

第4章 施設の状況と評価

I 牧志公設市場（衣料部） 施設の状況と評価

1 施設状況

(1) 施設の状況

NO	項目	内容	
1	土地・建物 基礎情報	都市計画	商業地域、準防火地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
		敷地面積	644.6 m ²
		建築面積	579.0 m ² （建ぺい率 89.8%※） ※角地緩和（建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号）適用
		床面積	1,162.1 m ² （容積率 180.3%）
		階数	2 階（一部 3 階）
		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
		建築年	昭和 57 年 4 月（開設：昭和 23 年 4 月（69 年目））
2	土地	所有者	民有地
3		使用形態	賃貸借契約による。期間：平成 4 年から平成 33 年度まで ※契約満了後、建物は土地賃貸人に有償譲渡する旨を設定
4		所有者	那覇市（市有物件）
5	建物	建屋状況	新耐震基準、築 35 年、大規模修繕、耐震補強なし 1 階部は、周辺通りから段差なし 2 階部は、通路部と各部屋に段差なし。ただし、アクセス方法が 昇り用エスカレーターと階段のみ、バリアフリー未対応
6		設備状況	老朽化した設備の随時修繕を実施
7	維持管理	管理経費	施設の老朽化のため修繕費が近年増加傾向にある。
8		収支状況	支出が大きく上回る（収入：支出＝3：10）

(2) 市場の状況

NO	項目	内容	
1	施設目的と位置	市民の日常生活に必要な「衣料品」をいつでも、安心・安全に購入できる公設の市場として位置付けている。 1 階 2 階を対象としているが、空き小間の増加により現在は 1 階のみ	
2	来客	人数	来客数は、平日・休日ともに 5 人未満が最も多い 来訪回数は 10 回以上が約 80% 来訪頻度は、週 1 以上訪れる人が約 49%
3		属性	客層は、県内（市内・市外）の中高齢の女性を中心
4		意向	施設利用者の総合満足度は約 81%と高い
5	市場 事業者	事業者数	使用小間数/全小間数（64/107） 空小間数 43（空き小間率約 40%） 事業者数 19 人
6		属性	入居年数 40 年以上が約 6 割、名義人年齢は 65 歳以上が 94%
7		意向	施設使用者の約 9 割が事業継続意向を持っている。
8	売上等	売上	月平均売上 20 万円未満が約 76%
9		管理収支	本施設の収入は、小間使用料のみとなっている。 平成 22 年～平成 28 年度の年平均負担割合※は、約 37% ※支出に対する徴収使用料の割合

(3) ひやみかちマチグラー館の状況

NO	項目	内容	
1	施設目的と位置	衣料部の空き小間を活用し、マチグラー周辺地域への集客を目的とした市が実施するイベント等による賑わい創出 衣料部2階スペース	
2	利用者	人数	平成28年度は63,469人/9ヶ月、7,052人/月、266人/日
3		属性	利用者は、中高年の割合が高い 地元客約87%、国内観光客約11%、海外観光客約2%
4	事業費等	入場料	無料
5		経費等	平成23～28年度は平均約3,600万円/年、29年度は約800万円 7年間で2億円余を投じて賑わい創出を実施してきたが、事業の自走化に至っていない。

(4) 衣料部トイレの状況

NO	項目	内容	
1	施設目的と位置	市場利用者及び市場事業者の使用に供するため。 衣料部2階スペース	
2	利用者	人数	1,133人/週(6/9～16)、162人/日(6/9～16) 12時～17時台の各時間帯の利用が多い
3		属性	男性：女性＝3：7 50代～70代が17.2%～31.4%と多い 市場及び周辺事業者約68%、地元客約26%、観光客約6%
4	意向	周辺通り会からは、高齢者等への配慮として1階への設置を希望する意見もあった。	

(5) 施設の評価

1) 財産等について

土地・建物の所有者は、敷地が民間所有、建物が市有財産となっている。敷地等となる土地は30年間の賃貸借契約を締結しており、平成33年度末に期間が満了となる。

当該土地の賃貸借料は年23,921,712円、30年間で使用料として約7億1,700万円の費用を負担することになる。また、当該契約では、賃貸借期間満了後は建物を土地賃貸人に有償譲渡することが定められている。

なお、賃貸借期間満了後に当該土地を活用した市場機能の継続を検討する場合には、これまでの経費充当分も念頭に入れた検討が必要であり、土地所有者の意向確認などを踏まえて進めなければならない。

2) 建物

衣料部の敷地は整形地であり、歩行者専用道路の指定を受けている十分な幅員の確保された接道面を有している。

現施設は、築35年になるが新耐震基準で整備されており、形状も矩形であるため用途変更等への対応が可能である。

一方、これまでに大規模修繕や耐震性の確保状況に関する調査が実施されていないため、今後の施設利用の際は、建物の健全度を把握する必要がある。

また、現施設はバリアフリー対応となっておらず、2階部分の利用を進める場合には昇降機の整備や案内誘導に係る検討が必要である。

施設の維持管理としては、直近の7年間(平成22年度～平成28年度)で約1,567万円の修繕実績となっており、今後、老朽化の進行に伴い、さらなる費用増が想定される。

3) 設備

築 35 年を経過した建物であるため、付帯設備は劣化が進んでおり、随時修繕を余儀なくされている。

エスカレーター修繕については、直近の 7 年間（平成 22 年度～平成 28 年度）で計 7 回実施されており、総額は約 1,050 万円となっている。（設備合計で平成 22～28 年度実績は約 1,567 万円）

4) 使用料等

小間については、年々空き小間の増加が顕著となっているため、収入増は見込めない。これまでの収支バランスは、施設維持管理の支出が使用料収入を大きく上回る状況が続いているため、市場機能の継続や規模等のバランス等を検討する必要がある。

なお、収入：支出の比率については、概ね 3：10 となっている。

2 機能評価

(1) 市場機能の評価

1) 施設目的との整合性

公設市場は、市民が日常生活に必要な食料品や雑貨等をいつでも、安心・安全に購入できる市場として那覇市が設置し、管理している施設である。

現在の牧志公設市場（衣料部）で取り扱われている商品は、日常生活に必要な品目ではなく、冠婚葬祭や琉球舞踊等において用いられる呉服や伝統工芸品、装飾品が主となっており、取扱品の変化と公設市場としての機能検討が必要である。

2) 来客者

来客者は、来訪回数 10 回以上や週 1 回以上訪問といったリピーターが多く、地元客の訪問が少ないマチグラーへの地元客誘客に貢献している。

その一方で、各店舗の 1 日当り来客数 5 人未満が平日約 41%、休日約 59%と来客数が少なく、また、観光客や若年層の来客も少なく閑散とした景況は否めない。

中高齢の女性が中心でリピーターが多いのは事実として、買い物実績となる月平均売上 20 万円未満の事業者が多数を占めていることから、今後も来客者の消費傾向として高い増加は望めない。

3) 市場事業者

衣料部の空き小間が全体の約 40%と利用率が低い状況にある。また、約 9 割の事業者が事業継続の意向を示すものの、65 歳以上の使用者（許可事業者）が約 94%となっていることから、今後長くない期間に事業者の減少が想定される。

4) 売上等

売上については、月平均売上が 20 万円未満の事業者が約 76%となっており、経営が厳しく従業員確保も難しい状況にある。

また、「受益者負担の適正化（使用料の見直し）に関する指針（平成 29 年 8 月）」における施設の性質別分類と負担割合において、本施設は「第 4 分類枠：選択的・私益的サービス」に位置づけられており、受益者負担割合は、70～100%が望ましいとされているが、使用者の負担割合は、平成 22 年度～平成 28 年度平均で約 37%となっているため、これらの是正策の検討が必要となっている。

(2) ひやみかちマチグワー館機能の評価

1) 施設目的との整合性

ひやみかちマチグワー館は、マチグワー周辺地域において、地元客や観光客を対象に集客が見込まれる企画を実施し、当該地域の賑わいを創出することを事業目的としている。

これまでの実績として、継続した利用者数の増加がみられ、地元客の訪問が少ないマチグワーエリアへの地元客誘客に貢献している。

2) 利用者

利用者は、平成 28 年度の実績で約 6.6 万人となっており、事業を開始した平成 23 年度（約 1.5 万人）から平成 28 年度にかけて増加の傾向となっている。

利用者属性は、地元客約 87%、国内観光客約 11%、海外観光客約 2%と地元客が大多数を占めている。また、年齢別にみると、利用者の約半数が中高年（45 歳以上）となっており、青年（15～24 歳）及び壮年（25～44 歳）の利用は少ない。

3) 費用対効果

ひやみかちマチグワー館で実施する事業は「マチグワーのにぎわい事業」として、平成 23 年度当初、緊急雇用対策事業補助金を活用した事業としてスタートした。これを、沖縄振興特別推進交付金を活用して引き継ぎ、平成 29 年度まで実施してきた。

これまでに 2 億円余を投じてマチグワーの賑わい創出を推進してきたが、入場料徴収や広告収入等の財源確保が進まず、事業の自走化が困難な状況となっている。

結果としてこれまで経常的に多額の公費投入により事業が進められており、マチグワーの賑わい創出による反射的利益を享受する周辺事業者や商店街等が主体となって進める事業への転換がなされていない。

なお、本施設周辺に類似する施設として、那覇市ぶんかテンプス館（指定管理施設）があり、一定の収益を確保した施設運営ができています。

(3) 衣料部トイレ機能の評価

1) 施設目的との整合性

トイレは、市場利用者及び市場事業者の使用に供するために設置している。また、那覇市福祉のまちづくり条例施行規則において、本施設が特定生活関連施設（百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗のうち、床面積の合計が 200 m²以上のもの）に位置づけられることから、設置者は、当該既存施設を整備基準に適合させるよう努めなければならない。

なお、当該トイレは本施設の 2 階に設置されていることから不便さは感じられるが、開館時間帯は概ね利用されている。

2) 利用者

利用実態調査により、1 日当たり 162 人程度の利用があることが把握された。

利用者の属性は、市場及び周辺事業者約 68%、地元客約 26%、観光客約 6%と雑貨部のトイレに比べ観光客利用が少ないものの、開館時間帯は概ね利用されている。しかし、利用者属性に偏りがあり、地元客や観光客の利用が少ないことから、トイレ位置の案内等が不足していることが考えられる。

なお、周辺通り会から現在のトイレは 2 階にあるため、高齢者の階段での移動に配慮し、1 階にもトイレの設置を希望する意見がある。

Ⅱ 牧志公設市場（雑貨部） 施設の状況と評価

1 施設状況

(1) 施設の状況

NO	項目		内容
1	土地建物 基礎情報	都市計画	商業地域、準防火地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
		敷地面積	444.1 m ²
		建築面積	371.0 m ² （建ぺい率 83.5%※） ※角地緩和（建築基準法第 53 条 3 項 2 号）適用
		床面積	713.4 m ² （容積率 160.6%）
		階数	2 階
		建築概要	鉄骨造、ALC 板タテ貼り、リジン吹付
		建築年	昭和 57 年 4 月（開設：昭和 23 年 4 月（69 年目））
2	土地	所有者	民有地
3		使用形態	賃貸借契約による。期間：平成 4 年から平成 33 年度まで ※契約満了後、建物は土地賃貸人に有償譲渡する旨を設定
4	建物	所有者	那覇市（市有物件）
5		建屋状況	新耐震基準、築 35 年、大規模修繕、耐震補強なし 1 階部は、周辺通りから段差なし 2 階部は、通路部と各部屋に段差なし。ただし、アクセス方法が 階段のみであり、バリアフリー未対応
6		設備状況	設備等の劣化を受け、随時修繕を実施
7	維持管理	維持管理	修繕費は横ばい（平成 28 年度実績：約 48 万円）
8		収支状況	支出が大きく上回る（収入：支出＝3：10）

(2) 市場の状況

NO	項目		内容
1	施設目的と位置		市民の日常生活に必要な「雑貨等」をいつでも、安心・安全に購入できる公設の市場として位置付けている。 1 階のみ
2	来客	人数	来客数は、平日 5 人未満、休日 20 人以上が最も多い 来訪回数は 10 回以上が約 80% 来訪頻度は、週 1 以上訪れる人が約 34.5%
3		属性	客層は、県内（市内・市外）の中高齢の女性を中心
4		意向	施設利用者の総合満足度は 75.5%と高い
5	市場 事業者	事業者数	使用小間数/全小間数（53/80） 空小間数 27（空き小間率約 34%） 事業者数 18 人
6		属性	入居年数 40 年以上が約 2 割 名義人年齢は 65 歳以上が 55.6%
7		意向	施設使用者の約 9 割が事業継続意向を持っている。
8	売上等	売上	月平均売上 20 万円未満が約 71%
9		管理収支	本施設の収入は、小間使用料のみとなっている。 平成 22 年～平成 28 年度の平均的な負担割合※は、約 30% ※支出に対する徴収使用料の割合

(3) ゆっくりの状況

NO	項目	内容
1	施設目的と位置	マチグラーを訪れる障がい者、高齢者等のための多目的トイレや乳幼児のための授乳室を設け、安心して買い物や散策のできる環境づくりのための案内所を備えた施設として整備 雑貨部1階
2	利用者	人数
3		属性
4		内容
5	維持管理	経費

平成28年度の利用者数は20,377人/年、1,698人/月、56人/日
 利用年代は、60歳未満が約7割
 地元客約50%、国内観光客約30%、海外観光客約20%
 利用内容は、トイレ利用が約4割、観光案内が約2割
 施設管理業務委託費：約630万円/年（平成28年度）
 弱者用トイレ、授乳室等ゴミ回収費用：約5.4万円/年

(4) 商人塾の状況

NO	項目	内容
1	施設目的と位置	商業の活性化と地域経済の振興を図るために設置。 雑貨部2階スペース
2	利用者	人数
3		属性
4		意向

平成28年度の利用件数215件、利用者数5,101人
 （平成15年～平成28年度平均：利用件数307件、6,666人）
 統計データのある平成15年度以降、利用件数、利用者数は減少傾向
 本市内の事業者：1.0% 産業経済団体：35.6%
 関係行政機関：10.9% その他※：52.5%
 ※観光協会、沖縄観光コンベンションビューロー、NPO法人、サークル等、自治会、その他
 研修会、講習会等：12.8%
 各種相談並びに情報の収集及び提供：1.0%
 展示、研修、研究、会議等：52.2%
 その他：34.0%
 ※周辺通り会では会合を商人塾で実施するなど定期的な利用がある。また、利用促進のための貸出手続き簡素化や使用料を設定し一般市民へ貸出す等の提案あり。

(5) トイレの状況

NO	項目	内容
1	施設目的と位置	市場利用者、商人塾利用者及び市場事業者の使用に供するため。 雑貨部2階スペース
2	利用者	人数
3		属性
4		意向

1,672人/週（6/9～16）、239人/日（6/9～16）
 12時～18時台の各時間帯の利用が多い
 男性：女性＝5：5
 20代～60代の広い年代に分布（13.2%～20.9%）
 市場及び周辺事業者約31%、地元客約36%、観光客約33%
 高齢者等への配慮として1階への設置を希望する意見もあった。

(6) 施設の評価

1) 財産等について

衣料部と同じく土地・建物の所有者は、敷地が民間所有、建物が市有財産となっている。敷地については、衣料部で示した土地賃貸借契約の範囲に入っており、平成 33 年度末に賃貸借期間が満了する。

なお、賃貸借期間満了後に当該土地を活用した市場機能の継続を検討する場合には、これまでの経費充当分も念頭に入れた検討が必要であり、土地所有者の意向確認などを踏まえて進めなければならない。

2) 建物

雑貨部の敷地は整形地であり、歩行者専用道路の指定を受けている十分な幅員の確保された接道面を有している。

現施設は、築 35 年になるが新耐震基準で整備されており、形状も矩形であるため用途変更等へ対応が可能である。

一方、これまでに大規模修繕や耐震性の確保状況に関する調査が実施されていないため、今後の施設利用する際は、建物の健全度を把握する必要がある。

また、現施設は、バリアフリー対応となっておらず、2 階部分の利用を進める場合には昇降機の整備や案内誘導に係る検討が必要である。

施設の維持管理としては、直近の 7 年間（平成 22～平成 28 年度）で約 453 万円の修繕実績となっている。現時点では修繕経費は横ばいだが、老朽化の進行に伴ってさらなる費用増が想定される。

3) 設備

築 35 年を経過した建物であるため、付帯設備は劣化が進んでおり、随時修繕を余儀なくされている。

4) 使用料等

小間については、比較的短期間での入れ替えも多いことから収入増は見込めない。これまでの収支バランスは、施設維持管理の支出が使用料収入を大きく上回る状況が続いているため、市場機能の継続や規模等のバランス等を検討する必要がある。

なお、収入：支出の比率については、概ね 3：10 となっている。

2 機能評価

(1) 市場機能の評価

1) 施設目的との整合性

公設市場は、市民が日常生活に必要な食料品や雑貨等をいつでも、安心・安全に購入できる市場として那覇市が設置し、管理している施設である。

現在の牧志公設市場（雑貨部）で取り扱われている商品は、日常生活に必要な品目ではなく、マチグワー周辺等において流通している小物販売や化粧品が主となっており、取扱品の変化と公設市場としての機能検討が必要である。

2) 来客者

来客者は、来訪回数 10 回以上や週 1 回以上訪問といったリピーターが多く、地元客の訪問が少ないマチグワーへの地元客誘客に貢献している。

その一方で、各店舗の1日当り来客数5人未満が平日約35%、休日約40%と来客数が少なく、また、観光客や若年層の来客も少なく閑散とした現況は否めない。

中高齢の女性が中心でリピーターが多いのは事実として、買い物実績となる月平均売上20万円未満の事業者が多数を占めていることから、今後も来客者の消費傾向として高い増加は望めない。

3) 市場事業者

雑貨部の空き小間が全体の約34%と利用率が低い状況にある。また、約9割の事業者が事業継続の意向を示すものの、65歳以上の使用者（許可事業者）が約56%となっていることから、今後長くない期間に事業者の減少が想定される。

4) 売上等

売上については、月平均売上が20万円未満の事業者が約71%となっており、経営が厳しく従業員確保も難しい状況にある。

また、「受益者負担の適正化（使用料の見直し）に関する指針（平成29年8月）」における施設の性質別分類と負担割合において、本施設は「第4分類枠：選択的・私益的サービス」に位置づけられており、受益者負担割合は、70～100%が望ましいとされているが、使用者の負担割合は、平成22年度～平成28年度平均で約30%となっているため、これらの是正策の検討が必要になっている。

(2) ゆっくりの機能の評価

1) 施設目的との整合性

ゆっくりは、マチグラーを訪れる障がい者等が安心して買い物や散歩のできる環境づくりのための案内所を備えた施設として、沖縄振興特別推進交付金を活用して整備したものである。

平和通り中心部分に位置する公設市場雑貨部の空き小間対策のひとつとしての施設活用は、当該案内所の整備は有効なものと評価できる。また、周辺通り会からは情報発信施設として認知が進み、集客等の効果も評価されている。

利用状況は、当初に想定した全年代の利用及びトイレ提供が実施できており、また、近年では観光案内利用も増加しており、設置目的に即した運営が行われているものと評価できる。

2) 利用者

施設利用者は、平成28年度の実績で約2万人（1,698人/月、56人/日）となっており、事業を開始した平成26年度の実績約1.6万人に対して約1.3倍の増加傾向となっている。

また、利用者属性は、地元客約50%、国内観光客約30%、海外観光客約20%となっている。

今後はさらなる広報活動と情報提供機能の拡充及び収益モデルなどの導入検討が必要である。

3) 費用対効果

施設の運営・管理に係る委託費は、約630万円/年（平成26年度～平成28年度平均）となっており、利用者1人当たり約280円程度の費用となっている。今後は情報提供の強化とともに広告収入等の収益モデルを導入するなど費用対効果の向上が必要である。

(3) 商人塾の機能評価

1) 施設目的との整合性

商人塾は、本市における商業の活性化と地域経済の振興を図ることを目的に設置している。

利用状況を見ると、本来の事業対象者（本市内の事業者、産業経済団体、関係行政機関）以外の利用が約 53%、また、事業対象以外の利用（地域活動等）が約 34%となっており、設置目的と合致しない利用がみられるものの、付近に会議等ができる施設が少ない地域であることから、事業者や地域住民の活動拠点として有効に機能しているとも評価できる。

2) 利用者

施設利用者は、平成 28 年度の実績で約 5,101 人となっており、統計データを取り始めた平成 15 年度から平成 28 年度の推移をみると減少傾向となっている。また、貸出期間 359 日（12/29～1/3 のみ休館日）のうち、平成 28 年度の開催件数は 215 件、利用率は約 59.9%となっている。

なお、平成 28 年度の利用者属性は、本市内の事業者 1.0%、産業経済団体 35.6%、関係行政機関 10.9%、その他 52.5%となっており、設立当初の想定に合致していない利用者属性（観光協会、沖縄観光コンベンションビューロー、NPO 法人、サークル等、自治会、その他）による利用が大半を占めている。

(4) 雑貨部トイレ機能の評価

1) 施設目的との整合性

雑貨部トイレは、市場利用者及び市場事業者等の使用に供するために設置している。また、那覇市福祉のまちづくり条例施行規則において、本施設は特定生活関連施設（百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗のうち、床面積の合計が 200 m²以上のもの）に位置づけられることから、設置者は、当該既存施設を整備基準に適合させるよう努めなければならない。

なお、当該トイレは本施設の 2 階に設置されていることから不便さは感じられるが、開館時間帯は概ね利用されている。

2) 利用者に関する事項

利用実態調査により、1 日当たり 239 人程度の利用があることが把握された。

利用者属性は、市場及び周辺事業者約 31%、地元客約 36%、観光客約 33%と各属性で同程度の利用がみられ、満遍なく利用されていると評価できる。

なお、周辺通り会から現在のトイレは 2 階にあるため、高齢者の階段での移動に配慮し、1 階にもトイレの設置を希望する意見があった。