

第1章 調査概要

I 調査概要

1 調査目的

本市の公設市場は、戦後の市内経済の中心的役割を果たさせるための市場として建設され、市民生活の安定と向上に大きく寄与してきた。しかしながら、復帰後からの大型量販店等の進出により、市民の消費動向もスーパー等の近代的な店舗へと移行してきており、今後の市場機能の必要性や事業運営のあり方等の検討が重要課題となっている。

第一牧志公設市場は、昔ながらの市場の雰囲気と沖縄独特の食文化が魅力の観光拠点施設として、国内外から多くの来場者があり、那覇のマチグー（商店街）の活性化に大きく寄与している。

一方、牧志公設市場（衣料部・雑貨部）は、入居率が年々減少し空き小間が目立ち、閑散とした状況は否めない。また、当該施設の敷地は民有地を賃借しており、30年の賃貸借期間が平成33年度末をもって満了する。

本事業は、牧志公設市場（衣料部・雑貨部）及び施設内の案内所「ゆっくる」、「商人塾」、「ひやみかちマチグー館」等の施設の今後のあり方を検討するため、課題の洗い出し、施設利用状況等の把握、利用者実態調査、有識者ヒアリング等の基礎調査を実施し、課題整理と方向性検討のための基礎資料を得ることを目的とするものである。

2 調査箇所

本調査箇所は、「牧志公設市場（衣料部・雑貨部）」とした。

牧志公設市場（衣料部・雑貨部）の位置は、以下のとおりである。

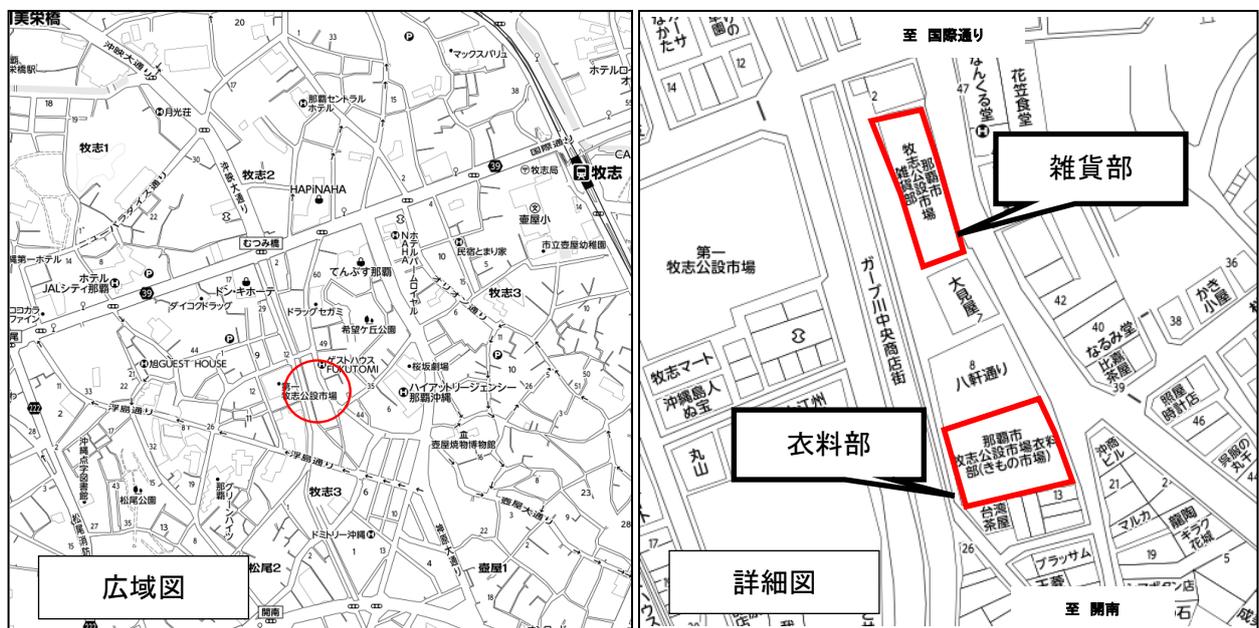


図 1-1 調査箇所

3 調査項目

本調査における調査項目は、以下のとおりである。

- (1) 前提条件の整理
- (2) 各施設調査における情報収集結果のとりまとめ
- (3) 施設の状況と評価
- (4) 有識者ヒアリング
- (5) 課題整理と今後の方向性

II 調査実施方針（調査実施手順及び調査内容）

1 調査実施手順

本調査は、図に示すフローに従って進めた。

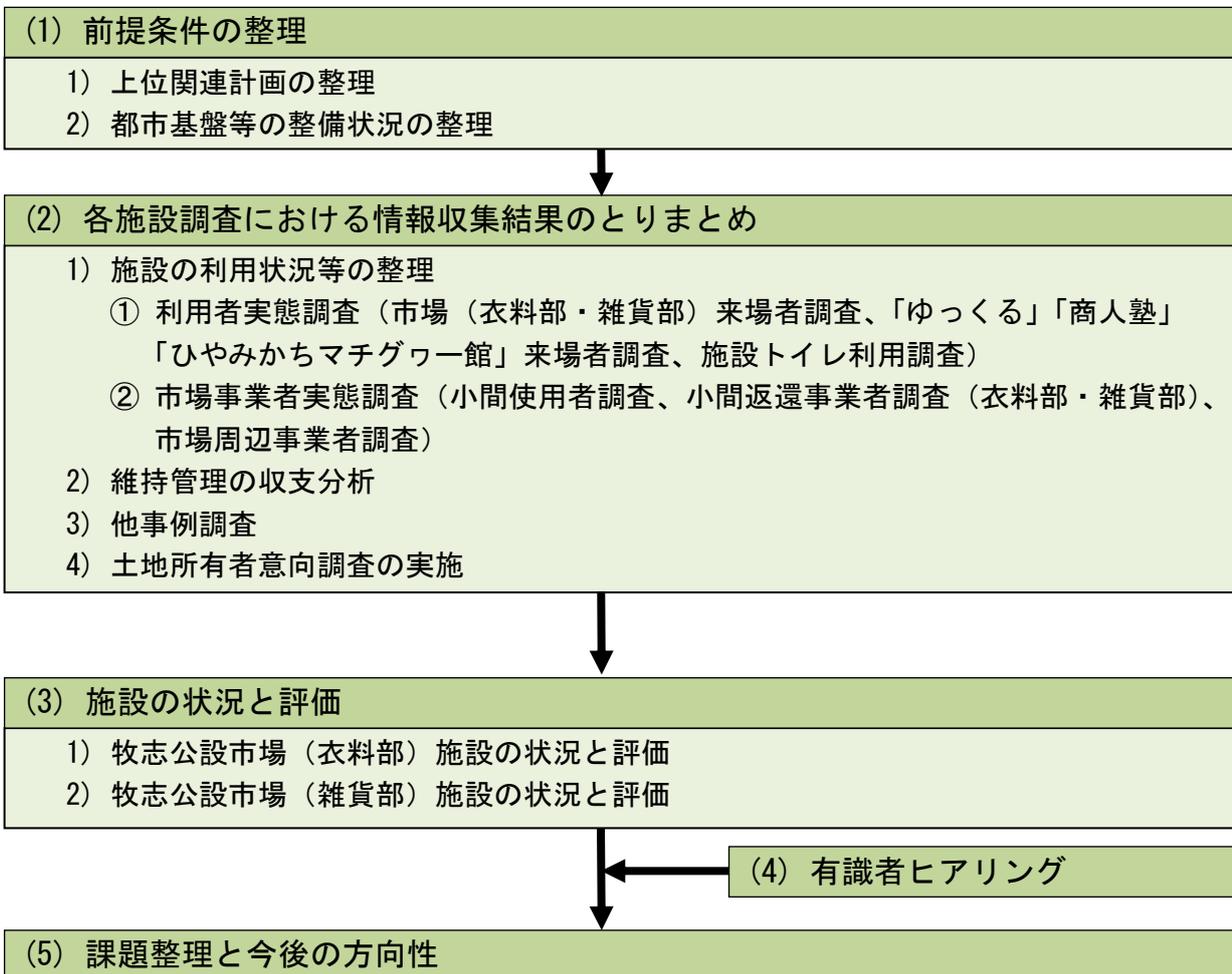


図 1-2 本調査の実施フロー

2 調査内容

本調査における調査内容は、以下に示すとおりである。

(1) 前提条件の整理

1) 上位関連計画の整理

牧志公設市場（衣料部・雑貨部）に関する上位関連計画として、以下の計画等における該当箇所を整理した。

- ① 第4次那覇市総合計画
- ② 那覇市都市計画マスタープラン
- ③ 那覇市中心市街地の活性化に関する基本計画
- ④ 那覇市ファシリティマネジメント推進方針
- ⑤ 那覇市ファシリティマネジメント行動計画

2) 都市基盤等の整備状況の整理

牧志公設市場（衣料部・雑貨部）及び周辺に関する都市基盤等の整備状況について、以下の内容を整理した。

- ① 周辺土地利用
- ② 都市基盤整備状況
- ③ 公共公益施設分布

(2) 各施設調査における情報収集結果のとりまとめ

1) 施設の利用状況等の整理

① 利用者実態調査

ア 市場（衣料部・雑貨部）来場者調査

平日・休日を含む6日間で各施設出入口に調査員を配置し、総合満足度、利用のしやすさ、快適さ、安全性等について来場者にアンケート調査（現地聞き取り・回収）を実施した。

イ 「ゆっくる」「商人塾」「ひやみかちマチグワー館」来場者調査

過去数年の本市収集データを基に利用者属性、利用件数等の利用状況を整理した。

ウ 施設トイレ利用調査

衣料部、雑貨部内トイレ（2か所（男女計4基））に調査員（各1名）を配置し、人出観察（時間帯別・利用者属性等）を実施した。

② 市場事業者実態調査

ア 小間使用者調査

小間使用者（名義人）に小間使用状況（入居年数、年齢、従業員数、一日当たりの来客数、月平均売上、継続意向等）のヒアリングを行った。

イ 小間返還事業者調査

過去3年間の小間返還者に入居年数、年齢、返還理由等のヒアリングを行った。

ウ 市場周辺事業者調査

本市場に隣接する通り会等を対象に、牧志公設市場（衣料部・雑貨部）との連携実績及び連携意向等についてヒアリングした。

2) 維持管理の収支分析

牧志公設市場（衣料部・雑貨部）の年間経費（主に市場機能分）について収支や受益者負担率等を分析した。

3) 他事例調査

県内外の類似事例について運営状況等を文献調査や現地確認を実施し、情報収集を行った。

4) 土地所有者意向調査の実施

那覇市と現施設に関する賃貸借契約を締結している事業者に対し、意向確認を行った。

(3) 施設の状況と評価

1) 牧志公設市場（衣料部）施設の状況と評価

牧志公設市場（衣料部）について、施設本体、市場機能及びそのほかの機能（ひやみかちマチグラー館、トイレ）ごとに現状を整理し、評価した。

2) 牧志公設市場（雑貨部）施設の状況と評価

牧志公設市場（雑貨部）について、施設本体、市場機能及びそのほかの機能（ゆっくる、商人塾、トイレ）ごとに現状を整理し、評価した。

(4) 有識者ヒアリング

牧志公設市場（衣料部・雑貨部）の分析結果を基に、有識者ヒアリングを実施した。

(5) 課題整理と今後の方向性

上記(1)～(4)を踏まえ、当該施設等の今後の課題整理及び今後の方向性を検討した。

3 牧志公設市場の概要

(1) 牧志公設市場（衣料部・雑貨部）の設置の沿革

戦後期における那覇市の公設市場の創始となったのは、1947（昭和22）年11月頃から現在の開南バス停付近から開南中央通りにかけて、自然発生的に形成された市場である。

同市場は、露天のため道路にはみ出し交通上の危険を誘発する恐れがあり、道路取締りの障害とならない安全地帯へ早急に移転する必要が生じ、1948（昭和23）年4月に現在地周辺に移転した。一方、移転はしたものの店舗としての建物は各業者が整備したため、雨露をしのぐ程度の仮幕舎が不統一のまま並列する結果になり、貧弱な光景を呈するとともに、同地域は特に湿地帯であったため、毎年雨期になるとガーブ川のはん濫等も併せてぬかるみの海と化した。

那覇市の公設市場は、このような不十分な施設と非衛生的な状態にもかかわらず、全県的物質の交流地点として、また、地理的条件に恵まれて逐次商業的發展を遂げてきた。

しかし、本市としてはこの市場をこのままの状態に放置できず、その後、同市場に沖縄の経済取引交換の中心的役割を果たさせるため、その發展策を講ずる検討を始め、1950（昭和25）年7月民間所有地（約9,800㎡）を借地契約し、かねてより計画していた本格的な建設に着手した。

まず、精肉、鮮魚市場を第1期工事として1950（昭和25）年12月に完成、次いで第2期工事として1951（昭和26）年4月、雑貨市場を完成し、さらに、同年8月に衣料市場を完成し名実ともに公設市場としての機能を果たすとともに市民生活の安定と向上に寄与してきた。

その後、老朽化が著しかった牧志公設市場（衣料部・雑貨部）は、1982（昭和57）年4月に改築し、現在の施設となっている。

近年においては、公設市場を取り巻く商業環境が都市の時代的な發展を遂げるに伴い、大型量販店、スーパー等の進出にみられるように、周辺商業形態の著しい変化、發展の影響の波を受けて、公設市場は全体として当初の公設的機能と役割をすでに失っているとされていて久しく、今日ではこの公設運営の早急な見直しを求められている現状にある。



図1-3 1948（昭和23）年頃の公設市場（出典：那覇市公設市場の概要（昭和61年））

(2) 牧志公設市場（衣料部）の概要

牧志公設市場（衣料部）の施設概要及び施設の写真等は、以下のとおりである。

表 1-1 牧志公設市場（衣料部）の施設概要

項目	内容
所在地	沖縄県那覇市牧志3丁目3番10号
所有状況	<土地>民有地（賃貸借契約※平成33年度末満了） <建物>市有物件
開設年	昭和23年4月（69年目） 改築：昭和57年4月（築35年、大規模修繕、耐震補強なし）
建築概要	鉄骨造、ALC板タテ貼り、リジン吹付、エスカレーター
小間数	107小間、使用小間数64（事業者数19） ※H29.4.1現在（使用率約60%）
敷地面積	644.6㎡
建築面積	579.0㎡（建ぺい率89.8%）
床面積	1階559.0㎡ 2階561.4㎡ 屋上階41.7㎡ 計1,162.1㎡（容積率180.3%）
階数	2階（一部3階）
各階用途	1階 店舗、管理室、倉庫、ポンプ室 2階 ひやみかちマチグラー館（後年新設）、機械室、トイレ



図 1-4 牧志公設市場（衣料部）の位置



図 1-5 牧志公設市場（衣料部）の施設外観

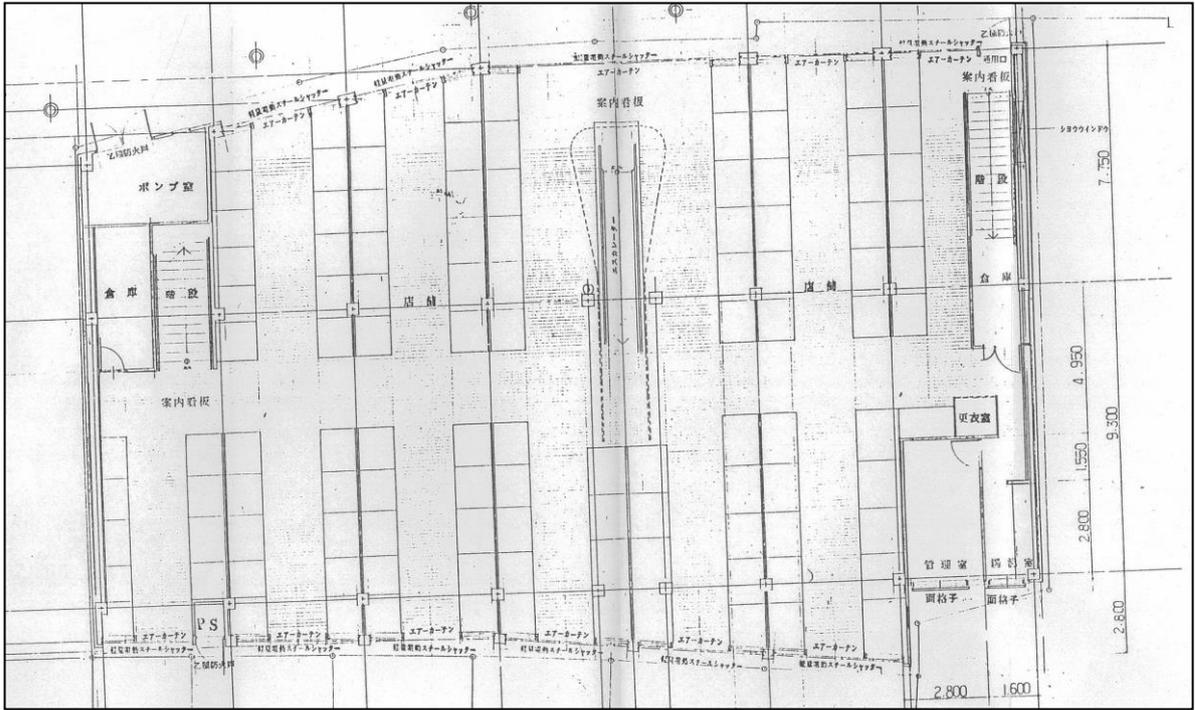


図 1-6 牧志公設市場（衣料部）の 1 階平面図



図 1-7 牧志公設市場（衣料部）の 1 階施設内観（小間）

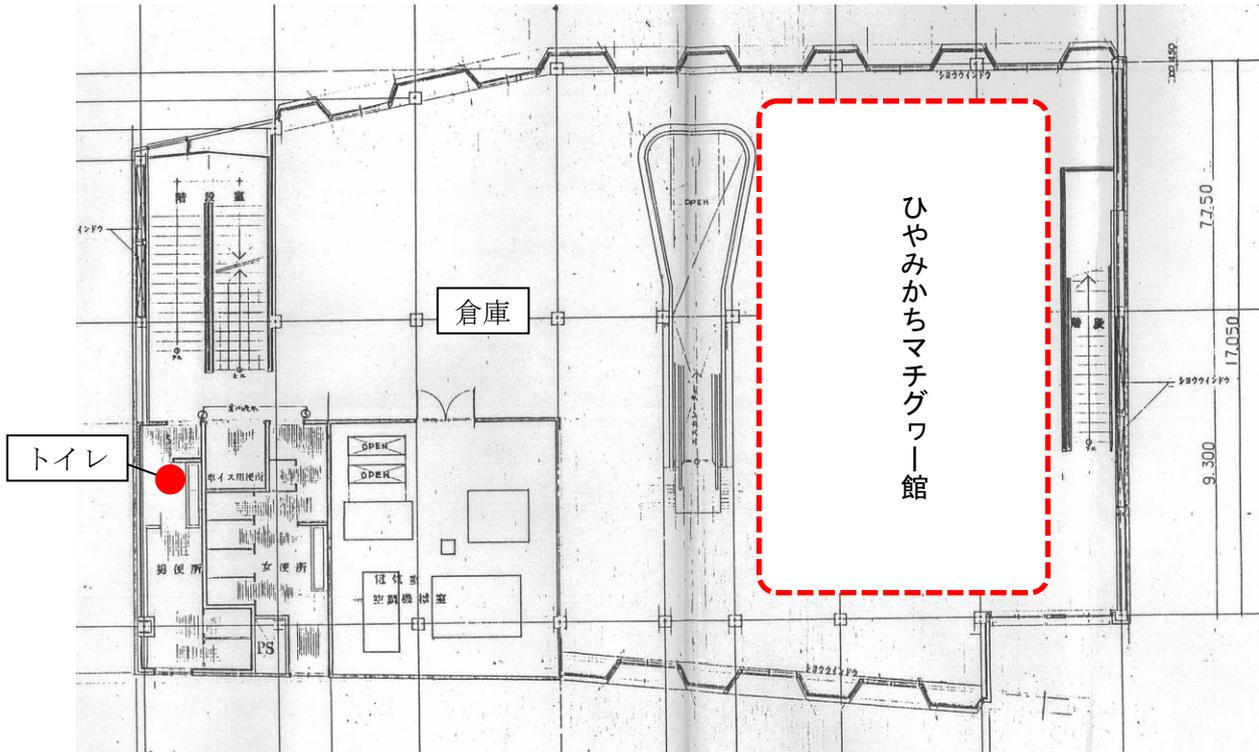


図 1-8 牧志公設市場（衣料部）の 2 階平面図

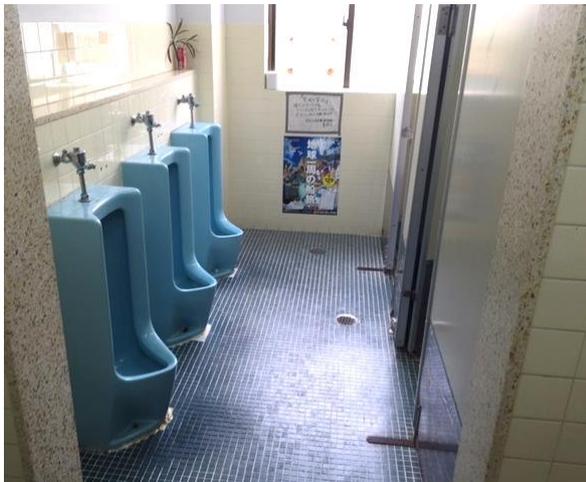


図 1-9 牧志公設市場（衣料部）の 2 階トイレ



図 1-10 ひやみかちマチグワール館（ステージ）

(3) 牧志公設市場（雑貨部）の概要

牧志公設市場（雑貨部）の施設概要及び施設の写真等は、以下のとおりである。

表 1-2 牧志公設市場（雑貨部）の施設概要

項目	内容
所在地	沖縄県那覇市牧志3丁目3番4号
所有状況	<土地>民有地（賃貸借契約※平成33年度末満了） <建物>市有物件
開設年	昭和23年4月（69年目） 改築：昭和57年4月（築35年、大規模修繕、耐震補強なし）
建築概要	鉄骨造、ALC板タテ貼り、リジン吹付
小間数	80小間、使用小間数53（事業者数18） ※H29.4.1現在（使用率約66%）
敷地面積	444.1㎡
建築面積	371.0㎡（建ぺい率83.5%）
床面積	1階 357.2㎡ 2階 353.9㎡ 天窓ブリッジ2.2㎡ 計 713.4㎡（容積率160.6%）
階数	2階
各階用途	1階 店舗、ゆっくる（マチグワー案内所、多目的トイレ、授乳室（後年新設）） 2階 商人塾（後年新設）、機械室、トイレ



図 1-11 牧志公設市場（雑貨部）の位置



図 1-12 牧志公設市場（雑貨部）の施設外観

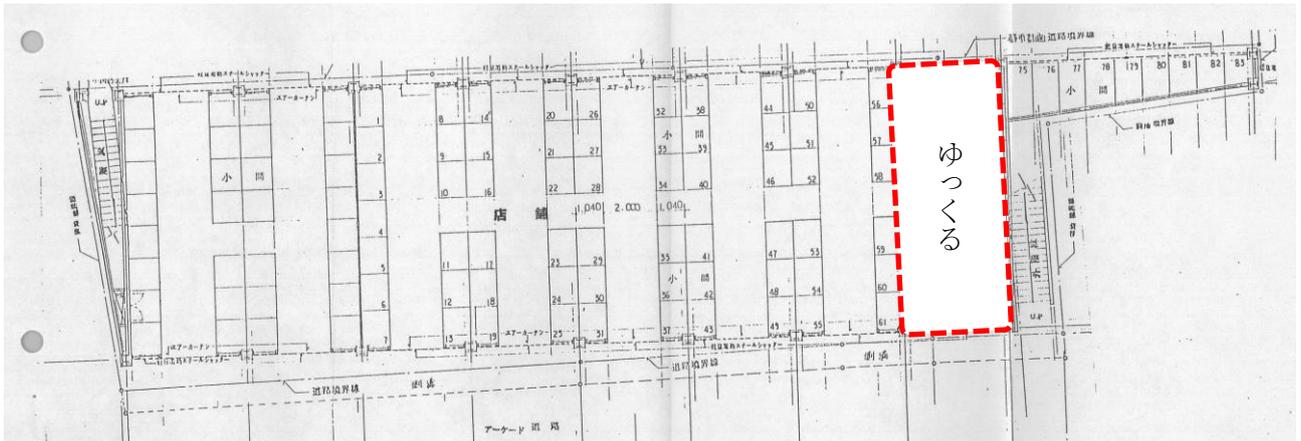


図 1-13 牧志公設市場（雑貨部）の1階平面図



図 1-14 牧志公設市場（雑貨部）の1階施設内観（小間）



図 1-15 ゆっくる（マチグワー案内所）

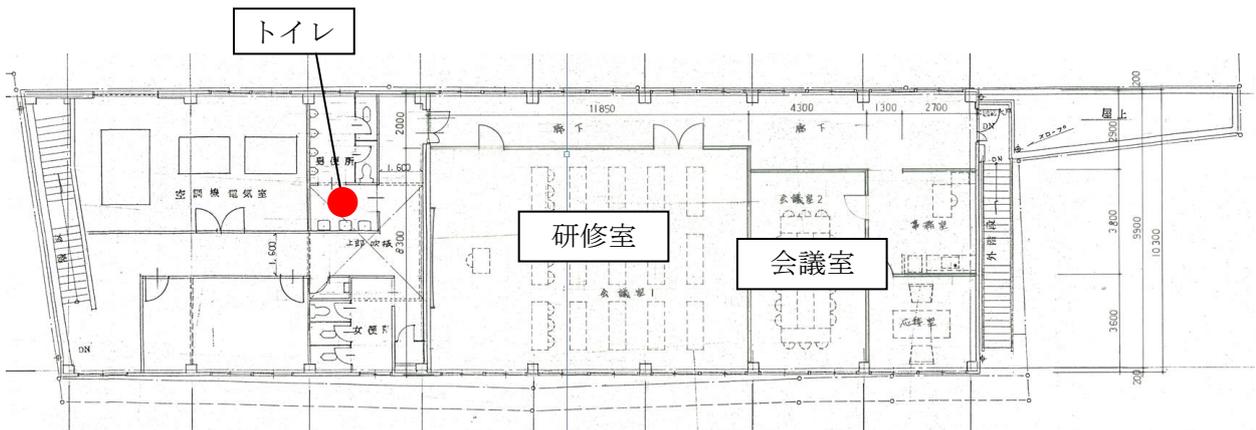


図 1-16 牧志公設市場（雑貨部）の2階平面図

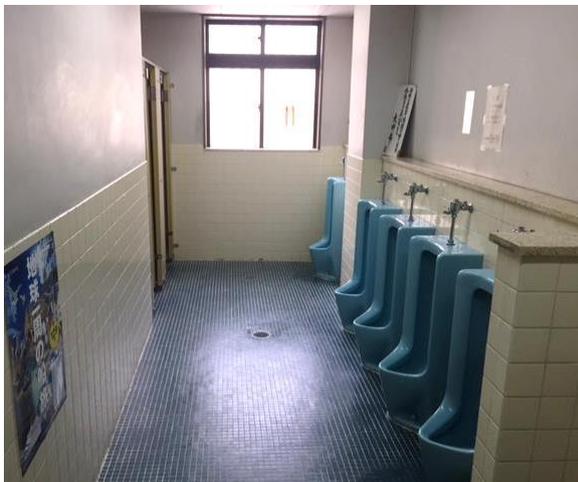


図 1-17 牧志公設市場（雑貨部）の2階トイレ



図 1-18 商人塾（会議室）



図 1-19 商人塾（研修室）

(4) 牧志公設市場（衣料部・雑貨部）の使用条件等

牧志公設市場（衣料部・雑貨部）の事業実施にかかる諸条件は、以下のとおりである。

表1-3 牧志公設市場（衣料部・雑貨部）の使用条件

No	項目	内容
1	取り扱いが可能な商品	<p>衣料部：呉服とそれに付属する小物類、沖縄の伝統工芸をあしらった衣類、かりゆしウエアなど</p> <p>雑貨部：食料品販売を除く小売販売</p> <p>※ただし、次に掲げる事項については取り扱うことができません。</p> <p>(1) 臭いや騒音等で、他の市場業者の営業に支障をきたすおそれのあるもの</p> <p>(2) 宗教活動に類するもの</p> <p>(3) お土産品を扱うもの</p> <p>(4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に規定する風俗営業に該当するもの</p> <p>(5) 衣料部においては、古着を扱うもの</p> <p>(6) 営業に必要な許可や資格がないもの</p>
2	使用許可の期間	<p>使用許可期間は2年間となっていますが、使用許可を受ける時期等によっては、2年未満の場合もあります。使用期間満了後も引き続き使用を希望する場合は、新たに使用許可を受ける必要があります。</p>
3	市場使用料及び電気水道料等	<p>(1) 那覇市公設市場の使用料は、1㎡当りの単価×小間面積で決定されます。市場ごとの1㎡当りの単価は募集編の【小間の使用料単価】をご覧ください。</p> <p>(2) 市場使用料及び電気水道料は、市が使用者へ請求します。</p> <p>(3) 市場使用料は、前払いとなっており前月末が納付期限日となります。電気水道料（前月実績による実費及び共用負担分）は、使用月の翌月20日頃請求します。</p> <p>(4) 市場使用料、電気水道料の支払については原則として、口座振替による支払いになっています。各金融機関（郵便局を除く）にて手続きをお願いいたします。</p> <p>(5) 事業に必要な経費は事業主負担ですが、中には業者間で共同負担している経費もあります。市場組合等でご確認ください。</p>
4	市場の営業時間	<p>(1) 市場ごとの休業日は募集編の【休業日等一覧表】をご覧ください。</p> <p>(2) 営業時間は、4月から10月までは午前8時から午後10時、11月から3月までは午前9時から午後9時までです。</p> <p>※休日・営業時間は市場全体で決まっており、休日・営業時間外での個別営業はできません。</p>
5	設備の設置、改装及び修繕	<p>(1) 使用する小間には、営業に必要な設備は備え付けられていません。必要な設備の設置、改装は使用者が行ってください。</p> <p>(2) 設備の設置、店舗の改装及び修繕が必要な場合は、事前に市と調整の上、作業する日の7日前までに「原状変更等許可申請書」と必要書類を提出し、市長の許可を受けてください。許可を受けずに設置等をするとな覇市公設市場条例違反となります。</p> <p>※設置可能な設備については、原則として移動が可能な物に限ります。</p> <p>※設置する電気設備は、小間で使用できる電気容量に限度がありますので、事前に電力消費量等について市の担当者と調整すること。</p> <p>※小間の返還時には、原状回復が義務付けられています。</p> <p>(3) 小間に壁を設置することはできません。但し、隣との仕切りを120cmの高さまで設置できます。</p> <p>(4) 小間の装飾は、他の小間と調和のとれた装飾を行うこと。</p> <p>(5) 使用許可期間中の小間内の設備等の修繕は、使用者が行うこと。</p> <p>(6) 工事の際には、周辺業者に迷惑をかけないよう十分な配慮と対策を行うこと。また、必要に応じて周辺業者や市場業者組合と調整を行うこと。</p>

出典：那覇市公設市場使用者募集の要項、使用者募集のしおり【募集編】

表1-4 牧志公設市場（衣料部・雑貨部）の小間使用料単価

	1等	2等	3等	4等
店舗使用料	8,100円	7,776円	7,452円	5,832円
倉庫使用料	432円			

出典：那覇市公設市場使用者募集の要項、使用者募集のしおり【募集編】

表1-5 牧志公設市場（衣料部・雑貨部）の休業日等一覧

市場名	休 日	営業時間
牧志公設市場 （衣料部）	定休日 毎月第2火曜日と第4日曜日 ※12月を除く 定休日以外の休日 正月休み：1月1日・2日 旧正休み：旧暦1月1日・2日 十六日休み：旧暦1月16日 旧盆休み：旧暦7月14日 旧暦7月15日 旧暦7月16日 上記の他、臨時休業があります。	4月から10月まで 午前8時から午後10時まで 11月から3月まで 午前9時から午後9時まで
牧志公設市場 （雑貨部）	定休日 毎月第4日曜日 ※12月を除く 定休日以外の休日 正月休み：1月1日・2日・3日 旧正休み：なし 十六日休み：なし 旧盆休み：旧暦7月14日 旧暦7月15日 旧暦7月16日 上記の他、臨時休業があります。	4月から10月まで 午前8時から午後10時まで 11月から3月まで 午前9時から午後9時まで

※上記休業日以外にも店舗ごとの休業日（不定期）がありますので、ご注意ください。

出典：那覇市公設市場使用者募集の要項、使用者募集のしおり【募集編】

表1-6 牧志公設市場（衣料部・雑貨部）の応募資格

N o	内 容
1	小間使用開始日において、那覇市に継続して1年以上の住所を有する満20歳以上の個人
2	那覇市の市税及び国民健康保険税（または後期高齢者医療保険料）の滞納のない方
3	使用する小間において専業可能な方 ※使用者が常時不在で、従業員に営業を任せることは認めていない
4	連帯保証人※を1名つけることができる方 ※連帯保証人の要件 (1) 原則として那覇市に在住している方 (2) 那覇市公設市場の使用者、従業員でない方 (3) 20歳以上60歳未満で、債務を保証する能力がある方
5	那覇市暴力団排除条例に規定する暴力団、または暴力団員に該当しておらず、または関係していない方
6	那覇市公設市場条例、同施行規則その他那覇市が行う指示・指導を遵守できる方

出典：那覇市公設市場使用者募集の要項、使用者募集のしおり【募集編】

(5) ゆっくるの概要

「まちぐわ一案内所（ゆっくる）」の施設概要等は、以下のとおりである。

表 1-7 まちぐわ一案内所（ゆっくる）の施設概要

項目	内容
開設年	平成 26 年 4 月（4 年目）
施設面積	37.0 m ²
付帯設備	①多目的トイレ（6.5 m ² ） ※簡易ベッド、チャイルドチェア、オストメイト対応 ※原則、健常者には当該施設 2 階にあるトイレを案内 ②授乳室（4.5 m ² ） ※冷温水器、シンク ③待合室（10.8 m ² ） ④放送設備（中心商店街防災ネットワーク拠点） ⑤清掃用具
その他機能	・視覚障害者向け音声誘導システム ※カード型送信機を持った方が 10m 以内に入ると音声案内が流れる
開所日と時間	・原則、年中無休（元旦を除く）、9 時から 20 時まで

出典：「まちぐわ一案内所」管理運営要綱

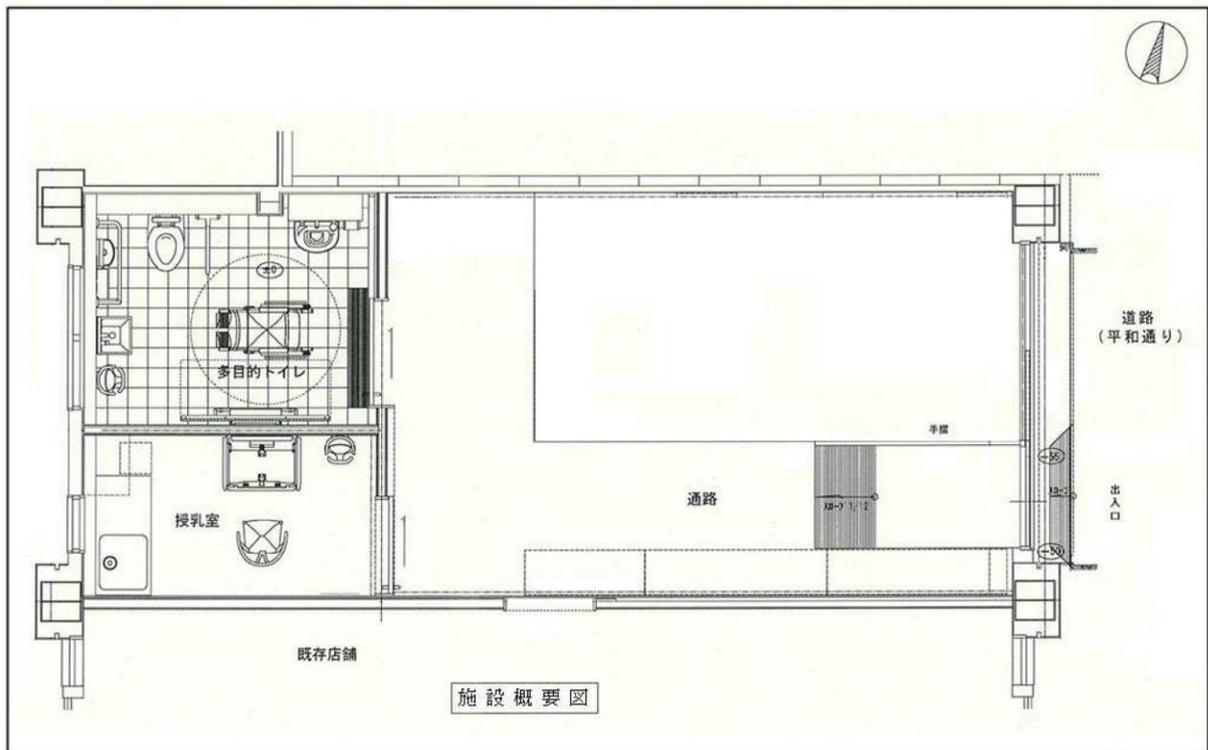


図 1-20 まちぐわ一案内所（ゆっくる）の施設平面図

表 1-8 マチグワー総合案内所事業の事業内容

項目	内容
事業目的	この事業は、那覇市の観光資源の1つである中心商店街（マチグワー）を訪れる観光客などの来街者へ向けて、当該地域の店舗情報や通りの案内など、きめ細やかな情報を収集し、効果的に発信をすることで来街者の利便性を向上させ、地域の活性化を図るために「マチグワー案内所」を設置するものである
業務範囲	(1) 案内所運営業務 (2) 企画実施業務 (3) 業務管理
業務内容等	<p>(1) 案内所運営業務</p> <p>当該施設は、周辺通り会や那覇市観光案内所などと連携して、マチグワーに特化した情報を提供することで、地元客や観光客にマチグワーの魅力を伝え、当該地域の活性化を図ることを目的に、以下の運営業務を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① マチグワー総合案内所の施設に関する情報を発信する。 ② マチグワーに関する情報を集約（整理）し、発信する。 ③ 来所者へマチグワーに関する案内を行う。 ④ その他、別紙「まちぐわー案内所管理運営要領」に示す業務を行う。 <p>(2) 企画実施業務</p> <p>案内所利用者の満足度を高めるために、以下のような業務を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域を訪れる方の利便性が高まる企画（安心、安全、快適など） ・ 案内所として地域に貢献する企画（地域密着） ・ 案内所の魅力が向上する企画（気軽に利用できる） <p>(3) 業務管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 効果検証について <p>日報、アンケート等の案内所運営に関する記録等から、月次効果の検証を行い、要因や改善事項等を分析し、月毎の報告書を作成し、翌月末日までに報告すること。</p> ② 会議等の開催 <p>本市への業務進捗状況の報告、意見交換を主な内容とした会議を定期的に行うこと。</p>

出典：マチグワー総合案内所事業募集要綱、業務仕様書

(6) 商人塾の概要

商人塾の利用条件等は、以下のとおりである。

表 1-9 商人塾の施設概要

項目	内容
開設年	平成7年4月(23年目)
設置	第1条 本市における商業の活性化と地域経済の振興を図るため、なほ商人塾(以下「商人塾」という。)を設置する
利用内容	第3条 商人塾は、次に掲げる事業を行う。 (1) 経営に関する研修会、講習会等の開催 (2) 経営に関する各種相談並びに情報の収集及び提供 (3) 展示、研修、研究、会議等のための便宜の提供 (4) その他第1条の目的達成のため必要な事業
利用対象者	第4条 前条の事業の対象となるものは、次のとおりとする。 (1) 本市内の事業者 (2) 産業経済団体 (3) 関係行政機関 (4) その他市長が必要と認めるもの
使用許可の制限	第6条 次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、使用を許可しない。 (1) 物品の販売、有料研修会の開催等営利を直接の目的とするとき。 (2) 公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあるとき。 (3) 施設及び附属設備を破損し、又は滅失するおそれがあるとき。 (4) 管理上支障があるとき。 (5) その他市長が使用を不相当と認めるとき。
使用時間	第2条 なほ商人塾(以下「商人塾」という。)の施設及び附属設備を使用できる時間は、午前9時から午後10時までとする。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、これを変更することができる。
休館日	第3条 商人塾の休館日は、12月29日から翌年の1月3日までとする。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、これを変更し、又は臨時に休館日を設けることができる。
使用期間	第4条 商人塾の施設及び附属設備を使用できる期間は、引き続き3日を超えてはならない。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。

出典：なほ商人塾条例、なほ商人塾条例施行規則

(7) ひやみかちマチグワー館の概要

ひやみかちマチグワー館の委託内容等は、以下のとおりである。

表 1-10 ひやみかちマチグワー館の委託内容

項目	内容
開設年	平成 23 年 4 月（7 年目）
定員	230 名
業務範囲	(1) ひやみかちマチグワー館運営業務 (2) 企画実施業務 (3) 広報業務 (4) 業務管理
業務内容等	(1) ひやみかちマチグワー館運営業務 地域の大衆劇場として、来館者に楽しんでもらえるよう、運営を行う。 (2) 企画実施業務 沖縄の伝統文化を発信する拠点として、実施日（平日・休日）、時間帯等を考慮のうえ、以下の企画をすること。 ① ステージ企画 うちな一芝居や民謡（琉球芸能）などのステージイベント ② 特別企画 普段、マチグワー館を利用しない家族連れなど、新規客等へターゲットをしばった企画 ③ 常設企画 常設展や参加型企画など、上記①、②以外で観光客などがいつでも楽しめる企画 ④ 周辺商店街との連携企画 回遊性の向上や組織力強化につながるような、周辺商店街と連携した企画 ※事業効果を考慮し、履行場所は「ひやみかちマチグワー館」に限らない ※個別の商店街とコラボレーションした企画、実行委員会形式でもよい ⑤ 持ち込み企画 当該事業目的に沿うものについて、他団体による「ひやみかちマチグワー館」の利用（会場、練習場）を促進し、マチグワー館を有効活用する企画 ア）他事業等、多くの集客が見込まれる企画 イ）サークル活動の発表等、対象者は限られるが集客が見込まれるもの ※対象事業については那覇市と調整し、受託事業者にて実施する ※無料貸与であるが、入場料の発生しない企画にかぎる (3) 広報業務 実施企画を効果的に広報し、周辺事業者への周知および利用者、新規客等へ、ひやみかちマチグワー館の周知をすること ① 企画ごとのPR 最低限のイベントPRとして、チラシの制作とHPの運営を行う その他、実施事業に応じて効果的な手法を用いる。 ② 観光客へのPR 観光客にも気軽に利用してもらえるよう、PRを行う ③ マチグワー館のPR マチグワー館の認知度が上がるPRを行う (4) 業務管理等 ① 効果検証について 来場者や、周辺商店街等へのアンケートやヒアリングなどを行い、事業の評価をし、課題などを整理する。 ② スケジュール等の管理 ③ 報告書の提出

出典：委託業務仕様書