

第6章 課題整理と今後の方向性

I 課題整理

1 施設について

- (1) 土地の賃貸借契約期間 30 年の満了（平成 33 年度末）が迫っていること。
- (2) 当該賃貸借期間満了後に建物の有償譲渡が定められていること。
- (3) 建物が築 35 年を経過しており、躯体及び設備の劣化による修繕など経費増加が想定されること。
- (4) 現施設を賃貸借期間満了後の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（総賃貸借料：約 7 億 1,700 万円）を念頭に入れた検討が必要であること。
- (5) 現施設を今後も継続利用する場合は、耐震簡易診断等を行い、健全度・老朽度合を確認する必要があり、加えてバリアフリー対応など進めていく必要があること。
- (6) 施設管理上の収支について、支出（維持管理費）が収入（使用料収入）を大きく上回る状況が続いており、受益者負担の原則からは是正方針の検討が必要となっていること。
- (7) 衣料部・雑貨部の空き小間対策のひとつとして、他の用途への施設活用がなされていること。

2 衣料部・雑貨部の市場機能について

- (1) 市場使用率が衣料部約 60%、雑貨部約 66%となっており、空き小間が多いこと。
- (2) 現在の衣料部・雑貨部で取り扱われている商品が、施設設置目的とする日常生活に必要な品目の提供から変化してきており、本来の施設目的を果たしているといえない状況となっていること。
- (3) 衣料部・雑貨部ともに地元客のリピーターが多いものの平均来客数は極めて少なく、月平均売上が 20 万円未満の事業者が約 7～8 割を占めていること。
- (4) 市場許可事業者の高齢化が進んでおり、今後多数の入替え（廃業含む）が発生することが想定されること。

3 その他の機能について

- (1) ひやみかちマチグラー館
 - 1) にぎわい創出を目的に設置され、事業開始から来場者数は増加しており一定の評価を得ているものの、これまで投じた 2 億円余の公費充当から今後の事業継続について課題があること。
 - 2) 入場料収入など収益性を確保する取り組みの検討を進めてきたが、集客課題から実施まで至っていないこと。
 - 3) 周辺に類似する施設として、那覇市ぶんかテンブス館（指定管理施設）が一定の収益を確保しつつ施設機能を代替できていること。
 - 4) マチグラ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的な事業実施を求められること。
- (2) ゆっくる
 - 1) 事業開始から利用者数は増加しているものの、さらなる広報強化が求められること。
 - 2) 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して費用対効果の向上が求められること。
- (3) 商人塾
 - 1) 事業開始から利用者数は減少傾向にあること。
 - 2) 設置目的と一致しない利用状況がみられること。

(4) 衣料部・雑貨部の施設トイレ

- 1) 衣料部・雑貨部ともに2階に設置されており、高齢者等が利用に不便を感じていること。

4 有識者意見として

(1) 社会政策等

- 1) 弱小かつ高齢の小売業者を保護するという社会政策を行政はどう見るのか。
- 2) 公共施設として税金で賄われている施設である以上、収支の観点からの評価が重要。
- 3) 市場事業者への事業承継の対応が求められる。
- 4) 市場機能として稼げる業種を入れることやアートやアパレルの職人がここで商売して稼げるように育てる部分も必要。
- 5) 女性の働く場の提供という視点が抜けているのではないか。
- 6) 公共空間の有効利用として、NPO等と連携した教育や居場所の提供も考えられないか。

(2) 市場機能の継続

- 1) 市場機能の必要性の可否を判断の後、現施設の活用の判断を行うべきである
- 2) 公設市場としての役割は終え、高齢者の生きがいや居場所づくりとして機能している。
- 3) 市場機能の継続は、まちづくりの観点から評価する必要がある。
- 4) EC（電子商取引）が発達してきている状況においては、魅力となる「相対売り」の継続は要検討。
- 5) 相対売りは歴史性や特殊性を有しているが、今後の継続性や他の観光地からの優位性という観点からは疑問が残る。
- 6) 現状を見るにつけ空き小間が多い
- 7) 商業施設としての魅力は低下、商業機能は難しい。
- 8) 市場事業者の売上等を踏まえると、設立当初の役割は終えており、現施設は市場である必然性は薄い。
- 9) 税金で賄われている施設であるため、一定の収益を確保できる機能も確保すべき。
- 10) 時代に即した商形態への転換が求められる。
- 11) 効率的な運営を行うには、民間事業者の提案なども必要であり新たな機能を導入し再スタートすべき。
- 12) マチグラーで培われた小間文化の継承をどう考えるかも重要である。

(3) ひやみかちマチグラー館

- 1) イベント施設として必要性は理解できるが、公共施設として確保する必然性は弱い。
- 2) 現位置にある必要はなく、テンブス等周辺施設の中で集約すべき。

(4) ゆっくる

- 1) マチグラーに不足している施設の穴埋めとして機能しているが、現位置にある必要はなく、テンブス等周辺施設の中で集約すべき。
- 2) 地域の情報発信に係るハブとして機能しているが、エリアマネジメントや地域の発意を吸い上げるような機能は無く、機能強化が望まれる。

(5) 商人塾

- 1) 商人塾は、周辺通りからもアクセスがしやすく好立地であるが、地域外の方からは認知度が低い。
- 2) 会議室はテンブスにもあるため、市場施設で確保する必然性は薄い。

- 3) 周辺施設で代替可能と思われるので、必ずしも現位置にある必要はなく、テンプス等周辺施設の中で集約すべき。
- (5) 衣料部・雑貨部トイレ
 - 1) 利用者のためになっているが衛生的には魅力を欠く。
 - 2) 観光客目線で考えると利用者が入りやすい、清潔感等を確保するといった見直しが必要。
 - (6) 将来像の議論
 - 1) 衣料部・雑貨部の今後の方向性の議論は、周辺通り会等を交えた議論が必要。
 - 2) マチグワーをはじめとした地域の声を吸い上げる仕組みづくりを検討してはどうか。
 - 3) 現事業者の意向だけでなく、周辺住民や利用者等の多様な主体によるワークショップ等を通じて必要な機能を議論するべきである。
 - (7) 管理運営体制の検討
 - 1) 商業活性化は民間に任せるべき。
 - 2) 市場組合は施設の管理運営が可能な体制へ組織づくりを進める必要があり、協同組合や振興組合として法人化を図るべきである。
 - 3) 市として戦略的な施設運営を検討できる人材育成を行うべき。
 - 4) 市はマチグワー全体の方向性の調整役として、民間事業者を指導することが望ましい。
 - (8) 現敷地及び施設の有効利用
 - 1) マチグワー地域には、さいおんスクエアやテンプス館など類似した機能を提供している施設もあるため、集約を検討すべきである。
 - 2) 現敷地は、マチグワー内において立地の優位性があるため、商業機能に特化した方が望ましい。
 - 3) 地域住民の寄合場所としての利用が主となる場合、他で代替できるのではないか。
 - 4) マチグワー内における公共が使用する用地として空間の有効利用を検討すべきである。

Ⅱ 今後の方向性

1 今後の方向性の検討について

(1) 市場機能の維持継続検討と事業者意向確認について

公設市場（衣料部・雑貨部）の今後のあり方については、「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・管理する商業施設」としての機能について、当初の設置目的は果たし、現在では役割は終えているとの評価もあることから、これを含めた今後の市場機能の維持継続の検討が必要となっている。

現在の市場事業者は、事業継続意向が約9割となっているものの、許可事業者の高齢化が進んでおり、今後市場事業者の多数の入替え等が発生することが想定される。そのため、市場事業者の交代や業態の変化等を見越した検討が必要である。

また、現在の牧志公設市場（衣料部・雑貨部）の適切な維持に係る費用負担積算について、市場事業者に対して受益者負担の原則を詳細に提示し理解を得つつ、今後の事業継続意向を確認する必要がある。

(2) 市場機能の維持継続における管理運営のあり方について

現在の施設を継続利用する場合や集約・複合化する場合は、効率的かつ計画的な施設管理を行うため、管理運営のあり方を検討する必要がある。

現在の施設管理の収支状況を踏まえ、受益者負担の原則からの適切な施設使用料の設定と公共福祉の観点から他の施設サービスを提供する機能の選別、役割分担等を検討する必要がある。

現在の建物は、築35年が経過しているが新耐震基準で建設されているため、一定程度の耐震性を有していると考えられる。一方、これまでに耐力度調査や耐震診断が実施されておらず、現施設を継続利用する場合は、耐震簡易診断等を行い、健全度・老朽度合を確認する必要がある。

また、当該施設（衣料部・雑貨部）の敷地が民有地であることから、契約期限後の敷地の活用にかかる土地所有者の意向について確認が必要である。

なお、市ファシリティマネジメント推進方針や行動計画を踏まえ、将来における公民連携策の検討（指定管理・PFI他）も必要である。

(3) 施設の廃止となった場合の作業等について

市場機能及びその他の機能について、継続せず施設廃止となれば、これに向けた作業及び工程計画を整理するとともに、現市場事業者の市場廃止後の受入れ先等の検討を進める必要がある。

また、敷地の賃貸借契約期限後の建物譲渡に向けた作業を進める必要がある。

(4) 検討方法について

牧志公設市場（衣料部・雑貨部）の今後の方向性の検討には、現事業者の意向だけでなく、外部の有識者会や周辺事業者・市民等の意見を取り入れながら進める必要がある。

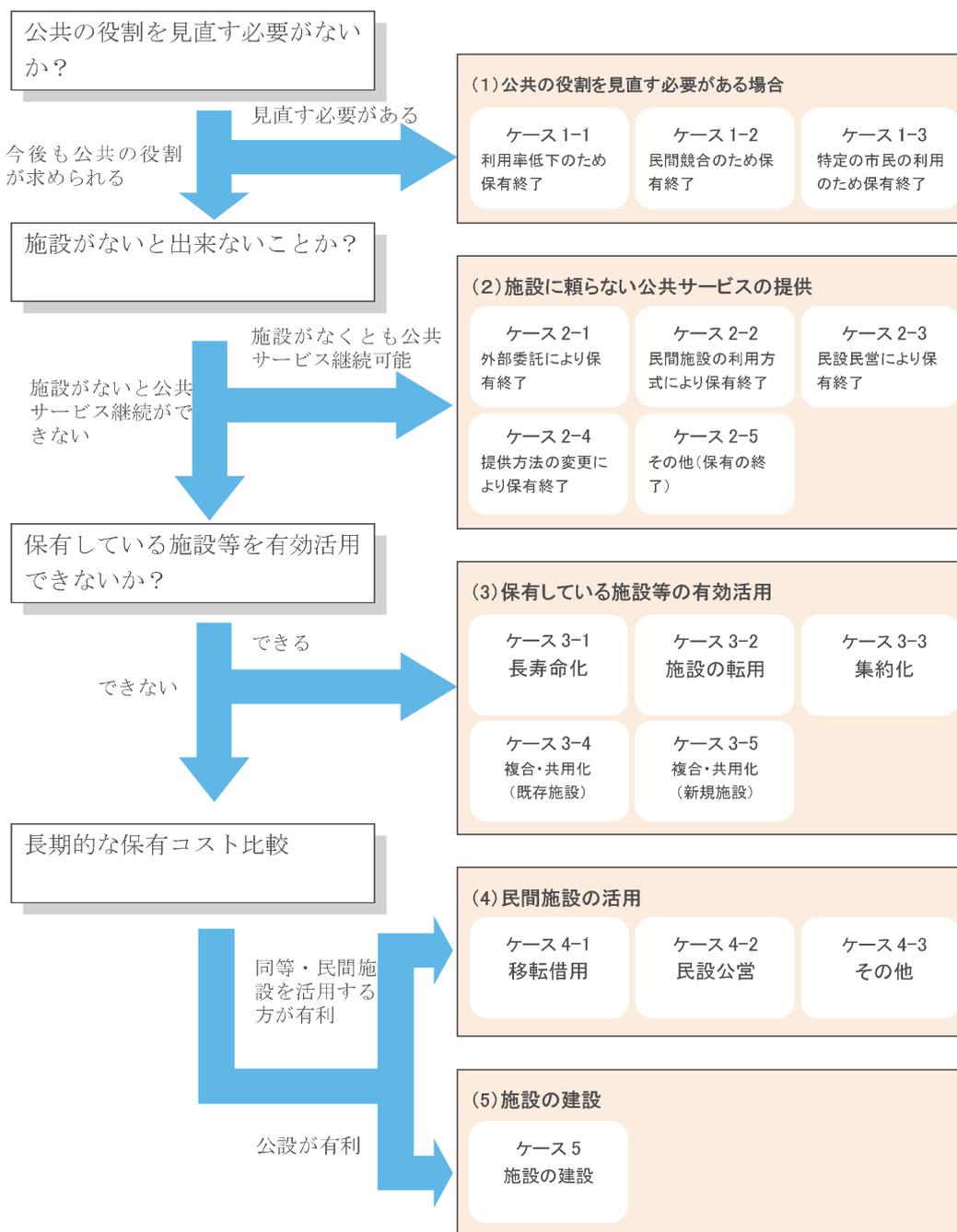
マチグラー全体の今後のあり方とあわせて議論し、必要な機能導入等の是非も含めて検討していく。

2 検討の前提について

(1) 那覇市ファシリティマネジメントの整合性確保について

衣料部・雑貨部の今後の方向性を検討する際の前提として、本市の公共施設の管理運営にかかる上位計画である「ファシリティマネジメント推進方針」及び「ファシリティマネジメント行動計画-施設総量の縮減編-」に基づき進めるものとする。

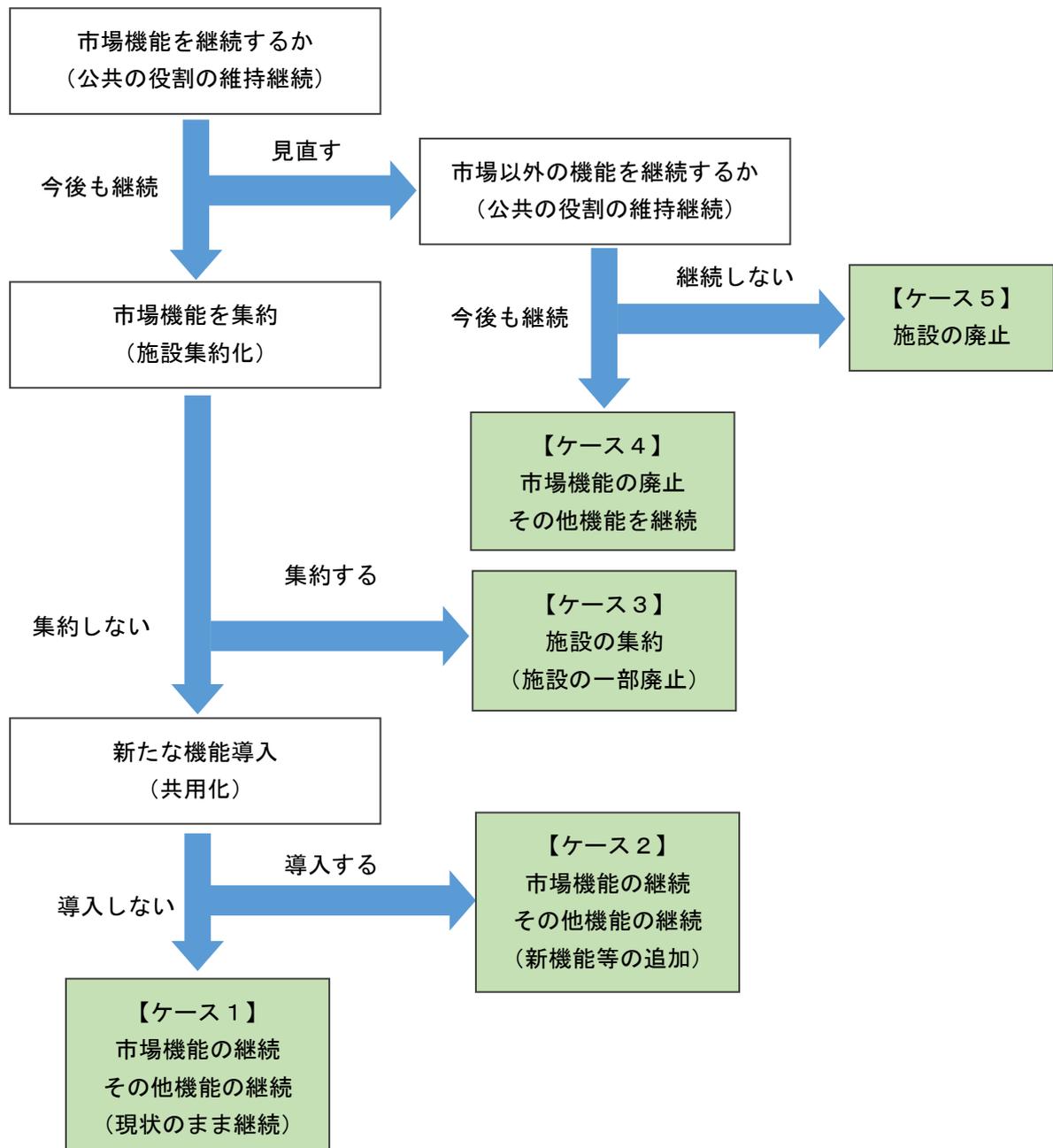
なお、基本的な検討フローは、下図の「今後の公共施設のあり方フローチャート」を参考に進める。



(出典：ファシリティマネジメント行動計画-施設総量の縮減編-)

(2) 検討フロー例

前項のフローチャートを踏まえ、市場機能の継続の有無を中心に下図の考え方で進めて、方向性を5ケース想定した。



3 想定ケースの概要

ケース		概要
ケース 1	市場機能の継続 その他機能の継続 (現状のまま継続)	<ul style="list-style-type: none">・衣料部・雑貨部の現施設機能を維持し施設を継続使用する。・施設については長寿命化を図るとともに他市先進事例を参考とした活性化策や商業者支援策を実施し、公設の商業施設としての適切な維持管理を行っていく。
ケース 2	市場機能の継続 その他機能の継続 (新機能等の追加)	<ul style="list-style-type: none">・衣料部・雑貨部に別業態の導入又は新たな機能等の導入を検討し、収支の改善及び施設の有効利用を図る。・現施設については長寿命化を図る。
ケース 3	施設の集約 (施設一部廃止)	<ul style="list-style-type: none">・衣料部・雑貨部を1か所に集約し、収支の改善及び施設の有効利用を図る。・利用施設は長寿命化を図る。
ケース 4	市場機能の廃止 その他機能を継続	<ul style="list-style-type: none">・衣料部・雑貨部の市場機能は設立当初の目的を達成したものと廃止するが、そのほかの一部機能については1か所に集約又は近隣の同様なサービスを提供している市有施設へ集約して適切な維持管理を行っていく。・利用施設は長寿命化を図る。
ケース 5	施設の廃止	<ul style="list-style-type: none">・衣料部・雑貨部のすべての施設機能について廃止する。

4 その他

前項の各想定ケースでは、建物の健全度、収支改善、市場機能及びその他の機能、追加機能等をはじめ、種々の検討課題を明確にして取り組んでいかなければならない。

今後の方向性を定めるにあたっては、行政の取り組みのみとせず、有識者による検討や周辺事業者及び地域住民との意見交換を行う等、市民理解を得ながら進めていくこととする。