

# PPP/PFI地域プラットフォーム

## 津久井湖観光センターの再整備について

### 目次

- 1 概要・経過について
- 2 新観光センターの機能について
- 3 整備手法の整理について
- 4 事業スキームについて
- 5 事業費について
- 6 スケジュールについて



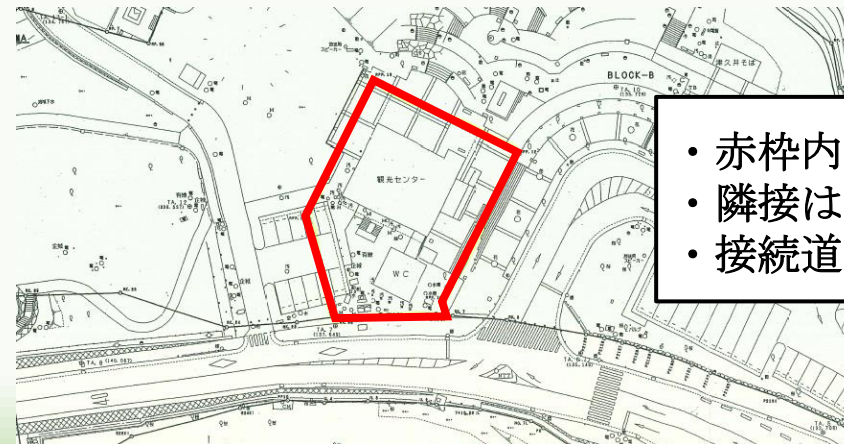
# 1 概要・経過について

## (1) 津久井湖観光センターの概要

所在地	相模原市緑区太井1274-2 (県立津久井湖城山公園 花の苑地内)
設置年月日	昭和43年10月31日 (昭和44年3月供用開始)
使用用途	観光客の休憩、地域特産品販売、観光情報、トイレ無料提供
構造等	R C造2階建て 敷地面積1,050㎡、建物面積 619.11㎡
用途地域	用途地域指定なし
建ぺい率/容積率	50%/100%

## (2) 経過

- 令和7年3月31日までは、県が所有する土地・建物を市が無償で借り受け、津久井観光協会へ管理運営を委託
- 市から・県・市で「津久井湖観光センターの譲渡に関する覚書」を締結 (令和7年2月)
- 県から市へ土地・建物を所有権移転 (施設機能の維持が条件) ※津久井まちづくりセンターで管理
- 市から使用貸借契約により津久井観光協会が施設を使用 (令和8年4月30日まで)
- 新観光センターが備える機能等について検討
- 民間活力導入可能性調査の実施 (最適な事業スキーム、事業の実現可能性等に係る調査)
- 再整備期間中に係る現行機能維持に向けた仮設店舗の設置 (本年度中に設置予定)



- ・ 赤枠内が津久井湖観光センター敷地
- ・ 隣接は県立津久井湖城山公園
- ・ 接続道路は国道413号

## 2 新観光センターの機能について

### 位置づけ

#### 第3次相模原市観光振興計画

- ・ 観光情報の発信 及び 地域特産品の販売機能 を担い、更なる充実を図る施設
- ・ 津久井地域への 観光交流の入口 として、来訪者に向けて より一層の魅力づくり を進める施設

#### 日本のポトマック河畔構想

#### 「津久井湖周辺観光将来ビジョン」 (地域の任意計画)

- ・ 地域観光の拠点
- ・ 「やすらぎ」「にぎわい」「発信」の役割

#### 緑区観光振興プログラム

- ・ 観光施設等の環境整備
- ・ 周遊型観光の推進

### 現状・課題

- ・ 県立公園に囲まれ、津久井城址に隣接し、津久井湖を間近に望む、国道沿いの **絶好の立地**
- ・ 津久井湖観光の拠点ではあるが、**周遊手段が確保されておらず**、来訪者も伸び悩み
- ・ **情報発信機能が脆弱**
- ・ 地域資源を活かし切れていない (津久井城址、尾崎罌堂生誕地など)

情報発信機能の強化  
(観光案内所の設置)

既存機能の充実  
(特産品販売)

周辺地域の周遊基地

魅力向上に資する  
民間施設の併設

## 2 新観光センターの機能について

### 情報発信機能の強化〈観光案内所の設置〉

- 観光情報誌の配布・観光案内  
一見客を含む利用者に最前線の観光情報を魅力的に紹介し、滞在・周遊のきっかけとする。
- イベント開催など  
観光コース開発やイベント実施等を通じて観光誘客を推進
- SNSによる情報発信  
PR動画等のSNS発信により、観光誘客を推進
- 関係団体等との相互連携など  
中山間地全体の観光情報を集約し、観光資源の発掘・磨き上げや観光事業の企画立案等に繋げる。

### 周辺地域の周遊基地

- 周遊拠点機能  
レンタルe-バイクのステーションを設置し、公共交通機関や車で来た観光客が手軽に周辺の観光資源にアクセスできるような周遊手段を用意
- コース開発やツアー実施  
周遊コースの開発により、土地勘のない観光客が手軽に利用しやすくなるよう工夫する。また、周辺観光資源も含む地域全体について、現地案内による魅力創出を図る。  
※ 利用状況に応じて順次、周辺施設のステーション設置も検討

### 既存機能の充実（特産品販売）

- 津久井地域の特産品の販売  
既存機能を維持し、特産品の販売を通じたPRを行う。
- 市内全域の特産品に拡大・充実  
sagamixや各観光案内所と協力・連携し、市内他地域の特産品の販売を通じたPRを行い、他地域への誘客にも繋げていく。また、ノウハウや各種情報の共有などを通じて、相乗効果を図る。
- 特産品の発掘・開発  
関係団体や各物産店等と協力・連携し、新たな特産品の発掘や開発などを行う。

### 魅力向上に資する民間施設の併設

- 集客施設として  
交通量の多い国道沿い・県立公園に隣接・津久井湖畔を望めるといった絶好の立地を活かし、継続した集客を見込めるような飲食事業者等を誘致
- 休憩機能として  
観光客及び立ち寄り客の休憩所として利用いただき、観光案内に繋げていく。
- 賑わいの創出  
観光機能、公園、当該施設が相互に連携し、利用者が周辺地域を含んで流動し、賑わいの創出に繋げる。

### 3 整備手法の整理

#### 【施設全体の在り方について】

- 「公共施設の保全・利活用基本指針（平成25年10月策定）」における公共施設の在り方を踏まえた検討 **【民間所有】**

新規の公共施設を整備する場合には、官民連携手法の適用を検討しながら、市として保有する公共施設の延べ床面積を縮減することを念頭に置いているため、施設の所有形態として「民間」であることが望ましい。

- 現行施設の耐震性等の課題を踏まえた施設閉鎖及び新観光センターの早期供用開始を目指した事業手法の検討 **【一体的発注】**

契約手続きの簡易化や業務の一体性（設計・施工・維持管理・運営に係る一括発注など）が確保される事業スキームが望ましい。また、現行施設の除却に当たっては、新施設の整備内容を踏まえた効率的な除却が可能な点や、業務の一体性を確保することによる工期の短縮などを踏まえ、現行施設の除却から新施設の整備を一体的に発注することが望ましい。

#### 【各導入機能について】

- 現行機能の維持を前提とした県からの土地・建物の譲渡 **【公共的利用を維持】**

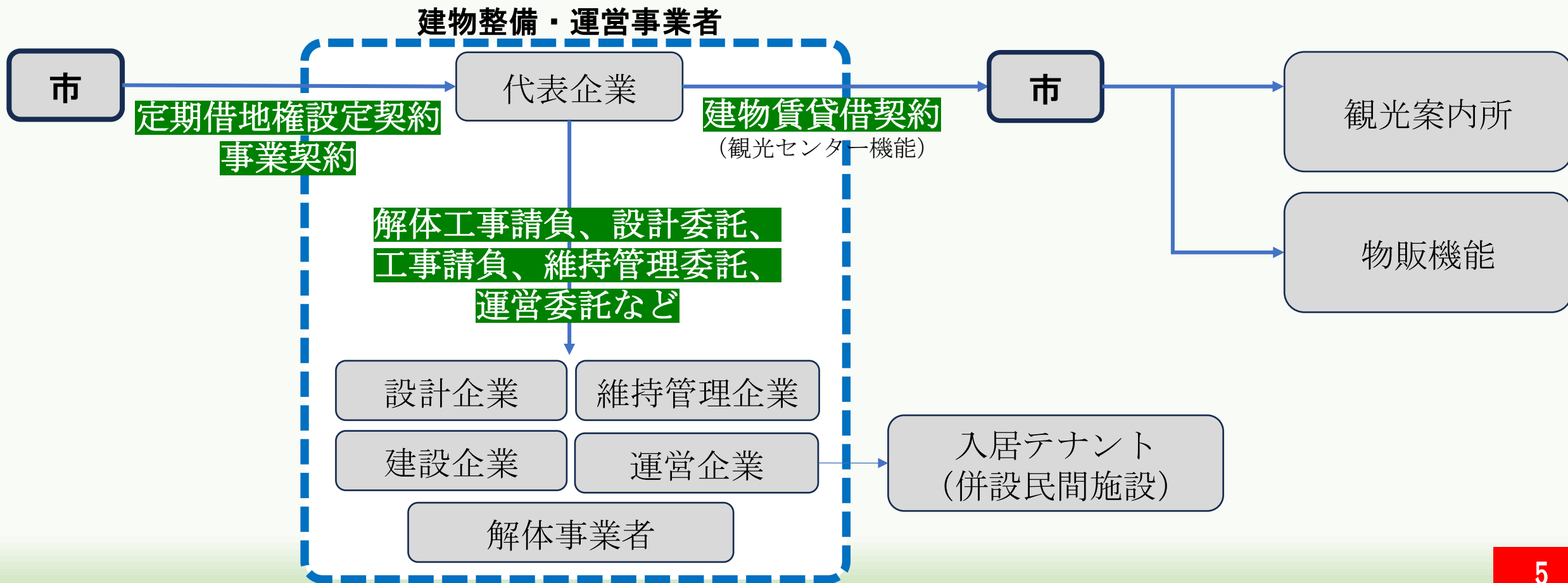
施設機能の維持（観光情報の発信、地場産品等の販売）を前提に本施設の移譲を受けており、「津久井湖観光センターの譲渡に関する覚書」においても、「相模原市域を中心とした県北部の広域観光拠点として、公用、公共的な利用を図る。」と規定されている。

# 4 事業スキームについて

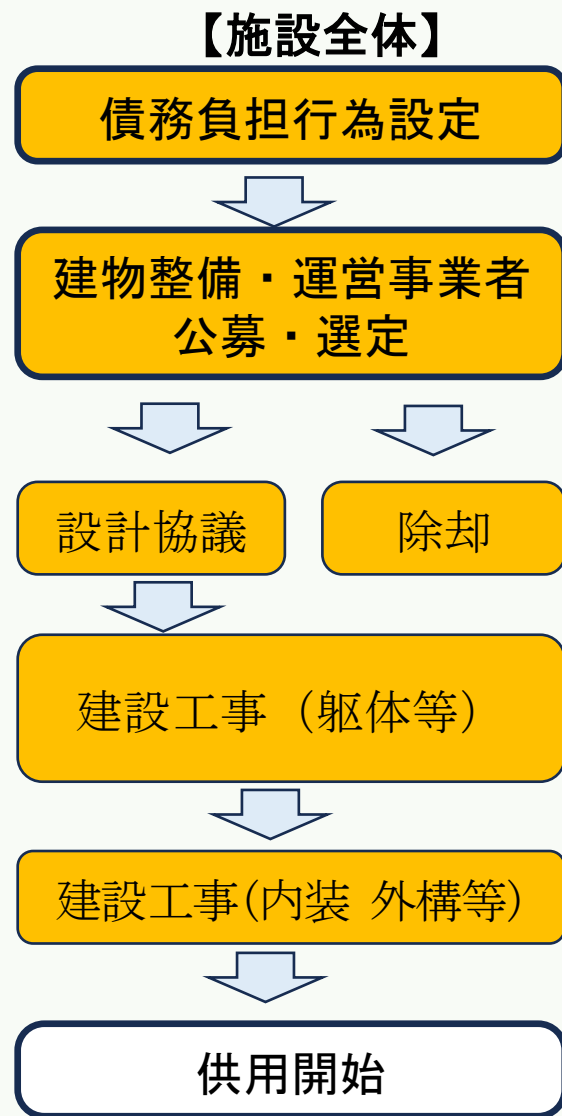
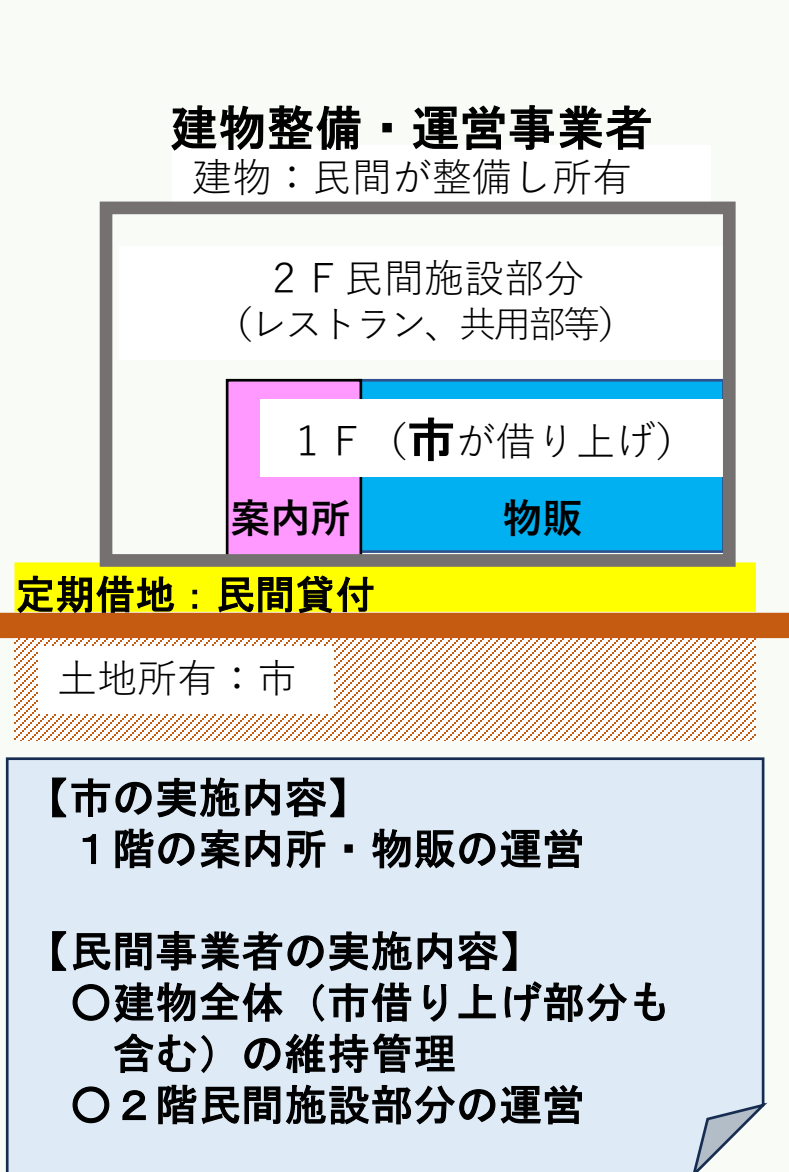
本事業については、民間ノウハウを最大限活用し、観光センター施設及び周辺施設を含んで賑わいを創出するとともに、継続した集客を期待しつつ、観光案内所や物販機能の長期的な公共性を確保していく必要があることから、本事業の特性と「公共施設の保全・利活用基本指針（平成25年10月策定）」等を総合的に勘案し「定期借地権方式」とする。

## ○定期借地権方式

民間保有＋民間運営による方式であり、民間事業者による裁量が高いのがメリットの一つである。



# 4 事業スキームについて



**建物整備・運営事業者公募**  
**【公募の主な条件】**

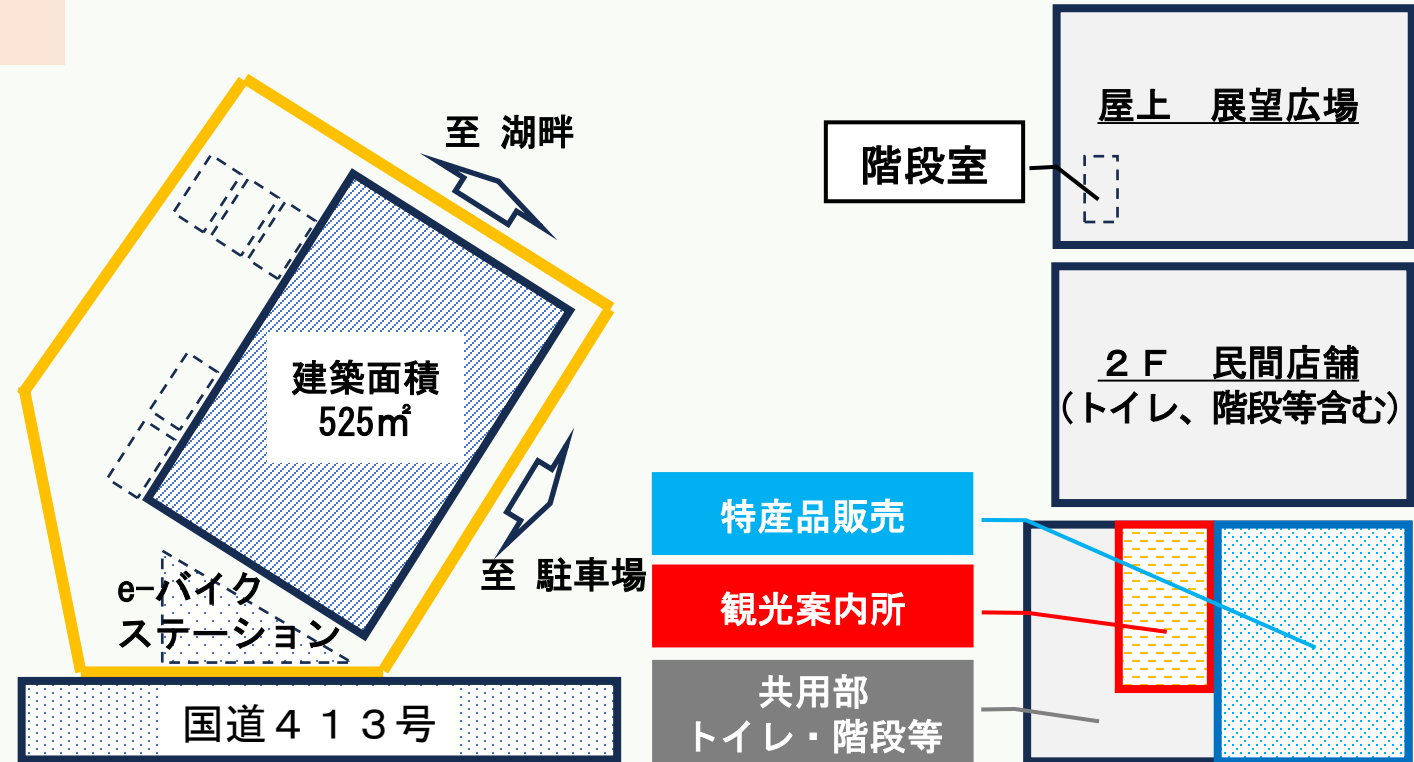
- 事業者は建物の整備（現行施設の除却を含む）、所有、運営を担う。
- 観光案内所、物販機能に係る必要面積を1階に配置し、市が借り受ける。
- 2階は、県立公園と親和性の高い施設を事業者が提案し、運営する。
- 事業期間は32年間（整備2年、運営30年）
- 市負担額の上限を示してのプロポーザル方式を想定

# ※整備イメージと事業期間について

## ○ 事業費算出に伴う整備イメージについて

### 施設規模イメージ【延べ床面積：1,050㎡】

1階	525㎡	2階	525㎡
観光案内所	90㎡	民間提案機能（飲食事業等）	490㎡
特産品販売 （現施設と同面積）	260㎡	トイレ、共用部（階段・EVなど）	35㎡
エントランス、トイレ、共用部（階段・EVなど）	175㎡		



○ 民間活力を活用して建物規模は拡大しつつ、市利用面積は現行施設以下とすることで市費負担を抑制する。

○ 事業用定期借地は期間30年間

※ 実際の施設配置等については、今後の事業者提案による

# 5 事業費について

## 事業者の負担

- 定期借地による借地料
- 施設整備費
- 維持管理費費

## 事業者に対する公費負担（項目ごとに上限額を設定し公募）

- 借上げ部分の賃借料・共益費（年払い）
- （仮称）入居権利金  
（借上げ部分の整備費用相当額を入居時に一括払い）
- 除却費

項目		公費負担		民間事業者
		県負担	市負担	
設計費	解体設計費用	○		
	新設施設に係る設計費用	○		○※1
工事費	共通仮設費	○		○※1
	除却工事（アスベスト撤去・埋設物撤去含む）	○		
	建築工事（電気設備工事、機械設備工事を含む）	○	○※2	○※1
維持管理運営費	人件費		○※3	○※3
	諸経費		○※3	○※3
	什器等調達・更新費		○※3	○※3

※1 民間併施設設分について、民間事業者負担

※2 市専有部分に係る内装の充実等、既存施設の拡充に当たる費用は市の負担

※3 市専有部分は市が負担、民間併施設設分は民間事業者負担、エントランス等の共用部分は按分

# 6 スケジュールについて

