

新大久保市民センターの整備に関するサウンディング型市場調査の結果について

本市では、新大久保市民センターの整備にあたり、公民連携手法を活用することを検討しており、より効果的で実現性の高い事業スキームや公募条件等の検討につなげていくため、民間事業者様との対話によるサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果の概要を公表します。

1 経過

令和7年9月16日(火)	サウンディング型市場調査の公募開始
令和7年9月24日(水)	質問受付期限
令和7年9月29日(月)	質問回答の公表日
令和7年10月2日(木)	エントリーシート受付期限
令和7年10月15日(水)	事前ヒアリングシート提出期限

2 調査結果の概要

(1) 対話期間 令和7年10月22日(水)、23日(木)

(2) 参加事業者 6者

(3) 対話内容

① 市場性の有無

- ・大久保駅から近く、国道2号線からもアクセスが良いため、住宅用地や商業施設用地としての需要が高いと考える。

② 想定される土地の活用

- ・共同住宅
- ・高齢者住宅
- ・店舗

③ 市民センターの配置と借地権設定範囲

- ・市民センターの配置は、合築と分棟の両方の意見あり
- ・借地権設定範囲は、合築は全敷地、分棟は民間施設の敷地部分

④ 民間利用部分の年間地代の目安

非公表※審査内容に影響する項目のため

⑤ 公募条件への希望

- ・公共施設は最低限必要な機能や性能、事業スキーム（設計、施工）を定め、事業者から提案を募る公募型プロポーザル方式で発注してほしい。
- ・審査基準について、借地代の価格点を固定して評価してほしい。
- ・要求水準書に財産区分を明記してほしい。

- ・法的制限及び建築費の高騰により合築でできるかどうか不明のため、合築または別棟の選択は、民間事業者からの自由提案型としてほしい。
- ・敷地面積に対して市民センターの駐車場が多いため、削減してほしい。
- ・住宅としての借地期間は 70 年程度としたい。
- ・高齢者住宅の場合は、特定施設の公募枠を優先的に割当ててほしい。
- ・市民センターの維持管理がセットでも検討可能である。

⑥ 土壌汚染の有無による影響

- ・土壌汚染撤去に係る費用が地代及び公共施設整備の事業費や建築工期へ影響する。
- ・土壌汚染対策を民間で行う場合、対策にかかった費用は市にて処理費を計上、あるいは地代から相殺してほしい。
- ・土壌汚染状況や地中埋設物の状況について、公募時までに調査、開示してほしい。

⑦ 対象地における地域貢献の取組

- ・住宅の場合は、将来的な定住人口の維持に寄与できる。
- ・店舗の場合は、近隣住民の利便性向上や雇用創出など地域経済に良い影響が出る。
- ・建設企業として地元ゼネコンを下請けに活用する。
- ・市民センターや大久保駅東公園でのイベント等、地域住民間の交流に資する取組を検討する。
- ・レンタルサイクルの設置も可能である。

⑧ その他事業化の課題・条件、行政への期待に関すること

（事業化の課題や条件）

- ・敷地が狭く、市民センターと駐車場をとると活用が難しい。借地代・市民センター買取価格は最大限考慮してほしい。
- ・北側公園との高低差が大きく、境界際での工事課題あり、動線の取方が難しい。
- ・地耐力調査の結果次第では、土壌汚染調査同様に影響する。
- ・プランの成立には市との連携が不可欠である。

（行政への期待）

- ・自由提案施設については、市が誘致したい施設用途（条件）や借地期間を明確にしてほしい。
- ・性能発注で民間への提案余地を広げつつ、適切な予算確保を求める。
- ・選定から着工までの物価上昇等の配慮がほしい。
- ・現在用途地域が商業系と住居系が混在しているが、商業系に用途を統一することで活用できる容積の増加につながる。
- ・本事業とあわせて、大久保駅東公園の再整備を検討してほしい。
- ・公園や市有地等への案内看板設置など認知向上に協力してほしい。

3 公表日

令和7年11月28日(金)

4 今後について

今回の調査で、参加いただいた民間事業者様から貴重なご意見等をお聞きすることができました。

この調査結果を参考に、必要に応じて追加の対話を実施しながら、「新大久保市民センターの整備に関する基本計画」を策定し、事業者の選定に向けて公募条件等を整理、検討していきます。