

## 市役所新庁舎整備に向けた取組について

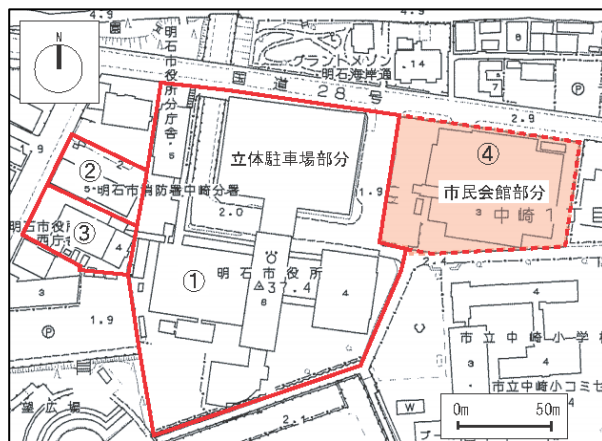
市役所新庁舎整備につきましては、各候補地における建物概要等の整備計画案を作成するとともに、明石駅周辺における市街地再開発事業の検討を進めるなど、整備場所の決定に向けた取組を進めているところです。

今年度、新庁舎整備の検討を行うに当たり、改めて、現庁舎の状況やこれまでの経緯、検討状況、そして今後の取組等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(1981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)	1970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		3,593㎡	鉄筋コンクリート(地上3階、一部4階)
西庁舎	1970年3月	2,017㎡	〃(地上2階、一部4階)
分庁舎	1979年11月	3,473㎡	〃(地上5階、塔屋1階)
中崎分署棟	1972年6月	416㎡ <sup>※2</sup>	〃(地上4階)
南会議室棟	2007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

### (3) 現庁舎の課題、整備の方向性

#### ① 現庁舎の課題

- ・現在の市役所本庁舎は老朽化が進んでおり、2020年に築50年を迎えます。
- ・阪神・淡路大震災後の2002年に耐震診断を実施した結果、南会議室棟を除く庁舎全体が耐震改修の必要な建物と判定されています。
- ・上記に加え、現庁舎はバリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応不足といった課題を抱えています。

#### ② 整備の方向性

現庁舎の抱える老朽化、耐震性不足、バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応不足等の課題を解決するためには、現庁舎を「建て替える」か「耐震補強及び大規模改修を行う」必要があります。

建物のライフサイクルコストの観点から2案を比較検討したところ、標準的な鉄筋コンクリート造事務所の計画供用期間である65年経過時点において、現庁舎を「建て替える」方が、コスト的に有利という結果になりました。

この結果も踏まえ、新庁舎整備については、建て替えの方向で検討を進めています。

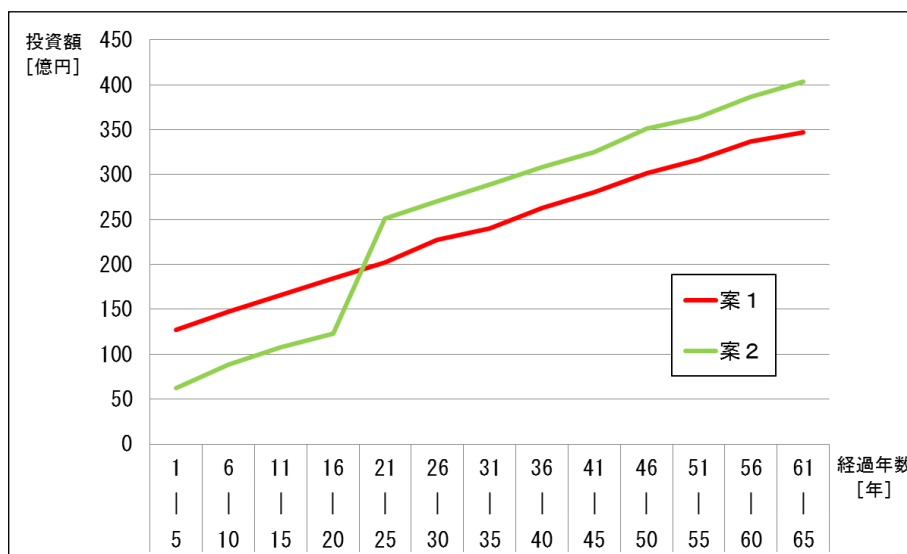
(単位：億円)

		初期投資額※1	維持管理費 更新費※2	将来の 建替え費	合計
案1	現庁舎を建て替える	116	231	0	347
案2	「耐震補強＋大規模改修」後20年間使用し、20年後に建て替える	49	239	116 (20年後)	404

※1 建替事業費 116億円 (事業費単価58万円/㎡×延床面積20,000㎡での想定)  
 耐震補強費 18億円 } (明石市 庁舎整備基本計画<H15年度>による)  
 大規模改修費 31億円 }

※2 維持管理費・更新費：

「平成17年度版建築物のライフサイクルコスト(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)」を参考とし、床面積15,000㎡規模の事務所の標準的な管理費等に基づき試算



## 2 これまでの経緯

時 期		内 容
平成 28 年 度	平成 28 年 5 月	・市議会に「あかしまちづくり推進特別委員会」を設置
	平成 28 年 6 月	・「明石市都市ビジョン（素案）」を策定 <b>【ポイント】</b> *明石の地域特性やまちづくりの状況を踏まえ、50年後を見据えたまちの方向性を「住みやすさを追求するまち・あかし」と設定
	平成 29 年 3 月	・「市役所新庁舎建設基本構想」を策定 <b>【ポイント】</b> *「市役所庁舎の現状と課題」、「市民サービスのあり方」、「庁舎整備の方向性」、「基本計画の策定に向けて」の各項目について記載 *市民サービスのあり方については、明石市都市ビジョン（素案）の内容を踏まえ、各主要駅を中心とする「ミニあかし」内で、利用頻度の高い手続きや相談を可能な限り提供できる体制を整える方向とすることを記載 *庁舎整備の方向性については、これからの市役所庁舎に必要な機能として、「効率的な行政サービスの提供」、「バリアフリー・ユニバーサルデザインの導入」、「災害時の対応力強化」、「環境への配慮とライフサイクルコストの縮減」を記載 *新庁舎の規模は、現庁舎を超えないことを目指す旨を記載 *新庁舎整備場所の候補地域として、「現在地」、「明石駅周辺」、「西明石駅周辺」、「大久保駅周辺」を設定
平成 29 年 度	平成 29 年 5 月	・市議会に「新庁舎整備検討特別委員会」を設置
	平成 29 年 12 月 委員会	・大規模改修ではなく、建て替えで検討を進めることを報告 ・JR西明石駅周辺について、候補地から外すことを報告
	平成 30 年 2 月	・学識経験者 5 名で構成される有識者会議を設置。専門的な観点から意見を聴取（全 3 回：平成 30 年 5 月及び 8 月にも開催）
	平成 30 年 3 月 委員会	・整備場所について、「現在地」、「明石駅周辺」、「JT 跡地」、「明石駅周辺と JT 跡地の分散配置」の 4 案で今後検討を進めることを報告
平成 30 年 度	平成 30 年 6 月 委員会	・明石駅周辺について、市街地再開発事業による新庁舎整備の提案が議員からあり、検討を開始する旨を回答
	平成 30 年 10 月	・現本庁舎敷地について、サウンディング調査（民間事業者との意見交換）を実施 <b>【対話内容】</b> *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）
	平成 31 年 3 月 委員会	・遅くとも 2020 年度中には一定の方向性を示すよう、引き続き検討を行っていくことを委員会の確認事項とし、本会議で報告

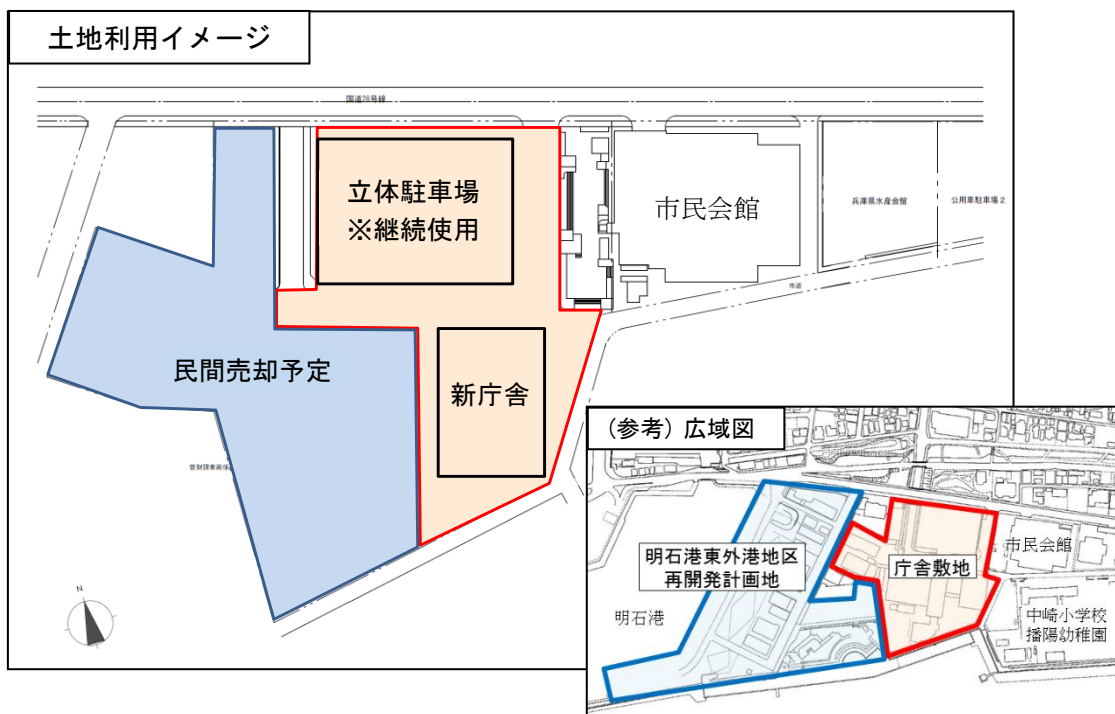
### 3 現在の検討状況

#### (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

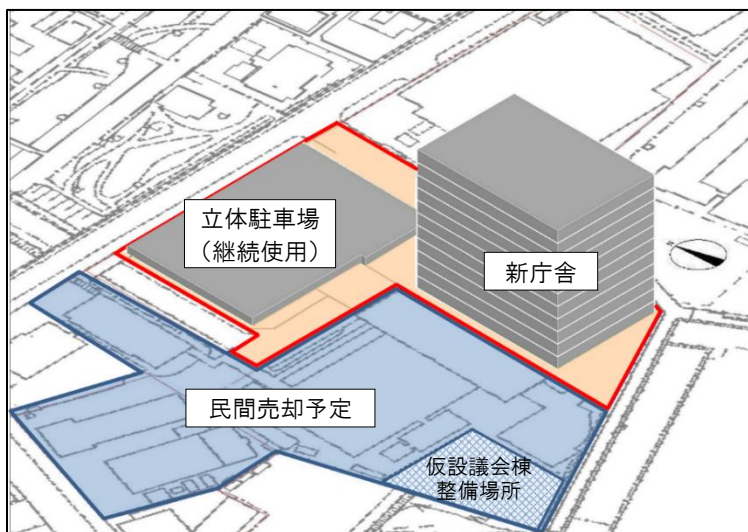
##### 【ステップ 3】 現議会棟跡地における新庁舎の整備

##### 【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します。

③ 整備イメージ



④ 候補地の特徴 (P.13 参照)

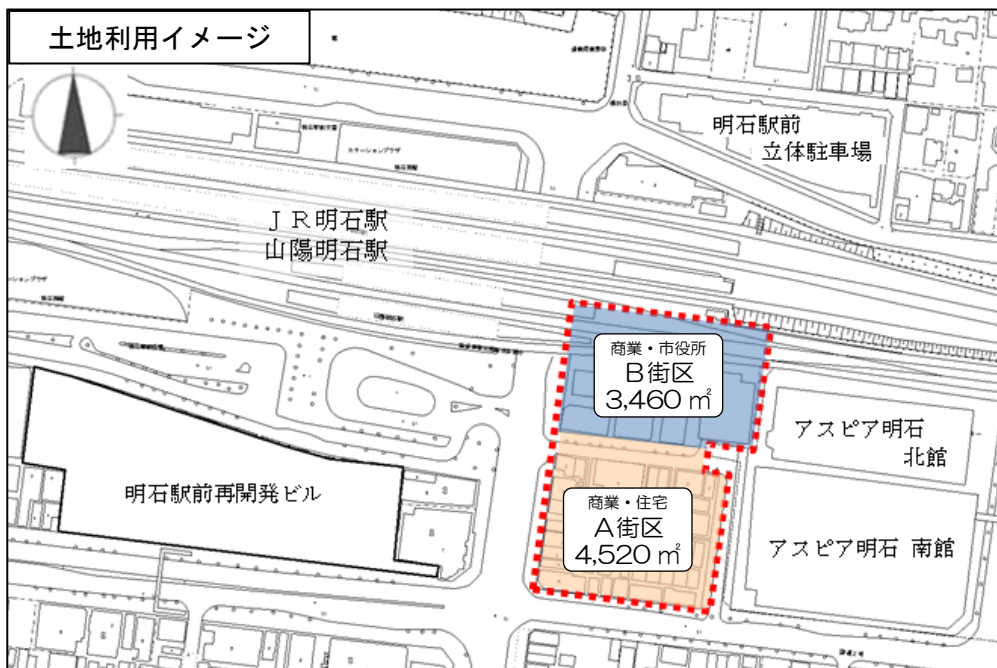
プラス面	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地取得費が不要</li> <li>・市役所の位置としての認識が定着</li> </ul>		
マイナス面 (課題)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津波、浸水、液状化リスク</li> <li>・現庁舎敷地の売却可能面積が半減</li> </ul>		
概算事業費	約 138 億円	土地売却収入見込	約 15 億円
その他	庁舎移転に関する条例改正手続が不要		

## (2) 明石駅周辺

明石駅周辺については、市街地再開発事業による新庁舎整備の実現可能性を検討します。再開発事業では、まちの価値の向上を前提に、市役所に加え、商業機能や居住機能を導入することにより、市民の利便性の向上とにぎわいの創出、さらなる人口の増加を図ります。なお、庁舎の移転に伴い、現庁舎敷地を全て売却することで、市負担額の軽減を図ります。

用途地域	商業地域
容積率／建ぺい率	600％／80％
敷地面積	約 8,000 m <sup>2</sup>
床面積*	約 56,000 m <sup>2</sup> (うち市役所 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



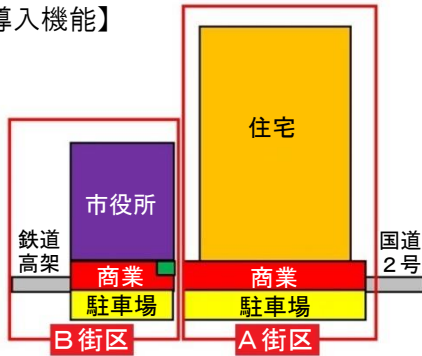
### ① 対象地区の状況

土 地		建 物	
・敷地面積	約 8,000 m <sup>2</sup>	・総延床面積	約 10,900 m <sup>2</sup>
・土地所有者数	42 人	・建物数	43 棟
【用途別面積内訳】			
		＊住宅	約 2,600 m <sup>2</sup>
		＊店舗	約 5,800 m <sup>2</sup>
		＊事務所等	約 2,500 m <sup>2</sup>

※ 登記事項証明書及び委託成果物から作成

② 再開発ビルの概要・概算事業費

【導入機能】



A街区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業機能（店舗）</li> <li>・居住機能（マンション）</li> <li>・その他（駐車場）</li> </ul>
B街区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業機能（店舗）</li> <li>・公共機能（市役所）</li> <li>・その他（駐車場・歩行者デッキ）</li> </ul>

【概算事業費】

支 出		収 入	
工事費	319 億円	補助金	123 億円
補償費	46 億円	保留床処分金	267 億円
調査設計費等	14 億円		
事務費・金利	11 億円		
計	390 億円	計	390 億円

◆市負担額

補助金	60 億円
保留床取得費	144 億円
計	204 億円

… 再開発事業に対する市補助金

… 市役所面積分の床取得費

※ 223 億円 … 現庁舎除却費・備品購入費・移転費を含めた金額

③ スケジュール

・事業期間：15年程度

※ 周辺に仮店舗用地が確保できないため、二期に分けて工事を行う必要があります。

※ 現時点においては検討段階であり、地元関係者への意向確認は行っていないため、合意形成に要する期間は不透明であり、事業期間はさらに延びる可能性があります。

	今回	東仲ノ町地区	明石駅南地区
地区面積	約 8,000 m <sup>2</sup>	約 16,700 m <sup>2</sup>	約 22,000 m <sup>2</sup>
土地所有者	42 人	51 人	30 人
借家権者	不明（未調査）	73 人	54 人
事業期間	—	約 20 年	約 9 年

④ 候補地の特徴（P.13 参照）

プラス面	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通の利便性</li> <li>・中心市街地の更なる活性化</li> </ul>		
マイナス面（課題）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発に係る権利者の合意形成</li> <li>・事業費（市負担額が大きい）、事業期間</li> </ul>		
概算事業費	約 390 億円 （市負担額 約 223 億円）	土地売却収入見込	約 30 億円
その他	庁舎移転には、出席議員の 2/3 以上の賛成による議決が必要		

### (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地区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>



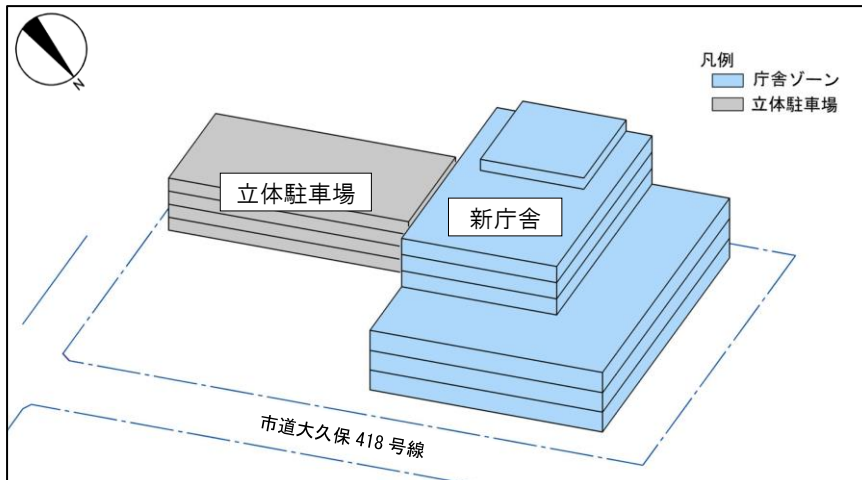
#### ① 建替手順

- 【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
- ・現行と同程度の駐車台数確保には、4階建ての立体駐車場が必要

③ 整備イメージ



④ 候補地の特徴 (P.13 参照)

プラス面	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地取得費が不要</li> <li>・津波、浸水の想定なし</li> </ul>		
マイナス面 (課題)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所移転の合意形成</li> <li>・周辺との調和</li> <li>・公共交通の利便性</li> </ul>		
概算事業費	約 134 億円	土地売却収入見込	約 36 億円
その他	庁舎移転には、出席議員の 2/3 以上の賛成による議決が必要		

(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地区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.8 参照

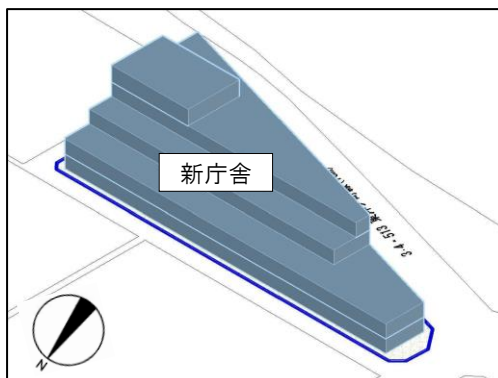
① 建替手順

- 【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
--

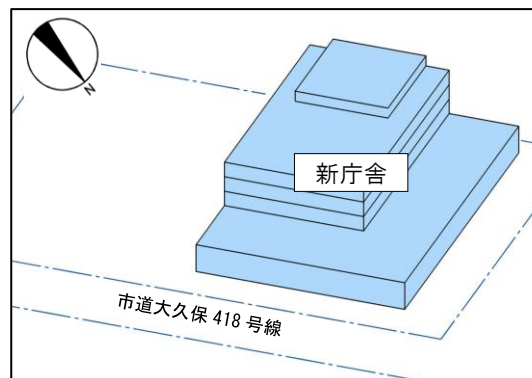
② 建物ボリュームイメージ

【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.9 参照

④ 候補地の特徴 (P.13 参照)

プラス面	・災害時のリスク分散		
マイナス面 (課題)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の利便性</li> <li>・業務の効率性</li> <li>・重複コスト</li> <li>・駐車場の確保</li> </ul>		
概算事業費	約 136 億円	土地売却収入見込	約 36 億円
その他	庁舎移転には、出席議員の 2/3 以上の賛成による議決が必要		

#### 4 今後の取組

新庁舎整備に向けた今後の流れについて、2019年3月8日の新庁舎整備検討特別委員会及び同22日の本会議委員会報告において、「遅くとも2020年度中に一定の方向性を示す」との議会の意思表示が行われました。

なお、庁舎建替えに対する国の財政支援メニューである「市町村役場機能緊急保全事業」については、2020年度中の実施設計着手が要件となっています。

##### (1) 市町村役場機能緊急保全事業

- ・内容：起債充当率90%、交付税措置率22.5%（交付税措置対象分75%の30%）
- ・期限：2020年度まで（ただし、2020年度までに実施設計に着手した場合は、翌年度以降も適用される）

##### 【財源内訳】

← 交付税措置※	地方債 (起債充当率90%)	→ その他 一般財源 (10%)
----------	-------------------	------------------------

※ 交付税措置対象分75%の30%（起債対象経費の22.5%）

- 「来庁者用駐車場の整備費」、「新庁舎建設に直接必要ない場合の現庁舎解体工事費」は起債対象経費の対象外

《参考》上記メニューを活用しない場合の財源内訳

地方債※ (起債充当率75%)	その他一般財源 (25%)
--------------------	------------------

※ 交付税措置なし

##### (2) 今後の取組

市役所新庁舎の整備に向けて、国の財政支援メニューである市町村役場機能緊急保全事業の適用期限も見据えつつ、市議会の意見も踏まえながら、整備場所・機能・規模等の検討に取り組んでまいります。

また、新庁舎整備について市民の理解が得られるよう、官民連携による事業費削減の可能性についても調査研究を行ってまいります。

## 【参考】各候補地の特徴

新庁舎整備場所の候補地である「現在地」、「明石駅周辺（市街地再開発事業）」、「J T跡地」、「分散配置（明石駅周辺・J T跡地）」の4案について、それぞれの特徴や整備に要する期間・費用等は次のとおりです。

### (1) 各候補地の特徴<sup>※1</sup>

	現在地	明石駅周辺	J T跡地	分散配置
プラス面	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取得費が不要</li> <li>市役所の位置としての認識が定着</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通の利便性</li> <li>中心市街地の更なる活性化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取得費が不要</li> <li>津波、浸水の想定なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時のリスク分散</li> </ul>
マイナス面（課題）	<ul style="list-style-type: none"> <li>津波、浸水、液状化リスク</li> <li>現庁舎敷地の売却可能面積が半減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発に係る権利者の合意形成</li> <li>事業費（市負担額が大きい）、事業期間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市役所移転の合意形成</li> <li>周辺との調和</li> <li>公共交通の利便性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民の利便性</li> <li>業務の効率性</li> <li>重複コスト</li> <li>駐車場の確保</li> </ul>
必要期間 <sup>※2</sup>	6年9か月	15年程度	5年3か月	5年6か月
① 概算事業費	約138億円	約223億円 <sup>※3</sup>	約134億円	約136億円
② 土地売却収入見込 <sup>※4</sup>	約15億円 (約21億円)	約30億円 (約36億円)	約36億円	
③ 庁舎建設基金	16億円			
④ 交付税 <sup>※5</sup> （見込み）	約28億円	—	約27億円	約27億円
①-(②+③+④) <sup>※4</sup>	約79億円 (約73億円)	約177億円 (約171億円)	約55億円	約57億円

※1 詳細は、別紙のとおり

※2 整備場所決定（基本計画策定開始）から新庁舎移転までに要する期間（見込み）

➤ 現在地は仮設議会棟の建設及び既存議会棟の解体撤去、分散配置は明石駅前立体駐車場の解体撤去がそれぞれ必要なため、J T跡地よりも期間を要する。

※3 再開発事業に要する市負担額（約204億円）に、他の候補地と同様に現庁舎除却費・備品購入費・移転費を加えた金額

※4 次頁(2)参照。「現在地」、「明石駅周辺」の括弧内は現庁舎敷地に加え、大久保市民センター敷地及び（仮称）中部地区保健センター用地も売却できた場合の見込み額

※5 市町村役場機能緊急保全事業を活用した場合の見込み額（起債対象経費の20%で計算）。明石駅周辺（市街地再開発事業）の場合は適用期限に間に合わない。

(2) 土地売却収入、スケジュール見込み

	現庁舎敷地	大久保市民センター敷地	中部地区保健センター用地
売却見込額※	約 30 億円	約 3 億円	約 3 億円
売却可能時期	新庁舎建設（移転）後	大久保市民センター移転後	J T 跡地（公共公益施設用地）活用方針決定後

※ 売却見込額 = 路線価×敷地面積（更地の場合）

- 現在地建替えの場合、現庁舎敷地の売却可能面積が半減するため、売却見込額は約 15 億円とする。

## 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
敷地面積	約 24,000 m <sup>2</sup> （市民会館敷地除く）	約 8,000 m <sup>2</sup>	約 15,000 m <sup>2</sup>	約 3,300 m <sup>2</sup> （明石駅前立体駐車場。J T 跡地は左記）
用途地域等	近隣商業地域	商業地域	第 1 種中高層住居専用地域、第 3 種高度地区	近隣商業地域（同上）
容積率/建ぺい率	300% / 80%	600% / 80%	200% / 60%	300% / 80%（同上）
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 号に接道しており、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>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>現庁舎敷地の約半分が売却可能</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敷地、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敷地、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>津波、浸水、液状化リスク（災害時対応）</li> <li>現庁舎敷地の売却可能面積が半減（土地売却収入の減少）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発に係る権利者の合意形成（事業の実現可能性）</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>周辺（市役所庁舎とまち）との調和</li> <li>公共交通の利便性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民の利便性、業務の効率性、重複コスト（分散配置の必要性、有効性）</li> <li>駐車場の確保</li> </ul>