

建設候補地の第6回有識者会議における比較評価整理

1 比較評価にあたって

建設候補地については、建設可能地抽出の前提条件をふまえて、建設候補地3か所（「候補地1：現位置」「候補地2：旧市立病院跡地」「候補地3：気仙沼公園」）を抽出し、比較検討・評価を行うこととしました。

候補地の比較評価としては、庁舎位置の4つの基本方針「1：市民が利用しやすい位置」「2：防災上の安全性が高く、防災上の連携を考慮した位置」「3：市全体のまちづくりを考慮した位置」「4：事業の経済性等を考慮した位置」に基づき評価項目を設定し比較評価を行いました。

2 「候補地3：気仙沼公園」の取扱いについて

気仙沼公園については、都市公園（近隣公園）を廃止することは法令やその運用面から難しいこと、廃止する場合にはその誘致距離の中に同規模の代替公園を確保しなければならないがその適地が見当たらないこと、代替公園を整備するには用地取得や補償費、工事費などが発生すること、さらには用地取得や補償にかかる交渉などにも時間を相当数要することが考えられるため、建設候補地としては妥当ではないと判断しました。

3 「候補地1：現位置」と「候補地2：旧市立病院跡地」の比較評価について

「現位置（市役所）」及び「旧市立病院跡地」の2箇所についての比較評価を行った結果、次頁に示す「候補地の比較評価一覧表」のとおり、「方針1：市民の利便性関連」、「方針2：防災関連」、「方針4：事業費関連」については、各方針のそれぞれの評価項目について、「旧市立病院跡地」のほうが「現位置」より優位であるか、あるいは同等であると判断され、「現位置」の方が優位であるとの項目はありませんでした。したがって、方針1、方針2、方針4についてまとめると、これら方針については「旧市立病院跡地」のほうが優位であるとの判断に至りました。

一方、「方針3：まちづくり関連」については、市全体のまちづくりに役立つ位置について委員の中で「現位置」と「旧市立病院跡地」のどちらかが優位かについて意見分かれしました。さらに、新庁舎が市全体のまちづくりにどのように役立つかは、新庁舎周辺のまちづくり、選定されなかった敷地利用、そして、それらと市全体のまちづくりとの関係に依存しますが、これらについての計画を現時点では市は総合的に提示することができない状況でした。そこで、本有識者会議においてそれらを想定して判断することは本有識者会議の役割と能力を越えるので困難とのことで委員の意見が一致しました。




※ 自動車（バイク含む）でのアクセス（十分な駐車場確保について）

自動車（バイク含む）でのアクセス（十分な駐車場確保について）の評価について、「想定する駐車台数が確保可能なのであれば、×にはならないのではないか」というような委員からの意見を踏まえ、下記の通り修正しました。

修正前（第6回有識者会議資料）：現位置⇒×，旧市立病院跡地⇒△




修正後（第7回有識者会議資料）：現位置⇒△，旧市立病院跡地⇒○

□ 候補地の比較評価一覧表

		候補地 1 現位置	候補地 2 旧市立病院跡地	候補地 3 気仙沼公園
建設候補地				
現状	所在地	八日町一丁目	田中	笹が陣
	敷地面積	10,105㎡	19,781㎡	13,820㎡
	都市計画 上の規制	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域(都市計画公園)
	用途地域 容積率/建ぺい率	60/200	60/200	60/200

■ 1 市民が利用しやすい位置 (○△×の3段階評価)

庁舎位置の基本方針・評価項目 (★：市民意見を踏まえた重点項目)	現位置			旧市立病院跡地			気仙沼公園																						
	概要	評価	コメント	概要	評価	コメント	概要	評価	コメント																				
1 市民が利用しやすい位置 市庁舎は多くの市民等が利用する施設であることから、自動車や公共交通機関(路線バス・BRTなど)によるアクセスのしやすさやその可能性について考慮するとともに、近隣からの徒歩や自転車などでのアクセスも考慮した、誰もが行きやすく、利用しやすい位置とします。 アンケート調査結果より ■市役所への交通手段 回答数 127人 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1 自家用車</td><td>96</td></tr> <tr><td>2 路線バス</td><td>1</td></tr> <tr><td>3 BRT</td><td>2</td></tr> <tr><td>4 タクシー</td><td>4</td></tr> <tr><td>5 バイク</td><td>6</td></tr> <tr><td>6 自転車</td><td>4</td></tr> <tr><td>7 徒歩</td><td>16</td></tr> <tr><td>8 その他</td><td>1</td></tr> <tr><td>不明</td><td>6</td></tr> <tr><td>合計</td><td>136</td></tr> </table> ※複数回答あり	1 自家用車	96	2 路線バス	1	3 BRT	2	4 タクシー	4	5 バイク	6	6 自転車	4	7 徒歩	16	8 その他	1	不明	6	合計	136	★自動車(バイク含む)でのアクセス(道路ネットワーク、到達時間について) △	<ul style="list-style-type: none"> 県道(主要地方道気仙沼唐桑線)に直結 国道45号(バイパス)まで約2.5km、約3km 最寄りIC 北方面：(仮)気仙沼北IC(約2.6km 車で9分) 南方面：(仮)気仙沼港IC(約4.3km 車で11分) (約3.5km 車で9分) 三陸道利用圏外の住民のアクセス時間 平均時間 約11.5分 最大時間 約33.0分 変動係数 0.62 	県道に直結しているが、国道までは一定の距離がある。 三陸道利用住民のICからのアクセス時間は約9分10分前後である。 三陸道利用圏外の住民のアクセス時間について、平均時間は、約11.5分、	○	<ul style="list-style-type: none"> 県道(主要地方道気仙沼唐桑線)まで約165m 国道45号(バイパス)まで約900m 最寄りIC 北方面：(仮)気仙沼北IC(約4.8km 車で14分) 南方面：気仙沼中央IC(約4.0km 車で9分) 三陸道利用圏外の住民のアクセス時間 平均時間 約9.3分 最大時間 約28.0分 変動係数 0.64 	県道まで比較的近い位置にあるのに加え、国道までのアクセスが良い。 三陸道利用住民のICからのアクセス時間は10分前後である。 三陸道利用圏外の住民のアクセス時間について、平均時間は、約9.3分、	×	<ul style="list-style-type: none"> 県道(主要地方道気仙沼唐桑線)まで約1km 国道45号(バイパス)まで約2.3km その他の県道、2級市道以上の幹線市道からも一定の距離がある。 最寄りIC 北方面：(仮)気仙沼北IC(約3.4km 車で14分) 南方面：(仮)気仙沼港IC(約3.1km 車で7分) 三陸道利用圏外の住民のアクセス時間 平均時間 約10.1分 最大時間 約29.0分 変動係数 0.61 	国道や県道、幹線市道から一定の距離があり、アクセスが悪い。 三陸道利用住民のICからのアクセス時間は10分前後である。 三陸道利用圏外の住民のアクセス時間について、平均時間は、約10.1分、高台にあり、冬期は路面凍結によるスリップの危険性がある。 市民会館でのイベント時、周辺道路の渋滞が懸念される。
	1 自家用車	96																											
	2 路線バス	1																											
	3 BRT	2																											
4 タクシー	4																												
5 バイク	6																												
6 自転車	4																												
7 徒歩	16																												
8 その他	1																												
不明	6																												
合計	136																												
★自動車(バイク含む)でのアクセス(十分な駐車場確保について)	△ △	平場の敷地面積が少なく、余裕のある敷地利用が難しいため、来庁者用駐車場は立体駐車場(ワン・テン)となる。	平場の敷地面積が約14,600㎡ ・想定駐車台数約268台	△ ○	平場の敷地面積にやや余裕があり、周辺に市有地があることから、駐車場の拡張性が高い。 なお、職員用駐車場も確保可能な土地がある。	△	平場の敷地面積が約12,800㎡ ※現在約1,400㎡の駐車場があり、市民会館利用者も利用している。 ・想定駐車台数約272台	△	平場の敷地面積に余裕があるが、既存施設分の駐車スペースの確保が課題。																				
路線バス・乗合タクシーでのアクセス	○	・路線バス停留場、タクシー乗降場の設置を想定 ・現路線バス(H31.4.8)市役所前 8路線	入口付近にバス乗降場、タクシー乗降場を設置することにより、利便性の確保が可能。	○	・路線バス停留場、タクシー乗降場の設置を想定 ・現路線バス(H31.4.8)田谷本郷 6路線	入口付近にバス乗降場、タクシー乗降場を設置することにより、利便性の確保が可能。	×	・路線バス停留場、タクシー乗降場の設置を想定 ・現路線バス(H31.4.8)市民会館 2路線 ※現2路線については、震災に伴う仮設住宅整備に伴い、国の補助金を活用し設置された路線であり、今後の存続については未定である。	入口付近にバス乗降場、タクシー乗降場を設置することにより、利便性の確保が可能。 主要ルートから外れており、路線数を増やすことについては、事業者との協議が必要。																				
BRT(JR)でのアクセス	△	・気仙沼駅(気仙沼線・大船渡線)(約1.2km 徒歩15分) ・不動の沢駅(気仙沼線)(約1.5km 徒歩20分) ・鹿折唐桑駅(気仙沼線)(約1.9km 徒歩25分) ・南気仙沼駅(予定地)(気仙沼線)(約2.1km 徒歩26分)	最寄り駅は気仙沼駅であるが、徒歩15分とやや距離がある。	○	・不動の沢駅(気仙沼線)(約0.6km 徒歩7分) ・南気仙沼駅(予定地)(気仙沼線)(約1.3km 徒歩17分) ・気仙沼駅(気仙沼線・大船渡線)(約2.1km 徒歩27分)	最寄り駅は不動の沢駅であり、徒歩7分と比較的近い。	△	・南気仙沼駅(予定地)(気仙沼線)(約0.9km 徒歩12分) ・不動の沢駅(気仙沼線)(約1.3km 徒歩18分) ・気仙沼駅(気仙沼線・大船渡線)(約2.2km 徒歩27分)	△	最寄り駅は南気仙沼駅であるが、徒歩12分とやや距離がある。																			
徒歩や自転車でのアクセス	△	・周辺は比較的土地の高低差が小さいエリアである。 ・前面の道路から第一庁舎のある敷地まで約4.5mの高低差がある。	前面道路から庁舎建設想定敷地まで若干の高低差がある。 ワン・テン庁舎を経由しバリアフリー動線の確保は可能。	△	・周辺は比較的土地の高低差が小さいエリアである。 ・前面の道路から病院のある敷地まで約6.5mの高低差がある。	前面道路から庁舎建設想定敷地まで若干の高低差がある。 バリアフリー動線の確保には工夫が必要。	×	・高台にあるため、周辺の低地部敷地と約23mの高低差がある。高台へのアクセスは急勾配の坂道の利用になる。 ・前面の道路からの高低差はない。	×	周辺地域と高低差の大きい高台にあるため、徒歩や自転車でのアクセスは非常に悪い。 高台にあり、冬期は路面凍結による転倒の危険性がある。																			




建設候補地		候補地 1 現位置	候補地 2 旧市立病院跡地	候補地 3 気仙沼公園
				
現状	所在地	八日町一丁目	田中	笹が陣
	敷地面積	10,105㎡	19,781㎡	13,820㎡
	都市計画 上の規制	用途地域 第一種住居地域 容積率/建ぺい率 60/200	第一種中高層住居専用地域 60/200	第一種住居地域(都市計画公園) 60/200

■ 2 防災上の安全性が高く、防災上の連携を考慮した位置 (○△×の3段階評価)

庁舎位置の基本方針・評価項目 (★：市民意見を踏まえた重点項目)	現位置			旧市立病院跡地			気仙沼公園		
	概要	評価	コメント	概要	評価	コメント	概要	評価	コメント
2 防災上の安全性が高く、防災上の連携を考慮した位置 市庁舎は市全体の中心的な防災拠点として機能する必要があることから、自然災害(津波、洪水、土砂災害など)の影響を最小限に抑えることができるとともに、他の防災拠点(防災センター、防災物資配送地など)との連携がしやすい位置とします。	★津波浸水区域を避けているか	△	庁舎の一部が東日本大震災浸水区域に入る。 (※1)	○	東日本大震災時に建物の浸水なし。 (※1)	東日本大震災浸水区域に入らない。	○	東日本大震災時に敷地の浸水なし。 (※1)	東日本大震災浸水区域に入らない。
	★洪水想定区域の指定を受けていないか	○	洪水による浸水の可能性は低い見込み。	○	洪水による浸水の可能性は低い見込み。	洪水による浸水の可能性は低い見込み。	○	洪水による浸水の可能性は低い見込み。	洪水による浸水の可能性は低い見込み。
	★土砂災害警戒区域等の指定を受けていないか	△	ワン・テン庁舎敷地以外において土砂災害の可能性はある。	○	土砂災害警戒区域外	土砂災害の可能性は低い。	○	土砂災害警戒区域外	土砂災害の可能性は低い。
	★他の防災拠点からのアクセスの確保(市の防災拠点として機能するため、自然災害が発生した場合でも他の防災拠点と連携できる位置か)	△	最大級の津波時における車でのアクセスについて、前面道路が浸水し、他の防災拠点から到達できず、迅速な連携ができない可能性がある。 (北側を通るBRT専用道を緊急時のアクセス道とすることができれば連携が可能である。) 最大規模降雨による洪水時の車でのアクセスについても、大川と鹿折川の洪水により他の防災拠点から到達できず、迅速な連携ができない可能性がある。	○	各防災拠点までの距離 防災センター 約2.0km 県合同庁舎 約1.5km 旧気仙沼西高校約3.6km 東日本大震災時に前面及び東側の道路が津波により浸水するが北側道路の利用が可能。 (※1) 県による想定し得る最大規模降雨(千年に1度の確率)による洪水の浸水想定において、前面及び東側の道路が浸水する可能性があるが北側道路の利用が可能。 (※2)	最大級の津波時における車でのアクセスについて、前面及び東側の道路が浸水するが、北側に抜ける道路を利用することにより連携は可能である。 最大規模降雨による洪水時の車でのアクセスについて、前面及び東側の道路が浸水するが、北側に抜ける道路を利用することにより連携は可能である。	各防災拠点までの距離 防災センター 約3.5km 県合同庁舎 約2.8km 旧気仙沼西高校約5.0km 東日本大震災において、高台下の道路がいずれも津波により浸水。 (※1) 県による想定し得る最大規模降雨(千年に1度の確率)による洪水の浸水想定において、大川と鹿折川の浸水区域に挟まれる可能性がある。 (※2)	最大級の津波時、または、最大規模降雨による洪水時における車でのアクセスについて、他の防災拠点から到達できず、迅速な連携ができない可能性がある。 気仙沼小学校、気仙沼中学校、市民会館が避難所に指定されており、有事においては、避難車両や災害対応車両の往来により、周辺道路の交通マヒが懸念される。	




(※1) 宮城県では現在、東日本大震災を踏まえたシミュレーションと最大級の津波の浸水想定範囲の見直しを行っており、公表時期は令和3年度以降となる見通しです。

(※2) 宮城県では、洪水浸水想定区域の前提となる降雨を、想定し得る最大規模降雨(千年に1度の確率)に変更し、令和元年度に当該洪水浸水想定区域の見直しを予定となっておりますが、資料については現在未公表です。

		候補地 1 現位置	候補地 2 旧市立病院跡地	候補地 3 気仙沼公園
建設候補地				
現状	所在地	八日町一丁目	田中	笹が陣
	敷地面積	10,105㎡	19,781㎡	13,820㎡
	都市計画 上の規制	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域(都市計画公園)
	用途地域 容積率/建ぺい率	60/200	60/200	60/200

■ 3 市全体のまちづくりを考慮した位置 (○△×の3段階評価)

庁舎位置の基本方針・評価項目 (★：市民意見を踏まえた重点項目)	現位置			旧市立病院跡地			気仙沼公園		
	概要	評価	コメント	概要	評価	コメント	概要	評価	コメント
<p>3 市全体のまちづくりを考慮した位置</p> <p>市庁舎は市の中心施設のひとつであることから、市の現在の状況を踏まえ、将来を見据えた、市全体のまちづくりにも貢献できるよう、市の主要施設や周辺商店街等との連携により、市民の利便性やまちのにぎわいの創出が期待される位置とします。</p> <p>★市全体のまちづくりへの貢献 (市民の利便性やまちのにぎわいの創出)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 明治以前から、漁業の中心地であり、交通の要衝でもあった内湾地区が隣接しており、商業・飲食業などの中心として栄えてきた。一方で、昭和60年頃から、デパートやスーパーの閉店や撤退も相次ぎ、再活性化のため公的な計画による再生が試みられてきている。 震災により壊滅的な被害を受けた隣接する内湾地区は、復興期間において複数の商業施設や金融機関を含む新たな開発が進められており、観光客が多く訪れる気仙沼らしさを演出する場として期待されている。大島航路は大島大橋開通に伴い廃止となっている。 <p>【周辺施設等】(半径500m圏内)</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設 まち・ひと・しごと交流プラザ 商店街 三日町大通り会 八日町商店街振興組合 南町紫神社前商店街 金融機関等 気仙沼郵便局 気仙沼商工会議所 気仙沼信用金庫本店 七十七銀行気仙沼支店 登録文化財(6件) 	○	<p>気仙沼の顔ともいえる観光と賑わいの拠点としての内湾地区に隣接しており、震災後における新たなまちづくりのために官民一体となって取組を図っている地区。</p> <p>商店街や金融機関等の施設もあり、市民の利便性向上やまちの賑わい創出、地域ブランドの向上にも貢献が可能。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 昭和中期頃は、耕地が広がっていた地区であったが、昭和50年代から土地区画整理事業が行われ、ロードサイド型の大規模店舗が進出するとともに、地元商店の出店も活発化し、周辺地区への住宅建設も展開されるなど、まちの新しい中心としてにぎわいを創出している。 震災後は、比較的早期にまちが平常化し、店舗の移転などもあり、新しい市街地としての存在感が一層高まってきている。また、被災した警察署、県合同庁舎が規模を大きくして近隣に新築移転している。 <p>【周辺施設等】(半径500m圏内)</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設 気仙沼高校 条南中学校 仙台地方検察庁気仙沼支所 商店街 気仙沼新中央商店会 金融機関等 気仙沼田中前郵便局 気仙沼信用金庫南支店 七十七銀行内脇支店 東北銀行南気仙沼支店 北日本銀行気仙沼支店 東北労働金庫気仙沼支店 	○	<p>昭和50年代以降、新たな生活エリアとして、市民が集い、にぎわいを創出しており、震災後もその傾向が強まっている地区。</p> <p>商店街や金融機関等の施設もあり、市民の利便性向上やまちの賑わい創出にも貢献が可能。</p> <p>市の人口重心に最も近い候補地である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 商業の中心地ではないが、内湾地区が近接しており、市の文化施設や教育施設等が集積し、落ち着いた住宅街を形成している。 <p>【周辺施設等】(半径500m圏内)</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設 仙台法務局気仙沼支局 仙台地方家庭裁判所気仙沼支部 気仙沼市民会館 中央公民館気仙沼分館 気仙沼市ガス事業所 気仙沼図書館 気仙沼小学校 気仙沼中学校 商店街 南町紫神社前商店街 河原田大通会 	△	<p>気仙沼市民会館、気仙沼図書館、気仙沼小学校、気仙沼中学校が、まとまって立地している地区。公共・公益施設が集積したまちづくりに貢献が可能。</p> <p>ただし、既存施設の往来に、市役所の往来が加わった場合、現状の道幅が狭いことから、近隣の住宅や通学する児童・生徒等への配慮が必要。</p>

建設候補地		候補地 1 現位置	候補地 2 旧市立病院跡地	候補地 3 気仙沼公園
				
現状	所在地	八日町一丁目	田中	笹が陣
	敷地面積	10,105㎡	19,781㎡	13,820㎡
	都市計画 上の規制	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域(都市計画公園)
	用途地域 容積率/建ぺい率	60/200	60/200	60/200

■ 4 事業の経済性等を考慮した位置 (○△×の3段階評価)

庁舎位置の基本方針・評価項目 (★：市民意見を踏まえた重点項目)	現位置			旧市立病院跡地			気仙沼公園		
	概要	評価	コメント	概要	評価	コメント	概要	評価	コメント
4 事業の経済性等を考慮した位置 市庁舎の整備は市の財政に与える影響が大きいことから、新庁舎の建設費だけではなく、既存建物の解体費や移転費用等も含めた総事業費をできるだけ抑えとともに、現庁舎が古く耐震補強もされていない状況から、できるだけ早く整備を完了することが可能な位置とします。	★ 建設費や解体費・移転費等の抑制 概算総事業費 106~123.6億円 (うち実質的な一般財源負担額 63.5~72億円/40年※) 【内訳】 建設地に係る費用(庁舎整備費・造成費・関連費) 88.1~105.7億円 建設地以外に係る費用(建物解体・再整備費) 17.9億円	△	建設地に係る費用は88.1~105.7億円となる見込みである。 建設地以外に係る費用として旧市立病院の解体費が17.9億円かかる見込みである。 概算総事業費のうち実質的な一般財源負担額は 66.1~86.3億円 63.5~72億円 となる見込みである。	概算総事業費 86.6~98.2億円 (うち実質的な一般財源負担額 40.3~50.5億円/40年※) 【内訳】 建設地に係る費用(庁舎整備費・造成費・関連費) 80~91.6億円 建設地以外に係る費用(建物解体・再整備費) 6.6億円	○	建設地に係る費用は80~91.6億円となる見込みである。 建設地以外に係る費用として現位置の解体費が6.6億円かかる見込みである。 概算総事業費のうち実質的な一般財源負担額は 40.3~50.5億円となる見込みである。	概算総事業費 109億円 (うち実質的な一般財源負担額 68.9億円/40年※) 【内訳】 建設地に係る費用(庁舎整備費・造成費・関連費) 85億円 建設地以外に係る費用(建物解体・再整備費) 24.5億円 ※代替公園について現庁舎位置を想定。別途関係機関等と調整が必要。	×	建設地に係る費用は85億円となる見込みである。 建設地以外に係る費用として現位置並びに旧病院の解体費が24.5億円かかる見込みである。 概算総事業費のうち実質的な一般財源負担額は 68.9億円となる見込みである。
	早期に整備を完了することが可能な位置か	完成予定年度 令和8~9年度	△	市建設計画の最終年度である令和7年度までの整備完了は難しい。 ただし、敷地の事前調査や解体工事、仮設庁舎の確保等によっては工程が変更になる可能性がある。	完成予定年度 令和8年度	△	市建設計画の最終年度である令和7年度までの整備完了は難しい。 ただし、敷地の事前調査や解体工事等によっては工程が変更になる可能性がある。	×	市建設計画の最終年度である令和7年度までの整備完了は難しい。 ただし、敷地の事前調査や代替公園の確保の手続きや用地取得が難航した場合は、大幅な工程の変更若しくは、代替公園の確保が困難となる可能性が高い。

※解体・建設等の開始時期により償還時期が長くなる見込み。

候補地選定にあたっての留意すべき事項	○候補地とならなかった箇所の現在の建物については、解体撤去し、市全体のまちづくりに貢献できるような跡地利用を検討する。 ○庁舎建設にあたっては、他自治体の先進事例を研究し、可能な限り建設費を抑えられるような設計やPPPの活用等を検討することで、 <u>事業費のコスト削減に努める</u> 。
--------------------	--