

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」、「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㎡（うち防災時拠点1,000㎡）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、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㎡）を別途追加します。

単独配置案

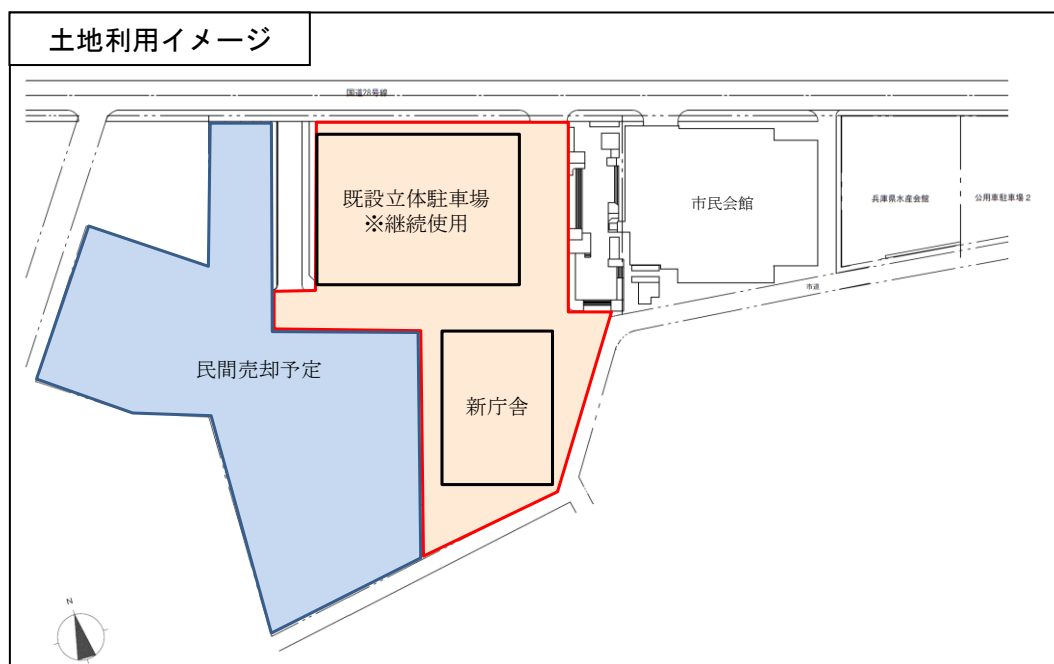
(1) 現在地

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	—

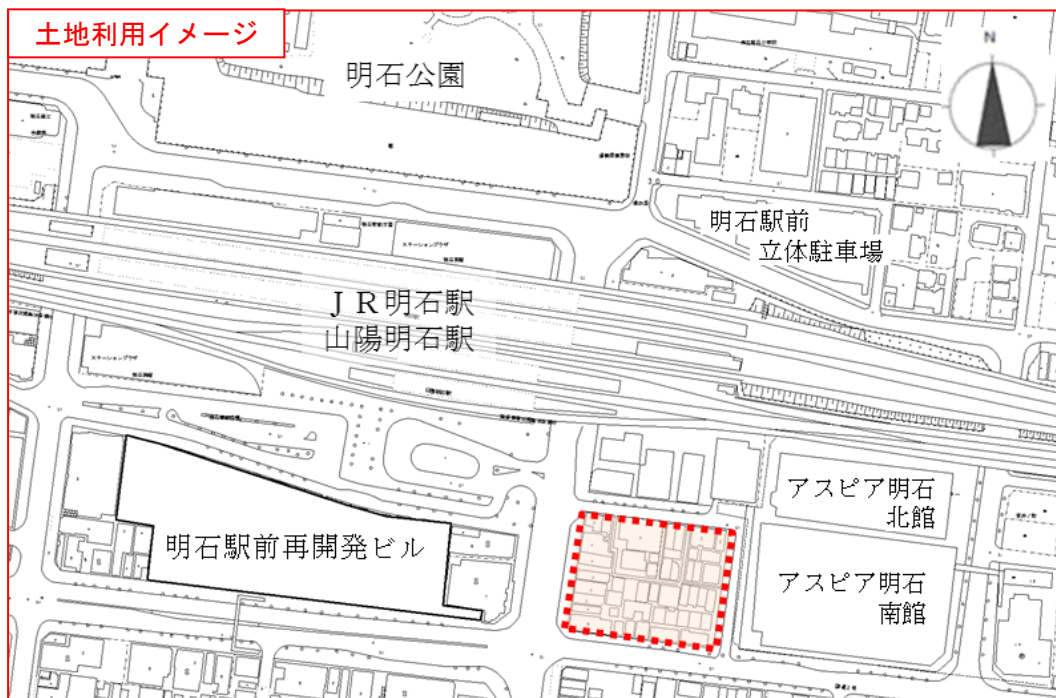
(2) 明石駅周辺

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 ²
床面積	約 28,000 m ² (うち市役所専有部分 21,000 m ²) ※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 ²



概算事業費《上記例の場合》(詳細はP.6 参照)

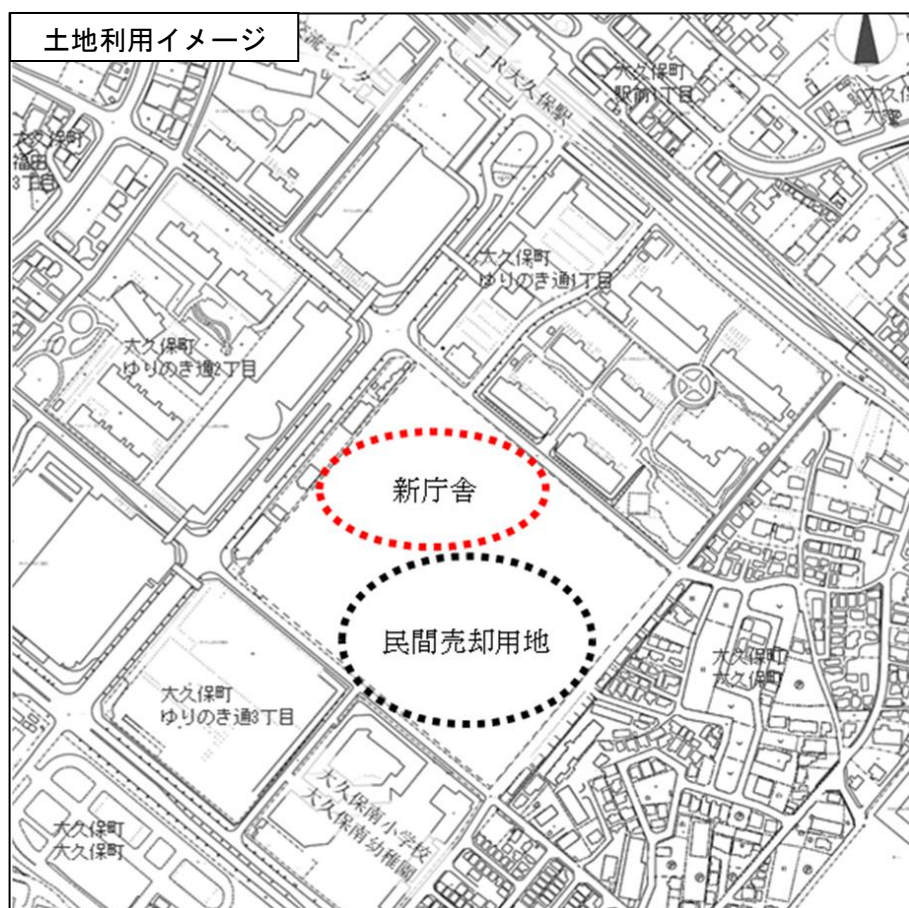
概算事業費 (A+B)	整備費(A)	財源内訳			借地料(B)
		土地売却収入	庁舎建設基金	地方債	
市街地再開発事業に要する事業費について、今後検討					

(3) J T跡地

J T跡地（約 56,000 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

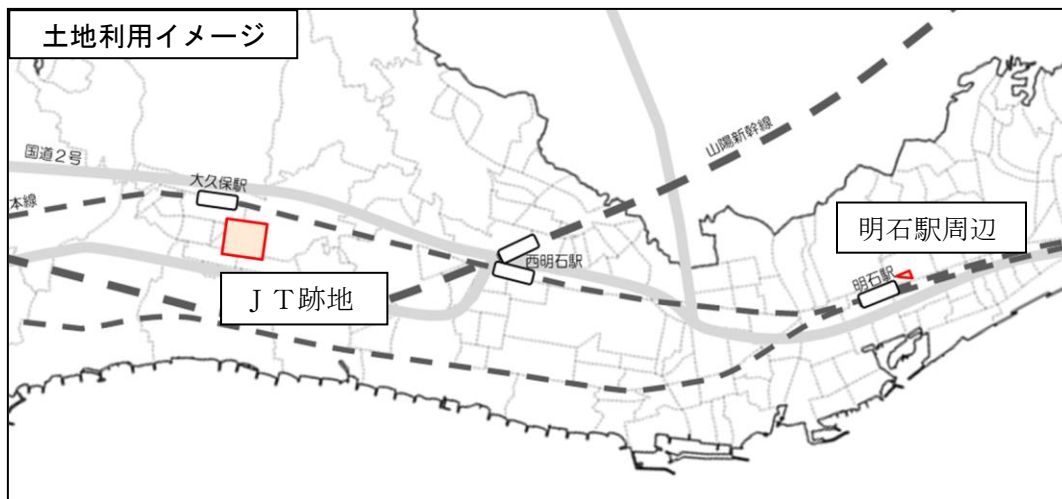
(4) 分散配置（明石駅周辺、J T跡地）

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、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"> ・市民に身近な機能 ・市役所を象徴する機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民向けサービス機能 ・議会機能 ・政策形成機能 	8,000 m ² ~9,000 m ²

	配置の考え方	機能	想定床面積
J T跡地	<ul style="list-style-type: none"> ・防災拠点機能等、上記 以外の機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者向けサービス機能 ・市民協働推進機能 ・イベント・交流機能 ・情報サービス機能 ・防災拠点機能 ・事業実施機能 ・内部管理機能 	12,500 m ² ~13,500 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	
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 ^{※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	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	<u>128 億円</u>	<u>128 億円</u>	37 億円	16 億円	<u>75 億円</u>	<u>—</u>

※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 ^{※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	<u>(今後検討)</u>	<u>—</u>	<u>(今後検討)</u>
(3) J T跡地	122 億円	—	122 億円
(4) 分散配置	125 億円	<u>3 億円</u>	<u>128 億円</u>

※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	(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	<u>75 億円</u>	<u>0</u>	<u>128 億円</u>

※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。