

淵野辺駅南口周辺まちづくり事業
(鹿沼公園・複合施設整備運営)

特定事業の選定

令和8年4月23日

相模原市

相模原市は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第7条の規定に基づき、淵野辺駅南口周辺まちづくり事業（鹿沼公園・複合施設整備運営）を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業の選定における客観的な評価の結果を公表する。

令和8年4月23日

相模原市長 本村 賢太郎

目 次

第1 事業内容に関する事項	1
1 事業名称	1
2 公共施設等の管理者等の名称.....	1
3 事業の目的	1
4 事業の内容	2
(1) 事業の概要	2
(2) 事業方式	3
(3) 立体都市公園制度の適用.....	3
(4) 本事業の業務範囲	5
(5) 事業者の収入	6
(6) 事業スケジュール	7
第2 PFI方式の事業として実施する場合の評価	8
1 評価方法	8
2 定量的評価	8
(1) 前提条件	8
(2) 評価結果	9
3 定性的評価	9
(1) 一括発注による事業の効率化.....	9
(2) サービスの質の向上・維持.....	9
(3) リスク分担の明確化による事業の安定運営.....	9
(4) 財政負担の平準化	9
4 総合評価	10

第1 事業内容に関する事項

1 事業名称

淵野辺駅南口周辺まちづくり事業(鹿沼公園・複合施設整備運営)(以下「本事業」という。)

2 公共施設等の管理者等の名称

相模原市長 本村 賢太郎

3 事業の目的

淵野辺駅南口周辺には、図書館やまちづくりセンター等、相模原市(以下「本市」という。)が設置し管理している公共施設が複数存在している。これらの公共施設は、駅に近接していることから、非常に多くの方に利用されているが、多くは、昭和50年前後に建設しているため、老朽化が進行している。

鹿沼公園も整備から50年以上経過しており、同様に老朽化が進行している。特に、遊具や児童交通公園の舗装、柵等の老朽化が目立つほか、公園のシンボルでもある白鳥池では、土砂等の堆積や水質の汚濁が進行している。また、樹木の巨木化及び老木化、公園利用者以外の駐車場の不適正利用も課題となっている。

本市は、こうした課題に対して、地域住民及び地域団体の代表者で構成される大野北地区まちづくり会議や大野北地区まちづくりを考える懇談会の場での意見並びに次世代に引き継ぐ淵野辺駅南口周辺のまちづくり市民検討会及び次世代に引き継ぐ淵野辺駅南口周辺のまちづくり有識者協議会での議論を踏まえ、令和5年3月に「次世代に引き継ぐ淵野辺駅南口周辺のまちづくりビジョン～鹿沼公園・公共施設再整備に向けて～」(以下「まちづくりビジョン」という。)を策定した。

まちづくりビジョンの策定後は、第1ステップである公共施設の再整備を中心としたまちづくりに当たり、複合施設の整備位置・規模及び公園リニューアルについて、民間事業者の意見等を踏まえ、事業手法、施設の運営等の検討を進めるとともに、第2ステップである跡地活用による駅前自転車駐車場の再整備などの課題解決に向けたまちづくり等に当たり、複合施設再整備後の跡地活用等の検討を進めるため、民間事業者等へアンケート・ヒアリング調査を実施し、意見把握を行った。

こうした検討・調査の結果を踏まえ、第1ステップの取組を中心とした基本計画として、令和7年3月に「次世代に引き継ぐ淵野辺駅南口周辺のまちづくりプラン～鹿沼公園・複合施設整備基本計画～」(以下「まちづくりプラン」という。)を策定した。

本事業は、まちづくりプランに基づき、淵野辺駅南口周辺にある6つの公共施設を集約・複合化するとともに、鹿沼公園全体をリニューアルすることにより、まちの課題を解決し、まちづくりビジョンに示す「人・活動・居場所がゆるやかにつながる 図書館と公園のある ちょうどいいまち淵野辺」の実現に寄与することを目的とする。

本事業の実施に当たっては、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用するため、PFI 法に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）として実施することを予定している。

4 事業の内容

(1) 事業の概要

本事業は、特定事業として、表 1-1 に示すとおり対象施設の整備及び維持管理等を行う。

表 1-1 本事業の対象施設

区分	対象施設	概要
整備運営	複合施設	<p>次の 6 施設の機能を集約した複合施設を整備し運営を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・図書館・視聴覚ライブラリー ・大野北公民館 ・大野北まちづくりセンター ・青少年学習センター ・あさひ児童館 ・さがみはら国際交流ラウンジ <p>なお、複合施設の一部には公園施設に含まれない機能があることから、当該機能に該当する範囲の複合施設の屋上を立体都市公園区域として設定する。</p>
	鹿沼公園	<p>軟式野球場及び水生植物池を廃止するとともに、新たに整備する複合施設との一体的利用に配慮し、全面再整備し運営を行う。</p> <p>現鹿沼公園に現図書館敷地を加えて拡張した区域を新たな公園区域とし、以下の 6 つのゾーンで構成する。なお、市道鹿沼台 1 1 号を挟んで淵野辺駅側を北側エリア、国道 1 6 号側を南側エリアとして区分する。</p> <p>【南側エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・池と緑のゾーン ・遊びのゾーン ・多世代健康スポーツゾーン ・憩いと交流のゾーン ・複合施設ゾーン <p>【北側エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場ゾーン
解体撤去	図書館・視聴覚ライブラリー	鹿沼公園の駐車場ゾーン整備用地として、本事業において施設の解体及び撤去を行う。

(2) 事業方式

ア 複合施設及び鹿沼公園の整備・運営に関する事業方式

複合施設及び鹿沼公園の整備・運営に関する事業方式は、本事業を実施する者（本事業の遂行のみを目的として落札者が設立する会社法（平成17年法律第86号）に定められる株式会社。以下「事業者」という。）が既存施設の解体撤去、施設の設計及び建設を行い、本市に施設の所有権を移転した後及び維持管理及び運営を行う BT0（Build-Transfer-Operate）方式とする。

なお、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に基づき、事業者を複合施設及び鹿沼公園の指定管理者として指定する予定である。

イ 事業者提案施設の事業方式

事業者、構成企業（事業者に対して出資し、事業者から業務を受託又は請け負う法人をいう。）又は協力企業（事業者に対して出資せず、事業者から業務を受託又は請け負う法人をいう。）は、鹿沼公園内に収益施設の設置に関する提案を行い、本市が承諾した場合は、当該収益施設（以下「事業者提案施設」という。）の整備を行い、その運営を行うことができる。

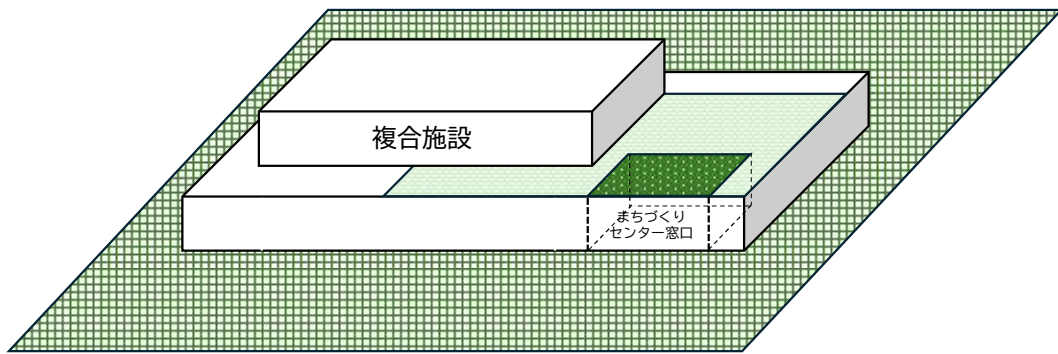
なお、事業者提案施設の事業方式は、都市公園法（昭和31年法律第79号）に基づく設置管理許可によるものを想定しているが、提案内容及び設置場所を踏まえ、事業者、構成企業又は協力企業との協議の上、詳細は本市が決定する。事業者提案施設の整備及び運営は、独立採算型事業として実施するものとする。




(3) 立体都市公園制度の適用

複合施設の一部（まちづくりセンター窓口）は、図 1-1 に示すように都市公園法に基づく立体都市公園制度を活用し、鹿沼公園の敷地内に整備する施設であり、基本設計終了後、本市は都市計画の変更に係る手続を行う。複合施設及び鹿沼公園（臨時駐車場を含む。）の着工は、都市計画の変更及び開発協議終了後となる。

基本設計においては、立体都市公園として都市計画決定する立体的区域（まちづくりセンター窓口の位置、形状及び屋上部分の高さ）を確定するものとし、以降、軽微なものを除きこれらの変更はできない。

都市公園の立体区域を含む複合施設の屋上の一部には公園機能（緑地、広場空間等）を配置することとし、屋上に公園機能を設ける範囲（以下「屋上公園エリア」という。）は、立体都市公園の立体的区域となる範囲（以下「立体都市公園エリア」という。）を含むものとする。



-  公園区域
-  立体都市公園エリア（立体的区域として都市計画決定する範囲）
-  屋上公園エリア（事業者の提案により公園機能を整備する範囲）
※ 立体都市公園エリアを含む

本イメージは、立体都市公園制度における立体的区域の範囲設定の考え方を説明するために一例として示すものであり、複合施設の形状、レイアウト、階数、屋上公園エリアの範囲の考え方を示すものではない。

図 1-1 立体都市公園制度の適用イメージ

(4) 本事業の業務範囲

本事業における事業者の業務範囲は、表 1-2 に示すとおりである。

表 1-2 本事業の業務範囲

業務項目		本市	事業者
統括管理業務	統括マネジメント業務	—	○
	総務・経営管理業務	—	○
	セルフモニタリング業務	—	○
	国庫補助金等関連業務	—	○
設計業務	事前調査	—	○
	設計	—	○
	都市計画変更に係る支援	—	○
	各種申請等	—	○
建設業務	解体・撤去工事	—	○
	建設工事	—	○
	什器・備品の調達設置	—	○
	完成検査及び完成確認	—	○
	各種申請等	—	○
工事監理業務	工事監理業務	—	○
開業準備業務	開業準備業務	—	○
維持管理業務	維持管理業務（複合施設）	—	○
	維持管理業務（鹿沼公園）	—	○
運営業務	運営業務（複合施設）	○	○
	市民利用スペース運営業務	—	○
	貸室運営業務	—	○
	子どものためのスペース運営業務	—	○
	図書館運営業務	○	—
	まちづくりセンター運営業務	○	—
	公民館事業実施業務	○	—
	国際交流ラウンジ運営業務	○	—
	青少年事業実施業務	—	○
	施設運営業務（広報、総務等）	—	○
	運営業務（鹿沼公園）	—	○

(5) 事業者の収入

ア 本市が事業者を支払うサービス対価

本市は、事業者が行う本施設の設計、建設及び工事監理に係る対価、開業準備に係る対価並びに維持管理及び運営に係る対価として、事業者の提案を基に金額を決定したサービス対価を事業者を支払うものとする。

イ 公の施設の利用料金

本事業で整備及び管理運営を行う施設のうち、複合施設については、地方自治法第244条の2第8項の規定により、指定管理者がその利用に係る料金を自らの収入として収受できる「利用料金制度」を導入する。事業者は、利用料金を自らの収入にすることができる。

なお、鹿沼公園に整備するテニスコートは、利用料金制度の対象とせず、その使用料は一旦本市に帰属するものとなるが、本市が収受した使用料のうち、実際に利用された分に限り、サービス対価とは別に事業者へ定期的に支払う予定である。

ウ 自主事業による収入

事業者は、自主事業により収入を得ることができる。なお、自主事業はその内容に応じて区分を設定し、区分ごとに必要な許可等を受けて実施するものとする。

エ 事業者提案施設による収入

事業者、構成企業又は協力企業は、鹿沼公園区域内に事業者提案施設を整備した場合は、この施設の運営により収入を得ることができる。

(6) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは表 1-3 に示すとおり予定している。

表 1-3 事業スケジュール (想定)

	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度
複合施設	設計		建設	開館準備		供用		
		都市計画 変更手続等						
鹿沼公園	設計		公園改修 (部分供用しながらゾーンごとに改修・開園)					供用
臨時 駐車場		建設		供用		撤去		
駐車場 ゾーン			既存施設(図書館)の供用 ※. 本事業対象外	移転	解体撤去	建設	供用	

- 基本協定の締結 : 令和8年12月頃
- 事業仮契約の締結 : 令和9年1月頃
- 事業契約に係る議会の議決 : 令和9年3月
- 設計 : 令和11年3月まで
- 都市計画の変更手続 : 基本設計完了後約1年間(想定)
- 建設 : 令和12年12月まで(複合施設)
令和14年9月まで(鹿沼公園北側エリア・駐車場ゾーン)
令和16年2月まで(鹿沼公園南側エリア)
- 図書館解体・撤去 : 令和14年3月まで
- 開業準備・既存施設移転 : 令和13年3月まで
- 施設の供用開始 : 令和13年3月までに供用(複合施設及び鹿沼公園南側エリアの一部ゾーン・エリア※)
令和14年10月までに供用(鹿沼公園北側エリア・駐車場ゾーン及び鹿沼公園南側エリアの一部ゾーン※)
令和16年3月までに供用(鹿沼公園南側エリア)
- 維持管理業務 : 令和28年3月まで(複合施設。供用開始から約15年間)
令和11年4月から令和28年3月まで(鹿沼公園)
- 運營業務 : 令和28年3月まで(複合施設。供用開始から約15年間)
令和11年4月から令和28年3月まで(鹿沼公園)
- 臨時駐車場の設置 : 現鹿沼公園駐車場利用停止から鹿沼公園内の利用者駐車場供用開始まで

※ 事業者の提案により開園する一部のゾーン・エリア

第2 PFI方式の事業として実施する場合の評価

1 評価方法

本市は、本事業を従来型の手法により実施した場合に比べて、PFIの手法により実施する場合の方が公的財政負担の縮減が期待できるとき又は公的財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できるときに、本事業を特定事業として選定する。

2 定量的評価

(1) 前提条件

本事業を従来手法で本市が実施する場合の本市の負担額と、PFI方式の事業として実施する場合の本市の負担額との比較を行うに当たって、その前提条件を次のとおり設定した。

また、本試算ではリスク調整費は加味していない。

なお、これらの前提条件は本市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

表 2-1 定量的評価の前提条件

項目	従来手法で実施する場合	PFI方式の事業として実施する場合	条件等
本市の主な事業費の内訳	【収入】 ・交付金 ・使用料(貸室・テニスコート) 【支出】 ・施設整備費 ・開業準備費 ・維持管理運営費 ・地方債償還金及び支払利息	【収入】 ・交付金 ・使用料(テニスコート) ※貸室は利用料金制度により事業者へ帰属 【支出】 ・施設整備費(割賦手数料含む) ・開業準備費 ・維持管理運営費 ・地方債償還金及び支払利息 ・その他の経費(SPC経費等) ・公租公課	・使用料(利用料金)は、複合化前の実績に基づき算定(事業方式によらず一定) ・利用者駐車場の有料化に伴う収入は見込まない。 ・PFI方式の事業として実施した場合の施設整備費、開業準備費、維持管理運営費は、従来手法で実施する場合に対して一定のコスト縮減を見込む。
本市の財源	・交付金 ・地方債 ・一般財源	・交付金 ・地方債 ・民間資金	
割引率	1.1%		・令和6年度までの過去20年間の20年物国債利回り(GDPデフレーターで実質金利に調整)を踏まえ設定

(2) 評価結果

上記の前提条件を基に、本市が自ら実施する場合の本市の財政負担額と PFI 方式の事業として実施する場合の本市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値に換算した額の合計額で比較した。

この結果、本事業を本市が自ら実施する場合に比べ、PFI 方式の事業として実施する場合は、事業期間中の財政負担額の 1.13%の縮減が見込まれる。

3 定性的評価

本事業において PFI 方式を用いた場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

(1) 一括発注による事業の効率化

設計、建設、維持管理及び運営まで一括して事業者委ねることにより、維持管理・運営業務を担う者の意向を踏まえた施設整備が可能になるなど、事業の合理化や効率化が期待できる。

(2) サービスの質の向上・維持

本事業においては、事業者が有する設計、建設、維持管理及び運営の専門的な知識やノウハウを最大限活用することにより、複合施設の各機能の向上や機能間の連携が促進され、より魅力あるサービスの提供が期待できる。

(3) リスク分担の明確化による事業の安定運営

最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方に基づき、本市と事業者が適正にリスクを分担することにより、事業全体のリスクの低減が図られるとともに、リスク顕在時における適切かつ迅速な対応・過度な費用負担の抑制が可能となり、安定した事業運営が期待できる。

(4) 財政負担の平準化

民間資金等を活用することで、本市は事業期間終了までの間に施設整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となり、財政負担の平準化が図られる。

4 総合評価

本事業は、PFI方式で実施することにより、従来手法で実施する場合と比較して、定量的評価において1.13%の縮減効果が見込まれる。また、定性的評価においてサービスの質の向上などが期待できる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。