



平成20年度

まちづくり勉強会 (第3回)

■■■ 内 容 ■■■

1. 土地利用計画（沿道商業）の確認
2. 北谷町の商業状況
3. 商業地を取り巻く動き
4. 地区周辺の施設立地状況
5. 本地区の商業地の方向性

平成20年12月18日

北 谷 町

(2) 国道 58 号沿いの沿道商業地の確認

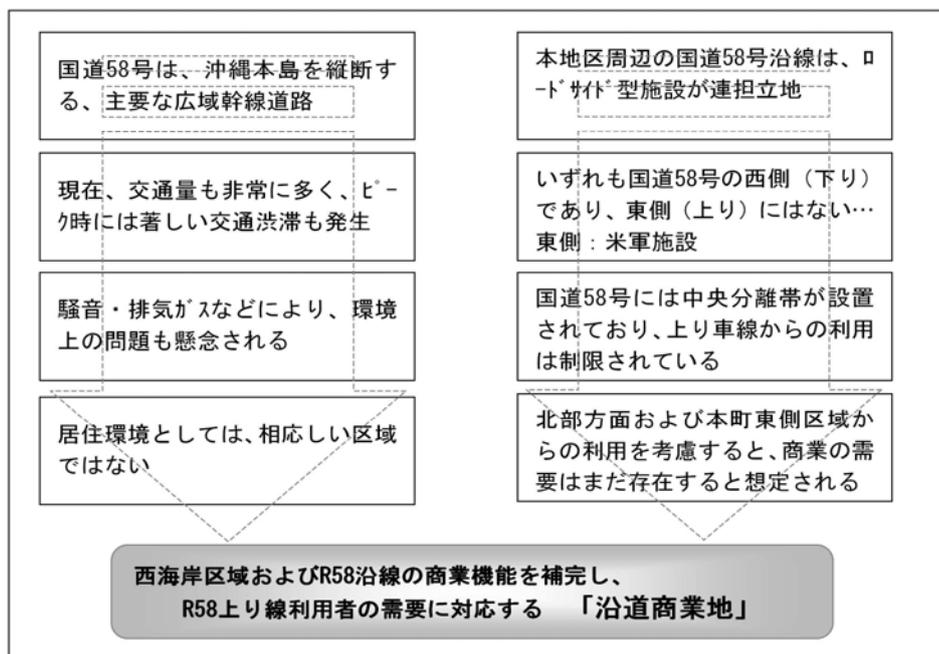
本地区の土地利用の中で国道 58 号沿いは、商業的土地利用を目指した沿道商業地として、提案されています。

(1) 土地利用

まちの基本的な構成に基づき、本地区の土地利用を大別すると、①国道58号沿線の沿道商業地、②県道24号パハス沿線の業務地、③沖縄らしさを感じられる住宅地、に分類される。

① 沿道商業地

国道58号沿道区域は以下の理由により、「沿道商業地区」として位置づける。



沿道商業地には、基本的にロードサイド型の飲食店・自動車関連施設などの立地を想定し、西海岸区域および隣接するR58号沿線西側（北前～桑江）の商業機能を補完する機能を担うものとする。

なお、本区域に立地する施設により、R58東側の後背地の都市環境を維持するためのバッファゾーン（緩衝帯）としての役割も期待する。



今回の勉強会は、国道 58 号沿いを「沿道商業地」と設定する事に関して、意見交換していきます。

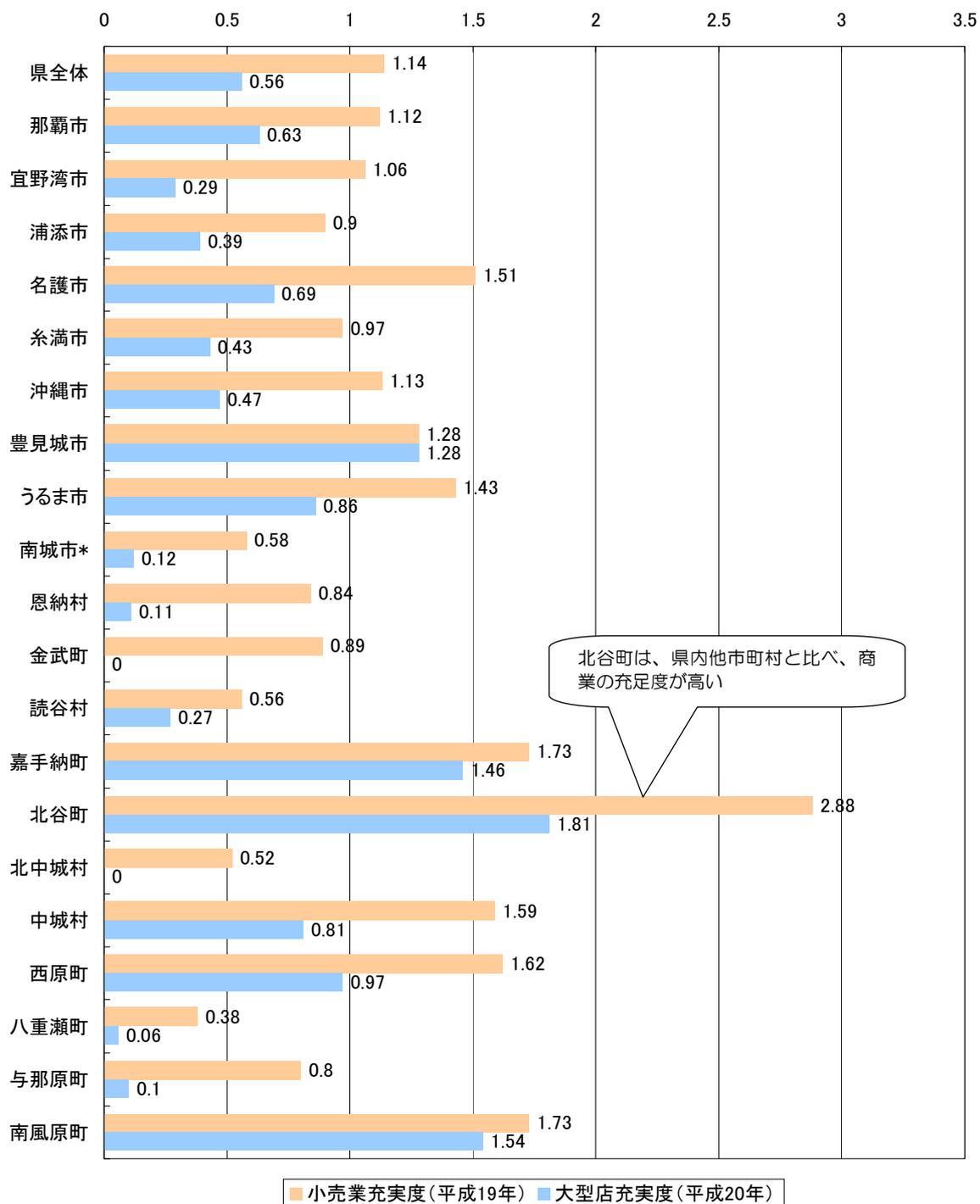
2 北谷町の商業状況

(1) 商業地の多さは

町民1人あたり、どれだけの商業の面積があるか

町民1人あたり、どれだけの大きな商業(店舗面積1,000㎡以上)面積があるか

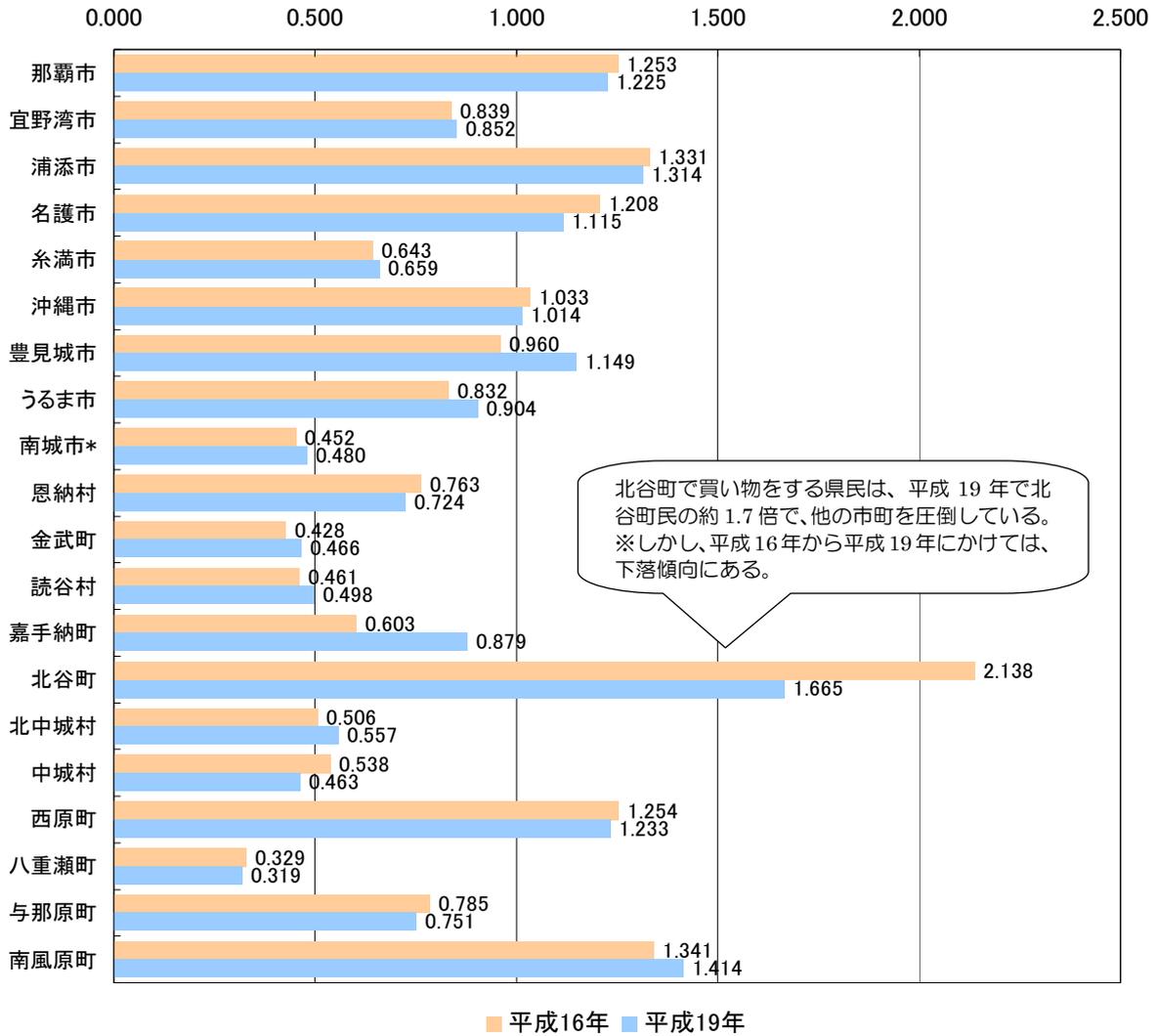
小売業充実度、大型店成熟度
資料: 商業統計、住民基本台帳3月末を元に加工



(2) 買い物客の多さは

商業人口（沖縄県民が買い物をする市町村）と、市町村人口との比率

商業拠点指数
資料：商業統計



北谷町で買い物をする県民は、平成19年で北谷町民の約1.7倍で、他の市町を圧倒している。
※しかし、平成16年から平成19年にかけては、下落傾向にある。

【商業拠点指数の目安】

1.20以上	商業拠点都市	周辺都市より消費を吸引
1.10~1.19	準商業拠点都市	周辺都市より消費を吸引
1.00~1.09	商業消費中間都市	流出と吸引が拮抗
0.80~0.99	準消費都市	周辺都市へ消費が流出
0.79以下	消費都市	周辺都市へ消費が流出

(3) 買い物客の動向は

市町村	買回品（婦人服）				最寄品（一般食料品）			
	前回調査 （平成 16 年度）		今回調査 （平成 19 年度）		前回調査 （平成 16 年度）		今回調査 （平成 19 年度）	
	地元	地元外	地元	地元外	地元	地元外	地元	地元外
那覇市	89.8	10.2	85.7	14.3	93.2	6.8	87.3	12.7
うるま市	86.6	13.4	89.3	10.7	91.1	8.9	94.1	5.9
宜野湾市	27.4	72.6	26.8	73.2	75.1	24.9	71.4	28.6
南城市	12.8	87.2	7.5	92.5	64.8	35.2	56.8	43.2
浦添市	49.1	50.9	47.7	52.3	80.6	19.4	79.1	20.9
名護市	85.2	14.8	87.0	13.0	98.4	1.6	98.3	1.7
糸満市	19.9	80.1	47.8	52.2	65.9	34.1	85.4	14.6
沖縄市	39.8	60.2	33.7	66.3	71.2	28.8	67.2	32.8
豊見城市	53.2	46.8	41.4	58.6	76.0	24.0	77.5	22.5
恩納村	0.6	99.4	2.5	97.5	10.8	89.2	11.9	88.1
金武町	7.0	93.0	5.4	94.6	45.9	54.1	77.8	22.2
読谷村	7.5	92.5	7.7	92.3	68.2	31.8	68.3	31.7
嘉手納町	14.0	86.0	21.5	78.5	62.6	37.4	70.1	29.9
北谷町	65.3	34.7	67.8	32.2	71.0	29.0	70.3	29.7
北中城村	1.2	98.8	0.3	99.7	15.9	84.1	8.5	91.5
中城村	0.5	99.5	3.5	96.5	22.1	77.9	35.9	64.1
西原町	49.7	50.3	48.4	51.6	68.2	31.8	59.5	40.5
八重瀬町	1.4	98.6	2.9	97.1	29.9	70.1	32.2	67.8
与那原町	8.2	91.8	11.8	88.2	52.0	48.0	50.1	49.9
南風原町	59.7	40.3	58.0	42.0	78.4	21.6	86.4	13.6

資料：平成 19 年度沖縄県買物動向調査報告書
 沖縄県観光商工労働部経営金融課

北谷町の約30%の方々は、北谷町外で買い物をされているようです。

【婦人服】

購買先	購買率
北谷町	67.8
うるま市	12.9
那覇市	9.7
沖縄市	6.6

【一般食料品】

購買先	購買率
北谷町	70.3
沖縄市	22.0

北谷町外で買い物をされる方を、北谷町内へ取り戻す取り組みは、大切であると言えます

3 商業地を取り巻く動き

(1) 大規模店舗に係わる法律改正（まちづくり三法）

平成 18 年度に、いわゆるまちづくり三法が改正され、平成 19 年 11 月から全面施行されています。

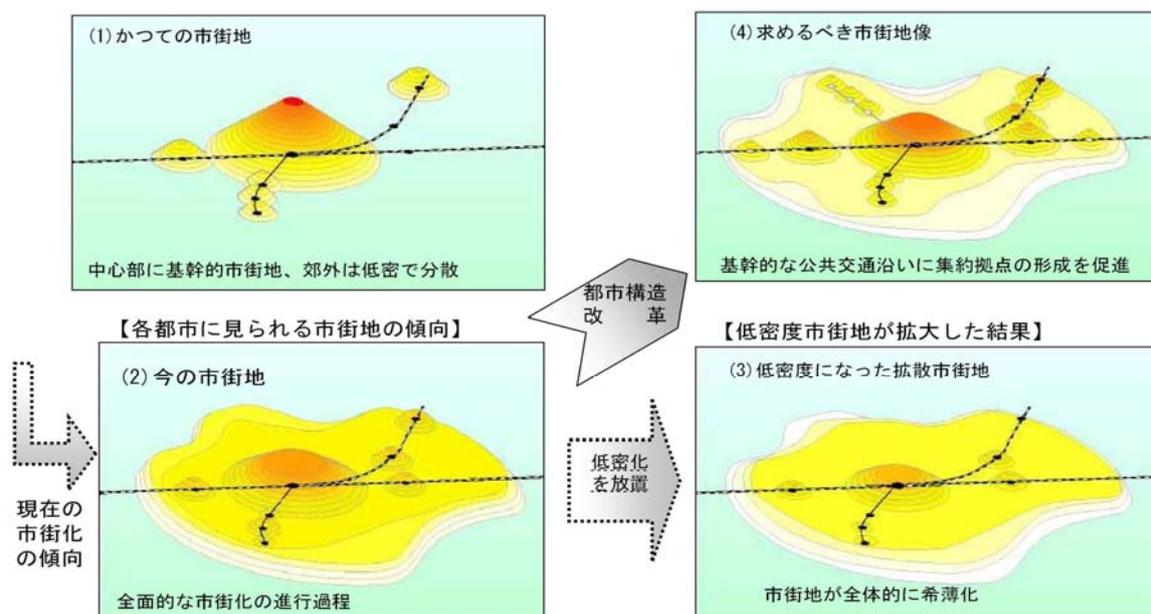
この改正により、10,000 m²を越える大規模な商業施設は、商業地域や近隣商業地域に原則、限定されるようになりました。

項目	改正前	改正後		
	3,000 m ² 超	3,000 m ² 超 10,000 m ² 以下	10,000 m ² 超	
用途	商業地域、近隣商業地域	○	○	○
	準工業地域	○	○	原則不可
地域	工業地域	○	○	原則不可
	第二種住居地域、準住居地域	○	○	原則不可
	第一種・第二種低層住居専用地域 第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域	×	×	×
工業専用地域	原則不可	原則不可	原則不可	
市街化調整区域	原則不可	原則不可	原則不可	
非線引き白地区域	○	○	原則不可	

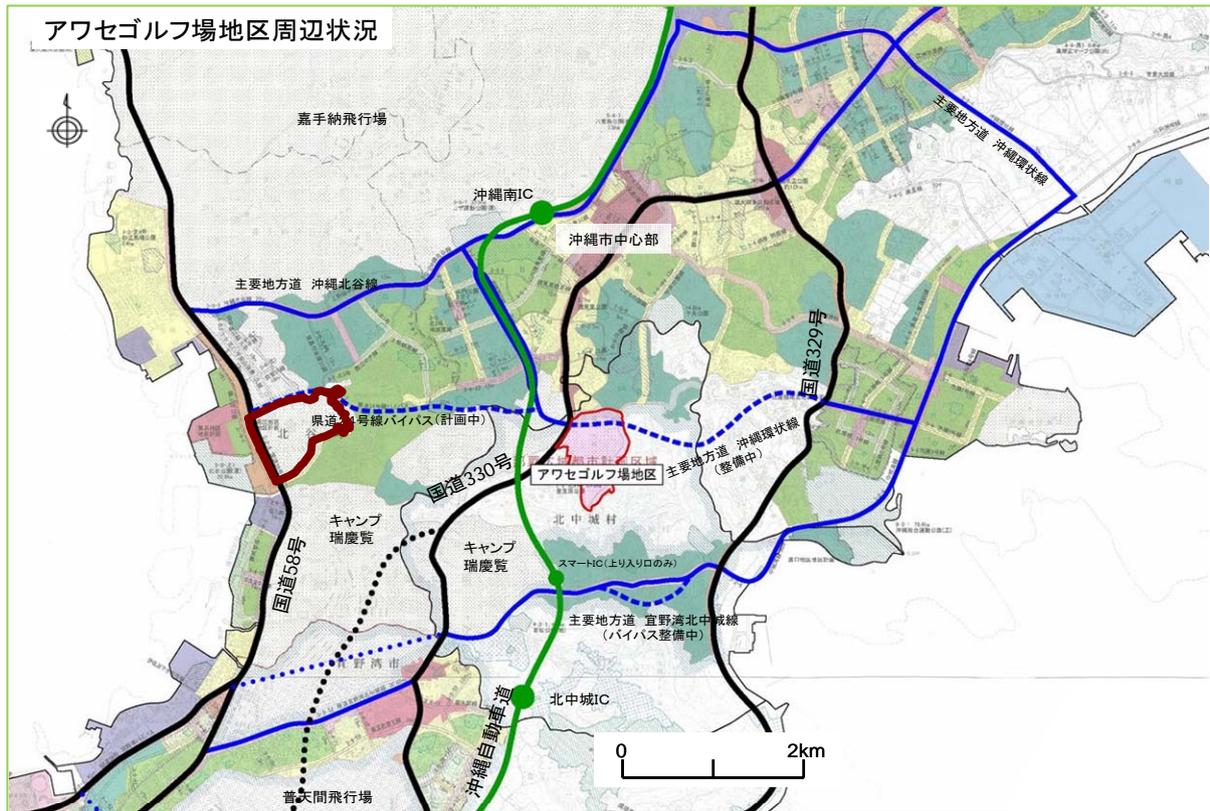
本地区の国道 58 号対面側の沿道商業地は、準住居地域が指定されています。

まちづくり三法改正説明資料

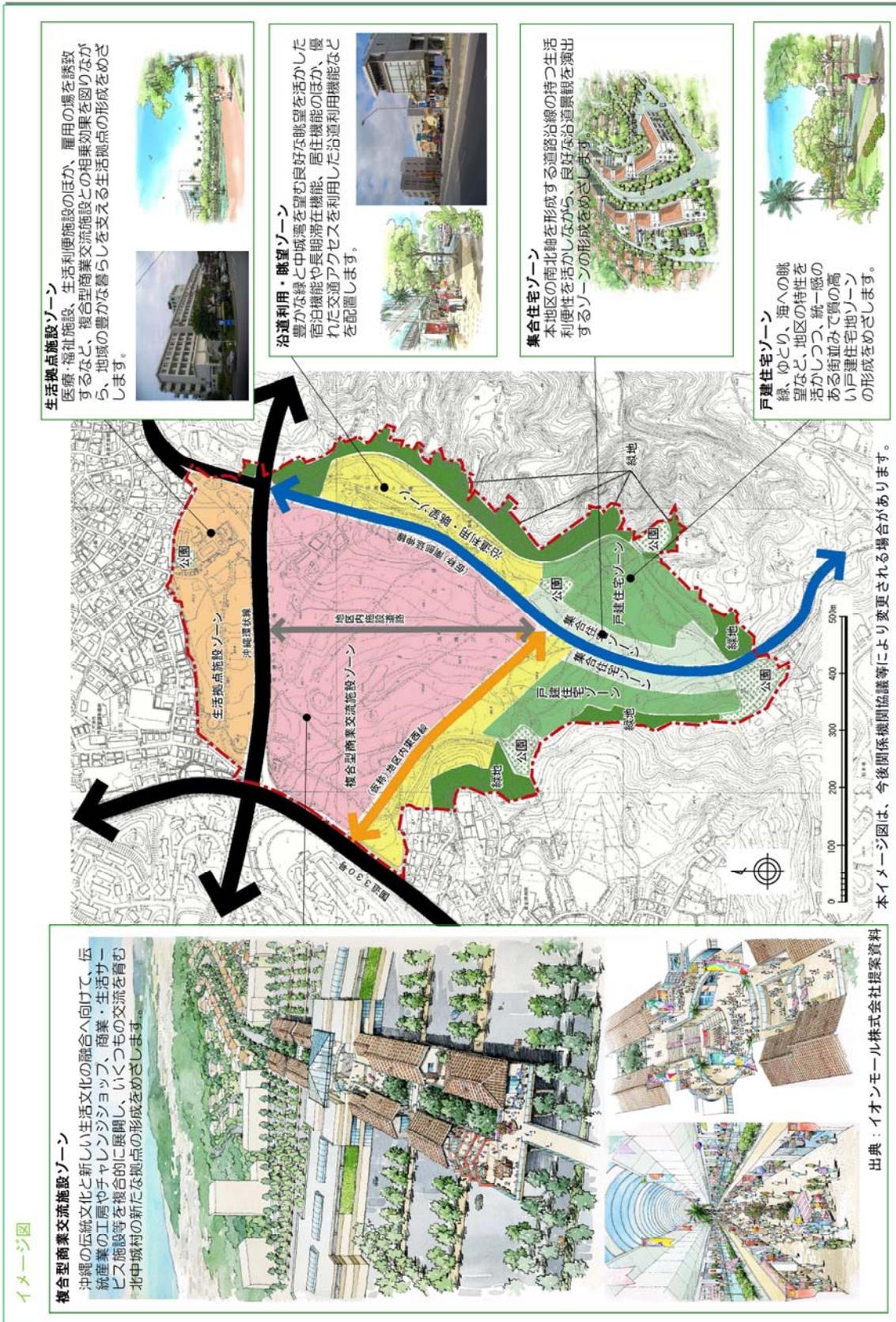
集約型都市構造イメージ（国土交通省）



(2) 地区周辺の商業施設の動き (アワセゴルフ場の場所)



(3) 地区周辺の商業施設の動き (アワセゴルフ場の概要)



北中城村では大規模な商業施設が計画されようとしています

(3) 周辺都市の商業施設状況一覧表

所在地	店舗・ビル名	売場面積 (㎡)	駐車場 (台)	開店日
那覇市	沖縄三越	11,784	1,500	1970年10月
	パレットくもじ	21,204	171	1991年4月
	天久りうぼう楽市A棟(りうぼう, スポーツデポ)	10,316	850	2000年10月
	天久りうぼう楽市B棟(ベスト電器, 無印良品, ユニクロ)	9,803	261	2000年10月
	サンエー那覇シティー(那覇メインプレイス)	32,312	2,406	2002年10月
	DFS GALLERIA OKINAWA	9,311	305	2004年12月
	那覇新都心地区計	61,742	3,822	
浦添市	マチナトショッピングセンター	8,247	385	1985年11月
	サンエー経塚シティー	18,621	1,254	2008年11月
宜野湾市	サンエー大山シティー	8,285	586	2005年7月
沖縄市	ショッパーズ泡瀬(トイザラス沖縄泡瀬店)	14,861	1,130	1994年11月
	プラザハウスSC(フェアモール)	11,003	-	1997年3月
	コリンザ	10,206	-	1997年11月
うるま市	サンエー与勝シティー	10,454	590	1998年5月
	サンエー具志川メインシティー	22,197	1,761	1999年10月
	ジャスコ具志川SC	27,204	-	2000年10月
北谷町	サンエーハンビータウン	10,601	800	1990年11月
	ジャスコ北谷SC	18,949	-	1998年11月
	美浜プレイス(メイクマン美浜店)	11,162	300	1998年3月
	美浜地区計	30,111	300	
嘉手納町	ネーブルカデナ	19,023	1,046	1983年4月
読谷村	マックスバリュ読谷店(イオンタウン)	8,800	630	2008年2月
中城村	ヨナシロ中城モール	11,756	232	1994年1月
西原町	サンエー西原シティー	22,614	-	2003年10月
南風原町	イオン南風原SC(ジャスコ南風原店)	23,588	1,800	2004年5月
	つかざんシティー	10,842	650	2000年10月

半径15km圏内の店舗面積8,000㎡以上の施設を抽出

町内、町外で大規模な商業施設をみると、本地区周辺に数多くの競合店が立地しています
これら競合店を踏まえ、どのような土地利用を設定するかが、重要となります

5 本地区の商業地の方向性

①国道58号沿いの土地利用

基本構想をうけ、「沿道商業地」として計画している
※都市計画マスタープラン、地権者意向の反映

②沿道商業が適切か否かを調査

- 北谷町の商業状況
- 商業地を取り巻く動き
- 地区周辺の施設立地状況

③国道58号沿いの土地利用

- ・地区周辺や国道58号の対面側と、同様な土地利用
- ・現在の用途は、準住居地域（施設規模が1万㎡以下）が主体

④その他の状況

- ・嘉手納以南の大規模返還
- ・企業の意向（企業の状況によって、展開性に差あり）
- ・跡地利用の方針として「職住近接」がテーマとされている

⑤商業地の方向性

基本構想にある沿道商業地が適切ではないか