

## 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、市役所の将来像や求められる機能、整備場所等、主要項目の検討を進めているところです。

新庁舎整備に向けた検討を進めるに当たり、8月31日に開催しました第3回市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議における主な意見について報告するとともに、6月の特別委員会で提案のありました明石駅周辺の市街地再開発事業による新庁舎整備についての調査・検討経過を報告します。

### 1 第3回有識者会議における意見

8月31日開催の第3回市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議において、**別紙1**に基づき以下の事項について報告し、特に、明石駅周辺の市街地再開発事業による新庁舎整備を含めた、整備場所の考え方について意見を聴取しました。

※ ()内は、**別紙1**の該当ページ番号

#### (1) 平成30年6月 新庁舎整備検討特別委員会の内容について (<3>~<22>)

新たに「明石駅周辺の市街地再開発事業による新庁舎整備」についての提案があり、明石駅周辺における庁舎分散の解消と中心市街地の更なる活性化の両方の視点から、検討を始めていきたいとの考え方を示したことを報告。

#### (2) まちの現状と将来の姿について (<23>~<43>)

まちの現状や各地区の特徴、また、長期的には人口減少が避けられない点を踏まえ、主要駅周辺で日常生活を完結させることができるコンパクトシティ化や明石駅周辺(中心市街地)の賑わいづくり等に取り組み、「住みたい・住み続けたいまち」の実現、まちの好循環の確立につなげていくことを報告。

#### (3) まちの賑わいと市役所庁舎について (<45>~<47>)

まちの賑わい及びまちの賑わいと市役所庁舎との関係性について整理するとともに、庁舎整備場所ごとの中心市街地の人の動きに与える影響を整理し、最も効果が大きいと考えられる明石駅周辺の市街地再開発事業による新庁舎整備の可能性について、検討することを改めて報告。

#### (4) 市役所(本庁舎)の機能と分散配置について (<49>~<51>)

市役所の機能を「市民向けサービス機能」、「防災拠点機能」、「政策形成機能」など、11に分類し、本市組織を室レベルで機能別に分類した後、機能面からの分散配置例を提示。

#### (5) 整備場所の考え方について (<53>~<59>)

5月の第2回有識者会議及び6月の特別委員会で示した各候補地の整備イメージのうち、明石駅周辺案と分散配置案について見直しを行い、報告。

委員から出た主な意見及び有識者会議において示した市の考え方は、次のとおりです。

	委員（有識者）意見	市の考え方
現 在 地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎の一部を民間事業者に貸し付けることで、市負担額を軽減させるという案だが、使用できる面積が限られ、庁舎の自由度が小さくなることが懸念される。</li> <li>・市民会館を継続して使用するのであれば、市民会館との関係性を含めた、一体的な案を検討してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備イメージはあくまで一例であるが、本市は交通の利便性等からマンションの需要が高く、例えば、新庁舎の一部を住宅として民間事業者に貸し付けることで、市負担額の軽減を図ることができないかと検討し、提示している。</li> </ul>
明 石 駅 周 辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発事業により、新庁舎を1か所に集約して整備できるのであれば、従来の複数箇所に分散して整備する案よりも望ましい。</li> <li>・再開発事業については、例えば、密集市街地の解消や公共空間の整備等、どのように都市環境を改善するのか、どのようなまちづくりをするのかといった、事業本来の目的を明確にする必要がある。単に庁舎建替えのためという理由では、権利者の合意や市民の納得が得られないだろう。</li> <li>・再開発事業の場合、区分所有の建物に市役所を入居させることになるが、次の建替え時などに、他の区分所有者との関係性がネックになるケースがあることから、区分所有者が多くなる再開発は避けた方がよい。</li> <li>・再開発事業の場合は、2つの既存の再開発ビルとの相乗効果が生まれるような内容を検討してほしい。</li> <li>・今後のまちづくり（人口減少社会への対応）の視点から考えると、明石駅前（中心市街地）の活性化は不可欠だろう。</li> <li>・再開発事業による新庁舎整備については、事業に要する期間や事業費の概算等、他の案との比較検討が行えるようになった段階で、改めて検討したい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地区は、過去にも再開発が検討されたものの、実現には至らなかったという経緯はあるが、アスピータ明石と明石駅前再開発ビルの2つの再開発が行われた今、残された一画となっており、地元の考え方にも変化が生じている可能性があることも踏まえ、まずは、候補地の一つとして検討を始めたと考えている。</li> <li>・再開発事業による新庁舎整備が実現すれば、本市の人口増、税収増というまちの好循環の継続や、明石駅周辺の賑わいづくりに寄与する事業になると考えている。</li> <li>・事業期間については、過去の実績等から、10年程度は必要になると考えているが、事業費概算等と合わせて、早急に検討を進める。</li> </ul>

	委員（有識者）意見	市の考え方
J T 跡 地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ J T跡地に新庁舎を整備する場合は、現在の都市マスタープランの記載内容と合致しない部分が生じてくるため、計画の変更も含めて検討する必要があると考える。</li> <li>・ J T跡地に市役所（本庁舎）を整備するとなれば、明石市のまちづくりにおいて、大久保地域をどのような位置付けにするのかということを示す必要が出てくる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大久保駅周辺には保健所が設置され、来年4月には児童相談所も開設予定など、大久保地域にも行政機能が徐々に集積しつつある状況である。</li> </ul> <p>例えば、まちの中心核を1か所とするのか、商業の中心と行政の中心を分けて2か所にするのかといった視点も含めて、今後のまちづくりについて検討する必要があると考えている。</p>
分 散 配 置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今回、機能面からの検討を行ったが、意思決定の面から考えると、政策形成機能と他の機能が別の場所に配置されるのは、望ましいことではない。</li> </ul> <p>組織・部署を切り口に検討した場合と同様に、分散配置案については、何かしら不都合が生じるという印象である。</p>	
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市役所と市民の関係性については、サービスを与える・受けるだけの関係ではなくなってくる。市民協働の視点を忘れないようにし、新庁舎には、市民が交流するためのスペース（シビックゾーン）を設けてほしい。</li> </ul>	

## 2 明石駅周辺の市街地再開発事業について

6月の特別委員会での提案及び提案内容に対する第3回有識者会議での意見を踏まえ、明石駅周辺における市街地再開発事業について、調査・検討を進めてまいります。

検討に当たり、市街地再開発事業の概要と対象地区の状況等について取りまとめましたので報告します。

### (1) 市街地再開発事業の概要

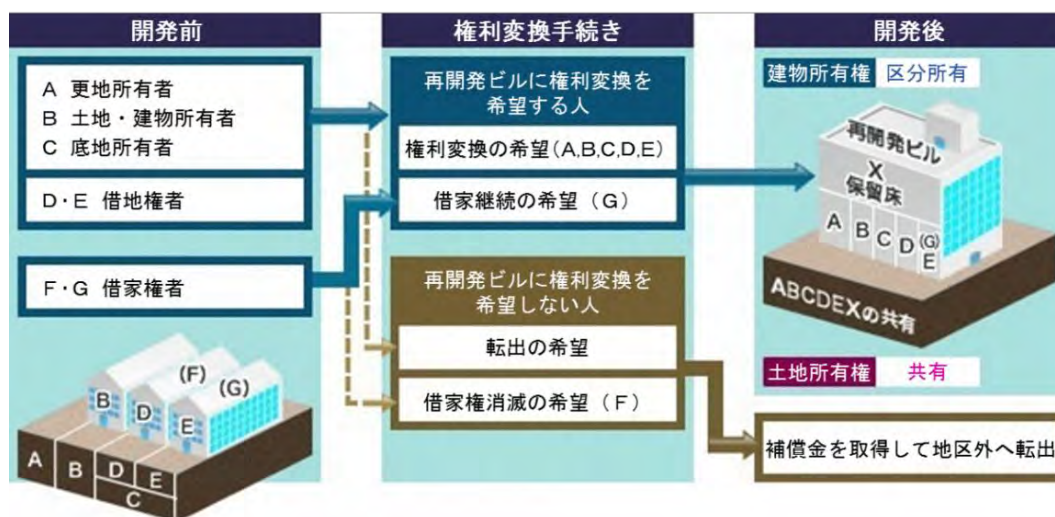
#### ① 事業の目的

市街地再開発事業は、市街地内の老朽建築物等が密集している地区等において、細分化された敷地を統合し、再開発ビルの建築や公園・広場・道路等の整備を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、安全で快適な都市環境を創造することを目的とするものです。

#### ② 事業の仕組み

- ・敷地を共同化し、高度利用することにより、保留床（新しいビルの床のうち、権利者分以外の床）を生み出します。
- ・権利者の従前の資産は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に権利変換されることとなります。
- ・新しいビルの床を希望せず転出される方は、従前の資産について、金銭による補償を受けることとなります。
- ・新しいビルの建設費用には、保留床の売却費や国からの補助金等を充当します。

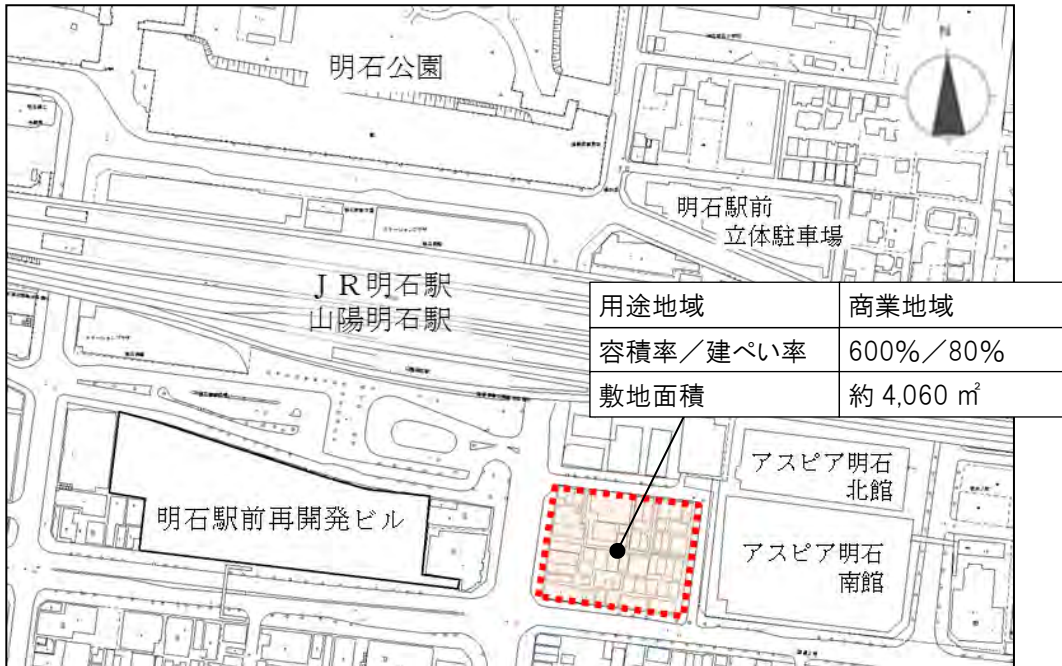
#### <事業イメージ（第一種市街地再開発事業）>



出典：UR都市機構ホームページ

(2) 対象地区の状況

① 対象地区、用途地域等



② 権利関係

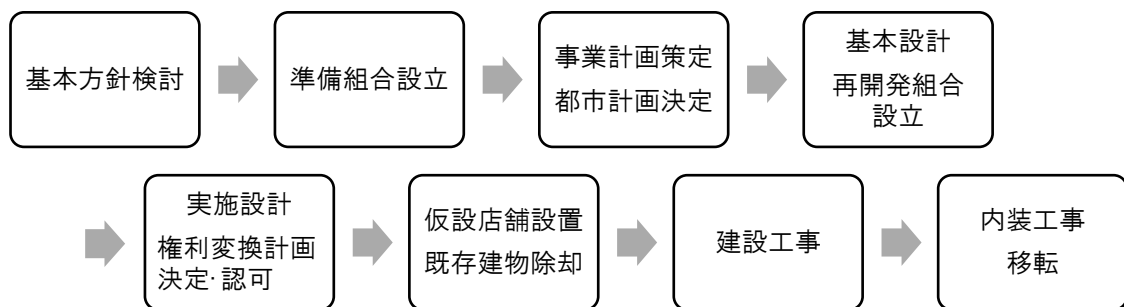
土地		建物	
・土地筆数	68 筆	・登記済建物数	39 棟
・土地所有者数	41 人	・登記建物所有者	36 人
・総地積	4,056.13 ㎡	・総延床面積	7,856.33 ㎡

※登記事項証明書から確認

(3) 事業の流れ、今後の進め方

① 事業の流れ

市街地再開発事業の流れは以下のとおりです。本市の過去の事例では、準備組合設立から施設オープンまで、明石駅前南地区再開発で約7年、東仲ノ町地区再開発で約20年の期間をそれぞれ要しています。



(参考) 明石駅前南地区第一種市街地再開発事業

- ・2008年(平成20年)9月:「明石駅前南地区共同化検討会議」設立
- ・2009年(平成21年)12月:「明石駅前南地区市街地再開発準備組合」設立
- ・2010年(平成22年)11月:「中心市街地活性化基本計画」国の認定
- ・2011年(平成23年)3月:再開発事業関連の都市計画決定
- ・2012年(平成24年)9月:明石駅前南地区市街地再開発組合設立認可
- ・2013年(平成25年)8月:権利変換計画の認可
- ・2013年(平成25年)11月:仮設店舗全面営業開始、既存建物除却工事開始
- ・2014年(平成26年)6月:建築工事着工
- ・2016年(平成28年)12月:再開発ビル施設棟 開業
- ・2017年(平成29年)1月:再開発ビル公共施設 オープン

(参考) 東仲ノ町地区第一種市街地再開発事業

- ・1978年(昭和53年)11月:「東仲ノ町地区再開発を考える会」設立
- ・1981年(昭和56年)3月:「東仲ノ町地区市街地再開発準備組合」設立
- ・1989年(平成元年)10月:再開発事業関連の都市計画決定
- ・1991年(平成3年)10月:東仲ノ町地区市街地再開発組合設立認可
- ・1996年(平成8年)4月:権利変換計画の認可
- ・1996年(平成8年)8月:既存建物除却工事開始
- ・1998年(平成10年)1月:建築工事着工
- ・2001年(平成13年)11月:建築工事完了、オープン

## ② 今後の進め方

市街地再開発事業の実現可能性について検討するため、事業に要する期間や費用等について整理し、事業概要を取りまとめたと考えております。

とりわけ、費用については、市負担額を極力低減できるよう、国からの補助金や民間資金の活用を含め、方策等について検討を進めてまいります。

その上で、実現可能性を見極め、事業実施の可否についての判断を行ってまいりたいと考えております。

## 3 今後の取組について

本特別委員会や有識者会議でいただいたご意見を踏まえ、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、整備場所の検討等、庁舎整備に向けた取組を進めていく予定です。

また、市役所新庁舎の整備に伴い、現庁舎敷地の全部又は一部を民間開発する場合の利活用計画についても、本市が新たに取り組む「市有施設・土地の活用に関するサウンディング調査」を活用するなどして、調査・検討を行ってまいります。

## 第3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)8月31日(金)18時30分～

場所：明石市役所 806CD 会議室

### 会 議 次 第

#### 1. 開会

#### 2. 報告事項

(1) 平成30年6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6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2回有識者会議における検討事項について

- ・資料2 まちの現状と将来の姿について
- ・資料3 まちの賑わいと市役所庁舎について
- ・資料4 市役所(本庁舎)の機能と分散配置について

#### 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 6 月新庁舎整備検討特別委員会の内容について

平成 30 年 6 月 26 日開催の新庁舎整備検討特別委員会において、整備場所の考え方等、新庁舎整備に向けた取り組みについて報告しました。

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	市の考え方
防災面	<ul style="list-style-type: none"> <li>先日、大阪府北部地震が発生したが、災害時に防災拠点となる市役所が現在地にあることに関して、液状化現象の発生や機能停止になる可能性を現時点でどのように想定しているのか。現在地を候補地とすることは可能と考えているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在地及び明石駅周辺は、明石市ハザードマップにおいて液状化の危険性がある地域と判定されているが、技術的な革新も進んでおり、液状化への対応は可能であると考えている。現在地は海に近く、防災上の観点からの課題があるとは考えているが、その点も踏まえた上で、お示ししている 3 つの単独案と 1 つの分散案について、総合的に検討を進めていきたい。</li> </ul>
財政面	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の庁舎建設基金は 16 億円だが、今後の基金積み立てはどのようにするのか。市民負担を極力軽減するよう、しっかり取り組んでほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後の新たな基金の積み立ては予定していない。市民負担の軽減に向け、現庁舎の延床面積を超えないことを前提にできるだけ規模を縮小し、事業費を抑制するなど、効率化に取り組んでいきたいと考えている。</li> </ul>
将来の予測	<ul style="list-style-type: none"> <li>2060 年には、本市の人口が 255,000 人程度まで減少すると推計しているが、本市の予算規模も同様に縮小すると考えられる。将来の財政規模については、現時点でどのように捉えているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>予算規模はその時の物価水準等の影響も受けると考えられるので、過去の状況等を踏まえながら、将来の予算規模を想定していくことになる。</li> </ul>

	委員（市議会議員）意見	市の考え方
候補地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・明石駅周辺の候補地について、市有地である明石駅前立体駐車場用地だけでは必要床面積が確保できないため、民有地を含めた複数箇所への分散配置を検討するとしているが、市民の利便性や業務の効率性を考えると複数箇所に分かれるのはいかなものかと思う。例えば、アスピーア明石北館の西側にある山陽電気鉄道所有の土地（山電用地）と、明石駅前再開発ビルとアスピーア明石南館の間の土地を一体的に整備した場合、延床面積はどの程度確保できるのか。</li> <li>・新庁舎の建設は今後のまちづくりに大きく関係してくる。明石駅前には再開発が行われ、賑わいが戻ってきている。また、多くの自治体が人口減少に悩んでいる中、本市は人口増、税収増となっている。この好循環を維持・拡大していくため、さらにもう一手考える必要があるのではないか。中心市街地の更なる活性化という観点から、明石駅周辺のエリア全体のことを考えるのであれば、二つの再開発ビルに挟まれたこの地区においても再開発を考え、その中で新庁舎の建設候補地を検討する価値があるのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山電用地については、敷地面積が高架下を含めて約5,000㎡あり、建設可能な建物の延床面積は、建築基準法の制限から約16,400㎡となる。一方、明石駅前再開発ビルとアスピーア明石南館の間の土地全体の敷地面積は約4,000㎡、用途地域は商業地域で容積率は600%であることから、単純に敷地面積に容積率を掛けると延床面積は約24,000㎡となる。山電用地と合わせると、延床面積は約40,000㎡となる。</li> <li>・新庁舎の建設については、まちの将来を見据えた上で、市役所の機能やまちの活性化に向けた役割を整理し、検討を進めていきたいと考えている。明石駅周辺は中心市街地の中の中心、まさにまちの核であり、そういう意味でも新庁舎建設の有力な候補地である。しかしながら、有識者会議においては、現時点での利用可能な土地では、明石駅周辺は難しいのではないかとのご意見も頂いている。当該地区は、まちの核であるという面からも開発のポテンシャルは高く、再開発が可能になれば、新庁舎の建設候補地という面はもちろん、中心市街地のさらなる活性化に伴うまち全体への相乗効果が期待できるのではないかと考えている。新庁舎建設の検討が行われ、また、本市が活況を呈している今、タイミングを逃さないように、速やかに当該地区の再開発について検討を始めたい。</li> </ul>

新庁舎整備検討特別委員会資料

2018年(平成30年)6月26日

政策局都市開発室

## 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㎡ <sup>※1</sup>	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㎡ <sup>※2</sup>	〃(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</u> 」、「 <u>明石駅周辺</u> 」、「 <u>J T跡地</u> 」、「 <u>明石駅周辺とJ T跡地の2分散配置</u> 」の4案で検討を進める。
	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。

#### (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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>) を別途追加します。

(1) 各候補地における整備イメージ

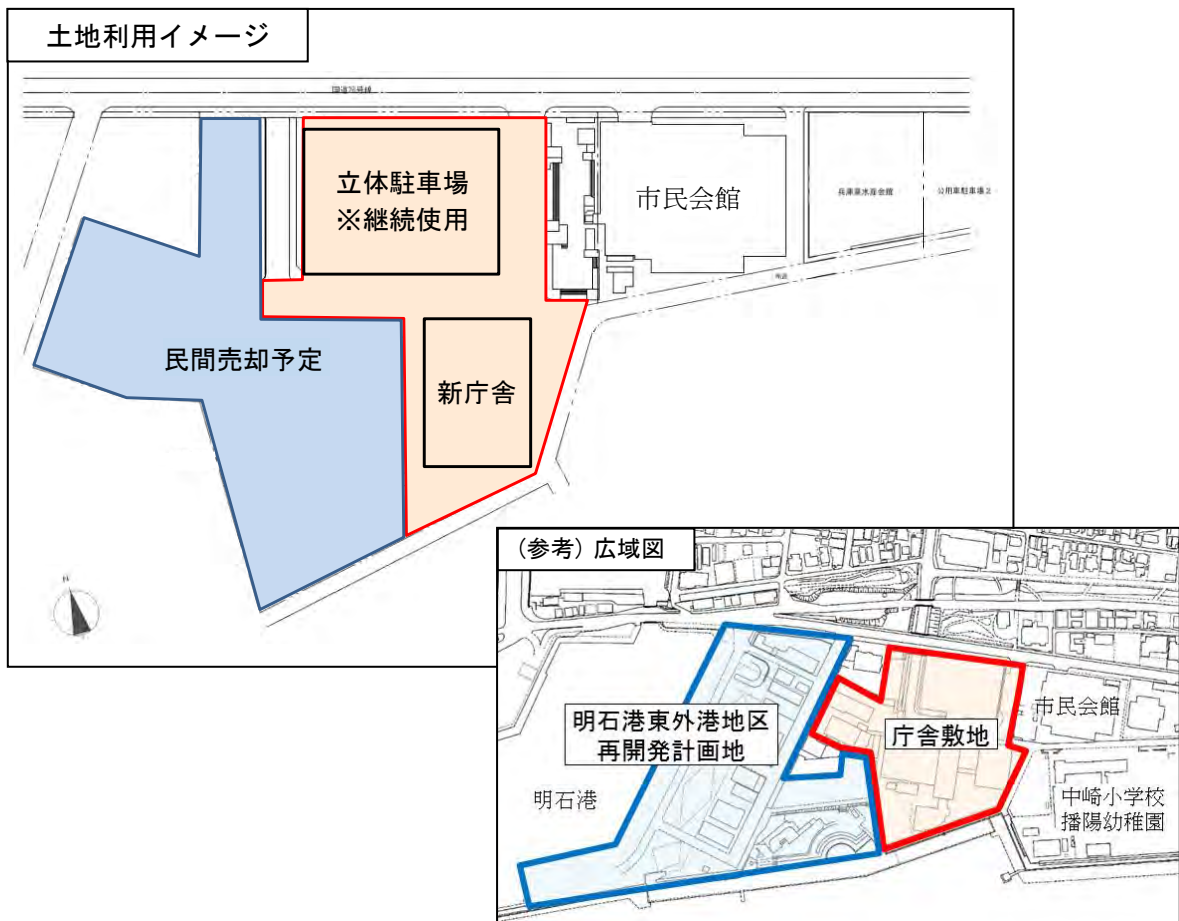
① 現在地

現庁舎の敷地面積は約 24,000 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。

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 <sup>2</sup> （うち約 4,000 m <sup>2</sup> <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 <sup>2</sup> 市 25,000 m <sup>2</sup> <持分約 2/3>（庁舎 21,000 m <sup>2</sup> 、立駐<既設>4,000 m <sup>2</sup> ） 民間 11,000 m <sup>2</sup> <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"> <li>・ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 津波への警戒が必要（標高 3.0m 未満）</li> <li>・ 浸水想定 0.5m 未満（立駐部分は 3.0m 未満）</li> </ul>

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"> <li>・ 現庁舎敷地のうち、約半分が売却可能</li> <li>・ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>

## 【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 <sup>2</sup>	約 5,000 m <sup>2</sup>
床面積	10,000 m <sup>2</sup>	11,000 m <sup>2</sup>

※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 m<sup>2</sup>



### <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来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"> <li>・ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 庁舎敷地内での十分な駐車場の確保が困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 津波への警戒が必要（標高 3.0m 未満）</li> <li>・ 浸水想定 3.0m 未満</li> </ul>

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"> <li>・ 現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能</li> <li>・ 既存施設（明石駅前立体駐車場）の除却費が別途必要</li> <li>・ 民有地の活用にあたり、新たに借地料等が発生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>

### 【検討のポイント】

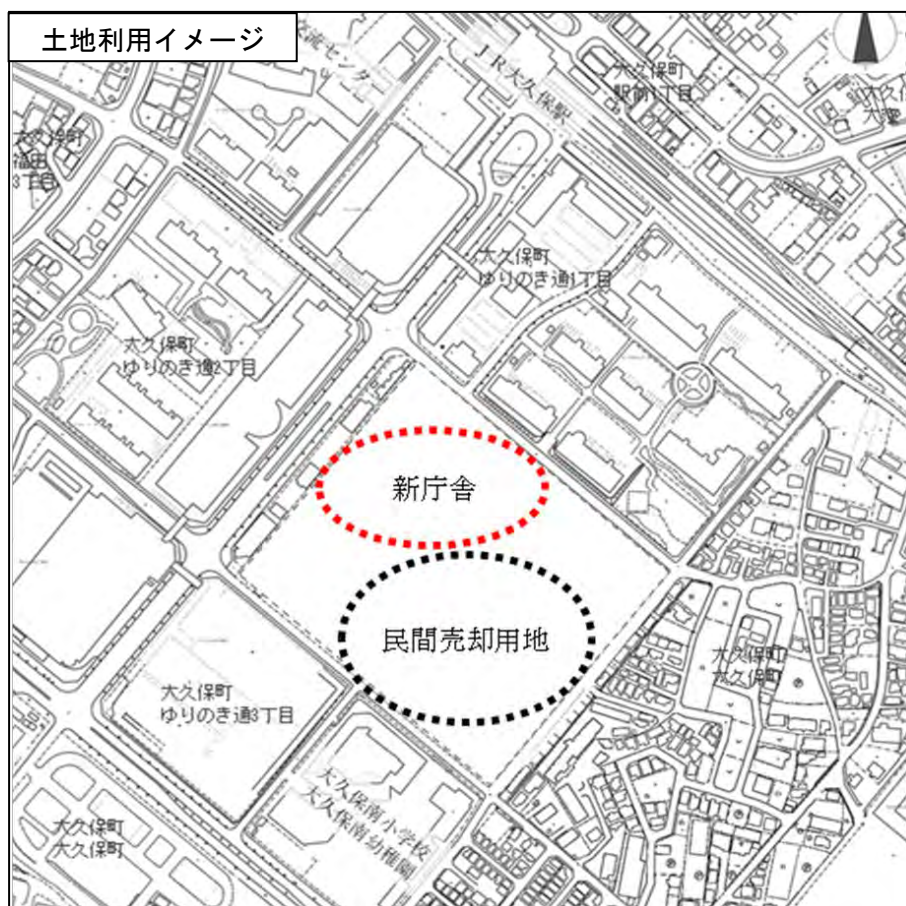
<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 整備場所の確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民有地やアスパア明石等の活用も含めた候補地の検討</li> <li>・ 整備場所の確保に係る費用の算出</li> <li>・ 明石駅前立体駐車場用地を用いる場合の代替駐車場確保の必要性の検討</li> </ul> </li> </ul>
--

### ③ J T跡地

J T跡地（約 56,000 m<sup>2</sup>）のうち、公共公益施設用地として確保する敷地（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 <sup>2</sup>



## <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"> <li>・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</li> <li>・JR大久保駅からは約0.5kmである</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道250号に近接し、周りには大規模商業店舗の駐車場がある</li> <li>・J T跡地敷地内にも駐車場は確保可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津波や浸水の想定はない</li> <li>・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</li> </ul>

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"> <li>・現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>

## 【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

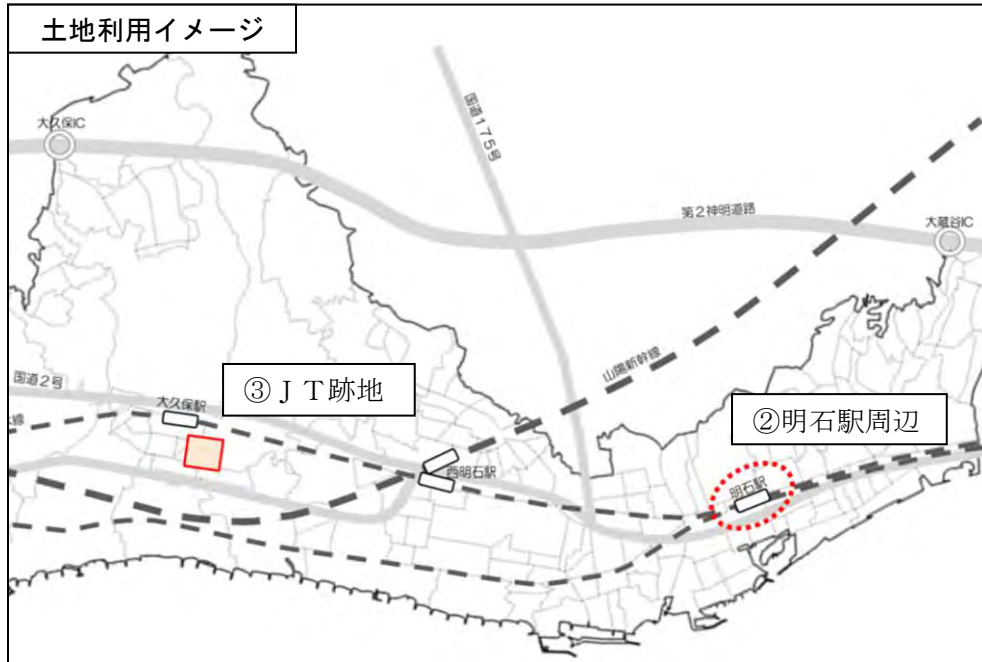
④ 分散配置（明石駅周辺、J T跡地）

床面積約 21,500 m<sup>2</sup>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"> <li>市民に身近な機能</li> <li>意思決定、総務機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民サービス部門(市民生活局)：1,980 m<sup>2</sup></li> <li>福祉部門(福祉局)：2,900 m<sup>2</sup></li> <li>企画調整部門(政策局)：1,790 m<sup>2</sup></li> <li>管理部門(総務局、会計管理者)：3,820 m<sup>2</sup></li> <li>市議会(議会局)：2,810 m<sup>2</sup></li> </ul>	13,300 m <sup>2</sup>

	配置の考え方	部門	想定床面積
③J T跡地	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者等利用機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市基盤整備部門(都市局、水道局)：4,620 m<sup>2</sup></li> <li>教育委員会：1,410 m<sup>2</sup></li> <li>監査委員、選挙管理委員会：670 m<sup>2</sup></li> <li>防災時拠点：1,000 m<sup>2</sup></li> <li>大久保総合窓口：500 m<sup>2</sup>(※)</li> </ul>	8,200 m <sup>2</sup>

※ 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"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

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"> <li>・現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能</li> <li>・民有地の活用にあたり、新たに借地料等が発生</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>

### 【検討のポイント】

<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 分散配置の必要性、有効性 <ul style="list-style-type: none"> <li>・単独配置との比較</li> <li>・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</li> </ul> </li> </ul>
---

(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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
機能・規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
象徴性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

### (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 <sup>※1</sup> (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+ $\alpha$	125 億円	30 億円	16 億円	79 億円	$\alpha$
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+ $\alpha$	125 億円	37 億円	16 億円	72 億円	$\alpha$

※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 <sup>※2</sup>	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 <sup>※3</sup>	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	$\alpha$	125 億円+ $\alpha$
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	$\alpha$	125 億円+ $\alpha$

※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

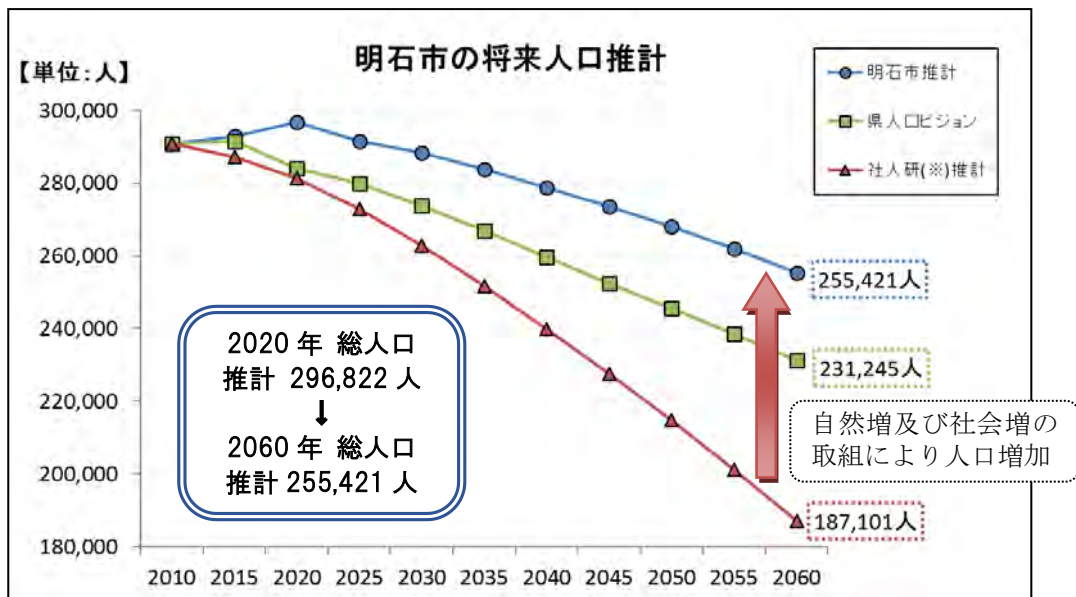
##### ① 人口減少への対応

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"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>J R大久保駅からは約 0.5 kmである</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
②道路の アクセス性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>庁舎敷地内での十分な駐車場の確保が困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>J T跡地敷地内にも駐車場は確保可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
③防災面の リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>津波への警戒が必要 (標高 3.0m 未満)</li> <li>浸水想定 0.5m 未満 (立駐部分は 3.0m 未満)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>津波への警戒が必要 (標高 3.0m 未満)</li> <li>浸水想定 3.0m 未満</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>津波や浸水の想定はない</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
④市財政 負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>現庁舎敷地のうち、約半分が売却可能</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能</li> <li>既存施設 (明石駅前立体駐車場) の除却費が別途必要</li> <li>民有地の活用にあたり、新たに借地料等が発生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能</li> <li>公共施設用地として 15,000 m<sup>2</sup>を確保しているため、土地取得に係る費用が不要</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現庁舎敷地のほぼ全体が売却可能</li> <li>民有地の活用にあたり、新たに借地料等が発生</li> <li>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</li> </ul>

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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
	《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 ]	《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"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	

#### 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。

## まちの現状と将来の姿について

新庁舎整備場所の検討に当たり、まちの現状や各地区の特徴を改めて整理するとともに、本市が目指すまちの将来像についてまとめましたので報告します。

### 1 まちの現状について

#### (1) 市全体の現状

##### (地域特性)

本市は東西に細長く、南北 9.4km、東西 15.6km、面積は 49.42 km<sup>2</sup>となっており、県下 29 市中 26 番目という狭い市域で、コンパクトなまちとなっています。

JR 山陽本線と山陽電鉄のほか、新幹線の停車駅があるなど、公共交通機関が充実し、アクセスの利便性が高いことから、神戸や大阪など大都市のベッドタウンとして、鉄道駅を中心に商業地と周辺の住宅地が調和した市街地が形成されています。

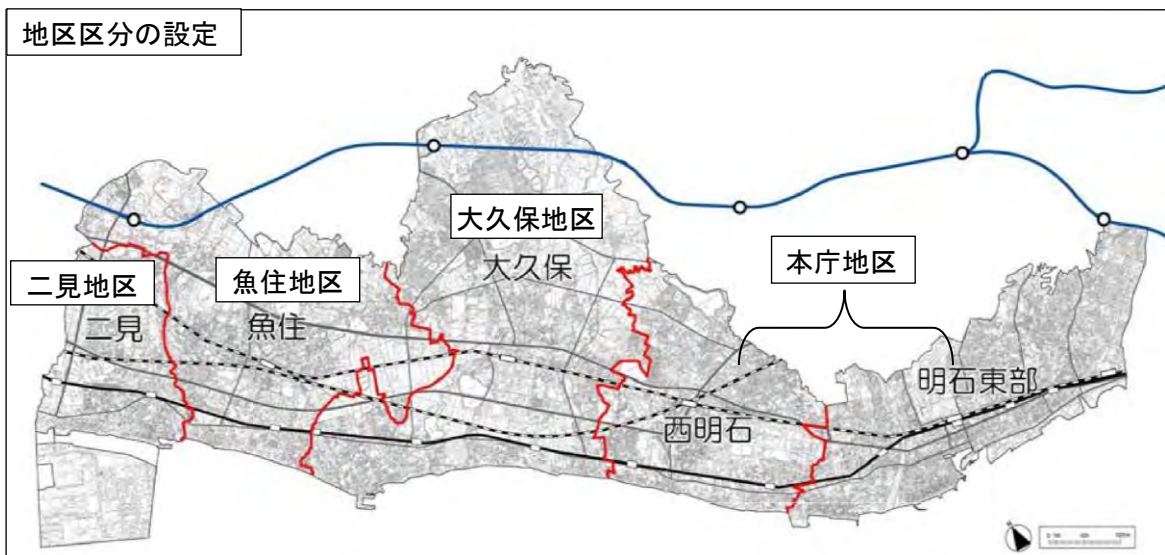
また、海をはじめとした恵まれた自然環境があり、明石海峡大橋や淡路島などを望む美しい景観を誇る「海峡のまち」です。東西 16 kmにおよぶ海岸線を有するとともに、市西部地域を中心に緑豊かな丘陵や農地が広がり、水辺空間であるため池も点在しています。

このように、大阪から姫路にかけての都市圏域に属しながら、豊かな自然環境も有した、都市と田舎の両方の側面を持つ、住み良いまちとなっています。

##### (近年の動向)

人口は平成 25 年から毎年増加しており、平成 30 年 8 月 1 日現在で 297,712 人（国調推計人口）となっています。近年の人口増加により、市税収入が増加し、市の財政にも好影響をもたらしています。

また、明石駅前南地区再開発事業を実施し、平成 29 年 1 月には明石駅前再開発ビル内の「あかし市民図書館」「あかしこども広場」「あかし総合窓口」の 3 施設がオープンしました。年間施設利用者数は目標値の 90 万人を大きく上回る 140 万人となっており、中心市街地の賑わいに寄与しています。



## (2) 各地区の現状

市内を本庁、大久保、魚住、二見の4地区に分け、①人口等、②用途別面積、③産業別事業所数と従業者数の各種データを抽出しました。各地区の現状は以下のとおりとなっています。

### ①人口等

	人口（人）	年齢別人口（人）			高齢化率（％）	人口密度（人/km <sup>2</sup> ）
		15歳未満	15～64歳	65歳以上		
全市	302,026	41,226	182,882	77,918	25.8	6,111
本庁	139,206	17,960	83,000	38,246	27.5	8,488
うち 中心市街地	8,098	1,085	5,101	1,912	23.6	13,497
大久保	83,531	12,968	50,699	19,864	23.8	5,106
魚住	49,312	6,477	30,231	12,604	25.6	4,629
二見	29,977	3,821	18,952	7,204	24.0	4,996

出典：住民基本台帳人口、平成30年7月1日現在

### ②用途別面積

	面積（km <sup>2</sup> ）	地区毎の用途別割合（％）					計	用途毎の地区別割合（％）				
		商業系	工業系	住宅系	その他 (市街化調整区域)			商業系	工業系	住宅系	その他 (市街化調整区域)	
全市	49.42	6	13	59	22	100	全市	100	100	100	100	
本庁	16.40	13	11	73	3	100	本庁	70	26	41	4	
うち 中心市街地	0.60	100	0	0	0	100	うち中心市街地	—	—	—	—	
大久保	16.36	3	7	54	36	100	大久保	16	18	31	55	
魚住	10.66	2	11	50	37	100	魚住	5	19	19	38	
二見	6.00	4	44	46	6	100	二見	9	37	9	3	

### ③産業別事業所数と従業者数

	全産業		商業 (卸売・小売業)		サービス業 (※)		工業		農業	
	事業所数 (件)	従業者数 (人)	事業所数 (件)	従業者数 (人)	事業所数 (件)	従業者数 (人)	事業所数 (件)	従業者数 (人)	販売農家 (戸)	農業就業人口 (人)
全市	9,261	97,976	2,335	18,766	5,538	48,392	312	23,209	499	761
本庁	5,221	49,034	1,395	10,393	3,246	26,596	90	7,967	99	169
うち 中心市街地	1,274	10,421	384	2,674	816	6,869	—	—	—	—
大久保	1,966	20,927	437	4,121	1,162	11,825	61	3,886	188	250
魚住	1,190	14,592	282	2,412	679	6,287	64	4,539	178	286
二見	884	13,423	221	1,840	451	3,684	97	6,817	34	56

※金融、保険、不動産、宿泊、飲食サービス、生活関連サービス、教育・学習支援、医療・福祉など

出典：平成26年経済センサス基礎調査

平成26年工業統計調査

平成27年農林業センサス「農林業経営体調査」

## 2 各地区の特徴について

本市の都市づくりの方向性を定めた「都市計画マスタープラン（平成23年改定）」においては、都市機能の中心となるべき地区として、JR・山陽電鉄明石駅周辺を「中心核」、JRの各駅及び山陽電鉄東二見駅周辺を「主要地域核」に位置付けています。また、地域ごとの特性や課題に応じて、地域別構想を定めており、地域住民等と行政が協働し、まちづくりを行うにあたっての目標や方針を明らかにしています。

先に示した各地区の現状や都市計画マスタープランで示された地域づくりの方針を踏まえ、それぞれの地区の特徴を整理しました。

**【本庁地区】**（JR・山陽電鉄明石駅周辺 ⇒ 「中心核」、  
JR朝霧駅、JR・山陽新幹線西明石駅周辺 ⇒ 「主要地域核」）

### （土地利用）

JR・山陽電鉄明石駅やJR朝霧駅、JR・山陽新幹線西明石駅の周辺では、商業・業務系の土地利用がなされており、その範囲は、朝霧、西明石駅よりも明石駅周辺の方が広がっています。

その他の地域では主に住宅地が形成されており、また、JR・山陽新幹線西明石駅東部には大規模な工業地が形成されています。

### （現状分析）

市の人口の46%が集まっているため、人口密度も高くなっていますが、それに伴って高齢化率も27.5%と他の地区に比べ高くなっています。一方、中心市街地では、人口密度は高くなっていますが、高齢化率は23.6%と低くなっています。これはマンション開発が進んだことなどにより、若い子育て世代が増えているためと考えられます。

産業別事業所数等を見ると、商業とサービス業の市全体に占める割合が高く、商業では事業所数の60%、従業者数の55%、サービス業では事業所数の59%、従業者数の55%を占めています。また、工業については、事業所数は二見地区に次いで多く、従業者数は最も多くなっています。

明石駅前南地区再開発事業も行われ、JR・山陽電鉄明石駅周辺は本市の賑わいの中心となっています。

### 《都市計画マスタープランにおける地域づくりの目標》

- ◆ 市内外から多くの人が集まり、にぎわう中心市街地づくり
- ◆ 周辺住宅地の暮らしの質を高める便利で快適な都市づくり
- ◆ 広域交通拠点として活発な交流を育む都市づくり
- ◆ 雇用を支える産業機能を維持・強化する都市づくり

## 【大久保地区】(JR 大久保駅周辺 ⇒ 「主要地域核」)

### (土地利用)

JR 大久保駅南側では商業拠点と集合住宅地、地区北部では良好な住宅地がそれぞれ形成されています。

また、JR 大久保駅北西の国道 2 号線沿道では商業地や比較的大規模な工業地として土地利用がされています。

一方、地区北東部及び西部は市街化調整区域であり、農地とため池が広がっています。

### (現状分析)

本庁地区に次いで人口が多くなっていますが、高齢化率は 23.8%と 4 地区の中で最も低くなっており、若い世代が多い地区であると考えられます。

産業別事業所数等を見ると、商業とサービス業においては、事業所数、従業者数ともに本庁地区に次ぐ数値となっており、大久保駅を中心として商業サービス地が広がっていると考えられます。工業においては、事業所数と従業者数が 4 地区の中で最も少なくなっています。また、農業においては販売農家数が 4 地区で最も多くなっています。

#### 《都市計画マスタープランにおける地域づくりの目標》

- ◆ JR大久保駅周辺におけるにぎわいと魅力づくり
- ◆ 誰もが住み続けたいくなる魅力的な住環境づくり

## 【魚住地区】(JR 魚住駅周辺 ⇒ 「主要地域核」)

### (土地利用)

JR 魚住駅北東側では低層住宅地が形成されています。

また、北部及び東部の広い範囲が市街化調整区域であり、農地と多数のため池による豊かな田園環境が形成されており、一部は農用地区域に指定されています。

地区南側の浜街道沿いには寺社や能舞台、酒蔵など、多くの歴史資源があります。

### (現状分析)

人口は 4 地区中 3 番目であり、高齢化率は 25.6%と、全市の高齢化率とほぼ同様となっています。一方、人口密度は 4 地区の中で最も低く、本庁地区の 6 割程度となっています。

産業別事業所数等を見ると、商業、サービス業、工業に関する値に大きな特徴はありませんが、農業については、農業就業人口が 4 地区で最も多く、販売農家数も大久保地区に次いで多くなっています。

#### 《都市計画マスタープランにおける地域づくりの目標》

- ◆ JR魚住駅南北が一体となった暮らしの核とまちのにぎわいづくり
- ◆ 自然、歴史、文化施設を活かした都市づくり



## 【二見地区】（山陽電鉄東二見駅周辺 ⇒ 「主要地域核」）

### （土地利用）

本地区では、主に住居系の土地利用がなされており、山陽電鉄東二見駅南北には商店街が形成されているとともに、地区の北側中央部には大型店が立地しています。

また、地区南側の南二見人工島には大規模な工場が集積立地しているほか、臨海部には水産工場等が立地しています。

### （現状分析）

人口は4地区の中で最も少なく、高齢化率は24.0%と大久保地区に次いで低くなっています。

産業別事業所数等を見ると、商業、サービス業、農業に関する数値は4地区で最も低くなっていますが、工業においては事業所数が最も多く、市全体の約3割を占めています。二見臨海工業団地には大きな工場が集積立地し、工業の中心となっています。

### 《都市計画マスタープランにおける地域づくりの目標》

- ◆ 山陽電鉄東二見駅周辺の暮らしの核機能の強化
- ◆ 南二見人工島での産業機能を支える特色ある都市づくり

以上のことから、本市は、市域の狭さや神戸・大阪など大都市へのアクセスの良さも相まって、「コンパクトに集約された都市の利便性」というまちの強みを生み出しています。

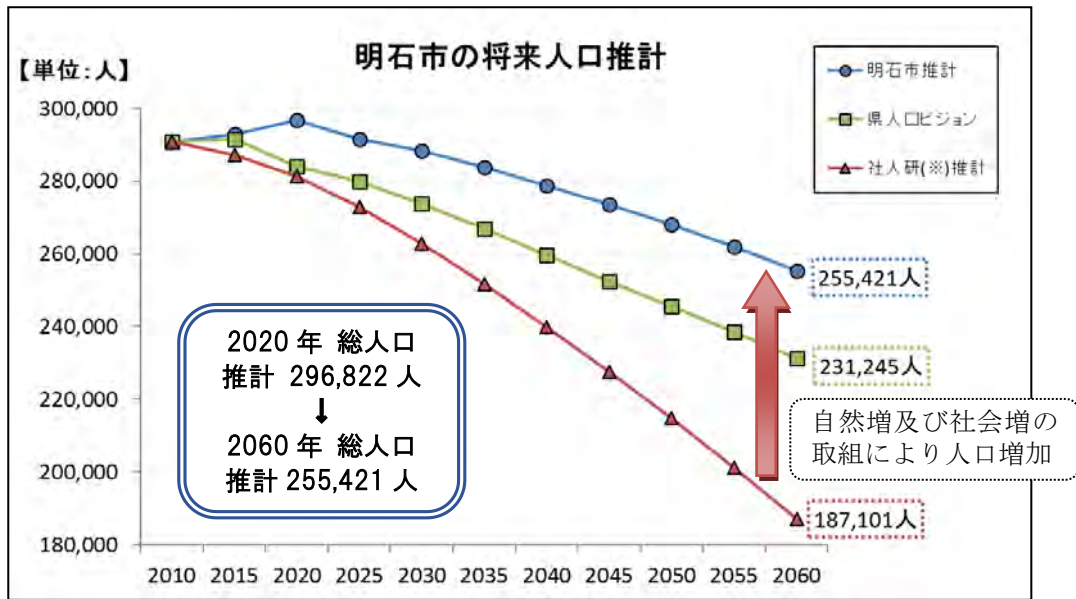
具体的には、本市の中心核であるJR・山陽電鉄明石駅周辺については、商業・業務の中心としての発展に加え、近年は、交通の利便性や明石海峡を望む立地の良さから、マンション開発が進んでいます。また、主要地域核であるJRの各駅、山陽電鉄東二見駅周辺については、駅周辺に形成された商業地を取り囲むような形で住宅地が形成されており、各地区において良好な住環境が整備されています。

さらに、大久保地区や魚住地区では、住宅地の周辺に豊かな自然を活かした農地が広がっており、二見地区では、南側の人工島において大規模工場が集積立地しているなど、各地区の特徴を活かした土地利用が行われています。

### 3 まちの将来像について

#### (1) 本市の将来人口

本市の将来人口について、平成 27 年 12 月に策定した明石市人口ビジョンでは、「国や県の将来推計からも将来の人口減少は避けがたいものの、若い世代が結婚・出産・子育てに希望を持てる環境づくりや、本市への転入・定住を促進する取組の継続など、自然動態・社会動態の増加を推進し、人口減少抑制につなげる」ことにより、「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。



※社人研：「国立社会保障・人口問題研究所」の略称

人口ビジョン策定時の推計人口と実際の人口の動きを比較すると下表のとおりです。

本市では、「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、子育て層を中心に 2013 年から人口増加が続いており、2018 年 8 月 1 日現在で 297,712 人と、人口ビジョンにおけるピーク（2020 年に 296,822 人）を現時点で既に上回っています。

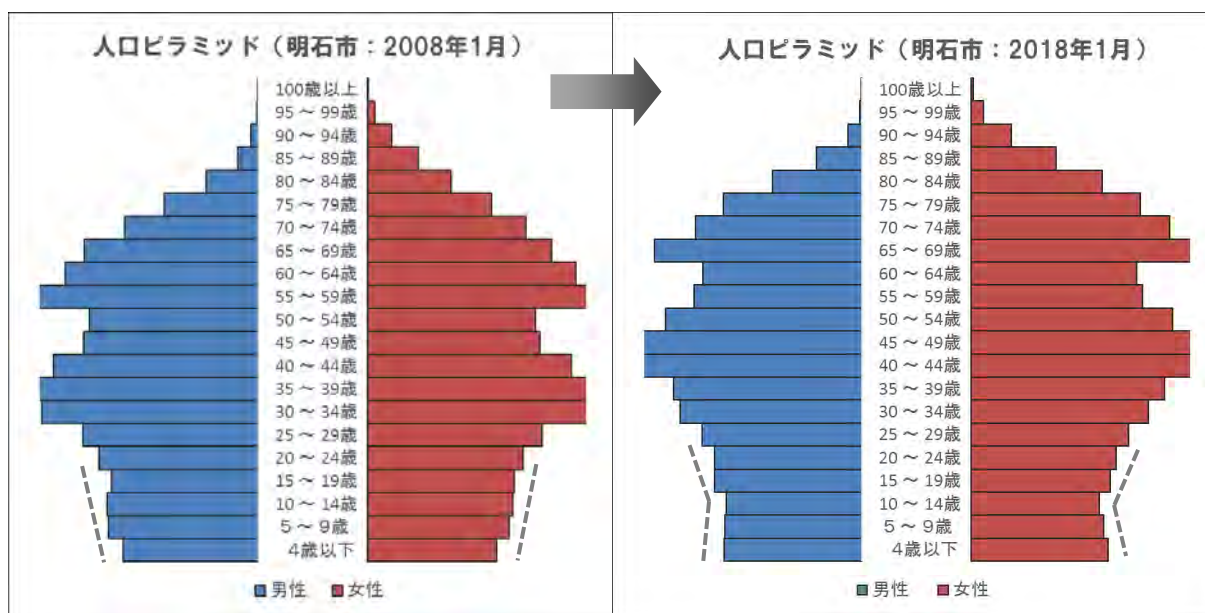
(単位：人)

	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	297,712		

※各年 10 月 1 日現在。ただし、明石市人口（実際）の 2018 年は 8 月 1 日現在（国調推計人口）

また、年齢別の人口構成においても、全国的な流れと同様に、高齢化は進みつつあるものの、2018年1月では4歳以下が5～9歳の人口を上回ることにより、人口ピラミッドの形状にも変化の兆しが見られます。

今後も、こどもや高齢者、障害者など「すべての人にやさしいまちづくり」を一層推進していくとともに、大久保や西明石などで、受け皿となる大規模な住宅開発が想定されることから、しばらくは人口増の傾向が続くと考えられます。



## (2) 人口減少社会への対応

(1)で示したとおり、全国的な流れと同様に、本市においても長期的には人口が減少に転じていくことは避けられません。

人口減少による影響として、生活関連サービスや公共交通の縮小・撤退、空き家の増加などによる都市機能の低下、地域活力の衰退などが懸念されており、国土交通省が平成26年に策定した「国土のグランドデザイン2050」では、都市機能を一定のエリアに集約化（コンパクト化）することが提唱されています。

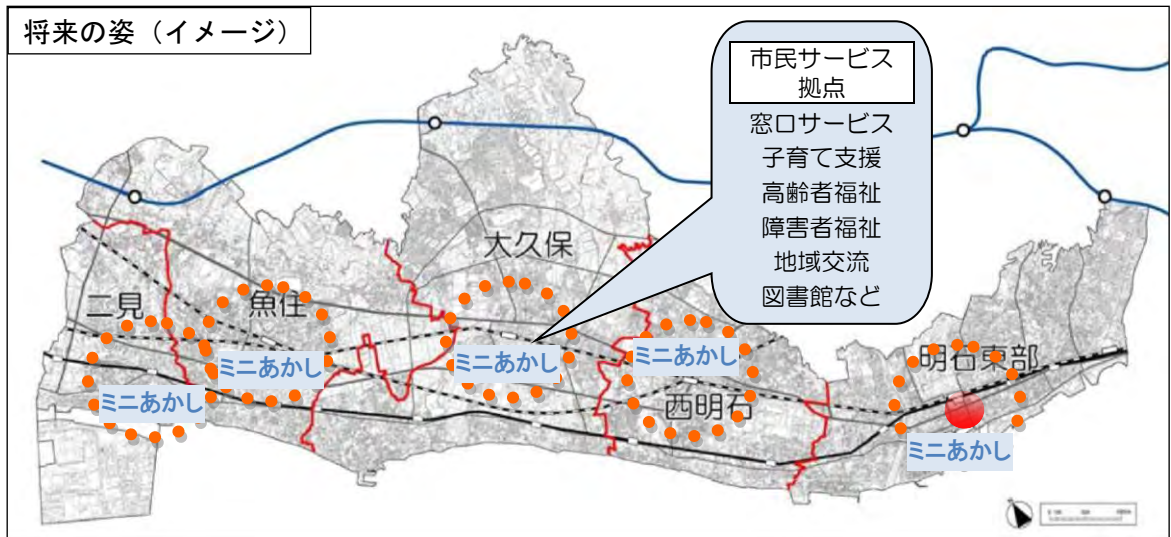
まちの活力を維持し、誰もが暮らしやすいまちであり続けるためには、国が提唱するように、行政、医療、福祉、商業など、生活に必要なサービスを一定エリアに集中させ、効率よく提供することが求められています。

新庁舎整備検討の前提となる明石市都市ビジョンでは、50年後を見据えた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、生活利便施設が徒歩や自転車圏内に整備されたエリア「ミニあかし」を交通の拠点である鉄道沿線に誘導し、明石、西明石、大久保、魚住、東二見の主要駅周辺で日常生活が完結できる、コンパクトで便利なまちづくりを行うとしています。

### (3) 将来の目指す姿

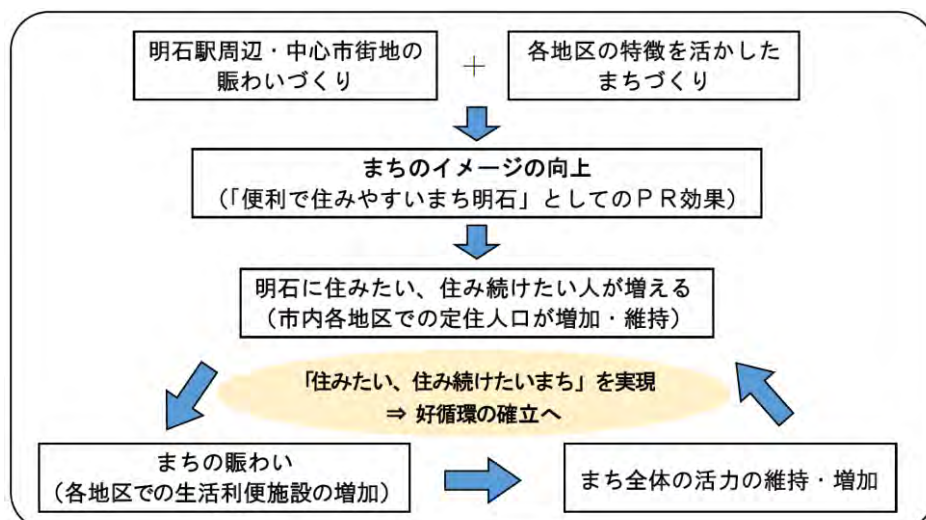
将来においてもまちの活力を維持し、誰もが暮らしやすいまちであり続けるため、(2)で記載したように、主要駅周辺に生活利便施設を整備し、それぞれの地区の住民が、最寄り駅周辺で日常生活を完結させることができる、コンパクトシティ化に取り組みます。

とりわけ、行政機能については、各種証明書の発行や税・保険に関する手続きといった単なる窓口サービスのみならず、「すべての人にやさしいまち」にふさわしく、子ども・高齢者・障害者など、すべての人が地域で安心して暮らすための拠点や、図書館等の文化の拠点を各主要駅周辺に整備していくことを目指します。



また、本市の中心核であり、最も商業・業務機能が集積している明石駅周辺においては、今後も賑わいの核として市内外から多くの人が集まり、賑わう中心市街地づくりを進めるとともに、その周辺地域においては、抜群の交通利便性を活かした住環境整備も進めていきます。さらに、各地域の主要地域核及びその周辺に広がる住宅地には、「住みたい、住み続けたいまち」にふさわしい良好な住環境を整備するなど、先に示した都市計画マスタープランにおける地域づくりの目標に沿って、それぞれの地区の特徴を活かしたまちづくりを行っていきます。

それにより、まちの魅力を高め、定住人口を増やし、明石のまち全体の活力を維持・増加させるという好循環の確立につながると考えます。

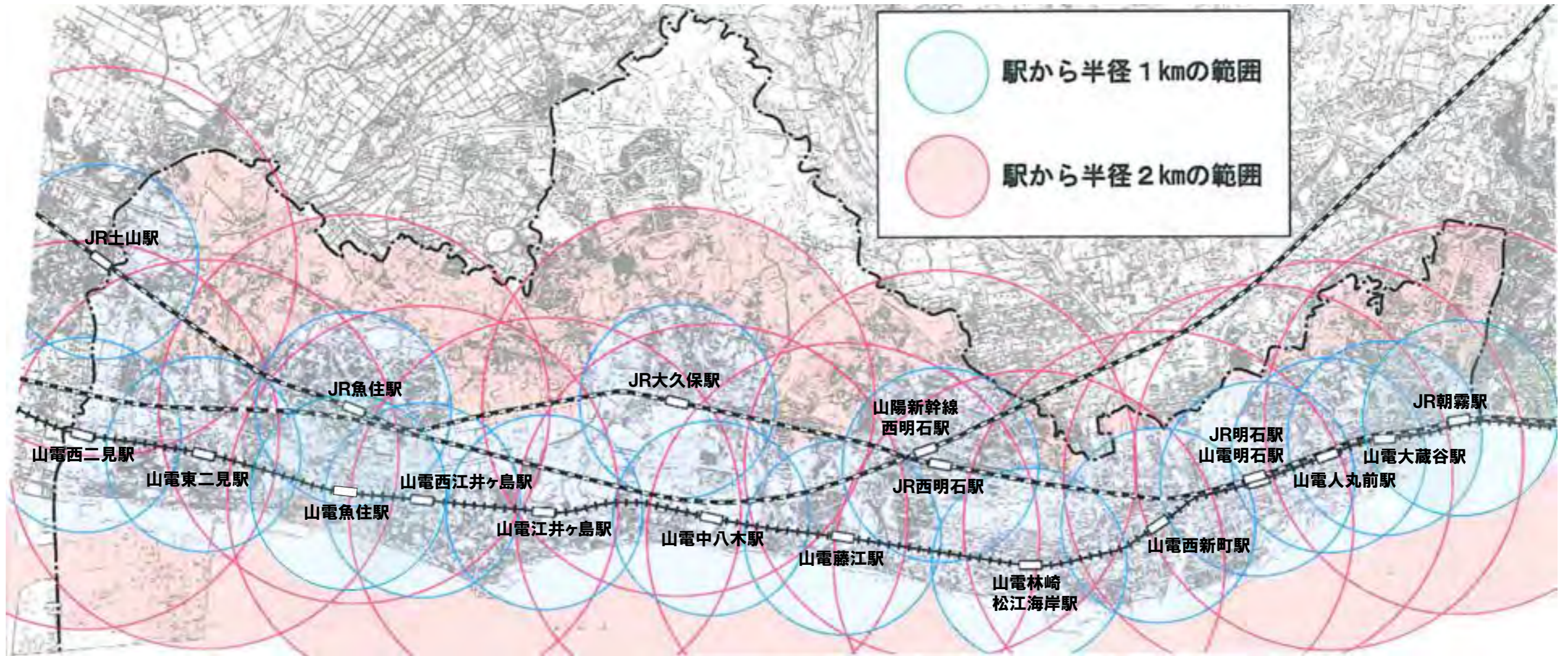


## 資料2 参考資料

1. 交通の利便性（駅からの距離）
2. 土地利用の方針図（都市計画マスタープランより抜粋）
3. 都市計画マスタープラン（概要版）
4. 人口ピラミッド（明石市、兵庫県、全国）



# 1. 交通の利便性（駅からの距離）

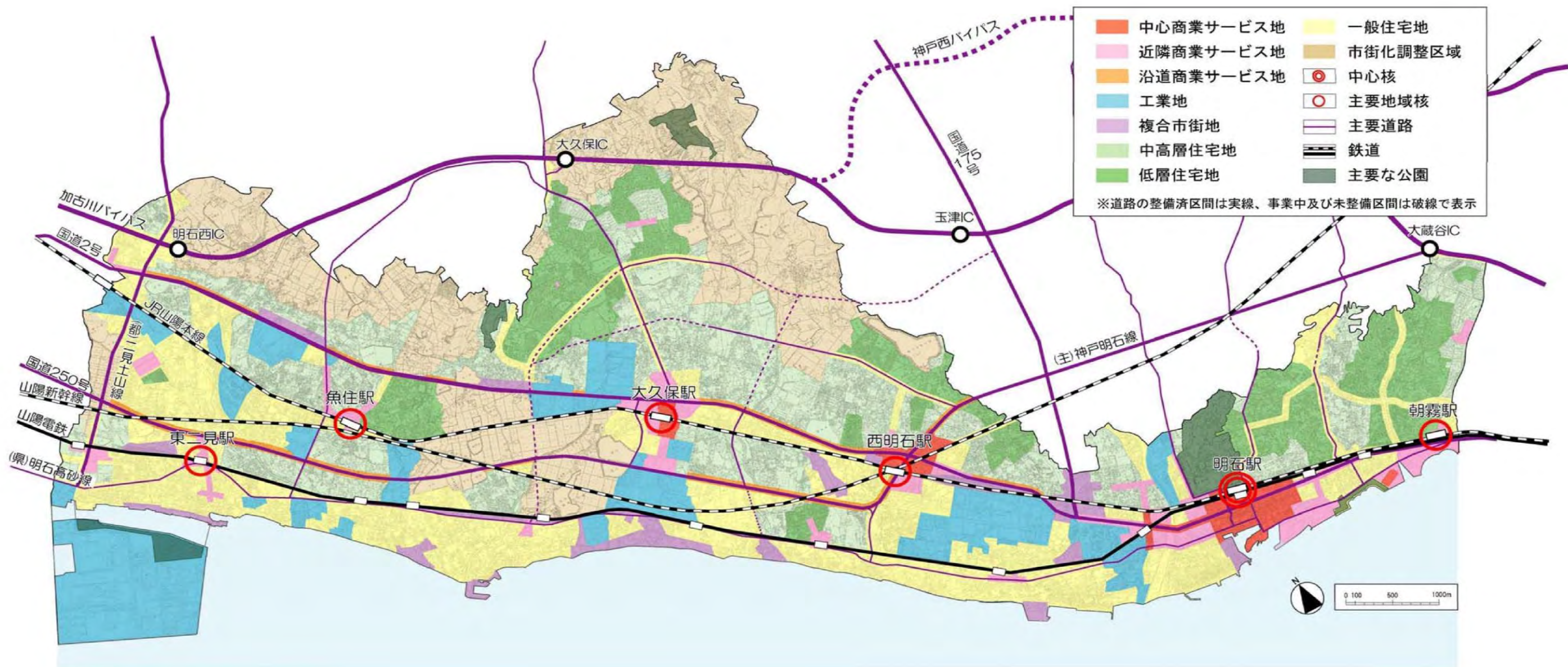


## 2. 土地利用の方針図 (都市計画マスタープランより抜粋)

市街化区域\* . . . . . 活力ある商業地と工業地、住み良い住宅地づくりを目指した土地利用を図ります。

- |     |     |  |
|-----|-----|--|
| 業務系 | 商業系 | 中心商業サービス地 . . . . . 多くの人を呼び込む拠点的な商業・サービス機能や特色ある立地を踏まえた商業・サービス機能の集積を図ります。 |
|     |     | 近隣商業サービス地 . . . . . 駅利用者や周辺住民に便利な商業・サービス機能や公共公益機能の集積・維持を図ります。            |
|     |     | 沿道商業サービス地 . . . . . 道路利用者等に利便を提供する商業・サービス機能の集積・維持を図ります。                  |
| 工業系 | 工業系 | 工業地 . . . . . 大規模工場が立地・集積する工業地では、雇用や産業活力を維持・強化させるよう、産業機能の強化を図ります。        |
|     |     | 複合市街地 . . . . . 地元による周辺住環境との調和に配慮したルールづくりを支援しながら、工場の操業環境の維持・向上を図ります。     |
| 住宅系 | 住宅系 | 中高層住宅地 . . . . . 良好な環境の中高層住宅団地等で住環境の維持を図るほか、不十分なところでは良好な住宅地づくりを図ります。     |
|     |     | 低層住宅地 . . . . . 良好な環境の低層住宅団地等で住環境の維持を図るほか、不十分なところでは良好な住宅地づくりを図ります。       |
|     |     | 一般住宅地 . . . . . 基盤整備が不十分な地区で安全な生活環境づくりを図るほか、空閑地の土地利用や既成市街地での建て替えを促進します。  |

市街化調整区域\* . . . . . 農地やため池を緑空間として保全し、集落地を自然と調和した潤いある暮らしの場として、環境保全に努めます。







# 明石市都市計画マスタープラン

(概要版)

～海、緑、歴史、文化の魅力が暮らしにとけこむ  
未来安心都市・明石～



# 都市計画マスタープランについて

## 都市計画マスタープランとは

- ① 都市計画法に基づき、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、市町村が策定する計画です。
- ② おおむね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、10 年後の平成 32 年度を目標年次とした都市づくりの方向性を定めます。

## 都市計画マスタープランの役割

- ① 目指すべき将来像を示し、地域住民の理解と協働を促進します。
- ② 個別の都市計画相互の調整を図ります。
- ③ 個別の都市計画の決定・変更の指針となります。

# 都市づくりの目標

## グランドデザインコンセプト

明石市は、明石海峡、淡路島を望む風光明媚な海岸線とため池、田園などの豊かな自然と、交通、文化、産業、福祉などの都市機能がコンパクトに集積された都市の利便性を持ち合わせています。また、万葉の時代から歌人に謳われているように豊かな歴史と文化が根つき、天文科学館に象徴される子午線のまちとしても多くの人に親しまれています。

このような豊かな地域資源を守り、磨き、次の世代に引き継ぐことで明石への愛着を生み、いつまでも住みたい、住み続けたいと思える

**「豊かで活力ある持続可能な都市」**の実現を目標とします。

海、緑、歴史、文化の魅力が暮らしにとけこむ  
未来安心都市・明石



大蔵海岸と明石海峡大橋



明石公園



天文科学館

# 都市づくりの方針

## 土地利用の方針

### 【市街化区域・市街化調整区域の方針】

- ◆ 既成市街地重視のコンパクトな都市構造を目指し、市街化区域の拡大については、必要性の検証を行い、最小限に止める観点から十分に検討します。

### 【用途別の方針】

- ◆ 適正な土地利用と市街地環境づくりを進めるため、用途地域をはじめ、これをきめ細かく補完するための高度地区、防火地域・準防火地域、高度利用地区などの活用を図ります。



市街化調整区域（魚住）

## 都市施設整備の方針

### 【交通施設整備の方針】

- ◆ 環境に配慮し、過度に自動車に依存しない公共交通重視の都市づくりや、快適に歩け、自転車を利用しやすい都市づくりを進めます。

### 【公園・緑地等整備の方針】

- ◆ 現存する貴重な緑を保全するとともに、生物多様性の保全・回復に配慮した「緑のネットワーク」の形成を図るため、都市計画公園・緑地の整備を推進するなど、緑をまもり、つくり、育て、緑豊かな文化の薫り高いまちなみを広げていきます。



Tacoバス

## 環境保全・整備の方針

### 【都市環境整備の方針】

- ◆ 大規模建築物の環境性能の向上や緑化の促進、公共交通網と自転車走行空間等の維持・充実、保全すべき農地やため池の維持を図り、環境負荷の低減に配慮します。
- ◆ 海を意識した回遊ネットワークづくりを進め、快適な都市環境を整備します。
- ◆ 古くからのまちなみや、古くからの建造物を、より市民が親しめるよう、歴史環境の保全・整備を図ります。
- ◆ 公共交通機関や公共施設、民間施設、歩行者空間等のバリアフリー化を進め、安全・安心な都市環境を整備します。

### 【自然環境保全・整備の方針】

- ◆ 大蔵海岸や明石港における魅力を感じる環境づくり、海辺の公園に近接した駐車場の確保、既設自転車道沿いでの休憩施設の確保や景観づくりなど、自然豊かな海岸線の保全・整備を図ります。
- ◆ 農地とため池、樹林地の環境保全・整備を図ります。

## 市街地整備と住宅地整備の方針

### 【市街地整備の方針】

- ◆ 市街地再開発事業や土地区画整理事業、住環境整備事業などにより総合的で計画的な市街地の整備を推進します。
- ◆ 良好な市街地環境を形成・保全するため、地域住民や関係権利者との合意形成を図りつつ、地区計画の導入を進めます。
- ◆ 計画的な市街地の誘導等を図るため、積極的に住民によるまちづくりを促進します。



アスピア明石

### 【住宅地整備の方針】

- ◆ 空き地・空き家の有効活用などエリアマネジメントを進め、地域住民、NPOなどと連携した住宅地の環境と土地利用の維持を図ります。

## 景観形成の方針

- ◆ 「個性豊かで美しい都市景観を、守り、育て、創る景観形成」を景観都市づくり理念とし、景観形成に取り組みます。

## 都市防災の方針

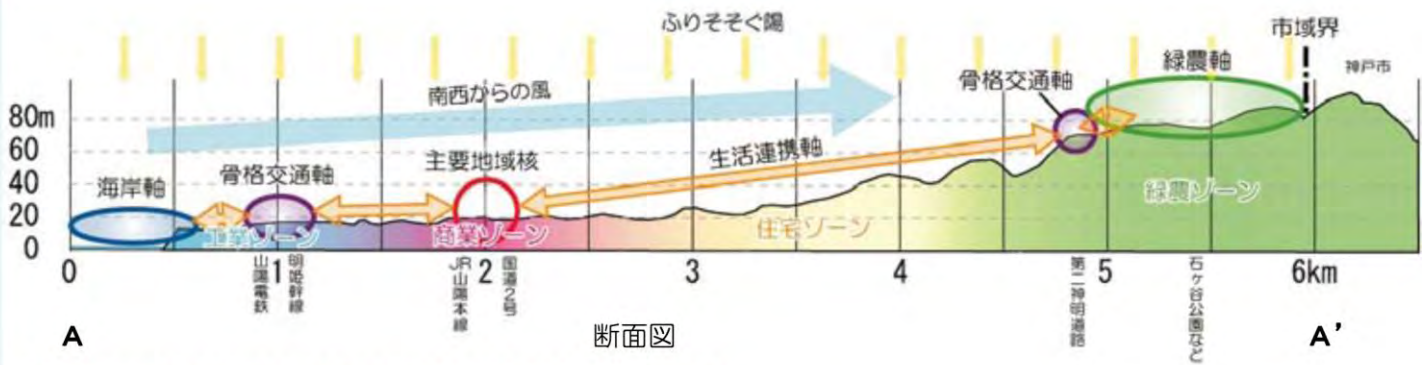
- ◆ 市民の生命と財産をあらゆる災害から守り（防災）、被害を最小限に止めるため（減災）、災害に強い都市基盤の整備を推進します。また、市民、事業者、行政が一体となった防災対策（自助、共助、公助）の強化に努めます。



住吉公園

# 将来都市構造

## 将来都市構造図



南側の海岸線と、平地やなだらかな南斜面で形成されており、夏涼しく冬暖かい気候

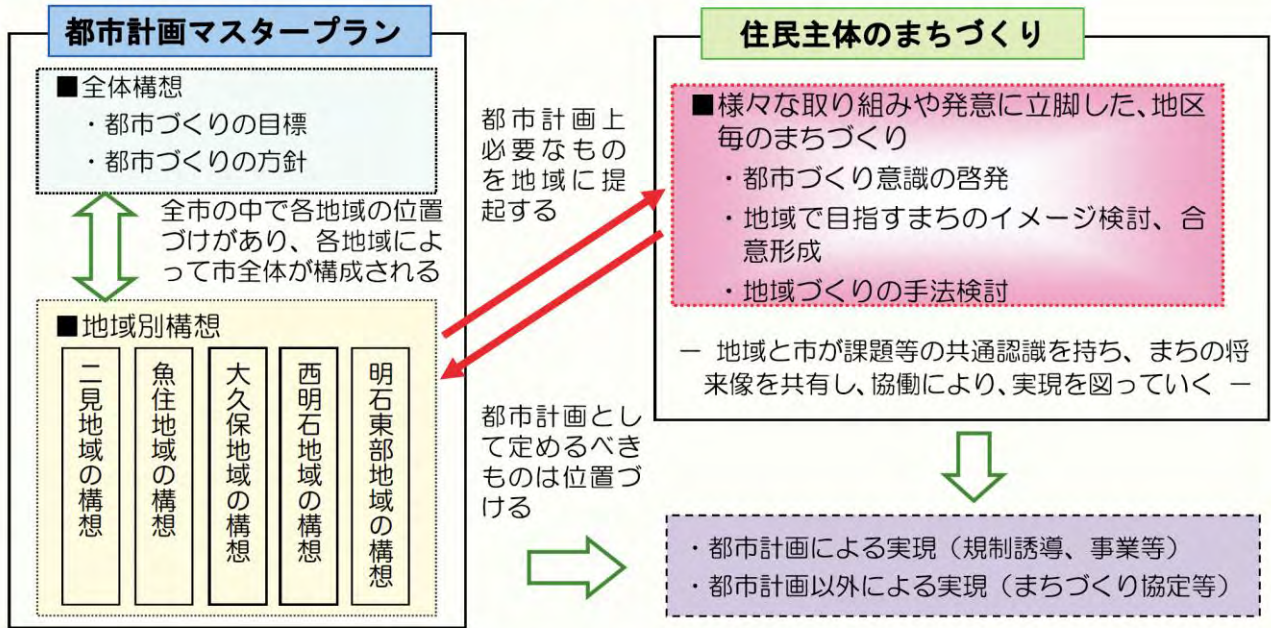
『陽がふり注ぎ、風が通るまち』



# 地域づくりの方針

## 地域づくりの方針にかかる運用

### <地区におけるまちづくりと地域別構想との関係>



面図

## 地域づくりの方針の役割

- ◆ 市全体の都市づくりの方針と、各地域の関わりを明確にします。
- ◆ 地域住民等と行政が協働し、まちづくりを行うにあたっての目標や方針を明らかにします。

## 地域区分の設定

- ◆ 地域区分は、歴史的なつながり、現在のコミュニティのまとまり、土地利用の状況等を考慮して、5 地域に区分し、それぞれの特性を踏まえた地域づくりを進めます。



### 明石東部地域

- ① 市内外から多くの人が集まり、  
にぎわう中心市街地づくり
- ② 周辺住宅地の暮らしの質を高める  
便利で快適な都市づくり
- ③ 明石海峡の恵みと潤いを感じる都市づくり
- ④ 豊かな文化・レクリエーション資源に  
触れられる回遊性の高い都市づくり



JR・山陽電鉄明石駅広場



中崎のペランダ護岸

### 西明石地域

- ① 広域交通拠点として活発な交流を育む都市づくり
- ② 誰もが住みたい・住み続けたい環境づくり
- ③ 雇用を支える産業機能を  
維持・強化する都市づくり
- ④ 自然資源を活用した回遊ネットワークの形成



林崎～松江海岸



JR・山陽新幹線西明石駅

### 大久保地域

- ① JR 大久保駅周辺における、  
にぎわいと魅力づくり
- ② 誰もが住み続けたい魅力的な住環境づくり
- ③ 市民が働きやすい産業機能を支える  
交通環境づくり
- ④ 緑と海と歴史を楽しむ回遊ネットワークの形成



JR 大久保駅南側



八木遺跡公園

### 魚住地域

- ① JR 魚住駅南北が一体となった  
暮らしの核とまちのにぎわいづくり
- ② 地域の元気を支える駅周辺での  
住環境の向上と国道沿い等での操業環境の向上
- ③ 自然、歴史、文化施設を活かした都市づくり
- ④ のどかさを感じさせる、農に親しめる都市づくり



JR 魚住駅



西部市民会館

### 二見地域

- ① 山陽電鉄東二見駅周辺の暮らしの核機能の強化と、  
山陽電鉄西二見駅周辺での良好な市街地形成
- ② 南二見人工島での産業機能を支える  
特色ある都市づくり
- ③ 海際のレクリエーション機能の強化
- ④ 道路ネットワークの強化と沿道景観づくり



二見港



山陽電鉄東二見駅

# 明石市の都市づくりの基本的な考え方

## <都市づくりの視点>

●人口減少・長寿時代を念頭に置いた、既成市街地・集落での“住み続けやすい”都市づくり

●明石らしさを感じる“地域資源”を活かした都市づくり

●隣接市町との戦略的な連携、魅力競争に基づく、主体的な都市づくり

## <グランドデザインコンセプト>

〔明石市第5次長期総合計画：今後の都市空間〕

自然の豊かさと都市の利便性をさらに磨き、「安らぎ」と「にぎわい」が融合した「ひと まち ゆたかに育つ」空間の創出

〔都市計画マスタープラン〕

海、緑、歴史、文化の魅力が暮らしにとけこむ 未来安心都市・明石

## <都市づくりの基本的な方向>

### ① 明石らしさを感じる空間資源を守り育てる都市づくり

大きな魅力資源である海辺や、歴史・文化資源等の地域資源を生活の身近なものとし、暮らしの満足度を高める都市づくりを進めます。また、夏涼しい都市づくりを進めるため、河川や街路等による「風の通り道」の確保や、ヒートアイランド現象を抑制する緑地の維持・保全を図ります。



大蔵海岸

### ② 都市と田園が融合する緑豊かな都市づくり



西明石緑道

田園やため池等の緑空間を守り続け、無秩序な市街地拡大の抑制を図り、都市と田園が融合する緑豊かな都市づくりを進めます。また、大規模な公園・緑地を核に、宅地部分でも積極的な緑化の誘導や、必要な農地の保全を踏まえ、緑環境の充実等を図り、潤いとゆとりを感じられる都市づくりを進めます。

### ③ 核に都市機能が集まる集約型の都市づくり

主要鉄道駅周辺を都市核として、集約型の都市が形成されていますが、今後もより効率性の高い都市を目指して、公共施設や商業等サービス機能の集積強化を図ります。また、都市核とその他の地域が公共交通ネットワークを基本に有機的に連携する都市構造を目指します。



JR・山陽電鉄明石駅

### ④ 地球に優しい交通環境を備えた都市づくり



Tacoバス

自動車に過度に依存しない地球に優しい低炭素型の都市づくりを進めるため、公共交通サービスの維持・充実と利用促進を図るとともに、歩行者や自転車の利用環境整備を進めます。

### ⑤ 安全・安心で、人に優しい都市づくり

地震やゲリラ豪雨、高潮等の自然災害に対し、被害を最小限にとどめる観点から、都市基盤の安全性向上を図るとともに、人口減少・長寿時代を念頭に、暮らしの快適さを維持・向上するため、ユニバーサルデザインを重視した「人に優しい都市づくり」を進めます。



JR 魚住駅

# 都市計画マスタープランの実現に向けて

## 都市計画マスタープラン実現の仕組み

### ●自治基本条例の精神に根ざした参画と協働の取り組み

～市民等がまちづくりに参画しやすい仕組みづくり～

### ●担い手の育成

～市民が参加できる機会の拡充～

### ●行政組織の取り組み

～行政各部門でまちづくりのビジョンを共有～

### ●まちづくりに関する情報発信

～パンフレットなどを通じ積極的に情報を発信～

### ●地域が主体となる、きめの細やかなまちづくりの支援

～建築物の用途・位置・形態・意匠などについてのルールを定める「地区計画」等の制度の活用を支援～

### ●都市計画申し出制度、提案制度等の普及と啓発

～土地所有者やまちづくりNPOなどが都市計画の提案ができる制度の普及と啓発～

### ●市民等によるまちづくり活動への支援

～「アドバイザーの派遣」や「活動費の助成」などのまちづくり活動への支援～

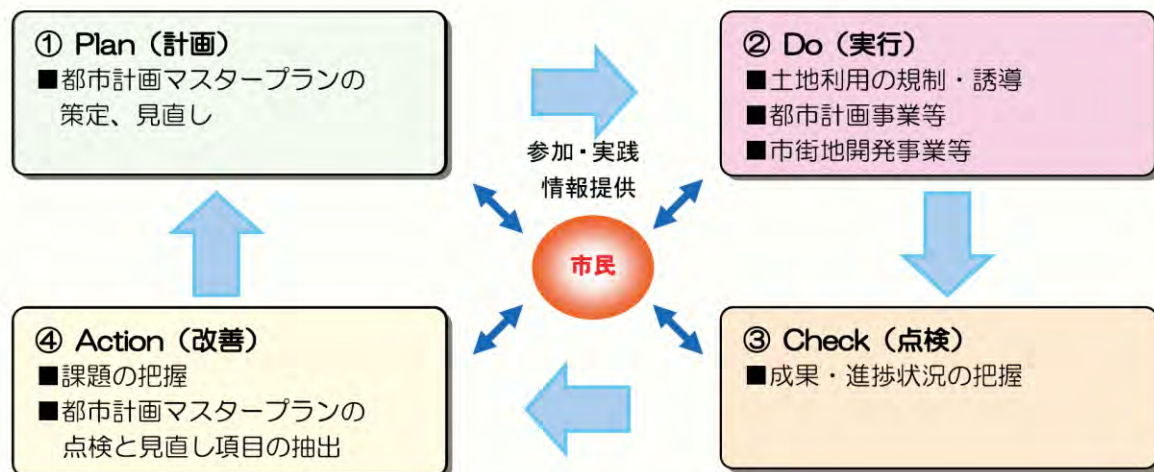
### ●市民等によるまちづくりの成果の都市計画マスタープランへの反映

～まちづくりの熟度の深化に応じ、適時・適切に見直せるよう管理、運用～

## 都市計画マスタープランの評価と見直し

### PDCA サイクルの導入

- 社会情勢等の変化に対応するため、目標を実現していく過程で適正に進行管理し、進捗状況を明らかにするとともに、必要に応じて見直しを含む適切な政策判断を行う必要があるため、計画の進行管理の仕組みをつくり、遂行します。



### 都市計画マスタープランの点検・評価と見直し

- 都市づくりの目標で示した5つの基本的な方向ごとに、点検・評価の視点、達成度や効果を計る指標を設定し、定量的・定性的に評価を行います。
- 社会情勢の変化に加え、人口、産業構造、土地利用動向などが大きく変化した場合や、点検・評価の結果、必要と判断される場合などでは、随時、必要かつ適切な見直しに取り組みます。

### 明石市都市計画マスタープラン（概要版）

平成23年3月改定

発行／明石市都市整備部都市計画課

〒673-8686 明石市中崎1丁目5番1号

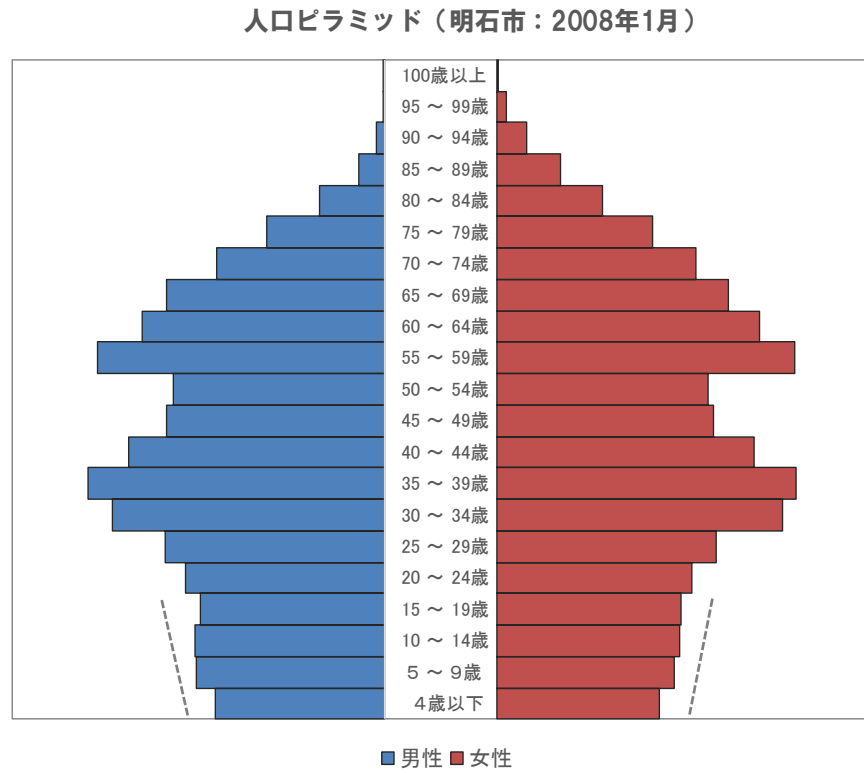
TEL : 078-918-5037 FAX : 078-918-5109 E-mail : tokei@city.akashi.lg.jp



# 4. 人口ピラミッド (明石市、兵庫県、全国)

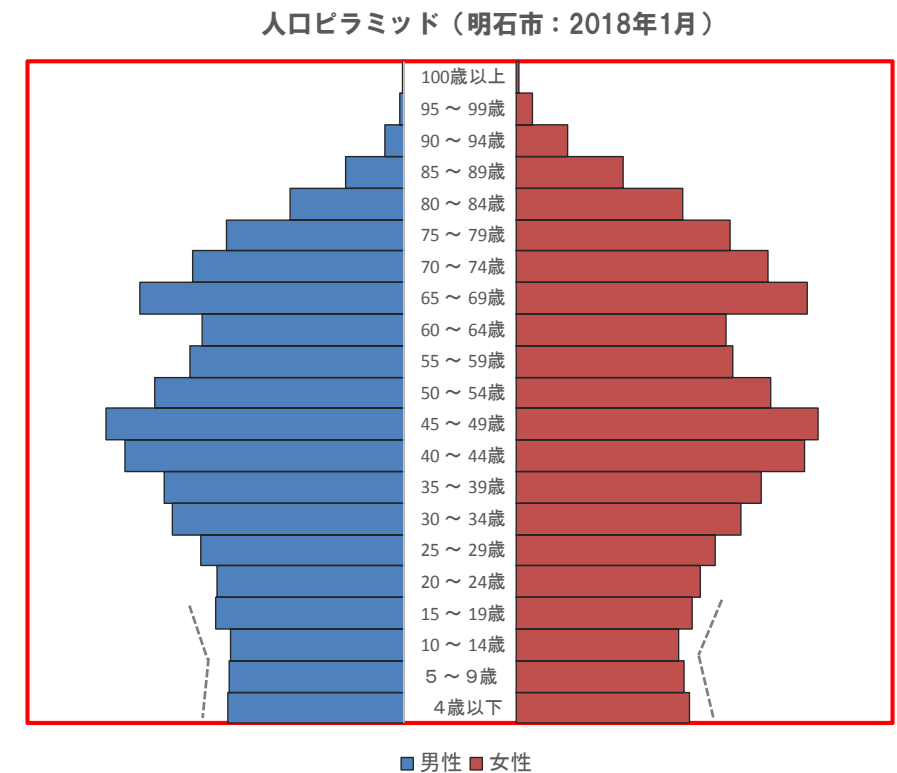
H20.1 明石市 (単位:人)

年齢	男性	女性
4歳以下	6,822	6,515
5～9歳	7,553	7,149
10～14歳	7,618	7,352
15～19歳	7,395	7,392
20～24歳	8,019	7,841
25～29歳	8,835	8,813
30～34歳	10,921	11,455
35～39歳	11,943	12,016
40～44歳	10,315	10,310
45～49歳	8,797	8,701
50～54歳	8,515	8,476
55～59歳	11,536	11,988
60～64歳	9,740	10,536
65～69歳	8,773	9,310
70～74歳	6,736	7,987
75～79歳	4,727	6,253
80～84歳	2,642	4,245
85～89歳	1,040	2,569
90～94歳	359	1,220
95～99歳	80	378
100歳以上	3	48
Total	142,369	150,554



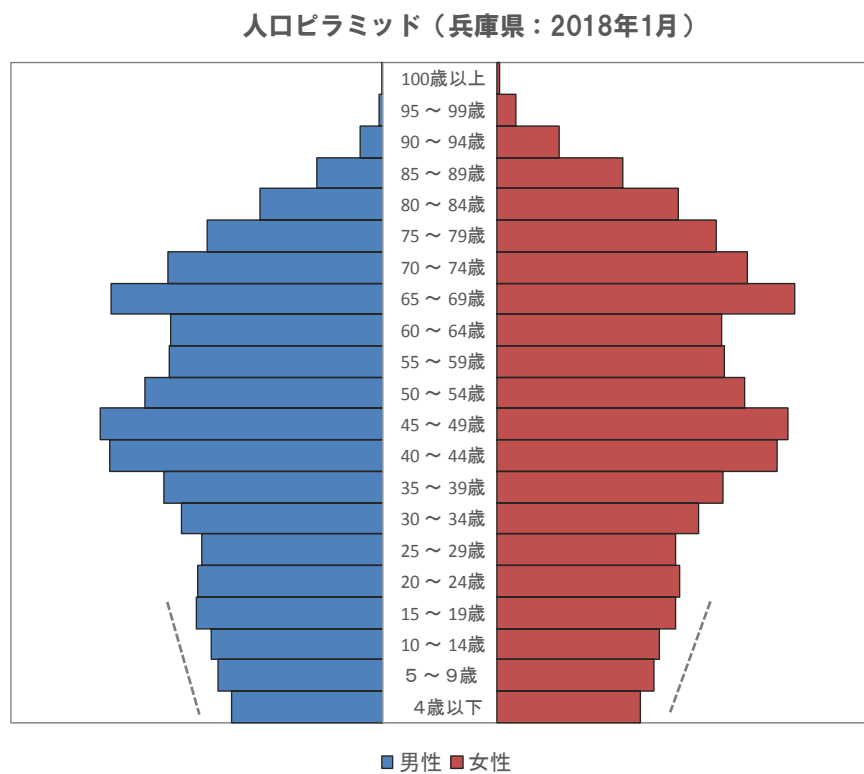
H30.1 明石市 (単位:人)

年齢	男性	女性
4歳以下	6,979	6,899
5～9歳	6,951	6,701
10～14歳	6,866	6,476
15～19歳	7,470	7,037
20～24歳	7,435	7,334
25～29歳	8,081	7,951
30～34歳	9,197	8,938
35～39歳	9,541	9,752
40～44歳	11,093	11,480
45～49歳	11,835	12,051
50～54歳	9,934	10,172
55～59歳	8,480	8,666
60～64歳	8,040	8,348
65～69歳	10,486	11,590
70～74歳	8,401	10,021
75～79歳	7,023	8,539
80～84歳	4,525	6,633
85～89歳	2,300	4,279
90～94歳	729	2,032
95～99歳	126	625
100歳以上	14	101
Total	145,506	155,625



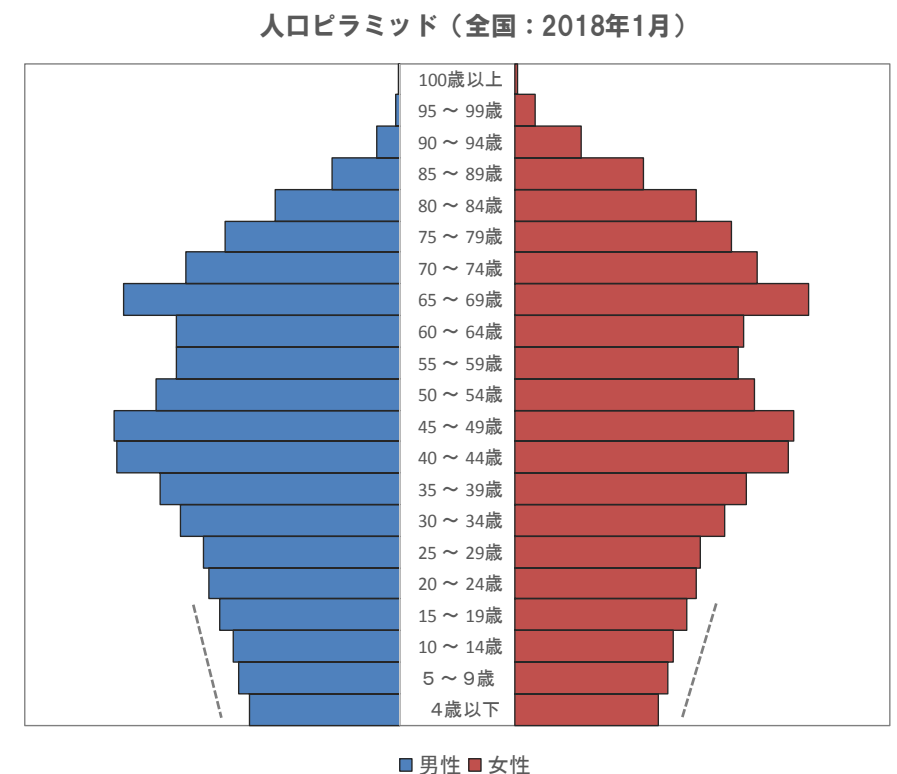
H30.1 兵庫県 (単位:人)

年齢	男性	女性
4歳以下	113,710	108,073
5～9歳	124,407	118,540
10～14歳	129,083	122,092
15～19歳	140,365	134,520
20～24歳	139,864	137,175
25～29歳	135,891	134,905
30～34歳	151,313	152,218
35～39歳	165,146	170,401
40～44歳	205,103	211,038
45～49歳	212,861	219,372
50～54歳	178,949	186,361
55～59歳	161,299	171,302
60～64歳	159,737	169,524
65～69歳	204,721	224,054
70～74歳	162,243	188,403
75～79歳	132,316	164,817
80～84歳	93,104	136,901
85～89歳	50,038	94,954
90～94歳	17,159	47,362
95～99歳	2,892	14,677
100歳以上	325	2,451
Total	2,680,526	2,909,140



H30.1 全国 (単位:人)

年齢	男性	女性
4歳以下	2,576,059	2,448,877
5～9歳	2,761,895	2,625,266
10～14歳	2,838,085	2,700,056
15～19歳	3,076,958	2,927,326
20～24歳	3,262,515	3,096,776
25～29歳	3,352,604	3,171,883
30～34歳	3,740,090	3,578,958
35～39歳	4,092,014	3,944,274
40～44歳	4,834,840	4,670,809
45～49歳	4,876,089	4,749,158
50～54歳	4,155,182	4,097,972
55～59歳	3,808,343	3,813,246
60～64歳	3,814,894	3,899,275
65～69歳	4,715,129	5,012,634
70～74歳	3,648,372	4,139,718
75～79歳	2,970,975	3,687,240
80～84歳	2,131,085	3,100,218
85～89歳	1,156,847	2,200,116
90～94歳	407,334	1,138,156
95～99歳	71,414	347,548
100歳以上	8,148	58,811
Total	62,298,872	65,408,317



※いずれも住民基本台帳人口



## まちの賑わいと市役所庁舎について

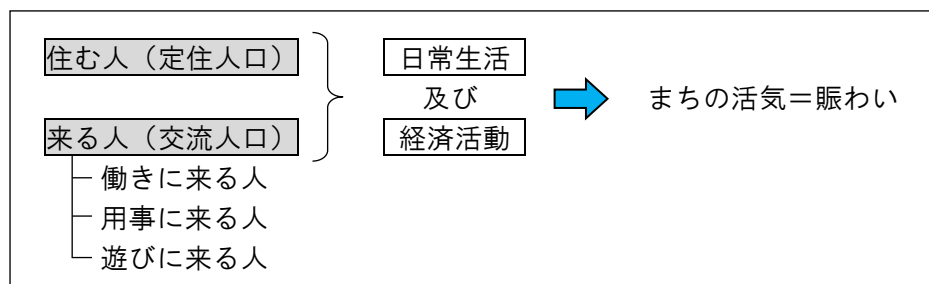
新庁舎整備場所の検討に当たり、まちの賑わいについての考え方や、まちの賑わいと市役所庁舎の関係性について、改めて整理しましたので報告します。

また、6月に開催された新庁舎整備検討特別委員会の内容を踏まえ、明石駅周辺の候補地について、再度検討を行いましたので報告します。

### 1 まちの賑わいとは

まちの賑わいについては様々な考え方があり、定義付けが難しい概念であるものの、第5次長期総合計画で定める目指すまちの姿「ひと まち ゆたかに育つ 未来安心都市・明石」や、市役所新庁舎建設基本構想に掲げるまちの方向性「住みやすさを追求するまち・あかし」を踏まえ、新庁舎の整備検討に当たっては、次のように整理します。

- ☞ 一定の定住人口・交流人口があり、日常生活や経済活動が営まれることで、活気が維持されている状態



### 2 まちの賑わいと市役所庁舎について

市役所庁舎の整備による、まちの賑わいへの効果は、以下のようなものが考えられます。

#### 直接的効果

- ・市役所来庁者等による、周辺での一定の経済活動（飲食、買い物等）が発生する。

#### 間接的効果

- ・庁舎整備に伴う開発行為により、新しく象徴的な建物が整備されることで、まちのイメージが向上し、ブランド力が上がる（象徴性・PR効果）。

⇒ より多くの人から明石が注目され、また、市民のまちへの愛着や誇りが増す。

⇒ 住みたい・住み続けたい人が増加し、市内各地において住宅開発が進む。

⇒ 住宅開発に伴い、周辺に商業施設等が進出し、賑わいが生まれる。

空洞化した中心市街地を活性化し、まちの賑わいを取り戻すため、人口や経済規模が小さい自治体を中心に、市役所庁舎を郊外から中心市街地に移転する事例があります。

市役所庁舎の整備がまちの賑わいにもたらす効果について、これらの自治体と本市を比較した場合、来庁者による効果は同じように考えることができますが、賑わいの規模が異なることから、相対的な寄与の度合いに差が生じることとなります。

### 3 庁舎の整備場所ごとの中心市街地への影響（人の動きの増減要因）

資料2でも触れたように、長期的な人口減少は避けられない中、公共交通機関（鉄道・バス）、商業・業務施設、公園（スポーツ施設）、行政施設、文化施設、医療機関、住宅といった様々な機能が既に集積し、本市のまちの核である中心市街地の賑わいづくりは、まちの魅力を高め、イメージを向上させることで、本市に住みたい・住み続けたい人を増加させる一因となり、まち全体の活力の維持・増加という好循環を下支えする大きな役割を担っています。

そこで、庁舎整備場所ごとの中心市街地の人の動きに与える影響について整理すると、以下のとおりです。

整備場所	効果・影響	市役所	住宅	商業・業務施設	まとめ
① 現在地		変化なし	現庁舎敷地半分(約 12,000 m <sup>2</sup> )の民間活用により増加		中心市街地に住む人・来る人は増加
② 明石駅周辺		公共交通機関での来庁者増加			増加の度合いは①より大きい
③ JT跡地		大久保への移転により減少	現庁舎敷地全体(約 24,000 m <sup>2</sup> )の民間活用により増加		庁舎移転により来る人は減少するが、跡地活用により中心市街地に住む人・来る人は増加

☞ 中心市街地の人の動きに与える影響（効果）については、「②明石駅周辺」が最も大きい。

### 4 明石駅周辺への庁舎整備について

明石駅周辺への庁舎整備については、6月の新庁舎整備検討特別委員会において、委員から「明石駅前再開発に伴う中心市街地活性化の成果も相まって生まれた、定住・交流人口の増加、税収増加という効果を維持・拡大させる観点からも、アスパシア明石南館と明石駅前再開発ビルに挟まれた東仲ノ町地区の再開発による新庁舎整備について、一度検討してみてもどうか」という新たな提案がありました。

市街地再開発事業については、一般的に長い期間と多額の費用を要するものであり、事業費（市負担額）が余りに大きくなる場合は、市民の理解も得られないことから、実現可能性は低いと考えますが、実現可能となれば、中心市街地の更なる賑わいづくりと庁舎整備場所の確保という二つの課題を一度に解決できるとともに、まちのイメージ向上による市全体への波及効果も期待できます。

前回の有識者会議では、明石駅周辺への単独配置案について、「一棟建てが可能な土地の確保が難しい」ことを主な理由に、消極的な意見が多く挙がったところですが、今回の新庁舎整備のタイミングを一つの契機と捉え、まずは、市街地再開発事業に要する事業費や実現可能性について検討してまいります。

## 5 庁舎整備場所の検討における「まちの賑わい」の捉え方について

庁舎整備場所の検討に当たっては、第1回有識者会議から「まちの活性化（まちの賑わい）」を検討要素の一つとして提示し、市役所庁舎との関係性について、これまでご議論いただきました。

新庁舎整備とまちの賑わいについては、一定の関係性が認められますが、その関係性に終始することなく、これまでの有識者会議でもご意見を頂戴したように、市役所に求められる機能（資料4参照）や財政負担（資料5参照）など、他の要素と総合的に勘案しながら今後の検討を進めていきたいと考えています。



## 市役所（本庁舎）の機能と分散配置について

新庁舎整備場所、特に、分散配置案の検討に当たり、市役所（本庁舎）に求められる機能について着目し、機能面からの整理を行いましたので、報告します。

## 1 市役所（本庁舎）の機能

市役所（本庁舎）に求められる機能について、新潟県長岡市など他自治体の事例を参考に、以下のとおり整理しました。

機能名		機能の内容
窓口機能	①市民向けサービス機能	戸籍・住民異動・税金・福祉・教育など、主として一般市民を対象とした証明書の発行や申請・届出の受付、相談などの機能
	②事業者向けサービス機能	産業振興・制度融資など、主として事業者を対象とした各種申請・届出の受付や相談などの機能
	③市民及び事業者向けサービス機能	建築・土木など、市民及び事業者の両方を対象とした各種申請・届出の受付や相談などの機能
市民交流機能	④市民協働推進機能	市民や自治会・市民活動団体などと連携を図りながら、協働でまちづくりに取り組む機能
	⑤イベント・交流機能	表彰式・壮行会などの「ハレの行事」や各種イベントを開催し、市民と職員、市民と市民の交流を深め、一体感を醸成する機能
	⑥情報サービス機能	市民や自治会・市民活動団体、来街者などに向け、各種情報の収集・提供を行う機能（広報広聴を含む）
防災機能	⑦防災拠点機能	災害予防及び減災対策に関連する業務を行うとともに、災害時には災害対策本部として司令塔の役割を果たす機能
議会機能	⑧議会機能	本会議や委員会の開催及びこれらの運営に関連する業務を行う機能
施策立案実施機能	⑨事業実施機能	市政が抱える様々な課題に対応した事業を実施する機能
	⑩政策形成機能	地方分権を担う基礎的自治体として、市全体に関わる戦略的かつ総合的な政策の立案・調整などを行う機能
	⑪内部管理機能	人事・財政・財産の管理など、主として内部管理向けの業務を行う機能

## 2 本市組織を機能別に分類

本市の組織について、上記機能のいずれに当てはまるかを、室（一部、課・担当）レベルで分類すると、以下のとおりになります。

局名	室(課・担当)名及び機能
政策局	市長室(⑤・⑩)、シティセールス推進室(⑥)、市民相談室(⑥)、政策室(⑩)、都市開発室(⑨)、市制施行100周年記念事業推進室(⑤)
総務局	総合安全対策室(⑦)、総務管理室(⑧・⑪)、職員室(⑩・⑪)、財務室(⑩・⑪)、税務室(①)

局名	室(課・担当)名及び機能
市民生活局	市民生活室 (①)、市民協働推進室 (④)、文化・スポーツ室 (③・⑤)、産業振興室 (②)、環境室 (①・⑨)、あかし総合窓口・3市民センター (①)
福祉局	福祉政策室 (①・⑨)、生活支援室 (①)、地域総合支援室 (①)、高年介護室 (①)、子育て支援室 (①)、こども育成室 (①)、待機児童緊急対策室 (⑨)、あかし保健所 (③・⑨)
都市局	都市整備室 (③・⑨)、道路安全室 (③・⑨)、住宅・建築室 (③・⑨)、下水道室 (③・⑨)
水道局	総務担当 (③)、経営担当 (③)、工務担当 (③・⑨)、浄水担当 (③・⑨)
教育委員会事務局	総務課 (①・⑪)、学校管理課 (③)、学校給食課 (①)、学校教育課 (①)、児童生徒支援課 (①)、青少年教育課 (①)、あかし教育研修センター (⑪)
議会局	総務課 (⑧)、議事課 (⑧)

### 3 機能面からの分散配置例

単独配置案の場合、上記機能が基本的には一箇所に集約されますが、分散配置案では、機能及び所管部署をどのように配置するかが、検討(単独配置案との比較)に当たってのポイントとなることから、以下に、機能面からの分散配置例を示します。

#### <分散配置例>

- ・「①市民向けサービス機能」は、交通の利便性が高い明石駅周辺への配置を基本とするが、床面積の関係から、来庁者の少ない教育関係については、J T跡地に配置する。
- ・市役所を象徴する機能として、「⑧議会機能」と「⑩政策形成機能」を明石駅周辺に配置する。
- ・その他の機能は、J T跡地に配置する。

配置場所	配置機能	配置部門
明石駅周辺 ※立体駐車場を想定	①市民向けサービス機能 ⑧議会機能 ⑩政策形成機能	税務室、市民生活室、福祉政策室、生活支援室、地域総合支援室、高年介護室、子育て支援室、こども育成室 総務管理室、議会局 市長室、政策室、職員室、財務室
J T跡地	①市民向けサービス機能 ※教育関係 ※大久保総合窓口 ②事業者向けサービス機能 ③市民及び事業者向けサービス機能 ④市民協働推進機能 ⑤イベント・交流機能 ⑥情報サービス機能 ⑦防災拠点機能 ⑨事業実施機能 ⑪内部管理機能	教育総務課、学校教育課、児童生徒支援課、青少年教育課 大久保総合窓口(現大久保市民センター) 産業振興室 都市整備室、道路安全室、住宅・建築室、水道局、学校管理課 市民協働推進室 市長室、市制施行100周年記念事業推進室、シティセールス推進室、市民相談室 総合安全対策室 都市開発室、福祉政策室、待機児童緊急対策室 都市整備室、道路安全室、住宅・建設室、水道局 総務管理室、職員室、財務室



《参考》 その他の配置場所（現状のまま継続利用を想定）

配置場所	地区	配置部門
明石駅前再開発ビル	本庁	あかし総合窓口
旧市立図書館、文化博物館	本庁	文化・スポーツ室
明石クリーンセンター	大久保	環境室
あかし保健所	大久保	あかし保健所
大久保浄化センター	大久保	下水道室
東部給食センター	本庁	教育委員会事務局学校給食課



## 整備場所の考え方について

## 1 候補地の考え方（本資料について）

新庁舎整備場所の検討に当たり、5月22日開催の第2回有識者会議で、「現在地」、「明石駅周辺」、「J T跡地」及び「2候補地（明石駅周辺、J T跡地）分散配置」の4案について、各候補地における整備イメージをお示したところです。

本資料は、基本的には前回の有識者会議でお示したものと同様の内容になっておりますが、本日ご報告しました資料1-1から資料4の内容を踏まえ、加筆・修正等を行っております。

主な変更点は次のとおりです。

- ・明石駅周辺の候補地（市街地再開発事業による新庁舎整備の検討）
- ・分散配置案の配置方法（機能面からの配置、明石駅周辺の配置場所）

※変更箇所は赤字で表示しています。

## 2 各候補地における整備イメージ

新庁舎の延床面積については、21,000 m<sup>2</sup>（うち防災時拠点1,000 m<sup>2</sup>）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、分散配置により新庁舎を整備する場合のみ、J T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 m<sup>2</sup>）を別途追加します。

## 単独配置案

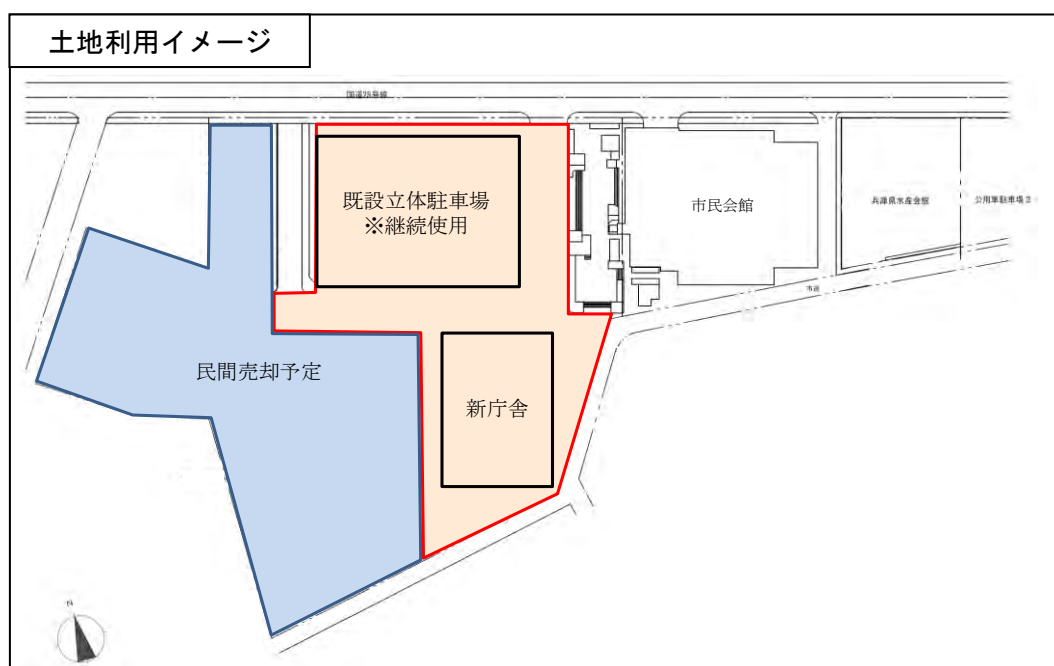
### (1) 現在地

現庁舎の敷地面積は約 24,000 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。

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 <sup>2</sup> （うち約 4,000 m <sup>2</sup> <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 <sup>2</sup> 市 25,000 m <sup>2</sup> <持分約 2/3>（庁舎 21,000 m <sup>2</sup> 、立駐<既設>4,000 m <sup>2</sup> ） 民間 11,000 m <sup>2</sup> <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	—

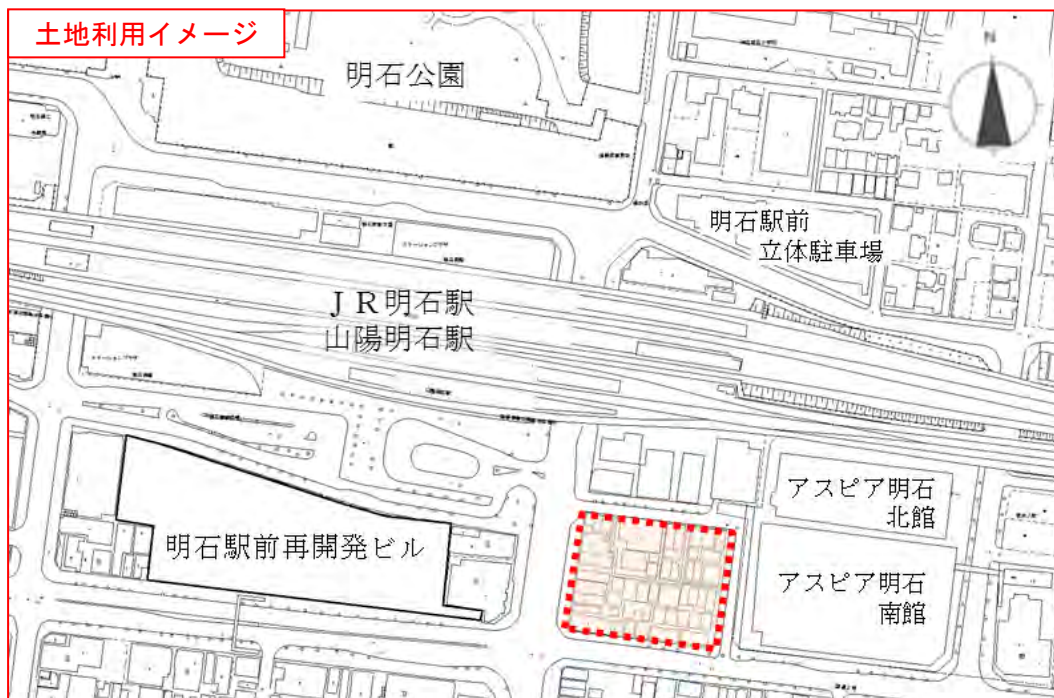
(2) 明石駅周辺

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を中心に検討を進めてきましたが、単独で必要床面積を確保できず、一棟建ては不可能であることから、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ていました。

しかしながら、市民の利便性や業務の効率性を考えると一棟建てが望ましいこと、また、本市のまちの核である中心市街地の更なる活性化が期待されていることから、新たな候補地として、明石駅前再開発ビルとアスピア明石に挟まれた地区の市街地再開発事業による新庁舎整備について、検討することとします。

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。

用途地域	商業地域
容積率／建ぺい率	600％／80％
敷地面積	約 4,100 m <sup>2</sup>
床面積	約 28,000 m <sup>2</sup> (うち市役所専有部分 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 ※別途、容積率に算入されない駐車場等 約 6,000 m <sup>2</sup>



概算事業費《上記例の場合》(詳細は P.6 参照)

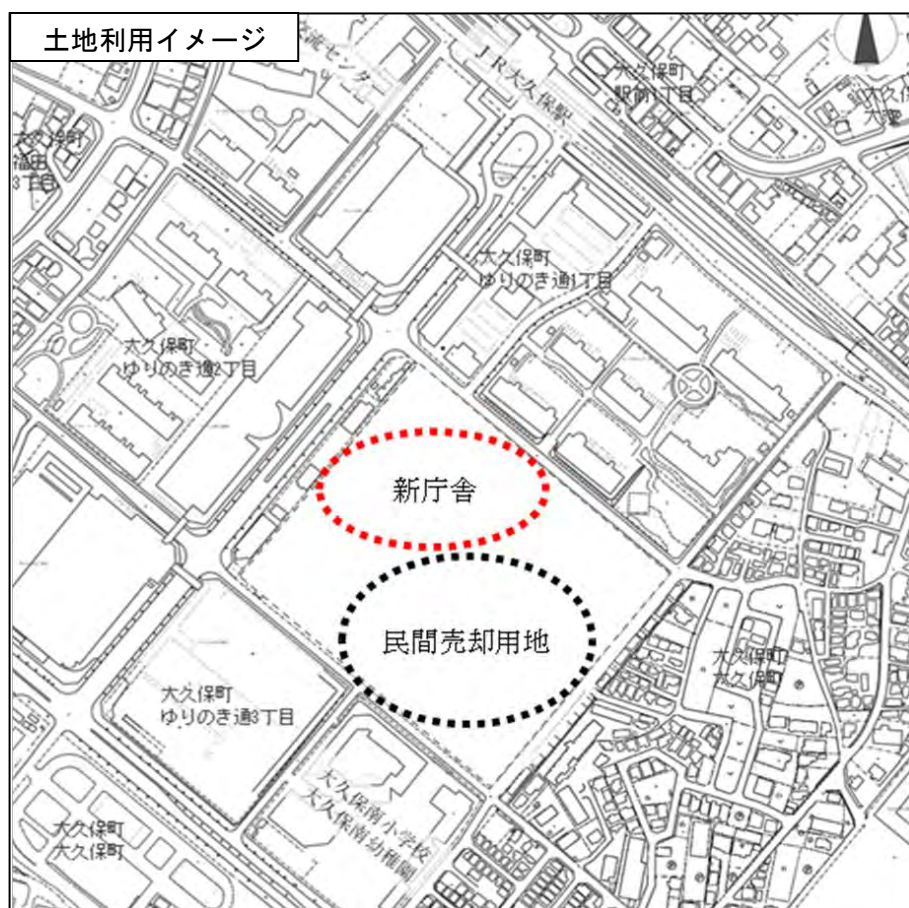
概算事業費 (A+B)	整備費(A)	財源内訳			借地料(B)
		土地売却収入	庁舎建設基金	地方債	
市街地再開発事業に要する事業費について、今後検討					

### (3) J T跡地

J T跡地（約 56,000 m<sup>2</sup>）のうち、公共公益施設用地として確保する敷地（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 <sup>2</sup>



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

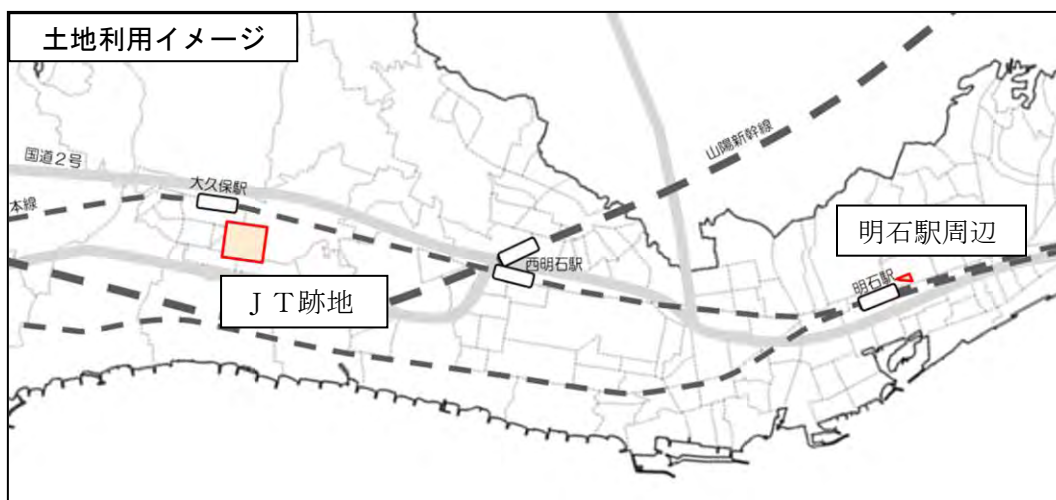
### (4) 分散配置（明石駅周辺、J T跡地）

床面積約 21,500 m<sup>2</sup>の新庁舎について、スリム化・分散化の視点から、明石駅周辺、J T跡地に、以下のとおり、市民向けサービス機能、議会機能、政策形成機能、防災拠点機能等をそれぞれ配置することを検討します。

	配置の考え方	機能	想定床面積
明石駅周辺 ※明石駅前立体 駐車場を想定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民に身近な機能</li> <li>・市役所を象徴する機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民向けサービス機能</li> <li>・議会機能</li> <li>・政策形成機能</li> </ul>	8,000 m <sup>2</sup> ~9,000 m <sup>2</sup>

	配置の考え方	機能	想定床面積
J T跡地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災拠点機能等、上記 以外の機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者向けサービス機能</li> <li>・市民協働推進機能</li> <li>・イベント・交流機能</li> <li>・情報サービス機能</li> <li>・防災拠点機能</li> <li>・事業実施機能</li> <li>・内部管理機能</li> </ul>	12,500 m <sup>2</sup> ~13,500 m <sup>2</sup> (※)

※床面積は、大久保総合窓口の 500 m<sup>2</sup>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	
128 億円	128 億円	37 億円	16 億円	75 億円	—

※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 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、「(4)分散配置」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 <sup>※1</sup> (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	市街地再開発事業に要する事業費について、今後検討					
(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	128 億円	128 億円	37 億円	16 億円	75 億円	—

※1 民有地を賃借する場合、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 <sup>※2</sup>	立体駐車場除却費	
(1) 現在地	122 億円	—	122 億円
(2) 明石駅周辺	(今後検討)	—	(今後検討)
(3) J T跡地	122 億円	—	122 億円
(4) 分散配置	125 億円	3 億円	128 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 <sup>※3</sup>	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	(今後検討)				
(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	75 億円	0	128 億円

※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 今後の取組について

本有識者会議や新庁舎整備検討特別委員会でいただいたご意見を踏まえ、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、整備場所の検討等、庁舎整備に向けた取組を進めていく予定です。

とりわけ明石駅周辺については、市街地再開発事業の実現可能性について検討するため、事業に要する費用や権利関係等の課題整理について早急に取り組み、事業の概要を取りまとめたいと考えております。

また、市役所新庁舎の整備に伴い、現庁舎敷地の全部又は一部を民間開発する場合の利活用計画についても、本市が新たに取り組む「市有施設・土地の活用に関するサウンディング調査」を活用するなどして、調査・検討を行ってまいります。

第 3 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 8 月 31 日（金） 18:30～20:10

場 所

明石市役所 806CD 会議室

出席者

田端会長、角野副会長、水野委員、中川委員

議 事（要旨）

1 開 会

2 報告事項

(1) 平成 30 年 6 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 2 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、前回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）

本来、新庁舎の整備に当たっては、人口減少を踏まえた庁舎の大きさや、市民にとって必要な機能とは何かといった観点から、検討するのが通常の方策である。

こうした中、委員からは、まちの賑わいに関する意見や、市全体の将来の姿を見通した上で市役所の整備場所を考えなければならないといった意見があり、事務局で明石のまちのイメージ・将来像や、まちの賑わいとは何かということについて検討して頂いた。また、分散配置の考え方については、機能面からの配置について検討したという説明であった。

市議会の意見と、これまで開催された有識者会議の委員の発言等を踏まえて、資料を作成して頂いているが、質問等があればお願いしたい。

次の議題でも出てくると思うが、新庁舎の整備場所について、市議会から新たな提案があったということか。

（事務局）

明石駅周辺の整備イメージについては、これまで明石駅北側の立体駐車場と南側の民有

地に分散して整備する案を検討してきたが、前回の有識者会議で、この案については「面積の確保等、課題が多いことから、明石駅周辺で庁舎を整備するのは難しいのではないか」というご意見を頂いたところである。

6月の特別委員会でその旨を報告したところ、庁舎が分散した場合、市民の利便性や業務の効率性の面から問題があるという点も踏まえ、庁舎の単独整備（一棟建て）が可能となる再開発の案について提案があったところである。

（会長）

この再開発による案について、意見や質問はあるか。

（副会長）

この後の議題の中で、再開発による案も含めて意見交換させていただきたい。

### 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）

各候補地が市役所の整備場所としてどのような適性があるかといった点も含めて、ご意見を頂きたい。特に、市議会から提案のあった明石駅周辺の再開発による新庁舎整備という新たな案については、質問等もあると思う。

（委員）

今回、明石駅周辺の再開発という話が出てきたが、私自身は過去の会議でも申し上げているように、当初から市役所は明石駅周辺にあることが望ましいと考えている。

しかしながら、明石駅周辺にはまとまった土地が無いことから、分散して整備することになるという説明を受け、分散よりも1か所に集中した方が、効率性が高いのではないかと、明石駅周辺は難しいかなという印象を抱いていた。

確認になるが、今回提案のあった再開発のエリアは、明石駅北側の立体駐車場と比較すると、面積等はどの程度異なるのか。

（事務局）

明石駅前立体駐車場は、敷地面積が約3,300㎡、用途地域が近隣商業地域、容積率が300%であることから、当該敷地において建築可能な最大の面積は10,000㎡程度となっている。

一方、再開発の検討対象エリアについては、敷地面積が約4,000㎡、用途地域が商業地域、容積率が600%であるため、20,000㎡以上の床面積を確保することが可能である。

(委員)

これも確認だが、新庁舎には最低何㎡の床面積が必要か。

(事務局)

現在の市役所本庁舎の面積は、約 22,600 ㎡となっている。

新庁舎については、庁舎のスリム化を図る観点及び事業費抑制の観点から、新たな機能である防災時拠点も含めて、21,000 ㎡以内で計画していきたいと考えている。

(委員)

資料 3 の中で、市街地再開発事業の場合、期間が長くかかり、事業費が大きくなる可能性があるという懸念も示されていたが、実際にどの程度、期間や費用を要するかがわからないと具体的な議論はできないという印象である。その辺りの検討は、今後行っていくということか。

(事務局)

現在、計画の検討に着手したところであり、事業費については今後算定し、お示しする予定である。

(会長)

市街地再開発事業は、かなり時間を要するというイメージがある。

(事務局)

検討対象となっている地区は 2 つの再開発事業に挟まれた地区であり、東側のアスパア明石は再開発準備組合の設立から事業が完了するまで約 20 年かかっている。それに対し、西側にある明石駅前再開発ビルは、再開発準備組合の設立から事業完了まで 7 年となっており、これらの事例から、事業期間は 10 年程度必要ではないかと考えている。

(副会長)

私からも確認になるが、過去の再開発事業において、このエリアについても対象区域として検討が行われたと思うが、実現に至らなかった理由等がわかれば教えてほしい。

(事務局)

土地所有者、建物所有者、入居者がそれぞれ別人というパターンなど、権利関係が非常に複雑であり、また区画が 30～50 程度に細かく分かれていること等が理由としては考えられる。現在は、対象エリアの東西が再開発事業により成功しており、地元の機運も高まっ

ている可能性があることから、検討の価値があると考えている。

(副会長)

かつては合意形成が難しかったが、周辺の成功例を見たことで、合意形成しやすい状況になっているのではないかという感覚を持っているということか。

(事務局)

そうである。

(副会長)

市街地再開発事業の本来の目的として、都市環境や密集市街地の改善、公共空間の整備等があり、市役所の建替え自体は再開発の目的ではないはずなので、まずは、この再開発事業の目的を明確にし、その目的に対して、地権者の合意を得るという手続きが必要だと考える。

再開発が一概に良い・悪いという考えは持っていないが、少なくとも防災面、非接道用地があるということを考えると、権利関係が整理できるのであれば、このエリアにおいて再開発事業を行う意義はあると思っている。

その場合、市が主たる地権者として最も多くの床面積を持つことになるが、50年後の次の庁舎建替えを考え、権利変換により床を取得した人や新たな地権者との関係を想定しておいた方が良いと思う。再開発事業の計画を立案していく中で、現在の地権者はどういう形になるのか、市はどれくらい床を持つのか等の枠組を今から検討していくと思うので、その上で、他の候補地との比較など、議論することになるのではないかという気がした。

また、過去の再開発の事業期間が7年と20年という説明があったが、7年は極めて早いと思う。対象地区は権利関係が複雑ということもあり、機運が高まったとしても、合意形成までには最低でも10年程度は要すると思う。

(委員)

市街地再開発事業により、容積率を700%まで緩和できると想定し、延床面積28,000㎡のビルを建てるという案であるが、市役所のほか、元の地権者に加え、住宅等の付加的な要素も入ってくるので、混在したビルになるというイメージを持っている。

平面的な面積はわかったが、高さ的にはどれぐらいを想定しているのか。

(事務局)

再開発ビルの概要についても現在検討を進めているところであるが、1～9階程度が市役所、10～18階程度が住宅というイメージを現在のところは持っている。

(委員)

もう1点。再開発事業による新庁舎整備となると、従来の駐車場台数を確保出来ないという問題が必ず生じると思う。地下に駐車場を設置することになるのだろうが、台数が不足し、アスピアの駐車場を借りながら運営していくような形になることが想定される。

また、地下を活用すると、相当な事業費を要することになるが、その辺りはどう考えているか。

(事務局)

事業費についてはこれからの算定になるが、お見込みのとおり地下1～2階を駐車場にするという想定である。附置義務を満たす約100台程度の駐車台数は確保する方向ではあるが、不足する場合は、周辺のアスピアの駐車場等を利用する可能性もある。

(会長)

仮に、再開発事業により新庁舎を整備した場合、どのようなイメージになるのかをお示し頂いたと思う。実際に進めていくためには、地権者の意向や費用の問題等があるが、まずは現時点でのイメージを示して頂いた。

2つ目に、副会長から質問があった「再開発事業の目的は何か」という点については、まだ説明が十分ではない。少なくとも東西の再開発ビルについては、密集の解消などの目的があったと思うので、同様の趣旨の目的を踏まえつつ、対象エリアに再開発ビルを建設し、建物は20階近い高層ビルを建てて高層階には住宅が入る、このようなイメージを持っているということによろしいか。

(事務局)

補足させていただくと、当然のことながら市役所を建てるための再開発ではなく、明石駅前の再開発により、人口増や税収増などの好循環が生まれているので、この機を逃さず、今の明石の良い流れを一層高めるために、対象エリアを再開発するというのが現段階での想定である。

(委員)

市役所のための再開発でないという言葉聞いて安心した。再開発を行う場合は、東西の再開発ビルとのバランスや相乗効果を考えて、魅力ある空間を作って頂きたいと思う。

また、明石駅前再開発ビルにも、総合窓口などの市役所機能が入っているので、機能再編も含めて検討して頂きたいと思う。

(会長)

再開発のスキームで市役所を建てた場合、どのような事態が想定されるか。また、仮に

そうなった場合、どのようなまちづくりをすべきなのかという点も含めてご意見を頂いたと思う。

本日欠席の委員からは、市役所全体を明石駅周辺に整備するよりも、商業を中心に、民間の活躍の場を確保することをメインとしつつ、一部の市役所機能がその中に入るという手法を検討してはどうかという意見を事前に頂いている。

(事務局)

対象エリアは、住宅密集による防災面の懸念や駅前という立地性を踏まえた賑わいづくりを考慮し、従来から再開発が検討された地区であり、明石駅前及びまち全体を考えると、再開発を検討させて頂く価値はあると考えている。

その中で、市役所が中層階に入ることによって事業が成立する可能性が高まるという点も踏まえ、早急に検討を開始し、まずは実現可能性について目処を付けたいと考えている。

再開発事業が実現すれば、例えば、2階の歩行者デッキが新しい再開発ビルを通してアスパ明石まで繋がり、歩行者の回遊性も更に向上するなど、明石駅周辺に更なる賑わいが出てくると思うので、まちづくりの観点と新庁舎の候補地という観点の両方から、出来るだけ早期に目処を付けたいと考えている。

(会長)

他の候補地についてもご意見、ご質問があればお願いしたい。

(副会長)

現在地の建替え案について、民間事業者に貸与する4,000㎡はどういう用途を想定されているのか。

(事務局)

具体的な用途については、民間業者へのヒアリング等を行う中でこれから検討していきたいと考えているが、賃貸住宅等を想定している。

借地や建物貸し等、様々なスキームが考えられるが、できるだけ事業費を抑える方向での活用を考えていきたいと思っている。

(事務局)

参考事例として、庁舎の上を事業用定期借地で住宅にしている豊島区の例がある。

本市の場合、マンションの需要が中心市街地においても非常に高いこともあり、一つの手法として民間事業者の活用を考えている。庁舎整備にかかる市の負担を軽減させるため、財源の確保に努めたい。

(会長)

事業スキームとしては、P F I (Private Finance Initiative : 民間資金とノウハウを活用し、設計・建設・管理運営を行う方式) を想定しているのか。

(事務局)

他自治体の事例を見ても、本庁舎建設では、V F M (Value For Money : 費用対効果) が上がらないので、P F I を用いるのは難しいと考えている。P F I についても研究すべきところではあるが、できるだけ事業費を抑えていきたいと考えている。

(委員)

J T 跡地案について。大久保駅周辺には行政機能がいくつかあると思うが、都市計画マスタープラン上は良好な住環境づくりという位置付けがされている地区だと思う。

その意味で、J T 跡地に新庁舎を整備する場合は、都市計画マスタープランの見直しも含めて、市全体や各地区の都市像をもう一度整理された方がいいと思う。

(事務局)

現在の都市計画マスタープランにおいて、J R 大久保駅は、J R 西明石駅・魚住駅、山陽電鉄東二見駅と同じく、主要地域核として位置付けられている。

また、大久保駅周辺には保健所が整備され、来年4月には児童相談所の開設も予定されているなど、行政機能が徐々にではあるが集積してきている。

都市計画マスタープランについては、平成23年に作成され、概ね20年後の都市の姿を展望しながら、10年後(平成32年度)を目標年次とした都市づくりの方向性を定めたものであり、まちの現状も踏まえて、見直しが必要な局面も出てくる可能性はあるのではないかと考えている。

(副会長)

明石市は、細長い市域に鉄道が複数入るなど、コンパクトシティ化を実現するために非常に有利な条件が揃っている。

各駅を様々な核とし、しかも、その核を相互に利用できる(コンパクト&ネットワーク)という面からも、他都市よりも有利な都市計画ができると思うが、だからこそ、それぞれの核の位置付けをはっきりさせていく必要があると思う。

将来的に人口減少が予想される中で、人口30万人程度の都市において、都市の核(コア)というのは、どの場所にどの程度必要なのかということ、また、それをどのように機能分担していくかは、都市計画マスタープランの中で示しておく必要があると思う。

仮に、J T 跡地に本庁舎をもってくるということであれば、地域核としての大久保地区の位置付けが大きく変わってくると思う。単にJ T 跡地に市役所を持っていきますという



ことではなく、市役所を核にして、大久保駅周辺をどのような位置付けにしていくのかということ、明確に示す必要があると思う。

現在も公共施設が若干あるとは言えるものの、基本的には住宅地が形成されている所に、突然、本庁舎が整備されるとなった場合には、土地の意味が変わってくると思うので、それを踏まえたまちのあり方をしっかり定義する必要があるのではないかと考えている。

(会長)

鉄道を中心に考えるのは古いと言われるかもしれないが、都市計画マスタープランにおいて、明石駅周辺を中心核としているのは妥当なところだと思う。

今後、自動車交通が中心となってくれば、国道やバイパスとの接続という視点から、大久保駅を中心核とすることも十分考えられる。さらに言うなら、そのような考えも含めて、副会長が言われたように、市役所の整備によって地域核の位置付けを変えていくというビジョンを明確に持っているということであれば、新庁舎をJ T跡地に整備するのは妥当であろうと解釈している。

都市計画マスタープランの見直しについても、現状に合わせて見直しをするのではなく、将来、まちがどうあるべきかを基準にして見直しを行う可能性があると思うが、その辺りも含め、J T跡地への庁舎整備について、事務局から何かあれば説明をお願いしたい。

(事務局)

現在は、明石駅という交通結接点と近いところに本庁舎があり、仮に、大久保駅前に本庁舎を移転させるにしても、明石駅前の商業機能や賑わいは当然残ったままになる。

本市の東西約16kmの市域の中に、地域核として同程度のものを2つ持つのか、その中で、例えば、行政機能と商業機能を分けて持つか等は、J T跡地に市役所を移転させる場合には検討しなければならないことだと思う。

J T跡地は、敷地面積約55,000㎡のうち20,000㎡を公共施設用地として確保し、残りの約35,000㎡を今年度中に公募型プロポーザル方式により売却するが、公募の提案内容も踏まえながら、今後のまちづくりについて、十分に検討していかなければならないと思っている。

(会長)

ハザードマップによると、現在地と明石駅周辺は津波等で浸水する可能性があると考えられており、J T跡地が最も安全性が高いということである。

それならば、J T跡地に新庁舎を整備し、まちづくりの核とするという考えもあるが、安全性・防災面の視点からまちの核を考えるという議論についてはどうか。

(事務局)

安全性の面から考えると、J T跡地は海拔約 15m程度あり、地盤も最も強固である。明石駅周辺は、現在地と同じく浸水の高さが推定で 2 m強となっているが、現在の建築技術であれば、地震の揺れとそれに伴う津波・浸水には十分対応できるのではないかと考えている。災害時の拠点は非常に重要だが、新庁舎の整備に当たっては、それ以外の要素も加味しながら検討していかねばならないと考えている。

(会長)

東日本大震災の後、防災面・災害時拠点という一点の理由で、庁舎の高台移転を検討した自治体もあるが、総合的な観点から検討していきたいという点についても理解する。

その他、資料 4 で、分散配置において、組織ではなく機能で分けるという説明があった。もちろん機能は大切であるが、ガバナンス（統治、合意形成）とデシジョン（決定）という視点から見た場合、配置例で示された分け方というのは適切なのだろうか。

例えば、市長は自身の重点施策を所管する部署を近くに置いておきたいと考えるだろうし、市長が交代し、重点施策に変化が生じた時には、それに応じて配置を変更しなければならないなど、配置場所と意思決定との関係というのは大きいのではないかと思う。

市民ニーズに応えるため、行政は絶えず組織を変化させていかねばならない部分があると思うが、デシジョンという面から見て、分散配置を行う際の考え方というのがあれば教えていただきたい。

(事務局)

公共交通の利便性が最も高い明石駅周辺に、市民がよく利用する市民向けサービス機能及び市役所の象徴的な機能として議会機能と政策形成機能を配置するという考え方からの分散配置案となっている。

まずは、前回会議で検討課題として挙げた機能面からの配置を検討したものであり、政策的な意思決定という観点からの分散配置という所までは至っていない。

(会長)

例えば、資料の配置例において、市民向けサービス機能の中でも教育部門は J T跡地に配置しているように、分散配置の場合、それぞれの面積が限られていることから、面積的に割らざるを得ない部分が出てくる。先ほどの意思決定の部分も含め、機能面から分散配置を考えた場合でも、何かしらジレンマが生じるというか、難しい部分があるという印象である。

(事務局)

分散配置となる場合には、機能面はもちろんのこと、意思決定といった要素まで含めて、

最適な配置を検討する必要があると考えている。

(副会長)

将来的には、市民が市役所に行かなくてもサービスが受けられるようになるという考え方はあると思う。一方で、行政のあり方として、市民とのコラボレーションであったり、政策決定のプロセスの中で市民参加型のワークショップを行ったりするなど、市民と市役所の関係は、単純にサービスを与える・受けるという関係だけではなくてきている。本日の会議にも多くの傍聴者が参加されているように、市民が積極的に行政に関わっていく、あるいは見ていくということもあるということをお忘れしないでほしい。

(会長)

本日欠席の委員は、市役所と市民の関わり方が従前とは異なり、手続きのためだけに本庁舎に行くということはなくなり、インターネットや市民センターでの手続きに移行していくという意見である。しかしながら、副会長が言われたとおり、市民は市役所と関係がなくなるというわけにはいかず、そこは欠席の委員も同意見だと思う。

(副会長)

むしろ、整備場所を検討する上で、アクセスのしやすさという点は無視することはできないと思う。

(会長)

昔訪問したアメリカの市役所は、郊外のトラック置場にあり、市役所の上にトラックステーション（トラックドライバーを対象とした休憩施設及び道路交通・気象情報等を提供する運行情報センターを備えた施設）が整備されていた。アメリカは車社会のため、車でのアクセスの利便性が高い所に市役所が設置されているという事例なのだが、どのような場合でもアクセシビリティというのは重要だと思った。

(委員)

分散配置の場合、明石駅周辺の整備場所は、明石駅前立体駐車場とするのか。

(事務局)

これは再開発を検討する以前の段階で検討したものであり、明石駅前立体駐車場を活用しなければ、民有地の借地料が必要となってくるため、明石駅前立体駐車場を整備場所として分散配置を検討した案である。

(委員)

今回、新たに再開発ビルを整備し、その中に市役所機能を入れる案が示されたが、これまでの分散配置案と両睨みで検討を進めていくということか。

(事務局)

分散配置案における明石駅周辺の整備場所についてだが、再開発ビルを利用するパターンを現時点で否定しているわけではなく、可能性としてはあると考えている。

(会長)

それは、本日欠席の委員も指摘された点だと思う。仮に再開発により庁舎を整備するとしても、最低限の機能だけを持ってきて、メインとなる庁舎は別に置いた方が良いという案である。

(会長)

本有識者会議では、どの候補地が整備場所としてふさわしいかという観点から議論を進めてきた。その中で、今回新たに再開発による案が提案されたが、事業に要する費用や期間が不明なので、他の候補地との比較検討も行えず、どの案が良いかという判断ができない状況となっている。

その点については、もちろん事務局も承知の上で、再開発案を検討対象とする場合にはどのように対応したらよいかという点も含めて、委員から意見をお伺いしようということで、本日会議を開催している。

様々な課題や条件はあると思うが、市街地再開発事業による新庁舎整備案について、そもそも検討に値しないというような否定的な意見はないか。

(副会長)

仮に、再開発事業により新庁舎が建設されたとして、また 50 年後には、市役所の建替えや移転について考えなければならない時期がくる。

低層階は市役所、高層階は区分所有者等ということになると、建物の建替えや大規模改修を行う際に、市が必要以上に苦労しなければならないことが目に見えている。

次の時代のことまで考えると、個人的には、多くの区分所有者が床を持つような再開発のスキームの中で市役所を作ることは、避けた方が良いのではないかと思う。例えば、デベロッパーが床を一括所有し、賃貸住宅や商業床として賃貸するというのであれば、まだ良い。

(会長)

再開発ビルに住宅を入れた場合、住宅を売ったお金が多く入ってくるので、市の負担が

少なくなるという費用面でのメリットはあるが、副会長が言われたように、50年後を考えると、地権者がまた分散するというリスクに対する懸念があると思う。

(委員)

再開発事業による新庁舎整備案について、私個人は有り得ると思っている。

これまでは明石駅周辺で民有地を借りるという案であったが、費用が高く、難しいという意見が前回会議の結論だったと思う。再開発事業については、期間と費用の面が課題であるとの説明があったが、もう少し具体的な内容が示されてから議論したいと考えている。

また、スキームが複雑になるかもしれないが、市民の負担を極力減らす観点からも、再開発事業における、明石駅前立体駐車場用地の活用についても検討してほしい。

(委員)

前回までは、明石駅周辺については一棟建てが可能な土地がなく、分散整備となるということだったので、他の候補地より劣るという意見だったが、今回、一棟建てが可能となる案が出てきた。この再開発事業による案の事業費等が明確になってから、本格的な議論が始まるのではないかと思う。

(会長)

個人的な意見ではあるが、分散配置というのは難しいと考えており、JT跡地については、まちのイメージをどう作っていくのかが現時点では不明瞭なので、現在地での建替えが最も現実的ではないかという思いだった。

しかし、今回新たに提案があった再開発は魅力的な案だと思う。「開かれた議会」や「市長の見える化」というのは今後の行政のあり方の中で、非常に重要になってくると思うので、そういう意味では、明石駅の近くにそのような機能が象徴的に配置されることになれば、良い案だと考える。

また、明石市が隣の神戸市と対抗していく上において、中心市街地である明石駅周辺を最重視していかなければ、人口150万の神戸市との競争は難しいと思うので、様々な機能が明石駅前に一定集約していくのは妥当ではないかというのが私の意見である。

(会長)

補足になるが、民間企業のように個人のデスクを廃止するなど、組織が変わっても部屋のレイアウトを自由に変更でき、組織変更に対応できるような仕組みでも作れば、分散配置も可能かもしれないが、基本的には1か所に集約するというのが一つの考え方だと思う。

また、現在地と明石駅周辺は津波によって浸水する可能性があり、その部分に関する不安はあるが、防災の観点だけで整備場所を決めるわけではなく、合理的かつ効果的なのは

現在地での建替えだと思っている。

これはあくまで個人的な意見であるので、他の委員の方からもご意見をお伺いしたい。

(副会長)

現在地案について。整備イメージのとおり、約 24,000 m<sup>2</sup>の敷地の半分を売却し、さらに、4,000 m<sup>2</sup>は民間に貸すとなると、新庁舎の敷地面積は現在の 3分の1 の約 8,000 m<sup>2</sup>となる。

必要な床面積はこの 8,000 m<sup>2</sup>の中で作ることになるが、当然、市役所であれば、市民が自由に入出りできるようなパブリックスペースも必要だと思うし、市民会館との関係性をどうするのかという議論も出てきて、自由度がかなり低下すると思う。そのような限られた条件の中で、果たして魅力的なシビックゾーンを作ることができるのだろうか。

現在、市民会館が市役所に隣接しており、パブリックスペース、シビックゾーン的なものが形成されているので、今後のことを長期的に考えて、市民会館も含めた現在地のあり方、将来像というものを議論する必要があるのではないかと考えている。

(会長)

市民会館は、公的施設配置適正化計画の中ではどのように位置付けられているのか。

(事務局)

市民会館は、市役所本庁舎とほぼ同時期に建設されているが、既に耐震化が済んでおり、建替え等の必要はない建物である。

(会長)

当面残すということか。

(事務局)

同計画の中では、集約や転用は行わず、当面は現状維持となっている。

(副会長)

それならば、なおさら市民会館も含めて、このエリアをどうすべきか、どうすれば魅力的になるのかという視点から、現在地案を検討してほしい。

(会長)

今回は新たな提案もあったので、質問も交えながら、委員と事務局でイメージを共有させてもらった。再開発事業による新庁舎整備は、魅力的な提案ではあるが、懸念される課題等の意見もあったので、再開発の可能性を検討するに当たっては参考にして頂きたい。

また、現在地での建替えについては、市役所以外の空間を含めた検討が必要という意見

もあったので、こちらも参考にして頂きたい。

本日欠席の委員から事前にお伺いした意見としては、より多くの商業床を明石駅周辺に整備すべきだという観点から、交流人口やまちの賑わいの拡大という本来の目的のために再開発事業を行い、その中で市役所を整備する場合は、目的に資する市役所のあり方、機能や部署の配置を考えることが重要であるということだったと思う。

#### 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

(事務局)

本日も熱心にご議論いただき、また貴重なご意見を多数賜り、ありがとうございました。引き続き、本日のご意見も踏まえながら、さらに検討を進めてまいりたいと考えている。市役所はまちにとって核となるものであり、市民の皆さまにも大きな影響を与えるものである。また、多くの税金を使わせていただくものでもあるので、そういった意味でもしっかりとまちのビジョン・将来像から整理し、市役所がどうあるべきかについて具体的な案を取りまとめていきたいと考えている。

本日は、新たに再開発事業による案をご提案させていただいたが、会長から魅力的な案であるという言葉が頂くと同時に、各委員から検討課題も頂いている。この提案を前向きに受け止めていただいたと理解し、その中で再開発事業については、速やかに具体的なお意見を賜ることができるような案を示してまいりたいと考えている。

今後については、改めてご相談させていただくことになるが、引き続きよろしくお願ひしたい。