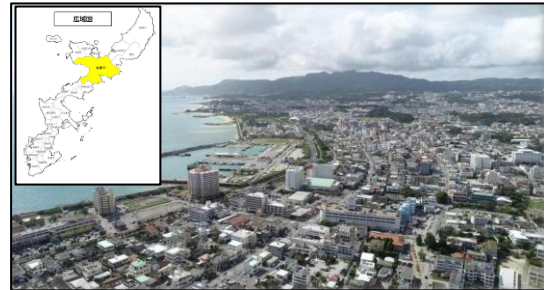


標題 一体的施行による名護中心市街地のにぎわい再編

氏名（所属） 崎山 嗣朗 （昭和株式会社 九州沖縄事業部 沖縄技術室）

1. はじめに

名護市は、沖縄県の北部に位置し、北部圏域と中南部圏域を結ぶ広域的な交通ネットワークの要衝となっており、観光・保養・レクリエーションの目的で北部圏域を訪れる人々の玄関口としての役割を担っている。本稿で紹介する「名護中心市街地地区」（以下、「本地区」。）は本市の拠点となり、市民が楽しめる空間・来訪者を惹きつける空間を創出し、将来にわたり持続可能で住み続けたい中心市街地



名護中心市街地周辺 航空写真
出典：名護湾沿岸基本計画

を目標としており、令和3年度に名護湾沿岸（名護漁港周辺エリア）実施計画が策定、令和4年度に名護中心市街地整備事業基本計画の策定がなされ、事業化に向けた取組が進められている。

本稿では中心市街地のにぎわい再編に向けた、土地区画整理事業と市街地再開発事業の事業化検討における課題やその解決にむけた取組と今後の展望について紹介する。

2. 事業の概要

（1）本地区の現況

本地区は、昭和初期から通り会（商店街）を中心とした本市の商業の中心地となっている。地区の骨格となる南平和通りは、城十字路から沿道に花屋、銀行、化粧品店、衣料品店、薬局、飲食店等が並ぶ名護十字路までの通りで、昭和22年頃から北部の人々が疎開先より集まり、米軍の払下品や周辺町村より食品等を買りに来る人で自然発生的に「まち(商圈)」が形成されてきた。昭和33年には、名護十字路に名護バスターミナル（現在は移転）ができ、北部の中継地として商店街が形成され、名護市の中心地として栄え、多くの人々が訪れて賑わっていた。

しかしながら、近年、郊外部において国道58号沿道の大型店舗立地が進む一方、中心市街地では空き店舗が解消されず、空洞化が進行している。このような中、北部地域のまちの中心としての歴史的背景を踏まえて、産業基盤及び商業基盤施設の様々な整備を行い、かつての賑わいのあるまちの再構築が進められているが、期待する効果は十分に得られていない。



商店街図 出典：名護市商工会 HP

【これまでの活性化に向けた取組】

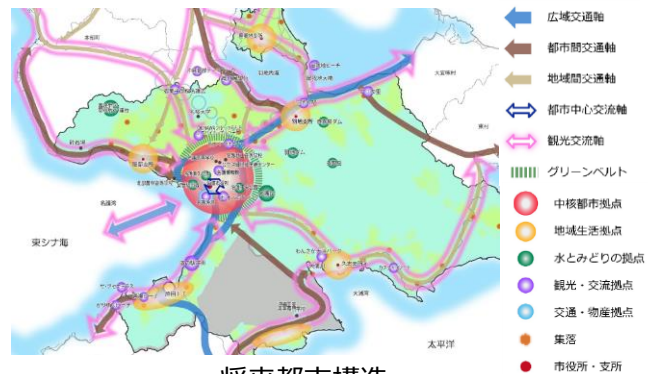
- 平成19年「産業支援センター」完成
産業支援とIT関連企業が入居し新規雇用を含む就業拠点
- 平成21年「名護漁港水産物直販所」オープン
水産業の活性化と観光産業の振興を図る重要拠点
- 平成22年「まちなか市営住宅」完成
定住人口の確保に向けた住環境整備
- 平成23年「名護市営市場」オープン
新たな商業基盤施設を目指した駐車場や広場などの利便施設と併せた食文化の発信拠点

その一方、中心市街地は、北部圏域の行政や商業を主とする経済活動の中核的役割を担っており、中心市街地で働く人も多く、都市としての利便性を保ちつつ、北部圏域の文化や人、モノ、情報が集積する地域社会の核としての役割も担い、人が住み、遊び、働き、交流する重要な地区となっている。

(2) 賑わいの再編の必要性

「第2次名護市都市計画マスタープラン 令和5年3月」においては、名護十字路周辺の中心市街地について、産業、医療、教育、行政等の各種都市機能の維持・集積を図るとともに、北部圏域の住民ニーズに応える都市機能を備えた土地利用の集積を進めると示されている。

また、本地区に隣接して名護漁港が位置し、中心市街地と名護漁港の間において、交通結節点（バスターミナル・鉄軌道等）整備



将来都市構造
出典：名護市都市計画マスタープラン

の検討が進められ、北部圏域の玄関口として住民や観光客の集まる広域交通拠点整備の効果を中心市街地活性化に大きく波及させるため、名護漁港から国道58号、中心市街地までの一体的な面的整備の検討が進められている。

さらに、将来の鉄軌道等の新たな交通システム導入による交通結節点の整備も位置づけられ、北部圏域だけでなく、中南部圏域とも広域的な連携が期待されており、中心市街地での都市機能の集積したコンパクトな市街地整備の必要性が高い状況にある。

このように中心市街地は、北部圏域の行政や商業を主とする経済活動の中核的役割を担っており、都市としての利便性を保ち、北部圏域の文化や人、モノ、情報が集積する地域社会の核として、人が住み、遊び、働き、交流する場として、賑わいの再編を進めていく必要がある地域となっている。

3. 本地区の抱える課題とまちづくりの方向性

(1) 本地区の課題

本地区は古くから形成されてきたまちとなり、近年の人口は、減少傾向、高齢化が進んでおり、下記の課題が残されている。

① 狭い道路や老朽住宅の解消による生活環境の改善

- ・ 建物の年代は、昭和56年以前に建築された旧耐震のものが多く、老朽化が進行している。
- ・ 戦災復興土地区画整理事業により市街地の道路及び宅地が形成されたが、2項道路にのみ接道している敷地もあり一部の街区では未接道敷地もみられる。

② 避難場所の確保された安全・安心なまちづくり

- ・ 名護漁港に近接しており、津波や高潮による浸水が予測されている。
- ・ 本地区には防災避難場所が無く、居住者の高齢化も進行している。

③住み続ける（商売し続ける）ための都市機能の強化

- ・権利者アンケート結果では、今後もこの地区内で引き続き住み続けたい（商売したい）と思う人は、約4割に留まっている。

④路線バスの乗り継ぎ利便性の向上

- ・路線によってバス停が離れており、乗り換えが不便な状況にある。

⑤名護漁港と中心市街地の回遊性の強化

- ・国道58号によって中心市街地と分断されており、名護漁港と中心市街地の回遊性が生まれていない状況にある。

⑥名護漁港、国道58号、中心市街地の公共施設の再配置等による都市機能の集積

- ・観光客の立ち寄り先は、市街地手前の道の駅許田や国道58号沿道の大型商業施設、観光施設周辺に集中し、中心市街地への立ち寄りが少ないなど、観光客の引き込みができていない状況。

⑦中心市街地の賑わいの創出

- ・市民アンケート結果から、これまでのまちづくりへの評価として、商業施設や業務施設、マンションなどの整備による賑わいの面で評価は低い傾向が見られた。

（2）まちづくりの方向性

前述した各種課題への対応を図り、賑わいの場の再編に向けて取組むため、以下のまちづくりの方向性に基づき総合的な対策や検討を進めている。

①北部圏域の玄関口として、職・住・遊等の機能が複合化した土地利用

- ・北部圏域の玄関口として、公共サービス機能を核とする複合施設、商業・業務、宿泊、住宅等の機能の配置を図る。

②狭あい道路や老朽化住宅の解消された安全で快適な居住環境の創出

- ・本地区での土地利用において課題となっている狭あい道路や老朽化住宅の解消を図るため、面的な都市の再生を図り、安全で快適な居住環境の創出を図る。

③県道名護宜野座線を骨格軸として、緊急用輸送道路の機能を有したシンボルロードの創出

- ・本地区の骨格となる県道名護宜野座線を軸として、魅力ある中心市街地の再生に向けたシンボルロードを創出し、観光客だけでなく市民も歩いて楽しめるウォークアブルな空間づくりを図る。また、まちなかへの居住機能を誘導することで、まちなか居住人口の増加による賑わい創出を図る。

④災害リスクに対応した避難場所やオープンスペースの確保された安全・安心なまちづくり

- ・津波や高潮による浸水が予測されているため、災害リスクに対応した避難場所やオープンスペースの確保された安全・安心なまちづくりに努める。

⑤交通結節機能と次世代交通の導入による交通利便性の向上

- ・交通結節点（バスターミナル・鉄軌道等）の整備を核とした交通結節機能と次世代交通の導入による交通利便性の向上を図ることにより、沖縄県中南部や北部各地から名護中心市街地を核とした回遊性を向上させ、さらなる業務・商業地としての拠点性の向上を図る。

上記の方向性から本地区のまちづくりの基本構成は以下の通り設定された。

- ・市街地の骨格軸となる県道名護宜野座線は歩行者中心の動線軸とし、商業を中心としたシンボルロードを形成する。
- ・交通結節点（バスターミナル・鉄軌道等）としての拠点性を高めるため広場等の機能が複合した土地利用を行い、まちなかへの誘客・集客性を高める。
- ・地区内への車両の侵入を極力防ぐため外周道路などを車両動線として位置づける。



まちづくり基本構成図
出典：名護中心市街地整備事業基本計画

4. 地権者の意向

まちづくりの方向性について、地権者の意向を把握するため意向調査（令和4年12月）を実施したところ、以下の地権者意向がうかがえた。

【地権者意向】

●多種多様な土地・建物活用意向について

将来の土地活用（自己活用、賃貸、売却等）や建物用途（自己住宅、店舗・事務所等）の他、再開発ビルへの入居など土地の高度利用や都市機能の強化を期待する多種多様な土地・建物活用の意向がうかがえる。

●居住環境の改善の必要性について

地区内での継続居住（商売）意向から、地区内に多くの方が残りたいと思っている反面、残りにくい意向の方もいることから居住環境の改善の必要性を感じていることがうかがえる。

●市街地の活性化について

区域内にあればよいと思う施設について、健康、生活、アミューズメント、交通、文化・観光など様々な意見が上がり、かつての中心市街地として賑わいをとりもどしたいとの意向がうかがえる。

5. 事業実施に向けた課題とその解決に向けた取組

(1) 地権者意向と地区の課題解決の双方を解決する一体的施行

単純に土地区画整理事業の導入による都市基盤整備の実施だけでは、望まれる地権者の意向や生活環境の改善や都市機能の強化、賑わいの創出等、地区の課題解消を図るまちづくりの実現は難しいと考えられる。そこで、地権者の生活再建の選択肢の多様化に対応でき、中心市街地として高度利用を図った賑わいの拠点となる複合施設等の建設が可能となる土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行の検討を進めている。

最初に、地権者意向調査による再開発ビルへの入居意向結果から権利者数や従前資産を算出し、施設計画から概略資金計画や権利変換率を算出し、事業収支の成立性について概略のシミュレーションを行った。今後は継続した説明会の開催や意向確認を行い、より具体化に向けた検討が重要となる。

本地区における一体的施行のメリット・デメリット

事業手法	土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行
概要	・公共施設の整備改善 ・宅地の資産価値の向上 ・高度利用 ・建築物整備 ・都市機能の更新
メリット	事業に対する生活再建の選択肢が多様化する賑わいの拠点となる複合施設等の建設が可能
デメリット	権利者の土地活用意向の集約が必要
地区の課題への対応	◎
地権者意向への対応	◎

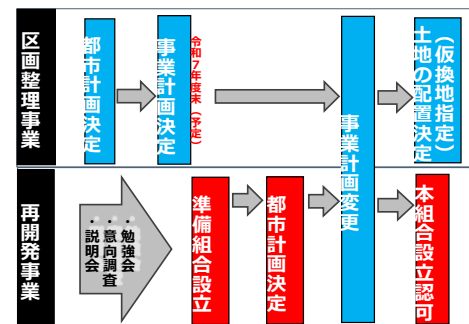
(2) スケジュールの構築

地権者の意向としては、早期の計画の具体化、実現化を望む意向があげられており、市としても令和7年度末の土地区画整理事業の事業計画決定を目指している。

一方で、一体的施行に関する権利者へ事業内容の理解及び再開発事業への意向集約も十分時間をかけて行う必要がある。また、本事業の後に交通結節点の整備等のプロジェクトが続く予定となっている。

そのため、土地区画整理事業の事業計画決定時期を遅らせるのではなく、最初に土地区画整理事業の事業計画決定を先行させ、その後再開発事業の事業熟度が高まった段階で事業計画変更を行い、一体的施行を目指すスケジュール上の工夫が重要と考える。

本地区における一体的施行の流れ



6. 今後の展望について

本地区では、土地区画整理事業や市街地再開発事業、シンボルロード等整備事業、交通結節点の整備等の様々なプロジェクトの検討が進められており、将来的に大きくまちが変貌するものと考ええる。

各種プロジェクトが継続して検討が進められていくことになるため、地権者や市民に対して事業内容の十分な説明と理解を得て、不安の解消や意向集約を進めていくことが必須となる。

今後、本地区周辺の漁港や海などの資源を活用したまちづくりを展開し、名護湾沿岸基本計画のコンセプトである「まちなかの賑わいを生み出す、やんばるの生活・観光拠点」の実現に向けた取組が進んでいくことを期待する。