

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

実施要領

令和 7 年 9 月
明 石 市

1. 調査の趣旨・目的

明石市では、大久保地域の更なる魅力向上を図るため、大久保駅周辺市有地の利活用に向けて取り組んでおり、本年3月に全体構想を策定しました。

その中で、大久保市民センターについては、建築から40年以上を経過し、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、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ることなどを総合的に勘案し、中部地区保健福祉センター用地（以下「対象地」）への移転整備を検討することとしました。導入する機能については、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、今後追加する機能などの具体的な内容を検討することとしています。また、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、市の財政負担軽減等を図るため、民間施設の併設による公民連携手法の活用も検討することとしています。

こうしたことから、新大久保市民センターの整備にあたっては、対象地等の資産価値を最大限活かすために、民間業者が有する自由な発想とノウハウ、市場性の有無等を把握しながら検討を進めていく必要があると考えています。

この調査は、新大久保市民センターの整備について、関連する民間事業者の皆様から対話を通じてご意見等を伺い、改めて市場性等を把握したうえで、より効果的で実現性の高い整備方針・公募条件等の検討につなげていくことを目的としています。

2. 対象地の概要

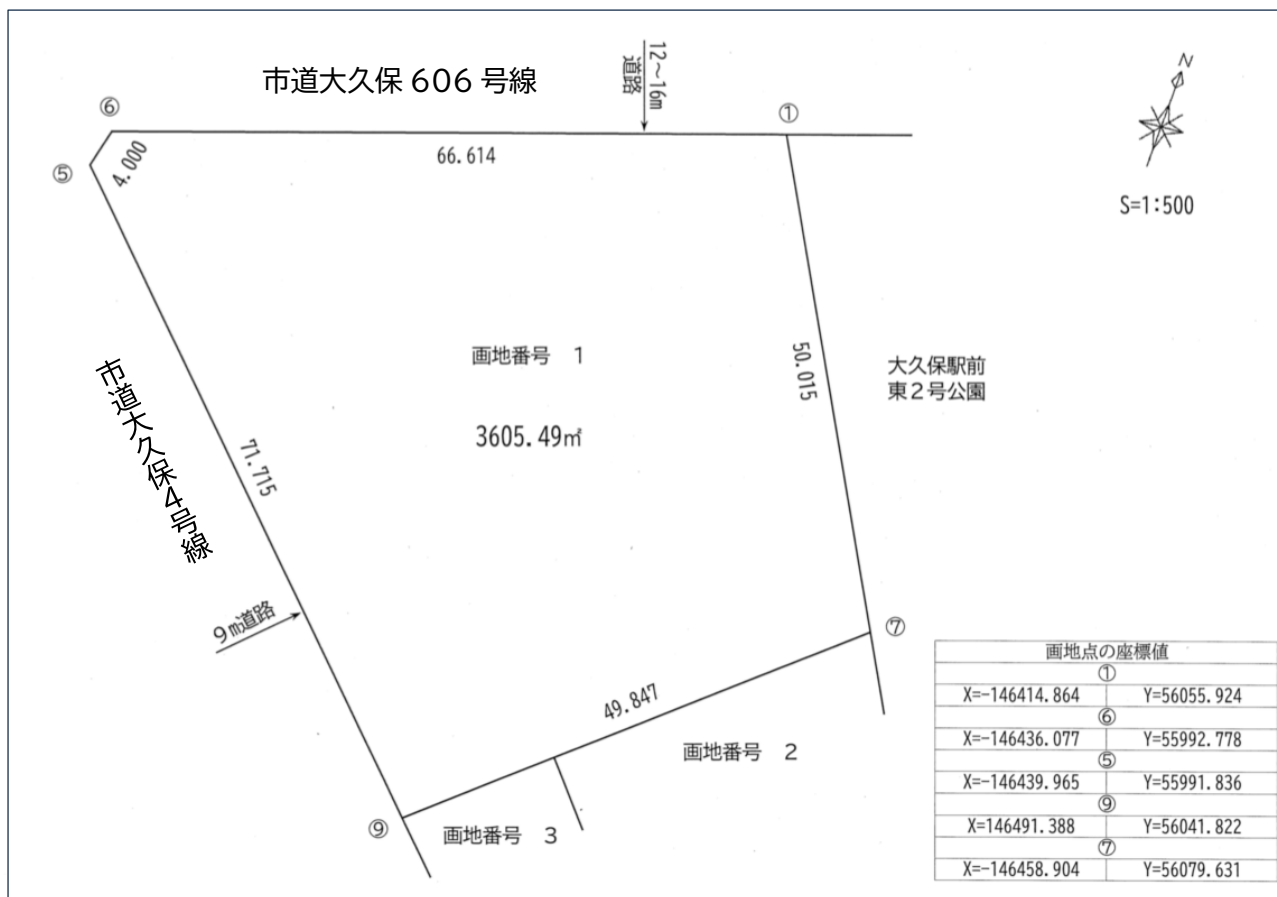
【対象地の概要】

所在地		兵庫県明石市大久保町大窪（大久保駅前土地区画整理事業東工区30街区1画地）
地目（現況）		駐車場敷地
数量（現況）		約3,600㎡
公 法 上 の 規 制	用途地域	①近隣商業地域（市道大久保606号線より30m以内の範囲） ②第1種住居地域（市道大久保606号線より30m超の範囲）
	建ぺい率/容積率	①80%/300% ②60%/200% 基準容積率約255%（図上概測）
	防火・準防火	①準防火地域 ②建築基準法第22条地区
	日影規制	①- ②日影規制（10m以下の範囲4時間、10mを越える範囲2.5時間）
	その他地域指定	①②大久保駅前土地区画整理事業施行区域 ①②都市機能誘導区域（JR大久保駅周辺区域） ②第4種高度地区
その他事項		・土地区画整理事業換地処分前 ・土壤汚染状況調査未実施 ・地下埋設物状況調査実施済

図 1. 位置図



図 2. 対象地の仮換地図



3. サウンディングの実施

様式は以下のとおりです。

- ・ 質問シート（様式第1号）
- ・ エントリーシート（様式第2号）
- ・ 秘密保持誓約書（様式第3号）
- ・ 事前ヒアリングシート（様式第4号）

（1）サウンディングの対象者

【対象者】

対話に参加することができる者は、新大久保市民センターの整備事業の実施主体となる意向を有する法人、または法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ・ 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する者
- ・ 明石市契約規則第3条の規定に該当する者
- ・ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
- ・ 暴力団排除条例（平成22年兵庫県条例第35号）第2条第1項第1号に規定する暴力団、第3号に規定する暴力団員又は暴力団排除条例施行規則（平成23年兵庫県公安委員会規則第2号）第2条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者

（2）対話内容及び前提条件

【対話内容】

- ・ 市場性の有無
- ・ 想定される土地の活用（業種、収益性の高い活用等のアイデアなど）
- ・ 上記に伴う市民センターの配置（合築 or 分棟）と借地権設定範囲
- ・ 民間利用部分の年間地代の目安（円／㎡）
- ・ 公募条件への希望
- ・ 土壌汚染の有無による影響（利活用計画、地代など）
- ・ 対象地における地域貢献の取組
- ・ その他事業化の課題・条件、行政への期待に関すること

【前提条件】

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ます。なお、その他の詳細な条件については、本市検討内容が含まれるため、エントリーシート及び秘密保持誓約書を受領後、関連資料として送付させていただきます。

4. サウンディングの手続

(1) 質問の受付と回答

質問がある場合は、質問シート（様式第1号）に必要事項を記入し、メール件名を「サウンディングに関する質問シート（新大久保市民センター整備）」として E メールにてご提出ください。原則として質問シート以外でのご質問は受け付けません。

(注) 質問が可能な方は、前記 3.(1)に記載のサウンディングの対象者である法人に所属する方のみとします。

① 質問の受付期限

令和7年9月24日（水）

② 質問の送付先

7. 問合せ先のとおり

③ 質問の受付と回答

すべての質問及び回答をまとめたものを、本市のホームページに掲載します。

④ 回答の公表

令和7年9月29日（月）

(2) サウンディングの参加申込・関連資料の提供

サウンディングへの参加を希望する場合は、本市ホームページ掲載のエントリーシート（様式第2号）及び秘密保持誓約書（様式第3号）に必要事項を記入のうえ、問合せ先 E メールアドレス宛に「サウンディング参加申込(新大久保市民センター整備)」のタイトルで送付してください。

① 申込受付期限

令和7年10月2日（木）

② 申込先

7. 問合せ先のとおり

③ 関連資料の提供

関連資料に含まれる本市検討内容は機密情報となるため、エントリーシート及び秘密保持誓約書を受領後、インフォメーションパッケージ(PDF データ)として送付させていただきます。

(3) 事前ヒアリングシートの提出

サウンディング事項についての意見・考え方等の提案を事前ヒアリングシート（様式第4号）に記載し、問合せ先 E メールアドレス宛に「事前ヒアリングシートの提出（新大久保市民センター整備）」のタイトルで送付してください。提出いただいた事前ヒアリングシートをもとにサウンディングを実施します。なお、必要に応じて補足資料（計画概要説明書、配置図等）があれば併せてご提出ください。

① 提出期限

令和7年10月15日（水）

② 申込先

7. 問合せ先のとおり

(4) 対話の実施期間等

①実施期間

令和7年10月20日(月) ～ 24日(金)

②実施方法

対面

③所要時間

1グループ30分～60分程度

④場所

明石市役所 分庁舎5階 会議室

⑤その他

- ・対話はアイデア及びノウハウの保護のため個別に実施します。
- ・申込後に辞退される場合は、7. 問合せ先のEメールアドレスにご連絡ください。

(5) サウンディング結果の公表

- ・本調査結果は、参加事業者のアイデア・ノウハウに配慮し、事前に内容を確認いただいたうえで本市ホームページ上に概要を公表します。
- ・サウンディング結果の詳細(提案内容、事業者名等)は、庁内の検討のみに使用するもので、非公表とします。

5. 留意事項

①参加及び対話内容の取扱い

- ・対話への参加実績は、事業化の公募時に優位性を持つものではありません。
- ・本市は、新大久保市民センターの整備実施に係る意思決定を行うための庁内検討用資料の作成にあたり、対話の録音、議事録等の内容を利用できるものとします。
- ・対話時には、本市と事業者選定支援業務委託契約を締結している、一般財団法人日本不動産研究所が同席します。
- ・外部に対する情報公開のために、上記検討用の資料を使用する場合があります。この際に、参加者や対話の内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを掲載する予定ですが、必要が生じた場合、参加者に対して個別に承諾を求める場合があります。

②現地説明会

- ・現地見学会は行わないものとします。

③提案及び対話に要する費用

- ・提案及び対話に要する費用は、事業者負担とします。
- ・対話参加への対価、結果に対する報酬等の提供はありません。

④追加対話への協力

- ・必要に応じて、追加調査(対話・書面による照会等)をさせていただく場合がありますので、ご協力をお願いします。

⑤提供資料等について

- ・本市から提供された関連資料等は、本サウンディング及びその申込のために利用する以外の利用を認めません。

⑥その他

- ・サウンディングの実施及びその結果等に関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、参加者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。

6. 対話実施スケジュール

9月16日（火）	サウンディング型市場調査の公募開始
9月24日（水）	質問受付期限
9月29日（月）	質問回答の公表日
10月 2日（木）	エントリーシート受付期限
10月15日（水）	事前ヒアリングシート提出期限
10月20日（月）～24日（金）	対話期間
11月中旬頃	サウンディング結果概要の公表
12月上旬以降	必要に応じて追加対話（個別）

7. 問合せ先

明石市政策局プロジェクト推進室
TEL：078-918-5283
Eメール：toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp