

整備場所の考え方について

1 候補地の考え方

市役所新庁舎の整備場所につきましては、候補地域毎に様々な視点から整理を行い、第1回有識者会議や市議会特別委員会においてご意見を賜りながら検討を進めた結果、「現在地」、「明石駅周辺」、「JT跡地」及び「2候補地（明石駅周辺、JT跡地）分散配置」の4案に絞り込みました。

この度、候補地の選定に向けた、更なる絞り込みを進めるため、各候補地における整備イメージを以下に示します。

2 各候補地における整備イメージ

現庁舎の延床面積は約 22,600 m²ですが、庁舎のスリム化・分散化により、新庁舎の整備面積の抑制を図ります。

新庁舎の延床面積については、20,000 m²と見込み、それぞれの候補地における新庁舎の整備イメージを検討することとします。

なお、新たな要素として、大規模災害発生時の活動拠点となる「防災時拠点」の必要床面積（1,000 m²）を別途追加するとともに、分散配置により新庁舎を整備する場合のみ、JT跡地に現大久保市民センターの機能を移管する「大久保総合窓口」の必要床面積（500 m²）を別途追加します。

単独配置案

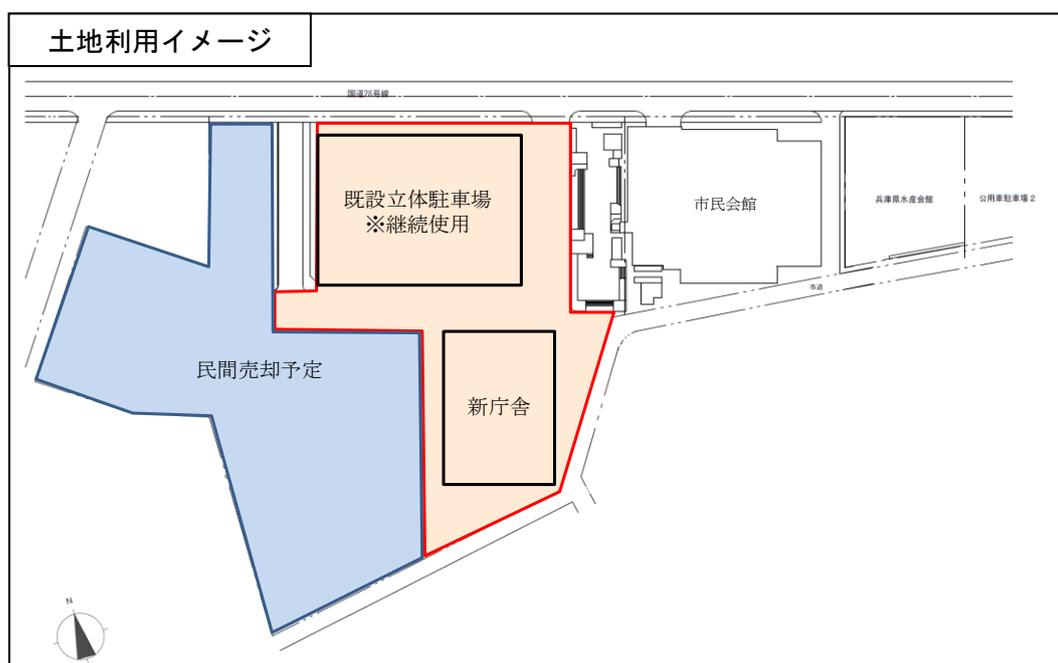
(1) 現在地

現庁舎の敷地面積は約 24,000 m²（市民会館敷地を除く）ですが、敷地内に複数棟ある庁舎を一棟に集約し、敷地の有効利用を図ることにより、現在の半分の敷地（約 12,000 m²）での新庁舎整備を検討します。

また、新庁舎敷地の一部を定期借地権により民間事業者へ貸付け、事業者からの地代収入を庁舎の事業費に充当することを検討する等、市負担額の軽減を図ります。

加えて、庁舎敷地となる部分以外の土地については売却し、さらなる市負担額の軽減を図ることとします。

用途地域	近隣商業地域
容積率／建ぺい率	300％／80％
敷地面積	12,000 m ² （うち約 4,000 m ² <全体の 1/3>相当分の権利を民間事業者へ貸付）
床面積	36,000 m ² 市 25,000 m ² <持分約 2/3>（庁舎 21,000 m ² 、立駐<既設>4,000 m ² ） 民間 11,000 m ² <持分約 1/3>



概算事業費（詳細は P. 6 参照）

概算事業費 (A+B)	整備費(A)	財源内訳			借地料(B)
		土地売却収入	庁舎建設基金	地方債	
122 億円	122 億円	15 億円	16 億円	91 億円	—

(2) 明石駅周辺

明石駅周辺の候補地としましては、市有地である明石駅前立体駐車場用地がありますが、単独では必要床面積を確保できず、一棟建ては不可能です。

このことから、民有地を含めた複数箇所への分散整備を検討することとし、庁舎用地となる可能性を有する土地や事業手法等について、幅広く検討を行ってまいります。

なお、庁舎の移転により、現庁舎の敷地については、売却により市負担額の軽減が可能となります。

【例：アスピア明石西側の民有地を利用した場合】

	市有地部分 (明石駅前立体駐車場)	民有地部分
用途地域	近隣商業地域	商業地域
容積率/建ぺい率	300%/80%	600%/80%
敷地面積	3,317 m ²	約 5,000 m ²
床面積	10,000 m ²	11,000 m ²

※明石駅前立体駐車場用地については、容積率の関係から、最大延床面積は10,000 m²



概算事業費《上記例の場合》(詳細はP.6参照)

概算事業費 (A+B)	整備費(A)	財源内訳			借地料(B)
		土地売却収入	庁舎建設基金	地方債	
125億円+α	125億円	30億円	16億円	79億円	α

※明石駅前立体駐車場除却費(3億円)を含む

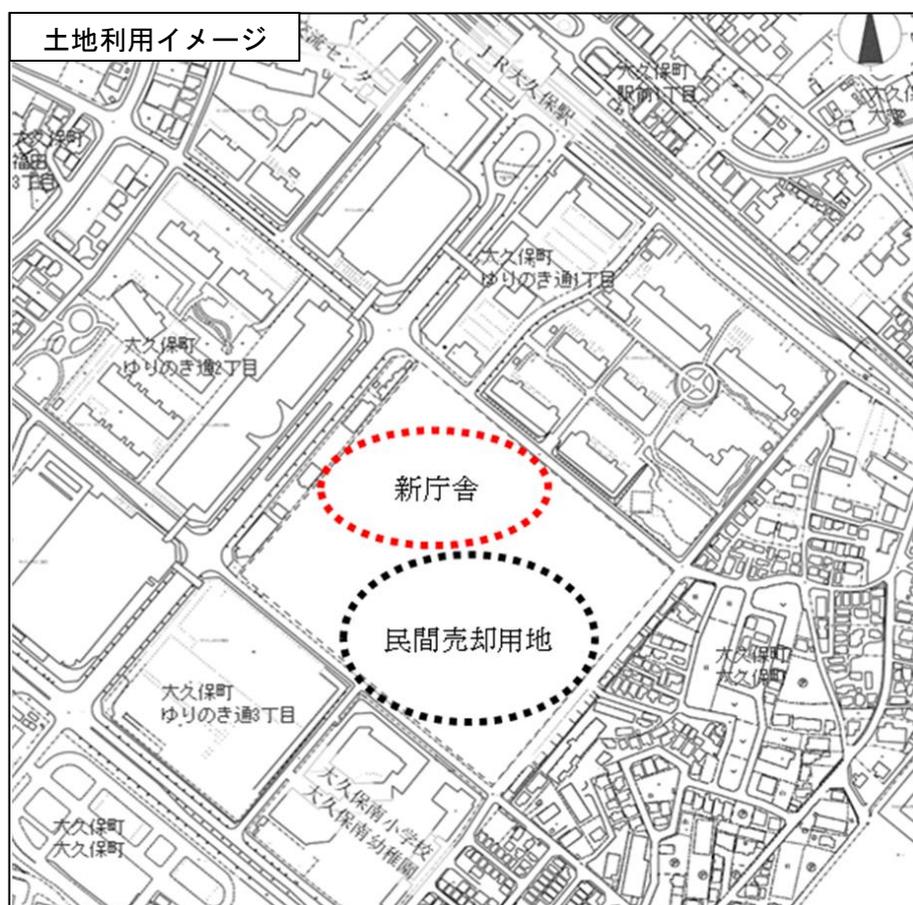
※上記の他、新たな駐車場確保に係る土地取得費及び整備費が別途必要となる可能性がある。

(3) J T跡地

J T跡地（約 56,000 m²）のうち、公共公益施設用地として確保する敷地（15,000 m²）において、新庁舎の整備を検討します。

なお、庁舎の移転により、現庁舎の敷地に加え、大久保地区の公共施設の集約化によって、大久保市民センター及び中部保健センター用地を売却することで、市負担額の軽減が可能となります。

用途地域	第1種中高層住居専用地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
床面積	21,000 m ²



概算事業費（詳細は P. 6 参照）

概算事業費 (A+B)	整備費(A)	財源内訳			借地料(B)
		土地売却収入	庁舎建設基金	地方債	
122 億円	122 億円	37 億円	16 億円	69 億円	—

分散配置案

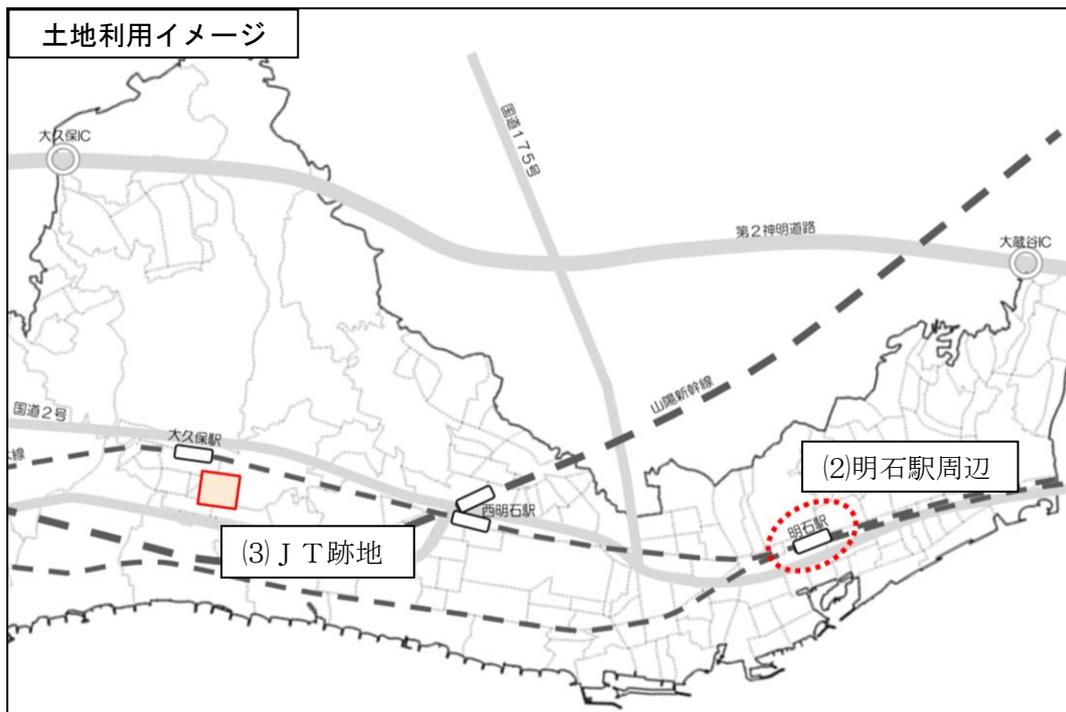
(4) 分散配置（明石駅周辺、J T跡地）

床面積約 21,500 m²の新庁舎について、スリム化・分散化の視点から、(2)明石駅周辺、(3) J T跡地に、以下のとおり、市民にとって身近な部門、主に事業者等が利用する部門、市議会及び市の企画調整・管理部門等をそれぞれ配置することを検討します。

	配置の考え方	部門	想定床面積
(2)明石駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 市民に身近な機能 意思決定・総務機能 	<ul style="list-style-type: none"> 市民サービス部門 企画調整部門 市議会 福祉部門 管理部門 	13,300 m ²

	配置の考え方	部門	想定床面積
(3) J T跡地	<ul style="list-style-type: none"> 事業者等利用機能 	<ul style="list-style-type: none"> 都市基盤整備部門 教育委員会 監査委員、選挙管理委員会 大久保総合窓口 防災時拠点 	8,200 m ² (※)

※床面積は、大久保総合窓口の 500 m²を含む



概算事業費（詳細は P. 6 参照）

概算事業費 (A+B)	整備費 (A)	財源内訳			借地料 (B)
		土地売却収入	庁舎建設基金	地方債	
125 億円 + α	125 億円	37 億円	16 億円	72 億円	α

3 概算事業費の比較

各候補地における整備費等の概算事業費及び財源内訳については、以下のとおりです。

なお、「(2)明石駅周辺」については、新たな駐車場確保に係る用地取得費及び整備費が別途必要となる可能性があります。

	概算事業費 (A+B)	整備費 (A)	財源内訳			借地料 ^{※1} (B)
			土地売却収入	庁舎建設基金	地方債	
(1) 現在地	122 億円	122 億円	15 億円	16 億円	91 億円	—
(2) 明石駅周辺	125 億円 + α	125 億円	30 億円	16 億円	79 億円	α
(3) J T 跡地	122 億円	122 億円	37 億円	16 億円	69 億円	—
(4) 分散配置	125 億円 + α	125 億円	37 億円	16 億円	72 億円	α

※1 (2)及び(4)について、民有地を賃借する場合は借地料が必要

(整備費の内訳)

	整備費内訳 (概算)		整備費計
	庁舎整備費 ^{※2}	立体駐車場除却費	
(1) 現在地	122 億円	—	122 億円
(2) 明石駅周辺	122 億円	3 億円	125 億円
(3) J T 跡地	122 億円	—	122 億円
(4) 分散配置	125 億円	—	125 億円

※2 庁舎整備費 = 58 万円/m² × 床面積

(床面積)

- ・(1)現在地、(2)明石駅周辺、(3) J T 跡地：21,000 m² (うち防災時拠点 1,000 m²)
- ・(4)分散配置：21,500 m² (うち防災時拠点 1,000 m²、大久保総合窓口 500 m²)

(財源の内訳)

	財源内訳				事業費計
	(整備費)			(借地料)	
	土地売却収入 ^{※3}	庁舎建設基金	地方債	一般財源	
(1) 現在地	15 億円	16 億円	91 億円	0	122 億円
(2) 明石駅周辺	30 億円	16 億円	79 億円	α	125 億円 + α
(3) J T 跡地	37 億円	16 億円	69 億円	0	122 億円
(4) 分散配置	37 億円	16 億円	72 億円	α	125 億円 + α

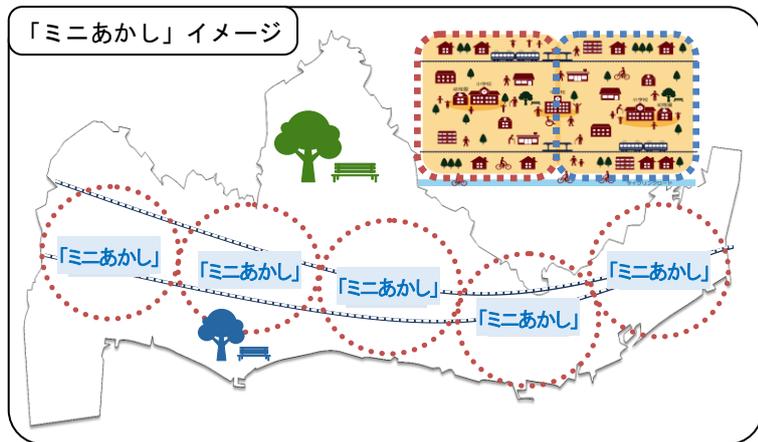
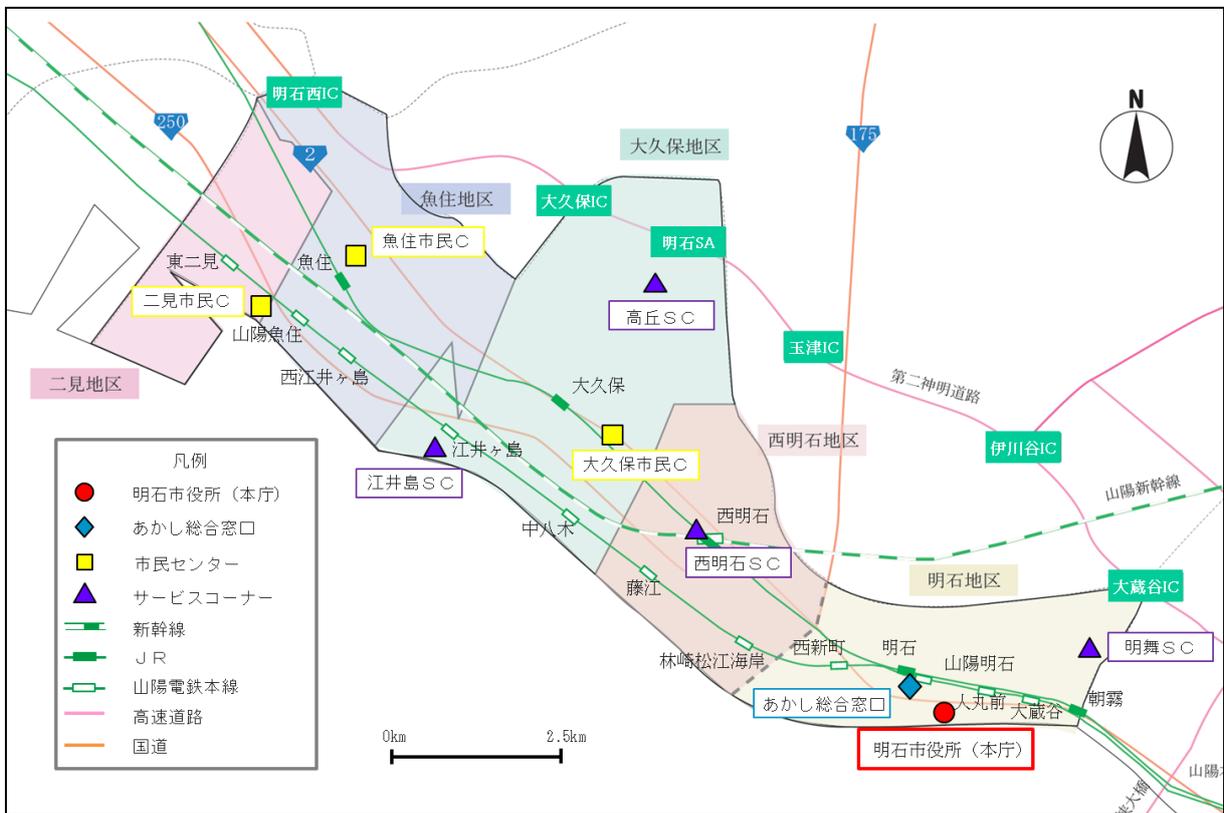
※3 現在地敷地：30 億、大久保市民センター敷地：3 億、中部保健センター用地：4 億

4 市民サービスのあり方について

行政機能については、本庁舎の場所に関わらず、すべての市民が「身近なところ」で「気軽に」サービスを受けることができる体制を整える必要があります。

本市では、市内4地区に、あかし総合窓口、市民センター（大久保・魚住・二見）、サービスコーナー（西明石、明舞、高丘、江井島）を行政窓口としてそれぞれ配置しており、住民票の発行や税・保険・福祉に関することなど、基本的な手続きは本庁舎を訪れることなく済ませることができます。

平成29年3月に策定した「市役所新庁舎建設基本構想」においても、50年後の市民サービスのあり方として「ミニあかし」構想を掲げ、「ミニあかし」内で、市民に身近な手続きや相談、利用頻度の高い市民サービスについて、可能な限り提供できる体制を整える方向としており、今後、市民センターの機能を拡充すること等を検討していきます。



5 整備場所についての考え方

(1)~(4)の各案について、公共交通の利便性等、各項目についての検討状況を以下に示します。

候補地 項目	単独配置			分散配置 (明石駅周辺、J T跡地)
	現在地	明石駅周辺	J T跡地	
①公共交通 の利便性	<ul style="list-style-type: none"> J R明石駅及び隣接している山陽明石駅から約 0.9 kmの距離がある 	<ul style="list-style-type: none"> J R明石駅及び隣接している山陽明石駅周辺に位置し、利便性が非常に高い 	<ul style="list-style-type: none"> 最寄駅のJ R大久保駅は西明石・明石駅と比較し、停車する電車の本数は少ない J R大久保駅からは約 0.5 kmである 山陽電鉄の最寄駅である中八木駅からは約 1 kmの距離がある 	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通にやや課題のあるJ T跡地に主に事業者等が利用する部門を配置することにより、市民対象の市役所機能を公共交通の利便性に最も優れる明石駅周辺に配置することが可能となる
②道路の アクセス性	<ul style="list-style-type: none"> 国道 28 号に接道しており、一般利用可能な立体駐車場 (250 台) が整備されている 	<ul style="list-style-type: none"> 国道 2 号に近接しているが、アクセス道路の連続性が低い 駐車場については民間施設を活用せざるを得ない 	<ul style="list-style-type: none"> 国道 250 号に近接し、周囲には大規模商業店舗の駐車場がある J T跡地敷地内にも駐車場は確保可能 	<ul style="list-style-type: none"> 市の中央部に位置し、国道 250 号に近接している J T跡地に庁舎機能を分散配置することにより、アクセス道路の連続性が低い明石駅周辺を補うことができる
③防災面の リスク	<ul style="list-style-type: none"> 津波への警戒が必要 (標高 3.0m 未満) 浸水想定 0.5m 未満 (立駐部分は 3.0m 未満) 	<ul style="list-style-type: none"> 津波への警戒が必要 (標高 3.0m 未満) 浸水想定 3.0m 未満 	<ul style="list-style-type: none"> 津波や浸水の想定はない 災害発生時に連携が必要となる、消防本部、明石医療センター、保健所が近くにある 	<ul style="list-style-type: none"> 津波・浸水リスクのない J T跡地に市役所庁舎機能を分散配置することにより、リスク低減を図ることができる
④市財政 負担	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎敷地のうち、約半分が売却可能となる。 庁舎敷地の一部の貸付による地代収入を事業費に充当することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能となる 既存施設 (明石駅前立体駐車場) の除却費が別途必要 民有地の活用にあたり、借地料等が発生する 	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能となる 全体敷地面積約 56,000 m²のうち公共施設用地 15,000 m²を確保済 大久保地区の公共施設の集約により、中部地区保健センター用地や大久保市民センター用地の売却が可能となる 	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能となる 民有地の活用にあたり、借地料等が発生する 大久保地区の公共施設の集約により、中部地区保健センター用地や大久保市民センター用地の売却が可能となる

項目	候補地	単独配置		分散配置 (明石駅周辺、J T跡地)
	現在地	明石駅周辺	J T跡地	
⑤まちの 活性化	◆ 中心市街地の賑わいとの関係			
	<ul style="list-style-type: none"> 現市役所庁舎は中心市街地の南端に位置しており、現在地建替えの場合は、中心市街地を行き交う人の数や流れが維持される 	<ul style="list-style-type: none"> 現在地より駅に近い場所に市役所庁舎を整備することで、明石駅周辺を行き交う人は増加することが考えられる 中心市街地全体で見ると、現在地と同じエリアであることから、賑わいや回遊性の創出のためには新たな仕掛けが必要 現庁舎跡地の民間活用により、定住人口または交流人口が増え、中心市街地の賑わいづくりに貢献できる 	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地における全産業の従業者数約10,000人のうち、1,200人規模の事業所である市役所が大久保へ移転することにより、中心市街地内の従業者数が減少する 現庁舎跡地の民間活用により、定住人口または交流人口が増え、中心市街地の賑わいづくりに貢献できる 	<ul style="list-style-type: none"> 現在地より駅に近い場所に市役所庁舎を整備することで、明石駅周辺を行き交う人は増加することが考えられる 中心市街地全体で見ると、現在地と同じエリアであることから、賑わいや回遊性の創出のためには新たな仕掛けが必要 1,200人規模の事業所である市役所の一部(400人程度)が大久保へ移転することにより、中心市街地内の従業者数が減少する 現庁舎跡地の民間活用により、定住人口または交流人口が増え、中心市街地の賑わいづくりに貢献できる
	◆ 明石港東外港地区再開発計画との関係			
	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎敷地で建替えることにより、明石港東外港地区との一体開発の自由度が低下する可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 現在地から市役所庁舎が移転することにより、現庁舎敷地と明石港東外港地区との一体開発が可能となる 	<ul style="list-style-type: none"> 現在地から市役所庁舎が移転することにより、現庁舎敷地と明石港東外港地区との一体開発が可能となる 	<ul style="list-style-type: none"> 現在地から市役所庁舎が移転することにより、現庁舎敷地と明石港東外港地区との一体開発が可能となる
	◆ 市全体の活性化との関係			
	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎敷地で建替えることにより、現状維持の状態となり、人口増・税収増を図ることができない 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎移転後の跡地活用により、人口増・税収増を図ることができる 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎移転後の跡地活用により、人口増・税収増を図ることができる 大久保市民センター用地、中部地区保健センター用地の活用により、人口増・税収増を図ることができる 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎移転後の跡地活用により、人口増・税収増を図ることができる 大久保市民センター用地、中部地区保健センター用地の活用により、人口増・税収増を図ることができる