

# 新庁舎整備検討特別委員会次第

令和元年9月26日(木) 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

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、各候補地における建物概要等の整備計画案を作成するとともに、明石駅周辺における市街地再開発事業について検討を行うなど、整備場所の決定に向けた取組を進めているところです。

市役所新庁舎整備に向けた検討を進めるに当たり、候補地の考え方や今後の検討方針等について報告します。

### 1 候補地の考え方

#### (1) 各候補地の特徴

新庁舎整備場所の候補地である「現在地」、「明石駅周辺（市街地再開発事業）」、「J T跡地」、「分散配置（明石駅周辺・J T跡地）」の4案について、それぞれの特徴や整備に要する期間・概算事業費は次のとおりです。

	現在地	明石駅周辺	J T跡地	分散配置
プラス面	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取得費が不要</li> <li>市役所の位置としての認識が定着</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通の利便性</li> <li>中心市街地の更なる活性化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取得費が不要</li> <li>津波、浸水の想定なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時のリスク分散</li> </ul>
マイナス面 (課題)	<ul style="list-style-type: none"> <li>津波、浸水、液状化リスク</li> <li>現庁舎敷地の売却可能面積が半減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発に係る権利者の合意形成</li> <li>事業費(市負担額が大きい)、事業期間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市役所移転の合意形成</li> <li>周辺との調和</li> <li>公共交通の利便性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民の利便性</li> <li>業務の効率性</li> <li>重複コスト</li> <li>駐車場の確保</li> </ul>
必要期間※ <sup>1</sup>	6年9か月	15年程度	5年3か月	5年6か月
概算事業費	約138億円	約223億円※ <sup>2</sup>	約134億円	約136億円

※1 整備場所決定（基本計画策定開始）から新庁舎移転までに要する期間（見込み）

➤ 現在地は仮設議会棟の建設及び既存議会棟の解体撤去、分散配置は明石駅前立体駐車場の解体撤去を想定した案であるため、J T跡地よりも期間を要する。

※2 再開発事業に要する市負担額（約204億円）に、他の候補地と同様に現庁舎除却費・備品購入費・移転費を加えた金額

## (2) 候補地の考え方

(1)で記載した各候補地の特徴を比較すると、「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ます。

これらの点を踏まえると、これまで検討を重ねてきた4つの候補地のうち、現時点では「現在地」、「J T跡地」のいずれかが新庁舎の整備場所として適当だと考えます。

そのため、「明石駅周辺」及び「分散配置」については候補地から外すこととし、今後は、「現在地」、「J T跡地」を中心に検討を進めてまいります。

## (3) 整備場所の決定に向けた今後の検討方針

新庁舎の整備場所については、各候補地の特徴や各候補地における新庁舎の整備概要案を基に、これまで検討を進めてきたところです。

整備場所の決定に向けた議論をさらに進めるため、今後は、「現在地」の場合は、新庁舎の整備と併せて隣接する施設（中崎分署・市民会館）の建替えについて、また「J T跡地」の場合は、市民サービスの向上に資する施設の複合化（図書館・子育て支援施設等）について検討を進めてまいります。

また、各候補地が新庁舎整備場所とならなかった場合の活用方法についても検討するなど、庁舎単体の整備という視点にとどまらず、さらなる市民サービスの向上や市全体を考えたまちづくりの観点から、総合的な検討を行ってまいります。

### 【参考】中崎分署、市民会館概要

	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 <sup>2</sup>	約6,670 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	約7,370 m <sup>2</sup>
ホール座席数	—	大ホール：1,268席 中ホール：450席

## 2 今後のスケジュール

### (1) 市町村役場機能緊急保全事業について

新庁舎整備に関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」を活用するためには、来年度中の実施設計着手が要件となります。

そのためには、今年度中に「整備場所の決定」と「基本計画の策定」を行い、来年度早々の「設計業者の選定」が必要となります。

＜市町村役場機能緊急保全事業を活用する場合のスケジュール（イメージ）＞

2019年度				2020年度			
4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月
整備場所検討	基本計画検討	基本計画素案 市民参画	整備場所決定 基本計画策定	設計業務公募 (プロポーザル) 受付 審査	設計業務契約	基本設計着手 基本設計素案 市民参画	基本設計完成 実施設計着手

#### 【参考】

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整理する。
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、デザインと技術面の両面にわたり詳細な設計を進め、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にする。

なお、「市町村役場機能緊急保全事業」の適用期限の延長について、全国市長会から引き続き国への要望が行われています。

#### 【参考】第 89 回全国市長会議（令和元年 6 月 12 日開催）決定事項

○全国市長会 国土強靱化、防災・減災対策等の充実強化に関する重点提言

「災害対応の中心施設となる庁舎の建替えや耐震化等について、市町村役場機能緊急保全事業の期間を延長するとともに、財政措置を拡充すること。」

○全国市長会 決議

「災害対策の中心的施設としての機能を有する庁舎や防災拠点、避難所となる学校等公共施設等については、建替えや耐震補強、空調設備等の機能強化を図るための十分な財政措置を講じること。また、公共施設等適正管理推進事業債については、地域の実情に合わせた柔軟な制度とすること。」

※全国市長会から全国会議員及び関係府省等に提出され、その実現方について要請済み

## (2) 今後の進め方

今後につきましては、市町村役場機能緊急保全事業の適用期限を踏まえつつ、各候補地における整備概要や整備場所とならなかった場合の土地の利活用方針等について十分な検討を行うなど、昨年度3月特別委員会での確認事項に基づき、遅くとも2020年度中には一定の方向性を示すことができるよう取り組んでまいります。

また、事業費の削減・市民負担の軽減に向け、できるだけコンパクトな庁舎となるよう、必要面積（適正規模）の算定に向けた取組を進めてまいります。

【参考資料】各候補地の検討状況

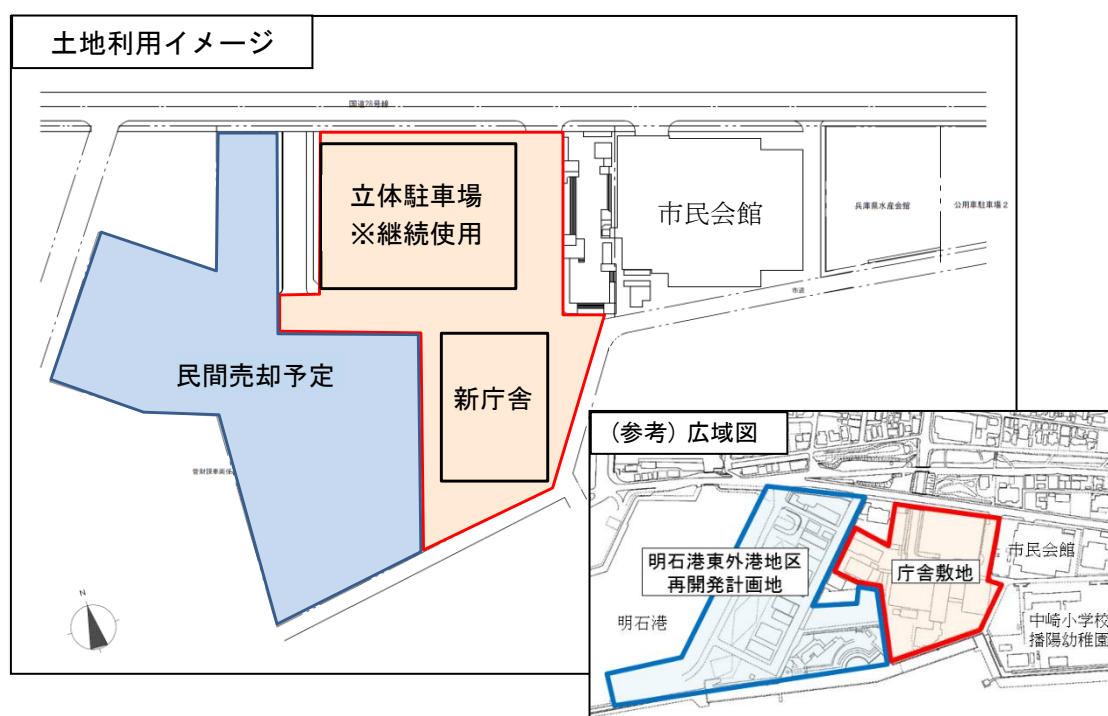
(2019年6月 新庁舎整備検討特別委員会資料から抜粋)

## (1) 現在地

現庁舎の敷地面積は約 24,000 m<sup>2</sup>（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 m<sup>2</sup>）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 <sup>2</sup>
床面積	約 21,000 m <sup>2</sup> （立体駐車場別途 4,000 m <sup>2</sup> ※既設）



### ① 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

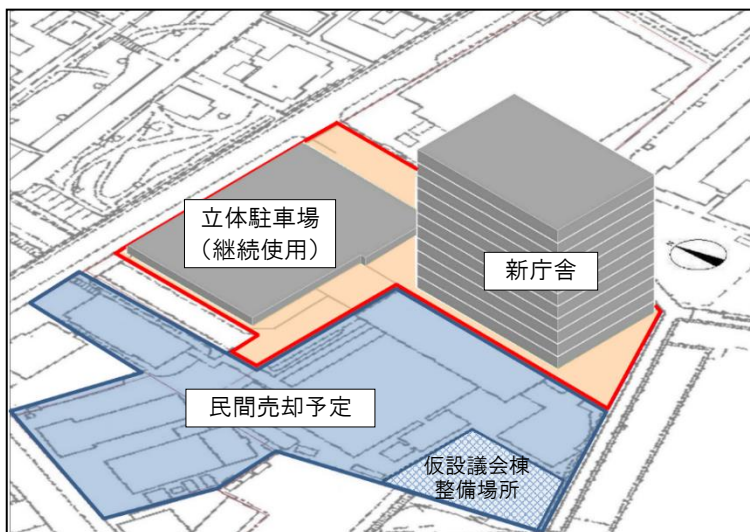
#### 【ステップ3】現議会棟跡地における新庁舎の整備

#### 【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
--

② 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。

③ 整備イメージ



④ 候補地の特徴

プラス面	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地取得費が不要</li> <li>・市役所の位置としての認識が定着</li> </ul>		
マイナス面 (課題)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津波、浸水、液状化リスク</li> <li>・現庁舎敷地の売却可能面積が半減</li> </ul>		
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		

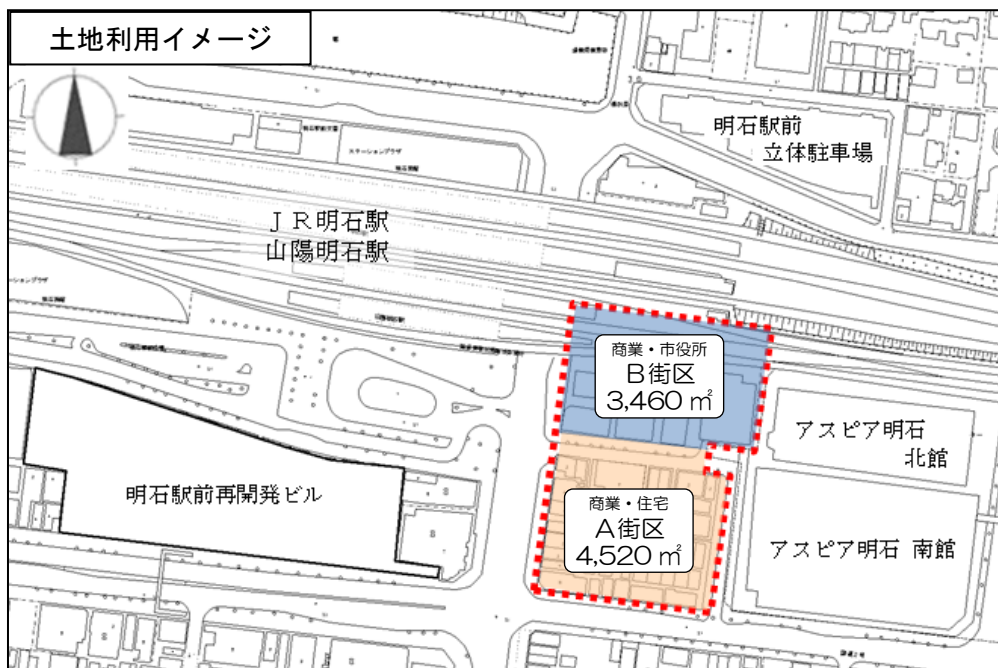


## (2) 明石駅周辺

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 m <sup>2</sup>
床面積*	約 56,000 m <sup>2</sup> （うち市役所 21,000 m <sup>2</sup> ）

※ 高度利用地区の指定により、容積率を 700％に緩和した場合



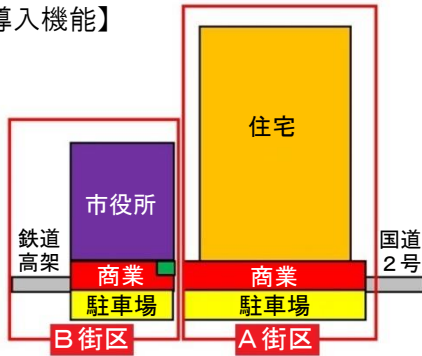
### ① 対象地区の状況

土 地		建 物	
・敷地面積	約 8,000 m <sup>2</sup>	・総延床面積	約 10,900 m <sup>2</sup>
・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 m <sup>2</sup>
		*店舗	約 5,800 m <sup>2</sup>
		*事務所等	約 2,500 m <sup>2</sup>

※ 登記事項証明書及び委託成果物から作成

② 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"> <li>・商業機能（店舗）</li> <li>・居住機能（マンション）</li> <li>・その他（駐車場）</li> </ul>
B街区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業機能（店舗）</li> <li>・公共機能（市役所）</li> <li>・その他（駐車場・歩行者デッキ）</li> </ul>

【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

③ 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	明石駅南地区
地区面積	約 8,000 m <sup>2</sup>	約 16,700 m <sup>2</sup>	約 22,000 m <sup>2</sup>
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

④ 候補地の特徴

プラス面	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通の利便性</li> <li>・中心市街地の更なる活性化</li> </ul>		
マイナス面（課題）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発に係る権利者の合意形成</li> <li>・事業費（市負担額が大きい）、事業期間</li> </ul>		
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) J T 跡地

J T 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 m<sup>2</sup>)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 m <sup>2</sup>
床面積	約 21,000 m <sup>2</sup>

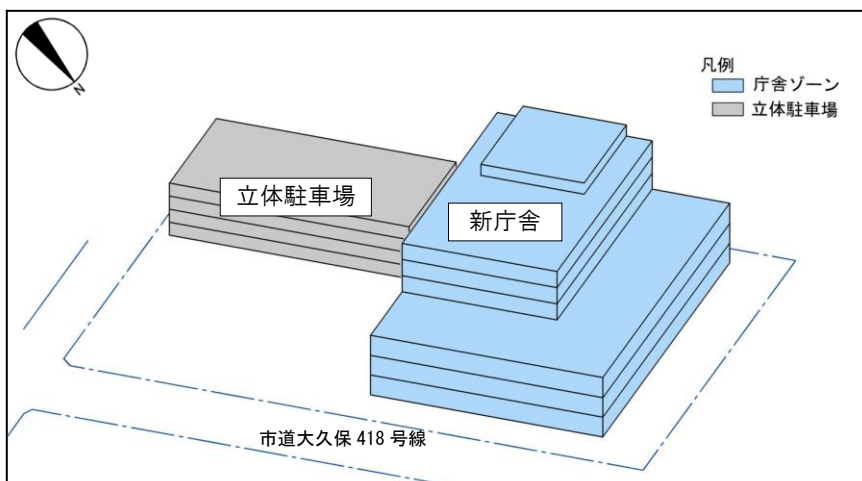


#### ① 建替手順

- 【ステップ1】 J T 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

② 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

③ 整備イメージ



④ 候補地の特徴

プラス面	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地取得費が不要</li> <li>・津波、浸水の想定なし</li> </ul>		
マイナス面（課題）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所移転の合意形成</li> <li>・周辺との調和</li> <li>・公共交通の利便性</li> </ul>		
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 m <sup>2</sup>	約 15,000 m <sup>2</sup>
床面積	約 8,500 m <sup>2</sup>	約 13,000 m <sup>2</sup>



※ J T跡地については、P. 10 参照

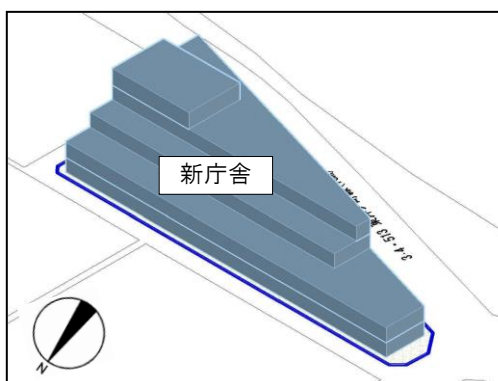
① 建替手順

- 【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
--

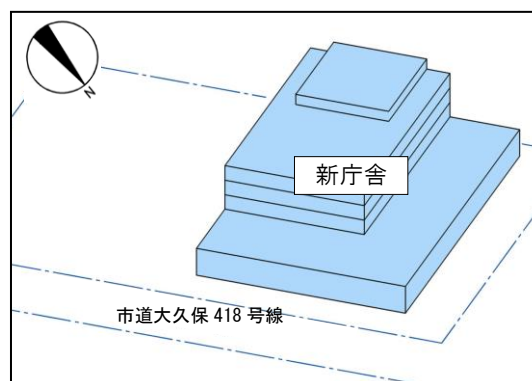
② 建物ボリュームイメージ

【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

③ 整備イメージ



※ J T跡地については、P. 11 参照

④ 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"> <li>・ 市民の利便性</li> <li>・ 業務の効率性</li> <li>・ 重複コスト</li> <li>・ 駐車場の確保</li> </ul>		
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		