

第2回 第一牧志公設市場周囲のアーケード 説明会

平成30年7月13日（金）

本日のスケジュール

1 . 開 会 (19 : 00 ~)

2 . 説 明 (19 : 05 ~)

3 . 質 疑

4 . 閉 会

本日のご説明内容

1. 前回の振り返り

公設市場周囲3面アーケードの概要

<1>現況

<2>アーケード設置の主な法的な要件

<3>アーケードの設置基準

第1回説明会の主な意見

<1>中心商店街におけるアーケードに関する取組み

<2>公設市場建替工事に関する事項

2. 前回の説明会以降の取組

<1>中心市街地のアーケードの概要と市の取組

<2>商店街アーケードビジョン報告書の概要

<3>アーケード等に関する基本的な考え方の整理

<4>公設市場建替工事に関する事項

(1)アーケードを残したまま公設市場の工事を実施することについて

(2)アーケードの今後の対応について

3. 今後の取組

<1>公設市場再整備スケジュール

<2>(提案)第一牧志公設市場周囲アーケード等協議会(仮称)の取組

1. 前回の振り返り

公設市場周囲3面アーケードの概要

<1>現況

<2>アーケード設置の主な法的な要件

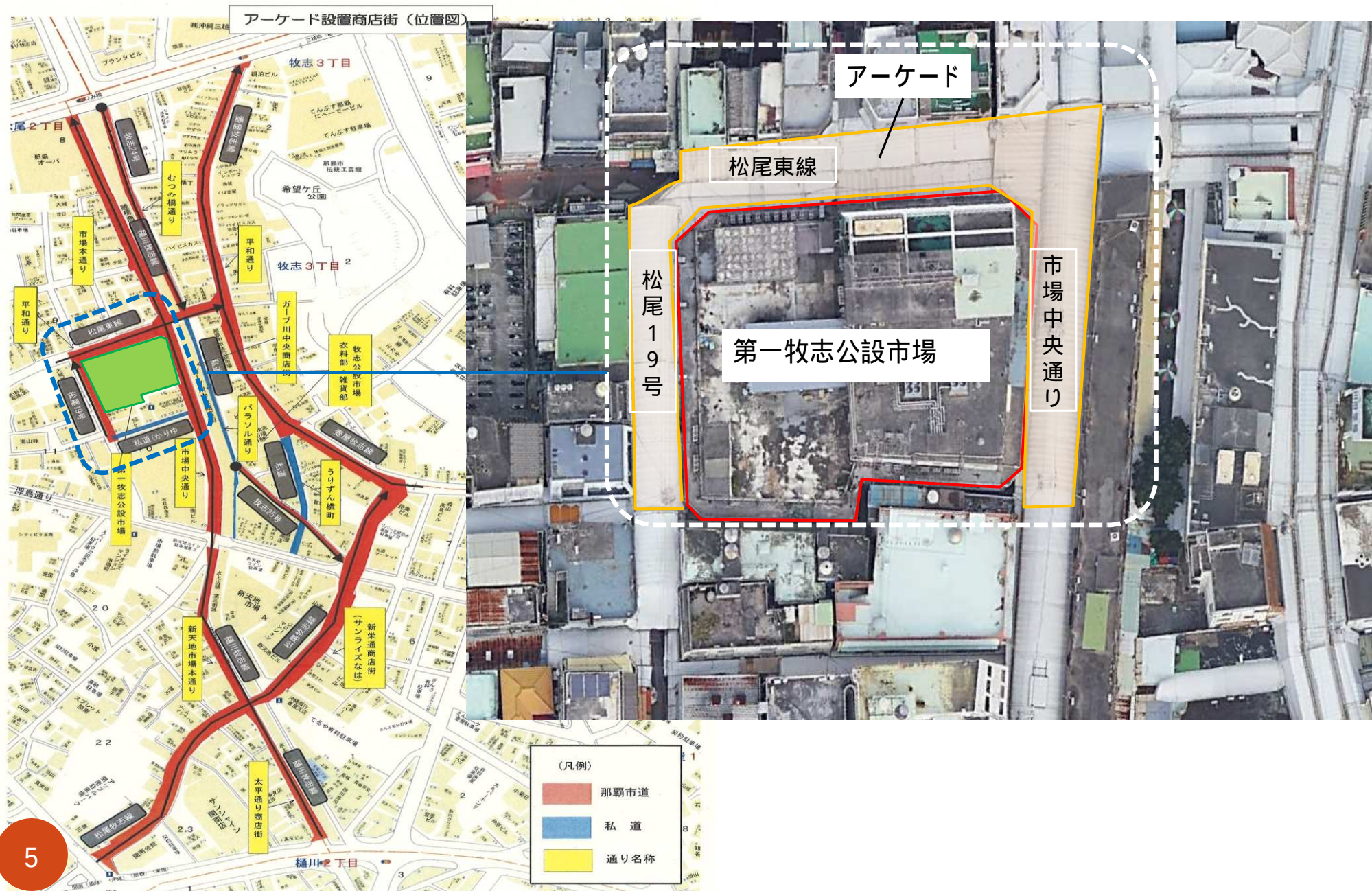
<3>アーケードの設置基準

第1回説明会の主な意見

<1>中心商店街におけるアーケードに関する
取組み

<2>公設市場建替工事に関する事項

<1>現況(1/3)



<1>現況(2/3)

市場中央通りのアーケードの概要

- ・設置:昭和58年(1983年頃)
- 全長:約100m
- ・道路幅員:約7m
- ・設置費用:不明
- ・無許可で設置
(道路法や建築基準法等の
許可を受けていない)
- ・消防設備等が未設置
- ・都市計画事業(都市計画道路
我部川線)が未着手



<1>現況(3 / 3)

平和通り(松尾東線)・松尾19号のアーケードの概要

- ・設置:昭和56年
(1981年頃)
- ・全長:約100m(50m+50m)
- ・道路幅員:約7m
- ・設置費用:不明
- ・無許可で設置
(道路法や建築基準法等の許可を受けていない)
- ・消防設備等が未設置
- ・防火地域又は準防火地域指定ではない



<2>アーケード設置の主な法的な要件

- ・建築基準法第44条第1項第4号ただし書きに規定する道路内建築許可
- ・建築基準法第6条に規定する建築確認及び同法第7条に規定する完了検査
- ・設置基準に基づく消防の同意を得る必要がある。
- ・道路法に基づく道路占用許可、道路交通法に基づく道路使用許可を受ける必要がある。

<3>アーケードの設置基準（一部抜粋）

- ・ 屋根面の面積の2/5以上は地上から簡便な操作で開放できる構造とすること。
- ・ 屋根は50m以内ごとに切断部又は断層部を設けること。
- ・ 警報装置及び火災報知器が備えられていること。
- ・ アーケード上には連続した消防足場を設けること。
- ・ 50m以内ごとに消防活動登はん設備、消火栓及び連結送水管等を設けること。
- ・ 側面建築物の延焼のおそれのある部分（アーケードに接する部分の外壁等）の開口部は防火戸となっていること。
- ・ 防火地域又は準防火地域内であること
- ・ 都市計画事業（都市計画道路）の完了

第1回の主な意見

<1>中心商店街におけるアーケードに関する取組み

主な意見

- ・市が市場再整備後にアーケードの再設置することは考えているのか。
- ・アーケードを設置したいという事業者がいた場合は、再設置可能なのか。
- ・平和通りの勉強会で提示しているアーケードの設置費用の情報も提示して欲しい。



市の考え

- ・現在のアーケードは設置当時のアーケードに面する商店の方々が出資して設置したもので、市が所有する公共施設では有りませんので、市が直接アーケードを整備することは想定しておりません。
- ・アーケードの設置基準に適合したアーケードを設置する場合は、許可を受けた上で再設置することは可能です。
- ・平和通り商店街におけるビジョンの概要を提示します。

平成29年度策定の「商店街アーケードビジョンづくり支援事業報告書」の概要をスライドの17ページで後ほど説明いたします。

<2> 公設市場建替工事に関する事項(1/2)

主な意見

- ・工事期間中も既存のアーケードの補強で対応出来ないか検討してほしい。



市の考え説明会における市の回答

- ・アーケードは市場の壁に固定されていることから、市場を建替えるためには、アーケードは取り外して工事する必要があると考えていますが、ご提案いただいたアーケードを残しながら解体工事を行う施工方法については、法的課題や技術的課題がございますので持ち帰り検討いたします。

市の考え方をスライドの22ページで説明いたします。

<2> 公設市場建替工事に関する事項(2/2)

主な意見

- ・工事を行うにあたっては、周辺店舗への埃対策を検討してほしい。
- ・工事期間中の影響により売上減少となった場合、営業補償金等はあるのか。



市の考え

- ・周辺への粉じん等の影響を最小限に抑える工法を検討しますので、新市場の実施設計の進捗状況を踏まえ、説明や意見交換を行います。
- ・営業補償等については、影響が少ない施工方法を検討しているところです。
営業補償等が発生しないような施工方法で工事を実施する必要があると考えています。

2. 前回の説明会以降の取組内容

- <1>中心市街地のアーケードの概要と市の取組
- <2>商店街アーケードビジョン報告書の概要
- <3>アーケード等に関する基本的な考え方の整理
- <4>公設市場建替工事に関する事項
 - (1)アーケードを残したまま公設市場の工事を実施することについて
 - (2)アーケードの今後の対応について

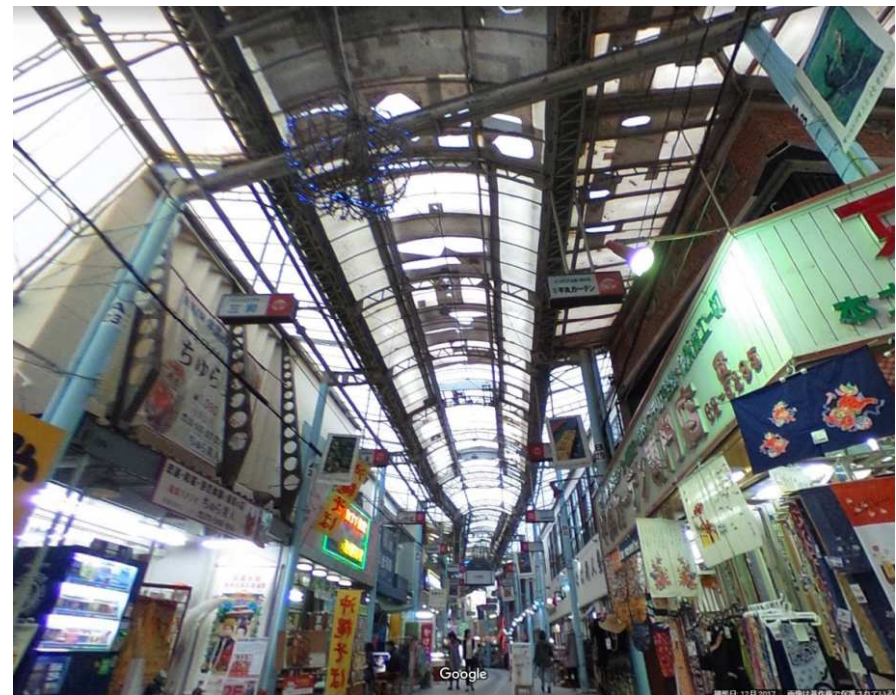
<1>中心市街地のアーケードの概要と市の取組(1/3)

マチグーの商店街には、利便性の追求から昭和30年代終わりから昭和60年代初めにかけてアーケードが設置され、その総延長は1,700m以上におよびます(計13の商店街)。アーケードは沖縄特有の強い日差しから歩行者や商品を守り、快適な歩行空間の創出という役割を担いマチグー特有の風景を形作っています。



<1>中心市街地のアーケードの概要と市の取組(2/3)

マチグー内のアーケードは、消防用設備等の老朽化に伴う防災上の課題や建築基準法・道路法違反状態、また維持管理に要する費用負担の増加等の課題を抱えています。



<1>中心市街地のアーケードの概要と市の取組(3/3)

平成27年度からアーケードの在り方について、市と商店街で意見交換、勉強会、現場調査、他市への視察等を行ってきました。また、庁内組織の中心市街地の活性化に関する検討委員会(部会含め)を10回程度開催しています。

市と商店街において今後のあり方についての意見交換や勉強会を行ってきており、アーケードに対する危険性や改修・再建における法的・資金的な課題については共通認識を深めているところです。

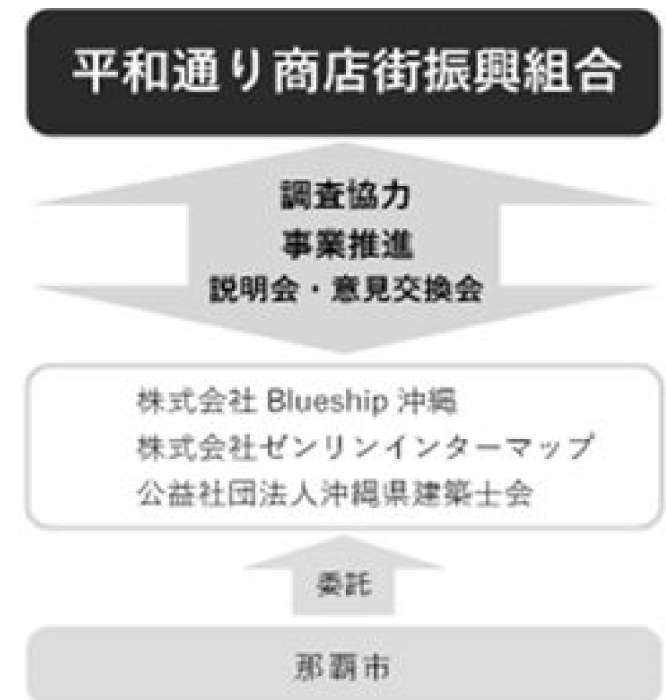
<2>商店街アーケードビジョン報告書の概要(1/4)

誰もが安心・安全・快適に買い物や散策が楽しめる魅力ある中心商店街の商環境整備のため、老朽化したアーケードの今後の在り方について、那覇市平和通り商店街振興組合や家主・地主・店子等の商店街関係者が主体となって取り組みを市は支援し、平和通りのアーケードビジョンを作成する。

<事業の位置付け>

以下の考えを基本概念として事業を実施した。

- ・商店街組合が自己決定できるよう、支援を行う。
- ・行政や関係機関等との連携を図り、事業を円滑に進める。
- ・課題をしっかりと洗い出し、改善案をまとめる。



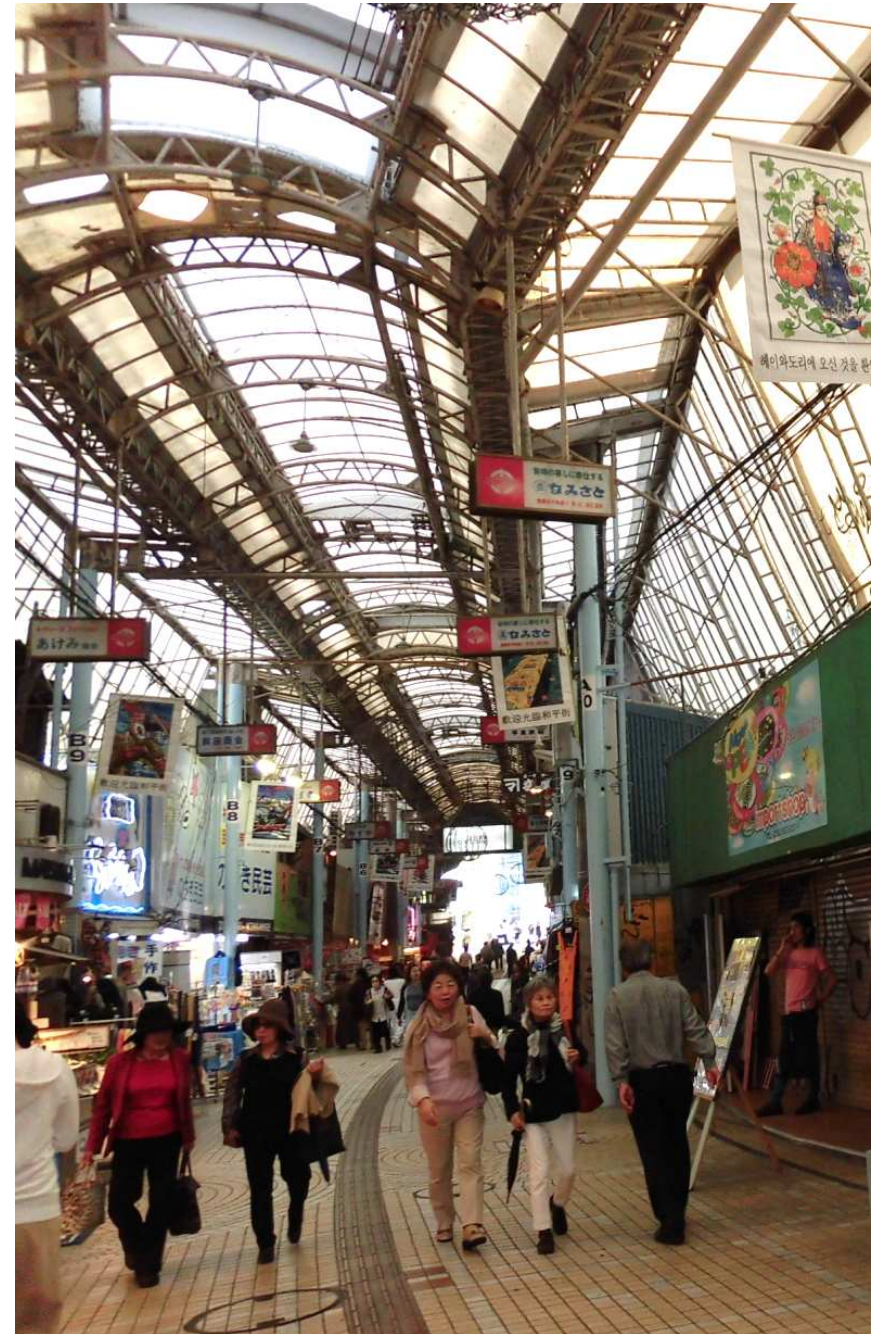
<2>商店街アーケードビジョン報告書の概要(2/4)

(平和通り商店街の概要)

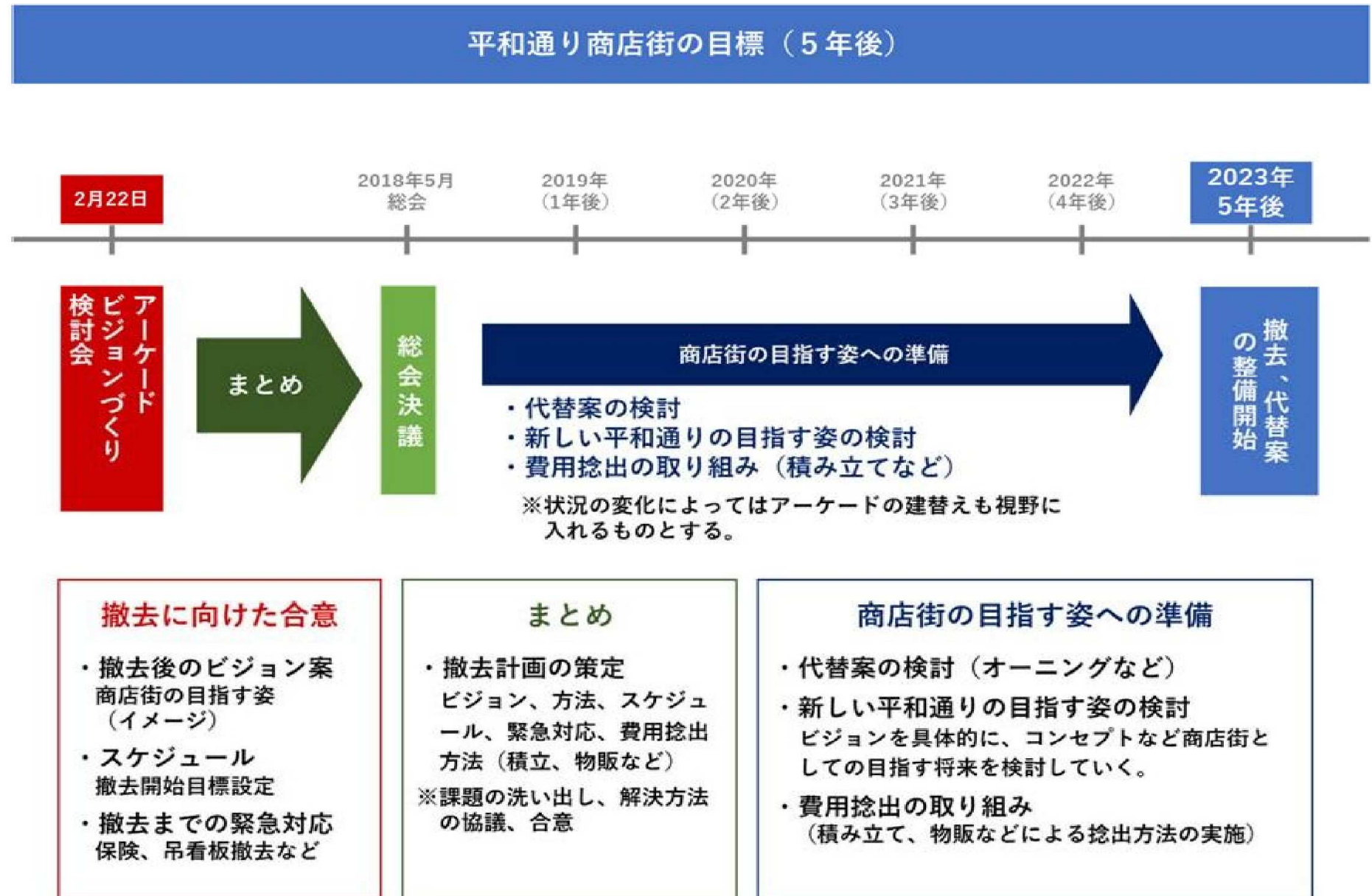
- アーケード設置: 1981(昭和56)年
- 事業費: 約 1.3億円 (約36万円/m)
- アーケード延長・幅員: 約360 m、約7 m
- 維持管理費: 保険料 約83万円/年
- 消防施設の改修見積: 1,200万円(平成22年)
平成11年アーケードテントの全面張替:
約3,000万円 7.1万円/m
(県・市の補助含む)

<参考> 平和通り商店街振興組合の概要

- 店舗数: 約148店舗
- 組合員数: 133人



<2>商店街アーケードビジョン報告書の概要(3/4)



<2>商店街アーケードビジョン報告書の概要(4/4)

整備(案)	総合判断
現状のまま	× 劣化が年々進行しており、事故や火災の場合の危険性において安全の確保ができない状況。また、メンテナンス、保険などの維持管理費が劣化の進行にともない負担が年々増加していく。
補修・補強	× 違反状態の建築物であるため、緊急以外の補修対応ができない。そのためと同様に安全性が確保できない状況。維持管理費の負担も年々増加していく。
一部撤去・整備	全撤去するまでの保険やメンテナンス費用の負担は継続して残る。段階的な撤去のため、一括撤去と比べて工期は長くなり、費用負担も増加。工事中の店子、来街者への負担も大きくなる。
全撤去・整備	○ 安全面やコスト面から優位性は高い。アーケード撤去後の課題(日射、防雨など)をオーニング設置などによる代替案での対応を検討する。
建替え・整備	安全性を確保できるが、コスト(撤去+建替え費用や建替えのための側面建物の防火対策実施)が膨大になり、またそれに伴う工期が長期間におよぶ。コストに対する合意形成も大きな課題。

<3>アーケード等に関する基本的な考え方の整理

	公設市場周囲3面	公設市場周囲3面以外	備考(概算費用等)
既存アーケード撤去費	・市負担 (現市場解体工事とあわせて実施)	・設置者(商店街等)負担	参考 概算撤去費用 単価(1m) = 約24万円 (単価はアーケードビジョン(H29)) (公設市場周囲3面) 約24万円 × 約125m = 3,000万円 (公設市場周囲3面以外) 約24万円に長さを掛けた額
既存アーケード残存価値補償費	・概算で約2,500万円を想定 (未確定)	無	公設市場(公共施設)解体に伴う撤去であり、 公費負担を想定
設置費用 (アーケード又はオーニング等)	・設置者(商店街等)負担 ・公設市場側は市(所有者) が負担することも検討中 ※商店街側は上記の既存 アーケード残存価値償費 の活用が可能	・設置者(商店街等)負担	(参考) ○アーケード単価(1m) = 約230万円 (単価はアーケードビジョン(H29)) ○オーニング単価(1m) = 約15万円 (単価は過去の国際通りの事例) (公設市場周囲3面) ○アーケード設置 約230万円 × 125m = 約2億8,800万円 ○オーニング設置 約15万円 × 125m = 約1,900万円 (公設市場周囲3面以外) ○アーケード設置 約230万円の単価に長さを掛けた額 ○オーニング設置 約15万円の単価に長さを掛けた額
維持費用 (アーケード又はオーニング等)	・設置者(商店街等)負担	・設置者(商店街等)負担	(参考) ○アーケードの単価(1m) = 約4,600円(月額) (単価は柏市・柏二番街のアーケードの事例) ○オーニングの維持管理は基本的に不要 (公設市場周囲3面のアーケード) 約4,600円 × 125m = 約58万円(月額) (公設市場周囲3面以外のアーケード) 約4,600円に該当箇所に長さを掛けた金額

(注) 本表で提示している費用はあくまでも概算となります。各種事情等により単価等は変動が想定されます。

<4>公設市場建替工事に関する事項

(1)アーケードを残したまま第一牧志公設市場の工事を実施することについて

<市の考え方>

当該アーケードは、昭和50年代頃に各通りや商店街等が出資し設置されたものでありますが、関係法令上の手続きがなされないまま設置された違法な構造物となっております。アーケードは、第一牧志公設市場の壁面に固定されていることから、公設市場を解体する場合は、その部分を取り外す必要があります。一方、当該アーケードが違法な構造物となっていることから、取り外した部分を支柱等で支える補強工事を合法的に実施することができず、また、安全性の確保についても問題が生じます。

そのため、アーケードを残したまま解体工事を行うことはできないと考えています。

<4>公設市場建替工事に関する事項

(2)アーケードの今後の対応について

<市の考え方>

当該アーケードは、これまで商店街の活性化やにぎわいの創出において、重要な役割を担ってきたことを承知しております。一方で、現状のアーケードが法に適合していない状態という課題もあり、今後の方向性を検討する上では、法に適合し安全安心な環境を確保することが前提となります。

また、維持管理費用等を含め、無理のない持続可能な計画を検討する必要があります。仮にアーケードを再設置する計画とした場合、設置費用の捻出や維持管理、組織体制の構築、周辺の建物や道路環境を含めた合法的な計画内容とするなど課題の整理が必要となります。

「アーケード設置基準」では、非常に高いレベルで安全性を確保することが求められており、すぐには解決の難しい課題もあることから、対策については、段階的に、短期的、中長期的な計画を検討し、取り組んでいく必要があるものと考えています。

今後の過剰な負担のない具体的な計画の作成については、商店街事業者をはじめとした、すべての関係者で知恵を出し合い、最善となる方策を一緒に検討していきたいと考えています。

3. 今後の取組

<1>公設市場再整備スケジュール

<2> (提案) 第一牧志公設市場周囲アーケード等協議会 (仮称)
の取組

<1>公設市場再整備スケジュール

老朽化が著しい公設市場の再整備スケジュールは下記を予定しており、現市場の解体工事は来年夏頃を予定しています。

	業務内容	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度
市場の建替	基本設計	■					
	実施設計		■				
	解体工事			■			
	建設工事				■	■	
仮設店舗	設計	■					
	整地工事		■				
	建設工事		■				
	プレハブリース・解体			■	■	■	

仮移転先へ引越し

仮移転から本設へ引越し

供用開始
(平成34年度)

<2> (提案) 第一牧志公設市場周囲 アーケード等協議会(仮称)の取組

(目的)

- ・ 工事期間中の日よけ・雨よけ対策等の対応について
- ・ 工事終了後のアーケード等の対応について
- ・ 既存アーケード残存価値補償費の受け皿について
- ・ 工事期間中及び工事終了後の活性化の取組について

(構成員)

- ・ 工事に伴いアーケードの取り外しの対象となる建物の所有者の方やその建物で営業されている方