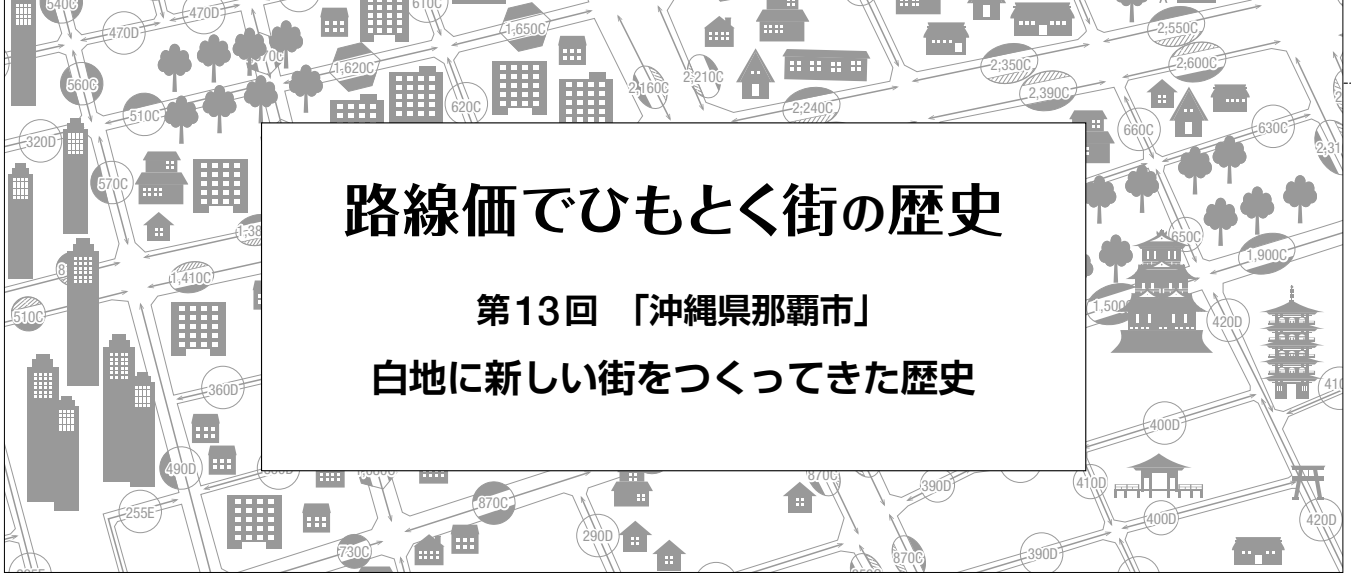


路線価でひもとく街の歴史

第13回 「沖縄県那覇市」
白地に新しい街をつくってきた歴史

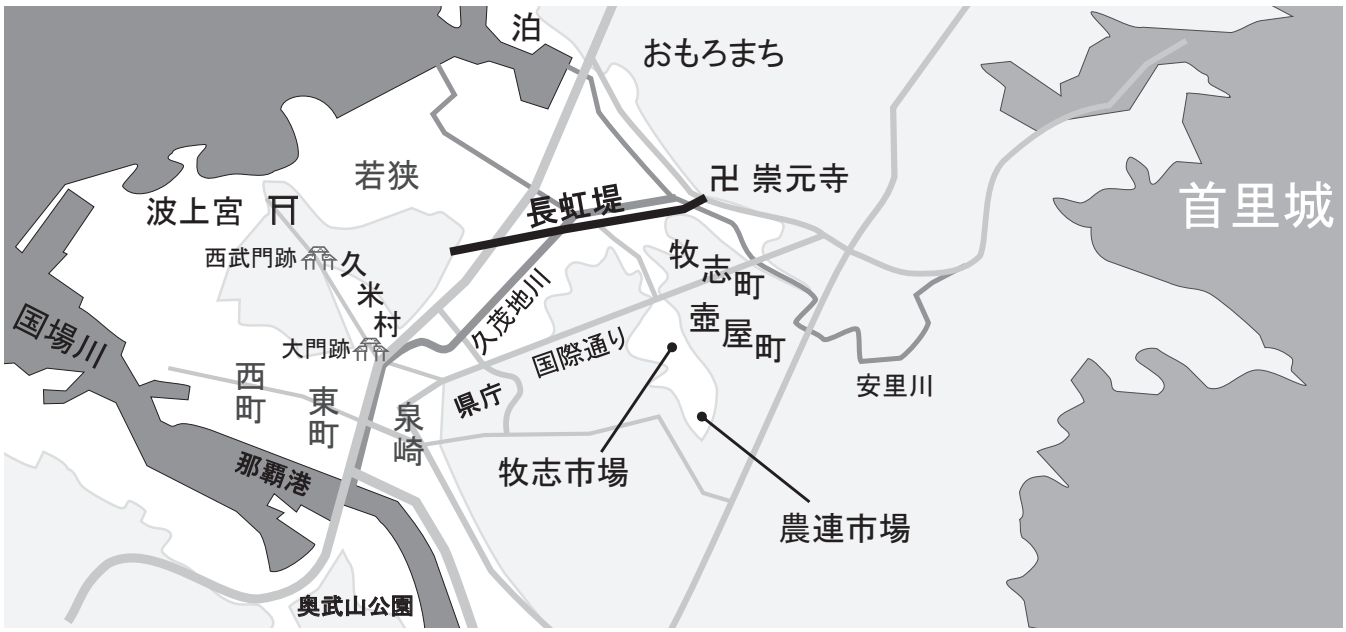
本連載を始めて早や1年、第1回目は宮城県石巻市だった。今月は石巻と同じく港町が出自の沖縄県那覇市である。那覇の地形図を海が下になるよう90度回転するとどことなく石巻に似ている。海に面した河口には丘を背にした港がある。丘の上には神社があって、入港するときの目印になった。那覇には波上宮（なみのうえぐう）、石巻には日和山に鹿島御児神社がある。川には中州がある。那覇の奥武山公園は国場川の中州だった。石巻の北上川の中州も今は公園になっている。川には明治になってから橋が架けられ交通の拠点となった。那覇の明治橋は明治16年（1883）、石巻に内海橋ができたのはその前年だ。両方とも橋の周辺の街が開けた。

那覇の島の居留地

元々、那覇は琉球王国の外港だった。首里城を擁する城下町・首里と貿易で栄えた港町・那覇はそれぞれ別の街で互いに5km弱ほどの距離がある。ちょうど松山城下と三津浜のような距離感だ。明国と貿易を始めたころは陸から離れた島で、海を横切る築堤道路で本土と結ばれていた。臨済宗の古刹の崇元寺の門前から延びる築堤道路は長虹堤（ちょうこうてい）といい1451年に架けられた。地形を見ると島だった時代を想像できる。3.5mで区切った標高図（図1）によれば、かつて島だった辺りがこんもり高くなっている様子がうかがえる。「島」の突端には波上宮がある。

波上宮を南に下がった場所に明国の渡来人の居留地があり久米村といった。久米村は「くにんだ」と読み、横浜や長崎の中華街にあるような門が南北にあった。明の洪武帝に派遣された渡来人は久米三十六姓または「くにんだんちゅ」（久米村人）と呼ばれ、後々久米士族の一門を形成。外交や貿易を担う上級専門職として政府を支えた。長い時間を経て周囲に溶け込み中華街

図1　那覇市街の標高図



（出所）国土地理院地図を基図に大和総研が作成

こそないが、平成4年（1992）に開園した公園「福州園」の中国式庭園が往時の雰囲気を醸している。

長虹堤ができて干潟化が進み、さらに干潟が埋め立てられて島は陸続きとなった。そして東、西、若狭、久茂地川の対岸の泉崎からなる那覇四町（よまち）ができた。

港町那覇の中心だった東町

近世に至り、那覇は薩摩藩の琉球貿易の拠点でもあった。鹿児島の回で書いたが、琉球王国は中国に福州館、鹿児島に琉球館を置き、薩摩藩と中国の貿易を中継していた。主力商品のひとつ、昆布は幕末期の戦略物資だ。北海道の昆布が那覇を経由して中国に輸出され、中国から和漢薬の原料を輸入した。原料は富山の薬売りに卸された。当時日中貿易は長崎に独占されていたことを考えれば、琉球を通じた中国製品の輸入は、今でいう並行輸入のようなものだ。「抜け荷」といった。富山で昆布料理のレパートリーが多く、大阪のうどんが昆布だしで、北方の特産物である昆布が沖縄料理の定番食材であるのも、それぞれが昆布の流通経路上にあったからだ。

近代、琉球王国から沖縄県になっても貿易港の位置づけに変わりなく、これまでの連載に登場した石巻や鹿児島と同じように港の後背地が栄えた。今の東町交差点の辺りがその中心だ。沖縄県で初めての百貨店もここにあった。昭和5年（1930）、鹿児島に本店を構える山形屋が図中1の場所に百貨店を新築した。前身の呉服店は大正11年（1922）、西町に出店していた。

当時の大通りを港に向かうとすぐ近くに日本勧業銀行、次いで第百四十七銀行の沖縄支店があった。第百四十七銀行は今の鹿児島銀行で明治16年（1883）に進出。県庁御用為替方となった。銀行の向かい側には大正9年に現在地に移転するまで沖縄県庁があった。江戸期に薩摩藩在番奉行所があった場所だった。

戦前のバイパス道「国際通り」の発展

沖縄県の路線価の初出は昭和48年（1973）。当時の最高路線価は「牧志町1丁目沖縄三越百貨店前国際通り」だった。国際通りは県庁北口交差点から安里三叉路まで約1.6キロの大通りである。当時から今に至るまで那覇のメインストリートだ。名前は昭和23年（1948）、今のてんぶす那覇の場所にできた映画館のアーニーパイル国際劇場にちなむ。

さて、沖縄の戦後復興は地形図でいえば那覇が島だったころの入り江にあたる、ガーブ川沿岸から始まった。終戦直後、地元住民は占領軍から半径1マイル（1.6km）以内の立ち入りを禁止されていた。最初に帰還が認められたのが壺屋町、次いで牧志町の集落だった。壺屋町は17世紀来の歴史を持つ壺屋焼の窯場がある。牧志町は瓦工房が集積していた。ほどなくして壺屋町の丘のふもとに市が立ち始めた。ここが戦後最初の中心街となった。今の神里原（かんざとばる）通りである。昭和25年（1950）、山形屋百貨店が図中2の場所で再開した。昭和27年（1952）には地元資本の百貨店のリウボウが図中Aの場所で営業を始めた。当時は丸金デパートの2階にあった。琉球貿易商事が前身で「舶来品のリウボウ」と呼ばれていた。昭和28年（1953）、リウボウと同じ並びに農連市場が開場した。

図2　街の中心は東町から神里原、国際通りへ

（出所）国土地理院地図に大和総研が加筆

昭和20年代後半にかけて中心街は国際通りに延びていった。国際通りは昭和8年（1933）に開通。首里と東町中心街を結ぶ郊外のバイパス道路だった。開通当時は牧志街道または新県道と呼ばれていた。周囲は畑が散在する湿地帯だった。きっかけは昭和28年（1953）前後の拡幅工事だ。昭和29年（1954）、リウボウが国際通りのBの場所に移転。昭和30年（1955）には山形屋が図中3に移転した。最高路線価地点に挙げられた沖縄三越だが、昭和32年（1957）に大越百貨店として開業したのが始まりだ。昭和45年（1970）に沖縄三越となった。

昭和48年（1973）の最高路線価は三越前の26万円だが、国際通り東端近くの県庁前から西側は壺屋小学校の手前まで20万円。平和通りは19万円だった。つまり価格帯の頂点こそ三越前だったが国際通りの大部分と平和通りにも高価格帯が及んでいた。国際通りから平和通りに入ると牧志公設市場のエリアになる。昭和25年（1950）にできた市営市場で、マクブなど近海の魚介類、骨付き豚肉や豚足などご当地ならではの食材が昔の市場スタイルで並んでいる。地元住民の台所にとどまらず今では観光名所になっている点、第6回で紹介した金沢の近江町市場に通じる。

郊外にできた新しいスタイルの街

平成14年（2002）、最高路線価地点が県庁前、「久茂地3丁目国際通り」に移転した。戦前からあった県庁を筆頭に戦後にわたって中心機能が集まってきた。県庁の坂を下りると左側に那覇市役所がある。戦後転々とし昭和40年（1965）に今の場所に落ち着いた。その先に昭和31年（1956）創業の沖縄銀行の本店、久茂地川を渡った区画に琉球銀行本店がある。琉球銀行は昭和23年（1948）の設立。東町にあった日本勧業銀行、第百四十七銀行の建物を修繕して本店としていたが、昭和41年（1966）に現在地に移転した。そして琉球銀行の斜め向かいに地元紙の沖縄タイムスがある。昭和59年（1984）には再開発が始まり、平成3年（1991）に完成した再開発ビル「パレットくもじ」に百貨店のリウボウが入居した。

中心地が動いたもうひとつの要因が、車社会化を背景とした郊外商業の発展である。相対的に三越前の力が弱まった。昭和60年頃から国道58号線沿いに商業施設が増えてきた。平成に入っても大型モールの開業が続いた。在日米軍基地の返還に伴って郊外に広大な再開発地ができたという当地ならではの背景もあった。国際通りの商店街は駐車場不足、また売場面積の相場観の拡大に悩まされた。そうした中、沖縄初の百貨店の山形屋が平成11年（1999）に閉店。呉服店の時代から数えて77年の幕を閉じた。平成11年9月9日付南日本新聞の記事によれば、郊外店に対抗し増床しようにも周辺の用地買収の見通しが立たなかったようだ。郊外には倍以上の売場面積を持つ大型モールが複数あった。

同じころ、中心市街地のすぐ外側にできた新しい街の全貌が見えてきた。昭和62年（1987）に返還された在日米軍の牧港住宅地区の跡地を那覇の新たな新都心として開発した「おもろまち」だ。名称は平成11年（1999）に公募で付けられた。、計画人口約21,000人、事業費約1110億円のプロジェクトで面積は214ha。平成28年の中心市街地活性化基本計画で定められた那覇市の中心市街地167.4haよりひとまわり大きい。

おもろまちには2000年頃から大型店の開業が相次いだ。平成12年（2000）に商業施設面積13,500m^{2}の天久りうぼう楽市、三越前が最高路線価の座を明け渡した平成14年（2002）には36,800m^{2}のサンエー那覇メインプレイスが開店した。

図3　おもろまち

（出所）Google Earth

その後、平成18年（2006）にNHK放送会館がおもろまちに移転。平成19年（2007）には沖縄県立博物館・美術館が開館した。おもろまちで最も路線価が高いのはこの前面の道路である。同じ年には日本銀行那覇支店も移転した。平成20年（2008）には内閣府沖縄総合事務局が移ってきた。

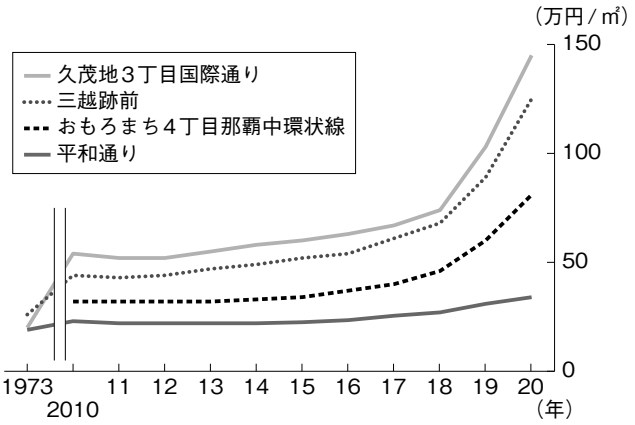
白地に新しい街をつくってきた歴史

前の最高路線価地点だった三越前だが、当の三越が平成26年（2014）に撤退した。商業環境の厳しさがうかがえるが路線価は下がっていない。国際通り全体で上昇傾向をたどっている。商業地には変わりないが観光客向けの街になった印象だ。筆者の主観だが京都の新京極、鎌倉の小町通りのようだ。前年の最高路線価は前年を40.1%上回り全国の県庁所在地で最も大きい上昇率となった。ここ3年で2倍を超える急増ぶりだ。内外の観光客が増え、ホテルの新設も相次いでいたこともある。買い回りから観光に主力が移っても立地の稼ぐ力が旺盛なことには変わりない。ちなみにおもろまち地区の最高路線価は最高路線価の約6割の水準で推移している。

戦前の東町、終戦直後の神里原、そして国際通りの三越前から県庁前へ。那覇の中心は反時計回りで移動している。次世代の街がおもろまちだ。他の地方都市では旧街道沿いから駅前に向かって中心地が動いたが、そもそも沖縄県には鉄道がない。戦前に走っていた軽便鉄道の那覇駅はバスターミナルになった。以来、那覇で公共交通機関といえばバスである。平成15年（2003）、沖縄都市モノレール「ゆいれーる」ができた。とはいえモノレール駅が他の地方都市の駅前と同じかといえば少々異なる。

那覇の場合、東町周辺が立ち入り禁止になったり、おもろまちに広大な敷地ができたりと、いわば特殊事情で街の中心が動いてきた。旧来の街の外側の白地に一から新しい街をつくってきた。その分、他の都市に比べ街の変化が明確だ。おもろまちは、車社会を反映した街であるとともに徒歩中心の街でもあるのが特長だ。モノレールの駅を降りると歩道の大通りがまっすぐ伸び、突き当たると左右に公園が広がる。つまりT字型になっている。高齢化社会を考えると移動手段の主力が車から徒歩、軌道系の交通に移るだろう。求められるのは高層の集合住宅、大型モール、業務機能がワンストップで揃った高密度の街だ。既存の街を次世代型の街につくりかえるにあたって、白地からできたおもろまちはそのプロトタイプとなりえる。

図4　最高路線価は3年で倍増



（出所）財務省「路線価図」から大和総研作成

那覇に限らない話だが、古い街の仕様は新しいものに上書きされず、新しい街の仕様は古いものの外側に保存される。古い街が古いまま残るため、同じ街を歩いていても新旧の境目で街の地層を見ているような気分になる。5年前に那覇を訪れたとき、農連市場とその周辺から戦後の市場の雰囲気を感じたのを記憶している。シャッターを閉めた店もあったが、そうでない店もあった。もう少し後の時代を感じたのが牧志公設市場だ。今の時代、公設市場自体がたいへん珍しい。

世代交代するほどの時間が経てばまた別だが、それでも土地の記憶は何らかの形で残っている。農連市場の周辺は数年前から再開発が始まり今はすっかり見違えた。平成29年、農連市場はショッピングセンター「のうれんプラザ」に再生した。牧志公設市場は建て替えのため仮店舗に移転。新しい市場が来年開業予定だ。内外装と品揃えの無秩序さ、騒がしさや熱量がスーパーマーケットとは違った市場の魅力だ。建物は新しくなっても、中世のチャイナタウンの久米村と同様、市場の記憶は次世代に引き継がれることだろう。

プロフィール

大和総研主任研究員
鈴木 文彦

仙台市出身、1993年七十七銀行入行。東北財務局上席専門調査員（2004-06年）出向等を経て2008年から大和総研。専門は地域経済・金融