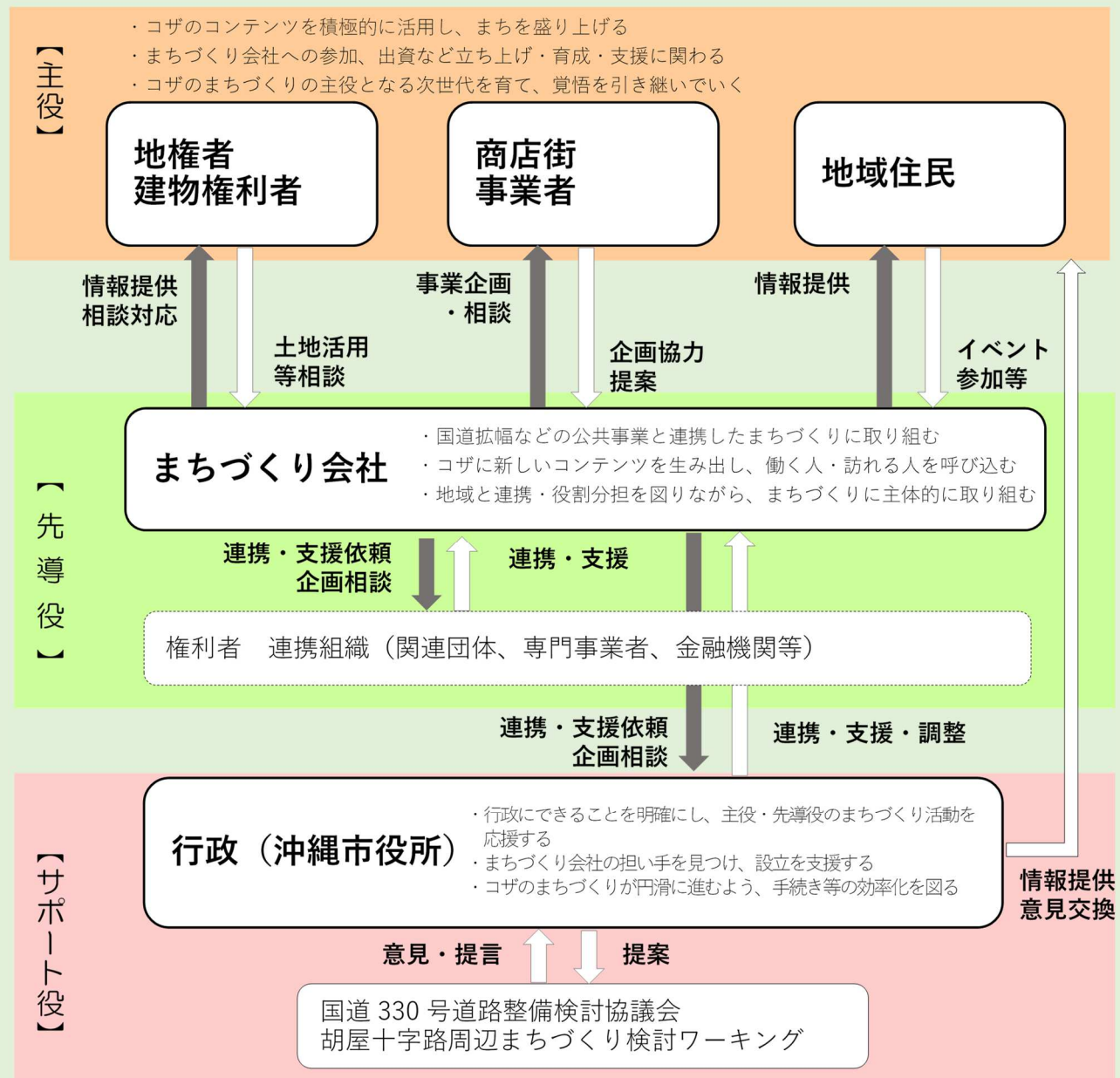


7. これからのまちづくりの進め方

今後の沿道まちづくりは、国道330号拡幅事業のスケジュールと連携のうえ、官民それぞれが役割を果たしながら進めていく必要があります。

これからは以下の体制での推進を検討してまいります。



お問い合わせは、

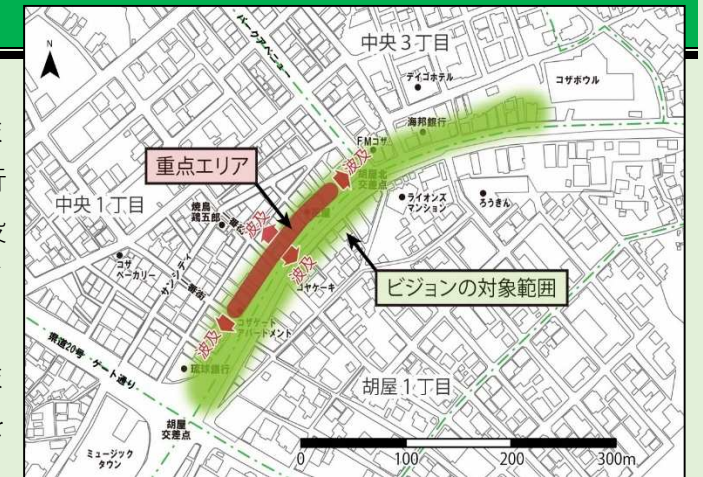
沖縄市 建設部 都市整備室 都市計画担当 TEL:098-939-1212 (内線 2520)

平成30年度

国道330号沿線「胡屋十字路～胡屋北交差点」 沿道まちづくり（中期）基本計画策定業務

1. 業務の目的

国道330号沿線「胡屋十字路～胡屋北交差点」地区（以下「本地区」という）については、沿道まちづくりの将来像や基本方針、共有したい意識・行動を含めた基本姿勢や官民それぞれが担うべき役割を示す推進体制、さらに段階的な沿道の実現イメージをまとめた沿道まちづくりビジョン（案）（以下、「ビジョン」という）を作成しました。また、平成29年度には、拡幅残地ごとに活用手法を示した将来構想案【中期】を作成しています。



以上を踏まえ、本業務ではビジョンの実現に向けて推進体制で位置付けた「まちづくりの先導役」として期待される組織の設立支援を通して、制約大の拡幅残地の活用手法を検討していきます。また、将来構想案【中期】で示した活用手法等を具体化（図示）した基本計画を検討するとともに、「まちづくりの主役」である民間の取組を誘導する支援方策及びルール等について、権利者を含む地域の関係者と合意形成を図ってまいります。

2. これまでの経緯

市では、これまで以下の取組を行ってきました。

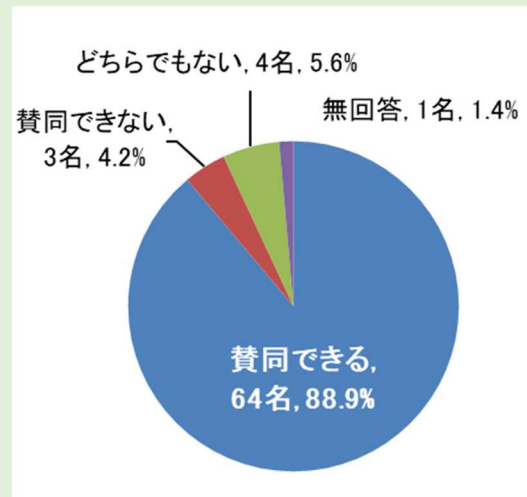
年度	該当地区	取組み内容
H21	胡屋～コザ間	土地利用計画構想(案)の策定
H22	胡屋～コザ間	整備方針及びエリア別整備計画の策定
H23	コザ地区	壁画及び広場の実施設計
	胡屋地区	中央パークアベニュー沿線まちづくり(案)の検討
H24	胡屋地区	まちづくり基本方針(案)の検討
		胡屋北交差点周辺の交通形態の検討
H25	胡屋地区	まちづくり基本方針の策定
		国道330号沿線地区整備の方向性を検討
H26	胡屋地区	地権者意向の把握・情報提供
H27	胡屋地区	沿道まちづくりのコンセプト及び段階的な実現シナリオの設定
		都市計画変更に向けた関係機関協議
H28	胡屋地区	沿道まちづくりのビジョン及び枠組み検討
		主要事業の手法、沿道まちづくりの組織の検討
H29	胡屋地区	沿道まちづくりビジョン(案)の実現に向け、想定される課題への対応方策
		沿道地域の将来像、民間の取組を誘導する支援方策及びルールの検討
H30	胡屋地区	沿道まちづくり(中期)基本計画、民間の取組を誘導する支援方策及びルールの検討
		まちづくり会社の設立に向けた検討

3. 沿道まちづくりルールに関するアンケート調査の結果

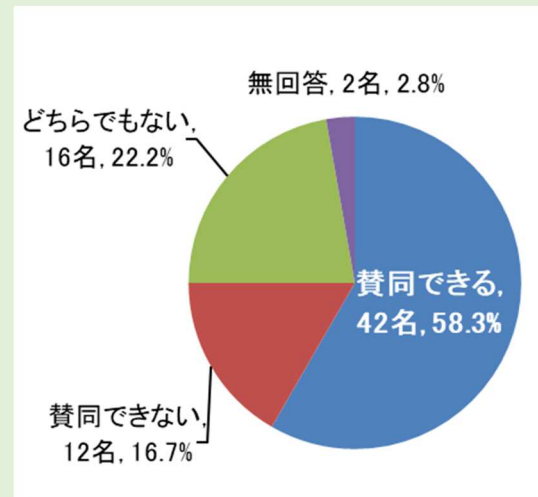
●アンケート調査の実施概要

- ・調査対象：以下区域内の土地または建物所有者及びその建物の占有者
- ・調査方法：所有者は郵送配布、占有者にはポスティング、郵送による回収
- ・調査時期：平成30年1月配布→3月回収
- ・回収状況：配布数：400票＞回答数：72票 ⇒ 回収率：18.0%

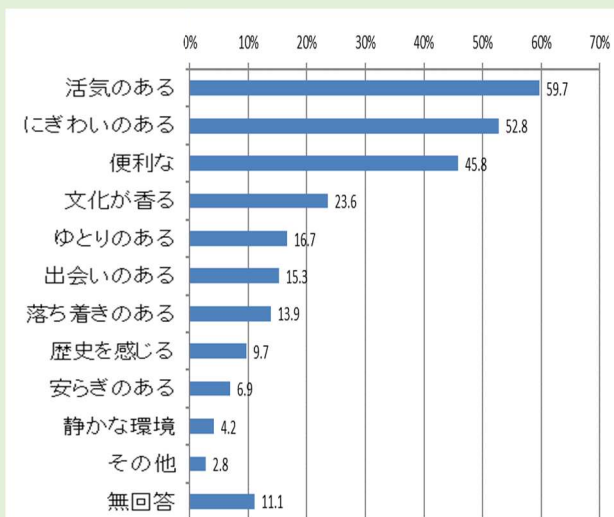
①地区にふさわしくない建築物の用途を制限することに対しては、全体で約89%の方が賛同している。制限する用途については、「畜舎」「ストリップ劇場」「葬儀場（斎場）」「キャバレー」「パチンコ屋」「倉庫業倉庫」が50%を超える指摘を集めた。



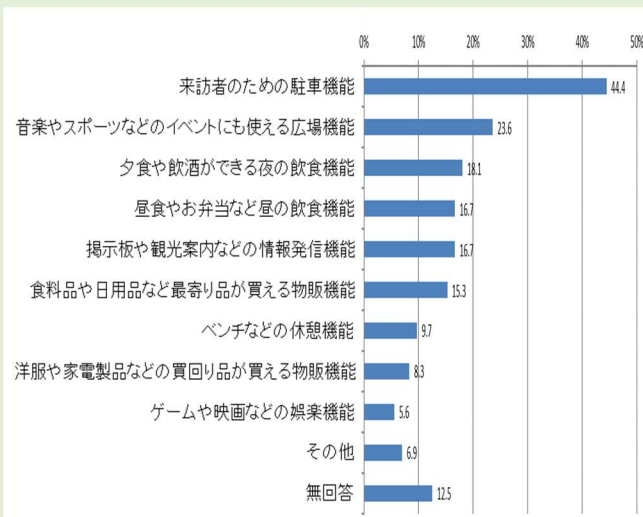
②1階部分の用途を商業・業務などに限定することに対しては、全体で約58%の方が賛同している。賛同できない意見としては「駐車場が設置できなくなる」ことを心配している。



③国道沿道として街並みに対しては、「活気のある」「にぎわいのある」「便利な」に回答が集中している。「歴史を感じる」「安らぎのある」「静かな環境」は1割に満たない状況である。



④国道拡幅整備により発生する残地の活用に対しては「来訪者のための駐車機能」が約44%と最も多く、次いで「音楽やスポーツなどのイベントにも使える広場機能」「夕食や飲酒ができる夜の飲食機能」が20%前後となっている。

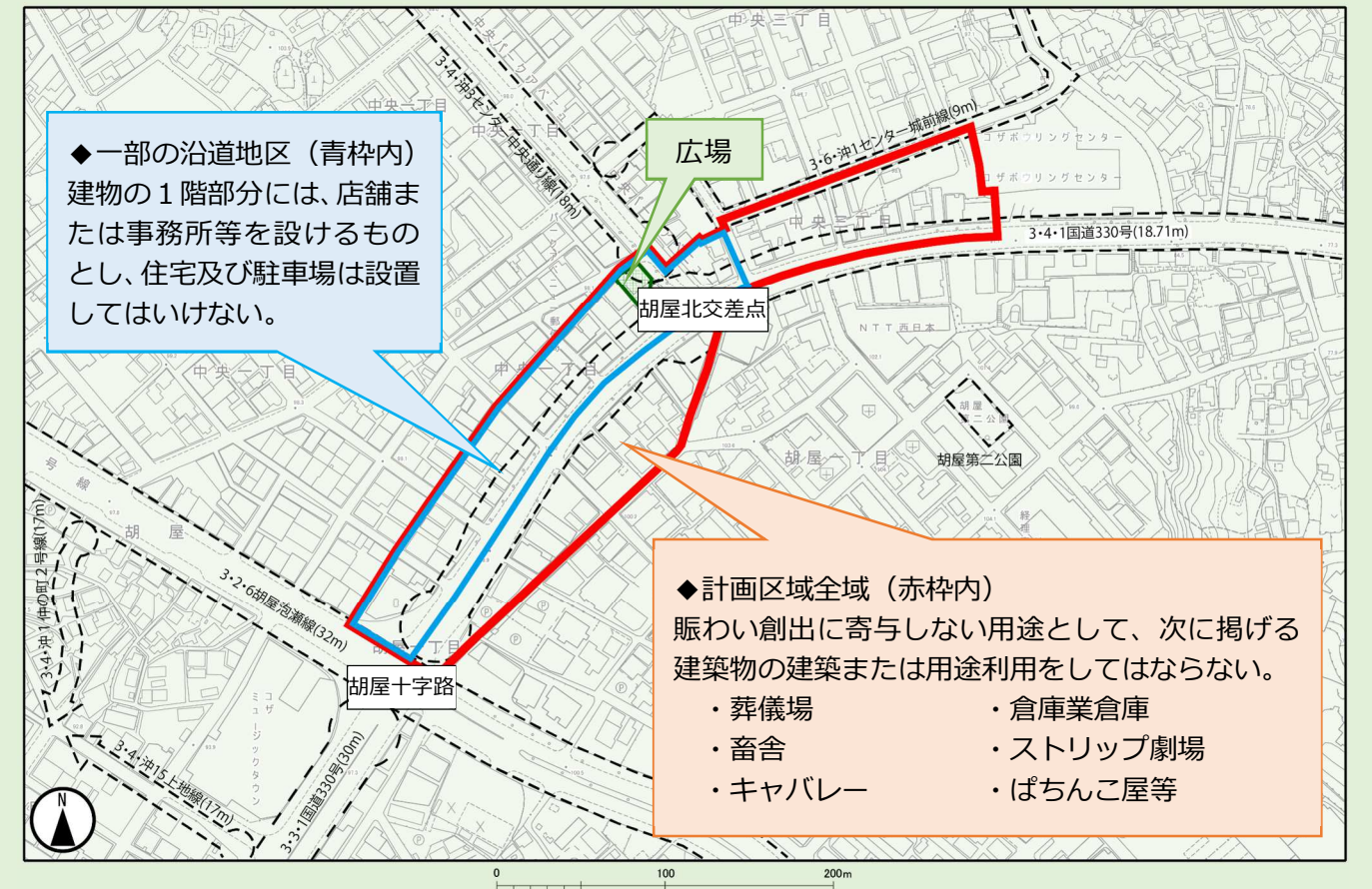


●地区計画（案）

- ・沿道まちづくりの目標や関係権利者の意向調査の結果を踏まえながら、地区計画案を検討しました。

地区計画の目標	「KOZAらしい賑わいある沿道空間づくり」 国道330号沿道において、国道拡幅や基幹バスの運行等を契機として、1階部分に連続的な通りの賑わい創出に寄与する建物用途を誘導するなど、回遊性を高めることにより、広域的な商業拠点にふさわしい活気と賑わいのある便利な商業・業務地の形成を図る。 なお、国道330号の拡幅整備等の地区の変化に応じ、将来に渡り、段階的に地区整備計画の更新を進めることで合理的かつ有効な沿道まちづくりを行うものとする。
土地利用の方針	沿道の賑わいを創出する場として、沿道建築物の建替え更新に合わせて、商業・業務等の都市機能を誘導し、魅力的で回遊性の高い沿道空間の形成を図る。
建築物等の整備の方針	用途の混在等を防止しつつ、魅力的な沿道空間の形成を図るため、1階部分を店舗・事務所などとし、活気と賑わいのある便利な商業・業務地にふさわしい用途の誘導を図る。また、制約が大きい拡幅残地では、2列目との共同化等を見据え、暫定利用による空地の利活用を促進するため、建物構造を簡易的なものとする。

計画図



★上記は検討中の案で、今後関係権利者との意見交換を進める中で、変更される可能性があります。

6. 沿道まちづくりの実現に向けた地区計画制度の導入について

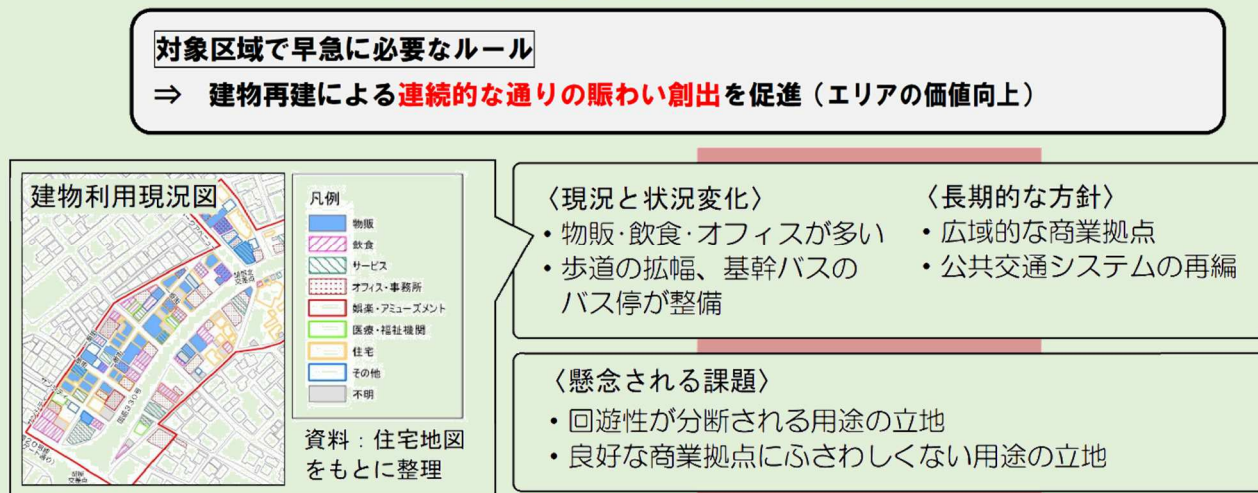
●地区計画とは

- ・国道の拡幅事業では、多くの建物が移転することとなり、道路だけでなく、沿道の状況も一変します。そのため、この国道拡幅事業をきっかけとして、事業に直接影響を受ける土地建物所有者の皆さまが協力して、まちのにぎわいづくりを進めていくことが重要だと考えています。
- ・そこで、沿道まちづくりの実現に向けて、地域の実情を踏まえ、地区の将来像や目標を達成するために、土地や建物の使い方や建て方などのルールを定めるものです。

●地域の課題や将来像を見据え、沿道地域にふさわしい段階的なルールの設定

国道の拡幅事業の影響を受ける区域では、早急に必要なルールとして、建物再建による「連続的な通りの賑わい創出」を促進するためのルールを検討します。

図表. 対象区域で早急に必要なルールの方向性

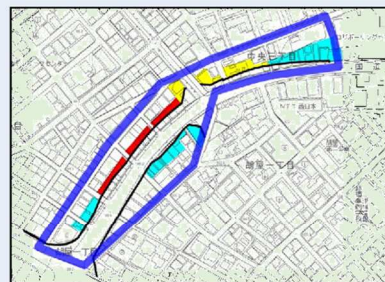


〈ルールの方向性〉

賑わい創出に寄与しない用途の制限

- ・回遊性の分断が懸念される「比較的規模の大きい専用駐車場を要する施設」や「良好な商業拠点にふさわしくない用途」を制限

【対象区域】



より回遊性を高めるエリア

回遊性を高める用途の誘導

- ・1階部分に「非住居系」を誘導

【連続的な賑わいを創出する場所】



- ・胡屋十字路口～胡屋北交差点
- ・2列目まで（商店街側）を対象

出典：国道330号沿線「胡屋十字路口～胡屋北交差点」沿道まちづくりビジョン検討調査業務委託報告書

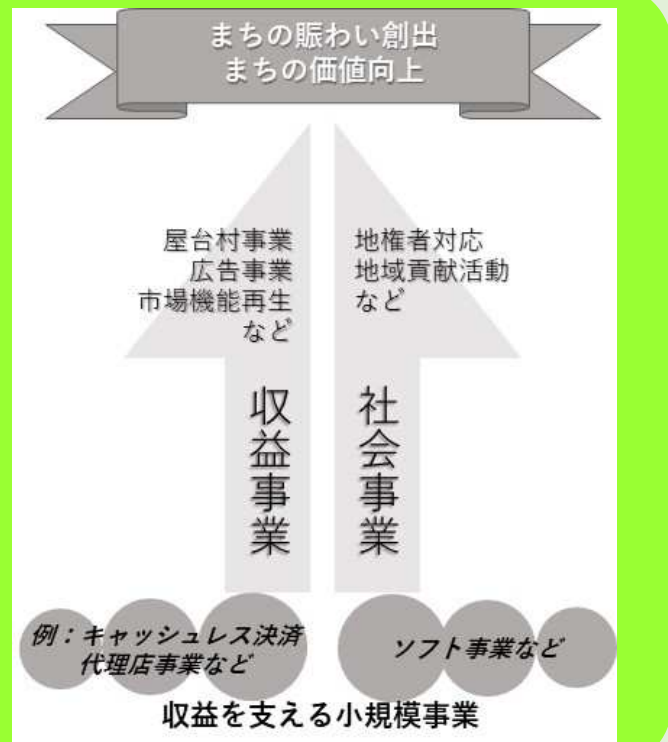
4. まちづくり会社の設立に向けた取り組み

国道330号の道路拡幅を契機とした沿道まちづくりの先導役として、発生する拡幅残地にぎわい創出を行っていく民間主体「まちづくり会社」の設立に向け、東朋治氏（兵庫県神戸市）、松井洋一郎氏（愛知県岡崎市）を講師に招き、具体的な「開業計画書」の作成を目的とした「まちづくり会社設立準備会」をコザBOXにて以下のとおり開催しました。

回数	日時	主な内容
第1回	平成30年8月15日(水) 14:00～16:00	・地域課題の整理 ・会社設立の動機と目標の設定
第2回	平成30年9月14日(金) 15:30～17:30	・第1回の検討内容についての協議
第2.5回	平成30年10月11日(木) 15:30～17:30	・第1回の検討内容についての協議（第2回の続き）
第3回	平成30年10月18日(木) 15:30～17:30	・第1回の検討結果の整理 ・SWOTによるまちの現状把握
第4回	平成30年11月14日(水) 15:30～17:30	・第3回の検討内容についての協議
第5回	平成30年12月17日(月) 15:30～17:30	・第4回での検討結果の整理 ・まちづくり会社の取組事業についての協議 ・まちづくり会社実務者との意見交換
第6回	平成31年1月16日(水) 15:30～17:30	・第5回での検討内容を受けての事業計画書の整理
第7回	平成31年2月12日(火) 15:30～17:30	・事業計画書の発表、事業計画書についての助言 ・開業に向けての検討（開業資金、運転資金、資金調達、運営体制など）
第8回	平成31年3月13日(水) 15:30～17:30	・開業に向けてのスケジュールの協議・確認
先進地視察	平成31年3月18日(月)～3月20日(水)	・山形屋台村ほっとなる横丁 ・商店街振興組合 柏二番街商店会

【まちづくり会社の全体像】

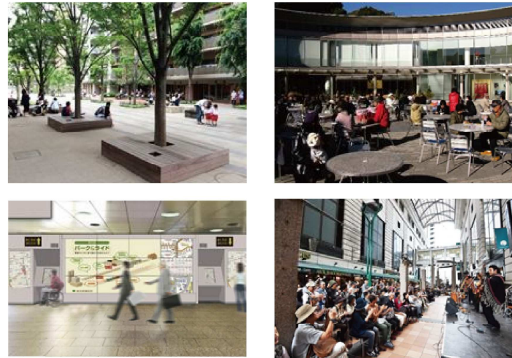
まちづくり会社の全体像として、地域活性化（まちの賑わい創出・価値向上）という、当地区のまちづくりの理念に基づいた社会事業・収益事業を核となる事業とし、会社の収益を支え経営を安定化させるために小規模事業を展開させていく、という構造をめざす。



5. 国道 330 号沿線「胡屋十字路～胡屋北交差点」沿道まちづくり（中期）基本計画

◆広場の整備検討

国道 330 号とパークアベニューの交差点を候補地に広場整備検討。休憩・飲食・イベント・情報発信のスペースとしての活用を検討しました。



◆交通施設の検討

バス停

公共交通の拠点として、バス停施設の充実を図ります。交流・滞在が発生する場所になることから、デザイン性、情報発信機能を持つ場づくり、地域の商業施設への誘導のための機能を検討しました。



駐車場

地区内には月極、時間貸しともに有料駐車場は複数存在します。それらの活用促進をはかるために、駐車場情報の一元的発信を行うことや、利用者への割引サービスのあり方を検討しました。

◆景観形成

拡幅残地の活用

拡幅残地での良質な建築により、背後の壁面の印象を弱めることに努めます。沿道歩行者から背後の壁面が見えにくい工夫に取り組みます。沖縄市景観計画に基づいて周辺の景観と調和したまちなみを形成することを促進します。



2列目建物壁面の活用

露呈する壁面での、広告や遊びアスレチック、映画・映像、アート、地域のPR等の仕掛けを行うことや、2列目建築の改修により、壁面の美化を促進します。

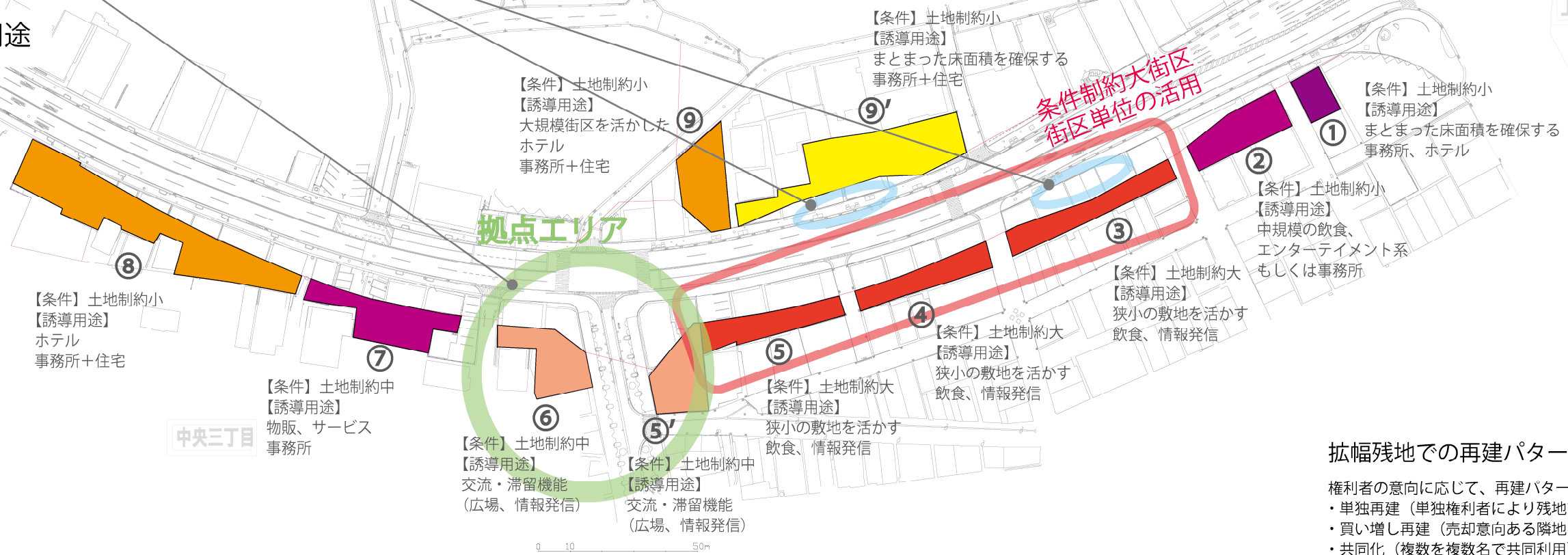


緑化の推進

国道拡幅に伴い、街路樹の設置がされることに加え、民有地での緑化を推奨します。また、国道拡幅背後の2列目建物壁面での壁面緑化や、拡幅残地での壁面・屋上緑化などを促進します。



誘導したい用途



拡幅残地での再建パターン検討

- 権利者の意向に応じて、再建パターンを提示します。
- ・単独再建（単独権利者により残地での再建）
 - ・買い増し再建（売却意向ある隣地を取得して再建）
 - ・共同化（複数を複数名で共同利用）

◆実現に向けて①

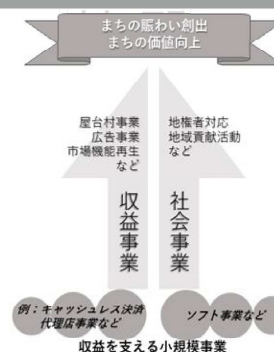
土地の交換分合

土地所有者等の意向にあった土地活用を早期に実現するため、国道拡幅整備を契機として、それらの希望に沿うように土地を入れ替えることを促進します。

◆実現に向けて②

まちづくり会社によるコーディネート

拡幅残地の活用および地権者への相談対応や商店街、地域産業の活性化に資する事業を進めるまちづくり会社の支援を行います。



◆実現に向けて③

段階的な整備

国道 330 号整備は胡屋北交差点以北の区間を先行的に実施する計画であり、平成 30 年度に建物調査等も進んでいます。また、胡屋十字路～胡屋北交差点においては、沿道まちづくりとの連携で効果的な事業推進を図ることが望まれます。そこで、拡幅整備後の土地活用意向等を踏まえながら、基本計画の円滑な推進にとって適切なスケジュールを検討した。