

(仮称) 新潮観荘整備事業の基本方針



潮観荘跡地の説明板

令和3年3月

(仮称) 新潮観荘構想検討ワーキンググループ会議

目次

第1章 潮観荘について

- 1. 概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 潮観荘跡地の現状について・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第2章 新潮観荘整備の検討について

- 1. 事業検討に当たっての要件・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 2. 各要件の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
 - I 法律的要件：各種法律による規制をクリアしていること・・・・・・・・ 2
 - II 立地的要件：安全かつ魅力的な場所に立地し、周辺施設と機能面の整理がなされていること・・・・・・・・ 3
 - III 内容的要件：市内類似施設と内容や規模の面で整理がなされていること・・・・ 5
 - IV 財政的要件：事業の費用対効果が十分に確保されていること・・・・ 7

第3章 事業の方向性について・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

- 1. 今後の方向性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 2. ソフト事業の展開について・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

資料編

- 1. 種差ゆかりの文化人一覧・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 2. 位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 3. 復元推測図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- 4. 八戸市防災マップ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- 5. 概算整備費の算出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 6. 複合施設の参考事例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 7. ソフト事業の参考事例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20

第1章 潮観荘について

1. 概要

背景と目的

大正から昭和にかけて活躍した鳥瞰図絵師・吉田初三郎（1884-1955）は、生涯において3,000点以上の鳥瞰図を制作し「大正広重」と呼ばれた。昭和7年、八戸市の鳥瞰図制作のため来八した際に、種差を「日本一の絶景」と称え、昭和11年までには種差に建設したアトリエ兼別荘「潮観荘」へ工房の拠点を移したが、昭和28年火災により焼失した。その後、昭和59年に民間事業者が土地を購入し、現在に至っている。

平成25年10月には、市長3期目政策公約において、『種差海岸の魅力を高めるため、吉田初三郎をはじめとする種差ゆかりの文人墨客記念館「新潮観荘」の建設を進める』ことが提示された。

その後、観光課では、観光案内機能や支所機能等を有した複合的な施設「(仮称)新潮観荘(以下「新潮観荘」)」の整備について、関係課を交え検討してきたところであるが、現在まで具体的な方向性が定まっていない。

このため、令和2年度は「(仮称)新潮観荘構想検討ワーキンググループ会議」において、これまで蓄積した検討内容を更新し、あらためて整備に伴う法律的な課題や周辺の既存施設との機能整理など、さまざまな観点から事業実施の可能性について検討したものである。

2. 潮観荘跡地の現状について

- (1) 所在地 八戸市大字鮫町字棚久保 14-12、14-13、14-22、14-122 (4筆)
- (2) 面積 3,666.31 m²
- (3) 所有者 民間



潮観荘跡地の現在の様子

第2章 新潮観荘整備の検討について

1. 事業検討に当たっての要件

新潮観荘整備の検討にあたり、効果的な事業内容とするため、法律面・立地面・内容面・財政面の各観点から検証するものとする。

【要件】

- I 法律的要件：各種法律による規制をクリアしていること
- II 立地的要件：安全かつ魅力的な場所に立地し、周辺施設と機能面の整理がなされていること
- III 内容的要件：市内類似施設と内容や規模の面で整理がなされていること
- IV 財政的要件：事業の費用対効果が十分に確保されていること

2. 各要件の整理

I 法律的要件：各種法律による規制をクリアしていること

(1) 潮観荘跡地周辺の建築に伴う法的制限

| 許可種別 | | 関係法令 |
|----------|----------------------|--------|
| 市街化調整区域 | 開発許可 | 都市計画法 |
| 名勝種差海岸 | D地区（第3種規制地区） | 文化財保護法 |
| 三陸復興国立公園 | 第2種特別地域（潮観荘跡地は国立公園外） | 自然公園法 |

(2) 各規制の概要

①都市計画法に基づく規制の概要（開発許可）

- ・市街化調整区域は建築行為が規制されている区域のため、建築物の新築、改築、用途変更等に当たっては、都市計画法に基づく開発許可等が必要となる。
- ・市街化調整区域であっても種差地区の観光に寄与する施設であれば、市に限らず民間でも整備することは可能。

②文化財保護法に基づく規制の概要（D地区（第3種規制地区））

原則として、次のような行為は認められない。

- i 建築物の新築・改築・増築・移築等について
 - (ア) 周囲の景観との調和を損なうもの。
 - (イ) 高さが15mを超えるもの。

なお、建築物等の新築、改築、増築にあつては、屋根・壁等の色を濃茶、濃緑、グレー系のものを主体とし、原色は使わないこととする。

- ii その他、文化財としての価値に著しい支障をきたす行為をすること。

③自然公園法に基づく規制の概要（第2種特別地域）

一般建築物の新築等に当たっての主な許可基準は以下のとおり。

- ・植生の復元が困難な地域等で行われるものでない。
- ・屋根・壁面の色彩や形態が風致景観と著しく不調和でない。
- ・公園事業道路等の路肩から20m、それ以外の道路の路肩から5m以上離れている。
- ・敷地境界線から5m以上離れている。
- ・土地勾配が30%以下、高さ13m以下、建築面積2,000㎡以下等。

④土砂災害防止法に基づく規制の概要（土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域）

- ・跡地の一部が土砂災害警戒区域となっており、同区域での建築や開発行為の制限はないものの、隣接地が土砂災害特別警戒区域であるため、青森県建築基準法施行条例第4条（がけ条例）が適用され、開発行為が制限される可能性がある。

（建築物の位置が、がけの上端からの水平距離が当該がけの高さの一倍以内の場合は、擁壁等の設置が必要。）



■法律的要件による考察

各種法令により様々な規制があるものの、種差海岸周辺への施設整備は可能である。ただし、潮観荘跡地については、一部が土砂災害警戒区域に指定されていること、また、隣接地が土砂災害特別警戒区域であることから、開発行為が制限される可能性があり、当時と同じ位置に同じ規模で整備することは困難であると考えられる。そのため、跡地以外の場所での整備についても検討する必要があると考えられる。

II 立地的要件：安全かつ魅力的な場所に立地し、周辺施設と機能面の整理がなされていること

（1）潮観荘跡地での考察

①安全面について

①土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域について

跡地の一部が急傾斜地のため崩壊の恐れがある土地として土砂災害警戒区域となっているほか、跡地南側の隣接地が、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じる恐れがある土地として、土砂災害特別警戒区域となっている。

②津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波浸水想定区域について

跡地の一部が津波浸水想定区域となっているほか、令和2年4月に国が公表した「日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震モデル」をもとに、市では新たなハザードマップの作成や津波避難計画を見直すこととしており、現行よりも更に広いエリアが津波浸水想定区域となることが考えられ、安全上の観点から見直し後の計画をもとに改めて検討する必要がある。

②魅力面について

④アプローチについて

潮観荘跡地へのアクセスについては、JR八戸線・種差海岸駅の目の前に位置しているほか、路線バスの停留所もあることから、公共交通でのアクセスしやすい場所であると言える。

一方で同跡地は種差天然芝生地エリアを見下ろす小高い丘の頂上部分に位置しており、跡地までのアプローチの一部には傾斜が急な箇所があり、ユニバーサルデザインやバリアフリーの観点から、車椅子利用者や高齢者等の施設利用に対する十分な配慮が必要である。

⑥潮観荘跡地の眺望について

潮観荘は種差天然芝生地エリア全体を見下ろす小高い丘の頂上部のシンボリックな場所に位置していたと思われる。当時は周辺に視界を遮る家屋等もなく、芝生地とその先に広がる水平線を一望できる抜群の眺望を有していたと考えられる。その後、跡地周辺には住宅や食堂等が建ち並び、現在では当時の眺望を臨むことができない状態である。また、周辺の建物には空き家が目立ち始めており、将来的な課題であると言える。



潮観荘跡地からの眺望①
(周辺の家屋により眺望が阻害)



潮観荘跡地からの眺望②
(周辺の家屋により眺望が阻害)

③土地の権利関係について

跡地の現在の所有者は民間事業者であり、事業実施に際しては下記のいずれかの手続きが必要となる。

- i) 長期の定期借地契約による整備
- ii) 市が跡地を取得して整備

どちらも市有地に整備する場合に比べ、費用面や手続き面での不確実性が課題となることが考えられる。

(2) 周辺の公共施設での考察

潮観荘跡地周辺には、一部老朽化して建替え等を検討しなければならない施設や、種差海岸インフォメーションセンターのように展示の一部で文人を紹介するといった機能が類似する施設があるなど、複数の公共施設が既に立地しており、それら施設との機能のすみ分けや建替え時の機能統合等を検討する必要がある。

| 施設名 | 南浜市民サービスセンター | 南浜公民館 | 種差海岸インフォメーションセンター | 種差海岸休憩所 |
|-----------|---------------------------------|---|-------------------|---------------|
| 所 管 | 八戸市（市民課） | 八戸市（社会教育課） | 環境省 | 八戸市（観光課） |
| 構 造 | 木造平屋 | 鉄筋コンクリート | 木造平屋 | 木造平屋 |
| 建築年月日 | S45. 9. 21 | S55. 3. 31 | H26. 6 | H26. 6. 9 |
| 経過年数 | 50 年 | 41 年 | 6 年 | 6 年 |
| 法定耐用年数 | 24 年 | 50 年 | 24 年 | 24 年 |
| 利用状況 (R1) | 事務処理件数 4, 156 件 | 来館者 11, 214 人 | 来館者 97, 070 人 | 来館者 76, 951 人 |
| 建替え等について | ・建替えの予定なし ・市内で最も古い市民サービスセンター | ・建替えの予定なし ・市内で 6 番目に古い地区公民館 ・耐震診断結果問題なし | 建替えの予定なし | 建替えの予定なし |
| 文人展示 | なし | なし | あり | なし |



■立地的要件からの考察

潮観荘跡地は、一部が土砂災害警戒区域と津波浸水想定区域に指定されているほか、令和 2 年 4 月に国が公表した「日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震モデル」により、市が新たなハザードマップの作成や津波避難計画の見直し等を進めていくことにしており、跡地での整備については安全面のほか、アプローチや眺望の面で課題を有している。また、同地が私有地である点から、権利関係でも不確定要素を有している。

一方、周辺の公共施設には、既に展示の一部で文人を紹介するといった機能が類似する施設があるほか、耐用年数から建替えの検討が必要な施設もあるため、施設の機能整理や他の施設との複合化・多機能化を検討する必要があると考えられる。

Ⅲ 内容的要件：市内類似施設と内容や規模の面で整理がなされていること

(1) 種差海岸に魅了された文人墨客

種差海岸の素晴らしさは、訪れた多くの文人・画家たちを魅了しており、吉田初三郎をはじめ、草野心平や東山魁夷、司馬遼太郎など、数々の作品の中で称賛されている。新潮観荘事業では、こうした文化人の足跡に触れることのできる展示内容が求められる。

(2) 市内の類似施設と内容面でのすみ分けについて

市内類似施設の比較

市内には、「八戸クリニック街かどミュージアム」や八戸ポータルミュージアムなど、吉田初三郎等に関する展示を行っている施設が複数あるが、「八戸クリニック街かどミュージアム」は通年開館ではないものの、所蔵作品も多く、全国的に見ても貴重な施設であり、これら施設の中核的な施設であると言える。また、現状の八戸ポータルミュージアムや種差海岸インフォメーションセンターの展示については、施設の実態上、吉田初三郎の功績等のうち、入門的な内容となっている。

| 地区 | 施設名 | 概要等 |
|-------|---|--|
| 中心市街地 | 八戸クリニック街かどミュージアム（民間）  | <ul style="list-style-type: none"> 概要：吉田初三郎の作品・郷土関係の資料等のコレクションを展示 開館日等：年4回の展覧会期間中のみ開館 (展示会開催期間以外は休館) ※吉田初三郎 鳥瞰図展 R元年7月13日(土)～8月4日(日) 所蔵作品：吉田初三郎関連の鳥瞰図、資料など1000点以上 |
| | 八戸ポータルミュージアムはっち (八戸市) | 3Fの観光展示にて、吉田初三郎の紹介や八戸市鳥瞰図のほか、先人の紹介パネルを展示  |
| | (参考) 八戸市美術館（八戸市） | <ul style="list-style-type: none"> 令和3年11月頃オープン予定 同館では吉田初三郎の作品を2点所蔵 |
| 種差地区 | 種差海岸インフォメーションセンター（環境省）  | <ul style="list-style-type: none"> 概要：三陸復興国立公園のうち種差海岸・階上岳地域や、みちのく潮風トレイル等の情報発信、解説や体験プログラムの実施 文化的な展示：八戸市鳥瞰図、文人墨客が残した言葉（作品）での種差海岸の紹介、文人墨客にまつわる書籍の貸出 その他 種差海岸休憩所内では、民間事業者がカフェを運営 年間来館者 約10万人 |

(3) 展示内容を検討する際の留意事項

展示内容の検討に当たっては、次の点に留意する必要がある。

- ① 展示作品数や原図など貴重な作品展示の有無のほか、展示方法（常設・企画）等の管理運営方法について
- ② 紹介する文人墨客の範囲や歴史的事実の検証方法について
- ③ 学芸員配置の必要性や作品展示に要する設備設置の必要性について



■内容的要件からの考察

市内には、吉田初三郎の紹介や作品を所蔵する施設が複数立地している。このうち「八戸クリニック街かどミュージアム」は、その所蔵作品の多さから全国的にも貴重な施設であり、当市の関連施設の中でも中核的な位置づけの施設と言える。そのため新潮観荘については、これらの施設との補完性や回遊性向上に留意することとし、内容面では、吉田初三郎等の功績や魅力を平易かつ導入的な内容でコンパクトな展示とすることで気軽に触れることができる展示とすることが望ましいと考えられる。

IV 財政的要件：事業の費用対効果が十分に確保されていること

(1) 事業の費用対効果について

①用地費について

現在の跡地所有者は民間事業者であり、事業実施に際しては、用地買収による取得か、定期借地による方法が考えられるが、いずれも市有地での整備に比べて費用を要することとなる。また、現時点で地権者に売却の意思が無いため、事業終了後には原状回復による財政負担も考慮する必要がある。

②概算整備費

事業の費用対効果を検討するため、概算整備費を算出した。

ここでは、跡地に新潮観荘として新たに復元するパターンと、周辺の公共施設との複合施設とするパターンで、それぞれ算出するものとする。

| 整備区分 | 構造 | 延床面積 | 整備費 | | 備考 |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|---|--|
| ①新潮観荘復元 | 地下1階 (RC造) 地上2階 (木造) | 470 m ² | 約3億円 ※用地取得の場合 | 用地費 (a または b) a 取得 27,000 千円 b 賃貸 34,000 千円 基本・実施設計 12,500 千円 外構工事 40,000 千円 施設整備 221,500 千円 | 潮観荘復元推測図で算出 (敷地面積 3,666.31 m ²) ※賃貸は50年間で推計 ※別途、基礎解体工事費等が必要 |
| ②複合施設 (文人紹介・支所・公民館等) | 地上2階 (RC造) | 1,000 m ² | 約3.5億円 | 展示 100 m ² 公民館 600 m ² 支所 100 m ² 共用エリア 200 m ² 合計 1,000 m ² | ※公民館部分は南浜公民館と同規模 (敷地面積 1,192.18 m ²) ※公民館整備単価で算出 |

※展示工事は別途積算するものとする。

整備費について、①新潮観荘復元に比べ、②複合施設での整備の方が高額となるものの、①の場合は、建物のほかに用地費を要すること、また周辺の公共施設を別途建替える必要が出てくることから、実質①の方が財政的な負担は大きくなる。また、複合化により、共用化が図られることで、市有地の有効活用やランニングコストの低減など、高い費用対効果が期待できる。

③整備財源について

- ・南浜公民館及び南浜市民サービスセンターについては現在建替えの予定はなく、建替えに活用できる補助金等はない。
- ・新潮観荘の整備財源として、現時点では、「地方創生拠点整備交付金」の活用が考えられる。

| 施設 | 補助金等 | 概要 | 補助率 |
|-----------------|-------------|---|-------------------------------------|
| 新潮観荘 ※文人紹介機能 | 地方創生拠点整備交付金 | 地方創生の推進に向け、地方版総合戦略に基づき地方公共団体が実施する自主的・主体的な地域拠点づくりなどの施設整備等を重点的に支援するもの | 1 / 2 (上限約10億円) ※用地取得費は交付金対象外 |
| 公民館・市民サービスセンター | なし | — | — |



■ 財政的要件による考察

施設維持を含めた長期的な視点から、用地関連経費や維持管理費など費用の低減を図るため、種差地区の市有地に、周辺の公共施設を複合化・多機能化した施設を整備し、その施設内に吉田初三郎等の文化人を紹介する設備を設ける手法が望ましいと考えられる。

第3章 事業の方向性について

1. 今後の方向性

これまでの考察による今後の方向性は下記のとおり

- 新潮観荘を整備する場合、潮観荘跡地での整備については、さまざまな課題があることから、種差地区内（場所未定）にて、今後予定されている周辺の公共施設の建替え期に合わせて、複合化・多機能化による整備を検討するものとする。
- 最終的な立地場所や建替えの時期については、社会情勢、地域ニーズ、財政状況等を鑑みて判断する必要がある。
- 上記方針による新潮観荘の整備着手までの当面の間は、各種ソフト事業を展開することを検討する。

■潮観荘跡地への整備案の課題

- ①跡地が土砂災害特別警戒区域に隣接しているため、かつての潮観荘の同じ位置と規模での忠実な復元は困難である。
- ②跡地の一部が土砂災害警戒区域と津波浸水想定区域のため、公共施設としての安全面で課題がある。
- ③小高い丘の上に位置するものの周辺に住宅が建ち並び、かつての眺望を臨むことができないこと、傾斜地のためバリアフリーの観点から、施設としての魅力を十分に発揮できない可能性がある。
- ④跡地は私有地のため、施設整備費のほかに別途用地費が掛かるなど、費用対効果の面で課題がある。

■他の公共施設との複合化・多機能化整備案を優先する理由

- ①周辺には築年数が相当程度経過した公共施設が複数あり、今後順次更新期を迎える。
- ②複合施設として整備することで、展示の内容や方法に応じた適正な施設規模の検討が可能になる。
- ③他の施設との共用化により、市有地の有効活用やランニングコストの低減化など、高い費用対効果が期待できるほか、単独施設に比べて来訪機会の増加による相乗効果が期待できる。

※複合化するに当たっての留意点

複合施設の場合、他の事例を参考にしながら、次の項目等について検討する必要がある。

- 施設効率向上の観点から、事務室や会議室など共用化を図る。
- これまでの施設の利用状況を十分精査し、室の配置、大きさなどを決定する。
- 各施設の目的により、営業時間や休館日、利用方法が異なるほか、個人情報取扱事務など、観光施設と行政施設との管理区分を明確化するなど、動線やセキュリティ管理に配慮する。
- 職員配置や維持管理の範囲など、管理運営に必要な項目の明確化を図る。

2. ソフト事業の展開について

整備着手までの間は、地域固有の文化や種差海岸の自然等を活用したソフト事業を展開し、吉田初三郎や種差ゆかりの文人墨客を紹介する取り組みを継続して実施することで、将来の整備に向けたニーズの把握や事業性を検証する。

①ソフト事業の例

| 事業例 | 内容 |
|---------------|---|
| 展示コーナーの設置や企画展 | 八戸クリニック街かどミュージアムや帆風美術館の協力を得ながら、種差海岸インフォメーションセンター内の展示コーナーの設置や、他の公共施設（八戸ポータルミュージアム、新美術館、博物館等）と連携した企画展 |
| 普及啓発・来訪促進 | 吉田初三郎等の認知度向上・理解促進を図るためのイベント |
| 現地講演会 | 潮観荘跡地の見学、有識者による講演会など |
| ワークショップ | 市民等を対象としたワークショップ |
| ウォークイベント | 八戸市鳥瞰図に沿ってみちのく潮風トレイルを歩くウォークイベント |
| プロジェクションマッピング | 中心街や種差海岸エリアにおいて、鳥瞰図をプロジェクションマッピングで投影するイベント |
| 先端技術や独自技術の活用 | <p>■先端技術（AR、VR、ドローン等）を活用</p> <p>例① ARにより、潮観荘跡地に潮観荘を再現</p> <p>例② 潮観荘内部をVRで再現</p> <p>例③ ドローンにより種差海岸を空撮。文人墨客が作品を残した場所を作品とともに深掘りする。完成した映像はYouTube、公共施設で上映</p> <p>■独自技術の活用</p> <p>八戸市にある帆風美術館の精巧な複写技術を活用して、吉田初三郎の鳥瞰図の精巧な複写を製作し、市民や観光客に身近に作品に触れる機会を創出</p> |

②財源案

地方創生推進交付金（補助率1／2）などの国や県の補助金・交付金等の活用を検討

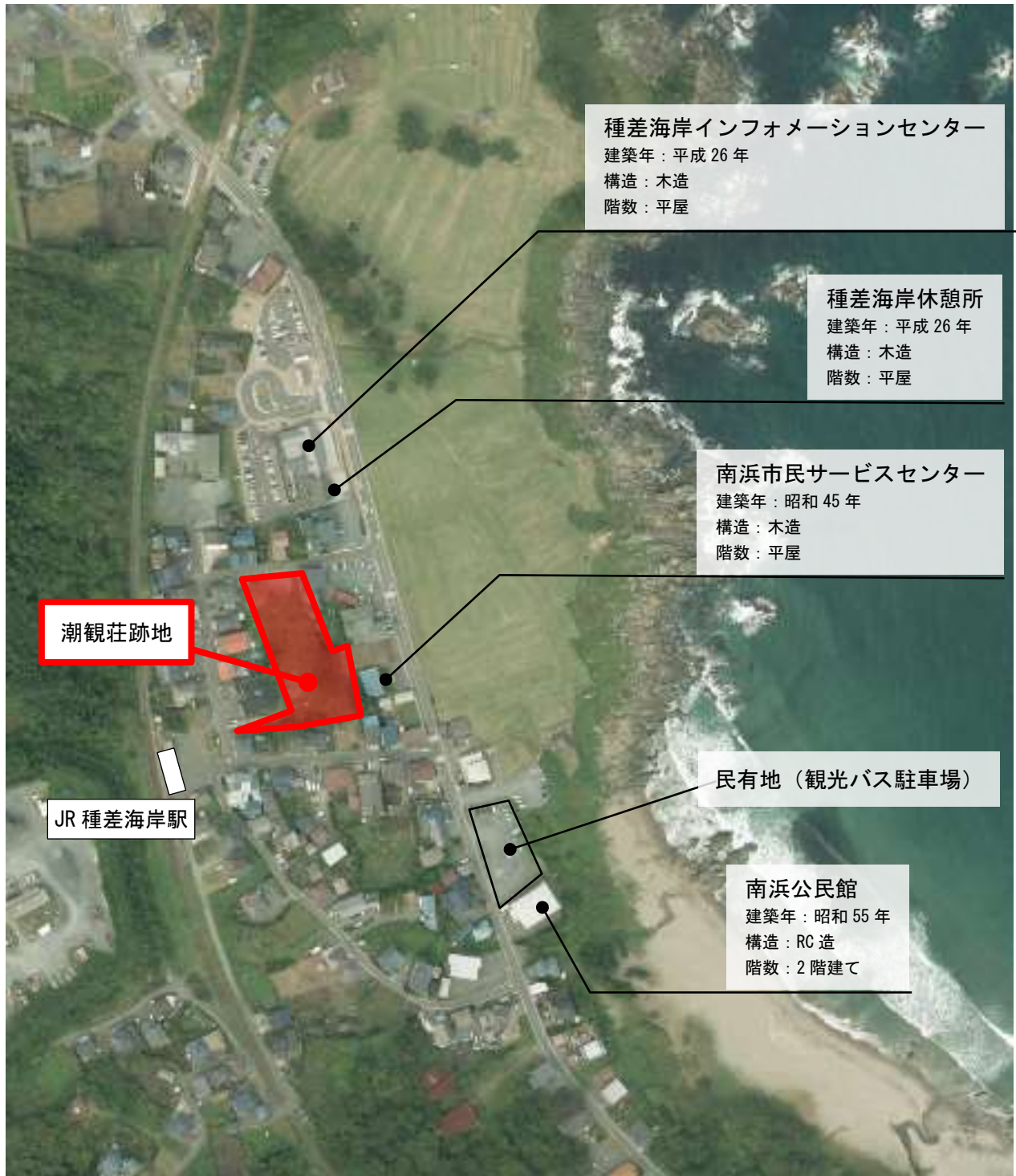
～ 資料編 ～

1. 種差ゆかりの文化人一覧

| 氏名 | 肩書 | 内容 |
|-------|----------|--|
| 吉田初三郎 | 画家・鳥瞰図作家 | 吉田初三郎は大正時代を中心に活躍した鳥瞰図画家で、昭和8年に種差にアトリエ「潮観荘」を構え、種差海岸を国の名勝に指定させた功労者。その後、昭和11年より種差を拠点にして、全国の鳥瞰図などの作品を制作している。 |
| 草野心平 | 詩人 | 種差海岸を散策して「種差海岸」という詩を発表。この詩の中で、種差海岸の月の姿を「ザボンのような満月」と表現して、美しさをたたえている。 |
| 宮沢賢治 | 詩人・文学者 | 大正15年の旅の印象をもとに「八戸」という文語詩を作り、鮫駅から蕪島周辺の風景を描写している。また、種差海岸を含めて、イーハトーブ海岸北端の町「サーモ」と呼んでいる。 |
| 井伏鱒二 | 作家 | 紀行文「久慈街道」の取材で八戸を訪れており、この中の「鮫浦」の頁で蕪島から牧場地、釜の口周辺を描写している。 |
| 佐藤春夫 | 詩人 | 昭和26年と28年に種差海岸を訪れており、種差小学校から依頼され校歌を作詞している。草花の咲き乱れる海岸の美しさに魅了され、「美しい海べ」という随筆文で賞賛。 |
| 東山魁夷 | 画家 | 昭和15年に種差を一度訪れ風景をスケッチし、その後このことを思い出して昭和25年に再訪。代表作として知られる「道」という作品を発表し画壇の注目を集めた。 |
| 水上勉 | 作家 | 東山魁夷の作品「道」が好きだったことから種差海岸を訪問し、小説「父と子」の舞台に設定。後に同小説の映画のロケ地にもなっている。 |
| 大町桂月 | 文学者 | 最初の十和田湖訪問の際に鮫・種差海岸を訪れており、「物見山」からの展望を「一望二十万石の眺め」と絶賛した。 |
| 谷川俊太郎 | 詩人 | 寺山修司祭のために八戸を訪れた際に、村次郎（詩人）らの案内で種差海岸を散策しており、同行者の求めに応じて「はちのへ」の詞書をよせている。 |
| 三浦哲郎 | 作家 | 八戸市出身で芥川賞作家でもある三浦哲郎は、鮫町や蕪島、種差海岸の様々な場所を舞台に多くの作品を描いている。 |
| 司馬遼太郎 | 作家、文学者 | 街道を行くシリーズ「陸奥のみち」の取材のため八戸を訪問しており、種差海岸を「どこか宇宙からの来訪者があったら一番先に案内したい海岸」と表現。 |

青森県観光情報サイト「アプティネット」より

2. 位置図

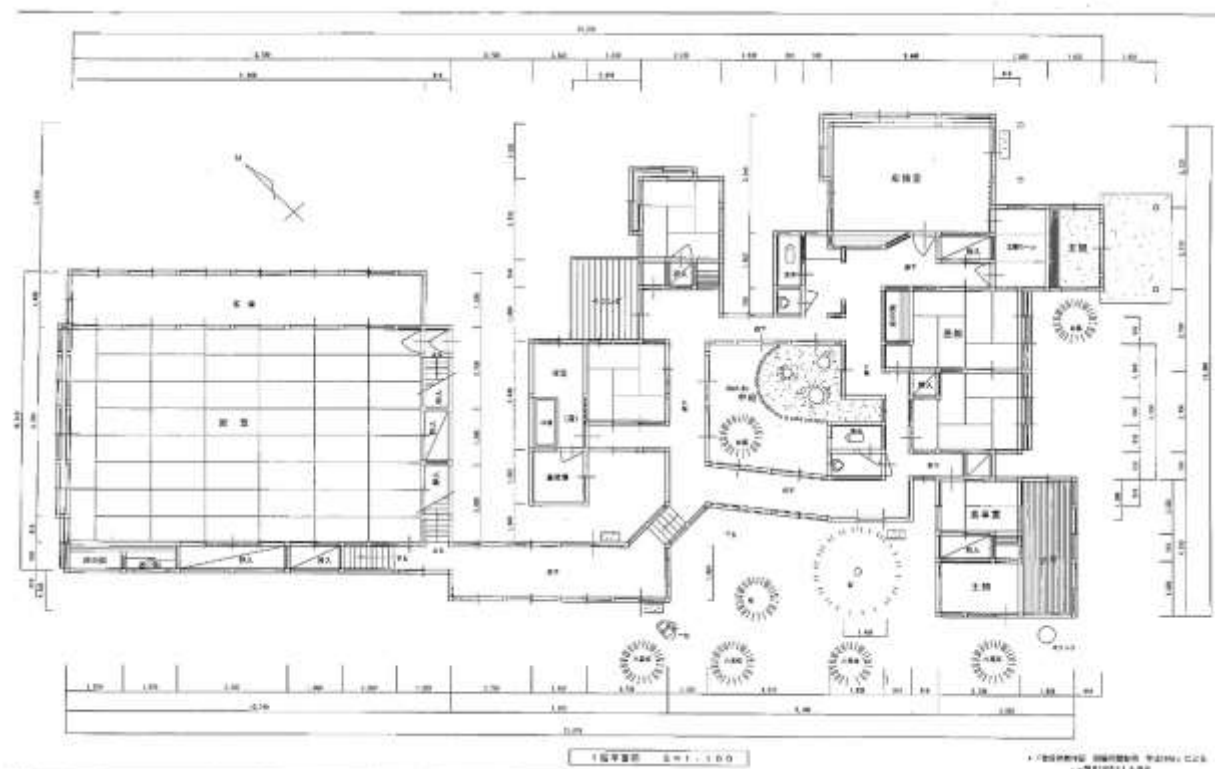


3. 復元推測図

立面図（北面）

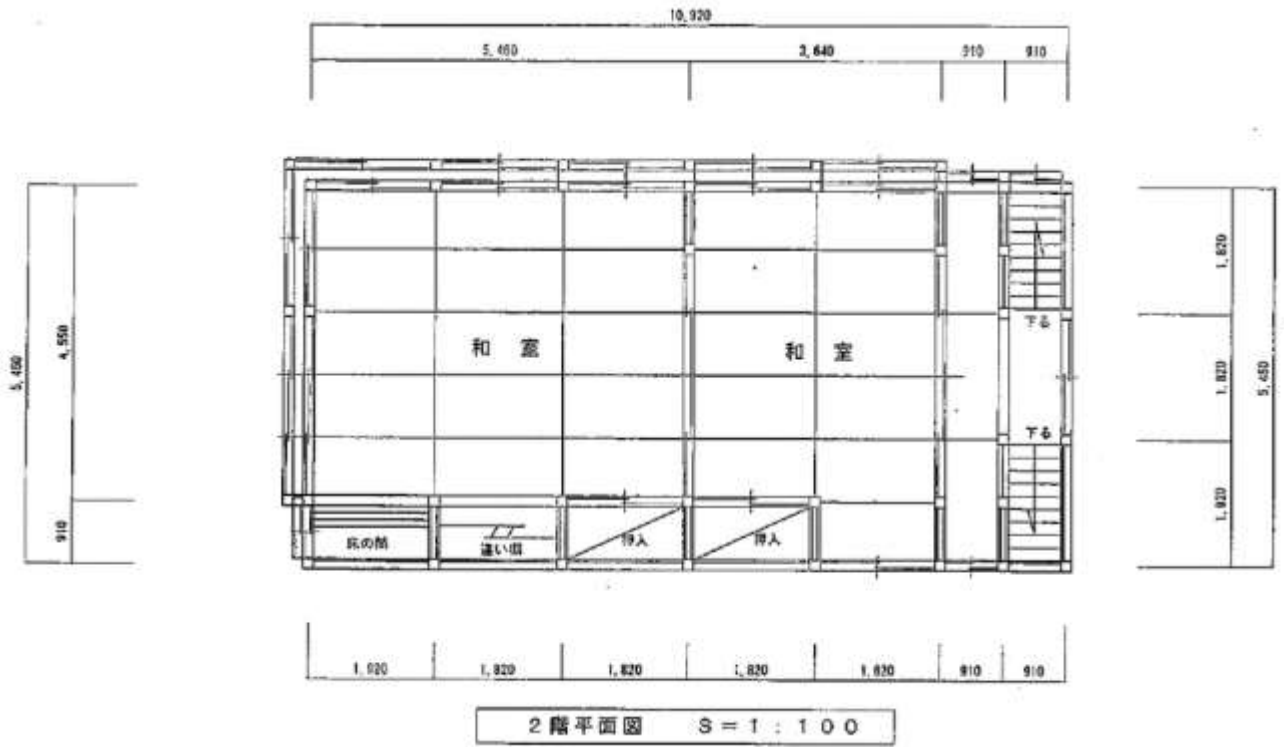


平面図（1階）

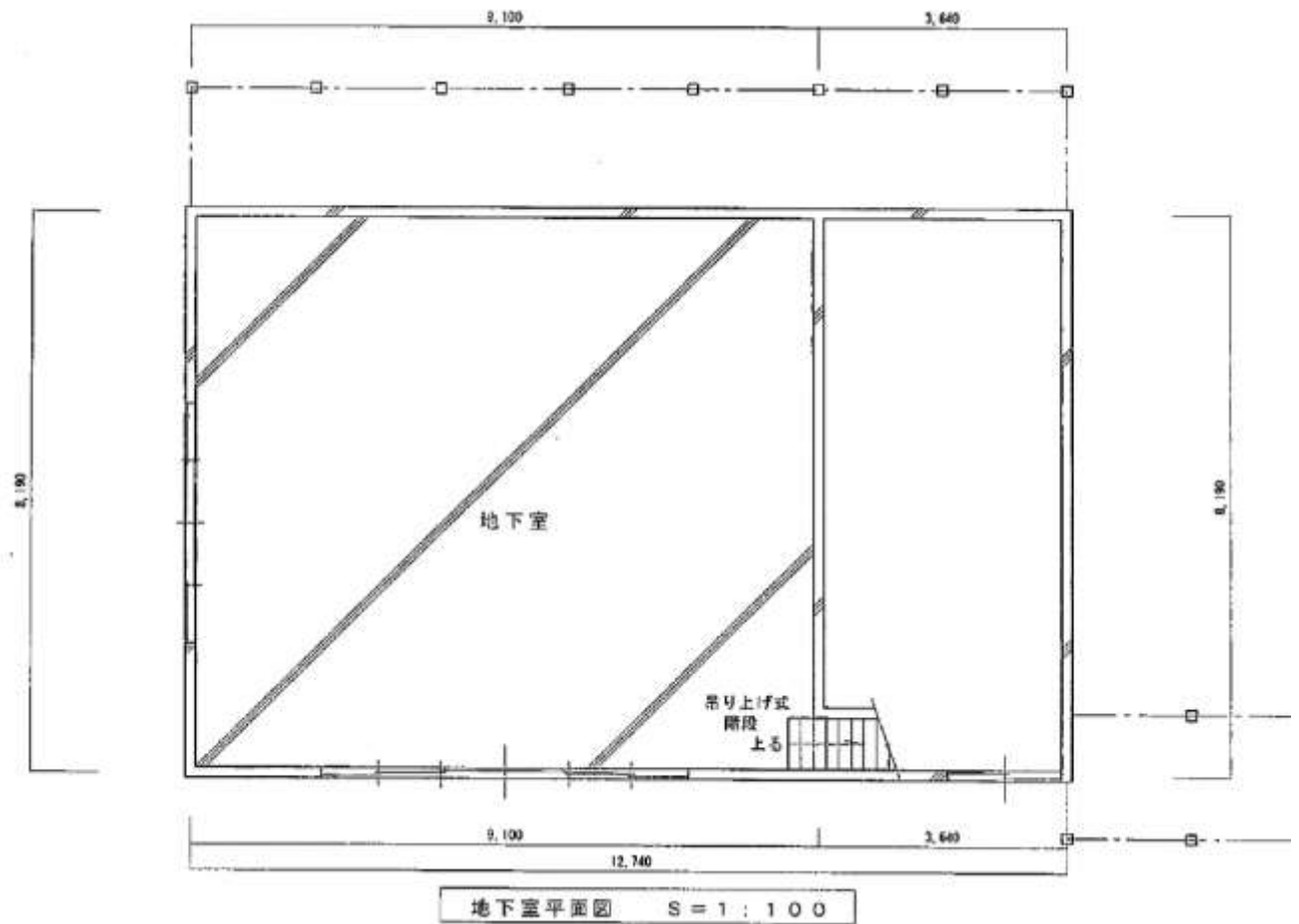


作成：日当真設計

平面図（2階）



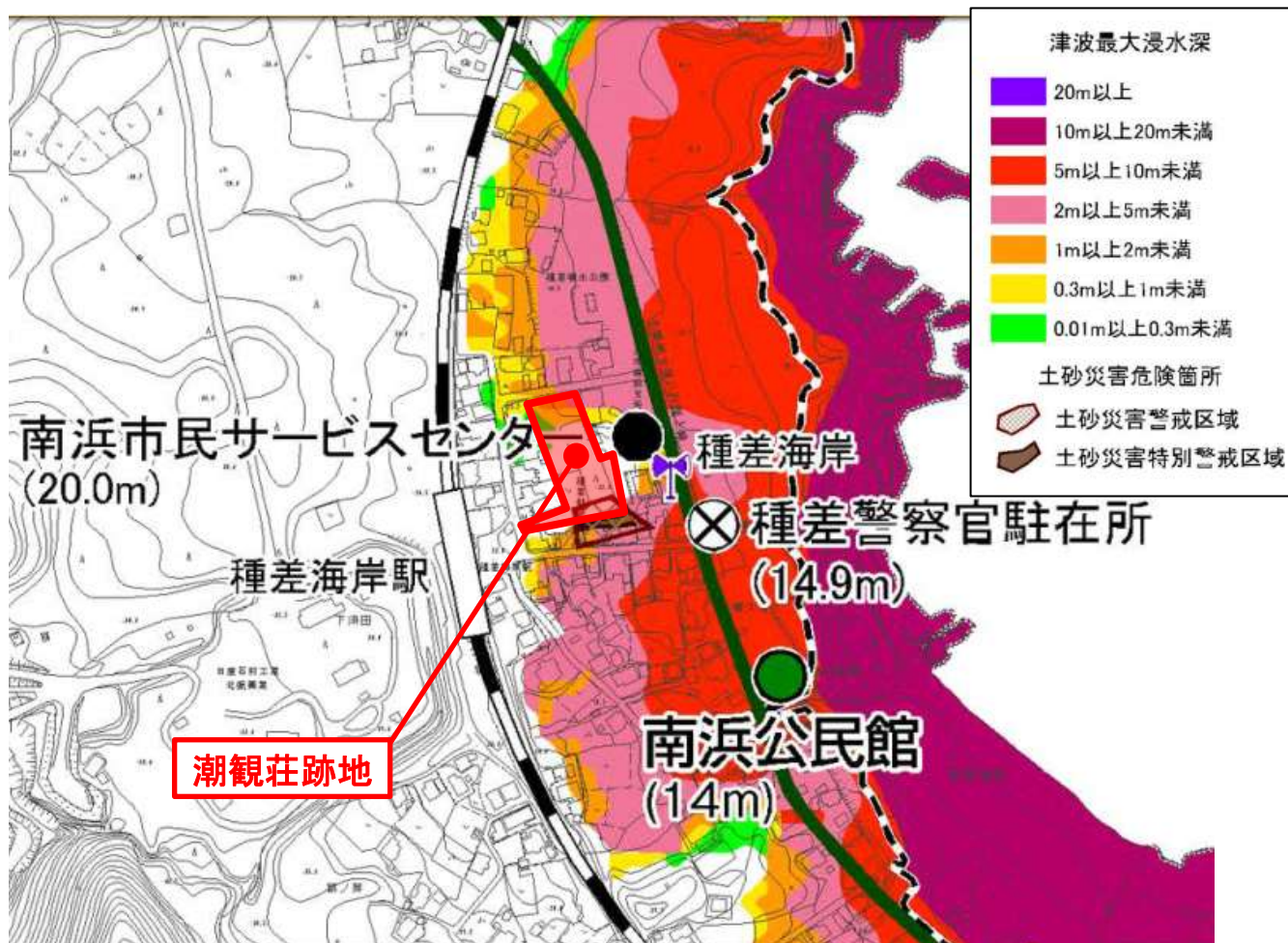
平面図（地下室）



作成：日当真設計

4. 八戸市防災マップ

○津波浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等



5. 概算整備費の算出

(1) 潮観荘復元パターン

①種差海岸観光施設の整備費

| 項目 | 種差海岸 IC | 種差海岸休憩所 | 蕪島休憩所 | 蕪島物産販売施設 |
|---------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| 整備年度 | H26 | H26 | H26 | R1 |
| 建築面積 | 426㎡ | 132.49㎡ | 139.79㎡ | 255.05㎡ |
| 構造 | 木造平屋 | 木造平屋 | 鉄筋コンクリート | 木造平屋(回廊含む) |
| 建築工事 | — | 42,879,240円 | 64,196,280円 | 60,167,800円 |
| 電気工事 | — | 8,592,480円 | 6,170,040円 | 19,644,900円 |
| 機械設備工事 | — | 12,280,680円 | 7,185,240円 | 17,600,000円 |
| 工事費合計 | 207,796,593円 | 63,752,400円 | 77,551,560円 | 97,412,700円 |
| ㎡あたり工事費 | 487,785円/㎡ | 481,186円/㎡ | 554,771円/㎡ | 381,935円/㎡ |

②整備単価

上記①を参考に次表のとおり算出。

| 構造 | ㎡単価 | 備考 |
|------|--------|-----------------------------|
| 木造 | 450 千円 | 種差海岸 IC、種差海岸休憩所、蕪島物産販売施設の平均 |
| RC 造 | 550 千円 | 蕪島休憩所を参考 |

③延床面積

潮観荘復元図（作成：日当真設計）を参考に次表のとおり算出。

| 階数 | 延床面積 | 備考 |
|------------|------------|----------------------------------|
| 地下室 (RC 造) | 104.3406 ㎡ | |
| 1 階 (木造) | 308.1569 ㎡ | |
| 2 階 (木造) | 59.6232 ㎡ | |
| 合計 | 472.1207 ㎡ | ≒470 ㎡ (地下1階: 100 ㎡、地上2階: 370 ㎡) |

④概算整備費

| 区分 | 金額 | 備考 |
|-------------|------------------------------|---|
| 用地費 | 取得：27,000 千円 賃貸：34,000 千円 | 鮫町字棚久保 14-12、14-13、14-22、14-122 (4筆 3,666.31 ㎡) 公示価格 (近隣宅地) 7,400 円/㎡ 取得：3,666.31 ㎡×7,400 円/㎡ = 27,130,694 円 賃貸：3,666.31 ㎡×7,400 円/㎡×2.5/100×50 年 = 33,913,367 円 |
| 土木工事 | 40,000 千円 | 敷地面積 3,666.31 ㎡×10,729 円/㎡ = 39,335,839 円 (土木工事㎡単価は種差海岸 IC を参考) |
| 基本・ 実施設計 | 12,500 千円 | 種差海岸休憩所基本・実施設計費 3,516,450 円 (延床面積 132.49 ㎡) 3,516,450 円×470 ㎡/132.49 ㎡ = 12,474,386 円 ≒ 12,500 千円 |
| 施設整備 | 221,500 千円 | 地下1階 (RC 造) 100 ㎡×550 千円 = 55,000 千円 地上2階 (木造) 370 ㎡×450 千円 = 166,500 千円 合計 221,500 千円 |
| 合計 | 301,000 千円 | ⇒ 約 3 億円 ※用地取得の場合 |

※別途、既存基礎コンクリート解体撤去工事費、測量調査費等が必要。

(2) 複合施設パターン

①公民館の整備費

| 施設名 | 建築年月 | 構造 | 延床面積 | 総工費 | m ² 単価 |
|------------|-------|---------------|-------------------------|------------|-------------------|
| 是川公民館 | H30.3 | 鉄筋コンクリート 1 階建 | 911.87 m ² | 314,279 千円 | 345 千円 |
| 根城公民館 | H29.3 | 鉄筋コンクリート 2 階建 | 934.50 m ² | 320,604 千円 | 343 千円 |
| 江陽公民館 | H28.8 | 鉄筋コンクリート 2 階建 | 900.00 m ² | 323,319 千円 | 359 千円 |
| 館公民館 | H28.8 | 鉄筋コンクリート 2 階建 | 859.79 m ² | 304,272 千円 | 354 千円 |
| 小中野公民館 | H26.5 | 鉄筋コンクリート 3 階建 | 1,970.90 m ² | 462,107 千円 | 234 千円 |
| 南浜公民館 (参考) | S55.3 | 鉄筋コンクリート 2 階建 | 560.85 m ² | 67,726 千円 | 121 千円 |

②整備費単価

上記①より、同規模の根城・江陽・館公民館を参考に算出。

平均 352 千円 ≒ 350 千円

③延床面積

複合施設（2階建 RC 造）として、各機能の必要面積を次表のとおり設定。


| 機能 | 延床面積 | 備考 |
|-------|----------------------|-----------------|
| 展示 | 100 m ² | |
| 公民館 | 600 m ² | 公民館部分は南浜公民館と同規模 |
| 支所 | 100 m ² | |
| 共用エリア | 200 m ² | |
| 合計 | 1,000 m ² | |

④概算整備費


1,000 m²×350 千円 = 350,000 千円 ⇒ 約 3.5 億円

6. 複合施設の参考事例



○事例1（地方創生拠点整備交付金を活用した複合施設）

| | | |
|------|--|--|
| 施設名 | 大河原町にぎわい交流施設（宮城県大河原町） |  <p>（出典：大河原町にぎわい交流施設パンフレット）</p> |
| 建築面積 | 延床面積 2,194 m ² 、敷地面積 1,873 m ² | |
| 構造規模 | 鉄筋コンクリート造 2階建て一部地下 | |
| 事業概要 | 公民館を複合施設にリノベーションし、観光情報の発信、案内、物販を行う「観光ルーム」、空き家等を活用し企業・創業支援を行う「商いルーム」、住民活動を支援し、人材育成を行う「まちづくりルーム」を設置。 | |
| 設置条例 | 大河原町にぎわい交流施設設置条例 ※管理運営の規定は、①大河原町中央公民館条例と②大河原町にぎわいプラザ条例で構成されている。 | |

○事例2（地方創生拠点整備交付金を活用した複合施設）


| | | |
|------|---|---|
| 施設名 | 天水市民センター（熊本県玉名市） |  <p>（出典：玉名市HP）</p> |
| 建築面積 | 2,432.21 m ² | |
| 事業概要 | 公民館、農村女性研修センター、保健センター、天水支所等の4公共施設を集約し、複合施設として整備するとともに、農産加工室等の機能を強化することで6次産業などの新産業の活性化拠点とする。 | |
| 設置条例 | 設置条例なし（玉名市公民館条例、玉名市図書館条例で、それぞれの分館として整理） | |

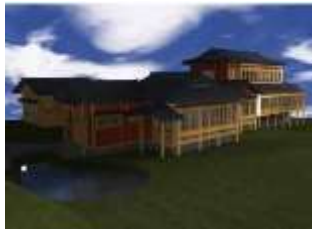
○事例3（支所を含めた複合施設）

| | | |
|------|---|--|
| 施設名 | いちいのホール（千葉県野田市） |  <p>いちいのホール</p>  <p>関根名人記念館 （出典：野田市HP）</p> |
| 事業概要 | 平成15年6月、野田市と関宿町は合併し、新しい野田市が発足。平成16年4月、旧関宿町役場庁舎を支所・図書館・コミュニティ会館・関根名人記念館などの入る複合施設「いちいのホール」としてオープンした。 1階 支所機能 2階、3階 図書館機能 4階 劇場型小ホールを備えたコミュニティ会館等 5階 地元出身の将棋名人の記念館、商工会 | |
| 設置条例 | 支所及び出張所設置条例、市立図書館設置条例、関根名人記念館の設置及び管理に関する条例、コミュニティ会館の設置及び管理に関する条例 | |

7. ソフト事業の参考事例

①県内での事例

| 施設名 | 内容 |
|----------|--|
| 八戸市博物館 | <ul style="list-style-type: none"> ○『特別展 吉田初三郎と八戸』 ・期間 2006年7月15日(土)～8月20日(日) ・東北・北海道方面の絹地原画を中心に、掛け軸、絵葉書原画、色紙、写真など200の資料を展示。 ・長く行方不明となっていた「明治天皇肖像画(昭和10年)絹本原画」が市図書館で発見され、急遽展示。 ・工大一の生徒による「潮観荘」の復元模型を展示(右写真)  |
| 三沢市先人記念館 | <ul style="list-style-type: none"> ○『吉田初三郎 鳥瞰図展 ～小倉秀彦コレクション～』 ・期間 2010年7月9日(金)～9月26日(日) |

| 施設名 | 内容 |
|---------|--|
| 青森県立美術館 | <ul style="list-style-type: none"> ○『三陸復興国立公園指定記念「種差 —よみがえれ 浜の記憶」』 ・期間 2013年7月6日(土)～2013年9月1日(日) ・八戸市鳥瞰図のほか、東日本大震災で被害を受けた三陸地域の鳥瞰図を公開。震災後偶然に発見された「金華山鳥瞰図原画」も展示。 ・工大一がCGムービーで「潮観荘」を再現。(右写真) ・ワークショップ「吉田初三郎の表現：鳥瞰図を描こう」デフォルメした鳥瞰図による招待状づくり(講師：街かどミュージアム 小倉学氏)  <p>(出典：図学研究第48巻第4号(通巻144号)平成26年12月CGムービーによる『潮観荘』の再現)</p> |
| 青森県立郷土館 | <ul style="list-style-type: none"> ○『企画展 吉田初三郎鳥瞰図展』 ・期間 2013年7月24日(水)～9月1日(日) ・同館が平成23年度に購入した吉田初三郎の鳥瞰図・絵はがき、および金子常光の鳥瞰図など、あわせて300点を展示。 |

②その他の事例

| 施設名 | 内容 |
|--------------------------------------|--|
| 京都府立総合資料館 | <ul style="list-style-type: none"> ○デジタル展覧会「京の鳥瞰図絵師 吉田初三郎」 同館所蔵の鳥瞰図22点及び関係資料10点をHPで閲覧可能。 |
| 大学共同利用機関法人 人間文化研究機構 国際日本文化センター | <ul style="list-style-type: none"> ○HPで吉田初三郎式鳥瞰図を閲覧可能。(591件) ※利用料を支払い利用可能。 |

※その他各地で展覧会が開催されている。

「(仮称) 新潮観荘構想検討ワーキンググループ会議」

○構成：次の関係課担当GL

- まちづくり文化スポーツ部 新美術館建設推進室
- 市民防災部 市民課
- 都市整備部 建築指導課
- 教育委員会 社会教育課
- 商工労働観光部 観光課

○事務局 八戸市商工労働観光部 観光課