

平成 30 年 8 月 20 日

第一牧志公設市場再整備に係る市場周囲のアーケードに関する説明会 における「質問・意見」及び「本市の考え方」について

日 時：平成 30 年 7 月 13 日（金） 19：00～20：30

場 所：商人塾

参加者：18 名

説明会における質問・意見に関する本市の考え方は、下記のとおりです。

No	質問・意見	本市の考え方
今回の説明会に関すること		
1	<p>商店街としては、アーケードを 20 年間使ってきた中で、これまで特段の指導や説明も何もなかった。</p> <p>市場建替をしたいがために、急に、違法アーケードであること口実にして、撤去を進めたい考えではないか。</p>	<p>市場老朽化の建替えが原因ではあるものの、市としても、アーケードが市場の壁面に設置されていることから、すぐには市場建替には着手できない状況です。</p> <p>今回の説明会は、現アーケード設置の経緯と現状課題を理解して頂き、今後の対策について商店街の皆様と一緒に考えたいと思っております。仮に新しいアーケードを設置する場合の課題については、那覇市だけで何とかできる課題ではないため、商店街の皆さまと一緒に考えてもらえないかというお願いの場になります。</p>
都市計画決定（ガープ川線）に関すること		
2	<p>ガープ川線未着手の意味を教えてください。</p>	<p>我部川線は昭和 31 年に都市計画決定され、美栄橋駅からむつみ橋までの区間（沖映通り）については、幅員 20m の道路として整備が完了しています。</p> <p>むつみ橋から樋川までの区間については、ガープ川の両側に幅員 7.2m の道路を配置する計画ですが、現時点で事業に着手できていない状況であることから未着手という意味です。</p>
3	<p>計画された街路事業が完了しないと、新たにアーケードを設置することができないのか？</p>	<p>アーケードの設置については、技術的助言として「未だ事業が完了していない場所ではないこと」という条件があります。仮に、未着手の区間にアーケードが設置されると、将来、事業実施の際に、支障をきたすこととなりますので、アーケードの設置を、原則、事業の完了後としております。</p> <p>なお、計画道路の区域内での建築行為は、事業の進捗によらず、都市計画法により規制を受けますが、簡易な構造とするなど条件付きで建築を行うことが可能です。（都市計画法 53 条、同 65 条）</p>

No	質問・意見	本市の考え方
4	都市計画決定の内容では、アーケードが掛る市場中央通りは、自動車が通る幅員 7.2m 道路となっているが、事業着手になるとアーケードや建物はどうなるのか？	一般的に、都市計画道路の事業着手時に、支障となる建築物等(アーケード)は、移設または除却することとなり、それにかかる費用を、権利者に対して補償いたします。
5	現在、両側 7.2m 幅員は確保されているのか？	都市計画決定以降、都市計画道路の区域(幅員 7.2m)には、都市計画法による土地利用の制限がかかっていることから、都市計画決定後に建築された建物については、都市計画道路を避けるように、後退して配置されています。
ガープ川線の都市計画決定道路と現況道路の相違について		
6	<p>自動車が通る幅員 7.2m 道路となる都市計画決定は、現実的な話なのでしょうか？</p> <p>公設市場の周辺は、商店街となっていて、観光客が集まるエリアとして栄えており、沖縄にとっての財産です。</p> <p>わざわざ自動車の通る道路をつくって、観光客の安全も保たれますか？</p>	<p>都市計画決定された昭和 30 年代当時と、現在とでは、社会情勢や周辺の土地利用に大きな変化があり、当時の計画がこのエリアの現状に馴染まない状況があります。</p> <p>そのため、今後、このエリアのまちづくりの方向性について話し合いを行い、そのまちづくりに合う形で道路形態を考え、今後、整備をしていくことも検討が必要かと考えております。</p>
7	<p>まちづくりの方向性を一緒に考えて行きましょうは、おかしな話ではないでしょうか？</p> <p>市場建替の話になった時に、当然アーケードの話があがると思うが、これまで都市計画道路の問題があると分かっているのに、なぜその問題から解決しないのか？</p> <p>その事を解決してからでないと、アーケードの撤去・再設置の議論は、先に進まないと思います。</p> <p>なぜ今、昭和 30 年代に決まった計画道路が未着手である話が出てきているのか腑に落ちない。前回の説明会でも話はなかった。</p> <p>アーケードが掛る商店街は、何十年もこの形でやってきている。日中は、車はアーケード内に入ることはできません。21 時以降であれば、関係者だけが入って良いという形になっている。そのルールを守りながらやっている。</p>	<p>都市計画決定された昭和 31 年当時の考え方は、本路線に車両を通行させ、交通を処理する路線としております。</p> <p>現況と合わなくなってきていることについては、今後、話し合っていく必要があると考えております。</p> <p>これまで、事業着手できていない理由については、権利関係の複雑化などがあったかと思えます。アーケードを含めた周辺エリアのまちづくりを、地域の方々と意見交換し、理想とするまちづくりにあわせて都市計画変更を行う必要があると考えます。</p> <p>その過程で、この路線については、歩行者専用道路に変更する、あるいは、都市計画決定された路線から外すことも想定されます。</p> <p>補足になりますが、アーケード設置基準に、都市計画道路の完了の他にも、「防火地域又は準防火地域内にあること」も条件となりますが、現在、平和通り(松尾東線)・松尾 1 9 号は、防火地域又は準防火地域に指定されておられません。</p> <p>いずれにしても、アーケードが設置された通りについては、アーケードの再設置が必要となった際には、この都市計画道路が現況と合わなくなっていることについても、今後まちづくりを検討する中で話し合う必要が出てくることとなります。</p>

No	質問・意見	本市の考え方
8	<p>今、話を聞いて分かったが、地域で話合えば、ガーブ川商店街としては、歩行者専用道路や都市計画決定からはずすなど、その方向に持って行きたい。</p>	<p>理想とするまちづくりにあわせた道路整備とするため、話し合いの中で、検討したいと考えております。</p>
現アーケード設置時期とガーブ川線都市計画決定道路との関係について		
9	<p>ガーブ川は、戦後、台風や大雨のたびに氾濫して、その度に周辺店舗は浸水被害を受けておりました。</p> <p>何とか改修して欲しいということで、昭和36年にガーブ川線街路計画を一部変更し、河川部分を外した幅員7.2m道路とすることとなった。</p> <p>そのお陰で、ガーブ川に蓋をする形で暗渠化し、その上に現水上店舗を建てることになった。</p> <p>その後、幅員7.2m道路の計画について歴代組合長が度々那覇市に説明を聞きに行っているが、今は手をつけることができていないと回答を受けてきた。</p> <p>50年以上も前に決定したことも実行していなければ、通常、計画の見直しをすべきである。役所は仕事したとは言えないのではないか？その付けを私達に押し付けて、役所が整理してこなかったのではないか？</p>	<p>むつみ橋以降の道路は、権利関係が複雑であることや、また、アーケードが設置されたこともあり、なかなか事業に着手出来る状況ではなかったと思っています。</p> <p>時系列を整理しますと、昭和30年代に都市計画決定した際には、アーケードはありませんでした。</p> <p>昭和40年代に現公設市場を建設され、その後、昭和50年代に、現アーケードが建築許可を受けずに、建物に取り付ける形で設置されました。</p> <p>今後、アーケードを再整備する場合は、合法的につくる必要があります。</p>
アーケード設置した商店街の考え方について		
10	<p>アーケードは、当時、百貨店ができていく中で、我々としては、生きるためにやむを得ずアーケードを設置した経緯があり、好き好んで違法なアーケードを建てた訳ではない。</p> <p>過去のガーブ川改修工事で都市計画変更した時のように、必ず法律で頭ごなしにダメだとは言わず、現実的な解決方法で取り組んでほしい。</p>	<p>現実的な解決方法について、話し合いながら検討していければと考えます。</p>

No	質問・意見	本市の考え方
公設市場周辺アーケードとその他アーケードの違いについて		
11	<p>我々の感覚からすると、柱に屋根が掛かる平和通りのアーケードが、いわゆるアーケードであり、公設市場のような壁にかかるアーケードではないと思うのですが。</p>	<p>連続するアーチにより屋根として道路を覆われているのでアーケードとなります。</p> <p>平和通りのアーケードは、柱の一部にタラップが設けられ、それを登って、アーケードの上で消化活動を行う作りとなっていますが、公設市場周辺のアーケードは、建物外壁に直接取り付けされており、道を蓋のように覆われていることにより、排煙機能がないことや、アーケード屋根より上で消火活動が行えない作りとなっており、アーケード設置基準に適合していません。</p>
12	<p>ガープ川にある建物2階に、消火活動ができる消火栓設備を設けさせられたが、1階から消火活動する設備が整えたということで使わなくなった。2階にある設備を復活しなさいというならば、その対応ができる準備もある。設備投資に手もどりのない計画にしてほしい。</p>	<p>法に適合する様に、整備する必要があります。</p>
13	<p>アーケードが撤去された後の商売が成り立つか心配である。</p> <p>工事期間中、市の責任で仮のアーケード設けたり、柱で支えたりして残すことは検討できないか。</p>	<p>仮のアーケードであっても、道路に蓋をした状態となりますので、万が一、火災が起こった場合は、アーケード内に煙が充満し、避難安全上の問題や消化活動などの問題が生じます。</p> <p>また、道路は都市施設になりますので、防災上、安全上の観点から、道路上に建物つくることに関して、市とは別に専門家から構成される外部の建築審査会の同意を得ることとなっています。</p> <p>違法に建てられたものについて、建築審査会の同意は得られません。</p>

No	質問・意見	本市の考え方
公設市場周辺アーケード検討協議会（仮称） 立上げの提案について		
14	<p>この手の話をすると、役所と市場の向かっている方向が違うなと感じます。</p> <p>例えば、那覇市は、全国にアーケードがないかのような話ぶりで、法基準を並べて、アーケード設置が難しいとばかり説明される。全国各地（京都・広島・仙台・九州）には、アーケードがあり商売がされています。例えば、近江いちば周辺の再開発は、建物建替えと周辺商店街とが一体となった開発となっている。</p> <p>市は、アーケードの部分的な悪い面だけ切り取り違法だとばかり言っている印象を受ける。将来マチグラーなどうしたいアーケードに対して愛がない。寄り添ってない。</p>	<p>市内のアーケードは、サンライズ通り以外は許可を得ず設置された状況で、今後、アーケード設置していくには、アーケード設置基準をクリアしなければなりません。</p> <p>市としても、アーケードは、強い日差しや雨から歩行者を守り、快適な歩行空間の創出を担いマチグラー特有の風景を形作っていると認識しています。</p> <p>平和通り会の方々は、アーケードをどうしていくかについて、話し合いを何回か重ねている状況です。</p> <p>その中で、一緒に県外視察させてもらいながら、ビジョンを作成し、原状のままでいくのか、再整備するのか等の選択肢を挙げながら、商店街の皆さまと一緒に一定の方向性についてまとめた報告書がございます。</p> <p>市としては、土地や建物所有されている方、営業されている方で構成する、「アーケードについての検討協議会」をつくって頂き、その中で、ソフト面・ハード面さまざまな課題について、できること・できないこと、メリット・デメリットについて議論しながら、より良いまちづくりを一緒に進めていきたいと考えております。</p>
現アーケード撤去した際の対応について		
15	<p>アーケード取ったら、翌日から商売は大変ですよ。雨も降るし、風もふくし、撤去した場合に、どういった対応をやってくれるのか？</p>	<p>先ほど提案した協議会では、工事期間中の日よけ・雨よけの対応について、一緒に話し合いたいと考えております。</p> <p>現在、アーケード3面の残存価値補償費は概算2500万円と考えています。例えば、協議会がその補償費の受皿となって頂いて、今後の短期・中期的な取組みに活用して頂けたらとも考えています。</p> <p>例えば、アーケード撤去後、短期的な取組みとして、補償費によるオーニング設置などがあげられます。その間に、中長期的に、アーケード設置については費用負担も含めて、事業者の皆様と話し合い、どういった活性化が必要なのか議論できたらと考えております。</p>
16	<p>残存価値補償額 2500 万円は、どの範囲？</p>	<p>市場周囲3面のアーケード125メートルの合計です。残存価値の使い道も議論していきたいと考えています。</p>
17	<p>区分して金額を提示した方が、各通り会は判断しやすいのではないかと？</p>	<p>それぞれの通りの内訳については、次回までに一覧にしたいと思います。</p>

No	質問・意見	本市の考え方
適法なアーケード設置に係る概算費用について		
18	アーケード設置の費用はいくらか。	<p>スライド番号21番の表にも示しておりますが、アーケード設置するとなると、概算で2億円以上かかります。もし、今後、その3面の間口長さ半分を占める分を市が負担したとしても、1億円の費用が通り会として負担する必要があります。加えて、修繕費・保険とは別に、適切な維持管理費についても負担が必要になります。</p> <p>管理コスト負担や維持管理するための組織のあり方について、協議会の中でさまざま議論が必要になっていきます。</p>
オーニングのハミ出し範囲について		
19	<p>国際通りのオーニングは、国の補助金を使って設置しているが、歩道にオーニングがかなりハミ出しているが、消防は違法としては見ていないようだ。つまり、法律は運用できびしくもやすくもできる。商店を生かすやり方で運用してほしい。</p>	<p>オーニングのハミ出し長さについては、道路上なのか、歩道上なのかによっても違うのですが、やはりハミ出し過ぎると、安全上の問題より禁止されています。</p>
20	<p>あと1年で建替予定となる中で、今回の説明会で、現状だけの話をされていますが、もっと具体的な提案はないのでしょうか。</p> <p>元々、通りの人が勝手につくったものかもしれないが、公設市場の都合で壊すことになって、商店街に丸投げしないで具体的な案を示すのが市の役割ではないか？</p>	<p>事業者の皆様にも丸投げして、市は関わらないということではなく、また、説明して意見をもらうという関係だけでもなく、どういうモノが可能なのかと一緒に議論していきたい。たとえば、コストを抑える方法など、さまざまなことについて、情報提供や具体的な提案を含めて一緒に議論しながら、進めさせて頂きたい。</p>

以上