

【土地利用フレーム】

（１）用途地域ごとに人口密度の目標を設定することによる保留人口の算出

○沖縄県都市計画運用指針（Ⅳ-2-1-Ⅱ）B-1）に示される「市街化区域の設定は、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる人口フレーム方式）を基本とすべきである。」との考え方に基づきながら、将来的な市街化区域の拡大部分に収容すべき人口（以下、「保留人口」という。）を算出する。

上記を踏まえ、以下について設定する。

①那覇広域都市計画区域の市街化区域における将来人口の推計

2035 年における都市計画の区域別の将来人口を設定し、過去的那覇広域都市計画区域の市街化区域における人口の伸率から、将来の市街化区域における推計人口を算出する。

②保留人口の算出

１）目標人口とオーバーフロー人口

○都市計画運用指針（国土交通省）及び沖縄県都市計画運用指針を参考に、各用途地域の目

■各用途地域の目標人口密度

用途地域の種別		目標人口密度
住居系	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	60人/ha
	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	80人/ha
	第一種住居低域、第二種住居地域、準住居地域	100人/ha
非住居系	近隣商業地域、商業地域	100人/ha
	準工業地域、工業地域	40人/ha
	工業専用地域	0人/ha

※本県では田園住居地域の指定はない

＜目標人口密度について＞

都市計画運用指針（第13版 令和 7 年 3 月国土交通省）[P25]は、「住宅用地の人口密度は、土地の高度利用を図るべき区域にあつては100人/ha以上、その他の区域にあつては80人/ha以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても60人/ha以上とすることが望ましい」とするとともに、「既成市街地の基準である40人/haを下回らないこととすべき」であることを示している。

また、沖縄県都市計画運用指針[Ⅳ-2-1-Ⅱ） D-1-27]において、各用途地域における目標人口密度の目安を示している。

標人口密度より那覇広域都市計画区域の市街化区域における目標人口を次のとおり設定する。

⇒上記の目標人口密度と現状の市街化区域面積の用途ごとにおける面積から算出される人

口を、現状の市街化区域に係る目標人口とする。また、用途面積は将来も同様として将来の市街化区域の目標人口とする。

⇒将来の市街化区域人口の目標人口から将来の市街化区域内の推計人口を差し引いた分をオーバーフロー人口とする。※

※オーバーフロー人口は、用途地域面積のうち、居住ができない道路、公園等の面積を除いて算出する。

2) 現状の市街化区域における面整備地区

○現状の市街化区域において面整備が行われている地区がある。

○以下の土地区画整理事業地区を「2025 年までに人口の定着が見込まれる市街地整備事業地区」として、保留人口の算出にあたって考慮する。

○いずれの地区についても 2035 年までに全区域が市街化するとして人口を設定する。

3) 将来人口の増減

○将来（2035 年）の市街化区域人口は、現状（2020 年）から〇〇人減少する。※

4) 保留人口

○以上から、2035 年における保留人口は〇〇人となる。※

※保留人口の算出は公表していないため算出方法のみ記載する。