

津久井総合事務所周辺 公共施設再整備事業について

令和5年3月22日
緑区役所区政策課

概要

- 本事業は、昭和39年に建設し、老朽化による建替え時期を迎える津久井総合事務所を中心に、周辺の公共施設を含めた公共施設の再編・再整備を行うことで、津久井地区における地域拠点を創出し、持続可能なまちづくりの実現を目指すものです。
- これまで、令和4年8月に「津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本方針」を策定し、再整備に向けた基本理念や方針をまとめました。

【基本理念】

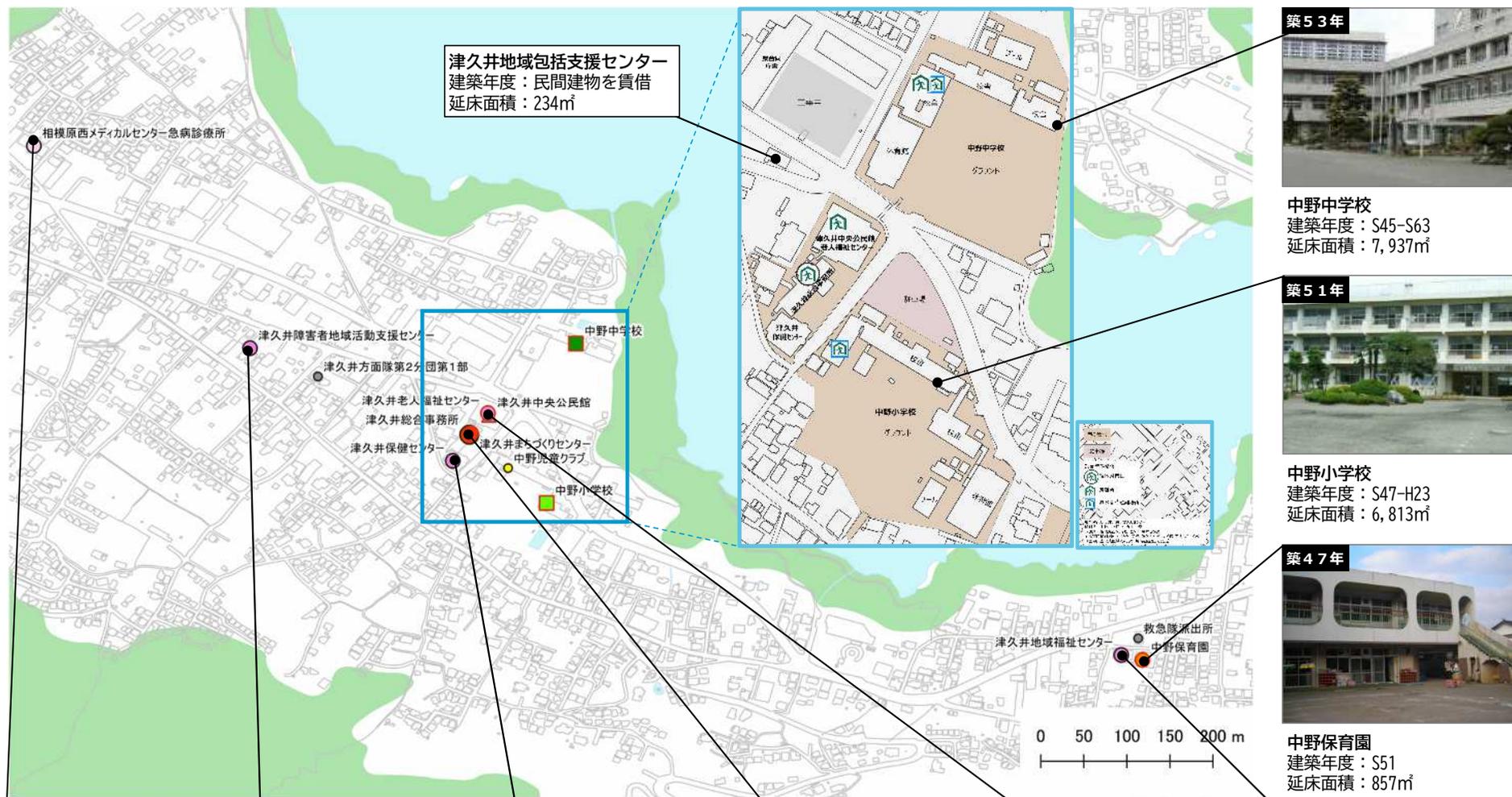
津久井地区は、山や川といった水と緑に囲まれた豊かな自然環境に恵まれ、古くは養蚕業の発展などを背景に、津久井街道沿いを中心に人が集まり栄えてきた歴史あるまちです。

津久井総合事務所を中心に生まれ変わる公共施設は、こうした豊かな自然や歴史を次の世代に継承しつつ、未来に向けた創造のシンボルとして、災害に強く、身近な生活に必要な行政サービスが提供できる利便性の高い場であると同時に、誰もが気軽に集い、活動し、ともに育む場として、次のとおり基本理念を設定します。

ともに育む“つくい”の拠点 ～自然と歴史を感じるみんなの交流空間～

- 令和4年9月～令和5年2月にかけては、令和5年9月に予定している基本構想の策定に向け、有識者、地域団体、公募市民等で構成する「市民検討会」等において、様々な方の御意見を伺ったところです。

津久井総合事務所周辺の公共施設の状況



築53年
中野中学校
建築年度：S45-S63
延床面積：7,937㎡



築51年
中野小学校
建築年度：S47-H23
延床面積：6,813㎡



築47年
中野保育園
建築年度：S51
延床面積：857㎡



築43年 ★
相模原西メディカルセンター
急病診療所
建築年度：S55
延床面積：544㎡



築30年
津久井障害者地域活動
支援センター
建築年度：H5
延床面積：230㎡



築36年 ★
津久井保健センター
建築年度：S62
延床面積：941㎡



築59年 ★
津久井総合事務所
建築年度：S39-H18
延床面積：2,434㎡



築42年 ★
津久井中央公民館・
津久井老人福祉センター
建築年度：S55
延床面積：2,557㎡



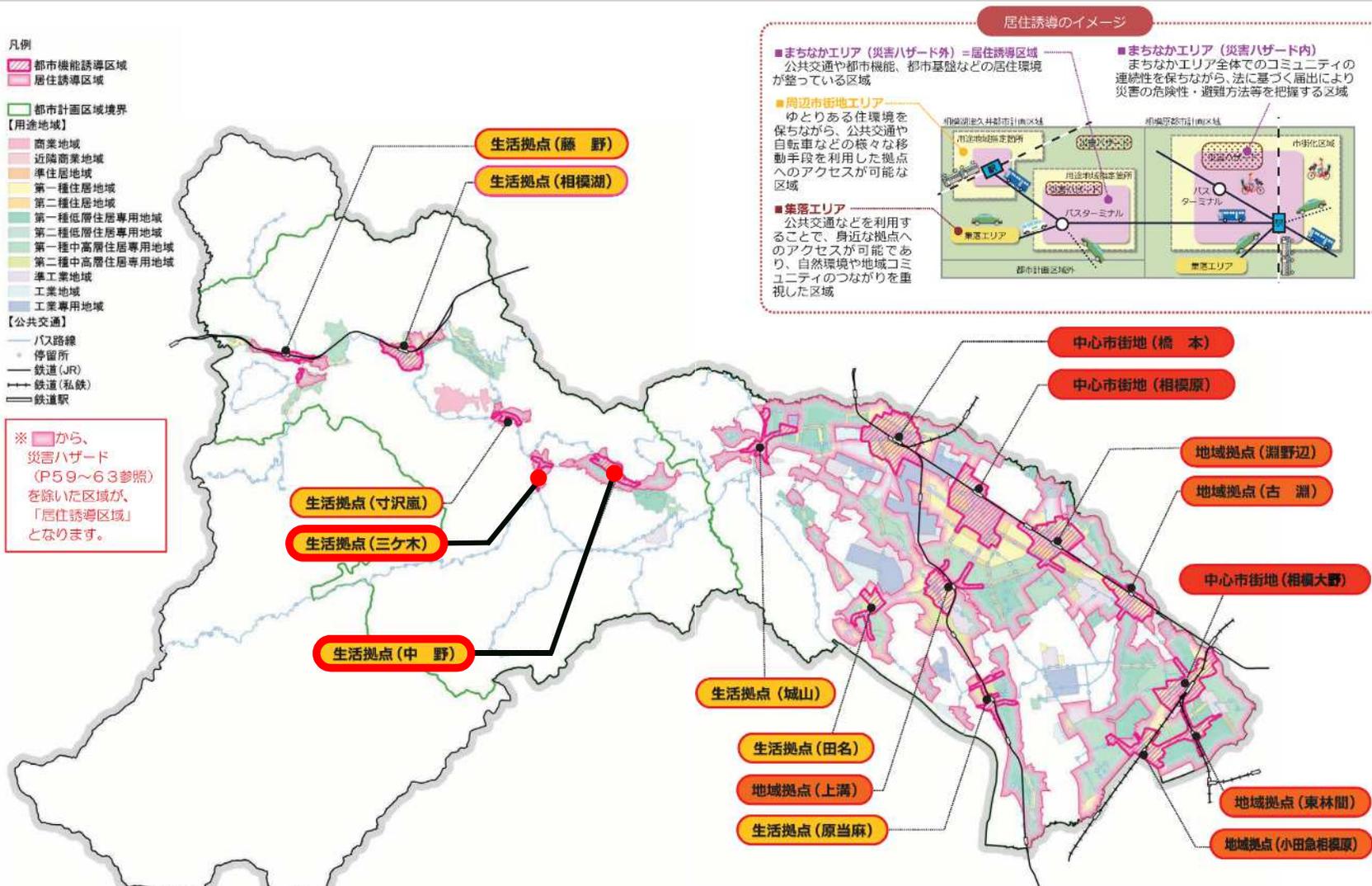
築23年
津久井地域福祉センター
建築年度：H12
延床面積：236㎡

※築年数は令和4年4月1日時点、白地が築40年以上、黒字は築40年未満

★：相模原市行財政構造改革プランにおける本事業の検討対象候補施設

再整備候補地の前提条件

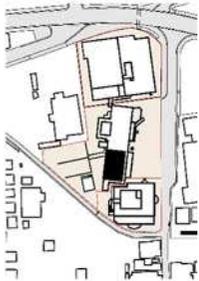
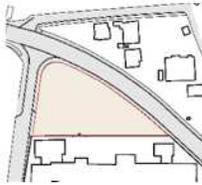
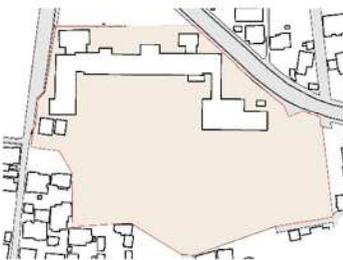
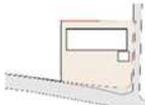
- 相模原市立地適正化計画における都市機能誘導区域の考え方、用途地域、敷地規模等の観点から、再編検討対象候補施設（津久井総合事務所、津久井保健センター、津久井中央公民館・津久井老人福祉センター、西メディカルセンター急病診療所）が建設可能な市有地とします。



出典：相模原市立地適正化計画（令和2年3月）

再整備候補地の検討

- 津久井地区内で前提条件を満たす敷地を検討した結果、津久井総合事務所を中心とした公共施設は中野エリアに再整備することとします。
- 中野エリアにおいて、再整備候補地の比較検討を行いました。

敷地 (延床面積)	津久井総合事務所周辺		中野小学校 (6,813㎡)	中野中学校 (7,937㎡)	相模原西メディカルセンター 急病診療所 (544㎡)
	津久井総合事務所 (2,434㎡)、 津久井保健センター (941㎡)、 津久井中央公民館・津久井老人 福祉センター (2,557㎡)	駐車場 (-)			
敷地形状					
敷地面積	5,332㎡	1,921㎡	16,387㎡	17,059㎡	1,503㎡
	7,253㎡				
用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	第一種住居地域 近隣商業地域	第一種住居地域	第一種住居地域
容積率/建ぺい率	200%/80%	200%/60%	200%/60%	200%/60%	200%/60%
最大床面積 (敷地面積 x 容積率)	10,664㎡	3,842㎡	32,774㎡	34,118㎡	3,006㎡
	14,506㎡				
災害区域指定	土砂災害警戒区域	なし	土砂災害警戒区域 (一部)	なし	土砂災害警戒区域
課題	・ 駐車場敷地は、当該敷地のみでは対象施設は整備できない。また、中野小学校の給食配送の動線確保が必要。		・ 学校の在り方検討（再編・移転など）が必要になるが、現状ではそういった計画（予定）はない。	・ 学校の在り方検討（再編・移転など）が必要になるが、現状ではそういった計画（予定）はない。	・ 当該敷地のみでは対象施設は整備できない。

* 日影や斜線制限は考慮していません。

* 市営住宅は入居者がいるため、津久井障害者地域活動支援センターは敷地が小さいため対象外としました。

再整備候補地の評価のまとめ

現在の総合事務所敷地

駐車場

学校

メリット

- ・ 施設がまとまっていて使いやすい
- ・ 整備しやすい
- ・ ホールをリノベーションして有効利用できる
- ・ 交通が便利・バス停から近い
- ・ 駐車場と一体で使える
- ・ 場所がわかりやすい

- ・ すぐに移転できる
- ・ イエローゾーンから外れることができる
- ・ 国道からのアクセスが良い・バス停から近い
- ・ 総合事務所と一体で使える
- ・ 小学校と駐車場の一体活用・連携が図られる

- ・ イエローゾーンから外れることができる
- ・ 敷地が広いので色々なことに利用できる
- ・ 中学校は湖に近く景観が良い
- ・ 小学校と駐車場の一体活用・連携が図られる

デメリット

- ・ イエローゾーンから外れない
- ・ 旧道からの道が狭い
- ・ 景観があまり良くない
- ・ 建物が別々のままだと不便
- ・ 駐車場が狭い

- ・ 敷地が狭い
- ・ 旧道からの道が狭い
- ・ 景観があまり良くない
- ・ 給食搬入路の確保が必要
- ・ 駐車場の確保が必要

- ・ 小学校と中学校を集約・統合する必要がある
- ・ ※学校のあり方をしっかりと話し合う必要がある
- ・ 小学校は旧道からの道が狭い

一体的な敷地利用を考える

駐車場や交通アクセスを生かす

ソフト・ハード両面から災害対策を考える

児童・生徒数、学校配置等の状況等を踏まえ、教育委員会にて検討

再整備候補地について

中野小学校・中学校の状況について

●現況（令和4年5月1日現在）

	児童・生徒数	学級数	築年数
中野小学校	411人	16	51年
中野中学校	308人	13	53年

●将来人口推計に基づく児童・生徒数に係る推移の推計

	2022	2030	2040	2050	2060
中野小学校	411人	346人	290人	225人	169人
中野中学校	308人	259人	217人	169人	127人

※上記の児童・生徒数は、2015国勢調査に基づく相模原市の将来人口推計（平成30年3月）の津久井地区の年少人口の減少率から推計

※学校は、適切に建物の改修（長寿命化）を行うことで、80年使用することを目指している。中野小学校は築51年、中野中学校は築53年となっており、これまでも定期的に改修を実施しており、建替えの目安まで30年程度ある。

■児童・生徒数の推移の推計と今後の学校の在り方についての検討が必要であることを踏まえ、今回の再編の検討においては、中野小・中学校の統合は想定しない。



現在の総合事務所敷地と駐車場敷地を一体的に活用した再整備を行う

案の前提条件

1. 検討の前提（基本姿勢）

- ・基本方針で掲げた狙いを踏まえる。
- ・市民検討会での検討結果（大切な視点）を踏まえる。
- ・施設の整備や運営、付加価値機能に対する民間事業者からの提案余地を残すため、複数のパターンを設定する。

2. 導入する施設・機能

項目		導入施設・機能
建物	行政機能	津久井総合事務所、津久井保健センター、 津久井地域包括支援センター※1 (窓口・事務室、保健諸室、会議室・相談室)
	市民活動機能	津久井中央公民館、津久井老人福祉センター (多目的ホール、図書室、交流スペース、談話・学習スペース、貸室)
	情報発信機能	総合案内、行政資料コーナー、観光情報等
	防災機能	現地対策拠点、避難所として必要な機能等
	付加価値機能	カフェ、コンビニ等
	その他機能	西メディカルセンター急病診療所※2 、国施設・関係団体施設等
敷地	駐車場・駐輪場	現状以上の駐車台数（臨時駐車場の確保も検討）
	屋外広場	イベントにも活用できる屋外広場

※1 市民検討会での意見や庁内検討等を踏まえ、導入機能に、地域包括支援センターを追加しました。

※2 民間医療機関との関係も含め、今後の中山間地域の救急診療体制のあり方の検討状況を踏まえながら検討します。

3. 想定施設規模

延床面積：約5,400㎡※3（現状の20%削減を目標）

※3 地域包括支援センター分を追加計上

案の前提条件

4. 検討の視点

(1) コンパクトで機能的な場所（方針3）

- ・ 諸室や共用部の共用による延床面積の削減、施設の効率的な維持管理を見据え、複合化により建物を1棟又は2棟にまとめる。
- ・ サービスや利便性の向上を図るため、分散している窓口機能、貸室機能など、類似する機能ごとにまとめる。

(2) 協働による賑わいが生まれる場所（方針1）

- ・ アクセス性向上のための駐車場や気軽に集まれる屋外広場を確保する。
- ・ 外部空間を確保しやすい施設配置、屋外広場と駐車場の動線を考慮した配置とする。

(3) 暮らしの安全・安心を支える場所（方針2）

- ・ 災害時における業務継続性を考慮し、災害リスクの低減を考慮した建物配置・機能配置計画とする。
- ・ 災害時にも利用できる平土間型の多目的ホールなどの整備を想定する。

(4) みんなにやさしい場所（方針4）・環境と共生する場所（方針5）

- ・ ユニバーサルデザインへの対応、脱炭素への寄与、周辺環境に配慮した施設計画とする。

案の概要

- ▶ 市民検討会における検討、基本方針との整合、技術的な視点を踏まえ、次の3案にまとめました。

項目	案1	案2	案3
建て方	・現地で庁舎と市民活動施設を一つにまとめて建て替える	・駐車場敷地に庁舎を建て替える ・現地で公民館を市民活動施設として建て替える	・現地で庁舎とホール、図書室をまとめて建て替える ・保健センターを改修し、市民活動施設として利用する
市民検討会	B,Cグループをベース	Aグループをベース	市民検討会のリノベーションの視点
案の狙い	複合化による効果を最大限発揮	庁舎を土砂災害警戒区域から外す	比較的新しい保健センターの建物を有効利用
機能配置	配置図	配置図	配置図
	施設機能	施設機能	施設機能
災害対策	・屋外広場を緩衝地とする ・建物の配置を極力国道側にする ・建物の構造・建物内の機能配置を工夫する	・新庁舎は土砂災害警戒区域外となる ・市民活動施設は、駐車場や屋外広場を緩衝地とする ・建物の構造・建物内の機能配置を工夫する	・新庁舎は屋外広場を緩衝地とする ・建物の構造・建物内の機能配置を工夫する
概算工事費	約32億円	約32億円	約30億円
課題・留意点	・工事中の仮設事務所の検討	・工事中の仮設事務所の検討 ・学校給食室の配送動線の確保 ・建物と屋外広場の一体性の確保 ・2棟になることによる維持管理への対応	・工事中の仮設事務所の検討 ・保健センターの建物の状態等によっては、改修内容の制約、想定以上の工事費がかかる可能性 ・2棟になることによる維持管理への対応

*概算工事費は、R4年度相模原市長寿命化単価を使用し、企画設計監理費は8%で試算している。

*概算工事費には、仮設庁舎の工事費、外構整備費、ホールの特定天井工事、ZEB化、建築時の工事ヤード、仮移転に係る費用は含んでいない。

*概算工事費は、あくまで参考値であり、今後の整備内容の検討に合わせて精査を行う。

(案1) イメージ

機能	複合施設面積
行政機能	1,850㎡
市民活動機能	950㎡
共用部・バックヤード機能	2,600㎡
合計	5,400㎡

※公民館（青根、千木良、沢井、牧野、佐野川を除く）の市民活動機能の平均面積：663㎡
出典：令和4年度公民館統計

- 本イメージは、案にあわせてイメージとして作成したもので、実際の整備内容とは異なります。
- 市民検討会での議論や庁内検討を踏まえ、新しい施設に求められる機能の概ねのボリュームとゾーニングを示しています。
- 整備パターンの絞り込みや、カフェやコンビニ等の付加価値機能については、民間意向を踏まえた中で検討していきます。

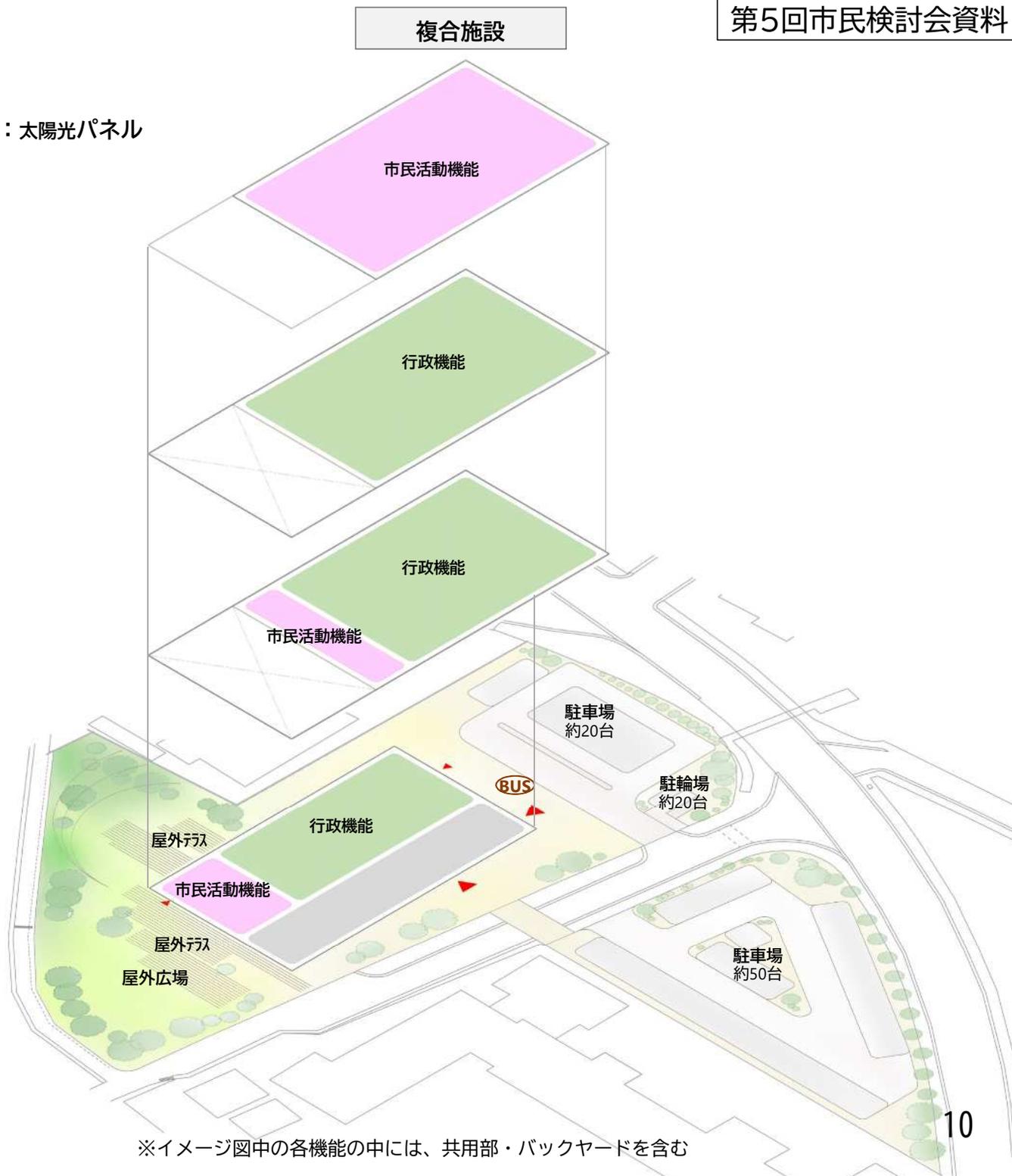
屋上：太陽光パネル

4F

3F

2F

1F



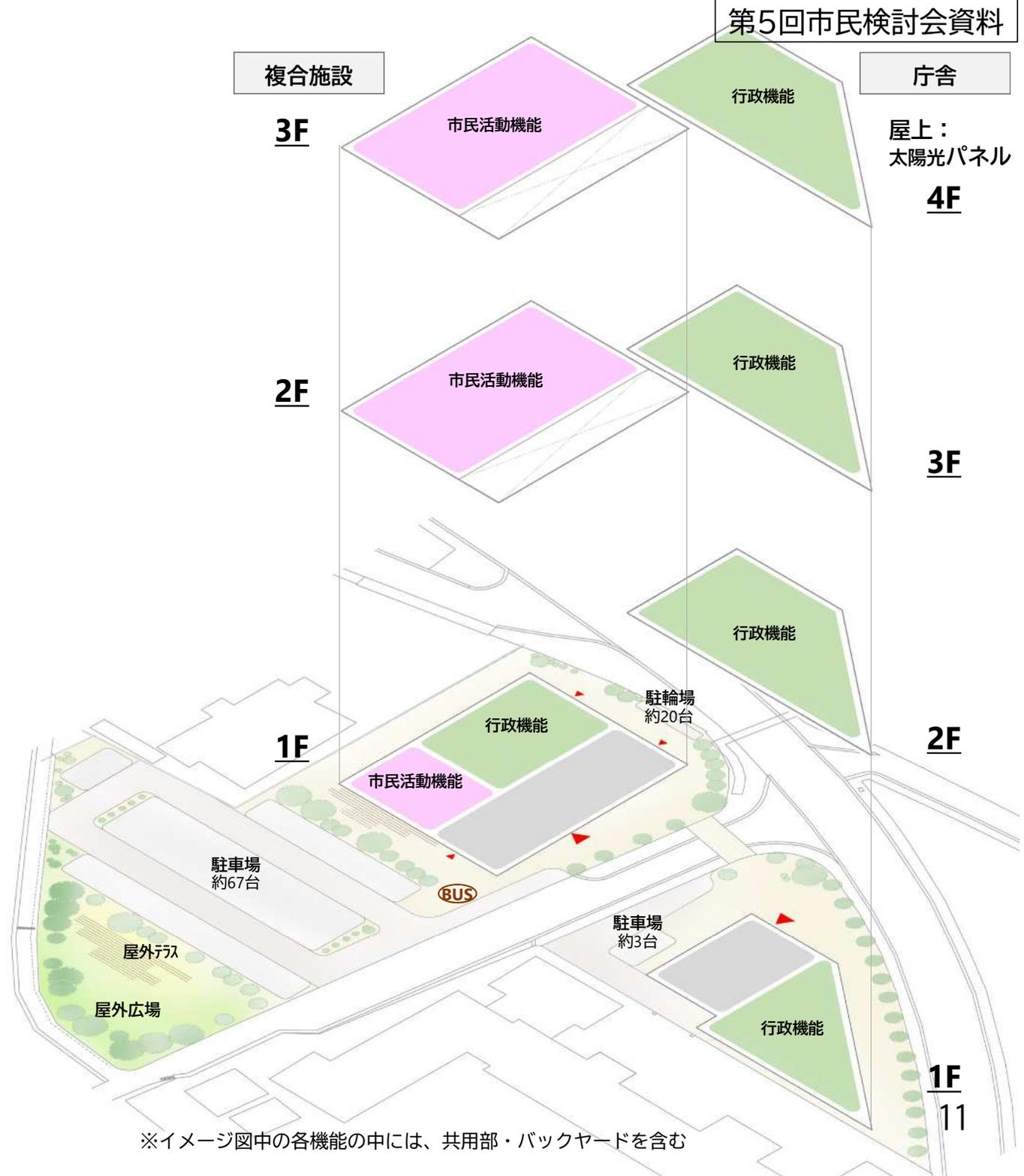
※イメージ図中の各機能の中には、共用部・バックヤードを含む

(案2) イメージ

機能	市民活動施設面積	庁舎面積
行政機能	300㎡	1,550㎡
市民活動機能	950㎡	0㎡
共用部・バックヤード機能	1,250㎡	1,350㎡
合計	2,500㎡	2,900㎡

※公民館（青根、千木良、沢井、牧野、佐野川を除く）の市民活動機能の平均面積：663㎡
 出典：令和4年度公民館統計

- 本イメージは、案にあわせてイメージとして作成したもので、実際の整備内容とは異なります。
- 市民検討会での議論や庁内検討を踏まえ、新しい施設に求められる機能の概ねのボリュームとゾーニングを示しています。
- 整備パターンの絞り込みや、カフェやコンビニ等の付加価値機能については、民間意向を踏まえた中で検討していきます。



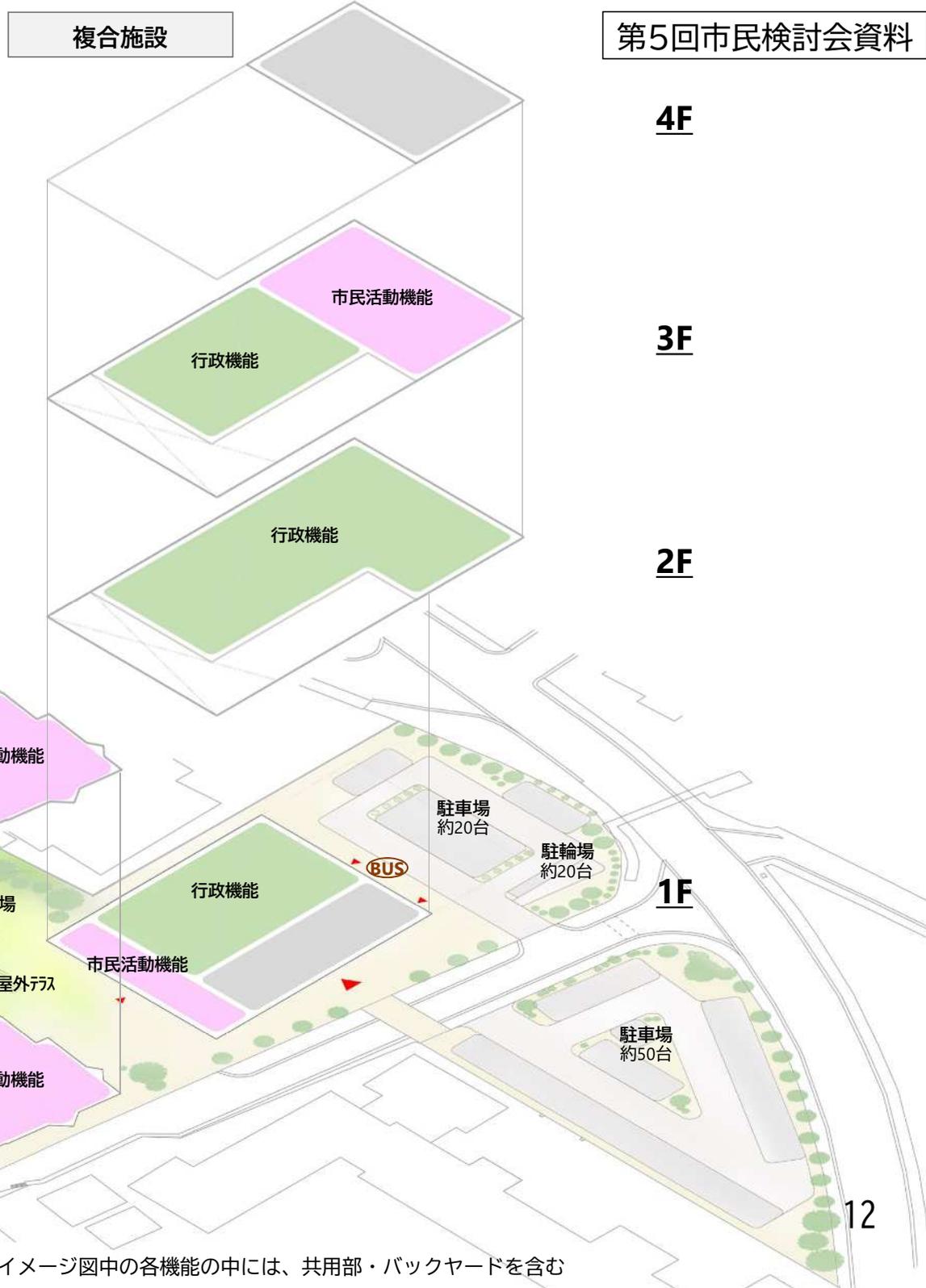
※イメージ図中の各機能の中には、共用部・バックヤードを含む

(案3) イメージ

機能	市民活動施設 (現保健センター)面積	複合施設 面積
行政機能	50㎡	1,800㎡
市民活動機能	350㎡	700㎡
共用部・ バックヤード機能	550㎡	1,950㎡
合計	950㎡	4,450㎡

※公民館（青根、千木良、沢井、牧野、佐野川を除く）の市民活動機能の平均面積：663㎡
出典：令和4年度公民館統計

- 本イメージは、案にあわせて作成したもので、実際の整備内容とは異なります。
- 市民検討会での議論や庁内検討を踏まえ、新しい施設に求められる機能の概ねのボリュームとゾーニングを示しています。
- 整備パターンの絞り込みや、カフェやコンビニ等の付加価値機能については、民間意向を踏まえた中で検討していきます。



※イメージ図中の各機能の中には、共用部・バックヤードを含む

市民検討会の意見と案のイメージ

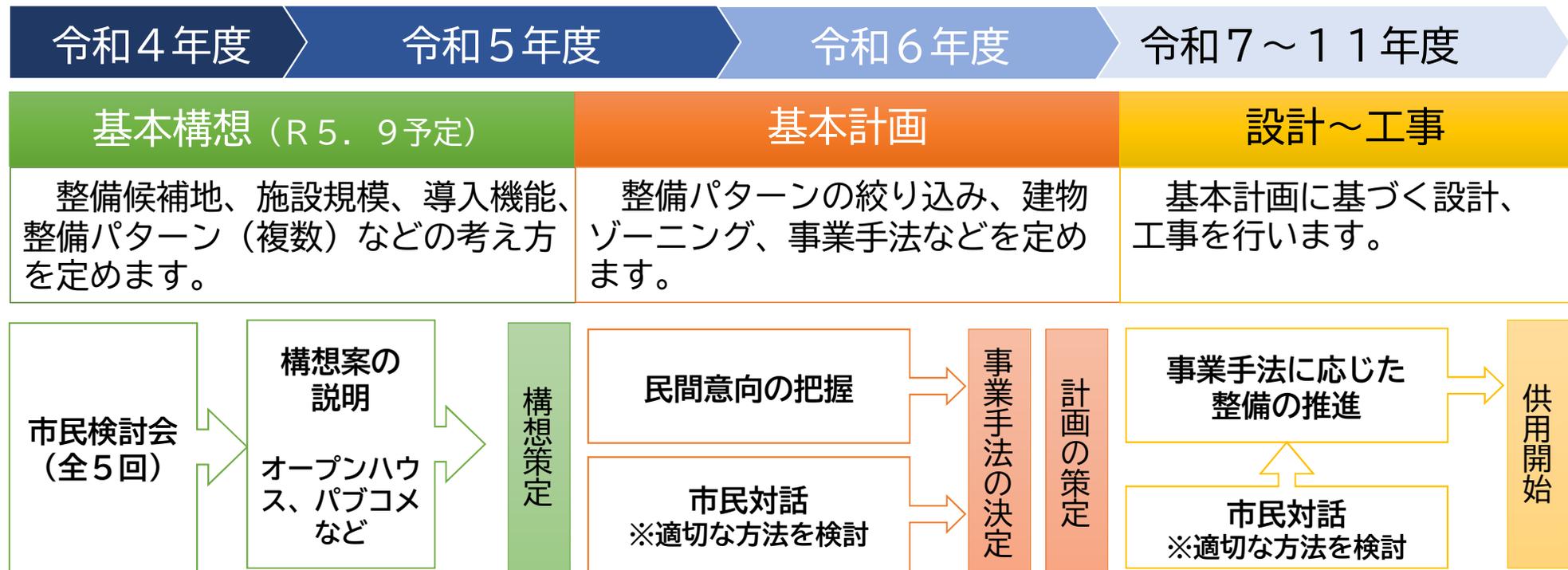
項目		案に反映している 市民検討会の意見	今後検討する 市民検討会の意見
建物	行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 窓口・手続き関係は1か所にまとめて低層階に配置 ・ 市民利用の少ない事務室（土木等）は上階に配置 ・ 会議室は上階に配置 ・ 倉庫（バックヤード）の集約 	<ul style="list-style-type: none"> ・ オンライン化、デジタル化による手続きの簡略化 ・ ドライブスルー行政手続き ・ 個別の詳細な事務室配置
	市民活動機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホール（平土間） ・ 広い図書室、読書スペース確保 ・ 貸室機能の集約 ・ 気軽に利用できる交流スペース 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的な貸室の内容（防音室・音楽スタジオ、多目的室、スポーツができる部屋等）
	情報発信機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合案内（コンシェルジュ、わかりやすいサイン、インフォメーションセンター） ・ 展示スペース 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 展示スペースの具体的な内容（観光・文化・歴史等）
	防災機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害に配慮した建物配置 ・ ホール（平土間）（再掲） ・ 防災備蓄倉庫 	<ul style="list-style-type: none"> ・ よう壁の設置 ・ 太陽光発電
	付加価値機能		<ul style="list-style-type: none"> ・ カフェ、コンビニ、駄菓子屋 ・ キッチンカースペース ・ 展望レストラン
	その他機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリーに配慮した建物 ・ 省エネ・再エネに配慮した建物 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物をブリッジでつなぐ ・ 津久井産の木材の活用 ・ メディカルセンターの設置場所 ・ 保育園は別の場所

項目		案に反映している 市民検討会の意見	今後検討する 市民検討会の意見
敷地	駐車場・駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場を増やす ・ 車の動線と歩行者に配慮した配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地下駐車場 ・ 立体駐車場
	屋外広場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもの遊び場、広場 ・ 緑地帯として自然豊かな場所 ・ 図書館との併設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ブランコやすべり台などの遊具 ・ ドッグラン
まちづくり	まちづくり		<ul style="list-style-type: none"> ・ あぐりんずつくいと連携 ・ 津久井湖の景観 ・ 安心して移動できる歩行者空間
	交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ バス停（コミュニティバス・乗合タクシー）の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ バスターミナル ・ 移送ボランティア

※今後検討する意見については、来年度以降、民間事業者の意向や技術的な視点なども踏まえ、必要性や実現可否を検討していきます。

今後（令和5年度以降）の予定

- 市民検討会の意見を踏まえ、令和5年度のできるだけ早期に基本構想（案）をまとめます。
- 基本構想（案）については、市民検討会、まちづくり会議などへの説明のほか、オープンハウスの実施など、より多くの方に知っていただき、意見をもらう機会を設けた上で、基本構想として策定します。
- 基本構想策定後も、各段階に応じた市民対話などを重ねながら、令和11年度の供用開始に向けた取組を進めていきます。



※今後の検討状況等により、スケジュールは変更となる場合があります。

本日の対話内容

- 基本方針における基本理念や方針などの本事業の考え方や、市民検討会での意見を踏まえ、主に次の項目について、対話をお願いします。

項目	内容
①事業内容	・ 事業内容や事業実施に伴い想定される施設の整備・運営手法がありましたら、お聞かせください。 例) 整備パターン、PPP/PFIの可能性など
②災害対策、環境対策	・ 整備検討エリアの一部が土砂災害警戒区域であることを踏まえたハード・ソフト両面からの対応策について、アイデアや意見がありましたら、お聞かせください。
	・ 施設のZEB化に対するアイデアや提案がありましたら、お聞かせください。
③交流機能・付加価値機能	・ 市民検討会の成果を踏まえ、「交流機能」や「付加価値機能」の実現可能性や提案がありましたら、お聞かせください。
④その他	・ 事業化に向けた課題や条件、行政に期待する事項がありましたら、お聞かせください。