

平成15年度
大規模駐留軍用地跡地等利用推進費
沖縄県企画開発部委託調査

中南部都市圏住宅関連調査

報告書(概要版)

平成16年3月

(財)国土技術研究センター

目 次

1 . 宅地需要に関する課題と目的	1
2 . 宅地需要の定義	3
3 . 宅地需要の推計手法とデータの整理	7
4 . 宅地供給の推計手法とデータの整理	11
5 . 宅地需要と供給の推計結果	19
6 . 宅地需要に関するゾーニングの提案	24
7 . 宅地需要供給推計結果の考察	31
8 . 資料編（跡地における住環境形成等に関する資料）	33

1. 宅地需要に関する課題と目的

(1) 宅地需要に関する課題と目的

平成8年12月のSACO（沖縄に関する特別行動委員会）の最終報告等の合意に基づき中南部都市圏において普天間飛行場をはじめ、約1,000haの軍用地が返還されることになった。その中で、都市的な土地利用を図る地区では、住宅用の宅地を供給することが計画に含まれている。

表 1-1 中南部都市圏において返還合意された施設

施設（地区）名	市町村名	面積	返還時期
普天間飛行場	宜野湾市	約 481 ha	5～7年以内(移設条件付)
キャンプ桑江（北側地区）	北谷町	約 38 ha	平成 15 年 3 月返還済み
読谷補助飛行場	読谷村	約 191 ha	平成 17 年 5 月まで
楚辺通信所	読谷村	約 53 ha	平成 17 年 5 月まで
瀬名波通信施設	読谷村	約 61 ha	平成 12 年度末(移設条件付)
嘉手納弾薬庫(国道東地区)	読谷村	約 39 ha	平成 11 年 3 月返還済み
キャンプ瑞慶覧(ライカム・ロウワー プラザ地区)	沖縄市 北中城村	約 23 ha	平成 19 年度末
キャンプ瑞慶覧 (喜舎場ハウジング地区)	北中城村	約 6 ha	平成 19 年度末
キャンプ瑞慶覧 (泡瀬ゴルフ場地区)	北中城村	約 47 ha	平成 15 年度末(移設条件付) 防衛施設局は H19 年度末頃と説明。
キャンプ桑江(南側地区)	北谷町	北側地区と合わせて約 99 ha	平成 19 年度末
キャンプ瑞慶覧(宜野湾市地区)	宜野湾市	約 55 ha	平成 19 年度末
那覇港湾施設	那覇市	約 57 ha	未定(移設条件付)

返還時期の根拠は以下のとおり

SACO最終報告 日米合同委員会 その他

一方、国立社会保障・人口問題研究所(以下：人間研)の調査結果によれば、本県における将来人口は2025年前後で増加率ゼロとなり、その後減少傾向となる。そのため、住宅用の宅地の需要が減少することは明らかであり、今後駐留軍用地の跡地利用を推進し地権者との合意形成を図るためには、宅地の将来需要を把握し、その情報を各行政機関が共有する必要がある。

しかしながら、現状でこの宅地需要の予測について、本県に合致するような手法は提案されていない。また、軍用地の跡地利用は本県の振興策と大きく関わる点が多く、将来の宅地需要の把握は大きな課題である。

以上の点から宅地の将来需要の推計手法を検討するとともに、宅地を取得する側の実態に即した宅地需要を検討するためのゾーニングを設定する。検討した推計手法を用い、各ゾーン別の宅地需要の推計を行い、同時に、現在予定されている供給量を把握し、比較検討する。その結果を総合的に検討し、良好な住環境や新たな宅地需要の可能性について検討するとともに、基地跡地利用についての適性な判断資料に資することを全体の目的とする。

(2) 推計する区域と期間

下表に示すように、過去に行われてきた住宅需要若しくは宅地需要の範囲は、沖縄県全域若しくは、中南部全域、または那覇圏、沖縄圏の2圏域を対象にしたものであったが、本調査では、調査対象地区を同質的なゾーンに分け、そのゾーンでの需給バランスを検討することとした。それは、本調査が米軍用地跡地の将来の土地利用を考慮したものであるため、宅地市場に即した需要予測が必要となる。そのため、調査に先立ち大規模な開発を手がけた経験のあるディベロッパー数社にヒヤリングし、現在の民間事業者側の宅地市場に対する考え方を把握した結果、宅地の市場そのものが固定的であることが判明した。

また、推計する期間についても30年間全体の推計ではなく、一定期間に分け、その期間の需要規模を推計することにした。その結果として、各ゾーンにおける一定期間内の需要が把握でき、適切な形で政策に反映することが可能となる。さらに、今後開発環境が大きく変わる可能性のある調査対象地区に対しても、柔軟に対処することが可能となる。

表 1-2 既往計画、調査における宅地関連推計値

調査名	調査年(年度)	推計方法	目標年(年度)	推計値
1) 沖縄県住宅マスタープラン	平成8年11月	推計なし	平成17年度(2005年度)	人口10.4万人,世帯数3万世帯以上
2) 沖縄県住宅マスタープラン後期計画	平成14年2月	推計なし	平成13年~平成17年	住宅73,000戸(公1/2・民1/2)、増改築21,000件
3) 沖縄県第8期住宅建設5カ年計画	平成13年11月	推計なし	平成13年~平成17年	住宅73,000戸(公1/2・民1/2)、増改築21,000件
4) 県土利用に関する調査	平成11年度	人口フルム 世帯増加 宅地推計	平成11年~平成20年	需要約1,400ha 供給約2,000ha (公900ha、民1,080ha)
5) 大規模駐留軍跡地を活用した都市の再編・再整備のための都市計画等検討調査	平成13年度	広域都市圏人口フルム 市町村人口配分 基地跡地人口フルム 市街地及び住宅地の人口密度 宅地	平成12年~32年	普天間飛行場跡地人口フレーム約1.3~1.6万人,住宅地約220~270ha
6) 環境共生・創造型再開発事業の枠組みに関する調査	平成14年度	人口推計 世帯推計 住宅戸数(建て方別・所有関係別) 宅地推計	2000年(平成12年)~2030年(平成42年)	中南部1,700ha

2. 宅地需要の定義

(1) 宅地発生フロー

宅地需要は、基本的に2種類の需要があると言われている。1つは住宅需要に直接関連して発生する需要であり、もう1つは住宅需要に直接関連せずに発生する需要である。前者は住宅・宅地需要としての理解が重要である。下図でいうと需要発生要因の～がこれに該当する。後者はその他の需要発生要因についてはその実態を把握することは難しく、当調査では前者を扱うこととする。

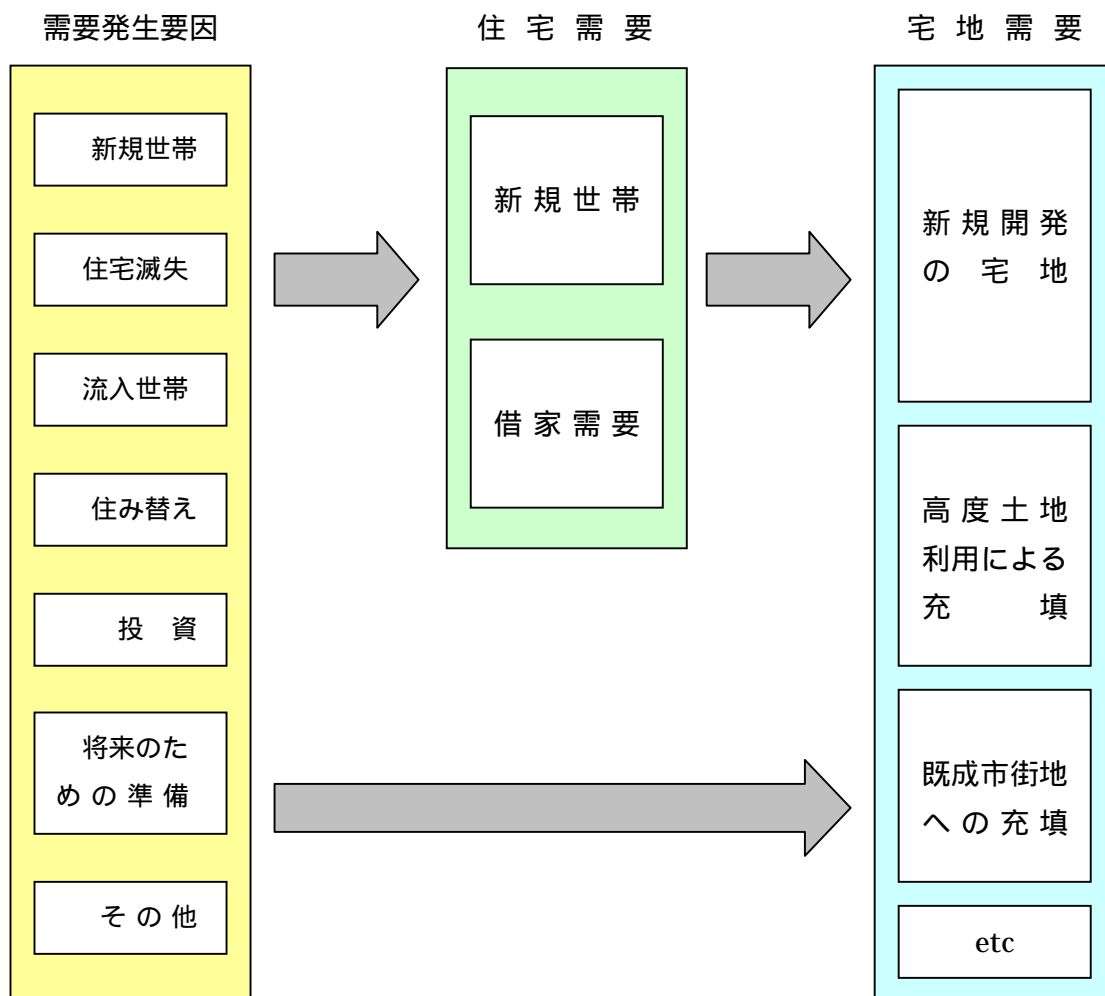


図2-1 宅地需要発生フロー

(2) 住宅需要と宅地需要

住宅需要とそれと直接関連して発生する宅地需要の構成を比較する。

1) 住宅需要

t 期における住宅ストックのうち一部は滅失し、t + 1 期にはその一部分が建て替えられ残りは他の用途などに利用されることになる。さらに、それとは別に新規の住宅需要 (a) が発生し、t + 1 期における住宅需要は (a) + (b) となる。

新規需要は世帯数の増加によるが、更新需要は既存ストックの滅失に伴う。しかし、その一部は土地区画整理事業の場合の新規道路用地など、他の用途の土地となる。

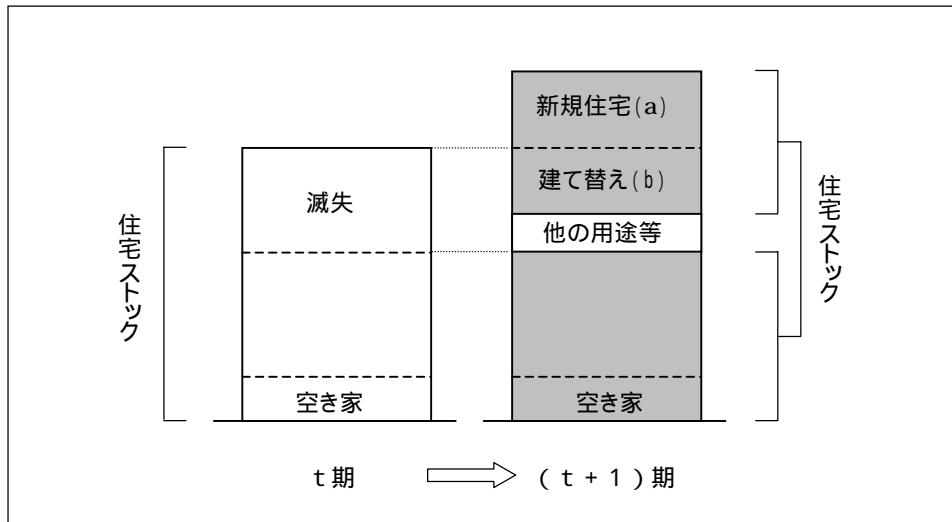


図 2-2 住宅需要

また空き家について住宅統計調査(以下：住調)では、次のように定義している。

住宅数 { 居住世帯ありの住宅
居住世帯なしの住宅

「居住世帯なしの住宅」 普段人が居住していない住宅 (広義の空き家)

居住世帯なしの住宅は以下の 3 つからなっている。

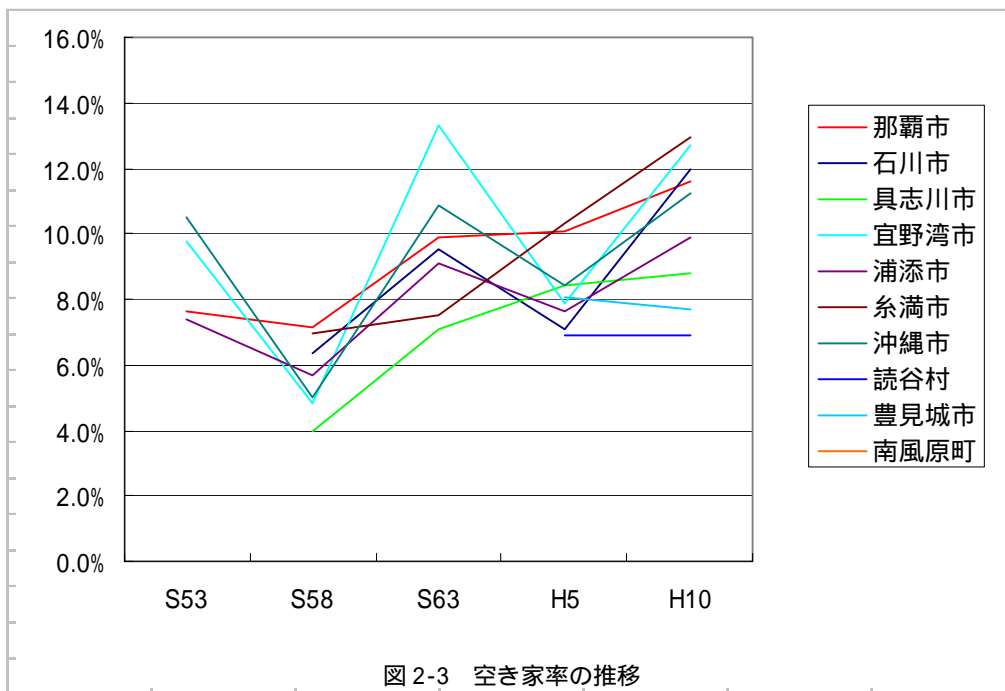
「一時現在者のみの住宅」
「居住世帯なしの住宅」 「空き家」(狭義の空き家) 「空き家等」
「建築中の住宅」

空き家等は、物理的に老朽化したため人が居住していないまたは、老朽化はしていないが居住世帯の住み替え等により一時的に居住世帯がないなど、住宅とは別に一時的又は、季節的な居住を目的として所有されている場合もある。

今後の動向としては、住宅ストックの増加に伴い住宅流通の規模が拡大するとともに、消費水準の向上、余暇の増大、生活様式の多様化等を反映した別荘等セカンドハウスの需要の増大等が見込まれるため、定性的には増大すると考えられるが、他方、空き家等の発生戸数を要因別かつ定量的に推計することは非常に困難なのが実態である。

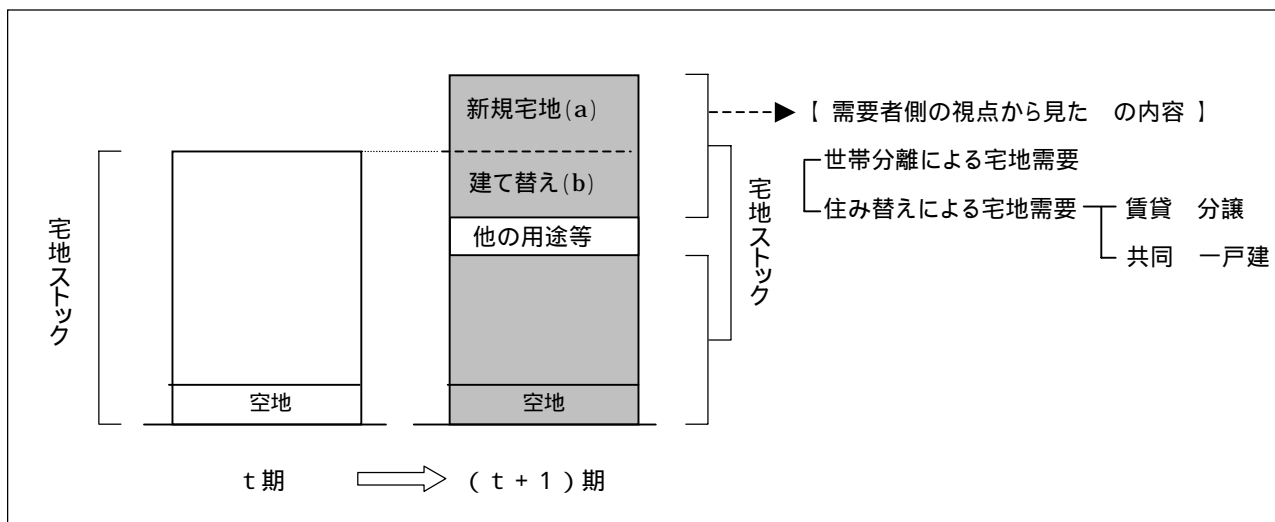
今後の空き家率に関しては、住宅土地統計住調における過去の傾向およびゾーン内の各市町村にお

ける住宅事情を考慮する必要がある。住宅土地統計調査の空き家数（狭義）を時系列的に見ると、那覇市は常に増加しているが、他の市町村は増減を繰り返しているのが現状である。



2) 宅地需要

住宅需要に対し、宅地の需要は t 期から $t + 1$ 期となったとき、新規の世帯数の増加とは別に t 期のストックの中では建て替え需要が起こり、一部は他の用途に使用されることになる。



建て替えは土地統計調査では同一の土地と定義しているが、一般的な建て替えの機会はある場合がある。

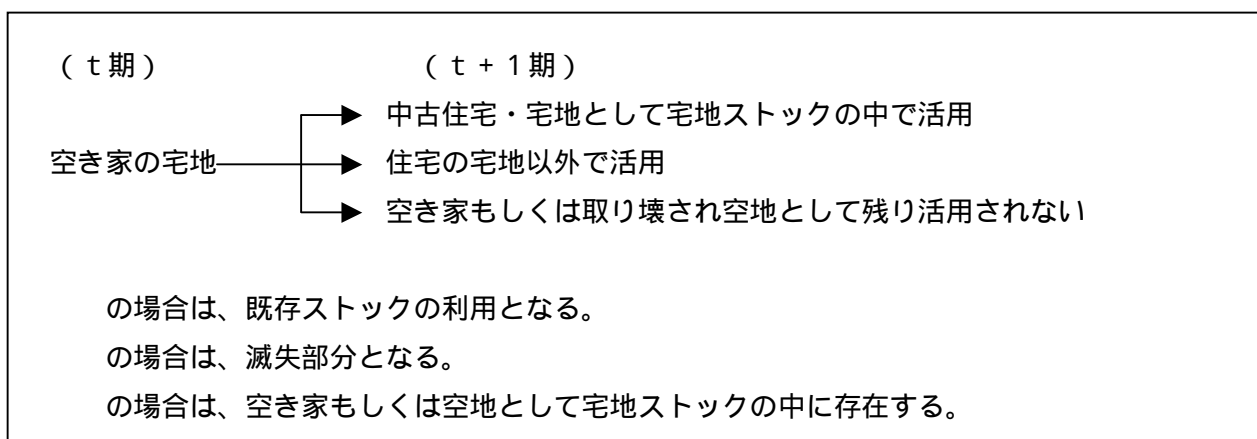
純粹建て替え：(建築基準法上は改築の概念に含まれるものも多い)

移転建て替え：(区画整理等によるもの、その他公共事業によるもの、任意に行われるものを含む)

宅地細分化を伴うもの：庭先増改築(世帯の成長分化によるものなど)

邸宅跡地ミニ開発、アパート・マンション開発

本調査における宅地需要量の推計では、これらの建て替え等による需要は、これらの世帯が、建て替え後の各ゾーンの居住世帯に算入されている限り、すべて必要宅地量の中に算入されていることになる。通常、空き家となった宅地は次のような型で宅地フローの中に存在することになる。

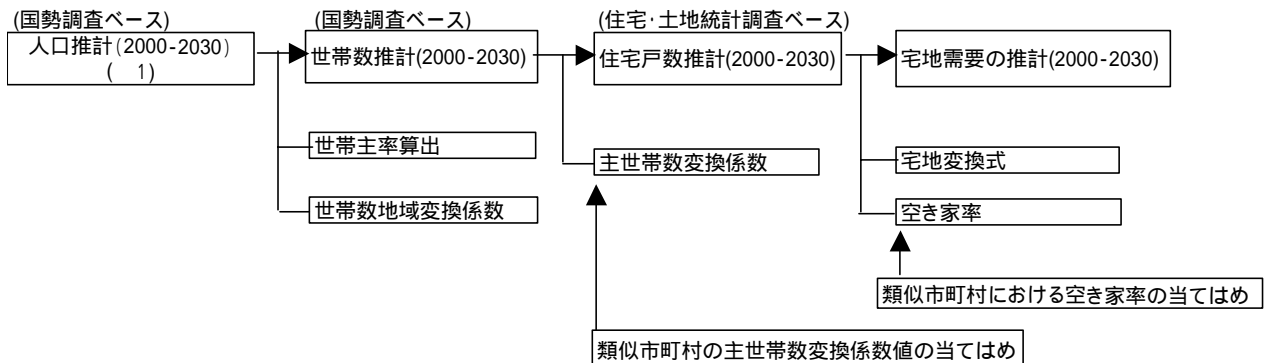


以上のことより、宅地の推計は図 2-4 の「新規宅地 (a)」部分となる。

空き家については宅地量を算出する際、空き家率を考慮することになるのでそれも算入されていることになるが、例えば商業施設等、その他の用途として宅地が利用される場合は、絶対量として住宅用宅地の滅失となる。しかし、今回の調査における推計手法において、その他の用途として利用される宅地量については利用できる資料の制約から推計からは外すことにする。

3. 宅地需要の推計手法とデータの整理

2000～2030年までの中南部24市町村における宅地需要推計を行う。推計は、男女年齢階級別人口の推計値(1) 世帯数の推計 住宅戸数の推計 宅地需要の推計の手順で行う。



(1) 出展：「日本の市区町村別将来推計人口(平成15年12月推計)」国立社会保障・人口問題研究所

図3-1 宅地需要推計フロー図

(1) 人口推計

人口推計については、国立社会保障・人口問題研究所の推計値を用いた。

この推計値は、2000年の国勢調査(以下、国調。)を踏まえた都道府県ごとの人口推計に基づいて、市町村ごとの将来の人口推計を行ったものである。また、この推計は、基本的にトレンド推計となっているが、市町村の区域に比して、大規模な開発が行われた際の影響など通常以上の社会移動を起こす要素などについては考慮されていない。従って、同研究所の都道府県別推計値ほどの精度は得にくいという前提がある。

(2) 世帯数推計

世帯数は、男女年齢階級別人口にそれぞれ男女年齢別世帯主率を乗じて算出する。男女年齢階級別世帯主率とは、男女年齢階級ごとの人数に占める世帯主人数の割合である。

年齢階級別世帯主率のデータは、県ベースで得られるだけで市町村毎には公表されていない。そのため県データを市町村データへ変換するための世帯数地域変換係数を求めて、これにより修正を行った。

(3) 住宅戸数推計

国調は、一住宅に複数世帯という場合があるため、宅地需要推計にあたって、国調世帯数を住宅・土地統計調査(以下、住調。)ベースの世帯数に変換した。

2つの調査の調査年次を線形補間により合わせた後、主世帯変換係数を求め、これにより住調世帯数推計(戸数推計)を行った。

なお、住調データの無い市町村は、グループ分けされた類似市町村の係数を採用した。

(4) 宅地推計

宅地推計は、市町村ごとの住宅戸数推計値に、戸当たり宅地面積推計値を乗じ、さらに最新住調データの空き家率を乗じて算出した。

将来の戸当たり宅地面積については、現時点における戸当たり宅地面積と都市化の程度(可住地世帯密度)との関係式を求め、これによって推計を行った。

また、宅地面積推計は、宅地関連道路等を含まないネットの宅地面積とした。

(5) 宅地需要推計の詳細データ

1) 沖縄県の年齢階級別世帯主率の推移

将来の世帯数を推計するために、人口に占める世帯主数より年齢階級別世帯主率を算出した。過去のトレンドをみると高齢者の世帯主率が上昇してきている。今後もこのような傾向が進むと仮定し、2000年の世帯主率を固定し推計を行った。

表 3-1 男子世帯主率

	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54	55～59	60～64	65～69	70～74	75～79	80～84	85歳～
1975	0.0194	0.2012	0.4756	0.7385	0.8415	0.8948	0.9430	0.9447	0.9498	0.9676	0.8433	0.7258	0.6650	0.5029	0.5557
1980	0.0293	0.2240	0.4982	0.7032	0.8406	0.8877	0.9268	0.9512	0.9548	0.9353	0.8814	0.7883	0.6674	0.5653	0.4578
1985	0.0245	0.2276	0.4937	0.6741	0.7908	0.8741	0.9075	0.9388	0.9454	0.9298	0.8951	0.8259	0.7157	0.6070	0.4509
1990	0.0286	0.2172	0.4850	0.6605	0.7543	0.8243	0.8895	0.9214	0.9341	0.9249	0.8962	0.8444	0.7633	0.6421	0.4580
1995	0.0351	0.2159	0.4589	0.6622	0.7396	0.7955	0.8500	0.9090	0.9308	0.9340	0.9131	0.8697	0.8064	0.7011	0.5231
2000	0.0383	0.2335	0.4398	0.6273	0.7287	0.7671	0.8110	0.8606	0.9083	0.9210	0.9150	0.8860	0.8325	0.7595	0.5752

表 3-2 女子世帯主率

	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54	55～59	60～64	65～69	70～74	75～79	80～84	85歳～
1975	0.0163	0.0658	0.0701	0.0769	0.0965	0.1341	0.1797	0.2132	0.2741	0.3063	0.2860	0.2822	0.2549	0.2246	0.1985
1980	0.0186	0.0835	0.0894	0.1019	0.1151	0.1347	0.1721	0.2039	0.2422	0.2884	0.3085	0.3041	0.2863	0.2517	0.1979
1985	0.0178	0.0925	0.0932	0.1087	0.1317	0.1510	0.1650	0.1888	0.2175	0.2569	0.3034	0.3253	0.3045	0.2662	0.1884
1990	0.0244	0.1089	0.1055	0.1125	0.1438	0.1759	0.1883	0.1947	0.2102	0.2378	0.2857	0.3341	0.3346	0.2798	0.1968
1995	0.0301	0.1215	0.1390	0.1278	0.1450	0.1862	0.2157	0.2158	0.2170	0.2374	0.2782	0.3265	0.3630	0.3263	0.2073
2000	0.0327	0.1380	0.1645	0.1642	0.1656	0.1885	0.2203	0.2357	0.2322	0.2392	0.2723	0.3234	0.3729	0.3727	0.2455

(国勢調査 2000 より)

2) 世帯数地域変数係数

以下に中南部における 24 市町村の世帯地域変換係数を算出した。

世帯数(国調)		世帯数(算出値)		世帯数地域変換係数	
那覇市	109,440	那覇市	102,192	那覇市	1.071
石川市	7,042	石川市	7,228	石川市	0.974
具志川市	18,817	具志川市	19,776	具志川市	0.951
宜野湾市	31,294	宜野湾市	27,806	宜野湾市	1.125
浦添市	34,542	浦添市	32,783	浦添市	1.054
糸満市	16,238	糸満市	17,956	糸満市	0.904
沖縄市	39,435	沖縄市	38,325	沖縄市	1.029
与那城町	3,913	与那城町	4,874	与那城町	0.803
勝連町	3,717	勝連町	4,703	勝連町	0.790
読谷村	10,511	読谷村	11,818	読谷村	0.889
嘉手納町	4,406	嘉手納町	4,676	嘉手納町	0.942
北谷町	7,977	北谷町	8,139	北谷町	0.980
北中城村	4,779	北中城村	5,240	北中城村	0.912
中城村	4,613	中城村	5,104	中城村	0.904
西原町	10,112	西原町	10,198	西原町	0.992
豊見城市	15,088	豊見城市	15,780	豊見城市	0.956
東風平町	4,660	東風平町	5,551	東風平町	0.840
具志頭村	2,148	具志頭村	2,613	具志頭村	0.822
玉城村	2,916	玉城村	3,592	玉城村	0.812
知念村	1,525	知念村	2,254	知念村	0.677
佐敷町	3,275	佐敷町	3,846	佐敷町	0.852
与那原町	4,786	与那原町	4,856	与那原町	0.986
大里村	3,110	大里村	3,847	大里村	0.808
南風原町	9,196	南風原町	10,471	南風原町	0.878

国勢調査(2000)の世帯数実績値

先に求めた沖縄県の世帯主率を当該市町村の人口に乗じて世帯数を算出した値

国勢調査における世帯数実績値と県の値を当該市町村の人口に乗じて算出した世帯数との誤差

図 3-2 世帯数地域変数係数算出フロー図

3) 主世帯変換係数の算出

両調査の時点差修正

まず、国調と住調の定義の違いを修正する前に調査年次の違いを修正する。国調ベースの世帯数に直線や曲線を当てはめ線形補完する。

表 3-3 市町村の世帯数（国調ベース）と推計方法

	1975	1980	1985	1990	1995	2000		推計方法
那覇市	78,856	85,893	92,885	96,680	104,052	109,440	那覇市	線形回帰
石川市	4,227	4,746	5,711	5,918	6,600	7,042	石川市	多項式
具志川市	9,492	11,499	13,518	14,869	16,484	18,817	具志川市	線形回帰
宜野湾市	13,968	17,598	20,907	24,439	28,098	31,294	宜野湾市	線形回帰
浦添市	15,122	19,032	23,554	26,960	31,334	34,542	浦添市	線形回帰
糸満市	8,965	10,083	11,552	13,158	14,809	16,238	糸満市	線形回帰
沖縄市	23,185	25,434	28,018	31,284	36,487	39,435	沖縄市	多項式
読谷村	5,186	6,028	6,888	8,037	8,961	10,511	読谷村	多項式
豊見城市	5,847	8,100	9,581	10,785	12,786	15,088	豊見城市	多項式
南風原町	3,300	4,809	6,114	7,304	8,179	9,196	南風原町	多項式

資料：国勢調査(当該年)

線形補完する際、各市町村において当てはまりのより良い直線や曲線を選択し、住調年次である 1998 年の世帯数を求めた。

表 3-4 国勢調査データ線形補間後の世帯数

	1978	1983	1988	1993	1998
那覇市	83,170	89,204	95,238	101,272	107,306
石川市	4,611	5,254	5,843	6,377	6,858
具志川市	10,697	12,495	14,293	16,091	17,889
宜野湾市	16,113	19,589	23,065	26,541	30,017
浦添市	17,631	21,557	25,483	29,409	33,335
糸満市	9,637	11,127	12,617	14,107	15,597
沖縄市	24,426	27,090	30,252	33,914	38,074
読谷村	5,663	6,519	7,509	8,636	9,897
豊見城市	7,057	8,697	10,420	12,226	14,115
南風原町	4,218	5,592	6,817	7,893	8,819

両調査における定義の違いの修正

主世帯数(住調)

	1978	1983	1988	1993	1998
那覇市	81,300	88,760	95,410	100,120	103,120
石川市	-	4,970	5,510	6,010	6,840
具志川市	-	12,270	14,110	15,780	17,620
宜野湾市	15,300	20,480	22,090	26,690	28,910
浦添市	17,100	21,360	25,700	29,210	33,100
糸満市	-	10,620	12,310	13,940	15,570
沖縄市	23,500	26,810	30,270	33,590	39,330
読谷村	-	-	-	6,340	9,750
豊見城市	-	-	-	10,310	14,080
南風原町	-	-	-	-	8,280

一般世帯数(国調の世帯数を線形補間)

	1978	1983	1988	1993	1998
那覇市	83,170	89,204	95,238	101,272	107,306
石川市	4,611	5,254	5,843	6,377	6,858
具志川市	10,697	12,495	14,293	16,091	17,889
宜野湾市	16,113	19,589	23,065	26,541	30,017
浦添市	17,631	21,557	25,483	29,409	33,335
糸満市	9,637	11,127	12,617	14,107	15,597
沖縄市	24,426	27,090	30,252	33,914	38,074
読谷村	5,663	6,519	7,509	8,636	9,897
豊見城市	7,057	8,697	10,420	12,226	14,115
南風原町	4,218	5,592	6,817	7,893	8,819

主世帯変換係数(住/国)

	1978	1983	1988	1993	1998
那覇市	0.978	0.995	1.002	0.989	0.961
石川市		0.946	0.943	0.942	0.997
具志川市		0.982	0.987	0.981	0.985
宜野湾市	0.950	1.045	0.958	1.006	0.963
浦添市	0.970	0.991	1.009	0.993	0.993
糸満市		0.954	0.976	0.988	0.998
沖縄市	0.962	0.990	1.001	0.990	1.033
読谷村				0.734	0.985
豊見城市				0.843	0.998
南風原町					0.939

図 3-3 主世帯変換係数(住/国)算出フロー図

4) 宅地変換式の設定

都市化の指標として、可住地面積内の世帯密度（世帯/ha）をとり、「 S/N 」とおく。住宅地面積を「 (S_4) 」と設定し、戸当たり住宅地面積（ S_4/N ）から次式を導くことができる。

本推計において住宅戸数から、宅地面積を求めるための可住地面積における戸当たり宅地面積と世帯密度との関係式は、

$$(S_4) / N = a + b (S / N)$$

S : 可住地面積
 (S_4) : 住宅地面積
 N : 世帯数
 a, b : 係数

上記の関係式を、住調年次 1998 年での、可住地（面積）における戸当たり宅地面積（ S_4/N ）と可住地（面積）内の世帯密度のデータを当てはめ、プロットしたものを以下に示した。

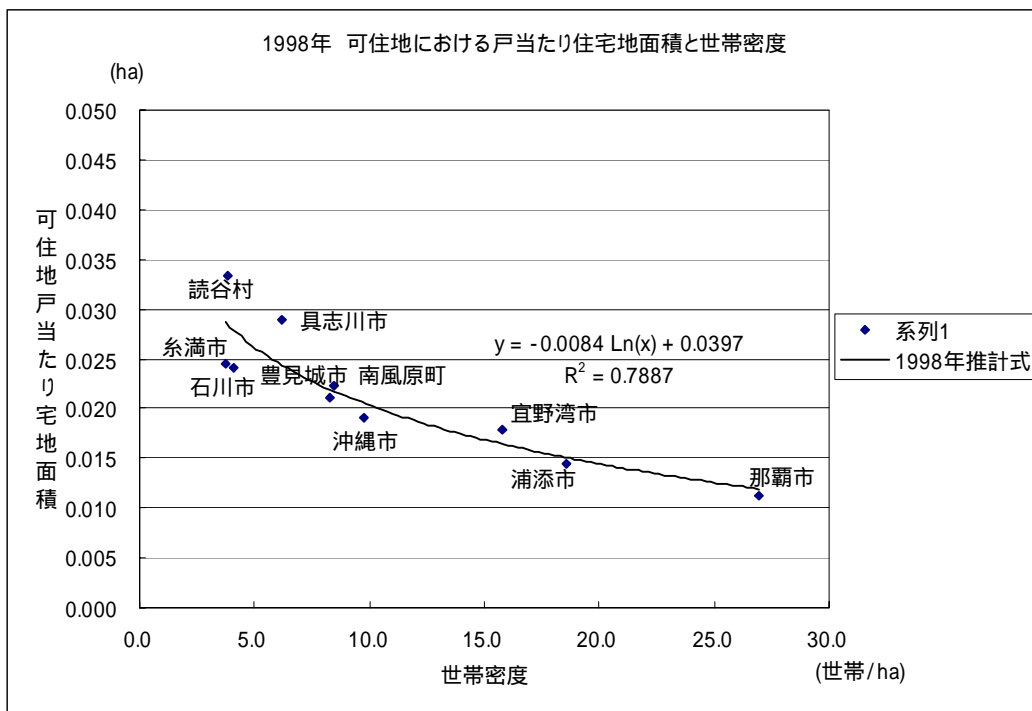


図 3-4 1998 年 可住地における戸当たり宅地面積（ S_4/N ）と世帯密度（ S/N ）

1998 年推計式

$$\text{可住地戸当たり宅地面積} = -0.0084 \text{Ln}(x) + 0.0397$$

$$R^2 = 0.788$$

Ln : 自然対数
 x : 可住地内世帯密度
 R^2 : 決定係数

4. 宅地供給の推計手法とデータの整理

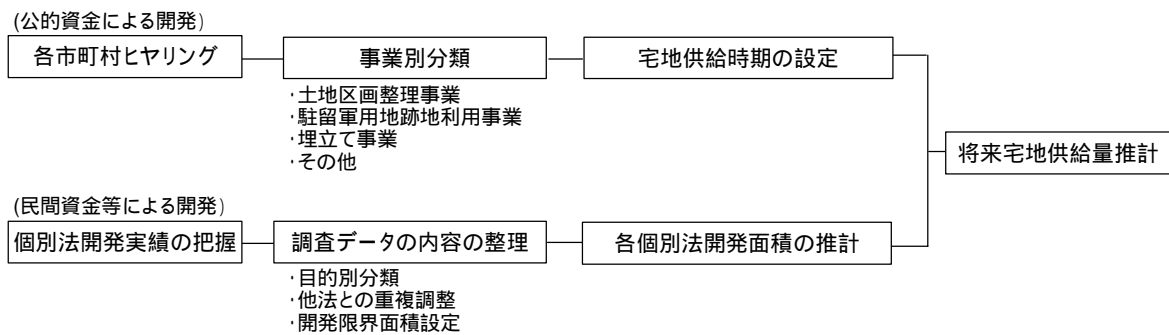


図 4-1 宅地供給量推計フロー

公的資金による開発から供給される宅地はヒヤリング内容と事例別に分類し、供給時期を設定する。民間資金による開発から供給される宅地は各法ごとに整理し、重複を調整し、供給時期を設定する。

(1) 公的資金による開発

市街地再開発事業や公営住宅の建替え事業等は、新たな住宅宅地の供給という視点から判断すると既存宅地ストックの中の用途変更と考えられ、対象から外すこととする。

1) 土地区画整理事業予定地

- ・事業の地区、計画、時期がほぼ決定しているものを対象とする。
- ・宅地の供給時期は市町村の回答及び事業開始後の建物ビルトアップ率（図 4-2）をあてはめ宅地供給量を算出した。

2) 土地区画整理事業未利用宅地

事業中の土地区画整理事業地区について、施工後の住宅宅地面積から施工前の宅地面積を引いた面積に、前述のビルトアップ率を掛け合わせ宅地供給面積を算出した。

3) 埋立て事業

- ・計画、時期、範囲が決定しているものを対象とする。
- ・供給時期は市町村からの回答及び、平成 16 年 3 月までの処分状況をヒヤリングしその数値を参考に算出した。

4) 駐留軍用地跡地利用

日米共同委員会及び、SACO の最終報告書における施設を対象とした。

- ・住宅関連用地面積は、基地構想や基本計画書等で住宅地の宅地と読み取れるゾーン面積もしくは、施設面積の 50%とした。
- ・返還時期については、合意された返還時期に現在の状況等を考慮して仮定した。
- ・宅地供給に関しては返還の翌年に土地区画事業が開始すると仮定し、前述のビルトアップ率をあてはめた。

(2) 民間資金等による開発

各個別法開発による宅地供給面積は次のように算出した。

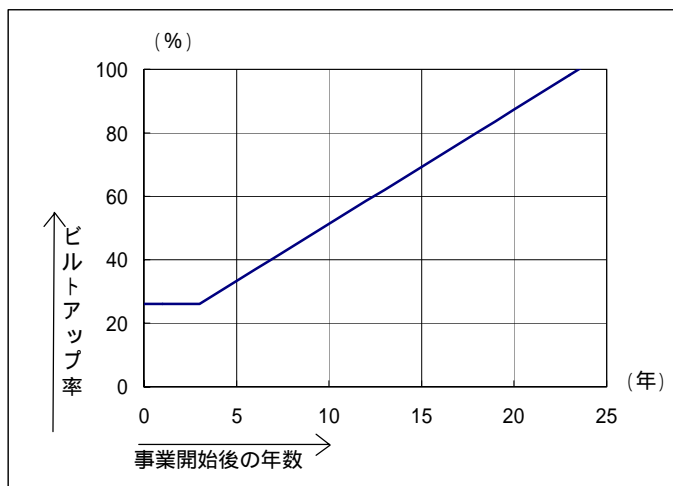
- 1) 過去の各個別法開発による宅地供給面積を土地利用転換動向調査から把握する。
- 2) 都市計画法による開発の面積については自己用、非自己用居住用宅地面積の合計の数値を用いる。

3) 農地法に関しては、開発許可及び区画整理事業との重複をする割合を設定する。

4) 道路位置指定などによる宅地開発は件数に一定面積を乗じ算出する。

5) 上記3つの開発については過去の推移から将来の宅地量を推計する。

森林法、自然公園法の宅地関連開発許可面積は都市計画法又は県土保全条例の宅地関連開発許可との重複であるとし、宅地供給面積に計上しない。



出典：「首都圏および近畿圏における宅地需給見通しに関する実態調査」(S.55.3 建設省)

図 4-2 組合、地方公共団体事業による市街化モデル直線

(3) 宅地供給推計の詳細データ

1) 土地区画整理事業(計画地区及び事業実施未利用地区)

表 4-1 土地区画整理事業(計画地区)による宅地供給

(単位: ha)

市町村	構想事業計画名	事業開始年度	住宅用宅地供給量	供給時期	宅地供給時期						合計
					2000-04	2005-09	2010-14	2015-19	2020-24	2025-29	
石川市	東恩納地区 土地区画整理事業		23.0	2010~2015			19.17	3.83			23.00
	小計						19.17	3.83			23.00
具志川市	安慶名 土地区画整理事業		9.0	2006~2016		3.27	4.09	1.64			9.00
	川敷原 土地区画整理事業		1.6	2003~2004	1.60						1.60
	小計				1.60	3.27	4.09	1.64			10.60
糸満市	武富 土地区画整理事業		12.2	2003~2009	3.49	8.71					12.20
	小計				3.49	8.71					12.20
与那城町	屋慶名西地区 土地区画整理事業	2005	3.0	未定	0.46	0.54	0.54	0.54	0.54	0.38	3.00
	屋慶名内陸地区 土地区画整理事業	2007	8.0	未定	0	2.09	1.44	1.44	1.44	1.44	7.85
	照間地区 土地区画整理事業	2009	13.0	未定	0	2.45	2.34	2.34	2.34	2.34	11.82
	伊計・平良川沿線地区 土地区画整理事業	2011	8.0	未定	0	0	2.37	1.44	1.44	1.44	6.70
	小計					5.08	6.70	5.76	5.76	5.60	28.91
読谷村	大木地区 土地区画整理事業		12.0	2009~016		1.50	7.50	3.00			12.00
	小計					1.50	7.50	3.00			12.00
北谷町	桑江伊平 土地区画整理事業		20.0	2007~		2.61	4.35	4.35	4.35	4.35	20.01
	小計					2.61	4.35	4.35	4.35	4.35	20.01
西原町	西原西地区 土地区画整理事業		16.1	2006~2011		8.06	8.06				16.12
	小計					8.06	8.06				16.12
	合計				5.09	29.23	49.87	18.58	10.11	9.95	122.84

表4-2 土地区画整理事業未利用地による宅地供給

市町村名	施行地区名	事業面積	施行前 住宅地 面積	保留地			施工後 住宅地 面積	2000年			2005年			2010年			2015年			2020年			2025年			2030年		
				住宅系	非住宅系	+		事業許可後 経過年数	想定ビル アップ率	ビルトアップ 面積	事業許可後 経過年数	想定ビル アップ率	ビルトアップ 面積	事業許可後 経過年数	想定ビル アップ率	ビルトアップ 面積	事業許可後 経過年数	想定ビル アップ率	ビルトアップ 面積	事業許可後 経過年数	想定ビル アップ率	ビルトアップ 面積	事業許可後 経過年数	想定ビル アップ率	ビルトアップ 面積	事業許可後 経過年数	想定ビル アップ率	ビルトアップ 面積
那覇市	小禄金城	108.8	9.9	3.3		3.3	39.9	17	77%	30.5	22	95%	37.7	27	100%	39.9	32	100%	39.9	37	100%	39.9	42	100%	39.9	47	100%	39.9
那覇市・豊見城市	宇栄原南	19.4	1.9	1.3		1.3	12.7	23	98%	12.5	28	100%	12.7	33	100%	12.7	38	100%	12.7	43	100%	12.7	48	100%	12.7	53	100%	12.7
那覇市	壺川	37.3	20.1	0		-1.2	-1.2	17	77%	-0.9	22	95%	-1.1	27	100%	-1.2	32	100%	-1.2	37	100%	-1.2	42	100%	-1.2	47	100%	-1.2
那覇市	真嘉比古島第二	51.4	21.3	0.5		0.5	9.7	12	59%	5.7	17	77%	7.4	22	95%	9.2	27	100%	9.7	32	100%	9.7	37	100%	9.7	42	100%	9.7
那覇市	寄宮	14.5	1.8	0.03		0.03	9.4	37	100%	9.4	42	100%	9.4	47	100%	9.4	52	100%	9.4	57	100%	9.4	62	100%	9.4	67	100%	9.4
那覇市	真嘉比古島第一	51.2	15.2	1.5		1.5	17.9	25	100%	17.9	30	100%	17.9	35	100%	17.9	40	100%	17.9	45	100%	17.9	50	100%	17.9	55	100%	17.9
那覇市	小禄南	30.2	4.5	2.7		2.7	15.6	12	59%	9.1	17	77%	11.9	22	95%	14.7	27	100%	15.6	32	100%	15.6	37	100%	15.6	42	100%	15.6
那覇市	上之屋西	3.8	2.9	0.1		0.1	0.1	11	55%	0.1	16	73%	0.1	21	91%	0.1	26	100%	0.1	31	100%	0.1	36	100%	0.1	41	100%	0.1
那覇市	具志宮城	27.8	2.4	3.2		3.2	17.6	12	59%	10.3	17	77%	13.5	22	95%	16.6	27	100%	17.6	32	100%	17.6	37	100%	17.6	42	100%	17.6
那覇市	高良宇栄原	8.3	0.3	0.6		0.6	5.5	13	62%	3.4	18	80%	4.4	23	98%	5.4	28	100%	5.5	33	100%	5.5	38	100%	5.5	43	100%	5.5
那覇市	那覇新都心	214.0	23.0	6.7		6.7	73.7	8	44%	32.5	13	62%	45.8	18	80%	59.0	23	98%	72.3	28	100%	73.7	33	100%	73.7	38	100%	73.7
								130.5						159.7						199.6						200.9		
石川市	前原西	12.2	0.9	1.0		1.0	8.0	13	62%	5.0	18	80%	6.4	23	98%	7.9	28	100%	8.0	33	100%	8.0	38	100%	8.0	43	100%	8.0
石川市	石川西	28.3	1.7	1.7		1.7	17.1	8	44%	7.5	13	62%	10.6	18	80%	13.7	23	98%	16.8	28	100%	17.1	33	100%	17.1	38	100%	17.1
石川市	長佐久	3.6	0.1	0.2		0.2	2.4	6	37%	0.9	11	55%	1.3	16	73%	1.7	21	91%	2.2	26	100%	2.4	31	100%	2.4	36	100%	2.4
								13.4						18.3						23.3						27.5		
具志川市	江洲	20.5	6.2	2.2		2.2	11.3	16	73%	8.2	21	91%	10.3	26	100%	11.3	31	100%	11.3	36	100%	11.3	41	100%	11.3	46	100%	11.3
具志川市	天願	97.5	10.7	6.2		6.2	59.1	21	91%	53.7	26	100%	59.1	31	100%	59.1	36	100%	59.1	41	100%	59.1	46	100%	59.1	51	100%	59.1
具志川市	江洲第二	20.6	3.5	2.2		2.2	12.7	2	22%	2.9	7	40%	5.1	12	59%	7.4	17	77%	9.7	22	95%	12.0	27	100%	12.7	32	100%	12.7
								64.8						74.5						80.1						82.4		
宜野湾市	佐真下	19.8	4.2	0.5		0.5	6.6	18	80%	5.3	23	98%	6.4	28	100%	6.6	33	100%	6.6	38	100%	6.6	43	100%	6.6	48	100%	6.6
宜野湾市	森川原	1.9	1.7	0.1		0.1	-0.2	14	66%	-0.1	19	84%	-0.1	24	100%	-0.2	29	100%	-0.2	34	100%	-0.2	39	100%	-0.2	44	100%	-0.2
宜野湾市	宇地泊第二	36.2	13.2	2.4		2.4	12.3	6	37%	4.5	11	55%	6.8	16	73%	9.0	21	91%	11.2	26	100%	12.3	31	100%	12.3	36	100%	12.3
宜野湾市	佐真下第二	16.8	4.9	0.5		0.5	5.1	0	15%	0.8	5	33%	1.7	10	51%	2.6	15	69%	3.5	20	87%	4.5	25	100%	5.1	30	100%	5.1
								10.5						14.8						18.0						21.1		
浦添市	西原	48.9	4.2	1.0	0.2	1.2	25.0	16	73%	18.2	21	91%	22.7	26	100%	25.0	31	100%	25.0	36	100%	25.0	41	100%	25.0	46	100%	25.0
浦添市	城間・伊祖	75.9	1.5	1.1	0.2	1.3	48.5	25	100%	48.5	30	100%	48.5	35	100%	48.5	40	100%	48.5	45	100%	48.5	50	100%	48.5	55	100%	48.5
浦添市	大宮	37.3	4.3	0.6	0.3	0.9	-0.7	22	95%	-0.7	27	100%	-0.7	32	100%	-0.7	37	100%	-0.7	42	100%	-0.7	47	100%	-0.7	52	100%	-0.7
浦添市	北経塚	9.5	2.0	0.6	0.1	0.7	4.8	11	55%	2.7	16	73%	3.5	21	91%	4.4	26	100%	4.8	31	100%	4.8	36	100%	4.8	41	100%	4.8
浦添市	浦添南第一	82.4	8.3	3.3		3.3	46.7	8	44%	20.6	13	62%	29.0	18	80%	37.4	23	98%	45.8	28	100%	46.7	33	100%	46.7	38	100%	46.7
浦添市	浦添南第二	66.1	6.0	4.3		4.3	33.2	4	30%	9.9	9	48%	15.8	14	66%	21.8	19	84%	27.8	24	100%	33.2	29	100%	33.2	34	100%	33.2
								99.1						118.8						136.4						157.5		
糸満市	糸満南	35.1	8.2	1.2		1.2	14.7	5	33%	4.9	10	51%	7.5	15	69%	10.2	20	87%	12.8	25	100%	14.7	30	100%	14.7	35	100%	14.7
								4.9						7.5						10.2						14.7		
沖縄市	登川	34.1	1.2	1.7		1.7	25.7	17	77%	19.7	22	95%	24.3	27	100%	25.7	32	100%	25.7	37	100%	25.7	42	100%	25.7	47	100%	25.7
沖縄市	美里	81.4	5.1	0.4	2.0	2.4	52.4	22	95%	49.5	27	100%	52.4	32	100%	52.4	37	100%	52.4	42	100%	52.4	47	100%	52.4	52	100%	52.4
沖縄市	泡瀬	77.2	16.0	0.5		0.5	34.3	24	100%	34.3	29	100%	34.3	34	100%	34.3	39	100%	34.3	44	100%	34.3	49	100%	34.3	54	100%	34.3
沖縄市	美里第二	73.0	14.1	3.3		3.3	38.6	17	77%	29.5	22	95%	36.5	27	100%	38.6	32	100%	38.6	37	100%	38.6	42	100%	38.6	47	100%	38.6
沖縄市	比屋根	87.3	4.7	6.7	2.5	9.2	61.8	15	69%	42.8	20	87%	54.0	25	100%	61.8	30	100%	61.8	35	100%	61.8	40	100%	61.8	45	100%	61.8
沖縄市	山内第二	6.4	1.5	0.7		0.7	3.9	11	55%	2.1	16	73%	2.8	21	91%	3.5	26	100%	3.9	31	100%	3.9	36	100%	3.9	41	100%	3.9
沖縄市	上地	2.4	0.2	0		0.0	-0.4	13	62%	-0.2	18	80%	-0.3	23	98%	-0.4	28	100%	-0.4	33	100%	-0.4	38	100%	-0.4	43	100%	-0.4
								177.8						204.0						216.0						216.3		
読谷村	古堅	12.4	4.7	1.4		1.4	5.4	20	87%	4.7	25	100%	5.4	30	100%	5.4	35	100%	5.4	40	100%	5.4	45	100%	5.4	50	100%	5.4
								4.7						5.4						5.4						5.4		
嘉手納町	屋良	13.5	3.9	0.9		0.9	4.5	21	91%	4.1	26	100%	4.5	31	100%	4.5	36	100%	4.5	41	100%	4.5	46	100%	4.5	51	100%	4.5
								4.1						4.5						4.5						4.5		
北谷町	北前	42.5	2.1	0.5	1.0	1.5	21.6	17	77%	16.5	22	95%	20.4	27	100%	21.6	32	100%	21.6	37	100%	21.6	42	100%	21.6	47	100%	21.6
北谷町	桑江	22.9	1.6	0.1	0.9	1.0	10.4	15	69%	7.2	20	87%	9.1	25	100%	10.4	30	100%	10.4	35	100%	10.4	40	100%	10.4	45	100%	10.4
北谷町	上勢頭第二	2.1		0		0.0	0.1	4	30%	0.0	9	48%	0.0	14	66%	0.1	19	84%	0.1	24	100%	0.1	29	100%	0.1	34	100%	0.1
北谷町	桑江伊平	45.8	0.0	0		0.0	28.4				2	22%	6.4	7	40%	11.5	12	59%	16.6	17	77%	21.7	22	95%	28.4	27	100%	28.4
								23.8						35.9						43.6						53.8		
北中城村	島袋	15.9	1.9	1.0		1.0	9.5	19	84%	8.0	24	100%	9.5	29	100%	9.5	34	100%	9.5	39	100%	9.5	44	100%	9.5	49	100%	9.5
北中城村	渡口	12.1	0.1	1.8		1.8	8.4	7	40%	3.4	12	59%	4.9	17	77%	6.4	22	95%	7.9	27	100%	8.4	32	100%	8.4	37	100%	8.4
								11.4						14.4						15.9						17.9		
中城村	久場	12.3	7.1	2.6		2.6	1.0	13	62%	0.6	18	80%	0.8	23	98%	1.0	28	100%	1.0	33	100%	1.0	38	100%	1.0	43	100%	1.0
中城村	南上原	90.4	12.2	7.2	1.2	8.4	51.7	7	40%	20.9	12	59%	30.2	17	77%	39.5	22	95%	48.8	27	100%	51.7	32	100%	51.7	37	100%	51.7
								21.5						31.0						40.5						49.8		
西原町	上原棚原	40.4	3.5	3.1		3.1	17.5	12	59%	10.2	17	77%	13.4	22	95%	16.5	27	100%	17.5	32	100%	17.5	37	100%	17.5	42	100%	17.5
								10.2						13.4						16.5						17.5		
豊見城市	豊見城																											

2) 埋め立て事業(事業中及び計画)

表 4-3 埋め立て事業(事業中及び計画)による宅地供給

(単位: ha)

	構想事業計画名	埋立て面	住宅関連	処分開始	住宅供給時期						合計	時期根拠(ヒヤリング)
					2000-04	2005-09	2010-14	2015-19	2020-24	2025-29		
糸満市	糸満市南浜埋立事業		11.4	2000	2.10	2.63	2.63	2.63	1.43		11.40	2004.3まで2.1ha
	糸満市瀬港西崎	287.10	48.10			0.76					0.76	
小計		287.10	59.50		2.10	3.39	2.63	2.63	1.43	0.00	12.16	
沖縄市	中城港泡瀬地区 公有水面埋立事業	393.20	26	2014~ 2018			5.20	20.80			26.00	
	小計	393.20			0.00	0.00	5.20	20.80	0.00	0.00	26.00	
西原町	マリントウンプロジェ クト (埋立事業)				0.44	1.11	0.44				1.99	
	小計				0.44	1.11	0.44	0.00	0.00	0.00	1.99	
豊見城市	A地区戸建		6.25	2001~								
	B地区戸建		10.63	2003~								
	C地区戸建		0.86	2004~								
	C地区中層		0.48	2005~								
	C地区高層		1.82	2005~								
	D地区戸建		3.81	2006~								
	D地区高層		1.38	2007~								
	F地区戸建		1.41	2004~								
豊見城村地先開発			26.64		6.57	8.22	8.22	3.63			26.64	2004.3まで4.93ha
小計					6.57	8.22	8.22	3.63	0.00	0.00	26.64	
与那原	中城港湾与那原地区	82	4.94		2.17	2.77					4.94	
小計					2.17	2.77	0.00	0.00	0.00	0.00	4.94	
佐敷町	中城港湾佐敷東地区	36.40	14.30							14.30	14.3	
小計		36.40	14.30							14.30	14.30	
合計					11.28	15.48	16.48	27.06	1.43	14.30	86.03	

3) 駐留軍用地跡地利用

表 4-4 駐留軍用地跡地利用による宅地供給

(単位: ha)

	施設名	跡地面積 (ha)	住宅関連用 地面積 (ha)	住宅供給時期						合計			
				2000-04	2005-09	2010-14	2015-19	2020-24	2025-29				
那覇市	那覇港湾施設	48.6	3.2			0.60	0.58	0.58	0.58	2.33			
	小計	48.6	3.2	0.00	0.00	0.60	0.58	0.58	0.58	2.33			
宜野湾市	キャンプ瑞慶覧(宜野湾市 地区)	55	27.5		6.18	4.95	4.95	4.95	4.95	26.00			
	普天間飛行場	481	240.5					80.04	43.33	123.37			
小計		536	268	0.00	6.18	4.95	4.95	84.99	48.28	149.36			
沖縄市	キャンプ瑞慶覧(ライカム地 区)	16	8		1.80	1.44	1.44	1.44	1.44	7.56			
	小計	16		0.00	1.80	1.44	1.44	1.44	1.44	7.56			
読谷村	楚辺通信所	53.5	14.4				7.2	7.2		14.40			
	瀬名波通信施設	61.2	15.7				5.23	5.23	5.23	15.70			
	読谷補助飛行場	191	0							0.00			
	嘉手納弾薬庫(国道東地 区)	39	19.5	3.51	3.51	3.51	3.51	1.07	0.00	15.12			
小計		114.7	30.1	3.51	3.51	3.51	15.95	13.50	5.23	45.22			
北谷町	キャンプ桑江(南側地 区)	58	29	0.00	6.52	5.22	5.22	5.22	5.22	27.41			
	小計	58	29	0.00	6.52	5.22	5.22	5.22	5.22	27.41			
北中城村	キャンプ瑞慶覧(喜舎場ハ ジング地区)	4	2		0.45	0.36	0.36	0.36	0.36	1.89			
	キャンプ瑞慶覧(ロウワー 地区)	8	4		0.90	0.72	0.72	0.72	0.72	3.78			
	キャンプ瑞慶覧(アヒコ ゴルフ場地区)	47	23.5		5.28	4.23	4.23	4.23	4.23	22.22			
	キャンプ瑞慶覧(サウス 地区)	6.5	3.25		0.73	0.59	0.59	0.59	0.59	3.07			
小計		53.5	26.75		7.36	5.90	5.90	5.90	5.90	30.96			
合計					826.80	357.05	3.51	25.37	21.64	34.04	111.64	66.66	262.85

(4) 推計結果

各事業及び開発による宅地供給面積を積み重ねると次のような数値となる。

1) 土地区画整理未利用宅地

表4-5 土地区画整理未利用宅地

(単位：ha)

	2000-04	2005-09	2010-14	2015-19	2020-24	2025-29	合計
那覇市	29.2	24.1	15.7	1.4	0.0	0.0	70.5
浦添市	19.7	17.5	14.8	6.3	0.0	0.0	58.4
宜野湾市	4.3	3.2	3.1	2.0	0.6	0.0	13.3
糸満市	2.6	2.6	2.6	1.9	0.0	0.0	9.8
豊見城市	6.6	5.3	4.7	2.9	0.3	0.0	19.8
西原町	3.2	3.2	1.0	0.0	0.0	0.0	7.3
与那原町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
佐敷町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
南風原町	5.5	5.5	5.5	1.7	0.0	0.0	18.1
東風平町	8.0	8.0	8.0	6.8	0.5	0.0	31.2
北中城村	3.1	1.5	1.5	0.5	0.0	0.0	6.5
中城村	9.5	9.5	9.3	2.8	0.0	0.0	31.1
大里村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
知念村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
玉城村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
具志頭村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
沖縄市	26.2	12.0	0.3	0.0	0.0	0.0	38.5
具志川市	9.7	3.3	2.3	2.3	0.7	0.0	18.3
与那城町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
勝連町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
嘉手納町	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4
北谷町	12.2	7.6	5.1	5.1	6.7	0.0	36.7
読谷村	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7
石川市	5.0	5.0	3.7	0.5	0.0	0.0	14.1
合計	145.7	108.3	77.8	34.2	8.7	0.0	374.8

2) 土地区画整理将来予定及び事業中

表4-6 土地区画整理将来予定及び事業中

(単位：ha)

	2000-04	2005-09	2010-14	2015-19	2020-24	2025-29	合計
那覇市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
浦添市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
宜野湾市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
糸満市	3.5	8.7	0.0	0.0	0.0	0.0	12.2
豊見城市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
西原町	0.0	8.1	8.1	0.0	0.0	0.0	16.1
与那原町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
佐敷町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
南風原町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
東風平町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
北中城村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
中城村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
大里村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
知念村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
玉城村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
具志頭村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
沖縄市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
具志川市	1.6	3.3	4.1	1.6	0.0	0.0	10.6
与那城町	0.0	5.1	6.7	5.8	5.8	5.6	28.9
勝連町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
嘉手納町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
北谷町	0.0	2.6	4.4	4.4	4.4	4.4	20.0
読谷村	0.0	1.5	7.5	3.0	0.0	0.0	12.0
石川市	0.0	0.0	19.2	3.8	0.0	0.0	23.0
合計	5.1	29.2	49.9	18.6	10.1	10.0	122.8

3) 各個別法開発行為

表4-7 各個別法開発行為

(単位：ha)

	2000-04	2005-09	2010-14	2015-19	2020-24	2025-29	合計
那覇市	16.1	11.8	6.9	6.9	6.9	6.9	55.6
浦添市	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	3.1	36.8
宜野湾市	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	37.6
糸満市	10.2	10.2	10.2	10.2	10.2	10.2	61.2
豊見城市	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	57.2
西原町	6.4	6.4	6.4	6.4	6.4	6.4	38.6
与那原町	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	16.2
佐敷町	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	15.8
南風原町	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	40.0
東風平町	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	24.0
北中城村	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	13.0
中城村	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	44.3
大里村	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	53.1
知念村	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	7.8
玉城村	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	32.4
具志頭村	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	16.2
沖繩市	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5	105.1
具志川市	17.4	17.4	17.4	17.4	17.4	17.4	104.6
与那城町	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	19.5
勝連町	2.7	2.7	2.7	1.7	0.2	0.2	9.9
嘉手納町	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	3.6
北谷町	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	11.0
読谷村	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	60.5
石川市	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	12.2
合計	154.5	150.1	145.3	144.3	142.8	139.2	876.2

4) 埋立事業(既存開発及び将来計画)

表4-8 埋立事業(既存開発及び将来計画)

(単位：ha)

	2000-04	2005-09	2010-14	2015-19	2020-24	2025-29	合計
那覇市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
浦添市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
宜野湾市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
糸満市	2.1	3.4	2.6	2.6	1.4	0.0	12.2
豊見城市	6.6	8.2	8.2	3.6	0.0	0.0	26.6
西原町	0.4	1.1	0.4	0.0	0.0	0.0	2.0
与那原町	2.2	2.8	0.0	0.0	0.0	0.0	4.9
佐敷町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	14.3	14.3
南風原町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
東風平町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
北中城村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
中城村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
大里村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
知念村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
玉城村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
具志頭村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
沖繩市	0.0	0.0	5.2	20.8	0.0	0.0	26.0
具志川市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
与那城町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
勝連町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
嘉手納町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
北谷町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
読谷村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
石川市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
合計	11.3	15.5	16.5	27.1	1.4	14.3	86.0

5) 跡地利用計画

表4-9 跡地利用計画

(単位：ha)

	2000-04	2005-09	2010-14	2015-19	2020-24	2025-29	合計
那覇市	0.0	0.0	0.6	0.6	0.6	0.6	2.3
浦添市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
宜野湾市	0.0	6.2	5.0	5.0	85.0	48.3	149.4
糸満市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
豊見城市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
西原町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
与那原町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
佐敷町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
南風原町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
東風平町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
北中城村	0.0	7.4	5.9	5.9	5.9	5.9	31.0
中城村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
大里村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
知念村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
玉城村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
具志頭村	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
沖縄市	0.0	1.8	1.4	1.4	1.4	1.4	7.6
具志川市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
与那城町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
勝連町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
嘉手納町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
北谷町	0.0	6.5	5.2	5.2	5.2	5.2	27.4
読谷村	3.5	3.5	3.5	15.9	13.5	5.2	45.2
石川市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
合計	3.5	25.4	21.6	34.0	111.6	66.7	262.9

6) 供給計

表4-10 供給計

(単位：ha)

	2000-04	2005-09	2010-14	2015-19	2020-24	2025-29	合計
那覇市	45.3	35.9	23.3	8.9	7.5	7.5	128.3
浦添市	26.4	24.3	21.6	13.0	6.7	3.1	95.1
宜野湾市	10.6	15.7	14.4	13.3	91.9	54.5	200.3
糸満市	18.4	25.0	15.5	14.7	11.6	10.2	95.4
豊見城市	22.7	23.1	22.5	16.1	9.8	9.5	103.7
西原町	10.0	18.8	15.9	6.4	6.4	6.4	64.0
与那原町	4.9	5.5	2.7	2.7	2.7	2.7	21.1
佐敷町	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	16.9	30.1
南風原町	12.1	12.1	12.1	8.3	6.7	6.7	58.1
東風平町	12.0	12.0	12.0	10.8	4.5	4.0	55.2
北中城村	5.2	11.0	9.6	8.5	8.1	8.1	50.5
中城村	16.9	16.9	16.7	10.2	7.4	7.4	75.4
大里村	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	53.1
知念村	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	7.8
玉城村	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	32.4
具志頭村	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	16.2
沖縄市	43.7	31.3	24.5	39.8	19.0	19.0	177.2
具志川市	28.7	24.0	23.8	21.4	18.1	17.4	133.4
与那城町	3.3	8.3	9.9	9.0	9.0	8.9	48.4
勝連町	2.7	2.7	2.7	1.7	0.2	0.2	9.9
嘉手納町	1.0	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	4.0
北谷町	14.0	18.6	16.5	16.5	18.1	11.4	95.1
読谷村	14.3	15.1	21.1	29.0	23.6	15.3	118.4
石川市	7.0	7.0	24.9	6.4	2.0	2.0	49.3
合計	320.1	328.5	311.1	258.2	274.7	230.1	1722.7

5. 宅地需要と供給の推計結果

(1) 中南部都市圏における世帯数と宅地の増加量の推移

本県の世帯数と宅地の5年ごとの増加量について、これまでの実数値と前節までの推計結果をもとに整理すると以下のとおりである。

1) 世帯数増加量

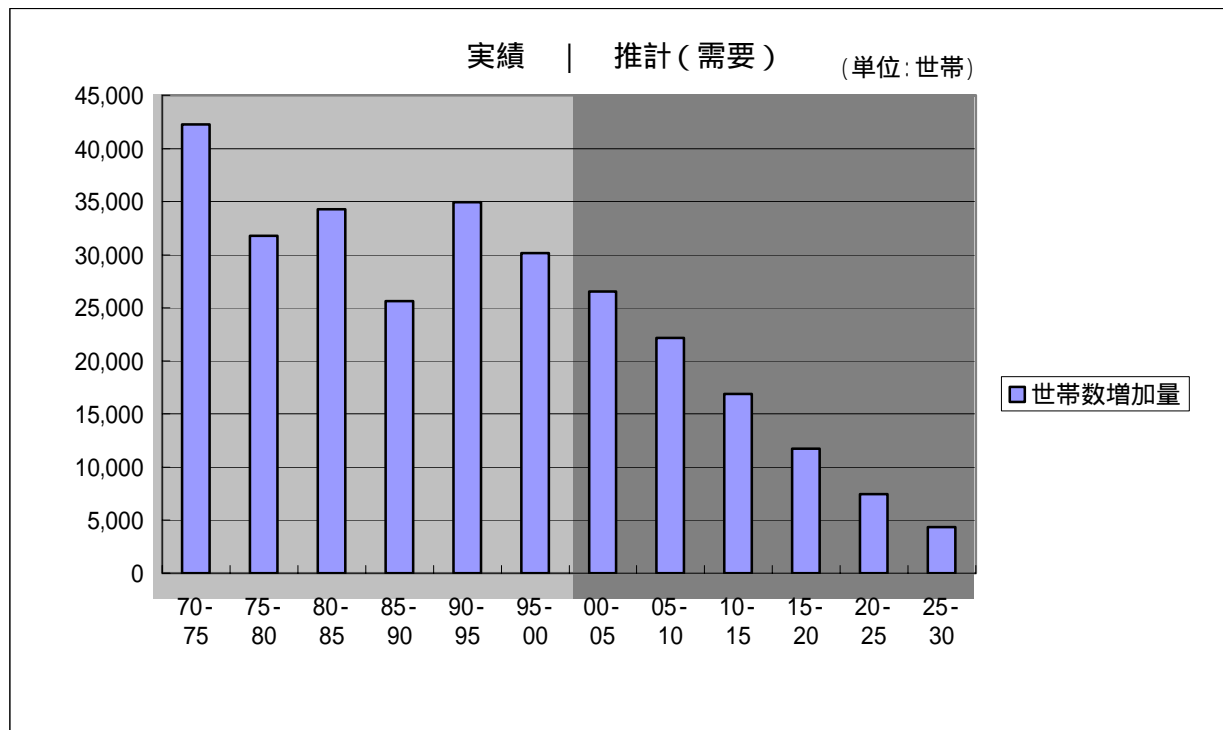


図 5-1 中南部都市圏における世帯数増加量の推移

2) 宅地増加量

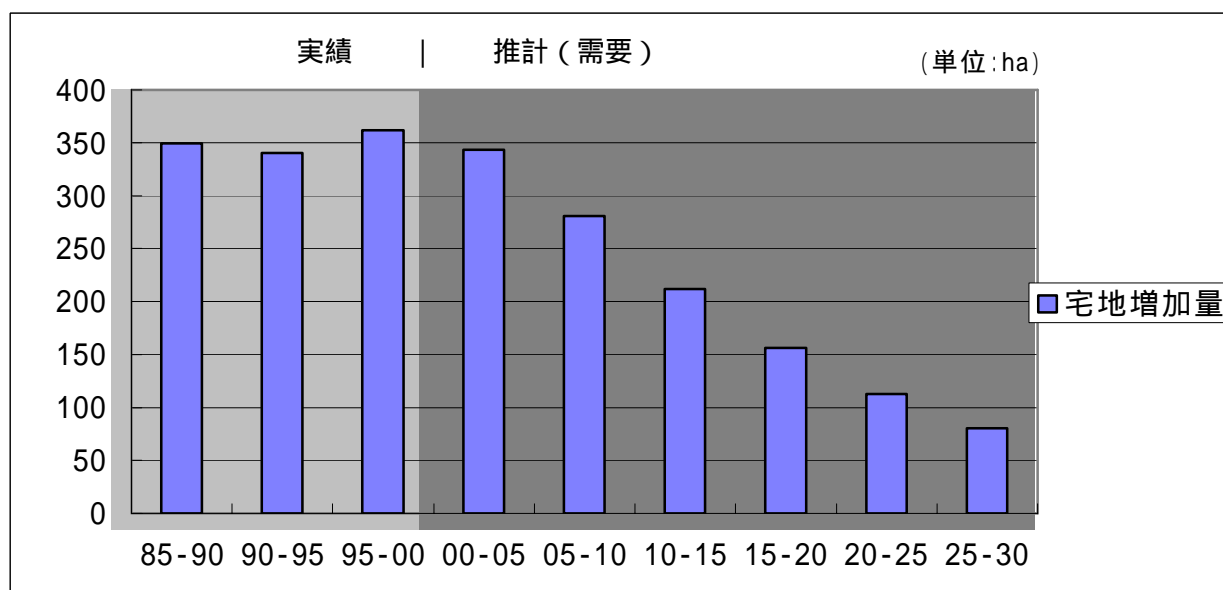


図 5-2 中南部都市圏における宅地増加量の推移

(2) 宅地需要と供給の推計結果

1) 那覇広域都市計画区域+都市計画区域外3村

人口推計

表 5-1 人口推計

(単位:人)

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
那覇市	301,032	297,819	292,885	286,473	277,907	267,417	255,898
浦添市	102,734	108,758	114,103	118,699	122,603	125,737	128,342
宜野湾市	86,744	91,236	96,181	101,115	105,558	109,081	111,932
糸満市	54,974	56,268	57,336	58,268	58,937	59,182	59,025
豊見城市	50,198	54,848	58,872	61,990	64,561	66,368	67,419
西原町	32,777	36,642	39,726	41,813	43,667	45,121	46,173
与那原町	15,109	15,379	15,709	16,112	16,466	16,713	16,810
佐敷町	11,401	11,634	11,781	11,848	11,868	11,817	11,707
南風原町	32,099	33,968	35,663	37,138	38,420	39,339	39,819
東風平町	16,879	17,693	18,402	19,036	19,608	20,058	20,350
北中城村	15,745	16,496	17,191	17,831	18,355	18,765	19,087
中城村	14,987	16,074	17,112	18,080	18,949	19,732	20,407
大里村	11,455	11,668	11,856	12,063	12,270	12,378	12,402
知念村	5,958	5,923	5,862	5,785	5,674	5,528	5,356
玉城村	10,316	10,553	10,735	10,887	10,974	10,970	10,900
眞志頭村	7,747	8,094	8,355	8,551	8,697	8,790	8,850
計	770,155	793,053	811,769	825,689	834,514	836,996	834,477

出典:「日本の市区町村別将来推計人口(平成15年12月推計)」国立社会保障・人口問題研究所より

世帯数推計

表 5-2 世帯数推計

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
那覇市	109,440	112,765	114,442	114,433	112,676	109,681	106,003
浦添市	34,542	37,922	40,818	43,281	45,413	47,227	48,854
宜野湾市	31,294	34,348	37,285	40,069	42,566	44,650	46,476
糸満市	16,238	17,501	18,630	19,522	20,144	20,514	20,684
豊見城市	15,088	17,414	19,494	21,145	22,498	23,529	24,245
西原町	10,112	11,916	13,540	14,794	15,877	16,729	17,383
与那原町	4,786	5,125	5,443	5,731	5,966	6,140	6,240
佐敷町	3,275	3,513	3,701	3,828	3,904	3,942	3,954
南風原町	9,196	10,212	11,133	11,877	12,493	12,973	13,297
東風平町	4,660	5,136	5,573	5,944	6,224	6,431	6,572
北中城村	4,779	5,173	5,503	5,770	5,984	6,162	6,321
中城村	4,613	5,153	5,685	6,164	6,567	6,921	7,229
大里村	3,110	3,356	3,580	3,767	3,903	3,976	4,002
知念村	1,525	1,587	1,637	1,666	1,668	1,651	1,613
玉城村	2,916	3,109	3,264	3,382	3,458	3,487	3,493
眞志頭村	2,148	2,339	2,509	2,646	2,745	2,811	2,857
計	257,722	276,569	292,238	304,019	312,086	316,822	319,224

住戸数推計

表 5-3 住戸数推計

(単位:戸)

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
那覇市	105,171	108,366	109,978	109,969	108,280	105,402	101,868
浦添市	34,298	37,654	40,530	42,976	45,092	46,893	48,510
宜野湾市	30,140	33,081	35,910	38,591	40,996	43,003	44,762
糸満市	16,210	17,471	18,599	19,489	20,110	20,479	20,649
豊見城市	15,051	17,371	19,447	21,093	22,443	23,471	24,185
西原町	10,163	11,977	13,609	14,869	15,957	16,814	17,471
与那原町	4,684	5,016	5,327	5,610	5,839	6,009	6,107
佐敷町	3,255	3,492	3,678	3,805	3,880	3,918	3,930
南風原町	8,634	9,588	10,453	11,151	11,729	12,180	12,485
東風平町	4,632	5,105	5,539	5,909	6,187	6,393	6,532
北中城村	4,750	5,142	5,470	5,735	5,948	6,125	6,283
中城村	4,585	5,122	5,651	6,127	6,527	6,879	7,186
大里村	3,091	3,336	3,559	3,744	3,880	3,952	3,978
知念村	1,516	1,577	1,627	1,656	1,658	1,641	1,604
玉城村	2,899	3,090	3,244	3,361	3,438	3,466	3,472
眞志頭村	2,135	2,325	2,494	2,630	2,729	2,794	2,840
計	251,216	269,715	285,115	296,716	304,695	309,421	311,862

宅地需要量推計

表 5-4 宅地需要量推計

(単位:ha)

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
那覇市	1,394	1,406	1,412	1,412	1,406	1,395	1,381
浦添市	560	582	599	612	622	630	637
宜野湾市	550	574	596	614	628	640	649
糸満市	518	546	570	589	602	609	613
豊見城市	346	377	402	420	435	445	452
西原町	255	282	305	321	334	344	351
与那原町	95	98	101	104	106	108	108
佐敷町	101	106	110	113	114	115	115
南風原町	200	213	224	232	239	244	247
東風平町	153	164	173	181	187	191	194
北中城村	138	145	152	156	160	163	166
中城村	147	159	170	180	187	194	200
大里村	107	113	118	123	126	128	128
知念村	56	58	59	60	60	60	59
玉城村	109	114	118	122	124	124	125
具志頭村	81	86	91	94	97	98	100
計	4,808	5,023	5,200	5,332	5,427	5,488	5,524

宅地の需要・供給推計(参考推計)

表 5-5 宅地の需要・供給推計(参考推計)

(単位:ha)

		00 - '04	05 - '09	10 - '14	15 - '19	20 - '24	25 - '29	計
那覇市	需要	11.9	5.7	0.0	0.0	0.0	0.0	17.6
	供給	45.3	35.9	23.3	8.9	7.5	7.5	128.3
浦添市	需要	22.4	16.9	12.9	10.1	7.9	6.6	76.8
	供給	26.4	24.3	21.6	13.0	6.7	3.1	95.1
宜野湾市	需要	24.5	21.2	18.2	14.8	11.3	9.2	99.1
	供給	10.6	15.7	14.4	13.3	91.9	54.5	200.3
糸満市	需要	27.9	24.2	18.7	12.8	7.5	3.4	94.5
	供給	18.4	25.0	15.5	14.7	11.6	10.2	95.4
豊見城市	需要	30.8	25.1	18.5	14.3	10.4	7.0	106.1
	供給	22.7	23.1	22.5	16.1	9.8	9.5	103.7
西原町	需要	27.3	22.4	16.1	13.1	9.8	7.3	96.0
	供給	10.0	18.8	15.9	6.4	6.4	6.4	64.0
与那原町	需要	3.5	3.1	2.7	2.1	1.5	0.8	13.7
	供給	4.9	5.5	2.7	2.7	2.7	2.7	21.1
佐敷町	需要	5.1	3.9	2.6	1.5	0.8	0.2	14.1
	供給	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	16.9	30.1
南風原町	需要	12.9	11.0	8.4	6.6	5.0	3.3	47.2
	供給	12.1	12.1	12.1	8.3	6.7	6.7	58.1
東風平町	需要	11.0	9.7	8.0	5.9	4.3	2.9	41.7
	供給	12.0	12.0	12.0	10.8	4.5	4.0	55.2
北中城村	需要	7.6	6.1	4.8	3.8	3.1	2.7	28.1
	供給	5.2	11.0	9.6	8.5	8.1	8.1	50.5
中城村	需要	11.9	11.2	9.7	7.9	6.7	5.7	53.2
	供給	16.9	16.9	16.7	10.2	7.4	7.4	75.4
大里村	需要	6.1	5.4	4.4	3.2	1.7	0.6	21.3
	供給	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	53.1
知念村	需要	1.7	1.4	0.8	0.0	0.0	0.0	3.9
	供給	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	7.8
玉城村	需要	5.4	4.2	3.2	2.0	0.8	0.2	15.7
	供給	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	32.4
具志頭村	需要	5.3	4.6	3.6	2.6	1.7	1.2	19.1
	供給	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	16.2
合計	需要	215.2	176.2	132.4	100.7	72.4	51.0	748.1
	供給	205.5	221.0	187.0	133.8	184.2	155.4	1086.9

- ・ 宅地需要推計については、国立社会保障・人口問題研究所の市町村ごとの将来推計人口(平成15年12月)を基礎データとし、これに男女別年齢階級別世帯主率、平均宅地規模変換式、その他の係数等により算出したものである。
- ・ 宅地供給推計については、民間開発の最近5年間の実績、区画整理事業の未利用宅地及び事業予定宅地埋立事業予定宅地、基地返還跡地供給予定宅地のそれぞれのデータをもとに、重複分や有効宅地率等を勘案して算出したものであり、公的開発、民間開発がこれまで同様に続いた場合を想定した推計である。
- ・ 本推計の基礎となった各種データは、市町村単位のものであるため、統計調査時の抽出数等の問題があり、統計上の誤差を生じている可能性があるため、推計結果についてはあくまでも参考推計としている。

2) 中部広域都市都市計画区域+石川市都市計画区域

人口推計

表 5-6 人口推計 (単位:人)

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
沖縄市	119,686	123,344	126,391	128,809	130,340	131,027	131,281
具志川市	61,061	64,354	67,050	69,092	70,591	71,502	71,975
与那城町	13,358	13,477	13,522	13,520	13,457	13,338	13,137
勝連町	13,581	13,924	14,194	14,409	14,521	14,544	14,489
嘉手納町	13,661	13,608	13,606	13,643	13,603	13,515	13,396
北谷町	25,554	27,151	28,462	29,397	30,151	30,698	31,088
読谷村	36,115	38,961	41,321	43,079	44,385	45,316	45,906
石川市	21,992	22,194	22,433	22,764	22,995	23,108	23,093
計	305,008	317,013	326,979	334,713	340,043	343,048	344,365

世帯数推計

表 5-7 世帯数推計 (単位:世帯)

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
沖縄市	39,435	42,246	44,570	46,365	47,572	48,380	48,959
具志川市	18,817	20,615	22,181	23,433	24,394	25,131	25,683
与那城町	3,913	4,143	4,313	4,424	4,482	4,504	4,474
勝連町	3,717	3,978	4,204	4,376	4,498	4,585	4,636
嘉手納町	4,406	4,550	4,675	4,770	4,797	4,806	4,800
北谷町	7,977	8,816	9,507	10,019	10,421	10,734	10,992
読谷村	10,511	11,780	12,887	13,767	14,449	15,004	15,448
石川市	7,042	7,372	7,679	7,960	8,178	8,344	8,461
計	95,818	103,502	110,018	115,113	118,792	121,489	123,454

住戸数推計

表 5-8 住戸数推計 (単位:戸)

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
沖縄市	40,736	43,639	46,040	47,894	49,141	49,976	50,574
具志川市	18,534	20,305	21,848	23,080	24,027	24,753	25,297
与那城町	3,890	4,118	4,287	4,398	4,455	4,477	4,447
勝連町	3,695	3,955	4,179	4,349	4,471	4,558	4,608
嘉手納町	4,380	4,523	4,647	4,741	4,769	4,778	4,772
北谷町	8,017	8,861	9,555	10,070	10,474	10,788	11,048
読谷村	10,354	11,605	12,695	13,562	14,234	14,780	15,218
石川市	7,024	7,353	7,660	7,940	8,157	8,323	8,439
計	96,630	104,360	110,912	116,035	119,728	122,434	124,403

宅地需要量推計

表 5-9 宅地需要量推計 (単位:ha)

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
沖縄市	917	954	984	1,006	1,020	1,030	1,036
具志川市	484	513	538	557	571	581	589
与那城町	139	145	150	152	154	154	154
勝連町	116	122	127	130	133	134	135
嘉手納町	141	145	147	150	150	150	150
北谷町	213	227	238	246	252	257	261
読谷村	309	334	355	371	384	393	401
石川市	217	224	230	236	240	243	246
計	2,536	2,664	2,769	2,848	2,904	2,944	2,972

宅地の需要・供給推計（参考推計）

表 5-10 宅地の需要・供給（参考推計）

(単位:ha)

		00 - '04	05-'09	10-'14	15-'19	20 - '24	25-'29	計
沖縄市	需要	37.3	29.5	21.9	14.4	9.5	6.7	119.3
	供給	43.7	31.3	24.5	39.8	19.0	19.0	177.2
具志川市	需要	29.3	24.4	18.8	14.0	10.5	7.7	104.7
	供給	28.7	24.0	23.8	21.4	18.1	17.4	133.4
与那城町	需要	6.0	4.4	2.8	1.5	0.6	0.0	15.2
	供給	3.3	8.3	9.9	9.0	9.0	8.9	48.4
勝連町	需要	5.7	4.8	3.5	2.5	1.7	1.0	19.2
	供給	2.7	2.7	2.7	1.7	0.2	0.2	9.9
嘉手納町	需要	3.3	2.8	2.1	0.6	0.2	0.0	9.0
	供給	1.0	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	4.0
北谷町	需要	14.2	11.1	8.0	6.1	4.6	3.8	47.8
	供給	14.0	18.6	16.5	16.5	18.1	11.4	95.1
読谷村	需要	25.4	21.1	16.2	12.2	9.7	7.7	92.3
	供給	14.3	15.1	21.1	29.0	23.6	15.3	118.4
石川市	需要	7.0	6.4	5.7	4.4	3.3	2.3	29.1
	供給	7.0	7.0	24.9	6.4	2.0	2.0	49.3
合計	需要	128.2	104.4	79.1	55.6	40.1	29.2	436.6
	供給	114.6	107.6	124.0	124.3	90.5	74.7	635.8

- ・ 宅地需要推計については、国立社会保障・人口問題研究所の市町村ごとの将来推計人口（平成 15 年 12 月）を基礎データとし、これに男女別年齢階級別世帯主率、平均宅地規模変換式、その他の係数等により算出したものである。
- ・ 宅地供給推計については、民間開発の最近 5 年間の実績、区画整理事業の未利用宅地及び事業予定宅地埋立て事業予定宅地、基地返還跡地供給予定宅地のそれぞれのデータをもとに、重複分や有効宅地率等を勘案して算出したものであり、公的開発、民間開発がこれまで同様に続いた場合を想定した推計である。
- ・ 本推計の基礎となった各種データは、市町村単位のもので、統計調査時の抽出数等の問題があり、統計上の誤差を生じている可能性があるため、推計結果についてはあくまでも参考推計としている。

6．宅地需要に関するゾーニングの提案

中南部都市圏の宅地の需要を論ずる上で、その需要圏を考える必要がある。既往の調査では中南部都市圏全体若しくは那覇広域都市圏・中部広域都市圏に大きく区分した考え方で調査されてきたが、今回実施した開発事業者に対するヒヤリングから宅地の需要圏はもっと小さな範囲で考えるべきではないかという意見が多かった。さらに住宅・宅地需要の専門家やディベロッパーのヒヤリングから通勤などいくつかの需要に関連する要素の指摘があり、それらを総合的に検討しゾーニングという形で提案することとした。

(1) ゾーニングの設定条件

ゾーニングの設定条件を通勤圏、人口移動、住宅・宅地販売状況などの相互条件と各市町村の住宅・宅地に関する個別条件とに分け整理した。

通勤圏は平成 12 年度の国勢調査の常住地と従業地の関係、人口移動は平成 12 年度の国勢調査の転出転入、住宅・宅地の販売状況は今回実施した沖縄県宅地建物取引業協会登録事業者に対するアンケート調査によりそれぞれの分析結果を参考とした。

また、個別条件については次の分析結果を参考とした。

- ・ 住宅地平均価格：平成 14 年 7 月 1 日沖縄県地価調査基準点の標準価格一覧
- ・ 宅地率：平成 13 年度土地利用現況面積における宅地面積
- ・ 持家率：平成 12 年度国勢調査における持ち家の住宅戸数に占める割合
- ・ 定住率：平成 12 年度国勢調査における平成 7 年度以降同じ市町村に住み続けた人数割合

(2) 各市町村間の指標

1) アンケート調査による居住地と購入地の関係

沖縄県宅地建物取引業協会会員に対するアンケート調査より、顧客の居住地と購入地との関係を分析した。

居住地と購入地が同一の市町村以外で 3 件以上のものを図上に矢印で表示した。



図 6-1 居住地と購入地の関係

2) 転入転出の関係 (資料: 国勢調査 平成 12 年度)

平成 12 年度国勢調査における平成 7 年度以降の 5 年間で、市町村内移動人数の対象人数に占める割合を 5 段階で表示した。

転出入の関係でそれぞれ上位 3 市町村を選び、相互に 3 位まで含まれる市町村について、1 位: 3P、2 位: 2P、3 位: 1P としてポイントをつけ、その合計ポイントにより、2 市町村間の移動の割合を示した。

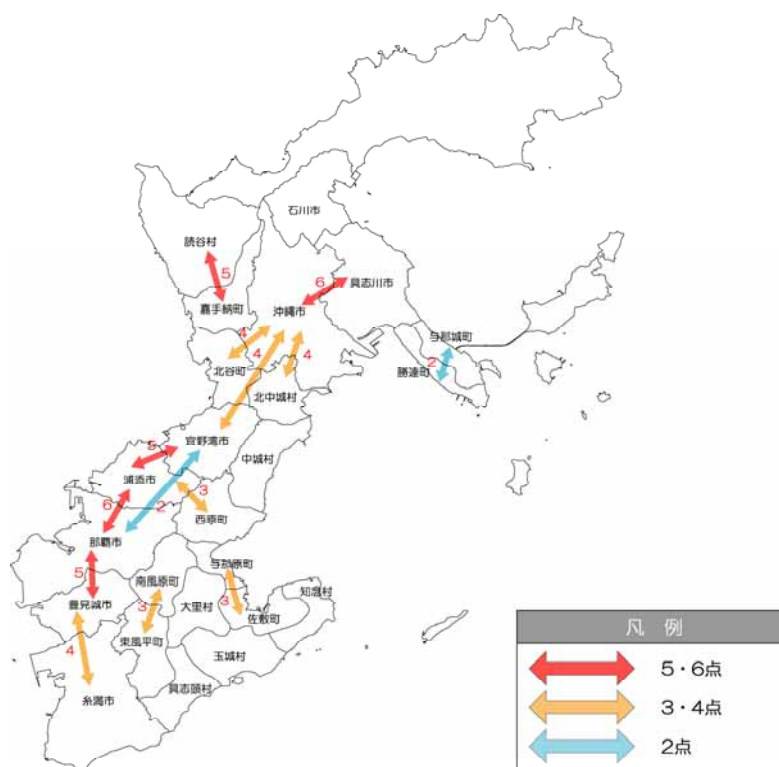


図 6-2 転入転出の関係

3) 常住地・従業地 (資料: 国勢調査 平成 12 年度)

那覇市

平成 12 年度国勢調査より、各市町村に常住し、那覇市を従業地とする人数を 15 歳以上の人口に占める割合を 5 段階で表示した。

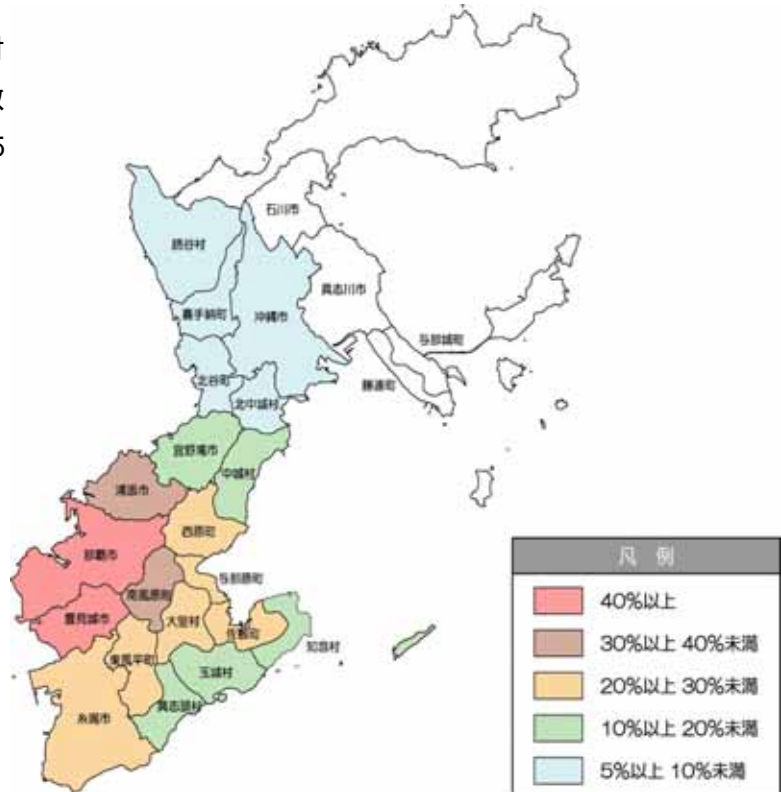


図 6-3 常住地・従業地の関係

沖縄市

平成 12 年度国勢調査より、各市町村に常住し、沖縄市を従業地とする人数を 15 歳以上の人口に占める割合を 5 段階で表示した。

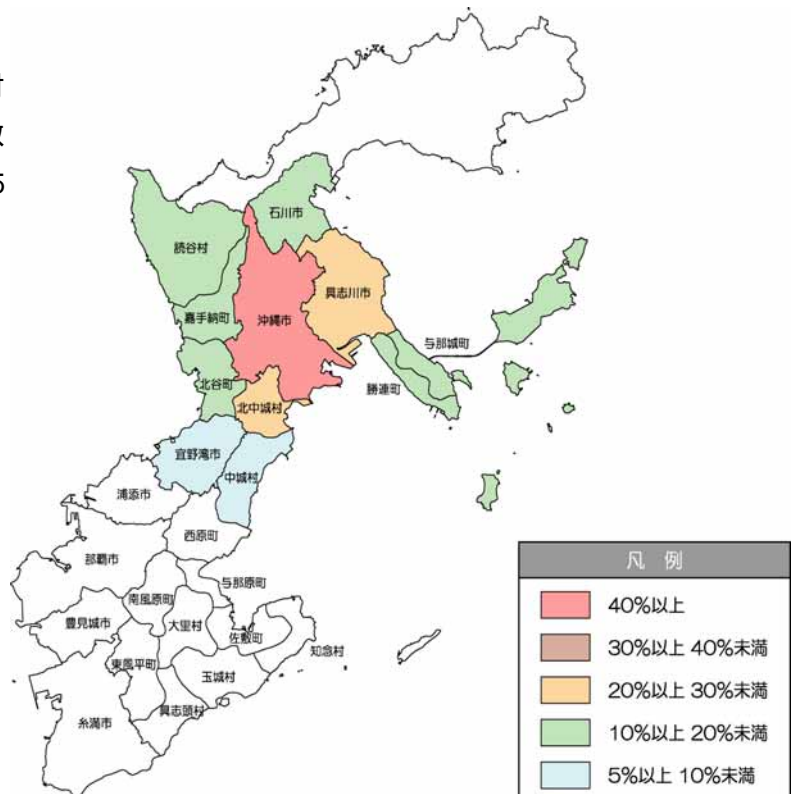


図 6-4 常住地・従業地の関係

4) 住宅地平均価格 (資料: 沖縄県地価調査基準地の標準価格一覧 平成 14 年度)

平成 14 年 7 月 1 日現在の各市町村の住宅地平均価格を 5 段階で表示した。

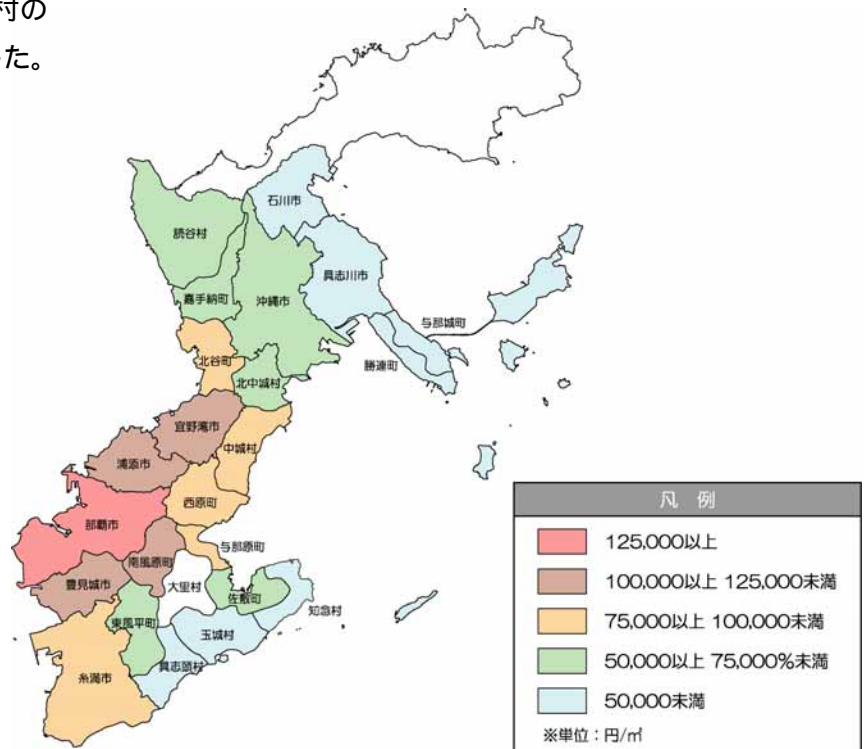


図 6-5 住宅地平均価格ランク図

但し、大里村における住宅地の平均価格については、データが不明。

5) 宅地率 (資料: 県土地対策課データ 平成 13 年度)

平成 13 年度 土地利用現況面積における宅地面積の市町村面積に占める割合を 5 段階で表示した。

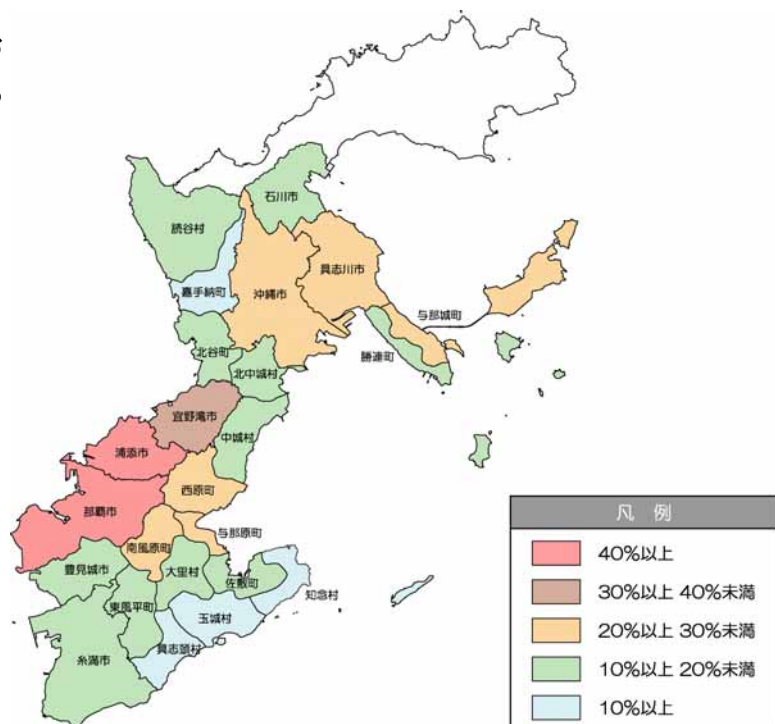


図 6-6 宅地率ランク図

6) 持家率 (資料: 国勢調査 平成 12 年度)

平成 12 年度国勢調査における持家の住宅戸数に占める割合を 5 段階で表示した。

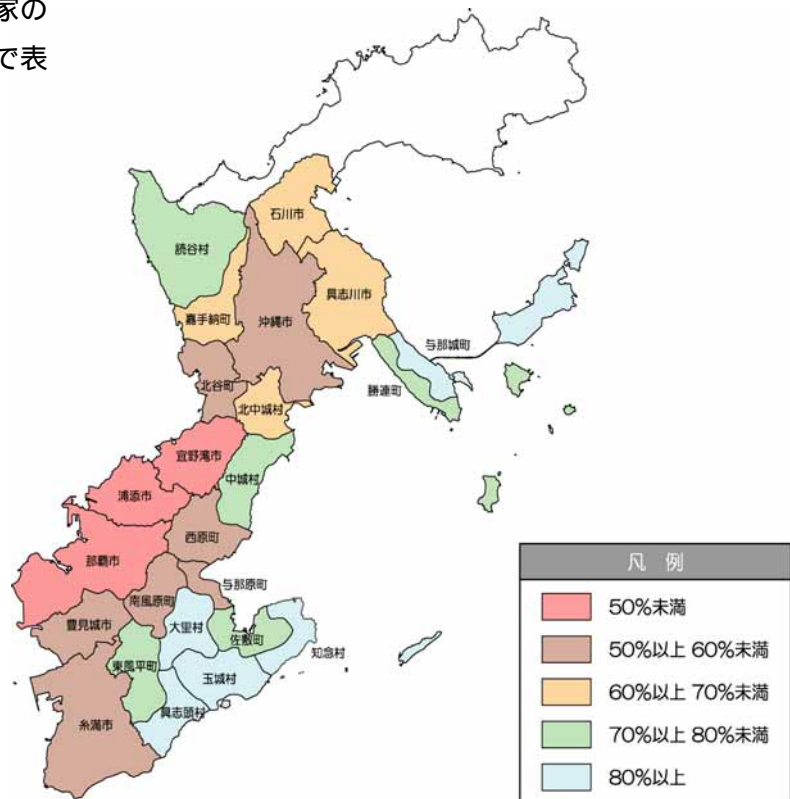


図 6-7 持家率ランク図

7) 過去 5 年以内に同一市町村に住んでいる比率 (資料: 国勢調査 平成 12 年度)

平成 12 年度国勢調査における平成 7 年度以降の 5 年間で、同じ市町村に住み続けた対象人数に占める割合を 5 段階で表示した。

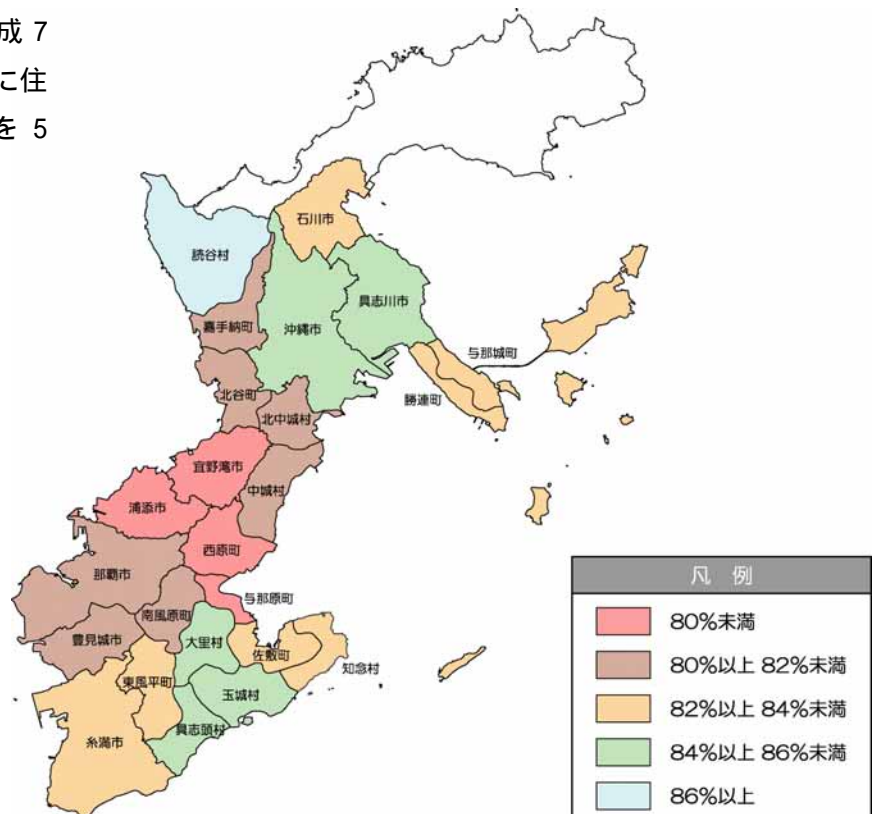
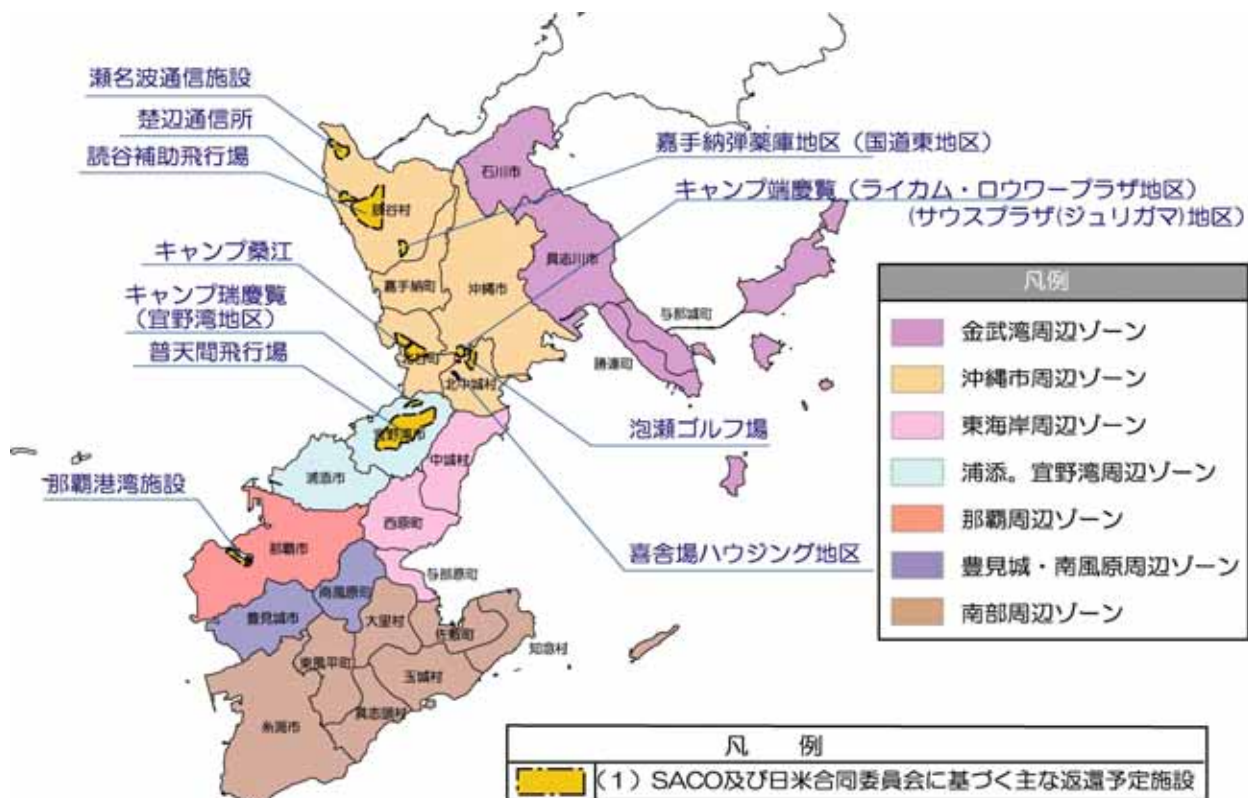


図 6-8 過去 5 年以内に同一市町村に住んでいる比率ランク図

(3) ゾーニングの設定

以上の各指標を参考に、道路網、隣接条件などを考察したうえで、図のようなゾーニングを提案する。



ゾーニングの考え方は基本的には需要圏、生活圏という考え方と同一のものと考えられ、その範囲を決める要素は、転出転入など人口移動や通勤通学圏、買い物圏など各ゾーンの土地や建物の特性などで判断しそれらをいくつかの段階に整理比較を行い市町村界でゾーニング案を提案したが、この考え方についてはいくつかの点で意見がある。

- ・ 市町村界よりも、本来は町界の単位で確認すべきである。
- ・ 需要圏は道路整備や大規模開発、ショッピングセンターの建設などで変化する可能性がある。

当調査では宅地需要のゾーニングを市町村単位でまとめたが、それは宅地量推計のために必要なデータが市町村単位でしか得られないものが多いためであり、市町村の字ごとの転入転出データ等の利用が可能となれば、よりきめ細かな確かなゾーニング提案をする必要がある。

(4) ゾーン(提案)別推計結果(参考推計)

表 6-1 ゾーン別宅地需要供給推計(参考推計)

(単位:ha)

		00-'04	05-'09	10-'14	15-'19	20-'24	25-'29	計
金武湾周辺ゾーン (石川・具志川・与那城・勝連)	需要	48.0	39.9	30.8	22.3	16.1	11.1	168.2
	供給	41.6	42.0	61.3	38.4	29.3	28.5	241.1
沖縄市周辺ゾーン (読谷・嘉手納・沖縄・北谷・北中城)	需要	87.8	70.7	53.0	37.1	27.1	20.8	296.5
	供給	78.2	76.6	72.3	94.5	69.3	54.3	445.3
東海岸ゾーン (中城・西原・与那原)	需要	42.7	36.7	28.4	23.0	18.0	13.8	162.8
	供給	31.8	41.1	35.3	19.3	16.5	16.5	160.5
浦添・宜野湾ゾーン	需要	46.8	38.2	31.1	24.9	19.2	15.7	176.0
	供給	37.0	39.9	35.9	26.3	98.6	57.7	295.4
那覇ゾーン	需要	11.9	5.7	0.0	0.0	0.0	0.0	17.6
	供給	45.3	35.9	23.3	8.9	7.5	7.5	128.3
豊見城・南風原ゾーン	需要	43.7	36.1	26.9	20.9	15.4	10.3	153.3
	供給	34.9	35.2	34.6	24.4	16.5	16.2	161.8
南部ゾーン (大里・佐敷・知念・玉城・具志頭・東風平・糸満)	需要	62.4	53.4	41.2	28.0	16.7	8.5	210.2
	供給	51.3	57.8	48.3	46.4	37.0	49.4	290.2
計	需要	343.4	280.7	211.5	156.4	112.6	80.2	1,184.7
	供給	320.1	328.5	311.1	258.2	274.7	230.1	1,722.7

- ・ 本表は、宅地需要の考え方の一つとして提案したゾーニングごとに、市町村ごとの推計結果を再集計したものである。
- ・ 宅地需要推計については、国立社会保障・人口問題研究所の市町村ごとの将来推計人口(平成15年12月)を基礎データとし、これに男女別年齢階級別世帯主率、平均宅地規模変換式、その他の係数等により算出したものである。
- ・ 宅地供給推計については、民間開発の最近5年間の実績、区画整理事業の未利用宅地及び事業予定宅地埋立事業予定宅地、基地返還跡地供給予定宅地のそれぞれのデータをもとに、重複分や有効宅地率等を勘案して算出したものであり、公的開発、民間開発がこれまで同様に続いた場合を想定した推計である。
- ・ 本推計の基礎となった各種データは、市町村単位のものであるため、統計調査時の抽出数等の問題があり、統計上の誤差を生じている可能性があるため、推計結果についてはあくまでも参考推計としている。

7. 宅地需要供給推計結果の考察

今後大規模な開発可能性のある軍用地跡地が多く存在する中南部都市圏において、宅地の需要と供給の推計を各市町村単位で算出した調査は初めてである。

その推計手法についてはいろいろと課題もあるが、中南部都市圏全体として、これまでどおり通常の人口の増減や移動を前提とした場合には、将来は宅地の供給が需要を上回ることが予測された。今回の供給推計の手法は、公的な土地区画整理事業、埋め立て事業、駐留軍用地跡地利用が通常のスケジュールで進められた場合で、かつ民間開発における供給がこれまでと同様に続いた場合を想定している。

今後は駐留軍用地跡地利用など公共側の開発と民間開発とのバランスを始めとし、どのような宅地関係の施策を展開するかが議論を必要とするところである。

また、今回の宅地需要推計では、これまでの平均宅地規模を基礎に将来の需要量を算出している。駐留軍用地跡地における住宅供給にあたっては、本県の住環境改善を図るための絶好の機会であるので、ゆとりある住宅地を目指すとするれば、将来の宅地需要量としては、もっと大きくなることが予想される。

なお、推計手法についても次に挙げるような課題があるため、より正確で継続的な調査が可能である推計手法の確立を目指すことが必要である。

(1) 国立社会保障・人口問題研究所データについて

宅地需要の推計のための基本的なデータとして、国立社会保障・人口問題研究所の市町村別人口推計を用いたが、この推計は基本的にトレンド推計となっている。このため、市町村の区域に比して、大規模な開発が行われた際の影響など通常以上の社会移動を起こす要素などについては考慮されていない。従って、同研究所の都道府県別推計値ほどの精度は得にくい。そのため、例えば那覇市では2004年10月の時点で約1万人の誤差が生じている。

(2) 市町村のデータについて

住宅土地統計調査で5万人以下の町村については、必要データが公表されておらず、統計局の協力でデータは入手したが、あくまで県全域のためのサンプルであるため、データの無い町村部のデータを補完するまでには至らなかった。よって、データの公表されていない町村部についてはいくつかの指標によりグルーピングし、宅地量の推計を行った。その結果推計式そのものの誤差やグルーピングによる誤差など、推計結果については何段階かの誤差が発生していると考えられる。

そのため、市町村ごとの推計結果については、あくまでも参考推計とする。

(3) 供給データ

供給量の推計については、今後2030年度(平成42年度)までに供給の可能性のある構想や計画、事業等を積み上げ式で加算している。この中で、主として民間事業者が供給する宅地については過去の各関係法申請段階のデータをもとに算出している。しかしながら、これらの申請行為は開発行為と農地転用のように重複するものもあるため、その部分を設定値により修正を行った。その設定値については時間的な制約とデータの入手の難しさから一部をモデルとし検証作業を行っており、今後この設定値についての精査が必要である。

また、市町村との情報交換は必ず必要になると考えられたため、早期にそのネットワークの構築が必要である。また、多くの市町村が構想・計画・事業を各担当部署で把握しているケースがほとんどで、一括して把握している市町村はほとんどない状態であった。総合的な情報収集が必要となる。

(4) 民間事業者による供給と需要の関係

前述のように将来の宅地供給の推計を積み上げ式で算出したが、民間事業者による宅地供給は本来その時期の需要の動向と関連しながら供給されているものと考えられる。そのため、過去に遡り需要推計と実際の供給量の関係を分析すると需要と供給の関係が明らかになる可能性があるが、この調査では入手可能なデータの範囲を考えると十分な分析は不可能と判断した。今後、データを入手し再度分析する必要がある。

(5) ビルトアップ率などの設定値

土地区画整理事業や駐留軍用地跡地利用における宅地供給の考え方として、敷地に建物が建つ時期(ビルトアップ)を宅地の供給とした。その割合(ビルトアップ率)を過去の調査から引用しているが、地域性や現在事業の周辺環境等を考えると、この設定値を再度検証する必要があると考えられる。

(6) ゾーニングと需要圏について

今回の調査の目的は中南部都市圏全体の住宅宅地需要量と供給量を把握し、大規模軍用地跡地等の土地利用に関して宅地需要に関する情報を提供することであった。調査の結果、各市町村単位で各期ごとの住宅宅地需要量と供給量が把握でき、全体的に他市町村へというよりはむしろ同じ市町村内での移動が多いという傾向が判明した。さらに住宅や宅地を求める人、つまり需要者が選択の対象とする地区を市町村よりも少し大きな範囲で考えたものを宅地の需要供給を考える上でのゾーニングとして提案した。

一方、那覇新都心地区のように他の市町村からの移動も多い可能性もある事例もあった。今後、大規模軍用地跡地の土地利用、特に住宅用の宅地に関してはどの範囲からの需要が考えられるかという需要圏について検討をすることが必要であり、その需要圏は前述のゾーニングを超えた範囲となる可能性がある。つまりゾーニングは中南部都市圏の需要量と供給量を比較検討するための設定で、需要圏とは個別の開発における影響範囲と捉え2つの考え方を整理し検討する必要がある。

以上の点以外にもいくつかの課題はあるが、今後は推計手法を検証するとともに、駐留軍用地跡地等のように大規模な開発による需要範囲など、宅地の市場範囲の拡大等の課題についても引き続き調査することが必要と思われる。

8．資料編（跡地における住環境形成等に関する資料）

（1）沖縄の住環境の現状と新たな住宅開発

沖縄県都市計画区域マスタープランにおける那覇広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針によると、近年人口は都市部特に中南部に集中し、線引き区域では市街化区域内に高密度に集積している。また非線引き区域においては、用途地域以外へスプロールしていると記述されている。

さらに、普天間飛行場をはじめ大規模軍用地跡地における宅地の供給は交通問題や環境問題を生み出す可能性がある。

一方、少子高齢化社会において、新たな宅地の需要が大きく見込めない時代に入り、宅地そのものの活用を考え直す時期に来ていると思われる。

その中で、本県の長年の目標である経済的な自立に向かい、新大学院大学を中心としたサイエンスパークの構想やリタイアメントコミュニティーなど新たな取り組みが始められている。これらの現状から、本県における住宅開発について検討を始めるにあたり、米国の新たな住宅開発の流れであるニューアーバニズムに着目した。その理由は次の点である。

ニューアーバニズムが公共交通を重視したまちづくりである。

公共空間を骨格的、拠点的に整備し、歩行環境を重視している。

地域に根ざした伝統的な都市建築のデザインを土地利用、街路形態に再評価し導入している。

都市景観や街路景観を重視し、統一された街並みのデザインを追求する。

複合的土地利用を誘導し、常に人が活動するまちを形成する。

循環型社会に寄与するように、地形や自然に適合したデザインを目指している。

まちづくり全般において、いろいろな手法で住民参加型の開発を推進し、民間事業者と行政のパートナーシップも積極的に取り入れられている。

（2）ニューアーバニズムとTODについて

1）デザインの特徴

ヒューマンスケールを重視した街路公共空間の整備・充実

- ・ 公共空間を都市活動の中心の場として、骨格的・拠点的に位置付ける。新市街地の場合、計画段階において街路の役割、ヒエラルキーを明確にする。
- ・ 歩行環境を整える手段として、各街路に連続して歩道を整備し、街路樹を植えるほか、住居は歩道近くに主要壁面が一定となるよう建てることが求められる。店舗はセットバックをゼロにして直接歩道に接して配置され、店舗前の路外駐車場は認めない。かわりに路上駐車や、建物裏の駐車場や車庫を活用し、多くの場合、車は裏路地から出入りする。
- ・ 歩行者、自転車の通行を優先し、歩きやすい、ヒューマンスケールな街とする。そのため小規模なブロック構成、回遊性の高いグリッド型構成を基本とする。
- ・ 自然環境への影響が最小限となるよう、用地内の特徴ある自然景観をオープンスペースや公園として保存し、住区内においても様々な規模の公園や運動場が分散配置される。歴史的な建物の残る区域においては、保存・修復、再利用が奨励される。
- ・ すべての建築デザインについて、歩行者から見て魅力的で安心感のあるデザインを基本とし、歩道に面した位置に玄関・窓を配置する。大きさについてはヒューマンスケールが重視される。

公共交通機関

- ・ 公共交通を重視した街づくり（TOD: Transit Oriented Development）とし駅の近くほど高密度とする。可能であればLRTやBRTなど新たな公共交通機関の導入により中心市街地の歩行者増加、自動車交通量の削減を図る。

多様性・複合的土地利用

- ・ 複合的土地・建築利用とすることにより、24時間人の活動があり、人の目が注がれる街とする。
- ・ 土地利用形態に関しては、住区内、区画内、施設内各レベルにおいて、店舗やオフィス、住居、公共サービスなど、用途の混合が奨励される。住環境に関しては、様々な所得・年齢層の住民が住めるよう、多様な形式や価格の住居を配置し、従来のような価格ごとの分離は行わない。

エコロジカルなデザイン

- ・ 地形・自然に適合したランドスケープデザイン、循環型社会に寄与する省エネ技術などを導入する。
- ・ 可能であれば自然勾配を利用した雨水排水を利用し、ビオトープ的な空間を形成する。

地域の歴史文化を重要視

- ・ 地域に根ざした伝統的な建築デザイン、土地利用、街路形態を再評価して導入する。
- ・ ニューアーバニズムは地域の特徴を最大限生かそうとするもので、住民参加は非常に重要である。

2) 開発手法

民間開発業者主体

良質なコミュニティの創始者として理念を持つ民間開発業者が、条例や開発手続き、融資などの問題をクリアして開発実現にいたる例である。事例としてはシーサイドやケントランズがこのタイプとなる。場合により、自治体側はゾーニング変更や条例改正などによる協力を行うことが必要となる。

また、開発地や規模が広域地域の成長政策と一致することが理想とされる。

行政主導型

政府がスマートグロース政策など、成長管理政策や交通政策により特定地域における開発誘導や規制を行う。自治体は条例により、特定区域内の新規開発に対してマスタープランに沿った開発原則の適用を義務づける。また、行政が主体的投資を行うことで開発の利点や市場の存在を実証し、地域の良質な開発を誘導する手法も用いられている。ノースカロライナ州コーネリアス町では、町が用地の購入を行い、開発主として市民参加による計画作成を行った。また公共住宅機関による住宅開発・再開発もモデルとなる。米連邦住宅都市開発局は、公共住宅の建替えの際にニューアーバニズムのデザイン理論を採用した。

3) 合意形成

政策提言組織による教育・普及活動

政策提言組織として kongress・フォー・ザ・ニューアーバニズム（CNU）が結成され、理論の普及活動が行われている。また非営利団体である地方政府委員会（Local Government Commission）は建築家らと協力し、ニューアーバニズムの理論構築を行った。委員会は1991年、都市づくりの主導的立場にあるデザイン専門家を集め、それぞれに共通する良質のデザイン要素について合意点を導いた後、それらを一連の原則にまとめ、さらに地方政府が実行するための提案をまとめ、アウニ - 原則と呼ばれている。政策サイドはこうした活動を財政援助により支援することができる。CNUの活動は連邦住宅都

市開発局や連邦環境保護庁より財政支援を受けている。

市民参加

ニューアーバニズムのマスタープランづくりにおける市民参加方法のひとつに、専門家のコーディネーターにより自治体職員や地主、市民、地域事業主らが一週間ほどかけて共に計画を作成していく「シャロット」と呼ばれる手法がある。

(3) 大規模駐留軍用地跡地における提案

沖縄の都市は、車中心の交通基盤や渋滞、土地利用の拡散、無秩序な建築パターン、およびそれに起因する公共空間の質の低さなど、様々な面において米国と類似した問題を抱えている。そうした意味で、米国において成功している事例や理論の研究は、沖縄の土地利用問題の解決法や住環境改善方法を探る上で価値があると言える。以下、ニューアーバニズムを含め、新たな住宅開発を検討する上でまず必要と思われる取り組みについて提案する。

1) 民間事業者との連携を前提とし情報交換

将来民間事業者の事業参加を誘導し、早期に民間事業者の意向を把握するために情報交換の場を設置し運用する。

2) 基本構想案の作成

交通政策・景観基本方針・地域特性を生かしたデザインなどたたき台として基本構想案を作り、新たな住宅開発についての議論を開始する。

3) 市民参加と合意形成のための体制構築

計画段階で地主を含む市民が参加することは全体の合意形成に大きな効果が期待できる。このための市民と行政、専門家チーム等の連携体制を検討し実施する。

4) シニアタウン等実施のための体制構築

シニアタウン構想を含め、県内の雇用を圧迫しない新たな住宅宅地の需要を検討する。そのための検討体制を構築し実施する。

5) 住宅宅地需要者の意向の詳細把握

今回の調査では住宅宅地の需要の概要は把握できたが、今後の住宅宅地に関する詳細な需要者のニーズの把握が必要である。

6) 関連する法整備の検討

都市計画法等関連法を始め住宅宅地に関連する法及び条例等（運用規準等を含め）の見直し、整備が必要な部分を検討する。