

# 令和元年度 国道 330 号沿線「胡屋十字路口～胡屋北交差点」 沿道まちづくり推進支援業務

## 1. 業務の目的

本市は、平成 21 年度より国道 330 号胡屋十字路口～コザ十字路口間沿線において、国道の拡幅に伴う沿道まちづくりについて検討をはじめ、「胡屋十字路口～胡屋北交差点」地区（以下「本地区」という）においては、平成 25 年度より検討を進めてきた。

本地区については、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）、拡幅残地ごとに活用手法を示した将来構想案【中期】を作成している。

平成 30 年度には、「まちづくりの先導役」として期待される組織の設立に向け、まちづくり会社の設立希望者を募集し、15 名の方が集まり、まち会社設立準備会（以下、「準備会」という）を開催した。準備会では最終的に 5 名の方でチームをつくり開業計画書を作成した。

また、まちづくりのルールについては、地区計画（案）を権利者を含む地域の関係者にアンケートや説明会を通して意向を確認した。

以上をふまえ、準備会で最終的に残った 5 名で構成するまち会社発起人会議（以下、「発起人会」という）を開催し、法人登記や運営に係る支援を行う。また、拠点施設について、地域の代表者で構成するワーキンググループ（以下、「WG」という）にて意見を伺うことで、地区の拠点施設としてふさわしい機能や用途について検討することを目的とする。



## 2. これまでの経緯

市では、これまで以下の取組みを行ってきた。

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、民間の取組み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、民間の取組み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
R01	胡屋地区	沿道まちづくりに係る拠点施設の検討、屋台村事業に向けた市場調査と建築物の仕様検討
		まちづくり会社発起人会支援



< 凡例 >	
	基幹バス
	地域の拠点エリア
	制約 小 (利活用の制約が小さい)
	制約 中 (敷地を拡大すれば制約が小さい)
	制約 大 (敷地を拡大しても制約が大きい)
	ルールの対象地区
	(参考) テナントの 移転候補エリア

**R1 令和元年度 of 取組み**

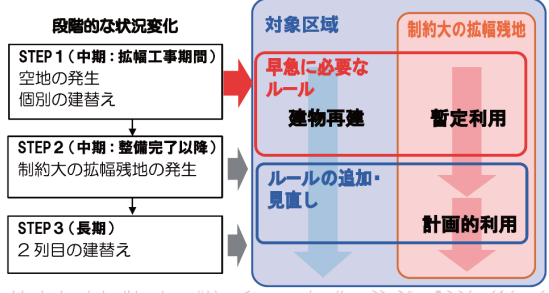
**ルールの設定**

- 段階的な沿道まちづくりに応じたルールを設定し、KOZAらしい賑わいある沿道空間を誘導。
- 区域全体で「建物用途」のルールを設定し、建物再建による「連続的な賑わい創出」を促進。
- 制約の大きな拡幅残地で、空地のマネジメントによる暫定利用を促すルールを設定し「各段階の賑わい創出」を促進。

**【段階的なルールの枠組み】**

ルールで達成したい目標  
**KOZAらしい賑わいある沿道空間づくり**

- 沿道地域にふさわしいコンテンツの集積を誘導
- 制約が大きい拡幅残地の有効活用
- 沿道景観・街並みの魅力向上



**まちづくり会社発起人会支援**

- 発起人会議等の運営支援
- 講師招聘
- まちづくり会社の自主事業の検討支援

**R1**

**設立の目的**  
 〇まちづくり会社の発起会を設立する

**【設立趣意書より抜粋】**

**まちづくり会社事業推進に向けたマーケティング調査**

- 来街者対面アンケートの実施
- WEB アンケートの実施
- 店主対面アンケートの実施

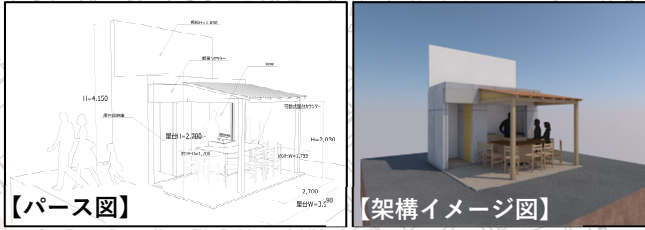
**R1**





## 簡易建築物の仕様検討

- 構造・仕様等の検討
  - ①鉄筋コンクリート造
  - ②補強コンクリートブロック造
  - ③鉄筋造
  - ④木造
- 概算工事費や耐用年数、維持管理などの比較検討



## 残留意向者の再建

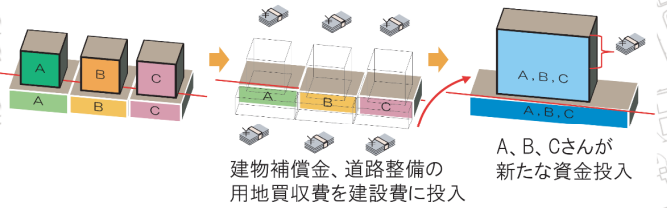
利活用の制約が小さい  
拡張残地は再建を促進。

敷地を拡大すれば制約が  
小さい拡張残地は、敷地  
拡大や共同利用による再  
建を促進。



出典:横浜市

### 【共同利用による再建イメージ】



### 共同で敷地規模を確保して身の丈の再建

## 拠点施設の検討

- 地域関係団体へのヒアリングの実施
- 胡屋地区まちづくり検討WGにおける意見交換



【整備案のイメージパース図】





# 4. まちづくり会社発起人会支援

H29

## ◆ まちづくり講演会の開催

- まちづくり会社の役割と必要性  
取り組むべきことと事例の紹介

## ◆ まちづくり会社の位置づけの整理

- まちづくり会社は「まちづくりの先導役」を担う

H30

## ◆ まちづくり会社設立準備会の開催

- 専門家講師の指導下で計8回開催
  - ・事業計画、開業計画の検討
- 先進地視察（山形県山形市・千葉県柏市）
- まちづくり会社設立発起人の立ち上げ



## ◆ 発起人会議の開催

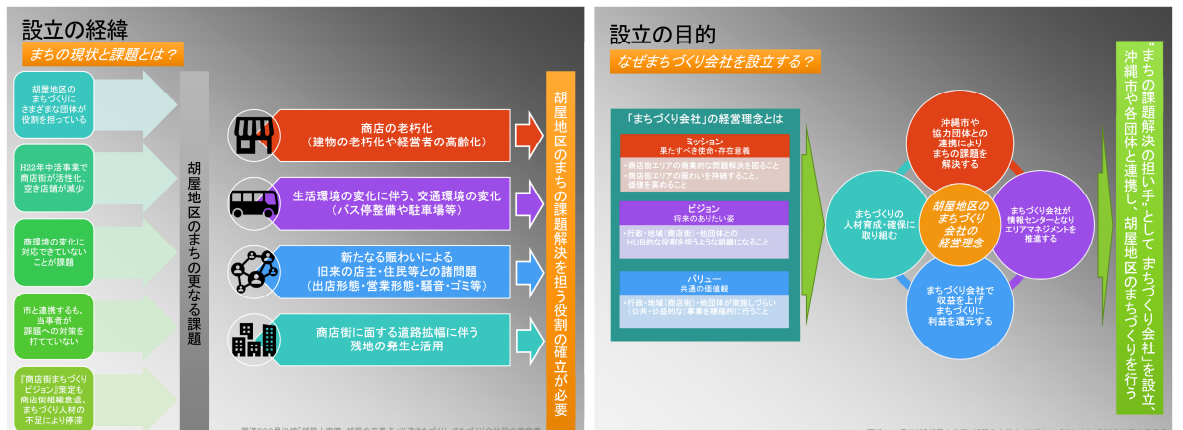
- 専門家講師の指導下で計8回開催
  - ・各発起人の役割の確認
  - ・事業内容の検討
  - ・マーケティング調査の検討
  - ・社名の検討
  - ・法人登記手続の確認
  - ・まちづくり会社の役割の確認
  - ・設立日までのスケジュールの検討
  - ・出資についての確認
  - ・出資者説明会の検討
  - ・会社概要の整理



## ◆ まちづくり会社 設立

- 登記日：令和2年3月9日（月）
- 法人名：合同会社イドムス
- 会社概要：沖縄市の中心市街地におけるまちづくり及び商店街・商店の振興を図るための企画・運営や商業活性化のための事業を展開

R1





# 5. まちづくり会社事業推進に向けたマーケティング調査

## (1) 目的

まちづくり会社が行う拡幅残地活用事業などに向け事業検討の基礎資料とすることを目的として本調査を実施した。

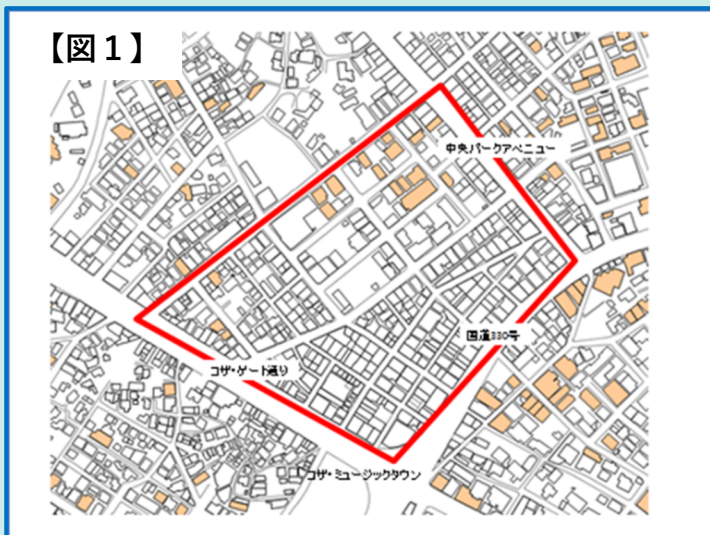
## (2) 対象地域

図1の枠内の地区を中心として、調査を実施した。

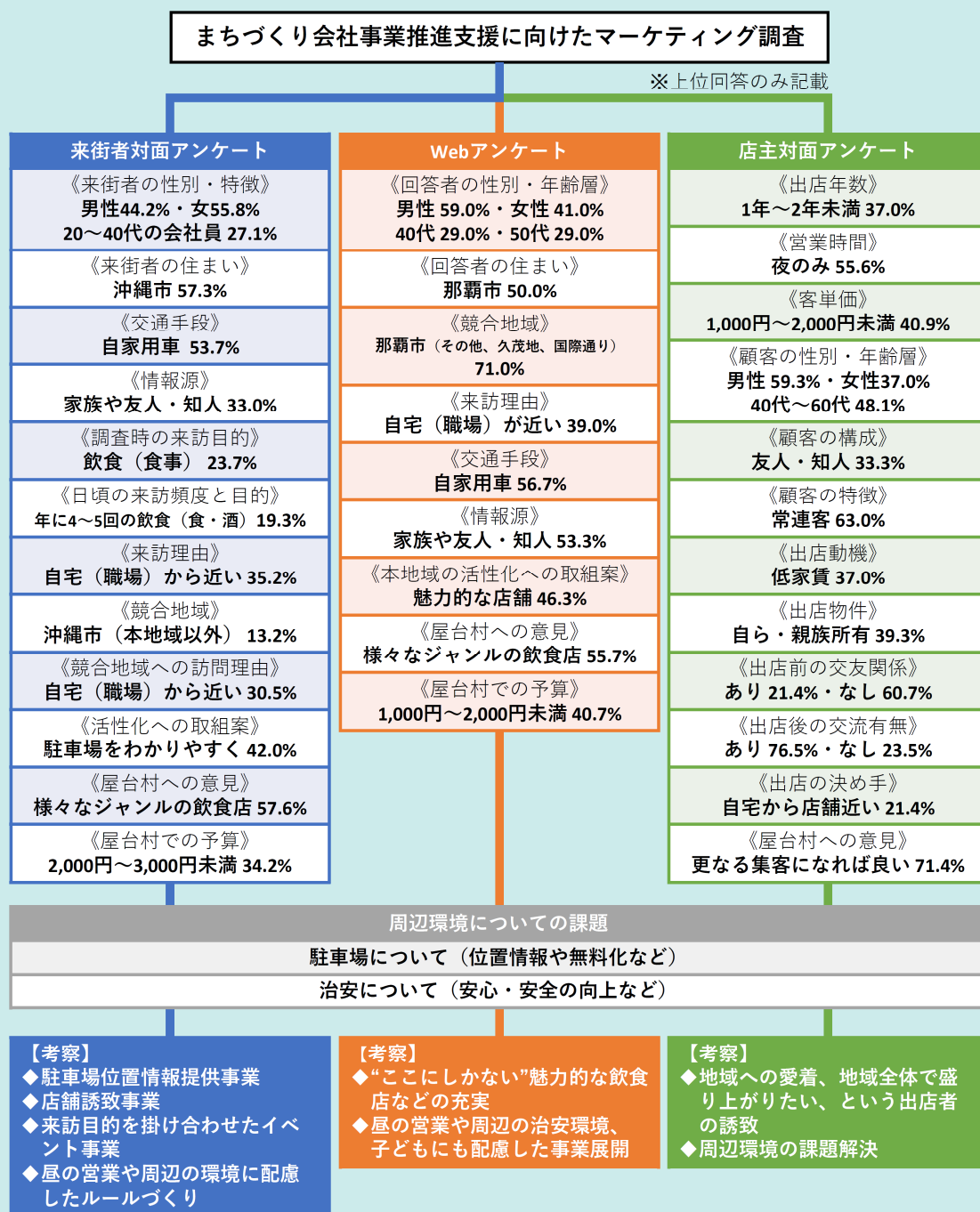
## (3) 調査種別

目的に沿って、以下のアンケート調査を実施した。

- ① 来街者対面アンケート
- ② WEBアンケート
- ③ 店主対面アンケート



## 【全体のまとめ図】



## 6. 拠点施設の検討

### (1) 業務概要

地区の拠点施設について、地域関係団体へ機能デザイン、配置、動線、管理運営等を踏まえヒアリングを実施し、拠点施設の案を作成した。作成した資料をもとに、地域代表者や学識経験者等で組織される「胡屋十字路口周辺地区ワーキング」（以下、WG）にて、拠点施設についての意見を伺った。

### (2) ヒアリング項目及びヒアリング対象団体

項目	内容
ヒアリング項目	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設の種類：拠点施設を整備する場合、どのような施設を求めるか。</li><li>・施設の用途：どのような用途や役割を求めるか。</li><li>・利用の意向：利用意向の有無。利用する際の目的・方法・頻度。</li><li>・機能と動線計画：拠点施設にどのような機能があるとよいか。</li><li>・デザイン：デザインコンセプトはどのようなものがよいか。</li><li>・自由意見：その他の意見</li></ul>
ヒアリング対象団体	<ol style="list-style-type: none"><li>1. センター自治会</li><li>2. まちづくり会社発起人会</li><li>3. 沖縄市センター商店街振興組合</li><li>4. 特定非営利活動法人 美らまちづくりネットワーク</li><li>5. 沖縄市一番街商店街振興組合／コザ商店街連合会</li><li>6. コザ・てるりん祭実行委員会</li><li>7. 沖縄市コザパルミラ通り会</li><li>8. まちづくり NPO コザまち社中</li><li>9. 胡屋大通り会</li><li>10. 株式会社 ファンファーレ・ジャパン</li><li>11. 一般社団法人 沖縄市観光物産振興協会</li></ol>

### (3) WG での主な意見

- ・拠点施設（広場）と建物との敷地境界に緑化を施すと良い。
- ・広場の整備について、階段、トイレ有が商店街としては望ましい
- ・緑化は必要であり、プランターの管理を商店街で協力したい。
- ・シンプルなデザインでは特徴がないため、シンボルがあると良い。
- ・子どもが遊んだ際の安全性も考慮した舗装も検討。
- ・床材に関して、ゴム素材は維持管理負担が大きいので、タイル舗装を検討する。
- ・舗装でタイル等を活用し、絵などがあると良い。



【整備案のイメージパース図】  
「階段 トイレ有」  
519.70 m<sup>2</sup> (157坪)



# 7. 簡易建築物の仕様検討

## (1) 業務概要

簡易建築物を防火地域（商業地域）で建設する場合に最適な構造及び仕様について検討し、比較表（4案）として整理を行った。尚、検討にあたっては、建設コストや維持管理、その他総合的に比較した。

## (2) 簡易建築物の仕様検討





### ①簡易建築物の仕様

- 1)建築面積：10.92 m<sup>2</sup>（厨房：3.78 m<sup>2</sup>、屋台収納庫：1.54 m<sup>2</sup>、可動式屋台カウンター：5.6 m<sup>2</sup>）
- 2)付属設備：屋台収納庫や、屋根に屋外広告物（幅 3.8m×高さ 1.65m）を設置検討も含む。

### ②構造・仕様等の検討

- 1)構造・仕様の検討：㊦鉄筋コンクリート造（RC造）・㊧補強コンクリートブロック造（CB造）・㊨鉄骨造（S造）・㊩木造の4案について、耐火仕様をはじめ、建築可能な構造・仕様、概算工事費等を比較検討した。
- 2)デザインの検討：平面レイアウト等の検討を実施した。

## (3) 構造種別比較検討表

項目 \ 種別	鉄筋コンクリート造（RC造）	補強コンクリートブロック造（CB造）
架構イメージ図		
概算工事費	2,480,000円 (税別、外構別)	2,192,000円 (税別、外構別)
耐火性	材料の性質上、耐火構造とすることが容易である。	材料の性質上、耐火構造とすることが容易である。
維持管理	コンクリート躯体自体が長寿命なので、適切な設計と施工でその性能は発揮でき、維持管理は簡易である。コンクリート保護材などについては、その製品のメンテナンスサイクルで実施する必要がある。	コンクリートブロックの強度劣化及び鉄筋発錆を防ぐために、コンクリートブロックの高吸水性に対する防水など、メンテナンスが必要である。
○長所 ×短所	○耐久性、耐火性が比較的高い ×施工費が高い ×施工期間が長い	○耐久性、耐火性が比較的高い ○比較的工事費が安価 ×設計の自由度に欠ける ×ブロック積みめじにひび(クラック)が入りやすい
項目 \ 種別	鉄骨造（S造）	木造
架構イメージ図		
概算工事費	2,320,000円 (税別、外構別)	2,160,000円 (税別、外構別)
耐火性	準耐火構造とするのは容易であるが、耐火構造とするには防火被覆などが必要。	防火被覆や燃代設計により準耐火構造は可能。耐火構造とするには特殊な構法を採用する必要がある。
維持管理	設計及び施工時に、構造体鋼材の防錆措置を必ず行う必要があり、外装材やジョイント部の止水材のメンテナンスは維持管理上重要となる。	維持管理上、外装材やジョイント部の止水材のメンテナンスが必要であり、構造体などの木材の腐食対策の他、シロアリ対策が非常に重要となる。
○長所 ×短所	○工期が比較的短い ○サイディングなど外装材が豊富 ×もらい錆など防錆対策が難しい	○工事費が比較的安価 ○工期が比較的短い ○サイディングなど外装材が豊富 ×防蟻処理などの徹底が必要

## まちの将来像

- 共有したいまちの将来像 -

古き良き KOZA の魅力を継承しながら  
変化に柔軟に対応していく沿道まちづくり

### KOZA PRIDE STAGE

#### 基本方針

- 将来像の実現に向けて -

#### 経済 活力

#### KOZA からコンテンツ を生み出す

- ① 既存ストックをうまく活かしながら、“働きたい” “訪れたい”と人が集う、新たなまちの魅力・雇用を創出する。
- ② 「社会が求めている事業者」が集う舞台を目指し「若者」や「よそ者」もチャレンジしやすい環境を整える。



#### コザ 文化

#### KOZAらしさを継承 する

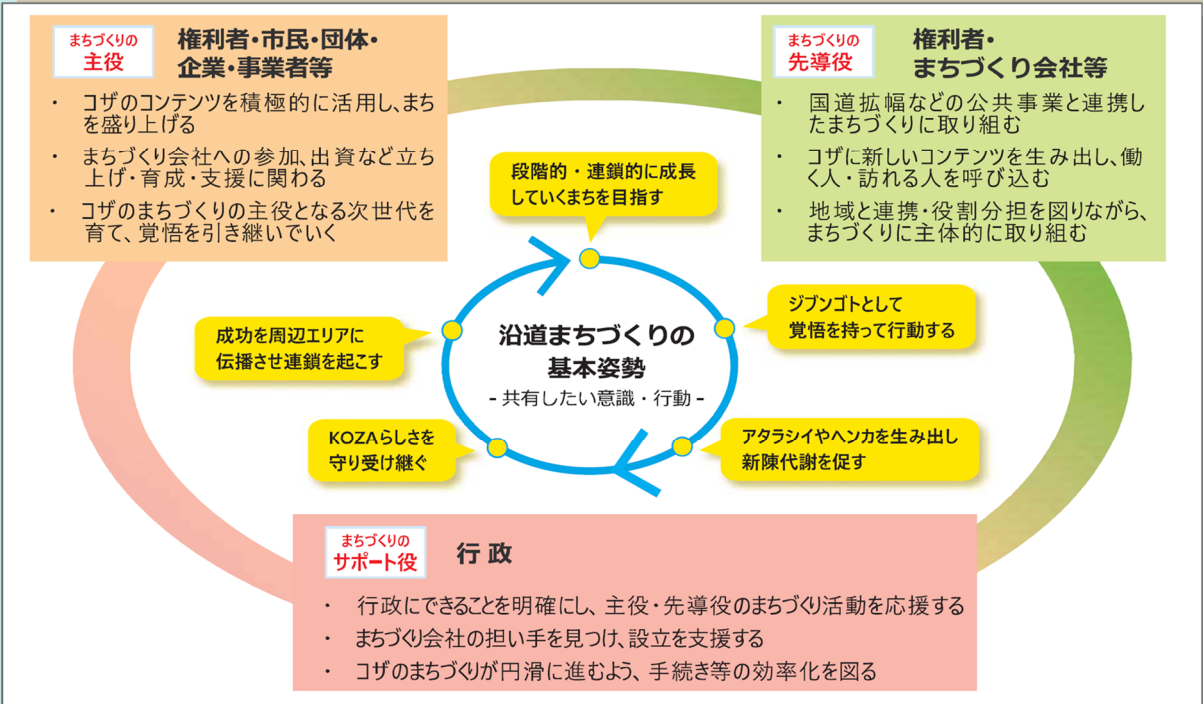
- ① 新しいものや異なるものを柔軟に受け入れてきたウェルカム精神と、その中で育まれた独自の音楽・食文化を継承する。
- ② コザらしさを香る国際色豊かな空間を継承する。



#### 交通 回遊

#### KOZA からモビリティ を変えていく

- ① マイカーから多様な移動手段へのモーダルシフトを促し、コザの回遊性を向上させる。
- ② 駐車場空間の効率的なマネジメントによる既存駐車場の有効活用を図る。



	短期（計画段階）	中期（国道 330 号拡幅・基幹バス開通後）	長期（新たな公共交通が実現した場合など）
方向性	官民連携による沿道まちづくり計画作成	変化に柔軟に対応しながら KOZA の魅力を継承（既存ストックの有効活用）	公共交通と連携した持続可能な中心市街地の形成
土地・建物等	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利者意向の詳細把握</li> <li>土地利用計画・整備手法の検討</li> <li>沿道まちづくりの組織化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国道 330 号の拡幅・基幹バスの運行にあわせ将来変化を見据えた建替え、建物リノベーション、空地活用の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな公共交通と連携した駅前拠点形成の誘導</li> </ul>
ルール等	<ul style="list-style-type: none"> <li>中期の変化を見据えたルール作成</li> </ul> <p>【現在の様子】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存ストックの有効活用等に合わせた暫定的、柔軟なルールなど</li> </ul> <p>まちのルール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途の制限: 1 階部分は店舗やカフェテラスにする等による賑わいの創出</li> <li>空間資源の有効活用: 継続的な賑わいを創出するため、簡易店舗等による有効活用</li> <li>空間でのコンテンツの提供: リノベーションなど、賑わいを創出するための有効活用</li> <li>空間の居心地: ベンチやテント等を設置し、憩いの空間の創出に努める</li> <li>敷地規模: コテナや移動販売の簡易店舗等の有効活用は許容する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリア価値の向上による建て替え更新に合わせた理想的なルール</li> </ul> <p>形態意匠: 陸屋根を基本とし、まちなみの連続性に考慮</p> <p>用途の制限: 1 階部分は店舗やカフェテラスにする等賑わいの創出</p> <p>配置規模: 賑わい空間を創出するため、壁面後退の工夫</p> <p>屋外広告物: 英語（アルファベット）表記、鮮やかな色彩、洗練されたデザイン</p> <p>緑化: 賑わいや四季を演出する花木や香木の活用</p> <p>空間資源: イベント空間、アート空間としての活用、簡易店舗の設置、夜間のライトアップなど、積極的なコザの魅力創出</p> <p>その他: 英語表記や絵文字の併用など誰にでもわかりやすい案内表示</p>

【問い合わせ先】

沖縄市 建設部 都市整備室 都市交通担当 TEL:098-939-1212（内線 2520）