

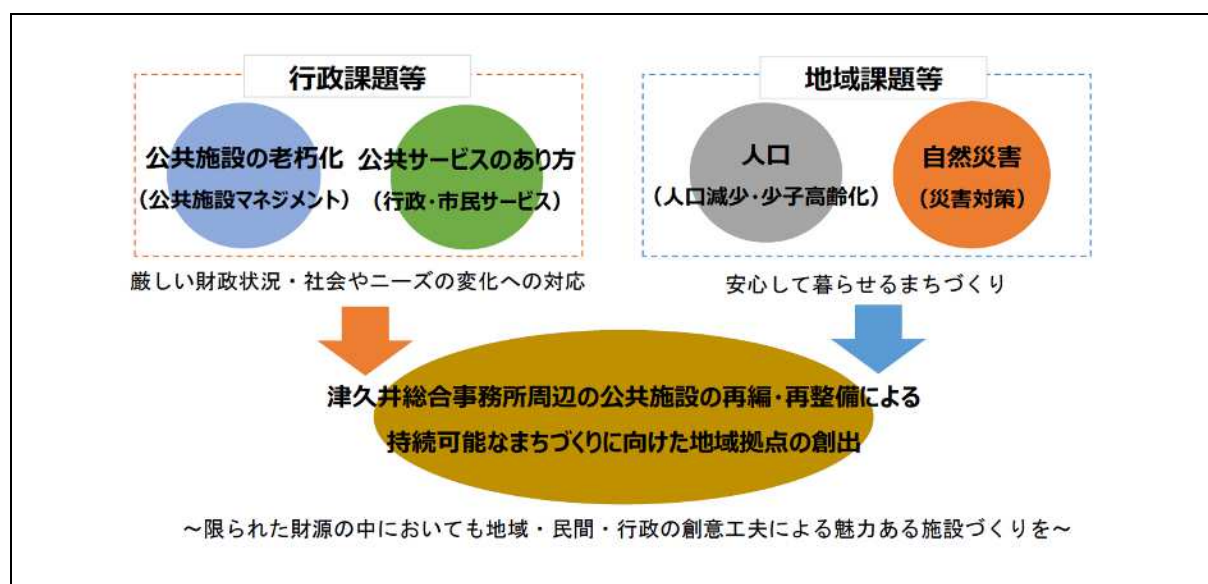
津久井総合事務所周辺公共施設再整備に関する サウンディング型市場調査 事業概要資料

1. 事業の目的

津久井総合事務所は、旧津久井町役場として昭和 39 年に建設し、令和 6 年には築 60 年となるなど、老朽化による建替えの検討時期を迎えています。

また、周辺には多くの公共施設が集積し、それぞれに課題を抱えている状況であるとともに、地区としても、人口減少や自然災害など、様々な地域課題を抱えています。

本事業は、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・再整備を行うことを通じ、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。



これまでの取組としては、令和 3 年度に実施した市民対話ワークショップを踏まえ、本事業の実現に向けた基本的な考え方として、「津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本方針（以下「基本方針」という。）」を令和 4 年 8 月に策定するとともに、令和 4 年度に実施した市民検討会を踏まえ、令和 5 年 9 月には、具体的な設置場所や導入機能等を定める「津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本構想（以下「基本構想」という。）」を策定したところです。

現在は、基本構想の具体化に向け、整備パターンの絞込み、具体的な施設計画、民間活力の導入可能性を踏まえた基本計画の策定に向けた取組を進めています。

2. 基本方針

2.1. 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～

2.2. 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つの方針を設定します。

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	
	子どもから高齢者まで、特別な用事がなくても誰もが気軽に立ち寄ることができ、津久井の歴史・郷土・自然などに触れながら多様な世代や立場の人達が学び・交流することで、新たな賑わいと活気生まれる、開かれた施設を目指します。 また、施設需要に対応した駐車場や様々なイベントなどに活用できるオープンスペースを確保するとともに、住民・行政だけでなく、地元の企業や学校との連携を強化し、様々な主体が協働することで、更なる魅力向上と持続可能な地域づくりに取り組みます。
方針2 暮らしの安全・安心を支える場所	
	近年多発する大規模自然災害に備え、現地における災害対策の拠点としての業務継続性を確保するとともに、災害時における必要物資の貯蓄や受入れができる、安全で災害に強い施設を目指します。 また、地域で暮らす人が安心して子育てができ、生涯にわたって暮らせるよう、子育て・福祉・医療環境の確保・充実に取り組みます。
方針3 コンパクトで機能的な場所	
	効率的で利用しやすい住民サービスの提供と施設の整備・管理コストの削減の両立を図るため、各種申請や証明発行サービス窓口のワンストップ化、ICT技術の活用による業務効率化、施設の複合化による諸室の共有等により、コンパクトで利用しやすい施設を目指します。 また、ニーズの多様化や将来需要の変化に柔軟に対応できるよう、施設の可変性を確保します。
方針4 みんなにやさしい場所	
	障害の有無、年齢、性別等にかかわらず、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した施設を目指します。 また、より良質な住民サービスを提供するため、住民の暮らしや活動を支える職員の職場環境を整え、業務効率の向上を図ります。
方針5 津久井の自然を感じ、環境と共生する場所	
	地球環境への負荷を軽減するため、自然を生かした採光や空調システムの導入、太陽光発電、地下水などの自然エネルギーの導入・再利用等を積極的に進めることで、自然環境にやさしい施設を目指します。 また、津久井産材を活用することで循環型社会の形成と地場産業の活性化を図るとともに、水や緑などの津久井の持つ自然の魅力を感じられ、周辺環境に配慮したデザイン、色彩、配置計画とすることで、周辺の景観との調和を図ります。

2.3. 市民意見概要

令和３年度に実施した津久井総合事務所周辺公共施設の再編・再整備に向けたワークショップから得られたアイデアや意見、実現のために必要な取組は下表のとおりです。

図表 ワークショップから得られたアイデア・意見

キーワード	再編に向けたアイデア・意見
機能性	<ul style="list-style-type: none"> ● 世代間の交流ができる機能、行政の手続き等ができる機能を１つの施設にまとめる ● 申請や各種届出がまとめてできる場所が欲しい ● 利用者が少ない施設や機能を集約化する ● 津久井総合事務所の中に、津久井保健センターや相模原西メディカルセンター急病診療所を入れる ● 津久井地域包括支援センター（高齢者支援センター）の機能を集約・複合化する ● 人口減が考えられるのでコンパクトにする ● 今後数十年使用する施設のため、用途の変化に対応できる間取り等にする ● デジタル化を進める
利用しやすさ ・やさしさ	<ul style="list-style-type: none"> ● コンシェルジュ的窓口を設ける ● 分かりやすい案内やサインで誰もが利用しやすくする ● ベビーカーや車いすでも入りやすい明るい雰囲気にする ● 個人利用ができるようにするなど、施設の予約方法を見直して利用しやすくする ● 高齢者や小さな子どもにも優しい施設にする ● 赤ちゃんの親同士が、連携できるような施設を考える ● 多様性を考える ● バリアフリーの建物にする ● ＬＧＢＴＱの方が利用しやすいトイレを設置する ● 職員の休憩スペースを設ける ● 駐車場を広くする、駐車場（台数）を増やす ● 子育てしやすいまちにする ● 歩きやすい環境整備を行う ● ベビーカーや車いすでも安全に通れる歩道整備を行う
防災・災害	<ul style="list-style-type: none"> ● 土砂災害に強い施設にする ● 防災を意識し、多機能な施設にする ● 一部機能を土砂災害警戒区域外に建設する（分庁舎） ● 災害時に使えるエネルギーを確保する ● 避難所のトイレは広く車いすでも使用できるようにする

キーワード	再編に向けたアイデア・意見
自然・環境	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然との調和を考える ● 自然（水と緑）を大切にする（津久井らしさ） ● 省エネ仕様の建物にする ● 太陽光発電を設置する ● 津久井産の木材をうまく活用した建物にする ● 水とみどりをイメージできる建物にする ● グリーンインフラなどエコに配慮した建物にする
交流・賑わい	<ul style="list-style-type: none"> ● 世代交流の場、みんなが気軽に集まれる施設にする ● みんなの公共施設として、明るくオープンな施設にする ● 「楽しめる」「共生」の視点をもった公民館、子どもの遊び場をつくる ● 津久井中央公民館の図書室を広くして利用しやすくする ● 民間と連携して、道の駅のような観光施設を作る ● キッチンカーなど、移動販売を行い、人が集まりやすいエリアにする ● カフェ、食事のできる場所を設ける ● 広々と明るいうゆっくりできるスペースをつくる ● 歴史を知る ● 自然・歴史を生かした施設にする

キーワード	実現のためのアイデア・意見
財源の確保	<ul style="list-style-type: none"> ● 使わない資産（土地・建物）を売る ● 新しい施設に民間施設を入れて賃料を得る ● 施設の有料化、利用率を上げる ● クラウドファンディングを活用する
市民協働	<ul style="list-style-type: none"> ● 地元の物産などを販売する ● 市民ボランティア、地域の人材を活用し、施設の管理・運営に協力する ● 津久井のPR、施設の特徴を広める ● 民間の意見を取り入れる

3. 敷地概要

3.1. 事業対象地の位置

事業対象地は津久井総合事務所敷地と駐車場敷地（下図の赤枠）となります。

図表 事業対象地周辺図



3.2. 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

	津久井総合事務所敷地	駐車場敷地
敷地面積	5,332 m ²	1,921 m ²
用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域
容積率 / 建ぺい率	200 / 80	200 / 60
防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域
高さ制限	道路斜線制限 規制あり 隣地斜線制限 規制あり	道路斜線制限 規制あり 隣地斜線制限 規制あり
日影規制	対象建築物： 高さ 10m を超える建築物 規制される日影時間： 境界線から 5m 超え 10m 以内の範囲 5 時間 境界線から 10m を超える範囲 3 時間 平均地盤面からの高さ 4m	対象建築物： 高さ 10m を超える建築物 規制される日影時間： 境界線から 5m 超え 10m 以内の範囲 4 時間 境界線から 10m を超える範囲 2.5 時間 平均地盤面からの高さ 4m
立地適正化計画	都市機能誘導区域 居住誘導区域	都市機能誘導区域 居住誘導区域
景観計画区域	湖と里の地域	湖と里の地域
その他	土砂災害警戒区域（土石流）	

(1) 用途地域



(2) ハザードマップ



(3) 公共交通の状況

国道 413 号沿いにバス停留所「津久井合同庁舎前」があり、橋本駅北口行と三ヶ木行で 1 日 11 本が停留しています。また、県道 65 号沿いにはバス停留所「仲町自治会館前」、「奈良井」があり、1 日 70 本程度が停留しています。



図表 事業対象地周辺のバス停及び運行本数

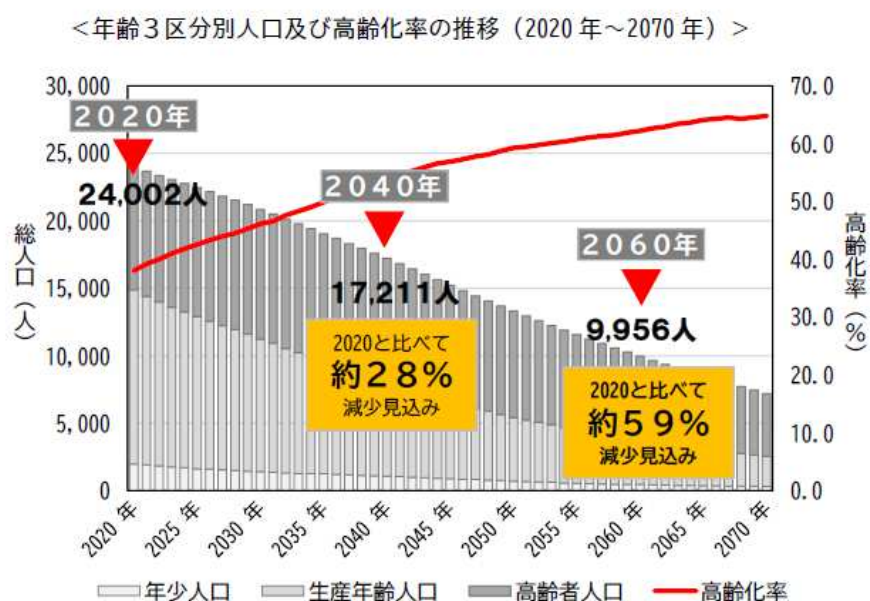
施設	バス停	系統	行先	運行本数
津久井総合事務所 津久井保健センター 津久井中央公民館 津久井老人福祉センター	津久井合同庁舎前	橋 09	橋本駅北口、 三ヶ木	橋本駅北口行： 1 系統 11 本 三ヶ木行： 1 系統 11 本
	仲町自治会館前	橋 01	橋本駅南口、	橋本駅南口行：
相模原西メディカルセンター 急病診療所	奈良井	橋 02	橋本駅北口、 三ヶ木	橋本駅北口行： 2 系統 8 本 橋本駅北口行： 1 系統 69 本 三ヶ木行： 1 系統 74 本

令和 6 年 3 月 16 日ダイヤ改正時点

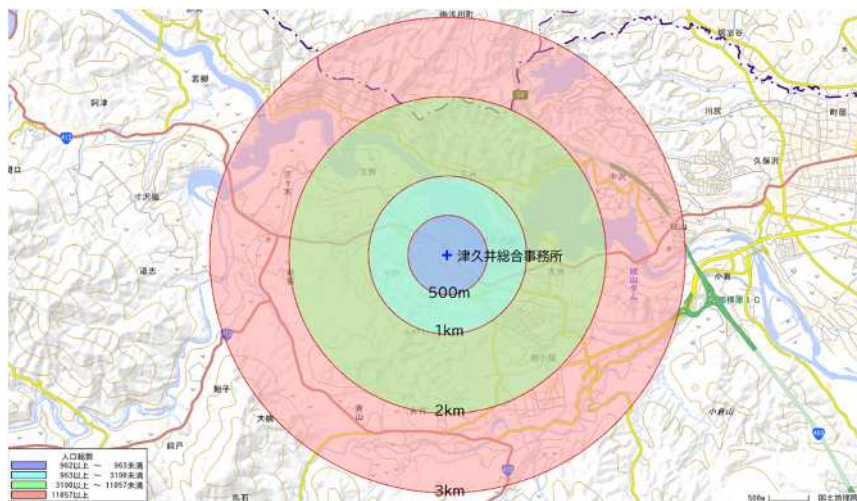
(4) 周辺人口

津久井地区の人口は、2020年（令和2年）時点では24,002人ですが、40年後の2060年（令和42年）には、約59%減少の9,956人になると予測されています。

人口区分別にみると、年少人口、生産年齢人口、高齢者人口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しています。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。



出典：2020年国勢調査に基づく相模原市の将来人口推計



図表 圏域人口・世帯数（2020 年国勢調査）

圏域	総人口	15 歳未満	15～64 歳	65 歳以上	世帯数
500m	959 人	99 人	519 人	329 人	409 世帯
1km	3,184 人	316 人	1,708 人	1,117 人	1,361 世帯
2km	11,046 人	1,037 人	5,884 人	3,974 人	4,700 世帯
3km	18,675 人	1,705 人	9,905 人	6,810 人	7,866 世帯

総人口には、年齢「不詳」を含みます。

(5) まちづくり・開発動向

(ア) 立地適正化計画

相模原市では、都市機能や居住を一定のエリアに誘導し、持続可能なまちづくりを実現するために立地適正化計画を策定しています。事業対象地は都市機能誘導区域と居住誘導区域に指定されています。誘導機能の立地状況は次表のとおりであり、引き続き機能を維持する方針となっています。

事業対象地の周辺は、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に加えて、神奈川県津久井合同庁舎、津久井警察署、JA 神奈川つくいなどが集積立地しています。

図表 誘導機能

誘導機能	位置付け
まちづくりセンター・出張所	維持
病院・診療所	維持（診療所は現況立地なし）
地域包括支援センター（高齢者支援センター）	維持
保育所、認定こども園	補完施設
商業店舗（食品スーパー） 売り場面積 500 m ²	維持

(イ) リニア中央新幹線

リニア中央新幹線の整備に伴い、橋本駅周辺に神奈川県駅が設置されるとともに、津久井地区には関東車両基地（留置線・検査庫、事務所・諸設備、保守基地等）が設置される予定となっており、新たな雇用需要の創出、地域資源としての魅力向上が期待されます。

4. 検討対象施設

本事業における再編・再整備の検討対象施設は、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相模原西メディカルセンター急病診療所の6施設です。

また、現在、各施設内に入っている団体施設等も対象となります。

(1) 建物概要

図表 検討対象施設の建物概要

施設	建設年度	延床面積 (㎡)	機関等
津久井総合事務所	本館 S39 年 別館 S57 年 別棟 S63 年	2,434 ㎡	津久井まちづくりセンター 津久井下水道事務所 津久井地域環境課 農政課津久井班 森林政策課 農業委員会事務局津久井事務所 緑生活支援課保護第3班 津久井土木事務所 法務局サービスセンター 市社会福祉協議会津久井地域事務所
津久井保健センター	S62 年	940.7 ㎡	津久井高齢・障害者相談課 緑保健センター津久井担当 緑子育て支援センター 子育てサービス班 (津久井担当) 療育相談班 (津久井担当) 津久井母子保健班 生活衛生課津久井班 津久井食品衛生協会
津久井中央公民館	S55 年	2,557.5 ㎡	貸室 (ホール、準備室 1・2、研修室 A・B、料理実習室、講義室、視聴覚室、多目的室) 図書室、児童室
津久井老人福祉センター			貸室 (集会室、教養娯楽室) 談話室
津久井地域包括支援センター		136.4 ㎡	民間建物を賃借
相模原西メディカルセンター急病診療所	S55 年	544.4 ㎡	

(2) 配置状況



(3) 利用状況

津久井中央公民館のホール及び準備室は、全体で 10%程度、休日でも 20%以下と非常に低い利用率となっています。その他の貸室も時間帯によって利用率の差はありますが、研修室を除き全ての貸室の利用率が全体で 50%を下回っています。

津久井老人福祉センターの貸室は、60 歳以上の方及び老人クラブの会員が無料で利用できる施設となっており、平日の利用率は 70%を超えますが、休日の利用率は 30%程度以下となっています。

津久井中央公民館では、音楽、体育・レクリエーション、文化、地域・その他の活動団体が 60 団体活動しています。(令和 5 年 2 月時点)

図表 貸室の稼働率(令和 3 年度)

施設	部屋名	面積	定員	稼働率		
				平日	休日	合計
津久井中央公民館	ホール	526 m ²	415 人	6.3%	18.5%	10.9%
	準備室 1	16 m ²	5 人	4.4%	18.5%	9.6%
	準備室 2	24 m ²	10 人	3.9%	18.8%	9.4%
	研修室 A	51 m ²	35 人	56.1%	50.1%	54.1%
	研修室 B	49 m ²	35 人	62.0%	55.5%	59.8%
	料理実習室	46 m ²	18 人	16.1%	10.1%	14.1%
	講義室	46 m ²	20 人	39.0%	44.4%	40.8%
	視聴覚室	70 m ²	40 人	38.7%	30.0%	35.9%
	多目的室	72 m ²	24 人	32.2%	38.8%	34.4%
津久井老人福祉センター	集会室	49 m ²	30 人	73.8%	33.0%	58.7%
	教養娯楽室	69 m ²	43 人	80.1%	12.4%	55.1%

5. 導入機能

5.1. 想定する機能

基本構想で定めた新たな施設に導入する機能は下表のとおりです。

図表 導入機能

区分	機能		概要・イメージ
建物	行政機能	窓口(行政手続き、福祉関連)	行政手続き及び福祉関連の手続き・相談が1か所の窓口で行えるような <u>ワンストップ窓口</u> を実現するため、利用者の視点に立った配置面での工夫を行います。
		事務室	窓口関連以外の担当課や関連団体が効率的に業務を行えるよう、事務室スペースを設置します。 また、フリーアドレスの導入、ペーパーレス化の推進など、行政DX(デジタルトランスフォーメーション)の進展に合わせ、 <u>より働きやすく、よりクリエイティブな執務環境</u> を実現します。
		医療・保健	相模原西メディカルセンター急病診療所を複合化する場合は、感染症対策や診療機能と調剤薬局機能の確保、他施設との動線分離など、機能面と配置面の工夫を行います。 また、保健機能については、各種健診事業や相談事業等における諸室の稼働率等を考慮しながら、共用化可能な諸室については、津久井総合事務所の <u>会議室や相談室等との共用化</u> を図り、施設の有効活用を図ります。
		会議・相談	会議室は、会議としての利用はもとより、各種健診、選挙における投票所など、 <u>様々な用途の利用を想定し、適切な数や規模の部屋を確保</u> します。 また、相談室は、誰もが気軽に相談でき、かつ <u>プライバシーを確保できる配置</u> の工夫を行います。
	市民活動機能	ホール	市民活動の拠点として、各種発表の場、練習の場はもとより、興行イベントや民間利用、更には災害時にも利用できる <u>平土間型の多目的ホール</u> とします。
		図書室・学習スペース	静かに本を読めるスペースや学習スペースを確保するとともに、 <u>交流スペースと一体的に利用できる空間</u> を設けることで、図書を通じた新たな交流が生まれる配置を行います。
		エントランス・交流スペース	開かれた新たな施設の顔として、 <u>エントランスホール、図書室及び屋外広場が一体的に利用できる配置</u> とすることで、市民の憩い、安らぎ、交流空間として整備します。 また、さがみはら津久井産材の活用など、津久井らしさ・温かみを感じられるしつらえ等の工夫を行います。

区分	機能		概要・イメージ
		貸室	公民館と老人福祉センターの貸室機能の統合を検討し、 <u>様々な市民活動に利用できる機能を持った貸室</u> を設けます。 なお、貸室数・規模については、現在の利用実態を踏まえるとともに、利用者等の声を伺いながら検討します。
	情報発信機能	コンシェルジュ（総合案内）	エントランスホール、 <u>窓口にはコンシェルジュ（総合案内）の設置</u> を検討し、窓口のワンストップ化とともに、市民の利便性を向上します。
		歴史・文化・観光情報発信スペース	津久井の歴史、文化、観光などの情報を発信するギャラリー機能を持ったスペースを設け、尾崎弔堂記念館や津久井湖観光センターなどの近隣施設と連携を図りながら、様々な企画・展示を行うことで、 <u>施設を訪れる人に対して津久井の魅力</u> を発信していきます。
	防災機能		津久井総合事務所は <u>災害時における現地対策拠点</u> としての機能、津久井中央公民館は <u>風水害時避難場所</u> としての機能があります。 再整備に当たっては、災害時においても安全・安心な施設となるよう、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、機能ゾーニングを工夫するとともに、非構造部材を含む耐震安全性を確保します。 また、自家発電設備を設置し、災害時に使用する部屋には、非常電源と照明の点灯、一部空調等を運転できるようにすることで、災害時における業務継続性を確保します。
	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。
敷地	駐車場・駐輪場		津久井地区は、車での移動が多い地域であり、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。 また、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。
	屋外広場・テラス		現在は、公民館施設として小さな噴水広場があります。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、普段は気軽に子どもたちが遊び、住民が憩える空間として利用でき、休日などにはイベントスペースとしても利用できる、 <u>広場やテラスなどの屋外空間</u> を確保します。

区分	機能	概要・イメージ
その他	付加価値機能	地域団体や民間事業者と連携し、飲食ができる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、自然と人々が集い、過ごすことができる賑わいのある地域拠点の創出について検討します。

5.2. 想定規模

導入機能を踏まえた施設規模は下表のとおり想定しています。

図表 導入機能の想定規模




機能		想定規模	考え方
行政機能	窓口・事務室機能	955 m ²	直近の職員定数やオフィス改革の取組を考慮
	保健機能	100 m ²	
	会議・相談機能	305 m ²	各施設の諸室を兼ねることで規模を削減
救急医療機能	西メディカルセンター	255 m ²	共用部を含む
市民活動機能	貸室機能	785 m ²	利用実態に合わせた施設規模に見直し ホールは平土間型の多目的ホールを想定（300 m ² ）
	交流機能	230 m ²	図書室や市民交流スペースを拡充
共用部・バックヤード機能		2,370 m ²	倉庫・休憩室・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		5,000 m ²	

目安となる規模であり、今後の検討状況、設計、レイアウトにより変更となる場合がある。

6. 整備パターン

基本構想では、下表の3パターンを想定しています。庁内で比較検討を行った結果、今後はパターン1とパターン2を軸に検討を深度化するとともに、本サウンディング調査の結果を踏まえて、精査・絞込みをしていく予定です。

図表 整備パターンの概要

項目	整備パターン1	整備パターン2	整備パターン3
概要	津久井総合事務所敷地に、行政機能と市民活動機能を一つにまとめて整備	駐車場敷地に行政機能、津久井総合事務所敷地に市民活動機能を整備	津久井総合事務所敷地に、行政機能とホール、図書室をまとめて整備 保健センターを改修し、市民活動機能（ホール、図書室を除く）を整備
案の狙い	複合化による効果を最大限発揮	行政機能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
配置図			
災害対策	憩いの屋外空間を緩衝地とする 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	建物の構造・建物内の機能配置を工夫する	憩いの屋外空間を緩衝地とする 建物の構造・建物内の機能配置を工夫する

7. 官民役割分担（案）

7.1. 総則

本事業で実施する業務のうち、以下に示す施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務は、民間事業者に委ねることを想定しています。

図表 民間事業者が実施する業務（想定）

業務名			
施設整備業務	複合施設	設計業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査業務 ・ 設計業務 ・ 各種申請等業務 ・ その他関連業務
		工事監理業務	
		建設業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設業務 ・ 各種申請等業務 ・ 近隣対応業務 ・ その他関連業務
	既存施設	設計業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査業務 ・ 解体（改修）設計業務 ・ 家屋調査業務 ・ 各種申請等業務 ・ その他関連業務
		工事監理業務	
		解体撤去業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 解体撤去業務 ・ 各種申請等業務 ・ 近隣対応業務 ・ その他関連業務
	仮設庁舎 （詳細は 9. にて後述）	設計業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査業務 ・ 設計業務 ・ 各種申請等業務 ・ その他関連業務
		工事監理業務	
		建設業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設業務 ・ 各種申請等業務 ・ 近隣対応業務 ・ その他関連業務
開業準備業務	開業までの維持管理業務		
	開業イベント準備業務		
	開業までの予約受付業務		
	移転準備（現施設から複合施設への移転）業務		
維持管理業務	建築物保守管理業務		
	建築設備保守管理業務		
	修繕業務		
	清掃業務		
	環境衛生管理業務		

業務名	
維持管理業務	警備業務
	植栽維持管理業務
	外溝保守管理業務
	駐車場・駐輪場管理業務

また、以下は、複合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となります。現在、この中で、特に最右行に○を付けている業務については、本サウンディング調査の結果を踏まえて、民間事業者へ一定範囲の業務を委ねることを検討しています。

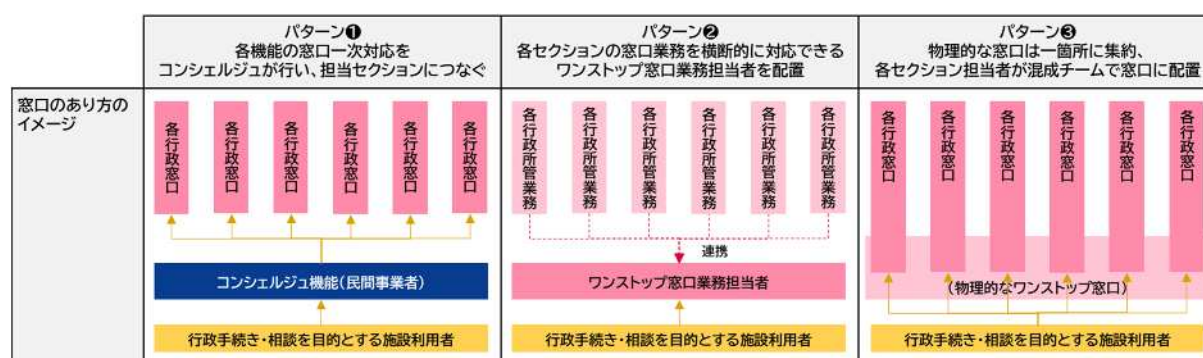
図表 運営業務（想定）

業務名		民間事業者による業務 範囲を検討する業務
統括マネジメント業務		
	利用調整	○【8.2 にて詳述】
	災害時の対応	
	将来的な入居部署の変動への対応	
運営業務		
行政機能に関する業務		
	窓口・事務室機能に係る行政執務	
	医療・保健機能に係る行政執務	
	会議室・相談室に係る行政執務	
	窓口・事務室機能に係る運営業務	○【7.2 にて詳述】
市民活動機能に関する業務		
	ホールの利用受付・運営業務	○【8.2 にて詳述】
	図書室・学習スペースの利用調整・運営業務	○【8.2 にて詳述】
	エントランス・交流スペースの利用調整・運営業務	○【8.2 にて詳述】
	貸室の利用調整・運営業務	○【8.2 にて詳述】
	図書の貸出・返却業務	
	市民活動支援等業務	○【7.3 にて詳述】
情報発信機能に関する業務		
	コンシェルジュ（総合案内）の運営業務	○【7.2 にて詳述】
	歴史・文化・観光情報発信スペースの利用調整・運営業務	○【7.4 にて詳述】
敷地外構に関する業務		
	屋外広場・テラスの運営業務	○【7.5 にて詳述】
付加価値機能に関する業務		
	飲食等利便施設・サービスの運営業務	○【8.3 にて詳述】
	その他自主提案事業	○

7.2. 窓口・事務室機能 / コンシェルジュ（総合案内）に係る運營業務

市民に対し、ワンストップ窓口で行政手続き及び福祉関連の手続き・相談を提供することを想定していることから、現在下図表の3パターンを検討しております。特にパターン となる場合は、コンシェルジュ（総合案内）の運営を民間事業者に委ねることを想定していますが、本サウンディング調査の結果を踏まえつつ、市で検討します。

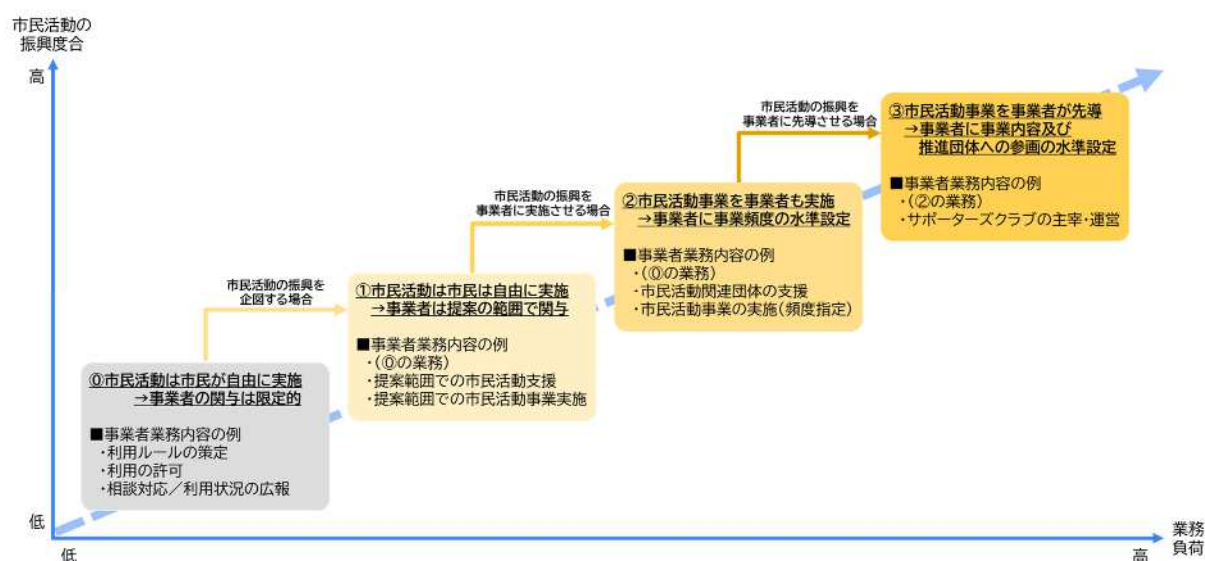
図表 ワンストップ窓口のあり方の現時点での検討パターン



7.3. 市民活動支援等業務について

市民活動支援等業務については、本サウンディング調査での民間事業者の意向を踏まえたうえで、市で検討し、民間事業者の業務範囲を定めることを想定しています。具体的には、民間事業者が主体となって市民活動事業を実施できるかを確認したうえで、下図表の4パターンのいずれかの業務水準とすることを検討しています。

図表 市民活動支援等業務の現時点での検討パターン



7.4. 歴史・文化・観光情報発信スペースの運営業務について

尾崎弔堂記念館や津久井湖観光センターなどの近隣施設と連携を図りながら、企画・展示を行うことを基本としつつ、他にも様々な企画・展示を行うことを想定しています。

尾崎弔堂記念館や津久井湖観光センターとの連携による企画・展示は市の直営により実施することを想定しています。

一方で、他の様々な企画・展示については、市の事業として実施するもの以外に、民間事業者の立案によるものも想定しています。

7.5. 屋外広場・テラスの運営業務について

本事業で整備する広場やテラスなどの屋外空間は、休日などにはイベントスペースとして利用できる空間とすることを想定しています。

イベントスペースとして利用する際に発生する利用受付業務は民間事業者の業務範囲とすることを基本とし、以下について、民間事業者の業務範囲とすることを検討していますが、本サウンディング調査の結果を踏まえて、市で検討します。

**図表 屋外広場・テラスの運営業務のうち、
民間事業者の業務範囲とすることを検討する業務（想定）**

業務名	業務内容
備品貸出業務	供用後に実施されるイベント内容を踏まえて、イベント主催者側では準備が難しい備品を具備し、貸出を行う業務
レイアウト検討支援業務	整備後の広場やテラスの空間構成を鑑みつつ、イベント主催者に対し、イベント実施時のレイアウトに関する助言を行う業務
イベント企画支援業務	供用後に実施されるイベント内容やイベント主催者のニーズを踏まえて、イベント企画を支援する業務

8. 事業スキーム（案）

8.1. 総則

本事業の事業スキームは、民間事業者の創意工夫を引き出すために、官民連携手法を取り入れることを検討しています。

具体的には、施設整備業務・開業準備業務・維持管理業務・運営業務を一体として実施できる事業手法である DBO 方式や PFI（BT0）方式について今後検討していきます。また、供用期間は、類似の官民連携事業を踏まえ、新規庁舎開業から 15 年間とすることを想定し、今後検討していきます。

これらの事業手法及び事業期間については、本サウンディング調査の結果を踏まえつつ、市で検討します。

本事業の事業スキームの検討にあたり、特に現在市で検討中の内容について、下述します。

8.2. 市民活動機能に関する管理運営パターンの検討状況

市民活動関連諸室である貸室・ホールについては、再編前の現状では、下記の法令・条例を設置根拠としたものとなります。

図表 貸室・ホールの現状の設置根拠条例

諸室		設置根拠条例
貸室	津久井中央公民館	相模原市立公民館条例
	津久井老人福祉センター	相模原市立老人福祉センター条例
ホール		相模原市立公民館条例

一方で、再編後の方向性を踏まえ、設置根拠条例を相模原市立公民館条例に統合することや、新たに設置根拠条例を定めることを検討しています（下図表）。

図表 目指す姿に対する管理運営上の課題・想定されるパターン

貸室	検討の方向性	管理運営上の課題（現状）
	津久井中央公民館と津久井老人福祉センターの貸室機能を統合する 時間帯によって貸出対象者を変え、料金を変更（減免）する等、柔軟で効率的な利用を可能とする	設置根拠となる条例が別のため、運用が異なる ・設置根拠となる条例が別のため、貸室によって対象者、利用時間が限定される ・社会教育法の制約を受けるため活動が制限される（個人利用や営利活動ができない）
ホール	検討の方向性	管理運営上の課題（現状）
	興行イベントや民間利用も可能な、使いやすいホールにする（稼働率を高める）	社会教育法の制約を受けるため活動が制限される（営利活動ができない）

目指す姿の実現と課題解決のため、市民活動機能の3つの管理運営のパターンを想定します

- パターン①：公民館に老人福祉センターの貸室機能を統合する
 パターン②：公民館に老人福祉センターの貸室機能を統合する・ホールを分ける
 パターン③：新たな多機能施設にする

これらの検討は、当該諸室で実施できる市民活動の幅に影響を与えることから、施設の利用率にも影響を与えることになると想定されます。従って、利用料金収入等や利用受付業務の内容（根拠条例が異なることによる受付体制等）に影響を及ぼすことが想定されるため、本サウンディング調査での民間事業者の意向を踏まえたうえで、市で検討し、管理運営のパターンを定め、民間事業者の業務範囲の設定を検討します。

図表 再編後の市民活動機能のパターンごとの整理

パターン①：公民館に老人福祉センターの貸室機能を統合する パターン②：公民館に老人福祉センターの貸室機能を統合する・ホールを分ける パターン③：新たな多機能施設にする				
諸室	評価	パターン①	パターン②	パターン③
貸室	○	・貸室の統合ができる		・貸室の統合ができる ・営利活動ができる ・柔軟で効率的な利用が可能になる
	×	・営利活動ができない ・これまで津久井老人福祉センターで無料でできていた活動（利用）が有料になる場合がある		・公民館施設で無くなることへの抵抗感がある（※）
ホール	○		・営利活動ができる	・営利活動ができる ・柔軟で効率的な利用が可能になる
	×	・営利活動ができない		・公民館施設で無くなることへの抵抗感がある（※）
図書室＋交流スペース	○	・津久井老人福祉センターの談話室と津久井中央公民館の児童室の機能が確保できる ・図書の閲覧スペースと交流スペースを兼ねたオープンな空間ができる		
	×			

※新たな多機能施設としつつ、公民館を残す可能性も検討

8.3. 飲食等利便施設・サービスの運營業務の検討状況

「5. 導入機能」にて前述したとおり、飲食等利便施設・サービスについては、市民意見を踏まえ、飲食ができるカフェスペースやキッチンカー等による販売等を想定しています。これらの運營業務については、民間事業者の業務範囲とすることを想定していますが、需要想定を踏まえた上で、適切な業務範囲を定めることを想定しています。市として検討している民間事業者の業務範囲は以下のパターンとなりますが、本サウンディング調査での民間事業者の意向を踏まえたうえで、市で検討し、いずれかの業務水準とすることを想定しています。

図表 飲食等利便施設・サービスの運營業務の現時点での検討パターン

検討パターン
民間事業者の独立採算事業として、施設内部に飲食等利便施設を常設して実施
民間事業者の独立採算事業として、施設内部にて飲食等利便サービスを仮設で実施
民間事業者の独立採算事業として、キッチンカー事業を屋外空間で実施
民間事業者の独立採算事業とせず、キッチンカー事業者の実施を支援
民間事業者の自主事業の範囲で実施

9. 概略施工計画（案）

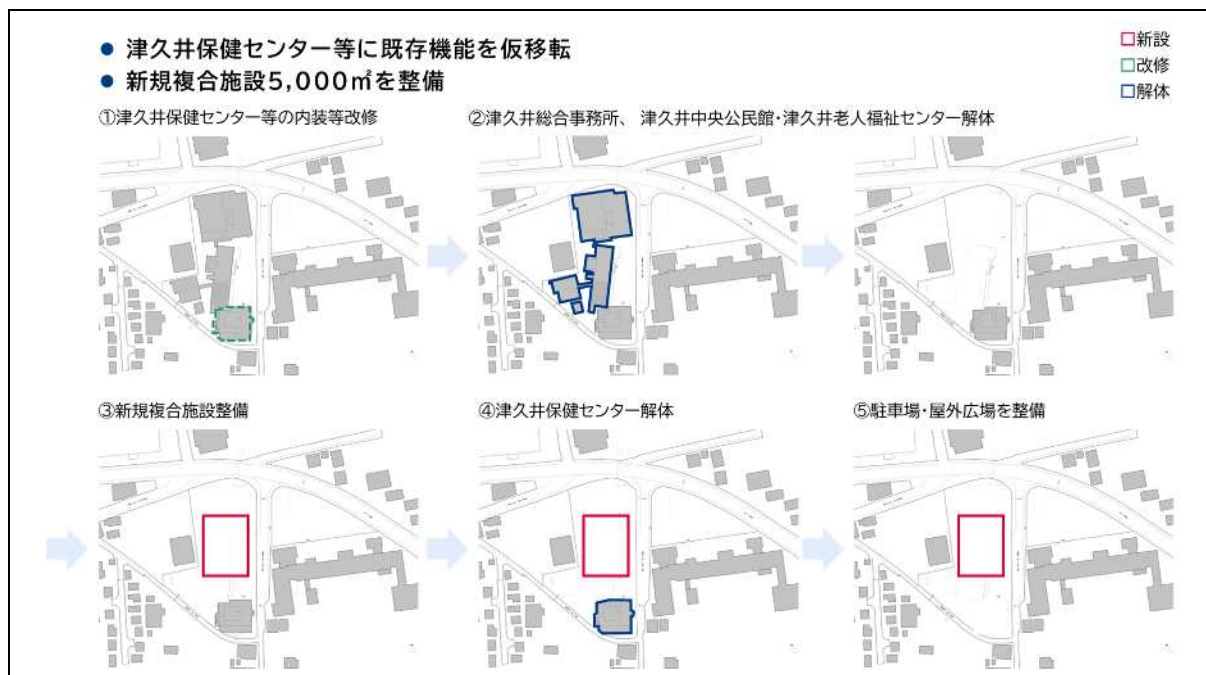
6 で示した、今後検討を深度化する整備パターン 2 案について、想定される概略施工計画（案）を示します。

仮事務所や工事中の駐車場確保、施工性、スケジュール、コスト等を踏まえて今後精査していく予定です。

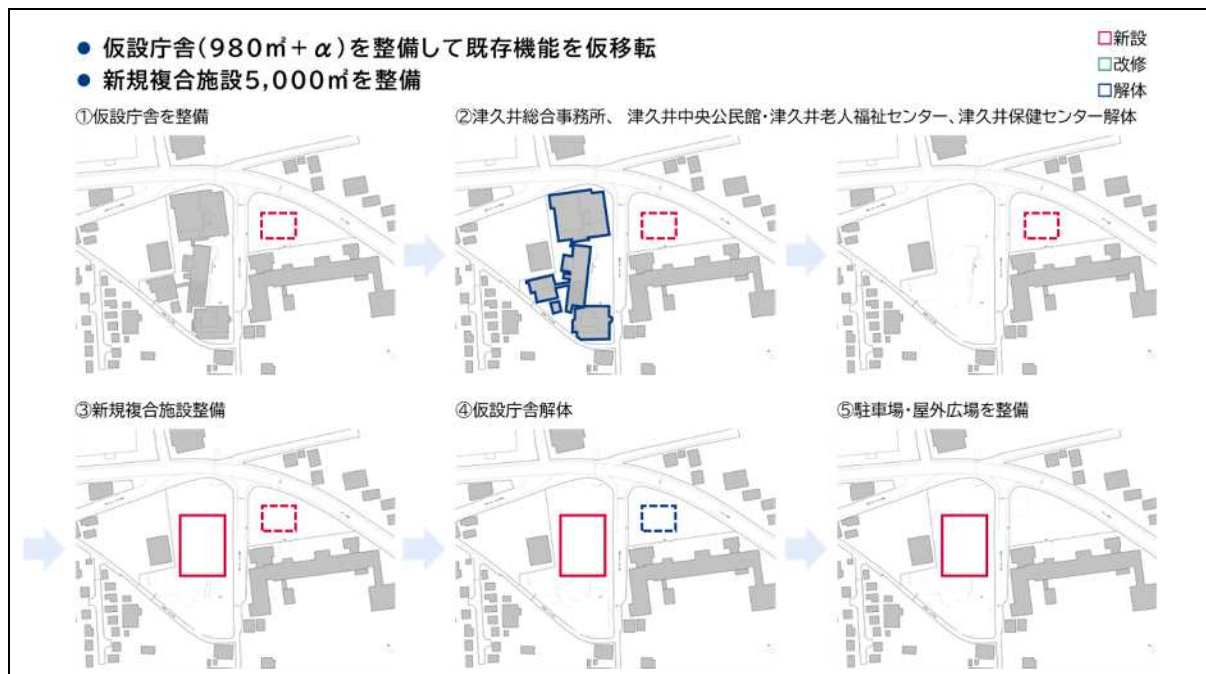
配置	条件	工程	課題
整備 パターン 1	仮設庁舎整備なし （既存施設活用）	保健センター等の内部改修 （仮事務所へ移転） 総合事務所・公民館解体 新規複合施設整備 （新規複合施設へ移転） 保健センター解体 駐車場・屋外広場整備	仮事務所の確保 （工事期間中）機能分散
	仮設庁舎整備あり	仮設庁舎整備（駐車場敷地） （仮設庁舎へ移転） 総合事務所・保健センター・公民館解体 新規複合施設整備 （新規複合施設へ移転） 仮設庁舎解体 駐車場・屋外広場整備	（工事期間中）駐車場の確保、駐車場側にある中野小学校給食室への配送動線の確保
	仮設庁舎整備なし	公民館解体 新規庁舎整備 （新規庁舎へ移転） 総合事務所・保健センター解体 新規複合施設（市民活動施設）整備 （新規複合施設へ移転） 駐車場・屋外広場整備	公民館の休館が長い
整備 パターン 2	仮設庁舎整備なし	新規庁舎整備（駐車場敷地） （新規庁舎へ移転） 総合事務所・保健センター・公民館解体 新規複合施設（市民活動施設）整備 駐車場・屋外広場整備	駐車場の確保、駐車場側にある中野小学校給食室への配線動線の確保 行政機能と市民活動機能の分離

9.1. 整備パターン 1

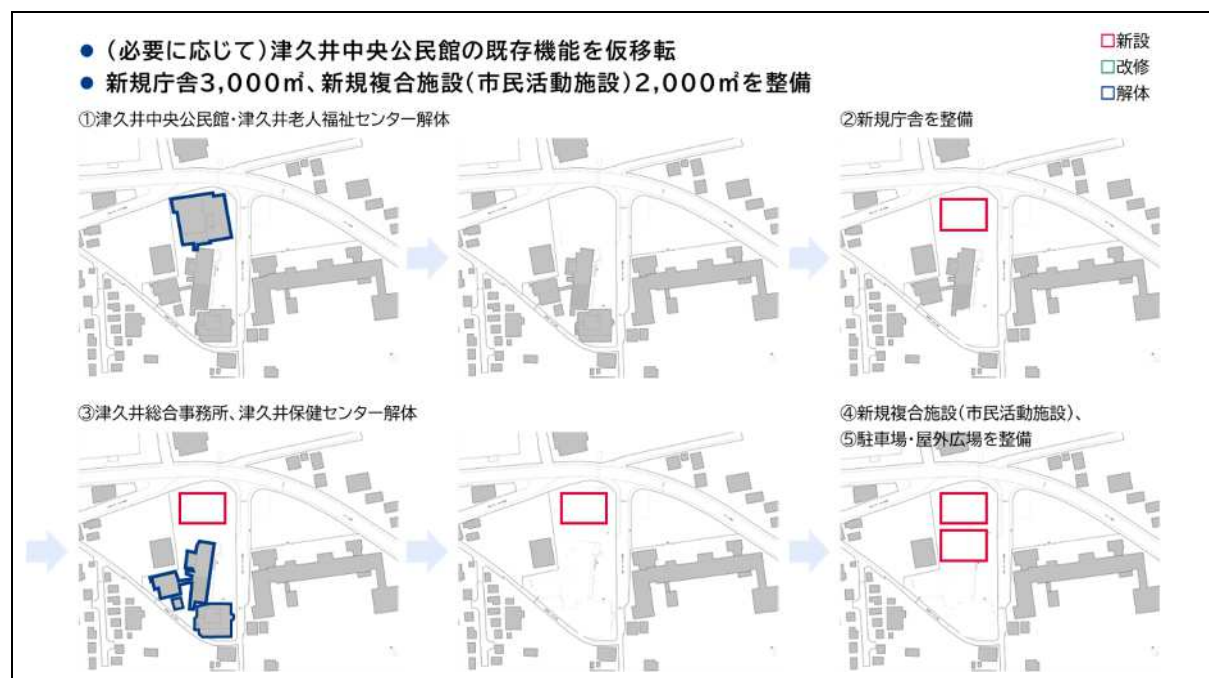
9.1.1. 仮設庁舎整備なし（既存施設活用）



9.1.2. 仮設庁舎整備あり

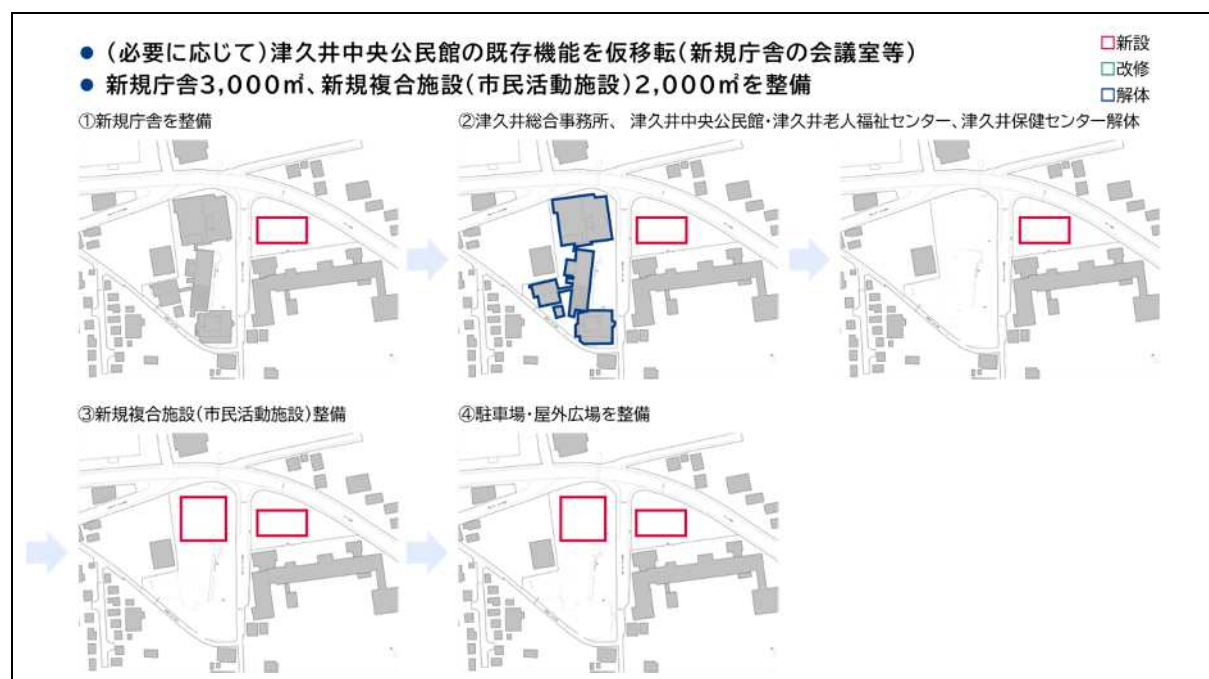


9.1.3. 仮設庁舎整備なし



9.2. 整備パターン 2

9.2.1. 仮設庁舎整備なし



10. 事業費検討の前提（案）

事業費検討にあたって、以下の項目について考慮が必要であると考えています。

10.1. 災害対策

本施設は土砂災害警戒区域（土石流）に位置することから、土砂災害への対策を講じる必要があります。土砂災害に耐えうる建築構造とすること、擁壁の設置、被害を受けにくい配置計画等の対応を想定しています。

10.2. 施設の ZEB 化

相模原市では、令和 12 年（2030）年度までに新築建築物の平均で ZEB Ready 相当を目指しており、本施設においても、ZEB Ready 以上の達成を目指します。

市施設の ZEB 化

- 令和 12(2030)年度までに新築建築物の平均で ZEB Ready 相当を目指します。太陽光発電設備の設置も併せて検討し、より上位の ZEB を満たすことが可能なものについては、積極的に上位の基準を目指すものとします。
- 市施設の改修を行う際は、省エネルギー性能の向上を目指し、省エネルギー基準の達成や ZEB 化に向け取り組みます。

出所：第 2 次相模原市地球温暖化対策計画（改訂版）～さがみはら脱炭素ロードマップ 2050～

10.3. 木造化・木質化

相模原市では、持続的な農林業の振興のため、さがみはら津久井産材の利活用を推進しています。本施設においても、さがみはら津久井産材を活用することで、地球環境への負荷軽減に寄与するとともに、地場産業の活性化や津久井らしさのアピールにつなげることを考えています。

11. 事業全体のスケジュール

令和 7 年度以降、事業者選定を行い、設計・工事を経て、令和 11 年度の供用開始を目指していますが、本サウンディング調査結果なども踏まえて今後精査予定です。

図表 想定スケジュール

