

久茂地地区まちづくり計画

平成 28 年 8 月

那 覇 市

久茂地地区まちづくり計画 目次

第1章 まちづくり計画の目的と位置づけ	1
1. 背景と目的	1
2. 位置づけ	3
3. 計画策定の体制	4
第2章 地区の現状とまちづくりの課題	5
1. 地区の状況	5
2. 上位関連計画、周辺開発動向	19
3. 地区の魅力、改善点	26
4. まちづくりの課題	29
第3章 地区の将来像、まちづくりの目標	31
1. 地区の将来像	31
2. まちづくりの目標	31
第4章 地区のまちづくり方針	32
1. 土地利用方針	32
2. 道路、交通形成方針	32
3. 地域資源、景観形成方針	33
4. 地域コミュニティ形成方針	33
5. 生活環境保全方針	34
6. 安全・安心なまちづくり方針	34
おわりに	35

第1章 まちづくり計画の目的と位置づけ

1. 背景と目的

久茂地3丁目周辺地区は、昭和28年に認可された戦災復興を目的とした区画整理法に基づく災害復興事業（美栄橋地区）によって、概ねの基盤整備が整っています。昭和31年には、都市計画学校久茂地小学校が指定され、学校周辺の文教的環境保護のため、昭和34年に、前島久茂地文教地区が指定されています。用途地域については、昭和46年に、現在の商業地域と第1種住居地域に近いエリア区分で、商業地域と住居地域の指定がされています。（当時の用途地域は住居地域・商業地域・工業地域・準工業地域の4種。）

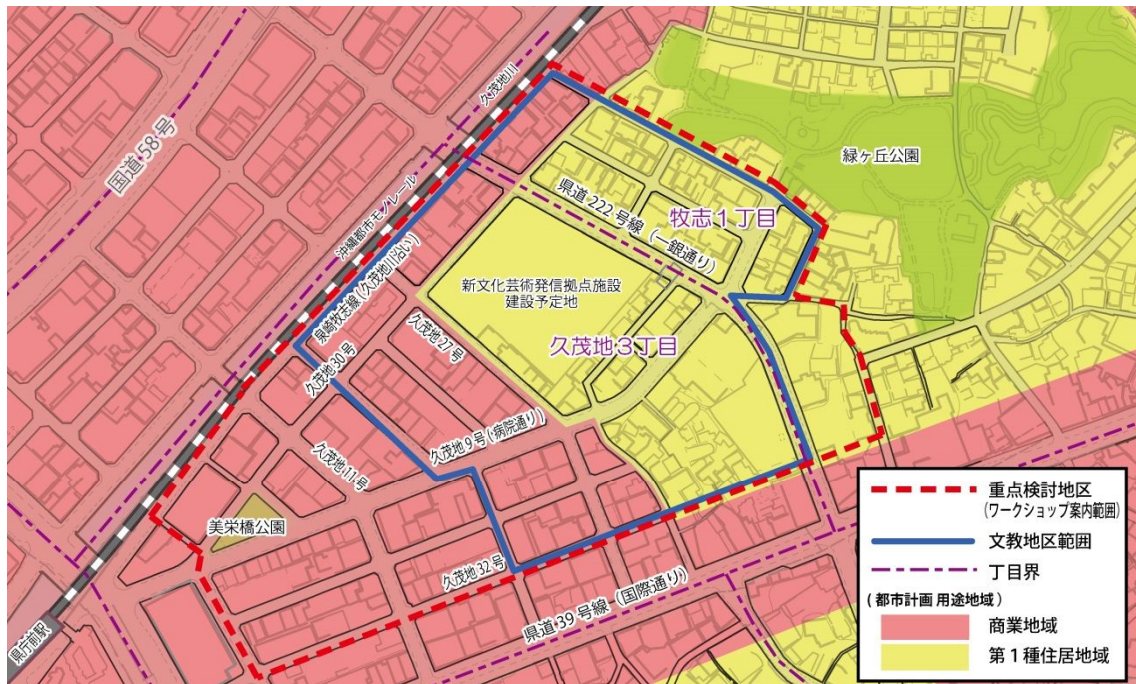
また、昭和41年には、青少年健全育成の場として「沖縄少年会館」が建設され、昭和54年からは那覇市久茂地公民館図書館として使用されてきました。しかしながら、施設老朽化に伴い、平成23年、牧志駅前ほしぞら公民館図書館に機能移転し、併設されていた久茂地児童館もにぎわい広場へ仮移転を行っています。久茂地小学校についても、教育環境の適正規模維持のため、平成26年に那覇小学校として統合されています。

久茂地小学校跡地については、新文化芸術発信拠点施設建設の予定地として計画検討が進められており、平成25年の候補地決定と同時に策定された『新文化芸術発信拠点施設 基本構想』では、「沖縄文化の核となるコミュニティ・タウンに相応しい立地としていくとともに、中心市街地の産業の活性化等、市のまちづくりの方向性ともリンクした拠点」としていくことや、「文化芸術を通じて人・まちを元気にし、魅力ある那覇市を形成していくこと」を目指す基本理念が記されています。

「久茂地地区まちづくり計画」は、久茂地3丁目周辺地区において、久茂地小学校の統合に伴う都市計画学校の廃止や文教地区の見直し、新文化芸術発信拠点施設建設等による都市環境の変化を見据え、地権者、住民等と合意形成を図りながら、今後の地域の将来像や実現化方策をまとめるものです。

久茂地地区まちづくり計画の検討地区は、文教地区範囲を基本とし、国際通りや牧志1丁目など周辺土地利用（まちづくりの方向性）や既存制度の適用状況（久茂地地区地区計画）を踏まえ設定しました。

■位置図



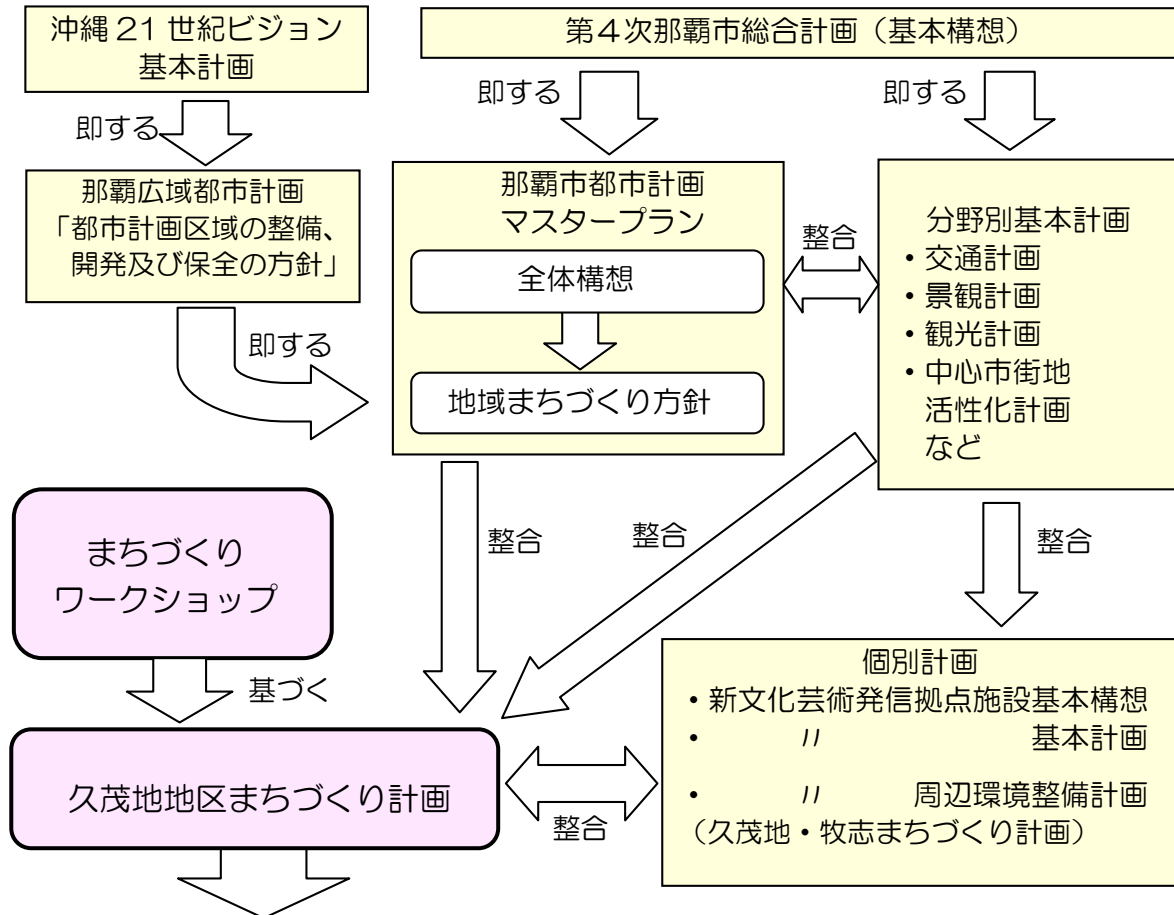
■地区の動向及び今後の予定

昭和 28 年 10 月	区画整理法に基づく災害復興事業（美栄橋地区）の認可	
昭和 31 年 3 月	都市計画学校久茂地小学校の指定（琉球政府告示第 72 号） 用途地域の指定、緑ヶ丘公園の指定	
昭和 34 年 5 月	久茂地小学校周辺に前島久茂地文教地区の指定（告示第 155 号）	
昭和 36 年 12 月	美栄橋公園の指定（区画整理内）	
昭和 41 年	「沖縄子どもを守る会」が「沖縄少年会館」を建設	
昭和 46 年 1 月	用途地域を（変更）指定・・・現在のエリア区分に近い形	
昭和 54 年 4 月	沖縄少年会館が那覇市に譲渡され、久茂地公民館図書館となる	
平成 23 年 4 月	久茂地公民館図書館施設老朽化のため休館（7 月 8 日廃止）	
	6 月	旧久茂地公民館図書館内の久茂地児童館がにぎわい広場に仮移転
	7 月	牧志駅前ほしぞら公民館図書館開館（久茂地公民館図書館の移転）
	10 月	那覇市立学校適正配置計画（統合・分離）決定
	12 月	新文化芸術発信拠点施設を久茂地小学校跡地へ建設する市長私案発表
平成 24 年 11 月	新文化芸術発信拠点施設基本構想について市文化行政審議会へ諮問	
	12 月	「那覇市立学校設置条例の一部を改正する条例」可決成立
平成 25 年 8 月	新文化芸術発信拠点施設建設予定地を久茂地小学校跡地に決定 那覇市新文化芸術発信拠点施設基本構想 策定	
平成 26 年 4 月	久茂地小学校と前島小学校が統合、那覇小学校となる	
	10 月	那覇市新文化芸術発信拠点施設基本計画 策定
平成 27 年 12 月	那覇市新文化芸術発信拠点施設周辺環境整備計画 策定	
平成 28 年度予定	基本設計着手	平成 30 年度予定 建設工事着手
平成 29 年度予定	実施設計着手	平成 33 年度予定 新文化芸術発信拠点施設開館

2. 位置づけ

久茂地地区まちづくり計画は、都市計画マスタープランや分野毎の基本計画を指針としつつ、関連する個別計画における方針と整合を図るとともに、文教地区として守られてきた環境の保全や新文化芸術発信拠点施設の建設など、周辺地域の動向を踏まえたまちづくりについて、ワークショップの意見を基にまとめたものです。

■位置づけ



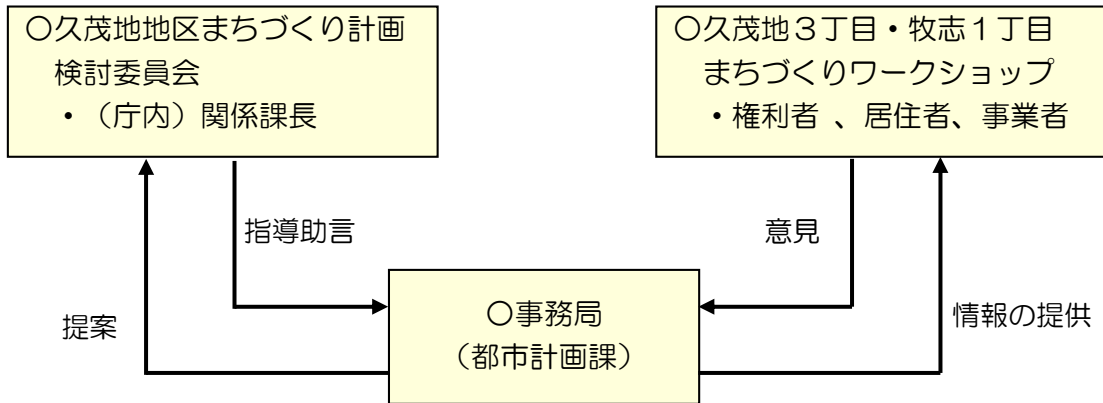
久茂地地区まちづくり計画の概要

まちづくり計画	
将来像	「集い・育む 職・住・文化共栄のまち」
目 標	目標1：商業と住宅が共存し、子どもからお年寄りまで安全・安心に住めるまち 目標2：地域コミュニティの育成と事業者団体の形成によるまちづくりの活性化 目標3：新文化芸術発信拠点施設を活かした地域の活性化 目標4：にぎわいを緑でつなぎ、住民や観光客が快適に歩けるまち
方 針	1. 土地利用の方針 2. 道路、交通形成の方針 3. 地域資源、景観形成方針 4. 地域コミュニティ形成方針 5. 生活環境保全方針 6. 安全・安心なまちづくりの方針

3. 計画策定の体制

久茂地地区まちづくり計画は、権利者・住民・事業者の意向を反映した計画づくりとするため、まちづくりワークショップの内容と成果を検討委員会（庁内）に提案します。新たなまちづくりルールについては、都市計画の変更を想定し、同様に、検討委員会に諮ります。

■計画策定体制



○まちづくりのスパン

本計画で定める将来像や目標の実現は、スパンの異なる取り組みによって進められます。短期的に達成を見込めるものとして、道路や施設の整備を想定していますが、将来像の実現には施設の活用や維持管理等継続的な取り組みが不可欠です。

	具体的な取組み (例)	平成 28 年度	平成 29~32 年度	平成 33 年度以降	
まちづくり方針に基づく取り組み	まちづくりルール	地区計画等の策定	→	→	将来像 (集い・育む 職住文化共栄のまち)
	新文化芸術発信拠点施設の建設及び運営管理	→	→	→	
	周辺環境整備 (道路等)	→	→	→	
	地域活動や児童館機能を備える施設の建設及び運営管理	→	→	→	

注) 新たに整備・策定するもの： → 継続により成果を得るもの： - - - - - →

第2章 地区の現状とまちづくりの課題

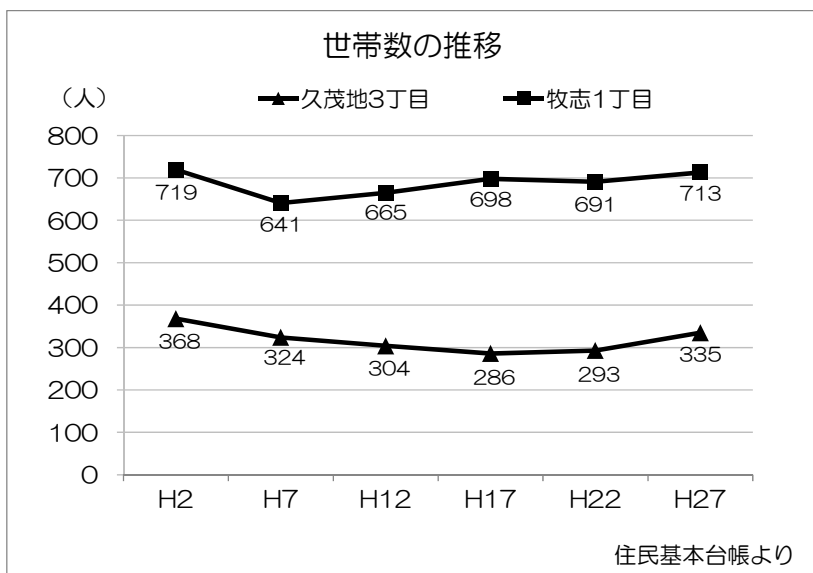
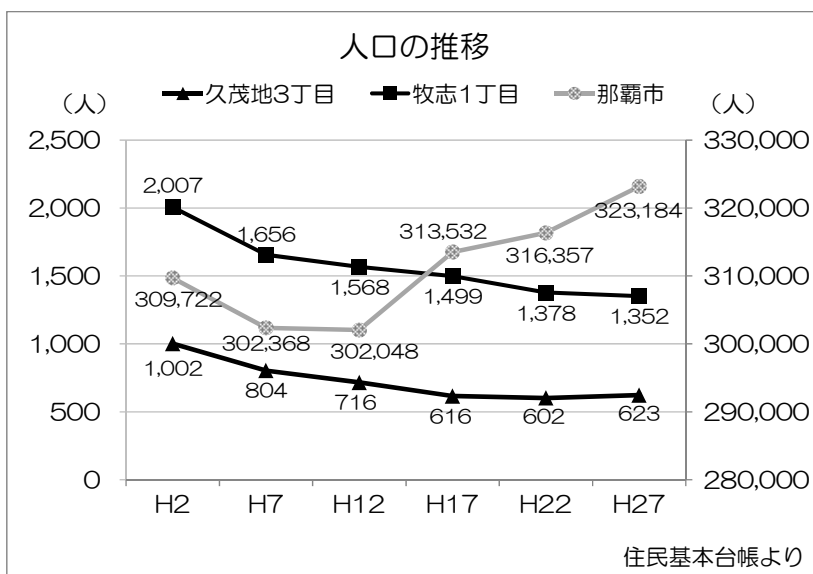
1. 地区の状況

(1) 人口・世帯

久茂地3丁目、牧志1丁目の人口動向を見ると、両丁目とも減少傾向にあります。久茂地3丁目は平成22年から27年にかけて増加に転じています。世帯の動向は、両丁目とも増加傾向にあり、特に久茂地3丁目は増加率が高くなっています。

1世帯当たり人員を平成17年と平成27年で比較すると、牧志1丁目は2.14人/世帯から1.90人/世帯、久茂地3丁目は2.15人/世帯から1.86人/世帯と両丁目とも減少しています。

■人口世帯の動向



(2) 土地利用

久茂地3丁目の土地利用は、商業系（商業用地、併用住宅用地）が大半を占め、次いで駐車場用地、文教厚生用地（病院等）が見られます。

牧志1丁目の土地利用は、住宅用地をはじめ、併用住宅用地や商業用地が一銀通りや久茂地川沿いに立地しています。

また、面的な基盤整備が導入されていない区域においては、敷地形状や接道条件等が整っておらず、土地利用が進んでいない状況も見られます。

■土地利用現況図（平成23年度那覇広域都市計画基礎調査）



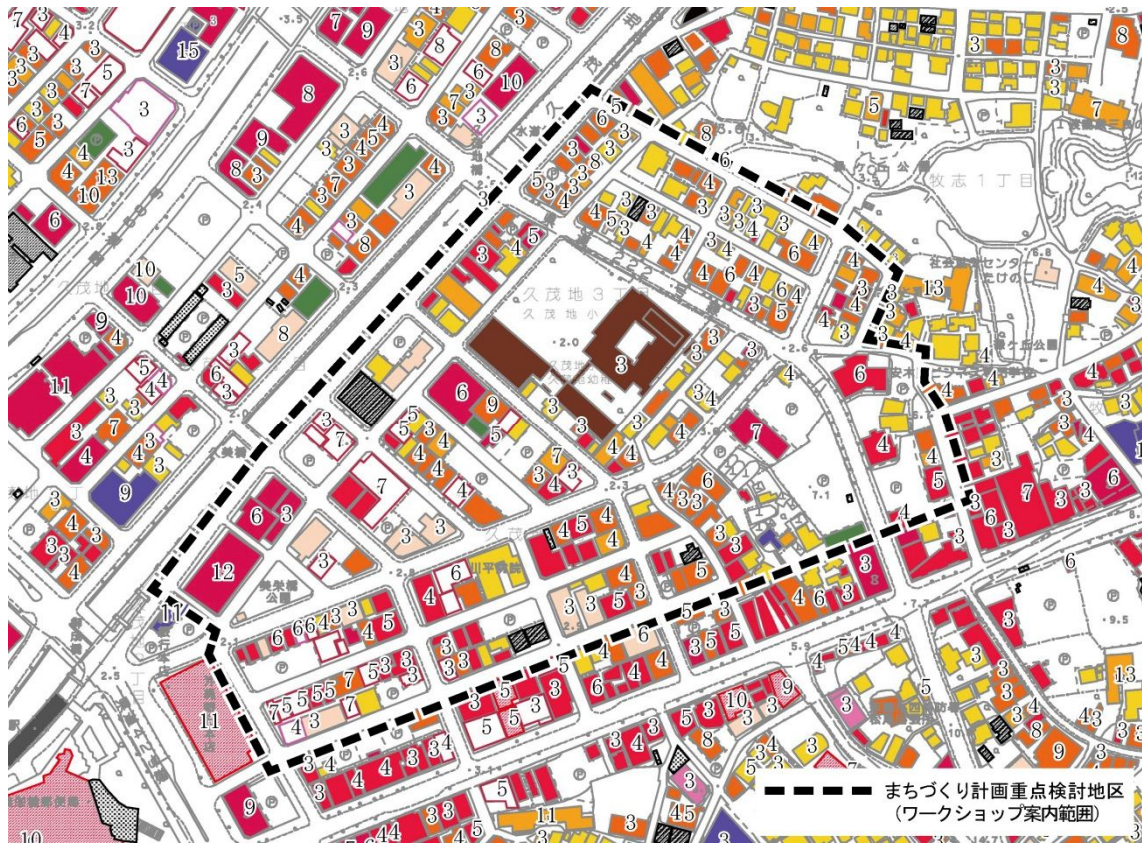
凡 例	
山林	公共用地
原野・荒野・牧野	文教厚生用地
水面	公共空地
住宅用地	公園・緑地
併用住宅用地	その他の空地
商業用地	鉄道用地
工業用地	駐車場用地

(3) 建物用途、階数

久茂地3丁目の建物用途は、商業施設、店舗併用住宅、共同住宅、住宅の他、文教厚生施設、遊戯施設、娯楽施設など多様な用途が混在しています。階数は道路幅員の広い市道久茂地9号や久茂地川沿いに6階、7階以上の高い建物が見られます。

牧志1丁目の建物用途は、一銀通り、久茂地川沿いに店舗併用住宅や商業施設、裏通りに住宅や共同住宅が立地しています。階数は、一銀通り、久茂地川沿いには3階、4階、5階の建物が見られ、背後地は1、2階の建物も見られます。

■建物用途現況図・建物階数（平成23年度那覇広域都市計画基礎調査）



凡 例		
住宅	商業施設	自動車車庫
共同住宅	問屋・卸売施設	サービス工業施設
店舗併用住宅	宿泊施設	自動車修理工場
作業所併用住宅	誘致施設(B)	ガソリンスタンド
官公庁施設	娯楽施設(A)	その他の施設
文教厚生施設(A)	娯楽施設(B)	空家
文教厚生施設(B)	商業系用途複合施設	未確認建物
業務施設	運輸施設	

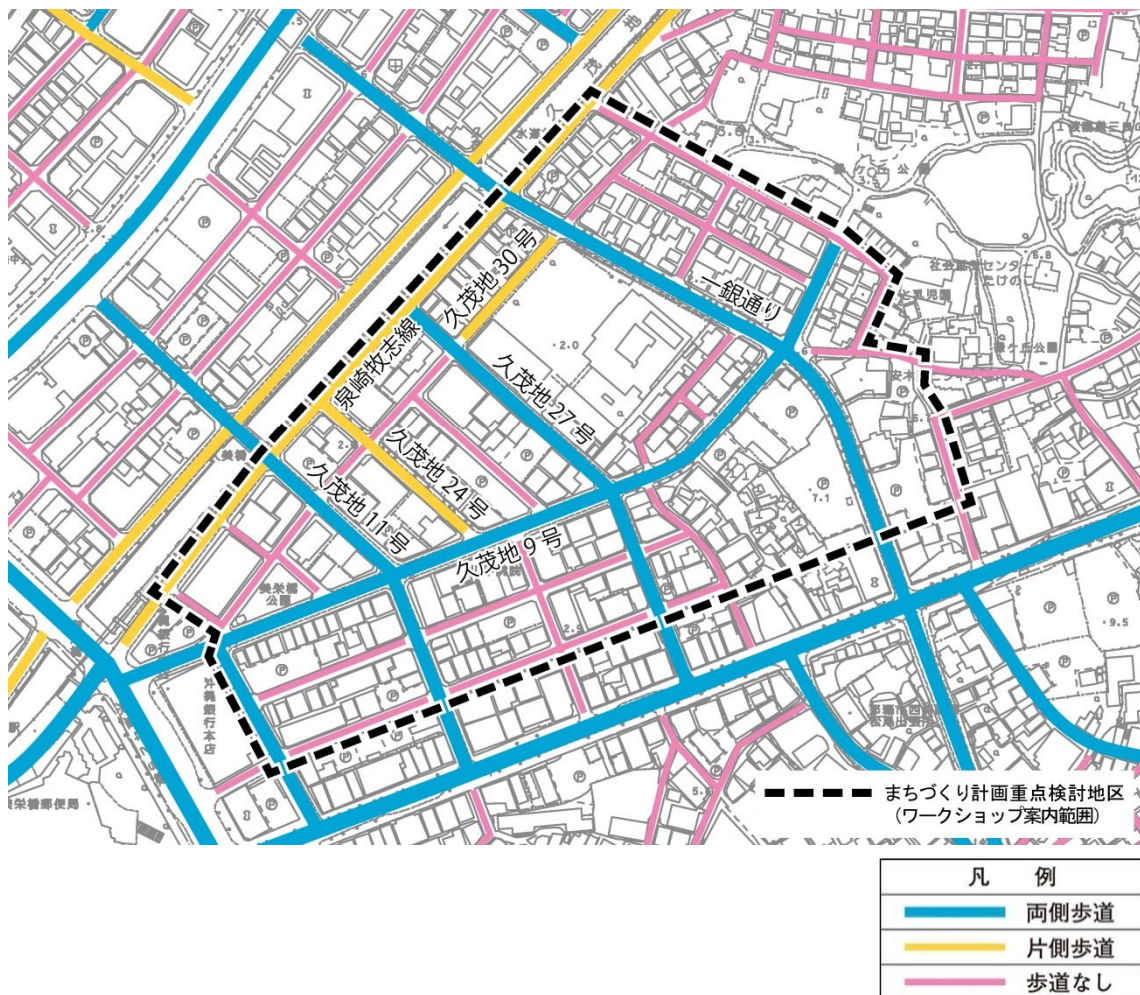
(4) 都市基盤

地区は美栄橋土地区画整理事業により基盤整備が導入され、周辺道路は一銀通り（県道 222 号線）と市道久茂地9号が幅員 12m以上、その他道路は幅員 4m～12mで構成されています。

歩道は、地区の幹線道路である一銀通りと市道久茂地9号、市道久茂地 11 号、市道久茂地 27 号において両側歩道の整備が行なわれています。片側のみ歩道が整備されている道路は、久茂地川沿いの市道泉崎牧志線や市道久茂地 24 号及び市道久茂地 30 号の一部区間となっています。

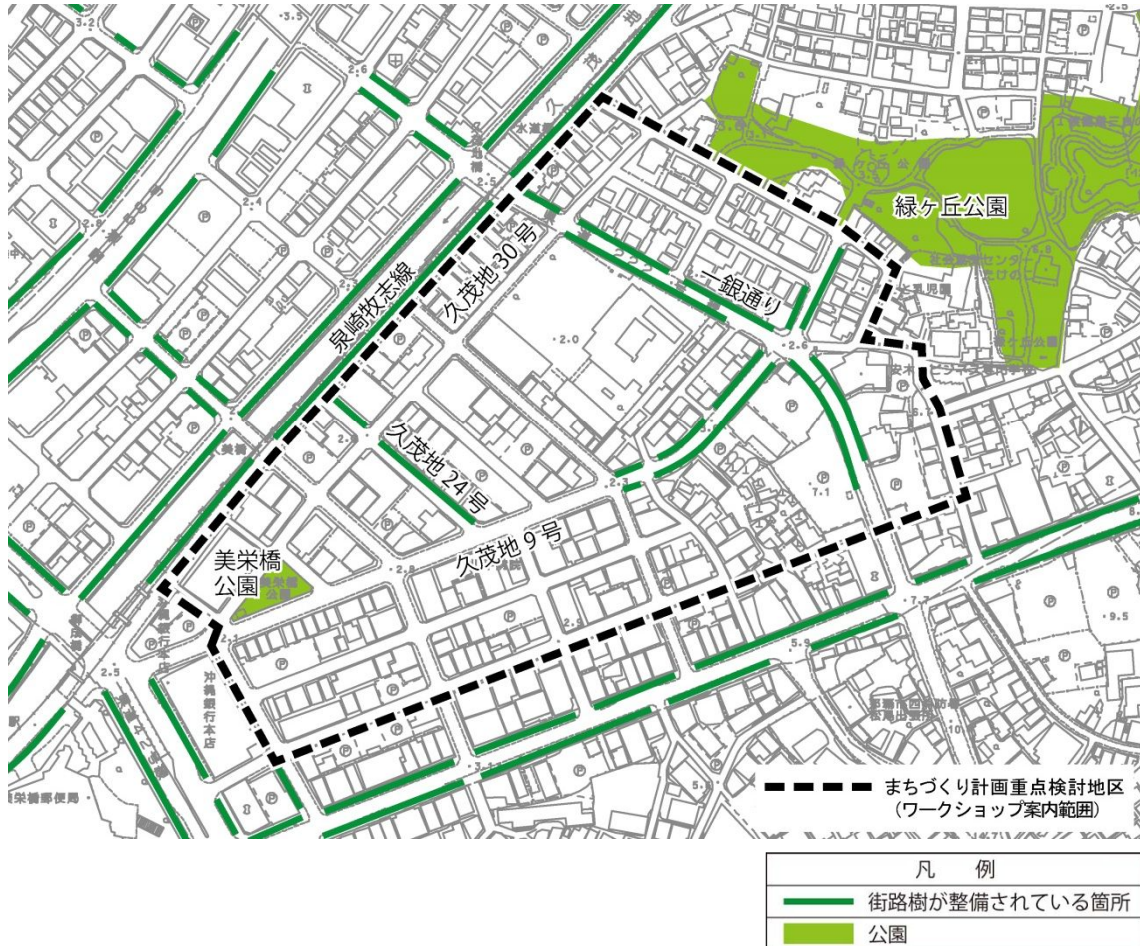
歩行者ネットワークは、東西方向及び南北方向ともに確保されていますが、新文化芸術発信拠点施設建設で増加する歩行者数への対応が必要となっています。

■歩道整備状況



街路樹の整備状況は、地区の幹線道路である一銀通り（県道 222 号線）と市道久茂地 9 号において部分的に整備されていますが、未整備の区間も見られます。この他、市道泉崎牧志線や市道久茂地 24 号は片側に街路樹整備が行なわれています。

■街路樹整備状況



(5) 産業

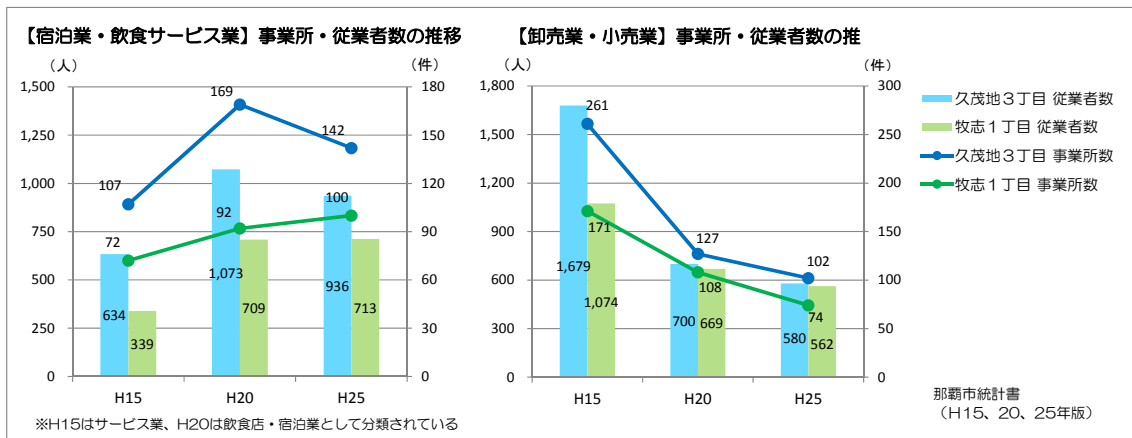
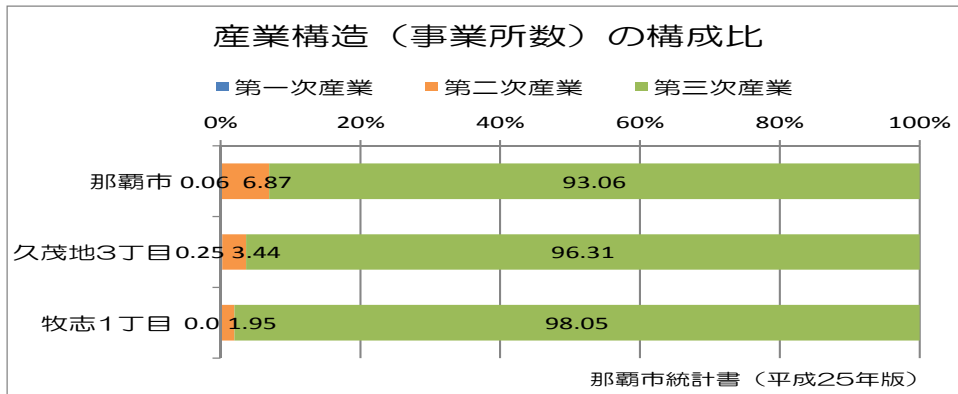
久茂地3丁目、牧志1丁目ともに、第三次産業が事業所数及び従業者数ともに全体の9割を超え、那覇市の平均を上まわっています。

第三次産業のなかでも「宿泊業・飲食サービス業」や「卸売業・小売業」「生活関連サービス・娯楽業」が上位を占め、平成15年から25年の動向を見ると、久茂地3丁目は「宿泊業・飲食サービス業」が事業所数、従業者数ともに増加が見られ、「卸売業・小売業」は減少しています。牧志1丁目は「宿泊業・飲食サービス業」が事業所数、従業者数ともに増加、「卸売業・小売業」は減少となっています。

■産業構造

	総数		第一次産業		第二次産業		第三次産業		対象地区の上位3産業					
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	宿泊業・飲食サービス業		卸売業・小売業		生活関連サービス・娯楽業	
									事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
那覇市 (構成比)	17,287	149,325	11	68	1,188	10,622	16,088	138,635	3,355	22,541	4,531	30,859	1,536	7,632
	100.00	100.00	0.06	0.05	6.87	7.11	93.06	92.84	19.41	15.10	26.21	20.67	8.89	5.11
久茂地3丁目 (構成比)	407	3,237	1	2	14	262	392	2,973	142	936	102	580	31	146
	100.00	100.00	0.25	0.06	3.44	8.09	96.31	91.84	34.89	28.92	25.06	17.92	7.62	4.51
牧志1丁目 (構成比)	256	1,921	0	0	5	25	251	1,896	100	713	74	562	20	66
	100.00	100.00	0.00	0.00	1.95	1.30	98.05	98.70	39.06	37.12	28.91	29.26	7.81	3.44

町丁字別、産業大分類別事業所および従業者数「那覇市統計書(平成25年版)」



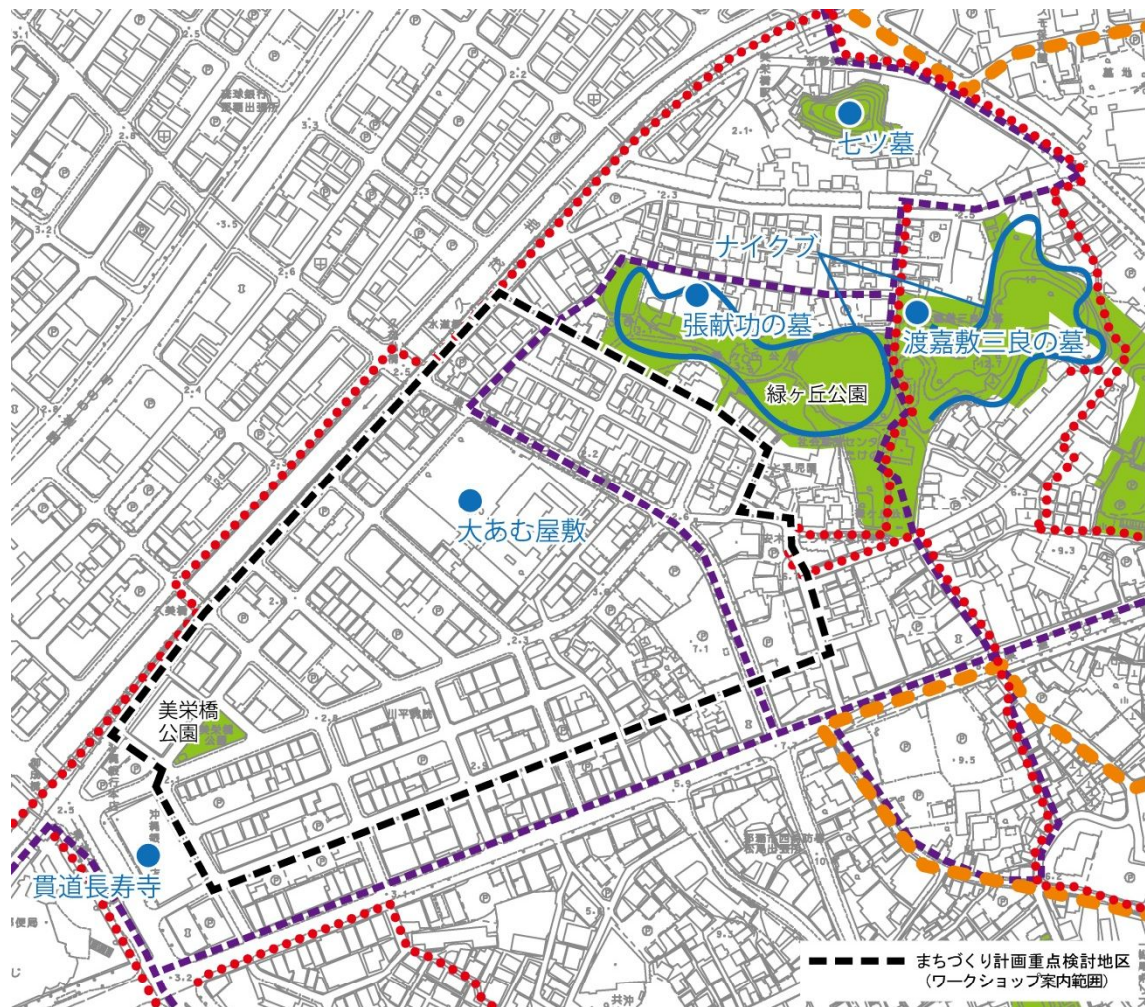
※平成14年3月以降の改定により、産業の大分類項目の新設や廃止等の見直しが行われました。特に、「卸売業・小売業」の一部が「飲食店・宿泊業」に統合され、その後「宿泊業・飲食サービス業」として再編されています。

(6) 観光、文化資源

地区には、文化財は殆ど見られないものの、緑ヶ丘公園や美栄橋駅近くの十貫瀬公園に沖縄固有の古いお墓が残されています。

また、観光客等に地区の魅力を紹介する「まちま〜い」や「街角ガイド」等の観光ガイドのルートが設けられており、国際通りの裏道「すーじぐわ」の案内が行なわれています。

■観光資源



凡 例	
●●●●	まちま〜いルート
■■■■	街角ガイドルート
■■■■	歴史散歩道ルート
●	文化財

(7) 地区のまち並みの状況 (写真)

○通りの様子 (一銀通り、市道久茂地9号、11号、27号：歩道・街路樹の様子)



一銀通り (県道 222 号線)



市道久茂地9号



市道久茂地 11 号



市道久茂地 27 号

○建物用途 (商業 (居酒屋、バー)、住宅 (商業地域の中))



○建築物の壁面位置（一銀通り、市道久茂地9号）



一銀通り（県道 222 号線）



市道久茂地9号

○建物高さ（高い、低い）



○建物の色



○緑化



○緑ヶ丘公園



(8) 地区概況

①人口・世帯

人口減少及び世帯数増加の傾向にあり、世帯の細分化が進んでいます。久茂地3丁目は近年単身者向けマンションの需要が高く、子育て世帯の流出が懸念されます。

②土地利用・建物利用

- 地区は、飲食業を中心とする商業地を形成しており、1階を商業施設とする共同住宅等も多く立地しています。戸建て住宅は旧久茂地小学校や緑ヶ丘公園近くにまとまって立地しています。
- 建物の高さや形態によるまち並み統一はされておらず、色彩に関しては、一部鮮やかな色彩の建物・看板が見られます。

③都市基盤

- 地区内の道路は、一銀通りと市道久茂地9号に両側歩道が整備され、一部街路樹が設けられています。その他市道久茂地11号、24号、27号、30号に歩道の整備は見られますが、歩道のない通りでは人と車が混在しています。
- 緑については、美栄橋公園や緑ヶ丘公園がありますが、街路樹は少なく、公園を結ぶ緑の軸線は形成されていません。

③産業、観光

- 那覇市の中心市街地に位置し、国際通りを中心とする観光地としてにぎわいを見せており、飲食サービス業に特化しています。一方で、日用品に関する卸売・小売業は減少しています。
- 国際通りの裏路地として、飲食や散策を目的とする人々が訪れています。

④地域コミュニティ

- 久茂地小学校の統合や児童館、図書館、公民館など地域の活動拠点となる施設の移転により、子どもの居場所や自治会活動などへの影響が見られます。

(9) 文教地区の見直しによる影響

久茂地小学校の統合に伴う文教地区の見直しについて検討を行うため、文教地区や用途地域等の現状把握と文教地区の見直しに伴う影響について、以下に整理します。

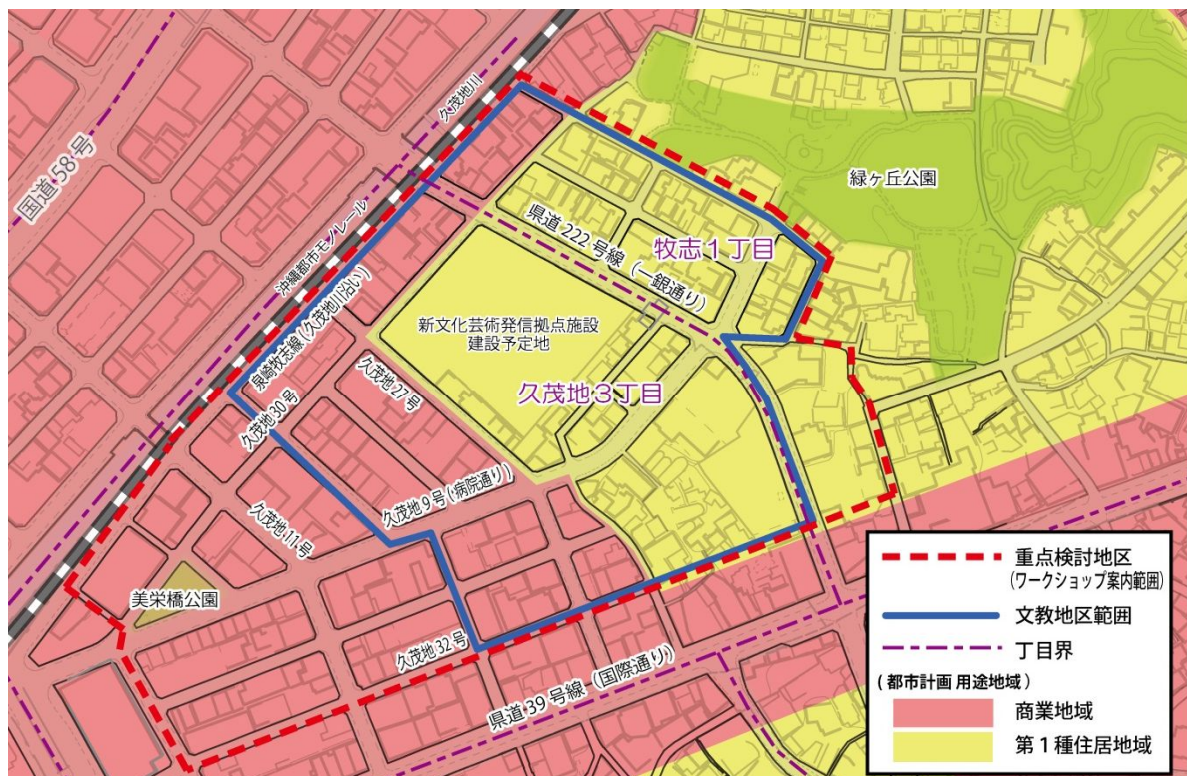
1) 都市計画の現状

本地区内の地域地区は、用途地域として商業地域と第1種住居地域、特別用途地区として文教地区が指定されており、これら地域地区の指定によって土地利用や建物用途のルールが定められています。

■各制度の目的

名称	目的
第1種住居地域	住居の環境を保護するために定める地域
商業地域	主として商業やその他業務の利便を増進するために定める地域
文教地区	教育文化施設に係る良好な環境の保護又は住宅地の良好な文教的環境の保護を図る

■文教地区及び用途地域（第1種住居地域・商業地域）



2) 文教地区の趣旨・目的（前島久茂地文教地区：第1種文教地区）

文教地区とは、学校その他の教育文化施設に係る良好な環境の保護又は住宅地の良好な文教的環境の保護を図るために定める地区で、これらの良好な環境の保護に支障を及ぼすおそれのある建築物の用途に係る制限の強化を行うものです。

前島久茂地文教地区は、旧久茂小学校周辺に昭和34年指定されましたが、平成26年、前島小学校と久茂地小学校の統合により、保護対象施設がなくなったことから見直しが必要となっています。

3) 文教地区の制限について

① 文教地区における建築物の制限

沖縄県文教地区建築条例（昭和47年9月9日条例第117号、昭和59年12月24日及び平成5年7月16日改正）により、以下の表（第一種文教地区）に示す用途に供するために建築物を建築すること、又は建築物の用途を変更することを禁止しています。

■ 県条例による文教地区内の建築物の制限

• キャバレー、待合、料亭、カフェー、料理店、遊技場、個室付浴場その他これらに類するもので風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の適用をうけるもの
• ホテル又は旅館
• 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
• マーケット（市場を除く。）
• 前各号の建築物に類するもの又は工場若しくは事業場で、環境を害し又は風俗をみだすおそれがあると認めて知事が指定するもの

②文教地区による制限と用途地域による制限の比較

文教地区で制限されている建築物用途について、第1種住居地域と商業地域における建築の可否を整理すると、商業地域では、文教地区で制限されている全ての用途の建築物が建築可能となります。

第1種住居地域では、暗かたり見通しの悪い喫茶店等（風営法適用）、3,000㎡以下のホテル又は旅館等の建築が可能となります。

■文教地区による用途の制限と用途地域における建築可能な建物

建築物用途		地域・地区別		
建築基準法	風営法	文教地区	第一種住居	商業
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールカフェ、バー、待合	キャバレー	×	×	○
	待合、料理店、カフェーなど(客に接待をし遊興と飲酒をさせるもの)	×		
	料亭（風営法の適用:2号）	×		
	ナイトクラブ	×		
	ダンスホール、ダンス教室所（●）	×		
	バー(照度10ルクス以下で、個室をそなえるもの)	×		
	バー(他から見通すことが困難で、客席広さ5㎡以下であるもの)	×		
①日用品販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店 ②上記以外の飲食店	喫茶店（照度10ルクス以下で、個室をそなえるもの）	×	② 3,000㎡ 以下	○
	喫茶店(他から見通すことが困難で、客席広さ5㎡以下であるもの)	×		
	出会い系喫茶営業	×		
	酒類提供飲食店の深夜営業(接待等を伴わないもの)	○		
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所等	まあじゃん、パチンコ屋【遊技場】(射幸心をそそる遊技)	×	×	○
	スロットマシン、テレビゲーム機等を備える施設【(ゲームセンター)、遊技場】(射幸心をそそる遊技)	×		
	遊技場（風営法の適用:7、8号）	×		
個室付欲情業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場ストリップ劇場、専ら異性を同伴する休憩用施設、性的好奇心をそそる写真等を販売する店舗	個室付浴場業（※）	×	×	○
	店舗型ファッションヘルス、ホテルハウス等（※）	×		
	ストリップ劇場等	×		
	モーテル・ラブホテル等(駐車場の入り口が覆われていたり、駐車場から客室や客室に続く廊下が直結しているもの)(※)	×		
	(上記以外)	×		
アダルトショップ等	×			
劇場、映画館、演芸場、観覧場	劇場、映画館、演芸場又は観覧場	×	×	○
カラオケボックス等	カラオケボックス類	○	×	○
ホテル又は旅館 (異性同伴目的を除く)	ホテル又は旅館(異性同伴目的を除く)	×	3,000㎡ 以下	○
①日用品販売を主たる目的とする店舗 ②上記以外の物品販売業を営む店舗、百貨店、マーケット	マーケット（市場を除く）	×	② 3,000㎡ 以下	○

●ダンスホールは、風営法の一部改正（H27.6.24）により風俗営業から削除。
※沖縄県風営法条例でソーブランドやモーテル等は営業できる地域が限定されています。
（久茂地地域、牧志地域では営業できません。）

2. 上位関連計画、周辺開発動向

(1) 上位関連計画

①第4次那覇市総合計画

第4次那覇市総合計画から、地区のまちづくりに関わりが深いと思われる施策を抽出します。

<まちづくりの基本理念>

「なはが好き！みんなで創ろう子どもの笑顔が輝くまち」

<6つの都市像>

●心地よいつながりでつくる自治・協働・平和都市

●地域力を活かし、生きがいをもって支えあう健康都市

●人・自然・地球にやさしい環境共生都市

●子どもの笑顔あふれる、ゆたかな学習・文化都市

○政策：文化の継承と発展

△施策：市民の文化活動を支援する

- ・市民が文化活動に参加できる機会、優れた芸術文化に触れる機会を増やし、あわせて文化関係団体の活動を支援することで、市民の文化活動が活発におこなわれるまちをめざします。

●人も、まちも活きいき、美ら島の観光交流都市

○政策：産業の振興

△施策：観光の振興を図る

- ・文化財や伝統芸能などの観光資源の活用や開拓、さまざまな誘客イベントの開催、関係機関と連携した観光交流都市にふさわしい安全で美しい環境づくりなどに取り組み、市民生活と調和した観光の振興を図ります。

○政策：まちの活性化

△施策：商店街やマチグーの活性化をすすめる

- ・地域の商店街をはじめ、観光拠点の一つともなっている国際通りや平和通り、市場などの周辺のマチグーの活性化をすすめ、歩いて楽しく、商都としての那覇らしさがあふれるまちづくりをめざします。

●安心、安全で快適な亜熱帯庭園都市

○政策：市街地の整備

△施策：快適に住み続けられる住宅環境を整える

- ・民間の住宅ストックを重視しながら、住宅の質の向上や多様な居住ニーズへの対応、良好な居住環境の形成を図りつつ、誰もが快適に住み続けることができる住宅環境を整えていきます。

○政策：交通体系の整備

△施策：誰もが移動しやすいまちをつくる

- ・過度に自家用車に頼らずに、公共交通機関や自転車・徒歩などでまちのどこへでも快適に移動できるまちをめざします。

○政策：自然と調和したまちなみ

△施策：自然を感じられるまちをつくる

- ・都市公園の整備や道路緑化、水辺環境の再生をすすめて、日常生活の中で木陰の涼しさや花々の香り、草木や水辺などの自然とのふれあいを感じられるまちづくりをめざします。

○政策：自然と調和したまちなみ

△施策：地域にあったまちなみをつくる

- ・心和む自然景観の創出や伝統的集落などの歴史的景観の再生を図るとともに、市街地に活気と潤い、落ち着きと風格のある景観を創りだして、人と自然にやさしい亜熱帯庭園都市をめざします。

②那覇市都市計画マスタープラン

那覇市都市計画マスタープランの地域まちづくり方針で、本地区は「那覇中央地域」に位置します。以下に、那覇中央地域の整理を行います。

<地域の将来像>

「出会い・ふれあい・にぎわい那覇のまち」

- ・住宅の中高層化の誘導によるアメニティの高い都市型住宅地の形成を図るとともに、国際通りや平和通りなどの沖縄独特の雰囲気を活かした回遊性のある観光・商業地の形成を進め、「出会い」「ふれあい」「にぎわい」のある国際・商業・観光都心の形成をめざす。

<土地利用方針>

○中高層住宅地区

- ・地区の環境にあった高度利用とオープン空間の創出による良好な中高層の集合住宅が立地する都市型住宅地とし、商業・業務機能が共存する地区とする。

<道路・交通形成方針>

○一銀線など

- ・地域内の幹線道路として、交通の円滑化を進めるとともに、沿道環境の整備に併せて良好な歩行空間の形成を図る。

<アメニティ・景観形成方針>

○久茂地川など

- ・河川の治水整備や浄化と併せて、親水性のある河川としての整備を図り、水辺空間を創出する。

○緑ヶ丘公園など

- ・アプローチの整備を進め、地域の憩いの拠点となるよう開放的な緑空間を創出する。また、再整備を図るとともに、公園・緑地のネットワークを形成する。

③那覇市交通基本計画

那覇市交通基本計画における理念・目標・施策及び地区における交通整備方針を整理します。

<基本理念>

「なはの自然・文化が息づく交通まちづくり」
～人中心のまちづくりをめざして～

<基本目標>

「誰もが移動しやすいまちをつくる」

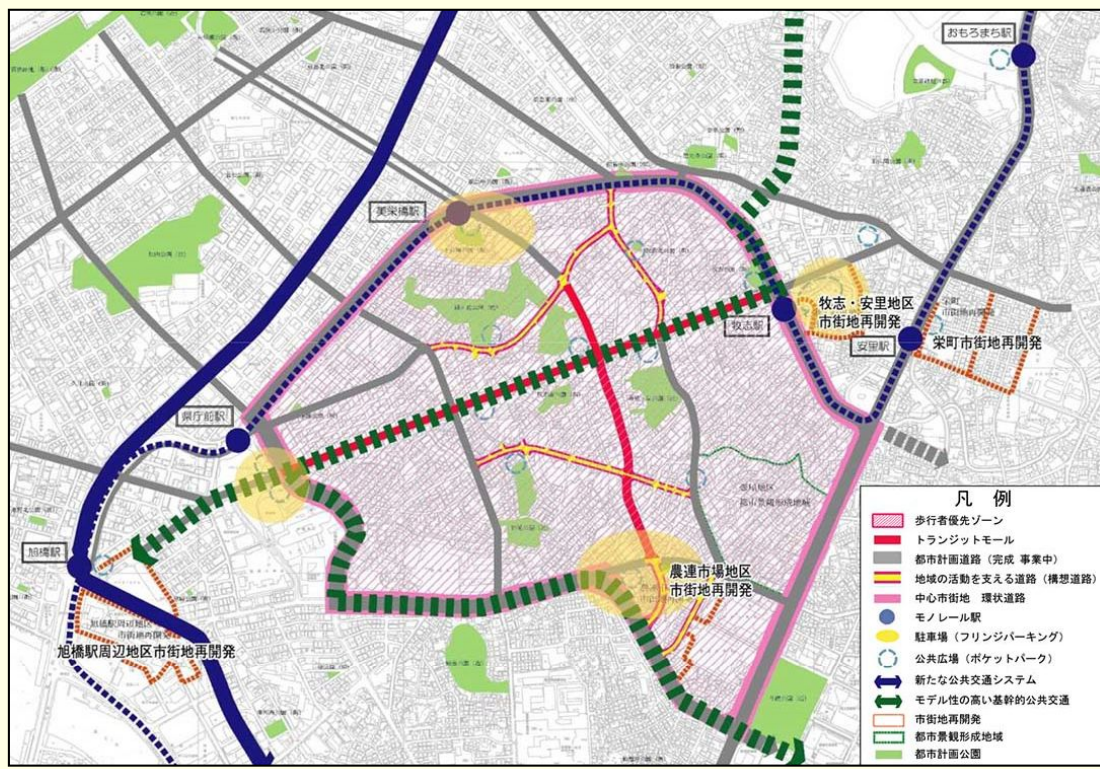
<目標達成のための施策>

- 交通に対する意識改革
- 公共交通利用環境の向上・充実（モノレール、バス、タクシーなど）
- 多様な移動手段の利用環境の向上・充実（徒歩・自転車など）
- 体系的な道路網の整備

<中心市街地エリア>

- ・当該エリアにおいては外縁部にフリンジパーキングを設け、エリア内では自動車利用を抑制し、徒歩・自転車、公共交通での移動を促すとともに、地元客や観光客が快適に歩ける歩行空間を確保する。

■中心市街地エリアにおける交通整備方針図（案）



④那覇市景観計画

那覇市景観計画における景観づくりの理念と景観づくりの基本目標、更に類型別エリア区分において地区が含まれる景観エリアの景観整備の目標を整理します。

<景観づくりの理念>

「みんなで継承、みんなで作る「亜熱帯庭園都市」なはの景観」

<景観づくりの基本目標>

- 固有の風土（亜熱帯固有の水・緑・微地形変化など）をいかした景観をつくる
- 固有の歴史・文化（王都）を守り、いかす景観をつくる
- 国際的な交流・交易、観光都市機能を持つ県都として風格のある景観をつくる
- 地域の資源や生活文化などをいかした景観をつくる
- 市民との協働による景観づくりの活動を広げる

<エリア別の景観整備の目標>

- 都心居住エリア
 - ・住・商・業混在地区に一定のまとまりをつくり、低・中層建物と高層建物が調和する、活気・賑わいのある景観形成を目指します。
- 商業・観光エリア
 - ・国際的な交流・交易、観光都市として、また、国際通り一帯は歴史文化の名にふさわしい亜熱帯の瑞々しい景観形成を目指します。
 - ・「マチグラー」景観の保全・育成を目指します。

⑤那覇市観光基本計画

那覇市観光基本計画における将来像や方向性、観光ゾーニングにおける地区の観光の位置づけについて整理します。

<将来像>

「人も、まちも活きいき、美ら島の観光交流都市」

<目指す方向性>

- 国際化に対応した那覇市の観光
- 沖縄県が持つ固有の歴史・資源・魅力を活かした那覇市の観光
- 資源、環境に優しい那覇市の観光
- まちづくりと連携した那覇市の観光
- リーディング産業に相応しい那覇市の観光

<観光ゾーニング>

- 中心市街地賑わいゾーン
 - ・国際通りを中心としながら、周辺の街区、店舗を歩いて探索するゾーン。ショッピング、夜の飲食店が楽しめるゾーン。

⑥那覇市中心市街地の活性化に関する基本計画

現在改訂中である那覇市中心市街地の活性化に関する基本計画の将来像、基本方針、目標、分野施策の柱について整理します。

<将来像>

「県都にふさわしい活力あるまち」

<基本方針>

- 「誰もが暮らしたくなる“まち”」をつくる
- 「誰もが来たくなる“まち”」をつくる

<目標>

- 暮らしやすいまち（抜粋）
 - ・マチグー文化と新たな市街地の調和のとれた、誰もが愛着と誇りを持って暮らせる
- 賑わいを楽しむまち（抜粋）
 - ・市民、県民、観光客の交流を促進し回遊性を生み出す
- 経済活動が活発なまち（要約）
 - ・民間活力の活用、空き家など既存ストックの活用、観光関連産業を中心とした雇用

<活性化の5つ柱>

- 市街地の整備改善、商業の活性化、まちなか居住の推進、都市福利施設の整備
交通環境の整備促進

⑦那覇市新文化芸術発信拠点施設基本構想・基本計画

地区において整備が予定されている新文化芸術発信拠点施設について、基本構想より基本理念及び基本方針、基本計画より施設機能の整理を行います。

候補地については、久茂地小学校跡地、現市民会館、新都心仮庁舎跡地の中から、まちづくりへの貢献度の高さから、久茂地小学校跡地が選定されました。

<基本理念>

「感動を共有する、文化の薫り高い芸術創造発信拠点」

<基本方針>

- 地域文化を創造・発信する
- 優れた文化芸術に触れる
- 育て・交流する

<施設機能>

- 大ホール系機能（客席数 1,600 席程度の多目的ホール）
- 小ホール系機能（客席数 300 席程度の多目的ホール）
- 創造支援機能（練習、リハーサルなど）
- 展示・情報発信機能（市民文化活動成果の展示、文化芸術情報の積極的発信）
- 交流機能（共用ロビー、カフェ・レストラン等）
- 管理系機能（事務室）、アクセス機能

⑧新文化芸術発信拠点施設周辺環境整備計画<久茂地・牧志まちづくり>

<エリア別のまちづくりの考え方>

①久茂地エリア

●まちづくりの考え方

- ・ 昼も賑わう住宅と商業が複合したエリア
- ・ 良好なまち並みが形成された子どもから高齢者まで歩いて便利に移動できる住宅エリア
- ・ 地域の歴史・伝統文化や、音楽や舞台などの文化芸術が根付いたエリア

●問題点、課題（地域からの声）

- ・ 一銀通りの渋滞対策
- ・ 商業・住宅の複合、ルールが必要
- ・ 路上駐車・駐輪の取締を徹底し、歩きやすい道づくりが必要
- ・ 夜は賑やかだが昼の人通りを増やすため、昼営業のお店が欲しい
- ・ まちづくりに企業や飲食店も積極的に参加してもらいたい

④病院通り

●まちづくりの考え方

- ・ 県庁前駅から新文化芸術発信拠点施設を経て緑ヶ丘公園を結ぶ歩くために大切な道

●問題点、課題（地域からの声）

- ・ 一方通行などもっと活用して人が安全に歩けるように道路整備してほしい
- ・ 久茂地川沿いや病院通りを桜並木に
- ・ 歩きやすさの向上や並木などによる景観づくりが課題

②緑ヶ丘公園エリア

●まちづくりの考え方

- ・ 花、木、緑があふれる都会のオアシス的エリア
- ・ 住宅地に店舗が点在する落ち着いたあるエリア

●問題点、課題（地域からの声）

- ・ 公園と周辺をリンクさせたまちづくり
- ・ 公園周辺は、住宅と店舗のバランスが良い地域づくり
- ・ 公園の出入り口、裏側のバイクの違法駐車の取締り

⑤緑ヶ丘公園

●まちづくりの考え方

- ・ 安心して遊べる地域の憩いと活動の拠点
- ・ 賑やかな都会の中で四季を感じられる貴重な緑の拠点

●問題点、課題（地域からの声）

- ・ 多くの人が立ち寄れる環境づくりが課題
- ・ 駐輪がひどい
- ・ 治安が悪くなっている

③一銀通り

●まちづくりの考え方

- ・ 国道58号から新文化芸術発信拠点施設を経て国際通りを結ぶ、自動車、歩行者にとって大切な道

●問題点、課題（地域からの声）

- ・ 渋滞対策、歩きやすい快適な歩行空間の確保が課題
- ・ 歩道を拡幅し一部道を一方通行に
- ・ 歩きやすい道路づくり

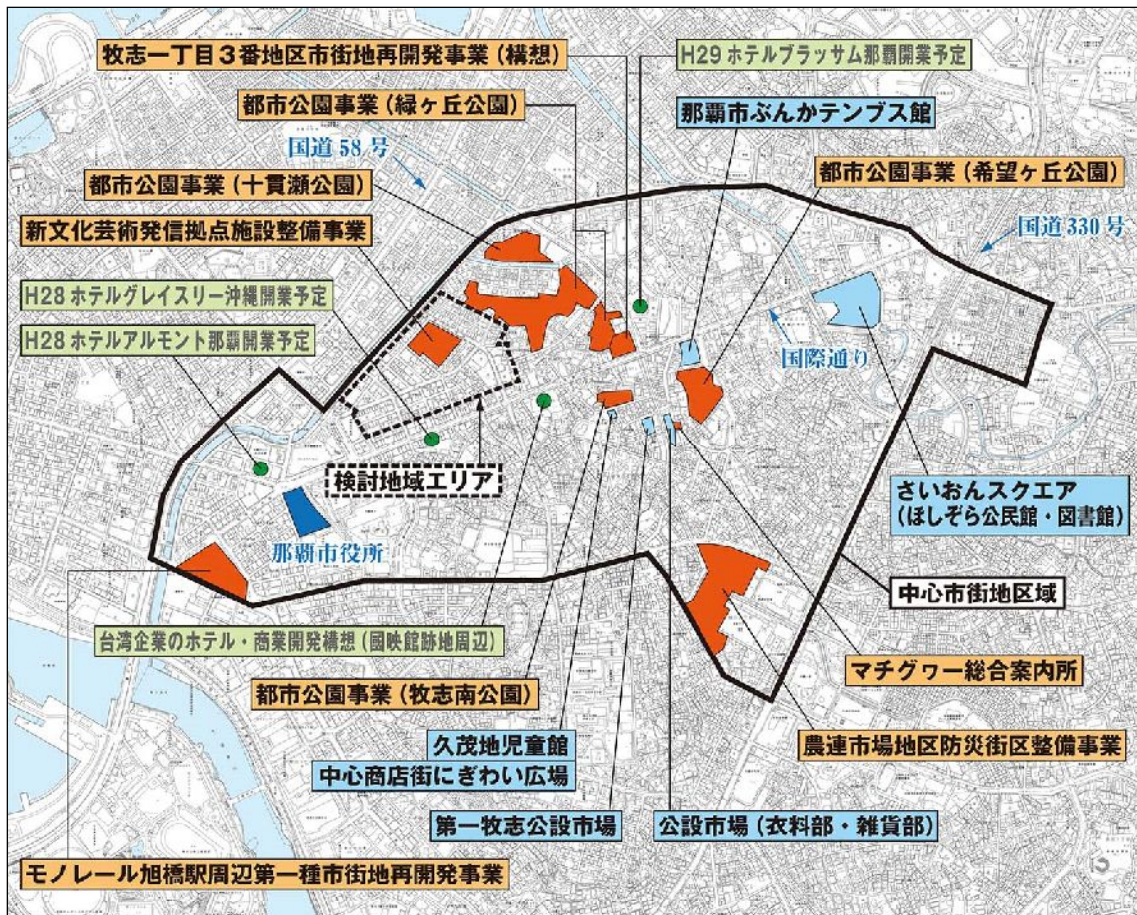


(2) 周辺開発動向

中心市街地における開発動向を見ると、地区内には新文化芸術発信拠点施設の整備計画があります。

周辺では緑ヶ丘公園、十貫瀬公園、牧志南公園、希望ヶ丘公園の公園整備、モノレール旭橋駅周辺、農連市場地区の再開発事業、民間のホテル進出が予定されています。

■ 周辺開発動向



3. 地区の魅力、改善点

久茂地3丁目・牧志1丁目まちづくりワークショップにおいて、地区住民や権利者、事業者から地区の魅力と改善点として以下の内容があげられました。

(1) 地区の魅力

1) 利便性

地区の良いところ、魅力として様々な利便性の良さがあげられており、次のような意見がありました。

①交通の利便性

- ・モノレールの県庁前駅や美栄橋駅へのアクセスが良く、バスの利便が良い。
- ・国道58号などの広域幹線も近く、車による移動も便利。

②公共施設や商業施設が集積している

- ・県庁舎や市役所さらに銀行等の業務系施設、飲食店等が集積している。

③にぎわいがある

- ・国際通りからの観光客や地元客が訪れる飲食街として街のにぎわいがある。

2) 住みやすい住環境

住みやすい住環境としては、前述した利便性とも関連しますが、次のような意見が出されました。

①歩いて生活できる

- ・公共交通や公共施設等が周りにあることで、徒歩で用事を済ませることができる。
- ・昼の治安が良い、安全（低地にあり防災面の不安あり）
- ・緑ヶ丘公園周辺は静かで、子どもの活動の場、交流の場となっている。

②地域の文化や伝統

- ・旗頭など、継承したい地域活動や文化資源がある。

3) 将来の可能性

新文化芸術発信拠点施設建設に伴い、まちの活性化を期待する意見があり、次のような効果が期待されています。

- ・新文化芸術発信拠点施設の建設によりこれまでと違う客層など、多くの人が街に来る。
- ・飲食店やホテル等、経済的な発展が期待でき活性化につながる。（風俗店の規制は必要）
- ・文化を身近に感じることができ、まちづくりの新たなイメージ形成になる。

(2) 改善したい点

1) 道路・交通問題

道路・交通については、交通渋滞や違法駐車など、交通マナーに関する意見が多く出されました。

①交通渋滞（新文化芸術発信拠点施設建設に伴う交通処理の問題）

- ・現状においても一銀通りは渋滞している。新文化芸術発信拠点施設の建設に伴い更にひどくなるのではないかと懸念している。
- ・新文化芸術発信拠点施設周辺の交通処理について、データに基づく計画を示してほしい。
- ・夜はタクシーなどの車が増える。歩道がない道が多く、子ども等歩行者の安全確保が求められる。

②交通マナー

- ・新文化芸術発信拠点施設による違法駐車等の悪影響が気になる。
- ・路上駐車がが多い。特に病院通り（久茂地9号）の停車帯にタクシーや代行が客待ちをしている。
- ・バイクなどの路上駐車もあり、歩行の妨げになっている。
- ・一方通行を逆走する車も増えてきた。

③道路整備

- ・新文化芸術発信拠点施設が整備されると、一銀通りの拡張が必要ではないか。
- ・久茂地9号が緑ヶ丘公園で遮られ、地区の幹線として機能していない。久茂地9号の路上駐車です歩きづらく、夜は車も通りにくい。
- ・一銀通りなど歩道は狭くて歩きづらい。歩道がない道もあり危険。

2) 住環境の悪化

商業地と住宅地が混在していることによる、安全・安心、マナーなど住みやすさに関する意見が出されました。

①商業施設による影響

- ・夜、酔っ払いの大声や騒音、子どもたちが歩きにくい等の治安の問題。外灯や防犯カメラの設置。
- ・近年はスーパーや電気店など日常の生活における買物が不便になっている。

②文教地区の環境維持

- ・文教地区の見直しに伴い風紀を乱す店の出店の抑制策が必要。

③高齢者でも住みやすい環境に

- ・独居老人が増えた。この方々の集まる施設がない。
- ・道路や建物のバリアフリーの推進やエレベーターの設置等。

④災害時の安全安心

- ・標高が低い地域にあって避難所となりえる公的施設が減少している。

⑤日常生活のマナー

- ・ネコの糞の処理やゴミ出しのマナーが悪い。

3) 地域力の低下

久茂地小学校の統合や公民館、児童館、図書館など地域活動を支える拠点となる施設の移転に伴い、地域コミュニティや地域力の低下に関する意見が出されました。

①地域の活動拠点

- ・公民館、児童館、図書館等の移転により、子どもの居場所や地域活動の拠点となる場がなくなった。
- ・新文化芸術発信拠点施設に地域コミュニティ専用の室がほしい。

②地域コミュニティの希薄化

- ・久茂地小学校の統合に伴う、子育て世代の転居により子どもが減り、子どもを中心とした活動が少なくなった。地域の交流が減った。

③商店街の活動

- ・商売を行うための立地条件が良く、商店街としてまとまらなくてもやっていけるため事業者のまとまりがない。

④用途地域の見直し

- ・一銀通り沿道については、地区の活性化に貢献できるよう用途地域の変更も必要ではないか。

4) 緑ヶ丘公園の活用

地域の憩いの場、都市のオアシスである緑ヶ丘公園については、もっと「市民が利用しやすい公園」にとの観点から意見が出されました。

①公園利用者の増加に向けて

- ・子どもが安心して遊ぶことができるよう、ホームレス対策や防犯対策の充実。
- ・公園へのアクセス改善、主要な通りからの視認性確保。

②地域と連携した公園の有効利用

- ・地域活動と連携した公園の利用。
(子育て支援や地域コミュニティに寄与する施設の整備)
- ・グラウンドゴルフサークルの再生。(公園利用の監視役)

5) 地区資源

地区内の限られた資源の活用と新たな資源の創出の観点から意見が出されました。

①地区資源の活用、創出

- ・地区に埋れた小さな文化財でも大切に。
- ・緑が少ない。

4. まちづくりの課題

地区の特性やワークショップにおける住民の意見（地区の魅力や改善したい点）を踏まえ、那覇市の上位・関連計画における方針と照らし合わせ課題の整理を行います。

（１）商業と住宅の調和

地区は、飲食等の商業施設が集積し、国際通りを中心とした観光客や地元客のにぎわいが地区の魅力となっています。一方、商業施設による住環境への影響が懸念されており、これらの共存が課題となります。

これまで、地区の一部は文教地区により環境が維持されてきましたが、文教地区の見直しに伴い新たなルールの検討が必要とされています。

また、新文化芸術発信拠点施設建設は、地区の新たなイメージ形成にもつながることから、特色を活かし、まちの魅力増進につなげることが求められます。

（２）道路・交通対策

地区は、モノレールやバス等公共交通の利便性の良い地域ですが、一銀通りの交通混雑や地区の随所でみられる違法駐車など、対策が課題となっています。

道路・交通の改善に向けては、新文化芸術発信拠点施設の建設に伴い増加する交通量を踏まえ、地区の円滑な交通処理が求められています。

また、居住者などが安全に歩いて暮らせる道や観光客が歩いて楽しめる快適な歩行空間の確保が求められています。

（３）資源の活用

緑ヶ丘公園や久茂地川、旗頭などの伝統文化資源については、都市環境の向上や地区の魅力増進のための有効活用が求められます。

緑ヶ丘公園は地域のアメニティ拠点として、また子どもやお年寄りの交流・憩いの場となる地域の活動拠点としての整備が課題となります。

旗頭など地域活動の維持による伝統の継承や、文化財の保全・活用、新文化芸術発信拠点施設の建設をきっかけとした文化のまちづくりについての取り組みの検討が必要とされます。

親水護岸整備を終えている久茂地川については、さらなる活用を図るため、イベント等の充実が求められます。

（４）地域コミュニティの活性化

子育て世代の流出、若者単身世帯の増加、高齢単身世帯の増加など、地域コミュニティの基盤となる人材の不足により、まちづくりの推進力低下が懸念されます。一方、地域には多様な活動団体があり、これらの連携による地域コミュニティの活性化が求められます。

また、商業施設が集積する地区において、良好な街並みを形成し、観光地としての質を高めるには、事業者の協力が不可欠です。

(5) 生活環境の向上

高齢化が進む地区において、災害時を含め、安全・安心に暮らすことのできるまちづくりは重要な課題です。

また、深夜まで営業する飲食店もあり、防犯対策や環境美化対策など居住者への配慮が求められます。

第3章 地区の将来像、まちづくりの目標

まちづくりワークショップでは、参加者から6つの将来像が提示されました。

＜ワークショップ（グループワーク）で提示された地区の将来像＞

- 商業・住まいの文化が共存し、誰もが安心して歩ける明るいまち
- 新文化芸術発信拠点施設を活かした、商業と地域コミュニティの活性化
- 都会のオアシスがあり、住みたくなる！ 歩きたくなる！ チャレンジする人が集まるまち
- 働く人も住む人もコミュニケーションがとれるまち
- 子育て世代が住みやすい安全なまち（ファミリー層が歩いて暮らしやすいまち）
- にぎわいを緑でつなぐ（一銀通りを主軸として魅力的に）

1. 地区の将来像

上記から、共通の考えを整理し、将来像（キャッチフレーズ）や目標を設定します。

将来像

「集い・育む 職・住・文化共栄のまち」

＜将来像の考え＞

居住者、事業者、観光客が集う地区において、新文化芸術発信拠点施設など地区内の主要施設や店舗等の利活用が高まる。
地区主体の活動や人々のコミュニケーションが活発になる。
互いに刺激しあう環境が醸成される。
人々の活力が創意工夫につながり、快適で魅力ある地区が育まれる。

2. まちづくりの目標

将来像を実現するために、以下のような目標を設定しました。

- 目標1：商業・業務と住宅が共存し、子どもからお年寄りまで安全・安心に住めるまち
- 目標2：地域コミュニティの育成と事業者団体の形成によるまちづくりの活性化
- 目標3：新文化芸術発信拠点施設を活かした地域の活性化
- 目標4：にぎわいを緑でつなぎ、住民や観光客が快適に歩けるまち
 - ・緑ヶ丘公園や新文化芸術発信拠点施設を拠点とした緑のネットワーク（一銀通りや市道久茂地9号）の形成

第4章 地区まちづくりの方針

地区の将来像や目標の達成に向けて、まちづくりの方針をまとめます。

1. 土地利用方針

那覇市の中心市街地として、飲食店や雑貨店等で賑わう魅力的な商業地の形成を図り、文教地区で保護されてきた環境を維持しつつ、商業・業務と住宅が共存するエリアを目指します。

新文化芸術発信拠点施設の建設を契機に、文化の創造・発信を推進するまちづくりが行なえるよう、公共による周辺環境整備のみならず、居住者、事業者と連携した取り組みを行い、魅力的な空間形成を図ります。

また、基盤未整備箇所の整備促進や効果的な開発の誘導で、快適な都市環境を創出し、土地利用の増進を図ります。

<具体的な取組み>

- ・ 商業、業務と住宅の調和を図るルールづくり（地区計画等の検討）
- ・ 地区の特性にふさわしい土地利用の増進（用途地域の見直し検討）
- ・ 観光に資するにぎわいや、地区居住者の日用品を扱う店舗の充実など、夜だけでなく昼も賑わう商業・業務地の形成
- ・ 文化芸術の振興に寄与するまちづくりの推進

2. 道路、交通形成方針

誰もが安心して、楽しく歩くことのできる、回遊性の高いまちの形成を目指し、歩行者優先ゾーンとして中心市街地の活性化（魅力向上）を図ります。

一銀通りと市道久茂地9号を主要な歩行者軸として、歩きたくなる道路空間の創出を図ります。違法駐車などの交通マナーについては、警察との連携や地区住民及び地区内事業者の協力のもと、改善に向けた取組みを進めます。

<具体的な取組み>

- ・ 一銀通りの交通混雑緩和（交差点改良、歩道拡幅など）
- ・ 市道久茂地9号断面構成の変更による歩道拡幅の検討
- ・ 快適に歩ける空間の形成（街路樹の整備など）
- ・ その他生活道路における歩行者空間の確保
- ・ 新文化芸術発信拠点施設敷地内の魅力ある歩行空間整備及び周辺との連携
- ・ 交通マナー改善に向けた意識啓発
- ・ 既存駐車場へ適切な誘導を行う施策の展開

※一般道路における渋滞とは時速 10km 以下、混雑とは時速 20km 以下。

3. 地域資源、景観形成方針

快適な都市環境の形成に欠くことのできない緑地や水辺は貴重な資源であるため、環境保全はもとより、住民に親しまれる場として活用されるよう機能強化や維持管理の充実に努めます。

文化芸術を創造・発信する地区として、地域の伝統文化、文化資源を守り、育てる活動や、ふさわしい色彩の建築物等立地を推進します。

<具体的な取組み>

○緑ヶ丘公園

- ・一銀通り側の公園空間は視認性を向上させアクセスの強化を図る
- ・明るく見通しの良い快適な空間の創出で利用促進を図る
- ・公園内の施設整備（子育て支援や地域コミュニティに寄与する施設）
- ・新文化芸術発信拠点施設と連携して地域交流の促進を図る
- ・既存の野外ステージや墓地を保全・活用する

○美栄橋公園

- ・県庁前駅や周辺オフィスビルとつながる空間の演出（街角広場的活用）

○その他の地域資源

- ・「まちまーい」や親水護岸を活かしたイベント開催
- ・旗頭など伝統文化の継承、地区内交流の活性化
- ・新文化芸術発信拠点施設整備による新たな文化の育成発信（アウトリーチなど）

○景観形成

- ・文化芸術を創造・発信する地区にふさわしい景観形成のルールづくり（地区計画等の検討）

4. 地域コミュニティ形成方針

地区には自治会以外に、旗頭の盛鶴保存会、PTA、母親クラブ、商店街通り会など多様な団体が存在しています。これらの連携を進め、まちづくり推進母体として組織化することで、地域の声をまちづくりに反映できる体制構築を目指します。さらに、継続してまちづくり組織の活動を行なうことで、協働による楽しいまちづくりの実現を図ります。

<具体的な取組み>

- ・子育て支援や地域コミュニティに寄与する施設、新文化芸術発信拠点施設の活用による地区内交流の活性化
- ・各種団体との連携、まちづくり推進母体の形成及び行政との協力体制構築
- ・まちづくりに関する積極的な参画や継続した取り組みを支援する制度の充実

5. 生活環境保全方針

商業地と住宅地が共存することから、防犯、環境美化、騒音対策など、生活環境の保全に向け、地域と一体となった取り組みを図ります。

<具体的な取組み>

- ・防犯対策（見回り、外灯、防犯カメラ）
- ・地区清掃活動（清掃を通じた地域のコミュニティづくり）
- ・深夜の騒音対策（深夜営業時間の制限）
- ・新文化芸術発信拠点施設の設置による環境改善（敷地周囲の暗がり解消、軽減など）

6. 安全・安心なまちづくり方針

久茂地小学校の統合に伴い、最寄りの収容避難所が地区の周辺部分（那覇小学校）となることや、低海拔地域（標高4m程度）であることから津波による被害が懸念されるなど、防災面の課題を解消するため、対応可能な施設の充実を図ります。

また、独居老人など災害時、自力による避難が困難な方が増えていることから、地区における迅速な避難体制を構築し、安心して暮らせる、安全に観光できるまちづくりを推進します。

<具体的な取組み>

- ・既存組織や制度の活用（自主防災組織との連携、独居老人の登録制度など）
- ・バリアフリーの促進（避難動線の整備など）
- ・地区近傍の収容避難所の検討（新文化芸術発信拠点施設の活用）
- ・津波緊急一時避難施設の充実（民間施設の指定など）

おわりに

本計画は、学校の統合や、新文化芸術発信拠点施設の立地、少子高齢化等、周辺環境が変化している久茂地3丁目周辺地区について、環境をより良くするため、また、中心市街地の優位性を活かし、新文化芸術発信拠点施設周辺を魅力的に整備するため、様々な立場（居住者、事業者、権利者）の方から多様な意見を伺い、まちづくり計画としてとりまとめたものです。

まちづくりの方針では、施設や道路等ハード整備に関することや地域コミュニティの活性化等ソフト施策に関する内容を掲載しており、具体的な取組みについては、今後も引き続き検討していく中で、本計画で定めた地区の将来像実現に近づいていくものとしています。

特に、久茂地小学校の統合にともなう文教地区の見直し、新たなまちづくりのルール（地区計画）は、地区の目標である「商業・業務と住宅の共存」の実現に向けて早急に取り組む必要があったことから、具体的にワークショップでも意見交換を行ないながら検討をスタートさせています。ただし、制限を伴う内容であることから、今後も地域との勉強会等を開催し、さらなる意見反映を目指した取組みが必要です。

