

新庁舎整備検討特別委員会次第

令和元年12月16日(月) 午前10時
於 大 会 議 室

1 開 会

2 議 事

(1) 報告事項(1件)

ア 市役所新庁舎整備に向けた取組について

※ 資料参照 山口 新庁舎担当課長

(2) その他

3 閉会中の所管事務調査事項

(1) 庁舎建設に関すること

4 閉 会

以 上

市役所新庁舎整備に向けた取組について

市役所新庁舎整備につきましては、2019年(令和元年)10月15日に「市役所新庁舎整備候補地に関する決議」(以下「決議」といいます。)が市議会においてなされたところであり、市といたしましては、新庁舎の整備場所を「現在地」とし、防災機能の強化には万全を期すとともに、市民参画についても適切に行いながら、整備に向けた取組を進めていきます。

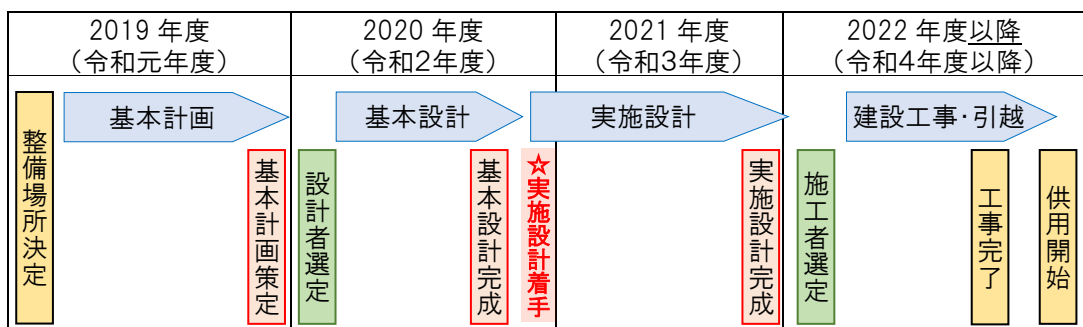
新庁舎整備を進めるにあたり、今後のスケジュール、現在作成中の「市役所新庁舎建設基本計画(素案)」の内容等について報告します。

1 整備スケジュール(案)

新庁舎整備に当たっては、以下のようなスケジュールで事業を進めていくことを検討しています。

まずは、国の財政支援メニュー「市町村役場機能緊急保全事業」の適用要件である「2020年度(令和2年度)中の実施設計着手」ができるよう、基本計画・基本設計を着実に進めていきます。

スケジュール(イメージ)



(従来方式<基本設計・実施設計一括発注>の場合)

基本計画	新庁舎の基本理念や導入機能、整備場所、規模、事業費見込み、スケジュールなど、設計に向けての基本的な条件を示す。
基本設計	基本計画に基づき、建築物の配置計画、平面と空間の構成、機能や性能、内外のデザインなどについて、基本設計図書を作成し、完成時の姿を明確化する。
実施設計	基本設計に基づき、建築物の細部の形状、寸法、仕様、工事材料、設備機器などについて、工事施工者が設計意図に合致した建築物の工事を的確に行うことができるよう、詳細な設計を行う。

2 基本計画（素案）

1 で示したスケジュールに記載のとおり、2020 年度中に実施設計に着手するためには、今年度中に基本計画を策定し、来年度早々に設計者を選定する必要があります。

今年度中の基本計画策定・公表に向け、現在、基本計画（素案）を作成しているところです。基本計画（素案）の内容は別紙1、構成は以下のとおりです。

【基本計画（素案）の構成】

- 1 はじめに
 - (1) 基本計画策定にあたって
 - (2) 基本計画の位置付け
- 2 現庁舎の状況及び検討経過
 - (1) 現庁舎の状況
 - (2) 市役所新庁舎建設基本構想の概要
 - (3) 各候補地の概要
 - (4) 候補地の特徴、新庁舎整備イメージ
 - (5) 検討経過及び結果（新庁舎整備場所及び選定理由）
- 3 新庁舎について
 - (1) 基本理念、整備方針
 - (2) 導入機能
 - (3) 配置予定部署、空間構成
 - (4) 規模
 - (5) 配置計画（ゾーニングイメージ） … P3 に記載のとおり
 - (6) 隣接施設の方向性
- 4 事業計画
 - (1) 概算事業費、財源 … P4 に記載のとおり
 - (2) 事業手法
 - (3) 設計者選定方式

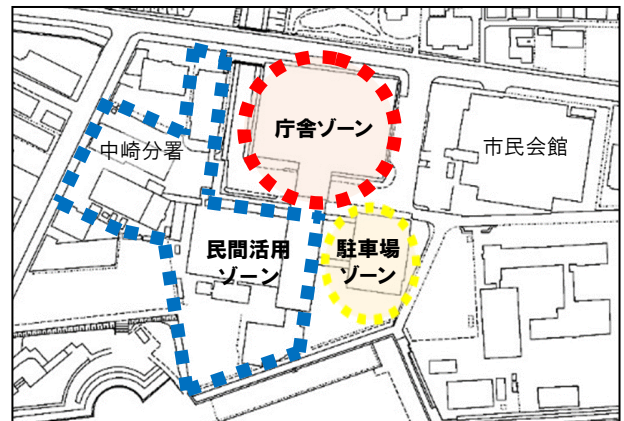
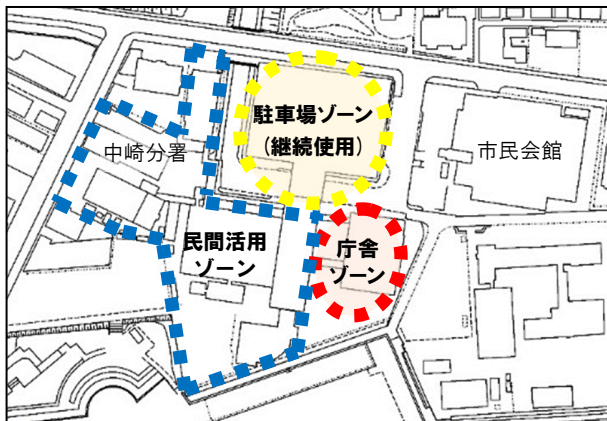
(5) 配置計画 (ゾーニングイメージ)

敷地内の建物配置については、整備に要する事業費や事業スケジュール、また、民間活用地の有効活用等の観点から、以下の2案を基に今後検討を行います。

なお、現庁舎敷地のうち新庁舎の敷地とならない部分については、民間事業者への売却等を検討するなど、できる限り新庁舎整備に伴う市負担額の軽減を図ります。

(A案) 議会棟跡地に建設

(B案) 立体駐車場跡地に建設



	A案 (議会棟跡地)	B案 (立体駐車場跡地)
手順	① 議会棟の仮設庁舎を建設 ② 議会棟内の部署等が仮設庁舎へ移転 ③ 議会棟建物を解体撤去 ④ 跡地に新庁舎を建設 ⑤ 各部署が新庁舎に移転	① 立体駐車場を解体撤去 ② 立体駐車場跡地に新庁舎を建設 ③ 各部署が新庁舎に移転 ④ 議会棟建物を解体撤去 ⑤ 議会棟跡地に立体駐車場を建設
メリット	・現在の立体駐車場を継続使用することにより、駐車場整備費用が軽減できる。	・議会棟部分の仮設庁舎が不要となり、仮設庁舎整備費用、仮移転の手間が不要となる。また、新庁舎への移転時期が早くなる。 ・新庁舎にあわせ駐車場も新設される。
課題等	・議会棟部分の仮設庁舎が必要となる。 ・立体駐車場は築後30年経過しており、将来において建替え検討が必要となる。	・既存立体駐車場解体、駐車場新設費用が必要となる。
事業費	議会棟の仮設庁舎に必要な費用(概算)：約9億円(後年度に資産として残らない投資)	既存立体駐車場の解体、駐車場の整備に必要な費用(概算)：約8億円
	※ A案・B案とも総事業費は同程度となる見込み。	

敷地内における建物の具体的な配置計画については、民間のノウハウをより活用するため、来年度予定している基本設計の段階で民間事業者から提案を受け、市として整備方針を決定する形で検討を進めていきます。

(1) 概算事業費、財源

① 概算事業費

新庁舎整備に係る概算事業費は次のとおりです。なお、これはP. 13, 14に示している整備案に基づき積算したものであり、建物の配置計画や設計により増減する可能性があります。また、今後の建設物価の変動、地盤調査結果、構造条件等の変更により費用の増減がある場合は、基本設計段階で精査します。

項目	金額	備考
本体建設工事費	113 億円	仮設議会棟建設費（約9億円）を含む。
駐車場等整備費	1 億円	外構工事費
液状化対策	2 億円	
備品購入費	9 億円	
設計管理費	4 億円	
移転費	1 億円	
既存施設除却費	8 億円	
計	138 億円	税込み（10%）

② 財源

①で示した事業費の財源としては、庁舎建設基金（16億円）及び地方債（122億円）を充てる予定です。

なお、地方債については、国の財政支援メニューである「市町村役場機能緊急保全事業（充当率90%）」の適用を最優先とし、市民の負担をできるだけ抑えられるよう取り組みます。

また、地方債の償還にあたっては、借入利息（約9億円）が発生することとなりますが、市町村役場機能緊急保全事業による交付税措置（約28億円）に加え、現庁舎敷地の一部の売払収入（約15億円）を充当することにより、実質的な負担額は88億円程度となる見込みです。

総費用 (見込)	事業費	138 億円	
	借入利息	9 億円	起債額：122 億円、償還期間：20 年を想定
	計(①)	147 億円	

基金・収入	庁舎建設基金	16 億円	
	交付税措置	28 億円	
	土地売払収入	15 億円	125,000 円/m ² (路線価)×12,000 m ² を想定
	計(②)	59 億円	

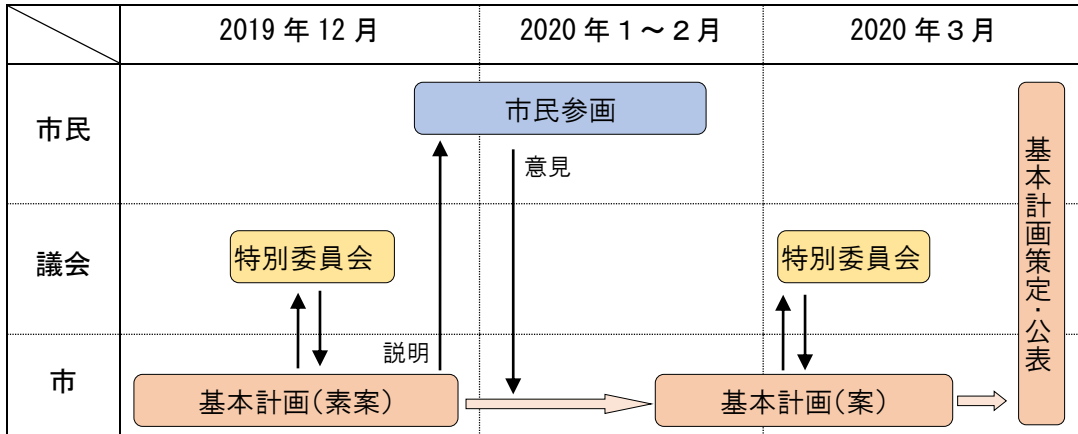
差引 (①-②) 88 億円

3 今後の取組

今後につきましては、基本計画（素案）の内容について、議会（特別委員会）報告及び市民参画手続を行い、今年度末までに基本計画の策定を行います。

なお、決議において配慮すべきとされている市民参画については、以下の通り市民説明会を行うなど、適切に取組を進めてまいります。

(1) 基本計画策定までの流れ



(2) 市民参画手法（案）

市民参画につきましては、基本計画（素案）についてのパブリックコメントの実施や、市民説明会の開催を予定しています。

※パブリックコメント・市民説明会スケジュール（案）

2019年12月下旬	基本計画（素案）についてのパブリックコメント開始	
2020年1月上旬～下旬	基本計画（素案）についての市民説明会開催	明石地区
		西明石地区
	※右記地区ごとの開催を予定 ※土・日・祝日の日中に開催 ※開催日時、場所については検討中	大久保地区
		魚住地区
		二見地区
2020年1月末頃	パブリックコメント終了	

市役所新庁舎建設基本計画（素案）

2019 年（令和元年）12 月

明石市

目 次

1	はじめに	1
(1)	基本計画策定にあたって	1
(2)	基本計画の位置付け	2
2	現庁舎の状況及び検討経過	3
(1)	現庁舎の状況	3
(2)	市役所新庁舎建設基本構想の概要	5
(3)	各候補地の概要	10
(4)	候補地の特徴、新庁舎整備イメージ	12
(5)	検討経過及び結果（新庁舎整備場所及び選定理由）	23
3	新庁舎について	25
(1)	基本理念、整備方針	25
(2)	導入機能	26
(3)	配置予定部署、空間構成	32
(4)	規模	34
(5)	配置計画（ゾーニングイメージ）	36
(6)	隣接施設の方向性	37
4	事業計画	38
(1)	概算事業費、財源	38
(2)	事業手法	39
(3)	設計者選定方式	41

1 はじめに

(1) 基本計画策定にあたって

近年、東日本大震災（2011年3月）や熊本地震（2016年4月）、また、西日本豪雨（2018年7月）など、大規模な自然災害が続く中、防災機能の面からも市役所庁舎の重要性が再認識されています。

本市においても、今後発生が予想される南海トラフ地震などの大規模災害に備え、災害発生時にも行政サービス機能を継続するとともに、被災対応・復旧作業の拠点となる施設や設備等を確保することは、市民の安全・安心を守る住民に最も身近な基礎自治体として、重要かつ不可欠なものとなっています。

現在の庁舎は、1970年に当時の旧耐震基準で建設され、耐震診断で「改修・補強が必要」と判定されています。また、施設の耐用年数の目安となる築後50年を迎えようとしており、施設の老朽化の進行とともに、修繕範囲や維持管理コストも大きくなってきています。

さらに、現庁舎は、バリアフリーやユニバーサルデザインへの対応が不足しており、まちづくりの理念として、すべての人にやさしい「SDGs 未来安心都市・明石」を掲げる中、子どもから高齢者まで、障害の有無や性別に関わらず、誰もが利用しやすい庁舎の整備が求められています。

これらの点を踏まえ、本市では、2016年度に現庁舎の課題を整理し、新庁舎建設の基本的な考え方をまとめた市役所新庁舎建設基本構想を策定しました。

2017年度からは、市議会に「新庁舎整備検討特別委員会」（以下、特別委員会）が設置されるとともに、市民サービスやまちづくりの拠点となる新庁舎の整備を検討するに当たり、専門的見地から助言を求めため、「都市政策」「都市計画」「都市防災」「地域政策」「地域経済」の専門家で構成する「市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議」（以下、有識者会議）を設置し、整備の方向性や整備場所の考え方などについて意見を聴取しました。

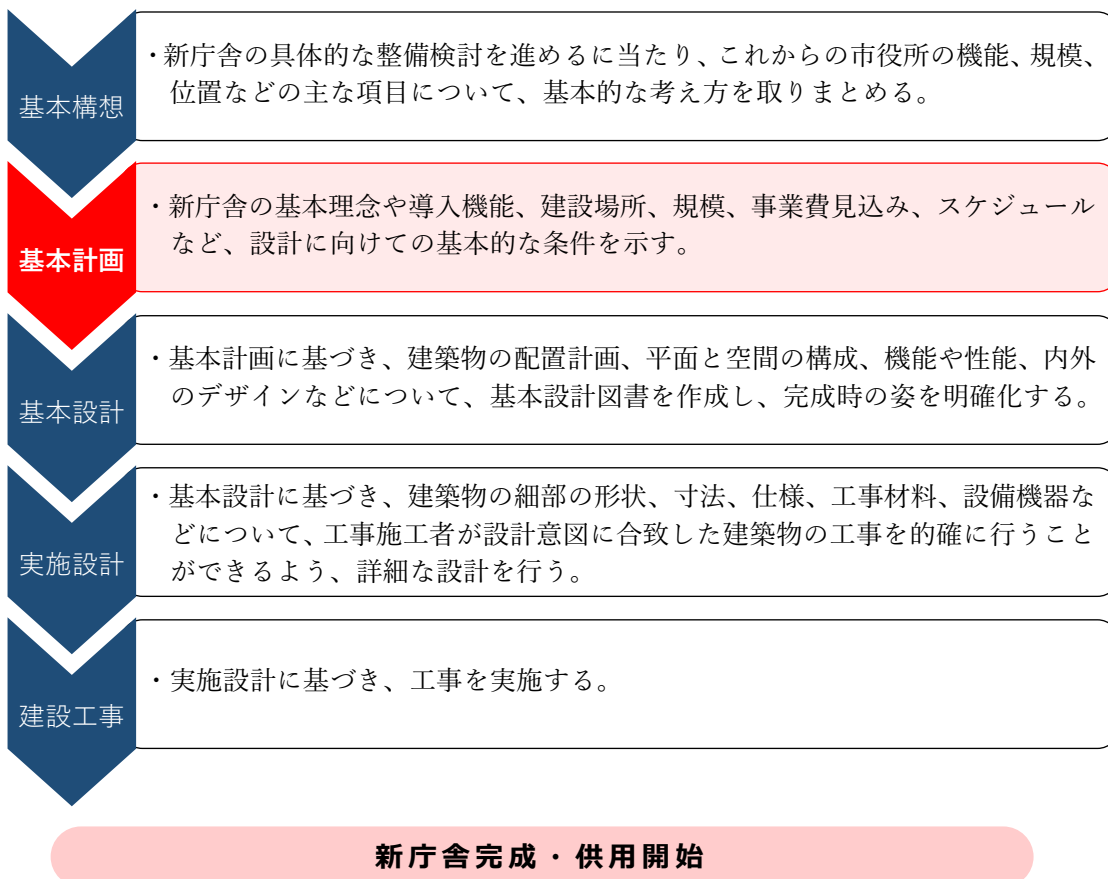
有識者会議の意見等を踏まえながら、二元代表制の一翼を担う市議会において丁寧にご議論いただき、2019年9月議会本会議において、新庁舎の整備場所を「現在地」とする「市役所新庁舎整備候補地に関する決議」が全会一致で採択されました。

これを受け、この度、本市が目指す新庁舎像を明らかにし、設計に向けた基本的な指針となる市役所新庁舎建設基本計画を策定しました。

今後は、この基本計画が示す方向性に沿って、新庁舎建設に向けた具体的かつ詳細な検討を進めていくこととなりますが、新庁舎が単なる行政の事務所にとどまらず、市民サービスやまちづくりの拠点、そして、やさしいまち明石の発信拠点となるよう、取組を進めてまいります。

(2) 基本計画の位置付け

本計画は、基本構想の内容を踏まえ、新庁舎建設を行うに当たっての基本理念や基本方針を定めるとともに、新庁舎の導入機能や規模などの基本的な条件を整理することにより、今後、基本設計・実施設計を行う中で、より詳細な検討を行う際の指針となるものです。



2 現庁舎の状況及び検討経過

(1) 現庁舎の状況

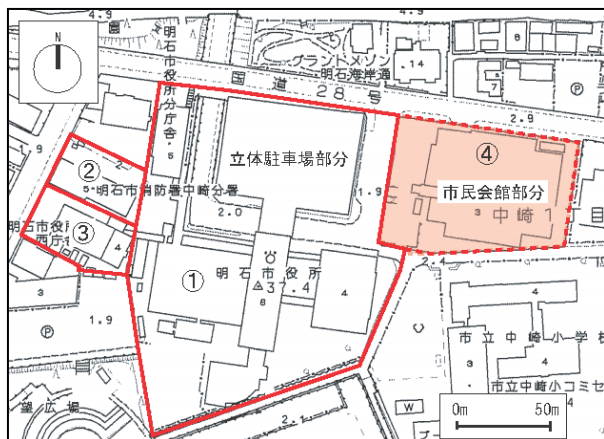
明石市役所本庁舎は、明石駅の南東約1km、瀬戸内海に面した位置に立地しています。敷地は、市役所庁舎敷地と東に隣接する市民会館敷地に分かれています。建物は、本庁舎及び西庁舎が1970年に建設されて以来、増築を重ね、現在は複数の建物に各部署が配置されています。

① 所在地

明石市中崎1丁目5番1号

② 敷地概要

- ・現在の市役所庁舎の敷地面積は、分庁舎等を含め、約24,300㎡
- ・隣接する市民会館の敷地を含めると、約31,000㎡



①本庁舎・分庁舎敷地	21,078㎡
②中崎分署棟敷地	1,473㎡
③西庁舎敷地	1,791㎡
庁舎敷地(①+②+③)	24,342㎡
④市民会館敷地	6,670㎡
合計(①+②+③+④)	31,012㎡

③ 建物概要

- ・現在の市役所庁舎の延床面積は、約22,600㎡
- ・複数の建物に各部署が配置され、職員1,223名が勤務(2018年4月1日現在)
- ・南会議室棟以外は、新耐震基準施行日(1981年6月)より前に建設

建物	築年月	延床面積	建物構造(階数)
本庁舎 (窓口棟・事務棟)	1970年10月	12,123㎡ ^{※1}	鉄骨鉄筋コンクリート(地上8階、塔屋1階)
議会棟		3,593㎡	鉄筋コンクリート(地上3階、一部4階)
西庁舎	1970年3月	2,017㎡	”(地上2階、一部4階)
分庁舎	1979年11月	3,473㎡	”(地上5階、塔屋1階)
中崎分署棟	1972年6月	416㎡ ^{※2}	”(地上4階)
南会議室棟	2007年4月	992㎡	鉄骨(地上2階)
合計		22,614㎡	

※1 窓口南会議室等、他4棟含む

※2 中崎分署棟(消防署)の3階部分のみ市役所庁舎として利用

④ 立体駐車場概要

建 物	築年月	敷地面積	延床面積	建物構造（階数）	駐車台数
立体駐車場	1989年7月	4,467 m ²	8,443 m ²	鉄筋コンクリート 平屋建2階	253台 (来庁者用)

⑤ 公用車等駐車台数

用途	場所	駐車台数	備考
公用車	第1駐車場	58台	
	第2駐車場	23台	
	窓口棟1階駐車スペース	12台	市長車、議長車、マイクロバスなど
	西庁舎前	4台	
	分庁舎1階駐車スペース	15台	
	南会議室棟前	7台	
	中崎分署棟前	5台	
議会関係	議会棟前	34台	うち4台は、ゆずりあい駐車場
	計	158台	

⑥ 駐輪台数

用途	場所	駐輪台数	備考
来庁者用	本庁舎北側	約100台	
職員用	西庁舎周辺 ほか	約200台	・バイク（原動機付自転車含む）：100台 ・自転車：100台
	計	約300台	

(2) 市役所新庁舎建設基本構想の概要

新庁舎整備を検討するに当たり、現庁舎の課題を抽出するとともに、将来を見据えた市民サービスのあり方及び市役所庁舎の整備の考え方、機能、規模、候補地域等の概要をまとめた市役所新庁舎建設基本構想を2017年3月に策定しました。

基本構想の概要は以下①～⑥のとおりです。

① 庁舎の現状と課題

ア) 老朽化の進行と維持管理コスト等の増大

- ・本庁舎をはじめ建物の老朽化が進行しています。また、修繕範囲の拡大や維持管理コストの増大等の問題も生じてきています。
- ・建物の法定耐用年数を迎えようとしており、市民サービスやまちづくりの拠点としての機能を果たせなくなる可能性があります。



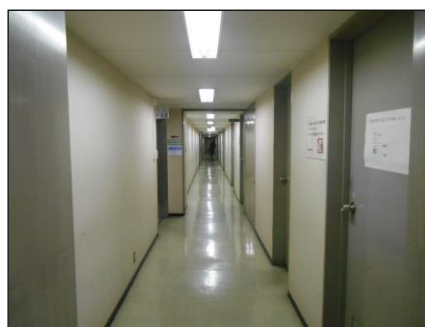
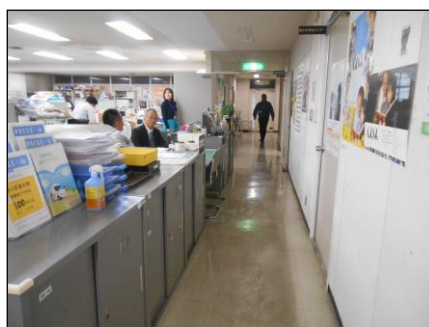
イ) 窓口等の狭隘化

- ・本庁舎は1970年に竣工しており、人口の増加、社会情勢の変化による行政需要の増大等に伴い、随時、新たな庁舎の建設等を行ってきました。その結果、主たる市民窓口は、本庁舎事務棟・窓口棟、議会棟、西庁舎など、複数の建物への配置となっており、訪問者は用務に応じて各建物に足を運ぶ必要があります。
- ・行政需要の増大に対し、建物の構造上、窓口・執務スペースの確保が容易ではなく、現在の庁舎では、利用者の利便性やプライバシーに配慮した個別対応スペース等が不足しています。



ウ) バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応不足

- ・本庁舎は、竣工がおおよそ 50 年前で設計仕様が古いことから、車椅子の方の利用を想定したエレベーターや通路幅を一部で確保できていない等、施設・設備仕様は、今後ますます必要となるバリアフリーやユニバーサルデザインに、適合し難い箇所が発生しています。



エ) 旧耐震基準で建設された建物の耐震性

- ・阪神・淡路大震災後の 2002 年に耐震診断を行った結果、南会議室棟を除く庁舎全体が、耐震改修（補強）が必要な建物と評価されています。
- ・災害時には、庁舎機能の損傷に伴い市民へ大きな影響が及ぶことが懸念されます。

建物	評価の概略
本庁舎	倒壊、崩壊の危険性があると判定され、補強が必要な建物である。
議会棟	倒壊、崩壊の危険性が高いと判定され、早急に補強が必要と判断される。
西庁舎	2階建部分 比較的良好的な結果であるが、目標値を満足していないため補強が必要である。
東庁舎	4階建部分 倒壊、崩壊の危険性があると判定され、補強が必要な建物である。
分庁舎	比較的良好的な結果であるが、目標値を満足していないため補強が必要である。
中崎分署棟	倒壊、崩壊の危険性があると判定され、補強が必要な建物である。

オ) 津波等の浸水による影響

- ・兵庫県・南海トラフ巨大地震津波浸水シミュレーションでは、本市の最高津波水位は 2.0m とされていますが、想定を超える可能性があることから、標高 3 m よりも低いところでは津波への警戒が必要な状況にあります。
- ・現庁舎の敷地については標高 3 m 以下のところがほとんどであり、本庁舎については、半地下に電気室や給水設備を配置しているため、津波や洪水、高潮等による水害により設備が使用できなくなった場合、防災拠点機能として活用できず、代替施設を使用せざるを得ない状況にあります。

② めざすべきまちの方向性と市民サービスのあり方

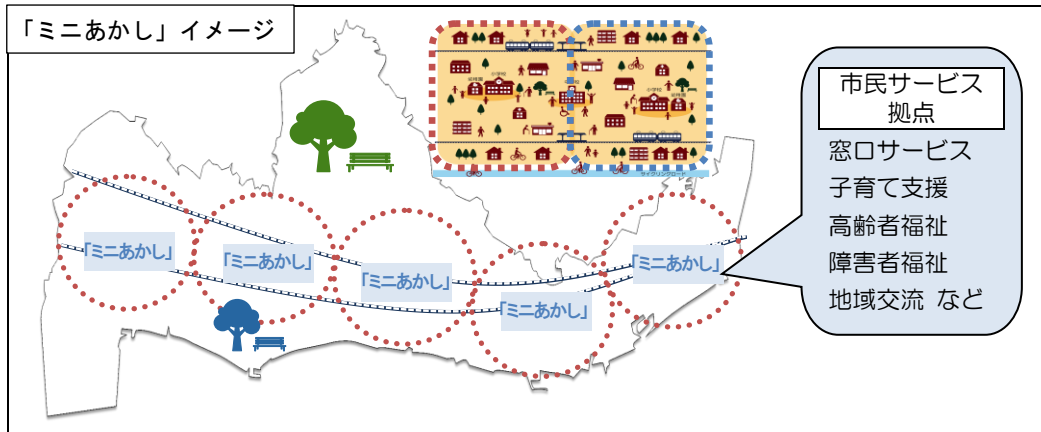
「住みやすさを追求するまち・あかし」

明石は、鉄道・道路等においてすぐれた利便性を有し、温暖な気候や豊かな自然等に恵まれた、阪神圏のベッドタウンとして発展してきました。

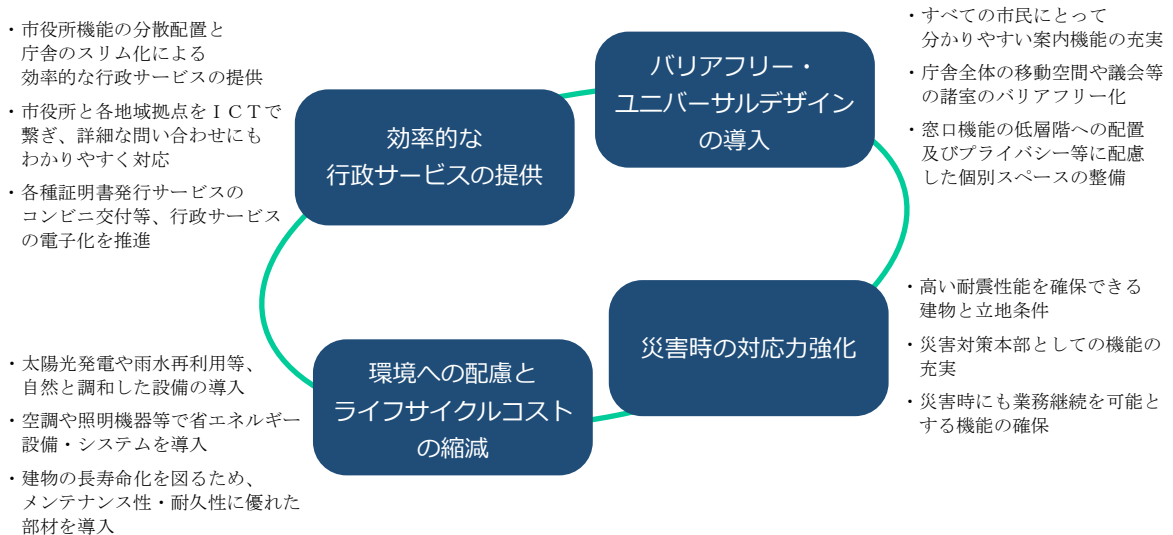
今後も、これらの地域特性をさらに活かすことで、子どもから高齢者、障害者まで、誰もが快適に暮らすことができる関西圏の住宅都市を目指します。

住みやすいまちとしてあり続けるためには、子どもから高齢者、障害者など、すべての人が「身近なところ」で「気軽に」市民サービスが受けられることが必要な要件として挙げられます。

このため、今後、超高齢社会を迎えることも踏まえ、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は、市内の主要駅を中心とする「ミニあかし」内で、可能な限り提供できる体制を整える方向とします。



③ これからの市役所庁舎に必要な機能



④ 庁舎整備の方向性

現庁舎が抱える老朽化、耐震性不足、バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応不足等の課題を解決するためには、現庁舎を「建て替える」か「耐震補強及び大規模改修を行う」必要があります。

現庁舎については建物の構造的な制約もあり、基本的なレイアウトを変更することが困難であるため、バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応不足という課題については、耐震化を含めた大規模改修では解決できない状況です。

また、建物のライフサイクルコストの観点から、「建て替え」か「耐震補強及び大規模改修」かの2案を比較検討したところ、標準的な鉄筋コンクリート造事務所の計画供用期間である65年経過時点において、現庁舎を「建て替える」方が、コスト的に有利という結果になりました。

この結果も踏まえ、新庁舎整備については、建て替えの方向で検討を進めます。

【参考】ライフサイクルコストの比較（第1回有識者会議資料）

65年経過時点の総コスト比較

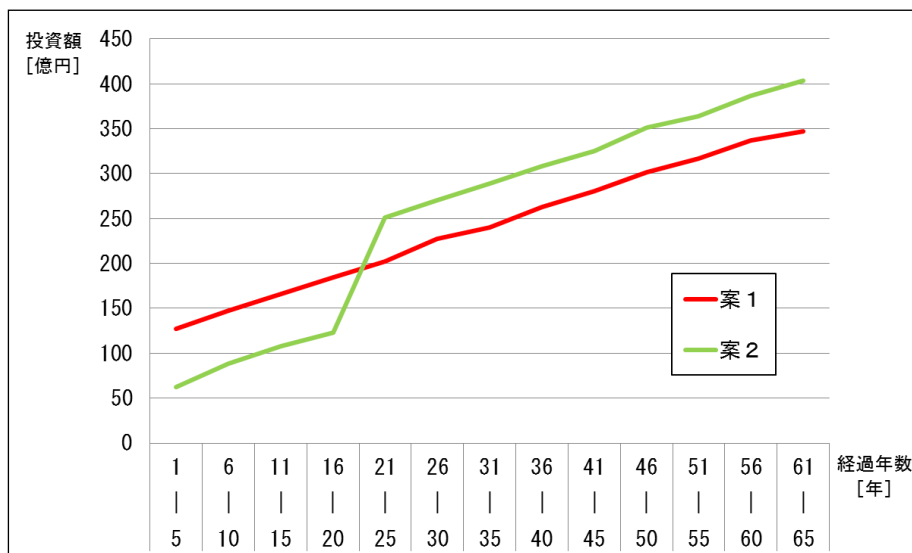
(単位：億円)

		初期投資額※1	維持管理費更新費※2	将来の建替え費	合計
案1	現庁舎を建て替える	116	231	0	347
案2	「耐震補強＋大規模改修」後20年間使用し、20年後に建て替える	49	239	116 (20年後)	404

※1 建替事業費 116億円（事業費単価58万円/㎡×延床面積20,000㎡での想定）
 耐震補強費 18億円
 大規模改修費 31億円 } 計49億円（明石市 庁舎整備基本計画<H15年度>による）

※2 維持管理費・更新費：

「平成17年度版建築物のライフサイクルコスト(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)」を参考とし、床面積15,000㎡規模の事務所の標準的な管理費等に基づき試算



⑤ 規模

新庁舎の整備に当たっては、庁舎のスリム化を基本的な方向として検討を進めることとし、新庁舎全体の規模は、効率的な行政運営及び事業費（市民負担）の観点から、現庁舎の床面積である約 22,600 m²を超えないことを目指します。

⑥ 候補地域

新庁舎の候補地域については、現在地に加え、市内の主要な交通結節点であり乗降客数が多い主要駅である、JR明石駅・西明石駅・大久保駅の3駅について、各駅を中心とした徒歩圏内（おおよそ半径1 km以内）のエリアとします。

(3) 各候補地の概要

新庁舎の整備検討に当たっては、2017年度から市議会に特別委員会が設置され、二元代表制の下、新庁舎の整備場所や規模、財政面など、主要なテーマについて議会とともに検討を進めてきました。

また、専門的見地から助言を求めため、学識経験者で構成する有識者会議を設置し、整備の方向性や整備場所の考え方などについて、全3回に渡り意見を聴取しました。

その中で、基本構想で示された整備候補地域（P.9参照）のうち、JR西明石駅周辺については、市が所有する「上ヶ池公園」及び「卸売市場」を建設候補地として挙げていましたが、いずれも必要な都市施設として機能しており、新庁舎の建設場所としては現実的ではないとして、2017年12月の特別委員会において候補地から外すことが了承され、翌年3月の市議会本会議において、その旨が報告されました。

その後、新庁舎の整備場所については、「現在地」、「明石駅周辺」、「JT跡地」、「明石駅周辺とJT跡地への分散配置」の4案を候補地として検討を進めてきました。

それぞれの候補地の概要は次のとおりです。

① 現在地



<概要>

所在地	明石市中崎1丁目5番1号
交通アクセス	JR・山陽電鉄 明石駅 徒歩 約11分 (約0.9km)
敷地面積	約24,000㎡
用途地域	近隣商業地域
容積率/建ぺい率	300%/80%
現状	市役所本庁舎敷地 (市有地)

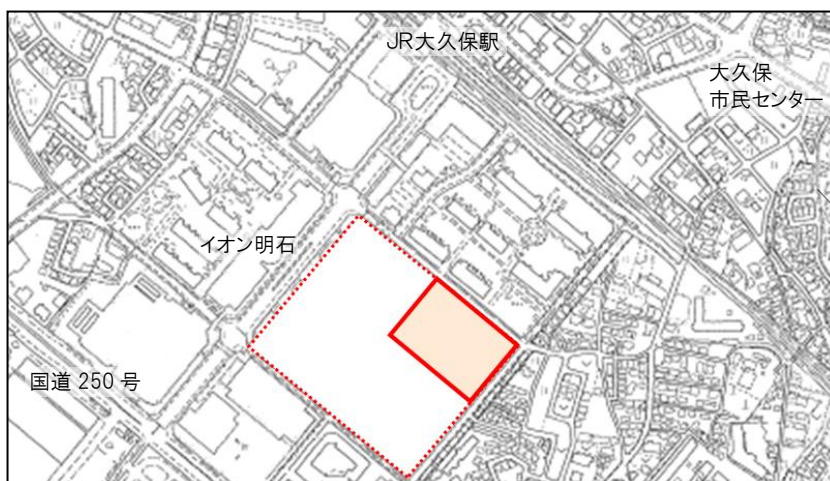
② 明石駅周辺



<概要>

所在地	明石市東仲ノ町
交通アクセス	J R・山陽電鉄 明石駅 徒歩 約2分 (約0.2km)
敷地面積	約8,000 m ²
用途地域	商業地域
容積率/建ぺい率	600%/80%
現状	商業店舗、民営駐車場、住宅 など (民有地)

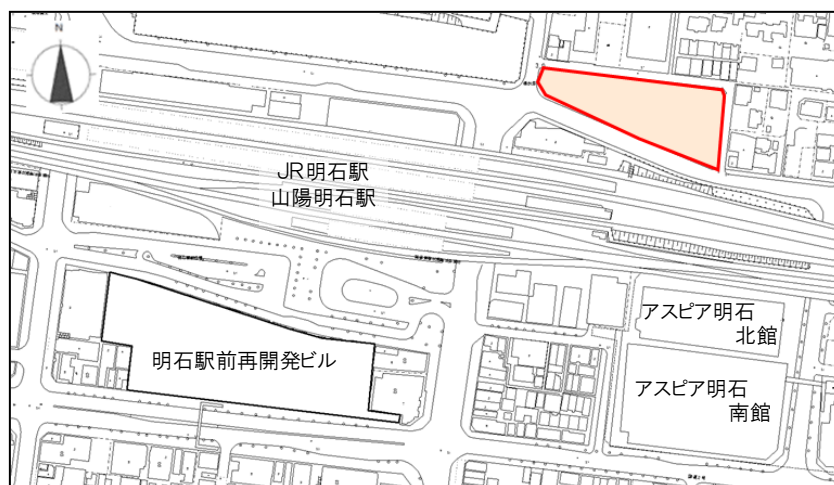
③ J T跡地



<概要>

所在地	明石市大久保町ゆりのき通2丁目50番1
交通アクセス	J R大久保駅 徒歩 約6分 (約0.5km)
敷地面積	約15,000 m ²
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%
現状	更地 (市有地)

④ 分散配置（明石駅周辺、J T跡地）



<概要>

所在地	明石市山下町 14-7
交通アクセス	J R・山陽電鉄 明石駅 徒歩 約2分 (約0.2km)
敷地面積	約 3,300 m ²
用途地域	近隣商業地域
容積率/建ぺい率	300%/80%
現状	市営駐車場 (市有地)

※ J T跡地については、P. 11 参照

(4) 各候補地の特徴、新庁舎整備イメージ

(3)で示した各候補地について、それぞれ新庁舎の整備イメージを作成するとともに、概算事業費やプラス面・マイナス面（新庁舎整備に当たっての課題）などの特徴を取りまとめ、特別委員会や有識者会議においてご議論を賜りながら、整備場所の選定に向けた検討を行いました。

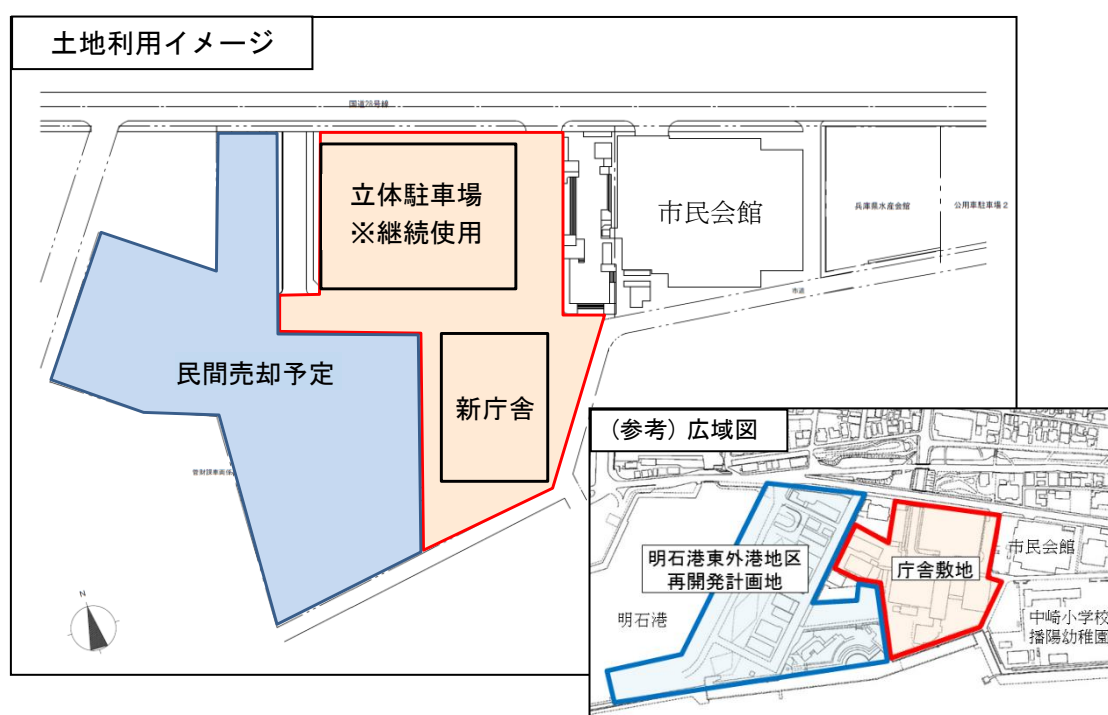
これまでの検討結果をまとめたものを次ページ以降に示します。

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。

庁舎敷地となる部分以外の土地については売却し、市負担額の軽減を図ります。

用途地域	近隣商業地域
容積率／建ぺい率	300％／80％
敷地面積	約 12,000 m ²
床面積	約 21,000 m ² （立体駐車場別途 4,000 m ² ※既設）



ア) 建替手順

【ステップ1】仮設議会棟の建設

- ・敷地の南西部（現公用車駐車場部分）に、仮設の議会棟を建設
- ・新庁舎が完成するまでの間、仮設議会棟を使用（リース方式）

【ステップ2】既存議会棟の解体撤去

- ・仮設議会棟への移転完了後に現議会棟を解体撤去

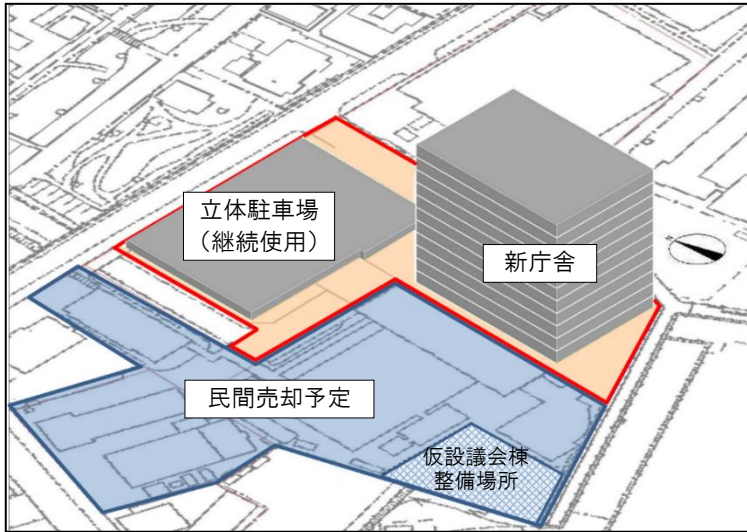
【ステップ3】現議会棟跡地における新庁舎の整備

【ステップ4】新庁舎への移転

【ステップ5】現本庁舎、仮設議会棟等の解体撤去

スケジュールの目安：【ステップ1】～【ステップ4】まで ⇒ 3年9ヶ月程度
 【ステップ5】まで ⇒ 4年7ヶ月程度

イ) 建物ボリュームイメージ



- ・現在の議会棟部分に新庁舎を整備
- ・庁舎は11階建て
- ※ 浸水対策のため1階はピロティ(外構空間)とし、駐車場等として活用します。

ウ) 整備イメージ



エ) 候補地の特徴

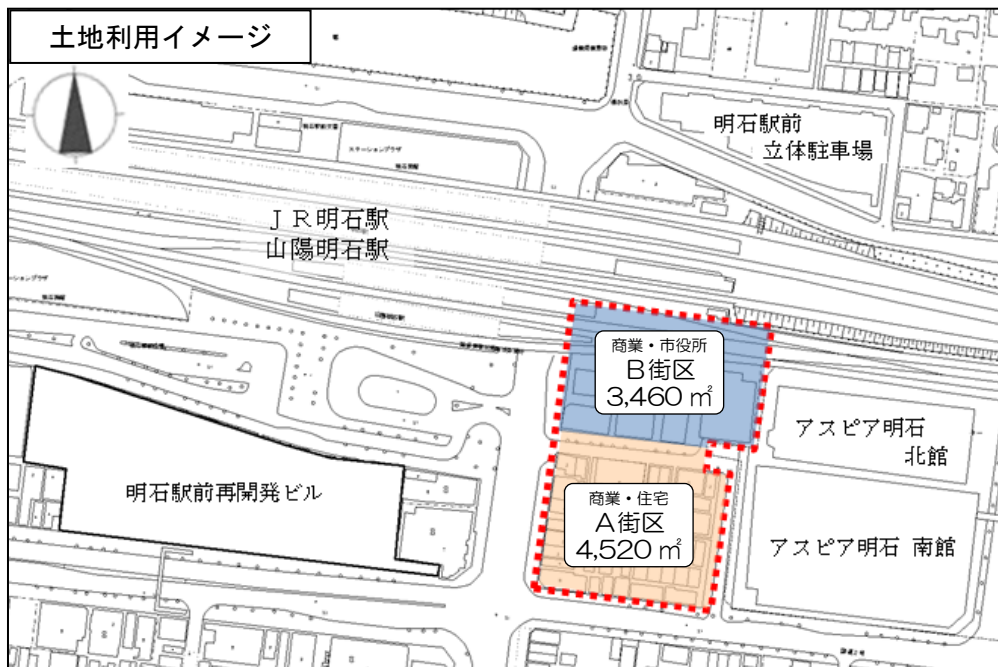
プラス面	<ul style="list-style-type: none"> ・土地取得費が不要 ・市役所の位置としての認識が定着 		
マイナス面 (課題)	<ul style="list-style-type: none"> ・津波、浸水、液状化リスク ・現庁舎敷地の売却可能面積が半減 		
概算事業費	約 138 億円	土地売却収入見込	約 15 億円
その他	庁舎移転に関する条例改正手続が不要		

② 明石駅周辺

明石駅周辺については、市街地再開発事業による新庁舎整備の実現可能性を検討します。再開発事業では、まちの価値の向上を前提に、市役所に加え、商業機能や居住機能を導入することにより、市民の利便性の向上とにぎわいの創出、さらなる人口の増加を図ります。なお、庁舎の移転に伴い、現庁舎敷地を全て売却することで、市負担額の軽減を図ります。

用途地域	商業地域
容積率／建ぺい率	600％／80％
敷地面積	約 8,000 ㎡
床面積*	約 56,000 ㎡（うち市役所 21,000 ㎡）

※ 高度利用地区の指定により、容積率を 700％に緩和した場合



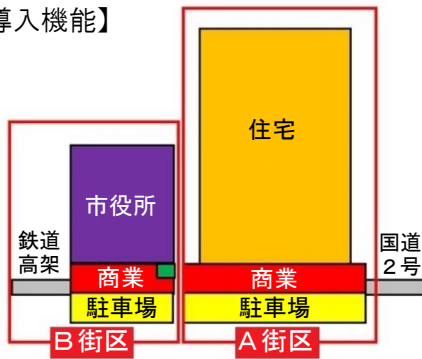
ア) 対象地区の状況

土 地		建 物	
・敷地面積	約 8,000 ㎡	・総延床面積	約 10,900 ㎡
・土地所有者数	42 人	・建物数	43 棟
		【用途別面積内訳】	
		＊住宅	約 2,600 ㎡
		＊店舗	約 5,800 ㎡
		＊事務所等	約 2,500 ㎡

※ 登記事項証明書及び業務委託成果物から作成

イ) 再開発ビルの概要・概算事業費

【導入機能】



A街区	<ul style="list-style-type: none"> ・商業機能（店舗） ・居住機能（マンション） ・その他（駐車場）
B街区	<ul style="list-style-type: none"> ・商業機能（店舗） ・公共機能（市役所） ・その他（駐車場・歩行者デッキ）

【概算事業費】

支 出		収 入	
工事費	319 億円	補助金	123 億円
補償費	46 億円	保留床処分金	267 億円
調査設計費等	14 億円		
事務費・金利	11 億円		
計	390 億円	計	390 億円

◆市負担額

補助金	60 億円
保留床取得費	144 億円
計	204 億円

… 再開発事業に対する市補助金
 … 市役所面積分の床取得費

※ 223 億円 … 現庁舎除却費・備品購入費・移転費を含めた金額

ウ) スケジュール

・事業期間：15年程度

- ※ 周辺に仮店舗用地が確保できないため、二期に分けて工事を行う必要があります。
- ※ 現時点においては検討段階であり、地元関係者への意向確認は行っていないため、合意形成に要する期間は不透明であり、事業期間はさらに延びる可能性があります。

	今回	東仲ノ町地区 (アスピア明石)	明石駅南地区 (パピオスあかし)
地区面積	約 8,000 m ²	約 16,700 m ²	約 22,000 m ²
土地所有者	42 人	51 人	30 人
借家権者	不明 (未調査)	73 人	54 人
事業期間	—	約 20 年	約 9 年

エ) 候補地の特徴

プラス面	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通の利便性 ・中心市街地の更なる活性化 		
マイナス面 (課題)	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発に係る権利者の合意形成 ・事業費 (市負担額が大きい)、事業期間 		
概算事業費	約 390 億円 (市負担額 約 223 億円)	土地売却収入見込	約 30 億円
その他	庁舎移転には、出席議員の 2/3 以上の賛成による議決が必要		

③ JT跡地

JT跡地のうち、公共公益施設用地として確保した北東部分(敷地面積約15,000㎡)において、新庁舎の整備を検討します。

なお、庁舎の移転に伴い、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り、大久保市民センター及び中部地区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%
敷地面積	約15,000㎡
床面積	約21,000㎡

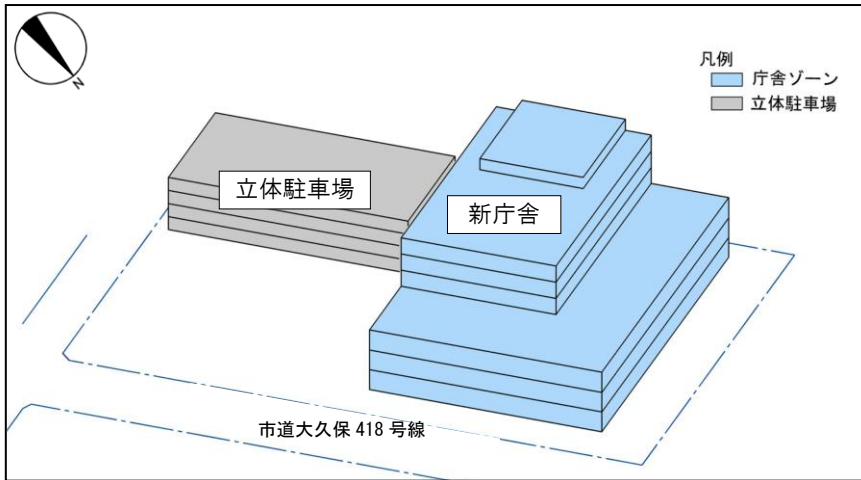


ア) 建替手順

- 【ステップ1】 JT跡地における新庁舎の整備
- 【ステップ2】 新庁舎への移転
- 【ステップ3】 現本庁舎等の解体撤去

スケジュールの目安: 【ステップ1】～【ステップ2】まで ⇒ 2年3ヶ月程度
 【ステップ3】まで ⇒ 3年1ヶ月程度

イ) 建物ボリュームイメージ



- ・敷地西側に新庁舎、東側に駐車場を整備
- ・庁舎は6階建て
- ・現行と同程度の駐車台数確保には、4階建ての立体駐車場が必要

ウ) 整備イメージ



エ) 候補地の特徴

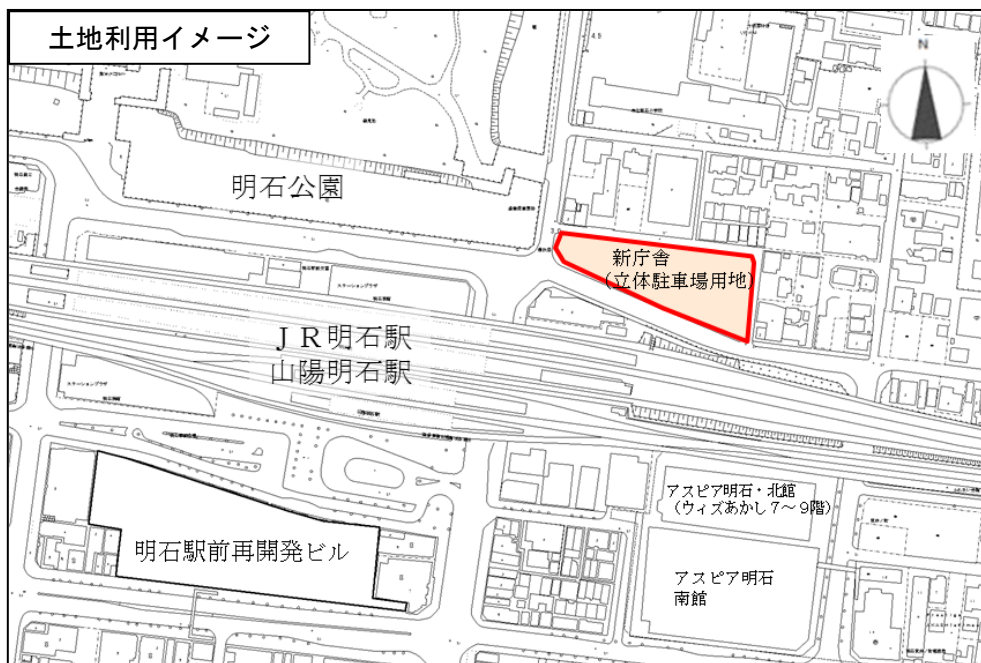
プラス面	<ul style="list-style-type: none"> ・土地取得費が不要 ・津波、浸水の想定なし 		
マイナス面（課題）	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所移転の合意形成 ・周辺との調和 ・公共交通の利便性 		
概算事業費	約 134 億円	土地売却収入見込	約 36 億円
その他	庁舎移転には、出席議員の 2/3 以上の賛成による議決が必要		

④ 分散配置（明石駅周辺、J T跡地）

明石駅前立体駐車場敷地及びJ T跡地への分散配置による新庁舎整備を検討します。

なお、庁舎の移転に伴い、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り、大久保市民センター及び中部地区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。

	明石駅前立体駐車場	J T跡地
用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居専用地域
容積率／建ぺい率	300％／80％	200％／60％
敷地面積	約3,300㎡	約15,000㎡
床面積	約8,500㎡	約13,000㎡



※ J T跡地については、P. 17 参照

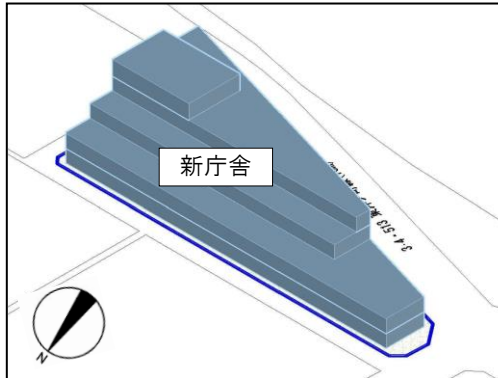
ア) 建替手順

- 【ステップ1】 明石駅前立体駐車場の解体撤去
- 【ステップ2】 明石駅前立体駐車場敷地、J T跡地における新庁舎の整備
- 【ステップ3】 新庁舎への移転
- 【ステップ4】 現本庁舎等の解体撤去

スケジュールの目安：【ステップ1】～【ステップ3】まで ⇒ 2年6ヶ月程度 【ステップ4】まで ⇒ 3年4ヶ月程度
--

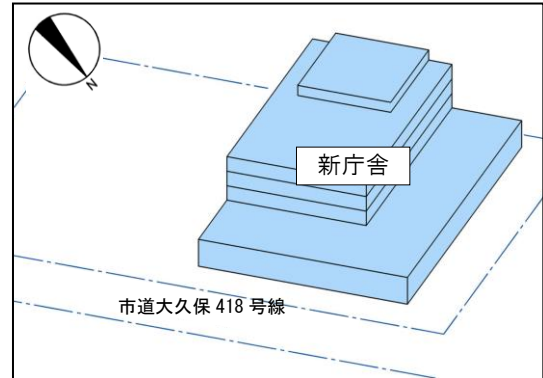
イ) 建物ボリュームイメージ

【明石駅前立体駐車場】



- ・地上4階地下1階建て
- ・地下1階に80台程度の駐車場を整備
- ・北側の日影規制のため、庁舎形状が不整形になる。

【J T跡地】



- ・4階建て
- ・立体駐車場は整備せず、平面で200台程度の駐車場を確保

ウ) 整備イメージ



※ J T跡地については、P. 18 参照

エ) 候補地の特徴

プラス面	・災害時のリスク分散		
マイナス面 (課題)	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の利便性 ・業務の効率性 ・重複コスト ・駐車場の確保 		
概算事業費	約 136 億円	土地売却収入見込	約 36 億円
その他	庁舎移転には、出席議員の 2/3 以上の賛成による議決が必要		

⑤ 各候補地の特徴（一覧）

	単独配置	
	① 現在地	② 明石駅周辺（市街地再開発事業）
敷地面積	約 24,000 m ² （市民会館敷地除く）	約 8,000 m ²
用途地域等	近隣商業地域	商業地域
容積率/建ぺい率	300% / 80%	600% / 80%
①公共交通の 利便性	・ J R・山陽電鉄明石駅から約 0.9 kmの距離がある	・ J R・山陽電鉄明石駅周辺に位置し、利便性が非常に高い
②道路の アクセス性	・ 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	・ 国道 2 号に接道しており、庁舎敷地内に駐車場を確保可能 ・ 周囲には大規模商業店舗の駐車場がある
③防災面の リスク	・ 津波への警戒が必要（標高 3 m未満） ・ 浸水想定 0.5m 未満（立体駐車場部分は 3 m未満） ・ 埋立地であり、大規模な地震の際は液状化の恐れがある	・ 津波への警戒が必要（標高 3 m未満） ・ 浸水想定 3 m未満
④財政負担	・ 現庁舎敷地の約半分が売却可能 ・ 土地取得に要する費用が不要 ・ 仮庁舎（議会棟部分）の建設が必要	・ 現庁舎敷地の全体が売却可能 ・ 保留床取得費に加え、再開発事業への補助金（市負担分）が必要
⑤まちの活性化 （中心市街地 の賑わいと の関係）	・ 市役所への来庁者数、来庁手段は変わらない。 ・ 敷地の半分にはなるが、現庁舎跡地の民間活用により、定住・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 （庁舎移転による全体売却に比べ、跡地の民間活用の規模・自由度が低下する可能性がある）	・ 公共交通機関での来庁者が増加し、明石駅周辺を行き交う人の増加が見込まれる ・ 現庁舎跡地全体の民間活用により、定住・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
（市全体の 活性化との 関係）	・ 敷地半分にはなるが、跡地活用により、人口増・税収増を図ることができる	・ 市の中心核である明石駅周辺に、新しく象徴的な建物が整備されることで、まちのイメージが向上する ・ 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
⑥検討ポイント （課題）	・ 津波、浸水、液状化リスク（災害時対応） ・ 現庁舎敷地の売却可能面積が半減（土地売却収入の減少）	・ 再開発に係る権利者の合意形成（事業の実現可能性） ・ 事業費（市負担額）、事業期間

③ J T 跡地	④ 分散配置 明石駅周辺（明石駅前立体駐車場）、J T 跡地
約 15,000 m ²	約 3,300 m ² （明石駅前立体駐車場。J T 跡地は左記）
第 1 種中高層住居専用地域、第 3 種高度地区	近隣商業地域（同上）
200% / 60%	300% / 80%（同上）
<ul style="list-style-type: none"> ・ J R 大久保駅から約 0.5 km であるが、明石駅と比較し、停車する電車の本数が少ない ・ 山陽電鉄中八木駅から約 1 km の距離がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通の利便性に最も優れる明石駅周辺に市民対象の部門等を配置し、公共交通にやや課題のある J T 跡地には事業者等が利用する部門を配置することが可能
<ul style="list-style-type: none"> ・ 市の中央部に位置 ・ 国道 250 号に近接し、庁舎敷地内に駐車場を確保可能 ・ 周囲には大規模商業店舗の駐車場がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ J T 跡地に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
<ul style="list-style-type: none"> ・ 津波や浸水の想定はない（標高 18m） ・ 災害発生時に連携が必要となる、消防本部、病院（明石医療センター）、保健所が近くにある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 津波や浸水リスクのない J T 跡地に分散配置することにより、災害時のリスクヘッジを図ることができる
<ul style="list-style-type: none"> ・ 現庁舎敷地の全体が売却可能 ・ 土地取得に要する費用が不要 ・ 大久保地区の公共施設の集約により、大久保市民センター用地及び中部地区保健センター用地の売却が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現庁舎敷地の全体が売却可能 ・ 既存施設（明石駅前立体駐車場）の除却費 及び場合によっては代替駐車場の整備費が必要 ・ 大久保地区の公共施設の集約により、大久保市民センター用地及び中部地区保健センター用地の売却が可能 ・ 将来的な庁舎の転用・売却等に係る選択肢が増える
<ul style="list-style-type: none"> ・ 市役所が大久保へ移転することにより、職員を含め、明石駅周辺を行き交う人が減少する ・ 現庁舎跡地全体の民間活用により、定住・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"> ・ 分散配置により、明石駅周辺を行き交う人の増減要素が入り混じる（左記参照） ・ 現庁舎跡地全体の民間活用により、定住・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"> ・ 大久保駅周辺に市役所が整備されることで、新たなまちの核が形成される可能性がある ・ 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敷地、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敷地、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"> ・ 市役所が大久保地区へ移転することについての合意形成 ・ 周辺（市役所庁舎とまち）との調和 ・ 公共交通の利便性 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民の利便性、業務の効率性、重複コスト（分散配置の必要性、有効性） ・ 駐車場の確保

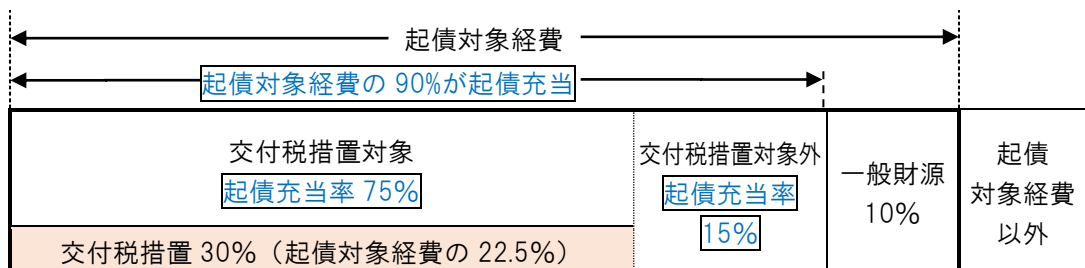
(5) 検討経過及び結果（新庁舎整備場所及び選定理由）

(4)で記載した各候補地の整備イメージや特徴を比較した結果、「明石駅周辺」については、再開発事業に要する事業費及び事業期間が他の候補地と比べて極めて大きく、また、「分散配置」については、市民の利便性・業務の効率性・重複コストに加えて、明石駅周辺における新たな駐車場の確保など、新庁舎整備に向けた課題が大きいと考えられることから、2019年9月の特別委員会において、市は「明石駅周辺」及び「分散配置」については候補地から外し、「現在地」、「J T跡地」を中心に検討を進めてまいりたい旨を報告しました。

これを受け、特別委員会は、国の財政支援メニューである「市町村役場機能緊急保全事業^{※1}」の適用期限が迫っていることや、現在地以外に庁舎を移転する場合に必要な議会の特別多数決^{※2}を得られる見通しが立たないことなどを理由に、市役所本庁舎を「現在地」で建て替える方針を全会一致で決定し、後日開催された市議会本会議において「市役所新庁舎整備候補地に関する決議」（P. 24 参照）が全会一致で採択されました。

市としては、市民の代表である議会の総意として決議が行われたことを最大限尊重し、新庁舎の整備場所を「現在地」とし、防災機能の強化には万全を期すとともに、市民参画についても適切に行いながら、整備に向けた取組を進めていきます。

- ※1 2016年発生の熊本地震を契機として、庁舎の耐震化が未実施の市町村において、建替えを緊急に実施するため創設された地方債。
起債充当率が通常75%から90%に拡充されるとともに、起債対象経費の22.5%（交付税措置対象分75%の30%）が交付税措置される。
本事業の適用には、2020年度までの実施設計着手が要件となっている。



- 「来庁者用駐車場の整備費」、「新庁舎建設に直接必要ない場合の現庁舎解体工事費」は起債対象経費の対象外

- ※2 議会の議決事項のうち、法律が特に定めるものについては、出席議員の3分の2以上の特別多数決が必要となり、庁舎が移転する場合の条例改正はこれに該当する。（地方自治法第4条）

市役所新庁舎整備候補地に関する決議

昭和45年に建設された現庁舎は、令和2年には築後50年を迎えるが、老朽化が進むとともに耐震性不足の問題が指摘されており、近い将来、南海トラフ地震の発生も予測される中、新庁舎の整備は急務である。

このような状況において、本市議会では、平成29年5月に新庁舎整備検討特別委員会を設置し、市役所新庁舎の整備について、防災面、財政負担の軽減、交通の利便性、さらには市役所のシンボル性など、さまざまな観点から検討を重ねてきた。

整備の方向性については、ライフサイクルコストの観点から大規模改修ではなく建て替えて検討を進めることとした。整備場所については、平成29年度は、「現在地」、「明石駅周辺」、「西明石駅周辺」、「大久保駅周辺」を候補地として議論を始めたが、有識者会議の意見等も踏まえ西明石駅周辺を除き、平成30年度には、「現在地」、「明石駅周辺」、「J T跡地」に「明石駅周辺とJ T跡地の2か所での分散配置」を加えた4つの案に絞り込み、検討を続けてきた。

新庁舎整備には多額の事業費を要するため、市民理解を得て進めるためには、可能な限り財政負担を軽減する必要がある。これについては、庁舎建て替えに対する国の財政支援メニューである「市町村役場機能緊急保全事業」を活用することで大幅に市の負担を抑えることができるが、本事業の活用には令和2年度中の実施設計着手が要件とされており、本市議会としては、早急に結論を出す必要性を強く認識している。

このような中、9月26日に開催した新庁舎整備検討特別委員会では、これらの状況を総合的に判断し、多様な市民意見を代弁する議会として歩み寄りが可能な候補地は、「現在地」である旨の結論を出し、委員会の意思として「現在地」を整備場所として新庁舎整備を進めることを決定した。

本市議会は、以上の経過による決定を議会の総意とし、新庁舎の整備場所を「現在地」とすることを了とする。

市長においては、「現在地」を新庁舎の整備場所として決定するとともに、事業を進めるにあたっては、防災面や市民参画に対する配慮など特別委員会が出された意見を十分に尊重し、全庁を挙げて早急に新庁舎整備に取り組むことを求める。

以上、決議する。

令和元年10月15日

兵庫県明石市議会

3 新庁舎について

(1) 基本理念、整備方針

2019年に市制施行100周年という節目の年を迎えた中、本市では、次の100年のまちづくりとして、自立した持続可能な社会の実現に向けた「SDGs 未来安心都市・明石」の創造を新たに掲げ、「いつまでも」「すべての人に」「やさしい」まちの実現に取り組んでいます。

新庁舎はその拠点となる施設であり、今の明石に暮らしている市民の皆さまはもとより、将来明石に住む方々、そして次の世代を担う子どもたちに向けた、まさに、まちの未来への贈り物となる施設です。

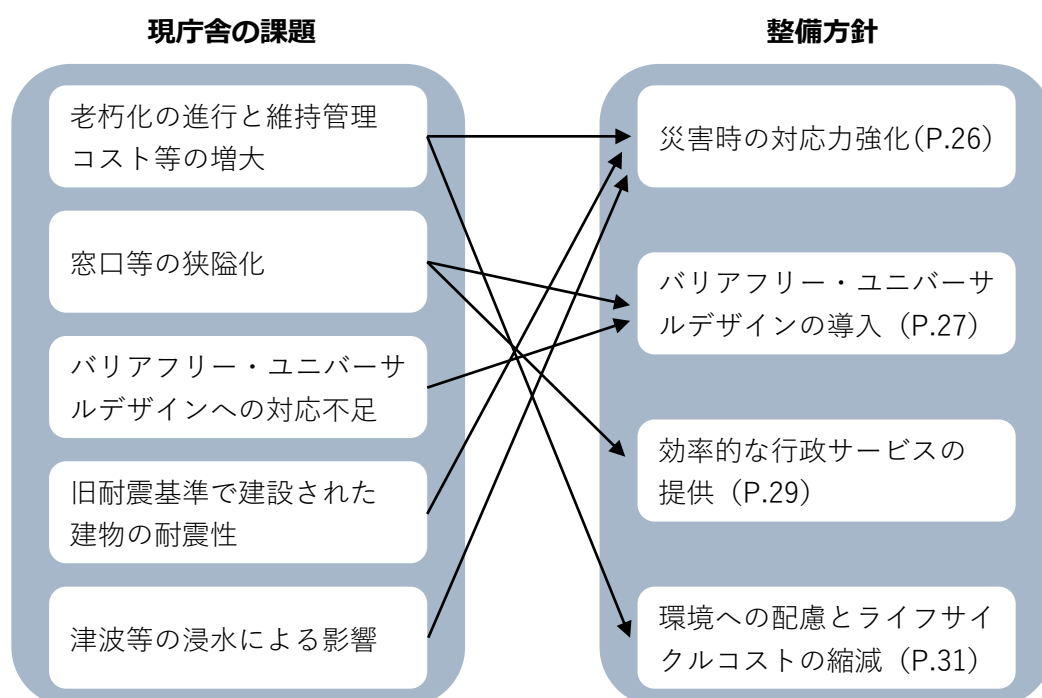
新庁舎整備に当たっては、単に行政の事務所としてではなく、市民サービスやまちづくりの拠点、そして「やさしいまち明石の発信拠点」となるよう、細部まで、まちづくりの理念を反映していきます。

また、事業費を抑制し、市民負担をできるだけ軽減するため、庁舎面積のコンパクト化に取り組み、スリムな庁舎を目指すとともに、ICT技術等を活用することによりスマートな庁舎を目指します。

新庁舎の基本理念

すべての人にやさしいスリムでスマートな庁舎

基本構想で整理した現庁舎の課題（P.5,6 参照）の解決に向け、上記基本理念を踏まえ、以下の整備方針に基づく機能の導入を検討します。



(2) 導入機能

整備方針 1 災害時の対応力強化

① 基本方針（目指す姿）

市民の安全・安心を支える庁舎

市役所庁舎には、大規模災害時に様々な情報を収集し、迅速かつ適切に対応する司令塔としての役割、そして市民の生命・財産を守る防災拠点としての役割が求められます。

新庁舎整備に当たっては、それらの役割を果たせるよう、災害に強く、災害時にも行政サービスを継続することが可能となる施設・機能を整備し、「市民の安全・安心を支える庁舎」を目指していきます。

② 導入機能の例

ア) 防災機能

- ・ 免震装置
- ・ 非常用照明、誘導灯
- ・ 非常用電源（蓄電池装置）、自家発電装置
- ・ 貯水槽
- ・ 災害用汚水槽
- ・ 防潮板
- ・ 地盤（1階床レベル）の嵩上げ
- ・ 電源装置を屋上に設置
- ・ 液状化対策

イ) 災害対応機能

- ・ 災害対策本部機能（大型ディスプレイ、定点観測カメラ（河川等））
※平時は会議室として利用
- ・ 備蓄倉庫
- ・ 一時避難所機能
- ・ 仮眠室、シャワールーム（職員用）

① 基本方針（目指す姿）

すべての人にやさしく、利用しやすい庁舎

市役所は、市民サービスの拠点であり、高齢者、障害者、乳幼児連れの方、外国人など、あらゆる方が訪れる場所になります。そのため、庁舎はすべての人にとって利用しやすい施設であることが求められます。

新庁舎の空間・設備の整備、諸機能の配置に当たっては、バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方を細部まで取り入れ、「すべての人にやさしく、利用しやすい庁舎」を目指していきます。

② 導入機能の例

ア) 利用空間、設備機能

<利用空間>

- ・車いすやベビーカーを考慮した幅員
- ・自動ドア、スライド式ドア
- ・スロープ
- ・二重手すり
- ・車いす利用者等の優先駐車スペース（おもいやり駐車場）

<設備>

- ・多目的トイレ
※非常用呼び出しボタン、ベビーベッド、介護用ベッド、オストメイト
- ・子ども用（小さいサイズの）トイレ
- ・授乳室、オムツ交換台
- ・キッズスペース
- ・保育ルーム

イ) 案内機能

- ・ピクトグラム（絵文字）
- ・シンプルで大きい表示
- ・フロア、窓口ごとの色分け（窓口、待合スペースの椅子も含めて）
- ・丸みのあるフォント
- ・課名表記＋目的別表記（例：引越しに関すること。年金のこと。）
- ・わかりやすい窓口（課室）番号表示
- ・音声案内、誘導（点字）ブロック、外国語表示
- ・ブレイル・ノイエ（読める点字）※渋谷区が導入

ウ) その他

- ・ 障害者作業所、雇用スペース (時のわらし)

整備方針3 効率的な行政サービスの提供

① 基本方針（目指す姿）

機能的で使いやすい庁舎

市役所は、市民と行政が接する空間であり、多様化、複雑化する市民ニーズに的確に応える役割が求められます。

そのため、種々のサービスを提供する機能を庁舎内にバランスよく配置するとともに、質の高い行政サービスを提供するための効率的な執務空間を構築するなど、来庁者が円滑に、気持ち良く手続きを終えることができる庁舎を目指します。

また、市民がより気軽に訪れ、利用できる開かれた空間づくりにも取り組むなど、「機能的で使いやすい庁舎」を目指していきます。

② 導入機能の例

ア) 窓口機能

- ・ 総合案内、フロアマネージャー
- ・ 番号案内システム
- ・ 証明書発行専用窓口
- ・ 窓口部門の集約配置（来庁者を動かさず、職員が動く仕組みの構築）
- ・ 個室形式の相談室
- ・ 間仕切り付きカウンター、L字型カウンター
- ・ ローカウンター（車椅子の高さに配慮）
- ・ 筆談ボード、本庁及び出先機関のテレビ電話システム
- ・ 分かりやすく落ち着きのある空間（カラフルなデザイン、木材の活用）

イ) 市民交流機能

- ・ 市民ロビー、市民利用会議室
- ・ 多目的スペース（期日前投票、絵画等の展示）
- ・ 来庁者用 飲食・休憩スペース
 - ※市民の憩いの場（学生用自習スペース等）としての活用を想定
 - ※利用可能エリアを区切って夜間まで開放することも検討

ウ) 行政執務機能

- ・ オープンフロア（課室間を壁で区切らない）
- ・ OAフロア
- ・ ユニバーサルレイアウト
- ・ フロア単位での消耗品置場
- ・ モバイル性能を重視したPCの導入（タブレットとしての活用も想定）

<会議室・打合せスペース>

- ・ICT機能導入によるペーパーレス会議（大型モニター、LAN環境の整備）
- ・執務室近くに打合せ用オープンスペース（個室ではなく、パーティションで区切る程度）を設置
- ・会議室予約管理システム

<セキュリティ>

- ・市民等の利用空間と職員の執務空間の分離（ゾーニング）
- ・入室管理用システム
- ・シャッター
- ・防犯カメラ

エ) 議会機能

- ・必要諸室の確保（議場・傍聴席、委員会室、会派控室、議会局執務室など）
- ・セキュリティの設定
- ・投票システム（スクリーンなどの映像設備）
- ・議場内のバリアフリー化
- ・手話通訳者スペースの確保
- ・難聴者補助システム（傍聴者用）
- ・本会議場でのパソコン操作（庁内サーバー接続）
※スクリーンへの資料投影を想定
- ・議場の多目的利用
- ・記者用傍聴席

整備方針4 環境への配慮とライフサイクルコストの縮減

① 基本方針（目指す姿）

持続可能なまちづくりに貢献する庁舎

市役所庁舎は、地域の先導的な施設として地球環境に配慮することが求められます。そのため、省エネルギーや省資源化の取組により、環境負荷を低減し、環境にやさしい庁舎とするとともに、維持管理費用を低減する建物構造や材料の導入等により、ライフサイクルコストの縮減と建物の長寿命化を実現するなど、SDGsの考え方を反映した「持続可能なまちづくりに貢献する庁舎」を目指していきます。

② 導入機能の例

ア) 環境配慮機能

- ・ 高断熱化、高性能ガラス
- ・ LED 照明
- ・ 人感センサー付き照明設備・空調
- ・ 自然エネルギー（自然光や自然通風）の活用、屋上緑化
- ・ 再生可能エネルギー（太陽光発電、雨水利用設備）等活用の検討

イ) ライフサイクルコスト縮減機能

- ・ 耐久性に優れた構造体
- ・ メンテナンスが容易な設備機器の設置
※設計段階から設備の維持管理のしやすさを意識する。
- ・ BEMS（ビル・エネルギー管理システム）の導入
- ・ 造花・造木（フェイクグリーン）の活用（維持費削減）

各整備方針に基づく機能に加え、来庁者の利便性が高まる機能（施設）の導入についても検討していきます。

【導入機能(施設)例】

- ・ 立地・眺望を活かしたレストラン
- ・ 金融機関 ATM
- ・ コンビニエンスストア
- ・ 自動販売機
- ・ 公衆無線 LAN
- ・ 待合スペース等への本の設置 など

なお、本計画では、導入を検討する機能について例示しましたが、今後、必要性やコスト等を勘案しながら、導入要否について決定していく必要があります。

市民サービスの充実はもちろんのこと、市民が利用しやすく、職員が働きやすい庁舎となるよう、引き続き検討を進めていきます。

(3) 配置予定部署、空間構成

① 配置予定部署

新庁舎への配置予定部署については、現時点で本庁舎敷地内の各建物に配置されている部署の再配置などを含め、今後具体的に検討を進めていきます。

＜本庁舎敷地内に配置されている部署＞

部署名（2019年10月1日時点）	
政策局	市長室、シティセールス推進室、市民相談室（消費生活係除く）、政策室、都市開発室
総務局	総合安全対策室、総務管理室（情報管理課統計係除く）、職員室（人材開発担当除く）、財務室、税務室
市民生活局	市民生活室（斎場管理センター除く）、市民協働推進室、産業振興室（天文科学館除く）
福祉局	福祉政策室、生活支援室（生活福祉課、発達支援課除く）、地域共生社会室、高齢者総合支援室
こども局	子育て支援室（子育て支援課、こども健康課除く）、こども育成室、待機児童緊急対策室
都市局	都市整備室（緑化公園課公園管理事務所、花と緑の学習園、区画整理課除く）、道路安全室、住宅・建築室
水道局	総務担当、経営担当、業務担当、工務担当、浄水担当
教育委員会事務局	総務課、学校管理課、学校教育課、児童生徒支援課、青少年教育課
議会局	総務課、議事課
その他	会計室、監査事務局、選挙管理委員会事務局

② 空間構成

新庁舎の空間構成については、概ね次のとおりとしますが、建物の階数や具体的な部門の配置については、基本設計で検討します。

ア) 高層階

眺望・景観に優れた高層階には、市民や来訪者が利用できる展望レストランなど、眺望を活かすことができる施設を配置します。

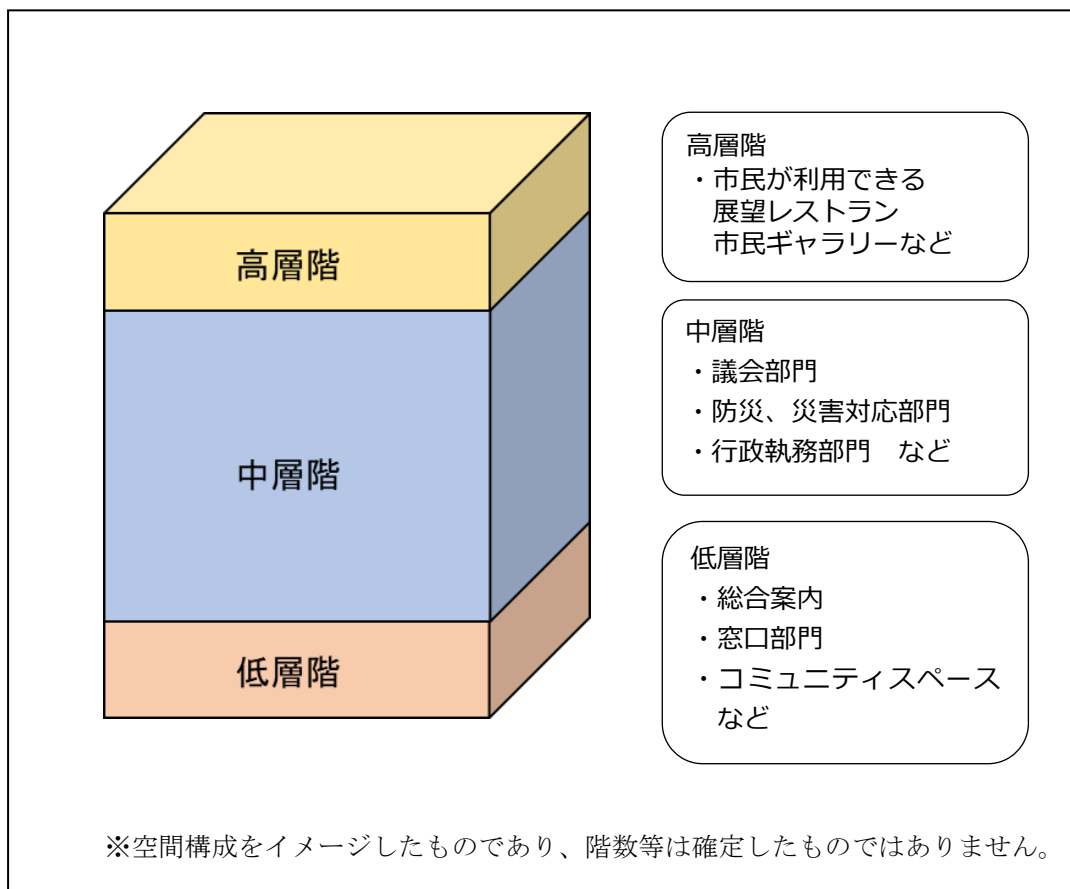
イ) 中層階

迅速な意思決定や議会との連携、部署間の業務の関連性、災害発生時にエレベーターが停止した場合等を考慮し、議会部門や行政執務部門などを適切な階に配置します。

ウ) 低層階

市民が訪れやすい低層階には、市民の利用頻度が高い窓口部門や市民が活動できるスペースなどを配置します。

<新庁舎の空間構成（イメージ）>



(4) 規模

① 基本的な考え方

新庁舎の規模について、他自治体の事例を見ると、「同規模自治体の庁舎面積」や「総務省地方債同意基準※」に基づく算定を行った上で、建て替えに伴い、規模を従前より大幅に増加させる傾向にあります。

本市において、同様の方法で算定を行った場合、新庁舎の規模は、約 31,000 m²～34,500 m²となります（下記参照）。

しかしながら、本市においては、市民サービスや利便性の向上を基本としながらも、庁舎のスリム化について検討を進めることとし、全体の規模は、効率的な行政運営及び事業費（市民負担）の観点から、現庁舎の床面積である約 22,600 m²から、新たに導入する機能も含めて、21,000 m²以内に抑えることを目指します。

※ 庁舎建設の際に地方債の対象とすることができる標準的な面積の基準で、職員数を基に事務室や会議室等の面積を求める。平成 23 年度の改正により、基準としての運用は廃止されている。

【参考】庁舎規模の試算

現本庁舎敷地内の建物に勤務する常勤職員数(1,251人、平成28年4月1日現在)を基に、近年の他市での検討事例や、国の基準を用いて、市職員1人あたりの床面積想定等から参考として試算した場合、以下のとおりになります。

庁舎規模の試算例

試算方法	庁舎規模
近年の他市（同規模自治体）事例に基づく試算※ ¹	32,000 m ²
総務省が 2010 年度まで適用していた「地方債同意等基準」に基づく試算※ ²	34,500 m ²
国土交通省の国機関の一般庁舎面積算定基準である「新営一般庁舎面積算定基準」に基づく試算※ ³	31,200 m ²

※ 1 近年庁舎建設のための検討を行った人口が明石市と同規模の 6 市（岐阜市・水戸市・呉市・日立市・周南市・春日部市）の平均的な庁舎規模を基に試算

※ 2 一人あたりの想定執務面積、課長 22.5 m²、係長 9 m²、係員 4.5 m²等（その他、倉庫、会議室、通路部分、車庫、議場等について基準あり）を基に試算

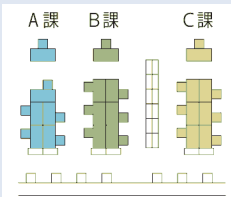
※ 3 一人あたりの想定執務面積、課長 20 m²、係長 7.2 m²、一般職員 4 m²等（その他、付属施設、設備関係室、通路部分、車庫等について基準あり）を基に試算

② 庁舎スリム化のための方策案

ア) ユニバーサルレイアウトの採用

- ・本市は現在、課・係などの部署単位でデスクを並べた、いわゆる「島」を構成する島型オフィスレイアウトを採用しています。
- ・新庁舎では、「島」の単位を統一化したユニバーサルレイアウトを採用することにより、執務スペースのコンパクト化を図ることを検討します。

<オフィスレイアウトの種類と特徴>

	島型オフィスレイアウト	ユニバーサルレイアウト
レイアウトイメージ		
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 部署、課を「島」単位として並べ、様々な単位の「島」が混在したレイアウト 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「島」の単位を統一化し、組織変更に対して、机はそのまま「人」と「書類」の移動だけで対応できるレイアウト
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組織単位でのコミュニケーションがしやすい ・ 組織単位での書類、備品管理がしやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組織変更に対するフレキシブル性がある ・ 職員同士のコミュニケーションが活性化（部署間連携が強化）しやすい ・ 動線が明確・簡素化しやすい ・ 執務スペースのコンパクト化が図れる
デメリット（課題）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組織変更時に什器のレイアウト変更、配線工事、引越し作業が発生する ・ 人員増減により使えないデッドスペースが発生しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 什器タイプの統一化によるインシャルコストが増加 ・ 早い段階での書類管理、備品管理の統一化が必要 ・ 役職者の席次検討

イ) 電子化の推進や適切な文書管理による文書量の削減

- ・近年の庁舎整備事例では、電子化の推進を掲げ、文書管理ルールの設定・ペーパーレス化を進めて文書量を極力削減することで、書架・書庫の面積を大幅に削減する事例が見受けられます。
- ・この方法は、書庫機能のみでなく、執務室内の書架の面積削減にも貢献すると考えられることから、新庁舎整備に当たっては、文書量の削減に積極的に取り組みます。

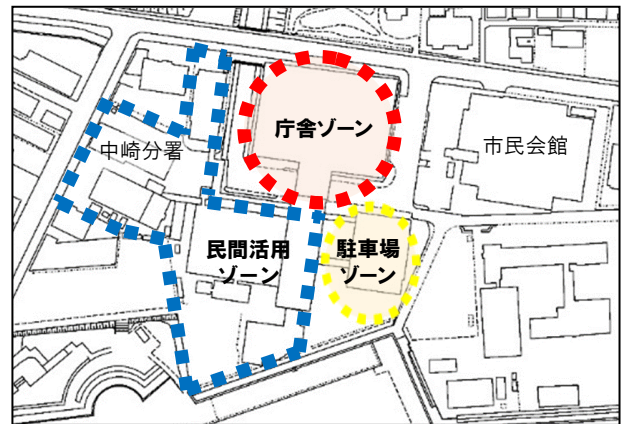
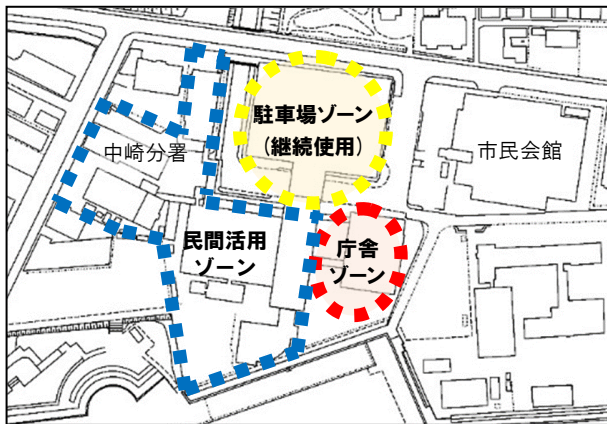
(5) 配置計画（ゾーニングイメージ）

敷地内の建物配置については、整備に要する事業費や事業スケジュール、また、民間活用用地の有効活用等の観点から、以下の2案を基に今後検討を行います。

なお、現庁舎敷地のうち新庁舎の敷地とならない部分については、民間事業者への売却等を検討するなど、できる限り新庁舎整備に伴う市負担額の軽減を図ります。

(A案) 議会棟跡地に建設

(B案) 立体駐車場跡地に建設



	A案（議会棟跡地）	B案（立体駐車場跡地）
手順	① 議会棟の仮設庁舎を建設 ② 議会棟内の部署等が仮設庁舎へ移転 ③ 議会棟建物を解体撤去 ④ 跡地に新庁舎を建設 ⑤ 各部署が新庁舎に移転	① 立体駐車場を解体撤去 ② 立体駐車場跡地に新庁舎を建設 ③ 各部署が新庁舎に移転 ④ 議会棟建物を解体撤去 ⑤ 議会棟跡地に立体駐車場を建設
メリット	・現在の立体駐車場を継続使用することにより、駐車場整備費用が軽減できる。	・議会棟部分の仮設庁舎が不要となり、仮設庁舎整備費用、仮移転の手間が不要となる。また、新庁舎への移転時期が早くなる。 ・新庁舎にあわせ立体駐車場も整備される。
課題等	・議会棟部分の仮設庁舎が必要となる。 ・立体駐車場は築後30年経過しており、将来において建替え検討が必要となる。	・既存立体駐車場解体、駐車場新設費用が必要となる。
事業費	議会棟の仮設庁舎に必要な費用（概算）：約9億円（後年度に資産として残らない投資）	既存立体駐車場の解体、駐車場の整備に必要な費用（概算）：約8億円
	※ A案・B案とも総事業費は同程度となる見込み。	

敷地内における建物の具体的な配置計画については、民間のノウハウをより活用するため、来年度予定している基本設計の段階で民間事業者から提案を受け、市として整備方針を決定する形で検討を進めていきます。

(6) 隣接施設の方向性

市役所庁舎には、中崎分署及び市民会館が隣接しています。両施設とも現在の本庁舎とほぼ同時期に建設され、同様に老朽化が進んでいることから、市役所庁舎と同じく建て替え等、今後の方向性について検討を行う必要があります。

○ 中崎分署、市民会館の概要

	中崎分署	市民会館
築年月	1972年6月（築47年）	1971年9月（築48年）
耐震化	未	済
敷地面積	約1,470 m ²	約6,670 m ²
建物構造 （階数）	鉄筋コンクリート （地上4階）	鉄骨鉄筋コンクリート （地上4階）
延床面積	約2,180 m ²	約7,370 m ²
ホール座席数	—	大ホール：1,268席 中ホール：450席

① 中崎分署

中崎分署については、市民の安全・安心に直結する施設であること、また、本庁舎と同様に老朽化が進んでいるにもかかわらず耐震化が完了していない状況であることから、新庁舎とあわせて整備を行う方向で検討を進めます。

なお、整備場所としては、国道28号からのアクセスを考え、現市役所庁舎の敷地の一部などが考えられます。今後、基本設計の中で具体的に検討を行います。

② 市民会館

市民会館については、本庁舎とほぼ同時期に建設された施設ではあるものの、既に耐震化が完了している状況です。

また、工事費のみで1 m²あたり70万円以上要する施設であり、現在の施設と同規模で建替える場合には、総額で50億円を超える工事費が必要となる見込みであることから、今回の庁舎整備とあわせて建替え等を行うのではなく、将来的な検討課題とします。

4 事業計画

(1) 概算事業費、財源

① 概算事業費

新庁舎整備に係る概算事業費は次のとおりです。なお、これはP. 13, 14に示している整備案に基づき積算したものであり、建物の配置計画や設計により増減する可能性があります。また、今後の建設物価の変動、地盤調査結果、構造条件等の変更により費用の増減がある場合は、基本設計段階で精査します。

項目	金額	備考
本体建設工事費	113 億円	仮設議会棟建設費（約9億円）を含む。
駐車場等整備費	1 億円	外構工事費
液状化対策	2 億円	
備品購入費	9 億円	
設計管理費	4 億円	
移転費	1 億円	
既存施設除却費	8 億円	
計	138 億円	税込み（10%）

② 財源

①で示した事業費の財源としては、庁舎建設基金（16億円）及び地方債（122億円）を充てる予定です。

なお、地方債については、国の財政支援メニューである「市町村役場機能緊急保全事業（充当率90%）」の適用を最優先とし、市民の負担をできるだけ抑えられるよう取り組みます。

また、地方債の償還にあたっては、借入利息（約9億円）が発生することとなりますが、市町村役場機能緊急保全事業による交付税措置（約28億円）に加え、現庁舎敷地の一部の売払収入（約15億円）を充当することにより、実質的な負担額は88億円程度となる見込みです。

総費用 (見込)	事業費	138 億円	
	借入利息	9 億円	起債額：122 億円、償還期間：20 年を想定
	計(①)	147 億円	

基金・収入 (見込)	庁舎建設基金	16 億円	
	交付税措置	28 億円	
	土地売払収入	15 億円	125,000 円/m ² (路線価)×12,000 m ² を想定
	計(②)	59 億円	

差引 (①-②) 88 億円

(2) 事業手法

新庁舎整備に係る事業手法については、様々な観点から比較検討を行い、最も有効な手法を選択する必要があります。ここでは、設計・施工分割発注方式（以下、従来方式）、デザインビルド方式（以下、DB方式）、PFI方式の3つの事業手法について比較します。

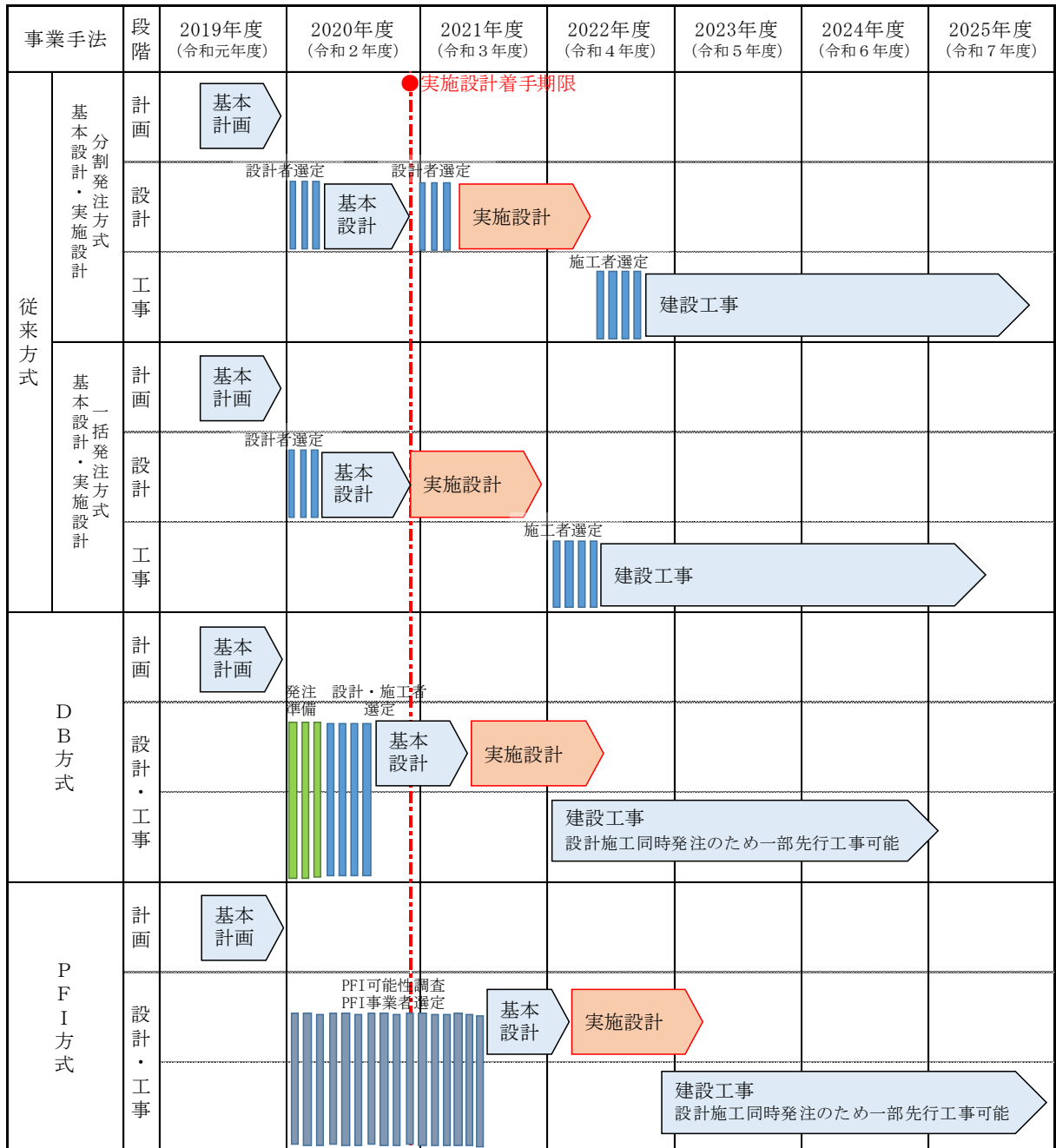
① 事業手法の種類

事業手法		従来方式	DB方式	PFI方式
概要		<ul style="list-style-type: none"> 設計業務を設計業者に発注し、その完成後に建設工事を施工業者に発注する方式。基本設計・実施設計を個別に発注する場合と併せて発注する場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計を設計業者に発注し、その完成後に実施設計及び建設工事をDB事業者に一括して発注する方式。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者に設計業務、施工業務（維持管理業務）を一括して発注する方式。資金調達は民間事業者が行い、市は事業期間にわたって割賦方式で返済する。
業務内容	基本設計	基本設計	基本設計	基本設計、実施設計、施工（維持管理） ※設計会社・建設会社・維持管理会社からなる事業体（SPC：特別目的会社）に発注
	実施設計	実施設計	実施設計・施工	
	工事	施工	実施設計・施工 ※設計会社・建設会社からなる事業体に発注	
	資金調達	公共	公共	
メリット		<ul style="list-style-type: none"> 各段階で市の意向や市民意見を反映できるなど、柔軟性をもって事業を進めることができる。 基本設計、実施設計を一括発注する場合、実施設計に係る業者選定を省略でき、スケジュールに余裕が生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> 実施設計と施工業務を一括で発注することで、施工者のノウハウを活かした設計が可能となり、コスト削減効果が期待できる。 実施設計策定と並行して施工計画の検討を行うことができ、着工後の円滑な工事が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設計画や維持管理計画に対して、設計・施工・維持管理を担う民間事業者のノウハウが発揮され、コスト削減やサービスの向上につながる可能性がある。
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> 業務ごとの個別発注になるため、施設計画に対して施工者のノウハウが発揮されにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計要件の整理、発注資料の作成等、設計着手までに時間を要する。 実施設計時の設計変更は、工事費用増額(契約変更)の可能性が生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づく事業者の選定となり、1～2年の期間が必要となるため、設計着手までに長い期間を要する。 庁舎建設の場合、民間のノウハウを活かせる収益部門が少ない。

② スケジュール

①で挙げた事業手法ごとのスケジュールは、概ね以下のとおりです。

なお、建設工事期間については、3年程度と想定していますが、仮設庁舎建設の可否や工程により変更が生じる可能性があるため、設計段階で詳細な検討を進めていきます。



国の財政支援メニューである市町村役場機能緊急保全事業(P. 23 参照)の適用を前提とし、2020年度(令和2年度)中の実施設計着手を最優先事項とする本市としましては、上記事業手法のうち、従来方式(基本設計・実施設計一括発注方式)が適していると考えます。

(3) 設計者選定方式

主な設計者選定方式の種類及びその特徴は、下表のとおりです。

設計者選定方式	競争入札方式	技術提案※ (プロポーザル)方式	設計競技 (コンペ)方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 設計金額を入札により競わせ、最も安価な金額を提示した設計業者を契約の相手方として選定する方法。 <p>(≒設計者を「設計料」で選ぶ方式)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 設計業者から取組実績や設計体制、技術力のほか、プロジェクトに対する考え方や実施方法等について技術提案を求め、これらを総合的に判断し、設計者を選定する方法。 <p>(≒設計者を「技術提案」で選ぶ方式)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 設計業者から対象プロジェクトに対する設計案の提出を求め、最も優れた設計案を提出した設計業者を契約の相手方として選定する方法。 <p>(≒設計者を「設計案」で選ぶ方式)</p>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 設計金額が評価対象となるため手続きが簡便であり、公平性・透明性・機会均等性がある。 発注者、設計者とも、他の方式に比べて選定に向けた負担が小さい。 	<ul style="list-style-type: none"> 案ではなく設計者を選ぶので、初期の段階から設計者との協働体制のもとで設計を進めることができる。 発注者が設計過程に参入しやすく、発注者の意図や市民意見を反映させながら設計を進めることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 発注者は、複数の設計案の中から最も優れた案を選定することができ、設計者選定時にデザインやプランニングを概ね確定させることができる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 設計業者の技術力や実績を表面的な部分でしか確認できない。 十分な能力や経験のない設計業者が契約相手となる可能性があり、良質な建築に結びつかない場合が想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> プロジェクトに対する考え方や実施方法など、文章表現が中心の提案内容を評価するため、評価方法や評価基準を明確にしておく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計案を選ぶため、その後の過程において選んだ案に拘束されることとなり、発注者の意図や市民意見を反映させることが難しい。 発注者は、設計案作成に必要なかつ十分な要件をあらかじめ設計者に提示する必要があり、労力や時間などの負担が大きい。

※ 具体的な設計案までは求めないが、一般的にイラスト、イメージ図程度は求める。

市役所庁舎のような大規模な設計を行う場合、設計条件は多種多様となり、市や市民と設計者が対話を重ねながら検討を進める必要があります。

事業手法により変更する可能性はありますが、設計者の選定に当たっては、質の高い設計者の選定が可能となるとともに、市民の意見を踏まえた設計変更などに対応しやすい「技術提案（プロポーザル）方式」が適していると考えます。