

新大久保市民センターの整備に関する基本計画

2026年（令和8年）4月

明石市

目次

1	はじめに	1
2	位置と概要	1
3	施設整備に向けた現状と課題	2
	(1) 現大久保市民センターの現状と課題	2
	(2) 市民ニーズの把握	3
	(3) 周辺地域の児童・生徒数の今後の見込み	5
	(4) 地域福祉の現状と課題	5
	(5) 市の財政負担の低減	6
	(6) 本市のまちづくりの方向性や社会経済情勢等を踏まえた取組	6
4	コンセプトと整備方針	10
	(1) 施設整備のコンセプト	10
	(2) 整備方針	10
5	施設規模や主な導入機能等	10
	(1) 施設規模	10
	(2) 主な導入機能	10
	(3) 導入機能毎の規模と構成	11
6	想定事業費と財源	12
	(1) 整備費	12
	(2) 財源	12
7	公民連携手法の活用	13
	(1) 活用方針	13
	(2) 民間事業者の意向把握	13
	(3) 想定する民間施設	13
	(4) 事業スキーム	14
	(5) 施設配置計画	15
	(6) 整備手法	16
	(7) 民間事業者の選定方針	16
	(8) 管理運営手法	17
8	スケジュール	17

1 はじめに

本計画は、2025年（令和7年）3月に策定した「大久保駅周辺市有地の利活用に関する全体構想」（以下、全体構想という。）に基づき、大久保地域の新たな行政サービスと地域交流の拠点となる新大久保市民センターを整備するための基本的な考え方を示すものです。

（全体構想抜粋）

基本方針

公共施設を駅の南北のいずれかに集約して整備するのではなく、駅南北両エリアでのバランスのとれた都市機能の強化により、駅周辺の利便性・快適性の向上を図ります。

導入機能と利活用の方向性

・大久保市民センター敷地

大久保市民センターは建築から40年以上が経過しており、このまま継続して使用するためには、耐震改修に加えて内外装や設備改修などの大規模修繕が必要となります。多額の費用をかけて耐震改修等を行っても、残りの耐用年数が大きく伸びることは期待できず、近い将来の建替えが必要となります。

また、建替えを行う場合でも、現地建替えの際は、整備期間中の仮施設が必要となります。加えて、ワークショップ等では民間活用を望む声をいただいています。

これらを総合的に勘案し、大久保市民センターは、中部地区保健福祉センター用地へ移転整備し、跡地については財政負担の軽減等を図りながら、生活利便機能を確保できるよう、売却または貸付による民間活用を検討します。

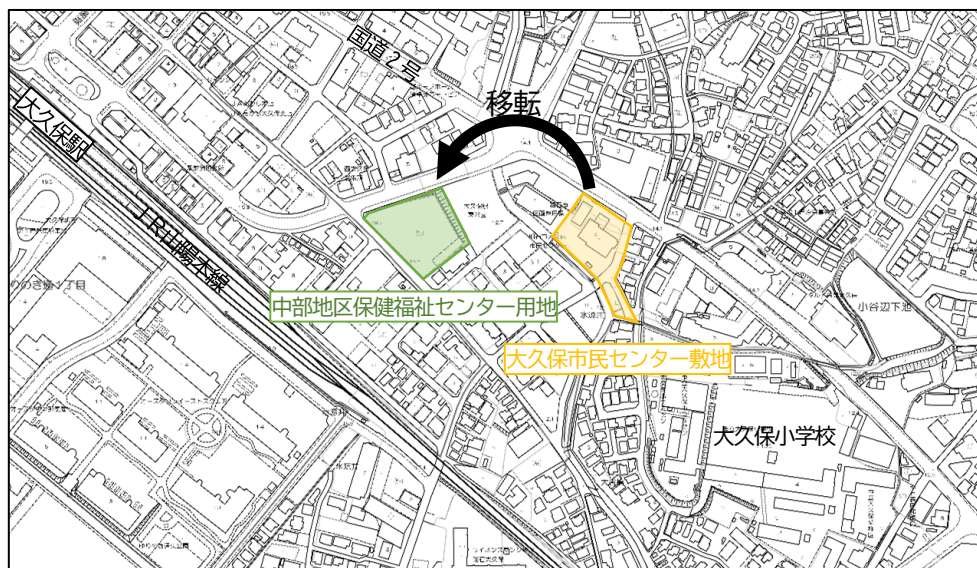
・中部地区保健福祉センター用地

現大久保市民センターに備わっている行政サービスや市民交流施設の機能を確保することを基本とし、今後策定する基本計画において、ワークショップ等でいただいたご意見や本市のまちづくりの方向性を踏まえながら、追加する機能等の具体的な内容を検討します。

事業手法については、市が施設を整備する従来の事業手法に加え、市の財政負担軽減を図るため、民間施設の併設による公民連携手法の活用も検討します。

2 位置と概要

新たな大久保市民センターは、全体構想において、現在の大久保市民センター敷地から約150m西側の中部地区保健福祉センター用地に移転し、整備することとしています。



位置図

中部地区保健福祉センター用地の概要

所在地	大久保駅前土地区画整理事業東工区 30 街区 1 画地
敷地面積	約 3,600 m ²
取得経緯	過去に保健福祉センターの建設を計画して土地を先行取得 大久保駅前土地区画整理事業（東西工区 1999 年 12 月事業認可）により集約化 介護保険制度の開始等により保健福祉施設の役割が大きく変化したことから必要性を見直しました。
利用状況	2014 年度から 3 年更新で時間貸し駐車場として民間事業者 に貸付中です。（現在の契約は 2025 年度まで）
周辺状況	住宅、商業施設、公園
用途地域等	近隣商業地域／第一種住居地域 第 4 種高度地区※第一種住居地域のみ 準防火地域／建築基準法第 22 条区域 大久保駅前土地区画整理事業施行区域 都市機能誘導区域（JR 大久保駅周辺区域）



位置図

3 施設整備に向けた現状と課題

(1) 現大久保市民センターの現状と課題

現大久保市民センターの利用状況から課題を把握し、新たな大久保市民センターの整備にあわせ、改善を図ります。

① 現状

大久保市民センターの現状については以下のとおりです。

現大久保市民センターの概要

設置根拠	明石市市民センター設置条例及び同条例施行規則
構造	鉄筋コンクリート造4階建
建築年	1982年
建築面積	約580㎡
延床面積	約1,920㎡
施設構成	1階：行政窓口（約400㎡）、2階：会議室3室、和室（約250㎡） 3階：大会議室（約330㎡）、 地下階：車庫、倉庫（約330㎡）、行政窓口関係（約50㎡） その他 来庁者用の駐車場23台、駐輪場20台
業務概要	戸籍及び住民登録に係る届出の受付や証明書の交付及び市税、国民健康保険等にかかる受付等の窓口業務のほか、会議室等の貸館業務、地域コミュニティ推進組織の支援、選挙事務等 ※職員数：28人（2025年度）、公用車：1台、公用自転車：2台（他課含む）
窓口受付時間	平日8時55分～17時15分※昼休みは簡易的な業務のみ 生活保護等の相談および受付は、月・金曜日の午前10時30分～正午

利用状況等

業務名	業務内容	業務実績 2024年度
住基・戸籍窓口事務	住民基本台帳事務、戸籍事務、印鑑登録事務	取扱件数 50,141件
市税・国保等窓口事務	市税、国民健康保険、後期高齢者医療保険、介護保険、国民年金の窓口事務等	取扱件数 18,409件
市税等の収納業務	市税、国民健康保険料、後期高齢者医療保険料、介護保険料等の収納、証明発行手数料の収納	取扱件数 14,473件 取扱金額 246,270千円
会議室の稼働件数と稼働率	<参考> 2024年度実績：有料使用584件、無料使用901件	取扱件数 1,485件 稼働率 約34%
地域コミュニティ推進組織の支援	大久保町連合まちづくり連絡協議会、明石市消防団（第3、第4分団）、谷八木川を美しくする会等、各団体の活動支援	各団体の会議開催に係る支援等
選挙事務	期日前投票所の運営	衆議院議員選挙・兵庫県知事選挙・兵庫県議会議員補欠選挙

駐車場利用状況

調査日時	最大		天候
2025年3月3日(月) 8:30~17:40	13時20分	19台	雨
2025年3月6日(木) 8:30~20:22	13時12分	15台	曇りのち晴れ
	13時15分		
	19時11分		

② 主な課題

- ・建設当時に比べて、業務内容が複雑化・多様化しているため来客数の多い時には、窓口の数及び待合スペースに限りがあり、混雑するため円滑な窓口業務の遂行に支障が出ています。また、システム機器の増加に伴い事務室内も狭隘化しているため、職員の動線が悪く事務効率も低下しています。
- ・大久保市民センターの会議室は、地域コミュニティの推進や地域福祉の向上のための活動を支援することを主な目的として運用していることから、会議室等の稼働率が低くなっています。また、会議室を利用する際にできないこと（飲食、平日（窓口受付時間中）駐車場の利用、会議室での音楽活動や運動）があります。
- ・選挙の期日前投票の際には、来館者が多く、駐車スペースが不足する状況が時間帯により発生します。

(2) 市民ニーズの把握

2023年度から2024年度にかけて実施したワークショップやアンケートで多くのご意見をいただきました。以下に主な意見を示します。いただいたご意見を踏まえ、検討を行います。

① 第2回ワークショップ～「おおくぼのまち」をみんなで考えよう～

開催日時：2023年11月4日 前半の部 14時～16時、後半の部 17時～19時
 場所：大久保市民センター3階 大会議室
 参加者：46名（前半31名、後半15名）
 意見概要：

【中部地区保健福祉センター用地のあり方】

- ・機能を集約（この土地と大久保市民センター敷地のどちらかを活用すればいいのでは）
- ・交流の場（ウィズあかしのようなフリースペース）
- ・ギャラリーのようなスペース
- ・総合福祉センターのような機能を

② 第2回WEBアンケート～「おおくぼのまち」をみんなで考えよう～

募集期間：2023年12月1日～12月21日

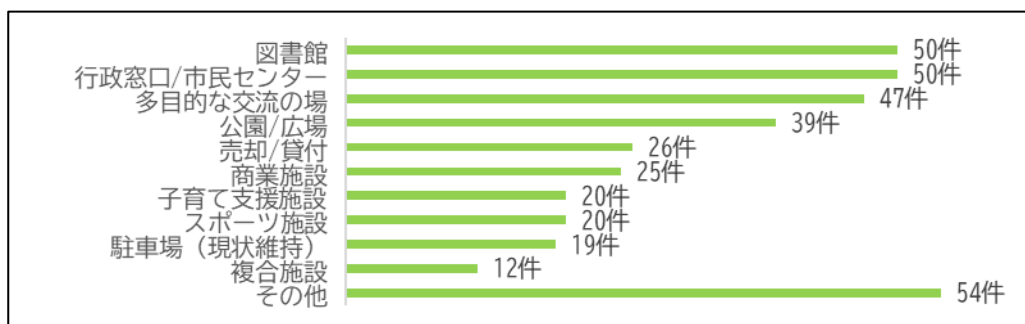
回答方法：市のアンケートフォーム

回答者：397名（全体）

調査結果の概要：

【中部地区保健福祉センター用地のあり方】

回答者数206人/397人（51.9%）回答数362件



③ 全体構想の説明会＆市有地の使い方をみんなで考えるワークショップ

開催日時：2025年1月18日（土） 14時～16時

場所：あかし保健所1階 多目的ホール

参加者：48名

参加者の主な意見：

【中部地区保健福祉センター用地の使い方やアイデア】

○行政サービス、市民交流機能

- ・コンパクトな施設
- ・ワンストップで高齢者に優しい窓口
- ・生活支援や相談窓口
- ・貸し会議室や学習支援施設、児童館があるような施設
- ・市民ホールや図書館

○民間活用

- ・カフェや飲食店等、レンタルスタジオ、コワーキングスペース、病院、スポーツや運動施設

○その他

- ・南北からアクセスしやすいように
- ・民間事業者が参入する工夫を

(3) 周辺地域の児童・生徒数の今後の見込み

今後、大久保南小学校では、児童数が増え過大規模校となる可能性が高く、大久保小学校は過大規模校としての継続が見込まれますが児童数は減少傾向です。また、大久保北中学校は、生徒数の増加により教室の不足が見込まれる状況です。

なお、現在の通学先については、下表のとおりです。※過大規模校：通常学級が31学級以上

各敷地の通学先

敷地名	通学先
新大久保市民センター敷地	大久保南小学校→大久保中学校
現大久保市民センター敷地	大久保小学校→大久保北中学校

(4) 地域福祉の現状と課題

少子高齢化や核家族化の進行、地域のつながりの希薄化等、地域社会を取り巻く環境の変化によって、認知症やひきこもり等、複雑化・複合化した課題を抱えている人や制度の狭間で支援を必要とする人が増えています。

このため、地域住民が孤立することなく、いつまでも安心して住み慣れた地域で自分らしい暮らしができるように、様々な関係機関が連携する仕組みの構築等、更なる重層的支援体制の推進に向けた取組が必要とされています。

また、地域福祉の担い手の確保・育成とともに、高齢者や子育て世帯等、孤立しやすい人々に配慮した、安心して過ごせる居場所と交流の場を確保するための取組が求められています。さらに、地域福祉施策とまちづくり施策との連携を図り、住民主体のまちづくりという共通目的の達成に向けた取組の強化も必要となっています。

(5) 市の財政負担の低減

限りある財源をできる限り有効に活用し、持続可能な財政運営を行っていくためには、施設整備にあたり、公民連携手法の活用や将来の用途変更やリノベーションに対応しやすい設計、国庫補助や地方交付税措置率の高い市債の活用等により、市の財政負担をできる限り低減する方策を検討する必要があります。

(6) 本市のまちづくりの方向性や社会経済情勢等を踏まえた取組

「SDGs推進計画」やその個別計画等を踏まえた本市のまちづくりの方向性や本市を取り巻く社会経済情勢等を勘案し、施設を整備する必要があります。

本市のまちづくりの方向性や主な計画を以下に示します。

① 対話と共創によるもっと笑顔あふれるまちづくり

タウンミーティングやワークショップ等、市民との「対話」を通して、地域や市政のさまざまな課題やニーズの解像度が上がり、新しい気づき、共感や思いやりの心が生まれています。また、多様なテーマに向き合い、産官学民で新たな価値を創る取組や、市民同士でまちを創る取組等、具体的な課題解決、市民目線での「共創」の実現により、安心して暮らせるやさしいまちづくりが進展しています。

子どもも大人も、市民一人ひとりが本当に暮らして良かったと思える“もっと”やさしい明石につながるように、これからも市民に寄り添い、誰一人取り残さない、きめ細やかな取組を重層的に展開していきます。

人にも自然にもやさしい持続可能な社会に向けて、地域の豊かな自然、文化等、明石のたからものを次世代につなぎ、SDGs未来安心都市・明石に向けて「市民の笑顔あふれるまち」をみんなで一緒に創っていきます。



② あかしSDGs推進計画及びあかしSDGs後期戦略計画

本推進計画は、市の最上位に位置付けられる行政計画で、まちづくりを総合的・計画的に推進するための指針となるものです。2030年のあるべき姿「SDGs未来安心都市・明石」の実現を目指します。

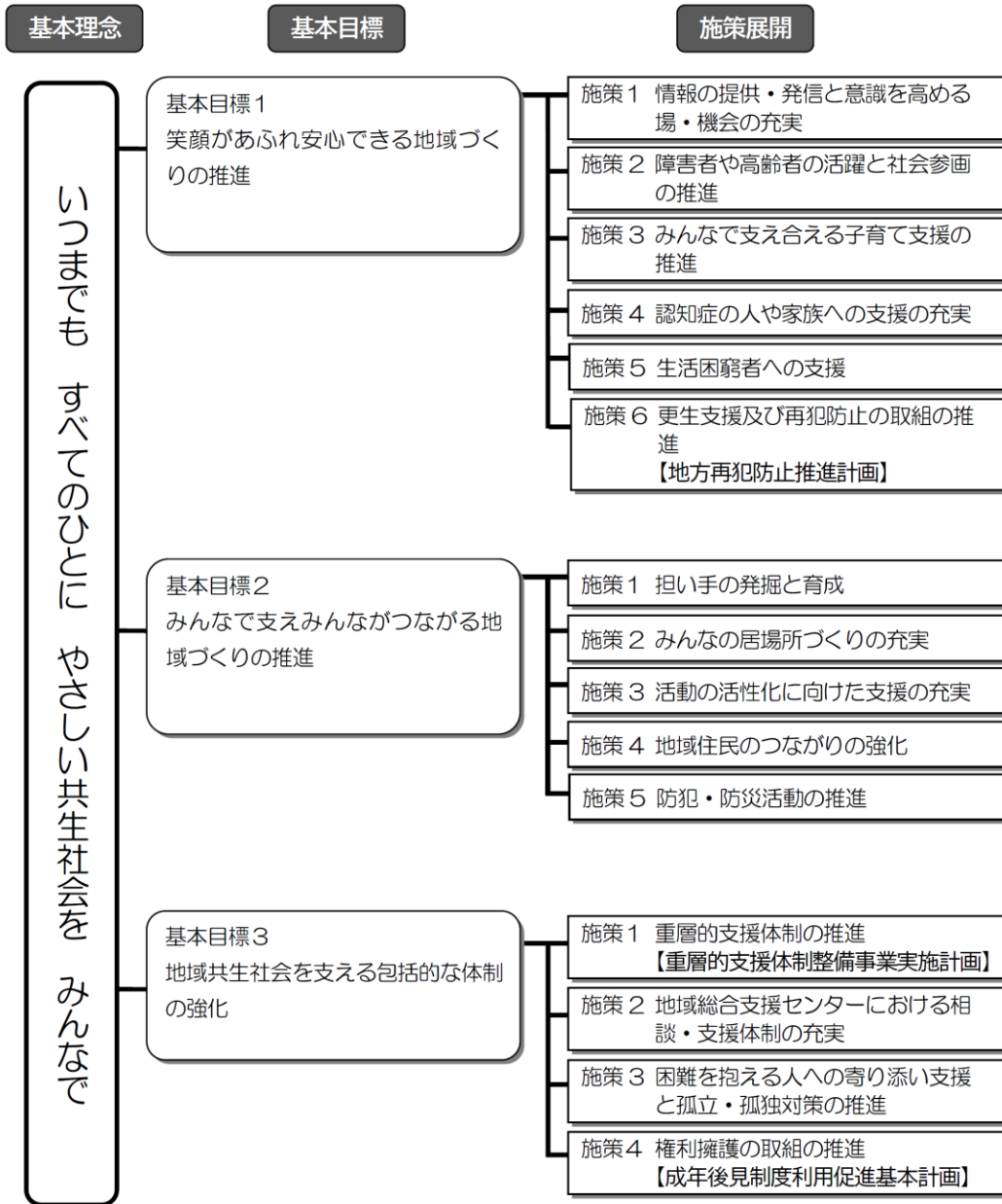
本戦略計画は、「SDGs未来安心都市・明石」の実現に向けた、まちづくりの戦略を定める中期計画です。推進計画に定めるまちづくりにおける経済・社会・環境の三側面の方向性に基づき、施策展開の柱と対応するSDGsのゴールを定めるとともに、優先的に取り組む具体的な施策を定めています。

あかしSDGs推進計画 (明石市第6次長期総合計画) 「理念・方針」 計画期間 2022～ 2030	SDGs未来安心都市・明石 ～いつまでもすべての人にやさしいまちをみんなで～
	目標 住みやすいと 思う人の割合 100% 人口 30万人
	経済 にぎわいと活力が 持続するまち
	社会 すべての人が 助け合い安心して 暮らせるまち
	環境 人にも自然にも地球にも やさしいまち
三側面の統合的なまちづくり	
行政運営の基本姿勢	
① 市民主体のまちづくり ② 更なる権限と責任に基づく持続可能で自立した行政運営 ③ ICTの活用等による市民サービスの向上	

あかしSDGs後期戦略計画 (明石市まちごととして創生総合戦略(第3期)) 「具体的な施策・目標」 計画期間 2026～ 2030	対話と共創によるもっとやさしいまちづくりで 暮らしに安心を生み出す				
	施策展開の5つの柱				
	柱① 豊かな自然と 共生し、 暮らしの質を 高める	柱② 笑顔あふれる 共生社会(イン クループ社会) をつくる			
	柱③ こども・若者の 育ちをまちのみ んなで支える	柱④ 安全・安心を 支える生活基 盤を強化する			
	柱⑤ まちの魅力 を高め、 活力と交流を 生み出す				
展開の方向	1 脱炭素社会の実現 2 循環型社会の実現 3 自然環境の保全と活用	1 支え合う地域づくり 2 自分らしく生きることが できる社会づくり 3 健康・長寿の推進	1 安心してこどもを産み、 子育てができる環境の整備 2 インクルーシブで 質の高い教育の推進 3 こども・若者への状況に 応じた適切な支援の推進	1 防災・感染症対策の強化 2 日常の安全・安心の確保 3 誰もが利用しやすく安全で 強靱な都市基盤の整備	1 地域産業の振興 2 豊かな心を育む 文化・芸術の推進 3 まちの魅力を生かした 賑わいの創出
効率的・効果的な行政運営					
① 市民と共にまちを創る ② 持続可能で自立した行政経営を推進する					
主要施策とKPIを設定					

③ 明石市第5次地域福祉計画

地域福祉計画は、社会福祉法第107条の規定に基づき、地域福祉推進における市町村計画として策定するもので、本市が推進する地域福祉の方向性や具体的な取組を示すものです。



④ 明石市公共施設配置適正化計画（第2期）

本計画は、今後の公共施設配置適正化に関する基本的な取り組みの方針を示すものです。中長期的な視点から公共施設の効率的・効果的な配置を定め、各施設の総合的な管理を行うことにより、将来的に持続可能な施設運営を図ります。

(2) 基本方針としての6つの原則

公共施設配置適正化を推進していくためには、市全域における施設配置のバランスを考慮しながら、中長期的な視点で取り組む必要があります。

市の公共施設を取り巻く課題を解消し、持続可能な施設運営ができるよう公共施設配置適正化に向けた取組を推進するに当たり、次の6つの原則を市の基本方針として定めます。

- ① **施設総量を縮減する**
施設の改修・更新費用の試算から、既存の施設をすべて維持することは困難なため、既存の施設総量を上限として、今後は縮減していかなければなりません。そのため、施設の新規整備は、まちづくりの観点から真に必要な場合に限定します。施設配置の方向性の検討には、施設の必要性、民間・他自治体の活用可能性、施設活用度、他用途への活用可能性の観点から検討し、転用、複合化、集約化、縮小、廃止、民間活用等に取り組みます。
- ② **機能重視へ転換する**
これまでの単独目的の施設（1施設を1つの目的で使用）の運営から、多機能目的の施設（1施設を複数の目的で使用）へと転換します。施設総量を縮減しても、維持すべき機能については、民間施設の利用も含めて確保していきます。
- ③ **施設を長寿命化する**
既存施設については、定期的な点検や診断、必要に応じた補修・改修を実施し、長寿命化に取り組み、老朽化の防止対策を進めることで、維持管理に係る経費の平準化とトータルコストの縮減に努めます。また、施設の安全性を確保しながら、学校施設は90年、文化・スポーツ施設など大規模施設は80年使用することを目標とします。
- ④ **産官学連携を積極的に推進する**
産官学共創のまちづくりを推進するため、民間事業者や学術・研究機関等のアイデアを活用した課題解決の取組、他自治体との連携強化を進めるとともに、指定管理者制度、包括管理業務委託等を活用しながら、民間施設の利用や民間の資金やノウハウを活用した施設運営（PFI）や民間提案制度等についても積極的に推進します。
- ⑤ **施設廃止による収入は、更新費用に充てる**
施設を廃止した場合における土地及び建物の売却収入は、今後も維持していく施設の更新費用に充てることを基本とします。
- ⑥ **インフラは、長寿命化等によるライフサイクルコストの縮減などで対応する**
インフラについては、日常点検と定期点検を組み合わせながら、安全面を第一に、長寿命化を図るとともに、民間活力の活用等により、ライフサイクルコストの縮減を進めます。新規の整備が必要な場合や更新時には、簡素化や集約化などによる総量の増加を抑制するとともにライフサイクルコストの削減に向けた検討を行います。

⑤ 事業継続計画

本計画は、災害時に行政自らも被災し、人員・資機材・情報・ライフライン等、利用できる資源が極めて制約される状況下において、市が実施すべき災害応急対策業務や業務継続の優先度の高い通常業務を継続又は早期に再開・復旧するため、それらの業務を特定するとともに、業務の執行体制や対応手順を定め、必要な資源（職員、庁舎、資機材等）の確保・配分や手続き等の簡素化、その他の通常業務の一時的な休止等、必要な措置を講じることにより、大規模災害発生時においても、適切に業務執行を行うことを目的とした計画です。

現大久保市民センターは、本庁舎が使用できない場合の庁舎代替施設の一つに位置付けられています。

2 庁舎（代替施設を含む）	
<p>災害発生時に災害対策本部を設置する本庁舎は、旧耐震基準で建設され、耐震診断で「改修が必要」と判定されている。庁舎機能の損傷に伴い市民へ大きな影響が及ぶことが懸念されることから、早急に新庁舎の建設が必要と考えられるが、新庁舎建設の際には、災害発生時の本部機能が維持できることや行政サービス機能が継続可能であること等を考慮し、業務継続拠点として位置付けられるものとする必要がある。</p> <p>本庁舎が使用できない場合には、耐震性、津波による影響、その他の機能面を総合的に判断した上で、下記施設の中から状況に応じて、代替施設を選定することとするが、発災直後から設置が必要となる災害対策本部については、防災行政無線設備等を有する防災センターを第1優先候補地とする。</p> <p>なお、本計画においては、新耐震基準を満たしていない建物は使用できない状況と想定する。</p>	
災害対策本部の第1優先候補地	防災センター（消防局） 3階多目的ホール
【第2章 3 市役所における被害状況の想定（抜粋）】	
庁舎	使用可能施設 勤労福祉会館、北庁舎（旧保健センター）、アスピア明石（7～9階）、防災センター（消防局）、 <u>大久保・魚住市民センター</u> 、あかし保健所、明石クリーンセンター、あかし総合窓口

4 コンセプトと整備方針

現大久保市民センターの現状と課題や市民ニーズ等を踏まえ、施設整備のコンセプトと整備方針を以下のとおり定めます。

(1) 施設整備のコンセプト

「公民連携で創る笑顔あふれる暮らし・交流の拠点」

地域の皆さんの日々の生活を支え、一人ひとりの生活の困りごとや悩みごとによりやさしく寄り添うとともに、多様な人々が自由に集い、交流や出会いを楽しんだり、気軽にゆったり過ごせたりする等、皆さんにとって居心地の良い場所となるような、笑顔があふれる新たな地域の拠点を市と民間事業者が連携しながら創っていきます。

(2) 整備方針

- ・より効率的、効果的に身近な行政サービスを提供するとともに、地域への包括的な支援体制の強化を図ります。また、居心地のよい場所となる空間を確保します。
- ・地域防災機能の強化を図るとともに、環境や施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザインに配慮する等、本市のまちづくりの方向性を踏まえて整備します。
- ・財政負担の低減等を図るため、本敷地への民間施設の併設による公民連携手法を活用します。また、多様な用途や将来の用途変更、リノベーションに対応しやすい設計を目指します。
- ・隣接する大久保駅東公園との一体的な活用の可能性を検討します。

5 施設規模や主な導入機能等

(1) 施設規模

新大久保市民センターの施設規模は、公共施設の配置適正化の観点から、現在の施設規模（延床面積：1,920㎡）を縮減し、延床面積で1,800㎡程度とします。

(2) 主な導入機能

主な導入機能は以下のとおりとします。

主な導入機能と概要

機能	概要
窓口機能	より効率的、効果的に身近な行政サービスを提供できる総合的な窓口機能を導入します。
交流機能	様々な人々が集いやすく、交流しながら楽しく過ごせる等、訪れた人が居心地のよい場所となる機能を導入します。
福祉機能	地域への包括的な支援体制の強化を図るための拠点となる機能を導入します。
防災機能	官庁施設の耐震安全性の基準に適合するとともに、発災時の業務継続性が高まり、迅速な対応が可能となる機能を導入します。
環境機能	省エネ法に基づく基準に適合するとともに、ZEB Ready の認証取得が可能な機能を導入します。

(3) 導入機能毎の規模と構成

① 機能毎の規模と構成

想定する各機能の規模と構成は、以下のとおりとします。なお、各機能の具体的な規模と構成、その配置は、今後予定している公募による民間事業者からの提案等を踏まえて検討します。ただし、防災機能及び環境機能は、設備・構造関係にも導入されることから、共用部等としてまとめます。

なお、検討にあたりましては、ワークショップ等を実施し、地域の方をはじめ、市民のみなさんと一緒に考えながら、施設を整備していきます。

各機能の規模と構成

機能	規模	構成
窓口機能	400 m ² 程度	事務所、ロビーの一部、更衣室、会議室等 ※窓口業務がより効果的、効率的に遂行できる配置・構成とします。
交流機能	700 m ² 程度	多目的ホール、多目的室、フリースペース、ブックスポット、ギャラリー、窓口機能のロビーの一部等 ※多目的ホールは、現在の大会議室よりも大きな規模（400 m ² 程度）とします。
福祉機能	100 m ² 程度	事務所、更衣室、相談ブース等
共用部等	600 m ² 程度	
倉庫等	100 m ² 程度	施設管理、地域支援関係、防災関係、書類保管等 ※地域支援や防災関係の倉庫は、1階に配置することを基本とします。
その他	500 m ² 程度	エントランス・廊下・E V・階段・機械室等
合計	1,800 m ² 程度	

② 駐車場・駐輪場の規模

既存施設の利用状況や民間施設との併設、敷地が大久保駅により近くなることを踏まえ、それぞれの台数を以下のように設定します。

駐輪台数は、開発事業に該当するかどうかにかかわらず、開発事業の場合に必要な台数を確保すること。※開発事業：「明石市開発事業における手続き及び基準等に関する条例第3条に規定する開発事業」

なお、平日の交流施設の利用者や期日前投票の来館者のための駐車スペースについては、施設の管理・運営の検討の中で対応を検討していくこととします。

想定する駐車場・駐輪場の規模

	来庁者用	公用
駐車台数	23台	4台
駐輪台数	50台程度	5台

6 想定事業費と財源

(1) 整備費

建設費の単価は、同種の事例等を参考に70万円/m²程度を見込むと建設費は、約13億円となります。加えて、隣接する大久保駅東公園との一体的な活用等、外構や修景整備に1億円、什器・備品に約2億円、これらの測量・設計費に約2億円を見込みます。その場合、整備費は現時点で約18億円（税込み）となります。

なお、事業費は、現時点の概算であり、今後の物価変動や土壌汚染等の調査結果、建物の規模・構造条件の決定等の進捗に応じて、精査していくこととします。

(2) 財源

公民連携手法の活用や国庫補助や地方交付税措置率の高い市債の活用等により財源を確保し、事業費の低減を図ります。

想定する財源確保の方法

公民連携手法	後述のとおり
国庫補助	都市構造再編集中支援事業（補助率1/2又は45%）
市債	公共事業等債（補助事業の市負担額への充当率90%） 公共施設等適正管理推進事業債（市単独対象事業費への充当率90%）

7 公民連携手法の活用

(1) 活用方針

4(1)、(2)のコンセプト及び整備方針や市民ニーズを踏まえ、新大久保市民センターの施設整備費等の低減が可能で、その上で地域住民の利便性向上を図るとともに、近隣住民の安全面や環境面にも配慮しながら、本市のまちづくりの方向性に合致する民間施設を新大久保市民センターと併設することとします。

また、北側にある大久保駅東公園との連携についての提案を求める等、その他、本手法の効果的な活用方法についても検討します。

(2) 民間事業者の意向把握

公民連携手法の活用にあたり、民間事業者と対話し、市場性等を把握した上で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、公募型のサウンディング調査を実施しました。その調査結果の概要は以下のとおりです。

日時：2025年10月22日（水）、10月23日（木）

参加事業者：6者

民間事業者の意見（抜粋）：

- ・併設する民間施設としては、共同住宅、高齢者住宅、店舗の可能性がある。
- ・共同住宅の借地期間は50年～70年、人口維持や流出抑制に寄与。
- ・高齢者住宅は、特定施設としての検討が必要。
- ・店舗は、合築、分棟が考えられる。借地期間が20年～30年、生活利便性の向上に寄与。大規模な店舗では広い駐車場用地の確保が必要。
- ・店舗のうち、合築の場合は、借地期間終了後、市に施設を引き継ぐことになる可能性が高い。

(3) 想定する民間施設

民間事業者へのヒアリング結果を踏まえると、併設の可能性のある民間施設としては共同住宅や高齢者住宅、店舗が考えられます。

比較表のとおり、共同住宅は、他の施設よりも貸付料の総額が高く、前払による地代の支払いが可能と考えられることから、施設整備費に充当することができます。加えて他都市からの転入者による市民税や、固定資産税等の税収の増加が期待され、さらには将来的な定住人口の維持にも寄与すると考えられます。

他方、店舗については、民間施設の駐車場を確保するためには、新大久保市民センター部分の駐車場を大幅に減少させる検討が必要となることから、実現へ向けたハードルが高いことが分かりました。

そのため、導入する主たる民間施設を共同住宅と想定し、(1)の活用方針に沿って、今後予定している公募による民間事業者からの提案により決定することとします。

なお、共同住宅の設置により、児童・生徒数が増加することとなる小中学校の学校環境への影響については、教育委員会と連携しながら把握し、必要な対応を検討していきます。

提案のあった併設する民間施設の比較

	共同住宅	高齢者住宅	店舗
敷地規模	大	並	大～小
貸付料総額	高	安	並
前金払	可	難	難
駐車場面積	並 (機械式立駐)	少	大 (自走式)
借地期間	50～70年	50年～70年	20～30年
地域住民の 利便性	現状維持	現状維持	向上
税込	多	並	少
評価	○	△	△

(4) 事業スキーム

市の施設を整備するために大久保駅前土地区画整理事業の施行にあわせ、地域の方々から土地を購入して確保した経緯を踏まえ、併設する民間施設用地は、売却せずに定期借地として民間事業者へ貸し付けます。貸し付けて得た収入を新大久保市民センターの施設整備費等に充当することで、施設整備等に係る市の財政負担の低減を図ります。

また、新大久保市民センターは、交流施設への国庫補助金や市債の活用を想定し、市が取得することとし、併設する民間施設は民間事業者が取得することとします。

なお、民間施設用地の貸付料については、新大久保市民センターの公募条件を設定する中で想定し、民間事業者から提案を受けることとします。

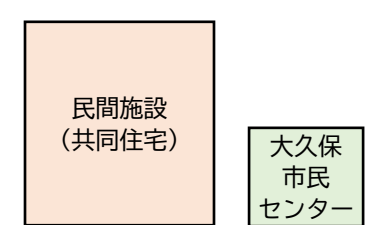
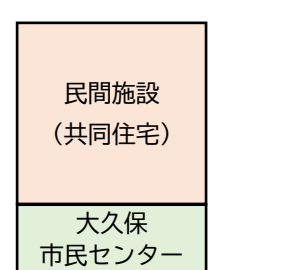
事業スキーム概要

土地	民間施設用地は定期借地（区画整理事業にあわせ地域の方々から土地を購入して確保した経緯を踏まえ、民間事業者へ貸付）	
建物	新大久保市民センター	市所有（民間施設用地の貸付収入を充当、交流施設整備に国庫補助金や市債を活用）
	民間施設	民間事業者所有

(5) 施設配置計画

施設配置は、住居系の民間施設との分棟と合築が考えられますが、下表のとおり、それぞれのメリットとデメリットがあることから、民間事業者のアイデアを活用するため、公募の際に提案を受けることとします。

分棟と合築との比較検討

	分棟	合築
配置イメージ		
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公民それぞれの要求水準に応じた適切な整備費での設計、建設が可能。 ・ 所有形態、管理区分、権利関係が明確。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設に必要となる敷地の活用に余裕がある。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設を分けて整備するため、敷地の活用にあまり余裕がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公の要求水準にあわせて施設全体の整備費が増加。また、多目的ホール内に柱が配置される等、構造的な制約が発生し、利用しづらくなる可能性がある。 ・ 所有形態、管理区分、権利関係が複雑。維持管理、修繕に公民での協議が必要。

(6) 整備手法

新大久保市民センターの整備手法は、整備コストの低減や動線計画、公民の施設外観の整合性等を図るため、民間事業者のノウハウを活かし、新大久保市民センターと民間施設を一体的に整備することができ、コスト削減効果が高いと考えられるDB方式を採用し、民間施設を併設する事業者に発注することとします。

なお、DB方式は前述の目的を踏まえ、基本設計、実施設計共、民間事業者が発注する方式とします。

新大久保市民センターの整備手法の比較検討

	従来方式	DB方式	PFI方式
概要	設計業務を設計業者に発注し、完成後、建設工事を施工業者に発注する方式	設計・施工を民間事業者に一括で発注する方式 ※設計は、基本・実施設計共、又は、実施設計から発注する方法がある。	設計・施工等を民間事業者に一括で発注する方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公的主体のみで整備するため責任の所在が明確 ・ 金利が安い起債を活用できる。 ・ PFI方式に比べて準備期間が短い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者の技術力やノウハウを活かした公民一体的な施設整備が可能。また、整備コストの削減効果が高い。 ・ 金利が安い起債を活用できる。 ・ PFI方式に比べて準備期間が短い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者の技術力やノウハウを活かした公民一体的な施設整備が可能。また、整備コストの削減効果が高い。 ・ 民間資金を活用でき、公的主体の初期投資が不要
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公的主体が整備するためノウハウが限られており、公民一体的な整備は困難。また、整備コストの削減効果が他の方式に比べて低い。 ・ 公的資金を調達する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公的主体と民間事業者とのリスク分担が複雑 ・ 公的資金を調達する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公的主体と民間事業者とのリスク分担が複雑 ・ 民間資金を調達するため、公的資金よりも金利が高い。 ・ PFI法に基づく事業者選定のため、準備期間が長い。
評価	△	○	△

(7) 民間事業者の選定方針

民間事業者の主な選定方針については以下のとおりとします。

- ・ 新大久保市民センターの事業費の低減や導入機能の構成・配置に関する提案
- ・ 併設する民間施設に関する提案
- ・ 大久保駅東公園との一体整備に関する提案
- ・ 民間事業者選定に際しての地域住民の参画

(8) 管理運営手法

新大久保市民センターの管理運営については、新たに設置する交流施設を民間委託する等、利便性向上等に向けた運用方法の検討も含め、本市の市有施設包括的管理業務委託との連携や併設する民間施設との一体的な管理運営等、より効果的で効率的な手法を検討します。

8 スケジュール

本計画策定後は、事業者の公募、選定を行い、関係条例の改定等も含め、設計・施工等の必要なステップを着実に進め、2030年度中の新大久保市民センターの供用開始を目指します。

スケジュール

	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度
新大久保市民センター	公募～事業者選定	設計		施工	供用開始 ●