

# 農連市場地区

## 防災街区整備事業

- ◆ 施行地区／那覇市樋川二丁目地内
- ◆ 施行者／那覇市農連市場地区防災街区整備事業組合
- ◆ 権利者数／土地所有者 57 名 借地権者 87 名 使用貸借による建物所有者 17 名 借家権者 261 名
- ◆ 地区面積／約 3.1ha
- ◆ 補助事業／国土交通省都市局所管

### 【事業目的】

農連市場地区は、戦後の混乱期から続く生鮮野菜を中心とする市場であり、沖縄県の中央卸売市場開業後も那覇市民の台所として生鮮食品供給の役割を担い続けてきた市場です。

しかしながら、本地区はこれまで都市基盤整備が未整備のまま放置され、特定防災機能（火事または地震が発生した場合において、延焼防止上及び避難上確保されるべき機能）を果たす公共施設がなく、市場施設や関連施設の老朽化と相俟って防災機能に支障をきたしており、近年那覇市中心部のスプロール化によって、地区人口の減少、商業の衰退、防災面からも早期の地区再生が望まれている地区でした。

このような中、当該地区においては防災街区整備事業を行うことにより以下の目標の実現を目指しました。

### 大目標

安全で安心な都市環境の中で、人とものが行き交い、沖縄文化の中で生き活きと住み続けるマチグラーセンターをコンセプトに衣食住遊が融合し、賑わいと交流の生まれるマチグラー空間の再生を図る。

（※マチグラーは「市場」を意味する沖縄の方言）

### 目標1 災害に強い街づくりの実現

・・・災害時に十分な耐震性・耐火性を有する建物への更新と延焼防止・避難路の役割を担う道路等の都市基盤の整備。

### 目標2 農連市場を核とした商業の活性化

・・・県民や観光客にとって魅力のある新たな市場システムの導入、周辺商店街も含めた回遊性のある中心商店街の形成

### 目標3 まちなか居住による地域活性化

・・・周辺に小学校・中学校を配する中でファミリー層の居住を促進する住環境整備、保育所など若年世帯層の居住を支援する施設導入

### 【事業経緯】

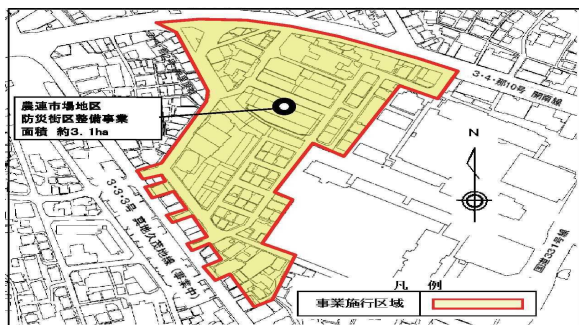
- ・昭和 59 年 整備構想案策定（住宅都市整備公団、那覇市）
- ・昭和 61 年 農連市場地区再開発促進協議会発足
- ・平成 5 年 3 者連絡会議設立（沖縄県、沖縄経済連、那覇市）
- ・平成 13 年 準備組合設立（11 月 16 日）
- ・平成 17 年 事業協力者公募選定
- ・平成 18 年 防災街区整備事業による事業手法へ変更  
準備組合名も名称変更
- ・平成 22 年 都市計画決定（H22.3.26 告示）  
3・5・那 15 号牧志壺屋線、7・4・那 2 号神里原線
- ・平成 22 年 都市計画決定（H22.4.9 告示）  
農連市場地区防災街区整備事業、  
農連市場地区防災街区整備地区計画
- ・平成 26 年 防災街区整備事業組合の設立認可
- ・平成 27 年 特定業務代行者を選定
- ・平成 27 年 権利変換計画認可、権利変換期日、  
既存建物解体工事着手
- ・平成 28 年 防災施設建築物及び防災公共施設工事着手
- ・平成 28 年 A-5 地区学校棟 竣工
- ・平成 29 年 A-4 ③地区権利者住宅棟、A-1 地区市場棟  
竣工
- ・令和元年 A-4 ①地区権利者棟 竣工
- ・令和 2 年 A-4 ②地区権利者棟、A-3 ③地区市営住宅棟  
A-3 ①地区駐車場棟、A-3 ②地区分譲住宅棟  
竣工
- ・令和 2 年 公共施設工事 竣工
- ・令和 3 年 事業組合の解散認可（R3.12.4 告示）
- ・令和 4 年 清算（R4.5.26 承認）

### 【事業の契機】

農連市場は、昭和 28 年に琉球農連（現 JA おきなわ）によって「戦後那覇の中心商業地」として設立されました。

昭和 59 年の沖縄県中央卸売市場青果部の開設に伴い、市場の中核である卸売機能が移転され、零細な「相対売り」機能が残され今に続いています。

卸売市場移転後の跡地利用の検証として住宅・都市整備公団（現：都市再生機構）と那覇市共同による「整備計画調査」を実施し、再開発事業の実現に向けた検討が開始されました。



施行地区区域図



工事着手前（平成 21 年頃）

## 整備の概要

### 建築施設 概要

	主要用途	建築敷地面積	建築面積	建築延面積	容積対象面積	建蔽率	容積率
A-1 地区	店舗・駐車場	約 5,810 m <sup>2</sup>	約 4,970 m <sup>2</sup>	約 12,740 m <sup>2</sup>	約 10,120 m <sup>2</sup>	約 86%	約 174%
A-3 ①地区	駐車場	約 2,600 m <sup>2</sup>	約 1,540 m <sup>2</sup>	約 6,150 m <sup>2</sup>	約 4,890 m <sup>2</sup>	約 59%	約 188%
A-3 ②地区	分譲住宅	約 1,480 m <sup>2</sup>	約 800 m <sup>2</sup>	約 11,920 m <sup>2</sup>	約 8,810 m <sup>2</sup>	約 54%	約 594%
A-3 ③地区	保育所・集会所・市営住宅	約 2,080 m <sup>2</sup>	約 1,100 m <sup>2</sup>	約 8,180 m <sup>2</sup>	約 7,030 m <sup>2</sup>	約 53%	約 337%
A-4 地区	住居・店舗	約 3,290 m <sup>2</sup>	約 1,770 m <sup>2</sup>	約 9,970 m <sup>2</sup>	約 7,290 m <sup>2</sup>	約 54%	約 222%
A-5 地区	保留床	約 1,090 m <sup>2</sup>	約 370 m <sup>2</sup>	約 1,430 m <sup>2</sup>	約 1,370 m <sup>2</sup>	約 34%	約 126%

### 個別利用区 敷地面積

A-2 地区	約 1,480 m <sup>2</sup>
A-4 ①地区南西敷地	約 300 m <sup>2</sup>
A-4 ②地区北敷地	約 200 m <sup>2</sup>

### 補助期間

平成 22 年度～令和 2 年度

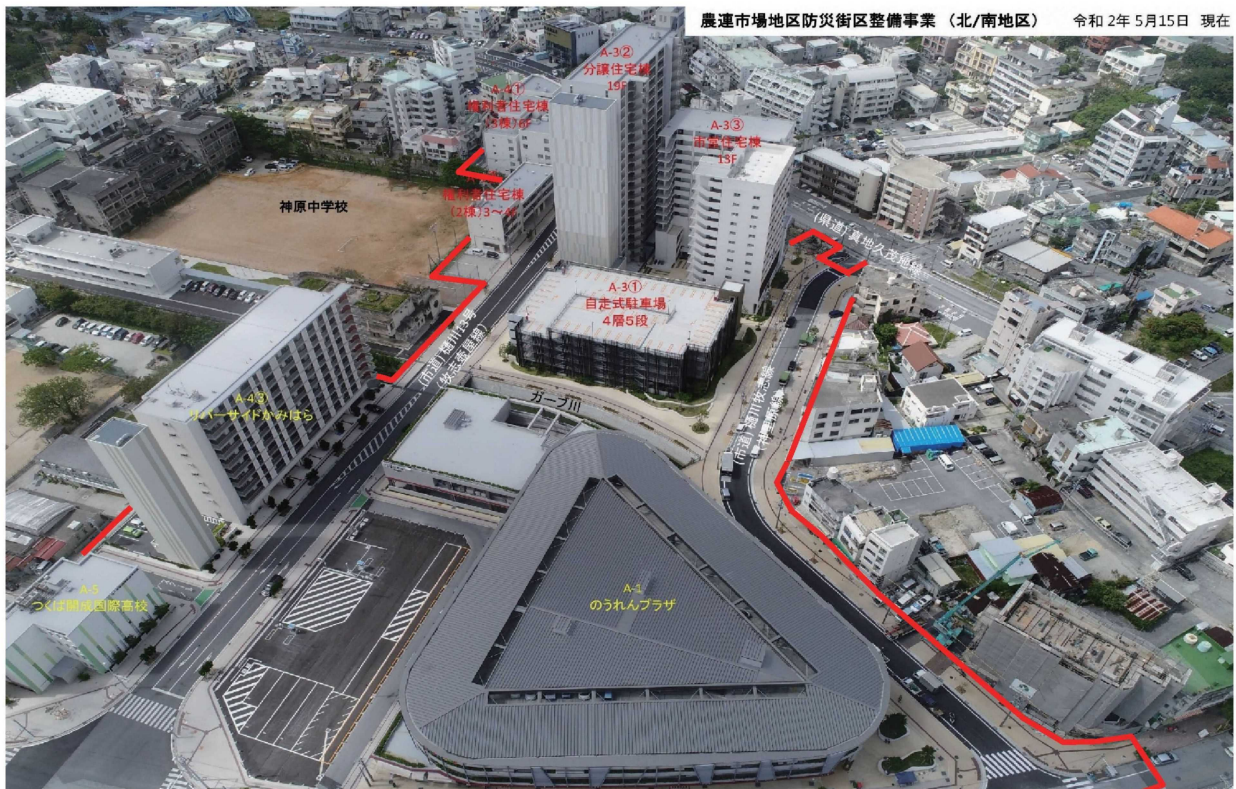
### 事業期間

(事業認可～組合解散まで)  
平成 26 年度～令和 3 年度

### 総事業費

約 194 億円

### 施設の概要図



# 山里第一地区

## 第一種市街地再開発事業

- ◆施行地区／沖縄市山里一丁目及び二丁目、久保田一丁目並びに諸見里三丁目地内
- ◆施行者／沖縄市山里第一地区市街地再開発組合
- ◆権利者数／土地所有者 48 名 借地権者 30 名 借家権者 16 名
- ◆地区面積／約 1.3ha
- ◆補助事業／国土交通省都市局所管

### 【事業目的】

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、安全で快適な都市空間の形成や街の賑わいを生み出し、沖縄市の表玄関にふさわしい地域拠点の核づくり及び中心市街地の活性化に資することを目的としています。

### 【事業の契機】

当地区は、沖縄市中心部と北中城村を結ぶ国道 330 号、北谷町を結ぶ県道 24 号線が結節する「山里三叉路」に面する約 1.3 ha の区域であり、沖縄市の表玄関といえる位置にあります。

しかし、地区内は老朽化した小規模な住宅が密集しており、接道状況が悪い宅地や公共下水道の連結が困難な宅地を有することから個別の建替え等において課題を有しており、狭隘な区画街路による災害・緊急時の対応の問題等防災上の課題もあり、土地利用の状況が不健全でありました。

また、広域幹線道路の結節点という立地にもかかわらず、地区内の商業集積規模の縮小や来街者駐車場の不足等、都市機能の面においても課題を抱えていたため、事業を推進しました。

### 【事業経緯】

- ・平成 3 年 11 月 沖縄市中心市街地再開発基本構想策定
- ・平成 4 年 2 月 山里地区市街地再開発世話人会発足
- ・平成 7 年 1 月 山里地区市街地再開発推進協議会発足
- ・平成 10 年 8 月 市街地再開発準備組合設立
- ・平成 14 年 8 月 基本計画検討業務事業計画案策定
- ・平成 18 年度～ 中心市街地活性化基本計画見直し
- ・平成 21 年度 山里第一地区市街地再開発事業可能性調査
- ・平成 22 年 3 月 中心市街地活性化基本計画見直し認定
- ・平成 24 年 5 月 都市計画決定告示
- ・平成 26 年 10 月 都市計画変更告示
- ・平成 27 年 4 月 事業計画認可公告
- ・平成 28 年 3 月 権利変換計画認可
- ・平成 28 年 4 月 工事着工
- ・平成 30 年 3 月 工事完了
- ・令和 4 年 12 月 解散認可
- ・令和 5 年 3 月 清算（予定）

### 【計画概要】

第一種市街地再開発事業の実施に伴い必要となる基盤整備を行い、地区内交通環境の改善を図るとともに、壁面後退による歩道状空地や敷地内通路を確保することで、良好な歩行者空間を創出します。また、敷地内には広場を設け、景観にも配慮します。

なお、施設計画としては、地域の生活拠点にふさわしい、住宅、商業施設、事務所施設、駐車場などから構成されており、中心市街地の玄関口に相応しい施設の整備を図ることで都市機能の更新に貢献するものとします。



施行地区区域図

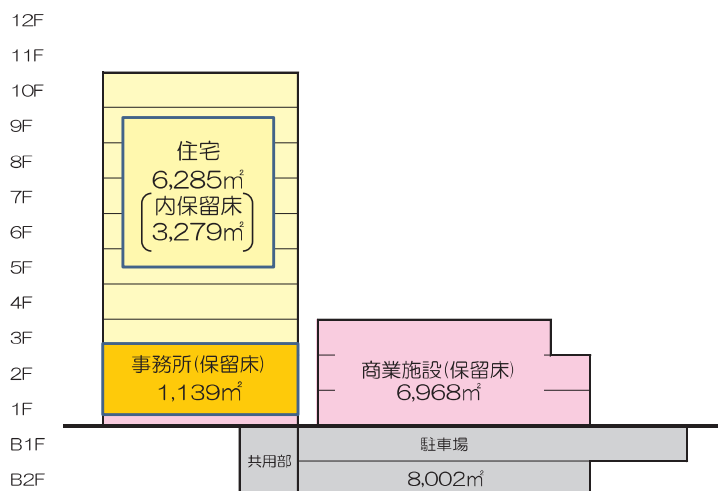


工事着手前（平成 22 年頃）

### 整備の概要

敷地面積	約 7,992 m <sup>2</sup>
建築面積	約 5,580 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 22,394 m <sup>2</sup>
延床面積	約 17,014 m <sup>2</sup>
建ぺい率	約 69.8%
容積率	約 212.8%
耐火率	100%
棟数階数	地下2階・地上10階
施設用途	商業施設 事務所 住宅 駐車場

### 施設概要図



### 事業年度

(事業認可～組合解散まで)

平成27年度～令和4年度

### 総事業費

約60億円



# モノレール旭橋駅周辺地区

## 第一種市街地再開発事業

- ◆ 施行地区／那覇市泉崎一丁目、泉崎二丁目、旭町地内
- ◆ 施行者／旭橋都市再開発株式会社
- ◆ 権利者数／南工区 土地所有者6名 建物所有者11名 借家人等43名  
北工区 土地所有者2名 建物所有者1名 借家人等9名
- ◆ 地区面積／約4.5ha（南工区 約2.7ha 北工区 約1.8ha）
- ◆ 補助事業／国土交通省住宅局所管

### 【事業目的】

本地区は、モノレール旭橋駅に隣接し、地区内には那覇市の交通の要衝である那覇バスターミナルが立地するなど、交通結節点として重要な位置にあります。

しかしながら、従前の地区内は、有効利用されていない宅地や老朽化した建物が多く、駅前にはふさわしい都市的な土地利用がなされていない状況でした。

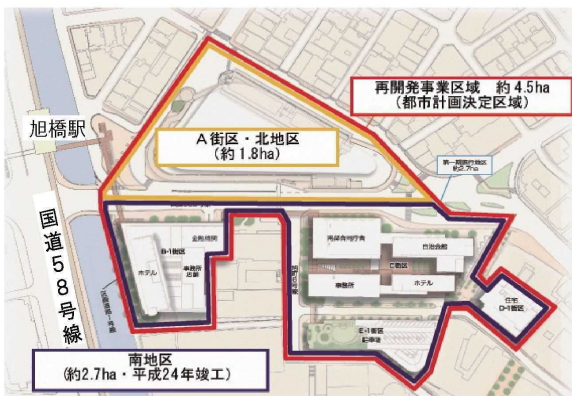
本事業は、安全・快適な歩行者空間の整備と公共交通機関の利便性の向上を図るとともに、業務、商業、宿泊等、多様な都市機能を導入することにより、県都那覇の玄関口としての顔となる、風格と豊かでゆとりある都市空間の形成を図ることを目的として行われました。

### 【事業経緯】

- ・平成12年8月 KSP推進協議会設立
- ・平成14年1月 加什・スクエア・プロジェクト構想発表
- ・平成14年5月 旭橋駅周辺地区総合検討委員会答申
- ・平成15年4月 都市計画決定
- ・平成15年7月 都市再生緊急整備地域指定
- ・平成15年9月 旭橋都市再開発株式会社設立
- ・平成17年11月 施行認可（南工区）
- ・平成19年1月 権利変換計画認可（南工区）
- ・平成20年10月 E-1街区（竣工）
- ・平成21年6月 C街区（竣工）
- ・平成21年8月 D-1街区（竣工）
- ・平成24年4月 B-1街区（竣工）
- ・平成26年3月 施行認可（北工区）
- ・平成27年3月 権利変換計画認可（北工区）
- ・平成30年9月 A街区（竣工）
- ・令和2年8月 終了認可

### 【事業の契機】

当地区周辺は那覇市中心部に立地し、県庁や那覇市役所に近く、交通も至便、国際通りなどの繁華街も近い好立地でありましたが、既存建物の老朽化が進み、権利者は個別に建替え検討を始めていました。平成12年、地元権利者が個別建替えを含めて地域のまちづくりについて議論する開発協議会（KSP推進協議会）を結成し、共同化再開発の検討を開始しました。これらの動きはモノレール開業を3年後に控えてまちづくり気運が高まり、またバスターミナルを含めて交通結節機能の強化が強く望まれていたことに起因しています。民間発意・民間主導の構想でありましたが、協議会、沖縄県、那覇市で調整の上、都市計画に位置付けられ、市街地再開発事業として推進が決定し、株式会社施行方式を採用し、順次事業を進めることになりました。



施行地区区域図

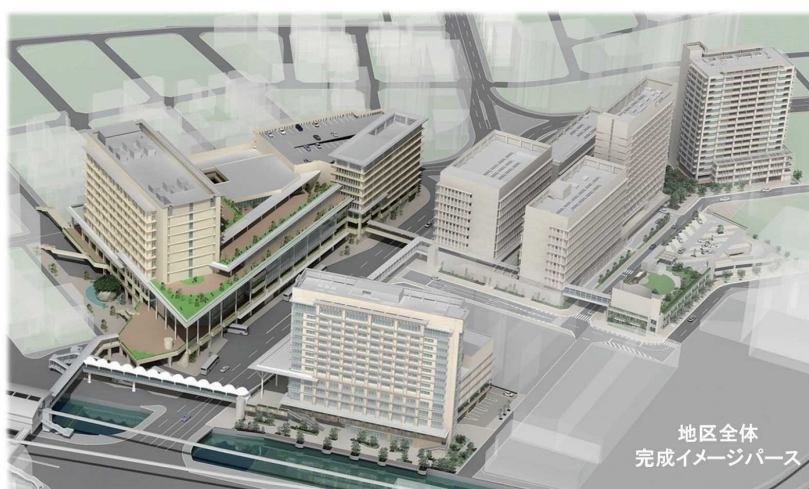


事業前航空写真

## 整備の概要

建 物 計 画 概 要 等			
地 区 面 積	44,810 m <sup>2</sup>	建 築 敷 地 面 積	32,000 m <sup>2</sup>
建 築 面 積	24,700 m <sup>2</sup>	容 積 対 象 延 床 面 積	123,000 m <sup>2</sup>
空 地 率	44.9%	建 ぺ い 率	77%
道 路 率	28.6%	容 積 率	384%

棟名	階数		延べ面積 構造	用途別の階層及び床面積		
	地上/地下			用途	階	床面積 (m <sup>2</sup> )
A 街区	地上 11 階 地下 1 階	65,900 m <sup>2</sup> SRC 造	商業・事務所	1-11	17,300 m <sup>2</sup>	
			公益施設	2,3-6	16,000 m <sup>2</sup>	
	バスターミナル		B1.1	12,600 m <sup>2</sup>		
	駐 車 場		1-8	12,100 m <sup>2</sup>		
	共 用		B1-11	7,900 m <sup>2</sup>		
B-1 街区	地上 14 階 地下 1 階	30,200 m <sup>2</sup> SRC 造	事 務 所 等	B1-6	12,200 m <sup>2</sup>	
			宿 泊	B1-14	9,500 m <sup>2</sup>	
	駐 車 場		B1	4,800 m <sup>2</sup>		
	全 体 共 用		B1-14	3,700 m <sup>2</sup>		
C 街区	地上 14 階 地下 1 階	38,800 m <sup>2</sup> SRC 造	会 務 館	1-6	5,200 m <sup>2</sup>	
			事 務 所 等	1-9	18,400 m <sup>2</sup>	
	ホ テ ル		1-14	6,800 m <sup>2</sup>		
	駐 車 場		1	6,400 m <sup>2</sup>		
	共 用		B1-14	2,000 m <sup>2</sup>		
D-1 街区	地上 18 階	11,400 m <sup>2</sup> RC 造	住 宅 等	1.3-18	9,000 m <sup>2</sup>	
E-1 街区	地上 2 階	5,100 m <sup>2</sup> RC 造	共 用・駐 車 場	1-18	2,400 m <sup>2</sup>	
			駐 車 場	1-2	5,100 m <sup>2</sup>	
-	-	-	-	-	151,400 m <sup>2</sup>	



北工区 完成写真  
平成30年9月撮影



南工区 完成写真  
平成24年9月撮影

