

# 光が丘地区学校跡施設（旧青葉小学校） 利活用基本計画



令和7年11月  
相模原市

# 目 次

I. はじめに	1
1 背景と目的	1
2 基本計画の位置付け	2
3 S D G s との関係	2
4 これまでの経過	3
(1) 基本構想	3
(2) 検討体制	3
II. 現状と課題	7
1 光が丘地区の概要	7
(1) 光が丘地区の特性	7
(2) 光が丘地区の人口	7
(3) 光が丘地区の公共施設	9
2 事業対象地の概要	11
(1) 事業対象地の位置	11
(2) 用途地域等	12
(3) 公共交通等	13
3 対象施設の概要	14
(1) 陽光園の概要	14
(2) 障害者更生相談所の概要	16
(3) 陽光台保育園の概要	17
(4) 光が丘公民館の概要	18
(5) 青葉児童館の概要	19
III. 基本方針等	21
1 基本理念	21
2 基本方針	22
3 導入機能の概要	23
4 敷地利用計画	23
(1) 利活用エリア	23
(2) 売却エリア	23
IV. 整備計画	25
1 全体配置計画	25

(1) 全体区域の考え方	25
(2) 配置の考え方	26
2 施設整備計画の概要	27
(1) 施設整備の概要	27
(2) 敷地と建築物の分割設定	28
3 改修エリア（改修棟）の整備計画	29
(1) 陽光園及び障害者更生相談所の導入機能	29
(2) 保育園の導入機能	30
(3) 必要諸室と必要規模	31
(4) 改修整備の前提	34
(5) A棟及びC棟の改修方針	34
(6) 体育室棟の改修方針	35
(7) 給食室棟の改修方針	36
4 新築エリア（新築棟）の整備計画	38
(1) 新築棟の基本的な考え方	38
(2) 類似機能の整理	38
(3) 導入機能及び施設規模	39
(4) 新築棟の整備方針	41
5 駐車場・グラウンド・外構等の整備計画	47
(1) 駐車場の機能及び整備方針	47
(2) グラウンドの機能及び整備方針	47
(3) 外構に関する整備方針	48
6 災害時の機能	49
7 売却エリアの活用方針	49
8 維持管理・運営体制等	50
(1) 維持管理	50
(2) 運営	50
(3) 開館日及び開館時間	50
(4) 利用方法	51
(5) 災害時の運営体制	51
9 事業手法	52
(1) 想定される手法	52
(2) サウンディング型市場調査の結果【参加団体：4社】	52
(3) 設計・施工関連事業者への個別ヒアリング結果及び分析	54
(4) 事業手法の分析・決定	54
(5) 事業範囲	55

1 0	想定事業費 .....	57
	(1) 施設整備費 .....	57
	(2) 維持管理費 .....	57
1 1	スケジュール .....	57

# I. はじめに

## 1 背景と目的

光が丘地区では、昭和 30 年代後半から 50 年代にかけて住宅開発が進み、人口の増加に伴い、保育園、学校、公民館などの公共施設を整備してきました。

現在は、療育センター陽光園（以下「陽光園」という。）や陽光台保育園など、子どもに関する公共施設の多くが築 40 年以上を経過しており、建て替えなどを検討する時期を迎えています。

また、市では、小・中学校の児童生徒数の減少に伴い、「相模原市立小中学校の望ましい学校規模のあり方に関する基本方針」に基づき、令和 7 年 3 月に青葉小学校を閉校し、同年 4 月に光が丘小学校、陽光台小学校、並木小学校に再編するという対応方針を定めました。

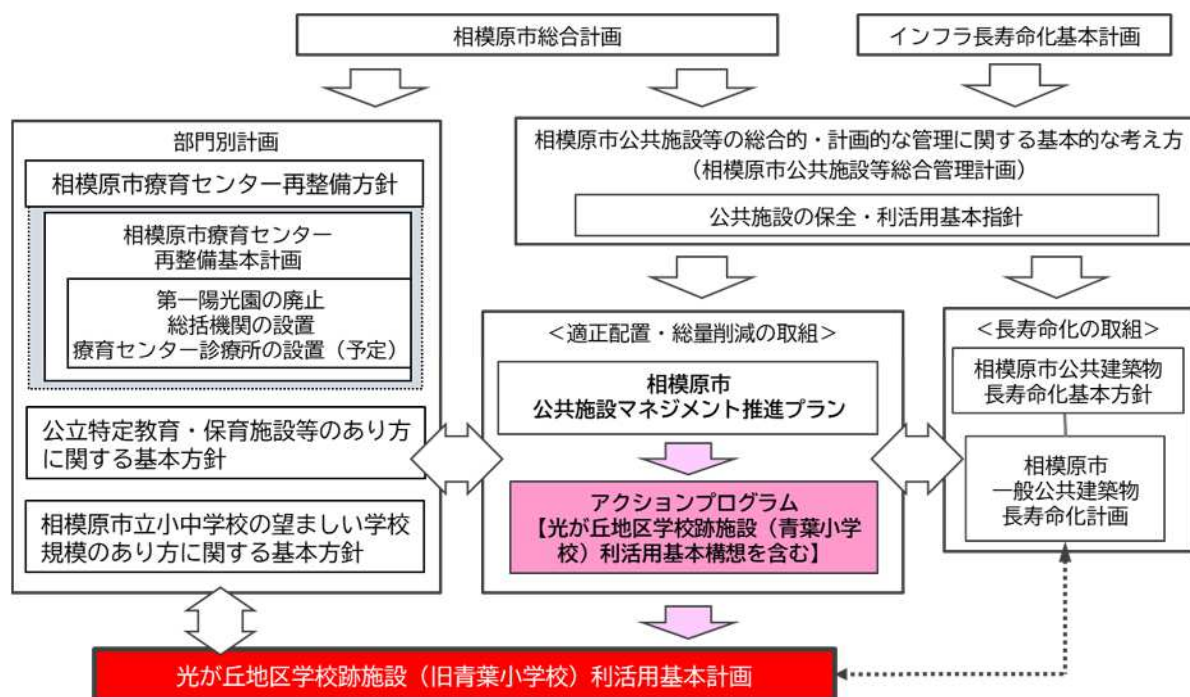
本事業は、こうした背景を踏まえ、学校跡施設（旧青葉小学校）を有効活用し、子どもに関する施設を中心とした公共施設の再編を行うことで、将来にわたり、持続可能な地域づくりの実現を目指します。

## 2 基本計画の位置付け

「光が丘地区学校跡施設（旧青葉小学校）利活用基本計画（以下「基本計画」という。）」は、令和４年８月に策定した「光が丘地区学校跡施設（青葉小学校）利活用基本構想（以下「基本構想」という。）」に基づき、必要な機能の精査を行い、導入機能や想定規模、配置計画、管理運営体制等を定めるものです。

策定に当たっては、「相模原市公共施設マネジメント推進プラン」や「相模原市公共建築物長寿命化基本方針」に基づく「相模原市一般公共建築物長寿命化計画」等の公共施設に関する計画のほか、「相模原市総合計画」などの上位計画や、「相模原市立療育センター再整備基本計画（以下「療育センター再整備基本計画」という。）」、「相模原市公立特定教育・保育施設等のあり方に関する基本方針」などの関連計画の考え方との整合を図りました。

なお、基本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づく「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」である「相模原市一般公共建築物長寿命化計画」に位置付けられた複合化事業として具体的な内容を定めるものです。



### 3 SDGsとの関係

平成 27 年に国連サミットにて、持続可能な開発目標（SDGs）が採択されるなど、経済成長、社会的包摂、環境保護の 3 つの核となる要素の調和の下で持続可能な開発を達成する社会を構築する必要性が高まっています。

本事業においては、市民等との協働・連携、共創や民間活力の導入により、持続可能で安心なまちづくりを実現することで、開発目標への貢献を図ります。



## 4 これまでの経過

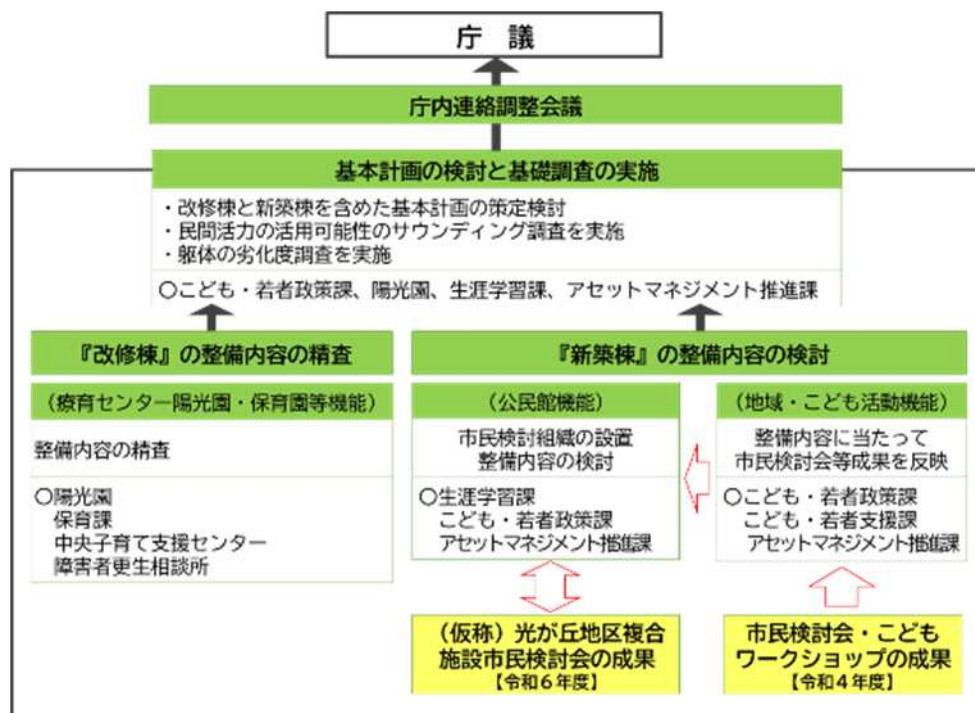
### (1) 基本構想

令和3年度に実施した市民対話ワークショップの成果等を踏まえ、本事業の実現に向けた基本構想として、令和4年8月に策定しました。



### (2) 検討体制

基本計画策定に向け、こどもワークショップ、「(仮称)光が丘地区複合施設市民検討会」(以下「令和6年度市民検討会」という。)等により、市民対話を重ねて検討を行いました。市においては、市民対話でいただいたアイデアに込められた視点や思いを大切にしながら、庁内検討組織である「光が丘地区公共施設再編連絡調整会議」における検討や、サウンディング型市場調査等により民間事業者との対話を通じて民間活力の導入可能性の検討を行いました。



## ア 令和4年度市民検討会・こどもワークショップ

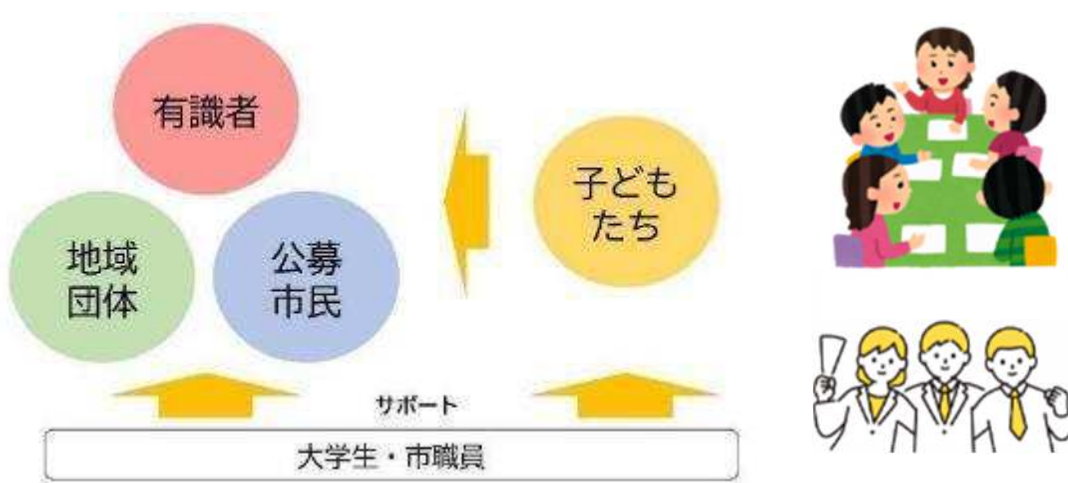
### (ア) 目的

基本計画の策定に向け、有識者、地域団体推薦者、公募市民等で構成する令和4年度市民検討会を設置し、様々な方の意見を伺いながら検討しました。

令和4年度市民検討会は、行政のみの検討では気づけないような様々なアイデアや意見を参加者の方々から積極的に出してもらうため、大学生や市の職員がサポートしながら、主にワークショップ形式で行いました。

また、「こどもワークショップ」を開催し、その結果を令和4年度市民検討会へフィードバックすることで、次世代を担うこども達の意見を反映しました。

図表 令和4年度市民検討会・こどもワークショップ



### (イ) 令和4年度市民検討会・こどもワークショップのまとめ

令和4年度市民検討会等の意見を踏まえ、学校が担ってきた地域コミュニティの場としての役割や子ども・若者を育む拠点として、子どもたちや子どもの育成等を目的とした団体の利用のほか、全年代の地域の皆様が利用できる機能を『地域・子ども活動機能』としてまとめました。

地域・子ども活動機能に必要な主な諸室等
---------------------

滞在型図書室、保育室・遊戯室、防音多目的室、調理室・ランチルーム、体育館、グラウンド、クスノキ周辺広場等
--





## イ （仮称）光が丘地区複合施設市民検討会（令和6年度～）

### （ア）目的

令和4年度市民検討会等では、旧青葉小学校の校舎（A棟、B棟、C棟）をそのまま利活用した場合、光が丘公民館に必要な面積を確保できないことから、光が丘公民館を再編の対象とせず検討を行いました。しかし、庁内検討において、B棟を解体した上で市民活動機能の施設を新築することで、ほぼ同時期に長寿命化改修の時期を迎えている光が丘公民館と合わせて整備が可能であることや、「地域・子ども活動機能」と「公民館機能」が同一の場所にあることで、連携しやすく利便性を高められるなどの理由から、事業の見直しを行うこととしました。

この見直し結果に基づき、公民館機能等の諸室構成及び公民館機能、地域・子ども活動機能、児童館機能の連携等について検討するため、地域団体推薦者や公募市民等で構成する（仮称）光が丘地区複合施設市民検討会を設置し、様々な方の意見を伺いながら検討しました。

同市民検討会では、地域住民にとって使いやすい複合施設（新築棟）とするため、日ごろから公民館等を利用している市民の目線でご意見をいただき、新築棟の整備プランの作成に反映しました。

図表 （仮称）光が丘地区複合施設市民検討会の検討範囲



### （イ）第6回までの検討経過

回数	日にち	議題等
1	令和6年 8月26日（月）	「これまでの検討成果や現状を確認しよう！」 （1）（仮称）光が丘地区複合施設市民検討会規約（案）について （2）座長、副座長の選出について （3）（仮称）光が丘地区複合施設市民検討会のスケジュール等について （4）光が丘地区学校跡施設利活用事業のこれまでの経過と今後の方針について （5）光が丘公民館の現状について （6）複合施設を検討する際の視点

回数	日にち	議題等
2	9月23日（月）	「新しい光が丘公民館について考えよう！」 （１）参考事例（星が丘公民館）について （２）グループワーク 「あなたが行きたくなる光が丘公民館とは？」 （３）青葉児童館の現状について
3	11月29日（金）	「複合施設について考えよう！」① （１）今後の検討会の進め方について （２）光が丘地区学校跡施設（青葉小学校）の施設配置等について （３）（仮称）光が丘地区複合施設整備プランの考え方について
4	12月26日（木）	「複合施設について考えよう！」② （１）参考事例（和泉短期大学キャリアデザインセンター）について （２）複合施設整備プラン（案）について
5	令和7年 1月30日（木）	「複合施設について考えよう！」③ （１）敷地配置計画への意見について （２）複合施設整備プラン（修正案）について
6	3月21日（金）	（１）（仮称）光が丘地区複合施設市民検討会のこれまでの検討経過のまとめ

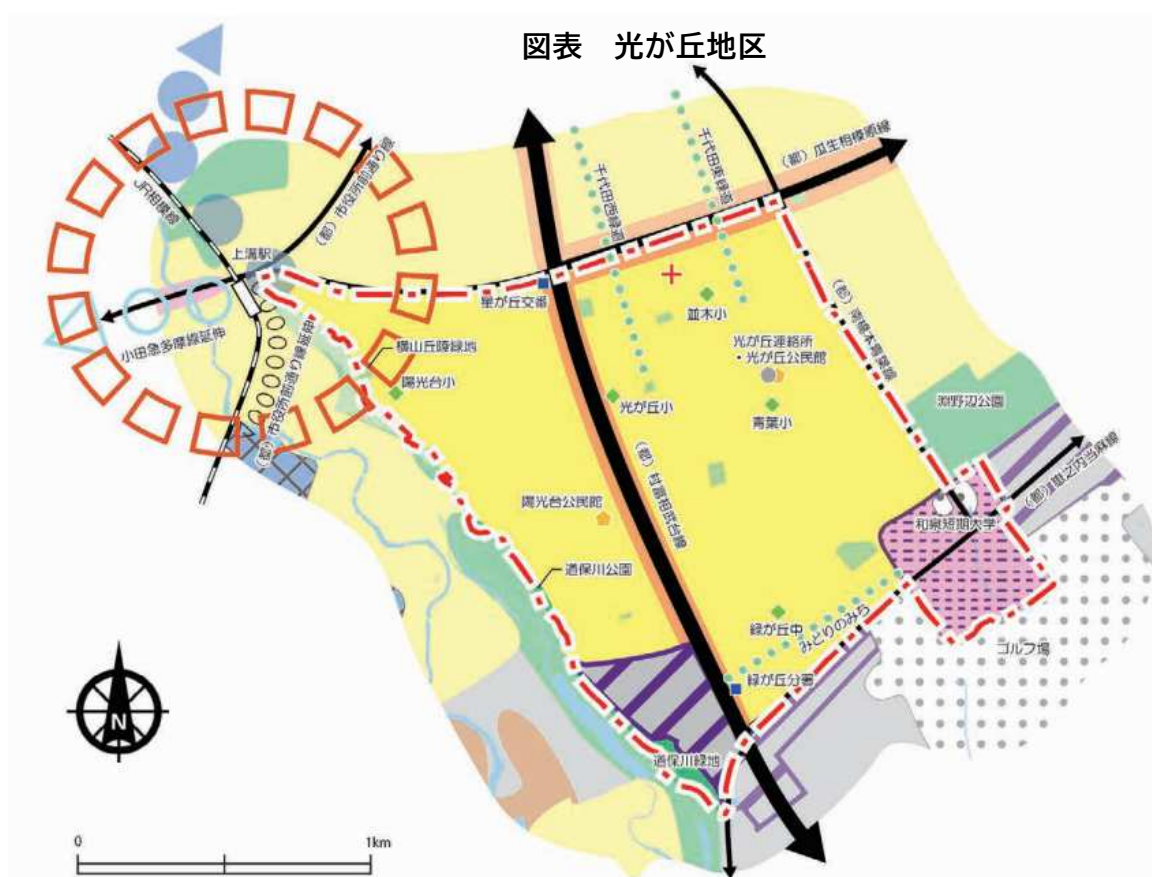
## II. 現状と課題

### 1 光が丘地区の概要

#### (1) 光が丘地区の特性

光が丘地区は、本市が内陸工業都市として発展を始めた昭和30年代後半から急速に市街化が進み、住宅中心の街並みが形成されてきました。また、（都）村富相武台線沿いでは、沿道サービス型の土地利用が進んでいます。

人口の増加とともに、住民相互の交流も進み、地区自治会連合会、地区社会福祉協議会、地区民生委員児童委員協議会等の地域団体が協働して日頃から防犯や防災、環境美化、交通安全、地域福祉など様々な活動に取り組まれ、活発な活動が展開されています。



凡 例		
<b>&lt;施設&gt;</b>		
● 小学校・中学校・高校	■ 新たな都市づくりを推進する地区	<b>&lt;道路&gt;</b>
● 公民館・文化施設	■ 土地利用のあり方を検討する地区	
■ 消防署・警察署等	■ 適切な土地利用を誘導する地区	→ 都市計画道路
● 病院	<b>&lt;自然的土地利用&gt;</b>	→ 構想路線
● 市役所・区役所・出張所等	■ 森林及び公園・緑地を保全する地区	<b>&lt;その他&gt;</b>
<b>&lt;都市的土地利用&gt;</b>	■ 農林業を振興する地区	
■ 幅広い役割を持つ中心的な地区	<b>&lt;土地利用の整理&gt;</b>	→ 主な大規模な施設
■ 商業（観光）を主体とした地区	■ 緑住集落地区	→ 緑道・遊歩道・散策路
■ 住宅を主体とした地区	■ 市街地と調和する地区	→ 公園・広場等
■ 工業を主体とした地区	■ 森林と調和する地区	→ 水域
■ 沿道の土地利用を誘導する地区	<b>&lt;拠点・地区&gt;</b>	→ 鉄道
■ 沿道の土地利用を誘導する地区（検討）	● 地域拠点	→ 鉄道（整備検討）
		→ 鉄道（構想）
		→ 地区界

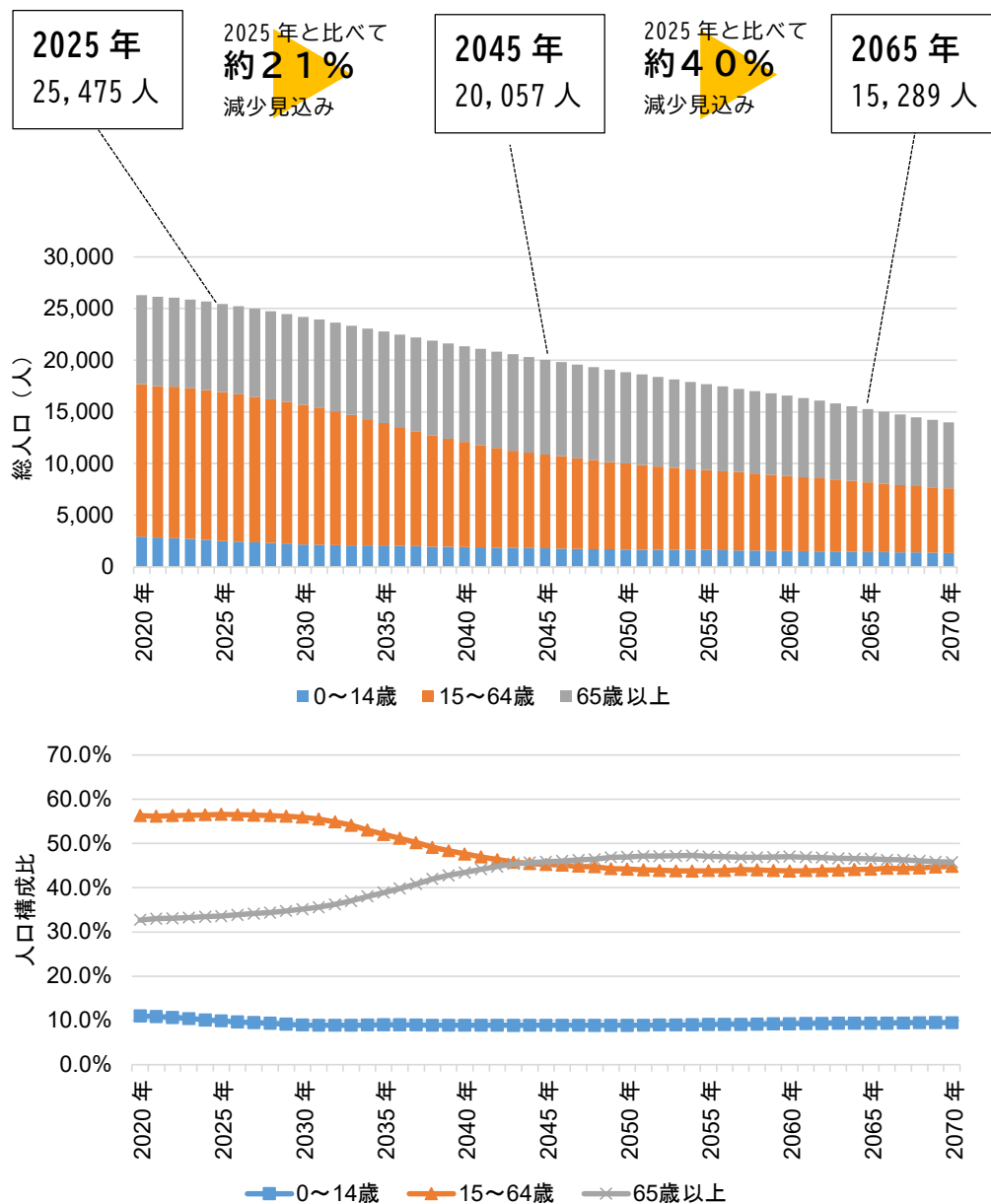
出典：都市計画マスタープラン（令和2年3月）

## (2) 光が丘地区の人口

光が丘地区の人口は、2025年（令和7年）時点では、25,475人の見込みですが、40年後の2065年（令和47年）には、約40%減少の15,289人になると予測されています。

人口を年齢区分別に見ると、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）、高齢者人口（65歳以上）の全ての区分で減少し、特に年少人口は今後一貫して減少するなど少子化が進行する予測です。65歳以上は、2043年（令和25年）に9,340人でピークを迎え、構成比は、約46%程度で推移する見込みです。

<光が丘地区の年齢3区分別人口（上）及び構成比（下）の推移>



出典：2020年国勢調査に基づく相模原市の将来人口推計



### (3) 光が丘地区の公共施設

#### ア 施設の配置状況

光が丘地区は、小学校、中学校、公民館、こどもセンター、陽光台保育園など、まちづくり地区単位やその周辺地域での利用を主に想定している施設や、陽光園など、主に市・区の全域及び市外からの利用を想定している施設が立地しています。



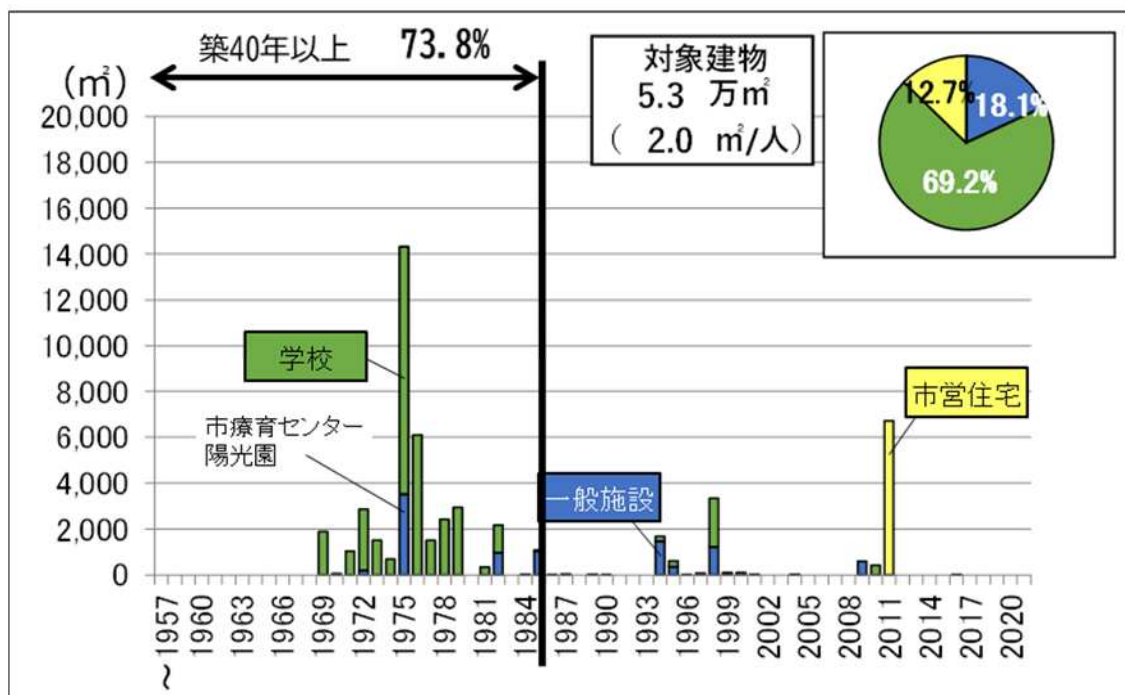
## イ 老朽化の状況

市が保有する地区内の公共施設は、現在約 74%が築 40 年を超えており、老朽化が進行しています。

特に、昭和 30 年代後半から 50 年代にかけて住宅開発が進み、人口の増加と合わせて、保育園、学校、公民館などの公共施設を整備してきました。

陽光園や陽光台保育園など、子どもに関する公共施設の多くが築 40 年以上を経過しており、建て替えなどを検討する時期を迎えています。

図表 光が丘地区築年別保有状況と施設別保有状況



出典：光が丘地区学校跡施設（青葉小学校）利活用基本構想

## ウ 学校再編の状況

光が丘周辺地域の小学校は、近年の少子化の進行に伴う児童数の減少により、1 学年に 1 学級しかない学年が発生し、クラス替えができない過小規模校になることが予想されていました。

このため、光が丘周辺地域の小・中学校の学習環境の在り方について、市教育委員会令和 3 年 8 月定例会において、「学校再編による学習環境の整備期間を考慮し、令和 7 年 3 月を目途に、青葉小学校を閉校し、光が丘小学校、陽光台小学校、並木小学校に再編する」という対応方針を決定し、旧青葉小学校の学校施設（建物・土地）の既存ストックについては、市において利活用などの検討をすることとしました。

## 2 事業対象地の概要

### (1) 事業対象地の位置

事業対象地は、旧青葉小学校の敷地（下図の赤枠）とします。事業対象地とは、閉校後に建物を改修・新築し、公共施設として活用を継続する敷地を指します。

図表 事業対象地周辺図



(2) 用途地域等

事業対象地の用途地域等の指定状況は下表のとおりです。

図表 事業対象地の敷地概要

	旧青葉小学校用地（なかよし広場用地を除く）	
住居表示	相模原市中央区並木4丁目8番4号	
敷地面積	14,572.38 m <sup>2</sup>	
	10,785.89 m <sup>2</sup>	3,786.49 m <sup>2</sup>
用途地域	第一種低層住居専用地域 (過半を占める用途地域)	第二種低層住居専用地域
容積率	100%	100%
建ぺい率	50%	50%
防火・準 防火地域	準防火地域	準防火地域
高さ制限	絶対高さ制限 10m 道路斜線制限 規制あり 隣地斜線制限 規制なし 北側斜線制限 規制あり	絶対高さ制限 10m 道路斜線制限 規制あり 隣地斜線制限 規制なし 北側斜線制限 規制あり
日影規制 ※	対象建築物： 軒の高さが7mを超える、又は地 階を除く階数が3以上の建築物 規制される日影時間： 境界線から5mを超え 10m以内の範 囲は3時間 境界線から 10mを超える範囲は2 時間 平均地盤面からの高さ 1.5m	対象建築物： 軒の高さが7mを超える、又は地 階を除く階数が3以上の建築物 規制される日影時間： 境界線から5mを超え 10m以内の範 囲は3時間 境界線から 10m を超える範囲は2 時間 平均地盤面からの高さ 1.5m
立地適正 化計画	居住誘導区域	居住誘導区域
景観計画 地区	まちの地域	まちの地域
屋外広告 物許可地 域	自然系許可地域	自然系許可地域

※ 既存建築物の軒の高さが7mを超えるため、日影規制の検討が必要です。



### (3) 公共交通等

近接する市道南橋本青葉沿いにバス停留所「青葉児童館前」、「弥栄二丁目」があり、相模大野駅北口行と淵野辺駅南口行で1日67本が停留しています。また、市道光が丘5号沿いにはバス停留所「上溝保育園前」があり、1日41本程度が停留しています。

図表 最寄りのバス停位置



図表 事業対象地周辺のバス停及び運行本数

施設	バス停	系統	行先	運行本数
旧青葉小学校	青葉児童館前 (神奈川中央交通)	相 05	相模大野駅北口	1系統 40本
		淵 36	淵野辺駅南口	1系統 15本
		淵 37	淵野辺駅南口	2系統 12本
	弥栄二丁目 (神奈川中央交通)	相 05	相模大野駅北口	1系統 40本
	上溝保育園前 (神奈川中央交通)	淵 34	淵野辺駅南口	1系統 23本
		淵 35	淵野辺駅南口	1系統 18本

令和6年3月16日ダイヤ改正時点

### 3 対象施設の概要

本事業における再編・再整備等の対象とする施設は、陽光園、障害者更生相談所、陽光台保育園、光が丘公民館、青葉児童館の5施設とします。

#### (1) 陽光園の概要

施設名称	相模原市立療育センター陽光園	
所在地	相模原市中央区陽光台3丁目19番2号	
敷地面積	6,060 m <sup>2</sup>	
土地保有状況	市所有	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
建物の構成	建築年度	昭和49年
	延床面積	3,290 m <sup>2</sup>
	階数	地上2階建て
	構造	R C造
防災機能	なし	

#### ア 設置目的・経過

陽光園は、発達や障害に関する相談や自立と社会参加のための援助を行うとともに、家庭と関係機関等と連携を図りながら、総合的な支援を行うことを目的としています。

陽光園には、市全体の療育推進を図る総括的な機関としての「療育相談室」、就学前の発達に遅れのある子どもの通所施設として、専門的な知識及び技術を必要とする児童発達支援を行う「児童発達支援センター」、発達障害者への相談支援・就労支援や関係機関等への研修及び普及啓発を行う「発達障害支援センター」があります。

また、療育相談室業務の一部を各区の子育て支援センター療育相談班に移管しており、中央区の障害児等の相談支援業務を行う「中央子育て支援センター療育相談班」が陽光園内に設置されています。今後、児童発達支援センター、子育て支援センター、発達障害支援センター利用者の診療を行う「（仮称）療育センター診療所」を新たに設置する予定です。

#### イ 「療育センター再整備基本計画」に基づく取組【平成28年度策定】

##### (ア) 基本的な考え方

「市は初期療育（こどもの見立てと保護者支援）と地域への支援に限定・充実し、その後の直接支援は民間に委ねていく。」

##### (イ) 5つの基本方針

- ① 療育に必要不可欠な診療機能の設置
- ② 診療機能を含めた療育内容の見直しと充実
- ③ 療育支援及び発達障害支援を総括する機関の設置
- ④ 地域生活支援のための各区療育窓口の機能強化
- ⑤ 通園施設への民間活力の導入

## ウ 機能の概要

### (ア) 療育相談室

目的	発達及び障害に関する相談、判定、機能訓練等を行うとともに、療育に必要な指導及び助言をすること。 ※障害に関する相談、判定、機能訓練については、各子育て支援センターが実施
対象	市内在住の身体障害や知的障害のある人とその家族及び関係機関
内容	地域生活支援事業（相談・支援事業、機能訓練事業、施設援助職員技術支援・研修事業）、関係機関との調整等（発達障害者支援地域協議会、就学移行支援、機関コンサルテーション）、オモチャライブラリー
日時	月～金曜日 8：30～17：00 ※祝日・年末年始を除く
相談数	地域生活支援事業 707件（令和5年度） 医療相談利用件数 259件（令和5年度）

### (イ) 児童発達支援センターひだまり

目的	児童福祉法（昭和22年法律第164号）第43条の規定に基づき、障害児を日々保護者のもとから通わせて、高度の専門的な知識及び技術を必要とする児童発達支援を提供し、あわせて障害児の家族その他の関係機関に対し必要な援助を行うこと。
対象	就学前の発達に遅れのある子どもとその家族及び関係機関
内容	整形外科医診療、理学療法、作業療法、言語聴覚療法、療育活動、ムーブメント療法、保護者支援等
日時	月～金曜日 8：30～17：00 ※祝日・年末年始を除く
児童数	利用定員 40名 総在籍児童数 16名（令和6年4月1日現在）

### (ウ) 発達障害支援センター

目的	発達障害者支援法（平成16年法律第167号）第14条第1項各号に規定する発達障害者とその家族等への専門的な相談・発達・就労支援及び関係機関等への情報提供や研修等を行うこと。
対象	市内在住で発達障害があるかその心配がある人（高校生年齢以上）、その家族及び関係機関
内容	相談支援、発達支援、就労支援、関係機関等への研修及び連絡調整、普及啓発
日時	月～金曜日 8：30～17：00 ※祝日・年末年始を除く
相談数	新規相談件数 769件（令和5年度）

(工) (仮称)療育センター診療所 (今後設置予定)

目的	初期療育などの支援の充実のため、療育センターに診療所を設置し、診療が必要な時期にある児童等の診療を行うとともに、地域の医療機関への紹介、療育方針策定に係る助言、所属先との医療情報共有、地域の医療機関からの相談対応などをすること。
対象	療育センターで療育や相談を受けている本人であって、かつ、児童発達支援センター、子育て支援センター、発達障害支援センターの利用者で医師が(仮称)療育センター診療所での診療を必要と判断した者
内容	診療科目(児童精神科、整形外科、精神科、小児科、リハビリテーション科)
日時	月～金曜日 9:00～12:00、14:00～17:00 ※祝日・年末年始を除く
診療数	診療人数は、年間800人を想定

エ 建物(設備面)の課題

長期間の運営により、施設・設備の老朽化が進行しており、体調変化に留意が必要な児童に対するきめ細かな配慮等、日々の療育におけるニーズのほか、新たな療育器具の導入、大型化する福祉用具等の収納スペースの確保等に十分な対応が困難となってきています。

また、施設開設後40年以上が経過する間に、バリアフリー等の対応についても社会的な要求水準が高くなっており、平成28年4月に施行された、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律(平成25年法律第65号)に基づく合理的配慮を実現するためにも障害児者の利用施設にふさわしい施設・設備を整備することが求められています。(「療育センター再整備基本計画」より抜粋)

オ 合理的・効率的な施設整備の検討

複合化の検討に当たっては、利用者の支援の継続性や機能の共通性等が見込まれる障害者更生相談所や隣接する陽光台保育園については、複合化した際の効果が見込まれることから、これらの施設と複合化について、優先して検討を行うこととしています。(「療育センター再整備基本計画」より抜粋)

(2) 障害者更生相談所の概要

目的	身体障害者福祉法(昭和24年法律第283号)第11条第1項に規定する身体障害者更生相談所及び知的障害者福祉法(昭和35年法律第37号)第12条第1項に規定する知的障害者更生相談所の業務をすること。
対象	市内の身体障害者・知的障害者(18歳以上)
内容	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成17年法律第123号)に基づく、補装具費支給判定、医師の処方及び適合判定(肢体不自由・聴覚障害)、自立支援医療費(更生医療)支給判定、医学的・心理学的及び職能的判定(知的障害の新規・再判定)を行うもの(医療的な業務において診

	療所の使用を想定)。 身体障害者手帳審査と発行、療育手帳判定と発行するもの。
日時	月～金曜日 8:30～17:00 ※祝日・年末年始を除く
相談数等	補装具に関する相談（来所や訪問などの相談件数） 480件 （令和5年度） 身体障害者手帳新規交付件数 1,924件（令和5年度） 療育手帳新規交付件数 1,276件（令和5年度）

### （３）陽光台保育園の概要

施設名称	相模原市立陽光台保育園	
所在地	相模原市中央区陽光台3丁目19番1号	
敷地面積	1,651 ㎡	
土地保有状況	市所有	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
建物の構成	建築年度	昭和49年
	延床面積	718 ㎡
	階数	地上1階建て
	構造	RC造
防災機能	なし	

#### ア 設置目的・経過

目的	児童福祉法第39条第1項の規定に基づき、保育を必要とする乳幼児を日々保護者の下から通わせて保育を行うこと
対象	市内在住の乳幼児（0歳から5歳まで）
内容	乳幼児を適切な環境のもとで、健康・安全で安定感をもって活動できるように養護するとともに、その心身を健全に発達させるように教育する※一時保育の受入れなし
日時	月～金曜日 7:00～19:00 （18:00～19:00は延長保育） 土曜日 7:00～18:00 ※祝日・年末年始を除く
児童数	定員120人 93名（令和6年4月1日現在）

#### イ 運営上の課題など

##### （ア）子どもの減少等

陽光台保育園は、定員120人に対し、令和6年4月1日現在の在園児が93人と定員を割り込んでいる状況にあり、再編に当たっては、周辺民間保育園等の状況を踏まえながら、適正な規模を設定する必要があります。

【入所児童数の推移（各年４月１日現在）】

	０歳	１歳	２歳	３歳	４歳	５歳	合計	定員
令和２年	６	１６	１８	１７	２２	２４	１０３	１２０
令和３年	３	１７	１８	２０	１７	２１	９６	
令和４年	６	１３	１９	１８	２２	１７	９５	
令和５年	２	１６	１７	２１	２１	２１	９８	
令和６年	３	１１	１８	１８	２１	２２	９３	

（イ）医療的ケア児等受入れ

令和３年９月１８日に、医療的ケア児及びその家族に対する支援に関する法律（令和３年法律第８１号）が施行されたことにより、市は、国との連携を図りつつ、自主的かつ主体的に、医療的ケア児及びその家族に対する支援に係る施策を実施する責務を有することになっており、対応が求められています。

（ウ）一時保育

家庭での保育が一時的に困難となった乳幼児について、一時的に預かり、必要な保護を行う事業です。保護者の疾病やリフレッシュ・出産・冠婚葬祭時等、多様な保育ニーズへの対応が求められています。

ウ 建物（設備面）の課題

昭和４９年の建設から築５０年以上が経過しており、施設の老朽化が進んでいます。これまで大規模な改修などは行っていない状況です。

（４）光が丘公民館の概要

ア 施設の概要

公民館は、社会教育法（昭和２４年法律第２０７号）第２０条の規定に基づき、一定区域内の住民のために、実際の生活に役立つ教育、学術及び文化に関する各種事業を行い、住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的とする社会教育施設です。

また、施設内には、光が丘地区自治会連合会事務局や光が丘地区社会福祉協議会事務局が設置されており、光が丘地区のまちづくりの拠点としての機能も有しています。

施設名称	相模原市立光が丘公民館	
所在地	相模原市中央区並木４丁目７番９号	
敷地面積	２,１６４.８８㎡	
土地保有状況	市所有	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
建物の構成	建築年度	昭和５９年
	延床面積	１,０６３.９７㎡
	階数	地上２階建て

	構造	R C 造
防災機能	地区現地対策班、地区災害対策本部、風水害時避難場所（洪水・土砂）	

#### イ 諸室構成及び面積

室名	面積	貸室定員
大会議室	171.00 m <sup>2</sup>	160 人
小会議室	37.10 m <sup>2</sup>	24 人
料理実習室	55.60 m <sup>2</sup>	32 人
茶室	27.90 m <sup>2</sup>	12 人
和室	90.56 m <sup>2</sup>	55 人
保育室	37.52 m <sup>2</sup>	18 人
図書室	73.98 m <sup>2</sup>	—
コミュニティ室	65.20 m <sup>2</sup>	34 人
事務室	39.99 m <sup>2</sup>	—
第2事務室	59.53 m <sup>2</sup>	—
休憩室	6.76 m <sup>2</sup>	
その他（共用部、トイレ、倉庫等）	398.83 m <sup>2</sup>	—
計	1,063.97 m <sup>2</sup>	

#### ウ 光が丘公民館の課題

光が丘公民館は、建設当初と比べ配置職員が増加し、事務室が手狭となったため、光が丘連絡所跡地を活用して第2事務室を設置しているほか、建物内の倉庫が不足しており、敷地内にプレハブ倉庫を複数設置しています。

その他、令和6年度市民検討会を通じて、現在のニーズに合っていない諸室があるなどの状況が見えてきました。

### （5）青葉児童館の概要

#### ア 施設の概要

児童館は、児童福祉法第40条の規定に基づき、児童に健全な遊びを与えて、その健康を増進し、情操をゆたかにすることを目的とする児童厚生施設です。

施設名称	相模原市立青葉児童館	
所在地	相模原市中央区並木3丁目18番16号	
敷地面積	482.00 m <sup>2</sup>	
土地保有状況	市所有	
用途地域	第二種中高層住居専用地域	
建物の構成	建築年度	昭和50年

	延床面積	253.45 m <sup>2</sup>
	階数	地上2階建て
	構造	木造
防災機能	なし	

イ 諸室構成及び面積

室名	面積
遊戯室	74.52 m <sup>2</sup>
事務室	9.93 m <sup>2</sup>
工作室	9.93 m <sup>2</sup>
図書室	13.24 m <sup>2</sup>
和室	90.56 m <sup>2</sup>
会議室 1	16.56 m <sup>2</sup>
会議室 2	16.56 m <sup>2</sup>
その他（共用部、トイレ等）	22.15 m <sup>2</sup>
計	253.45 m <sup>2</sup>

ウ 青葉児童館の課題

1 小学校区に複数のこどもセンター又は児童館があるため、施設の集約化等を図る必要があります。



### Ⅲ. 基本方針等

基本計画の基本理念・基本方針は、令和4年8月に策定した基本構想の基本理念と方針（視点）と同じとします。

図表 基本理念・基本方針

基本理念	方 針
<b>光が丘ランドマーク</b> ～ 子ども達がつくり 活躍し ずっと続いていく 共にささえあい みんなが笑顔になれる 陽だまりのような場所 ～	1. 地域とともに子ども・若者を育む拠点として活用します 3. 地域の魅力やゆるやかな繋がりを大切にします 2. 災害時の拠点として活用します 4. 旧青葉小学校のストックを大切にします 5. 時代に即したやさしい施設にリニューアルします

#### 1 基本理念

光が丘地区は、昭和30年代後半から昭和50年代の人口急増期に宅地化が進み、住宅中心の街並みが形成され、住民相互の交流も進み、お祭りなどの地域イベントが多く、子ども達を地域で育てるための活動も盛んに行われる各世代が輝いているまちです。

新しく生まれ変わる施設は、今ある学校のように子ども・若者が主役となり、障害の有無にかかわらず、誰もが安心して利用でき、災害時の拠り所ともなる、みんなが集う光が丘地区の拠点として、次のとおり基本理念を設定します。

### 光が丘ランドマーク



～ 子ども達がつくり 活躍し ずっと続いていく

共にささえあい みんなが笑顔になれる 陽だまりのような場所 ～

## 2 基本方針

基本理念に基づいて再編・再整備する公共施設の具体化に必要な要素について、市民対話における意見や公共施設マネジメントの視点を踏まえた5つの基本方針として掲げます。

### 方針1 地域とともに子ども・若者を育む拠点として活用します

施設の老朽化により再整備が必要である陽光園及び陽光台保育園のリニューアルを行うとともに、地域とともに子ども達が安心して楽しく学び、遊べる場所を確保することで、子ども達を育む拠点となる施設を目指します。

また、地域の活動を意識した周辺施設との繋がりを図ります。

### 方針2 地域の魅力やゆるやかな繋がりを大切にします

学校が担ってきた地域コミュニティの場としての役割を踏まえ、各世代が活躍でき、地域間や世代間が緩やかに繋がることができる施設を目指します。

また、地域・地元の企業・行政などの様々な主体との協働により、更なる地域の魅力向上と持続可能な地域づくりに取り組みます。

### 方針3 災害時の拠点として活用します

現在、災害時の避難所等として指定されていることを踏まえ、引き続き、避難する場としての機能を確保し、地域の安全・安心をみんなで創る施設を目指します。

### 方針4 旧青葉小学校のストックを大切にします

貴重な資産として、校舎や体育館などの躯体構造を生かし、可能な限り改修による利活用を行うことにより、財政負担の軽減を図るとともに、周辺の良好な住環境に配慮した地域に馴染む施設を目指します。

また、旧青葉小学校の特徴であるシンボルツリーの「クスノキ」や、校庭などの屋外空間を有効活用します。

### 方針5 時代に即したやさしい施設にリニューアルします

施設のリニューアルに当たっては、施設を訪れる誰もが利用しやすいユニバーサルデザインに対応するとともに、地球環境への負荷を軽減するための自然エネルギーの導入や省エネルギー化など、時代の要請やニーズに合ったみんなにやさしい施設を目指します。

### 3 導入機能の概要

老朽化が顕著である陽光園、陽光台保育園に必要な機能や、地域に必要な市民活動機能での利活用を図ります。また、災害時の避難場所等として対応可能な機能を確保します。

施設の機能	概 要
陽光園及び 障害者更生相談所の機能	「療育センター再整備基本計画」に基づき、必要な機能を導入します。
保育園の機能	従来の保育園機能に加え、医療的ケア児等の受入れ機能を導入します。
市民活動機能	市民対話等の成果を踏まえ、公民館、地域・子ども活動、児童館の機能を集約・複合化します。
防災機能	災害時の一時避難場所、避難所等としての機能を確保します。

### 4 敷地利用計画

既存ストックとなる旧青葉小学校の校舎や体育館などの屋内スペースや、校庭、プールなどの屋外スペースを利活用して、次のとおり公共施設の再編・再整備等を行います。

#### (1) 利活用エリア

再編・再整備を行う公共施設の規模や機能等を踏まえ、既存の校舎B棟及びプール等は解体して、旧青葉小学校用地を「改修エリア」と「新築エリア」に分けて、施設整備を行います。

改修エリアは、既存の校舎A棟及びC棟、給食室棟、体育館を改修して、陽光園、障害者更生相談所、保育園として利活用します。

新築エリアは、校庭の一部を活用し市民活動機能からなる施設を新築します。

#### (2) 売却エリア

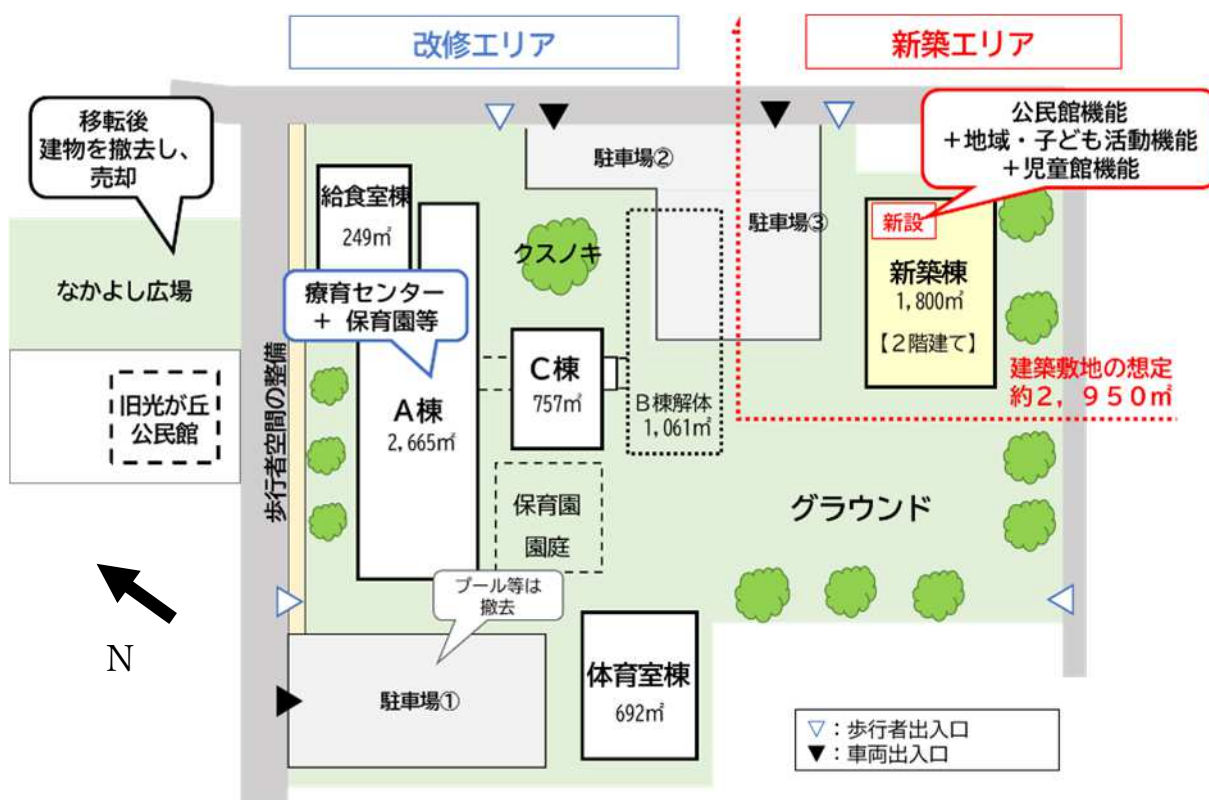
再編後に発生する未利用資産（光が丘公民館、なかよし広場、陽光園、陽光台保育園の敷地）は、旧青葉小学校跡地の新施設整備に多額の費用がかかることが見込まれることから、「公共施設の保全・利活用基本指針」に則り売却により事業の財源として活用します。

いずれの敷地も、良好な住環境を形成する地域として、「第一種低層住居専用地域」に指定されていることや、人口減少等の地域課題などを踏まえ、新たな転入を促すための利用を図ります。

## ■旧青葉小学校の概略図



## ■土地利用計画（案）



## IV. 整備計画

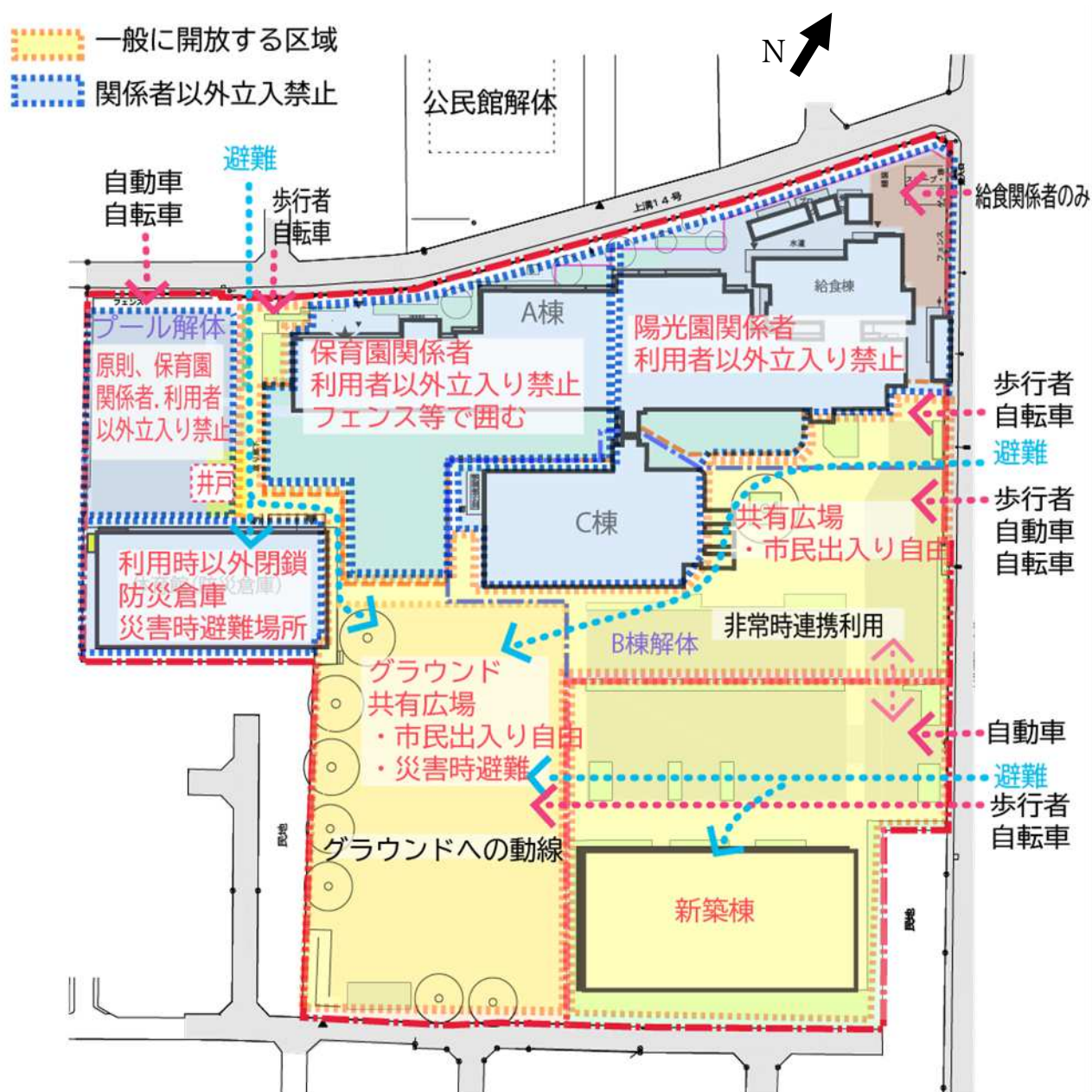
基本計画では、基本構想に基づき、市民対話等における意見を踏まえ、導入機能や必要規模をまとめるとともに、全体の配置計画を定めます。

### 1 全体配置計画

#### (1) 全体区域の考え方

学校からの用途変更により、一般に開放する『自由に出入りが可能な区域』と、陽光園や保育園等の『関係者以外の立ち入りを制限する区域』を明確に設定することで、地域に開かれた空間でありながら、セキュリティを重視した配置とします。

【動線及び利用区域設定イメージ】





## (2) 配置の考え方

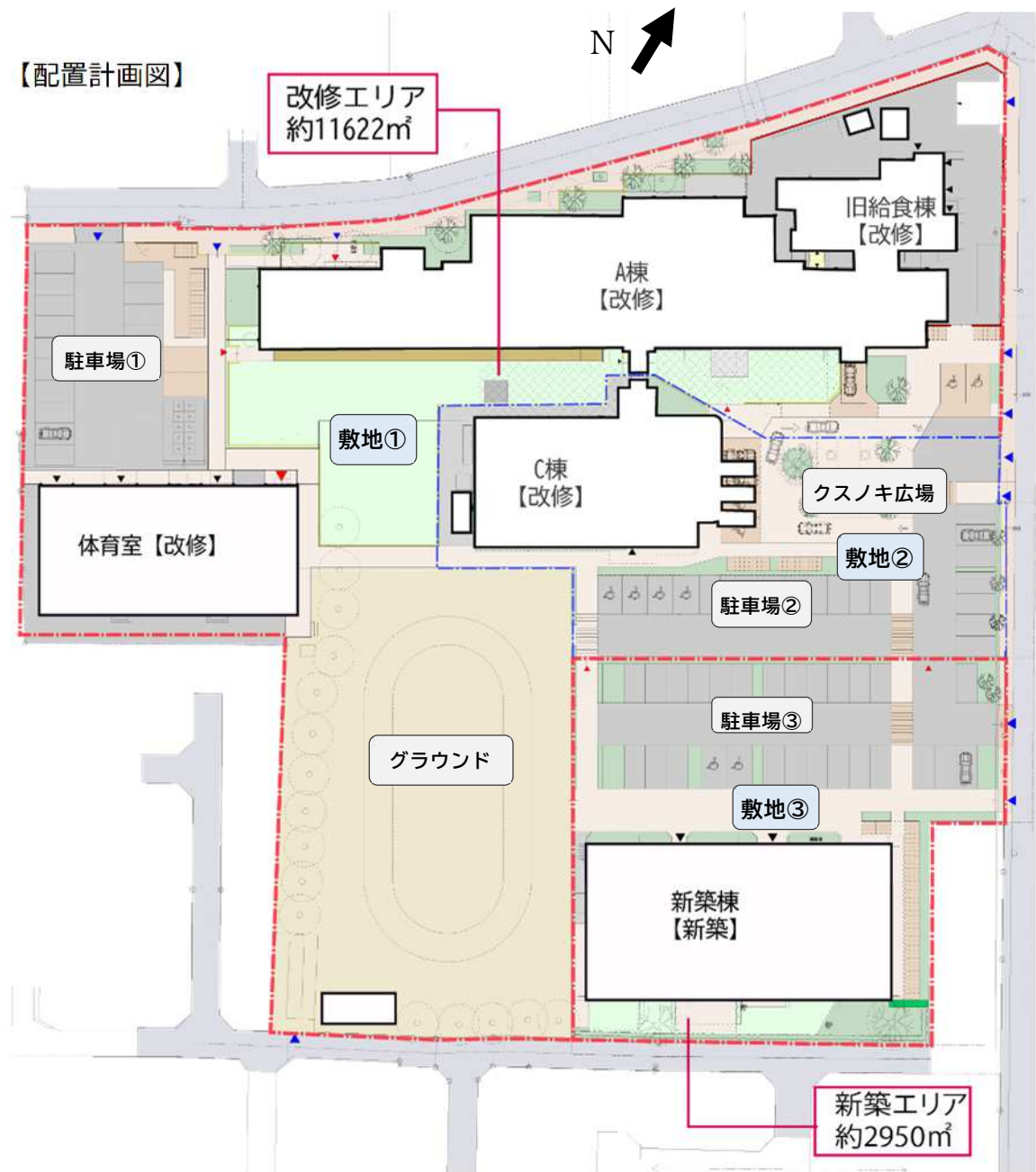
改修棟（A棟及びC棟、給食室棟、体育室棟）は、陽光園、障害者更生相談所及び保育園の利用範囲を踏まえ、合理的な敷地設定を行うため、グラウンドを含めた範囲とします。（敷地①及び敷地②）

新築棟の配置は、施設の独立性の確保、直接道路にアクセス可能な動線の確保、駐車場利用や歩行者動線の面で有利な現在の校庭の東南角に設定します。（敷地③）

駐車場は、3か所設置することで分散化し、利用者や周辺住民に配慮した配置とします。また、非常時等には相互利用を考慮した動線を確保します。

車両動線と歩行者動線との交錯が最小限となるよう留意します。

学校の北側は歩道の自主整備により、開放的で安全性の高い歩行空間を実現するなど周辺環境にも配慮します。



※建物位置の大枠を示すものであり、詳細位置は今後変更する可能性があります。

## 2 施設整備計画の概要

### (1) 施設整備の概要

施設整備や導入機能・施設の概要、面積は、次のとおりです。

#### ア 改修エリア

敷地①（敷地面積：約 8,983 ㎡）			
施設整備	導入機能・施設	面積（内訳）	面積（合計）
A 棟 【改修】	・ 保育園機能	1 F 約 650 ㎡	約 2,665 ㎡
	・ 児童発達支援センター機能	1、2 F 約 830 ㎡	
	・ 中央子育て支援センター機能	1、2 F 約 600 ㎡	
	・ 診療所機能	2 F 約 585 ㎡	
給食室棟 【改修】	・ 保育園及び児童発達支援センターの調理機能、倉庫等	約 130 ㎡	約 249 ㎡
		約 119 ㎡	
体育館 【改修】	・ 保育園機能 ※子ども・地域での活用も想定	—	約 690 ㎡
旧オープンスペース 【整備】	・ 園庭（児童発達支援センター）	約 210 ㎡	(屋外) 約 1,100 ㎡
	・ 園庭（保育園）	約 890 ㎡	
旧校庭の一部 【改修】	・ グラウンド（子ども・地域開放） ※保育園等での活用も想定	—	(屋外) 約 2,650 ㎡
プール周辺	・ プールは撤去 駐車場①等に利用	—	16 台程度
敷地②（敷地面積：約 2,639 ㎡）			
施設整備	導入機能・施設	面積（内訳）	面積（合計）
C 棟 【改修】	・ 執務機能（陽光園等の事務室等）	1 F 約 580 ㎡	約 757 ㎡
	・ 児童発達支援センター機能	2 F 約 177 ㎡	
旧オープンスペース 【整備】	・ クスノキ周辺共有スペース ・ 通路・駐車乗降機能等	—	(屋外) 約 700 ㎡
B 棟 【解体】	・ 解体後、駐車場②等に利用	—	22 台程度

#### イ 新築エリア（敷地③の面積 2,950 ㎡）

施設整備	導入機能・施設	面積（内訳）	面積（合計）
旧校庭の一部 【新築】	・ 児童館機能	約 400 ㎡	約 1,800 ㎡
	・ 公民館機能	約 1,400 ㎡	
	・ 駐車場③等に利用	—	27 台程度

#### ウ その他の関連スペース（上記エリア内）

施設整備	導入機能・施設	面積（内訳）	面積（合計）
旧外周緑地等 【整備】	・ 北側の歩行空間の確保 ・ 住宅地に面する部分のプライバシー確保 ・ 樹木等の伐採、新たな緑化整備 ・ フェンス等の設置	—	—

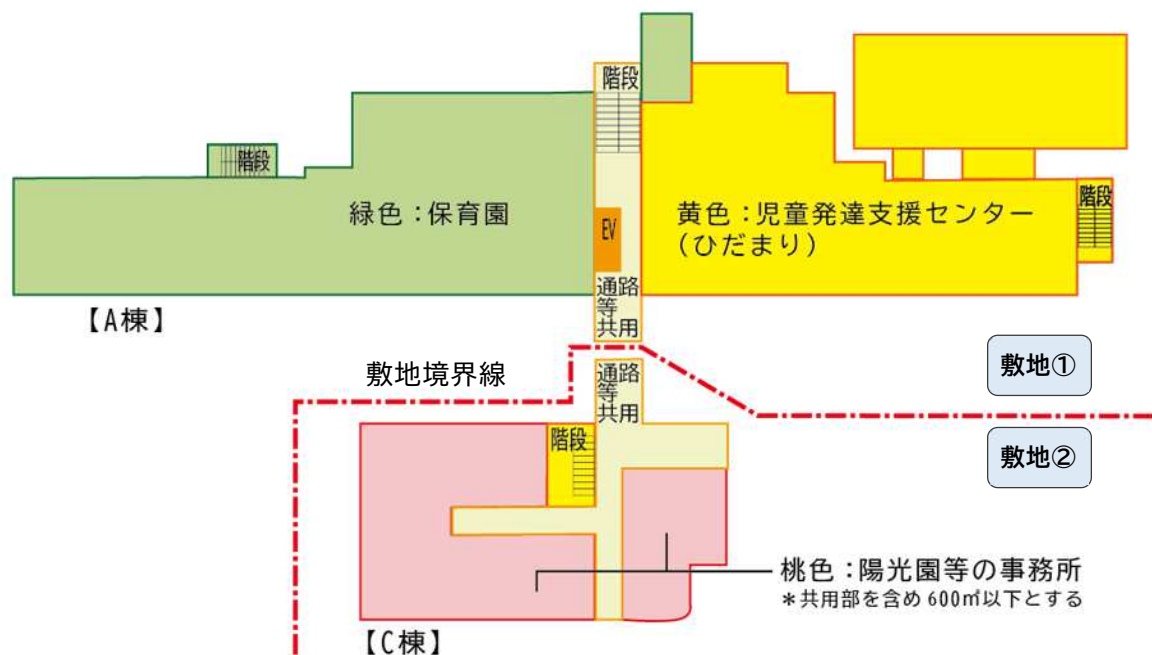
## (2) 敷地と建築物の分割設定

前述のとおり、本事業は、既存施設を用途変更して利用するため、法令に適合する状態とするため許認可手続きの申請時に敷地を区分（分割）します。

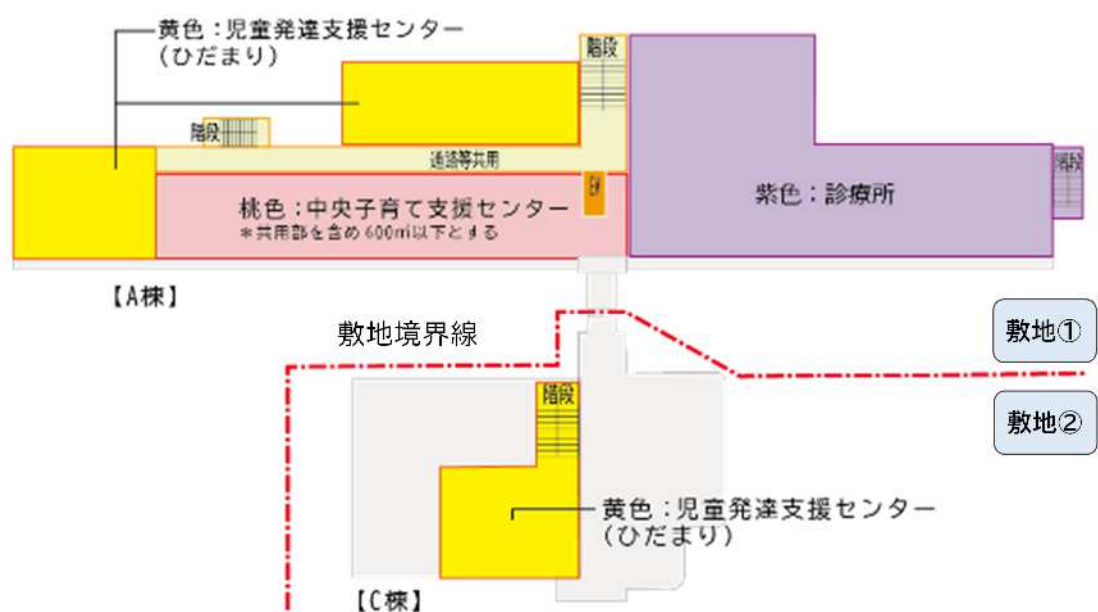
大きくは改修棟を中心とした敷地（改修エリア）と、新築棟の敷地（新築エリア）に区分します。

さらに、用途地域（第一種低層住居専用地域）の規制により、改修エリアも2つの敷地に分割する必要があるため、各敷地がそれぞれ接道し、建蔽率、容積率、日影等の法規制に対応するよう敷地境界線（分割線）を設定します。

図表 1 階平面計画と敷地境界線



図表 2 階平面計画と敷地境界線





### 3 改修エリア（改修棟）の整備計画

#### （１）陽光園及び障害者更生相談所の導入機能

「療育センター再整備基本計画」においてあるべき療育支援体制にふさわしい機能への再編の方向性を示した「基本的な考え方」や「５つの基本方針」の実現に向けて、時代に即した導入機能を定めます。

また、陽光園との利用者支援の継続性や機能の共通性が見込まれる障害者更生相談所についても、複合化を図ることとします。

##### ア 執務機能

機能の概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 陽光園・療育相談室・発達障害支援センターの事務室と相談室を近くに配置し、連携を図ります。</li><li>・ 療育相談室においては、療育に係る支援者の人材育成、関係機関との連携による療育支援体制の構築を図ります。</li><li>・ 発達障害支援センターにおいては、高校生年齢以上の人を対象にした発達障害に関わる相談や関係機関等への研修などを行います。</li></ul>
-------	--

##### イ 中央子育て支援センター療育相談班

機能の概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 中学生年齢までの人を対象にした発達や障害に関わる相談や判定、高校生年齢までの人を対象にした機能訓練等、療育に必要な支援を行います。</li></ul>
-------	---

##### ウ （仮称）療育センター診療所の機能

機能の概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 児童発達支援センター、子育て支援センター、発達障害支援センター利用者に必要な方の診療を行います。</li><li>・ 理学療法・作業療法・言語聴覚療法等の個別的な評価に基づき、機能訓練、摂食指導及び福祉機器相談等を行います。</li></ul>
-------	--

##### エ 児童発達支援センター（ひだまり）の機能

機能の概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 児童発達支援センターに必要な機能を確保します。</li><li>・ 事務室は、セキュリティや療育の迅速性の観点から、療育室に近接して設け、出入口に近い場所に配置します。</li><li>・ 保育園や診療所等との連携を踏まえた動線を確保し、医療的ケア児への診療や連携体制を整えます。</li><li>・ 現状と同等の園庭機能を確保します。プールは、維持管理・衛生面等の観点から、組み立て式を前提とします。</li></ul>
-------	---

##### オ 障害者更生相談所の機能

機能の概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 補装具費支給判定、医師の処方及び適合判定、自立支援医療費（更生医療）支給判定、医学的・心理学的及び職能的判定（知的障害の新規・再判定）を行います。</li><li>・ 身体障害者手帳、療育手帳の発行等の事務を行います。</li></ul>
-------	---

## (2) 保育園の導入機能

「相模原市公立特定教育・保育施設等のあり方に関する基本方針」に基づき、公立施設としての在り方・役割を果たすため、地理的なバランスに加え、保育の必要量や私立施設の配置状況、就学前児童数を踏まえた適正な配置バランスとなるように導入機能を定めます。

### ア 保育機能

機能の概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 保育園に必要な既存機能を確保します。規模は、今後の児童推計や地域の私立保育園等の状況を踏まえ、定員を約90名とします。</li><li>・ 執務機能は、セキュリティや保育の迅速性の観点から、保育室に近接して設けるとともに、出入口に近い場所に配置します。</li><li>・ 児童発達支援センター機能と連携しやすい体制を整えることで、今後の医療的ケア児童への状況等の変化に対応しやすい体制を整えます。</li><li>・ 現状と同等の園庭機能を確保します。プールは、維持管理・衛生面等の観点から、組み立て式を前提とします。</li></ul>
-------	--

### イ 医療的ケア児等の受け入れ機能

機能の概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 社会情勢等の変化を踏まえ、新たに医療的ケア児を積極的に受け入れるための機能を確保します。</li><li>・ 受け入れ体制は、児童発達支援センターとの連携を図ります。</li></ul>
-------	---

### ウ 一時保育の受け入れ機能

機能の概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 家庭において保育されることが一時的に困難となった乳幼児等を一時的に預かり、必要な保育を行うための機能を確保します。</li></ul>
-------	---

### エ 体育室機能

機能の概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 学校跡地にある体育館は、大規模改修や耐震補強工事を実施していることや、保育園等の用途との親和性も高いことから、保育園の体育室として有効活用を図ります。</li><li>・ また、主たる用途の支障がない範囲で、子ども・地域活動の場として開放します。</li><li>・ 利用者の快適性向上のため、空調機能を確保します。</li></ul>
-------	--

(3) 必要諸室と必要規模

ア 陽光園・障害者更生相談所

機 能	必要諸室	必要規模※
執務機能	事務室（陽光園、療育相談室、発達障害支援センター、障害者更生相談所）	約580㎡
	受付・管理事務室	
	相談室	
	会議室	
	更衣室	
	職員用トイレ	
	書庫・倉庫・共用スペース等	
中央子育て支援センター療育相談班機能	事務室	約600㎡
	相談室	
	観察室	
	指導室	
	心理判定室	
	理学療法室 P T	
	児童用・職員用トイレ	
	倉庫・機材庫等	
	利用者・職員用トイレ	
（仮称）療育センター診療所機能	受付・待合室（キッズスペースを含む）	約585㎡
	診察室	
	理学療法室 P T	
	作業療法室 O T	
	言語聴覚療法室 S T	
	心理判定室	
	聴力検査室	
	利用者用・職員用トイレ	
	器具庫、倉庫等	
児童発達支援センター（ひだまり）機能	事務室（記録室）	約1,007㎡
	医務室・静養室	
	発達支援室・遊戯室（一部機能訓練室を兼ねる）	
	保護者控室	
	おもちゃライブラリー	
	会議室	
	利用者・職員用トイレ	
	倉庫等	
	調理室（厨房、食品倉庫等を含む）	約184㎡
	園庭【屋外スペース】	約210㎡

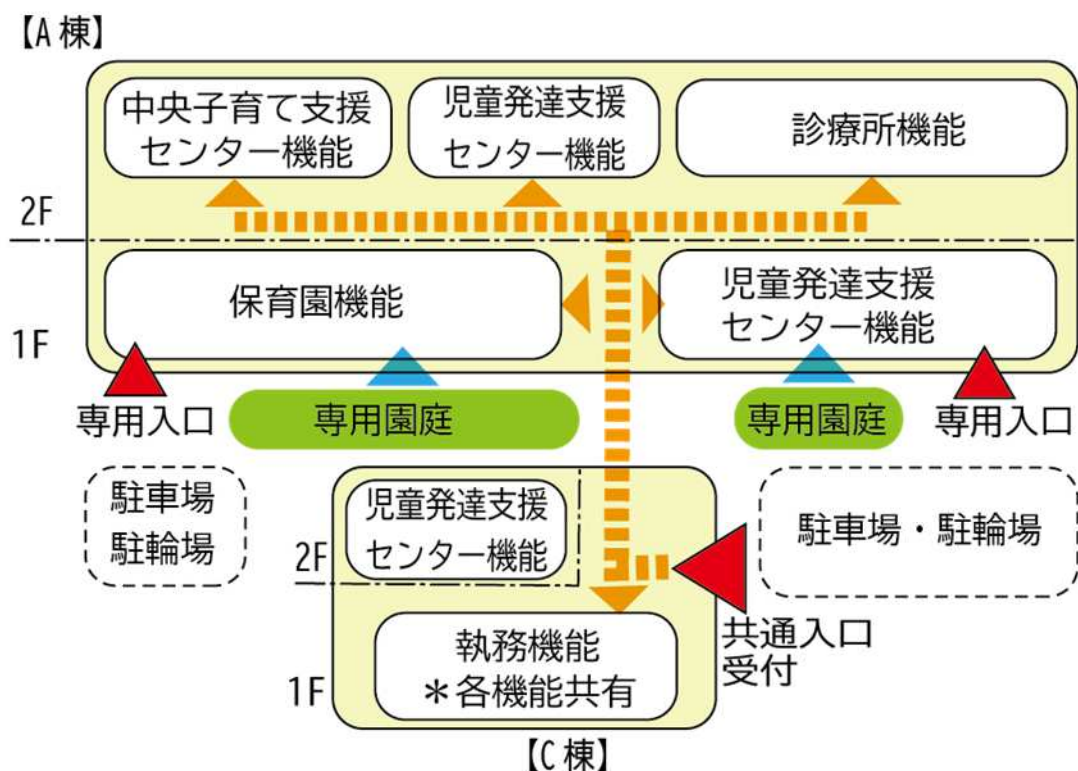
※ロビーや廊下等の共用部を含む

イ 保育園

機 能	諸室（想定）	想定規模※
保育園機能	事務室（兼医務室）	約 650 m <sup>2</sup>
	乳児室（0才）	
	ほふく室（1才）	
	沐浴室	
	調乳室	
	乳児用トイレ	
	保育室（2～5才）	
	ランチルーム	
	医療的ケア児受入室	
	一時保育室	
	園児用・職員用トイレ	
	布団・器具・教材庫、倉庫等	
	調理室（厨房、食品倉庫等を含む）按分	約 65 m <sup>2</sup>
	体育室	約 690 m <sup>2</sup>
	園庭【屋外スペース】	約 890 m <sup>2</sup>

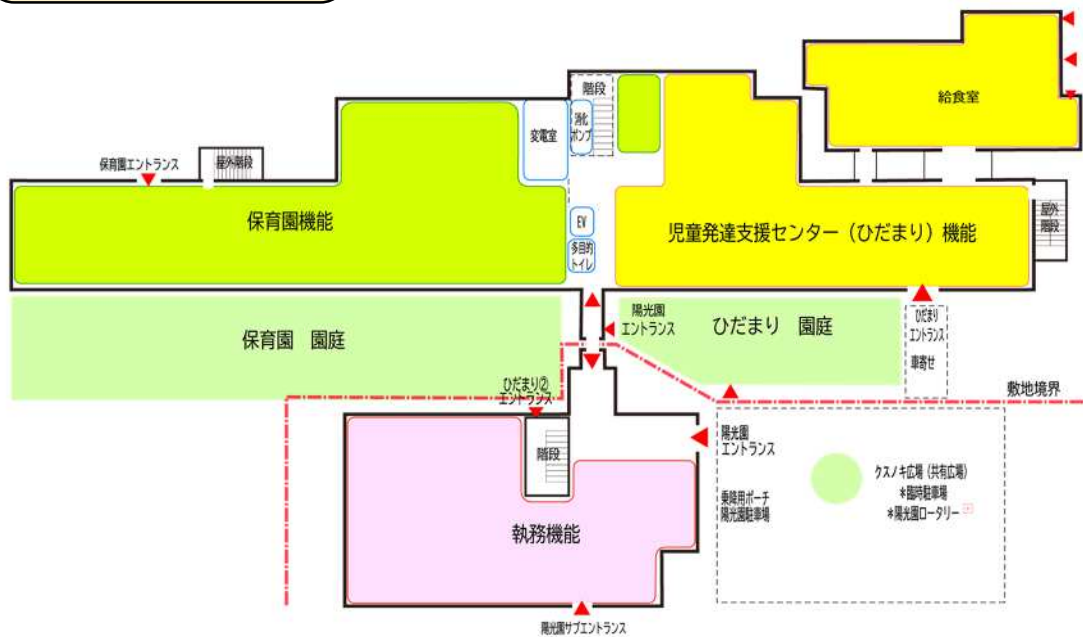
※ロビーや廊下等の共用部を含む

図表 機能構成イメージ図

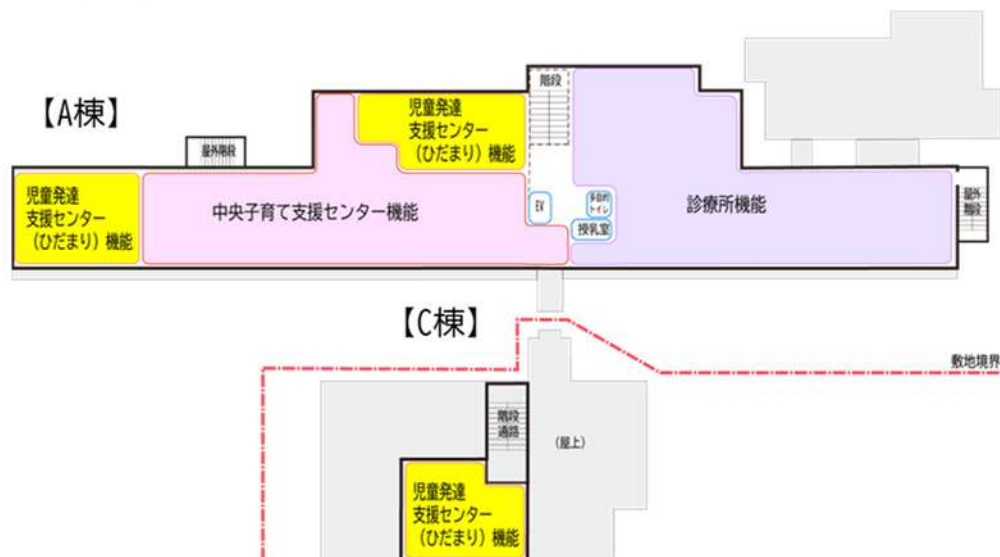


図表 整備モデルプラン（諸室配置計画）

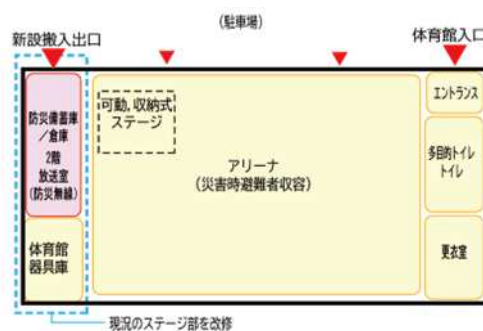
## 1F 利用方針（案）



## 2F 利用方針（案）



## 體育館 利用方針（案）



#### (4) 改修整備の前提

建築計画については、次の点に留意して計画します。

- ア 療育センターの機能及び保育園における医療的ケア児受け入れの機能を十分に踏まえ、施設のバリアフリーやセキュリティ等の確保を図ります。
- イ 各部門を適切にゾーニングし、明快な動線計画とするとともに、避難等に配慮します。
- ウ 既存ストックをできるだけ活用し、青葉小学校としての思い出を継承できるよう配慮します。長寿命化改修工事等の必要性を踏まえた上で、改修工事内容の精査を行います。
- エ 既存建築物の構造を踏まえた諸室配置とし、構造耐力上、安全であるように計画するとともに、経済性にも十分に配慮します。
- オ 既存の耐用年数などを踏まえ、空調設備、給排水衛生設備、電気設備、消火設備等を適切に設けます。
- カ 太陽光パネル、LED照明、植栽等を利用するなど環境負荷低減に配慮し、省エネルギー基準の達成やZEB Ready化の可能性を含めて、省エネルギー性能向上を目指します。
- キ 自然採光及び自然換気を積極的に取り入れる計画とします。また、防犯対策として屋外に適切な照明を設置します。

\* ZEB Ready：再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から、50%以上の一次エネルギー消費量を削減した建築物

#### (5) A棟及びC棟の改修方針

本事業では、既存ストック（旧青葉小学校）を活用します。そのため、既存施設の特性や状況を踏まえ、安全かつ効率の良い整備に向けた方針を定めます。

##### ア 改修計画

極力、既存の教室等の諸室単位を生かした諸室配置計画として、効率的な整備とします。

##### イ 内外装に関する改修方針

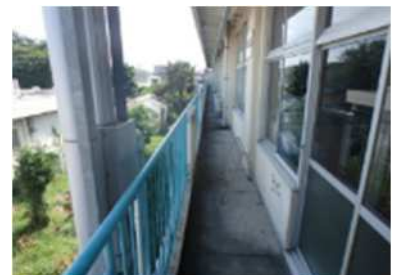
現況は内外装の仕上げは劣化が著しく、使用される建具は性能面において現代の基準より劣るため、ZEB Readyに向けた性能向上も考慮して全面的な改修を目指します。



外壁は手入れされているが塗装の浮きふくれ等劣化が進行している



内装は経年劣化と、設計上断熱材が少ない。天井のない部屋も存在する



建具は老朽化で気密性に難があるほか、単板ガラスで遮熱保温機能が低い

改修の際、用途変更後の利用方法や諸室規模を踏まえ、美観の向上に加え、天井や壁の断熱材の設置や室容量の縮小により空調負荷の軽減を検討します。

#### ウ 構造体に関する改修方針

既存の躯体に関しては、調査により躯体の劣化や、設計時に対する強度の低下は確認されず、比較的良好な状態にあります。

既存施設を活用した用途変更のため、規模や間仕切り位置が必ずしも最適な位置にはできませんが、極力、耐震壁は変更しないこととします。

やむを得ない場合においても、柱と梁で囲まれた面積に対して法規上の耐震壁の要件を踏まえ開口面積 16%以下を目安とします。

現段階においては特殊な補強や置き換え等の工法を前提としません。

調査では躯体の健全度は確認されていますが、築年数が経過した建築であり、加工や改変により一部に応力が集中するなどの変化は極力避けた構造計画とします。

#### エ 設備に関する改修方針

既存の引き込み等は極力活用しますが、経年劣化対策として配管等は全面的に更新します。

空調機器は、既存のGHP（ガスヒートポンプエアコン）を使用可能な場合は活用します（既存設備を優先的に利用する為の配置計画は行わない）。

ZEB Readyに向け高性能機器の導入を前提とし、建築の内外装改修を踏まえダウンサウジングの方向で計画します。

またキュービクルについては、施設全体の利用方法、省エネ化等による負荷の低下を踏まえて現況設備が使える場合は、利活用する方針とします。

### （６）体育室棟の改修方針

本事業では、既存ストック（旧青葉小学校）を活用します。そのため、既存施設の特性や状況を踏まえ、安全かつ効率の良い整備に向けた方針を定めます。

#### ア 改修計画

ステージの高さを保育園児の利用状況に合わせて小型化します。

既存の防災倉庫、更衣室、併設トイレは、プール解体や駐車場整備に伴って撤去するため、代替機能をより強固な構造体をもつ体育室棟内に設置します。

また、既存のステージ部を改修し、備蓄品の収納空間とします

搬入出が多いため、外部（駐車場）から直接アクセス可能な搬入出口を設けるほか台車利用に耐えうる構造にするなどの配慮を行います。

#### イ 内外装の改修方針

経年劣化が見られる部分については更新を行います。建具は空調機の更新とともに高効率化を図るため、高断熱性能に置き換えるなど近代化も検討します。

#### ウ 構造体の改修方針

現況の鉄骨造の主要構造部は、手を入れず活用します。

#### エ 設備の方針

常時や避難時の快適性向上のための空調機を設置します。空調機は校舎改修

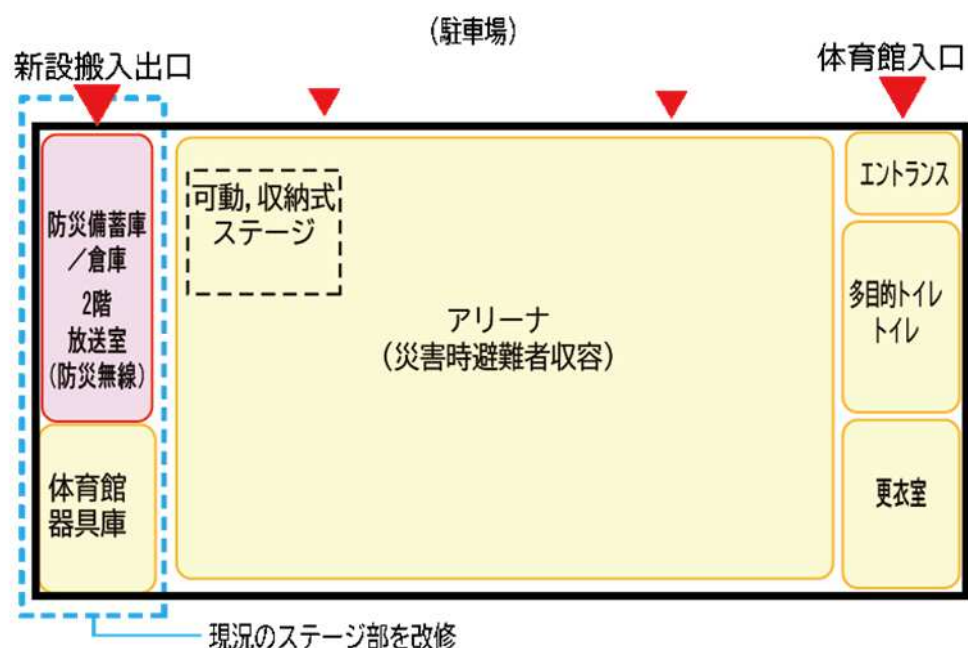


で不要となった、プロパンガスで稼働するGHPの活用も検討します。GHPは災害時に電力を必要としないといった利点があります。

トイレは平常時及び災害時に仮設トイレと併用します。節水型を選定する等省エネに配慮します。

諸室名	主な用途等	規模
アリーナ	保育園利用を踏まえた小型仮設ステージ 災害時の一時的な生活空間（目安2㎡/人）	480㎡
倉庫、更衣室、トイレ等共用部	既存外部トイレの代替を確保する。 体育館器具庫は地域利用も考慮する。	110㎡
備蓄庫	ステージ部を改修し、既存（30㎡）以上の面積を確保する。 2階には放送室（防災無線）を備える。	50㎡

図表 改修モデルプラン



## （7）給食室棟の改修方針

本事業では、既存ストック（旧青葉小学校）を活用します。そのため、既存施設の特性や状況を踏まえ、安全かつ効率の良い整備に向けた方針を定めます。

### ア 建築計画

既存の給食室は、利用対象が旧青葉小学校から保育園及び児童発達センターとなり大幅（約270名から約150名）に減少します。また、幼児対応等、調理の分類に対する検討が必要となります。

そのため、給食室規模は現況の60%程度となるため、給食関連諸室（厨房・食品庫・職員休憩室）のほか、倉庫等として有効活用を図ります。

### イ 内外装の改修方針



基本的に、劣化部の交換に加えて利用方法に合わせて間仕切り位置も含め全面改修とします。厨房床は現在の湿式から乾式に変更して整備します。

ウ 構造体の改修方針

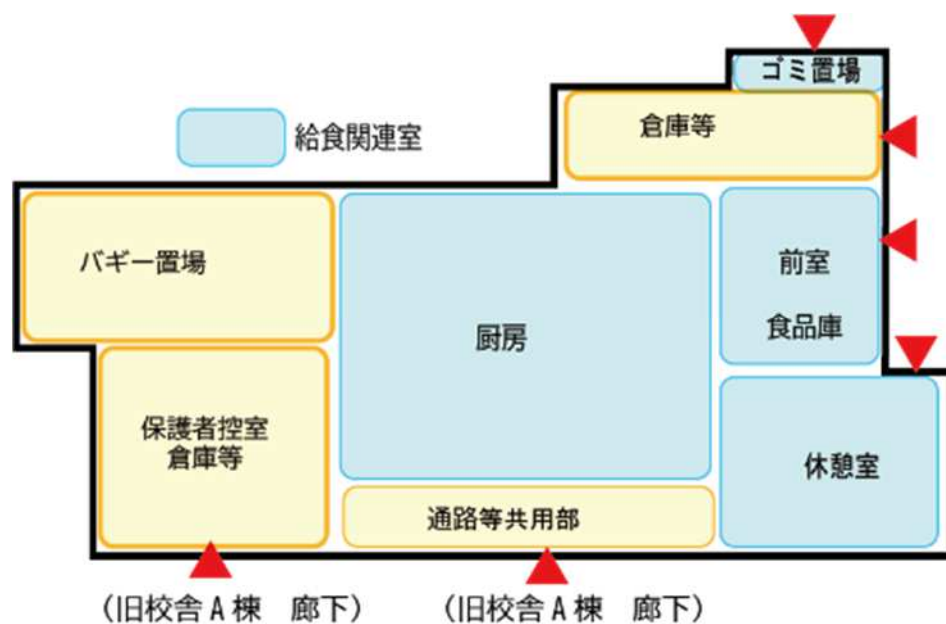
現況の鉄骨造の主要構造部は、手を入れず活用します。

エ 設備の改修方針

給排水電気等の供給設備は全面改修とします。省エネに資する機器を選定するほか厨房の熱源をボイラーから省エネ化と安全性向上を目指して電気に変更します。

諸室名	主な用途等
厨房・休憩室・食品庫	基本的に保育園と児童発達センターで機器を共用 幼児用のミキサーなどそれぞれの独自設備も一部含む 既存の給食室の概ね 60%程度
児童発達センター諸室	旧青葉小学校校舎A棟に収まらない諸室、収納等
倉庫等	児童発達支援センターの倉庫、近接するマンホールトイレ用のブース等の格納も可能

図表 改修モデルプラン



## 4 新築エリア（新築棟）の整備計画

### （１）新築棟の基本的な考え方

複合化に当たって、基本方針に基づき基本的な考え方を定めます。

- ・『各機能の目的を尊重しつつ、時代のニーズに合った空間』  
これまでの公民館利用者や児童館利用者も利用しやすくします。
- ・『子ども・若者と地域の人々が交流し、緩やかにつながることができる共有の空間』  
新たな事業やコミュニケーションを誘発します。
- ・『乳幼児から高齢者までが気軽に立ち寄り、交流しやすい空間』  
新たな利用者を獲得することで活性化を図ります。
- ・『隣接する保育園・陽光園利用者との連携しやすい空間』  
保護者等の居場所となることも期待します。

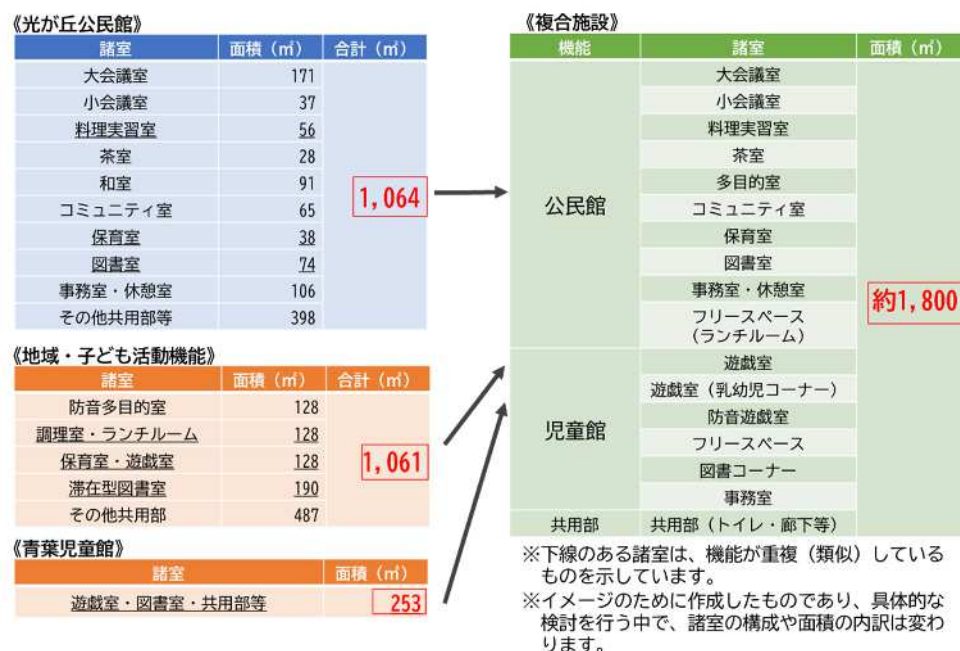
### （２）類似機能の整理

整理に当たっては、図書室関係（児童館に独自に必要でも規模の抑制は可能）や、調理室といった地域活動の機能で重複する諸室の共有が想定できます。

諸室機能のほかに通路やエレベーター、階段といった共用部による省略や規模の縮小が可能となります。

その他、独立した建築に比べてコストや強度的な負担が大きい外壁や、外部建具の減少、共有が可能となり、建築の小型軽量化が可能になります。

小型化は、構造的負担の減少による安全性向上、コストの削減、空調や照明等の設備的負担の減少による、ランニングコストの削減を可能にします。



### (3) 導入機能及び施設規模

導入機能は、類似機能の整理を踏まえて公民館機能と児童館機能とし、施設の規模は延床面積 1,800 ㎡を目安に整備を行います。

新築棟の敷地面積は、効果的・効率的な規模とするため敷地規模を 3,000 ㎡以下に設定します。

また、各機能の規模は、光が丘公民館、市内の児童館の平均的な規模を目安とします。

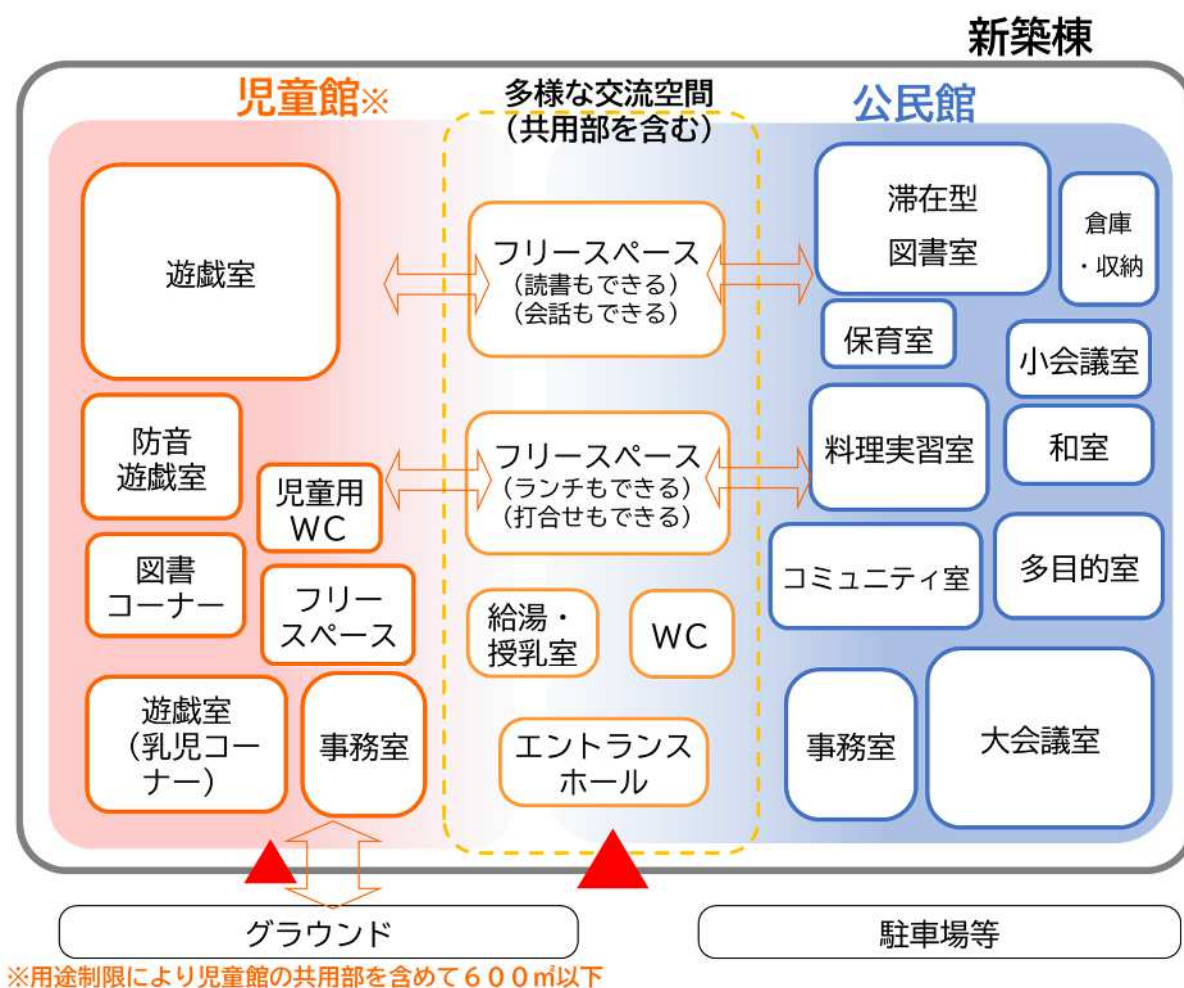
#### ア 公民館機能

主な諸室名	主な用途等
滞在型図書室	学習や読書ができるスペース、読み聞かせコーナー等を備え、居心地よく感じられる場を確保します。
保育室	公民館利用者の子どもを保育するための部屋（読み聞かせとの連携を考慮する一方で状況により独立できるなど、柔軟な対応に配慮）
事務室	公民館、地区連、社協職員の執務室
給湯、授乳室	子どもの利用が増えることが想定されるため、授乳室を設置します。（給湯は一般利用可能）
大会議室	各種会議などに利用。放送室の撤去や可動式ステージの配置等により、有効面積の拡大を図ります。また、防音性能を向上し、鏡を設置します。
小会議室	少人数の打ち合わせや学習活動に利用。現状と同程度の面積を確保します。
コミュニティ室	会議や音楽活動などに利用。現状と同程度の面積を確保し、防音性能を向上します。
多目的室	会議やダンス、体操などに利用（下足）。防音性能を向上し、鏡を設置します。
料理実習室	調理活動や、子ども食堂の事業などの場として利用。調理台は現状どおり壁付けとすることや、フリースペースと可動式間仕切りで仕切ることにより、多目的な利用に配慮します。
和室	畳が必要な活動に利用（下足）。現状の茶室と同程度の面積を確保します。
フリースペース	予約なしでの簡単な打合せや、料理実習室に隣接した箇所は子ども食堂でのランチスペースなどに利用できるスペースとします。
トイレ	大人用トイレ及び多目的トイレを各階に配置します。
倉庫、収納	公民館備品等の倉庫を各階に配置します。

# イ 児童館機能

主な諸室名	主な用途等
遊戯室	児童等の遊戯スペース
遊戯室（乳幼児コーナー）	乳幼児遊戯室として配置（遊戯室との間は可動式間仕切りを設置し、児童館開館中の専用利用にも配慮）
図書コーナー	遊戯室に近接して配置し、館内で閲覧する幼児書、児童書等を配架
防音遊戯室	日中は思いっきり大声を出すことができる遊戯室として利用し、夜間は地域オーケストラ等の音楽活動の場として専用貸出しを実施します。
フリースペース	児童が予約なしで勉強や読書などに使うことができる専用のスペース
事務室	児童館職員の執務室
トイレ	児童用トイレ及び多目的トイレを設置します。

図表 機能構成イメージ図



#### (4) 新築棟の整備方針

用途制限等を踏まえ、総2階建てとし、児童館機能は 600 m<sup>2</sup>以下とします。また、開館時間や履物（土足、下足）の違い等から児童館機能部分と公民館機能部分は区画し、独立して運用可能な形態とします。

導入機能や施設規模を踏まえた新施設及び敷地内の整備方針は次のとおりです。

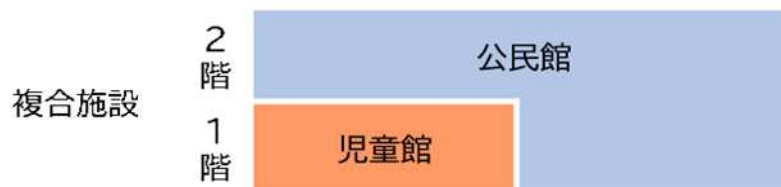
##### ア 建築計画

公民館の機能及び児童館の機能を十分に踏まえ、誰もが利用しやすいよう施設のバリアフリーやセキュリティ（管理区分）等に配慮します。

##### (ア) 明快なゾーニング

児童館機能の各諸室や公民館機能の滞在型図書室、フリースペースなどを1階に配置し、多世代の方が集まって賑わいが生まれるような空間とします。2階は主に公民館機能の団体に利用する各諸室やフリースペースで構成し、利用上の区分にも配慮します。

図表 ゾーニングイメージ



##### (イ) セキュリティに対する配慮

公民館事務室を来館者に出入の視認性を確保するとともに、ホールに吹抜けを設ける等の工夫により、少ない管理人員でも館内の雰囲気や様子を把握しやすいよう工夫を行います。

##### (ウ) シンプルで利用しやすい動線設定

無駄のないシンプルな動線とし、平常時にも避難時にもわかりやすく使いやすい動線設定とします。

##### (エ) 誰もが気軽に利用できる「居場所」となる空間づくり

少子高齢化の進展する社会において、子どもから高齢者まで、誰もが気軽に集うことができる自由な空間「フリースペース」を整備し、予約なしでの簡単な打合せや、作成した作品の展示などの場など、様々な利用形態に対応します。

防音機能や、ロビー空間、落ち着きと親しみのある小上がり（下足）など、空間の構成に工夫を行います。



(イメージ 防音多目的室:軽音楽)



(イメージ 多目的室:ダンス、体操)



(イメージ フリースペース:読書、会話)



(イメージ フリースペース:読み聞かせ等)



## イ 配置計画

利便性や安全性に配慮した配置を計画します。

### (ア) 周辺施設との連携に配慮

児童館とグラウンドの連携利用、道路や駐車場から施設へのアクセスに配慮した配置とします。

道路側から見て奥（西）側に配置されたグラウンドと敷地入口を結ぶ主動線に新築棟や、駐車場を接して配置します。

また、駐車場は公民館専用としますが、非常時等には、隣接する陽光園駐車場と連携利用を考慮します。

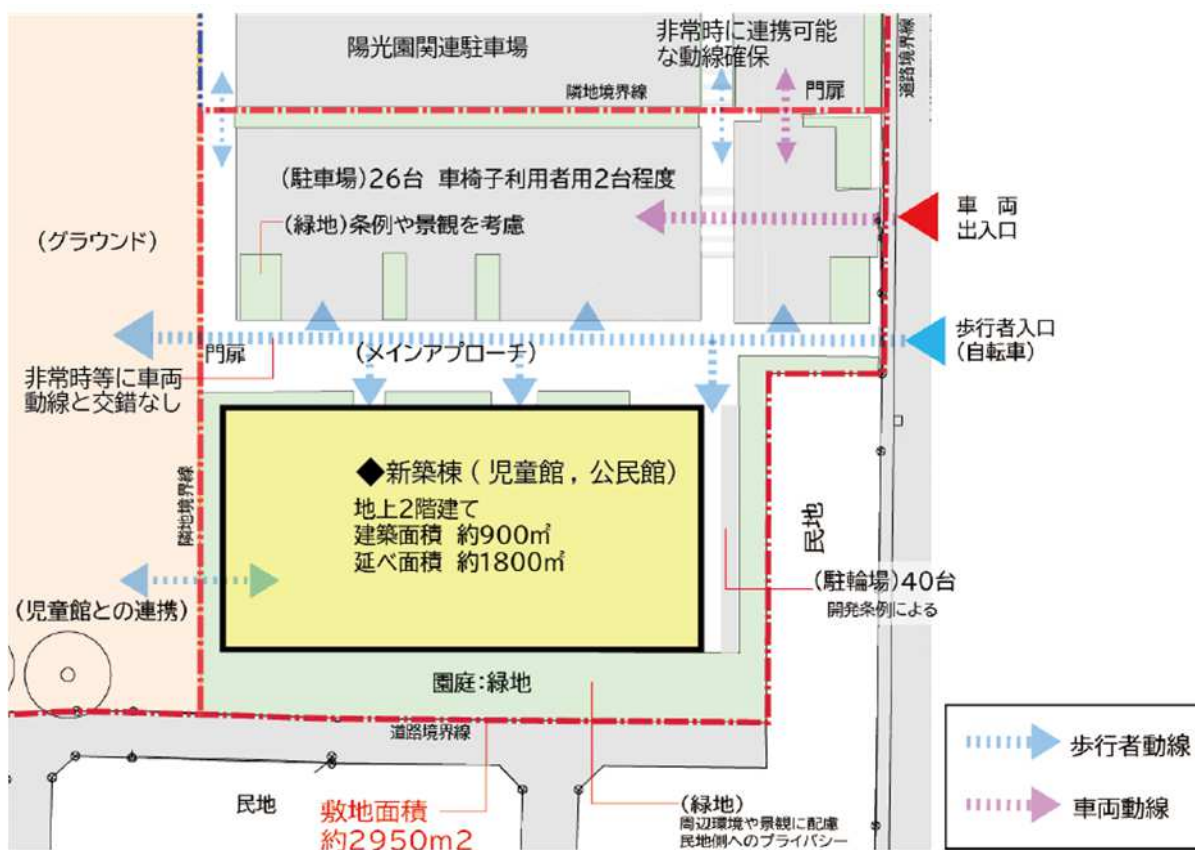
平常時、歩行者と駐車場の車両動線が交錯しないよう、施設は南側に配置し、隣接駐車場との連携動線を確保可能なよう駐車場は北側に配置します。

### (イ) 緑化や景観に配慮

相模原市開発事業基準条例（平成 17 年相模原市条例第 59 号）に求められる必要量の緑化施設を確保するとともに、季節感の感じられる花木を導入するなど質の向上を図ります。



## 図表 配置及び動線概念図



※建物位置の大枠を示すものであり、詳細位置は今後変更する可能性があります。

## ウ 構造に関する方針

前提として設計時点において最新の建築基準法等に適合する規格、安全性を確保します。

構造種別	低層小型建物であるため、木造、鉄骨、鉄筋コンクリート（ＲＣ）等の選択が可能であるが、耐火性能や経済性、実績等を総合的に勘案して判断します。
架構の考え方	安全性の確保と同時に、経済的なスパン設定（ＲＣであれば柱で囲まれた面積が 50～60 ㎡）や、無理のないシンプルな形態となるよう配慮します。 将来的な用途変更への自由度を考慮し、ラーメン構造（柱と梁主体の構造）等にするなど工夫を行います。
基礎形式	敷地内の校舎同様に、杭基礎を前提としますが杭への負担を軽減するため、建築の小型軽量化に努めます。
耐震安全性	「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（平成 25 年 3 月改正）による耐震安全性の分類は、その用途（児童館）に則り計画します。 構造体の区分はⅡ類とし、大地震動後に構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとしていきます。

## エ 設備に関する整備方針

令和7年4月より全ての建築は省エネルギー対応と届け出が義務付けられます。これに対応するほかZEB Readyの達成を目指します。

(自然光や空気の流れを活かした建築空間づくり)

ZEB Readyの達成を目指すに当たり、設備機器の高性能化に依存するのではなく、自然光の活用や、庇の設置による太陽熱の遮蔽、吹抜けや換気口の効率よい配置による空気循環や換気等建築的な対応に配慮します。

高気密建具や外壁の断熱性能にも配慮します。

(高効率機器の設置)

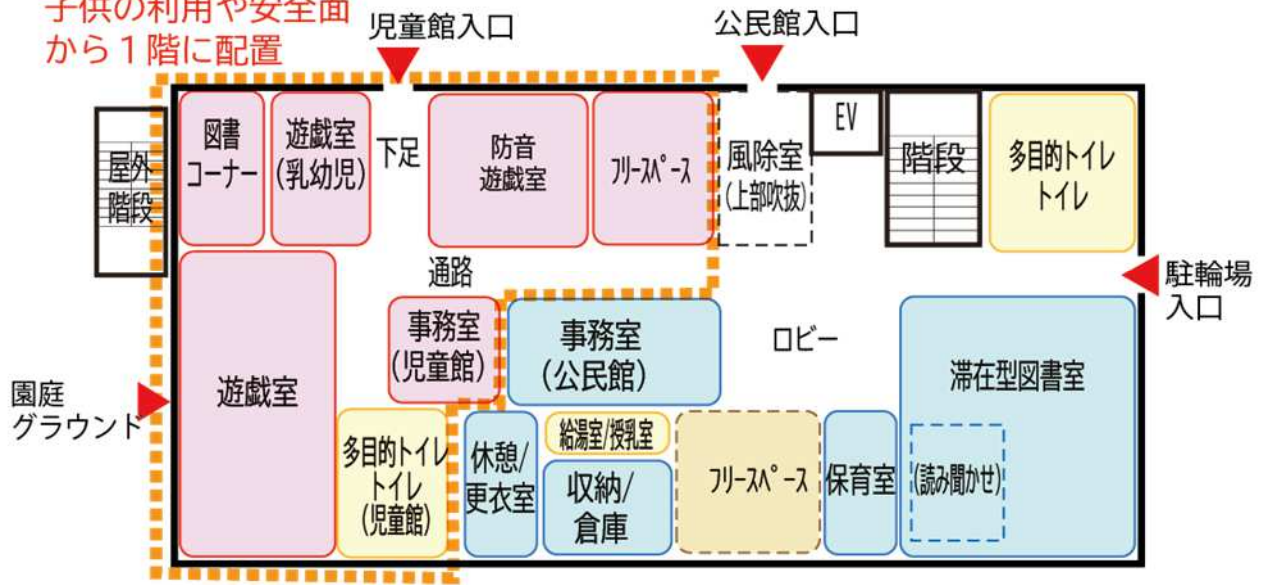
照明や空調換気等の設備機器は高性能化、ランニングコストを抑制する高効率機器を導入します。建築的な対応と合わせて効率の良い配置、規模を検討します。

(再生可能エネルギー)

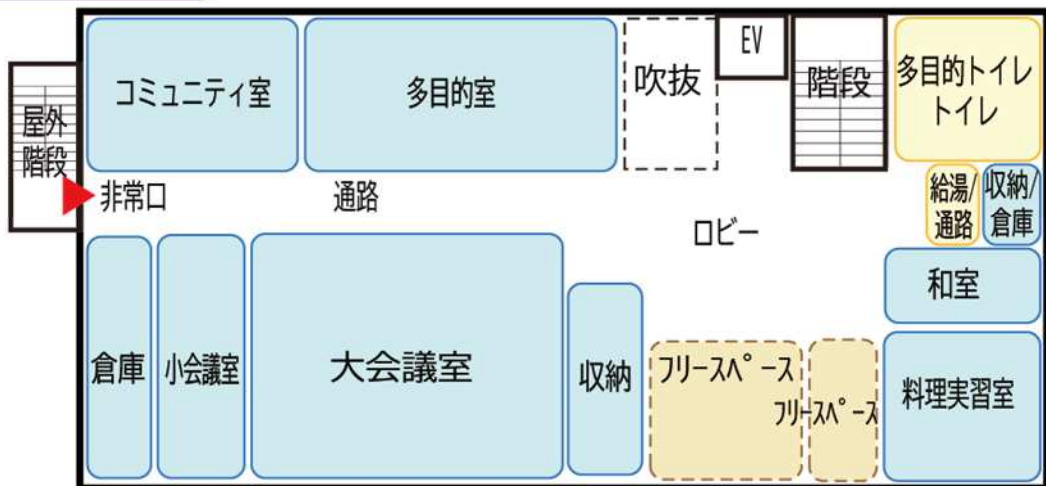
太陽光パネル等の自然エネルギーの導入を検討し、未導入の場合においてもZEB Readyの達成を目指します。

図表 整備モデルプラン（諸室配置計画）

破線範囲：児童館  
 子供の利用や安全面  
 から1階に配置



1F モデルプラン



2F モデルプラン

階数	諸室名	備考	規模
	A. 児童館		
1	遊戯室		98 m <sup>2</sup>
	遊戯室（乳幼児）	遊戯室と隣接して設置	30 m <sup>2</sup>
	図書コーナー	同上	28 m <sup>2</sup>
	防音遊戯室		49 m <sup>2</sup>
	事務室		25 m <sup>2</sup>
	フリースペース②	防音多目的室と連携利用	38 m <sup>2</sup>
	トイレ	男女、多目的、洗濯室	35 m <sup>2</sup>
	共用部		72 m <sup>2</sup>
	小計		375 m <sup>2</sup>

階数	諸室名	備考	規模
	B. 公民館		
1	滞在型図書館		125 m <sup>2</sup>
	フリースペース		49 m <sup>2</sup>
	事務室		50 m <sup>2</sup>
	休憩室	職員用	20 m <sup>2</sup>
	トイレ	男女、多目的	50 m <sup>2</sup>
	給湯・授乳室		17 m <sup>2</sup>
	収納・倉庫		36 m <sup>2</sup>
	保育室		25 m <sup>2</sup>
	共用部		110 m <sup>2</sup>
	小計		507 m <sup>2</sup>
2	大会議室		185 m <sup>2</sup>
	小会議室		46 m <sup>2</sup>
	和室		28 m <sup>2</sup>
	多目的室		98 m <sup>2</sup>
	コミュニティ室		66 m <sup>2</sup>
	料理実習室		49 m <sup>2</sup>
	フリースペース		73 m <sup>2</sup>
	トイレ		50 m <sup>2</sup>
	収納・倉庫		43 m <sup>2</sup>
	給湯室		6 m <sup>2</sup>
	共用部	玄関、通路、階段等	206 m <sup>2</sup>
	小計		850 m <sup>2</sup>

	児童館		375 m <sup>2</sup>
	公民館		1,357 m <sup>2</sup>
	新築棟 合計		1,732 m <sup>2</sup>

## 5 駐車場・グラウンド・外構等の整備計画

### (1) 駐車場の機能及び整備方針

各施設に必要な駐車場や駐輪場を確保します。駐車場等は、利用者ごとに利用日時や頻度などが異なるため、複数の車両出入口や駐車場等を配置します。

また、周辺道路への負荷を踏まえて、敷地に接する道路の歩道整備等、必要な安全対策を講じます。

図表 必要となる駐車場台数

利用対象	台数	備考
陽光園等の利用者用	22台程度	非常時等は、共有利用も可能な配置とする。 (公用車駐車場約7台分を含む)
公民館の利用者用	27台程度	
保育園利用者用	12台程度	

### (2) グラウンドの機能及び整備方針

グラウンドは、可能な範囲で大きく整形地を確保して保育園の運動、地域の子どものボール遊び等が可能な空間とします。

グラウンドの広さは約2,650㎡とし、既存樹林の範囲を除いて100mトラックやフットサルコート1面程度が確保可能な規模とします。なお、グラウンド規模等から、野球やゴルフでの使用はしない想定とします。

外周は4～5m程度のネットフェンスとし、近隣への砂ぼこり対策として、防塵ネットの設置等対策を行います。

舗装は周辺環境、施工費等を考慮し総合的に判断します（参考比較表）。

図表 参考比較表

名称	衝撃 吸収性	環境への配慮	利用 耐久性	維持管理	コスト 単価/㎡
ダスト系舗装 (現況同等)	△	△ 粉塵対策が必要	○ 踏圧、耐火性がある	◎ 比較的容易	◎ 4,000円程度
クレー舗装 土系舗装	△	△ 粉塵対策が必要	○ 踏圧、耐火性がある	◎ 比較的容易	○ 6,000円程度
ウレタン系 舗装	○	◎ 粉塵等は少ない	△ 飲食の汚れ 火に弱い	◎ 比較的容易	△ 10,000円程度

### (3) 外構に関する整備方針

#### ア クスノキ周辺広場

正面入口にある「クスノキ」は、市民対話等において、旧青葉小学校のシンボルであり、地域の愛着も強いいため、今後も施設全体のアイコン、シンボルとして活用します。

また、クスノキ周辺は、市民が気軽に集える居場所や広場空間を創出します。

#### イ 北面及び東面接道部

敷地内に歩行空間を自主設置し、市民が安全かつ快適に利用可能な歩行空間として整備します。

フェンスや門扉を設けないオープンな空間とし、境界は車止めとチェーン程度の構造で検討を進めます。給食室付近の高低差は擁壁により処理して、急勾配にならないよう配慮します。

接道部（北、東面）は緑道的空間（歩道状空地）として開放



#### ウ 南面接道部

ネットフェンスを使った囲障としますが、現況同様に防塵ネットの設置を検討します。グラウンド利用において、ボールの飛び出しの可能性のある部分は、必要に応じて防球ネットフェンスの設置を検討します。

#### エ 隣地境界部

隣地に面する部分は遮音効果のある目隠しフェンスの設置を検討します。

#### オ 敷地内の囲障

陽光園、保育園のエリアは、セキュリティとプライバシー確保の観点から目隠しフェンスを設置する方針で検討します。

グラウンド周囲には安全性確保のため、ボール遊びに対応した防球ネットフェンスを検討します。

目隠しフェンス  
隣地境界は遮音効果のあるものを設置



樹脂製防球ネットフェンス  
ボール遊び程度の場合3～5mが一般的





#### カ 植栽等

北面沿道の針葉樹は生育が悪く、歩道空間設置時に整理し、景観向上に配慮した代替植栽を検討します。

校庭の桜（ソメイヨシノ）は生育状態に問題はありませんが、枝下が低く樹冠（葉張）が大きいため、校庭の利用面や安全上好ましくない状態にあります。

また、植栽間隔が樹木の大きさに対して狭く、将来的な樹木の健全度維持にも不安があるため、将来を見据えて間引くなどの対処を考慮します。

### 6 災害時の機能

供用開始後の災害時利用方法は、前章の基本方針に基づき、災害時の安心・安全のため避難所等としての機能を確保する必要があることから、社会情勢が大きく変わらない限り、「現状機能の維持」を基本とします。

### 7 売却エリアの活用方針

再編後に発生する未利用資産（光が丘公民館、なかよし広場、陽光園、陽光台保育園の敷地）は、施設の撤去や整地を行ったのちに売却の処分を行います。

売却による収益は、本事業の費用の一部として活用します。

## 8 維持管理・運営体制等

施設の管理運営は、効果的及び効率的な施設運営となるように、敷地全体の一体的な維持管理委託等の導入を基本とし、新たに複合施設とすることの効果を発揮できるような施設運営を検討します。

### (1) 施設管理

施設の全体管理は、施設管理のノウハウを持った事業者により、一体的な管理を行うことで、施設の安全性を確保し、効率的な管理を目指します。

### (2) 事業運営

陽光園に係る事業は、「療育センター再整備基本計画」に基づく、官民の役割分担により初期療育と地域への支援に限定・充実した機能であることから、従来のとおり直営とします。

保育園に係る事業は、「相模原市公立特定教育・保育施設等のあり方に関する基本方針」や医療的ケア児の積極的な受け入れを行う必要があるため、近隣の民間保育園との役割分担などを踏まえた上で、従来のとおり直営とします。

公民館に係る事業は、地域コミュニティの醸成に向けた学習機会の充実や地域住民のつながりを深めるため、計画的・継続的に活動を積み上げていく必要があることから、従来のとおり直営とします。

児童館に係る事業は、子どもにとってより良い居場所とするため、民間活力の活用を検討します。

### (3) 開館日及び開館時間

開館時間及び開館時間は、現在の各施設の開館時間を基本とします。

児童館にあっては、新築棟としての一体性を図るため、平日の開館時間を変更します。閉館時間は地域の皆様のご意見を伺いながら今後検討します。

グラウンドや体育室棟の地域活用は、これまでの地域開放状況、施設特性、周辺の住環境に配慮した上で今後検討します。

図表 各施設の管理運営開館日及び開館時間の想定イメージ

施設・機能	施設の 管理運営	平 日 ※1	土	日・祝日	年末 年始
光が丘公民館	光が丘公民館 生涯学習課	9:00～ 22:00	9:00～ 22:00	9:00～ 22:00	—
児童館	こども施設課	<u>9:00～</u> <u>20:00</u>	<u>9:00～</u> <u>20:00</u>	<u>9:00～</u> <u>20:00</u>	—
陽光園 障害者更生相談所	陽光園	8:30～ 17:00	—	—	—
陽光台保育園	陽光台保育園 保育課	7:00～ 19:00	7:00～ 18:00	—	—

(4) 利用方法

地区のこども・若者を育む拠点という方針や現在の地域団体の活動、陽光園や保育園の利用実態等を踏まえ、団体利用や個人利用などの具体的な利用方法を検討します。

(5) 災害時の運営体制

大規模災害時には、「相模原市地域防災計画」に基づき、避難所等として開設する場合の運営体制について検討します。

## 9 事業手法

本事業は、「相模原市 PPP／PFI手法導入優先的検討方針」の検討対象※に該当する事業であることから、PPP（Public Private Partnership）／PFI（Private Finance Initiative）による事業手法の可能性を優先的に検討しました。

※建築物であって、かつ、事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業

### （１）想定される手法

本事業で導入が想定される主な事業手法として、「従来方式」に加え、PPP／PFIによる「PFI（RO）方式」、「PFI（BTO）」等があります。

図表 想定される手法と特徴 代表例

		従来方式	PFI方式 (RO※)	PFI方式 (BTO※)
業務範囲	設計	委託	一括発注 (長期)	一括発注 (長期)
	建設	請負		
	維持管理・運営	直営/委託/委任		
	資金調達	市	特別目的会社 (SPC※)	特別目的会社 (SPC※)
	施設所有	市	市	市
発注形態		仕様発注	性能発注	性能発注
事業概要		<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・建設・維持管理運営の各業務を分離分割発注</li> <li>・維持管理・運営等は、直営若しくは民間事業者に委託、又は指定管理者制度を導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設の所有権は市が有したまま、民間事業者が施設の改修、改修後の維持管理・運営等を行う</li> <li>・市は割賦払いにより財政負担の平準化が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設等の設計・建設の一括発注と、維持管理・運営等の一括発注を包括して発注</li> <li>・市は割賦払いにより財政負担の平準化が可能</li> </ul>

※RO:Rehabilitate Operateの略。

※BTO:Build Transfer and Operateの略。

※SPC:Special Purpose Companyの略。

### （２）サウンディング型市場調査の結果【参加団体：４社】

本調査は、光が丘地区学校跡施設（旧青葉小学校）利活用に当たり、民間事業者から、再編施設の整備（設計・工事）や供用開始後の維持管理・運営体制などに関する意見をいただくことを目的として実施しました。

【業務内容・範囲について】

- ・児童館運営と敷地全体の維持管理を含めた運営業務一式に興味がある。
- ・本業務において地域貢献の取組も行っていきたい。
- ・業務範囲は、コスト面や人員配置等を含めて、全体エリアを事業単位とした方が、効率的・効果的な維持管理・運営ができる。
- ・改修・建設や供用開始までの維持管理についてはそれぞれ分けて募集する場合でも、供用開始後の管理運営の事業者は一体的にすることが効率的である。

望ましい事業単位	企業数
全体エリア（維持管理・運営部分）	3社
回答なし	1社

【事業手法について】

- ・用途制限から、収益事業はあまり見込めないものの、児童館運営や敷地全体の維持管理を含めた形であれば、指定管理者として事業に参画することは可能である。
- ・公民館、保育園、陽光園の利用者にも参加していただけるようなイベント企画も可能である。
- ・従来型の維持管理委託をとするとしても、民間活力を入れられる部分は入れたほうがよい。
- ・事業展開や運営業務を確立する上では、維持管理期間5年が妥当である。
- ・長期の事業継続を視野に入れることで、業務に関連性・一体性をもって効率的に行うことができ、民間事業者のノウハウや地域、近隣施設との連携等を発揮できる。

事業手法について

事業手法	企業数
指定管理者制度	2社
従来手法、PFI、指定管理者制度のいずれか	1社
回答なし	1社

維持管理・運営期間について

維持管理・運営期間	企業数
5年	1社
10年～15年	2社
回答なし	1社

【本事業への参画意欲について】

- ・敷地特性から、収益事業はあまり見込めない施設であると認識しているが、指定管理者として公共性、地域貢献という面から、積極的に参画したいと考えているという意見があった。
- ・指定管理制度ではなく従来型の施設維持管理委託であっても参画したいという意見があった。
- ・地域の特性や環境、利用者に合わせた適切な植栽管理が可能のため参画したいという意見があった。

本事業への参画について	企業数
参画したい（維持管理運営業務）	2社
参画したい（維持管理業務）	1社
回答なし	1社
計	4社

### （３）設計・施工関連事業者への個別ヒアリング結果及び分析

サウンディング型市場調査に当たって、参入希望者の傾向として、維持管理運営関連の事業者が多く、設計・施工関連の事業者の希望者がいない状況でした。

そのため、別途、設計・施工関連の事業者の数社に、P F I 方式等に対する個別ヒアリングを行った結果、不参入の要因は次のとおりです。

#### P F I 方式等に対する設計・施工関連事業者からの主な意見

- ・本事業は改修部分が多く、既存施設の活用時の問題として、躯体内部など隠ぺい部の状況が想定外で設計の手戻りが工期や費用を圧迫する。今回は、建築の規模がやや小さく、手戻りの与える影響がより大きいと感じる。
- ・規模や躯体への変更に対する制限が多く、設計や施工の簡略化や効率化、コスト抑制のための仕上げや施設に対する変更が困難である。
- ・導入機能、利用や運用方法が限定的であるため、変更やコストや施工の効率化に向けた工夫の余地が少ない。
- ・単純な改修ではなく用途変更でもあるので、制限が多いと感じる。

### （４）事業手法の分析・決定

本事業の事業手法については、サウンディング型市場調査等を踏まえた結果、次のような特性から、P F I 等の参入意欲が乏しいため、施設整備においては、『従来手法』とします。また、維持管理運営においては、民間活力を導入できる可能性もあるため、『指定管理制度や包括的委託の導入』に向けて、今後、具体的な検討を行います。施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務は、民間事業者に委ねることとします。

**特性１** 敷地が第一種低層住居専用地域にあり、周辺環境や都市計画上の規制により施設に対する制限が厳しい

- ・用途地域的に建設可能な建物機能が限定され、収益事業への制限が大きい。
- ・整備・運用に当たって騒音や景観面等、住環境への配慮が不可欠である。
- ・環境への配慮施設が、建設コストや維持管理コスト増につながりやすい。

**特性２** 直営が前提の運用方法や、導入機能の特性や、比較的小規模な施設規模等が収益につながりにくい

- ・導入予定の施設は、福祉関連で収益を上げにくい施設であり規模も小さい。



- ・運営形式も直営で民間のノウハウを十分に活かせない。
- ・体育室やグラウンド等も小規模で収益につながりにくい。

特性３ 既存施設の用途変更を踏まえた改修整備が主であり、設計条件や設計の自由度に制限がある

- ・既存施設の活用時の問題として、躯体内部など隠ぺい部の状況が想定外で設計の手戻りが工期や費用を圧迫することがあげられる。
- ・今回は、建築工事の規模が比較的小さいため、工事開始後に想定外の状況が発生した場合に、手戻りによって発生した手間や時間、費用が工事全体に与える影響の割合がより大きくなる傾向がある。
- ・要求される要望や性能に対して、別の用途や機能を求めて設計された規模設定や古い設計基準の躯体には制限が多く、設計や施工の簡略化や効率化、コスト抑制のための仕上げや施設に対する変更や工夫が行いにくい面がある。

#### (5) 事業範囲

以下は、各施設で実施を想定している統括マネジメント業務及び運営業務です。運営業務については、引き続き、市直営の業務とすることを基本に検討していますが、『○』を付けている業務については、本サウンディング型市場調査の結果を踏まえて、民間委託を検討します。

図表 統括マネジメント業務及び運営業務

業務名		民間	市
統括マネジメント業務			
施設の安全管理業務		○	
施設利用者交流イベントの企画・運営		○	
運営業務			
陽光園及び障害者更生相談所の機能に関する業務			
	執務機能に係る行政執務		●
	障害者更生相談所に係る行政執務		●
	(仮称)療育センター診療所に係る行政執務		●
	児童発達支援センター(ひだまり)に係る運営業務		●
中央子育て支援センター療育相談班に係る行政執務			●
保育園機能に関する業務			
	保育園機能に係る業務		●
公民館機能に関する業務			
	貸室、エントランス等の利用調整・運営業務		●
	図書室運営業務		●
	主催事業の実施及び市民活動支援等業務		●
児童館機能に関する業務			
	児童館の運営業務	○	

業務名		民間	市
	敷地外構に関する業務		
	グラウンドの運営業務	○	
	付加価値機能に関する業務		
	その他自主提案事業（指定管理制度を導入した場合）	○	

## 10 想定事業費

現時点で想定される本体工事、附帯・外構工事、解体工事、維持管理費等、全体の概算事業費は、次のとおりとなります。

### (1) 施設整備費

施設整備費：約46.7億円

※公共施設等適正管理推進事業債（集約化・複合化事業及び転用事業）等を想定

※令和6年での市場費用により算出

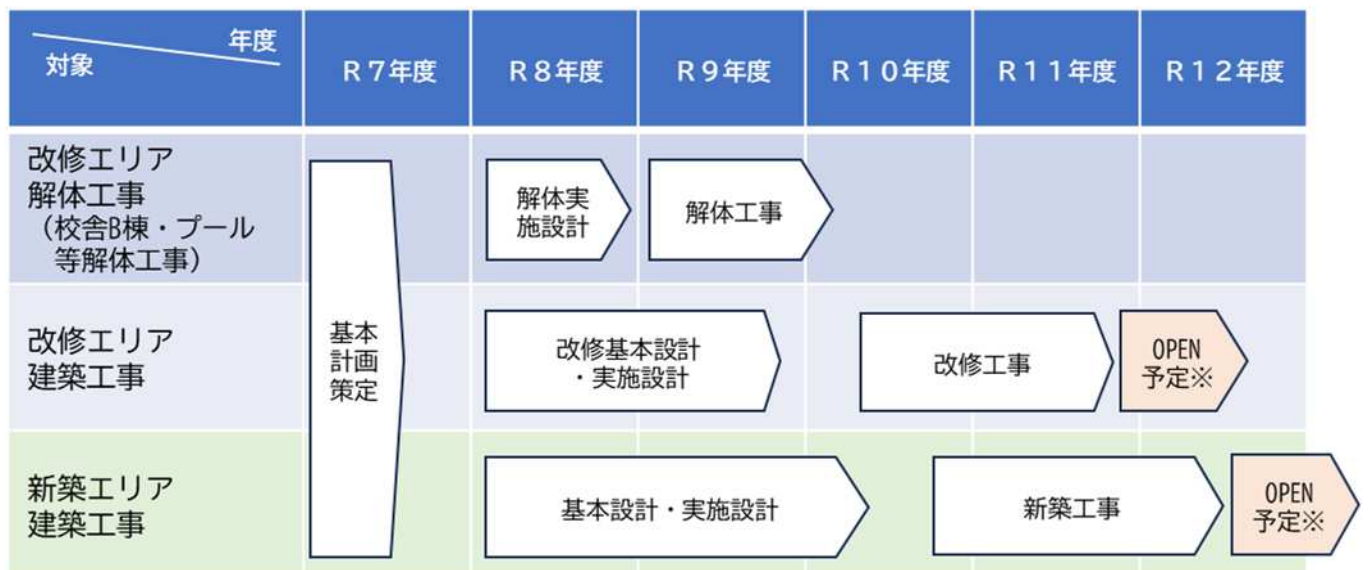
### (2) 維持管理費

維持管理費：毎年度約9千万円

※現在の陽光園、陽光台保育園、公民館、児童館の維持管理費（人件費を除く）から算出

## 11 スケジュール

令和7年度に基本計画を策定し、保育所・陽光園等は令和11年度までに、複合施設は12年度までに設計・工事を行い、その後供用開始とします。



※新施設の供用開始に伴い発生する未利用資産は、市の「公共施設の保全・利活用基本指針」に基づいて解体・売却します。