

# 事案調書(戦略会議)

審議日 令和5年6月5日

案件名	津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本構想(案)の策定について					
所管	緑 財政	局 区	部	区政策、津久井まち づくりセンター、ア セットマネジメント推 進	課 担当者	内線
事業効果 総合計画との関連	事業効果	津久井総合事務所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に寄与する。				
	効果測定指標	公共施設が適切に維持管理・有効活用されていると思う市民の割合			施策番号	46
	事業効果 年度目標	R5	R6	R7	R9	

審議事項 <b>庁議で決定 したいこと及び 想定(希望) している結論</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本構想(案)の策定について</li> <li>今後の取組について</li> </ul>
戦略会議 審議結果 (政策課記入)	原案のとおり承認する。

## 事案概要

令和4年8月に策定した相模原市公共施設マネジメント推進プラン・アクションプログラムのリーディングプロジェクトである津久井総合事務所周辺公共施設再整備に係る基本的な考え方を定めた基本方針に基づき、具体的な設置場所や導入機能等を定める基本構想を策定するもの。  
また、今後、民間意向の把握や市民対話を通じて、整備パターンの絞り込み、建物ゾーニング、事業手法等を定める基本計画の策定を行うもの。

## 事業スケジュール / 事業経費・財源 / 必要人工

○事業スケジュール		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
実施 内容	基本構想検討	基本構想策定	民間活力導入可能性調査 基本計画検討	基本計画策定	基本設計 解体設計	実施設計 解体工事	建設工事	建設工事	供用開始 解体工事
	部会説明 市民検討会(1回) パブコム・オープンハウス 補正要求								
		選定する事業手法により、スケジュールや事業費等は異なる							

○事業経費・財源		(千円)						
項目	補助率/充当率	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
事業費(費)		9,471	23,654	61,298	406,541	1,322,350	1,322,350	38,189
うち任意分								
特財								
国、県支出金								
地方債					349,100	1,059,100	1,059,100	31,800
その他								
一般財源		9,471	23,654	61,298	57,441	263,250	263,250	6,389
うち任意分								
捻出する財源 2								
一般財源拠出見込額		9,471	23,654	61,298	57,441	263,250	263,250	6,389
元利償還金(交付税措置分を除く)								
捻出する財源概要	長寿命化事業費							

○必要人工(事業実施に当たり、新たな人員配置を求める場合のみ記入) (人工)

項目		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
実施に係る人工	A							
局内で捻出する人工	B		再編の検討状況による					
必要な人工	C=A-B	0	0	0	0	0	0	0

局内で捻出する人工概要

SDGs 関連ゴールに (は3つまで)	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	10	11	12	13	14	15	16	17	
		○		○					○

日程等 調整事項	条例等の調整	なし	議会提案時期		報道への情報提供		資料提供	
		パブリックコメント	あり	時期	令和5年7月	議会への情報提供	部会	令和5年6月定例会議

事前調整、検討経過等

調整部局名等	調整内容・結果
担当者ワーキング	候補地、整備パターン、導入機能、モデルプラン等(R4年度 5回)
庁内連絡調整会議	候補地、モデルプラン等(令和4年度 3回)、基本構想(素案)(令和5年度 1回)
市民検討会ワークショップ	地域団体等から選出された委員による検討等(令和4年度 5回)

備考	R5・R6事業費について、基本構想策定に係る経費が5,599千円(R5当初予算)、R5・R6民間活力導入可能性調査・基本計画策定に係る経費が27,526千円(補正要求予定、R5相当分3,872千円+R6相当分23,654千円)
----	---

庁議におけるこれまでの議論

<p>調整会議の 主な議論 (5/9)</p>	<p>【削減する延床面積について】                  (経営監理課長)延床面積20%削減はかなり厳しいのではないかと話があったが、逆に、今後の人口減少を考えると、もっと削っても良いのではないかとも思うがいかがか。                  (緑区役所区政策課長)20%削減しているのは、3つの建物と地域包括支援センターを想定しており、5,300という数字を出しているところだが、今後、基本計画等を策定する中で精査していきたい。                  (アセットマネジメント推進課長)20%を削っている部分というのは行政機能の会議室や相談室、市民活動機能の貸室など、現在把握している稼働率の状況などから、兼ねることができるを中心に、ホールのコンパクト化を含め面積を圧縮している。一方で手がつけられていないところとして、事務所としての規模があり、現状の職員数、組織がそのまま入った場合ということで試算をしている。今後、津久井の総合事務所に配置すべき行政機能や、DXの進展などを加味した形で、どこまで削れるかということは考えていかなければいけないと思っている。                  (人事・給与課長)将来人口が減少していくことや、施設を集約する中で、職員の数は同じで良いのかという部分は、いずれ問われるかと思う。現状ではこの想定だと思うが、一度固まってしまうと変えられない。どのタイミングで整理するのか。                  (アセットマネジメント推進課長)基本計画を策定する中で機能の確定や動線、共有施設も含めた施設全体の使い方を検討するため、その中で、整理をしていきたい。</p> <p>【仮設庁舎費用について】                  (総務法制課長)整備パターンを3つ示しているが、事業費に仮設庁舎の費用が入っていない。今後、パターンを絞っていくにあたり非常に重要な要素だと思うため、仮設庁舎の事業費の記載を検討していただきたい。                  (アセットマネジメント推進課長)仮設庁舎の試算はしているが、様々なパターンがあるため、庁内の技術的な検討を行う中では、数字を出すのは早いという指摘をいただいている。例えばパターン1については、保健センターには当たらないように作っているため、工事中は保健センターの建物を使える可能性もある。また、中野中学校にある空き教室が使えるかどうかなどによっても変わってくる。ただ仮設庁舎の費用が、場合によっては高額になると認識しているので、今回の構想の段階では含めていないが、基本計画策定に向けては、評価し、絞り込みをしていきたい。</p> <p>【基本計画策定に向けた検討体制について】                  (総務法制課長)今後、基本計画の策定に向けた検討体制はどう考えているか。                  (緑区役所区政策課長)外部検討組織として、建築や都市経営等に関わる有識者、自治会などの団体からの推薦者、公募市民などで構成する検討会議を設置していきたい。併せて、専門的なノウハウを持つコンサルへの委託を想定している。</p> <p>&lt; 原案のとおり上部会議に付議する。 &gt;</p>
<p>決定会議の 主な議論 (5/18)</p>	<p>【スケジュールについて】                  (市長公室長)供用開始時期は、何かで決定されているのか。今後のスケジュールについて、供用開始時期が決まっており、そこに間に合わせるための補正予算なのか、補正説明をお願いしたい。                  (緑区役所区政策課長)全体のスケジュールは順調に進んでいると認識している。当初から基本構想は令和5年9月の策定を見込んでおり、ここで3つの整備パターンが示されるので、民間活力導入の調査など含めて基本計画の策定に1年半ほどの期間を要するというので、令和11年度の供用開始に向けて、時間が無いということではない。                  (財政局長)基本方針において、どこまで決まっているのか。                  (緑区役所区政策課長)本事業は、光が丘地区とともにリーディングプロジェクトに位置付けられており、供用開始時期については、基本方針の中で示している。</p> <p>【補正予算について】                  (財政局長)令和6年度の当初予算を前倒して、9月補正予算ということについて、計画通りに進めるということであれば、当初予算に積むべきではないかという意見もある。地域住民と丁寧に進めている中で、当初予算の要求時点では内容が確定していなかったため、確定した段階で補正予算を要求したいという意向だったのか。                  (緑区役所区政策課長)想定通りに進んでいるが、当初予算の要求をする段階では、まだ基本構想の素案が固まっていなかった。また、基本計画を検討する体制についても、まだ十分に検討が出来ていなかったというところがあり、ここで基本構想案ができたので、9月に補正予算を要求し、次に進みたい。                  (財政局長)概算の金額で当初予算を要求するよりも、ある程度確定した段階で補正予算を要求するつもりだったということであれば、問題ないかと考えている。</p> <p>【規模について】                  (総合政策・少子化対策担当部長)現在の延床面積の20%削減を目標に、想定施設規模として約5,300㎡という数字が示されているが、西メディカルセンターなど想定以上に集約化することになった場合はどうするのか。                  (緑区役所区政策課長)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、津久井地域包括支援センター及び西メディカルセンターを合算した面積が約6,600㎡なので、その20%削減ということで、約5,300㎡を想定している。実際に、再編後の施設に入る組織の在り方については、当課だけでは決められないところもあるので、現段階においては、今ある組織がそのまま残る想定となっており、今後の検討が必要であると考えている。</p> <p>&lt; 原案のとおり上部会議に付議する。 &gt;</p>

<p>戦略会議の 主な議論 (5/24)</p>	<p>【市民検討会について】 ○(市長)5回の市民検討会において、参加者からどのような意見があったか。 (緑区役所区政策課長)東日本台風の影響があったことも踏まえ、土砂災害警戒区域外である現在の駐車場に庁舎を建てる意見や、新しくするのであれば、三つの建物を取り壊し、一つの建物にした方が管理運営費がかからないのではないかという意見、また、屋外広場を設けることで、土砂が崩れた時の緩衝地帯とならないか、子どもと一緒に遊べるスペースや自由に使えるようなスペースが欲しいなどの意見があった。</p> <p>【解体について】 ○(市長)概算コストの内、解体費はどの程度か。 (アセットマネジメント推進課長)約2億4000万円を見込んでいる。 ○(市長)アスベストはないのか、ある場合はどのような影響があるか。 (アセットマネジメント推進課長)今後アスベストが含まれているか調査を実施する。もし、アスベストを含んでいる場合、解体費用は増額が見込まれる。</p> <p>【ZEB化について】 ○(市長)ZEB化について、工事費用が18%増加、管理運営費が約20%削減とあるが、具体的に示して欲しい。 (アセットマネジメント推進課長)18%増加については約5億円の増加となる。20%削減については、数字を持ち合わせていない。 (石井副市長)ZEB化することで、初期費用が何年間で回収できるなどのシミュレーションはないのか。 (アセットマネジメント推進課長)一般的にZEB化したときの数字であり、シミュレーションは実施していない。 (市長)今後、シミュレーションを実施する予定はあるのか。 (アセットマネジメント推進課長)基本計画策定を進める中で検討する。</p> <p>【補正予算について】 ○(石井副市長)9月補正についてはどのように説明をするのか。 (財政局長)市民検討会を2月まで実施していたため、当初予算要求には間に合わなかったということと、R6年度当初予算要求の場合、民間活力導入可能性調査などに必要と見込まれる期間が不足するといったこともあるが、もう少し精査する。</p> <p>&lt; 継続審議とする。 &gt;</p>
----------------------------------	---

## (補足資料)5/24戦略会議での質疑に対する回答

### 【9月補正予算要求について】

- ・ 津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業については、市民との対話を重視してきた。
- ・ 基本構想策定に向けた市民検討会については、前提となる基本方針の策定後、令和4年9月から令和5年2月まで計5回開催し、候補地のほか、必要な機能やサービス、整備パターンなどの検討を行っており、当初予算編成時点では、まだ様々な要素の提案がなされる可能性があった。
- ・ 市民検討会での検討内容は、並行して審議を進める庁内の連絡調整会議において、その都度、合意を得て進めていたが、当初予算編成時点では、市民検討会から様々な要素の提案がなされる可能性があったため、庁内合意を得る内容に至っていなかった。

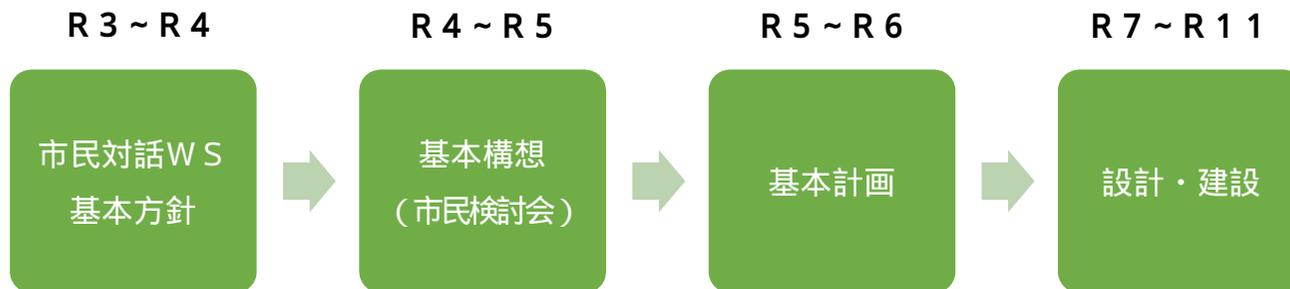
## (補足資料)5/24戦略会議での質疑に対する回答

目標としている令和11年度の供用開始に向けては、当初の予定どおり9月補正予算にて要求したい。

[ 令和4年8月策定の津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本方針 一部抜粋 ]

事業全体のスケジュール

施設の老朽化の状況を踏まえて、現時点では、令和11年度の供用開始を目標とします。



## (補足資料)5/24戦略会議での質疑に対する回答

### 【ZEB化について】

・環境省・経済産業省・国土交通省作成の資料では、ZEBにより「約9～18%の建築費増」と試算されている。

津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業で試算すると3～5億円程度の増加が見込まれる。

・一方、国の同資料では、ZEBの効果として「年間40～50%の光熱費削減」と示されている。

・ZEB化した新たな庁舎を建設した開成町では、照明や空調等を省エネルギー設備にしたことによりエネルギー使用量が73.7%削減され、加えて太陽光発電により16.0%のエネルギーを創出したことにより、合わせて庁舎エネルギー使用量の削減率は89.7%と公表している。

市施設のZEB化については、脱炭素社会の実現に向けて必要不可欠な取組の1つであり、SDGsの達成に貢献するものである。

# (補足資料)5/24戦略会議での質疑に対する回答

## 想定事業費 モデルプラン の場合

分野	項目	試算の前提条件	事業費	改革プランとの比較
歳出	企画設計 監理	・ 工事費の8%を想定	約2.3億円	
	工事費用	・ 令和4年度長寿命化単価を使用 ・ 延床面積5,300㎡（延床面積20%削減） ・ 現施設（西MCを除く）の解体費用を含む	約28.8億円	
	合計		約31.1億円	約28.0億円
財源 内訳	市債	< 市民活動施設部分 > ・ 公共施設等適正管理推進事業債 （充当率90%、交付税措置率50%）	約10.7億円	約21.2億円
		< 庁舎部分 > ・ 一般事業債（充当率75%）	約13.9億円	
	一般財源		約6.5億円	約6.8億円

### 【事業費の内訳】

設計費	2.3億円
建設費	26.4億円
解体費	2.4億円
事業費	31.1億円

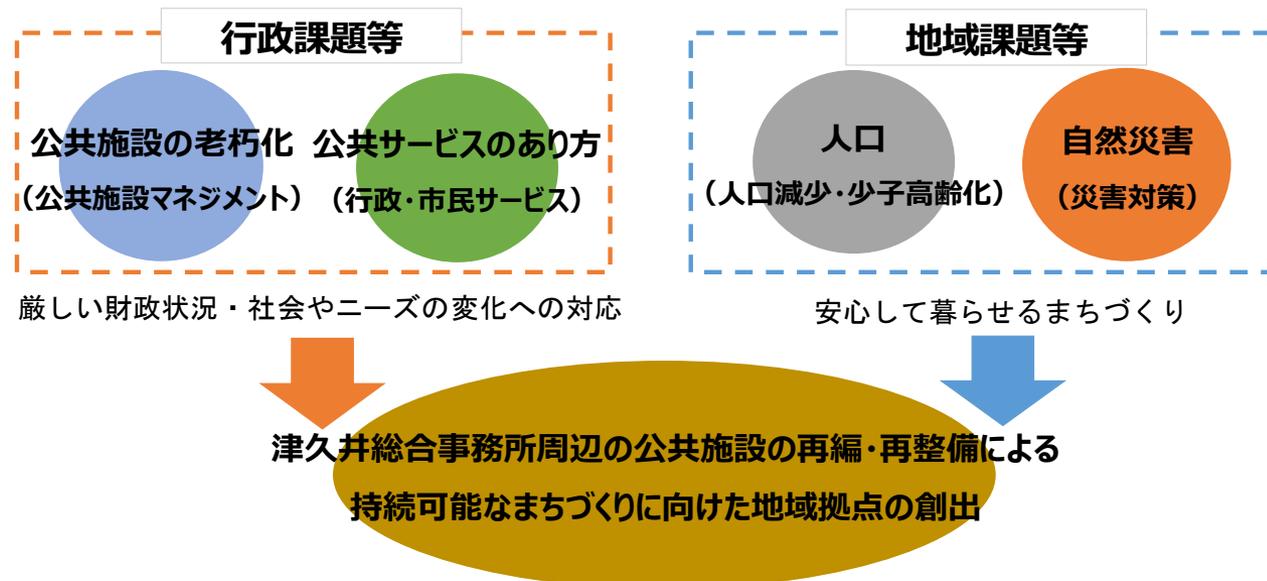
# 津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本構想（案） 概要版

相模原市

## I. はじめに

### 1 背景と目的

本事業は、老朽化による建替えの検討時期を迎えている津久井総合事務所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。



～限られた財源の中においても地域・民間・行政の創意工夫による魅力ある施設づくりを～

## 2 位置付けと検討体制

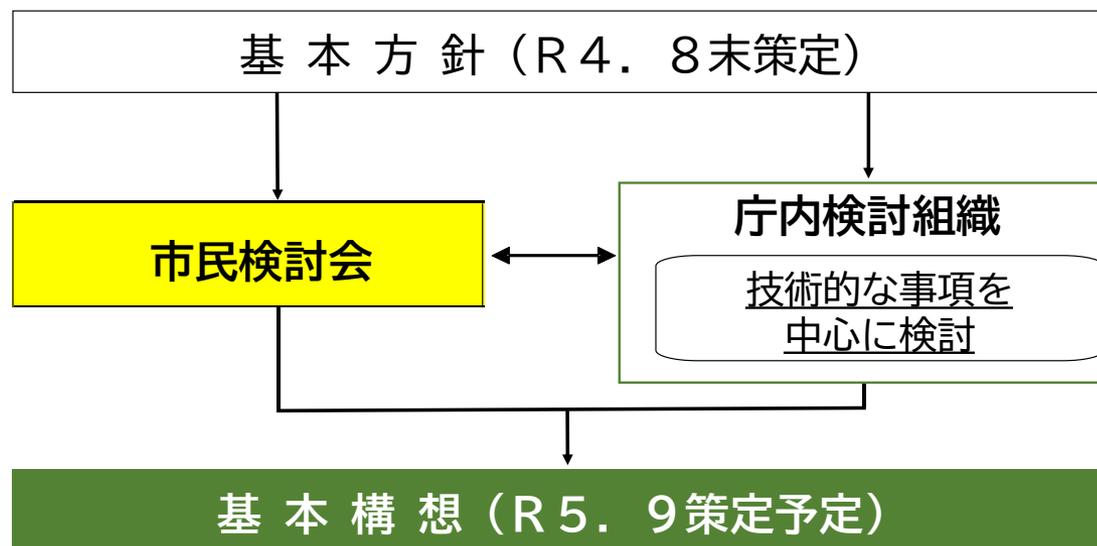
### (1) 位置付け

相模原市公共施設マネジメント推進プランをはじめとした公共施設マネジメントに関する計画を踏まえるとともに、令和4年8月に策定した「津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本方針」に基づき、津久井総合事務所を中心とした新たな公共施設の具体的な設置場所や導入機能等を定めるものです。

### (2) 検討体制

学識経験者、関係団体からの推薦者及び公募市民で構成する「津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本構想策定に係る市民検討会」を設置するとともに、庁内検討組織において技術的な検証を行い、市民検討会でいただいた意見やアイデアに込められた視点や思いを大切にしながら、基本構想としてまとめました。

#### 【基本構想の検討体制】



# Ⅱ. 現状と課題

## 1 津久井地区の概要

### 津久井地区 の特性

津久井地区は、旧津久井町をまちづくり区域としており、神奈川県の水源地としての津久井湖及び宮ヶ瀬湖、また、道志川やそれらを支える広大な水源林などの豊かな自然を有する自然環境に恵まれた地区です。

### 人口減少 ・ 少子高齢化

津久井地区の人口は、2020年時点では24,002人ですが、20年後の2040年には17,211人、40年後の2060年には9,956人と今後一貫して減少する見込みです。高齢化率は、既に40%を超えており、2036年には50%を超える見込みです。

## 2 津久井総合事務所周辺の土地利用・公共施設の状況

### (1) 土地利用

津久井総合事務所が立地する場所と南方の県道65号（厚木愛川津久井）にかけては近隣商業地域に、県道65号（厚木愛川津久井）より南側は第一種低層住居専用地域に、国道413号沿いは第一種住居地域と第二種住居地域に指定されています。

公共交通は、国道413号に橋本駅北口と三ヶ木を結ぶバス路線が通っています。

また、津久井総合事務所周辺は、中野中学校などの一部を除き、広い範囲で土砂災害警戒区域に指定されています。

## (2) 公共施設の配置状況・建物の状況

### ア 施設の配置状況

津久井総合事務所を中心に、半径約500mの範囲に、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、中野小学校、中野中学校、津久井地域包括支援センター、津久井障害者地域活動支援センター等の公共施設が立地しています。

### イ 建物等の状況

津久井総合事務所は本館が建設から58年経過し、建替えが必要な時期が来ており、また、隣接している津久井保健センターが建設から35年、津久井中央公民館・津久井老人福祉センターが建設から42年経過し、共に長寿命化改修が必要な時期にきています。

## (3) 公共施設の利用状況

津久井総合事務所、津久井保健センターは、行政手続きを行う窓口と保健・福祉関連の窓口が異なる建物に分散しているため、利用者の不便が生じています。

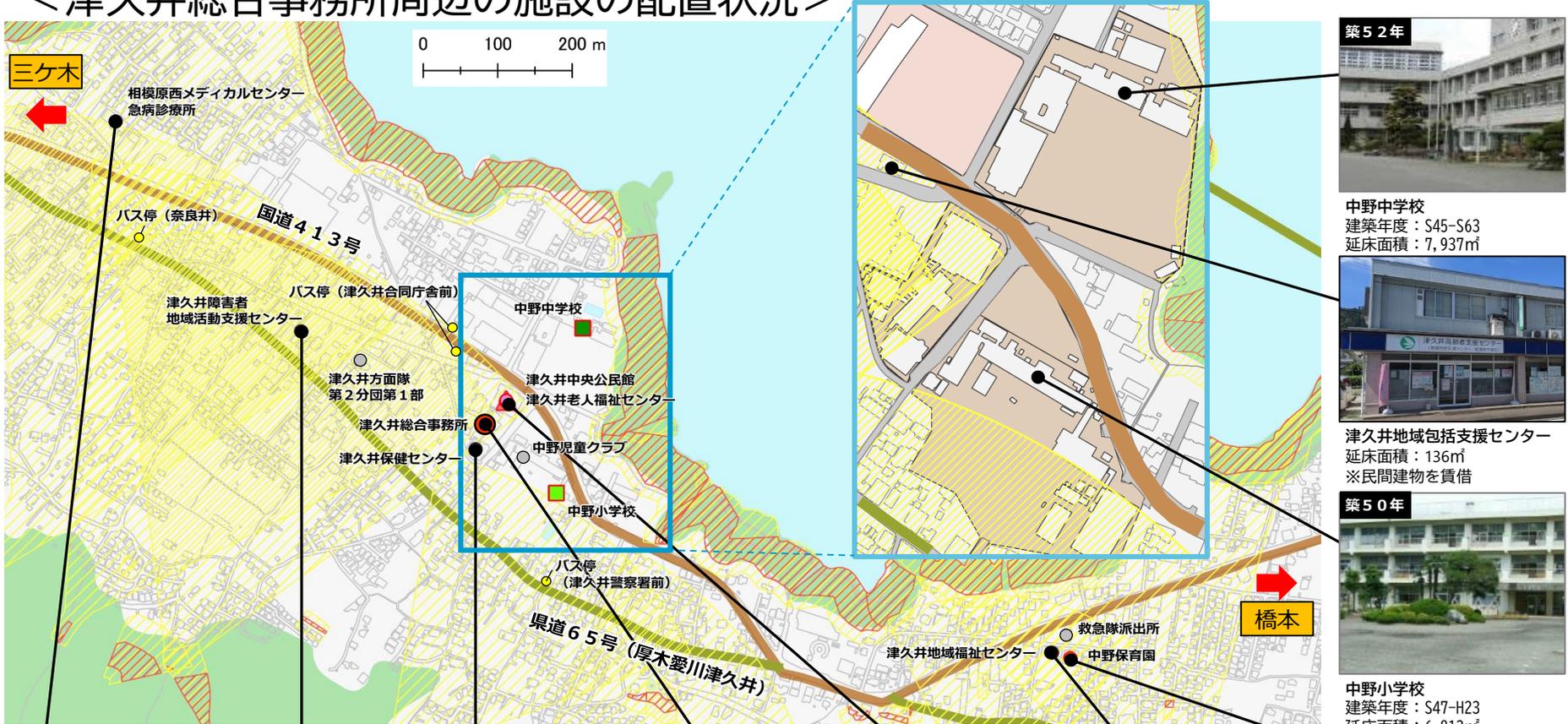
津久井中央公民館・津久井老人福祉センターは、それぞれの貸室で対象者、開館時間が異なっているため、対象者を限定しない貸室のあり方の検討が必要です。

また、ホールをはじめ、貸室の利用率が全体的に低く、施設の機能や規模の見直しが必要です。

# II. 現状と課題

## <津久井総合事務所周辺の施設の配置状況>

※築年数は令和5年4月1日時点



**築52年**  
中野中学校  
建築年度：S45-S63  
延床面積：7,937㎡



津久井地域包括支援センター  
延床面積：136㎡  
※民間建物を賃借



**築50年**  
中野小学校  
建築年度：S47-H23  
延床面積：6,813㎡



**築42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29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35年** ★  
津久井保健センター  
建築年度：S62  
延床面積：941㎡



**築58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22年** ★  
津久井地域福祉センター  
建築年度：H12  
延床面積：236㎡



**築46年**  
中野保育園  
建築年度：S51  
延床面積：857㎡

# Ⅲ. 基本方針

## 1 基本理念

津久井総合事務所を中心に生まれ変わる公共施設は、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～

## 2 基本方針

基本理念に基づき再編・再整備する公共施設の具体化に必要な要素について、市民対話ワークショップ等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つの方針（視点）として掲げます。

方針1

津久井の魅力（歴史・郷土・自然等）に触れ、協働による賑わいが生まれる場所

方針2

暮らしの安全・安心を支える場所

方針3

コンパクトで機能的な場所

方針4

みんなにやさしい場所

方針5

津久井の自然を感じ、環境と共生する場所

# IV. 基本構想

## 1 検討対象施設

対象とする施設	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、津久井地域包括支援センター
今後調整が必要な施設	相模原西メディカルセンター急病診療所、国施設・団体施設等
対象としない施設	中野小学校、中野中学校、中野保育園 改革プランにおける見直し対象施設等 (津久井障害者地域活動支援センター、津久井地域福祉センター、 入居者のいる市営住宅)

## 2 導入機能

### 2-1 建物

#### (1) 行政機能

主に、現在の津久井総合事務所や津久井保健センターが担っている窓口（行政手続き、福祉関連）、事務室、医療・保健、会議・相談の機能になります。再整備後は、利便性を考慮した機能別の配置とするとともに、ワンストップ窓口の実現など、効率的で利用しやすい住民サービスの実現を図ります。

#### (2) 市民活動機能

現在の津久井中央公民館、津久井老人福祉センターが担っているホール、図書室・学習スペース、エントランス・交流スペース、貸室の機能になります。再整備後は、誰もが気軽に立ち寄ることができ、より使いやすい開かれた施設にふさわしい機能を導入します。

### (3) 情報発信機能

現在の案内表示や行政資料コーナー等が担っている機能になります。再整備後は、訪れる人にやさしい施設づくりに向けたコンシェルジュ機能の導入を検討し、歴史・文化・観光情報発信スペースで津久井の魅力ある地域資源をPRしていきます。

### (4) 防災機能

災害時においても安心・安全な施設となるよう、当該敷地が土砂災害警戒区域であることを前提にした施設配置、機能ゾーニングの工夫、非構造部材を含む耐震安全性の確保、自家発電設備の設置による災害時における業務継続性の確保をします。

### (5) 環境配慮機能

太陽光、風力、地下水などの自然エネルギーを活用した電気設備や空調設備の検討を行うとともに、自然通風、採光を基本としたエネルギー消費の小さい建物 ZEB Ready（ゼブレディ）を検討します。

## 2-2 敷地

### (1) 駐車場・駐輪場

再整備後の施設においても、現状と同等以上の駐車台数を確保します。駐輪場については、様々な種類の自転車に対応できる駐輪場のスペースを確保します。

### (2) 屋外広場・テラス

再整備後は、施設の複合化によって生み出されたスペースを活用し、子どもたちが遊んだり、イベントスペースとしても利用できる屋外空間を確保します。

## 2-3 その他（付加価値機能）

地域団体や民間事業者と連携し、カフェスペースやキッチンカー等による販売の停車スペースを設けるなど、賑わいのある地域拠点の創出について検討します。

# IV. 基本構想

## 3 新たな施設の整備方針

(1) 想定施設規模 (※対象施設に変動があった場合は、その都度施設規模を見直す)  
約5,300㎡を想定 (現状の延床面積の20%削減を目標)

### (2) 検討候補地

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の敷地及び隣接駐車場を候補地とし、これらの敷地を一体的に活用した再整備を行うこととします。

### (3) 敷地利用・整備方針

#### ア 検討の前提 (基本姿勢)

施設の整備に当たっては、次の点を踏まえた敷地利用・整備パターンを検討します。

- ・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。

#### イ 検討の視点

◆コンパクトで機能的な場所

◆協働による賑わいが生まれる場所

◆暮らしの安全・安心を支える場所

◆みんなにやさしい場所・環境と共生する場所

## (4) 整備パターン

項目	整備パターン1	整備パターン2	整備パターン3
建て方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場敷地に庁舎を建て替える</li> <li>・現地で公民館を市民活動施設として建て替える</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現地で庁舎とホール、図書室をまとめて建て替える</li> <li>・保健センターを改修し、市民活動施設として利用する</li> </ul>
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

## (5) 機能別の想定規模 (※整備パターン1 (全てを建て替えた場合) の想定規模)

機能		想定規模	考え方
行政機能	窓口・事務室機能	1,250㎡	・職員数が変わらないと想定し、現状維持 ・各施設の諸室を兼ねることで規模を削減
	医療・保健機能	250㎡	
	会議・相談機能	300㎡	
市民活動機能	貸室機能	700㎡	・利用実態に合わせた施設規模に見直し ・ホールは、もみじホール城山と同程度の規模(300㎡)で想定 ・図書室や市民交流スペースを約2倍に拡充
	交流機能	250㎡	
共用部・バックヤード機能		2,550㎡	・倉庫・休憩・更衣室等は現状程度とし、その他の共用部は、施設全体の35%~40%を想定
合計		5,300㎡	

# IV. 基本構想

## 4 モデルプラン

### (1) モデルプランの作成

整備方針で示した内容を見える化するため、整備パターンに対応したモデルプランを作成しました。

- 本イメージは、整備パターンの案にあわせて作成したもので、実際の整備内容とは異なることがあります。
- 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。

### (2) モデルプランへの市民検討会意見の反映（※一部を抜粋）

	項目	プラン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"><li>窓口・手続き関係は1か所にまとめて低層階に配置</li><li>市民利用の少ない事務室（土木等）は上階に配置</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>オンライン化、デジタル化による手続きの簡略化</li><li>ドライブスルー行政手続き</li></ul>
	市民活動機能	<ul style="list-style-type: none"><li>ホール（平土間）</li><li>広い図書室、読書スペース確保</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>具体的な貸室の内容（防音室・音楽スタジオ、多目的室等）</li></ul>
	情報発信機能	<ul style="list-style-type: none"><li>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）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>展示スペースの具体的な内容（観光・文化・歴史等）</li></ul>
	防災機能	<ul style="list-style-type: none"><li>災害に配慮した建物配置</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>よう壁の設置、太陽光発電</li></ul>
	付加価値機能		<ul style="list-style-type: none"><li>カフェ、コンビニ、展望レストラン</li></ul>
	その他機能	<ul style="list-style-type: none"><li>バリアフリーに配慮した建物</li><li>省エネ・再エネに配慮した建物</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>建物をブリッジでつなぐ</li><li>津久井産の木材の活用</li></ul>
敷地	駐車場・駐輪場	<ul style="list-style-type: none"><li>駐車場を増やす</li><li>車の動線と歩行者に配慮した配置</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>地下駐車場</li><li>立体駐車場</li></ul>
	屋外広場	<ul style="list-style-type: none"><li>子どもの遊び場、広場</li><li>図書館との併設</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ブランコやすべり台などの遊具</li><li>ドッグラン</li></ul>
まちづくり	まちづくり		<ul style="list-style-type: none"><li>あぐりんずつくいと連携</li><li>津久井湖の景観</li></ul>
	交通	<ul style="list-style-type: none"><li>バス停（コミュニティバス）の整備</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>バスターミナル</li></ul>

## ●モデルプラン1 現地で一つの複合施設として建替える案

機能	複合施設面積
行政機能	1,800㎡
市民活動機能	950㎡
共用部・バックヤード機能	2,550㎡
合計	5,300㎡

### モデルプラン1の考え方

#### 【複合施設(4階建て)】

- 北側(国道側)に駐車場・車寄せを配置
- 南側(山側)に屋外広場を配置
- 1階は、ゆとりあるロビーを設け、窓口機能を集約・配置することでワンストップサービスを実現。屋外広場側には、図書室等の交流スペースを配置
- 2階、3階は行政機能を中心に配置
- 4階にホール等、市民活動機能を配置

屋上：太陽光パネル

4F

市民活動機能  
(ホール・貸室)

行政機能

3F

行政機能

市民活動機能  
(交流スペース)

2F

行政機能

屋外テラス

市民活動機能  
(図書/交流スペース  
・児童室)

屋外テラス

屋外広場

1F

中野小学校

駐車場  
約20台

駐輪場  
約20台

駐車場  
約50台

複合施設

モデルプラン1に対する市民検討会の意見・アイデア(一部)

- ・4階テラスは津久井の景観が楽しめるので良い。
- ・安全でコンパクトで利用しやすいと思う。
- ・屋外広場であぐりんずつくいや小学校などと連携ができる。
- ・災害時を考えた場合、20台の駐車場は屋外広場側にあった方が良いのではないか。

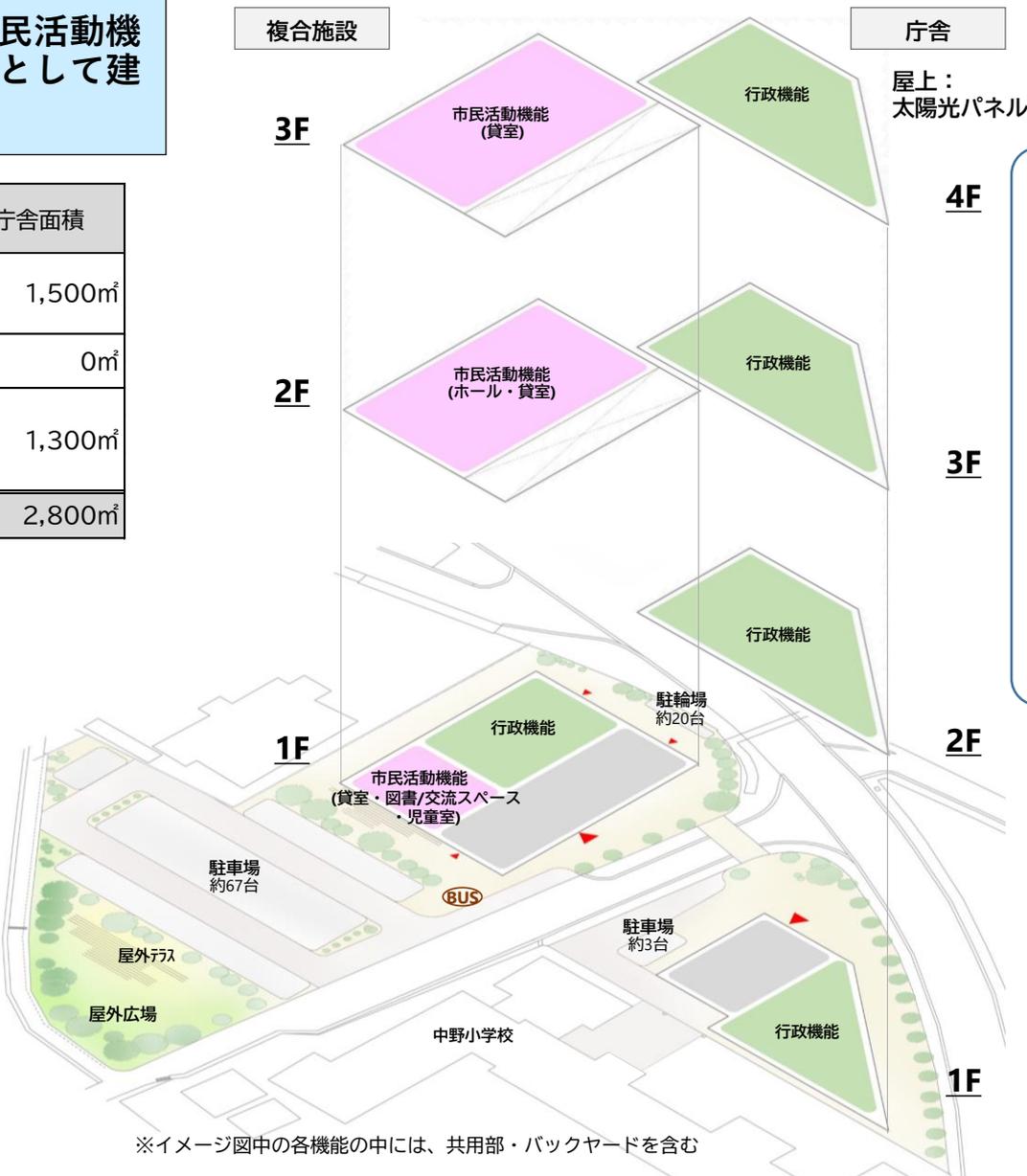
※イメージ図中の各機能の中には、共用部・バックヤードを含む

# IV. 基本構想

●モデルプラン2  
 駐車場に庁舎、現地で市民活動機能を中心とした複合施設として建て替える案

機能	複合施設面積	庁舎面積
行政機能	300㎡	1,500㎡
市民活動機能	950㎡	0㎡
共用部・バックヤード機能	1,250㎡	1,300㎡
合計	2,500㎡	2,800㎡

- モデルプラン2の考え方**
- 【複合施設(3階建て)】**
- 南側(山側)に屋外広場、駐車場・車寄せを配置
  - 1階は、ゆとりあるロビーを設け、屋外広場側には、図書室等の交流スペースを配置
  - 2、3階にホール等の市民活動機能を配置
- 【庁舎(4階建て)】**
- 1階に窓口機能を集約・配置することで、ワンストップサービスを実現
  - 小学校の給食の搬入動線を確保



モデルプラン2に対する市民検討会の意見・アイデア(一部)

- ・広場と市民活動機能はまとめた方が良い。
- ・屋外広場の近くにカフェが欲しい。
- ・建物と広場が離れているから広場で問題があった時に対応が遅れてしまう。
- ・市民活動機能がほぼ2階と3階なので、移動が大変。

※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

### ●モデルプラン3

現地で庁舎とホール、図書室をまとめて建て替え、保健センターを市民活動施設に改修・転用する案

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㎡	1,750㎡
市民活動機能	350㎡	700㎡
共用部・ バックヤード機能	550㎡	1,900㎡
合計	950㎡	4,350㎡

### モデルプラン3の考え方

#### 【複合施設(4階建て)】

- 北側(国道側)に駐車場・車寄せを配置
- 1階は、ゆとりあるロビーを設け、屋外広場側には、図書室等の交流スペースを配置
- 2、3階に行政機能を中心に配置し、3階にホールを配置
- 4階はバックヤードとして利用

#### 【市民活動施設】

- 保健センターを改修し、市民活動機能(貸室)を配置

複合施設

屋上：太陽光パネル  
4F：バックヤード



※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

モデルプラン3に対する  
市民検討会の意見・アイデア(一部)

- ・保健センターは将来建て替える可能性があるためリノベーションしない方が良い。
- ・リノベーションは建設コスト的にも環境的にも良いが、ランニングコストとのバランスが心配。
- ・使いやすい配置になっている。
- ・現保健センターは広場に開けたデザインにしたい。

3F

2F

1F

# IV. 基本構想

## (3) 管理運営プラン

現在は、施設や建物ごとに管理運営が実施されていますが、施設を集約・複合化することで管理運営方法を見直し、効果的・効率的なサービスを提供できるよう検討します。

## (4) 概算コスト（工事費・管理運営費）

	概算工事費	管理運営費
モデルプラン1	約32億円	約2.5億円/年
モデルプラン2	約32億円	約2.6億円/年
モデルプラン3	約30億円	約2.6億円/年

※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、ZEB化、建設時の工事ヤード、仮移転に係る費用は含んでいない。

※管理運営費は、各施設に要している現在の管理運営費を基に試算している。

※管理運営費には、相模原西メディカルセンター急病診療所の運営費は含まない。

## 5 事業手法の検討

PPP (Public Private Partnership) / PFI (Private Finance Initiative) 手法による民間活力の導入を図るとともに、市民が管理運営に参画し、地域拠点として賑わいのある様々なサービスが提供できるような運営体制等を検討します。

また、近年、事業開始後の事業の変化等にも柔軟に対応できる施設の管理運営が求められており、民間事業者の意見等を確認しつつ、フレキシビリティの高い事業方式を検討します。

# V. 今後のスケジュール等

## 1 想定スケジュール



## 2 事業の進め方の留意点

基本計画においては、効率的かつ効果的な管理運営方法と、そうした管理運営と持続可能で質の高い施設整備を可能とするような、民間活力導入を含むさまざまな事業手法を検討し、整備パターンの絞り込みを行います。

なお、絞り込みに当たっては、今回の概算コストの試算において見込んでいない、仮設庁舎に係る工事費等、工事中の影響を含めた評価・検討を行います。

また、必要諸室の数や規模の設定、複合施設における各施設の開館時間や休館日などの設定、諸室の共用化における運営ルール、施設や事業の運営に市民が積極的に関わっていくことができる仕組みなど、利用実態や将来変化に応じた適切な事業計画の詳細を検討していきます。

# (参考)想定事業費と管理運営コスト (モデルプラン①の場合)

## 1. 想定事業費

分野	項目	試算の前提条件	事業費	改革プランとの比較
歳出	企画設計 監理	・ 工事費の8%を想定	約2.3億円	
	工事費用	・ 令和4年度長寿命化単価を使用 ・ 延床面積5,300㎡ (延床面積20%削減) ・ 現施設 (西MCを除く) の解体費用を含む	約28.8億円	
	合計		約31.1億円	約28.0億円
財源内訳	市債	< 市民活動施設部分 > ・ 公共施設等適正管理推進事業債 (充当率90%、交付税措置率50%)	約10.7億円	約21.2億円
		< 庁舎部分 > ・ 一般事業債 (充当率75%)	約13.9億円	
	一般財源		約6.5億円	約6.8億円

※改革プランでは、一律75%の起債充当率で想定

※ZEB化(ZEB Ready相当)した場合、対象となる設計・工事費用が約18%増加(+約5億円)することが想定される。

## 2. 管理運営費用

- ・施設の再整備による延床面積の削減、管理運営の効率化により、管理運営費用の約20%削減効果が期待
- ・ZEB化を図った場合、光熱水費の約50%削減効果が期待

# 今後の取組(基本計画の策定)について

- ・基本構想を踏まえ、令和5年度・令和6年度は、基本計画の策定に向けた検討を行う。

## 【民間活力導入可能性調査】

最適な事業スキーム(事業形態/事業期間等)の検討  
民間事業者に対する参入意向等のヒアリング、整備手法の絞り込み、適切な事業手法の選定等

## 【基本計画の策定】

施設の諸室の構成と規模、施設配置、フロア構成、災害対策、環境配慮、管理・運営計画等の検討

- ・基本計画の策定に当たっては、外部検討組織として、有識者(建築、都市経営等に係る者)、自治会等の団体からの推薦者、公募市民等で構成する検討会議を設置して検討。  
また、建築、まちづくり、市民対話等の専門的なノウハウを持つコンサルタントへの委託を想定。

## 【基本計画の検討内容と検討体制等】

実施項目	内容
基本計画の検討項目	①施設整備計画 導入機能図、諸室の構成と規模、施設配置・建築計画、フロア構成、災害対策・防災対策、環境配慮、管理・運営計画、概略施工計画 ②概算事業費(インシャルコスト及びランニングコスト)
基本計画検討会議 庁内検討会議	技術的な検討
市民対話	オープンハウス、ワークショップ、パブリックコメント等の実施

## 【スケジュール】

日程	内容
4/21(金)	第4回庁内連絡調整会議
5/9(火)	調整会議(基本構想(案)の策定について)
5/18(木)	決定会議(基本構想(案)の策定について)
5/24(水)	戦略会議(基本構想(案)の策定について)
6月初旬	9月補正予算要求(民間活力導入可能性調査・基本計画策定、債務負担行為)
6/15(木)	6月定例会議 部会説明(基本構想(案)について)
以降	基本構想案の説明(オープンハウス、パブコメ)
~9月	基本構想策定

1 津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本構想(案)の策定について

【緑区役所、財政局】

(1) 主な意見等

(市長) 9月補正予算に要求することは、令和11年度供用開始に向けた当初からのスケジュールに基づくもので、進捗の遅れや問題が発生したものではないということか。

(緑区長) そのとおりである。

○(市長) 本件のような事業規模の大きい事案で、補正予算要求したことは過去にあるのか。また、議会での説明にあたって特に問題は起こらないのか。

(緑区長) 議会の説明については、スケジュールや補正に至った経緯などを丁寧に説明する。

(財政局長) 本件のように市民の理解を得ながら、実施する内容が固まった段階で、次年度当初予算で事業が間に合うかどうかを踏まえ、補正予算を組むことはある。

○(市長) ZEB化について増加する分の経費を回収することは難しいと理解したが、どの程度のZEB化を目指すのか。

(緑区長) 50%以上のエネルギー削減を目指す。

○(大川副市長) 9月補正予算の編成にあたり、パブリックコメントのスケジュール等はよく考慮すること。

○(石井副市長) ZEB化を目指す中で、大手のエネルギー会社が実証実験的に先駆的な取組をアピールしており、そういった取組について導入が可能かどうかも検討していただきたい。

(2) 結果

○原案のとおり承認する。

以上