

# コザで くらしを楽しもう

リノベーションまちづくり@沖縄市

2016-2021

リノベーションまちづくり@沖縄市

2016-2021



## Contents

- 01 リノベーションまちづくり@沖縄市の出発点
- 03 リノベーションまちづくり@沖縄市から生まれた提案
- 05 リノベーションまちづくり@沖縄市シンポジウムの開催
- 06 5年間の“取り組みの成果”
- 10 「当事者」と「つながり」がまちとなる

沖縄市  
リノベーションまちづくりプロジェクトチーム  
令和3年3月発行

【協力】  
株式会社リノベリング  
沖縄県建築士会沖縄市支部

# リノベーションまちづくり @沖縄市の出発点

## 日常と切り離されていくまち

胡屋周辺地域では、近年まで商業の衰退が進み、空き店舗の増加等が課題となっていました。人口についても、沖縄市全体では微増傾向ですが、中心市街地では減少、高齢化が進んでいました。

人口や商業の空洞化は、単に規模が縮小しているということ以上に、まちが人々の日常の生活からも徐々に切り離されつつある、ということの意味しています。

沖縄市では、中心市街地活性化基本計画に位置付けられた様々な事業等が集中的に実施されてきており、多くの関係者が様々な取り組みや試行錯誤を重ねています。しかし、こうした取り組みが効果をあげるには、多くの人々が地域に愛着をもち、当事者として関わるのがとても重要になります。

事業効果を最大限に引き出すためにも、私たちは、まちを“使いこなす”ことで胡屋周辺地域を「人々の生活の場として取り戻す」ことが非常に重要であると考えました。

## 「リノベーションまちづくり」はじめました

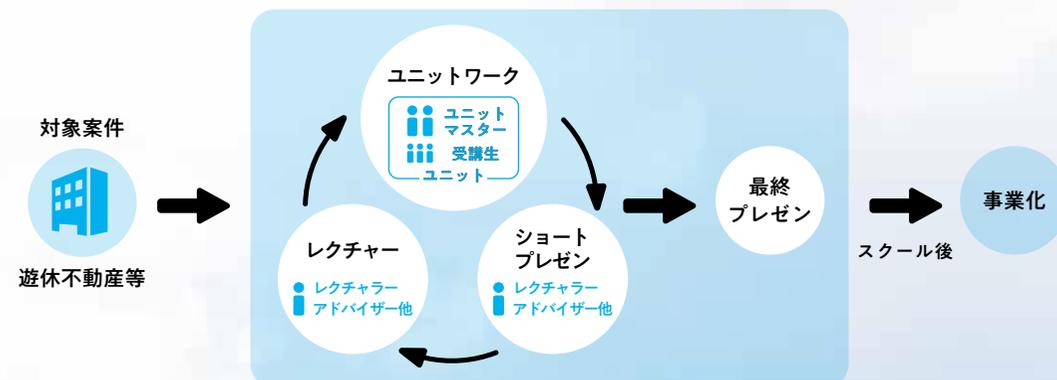
こうした状況の中で、私たちは新たなまちづくりの手法として、その先進性が全国的に注目されていた「リノベーションまちづくり」に着目しました。

リノベーションまちづくりとは、これまでの「公」主導によるスクラップアンドビルドのみに依存することなく、既存の空き店舗等の遊休資産を新たな活用方法で「使いこなす」ことによって、産業振興やコミュニティ再生といった複合的な地域課題の解決を目指す、公民連携による持続可能なまちづくりの手法です。また、リノベーションまちづくりを推進するエンジン「リノベーションスクール」では、実際の空き店舗等の遊休資産の活用方法を、様々な立場の参加者が集って企画し、その実現を目指します。

こうした特徴が、産業や人口の空洞化に対応するとともに、「家守会社（まちづくり会社）」による継続的な民間主導のまちづくりが推進されるなど、胡屋周辺地域が抱える課題に合致していたと考えました。

そこで、私たちは胡屋周辺地区を、スモールエリア（リノベーションまちづくりに取り組む重点的な地域）として位置づけ、リノベーションスクールを軸とした様々な活動を実施しました。

## リノベーションスクールの仕組み



リノベーション  
スクールの様子



# リノベーションまちづくり@沖縄市

## から生まれた提案

### GOYA CROSS ROAD ゴヤ十字路エリア

#### S4 メディア

カスタマイズできる  
専門店街コザ  
(KOZA CRAFT TOWN)

#### S4 旧舞踊教室

地域の人が集う  
まちと人のつなぎ目  
(オドリバ)

#### S2 センター街区公園

公園から発信する  
歩きたくなる日常  
(SUNNY SIDE GARDEN)



#### S3 高宮城物件

世代を超えた交流を生み出し  
ハザマを埋める  
(中見製造工場)



#### T アベニューエリア

多様な環境に囲まれた公園  
「セントラルパークアベニュー」

#### S4 川上物件

昼コザの入り口から  
カルチャーを未来へ  
(ヴィーガンパーラー)

#### S1 アベニュー

アーケードの屋根の上を  
人のための通りへ  
(KOZA PRIDE)

#### S3 ブーゲンビリア

先人たちのDNAを集結させ  
次世代へ繋ぐ(コザDNA)

#### S2 金城アパート

つくりながら住みひろく  
新たなライフスタイルの発信  
(IPPEI style)



#### S1 住吉物件

野生植物と廃材に手を加え  
価値を生み出す  
(botanical hunt)



#### S3 宮城ストア

みんなのダイニング  
宮城ストアの魅力  
を外でも(でべそ)



#### S1 大丸商店

国籍を超えた  
こどもとママの遊び場  
(Reちゃんぷるー)



#### S2 あらかわ

地域や世代を繋ぎ  
こどもたちに未来を  
(IN SANE LABORATORY)



#### T ゲート通りエリア

ゲート通りから一つ奥  
「やがて森になるまち」

#### T まちのトレジャーハンティング

S1 S2 S3 S4 リノベーションスクール

コザミュージックタウン



GOYACROSS ROAD

詳しい提案内容は、  
YouTubeで。

リノベーションスクール@沖縄市

検索

### KOZA CROSS ROAD 銀天街エリア



#### T 銀天街エリア

そこは学び舎  
「銀天スクール・ウォーズ」



### KUSUNOKI STREET くすのき通りエリア



#### T くすのきエリア

通りの魅力的な植物を活用  
「空中テント」



### MOROMI AREA 諸見エリア



#### T 諸見エリア

キャストはおばあ  
「おばあランド」



【開催】  
R3.2.11

# リノベーションまちづくり @沖縄市シンポジウムの開催

リノベーションまちづくりのこれまでの取り組みとまちの変化を振り返り、コザのまちの少し先の未来を共有するため、シンポジウムを開催しました。

## 第1部 基調講演

講演 本家に住んで幸せな街  
～官能都市としてのコザの可能性～

登壇者：島原 万丈さん (株LIFULL HOME 'S総研所長)

島原さんに、人の幸福度に主眼を置いたエリアの魅力を図る新たな指標「センシユアシティ」について講演してもらい、「コザには可能性が詰まっている」とお話をいただきました。



## 第3部 パネルディスカッション 「コザの未来をつくる」

コーディネーター：宮島 真一さん (シアタードーナツ・オキナワ 代表)  
パネリスト：仲宗根 巖さん  
嶺井 大地さん  
神山 繁さん  
村上 純司さん (LIQUID 代表)  
ゲスト出演：岡戸 大和さん (株式会社kapok 代表)



## 第2部

## リノベーションまちづくり @沖縄市とは

事業説明：沖縄市役所 観光振興課 安慶名 豊美  
コーディネーター：大島 芳彦さん  
(株)ブルースタジオ 専務取締役 クリエイティブディレクター  
パネリスト：仲宗根 巖さん (株式会社 Banana concept 代表取締役)  
嶺井 大地さん (TESIO 代表)  
神山 繁さん (株式会社 ファンファーレ・ジャパン 取締役)

### 第2部・第3部では、以下のコメントがありました

#### 第2部

自分のまちのために、誘ってくれた人の想いに応えたい気持ちで参加しました。コザのまちはまだ変わっていないね。だけど、人の動きが出てきたと僕は思う。(仲宗根さん)

面白そうだと思って参加しました。参加したあとは自分が事業をするスピードが上がったと思う。相談するメンバーも増えたと一緒にイベントもやるようになりましたしね。(神山さん)

まちに関われるならという気持ちで参加しました。参加して良かったことはたくさんありますが、一番は、大和さんや巖さんと出会えたことです。(嶺井さん)

#### 第3部

コザスーパーマーケット等の取り組みを見て、コザで出店したいという人は増えているし、コロナ禍でも3～4店舗出店しているよね。「喫茶やま」も別の方が復活させているし。(宮島さん)

アリーナとの連携は、僕らが意識して取り組めるトピックだと思うんですよ。アリーナに限らず、沖縄市をホームとしているチームのカラーを纏って、まちで応援することで、お客さんやファンとのコミュニケーションが生まれると思うんです。スポーツに限らず、例えば文化や音楽でも「応援」はキーワードなのかもしれませんね。(村上さん)

次は住まいですね。若い人でこの地域に住む人が増えているし、これからも増えるし。暮らしを意識したときに、僕にはここもいるので、お母さんたちや子どもが、ここで過ごしたいって思えるような風景をつくっていきたいです。(岡戸さん)

本会は、終始笑顔で溢れ、非常に楽しいシンポジウムとなりました。また、新型コロナウイルスの影響で、オンライン開催となりましたが、長丁場にも関わらず、約170名という大変多くの方にご視聴いただきました。

パネリストの描く未来の日常はとても楽しそうで、視聴された方も、コザのこれからが非常に楽しみになったのではないのでしょうか。

運営である私たち市の職員も、非常にこれからのコザが楽しみで、こんな素敵なコザの人達と伴走できる職員でありたいと、あらためて感じた会となりました。

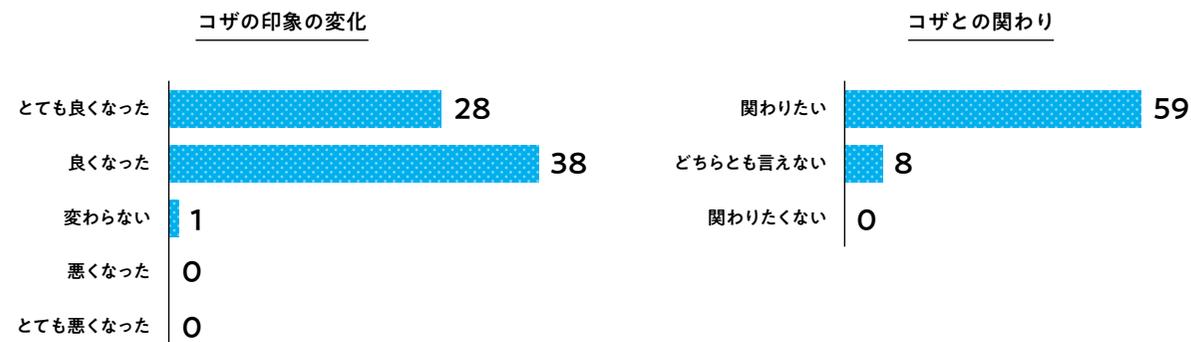
# 5年間の“取り組みの成果”

この事業は、リノベーションまちづくりを推進する株式会社リノベリングと地元の建築業界の総合的な窓口である沖縄県建築士会沖縄支部の協力のもと、まちづくりの担い手となる市民・事業者のポテンシャルを見極め、沖縄市における継続的なエリアマネジメントの出発点となるように願い、取り組みを行いました。その5年間で以下の3つのポイントに沿って整理を行います。

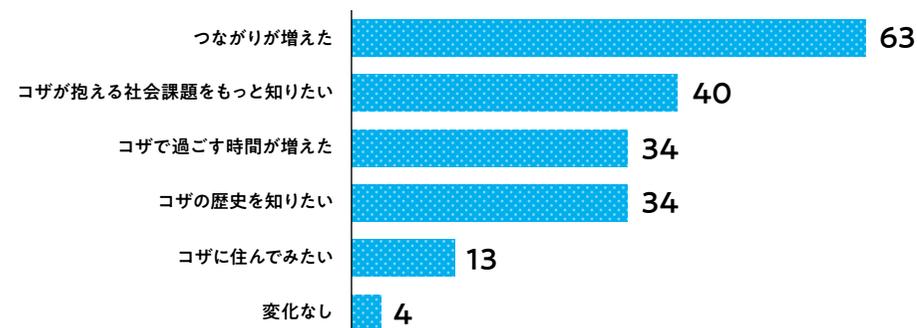
POINT

## 1. コザに対する印象の変化

アンケート調査  
トレジャーハンティング及びリノベーションスクールに参加した受講生の方々にアンケート調査を行いました。  
対象人数：113人 回答人数：67人(回答率59%)



### 自身の変化



### アンケートを終えて

どの回答を見ても前向きな、もしくは好意的なものばかりで、胡屋周辺地区の印象が良くなったと読み取れます。また、実際に受講生のSNS等によりまちの好印象な情報が発信され、共感した投稿は拡散されており、リノベーションまちづくりがエリアの価値を高めることに寄与していると考えられます。こういった情報拡散の時には“胡屋”や“コザ”という単語だけでなく、“沖縄市”もよく使われていることから、この傾向は、沖縄市全体も網羅した印象に対してもよい影響を与えていると推測できます。

## POINT 2. まちでの動き

リノベーションスクールでつながった受講生やユニットマスター、サブユニットマスターが協力して、対象案件の事業化を目指しながらまちの魅力を高めていく動きが、いくつも起こっています。

### まちの使いこなし方

#### イベントの実施



KOZABURA

平成30年度の第2回リノベーションスクールの対象案件であるセンター街区公園で実施されたイベント。同案件のユニットに参加した受講生を中心に企画運営を行った。

- 実施日：平成31年4月27日
- 参加店舗：10店舗

【概要】コザにしかない、こだわりのお店やこだわりのサービス。パークアベニュー、ゲート通り、一番街。だんだんにぎやかになっているコザの表と裏通り。通りが交わるお庭のような小さな公園でコザの人気店がコラボするイベント!! (Facebookより)



Koza Super Market

このイベントの仕掛け人の一人はユニットマスターとして参加した嶺井氏。参加店舗の中にはサブユニットマスターとして参加した大浜氏や林氏や、受講生の店舗も協力していた。また、スタッフや客として多くの受講生やその関係者がまちを訪れた。

- 実施日：令和2年3月14日、15日
- 参加店舗：24店舗

【概要】沖縄市のコザを舞台に多国籍かつ多種多様な専門店が、この日限りの趣向を凝らしたイベントを一齐に開く、まちのフェスティバル (Facebookより)



DESIGN COMP

国際デザインアカデミーの関係者が受講生としてリノベーションスクールに参加。リノベーションスクールからヒントを得て実現された企画。サブユニットマスターで参加した岡戸氏、仲宗根氏、嶺井氏が協力者として関わっている。また、リノベーションスクールの対象案件のいくつかが企画展の展示会場として活用された。

- 実施日：平成31年2月1日-3日  
令和2年1月29日-31日

【概要】沖縄県内の専門学校国際デザインアカデミーによる卒業展示会も兼ねたイベント。5学科全学年が参加し、様々な企画展やイベント、卒業生によるトークイベントなどが行われた。

#### 店舗の改修や起業創業



旧大丸商店

平成29年度の第1回リノベーションスクールの対象案件。同案件のユニットに参加した受講生が物件オーナーの甥で物件の管理を任されている。学生たちのポップアップショップや演劇の練習場所など、展示、トークライブ、ワークショップの場として活用されている。



旧あらかわ店舗⇒KOZA de KOBA

平成30年度の第2回リノベーションスクールの対象案件。同案件のユニットに参加した受講生の一人が借りて、1階をイベントスペース、2階3階を自身の事務所兼住宅としている。同事業にはユニットマスター等で参加した岡戸氏がメンターとなり実施しており、同じく仲宗根氏が電気工事を行っている。1階のイベントスペースの活用にはリノベーションスクール受講生がかかわるイベントを行うなど、リノベーションスクールでのネットワークを活かした事業展開が期待できる。



金城アパート⇒Areko

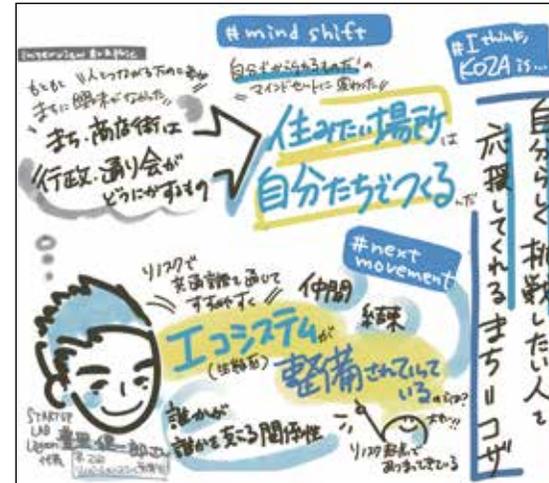
平成30年度の第2回リノベーションスクールの対象案件。ユニットマスターの岡戸氏を中心とし、様々な方の協力を経て事業化され、地元出身のイタリアンシェフが飲食店を開業する予定。

#### シェフのコメント

「SDGs など世界的なテーマに沿った新しい飲食店の形を模索したい」「畑のものと旬のものを合わせ、今を切り取るような料理をつくっていきたい」

## POINT 3. 人とのつながり

リノベーションスクールの受講生へ、スクール後の自身の変化についてインタビューを行いました。



第2回リノベーションスクール受講生  
STARTUP LAB Lagoon 代表

豊里健一郎

まちや商店街は行政や通り会がどうにかするんだろうと思っていたが、自分が変えられるものなんだに変わった。



第2回リノベーションスクール受講生  
まちのトレジャーハンティング  
LGO建築設計事務所

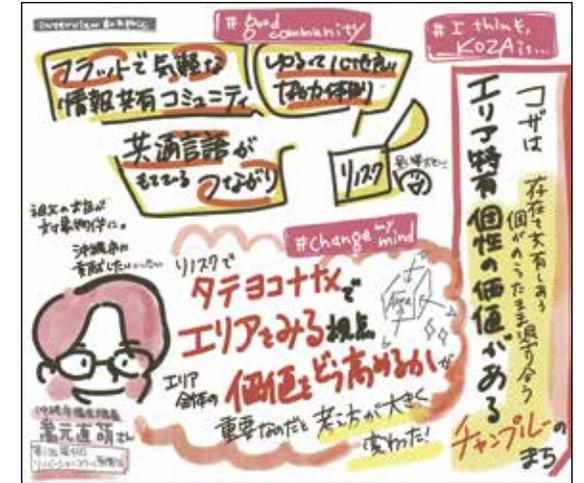
小橋川弘太

やっぱり「ひと」ですね。リノスクでつながりが生まれてきている。

第1回・第4回リノベーションスクール受講生  
沖縄市議会議員

高元直萌

タテヨコナメでエリアをみる視点を持ちエリア全体の価値をどう高めるかが重要。



第1回・第2回リノベーションスクール受講生  
zanatlja

濱門京子

まちをつくるのはひとだと思ふ。



## まとめ

対象案件の事業化の動きはもちろんのこと、それとは別に、リノベーションまちづくりに関わった人たちによって、地域の価値を可視化するイベントの実施や店舗の改修、起業創業など、「まちを使いこなす」様々な取り組みが行われています。

その取り組みにおいては、リノベーションスクールでユニットマスター等を務めた人たちがメンターとなって、受講生同士が応援し合う関係性が構築できています。このことは、リノベーションスクールによって、これまで率先してまちづくりを行ってきた人のネットワークと、新しく当事者意識が芽生えた人たちの関わりができ、さらにお互いの当事者意識を強めていると考えられます。

また、まちなかで起こっている民間事業や行政事業が境目なくつながりはじめており、スモールエリアとした胡屋周辺地域では、元々ある夜のにぎわいだけでなく、昼間の出店や事業、居住などの生活の場を取り戻す取り組みが動き出しています。

それは、スモールエリア内の若き経営者や、20年以上もまちづくりの担い手として活動している経営者兼プロデューサー、自らの作品をつくるアーティストなど、「人」を媒体として行われています。

リノベーションまちづくりは、決してそれ単体でのまちの再生や活性化は望めません。これまで、事業や人物などの単体で動いていたエネルギーに、まちのビジョンを共有し、個々が互いに意識し合うことでコラボレーションが生まれ、エネルギーが集中することで強い化学反応が起こり、エリアの持っている魅力を浮き上がらせ、それが「人」によって拡散されることで、まちの価値が上がっています。

### ちなみに…

## 路線価がちょっぴり上がっている

●地点の場合、2011年は88,000円、2016年(事業当初)は82,000円、2021年は105,000円と増額傾向である。



## 「当事者」と「つながり」がまちとなる

未来というのは不確実なものです。  
でも、過去と今の延長線上にしか  
その未来はありません。

リノベーションまちづくりは、  
まちの過去と今の中から  
「見立てを変える」という魔法により、  
ここにしかない宝物を探しあて、  
まちを使いこなして未来を作っていく手法でした。

私たちはこの手法と一緒に進める「当事者」を  
まちの中から見つけ出し、  
その当事者同士がまちを舞台に協同して「コト」を起こし、  
その積み重ねがコミュニティとなり、営みとなり、  
豊かな暮らしへとつながってきました。

ひとりひとりの個性が強い者同士が  
互いを認め、補完し合い、  
頼ったり頼られたり、  
応援したり、  
たまにはぶつかったり、  
悲しい時は一緒に悲しみ、  
嬉しい時は一緒に喜ぶ。

らせん状のように世代を超えたつながりを  
5年間でつくることができました。

あなたが嬉しいと私も嬉しい、  
小さな幸せと一緒に喜ぶことができる関係、  
そんなつながりのある  
コザの暮らしが見えています。

スモールエリアとした胡屋周辺地区が  
コザという愛称で呼ばれ、  
そこから発せられるまちの空気感は  
なぜかとてもワクワクします。

ワクワクを次の世代に繋いでいくのが  
次の私たちのミッションです。  
子どもたちが  
「コザが好き」  
といってくれるように  
おもしろい大人でありたいと思っています。

