

令和7年度 第2回相模原市大規模事業評価委員会 次第

日 時 令和7年8月18日（月）午後6時から

場 所 相模原市役所本庁舎本館2階 第1特別会議室

1 開 会

2 諮 問（津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業について）

3 議 事

（1）津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業について

（2）相模原市大規模事業評価制度について

（3）その他

4 閉 会

【資料】

相模原市大規模事業評価自己評価調書…資料1

整備パターンの検討経過について…資料2

相模原市大規模事業評価制度の見直しについて…資料3

令和7年度 相模原市大規模事業評価委員会 委員名簿

役 職	氏 名	所 属 等
	いさか やすし 井坂 康志	ものづくり大学 教養教育センター 教授
	うすい あつこ 碓井 敦子	公認会計士
	おく ま み 奥 真美	東京都立大学 都市環境学部 都市政策科学科 教授
会長	おのだ ひろし 小野田 弘士	早稲田大学大学院 環境・エネルギー研究科 教授
副会長	よしかわ とおる 吉川 徹	東京都立大学大学院 都市環境科学研究科 建築学域 教授

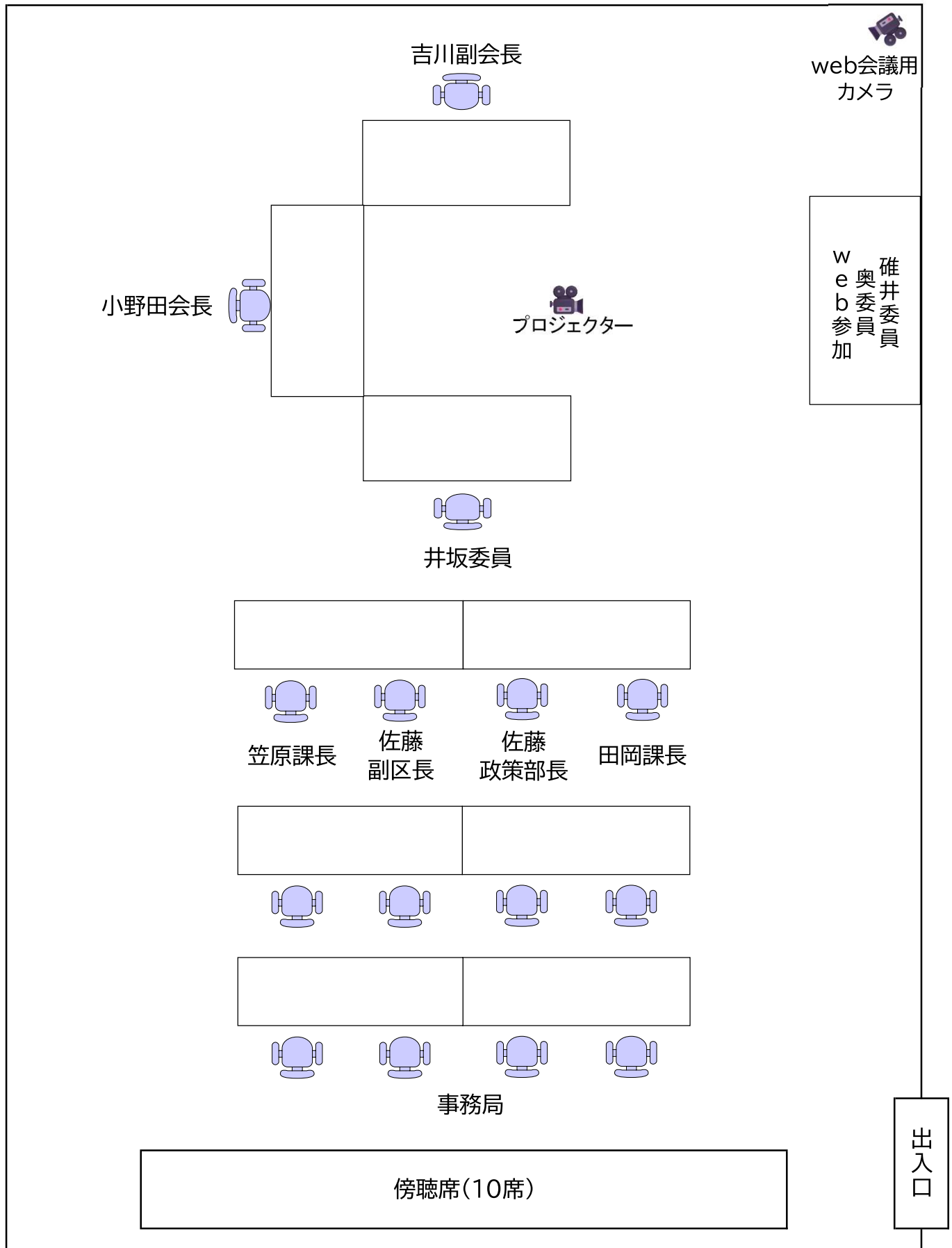
(五十音順・敬称略)

令和7年度 第2回相模原市大規模事業評価委員会 事務局等名簿

事務局等	所 属	職 名	氏 名
事業所管局	緑区役所	副区長	さとう ひろゆき 佐藤 裕幸
	区政策課	参事(兼)課長	かさハラ まさのり 笠原 正則
	区政策課	総括副主幹	みたむら しゅんすけ 三田村 俊 輔
	区政策課	主任	た の ひろあき 田野 啓明
	津久井まちづくり センター	主査	こむろ けいたろう 小室 恵太郎
	アセットマネジメント 推進課	主査	さとう ゆうじ 佐藤 裕治
事務局	市長公室	政策部長	さとう よういち 佐藤 洋一
	経営監理課	参事(兼)課長	たおか ひろくに 田岡 宏邦
	経営監理課	総括副主幹	あ べ りょう 阿部 良
	経営監理課	主査	ひさだ あきら 久田 明
	経営監理課	主査	さとう ひでとし 佐藤 秀俊

令和7年度第2回相模原市大規模事業評価委員会 座席表

(本館2階 第1特別会議室)



相模原市大規模事業評価自己評価調書

事業名 津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業

事業主管課 緑区役所 区政策課

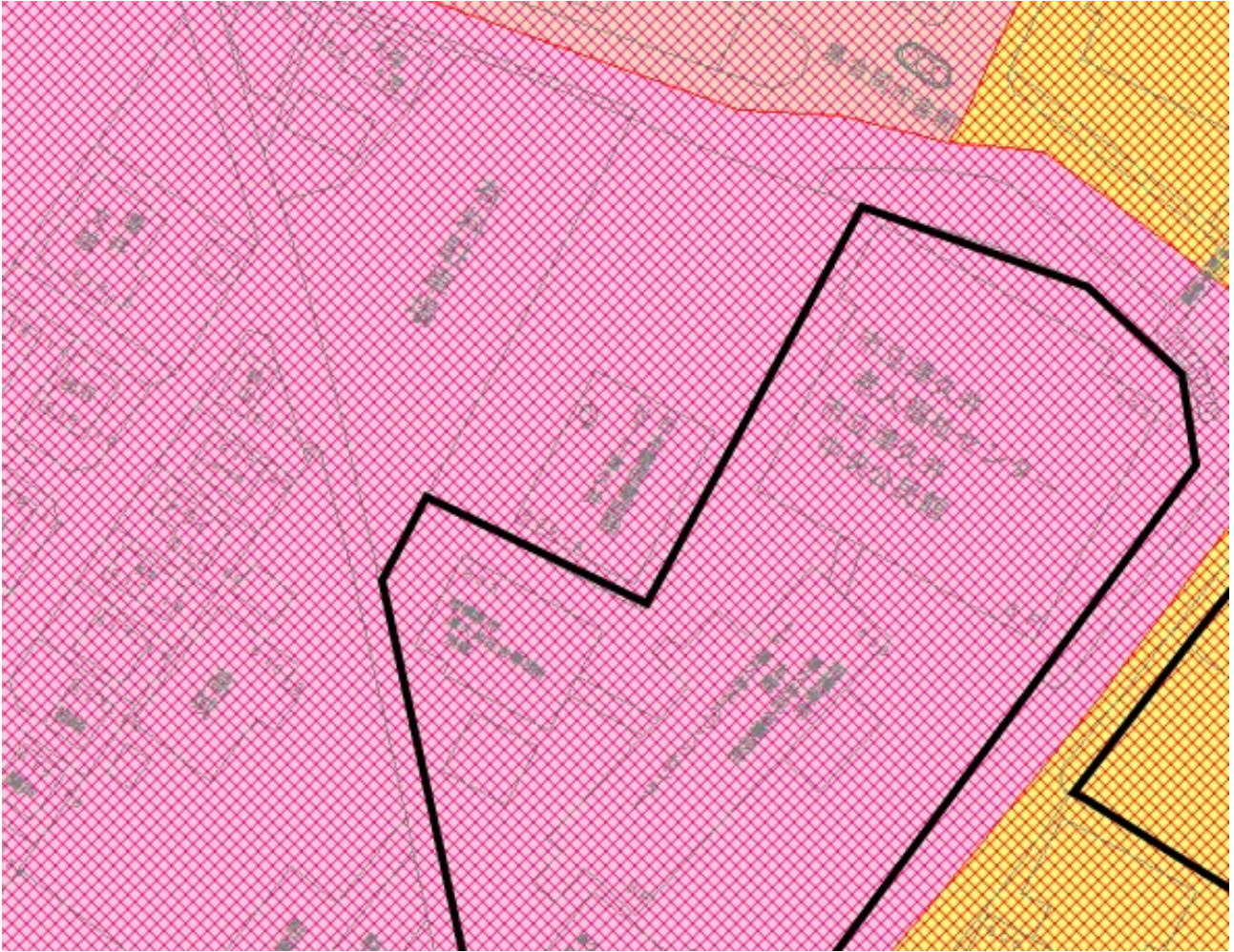
令和 7 年 6 月 2 0 日作成

【事業概要】

実施主体		相模原市
位置付け (根拠)		○相模原市総合計画 ○公共施設の保全・利活用基本指針 ○相模原市公共施設マネジメント推進プラン ○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 ○相模原市一般公共建築物長寿命化計画 ○相模原市 P P P / P F I 手法導入優先的検討方針 (※ 1) ○津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本方針 ○津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本構想
目 的		老朽化により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
概 要	場 所	相模原市緑区中野 633
	内 容	複合施設整備 (延床面積：約 5,300 ㎡※) ※現状の延床面積約 6,600 ㎡に対して、相模原市行財政構造改革プランで複合化による延床面積削減による更新費用の 2 0 % 削減を目標としている。
	計画期間	令和 7 年度～令和 1 4 年度
	スケジュール	令和 7 年度：基本計画の策定 令和 8～9 年度：P P P / P F I アドバイザリー業務委託 令和 9 年度：事業者選定、契約 令和 1 0～1 4 年度：設計、仮設庁舎建設、既存施設解体、複合施設整備 令和 1 4 年度：供用開始予定 令和 1 4 年度以降：外構工事、仮設庁舎解体
	概算事業費	約 6 5 . 1 億円 ※ P F I 手法によるイニシャルコスト
	管理運営計画	庁舎機能と市直営で運営する公民館等の複合化に当たって、事業手法は P F I 手法を基本としており、設計・整備から維持管理運営 (包括管理委託や指定管理者制度による) までを長期的に委ねる。
特 記 事 項		基本計画策定 (令和 7 年度予定) 後、事業内容の具体化に伴い、事業スケジュールや概算事業費は変動する可能性がある。

※ 1 P F I (Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは、公共サービスを提供するための事業手法であり、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を長期間にわたり包括的に民間事業者に委ね、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用し、行政等が直接実施するよりも市民サービスの向上やトータルコストの削減を図り、効率的かつ効果的に公共サービスの提供を図る事業手法。

【位置図】



【現況の配置概略図】



複合化対象施設は、以下の6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
- ・ 相模原西メディカルセンター急病診療所



【再編後の配置イメージの一例】



●モデルプラン1

現地で一つの複合施設として建て替える案



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な。

機能	複合施設面積
行政機能	1,800㎡
市民活動機能	1,000㎡
共用部・バックヤード機能	2,500㎡
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

【出典：津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本構想】

【事業の必要性】

現状及び課題	・津久井総合事務所は本館が建設から60年経過し、建て替えが必要な時期を迎えており、津久井保健センターは建設から37年、津久井中央公民館・津久井老人福祉センター及び相模原西メディカルセンター急病診療所は建設から44年が経過し、それぞれ長寿命化改修が必要な時期に来ている。 ・行政手続きを行う窓口と保健・福祉関連の窓口が分散しているため、利用者の不便が生じていることに加え、それぞれの施設に光熱水費や清掃・警備・保守点検等の費用がかかっており、管理の面で非効率となっている。会議室や相談室等、部屋によっては利用していない時間帯があるため、集約する等、有効利用を図る必要がある。 ・地域包括支援センターは民間の建物を賃借しており、毎年賃借料が発生している。(市が支出する事業運営費に含んでいる。)
市の計画の位置付け	(1) 相模原市総合計画基本計画(令和2年3月策定) ア 基本構想 本市の目指す将来像として「潤いと活力に満ち 笑顔と希望があふれるまち さがみはら」と定めている。 イ 基本計画 本事業に関連する主な施策は以下のとおりです。 施策1 子どもを生み育てやすい環境の整備 施策2 子ども・若者の育成支援 施策5 生涯学習・社会教育の振興 施策6 地域福祉の推進 施策8 地域包括ケアシステムの充実と高齢者の社会参加に向けた取組の推進 施策11 医療体制の充実 施策14 災害対策の推進 施策16 保健衛生体制の充実 施策19 魅力的な景観の形成 施策20 都市機能の維持・充実と計画的な土地利用の推進 施策33 温室効果ガスの削減と気候変動への適応 施策42 多様な主体との連携・協働によるまちづくりの推進 施策43 区制を生かした魅力あるまちづくりの推進 施策44 効率的な行政サービスの提供 施策46 公共施設マネジメントの取組の推進 ウ 区別基本計画(緑区基本計画) 取組目標Ⅵ「交流し、高め合う」まちづくり 取組の方向Ⅵ-2 地域の多様性を踏まえた区民サービスの向上 公共施設の利用実態や利用者ニーズを的確に捉え、施設の有効活用や複合化、窓口のワンストップ化を進めるなど、適切かつ効果的な施設配置を検討し、区民サービスの向上を図ります。

(2) 公共施設の保全・利活用基本指針（平成25年10月策定）

【公共施設マネジメントの基本方針】

○方針1：サービス・機能の必要性に応じたサービス提供の適正化

⇒サービス提供を市が主体となって実施する必要性を見極め、サービス提供を将来にわたり継続することの妥当性を検討し、適正化を図ります。

○方針2：サービス提供に利用する施設(建物)の適正化

⇒施設の機能面を重視した多機能化・複合化を進めることにより、サービス水準を維持しながら、施設総量の削減を図ります。

○方針4：民間委託等の適切な手法を活用した、効率的・効果的な管理運営

⇒多様な選択肢から最も効率的・効果的にサービスを提供できる主体や手法を適用します。

(3) 相模原市公共施設マネジメント推進プラン（平成29年3月策定）

IV 施設配置の方向性（22地区）

4 津久井地区

2 施設配置の方向性

津久井地区は、中野・三井、津久井中央、串川、鳥屋、青野原、青根の6地区単位を基本に公共施設の複合化や多機能化を図ることで、地域コミュニティの核となる拠点づくりを目指すとともに、今後、急激に進む人口減少や少子高齢化、公共施設の利用状況等を踏まえ、地域間で共有可能な施設については集約化の可能性についても検討します。

また、津久井総合事務所周辺には、市の施設のみならず、県の施設も立地していることを考慮した中で、複合化や多機能化による公共施設の有効利用を検討します。

(4) 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（令和4年8月策定）

【考 え 方】

アクションプログラムの計画期間である令和2年度から11年度までの間に更新の目安となる時期を迎える津久井総合事務所周辺の公共施設を含めた再編・再整備を検討します。

【実施内容】

老朽化した津久井総合事務所の在り方を検討するとともに、津久井保健センターや津久井中央公民館など周辺の公共施設を含めた再編・再整備を検討します。

(5) 相模原市一般公共建築物長寿命化計画(令和6年3月改訂)

【改修・更新の考え方】

計画的保全建築物については、予防保全の考え方を基に、原則として建築後おおむね20年及び60年で中規模改修工事を、おおむね40年で長寿命化改修工事をそれぞれ実施し、計画的に改修工事を実施します。

		建築後４０年以上経過した建築物については、あらかじめ施設の在り方及び方向性を検討した上で、単独の施設で長寿命化改修又は再編・再整備（集約・複合化又は転用をいう。）の手法を決定し、工事を実施します。 （６）相模原市ＰＰＰ／ＰＦＩ手法導入優先的検討方針 （平成２９年２月策定） 【目的】 多様なＰＰＰ／ＰＦＩ手法を積極的に導入することにより、効率的かつ効果的に公共施設等を整備するとともに、市民に対する低廉かつ良質なサービスの提供を確保し、地域経済の健全な発展に寄与すること。 【検討対象事業（本事業の該当する基準のみ抜粋）】 建築物、公園の整備等に関する事業で、事業費の総額が１０億円以上の公共施設整備事業 （７）津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本方針（令和４年８月策定） 市民意見を踏まえ、事業を進める上での基本的な考え方を策定 （８）津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本構想（令和５年９月策定） 市民意見を踏まえ、導入機能や整備パターンなどを定めるもの
市民等の意向・要望等の把握	意向・要望等の把握の有無	■ 把握している □ 把握していない
	把握の時期・方法	令和３年度：市民対話ワークショップ（R3.10①②、R3.11、R3.12） オープンハウス ⇒市民対話ワークショップ等の成果等を踏まえ、R4.8に基本方針を策定 令和４、５年度：市民検討会(R4.9、R4.10、R4.11、R4.12、R5.2、R5.6) オープンハウス ⇒市民検討会等の成果等を踏まえ、R5.9に基本構想を策定 令和６年度：基本計画策定検討会議(R6.4、R6.6、R6.8、R6.11、R7.2) オープンハウス ※検討組織について、有識者、地域団体、公募市民等で構成
	動向	○再編の対象とする津久井総合事務所周辺の公共施設を現総合事務所敷地へ集約化することについては、地域の理解が得られている。 市民対話を通じて、再編施設に導入する機能や配慮すべき事項等を把握した。 ○新庁舎を１棟建てとすることについて、土砂災害警戒区域内での施設整備となるが、必要な対策を実施することを前提として、地域の理解が得られている（有識者、地域団体、公募市民で構成する基本計画策定検討会議において検討）。 検討会議を通じて機能配置の考え方や市民活動機能の活用イメージを、利用者懇談会を通じて貸室に対するニーズを把握した。

公共が担う必要性 及び 本市が事業を実施 する必要性	○津久井総合事務所及び津久井保健センターは、市の庁舎であり、市の事務事業の用に供するものであることから、本市が事業を実施する必要がある。 ○津久井中央公民館は、社会教育法第 21 条において、「公民館は、市町村が設置する。」と規定されていることから、本市が事業を実施する必要がある。 ○上記以外の施設についても、市が実施する公共施設の機能を移転するものであり、国及び神奈川県その他の地方公共団体が整備するものではなく、本市で実施すべき事業である。
--	--

【事業の妥当性】

(利用者見込等) 需要予測	手 法	津久井地区の人口は減少傾向にあるが、施設のリニューアルやホールの多目的化を踏まえ、現状と同等の利用者数を見込んだ。																	
	予測結果	公民館年間利用者数単位：万人 <table><tr><td>施設</td><td>利用見込</td><td>現在（令和5年度）</td></tr><tr><td>公民館</td><td>4.1</td><td>4.1</td></tr></table>			施設	利用見込	現在（令和5年度）	公民館	4.1	4.1									
施設	利用見込	現在（令和5年度）																	
公民館	4.1	4.1																	
整備手法	他の手法とのコスト比較	（1）整備パターンの比較（※従来手法によるコスト比較） 対象施設を複合化して1棟整備する「複合化を行った場合」と、個別に各施設を整備する「個別建替えの場合」について、LCC（※2）の比較を行った。 試算の設定条件は以下のとおり。 ○整備費について、市の過去の実績等を踏まえた概算単価に建物の延床面積を乗じて試算した。また、先行事例を参考に物価上昇及びZEB（※3）化に伴う12%増を見込んだ。 ○改修費について、一般公共建築物長寿命化計画に基づき、目標使用年数を80年とするため、施設の建設から20年後及び60年後に中規模改修、40年後に長寿命化改修を行うものとして、概算単価に建物の延床面積を乗じて試算した。 ○維持管理費について、各施設における近年の費用実績を参考とし、「複合化を行った場合」については、集約による延床面積減少に伴う維持管理費削減を見込んだ。 単位：億円 <table><tr><td>項目</td><td>複合化を行った場合</td><td>個別建替えの場合</td></tr><tr><td>整備費 （設計・建設・撤去）</td><td>67.3</td><td>82.7</td></tr><tr><td>改修費 （中規模・長寿命化） 解体費（80年後）</td><td>55.0</td><td>102.4</td></tr><tr><td>維持管理運営費 （80年間）</td><td>216</td><td>239</td></tr><tr><td>累計コスト</td><td>338.3</td><td>424.1</td></tr></table>			項目	複合化を行った場合	個別建替えの場合	整備費 （設計・建設・撤去）	67.3	82.7	改修費 （中規模・長寿命化） 解体費（80年後）	55.0	102.4	維持管理運営費 （80年間）	216	239	累計コスト	338.3	424.1
		項目	複合化を行った場合	個別建替えの場合															
		整備費 （設計・建設・撤去）	67.3	82.7															
		改修費 （中規模・長寿命化） 解体費（80年後）	55.0	102.4															
		維持管理運営費 （80年間）	216	239															
		累計コスト	338.3	424.1															

整備手法	他の手法とのコスト比較	(2) 事業手法の比較 複合化を行った場合を対象に、市が設計、建設、維持管理をそれぞれ個別に発注する「従来手法」と、設計、建設、維持管理をまとめて民間に発注する「P F I 手法」について、事業費の比較を行った。 試算の設定条件は以下のとおり。 ○市場調査の結果を踏まえ、管理運営期間を15年として試算した。 ○施設整備費（設計、工事監理、建設、外構整備、仮設庁舎、既存施設解体等）、維持管理費及び資金調達に係る費用等を対象とし、民間活力による費用削減効果を見込んだ。 単位：億円 <table><tr><th>項目</th><th>従来手法</th><th>P F I 手法</th></tr><tr><td>事業費（市の負担額）</td><td>101.8</td><td>99.4</td></tr><tr><td>施設整備費 （市の負担額） （現在価値）</td><td>67.3</td><td>65.1</td></tr><tr><td>従来手法との差額</td><td>－</td><td>約2.4</td></tr><tr><td>V F M</td><td>－</td><td>約2.4%</td></tr></table>	項目	従来手法	P F I 手法	事業費（市の負担額）	101.8	99.4	施設整備費 （市の負担額） （現在価値）	67.3	65.1	従来手法との差額	－	約2.4	V F M	－	約2.4%
	項目	従来手法	P F I 手法														
事業費（市の負担額）	101.8	99.4															
施設整備費 （市の負担額） （現在価値）	67.3	65.1															
従来手法との差額	－	約2.4															
V F M	－	約2.4%															
妥当性	○整備パターンの比較より、複合化建替えを行う「複合化を行った場合」は、個別建替えの「個別建替えの場合」と比較して、延床面積の削減により、コスト削減を図ることができる。 ○P F I 手法を採用することにより、民間活力の活用による事業費の削減に加え、市民サービスや利用者の利便性向上が期待できる。 ○現在の老朽化している公共施設の機能を津久井総合事務所敷地内に移転させ、1棟にまとめることにより、新たに広場や駐車場を整備する土地を生み出すことができる。																
規模の妥当性	○複合施設に集約する公共施設は、既存施設の共用部分を集約すること等により、現行施設の延床面積よりも縮減して整備することとしており、「相模原市公共施設マネジメント推進プラン」の取組内容と整合を図っている。 ○津久井中央公民館及び津久井老人福祉センターにおける貸室の利用実態（貸室の利用率、利用内容、利用人数等）を踏まえ、利用率の低い貸室や機能の重複する貸室を整理するとともに、誰もが気軽に利用できるリースペース等への転用を検討し、新たなニーズに対応する。 ○バックヤードや共用部は、先行事例や国の基準等を踏まえ、必要な規模を確保している。																
整備場所の妥当性	○整備を予定している津久井地区の中野は県合同庁舎や津久井警察署等の公的施設や小中学校が配置されており、公共サービスの機能が集う地域である。そうした施設の近隣に整備することによって、コンパクトなまちづくり、都市機能の集中配置による街区形成の考え方のもと、拠点整備及びにぎわい形成を図ることができる。																

※2 L C C（life-cycle cost：ライフサイクルコスト）事業全体にわたり必要なコスト

※ 3 Z E B (Net Zero Energy Building : ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の略称。

快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを
目指した建物

【事業の優先性】

地域・関係住民等の 理解・協力の状況	説明会等 開催の状況	【基本方針策定まで】 市民対話ワークショップ（R3.10①②、R3.11、R3.12） オープンハウス
	その他 説明事項	【基本構想策定まで】 市民検討会(R4.9、R4.10、R4.11、R4.12、R5.2、R5.6) オープンハウス
		【基本構想策定後】 基本計画策定検討会議(R6.4、R6.6、R6.8、R6.11、R7.2) 公民館利用者懇談会 ※検討組織について、有識者、地域団体、公募市民等で構成
市以外の機関等による計画等の有無		☐ 有 ☒ 無
		有の場合の計画主体
事業着手時期の 適切性		○津久井総合事務所は本館が建設から60年経過し、建て替えが必要な時期を迎えており、津久井保健センターは建設から37年、津久井中央公民館・津久井老人福祉センター及び相模原西メディカルセンター急病診療所は建設から44年が経過し、施設や設備の老朽化が進行しそれぞれ長寿命化改修が必要な時期を迎えており、施設の更新対応が喫緊の課題となっている。 ○今後も引き続き人件費や資材価格の高騰が想定されるため、津久井総合事務所の建替え時期は周辺公共施設を含めた再編・再整備の契機と捉え、複合化による延床面積の縮減や、効率的な維持管理運営の実施によるコスト削減を図ることで、将来的な財政負担の軽減に寄与する。
（防災・危険回避・ 企業誘致等の観点）		○災害対策活動拠点機能を有する津久井総合事務所について、現在、土砂災害計画区域に位置していることから、可能な限り速やかに土石流の対策を実施した新施設を設置する必要がある。

【事業の有効性】

事業の目標

成果目標					
達成目標	○公共施設の価値向上				
設定理由	○多くの市民が集い、そこから新たな学び・活動や交流（連携）を生むとともに、住民が協働して施設の運営や地域の活性化に取り組むことができる拠点とするため。 ○複合施設には社会教育施設である公民館が含まれることから、市民の生涯にわたる学びを支え、誰もが充実した学びの機会を得られるとともに、豊かな市民文化の創造につなげることができる施設とするため。また、本事業の効果について、「公民館利用者数」は、継続的かつ客観的に把握が可能であるため、成果指標として設定した。				
成果指標		基準値	基準年度	目標値	目標年度
公民館利用者数		4.1 万人	R5	4.1 万人	R15

費用便益分析

○事業の有効性については、以下の通り従来手法により「複合化を行った場合（事業を実施した場合）」と「複合化を行わなかった場合（事業を実施しない場合）」の累計コストの比較により分析した。

○複合化を行った場合（事業を実施した場合）の方が、整備費で約 15.4 億円、80 年間の累計コストで約 85.8 億円の縮減が可能であり、その差分を財政効果とした。

単位：億円

項目	複合化を行った場合 （事業を実施）	個別建替えの場合 （事業を実施しない）
整備費 （設計・建設・撤去）	6 7 . 3	8 2 . 7
改修費 （中規模・長寿命化） 解体費（80 年後）	5 5 . 0	1 0 2 . 4
維持管理運営費 （80 年間）	2 1 6	2 3 9
累計コスト	3 3 8 . 3	4 2 4 . 1

効果

事業の期待される効果

○点在している公共施設を十分かつコンパクトな規模に集約・複合化することにより、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・管理コスト縮減効果が見込まれる。

	課題解決 のために 最も有効 な手段 (手法)で あること の説明	津久井総合事務所等の築４０年以上の経過した老朽化が進行している施設を集約化して更新を行うことにより、これまでそれぞれの施設で実施していた施設管理運営業務が減少し、施設修繕等の維持管理コストが縮減される。
--	--	---

【事業の経済性・効率性】

概算事業費 (百万円)	合計 65.1 億円							
	単位：百万円							
	コスト	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2	R 1 3	R 1 4	R15 以降 (※)
	事業費 (整備費)	198.5	205.0	306.2	1,230.9	2,018.1	1228.1	1,323.2 (割賦払分)
	財源内訳	一般財源	20.4	26.9	50.8	61.4	69.2	91.2
地方債		178.1	178.1	255.3	1,169.5	1,948.9	1,136.9	0
※R15～R29にかけて生じる事業費割賦払合計額を記載。								
管理運営コスト・収支予測 (千円)	単位：千円							
	単年度での比較		令和5年度		供用開始後 (令和15年度)			
	収入（施設使用料）		2,336		2,336			
	支出（管理運営費）		39,617		37,636			
	※令和5年度公共施設カルテに基づく。							
○収入見込について、津久井中央公民館における令和5年度実績を現在の額とした。貸室の数や面積等が決まっていないことから、供用開始後についても同額を見込んだ。								

**費用及び
その内訳の適切性**

- 老朽化した公共施設を集約することで、これまで各施設で実施していた施設の管理運営業務が減少するとともに、施設修繕等の維持管理コストも縮減することができる。
- 民間活力を活用し、性能発注かつ一括発注により事業を実施することで、さらなるコスト縮減を図る。

【環境・景観への配慮】

(周辺住民の合意形成の取組み (周辺環境・景観への影響)	機会や場の設定		令和 3 年度：市民対話ワークショップ、オープンハウス 令和 4、5 年度：市民検討会 令和 5 年度：オープンハウス・基本構想策定パブリックコメント 令和 6 年度：基本計画策定検討会議 オープンハウス
	主な意見		○駐車場台数の増設要望
	説明結果		○新たな複合施設建設後は、現状の駐車場台数は確保することとし、駐車場が不足するようなイベント等の開催時には、近隣の市有地等を活用した臨時駐車場により対応する。
環境関連法令等への合 規 性			○騒音規制法、振動規制法、土壌汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例に定める規制基準等に従い事業を実施する。
周辺環境・景観への配慮・効果	調和の配慮		○相模原市景観計画に基づく景観形成基準に適合した外観とし、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、配置計画とし、周辺の景観との調和を図る。
	想定される影響等への対応	影 響	○工事施工中、供用開始後の騒音・振動 ○南側の住宅地側への建物配置とした場合の住環境の変化
		低減/回避の工夫	○工事施工中、供用開始後の騒音・振動について 工事施工に際しては、低騒音・低振動の工法を採用し、周辺住民への影響を最小限とする配慮を行う。維持管理・運営の段階では、貸室等の利用や機器等から生じる騒音・振動の低減を検討する。 ○南側の住宅地側への建物配置とした場合の住環境の変化について 南側は住宅地となっており、屋外広場等でのにぎわい創出に伴う騒音に対する運用面での配慮や、夜間等の照光影響の配慮に向けた検討を行う。また、環境に調和した緑化や景観に配慮した案内板等を設置して良好な景観形成に取り組む。
	環境への効果		ZEB（年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物）を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えることにより、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削減といった効果が見込まれる。
環境アセスメントの結果（実施した場合）			環境影響評価法、神奈川県環境影響評価条例及び相模原市環境影響評価条例の対象外のため実施しない。

P. 17までの自己評価調書の作成を受け、所管局である緑区役所内で評価を行った結果については、以下のとおりである。（評価実施日：令和7年6月20日）

「◎」：適切な検証がされ、評価の視点を満たしている。
「○」：概ね評価の視点を満たしている。
「△」：評価の視点を満たさない。

〔評価書〕

〔所管局評価〕

個別評価	評価項目	評価の視点	評価	
			視点ごとの評価	項目ごとの評価
	事業の必要性	公共が担う必要性	◎	◎
		本市が事業を実施する必要性	◎	
	事業の妥当性	整備手法の妥当性	○	◎
		規模の妥当性	◎	
		整備場所の妥当性	◎	
	事業の優先性	事業着手時期の適切性	◎	◎
	事業の有効性	有用性	◎	◎
		課題解決のための有効性	◎	
事業の経済性・効率性	事業費及びその内訳の適切性	○	○	
	事業の採算性	◎		
環境・景観への配慮	周辺環境・景観との調和の配慮	○	○	
	周辺環境・景観への影響の低減策	○		
総合評価	実施 実施しない			

評価結果コメント	【事業の必要性】 ○本市の様々な計画に位置付けのある事業であり、市の庁舎として「分散している手続き窓口を1か所にまとめてほしい。」といった市民検討会や基本計画策定検討会議での意見の具体化を図るため、公共が担い、本市が事業を実施する必要性があることから評価の視点を満たしている。 【事業の妥当性】 ○整備手法については、「複合化建替え」と「個別建替え」でのコスト比較検討、複合化建替えによる「従来手法」と「PFI手法」でのコスト比較検討をそれぞれ行い、適切な整備手法を採用しており、今後、さらなる検討を行うこととしていることから「概ね評価の視点を満たしている。」とした。 ○規模については、利用実態を踏まえ、機能の重複する貸室数を集約するなど、必要な貸室数や規模を精査しているほか、誰もが気軽に利用できる交流スペースの設置を検討するなど、必要な規模を算定していることから、評価の視点を満たしている。 ○整備場所については、現行利用者への配慮や公共サービス機能が集う地域の拠点としての観点から、適切な場所を採用しており、評価の視点を満たしている。 【事業の優先性】 ○整備対象施設については、施設や設備の老朽化が進行し、施設の更新対応が課題となっており、早急に事業を実施する必要があることから、評価の視点を満たしている。 【事業の有効性】 ○本事業の実施により、整備対象施設の機能性の向上やコスト削減が図られることから、評価の視点を満たしている。 【事業の経済性・効率性】 ○事業費については、物価変動等の影響により変動する可能性があり、今後、事業を進める際には、精査していく必要があることから「概ね評価の視点を満たしている」とした。 【環境・景観への配慮】 ○現時点で想定される低減策・回避策を検討しているが、今後、事業を進める際には、影響を低減・回避するための手法をさらに検討する必要があることから、「概ね評価の視点を満たしている」とした。
特記事項	

1 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	・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
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	1,250m ²	・職員数が変わらないと想定し、現状維持
	医療・保健機能	250m ²	
	会議・相談機能	300m ²	・各施設の諸室を兼ねることで規模を削減
市民活動機能	貸室機能	700m ²	・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（300m ² ）で想定
	交流機能	250m ²	・図書室や市民交流スペースを約2倍に拡充
共用部・バックヤード機能		2,550m ²	・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		5,300m ²	

2 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、カフェやコンビニエンスストア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	- 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	- 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
	市民活動機能	- ホール（平土間） - 広い図書室、読書スペース確保	具体的な貸室の内容（防音室・音楽スタジオ、多目的室 等）
	情報発信機能	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）	展示スペースの具体的な内容（観光・文化・歴史 等）
	防災機能	災害に配慮した建物配置	よう壁の設置、太陽光発電
	付加価値機能		カフェ、コンビニ、展望レストラン
	その他機能	- 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	- 建物をブリッジでつなぐ - 津久井産の木材の活用
敷地	駐車場・駐輪場	- 駐車場を増やす - 車の動線と歩行者に配慮した配置	- 地下駐車場 - 立体駐車場
	屋外広場	- 子どもの遊び場、広場 - 図書館との併設	- 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		- あぐりんずつくいとの連携 - 津久井湖の景観
	交通	バス停（コミュニティバス）の整備	バスターミナル

●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

屋上：太陽光パネル

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



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

●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㎡

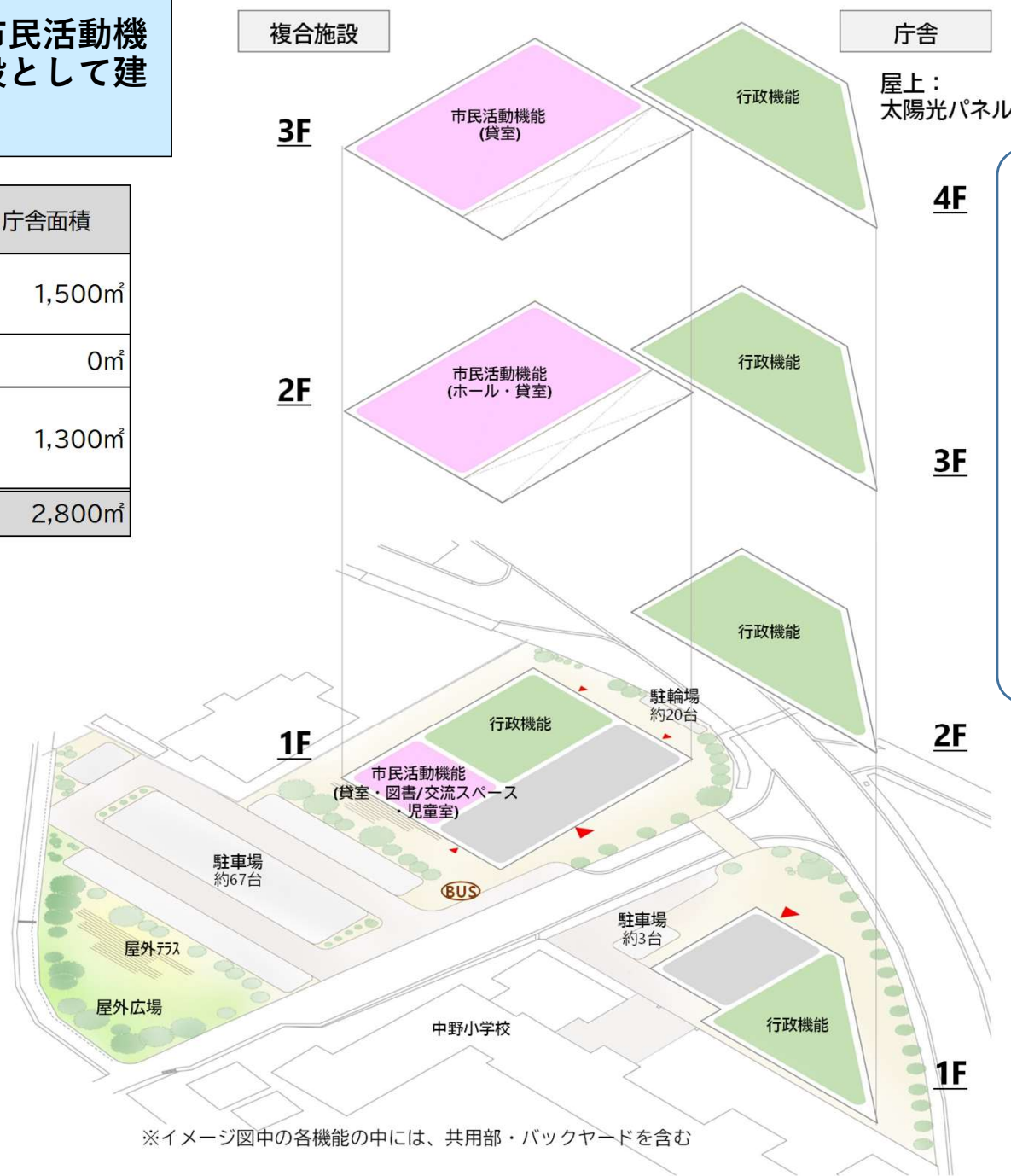
モデルプラン2の考え方

【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



※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よい。
- ・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。

●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の可能性がある
ので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。

3整備パターンの庁内的な評価の実施

基本構想では基本方針や市民検討会での検討結果を踏まえ、整備パターンを次の3案にまとめました。

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	・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 
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

・パターン1は基本方針との整合性や管理運営コストの面で優れる

・パターン2は防災や工事の面で優れる。

・パターン3は建設コストの面で優れる。ただし、将来的な建替コストや改修による制約が見込まれる

⇒パターン1又はパターン2の2案で民間サウンディングや施工に関する詳細な検討を行った上で、最終的な整備パターンを決定する

○基本方針との整合・導入機能の確保	防災の観点ではパターン2が評価できるが、交流や機能性など複数の観点から総合的にはパターン1が最も優れている
○工事に関すること	仮設庁舎が不要となる可能性がある観点でパターン2が最も優れているが、現行の駐車場代替地の確保や隣接する小学校への影響などの観点で不透明な要素もある
○コストに関すること	建設コストの面ではパターン3、仮設庁舎・移転コストの面ではパターン2、管理運営コストの面ではパターン1が優れており、コストの試算が必要

3整備パターンの比較

検討会議の意見

整備パターンについて、検討会議では、市民の利便性の観点から、整備パターン①が望ましいとの意見を頂きました。ただし、土砂災害警戒区域での整備を懸念する意見を頂いたため、想定される土砂の規模を調査し、考えられる土砂災害対策について意見交換し、整備パターン①として整備する場合は、鉄筋コンクリート等の塀、擁壁の設置や、建物構造による対策を検討する必要性を認識しました。

民間事業者の意見

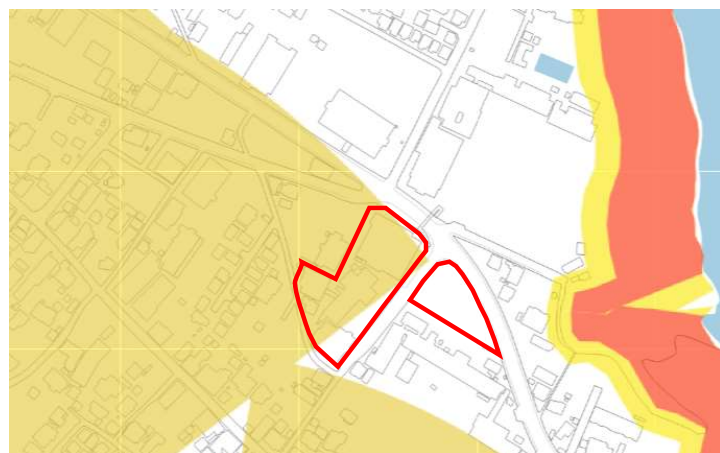
整備パターンに関する意見・アイデアについて、民間事業者サウンディング型市場調査で確認したところ、市民の利便性、屋外広場や駐車場の確保、施工のしやすさの観点から、整備パターン①が望ましいとの意見が多く挙げられました。また、整備パターン①の場合は、土砂災害警戒区域内に施設を整備することになるため、想定される対応策等について意見が挙げられました。

比較項目		整備パターン①	整備パターン②	整備パターン③
コストに関する こと	イニシャルコスト	△ 工事費に加え、仮設 庁舎の整備、解体、移転コストがかかる	○ 仮設庁舎に係る費用が不要となる	△ 工事費に加え、仮設 庁舎の整備、解体、移転コストがかかる
	ランニングコスト	○ 庁舎と市民活用施設を一つにまとめることで、効率的な管理運営が可能となる	△ 庁舎と市民活動施設が分かれるため、効率的な管理運営がしにくい	△ 庁舎と市民活動施設が分かれるため、効率的な管理運営がしにくい

整備パターン①と②に絞り込み、引き続き検討を行うこととなった。

土砂災害警戒区域内の整備に係る対策検討について

土砂災害警戒区域(土石流)



凡例

- 土砂災害警戒区域(土石流)(イエローゾーン)
- 土砂災害特別警戒区域(急傾斜)(レッドゾーン)

【法的整理】

土砂災害警戒区域内における建築では、土砂災害への対策は法的に必須とされていない

【検討会議】

新たな複合施設を土砂災害警戒区域内に建てることについて、災害リスクに懸念の声

【本事業の基本方針における災害時の位置づけ】

基本方針2 暮らしの安全・安心を支える場所

- ・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
- ・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す

津久井総合事務所事業地における被害の想定 (神奈川県から資料を入手)

●100年に1回の大雨想定雨量(345mm/24時間)とした場合の計算で事業地の計算結果は次のとおり

【土石流想定高さ】20cm程度

【土石流による力】0.6~0.9kN/m²

想定される災害時機能	施設
現地対策班	津久井総合事務所
風水害時避難場所	津久井中央公民館・津久井老人福祉センター
救護所	相模原西メディカルセンター

➡ 土砂災害への対策は法的に必須とされていないが、災害時機能等を考慮し、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内での建築行為を参考に、土石流への対策を実施する

2整備パターン 概算コスト比較

金額は令和7年4月10日時点の試算であり、今後の検討の中で変わる可能性があります

10

比較項目		整備パターン1(1棟)	整備パターン2(2棟)	備考
イニシャルコスト	概算事業費			
	工事(設計、解体、整備)	約56.4億円	約57.4億円	R6長寿命化事業費調査に基づく市概算単価による積算。物価上昇見込、ZEB化12%増見込含む。
	外構整備、土砂対策、アスベスト・杭撤去	約6.1億円	約6.6億円	
	仮設庁舎	約3.2億円	— (不要)	約1,000千円/坪、規模1,000㎡ 水道引き込み外構整備0.2億
	代替駐車場	約0.2億円	約0.2億円	5千円/台、現状規模確保想定
	初度調弁	約1.4億円	約1.4億円	庁内事例を参考に試算
	小計	約67.3億円	約65.6億円	
財源	市債	約44.9億円	約45.8億円	
	一般財源	約22.4億円	約19.8億円	
ランニングコスト	維持管理運営コスト合計	約216億円(約2.7億円/年)	約224億円(約2.8億円)	80年、複合化・ZEB化による削減分含む
	長寿命化・中規模改修費	約52.2億円	約53.2億円	
	複合施設解体費	約2.7億円	約2.7億円	80年後
	小計	約271億円	約280億円	
合計		約338.3億円	約345.6億円	※差額 7.3億円

※概算事業費は基本構想で定めた、施設の想定規模を踏まえて算定

※維持管理運営コストは公共施設カルテの実績額を基に算定(物価上昇は見込んでいない)

2整備パターンの絞り込み

11

【内部検討】

<定量的な評価>

- ・総合的な財政負担となる80年のトータルコストの比較では、整備パターン1(1棟建て)の方が **7億円程度** 有利と見込まれる

<定性的な評価>

- ・1棟建ては2棟建てよりも、施設の共用部等を最小限にできることや施設の管理のしやすさの観点から優れている
- ・相模原市公共施設マネジメント推進プランにおける集約化・複合化による考え方、基本方針との整合が図られる

【民間サウンディングを踏まえた民間事業者等からの意見】

- ・整備パターン1(1棟)が市民の利便性・屋外広場や駐車場の確保・施工のしやすさの観点を踏まえ、整備パターンとして望ましいとの意見が最も多い
- ・1棟に集約化することで余剰地を確保しやすく、それにより屋外広場や駐車場用地の確保がしやすい



【整備パターン】

コストや機能比較、民間サウンディング意見を踏まえ 総合的に有利であると見込まれる **整備パターン1**を整備方法として検討を進める。

土砂災害警戒区域内における整備に当たって、土石流等の災害対策を実施する

相模原市大規模事業評価制度の見直しについて

令和7年度第2回相模原市大規模事業評価委員会

令和7年8月18日
相模原市 市長公室 政策部 経営監理課

第1回大規模事業評価委員会資料の修正

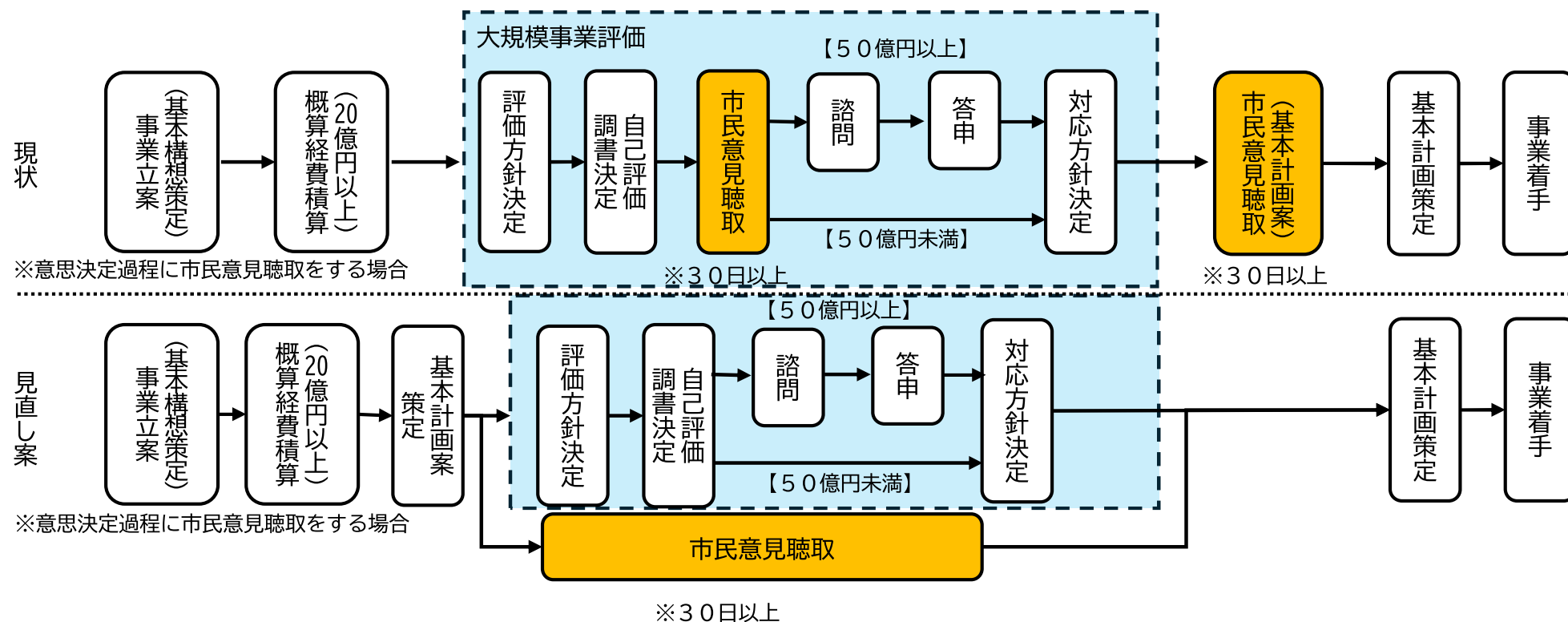
第1回大規模事業評価委員会において、市民意見聴取の効率化に関し、都市計画決定や環境影響評価等における意見聴取の目的・内容と、大規模事業評価における目的・内容は異なることから、これを理由とした効率化は慎重に行うべきとの意見をいただいたことから、市民意見聴取の効率化においては、以下のとおり修正する。

市民からの意見聴取について

検討内容：基本計画策定等において市民意見聴取が予定されている案件の効率化を検討。

見直しの考え方：行政運営の透明性の確保を図りつつ、業務の効率化の実施。

見直し後：事業の基本計画の策定等の際に市民意見聴取を予定している案件について、そのタイミングで大規模事業評価の観点も含め、併せて市民意見聴取をする場合は、基本計画策定時の市民意見聴取に大規模事業評価における市民意見聴取をまとめることができる。なお、大規模事業評価と基本計画案の市民意見聴取の時期が近接して実施する予定の場合は、大規模事業評価と並行して、大規模事業評価の観点も含めた市民意見聴取を実施することができるものとする。



(1) 進め方について

日程	内容
第1回大規模事業評価委員会 (6月13日開催)	・ 諮問 ・ 検討事項や今後の進め方について ・ 対象事業費について ・ 市民からの意見聴取について
第2回大規模事業評価委員会 (8月18日開催)	・ 対象事業について ・ 本市以外が実施主体の事業について
第3回大規模事業評価委員会 (9月開催予定)	・ 審議結果(案)について ・ 答申(案)について
10月(予定)	・ 答申

(2) 検討事項（「対象事業」及び「本市以外が実施主体の事業」について）

対象事業について

検討内容:市民生活に必要な事業を評価の対象外とすることについて検討。

見直しの考え方:大規模事業評価は「当該事業の着手の妥当性を検証し、市としての対応方針の決定に資するとともに、意思形成過程の透明化を図ることを目的」(大規模事業評価実施要項第1条抜粋)としている。市民生活に必要な事業については、その性質上、大規模事業評価における評価において、当該事業を実施しないという評価結果となることが想定し難いことから、大規模事業評価の対象外とすることができるものとする。

見直し後:市民生活に必要な事業については、評価の対象外とすることができるものとする。

「市民生活に必要な事業」とは、「公共施設(公共建築物)の整備等に関する事前協議制度※注」における「市民生活に欠かすことが出来ない施設」として規定している施設(ごみ処理施設・消防・防災施設、学校施設など、社会情勢の変化などを踏まえ、行政が担うべきサービスを提供する施設や法令に位置付けられている施設)と同様とし、必要に応じ事業所管課と経営監理課で協議の上、市民生活に必要な事業であるか否かの判断を行うものとする。

※注 公共施設（公共建築物）の整備等に関する事前協議制度

相模原市の持続可能な公共施設サービスの実現に向け、公共施設の新規整備、更新、大規模改修等が、「公共施設の保全・利活用基本指針」、「相模原市公共施設マネジメント推進プラン」等に沿って進められるよう、計画・構想の検討に着手する段階から、事案担当課とアセットマネジメント推進課で事前協議を行い、サービス提供に利用する公共施設（公共建築物）の適正化（総量抑制）を図るもの。

本事前協議制度において、「市民生活に欠かすことが出来ない施設」については、事前協議を不要としている。

なお、本事前協議制度では「市民生活に欠かすことが出来ない施設」を、ごみ処理施設、消防・防災施設、学校施設など、社会情勢の変化などを踏まえ、行政が担うべきサービスを提供する施設や法令に位置付けられている施設と定義している。

(2) 検討事項（「対象事業」及び「本市以外が実施主体の事業」について）

本市以外が実施主体の事業について

検討内容：本市以外が実施主体の事業における評価手法について検討。

見直しの考え方：評価の観点である事業の必要性に関し、「公共が担う必要性」「市が事業を実施する必要性」について、評価が困難であることから評価項目から外すことを可能とする。ただし、本市が実施主体ではないものの、負担金等財政負担が生じていることや、市民に大きな影響を与える事業であることに留意し、大規模事業評価制度の目的である事業着手の妥当性の検証や意思形成過程の透明化の確保が図られるようにすること。

見直し後：自己評価調書作成時に、本市以外が実施主体の事業においては、「公共が担う必要性」「市が実施する必要性」については、評価不要とすることができるものとする。