

事案調書(決定会議)

審議日 令和7年12月24日

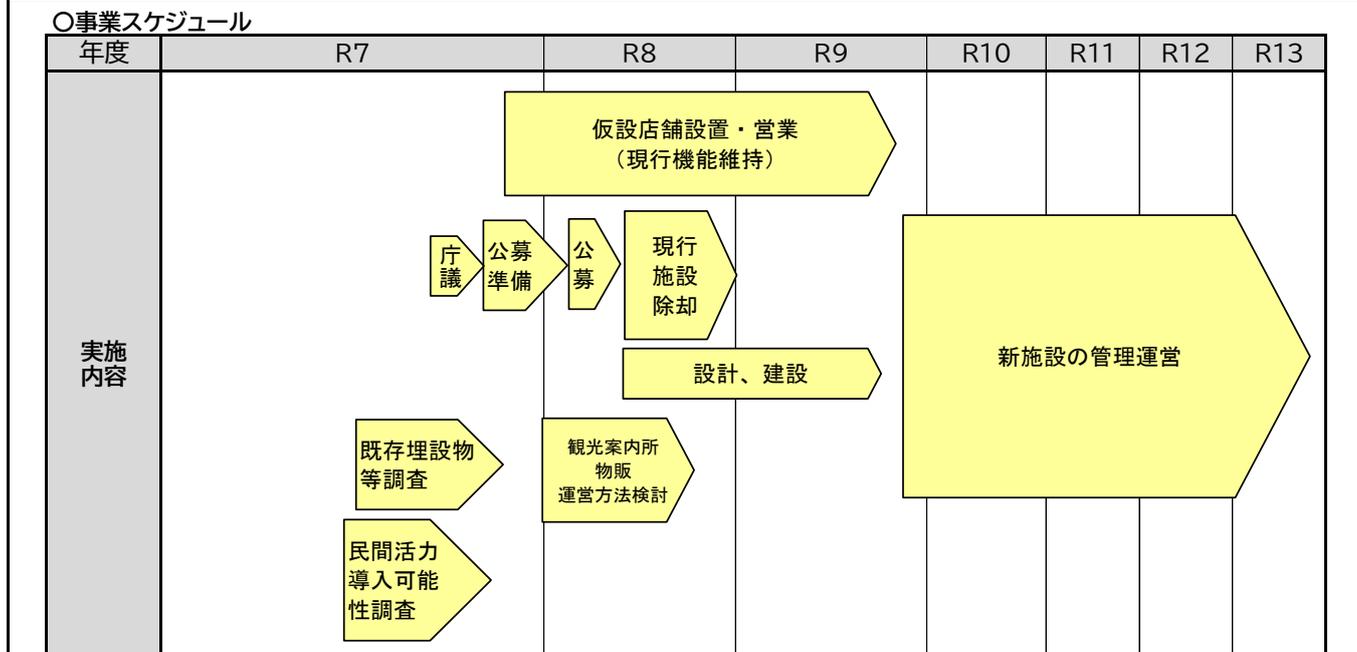
案件名	津久井湖観光センターの再整備について						
所管	市長公室	局 区	政策	部	観光政策	課 担当者	内線

事案概要							
県から移譲を受けた「津久井湖観光センター」の再整備に係る整備方針(現行施設の除却を含む)について諮るもの							

審議事項 (庁議で決定 したいこと及び 想定(希望) している結論)	<ul style="list-style-type: none"> 再整備の方針(備える機能、整備手法、事業期間、公費負担)について 再整備スケジュールについて
審議結果 (政策課記入)	○原案のとおり承認する。

事業効果 総合計画との関連	事業効果	<ul style="list-style-type: none"> 地域資源を活かし、本市が望むような施設の再整備が可能 民間活力の導入により魅力ある施設にすることで観光客の増加を見込める 再整備期間中における現行機能の維持による観光振興の衰退や利用者離れなどを防ぐ。 					
	効果測定指標	地域と連携し観光人材の確保・育成			施策番号	28	
	年度	R7	R8	R9			
	事業効果 年度目標						

事業スケジュール / 事業経費・財源 / 必要人工



○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(費)		40,391	85,203	386,446	8,300	8,300	8,300	8,300
うち任意分		40,391	85,203	386,446	8,300	8,300	8,300	8,300
特財			50,000		363,772			
国、県支出金			50,000		363,772			
地方債								
その他				71,000	5,570	5,570	5,570	5,570
一般財源		40,391	35,203	315,446	△ 361,042	2,730	2,730	2,730
うち任意分		40,391	35,203	315,446	2,730	2,730	2,730	2,730
捻出する財源※2								
一般財源拠出見込額		40,391	35,203	315,446	△ 361,042	2,730	2,730	2,730
元利償還金(交付税措置分を除く)								
捻出する財源概要	R9まち・ひと・しごと創生基金 R10～土地賃借料、建物賃借料相当費用(管理運営者からの還元を想定)							
税源涵養(事業の税收効果)	R9以前の経費に係る具負担金の納入がR10になることから、R10は歳入超過の状況となっている。							
○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		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
実施に係る人工	A	1	1	1				
局内で捻出する人工※	B							
必要人工	C=A-B	1	1	1	0	0	0	0
局内で捻出する人工概要								
SDGs 関連ゴールに○	1 貧困をなくそう							
	2 健全なエネルギー							
	3 健康と長寿を促す							
	4 質の高い教育をみんなに							
5 ジェンダー平等を推進する								
6 清潔な水とトイレを世界中に								
7 安全なエネルギーをみんなに そして安く								
8 働きがい、経済成長、雇用を創出する							○	
9 産業と地域革新の基盤をつくろう							○	
10 人や国を豊かにする								
11 持続可能な都市を創出								
12 つながり、持続可能な消費と生産								
13 気候変動に具体的な対策を								
14 海の豊かさを守ろう								
15 陸の豊かさも守ろう								
16 平和と公正をすべての人に								
17 持続可能なパートナーシップを促進								
		○						
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		なし	時期		議会への情報提供	資料提供	令和8年3月
事前調整、検討経過等								
調整部局名等	調整内容・結果							
決定会議(R7.2)	津久井湖観光センターの移譲に向けた県との覚書の締結及び再整備に向けた具体的な検討について(承認)							
神奈川県	「津久井湖観光センターの譲渡に関する覚書」を締結							
神奈川県	県から市へ土地・建物を所有権移転(施設機能の維持が条件)							
調整会議(R7.10)	津久井湖観光センターの機能等について(承認)							
関係課長打合せ会議(R7.12)	津久井湖観光センターの再整備について(出席課:政策課、経営監理課、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、緑区役所区政策課、緑区役所地域振興課、津久井まちづくりセンター)							
備考	資料のカラーユニバーサルデザイン確認済み							

庁議におけるこれまでの議論

(開催日) R7.12.9 (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。ただし、庁議の意見を踏まえ、資料を一部修正すること。

【道の駅の検討について】

○(マーケティング課長)本施設は道の駅の候補地となっているが、24時間利用可能な駐車場やトイレの設置要件等、道の駅となった場合に対応が可能なか。

→(観光政策課長)道の駅となる場合、必要な駐車場台数やトイレの基数などに課題があると認識しているが、本事業の検討においては、敷地内で備えることが可能な範囲で、備える機能を検討している。

【整備手法の整理について】

○(総務法制課長)情報発信機能について、公共機能として市が一定責任をもって関与することが望ましいとされているが、県からの土地・建物の移譲にあたり、県北部の広域観光拠点として公用、公共的な利用を図るとあり、重複した記載となっていないか。

→(観光政策課長)ご指摘のとおりであることから、資料を修正する。

【概算事業費について】

○(財政課長)令和8年度予算で見込んでいる除却費は県の費用負担と見込まれているが、事業者への支払いは市が行う形となるのか。

→(観光政策課)除却費を市が事業者へ支払いを行う。県負担金は、令和8年度内に県からの歳入を見込んでいる。

【事業スキームについて】

○(政策課長)事業スキームの検討において、PFI方式等も検討していたと承知しているが、定期借地権方式と比較した際に主な違いはどのような部分であるか。

→(観光政策課長)PFI方式は、建物の所有権が市であり、定期借地権方式は所有権が民間にあることから、民間専有部分については、市の関与がなく、民間の責任において管理・運営を行っていくという点が異なる。

○(政策課長)30年という事業期間において、事業者が倒産になるなど、事業の継続が困難となった場合の救済措置等はどのように考えているか。

→(観光政策課長)事業者選定において、応募事業者が事業期間における安定的な運営が可能であるか、経営状況や財政状況を審査していく。また、事業期間においても定期的なモニタリング等を行うなど、必要な対応を図っていく。

決定会議

津久井湖観光センターの再整備について

目次

- 1 概要・経過について
- 2 新観光センターの機能について
- 3 整備手法の整理について
- 4 運営主体の整理について
- 5 概算事業費について
- 6 スケジュールについて



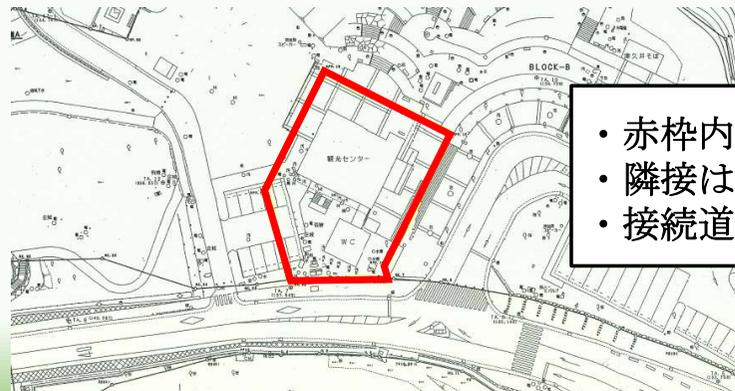
1 概要・経過について

(1) 津久井湖観光センターの概要

所在地	相模原市緑区太井1274-2 (県立津久井湖城山公園 花の苑地内)
設置年月日	昭和43年10月31日 (昭和44年3月供用開始)
使用用途	観光客の休憩、地域特産品販売、観光情報、トイレ無料提供
構造等	RC造2階建て 敷地面積1,050㎡、建物面積 619.11㎡
用途地域	用途地域指定なし
建ぺい率/容積率	50%/100%

(2) 経過

- 令和7年3月31日までは、県が所有する土地・建物を市が無償で借り受け、津久井観光協会へ管理運営を委託
- 市から・県・市で「津久井湖観光センターの譲渡に関する覚書」を締結 (令和7年2月)
- 県から市へ土地・建物を所有権移転 (施設機能の維持が条件) ※津久井まちづくりセンターで管理
- 市から使用貸借契約により津久井観光協会が施設を使用 (令和8年1月31日まで)
- 新観光センターが備える機能等について検討
- 民間活力導入可能性調査の実施 (最適な事業スキーム、事業の実現可能性等に係る調査)
- 再整備期間中に係る現行機能維持に向けた仮設店舗の設置 (本年度中に設置予定)



- ・ 赤枠内が津久井湖観光センター敷地
- ・ 隣接は県立津久井湖城山公園
- ・ 接続道路は国道413号

2 新観光センターの機能について

位置づけ

第3次相模原市観光振興計画

- ・ 観光情報の発信及び地域特産品の販売機能を担い、更なる充実を図る施設
- ・ 津久井地域への観光交流の入口として、来訪者に向けてより一層の魅力づくりを進める施設

日本のポトマック河畔構想

「津久井湖周辺観光将来ビジョン」(地域の任意計画)

- ・ 地域観光の拠点
- ・ 「やすらぎ」「にぎわい」「発信」の役割

緑区観光振興プログラム

- ・ 観光施設等の環境整備
- ・ 周遊型観光の推進

現状・課題

- ・ 県立公園に囲まれ、津久井城址に隣接し、津久井湖を間近に望む、国道沿いの絶好の立地
- ・ 津久井湖観光の拠点ではあるが、周遊手段が確保されておらず、来訪者も伸び悩み
- ・ 情報発信機能が脆弱
- ・ 地域資源を活かし切れていない
(津久井城址、尾崎罌堂生誕地など)

情報発信機能の強化
(観光案内所の設置)

既存機能の充実
(特産品販売)

周辺地域の周遊基地

魅力向上に資する
民間施設の併設

2 新観光センターの機能について

情報発信機能の強化〈観光案内所の設置〉

- 観光情報誌の配布・観光案内
一見客を含む利用者に最前線の観光情報を魅力的に紹介し、滞在・周遊のきっかけとする。
- イベント開催など
観光コース開発やイベント実施等を通じて観光誘客を推進
- SNSによる情報発信
PR動画等のSNS発信により、観光誘客を推進
- 関係団体等との相互連携など
中山間地全体の観光情報を集約し、観光資源の発掘・磨き上げや観光事業の企画立案等に繋げる。

周辺地域の周遊基地

- 周遊拠点機能
レンタルe-バイクのステーションを設置し、公共交通機関や車で来た観光客が手軽に周辺の観光資源にアクセスできるような周遊手段を用意
 - コース開発やツアー実施
周遊コースの開発により、土地勘のない観光客が手軽に利用しやすくなるよう工夫する。また、周辺観光資源も含む地域全体について、現地案内による魅力創出を図る。
- ※ 利用状況に応じて順次、周辺施設のステーション設置も検討

既存機能の充実（特産品販売）

- 津久井地域の特産品の販売
既存機能を維持し、特産品の販売を通じたPRを行う。
- 市内全域の特産品に拡大・充実
sagamixや各観光案内所と協力・連携し、市内他地域の特産品の販売を通じたPRを行い、他地域への誘客にも繋げていく。また、ノウハウや各種情報の共有などを通じて、相乗効果を図る。
- 特産品の発掘・開発
関係団体や各物産店等と協力・連携し、新たな特産品の発掘や開発などを行う。

魅力向上に資する民間施設の併設

- 集客施設として
交通量の多い国道沿い・県立公園に隣接・津久井湖畔を望めるといった絶好の立地を活かし、継続した集客を見込めるような飲食事業者等を誘致
- 休憩機能として
観光客及び立ち寄り客の休憩所として利用いただき、観光案内に繋げていく。
- 賑わいの創出
観光機能、公園、当該施設が相互に連携し、利用者が周辺地域を含んで流動し、賑わいの創出に繋げる。

3 整備手法の整理

民間活力導入可能性調査中間報告より

【施設全体の在り方について】

- 「公共施設の保全・利活用基本指針（平成25年10月策定）」における公共施設の在り方を踏まえた検討 **【民間所有】**

新規の公共施設を整備する場合には、官民連携手法の適用を検討しながら、市として保有する公共施設の延べ床面積を縮減することを念頭に置いているため、施設の所有形態として「民間」であることが望ましい。

- 現行施設の耐震性等の課題を踏まえた施設閉鎖及び新観光センターの早期供用開始を目指した事業手法の検討 **【一体的発注】**

契約手続きの簡易化や業務の一体性（設計・施工・維持管理・運営に係る一括発注など）が確保される事業スキームが望ましい。また、現行施設の除却に当たっては、新施設の整備内容を踏まえた効率的な除却が可能な点や、業務の一体性を確保することによる工期の短縮などを踏まえ、現行施設の除却から新施設の整備を一体的に発注することが望ましい。

【各導入機能について】

- 現行機能の維持を前提とした県からの土地・建物の譲渡 **【公共的利用を維持】**

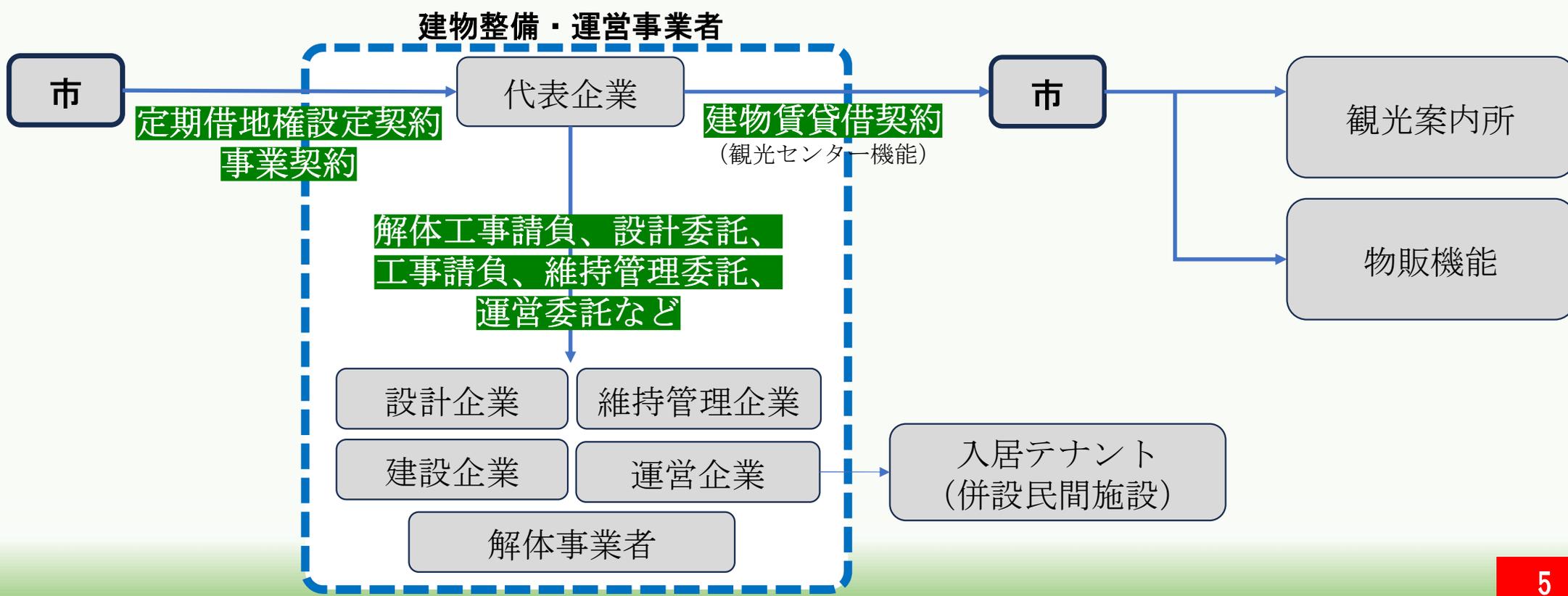
施設機能の維持（観光情報の発信、地場産品等の販売）を前提に本施設の移譲を受けており、「津久井湖観光センターの譲渡に関する覚書」においても、「相模原市域を中心とした県北部の広域観光拠点として、公用、公共的な利用を図る。」と規定されている。

4 事業スキーム（案）

本事業については、民間ノウハウを最大限活用し、観光センター施設及び周辺施設を含んで賑わいを創出するとともに、継続した集客を期待しつつ、観光案内所や物販機能の長期的な公共性を確保していく必要があることから、本事業の特性と「公共施設の保全・利活用基本指針（平成25年10月策定）」等を総合的に勘案し「定期借地権方式」とする。

○定期借地権方式

民間保有＋民間運営による方式であり、民間事業者による裁量が高いのがメリットの一つである。



4 事業スキーム（案）

建物整備・運営事業者

建物：民間が整備し所有

2 F 民間施設部分
(レストラン、共用部等)

1 F (市が借り上げ)

案内所

物販

定期借地：民間貸付

土地所有：市

【市の実施内容】

1階の案内所・物販の運営

【民間事業者の実施内容】

- 建物全体（市借り上げ部分も含む）の維持管理
- 2階民間施設部分の運営

【施設全体】

債務負担行為設定

建物整備・運営事業者
公募・選定

設計協議

除却

建設工事（躯体等）

建設工事（内装 外構等）

供用開始

仮店舗解体

建物整備・運営事業者公募 【公募の主な条件】

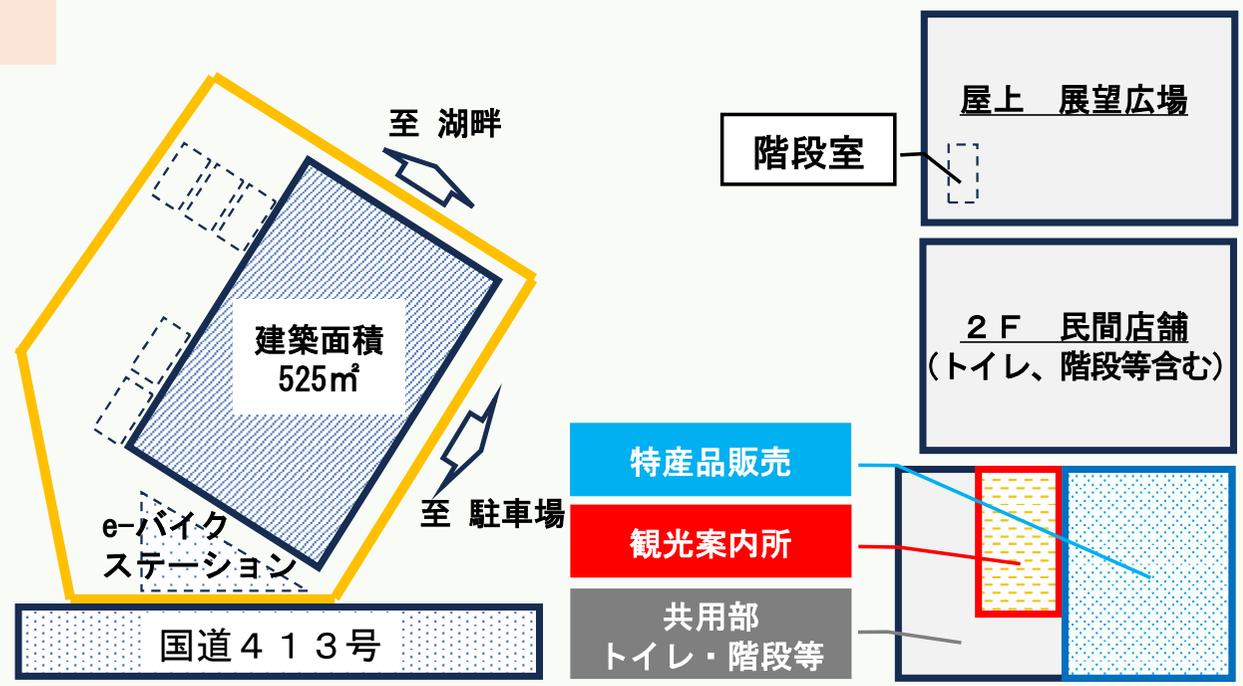
- 事業者は建物の整備（現行施設の除却を含む）、所有、運営を担う。
- 観光案内所、物販機能に係る必要面積を1階に配置し、市が借り受ける。
- 2階は、県立公園と親和性の高い施設を事業者が提案し、運営する。
- 事業期間は32年間（整備2年、運営30年）

※整備イメージと事業期間について

○ 事業費算出に伴う整備イメージについて

施設規模イメージ【延べ床面積：1,050㎡】

1階	525㎡	2階	525㎡
観光案内所	90㎡	民間提案機能（飲食事業等）	490㎡
特産品販売 （現施設と同面積）	260㎡	トイレ、共用部（階段・EVなど）	35㎡
エントランス、トイレ、共用部（階段・EVなど）	175㎡		



- 民間活力を活用して建物規模は拡大しつつ、市利用面積は現行施設以下とすることで市費負担を抑制する。
- 事業用定期借地は期間30年間

※ 実際の施設配置等については、今後の事業者提案による

5 概算事業費について

○ 費用負担について

項目		公費負担		民間事業者
		県負担	市負担	
調査費用	除却に係る既存埋設物調査	○		
	民間活力導入可能性調査		○	
	アドバイザー契約		○	
	地質調査／測量調査	○		
設計費	解体設計費用	○		
	新設施設に係る設計費用	○		○※1
工事費	共通仮設費	○		○※1
	除却工事（アスベスト撤去・埋設物撤去含む）	○		
	建築工事（電気設備工事、機械設備工事を含む）	○	○※2	○※1
維持管理運営費	人件費		○※3	○※3
	諸経費		○※3	○※3
	什器等調達・更新費		○※3	○※3

※1 民間併施設設分について、民間事業者負担

※2 市専有部分に係る内装の充実等、既存施設の拡充に当たる費用は市の負担

※3 市専有部分は市が負担、民間併施設設分は民間事業者負担、エントランス等の共用部分は按分

5 概算事業費について

○総事業費（事業期間想定：30年間）

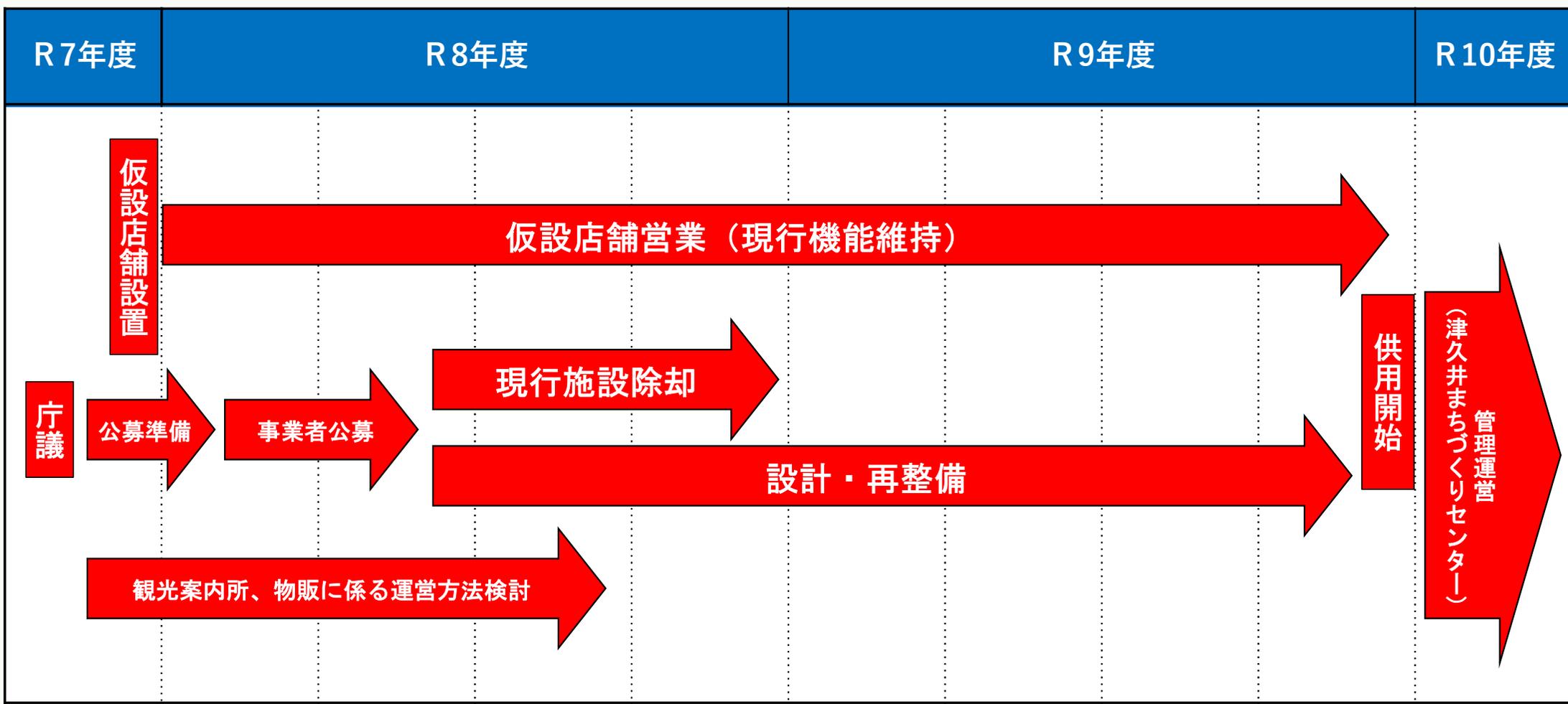
（千円）

項目	合計	県	市	民間	備考
歳入	167,100	0	167,100	0	
土地賃借料	89,100	0	89,100	0	敷地全体に係る賃借料（民間負担）※年2,970千円
建物賃借料相当分	78,000	0	78,000	0	建物賃借料を運営管理者等から還元を想定 ※年2,600千円
歳出	1,319,040	413,772	372,268	533,000	再整備：1,004,000千円 運営：249,000千円 仮設：66,040千円
除却費（現行施設）	50,000	50,000	0	0	R8歳出
調査費	30,000	4,620	25,380	0	埋設物調査、民活調査、公募経費など （うち9,277千円予算措置済） R7・8歳出
設計費	40,000	12,000	5,000	23,000	まち・ひと・しごと創生基金の活用を想定 R9歳出
工事費	824,000	283,000	66,000	475,000	まち・ひと・しごと創生基金の活用を想定 R9歳出
除却費（新施設）	60,000	0	25,000	35,000	事業終了後の除却費用 R39歳出
運営費	117,000	0	117,000	0	観光案内所の人件費、保守点検、光熱水費等 ※年3,900千円
建物賃借料	132,000	0	132,000	0	観光案内所、物販機能、共用部按分負担 ※年4,400千円
仮設リース料	64,152	64,152	0	0	仮設店舗リース料（24か月）
仮設機械警備委託	1,782	0	1,782	0	仮設店舗の警備委託経費（24か月）
仮設AEDリース料	106	0	106	0	仮設店舗のAEDリース料（24か月）
歳入歳出差引	1,151,940	413,772	205,168	533,000	

【市費負担内容】

再整備工事：民活調査や公募経費などの調査費、拡充機能（観光案内所内装充実、EV設置）に係る工事費
 維持管理運営費用：観光案内所の運営委託料、使用床分（共用部は按分）の建物賃借料
 年間費用負担：2,730千円（建物賃借料年4,400千円<歳入5,570千円、余剰額を運営費3,900千円に充当）

6 スケジュールについて



○開催日：令和7年12月24日

○開催場所：第1特別会議室

○案件名：津久井湖観光センターの再整備について

○担当課：市長公室 政策部 観光政策課

(庁議構成員)

■市長公室長 ■総務局長 ■財政局長 ■シビックプライド担当部長 ■財政部長
■緑区副区長 ■中央区副区長 ■南区副区長 ■総務法制課長 ■財政課長

(担当課)

■政策部長 ■政策課長 ■観光政策課長

(1)主な意見等

- (シビックプライド担当部長)他都市等において、定期借地権方式の導入事例はあるか。また、当該事業スキームにおけるデメリットはあるか。
 - (観光政策課長)他都市の導入事例はある。また、本市において、普通借地権による事業ではあるが、本市のアートラボはしもとが類似事例である。デメリットとして、建物賃貸借による事業実施のため、自由度が低くなることや、事業期間終了後に除却を前提とていることから、事業継続の可否等の判断が必要となる。
 - (シビックプライド担当部長)事業期間内に事業者が倒産した場合は、どのような対応を考えているか。
 - (観光政策課長)応募事業者が事業期間における安定的な運営が可能であるかどうか、事業者選定において、経営状況や財政状況を審査していくとともに、定期的なモニタリング等を行うなど、必要な対応を図っていく。また、事業者の破産リスクに備えて、除却費用分を保証金として納入させる等の対応も検討する。
- (総務局長)物販機能の運営方法はどのように考えているか。
 - (観光政策課長)公の施設として位置づけ、指定管理制度の活用を検討しているが、課題事項の整理等を行い、令和8年度に運営方法を決定する。
- (財政局長)現行施設の除却費用を令和8年度当初予算で要求しているが、新施設の整備と一体発注を行う中で、除却費用の精査はどのように行うのか。
 - (観光政策課長)一体発注ではあるが、公募時に除却費用を提案させるため、精査が可能である。
 - (財政課長)除却費用のみで価格競争が行われるのか。
 - (観光政策課長)一体発注に係る総額での価格競争となるが、公募時に、各費目の公費負担上限額を提示した上で、事業費の提案を求めることとなる。
- (財政局長)観光案内所と物販機能について、建物賃貸借契約による実施が事業の条件となるか。
 - (観光政策課長)神奈川県と締結した覚書において、公用、公共的な利用を図ると規定されており、本事業スキームにより公共性を担保している。
- (市長公室長)事業費の債務負担行為の期間をどのように設定しているか。
 - (観光政策課長)現行施設の除却、新施設の整備期間を含め32年間としている。

(2)結果

○原案のとおり承認する。