

平成26年度

# 国道330号沿線「胡屋十字路～胡屋北交差点」

## 土地利用可能性検討調査

### ～ 調査概要 ～

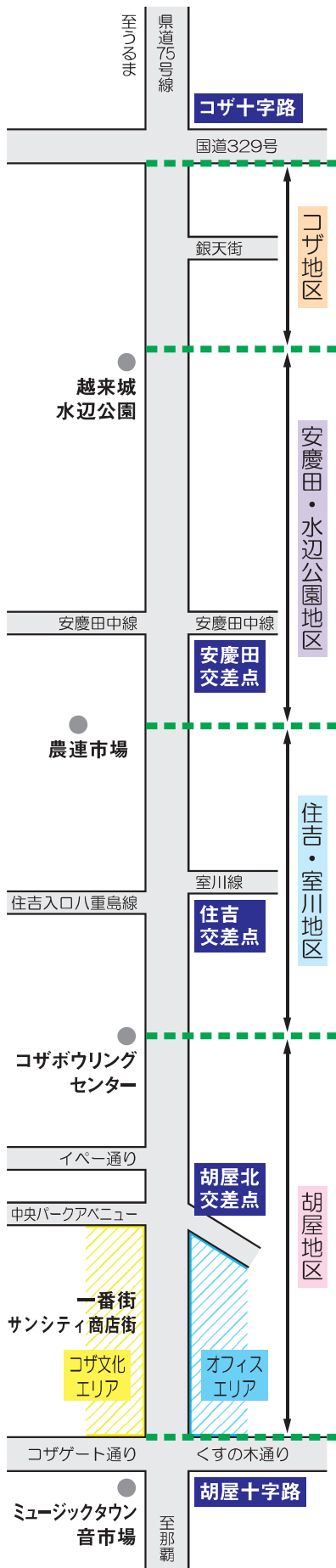
国道330号沿線地域については、土地利用計画のあり方など、平成21年度より継続的な検討が行われています。平成25年度には、「胡屋十字路周辺地区まちづくり基本方針」が策定されるとともに、同方針に沿った国道330号沿線（胡屋十字路～胡屋北交差点）における土地利用の可能性について、調査を行ったところであります。

平成26年度は、国道拡幅整備に伴う想定される影響箇所のシミュレーションを基に、より具体的な土地利用の可能性を探るため、関係地権者をはじめとする地域への情報提供と意向把握等に努めました。加えて、国道330号沿線における沿道整備と沿道まち並みづくりのあり方等、その枠組みづくりについても、検討ワーキンググループ等でも検討を進めています。



# 国道330号沿線地域に関わるこれまでの取り組み（概要）

これまでの国道330号沿線地域における主な取り組みは、以下のとおりになっています。



## 国道330号沿線土地利用計画基本方針(案) 策定業務 (平成 22 年度)

胡屋十字路口～コザ十字路口区間を4つのエリアに区分し、エリア別に整備の方向性を検討しました。

### ■エリア別整備の取り組み

- コザ地区 食とアートと城下町を支える沿道づくり
- 胡屋地区 音市場と一体となった賑わいと活力のある沿道づくり
- 安慶田・水辺公園地区 防災、健康・福祉、歴史・文化に資する沿道づくり
- 住吉・室川地区 花・緑・涼・眺望のある歩いて楽しい沿道づくり



## 美里・住吉・胡屋地区土地利用等可能性調査 (平成 24 年度)

胡屋北交差点及び中央パークアベニューに関する問題点と課題、それを踏まえた整備の方向性を検討しました。

### ■胡屋北交差点における施策メニュー(案)

- 胡屋北交差点の改良  
(整備方針1：円滑な自動車走行環境づくり)
- ポケットパークの整備  
(整備方針2：中央パークアベニューへのゲート空間づくり)



## 胡屋十字路口周辺地区まちづくり基本方針及び土地利用可能性調査 (平成 25 年度)

まちづくり基本方針を踏まえ、国道沿線(胡屋十字路口～胡屋北交差点)の土地利用のあり方について、国道整備内容案と沿道地区実施事業案を検討しました。

### ■国道330号沿線地区整備の方向性

#### オフィスエリア(市役所側)

商店街との一体性にも配慮した活力あるオフィスエリアの形成を図るため、共同建替えや公共交通の利便性向上など、企業の立地促進に向けた各施策・事業を進めるとともに、コザらしい個性的で美しい街並みの形成を進めます。

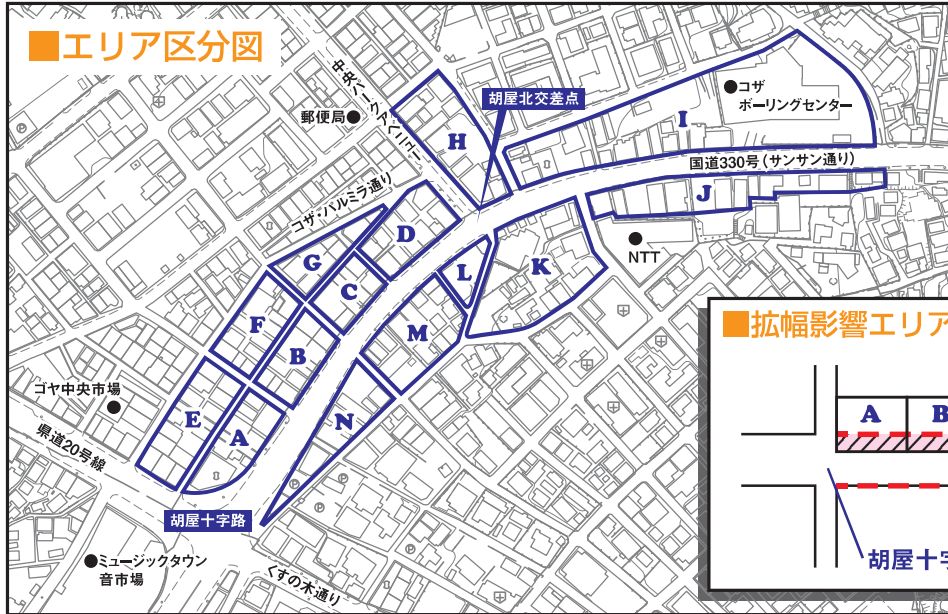
#### コザ文化エリア(商店街側)

あしびなやミュージックタウンと連携した魅力的な店舗等の集積、コザらしい個性的で美しい街並みの形成、商店街へのアクセス性の向上等を進めつつ、その魅力を内外に発信し、多様な交流を促進します。

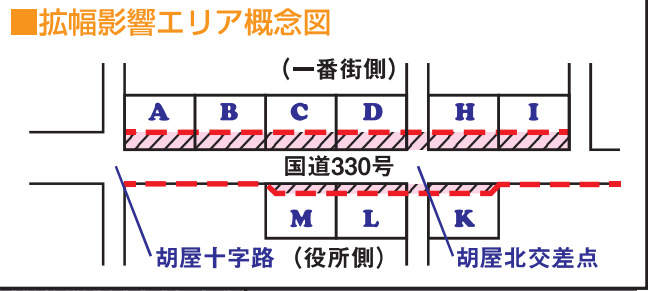


## 国道330号拡幅に伴う想定される影響箇所の土地・建物の状況

胡屋十字路～胡屋北交差点間の国道拡幅整備は、現況のセンターラインから両サイド（一番街側・市役所側）に平行的に拡幅されるのではなく、拡幅ラインは一番街側に割込むことが想定されています。



現時点での国道拡幅に伴う土地・建物に関する影響シミュレーションでは、敷地消滅及び残地狭小による建替えが困難な敷地が発生することが予想されます。



### 沿道一皮の土地状況

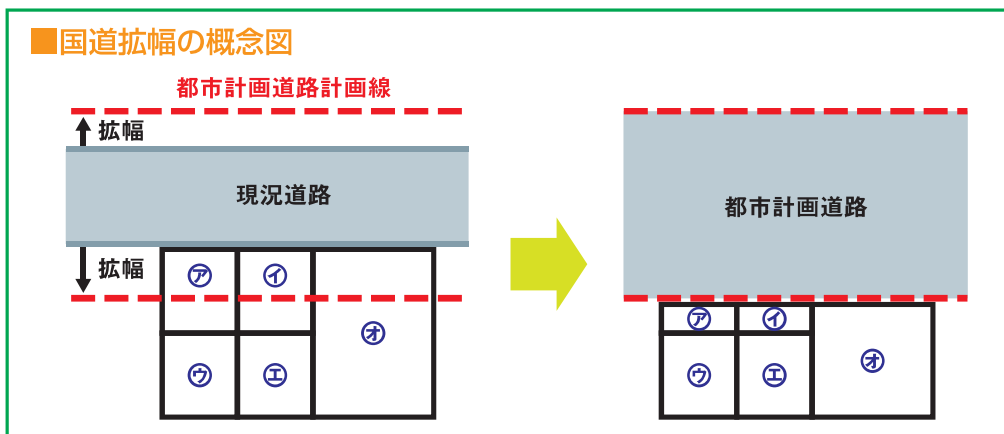
・ 拡幅影響敷地面積	=	約 8,300 m <sup>2</sup>
・ 滅失面積	=	約 2,400 m <sup>2</sup>
・ 滅失率	=	28.9%
・ 拡幅影響筆数	=	48 筆
・ 拡幅影響土地所有者	=	47 名

### 沿道一皮の建物状況

・ 拡幅影響建物棟数	=	43 棟
・ 3階建	=	19 棟
・ 2階建	=	14 棟
・ 4～6階建	=	8 棟

## 国道330号拡幅に伴う今後の課題

- 長期の未利用残地などの可能性
- 背面建築物の表面化
- 無秩序な建替えによる景観計画等のまちづくり方針との整合性
- アンケート調査結果の地権者が望む「ゆとりが感じられるまち並み」との整合性等



○上図は、都市計画道路の拡幅整備にともない、沿道の土地がどのような影響を受けるのか、概念的に示したものです。

○㊦と㊧の土地は大半が道路用地となります。整備後は狭小敷地となり、建物を整備することが厳しい状況になることが予想されます。



拡幅整備にともない細長い土地として残存する事例。概ね㊦と㊧の敷地に類似。



残存した狭小敷地に新築された建物。窮屈な印象を与える。

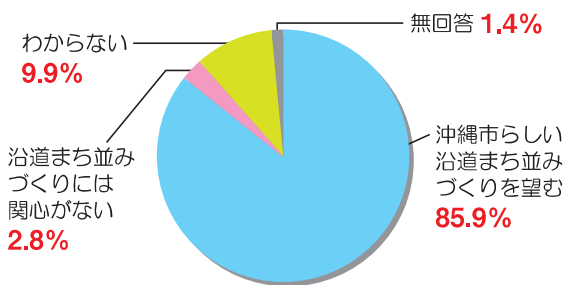
## アンケート調査概要

- ① 調査名称 : 国道 330 号線まちづくりに関する関係地権者アンケート調査
- ② 実施期間 : 平成 26 年 9 月 26 日～ 10 月 10 日
- ③ 配布方法 : 郵送発送・回収
- ④ 調査対象者: 土地・建物所有者
- ⑤ 配布件数 : 発送 359 件 (宛先不明: 69 件)
- ⑥ 回収状況 : 71 件 (回収率 24.5% : 71 件 / 290 件)

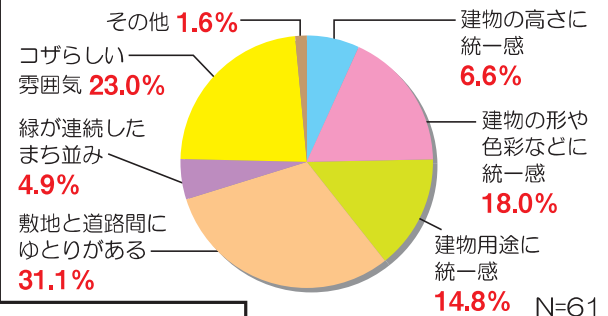
## 調査結果概要 (主要項目)

- ① 国道整備をきっかけに沖縄市らしいまち並みを望む (8 割強)
- ② 特にイメージしているまち並みは「敷地と道路、敷地と敷地の間がある程度ゆとりが感じられるまち並み」に最も高い意向を示す (3 割強)
- ③ 共同建替え等の関心度 (6 割弱)
- ④ 「補助・融資」のある整備事業への意向 (8 割弱)
- ⑤ まちづくり協議会の必要性 (7 割弱)

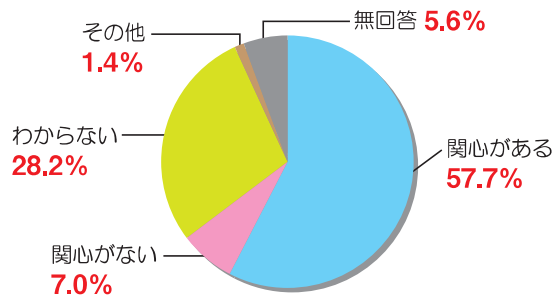
### ■ 沖縄市らしいまち並みづくりについて



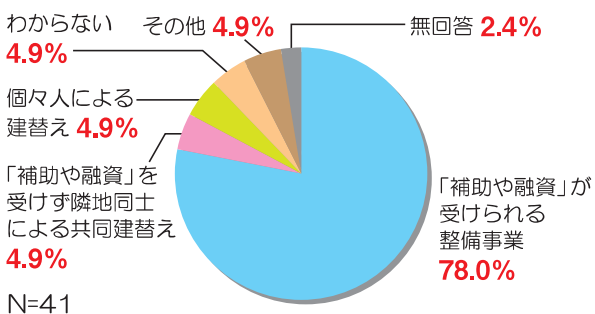
### ■ 沿道まち並みづくりのイメージ



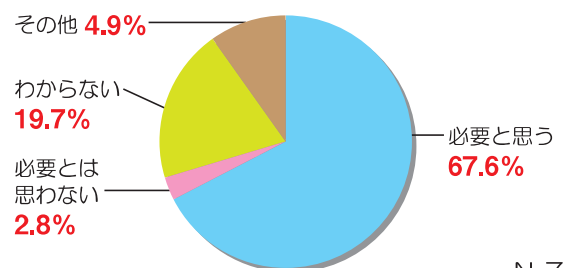
### ■ 共同建替えなどの関心度



### ■ 沿道整備のイメージ



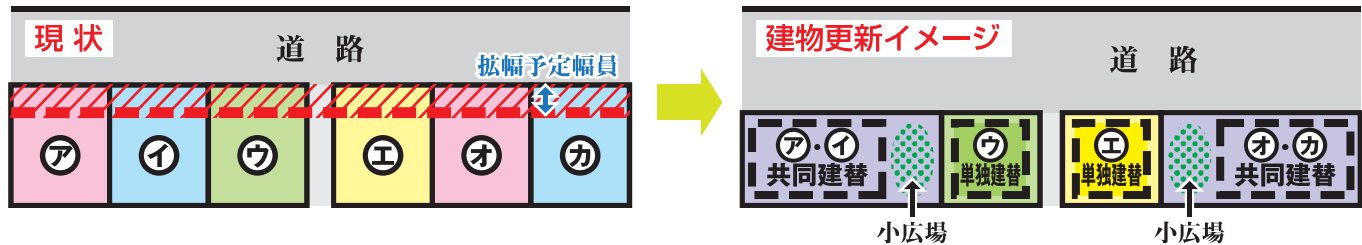
### ■ まちづくり協議会などの組織の必要性



## 国道幅に伴う建物更新整備イメージ（基本的な考え方）

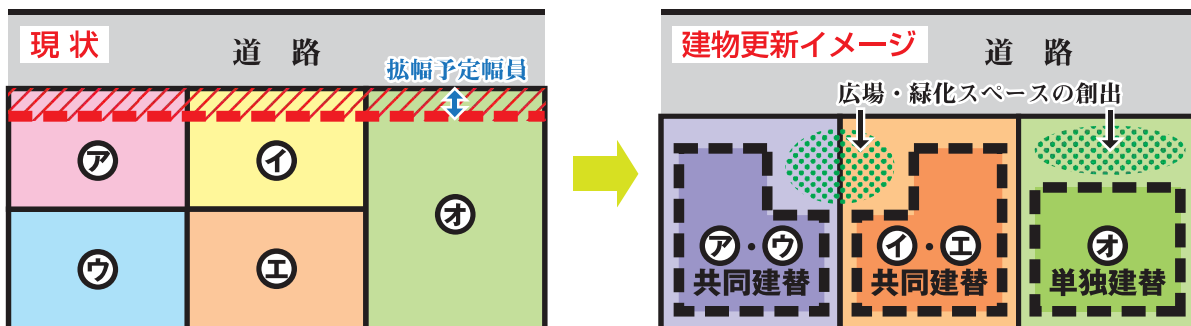
国道拡幅整備に伴う土地・建物影響シミュレーション結果や胡屋十字路周辺地域におけるまちづくり基本方針などを踏まえると、国道拡幅後の建物更新の整備については、概ね以下に示すような大枠での整備イメージが検討されています。

### ① 沿道一皮(拡幅影響箇所)の例 ※個別・共同建替



- ・国道330号に接する敷地である「沿道一皮」を例示に検討したパターンです。
- ・拡幅後の敷地の大小、形状等により、個々人で自己更新できる場所、あるいは拡幅後の残地での建物更新が困難で隣地との共同建替が望ましいところが出てくることを表現しています。
- ・㊦と㊧は、拡幅後の残った敷地で単独建替ができます。
- ・㊦と㊨及び㊩と㊪は、拡幅後の残った敷地での単独建替が困難であり、㊦と㊨及び㊩と㊪の隣地同士が協働し、共同建替をやることにより建物更新ができます。
- ・㊦と㊨及び㊩と㊪が共同建替をすることにより、場合によっては小広場（オープンスペース）を確保する可能性が出てきます。

### ② 沿道一皮を含む沿道画地(1ブロック)の例 ※個別・共同建替



- ・国道330号に接する一街区（1ブロック）を例示に検討したパターンです。
- ・拡幅後、敷地に十分なゆとり空間があり、個々人で自己更新できる場所もあります。また、沿道の隣地同士ではなく、背後地の敷地との共同建替が可能となる場所もあるかもしれません。
- ・意図するところは、沿道環境の質の向上が商店街全体への相乗効果を生み出す可能性が期待できることにあります。
- ・㊦と㊧は、国道拡幅整備事業による直接的な建物への影響はありませんが、建物の老朽化等により、建替計画あるいは今後の事業展開の中で、沿道整備と連携することが全体的にプラスになる可能性が期待できるのであれば、㊦と㊧との共同建替の可能性が期待できます。
- ・㊨は、拡幅後の敷地に余裕があり、単独建替ができます。なおかつ、沿道環境の質の向上観点から、広場・緑化スペースを創出することも期待できます。
- ・㊦と㊧及び㊩と㊪の背後地同士が協働し、共同建替をやることにより建物更新し、戦略的に沿道づくりや商店街の活性化への寄与など、地域循環型の波及効果が期待できます。



## 沿道まちづくりへ向けての枠組みづくり

沿道のまちなみづくりについては、建物の高さ、形態意匠・色彩、建物の配置、緑化、看板・広告物、建物用途等の事項について検討が進められています。

これまでの検討では、それぞれの事項については幅広い意見が出され、今後とも、ワーキンググループや「まちづくり協議会」（仮称）を中心に沿道まちづくりの検討を継続的に行っていきます。

### ■建物の形態意匠・色彩に関わる事項

今後の検討に当たっては、“コンクリート”、“陸屋根”、“花ブロック”、“パステルカラー”を基本に、「建物の高さ、配置規模、緑化」などとの調整の中で検討がなされます。

陸屋根、花風ブロック、緑化空間



プレキャストコンクリート



コザゲート通り（鮮やかな色彩・ビビッドカラーの事例）



プレキャストコンクリート



花ブロックでつくられた外壁



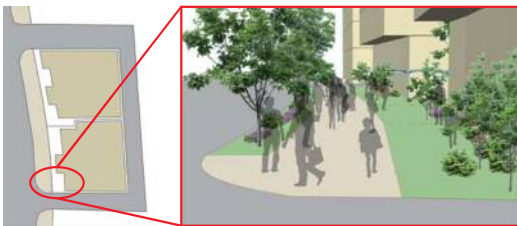
パークアベニュー（全体的に中間色・パステルカラーの事例）



### ■建物の配置規模に関わる事項

配置規模については、国道拡幅整備事業後の土地の残り具合等によって、大きく影響を受けるものと推測されるため、建築物の後退距離の基準設定の妥当性などの検討も必要となります。また、共同建替えなどの促進により、ゆとり空間の確保が見込まれるのであれば、歩道空間との関係性も考慮した幅広い基準設定も考えられます。

#### 共同建替えによる小広場（たまり場の創出→歩道5.0m+セミパブリック空間の創出）



※幹線沿いの商業施設では、建物ボリュームと緑化の関係が課題となる。

※わずかな空地を活用し創意工夫することも可能ではあるが、沿道空間と一体となった個性的な小広場が多様に沿道の表を形づくれれば、より魅力を高める可能性がある。

※写真は沿道緑化が施されている低層商業施設と、ゆとりのあるスペースの緑化事例である。

#### その他の小広場



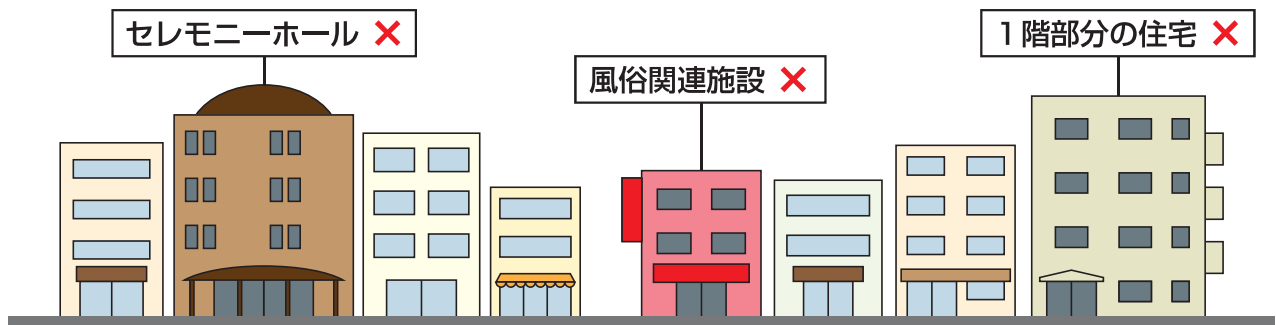
※魅力的な店舗づくり、歩道から敷地内へのアプローチ部分。

※自由に通りぬけができる。  
ベーカリー、カフェなどの店舗が入居。



## 沿道まちづくりへ向けての枠組みづくり

### ■建物の用途に関わる事項



### 建物の用途に関わる制限イメージ

今後の建物の用途のあり方については、一番街を含む商店街のあり方など、全体の方向性、意向を踏まえた検討が必要となります。

沿道まちづくり方針を踏まえた、誘導したい用途や抑制したい用途の検討が考えられます。

<例示>

- ・パチンコ店やゲームセンター、風俗関連施設等
- ・セレモニーホール（葬祭場）
- ・工場（ただし、パン屋、お菓子屋等の食品製造業を営むものは除く）
- ・倉庫業倉庫
- ・賑わいの連続性を確保するために1階の住宅の禁止等

### 賑わいのある沿道空間のイメージ



### ■建物の緑化に関わる事項

今後の緑化に関わる事項については、前述したとおり、建物の配置規模のあり方（国道拡幅整備への対応のあり方）により、大きく影響を受けるものと思われます。

本地区に隣接する「くすの木通り」や「パークアベニュー」等の連続する緑については、市内外で評価されているところであるため、実情に即した対応が必要になると考えられます。

今後の観光客増加に対応する一つの施策として「歩ける観光地づくり」への対応を指摘する声があります。また、国際的な都市づくりでは「生物多様性」への対応が「都市づくり」の指標となりつつあります。



厳しい緑化条件でも創意工夫の試みにより、沿道景観に潤いを与えている事例

# 今後のスケジュールと沿道まちづくりの取組みのあり方

## 国道整備事業

- 都市計画決定
- 事業認可

- 用地測量
- 実施設計
- 交渉、  
物件・用地補償
- 国道工事等

- 建物建替え等

## まちづくりの取組み

### まちづくり協議会の 枠組み

- 主体
- 範囲
- 役割等

### 沿道まちづくりの 枠組み

- 胡屋地区周辺まち  
づくりとの関係性
- コンセプトづくり
- 基盤整備との調整
- 地域ルールのあり方
- 地区計画等の  
都市計画決定等

- ※中心市街地活性化基本計画
- ※観光振興計画
- ※地元関連計画・事業等  
・胡屋地区周辺のまちづくり  
に関わる取組みとの調整

約2年

約4年

## 品 沖縄市

沖縄市役所 建設部 都市整備室 都市計画担当

電話：(098)939-1212 (代表) FAX：(098)939-7341