

久茂地一丁目、モノレール旭橋駅周辺

パレットくもじ、カフーナ旭橋

沖縄県
那覇市

久茂地一丁目：市施行（1.79ha）平成3年3月工事完了
モノレール旭橋駅周辺：会社施行（4.50ha）平成30年9月工事完了

沖縄県の代表的な再開発事業であり、那覇市のメインストリートである国際通りの核としての機能を整備した事業

地区選定の主旨

昭和47年の本土復帰に伴って都市計画制度が適用された沖縄県において、久茂地一丁目地区は初の再開発事業であり、予定されるモノレール駅の交通広場及び商業・業務機能等を整備した本事業は、再開発によるまちづくりの先駆けとなった。また、モノレール旭橋駅周辺地区は、事業環境に合わせて段階的に事業化を図った再開発会社施行の典型事例であり、中心市街地の玄関口におけるホテル、庁舎・事務所、住宅及びバスターミナル等の複合的整備により地域の拠点形成に大きく貢献した。

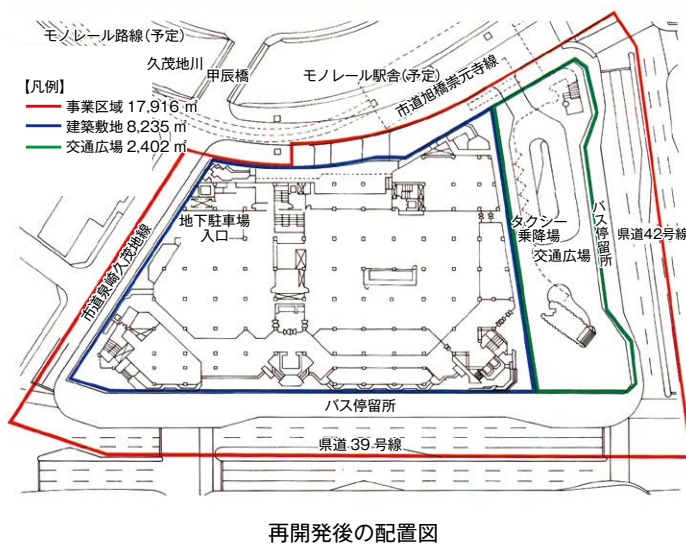
久茂地一丁目

再開発の目的と概要

当地区周辺は行政、経済、情報等の中枢的機能である県庁・市役所・金融・マスコミ等が立地し、国際通りの西の玄関口として市内・市外路線バスの集中する地点であり、都市モノレール駅の整備も予定される交通の要衝であった。しかし、地区内は建物の老朽化、土地の細分化、駐車場不足等により都市機能が低下している状況で、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新が強く要請されていた。

そのため、「1.都市モノレールの駅前に交通広場等のオープンスペースを確保し、交通結節の円滑化を図る」、「2.県庁・市役所前の県道を拡幅整備し、緑豊かな修景道路をつくる」、「3.行政の中枢地区としての象徴性を図る」、「4.国際通りの西の玄関口として商業機能を整備する」、「5.都心業務地区としての業務機能の活性化を図る」及び「6.これからの市街地再開発事業のモデルとする」を事業の目的とし、整備が行われた。

当地区は沖縄県内初の市街地再開発事業として、修景道路や交通広場などのオープンスペースを創出するとともに、イベントホールを持つ公共公益施設、官庁、民間オフィス、百貨店を含む店舗等の都市的情報機能を備えた再開発ビルを整備し、中心市街地の活性化に寄与している。

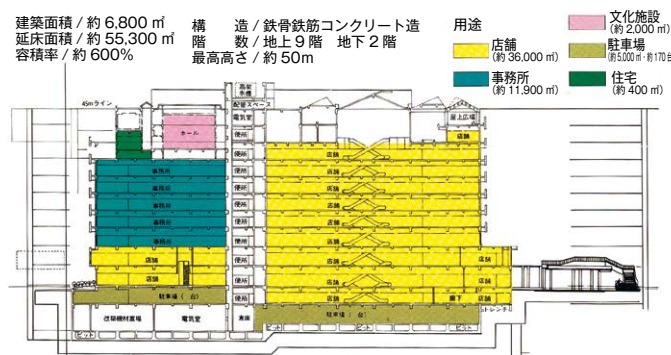


事業の評価

当地区周辺は、従前より路線バスが多く通過する地点であり、将来都市モノレール駅の整備が予定されるなど、交通結節点として重要な地区であった。そのため、再開発事業に伴い交通広場を整備し、バス・タクシー乗り場を設けることにより公共交通の乗り降りをスムーズにした。また、交通広場の一部をイベントが開催できるオープンスペースとして整備し、県道を拡幅・修景することでイベント時は一段と賑わいが増し、多くの人々が集い、憩い、語らう空間となった。また、イベントホール（パレット市民劇場）が完成し、音楽・舞踏・演劇活動の発表の場と鑑賞の場を提供し、市民の文化活動が活性化した。

再開発ビルの完成により、当地区は県、那覇市の行政・経済の中心街の一角を形成し、県都・那覇にふさわしい街並みが創出された。また、減少傾向が続いていた周辺の歩行者数も回復の兆しがみられ、商業施設（飲食店）等の周遊客が増加するなど、波及効果も表れた。沖縄県初の市街地再開発事業であった当地区をモデルとし、その後、牧志・安里地区やモノレール旭橋駅周辺地区などで市街地再開発事業が実施されていった。

再開発ビルの断面図



再開発ビルの完成写真



従前の地区写真



イベント開催時の写真



イベント開催時の写真

再開発後から現在までの状況

平成15年8月10日に沖縄都市モノレール（ゆいレール）が開業し、県庁前駅と再開発ビルがペDESTリアンデッキで連結された。また、ゆいレール開業当初（平成15年度）の県庁前駅の一日平均乗客者数は、4,559人/日であったが、平成29年度は6,680人/日となり約1.5倍となっている。再開発ビルの開業当初（平成3年）からバブル景気が崩壊し始め、さらに競合する大型商業施設の相次ぐ開業等により、大規模小売店舗法の下で出店した体力の乏しい個人店舗は続々と退店し、既存店舗からも賃料値下げ要請の声が強くなった。大規模小売店舗立地法施行（平成12年）後は、売り場面積の拡大を図るキータナントのリウボウが新たな顧客層を掘り起こす戦略の下、空き店舗を順次借り上げて展開しており、一般来客駐車場が当初の予測を超え好調なことも奏功し、再開発ビルの運営は順調に推移している。



現況写真（モノレール駅と接続）

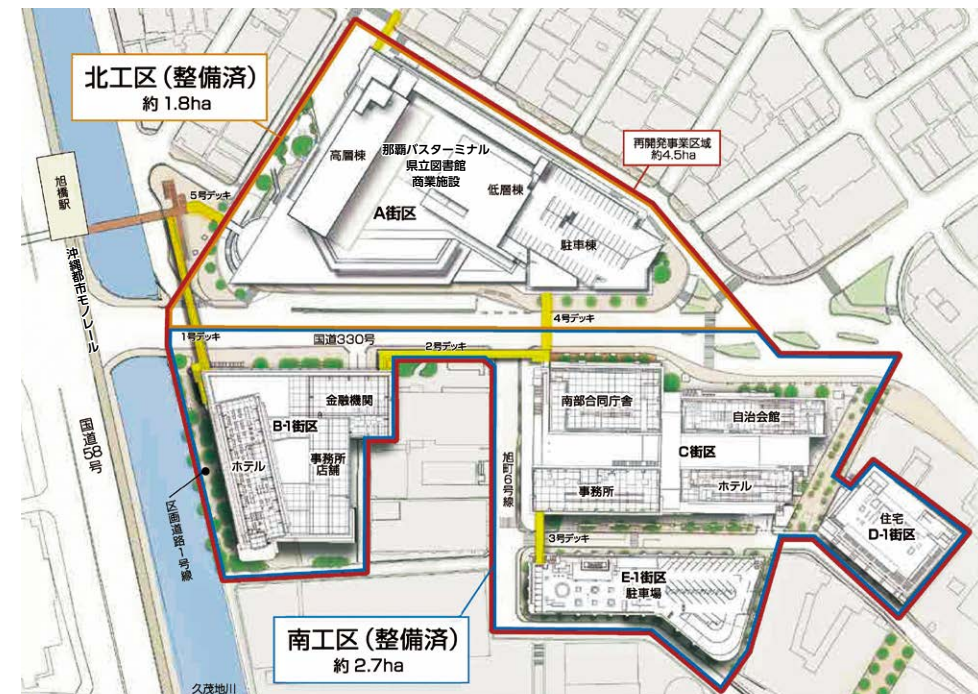
モノレール旭橋駅周辺

再開発の目的と概要

当地区はモノレール旭橋駅に隣接し、区域内にバスターミナルがある等、公共交通機関が結節する都市の枢要な位置にありながらも、老朽化した建物や低利用地が多く、駅前にふさわしい土地利用がなされていない状況だった。そこで、安全・快適な歩行者空間の整備とバスターミナルの利便性の向上を図ることにより交通結節機能を強化し、都市活動、都市生活を支えるための業務、商業、宿泊等の多様な

都市機能を導入することで、合理的かつ健全な高度利用を図ることとした。また、県都・那覇の中心市街地への玄関口として風格とゆとりある都市空間の形成を目的とし、再開発事業を行うこととなった。従前地権者が出資する再開発会社「旭橋都市再開発株式会社」が施行者となり、民間のノウハウとリーダーシップを十分に活かし、事業を推進した。事業区域の約4.5haのうち、国道330号を境に南工区と北工

事業計画図



北工区の従前写真



南工区の従前写真

区に分け、段階的に開発を進め、平成24年に南工区の約2.7haが先行して整備が完了した。南工区には、県の合同庁舎をはじめ、ホテル、銀行、共同住宅、事務所、駐車場等が整備された。一方、バスターミナルのある北工区は、平成27年より工事に着手し、平成30年9月に建物が竣工した。区域面積は約1.8haで、バスターミナル及び県立図書館、観光案内施設、就労支援施設といった公共公益施設、商業施設、事務所、駐車場が整備された。駅・バスターミナル・建物を歩行者デッキでつなぐことにより安全・快適な歩行者空間を整備した。

事業の評価

平成24年の南工区完了後には、土地の高度利用が図られ、駅前空間にふさわしい、行政施設、商業施設、宿泊施設、金融機関等、多様な都市機能が集積し、県都・那覇の中心市街地への玄関口としての風格ある都市空間が創出された。隣接するモノレール旭橋駅の1日あたりの平均乗客数は、事業認可時の平成17年度には1,951人であったが、平成25年度には2,677人と順調に推移し、地区内の就業者数も約900人から約2,100人に増加した。また、平成30年9月にバスターミナルを含む北工区の施設建築物が完成し、モノレール旭橋駅との間を歩行者デッキでつなぐことで、交通結節機能が強化された。



北工区の完成写真



南工区の完成写真

再開発後から現在までの状況

現在、南工区、北工区ともにテナント部分はほぼ満室となっており、就業者数及びモノレール利用者数の更なる増加が見込まれている。また、平成30年10月にはバスターミナル及び商業施設が開業し、同年12月には県立図書館が開館し、県都・那覇の中心市街地への玄関口として、多くの人で賑わうものと期待される。



那覇バスターミナル



イルミネーション点灯式イベント