

## 2 宮古市庁舎跡地活用に関する基本構想（案）について

# 宮古市庁舎跡地活用に関する基本構想（案）

平成 年 月

宮古市

# 目次

## 第1章 背景

- (1) 検討の経緯と方向性・・・・・・・・・・1
- (2) 関連計画等における位置づけ・・・・・・・・・・2

## 第2章 活用の条件

- (1) 計画地の概要（立地特性）・・・・・・・・・・3
- (2) 現庁舎の取扱方針・・・・・・・・・・5
- (3) 市民の意向・要望・・・・・・・・・・6
- (4) 検討の視点・・・・・・・・・・9

## 第3章 整備の方向性

- (1) 基本理念と基本方針・・・・・・・・・・10
- (2) 事業費及び整備財源・・・・・・・・・・14
- (3) 整備スケジュール・・・・・・・・・・17

## 第4章 整備に向けた諸課題

- (1) 配慮すべき事項・・・・・・・・・・18
- (2) 市民に親しまれる場所とするために・・・・・・・・・・19

# 資料編

資料1	東日本大震災による中心市街地の被災状況	・・・・20
資料2	庁舎の変遷	・・・・21
資料3	本庁舎の耐震性能	・・・・22
資料4	拠点施設を中心とした中心市街地の活性化のイメージ	・・・・23
資料5	まちづくり市民会議の活動報告	・・・・24
資料6	全国自治体の活用（計画）事例	・・・・31
資料7	検討の推進方針と推進体制	・・・・35
資料8	検討組織	・・・・37
資料9	主な取組経過	・・・・41

---

## 第1章 背景

---

### (1) 検討の経緯と方向性

宮古市は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、多くの人命や家屋の流出、地域経済や産業への影響など大きな被害を受けました。公共施設では、災害対策本部となる本庁舎が2階床まで浸水し、外部との通信手段の多くが失われ、孤立したことから災害対策本部のあり方に大きな課題を残しました。

また、昭和47年竣工の本庁舎は耐震性に問題があるほか、本庁舎、分庁舎（昭和37年竣工）とも設備などの老朽化により、維持管理が課題となっています。

これらの現状を踏まえ、宮古市では、「宮古市中心市街地拠点施設整備事業・基本構想（平成26年11月策定）」では、宮古駅南側に、新たなまちづくりの中心となる「地域防災拠点施設」を整備することとし、その主要施設として、本庁舎の移転と分庁舎の集約を計画しています。



本庁舎(本館) (S47 年竣工)



分庁舎 (S37 年竣工)

庁舎移転・集約後の跡地については、宮古駅南側の新施設（地域防災拠点施設）と連動した新たな拠点として整備します。その検討にあたっては、市民ニーズを広く聴き、多くの人々が集う憩いの場を計画し、中心市街地地区への波及効果などを検証することとしました。

「宮古市中心市街地拠点施設整備事業・基本計画（平成27年3月策定）」では、「地域防災拠点施設」の整備の方向性を整理しましたが、当該事業の重要な課題の一つとして、中心市街地地区の賑わい創出を掲げていることから、これら市庁舎跡地の利活用について、平成27年度中に方向性をまとめることとしました。

これまでに、平成26年度11月に立ち上げた「まちづくり市民会議（市民ワークショップ）」でアイデアを募集し、市民検討委員会、市民アンケート調査等でご意見を伺ってききましたが、本基本構想は、それら市民の参画による検討を経て、とりまとめたものです。



まちづくり市民会議（市民ワークショップ）の様子

- ※ 資料1「東日本大震災による中心市街地の被災状況」
- ※ 資料2「庁舎の変遷」
- ※ 資料3「本庁舎の耐震性能」
- ※ 資料4「拠点施設を中心とした中心市街地の活性化のイメージ」

## （2）関連計画等における位置づけ

市庁舎跡地の利活用は、中心市街地地区の活性化を図るうえで、重要な課題の一つです。

実施にあたっては、「宮古市総合計画（平成23～31年度）」、「新市建設計画（平成17～31年度）」「新市基本計画（平成22～31年度）」並びに「宮古市東日本大震災復興計画（平成23～31年度）」のほか、関連する各種計画等との整合を図り、これら諸計画における各部門別の主要事業と一体的に取り組むことで、総合的に「新たな賑わいづくり」を目指すことが必要です。

なお、「宮古市都市計画マスタープラン（平成15年3月策定）」は、策定から10年以上が経過し、二度の市町村合併や東日本大震災からの復興や防災意識の高まりを背景に、都市づくりの目指すべき方向性として大きな分岐点を迎えています。このことから、都市計画を必要とする各種事業の取り組みを裏づけるため、宮古市総合計画等、上位計画との整合を図りながら、当該マスタープランを見直すこととしています。

## 第 2 章 活用の条件

### (1) 計画地の概要（立地特性）

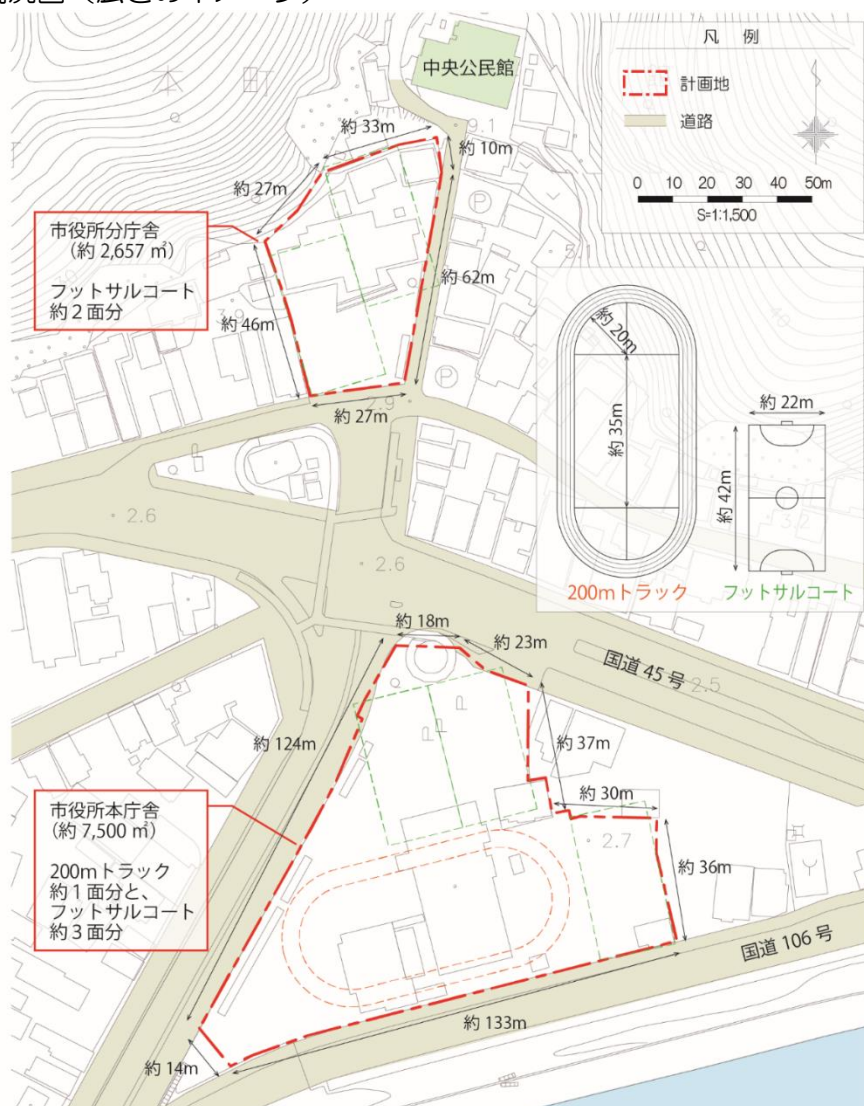
#### 1) 敷地の現況

現在の本庁舎と分庁舎は、道路を挟み南北に 100m 程度離れている位置にあります。

本庁舎は、一般国道 106 号と一般国道 45 号に囲まれ、接道条件が良く、南側及び北東側の前面道路は幅員 3m 以上の歩道が整備されています。

同様に、分庁舎も接道条件が良く、南側前面道路には歩道が整備されています。

#### ■ 敷地現況図（広さのイメージ）



#### ■ 主な敷地条件

	本庁舎	分庁舎
場 所	宮古市新川町 2-1	宮古市新川町 1-22
敷 地 面 積	約 7,500 m <sup>2</sup>	約 2,657 m <sup>2</sup>
用 途 地 域	商業地域（建ぺい率 80%）	



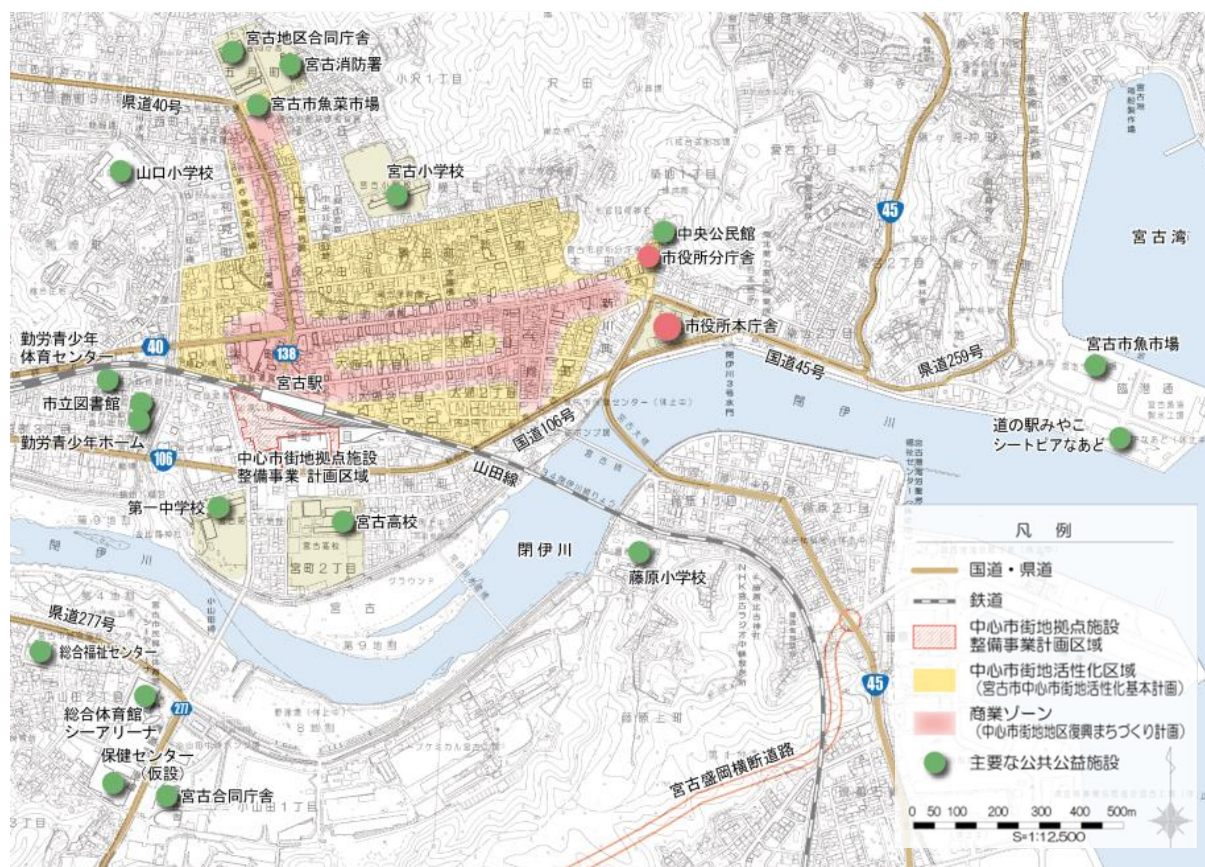
## 2) 周辺の土地利用の状況

敷地の西側は、商店や宿泊施設などの民間施設が集積した商店街の商業ゾーンが形成されており、宮古駅や商業ゾーンからのアクセス性も良好です。

これらの条件を生かした敷地の有効活用を図るとともに、歩行者向けの魅力あるアクセスルートづくりや公共交通の利便性の向上を図り、西側商業ゾーンと一体的な賑わいのあるまちを形成することが期待されています。

一方で、南側に望む閉伊川や北側の緑豊かな山並みなどの自然景観が残されており、周囲の景観との調和を図り、これらの身近な自然に市民が親しむことが出来るよう、敷地の特性を活かした有効活用も望めます。

### ■ 位置図



（市資料より作成）

## (2) 現庁舎の取扱方針

現庁舎の跡地の活用方針を検討するにあたっては、本庁舎・分庁舎の建物の取扱い方針を定めることが先決です。建物の取扱いに関わる次の事項を確認し、「整備の方向性」の前提条件を示します。

### 【確認事項】

- ①昭和47年竣工の本庁舎は、耐震性に問題があることから、大規模地震の際には崩壊の危険性が高く、安全面や防災・災害対応の拠点としての機能を担う上で問題があります。また、本庁舎、分庁舎（昭和37年竣工）とも設備などの老朽化が著しく、維持管理が課題となっています。このため、宮古駅南側に本庁舎を移転（分庁舎の集約を含む）するなど、「宮古市中心市街地拠点施設整備事業・基本計画」（平成27年3月策定）に基づき、災害対策本部及び行政機能の集約・効率化を図ることとしました。
- ②庁舎機能が移行された後、現庁舎を活用する場合には、耐震安全性を確保することが必須であり、耐震補強費や維持管理費等相当の経費が必要です。また、耐震補強工事を行う場合でも補強後に耐用年数は延伸されないため、平成48年頃には解体の必要があります。
- ③「宮古市公共施設再配置・基本方針」（平成25年3月策定）では、「今後の財政力に応じて施設の総量削減を図るとともに、利用者ニーズに応じた質の向上を図る」こととして、「今後40年間の公共施設の更新費用を、49%（約22.5億円/年）削減する」ことを目標としています。

### 【前提条件】

本庁舎及び分庁舎は、新庁舎への機能移転後、可能な限り早い時期に解体し、跡地の有効活用を図ることとします。

### (3) 市民の意向・要望

現庁舎の跡地活用の方向性を検討するにあたっては、市民ニーズを的確に捉え、最大限尊重することが必要です。市では、市民ニーズを把握するため、市民アンケートにより跡地活用に関する意向調査を２度（平成 26、27 年度）行ったほか、まちづくり市民会議（市民ワークショップ）を平成 26 年 11 月から 27 年 8 月まで全 8 回開催し、中心市街地の活性化の視点から検討を深めていただきました。

#### 【市民アンケート調査（平成 27 年 6 月～7 月実施）】

18 歳以上の市民 3,000 人を対象に、郵送方式による調査を実施し、1,080 人（回収率 36%）から回答を得ました。

アンケートでは、跡地活用の意向を「本庁舎」と「分庁舎」に分けてお聞きしましたが、「誰でもいつでも憩える公園や広場」と回答した割合が本庁舎 1 位、分庁舎 3 位であったほか、「市民や観光客のための市営駐車場」が本庁舎 3 位、分庁舎 2 位と共通して上位に挙げられました。

また、本庁舎は、「観光案内などの情報提供や物産販売ができる場」が 2 位、分庁舎は、「子育てや高齢者などを支援する場」が 1 位という結果でした。回答の割合を見ると、分庁舎は本庁舎に比べ、「わからない」「無回答」の割合が多い傾向にありました。

〔アンケート結果：拠点施設整備後の本庁舎や分庁舎の用地の活用のあり方（期待度）について〕

#### □本庁舎の跡地活用

順位	内容	割合
1	誰でも、いつでも憩える公園や広場	54.4%
2	観光案内などの情報提供や物産販売などができる場	52.4%
3	市民や観光客のための市営駐車場	49.9%
4	子育てや高齢者などを支援する場	49.5%
5	レクリエーションやスポーツができる場	41.6%

#### □分庁舎の跡地活用

順位	内容	割合
1	子育てや高齢者などを支援する場	43.5%
2	市民や観光客のための市営駐車場	40.3%
3	誰でも、いつでも憩える公園や広場	39.9%
4	観光案内などの情報提供や物産販売などができる場	39.7%
5	歴史や文化、芸術などを伝えられる場	38.3%

\* 「割合」＝「期待する」＋「やや期待する」の合計



【まちづくり市民会議=市民ワークショップ(平成26年11月～平成27年8月、全8回)】

市内の高校生から40歳未満の方を中心に「まちづくり市民会議」を立ち上げ、中心市街地地区の活性化のアイディアについて、“まち歩き”や“シナリオづくり”などの体験を通して、まちなかでの「過ごし方、楽しみ方」のイメージを出し合い、“つながり”“の中から市庁舎跡地での「過ごし方」を具体的に創造し共有しました。

「過ごし方のつながりから発想した、市庁舎跡地の利活用」のアイディアの多くは、単なる“場所”や“ハコモノ”ではなく、“〇〇〇ができる場所”、“〇〇〇して過ごす場所”となりました。

人が集い、人が育つ場所として、アイディア(シナリオ、シーン)を出し合い、グループで共有しました。

ワークショップで発表された「市庁舎跡地の利活用」のためのキーワード

- ・多世代の人々が日常的に集まれる場所
- ・「様々なこと」ができる場所
- ・イベントにより賑わう場所
- ・四季折々に楽しめる場所
- ・跡地を拠点として広範囲に楽しめる場所(近隣施設との連携)

#### ※ 資料5 まちづくり市民会議の活動報告

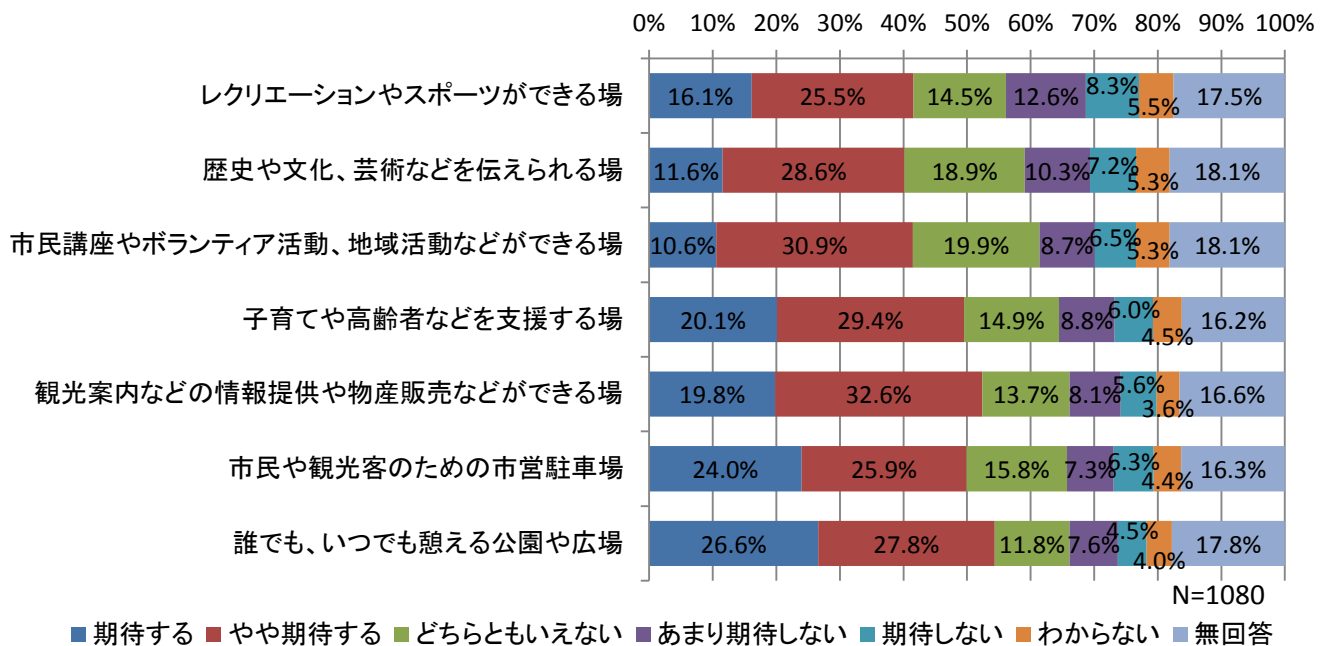


第8回ワークショップ(平成27年8月1日実施)の様子

## 本庁舎と分庁舎の跡地活用の期待度

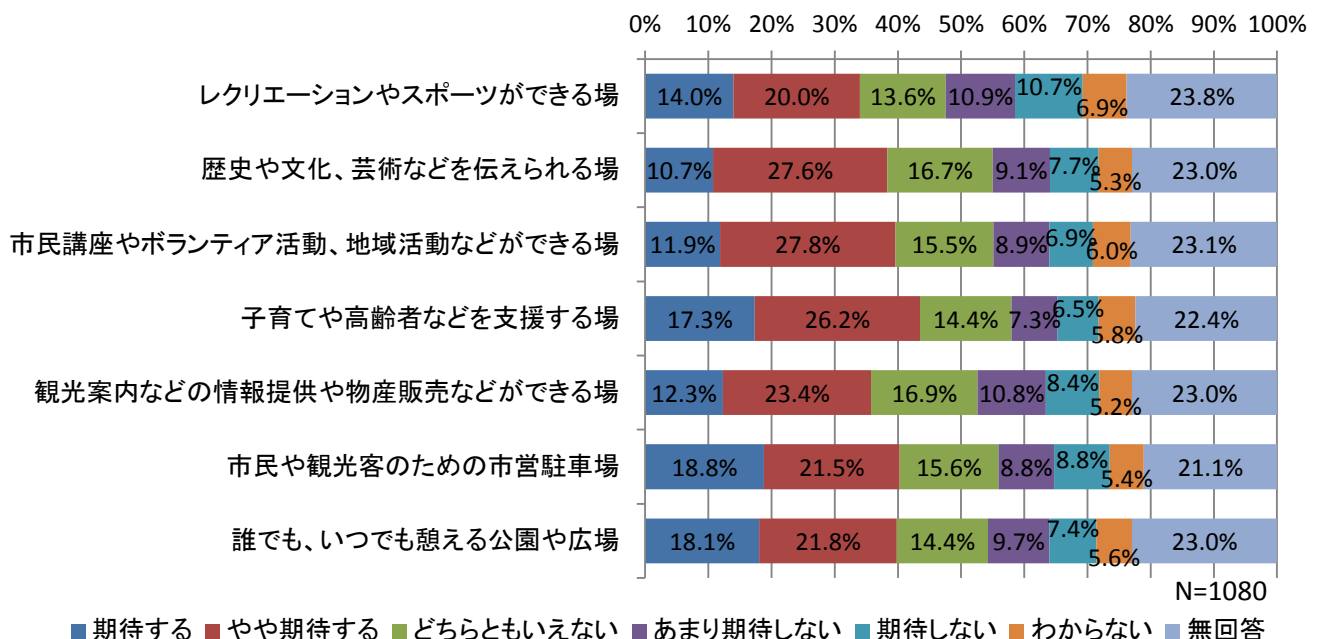
### ＜本庁舎＞

○本庁舎の跡地活用については、「誰でも、いつでも憩える公園や広場」の「期待する」(26.6%)「やや期待する」(27.8%)の合計が 54.4%で最も多く、次いで、「観光案内などの情報提供や物産販売などができる場」が「期待する」(19.8%)「やや期待する」(32.6%)で合計で 52.4%であった。



### ＜分庁舎＞

○分庁舎の跡地活用については、「子育てや高齢者などを支援する場」の「期待する」(17.3%)「やや期待する」(26.2%)の合計が 43.5%で最も多く、次いで、「市民や観光客のための市営駐車場」が「期待する」(18.8%)「やや期待する」(21.5%)が 40.3%であった。



## （４）検討の視点

現庁舎の跡地活用の方角性を検討するにあたって、特に重要と思われる視点を次のとおりまとめます。

### １）中心市街地への波及効果

大規模な市有地である本庁舎・分庁舎敷地は、市の貴重な財産であり、中心市街地はもとより、市全域に賑わいをもたらし、市民の誰もが恩恵を享受できる土地利用が期待されています。跡地を単独で議論するのではなく、「中心市街地のまちづくり」へどのように寄与できるかという視点で検討することが必要です。

また、庁舎移転後に商店街などをはじめとする賑わいが途切れることがないよう、拠点施設の整備後、速やかに現庁舎を解体し、有効に活用することが必要であり、「拠点施設」と「現庁舎跡地」を中心に人を呼び込み、市街地への人の流れを生みだすことが必要です。

### ２）敷地の現況

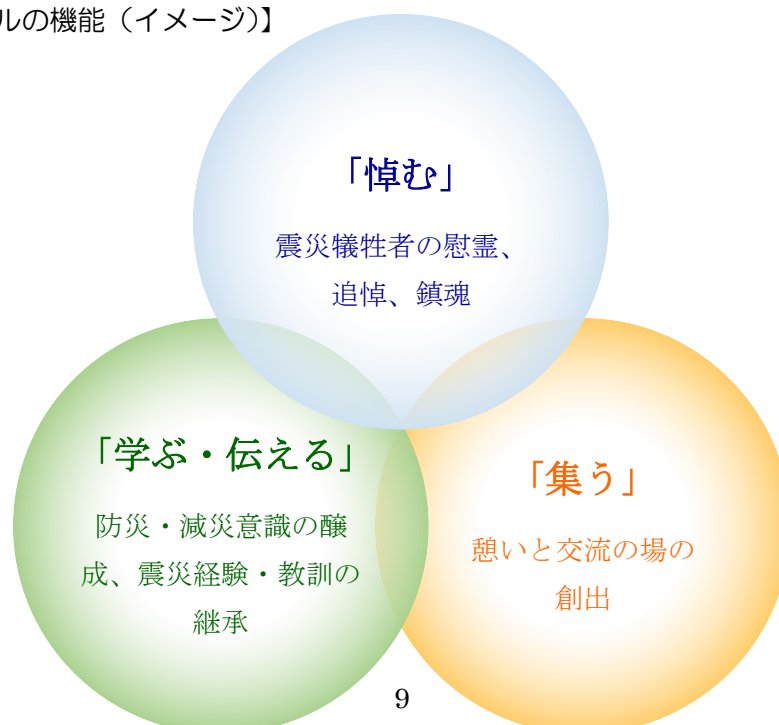
市の中心部に位置する現庁舎は、国道 106 号と国道 45 号に囲まれ、アクセスが良い場所であり、市民の集合場所や団体利用のバスの発着、経由地にも使われており、そのような機能を残すことも検討します。計画地は、商店街から徒歩圏内であり、計画地を出発点とした「まち歩き」も期待されます。

### ３）震災の歴史

本庁舎・分庁舎は、東日本大震災により被災した場所であり、津波襲来時に撮られた生々しい映像が、インターネットで全世界に発信され、震災の記憶や教訓を後世に伝える象徴的な場所の一つとなっています。

本計画地は市の震災の記憶を伝える場所として相応しい場所であり、メモリアル機能の整備を検討することが必要です。

#### 【震災メモリアルの機能（イメージ）】



---

## 第3章 整備の方向性

---

### (1) 基本理念と基本方針

第2章でまとめた活用の条件を基に、次のとおり基本理念と基本方針を定めます。

#### 【基本理念】

「賑わいを創り出し、共に育む」新しい空間
----------------------

#### 【基本方針】

- ①市民が日常的に集い、語らう、憩いの場
- ②四季を通じてイベントを楽しむ、賑わいの場
- ③周辺と結びつき、まちを育てる、つながりの場
- ④自然（森・川・海）を敬い、震災の記憶を、伝承する場



【整備（活用）イメージ】

①広場・緑地・公園

- ・休憩や談話を楽しめるベンチ付きの公園
- ・スポーツやレクリエーションができる平坦な広場
- ・様々なイベントを開催できる広場・緑地
- ・音楽など、様々なイベントや市民イベントを開催するための屋根付きステージ



公園ベンチ（中野区・中野四季の森公園）



公園ベンチ（紫波町・オガール広場）



弘前市りんご公園



イベント広場（茨城県筑西市・県西総合公園）



イベントステージ（弘前大学キャンパス内）



芝生広場（町田市・町田シバヒロ）





屋外炊事施設（神奈川県大和市・大和ゆとりの森）



オープンカフェ（滋賀県大津市・なぎさのテラス）



サイクルステーション（奈良県橿原市・県立橿原公苑）



噴水・水遊び場（イメージ）

## ②メモリアル施設

- ・震災の記憶を伝えるメモリアル施設（モニュメント・築山など）
- ・津波の高さを表すメモリアル施設（モニュメント）



平和の鐘（広島平和記念公園）



震災メモリアルパーク中の浜



希望の鐘（宮城県岩沼市・千年希望の丘）



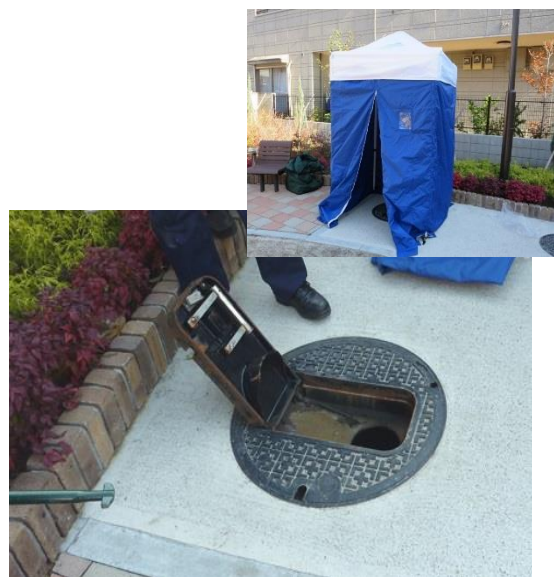
東日本大震災モニュメント（塩竈市）

### ③付帯する施設

- ・誰もが使いやすいトイレ・授乳室
- ・広場を管理し、周辺の観光施設・メモリアル施設を案内できる管理棟
- ・イベント物品などを保管する倉庫
- ・常時利用できる駐車場
- ・かまどベンチ、防火水槽、災害用トイレ



かまどベンチ（イメージ）



災害用トイレ（イメージ）

※ 資料6 全国自治体の活用（計画）事例

## (2) 事業費及び整備財源

本庁舎・分庁舎の解体費については、市で行った解体工事の実績や、他市の解体工事の事例、刊行物の単価などを参考に、概ね 3 億円程度を見込みます。

また、現庁舎の跡地整備に要する費用は、整備内容により異なりますが、現段階では、まちづくり市民会議（市民ワークショップ）などで出された活用のアイディアを基に、下表のとおり概ね 3 億円程度を見込みます。

解体費及び整備費は、現段階での試算ですが、今後予定している「基本計画」の策定作業や、実施設計の段階で更に精査します。なお、整備財源については、補助金や起債などを活用することを想定し、市の負担を極力抑えた計画とします。

### 【他市の解体工事の事例】

施設名	市本庁舎 分庁舎	茨城県 A市庁舎	長野県 B市庁舎	三王園地	浄土ヶ浜 レストハウス
解体時期	平成 30 年 着手予定	平成 27 年 7 月着手	平成 27 年 10 月着手	平成 21～ 23 年	平成 21 年
延床面積	8,298.39 m <sup>2</sup>	12,345 m <sup>2</sup>	4,634 m <sup>2</sup>	8,220 m <sup>2</sup>	1,225.29 m <sup>2</sup>
構 造	RC 造、 一部 SRC 造	RC 造、 一部 SRC 造	RC 造	RC 造	RC 造
解体費用	300,000 千円	308,000 千円	105,282 千円	219,770 千円	35,892 千円
m <sup>2</sup> 単価	約 36,000 円	約 25,000 円	約 23,000 円	約 27,000 円	約 30,000 円

### 【整備費用の目安】

跡地	整備費用	整備内容の例
本庁舎	約 2. 5 億円	芝生、植栽、駐車場、屋根付き駐車場 フェンス、屋根付きイベントステージ トイレ、ベンチ、遊具
分庁舎	約 0. 5 億円	
合 計	約 3. 0 億円	

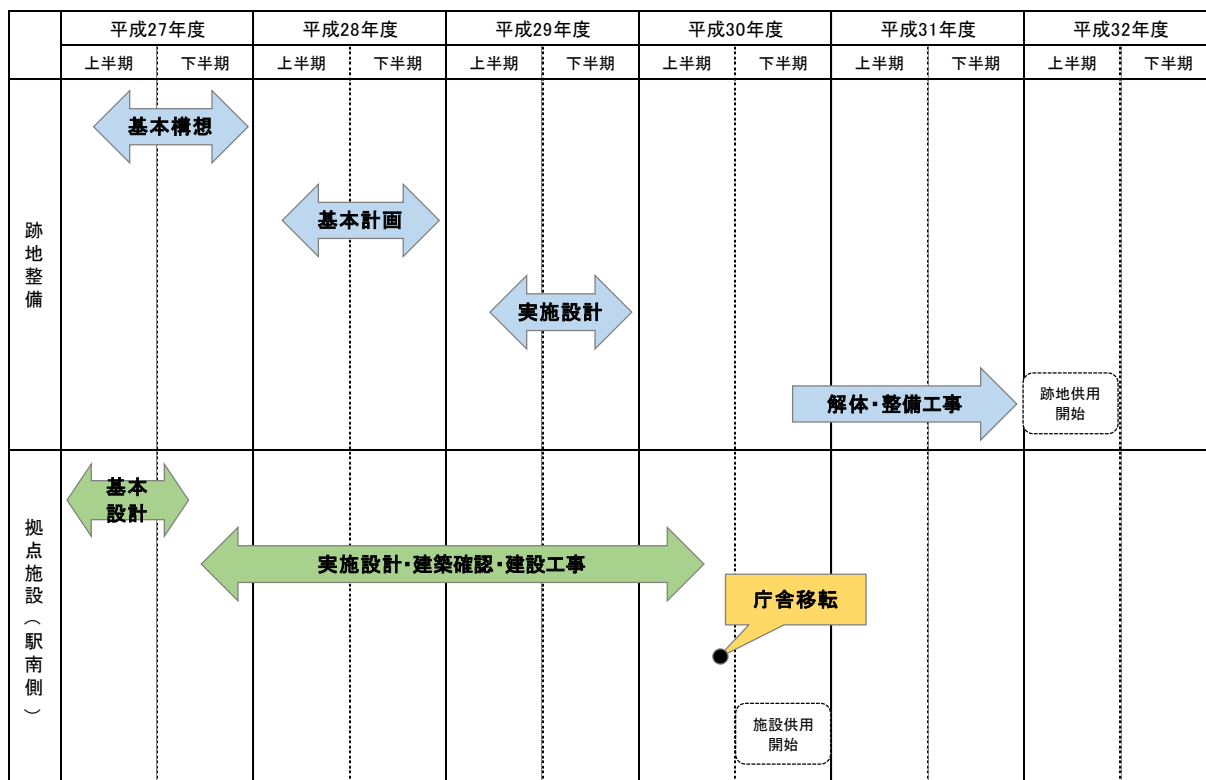
※市本庁舎・分庁舎は、本庁舎の本館と別館、分庁舎に付属する倉庫の解体を含みます。

(整備財源一覧表)

		概要	補助率(起債率)
社会資本整備総合交付金	都市再生整備事業	地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業	40%
	地方都市リノベーション事業	①地方都市の既成市街地において、既存ストックの有効利用を図りつつ、将来にわたって持続可能な都市とするために必要な都市機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業等）の整備・維持を支援し、地域の中心拠点の形成を図ることを目的とする事業 ②さらに、中心拠点と公共交通によって結ばれた駅・停留所の周辺部において、地域の生活に必要な都市機能（医療・商業等）の整備・維持を支援し、生活拠点の形成を図ることを目的とする事業	50% 中心拠点区域内・生活拠点区域内：交付率50% 中心拠点区域外・生活拠点区域外で一体不可分である事業：交付率40%
過疎債		過疎地域自立促進特別措置法（平成12年法律第15号）に基づく過疎地域の市町村が、過疎地域自立促進市町村計画に基づいて行う事業の財源として特別に発行が認められた地方債である。 過疎対策事業債は、総務大臣が各都道府県に同意等予定額の通知を行い、各都道府県知事が市町村ごとに同意（許可）を行う。 その元利償還金の70%は普通交付税の基準財政需要額に算入されることとなっている。	100% （元利償還金の70%が交付税算入）
一般単独事業費		一般事業は、地方財政法第5条等に規定する適債事業のうち、地方債計画の他の事業項目で措置されないすべての事業を対象とするものであり、機構資金については河川等整備事業（中小河川の整備）や臨時高等学校整備事業（建築後15年程度を経過した高等学校の改築事業等）等が貸付対象となります。	75% （資金手当のみ） ※地域活性化事業の場合、充当率90%

### (3) 整備スケジュール

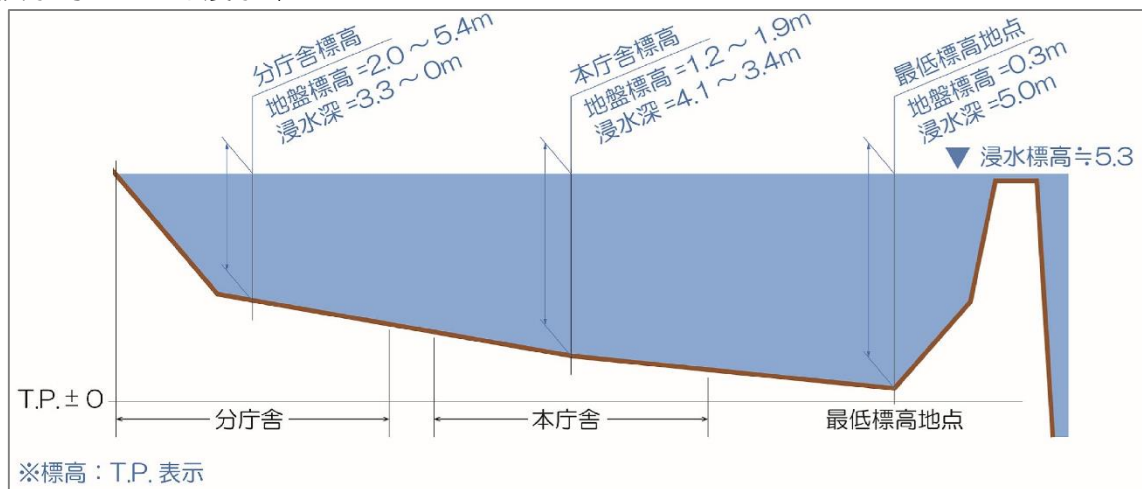
跡地活用に関する基本計画の策定、実施設計を順次進め、地域防災拠点施設の供用開始を予定する平成30年度には、現庁舎を解体のうえ、跡地の整備を着手し、31年度の完成、32年度の供用を目指します。







## ■洪水時における浸水深



- ・洪水時の浸水標高＝最低地盤地点の標高（T.P.=0.3m）＋ハザードマップにおける最大浸水深（5.0m）＝5.3m

## （２）市民に親しまれる場所とするために

市民に親しまれ、賑わいと安らぎの拠点とするためには、多くの皆様から活用に関して意見を募ることは勿論、アイデアを具現化するための方法についても、検討することが必要です。

平成２６年度から実施しているまちづくり市民会議を２７年度以降も継続し、市民に親しまれる場所を一緒に創り、育てていきます。

また、ホームページや市広報を通じて、随時、計画内容等を周知するとともに、市民の皆様が愛される場所となるよう、活用方法等を募集することも検討します。