

大久保駅周辺市有地の利活用に関する全体構想（素案）

2024年（令和6年）12月
明石市

目次

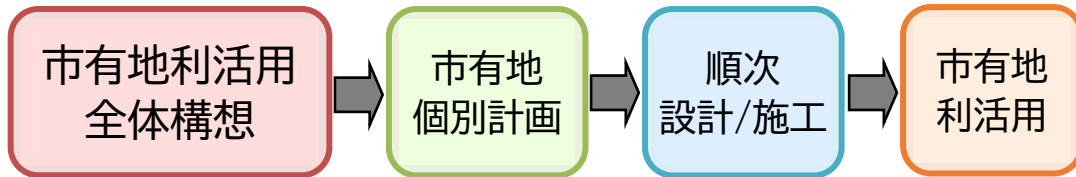
1	はじめに	1
	(1) 目的	1
	(2) 対象地	1
2	現状と課題	2
	(1) 大久保駅周辺の現状と課題	2
	(2) 市有地の現状と課題	6
	(3) 上位関連計画	10
	(4) 市民ニーズの把握	12
3	市有地利活用の方向性	18
	(1) 利活用の基本方針	18
	(2) 導入機能と利活用の方向性	18
4	今後の進め方・スケジュール	21
	(1) 今後の進め方	21
	(2) 市有地利活用に向けたスケジュール	21

1 はじめに

(1) 目的

本市では、「SDGs 未来安心都市・明石」の実現に向けて、大久保地域の更なる魅力向上を図るため、J T 跡地公共公益施設用地など大久保駅周辺に市が所有する複数の土地（市有地）の利活用に取り組んでいます。

市有地の利活用にあたり、まずは、利活用の基本方針やそれぞれの土地に導入する機能など、土地利用の方向性を定めるため、本構想を策定します。

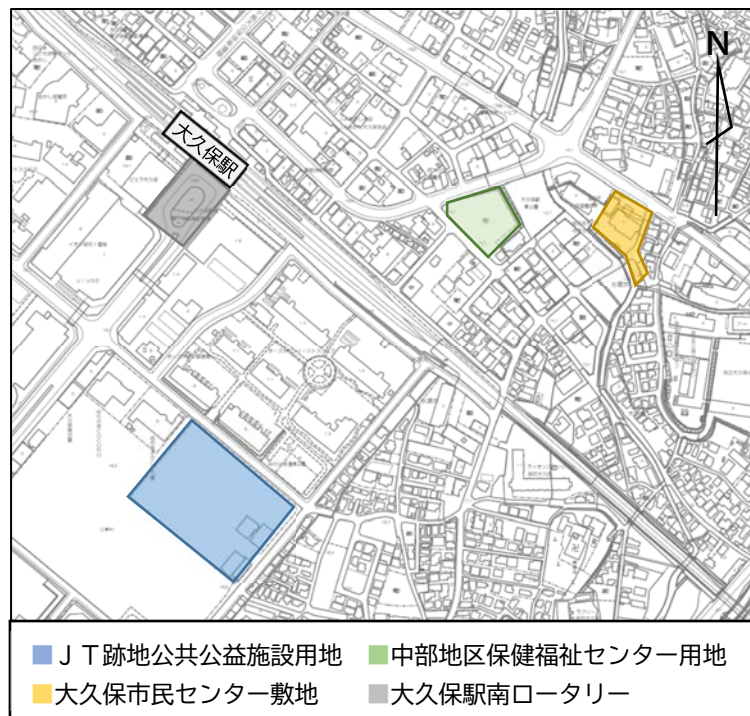


市有地利活用の流れ

(2) 対象地

本構想の対象とする大久保駅周辺市有地は以下のとおりです。

- ・ J T 跡地公共公益施設用地
- ・ 中部地区保健福祉センター用地
- ・ 大久保市民センター敷地
- ・ 大久保駅南ロータリー



位置図

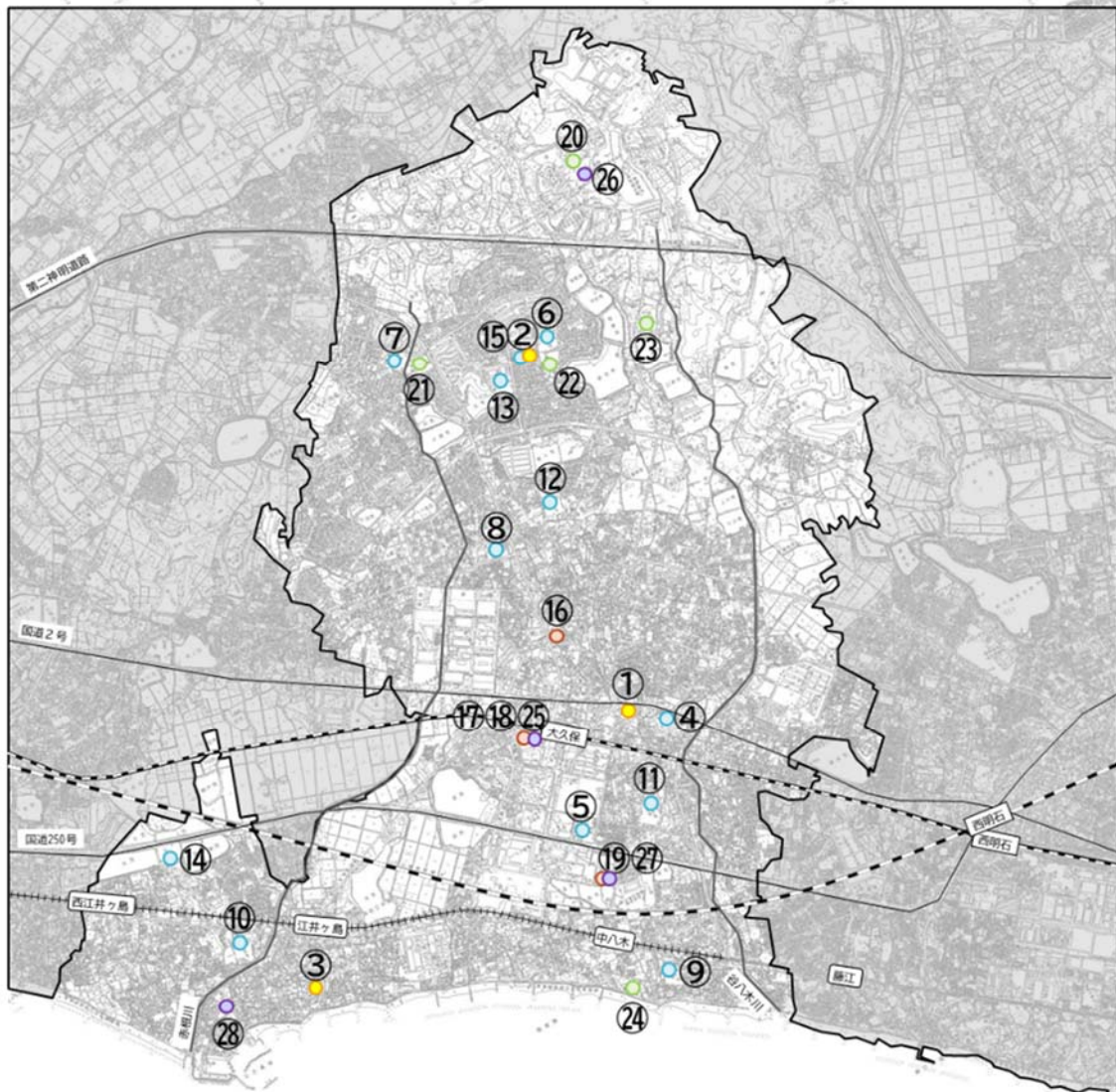
2 現状と課題

(1) 大久保駅周辺の現状と課題

① 駅周辺のまちづくりの主な歴史

1977年	大久保駅前土地区画整理事業の着工
1982年	「大久保市民センター」新築移転
1994年	大久保駅南地区土地区画整理事業の着工
1996年	同区画整理事業・大久保駅橋上化事業の竣工、「大久保浄化センター」の運転開始
1997年	「マイカル明石」オープン
1998年	「産業交流センター」開館
1999年	「高齢者ふれあいの里大久保」開館
2000年	明石市土地開発公社が中部地区保健福祉センター関連用地を取得
2008年	「明石医療センター」新築移転
2011年	大久保駅前土地区画整理事業（1・2工区）完了、町名変更
2014年	中部地区保健福祉センター用地の暫定利用開始
2015年	日本たばこ産業(株)（JT）特機事業部工場廃止
2017年	市がJT跡地(5.6ha)を取得
2018年	中核市移行に伴い、「産業交流センター」を「保健所」に改修
	「おおくぼ総合支援センター」開所
	市がJT跡地の一部(3.6ha)を売却
2019年	「明石こどもセンター」業務開始
	同センター内に「子育て支援センターおおくぼ」リニューアルオープン
2023年	「ふれあいの里おおくぼ」リニューアルオープン

② 大久保地域の主な公共施設



<p>(行政窓口)</p> <p>①大久保市民センター ②高丘サービスコーナー ③江井島サービスコーナー</p>
<p>(小中学校、コミセン等)</p> <p>④大久保小学校・コミセン ⑤大久保南小学校・コミセン ⑥高丘東小学校・コミセン ⑦高丘西小学校・コミセン ⑧山手小学校・コミセン ⑨谷八木小学校・コミセン ⑩江井島小学校・コミセン ⑪大久保中学校・コミセン ⑫大久保北中学校・コミセン ⑬高丘中学校・コミセン ⑭江井島中学校・コミセン ⑮高丘中央集会所</p>
<p>(福祉・子育て施設)</p> <p>⑯ふれあいの里大久保 ⑰明石こどもセンター ⑱子育て支援センターおおくぼ ⑲おおくぼ総合支援センター</p>
<p>(公園※近隣公園以上)</p> <p>⑳石ヶ谷公園、㉑高丘西公園、㉒高丘東公園、㉓明石北わんぱく広場 ㉔八木遺跡公園</p>
<p>(その他)</p> <p>㉕あかし保健所 ㉖明石中央体育会館 ㉗夜間休日応急診療所 ㉘少年自然の家</p>

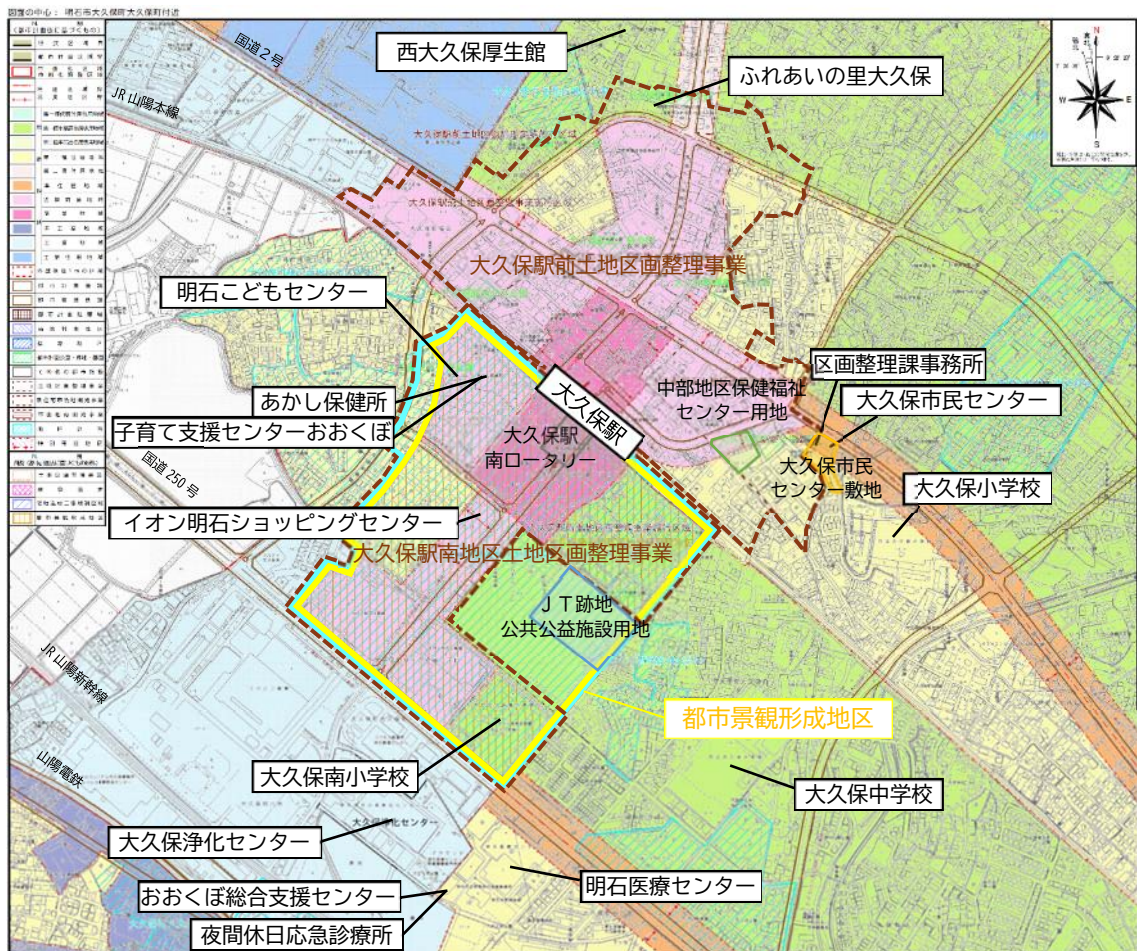
③ 駅周辺の土地利用の状況及び周辺環境

大久保駅を中心に、JR山陽本線の南北にそれぞれ市街地が広がっています。

駅北側では土地区画整理事業などにより商業地や住宅地が形成され、西側の国道2号沿いでは工場地などの土地利用がなされています。駅南側では、土地区画整理事業などにより商業拠点や集合住宅などの住宅地が形成され、都市景観形成地区が市内で唯一指定されています。

周辺には国道2号・国道250号などの幹線道路が整備され、JR山陽本線の大久保駅（利用者：約35,700人/日（2022年度））は三ノ宮駅まで最短29分、大阪駅まで最短44分と交通利便性が高いエリアです。

また、大久保駅前からイオン明石までは、人の往来が多く、回遊性が高いエリアです。引き続き回遊性向上への取組が期待されています。



大久保駅周辺の用途地域など

④ 公共施設の状況等

③で大久保地域全体の公共施設の整備状況を示しましたが、大久保駅周辺には、大久保市民センターやあかし保健所、子育て支援センターなどの公共施設が設置されています。

地域住民の方が利用できる会議室等の交流施設については、産業交流センターを保健所に改修したことに伴い減少しましたが、ふれあいの里大久保を高齢者以外の利用も可能とすることで改善が図られています。現在利用可能な主な会議室等は以下のとおりです。

主な会議室等の状況

- ・あかし保健所 : 多目的ホール (792 m²)
- ・大久保市民センター: 大会議室 (330 m²)、第1会議室 (61 m²)
第2会議室 (65 m²)、第3会議室 (65 m²)、和室 (58 m²)
- ・子育て支援センターおおくぼ: プレイルーム (73 m²)、こども図書室 (88 m²)
- ・ふれあいの里大久保: 大広間 (40 m²)、集会室1 (49 m²)、集会室2 (47 m²)
会議室 (21 m²)、多目的室 (181 m²)

公園の分布数は一定数あるものの0.5ha以下の小規模な公園であり、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が不足しています。

	大久保駅周辺		明石駅周辺		西明石駅周辺		魚住駅周辺	
駅800m圏 人口(人)	16,802		16,196		23,522		16,169	
駅800m圏の 公園	公園名	面積 (ha)	公園名	面積 (ha)	公園名	面積 (ha)	公園名	面積 (ha)
	ゆりのき通南公園	0.35	明石公園	54.80	上ヶ池公園	2.59	(仮称) 17号池公園	5.40
	ゆりのき通東公園	0.30	明石川左岸遊歩道	2.34	西明石緑道	0.82	中尾親水公園	1.90
	大久保町三軒茶屋公園	0.24	明石川右岸遊歩道	1.95	甲池公園	0.50	錦が丘中央公園	1.40
	大久保駅東公園	0.24	中崎遊園地	1.80	宮西公園	0.49	鴨谷池東公園	0.32
	大久保駅北公園	0.23	人丸山公園	1.30	弁財天中公園	0.37	住吉2丁目東公園	0.20
	松陰公園	0.21	栄町公園	0.28	雲楽池法面緑地	0.35	錦が丘西公園	0.20
	大窪中公園	0.21	忠度公園	0.18	神田公園	0.30	錦が丘北公園	0.20
	ゆりのき通西公園	0.20	中崎遊歩道	0.16	小久保西公園	0.17	鴨谷池西公園	0.20
	福田2丁目公園	0.16	材木町公園	0.12	西明石北町公園	0.16	西岡ザザンカ公園	0.16
	大窪丁田公園	0.15	山下町緑地	0.12	東藤江サクラ公園	0.13	住吉2丁目中公園	0.13
	福田1丁目公園	0.10	上の丸ヒマラヤ公園	0.03	藤江トベラ公園	0.10	住吉1丁目東公園	0.12
	西大窪公園	0.08	上の丸弥生公園	0.03	西明石西町公園	0.10	西岡ケヤキ公園	0.11
	福田3丁目公園	0.07	中崎ヤマモモ公園	0.02	別所町公園	0.08	住吉1丁目中公園	0.11
	大久保町大池ノ内公園	0.07	中崎みなと公園	0.02	西明石こだま公園	0.07	住吉2丁目西公園	0.09
	大窪カイツカ公園	0.05	大明石町カイツカ公園	0.02	藤江中谷山公園	0.06	美里南公園	0.08
	のじぎく台公園	0.03	桜町こども広場	0.02	東藤江緑道	0.06	住吉1丁目西公園	0.07
	大久保町定メ公園	0.02	鶯谷緑地	0.01	西明石こだま西公園	0.05	大溝ノ上公園	0.07
	福田東公園	0.02			藤江出ノ上北公園	0.04	八幡公園	0.06
	福田中島公園	0.02			西明石西町2丁目公園	0.03	鴨谷掘割緑地	0.03
	松陰ほりまち公園	0.02			西明石南町3丁目公園	0.02	新幹線西岡公園	0.03
	大窪釜池公園	0.02			藤江中谷南公園	0.02	清水鈴谷公園	0.02
	大窪高瀬東公園	0.01			西明石5丁目緑地	0.01	西岡中島公園	0.02
	大窪高瀬公園	0.01					錦が丘緑地	0.02
							住吉3丁目公園	0.02
							中尾サクラ公園	0.01
						清水鈴谷東公園	0.01	
						錦が丘ザザンカ公園	0.01	
合計面積(ha)	2.81		63.20		6.52		10.99	

駅周辺の公園の分布数

(2) 市有地の現状と課題

市有地の現状については以下のとおりです。

駅から徒歩圏内にあり交通利便性が高く、面積的にもまとまった規模を有するこれらの市有地が未利用や暫定利用の状態となっていることから、大久保市民センターの施設の老朽化の対応も含め、これらの市有地を有効活用することにより、利便性や快適性を高め、地域の魅力を向上していく必要があります。

① J T跡地公共公益施設用地

所在地	大久保町ゆりのき通2丁目50-1
敷地面積	約15,000㎡ (=1.5ha)
取得経緯	2017年に日本たばこ産業(株)から市が取得した工場跡地5.6haの一部、5.6haのうち、3.6haは民間売却し、0.5haは認定こども園に貸し付け(2048年度まで)ています。
利用状況	更地(2024年10月までマンションのモデルルーム等の敷地として貸付け)
周辺状況	住宅、公園、こども園、小学校等
用途地域等	第一種中高層住居専用地域 大久保駅南地区地区計画区域 第3種高度地区、建築基準法第22条区域 大久保駅南地区都市景観形成地区 都市機能誘導区域(JR大久保駅周辺区域)



位置図

② 中部地区保健福祉センター用地

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（J R 大久保駅周辺区域）



位置図

③ 大久保市民センター敷地

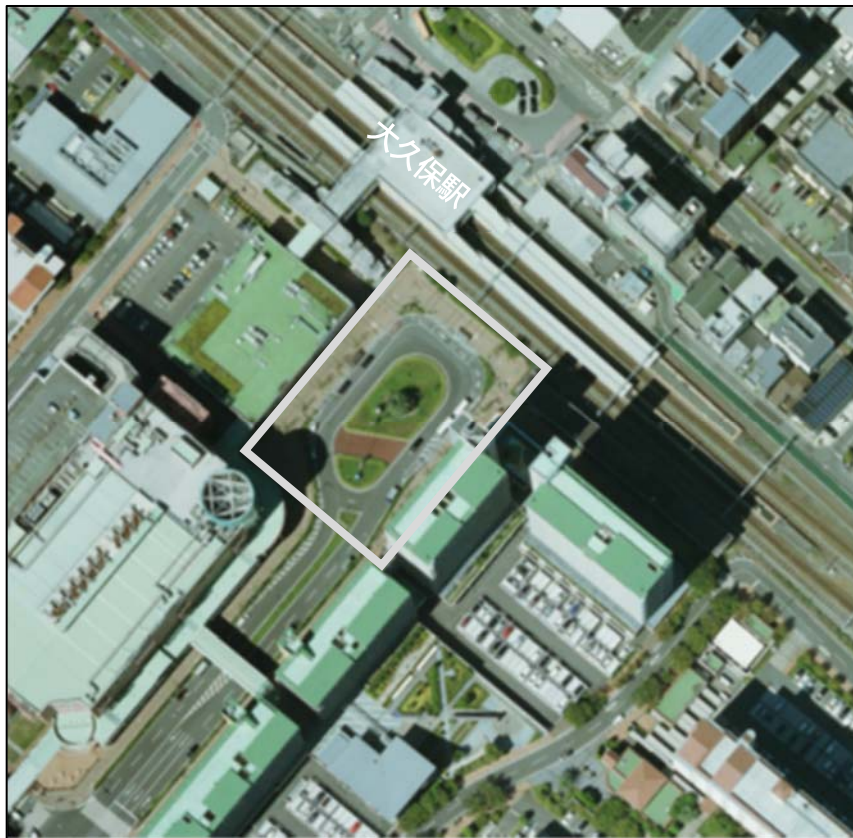
所在地	大久保町大窪 612-1
敷地面積	約 3,100 m ²
取得経緯	1982 年に新築移転
利用状況	大久保市民センターの敷地、区画整理課事務所を併設
周辺状況	住宅、商業施設、田畑
用途地域等	第一種住居地域／準住居地域 第4種高度地区 建築基準法第22条区域 都市機能誘導区域（JR大久保駅周辺区域）
施設状況	<p>（大久保市民センター） 構造：鉄筋コンクリート造4階建 建築年：1982年 建築面積：約580m²、延床面積：約1,920m² 1階は行政窓口、2階は会議室3室、和室、3階は大会議室、 地下階は車庫や倉庫等、来庁者用の駐車場、駐輪場有 1982年の建築後、40年以上経過し老朽化が進行しており、 耐震性能も不足しています。</p> <p>（区画整理課事務所） 構造：鉄骨造2階建 建築年：2004年 建築面積約150m²、延床面積：約300m²</p>



位置図

④ 大久保駅南ロータリー

所在地	大久保町ゆりのき通1丁目24
敷地面積	約4,000㎡
取得経緯	大久保駅南土地区画整理事業により整備
利用状況	バス停やタクシーの乗降場などがあり、交通結節点機能を有しています。
周辺状況	住宅、商業施設、駅
用途地域等	商業地域 大久保駅南地区地区計画区域 準防火地域 大久保駅南土地区画整理事業施行区域 大久保駅南地区都市景観形成地区 都市計画道路大久保南中央線、市道大久保417号線 都市機能誘導区域（JR大久保駅周辺区域）



位置図

(3) 上位関連計画

主な上位関連計画として「あかしSDGs推進計画(明石市第6次長期総合計画)及びあかしSDGs前期戦略計画」、「都市計画マスタープラン」、「立地適正化計画」を以下に示します。その他、防災・環境・財政・DXなどの個別計画や実行計画があります。

「あかしSDGs推進計画」のあるべき姿の実現や「都市計画マスタープラン」の大久保地域の目標や方針に基づく取り組み、「立地適正化計画」で規定する図書館、交流施設といった社会教育施設、文化交流施設の導入など、上位関連計画との整合を図ります。

① あかしSDGs推進計画及びあかしSDGs前期戦略計画

あかしSDGs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。

SDGs前期戦略計画は、「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。



② 都市計画マスタープラン

本マスタープランは、都市全体の将来像や土地利用、都市施設整備のあり方などを明確にし、おおむね20年後(2042年度)の都市の姿を展望しつつ、10年後(2032年度)を目標年次とした都市計画の基本的な方針を示すものです。将来の都市構造や都市づくりの方針、地域づくりの方針などを記載しています。大久保地域の地域づくりの目標と方針は以下のとおりです。

大久保地域

目 標

- ①人々が集いにぎわいが溢れる駅周辺の都市拠点づくり
- ②人口増加に対応した住み続けたいなる魅力的な住環境づくり
- ③住宅と工業地との良好な共存と産業機能を高める環境づくり
- ④緑と海と歴史を楽しむ回遊ネットワークの形成

方 針

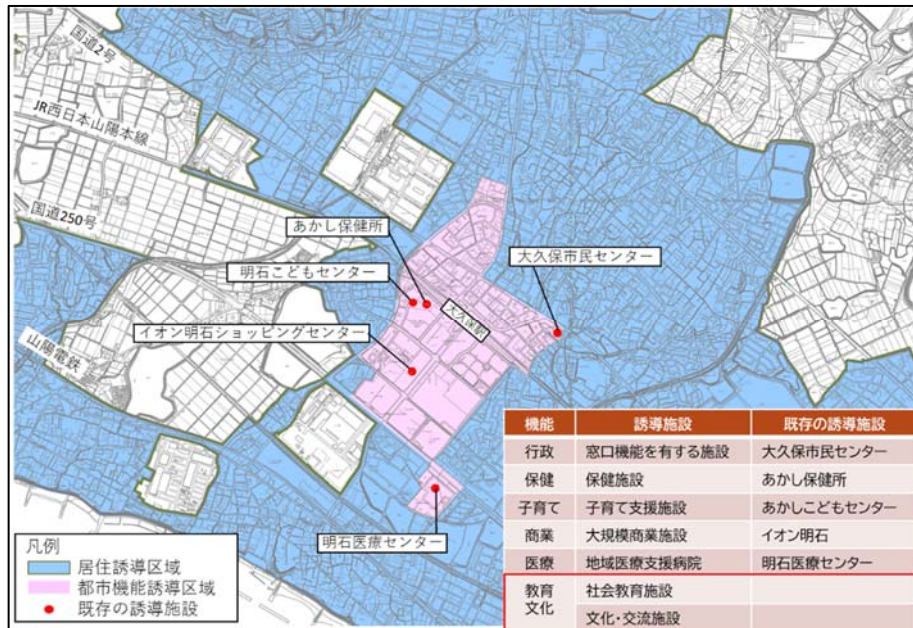
- JR大久保駅南側の公用地など、駅周辺における商業・サービス機能の強化や良好な住環境の整備
- 駅施設や踏切などの利便性や安全性の向上の促進
- 環境保全に配慮した安全・安心な新ごみ処理施設の整備
- 八木海岸から江井ヶ島海岸における魅力の強化と北部地域の土地活用と自然保全との調和
- 石ヶ谷公園周辺における緑豊かな景観形成
- JR大久保駅前地区や山電江井ヶ島駅北地区における区画整理事業の推進や計画的な市街地形成
- 山手環状線、江井ヶ島松陰新田線など都市の骨格を形成する道路の整備促進



③ 立地適正化計画

将来的に人口減少が進んだ場合でも、誰もが安心・安全に暮らせ、持続可能でコンパクトなまちを目指すため、都市再生特別措置法に基づき、都市計画区域を対象に市街化区域の中に居住誘導区域、都市機能誘導区域などを設定し、その区域内に居住や都市機能を誘導します。

大久保駅周辺地域の都市機能と誘導施設は以下のとおりです。図書館や交流施設といった教育文化機能が導入されていません。



(4) 市民ニーズの把握

昨年度から今年度にかけて実施したワークショップやアンケート等で、多くのご意見をいただきました。以下に概要を示します。いただいたご意見を踏まえた施設配置や導入機能の検討が必要です。

① 第1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8月20日 午前の部9時30分～12時、午後の部13時～15時30分

場 所：大久保市民センター3階 大会議室

参加者：71名（午前34人、午後37人）

参加者の意見概要：以下のとおり

「これからの大久保エリアのまちづくりについて」

エリアを超えた往来・交流・連携

南北エリアが分断、往来・交流をしやすく、南北の交流や連携

多様な世代が暮らしやすい・活躍できるまち

多様な世代/属性が暮らしやすいまち、地域活動への参加・モチベーションづくり、若い人が参加できるような仕掛けが欲しい、自治会活動の強化・見直し、高齢者に手厚く

自然や生物との共生・環境

自然を大切にする、ムクドリ問題

交通課題の解消

交通上の危険箇所がある。T a c oバスの増便、道路交通の円滑化、渋滞解消
市民と行政が協働する

情報公開や市民意見の聞き取りが不足、箱は手段、中を充実するのは市民の力

「これからの大久保エリアに向けて、駅前に必要な機能について」

特に参加者から「いいねシール」が張られた意見・アイデア

- ・自由に使える居場所
- ・図書館や市民ホール等の公共複合施設
- ・気軽に人が集まれる広場など
- ・J T跡地の活用
- ・J R大久保駅南ロータリーはそのまま
- ・交通の不便を解消して南北の交流を
- ・自然や緑があり、人と自然が共生できるまち
- ・個人店も大切に、T a c oバスを細い道に走らせてほしい
- ・若者も参加して意見を述べてもらいたい

② 第1回WEBアンケート～「おおくぼのまち」をみんなで考えよう～

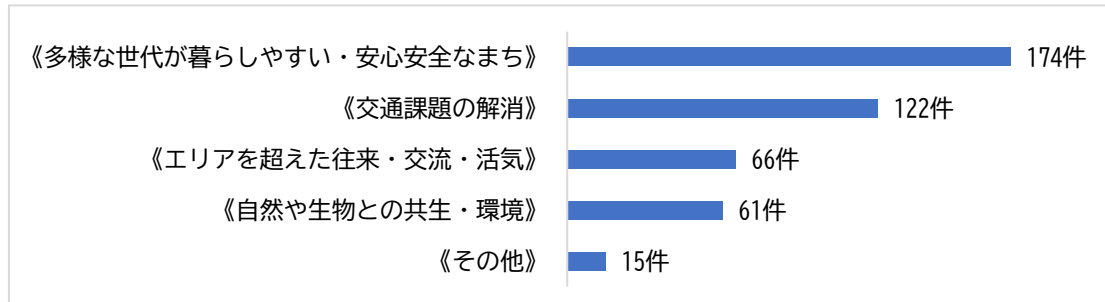
募集期間：2023年9月15日～9月28日

回答方法：市のアンケートフォーム

回答件数：803人

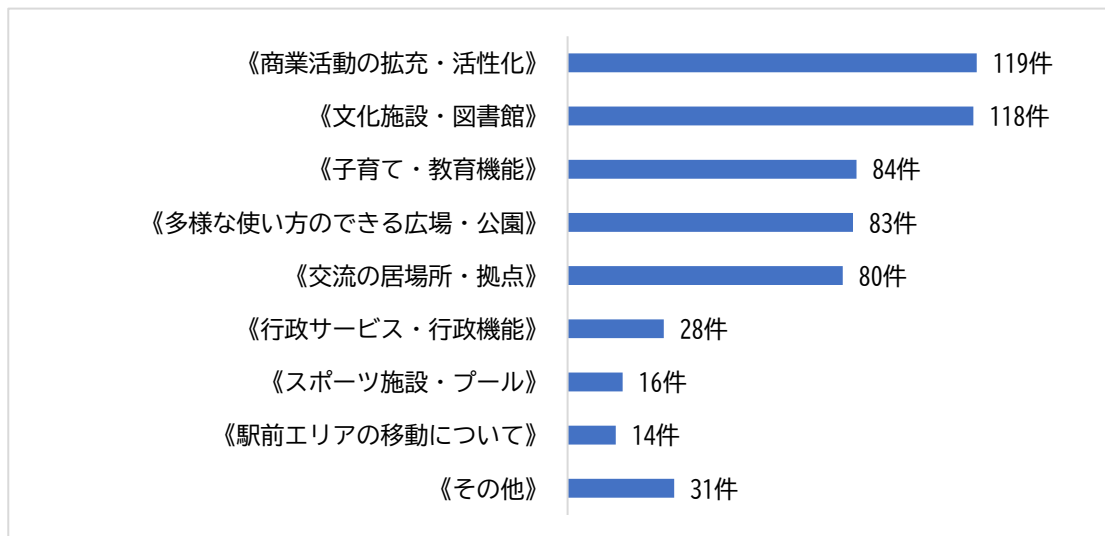
調査結果の概要：以下のとおり

「大久保地域をより魅力あるまちにするために、大久保駅周辺はどんなエリアになれば良いと考えますか？」
回答者391人、回答件数438件



「また、そのための機能とはどのようなものでしょうか？」

回答者422人、回答件数573件



- ③ 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）
 参加者の意見概要：以下のとおり

「大久保駅前の各市有地をどのように活用していくといいだろう？」

<p>【全体的なこと】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ある程度集約するのは良いが、機能は集約しすぎず、分散しすぎず ・交通の便を良く（雨に濡れずに、T a c oバス、駐車場、南北の移動） ・人口増に対応できるように ・ソフト面の充実を（顔見知りになる、継続できるイベントで地域力UP） ・必要な施設・機能（図書館いるのか、高齢者向け施設少ない、若い子たちの居場所）
<p>【J T跡地公共公益施設用地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・J T跡地を有効活用する。 ・ある程度この場所への集約はありだが、駅北側の人は行きにくいし不便 ・多目的な施設（図書館だけでなく交流・飲食可能に、図書館という名のフリースペース、高齢者が学ぶ場、ダンス、音楽、調理室、多目的ホール、ステージ、ギャラリー） ・多目的な広場、芝生 ・広場は重要だが周辺に住んでいる方の暮らしを大切に
<p>【中部地区保健福祉センター用地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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
<p>【大久保市民センター敷地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政機能は小さくなくてもよい ・売却して商業施設への活用や収入に
<p>【駅南ロータリー】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ロータリーはそのまま ・ハード面でなく、ソフト面の充実を ・マルシェなど社会実験を ・並木通りや長いベンチを ・2階建にして2階を広場に

④ 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

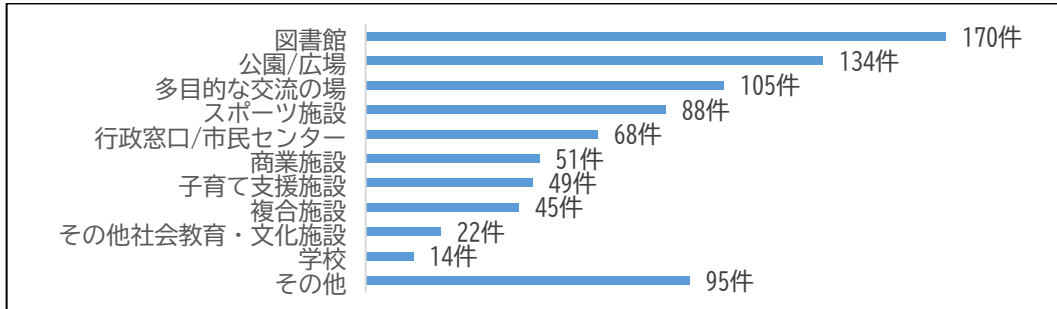
回答方法：市のアンケートフォーム

回答者：397人

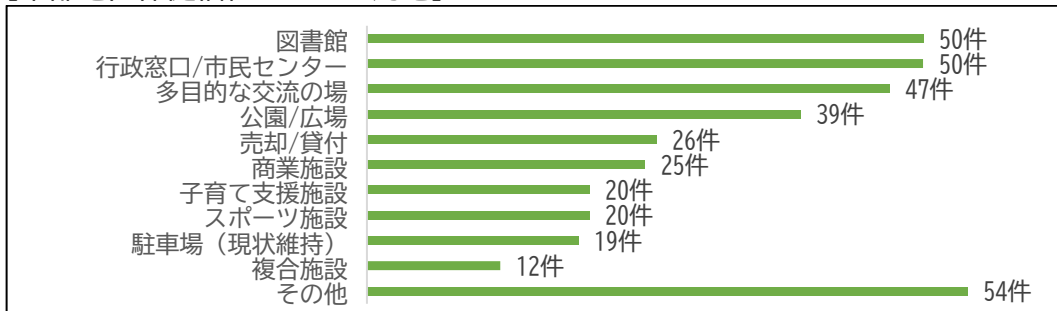
調査結果の概要：以下のとおり

「大久保周辺市有地のあり方について」※複数回答可

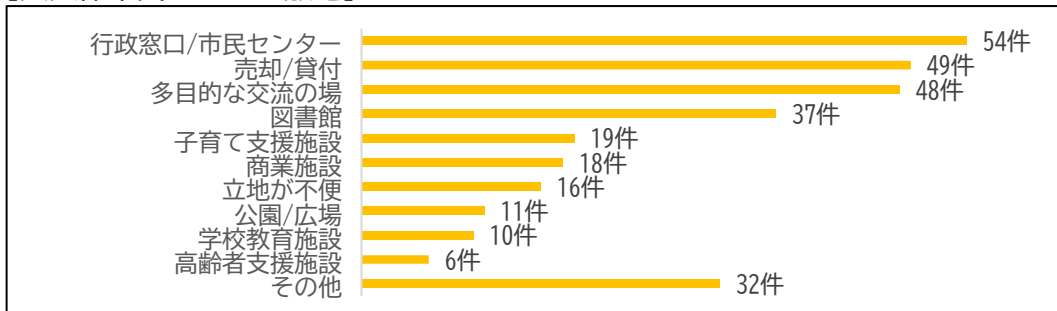
【J T跡地公共公益施設用地】回答者数300人/397人（75.6%） 回答数841件



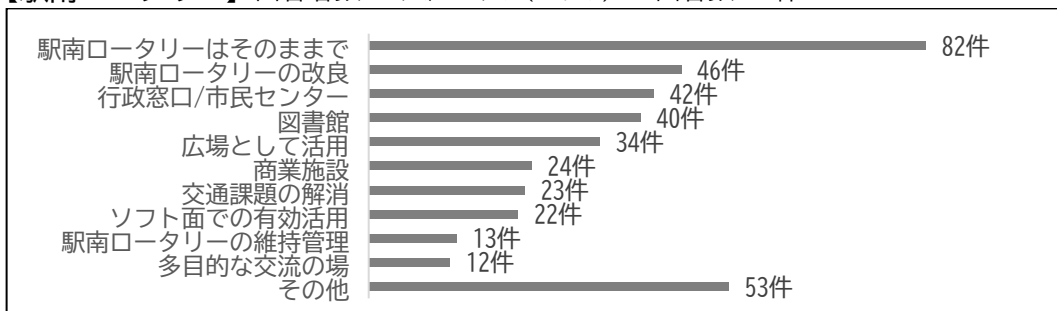
【中部地区保健福祉センター用地】回答者数206人/397人（51.9%） 回答数362件



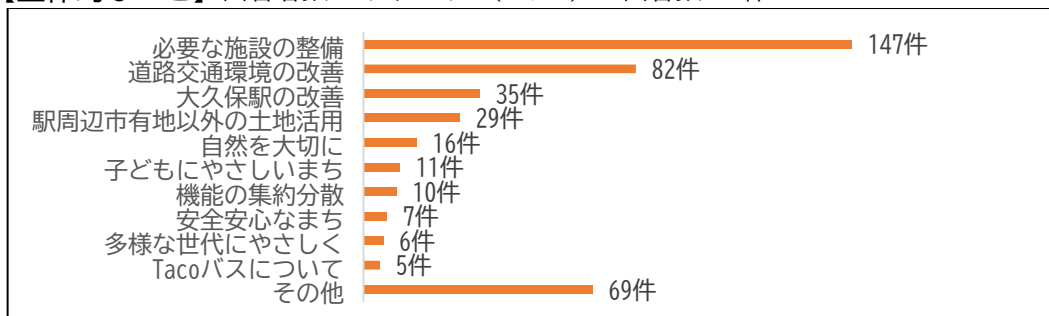
【大久保市民センター敷地】回答者数202人/397人（50.9%） 回答数300件



【駅南ロータリー】回答者数232人/397人（58.4%） 回答数391件



【全体的なこと】 回答者数185人/397人（46.6%） 回答数417件



⑤ タウンミーティング「まるちゃんカフェ」地域編第5回 大久保エリア

開催日時：2024年5月25日

場 所：明石保健所 多目的ホール

参加者：約70名

参加者の意見概要：以下のとおり

これからの大久保エリアにとって重要だと思うこと（全体共有より）

「施設」

図書館を早期に、J T跡地の活用、市民センターの新設

貸しホール・文化的な施設を、夜間の小児科を

「居場所・つながり」

世代を超えて集まれる場、若者が長く住むように、交流の場（新住民共）

ホッとしたい（子供も、中高生も、お年寄りも）

※その他、道路、駅、バス、高齢者、教育、環境、地域関係の意見あり

⑥ J T跡地公共公益施設用地の事業計画に向けたアンケート調査

※大久保南校区まちづくり協議会で実施

募集期間：2023年9月25日～10月15日

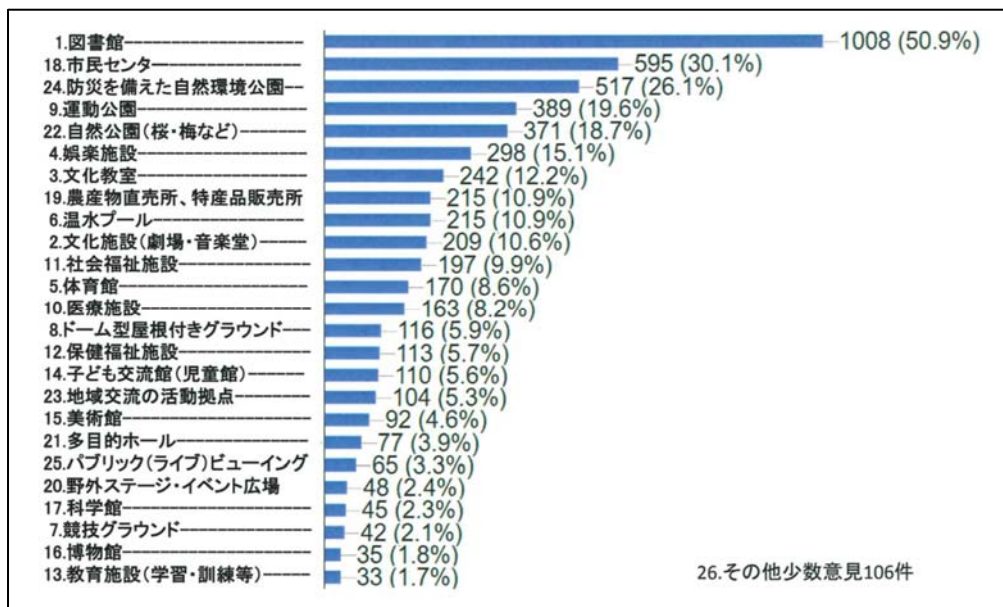
対 象：大久保南小学校区内全世界帯

回答方法：1世帯1回答、ウェブ回答、所定の回収ボックスに投函、FAX送信

回答総数：1980世帯

J T跡地にあつたらいいと思う役割や機能について

※26の役割・機能から3つを選択



⑦ 市民ニーズまとめ

これまでにお聞きした①から⑥の意見をまとめると、市民ニーズの主なものは次のとおりです。

ア 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」

イ 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
- ・駅北側の機能を集約し、中部地区保健福祉センター用地又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

3 市有地利活用の方向性

地域の現状や課題、また、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いただいた意見を踏まえ、市有地利活用の基本方針と導入を検討する機能などを以下のとおり整理しました。

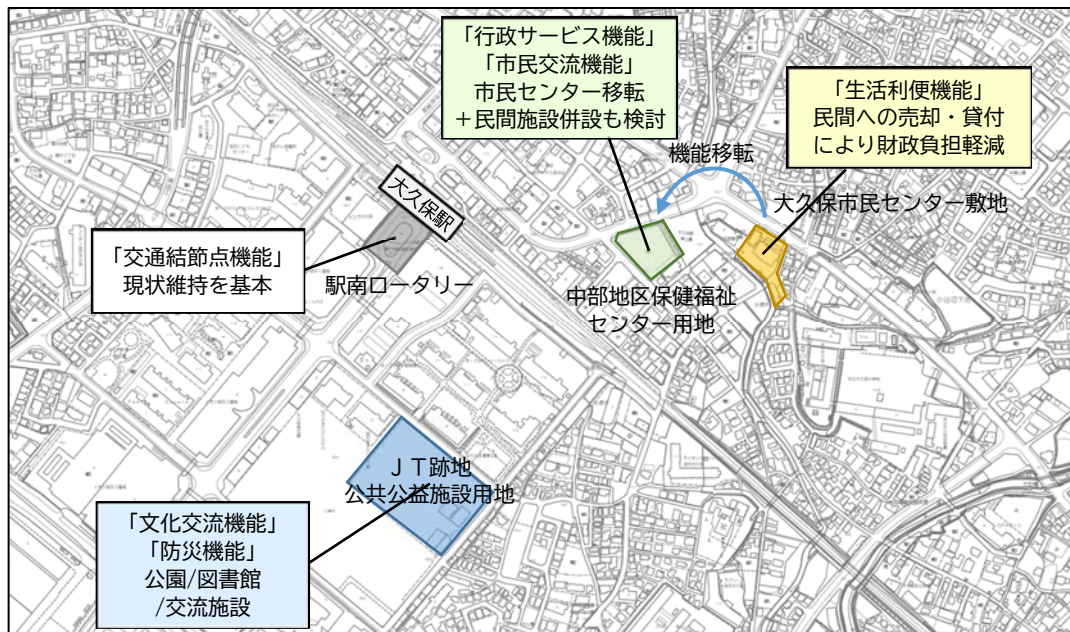
(1) 利活用の基本方針

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、利便性・快適性の向上を図ります。

(2) 導入機能と利活用の方向性

利活用の基本方針を踏まえ、各市有地へ導入を検討する機能と利活用の方向性を以下のとおり設定します。

市有地への導入機能と利活用の方向性



① 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。

② 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、ワークショップなど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、追加する機能など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。

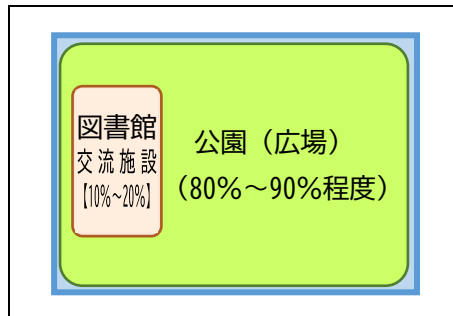
利活用イメージ・事業手法等

手法	(公共施設のみ整備)	(公民連携により民間施設併設)
利活用イメージ	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> (低層階) 窓口/交流施設 </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> (中高層階) 共同住宅など <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> (低層階) 窓口/交流施設 商業施設 </div>
規模	延床面積： ～2,000 m ² 程度 階数： ～3階程度	延床面積： ～9,000 m ² 程度 階数： ～10階程度
権利形態	土地：市 建物：市	土地：市⇒民間事業者等に貸付 建物： (賃貸の場合) 公共施設 民間事業者⇒市に貸付 商業施設 民間事業者⇒テナントに貸付 共同住宅 民間事業者⇒入居者に貸付 (分譲の場合) 公共施設 民間事業者⇒市に貸付 商業施設 民間事業者⇒テナントに貸付 共同住宅 入居者の区分所有
整備主体	市	民間事業者
事業スキーム	市が主体となって施設を整備する。	市は土地を民間事業者に貸し付け、民間事業者が主体となって施設を整備する。 公共施設部分は民間事業者から借り受ける。
市の支出	・施設整備にかかる事業費 ・施設の維持管理費	・公共施設部分の内装工事・什器備品費 ・建物賃借料
市の収入	なし	・土地貸付料 ・建物の固定資産税・都市計画税

③ JT跡地公共公益施設用地

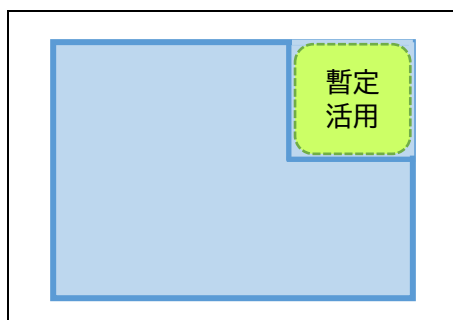
市有地1.5haのうち、80%~90%程度を防災機能を備えた公園（広場）として、10%~20%程度を図書館や交流施設などの敷地として整備することを基本とし、今後策定する基本計画において、具体的な施設の規模や機能について検討します。

利活用イメージ



本格的な施設整備を行うまでの間、土地の一部を暫定的に整備して活用することを検討します。活用方法については、地域の方の意見等をお聞きし、ワークショップを行うなど試行的に取り組みながら効果を検証し、その結果を施設整備に向けた検討に反映していきます。

一部暫定活用イメージ



※暫定活用の場所等は未定です。

④ 大久保駅南ロータリー

建物等の整備は検討せず、現状のロータリーとしての交通結節点機能の維持を基本とします。

地域の方や駅利用者等の意見をお聞きしながら、必要に応じて駅前広場の快適性の向上や賑わいの創出を検討します。

4 今後の進め方・スケジュール

(1) 今後の進め方

- ・中部地区保健福祉センター用地の利活用に関する基本計画を策定した後、施設を整備する事業者の選定を行い、設計・施工を進めます。
- ・中部地区保健福祉センター用地での施設整備にあわせ、市民センター跡地利活用にかかる民間事業者を選定します。
- ・J T跡地については、一部を暫定的に利用しながら、基本計画の策定など施設整備に向けた取組を進めます。

(2) 市有地利活用にに向けたスケジュール

各市有地については、以下のスケジュールで利活用の検討を進めていきたいと考えています。全体構想の次のステップとなる基本計画の策定期間については、中部地区保健福祉センター用地は2025年度、J T跡地公共公益施設用地は2026年度以降を予定しています。

市有地利活用にに向けたスケジュール

市有地	2024	2025	2026～
中部地区	全体構想策定	基本計画	整備（設計・施工） ● 供用開始
市民センター		事業者選定	事業者選定 ● 解体撤去 ● 引き渡し
J T跡地		一部暫定整備	一部暫定利用 ● 供用開始
		利活用検討	基本計画 整備（設計・施工） ● 供用開始
駅南ロータリー		※現状のロータリーとしての機能を維持します。	