

沖縄県・発展する那覇新都心地区

～返還後、曲折を乗り越えて～

日本不動産研究所 那覇支所
不動産鑑定士 干場 浩平

【上昇する地価・発展するまち】

沖縄県にも住宅地の地価が上昇している地区がある。那覇市北部の「那覇新都心地区」である。平成24(’12)年地価公示では、同地区内に存する住宅地で地価が上昇し、同地区内に新たに設置された公示地は県内住宅地の最高価格地点に踊り出た。当該地域は旧地域振興整備公団を施行者とした土地区画整理事業が行われ、地方圏にありながら目覚ましい発展をとげてきた地域であるが、これまでの開発の道のりは必ずしも順調なものではなかった。



「那覇新都心地区の玄関口・モノレール『おもろまち駅』」

【米軍住宅から土地区画整理事業へ】

「那覇新都心地区」は那覇市北部の高台に位置する。沖縄戦当時、周辺には旧日本軍の陣地が存し、日米双方に多数の犠牲が出る激戦地となった。戦後、地区内の民有地は米軍当局に接収され、米軍関係者向けの住宅地として使用された。沖縄県の本土復帰後、昭和50(’75)年頃には返還の方針が決定し、地権者への土地の返還が開始されたが、土地の返還開始から全面返還まで約10年を要したため開発が遅れ、地権者は長期間にわたる土地の遊休化を余儀なくされた。また、バブル経済による土地への投機熱が高まった時代に返還が行われたため、一部に投機目的の土地取引も発生して権利関係が複雑化し、開発をさらに長期化させる原因となった。

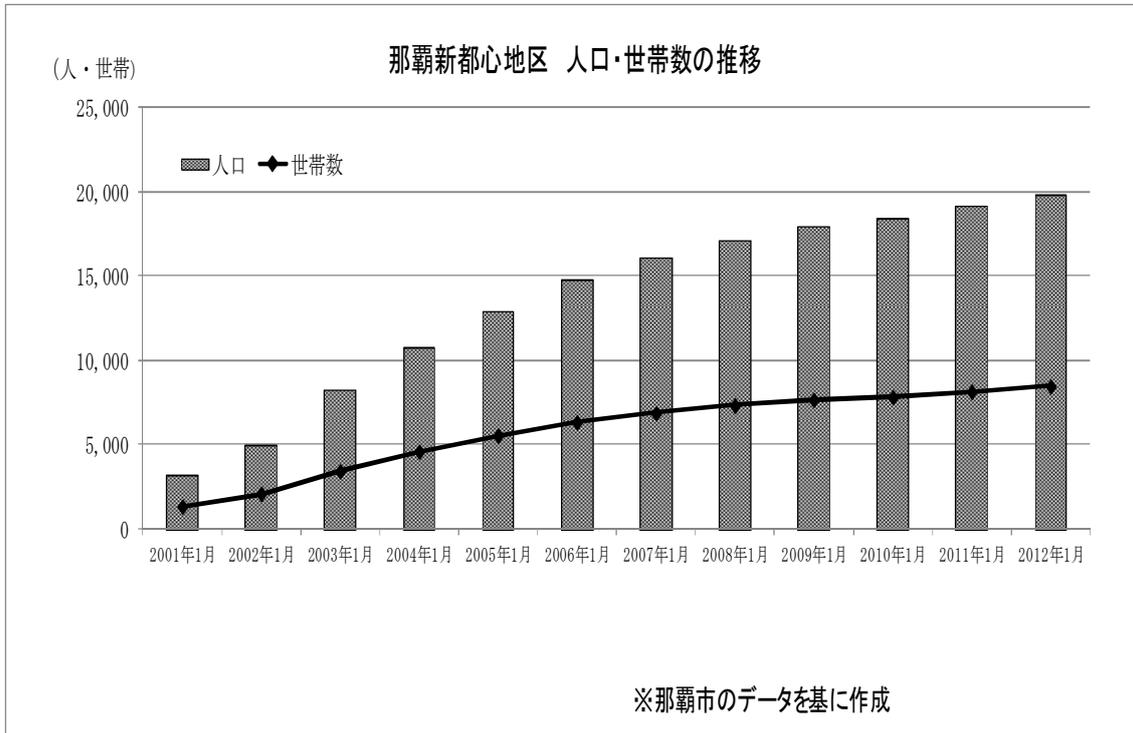
【開発の停滞期】

平成10(’98)年頃には区画整理に伴う造成が進んで地区内での土地の使用も始まったが、当時は景気悪化が深刻化しており、当該地区でもまちの核となる大型スーパーの出店が急遽白紙になるトラブルに見舞われた。同時期には公共施設の着工の遅れ、国立組踊劇場誘致の失敗等も重なり、那覇新都心地区の開発は停滞期を迎えた。その後は市況の回復と関係者の努力により、一旦は白紙となった大型スーパーの進出が実現し、公共施設や住宅・アパートの建設も急速に進み始め、市街地は賑わいを見せるようになった。平成17(’05)年に区画整理事業は完了したが、第一回目の土地返還からは実に30年近い日時が流れていた。



「大型商業施設『サンエー那覇メインプレイス』」

現在、「那覇新都心地区」の人口は2万人に迫っており、世帯数は米軍住宅時代の7倍である約8,500戸まで増加している。商業地は沖縄一の活気を見せており、各種店舗の出店ラッシュが現在も続き、地元客・観光客により賑わっている。



「那覇新都心地区で建設中の高層ビル（平成22(’10)年3月撮影）」

複雑な権利調整を行って大規模区画整理を成功させた施行者、無収入期間の長期化や中核商業施設の進出撤回等の難題を乗り越えてきた地権者、開発初期のリスクを乗り越えて当該地区に進出した企業、それぞれの苦勞に思いを馳せ、現在の繁栄を築きあげた関係者の方々に敬意を払いたい。