

商店街アーケードビジョンづくり支援事業 報告書



平成 30 年 3 月
那覇市

目次

1	はじめに	1
1.1	事業目的	1
1.2	事業の位置付け	1
1.3	平和通り商店街アーケードの概要および課題	1
1.4	平和通りの位置	2
1.5	対象地域の範囲	3
2	アーケードの現況	4
2.1	店舗所有関係の状況	4
2.2	関係者意向調査（アンケート調査）	5
3	アーケードの実態把握	15
3.1	現地調査の方法	15
3.1.1	アーケード支柱および構造	15
3.1.2	側面建築物の調査	23
4	アーケードに関する関係機関へのヒアリング	25
4.1	沖縄県那覇警察署	25
4.2	那覇市消防局	26
4.3	那覇市都市計画部建築指導課	27
5	視察による先進地事例調査	28
5.1	視察先選定について	28
5.2	視察報告	28
5.2.1	セントポルタ中央町商店街	28
5.2.2	黒崎一番街（カムズー一番街）	30
5.2.3	魚町サンロード商店街	32

5.2.4	その他商店街見学など	34
6	アーケード検討委員会と意見交換会（アーケード検討会）	35
6.1	アーケード検討委員会について	35
6.1.1	これまでの経緯	35
6.2	議事録	36
	第 5 回アーケード検討委員会	36
	第 6 回アーケード検討委員会	38
	第 7 回アーケード検討委員会・中間報告	42
	第 8 回アーケード検討会	45
	第 9 回アーケード検討会	47
	第 10 回アーケード検討会	51
	第 11 回アーケード検討会	53
7	アーケード整備案の検討	56
7.1	整備案の比較評価	56
8	アーケードおよび商店街の今後の進め方と目指す姿	59
8.1	アーケードの撤去・代替案の整備スケジュールおよび商店街の目指す姿（イメージ） ..	59
8.1.1	アーケードの撤去・代替案の整備スケジュール	59
8.1.2	商店街の目指す姿（イメージ）	60
8.1.3	アーケードの代替案	63
8.1.4	高度利用について	64
8.2	今後の課題	66
8.3	次年度以降への提言	66
9	その他資料	67

1 はじめに

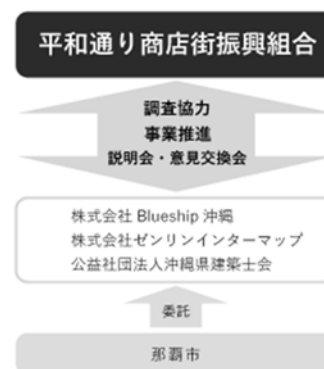
1.1 事業目的

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（以下「組合」という）や家主・地主・店子等の商店街関係者（以下「関係者」という）が主体となって取り組むビジョンづくりを支援し、具現化に繋げることを目的に本事業を実施する。

1.2 事業の位置付け

老朽化しているアーケードについて、今後どのようにすべきかを検討していくための支援と位置付け。これまでの各々の知見を集めて、平和通り商店街振興組合が自らの意思を持って決定を行い、今後の方向性を導き出せるよう支援を行っていくため、下記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にするため、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。



1.3 平和通り商店街アーケードの概要および課題

平和通り商店街のアーケードは昭和 56 年（1981 年）に約 1 億 3,000 万円の施工費用をかけ完成（全長 360m、幅員 7m）。

現在築 36 年が経過し老朽化による課題が以下生じている。

- ・雨どいのつなぎ目やテントの劣化
- ・支柱底辺部の老朽化（全 92 本）※5 本は以前補修済
→穴：7 カ所、腐食：16 カ所、サビ：23 カ所
- ・消防設備の不機能（火災時に機能しない）

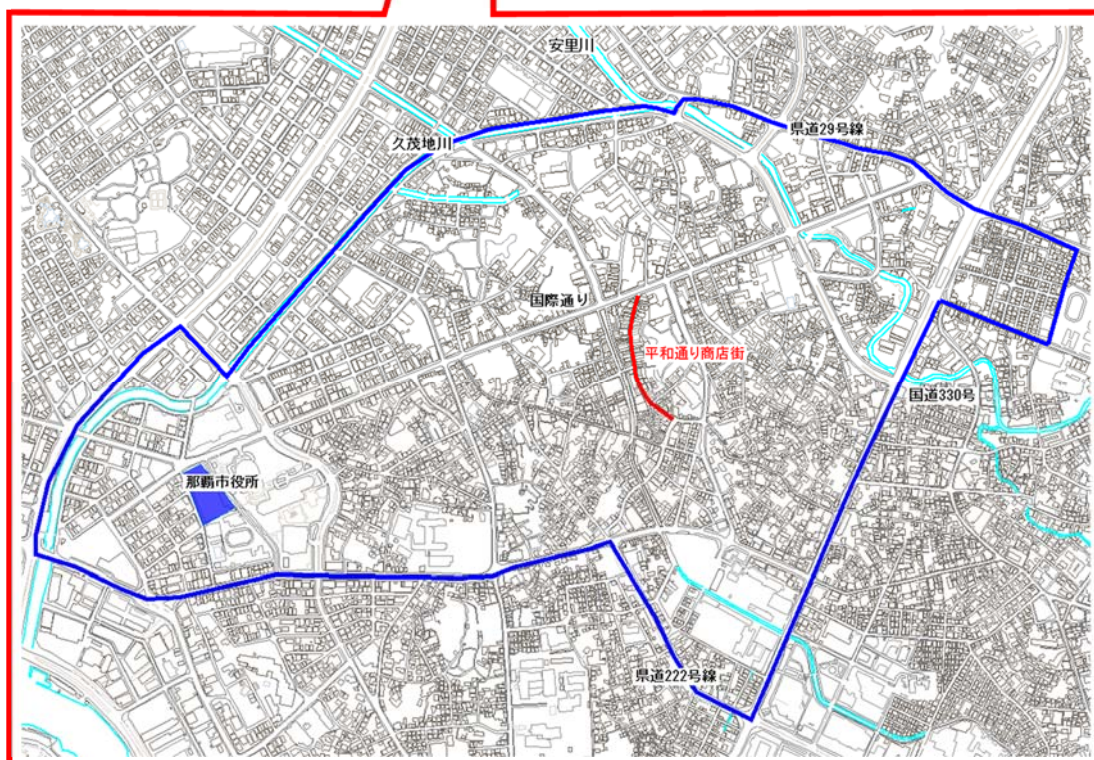
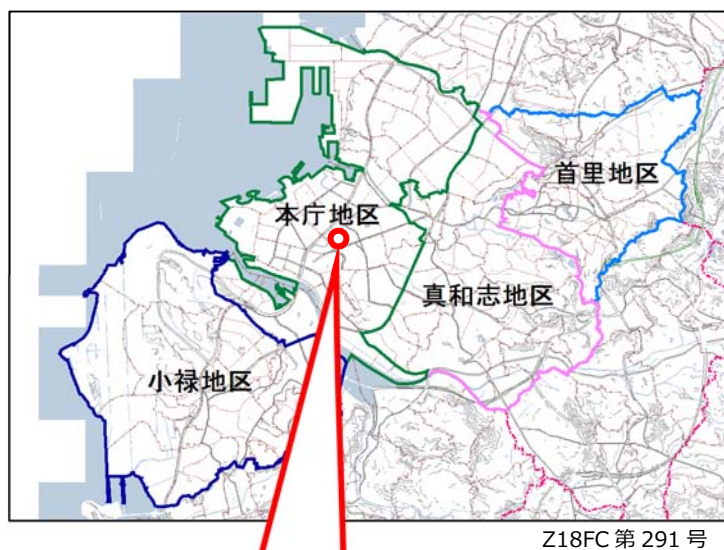
また、これまでのアーケード補修関連費用として、1999 年にテントの全面張替え（約 3 千万円）、2008 年～2014 年の関連補修費は約 410 万円（平均約 68 万円/年）となっている。

台風が原因による補修は都度発生しており、保険等によって対応しているが保険料も約 83 万円/年（保険対象：アーケード、イルミネーション）となっている。維持管理費の捻出が課題となっている。

1.4 平和通りの位置

【中心市街地】

国際通りを骨格として、区域の協会は、東は「国道 330 号」と「栄町市場商店街」、南は「県道 222 号線（真地久茂地線）」、西は「国道 58 号」、北は「久茂地川」「県道 29 号線（那覇北中城線）」で囲まれた区域。

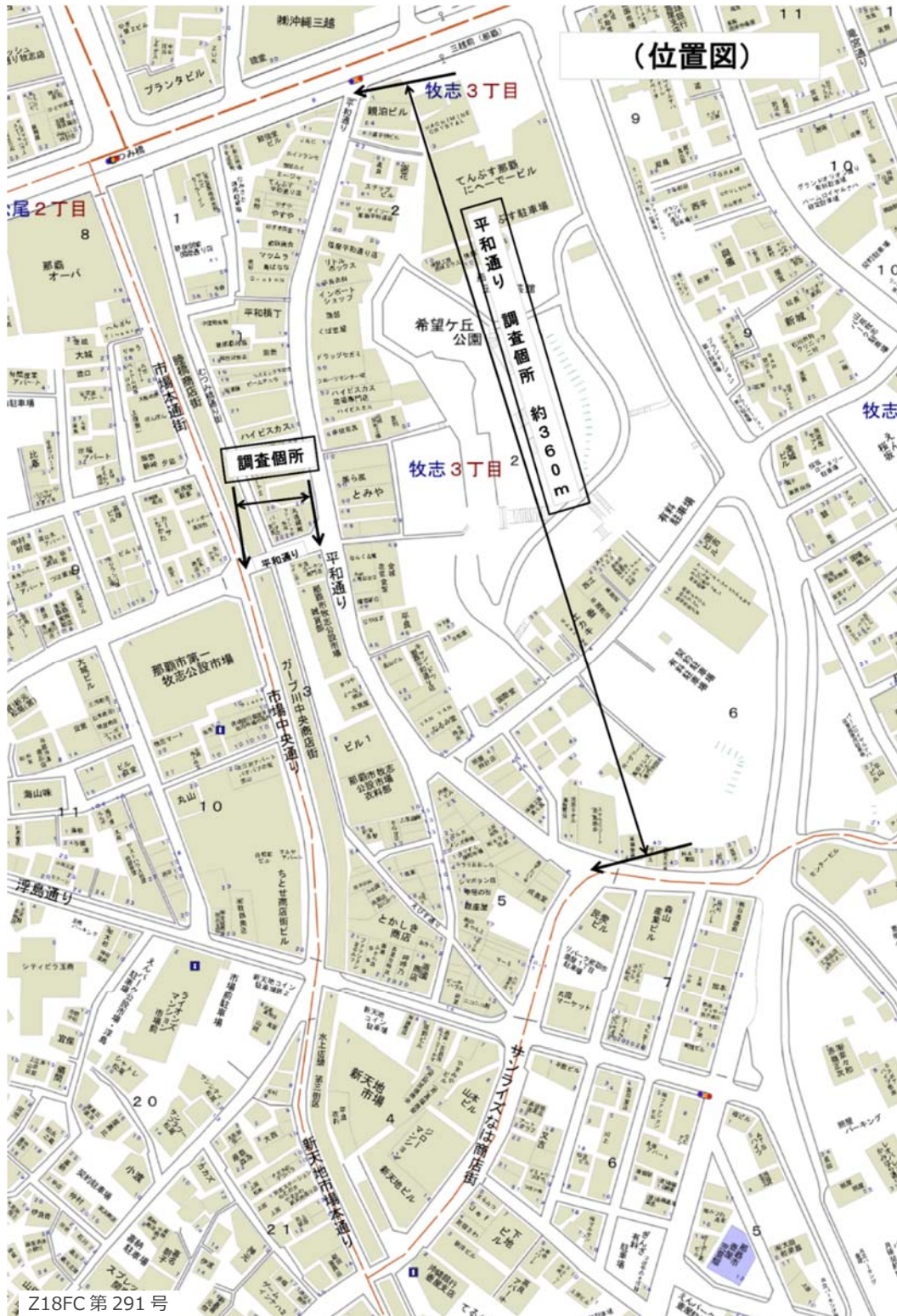


1.5 対象地域の範囲

那覇市平和通り商店街（1 箇所）

※次図「位置図」のとおり。市道壺屋牧志線、松尾東線の一部に位置する全長約 360m（第一牧志公設市場に面した約 60m は除く）。

図：那覇市平和通り位置図



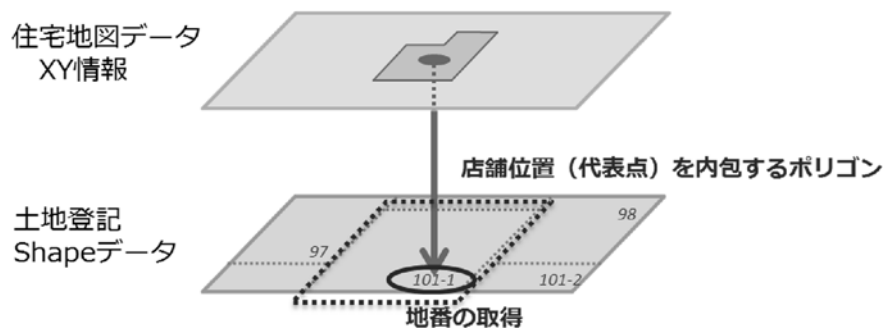
Z18FC 第 291 号

2 アーケードの現況

2.1 店舗所有関係の状況

特定までの作業フロー説明

平和通りの地図データと那覇市所有データを空間照合させ、建物に対して地番を付与する。



店舗位置で付与された地番と登記簿データの地番を文字列マッチングさせ、店舗の所有者を特定する。（台帳整備に必要な情報（所有者、家主、店子等）の抽出も同時に行う



現地調査で組合・家主・地主・店子にヒアリングを実施し、今後の課題となる基礎データを作成。

地主・家主（法務局全部事項証明）および店子（ヒアリング）のデータを地番と住所マッチングした結果、平和通りは、地主・家主・店子のそれぞれの権利関係が異なっていることが分かった。家主・地主・店子が同一の物件は、全体の約3%であった。

今後アーケード撤去等に関して、権利関係で調整に時間を要することが予想される。

2.2 関係者意向調査（アンケート調査）

アンケート実施について

アンケートは店舗、家主、地主を対象に 2017 年 8 月～12 月の期間で店舗、家主・地主別に内容を分けて実施した。

※店舗は一軒一軒訪問ヒアリングし、家主・地主は郵送によるアンケート回答受け取りにて調査を実施。

【 店舗向けのアンケート 】

		訪問日 2017 年 月 日	回答者名
1	店舗名		
2	住所	那覇市牧志	
3	電話番号		
4	業種	①お土産 ②衣料 ③食堂 ③宿泊 ④居酒屋 ⑤薬局 ⑥その他	
5	店主名前		
6	店主年齢	①10 歳代 ②20 歳代 ③30 歳代 ④40 歳代 ④50 歳代 ⑥60 歳代以上	
7	後継者	①あり ②なし	
8	組合	①加入 ②未加入 (未加入理由:)	
9	営業時間	～	
10	定休日		
11	従業員数	人	
12	トイレ	①あり(洋式・和式) ②従業員用のみ ③なし	
13	バリアフリー対応	①あり(段差なし・車いす通路等・その他) ②なし	
14	商品のはみ出し	①あり (商品・机・椅子) ②なし	
15	客層(主に)	①県民 ②観光客(およその割合: 外国人 割・ 日本人 割)	
16	客数	①平日 (人位) ②休日 (人位)	
17	客の交通手段	①徒歩 ②公共機関 ③車(レンタカー含む) ④モノレール(分かる範囲で)	
18	景気観	①良い ②悪い ③横ばい ④その他	
19	外国語表記	(看板やチラシ等) ①あり ②なし	
20	電子決済対応	①クレジットカード ②Edy ③なし ④その他	
21	WIFI 環境	①あり (繋がり状況 : 良い 悪い) ②なし	
22	宅配対応	①対応している ②対応なし	
23	店舗の特徴	※記述式	
24	店舗の課題	※記述式	

平和通りアーケードについて

- (1)アーケード設置の経緯をご存知ですか(誰が設置したか) ※記述式
- (2)アーケードの維持管理を組合が行っている事をご存知ですか ①知っている ②知らない
- (3)アーケードの老朽化について、お尋ねします ①認識している ②よくわからない
- (4)通り会のアーケードの負担金について、お尋ねします ①負担している ②負担していない
- (5)今後、アーケードをどの様にしたら良いとお考えですか ※記述式
- (6)平和通りは、公道(那覇市道)である事をご存じですか ①知っている ②知らない

平和通り会の今後について ※記述

- (1)平和通り商店街・お店の価値を高める為に努力している事が何かありますか
- (2)平和通りが将来どのようなようになってほしいですか
- (3)平和通り組合に何か意見がありますか

【 家主、地主向けのアンケート 】

訪問日 2017 年 月 日		回答者名
1	名前	
2	所在地	
3	現住所	
4	電話番号	
5	職業	
6	年齢	①10 歳代 ②20 歳代 ③30 歳代 ④40 歳代 ④50 歳代 ⑥60 歳代以上
7	建物構造	

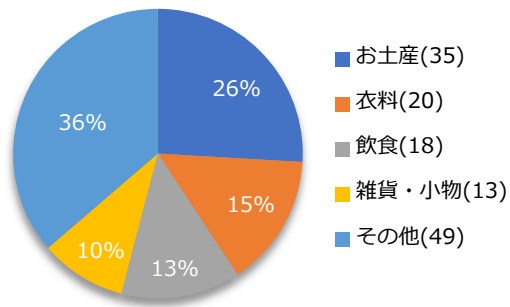
- (1)資産の価値を高めるため、考えている事がありますか？ ※記述式
- (2)平和通り商店街が将来どのようなようになってほしいですか ※記述式

【 店舗へのアンケート調査結果 】

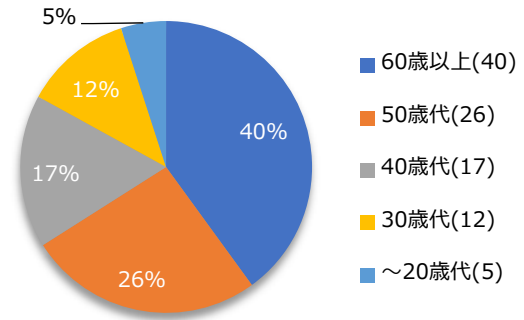
対象店舗数 133（建物数：74 棟）

回答店舗数 105 店舗回答率：79%

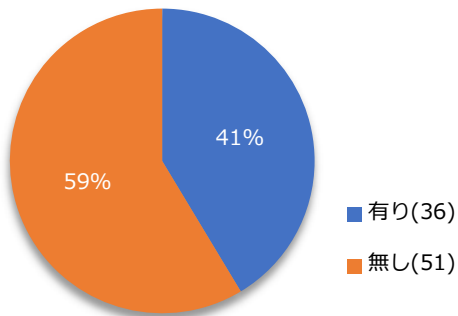
業 種



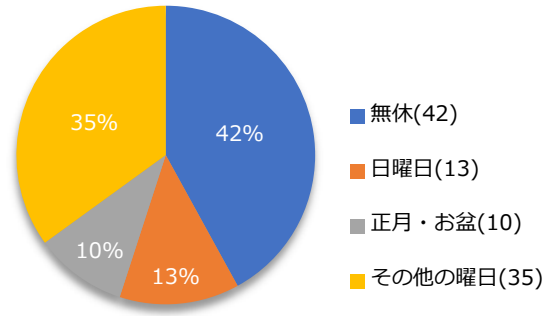
店主年齢



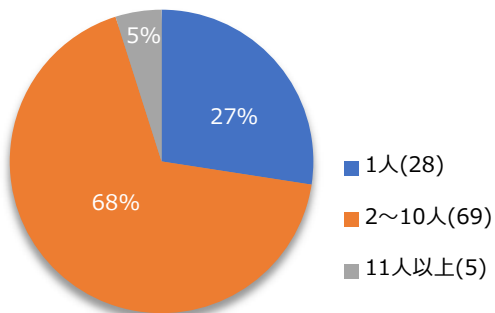
後継者



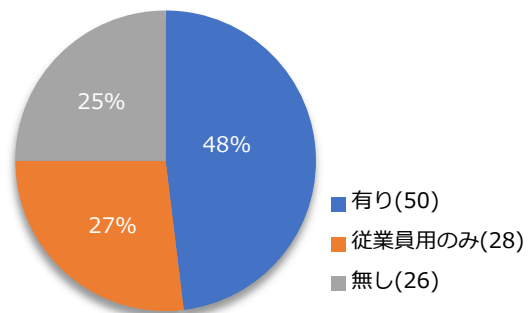
定休日



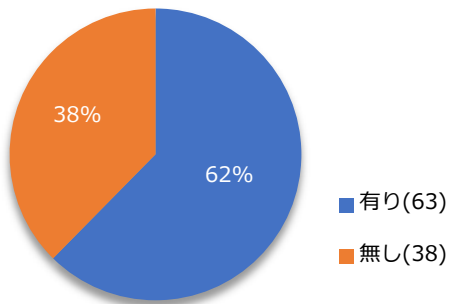
従業員数



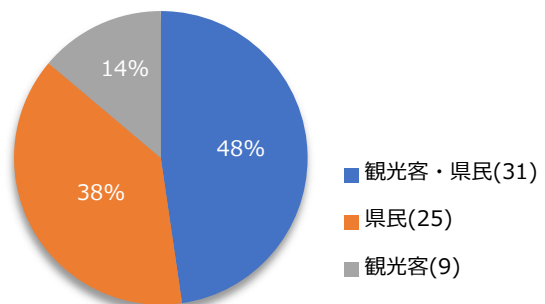
トイレの有無



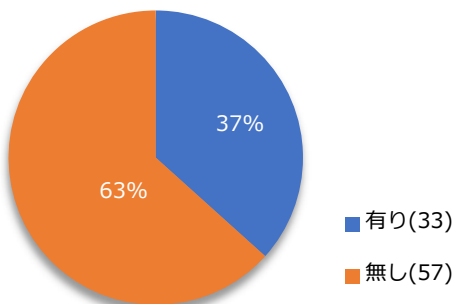
商品のはみ出し



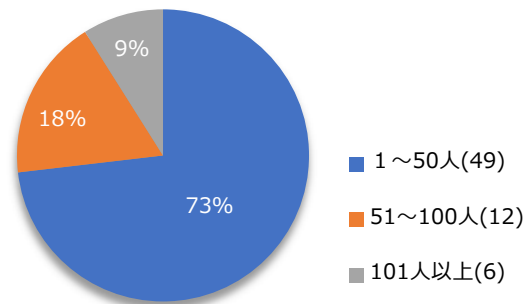
集客



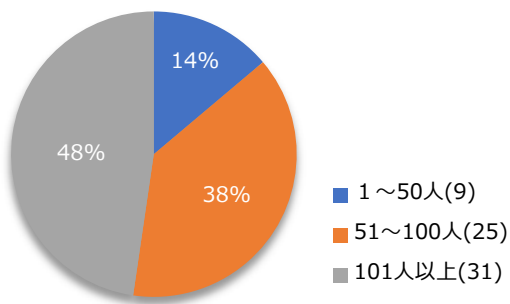
バリアフリー対応



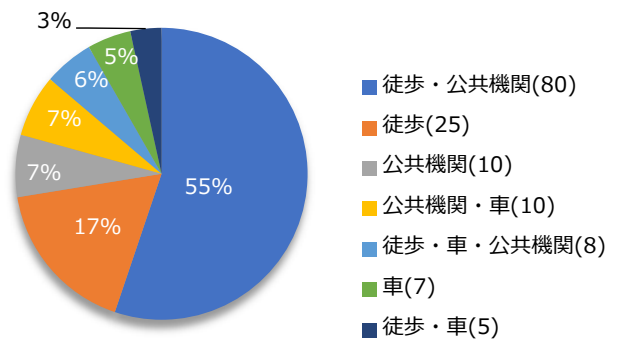
来客数（平日）



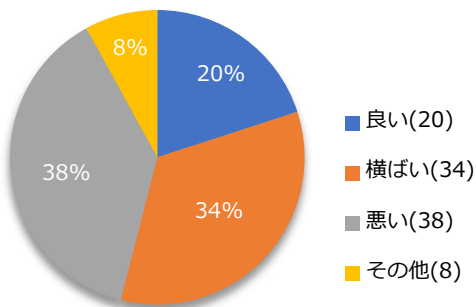
来客数（休日）



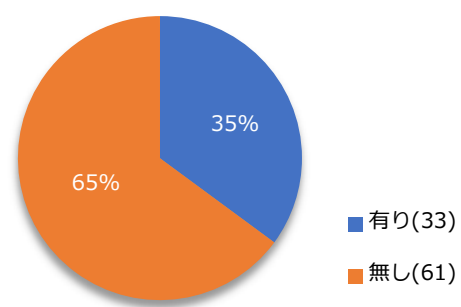
客の交通手段



景況感

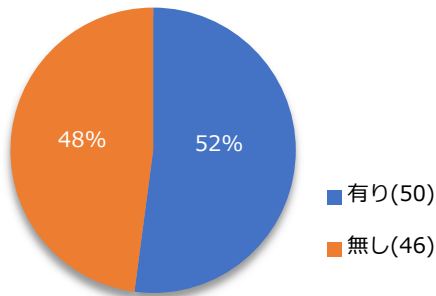


外国語表記

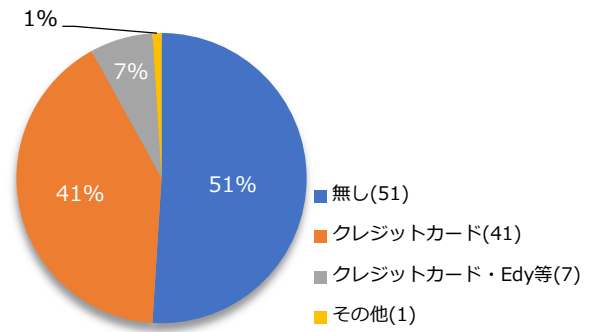


2 アーケードの現況 関係者意向調査（アンケート調査）

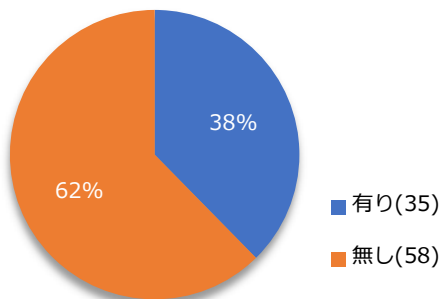
宅配対応



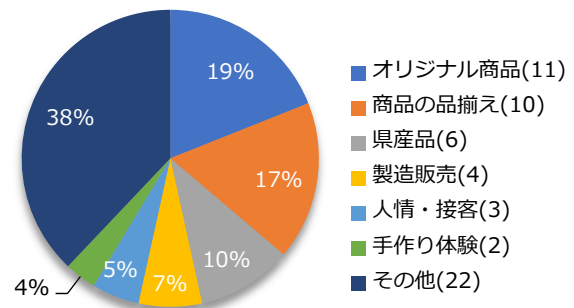
電子決済対応



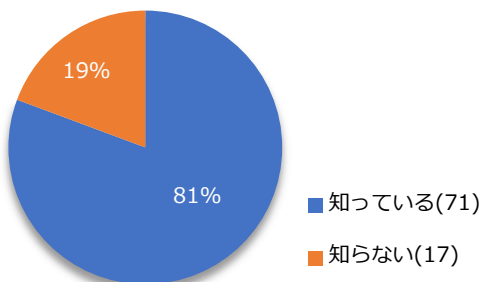
Wifi対応



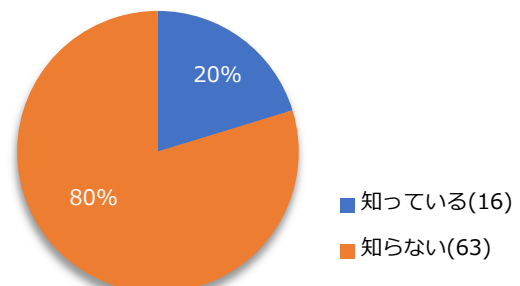
店舗の売り



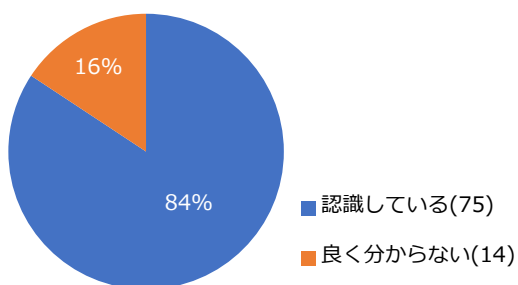
アーケードの維持管理を
組合が行っている事



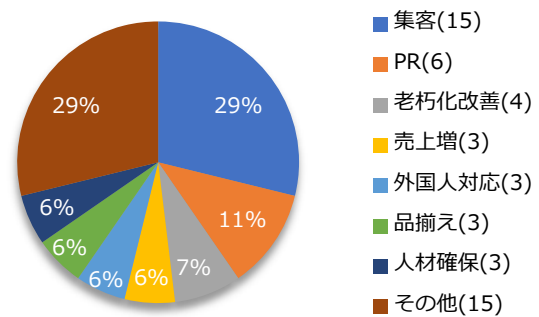
アーケード設置の経緯



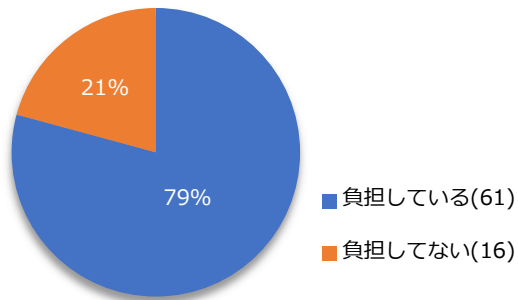
アーケードの老朽化



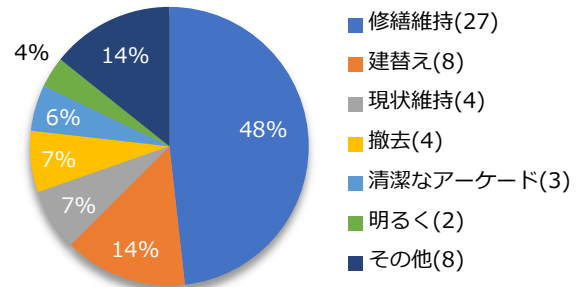
店舗の課題



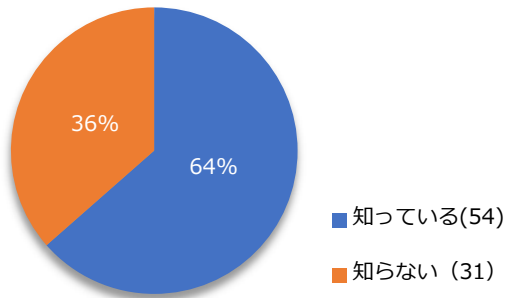
アーケードの負担金



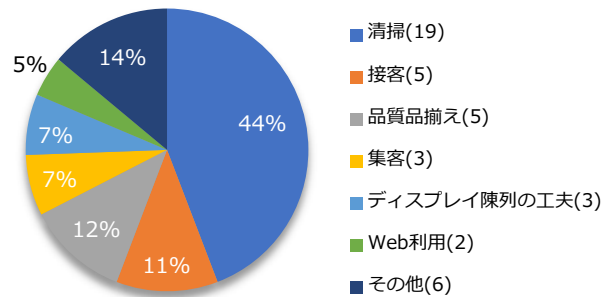
今後アーケードをどの様にしたいか



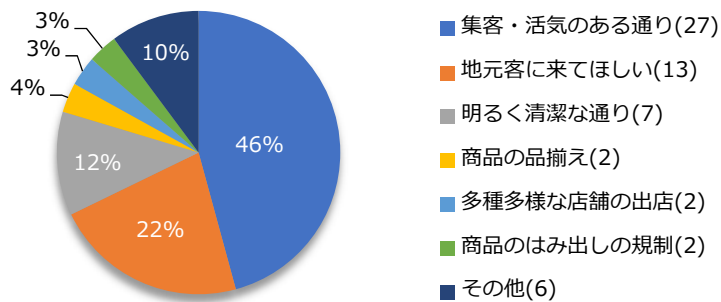
平和通りは公道（那覇市道）である事



平和通り商店街・お店の価値を高める為にしている事



平和通りの将来について

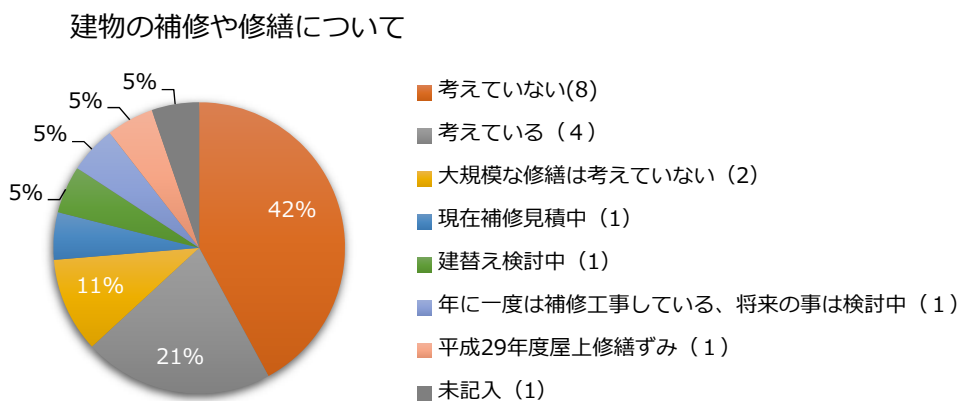
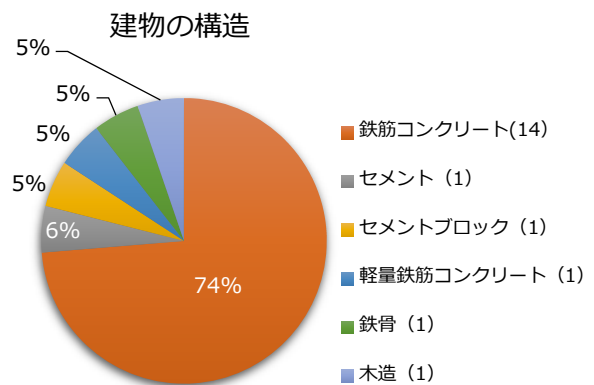
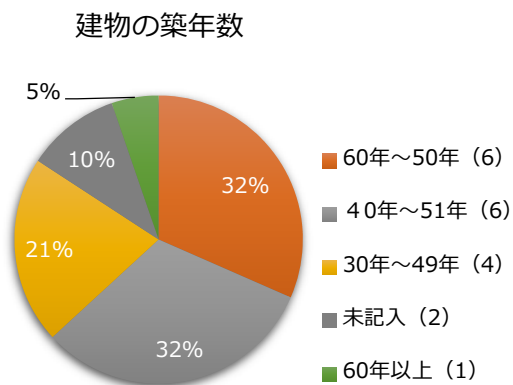
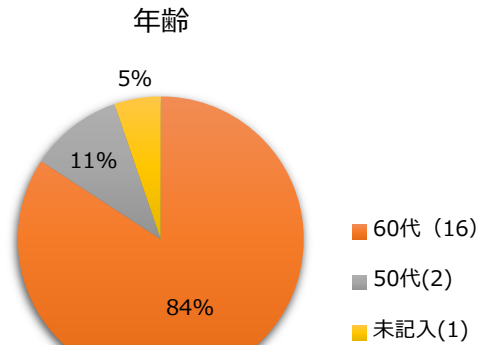
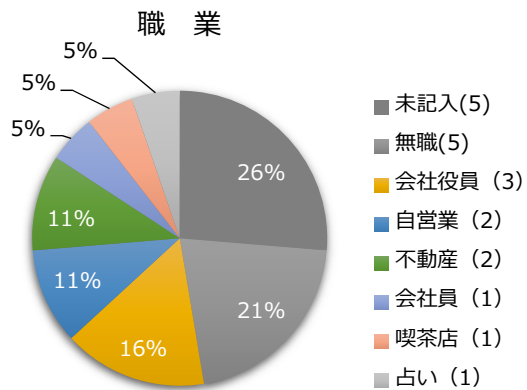


店舗は多種多様な業種で構成されており、定休日、営業時間も多様な構成となっている。店舗の課題としては集客方法（11%）が挙げられているが、客層の半数以上を占める観光客に対する設備（Wi-Fi、外国語表記、宅配サービス、電子決済）が充実していない状況となっている。

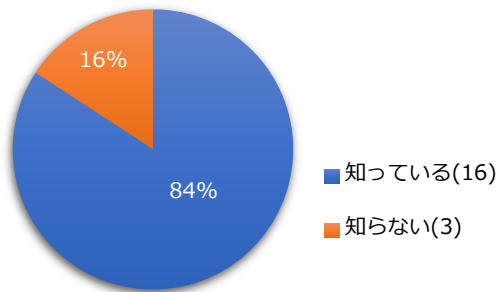
アーケードの老朽化については約8割強の店舗が認識している状況となっている。この状況の下、約5割の店舗が修繕、現状維持との回答となっている。

【 家主へのアンケート調査結果 】

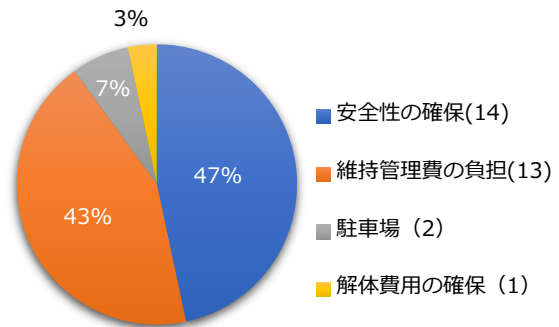
郵送 108 通 回収 19 件 回収率 17%



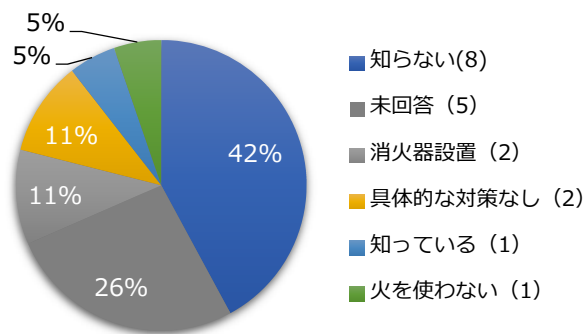
アーケードの老朽化について



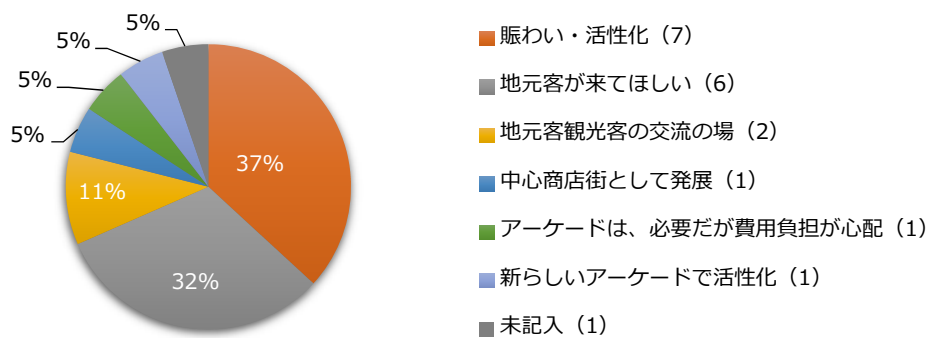
アーケードの課題（重複回答あり）



店子の防火体制



平和通り商店街の将来について

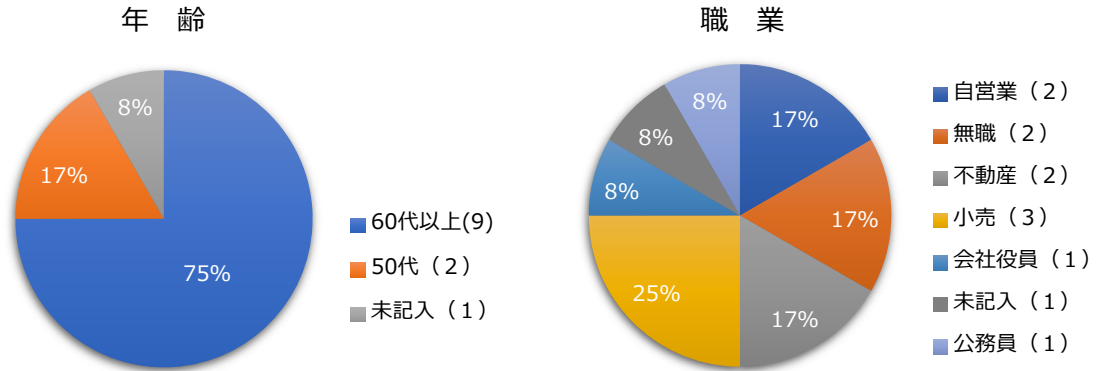


家主の回答率が2割弱と低く、家主全体の結果としての有効性は低い。

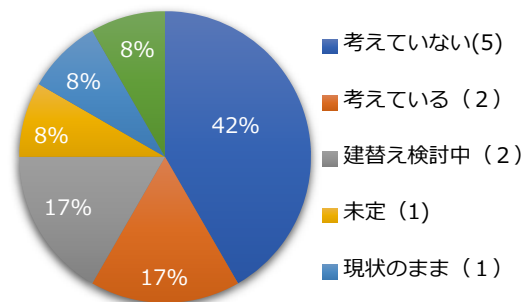
回答した家主の8割強がアーケードの老朽化を認識しており、老朽化による安全性の確保と維持管理費の負担という課題も認識していることがわかる。しかし課題の一つである安全性に関する防火体制を店舗が整えているかどうか知っている家主は2割弱となっている。

【 地主へのアンケート調査結果 】

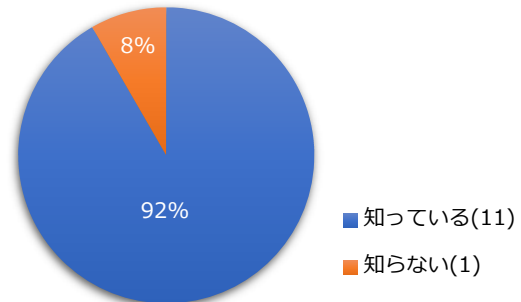
郵送 80 件 回答 11 件 回収率 13%



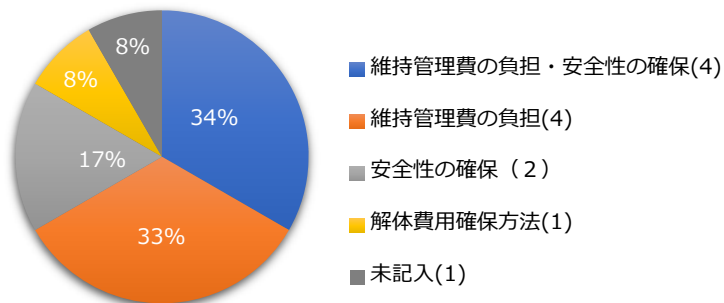
将来新たな土地の活用について



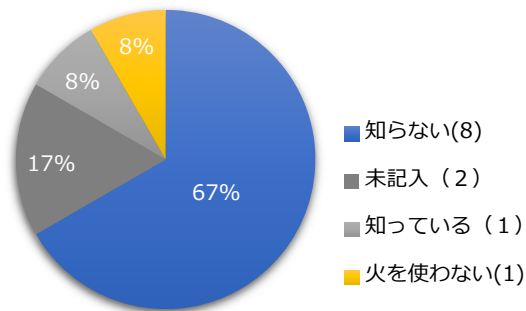
アーケードの老朽化について



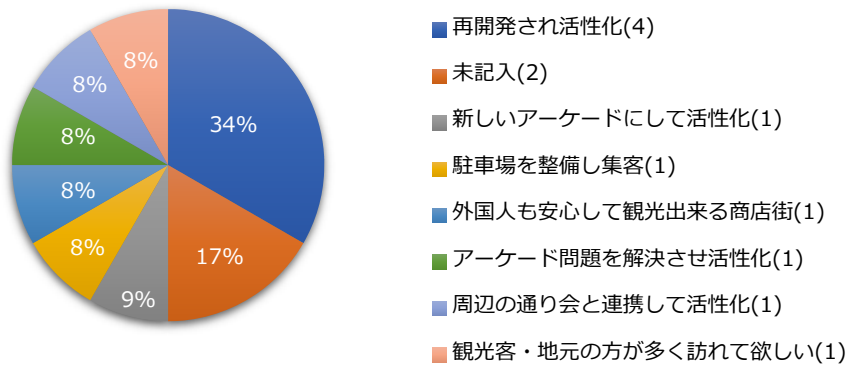
アーケードの課題について



店子の防火対策について



平和通り商店街の将来について



地主の回答率も低く、地主全体としての結果としては有効性が低い。

回答した地主の約 9 割がアーケード老朽化の問題を認識しており、アーケードの課題については家主と同じく安全性の確保および維持管理費の負担をあげている地主が約 8 割となっている。

まとめ

地主や家主については郵送などで 2～3 回アンケートの協力依頼を行ったが、回答率は 2 割弱とかなり低かった。

店舗、家主、地主のアンケート結果より、商店街全体としてアーケードの老朽化は認識されていることがわかる。アーケードにメリットを感じている反面、安全性の確保や維持管理費の負担に対して商店街としてクリアすべき課題が浮き彫りになった。

3 アーケードの実態把握

3.1 現地調査の方法

現在のアーケードの腐食状況調査を行った。柱は92ヶ所有り、その状況を以下の4種類に分類した。

- ① 異常なし：表面上にサビが発生していない状況
- ② サビ有り：表面上にサビは発生しているものの、腐食による膨らみが無い状況
- ③ 腐食有り：大小に関わらず、腐食による膨らみがある状況
- ④ 腐食孔有り：腐食が進み、穴が空いている状況

通常は各店舗の商品が道路上に、はみ出して営業しているところが多く、ほとんど柱状況を確認できない。今回は店舗営業前に調査を行った。

3.1.1 アーケード支柱および構造

支柱目視確認調査の結果は下の表の通りである。

調査結果	箇所数
異常なし	21
サビ有り	23
腐食有り	44
腐食孔有り	4

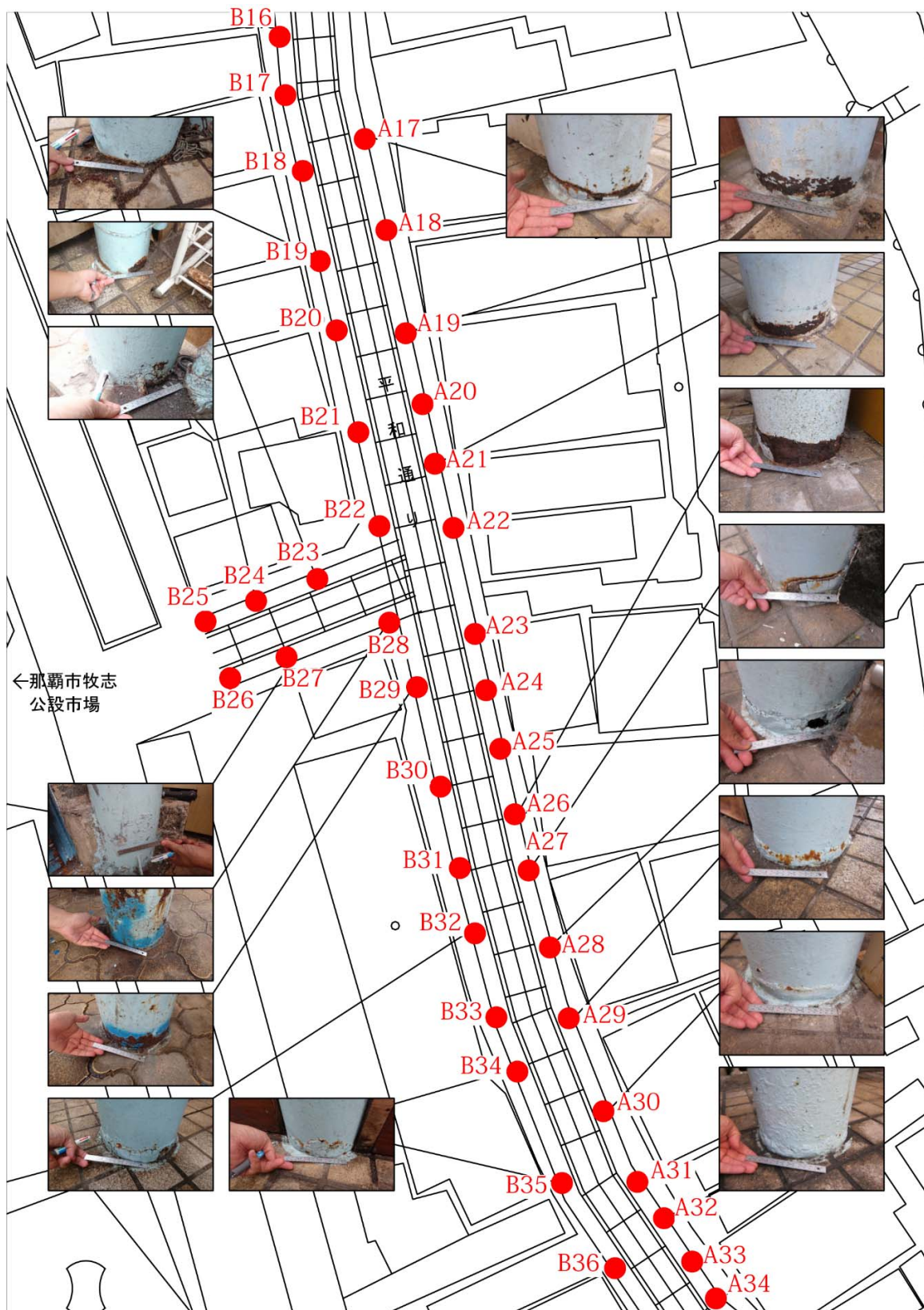
腐食有りは小さいものから大きいものまで有る。また、腐食孔有りの場合も大小有り、材料の構造的な強度欠損は幅が大きいものもある。

アーケード支柱および構造、側面建築物の目視確認調査

腐食劣化鋼管柱配置図(1/3)



腐食劣化鋼管柱配置図(2/3)



腐食劣化鋼管柱配置図(3/3)



穴：腐食孔有り ×：腐食 △：サビ ○：異常なし					
柱 番号	調査 結果	コメント	柱 番号	調査 結果	コメント
A1	穴	穴の幅 40mm、 柱周囲錆：H40mm/W170mm	A15	△	根本軽い錆
A2	○		A16	△	根本表面錆 h=50mm,w=150mm
A3	×	腐食膨張有り	A17	×	柱根本全周腐食 H30mm
A4	×	腐食膨張有り	A18	○	
A5	○		A19	×	腐食範囲大
A6	△	軽い錆	A20	△	表面錆範囲大
A7	△	根本表面錆（尿被害）	A21	×	腐食範囲大、
A8	△	軽い錆	A22	○	局部錆
A9	△	軽い錆	A23	○	工作物あり 隠れた箇所確認できず
A10	○	局所錆	A24	△	局部腐食有り
A11	○		A25	△	表面錆あり
A12	×	柱根本全周腐食 H30mm	A26	×	柱根本全周腐食 緊急に対処 必要
A13	○		A27	×	腐食膨張有り
A14	×	柱根本全周腐食 H30mm	A28	穴	穴の W30mm/H20mm、 柱周囲サビ：H130mm

穴：腐食孔有り ×：腐食 △：サビ ○：異常なし					
柱 番号	調査 結果	コメント	柱 番号	調査 結果	コメント
A29	×	腐食膨張あり	A43	×	全周腐食
A30	×	腐食膨張有り	B1	○	
A31	○		B2	○	
A32	×	腐食膨張有り	B3	○	
A33	△	局部錆あり	B4	○	
A34	×	一部腐食膨張	B5	○	
A35	×	一部腐食膨張	B6	×	柱根本全周腐食H80mm、 柱傾き 1/120 腐食深度大
A36	○	補修済	B7	×	柱根元全周腐食H10mm
A37	穴	穴有	B8	×	柱根元全周腐食H60mm
A38	×	全周腐食	B9	×	腐食膨張有り
A39	△	一部腐食	B10	△	サビ部分ペーパー処理、未塗装
A40	×	根本全周腐食	B11	△	錆 塗装部から染み出し
A41	△	局部腐食有り	B12	○	
A42	×	全周腐食	B13	×	柱根本全周腐食 H50mm 腐食深度大

穴：腐食孔有り ×：腐食 △：サビ ○：異常なし					
柱 番号	調査 結果	コメント	柱 番号	調査 結果	コメント
B14	×	柱根本全周腐食	B28	×	柱根本全周腐食 H230mm
B15	×	柱根本全周サビ	B29	×	柱根本全周腐食
B16	×	腐食膨張有り	B30	△	腐食範囲大
B17	△	工作物あり 隠れた箇所確認できず	B31	○	補強済
B18	○		B32	×	全周腐食膨張
B19	×	根本周囲腐食	B33	△	サビ
B20	△	局部錆	B34	△	軽い錆
B21	△	表面錆全集	B35	×	腐食膨張有り
B22	△	下部サビ	B36	×	全周腐食 H280mm
B23	×	腐食	B37	×	柱腐食 ガムテープ養生のため未確認
B24	×	腐食膨張有り	B38	×	塗装済 腐食膨張
B25	△	全周表面錆	B39	○	
B26	○	補強済	B40	×	腐食深度大
B27	×	腐食、塗装済	B41	×	腐食膨張有り

穴：腐食孔有り ×：腐食 △：サビ ○：異常なし					
柱 番号	調査 結果	コメント	柱 番号	調査 結果	コメント
B42	×	腐食膨張 塗装部から染み出し	B46	○	補修済み
B43	△	柱根本錆、樋に腐食穴有	B47	×	全周腐食
B44	×	柱全周錆	B48	×	全周腐食
B45	穴	W55mm 穴有	B49	×	全周腐食

構造設計一級建築士による目視調査における見解は以下の通りである。

- ① 平和通りアーケードは「自立タイプ」、「片持ち梁タイプ」の2タイプの構造がある。
- ② 自立タイプに関して現状では「不静定次数が多い（力の接するポイントが多い）」ことから構造上の解析は困難である。中央のアーチを撤去して支柱にかかる荷重を減らすことについては、撤去することで構造的なバランスが欠ける可能性がある。ただし、消防法や建築基準法等については別途検討が必要。
- ③ 片持ち梁タイプに関しては、公設市場側の片持ち梁トラスを外しても道路反対側からの片持ち梁トラスは構造的に独立しているため影響は無いが、部材のサイズと突き出しの距離、建物に固定されているアンカーなどを見ると構造計算がなされたか疑問である。ゆれやたわみが生じることが想定されることから、柱の追加等の補強をすることも考えられる。さらに錆止めペイント等定期的にメンテナンスを行う事も耐久性の向上に有効である。※1
- ④ 劣化が進んでいる釣り下がり看板撤去や、現状で対応しているような柱根本の補修、錆部のメンテナンスは必要。
- ⑤ 地震を想定した場合、アーケードと周辺建物全体で考える必要がある。老朽化したアーケードが危険であるとする、築年数の古い側面建築物も危険となるので、アーケード単体だけの問題ではない。
- ⑥ 現状のアーケードを存続させる場合は、補修作業を含めた、メンテナンス計画を確立し耐久性を向上させ現状を維持する方向で進めていくのが良いのではないかと。※1
- ⑦ 建替え案でいく場合は、当然構造計算を行い現行法での構造強度を満たす必要がある。

以上の事より、既存のアーケードの柱等には補修メンテナンスが必要な状況であるが、那覇市建築指導課としては、建築確認検査を受けていない構造物であるため、基本的に緊急以外の補修等は認められないということもあり、(※1)の補修メンテナンスを行う際には建築指導課を含め那覇市の各課と調整を行う必要がある。

3.1.2 側面建築物の調査

【 構造別 】 登記簿（全部証明書）を基に、建築物の構造を 5 種に分別し、表示した。



【 建築年数 】 建築物の耐震基準が変更された昭和 56 年 6 月を基準に築年数 36 年で区分し表示した。



4 アーケードに関する関係機関へのヒアリング

4.1 沖縄県那覇警察署

実施日：2017 月 9 月 8 日

ヒアリング先：交通対策課 ヒアリング者：Blueship 沖縄、建築士会

- ・ 現在、平和通りに道路使用許可を出し、車両侵入を規制している。時間帯や必要な車両については通ることができる。
- ・ アーケード自体が道路交通法 77 条の道路使用許可には及ばない。アーケードを再度建替える場合は、支える柱が道路に設置する際には、道路管理者に提出する道路占用許可と同時に道路使用許可をとる必要がある。柱の位置などの事前調整がある。
- ・ アーケードからの物の落下で人が怪我をした際には、業務上過失傷害等の刑事事件として取り扱い、責任の所在（アーケードの持主、道路管理者）をはっきりさせておく必要がある。
- ・ アーケードの設置基準に適合していないことから、建物火災の際には建物の所有者にも責任が出てくる。
- ・ 店舗による道路への商品のはみだしについては、道路使用許可は出さない。道路交通法でも取り締まることができる。はみだしによる怪我の場合は、その店舗や道路管理者に責任問題が及ぶ。
- ・ アーケード自体が屋外広告物条例に当てはまらないか。屋外広告物条例の看板でも違反はないか。
- ・ 関係各所で話し合いの場を持った方がよい。警察としてはオブザーバーの参加になるが、問題になりそうなことへの助言は可能。

4.2 那覇市消防局

実施日：2017 月 9 月 8 日

ヒアリング先：予防課 4 名 ヒアリング者：Blueship 沖縄、建築士会 2 名

- ・ 5 年前から平和通りを含め、周囲の通り会へ指導は行っている。アーケードは平和通りだけではなく、周囲のアーケードも連続しているため、消防としては平和通りというよりは連結する全てのアーケードという考えである。
- ・ 建築確認が取られてなく、消防法にも適合していない。現在設置されている消防設備については、アーケードへの消防設備の設置基準に合うようにするという事で話をされていると思われる。現状としてはそこまではできていない。現在設置されている消防設備は使えるように指導しているが、それだけでも数千万はかかると思われる。
- ・ 連結送水管活用は必須事項と考えているが、使えない状況だと思われる。現在は那覇市内部の関連部署で組織されたアーケード部会において、消防局から商店街に対し注意喚起を行っている旨報告を行っている。
- ・ 店子については、防火管理を行う必要のある人という位置づけであるため、消防で独自に立ち入りをする際に注意喚起を行っている。
- ・ アーケードでの火災の際には、消防車が出られなくなる可能性があるため中に入れない。また、アーケードの上の足場が腐食している状態であるので登れない箇所が多い。アーケードの外側からの消火活動となるため、火災の状況・場所によっては消火活動に困難を来すことが考えられる。那覇市消防局のみでの消火活動が困難になる可能性が高いことから、周辺自治体消防への応援要請を想定している。
- ・ アーケード内では消防活動上車両の進入においては少なくとも幅 4m、高さ 4.5m 空間を確保する必要がある。
- ・ 店舗前の商品のはみ出しについて、消防の避難や消火活動の観点から好ましくないが、消防法で規制することが出来ないなので、現在ははみ出さないよう、お願いしている状況である。火災時、アーケード内に消防車両は原則入れないが、火災時以外においては救急車等を入れることがあるが、人通りも多いため、現状では進入することが困難である。
- ・ アーケードについては消火活動上支障があるので、きちんとした手続きや整備が必要である。

4.3 那覇市都市計画部建築指導課

実施日：2017 月 9 月 8 日

ヒアリング先：建築指導課 2 名 ヒアリング者：Blueship 沖縄、建築士会 2 名

- ・ 平和通りのアーケードは、建築確認を受けて建設されたものではないことから、安全性の担保がない。建築基準法上、違反建築物である。そのため、現状のまま存置させることは難しいと考える。

- ・ 現状のアーケードに手を加え、補修して使い続けることについては基本的に認められない。撤去する前提であったとしても補修することも本来認められないが、災害等で緊急対応する必要がある場合はやむを得ないと考える。

- ・ 当該アーケードを改築する場合、建築基準法第 44 条の規定に基づく道路内建築の許可を要するが、当該許可に際しては、国の考え方を示したアーケード設置基準に適合させる必要がある。（当該基準は技術的助言という位置づけであることから、法的な拘束力はないが、各自治体においても当該基準をベースに判断することとなる。）

- ・ アーケード設置基準の制定からかなりの年月が経過していることから、その後の技術向上等により同等の性能や安全性等が担保できるのであれば、当該基準の規定について適用を緩和することもあると考えられる。

- ・ 平和通りのような全蓋式アーケードの改築に際しては、側面建築物に係る防火規定をクリアできるかが大きな課題となるため、現実的には非常に困難と考えられる。

- ・ サンライズ通りのアーケードについては法的手続きは執られているが、側面建築物を耐火構造にするという条件が履行されていない。

- ・ アーケードのメンテナンスを行っても老朽化は進んでいく。いつかは解体する必要がある。事業費を検討する際は、建設費はもちろんのこと、維持管理費や解体費まで見込んだライフサイクルコストを試算してほしい。

- ・ アーケードの柱のみ残す場合、確認申請が不要となる 15m 未満までなら残すことは可能。柱にテントを付ける場合、たたむことができるものならば設置できる場合がある。

- ・ アーケードの存続は、適正な施設管理を前提とした設置者（組合）の体制強化が不可欠となる。（店子の代替わりや入れ替えに伴い、設置者としての当事者意識が希薄化しており、維持管理費の捻出もままならない状況がうかがえる。）

- ・ 違法状態のアーケードを一部撤去し、状況を確認しながら段階的に撤去していくということも考えられるのではないかと。

5 視察による先進地事例調査

5.1 視察先選定について

気候条件等が比較的近い条件にある九州地域を中心に、アーケードの今後の方向性を選択（比較）できるよう、建替え、撤去それぞれの先進地商店街を視察先として選定した。

- ・視 察 先：①セントポルタ中央町商店街：大分県大分市
 - ②黒崎一番街（カムズー一番街）：福岡県黒崎市
 - ③魚町サンロード商店街：福岡県北九州市
 - 魚町銀天街：福岡県北九州市
- ・視察期間：2017年8月24日（木）～8月26日（土）
- ・参 加 者：平和通り商店街振興組合：饒平名康臣、奥間良順、矢野弘子
- ・那 覇 市：3名 Blueship 沖縄：2名 建築士会：2名

5.2 視察報告

5.2.1 ①セントポルタ中央町商店街



視察対応：大分市中央町商店街振興組合
事務局長 太田 和幸 氏

視察内容：アーケードの建替えについて

- ・合意形成の方法や内容
- ・費用について
- ・商店街（アーケード）視察

・視察報告（平和通り商店街振興組合）

饒平名康臣

事務局長の太田和幸さんがイベント事業、まちづくり会社そして宝くじの販売等を一人でこなすスーパー事務局長である。太田さんのような人材はなかなかいないが、まず組合の運営を確立、安定させていくことで、若い人材がチャレンジできる環境を整え、主体的に運営に参加、イベント事業などに取り組めるのではないかと感じる。

奥間良順

組合として補助金活用による LED 化による経費削減や防犯カメラ増設の結果、消灯時間延長などでより安心安全の効果を来街者へアピールしつつ、経費の削減も見える化することにより、組合員へアーケード維持費を含めた会費への合意形成や徴収の仕組みを確立している。合理化と実効性により運営費を確保し組織の基盤を固め、通りに活気を取り戻している。

矢野弘子

組合の商店街に対する思いが強く感じられる。事務の合理化や細かな情報発信を行うとともに、個々の店舗とは時間をかけて話し合うことで組織力強化につなげ、集客の為にイベント企画と組合の収益事業を行っている。県や市、まちづくり会社の補助金制度活用など運営基盤を安定させるための施策を組合で次々と実施していることは、平和通り商店街のかけている部分として大いに参考になった。

・視察報告（Blueship 沖縄）

商店街として大きな判断には、組合の努力（経費削減）と数値化、そして理事長の責任判断の3つがポイントになっていた。経費削減を数値で示し、組合が努力していることを提示し、将来の改修費も見込んだ安定収入確保のため、賦課金の見直し（平等性）を理事長責任で実施したことにより、アーケードを今後維持管理可能とするための運用フローを5年で作り上げている。また30代の事務局長のような運営全般にフル稼働できる体制構築もまた成功しているポイントだと考える。

視察の様子



5.2.2 ②黒崎一番街（カムズー番街）



視察対応：黒崎一番街協同組合

責任理事 藤戸 哲谷 氏

視察内容：アーケードの建替えについて

- ・合意形成への進め方、課題
- ・費用について
- ・建替え後の商店街の来街者数や売り上げの変化について
- ・商店街視察

・視察報告（平和通り商店街振興組合）

饒平名康臣

平和通りと同じアーケードの維持や会費について同じ課題のある商店街である。とくにアーケードの高さと広さに対して昼間は閑散としている、夜になると、人通りが何倍にもなり、飲食店が多く、夜市やマルシェのイベントが盛況ということ。飲食店への店舗移行はどの商店街でもある課題の一つであるが、課題ではなく時代の流れとして商店街で活用していくことが必要だと感じた。

奥間良順

商店街としての維持は、地域住民との交流（マルシェなど必要）が要求される。旧市街地として、新商業地への人口流出の結果、形態の変化を考えなければならない。形態の変化を考えることにより、新たな組織としての考え方の検討や協議も生まれ、その参加者を通した基盤強化にもつながると考える。

矢野弘子

地域の人口減で来街者が少なく店舗の業種も少ない。しかし国家戦略特区を活用して、広い通りでの黒崎商店街独自のイベント事業を毎週開催して集客に努めている。やや平和通り商店街に類似した感があり、沖縄観光の来街で賑わってはいるものの、将来性に熟慮しなければいけないことを教わった。組合は10年後に撤去の意向であった（安全と維持費削減効果の為）。

・視察報告（Blueship 沖縄）

黒崎は平和通りと同じような課題を抱えているが、課題を解決するために理事長が特区申請や定期イベントなどに積極的に動いていることが、大分の視察先と同じく組織（理事会）として立ち位置や責任が明確。また空き店舗を組合で借り、リフォーム後貸し出すという商

店街活性化への取り組みも、家主に任せるだけではなく組合としての関わり方も一つのビジョンを作るうえで、参考になる方法ではないか。

視察の様子



5.2.3 ③魚町サンロード商店街



視察対応：魚町サンロード商店街協同組合

理事長 梯 輝元 氏

視察内容：アーケード撤去について

- ・合意形成について
- ・撤去後の返済費用の捻出
- ・現在の課題について
- ・商店街視察

・視察報告（平和通り商店街振興組合）

饒平名康臣

商店街がまちづくり会社を設立し独自のアイデアで事業を行っている。夜市、朝市マルシェなどこれからの商店街の生きる道かもしれないと感じた。そしてアーケードの問題には、やはり維持するための負担費や撤去後の商店街運営について見える形で提示することが合意形成には必要不可欠だと改めて考えさせられた。

奥間良順

小倉区全体は北九州で中心的商業地（観光、経済、文化など）であり、地域に根本的優位性があり、リノベーションが成功して集客力がある。その成功は、基本全員参加による撤去後のイメージを明確化するためのワークショップの開催や、産官学一体となったビジョンづくりが効果を出している。組織力強化において、まず多くの参加者を集められることが基本であり、平和通りの喫緊の課題でもある。

矢野弘子

撤去後の商店街は物販から飲食業へ移行している。道路整備によりレンガ舗装、排水溝が道路中央に設置されていた。残したアーケード支柱を低くし街灯を取り付け、通りの照明と装飾を兼ねている。また一部店舗前を緑化し通り全体の景観に役立てている。撤去によって幾つかの3階以上のビルを改修し、開店に繋がった点は興味深かった。撤去による商店街ビジョン作成のワークショップも含め、組織を纏めた梯理事長の発想と行動力に感銘。

・視察報告（Blueship 沖縄）

アーケードの老朽化への対応については維持管理費の負担が大きかったため、撤去について大多数が賛成だったが、撤去後のビジョンを作るためのワークショップに重点をおいてい

たことが、商店街全体の合意形成につながっている。特にワークショップを産学連携して実施したことにより、撤去しても来街してもらうための具体的な施策につながっている。当事者だけではなく、世代を超えた有志も巻き込む重要性を感じた。

視察の様子



視察まとめ

3つの商店街でいえることは、組織として理事長権限（責任）が商店街運営において強く委ねられていることにある。商店街は個店の集合体であることから、どうしても賛成、反対の意見は個店の利益に繋がるかどうかで判断されがちである。だからこそ理事長の責任において商店街運営をまとめていることが分かった。

理事長の意思決定は事務局が試算したデータに基づいて行っており、成果を出すためにコスト削減や補助金を活用した計画づくりなどについて、きちんと商店街へ示すことが合意を進めていく上で必要なプロセスとなっている。

5.2.4 その他商店街見学など

- ・黒崎駅前新天街：アーケード撤去（H27 年）、黒崎カムズ一番街の隣にある。



新天街の先にある神社（岡田宮）への参道としての商店街の活性化や、地域商店街活性化法に基づく認定も将来的に目指している。

- ・魚町銀天街：アーケードの改修などにて維持。魚町サンロードの隣にある。



※昭和 26 年に日本で初めてつくられたアーケード商店街。

平成 23 年度～26 年度でアーケード支柱、升、梁の改修、屋根材取替え、照明 LED 化など行っている。駅から近いということもあり、通勤、通学を含め多くの来街者で平日も賑わっている。

商店街の中に産学連携の事業施設「北九州まなびとキャンパス」を開設し、学びのプロジェクトとして北九州 10 大学の学生や、まちのみなさんを対象にまちなかでユニークな講座やセミナーを開催することで、幅広い世代間の交流を商店街内で実施している。

6 アーケード検討委員会と意見交換会（アーケード検討会）

6.1 アーケード検討委員会について

6.1.1 これまでの経緯

平成 28 年

- 5 月：アーケードに関する説明会
- 7 月：アーケードについてなはまちなか振興課と検討
- 7 月：アーケード検討委員会発足（臨時総会承認）
- 9 月：第 1 回アーケード検討委員会開催
- 11 月：第 2 回アーケード検討委員会開催
講演「アーケード撤去後の世界」
- 12 月：第 3 回アーケード検討委員会開催

平成 29 年

- 2 月：第 4 回開催（アーケードのメリット、デメリット意見交換）
- 5 月～11 月：毎月委員会開催
※9 月の中間報告よりアーケード検討会として委員会以外の商店街関係者も参加、議論を重ねる。

構成メンバー（検討委員会、検討会）※資料参考

検討委員会：委員長：饒平名康臣

副委員長：奥間良順、矢野弘子、高良繁雄

委員：17 名

検討会：平和通り商店街関係者

6.2 議事録

 第 5 回アーケード検討委員会 ※本事業は 5 回目より

開催場所： なは商人塾
 日 時： 2017 年 6 月 15 日（木）17：00～18：40
 出席者： 検討委員会：饒平名康臣（委員長）、奥間良順（副）、矢野弘子（副）、ほか 8 名
 那覇市：3 名、Blueship 沖縄：2 名、建築士会：2 名
 ゼンリンインターマップ：2 名

議題の詳細

1. 委員長挨拶（饒平名康臣）
2. アーケード課題説明（那覇市）
3. アーケードのメリット、デメリット
 アーケードの懸念点（防災、腐食による事故、管理維持費等）
4. 商店街アーケードビジョンづくり支援事業の説明
 - ・ 事業受託者の紹介
 - ・ 事業にあたっての目的、概念説明（以下説明は Blueship 沖縄）
 - ・ スケジュール（アンケートご協力お願い）
 - ・ 視察先候補の紹介
5. 意見交換
 - (a) 事業の進め方について
 - ・ 危険は取り除かないといけない。でもアーケードがあるからこそ平和通り。アーケードを維持できるようにしたい。
 - ・ 事業が撤去ありきで進めるように聞こえるが、どうなのか。
 →撤去ありきではない。これから現状の整理、かかる整備費用などの情報を提供していきながら、改修、建替えも含めた検討をしていく。
 - ・ 先進地の視察はもちろんだが、アーケードの維持や撤去という極端な事例を見に行くだけでなく、全国のアーケード事例（はりまや橋商店街木造アーケード：高知市等）も

参考資料として、色々な工法を提供してほしい。

→視察候補は日程と沖縄に近い状況ということで九州地区としている。

→全国先進地の事例も情報提供していく。

- ・来街者意見を取り入れる場はないのか（お客様目線での意見が必要なのでは）

→現状は設定していない。検討事項に入れる。

- ・アーケード屋根からの確認は建築士会でできないのか

→屋根に手すりつきの通路はあるが、錆で危険な状況のため下からの目視を基本に確認を行う。

(b) アーケードの現状維持について

- ・アーケードのデメリットを取り除くことができれば、現状維持でも問題ないのでは。

- ・アーケードを撤去後にオーニング（日よけ）を設置するにしても、日差し位置の関係でつけなければいけない店舗とつけなくてよい店舗がでてくるはず。その費用負担などが問題になってくる。やはり現状でのデメリットを取り除くことからがいいのでは。

→現状維持でも法や危険の除去など、クリアできれば問題はない。

(c) その他

- ・アーケードを撤去するにしても、再度アーケード設置する場合やそれに伴った建築側面の防火、耐火処理などの費用は相談できるのか。

→そのときの対象や内容にもよるが、補助制度を利用することは可能と考えている。

6. 連絡事項

弁護士相談（権利について：組合）

第 6 回アーケード検討委員会

開催場所： なは商人塾
日 時： 2017 年 7 月 21 日（金） 15：00～16：20
出席者： 検討委員会： 饒平名康臣（委員長）、矢野弘子（副）、高良繁雄（副）、ほか 6 名
那覇市： 3 名、Blueship 沖縄： 2 名

議題の詳細

1. 委員長挨拶（饒平名康臣）
2. アーケード課題説明（那覇市） ※新しく参加されたメンバーへの説明
 - ・アーケードのメリット、デメリット
 - ・アーケードの懸念点（防災、腐食による事故、管理維持費等）
3. 前開催から今日までの進捗、状況報告
 - ・アンケート調査状況（店子：回答率、拒否率（拒否理由等）※別紙 1
→理由なし（多忙含む）店子への再度回答依頼お願い（組合へ拒否店子リスト提出予定）
 - ・既存契約保険ヒアリング報告
現場調査現状報告 →建築士会の現在の調査状況および予定説明
4. 意見交換
 - (a) 保険支払い賠償額について ※別紙 2
 - ・賠償支払い額を 5000 万円から 1 億円にした場合の保険料はどうなるのか
→ナンセイ保険へ再確認する（7/28）
 - ・賠償支払い額を 5000 万から 1 億にした場合の保険料
 - ・アーケードの対象範囲
 - (b) 費用について
 - ・アーケードを今後どうするかと考えても、費用がわからないとなんとも判断できない。
→撤去、建替えなどの概算見積りを建築士会に相談する。

※別紙 1

平和通り商店街アンケート調査				7月20日	
店子数	回答数	拒否数	未回答数	回答率	拒否率
162	105	43	14	64.8%	26.5%
※店子数、未回答数ともに空き店舗含む					
アンケート回答拒否の理由					
店主・店長が高齢 ⇒1 件 忙しくてできない ⇒26 件 店主が不在 伺った時にアンケート自体拒否(組合に対して不満等) ⇒16 件 未回収 (閉店・シャッターが閉まっている) オープンが夜 2 件					

※別紙 2 保険ヒアリング

現状のアーケードの保険について

開催場所： ナンセイ保険「沖縄県那覇市壺屋 1 丁目 5 - 3」
 日 時： 2017 年 7 月 6 日（木） 9：00～10：00
 出席者： ナンセイ保険：2 名、損害保険ジャパン日本興亜損保：1 名
 Blueship 沖縄：2 名

議題の詳細：

現状のアーケード関連に掛かっている保険内容

【アーケード】

- ・企業総合保険（火災、風災、水災、落雷、破裂・爆発）※普通火災保険

↳保険料：730,800 円/年（免責金額 30 万円、支払限度額 400 万円）

- ・賠償責任保険（賠償支払額 身体 5,000 万円、財物 500 万円）

↳保険料：77,880 円/年

- ・保険金額条件「1 事故につき、一人につき」について

1 回の事故で複数人への損害賠償となった場合、上限 5000 万円までの支払い合計なら可能。

※一人でも損害賠償が 5000 万円を超えた場合でも上限 5000 万円での支払いとなる。

【イルミネーション（2基）】

- ・動産総合保険（物損害）
 - ↳保険料：9,410 円/年（免責金額 3 万円、支払限度額 24 万円）
- ・賠償責任保険（賠償支払額 身体 5,000 万円、財物 500 万円）
 - ↳保険料：10,730 円/年

【保険料合計】 828,820 円/年

- ・修繕（今後 5 年維持）、大規模改修（建替え）での保険料変動について

修繕による 5 年維持の場合保険料が変わらない可能性は有り。ただし、事故の回数や事故への支払額により保険料は変動する可能性も十分ある。

↳自動車保険と似ている（無事故継続であれば保険料は安くなっていくが、事故があれば保険料は高いまま。複数年契約もできるが、このアーケードは毎年なんらかの事故が発生しているため複数年は難しい。

- ・大規模改修または建替えの場合

通常アーケードの資産価値を算定して（現在は 1 億 2000 万円）と保険料率（地域別）から保険料を出す。ただし支払上限額によって保険料は変わるので、改修や建替えをした場合でも、組合の希望支払い上限額によって保険料が決まる。修繕、改修（建替え）ということで変わるわけではない。

その他

- ・猫がアーケードの屋根を破って落下した場合は事故ではないので、保険対象外。ほかの保険会社では、現状アーケードでの契約は受け付けないと思う。
 - ↳利益が全く出ていない現実。

現状のアーケードの保険について（追加確認）

開催場所： 平和通り商店街振興組合事務所

日 時： 2017 年 7 月 28 日（金）13：00～14：00

出席者： 組合：上岡賢次 矢野弘子、 ナンセイ保険：2 名、
損害保険ジャパン日本興亜損保：1 名 Blueship 沖縄：1 名

議題の詳細：

1. 賠償責任保険の賠償支払い額上限の変更（5000 万→1 億）

組合：上限額を 7500 万円の保険料金も出してほしい
→上記も含め 10 億円までパターンを提示する。

2. アーケード保険対象範囲について

組合：店子の吊り看板は対象範囲なのか。吊り看板は店子所有だが、アーケード
に設置されているため
→確認する

組合：空き店舗や前の店子の名前のまま設置されている吊り看板の事故責任に
ついて
→店子の責任（家主は関係ない）だが、店舗に賠償能力がない場合、家主
にかかる場合もある。

組合：順次看板の撤去は進めていく。

3. その他

ナンセイ保険：通常店舗は施設賠償責任保険に入る。だが現在継続更新している
かどうかは組合では把握できていない状況だと思うので、一度
各店舗に保険証券など確認すべき。（179 店舗：空き店舗入れる。
商品はみだしでの事故についても店子の責任になる）
必要であれば店子を集めて保険の説明はする。

組合：現状 30 名集会にあつまれば良い数。それほど周知しても来ない。どうす
るかは考える。

→打ち合わせ後：保険加入の確認、未確認時のリスクなどを 1 枚用紙で
作成して配布し、定期的に注意喚起することも検討

第 7 回アーケード検討委員会・中間報告

開催場所： なは商人塾

日 時： 2017 年 9 月 28 日（木）19：00-21：00

出席者： 検討委員会：饒平名康臣（委員長）、矢野弘子（副）、高良繁雄（副）、
ほか 26 名
那覇市：3 名、Blueship 沖縄：2 名、建築士会：2 名、
ゼンリンインターマップ：1 名

議題の詳細

1. 開会の挨拶

アーケード検討委員会 委員長：饒平名康臣（平和通り商店街振興組合 副理事長）

2. アーケード老朽化の課題

アーケード検討委員会 委員：浜元泰三（那覇市なはまちなか振興課）

3. アーケード調査中間報告

アーケード構造の現状調査報告：建築士会

4. アーケード維持管理と損害保険について：饒平名康臣

5. 関係者アンケート結果報告：ゼンリンインターマップ、Blueship 沖縄

6. 先進地視察報告：饒平名康臣、矢野弘子、Blueship 沖縄

7. アーケード損害保険の補足説明：ナンセイ保険、損害保険ジャパン日本興亜

8. 質疑応答、意見交換

【質疑応答】

(a) 魚町サンロードについて、明確なイメージが感じられたとあったが、どんなイメージを受けたかもう少し具体的に教えてほしい。

→空地にオープンカフェがあり、アーケードがないからこそ陽が入って良い空間となっていた。商店街にこのような空間があれば面白いと感じた。

→オープンカフェのような通りから様子が見える店もあれば、わざと裏手に席を作り、隠れ家風の雰囲気を作っているお店もあった。各店舗が個性的であり、こだわりを感じられたのが良かった。

→アーケードをとったことで空が見え、また建物もよく見えるということで 2 階、

3 階をきれいに改修して店舗なり事務所が入ったという話も参考になった。

→舗装もタイルを使用し、排水溝を通りの中心にすることで店舗前を緑化可能にしており歩いている楽しい通りだった。

→元々の建物が火事で更地になった土地を商店街が整備し、店子に貸すことで家賃収入を得ている。

→学生と連携して学生が商売をする場所を提供したり、大学のサテライトオフィスを作ったりをして若い人が足を運ぶような取り組みをしている。

→チャレンジショップを新しいことができる商店街にしている。

(b) 視察先の商店街は、寂れていたが撤去あるいは建替え後に活性化したのか、元々賑わっていたのか。

→寂れていた。(老朽化で危険だった)

(c) この事業ではどこまで進めていくのか具体的に聞きたい。

→今回は中間報告で、12 月末までに複数案を提示する予定。

→どのようなビジョンを持って、どのように取り組んでいくかまでこの事業では決めていく。

→5～10 年でアーケードはどうにかしなければならないので、今の段階から資金計画、商店街の方向性の検討を並行で進めていくべきと感じているので、このような意見を聞ける場はとても大事だと思っている。

【意見】

・今のアーケードが醸す独特なアジアを思わせる雰囲気を好んでいる観光客や地元の人もいると思う。観光資源として現在のイメージを引き継ぐことが大切だと感じる。

・ずっとアーケードで商売しているので存続させたいと思っているが、老朽化による消防設備の不機能による火災時の危険性がある。

・この課題は平和通りの一商店街ではなく、エリア全体で考えていく必要があり、議論が必要。

・アーケードの建替え、維持、撤去、何れにしても資金は必要となる。資金造成のための商品を各店舗で販売する等、通り会としてお金を作る方法をみんなで考えていければいいと思う。

・第一牧志公設市場は現地建替え、公設市場は賑わい広場という方向で進んでいる。

アーケードも他の建物も老朽化という大きな課題を抱えている。那覇市中心商店街連合会、那覇市まちなか振興課、那覇商工会議所、民間企業と連携してまちづくり会社の立ち上げの勉強会を実施中。まちが収益を得、まちに還元できるような取り組みを模索している。魚町サンロードのように、まち全体の一定の方向性とビジョンを持ってアーケードへも取り組むことが良いと感じる。

- ・ この場での良い意見をこの場限りのものにせず、各自が持ち帰って膨らませていければ良いと感じる。
- ・ 理事会の内容や動き等の情報をお店の方に共有したいが、紙を配るのは負担になる。メールや FAX を使用する等、意見やアドバイスが欲しい。
- ・ テナントの方々は会費は払っていても会費がどう使われているか分からないので公開できる工夫をしたい。

閉会：次回検討会の連絡

検討委員会から検討会への説明（アーケード検討委員会を拡大し、検討会とする）
次回検討会：10月26日（木）19：00～ なは商人塾



第 8 回アーケード検討会

開催場所： なは商人塾
日 時： 2017 年 10 月 26 日（木） 19：00～20：30
出席者： 検討委員会：饒平名康臣（委員長）、矢野弘子（副）、ほか 15 名
那覇市：3 名、Blueship 沖縄：1 名、建築士会：1 名
ゼンリンインターマップ：1 名

議題の詳細

1. 開会の挨拶：饒平名康臣
（平和通り商店街振興組合 副理事長、アーケード検討委員会委員長）
2. アーケード課題の概要説明：Blueship 沖縄
中間報告の内容をもって平和通りの概要、課題の再確認。
3. アンケート結果説明：ゼンリンインターマップ
アンケートの結果報告
アンケートの回収率について
→回収率が悪いので、組合と相談の上、回収率を上げるよう検討したい。
4. 保険（損害賠償）とアーケード所有（権利関係）説明：饒平名康臣
5. 保険見積もり結果の報告
→現在、事故・傷害が起きた場合、1 件当たり 5 千万円が賠償限度額として支払われる。
賠償限度額を 1 億円にした場合、保険料は 1,510,800 円となり、現在の倍近くになるが、この額に近づけるよう理事会で検討したい。
6. アーケード所有について
→出資者から集金はしたものの、通り会が費用の支払いをし、現在まで管理・運用しているため、アーケードの所有者は通り会であるとのこと。その旨の意見書を弁護士に作成して頂いている。月末に完成予定。
7. 質疑応答・意見交換

(a) 情報共有について

情報共有がないので、各店子がアーケードの存続について身近な問題と捉えられていないように感じる。通り会としての方向性を示して情報提供し、また、このままではアーケードは撤去されるということを伝えるべきではないか。
→情報共有のあり方については改善していきたいと考えている。メール、FAX 等での

配付も検討したい。

(b) 広報誌等を月一で配付してはどうか？

月々の予定等も記載し、検討委員会の開催予定日も載せれば参加率も向上するのでは。また、配付に関しては理事会のメンバーだけでは負担が大きいのので、部会ごとで分担する等もできるのでは。→工夫していきたいと考えている。

(c) 店子の連絡先について

メールアドレスや FAX 番号に加え緊急連絡も整理すれば、今後のためになると思う。
→改善していきたい。

(d) 土地の利権者へのアンケート調査について

郵送したアンケートの中に、宛所なしのものはなかったのか。
→宛所なしで戻ってきた住所については那覇市と協力し再確認後、再送している。最終的に戻ってきたのは 5, 6 通である。

(e) 回答率が低いので、引きつづきアンケート調査を繰り返した方がいい。アンケートは簡潔にし、可能な限り選択式にすべき。また、撤去費用や建替え費用の金額も明確に表記することで、問題意識を強くもってもらうよう工夫すべき。

(f) 通り沿いの建物の建替えについて

通り沿いの建物はアーケードがあるため建替え工事ができないと聞いたことがあるので真偽を聞きたい。

→制限はあるが、基本的には可能。ただし、費用が通常に比べ割増しになる。また、建替え工事は個々がバラバラにするよりも、全体としてある程度のテーマをもって整備をするとか、あるいは小規模な単位で段階的に進めることが望ましい。

(g) アーケードの撤去あるいは建替え工事について

工事期間中も営業は可能なのか。

→基本的に可能である。なお、現在の撤去概算費用は夜間（22 時～7 時）の工事を 5 か月間行う前提の試算である。

アーケードの柱まで店先を広げている物件があるので、売り場面積が少なくなる等、アーケードがなくなることによって営業に影響あることを訴えていくべき。

費用の負担については、現在集金率を加味して計算するべき。



第 9 回アーケード検討会

開催場所： なは商人塾
 日 時： 2017 年 11 月 30 日（木） 19：00～20：30
 出席者： 検討委員会：饒平名康臣（委員長）、矢野弘子（副）、ほか 15 名
 那覇市：3 名、Blueship 沖縄：2 名、建築士会：2 名
 ゼンリンインターマップ：1 名

議題の詳細

1. 開会挨拶：饒平名康臣（平和通り商店街組合副理事長、アーケード検討委員会委員長）
2. 老朽化に伴う今後のアーケードの方向について（説明）： 建築士会
3. アーケード及び側面建築物の課題整理と 5 つの選択肢について項目ごとのメリット・デメリット

意見交換

(a) 撤去でも建替えでも費用があつまらなければ始まらないので、国内外からの観光客に対して手形をアーケードの柱や道路などに入れる、企業名を広告として柱に入れるなどお金を集める方法を考えた方が良いのではないかと。それをインターネットで告知していく。

(b) 建替えのイメージ図を見ると側面建築物との間に隙間ができているが、隙間を埋めることはできるのか。スクールや夏の日差しに対して観光客が避難や避暑で平和通りにくる。

→建替えの構造によるが隙間を埋めることも可能。

→あくまでもイメージなので、この通りのアーケードにはならない。

(c) 「コンセプト 21」という、那覇市が 30 年前に出した都市計画のパンフレットがあって、21 世紀に向けても平和通りのアーケードはある。平和通りだけではなく、国際通りを含めたこの一帯が観光資源。県や市も補助金などで協力してもらうことで観光資源を継続させることができる。

→補助金を使って建替えしても、それを維持していくためのメンテナンスなどの運用費は（商店街の）自己負担になるので、積み立てや（商店街として）費用をどう工面していくのか協議していく必要がある。

→先進地視察にいった商店街では、ほとんど 3 分の 1 が自己資金。3 分の 2 は県や市からの補助金で賄っていた。我々は自ら補助金（どういう補助金があるのか、それは適用されるのか、申請はどうするのかなど）に対して勉強する必要がある。

※補足：視察先はアーケードの補助金があった頃に建替えや撤去を行っている為補助金を使った。

→過去（約 3～4 年前）にはアーケードへの直接の補助金（撤去や建替えなど）が国

（経済産業省）からあったが、それ以降財務省は、直接アーケードに関する予算化を認めていない（補助金が無い）。一括交付金で何かしらできるのかどうか、ということは現在模索中。国の状況は変わっていくため、この先（補助金が）どうなるかわからないが、現状では自己資金をある程度捻出しないといけない状況。

(d) 今、アーケードの落下物があって人身事故になった場合、その責任等はどうなっているのか。

→組合に責任がいくように進めている（36年前に個人で出し合って作ったアーケードだが、維持管理はこれまで組合が行っていて、アーケードは組合の所有というところで弁護士の先生とすすめている為）。ただ保険支払額が（1事故につき最大）5,000万円しかない為、1億に額を上げて対応する予定だが、保険料がこれまでの倍の約150万円かかる。（無制限は保険非対応）裁判になった場合、組合のみだけでなく那覇市も訴えられる可能性はある。

→那覇市も訴えられると思う。（那覇市道で無許可の建築物があり、市として管理できていないとみなされる可能性が高い）安心・安全をみなさんでつくっていく必要がある。

→被害者は賠償金をとれるところからは取る可能性が高いので、組合、那覇市だけでなく、店子にも理由をつけて訴える可能性はある。

4. 組合理事会としての現状での選択について：組合副理事長 饒平名康臣

組合としては、選択肢3の一部撤去、整備を考えている。理事会としても本当は建替えが良いのだが、資金が無いため現状を考えると選択肢3で進んでいる。

5. 報告に対する質疑応答、意見交換

・個人的には5の建替えが良いと思ったのだが。

→個人的にお金を払って建替えたい人もいる。だが建替え費用を考えると、そのような人たちが何名いるのか。

6. 会全体の質疑応答、意見交換

(a) 通り会より報告

現在157店舗の内、90店舗は家主が関わっていて（家主が建物をもっていて且つ店舗も経営している）、家主がアーケードをこの通りの財産として、これからの積み立てや一部撤去費用の捻出、そしてその後の通りの活用（市の許可必要）など話し合いができれば、少し早く進むのではないかと都度声掛けはさせていただいている。

家主としては、アーケードがあれば貸しやすい（店子さんもアーケードがあるから借りたという人も多い）。アーケードが無くなれば、その分家賃も下がる可能性もあるので、アーケードは有った方が良いという声もおおい。しかし（建替えに）10億近い費用は出せないで、最小限の費用（概算）を提示できれば家主として話し合いに動

きやすいのではないか。

→家主が話し合いで撤去が決まる場合もあるのか？

→その場合もある。家主の中には撤去を希望する声もある。

→そうになったら、今後は店子と家主での意見相違が出てきて話が複雑になるのではないか。

→意見相違の前に、アーケードが無くなった場合でも店子が借りてくれるのかよくわかっていない家主が多いので、希望としては家主会をつくって家主としても議論をしたい。しかし店子にアーケードの撤去や建替えを負担させることは難しく、家主が資産として建物の権利を持っている為、家主の意見がメインになると考えている。

(b) もしアーケード老朽化による事故が発生した場合、市としての強制撤去は有りうるのか。

→まず交通遮断にはなるだろう。その後強制的な処置が必要になるかどうかは判断されていくだろう。

→強制撤去になる場合、その費用について市は負担しないはずなので、家主はもっと関心をもたなければならない。台風でテントが何回もはがれ、その積立金を家主にお願いしても協力を仰げないなら消耗していくしかない。早めに対処しないと手がつけれなくなる。

→テントを全部はがすことも考えたが違反建築としては残るので意味がなく、余計に危険。

(c) 選択肢としての2（補修・改修）は、緊急対応としては選択肢としてなりうる。その後の方向性として3～5の選択肢があって、理事会として現状3の方向でという話だったが、すぐ来年から実施ということではなく、準備期間が必要。その準備をするために、早急に方向性を商店街で決めることが重要。

(d) 今、短期、中期、長期にやるべきことが混在しているから、みなさんが意見を出しにくい状況になっているきがするので、その点をまず整理したほうが良いと思う。

→今短期的（緊急対応）としては、後付けで設置した吊り看板の撤去を年内に発注する予定で組合は動いている。またアーケードの屋根に設置されているキャットウォークもかなり傷んでいるので、あと数年で朽ちて屋根から落ちてくる可能性があるため、まず危ないものから撤去していくという予定で動く。

(e) ここ1, 2年でやるべき（短期的）ことは選択肢2と3、中・長期でやるものは4か5ということで良いのか。その短期的なものでさらに現状やらなければならないことをまず考え方を示して話合う必要があると思う。

→短期的にやるもので2と3ということだが2を短期的、3を中長期的にあてること

も可能性としてはあり得る。また家主、店子に分けての議論や、一部の区間から段階的に進めていくことも可能性としてはある。ただ長期的なビジョン（イメージ）をまず持つことが、短期、中期を進めるための一つ必要な要素ではないか。

→建築士会として選択肢を5つにわけて提示したが、1～5までを短～長期として進めることもできる。まずは1の現状維持の為に、2の補修・改修を緊急対応する。そのなかで3として一部区間だけをはじめに撤去するのかなど実施して、4か5を長期的計画として進めていくこともできるが、やはり先にあるビジョンを決める必要はあるかと考える。

- (f) 今、お話されている方々が責任持てる期間（あと何年なのか）というところも視点としては必要と考える。10年後、20年後と考えたときに今話されている方々がリタイヤなどしていなくなったときに、責任が持てない話をして、先が厳しいので、アーケード老朽も加味して期間の目途をつけて、その間に何をするのかを決める必要があるのではないか。そうしないと先延ばしになってしまう可能性もでてくる。

→期間の目途をつけることは大事だが、選択肢のどれも費用がかかるものなので、例えば先ほど出ていた手形などの資金造成について、那覇市道を使うことになるので那覇市はそれに許可ができるのか。

→その資金造成手段については、選択肢と期間が決まって、そのために必要ということになれば検討の余地はある。まずどの選択をしてビジョンをつくるのが重要でそれを今年のテーマにしている。

- (g) 検討会には地主としても来ているが、このアーケードがあって一番恩恵を受けているのは家主だと思う。家主は協力して欲しいが、選択肢の4と5の敷居（費用）が高くて、費用額だけ見せられると協力は厳しいし、建替えの10億円を借入するにしても、これからの世代には時代を考えると返済できない。（負債として強いることはできない）でもアーケードが必要という話は分かるので、アーケードの機能（雨風、日射を防ぐ）を満たしつつ現在の提示のような費用がかからない代替案を検討する必要があるって、また家主にとっては未来図（ビジョン）があれば、説得や負担もできるのではないかと個人的には思う。

→本配布した選択肢のイメージ図が通りのビジョンイメージの一つにはなっている。



第 10 回アーケード検討会

開催場所： なは商人塾
日 時： 2018 年 1 月 26 日（木）19：00～20：30
出席者： 検討委員会：饒平名康臣（委員長）、矢野弘子（副）、ほか 15 名
那覇市：3 名、Blueship 沖縄：2 名、建築士会：2 名
ゼンリンインターマップ：1 名

議題の詳細

1. 開会の挨拶

饒平名康臣（平和通り商店街組合副理事長、アーケード検討委員会委員長）

2. 前回の検討会での検討結果と課題について

- ・資料「平和通りアーケードビジョンづくりのための整備（案）課題整理表」の説明
→課題を踏まえ検討した結果、「撤去」という答えとなった。
- ・撤去の場合の課題
撤去時期：費用の工面、店子との調整等が必要
撤去方法：段階的・一括で全撤去等
撤去費用：現在アーケードに係る補助金がなく、商店街の皆様の協力が必要
撤去後のビジョン：アーケードを撤去した後の商店街をどう作るか、オーニング等

3. 今後のアーケードの進め方について

A. 撤去後のイメージ案説明

- ・吊看板の撤去のイメージ、屋根を撤去したイメージ、柱を使用したオーニングのイメージ、柱も撤去したイメージ、樹木を植えたイメージ等を説明。
- ・建替えについては、周りの建物が木造等の消防法上の理由で不可。
- ・建物を一部セットバックして通行できるようにする、店舗前にオーニングを付ける等の工夫ができるのでは。
- ・建物個別で建替えるのではなく、周囲と共同で建替えることでセットバック等がやりやすくなる。

B. スケジュール案について

- ・5 年後を撤去開始とした大まかなスケジュール案の説明。

4. 意見交換

- (a) アーケード撤去後の商店街の売上、来客数、店舗数等の事例はないのか。
- 視察地であった魚町ではコンセプト（公園や一部緑化等）がしっかりしており、賑わっていた。
 - 魚町は空き店舗は少なかった。
 - 視察地の黒崎は空き店舗が見受けられたが、これからビジョンを作っていくという話だった、撤去後にどうしていくかが重要と考える。

- (b) 全体の方向性が決まった方が説得するのにいいのでは

地主・店子の意見が反対、賛成、無関心と統一されていないままだが、撤去に向けてどう合意をとるのか。全員の合意が必要か多数決か。多数決で反対派が過半数を占めたら撤去は中止になるのか。

- 最終的には総会で多数決になる。
- アーケードに係る責任については通り会はもちろんだが、家主・地主にも責任の所在があると考えるので、アーケードの現状、老朽化の危険性等を一人ひとりに説明し、合意を得る必要がある。

- (c) 例えば危険な落下物を撤去するだけなら費用はどの程度か。

- 吊り下げの撤去のみなら約 2 千万円の見積もり。
- ただし、アーケードを補強で法規に沿った建築物にするのはできない。

- (d) 撤去後のビジョンがないと、撤去のみだと費用を出す人はいないと思う。

- 撤去と並行で撤去後のビジョンも考えていく。

- (e) 地主・家主には費用を捻出する体力がない方もいるため、考慮してほしい。

- (f) アーケードは補修したら何年くらい持ちそうか？

- 現在でも危険な箇所等は少しずつ補修を行っている。全体的に早急に補修を行っていけば強度はある程度維持することが出来るのではないかと考える。しかし、消防車両が入らない、防火設備が作動しない等の防火上のリスクは改善できない。

第 11 回アーケード検討会

開催場所： なは商人塾
 日 時： 2018 年 2 月 22 日（木）19：00～21：00
 出席者： 検討委員会：饒平名康臣（委員長）、奥間良順、矢野弘子（副）、ほか 26 名
 那覇市：3 名、Blueship 沖縄：2 名、建築士会：2 名
 ゼンリンインターマップ：1 名

議題の詳細

1. 開会の挨拶

饒平名康臣（平和通り商店街組合副理事長、アーケード検討委員会委員長）

2. これまでの検討会での検討内容と課題について

- ・アンケート結果について 説明：ゼンリンインターマップ
- ・各調査結果による比較評価一覧表について 説明：Blueship 沖縄（建築士会）

3. 平和通りの目指す姿について

- ・商店街の目指す姿のイメージ 説明：Blueship 沖縄、建築士会
- ・建物高度利用など、土地の有効活用について 説明：建築士会
- ・スケジュールについて 説明：Blueship 沖縄

4. 質疑応答、意見交換

(a) なぜとなりのアーケードは撤去されず、平和通りだけ撤去なのか、消防法だけであれば同時進行でも良いのではないのか。

→平和通りだけではなく 13 通りあるアーケード商店街の最初に取り組んでいる。
 順に他のアーケードに対しても説明会を行っている。

→アーケードは強引に作ったところもあり、いまだに反対している人もいるが恩恵も多く受けた。そういう経緯があって 36 年たった今、老朽化の課題が出てきて建替えが一番良いという答えではあるが、予算の問題や建築基準法に合致していないことも撤去の判断に至った経緯がある。ただ、アーケード撤去ではなく総合的な整備や代替案を含めたものにしようとして議論している。建替えするにしても既存のアーケードは撤去しなければ整備はできないし、目標を設定したのも目標が無いと議論が始まらない。ビジョンも案として出しているが確定ではない。

(b) もっと危険なアーケード商店街はたくさんあるのに先に平和通りを手につけるのか？最初に小さいところからやって実績をつくってからでもいいのではないのか。また平行して他の商店街も手をつけるべきなのでは？

→あしかけ 3 年かけて 11 回の検討を重ねるとともに、視察も行い撤去の必要性も

感じてきた。今回平和通りを優先したのは平和通りが中心商店街のシンボリックな商店街であるということと延長も一番長いということも大きな理由である。（反対意見の）皆さんが考えているような、ただ撤去するだけのものではないということが大前提での撤去案（撤去後の整備も含まれている）である。平和通りを後回しにして他の商店街に手をつけている間に平和通りが衰退していくようなことは避けなければならないし、やはり老朽化による危険性を早急に改善する必要がある。

撤去の目標を定めたがこれからが大事なので、反対意見の方も検討会に是非参加してほしい。我々が主体的に検討して合意という形をつくらなければ市も助けてくれない。

→平和通りを優先しているのは市が重要だと考えているからである。それに事故などがあつた場合、商売に支障をきたして困るのは私たち自身になる。マチグラー全体の為に平和通りを先に解決して、その方法を他の商店街に実践していくことが大事。それだけここが重要だということ。

だからこそ、この目標設定がスタート。これからみんなの意見を出し合って、まとめて市や国に陳情することが大事ではないか。

→みんなで決めていくことには賛成。だがいままで商店街だけで集まって話したことがない。ここでは言いにくいこともある人がいるかもしれないから、一度商店街だけで集まって話し合いたい。

(c) 課題整理一覧表をみても撤去ありきとしか見て取れない。

→毎回撤去ありきではという意見がでてくるが、これまで選択肢を設けて、色々検討していき悩んでいく中で建替えはしたいが仕方ないという判断で今の案になっている。

(d) アーケードの老朽化は他の商店街も同じであれば一斉に取り組むべきではなかったか。

→平和通りはマチグラーの背骨なので先に手を付ける必要があつた。アーケードが老朽化して使えなくなる時間は近づいてきている。その中で早めにスタートを切って対策を練る必要がある。将来の平和通りをどう目指すのかということでスタートを切って考えていってもいいのではないかと、老朽化に対して準備することが必要。

→あれもこれも話としては分かるが、ものを動かすときにはできるところからスタートすることが現実的ではないか。

特にここで商売をしていると火事になったときにどうなるのかというのを常に気

にしている。

→排煙装置が動かない状態で 5 年後にはもっと防火機器は機能しなくなる。将来に何かあったときにそこから何か対策をしましょうでは遅いと思う。だから今から備えることが大事である。

排煙装置の修繕など緊急対応はしながら 10 年、15 年かかるかもしれないけれど、建替え費用の 10 億円を何とかみんなで用意できるような話し合いをすることが大事だと考える。費用を捻出する方法を商店街、市みんなで考えていかないといけない。

3 年前ここに来た時と同じだが毎回「なぜ撤去なのか」と同じやりとりが続いていて進んでいない。前に進むためにも消防局や市のアーケードに対する見解を商店街に説明を実施をしたり、家主、地主をどうにか検討会に参加させるように組合はがんばってほしい。

- (e) 平和通り商店街の検討会にほかの商店街の人を入れて、話し合った方が良く思う。いろんなアイデアが出る可能性もあるし、それが情報として他の商店街にも提供されたら良い効果になるのでは。



7 アーケード整備案の検討

7.1 整備案の比較評価

アーケード老朽化に対する今後の施策、整備として以下の選択肢および各課題についてこれまでの調査、ヒアリングの結果を含め課題を整理し、アーケード整備案として一覧表にし検討した。

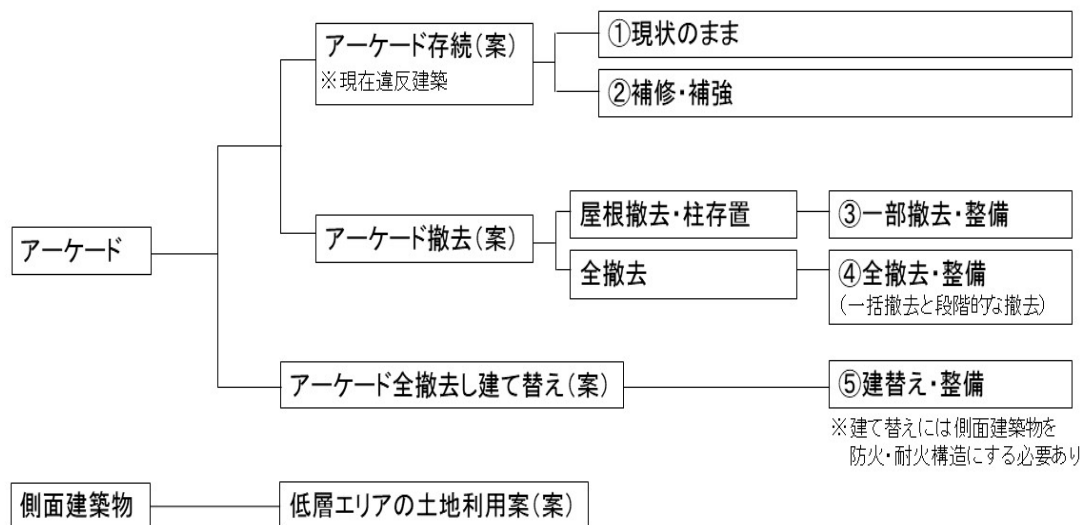
【選択肢】

- ① 現状のまま
- ② 補修・補強
- ③ 一部撤去・整備
- ④ 全撤去・整備
- ⑤ 建替え・整備

【課題】

- ・法規（建築基準法）
- ・構造
- ・消防
- ・合意形成
- ・予算
- ・工期
- ・メンテナンス、事故対応等

アーケードの整備(案)及び側面建築物の課題整理(建築物からの視点)



P57-58 は、課題整理一覧表（A3 別紙）

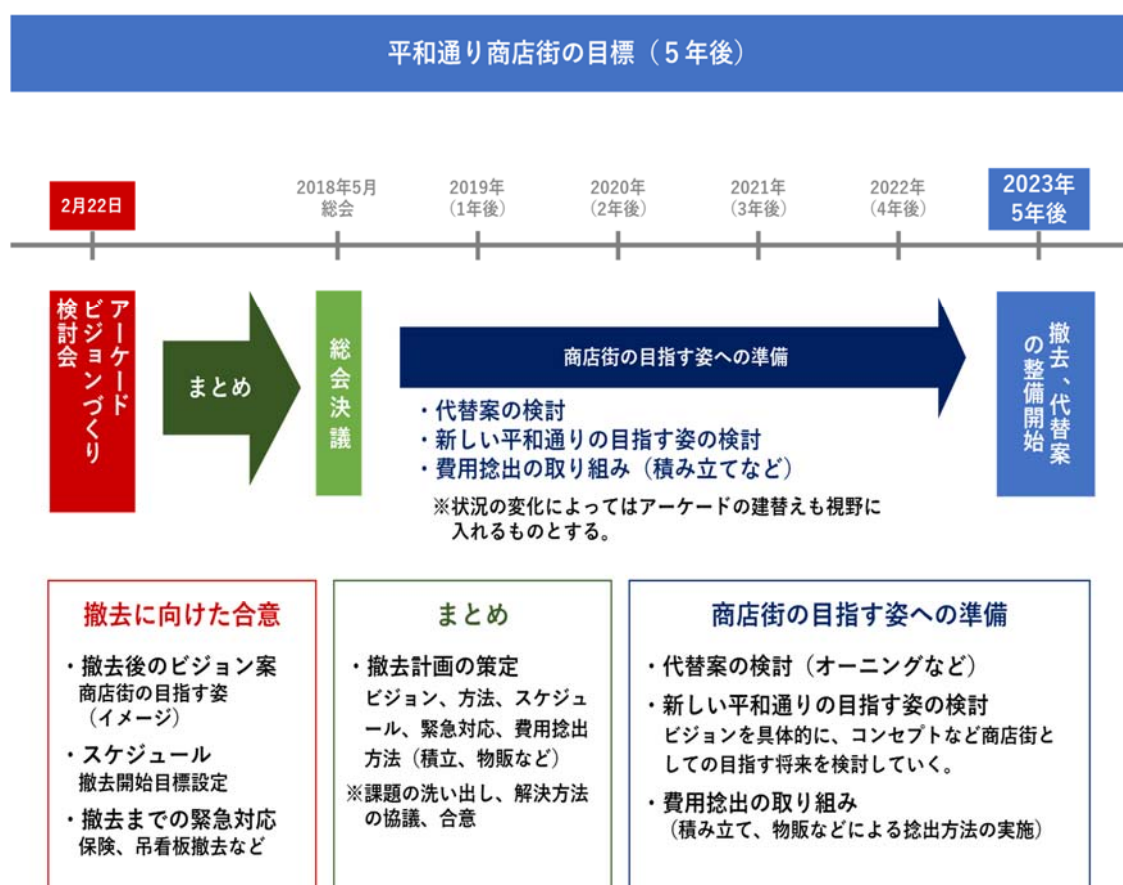
8 アーケードおよび商店街の今後の進め方と目指す姿

8.1 アーケードの撤去・代替案の整備スケジュールおよび商店街の目指す姿（イメージ）

8.1.1 アーケードの撤去・代替案の整備スケジュール

これまでの調査、アンケート、事例を基に検討、協議を重ねてきた結果、検討会として商店街の安全・安心の確保を優先することとし、将来建替えを選択する場合であっても既存のアーケードの撤去は必要となるため、アーケード撤去の方向性は合意に至った。

また、以下のスケジュールは撤去開始を5年後とした目標（提案）となり、次年度以降、この目標達成までの具体的な計画や内容（撤去スケジュール、撤去後の商店街のビジョン、費用捻出方法など）を引き続き検討、協議を行い、アーケードを含めた商店街のビジョンに向けた合意を図っていくことが重要である



8.1.2 商店街の目指す姿（イメージ）

今後のアーケードの在り方として、将来的にアーケードを建替える場合においても一度現在のアーケードを撤去していく必要がある。しかし、上記のスケジュールにもあるように平和通りに関わる権利者との合意形成には時間がかかり、一気に進めていくことは難しい。そこで、段階的に進めるなど、関係者が検討を進める際の共通イメージの作成を行った。

商店街の目指す姿（イメージ）※番号は項目 7.1 と同じ



①現状

※現状のまま手を加えない



②補修・補強（吊看板撤去）

※最低限の補修補強を行う。



③-1 一部撤去・整備（柱存置）
※屋根を撤去し、柱は工作物として使用。



③-2 一部撤去・整備
（柱存置・上部日避け設置）
※屋根を撤去し、柱は工作物として使用。



④-1 全撤去・整備
※アーケードを全て撤去。



④-2 全撤去・整備
（オーニング・街路樹整備）
※アーケードを全て撤去。



⑤ 建替え・整備

※アーケードの建替え（建替えについては、既存側面建築物も防火・耐火構造にする必要あり）。



⑤ 建替え・整備

（写真：大分県セントポルタ商店街）

※アーケードの建替え（アーケード建替えについては、既存側面建築物も防火・耐火構造にする必要がある）

8.1.3 アーケードの代替案

現行のアーケードはいずれの選択肢を選んでも撤去することになる。強い日差しや急な雨の影響を緩和する代替案が必要になる。これまでの実施した課題等の検討内容を踏まえ、現実的な代替案としてオーニングの設置を提案するものとする。

- (1) 都市再生特別措置法や国家戦略特別区域法等による道路占用特例や道路の整備の在り方も併せて検討し、オーニングの出幅等も検討することとする。
- (2) 希望ヶ丘公園の整備計画と調和するような自然を活かした道路形態とする。
- (3) オーニングの設置の際に統一したデザインや色を使用する。
- (4) 道路舗装の材料に寄付者を募り、ネーム入りレンガ等の使用など経費捻出の手法も併せて検討する。

「歩いて楽しく、人に優しい平和のグリーンロード」を目指す等、平和通りを特徴付けるコンテンツを有効に活用することで、新しい平和通りの創造を計っていくことができる。

また、アーケードを撤去した際には、側面建築物の建替えや2、3階の活用も期待される。



(ネーム入り煉瓦による路面整備)



8.1.4 高度利用について

現在、平和通り周辺の用途地域としては、建ぺい率 80%、容積率 400~500%の地域であり、敷地の高度利用を図ることができる場所である。建ぺい率 80%で建築した場合、5 階建てまで可能である。また、側面建築物の建替えの際には建築協定や地区計画の連携による今後の平和通りの方針を決めていく必要がある。

しかし、平和通り周辺には道路に面していない建物や、敷地自体がコンパクトである場合は建替え自体が不可能である場合もある。また、防火・耐火構造を持たない木造や築年数が古い建物がまとまっている場所については、平和通り周辺の防火性能を向上させる必要もある。このような場所を一体的に建替える（図-1）ことができれば、平和通り側でセットバックを行い（図-2、3）、一部は屋根付きの歩道を提供することもできると考えられる。



図-1

図-2

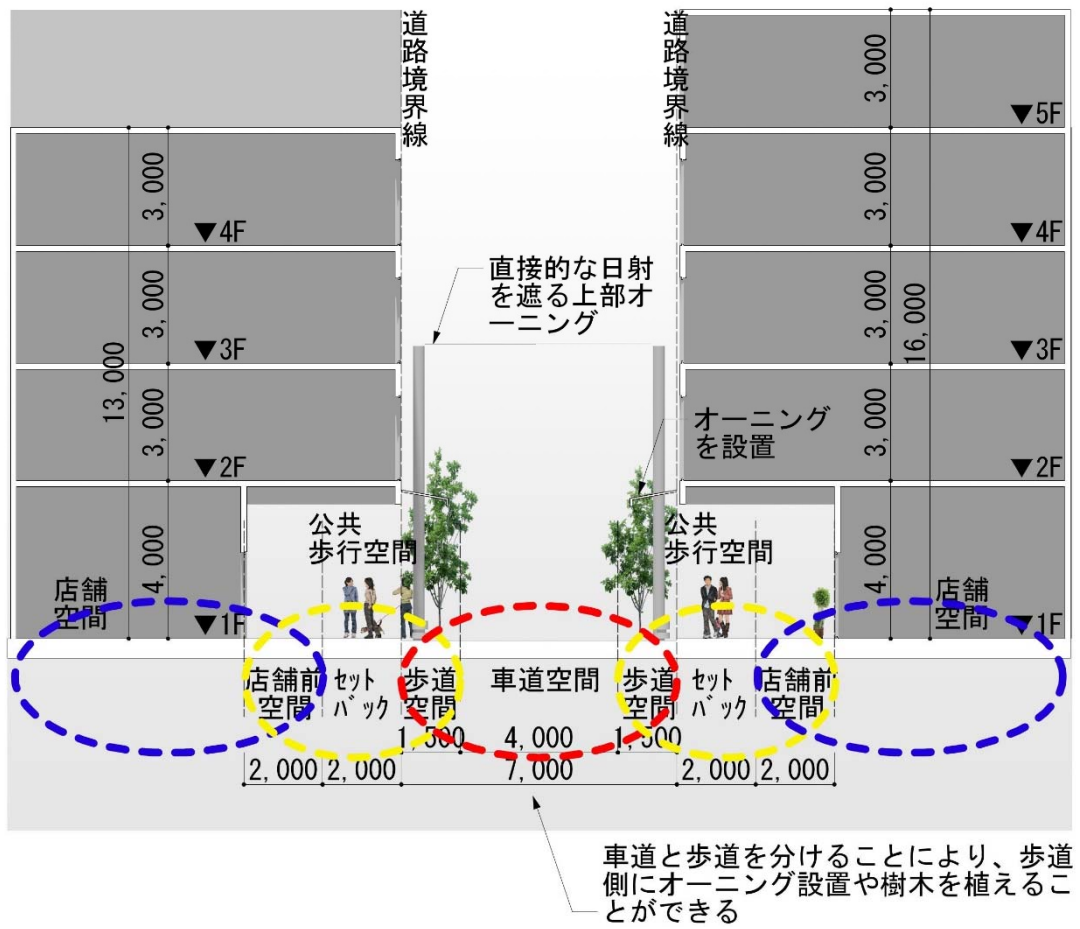


図-3



8.2 今後の課題

5年後にアーケード代替案の整備を開始する目標を設定したが、次年度以降、商店街の目指す姿のイメージから具体的なビジョンの策定に落とし込み、商店街としての合意形成や費用の捻出方法などの各課題をクリアしていくための検討会を、継続的に実施し着実に進めていくことが必要である。

老朽化したアーケードへの対応は必要不可欠であり、いずれの整備（案）においても既存アーケードは撤去する必要があることを理解して貰うとともに、商店街全体の課題として共有し、対応策や費用の捻出方法に対して合意を図ることが重要である。

8.3 次年度以降への提言

アーケード検討会の定期的な会合を次年度以降も継続的に開催し、平和通り商店街として目指す姿の共有、共通認識を図りながら課題解決の協議の場として、より多くの商店街関係者の参加を図ることが必要である。

家主、地主等に対し検討会等への参加を促すことが重要である。そのためにも、振興組合が協議内容や取り組みなどの情報を都度関係者へ提供し、組合組織として検討会等の運用の工夫・改善を図っていくことが重要である。

さらに若い世代を取り込み、ホームページの構築や SNS の活用等、情報提供のツールやアイデアなどを活用していくことも重要である。

9 その他資料

アーケード検討委員会規約

アーケード検討委員会規約

(目 的)

第1条 この規約は、那覇市平和通り商店街振興組合（以下「組合」という。）が設置したアーケードの老朽化が進行していることを踏まえ、今後のアーケードのあり方について検討を進める必要があることから、アーケード検討委員会（以下「委員会」という。）を設置し、その組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(担当事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) アーケードの整備改善に関すること。
- (2) 商店街の景観に関すること。

(組 織)

第3条 委員会は30人以内で組織する

2 委員は、次に掲げる者のうちから理事会の議を経て理事長が委嘱する。

- (1) 組合員（店子含む）及び家主
- (2) 学識経験者
- (3) その他理事長が必要と認める者

(委員の秘密保持義務)

第4条 委員は、その職務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(委員の任期)

第5条 委員の任期は、2年とする。但し、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(委員長及び副委員長)

第6条 委員会に委員長1人、副委員長3人を置く。

- 2 委員長及び副委員長は、委員の互選とする。
- 3 委員長は委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故がある時、あらかじめ定めた順位に従い、その職務を代理する、

(会議)

第7条 委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(答 申)

第8条 委員会は、理事長の諮問に応じ、またその部門に属する事項に関し、その審議の結果を当該委員会の意見として理事長に具申する。

- 2 意見の具申は書面をもって行う。

(その他)

第9条 この規約に定めのない事項であって緊急かつ必要事項は、理事会で決定する。

付 則

この規約は、平成28年 7月29日から施行する。

アーケード検討委員会名簿

1	委員長	饒平名 康臣	12	委 員	喜納 正吉
2	副委員長	奥間 良順	13	〃	池原 明
3	委 員	高良 繁雄	14	〃	嘉数 信太郎
4	〃	矢野 弘子	15	〃	金城 忍
5	〃	上岡 賢次	16	〃	嘉陽 宗隆
6	〃	奥間 幸子	17	〃	野崎 健二
7	〃	比嘉 良範	18	〃	森 乃武子
8	〃	平良 寛緑	19	〃	粟国 智光
9	〃	金城 美恵子	20	〃	津覇 綾子
10	〃	崎浜 敬子	21	〃	浜元 泰三 (那覇市なはまちなか振興課)
11	〃	高良 善貢			

第7回アーケード検討委員会（調査中間報告及び意見交換会）案内チラシ

平和通り商店街関係者各位

那覇市平和通り商店街振興組合

那覇市なはまちなか振興課

老朽化したアーケードのあり方について

～アーケード中間調査報告及び今後についての意見交換会～

平和通り商店街にとってアーケードは、シンボリックな存在であり、強い日差しや雨風から商品、お客様を守り快適な買い物を促す重要な要素となっています。しかし、老朽化による人身・物損事故などの危険性は年々高まっています。特に人身事故が起きれば来街者も減少し風評被害など商店街全体で大きな痛手を受け、地権者の皆様にもその責任を追及される可能性があります。

組合として補修による維持管理は行っておりますが、延命措置でしかなく、補修で老朽化を止めることはできません。平和通り商店街は、今、アーケードがある商店街として大きな岐路に立っています。

今回、那覇市の事業によりアーケードの現状調査や商店街関係者へのアンケートなどの中間報告会を行うとともに、今後のアーケードのあり方について皆様のご意見をお聞きしたく案内いたします。当商店街として将来のビジョン、方向性を策定していくうえで重要な会となっております。ぜひ多くの皆様にご参加くださるようお願い申し上げます。

【平和通りアーケード調査中間報告及び意見交換会】

- ・日時： 2017年9月28日（木）19：00～21：00
- ・場所： なは商人塾（牧志公設市場雑貨部2階）
- ・内容： 1：アーケード老朽化の現状と課題
- 2：アーケード調査中間報告
 - ・アーケード構造の現状調査報告
 - ・アーケード維持管理と損害保険について
 - ・関係者アンケート結果報告
 - ・先進地（大分市、北九州市）視察報告
 - ・アーケードにかかる費用概算説明
- 3：質疑応答、意見交換

平和通りアーケード調査中間報告会及び意見交換会に関するお問い合わせ

那覇市なはまちなか振興課 ：098-867-5260

那覇市平和通り商店街振興組合：098-863-1621

第9回アーケード検討会 案内チラシ

平和通り商店街関係者各位

那覇市平和通り商店街振興組合
那覇市なはまちなか振興課

アーケードどうする？ 建て替える？

～ 平和通り商店街の継続的なにぎわいのために ～



今回は建築士会の専門的な第三者からみた選択肢の説明、組合理事会としての意見報告を行い、“撤去”や“建て替え”などアーケードについての方向性を話し合います。あなたは将来アーケードがどのようなになってほしいですか？みなさん一人ひとりの意見が必要です。

【第9回アーケード検討会日程】

- ・ 日時： 2017年11月30日（木）19：00～21：00
- ・ 場所： なは商人塾（牧志公設市場雑貨部2階）
- ・ 内容： 老朽化に伴う今後のアーケードの方向性（選択肢）について説明および質疑応答、意見交換。

■ 平和通りアーケード調査中間報告会及び意見交換会に関するお問い合わせ
那覇市なはまちなか振興課：098-867-5260
平和通り商店街振興組合：098-863-1621

第11回アーケード検討会 案内チラシ

平和通り商店街振興組合アーケードに関するこれまでの経緯

【H28年】

- 5月26日：アーケード老朽化に関する説明会（なは商人塾）
- 7月4日：アーケードについての検討
- 7月29日：臨時総会
 - ・アーケード検討委員会の承認を得る（委員長：饒平名康臣 以下20名）
 - ・アーケード検討委員会規約を定める
- 9月16日：第1回アーケード検討委員会（組合事務所）
- 11月22日：第2回アーケード検討委員会（組合事務所）
- 11月29日：講演「アーケード撤去後の世界」（なは商人塾）
 - 講師：東朋治氏（中心市街地活性化アドバイザー / タウンプロデューサー）
 - 主催：沖縄県中小企業団体中央会
- 12月13日：第3回アーケード検討委員会（商人塾）
 - ・沖縄市アーケードの状況について、財務省の見解など

【H29年】

- 2月7日：第4回アーケード検討委員会（商人塾）
 - ・アーケードのメリット・デメリットについて ・意見交換
- 6月15日：第5回アーケード検討委員会（なは商人塾）
 - ・アーケードのメリット・デメリット説明 ・事業受託者紹介、
 - ・事業目的、概念および検討スケジュールと内容の説明 ・意見交換
- 7月21日：第6回アーケード検討委員会（なは商人塾）
 - ・現場状況調査報告 ・既存契約保険説明 ・アンケート調査状況説明 ・意見交換
- 9月28日：第7回アーケード検討会（なは商人塾）※今回より検討会として委員以外の関係者も参加
 - ・アーケード課題の概要説明 ・アーケード構造の現状調査報告
 - ・アーケード維持管理と損害保険について ・関係者アンケート結果中間報告
 - ・先進地商店街事例視察報告 ・アーケード損害保険の補足説明 ・意見交換
- 10月26日：第8回アーケード検討会（なは商人塾）
 - ・アーケード課題の概要説明 ・アンケート結果報告
 - ・保険（損害賠償）とアーケード所有（権利関係）説明 ・意見交換
- 11月30日：第9回アーケード検討会（なは商人塾）
 - ・アーケード及び側面建築物の課題整理と5つの選択肢について
 - ・組合理事会としての現状での選択について ・意見交換

【H30年】

- 1月26日：第10回アーケード検討会（なは商人塾）
 - ・アーケードへの対応策 ・ビジョン案（商店街の目指す姿）のイメージ
 - ・高度建物利用などの有効活用について ・意見交換
- 2月22日：第11回アーケード検討会（なは商人塾）※今年度最後の検討会

中間報告でのアーケード概要

平和通り商店街アーケード概要	2017/9/28 現在	メモ
■平和通り商店街：店舗数：176、出資組合員数：66、会員数：142（加入予定2店舗含む）※9月27日時点 ■アーケード【全長：416m、幅：7m】：1981年(昭和56年)完成 ※第36年 施工費用：約1億3千万円  ■アーケードの現状（老朽化による問題） ・雨どいのつなぎ目やテントの劣化 ・支柱底部の老朽（全92本）※5本は以前補修済 ・一穴：7カ所、腐食：16カ所、サビ：23カ所 ・消防設備の不機能（火災時に機能しない） ■これまでのアーケード補修関連費用 ・1999年 アーケードテント全面張替え：約3千万円 ・2008年～2014年 アーケード関連補修費：4,096,848円（平均：682,808円/年） ※台風が原因による補修は都度発生し保険等によって対応 ■アーケード保険費用（保険料：828,820円/年） 【アーケード】2008年～ 1：企業総合保険（火災、風災、水災、落雷、破裂・爆発）※普通火災保険 ↳保険料：730,800円/年（免責金額30万円、支払限度額400万円） 2：賠償責任保険（賠償支払額 身体5,000万円、財物500万円） ↳保険料：77,880円/年 ※保険支払金額条件：1回の事故で複数人への損害賠償の場合、上限5000万円までの支払合計なら可能。 ※一人でも損害賠償が5000万円を超えた場合でも上限5000万円。 【イルミネーション（2基）】2014年～ 3：動産総合保険（物損害） ↳保険料：9,410円/年（免責金額3万円、支払限度額24万円） 4：賠償責任保険（賠償支払額 身体5,000万円、財物500万円） ↳保険料：10,730円/年 ※保険支払い金額条件：アーケードと同様		

アーケード構造現状調査	メモ
■建築士会 ・平和通りアーケードの劣化状態は確認済み。 ・すぐに落下、崩壊という危険はないが、劣化が進んでいる箇所のメンテナンスは必要 ・地震を想定した場合は、アーケード単体ではなく側面建物も危険となる。 ・建替えの場合は、当然構造計算を行い現行法での構造強度を満たす必要がある。 アーケードに対する各管轄へのヒアリング 1：現状のアーケードについて（法的見解）、2：アーケードや商店街へ求める対応について ■那覇市建築指導課 1：建築確認を受けて建設されたものではないが、安全性の担保がなく、建築基準法上は違反建築物である。 そのため、現状のまま存置させることは難しい。 2：違反の為、補修や改修は基本的に認められない。※災害等で緊急対応する必要がある場合はやむを得ない。 ■那覇市消防局 1：消防法に現在適合していない。消防設備が一部機能していない。 2：消防設備の設置基準に合わせる、また現在設置の消防設備は使えるように、と指導済み ※現在の設備改善費用は数千万円かかる可能性あり。 消防の避難や消火活動の観点からみても、店舗前の商品はみ出しについては認められない。 ■那覇警察署 1：建物火災の際には、アーケード設置基準に合わない側面建物の所有者にも責任が出てくる。 アーケード落下事故の場合、業務上過失傷害等の刑事事件で責任追及される可能性がある。 商品のみみ出しの道路使用許可は出せない。道路交通法でも取り締まり対象。はみだしによる事故はその店舗や道路管理者に責任問題が及ぶ。 2：アーケードを建替える場合は、支える柱を道路に設置する際に道路管理者に提出する道路占用許可と同時に道路使用許可をとる必要がある。柱の位置などの事前調整が必要。	

商店街アーケードビジョンづくり支援事業
報告書

平成 30 年 3 月

発行 那覇市経済観光部 なはまちなか振興課

〒900-8585 那覇市泉崎 1 丁目 1 番 1 号

TEL : 098-867-5260

FAX : 098-863-1752

調査実施： 株式会社 Blueship 沖縄
公益財団法人 沖縄県建築士会
株式会社ゼンリンインターマップ