



牧志・安里地区が位置する那覇市は、人口約31万人、都市圏人口約80万人を擁する、沖縄県の政治・経済・文化・交通の中心地です。中世以降、那覇は東アジアの一大交易拠点として繁栄し、琉球王国では独自の文化が花開きました。沖縄戦で焦土と化したものの、めざましい復興を遂げ現在に至っています。

牧志・安里地区第一種市街地再開発事業

さいおんスクエア



編集・発行
連絡先

まきし あさと
牧志・安里地区市街地再開発組合

那覇市都市計画部市街地整備課
沖縄県土木建築部都市計画・モノレール課

さいおんスクエア管理組合 <http://www.saionsq.jp/>

Phone:098-951-3248

Phone:098-866-2408

Phone:098-860-7440

奇跡の1マイル ふたたび

那覇の戦後復興を支えた国際通り。

高級品や買回り品のお店が立ち並び
娯楽や流行の中心でもありました。
めざましい発展と賑わいは
「奇跡の1マイル」と言われました。

その一方で 国際通りの周辺では
氾濫を繰り返す河川や
火災の危険がある密集家屋が
なおざりにされてきました。

次第にまちなかに住む人は少なくなり
変わりゆくメインストリートは
人々のあこがれから
遠ざかるうとしていました。

愛する国際通りを再び活気づけたい。
まちなかを水と緑の庭で飾りたい。
すべての世代が
楽しく安心して暮らせるまちにしたい。

そんな想いをあつめて
さいおんスクエアは誕生しました。

まちの愛称

さいおんスクエア

再開発エリア全体の愛称は、
公募・選考の結果、「さいおん
スクエア」に決定しました。
琉球王国の偉人であり、国際
通りの橋の名前にもなってい
る「蔡温」にちなんでいます。
卓越した政治家として知られ
る蔡温は、優れた土木技術者でもありました。
彼が安里川に水運を拓く構想を温めていたこと
をふまえ、安里川の親水庭園には船着場(シン
チキー)を設けました。





西面



南面



南東面



北西面 平成23年10月

● 歴史・文化に根ざした亜熱帯庭園都市をめざして

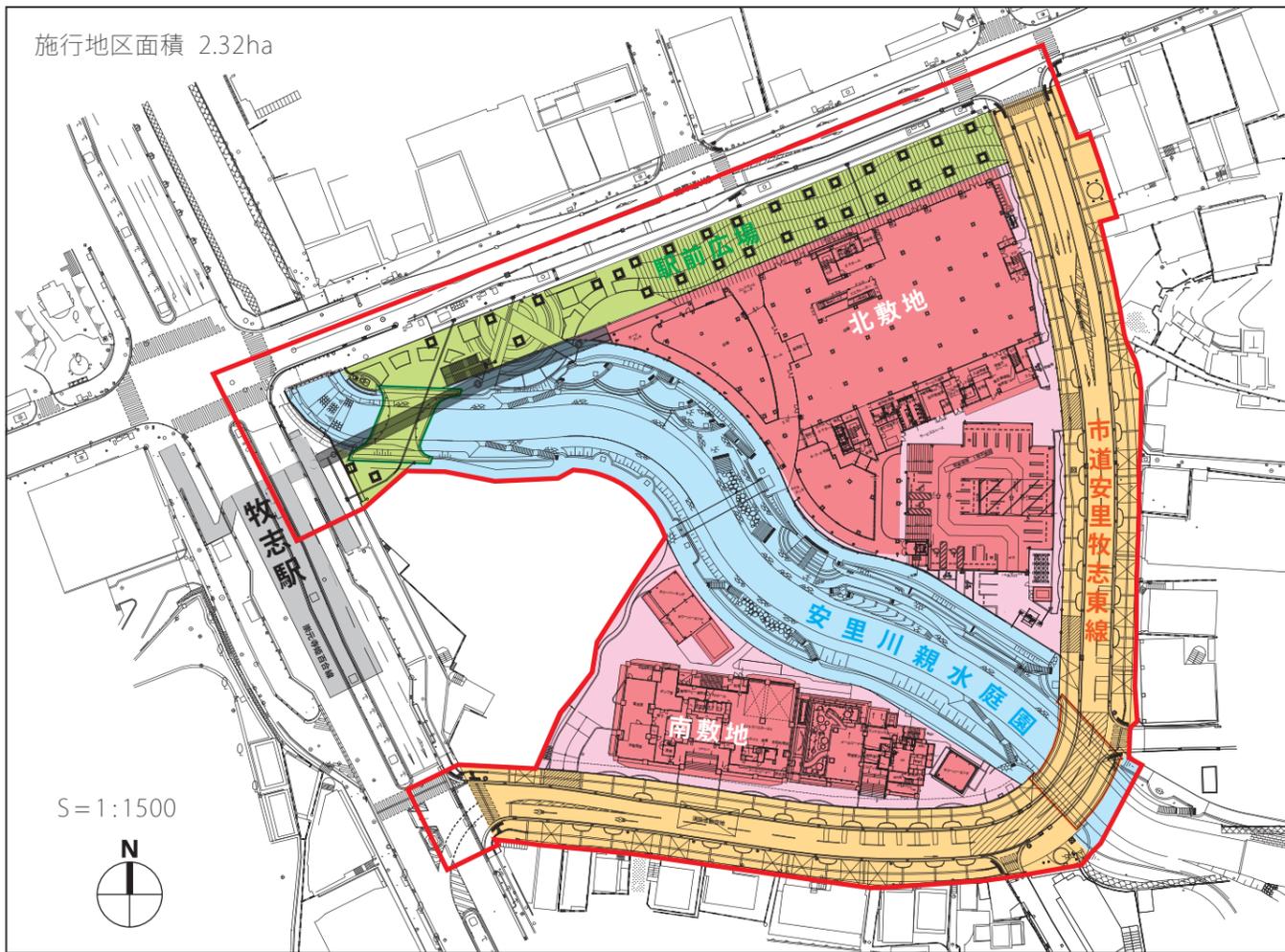
- ① 災害に強いまちづくり 氾濫河川を付け替えて改修し、老朽家屋・未接道家屋を集約しました。
- ② 重要な都市基盤の整備 交通結節点として駅前広場を設けるとともに外周道路を整備しました。
- ③ アメニティ空間の創出 街に賑わいをもたらす広場と潤いをあたえる親水庭園が誕生しました。
- ④ 都市型の複合生活拠点 地元にも愛される施設として、商業施設と公民館・図書館ができました。
- ⑤ 中心市街地の再活性化 住宅はまちなかに住む人を増やし、宿泊施設は都市型観光を支えます。



着手前

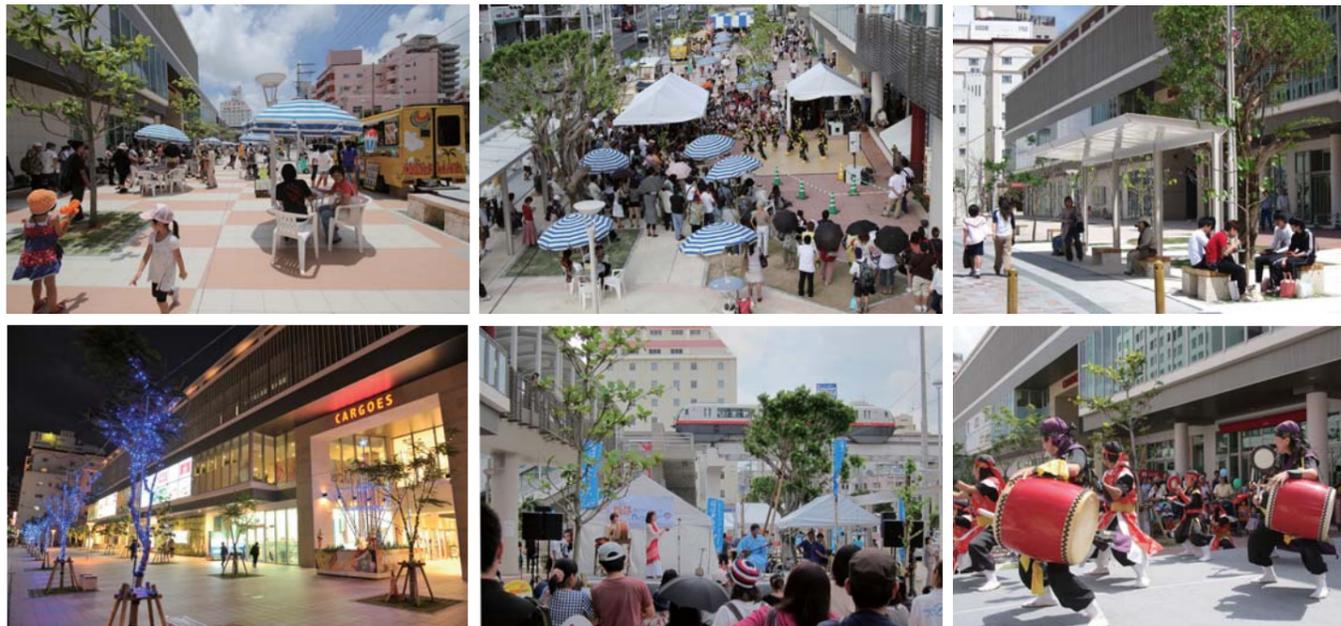


完成後



駅前広場 市道牧志23号牧志駅前交通広場 (3・3・4号崇元寺姫百合線) 標準幅員12m 延長約160m

交通結節点としての機能はもとより、まちの活性化のためのイベントが開催できる環境空間としても位置づけられています。北敷地及び安里川親水庭園との連続性にも配慮してデザインされています。再開発前の暮らしを見守ってきたガジュマルを保存・移植し、かつて国際通りと柳通りにあった「柳」を復活させました。



安里牧志東線 市道安里牧志東線 (7・4・那1号牧志安里線) 標準幅員16m 延長約300m

かつて「牧志ゆたか通り」「柳通り」と呼ばれていた道が、地域生活のインフラとして拡幅され、橋梁でつながりました。街路樹には、涼やかな緑陰を作るアカギと、鮮やかな赤い花が印象的なカエンボクが選ばれました。



● 公共施設担当

修景設計	株式会社国建	施工	大林組・國場組・大和ハウス工業 公共施設建設工事共同企業体
詳細設計	大和ハウス工業株式会社(統括) 株式会社国建(河川) 株式会社沖縄設計センター(駅前広場・道路)	現場技術	財団法人沖縄県建設技術センター(河川) 株式会社沖縄設計センター(駅前広場・道路)

安里川 親水庭園

二級河川安里川（1号安里川） 最大幅員29m（河川管理用通路含む）延長約230m

（那覇） 「なーふぁ 水の庭」

地区内を大きく蛇行して流下していた安里川は、流れを緩やかにし、断面積を広げました。かつて壺屋焼の土や薪を載せた伝馬船が行き交ったという、いにしへの水辺の姿をうつし、安心・安全で、街と一体的に調和する“親水庭園”として修景設計を行いました。

【琉球石灰岩】護岸には、沖縄本島南部で採掘された琉球石灰岩を使用しました。サンゴに由来する琉球石灰岩は、石垣や石畳の材料として古くから広く使用されており、旧河川でも護岸として利用されていました。今回の付替工事にあたっては、護岸部分を深目地の雑相方積みとし、擁壁部分を相方積みとして、自然植生や経年変化による趣きを醸し出すよう意図しています。親水プロムナードの路面は、すべての人が移動しやすいよう方形貼りの石畳となっています。



【シーサー橋】安里川の歴史とさいおんスクエアの未来を見守る「壺屋焼巨大シーサー」の近くにあります。



【カスケード】再生水を配し、滝のあるせせらぎを創りました。

【ワンド】潮位の変化がよく判ります。カニやミナミトビハゼが生息しています。



【直立擁壁】はつり風やスリット仕上げによる陰影効果で硬さを軽減し、赤瓦タイルをアクセントとしました。



【シンチキー】識名園の水辺の階段をイメージして船着場（シンチキー）を再現しました。潮位の変化に関わらず利用することができます。



【植栽】親水庭園内には、サガリバナ、ハスノハギリ、クロヨナ、イワダレソウなど、沖縄の水辺に見られる植物が数多く植栽されています。法面の一部はソフトショルダーの芝生としています。



【蔡温橋】昭和初年に新県道（現国際通り）の建設に伴い架橋され、王国時代に大規模な土木事業を指揮したことで知られる蔡温（1682-1761）を顕彰して命名されました。（2010年架替）



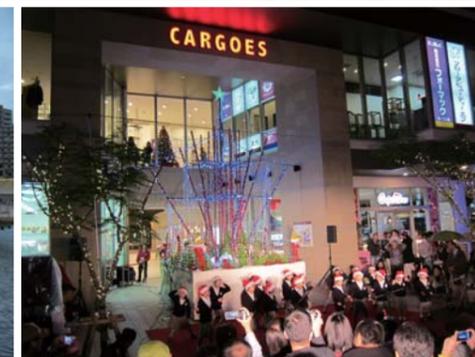
【であいばし】多くの出会いが再開発を完成に導いたことを記念すると共に、牧志と安里を繋ぐこの橋が街に新たな出会いをもたらすよう願いを込めました。親柱と高欄にはガラスが使用され、スレンダーな桁が軽やかに川を跨いでいます。



【あがり橋】さいおんスクエアの東端に位置していること、まちが盛りあがるという願い、牧志町民会の旗頭が東一番であることにちなんで名付けられました。

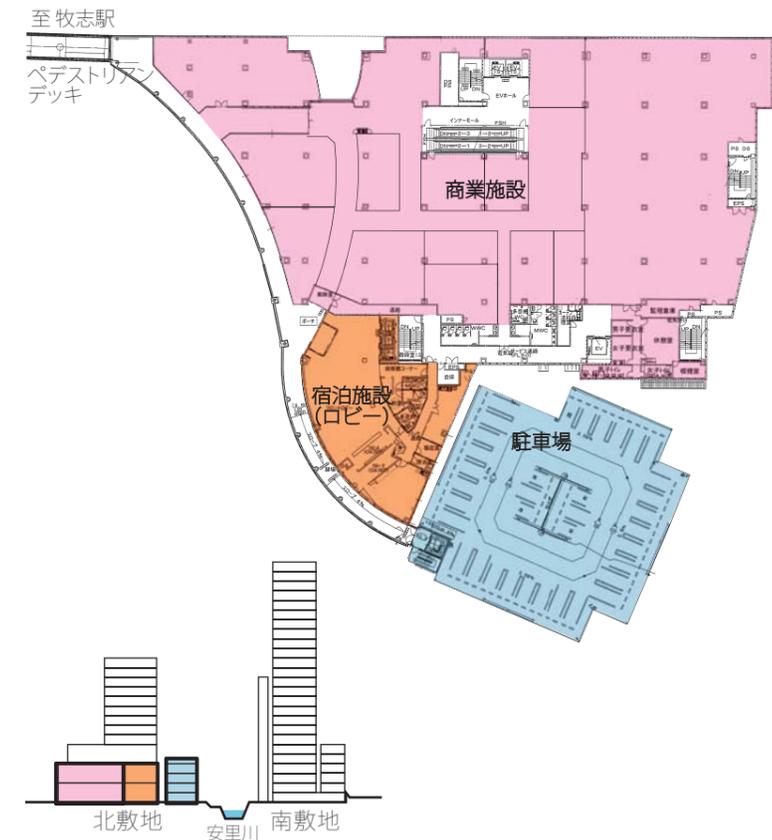


● 北敷地 北棟 施設建築物



北敷地北棟は、商業施設・公共公益施設・宿泊施設・駐車場からなる複合用途ビルです。国際通り側は都会的な印象を、親水庭園側は安里川のカーブに寄り添う豊かな表情を見せています。環境配慮として、屋上及び壁面の緑化に取り組んだほか、全館のトイレに下水を高度処理した再生水を使用しました。

平面図 1F/2F 商業施設(カーゴス那覇国際通り)、 宿泊施設(ダイワロイネットホテル那覇国際通り)





ホール

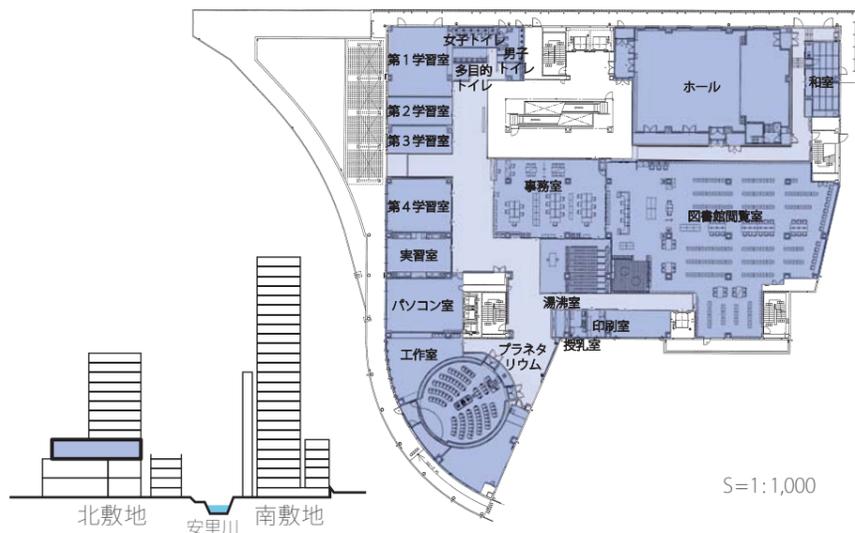
和室

図書館

実習室 福祉対応バスルーム

平面図 3F 公共公益施設(那覇市牧志駅前ほしぞら公民館・那覇市立牧志駅前ほしぞら図書館)

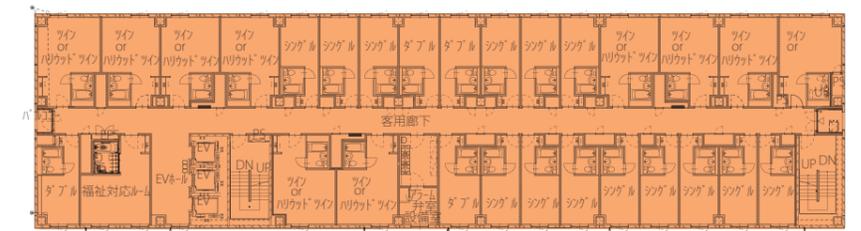
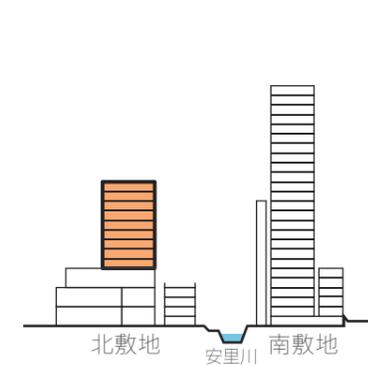
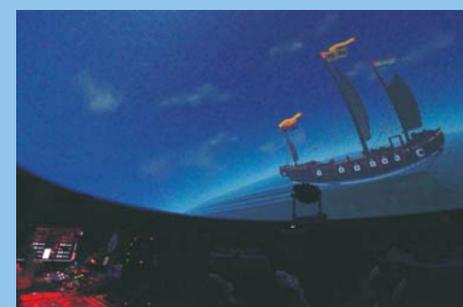
平面図 4F~12F 宿泊施設(ダイワロイネットホテル那覇国際通り)



S=1:1,000

★プラネタリウム★★★★★★★★★

84席のプラネタリウムは、光学式とデジタル式を併用するハイブリッド型で、学校教育用プログラムを中心に投影されます。



※ 基準階

S=1:500

●北敷地 北棟 施設建築物

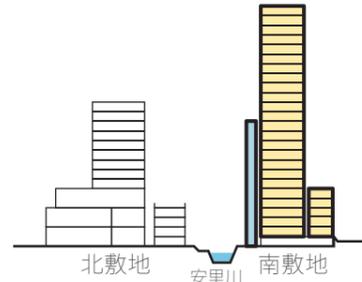
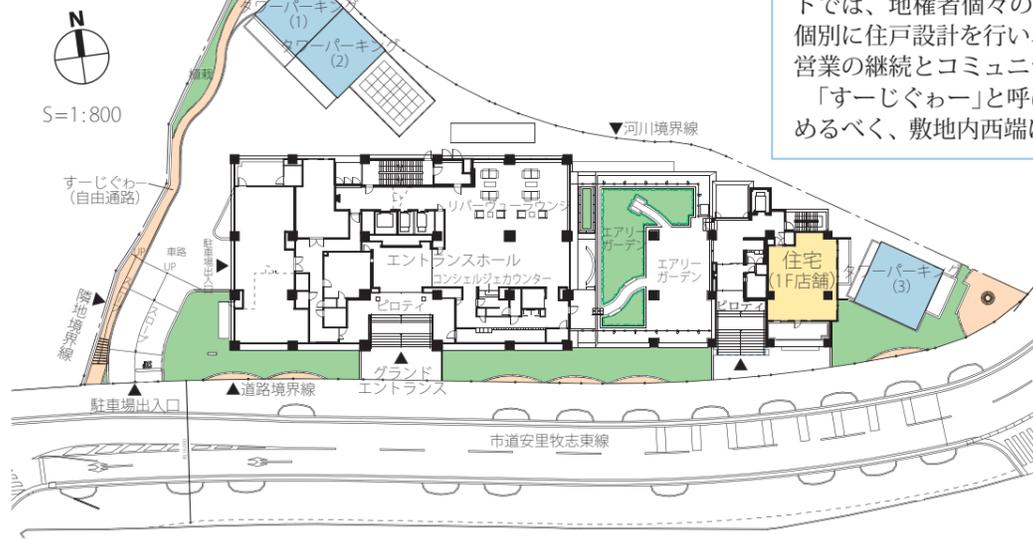
所在地	那覇市安里2丁目1番1号
設計	大和ハウス工業株式会社 一級建築士事務所
施工	大和ハウス工業株式会社
工事監理	株式会社ユーデーコンサルタンツ
管理組合	さいおんスクエア管理組合
運営	CARGOES(カーゴス:1-2階商業施設):大和ハウス工業株式会社 牧志駅前ほしぞら公民館・図書館(3階):那覇市教育委員会 ダイワロイネットホテル那覇国際通り(1-12階宿泊施設):ダイワロイヤル株式会社

構造	鉄骨造
規模	地上12階
敷地面積	5,783.66㎡
建築面積	4,854.05㎡
延べ面積	22,396.67㎡
建ぺい率	83.93% (<100%)
容積率	324.08% (<436.15%)
用途	商業施設 4,888.57㎡ (1階・2階) 公共公益施設 2,640.19㎡ (3階) 宿泊施設 8,437.60㎡ (1階~12階) (261室)
駐車場	175台

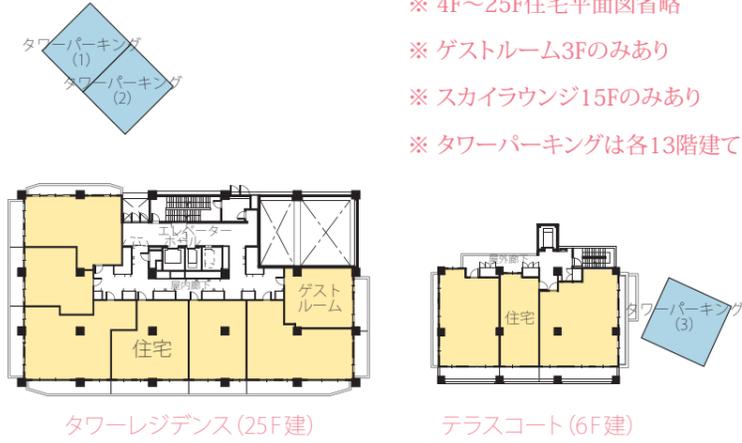
● 南敷地 南棟 施設建築物

平面図 2F

※ 1Fは平面駐車場



平面図 3~25F



● 南敷地 南棟 施設建築物

所在地	那覇市牧志3丁目15番37号	構造	鉄筋コンクリート造	用途	住宅施設 14,136.00㎡ 161戸
実施設計	株式会社大林組 一級建築士事務所	規模	地上25階 塔屋1階		テラスコート 2階~6階 12戸
施工	大林組・國場組南敷地施設建築物 新築工事共同企業体	敷地面積	2,869.43㎡		タワーレジデンス 2階~25階 149戸
工事監理	株式会社ユーデーコンサルタンツ	建築面積	1,595.29㎡		駐車場 1階+TP3基 計 162台
管理組合	プレミスト牧志タワー国際通り管理組合	延べ面積	22,822.37㎡		
		建ぺい率	55.59% (<100%)		
		容積率	549.03% (<550%)		

● 屋上からの眺望



● 従前の状況

沖縄都市モノレール牧志駅に隣接し、安里川を挟んで、那覇のメインストリート「国際通り」に面した商業地が中心の安里地区と、密集住宅地と低利用地が大半の牧志地区からなる広さ約2.3haの区域を対象に、市街地再開発事業が行われました。

1. 地区内を蛇行し、氾濫を繰り返してきた安里川

安里川は、中心市街地を貫流し東シナ海に注ぐ2級河川です。当地区内で大きく蛇行していたうえ、断面積が小さかったことから、大雨の度に氾濫して床上浸水を繰り返し、周辺の経済活動や市民生活に甚大な被害を与え続けてきました。



氾濫した安里川

2. 災害の危険にさらされていた密集老朽家屋

地区内には老朽化した木造家屋が密集して存在し、火災等の災害の危険が高くなっていました。接道条件を満たしていないため単独での建替えができない敷地が多く、共同化などの抜本的な対策が必要でした。



密集した住宅

3. 国際通りの中で最も活性化が必要な当地区

国際通りの蔡温橋以东では、賑わいを感じることができなくなっていました。再開発を期に、国際通り中央部とは趣の異なる商業空間を創造し、中心市街地の一角としての存在感を示すことが求められていました。



衰退した国際通り側

4. 中心市街地にふさわしい活用が望まれる低利用地

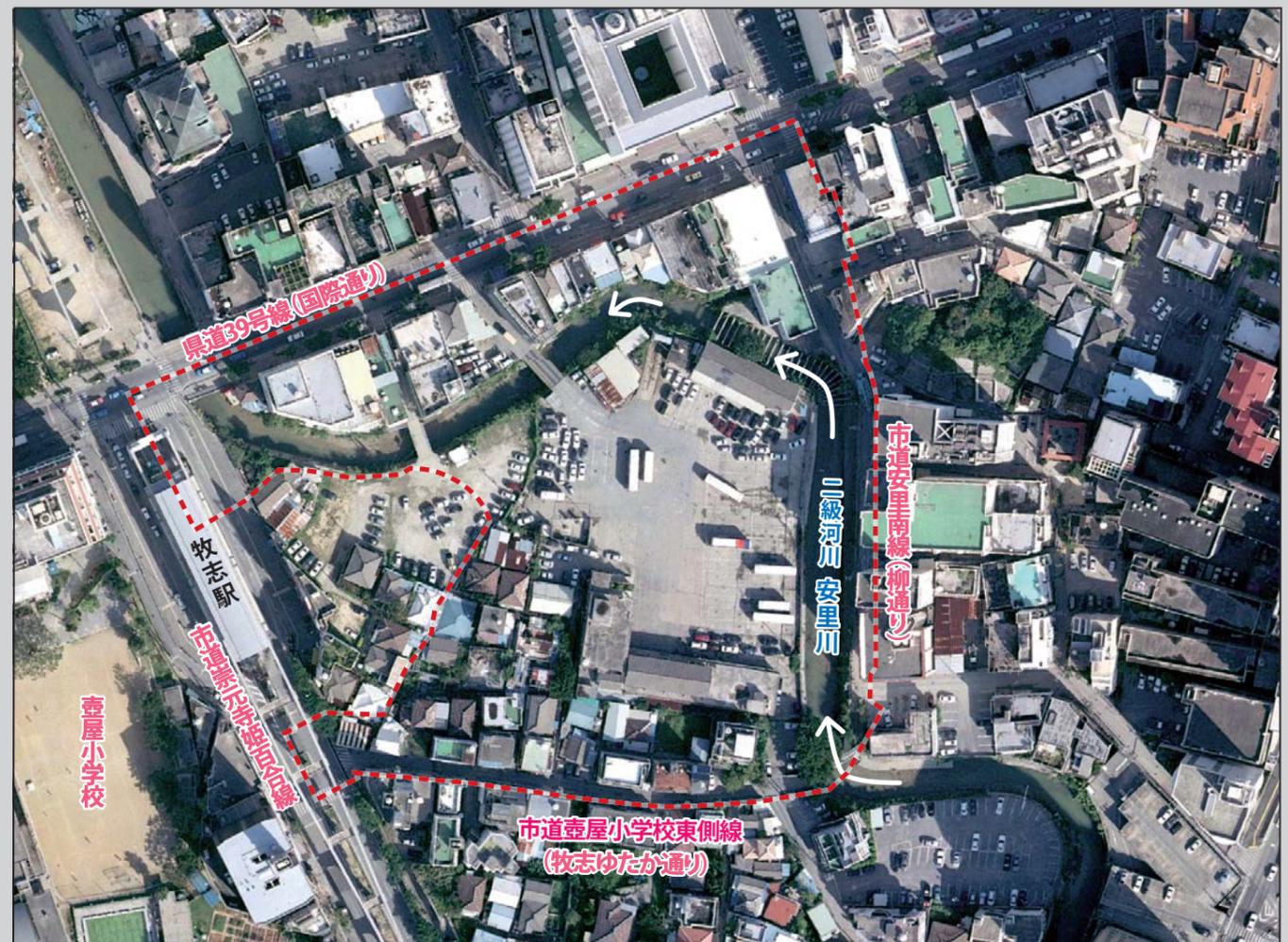
地区の中央部には、駐機場などとして使用されている低利用地が存在していましたが、都市計画としては、駅前商業地として活用されるべき土地でした。河川改修と併せて道路整備を行うことで、立地にふさわしい高度利用が可能となりました。



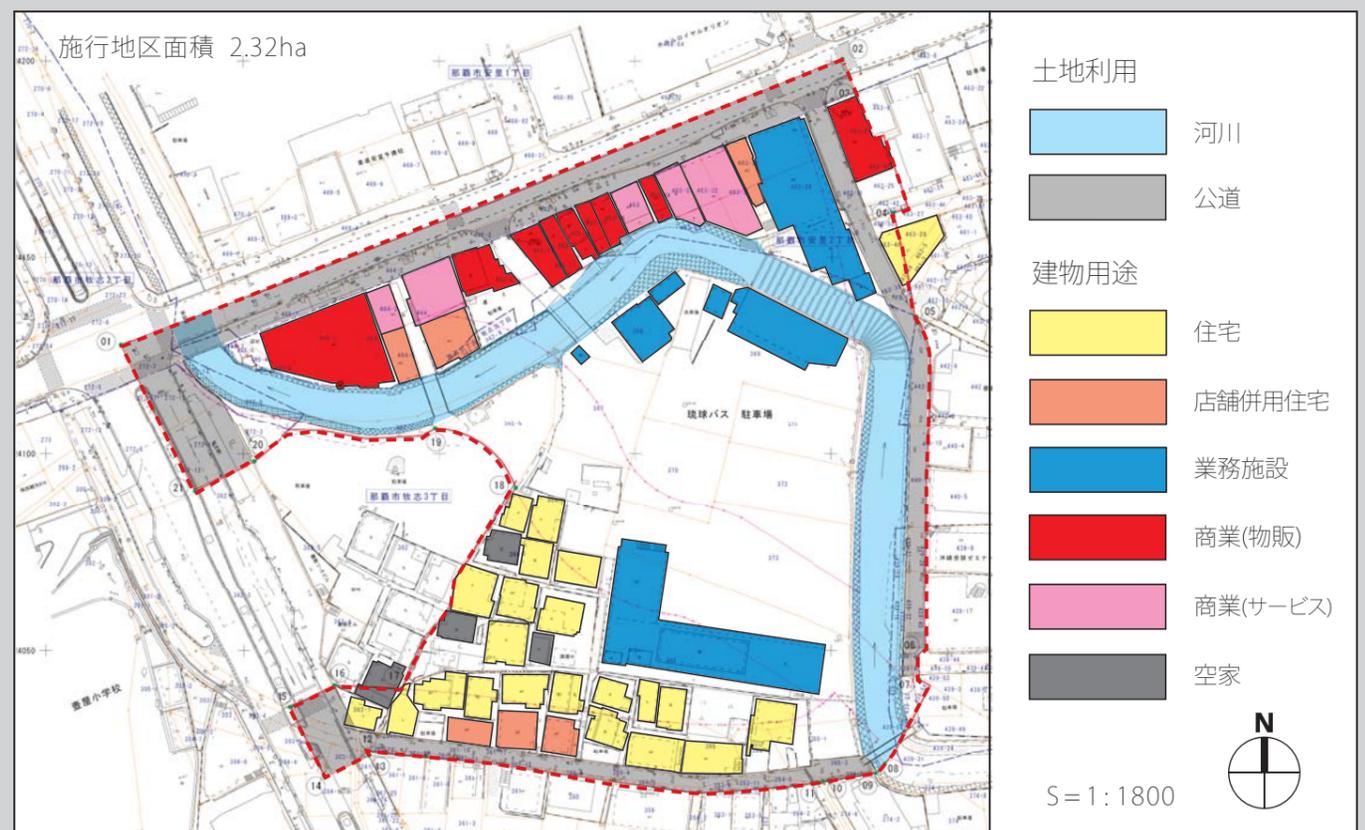
広大な低利用地

5. 市内有数の交通結節点であり整備が待たれる

平成15年に開業した沖縄都市モノレール牧志駅に隣接した当地区は、路線バスや観光バスが頻繁に発着し、主要幹線である県道39号線(国際通り)と市道崇元寺姫百合線が交差する市内有数の交通結節点であるため、駅前交通広場が整備されることとなりました。



平成13年撮影



平成20年4月時点



権利者ヒアリング風景(平成14年7月)



那覇市長に陳情(平成14年11月)



理事会風景(平成17年9月)



特定業務代行者公募(平成17年9月)



都市計画決定説明会(平成17年11月)



特定業務代行基本契約調印(平成18年3月)



準備組合事務所開設(平成18年3月)



市街地再開発組合設立総会(平成19年1月)



起工式(平成20年10月)



壺屋小学校工事見学会(平成21年9月)



総会風景(平成22年3月)



さいおんスクエアまちびらき式典(平成23年7月8日)

30年におよぶ地権者と行政の協働の歩みが結実しました

- 昭和54年度 第一次基本構想作成(国・県・市共同調査)
- 昭和60年 地主会結成
- 昭和62年 借地人会結成
- 平成元年度 再開発事業調査(A調査)
- 平成2年度 再開発事業調査(B調査)
- 平成9年10月 地主会と借地人会を統合し、再開発促進協議会が発足
- 平成12年11月 国庫補助中止事業に該当
- 平成14年3月 那覇市牧志・安里地区市街地再開発事業準備組合設立(初代理事長:賀数恵輔)
- 4月 事業見直し開始
- 平成15年8月 沖縄都市モノレール「ゆいレール」開業
- 平成17年7月 準備組合が施行予定者となる
- 9月 特定業務代行者選定に係る事業提案競技開催(公募)
- 平成18年1月 臨時総会にて特定業務代行者を決定(大和ハウス工業・大林組・國場組グループ)
- 3月 都市計画決定(高度利用・再開発・河川・道路他)特定業務代行基本契約締結
- 準備組合事務所開設
- 4月 国庫補助再採択
- 5月 理事長に外間完造就任
- 10月 施行地区となるべき区域の公告
- 11月 デザイン検討委員会設置
- 平成19年1月 市街地再開発組合設立認可公告、同設立総会
- 10月 事業計画認可公告(9日)
- 11月 評価基準日(8日)
- 平成20年3月 権利変換計画認可、同公告(7日)
- 4月 権利変換期日(20日)
- 5月 町の区域の変更広告(16日)
- 7月 既存建築物解体工事着工
- 10月 起工式
- 平成21年9月 河川転流工事
- 平成22年4月 南敷地施設建築物上棟式
- 6月 北敷地施設建築物上棟式
- 11月 南敷地施設建築物竣工(12月引渡)
- 平成23年3月 北敷地施設建築物竣工
- 公共施設供用開始
- 7月 さいおんスクエアまちびらき(公共公益施設・宿泊施設開業)
- 9月 商業施設グランドオープン
- 壺屋焼巨大シーサー除幕
- 12月 価額確定通知
- 平成24年 組合解散

● 壺屋焼巨大シーサーができるまで

その昔、舟で壺屋焼の土や薪が運ばれてきたという安里川の川縁に、さいおんスクエアを見守る巨大シーサーが設置されています。

4トン以上の陶土を使用し、高さ3.4メートルに達するこの世界最大の焼物シーサーは、壺屋焼300年の伝統を受け継ぐ陶工たちがその技を結集し、制作したものです。シーサーが抱える壺からは、下水を高度処理した再生水が溢れ出しています。



足部



腰合部



首部



顔部



窯入式

制作: 壺屋陶器事業協同組合



● 牧志・安里地区第一種市街地再開発事業について

牧志・安里地区の地権者らは、長年にわたる地元活動を経て都市再開発法に基づく市街地再開発組合を設立し、組合は県知事の認可を得て第一種市街地再開発事業の施行者となりました。

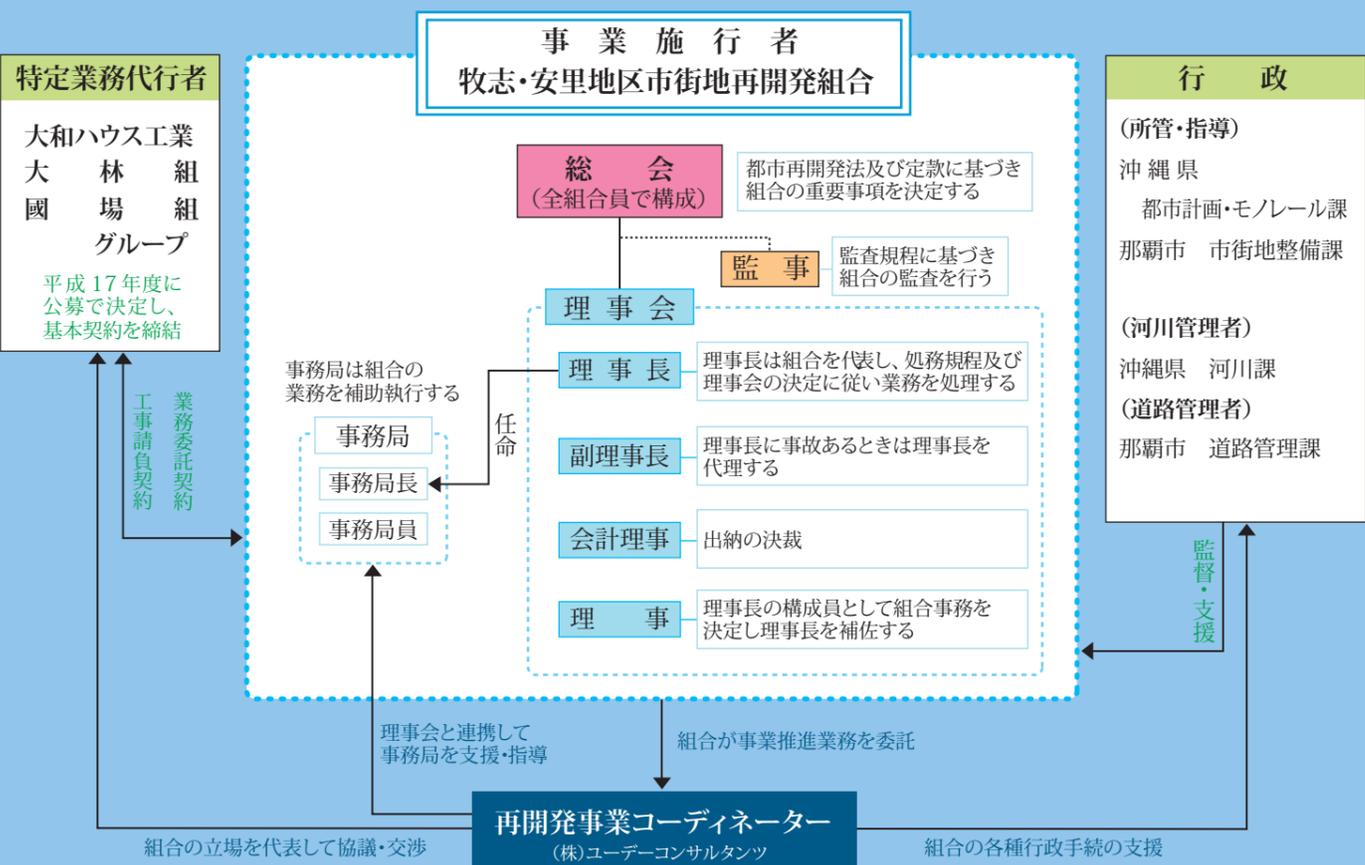
組合は、河川を切替えて2敷地を整備し、商業・公共公益・宿泊施設からなる「北敷地北棟施設建築物」と権利者住宅及び分譲住宅の「南敷地南棟施設建築物」を建設しました。

親水庭園・駅前広場・都市計画道路といった公共施設も同時に整備されました。組合が行政（沖縄県・那覇市）と協定を締結し、用地取得から設計・工事までを担ったことで、複雑な調整を要する面整備を短い事業期間で達成することができました。

また、特定業務代行制度を導入することで、民間事業者の人材や知見を活用するとともに、事業リスクを回避しました。組合は沖縄県・那覇市・民間事業者らとの緊密な連携体制を構築し、事業の推進にあたりました。

地区面積	2.32ha
所在地	那覇市牧志二丁目・三丁目、安里一丁目・二丁目の各一部
施行者	牧志・安里地区市街地再開発組合
組合員数	35名(参組2名含む) 平成24年3月現在
参加組合員	大和ハウス工業株式会社(住宅床) DH牧志特定目的会社(商業・宿泊施設床)
権利変換方式	都市再開発法第111条(地上権非設定型)
従前権利者	土地所有者 18名 土地及び建物所有者 9名 借地権者 26名 使用貸借建物所有者 4名 借家権者 44名
総事業費	165億円(うち管理者負担金54億円)
関連事業	まちづくり交付金(公共公益床取得・整備)

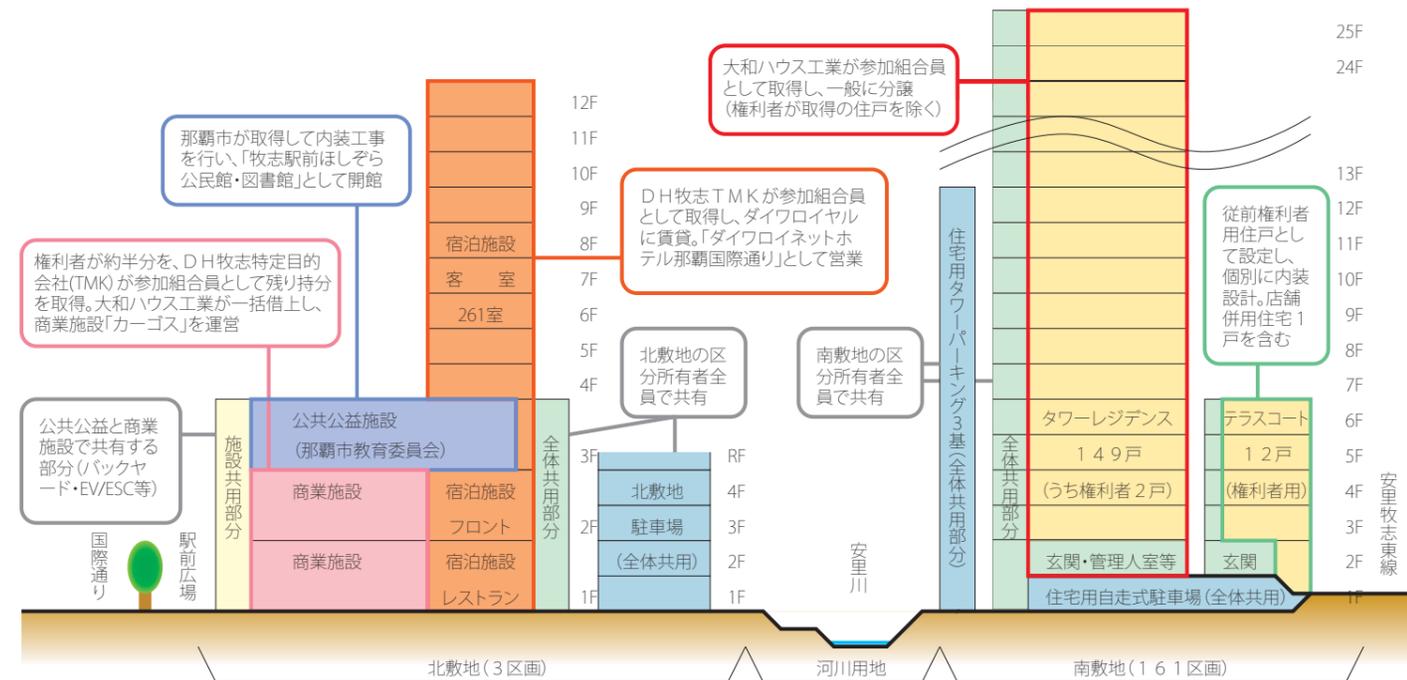
● 事業施行体制



● 事業関係者

所管・指導	国土交通省都市局 内閣府沖縄振興局 内閣府沖縄総合事務局開発建設部 沖縄県土木建築部都市計画・モノレール課 那覇市都市計画部市街地整備課	事業コーディネーター	株式会社ユニー・コンサルタンツ
公共施設管理者	沖縄県土木建築部河川課 那覇市建設管理部道路管理課	商業計画・運営 評価・補償 顧問弁護士事務所 顧問司法書士事務所 顧問税理士事務所	大和ハウス工業株式会社 株式会社谷澤総合鑑定所 当山法律事務所 あすなる司法書士法人 大野木総合会計事務所 上地正宏税理士事務所
特定業務代行者	大和ハウス工業・大林組・國場組グループ	取引金融機関	みずほ銀行・琉球銀行・沖縄銀行

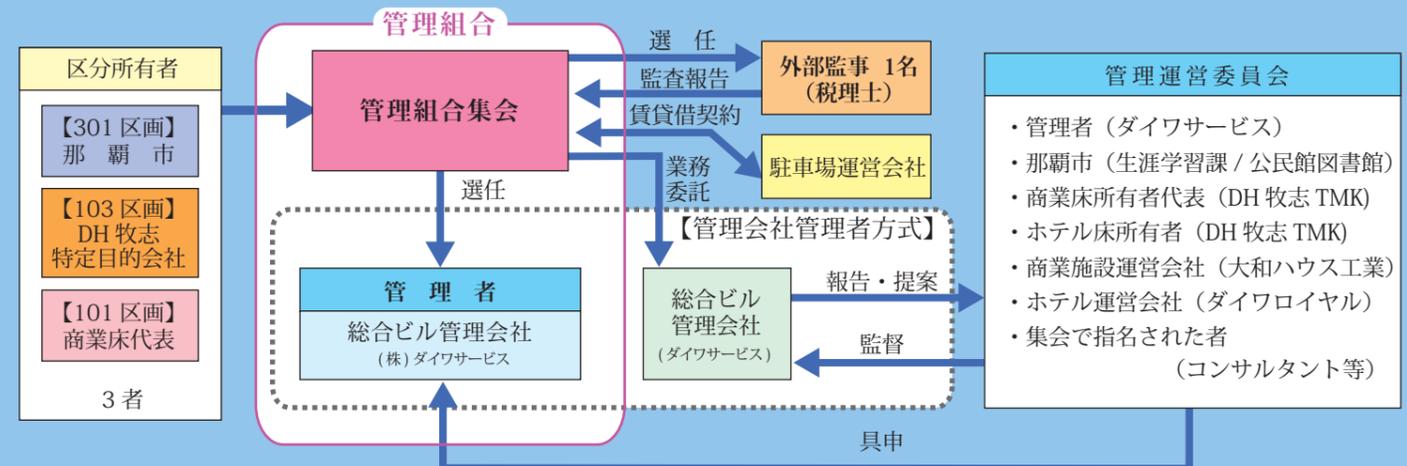
● 施設構成と管理運営



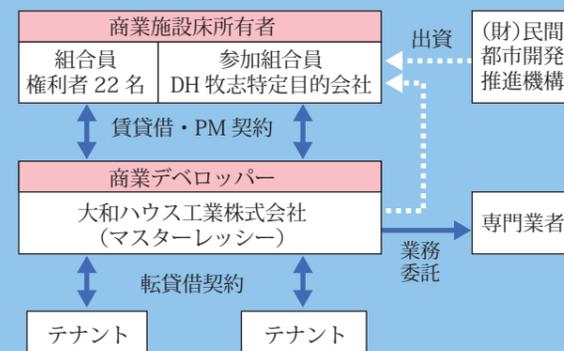
第一種市街地再開発事業においては、知事認可された権利変換計画に基づき、権利者は従前資産相当額の再開発ビルの権利を取得するか、施行者から金銭の給付を受けます。権利者が取得しなかった再開発ビルの権利は売却され、事業費に充てられます。当事業において権利者が取得したのは、南敷地では低層住宅と高層住宅の一部、北敷地では商業施設の約半分の持分です。

南敷地の高層住宅は大和ハウス工業株式会社が、宿泊施設と商業施設の約半分の持分はDH牧志特定目的会社が、それぞれ参加組合員として取得しました。北敷地3階の床の権利は、那覇市が公共施設(図書館・公民館)の整備のために取得しました。竣工後は区分所有者らが南北別々に管理組合を結成し、建物の維持管理にあっています。

● さいおんスクエア管理組合（北敷地）



● 商業施設床運営体制



● プレミスト牧志タワー国際通り管理組合（南敷地）

