

沖縄市中心市街地活性化基本計画

“コザらしい生活ができるまち”

～商店街から交流街へ～

平成22年3月 内閣総理大臣認定



平成27年7月

沖縄県 沖縄市

1. 沖縄市の概要

- 沖縄市は、沖縄本島中部に位置し、**36%を米軍基地が占め**、戦後広大な嘉手納基地を背景に**基地の門前町**として基地経済に支えられ、急速な発展を遂げてきた。
- **沖縄本島中部地域の中核**として、産業経済・医療・福祉・教育・文化等の都市施設や国、県等の広域的公共機関が集積し、沖縄本島の南北圏域への**結節点**として経済流通や生活活動など重要な役割を担っている。

沖縄市総人口

139,310人

平成27年4月現在(住民基本台帳より)

沖縄市の面積

約49K^m²

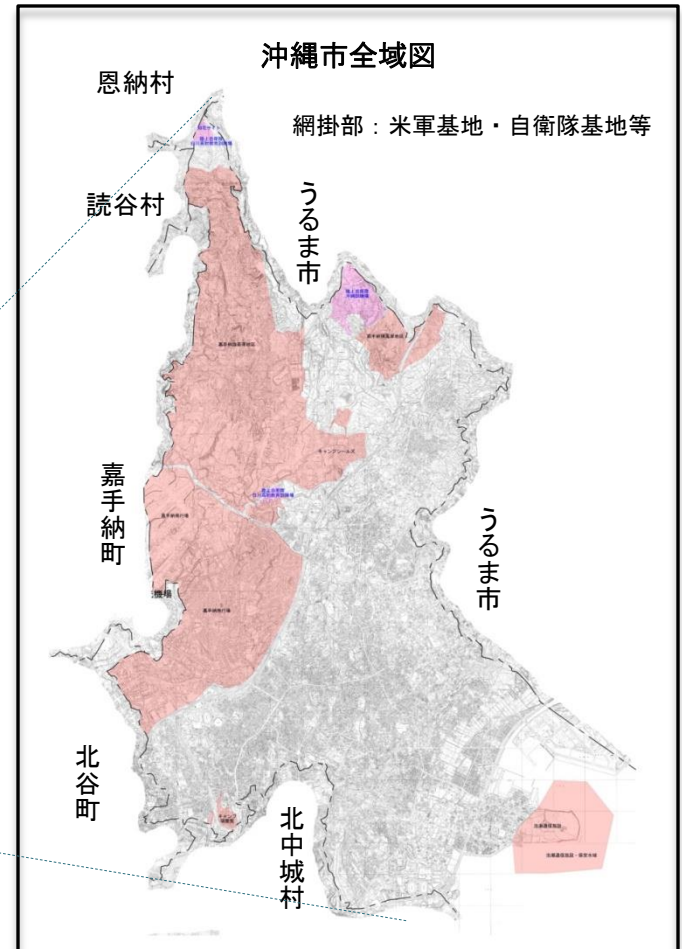
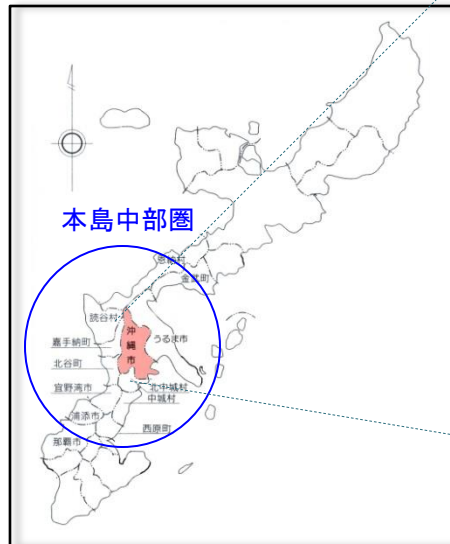
65歳以上の人口割合

16.7%

15歳未満の人口割合

18.9%※

※平成17年国勢調査時 20.5%
全国一年少人口の割合が高い市



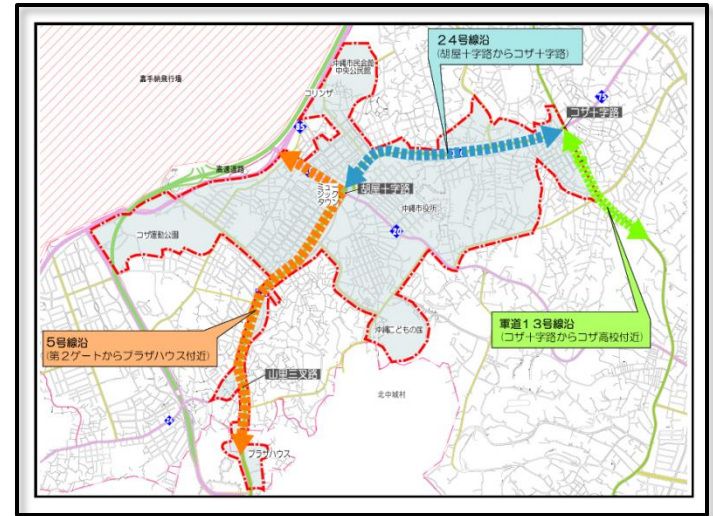
< 沖縄市の将来像 >

～ 沖縄市大好き！人・文化・環境をつなぐまち～

2. 中心市街地の概要

【中心市街地の概要】

- 1950年からの本格的な基地建設を契機に嘉手納基地の門前町として栄え、米軍等の影響から**国際色豊かなまち**である。
- 1950年、米兵を顧客とする商売場所を、米軍政府から右図の3カ所に指定されたことによって、**軍道沿い(現国道沿い)**に店舗が張り付く**带状型の市街地**が形成された。
→現在も多くの商業機能が張り付いている。
- エイサーをはじめ多彩な音楽・芸能が集積し、異文化と伝統文化が渾然一体となった**独特なコザ文化**が**資源**である。
➡ これら**コザ文化**を活かした**施設や景観、イベント**等が**特徴**である。



本市の発展を支えてきた中心市街地は、モータリゼーションの進展、郊外部における市街地化の拡大、近隣市町村における大型商業施設の立地等によりかつての**にぎわい**を喪失している。



【芸能】エイサー



【景観】ゲート通り

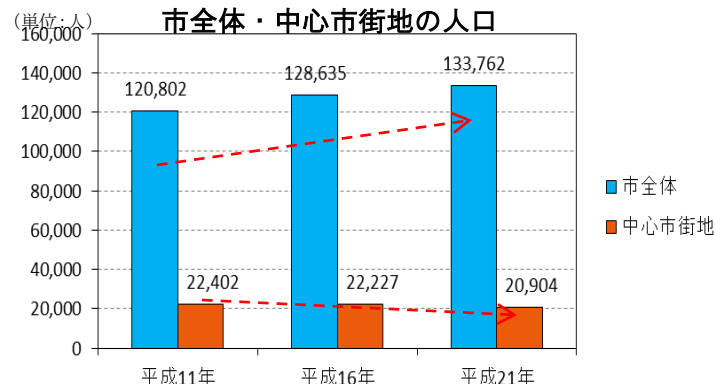


【音楽】ピースフルラブ・ロックフェスティバル

3. 中心市街地の現状分析

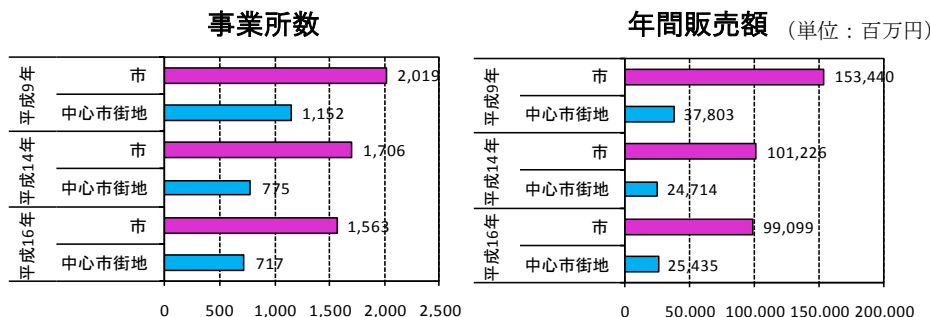
(1) 中心市街地の人口

- ① 中心市街地の人口は20,904人(平成21年3月現在)。
市全体では増加傾向であるが、中心市街地においては毎年減少を続けている。
- ② 5年前(平成16年)と比較して1,323人減少。
5年後の平成26年の人口は、1,155人減少。



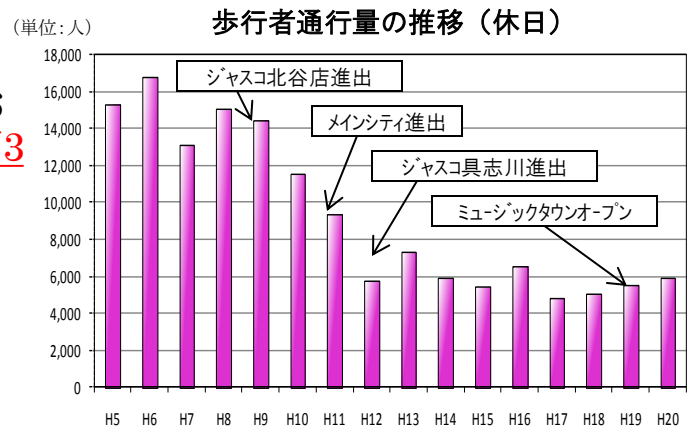
(2) 中心市街地の商業

- ① 中心市街地における商業指標は、総じて悪化。
- ② 空き店舗対策は実施してきたが、現在でも多くの空き店舗があり、イメージが悪い。
- ③ 平成27年春進出予定である、仮称「イオンモール北中城」が大きな脅威である。



(3) 中心市街地におけるにぎわい

- ① 中心市街地における歩行者通行量は、近隣市町村における大型商業施設の立地等により、平成5年に比べ、約1/3以下に減少し、市街地におけるにぎわいが低下している。
- ② 平成19年の音楽によるまちづくりの拠点施設としてコザ・ミュージックタウンがオープンしたことにより、若干増加の傾向を示している。



4. 中心市街地に対する市民意向

(1) 中心市街地に対する印象

- ① 多数の空き店舗、来街者の減少、活気の無い雰囲気などから、約7割の市民が中心市街地に対してマイナスの印象を抱いている。

➡ 空き店舗や閉鎖店舗等が増えたことや近隣市町村への相次ぐ大型商業施設の立地等により、買物客が大型店舗へと流れ、衰退しているというイメージを持って人が多い。

(2) 中心市街地への居留意向

- ① 中心市街地内の居住者の約7割が「このまま中心市街地に住み続けたい」と回答している反面、中心市街地郊外部の居住者については、約7割が「中心市街地に住みたくない」と回答している。

➡ 本市は「住みたいまちランキング」において上位にランクされるなど、市全体では良好なイメージを保っているが、中心市街地への居留意向は総じて弱く、中心市街地における人口の減少傾向を裏付けている。

(3) 活性化への支持及び活性化策への期待

- ① 市民の86.2%が中心市街活性化の必要性を感じている。特に、胡屋十字路周辺に力を入れるべきとの意見が最も多い。
- ② 商店街の充実及び駐車場整備や駐車場案内システムに対する要望が多い。また、「音楽によるまちづくりにおける基幹施設である「コザ・ミュージックタウン」の更なる活用や街の特徴や地域資源を積極的に活用した中心市街地の活性化の推進」に対する支持も多い。
- ③ 「都市機能の充実」や高齢者や子育て世代などの「多世代にわたる生活環境の充実」などを望む意向も強い。

➡ 積極的に中心市街地の活性化を進めていく必要がある。また、商業機能の活性化はもとより、郊外部とは一線を画す、中心市街地の特徴を活かした都市機能(福祉、文化、医療、娯楽等)の充実に対する市民ニーズが高いと分析される。

5. 旧法における基本計画の検証及び反省

本市では、平成11年度に旧基本計画を策定し、「市街地の整備改善のための事業」が42事業、「商業の活性化のための事業」計33事業、合計75事業が盛り込まれた。

(1) 市街地の整備改善のための事業

- ① 展開した、又は展開している事業が**59.5%** 取り組んだが実現していないが**23.8%**
- ② 道路、歩道整備による**安全確保**、**道路景観の改善**、**交通の渋滞緩和**、**水辺プラザの整備**、各種イベント開催による**集客効果**、公共駐車場整備による**駐車場不足の改善**などの成果をあげた。
- ③ こども未来ゾーンやミュージックタウンの整備など**都市福利施設の充実**により、利用者数や歩行者通行量の増加に一定の成果を上げた。



人口減少の抑制に資する区画整理事業や再開発事業を計画に位置付けたものの、地権者との合意形成等に時間を要したため実現には至っていないなど、**事業の未実施及び遅延**が反省点である。市街地の整備、商業の活性化を軸に据えた半面、**多面的な都市機能の充実への視点が欠落**していた。

(2) 商業の活性化のための事業

- ① 展開した、又は展開している事業が**69.7%** 取り組んだが実現していないが**18.2%**
- ② **空き店舗を活用したアーティストへの発表の場を提供**したことにより、本市から著名なアーティストを輩出し、**音楽のまち沖縄市としての成果**をあげた。
- ③ 商店街や各通り会が主体となり、様々なイベントを開催し**高い集客効果**を得ることができた。



イベント等を実施する商店街振興組合・通り会等と各個店主との連携不足、各施策が行政主導であり、個別的、点的な対応に留まったこと、効果的な情報発信が十分でないこと、空き店舗対策事業における経営者と所有者の連携不足など**「組織的、横断的な取り組み」といった連携の不足**が反省点である。

6. 中心市街地活性化の課題

「中心市街地の現状分析」「市民意向」「旧基本計画の検証・反省」などの総括を踏まえ、中心市街地の活性化を目指すにあたり、次の課題がある。

(1) 豊かな地域資源を活かした中心市街地の再生

- モータリゼーションの進展、近隣市町村における大型商業施設の立地などにより、商業指標の悪化、空き店舗の増加など中心市街地はかつてのにぎわいを喪失していることから、市民ニーズ等を踏まえ、**積極的に活性化を図る必要**がある。
- 旧計画において各商店街や通り会が主体となったイベント等を開催し、高い集客効果は得られたものの、各施策が個別的・点的な対応に留まり、中心市街地全体への**面的な展開には至らなかった**。
- 本市は沖縄県下でも独特とされる「コザ文化」を育み、来街者を惹きつけてやまないコザ地域固有の文化資源を豊富に有しており、当該**資源を最大限に活用する**必要がある。
 - ➡ **豊富な「地域資源」を積極的に活用し、「コザ」らしい魅力を高めることが、中心市街地の活性化における有力な戦略である。また、行政だけでなく、各商店街や通り会等が密接に連携**することで一体的な取り組みを展開するとともに、**情報発信の更なる強化**、他の地域とは一線を画した個性的なまちづくりによる**差別化を図る**ことが必要である。

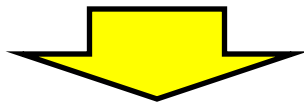
(2) 住みたい・住み続けたい中心市街地への再生

- 既存都市福利施設の老朽化や生活をサポートする機能が低下し、**街としての魅力が相対的に低下**している。
- 市民ニーズ等では、生活を多面的に支える**都市福利機能(福祉、文化、医療、娯楽等の各種施設)の充実・強化**が強く望まれている。
 - ➡ 市民ニーズ等を踏まえ、**福祉、文化など多面的な都市機能を充実し、街全体としての魅力を向上**することで**住みたい・住み続けたいと思える中心市街地を実現**することが必要である。

7. 中心市街地活性化のテーマ

<地域資源を今後のまちづくりに積極的に活用>

- 戦後のアメリカ文化等の影響を強く受けた国際色豊かなまち
 - 伝統文化と異文化が融合するチャンプルー文化が培われ、その代表とされるコザ文化は他に類を見ない独自の資源である。
- ① コザ文化の象徴である「音楽」を資源とした「音楽によるまちづくり」を進めるとともに、若年人口の割合が日本一高い市という特性を踏まえた「こどものまち」、多様なスポーツの場として認められた施設を擁する「スポーツコンベンションシティ」など、豊富な地域資源を積極的に活用したまちづくりを進める。
- ② 商業地域においてにぎわいの創造を図り、人々の盛んな交流が生まれる中心市街地を目指す。また、市民生活をサポートするという街が持つ幅広い機能にも着目し、都市福利施設の充実・強化を図り、多面的な都市機能の向上に取り組む。



【中心市街地活性化のテーマ】

『コザらしい生活ができるまち』

～商店街から交流街へ～

8. 中心市街地活性化の基本方針

<基本方針①>

- ① 「独特な街並み」、「音楽資源の集積」、エイサーをはじめとする「伝統芸能」、全国一高い年少人口比を誇る「こどものまち」など、コザ文化を象徴する地域資源を積極的に活用する。
- ② 活性化を支える「人」づくりを通し、コザ文化の代表ともいえる「音楽によるまちづくり」を推進する。
- ③ 既存施設を最大限に活用し、積極的なイベント展開や情報発信を進め、中心市街地居住者や県内を中心とした来街者によるにぎわいの創造を目指す。
- ④ 地域間のコミュニティや各主体間の連携をより一層重視していくとともに、回遊性の創出などによる相乗的・波及的な効果の発現を目指す。相互連携によるまちづくりを展開する。

コザ文化の継承と発展によるにぎわいづくり

<基本方針②>

- ① 中心市街地には、公共公益や商業のほか、医療、福祉、教育、文化といった都市機能が集積し、市民にとって利便性の高い市街地が形成されていることから、これらを最大限に活用する。
- ② 中心市街地における人口は毎年減少を続け、中心市街地郊外部の居住者の約7割が中心市街地を住みたくない街と評していることを踏まえ、住みたい・住み続けたい中心市街地への再生を目指す。
- ③ 多様な市民ニーズを踏まえた都市福利施設等の更なる集積や改修など、多面的に都市機能を強化することにより、中心市街地トータルとしての付加価値、ひいては街の魅力を向上させることで、住む人にとって良好な生活空間を創出するまちづくりを推進する。

住む人目線での良好な生活空間の創出

9. 中心市街地活性化の概念図

基本方針1：コザ文化の継承と発展によるにぎわいづくり
～豊かな地域資源の活用（=市の特性を生かした取り組み）～

[音楽によるまちづくり事業][ミュージックタウン音市場事業]
[プロムナードコンサート事業][胡屋地区リノベーション事業]

コザ文化

来街者※1

こどものまち

[こどもの国改修・整備]など

胡屋十字路地区

活性化

スポーツコンベンションシティ

[コザ運動公園改修・整備]など

山里地区

コザ十字路地区

市民※2

その他機能整備

[コリンザ再生]
[中心市街地循環バス]など

居住施設

[山里再開発][安慶田区画整理]
[安慶田市営住宅建替え]など

基本方針2：住む人目線での良好な生活空間の創出
～多面的な機能整備による街の付加価値向上～

※1 来街者：市民や県民を中心としつつ、本土の観光客も含めた中心市街地を訪れる人々を指す。

※2 市民：中心市街地居住者を中心とする沖縄市民を指す。

10. 中心市街地区域設定の考え方

- 中心市街地の区域は、大きく「コザ十字路地域」、「胡屋十字路地域」、「山里地域」の3地域に分かれ、商業機能を中心とした様々な都市機能を有し、互いに補完しあうコンパクトなまちが連綿として続いている。

①コザ十字路地域

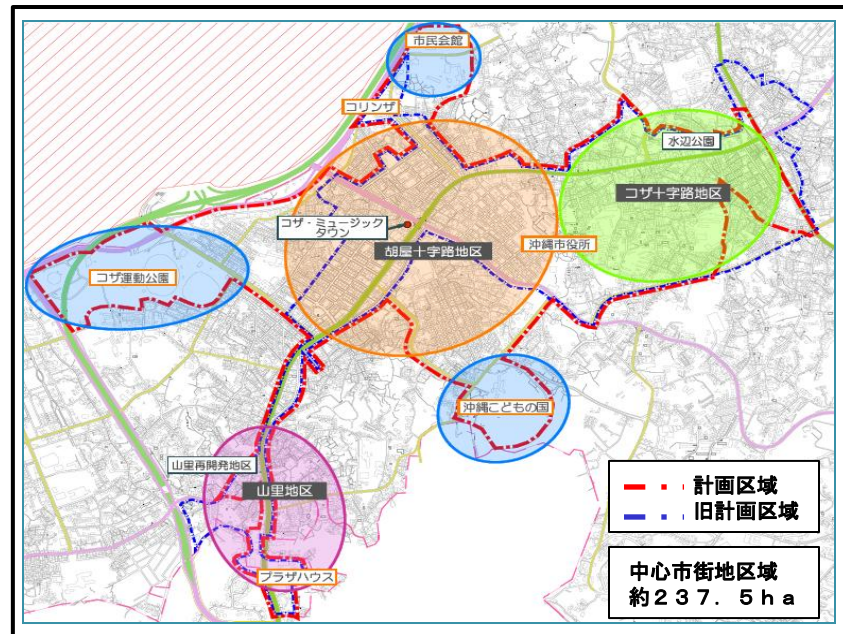
【商業機能・居住機能・教育機能】

②胡屋十字路地域

【商業機能・業務機能・医療・福祉機能・公的機能】

③山里地域

【商業機能・居住機能】



- 中心市街地の活性化を目指すにあたっては、商業機能のみでなく、中心市街地を交流街として再生するため、良好な生活環境の中で人々が生活し、学び、働く暮らしの場やさまざまな交流活動が行える場として沖縄こどもの国、コザ運動公園、沖縄市民会館の3地域を旧基本計画の区域から拡充し活性化を目指す。

- なお今回拡充する都市機能を有したそれぞれの施設は、本市において多くの集客を誇る施設でもあり、これら施設に集まる人々をうまく中心部へ回遊させる仕組みを導入し、中心市街地の一体的な活性化を図ることを目指す。

④沖縄こどもの国 【教育機能・娯楽機能・文化機能】

⑤コザ運動公園 【娯楽機能・健康増進機能】

⑥沖縄市民会館 【文化機能・学習機能】

11. 中心市街地活性化の目標

基本方針① 「コザ文化の継承と発展によるにぎわいづくり」

【目標】

コザ文化を基軸としたまちなか交流の促進によるにぎわいの創造

【方策】

- ①コザ文化を活用した交流人口の拡大によるにぎわいの創造
- ②市民ニーズに即した空き店舗の有効活用による魅力ある店舗の創出と魅力ある商業空間の創出
- ③回遊性を高めるための仕組みの導入

【目標指標】 歩行者通行量(休日)

【数値目標】

現況値(平成21年)

5,964人

目標値(平成27年)

6,302人

基本方針② 「住む人目線での良好な生活空間の創出」

【目標】

中心市街地全体としての付加価値向上による生活環境の改善

【方策】

- ①都市福利機能の充実による街の付加価値向上
- ②中心市街地全体としての魅力を高めることによるまちなかにおける生活環境の改善
- ③まちなか居住の推進と多面的な都市機能整備による良好な生活空間の創出

【目標指標】 都市福利施設の年間利用者数

【数値目標】

現況値(平成21年)

907,457人

目標値(平成27年)

1,021,057人

12. 活性化に向けた主要事業

【基本方針①】 コザ文化の継承と発展によるにぎわいづくり

【目 標】 コザ文化を基軸としたまちなか交流の促進によるにぎわいの創造

【基本方針②】 住む人・来街者目線での居心地の良いまちづくり

【目 標】 中心市街地全体としての付加価値の向上による生活環境の改善

＜総事業数81事業 うち認定事業48事業、民間等事業33事業＞

【主要事業】

①胡屋地区リノベーション事業(民間)

②プロムナードコンサート事業(民間)

③ミュージックタウン音市場事業(民間)

④音楽によるまちづくり推進事業

⑤中心市街地情報発信支援事業(民間等)

⑥沖縄国際アジア音楽祭(民間)

⑦モグコザ準備室(民間)

⑧中心市街地循環バス事業

⑨音の回廊事業

⑩コザ運動公園体育施設整備事業

⑪駐車場誘導整備事業

※ 赤字部分は、認定を受けることにより国の重点的な支援がある事業や民間等が実施主体である事業等である。

【主要事業】

①胡屋地区リノベーション事業(民間)

②山里第一地区再開発事業(民間)

③コリンザ再生事業

④音の回廊事業

⑤安慶田地区土地区画整理事業

⑥安慶田市営住宅建替え事業

⑦文化活動拠点施設改修事業

⑧こどもの国・都市公園事業

⑨コザ運動公園体育施設整備事業

⑩中心市街地循環バス事業

⑪地域おこし協力隊事業

⑫沖縄市公共交通総合連携計画策定事業

⑬景観まちづくり事業

13. 沖縄市での具体的な活性化事業①

胡屋地区リノベーション事業 (空き店舗活用事業)

○事業主体：特定非営利活動法人まちづくりNPOコザまち社中

○期間：平成22年7月～平成25年3月

○補助金額(国)：4,841万円

(平成22年度：3,894万円、平成23年度：487万円、平成24年度：460万円)

事業の概要・目的

商店街で老朽化などにより長期間放置されている空き店舗2棟を、定期借家により借り上げ、当該建物に対してリノベーション(改修)を行う。合計床面積約280坪(約924㎡)にチャレンジショップテナントとNPO等の交流施設等を整備し、商店街における賑わいの創出を図る。

また、若手の新規事業者を育成するための各種支援を行うとともに、チャレンジショップ終了後の独立についても、地権者等との接点づくり、行政による空き店舗情報や創業者支援制度の活用により近傍商店街での事業継続を支援する。

事業1：**KOZA GATE APARTMENT**

事業2：**KOZY CENTRAL**



14. 沖縄市での具体的な活性化事業②

胡屋地区商店街商業環境整備 (アーケード改修事業)

- 事業主体：沖縄市一番街商店街振興組合・沖縄市サンシティ商店街振興組合
- 期間：平成23年9月～平成25年3月
- 補助金額（国）：約1.6億円

事業の概要・目的

沖縄市中心市街地の中核的な商店街である一番街商店街及びサンシティ商店街において、商業環境整備としてアーケードの一部改修等を実施することにより、商環境のイメージを向上させ、商店街の活性化を図る。

また、アーケード空間を活かした集客イベントの展開によるにぎわい創出、空き店舗等の有効活用による魅力ある店舗の創出、回遊性の向上や滞留促進に資する仕組みの導入により、商業環境整備との相乗効果を図り、にぎわい再生、商店街の魅力向上、中心市街地の商業活性化を図る。

サンシティ商店街



一番街商店街



15. 沖縄市での具体的な活性化事業③

パークアベニュー・リノベーション事業

(空き店舗活用事業)

- 事業主体：特定非営利活動法人まちづくりNPOコザまち社中
- 期 間：平成23年1月～平成23年3月
- 補助金額（国）：1,487万円

事業の概要・目的

センター商店街の長期間放置されている空き店舗を取得し、リノベーション（改修）を行い、中心市街地で実施するイベントや商店街店舗情報の発信支援、プレミアム商品券の販売や一店逸品運動の紹介などを行う。併せて、沖縄市と連携を図りながら、立地場所周辺のテレワークセンター及びコリンザに入居しているコールセンターの就業者のニーズを踏まえ、まちなかにおける居住環境、就業環境の整備という観点から、若年者就労支援、子育てママ等就労支援、高齢者就労・生活支援、ファミリーサポート機能を配置する。



コザマップ事業

(デジタルコンテンツ活用)

- 事業主体：コザ商店街連合会
- 期 間：平成23年2月～平成23年3月
- 補助金額：474万円

事業の概要・目的

紙媒体の情報誌で提供している中心市街地の情報を、iPad・iPhoneといった携帯端末で閲覧可能なアプリケーションを開発することで、デジタルコンテンツを活用した情報発信を行う。

紙媒体での情報発信はタイムリーに行えず、こうした情報誌の欠点を補いつつ、より広範囲な情報発信を行うことで観光客誘致にも繋げることができる。沖縄市を訪れる来街者へ食・音楽・文化など、様々な情報をタイムリーに提供することで中心市街地への来街のきっかけづくりと回遊性の促進を図る。



16. 沖縄市での具体的な活性化事業④

安慶田地区土地区画整理事業

- 事業主体：沖縄市
- 期間：平成21年度～平成30年度
- 総事業費：約74.8億円

事業の概要・目的

老朽密集住宅地の改善及び防災環境軸形成等を図ることで安心・安全な住環境が形成される。
また、既存のコミュニティを維持しつつ、老朽密集住宅地の改善及び防災環境軸形成等を図り、安全・安心な住環境を形成し、街なか居住の促進を図るものであり、居心地の良いまちづくりを実現する事業。

§ 街路整備



山里第一地区再開発事業

- 事業主体：沖縄市山里第一地区市街地再開発組合
- 期間：平成22年度～平成29年度
- 総事業費：約55.5億円

事業の概要・目的

老朽化した住宅・商店を新たな拠点として再整備。
都市計画道路や公共下水道等の基盤施設を整備するとともに、土地の高度利用を行い、都市型住宅や生活支援施設等を整備し、山里地区における賑わいを再生する。

- § 住宅棟 5,123㎡ 地上10階、地下2階 74戸
- § 商業施設 5,823㎡
- § 事務所 1,088㎡



17. 沖縄市での具体的な活性化事業⑤

国道330号沿線景観整備事業

- 事業主体：沖縄市
- 期間：平成23年1月～平成23年3月
- 総事業費：約2.3億円

事業の概要・目的

中心市街地における商業力の低下に伴い、市民生活や行政運営に支障をきたしている。このような市民生活環境の向上、まちの再活性化への対応が求められている現状を踏まえ、住民との協働により策定した土地利用計画を基に、銀天街入口のファサード整備含む国道330号拡幅整備の促進と沿線土地利用の調査設計・工事等を実施することにより、本市の中心市街地の再活性化、市民活力の向上を図ることで、だれもが居心地の良いまちづくりを実現する。



駅前風景を取り入れたイメージバスにつき、実際とは異なる場合があります。

音の回廊整備事業

- 事業主体：沖縄市
- 期間：平成23年度～平成27年度
- 総事業費：約4.4億円

事業の概要・目的

本市の3つの拠点施設であるコザ・ミュージックタウンと沖縄こどもの国及びコザ運動公園を結ぶ市道において、テーマ性を持たせた歩行空間整備を行う事により、歩いてみたくなる道を整備する。併せて、ミュージックタウンと連携したイベント実施時における相互間の回遊性を高めることにより、にぎわいの創出を図る。



エイサー街灯12基



18. 沖縄市での具体的な活性化事業⑥

沖縄市中心市街地循環バス事業

- 事業主体：沖縄市
- 期間：平成22年度～平成27年度
- 総事業費：1.7億円

事業の概要・目的

中心市街地において中心拠点となる胡屋地区において、コザ運動公園、市民会館、こどもの国及びミュージックタウンを結ぶ公共交通機能として、循環バスを運行し、中心部の回遊性を高める事業として実施している。

また、循環バス内には市内の観光情報やイベント情報の掲示等により、市民並びに来街者に対する情報発信機能として活用する。

