

市役所新庁舎整備に向けた取り組みについて

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、現在検討を進めているところです。

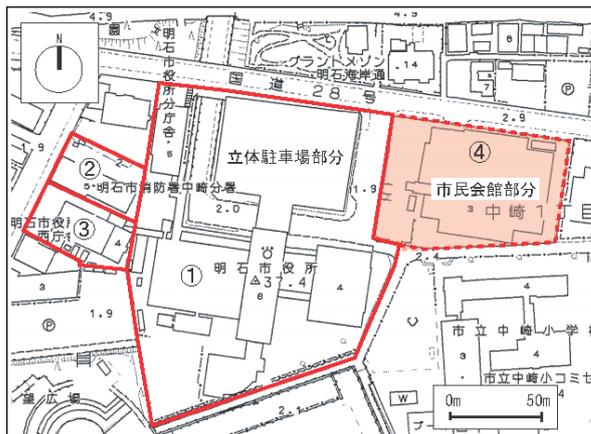
新庁舎整備に向けた具体的な検討に当たり、この度「第2回市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議」を開催し、有識者の専門的な見地からの意見を聴取しました。

有識者会議における主な意見及び平成30年3月の特別委員会の意見等を踏まえた整備場所の考え方等、市役所新庁舎整備に向けた取り組みについて報告します。

1 現庁舎の状況

(1) 敷地概要

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



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㎡

(2) 建物概要

- ・市役所庁舎の延床面積は、約22,600㎡です。
- ・南会議室棟以外は、新耐震基準施行日(昭和56年6月)より前に建設されています。

建 物	築年月	延床面積	建物構造(階数)
本庁舎(窓口棟・事務棟)	S45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	S45年10月	3,593㎡	鉄筋コンクリート(地上3階、一部4階)
西庁舎	S45年3月	2,017㎡	〃(地上2階、一部4階)
分庁舎	S54年11月	3,473㎡	〃(地上5階、塔屋1階)
中崎分署棟	S47年6月	416㎡ ^{※2}	〃(地上4階)
南会議室棟	H19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

2 これまでの検討経過

新庁舎整備検討特別委員会におけるこれまでの検討経過は次のとおりです。

時期	検討内容
2017年 (平成29年)	6月 新庁舎整備検討特別委員会 ・現庁舎の状況 ・他自治体の庁舎建替え事例
	9月 新庁舎整備検討特別委員会 ・現庁舎の課題 ・市役所新庁舎整備の主な検討項目
	12月 新庁舎整備検討特別委員会 ・整備の方向性（建替えと大規模改修の比較） ・各候補地における整備イメージ ・整備場所の考え方（項目ごとの比較）
2018年 (平成30年)	2月 第1回 市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議 ・議会（H29 特別委員会）内容報告 ・整備の方向性（建替えと大規模改修の比較） ・整備場所について（現在地、明石駅周辺、J T跡地） ・分散配置について
	3月 新庁舎整備検討特別委員会 ・第1回有識者会議 内容報告 ・整備場所の検討 ☞ <u>「現在地」、「明石駅周辺」、「J T跡地」、「明石駅周辺とJ T跡地の2分散配置」の4案で検討を進める。</u>
	5月 第2回 市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議 ・3月議会（特別委員会）内容報告 ・整備場所の検討

3 整備場所の考え方について

平成30年5月22日に「第2回 市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議」を開催し、各候補地における整備イメージを示した上で、整備場所の考え方等について有識者から意見を聴取しました。

次ページ以降に、会議当日に示した整備イメージ及びそれに対する有識者の意見をまとめるとともに、まちの賑わい、市役所の機能・規模等に関する意見を集約して記載しています。

なお、有識者会議の当日資料は別紙1、議事要旨は別紙2のとおりです。

(参考) 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。

新庁舎の延床面積については、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。

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㎡)を別途追加します。

(1) 各候補地における整備イメージ

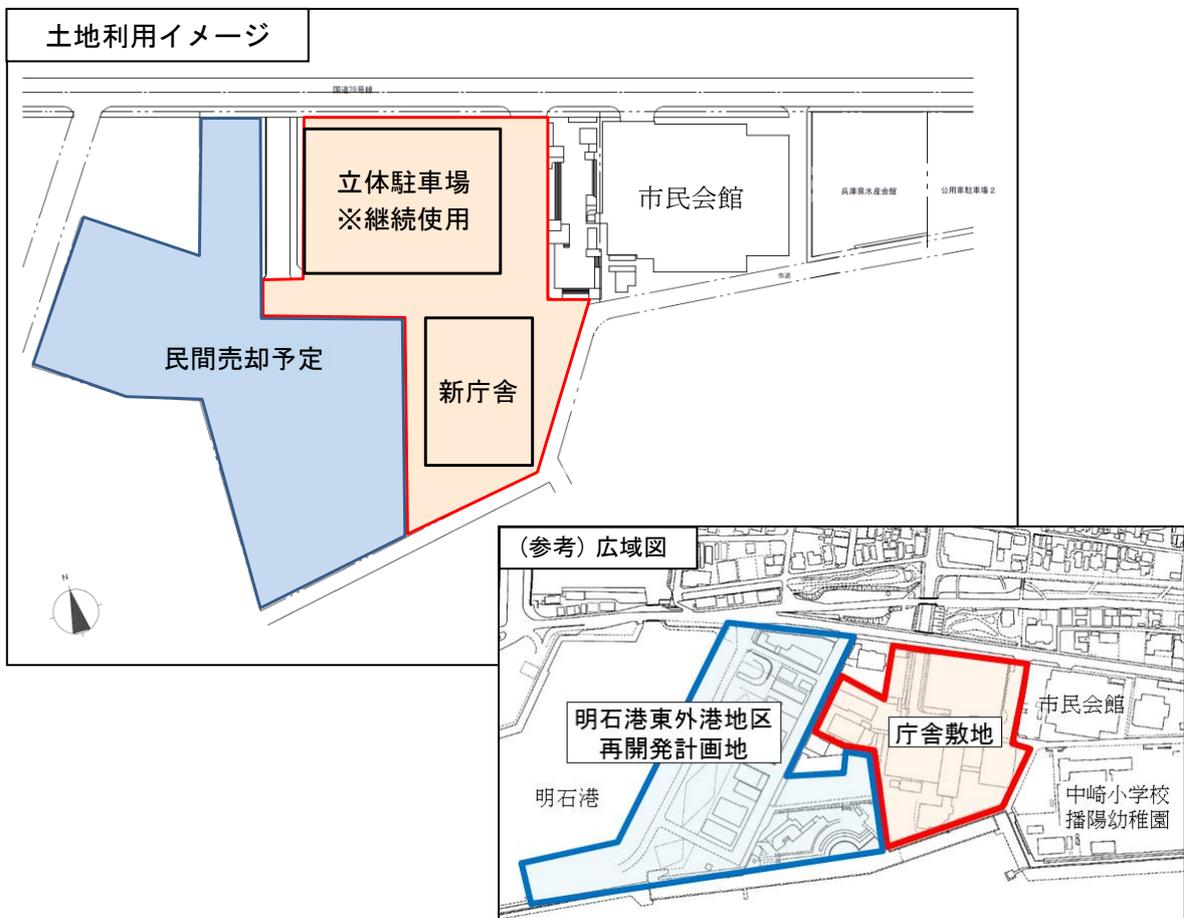
① 現在地

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>



<第2回有識者会議における委員からの意見>

- ・委員A：個人的には現在地を選択肢として考えている。
- ・委員B：現在地での建替えの場合、明石港東外港地区の再開発事業が大きく関係してくると思うので、市役所庁舎の建替えについて一定の目途が立った段階で東外港地区再開発の事業者公募が行われるよう、スケジュールを合わせることはできないか。
- ・委員C：現在地に単独（一棟建て）でビルが建設可能であれば、現在地の建替えはあり得ると考えている。

現在地で建替えをした場合、東外港地区の開発の自由度が下がると資料に記載されているが、東外港地区と共存できるように調整すれば、問題なく、現在地での建替えを考えていく余地はあると考える。

<候補地の特徴>

公共交通の利便性	道路のアクセス性	防災面のリスク
<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"> ・ 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"> ・ 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）

市財政負担	まちの活性化	
	中心市街地の賑わいとの関係	市全体の活性化との関係
<ul style="list-style-type: none"> ・ 現庁舎敷地のうち、約半分が売却可能 ・ 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 ・ 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

【検討のポイント】

☞ 明石港東外港地区再開発計画との連携（一体性）

- ・ 明石港東外港地区再開発計画の動向を踏まえた土地利用計画
 - 例) ①庁舎を完全移転し、民間活力を用いて新たな交流・定住拠点を整備する
 - ②庁舎を建替え、庁舎敷地以外の部分については民間活力を活用する
- ・ 現在地から庁舎が移転した場合の跡地利活用計画及びその効果

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



<第2回有識者会議における委員からの意見>

- ・委員B：中心市街地は人口が増え、商業（飲食店）の出店ニーズも多いという説明や、面積の確保や事業費といった問題を踏まえると、明石駅周辺での単独案は難しく、東外港の開発と合わせて、中心市街地の魅力向上のために活用すべきと考え始めてきている。

- ・委員C：明石駅周辺の狭い土地に庁舎を押し込めるのは非常に難しいと思う。
立体駐車場は明石駅前に駐輪場や駐車場が少なかった時代に議論されて作られたものであり、それを壊して何かを建てるのはどうかと思う。
個人的には、明石駅周辺での単独配置も分散配置も考えていない。
- ・委員D：明石駅周辺に庁舎をもってくるのは厳しいだろうと思っている。
戦略として明石駅周辺を商業・観光ゾーンとするのであれば、商業、観光の所管部署だけを明石駅周辺に持ってくるという考え方はあると思う。また、議会をシンボリックな、象徴的なものとして明石駅周辺に置くというのも活用の形の一つとして考えられるとは思いますが、それ以外のパターンは考えられない。

<候補地の特徴>

公共交通の利便性	道路のアクセス性	防災面のリスク
<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"> ・ 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 ・ 庁舎敷地内での十分な駐車場の確保が困難 	<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

市財政負担	まちの活性化	
	中心市街地の賑わいとの関係	市全体の活性化との関係
<ul style="list-style-type: none"> ・ 現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能 ・ 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、新たに借地料等が発生 	<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 ・ 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（現庁舎敷地と明石港東外港地区との一体開発）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"> ・ 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

【検討のポイント】

☞ 整備場所の確保

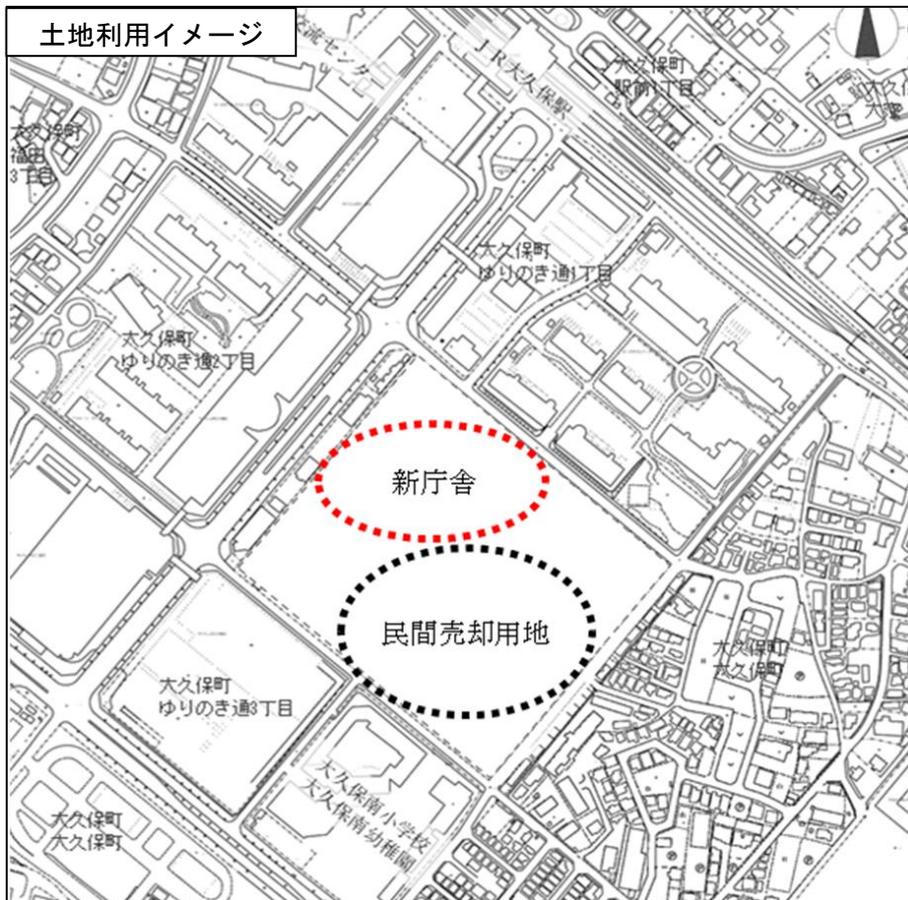
- ・ 民有地やアスパア明石等の活用も含めた候補地の検討
- ・ 整備場所の確保に係る費用の算出
- ・ 明石駅前立体駐車場用地を用いる場合の代替駐車場確保の必要性の検討

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



<第2回有識者会議における委員からの意見>

- ・委員A：住宅地にある市役所のイメージが湧かず、J T跡地に市役所庁舎を建てる場合は、かなり考えないと難しいと考える。
- ・委員C：市役所が移転しなかった場合のもったいなさは感じる。
防災機能について、市役所をJ T跡地に移転した場合、消防本部・明石医療センター・保健所が近くなるが、離れていても関係機関との連携は取れると考える。

<候補地の特徴>

公共交通の利便性	道路のアクセス性	防災面のリスク
<ul style="list-style-type: none"> ・最寄駅のJR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 ・JR大久保駅からは約0.5kmである ・山陽電鉄の最寄駅である中八木駅からは約1kmの距離がある 	<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"> ・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

市財政負担	まちの活性化	
	中心市街地の賑わいとの関係	市全体の活性化との関係
<ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能 ・公共施設用地として15,000㎡を確保しているため、土地取得に係る費用が不要 ・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"> ・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（現庁舎敷地と明石港東外港地区との一体開発）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"> ・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

【検討のポイント】

☞ 大久保地区への全面移転

- ・本庁地区（明石駅周辺）から大久保地区へ市役所庁舎が約7km移転することについての合意形成
- ・大久保町ゆりのき通における市役所庁舎とまちの調和

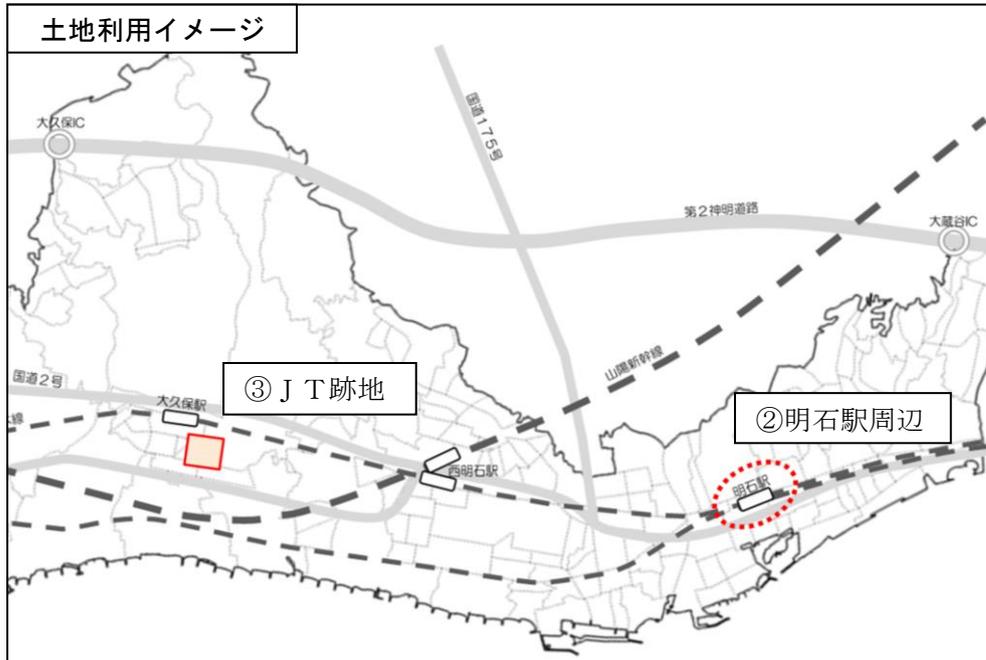
④ 分散配置（明石駅周辺、J T跡地）

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、③J 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(市民生活局)：1,980 m² 福祉部門(福祉局)：2,900 m² 企画調整部門(政策局)：1,790 m² 管理部門(総務局、会計管理者)：3,820 m² 市議会(議会局)：2,810 m² 	13,300 m ²

	配置の考え方	部門	想定床面積
③J 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(都市局、水道局)：4,620 m² 教育委員会：1,410 m² 監査委員、選挙管理委員会：670 m² 防災時拠点：1,000 m² 大久保総合窓口：500 m²(※) 	8,200 m ²

※ 現大久保市民センターの機能を移管



<第2回有識者会議における委員からの意見>

- ・委員A：J T跡地に大きく面積を確保すれば、明石駅周辺は民有地の賃借は不要になる。各部門の配置について戦略的にどう考えるのかという視点も必要である。
- ・委員B：機能を含めて床面積の配分を見直し、土地の賃借料が不要になる形が望ましい。
- ・委員C：個人的には、明石駅周辺での単独配置も分散配置も考えていない。(再掲)

- ・委員D：中心市街地を商業や観光の中心として捉えると、明石駅周辺にそれらの所管部署を配置するとともに、防災面や移動効率といったJ T跡地の強みを考えると、意思決定機能を含む多くの部門は、J T跡地に配置した方が良い。
議会をシンボリックな、象徴的なものとして明石駅周辺に配置するというのも一つの形として考えられる。(再掲)

<候補地の特徴>

公共交通の利便性	道路のアクセス性	防災面のリスク
<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 	<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

市財政負担	まちの活性化	
	中心市街地の賑わいとの関係	市全体の活性化との関係
<ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能 ・民有地の活用にあたり、新たに借地料等が発生 ・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 ・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 ・市役所職員の一部(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(現庁舎敷地と明石港東外港地区との一体開発)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"> ・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

【検討のポイント】

☞ 分散配置の必要性、有効性

- ・単独配置との比較
- ・市役所に求められる機能を踏まえた、分散配置内容
例) 中心市街地の活性化や開かれた議会の観点から、商業・観光に関する部署や市議会を明石駅周辺に配置

(2) 第2回有識者会議における意見

	意見概要	市の考え方
まちの賑わい	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所が現在地から明石駅周辺に移転しても、最寄り駅は同じであり、まちの賑わいに影響は及ぼさないと考える。 ・明石駅周辺（中心市街地）に市役所という非営利組織が整備されることで、利益を生み出す営利企業が進出できなくなる可能性がある。 ・「まちの賑わい」というものをどのように捉えるのかという定義付けは、重要な戦略に繋がってくるので、しっかりと議論しなければならない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所が明石駅周辺に移転するだけでは、中心市街地の賑わいの増加には至らないと考えており、明石港東外港地区との一体開発など、他の仕掛けの中で賑わいを創出する必要がある。 ・中心市街地に「市役所庁舎がある場合」、「住宅がある場合」、「事業所がある場合」のどのパターンが最もまちの活性化に繋がるのか、経済効果が高いのかについては、今後検討していきたいと考えている。
機能・規模	<ul style="list-style-type: none"> ・整備場所の検討に当たっては、市役所の機能とは何かという点が非常に重要であり、単にコストや安全面の比較だけでは、判断が難しい部分がある。50年先を見据えたときに、このまちをどうしたいのかという意志や戦略を基に、まずは機能面について議論するべきであり、配置案から先に見せられても議論しにくい。 ・例えば、分散案について、現在の部局を基に機能と面積を分けているが、それが本当に正しいのか、市役所に今後必要とされる機能とは何かについて、十分に検討する必要があると考える。 ・人口減少を見据え、徐々に庁舎を縮小できる仕組みを考える必要もある ・今後ますます市民が市役所(本庁舎)に行く機会は減ってくると考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・まち全体が将来どうあるべきかを考えた上で、中心市街地やそれぞれの地区がどうあるべきか、そして、市役所はどこに置くのか、どういった機能を持たせるのかについて、整理していきたい
象徴性	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所庁舎は、まちにとって象徴的な施設であり、庁舎があることによって、周辺の事業所も盛り上がる部分があるのではないかと。 ・市民にとって、議会を含む市役所の機能・建物が、民主主義の象徴として捉えられているところはあると思う。 ・庁舎が移転することに対する象徴性への懸念を、果たして市民（特に若い世代の人たち）は抱いているのだろうか。 	

(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」及び「④分散配置」については、民有地を賃借する場合の借地料や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/㎡×床面積

(床面積)

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

(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	—	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	—	122 億円
④ 分散配置	37 億円	16 億円	72 億円	α	125 億円+ α

※3 土地売却収入 (路線価からの見込み)

- ・現庁舎敷地：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) 将来の市役所本庁舎のあり方

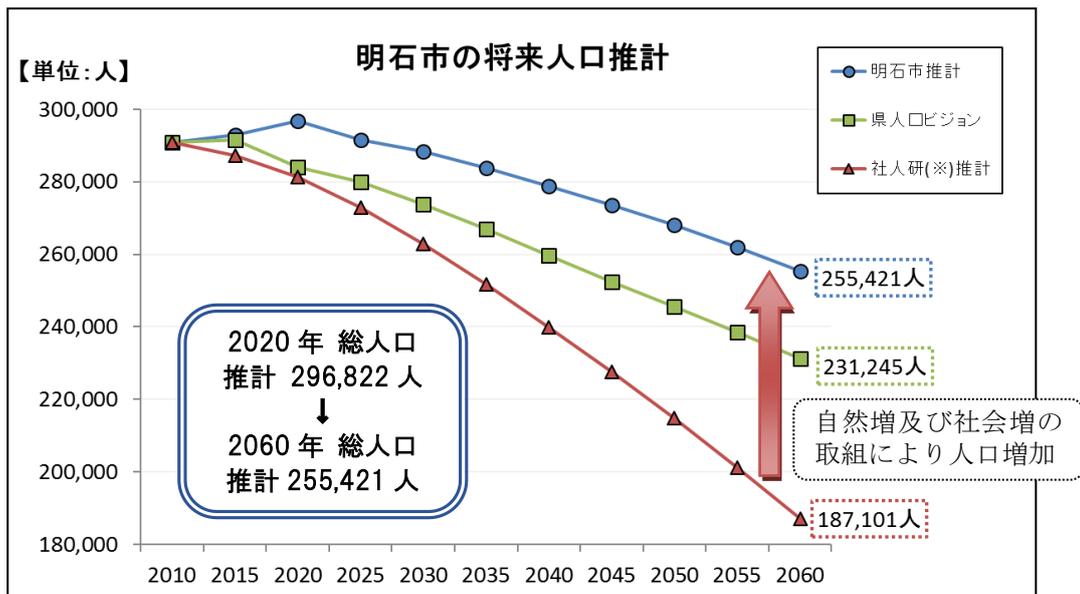
① 人口減少への対応

全国的に人口が減少傾向にある中、本市は、「住みたい・住み続けたいまち」を目指し、こどもを核としたまちづくりを重点的に進めた結果、平成 25 年度より 5 年連続増加という人口のV字回復を成し遂げました。

人口増等に伴う市税収入の増加を活用した持続的な施策の展開により、市民サービスの向上や更なる人口増といったまちの好循環が拡大しており、平成 27 年 12 月に取りまとめた明石市人口ビジョン（下図参照）におけるピーク（2020 年に 296,822 人）を現時点で上回っています。

人口ビジョンにおいては、今後も、短期的には人口の増加や維持が続くものの、その後は次第に減少に転じていくことは避けがたく、本市の総人口は、2020 年をピークにその後ゆるやかに減少に転じ、2060 年の総人口は 255,000 人程度になると推計しています。

この水準は、分庁舎建築直後の 1980 年(昭和 55 年)と同程度であり、この人口水準であれば、将来的な規模縮小を視野に入れた庁舎整備を検討する必要性は高くないものの、庁舎の規模としては、極力スリム化、コンパクト化を図る必要があると考えられます。



※社人研：「国立社会保障・人口問題研究所」の略称

(単位：人)

	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
明石市推計人口 (人口ビジョン 策定時)	290,959	293,000	293,765	294,529	295,294	296,058	296,822
明石市人口 (実際)	290,959	293,409	293,710	295,908	297,238		

※各年 10 月 1 日現在

ただし、明石市人口（実際）の 2018 年は 6 月 1 日現在

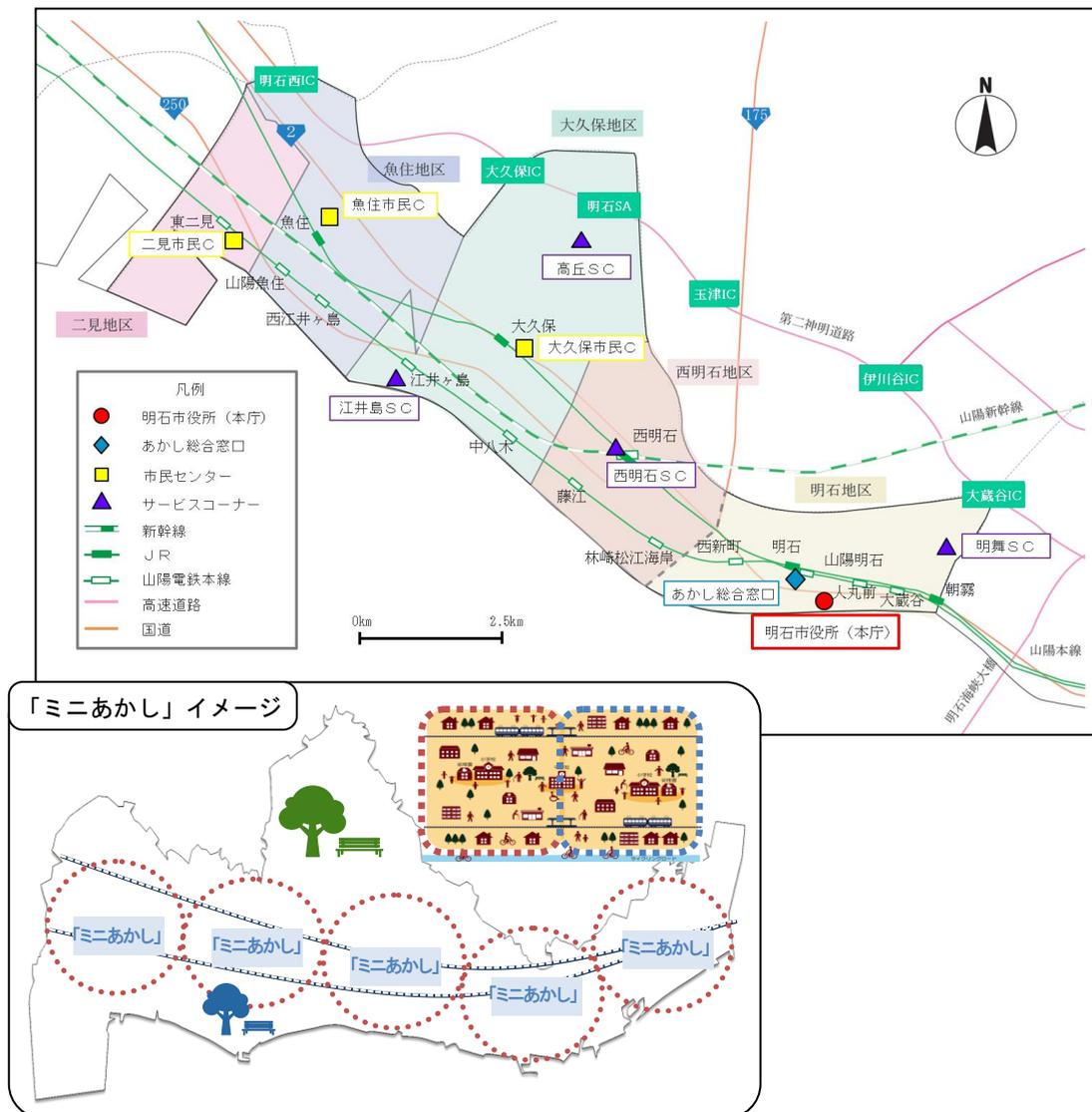
② 市民サービスの将来像

平成 29 年 3 月策定の市役所新庁舎建設基本構想においても、めざすべきまちの方向性として、「住みやすさを追求するまち・あかし」を掲げるなど、本市では、中心市街地である明石駅周辺を商業・観光の中心として位置付けつつ、市内全域において良好な住環境を提供し、定住人口の増加に取り組んでいるところです。

その中で、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、市内各地区に、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出来ます。

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) 各候補地の特徴

前述の各候補地における、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まとめます。

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
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 庁舎敷地内での十分な駐車場の確保が困難 	<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 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 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、新たに借地料等が発生 	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能 公共施設用地として 15,000 m²を確保しているため、土地取得に係る費用が不要 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"> 現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能 民有地の活用にあたり、新たに借地料等が発生 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

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	
⑤まちの 活性化	◆ 中心市街地の賑わいとの関係 (明石港東外港地区再開発計画との関係含む)			
	<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、現在地建替える場合は、中心市街地を行き交う人の数や流れが維持される 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 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(現庁舎敷地と明石港東外港地区との一体開発)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(現庁舎敷地と明石港東外港地区との一体開発)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 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 市役所職員の一部(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(現庁舎敷地と明石港東外港地区との一体開発)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
	《現 状》→《整備後》 [庁舎] → [庁舎]	《現 状》→《整備後》 [庁舎] → [(現在地) 民活 + 庁舎]	《現 状》→《整備後》 [庁舎] → [(現在地) 民活]	
◆ 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 	

4 今後の取り組みについて

第2回有識者会議及び本特別委員会でいただいたご意見を踏まえ、まち（中心市街地や各地区）の将来像や市役所に求められる機能等を整理するとともに、上記の各候補地において、計画面（建物概要等）及び財政面（概算事業費、市財政負担額等）の比較検討が可能となる整備計画案を作成して議会に報告し、整備場所の検討等、庁舎整備に向けた取り組みを進めていく予定です。

また、明石港東外港地区再開発計画の進捗を踏まえ、市役所本庁舎が現在地から移転した場合の現庁舎敷地の利活用計画についても、あわせて調査・検討を行ってまいります。

第2回 市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議

日時：2018年(平成30年)5月22日(火)18時30分～

場所：明石市役所 806 会議室

会 議 次 第

1. 開会

2. 報告事項

(1) 平成30年3月新庁舎整備検討特別委員会の内容について

- ・資料1-1 議事要旨「平成30年3月新庁舎整備検討特別委員会の内容について」
- ・資料1-2 委員会資料「市役所新庁舎整備に向けた取り組みについて」

(2) 第1回有識者会議における検討事項について

- ・資料2 整備の方向性について(建替えと大規模改修との比較)
- ・資料3 まちの活性化(人口動態・経済活力状況等)と市役所庁舎について
- ・資料4 市の業務における公用車での移動状況について

3. 議題

(1) 整備場所の考え方について

- ・資料5 整備場所の考え方について
単独配置案(現在地・明石駅周辺・J T跡地)
分散配置案(明石駅周辺とJ T跡地との2分散配置)

4. その他

5. 閉会

平成 30 年 3 月新庁舎整備検討特別委員会の内容について

平成 30 年 3 月 9 日の新庁舎整備検討特別委員会において、第 1 回有識者会議における主な意見を報告しました。

委員から出た主な意見及び委員会において示した市の考え方は以下のとおりです。

	委員（市議会議員）意見
候補地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在地は県が進めている明石港東外港地区再開発計画と関連して、観光やインバウンド等を絡めることで重要な土地になると思う。 ・ 明石駅周辺は車のアクセスの問題がある。また、駐車場の確保についてはどのように考えているのか。 ・ 南海トラフも含め防災安全を最重要視すると、標高も高く、地盤もしっかりしている J T 跡地を防災拠点として活かす方法が考えられる。
配置案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一棟建てが難しかったり、他の案よりもメリットが大きいということであれば、分散案も選択肢としてはあると思うが、基本的には単独一箇所が理想である。 ・ 他自治体への視察で聞いてみると、最初の検討段階では分散配置という話が出るが、最終的にそうなったところはないと聞いている。シンボルとしての庁舎は、どこか一箇所に決めざるを得ないと思う。
機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンビニでも住民票を取れるようになることも想定されるので、本庁舎に市民が来るということを過度に重要視する必要はないのではないか。 ・ 明石市は東西に長く、明石、西明石、大久保、魚住、二見に窓口機能を充実すれば、利便性は解決するのではないか。
まちの賑わい	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎移転で懸念されるまちの賑わいについては、民間に大蔵海岸まで一体的に開発、整備してもらい、観光によって活性化するという方向が考えられる。 ・ 市役所職員が様々な形で周辺店舗を利用することがまちの賑わいの一つになっていると考える。1,000 人以上の職員が違う場所に動くということのまちに与える影響は重要であり、新庁舎の整備に当たっては、その面も含めながら考えていかなければならないと思う。

※市の考え方は裏面に記載

市の考え方

- ・明石港の特徴を活かした開発を目指し、新庁舎の整備とどのように関係してくるのかも含めて県と連携していきたい。
- ・明石駅周辺の具体的な場所としては、現時点では明石駅北側の立体駐車場の案しか示せておらず、新たな駐車場の確保や道路アクセスなどの課題もあることから、民間の土地の活用も含めて整備場所の特定を進めていきたい。
- ・各候補地ごとに費用面、規模、建設内容等を具体化した案を示したいと考えている。
- ・市民サービスのあり方については、明石市都市ビジョン（素案）において「ミニあかし」、「ミニ市役所構想」という形で示しており、それを基に将来のサービスのあり方を考えていきたい。あわせて、市役所の役割、機能についても整理して具体的にしたいと考えている。
- ・単独案の候補地については、「現在地」、「明石駅周辺」、「JT跡地」の3候補地に絞らせて頂きたい。
- ・委員会におけるこれまでの議論も有識者会議も「本来は一棟型が望ましい」という意見であることから、分散案については「明石駅周辺とJT跡地の2分散配置案」を中心に検討を進めていきたいと考えている。

市役所新庁舎整備に向けた取り組みについて

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、現在検討を進めているところ です。

新庁舎整備に向けた具体的な検討にあたり、この度「市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議」を設置し、有識者の専門的な見地からの意見を聴取しました。

有識者会議における主な意見及び平成 29 年 12 月の特別委員会や有識者会議の意見等を踏まえた整備場所の考え方等、市役所新庁舎整備に向けた取り組みについて報告します。

1 有識者会議における主な意見

平成 30 年 2 月 6 日の第 1 回市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議において、以下の(1)～(3)のテーマ及び(4)今後検討すべき事項について意見を聴取しました。

なお、有識者会議の協議資料は資料 1、議事要旨は資料 2 の通りです。

(1) 整備の方向性について

主な 意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築 50 年経つ建物に手を掛けても、耐震性は、新築に比べればはるかに弱い ・ 長期スパンで見ると、建替えの方が経済的 ・ 現庁舎は、建物毎に複数の窓口が分散しており、大規模改修では改善を図るのは難しく、利便性の観点からも、問題がある <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p>(全体として取りまとめられた意見) 安全性、経済性、利便性の観点から、庁舎整備の方向性としては、大規模改修ではなく建替えとすべき</p>
----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) 整備場所の考え方について

① 各候補地に対する意見

各候補地について聴取した主な意見を肯定的意見と否定的意見に分類整理しました。

	肯定的意見	否定的意見
現在地	明石港東外港地区再開発計画にフィットする形での現在地建替えも可能	現在地は庁舎の整備ではなく、明石港東外港地区と一体的に民間の事業として推進すべき
明石駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 明石駅前の再開発事業は成功しているものの、明石駅周辺は、まだ活性化できる余地があり、スリム化、分散化を実施した上で、市役所機能の一部を明石駅前に整備することは検討に値する 全国的な傾向として、駅前については、数百坪のオフィス需要はそれほどないため、行政スペースとして活用しても支障はない シンボリックな機能として、議会機能を明石駅前に整備することで、市民に身近で開かれた議会をアピールすることもできる 	ICT等の普及により、市民サービスのオンライン化が進む傾向にあるとともに、今後、職員の勤務形態も在宅勤務等が進むことが考えられる中、市役所庁舎を駅前に整備することが本当にまちの活性化につながるのか疑問であり、民間事業者のオフィススペースとして活用すべき
J T跡地	面積が確保できかつ災害にも強いということであれば、J T跡地が一番相応しい	道路アクセス性のみにとらわれ、庁舎を市の西部へ持っていくことについては疑問
J R西明石駅周辺		<ul style="list-style-type: none"> 明石の玄関口という観点から、新幹線の駅がある西明石には、「まちのコンシェルジュ」機能は必要であるが、それ以外の市役所機能は不要 新幹線の駅があることが、市役所庁舎を整備する上でどのくらいのメリットがあるのか疑問 利便性の高い住宅地として整備が進んでおり、改めて市役所を整備するために、まちを再編する必要まであるのか疑問

② J R西明石駅周辺について

J R西明石駅周辺については、全体意見として以下のとおり取りまとめられました。

(全体として取りまとめられた意見)

西明石駅周辺には、市民に身近なサービス機能は必要だが、フルスペックの市役所機能までは不要

(3) 分散配置の考え方について

分散配置について聴取した主な意見を肯定的意見と否定的意見に分類整理しました。

	肯定的意見	否定的意見
分散配置	<ul style="list-style-type: none">・安全面から考えると分散配置の方が望ましい・市の示している部門ごとの分散配置案は、よく考えられている・分散せざるを得ない事情があるのであれば、分散配置も選択肢としてはあり得る・市民に身近なサービス機能については、各駅に分散して配置すべき	<ul style="list-style-type: none">・理想的には集中しておいた方がスピーディな意思決定を図ることができ、効率的・意思決定のプロセスとして、日常的な横のつながりも重要であることから、市民サービス機能以外については集中配置すべき

(4) 今後検討すべき事項

- ・起債に係る金利負担を考慮しても、建替えの方が経済的であることの確認
- ・利便性以外の観点について再評価（防災面、まちの活性化、行政機能の効率面等）
- ・まちの活性化について詳細検討
- ・市の業務における、車移動の分析（頻度、場所等）

2 整備場所の検討

(1) 単独配置案

平成 29 年 12 月の新庁舎整備検討特別委員会及び有識者会議での意見等を踏まえ、前回提示していた単独配置案の比較表を修正しました。

修正項目

- ・防災面の評価について、有識者会議での津波・浸水のリスクのみではなく、幅広く検討すべきであるとの意見を受け、評価項目を「防災面のリスク」に変更しました。また、それに合わせ J T 跡地の防災上の特徴を追記しました。
- ・有識者会議において、事務局が提示した「まちの活性化」について、利便性だけでなく、都市的活力や交流人口等を含めた検討も行うべきではないかとの指摘を受け、改めてまちの活性化について検討しました。

[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防災面のリスク (前回「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 ・消防本部や明石医療センター、整備予定の保健所に近く、災害発生時には連携を図りやすい ◎
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 △	・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 ○

候補地 項目	(1) 現在地	(2) 明石駅周辺	(3) J T跡地
⑤まちの 活性化 (細分化)	◇ 中心市街地活性化基本計画との関係 重点目標1:「便利で暮らしやすいまち」にする 重点目標2:「一歩足を伸ばして楽しめるまち」にする		
	中心市街地の南端に位置してはいるものの、現状では回遊性の創出に寄与できていない	利便性の高い場所に市役所庁舎を整備することで、駅前既に整備されているあかし市民広場等と合わせ、賑わいづくりに貢献できる。また、来街者が増えることで、魚の棚等、国道2号の南側への回遊性も期待できる	市役所庁舎が中心市街地から移転することにより、本市の中心市街地の賑わいが弱まる可能性がある
	△	◎	△
	◇ 明石港東外港地区再開発計画との関係		
	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	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	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
	△	◎	◎
◇ 人口動態			
人口重心からの距離約 5.9 km 人口伸び率 (H27/H12) 中心市街地 +22% 本庁地区 -3%	人口重心からの距離約 5.4 km 人口伸び率 (H27/H12) 中心市街地 +22% 本庁地区 -3%	人口重心からの距離約 0.9 km 人口伸び率 (H27/H12) 大久保地区 +12%	
中心市街地内の人口伸び率は非常に高いが、その周辺の人口は減少傾向にある	中心市街地内の人口伸び率は非常に高いが、その周辺の人口は減少傾向にある	人口重心から最も近く、地区全体では最も人口伸び率の大きい地域である	
○	○	◎	

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防災面及び⑤まちの活性化についてはやや不十分となり、優れている項目はありませんでした。

(2)明石駅周辺は、②道路のアクセス性、③防災面、④市財政負担についてやや不十分となる一方で、①公共交通の利便性及び⑤まちの活性化について優れた結果となりました。

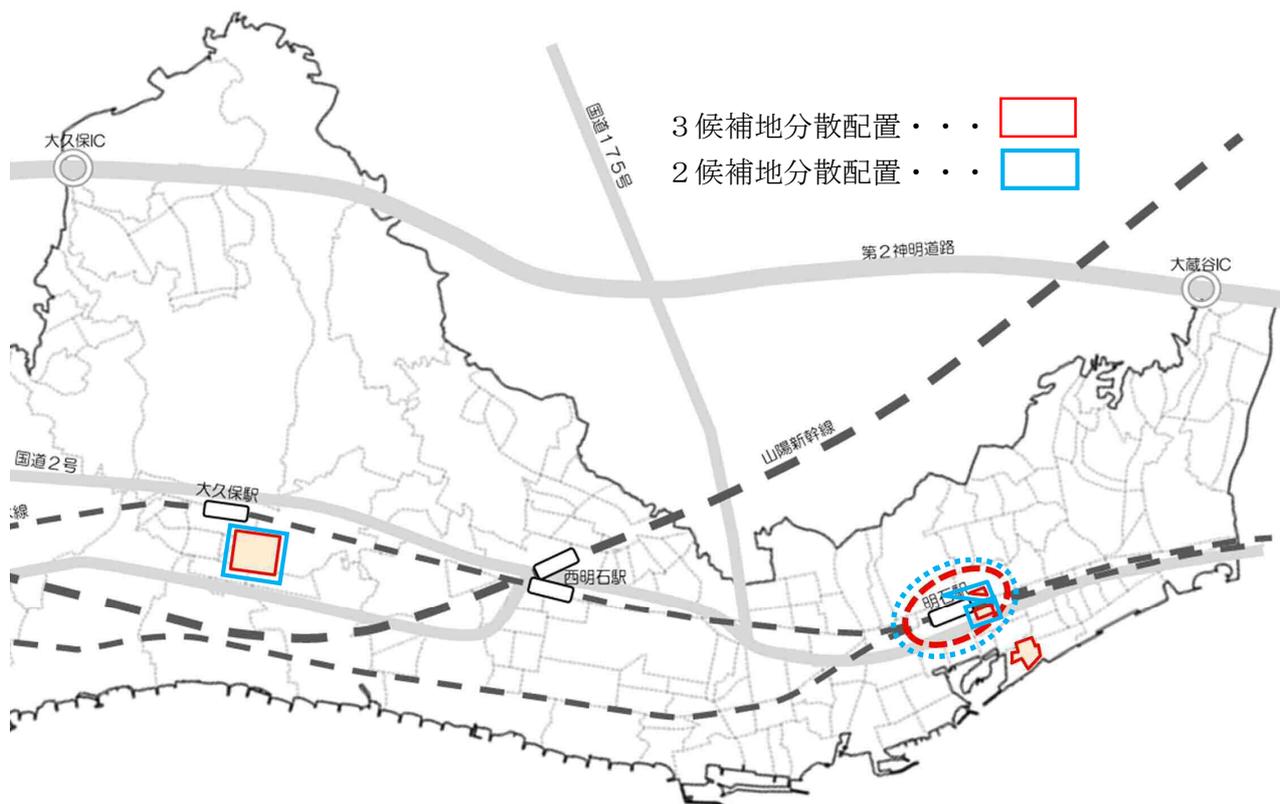
(3) J T跡地は、①公共交通の利便性がやや不十分となる一方で、③防災面及び⑤まちの活性化について優れた結果となりました。

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が、現在地に比べて明石駅周辺、J T跡地が優位な結果となりました。

(2) 分散配置案

「(1) 単独配置案」において示した各候補地は、それぞれ強みと課題が併存していることから、それぞれの候補地の課題を他の候補地の強みで補うことのできる分散配置案を検討しました。

	(1) 現在地	(2) 明石駅周辺	(3) J T跡地
3 候補地分散配置	意思決定・総務機能 ・市議会 ・企画調整部門（政策局） ・管理部門（総務局・会計管理者）	市民に身近な機能 ・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	事業者等利用機能 ・都市基盤整備部門（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 ・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）	事業者等利用機能 ・都市基盤整備部門（都市局） ・監査委員・選挙管理委員会 ・水道部



比較検討表

3 または 2 候補地の分散配置案について、以下の表のとおり比較しました。

[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防災面の 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一体的な整備が可能となり、更なる活性化に寄与できる ◎

上記のとおり、①～⑤の項目について比較したところ、分散配置案では、単独配置において「やや不十分」となる項目についても、他の候補地がその課題を補うことにより、全ての検討項目について、「優れている」または「良好である」結果となりました。

なお、②道路のアクセス性を除くと、その他の項目については、2 候補地案が 3 候補地案を上回っています。

3 今後の取組について

第2回有識者会議は平成30年4月～5月頃の開催を予定しています。

次回の有識者会議では、第1回有識者会議で今後検討すべきとされた項目の検討結果及び本特別委員会でいただいたご意見を示し、庁舎整備場所等の市役所新庁舎整備についての意見をあらためて聴取する予定です。

そして、有識者会議から示された意見を参考にし、さらに具体的な検討を行い、来年度、適宜、議会へ報告し、庁舎整備に向けた取組を進めていく予定です。

○ 今後検討すべき事項（再掲：有識者会議における意見）

- ・ 起債に係る金利負担を考慮しても、建替えの方が経済的であることの確認
- ・ 利便性以外の観点について再評価（防災面、まちの活性化、行政機能の効率面等）
- ・ まちの活性化について詳細検討
- ・ 市の業務における、車移動の分析（頻度、場所等）

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。

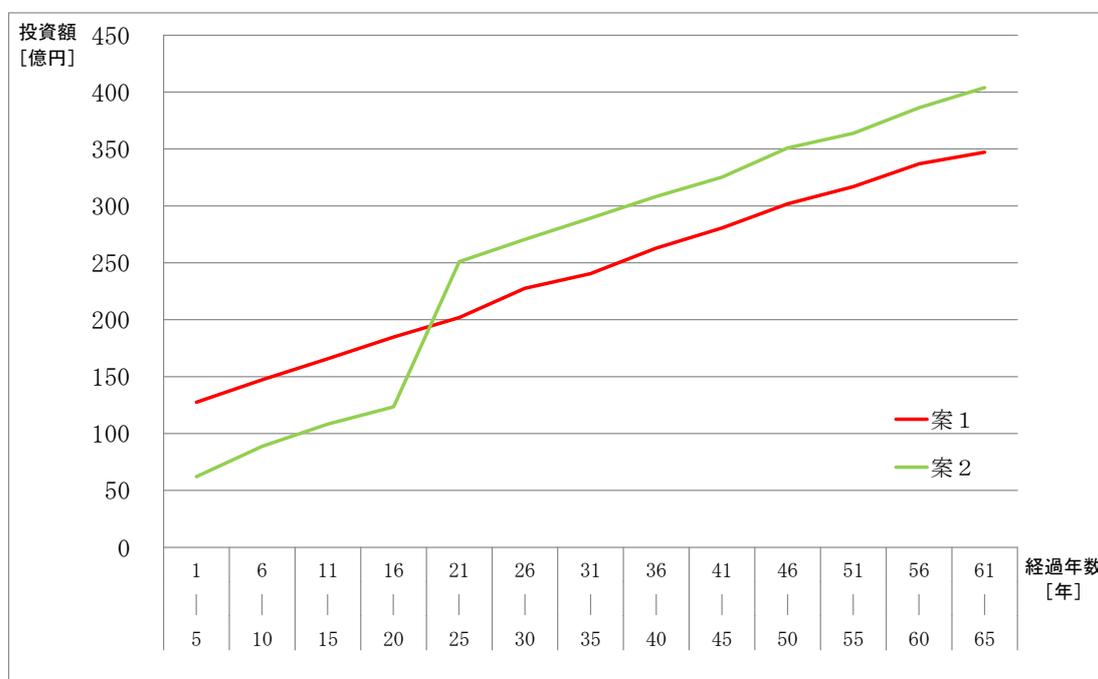
(単位：億円)

		※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 }（明石市 庁舎整備基本計画<H15年度>による）
大規模改修費 31億円

※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㎡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㎡、建物の延床面積約25,600㎡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1km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も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。

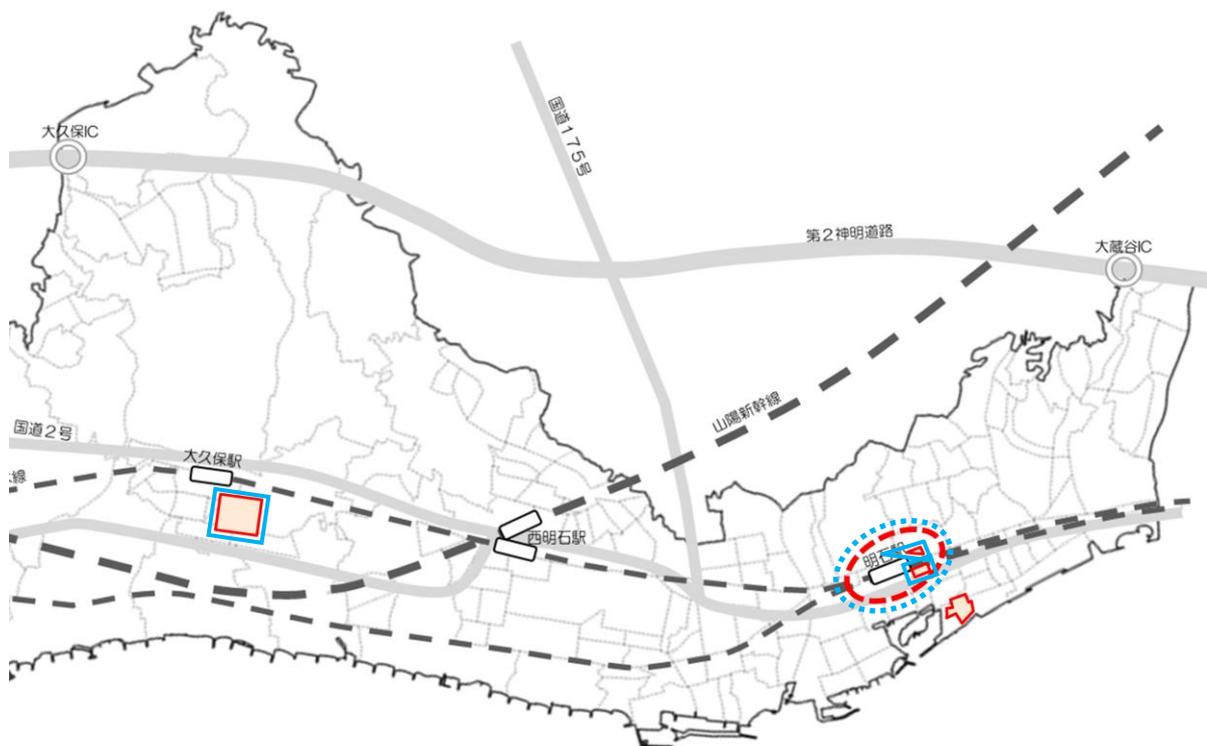
具体的には、現在地は、国道 28 号に接道している道路アクセス性は良いこと、明石駅周辺は、山陽明石駅周辺に隣接し、公共交通の利便性が非常に高いこと、J T跡地は、市の中心部に位置するとともに津波・浸水のリスクはないことなどです。

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）	市民に身近な機能 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	事業者等利用機能 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 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）	事業者等利用機能 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

第1回 市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議（議事要旨）

日 時

平成30年2月6日（火）18:25～20:25

場 所

明石市役所南会議室棟1階103会議室

出席者

田端会長、角野副会長、水野委員、中川委員、柏木委員

議 事（要旨）

1 開 会

2 委嘱状交付

3 委員紹介

4 会長・副会長の選出

- ・会長に田端委員、副会長に角野委員を選出

5 報告事項

(1) これまでの検討経過

(2) 議会（新庁舎整備検討特別委員会）での内容報告

- ・事務局より、資料1から5に基づき、これまでの検討経過及び議会（新庁舎整備検討特別委員会）での内容報告について一括報告

(3) 関連計画（明石港東外港地区再開発計画（案））の概要【兵庫県】

- ・事務局より、資料6に基づき報告

（会長）

ここまでで、質問があればお願いしたい。

（委員）

JR明石駅周辺は、市立の立体駐車場を新庁舎の敷地として考えられているが、立体駐車場周辺の土地も合わせて検討してもよいか。

(事務局)

J R明石駅周辺の土地利用の可能性については、資料3の4ページを確認いただきたい。立体駐車場だけでは、敷地面積が約3,300㎡であり、容積率を最大限活用したとしても、床面積は10,000㎡に留まることから、同4ページの土地利用イメージに示している点線内の民間部分を活用することで、残りの床面積10,000㎡を確保し、庁舎整備を検討することとしている。

(委員)

本庁舎は、昭和45年に竣工しており、昭和56年の新耐震基準導入以前に建てられた建物であることから、耐震補強又は建替えが必要である。議会からは、防災上の観点から、津波への懸念が示されたとのことであるが、建物の耐震性という意味では、直下型地震や内陸型地震への対応の方が重要であり、その次に、南海トラフ地震や、南海トラフ地震で想定される津波等について考えるべきである。防災上の観点としては、1番に津波ではなく、直下型地震への備え、つまり、耐震性能の確保について、まず考えるべきである。

(事務局)

これまでの議会での検討の中では、内陸型及び南海・東南海地震のようなプレート型に関わらず、震度6強から7の地震が発生するということを想定し、その状態であれば現在の庁舎では耐えられないことを前提に議論がなされており、整備の方向性として、建替えでも改修でも耐震性能を確保することとしている。その上で、現在地については、標高が2m強であるのに対し、想定される津波の高さが2mであったため、議会からは、津波への懸念が示されていたところである。

(会長)

本会議の場においても、委員ご指摘の防災の観点について、当然含んで検討しなければならないと思う。

6 議 題

(1) 整備の方向性について

(会長)

続いて、(1)整備の方向性について、(2)整備場所の考え方について、(3)分散配置の考え方について順次議事を進めていく。一点一点、全て大事な部分であるので、1テーマ毎に検討を実施したい。整備の方向性について、事務局から説明をお願いする。

- ・事務局より、資料7の(1)整備の方向性について説明

(会長)

今の説明は、現庁舎を解体し建替える案で進めるという、提案であるが、専門的な観点かつフラットな目線から、意見ををお願いしたい。

先程、耐震性の問題について議論になったが、築50年経つ建物に手を掛けても、耐震性は、新築に比べればはるかに弱いという理解でよろしいか。

(委員)

それでよいと思う。

(会長)

現庁舎を修復して20年間持たせるよりは、建替えの方が、安全性が高いという理解でよいか。

(委員)

そのように思う。

(会長)

どんな観点でも結構なので、他にご意見ををお願いしたい。

(副会長)

基本的には建替えだと思うが、財源については、庁舎建設基金の16億円の他、起債の活用が考えられるところである。金利負担を考慮しても、建替えの方が経済的であることを確認しておいた方がよいと思う。

(会長)

安全面以外の部分について、市役所としての市民の利便性、特に現市役所庁舎に対する市民の声を教えて欲しい。

(事務局)

市役所を利用される市民の声としては、建物が複数に分かれており、駐車場から本庁舎、分庁舎、西庁舎等に行くのが分かりにくいということを聞いている。また、建物毎に複数の窓口が分散しており、1つの窓口で全ての要件が終わらず、何箇所か行かなければならぬという声があると聞いている。

(会長)

少しまとめると、安全性の問題からは建替えた方がよいということ。また、利便性の観

点からも、現庁舎については問題があるということだと思う。事務局の提案である建替えの方向で結論を出してよろしいか。

(全委員)

・了承

(2) 整備場所の考え方について

(会長)

次に、整備場所の考え方について、事務局より説明をお願いします。

・事務局より、資料7の(2)整備場所の考え方について説明

(会長)

整備場所の考え方の中で、事務局は、利便性というものを、1つ大きなキーワードとして検討している。他にも、例えば人口配置や開発可能性等、様々な要因から検討を行うことも可能であるが、利便性を柱としており、乗降客数が多く利便性の高いJR明石駅、西明石駅、大久保駅という3つの駅の徒歩1km圏内という所を候補地域としている。その上で、更に土地利用可能性等を踏まえ、JR西明石駅周辺の候補地であった上ヶ池公園等を活用することは難しく、JR西明石駅周辺を候補から外すべきであるとの提案であった。このことについては、議会でも議論され、賛成、反対両論あり、専門的な立場から意見を伺いたいとの問いかけがあったとのことである。

委員各位の意見を伺いたい。

(委員)

3ページの「各候補地の強みと課題」の表、④の市財政負担について、JR明石駅周辺であれば既存施設の除却費が必要とあるが、現在地にはそれが入っていない。現在地については、除却費を含めての事業費を算出しているという理解でよろしいか。

(事務局)

庁舎の整備費用については、他市の事例から㎡単価約58万円を見込んでおり、それは、既存施設の除却費を含んだ想定である。JR明石駅周辺は、現庁舎の除却費に加え、立体駐車場の除却費が必要となるので記載している。

(副会長)

現在地建替えの場合は、仮庁舎の整備費を含んでいるのか。

(事務局)

現時点で想定している整備費の単価は、他自治体の事例から想定した既存施設の除却費を含んだ金額であるが、仮庁舎の整備費については含んでいない。ただし、平成 29 年 12 月の新庁舎整備検討特別委員会において、現在地での建替えプランをイメージとして示しているが、現在の議会棟の部分に新庁舎を建てるという想定をしており、事務棟の部分については、新庁舎の建替えのエリアには含んでいない。できるだけ仮庁舎というものは新たに建設せず、建替えを進めて行きたいと考えている。なお、具体的なプラン等はこれからの検討になる。

(副会長)

基本的には、新たな仮庁舎を作る必要は無いということか。

(事務局)

できるだけそうしたいと考えている。

(委員)

候補地の強みと課題の表の「まちの活性化」について、まちの活性化とはどのような状態を指すのか問いたい。J R 明石駅周辺に新庁舎を整備する場合、まちの活性化の評価は◎であり、中心市街地のまちの活性化をさらに高めるとなっているが、市役所機能を移転することが、何故、中心市街地の賑わいを更に高めることに繋がるとお考えか。例えば、市役所新庁舎建設基本構想の中で、これからの環境変化について触れられているが、市のサービスを利用する側の視点から見れば、マイナンバーカード制度の導入をきっかけに、これからますます行政サービスはオンラインを使ったサービスに移行することが想定される。子どもから高齢者までインターネットに関するリテラシーがどんどん向上する中、対面サービスがますます減少していくことが考えられる。職員の職場環境の変化も想定され、在宅勤務やオフィスのフリーアドレス化等が見込まれるところである。

まちの活性化をどのような視点で捉えるかという所に戻るが、民間事業者の活躍できる場所を残すべきであると考えている。現在地についても、明石港と一体的に観光等で活かせる場でもあるし、民間参入も期待できる場でもある。J R 明石駅前についても事業者等に活躍して欲しいと願っている。

改めて市役所機能を駅前に持っていくということが、どうしてこの活性化に繋がると考えているのか。

(事務局)

市役所機能を駅前に整備する一番の目的は、市役所を利用される市民が駅から近い所で手続きができるようにすることであり、主目的は活性化の観点よりも、利便性と考えてい

る。将来的には職員の在宅勤務等も考えられるところであるが、まずは、現庁舎に現在約1,250人の職員が勤務している状況を踏まえると、業務施設が駅前にできることにより、駅前に人が増えることになる。また、そこに市民も訪れることから、少なくとも近い将来までは、駅前に人が増えるという効果が中心市街地の賑わいと考えている。

(委員)

駅前の市役所に1,000人程度の職員が出入りするから、賑わいができるというが、現在地でも明石駅が最寄り駅であるという観点で言えば違いのない話ではないか。

(事務局)

まちの活性化の定義について、この表ではまだ詰め切れていなかったが、活性化は、住む人が増えること、来る人が増えること、大きくはこの2つの面があると考えている。今、JR明石駅周辺をご指摘頂いたが、現在地についても、1,000人規模のオフィスが現在地にそのままあるのが活性化なのか、あるいは明石港と合わせた商業施設等の一体開発実施により、訪問客が増えることが、まちの活性化なのかというものがある。後者をまちの活性化として捉えれば、現在地に市役所を建替える場合、比較表のまちの活性化は◎ではなくなり○や△になると思う。

また、JR明石駅周辺に1,000人規模のオフィスビルができる場合、それに合わせて他業種も更に集積することが期待できるが、一方で10,000㎡以上のオフィス面積を行政が占めることになり、商業を中心に考えると活性化の判定はどうかというものがある。

住む人が増えることを活性化と捉えれば、商業と合わせて住居系の開発をすることで住む人も増え、活性化に繋がることになる。

まちの活性化について、その定義を検討したい。今申し上げた二つの面について、さらに違う面があれば教えていただきたい。

(委員)

今の内容を聞くと、活性化が利便性と重なっていると思う。このまちが50年先にどのような状態であることが活性化であるのか、また、その時に市役所機能はどうあるべきかを見据え、活性化について詰めていきたい。

(会長)

先程、事務局から示された1,000人程度のオフィスがあることが活性化の視点からよいのか、あるいは、本来、商業地であるところは、商業を中心に考える方がよいのか、活性化をどちらで捉えているか。

(委員)

民間事業者が活躍できる場を奪わない方がよいと考えている。駅前には、総合案内所みたいなものがあれば十分ではないか。

(事務局)

現在地は敷地が限られているものの、J R明石駅周辺については、敷地全体の広さも活用可能地も現在地と比べるとかなり大きく、一定程度のオフィス面積を行政で使用したとしても、顕著に経済活動を阻害するレベルではないと考えている。

(委員)

その点は、(3)分散配置に繋がってくる議論だと思う。

(委員)

民間の活躍の場は奪わない方がよいとの意見に関連するが、現在地に関しては明石港と隣接しており、県による明石港の再開発計画が動きつつある中、それと連動して一体的に現在地の活用を考えていくべきであると考えている。

J R明石駅周辺に関しては、明石駅前の再開発事業は成功し、賑やかになっているが、まだまだ周辺部分について、活性化を考えていけないといけない。そのような中であって、分散化、スリム化を実施した上で、市役所庁舎をJ R明石駅前に整備するという話はあると考えている。また、このエリアは、J Rと山陽電鉄の駅があり、明石の中で非常に重要なエリアとなるので、市民サービスという面から見ても候補地としてあり得ると考えている。

(副会長)

明石に限らず、周辺に大きな政令指定都市を抱えている自治体の中心市街地の活性化は難しい状況にある。特に、全国的な傾向として、駅前におけるオフィスビルの需要はあまりなく、かろうじて住宅だけは需要がある。不動産業者と話をしたときも、駅前について、数百坪オーダーの商業床の需要はなくなってきているとのことであった。

結局、明石駅前の再開発事業も保留床については、商業床ではなく、分譲マンションとなっている。隣接する神戸市でも難しい状況下にある中で、今後、J R明石駅周辺にどの程度オフィス需要が発生するのかという疑問がある。50年後のJ R明石駅周辺の中心市街地像については、特に商業・業務・住宅の組み合わせがどれぐらいで成立しているのかについて、考える必要があるのではないかと。

現在地について、県の明石港の再開発計画との連携を考えることは不可欠である。その上で、都市経営的視点から、明石の都市のイメージ、シビックプライドを高めるための市役所庁舎の活用が考えられる。明石でも都市のイメージを高めていくために、市役所庁舎

の建設を戦略的に用いることを少し考えてもよいのではないか。明石港の再開発に合わせ、明石駅、明石港、淡路までの回遊性向上の繋ぎ役として、新たな市役所庁舎を位置づけることも考えられる。

(委員)

J R明石駅周辺に建替える場合、立体駐車場やアスパア等に分散することとなり、どうしても離れたところに新庁舎を作ることになることから、本当に利便性等が向上するのかと考えていた。むしろ現在地に県の明石港再開発にフィットするような形でしっかりしたものを建替えることを検討する方がよいと考えている。

(3) 分散配置等の考え方について

(会長)

次の議題に関係のある話が出てきているので、先に事務局からの説明を聞き、議論を深めて行きたい。(3)分散配置等の考え方について、事務局から説明をお願いする。

- ・事務局より、資料7の(3)分散配置の考え方について説明

(会長)

当初、利便性の観点から、J R明石駅、西明石駅、大久保駅の3つの駅の周辺のうち、西明石駅周辺について、卸売市場等の候補地が現在市民サービス機能を有している都市施設であることから、候補地域から外せないかという所からスタートするつもりであったが、もう少し広く議論をする上でのベースを作らないと判断することが難しいと思う。事務局の説明では、分散案を一つの軸として捉え、現在地、J R明石駅、大久保駅周辺の3カ所又はJ R明石駅、大久保駅周辺の2カ所を考えているとのことであった。それも含めてご意見をお願いしたい。

(副会長)

原則論としては、市役所機能は、集中しておくべきだと思っている。事業者等利用機能についてピンとこない部分もあるが、まちづくり部門や商工関係についても意思決定部門の直ぐそばにある方が、スムーズ、スピーディな意思決定ができる。当然、議会もそうである。効率的に市の業務を行っていくためには、スリム化、コンパクト化が必要であるが、理想論的にはまとめてあるのがベストだと思う。しかしながら、何らかの別の理由があって、分散せざるをえないのであれば、そこはまた色々と検討すべきことがあると思うが、少なくとも政策立案、意思決定の部分ではできるだけまとめておいた方がよい。

それからもう一つ、今後ICT化が進展する中であって、市民サービス、市民の窓口ということについては、色々な可能性があるが、それ以外の相談機能については、できるだ

けたくさん住んでおられるところがよいと思う。

(委員)

分散化という言葉からは、資料4のミニあかしをイメージしていた。今回提示のあった部門単位の分散は、別の内容であり、改めてよく考えないといけないと思う。部門の中でもより人々の生活に近い部分、総合窓口的などころは分散している方がよいが、意思決定等、絞った部分については、集中している方が効率的との印象を持った。

(会長)

事務局から、機能の分け方についての考え方をもう少し示して欲しい。

(事務局)

ミニあかしについては、分散配置とは別のものであり、将来のICT化やマイナンバーの普及も踏まえ、高齢化が進む中で、市民が身近なサービスについては徒歩あるいは自転車で行ける範囲で完結するというのがその考え方である。それ以外の高齢者、障害者、あるいは教育関係に係る相談機能及び許認可行政等について、分散配置か、集中配置かということが、今回この有識者会議で諮っているところである。

また、意思決定については、意思決定をする部門と、実際に意思決定を受けて実動する部門とが必ずしも一体となって1箇所にはいなければならないということはないと考えている。大きな政策を決定する部門は1箇所にまとめ、その上で、その決定に基づき実動する部門や許認可を行う部門を分散配置しても問題はないと考える。その方が、現在の敷地を活かしたりすることができると考えている。

(事務局)

今年の4月に中核市に移行することもあり、より現場に即し、権限を持って広範な事務を行うため、組織改正を去年の4月に行った。これまで、市長部局において、一番大きな括りとして14個の部局があったものを5つの局にまとめた。トップには5人の局長がおり、局の所掌事務について、責任を持つ体制となった。当然、市長、副市長に判断を仰ぐ重要案件もあるが、通常的意思決定までは局長で完結すると考えている。

ミニあかし構想については、先程示したとおりで、明石駅前再開発ビルの総合窓口は、市民の一般的な用事の8割・9割を処理することのできる窓口であるが、それを各主要駅周辺に置いていくことを考えている。

(会長)

意思決定に関しては仰る通りだと思うが、副会長の意見は、もう少し違う側面だと思う。横の繋がりについてはどのようにお考えか。

(事務局)

横の繋がりについては、まずは、大きい5つの括りにおいて、局長をトップに置くことで、今までは14部門であったところの横の繋がりを強化している。また、局長間で素早く効果的な調整が図られると考えている。トップマネジメントの観点についても5人の局長が集まれば決定することができるので、より効率的な体制となっている。一棟建てについては、議会からも意見があり、効率的には一番の案と思うが、他に利便性やコストを踏まえると、分散配置も検討すべきであると考えている。

(会長)

分散配置案では、JR大久保駅周辺に事業者等利用機能を配置しているが、この意図を教えて欲しい。例えば、一定面積を確保できるからか。

(事務局)

それもあがるが、事業者等利用機能に位置づけているまちづくり部門は公用車で現場に行くことが多いので、機動性の観点からも、明石の地理的な中心であるJR大久保駅周辺に配置する案としている。

(会長)

明石市としては、西の方へ開発を進めていきたいということか。

(事務局)

それもあがるが、JR明石駅と大久保駅周辺を考えると、交通の利便性のあり方が異なっている。JR明石駅周辺には、JR明石駅と山陽明石駅があり、JRは快速、新快速が停車し、山陽電鉄は、特急が停車する。JR大久保駅周辺については、JR大久保駅があり、快速は停車するが、そこから先は普通電車になっており、公共交通機関の利便性はJR明石駅と比べると見劣りする。一方、JR大久保駅南側のJT跡地であれば、市の中央に位置し、車での交通利便性が非常に高く、許認可業務の対象である建設業等において、車移動が多いことを考慮すると、JT跡地には優位性がある。以上のことから、JR明石駅周辺には、徒歩を想定した市民サービスの集約を図り、JR大久保駅南側のJT跡地については、車での利便性の高い業務を分散配置する案としている。

(委員)

2つの視点から考えを述べたい。まず1つの視点としては、行政サービスの提供のあり方である。対面サービス、特に総合案内所のようにオンラインでつながることのできるような窓口は、JR大久保駅、西明石駅、明石駅周辺の各駅に分散し、それだけを配置したらよいと考える。一方、それ以外のものについては、1つに集中した方がよいと思う。事

事務局とこの会議体では、意思決定の考え方のニュアンスが違っていて、本会議体では、意思決定について、事務手続き上や最終的な決定をするための意思決定機関ではなく、プロセスの中で段階的に決定をしていくことが大切であると考えており、事務局の資料において、意思決定機能として挙げられているものだけではなく、できるだけそれ以外のものについても集中させた方がよいということを1つ目の視点として考えている。

2つ目の視点は、シビックプライドに関連するものであるが、観光の目玉としてシンボルとなるような建築物は、過去に造った歴史的な建築物だからこそ見に行きたいとなる。これから造るものについても、シンボリックな建築物として、将来的には歴史的なものになる可能性もあるが、もう1つの考え方としては、シンボリックな機能があると思う。具体的な例でいうと、議会の場を駅前に持つことが考えられる。誰もが意思決定の状況を見ることができる身近に政治を捉えられる場を明石は持っていると呼べる。使われない時に関しては、会議場等は民間や地元の方に貸しホールとして活用することも考えられる。市のシビックプライドとして、開かれた場、開かれた政治をアピールするから駅前に持つていく考え方はあり得ると思う。

(会長)

安全面から考えれば、分散配置に優位性があると思うが、その他、何か意見はないか。

(委員)

本日の資料をみると、どちらかというと分散配置案を見込んでいるように思う。一方、委員からは、原則としては、1つにまとまるのが望ましいとの意見もある。

まちづくり部門等、職員が車で現場に出向く機会や業者が車で訪れる機会が多い部門を、海拔が20m以上あり、液状化の危険性もないJT跡地に配置し、JR明石駅周辺で市民サービスの場をきちんと整備するという事務局の分散配置案は、よく考えられていると思うが、一つにまとまった案についても、実効性のあるものを作ることは可能だと思う。

(会長)

JR西明石周辺について、少し議論をお願いしたい。JR西明石駅周辺は、用地の確保が難しいことから、分散配置からも外しているが、何か意見はないか。

(副会長)

西明石において、今後、どういった市街地像を作りたいのか事務局から説明願いたい。新幹線が停車することが、どれくらいのメリットになるのか。50年後にはリニア新幹線なども整備されている中で、どれだけ既存の新幹線の駅がメリットになるのかも含め、お願いしたい。

(事務局)

西明石に新幹線の駅ができた当初、昭和40年代から50年代にかけてだと思うが、その時は便利な駅となり、副都心となるイメージがあったと思う。ただ、新幹線が停まるから市民の利便性が高いとか、市民サービスの向上を図る観点で、JR西明石駅周辺に市役所を持って来るべきかという、そうではないと考えている。西明石については、新幹線や明姫幹線が整備され、一定の都市基盤はできているが、区画整理事業において、良好な住環境の整備が既に誘導されており、ポテンシャルの高い土地や一定規模確保できる土地があるかというそうではない。従って、現実的な検討の中で、JR西明石駅周辺は除外したというのが市の考え方である。

(会長)

当初、西明石を副都心にという考えであったのであれば、それと比べればおそらく十分ではなかったが、便利な住宅地として、開発が進んでいったという経緯がある。改めて、そこに市役所機能を持っていき、都市として再編するということが、適切かどうかということも1つの考えとしてあったということだと理解した。建替え候補地としてJR西明石駅周辺を除外することに対して何か意見はないか。

(委員)

市のビジョンでは、住む人にとっても訪れる人にとっても魅力的な場所であるという将来像が描かれていたと思う。西明石は新幹線の駅があることから、訪れる人にとっては明石市の玄関口である。土地がなかったとしても、観光案内所等を含め、住む人や訪れる人にとって有益なまちのコンシェルジュのような施設は駅の近くにあるべきだと思う。また、市民の行きやすさ、住みやすさを考えるのであれば、それぞれの3つの駅にはまちのコンシェルジュ機能を整備すべきだと思う。それ以外は別に駅近くにある必然性はないと思う。意思決定のプロセスを大切にするのであれば、コミュニケーションを取れるように、どこかに集中させたらよいと思う。一番面積が確保できかつ災害にも強いということであれば、JT跡地が一番相応しいと考える。

(会長)

他に意見がなければ、JR西明石駅周辺は市民向けのサービスは必要であるが、それ以外の市役所の機能は不要という結論でご異議ないか。

(全委員)

・了承

(会長)

内容が内容だけに、分散配置等の考え方について、そもそも本日結論が出るとは思っていない。次回以降での議論に向けて、意見等あればお願いしたい。

(副会長)

明石市は細長いが、国道を含め幹線道路が何本も通っており、実は他の自治体と比べかなり便利だと思う。そういう意味で、西の山側を除いて、どの場所に市役所庁舎を整備しても問題はないと考えている。

市民サービスの効率性を高めるために、まちづくり部門等を西の方に持っていかざるを得ないことについて、腑に落ちていない。市の担当者について、どの程度の移動業務が発生しているのか示して欲しい。また、まちづくりという概念が狭いように感じている。仮にまちづくり部門が、土木、建設等だけであれば、都市局という括りかもしれないが、実はものすごく色んなものと繋がっているわけであり、商工、観光、福祉等もまちづくり部門であると考えている。そういったものが局長レベルのトップマネジメントだけで本当によいのかという疑問がある。現場の課長クラスが日常的に意見交換や情報交換を行い、誰が何をしているか見えていることが、本来の日常的な横の繋がりであり、最終的な意思決定よりもそちらが重要であると考えている。

(会長)

明石市は東西に長い特徴があり、大久保地区に人口が増えつつあるという現状がある。50年先を見通すことは難しいが、地域別の人口予測等が少し必要だと思う。人口動態の資料をお願いしたい。

(副会長)

人口動態と関連し、商業床がどのように動いているのか、色々な意味で都市的活力の重心がどうなっており、また、どうなっていくのかについて、神戸から姫路までの間でビジョンを持っておいた方がよいと思う。

(会長)

本日はなかなか議論の進まないところもあったが、次回以降、もう少し資料を整理し、検討に向けて進めていきたいと思うので、よろしくお願いしたい。

7 その他

8 閉会

整備の方向性について（建替えと大規模改修の比較）

市役所新庁舎の整備の方向性につきましては、「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比較検討し、第1回有識者会議において報告したところです。

この度、上記2案について、起債に係る金利負担を踏まえた検討を再度行いましたので、結果を報告します。

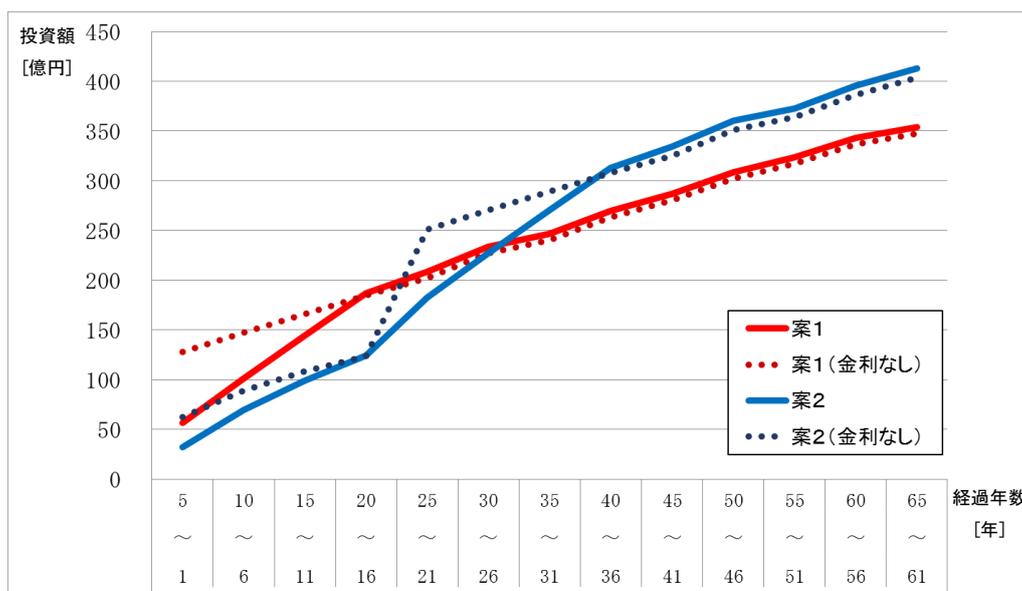
（単位：億円）

	初期投資額※1	起債	将来の建替え費※1	起債	金利負担額※2	維持管理費・更新費※3	合計
		その他		その他			
案1 現庁舎を解体し、 建替える	116	87	0	0	6.5	231	353.5
		29		0			
案2 「耐震補強＋大規模改修」後20年間 使用、20年後に解体し、 建替える	49	36.75	116 (20年後)	87	9.1	239	413.1
		12.25		29			

※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 金利負担額
20年償還、1年据置元金均等償還、年利0.7%（固定金利）で計算

※3 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



案2の「大規模改修案」の場合は、20年後の建替えとあわせて、起債元本が大きくなる分、金利負担も大きくなります。上記検討結果から、起債に係る金利負担を考慮した上でも、案1の「建替え案」の方がコスト的に有利であることが確認されました。

まちの活性化（人口動態・経済活力状況等）と市役所庁舎について

◇ まちの現状（検討にあたっての前提）

① 人口動態等

- ・明石市の人口は、平成 30 年 4 月 1 日現在、国勢調査推計人口で 296,633 人であり、住民基本台帳人口では 301,199 人となっている。
- ・人口の内訳は本庁地区が 46%、大久保地区以西が 54%である。
- ・増加傾向が強いのは大久保地区であり、昨年は市内 4 地区全てで人口が増加した。
- ・中心市街地人口の市全体に占める割合は増加している。

（単位：人）

	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年
市全体の人口	294,584	291,687	292,550	291,479	293,127	294,312	296,633

資料：国勢調査推計人口、各年 4 月 1 日現在

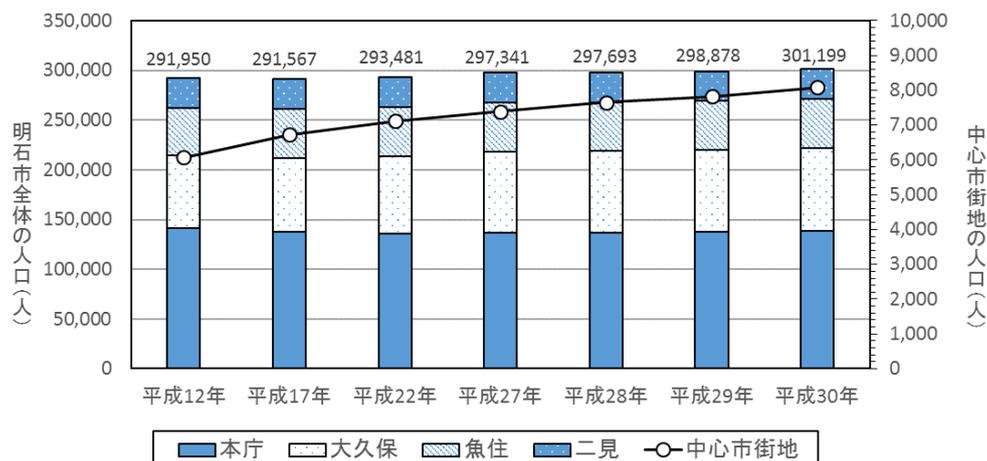
下段は、H12を1とした場合の指数

	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年
市全体の人口	291,950 (1.00)	291,567 (1.00)	293,481 (1.01)	297,341 (1.02)	297,693 (1.02)	298,878 (1.02)	301,199 (1.03)
各地区	本庁	141,652 (1.00)	137,599 (0.97)	136,030 (0.96)	136,766 (0.97)	136,879 (0.97)	137,513 (0.97)
	大久保	72,681 (1.00)	74,602 (1.03)	77,949 (1.07)	81,349 (1.12)	81,809 (1.13)	82,521 (1.14)
	魚住	48,121 (1.00)	49,419 (1.03)	49,408 (1.03)	49,282 (1.02)	49,225 (1.02)	49,148 (1.02)
	二見	29,496 (1.00)	29,947 (1.02)	30,094 (1.02)	29,944 (1.02)	29,780 (1.01)	29,696 (1.01)
うち中心市街地(※)	6,071 (1.00)	6,719 (1.11)	7,121 (1.17)	7,395 (1.22)	7,652 (1.26)	7,818 (1.29)	8,078 (1.33)
中心市街地の市全体に占める割合	2.1%	2.3%	2.4%	2.5%	2.6%	2.6%	2.7%

資料：住民基本台帳人口、各年 4 月 1 日現在

※相生町 2 丁目、中崎 1～2 丁目、鍛冶屋町、桜町、東仲ノ町、大明石町 1 丁目、本町 1～2 丁目

	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年
増減数	本庁	—	▲4,053	▲1,569	736	113	634
	大久保	—	1,921	3,347	3,400	460	712
	魚住	—	1,298	▲11	▲126	▲57	▲77
	二見	—	451	147	▲150	▲164	▲84
	うち中心市街地	—	648	402	274	257	166



② 市税収入の状況

- ・市税収入の中心である個人市民税については平成 27 年度から 3 年連続、また、固定資産税及び都市計画税については平成 28 年度から 2 年連続で増加しており、3 税目合計で見ると、平成 25 年度から 5 年連続で増加している。
- ・近年の人口増加が、市の財政にも好影響をもたらしているものと考えられる。

(単位：千円・%)

年度 区分 税目	20		21		22		23		24	
	調定額	前年比	調定額	前年比	調定額	前年比	調定額	前年比	調定額	前年比
個人市民税	16,461,012	103.9	16,124,370	98.0	15,150,700	94.0	14,783,990	97.6	15,040,915	101.7
固定資産税	16,382,042	101.7	16,321,122	99.6	16,569,632	101.5	16,499,085	99.6	15,816,826	95.9
都市計画税	3,369,832	101.6	3,336,434	99.0	3,352,830	100.5	3,340,683	99.6	3,188,152	95.4

年度 区分 税目	25		26		27		28		29	
	調定額	前年比								
個人市民税	15,367,271	101.1	15,279,399	99.4	15,441,594	101.1	15,751,998	102.0	15,846,918	100.6
固定資産税	16,005,443	101.0	16,384,481	102.4	16,292,812	99.4	16,515,843	101.4	16,817,708	101.8
都市計画税	3,224,359	101.1	3,282,583	101.8	3,273,550	99.7	3,327,448	101.6	3,377,544	101.5

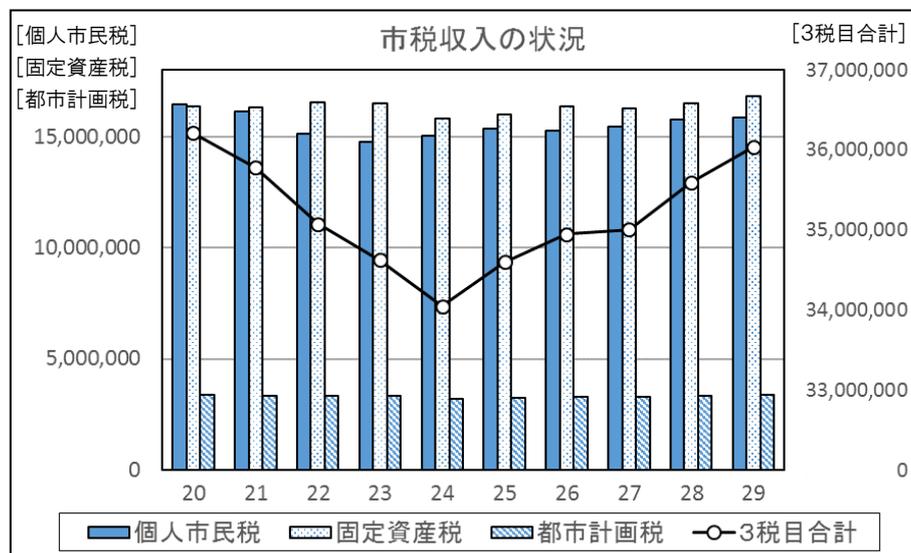
資料：明石市 市税概要

《参考》3 税目合計

(単位：千円・%)

年度 区分 税目	20		21		22		23		24	
	調定額	前年比	調定額	前年比	調定額	前年比	調定額	前年比	調定額	前年比
3税目合計	36,212,906	102.7	35,781,947	98.8	35,073,184	98.0	34,623,781	98.7	34,045,917	98.3

年度 区分 税目	25		26		27		28		29	
	調定額	前年比								
3税目合計	34,597,098	101.6	34,946,489	101.0	35,007,983	100.2	35,595,317	101.7	36,042,199	101.3



③ 経済活力状況

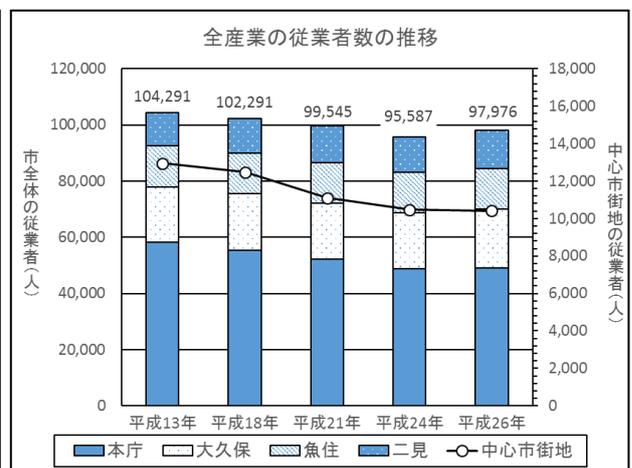
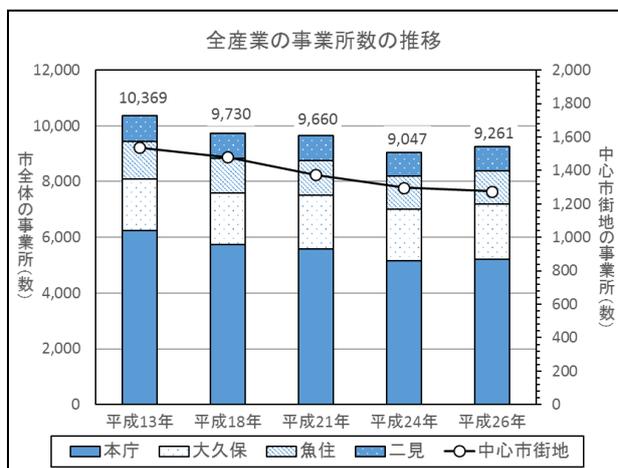
- ・市全体の事業所数、従業者数は平成24年まで減少していたが、平成26年は増加に転じた。
- ・中心市街地の事業所数、従業者数は減少している。
- ・平成13年に比べて、大久保地区は事業所数と従業者数が増加しており、二見地区は従業者数のみが大きく増加している。

全産業の事業所数・従業者数

下段は平成13年を1とした場合の指数

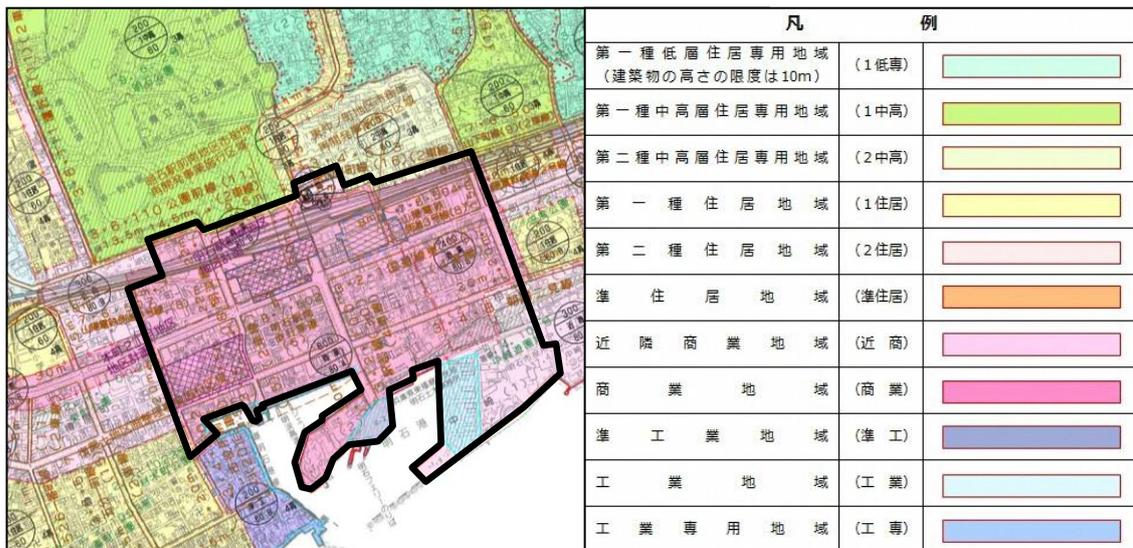
		平成13年	平成18年	平成21年	平成24年	平成26年	
市全体	事業所数	10,369 (1.00)	9,730 (0.94)	9,660 (0.93)	9,047 (0.87)	9,261 (0.89)	
	従業者数	104,291 (1.00)	102,291 (0.98)	99,545 (0.95)	95,587 (0.92)	97,976 (0.94)	
各地区	本庁	事業所数	6,248 (1.00)	5,748 (0.92)	5,585 (0.89)	5,166 (0.83)	5,221 (0.84)
		従業者数	58,108 (1.00)	55,429 (0.95)	52,231 (0.90)	48,917 (0.84)	49,034 (0.84)
	大久保	事業所数	1,850 (1.00)	1,853 (1.00)	1,932 (1.04)	1,853 (1.00)	1,966 (1.06)
		従業者数	19,696 (1.00)	19,990 (1.02)	20,019 (1.02)	19,784 (1.00)	20,927 (1.06)
	魚住	事業所数	1,350 (1.00)	1,241 (0.92)	1,239 (0.92)	1,173 (0.87)	1,190 (0.88)
		従業者数	14,747 (1.00)	14,517 (0.98)	14,232 (0.97)	14,346 (0.97)	14,592 (0.99)
	二見	事業所数	921 (1.00)	888 (0.96)	904 (0.98)	855 (0.93)	884 (0.96)
		従業者数	11,740 (1.00)	12,355 (1.05)	13,063 (1.11)	12,540 (1.07)	13,423 (1.14)
うち中心市街地	事業所数	1,538 (1.00)	1,479 (0.96)	1,374 (0.89)	1,297 (0.84)	1,274 (0.83)	
	従業者数	12,951 (1.00)	12,470 (0.96)	11,097 (0.86)	10,477 (0.81)	10,421 (0.81)	
中心市街地の市全体に占める割合	事業所数	14.8%	15.2%	14.2%	14.3%	13.8%	
	従業者数	12.4%	12.2%	11.2%	11.0%	10.6%	

資料：平成13,18年：事業所・企業統計調査
平成21年：経済センサス基礎調査
平成24,26年：経済センサス活動調査

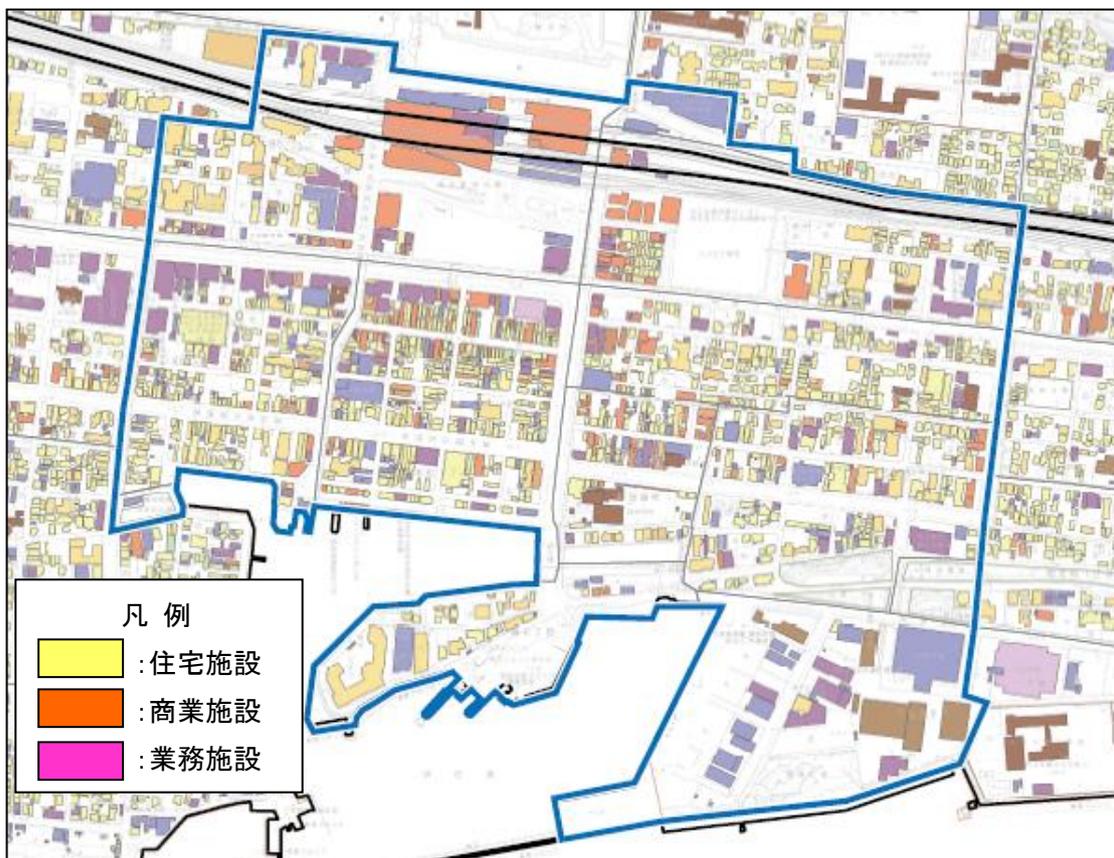


④ 都市機能（中心市街地）関係

- ・ 中心市街地内の区域内全体が商業系用途で指定されているものの、現状は住宅地としての利用が広がっている。
- ・ 臨港地区に指定されている臨海部では、明石港を活かした土地利用を進めるため、現在、兵庫県が中心となり、明石港東外港地区の再開発に向けた取り組みが進められている。

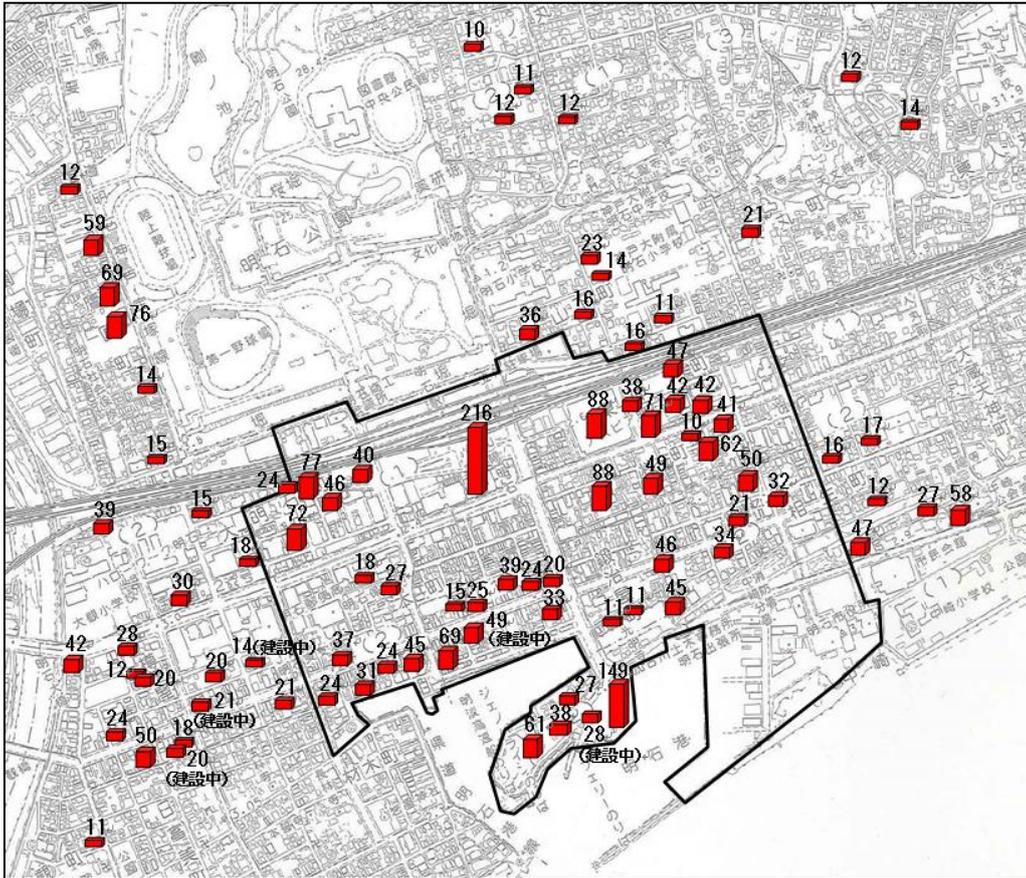


資料：都市計画地図

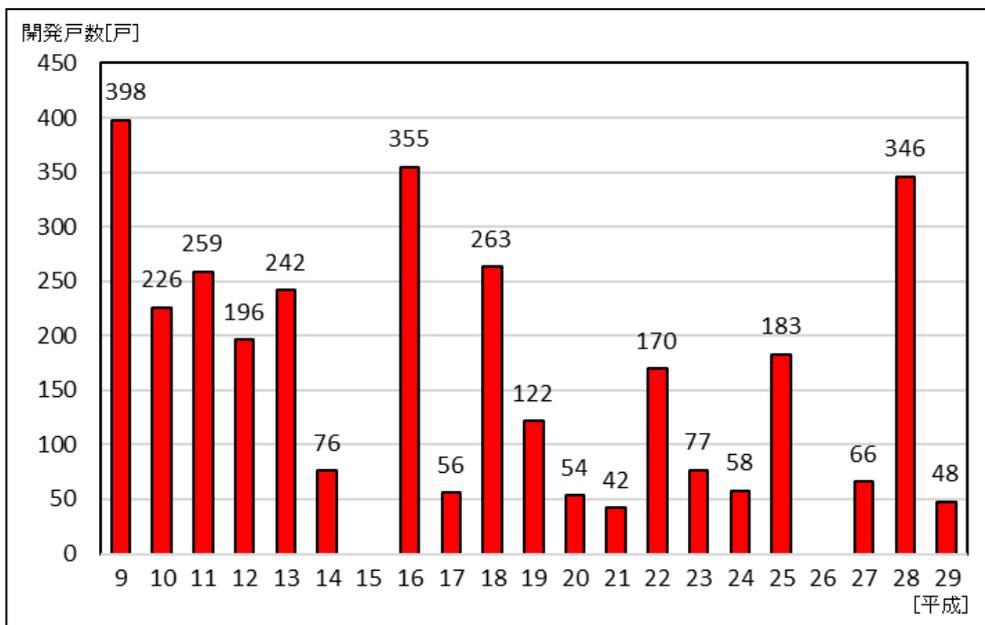


⑤ 住宅建設の動向

- ・ 中心市街地では、新快速停車駅であるJR明石駅へのアクセスや明石海峡を望む立地の良さを売りに、マンション開発が進んでいる。
- ・ 平成20年度からの10年間で、周辺も含め、延べ1,000戸を超えるマンションが開発された。



中心市街地及び周辺の主なマンション開発位置図(平成9～29年) ※数字は総戸数



資料: 明石市開発事業における手続き及び基準等に関する条例 受付台帳より抜粋・加工

⑥ 中心市街地活性化基本計画の進捗状況

1) 都市福利施設利用者数

(明石駅前再開発ビル(パピオスあかし)内市民図書館、こども広場、総合窓口の年間利用者・件数)

(単位:人/年)

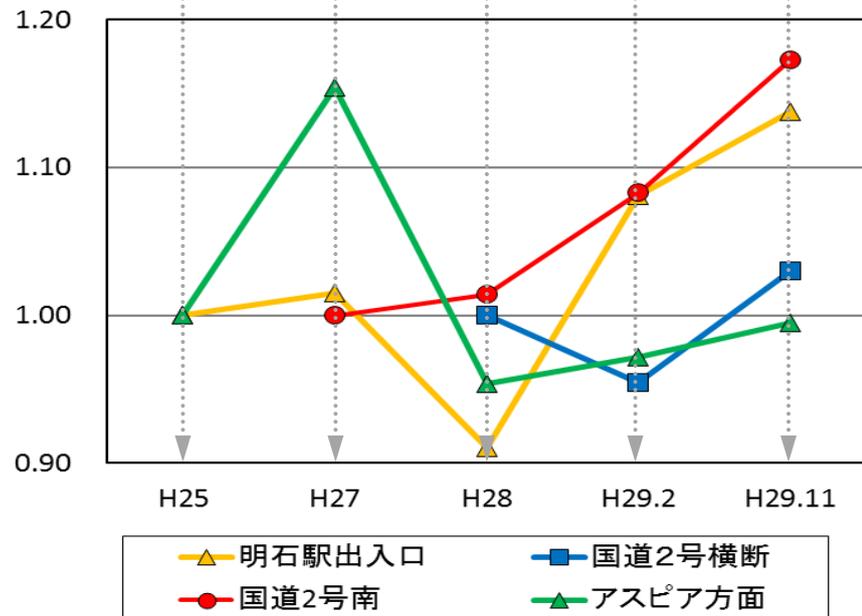
計画策定時		今回数値	目標値
H26	中間値	H29	H32
452,001	H28	1,401,276	900,000

- ・平成 32 年度の目標値 90 万人/年に対して、平成 29 年度は約 140 万人が訪れた。
- ・特に、子育て支援施設を充実させたこども広場や、明石公園から駅前へ移転させた市民図書館の利用者が大きく増加している。

			H26年度 (基準値)	H28年度	H29年度		H32年度 (目標値)	
あかし総合窓口			63,445	70,332	130,347		153,445	
あかし こども 広場	こども健康 センター	窓口 (妊娠届出除く)	—	647	63,609	3,505	327,094	98,304
		妊娠届出	—	629		2,989		
		乳幼児健康診査	—	757		7,730		
		相談等	—	332		2,464		
	あかし子育て支援センター		38,304	60,467		130,664		
	にこにこ保育ルーム (一時保育ルーム)		—	777		4,143		
	市ファミリーサポートセンター		—	—		259		
	親子交流スペース ハレハレ		—	—		117,989		
	多目的・キッチン・工作ルーム		—	—		19,819		
	中高生世代交流施設 AKASHIユーススペース		—	—		37,532		
あかし市民図書館			350,252	406,174	943,835		650,252	
合計			452,001	540,115	1,401,276		900,000	

(単位:人/8h)

No.	調査地点名	再開発工事前 H25/10/27,28	再開発工事中		再開発ビル オープン「直後」 H29/2/12,13	再開発ビル オープン「1年後」 H29/11/4,5
			ビオレ「改修前」 H27/10/18,19	ビオレ「改修後」 H28/10/16,24		
38	明石駅北側出入口	14,745	15,217	15,907	8,967	12,799
30	山電明石駅南側	19,591	19,650	15,354	28,140	26,262
	明石駅出入口 合計 (H25との割合)	34,336 (1.00)	34,867 (1.02)	31,261 (0.91)	37,107 (1.08)	39,061 (1.14)
15	明石錦江歩道橋(国道2号デッキ)	1,021	113	(工事中)	4,731	4,554
47	国道2号大明石1丁目交差点(西側)	(未測定)	(未測定)	4,215	2,890	3,126
48	国道2号大明石1丁目交差点(東側)			5,019	3,463	4,219
49	国道2号明石駅前交差点(西側)			7,398	5,190	5,974
50	国道2号明石駅前交差点(東側)			3,445	2,896	2,812
	国道2号横断 合計 (H28との割合)	—	—	20,076 (1.00)	19,169 (0.95)	20,685 (1.03)
19	三菱東京UFJ銀行横	6,729	6,086	7,052	5,084	5,433
23	錦通り	1,724	1,342	1,359	4,323	4,561
24	魚の棚商店街西口	3,493	4,619	3,742	4,443	4,818
26	玉沢ビル前	3,099	2,677	2,583	2,276	2,457
41	本町通り中央北側	(未測定)	755	900	1,057	1,268
27	本町北(富貴園茶舗前)	1,314	1,259	1,337	941	1,101
	国道2号南回遊(中活目標値) 合計 (H27との割合)	—	16,737 (1.00)	16,973 (1.01)	18,124 (1.08)	19,638 (1.17)
4	東仲ノ町西口	15,982	18,448	15,240	15,525	15,897
	アスピア方面 合計 (H25との割合)	15,982 (1.00)	18,448 (1.15)	15,240 (0.95)	15,525 (0.97)	15,897 (0.99)



◇ まちの活性化と市役所庁舎の関連について

○まち全体

- ・本市の人口は増加傾向にあり、近年は本庁地区と大久保地区の増加が大きい。
- ・人口増加に伴う波及効果の一つとして、市税収入が増加している。
- ・事業所数、従業者数は減少傾向にあり、中心市街地も同様である。

○中心市街地

- ・中心市街地を含む明石駅周辺は、交通の利便性や明石海峡を望む立地の良さなどから人気があり、堅調なマンション開発に伴い、人口が増加している。
例えば、明石駅前再開発に伴い建設された「プラウドタワー明石」は、総戸数216戸のうち、販売対象199戸が即日完売となった
- ・明石駅前再開発ビル内に設置された市民図書館、こども広場等の公共施設には、年間140万人が訪れている。
- ・また、再開発完成および国道2号デッキの供用開始により、デッキ通行量、国道2号を横断する総量も増加し、中心市街地の回遊性が高まっている。
- ・中心市街地の南の拠点を形成するため、明石港東外港地区再開発に向けた取り組みが進められている。

《参考》

○目指すまちの姿

- ・明石市都市ビジョン（素案）で掲げる50年後を見据えたまちの方向性は「住みやすさを追求するまち・あかし」であり、誰もが暮らしやすい、住みたい・住み続けたいと思えるまちづくりを本市は進めている。

これまで述べたまちの現状を踏まえ、まちの活性化と市役所庁舎の関連についてまとめると、次のとおりです。

項目	候補地	単独配置		分散配置 (明石駅周辺、JT跡地)
	現在地	明石駅周辺	JT跡地	
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 		
	◆ 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 		

明石港東外港地区再開発事業者の公募に向けたサウンディング型市場調査 実施要領
(民間事業者の皆さまとの意見交換)

兵庫県では、明石港の東外港地区において、明石市中心市街地の南の拠点を形成し、回遊性を高めることにより、中心市街地のさらなる「にぎわい創出」を図ることを基本的な方向性として、再開発に取り組むこととしています。

再開発の事業者公募に向けた条件整理に役立てることを目的に、再開発計画の市場性や事業アイデアについて、企業等の民間事業者の皆さまとの意見交換を実施しますので、ぜひご参加ください。

1. 意見交換の流れ



2. 意見交換について

再開発事業者公募に向けて、以下の項目についてご意見・ご提案をお聞かせください。(意見交換は全2回の予定)

【主な内容】

第1回
<ul style="list-style-type: none"> ・再開発計画（土地利用の方針①～⑥）の市場性や実現性 ・再開発計画（土地利用の方針①～⑥）に基づく再開発内容（コンセプト、ターゲット、ゾーニング、具体施設など） ・土地利用の方針①～⑥の各機能の想定規模 ・「再開発にあたって留意すべき事項」（再開発計画書本文 p. 48）への対応 ・参加しやすい公募条件（土地契約手法（売却及び賃借、契約期間）など） ・再開発にあたっての課題、必要な情報
第2回
<ul style="list-style-type: none"> ・公募条件案に対する意見 ・公募への参加意思 ・事業スキーム、事業スケジュール ・既存施設との連携の方策（商業施設、遊歩道、自転車道、フェリーなど） ・事業実施体制（単独、JV など） ・再開発後の運営イメージ（体制、運営時間） ・既存施設の使用可能性 など

3. 留意事項

(1) 参加の扱い、費用、説明資料について

- ・参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。
- ・意見交換への参加に要する費用は、参加企業等の負担とします。
- ・説明資料の提出は求めません。(必要な場合はご持参ください)

(2) 追加調査へのご協力

- ・追加調査（意見交換、アンケートなど）を行う可能性があります。その際は、ご協力をお願いします。

(3) 実施結果の公表

- ・意見交換の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。
- ・公表内容は、事前に参加企業等と確認、調整を行います。（参加法人等の名称、企業ノウハウに関する内容等は公表しません）

(4) 参加除外条件

暴力団排除条例（平成 22 年兵庫県条例第 35 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、第 3 号に規定する暴力団員又は暴力団排除条例施行規則（平成 23 年兵庫県公安委員会規則第 2 号）第 2 条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者

4. 申込み方法

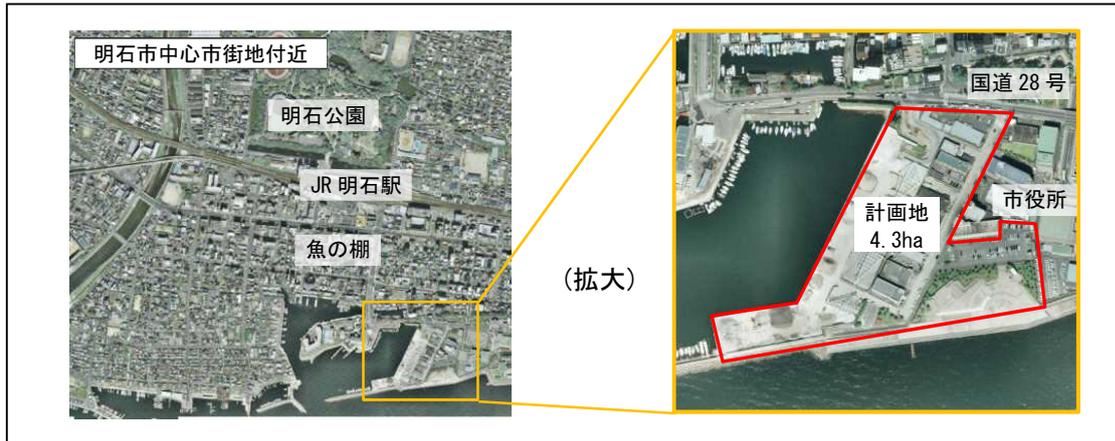
●意見交換（第 1 回）（アイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います）

期 間	平成 30 年 3 月 26 日(月)～3 月 29 日(木)	
時 間	1 参加者あたり 60 分程度	
場 所	兵庫県庁及び周辺の会議室（日程確定後に別途連絡）	
対 象 者	事業実施に関心のある法人または法人のグループ等	
申込み期間	平成 30 年 3 月 5 日(月)～3 月 16 日(金)	
申込み方法 (Eメール)	宛 先	kouwanka@pref.hyogo.lg.jp
	件 名	【意見交換参加申込み】
	本 文	法人名、参加者の代表者名、連絡先、参加人数
	添 付	エントリーシート、質問シート

【その他連絡先】

担当部署 兵庫県 県土整備部土木局 港湾課計画振興班（首藤、小寺）
所在 〒650-8567 神戸市中央区下山手通 5-10-1
電話/FAX 078-362-9272/078-362-4280
Eメール kouwanka@pref.hyogo.lg.jp

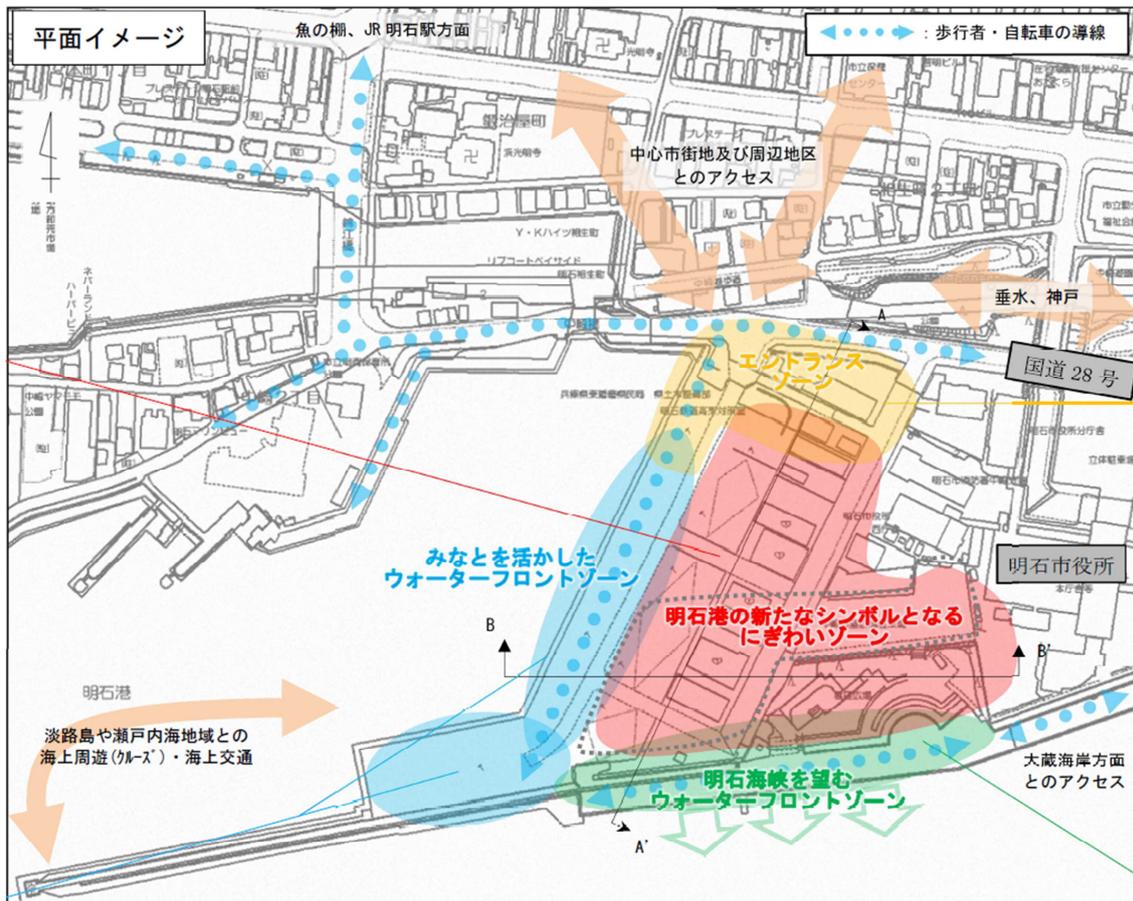
<位置図>



<土地利用ゾーニングの一例>

詳細は「明石港東外港地区再開発計画」を参照

(URL : <http://web.pref.hyogo.lg.jp/ks17/akashi-redevelopment-plan.html>)



明石港東外港地区再開発事業にかかるサウンディング型市場調査(第1回)の結果概要

1. 実施期間：平成30年3月26日(月)～29日(木)

2. 参加社数：7社・・・ゼネコン、デベロッパ等

3. 参加社の主な意見

◆再開発計画の内容、市場性・実現性についての意見	
全般	・場所は魅力的である
飲食・物販	・観光客を対象にした飲食はよい(眺望を活かしたカフェ等) ・物販及び商業施設は難しいと思う
マンション	・マンションは収益要素として必要である
ホテル	・事業者に打診してみないと需要は分からない
クルーズ	・買い物や食事とセットで検討すべき ・民間だけでの整備は困難である
その他	・人を呼ぶには、飲食や物販以外に「核」となる機能が必要
◆参加しやすい公募条件	
売却 or 定借	・賑わい部分は定借、マンション用地は売却が良い ・土地は必要以上に購入したくない
官民の 役割分担	・公園等、収益性のない施設は行政で対応して欲しい
◆留意すべき事項(地元配慮)への対応	
<ul style="list-style-type: none"> ・飲食・物販等で取扱う食材は、地元から仕入れることを考えている ・地元と競合しないテナントの誘致を考えている ・駐車場(バスも含む)を設けて駅方面への回遊を促す 	
◆課題、提供して欲しい情報	
課題	・駅からの歩行者アクセス
欲しい 情報	・地盤情報 ・公的施設導入予定の有無

市の業務における車移動の分析

新庁舎整備場所の検討に当たり、現在地から庁舎が移転することによって、市の業務における車移動にどのような影響を及ぼすのか分析を行いましたので、報告します。

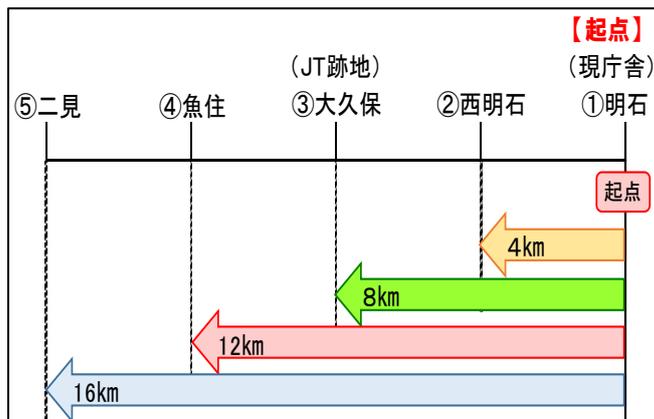
(1) 分析方法

- ・市が集中管理している公用車 46 台の内、4 台分（全体の約 8.7%）について、平成 29 年度（1 年間）の入出庫状況（行き先、走行距離）を整理。
- ・行き先について、①明石、②西明石、③大久保、④魚住、⑤二見、⑥市外・その他（不明分含む）の 6 地域に分類後、下記条件に当てはめて庁舎移転に伴う移動距離の変化を分析。

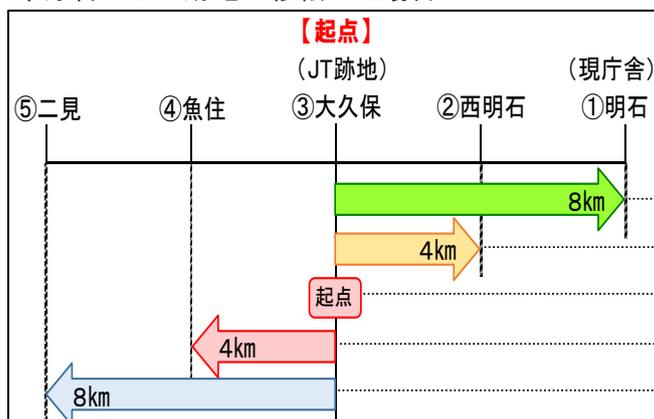
(2) 分析条件

- ・明石市の市域は東西約 16 km であるため、上記①～⑤の各区間の距離を 4 km とする。
- ・市庁舎（市役所機能）がすべて J T 跡地に移転したとして、移動距離の変化を計算する。ただし、⑥市外、その他（不明分含む）への移動については、増減なしとする。

<現状>



<市庁舎が J T 跡地へ移転した場合>



- ・明石への移動：往復で 16 km 増加
- ・西明石への移動：増減なし
- ・大久保への移動：往復で 16 km 減少
- ・魚住への移動：往復で 16 km 減少
- ・二見への移動：往復で 16 km 減少

(3) 分析結果

①平成 29 年度（1 年間）の入出庫状況（4 台分）

- ・件数：計 1,724 件（1 台あたり 約 430 件）
- ・走行距離：計 35,091 km（1 台あたり 約 8,800 km）

②移動距離等の変化

	平成 29 年度 件数 (件)	平成 29 年度 走行距離 (km)	JT 跡地を起点と した場合の移動 距離の増減 (km)	30 km/h の走行で 移動時間を計算 した場合の増減 (時間)
①明石	289	2,267	4,624	154.13
②西明石	350	3,793	0	0
③大久保	407	8,750	▲ 6,512	▲ 217.07
④魚住	131	3,909	▲ 2,096	▲ 69.87
⑤二見	107	3,681	▲ 1,712	▲ 57.07
⑥市外、 その他	440	12,691	0	0
合計	1,724	35,091	▲ 5,696	▲ 189.87

平成 29 年度（1 年間）の入出庫状況について、JT 跡地を起点とした場合の移動距離を計算すると、現在地と比較し、約 16%減少するという結果となった。

これを公用車 46 台分に換算すると、移動距離は 65,504 km 減少する。（※燃料費の削減）
また、移動の際、30 km/h で走行したと仮定すると、移動時間は 2,184 時間の減少となる。
（※人件費（時間外手当）の削減）

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

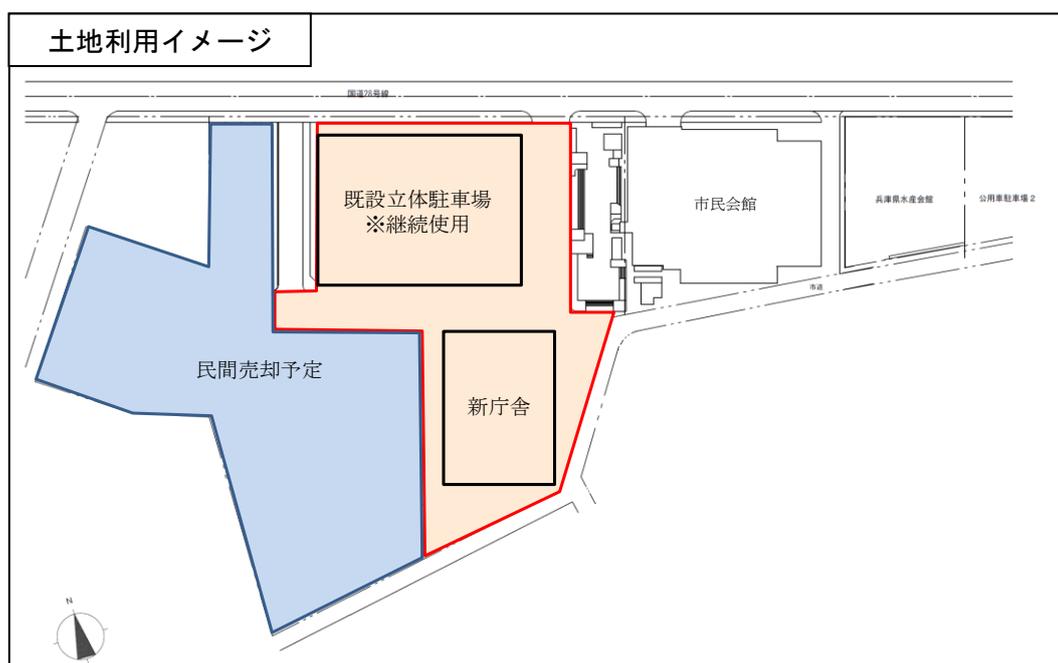
(1) 現在地

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

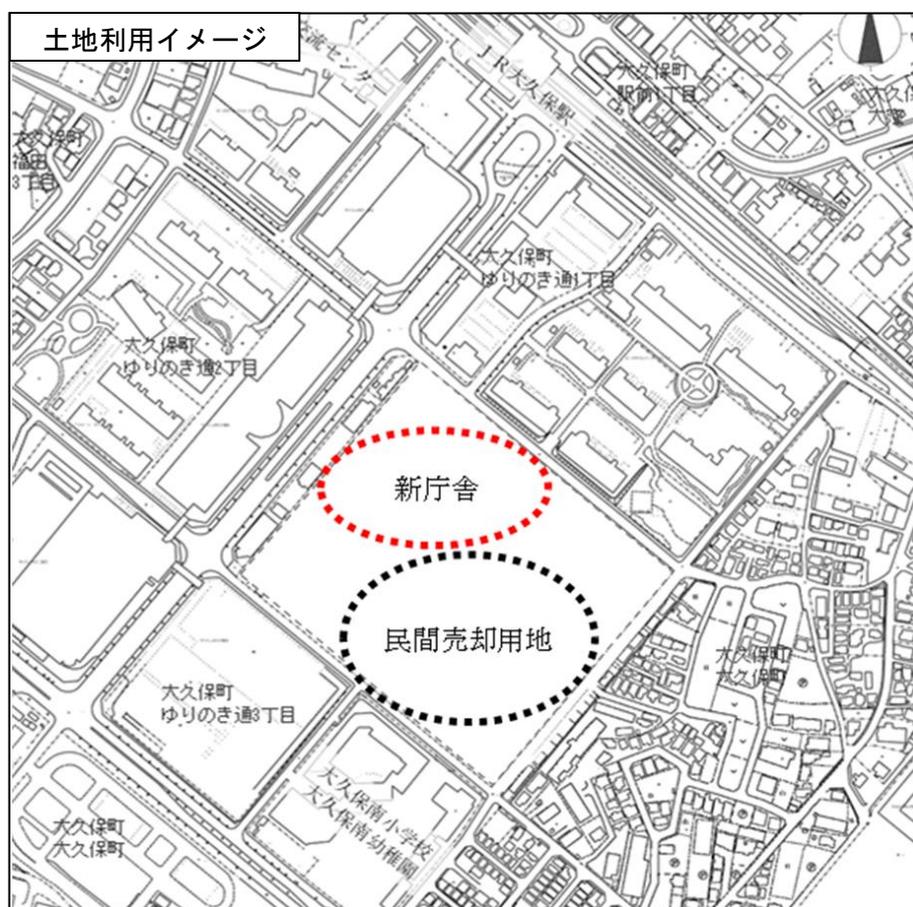
※上記の他、新たな駐車場確保に係る土地取得費及び整備費が別途必要となる可能性がある。

(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

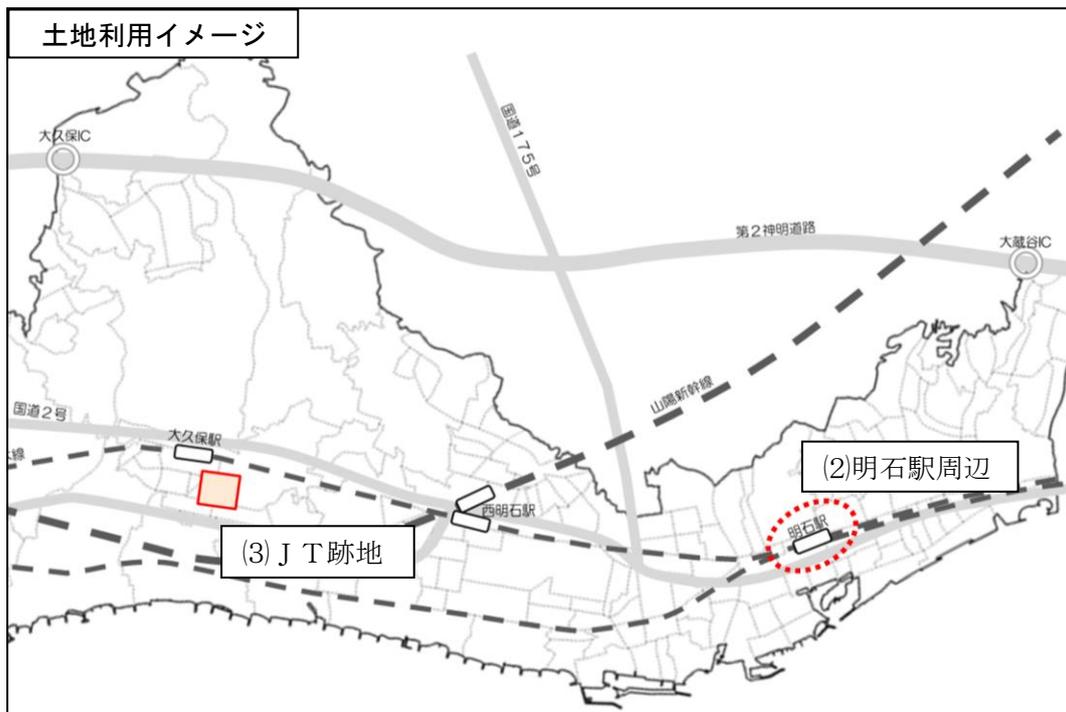
(4) 分散配置（明石駅周辺、J T跡地）

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

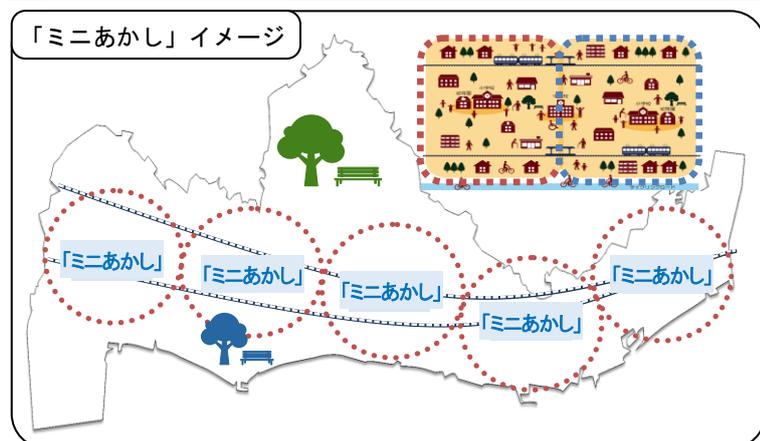
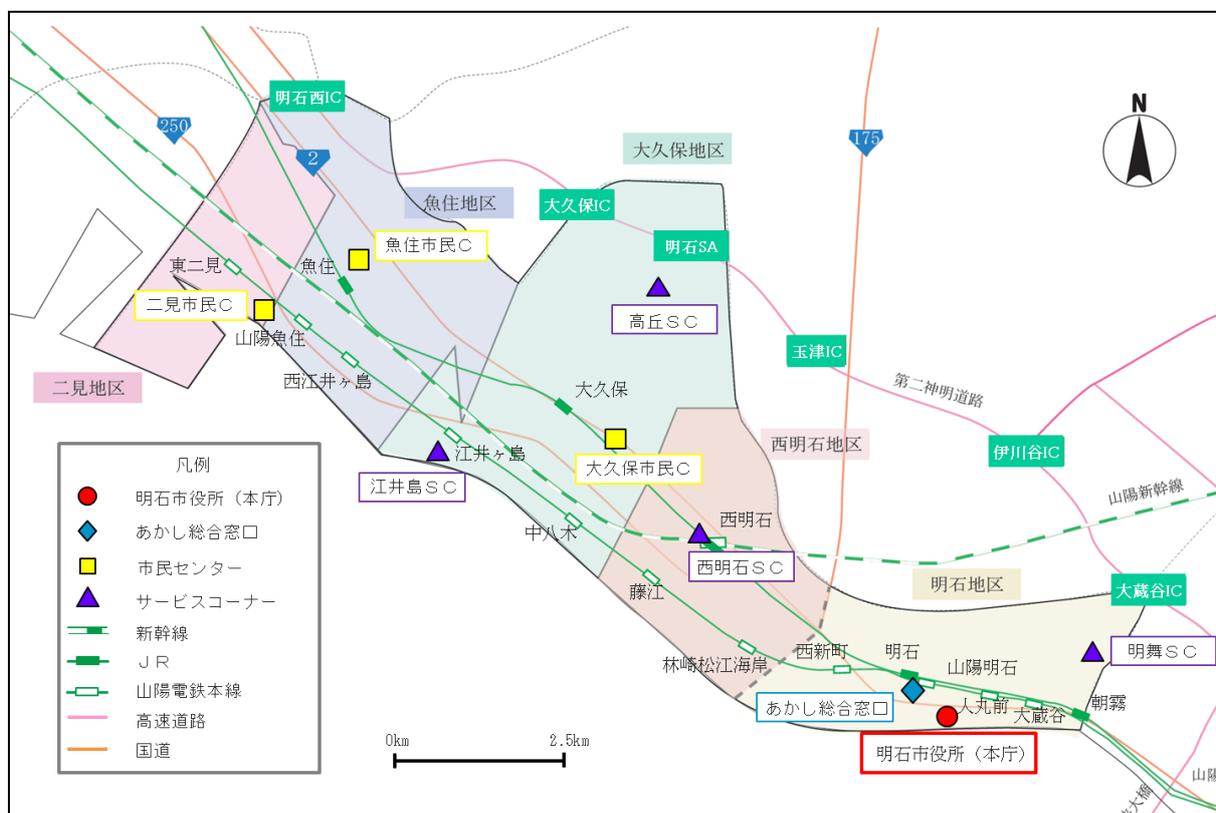
※3 現在地敷地 : 30 億、大久保市民センター敷地 : 3 億、中部保健センター用地 : 4 億

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、中心市街地を歩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、明石駅周辺を歩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、明石駅周辺を歩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

第 2 回 市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議（議事要旨）

日 時

2018 年(平成 30 年) 5 月 22 日 (火) 18:30～20:15

場 所

明石市役所 806AB 会議室

出席者

田端会長、水野委員、中川委員、柏木委員

議 事 (要旨)

1 開 会

2 報告事項

(1) 平成 30 年 3 月新庁舎整備検討特別委員会の内容について

- ・事務局より、資料 1-1 に基づき報告

(2) 第 1 回有識者会議における検討事項について

- ・事務局より、資料 2 から資料 4 に基づき、第 1 回の有識者会議において、今後検討すべき事項として頂いた意見について、検討結果を一括して報告

(会長)

報告事項について、質問や意見があればお願いしたい。

(委員)

資料 3 の P. 10 について。明石駅周辺への庁舎移転と中心市街地の賑わいとの関係を肯定的に捉えた記載があるが、市役所が現在地から明石駅周辺に移転しても、最寄り駅は同じであり、市役所単体ではまちの賑わいに影響を及ぼさないと考える。市役所を独立したものとして捉えるのではなく、明石港東外港地区の再開発との関係や影響を含めて、一体で考えるべきである。

また、まちの賑わいに関する一つの指標として、事業所数と従業者数のデータを掲載しているが、明石駅周辺（中心市街地）に市役所という非営利組織が整備されることで、利益を生み出す営利企業が進出できなくなる可能性がある。その場合でも明石駅周辺は賑わうと考えるのか。

(会長)

市役所は 1,000 人を超える従業者を抱える事業所ではあるが、それが明石駅前に移動するよりも、例えば、民間の集客施設を誘致した方が、より賑わいが生まれるのではないかという指摘である。

(事務局)

市役所が移転することで、明石駅周辺を行き交う人は増加するが、委員ご指摘のとおり、中心市街地全体で見ると賑わいの増加には至らないと考えており、明石港東外港地区との一体開発など、他の仕掛けの中で賑わいを創出する必要がある。

前回の有識者会議では、市役所庁舎が明石駅前に移転することで、周辺の賑わいが増加するという記載になっていたが、委員からの意見を踏まえて、市役所の移転だけでは活性化には繋がらないという記載内容に変更したところである。

(委員)

例えば、庁舎が明石駅周辺に来ることで、市職員が全員お昼を外で食べるようになるわけでもなく、明石駅前を行き交う人の数が増えるということだけで、それをまちの賑わいの増加、活性化として捉えてよいのだろうか。

(事務局)

明石駅周辺や現在地を含む中心市街地について、「市役所庁舎がある場合」、「住宅がある場合」、「事業所がある場合」のどのパターンが最もまちの活性化に繋がるのか、経済効果が高いのかについては、今後検討していきたいと考えている。

(会長)

明石駅周辺のゾーニングについて。例えば、明石駅周辺は、マンションが増えている現況を踏まえて、住宅ゾーンにしていくというような方向性があるのであれば、市役所は賑わい機能というよりも利便機能として必要となってくる。

そうではなく、明石駅周辺は、例えば中央病院地区であるとか、あるいは商業等の集客施設を据えるというゾーニングを考えているということであれば、市役所よりも多くの人を呼べるような施設の方が良いのかもしれない。その点について、市としての方向性があればお示しいただきたい。

(事務局)

中心市街地、特に明石駅周辺は、商業、業務など、本市の経済の中心という位置付けだと考えている。

例えば、明石駅前再開発ビルは、当初は市役所を配置する案だったが、市民の皆さまか

らのご意見を踏まえ、図書館と子育て支援施設を配置する計画に変更し、これだけの成果が上がった。明石駅前再開発ビルは、行政と商業の両方をあわせたビルとマンションという形で開発し、一定の成果を収めている。

こういった実績も踏まえ、明石駅周辺はやはり商業、業務系の中心という点は押さえつつ、市役所が来ることで更に商業、業務系も活性化できないか、具体的な案を今後示すことが出来れば、より議論が深まるのではないかと考えている。

(委員)

「まちの賑わい」というものをどのように捉えるのかという定義付けは、重要な戦略に繋がってくるので、しっかりと議論しなければならない。

また、商業や観光を所管する部署が、今後についてどのような絵を描いているのかについて確認し、連携する必要があると考える。

市役所はどのような機能を市民から求められ、建物自体はどのくらいの規模が必要なのかは数十年後には変わってくる。その点で、現在を基準に議論すべきことと、将来を見据えた上で議論すべき内容とは少し変わってくるのかなと考える。

(委員)

事務局の説明では、現在、明石駅周辺ではマンション建設が進む一方で、事業所、従業者数については減少傾向にあるということだったが、明石駅周辺への事業所（民間企業）の進出希望、土地の需要というものはあるのか、それともマンション需要に押されて住宅地化が進んでいこうとしているのか。感覚的な答えで構わないので教えて頂きたい。

(事務局)

感覚的になるが、昨年の再開発ビルのオープン以降、中心市街地、明石駅周辺には来街者が増加している。それに伴い、主に飲食店ではあるが、新規出店や入れ替わりが多くなってきており、事業所からの需要が増えているのではないかと考えている。

(委員)

資料3のP.10に現在地で建替えをした場合、東外港地区の開発の自由度が下がると書いてあるが、現在地建替えの場合でも、東外港地区と共存できるように調整すれば問題ないと考えている。

明石駅周辺については駐車場の確保が難しく、現在地での建替えを考えていく余地は十分あると考える。

(会長)

明石港東外港地区の再開発については、参考資料にあるが、ある程度方針が出ている。

東外港地区の再開発があるから現在地での建替えは難しいということではなく、現在地と東外港地区を含めた一帯を開発するとなった場合に、自由度が低下する可能性があるという記載である。

3 議題

(1) 整備場所の考え方について

- ・事務局より、資料5に基づき説明

(会長)

前回の有識者会議での議論や市議会からの意見を踏まえ、候補地を4案に絞ったということであり、さらに検討を進めていくため、本日の重要なデータとして概算事業費が算出されている。

今の説明について、質問、意見があればお願いしたい。

(委員)

分散配置案について。明石駅周辺の整備場所を立体駐車場とした場合、必要床面積を確保できないため、民有地を賃借することも想定しているという説明であったが、機能を含めて床面積の配分を見直し、賃借料が不要になるような形にすることはできないか。

(事務局)

資料に記載の案については、現状を基に明石駅周辺とJ T跡地への部門・面積の割り振りを想定したものだが、コストを最小限にするという観点から、配分を見直す余地はある。

(委員)

分散配置案について。明石駅周辺とJ T跡地の2分散配置案に絞り込まれているが、経過を確認したい。

(事務局)

前回の有識者会議では、分散配置案について「現在地、明石駅周辺、J T跡地への3分散配置案」と「明石駅周辺とJ T跡地への2分散配置案」の2案をお示ししたが、理想は単独配置であるという委員並びに市議会特別委員会でのご意見を踏まえ、3分散配置案は候補から除外し、今回の案をお示ししている。

(委員)

現在地とJ T跡地という分散配置案は考えられないか。

(事務局)

明石駅周辺と違い、現在地の場合は一棟建てが可能である。

(委員)

分散配置案の部門の分け方（組合せ）について。明石駅を含む中心市街地は商業や観光の中心地だと考えているということであれば、観光客の動向等を身近に感じられるように、明石駅周辺に観光や商業を所管する部署を配置する方が良いのではないか。一方で、防災面や移動効率といったJ T跡地の強みを考えると、果たして意思決定機能を明石駅周辺に配置して良いのだろうかと感じる。

(会長)

建物の面積を工夫することと配置する機能については大きく関わってくるので、分散配置案を考える上で重要な観点である。例えば、J T跡地に大きく面積を確保すれば、明石駅周辺は民有地の賃借は不要になる。また、各部門の配置について戦略的にどう考えるのかという視点も必要であり、今回の資料だけでは、分散配置案について議論を深めるのは難しいという意見である。

(委員)

J T跡地について。敷地面積 56,000 m²のうち、公共公益施設用地として 15,000 m²を確保するとあるが、これは決定事項か。

(事務局)

決定事項である。

(委員)

もし庁舎が移転しなかった場合は、何か別の公共公益施設を整備するというイメージでよいか。

(事務局)

J T跡地については、取得した 56,000 m²のうち、36,000 m²を売却し、残りの 20,000 m²を公共公益施設用地として利用することになっている。20,000 m²のうち 5,000 m²は、保育所用地として決定しており、残り 15,000 m²について利用方法を検討しているところである。

(委員)

もう一つ確認だが、J T跡地に本庁舎を移転する場合、大久保地区の公共施設の集約化

を図ることができるとの説明があったが、現在地での建替えの場合はどうか。

(事務局)

J T跡地に本庁舎を移転した場合は、大久保市民センターと本庁舎の集約を考えているが、現在地での建替えの場合は、集約可能な公共施設が見当たらず、集約化は考えていない。また、主要駅の周辺で市民サービスを提供する「ミニあかし構想」というものを大前提として考えているので、明石駅前再開発ビル内のあかし総合窓口を現在地に集約することも現時点では考えていない。

(会長)

市役所の機能について、議論が及んできている。50年先を考えた場合に、人口は現在の4分の3程度に減少すると予測されており、市役所の規模も縮小することが考えられる。その中で、市役所の機能とは何かという点が非常に重要であり、大きなテーマとなってくるのではないかと思う。単にコストや安全面の比較だけでは、分散配置か単独配置かを含め、整備場所はどこが良いかについて判断できない部分がある。

(委員)

防災機能について。市役所をJ T跡地に移転した場合、消防本部、明石医療センター、保健所が近くなり、大久保地区に集中する形となるが、離れていても関係機関との連携は取れると思う。市役所庁舎が医療機関や消防本部と隣接していない自治体もある。災害発生というレアケースを過度に重視するよりも市役所の機能面を重視し、何をどこに置くのがベストかを検討するべきだと思う。

副会長が事務局との事前打合せで発言された「J T跡地に市役所を整備した場合、庁舎が住宅地に馴染むのか」という意見がキーワードになると感じている。

(会長)

防災機能は当然大切だが、確かにレアケースではある。

J T跡地については、住宅専用地域なので、市役所庁舎を整備する場合は、日照権などの制約があると考えます。

その他、資料に記載の4案について、個別の課題やご意見で構わないのでご発言いただきたい。仮にJ T跡地に移転しなかった場合、公共公益施設用地として確保する土地は空いてしまうのか。

(事務局)

経緯から申し上げますと、大久保のJ T跡地は、日本たばこ産業株式会社が自動販売機製造用の工場を稼働していた土地である。自動販売機の減少等から、56,000㎡の土地の売却

方針が社として出され、公拡法（公有地の拡大の推進に関する法律）に基づき市に買取り協議の通知があり、本市にとって得難い、大久保南地区のまちづくりの総仕上げになる場所ということで主体的に取得したところである。

公共公益施設用地 20,000 m²のうち、保育所用地を除く 15,000 m²については、本庁舎の移転候補地の一つであるとともに、本市にとって行政機能の配置や市民サービス向上のための重要な土地になると考えており、本庁舎が移転しない場合も必ず活用する。

（委員）

現在地での建替えの場合、県が進めている明石港東外港地区の再開発との関係を考える、予定的には東外港の方がスケジュールが先行することになるのか。

（事務局）

東外港の再開発計画については、市場調査として、県が事業者へのサウンディング調査を現在実施している。本日、参考資料としてお配りしているが、サウンディング調査を1年間行った後、平成31年度から実際の公募を行う計画であると聞いている。

あくまで予定であるが、スケジュール的には東外港の方が先行する形になる。

（委員）

現在地での建替えの場合、明石港東外港地区の再開発事業が大きく関係してくると思うが、東外港地区再開発の事業者公募に当たり、市役所庁舎の建替えについて、何か条件付きのような形で行うには、スケジュールは合わないのか。

（事務局）

県が行っている東外港の再開発事業に関するサウンディング調査の対象区域には、市役所庁舎の敷地は含まれていない。

市役所については、今年度中に一定の方向性を出すように取り組んでいくので、実際にいつから県の公募が始まるのかという問題はあるが、現在地について一定の目途が立った上で公募できる可能性はあると考えている。また、時間的な乖離はそれほどないと思われる。

（会長）

副会長から指摘があった、東外港との関係性についての意見である。

（会長）

4案ある中で、自分はこういう理由でここが良いのではないかと、委員の皆さまのお考えやご意見をお伺いできたらと思うがどうか。

(委員)

50年先を見据えたときに、このまちをどうするのか、どうしたいのかという意志や戦略を基に、まずは機能配置について議論するべきだと思う。機能があつて、場所があると考ええる。配置案から先に見せられても議論しにくい。

副会長の意見として、「象徴的施設」という言葉があるが、どのような趣旨での発言であったのか確認したい。

(事務局)

副会長は、市役所があるということは、目に見えない効果があるというお考えであり、現在地から庁舎が無くなれば、何らかの影響があるのではないかというご意見である。

(会長)

市民にとって、議会を含む市役所の機能・建物が、民主主義の象徴として捉えられているところはあると思う。

(委員)

例えば、シティプロモーションとして、開かれた議会をアピールしたいから駅前に議会をもってくるということであれば理解できるが、庁舎が移転することに対する象徴性への懸念を、果たして市民（特に若い世代の人たち）は抱いているのだろうか。

明石駅には明石城という十分に象徴的な建築物があるのに、市役所の象徴性の部分をどれだけ重要なものとして捉えたら良いのかわからないところがある。

(事務局)

その点について、副会長からは、市役所はまちにとって重要な施設であり、庁舎があることによって周辺の事業所も盛り上がる部分があるのではないかというご意見をいただいている。

(会長)

人口が減少している地域などでは、市役所が人の集まる唯一の場所となっているところもあり、庁舎があることで人が行き来し、まちが活性化するという考え方もあるのではないかと意見であると思う。

今の段階では明石市はとても恵まれていて、中心市街地の活性化についても成功しているが、それがずっと継続するかどうかという観点がある。

(委員)

時代が進むにつれ、今後ますます市民が市役所（本庁舎）に行く機会は減ってくると思われる。

(会長)

ご指摘のとおり、市役所は政策を立案するのがメインの仕事になってくると思う。市民サービスを提供する窓口については、ミニあかし構想を考えているということなので、市役所本庁舎に市民が大勢訪れる感じではなくなってくると思う。

(委員)

当初は明石駅周辺に行政機能を持つてくるのもあり得るのではないかと考えていたが、中心市街地は人口が増え、商業（飲食店）の出店ニーズも多いという事務局からの説明と床面積の確保や事業費といった問題を踏まえると、明石駅周辺での単独案は難しく、東外港の開発と合わせて、中心市街地の魅力の部分で活用すべきであると考え始めてきている。

(会長)

明石駅周辺への単独配置は少し難しいのではないかとのご意見でよいか。

(委員)

そうである。

(会長)

明石駅周辺とJT跡地への分散配置案についてはどうか。例えば、JT跡地に重きを置きつつ、明石駅周辺には商業関係や議会といった限られた機能のみ配置してはどうかというような意見も出た。

(委員)

分散配置の場合は、象徴性として議会を明石駅周辺に配置し、効率性、防災面などの観点から、多くの機能を大久保に配置するという方法はあると思う。

(会長)

条件については、おおよそ委員間で共有されたと思うので、そろそろ考え方、見方を絞りながら議論していただいた方が良くかなと思う。

(委員)

P.2の現在地案について。新庁舎の延床面積はいくらを想定しているのか。

(事務局)

建物全部で 36,000 m²を想定しており、その中で庁舎は 21,000 m²を想定している。

建築面積が約 3,000 m²程度なので、庁舎のみの場合は、7階建のビルが建つイメージである。

(委員)

現在地に単独（一棟建て）でビルが建設可能であれば、現在地の建替えはあり得ると考えている。

一方で、明石駅周辺の狭い土地に庁舎を押し込めるのは非常に難しいと思う。立体駐車場は明石駅前に駐輪場や駐車場が少なかった時代に議論されて作られたものであり、それを壊して何かを建てるのはどうかと思う。個人的には、明石駅周辺での単独配置も分散配置も考えていない。

J T跡地については、市役所が移転しなかった場合のもったいなさは感じている。

次のストーリーとして、例えば、庁舎が移転しなかった場合に J T跡地にはどのようなものを整備するのか、また、庁舎が移転した場合には現在地跡地にどのようなものを整備するのかという絵を書かないと、この議論は中々決まらないと思う。

(委員)

明石駅周辺に庁舎をもってくるのは私も厳しいだろうと思っている。

戦略として明石駅周辺を商業・観光ゾーンとするのであれば、サポート機能が身近にあることが重要だと思うので、商業・観光の所管部署だけを明石駅周辺に持ってくるという考え方はあると思う。また、議会をシンボリックな、象徴的なものとして明石駅周辺に置くというのも活用の形の一つとして考えられるとは思うが、それ以外のパターンは考えられない。

(会長)

私も元々、現在地建替えを考えていたところである。

大久保駅（J T跡地）周辺については、住宅地とそれに付随する商業地域であり、今回民間に売却する部分も住宅地であるが、住宅地の中にある市役所のイメージが湧かず、副会長が言われているように、J T跡地に市役所庁舎を建てる場合は、かなり考えないと難しいなと思っている。

明石駅周辺の場合は、建替えではなく、ビルを借りるという考えの方が良いと思ったので、個人的には現在地を選択肢として考えている。

ちなみに、コストで見ると、最も起債金額が大きいのは現在地案だが、明石駅周辺や分散配置案の場合は整備費 125 億円に加えて、民有地の借地料がかかってくる。

J T跡地について、市役所を整備しない場合はどうするのかと考えたときに、私も妙案はなく、もったいないと言われればもったいないと感じる。

本日の議論を聞いていると、明石駅周辺については、単独配置は難しく、仮に候補地として残すとしてもシンボリックな議会や、駅周辺に是非とも残しておかなければならない機能のみになると思う。

委員の皆さんが決めかねている一つの大きなポイントは機能だと思う。例えば、分散案について、現在の部局を基に機能と面積を分けているが、それが本当に正しいのか、市役所に今後必要とされる機能とは何かについて、十分に検討する必要があると考える。

今後、電子化が進むにつれて、もしかしたら、市職員も自宅で仕事をする時代がくるかもしれない。そういう意味では、市役所の機能・面積がどこまで必要となってくるのか、見通しにくいところがある。

恐らく現庁舎を建設した時もこれほど人口が増えるとは思っていなかったもので、庁舎を建て増しして対応してきた。今度はその逆が起きる訳である。そうになると、徐々に庁舎を縮小できるような仕組みを考える必要もあり、そうになると、基本的には、現在地かJ T跡地の一箇所に庁舎を整備するのが望ましいだろうと思う。

4案からできるだけ絞り込みたいと考えていたが、本日の資料ではこれ以上議論を進めるのは難しい。

(事務局)

委員の皆さま、貴重なご意見をありがとうございました。

ご指摘いただいたとおり、まち全体が将来どうあるべきかを考えた上で、中心市街地やそれぞれの地区がどうあるべきか、そして、市役所はどこに置くのか、どういった機能を持たせるのかについて、整理していきたいと思う。

昨年度に引き続き、市議会において特別委員会を設置し、検討させていただくことになった。特別委員会では、明石駅周辺への整備について、市議会議員の皆さまから考えやアイデアが示される可能性もあるので、次回の有識者会議では、その点も踏まえて、より議論が深まるような資料を提出したいと考えている。

(会長)

本日の意見の中では、面積的な問題も含めて、明石駅周辺に市役所庁舎を単独配置するのかなり難しいのではないかというのは、かなり重要な意見であると思う。

50年後はわからないが、少なくとも今後10～20年間は、まだまだ現状のまま残っていくかと思うので、それを前提に考えた場合、明石駅周辺に市役所機能をすべて配置するのはかなり難しく、何か持っていくとしても、かなり機能を絞ったものになるのではないかと思う。

また、市役所の機能は何なのかという部分をまずはきちんと考えないといけない。

市の意思決定機関であるという機能に加え、市のシンボル、象徴的なものであるということであれば、その点についても考えなければならない。整備場所の検討に当たっては、機能という点をもう少し重要視してもよいと思う。例えば、議会機能だけは少なくとも明石駅周辺に持っていこうという考え方はあると思う。

本日は、4つの案について議論したが、今後は、市役所の機能についての考え方を含めて検討していければと思う。

4 その他

- ・今後のスケジュールについて事務局より連絡

5 閉会