

6. 議題（論点整理）

（1）整備の方向性について

・建替えに向けた取り組み

「建替え案」と「大規模改修案」の2案について、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年間のライフサイクルコストの観点から以下の通り比較検討しました。

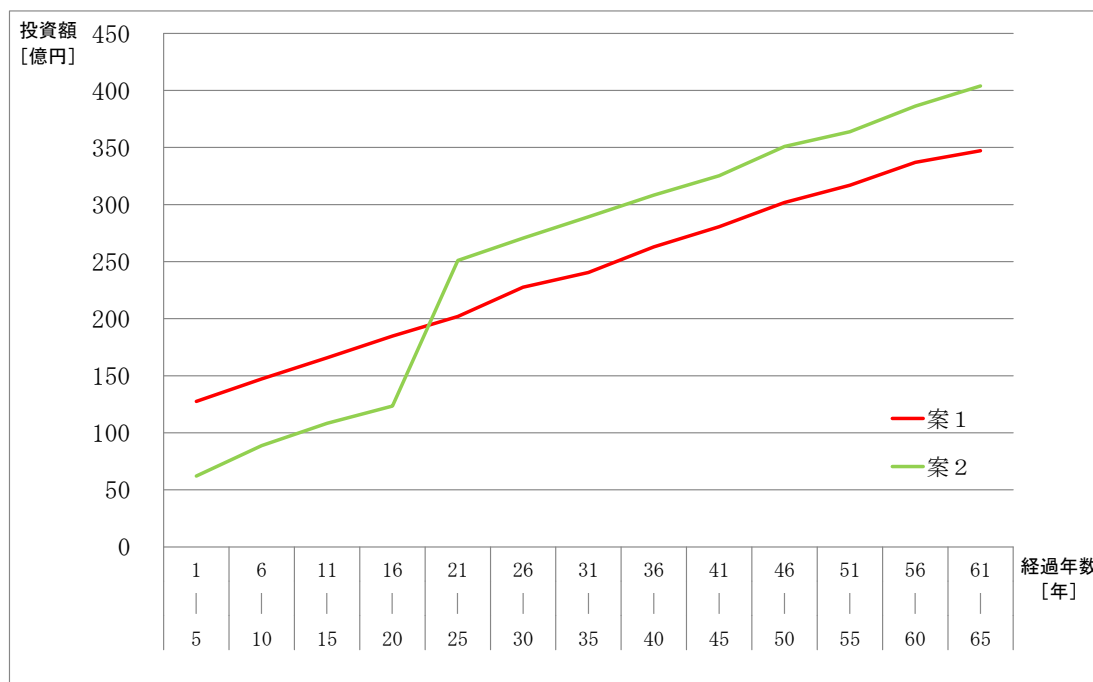
（単位：億円）

		※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



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年間では、「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、建替えに向けて具体的な検討を進めていきたいと考えています。

(2) 整備場所の考え方について

・現在地、明石駅周辺、J T跡地の比較

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・J R西明石駅・J R大久保駅から徒歩圏（概ね1 km以内）の場所を候補地域として検討を進めてきました。

しかしながら、J R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、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。

上ヶ池公園は、昭和50年3月に設置された面積約26,000 m²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。

卸売市場は、昭和52年5月に設置された敷地面積約57,400 m²、建物の延床面積約25,600 m²の都市施設で、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。

したがって、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。

以上のことから、整備場所については、J R西明石駅周辺を除く、現在地・明石駅周辺・J T跡地を候補地域として、候補地域毎に次ページの表のとおり、①公共交通の利便性、②道路のアクセス性、③津波・浸水のリスク、④市財政負担、⑤まちの活性化の各項目について、次ページの表のとおり比較しました。

各候補地の強みと課題

[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 km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㎡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㎡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㎡となる ・全体敷地面積約56,000㎡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
	◎	◎	○

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、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、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、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。

(3) 分散配置の考え方について

① スリム化と分散化

現庁舎の延床面積は約 22,600 m²ですが、できる限りコンパクトな規模の新庁舎を整備することを目指します。具体的には床面積を 20,000 m²と見込み、庁舎のスリム化・分散化により、市負担額の軽減とともに新庁舎の整備面積の抑制を図ります。

それぞれの新庁舎の各候補地に市民サービスや業務の効率化の観点から、現在地、明石駅周辺、J T跡地に、部門単位に配置検討します。

《現庁舎の部門・床面積》

市民サービス部門 (市民生活局) 2,240m ²	福祉部門 (福祉局) 3,260m ²	教育委員会 1,600m ²
まちづくり部門 (都市局) 3,110m ²	企画調整部門 (政策局) 2,020m ²	管理部門 (総務局、会計管理者) 4,320m ²
市議会 3,170m ²	監査委員・ 選挙管理委員会 760m ²	水道部 2,120m ²

合計床面積 約22,600m²

② 分散配置の考え方について

現在地、明石駅周辺、J T跡地の各候補地は前述したとおり、それぞれ強みと課題が併存していることから、各候補地の強みを活かした分散配置を検討します。

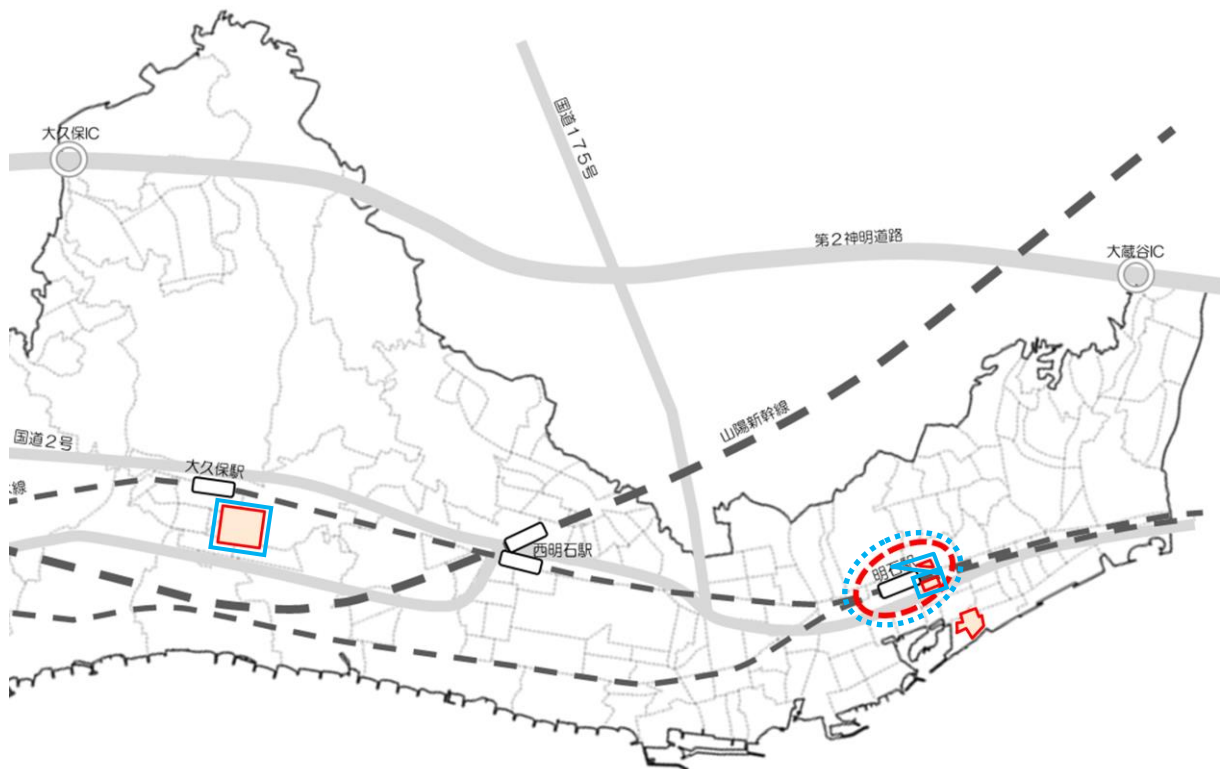
具体的には、現在地は、国道28号に接道している道路アクセス性は良いこと、明石駅周辺は、山陽明石駅周辺に隣接し、公共交通の利便性が非常に高いこと、J T跡地は、市の中心部に位置するとともに津波・浸水のリスクはないことなどです。

以下のとおり、現在地、明石駅周辺、J T跡地について、3または2候補地の分散配置に分け、それぞれパターンごとに比較検討します。

	現在地	明石駅周辺	J T跡地
3 候補地分散配置	意思決定・総務機能	市民に身近な機能	事業者等利用機能
	市議会 企画調整部門（政策局） 管理部門 （総務局・会計管理者）	市民サービス部門 （市民生活局） 福祉部門（福祉局） 教育委員会	まちづくり部門 （都市局） 監査委員・選挙管理委員会 水道部
2 候補地分散配置		意思決定・総務機能 市民に身近な機能	事業者等利用機能
		市民サービス部門 （市民生活局） 福祉部門（福祉局） 教育委員会 市議会 企画調整部門（政策局） 管理部門 （総務局・会計管理者）	まちづくり部門（都市局） 監査委員・選挙管理委員会 水道部

3 候補地分散配置・・・

2 候補地分散配置・・・



比較検討結果

3または2候補地分散配置の各々について、検討結果を下表のとおりとりまとめました。

[凡例] ◎：優れている ○：良好である

候補地 項目	3 候補地分散配置 (現在地・明石駅周辺・J T跡地)	2 候補地分散配置 (明石駅周辺・J T跡地)
①公共交通の 利便性	・公共交通の利便性に最も優れる明石駅周辺に市民サービス部門等、市民の利用頻度が高い部門を配置することにより、公共交通にやや課題のあるJ T跡地を補うことができる。	・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	・国道 28 号に接道している現在地、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。	・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津波・浸水 のリスク	・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。	・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	・売却可能な現庁舎敷地の面積は、12,000 m ² となる。 ・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。	・売却可能な現庁舎敷地の面積は、24,000 m ² となる。 ・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。
	○	◎
⑤まちの 活性化	・明石駅周辺に市役所機能を配置することにより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。	・明石駅周辺に市役所機能を配置することにより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。 ・現庁舎敷地は明石港東外港地区、大蔵海岸と連携したと一体的な整備が可能となり、更なる活性化に寄与できる。
	○	◎
備考	・「市役所の位置を変更する条例」の改正が不要 ・既存の市所有地を利用した部門を役割ごとに分散配置 ・市民の利便性、行政内部の情報共有、意思決定の効率化が課題	・明石駅前での機能が充実するため、市民サービス、観光面の効率がよい ・明石駅周辺の床面積の確保が課題