

大久保駅周辺市有地の利活用に関する全体構想(素案)に対する意見公募結果

2024年(令和6年)12月16日(月曜日)から2025年(令和7年)1月20日(月曜日)まで意見公募を行い、22人から55件のご意見を頂きました。頂いたご意見の概要と市の考え方は以下のとおりです。

※頂いたご意見は、趣旨を損なわないように要約しています。また、同じ趣旨のご意見は、まとめて記載しています。

3-(1) 利活用の基本方針

No.	意見の概要	意見に対する市の考え方
16	公共施設は、将来的な維持管理コストを考慮してJT跡地に集約し、将来の人口規模を見据えた施設整備をすべきと考えます。	JR山陽本線により南北地域が分断されている現状や集約しすぎず分散しすぎずといったこれまでのワークショップなどでいただいたご意見を踏まえ、駅南北どちらか一方に集約して整備するのではなく、両エリアでバランスの取れた都市機能の強化により、まち全体の利便性や快適性の向上を図ることとしています。
32-1	市民交流機能は主に会議室を指すと思うが他の施設では賄えないため必要なのではないでしょうか。現市民センターの会議室利用状況が低ければ、行政機能のみを駅併設化やイオンテナント化すれば市民センターの建て替え自体不要ではないか。駅に併設すれば利便性もよく賃貸料で運用できればコスト削減につながるのではないのでしょうか。	この基本方針を踏まえ、将来的な維持管理コストを考慮しながら将来を見据えた施設整備について検討してまいります。
38	大久保駅前からイオン明石までは比較的人の往来はあるが、主に週末で平日はそう多くはなく、イオン店舗も空きや縮小する店舗も目に付きます。	駅周辺の平日の回遊性向上も考慮しながら市有地利活用について検討し、まちの利便性や快適性の向上を図ってまいります。

3-(2) 導入機能と利活用の方向性

No.	意見の概要	意見に対する市の考え方
32-3	南北エリアが分断され、交通の便もよくないため、駅南を防災公園化するなら、駅北にも防災公園を設置してバランスをとるか、南北のアクセス性を向上させる必要がある。大久保駅東公園を広げ、保健福祉センター用地とあわせて防災体制を構築し、避難場所として確保します。厳しいようなら公共施設のみを整備し市民図書館を南北で設置し交流の場の確保につなげてもらいたい。	防災機能は、敷地面積に余裕のあるJT跡地に導入したいと考えています。そのため、南北のアクセス性の向上や交通安全対策は、関係部局と連携しながら検討してまいります。また、交流の場の確保は、基本計画の中で具体的に検討してまいります。

34	国道 250 号と国道 2 号を結ぶ南北道路が渋滞し JT 跡地東の狭い道路からの交通量が増えています。移転後の大久保市民センターへのアクセスでも増えることから、踏切もある中で、小、中学生も通行することもあり危険が増すので、歩道の整備や一方通行にするなど対策を検討してほしい。	道路の交通安全対策につきましては、道路部局と連携しながら検討してまいります。
31	老若男女が利用できるウィズ明石のようなインターネット環境が完備されたスペースや会議室がほしい。	施設の規模や構成、機能等につきましては、今後、それぞれの市有地において策定予定の基本計画の中で具体的に示したいと考えています。いただいたご意見も参考にしながら検討を進めます。
37	交流施設は、あかし保健所ができるなど利活用が当初と変化しており、大きな物は需要がなく不要だと思います。既存の施設を繰り返し回して利用すれば足りると思います。	
44	保健福祉センター用地、あるいは大久保市民センター用地と JA あかしとその横の洋館、明治天皇休憩所がある土地を等価交換で取得し、建物を改装して一体利用し、地場の魚・野菜販売、カフェ、食堂、市民センター業務を行い、旧街道の雰囲気のある場にできればいい。 近辺では、昔からの民家がなくなっているので、歴史を感じられる建物も残したい。	大久保市民センターにつきましては、中部地区保健福祉センター用地に移転する方向とし、民間施設の併設等は、基本計画を検討する中で頂いたご意見も含めて検討してまいります。

3-(2) 導入機能と利活用の方向性

① 大久保市民センター敷地

No.	意見の概要	意見に対する市の考え方
4	人口減少により事業所税がなくなり、市民税収入が減少するため、マンション用地として売却し、その売却収入を新市民センターの建築費に充当することで、建設に係る地方債の発行額を抑えることを優先させるべきです。整備したマンション入居者の固定資産税と都市計画税を確保することが賢明。敷地の所有権を市が今後 50 年ほど確保していても、50 年後に売却するという選択肢に意味はない。	大久保市民センター移転後の跡地は、民間への売却、または貸付により財政負担軽減を図りながら「生活利便機能」を導入することとしています。 具体的な利活用の方法につきましては、中部地区保健福祉センター用地の施設整備にあわせて検討してまいります。
28	市民の公共財産なので、敷地売却は明石市民として大変もったいない。最悪、貸付でお願いしたい。残しておけば、市営住宅や公共施設が必要になる時が来ると思います。	

45	敷地のすべてを売却します。 (理由) ① 非常に厳しい財政状況から、売却収入は他の施設の整備費用に充てる。 ② 敷地の貸付では定期借地権付き分譲マンションとして販売することになり、売却が難しい。 ③ 分譲マンションであれば、固定資産税、都市計画税及び個人市民税並びに水道使用量料金の収入を得ることができる。	
18	全体事業費捻出のために土地売却を考えることはある程度やむを得ないと思うが、大久保駅周辺の人口急増による交通集中や、学校環境の逼迫等の改善施策にも合わせて取り組んでほしい。	敷地の利活用にあたりましては、地域住民の方の生活環境への影響も勘案しながら検討してまいります。
33	市民センター移設後、民間活用による商業化は賛成ですが、国道2号の渋滞がただでさえ酷いので、区画整理で渋滞の緩和策を考慮してほしい。	
42	入居者次第で国道2号の交通渋滞が悪化する懸念があるため、民間への売却、貸付には反対。市が建物を管理し、入居者の選定を行う形で民間への貸し出しを希望する。パチンコなどの遊戯施設、貸金業だけは周辺の学校住宅への影響も考慮して絶対反対。	
53	道路を隔てた第2駐車場は、道路で分割して売却した方がいい。特に周りの住民が不安にならないように直接声を聴くのが大切。例えば、ショッピング施設が建つとセール時期など渋滞発生が懸念されます。	
26	民間のこどもや大人向けダンス教室として、3階のホールや2階の会議室をほぼそのまま利用できると思うので借りたい。明石から日本を代表するダンサーをつくるため尽力したい。	
27	民間利用の場合は解体せずに使えますか。	大久保市民センターは老朽化に加え耐震性能も不足していることから、このまま継続使用するためには、耐震改修に加え大規模修繕が必要な状況です。このことから大久保市民センターは中部地区保健福祉センター敷地へ移転整備し、跡地については民間活用を検討する予定です。

3-(2) 導入機能と利活用の方向性

② 中部地区保健福祉センター用地

No.	意見の概要	意見に対する市の考え方
5	賃料は終わりがなく将来の市民に負担させることになるため、公民連携により民間施設を併設するのではなく、公共施設のみを整備することが適切です。 今後、DXの推進による窓口業務の減少や、地域住民の支援業務の増加が考えられることからおおくぼ北総合支援センターの機能を既設から分離して設けます。	中部地区保健福祉センター用地への大久保市民センター移転整備について、公民連携による事業手法や施設規模、構成、機能等は、来年度策定予定の基本計画の中で具体的な検討を行う予定としています。 いただいたご意見も参考にしながら検討を進めていきます。
29	整備主体は市の方がいい。 民間施設併用の場合も、あかし斎場のように市営がいい。	
36	市有地を安易に売却するのは区画整理事業に協力した者として同意できません。民間に売却すると経営状況に左右され、公共施設の利用に支障が出るのではないかと。また、共同住宅が多くあり、今後の人口減少を踏まえると飽和状態にならないか。大久保市民センターなど公共施設の移設が妥当だと思います。	

46	全てを公用公共施設の敷地として活用します。 (理由) ①民間建物との合築では、公用公共施設利用者用の駐車区画の確保が困難になる。 ②民間施設所有者又は民間マンション入居者並びに公用公共施設利用者との間で、様々な困難が生じる可能性が高い。(不特定多数者の利用、共益費用及び修理・改修費用等の負担) (施設) 1 階 ①エントランス・緑地・樹木地 ②利用者用・業務用・有料の駐車区画	
	2 階～5 階 ①大久保市民センター ②おおくぼ総合支援センター ※①と②の業務一体化が進む。 ③集会(交流)室(現大久保市民センター内の集会(交流)施設の面積以上を確保) ④フリー利用フロア(アスピア8階と同じ。) ⑤図書館・学習室(建設費用及び管理運営費用を抑制するためにJ T 跡地には設けずに、ここ1か所とする。)	
	6	集会・交流施設を現在の約2倍の面積にします。
	7	大人数が参加する集会等で駐車区画が足りないという事態をなるべく避けるため、数多く確保します。
	41	付近に民間の高層住宅がいくつもあり、上層階を公費で住宅にするのは反対です。上層は公設の運動施設で、その上は民間への賃貸事務所などがよい。
	14	現在の駐車場が無くなると困る方も多いと思うので対策してほしい。
32-2	現在、民間事業者に駐車場として貸付しているが、駅北の商業化や住宅地が形成されたことで利用する人も増えており、駐車機能が不足する恐れがあるので、現市民センターをそのような用途にするか地下駐車場、もしくは土地の何割かを駐車機能として維持することも必要ではないでしょうか。	

17	官民の事業リスクの分担が曖昧になりやすく、規模も小さいことから大都市圏で行うPFI事業のような採算が見込めないように思う。公共施設はJT跡地に集約し、定期借地等で民に貸し付け、純粋民間事業で公益的な施設や利便施設、居住機能などを候補として事業公募されてはいかがでしょうか。	
----	--	--

3-(2) 導入機能と利活用の方向性

③ JT跡地公共公益施設用地

No.	意見の概要	意見に対する市の考え方
1	大久保を文化交流教育的な街として活性化させるためにも老朽化しているアワーズホールの建替移設を提案します。	事業手法や施設規模や構成、機能等につきましては、今後策定予定の基本計画の中で具体的な検討を行う予定としています。いただいたご意見も参考にしながら検討を進めていきます。
2	老朽化が激しく、地震や津波の心配もあり、交通の便が悪いため、アワーズホールの新築移転が良いと思います。屋上に市民の憩いの場で防災の拠点にもなる公園があるホールを作ってもらいたい。	
9	津波被害が生じた場合の臨時災害対策本部を図書館等に設置することを想定し、防災対策倉庫を設置し、必要な敷材を保管する。	
10	一時避難所の施設として大規模なトイレや給水施設、マンホールトイレを設けます。また、仮設用住宅用地として活用することも想定します。	
13	大部分が公園となることに大変うれしく思います。 防災機能がある多目的な公園の整備を希望します。災害が起こる前提で災害時避難所機能、非常用物資の備蓄庫、太陽光発電設備、給水設備など、災害が起こる前提である程度、必要と思います。	

15	今後増え続ける中高年齢の方のためにも健康・交流エリア（健康器具、ジョギング・ウォーキングコース）あるとよい。 憩いの場（芝生、木陰、屋根付きベンチ）があると全世代がつながる場になると思う。カフェ、マルシェもうれしい。 芝生、緑がある自然でひといきできることが希望。園庭や校庭が狭いため、子供たちがのびのび運動、遊べるエリアも良いと思う。図書館は明石駅まで通っているのがありがたい。 大勢が集まるフェスなどは、車や電車が混み合うので、地域住民には不便をかけると思います。
19	公園整備に賛同。防災拠点を兼ねた魅力ある公園整備をお願いします。 整備にあたっては、他都市で実現していると聞いている利用者、利用団体を育てながらプラン作りし、活用だけでなく日常管理も民間、団体が行うような整備手法にチャレンジしてほしい。
20	全体として町民の声が反映されている。 早急な図書館建設を希望します。 子育て、高齢者世代の多い地域なので、せめて駐車場は1時間程度、無料にするなど利用しやすいように考えてほしい。
22	明石の公園にはない走り回れるドッグランや川遊びできる公園を整備してもらいたい。駐輪場はイオンがあるので最小限に。雨が降ると明石に子供がいくところがないので屋内遊技場を併設してもらいたい。 図書館に見た目は必要なく、中身で勝負してほしい。予約しないと入れないようなものはいりません。
23	グラウンドゴルフ場（集団用）を整備してほしい。専用の場所を整備し、住宅街では騒音を発しない個人練習のみ可というように棲み分けます。
30	公園（広場）でたいへんいい。図書館など施設は特になくてもいい。私物化の宅地開発だけは将来もないことを願っています。

39	公園案については、サスケのようなアスレチックの整備を希望する。2028年のオリンピック競技になり、子供たちに人気も浸透しているため便益はあります。有料施設で元体操選手を雇用すると発展します。
43-2	ホール、勉強室、音楽練習室などの文化交流施設の設置を希望します。
47	アーバン・スポーツ公園及び多目的広場を設置する。室内交流施設は設けない。 (理由) ①市内にはアーバン・スポーツができる施設がない。 ②多くの子ども・若者の利用が期待できる。 ③室内交流施設を大久保駅の南北2か所に設けるのは贅沢である。 ④あかし保健所内施設については、市民の利用を促進すべきである。 (施設) ①スケートボード、3×3バスケットボール及びストリートダンスエリア等 ②サッカー場(災害発生時の避難場所、仮設住宅設置用地) ③屋根付広場④大規模トイレ⑤管理棟・災害資機材備蓄倉庫
52-1	交通公園の具体例として練馬区大泉交通公園を紹介します。自転車の練習、夏の水遊び、ピクニック、モニュメント作品に触れる機会にもなりました。マルシェ開催などもありました。
54	新庁舎整備は重要と思いますが、「市民の豊かなところを育む」施策をあわせて推進することが大切であると考えます。市民会館を建て替え、その拠点となる明石市に相応しい劇場・ホールなどの芸術文化施設の構想をJT跡地で検討着手してもらいたい。タウンミーティングなどでの市民意見も大事ですが、行政として将来を見据え、しっかりとした特定目的を持った施設への投資を望みます。
55	小さくてもいい(5~6畳)ので高齢者の憩いの場・娯楽(囲碁・将棋など)を楽しめる場が欲しい。

8	中部地区保健福祉センターの交流施設を2倍にすると、あかし保健所には、多目的ホールや市民が使える他のホールや会議室があるため、市の厳しい財政状況からそれ以上の面積の交流施設を大久保地区内に確保するには無理があります。そのため、図書館とウィズ明石のフリースペース兼交流スペースと同様な施設を設置し、ホールや会議室は設置しない。乏しい財源の浪費になります。図書館は、あかし図書館等との役割分担を明確にしなければならない。建物は建築面積 1,000 m²、延床面積 2,000 m²あれば十分、構造は、上質なプレハブ 2 階建てとして、可能な限り早期に完成させます。	事業手法や施設規模や構成、機能等につきましては、来年度策定予定の基本計画の中で具体的な検討を行う予定としています。 なお、あかし保健所で公の施設として現在、市民の方が使用できる部屋は1階の多目的ホールのみとなっています。 いただいたご意見も参考にしながら検討を進めていきます。
24	ワークショップと大久保南地区のアンケート調査に防災が入っただけで行政の考えが全く反映されていない。 素案の中に青写真や防災機能を備えた公園としてどのような内容か列記されていない。もし案があれば提示してください。	ワークショップや地域のアンケート調査などでいただいたご意見を踏まえて市の考え方を全体構想としてまとめています。具体的な内容につきましては、今後基本計画などにおいて提示してまいります。
43-1	JT 跡地北側の揉めている路側帯の買い上げは反対です。	北側の帯状の土地につきましては、すでに市が買い取っています。
52-2	暫定活用として、火を扱う機会が少なくなったので防災をキーポイントに特に子どもに火体験をさせるのはどうか。体験することで危機管理能力が育つとの意見もありました。また、一人が異議を唱えたと新しいことは実行に至らない風潮が多々あるので何とかならないでしょうか。ワークショップの各グループにファシリテーターとして市の人がいてくれたのはありがたかった。	暫定活用方法につきましては、来年度具体的な検討を行う予定としています。頂いたご意見も参考にしながら検討していきたいと考えています。 また、ワークショップの進め方につきましては、今後ともご意見をいただきやすくなるよう検討してまいります。

3-(2) 導入機能と利活用の方向性

④ 大久保駅南ロータリー

No.	意見の概要	意見に対する市の考え方
11-1	交通結節点機能の維持を基本とするとの結論はすごく真っ当。印象アップのため、駅のホームからロータリーに続くゆりのき通りが見通せるように視界の障害になっている南側の環境を改善すべきです。	地域の方や駅利用者等のご意見をお聞きしながら、必要に応じてソフト面を中心に駅前広場の快適性の向上や賑わいの創出を検討することとしています。検討を具体化していく際には、いただいたご意見も参考にしながら検討を進めていきます。
48	都市の環境と景観をアップするとともににぎわいを創出します。 (理由) ①緑の空間配置は環境・景観を大切にす る都市のシンボルやステイタス ②ゆりのき通りに緑が少ない。 ③駅前空間が閑散としている。 (施設) ①車道を狭く歩道を拡幅 ②歩道の外側に緑地及び植樹帯を設置 ③キッチンカー・エリアを設ける。 ④駅ホーム上からゆりのき通りが見通せるように、視界を遮っている線路側の看板等を低くする。	

4-(1) 今後の進め方

No.	意見の概要	意見に対する市の考え方
40	地域住民が継続的に、各施設の運営や管理に参画できる仕組みを望む。定期的なワークショップ開催のほか、有識者や近隣住民による運営委員会を組織し、施設運営者とともに活用計画やルール作りなどを行うイメージ。そのためのオープンな意見相談受付窓口やコーディネーター職員が必要になる可能性があります。一緒に考えることでより地域のニーズにあったものに育てていけるのではないかと。住民の想いが実現できる場所になるといい。コミュニティガーデン・ファーム、マルシェ、文化イベント、スポーツ大会、サークル活動、交流サロン、作品展示、ボランティア美化・安全活動など。様々な人の何かのきっかけになるような環境を作っていけるとよい。大久保駅周辺の市有地利活用が「いつまでもすべての人にやさしいまちをみんなで」の実現に向けた大きな一歩になり、新しい公共のモデルケースになることを願います。	市有地の利活用にあたりましては、皆さんと一緒に取り組んで行きたいと考えています。 いただいたご意見も参考にしながら検討を進めていきます。

50	構想には基本設計図も概算工事費も記載されていない。これらの情報を提供した上で、基本計画の策定段階に市民が参画することができる機会を設けるべきです。	大久保駅周辺市有地の利活用にあたり、基本計画の策定においても市民参画いただく機会を確保してまいります。また、今後、計画の進捗に応じて、図面や事業費もお示ししながら取組を進めてまいります。
3	新庁舎整備や新ごみ処理施設の整備など他事業の実施により、構想実現に必要な財源の確保が非常に厳しいという状況を踏まえ、現実的な検討が必要です。	本市の財政状況も踏まえながら検討を進めます。
49	大久保駅周辺にはすでに多くの公用公共施設が設けられており、明石保健所内にも貸室が可能な会議室がいくつかあります。サンライフ明石しかない西明石駅周辺と比較すれば、非常に恵まれており、本当に室内交流施設を駅南北に設置する必要があるのか。不足しているのは図書館だけである。用地があるだけの理由で公共施設を整備できる財政状況ではない。必要な目的は老朽化した大久保市民センターの移転と図書館の新設だけで、駅周辺の活性化という目的が加わります。 基本計画には、施設整備の目的、機能（役割）、財政状況を明記しなければなりません。	基本計画につきましては、いただいたご意見も参考に記載内容を検討してまいります。なお、あかし保健所で公の施設として市民の方が使用できる部屋は現在、多目的ホールのみとなっています。
51	基本計画の目的は、次のとおりに集約できます。 1 老朽化した大久保市民センターを建替える。 2 建替え後の大久保市民センターを大久保駅北地区の活性化促進を担う施設とする。 3 大久保駅周辺に図書館を新設する。 4 大久保駅周辺ににぎわい創出などの場や防災公園として活用できる規模の大きな公園を設置する。 5 大久保駅南ロータリー付近のにぎわいを創出する。 6 各施設の整備に必要な財源を市有地の売却収入によって確保する。	

4-(2) スケジュール

No.	意見の概要	意見に対する市の考え方
25	図書館の早期整備を希望する。計画的に生活を大久保に移したいが、図書館が確保されていないことで他と2拠点生活を続けています。計画を早く明確化し、可能ならば前倒してもらいたい。	来年度、まずは中部地区保健福祉センター用地への大久保市民センターの移転整備に向けた取組を進めます。J T跡地公共公益施設用地の利活用につきましては、暫定利用しながらスケジュールも含め利活用について検討していきたいと考えています。
12	巨額の財源が必要となる事業が目白押しのため、遅くなればなるほど優先順位が後退するので、全体構想の実現のスピードを速める必要があります。	

その他

No.	意見の概要	意見に対する市の考え方
11-2	大久保駅ホームについては、特に朝のラッシュ時に危険な状態であると聞いています。J Rと市で協働して広げる以外に方法はない。	駅ホームの安全対策につきましては、駅の状況などを踏まえ、J Rへの働きかけを引き続き行ってまいります。
21	地域の宝であり、野鳥やカメ、魚など、自然の宝庫になっている谷八木川沿いに遊歩道を整備してほしい。江戸時代に谷八木川の橋を象が渡ったといった記念碑を建てたら名所になると思います。	いただいたご意見も参考に、大久保地域の魅力向上に取り組んでまいります。
35	子育て世帯の増加によるベビーカー利用や高齢者のシルバーカー、学生の自転車での南北横断のため、エレベーター待ちが発生しています。駅周辺のエレベーター、エスカレーターの整備や大型化、追加設置を検討してほしい。	南北のアクセス性の向上や交通安全対策につきましては、関係部局と連携しながら検討してまいります。