

新大久保市民センターの整備に向けた取組について

新大久保市民センターの整備につきましては、施設の具体的な内容や民間施設の併設による公民連携手法の活用などの検討を進めているところです。

この度、整備に関する基本計画（素案）としてとりまとめましたので、その概要と基本計画策定までの取組予定について報告します。

1 基本計画（素案）について

地域の現状や課題、これまで実施してきたワークショップやアンケートなどでの意見、民間事業者へのサウンディング調査などを踏まえ、計画の素案を作成しました。（別紙 新大久保市民センターの整備に関する基本計画（素案）参照）

(1) 基本計画（素案）の概要

① コンセプトと整備方針

ア 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」

イ 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など、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。
- ・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。

② 施設規模や主な導入機能等

ア 施設規模

公共施設の配置適正化の観点から、現在の施設規模（1,920 m²）を縮減し、延床面積で1,800 m²程度とします。

イ 主な導入機能

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など、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。

ウ 導入機能毎の規模と構成

機能毎の規模と構成

機能	規模	構成
窓口機能	500 m ² 程度	事務所、ロビー、更衣室、会議室等
交流機能	600 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、ギャラリーなど ※多目的ホールは、現在の大会議室程度(330 m ²)の規模とします。
福祉機能	100 m ² 程度	事務所、更衣室、会議室等
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	共用部、機械室等
合計	1,800 m ² 程度	

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

③ 想定事業費と財源

ア 整備費

整備費は、現時点で約18億円（税込み）を見込みます。

イ 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などにより財源を確保し、事業費の低減を図ります。

④ 公民連携手法の活用

ア 活用方針

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も図りつつ、本市のまちづくりの方向性に合致する民間施設を併設することとします。

また、大久保駅東公園との連携についての提案を求めるなど、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。

イ 民間事業者の意向把握

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。

日時：2025年10月22日（水）、10月23日（木）

参加者：6事業者

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、分棟が考えらえる。借地期間は、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。

ウ 想定する民間施設

検討の結果、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、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入居者による市民税や、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。

そのため、導入する主たる民間施設を共同住宅と想定し、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。

	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
税収	多	並	少
評価	○	△	△

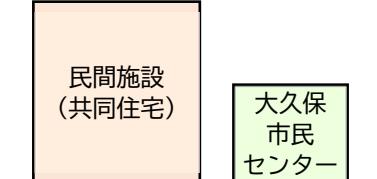
エ 事業スキーム

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、民間事業者に貸付）	
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

オ 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、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など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。

力 整備手法

DB（設計・施工を一括で発注）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。

キ 民間事業者の主な選定方針

- ・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

ク 管理運営手法

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など、より効果的で効率的な手法を検討します。

⑤ 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

2 基本計画策定までのスケジュール

引き続き議会や市民意見をお聞きしながら、年度内の基本計画の策定・公表に向け、取組を進めます。

基本計画策定までのスケジュール

2025年12月	基本計画(素案)を議会で報告
2026年 1月・2月	基本計画(素案)について市民参画手続実施 ・意見公募手続き（パブリックコメント） 日時：1月5日（月）～2月5日（木） ・ワークショップ手続き 日時：2月1日（日）10時～12時 場所：大久保市民センター 定員：50名程度 基本計画(案)を作成
2026年3月	基本計画(案)を議会で報告 基本計画策定・公表