

新庁舎整備検討特別委員会資料
2019年(平成31年)3月8日
政策局都市開発室

## 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、明石駅周辺における市街地再開発事業の検討を進めるとともに、各候補地における建物概要等の整備計画案など、整備場所の検討に必要な資料を順次作成しているところです。

市役所新庁舎整備に向けた検討を進めるに当たり、現在の検討状況や今後の取組等について報告します。

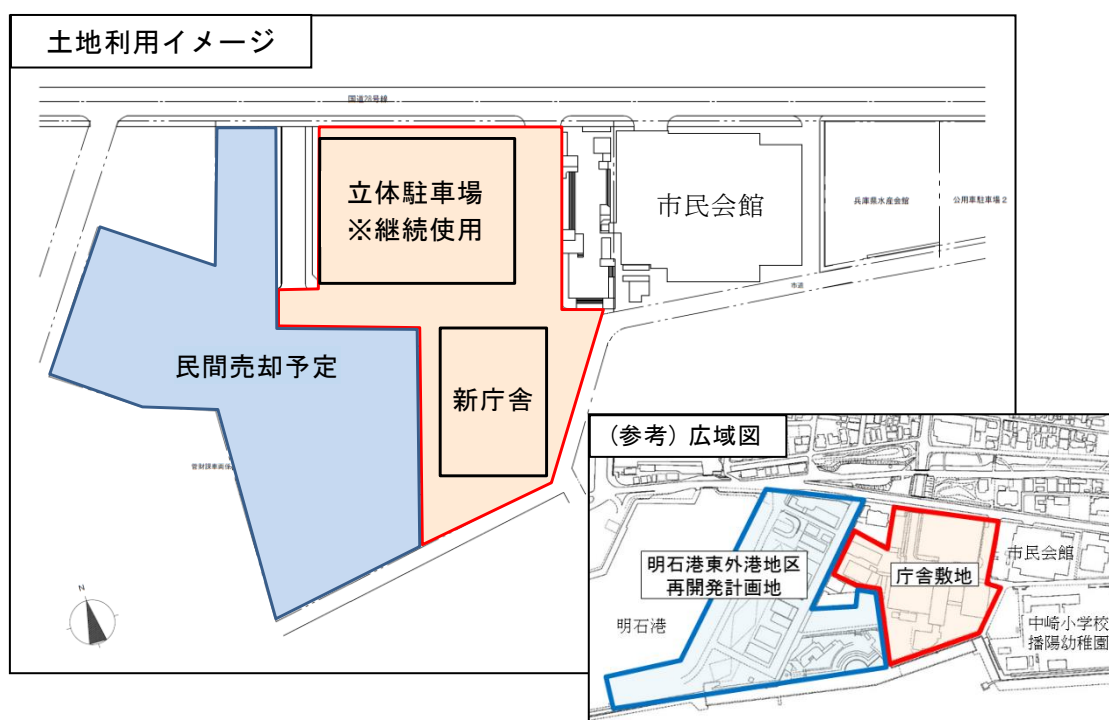
## 1. 各候補地における検討状況

### (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。

庁舎敷地となる部分以外の土地については売却し、市負担額の軽減を図ります。

用途地域	近隣商業地域
容積率／建ぺい率	300％／80％
敷地面積	約 12,000 m <sup>2</sup>
床面積	約 21,000 m <sup>2</sup> （立体駐車場別途 4,000 m <sup>2</sup> ※既設）



#### ① 建替手順

##### 【ステップ1】仮設議会棟の建設

- ・敷地の南西部（現公用車駐車場部分）に、仮設の議会棟を建設
- ・新庁舎が完成するまでの間、仮設議会棟を使用（リース方式）

##### 【ステップ2】既存議会棟の解体撤去

- ・仮設議会棟への移転完了後に現議会棟を解体撤去

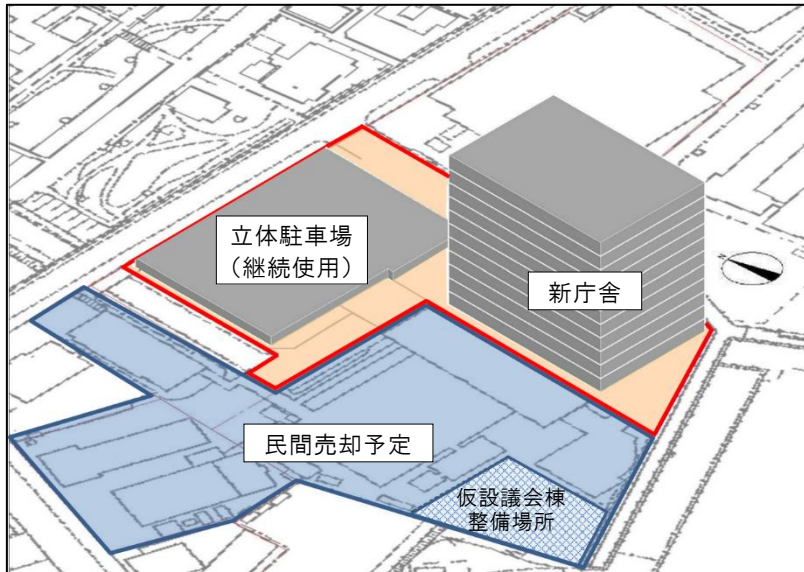
##### 【ステップ3】現議会棟跡地における新庁舎の整備

##### 【ステップ4】新庁舎への移転

##### 【ステップ5】現本庁舎、仮設議会棟等の解体撤去

スケジュールの目安：【ステップ1】～【ステップ4】まで ⇒ 3年9ヶ月程度  
 【ステップ5】まで ⇒ 4年7ヶ月程度

## ② 建物ボリュームイメージ



- ・現在の議会棟部分に新庁舎を整備
- ・庁舎は11階建て  
※浸水対策のため1階はピロティ(外構空間)とし、駐車場等として活用する。

## ③ 整備イメージ



## (2) 明石駅周辺

明石駅周辺については、再開発事業の実現可能性の検討を行っているところです。  
現在、以下の視点や機能に基づき、事業対象区域や事業実施時の補助金の採択要件等について検討を進めています。

### ① 検討の前提となる視点

再開発事業の検討にあたっては、以下の4つの視点を前提とします。

- 視点Ⅰ：明石駅周辺におけるまちづくりの総仕上げ
- 視点Ⅱ：明石市全体への波及効果とまちの価値の向上
- 視点Ⅲ：事業時及び将来にわたるコストの低減
- 視点Ⅳ：すべての人にやさしい共生社会の実現

### ② 導入する機能

再開発事業にあたっては、市役所本庁舎機能(約21,000㎡)に加え、以下の機能の導入を検討します。

#### a) 商業・業務機能

検討区域内には約7,400㎡の商業・業務機能が集積しています。

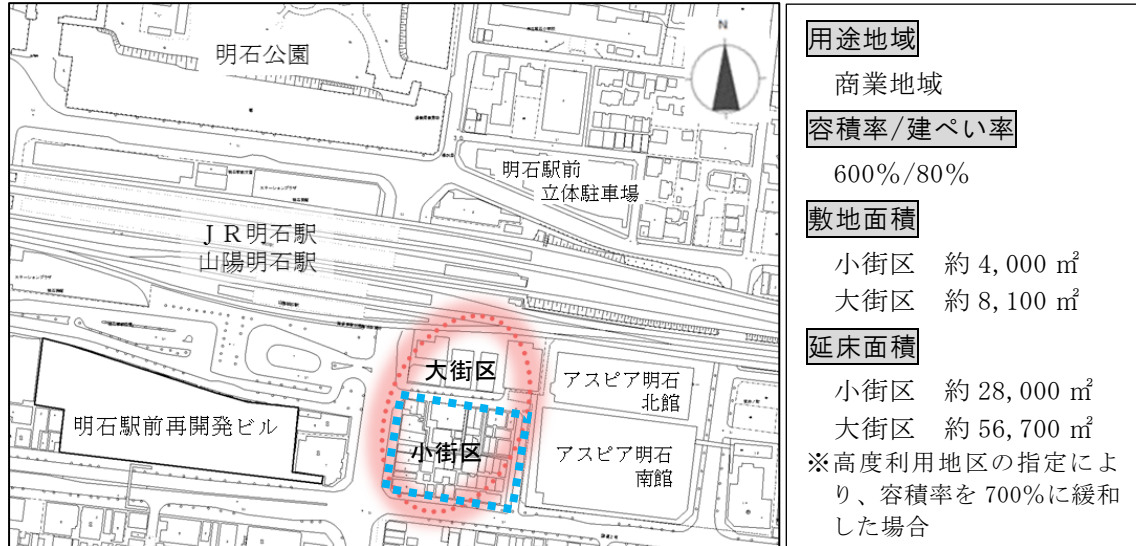
特に南側の国道、西側の県道に面している店舗については繁盛しており、権利変換による再営業希望が想定されることから、同規模の機能を配置することを検討します。

#### b) 居住機能

検討区域内には約2,600㎡の住宅があり、権利変換にあたっては生活再建のための住宅の確保が必要であると考えます。さらに、事業費の確保と近隣市からの転居による人口流入を想定し、保留床としての住宅を確保するべく、高層マンションを整備して駅至近で歩いて暮らせる良質な居住空間を創出することを検討します。

### ③ 事業対象区域

事業対象区域については、前提条件や導入機能などを踏まえ、下図のとおり、小街区と大街区のケースに区分して検討を行っているところです。



小街区の場合における各視点の評価及び考察は以下のとおりです。

視点	評価	考察
I 明石駅周辺におけるまちづくりの総仕上げ	×	過去からの課題であったエリアのまちづくりには寄与するものの、その北側のエリアが取り残され、地域全体としては今後も課題が残ることとなる。
II 明石市全体への波及効果とまちの価値の向上	×	市役所本庁舎が利便性の高い駅前へ移転し、対象エリアが共同化されたビルに整理される効果はあるが、庁舎の面積が19,800 m <sup>2</sup> しか確保できない。また、主な機能が事務所である庁舎のみでは、まちの価値の向上に大きくは貢献しない。
III 事業時及び将来にわたるコストの低減	×	確保できる保留床が市役所庁舎のみとなり、再開発の事業収支への効果の程度が高い分譲住宅の床が確保できない。
IV すべての人にやさしい共生社会の実現	×	新しい施設を整備しながらも、周辺施設との歩行者ネットワークが構築されておらず、安全で安心できる快適な歩行者空間が創出されない。

小街区では、市役所庁舎に必要な床面積が確保できないことをはじめ、いずれの視点においても、課題が残る結果となりました。

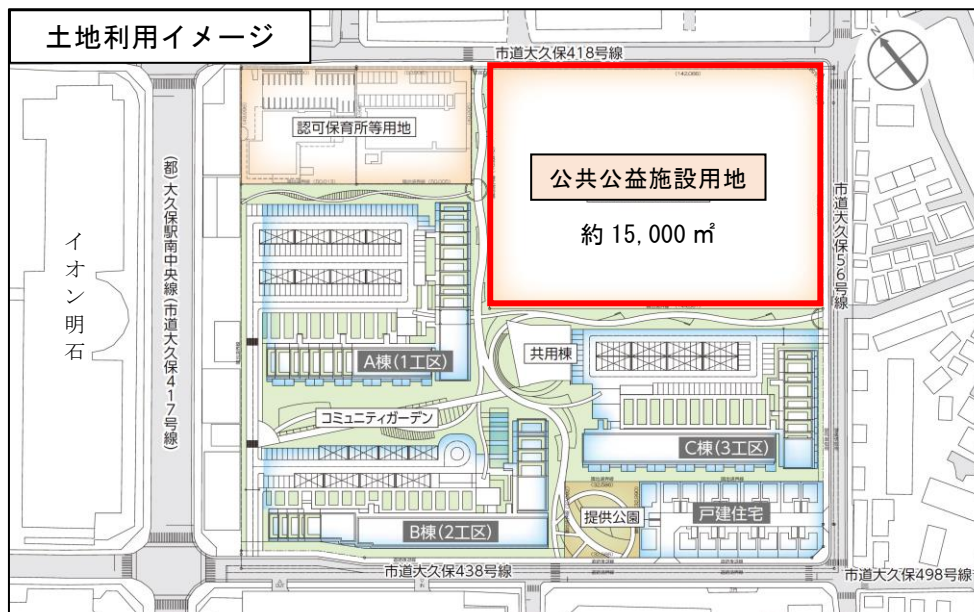
このことから、今後については、大街区を事業対象区域として実現可能性の検討を行ってまいります。

### (3) J T跡地

J T跡地のうち、公共公益施設用地として確保した北東部分(敷地面積約 15,000 m<sup>2</sup>)において、新庁舎の整備を検討します。

なお、庁舎の移転に伴い、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り、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%
敷地面積	約 15,000 m <sup>2</sup>
床面積	約 21,000 m <sup>2</sup>

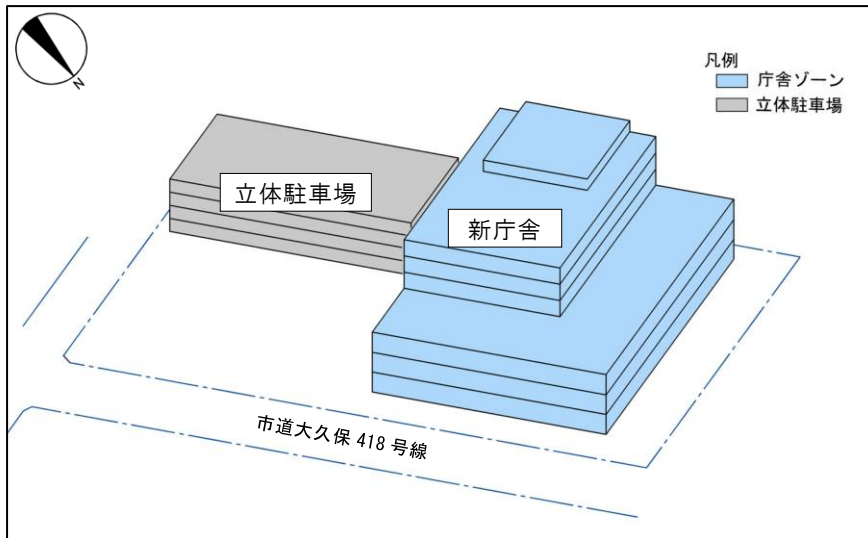


#### ① 建替手順

- 【ステップ1】 J T跡地における新庁舎の整備
- 【ステップ2】 新庁舎への移転
- 【ステップ3】 現本庁舎等の解体撤去

スケジュールの目安：【ステップ1】～【ステップ2】まで ⇒ 2年3ヶ月程度  
 【ステップ3】まで ⇒ 3年1ヶ月程度

## ② 建物ボリュームイメージ



- ・敷地西側に新庁舎、東側に駐車場を整備
- ・庁舎は6階建て
- ・必要台数確保のため、4階建ての立体駐車場を整備

## ③ 整備イメージ



(4) 分散配置（明石駅周辺、J T跡地）

明石駅前立体駐車場敷地及びJ T跡地への分散配置による新庁舎整備を検討します。

なお、庁舎の移転に伴い、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り、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。

	明石駅前立体駐車場	J T跡地
用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居専用地域
容積率／建ぺい率	300％／80％	200％／60％
敷地面積	約 3,300 m <sup>2</sup>	約 15,000 m <sup>2</sup>
床面積	約 8,500 m <sup>2</sup>	約 13,000 m <sup>2</sup>



※ J T跡地については、P.6 参照

① 建替手順

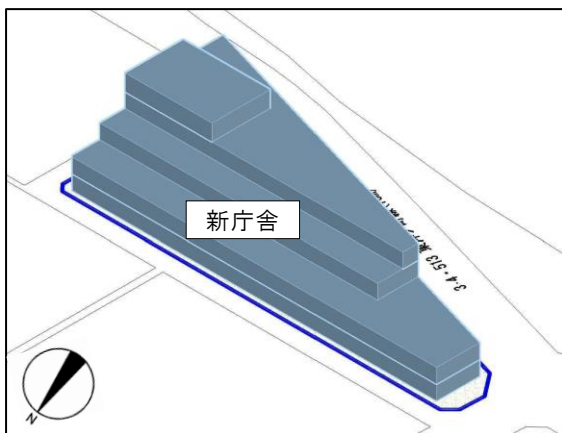
- 【ステップ1】 明石駅前立体駐車場の解体撤去
- 【ステップ2】 明石駅前立体駐車場敷地、J T跡地における新庁舎の整備
- 【ステップ3】 新庁舎への移転
- 【ステップ4】 現本庁舎等の解体撤去

スケジュールの目安：【ステップ1】～【ステップ3】まで ⇒ 2年6ヶ月程度 【ステップ4】まで ⇒ 3年4ヶ月程度
--



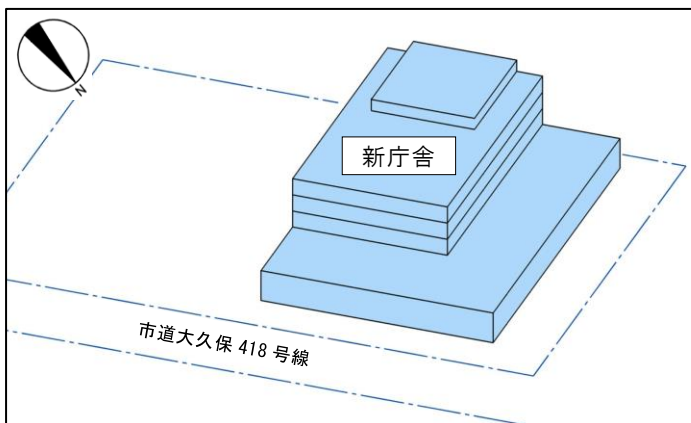
## ② 建物ボリュームイメージ

### 【明石駅前立体駐車場】



- 地上 4 階地下 1 階建て
- 地下 1 階に 80 台程度の駐車場を整備
- 北側の日影規制のため、庁舎形状が不整形になる。

### 【J T 跡地】



- 4 階建て
- 立体駐車場は整備せず、平面で 200 台程度の駐車場を確保

## ③ 整備イメージ



※ J T 跡地については、P. 7 参照

## 2. 官民連携の検討

新庁舎の整備には、いずれの候補地でも120億円を超える多額の事業費が必要となる旨をこれまで報告してきたところですが、2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催による建設需要の高まりや、昨今の建設業における人手不足などの理由から、今後さらに事業費が増加する可能性があります。

また、今年10月には消費税率の引き上げが予定されており、それによっても2億円強の負担増が見込まれることから、総事業費は130億円台に達する可能性があります。

このような状況の中、市の財政負担の軽減に向け、事業費を削減するためには、官民連携による現庁舎敷地の活用等が有効な手法であると考えられます。

さらに、民間ノウハウを活用することにより、本資料で示した各候補地の事業計画案よりも優れた内容の計画が提案される可能性もあります。

他自治体において民間ノウハウを活用した事例としては、以下のようなものがあります。

### (1) 東京都渋谷区

- ・平成24年12月「新総合庁舎及び新公会堂整備を核とした事業手法等に関する提案募集」を実施

#### 概要

現在地建替を前提に、財政負担の低減方法を検討するため、庁舎及び公会堂の建替について、事業手法等に関する提案を募集

#### 結果

現庁舎敷地の一部に定期借地権を設定し、民間事業者が高層マンションを建設  
渋谷区は定期借地権の権利金により、自己負担ゼロで新庁舎と新公会堂を整備

### (2) 大阪府大東市

- ・平成28年6月「整備に係る官民連携可能性調査」を実施

#### 概要

候補地を9箇所から3箇所（現在地、駅前ビル、市所有地）に絞り込んだ段階で、民間事業者から新庁舎整備にかかる提案（どの候補地に、どういうコンセプトで、どのような庁舎を建設するか）を募集

#### 結果

5者から提案があり、「市所有地への移転案」に決定

### 3. 今後の取組

明石駅周辺における市街地再開発事業の実現可能性や事業スキームなど、事業の全体像について引き続き検討を行ってまいります。

あわせて、各候補地において、建物概要等の計画面及び概算事業費・市財政負担額等の財政面の比較検討が可能となる整備計画案を作成するなど、庁舎整備に向けた取組を進めてまいります。

さらに、新庁舎整備について市民の理解を得られるよう、官民連携による事業費縮減の可能性についても調査研究を進めてまいります。