

琉球大学学術リポジトリ

[研究ノート]

那覇新都心地区における街づくりとその魅力について：緑視率調査・イメージ調査などからの分析

メタデータ	言語: 出版者: 沖縄地理学会 公開日: 2018-11-16 キーワード (Ja): 那覇新都心, 街づくり, 快適性(アメニティ), 緑視率, 都市イメージ, the new heart district of Naha city キーワード (En): urban development, amenities, rate of urban greening, town image 作成者: 小川, 護, 嘉納, 愛 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/20.500.12000/0002017683

那覇新都心地区における街づくりとその魅力について — 緑視率調査・イメージ調査などからの分析 —

小川 護*・ 嘉納 愛**

(* 沖縄国際大学経済学部, ** 沖縄国際大学南島文化研究所・非)

For Comfort and Urban Development in the New Heart District of Naha City :
Apparent Rate of Urban Greening and Town Image Survey etc.

Mamoru OGAWA* and Ai KANOU**

(*College of Economics and Environmental Policy,Okinawa International University,

**Institute of Ryukyuan Culture,Okinawa International University(Part-time))

摘 要

那覇新都心地区における街づくりと当地域の快適性(アメニティ)の一端を把握するため、那覇新都心地区の10本の主要道路沿いを対象に「建築物階層」と「緑視率(緑量)」調査を実施した。また新都心を訪れる人々を対象として「那覇新都心のイメージ」、「新都心商業地区の行動パターン」の調査を実施した。その結果、緑量に関しては、緑視率で標準とされている30%の値を上まわるのは全体の約25%と低い数値であるのに対し、イメージ調査では「草花や街路樹が多い」と感じている人の割合が高かった。

那覇新都心地区の街なみとして、住宅地においては建物の階数に統一感のある街なみが形成されているが、商業地域や近隣商業地域においては階数にばらつきがあり、統一感の無い街なみとなっている。また「色の統一」については約73%の人が統一感を感じないと答えており、よりよい快適な都市空間を形成する上からも、今後、街全体の統一感という視点からの街づくりが必要であると思われる。

キーワード：那覇新都心，街づくり，快適性(アメニティ)，緑視率，都市イメージ

Key words: the new heart district of Naha city, urban development, amenities, rate of urban greening, town image

I はじめに

1994年のNHKの人気テレビ番組「ちゅらさん」放映がきっかけとなって、この10年近く、全国的に「沖縄ブーム」が起きている。その背景には、亜熱帯の温暖な気候と青い海、暖かな島の人々のふれあい、穏やかな島嶼地域での時間の流れ、そして長寿というイメージがあるのだろう。また、地元沖縄の住民にとっての沖縄は、ウタキやクサティムイなどに代表される緑あふれる原風景を心に浮かべるであろう。だが、沖縄本島に最初に訪れた人々が持つ印象の第一には、東京などの大都市と変わらぬ近代的なビルやコンクリート住宅などの景観、中南部の市街地化が予想以上に展開していること、さらには交通渋滞などの都市問題にあるだろう。

地理学における沖縄の都市研究は、1972年の本土

復帰後、盛んに調査、研究が行われるようになった。それらの中で代表的な研究例をあげてみると、浮田典良、池野 茂、町田宗博、田里友哲、堂前亮平などの研究があげられる(浮田, 1973; 池野, 1973a, 1973b; 町田, 1983; 田里, 1971; 堂前, 1997)。その中で、田里は、コザを中心とする中部地区の都市形成について論究し、浮田は石垣市について、池野は首里の都市形成について考察している。また堂前は中南部地域の都市構造と機能に対してコナベーションの概念を導入し、中南部の都市地域について「沖縄コナベーション」と命名した。

だが、一方では服部銈二郎が提唱している都市地域を訪れた人々の快適性を意識したアメニティにおける調査・分析を行い、さらに地域の特色ともいべき「地域イメージ」を街づくりに反映させた研究は多くはなかったように思われる(服部, 1973)。そのうち小川

護は大学生を対象とした那覇市における都市イメージ調査で、那覇市の地域イメージについて「県の中心都市」、「ごみごみしている」、「交通渋滞」、「ショッピング」などの回答が多かったことを指摘し、那覇市のイメージを服部による分類の一つである現代都市を象徴する「都市理念系」、「現代演出系」のイメージを持つ都市であると論考している（小川，1998）。

また、都市工学関係の分野では、とりわけ都市の快適性と景観との分析が盛んで、田村 明は、都市の景観（街並み）や村落の景観（例えば屋敷森や棚田、漁港）の場合、人工的な（人間の手が加わった）景観を指すことが多いと指摘している（田村，1987）。また三浦（2005）は、日本中の地方の風景が、まるでファーストフードのように全国一律均質なものになっているとし、画一化する地方の風土を「ファースト風土化」という言葉を用いて表現している。西山（1994）は景観というのは、人間の住む地域環境の最も総括的、かつ直接的な表現形象で、景観の変化は住民の人権に関する重大な問題だと指摘し、その地域に訪れる人々の意識、居住者の意識まで踏み込んで論考している。

こうした中で、近年、都市の快適性と景観に対する意識が高まってきており、各団体において様々な取り組みが行われている（戸所，2006）。例えば、官民一体となった調査機関である財団法人都市づくりパブリックセンターでは、1992年から「都市景観大賞」を創設し、景観形成を促進したり、景観まちづくりシンポジウムの開催や景観コンテストなどの取り組みが行われている。さらに、景観をめぐる裁判が行われるなどの紛争も起きている¹⁾。こうした背景を受け、わが国では2004年に「景観法」が制定され、建築物などに対する具体的な規制や概念が検討されてきた。各地方自治体では景観条例として、独自の基準を設ける地域もある。

このような流れの中で国土交通省は、「公共事業における景観アセスメント（景観評価）システム」の仕組みの確立が行われ、2007年から「国土交通省所管公共事業における景観検討の基本方針」として運用が開始された²⁾。さらに社団法人プレハブ建築協会のまちなみワーキンググループでは、「まちなみ景観評価の提案」として、まちなみの評価手法を独自に提案している。

都市の景観を含めた都市環境が近年注目されている中で、筆者らは、都市環境について那覇新都心を事例として、当地域を訪れる人々を対象として、都市がもたらす快適性（アメニティ）を緑視率、建築物の階数、都市イメージ、商業地利用、そして街づくりとい

う視点から考察すること目的とした。この研究で取り上げた都市の快適性（アメニティ）とは、服部が指摘している都市の固有表現である現代演出系、風土変化系、歴史印象系、都市理念系といった都市のもつイメージによって織りなされる都市の快適性をさす。ちなみに、今回調査指標として用いた緑視率は、風土変化系、建築物の階数は都市理念系、商業地利用については現代演出系にあたる。また、最近の傾向としては、都市再開発や駅周辺整備などのデザインコンセプトとして都市快適性を求める点から統一感のあるデザインが重要視されている（戸塚駅周辺の例など）。

調査にあたっては、2008年10月～12月において現地調査のほか、関係諸機関における聴き取り調査さらには文献等によって考察を進めた。調査対象地域としては、国土交通省などで、都市景観上すぐれた街づくりを実現するために、1992年12月に建設省（現国土交通省）の「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」に指定され、しかも大規模な米軍基地関連施設跡地利用の成功例といわれる那覇新都心を調査地域に選定した。

II 調査対象地域と調査方法

1. 調査対象地域の概要

1) 那覇新都心の概要と地区計画進展の推移

那覇新都心（旧牧港住宅地区）は、沖縄県那覇市の北側に位置し、安謝、銘苅、天久、おもろまち、上之屋の5地区からなる。那覇市中心部から直線約2km、国道58号、国道330号に接し、モノレール駅も隣接している。当地域は利便性の高いまちであり、住宅、大規模な商業・業務施設、公共施設などの立地が進んでいる。同地区は、1998年3月の使用開始から約

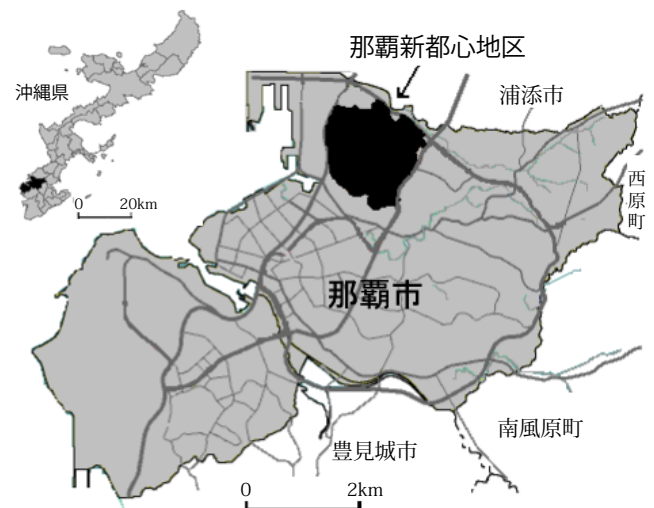


図1 那覇新都心の位置

7年で人口約11,000人を数え、居住の観点からの人気が高く、まちは賑わいを見せている(図1)。また、計画人口約21,000人(約5,800戸)となっている。

ところで那覇新都心地区は1953年に米軍人のための住宅地区(牧港地区住宅)として使用され、1974年の返還合意以降、5度にわたる暫時返還を経て、1987年に全面返還を受け「那覇新都心開発整備事業」が開始された。本地区の土地利用計画は、商業業務地区から一般住宅地区までの幅広い土地利用を計画しており、それを実現するには通常土地地区画整理事業における原位置換地手法のみでは困難であった。当地域の地区面積は、約214ha(東西1.5km 南北1.5km)、そのうち地区内米軍用地が192ha(全返還面積195ha)であった。また地権者数は約2,300人(換地処分時3,500人)、筆数約5,100筆(換地処分時5,600筆)と、これまでの那覇市における土地地区画整理事業と比較すると多かった。この地域における土地地区画整理事業の平均減歩率は30%(公共減歩26.6%, 保留地減歩3.4%)となっている。

また、この地区における従前面積が250㎡以下の比較的小規模な宅地が約21%と多数存在した。さらに、新都心としての商業業務の拠点形成のため、1街区で1.0haを超えるスーパーブロック³⁾が計画された。それらの課題を解決するためには、行政、施行者のみでは困難であるため、1993年6月、区画整理事業施行者の地域振興整備公団(現独立行政法人都市再生機構、以下「地域公団」と沖縄県、那覇市、さらには本地区の地権者で組織する那覇新都心地主協議会の4者で那覇新都心街づくり推進協議会(以下「街づくり推進協議会」)を設立した。1992年の事業認可から約12年をかけた土地地区画整理事業(地域振興整備公団(現、独立行政法人都市再生機構)施行)により事業費約1,110億円(土地地区画整理事業費約508億円、その他関連公共事業費等を含む)2005年に事業が完了した。

2) 那覇新都心の用途地域

那覇市では1985年に「都市景観条例」が制定され、景観形成が行われてきた。2008年の第4次那覇市総合計画では、「地域にあったまちなみをつくる」「自然を感じられるまちなみをつくる」「地域特性を活かした土地利用をすすめる」などの政策があり、景観に配慮したまちづくりが進められている。那覇市都市景観条例に基づき、建築物の規模や位置、色彩の基準を定める事の出来る「景観形成地域」には首里金城町、壺屋、龍潭通り沿線地区の3地区のみが指定されており、那覇新都心地区では指定されていない。

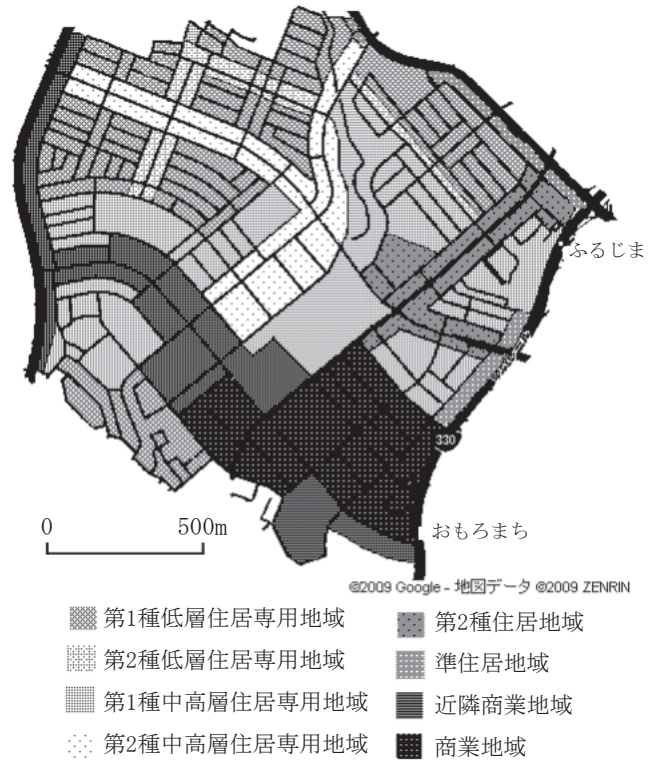


図2 那覇新都心の用途地域
(Google 地図データ及び那覇市都市計画情報提供システムより作成)。

一方、那覇新都心地区は「都市計画法」により用途地域が指定されている(図2)。さらにそれに伴い、建築基準法によって建物の用途、容積率、建蔽率、高さなどが制限されている。那覇新都心地区は大きく分けて、商業業務地区、沿道型施設地区、住宅地区に区分できる。商業業務地区是那覇中環状線南側に位置し、用途地域では商業地域に指定されている。沿道型施設地区是那覇中環状線及び国道58号沿いにあり、近隣商業地域に指定されている。住宅地区は一般住宅地区、集合住宅地区、沿道住宅地区に分けられ、一般住宅地区は主に第1種住居専用地域、集合住宅地区は主に第1種中高層住居専用地域、沿道住宅地区は第2種中高層住居専用地域と第2種住居地域に指定されている。

2. 調査範囲と調査方法

1) 調査範囲

那覇新都心地区のそれぞれの用途地区に沿った、10本の道路沿線を調査範囲とした(図3)。まず、新都心地区の主要道路となっている那覇中環状線、那覇新都心中央線、那覇新都心南北線、那覇新都心東通り線、那覇新都心西通り線の5本の道路、また那覇新都心地区を一周する新都心バスの路線を参考に、安謝地区、銘刈地区(銘苺1)天久地区、おもろまち地区からそれ

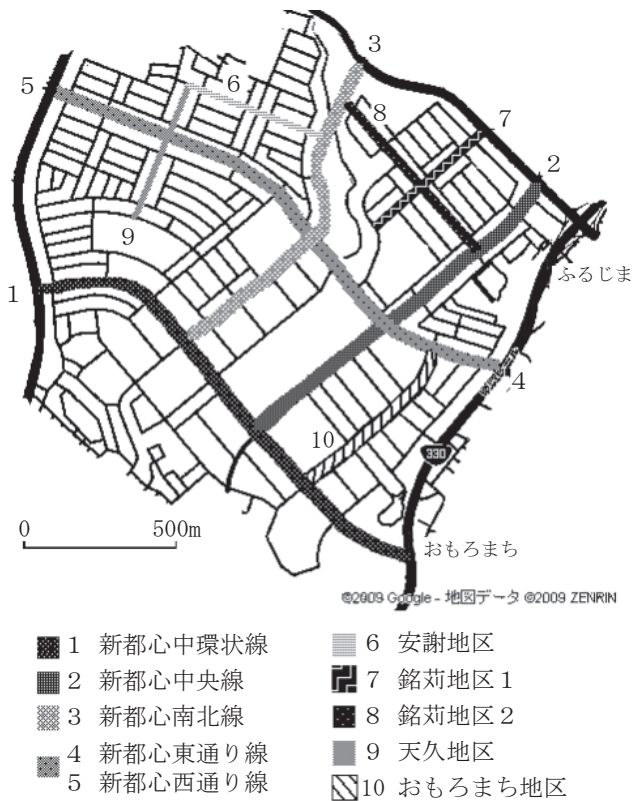


図3 調査対象地域
(Google 地図データより作成).

ぞれ1本ずつの計4本の道路、そして那覇新都心中央線と那覇新都心南北線を結ぶ銘苅地区(銘苅2)の道路を選定した。ただし、那覇新都心東通り線、那覇新都心西通り線は一直線上の道路であることから、便宜上1本の道路(那覇新都心東・西通り線)として分析を行った。

2) 調査方法

調査方法としては、道路沿いの「緑量」と「建築物の高さ」とを対象とした。「緑量」は、10本の道路に面する番地の区域ごとに測定した。緑量を測る方法は、平面に対しての「緑被率」ではなく、社団法人プレハブ建築協会のまちなみワーキンググループが提案した「緑視率」を用いる。

緑視とは人の目に映る緑の量で、緑視率とは立面的な視野内に占める緑量の割合をみる方法である。この方法は、人間の緑に対する満足度、意識量の把握手段として考案され、人間の普通の視野の範囲で撮影した写真等を用い、その中に占める樹木等の緑の面積占有率を集計するものである。

「建築物の階層性」は、10本の道路に面する全建築物を対象とし、住宅地図情報及び現地調査により建築物の階数を調査した。さらに今回は、来訪者が新都心に対してどのようなイメージをもつかといった、外部

からみた新都心の意識を分析するために、那覇新都心地区内の新都心公園に訪れている人を対象に那覇新都心地区の景観に対するイメージ調査と併せて実施した。さらに新都心地区における商業地利用についても調べるために、当地域の来訪目的などについても聴き取り調査を実施した。

III 調査結果

1. 緑視率調査

那覇新都心の緑量における快適性をとらえるために、新都心の用途地区の境界線となる主要道路沿いの緑視率調査を実施した。緑視率とは、市街地における緑の量の比率をいう⁴⁾。一般的には高さ1.5mに据えたカメラを用いて水平に撮影した写真の視野にある緑の割合を示すのである(単位は%)。今回の調査時期は2007年11月～12月とした。一般に本土における都市の場合には、四季における緑量の違いが指摘されるが、那覇市の場合、わが国唯一の亜熱帯地域の都市であり、とくに街路樹においては常緑広葉樹が植栽され、四季を通じて緑量には変化の見られない地域なので、時期における緑量の差異はあまりない。

緑視率の標準値は一般的にはまちなみワーキンググループの提案によると約30%が用いられている。これを踏まえ、それぞれの沿道の緑視率の分布を見ていくことにする。対象地域の総緑視率測定地点は、那覇中環状線沿道で35地点、那覇新都心中央線沿道で32地点、那覇新都心南北線沿道で34地点、那覇新都心東・西通り線沿道で52地点、安謝沿道で24地点、銘苅1沿道で26地点、銘苅2沿道で22地点、天久沿道で20地点、おもろまち沿道で28地点の、計273地点で観測を行った(図4(a)～(f))。

道路別緑視率を見ると(図5)、那覇新都心地区の最も主要な道路となっている那覇中環状線の沿道においては、50%以上の地点は見られなかったが、30%以上の割合が高く、全体として緑量の多い印象を受ける。一方、新都心東・西通り線沿道の緑視率は30%以下が約92%と、緑量の低い結果が出ているが、これは、あまり枝葉を大きく広げない樹木であるイッペイを街路樹に使用していることが要因の一つとして考えられる(表1)。銘苅1沿道は最も緑視率が低く、すべての地点で30%以下の結果が出ている。銘苅1沿道は第一種中高層住宅専用地域で共同住宅が多数立地しており、敷地内や駐車場の十分な緑化が進んでいないことや、当道路は生活道路であり、道幅も狭く街路樹が植栽されていないのが原因である。

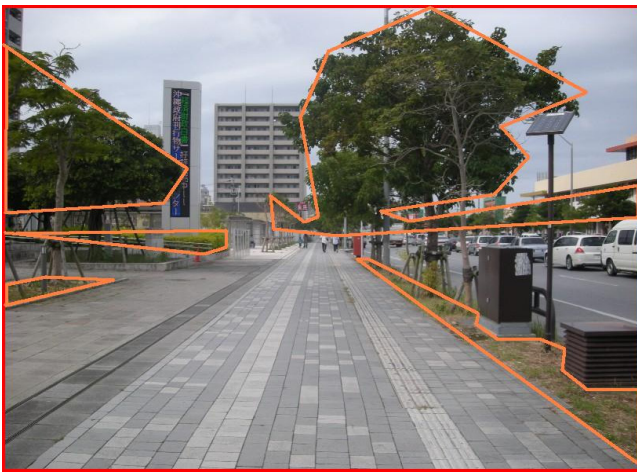
以上のように、新都心地区の緑視率は標準的な緑視



(a) 緑視率 10 % 未満の例 (5.0 %)
調査地点：おもろまち 4 丁目 11 番地



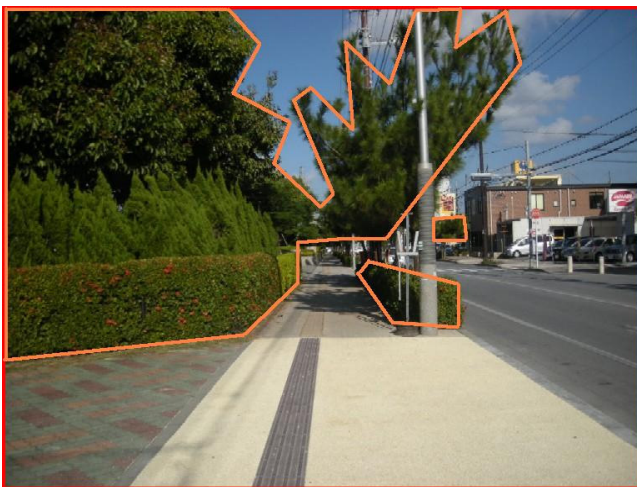
(b) 緑視率 10 % 以上～ 20 % 未満の例 (15.5 %)
調査地点：おもろまち 4 丁目 14 番地



(c) 緑視率 20 % 以上～ 30 % 未満の例 (26.0 %)
調査地点：おもろまち 2 丁目 1 番地



(d) 緑視率 30 % 以上～ 40 % 未満の例 (35.5 %)
調査地点：おもろまち 3 丁目 1 番地



(e) 緑視率 40 % 以上～ 50 % 未満の例 (41.2 %)
調査地点：天久 1 丁目 29 番地



(f) 緑視率 50 % 以上の例 (53.2 %)
調査地点：銘苅 3 丁目 8 番地

図 4 緑視率調査の事例
(2008 年 11 月の現地調査による).

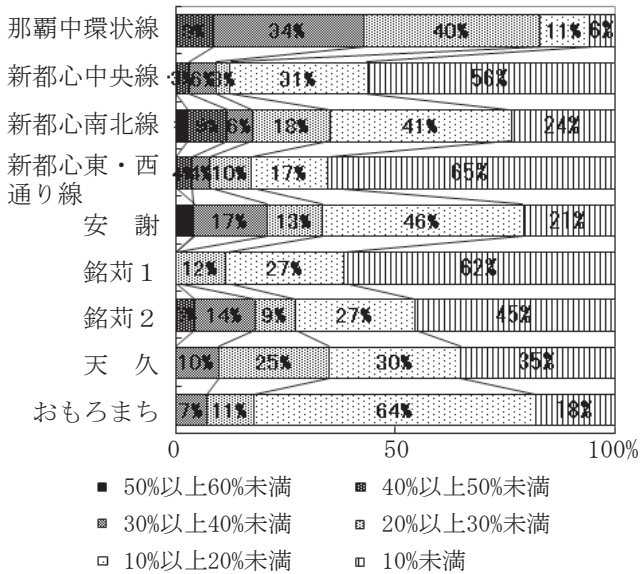


図5 道路別緑視率
(2008年12月の現地調査より作成).

率である30%よりも低い値となっている。その大部分が住宅地域において、当初の計画にあった壁面後退が必ずしも十分な緑地空間を生み出していないことが考えられる。那覇市民の要望の高い都市緑化について十分機能していないことがこの数字からもうかがえるであろう。また、街路樹の種類によっても大きく左右され、緑視率を上げるには街路樹の選定も重要となってくる。さらに、街路樹の植えられない道路においては個々の住宅の緑量が重要な課題となってくる。

2. 建築物の階数別分布

次に新都心における建物の階数別分布を見てみる(図6)。2008年現在の対象地域の総建築物数は那覇中

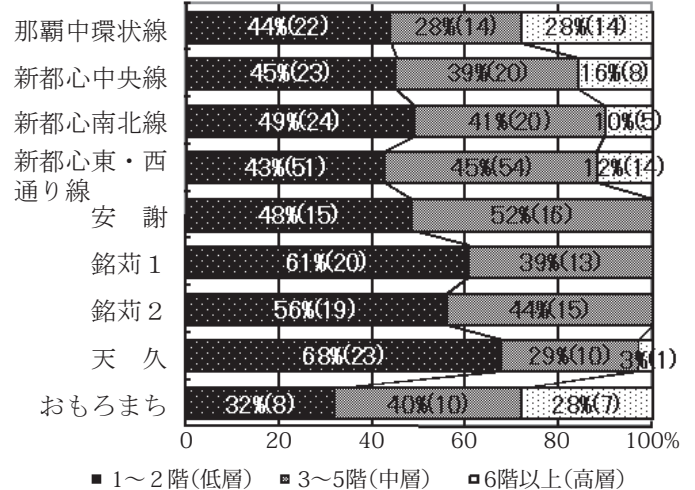


図6 建築物の階数別割合
()内は実数.

(2008年ゼンリン住宅地図と2008年12月の現地調査により作成).

環状線沿道に50件、那覇新都心中央線沿道に51件、那覇新都心南北線沿道に49件、那覇新都心東・西通り線沿道に119件、安謝沿道に31件、銘苅1沿道に33件、銘苅2沿道に34件、天久沿道に34件、おもろまち沿道に25件で、計426件(重複は除く)である。新都心中環状線沿道とおもろまち沿道では6階建以上の高層建築物の割合が高い。一方銘苅1沿道や天久沿道では1~2階立ての低層建築物の割合が高い。また、安謝沿道、銘苅1沿道、銘苅2沿道では高層建築物は見られない。これらは都市計画法に基づく用途地域の指定が行われ、それによって建築基準法による集団規定の中の建物敷地の条件(接道義務など)、用途地域規制(都市計画法で定められた用途に対応して建築で

表1 街路樹の種類

道 路	主な街路樹	そ の 他
那覇中環状線	アカギ	アカバナイッペイ, トックリキワタ, ブーゲンビレア, ヤシ
新都心中央線	ハウオウボク	リュウキュウコクタン, ガジュマル, タイワンモクゲンジ, ツツジ, ハイビスカス, フクギ, ヤシ
新都心南北線	リュウキュウマツ	サンタンカ, リュウキュウコクタン, ハイビスカス, フクギ, ガジュマル, クロトン
新都心東・ 西通り線	キバナイッペイ	アカバナイッペイ, サンタンカ, リュウキュウコクタン, ガジュマル
安 謝	タイワンモクゲンジ	サンタンカ
銘苅1	サンタンカ	
銘苅2	アカバナイッペイ	サンタンカ, ガジュマル, フクギ
天 久	オオバナサルスベリ	サンタンカ, リュウキュウコクタン
おもろまち	タイワンモクゲンジ	ガジュマル, サンタンカ, ハウオウボク, ヤシ

那覇市が街路樹剪定の基準としている沖縄県土木建設部発行の「沖縄県道路植栽樹木等維持管理マニュアル」に基づき、道路ごとに道路の幅、交通量、地区計画などを勘案し、主要の街路樹を選定している。

(2008年12月の現地調査より作成).

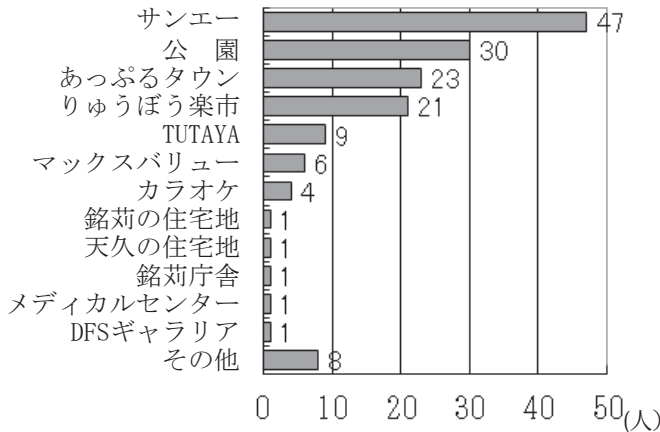


図7 新都心地区で訪れる場所(3つまで選択)
(2009年1月の筆者のアンケート調査による)。

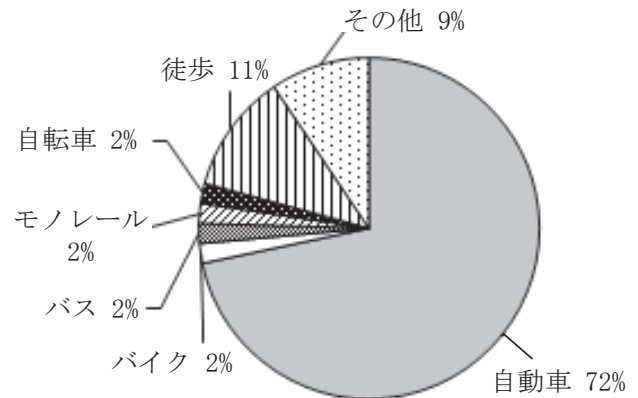


図8 交通手段(構成比)
(2009年1月の筆者のアンケート調査による)。

きる建築物の種類(規定)、容積率、建ぺい率、形態規制(高さや日陰の制限)などが反映されたものである(図2)。しかし、那覇中環状線沿道の建築物のそれぞれの階数は1~13階、新都心中央線では1~10階、新都心南北線と新都心東・西通り線沿道では1~11階と、建築物の階数に大きなばらつきがあり、統一感が感じられない。

以上のことから、建築物の階数について、容積率、建坪率のちがいによって、住宅地区においては統一感のあるまちなみづくりがされているが、商業地域、近隣商業地域においては建築物の高さに統一感のないまちなみとなっている。

3. 新都心に関する行動パターンとイメージ調査

次に那覇新都心の行動目的や魅力について考察するために、那覇新都心地区の来訪者に対して那覇新都心地区の行動パターン・イメージに関するアンケート調査を実施した。調査は2009年1月に新都心公園を訪れている人を被験者とした。有効回答数は53件であった。

アンケート結果について見てみると、行動パターンに関しては、那覇新都心地区で訪れる場所については「サンエー」や「あっぷるタウン」「楽市」など、那覇中環状線沿いの商業施設の利用が多い(図7)。新都心に訪れる交通手段は約72%が「自動車」と回答しており、沖縄県における自動車社会の現状の一端が反映された結果となっている(図8)。

新都心地区のイメージとしては、景観が美しいと感じている人が約63%と高い割合を示した(図9)。当地域を訪れる人々の中で、草花や街路樹が多いと感じている人も60%と比較的高い。道路や歩道、公園の整備については整備されていると答えた人がどれも70%

以上と高水準の結果となっている。これらの数字は、前述の緑視率という視点から見た場合30%以下という全国の都市から見た場合低い値であるが、これまでの那覇市自体が全体的に緑の少ない都市というイメージが強く、それに比べて那覇新都心は緑化についても都市計画によって進んでいるというイメージが反映されたものであろう。さらに、利用者の多くが、比較的緑視率の高かった那覇中環状線沿いの商業施設の利用が高い事なども要因として考えられる。

一方、建物の色、素材、配置の統一感については、統一感があると思うと答えた割合はどれも30%以下と、低い水準となっている。「自然環境とまちなみが調和している」という項目に対しては、38%の人が調和していると「思う」と答えている。那覇市が2006年に行った、那覇市において「自然と調和したまちづくりだと感じている」人の割合は37%となっており、自然とまちの調和についての意識は同じような結果となっている⁵⁾。「今後、那覇新都心地区でより良い景観を創るために必要だと思う事」を聞いたところ、「自然環境の保全・保護」「草花や街路樹を増やす」の回答が高く、やはり緑量が重要視されている事がわかる(図10)。

IV 那覇新都心成立の背景と今後の課題

これまで見てきたように、新都心地域は、戦後の本島中南部地域の人口集中にともなう都市問題解決の切り札として、都市機能重視型、住宅供給地域として米軍住宅跡地利用開発(旧牧港住宅地区)が進められた。今回、我々の調査結果についてみると、都市の快適性の指標である緑化状況に関するイメージや商業機能などの充実は一定の評価を得ている一方、緑視率を用いた緑化地域の不足という現状や、用途地域における建築物の高さなどに代表されるまちなみづくりの計画性の実

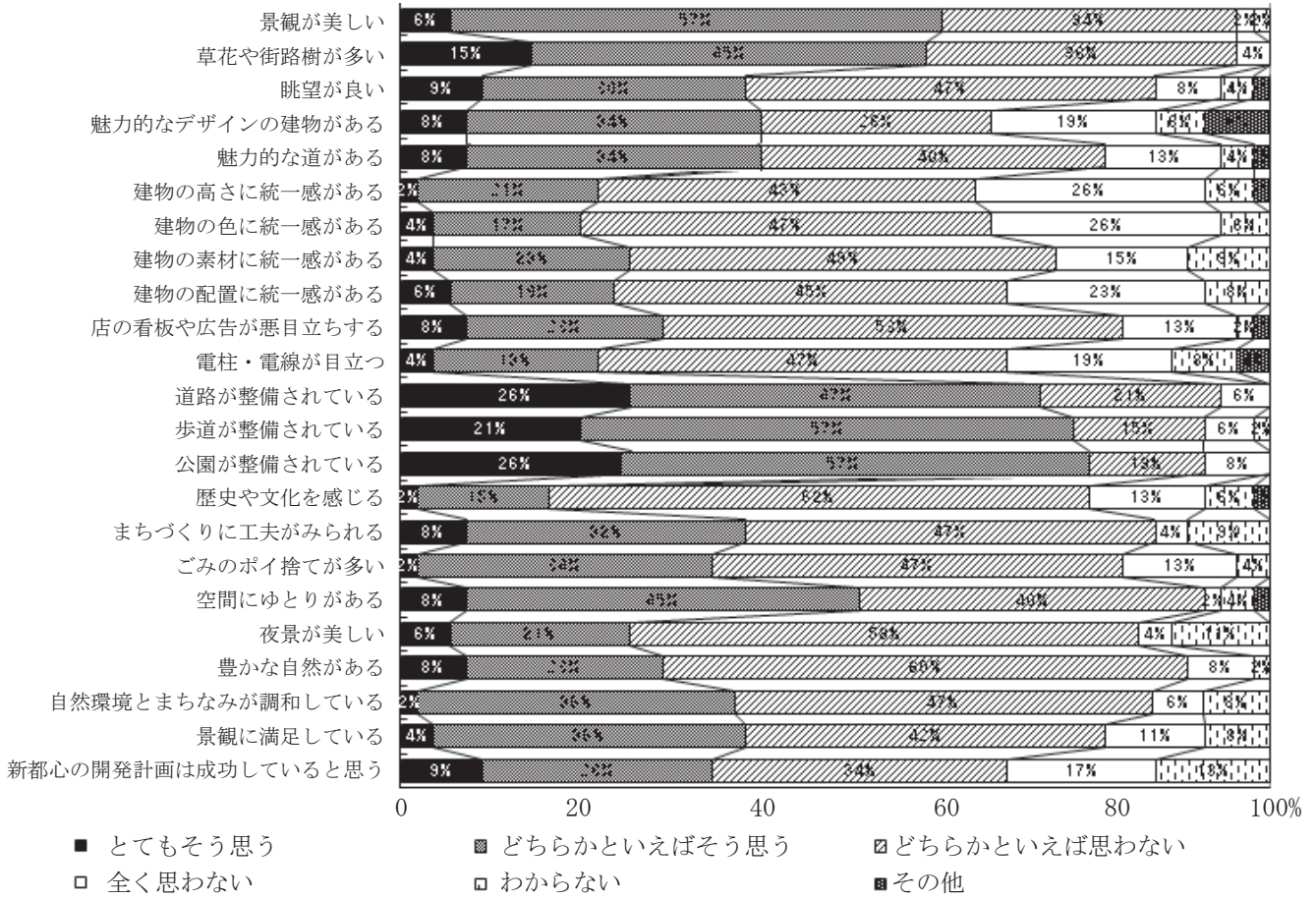


図9 新都心地区のイメージ
(2009年1月の筆者のアンケート調査による)。

施率の乏しさなど、無秩序な開発というイメージを一部払拭できないなどの側面が残っているのも事実である。この章では、米軍施設の大規模跡地開発が成功した背景と、新都心開発後における課題の一端について調査結果を交えて考えてみたい。

1. 大規模跡地利用開発成功の背景

本地区の土地利用計画が、商業業務地区から一般住宅地区までの幅広い土地利用を計画しており、それを実現するには通常の土地区画では、整理事業に一般的に用いられる原位置換地手法では対応が難しかった。第二の課題として本地区の地権者数は事業開始時点で約2,100人、筆数4,800筆と、これまでの那覇市の土地区画整理事業と比較するとその数字は大規模なものであった。また、第三の課題として、従前面積が250㎡以下の比較的小規模な宅地が約21%と多数存在することであった。

さらに、新都心としての商業業務の拠点形成のため、1街区で1.0haを超えるスーパーブロックが設定されていた。これらの課題を解決するために1993年6月、区画整理事業施行者の地域振興整備公団〔現独立行政法人都市再生機構（以下「地域公団」）と沖縄県、那覇市、さらには本地区の地権者で組織する那覇新都心地主協議会の4者で那覇新都心街づくり推進協議会（以下「街づくり推進協議会」）の設立などが、渡慶次一司も指摘しているように、本地域の土地利用計画がうまく推進した背景であろう。

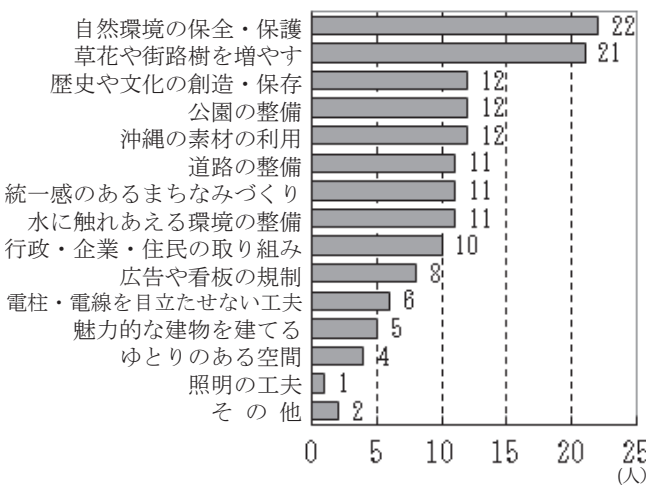


図10 今後新都心地区でより良い景観を創るために必要だと思うこと(3つまで選択)
(2009年1月の筆者のアンケート調査による)。

街づくり推進協議会は、①総合的な街づくりに関する基本方針の策定、②土地の共同利用の促進、③企業誘致の促進、④土地利用の具体化の支援、⑤その他まちづくりに関する事項の推進の5項目を目的とした。それらの具体的な方策として、申し出換地と土地の共同利用を行う街区を設定し、全地権者を対象に説明会を開催し合意形成を図った。

本地区に参画する企業の募集や企業と地権者との調整を図る組織として地域公団、沖縄県、那覇市、その他民間企業などが出資して第3セクター那覇新都心株式会社が設立されていまちづくりが推進された。また、まちづくり方針の策定や具体的な用途地域や地区計画素案の作成に関しては、街づくり推進協議会として頻繁に会合を持った。さらに、地権者自らが地区の建築士と勉強会も開催され、地元住民意識を高め、まちづくりルールである地区計画などを具体化させた街づくりが可能になったのである。

2. 慢性的な住宅不足と地価の高さ

そもそも商業業務地区から一般住宅地区までの幅広い土地利用計画を新都心にもとめた背景として、1972年の本土復帰後も那覇市における課題の一つである慢性的な住宅用地に対する需要の飽和状態があげられるだろう。『中南部都市圏住宅関連調査報告書』によると、沖縄県における住宅の状況は、全国と比較してみると、沖縄県の持ち家率は52%であるのに対して、全国平均は61%である。住宅の平均面積は沖縄県が77㎡、全国約96㎡、同様に共同住宅(マンション)の比率は、沖縄県50%、全国40%となっている(財団法人国土技術研究センター、2005)。なお、持ち家率は、全国がほぼ横ばいなのに対して、沖縄では減少傾向にある。このような住宅の状況は、本土の大都市の住宅状況と同様であり、本土の地方都市とは異なる。言い換えるならば、沖縄本島中南部の人口集中地域における人口規模が大きく、恒常的に住宅難の状況にあるといえる。

また、沖縄特有の住宅事情は、「島嶼地域」という土地の狭小性に加えて、軍用地によってさらに土地が狭められていること、第二には、貴重な土地を手放す所有者が少ないことなどが要因と考えられる。2004年の那覇市の平均地価は134,800円/㎡で、三大都市圏を除く全国人口10万人以上の都市の中で最も高いのである。それゆえ、新都心においても用途地域の多くが集合住宅によって占有され、本土との都市地域と変わらぬイメージが反映されたものと思われる。今後の課題の一つとして住環境を含めたインフラ整備を含めた充実があげられるだろう。

3. 原沖縄に残る住環境と緑化地域に対するあこがれ

戦前までの沖縄の住宅は、亜熱帯性気候に対応した解放性の高い木造建築でつくられ、機械力に頼らずに自然との共生生活する住環境であつた。敷地外周には石垣が巡らされ、その入り口にはヒンプンと呼ばれる特徴的な門がつけられていた。そのような住宅が塊状になって集落を形づくり、基本的に家々の入り口は南面して設けられることから、敷地の南側には細い路地があり、南北に敷地が接しないようになっており、沖縄の古い住宅地の特徴となっている。集落は、クサティムイ思想に基づき、周囲には、ウタキやカー(湧き水、井戸)などが点在し、集落を守っていた。

このような戦前における住宅や集落の姿は、森や緑地抜きに考えられなかったが、第二次大戦や戦後の米軍基地建設、また戦後復興の中で、「緑地」に関してはことごとく失われてしまっている。今日、建物が鉄筋コンクリート造に造りかえられており、原風景的な沖縄の集落に代表される雰囲気は感じることはできない。そのため、原沖縄の風景の一つである「緑地」に対する一種のあこがれが那覇市民にあるのかもしれない。緑に対する需要も今後整備してゆく必要があるように思われる。

V おわりに

本研究では、那覇新都心地区における街づくりとその都市快適性の一端を把握するため、那覇新都心地区の10本の道路を対象に「建築物の階数」と「緑量(緑視率)」に注目し調査を行った。またアンケート調査では、那覇新都心地区の商業利用に関する調査と新都心のイメージ調査を行い、那覇新都心の地域性の一端を考察した。

その結果、緑量に関しては、緑視率で標準とされている30%の値を上まわるのは全体の約25%と低い数値であるのに対し、アンケート調査では「草花や街路樹が多い」と感じている人の割合が高かった。これは、那覇新都心地区が土地区画整理事業により街路樹の整備が行われている事と、回答者が比較的緑視率の高かった那覇中環状線沿いの商業施設の利用が高い事が要因として考えられる。

那覇新都心地区の街並みの現状として、住宅地においては建物の階数に統一感のある街なみが形成されているが、商業地域や近隣商業地域においては階数にばらつきがあり、統一感の無い街なみとなっている。新都心のイメージ調査からも「統一感」に関する項目において、統一感を感じると答えた人の割合は低い結果

となっている。特に「色の統一」については約73%の人が統一感を感じないと答えており、今後、まち全体の統一感という視点からも都市計画を行う必要があるのではないかと筆者らは考える。

新都心来訪者の行動パターンに関しては、那覇新都心地区で訪れる場所については「サンエー」や「あっぷるタウン」「楽市」など、那覇中環状線沿いの商業施設の利用が多いようである。

新都心のイメージでは、「今後、那覇新都心地区でより良い景観を創るために必要だと思う事」の緑量に関する回答が多かった。この背景には、沖縄の原風景ともいえる緑あふれるクサーティムイ固有の景観は、第二次大戦によってそのほとんどが失われ、また急速な市街地形成によってその街の地域性を生かした景観を重視しない街づくりがなされてきたことなどがあるのだろう。しかも、現在の沖縄県において主要産業となっている観光産業の視点からも、優れた沖縄らしさの景観育成は重要となってくると考えられる。また那覇新都心地区のように、米軍基地の返還によってゼロから開発計画がされる場合、街づくりや街並みについて考える事はとても重要である。今後は、那覇新都心に居住する人々を対象として都市環境についての考察を進めたいと思っている。

(受付 2009年3月15日)

(受理 2009年6月11日)

注

- 1) 東京都国立市で起きた「景観裁判」が有名である。
- 2) 景観に関する規制の対象地域などにおいて公共事業が行われる際、適切な景観検討を実施するための手順と体制を定めている。
- 3) スーパーブロックとは「幹線道路などグレードの高い道路に囲まれた一体の計画単位であるブロック（街区のこと）」(都市計画用語集より)
- 4) 緑視率 = 緑量面積 ÷ 画像面積 × 100 一般的に、大きな街路樹があると緑視率は上がり、道路幅員が広いと緑視率は下がる。
- 5) 那覇市の第4次総合計画では、2012年までに50パーセントの値を目指している。

文 献

- 池野 茂 (1973a) : 首里. 藤岡謙二郎編 : 『城下町とその変貌』柳原書店, 446-460.
- 池野 茂 (1973b) : 沖縄の都市. 豊田武他編 : 『講座日本の封建都市』文一総合出版, 631-653.
- 浮田典良 (1973) : 石垣市. 地理, 18-8,91-98.
- 小川 護 (1998) : 大学生にみる那覇市と地方都市の魅力, 南島文化, 20, 20-38.
- 沖縄景観研究会編 (1989) : 『沖縄の景観』社団法人沖縄建設弘済会.
- 坂田章平 (2004) : 『Q&A わかりやすい景観法の解説』新日本法規出版株式会社.
- 財団法人国土技術研究センター (2005) : 『中南部都市圏住宅関連調査報告書』財団法人国土技術研究センター.
- 田里友哲 (1971) : コザ市の都市形成についての一考察. 沖縄文化研究, 1, 1-47.
- 田村 明 (1983) : 『都市ヨコハマをつくる — 実践的まちづくり手法』(中公新書).
- 田村 明 (1987) : 『まちづくりの発想』岩波新書.
- 堂前亮平 (1997) : 『沖縄の都市空間』古今書院.
- 戸所泰子 (2006) : 京都市都心部の空間利用と色彩から見た都市景観. 地理学評論, 79, 481-493.
- 渡慶次一司 (2009) : 那覇市の都市計画事業のあゆみと展望. しまたてい, 48, 16-19.
- 西山卯三 (1994) : 『京都の景観 私の遺言』かもがわ出版.
- 服部銚二郎 (1973) : 『都市化の地理』古今書院.
- 町田宗博 (1983) : 沖縄本島中部における軍用地接收移動集落の一考察. 琉球大学法文学部紀要史学・地理学編, 26, 127-156.
- 三浦 展 (2005) : 『検証・地方がへんだ!』洋泉社.

参考 HP

- 国土交通省 : <http://www.mlit.go.jp/index.html>
- 財団法人都市づくりパブリックデザインセンター : <http://www.udc.or.jp/index.html>
- 社団法人プレハブ建築協会 : <http://www.purekyo.or.jp/>
- 戸塚駅周辺整備の事例 : <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/totsusai/image/pdf/hoshin1.pdf>
- 那覇市役所 : <http://www.city.naha.okinawa.jp/>
- 那覇新都心株式会社 : <http://www.nahashintoshin.co.jp/>