

## 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、現在、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、現在の検討状況及び今後の取組について報告します。

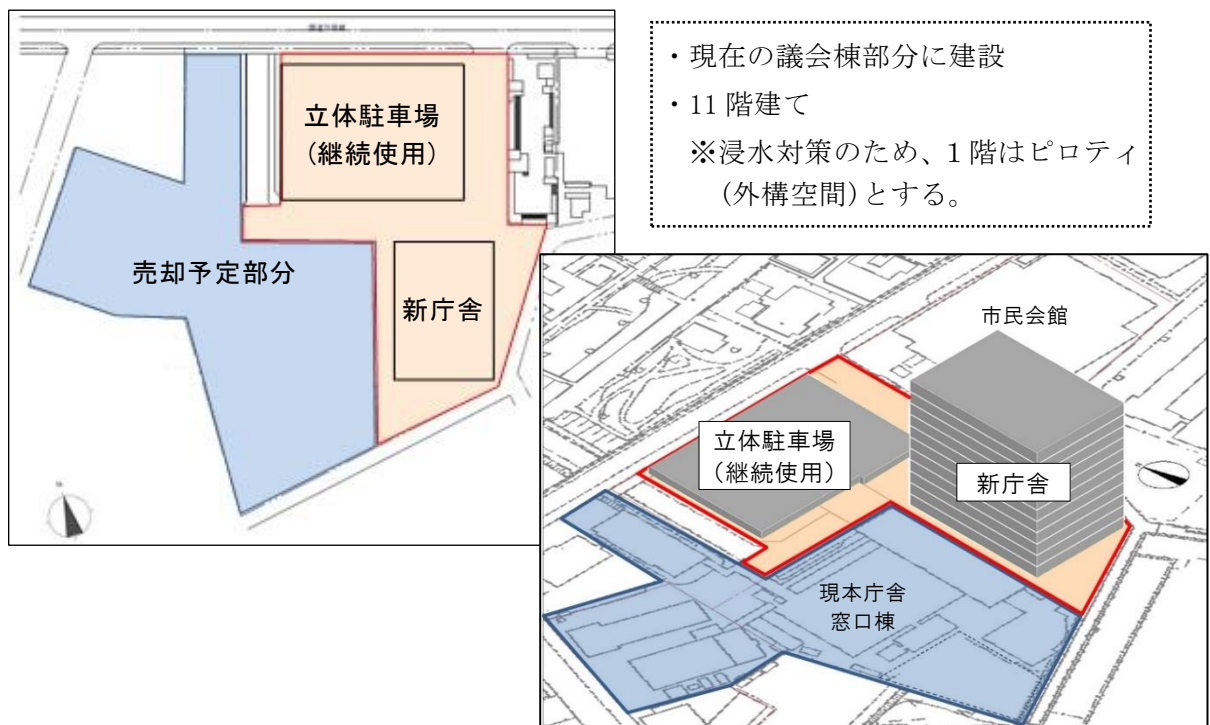
### 1. 現在の検討状況

#### (1) 現在地

現在地については、建物のボリュームイメージの検討を行っているところです。

また、本市の新たな取組である「市有施設・土地の活用に関するサウンディング調査」の対象案件として、市役所新庁舎の整備に伴い、現本庁舎敷地の全部又は一部を売却する場合の利活用計画について、民間事業者との対話を行いました。

#### ① 建物ボリュームイメージ



#### ② サウンディング調査

現本庁舎敷地について、財政健全化担当が実施したサウンディング調査(※)を活用し、以下のとおり、民間事業者との対話を行いました。

※今後さらなる有効活用が考えられる市有施設・土地に関し、民間事業者との対話により、事業のアイデアや市場性の有無、実現性の高いスキーム等を検討する。

【対話目的、内容】

- ・土地の全部又は一部を売却する場合の民間需要、価格見込み。
- ・土地を売却して民間活用を行う場合、まちの活性化に向け、どのような方策が考えられるか。(例：住宅、ホテル、商業・集客施設)

【対話結果（民間事業者意見）】

<全体の概要>

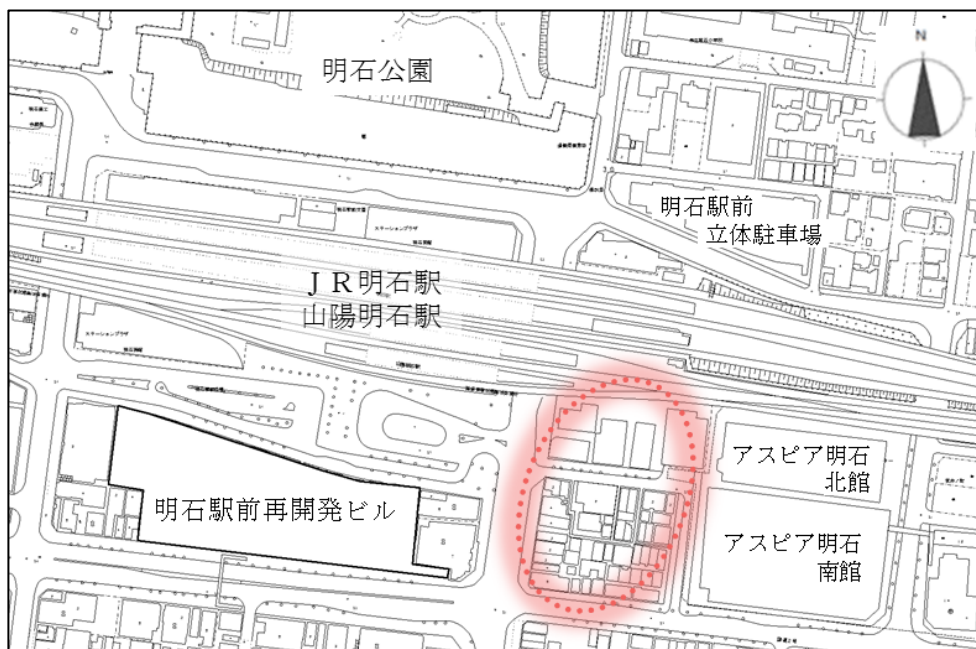
- ・明石駅から少し距離はあるものの、住宅需要は十分に見込まれる。
- ・集客力のある商業施設が誘致できれば明石以西からの取り込みが期待できるが、海沿いであるため一般的には商圈が半分となる。
- ・開発内容、土地購入価格等は、明石港東外港地区の計画や市（現本庁舎敷地）の開発方針に大きく影響を受ける。同時期の売却は難しいにしても、一体的な方針での売却が望ましい。
- ・売却時期については、現在の好調なマンション市況を鑑みると、早い方がよい。

<個別意見>

- ・別紙1のとおり

(2) 明石駅周辺

明石駅周辺については、10月22日付で政策局内にまち再生担当を新設し、アスピア明石と明石駅前再開発ビルに挟まれた地区における市街地再開発事業の検討を行っているところです。



### (3) J T跡地

J T跡地については、先日、公募型プロポーザル方式により売却に係る優先交渉権者が決定し、当該事業者の提案に基づき、公共公益施設用地の位置が決定しました。



### (4) 分散配置（明石駅周辺、J T跡地）

分散配置については、機能面からの配置例及び分散配置によるメリット・デメリットの検討を行いました。

#### ① 機能面からの配置例

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 (※1)	<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> (※2)

※1：明石駅前立体駐車場を想定

※2：床面積は、大久保総合窓口の500 m<sup>2</sup>を含む

## ② 分散配置のメリット・デメリット

分散配置によるメリット・デメリットとして、次のようなことが考えられます。

### メリット

- ・両庁舎に災害対策機能を持たせることで、災害時の活動拠点を分散できる（リスクヘッジにもつながる）。
- ・将来的に職員数が減少した場合、一方の庁舎を売却・転用することで、庁舎の維持管理コストを削減できる可能性がある。

### デメリット

- ・来庁者が、一つの庁舎で用件を完結させることができない可能性がある。
- ・部署間の連絡調整、意思決定などがスムーズに行えず、業務効率が低下する。
- ・エレベーターや空調機器、通路など、共用部分に要するコスト及びスペースが二重にかかる。

## (5) 各候補地の特徴

上記(1)～(4)の各候補地について、「公共交通の利便性」、「防災面のリスク」、「財政負担」、「検討ポイント（課題）」など、それぞれの特徴をまとめると、別紙2のとおりです。

## 2. 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、事業に要する期間・費用・整備イメージなど、事業の全体像について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。

## 市有施設・土地の活用に関するサウンディング調査 対話結果（現本庁舎敷地）

全体の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 明石駅から少し距離はあるものの、住宅需要は十分に見込まれる。</li> <li>● 集客力のある商業施設が誘致できれば明石以西からの取り込みが期待できるが、海沿いであるため一般的には商圈が半分となる。</li> <li>● 開発内容、土地購入価格等は、明石港東外港地区の計画や市（現本庁舎敷地）の開発方針に大きく影響を受ける。同時期の売却は難しいにしても、一体的な方針での売却が望ましい。</li> <li>● 売却時期については、現在の好調なマンション市況を鑑みると、早い方がよい。</li> <li>● 市役所が現地建替えとなる場合、PFI等を活用し、市役所・駐車場と民間施設も含め、一体で開発する方が、より自由度が高くなり多様な提案が考えられる。（現駐車場用地をそのままにしておくのがもったいない。場合によっては市民会館も含めた形で。）</li> <li>● 敷地全体を売却した場合でも、新たに整備する施設の中で市民会館分の駐車場を確保し、運用することは可能である。</li> </ul>
-------	--

## 【個別意見】

開発する施設の 種類・規模 等	施設の種類	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション及び商業施設（2社）</li> <li>● マンション。商業地としては集客が厳しく、観光船の発着場等の特別な集客施設がなければ、一般的なロードサイドの商業施設程度になると想定。</li> <li>● 物販・飲食・サービス等の店舗や、宿泊・観光施設、マンション等、幅広く検討。</li> </ul>
	開発規模 販売価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション700戸程度。形状としては板状よりタワーをイメージ。</li> <li>● マンションの販売価格は、周辺マンションよりも少し上を想定。</li> <li>● マンションの販売価格は140～165万円/坪、3,000～4,000万円/戸程度を想定。 しかしながら、当該価格帯は市内郊外の一戸建てと競合するため、購入者が価格面でのメリットを感じにくい恐れはある。</li> </ul>
	コンセプト その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション・商業施設のコンセプトを合わせて、価値を高めるようなまちづくりを行う必要がある。</li> <li>● 分譲マンションの立地として、駅から徒歩10分以上かかることはデメリットだが、眺望は魅力的である。</li> <li>● 現本庁舎敷地が東外港地区の再開発の中でバックヤード側になる可能性もあるので、そうならないよう、県に配慮を求めた方がよい。</li> </ul>
売却規模・ 土地購入価格	売却規模 (敷地全体 又は半分)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 半分の方が適正規模というイメージ。半分でも東外港地区とあわせた開発で当地区の住宅需要を満たすと考えられ、全体となってもそれ以上の戸数を売り切れるかは不透明。</li> <li>● 半分の方が開発（販売）は容易だが、全体でも販売時期をずらせば売り切ることは可能。</li> <li>● マンションの引き渡しや支払いの時期をずらせば全体での開発も可能だが、単価は一般的には安くなる。</li> <li>● 接道部分が多くなる全体の方がよい。一般的な不動産価値として、間口が狭く奥行きが広いものは価値が下がる。</li> </ul>
	土地購入価格 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 購入価格については、一般的には路線価よりも高い。</li> <li>● 購入価格については、東外港地区再開発の影響を大きく受けるため、現時点では不透明。</li> <li>● 開発内容によるが、東外港地区の開発が終われば市所有地の価値が高まるのではないかと。</li> </ul>
その他	市役所との関係性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション購入者にとって、市役所が隣にあることはプラスに働くと言われている。（2社）</li> <li>● マンションの近くに市役所があることは、特段のセールスポイントにはならない。</li> </ul>
	開発手法 (PFI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市役所だけでなく、市民会館も含めてPFI等を活用して一体開発する方がよい。</li> <li>● 市役所を含めたPFIに市民会館が入ってもやりにくいということはない。</li> <li>● 市民会館も含めたPFIによる開発となると、ホール運営等のノウハウも必要となることから、当社だけでは判断できない。</li> </ul>
	開発手法 (定期借地権)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 定期借地権付きマンションは可能と考える。期間設定は70年は必要。</li> <li>● 定期借地権付きマンションは、一般に土地価格が高額なエリアが対象となるため不适当と考える。</li> <li>● 定期借地権付きマンションは、明石市では事例が少なく難しいのではないかと。</li> <li>● 土地の売却か定期借地については、商業施設の誘致を考える場合にはどちらでも構わない。</li> </ul>
	アクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 錦江橋と東外港地区北側の間の歩行者道路の整備を検討してほしい。（2社）</li> <li>● アクセス道路として、現在のアンダーパスと錦江橋からの道路の両方ある方が望ましい。</li> </ul>

## 市役所新庁舎整備 各候補地の特徴

	単独配置			(4) 分散配置
	(1) 現在地	(2) 明石駅周辺（市街地再開発事業）	(3) J T 跡地	明石駅周辺（明石駅前立体駐車場）、J T 跡地
①公共交通の 利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>J R・山陽電鉄明石駅から約 0.9 km の距離がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>J R・山陽電鉄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>J R 大久保駅から約 0.5 km であるが、明石駅と比較し、停車する電車の本数が少ない</li> <li>山陽電鉄中八木駅から約 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 号に接道しているが、庁舎敷地内に十分な駐車場の確保ができるかは不透明</li> <li>周囲には大規模商業店舗の駐車場がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の中央部に位置</li> <li>国道 250 号に近接し、庁舎敷地内に駐車場を確保可能</li> <li>周囲には大規模商業店舗の駐車場がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>J T 跡地に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 m 未満）</li> <li>浸水想定 0.5m 未満（立体駐車場部分は 3 m 未満）</li> <li>埋立地であり、大規模な地震の際は液状化の恐れがある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>津波への警戒が必要（標高 3 m 未満）</li> <li>浸水想定 3 m 未満</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>津波や浸水の想定はない（標高 18m）</li> <li>災害発生時に連携が必要となる、消防本部、病院（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>津波や浸水リスクのない J T 跡地に分散配置することにより、災害時のリスクヘッジを図ることができる</li> </ul>
④財政負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>現庁舎敷地の約半数が売却可能</li> <li>土地取得に要する費用が不要</li> <li>仮庁舎（議会棟部分）の建設が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現庁舎敷地の全体が売却可能</li> <li>保留床取得費に加え、再開発事業への補助金（市負担分）が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現庁舎敷地の全体が売却可能</li> <li>土地取得に要する費用が不要</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 及び 場合によっては代替駐車場の整備費が必要</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> <li>将来的な庁舎の転用・売却等に係る選択肢が増える</li> </ul>
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"> <li>市役所への来庁者数、来庁手段は変わらない。</li> <li>敷地の半分にはなるが、現庁舎跡地の民間活用により、定住・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（庁舎移転による全体売却に比べ、跡地の民間活用の規模・自由度が低下する可能性がある）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通機関での来庁者が増加し、明石駅周辺を歩き交う人の増加が見込まれる</li> <li>現庁舎跡地全体の民間活用により、定住・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>市役所が大久保へ移転することにより、職員を含め、明石駅周辺を歩き交う人が減少する</li> <li>現庁舎跡地全体の民間活用により、定住・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>分散配置により、明石駅周辺を歩き交う人の増減要素が入り混じる（左記参照）</li> <li>現庁舎跡地全体の民間活用により、定住・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>
（市全体の 活性化との 関係）	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地半分にはなるが、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>市の中心核である明石駅周辺に、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する</li> <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>大久保駅周辺に市役所が整備されることで、新たなまちの核が形成される可能性がある</li> <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>
⑥検討ポイント （課題）	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時対応（浸水、液状化リスク）</li> <li>土地売却収入の減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の実現可能性（権利者の合意形成）</li> <li>事業費（市負担額）、事業期間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市役所が大久保地区へ移転することについての合意形成</li> <li>市役所庁舎とまちの調和</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>分散配置の必要性、有効性（市民の利便性、業務の効率性 など）</li> </ul>