

新大久保市民センターの整備に 関する基本計画（素案）について

日時：2026年2月1日（日）10時～

場所：大久保市民センター

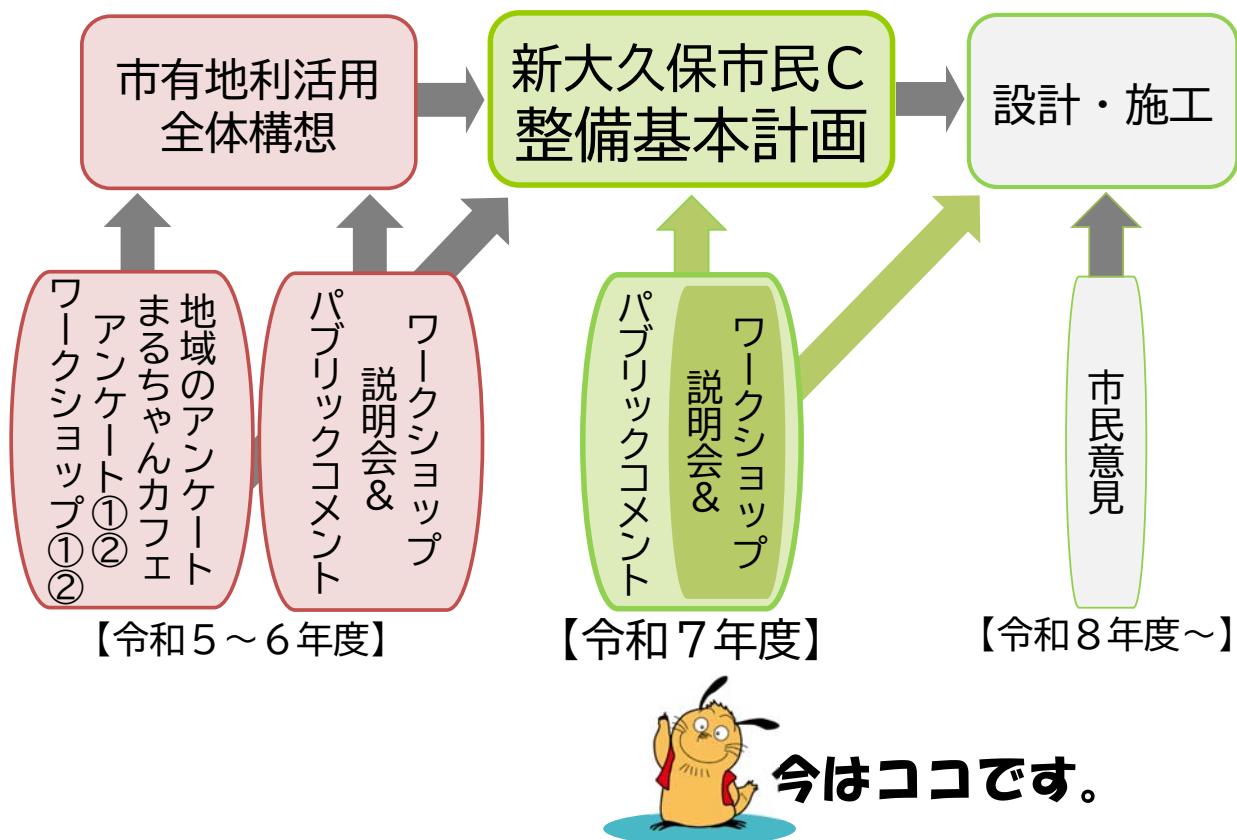


説明の流れ

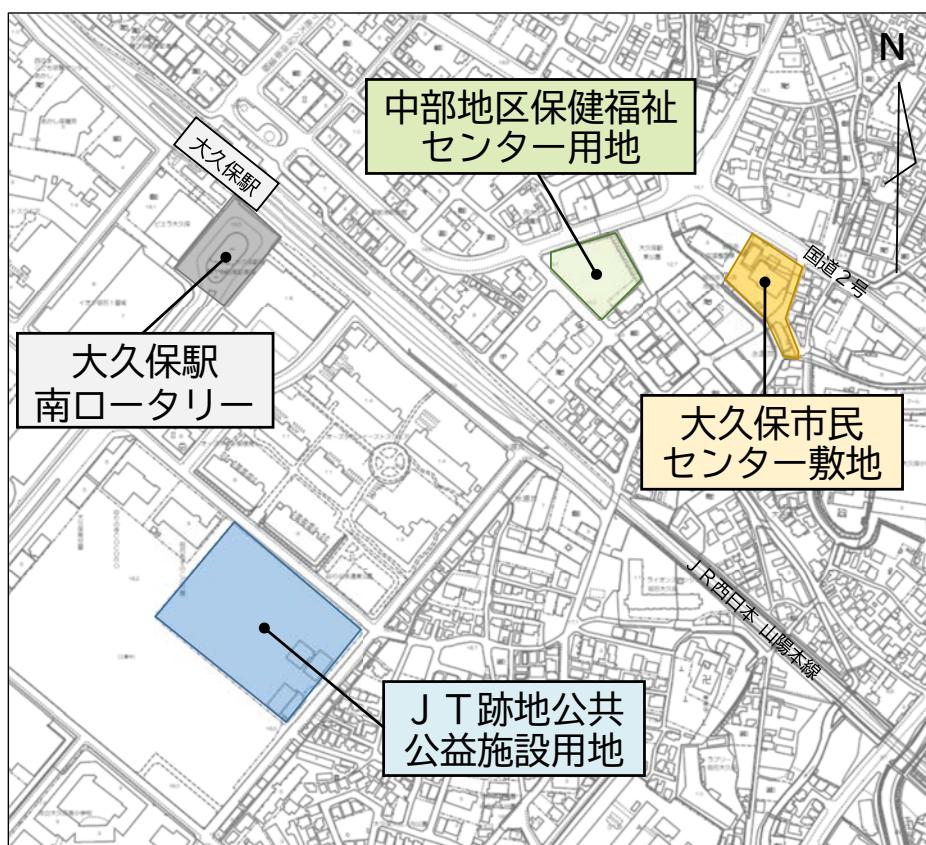
1

- ・・・振り返り・・・
- 1 新大久保市民センターの整備に向けた流れ
- 2 これまでの経緯
- 3 想定スケジュール
- ・・・整備基本計画（素案）の説明・・・
- 4 移転先の概要
- 5 整備に向けた現状と課題
- 6 想定事業費と財源
- 7 公民連携手法の活用
- 8 コンセプトと整備方針
- 9 施設規模や主な導入機能など

1 新大久保市民センターの整備に向けた流れ 2



2 これまでの経緯 ① 大久保駅周辺市有地の利活用 3



名称	日時	内容
第1回ワークショップ	2023年8月20日	これからの大久保エリアや大久保駅周辺のまちづくりとそのために駅前に必要な機能
第1回アンケート	2023年9月15日～9月28日	
第2回ワークショップ	2023年11月4日	大久保駅周辺市有地の利活用方法
第2回アンケート	2023年12月1日～12月21日	
タウンミーティング 「まるちゃんカフェ」	2024年5月25日	こちらからの大久保エリアにとって重要なこと
大久保南まち協アクト	2023年9月25日～10月15日	JT跡地にあったらいいと思う機能や役割

【市民ニーズまとめ】

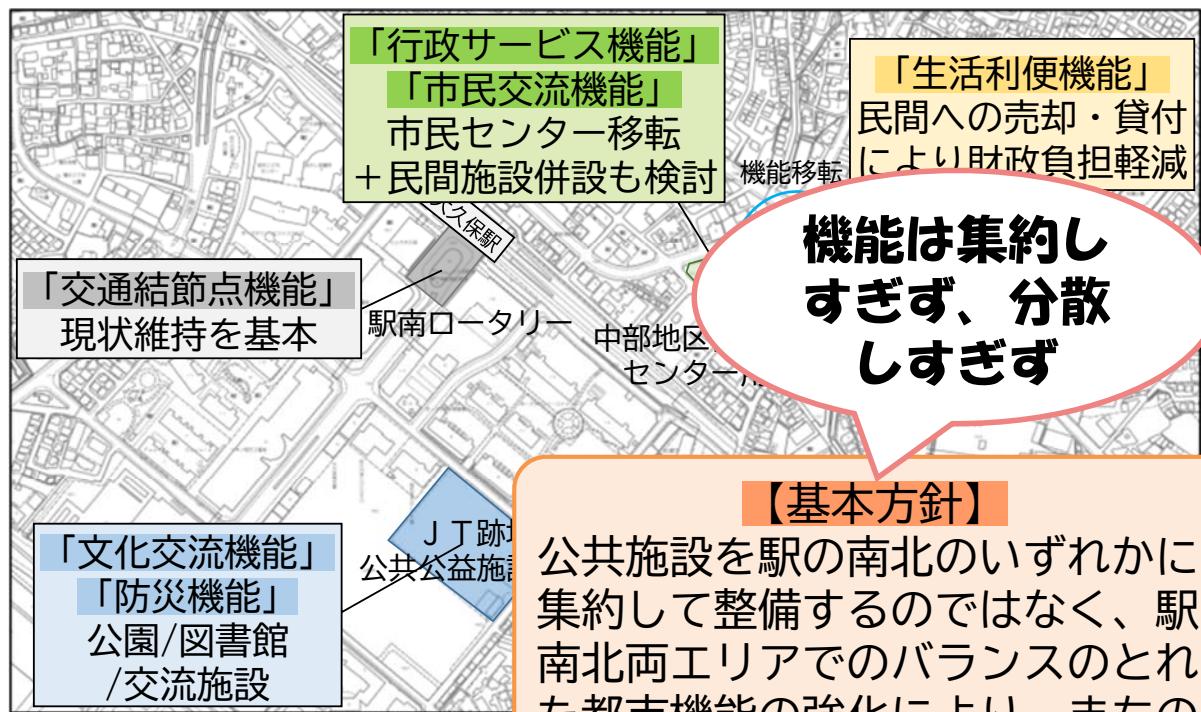
大久保駅周辺のまちのあり方

「多様な世代がエリアを超えて交流し、みんなが暮らしやすく、活躍できるまち」

各市有地の利活用

- ・機能は集約しすぎず、分散しすぎず
- ・図書館や交流施設など多目的な施設の整備
- ・多目的な公園・広場の整備
- ・JT跡地を有効活用しよう。
- ・駅北側の機能を集約し、中部地区保健福祉センター用地 または 大久保市民センター敷地のどちらかを活用
- ・大久保市民センター敷地は民間活用
- ・駅南ロータリーはそのままで

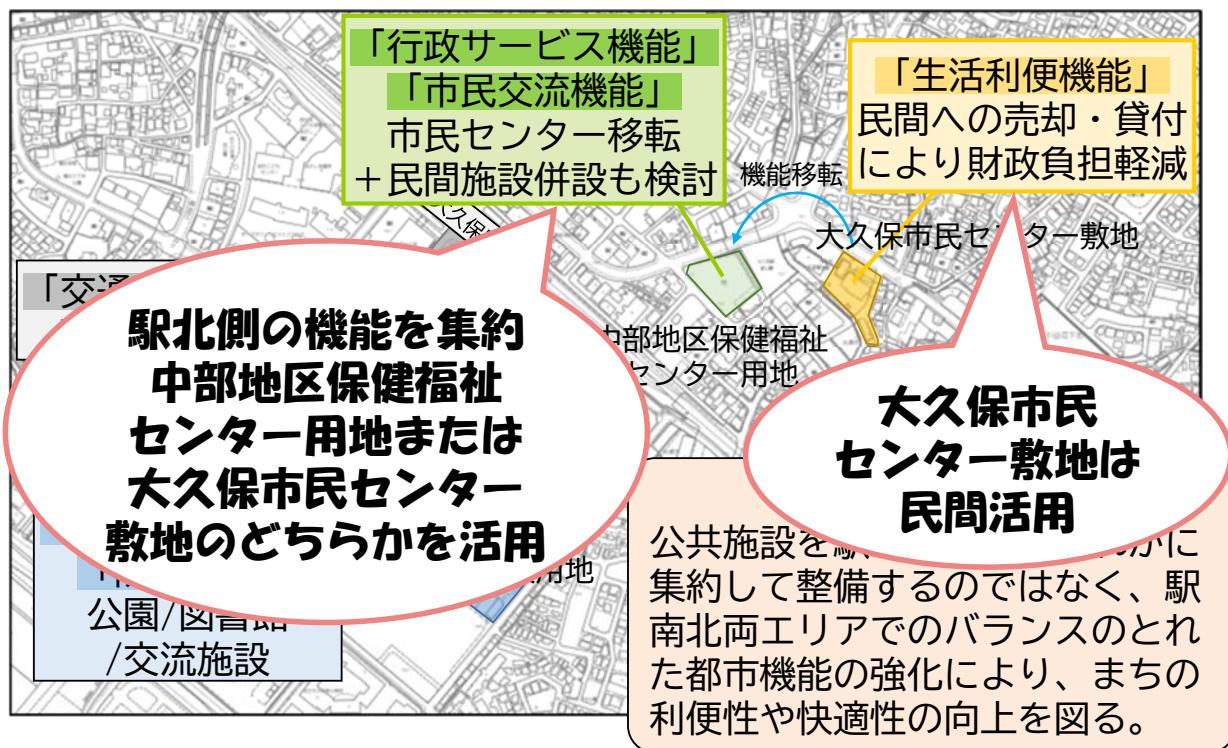
市有地利活用の基本方針



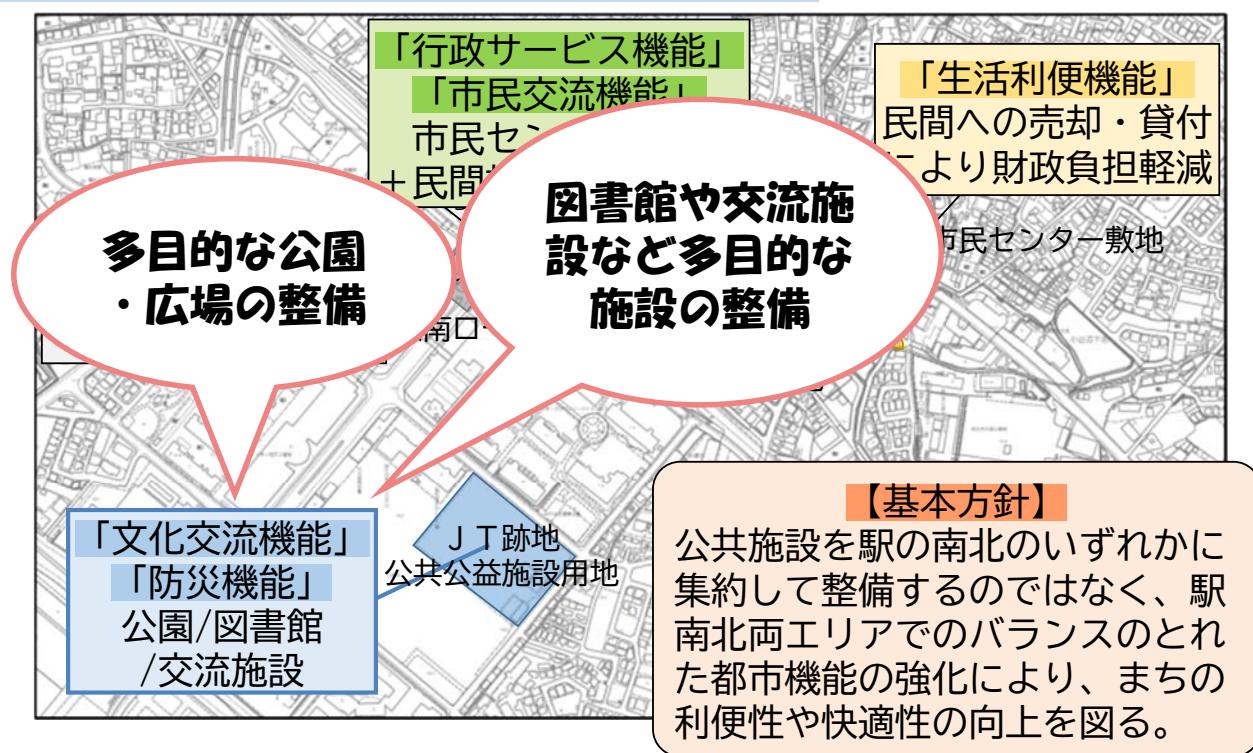
【基本方針】

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、まちの利便性や快適性の向上を図る。

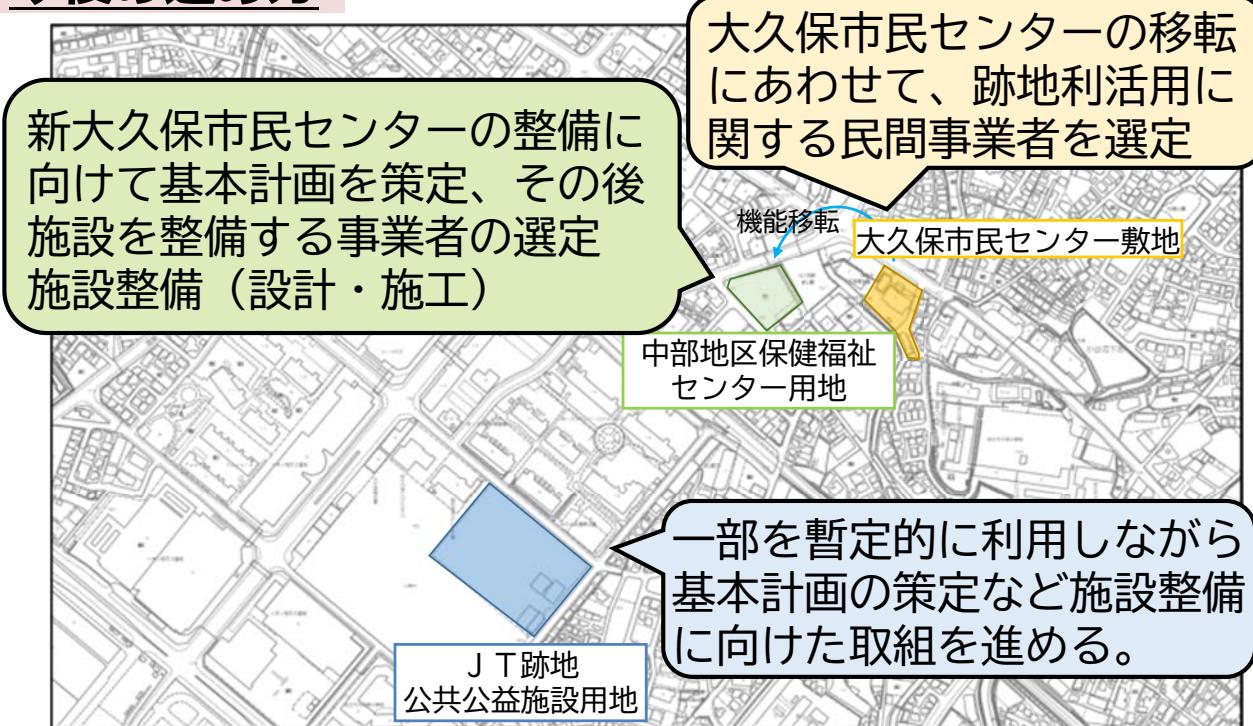
導入機能（中部地区保健福祉C用地 大久保市民C敷地）



導入機能（JT跡地公共公益施設用地）



今後の進め方



3 想定スケジュール※全体構想から加筆修正

	2024	2025	2026	2027～	
中部地区	全体構想策定	基本計画	事業者選定	設計	施工
大久保市民センター					2030年度供用開始
JT跡地					解体撤去 → 引き渡し
駅南ロータリー		暫定利用検討	発注	暫定利用	整備の方向性や課題を抽出 → 基本計画設計・施工 → 供用開始
※現状のロータリーとしての機能を維持します。					

ここからは、 新しい大久保市民センターの整備に關する基本計画（素案）について 説明します。

4 移転先の概要



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3,600m 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／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

(1) 現大久保市民センターの現状と課題

① 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C造4階建 建築年 1982年 建築面積 約580m ² 延床面積 約1,920m ²
施設構成	1階：行政窓口、2階：会議室3室、和室、3階：大会議室、地下階：車庫、倉庫等、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

② 業務内容等

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

(1) 現大久保市民センターの現状と課題

③ 駐車場利用状況

調査日時	最大駐車台数	天候
2025年3月3日(月) 8:30～17:40	13時20分 19台/23台	雨
2025年3月6日(木) 8:30～20:22	13時12分 13時15分 19時11分 15台/23台	曇りのち晴れ

④ 主な課題

- 建設当時に比べて、業務内容が複雑化・多様化しており、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る。
- システム機器の増加に伴い事務室内も狭隘化しており、職員の動線が悪く事務効率も低下している。
- 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おり、会議室等の稼働率が低下
- 会議室を利用する際にできること（飲食、平日駐車場の利用、会議室での音楽活動や運動）がある。
- 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ている。

(2) 市民ニーズの把握 ※新しい大久保市民センター全体構想の説明会&市有地の使い方をみんなで考えるワークショップ

中部地区保健福祉センター用地の
使い方やアイデアについての主な意見

開催日時：2025年1月18日14時～16時
場所：あかし保健所 多目的ホール
参加者：48名

○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

5 整備に向けた現状と課題

(3) 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、施設整備にあたり、市の財政負担をできる限り低減する方策を検討します。

- ・公民連携手法の活用
- ・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

(1) 整備費

新しい大久保市民センターの整備費は、現時点で約18億円（税込み）を見込みます。

(2) 財源

公民連携手法、国庫補助、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

(1) 民間事業者の意向把握

公募型サウンディング調査

目的：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る。

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）

- ・併設する民間施設は、共同住宅、高齢者住宅、店舗の可能性がある。

(2) 想定する民間施設

	共同住宅	高齢者住宅	店舗
敷地規模	大	並	大～小
土地貸付料総額	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	○	△	△

- ・共同住宅は他の施設よりも土地の貸付料の総額が高く、前払による地代の支払いができる、施設整備費に充当可能
 - ・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
 - ・将来的な定住人口の維持にも寄与
- ➡導入する主たる民間施設を共同住宅と想定します。

(3) 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用地を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	民間事業者所有

(4) 施設配置計画

- ・住居系の民間施設との分棟と合築（メリット・デメリット）
- ・民間事業者のアイデアを活用→公募の際に提案を受ける。

	分棟	合築
配置イメージ	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> 民間施設 (共同住宅) </div> <div style="text-align: center;"> 大久保 市民C </div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> 民間施設 (共同住宅) </div> <div style="text-align: center;"> 大久保市民C </div> </div>

(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」

(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。

(1) 新しい大久保市民センターの施設規模

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

(2) 導入する主な機能

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。

(3) 導入機能毎の規模と構成

導入機能	規模	構成
窓口機能	500m ² 程度	事務所、ロビー、更衣室、会議室等
交流機能	600m 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 (330m ²) の規模
福祉機能	100m ² 程度	事務所、更衣室、会議室等
倉庫等	100m 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
その他	500m ² 程度	共用部、機械室等
来庁者用	公用	
駐車台数	23台	4台
駐輪台数	50台程度	5台

【参考】大久保駅周辺の主な交流機能

現在の主な交流施設	構成
あかし保健所	多目的ホール (792m ²)
大久保市民センター	大会議室 (330m ²)、第1会議室 (61m ²)、第2会議室 (65m ²)、第3会議室 (65m ²)、和室 (58m ²)
子育て支援センターおおくぼ	プレイルーム (73m ²)、こども図書室 (88m ²)
ふれあいの里大久保	大広間 (40m ²)、集会室1 (49m ²)、集会室2 (47m ²)、会議室 (21m ²)、多目的室 (181m ²)
大久保コミセン	体育館、スポーツ室 (119m ²)、会議室1 (119m ²)、会議室2 (25m ²)、会議室3 (42m ²)、和室 (31m ²)、調理室 (38m ²)
大久保小学校コミセン	体育館 (1,220m ²)、大会議室 (102m ²)、小会議室 (21m ²)
大久保南小学校コミセン	体育館 (1,037m ²)、会議室 (81m ²)
西大窪厚生館	大会議室、小会議室、和室、調理室※面積不明

+

新たな交流施設	構成
新大久保市民センター	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 (330m ²) を想定
J T 跡地公共公益施設	暫定利用を予定

本日、皆さまからいただきたい意見

1 基本計画（素案）に関する感想・質問

2 基本計画（素案）を踏まえて、

①あなたやあなたのこども・家族、身近な人が
行きたくなる・過ごしたくなる新市民センター
ってどんな拠点？

②①を実現するためにこんな場所だったらいいな

→今後の取組に反映していきます。

ご清聴ありがとうございました。