4	92.6	64.2	
	高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	%	45.4	41.3	53.5	
	歩道整備率	%	69.1	96.2	67.5	
③安全・安心	最寄り緊急避難場所までの平均距離	m	536	575	47.7	
	空き家率	%	4.4	2.9	65.4	
④地域経済	従業者一人当たり第三次産業売上高	百万円	18.3	13.8	34.6	
	平均住宅地価格（市街化区域等）	円/㎡	98,751	108,150	52.7	
⑤運営	市民一人当たりの歳出額	千円	400	424	57.6	
	財政力指数	-	0.81	0.65	33.3	
	市民一人当たり歳出額（個人市民税・固定資産税）	千円	126	89	28.3	
⑥エネルギー	市民一人当たりの自動車CO2排出量	t-CO2/年	0.8	0.8	50.3	

## 那覇広域都市計画区域の都市構造に係る評価結果



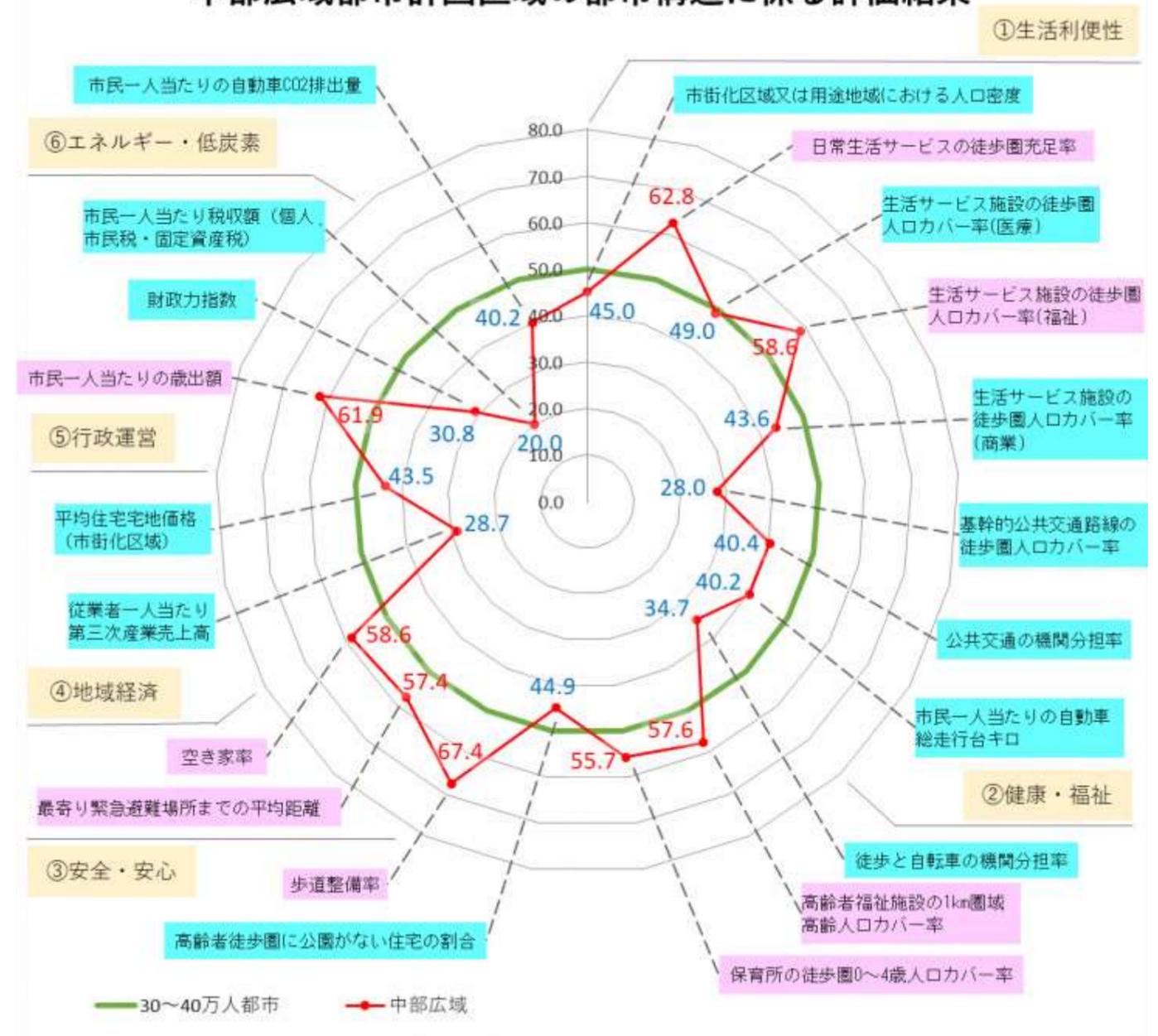
## (2) 中部広域都市計画区域の都市構造の評価

- ・同規模都市よりも低い評価指標は用途地域の人口密度、日常生活サービス施設（医療、商業）の徒歩圏人口カバー率、公共交通や徒歩、自転車の機関分担率、一人当たりの第三次産業売上高、平均住宅価格、財政力指標、一人当たりの税収額、自動車 CO2 排出量等である。特に那覇広域と同様に健全な財政運営に問題や那覇広域ほどではないが公共交通が未発達で慢性的な交通渋滞等の車依存型の都市構造等の問題とともに、人口密度や生活サービス（医療、商業）の徒歩圏人口カバー率、平均住宅価格等が低く、都市のコンパクト化の形成は進んでいない点等が主に挙げられる。
- ・同規模都市よりも高い評価指標は日常生活サービスの徒歩圏充足率、福祉施設や保育所への人口カバー率、歩道整備率、空家率等であり、特に福祉関連の生活サービスの徒歩圏人口カバー率は高いが、全体的に那覇広域よりも低く、同規模都市との比較においても低い評価と考えられる。
- ・全体的に地域経済や行政運営等の指標が低く依存型経済とみられるとともに、都市のコンパクト化の形成や公共交通等の強化が必要と考えられる。

■中部広域都市計画区域のレーダーチャート（同規模都市（30～40万人都市との比較））

### 中部広域都市計画区域の都市構造に係る評価結果

評価指標		単位	同規模都市平均	那覇広域		
項目				指標	偏差値	
①生活利便性	市街化区域又は用途地域における人口密度		人/ha	62.5	50.1	45.0
	日常生活サービスの徒歩圏充足率		%	38.9	66.1	62.8
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（各生活サービス施設の徒歩圏に居住する市民の比率）	医療	%	90.0	88.9	49.0
		福祉	%	67.9	93.7	58.6
		商業	%	76.0	68.3	43.6
	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率		%	62.6	28.1	28.0
	公共交通の機関分担率		%	13.8	2.5	40.4
市民一人当たりの自動車総走行台キロ		台和/日	8.7	11.7	40.2	
②健康・福祉	徒歩と自転車の機関分担率		%	29.4	19.6	34.7
	高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率		%	73.3	95.5	57.6
	保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率		%	71.1	83.7	55.7
	高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合		%	48.6	59.2	44.9
	歩道整備率		%	64.6	93.0	67.4
安全③安心・安心	最寄り緊急避難場所までの平均距離		m	605	462	57.4
	空き家率		%	4.5	3.3	58.6
④地域経済	従業者一人当たり第三次産業売上高		百万円	17.7	9.1	28.7
	平均住宅地価格（市街化区域等）		円/㎡	94,276	62,293	43.5
⑤運営行政	市民一人当たりの歳出額		千円	382	464	61.9
	財政力指数		-	0.80	0.52	30.8
	市民一人当たり税収額（個人市民税・固定資産税）		千円	127	67	20.0
⑥エネルギー	市民一人当たりの自動車CO2排出量		t-CO2/年	0.7	1.0	40.2



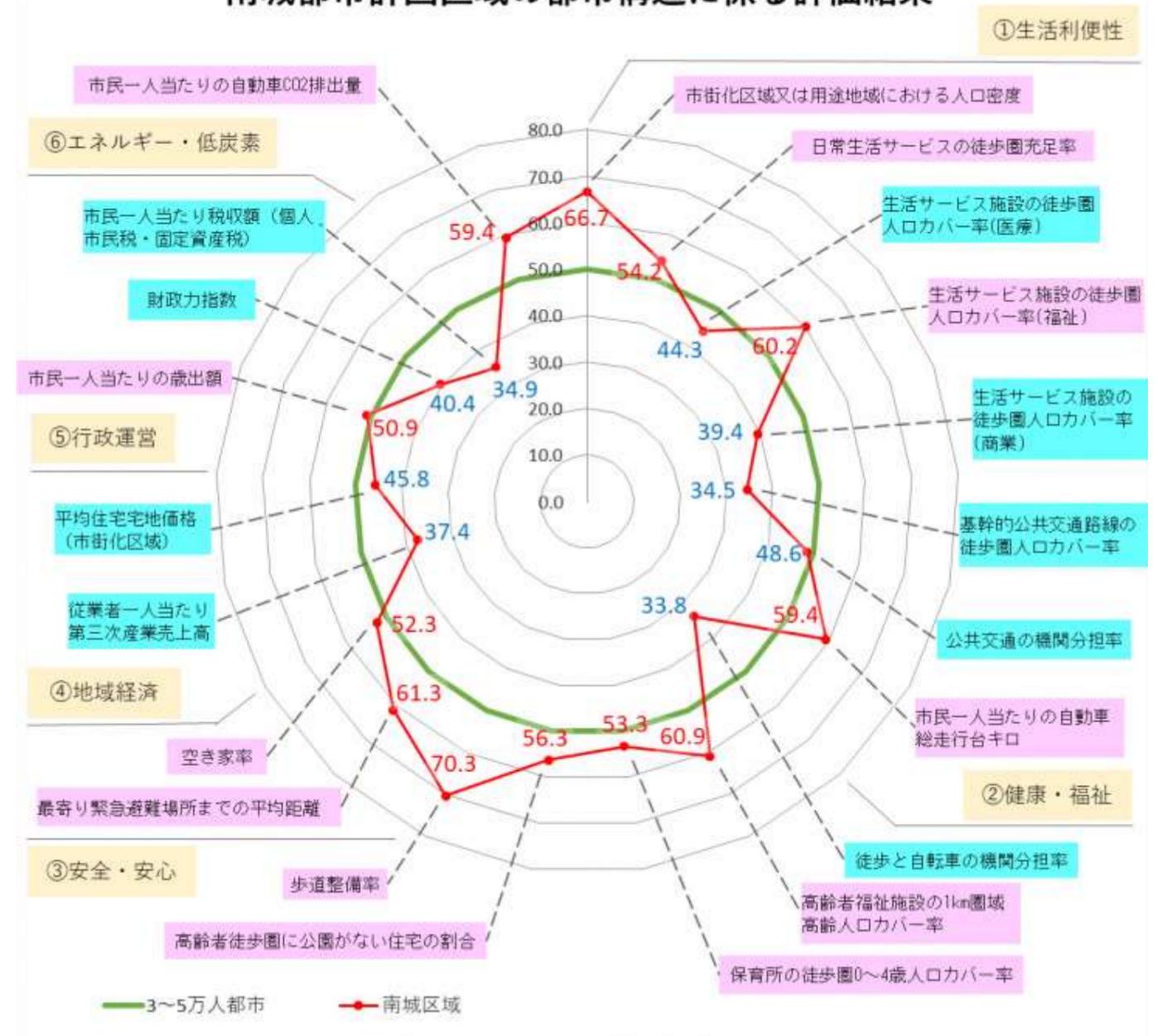
### (3) 南城都市計画区域の都市構造の評価

- ・同規模都市よりも低い評価指標は、生活サービス施設（医療、商業）の徒歩圏人口カバー率、公共交通や徒歩、自転車の機関分担率、一人当たりの第三次産業売上高、平均宅地価格、財政力指標、一人当たりの歳出額等であり、特に一人当たりの歳出額が高く歳出額が少ないため、健全な財政運営に問題や車依存型の都市構造等の問題が主に挙げられる。
- ・同規模都市よりも高い評価指標は、用途地域の人口密度、日常生活サービスの徒歩圏充足率、福祉施設への人口カバー率、歩道整備率、空家率や自動車 CO2 排出量等であり、特に人口密度や生活サービス（福祉）の徒歩圏人口カバー率等が高く、コンパクトな市街地（用途地域）が形成されているが、今後の都市の発展等による市街地の拡大への対応が重要と考えられる。
- ・全体的に地域経済や行政運営等の指標が低く依存型経済とみられるとともに、那覇広域や中部広域よりも自動車 CO2 排出量や自動車総走行台キロが高く、車依存型の都市構造であり公共交通等の強化が必要と考えられる。

■南城都市計画区域のレーダーチャート（同規模都市（3～5万人都市との比較））

#### 南城都市計画区域の都市構造に係る評価結果

評価指標		単位	同規模都市平均	南城区域		
項目				指標	偏差値	
①生活利便性	市街化区域又は用途地域における人口密度		人/ha	41.1	68.7	66.7
	日常生活サービスの徒歩圏充足率		%	18.6	25.1	54.2
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（各生活サービス施設の徒歩圏に居住する市民の比率）	医療	%	67.3	57.7	44.3
		福祉	%	48.2	73.7	60.2
		商業	%	46.6	28.8	39.4
	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率		%	38.4	9.9	34.5
	公共交通の機関分担率		%	3.3	3.1	48.6
	市民一人当たりの自動車総走行台キロ		台和/日	15.8	10.2	59.4
②健康・福祉	徒歩と自転車の機関分担率		%	19.6	15.4	33.8
	高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率		%	52.8	82.1	60.9
	保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率		%	55.3	61.3	53.3
	高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合		%	61.6	46.0	56.3
	歩道整備率		%	60.0	99.6	70.3
③安全・安心	最寄り緊急避難場所までの平均距離		m	750	294	61.3
	空き家率		%	7.8	7.0	52.3
④地域経済	従業者一人当たり第三次産業売上高		百万円	12.5	6.6	37.4
	平均住宅地価格（市街化区域等）		円/㎡	54,295	42,000	45.8
⑤行政運営	市民一人当たりの歳出額		千円	501	520	50.9
	財政力指数		-	0.56	0.35	40.4
	市民一人当たり歳出額（個人市民税・固定資産税）		千円	107	67	34.9
⑥エネルギー・低炭素	市民一人当たりの自動車CO2排出量		t-CO2/年	1.3	0.9	59.4





# 各都市計画区域ごとの都市構造の評価（まとめ）

## ■ 那覇広域都市計画区域

- ◆健全な財政運営に問題や車依存型の都市構造の問題等
- ◆都市のコンパクトに関する指標が高く、効率的な都市構造である（区域区分制度の効果がみられる）
- 同規模都市よりも低い主な評価指標
  - ・公共交通や徒歩、自転車の機関分担率
  - ・緊急避難場所までの平均距離
  - ・一人当たりの第三次産業売上高
  - ・財政力指標
  - ・一人当たりの税収額等
- 同規模都市よりも高い主な評価指標
  - ・市街化区域の人口密度
  - ・日常生活サービスの徒歩圏充足率
  - ・福祉施設や保育所への人口カバー率
  - ・歩道整備率
  - ・空家率
  - ・平均住宅価格 等

## ■ 南城都市計画区域

- ◆健全な財政運営に問題や車依存型の都市構造の問題等
- ◆都市のコンパクトに関する指標が低く、非効率的な都市構造が問題
- ◆用途地域内の人口密度が高く一部都市のコンパクト化が見られる一方で、郊外部への市街地の拡大への対応が課題
- 同規模都市よりも低い主な評価指標
  - ・生活サービス施設（医療、商業）の徒歩圏人口カバー率
  - ・公共交通や徒歩、自転車の機関分担率
  - ・一人当たりの第三次産業売上高
  - ・平均宅地価格
  - ・財政力指標
  - ・一人当たりの税収額 等
- 同規模都市よりも高い主な評価指標
  - ・用途地域の人口密度
  - ・日常生活サービスの徒歩圏充足率
  - ・福祉施設への人口カバー率
  - ・歩道整備率 等

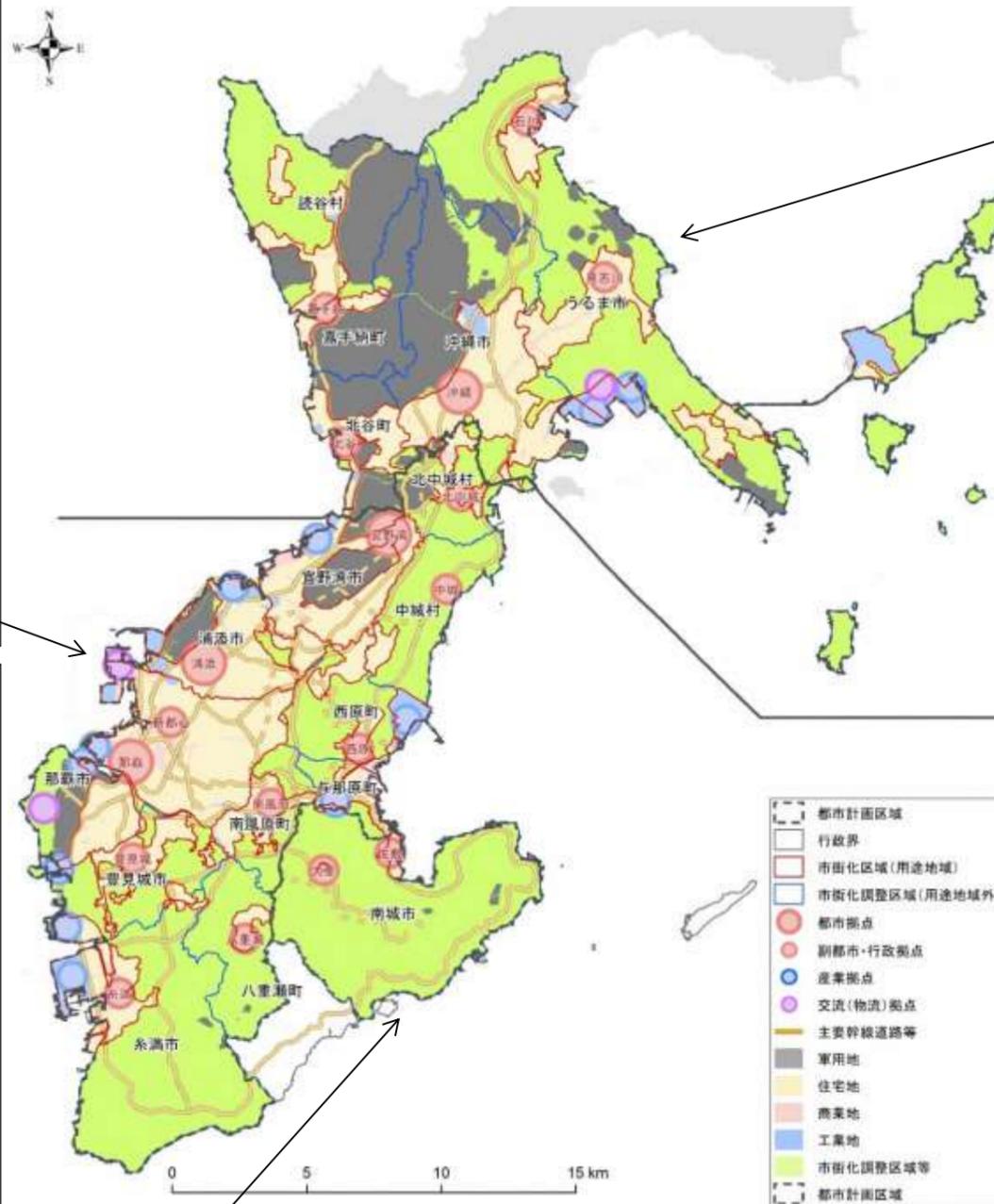


図 現在の都市構造図イメージ

## ■ 中部広域都市計画区域

- ◆健全な財政運営に問題や車依存型の都市構造の問題等
- ◆都市のコンパクトに関する指標が低く、非効率的な都市構造が問題
- 同規模都市よりも低い主な評価指標
  - ・用途地域の人口密度
  - ・生活サービス施設（医療、商業）の徒歩圏人口カバー率
  - ・公共交通や徒歩、自転車の機関分担率
  - ・一人当たりの第三次産業売上高
  - ・平均住宅価格
  - ・財政力指標
  - ・一人当たりの税収額
  - ・自動車 CO2 排出量 等
- 同規模都市よりも高い主な評価指標
  - ・生活サービスの徒歩圏充足率
  - ・福祉施設や保育所への人口カバー率
  - ・歩道整備率
  - ・空家率 等

## ■ 中南部都市圏全体

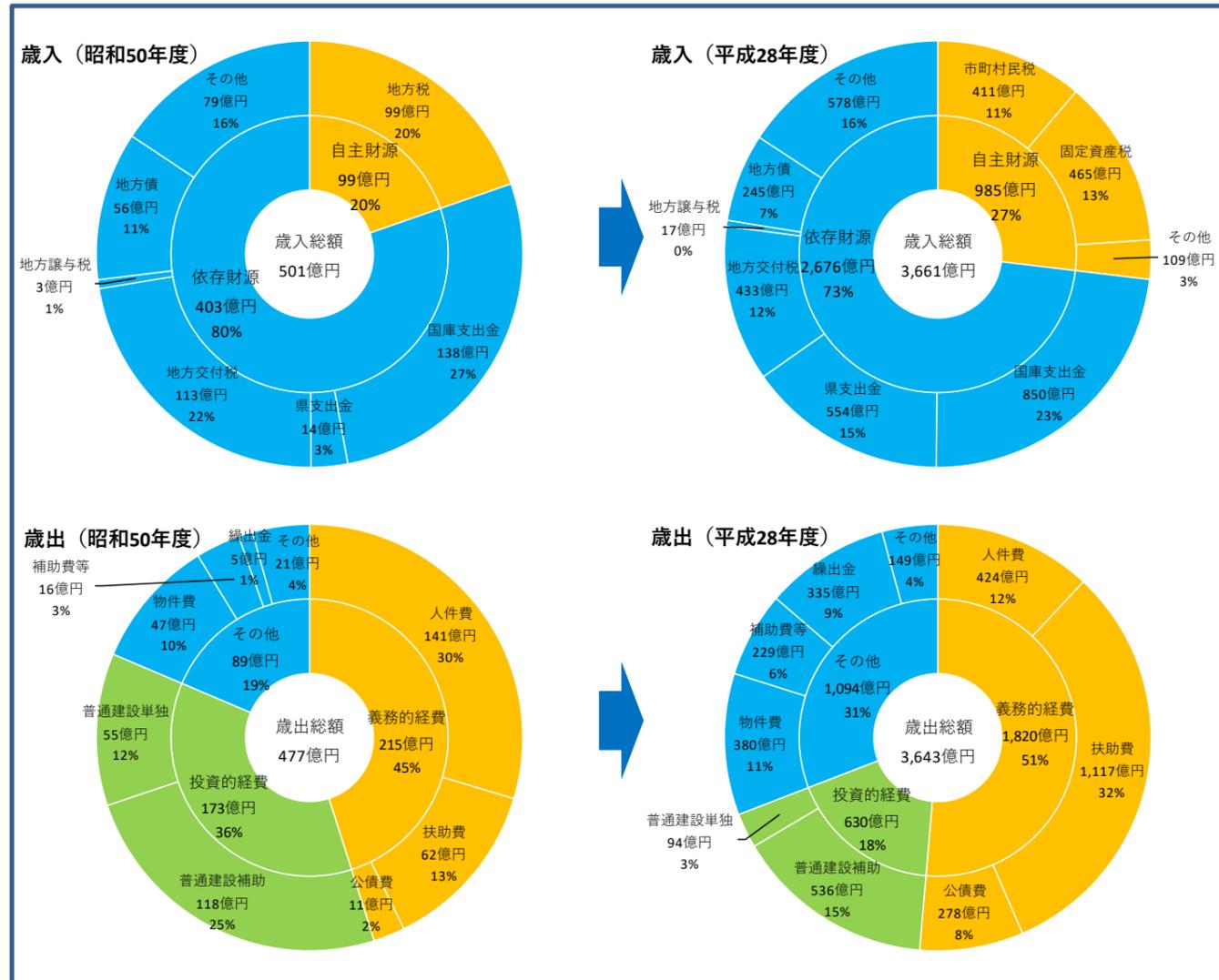
- ◆健全な財政運営に問題や車依存型の都市構造の問題等
- ◆第三次産業の売上高や財政力指標、税収額等が低い
- ◆都市のコンパクトに関する指標が低く、今後慢性的な交通渋滞緩和等を含めて、公共交通や財政等の強化が必要
- 同規模都市よりも低い主な評価指標
  - ・市街化区域（用途地域）の人口密度
  - ・生活サービス施設（医療、商業）の徒歩圏人口カバー率
  - ・公共交通や徒歩、自転車の機関分担率
  - ・緊急避難場所までの平均距離
  - ・一人当たりの第三次産業売上高
  - ・平均住宅価格
  - ・市民一人当たりの歳出額
  - ・財政力指標
  - ・一人当たりの税収額
  - ・自動車 CO2 排出量等
- 同規模都市よりも高い主な評価指標
  - ・日常生活サービスの徒歩圏充足率
  - ・福祉施設や保育所への人口カバー率
  - ・歩道整備率
  - ・空家率 等

# 4. 地方財政や地価等への影響

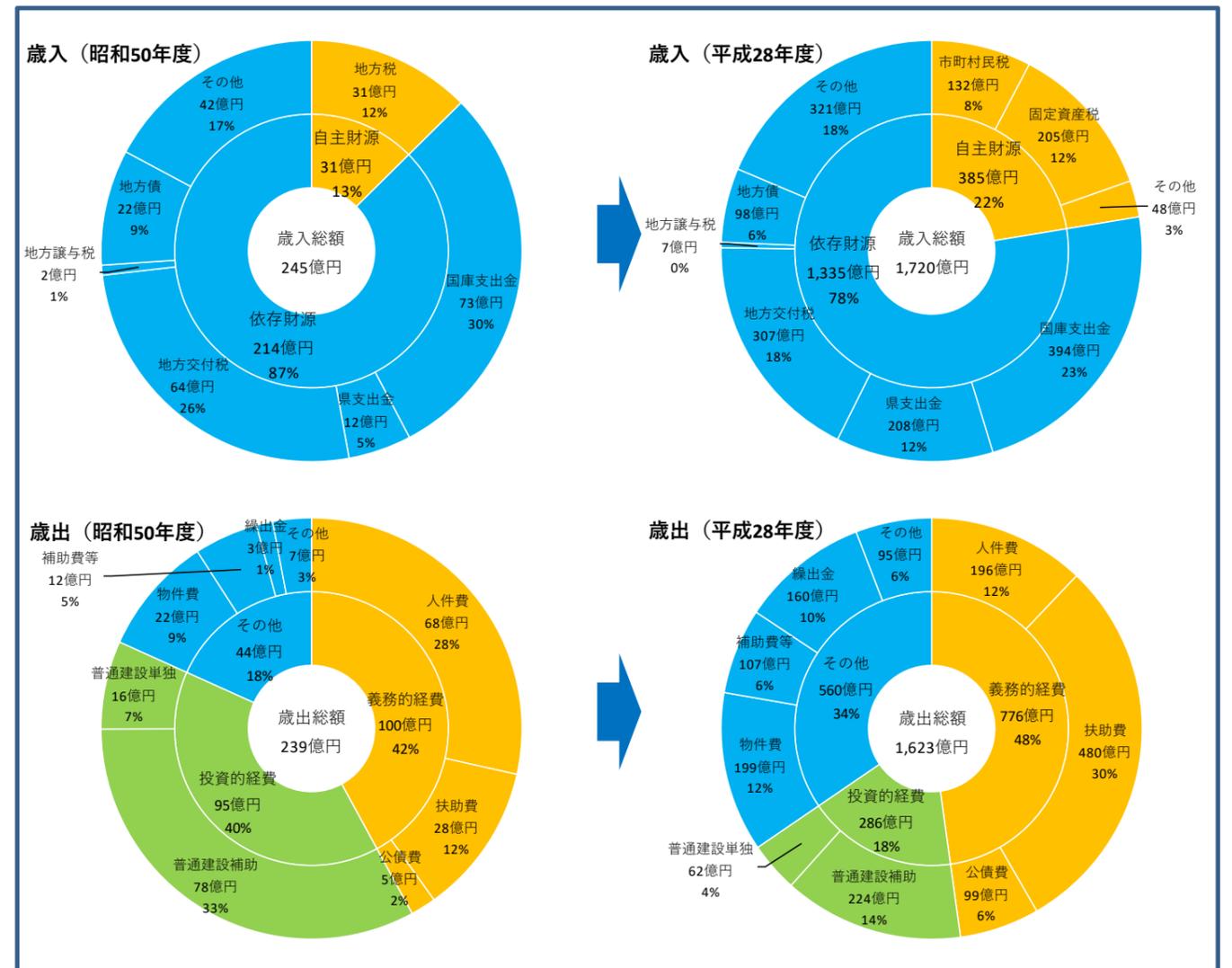
## (1) 地方財政への影響

### ① 歳入・歳出の推移

- ・ 那覇広域の昭和50年度（S50）と平成28年度（H28）の歳入・歳出を比較すると、全体の歳入額はS50に501億円、H28に3,661億円と約3,160億円（約7.3倍）増加し、その中の自主財源はS50の99億円（20%）からH28に985億円（27%）と約886億円増（約10倍）となる一方で、全体の歳出額はS50に477億円、H28に3,643億円と約3,166億円（約7.6倍）増加し、その中の投資的経費はS50の173億円（36%）からH28に630億円（18%）と約457億円増（約3.6倍）と、自主財源が約10倍に伸び、投資的経費は約3.6倍で歳出比率は減少し義務的経費等の伸びが著しい。
- ・ 中部広域の昭和50年度と平成28年度の歳入・歳出を比較すると、全体の歳入額はS50に245億円、H28に1,720億円と約1,475億円（約7倍）増加し、その中の自主財源はS50の31億円（13%）からH28に385億円（22%）と約354億円増（約12倍）となる一方で、全体の歳出額はS50に239億円、H28に1,623億円と約1,384億円（約6.8倍）増加し、その中の投資的経費はS50の95億円（40%）からH28に286億円（18%）と約191億円増（約3倍）と、自主財源が約6.8倍に伸び、投資的経費は約3倍で歳出比率は減少し義務的経費等の伸びが著しい。



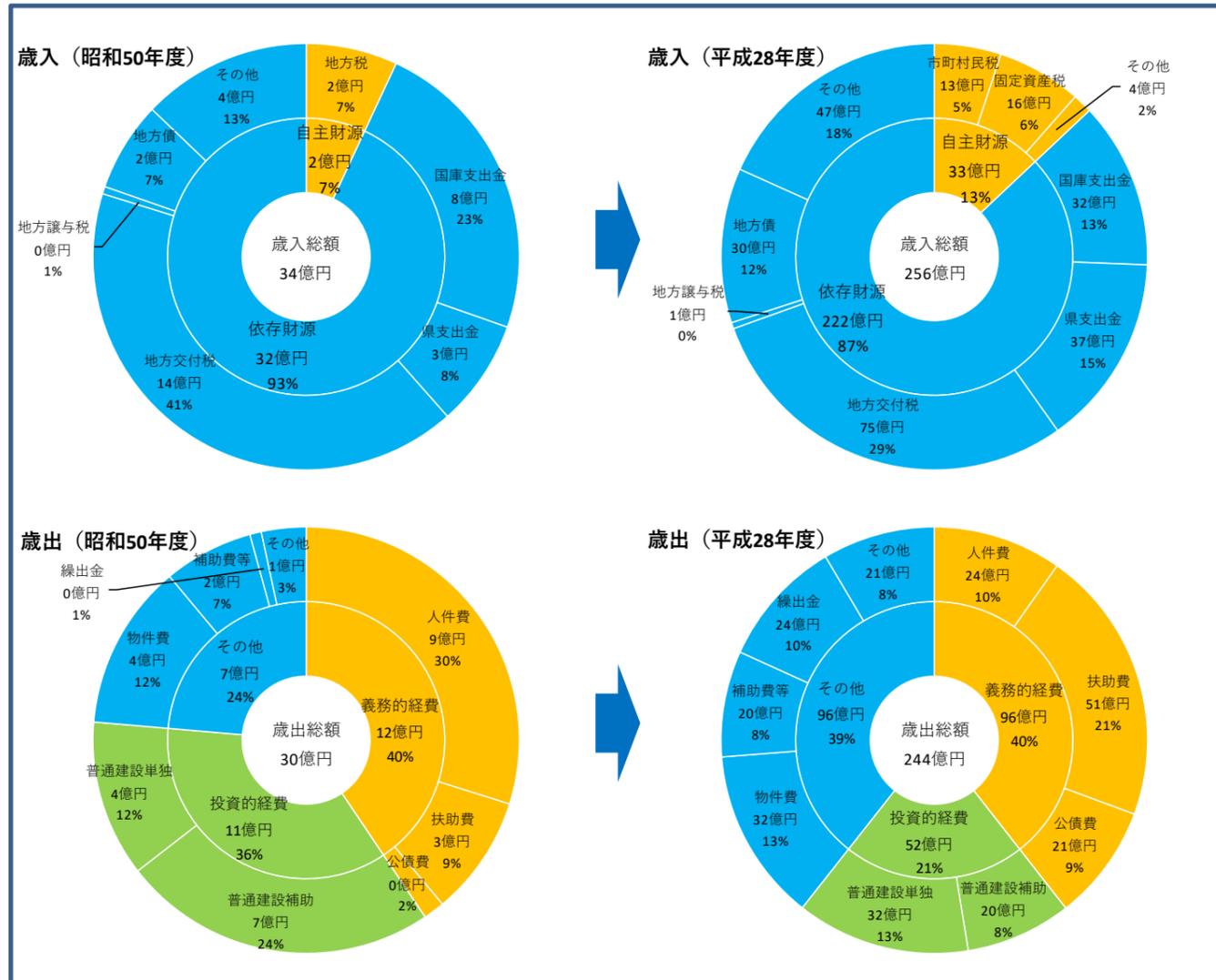
那覇広域都市計画区域



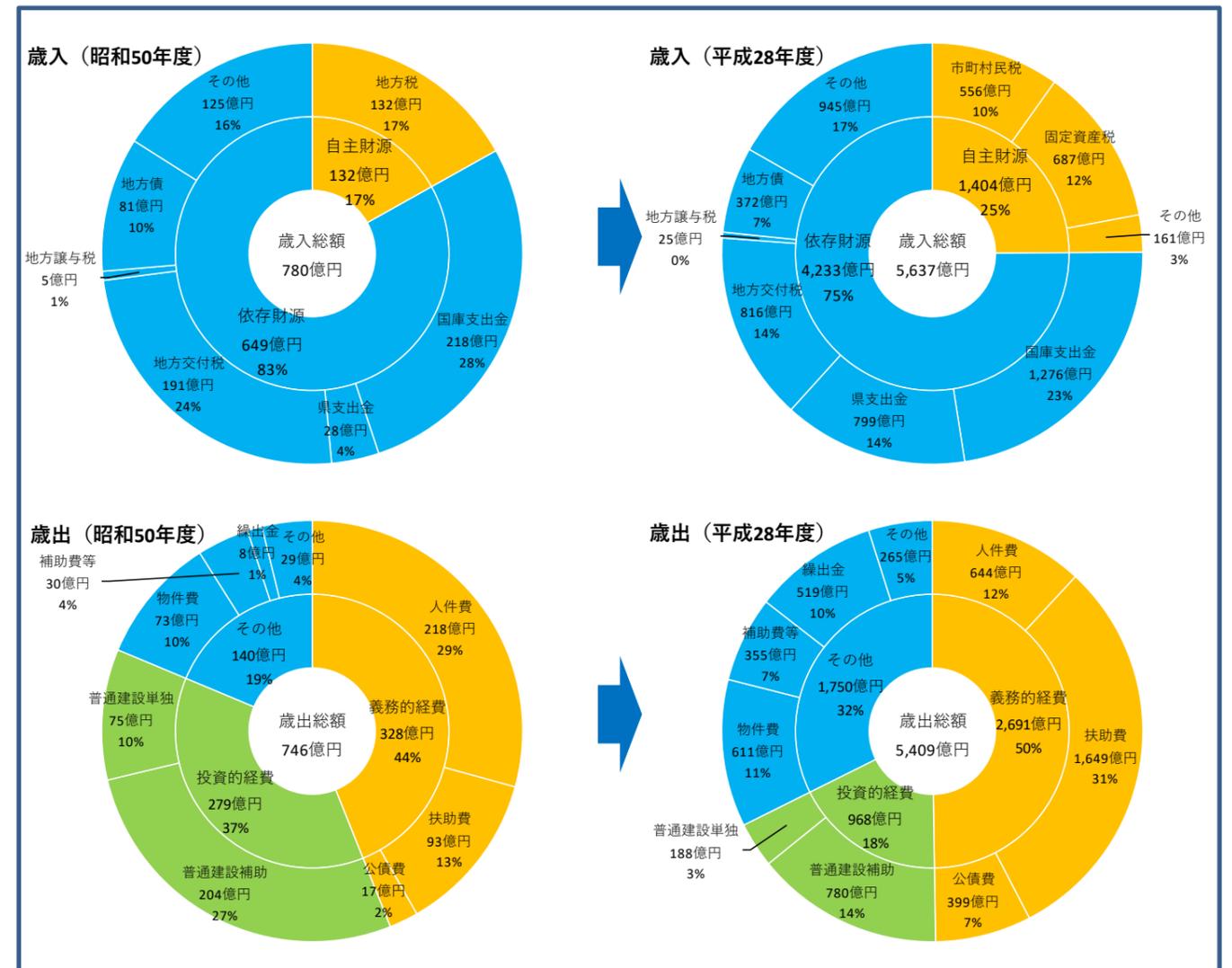
中部広域都市計画区域

- ・**南城区域**の昭和50年度（S50）と平成28年度（H28）の歳入・歳出を比較すると、全体の歳入額はS50に34億円、H28に256億円と約222億円（約7.5倍）増加し、その中の自主財源はS50の2億円（17%）からH28に33億円（25%）と約31億円増（約16.5倍）となる一方で、全体の歳出額はS50に30億円、H28に244億円と約214億円（約8.1倍）増加し、その中の投資的経費はS50の11億円（36%）からH28に52億円（21%）と約41億円増（約4.7倍）と、自主財源が約16.5倍に伸び、投資的経費は4.7倍で歳出比率は減少し義務的経費等の伸びが著しい。
- ・**中南部都市圏**の昭和50年度と平成28年度の歳入・歳出を比較すると、全体の歳入額はS50に780億円、H28に5,637億円と約4,857億円（約7.2倍）増加し、その中の自主財源はS50の132億円（17%）からH28に1,404億円（22%）と約1,272億円増（約10.6倍）となる一方で、全体の歳出額はS50に746億円、H28に5,409億円と約4,663億円（約7.2倍）増加し、その中の投資的経費はS50の279億円（37%）からH28に968億円（18%）と約689億円増（約3.5倍）と、自主財源が約10.6倍に伸び、投資的経費は約3.5倍で歳出比率は減少し義務的経費等の伸びが著しい。

以上より、全体的に歳入・歳出の財政規模は約7倍程度伸び、その内の自主財源が約10.6倍伸びる一方で、投資的経費が約3.5倍となり義務的経費（約8.2倍）やその他経費（約12.5倍）の伸びが著しい状況である。今後、人口増加に伴う社会資本整備の増大や維持管理等への投資的経費の増加が想定されるが、超高齢社会の進行に伴う義務的経費等が伸びが継続する中で、一定程度の投資的経費の確保や効率的な投資効果の必要性が重要と考えられる。



南城都市計画区域



中南部都市圏

## ② 自主財源・投資的経費・義務的経費と歳入・歳出の比較

### ◆自主財源と歳入（H13～H29）の変遷

- ・那覇広域では、歳入はH13：2,687億円からH29：3,719億円に増加、自主財源はH13：665億円からH29：1,015億円に増加し、自主財源比率はH13：24.8%から27.3%へ増加している。
- ・中部広域では、歳入はH13：1,198億円からH29：1,706億円に増加、自主財源はH13：226億円からH29：379億円に増加し、自主財源比率はH13：18.9%から22.2%へ増加している。
- ・南城区域では、歳入はH13：157億円からH29：268億円に増加、自主財源はH13：20億円からH29：34億円に増加し、自主財源比率はH13：12.5%から12.9%へ増加している。

### ◆投資的経費（H13～29）の変遷

- ・那覇広域では、歳出はH13：2,624億円からH29：3,606億円に増加、投資的経費はH13：760億円からH29：605億円に減少し、投資的経費比率はH13：28.9%から16.8%へ減少している。
- ・中部広域では、歳出はH13：1,172億円からH29：1,649億円に増加、投資的経費はH13：347億円からH29：284億円に減少し、投資的経費比率はH13：29.6%から17.2%へ減少している。
- ・南城区域では、歳出はH13：150億円からH29：245億円に増加、投資的経費はH13：66億円からH29：103億円に増加し、投資的経費比率はH13：44.0%から42.1%へ減少している。

### ◆義務的経費（H13～29）の変遷

- ・那覇広域では、歳出はH13：2,624億円からH29：3,606億円に増加、義務的経費はH13：1,152億円からH29：1,918億円に増加し、義務的経費比率はH13：43.9%から53.2%へ増加している。
- ・中部広域では、歳出はH13：1,172億円からH29：1,649億円に増加、義務的経費はH13：481億円からH29：814億円に増加し、義務的経費比率はH13：41.1%から49.4%へ増加している。
- ・南城区域では、歳出はH13：150億円からH29：245億円に増加、義務的経費はH13：66億円からH29：103億円に増加し、義務的経費比率はH13：44.0%から42.1%へ減少している。



図 歳入と自主財源の推移

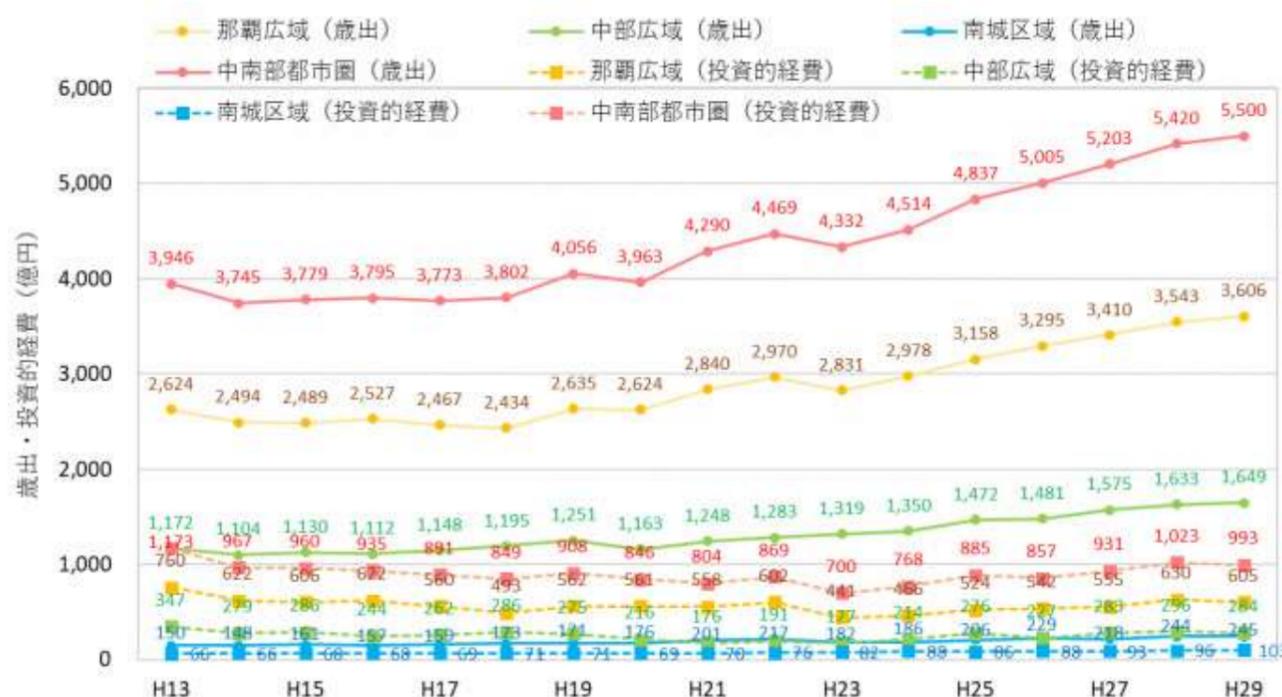


図 歳出と投資的経費の推移

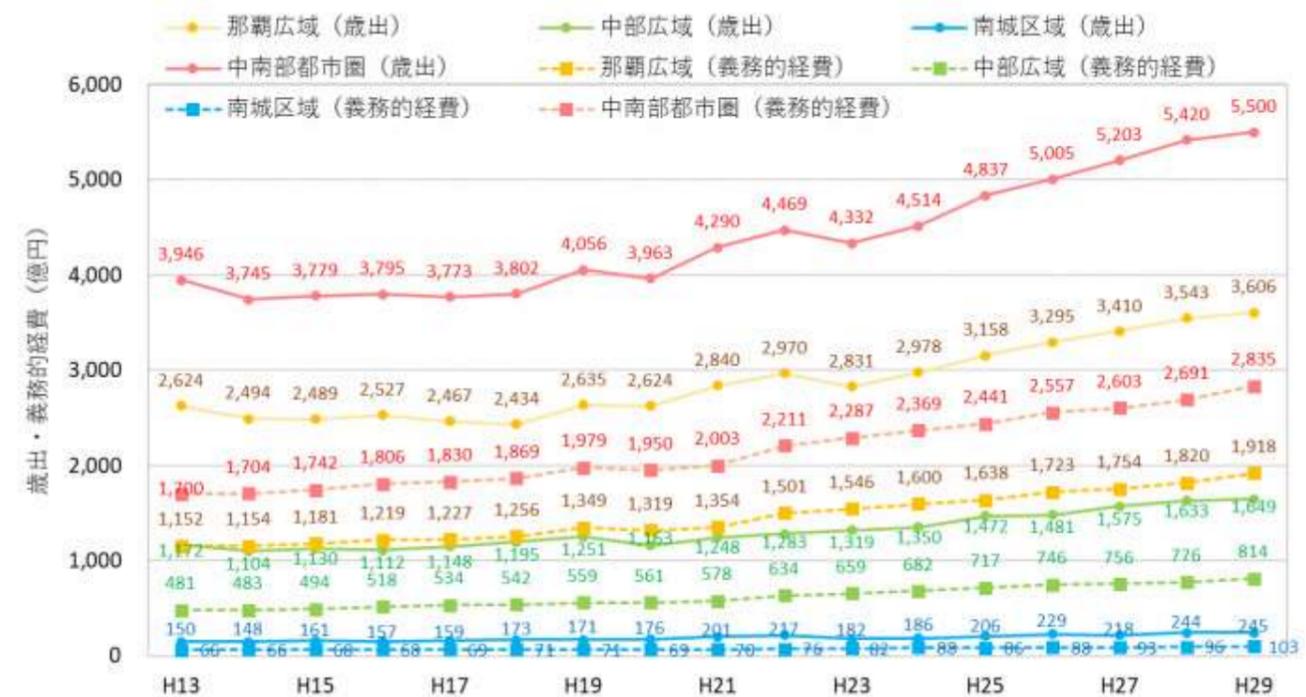
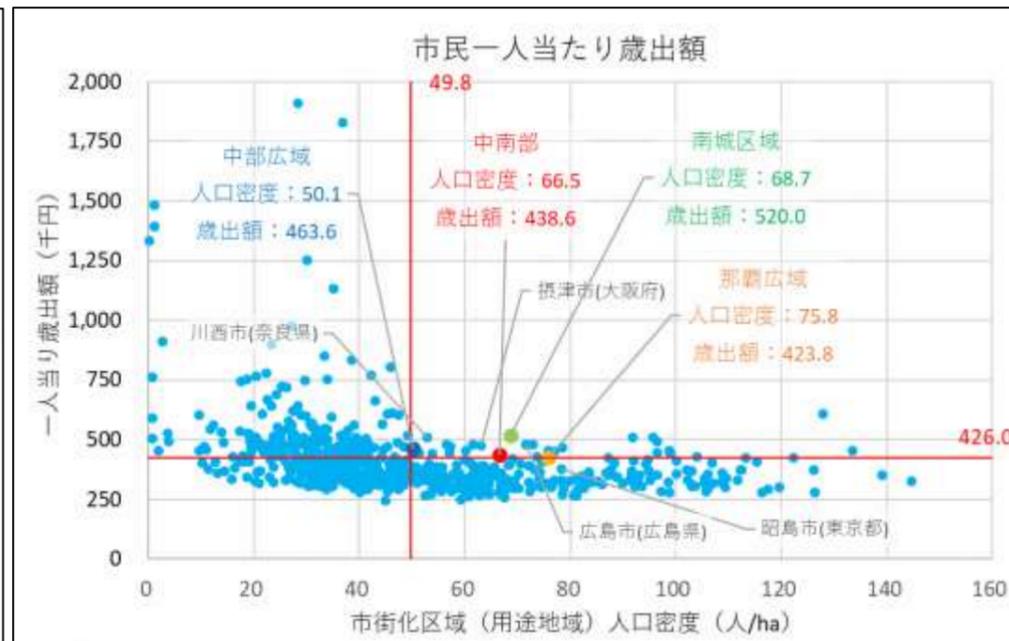
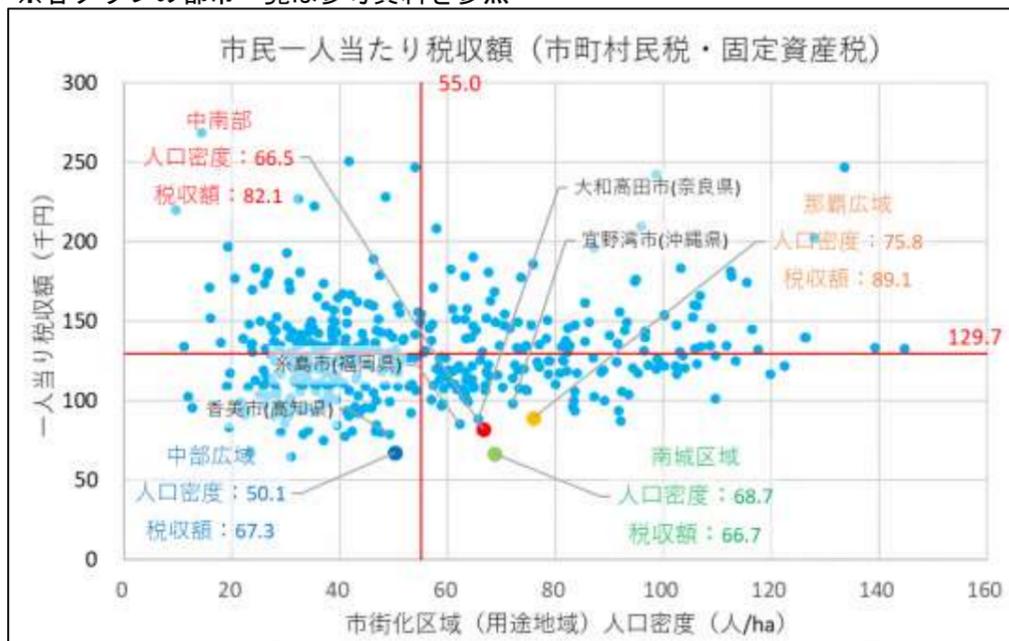


図 歳出と義務的経費の推移

### ③ 行政運営等による地方財政への影響

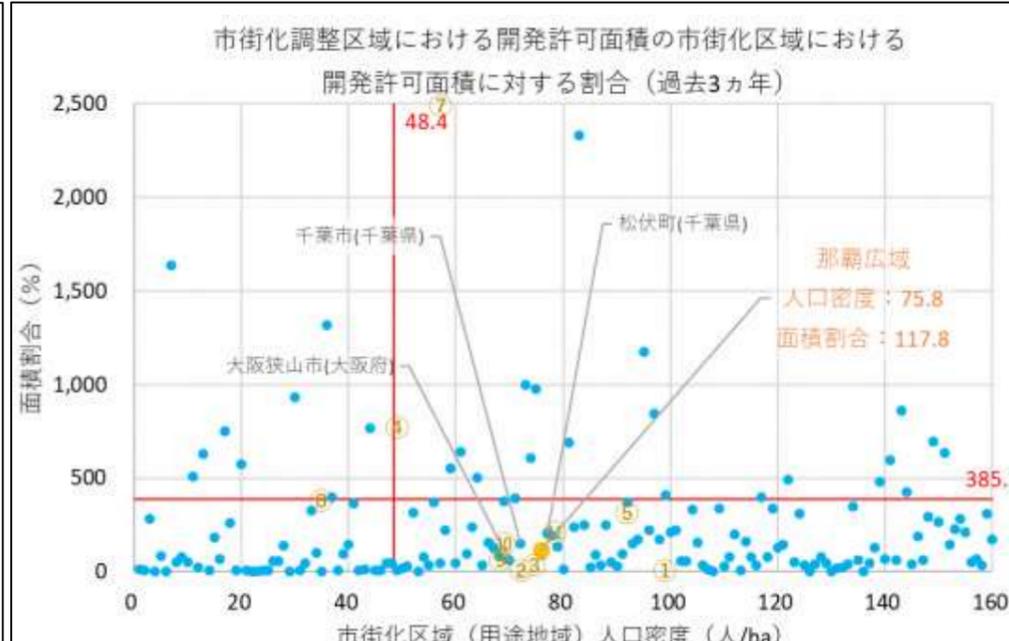
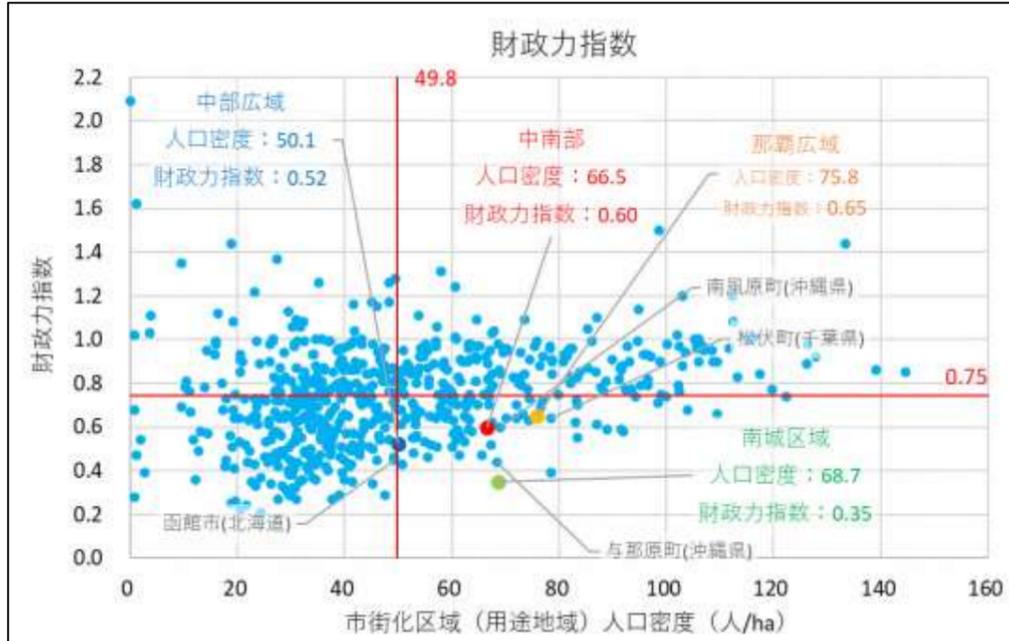
- ◆ 3の中南部都市圏の都市構造の評価において検討した、行政運営の指標（一人当たりの税収額、一人当たりの歳出額や財政力指標）と市街化調整区域における開発許可面積の市街化区域における開発許可面積に対する割合（過去3年間の平均値）（那覇広域都市計画区域のみ）を検討し、中南部都市圏の行政運営評価による地方財政への影響を検討する。
- ・一人当たりの税収額においては、人口密度が高いほど税収額も高くなる傾向がみられ、全国平均（高知県香美市、福岡県糸島市、奈良県大和高田市など）では129.7千円で中南部都市圏全体では平均以下の税収額となり、那覇広域が最も高く89.1千円、次に中部広域が67.3千円、南城区域は66.7千円である。
- ・一人当たりの歳出額においては、人口密度が低いほど歳出額が高くなる傾向がみられ、全国平均（奈良県川西町、大阪府摂津市、広島県広島市など）では426千円で中南部都市圏全体では平均以上の歳出額となり、南城区域が最も高く520千円、次に中部広域が463.6千円、那覇広域は423.8千円である。
- ・財政力指標は、全国平均（北海道函館市、千葉県松伏町など）では0.75で中南部都市圏全体では平均以下の0.60となり、那覇広域が最も高く0.65、次に中部広域が0.52、南城区域は0.35である。
- ・市街化調整区域における開発許可面積の市街化区域における開発許可面積に対する割合（過去3年間の平均値）は、全国平均（大阪府大阪狭山地、千葉県千葉市、千葉県松伏町など）では385.3%で那覇広域では117.8%と平均値よりも低くなっており、市街化区域内に開発が集中している。

※各グラフの都市一覧は参考資料を参照



※グラフで示している他都市（青点で表示）について

- 市民一人当たり税収額  
433都市（全国平均に近い都市 高知県香美市、福岡県糸島市、奈良県大和高田市など）
- 市民一人当たり歳出額  
615都市（全国平均に近い都市 奈良県川西町、大阪府摂津市、広島県広島市など）
- 財政力指数  
615都市（全国平均に近い都市 北海道函館市、千葉県松伏町など）
- 市町村別市街化区域（用途地域）人口密度と市街化調整区域等における開発許可面積の市街化区域等における開発許可面積に対する割合  
505都市（大阪府大阪狭山地、千葉県千葉市、千葉県松伏町など）



市町村	市街化区域 人口密度 (人/ha)	開発許可面積 (H26~H26)		
		市街化区域 (ha) A	市街化調整区 域 (ha) B	B/A (%)
① 那覇市	99.0	2.89	-	0.0%
② 宜野湾市	72.1	3.14	-	0.0%
③ 浦添市	74.6	2.34	0.66	28.0%
④ 糸満市	49.2	0.33	2.53	766.7%
⑤ 豊見城市	92.0	1.44	4.44	307.4%
⑥ 北中城村	45.2	-	0.34	-
⑦ 中城村	57.1	0.10	2.49	2486.7%
⑧ 西原町	35.0	0.34	1.29	376.7%
⑨ 与那原町	68.4	0.18	0.10	57.4%
⑩ 南風原町	69.0	1.33	1.94	145.6%
⑪ 八重瀬町	78.5	0.54	1.11	205.6%
那覇広域	75.8	12.64	14.89	117.8%

出典：都市モニタリングシート（国土交通省）

#### ④ 市町村ごとの公共施設等の更新費用の見通し

○那覇広域都市計画区域と中部都市計画区域の構成市町村の「公共施設等総合管理計画」をもとに、公共施設等の更新費用の見通しを参考資料としてまとめる。

◆**那覇広域**：今後40年～50年の更新費用は、公共建築物が総額2,741億円、年あたり65億円、インフラ施設が総額2,372億円、年あたり55億円、その他が総額7,723億円、年あたり180億円で、公共施設全体では総額1兆2,833億円、年あたり約301億円と試算されている。⇒H28の投資的経費630億円の約48%を占める。

◆**中部広域**：今後20年～50年の更新費用は、公共建築物が総額4,081億円、年あたり100億円、インフラ施設が総額2,426億円、年あたり60億円、その他が総額66億円、年あたり19億円で、公共施設全体では総額7,166億円、年あたり約179億円と試算されている。⇒H28の投資的経費286億円の約63%を占める。

◆**南城区域**：今後40年の更新費用は、公共建築物が総額888億円、年あたり22億円、インフラ施設が総額855億円、年あたり21億円で、公共施設全体では総額1,743億円、年あたり約44億円と試算されている。⇒H28の投資的経費52億円の約85%を占める。

表 公共施設等の更新費用の将来予測値 (単位：百万円)

	更新費用の将来予測値							
	公共施設全体		公共建築物		インフラ施設		その他	
	年平均	総額	年平均	総額	年平均	総額	年平均	総額
那覇市	13,263	530,500 (40年)	-	-	-	-	13,263	530,500 (40年)
宜野湾市	3,477	174,443 (50年)	2,134	107,159 (50年)	1,343	67,283 (50年)	-	-
浦添市	4,290	171,400 (40年)	2,290	91,380 (40年)	2,000	79,820 (40年)	-	-
糸満市	2,880	115,280 (40年)	-	-	-	-	2,880	115,280 (40年)
豊見城市	1,880	94,000 (50年)	-	-	-	-	1,880	94,000 (50年)
北中城村	510	25,300 (50年)	200	10,000 (50年)	300	15,200 (50年)	-	-
中城村	680	33,800 (50年)	210	10,700 (50年)	460	23,100 (50年)	-	-
西原町	792	39,600 (50年)	320	15,900 (50年)	473	23,700 (50年)	-	-
与那原町	410	16,460 (40年)	310	12,330 (40年)	100	4,130 (40年)	-	-
南風原町	650	32,500 (50年)	410	203 (50年)	240	119 (50年)	-	-
八重瀬町	1,260	50,200 (40年)	660	26,400 (40年)	600	23,800 (40年)	-	-
那覇広域都市計画区域	30,092	1,283,483	6,534	274,072	5,516	237,152	18,023	739,780
沖縄市	8,030	321,260 (40年)	5,690	227,520 (40年)	2,340	93,740 (40年)	-	-
うるま市	7,020	280,900 (40年)	3,680	147,200 (40年)	3,340	133,700 (40年)	-	-
読谷村	910	18,200 (20年)	-	-	-	-	910	18,200 (20年)
嘉手納町	970	48,600 (50年)	670	33,400 (50年)	300	15,200 (50年)	-	-
北谷町	950	47,600 (50年)	-	-	-	-	950	47,600 (50年)
中部広域都市計画区域	17,880	716,560	10,040	408,120	5,980	242,640	1,860	65,800
南城都市計画区域	4,360	174,330 (40年)	2,220	88,820 (40年)	2,140	85,510 (40年)	-	-
中南部都市圏	52,332	2,174,373	18,794	771,012	13,636	565,302	19,883	805,580

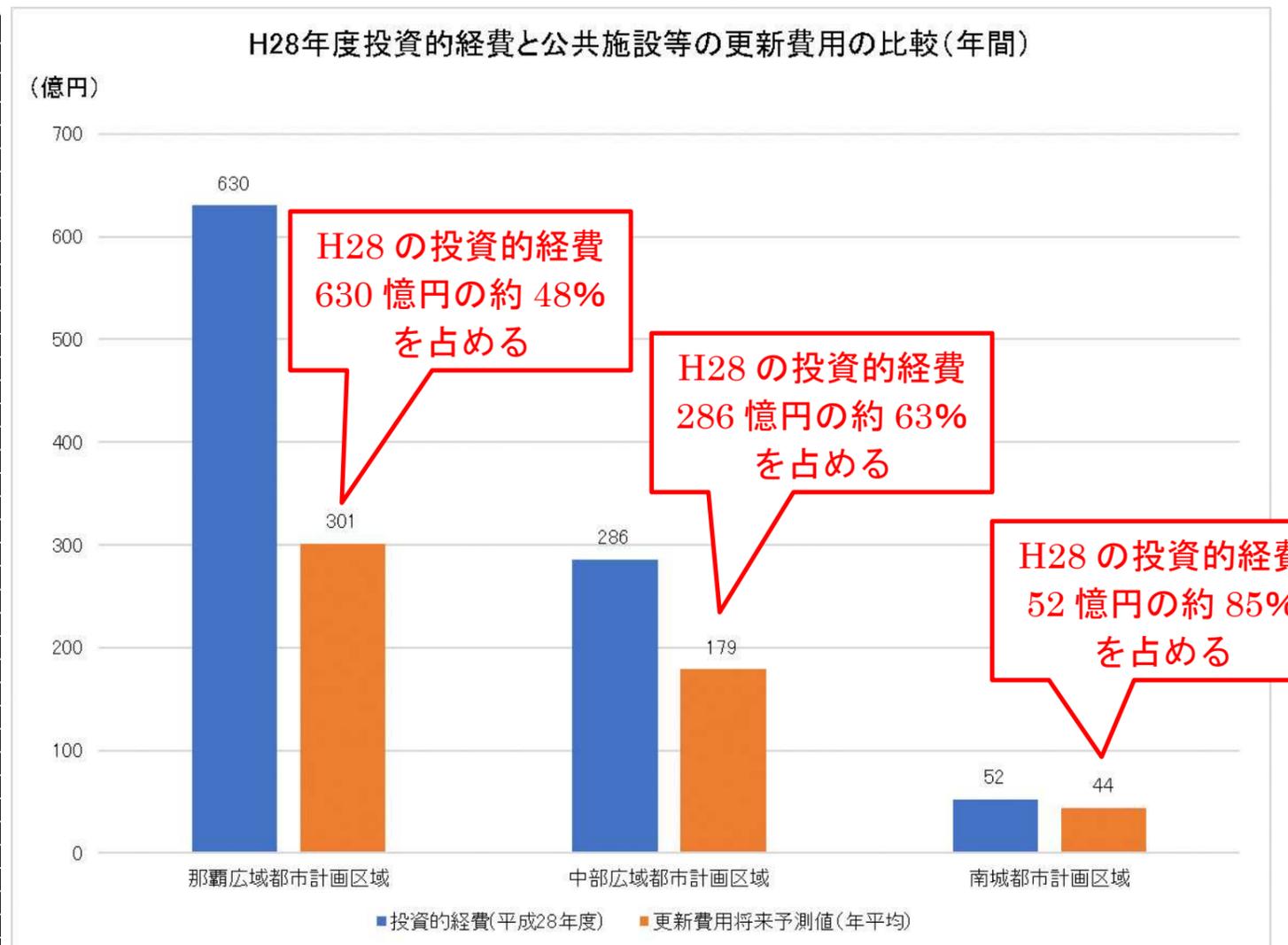


図 H28年度投資的経費と公共施設等の更新費用の比較(年間)

出典：公共施設等総合管理計画(各市町村)

※一部市町村は、更新費用の内訳(公共建築物、インフラ施設)の数値が不明のため、その他に分類した

◆ 公共施設等の更新費用の各市町村が占める割合を、那覇広域、中部広域、中南部都市圏（南城区域除く）で構成市町村別にまとめる。

- ・ **那覇広域**：年平均の更新費用は約 301 億円となっており、市町村別では、那覇市が 133 億円（44%）を占めており、次に浦添市が約 43 億円（14%）、宜野湾市 35 億円（12%）、糸満市が 29 億円（10%）、豊見城市が 19 億円（6%）の順で、人口の多い市部で全体 86%を占めている。
- ・ **中部広域**：年平均の更新費用は約 179 億円となっており、市町村別では、沖縄市が 80 億円（45%）、うるま市が約 70 億円（39%）と、この 2 市で全体の 84%を占めている。
- ・ **中南部都市圏**：中南部都市圏の年平均の更新費用は約 502 億円となっており、那覇広域都市計画区域が 301 億円（58%）、中部広域都市計画区域が 179 億円（34%）、南城都市計画区域が 44 億円（8%）を占めている。

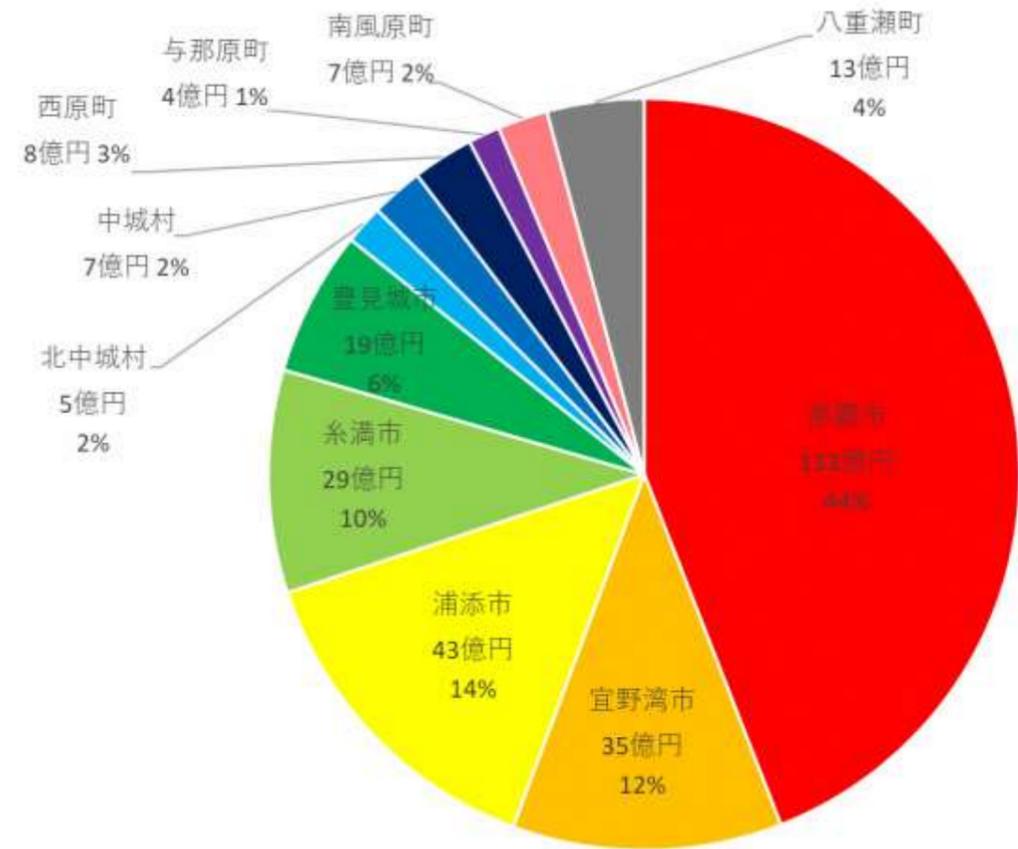


図 公共施設等の更新費用の各市町村割合（那覇広域）

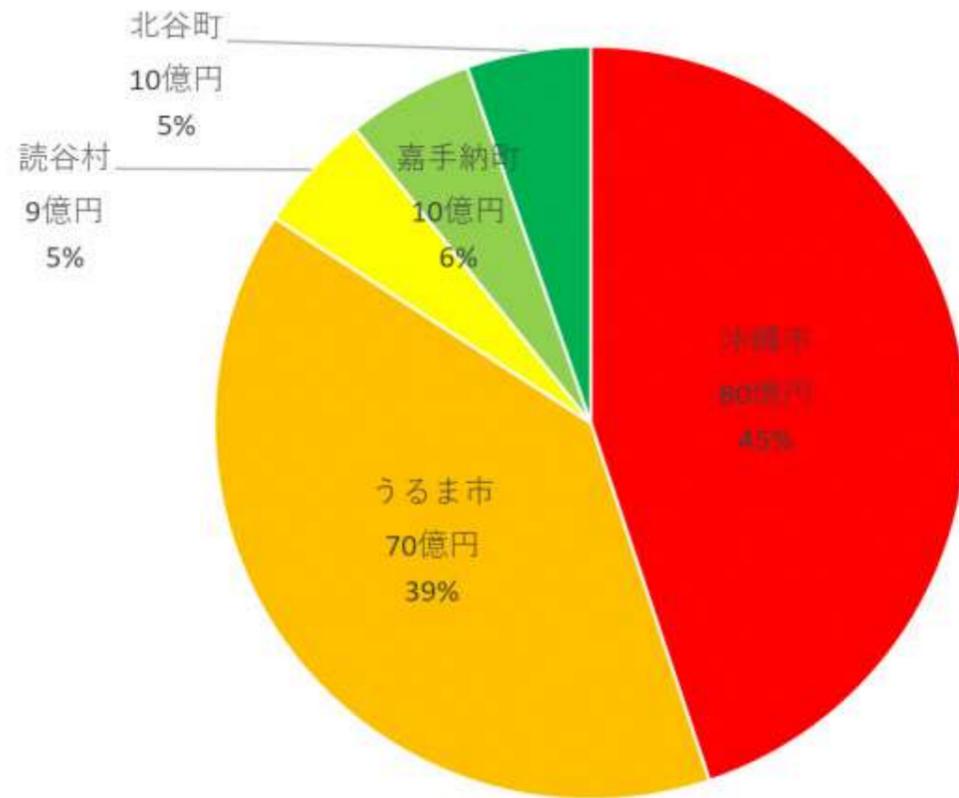


図 公共施設等の更新費用の各市町村割合（中部広域）



図 公共施設等の更新費用の区域別割合

出典：公共施設総合管理計画（各市町村）

## ⑤ 地価への影響

### ◆平均地価の推移

- ・中南部都市圏の平均地価の推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域（用途地域）で246,918円/㎡⇒135,200円/㎡（▲111,716円/㎡）、市街化調整区域（用途地域外）で30,082円/㎡⇒35,738円/㎡（+5,656円/㎡）であり、市街化区域（用途地域）では減少傾向であるが最近では増加傾向に転じ、市街化調整区域（用途地域外）はほぼ横ばいで推移している。
- ・那覇広域の平均地価の推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域で295,362円/㎡⇒155,933円/㎡（▲139,429円/㎡）、市街化調整区域で33,929円/㎡⇒37,550円/㎡（+3,621円/㎡）であり、市街化区域は減少傾向にあったが最近では増加傾向に転じ、市街化調整区域は若干間の増加かほぼ横ばいで推移している。地価是那覇市中心部が最も高く、浦添市、宜野湾市、豊見城市など那覇市周辺部（西海岸地域）の市街化区域で高い傾向にあり、那覇市からの距離が離れるほど低くなっている。
- ・中部広域の平均地価の推移（1991年⇒2019年）では、用途地域で94,278円/㎡⇒74,434円/㎡（▲19,844円/㎡）、用途地域外で30,782円/㎡⇒32,550円/㎡（+1,768円/㎡）と用途地域内では減少傾向にあったが最近では増加傾向に転じ、用途地域外では減少傾向にあったが最近増加傾向で推移している。地価は沖縄市と北谷町の境界部周辺で高い傾向にある。
- ・南城区域の平均地価の推移（1991年⇒2019年）では、用途地域で40,325円/㎡⇒43,067円/㎡（+2,742円/㎡）、用途地域外で23,436円/㎡⇒34,855円/㎡（+11,419円/㎡）と一時減少傾向であったが最近では増加傾向に転じ、用途地域外では若干間の増加かほぼ横ばいで推移している。地価是那覇広域との境界部周辺でやや高くなっている。

以上より、那覇広域（市街化区域）の地価は中部広域（用途地域）の約2倍や南城区域（用途地域）の約3.6倍と高く、人口規模が大きくしかも都市機能の集中する那覇広域に土地需要が高まるとともに、市街化区域内にまとまった土地が少ないために地価の上昇し各区域の価格格差が生じているとみられるため、都市の人口密度の高低や都市機能集積度等の要因が土地需要に高低差が生まれ、地価に影響するものと考えられる。

表 区域別平均地価

		（単位：円/㎡）			
		那覇広域	中部広域	南城区域	中南部都市圏
市街化区域 ・用途地域	1989	194,147	79,400	22,370	159,025
	1991	295,362	94,278	40,325	246,918
	2001	154,610	79,171	60,480	133,743
	2009	114,247	59,986	49,375	99,572
	2015	115,519	58,330	41,333	100,052
	2019	155,933	74,434	43,067	135,200
市街化調整区域 ・用途地域外	1989	30,279	21,650	28,200	27,337
	1991	33,929	30,782	23,436	30,082
	2001	55,567	30,183	29,540	42,430
	2009	41,600	28,771	30,420	36,151
	2015	42,189	27,771	30,818	35,384
	2019	37,550	32,986	34,855	35,738

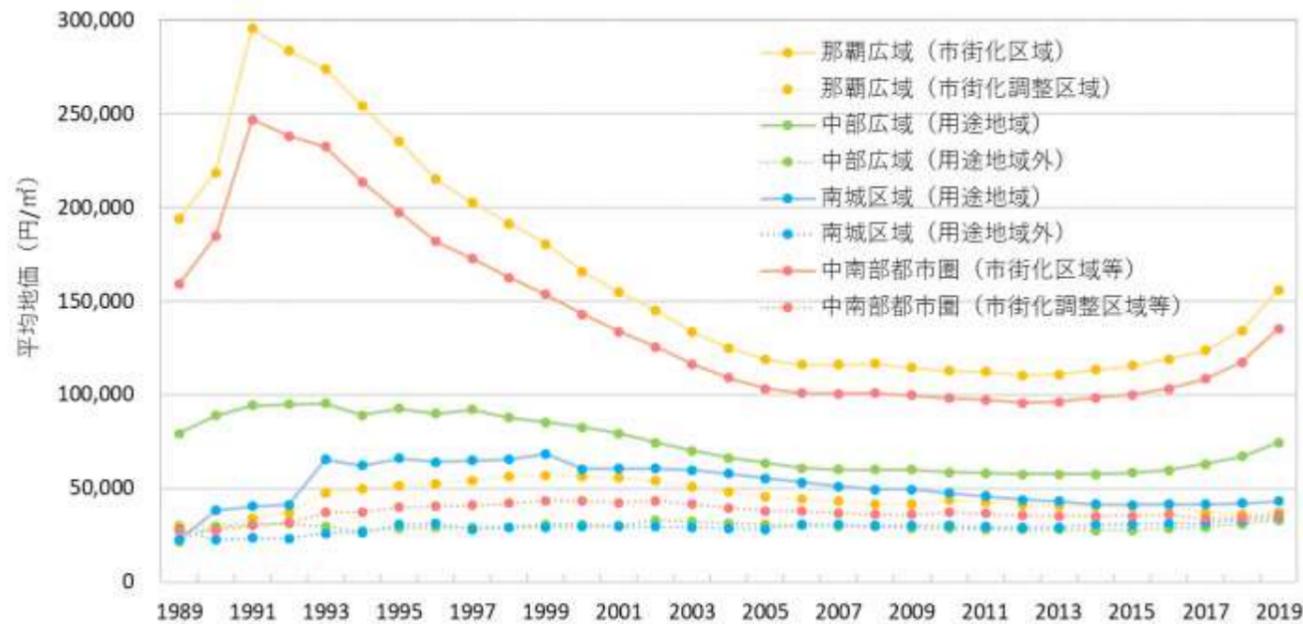


図 区域別平均地価の推移

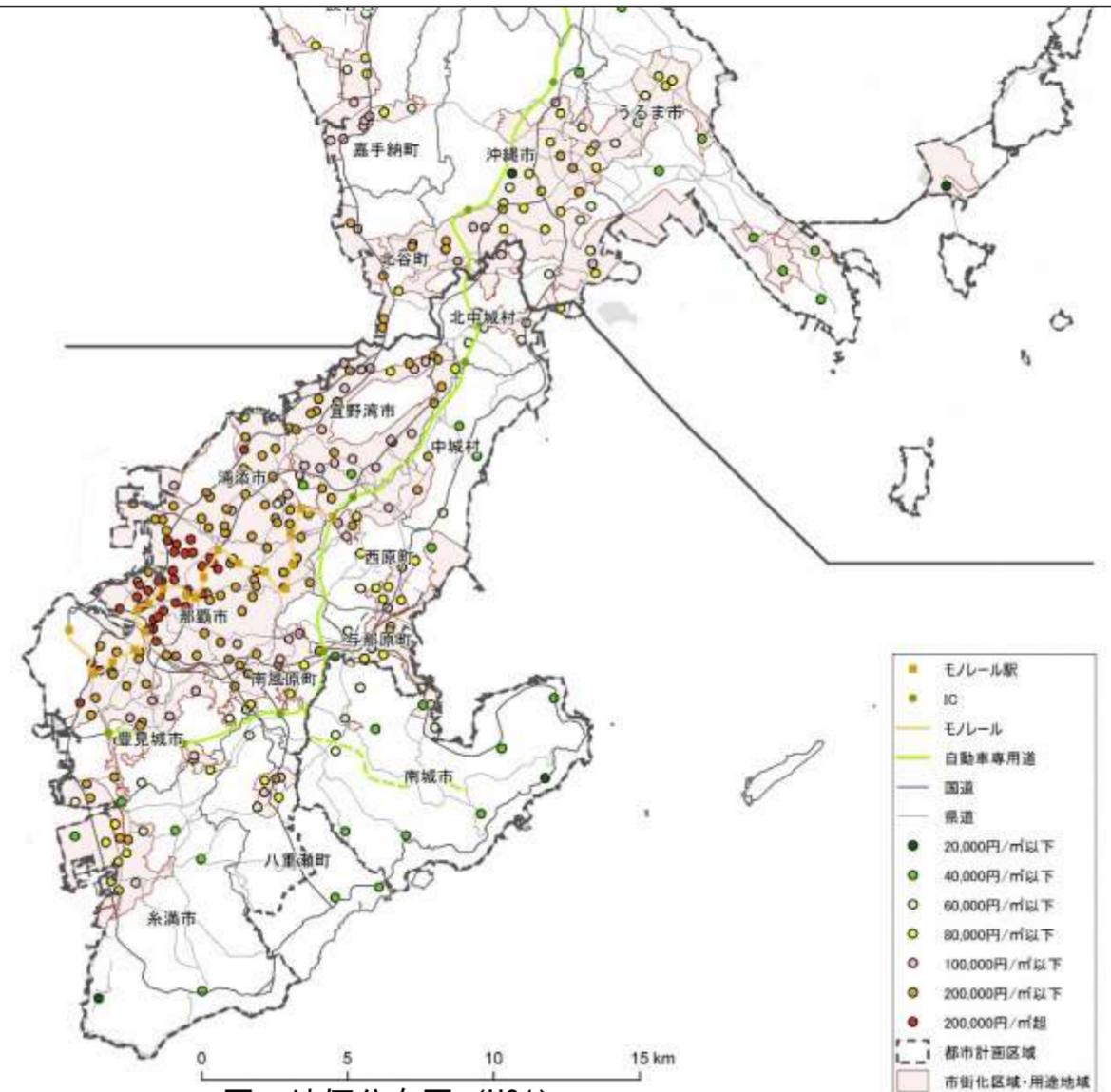


図 地価分布図（H31）

出典：地価公示、都道府県地価調査

◆住宅地の地価の推移

- ・中南部都市圏の住宅地の地価推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域（用途地域）で175,814円/㎡⇒123,294円/㎡（▲52,520円/㎡）、市街化調整区域（用途地域外）で27,337円/㎡⇒36,273円/㎡（+7,599円/㎡）であり、市街化区域（用途地域）では減少傾向であるが最近では増加傾向に転じ、市街化調整区域（用途地域外）は微増で推移している。
- ・那覇広域の住宅地の地価推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域で209,535円/㎡⇒142,169円/㎡（▲67,366円/㎡）、市街化調整区域で33,929円/㎡⇒37,550円/㎡（+3,621円/㎡）であり、市街化区域では減少傾向であるが最近では増加傾向に転じ、市街化調整区域はほぼ横ばいで推移している。地価は那覇市中心部が最も高く、浦添市、宜野湾市、豊見城市など那覇市周辺部（西海岸地域）の市街化区域で高い傾向にあり、那覇市からの距離が離れるほど低くなっている。
- ・中部広域の住宅地の地価推移（1991年⇒2019年）では、用途地域で73,888円/㎡⇒70,826円/㎡（▲3,062円/㎡）、用途地域外で25,500円/㎡⇒32,986円/㎡（+7,486円/㎡）と用途地域内では減少傾向であるが最近では増加傾向に転じ、用途地域外では減少傾向であったが最近では増加傾向で推移している。地価は沖縄市と北谷町の境界部周辺で高い傾向にある。
- ・南城区域の住宅地の地価推移（1991年⇒2019年）では、用途地域で40,325円/㎡⇒43,067円/㎡（+2,742円/㎡）、用途地域外で23,436円/㎡⇒34,855円/㎡（+11,419円/㎡）と一時減少傾向であったが最近では増加傾向に転じ、用途地域外では若干間の増加かほぼ横ばいで推移している。地価は那覇広域との境界部周辺でやや高くなっている。

以上より、那覇広域（市街化区域）の地価は中部広域（用途地域）の約2倍や南城区域（用途地域）の約3.6倍と高く、人口規模が大きくしかも都市機能の集中する那覇広域に土地需要が高まるとともに、市街化区域内にまとまった土地が少ないために地価の上昇し各区域の価格格差が生じているとみられるため、都市の人口密度の高低や都市機能集積度等の要因が土地需要に高低差が生まれ、地価に影響するものと考えられる。

表 住宅地の区域別平均地価

(単位：円/㎡)

		那覇広域	中部広域	南城区域	中南部都市圏
市街化区域 ・用途地域	1989	146,009	62,257	22,370	119,115
	1991	209,535	73,888	40,325	175,814
	2001	144,099	71,745	60,480	123,522
	2009	103,002	56,082	49,375	90,099
	2015	106,279	54,534	41,333	91,790
	2019	142,169	70,826	43,067	123,294
市街化調整区域 ・用途地域外	1989	30,279	21,650	28,200	27,337
	1991	33,929	25,500	23,436	28,674
	2001	55,567	28,982	29,540	42,407
	2009	41,600	28,771	30,420	36,151
	2015	40,560	27,771	30,818	35,384
	2019	37,550	32,986	36,530	36,273

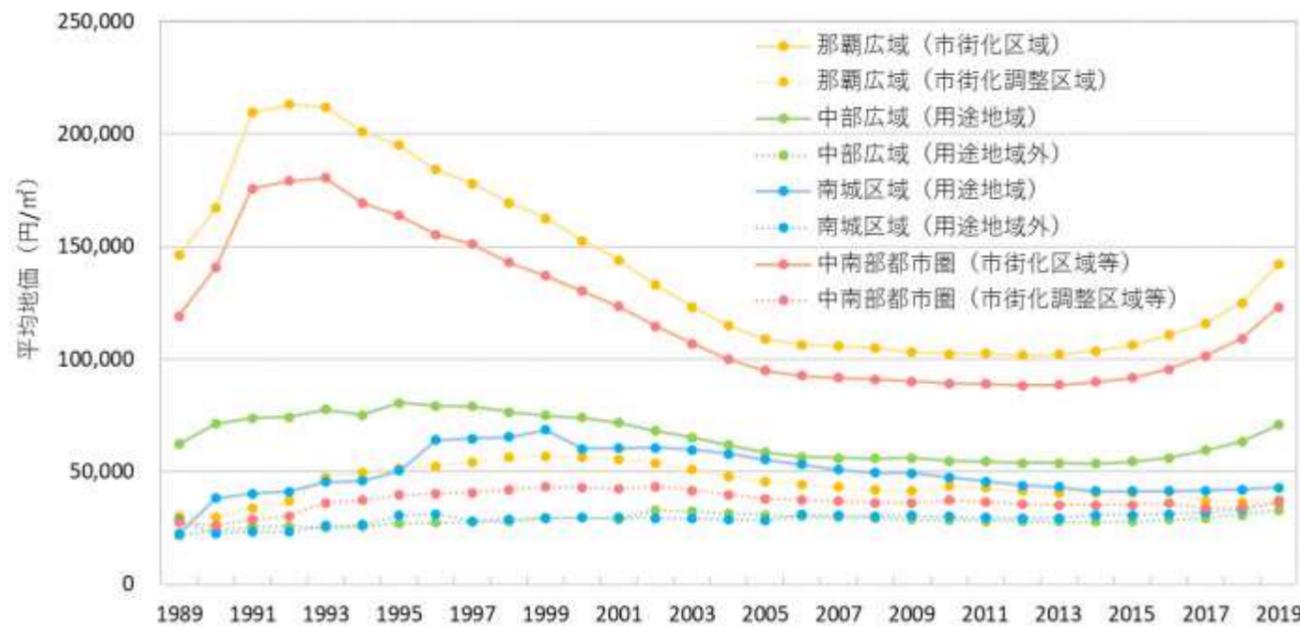


図 住宅地の区域別平均地価の推移

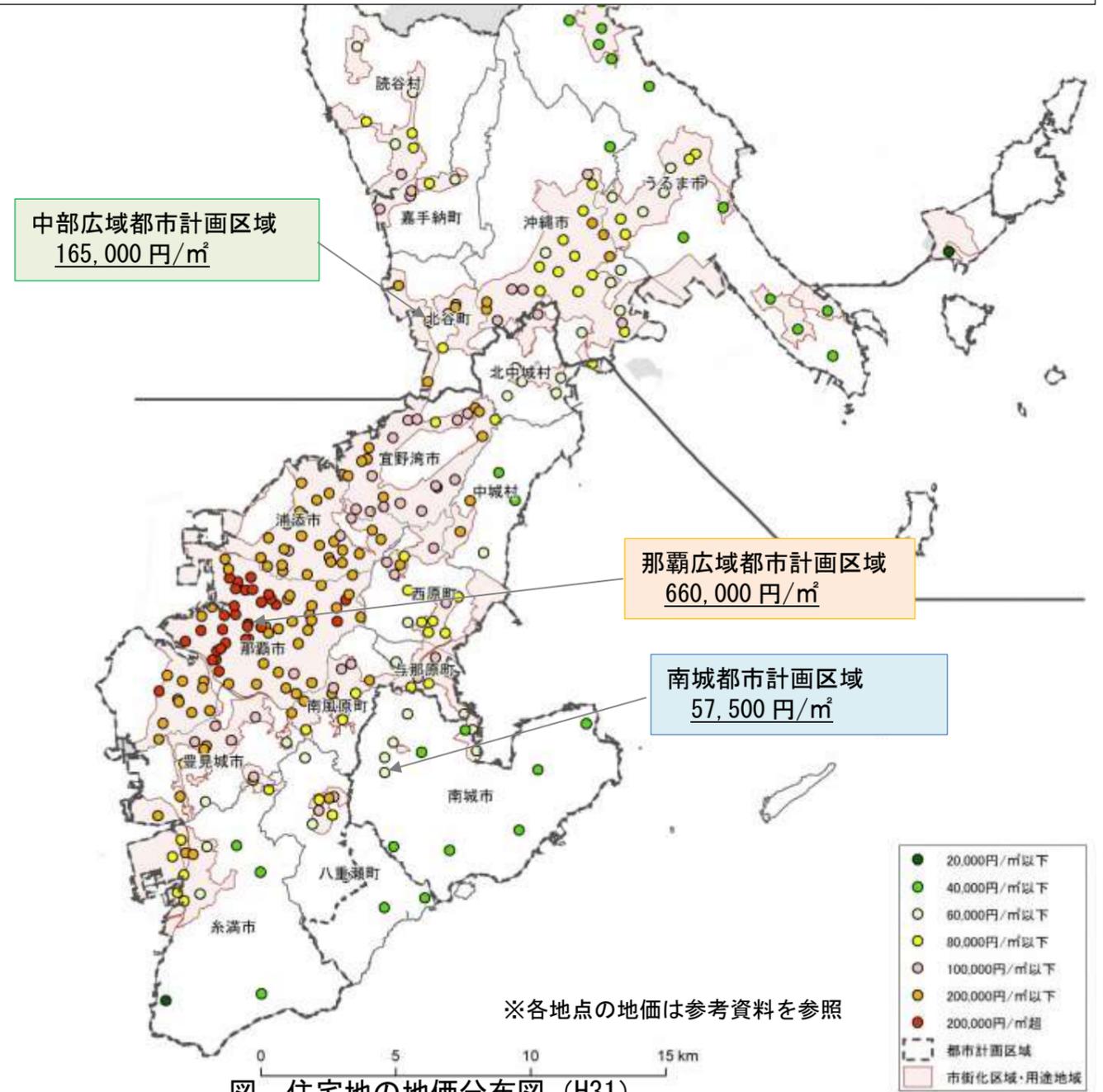


図 住宅地の地価分布図 (H31)

出典：地価公示、都道府県地価調査

◆商業地の地価の推移

- ・中南部都市圏の商業地の地価推移（1991年⇒2019年）は、市街化区域（用途地域）で1,066,856円/㎡⇒243,236円/㎡（▲823,620円/㎡）であり、市街化区域（用途地域）では1991年のピーク時から大きく減少したが最近では増加傾向に転じている。
- ・那覇広域の商業地の地価推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域で1,280,529円/㎡⇒283,963円/㎡（▲996,565円/㎡）であり、市街化区域では1991年のピーク時から大きく減少したが最近では増加傾向に転じている。地価は那覇市中心部が最も高く、西海岸地域は全体的に高い傾向にある。
- ・中部広域の商業地の地価推移（1991年⇒2019年）では、用途地域で319,000円/㎡⇒107,478円/㎡（▲211,522円/㎡）、であり、用途地域では1991年のピーク時から大きく減少したが最近では増加傾向に転じている。地価は、中心都市である沖縄市より、北谷町のほうが高い傾向にある。
- ・南城区域：商業地は該当なし

以上より、商業地の地価推移は、ピーク時より大きく下落したが、近年は増加傾向に転じている。特に那覇広域（市街化区域）の地価が中部広域（用途地域）の約2.5倍と高く、那覇市中心部の地価最高地点では、1,400,000円/㎡と大幅な地価上昇が発生しており、都市機能の集中する那覇広域に土地需要が高まるとともに、市街化区域内にまとまった土地が少ないために地価の上昇し各区域の価格格差が生じているとみられるため、都市の人口密度の高低や都市機能集積度等の要因が土地需要に高低差が生まれ、地価に影響するものと考えられる。

※中部広域（用地地域外）、南城区域（用途地域）の商業地は近年の情報がなく、グラフ以外には記載していない。

表 商業地の区域別平均地価

(単位：円/㎡)

		那覇広域	中部広域	南城区域	中南部都市圏
市街化区域 ・用途地域	1989	741,092	280,650		632,753
	1991	1,280,529	319,000		1,066,856
	2001	277,250	152,875		246,156
	2009	225,508	92,811		189,318
	2015	191,045	89,856		167,079
	2019	283,963	107,478		243,236
市街化調整区域 ・用途地域外	1989				
	1991				
	2001				
	2009				
	2015				
	2019				

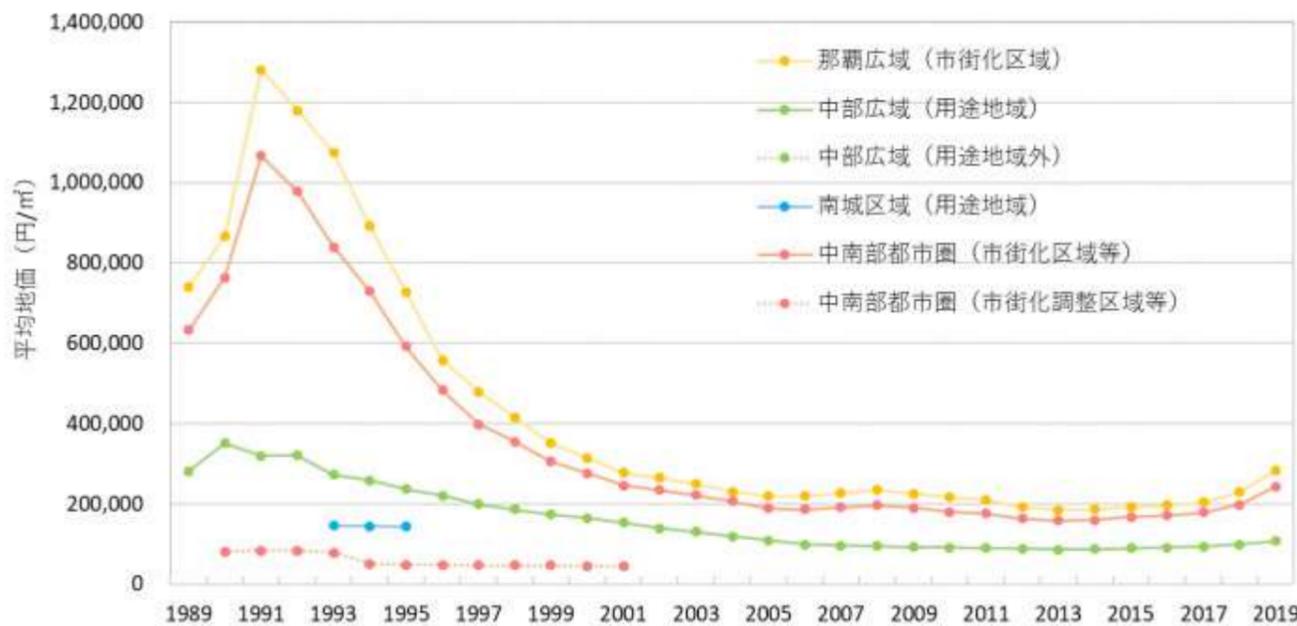


図 商業地の区域別平均地価の推移

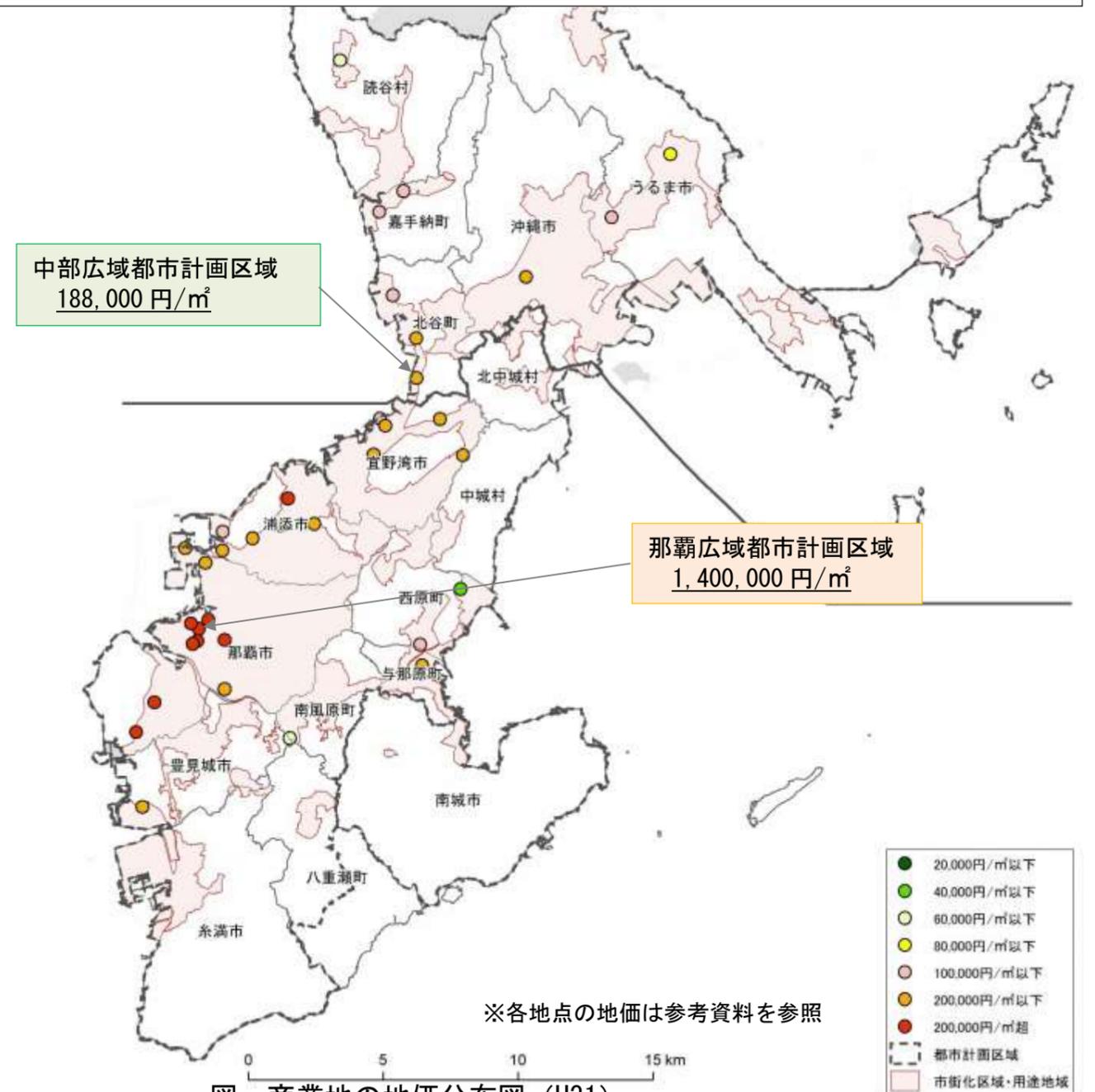


図 商業地の地価分布図 (H31)

出典：地価公示、都道府県地価調査

◆工業地の地価の推移

- ・中南部都市圏の工業地の地価推移（1991年⇒2019年）は、市街化区域（用途地域）で119,500円/㎡⇒56,000円/㎡（▲63,500円/㎡）であり、市街化区域（用途地域）では1991年のピーク時から減少傾向にあったが、最近では増加傾向に転じている。
  - ・那覇広域の工業地の地価推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域で119,500円/㎡⇒56,000円/㎡（▲63,500円/㎡）であり、市街化区域（用途地域）では1991年のピーク時から減少傾向にあったが、最近では増加傾向に転じている。地価は浦添市より、豊見城市、糸満市などの南部地域のほうが高い傾向にある。
  - ・中部広域：工業地は該当なし
  - ・南城区域：工業地は該当なし
- 以上より、工業地は那覇広域の市街化区域のみに位置しており、全体の地価動向と同様に減少傾向にあったが、最近では増加傾向に転じている。

表 工業地の区域別平均地価

(単位：円/㎡)

		那覇広域	中部広域	南城区域	中南部都市圏
市街化区域 ・用途地域	1989	178,950			178,950
	1991	119,500			119,500
	2001	72,433			72,433
	2009	56,800			56,800
	2015	27,150			27,150
	2019	56,000			56,000
市街化調整区域 ・用途地域外	1989				
	1991				
	2001				
	2009				
	2015				
	2019				

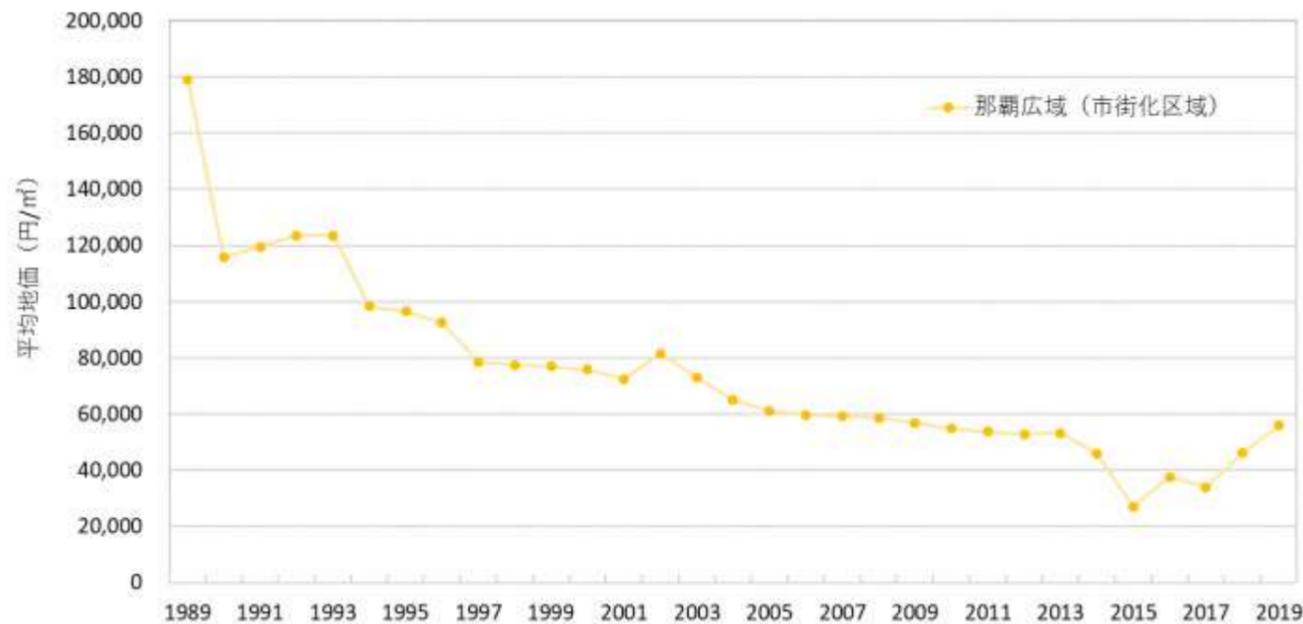


図 工業地の区域別平均地価の推移

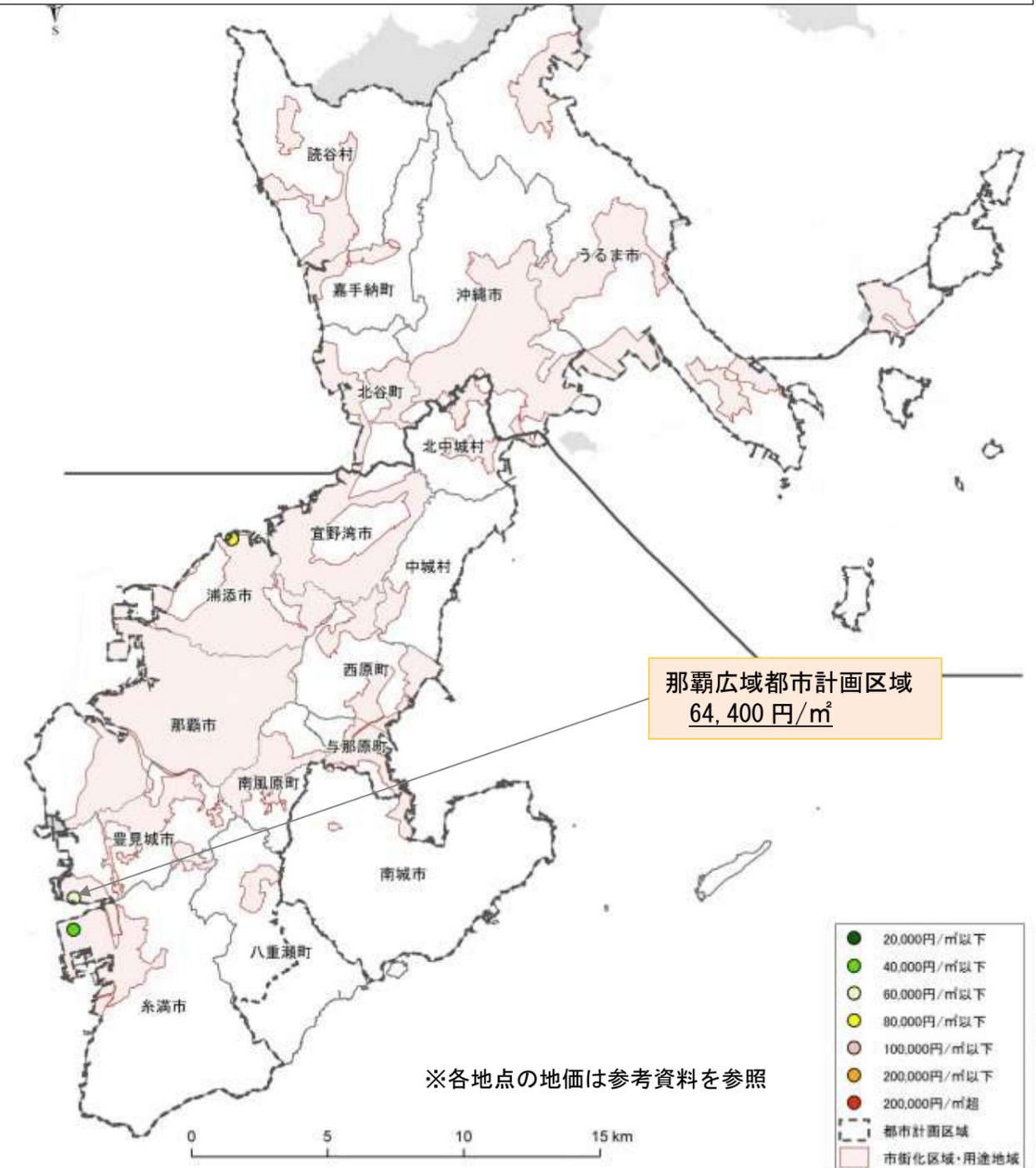


図 工業地の地価分布図 (H31)

出典：地価公示、都道府県地価調査

◆既成市街地（S45のDID区域）の地価推移

- ・中南部都市圏の既成市街地の地価推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域（用途地域）で443,356円/㎡⇒195,707円/㎡（▲281,962円/㎡）、であり、市街化区域（用途地域）では減少傾向にあったが最近では増加傾向に転じている。
- ・那覇広域の既成市街地の地価推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域で508,400円/㎡⇒226,438円/㎡（▲281,438円/㎡）であり、市街化区域では減少傾向にあったが最近では増加傾向に転じている。幹線道路沿線やその他の区域と比較すると、地価は高い傾向にあり、既成市街地への人口や産業の集中が見られる。
- ・中部広域の既成市街地の地価推移（1991年⇒2019年）では、用途地域で144,153円/㎡⇒71,319円/㎡（▲72,834円/㎡）と用途地域内では減少傾向であるが最近では増加傾向に転じている。地価は、幹線道路沿線より低く、その他の区域とほぼ同等であることから、既成市街地から周辺部へと市街地が拡散しているといえる。
- ・南城区域：既成市街地なし

以上より、既成市街地の地価は全体の地価平均と同様に、減少傾向にあったが最近では増加傾向に転じている。また、既成市街地の地価は、市街化区域（用途地域）全体の平均地価と比較すると、那覇広域では155,933円/㎡（市街化区域）、226,438円/㎡（既成市街地）で、約1.45倍だが、中部広域では、74,434円/㎡（用途地域）、71,319円/㎡（既成市街地）で、約0.95倍と低くなっており、那覇広域が中心部に集中しているのに対し、中部広域では市街地が拡散し、地価の下落を招いているといえる。

表 既成市街地の平均地価

(単位：円/㎡)

	1989	1991	2001	2009	2015	2019
市街化区域・用途地域	271,419	443,356	181,628	138,509	137,081	195,707
那覇広域	312,548	508,400	202,868	155,242	152,620	226,438
中部広域	119,000	144,153	96,665	67,390	64,567	71,319
南城区域						

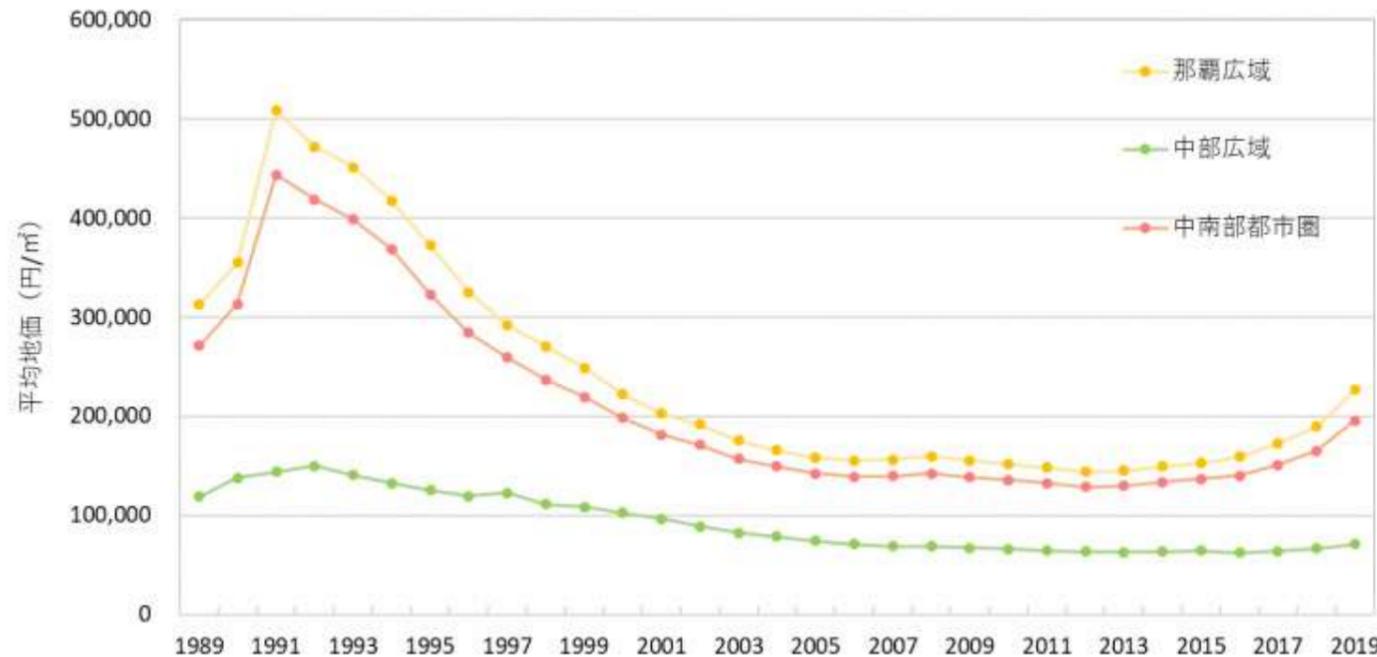


図 既成市街地の平均地価の推移

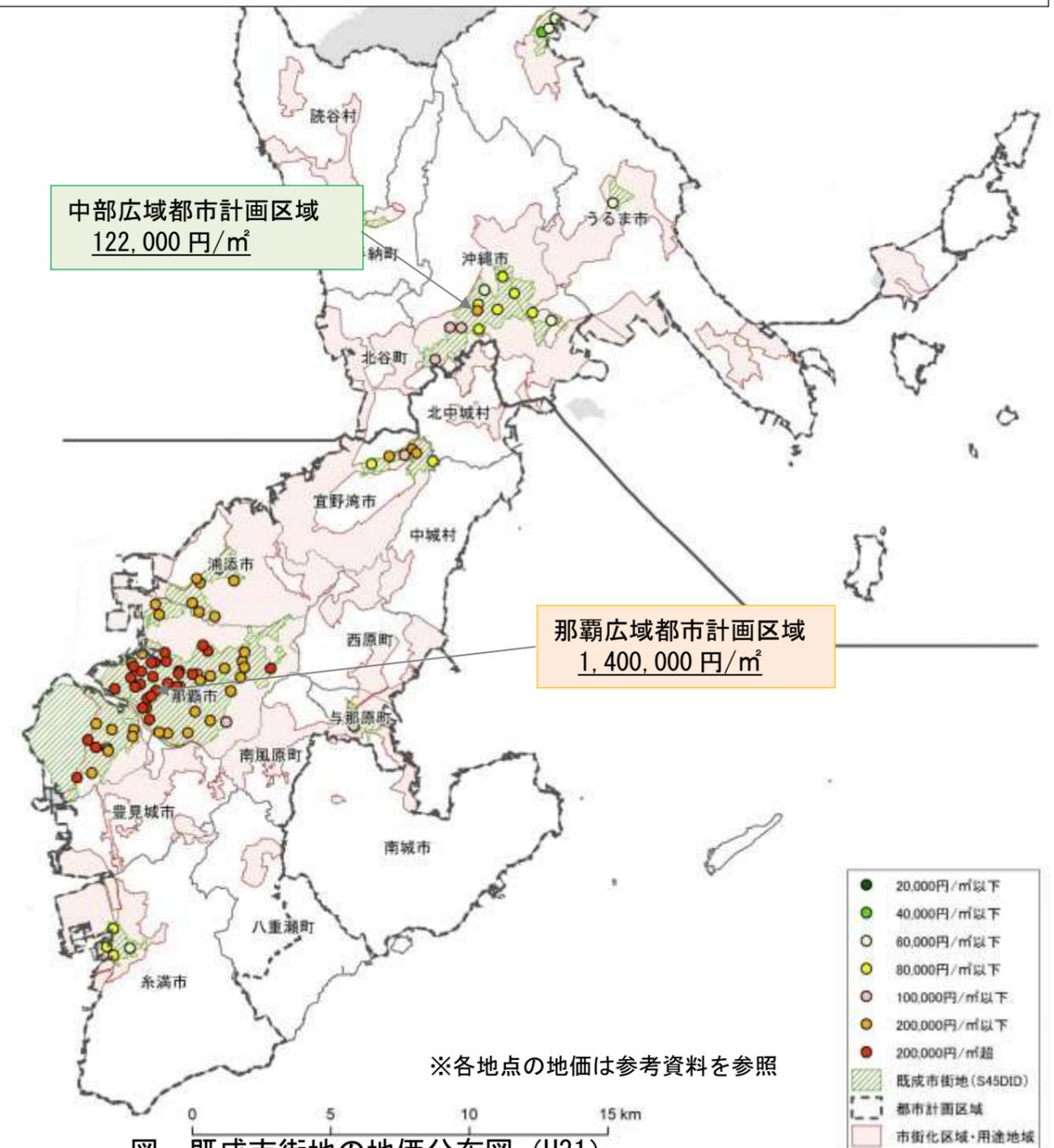


図 既成市街地の地価分布図（H31）

出典：地価公示、都道府県地価調査

◆**幹線道路沿線（S50 都市構造図の都市軸で示した道路、既成市街地は除く）の地価推移**

- ・ **中南部都市圏**の幹線道路沿線の地価推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域（用途地域）で 208,500 円/㎡⇒137,621 円/㎡（▲70,879 円/㎡）、であり、市街化区域（用途地域）では減少傾向にあったが最近では増加傾向に転じている。
- ・ **那覇広域**の幹線道路沿線の地価推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域で 208,500 円/㎡⇒146,211 円/㎡（▲62,289 円/㎡）であり、市街化区域では減少傾向にあったが最近では増加傾向に転じている。地価は、既成市街地と比較すると低く、その他の区域とほぼ同等となっている。
- ・ **中部広域**の幹線道路沿線の地価推移（1993年⇒2019年）では、用途地域で 138,000 円/㎡⇒104,980 円/㎡（▲33,020 円/㎡）と用途地域内では微減傾向で推移していたが、最近では増加傾向に転じている。地価は、既成市街地やその他の区域と比較すると高くなっており、幹線道路沿いに市街地が拡大していったと考えられる。
- ・ **南城区域**：幹線道路沿線なし

以上より、幹線道路沿線の地価は全体の地価平均と同様に、減少傾向にあったが最近では増加傾向に転じている。また、幹線道路沿線の地価は、市街化区域（用途地域）全体の平均地価と比較すると、那覇広域では 155,933 円/㎡（市街化区域）、146,211 円/㎡（幹線道路沿線）で約 0.94 倍とやや低いが、中部広域では 74,434 円/㎡（用途地域）、104,980 円/㎡（幹線道路沿線）で、約 1.41 倍と高くなっており、那覇広域ではやや低いのに対し、中部広域では高い傾向にあり、市街地が幹線道路沿いに広がっていったと考えられる。

表 幹線道路沿線の平均地価

(単位：円/㎡)

		那覇広域	中部広域	南城区域	中南部都市圏	
市街化区域 ・用途地域	1989	196,000	/	/	196,000	
	1991	208,500			(138,000)	208,500
	2001	160,006			120,275	152,060
	2009	107,913			85,950	103,289
	2015	108,021			82,840	101,395
	2019	146,211			104,980	137,621

※中部広域は1991年の数値がないため、1993年のものを参考値として記載

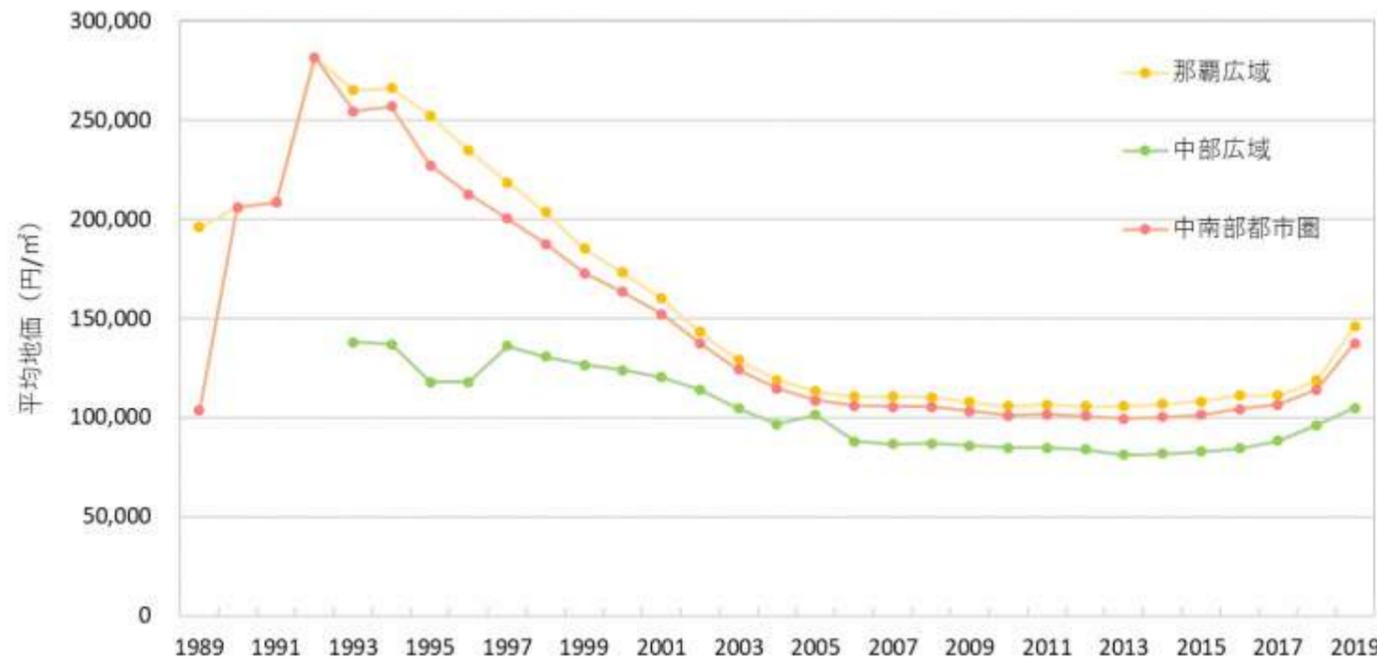


図 幹線道路沿線の平均地価の推移



図 幹線道路沿線の地価分布図 (H31)

出典：地価公示、都道府県地価調査

◆ その他の区域（既成市街地、幹線道路沿線以外）の地価推移

- ・ 中南部都市圏のその他の区域の地価推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域（用途地域）で175,814円/㎡⇒123,294円/㎡（▲52,520円/㎡）、であり、市街化区域（用途地域）では減少傾向にあったが最近では増加傾向に転じている。
- ・ 那覇広域のその他の区域の地価推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域で209,535円/㎡⇒142,169円/㎡（▲67,366円/㎡）であり、市街化区域では減少傾向にあったが最近では増加傾向に転じている。地価は、既成市街地と比較すると低く、幹線道路沿線とほぼ同等となっている。
- ・ 中部広域のその他の区域の地価推移（1993年⇒2019年）では、用途地域で73,888円/㎡⇒70,826円/㎡（▲3,062円/㎡）と用途地域内では微減傾向で推移していたが、最近では増加傾向に転じている。地価は、幹線道路沿線と比較すると低く、既成市街地とほぼ同等となっている。
- ・ 南城区域のその他の区域の地価推移（1993年⇒2019年）では、用途地域で40,325円/㎡⇒43,067円/㎡（+2,742円/㎡）と用途地域内では微減傾向で推移していたが、最近では増加傾向に転じている。

以上より、その他の区域（既成市街地、幹線道路沿線以外）の地価は全体の地価平均と同様に、減少傾向にあったが最近では増加傾向に転じている。また、その他の区域の地価は、市街化区域（用途地域）全体の平均地価と比較すると、那覇広域では155,933円/㎡（市街化区域）、142,169円/㎡（その他の区域）で約0.92倍、中部広域では74,434円/㎡（用途地域）、70,826円/㎡（その他の区域）で約0.95倍と両区域ともやや低くなっている。（南城区域は既成市街地、幹線道路沿線がないため用途地域と同じ）

表 その他の区域の平均地価

（単位：円/㎡）

		那覇広域	中部広域	南城区域	中南部都市圏
市街化区域 ・用途地域	1989	146,009	62,257	22,370	119,115
	1991	209,535	73,888	40,325	175,814
	2001	144,099	71,745	60,480	123,522
	2009	103,002	56,082	49,375	90,099
	2015	106,279	54,534	41,333	91,790
	2019	142,169	70,826	43,067	123,294

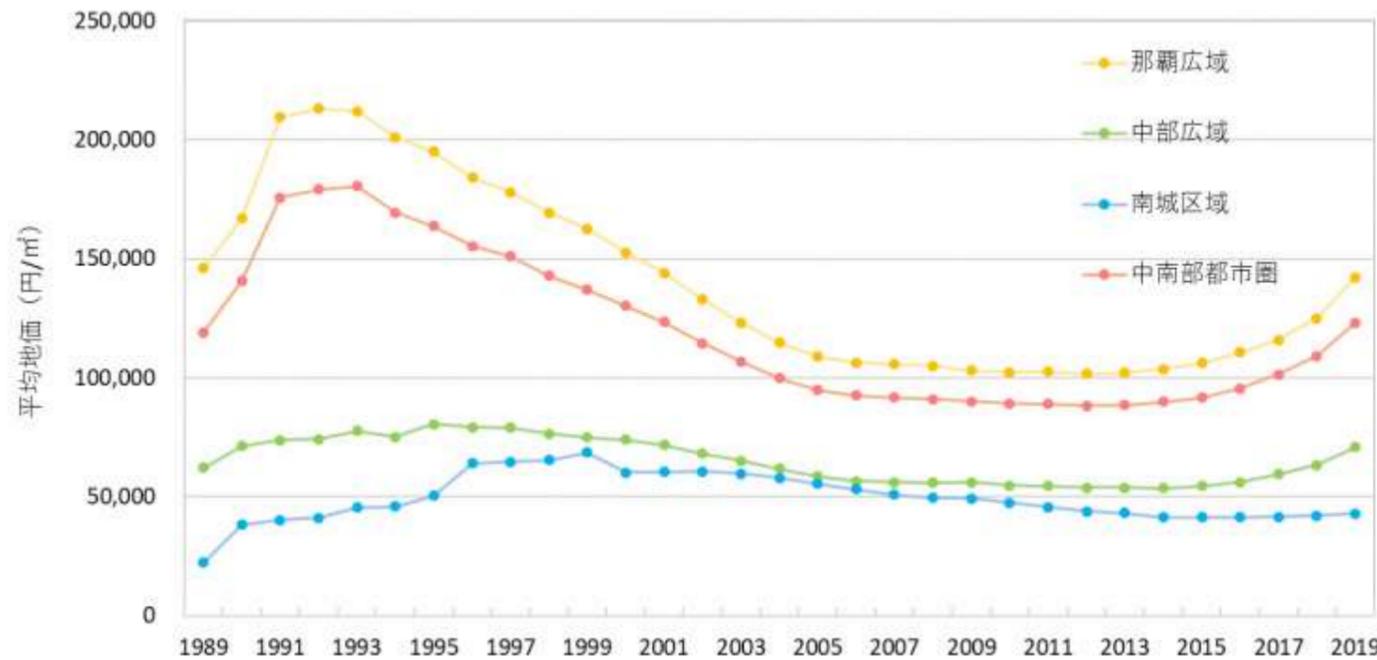


図 その他区域の平均地価の推移

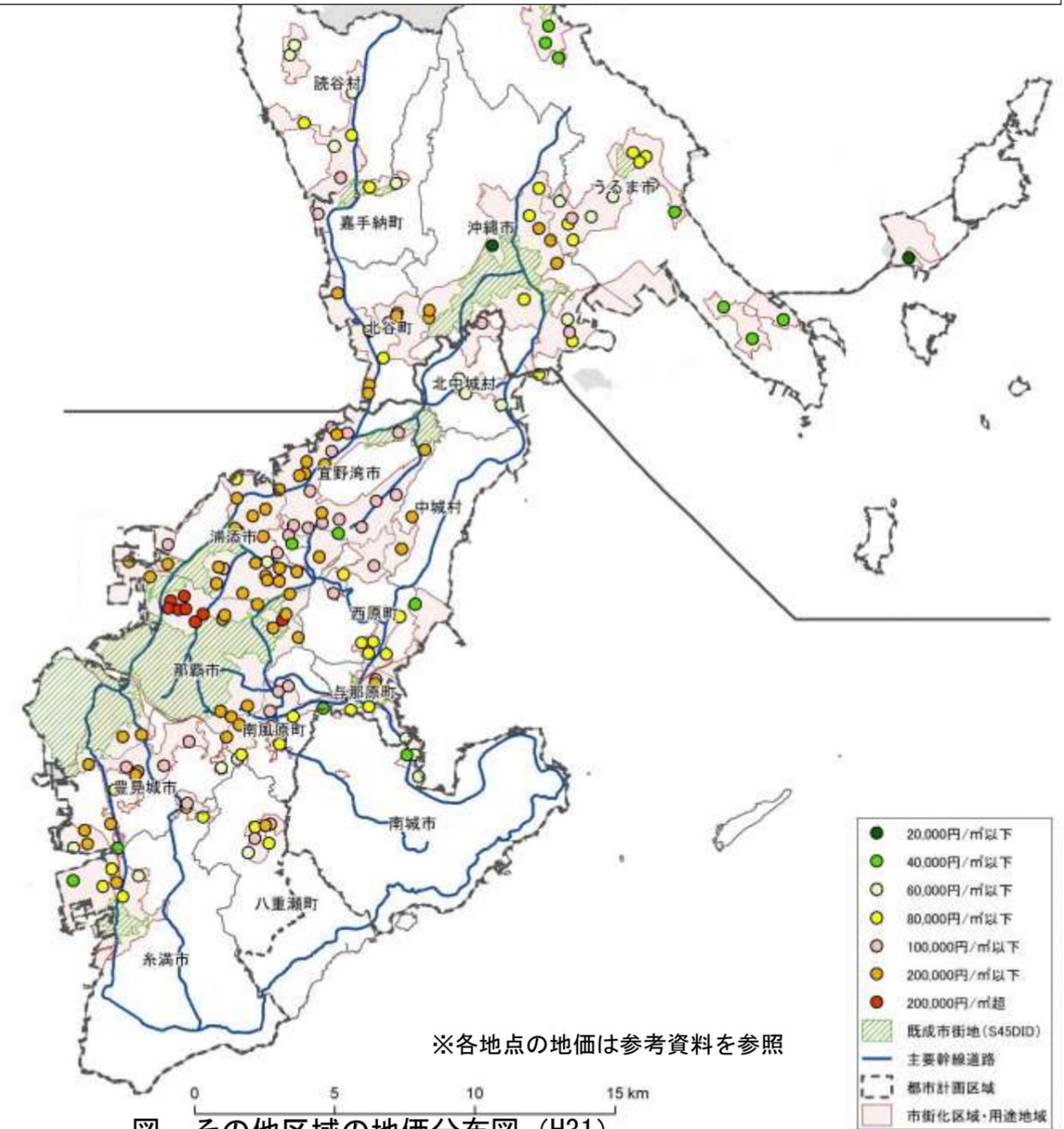


図 その他区域の地価分布図（H31）

出典：地価公示、都道府県地価調査

## ■ 地価への影響（まとめ）

	那覇広域	中部広域	南城区域	中南部都市圏
全体地域の平均 1991年→2019年	■市街化区域：295,362円/㎡⇒155,933円/㎡（▲139,429円/㎡） ■市街化調整区域：33,929円/㎡⇒37,550円/㎡（+3,621円/㎡）	■用途地域：94,278円/㎡⇒74,434円/㎡（▲19,844円/㎡） ■用途地域外：30,782円/㎡⇒32,550円/㎡（+1,768円/㎡）	■用途地域：40,325円/㎡⇒43,067円/㎡（+2,742円/㎡） ■用途地域外：23,436円/㎡⇒34,855円/㎡（+11,419円/㎡）	■市街化区域（用途地域）：246,918円/㎡⇒135,200円/㎡（▲111,716円/㎡） ■市街化調整区域（用途地域外）：30,082円/㎡⇒35,738円/㎡（+5,656円/㎡）
住宅地 1991年→2019年	■市街化区域：209,535円/㎡⇒142,169円/㎡（▲67,366円/㎡） ■市街化調整区域：33,929円/㎡⇒37,550円/㎡（+3,621円/㎡）	■用途地域：73,888円/㎡⇒70,826円/㎡（▲3,062円/㎡） ■用途地域外：25,500円/㎡⇒32,986円/㎡（+7,486円/㎡）	■用途地域：40,325円/㎡⇒43,067円/㎡（+2,742円/㎡） ■用途地域外：23,436円/㎡⇒34,855円/㎡（+11,419円/㎡）	■市街化区域（用途地域）：175,814円/㎡⇒123,294円/㎡（▲52,520円/㎡） ■市街化調整区域（用途地域外）：27,337円/㎡⇒36,273円/㎡（+7,599円/㎡）
商業地 1991年→2019年	■市街化区域：1,280,529円/㎡⇒283,963円/㎡（▲996,565円/㎡）	■用途地域：319,000円/㎡⇒107,478円/㎡（▲211,522円/㎡）	—	■市街化区域（用途地域）：1,066,856円/㎡⇒243,236円/㎡（▲823,620円/㎡）
工業地 1991年→2019年	■市街化区域：119,500円/㎡⇒56,000円/㎡（▲63,500円/㎡）	—	—	■市街化区域（用途地域）：119,500円/㎡⇒56,000円/㎡（▲63,500円/㎡）
既成市街地 1991年→2019年	■市街化区域：508,400円/㎡⇒226,438円/㎡（▲281,962円/㎡）	■用途地域：144,153円/㎡⇒71,319円/㎡（▲72,834円/㎡）	—	■市街化区域（用途地域）：443,356円/㎡⇒195,707円/㎡（▲247,649円/㎡）
幹線道路沿線 1991年→2019年	■市街化区域：208,500円/㎡⇒146,211円/㎡（▲62,289円/㎡）	■用途地域：138,000円/㎡⇒104,980円/㎡（▲33,020円/㎡）	—	■市街化区域（用途地域）：208,500円/㎡⇒137,621円/㎡（▲70,879円/㎡）
その他の区域 1991年→2019年	■市街化区域：209,535円/㎡⇒142,169円/㎡（▲67,366円/㎡）	■用途地域：73,888円/㎡⇒70,826円/㎡（▲3,062円/㎡）	■用途地域：40,325円/㎡⇒43,067円/㎡（+2,742円/㎡）	■市街化区域（用途地域）：175,814円/㎡⇒123,294円/㎡（▲52,520円/㎡）

◆那覇広域都市計画区域の平均地価は市街化区域で295,362円/㎡⇒155,933円/㎡と139,429円/㎡下落しており、1991年をピークに減少傾向にあったが、最近では増加に転じている。

各用地別の増減は、住宅地では市街化区域が142,169円/㎡（▲67,366円/㎡）、市街化区域調整区域が37,550円/㎡（+3,621円/㎡）で、商業地は283,963円/㎡（▲996,565円/㎡）で増減幅の最大に対して、工業地が56,000円/㎡（▲63,500円/㎡）と最小となっている。

また、エリアごとにみると、既成市街地は226,438円/㎡と全体の平均地価より70,505円高いのに対し、幹線道路沿いが▲9,722円/㎡で平均地価とほぼ同額となっている。

◆中部広域都市計画区域の平均地価は用途地域で94,278円/㎡⇒74,434円/㎡と19,844円/㎡下落しており、1991年をピークに減少傾向にあったが、最近では増加に転じている。

各用地別の増減は、住宅地では用途地域が70,826円/㎡（▲3,062円/㎡）、用途地域外が32,986円/㎡（+7,486円/㎡）で、商業地107,478円/㎡（▲211,522円/㎡）で増減幅が大きくなっている。

また、エリアごとにみると、既成市街地は71,319円/㎡と全体の平均地価より3,115円低いのに対し、幹線道路沿いが30,546円/㎡で平均地価より高くなっており、那覇広域と異なり、市街地が拡散したことによる地価上昇が発生していると考えられる。

◆南城都市計画区域の平均地価は用途地域で40,325円/㎡⇒43,067円/㎡と2,742円/㎡上昇しているが、地価の推移をみると1991年をピークに減少傾向にあったが、最近では増加に転じている。

各用地別では、住宅地のみとなっており、住宅地の増減は、用地地域が：40,325円/㎡⇒43,067円/㎡（+2,742円/㎡）、用途地域外が：23,436円/㎡⇒34,855円/㎡（+11,419円/㎡）で、用途地域外の増減幅が大きくなっている。

また、エリアごとにみると、既成市街地や幹線道路沿いは見られず、上記の平均地価と同様となっている。

# まとめ

都市計画区域	都市構造の評価	地方財政や地価への影響
<p><b>那覇広域</b></p>	<p><b>1. 中南部都市圏の都市構造</b>  <b>(1) 中南部都市圏における各都市計画区域の概要</b>            ◆全体：人口 796,145 人、面積 21,824.5ha、○市街化区域：717,336 人（約 90%）、面積 9,496.4ha（約 44%）、人口密度 75.5 人/ha、○市街化調整区域：78,809 人（約 10%）、面積 12,327.6ha（約 56%）、人口密度 6.4 人/ha            ◆那覇広域の都市特性として、全体的に住機能型（周辺都市などの住宅都市としての機能）や機能分担（職等の機能）型に分類され、那覇市等では核型（生活圏における中心都市としての機能）に分類され、那覇広域でこの中心都市を中心に生活圏が形成されている。</p> <p><b>(2) 中南部都市圏の都市構造図</b>            ◆1975 年頃の都市構造図：面積 41,192ha、人口 768,593 人、人口密度 18.7 人/ha            ○那覇市等の都市拠点や国道 58 号等の都市軸が形成され、土地利用ゾーンは住居系約 85.5%、商業系約 8.4%、工業系約 6.1%等            ◆現在の都市構造図：面積約 46,723ha、人口約 1,176,881 人、人口密度約 25.2 人/ha で当初より人口規模約 1.5 倍、市街化区域規模は約 1.4 倍、・新都心等の都市拠点や高速道等の都市軸は追加され、土地利用ゾーンは住居系約 78.5%、商業系約 9.3%、工業系約 12.2%を占める。            ◆将来の都市構造図：面積約 46,723ha、人口約 1,239,081 人、人口密度約 26.5 人/ha、2018 年人口規模約 1.1 倍、市街化区域規模は約 1.1 倍、・軍用地返還地等の新たな都市拠点や都市軸が追加され、土地利用ゾーンは住居系約 75.8%、商業系約 12.4%、工業系約 11.2%を占める。</p> <p><b>(3) 土地利用・市街地整備事業・都市施設等の概要</b>            ◆土地利用状況の変遷            ○都市的土地利用が約 78%（約 5,847ha）増加する一方で自然的土地利用が約 35%（約 4,481ha）減少し、全ての市町村で都市的土地利用面積が増加しているが、那覇市、宜野湾市、浦添市の西海岸地域では、80%以上を占めるのに対し、東海岸や南部地域では 50%程度となっている。            ◆土地利用規制            ○主に西海岸沿いに広がる都市地域が 21,824ha となっており、主に南部及び東部地域に広がる農業振興地域が約 53.6%（内約 19.7%が農用地）、森林地域約 7.5%、自然公園地域が約 25.2%、災害関連の指定区域は約 28.2%をそれぞれ占めている。特に S50 時点と比較すると都市地域が約 6.7%増加した一方で、農用地が約 23.9%減少している。            ◆市街地開発事業（土地区画整理事業）の整備状況            ○5 箇所（約 1,932ha）が整備が進められ、市街化区域の約 20%を占め、中部広域の約 2 倍となっている。            ◆道路状況（交通インフラ）            ○中南部都市圏における復帰当時（S49）の道路の総延長は約 447 km で、平成 30 年時点では約 624 km となっており、約 177km 増加している。            ◆都市施設の整備状況            ○都市計画道路整備状況は全体で 81.4%の整備率、広域緑地計画で掲げる都市公園の整備すべき目標水準で那覇広域都市計画区域が 14.9 m<sup>2</sup>/人（現況 6.9 m<sup>2</sup>/人）、下水道整備状況は全体で 82.6%の整備率であり、下水道接続率は 89.2%で 3 区域の中で最も整備が進んでいる。            ◆都市機能関連施設等            ○市街化区域で約 80.9%、市街化調整区域で約 19.1%となり、全体では文教厚生施設、商業施設が約 85.4%を占める。            ◆開発動向            ○農地転用以外で全体的に増加傾向であり、中南部都市圏に占めるそれぞれの割合は開発許可が約 85%、農地転用が約 36%、新築状況が約 64%を占めている。            ◆市街化調整区域（用途地域外）の開発等            ○地区計画は市街化区域では 41 地区、市街化調整区域では 2 地区（八重瀬町の富盛地区及びこちんだプラザ地区）であり、一方市街化調整区域（用途地域外）の大規模開発（3,000 m<sup>2</sup>以上）の開発許可（最近 5 年）では 17 件で 1 件当たり約 11,000 m<sup>2</sup>で、大規模開発（3,000 m<sup>2</sup>以上）の農地転用（最近 5 年）では 15 件で 1 件当たり約 4,800 m<sup>2</sup>で開発許可の規模が大きい。            ○市街化調整区域内の開発動向（開発許可、農地転用、新築状況）のうち、約 3 割程度は緩和区域内で発生している状況である。            ◆市街化調整区域（用途地域外）の開発可能エリア            ○開発可能エリアは全体で約 3,281ha で市街化調整区域に占める割合は約 15%で、その他は農振農用地や森林地域、災害指定区域法等の法規制や軍用地、公園、空港等開発ができないエリアが約 85%を占める。            ◆建物年齢や空家及び空地等の低未利用地等の状況</p>	<p><b>(1) 地方財政への影響</b>  <b>①歳入・歳出の推移</b>            ◆昭和 50 年度（S50）と平成 28 年度（H28）の歳入・歳出を比較すると、全体の歳入額は S50 に 501 億円、H28 に 3,661 億円と約 3,160 億円（約 7.3 倍）増加し、その中の自主財源は S50 の 99 億円（20%）から H28 に 985 億円（27%）と約 886 億円増（約 10 倍）となる。            ◆全体の歳出額は S50 に 477 億円、H28 に 3,643 億円と約 3,166 億円（約 7.6 倍）増加し、その中の投資的経費は S50 の 173 億円（36%）から H28 に 630 億円（18%）と約 457 億円増（約 3.6 倍）と、自主財源が約 10 倍に伸び、投資的経費は約 3.6 倍で歳出比率は減少し義務的経費等の伸びが著しい。</p> <p><b>②行政運営等による地方財政への影響</b>            ◆一人当たりの税収額は、人口密度が高いほど税収額も高くなる傾向がみられ、全国平均は 129.7 千円で那覇広域は 89.1 千円と平均以下である。            ◆一人当たりの歳出額は、人口密度が低いほど歳出額が高くなる傾向がみられ、全国平均は 426 千円で那覇広域は 423.8 千円と平均より低い。            ◆財政力指標は、全国平均で 0.75 で那覇広域が最も高く 0.65            ◆市街化調整区域における開発許可面積の市街化区域における開発許可面積に対する割合（過去 3 年間の平均値）は、全国平均では 386.8%で那覇広域都市計画区域では 19.1%と中間値よりも低くなっており、市街化区域内に開発が集中している。</p> <p><b>③投資的経費と市街地開発事業等による比較</b>            ◆市街地開発事業はこれまで 2,448ha（約 25.8%）が市街化区域内</p>

## 那覇広域

○建物年齢は市街化区域で35歳以上が約35.8%（平均建物年齢26.5歳）を占める一方で、空家率は用途地域で約4.9%、用途地域外で約10.2%を占めている。今後、用途地域の老朽建物（約35.8%）への対応や用途地域外の空家対策が重要となる想定される。

○低未利用率は市街化区域内で約9.8%で、市街化調整区域は約3.7%で市街化区域内の方が高く、3区域内で最も高い状況である。特に、市街化区域内は約5%～10%未満が広がっていると同時に、沿岸部や南部側に約15%以上の低未利用が散見される。

### （4）都市交通及び人・ものの動き

#### ◆交通量等

○大型車の交通量は、約20万台（12時間）で全交通量の約8.2%を占め、国道58号線での交通量が最も多く、西海岸沿いが主なルートであるが、豊見城市から南風原町、与那原町、西原町、中城村へ至る東海岸沿いへ至るルートも多い状況である。また、これらのルートの主要幹線道路である国道58、329、330、331号や県道8、81号等で混雑度が1.0を超え、交通渋滞となっている区間である。

#### ◆公共交通

○公共交通分担率は約5.2%を占める程度であり、主にバスやモノレールが中心の公共交通機関である。その公共交通トリップ率は約5.2%であり、交通利便性の人口カバー率は約71.2%と3区域で最も高い状況である。

#### ◆交通分担率

○交通分担率は自動車約63.5%、徒歩約21.8%、二輪車約6.1%、路線バス約3.8%と自動車の利用が約6割以上を占め、浦添市、宜野湾市、北中城村、糸満市等で自動車利用が高い。

#### ◆目的別トリップ

○目的別トリップ比率は通勤・通学約22.4%、業務約8.1%、帰宅約40.8%、私事約28.6%であり、那覇市中心部やその周辺地域等で私事目的の移動が高い。

#### ◆人口の流入・流出

○那覇市を中心に人口の流入・流出の状況で、区域内市町村の移動では那覇市と隣接市町村間移動、豊見城市と糸満市・八重瀬町間移動、南風原町と与那原町・南城市間移動、浦添市と西原町間移動、宜野湾市と中城村・北中城村間移動が比較的多い状況である。特に中部広域の沖縄市、うるま市から那覇市への通勤・通学の移動もあり、中部広域の中心都市間での移動も比較的多く、北中城村と沖縄市間移動や宜野湾市と北谷町間移動も比較的高い状況である。

### （5）災害関連区域の指定状況等

○これまでの災害関連区域の指定状況等は那覇広域都市計画区域が6,616.5ha（28.6%）、県では沖縄県国土強靱化地域計画（2019）で対応する。

## 2. 中南部都市圏の都市の一体性

#### ◆地形等の自然的条件

・一部の山林や軍用地等は地形等の自然的条件で分断する要素は少ない。

#### ◆土地利用の状況および見通し

・今後、軍用地返還等による新たな都市拠点として形成され、中南部都市圏全体の市街地の連帯性は広がっていくとみられるとともに、人口増や開発圧力の継続等により、市街地の拡大も進行していくものとみられる。

#### ◆通勤・通学等の日常生活圏

・那覇市や沖縄市を中心に人口の流入・流出の状況が見受けられ、各市町村間の移動が主であるが、那覇広域と中部広域との隣接する市町村間の移動も比較的多い。また、沖縄市、うるま市から那覇市への通勤・通学の移動もあり、両都市計画区域の中心都市間での移動も比較的多く、中南部都市圏全体で日常生活圏が形成されているとみられる。

#### ◆主要な交通施設の設置状況

・中南部都市圏の各市町村に公共交通網、道路網が整備されており、交通ネットワークが形成されている。

#### ◆社会的、経済的な区域の一体性

・都市雇用圏や広域市町村事務組合別（行政面）からみると宜野湾市、北中城村、中城村、西原町、北谷町等の市町村を境に那覇広域と中部広域とに区分されているが、中南部都市圏全体としては相互に連携があるものとみられる。

■以上より、中南部都市圏の都市の一体性評価しての5つの視点より、都市全体の連携や相互関係がみられ、ある程度一体性は形成されているものとみられる。

## 3. 中南部都市圏の都市構造の評価

#### ◆健全な財政運営に問題や車依存型の都市構造の問題等

同規模都市よりも低い主な評価指標

○公共交通や徒歩、自転車の機関分担率、緊急避難場所までの平均距離、一人当たり第三次産業売上高、財政力指標、一人当たりの税収額等

#### ◆都市がコンパクトに形成されている（区域区分制度の効果がみられる）

同規模都市よりも高い主な評価指標

○市街化区域の人口密度、日常生活サービスの徒歩圏充足率、福祉施設や保育所への人口カバー率、歩道整備率、空家率、平均住宅価格等

で集中的に投資し、H29では605億円となっている。

### ④市町村ごとの公共施設等の更新費用の見通し

◆今後40年～50年の更新費用総額1兆2,833億円、年あたり約301億円と試算されている。

⇒H28の投資的経費630億円の約48%を占める。

### （2）地価への影響

◆平均地価の推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域で295,362円/㎡⇒155,933円/㎡（▲139,429円/㎡）、市街化調整区域で33,929円/㎡⇒37,550円/㎡（+3,621円/㎡）であり、市街化区域では減少傾向であるが最近では増加傾向に転じ、市街化調整区域は若干間の増加かほぼ横ばいで推移している。

◆那覇広域（市街化区域）の地価は中部広域（用途地域）の約2倍や南城区域（用途地域）の約2.8倍と高く、人口規模が大きくしかも都市機能の集中する那覇広域に土地需要が高まるとともに、市街化区域内にまとまった土地が少ないために地価の上昇し各区域の価格差が生じているとみられるため、都市の人口密度の高低や都市機能集積度等の要因が土地需要に高低差が生まれ、地価に影響するものと考えられる。

## 中部広域

### 1. 中南部都市圏の都市構造

#### (1) 中南部都市圏における各都市計画区域の概要

◆全体：人口 339,674 人、面積 20,107.0ha、○用途地域：264,240 人（約 78%）、面積 5,304.2ha（約 26.4%）、人口密度 68.7 人/ha、○用途地域外：74,434 人（約 22%）、面積 14,802.8ha（約 73.6%）、人口密度 5.0 人/ha

◆中部広域の都市特性として、全体的に住機能型（周辺都市などの住宅都市としての機能）に分類され、沖縄市やうるま市等は独立型に近く、中部広域でこの沖縄市やうるま市等を中心に生活圏が形成されていると想定される。

#### (2) 中南部都市圏の都市構造図

◆1975 年頃の都市構造図：面積 41,192ha、人口 768,593 人、人口密度 18.7 人/ha

○那覇市等の都市拠点や国道 58 号等の都市軸が形成され、土地利用ゾーンは住居系約 85.5%、商業系約 8.4%、工業系約 6.1%等

◆現在の都市構造図：面積約 46,723ha、人口約 1,176,881 人、人口密度約 25.2 人/ha で当初より人口規模約 1.5 倍、市街化区域規模は約 1.4 倍、・新都心等の都市拠点や高速道等の都市軸は追加され、土地利用ゾーンは住居系約 78.5%、商業系約 9.3%、工業系約 12.2%を占める。

◆将来の都市構造図：面積約 46,723ha、人口約 1,239,081 人、人口密度約 26.5 人/ha、2018 年人口規模約 1.1 倍、市街化区域規模は約 1.1 倍、・軍用地返還地等の新たな都市拠点や都市軸が追加され、土地利用ゾーンは住居系約 75.8%、商業系約 12.4%、工業系約 11.2%を占める。

#### (3) 土地利用・市街地整備事業・都市施設等の概要

##### ◆土地利用状況の変遷

○都市的土地利用が約 58%（約 3,821ha）増加する一方で、自然的土地利用が約 26%（約 3,354ha）減少し、全ての市町村で都市的土地利用面積が増加しているが、沖縄市、嘉手納町、北谷町が 80%以上を占めるのに対し、うるま市、読谷村は 70%以下となっている。

##### ◆土地利用規制

○都市地域が 20,107ha となっており、主にうるま市及び読谷村に広がる農業振興地域が約 39.2%（内約 13.7%が農用地）、森林地域約 17.6%、自然公園地域が約 0.4%、災害関連の指定区域は約 16.9%をそれぞれ占めている。特に S50 時点と比較すると都市地域が約 2.4%増加した一方で、農用地が約 5.2%減少している。

##### ◆市街地開発事業（土地区画整理事業）の整備状況

○39 箇所（約 1,011ha）が整備が進められ、用途地域の約 20%を占め、那覇広域の半分程度となっている。

##### ◆道路状況（交通インフラ）

○中南部都市圏における復帰当時（S49）の道路の総延長は約 447 km で、平成 30 年時点では約 624 km となっており、約 177km 増加している。

##### ◆都市施設の整備状況

○都市計画道路整備状況は全体で 79.4%の整備率、広域緑地計画で掲げる都市公園の整備すべき目標水準で中部広域都市計画区域が 16.6 m<sup>2</sup>/人（現況 9.9 m<sup>2</sup>/人）、下水道整備状況は全体で 82.4%の整備率であり、下水道接続率は 85.2%である。

##### ◆都市機能関連施設等

○用途地域で約 68.1%、用途地域外で約 31.9%となり、全体では文教厚生施設、商業施設が約 83%を占める。

##### ◆開発動向

○開発許可以外で全体的に増加傾向であり、中南部都市圏に占めるそれぞれの割合は開発許可が約 11%、農地転用が約 50%、新築状況が約 32%を占めている。

##### ◆市街化調整区域（用途地域外）の開発等

○地区計画は用途地域では 8 地区指定されている。一方用途地域外の大規模開発（3,000 m<sup>2</sup>以上）の開発許可（最近 5 年）では 18 件で 1 件当たり約 9,400 m<sup>2</sup>で、大規模開発（3,000 m<sup>2</sup>以上）の農地転用（最近 5 年）では 20 件で 1 件当たり約 6,200 m<sup>2</sup>で開発許可の規模が大きい。

##### ◆市街化調整区域（用途地域外）の開発可能エリア

○開発可能エリアは全体で約 3,281ha で市街化調整区域に占める割合は約 15%で、その他は農振農用地や森林地域、災害指定区域法等の法規制や軍用地、公園、空港等開発ができないエリアが約 85%を占める。

##### ◆建物年齢や空家及び空地等の低未利用地等の状況

○建物年齢は用途地域で 35 歳以上が約 43.2%（平均建物年齢 28.8 歳）を占める一方で、空家率は用途地域で約 4.6%、用途地域外で約 3.7%を占めている。今後、用途地域の老朽建物（約 43.2%）への対応が重要となる想定される。

○低未利用率は用途地域内で約 1.8%で、用途地域外で約 0.2%と用途地域内の方が高いが、3 区域内で最も低い状況であり、地域的にも沖縄市の一部約 15%以上を除いて、約 1~2%程度で広がっている。

#### (4) 都市交通及び人・ものの動き

##### ◆交通量

○大型車の交通量は、約 10 万台（12 時間）で全交通量の約 7.4%を占め、国道 58 号線での交通量が最も多く、西海岸沿いが主なルートであるが、北中城村から沖縄市、うるま市へ至るルートも多い状況である。また、これらのルートの主要幹線道路である国道 58、329 や県道 8 号等で混雑度が 1.0 を超え、交通渋滞となっている区間である。

##### ◆公共交通

### (1) 地方財政への影響

#### ①歳入・歳出の推移

◆昭和 50 年度と平成 28 年度の歳入・歳出を比較すると、全体の歳入額は S50 に 245 億円、H28 に 1,720 億円と約 1,475 億円（約 7 倍）増加し、その中の自主財源は S50 の 31 億円（13%）から H28 に 385 億円（22%）と約 354 億円増（約 12 倍）となる。◆全体の歳出額は S50 に 239 億円、H28 に 1,623 億円と約 1,384 億円（約 6.8 倍）増加し、その中の投資的経費は S50 の 95 億円（40%）から H28 に 286 億円（18%）と約 191 億円増（約 3 倍）と、自主財源が約 6.8 倍に伸び、投資的経費は約 3 倍で歳出比率は減少し義務的経費等の伸びが著しい。

#### ②行政運営等による地方財政への影響

◆人当たりの税収額は、人口密度が高いほど税収額も高くなる傾向がみられ、全国平均は 129.7 千円で中部広域が 67.3 千円と平均以下である。

◆一人当たりの歳出額は、人口密度が低いほど歳出額が高くなる傾向がみられ、全国平均は 426 千円で中部広域が 463.6 千円と平均より少し高い。

◆財政力指標は、全国平均で 0.75 で中部広域が 0.52

#### ③投資的経費と市街地開発事業等による比較

◆市街地開発事業はこれまで、計 743ha（約 14%）が用途地域内で集中的に投資し、H29 で 284 億円となっている。

#### ④市町村ごとの公共施設等の更新費用の見通し

◆今後 20 年~50 年の更新費用総額 7,166 億円、年あたり約 179 億円と試算されている。

⇒H28 の投資的経費 286 億円の約 63%を占める。

### (2) 地価への影響

◆平均地価の推移（1991 年⇒2019 年）では、用途地域で 94,278 円/m<sup>2</sup>⇒74,434 円/m<sup>2</sup>（▲19,844 円/m<sup>2</sup>）、用途地域外で 30,782 円/m<sup>2</sup>⇒32,550

## 中部広域

○公共交通分担率は約 2.5%を占める程度であり、主にバスやモノレールが中心の公共交通機関である。その公共交通トリップ率は約 2.5%であり、交通利便性の人口カバー率は約 28.1%と那覇広域の約 4 割程度に留まっている状況である。

### ◆交通分担率

○交通分担率は自動車約 75.6%、徒歩約 18.3%、二輪車約 1.2%、路線バス約 2.5%と自動車の利用が約 7 割以上を占め、嘉手納町、北谷町、読谷村等で自動車利用が高い。

### ◆目的別トリップ

○目的別トリップ比率は通勤・通学約 22.6%、業務約 7.2%、帰宅約 40.4%、私事約 29.8%であり、沖縄市やうるま市等で私事目的の移動が高い。

### ◆人口の流入・流出

○沖縄市を中心に人口の流入・流出の状況で、区域内市町村の移動では沖縄市と隣接市町村間移動、嘉手納町と読谷村間移動、うるま市と読谷村間移動が比較的多い状況である。特に那覇市への通勤・通学の移動もあり、中部広域の中心都市間での移動も比較的多く、沖縄市と北中城村間や北谷町と宜野湾市間移動も比較的高い状況である。

### (5) 災害関連区域の指定状況等

○これまでの災害関連区域の指定状況等は中部広域都市計画区域が 3,400.0ha (17.1%)、県では沖縄県国土強靱化地域計画 (2019) で対応する。

## 2. 中南部都市圏の都市の一体性

### ◆地形等の自然的条件

・一部の山林や軍用地等は地形等の自然的条件で分断する要素は少ない。

### ◆土地利用の状況および見通し

・今後、軍用地返還等による新たな都市拠点として形成され、中南部都市圏全体の市街地の連帯性は広がっていくとみられるとともに、人口増や開発圧力の継続等により、市街地の拡大も進行していくものとみられる。

### ◆通勤・通学等の日常生活圏

・那覇市や沖縄市を中心に人口の流入・流出の状況が見受けられ、各市町村間の移動が主であるが、那覇広域と中部広域との隣接する市町村間の移動も比較的多い。また、沖縄市、うるま市から那覇市への通勤・通学の移動もあり、両都市計画区域の中心都市間での移動も比較的多く、中南部都市圏全体で日常生活圏が形成されているとみられる。

### ◆主要な交通施設の設置状況

・中南部都市圏の各市町村に公共交通網、道路網が整備されており、交通ネットワークが形成されている。

### ◆社会的、経済的な区域の一体性

・都市雇用圏や広域市町村事務組合別 (行政面) からみると宜野湾市、北中城村、中城村、西原町、北谷町等の市町村を境に那覇広域と中部広域とに区分されているが、中南部都市圏全体としては相互に連携があるものとみられる。

■以上より、中南部都市圏の都市の一体性評価しての 5 つの視点より、都市全体の連携や相互関係がみられ、ある程度一体性は形成されているものとみられる。

## 3. 中南部都市圏の都市構造の評価

◆健全な財政運営に問題や車依存型の都市構造の問題及び都市のコンパクト化の形成は進んでいない点等

同規模都市よりも低い主な評価指標

○用途地域の人口密度、生活サービス施設 (医療、商業) の徒歩圏人口カバー率、公共交通や徒歩、自転車の機関分担率、一人当たりの第三次産業売上高、平均住宅価格、財政力指標、一人当たりの税収額、自動車 CO2 排出量等

◆全体的に那覇広域よりも低く同規模都市との比較においても低い評価

同規模都市よりも高い主な評価指標

○生活サービスの徒歩圏充足率、福祉施設や保育所への人口カバー率、歩道整備率、空家率等

円/㎡ (+1,768 円/㎡) と用途地域内では減少傾向であるが最近では増加傾向に転じ、用途地域外では減少傾向であったが最近増加傾向で推移している。

◆那覇広域 (市街化区域) の地価は中部広域 (用途地域) の約 2 倍や南城区域 (用途地域) の約 2.8 倍と高く、人口規模が大きくしかも都市機能の集中する那覇広域に土地需要が高まるとともに、市街化区域内にまとまった土地が少ないために地価の上昇し各区域の価格格差が生じているとみられるため、都市の人口密度の高低や都市機能集積度等の要因が土地需要に高低差が生まれ、地価に影響するものと考えられる。

## 南城区域

### 1. 中南部都市圏の都市構造

#### (1) 中南部都市圏における各都市計画区域の概要

◆全体：人口 41,062 人、面積 4,791.0ha、○用途地域：6,319 人（約 15%）、面積 92.0ha（約 1.9%）、人口密度 68.7 人/ha、○市街化調整区域：34,743 人（約 85%）、面積 4,699.0ha（約 98.1%）、人口密度 7.4 人/ha

◆南城区域の都市特性として、全体的に住機能型（周辺都市などの住宅都市としての機能）に分類される。特に、昼夜間人口比率が 0.42 と中南部都市圏内で最も低く、周辺市町村との相互に依存した区域と想定される。

#### (2) 中南部都市圏の都市構造図

◆1975 年頃の都市構造図：面積 41,192ha、人口 768,593 人、人口密度 18.7 人/ha

○那覇市等の都市拠点や国道 58 号等の都市軸が形成され、土地利用ゾーンは住居系約 85.5%、商業系約 8.4%、工業系約 6.1%等

◆現在の都市構造図：面積約 46,723ha、人口約 1,176,881 人、人口密度約 25.2 人/ha で当初より人口規模約 1.5 倍、市街化区域規模は約 1.4 倍、・新都心等の都市拠点や高速道等の都市軸は追加され、土地利用ゾーンは住居系約 78.5%、商業系約 9.3%、工業系約 12.2%を占める。

◆将来の都市構造図：面積約 46,723ha、人口約 1,239,081 人、人口密度約 26.5 人/ha、2018 年人口規模約 1.1 倍、市街化区域規模は約 1.1 倍、・軍用地返還地等の新たな都市拠点や都市軸が追加され、土地利用ゾーンは住居系約 75.8%、商業系約 12.4%、工業系約 11.2%を占める。

#### (3) 土地利用・市街地整備事業・都市施設等の概要

##### ◆土地利用状況の変遷

○都市的土地利用が約 176%（約 830ha）増加する一方で、自然的土地利用が約 19%（約 830ha）減少している。地域的には区域全体で都市的土地利用が進行しているのが伺える。

##### ◆土地利用規制

○主に市全域に広がる都市地域が 4,791ha となっており、主に市中央に広がる農業振興地域が約 97.9%（内約 41.3%農用地）、森林地域約 17.7%、災害関連の指定区域は約 39.9%をそれぞれ占めている。特に S50 時点と比較すると都市地域が約 112.7%増加、農用地が約 0.9%増加している。

##### ◆市街地開発事業（土地区画整理事業）の整備状況

○1 箇所（約 6.7ha）が整備が進められ、用途地域の約 7%を占めるだけで、開発許可等による開発が主である。

##### ◆道路状況（交通インフラ）

○中南部都市圏における復帰当時（S49）の道路の総延長は約 447 km で、平成 30 年時点では約 624 km となっており、約 177km 増加している。

##### ◆都市施設の整備状況

○都市計画道路整備状況は南部東道路だけで計画のため整備率は 0%、広域緑地計画で掲げる都市公園の整備すべき目標水準で南城都市計画区域が 24.8 m<sup>2</sup>/人（現況 5.6 m<sup>2</sup>/人）、下水道整備状況は全体で 65.4%の整備率であり、下水道接続率は 61.2%で 3 区域の中で最も整備が遅れている区域である。

##### ◆都市機能関連施設等

○用途地域で約 6.1%、用途地域外で約 93.9%となり、全体では文教厚生施設、商業施設が約 84.6%を占める。

##### ◆開発動向

○開発許可以外で全体的に増加傾向であり、中南部都市圏に占めるそれぞれの割合は開発許可が約 4%、農地転用が約 14%、新築状況が約 4%を占めている。

##### ◆用途地域外の開発等

○地区計画は用途地域内では 1 地区指定される。一方用途地域外の大規模開発（3,000 m<sup>2</sup>以上）の開発許可（最近 5 年）では 12 件で 1 件当たり約 14,300 m<sup>2</sup>で、大規模開発（3,000 m<sup>2</sup>以上）の農地転用（最近 5 年）では 13 件で 1 件当たり約 4,300 m<sup>2</sup>で開発許可の規模が大きい。

##### ◆市街化調整区域（用途地域外）の開発可能エリア

○開発可能エリアは全体で約 1,493ha で用途地域外に占める割合は約 31%で、その他は農振農用地や森林法等の法規制や軍用地、公園、空港等で開発ができないエリアが約 69%を占める。

##### ◆建物年齢や空家及び空地等の低未利用地等の状況

○建物年齢は用途地域で 35 歳以上が約 51%（平均建物年齢 32.1 歳）を占める一方で、空家率は用途地域で約 7.5%、用途地域外で約 9.1%を占めている。今後、用途地域の老朽建物（約 51%）への対応が重要となる想定される。

○低未利用率は用途地域内で約 8.1%で、用途地域外で約 3.7%と用途地域内の方が高く、人口規模の違う那覇広域と同等な値となっており、より低未利用地が広がっているとみられる。地域的には南部で一部約 15%以上を除いて、約 5%未満が広がっている。

#### ④ 都市交通及び人・ものの動き

##### ◆交通量

○型車の交通量は、約 0.7 万台（12 時間）で全交通量の約 8.6%を占め、全体的に少ない交通量であるが、主要な幹線道路沿いのルートに集中している。

##### ◆公共交通

#### (1) 地方財政への影響

##### ① 歳入・歳出の推移

◆昭和 50 年度（S50）と平成 28 年度（H28）の歳入・歳出を比較すると、全体の歳入額は S50 に 34 億円、H28 に 256 億円と約 222 億円（約 7.5 倍）増加し、その中の自主財源は S50 の 2 億円（17%）から H28 に 33 億円（25%）と約 31 億円増（約 16.5 倍）となる。

◆全体の歳出額は S50 に 30 億円、H28 に 244 億円と約 214 億円（約 8.1 倍）増加し、その中の投資的経費は S50 の 11 億円（36%）から H28 に 52 億円（21%）と約 41 億円増（約 4.7 倍）と、自主財源が約 16.5 倍に伸び、投資的経費は 4.7 倍で歳出比率は減少し義務的経費等の伸びが著しい。

##### ② 行政運営等による地方財政への影響

◆一人当たりの税収額は、人口密度が高いほど税収額も高くなる傾向がみられ、全国平均は 129.7 千円で南城区域は 66.7 千円と平均以下である。

◆一人当たりの歳出額は、人口密度が低いほど歳出額が高くなる傾向がみられ、全国平均は 426 千円で、南城区域が最も高く 520 千円と平均より高い。

◆財政力指標は、全国平均で 0.75 で南城区域は 0.35

##### ③ 投資的経費と市街地開発事業等による比較

◆市街地開発事業なし。

##### ④ 市町村ごとの公共施設等の更新費用の見直し

◆今後 40 年の更新費用総額 1,743 億円、年あたり約 44 億円と試算されている。

⇒H28 の投資的経費 52 億円の約 85%を占める。

#### (2) 地価への影響

◆平均地価の推移（1991 年⇒2019 年）では、用途地域で 40,325 円/m<sup>2</sup>⇒43,067 円/m<sup>2</sup>（+2,742 円/m<sup>2</sup>）、用途地域外で 23,436 円/m<sup>2</sup>⇒34,855 円/m<sup>2</sup>（+11,419 円/m<sup>2</sup>）と一時減少傾向であったが最近では増加傾向に転

<p><b>南城区域</b></p>	<p>○公共交通分担率（P32）からは約3.1%を占める程度であり、主にバスやモノレールが中心の公共交通機関である。その公共交通トリップ率は約3.1%であり、交通利便性の人口カバー率は約10.2%と3区域で最も低い状況である。</p> <p>◆交通分担率</p> <p>○交通分担率は自動車約78.4%、徒歩約14.5%、二輪車約2.8%、路線バス約3.0%と自動車の利用が約8割近くを占め、区域西側等で自動車利用が比較的高い。</p> <p>◆目的別トリップ</p> <p>○目的別トリップ比率は通勤・通学約25.5%、業務約10.5%、帰宅約36.3%、私事約27.7%であり、那覇広域に隣接する西部地域等で私事目的の移動が高い。</p> <p>◆人口の流入・流出</p> <p>○通勤・通学の流入・流出は、隣接する南風原町、与那原町、八重瀬町や那覇市、西原町等との移動が主である。</p> <p><u>（5）災害関連区域の指定状況等</u></p> <p>○これまでの災害関連区域の指定状況等は南城都市計画区域が1,913.8ha（40.0%）、県では沖縄県国土強靱化地域計画（2019）で対応する。</p> <p><u>2. 中南部都市圏の都市の一体性</u></p> <p>◆南城区域（H18南城市、H22那覇広域離脱）では単独の都市計画区域の指定を通じて、土地利用の状況および見通し、地形等の自然的条件、通勤・通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置状況、社会的、経済的な区域の一体性の5つの視点で都市の一体性があるとみられる。</p> <p><u>3. 中南部都市圏の都市構造の評価</u></p> <p>◆健全な財政運営に問題や車依存型の都市構造の問題等 同規模都市よりも低い主な評価指標</p> <p>○生活サービス施設（医療、商業）の徒歩圏人口カバー率、公共交通や徒歩、自転車の機関分担率、一人当たりの第三次産業売上高、平均宅地価格、財政力指標、一人当たりの税収額</p> <p>◆コンパクトな市街地（用途地域）が形成されているが、今後の都市の発展等による市街地の拡大への対応が重要 同規模都市よりも高い主な評価指標</p> <p>○用途地域の人口密度、日常生活サービスの徒歩圏充足率、福祉施設への人口カバー率、歩道整備率、空家率、自動車CO2排出量等</p>	<p>じ、用途地域外では若干間の増加かほぼ横ばいで推移している。</p> <p>◆那覇広域（市街化区域）の地価は中部広域（用途地域）の約2倍や南城区域（用途地域）の約2.8倍と高く、人口規模が大きくしかも都市機能の集中する那覇広域に土地需要が高まるとともに、市街化区域内にまとまった土地が少ないために地価の上昇し各区域の価格格差が生じているとみられるため、都市の人口密度の高低や都市機能集積度等の要因が土地需要に高低差が生まれ、地価に影響するものと考えられる。</p>
<p><b>中南部都市圏</b></p>	<p><u>1. 中南部都市圏の都市構造</u></p> <p><u>（1）中南部都市圏における各都市計画区域の概要</u></p> <p>◆中南部都市圏</p> <p>・那覇市を中心都市として各区域で相互に依存した都市圏であると想定される。</p> <p><u>（2）中南部都市圏の都市構造図</u></p> <p>◆1975年頃の都市構造図：面積41,192ha、人口768,593人、人口密度18.7人/ha</p> <p>○那覇市等の都市拠点や国道58号等の都市軸が形成され、土地利用ゾーンは住居系約85.5%、商業系約8.4%、工業系約6.1%等</p> <p>◆現在の都市構造図：面積約46,723ha、人口約1,176,881人、人口密度約25.2人/haで当初より人口規模約1.5倍、市街化区域規模は約1.4倍、・新都心等の都市拠点や高速道等の都市軸は追加され、土地利用ゾーンは住居系約78.5%、商業系約9.3%、工業系約12.2%を占める。</p> <p>◆将来の都市構造図：面積約46,723ha、人口約1,239,081人、人口密度約26.5人/ha、2018年人口規模約1.1倍、市街化区域規模は約1.1倍、・軍用地返還地等の新たな都市拠点や都市軸が追加され、土地利用ゾーンは住居系約75.8%、商業系約12.4%、工業系約11.2%を占める。</p> <p><u>（3）土地利用・市街地整備事業・都市施設等の概要</u></p> <p>◆土地利用状況の変遷</p> <p>○中南部都市圏の土地利用状況の変遷（S51～H26）は、都市的土地利用が約72%（約10,498ha）増加する一方で、自然的土地利用が約28%（約8,665ha）減少している。特に、建物用地の増加が最大で約118%（約9,388ha）増、減少の大きい農地で約33%（約5,442ha）減となっている。</p> <p>◆土地利用規制</p> <p>○中南部都市圏の土地利用規制（最新）は、主に西海岸沿いに広がる都市地域が46,722haとなっており、主に南部及び東部地域に広がる農業振興地域が約51.9%（内約19.4%が農用地）、森林地域約15.3%、自然公園地域が約12.0%、災害関連の指定区域は約24.6%をそれぞれ占めている。特にS50時点と比較すると都市地域が約10.3%増加した一方で、農用地が約14.2%減少している。</p> <p>◆市街地開発事業（土地区画整理事業）の整備状況</p>	<p><u>（1）地方財政への影響</u></p> <p><u>①歳入・歳出の推移</u></p> <p>◆昭和50年度と平成28年度の歳入・歳出を比較すると、全体の歳入額はS50に780億円、H28に5,637億円と約4,857億円（約7.2倍）増加し、その中の自主財源はS50の132億円（17%）からH28に1,404億円（22%）と約1,272億円増（約10.6倍）となる。</p> <p>◆全体の歳出額はS50に746億円、H28に5,409億円と約4,663億円（約7.2倍）増加し、その中の投資的経費はS50の279億円（37%）からH28に968億円（18%）と約689億円増（約3.5倍）と、自主財源が約10.6倍に伸び、投資的経費は約3.5倍で歳出比率は減少し義務的経費等の伸びが著しい。</p> <p><u>②行政運営等による地方財政への影響</u></p> <p>◆一人当たりの税収額は、人口密度が高いほど税収額も高くなる傾向が</p>

## 中南部 都市圏

○中南部都市圏の復帰から現在までの土地区画整理事業の実施状況は、全ての市町村において実施されており、市街化区域（用途地域）に占める割合は那覇広域都市計画区域及び中部広域都市計画区域ともに約20%程度となっており、市街地の形成に寄与していることが分かる。

### ◆道路状況（交通インフラ）

○中南部都市圏における復帰当時(S49)の道路の総延長は約447 kmで、平成30年時点では約624 kmとなっており、約177km増加している。

### ◆都市施設の整備状況

○都市計画区域における公園・施設緑地等（都市公園や公共・民間施設緑地）の面積割合をみると、那覇広域都市計画区域が3.3%、中部広域都市計画区域が2.4%、南城都市計画区域が1.3%と低く、平均以上は北中城村、那覇市、八重瀬町、与那原町、豊見城市、浦添市、沖縄市、北谷町の8市町村となっている。

○中南部都市圏の下水道整備状況は全体で82.3%の整備率であり、下水道接続率は87.8%である。

### ◆都市機能関連施設等

○市街化区域（用途地域）で約74.8%、市街化調整区域（用途地域外）で約25.2%となり、全体では文教厚生施設、商業施設が約84.6%を占める。

### ◆開発動向

○全体的に増加傾向であり、農地転用が一部減少しているが年間約1,360件程度の農地転用は継続している。

### ◆市街化調整区域（用途地域外）の開発等

○地区計画は市街化区域（用途地域）内で50地区、市街化調整区域（用途地域外）では2地区だけ指定されている。一方市街化調整区域（用途地域外）の大規模開発（3,000㎡以上）の開発許可（最近5年）では47件で1件当たり約11,200㎡で、大規模開発（3,000㎡以上）の農地転用（最近5年）では48件で1件当たり約5,200㎡で開発許可の規模が大きい。

○市街化調整区域内の開発動向（開発許可、農地転用、新築状況）のうち、約3割程度は緩和区域内で発生している状況である。

### ◆市街化調整区域（用途地域外）の開発可能エリア

○開発可能エリアは全体で約46,722.5haで市街化調整区域（用途地域外）に占める割合は約20.5%で、その他は農振農用地や森林地域、災害指定区域法等の法規制や軍用地、公園、空港等開発ができないエリアが約79.5%を占める。

### ◆建物年齢や空家及び空地等の低未利用地等の状況

○市街化区域（用途地域）で35歳以上が約38%（平均建物年齢27.2歳）を占める一方で、空家率は市街化区域（用途地域）で約4.8%、市街化調整区域（用途地域外）で約6.5%を占めている。今後、市街化区域（用途地域）の老朽建物（約38%）への対応が重要となる想定される。

○市街化区域（用途地域）内で約6.6%、市街化調整区域（用途地域外）で約2.1%と、市街化区域（用途地域）の方が高い状況である。

## ④都市交通及び人・モノの動き

### ◆交通量

○大型車の交通量は、約32万台（12時間）で全交通量の約7.9%を占め、国道58号線での交通量が最も多く、西海岸沿いが主なルートであるが、豊見城市から南風原町、与那原町、西原町、中城村へ至る東海岸沿いや北中城村からうるま市へ至るルートも多い状況である。

### ◆公共交通

○交通分担率（P32）からは約4.3%を占める程度であり、主にバスやモノレールが中心の公共交通機関である。その公共交通トリップ率は約4.4%であり、交通利便性の人口カバー率は約56.6%である。

### ◆交通分担率

○交通分担率は自動車約67.3%、徒歩約20.6%、二輪車約4.6%、路線バス約3.4%と自動車の利用が約7割近くを占めている。

### ◆目的別トリップ

○目的別トリップ比率は通勤・通学約22.6%、業務約7.9%、帰宅約40.6%、私事約28.9%であり、那覇市中心部周辺や沖縄市等で私事目的の移動が高い。

### ◆人口の流入・流出

○那覇市を中心に人口の流入・流出の状況で、区域内市町村の移動では那覇市と隣接市町村間移動、豊見城市と糸満市・八重瀬町間移動、南風原町と与那原町・南城市間移動、浦添市と西原町間移動、宜野湾市と中城村・北中城村間移動が比較的多い状況である。特に中部広域の沖縄市、うるま市から那覇市への通勤・通学の移動もあり、中部広域の中心都市間での移動も比較的多く、北中城村と沖縄市間移動や宜野湾市と北谷町間移動も比較的高い状況である。

## （5）災害関連区域の指定状況等

○那覇広域都市計画区域が6,616.5ha（区域に占める割合28.6%）、中部広域都市計画区域が3,400.0ha（同17.1%）、南城都市計画区域が1,913.8ha（同40.0%）となっている。

## 2. 中南部都市圏の都市の一体性

### ◆地形等の自然的条件

・一部の山林や軍用地等は地形等の自然的条件で分断する要素は少ない。

### ◆土地利用の状況および見通し

みられ、全国平均は129.7千円で中南部都市圏は82.1千円と平均以下である。

◆一人当たりの歳出額は、人口密度が低いほど歳出額が高くなる傾向がみられ、全国平均は426千円で中南部都市圏は438.6千円と平均より低い。

◆財政力指標は、全国平均で0.75で中南部都市圏は0.6

◆市街化調整区域における開発許可面積の市街化区域における開発許可面積に対する割合（過去3年間の平均値）は、全国平均では386.8%で那覇広域都市計画区域では19.1%と中間値よりも低くなっており、市街化区域内に開発が集中している。

## ③投資的経費と市街地開発事業等による比較

◆土地区画整理事業はこれまで2,949.9haで市街化区域内（用途地域内）で集中的に投資し、H29では992億円となっている。

## ④市町村ごとの公共施設等の更新費用の見通し

◆◆今後40年～50年の更新費用総額2兆1,744億円、年あたり約523億円と試算されている。  
⇒H28の投資的経費968億円の約54%を占める。

## （2）地価への影響

◆平均地価の推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域（用途地域）で246,918円/㎡⇒135,200円/㎡（▲111,716円/㎡）、市街化調整区域（用途地域外）で30,082円/㎡⇒35,738円/㎡（+5,656円/㎡）であり、市街化区域（用途地域）では減少傾向であるが最近では増加傾向に転じ、市街化調整区域（用途地域外）はほぼ横ばいで推移している。

◆那覇広域（市街化区域）の地価は中部広域（用途地域）の約2倍や南城区域（用途地域）の約2.8倍と高く、人口規模が大きくしかも都市機能の集中する那覇広域に土地需要が高まるとともに、市街化区域内にまとまった土地が少ないために地価の上昇し各区域の価格差が生じているとみられるため、都市の人口密度の高低や都市機能集積度等の要因が

<p style="text-align: center;"><b>中南部 都市圏</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後、軍用地返還等による新たな都市拠点として形成され、中南部都市圏全体の市街地の連帯性は広がっていくとみられるとともに、人口増や開発圧力の継続等により、市街地の拡大も進行していくものとみられる。</li> <li>◆通勤・通学等の日常生活圏 <ul style="list-style-type: none"> <li>・那覇市や沖縄市を中心に人口の流入・流出の状況が見受けられ、各市町村間の移動が主であるが、那覇広域と中部広域との隣接する市町村間の移動も比較的多い。また、沖縄市、うるま市から那覇市への通勤・通学の移動もあり、両都市計画区域の中心都市間での移動も比較的多く、中南部都市圏全体で日常生活圏が形成されているとみられる。</li> </ul> </li> <li>◆主要な交通施設の設置状況 <ul style="list-style-type: none"> <li>・中南部都市圏の各市町村に公共交通網、道路網が整備されており、交通ネットワークが形成されている。</li> </ul> </li> <li>◆社会的、経済的な区域の一体性 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市雇用圏や広域市町村事務組合別（行政面）からみると宜野湾市、北中城村、中城村、西原町、北谷町等の市町村を境に那覇広域と中部広域とに区分されているが、中南部都市圏全体としては相互に連携があるものとみられる。</li> </ul> </li> <li>■以上より、中南部都市圏の都市の一体性評価しての5つの視点より、都市全体の連携や相互関係がみられ、ある程度一体性は形成されているものとみられる。</li> <li><b>3. 中南部都市圏の都市構造の評価</b></li> <li>◆健全な財政運営に問題や車依存型の都市構造の問題等 同規模都市よりも低い主な評価指標 <ul style="list-style-type: none"> <li>○市街化区域（用途地域）の人口密度、生活サービス施設（医療、商業）の徒歩圏人口カバー率、公共交通や徒歩、自転車の機関分担率、緊急避難場所までの平均距離、一人当たりの第三次産業売上高、平均住宅価格、市民一人当たりの歳出額、財政力指標、一人当たりの税収額、自動車CO2排出量等</li> </ul> </li> <li>◆都市がコンパクトに形成されている（区域区分制度の効果がみられる） 同規模都市よりも高い主な評価指標 <ul style="list-style-type: none"> <li>○日常生活サービスの徒歩圏充足率、福祉施設や保育所への人口カバー率、歩道整備率、空家率 等</li> </ul> </li> </ul>	<p>土地需要に高低差が生まれ、地価に影響するものと考えられる。</p>
---	--	--------------------------------------