

市役所新庁舎整備について

市役所新庁舎整備につきましては、整備場所等の主要項目について、検討を進めているところです。

今後、検討内容を深めていくにあたり、庁舎整備の方向性、整備場所についての考え方、候補地ごとの整備イメージ等について、以下のとおり取りまとめましたので報告します。

1 整備の方向性

現庁舎の抱える老朽化、耐震性の不足、バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応等の課題を解決するためには、「現庁舎を建替える」か「現庁舎を大規模改修する」必要があります。

建物のライフサイクルコストの観点から 2 案を比較検討した結果、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 年経過時点では、「現庁舎を建替える」方がコスト的にも有利であることが改めて確認されました。

これまでも建替えの方向で検討を進めてきたところですが、引き続き、建替えの方向で検討を進めていきたいと考えています。

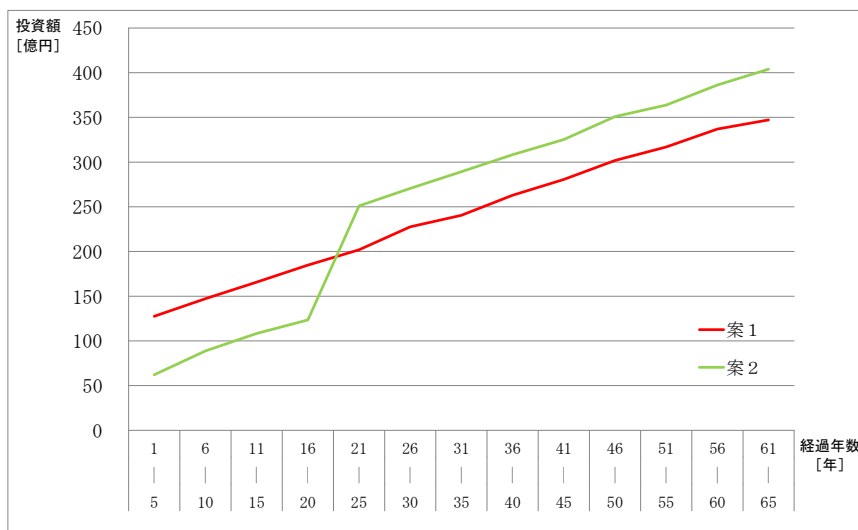
(単位：億円)

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

※1 建替事業費 116 億円 (延床面積 20,000 ㎡とし、事業費単価は他市事例から 58 万円/㎡と想定)
 耐震補強費 18 億円
 大規模改修費 31 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



2 候補地の考え方

新庁舎の整備場所については、現在地のほか、市内の主要な交通結節点であり、乗降客数の多い主要駅である、明石駅・JR西明石駅・JR大久保駅から徒歩圏（概ね1km以内）の場所を候補地域として検討を進めているところです。

候補地域毎にさまざまな視点から整理を行った結果、JR西明石駅周辺については、面積的には上ヶ池公園や卸売市場が候補地となる可能性があるものの、以下に示すとおり、現行、それぞれが市民サービス機能を有している都市施設です。

上ヶ池公園につきましては、昭和50年3月に設置された面積約26,000㎡の都市公園で、市内10か所ある地域防災公園のひとつに位置づけられています。多目的広場は、土日・祝日の稼働率は85%を超え、主にこどもの野球・ソフトボール・サッカーや高齢者のグラウンドゴルフ等に利用されているとともに、花と緑の学習園は、年間約5万人に利用されています。このように、同公園は、子どもから高齢者までがスポーツに親しむとともに、幅広い世代の市民交流の場として、平日、休日を問わず賑わっている施設です。

また、卸売市場は、昭和52年5月に設置された敷地面積約57,400㎡、建物の延床面積約25,600㎡の都市施設で、平成27年4月以降は指定管理者により運営されおり、場内では卸売業者3社、仲卸業者32社、関連事業者23社が営業しています。同施設は、年間、青果部が265日、水産物部が280日開場し、約3.3万t、約132億円を扱う、市のいわば台所であり、神戸市と姫路市の公設中央卸売市場の中間に位置する、市民をはじめとする近隣の人々の食品流通を支える大きな役割を担っている施設です。

以上のことから、両施設とも、市役所庁舎への転用は、現実的ではないと考えます。

上記を踏まえ、整備場所については、現在地、明石駅及びJR大久保駅周辺について検討を行い、各候補地における整備イメージを以下に示します。

3 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㎡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。

平成29年9月の新庁舎整備検討特別委員会でも報告しましたが、新庁舎の床面積を20,000㎡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。

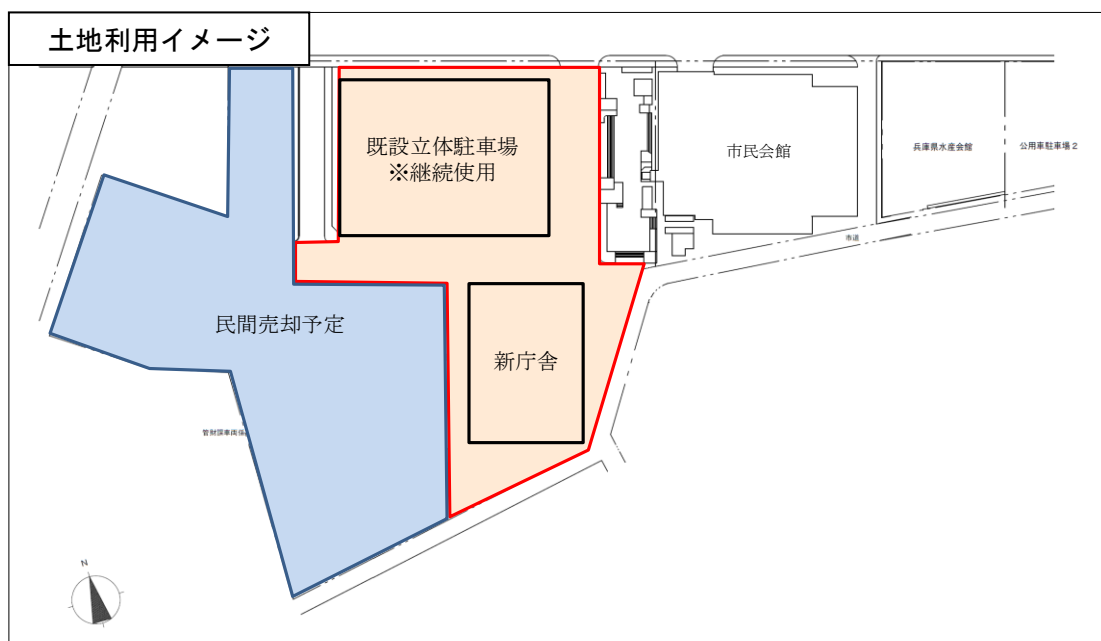
(1) 現在地

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、残りの約 12,000 m²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 24,000 m ² <持分 2/3> (庁舎 20,000 m ² 、立駐<既設>4,000 m ²) 民間 12,000 m ² <持分 1/3>
所有区分	16 階建 1～10F 市 11～16F 民間



(2) 明石駅周辺

明石駅周辺で庁舎の敷地として利用できる可能性のある市有地としては、明石駅前立体駐車場用地が挙げられますが、単独で建設可能な規模としては床面積約 10,000 m²であることから、残り約 10,000 m²については、民有地の活用を検討する必要があります。

なお、庁舎の移転により、現庁舎の敷地約 24,000 m²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。

	市有地部分 (明石駅前立体駐車場)	民間部分
用途地域	近隣商業地域	商業地域
容積率／建ぺい率	300％／80％	400～600％／80％
敷地面積	3,317 m ²	約 2～3,000 m ²
床面積	10,000 m ²	10,000 m ²

※既存施設（明石駅前立体駐車場）の除却費が別途必要

※民有地部分は取得又は賃借が必要

※敷地に余裕が無い場合、民間との合築等、土地の有効活用による市負担額の軽減が困難

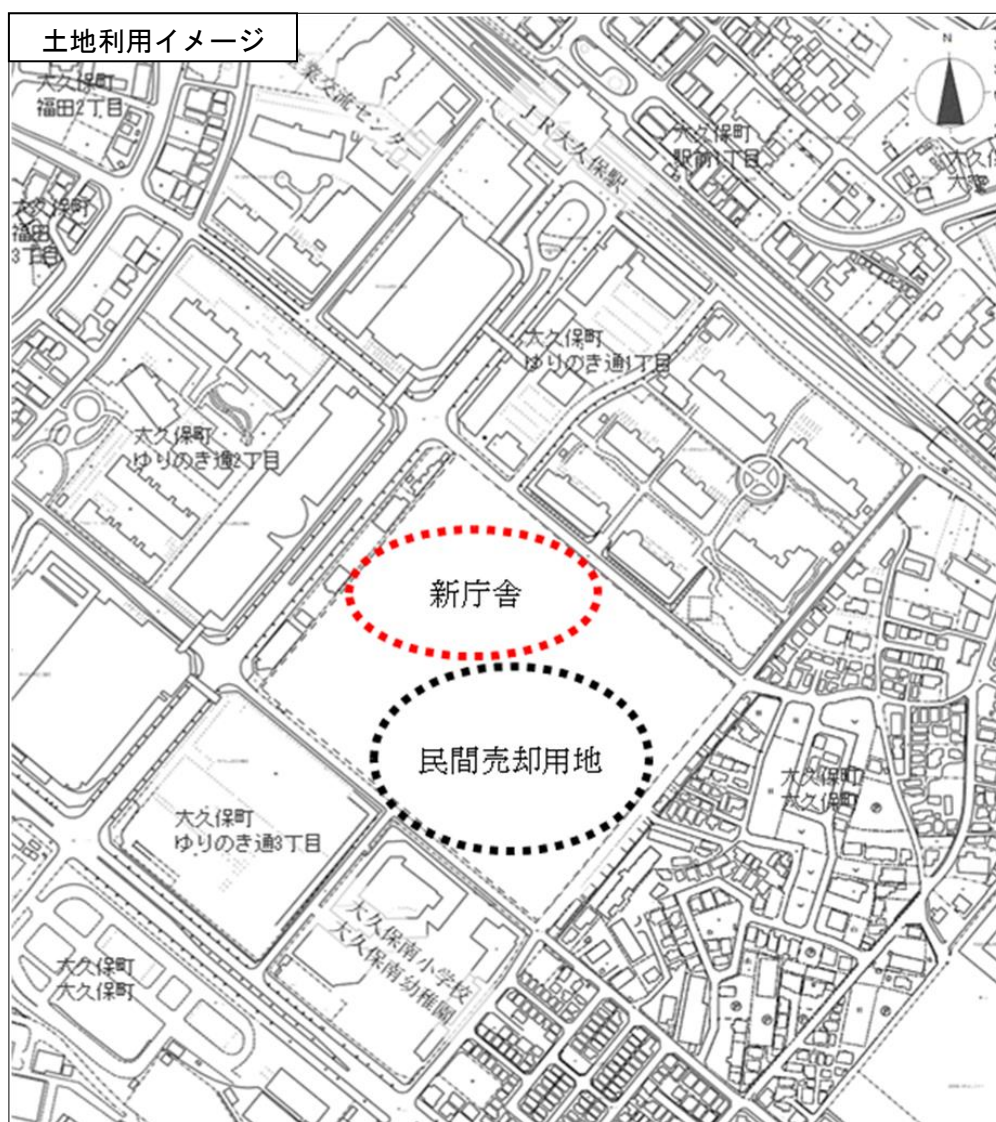


(3) J T跡地

J T跡地(約 56,000 m²)において、床面積約 20,000 m²の新庁舎整備を検討します。

なお、庁舎の移転により、現庁舎の敷地約 24,000 m²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。

用途地域(変更後)	住宅系の用途
容積率/建ぺい率	200%/60%
床面積	20,000 m ²



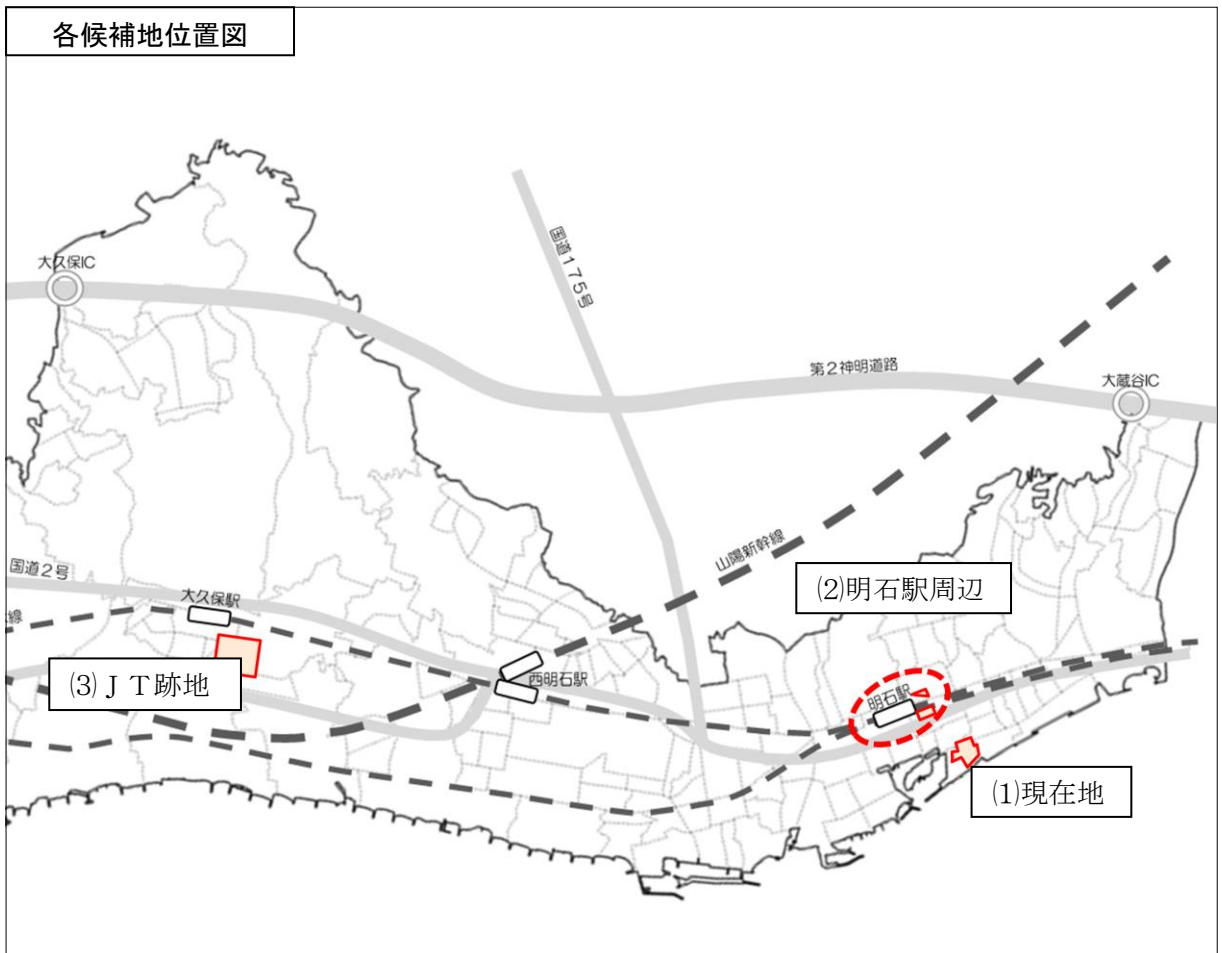
(4) 分散整備

床面積約 20,000 m²の新庁舎について、スリム化・分散化の視点から、以下の表のとおり、(1)現在地、(2)明石駅周辺、(3)J T跡地に、議会及び市の企画調整・管理部門、一般市民にとって身近な部門、主に事業者等が利用する部門をそれぞれ配置する案を掲げています。

	配置の考え方	部門	床面積
(1)現在地	議会及び市の企画調整・管理部門	市議会 企画調整部門 管理部門	8,400 m ²
ケース① 敷地のうち約 12,000 m ² を活用	<ul style="list-style-type: none"> 現在の半分の敷地(約 12,000 m²)に新庁舎を整備します。その場合、建築可能延床面積は 32,000 m²となり、庁舎として使用する 8,400 m²を超える部分を定期借地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ることができます。 残りの敷地約 12,000 m²については売却することで、市負担額の軽減を図ることができます。 		
ケース② 上段の部門を配置する延床面積 8,400 m ² の建物に必要な約 3,000 m ² を活用	<ul style="list-style-type: none"> 8,400 m²の建物を建設することが可能となる約 3,000 m²の敷地(現議会棟部分を想定)に新たな庁舎を整備します。 残りの敷地約 21,000 m²については売却することで、市負担額の軽減を図ることができます。 		

	配置の考え方	部門	床面積
(2)明石駅周辺	一般市民にとって身近な部門	市民サービス部門 福祉部門 教育委員会	6,300 m ²
ケース① 明石駅前立体駐車場用地を活用	<ul style="list-style-type: none"> 建設可能延床面積は 10,000 m²であり、庁舎として使用する 6,300 m²を超える部分を定期借地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ることができます。 		
ケース② 民有地を活用	<ul style="list-style-type: none"> 約 1,000～1,500 m²程度の民有地を取得又は賃借することにより、6,300 m²の庁舎を整備します。 		
ケース③ 生涯学習センター等を活用	<ul style="list-style-type: none"> 市が所有するアスピア明石北館 7～9 階の生涯学習センター等の床面積は約 6,200 m²であり、上記に掲げる床面積 6,300 m²と同程度となります。 転用に伴う生涯学習センター等の機能は、J T跡地等に再整備する必要があります。 		

	配置の考え方	部門	床面積
(3) J T 跡地	主に事業者等が利用する部門	まちづくり部門 その他行政委員会等	5,300 m ²
J T 跡地	<ul style="list-style-type: none"> ・ J T 跡地（約 56,000 m²）の中で、一定規模の公共施設用地を確保することとしています。 ・ 老朽化している大久保市民センターの機能を合わせた整備とすることにより、現大久保市民センター用地は売却することができます。 		



4 整備場所についての考え方

(1)～(3)の各候補地について、公共交通の利便性等の各項目について比較した結果を以下に示します。

[凡例] ◎：優れている、○：良好である、△：やや不十分

候補地 項目	(1) 現在地	(2) 明石駅周辺	(3) J T跡地
①公共交通の 利便性	J R 明石駅及び隣接している山陽明石駅から徒歩圏内である	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	最寄駅の J R 大久保駅には比較的近いものの、山陽電鉄の駅からは約 1 k m の距離がある
	○	◎	△
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	・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 跡地の敷地内にも駐車場は確保可能
	○	△	○
③津波・浸水 のリスク	・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)	・津波への警戒が必要 (標高 3.0m 未満) ・浸水想定 3.0m 未満	・津波や浸水の想定はない
	△	△	◎
④市財政負担	・売却可能な現庁舎敷地の面積は、12,000 m ² 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	・売却可能な現庁舎敷地の面積は、24,000 m ² 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、取得費又は借地料が発生する ・市有地の面積が狭く土地の有効活用による市財政負担の軽減が困難	・売却可能な現庁舎敷地の面積は、24,000 m ² となる ・全体敷地面積約 56,000 m ² のうち、一定規模の公共施設用地を確保予定
	○	△	○
⑤まちの 活性化	中心市街地から明石港、大蔵海岸まで続く一体的なまちの活性化に寄与する	明石駅前再開発ビルが完成した中心市街地の賑わいを更に高めることができる	・関連する公共施設や商業施設が集積する明石駅からは、一定の距離がある ・周辺地域は住宅地としての色合いが強い ・現在、整備中の保健所、児童相談所に加えて、新たな行政機能が付加されることとなる
	◎	◎	○

上記のとおり、①～⑤の項目について比較したところ、(1)現在地は、③の津波・浸水のリスクを除いては概ね良好な結果となり、(2)明石駅周辺は、①公共交通の利便性及び⑤まちの活性化の観点においては優れているものの、その他の項目においてはやや不十分な結果となりました。

また、(3) J T 跡地は、③津波・浸水のリスクの項目については優れており、加えて、①公共交通の利便性を除いては概ね良好な結果となりました。

このように、(1)～(3)の各候補地には、それぞれ強みと課題が併存している状況です。

5 今後の進め方

今後、庁舎整備に向けた具体的な検討を行うにあたり、専門的な見地からの意見を聴取するため「防災」「都市計画」「建築」「都市経営・都市政策」等の専門分野から5名程度で構成する有識者会議を設置します。有識者会議においては、各検討項目について有識者の意見を聞きながら、特別委員会に報告し、庁舎整備に向けた取組みを進めていきたいと考えています。

《整備検討スケジュール(案)》

年月	議会	有識者会議
H29.12	<u>委員会報告</u> 「整備の方向性、候補地ごとの整備イメージについて」	
H30.1		<u>第1回有識者会議</u> 「立地面（利便性・安全性）」 「地域面（地域経済・まちづくりの整合性）」
H30.3	<u>委員会報告</u> 「立地面、地域面について」	
H30.4		<u>第2回有識者会議</u> 「計画面（建築概要・スケジュール）」 「財政面（事業費・事業手法）」
H30.6	<u>委員会報告</u> 「計画面、財政面について」	
H30.7		<u>第3回有識者会議</u> 「検討結果のまとめ」
H30.9	<u>委員会報告</u> 「有識者会議における検討結果について」	
H30.12	<u>委員会報告</u> 「基本計画策定に向けた取組について」	

《その後のスケジュール(案)》

○基本計画策定
○基本設計
○実施設計
○建築工事