

## 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。

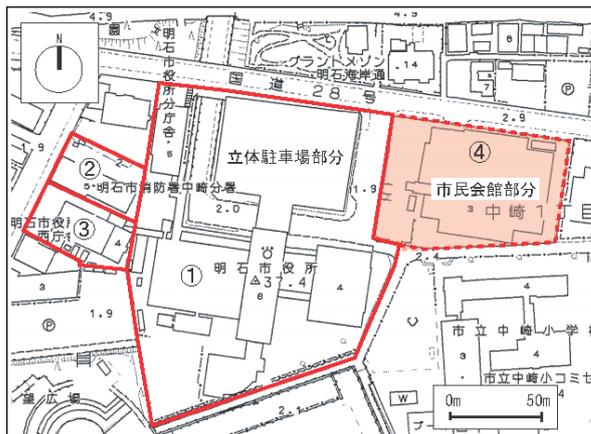
新庁舎整備に向けた具体的な検討に当たり、この度「第2回市役所新庁舎整備検討に関する有識者会議」を開催し、有識者の専門的な見地からの意見を聴取しました。

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」、「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。

#### (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

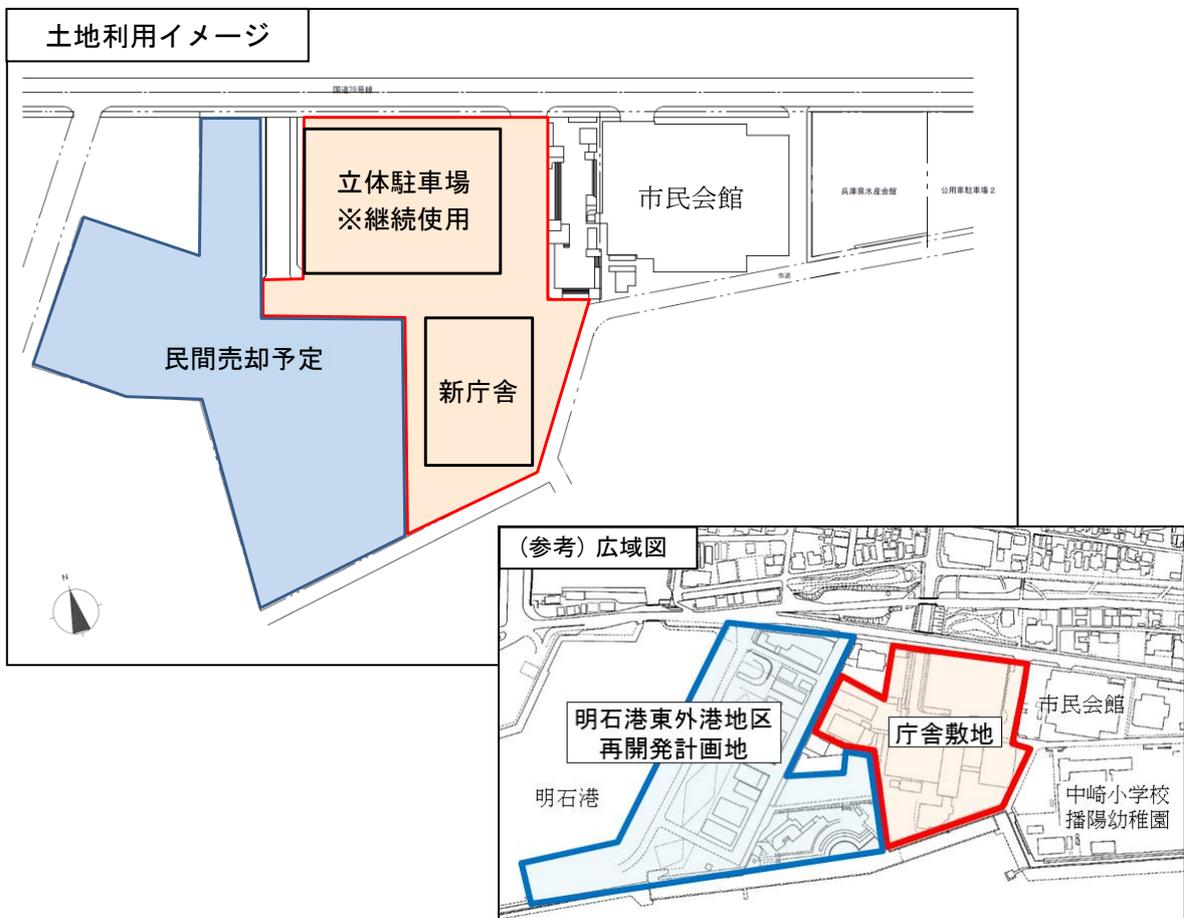
① 現在地

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"> <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関係	市全体の活性化と関係
<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】

#### ☞ 整備場所の確保

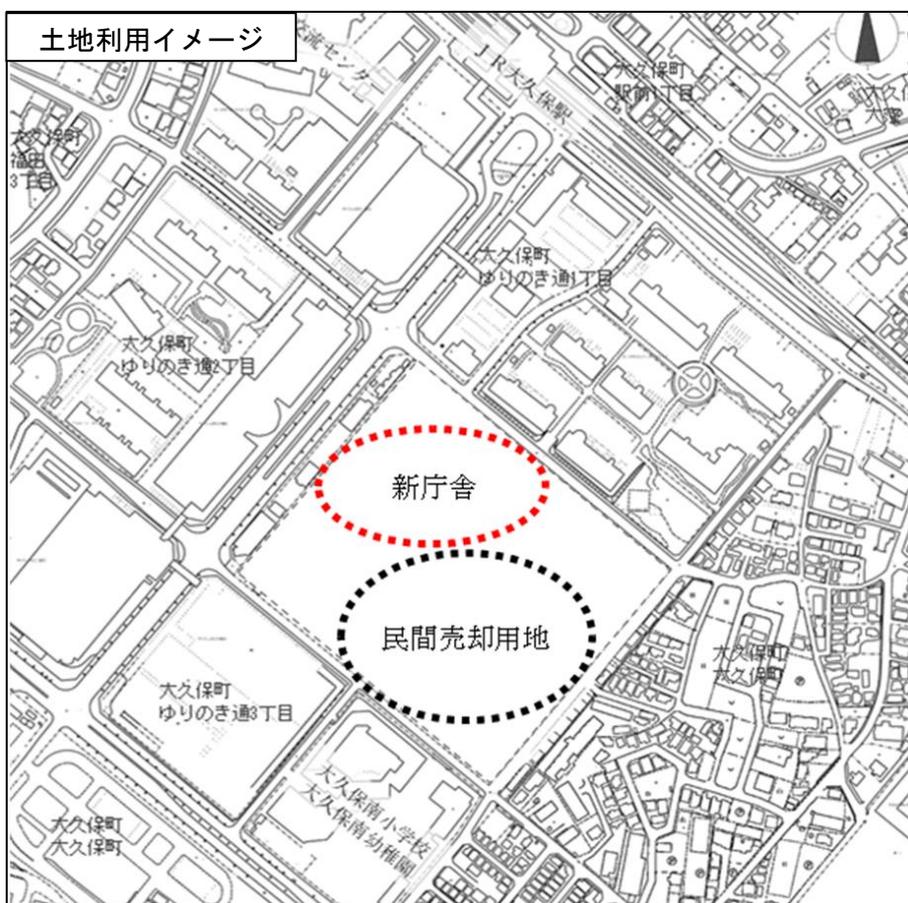
- ・ 民有地やアスパア明石等の活用も含めた候補地の検討
- ・ 整備場所の確保に係る費用の算出
- ・ 明石駅前立体駐車場用地を用いる場合の代替駐車場確保の必要性の検討

### ③ J T跡地

J T跡地（約 56,000 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

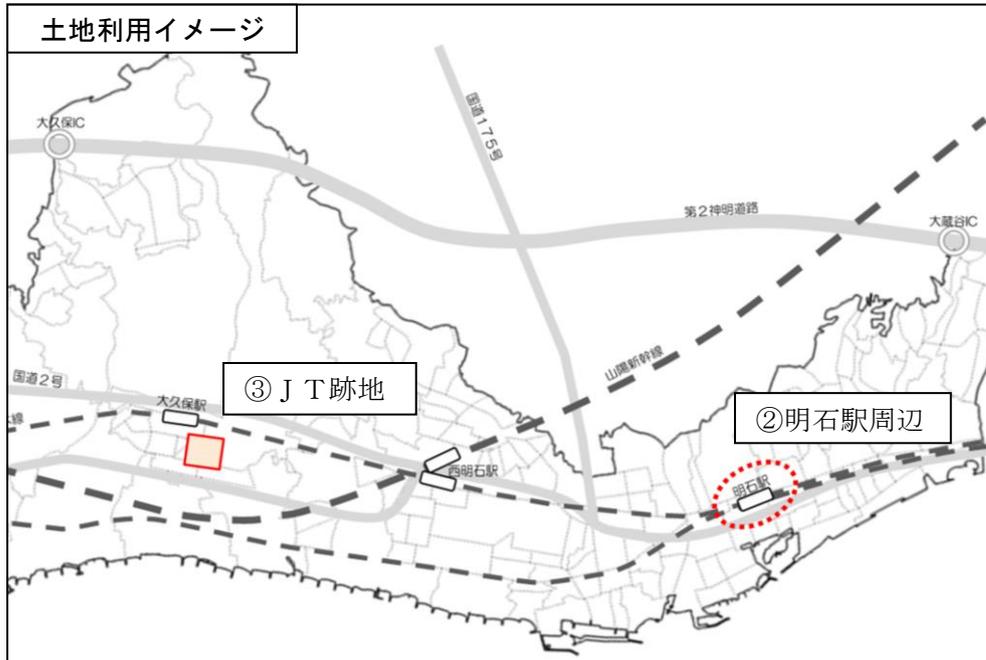
④ 分散配置（明石駅周辺、J T跡地）

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】

#### ☞ 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"> <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

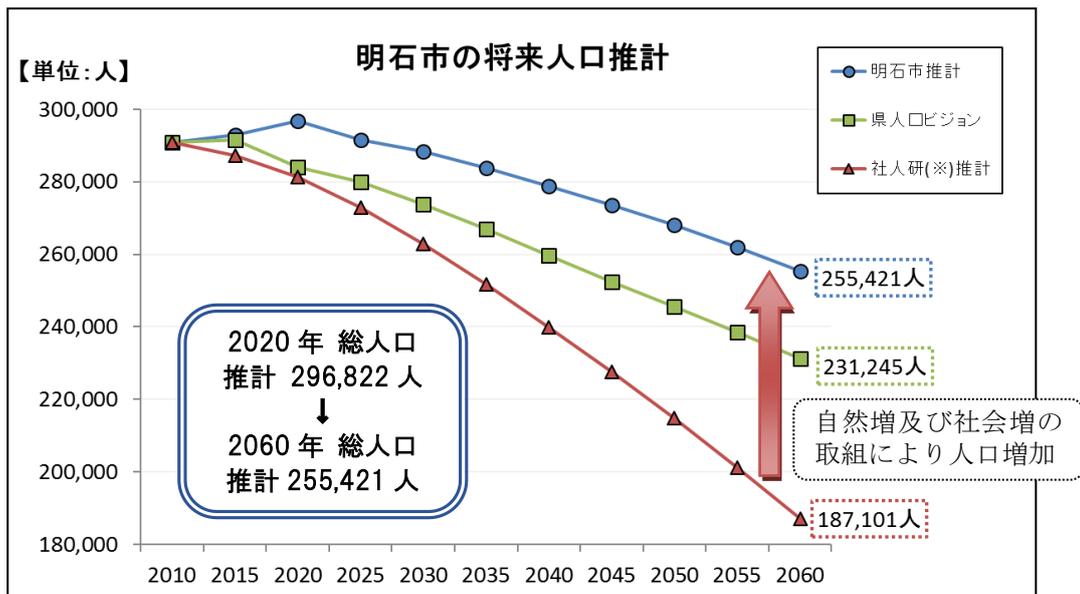
##### ① 人口減少への対応

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

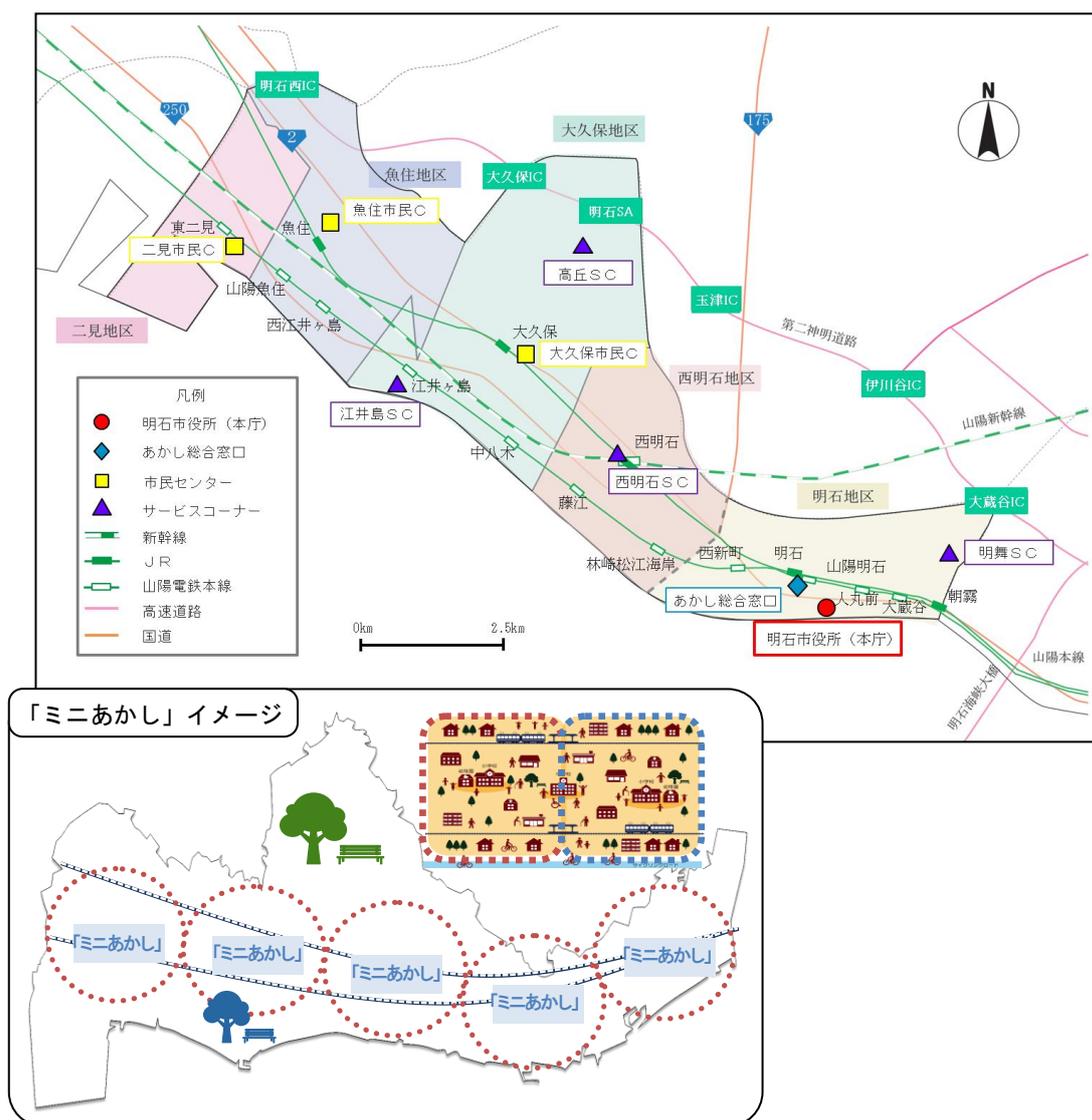
## ② 市民サービスの将来像

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>

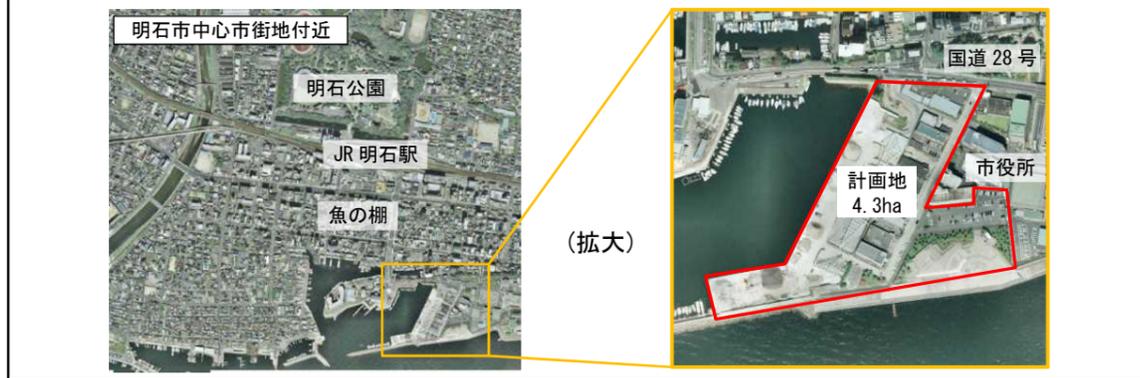
候補地 項目	単独配置			分散配置 (明石駅周辺、J T跡地)
	現在地	明石駅周辺	J T跡地	
⑤まちの 活性化	◆ 中心市街地の賑わいとの関係 (明石港東外港地区再開発計画との関係含む)			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>現市役所庁舎は中心市街地の南端に位置しており、現在地建替える場合は、中心市街地を行き交う人の数や流れが維持される</li> <li>現庁舎敷地で建替えることにより、明石港東外港地区との一体開発の自由度が低下する可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 ]	
◆ 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

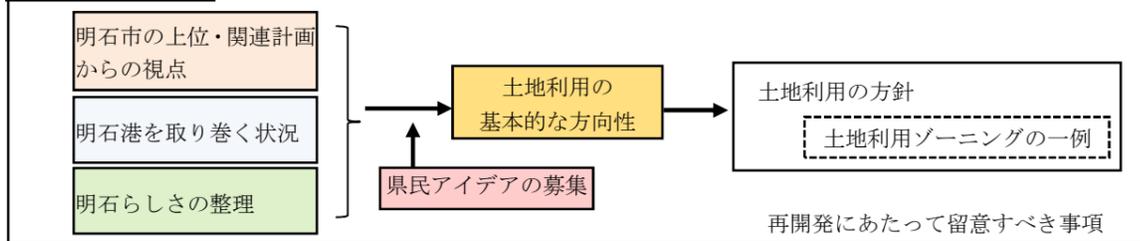
第2回有識者会議及び本特別委員会でいただいたご意見を踏まえ、まち（中心市街地や各地区）の将来像や市役所に求められる機能等を整理するとともに、上記の各候補地において、計画面（建物概要等）及び財政面（概算事業費、市財政負担額等）の比較検討が可能となる整備計画案を作成して議会に報告し、整備場所の検討等、庁舎整備に向けた取り組みを進めていく予定です。

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。

1. 計画対象地



2. 計画の構成



3. 現状分析と県民アイデア募集

(1) 明石市の上位・関連計画からの視点

- まち・ひと・しごと・創生総合戦略
- 第5次長期総合計画
- 都市計画マスタープラン
- 観光振興基本構想
- 中心市街地活性化基本計画

↓ (明石港への要請を抽出)

- ✓ にぎわいづくりに寄与する親水空間の創出
- ✓ 海を感じる観光資源としての利用促進
- ✓ 中心市街地活性化の南の拠点として整備

(2) 明石港を取り巻く状況

人口	市全体で増加傾向 (特に中心市街地で顕著)
観光	主目的は「特産品の買い物・食事」
開発	明石駅前南地区開発 たこフェリー跡地開発
水域	漁船、プレジャーボート利用 砂砂利の荷役

(3) 明石らしさの整理

- 鯛、たこ、のり、明石焼きなどの「食」
- 明石海峡を望む風光明媚な環境
- 神戸大阪から通勤、通学が便利な住宅都市 など

(4) 県民アイデア募集

[募集期間] H28. 11. 5~11. 25  
[結果] 138人から計 483件 (23機能) のアイデア

計画地に要請される機能	分類(件数)
1 釣り	レクリエーション (128件)
2 生物の展示	
3 マリンレクリエーション	
4 クルーズ	
5 キャンプ	
6 眺望	
7 親水広場	食の物販・体験 (124件)
8 食	
9 地域物産の販売	
10 カフェ・酒場	
11 観光資源の体験	滞在 (90件)
12 宿泊	
13 道の駅	
14 市内回遊の滞在・拠点	居住・公園 (63件)
15 市内周遊の促進	
16 住居	
17 運動	商業・娯楽 (37件)
18 公園	
19 ショッピング	
20 イベント開催の場	学習 (12件)
21 アミューズメント	
22 展示・学習機能	
23 その他	その他 (29件)

➡結果] にぎわいに関する内容が 95%を占めた

4. 土地利用の基本的な方向性と方針



<土地利用の基本的な方向性>  
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

にぎわいづくり

[方針①] 活気に溢れ多くの人々を惹きつけるにぎわい空間の形成

- 多くの人々を呼び込むにぎわい空間の形成
- 「魚」を中心とした明石の特産を活用

【施設例】

- 飲食施設
- 体験型施設
- 地域物産販売
- カフェ
- ショッピング

交流の促進

[方針②] 明石海峡の風光明媚な環境と触れ合える場の提供

- 明石海峡に面する良好な立地特性の活用
- 憩いの場など親水空間の形成
- 市民への水際線の開放と眺望の確保

【施設例】

- 親水広場
- プロムナード
- ボートパーク
- キャンプ場
- 釣り場

[方針③] 明石と来訪者を結びつける滞在拠点の創出

- 中心市街地の回遊を促す拠点の形成
- 観光客への案内・情報提供機能の導入
- 癒しと安らぎを提供する滞在空間の形成

【施設例】

- 情報発信施設
- ホテル

[方針④] 中心市街地の回遊を促す交通・観光ネットワークの形成

- 来訪者を迎え入れるエントランス空間の形成
- 交通アクセスの利便性向上
- 安全で快適な歩行者や自転車の通行導線の確保

【施設例】

- バスロータリー
- 歩道整備
- サイクリングロード

[方針⑤] みなとの機能を活かした海上周遊及び海上交通機能の強化

- 岸壁等の施設を活かしたクルーズ機能強化
- 瀬戸内海への玄関口として、観光体験の提供

【施設例】

- クルーズターミナル
- 海上交通発着場

良好な居住環境

[方針⑥] 安全安心の確保と良好な居住環境の提供

- 災害に対する安全安心の確保
- 水辺を身近に感じ快適に利用できる空間の形成
- 住宅等の整備による定住の促進

【施設例】

- 公園
- マンション

※ 本資料は、計画本編の主な内容を抜粋し記載したものです。

5. 土地利用ゾーニングの一例

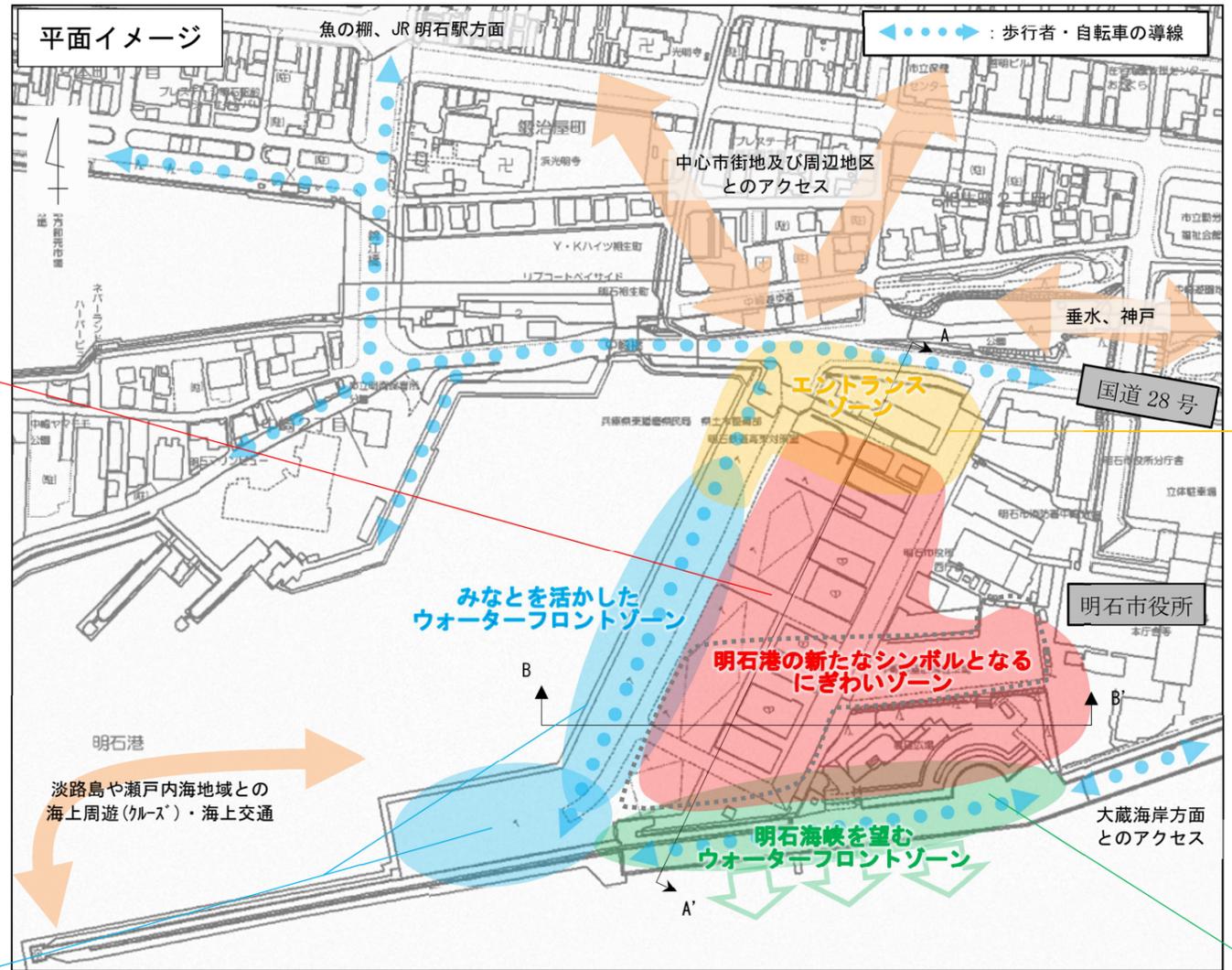
方針①活気に溢れ多くの人々を惹きつけるにぎわい空間の形成  
 方針③明石と来訪者を結びつける滞在拠点の創出  
 方針⑥安全安心の確保と良好な居住環境の提供  
 「中心市街地南の拠点を生み出す」という観点から、飲食施設や体験型施設など、にぎわいを生み出す集客・滞在拠点を形成する【明石港の新たなシンボルとなるにぎわいゾーン】を計画地中央部に配置する。  
 また、ホテル、マンションについては、高層階を活用する。

方針②明石海峡の風光明媚な環境と触れ合える場の提供  
 方針⑥安全安心の確保と良好な居住環境の提供  
 「住民にとっての憩いの場の確保」、「水際線の開放」、「明石海峡を望む眺望の確保（ビューポイントの創造）」という観点から、来訪者や市民にとっての憩いの場を形成する【明石海峡を望むウォーターフロントゾーン】を計画地南側に配置する。

方針④中心市街地の回遊を促す交通・観光ネットワークの形成  
 「来訪者を迎え入れるエントランス空間の形成」、「交通アクセスの利便性向上」という観点から、計画地を象徴するウェルカムゲートに加え、バスロータリーや情報案内など、来訪者を迎え入れるための交通・観光拠点を形成する【エントランスゾーン】を計画地の入り口に配置する。  
 駐車場については、防潮堤との高低差を利用して確保する。

方針④中心市街地の回遊を促す交通・観光ネットワークの形成  
 方針⑤みなとの機能を活かした海上周遊及び海上交通機能の強化  
 「中心市街地の回遊」、「水際線の開放」という観点から、水辺を快適に散歩することができるプロムナード等の歩行者空間を形成するとともに、「船上観光や海路の魅力を発信・体験する」観点から、クルーズ拠点を形成する【みなとを活かしたウォーターフロントゾーン】を計画地西側に配置する。

<施設イメージ>



<施設イメージ>

