

## 「那覇市第一牧志公設市場再整備基本計画(案)」に関する ご意見の概要及び本市の考え方

No	ご意見の概要	市の考え方																	
1	<p>2P 第3案の長寿命化工事案が採用されなかった理由はどこにあったのか。</p>	<p>長寿命化工事案を含む再整備手法の4つの案の評価については、学識経験者や市場組合及び周辺商店街役員を含む幅広い分野の委員からなる本市の外部検討委員会と、公設市場及び周辺商店街事業者の皆様が設置した検討委員会の2つの組織において評価を頂きました。</p> <p>両検討委員会ともに、下記のとおり「現在地建て替え仮店舗リース方式」を、最も高く評価する結果となったことを重く受けとめ、本市として再整備手法を「現在地建て替え仮店舗リース方式」としたところです。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">現在地建替案</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">にぎわい広場 移転案</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">長寿命化工事案</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">(市場事業者輸出方式)</th> <th style="text-align: center;">(仮店舗リース方式)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">外部検討委員会</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">市場及び周辺事業者検討委員会</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </tbody> </table>		現在地建替案		にぎわい広場 移転案	長寿命化工事案	(市場事業者輸出方式)	(仮店舗リース方式)	外部検討委員会	1	14	3	0	市場及び周辺事業者検討委員会	0	12	0	1
	現在地建替案			にぎわい広場 移転案	長寿命化工事案														
	(市場事業者輸出方式)	(仮店舗リース方式)																	
外部検討委員会	1	14	3	0															
市場及び周辺事業者検討委員会	0	12	0	1															
2	<p>4P 上位関連計画との関係で建て替えはどのように考えられているか。 関連各部課との意見交換や推進チームの構成や活動状況はどのようになっているか。</p>	<p>公設市場の再整備は、平成28年3月に策定した中心市街地の活性化基本計画の「商業の活性化の施策」に位置づけられています。</p> <p>庁内における推進体制として、政策統括調整監及び関係部長職等で構成する中心市街地活性化推進本部があり、当該計画の策定にあたっては、計4回開催しております。</p>																	
3	<p>7P-9P 現在の公設市場は、相對売りを基本とした小売の店舗が集積する市場と考えますが、新市場は卸売の機能も追加した市場となるのでしょうか。 現在と同様と考えているのであれば、相對売りに特化した小売の店舗の集積した市場という記載を計画案に盛り込むべきと考えます。</p>	<p>再整備後の公設市場は、相對売りを基本とした市場です。</p> <p>計画案9Pの該当部分は、以下のとおり変更します。</p> <p>「(イ) 現在の商空間を継承する市場レイアウト・小間配置 ・「相對売り」を中心とした小売店舗が集積した市場レイアウト」</p>																	

4	<p>7P 再整備の基本方針」が、基本方針1:沖縄食文化を「継承・発展」する市場づくり 基本方針2:観光地としての魅力向上に寄与する市場づくりとなっていて、地元消費者と、観光客のための、という点は明らかにされているが、商都那覇を担う事業者のための、という視点が足りない。そのため、「基本方針3:商都那覇を担う事業者を育成し、商文化を継承・発展させる市場づくり」を入れてはどうか。 それは、8ページの「将来像」の(イ)や(ウ)の事業者像とも関係するはずである。背景として、次のようなことを考える。 基本計画には、公設市場の機能の提案が中心となっている。しかし、今後、どういった事業者が市場を担うのか、という点がほとんど描かれていない。 いま現在も、空きコマが出ている状況であるが、那覇の食文化を守り、発展させていくために、どのような事業者が運営するのかを描いてほしい。 それは、機能面でいえば、事業者の育成を盛り込むという議論につながる。 こういった点を盛り込まないと、市場の「建物」と「機能」だけの議論となり、肝心要の「だれがそこで事業をやるのか」という点が見えないことになる。 以上の点を盛り込むためには、これまでおこなってきた事業者の調査をしっかりと分析し、それを開示する必要がある。たとえば、いまの事業者が、どれだけ存続する予定なのか、などである。また、新規事業者が公設市場に出店できる工夫を基本計画に盛り込むことも必要だと思われる。</p>	<p>本計画案の第2章「再整備の基本方針」において、「施設の将来像」及び「再整備の基本方針」を掲載しております。また、この基本方針を踏まえ、「将来像の実現化方策」、「施設整備の方針」を掲載しております。 ご提案の「基本方針3:商都那覇を担う事業者を育成し、商文化を継承・発展させる市場づくり」との内容は、当該方針にもありますように、本施設が相対売りを基本とした食品の小売店舗や食堂が集積する商業施設であり、市場事業者の皆様が創意工夫のもと個性や能力が発揮され活発な商業活動がなされるものと考えております。 また、再整備後の公設市場については、再整備事業対象となる多くの事業者に入居いただきたいと考えており、計画案の11Pには「現在の業態を基準とした市場面積の確保を基本とし、必要面積が確保された後、新規業態の導入等について検討する。」等を記載しております。 なお、ご提案の事業者のあり方や新規事業者出店に関わる内容については、次年度以降に策定予定の管理・運営計画において検討していきます。</p>
5	<p>8P 「沖縄食文化を「継承・発展」する市場づくり」の実現化方策(イ) 相対売りの人情あふれるコミュニケーションのある市場(ウ) 良質な商品を介して消費者と生産者を結びつける市場では、相対売り、目利き、県産食材の仕入れが謳われているが、これまで市場が担ってきた機能のひとつは素材の加工である。 商品「売る」だけではなく、肉の解体と内臓加工、魚の解体、昆布やゴボウの加工などが生鮮市の欠かせない機能であるため、内コマ、外コマともに、加工スペースが考慮されているかの確認が必要と考える。法令との兼ね合いもあるが、例えば、加工スペースの集約と一部見える化によって、加工自体が観光にも資する可能性があると考え</p>	<p>各部門店舗のレイアウト案については、本計画案15P～19Pに記載しており、食品衛生法の観点から必要と思われる設備と実質必要な設備を考慮した内容となっております。 各店舗内で加工処理作業をする場合は、店舗面積が大きくなり入居事業者数が少なくなるという課題があることから、食品衛生法の観点を踏まえ、より多くの事業者に入居が可能な施設の視点のもとに標準店舗面積案を設定しております。 また、再整備後の公設市場は、「相対売り」を中心とした小売店舗が集積した市場であり、加工スペースについては、店舗面積の確保を優先すべきと考えます。 同様に、見える化についても店舗面積の確保を優先すべきと考えます。</p>
6	<p>9P また40数年後に立替えでのごたごたしないように木造で100年以上もつような建物を造ってはどうか。 最近木造の高層建築も進化していると聞きます。話題にもなると思います。</p>	<p>建替えを予定している現敷地は、準防火地域に指定されており、延床面積が1,500㎡以上の建物の場合、「耐火建築物」とすることが定められています。 この「耐火建築物」は、主要構造部を耐火構造(鉄筋コンクリート造や耐火被覆した鉄骨造)などとし、延焼の恐れのある部分には防火設備を設置した建築物とする必要があります。 以上のことから、木造建築での建替えは困難であると考えております。</p>
7	<p>14,22P 屋上スペースに客が出られて、マチグーの様子を上から見られるようになると楽しいと思います。夏はビアガーデンにしてもいいかもしれません。</p>	<p>屋上の空間は様々な活用の仕方があると考えております。 ご提案いただいたようなビアガーデンの活用も含め、次年度以降にその有効な活用を検討してまいります。</p>

8	<p>26P 仮設店舗への入居は事業者のうち何店が入居できる予定であるか。</p>	<p>現在、にぎわい広場に設置する仮設市場に入居可能な概算店舗数の算定作業を進めております。現市場の敷地面積とにぎわい広場の敷地面積は同程度の規模であり、仮設市場は平屋であることから、希望される事業者全てが入居できるという状況にはありません。 このことから、公設市場(衣料部・雑貨部)のスペースの活用も視野に入れながら、入居可能な店舗数の算定作業を現在進めており、初回の提示については、今年度中に行いたいと考えております。</p>
9	<p>27P 広場に現在ある2本のガジュマルは木陰を作ってくれてとても良い雰囲気です。ぜひ保存してほしい。 そのまま残してそのまわりはオープンカフェ的な店舗にするのもありでしょう。一時的にどこかに移すのもありかと思いますが、伐採だけはやめてほしいと思います。</p>	<p>にぎわい広場により多くの事業者が入居可能な仮設市場を設置したいと考えております。 ガジュマルについての具体的な対応は、次年度以降に検討していきたいと考えております。</p>
10	<p>29P 仮設店舗のリース料に5.2億円を投ずることについて一般市民に理解を得るために、どのような説明を行っているか。那覇市民にとってどのような意義があるのか。</p>	<p>平成29年2月15日に開催した再整備基本計画案に関する市民説明会において説明しております。 工事期間中のにぎわいの確保は、市場事業者、周辺事業者、市民、観光客の皆様にとりまして重要であることから、仮設市場による営業の継続は、不可欠であると考えております。 このことから仮設店舗を設置する意義は大きいと考えています。</p>
11	<p>30P 「管理・運営計画は、事業の進捗を踏まえ、事業収支のバランス等を含め検討を進める。」とありますが、管理・運営計画はどの時期に策定するか明記するべきです。</p>	<p>計画案30Pの該当部分は、以下のとおり改めます。 「管理・運営計画は、次年度以降の基本設計及び実施設計の段階において精査される総床面積及び概算事業費等を踏まえ、事業収支のバランス等を含め検討を進める。」</p>
12	<p>30P 再整備後の1店舗あたりの月使用料や共益費等の負担額はいくらを想定しているか。その情報がないと現事業者は判断ができないのではないか。</p>	<p>本市の使用料の改定については全庁的な指針である「受益者負担の適正化に関する指針」にもとづくこととなっております。 なお、本指針の考え方や算出方法、激変緩和措置等について、昨年11月及び今年1月に実施した精肉・鮮魚・生鮮・食堂・外小間等の部門毎の説明会で説明を行ってきました。 今後も継続して説明を行う予定です。</p>
13	<p>31P 平成34年度のオープン予定をふまえ、3年間現在地の市場を離れることによる客離れや売り上げ減少に事業者が商売を継続するための対策は考えているか。</p>	<p>工事期間中は、現施設のすぐ近くのにぎわい広場に仮設市場を設置することや公設市場衣料部・雑貨部の空きスペースを活用し、営業を継続することを予定しております。 工事期間中の各種活性化策は、市場事業者の皆様等と意見交換をしながら進めていきたいと考えます。 なお、「第8章 次年度以降の課題の整理」において「事業に伴う市場事業者等への支援に関する課題」を記載しております。</p>
14	<p>32,33P 第8章次年度以降の課題の整理について。(1)(2)(3)で示されている項目について検討するスケジュールを教えてください。</p>	<p>「第8章 次年度以降の課題の整理」において次年度以降の課題を記載しております。次年度以降の検討の中で、各項目の具体的なスケジュールも検討することとなります。</p>

15	32,33P 新市場の年間収支計画を示さないと整備事業の賛否の判断ができないため、年間収支計画(事業計画)を示していただきたい。	NO11と同じです。
----	---	------------