

事案調書(決定会議)

審議日 令和7年7月10日

案件名	中山間地域振興モデル地区推進事業(小原)の取組について						
所管	緑	局 区	部	①相模湖まちづくりセンター ②緑区役所地域振興課	課	担当者	内線

事案概要

中山間地域振興モデル地区(小原)の活性化に向けて、現状の小原の郷が有する展示機能だけでは地域住民や利用者からのニーズを満たしていないため、4つの利活用方針に基づく改修(リノベーション)を実施すると共に、管理運営方法の見直しを行うことで、小原地域ひいては相模湖地区全体の活性化・回遊性の向上を図るもの

審議事項 〔 府議で決定 したいこと及び 想定(希望) している結論 〕	①改修工事の進め方の変更について ②小原の郷リニューアルに伴う指定管理者制度の導入について
審議結果 (政策課記入)	○継続審議とする。

事業効果 総合計画との関連	事業効果	中山間地域におけるライフスタイル、ビジネススタイル両面での対策により、関係人口の創出を図ることで地域コミュニティの充実を図り、持続可能な中山間地域を実現する。					
	効果測定指標	必要な時に必要なサービスが受けられると感じている市民の割合(津久井地域)				施策番号	重点テーマ3
	年度	R7	R8	R9			
	事業効果 年度目標	45.6%	45.6%	45.6%			

事業スケジュール / 事業経費・財源 / 必要人工

年度	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
実施内容	<p>府内調整・地域対話</p> <p>設計</p> <p>R7.9 市民環境 経済部会 R7.12 条例改正</p> <p>財政課照会</p> <p>体験プログラム の実施</p>	<p>R8.3 補正予算</p> <p>施工 (1期)</p> <p>運営者 公募・選定</p> <p>R8.9 指定議案 補正予算</p> <p>協定締結 運営準備</p> <p>体験プログラム の実施</p>	<p>施工 (2期)</p>				

リニューアルオープン(R9.1~)
指定管理期間

○事業経費・財源									(千円)								
項目	補助率/充当率	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13									
事業費(商工費)		37,530	250,150	166,100	40,600	40,600	40,600	40,600									
うち任意分																	
特 財																	
国、県支出金																	
地方債																	
その他		37,530															
一般財源		0	250,150	166,100	40,600	40,600	40,600	40,600									
うち任意分																	
捻出する財源※2																	
一般財源拠出見込額		0	250,150	166,100	40,600	40,600	40,600	40,600									
元利償還金(交付税措置分を除く)																	
捻出する財源概要																	
税源涵養 (事業の税収効果)																	
○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)																	
項目		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	(人工)								
実施に係る人工	A		1	1	1												
局内で捻出する人工※	B																
必要な人工	C=A-B	0	1	1	1	0	0	0									
局内で捻出する人工概要																	
SDGs 関連ゴールに○	1 持続可能な開発 目標を実現する ための行動計画	2 積極的な 消費と選択	3 すべての人に 機会と権利を	4 不均等な機会を なくすために	5 ジョブデー平等を 実現しよう!	6 異なる文化における 多様性を尊重する	7 オリジナルで イノベーションを 実現しよう!	8 経済がいる 経済活性化を	9 経済がいる 経済活性化を								
	10 人間の不平等 をなくす △→	11 まちづくりある まちづくりを	12 つまらない つまらない	13 改善活動に 積極的に取り組む	14 海洋資源の かからず	15 経済がかかる かからず	16 住民によるま ちづくりのため の活動を	17 バーチャル空間で 経済活性化を									
日程等 調整事項	条例等の調整	条例	改廃あり	議会提案時期	令和7年12月	定例会議	報道への情報提供										
	パブリックコメント	なし	時期			議会への情報提供											
事前調整、検討経過等																	
調整部局名等		調整内容・結果															
調整会議		(R5/8/4)「中山間地域振興モデル地区推進事業(小原)の取組について」原案とのおり承認															
まち・ひと・しごと創生本部会議		(R5/11/13)「中山間地域における取組の方向性 12パッケージ」として、「中山間地域における新たなビジネス拠点づくり」中、「①中山間地域振興モデル地区推進パッケージ(小原)」を位置づけ															
担当者打合せ会議(※1)		(R6/2/5)小原の郷の改修(リノベーション)基本方針(案)・具体的な機能(設備)・施設整備配置(案)について															
担当者打合せ会議(※2)		(R6/7/11)小原の郷の改修(リノベーション)に係る予算及び整備手法について															
関係課長打合せ会議(※3)		(R6/7/24)小原の郷の改修(リノベーション)に係る来年度予算等及び事業スケジュールについて															
調整会議		(R6/8/7)小原の郷の改修(リノベーション)に係る来年度予算等及び事業スケジュールについて															
関係課長打合せ会議(※4)		(R7/6/13)小原の郷の改修イメージの変更及びリニューアル後の管理運営の考え方について等															
調整会議		(R7/6/19)改修工事の進め方の変更及び小原の郷リニューアルに伴う指定管理者制度の導入について															
調整会議		(R7/7/3)改修工事の進め方の変更及び小原の郷リニューアルに伴う指定管理者制度の導入について															
備 考	資料のカラーユニバーサルデザイン確認済み。																
	※1【構成員】政策課、観光・シティプロモーション課、アセットマネジメント推進課、公共建築課、文化財保護課、緑区役所地域振興課、相模湖まちづくりセンター																
	※2【構成員】政策課、経営監理課、観光政策課、財政課、アセットマネジメント推進課、公共建築課、文化財保護課、緑区役所地域振興課、相模湖まちづくりセンター																
	※3【構成員】政策課、経営監理課、観光政策課、財政課、アセットマネジメント推進課、公共建築課、緑区役所政策課、人事・給与課、文化財保護課、緑区役所地域振興課、相模湖まちづくりセンター																
	※4【構成員】政策課、経営監理課、観光政策課、総務法制課、財政課、アセットマネジメント推進課、公共建築課、津久井土木事務所、緑区役所政策課、緑区役所地域振興課、文化財課、相模湖まちづくりセンター																

庁議におけるこれまでの議論		
(開催日)	R7.6.19	(庁議種類) 調整会議
(庁議結果) 繼続審議とする。		
<p>●スケジュールについて ○(政策課長)先日開催された関係課長打合せ会議以降の経過、特に指定管理制度導入に関するスケジュールが前倒しになつた経過を説明いただきたい。 　→(相模湖まちづくりセンター所長)第2期工事完了までは直営で運営し、第2期工事完了後に指定管理者制度を導入する想定だったが、より効果的な地域活性化を図るため、第1期改修工事の完了にあわせ、早期に指定管理者制度の導入を行う必要があると判断した。</p>		
<p>●指定管理者制度の導入及び業務範囲について ○(マーケティング課長)観光・レジャー等の交流人口の増加にフォーカスした取組の割合が大きいため、関係人口創出に繋がる取組を指定管理業務内に含めていくべきではないか。 　→(相模湖まちづくりセンター所長)昨年度から定期的な体験プログラムを実施している。今後も色々な手段で広報していく。 　→(マーケティング課長)リピーターを確保するとともに、地域課題に一緒になって取り組んでくれる方をより多く集められるような取組に力を入れていることが表現できると良い。 　→(相模湖まちづくりセンター所長)地域住民等で構成される小原宿活性化推進会議及び小原宿拠点活用検討会において、毎月対話や情報交換をしながら事業を進めている。 　○(経営監理課長)登山客等の誘客を考えると、もう少し早い時間から施設が利用できると良いのではないか。開館時間はどのように設定したのか。 　→(相模湖まちづくりセンター所長)事業者ヒアリングでも同様の意見があったため、鳥居原ふれあいの館の開館時間も参考にしながら9時から17時という開館時間を設定した。今回条例改正を行うにあたり、小原の郷の休館日を定めることや開館時間等に関する業務を指定管理業務として追加するため、相模湖湖上祭開催時等の開館時間延長は対応可能になる。 　→(経営監理課長)トイレ等だけでも利用時間を延長できないのか。 　→(相模湖まちづくりセンター所長)現時点では、防犯上の問題から考えていない。 　○(経営監理課長)指定管理料の積算については再度検討していただきたい。また、資料18ページの「近隣管理施設と連携した事業」については、現在自主事業になっているが、企画提案事業に分類しても良いのではないか。 　○(人事・給与課長)指定管理者導入後の収入見込年間360万というのはどのような積算か。 　→(相模湖まちづくりセンター所長)カフェの売上収入や、体験プログラムの参加料である。 　→(人事・給与課長)少々低く感じるので、再度精査していただきたい。</p>		
<p>●カフェの提供について ○(財政課長)カフェの提供とは、カフェそのものを運営させることと、カフェ・飲食の場を提供することのどちらを指しているのか。 　→(緑区役所区政策課長)カフェを運営させる想定である。 　→(財政課長)カフェの営業補償も指定管理料に反映されることになるが、他市事例等は承知しているか。 　→(相模湖まちづくりセンター所長)高尾山口駅前に高尾599ミュージアムという施設がある。指定管理者にオリジナルグッズや飲食メニュー開発等をお願いするとともに、指定管理業務としてカフェ運営を担わせており、今回もこの事例を参考にしている。 　→(財政課長)小原の郷では、市の特産品を使ったカフェを運営するのか。それとも一般的な店舗を誘致するのか。 　→(相模湖まちづくりセンター所長)カフェの運営形態や内容は民間事業者からの提案になる。高尾の事業においても、指定管理者の提案事項としている。 　→(財政課長)指定管理者の自主事業であれば分かるが、指定管理業務の一環としてカフェの運営に税金を投入する前提であることに違和感を覚える。加えて、市の特産品を使用したカフェではなく、一般的な店舗の誘致を想定しているのであれば、どういう位置づけでの事業なのか一層疑問である。資料には「カフェの提供」としか書いておらず、市の事業としての位置づけやコンセプトが整理されているようには読み取れないため、何故市がカフェをやるのか、自主事業等の他の手法は取れないのかなど、様々な点について議論する必要がある。 　→(政策課長)自主事業や目的外使用等の他の方法ではなく、指定管理業務の中の企画提案事業として実施する理由等を再度詳細に整理いただきたい。</p>		

庁議におけるこれまでの議論		
(開催日)	R7.7.3	(庁議種類) 調整会議
(庁議結果)	原案のとおり上部会議に付議する。	
●指定管理について		
○(財政課長)高尾の事例では、地場産品を活用したどのような商品が売られているのか。 →(相模湖まちづくりセンター所長)カフェに地場産品を活用したメニューがあるか確認できていないが、物販で桜色に染めたハンカチや風呂敷、コースターなどを扱っていた。		
→(財政課長)本市の場合はカフェメニューの開発もお願いする想定か。 →(相模湖まちづくりセンター所長)その予定である。		
○(シティプロモーション推進課長)想定される指定管理料が少々高額に感じるが、どのように考えているか。カフェ等を運営するのであれば、その売上で指定管理料を補填する考えもあるのではないか。 →(緑区役所区政策課長)再検討の結果、ある程度の指定管理料の支出は必要だが、年間来館者数の増加などでシティプロモーション等にも大きく貢献できるものと考えている。		
→(シティプロモーション推進課長)平日の集客は大丈夫か。 →(相模湖まちづくりセンター所長)積極的に呼び込まなければならないと考えている。令和5年に実施した交通量調査では、平日24時間で約7,000台の車が前面道路である国道20号を通過しているので、この中から小原の郷に立ち寄る人をいかに増やせるかが重要である。		
●リニューアルに伴う対応等について		
○(マーケティング課長)リニューアルに伴い来館者数が大分増える想定のため、交通量の部分で何か対策を取る必要があるのではないか。 →(緑区役所区政策課長)NEXCOから返還される土地が活用できるようになることで、駐車場を大きくすることができるのに対応できるものと考えている。		
○(総務法制課長)事業効果として一番に数字に表れるのは来館者数の増加だと思うが、更にその先の地域活性化に繋がっているかどうかを客観的に見られる指標を設定できると良いのではないか。今後、調査や検証を行う考えはあるか。 →(相模湖まちづくりセンター所長)色々なイベントを実施して来館者数を増やしたいと考えている。地域活性化への影響についての検証方法については、今後、検討したい。		

決定会議

中山間地域振興モデル地区推進事業（小原） の取組について

令和7年7月10日（木）

緑区役所 相模湖まちづくりセンター・地域振興課

小原の郷の改修（リノベーション）基本方針

コンセプト：自然と歴史の入口として、地域と来訪者がつながるおもてなしの拠点

- ・小原宿本陣など甲州道中の趣を残す小原宿らしいさがみはら津久井産材を用いた落ち着いた空間
- ・飲食・物販を通じた賑わい、体験プログラムを通じた交流の拠点

機能の考え方

（常時）人と人がつながり普段の生活をちょっと楽しくする、地域の活動拠点（BASE）

（休日・観光シーズン）体験プログラムを通じた交流をはじめとする来訪者をもてなす場

事業展開の考え方（R7-）

- ・飲食・物販を中心とした**4つの機能を持つ施設（建物）への改修（リノベーション）**
- ・来訪者を迎える場としての整備（敷地内におけるドッグラン等）
- ・視認性の向上や来訪者の動線を踏まえた外構・門・駐車場・道路付等**敷地空間の見直し**

運営の考え方

- ・民間活力の導入：**民間事業者が運営主体**となり、地域と連携して取り組む
- ・地域との関わり方：①地域との協働による体験プログラム・特産品の開発（令和6年度以降）
②地域雇用の創出／③地域と来訪者、地域の人同士の繋がりの場の創出

小原の郷における機能拡充の必要性

- ・現状の小原の郷が有する展示機能だけでは、地域住民や利用者からのニーズを満たしていない
- ・小原を活性化させるためには多くの人を呼び込む取組（交流・関係人口の拡大）が必要となる

3つのニーズ

①地域ニーズ

- ・物販・飲食の自由化、道の駅としての整備
- ・小原の郷と小原宿本陣、周辺古民家の連携

②利用者ニーズ

- ・施設の機能改善・拡充
- ・トイレの機能改善・拡充

③市場性

- ・地域や学習面を重視した活用
- ・観光や経済面を重視した活用

小原を訪れる人の拠点（BASE）として、「**小原の郷**」に**地域の資源や特徴を生かした魅力的なコンテンツ**を充実させることにより、周辺との連携につながる**「地域と来訪者の交流の場」**としての賑わいと交流を生み出し、道の駅的な機能を兼ね備えた**地域活性化の起点**とする

4つの機能

①地域振興・交流機能

マルシェ、小原宿本陣祭、野菜市等を通じた**地域内外の交流の場**として活用する

②歴史や自然に触れる機能

小原宿本陣・古民家等と連携した**フィールドワークの場**として活用する

③物販・飲食提供機能

カフェの提供、地場産品の販売・情報発信を行う**場**として活用する

④高尾山や相模湖等と連携した観光機能

高尾山・相模湖等**広域観光交流拠点**としての**場**として活用する

物販・飲食提供機能について

リニューアル後の「小原の郷」においては、次の2つの役割を果たすため、市として物販や飲食を提供していくものとする。

【役割①】情報センターとしての役割

←
公共的価値

- 👉 小原宿本陣や古民家など小原地域の紹介
- 👉 相模湖周辺の観光案内
 - ・パンフレットや関連物品の展示
 - ・PR動画の放映(デジタルサイネージなどICTの活用)
- 👉 緑区(中山間地域)の魅力発信
 - ・緑区の特産物などを使ったメニューの提供(カフェにおける飲み物や軽食)
 - ・緑区の特產品の紹介(物販コーナー)

【役割②】休憩所としての役割

- 👉 津久井産材を使ったり、周辺の自然を生かすことで、利用者にとって心地よい居場所を作る。
 - ・カフェやテラス、芝生広場などでゆっくり過ごすことにつながるメニュー(飲み物・軽食)を提供する。
 - ・子ども連れの家族などが昔ながらの遊びを体験できる遊具の貸出しを行う。
 - ・ゆっくり過ごしてもらう時間に相模原市に関連する本を利用できるようカフェ内に関連本を配架する。
- 👉 トイレ休憩等でたまたま立ち寄った人を施設に引き込む。
- 👉 施設の滞在時間を増やすことで、施設や施設内情報への興味につなげる。

審議事項

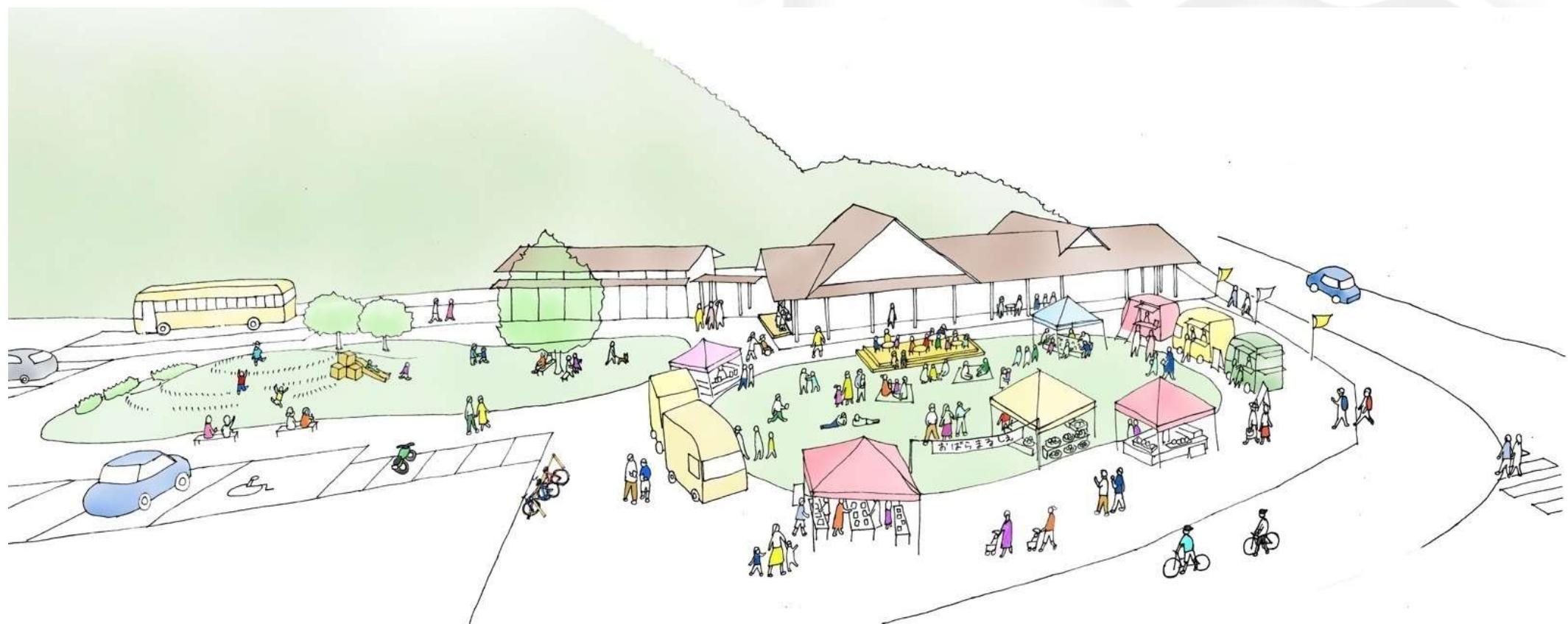
- ①改修工事の進め方の変更について
- ②小原の郷リニューアルに伴う指定管理者制度の導入について

令和6年8月調整会議以降の経過について

年月日	
R6.8.7	調整会議 (審議事項：①予算 ②事業スケジュール)
R6.12.2 ～R7.2.20	設計業務委託に係るプロポーザル実施（16者から受注候補者を選定）
R7.3.1	『小原の郷改修に伴う住民説明会』（小原地区） (主催：小原自治会・小原宿活性化推進会議)
R7.4.11	基本・実施設計業務委託契約締結
R7.5.2	中日本高速道路（株）八王子支社八王子工事事務所との打合せ
R7.5.17	『「小原の郷」のリニューアルに係る説明会』（相模湖地区） (主催：相模原市)
R7.6.2～4	指定管理者導入に向けた事業者ヒアリング（5社）
R7.6.13	関係課長打合せ会議（検討事項：①改修イメージ変更、②管理運営の考え方、③事業スケジュール、④事業費）

設計事業者の提案内容

外観（イメージ）



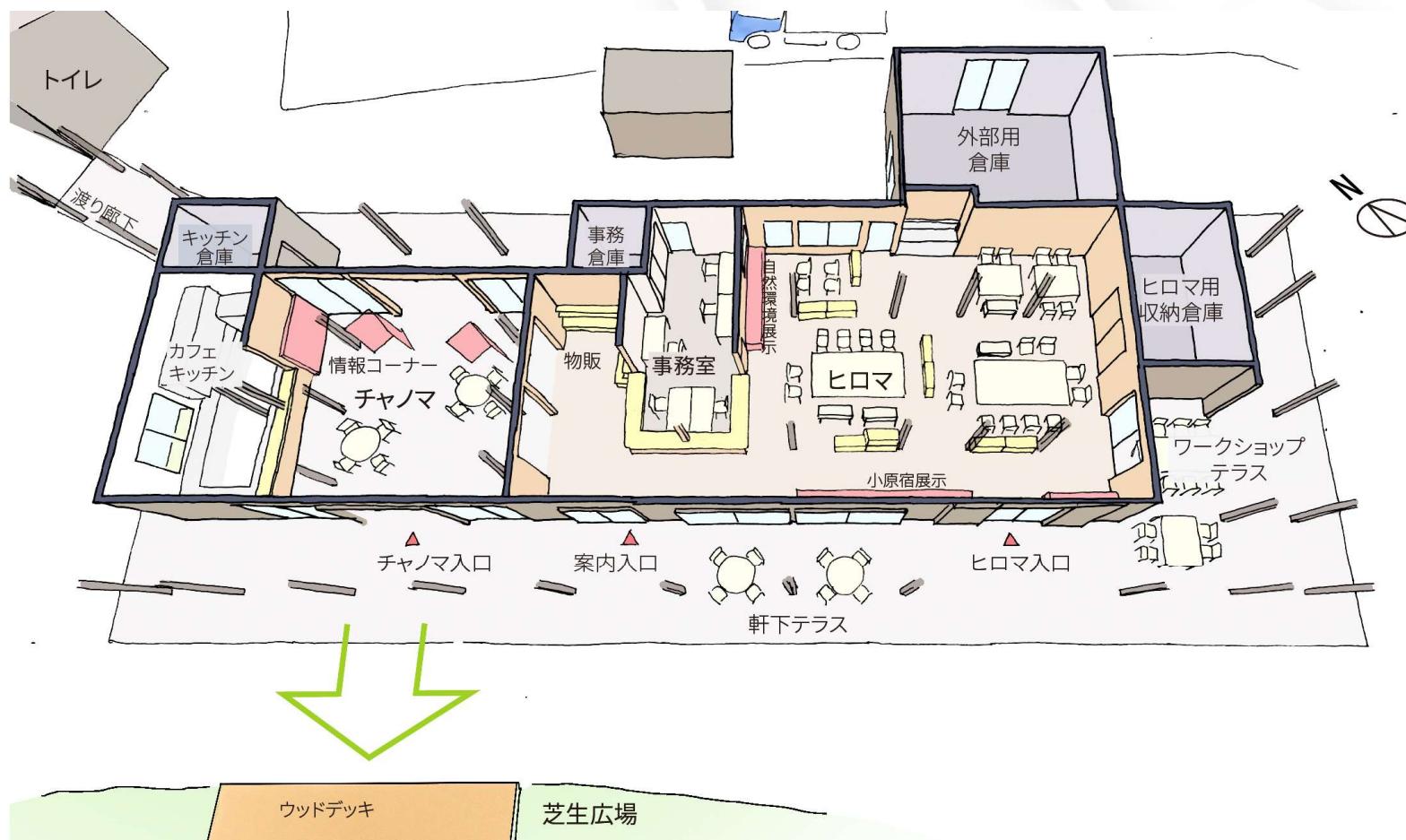
設計事業者の提案内容

配置図（イメージ）



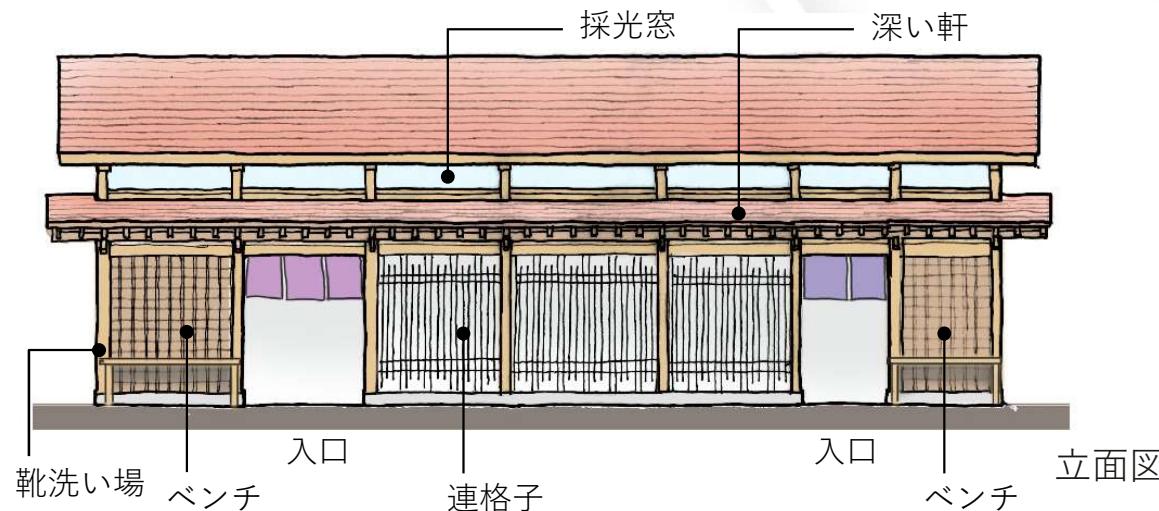
設計事業者の提案内容

内観（イメージ）



設計事業者の提案内容

トイレ（イメージ）



- ・印象的な外観
- ・心地よいトイレ
- ・誰もが使いやすい
おもてなしトイレ

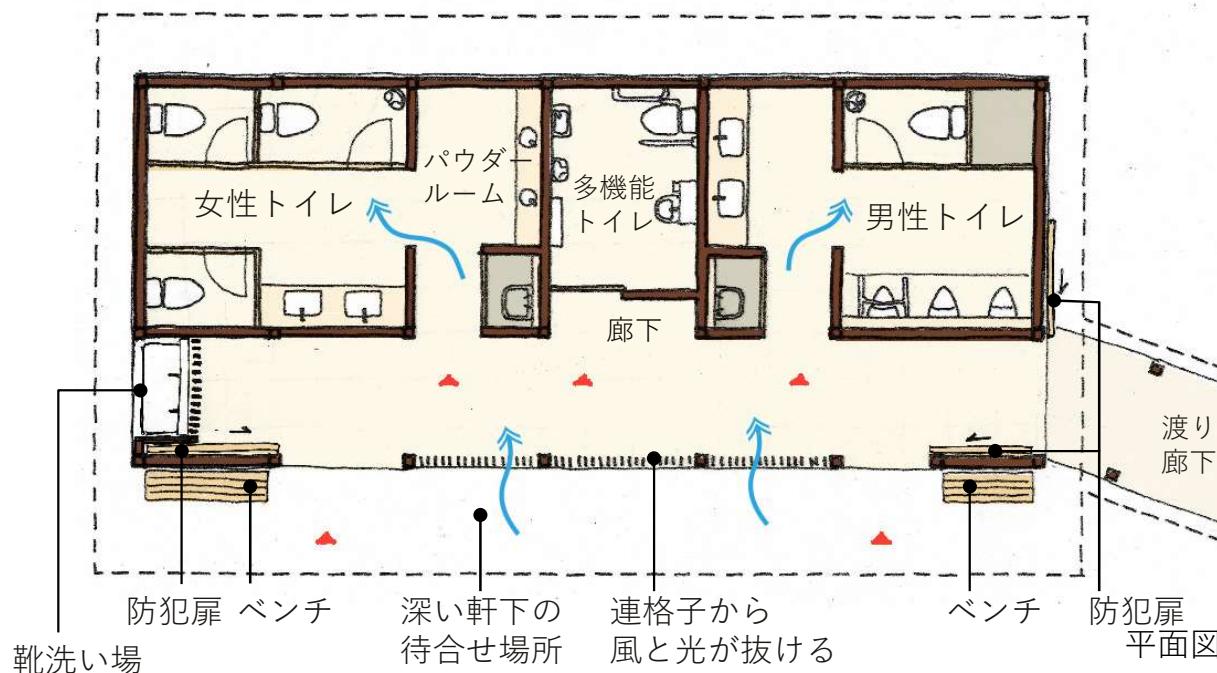


小原宿の町並みのファサードに呼応するモチーフ／旅籠の特徴

設計事業者の提案内容

トイレ（イメージ）

- ・心地よいトイレ
- ・誰もが使いやすい、おもてなしトイレ



中日本高速道路株式会社との調整状況

NEXCO中日本の占用終了期日

【市】令和8年3月末まで ⇄ 【NEXCO】令和8年12月末まで(予定)



2期に分けた整備計画で実施

★建物本体の改修やトイレの新設を令和8年12月末までに確実に実施するためのスケジュールで進める。

【論点1】改修工事の進め方の変更について（案）

改修の内容

«第1期
(令和8年度)»

- ①建物本体の改修
- ②トイレの新設
- ③門/塀の撤去

«第2期
(NEXCO中日本の占用終了後)»

- ④外構／灯籠の改修
- ⑤駐車場の整備

※第2期工事期間中も、
敷地内に利用者駐車場を
確保して施設運営。

- ⑥芝生広場の整備

※NEXCO中日本の占用は
令和8年末で終了予定。

⑤駐車場の整備

- ・駐車場（40台程度）の整備

②トイレの新設

- ・女性用便器の拡充、パウダールーム等の整備
- ・男性用便器の拡充
- ・みんなのトイレの整備
- ・足洗い場の設置

①建物本体の改修

- ・地域の交流の場の創出
- ・来訪者を迎える場の創出
- ・体験プログラムの場として整備
- ・飲食、物販スペースの整備 等

④外構／灯籠の改修

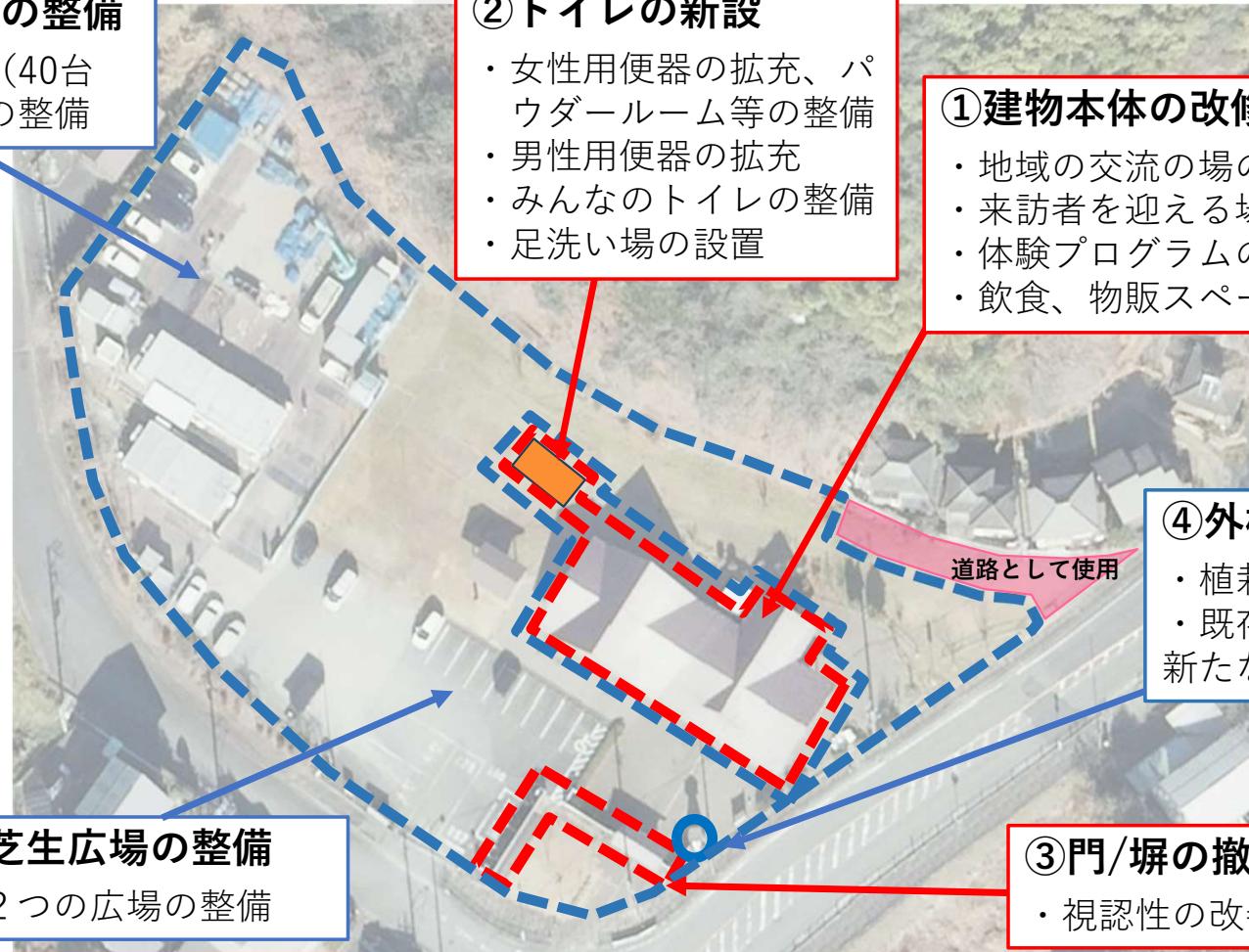
- ・植栽等の見直し
- ・既存の灯籠に代わる
新たなサインの設置

⑥芝生広場の整備

- ・2つの広場の整備

③門/塀の撤去

- ・視認性の改善



【参考】法令上の手続きについて

関係法令

«都市計画法»

都市計画法における開発行為の許可是**不要**

(都市計画法施行令 第21条
第26項)

«市開発事業基準条例»

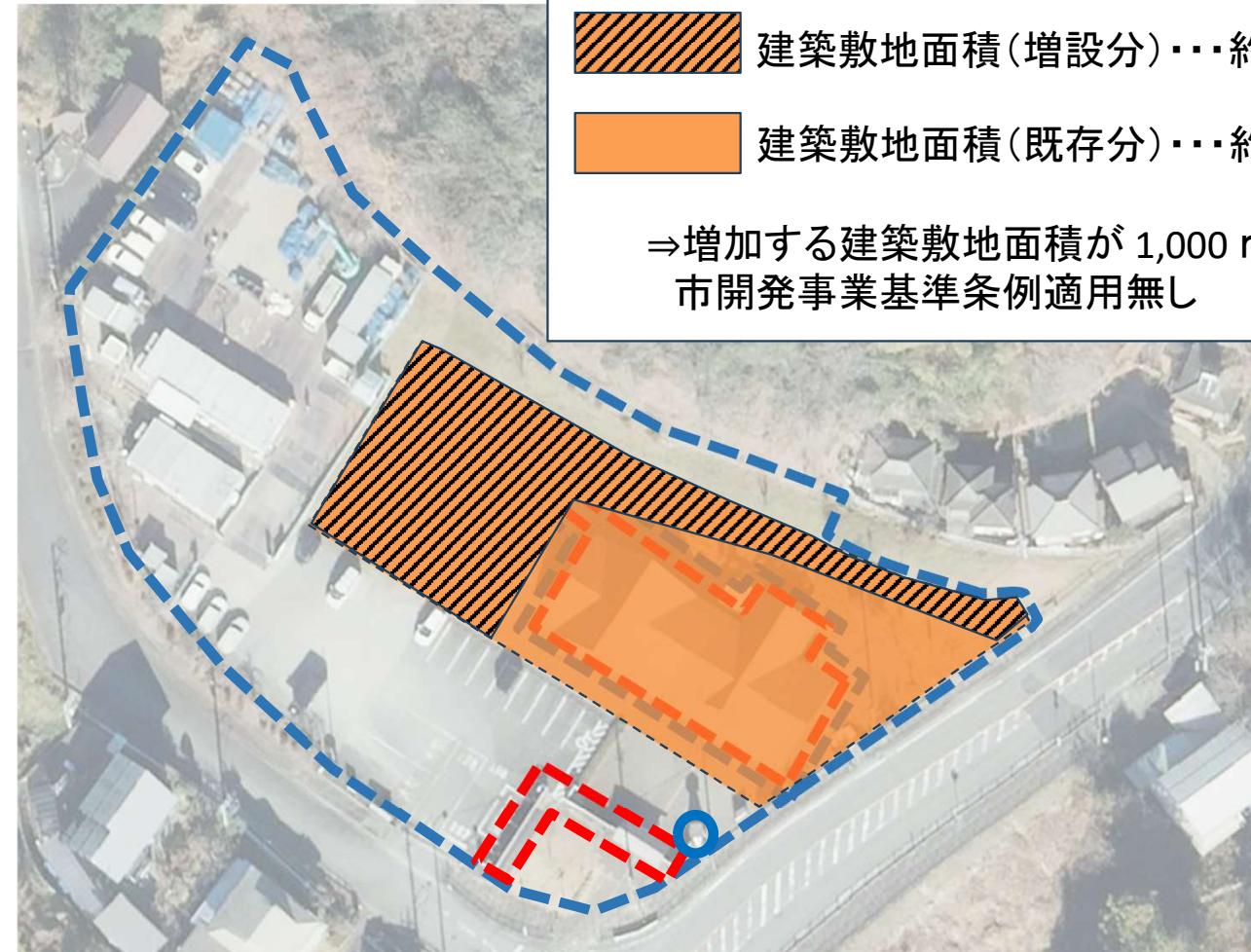
市開発事業基準条例の手続きは**不要**

(市開発事業基準条例第2条の2(2))

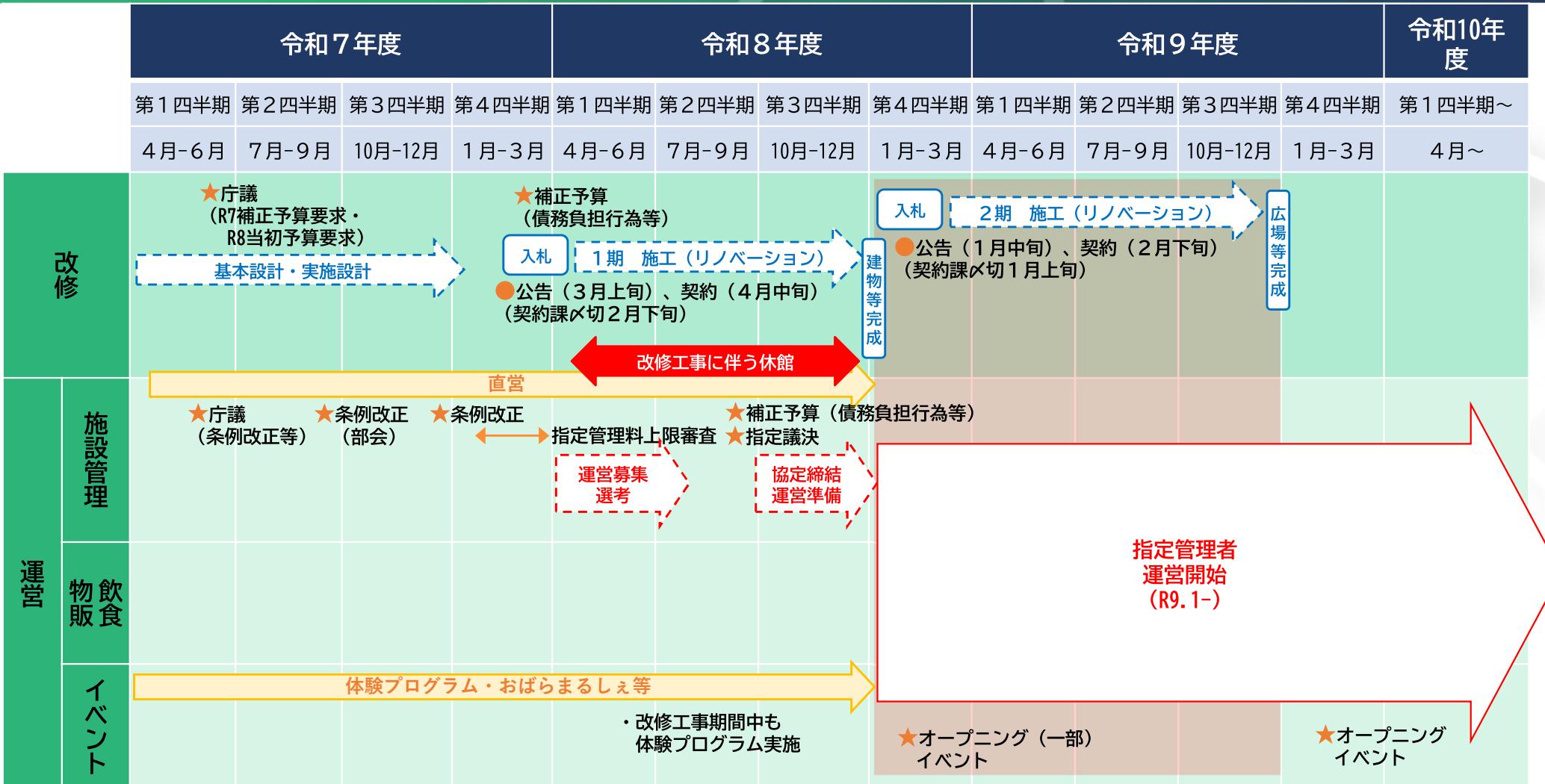
«建築基準法»

計画通知の提出が**必要**

(建築基準法第18条)



【参考】事業スケジュール（予定）



【論点2】小原の郷リニューアルに伴う指定管理者制度の導入について

リニューアル後的小原の郷の管理運営は、指定管理者により実施する。

- ・飲食の提供や物販、イベントの実施は事業者の知見を活用することでより良いサービスにつながる。

現 行

【施設管理】	市直営（会計年度任用職員）
【イベント】	市直営
【開館時間】	午前9時30分～午後4時30分
【休館日】	毎週月曜日（月曜日が祝日等の場合は以後直近の平日）、年末年始等



リニューアル後

【施設管理】	指定管理者
【イベント】	指定管理者
【開館時間】	午前9時～午後5時（カフェは午前10時～午後3時）
【休館日】	毎週月曜日（月曜日が祝日等の場合は以後直近の平日）、年末年始等

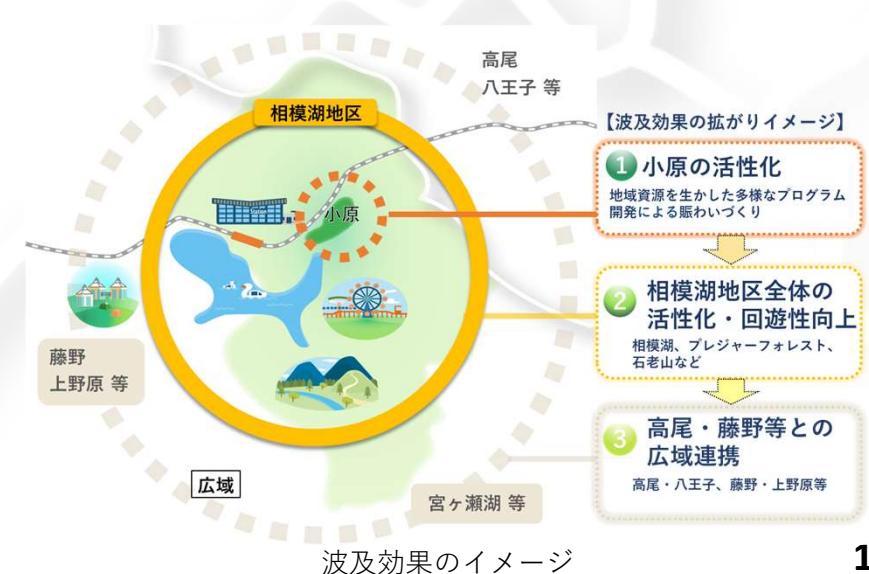
指定管理者制度導入の必要性

■指定管理者制度導入の理由

- ・「地域と来訪者の交流の場」としての賑わいと交流を生み出し、道の駅的な機能を兼ね備えた地域活性化の起点となるような小原の郷の改修（リノベーション）を行い、多くの人を呼び込む取組（交流・関係人口の拡大）を実施していくためには、民間活力の導入が有効である。特に、地域資源を生かした体験事業、小原宿本陣・古民家等と連携したイベント、広域的な観光連携、飲食の提供・物販については、民間事業者等の有するノウハウを最大限に活用できる運営形態の導入が必要であるため、リニューアル後的小原の郷の管理運営に指定管理者制度を導入するもの。

■指定管理者制度導入による効果

- ・民間事業者等の有するノウハウを活用した事業を実施することで、地域外から多くの人を呼び込むと共に、国道20号を通行する人々やハイキング、サイクリング客が小原の郷で足を止め、小原地区に滞在する人々を増やすことが期待できる。
- ・これにより、小原宿本陣や古民家等へ足を伸ばしたり、相模湖地区にある観光資源を回遊したりするといった、小原地区や相模湖地区の活性化への波及効果が期待できる。



【参考】小原の郷における飲食提供・物販に係る運営方法の比較

指定管理者へ提案事業として実施してもらう方法が最も適している。

方法	課題等	費用 (年間想定)	評価
① 直営	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者等の有するノウハウを活用できない。 ・飲食提供、物販に関するノウハウがない。 ・市職員対応による衛生管理に課題がある。 	—	× (実現性低い)
② 委託	<ul style="list-style-type: none"> ・仕様書に基づく対応になるため、事業者の持つノウハウ等を最大限活用することが難しい場合がある。 ・指定管理者制度導入による運用よりも費用が高くなる可能性がある。 	16,000 千円	△ (柔軟性低い)
③ 目的外使用	<ul style="list-style-type: none"> ・費用の抑制にはつながるが、飲食や物販が提供できない可能性が生じる。 ・継続的な運用は難しい。 ・サービス水準を設定することが難しい。 	0 千円	× (実現性低い)
④ 【指定管理】 指定管理(指定)事業	<ul style="list-style-type: none"> ・仕様書等に基づく対応になるため、事業者の持つノウハウ等を最大限活用することが難しい場合がある。 ・費用が高くなる。 	14,000 千円	△ (柔軟性低い)
⑤ 【指定管理】 指定管理(提案)事業	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の持つノウハウ等を最大限活用することができるとともに、市の求める水準のサービスを安定的に提供できる。 ・費用が高くなる。 	14,000 千円	○
⑥ 【指定管理】 自主事業	<ul style="list-style-type: none"> ・費用の抑制にはつながるが、飲食や物販が提供できない可能性が生じる。 ・事業者ヒアリング5社全てにおいて「飲食や物販は自主事業では対応できない」という意見であった。 	0 千円	× (実現性低い)

指定管理者制度導入に関するヒアリング結果（概要）

指定管理者制度の導入を見据え、令和7年6月に事業者へのヒアリングを実施

«ヒアリングの概要»

事業者	日時
A社 (近隣施設)	令和7年6月2日 10:30－12:00
B社 (類似施設)	令和7年6月3日 13:30－15:00
C社 (近隣施設)	令和7年6月3日 15:30－17:00
D社 (類似施設)	令和7年6月3日 17:30－19:00
E社 (類似施設)	令和7年6月4日 11:00－12:00

«主なヒアリング項目»

小原の郷について	① 施設の魅力・ポテンシャルについて ② 施設に関する課題・懸念事項について
指定管理事業への関心について	① 指定管理事業の成立の可能性とその理由について ② 指定管理事業への参画意向について
指定管理事業における取組について	① 自主事業の展開の見込みについて ② 指定管理の実施体制について ③ 地元の団体等との連携、協働の可能性について ④ 周辺地域のにぎわいの創出等、期待できる事業効果について
事業者の公募・選定に向けて	① 最適な指定期間とその理由について ② 経費縮減策・収入確保策について ③ 適正な指定管理料とその積算方法について ④ 指定管理事業の実現に必要な条件について
その他	① 芝生の管理について ② 適切な休館日及び開館時間の設定について ③ 設計事業者の改修案について ④ その他、気になること等について

指定管理者制度導入に関するヒアリング結果（概要）

ヒアリングを行った全5社のうち4社から参画意向を得た

指定管理事業への参画意向	<ul style="list-style-type: none">参画意向あり 4社参画意向なし 1社
自主事業の展開の見込み	<ul style="list-style-type: none">小原地域の歴史等を踏まえた企画を検討している事業者 2社自社の強みを生かした企画を検討している事業者 1社
最適な指定期間	<ul style="list-style-type: none">地域連携を進めるにあたり、地域との関係づくりで2年以上かかるため、5年以上が適当。人材の確保の問題もあり、10年が好ましく、最低でも5年は必須という事業者もあり。
休館日及び開館時間	<ul style="list-style-type: none">開館時間については、もう少し長いほうがよい。休館日についての意見は特になし。
準備期間について	<ul style="list-style-type: none">飲食や物販がある場合、準備期間3ヶ月では対応できない。最低でも6ヶ月は必要。

指定管理業務等について（案）

区分	分類	概要	
業務	指定管理業務 (維持管理業務)		<ul style="list-style-type: none"> ・休館日の指定等 ・入場の制限 ・販売行為の許可 ・原状回復に係る事務 ・施設の維持管理
事業	指定管理業務の範囲内	指定事業 企画提案事業	<ul style="list-style-type: none"> 一 ・小原宿本陣や相模湖の歴史・自然を生かしたイベント(体験プログラム、小原宿本陣・古民家等と連携したフィールドワークやワークショップなど)の実施 ・施設・地域の情報発信や高尾山・相模湖等広域観光交流につながる企画展示の実施 ・来場者の憩いの場の提供(カフェ) ・地域の特産物を使うなど、地域の活性化につながるメニューの提供(カフェ) ・地場産品の販売 ・利用推進、PR
	指定管理業務の範囲外	自主事業	(事業者提案による)

指定管理制度導入に係る条例等の改正について（案）

「相模原市立小原の郷条例」・「相模原市立小原の郷条例施行規則」の改正が必要

種別	項目	該当条項	理由
条例	指定の手続に関する規定等の追加		指定管理者制度導入に伴う所要の改正
	指定管理業務の範囲に関する規定の追加		指定管理者制度導入に伴う所要の改正
	休館日及び開館時間に関する規定の追加		指定管理者制度導入に伴う所要の改正
	施設の利用承認に関する規定の削除	第3～8条	小原の郷の機能拡充に伴うもの
施行規則	休館日及び開館時間に関する規定の削除	第2条、第3条	指定管理者制度導入に伴う所要の改正
	施設の利用承認に関する規定の削除	第4～6条	小原の郷の機能拡充に伴うもの

指定管理費の試算について

«収入(①)»

	令和8年度 (R9.1~3)	令和9年度 (年間)	令和10年度 以降(年間)
指定管理事業 収入	1,000千円	4,000千円	4,000千円
合計	1,000千円	4,000千円	4,000千円

«支出(②)»

	令和8年度 (R9.1~3)	令和9年度 (年間)	令和10年度 以降(年間)
指定管理業務	人件費	5,700千円	22,900千円
	建物の管理	2,000千円	6,500千円
	広場等の管理	1,100千円	3,300千円
	事業費	3,900千円	10,300千円
	オープニングイベント(※)	1,000千円	1,000千円
	その他施設管理経費	300千円	1,000千円
	合計	14,000千円	45,000千円

«指定管理費(②-①)»

	指定管理費
令和8年度 (R9.1~3)	13,000千円
令和9年度 (年間)	41,000千円
令和10年度 以降(年間)	40,500千円

※オープニングイベント…令和8年度は第1期工事完了、令和9年度は第2期工事完了に係るオープニングイベント

【参考】リニューアル前後の比較

費用

リニューアル前

運営費（全体）

7,500千円

リニューアル後

40,500千円

(33,000千円増)

※負担増内訳

項目	リニューアル前 (人件費・委託費・光熱水費)	リニューアル後 (指定管理料)	負担増額	割合
維持管理	4,500千円	16,500千円	12,000千円	36.4%
イベント	3,000千円	10,000千円	7,000千円	21.2%
飲食提供	0千円	8,000千円	8,000千円	24.2%
物販	0千円	6,000千円	6,000千円	18.2%
合計	7,500千円	40,500千円	33,000千円	100.0%

年間来館者数

約5倍

8,700人

41,000人

※ヒアリング先事業者が交通量調査の結果等をもとに試算した見込み

波及効果

【波及効果の拡がりイメージ】

1 小原の活性化

小原宿本陣などの地域資源を生かした多様なプログラム等による賑わい創出



2 相模湖地区全体の活性化・回遊性向上

相模湖、相模湖 MORI MORI、石老山など



3 緑区（中山間地域）全体の活性化

高尾・八王子等との広域連携

【参考】事業費（案）について

※1) 現在、基本設計中の為、金額について概算

※2) 現在、事業者からの調査中の為、金額について概算

年度	項目	内容	小計①	小計②	合計（年度）	備考
令和8年度	建物本体	・改修				「新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)」、「まち・ひと・しごと創生基金」等の活用を検討
	トイレ	・新設	211,000千円	211,000千円 (※1)		
	門／塀	・撤去				
運営	什器類	・備品	20,000千円			※工事に係る経費は、令和7年度補正予算対応予定 ※指定管理費は、指定の議決とともに、令和8年度補正予算対応予定
	体験プログラム	・R8.4～R8.12 直営	3,000千円			
	指定管理者選考委員会経費	・選考	150千円	36,150千円 (※2)		
	指定管理費 オープニングイベント	・R9.1～R9.3 ・建物完了後	13,000千円			
	その他	検討調査委託	3,000千円	3,000千円		
令和9年度	外構／灯籠	・整備				工事費合計(R8+R9) ⇒336,000千円
	駐車場	・整備	125,000千円	125,000千円 (※1)		
	芝生広場	・整備			166,100千円	
運営	指定管理費 オープニングイベント	・R9.4～R10.3 ・改修完了後	41,000千円	41,100千円 (※2)		
	指定管理者選考委員会経費	・モニタリング	100千円			
令和10年度	指定管理費	・R10.4～R11.3	40,500千円	40,600千円 (※2)	40,600千円	
	指定管理者選考委員会経費	・モニタリング	100千円			

第9回 決定会議 議事録

(様式4)

○開催日：令和7年7月10日

○開催場所：会議室棟 第2会議室

○案件名：中山間地域振興モデル地区推進パッケージ（小原）の取組について

○担当課：緑区役所 相模湖まちづくりセンター、地域振興課

○出席者 ■：出席 □：欠席 (代)：代理出席

(庁議構成員)

■市長公室長 ■総務局長 ■財政局長 ■政策部長 ■シビックプライド担当部長

■財政部長 ■中央区副区長 ■南区副区長 ■政策課長

■総務法制課長 ■財政課長

(担当課)

■緑区役所副区長 ■相模湖まちづくりセンター所長 ■緑区役所地域振興課長

(1) 主な意見等

○(市長公室長)今後、事業を進める中で、各種条件や手法の変更等が出てくると思う。この段階であまり完成イメージを固めない方がよい。

○(総務局長)事業者ヒアリングでは開館時間が短いという意見もあったようだが、今後もあえて短い開館時間のままで運営していくのか。

→(相模湖まちづくりセンター所長)鳥居原ふれあいの館の開館時間を参考に設定している。

→(総務局長)鳥居原ふれあいの館とは立地環境や施設の性質が違うので、参考になりにくいのではないか。

→(相模湖まちづくりセンター所長)鳥居原ふれあいの館だけでなく、公共施設の中にカフェが入っているなど施設の構成が似ている高尾599ミュージアムの開館時間も参考にしている。また、事業者からは、中山間地域で施設運営を行う場合、人員の確保が大きな課題になるため、1人でも対応できる短い開館時間の方が望ましいという意見があった。

→(総務局長)地域にも協力いただきながら取り組んでいく必要があると思うが、反応はいかがか。

→(相模湖まちづくりセンター所長)現在も地域と協力しながらおばらマルシェなどの各種事業を実施している。今後も継続して連携していきたい。

○(財政局長)現状のスキームでは、指定管理者の導入を検討しているものの、実質の売上補填があるので、市の直営と変わらないように見える。また、建屋の広さはほぼ変わらないのに、リニューアル後の年間来館者数の見込が5倍になっている。前面道路交通量しか変動要素がないため、交通量自体が5倍にならないと達成は不可能なのではないか。

→(相模湖まちづくりセンター所長)年間来館者数の見込は令和5年度に市で実施した交通量調査を元に事業者が算出してきた数字である。

→(財政部長)積算根拠を示していただきたい。資料17ページには、カフェの運営は採算が合わないとあるが、その一方で、年間来館者数が5倍になる想定となっている。年間来館者数がそこまで増加するのであれば、カフェも独立採算で運営できるのではないか。

→(相模湖まちづくりセンター所長)年間来館者数が5倍になったとしても、飲食・物販事業では採算は取れないと考える。

→(財政部長)カフェではどんなものを提供するのか。

→(相模湖まちづくりセンター所長)軽食やドリンクの提供であり、きちんとした食事ができる

第9回 決定会議 議事録

(様式4)

ようなイメージではない。

→(緑区役所副区長)ゆずなどの緑区の特産品を使ったメニューを提供したいという事業者もあり、一般的なカフェではなく、中山間地域のPRをしていく場として捉えている。

→(財政部長)カフェという手法が本当に適当なのか。市の施設において、民間事業者に商売の場を提供することになる。

○(市長公室長)カフェの運営は指定管理者の自主事業でなく、指定管理業務範囲内の事業であるため、赤字が出た場合は指定管理料を通じて市が補填することになる。赤字の場合の対応はどのように考えているか。

→(相模湖まちづくりセンター所長)赤字分についても、指定管理料の上限額の範囲内で対応していただく。予想より収益が少なかった場合でも、市が全額補填するのではなく、事業者に一定程度負担してもらう想定である。ヒアリングの結果などを元に、事業者の参画が見込め、かつ、市としても合理的な説明ができる範囲で指定管理料を積算していきたい。

→(市長公室長)例え、そういう前提条件があったとしても、事業者側も、事実上赤字補填を含んだ形で指定管理料を積算・要求してくる。どのように整理するのか。

→(相模湖まちづくりセンター所長)来館者数が4万人に増加する根拠はカフェの設置・運営によるものであるため、カフェによる集客増加見込や、想定客単価がどのくらいになるのかを他市事例等も参考にしながら算定し、指定管理料の上限額を設定したい。

○(財政局長)資料22ページに年間売上見込額400万とあるが、365日運営するとして、約1万円/日の売上である。通常この收支見込では商売として成り立たない。だから赤字補填前提の事業だという話になってしまう。

→(相模湖まちづくりセンター所長)小原地域の活性化のために多くの人を呼び込む必要がある。小原の郷の4つの利活用方針に基づいて飲食・物販などの機能を追加することにより、緑区の魅力の発信や地域内外の交流の場とすることができるため、地域活性化や中山間地域振興などの目的を達成していくためには必要な経費であると考えている。

→(財政局長)小原の郷は全国的に有名な施設ではないし、昨今では、「道の駅」などの看板があっても経営難で潰れていく施設もある。赤字覚悟で市が運営するのには違和感を覚える。他の地域や施設との兼ね合いもあるため、ある程度は基準線を引く必要がある。

→(相模湖まちづくりセンター所長)小原の郷には緑区の情報センターとしての役割を果たしてもらいたいと考えている。情報センターの運営や口コミによりリピーターが増え、飲食・物販事業の収入が増えていけば、徐々に指定管理料の削減に繋がると考えている。

○(市長公室長)この後のスケジュールについて確認したい。

→(相模湖まちづくりセンター所長)令和7年9月部会で説明を行い、12月議会で指定管理に関する条例改正議案の提案をしたいと考えている。

→(市長公室長)予算はどのタイミングで要求するのか。

→(相模湖まちづくりセンター所長)第1期目工事予算は3月補正で要求する予定である。

○(市長公室長)指定管理者導入に関する条例改正議案を先行するのはなぜか。予算措置と同じタイミングではいけないのか。

→(相模湖まちづくりセンター所長)指定管理者導入ガイドラインによれば、提案募集前に条例改正が必要となる。指定管理料に関する補正予算は事業者決定後の手続きになるので、条例改正や事業者募集時点では財政的な担保がない状態で進めていくことになる。

→(市長公室長)ルールどおり進めるのも大切だが、9月部会が引き金になり、議論が深まらないまま予算を付けざるを得ない状況になってしまるのはいかがなものか。

○(財政部長)一般的な指定管理者の場合、駐車場収入やイベント収入等を努力して増やし、努力すればするほど市からの指定管理料が浮いて収支が黒字になるという構造があると思うが、今回の場合はそういう収入は想定されているのか。資料22ページにある収入とはどんなものか。

→(相模湖まちづくりセンター所長)飲食・物販事業の売上げと、イベント参加料である。

→(財政部長)飲食・物販事業では採算が取れないと聞いている。前述したように、駐車場収入や

第9回 決定会議 議事録

(様式4)

- 手数料収入等の他の収入を努力して確保することで、その分の指定管理料が浮き、事業者としても黒字になるというような建付けになるのではないか。
- (相模湖まちづくりセンター所長)飲食・物販事業の売上が増えると市が負担する指定管理料が減るような建付けを考えている。
- (財政局長)売上が増えると指定管理料が減額されてしまうのであれば、事業者は収入増に向けた努力をしないのではないか。
- (相模湖まちづくりセンター所長)事業者のモチベーションが下がらないように配慮しつつ、モニタリング等によりしっかり経過を見ていく必要がある。
- (財政部長)指定管理ではなく、通常の委託で対応してもよいのではないか。
- (相模湖まちづくりセンター所長)委託の場合は市が作成した仕様書に基づいて運営することになるため、事業者のノウハウやアイデアを生かした運営方法が取りにくくなる。
- (財政部長)プロポーザルコンペや総合評価方式で事業者選定を行うなど、方法があるのでないか。
- (財政課長)飲食・物販事業は黒字にはなりにくいとなると、イベント開催の部分で指定管理者が努力し、収益を得るということか。
- (相模湖まちづくりセンター所長)イベントは年間100回程実施していただく想定だが、運営が黒字になるほど多額の収益は上がらない見込みである。
- (財政課長)ヒアリングにおいて、飲食・物販事業を自主事業として実施することは難しいとしている一方、指定管理者への参画意欲があると回答しているということは、どこかに事業者として魅力を感じているのだと思う。どこに魅力があるのか。
- (相模湖まちづくりセンター所長)1つは立地と聞いている。現状は交通量がさほど多くないが、カフェなどがあれば誘客に繋がり、工夫次第で人を呼び込めるようになると聞いている。また、ヒアリング事業者の中には近隣で指定管理業務を担っている事業者もいることから、将来の事業展開に向けてのスケールメリットを感じている可能性がある。
- (市長公室長)論点を整理したい。まず初めに、委託事業等ではなく、なぜ指定管理者制度を導入するのかを整理する必要がある。次に、仮に指定管理者制度を導入する場合の今後の進め方について調整する必要がある。最後に、赤字になる可能性の高い飲食・物販事業について、市の事業として本当に実施するのかという点について議論する必要がある。
- (市長公室長)本件は、指定管理者制度の導入前提でサウンディングを実施したのか。
- (相模湖まちづくりセンター所長)指定管理者導入にかかるサウンディングは実施できていない。今年度、サウンディング調査に代わる手法として、事業者ヒアリングを実施している。
- (市長公室長)事業者に、飲食・物販事業を委託業務として実施する場合の見込みについて確認した上で、比較検討する必要がある。

(2) 結 果

- 継続審議とする。