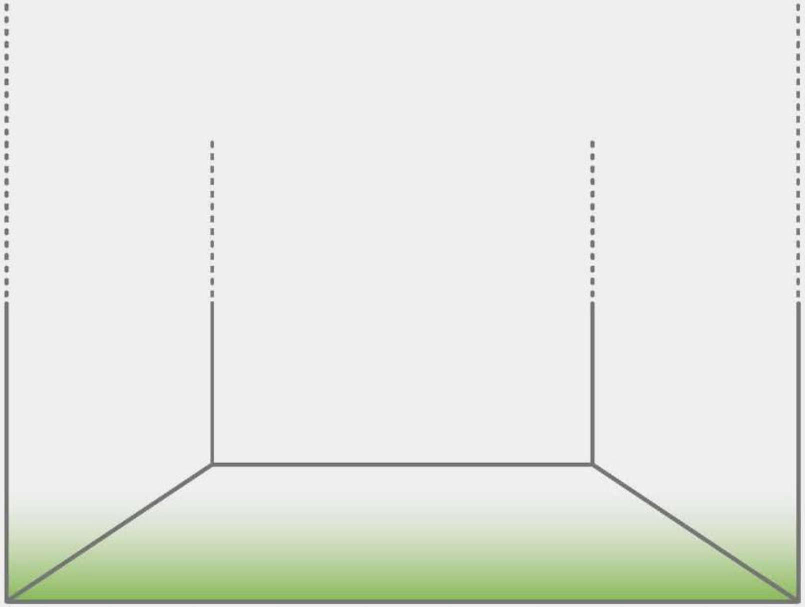
KOKUEIKAN PROJECT



テナント様募集のお知らせ

RISA PARTNERS INC.

国映館プロジェクト

沖縄・那覇のメインストリート、国際通りに面する「國映館」という跡地の再開発計画として「公募プロポーザルコンペティションKOKUEIKAN PROJECT」が行われました。その目的は、国際通り全体の発展を視野に入れ、敷地にとどまらず「まち」を開き、「まち」を刺激し、「まち」の賑いを創出する建築の提案であり、同時に沖縄という風土にある商業空間として、環境に配慮した新しい賑いの場のかたちを求めたものであり、国際通りの新たなシンボルとなることを目指したものでした。

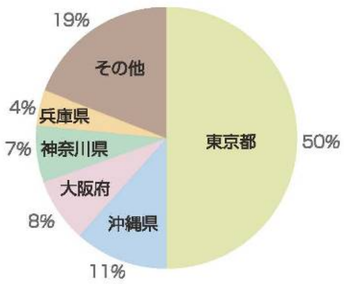
2006年12月3日、那覇市内「てんぶすホール」にて公開ヒアリング・審査が行われました。

204名の一般入場者(入場無料先着順)で会場は満員となり(約50名の方に入りきれずお引き取りいただいたほど)このプロジェクトに対する那覇における注目の高さを改めて示すことになりました。

審査の結果、341点の中から、「西沢大良(にしざわたいら)建築設計事務所」が最優秀賞に選ばれ、設計者として選定されました。

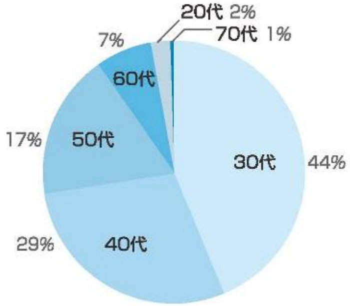
西沢大良氏

「公募プロポーザルコンペティションKOKUEIKAN PROJECT」の状況



都道府県別の応募状況

応募者341名のうち東京からの応募者が半数を占め、日本全国からたくさんの応募がありました。



年代別の応募状況

30代・40代からたくさんの応募がありました。応募者の所属は、設計事務所、大学、大手ゼネコン、組織設計事務所、官庁など多様であり、多くの注目を集めました。

沖縄、那覇、国際通り。
かつて“奇跡の1マイル”と呼ばれたこの通りに、
新しい奇跡を生み出す起点となることを願って、
21世紀のKOKUEIKANが今、誕生する。

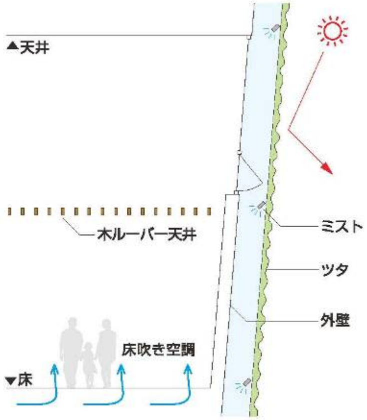
夢見るちから

ASIAN URBAN RESORT

KOKUEIKAN DREAMIN'

そこには、寛げる時間と、新しいおしゃれが同居している。
東京にも、香港にも、バリにも、もちろんN.Y.にも、無い。
奇をてらうところはないが、どこと も似ていない。
ここにしかない時間と空気の中で、
人も、物も、時間もが、のびのびと振る舞っている。
ゆったりしているようで、活き活きとしている。
一見変わらないようで、変化がある。提案がある。
すましているようで、人なつっこい。お洒落なようで、懐かしい。
訪れるたびに、ほっとする。と同時に元気になれる。

KOKUEIKAN PROJECTは
地球にやさしい建物をめざします。

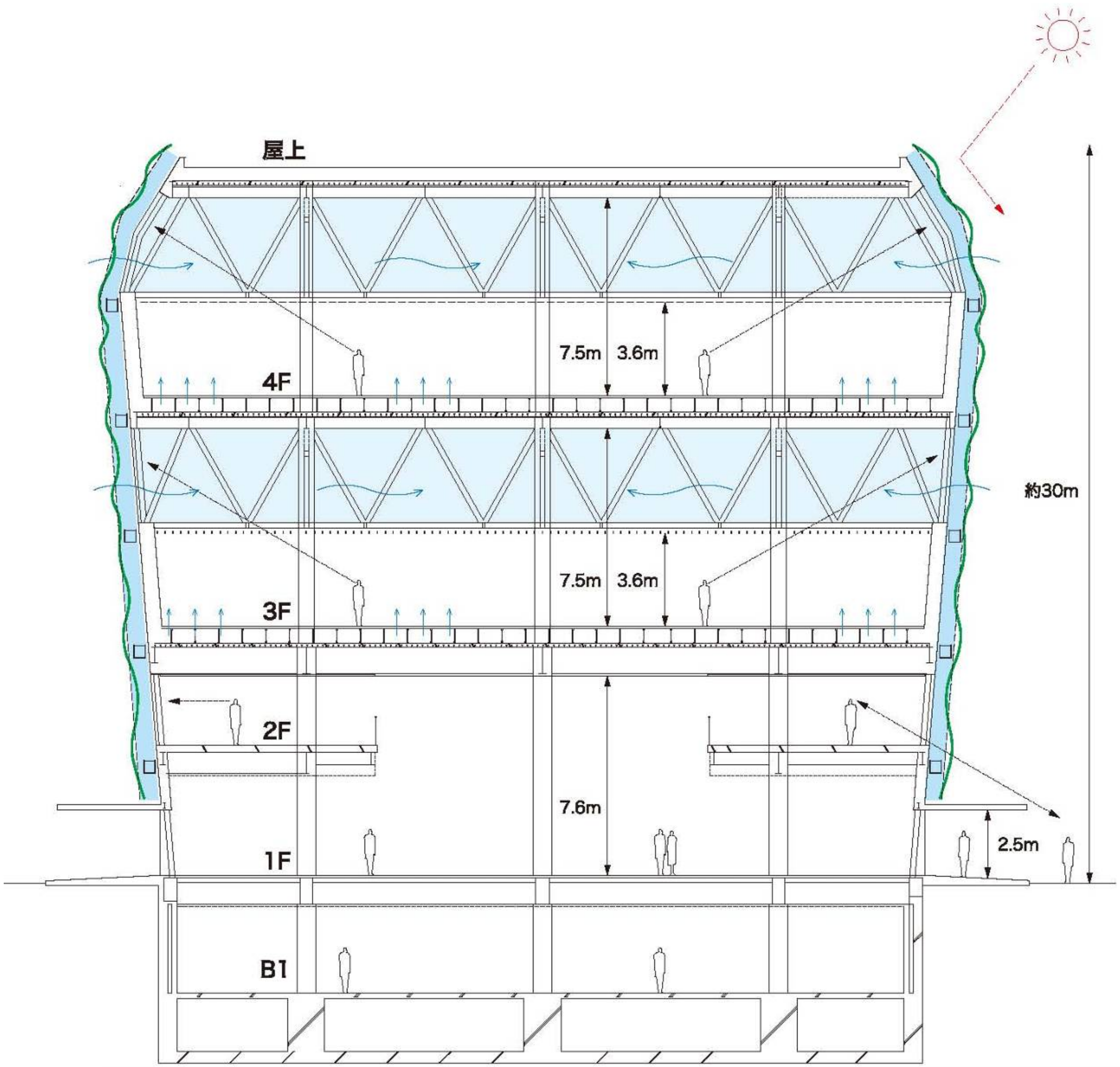


CO_2排出量を年間 **約16%**（781t・CO_2／年）削減します

内訳

- 外壁の2層構造とミスト噴霧効果により **約12%** 削減（約560t・CO_2／年）
- 昼間の自然光を取り込み、人工照明への依存を軽減することにより **約3%** 削減（約170t・CO_2／年）
- ツタの光合成（CO_2吸収）により、**約1%** 削減（約51t・CO_2／年）

※CO_2排出量は、延床面積：6200m^2、緑化面積1200m^2時の値です
※CO_2排出量計算の排出原単位は、沖縄電力の「環境行動レポート2008」より、0.934kg・CO_2/kwhを使用
※CO_2排出量計算のエネルギー単位熱量は、東京都推奨値を使用
※ツタのCO_2吸収量は、環境再生保全機構発行「改訂 大気浄化植樹マニュアル」参照
　単位葉面積あたりのCO_2吸収量は、15mg CO_2/dm^2 h



ランドマーク

北側半分をツタで覆った高さ30mの建物。大きな茂みのような外観は、国際通りの新しいランドマークとなります（夜間はツタをライトアップ）。

親自然型の商業施設

フロアの階高はたっぷりとした高さがあります（通常の商業施設の2倍にあたる階高9m）。床から約4mの高さのルーバー天井ごしに、外装のツタをぐるっと眺められ、ショップの上空に緑や光を感じられるます。シーズン毎の販即イベントを演出する、季節感あふれる商業施設です。

エコな建物

外装は、壁面とツタ面の２層構造。建物全体をすっぽりと木陰に包み、沖縄の強い日差しから屋内を守ります。また、外壁とツタの間にドライミストを散布して、建物全体を冷気で包みます。秋から春にかけては冷房と自然通風をミキシングすることもできます。

４階：ラウンジフロア

落ち着いたリゾートのラウンジ・テラスのような滞留型フロア（1300m²）

３階：テラスフロア

自然に囲まれた公園の屋外テラスのような楽しくくつろげる時間消費型フロア（1215m²）

２階：回廊フロア

大きな樹の下を歩くような、回廊のようなフロア
外装のツタの向こうに国際通りを見下ろせます（816m²）

１階：広場のフロア

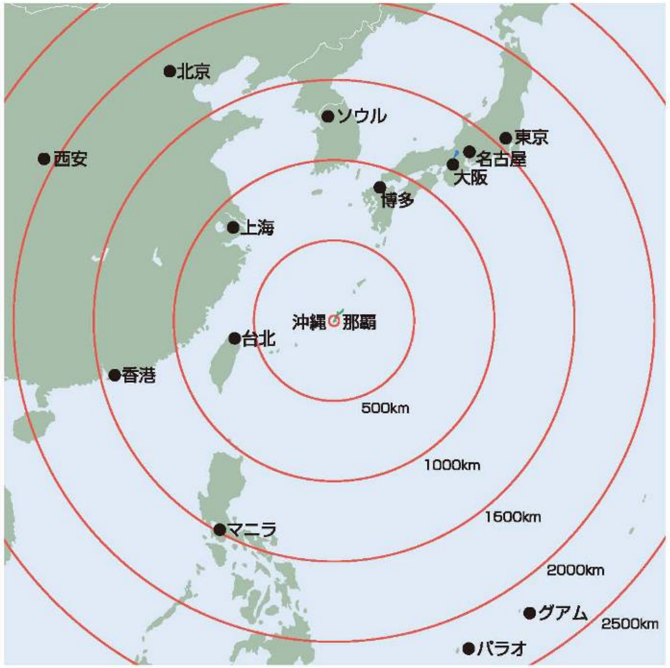
自然界のスケールをもつ、天井高の高い広場型フロア（1380m²）外周をぐるっと庇で囲み、陰を作ります

B１階：エンターテイメントフロア

沖縄のナイトライフに応える夜型メインのエンターテイメントフロア（1021m²）

施設概要

プロジェクト名	KOKUEIKAN PROJECT
所在地	沖縄県那覇市松尾2丁目 1-20、2-1、3、5-8、8-1
交通	ゆいレール美栄橋駅より徒歩約7分・ 牧志駅より徒歩約8分
店舗面積	約3641m^2(1101坪)
建物規模	地上４階、地下１階
開業見込	2010年末　予定
事業主	株式会社 リサ・パートナーズ（東証一部上場）
設計者	株式会社 西沢大良建築設計事務所
施工者	株式会社 國場組



KOKUEIKAN PROJECTは、沖縄県民から愛されてきた映画館「國映館」跡地のプロジェクトとして、新たな沖縄県、那覇市、国際通りのシンボル、ランドマークとなるプロジェクトとして計画されています。自然との一体感をモチーフにした建物デザインは、国際通りに大きなインパクトを与えるものとなります。

また、弊社が所有する『ホテルJALシティ那覇』、『aicafe54』が近隣で運営中です。オープン後は協動した展開を図っていく予定です。

■国際通り

広域的立地の特徴

計画地は、広域アクセスの視点から東京から2時間30分、大阪から約2時間、福岡からは約1時間の立地にあります。それぞれの場所からの飛行機の便数（片道）も東京（24便）、関空・伊丹（15便）、福岡（14便）となっています。空港からはタクシー、モノレールとも15分で到着する立地となります。また、周辺のアジア諸国とも隣接し、台湾、中国などからの来訪者も増加基調にあります。

沖縄観光客誘致目標は1000万人。

沖縄県のビジットおきなわ計画によると観光客1000万人の誘致を目指し、毎年の数値目標を設定した観光計画が策定されています。平成19年度には約589万人の実績があり、平成20年度には620万人を目標とされています。平成20年6月現在まででで入域客数は平成19年6月を上回っており、今年度の目標達成は可能な推移となっています。この推移を踏まえると1000万人の観光客誘致は、近い将来に達成可能な目標となっています。

■入域観光客数の推移（年度）

出典：沖縄県観光要覧

那覇都市圏、人口78万6千人。

那覇15㎞圏で、人口78万6千人を抱える都市圏を形成しており、マーケット規模は大きい。また、人口、世帯数とも増加しており、将来的にもマーケットの拡大が期待できる立地となっています。年齢別人口構成を見ると、全国に比べ那覇都市圏は、ショッピング行動が活発な若い世代が多くなっています。反面、高齢者の比率が極端に低く、都市圏として労働力人口が多くなっています。

■15km圏人口と世帯数の推移

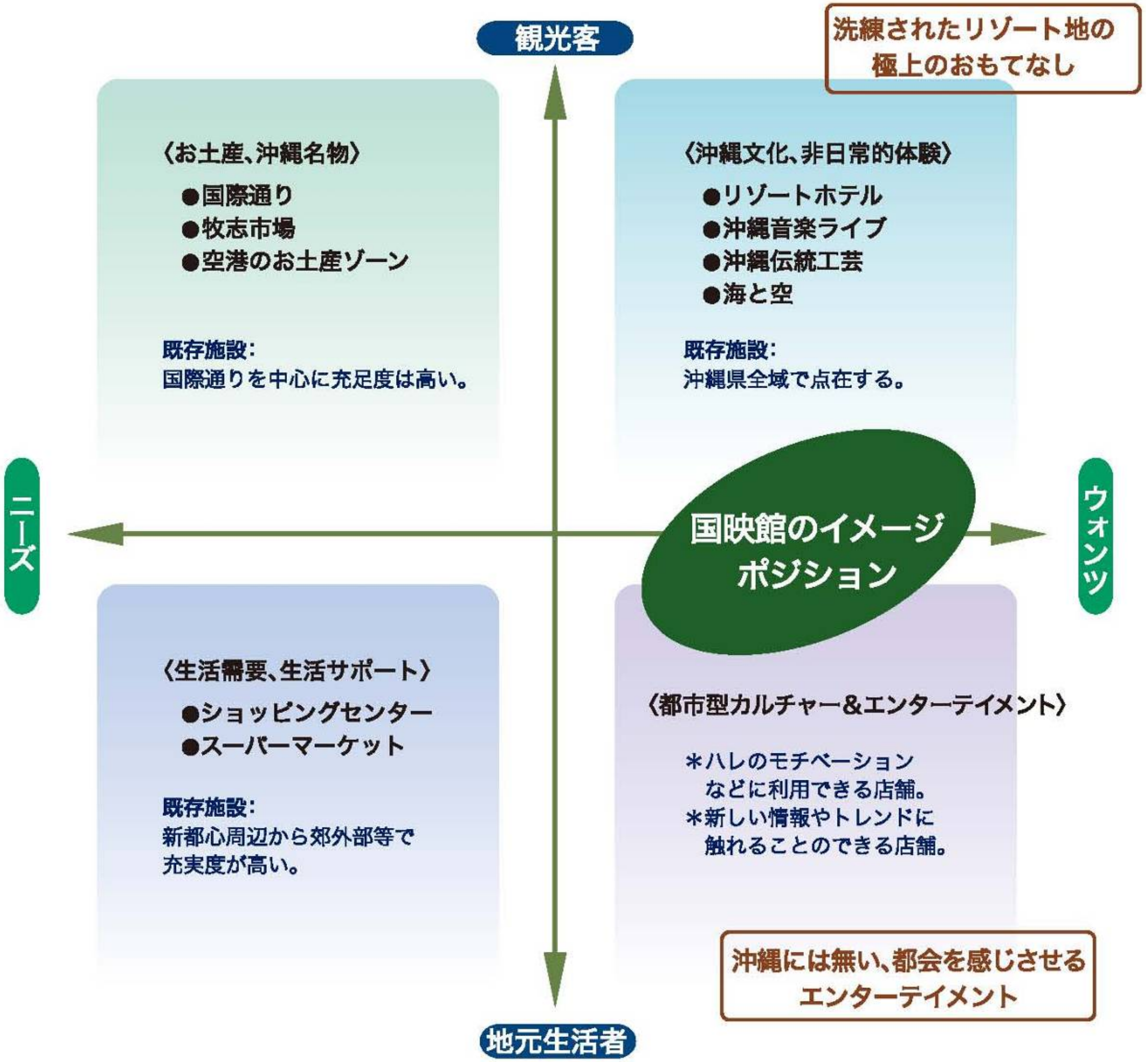
■総計　年齢別構成比

	商圏				
	1km圏	3km圏	5km圏	10km圏	15km圏
総数	40.459	220.464	409.891	669.774	786.989
世帯総数	17.272	85.313	147.348	231.891	268.164

出典：住民基本台帳、国勢調査

ASIAN URBAN RESORT

高感度なツーリストから
地元のトレンドセッター達が、
沖縄・那覇・国際通りに
欠落する、高感度で洗練された
リゾート感覚や非日常を
楽しめる事業が有望です。



ASIAN URBAN RESORT

ウチナーに愛され、ナイチャーに話題となるワンランク上のリゾートスタイル、洗練されたハイセンスなおもてなしを目指して――

ターゲット

観光客

- 沖縄常連の大人のリピータが楽しめる
- 沖縄ビギナーには話題となる

地元客

- 地域に愛される
- 非日常的なモチベーションに利用できる。

都会品質 Urbanism

高品質な非日常の提供

観光客にとって	沖縄の奥深い文化に触れる。 今までの沖縄とは違うものがある。 安心して夜中まで楽しめる。
地元客にとって	今まで無かったセンスのよさが感じられる。 ちょっと上の贅沢が楽しめる。 都会らしい雰囲気が味わえる。

楽園気質 Resort Mind

居心地がいい、その場が好きだから集う

観光客にとって	暖かく、人を楽しませる接客がある。 沖縄らしいコミュニティ感覚がある。
地元客にとって	ハイセンスな中に、仲間意識の感じられる気楽さがある。

島人流儀 Islands Wise

誰でも受け入れ、のんびりとした時間が楽しめる

観光客にとって	沖縄の時間を楽しむことのできる 温かい人との交流がある。
地元客にとって	意外と無理をしなくても大丈夫。 お客様を連れてきたくなる。 デートでも使いたい。

ASIAN
URBAN
RESORT

他には無い建物、
テナントミックスにより、
One & Onlyの
エンターテイメント
リゾートスポットを目指します。

沖縄の時間を楽しむ

非日常的な時間を楽しむ飲食店

- ●リゾートライフを演出する飲食店
- ●沖縄の食文化を提供する飲食店
- ●レストラン、バー

参加型スクール

- ●地元生活者へ新しい時間消費を提案するスクール
- ●料理教室、各種スクール等

沖縄らしいライフスタイルを楽しむ

沖縄の文化や伝統を体感できる飲食、物販、サービス

- ●沖縄音楽ライブを楽しめる飲食店
- ●沖縄の高質な伝統工芸を提供する物販店

沖縄の自然を楽しむアウトドア系物販店

- ●アウトドア、マリン系ショップ

沖縄の買物を楽しむ

沖縄らしいモノを提供する店舗

- ●沖縄らしいデザインやテーマにこだわった物販店
- ●国際通りの利用客に憩いを提供する飲食、サービス店
- ●オリジナル沖縄デザインの店、カフェ、テイクアウトが楽しめるカジュアルフード等

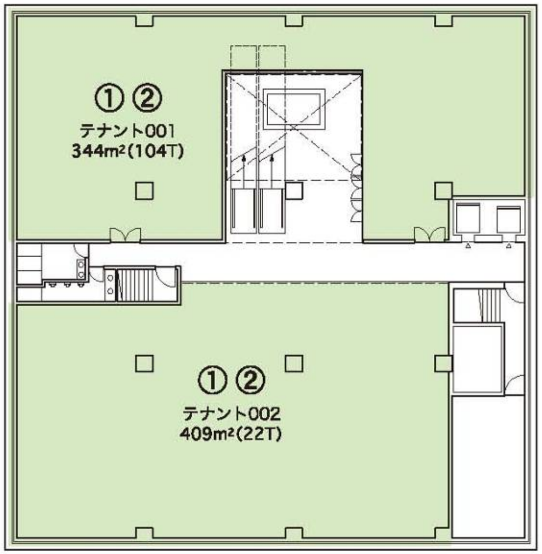
庭 アシビナー

沖縄の一つの大切な文化である音楽、
島唄を歌い綴り、囃し続ける。
歌声が響く、三線が響く、人々の笑い声が響く、
沖縄の一つのココロが楽しめる場。

交 マチグゥワァ

街と人とが触れあい、交わりあう、
うちなーもないちゃーもそれぞれの楽しみを発見できる場。

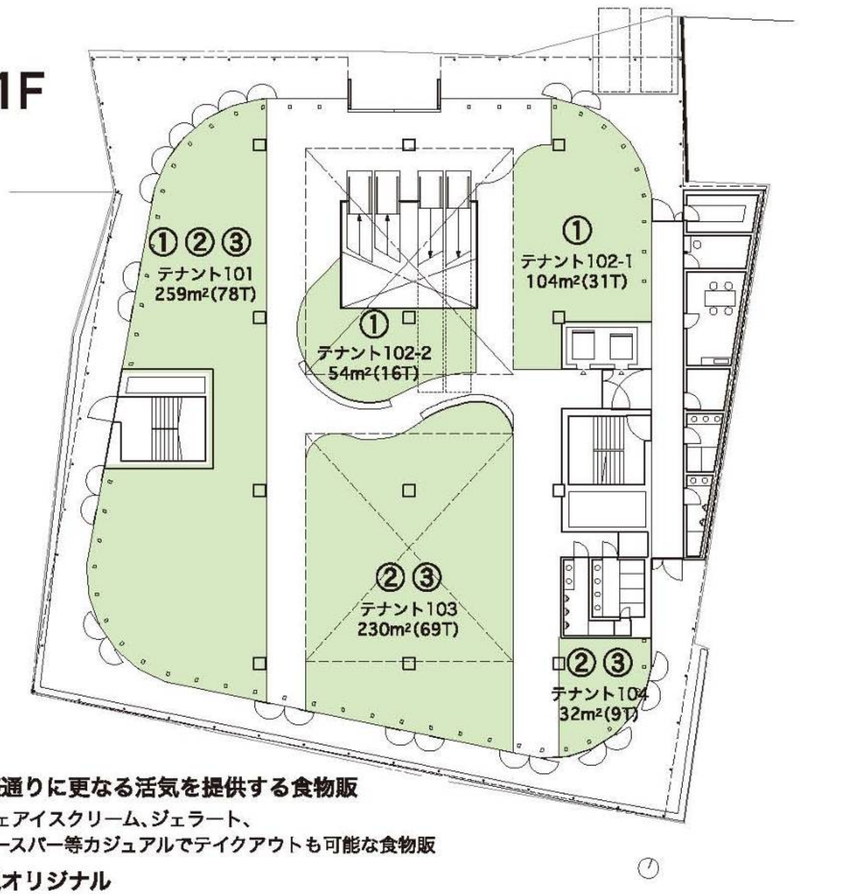
B1



①エンターテイメント系飲食を中心展開
ライブハウス、クラブ等

②大人がお酒を楽しめる飲食店
泡盛、黒糖焼酎の楽しめる店、バー、ビアハウス等

1F



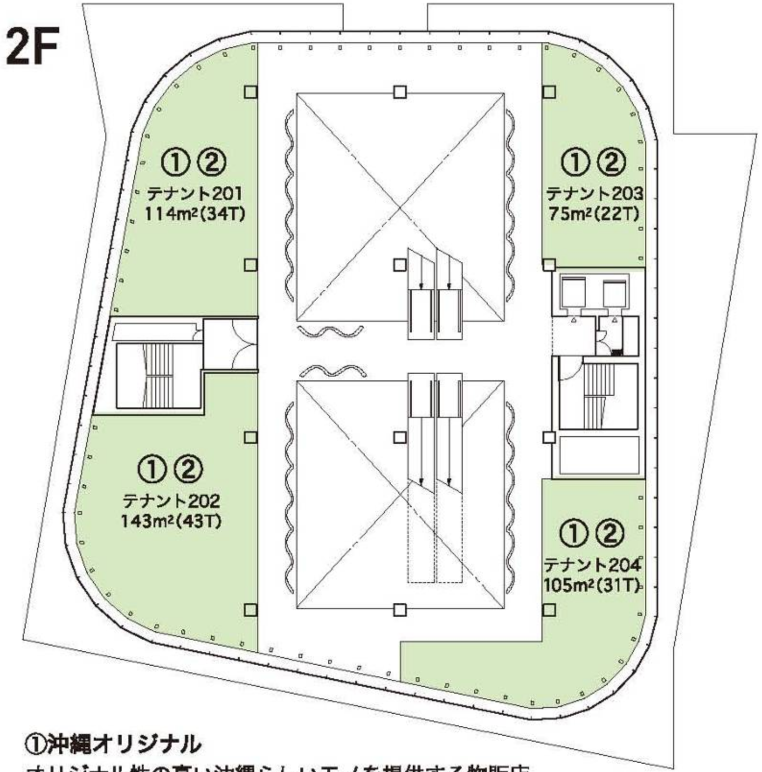
①国際通りに更なる活気を提供する食物販
カフェアイスクリーム、ジェラート、
ジュースバー等カジュアルでテイクアウトも可能な食物販

②沖縄オリジナル
オリジナル性の高い沖縄らしいモノを提供する物販店

③アウトドア
沖縄の自然を楽しむためのツール、グッズを提供する店

逢 ハイサイ

沖縄と沖縄初が出会う場。
新しい沖縄のパワーが生まれる場。

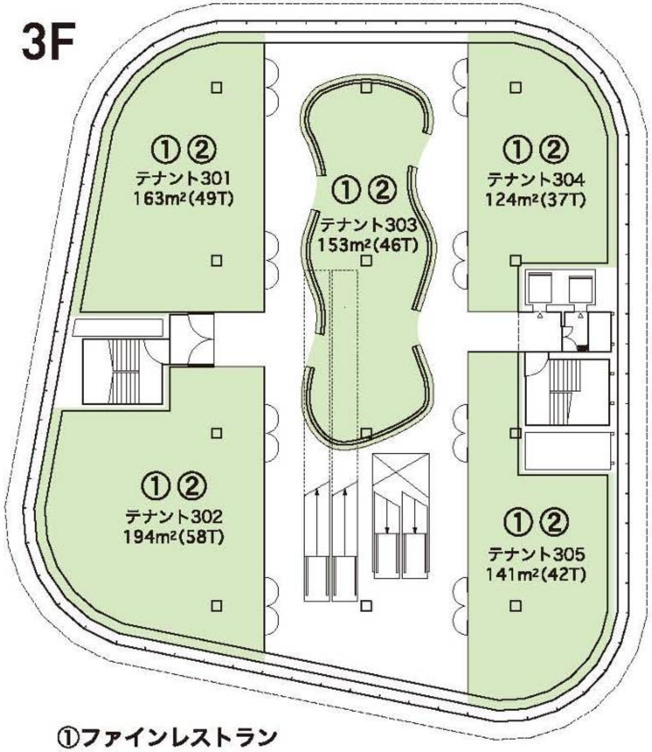


①沖縄オリジナル
オリジナル性の高い沖縄らしいモノを提供する物販店

②沖縄ニュー
沖縄では初、沖縄新規出店など今までになかった物販店

味 カメー

沖縄では見られない食の集積として、
バリエーション豊かなレストラン、バーが楽しめる場。



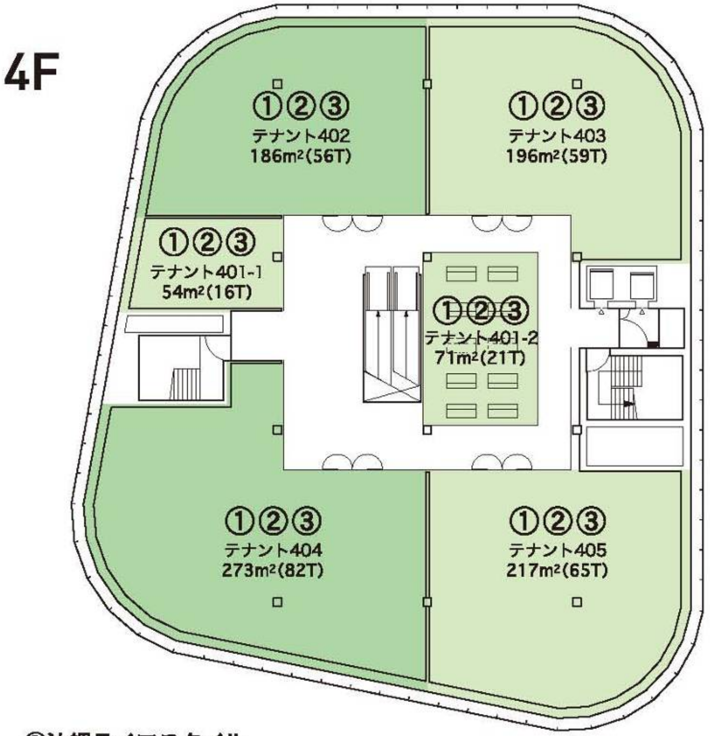
①ファインレストラン
オリジナル性の高い高質な飲食店
東京テイストで沖縄マインドを持つレストラン

②バー
夜遅くまで楽しめるバー

※テナント303については、業種の制限がかかる場合があります。

天 ティンガーラ

満天の星を楽しめる空間で
沖縄らしい癒しやくつろぎ、
知恵を体験できる場。



①沖縄ライフスタイル
沖縄の生活者へ新しいライフスタイルを提供するスクール、サービス機能

②沖縄ヒーリングリゾート
沖縄らしい癒しを提供するエステティックサロンやヒーリング系のサービス

③オキナワンレストラン
沖縄らしい食を提供するレストラン

※テナント401-2については、業種の制限がかかる場合があります。

KOKUEIKAN PROJECT 面積表

テナント面積が一部変更する可能性があります。

階	区画番号	テナント面積 (m²)	各階テナント面積 (m²)
B1F	001	344	753
	002	409	
1F	101	259	679
	102	158	
	103	230	
	104	32	
2F	201	114	437
	202	143	
	203	75	
	204	105	
3F	301	163	775
	302	194	
	303	153	
	304	124	
	305	141	
4F	401	125	997
	402	186	
	403	196	
	404	273	
	405	217	
RF	-	-	-
計		3,641	3,641

作成：'08/07/23西沢大良建築設計事務所

お問い合せ先

株式会社 リサ・パートナーズ

住所：〒107-0052 東京都港区赤坂1-11-44　赤坂インターシティ5階

TEL 03-5573-8040　FAX 03-5573-8045

株式会社 リサ・パートナーズ沖縄

住所：〒900-0032 沖縄県那覇市松山1-1-19　JPR那覇ビル6階

TEL 098-869-2800　FAX 098-869-2801

担当：川嶋 祐

www.risa-p.com

株式会社 マーズ（リーシング協力会社）

住所：〒101-0026 東京都千代田区神田佐久間河岸71-1　ザ・パームス秋葉原802

TEL 03-6423-7255

担当：角口 多可志