

津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業 基本計画案

相模原市

目次

| | | |
|------|------------------|----|
| I. | はじめに | 1 |
| 1 | 背景と目的 | 1 |
| 2 | 基本計画の位置付け | 2 |
| 3 | 検討体制 | 3 |
| 4 | 対象施設 | 3 |
| 5 | 貸室の稼働率 | 4 |
| II. | 基本方針 | 5 |
| 1 | 基本理念 | 5 |
| 2 | 方針 | 5 |
| III. | 導入機能 | 6 |
| 1 | 行政機能 | 6 |
| (1) | 窓口(行政手続・福祉関連) | 6 |
| (2) | 事務室 | 6 |
| (3) | 医療・保健 | 6 |
| (4) | 会議・相談 | 7 |
| 2 | 市民活動機能 | 7 |
| (1) | ホール | 7 |
| (2) | 図書室・学習スペース | 7 |
| (3) | エントランス・交流スペース | 7 |
| (4) | 貸室 | 7 |
| 3 | 情報発信機能 | 8 |
| (1) | コンシェルジュ(総合案内) | 8 |
| (2) | 歴史・文化・観光情報発信スペース | 8 |
| 4 | 防災拠点機能 | 8 |
| 5 | 環境配慮機能 | 8 |
| 6 | 駐車場・駐輪場 | 9 |
| 7 | 屋外広場・テラス | 9 |
| 8 | その他(付加価値機能) | 9 |
| IV. | 整備計画 | 10 |
| 1 | 敷地条件の整理 | 10 |
| 2 | 配置計画 | 13 |
| (1) | 敷地利用・整備方針 | 13 |
| (2) | 整備パターンの比較 | 13 |
| (3) | 検討会議の意見 | 16 |
| (4) | 民間事業者の意見 | 16 |
| (5) | 整備パターンの選定 | 17 |

| | |
|---|----|
| 3 必要諸室と施設規模 | 18 |
| (1) 施設概要 | 18 |
| (2) 市民活動機能の活用イメージ | 21 |
| (3) 各機能の構成イメージ | 21 |
| 4 建築計画 | 23 |
| (1) 空間構成 | 23 |
| (2) 建築性能 | 26 |
| V. 管理・運営計画 | 27 |
| 1 管理・運営方針 | 27 |
| (1) 想定される管理・運営業務 | 27 |
| (2) コンシェルジュ(総合案内)の運営業務 | 28 |
| (3) 歴史・文化・観光情報発信スペースの運営業務 | 28 |
| (4) 屋外広場の運営業務 | 28 |
| (5) その他 | 28 |
| VI. 事業計画 | 29 |
| 1 事業スキーム | 29 |
| (1) 想定される事業手法 | 29 |
| (2) サウンディング調査 | 30 |
| (3) 定性評価 | 34 |
| (4) 定量評価 | 36 |
| (5) 総合評価 | 37 |
| 2 事業スケジュール | 38 |
| VII. 今後の進め方 | 39 |
| 参考資料1 対象施設の概要 | 40 |
| 1 対象施設の建物概要(令和7年10月1日時点) | 40 |
| 2 対象施設の駐車場の概要 | 41 |
| 3 対象施設の開所状況 | 41 |
| 4 対象施設の施設内の組織・課等の概要(年間利用件数は令和6年度実績) | 42 |
| 5 会議室・相談室等の稼働率(令和6年度) | 45 |
| 6 貸室の稼働率(令和6年度) | 45 |
| 7 対象施設の災害時の機能 | 46 |
| 参考資料2 津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本計画策定検討会議における意見への対応 | 47 |

I. はじめに

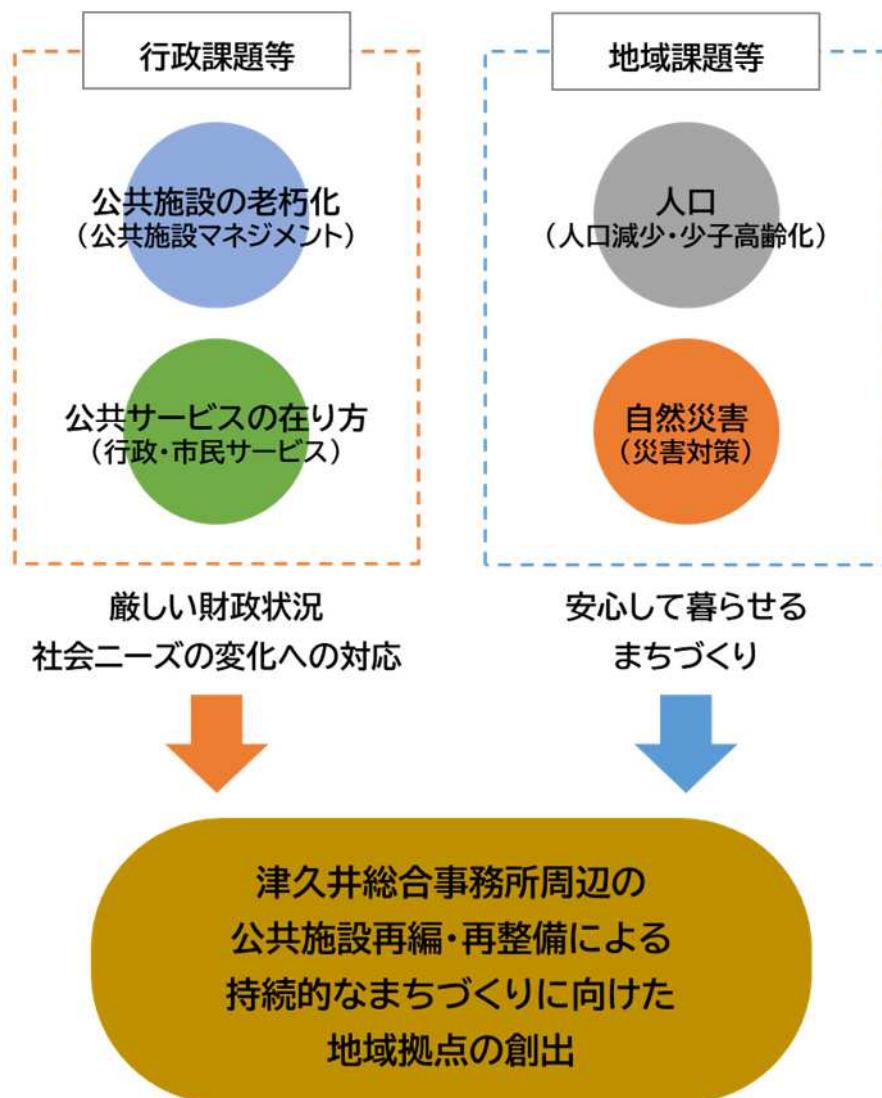
1 背景と目的

津久井総合事務所は、旧津久井町役場として昭和39年に建設され、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、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。

さらに、近年の資材価格の高騰や人手不足に伴う人件費の上昇など、建設コストや維持管理コストの上昇傾向が続いていること、限られた財源の中で地域・民間・行政の創意工夫による魅力ある施設づくりを推進することが必要となっています。

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。



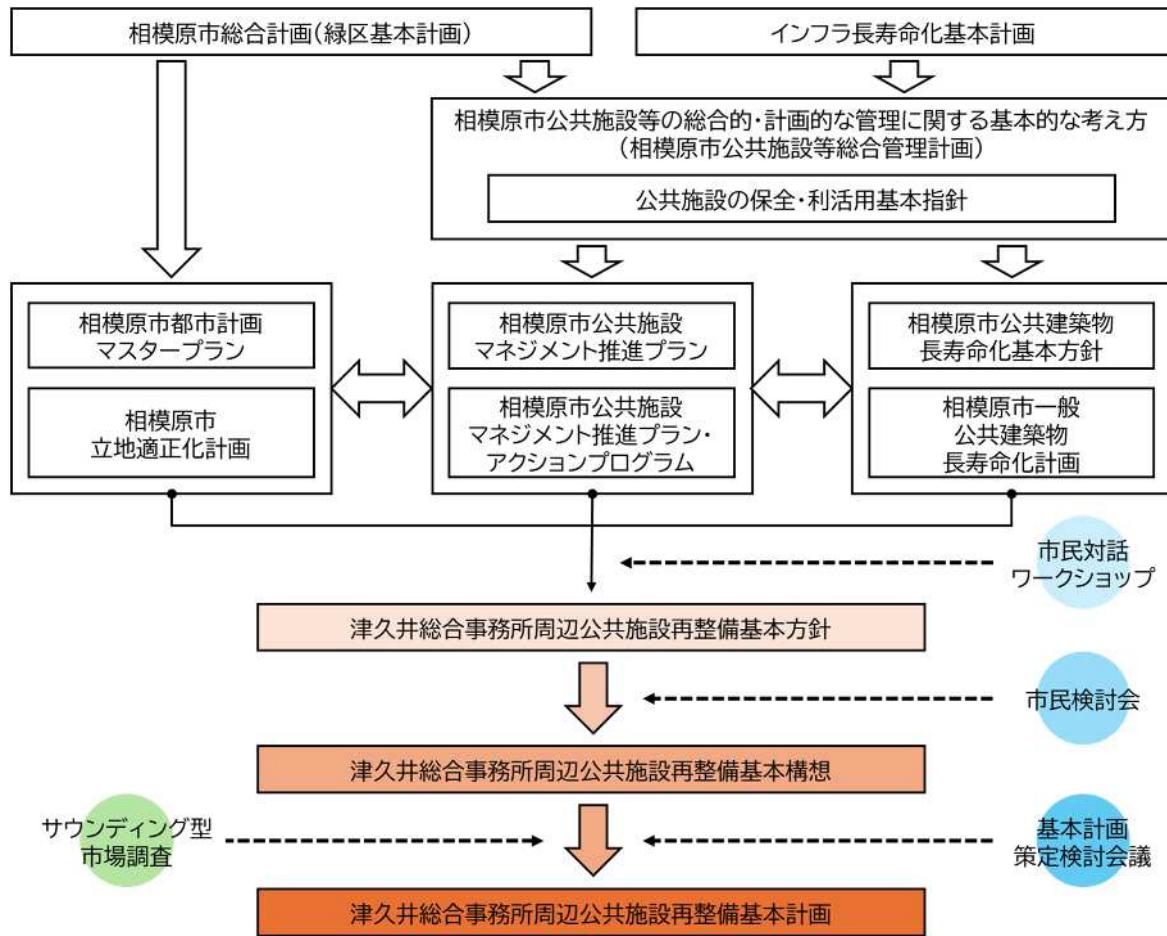
～限られた財源の中で
地域・民間・行政の創意工夫による魅力ある施設づくりを～

2 基本計画の位置付け

「津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本計画(以下「基本計画」という。)」は、令和5年9月に策定した「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。)」に基づき、津久井総合事務所を中心とした新たな公共施設の具体的な施設計画、民間活力の導入可能性等を踏まえた事業計画として定めるものです。

策定に当たっては、「相模原市総合計画(緑区基本計画)」や「相模原市立地適正化計画」等の上位・関連計画のほか、「相模原市公共施設マネジメント推進プラン(以下「推進プラン」という。)」や「相模原市一般公共建築物長寿命化計画」等の公共施設に関する計画の考え方を踏まえました。

図表 1 基本計画の位置付け



3 検討体制

庁内検討組織である「津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業に係る連絡調整会議」において検討を行うとともに、学識経験者、地域団体からの推薦者及び公募市民で構成する「津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本計画策定検討会議」(以下「検討会議」という。)を設置し、検討内容に対する意見を求めました。また、民間事業者に対するサウンディング型市場調査(以下「サウンディング調査」という。)により、民間事業者との意見交換を通じて、再整備に関するアイデアや提案等を求めるとともに、民間活力の導入可能性の検討を行いました。

以上のように、本事業に関わる様々な立場の方からの意見等を具体化し、基本計画としてまとめました。

4 対象施設

本事業における再編・再整備の対象施設は、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。

図表 2 対象施設(赤字・下線:変更箇所)

| 分類 | 基本構想段階 | 基本計画段階 |
|----------------|---|---|
| 対象とする既存施設 | <ul style="list-style-type: none">・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 | <ul style="list-style-type: none">・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<u>・相模原西メディカルセンター急病診療所</u> |
| 対象としない施設 | <ul style="list-style-type: none">・中野小学校・中野中学校・中野保育園・相模原市行財政改革プランにおける見直し対象施設等(津久井障害者地域活動支援センター、津久井地域福祉センター、入居者のいる市営住宅) | <ul style="list-style-type: none">・中野小学校・中野中学校・中野保育園(R12に単独移転整備)・相模原市行財政改革プランにおける見直し対象施設等(津久井障害者地域活動支援センター、津久井地域福祉センター、入居者のいる市営住宅) |
| 集約化に併せて廃止とする施設 | — | <u>・津久井老人福祉センター</u> |

| 分類 | 基本構想段階 | 基本計画段階 |
|----------|---|--|
| 今後検討するもの | <ul style="list-style-type: none"> ・相模原西メディカルセンター急病診療所 ・国施設 ・団体施設等 | <ul style="list-style-type: none"> ・国施設 ・団体施設等 |

図表 3 対象施設の配置状況



5 貸室の稼働率

津久井中央公民館の貸室は、時間帯によって利用率の差はありますが、全ての貸室の利用率が全体で 50%を下回っています。特に、利用用途が限られるホール、準備室及び料理実習室については、全体で 20%程度と非常に低い利用率となっています。

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 80%を超えますが、休日の利用率は 20%程度以下となっています。

津久井中央公民館を主な活動場所として、音楽、体育・レクリエーション、文化、地域・その他の用途で利用する登録団体は131団体あります。また、津久井老人福祉センターを主な活動場所として利用する登録団体は 19 団体あります。(令和 6 年 12 月時点)

II. 基本方針

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行き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、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した。

ともに育む“つくり”的拠点
～自然と歴史を感じるみんなの交流空間～

2 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が生まれる、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、各種申請や証明書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や施設の複合化による諸室の共有等による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。

III. 導入機能

基本構想では、基本的な機能として「①行政機能」、「②市民活動機能」、「③情報発信機能」、「④防災拠点機能」、「⑤環境配慮機能」を導入すること、また、駐車場・駐輪場や屋外広場・テラスを設けるとともに、その他の機能として「付加価値機能」を導入することを示しました。

本節では、基本構想で定めた各機能の方針について改めて概略を述べ、導入機能を踏まえた本施設の詳細な必要諸室・想定規模及び各諸室の留意事項は、「IV 整備計画 3 必要諸室と施設規模」に記載します。

1 行政機能

- 主に、現在の津久井総合事務所や津久井保健センターが担っている機能です。
- 再整備後は、利便性を考慮した機能別の配置とともに、将来的なワンストップ窓口の実現も視野に入れた、効率的で利用しやすい住民サービスの実現を図ります。

(1) 窓口(行政手続・福祉関連)

行政手続及び福祉関連の手続・相談が1か所の窓口で行えるようなワンストップ窓口の将来的な実現も視野に入れるため、利用者の視点に立った配置面での工夫を行います。

(2) 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。

事務室スペースは、オープンフロア、ユニバーサルレイアウトを導入するなど、可変性を確保できる工夫を行うとともに、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、より働きやすく、よりクリエイティブな執務環境を目指します。

また、職員の働きやすい執務環境の整備に加え、休憩スペースを適正に確保するなど、職員が心身ともに健康的に働けるように配慮します。

(3) 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に当たって、診療機能に加えて、新たに院外薬局機能を導入し、医療機能を拡充します。また、感染症対策の観点から、換気機能の向上や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。

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会議室や相談室等との共用化を図り、施設の有効活用を図ります。

(4) 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、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します。災害時には、臨時事務室に円滑に移行できるように工夫し、受援機能を確保します。

また、相談室は、誰もが気軽に相談でき、かつ、プライバシーを確保できる配置の工夫を行います。

2 市民活動機能

- 現在の津久井中央公民館及び津久井老人福祉センターが担っている機能です。
- 再整備後は、誰もが気軽に立ち寄ることができ、より使いやすい開かれた施設にふさわしい機能を導入します。
- 未就学児等が過ごせるスペースを確保します。

(1) ホール

公民館施設における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、災害時にも利用できる平土間型の多目的ホールとします。

(2) 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、交流スペースと一体的に利用できる空間を設けることで、図書を通じた新たな交流が生まれる配置を行います。

(3) 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、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。

(4) 貸室

公民館施設として、様々な市民活動に利用できる機能を持った貸室を設けます。

なお、現在の利用実態や利用者等の声を踏まえ、適切な数や規模の部屋を確保するとともに、可動間仕切りなどを活用して柔軟に利用できる工夫を行います。

3 情報発信機能

- 現在の案内表示や行政資料コーナー等が担っている機能です。
- 再整備後は、複合施設となることを想定し、訪れる人にやさしく、分かりやすい施設づくりに向けたコンシェルジュ機能の導入を検討するとともに、津久井の歴史や自然などの魅力ある地域資源をPRしていきます。

(1) コンシェルジュ(総合案内)

エントランスホール及び窓口にはコンシェルジュ(総合案内)の設置を検討し、将来的な窓口のワンストップ化を見据えることで、利用者の利便性向上を図ります。

なお、人員の配置を必ずしも前提とせず、デジタル技術を活用した案内方法の導入も検討します。

(2) 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、尾崎鶴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、施設を訪れる人に対して津久井の魅力を発信していきます。

4 防災拠点機能

- 現在、津久井総合事務所は災害時における現地対策拠点としての機能、津久井中央公民館は風水害時避難場所としての機能、相模原西メディカルセンター急病診療所は救護所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や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、非常用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。

5 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)以上)を検討します。

6 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は現状と同等程度の駐車台数を確保します。また、地域行事等開催の折には、近隣駐車場の一時借用を検討します。
- 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。

7 屋外広場・テラス

- 現在は、小さな噴水広場があります。設置場所については、引き続き検討します。
- 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、イベントスペースとしても利用できる、広場やテラスなどの屋外空間を確保します。

8 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。

IV. 整備計画

1 敷地条件の整理

計画敷地は、現在の津久井総合事務所、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及び隣接駐車場が存在する範囲とします。

図表 4 計画敷地



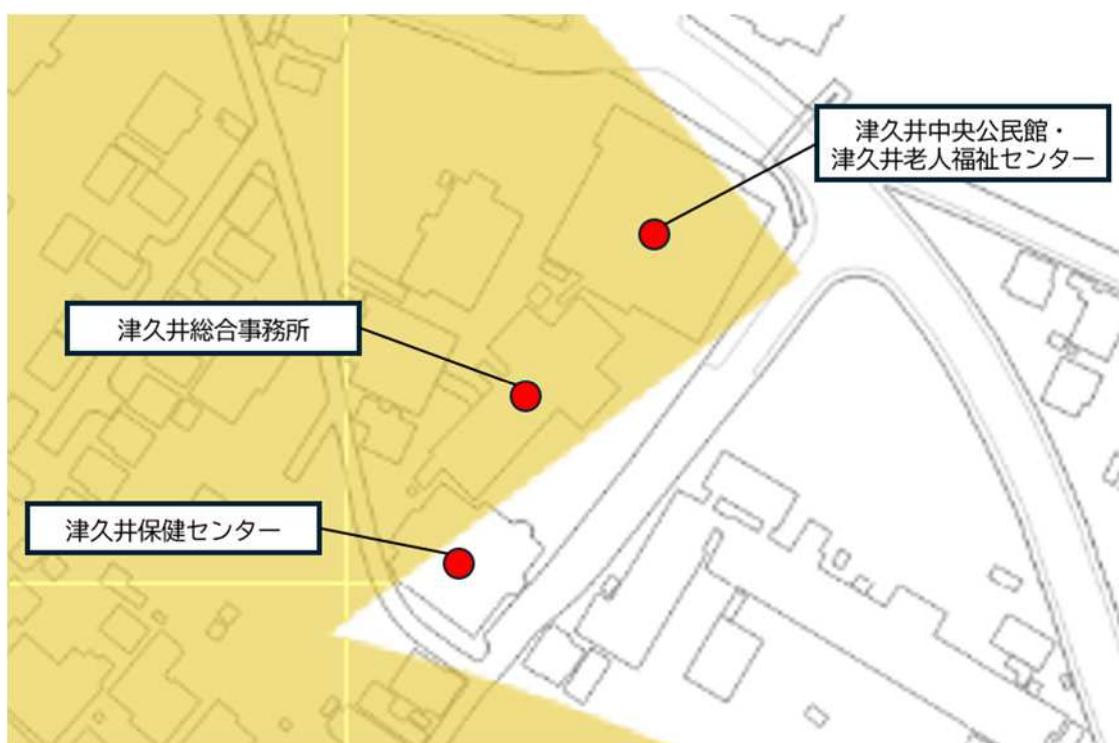
図表 5 計画敷地の敷地概要

| | 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:勾配 1.5 隣地斜線制限:31m + 勾配 2.5 | 道路斜線制限:勾配 1.25 隣地斜線制限:20m + 勾配 1.25 |
| 道路条件 | 延べ面積が 1,000 m ² を超える建築物の 敷地は、幅員が 6m 以上の道路に連続し て 6m 以上接しなければならない。 | 延べ面積が 1,000 m ² を超える建築物の 敷地は、幅員が 6m 以上の道路に連続し て 6m 以上接しなければならない。 |
| 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) | — |

図表 6 土砂災害警戒区域(土石流)



図表 7 土砂災害警戒区域(土石流)拡大図



2 配置計画

(1) 敷地利用・整備方針

① 検討の前提(基本姿勢)

施設の整備に当たっては、基本構想で整理した次の点を踏まえた敷地利用や整備パターンを検討しました。

- 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の複数のパターンを設定する。

② 検討の視点

(ア) コンパクトで機能的な場所

- 諸室や共用部の共用による延床面積の削減及び施設の効率的な維持管理を見据え、複合化により建物を1棟にまとめます。
- サービスや利便性の向上を図るため、分散している窓口機能、貸室機能など、類似する機能ごとにまとめます。

(イ) 協働による賑わいが生まれる場所

- 気軽に集まれる屋外広場を確保します。
- 外部空間を確保しやすい施設配置、屋外広場と駐車場の動線を考慮した配置とします。

(ウ) 暮らしの安全・安心を支える場所

- 災害時における業務継続性を考慮し、災害リスクの低減を考慮した建物配置・機能配置計画とします。
- 災害時にも利用できる平土間型の多目的ホールなどの整備を想定します。

(エ) みんなにやさしい場所・環境と共生する場所

- ユニバーサルデザインへの対応、脱炭素への寄与及び周辺環境に配慮した施設計画とします。

(2) 整備パターンの比較

前述の基本姿勢や検討の視点を踏まえた3つの整備パターンについて比較検討を行いました。

整備パターン①は、賑わいの創出や交流の促進及び管理運営の効率化の観点で評価できます。一方で、整備パターン②は、防災の観点や、工事期間及び工事期間中の利用者への影響の観点で評価できます。

従って、まずは3つの整備パターンのうち、整備パターン①及び整備パターン②に絞り込み、検討会議や民間事業者の意見を伺い、土砂災害対策の観点等を踏まえ、更なる検討を進めることとしました。

なお、整備パターン①及び整備パターン②において共有部の集約による必要面積の削減、効率的

な設備の導入や維持管理を行うなど、比較的新しい保健センターの建物の有効活用する整備パターン③よりもコスト面で有利になるよう工夫を行います。

図表 8 整備パターンの比較

※建物の配置はイメージであり、今後の検討により変更の可能性があります。

| 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 |
|------------------|---|---|--|
| 概要 | <p>建て方</p>  <p>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</p> |  <p>駐車場敷地に庁舎を建て替える</p> <p>現地で公民館を市民活動施設として建て替える</p> |  <p>現地で庁舎とホール、図書室をまとめて建て替える</p> <p>保健センターを改修し、市民活動施設として利用する</p> |
| 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活用 |
| 基本方針との整合・導入機能の確保 | <p>方針1 津久井の魅力に触れ、協働による賑わいが生まれる場所</p> <p>○ 庁舎と市民活動施設を一つにまとめることで、新たな賑わいや交流が生まれやすくなる</p> | <p>△ 庁舎と市民活動施設が分かれるため、新たな賑わいや交流はパターン①に劣る</p> | <p>△ 庁舎と市民活動施設が分かれるため、新たな賑わいや交流はパターン①に劣る</p> |
| | <p>方針2 暮らしの安全・安心を支える場所</p> <p>△ 災害対応の拠点となる 庁舎が土砂災害警戒区域内となる</p> | <p>○ 災害対応の拠点となる 庁舎が土砂災害警戒区域外となる</p> | <p>△ 災害対応の拠点となる 庁舎が土砂災害警戒区域内となる</p> |
| | <p>方針3 コンパクトで機能的な場所</p> <p>○ 庁舎と市民活動施設を一つにまとめることで、機能の集約化・施設運営の効率化が図られる</p> | <p>△ 庁舎と市民活動施設が分かれるため、機能の集約化・施設運営の効率化が図られにくい</p> | <p>△ 庁舎と市民活動施設が分かれるため、機能の集約化・施設運営の効率化が図られにくい</p> |

| 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 | |
|-----------|----------------------------|--|---|--|
| 工事に関すること | 方針4 みんなにやさしい場所 | ○ 新築のため、ユニバーサルデザインに配慮しやすい | ○ 新築のため、ユニバーサルデザインに配慮しやすい | △ 一部既存建物の改修のため、ユニバーサルデザインに配慮するに当たって制約が生じる可能性がある |
| | 方針5 津久井の自然を感じ、環境と共生する場所 | ○ 現地での建替えのため、周辺の景観や環境への影響は少ない | △ 駐車場敷地に庁舎を整備するため、小学校への影響を考慮する必要がある | ○ 現地での建替えのため、周辺の景観や環境への影響は少ない |
| | 建築計画の自由度 | ○ 現地での建替えのため、周辺への影響が少なく、建築計画の自由度が高い | △ 駐車場敷地に庁舎を整備するため、小学校への影響を考慮した建築計画とする必要がある | △ 保健センターは改修となることから、建築計画に制約が生じる可能性がある |
| | 仮設庁舎の確保 | △ 仮設庁舎の確保が必要となる | ○ 仮設庁舎が不要となる施工が可能 | △ 仮設庁舎の確保が必要となる |
| | 複合施設の工期 | △ 仮設庁舎の整備、解体の期間が必要となる | ○ 仮設庁舎が不要の場合、その分の工期がかかる | △ 仮設庁舎の整備、解体の期間が必要となる |
| コストに関すること | 施設利用者への影響 | △ 複合施設の工期が長くなり、既存機能が利用できない期間も長くなる | ○ 複合施設の工期が短くなり、既存機能が利用できない期間も短くなる | △ 複合施設の工期が長くなり、既存機能が利用できない期間も長くなる |
| | イニシャルコスト | △ 工事費に加え、仮設庁舎の整備、解体及び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、解体及び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 |

(3) 検討会議の意見

2つの整備パターンについて、検討会議に意見を求めたところ、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がありました。ただし、土砂災害警戒区域での整備となるため、想定される土砂災害の規模を想定し、適切な土砂災害対策を講じることが必要であるとの意見があつたことから、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又は擁壁の設置や、建物構造による対策を検討する必要性を認識しました。

(4) 民間事業者の意見

2つの整備パターンに関する意見・アイデアについて、サウンディング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及び施工のしやすさの観点等から、整備パターン①が望ましいとの意見が多くありました。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ありました。

図表 9 民間事業者による複合施設の整備パターンに関する意見・アイデア

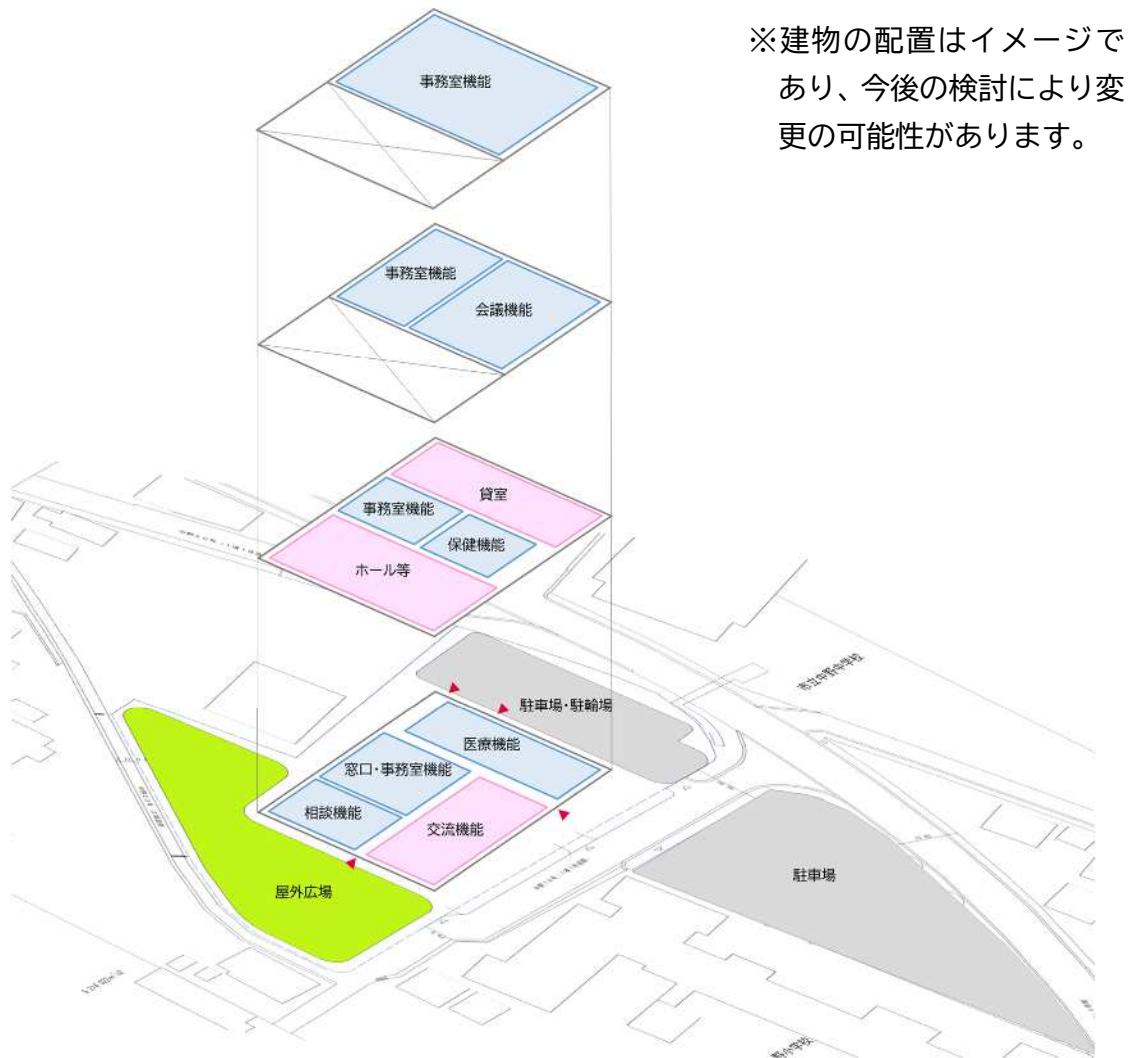
| 【整備パターン①】津久井総合事務所敷地に行政機能・市民活動機能を一つにまとめて整備 |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">市民の利便性・屋外広場や駐車場の確保・施工のしやすさの観点を踏まえ、整備パターンとして望ましいとの意見が多かった。主な意見は、以下のとおりである。<ul style="list-style-type: none">屋外広場が大きくとれるため、日常時は住民の憩いの場や子育て世代が集まる場としての活用、災害時は緩衝地としての活用が考えられる。事業費の圧縮や工事ヤードの確保の観点から望ましい。一方で、土砂災害警戒区域に施設を整備することになるため、以下のような懸念点や対策に関する意見があった。<ul style="list-style-type: none">新庁舎を土砂災害警戒区域内の位置に建てるについて地域住民等の理解を得る必要がある。土砂災害への対策としては、RC 造やコンクリートブロック造の待受け土留め(擁壁)を設置することが考えられる。土砂災害への対策の観点から屋外広場を南側(住宅地側)に寄せて配置した場合、イベント時等の音や臭いの影響について、近隣住民の理解を得る必要がある。 |
| 【整備パターン②】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 |
| <ul style="list-style-type: none">主な意見は、以下のとおりである。<ul style="list-style-type: none">行政機能と市民活動機能との相互の往来について考えると、利用者にとっては不便であると考えられる。屋外広場を整備することで駐車場が手狭になり、平面駐車場では、現在の台数以上を確保することが難しい。 |

(5) 整備パターンの選定

整備パターンの比較及び検討会議・民間事業者からの意見を踏まえ、整備パターン①のとおり、「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こと」とします。

詳細な検討に当たっては、以下の配慮事項に留意することとします。また、官民連携により本事業を効果的に進めていくことができるよう、今後、民間事業者の提案を取り入れながら、最終的な施設配置を決めていきます。

図表 10 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場合のイメージ



① 相模原西メディカルセンター急病診療所の配置

- 相模原西メディカルセンター急病診療所は、急病患者が利用することや、緊急車両の利用が見込まれるといった特性があるため、利用者動線や車両動線に配慮します。
- 相模原西メディカルセンター急病診療所の移転後、既存施設は解体し、敷地の有効活用について別途検討します。

② 交流空間の形成

- エントランス、交流スペース及び屋外広場を一体的に利用できる配置とします。
- 屋外広場は、子どもたちの遊び場や住民が憩うことができる空間としての利用に加え、イベントなどの賑わい創出にも利用することを想定し、キッチンカー等の停車スペース及び動線に配慮することとします。

③ 安全・安心の確保

- 施設の複合化によりこれまで以上に多様な利用者が滞在する施設となるため、歩車分離を基本として安全対策を行います。
- 土砂災害への対策として、流入する土砂の規模を想定した鉄筋コンクリート等の塀又は擁壁の設置や、建物構造による対策を検討します。また、塀又は擁壁を設置する場合は、隣接する住宅地への影響や景観への配慮を行います。

3 必要諸室と施設規模

(1) 施設概要

導入機能を踏まえた本施設の必要諸室及び想定規模は次表のとおりです。

なお、内訳等は目安であり、今後の検討により変更する可能性があります。

図表 11 必要諸室の留意事項と想定面積

| 機能 | 必要諸室 | 留意事項 | 想定面積 |
|----------|--------|---|----------------------|
| 行政機能 | — | — | 1,655 m ² |
| 窓口・事務室機能 | 事務室 | <ul style="list-style-type: none">● 市民利用窓口は集約し 1 階に、市民利用が少ない事務室は上階に配置します。● 業務上関連のある部署を近くに配置します。● 組織体制の変更や職員数の増減に伴うレイアウト変更に柔軟に対応できるように配慮します。● OA フロアとします。 | 970 m ² |
| 保健機能 | 機能訓練室等 | <ul style="list-style-type: none">● 障害児通所施設としての機能を確保するための諸室、設備を検討します。● 療育相談事業での利用を想定します。● 児童の利用を想定し、安全性に配慮した配置及びしつらえとします。 | 100 m ² |

| 機能 | 必要諸室 | 留意事項 | 想定面積 |
|---------|------|--|----------------------|
| 会議・相談機能 | 会議室 | <ul style="list-style-type: none"> ● 50 m²×2室、30 m²×4室程度を確保します。 ● 会議や打合せのほか、災害時や選挙の投票所、健診会場等としての多目的な利用を想定します。 ● 事務室の近くに配置する等、業務上利用しやすい配置とします。 ● 可動間仕切りによって、柔軟に利用できるようにします。 | 220 m ² |
| | 相談室 | <ul style="list-style-type: none"> ● 6室程度確保します。 ● 相談室の利用が多い事務室の近くに配置します。 ● プライバシーやバリアフリーに配慮した配置及びしつらえとします。 ● 津久井老人福祉センターの健康・生活相談室の機能を担います。 | 85 m ² |
| 医療機能 | 診察室等 | <ul style="list-style-type: none"> ● 診察室や院外薬局機能などの医療諸室、倉庫、休憩室、更衣室、トイレ等を含みます。 ● 感染症対策を考慮した機能を確保します。 ● 他施設との動線を分離した配置とします。 ● 災害発生時の救護所として位置付けられているため、配置に当たっては土砂災害警戒区域について考慮します。 | 280 m ² |
| 市民活動機能 | — | — | 1,115 m ² |
| 貸室機能 | ホール等 | <ul style="list-style-type: none"> ● 平土間型のホールとします。 ● 最大200席程度確保します。 ● 防音、音響及び耐久性能に配慮します。 ● 発表会等での利用を想定して、可動・収納型ステージや附属設備を検討します。 ● 控室等を含みます。 | 450 m ² |
| | 音楽室 | <ul style="list-style-type: none"> ● 75 m²×1室確保します。 ● 演奏等の音楽活動での利用を想定し、防音性能を確保します。 | 75 m ² |

| 機能 | 必要諸室 | 留意事項 | 想定面積 |
|------------|----------------|---|--|
| | 会議室 | <ul style="list-style-type: none"> ● 35m²×1室確保します。 ● 少人数での集会や会議での利用を想定します。 | 35 m ² |
| | 料理実習室 | <ul style="list-style-type: none"> ● 45 m²×1室確保します。 ● キッチン設備を確保します。 ● キッチン設備の機能やレイアウトの工夫により、料理以外の目的でも利用できるよう検討します。 | 45 m ² |
| | 多目的室 | <ul style="list-style-type: none"> ● 130 m²(3室(40 m²、40 m²、50 m²)分割利用可)×1室及び50 m²×1室確保します。 ● 軽運動等での利用を想定します。 ● 可動間仕切りを用いて、柔軟に利用できるようにします。 | 180 m ² |
| | 交流機能 | <ul style="list-style-type: none"> ● 学生や子育て世代を中心とした多世代が集まれる交流スペース、図書の閲覧スペース、学習スペース、地域の情報発信、ボランティア活動の場等としての利用を想定し、多目的に利用できるしつらえとします。 ● レイアウト等の工夫により、極力それぞれの機能を兼ねた開放的な空間(オープンスペース)とします。また、屋外広場・テラスと連携して利用しやすい空間とします。 ● オープンスペースの周囲の機能への影響(音や匂いなど)に配慮します。 | 185m ² 100m ² 30 m ² 15 m ² |
| 共用部・バックヤード | 倉庫、トイレ、授乳室、廊下等 | <ul style="list-style-type: none"> ● 倉庫、トイレ等は適切な規模を確保します。 ● 廊下はベビーカーや車いすでもすれ違える広さを確保します。 | 2,530 m ² |
| 合計 | — | — | 5,300 m ² |

(2) 市民活動機能の活用イメージ

本施設は子どもから高齢者まで多様な利用者が訪れる施設となることが期待されるため、主な利用者層をファミリー・子ども、学生、大人・高齢者及び観光客に分類して、市民活動機能の中で想定される活用イメージについて整理しました。

誰もが気軽に立ち寄ることができる開かれた空間として、多様な世代や立場の人たちが学び、交流することで、新たな賑わいの創出を目指します。

図表 12 市民活動機能の活用イメージ



(3) 各機能の構成イメージ

① 行政機能

- 市民利用が多い窓口は1階に設置することを基本として、分かりやすい動線とします。
- 相模原西メディカルセンター急病診療所は、1階を基本として、他機能との動線を分離した配置とします。
- 休日には休日窓口コーナーを除いて一般の方の立入りができるようセキュリティゾーニングを行います。

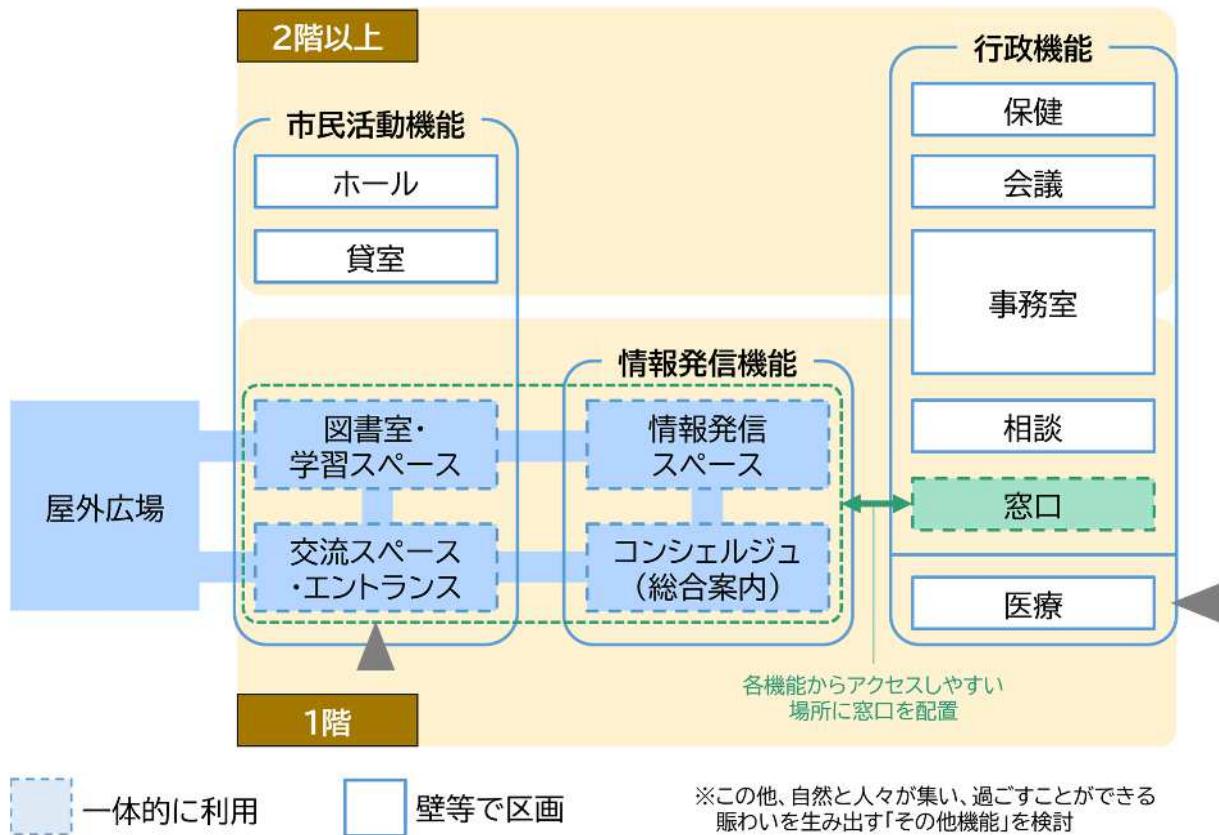
② 市民活動機能

- エントランス・交流スペースと図書室・学習スペースは、一体的に利用できるようにします。

③ 情報発信機能

- コンシェルジュ(総合案内)と情報発信スペースは、行政機能と市民活動機能の双方からアクセスしやすい配置として、利用者の利便性向上を図ります。

図表 13 各機能の構成イメージ



4 建築計画

(1) 空間構成

① 配置ゾーニングイメージ

整備パターンの選定を踏まえ、整備パターン①の「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こと」を基本とし、各種配慮事項を留意した際に想定される配置ゾーニングイメージは下記のとおりとなります。ただし、下記の案は例示であり、実際の配置ゾーニングは今後の検討により変更の可能性があります。

図表 14 配置ゾーニングイメージ例①:歩行者と車両の動線が交錯しないことを想定



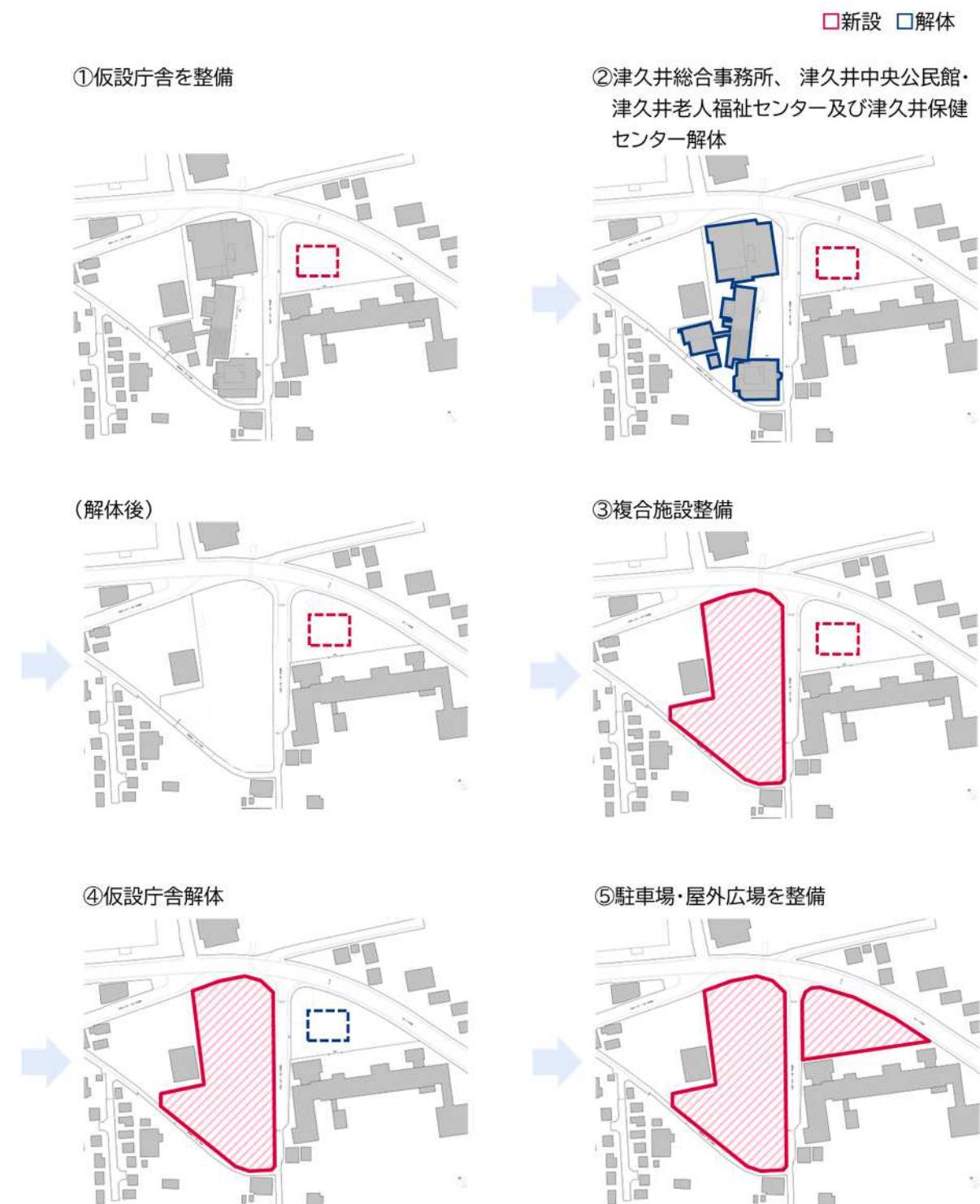
図表 15 配置ゾーニングイメージ例②:建物を山側からなるべく離すことを想定



② 再整備の手順のイメージ

再整備の工事期間中においても行政機能を確保する必要があるため、仮設庁舎の整備が必要になります。「配置ゾーニングイメージ」を踏まえて想定される再整備の手順のイメージは下記のとおりとなります。ただし、下記の案は例示であり、実際の再整備手順は今後の検討により変更の可能性があります。

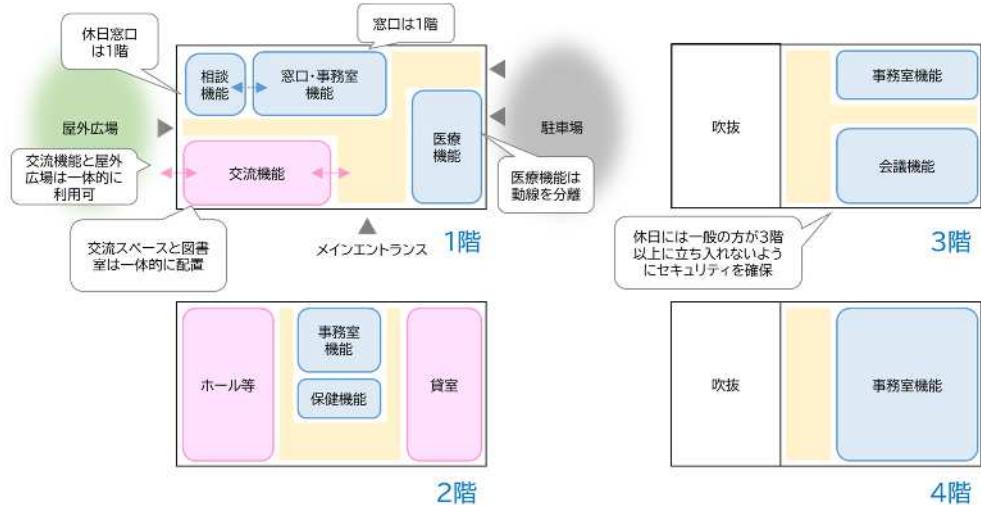
図表 16 再整備の手順のイメージ



③ 内部ゾーニングイメージ

各機能の構成イメージを踏まえ、想定される内部ゾーニングイメージは下記のとおりとなります。ただし、下記の案は例示であり、実際の内部ゾーニングは今後の検討により変更の可能性があります。

図表 17 各階の内部ゾーニングイメージ



④ 各機能の活用イメージ

図表 18 行政機能・窓口の活用イメージ



図表 19 市民活動機能の活用イメージ



図表 20 屋外広場の活用イメージ



(2) 建築性能

① 構造計画

当該敷地が土砂災害警戒区域である点や、医療機能とホール等の貸室の間の遮音性を配慮すべき点等を踏まえ、構造形式は4階程度の公共建築物において耐火性、経済性及び耐久性に優れる鉄筋コンクリート造を想定しています。ただし、同等の性能が確保できることを前提に、今後の検討により、意匠などを考慮した構造とすることなども考えられます。

耐震安全性については、大地震などの災害時において対策本部等として利用される施設であることから、国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」を踏まえて、本施設において求められる性能レベルを検討します。

② 設備計画

本施設は、「さがみはら脱炭素ロードマップ」における「脱炭素社会の実現に向けた主な取組」を踏まえ、断熱化や自然通風・採光などの建築面の省エネルギー技術や、高効率機器などの設備面の省エネルギー技術、太陽光、風力、地下水などの自然エネルギーの活用を積極的に推進することで、ZEB Ready(ゼブレディ)以上の達成を目指します。

また、多様な利用者が訪れる施設となる一方で、行政機能では機密情報の取扱いなどが想定されるため、職員動線と利用者動線を分離する等、セキュリティ対策を行います。

V. 管理・運営計画

1 管理・運営方針

現在は、施設や建物ごとに管理・運営が実施されていますが、施設の集約化・複合化を契機に、施設を一体的に管理・運営することで効率化とサービスの向上を図ります。

なお、管理・運営方針は基本的な考え方を定めるものであり、今後の検討により変更する可能性があります。

(1) 想定される管理・運営業務

再編・再整備の対象施設は、現在、複数の部署が管理・運営に関与しています。

今回の施設の集約化・複合化により、業務の効率化が期待できる維持管理業務は、一体的に民間事業者に委ねることを想定しています。

また、利用調整、災害時の対応、入居部署の変動への対応など、部署を超えて取り組む必要がある業務については、統括マネジメント業務として一体的に実施することを想定しています。

運営業務は、引き続き各所管が行うことが望ましい業務は市が実施し、利用者の利便性や分かりやすさを考慮した運営を行うための業務は適切な官民の役割分担を検討します。

図表 21 想定される管理・運営業務

| 業務名 | | 市 | 民間 |
|--------------------|-------------------------|---|----|
| 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 | | ○ |
| | 警備業務 | | ○ |
| | 植栽維持管理業務 | | ○ |
| | 外構保守管理業務 | | ○ |
| 統括マネジメント業務 | 駐車場・駐輪場管理業務 | | ○ |
| | 利用調整 | ○ | |
| | 災害時の対応 | ○ | |
| 運営業務 | 将来的な入居部署の変動への対応 | ○ | |
| | 行政機能に関する業務 | ○ | |
| | 窓口・事務室機能に係る運営業務 | ○ | |
| | 市民活動機能に関する業務 | ○ | |
| | ホールの利用受付・運営業務 | ○ | |
| | 貸室の利用受付・運営業務 | ○ | |
| | 図書室・学習スペース、交流スペース等の運営業務 | ○ | |
| 図書の貸出・返却業務 | | ○ | |
| 情報発信機能 | | ○ | |
| コンシェルジュ(総合案内)の運営業務 | | ○ | |

| 業務名 | | 市 | 民間 |
|--------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| に関する業務 | 歴史・文化・観光情報発信スペースの運営業務 | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | 屋外広場に関する業務 | | <input type="radio"/> |
| | 付加価値機能に関する業務 | | <input type="radio"/> |

(2) コンシェルジュ(総合案内)の運営業務

- 本施設に訪れた利用者の利便性向上に向けて、コンシェルジュ(総合案内)を設置することを検討しています。
- 設置の際は、行政手続や福祉関連の手続・相談に訪れた市民に対する窓口の案内、市民活動機能の利用に当たっての案内などを行うことを想定しています。

(3) 歴史・文化・観光情報発信スペースの運営業務

- 尾崎豈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。
- 尾崎豈堂記念館や津久井湖観光センターとの連携による企画・展示は市が実施する可能性があります。
- 一方で、他の様々な企画・展示については、市民や市民団体及び民間事業者の提案によるものも想定しています。

(4) 屋外広場の運営業務

- 屋外広場は、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。
- イベントの主催者に対して、イベント企画支援、イベント実施時のレイアウト検討支援、備品貸出等の業務を行います。

(5) その他

- 市民や市民団体のみなさまが主体となって本施設で様々な活動を展開し、賑わいや交流が生まれることが望ましい姿であることから、市、民間事業者及び住民が連携し、創意工夫が發揮しやすい環境となるよう、運営が開始した後も必要に応じて業務内容を見直していきます。

VI. 事業計画

1 事業スキーム

(1) 想定される事業手法

本事業の基本理念である「ともに育む“つくり”の拠点～自然と歴史を感じるみんなの交流空間～」の達成には、本基本計画で定めた整備計画や管理・運営計画を遵守しつつも、民間ノウハウを最大限に生かすことが求められます。

また、本事業は、複合施設を整備・運営するものであり、施設整備から維持管理運営までの事業全体にわたるコストパフォーマンスや、民間資金の活用が期待できることを要件として検討します。

上記を踏まえ、本事業では、従来方式 + 指定管理者制度のほか、性能発注かつコストパフォーマンスが期待できる官民連携事業手法の DBO 方式、DB+O 方式、PFI-BTO 方式を想定した事業手法とします。

図表 22 想定される事業手法の概要

| 事業手法 | 概要 |
|----------------|--|
| 従来方式 + 指定管理者制度 | 従来の公共事業で用いられてきた事業手法であり、設計、建設を分割発注した後、維持管理・運営業務を指定管理者に数年間の単位で委ねる方式。 必要な費用は公的資金で対応。 |
| 官民連携事業手法 | DBO 方式 民間事業者に対し、「設計(Design)」「建設(Build)」「維持管理運営(Operate)」を一括発注する方式。 必要な費用は公的資金で対応。 |
| | DB+O 方式 民間事業者に対し、「設計(Design)」「建設(Build)」を一括発注した後、「維持管理運営(Operate)」の民間事業者を別途選定する方式。 必要な費用は公的資金で対応。 |
| PFI-BTO 方式 | PFI 法(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)に基づき、民間事業者が「(設計・)建設(Build)」した後、公共に所有権を「移転(Transfer)」し、民間事業者が「維持管理運営(Operate)」する方式。 資金調達は民間事業者が行い、公共が割賦により支払う。 |

(2) サウンディング調査

① サウンディング対象・方法

本事業に関するアイデアや提案等をもらうことと併せて、事業内容・範囲、事業スキーム等の事業の具体化に関する意見や要望等をもらうことを目的に、民間事業者に対してサウンディング調査を実施しました。

図表 23 実施経過

| 実施時期 | 内容 |
|-----------------------|-------------------|
| 令和6年4月26日(金) | 実施要領等の公表 |
| 令和6年5月24日(金) | 現地説明会の開催【参加団体:9社】 |
| 令和6年6月17日(月)～6月19日(水) | 個別対話の実施【参加団体:11社】 |

図表 24 調査の対象

| | |
|--------|---|
| 対象者 | 事業期間を通じて本事業に主体的に関わることに興味のある法人又は法人のグループ |
| 主な対話内容 | <ul style="list-style-type: none">・複合施設について・市民活動機能について・付加価値機能について・事業スキームについて |

② サウンディング結果

(ア) 複合施設の整備パターンについて

図表 25 複合施設の整備パターンに関する意見・アイデア(再掲)

| 【整備パターン①】津久井総合事務所敷地に行政機能・市民活動機能を一つにまとめて整備 |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 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多かった。主な意見は、以下のとおりである。<ul style="list-style-type: none">➢ 屋外広場が大きくとれるため、日常時は住民の憩いの場や子育て世代が集まる場としての活用、災害時は緩衝地としての活用が考えられる。➢ 事業費の圧縮や工事ヤードの確保の観点から望ましい。・ 一方で、土砂災害警戒区域に施設を整備することになるため、以下のような懸念点や対策に関する意見があった。<ul style="list-style-type: none">➢ 新庁舎を土砂災害警戒区域内の位置に建てるについて地域住民等の理解を得る必要がある。➢ 土砂災害への対策としては、RC 造やコンクリートブロック造の待受け土留め(擁壁)を設置することが考えられる。➢ 土砂災害への対策の観点から屋外広場を南側(住宅地側)に寄せて配置する場合、イベント時等の音や臭いの影響について、近隣住民の理解を得る必要がある。 |

【整備パターン②】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

- 主な意見は、以下のとおりである。
 - 行政機能と市民活動機能との相互の往来について考えると、利用者にとっては不便であると考えられる。
 - 屋外広場を整備することで駐車場が手狭になり、平面駐車場では、現在の台数以上を確保することが難しい。

(イ) 市民活動機能について

図表 26 市民活動機能に関する意見・アイデア

- 地域住民等が市民活動を主体的に実施していくことを目指す場合、市民のキーマン発掘や、市民主導型に移行していくプロセスが重要であるとの意見があった。
- 利用を増やすためには、施設主催講座やワークショップ等の参加型プログラムを充実させる必要があるとの意見があった。
- 民間事業者がそのような市民活動支援を実施する場合、自主事業では採算性が確保し難いため、行政による一定の費用負担が必要であるとの意見があった。
- 管理運営パターンについて、民間側に一定の自由度が与えられる方式が望ましい、様々なアイデアを呼び込めるのではないかとの意見があった。

(ウ) 付加価値機能について

図表 27 付加価値機能に関する意見・アイデア

- 付加価値機能として、小学生・中学生の放課後スペース、子ども連れ・ファミリー向けの屋内遊戯場、高齢者が来られるスペース、地元特産品の販売・PR、観光・回遊に資するスペース等のアイデアがあった。
- 賑わい創出やカフェなどの事業は民間事業者だけでは採算性が確保し難いため、行政として取り組む方向性を定めた上で、一定の費用負担が必要であるとの意見があった。

(エ) 事業スキームについて

DBO 方式、DB+O 方式、PFI-BTO 方式が望ましいとの意見が多くを占めていました。主な意見は、以下のとおりとなります。

図表 28 事業スキームに関する意見

- DBO 方式の場合は、民間事業者のノウハウを活かし管理運営段階までを見据えた設計・施工が可能である一方で、事業期間中の行政・利用者ニーズに応じた運営業務の変更がし難い点が懸念である。
- DB+O 方式の場合は、事業期間中の行政・利用者ニーズに応じた運営業務の変更が可能な点が利点である。
- PFI-BTO 方式の場合は、市の財政支出平準化が可能である一方で、事業提案の負担や選定までの期間が長くなる点が懸念である。

図表 29 参加団体が望ましいと回答した事業手法

| 事業手法 | 企業数(複数回答) |
|------------|-----------|
| DBO 方式 | 9 |
| DB+O 方式 | 6 |
| PFI-BTO 方式 | 5 |
| その他 | 3 |

また、維持管理・運営期間については、大規模改修が発生しない期間でありつつ、継続的・安定的な事業運営の観点を踏まえると、維持管理・運営期間として15年程度が妥当との意見が多くを占めていました。

図表 30 参加団体が望ましいと回答した維持管理・運営期間

| 維持管理・運営期間 | 企業数(複数回答) |
|-----------|-----------|
| 5年 | 2 |
| 10年 | 3 |
| 15年 | 9 |
| 20年 | 3 |
| 回答なし | 2 |

(オ) 本事業への参画について

図表 31 本事業への参画意向

| 回答内容 | 企業数 |
|------------|-----|
| 参画したい | 2 |
| 条件次第で参画したい | 9 |
| 計 | 11 |

(カ) その他の意見・要望について

図表 32 その他の意見・要望

- 物価変動に伴う対価の改定の実施及び改定方法に対する意見・要望があった。
- 解体工事に関して、アスベスト対策や残杭撤去、解体工期に対する意見・要望があった。
- 万が一、土砂災害による倒壊が起きた場合のリスク分担に対する意見・要望があった。
- 官民役割分担では行政機能を担う市と、市民活動機能・付加価値機能等を担う民間事業者とが、共同で施設サービスの改善を協議できる仕組みが必要との意見があった。

③ 考察

事業期間を通じて本事業に主体的に関わることに興味のある法人又は法人のグループとして、11団体が本サウンディング調査に参加し、かつ、どの団体も「参画したい」又は「条件次第で参画したい」と回答していることから、本事業には市場性があると考えられます。

複合施設の整備パターンについては、土砂災害警戒区域に施設を整備することに対する懸念点も挙げられたものの、その対策に関する意見が挙げられたことや、利用者の利便性・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①(津久井総合事務所敷地に行政機能・市民活動機能を一つにまとめて整備)が望ましいとの意見が多くを占めていました。従って、前段の整理のとおりに整備パターン①として本事業を実施した場合においても、本事業への民間事業者の参画は期待できると判断されます。

市民活動機能・付加価値機能については、参加型プログラムや望ましいスペースのアイデアが得られましたが、民間事業者がこれらに対応する場合には、市による費用負担が必要であるとの意見が挙げられました。

また、事業スキームについては、民間事業者のノウハウを活かした検討が可能であるといった観点から、「想定される事業手法」にて整理した官民連携事業手法(DBO方式、DB+O方式、PFI-BTO方式)を希望する意見が大半であり、本事業を官民連携事業として実施可能であると判断されます。一方で、事業期間中の行政・利用者ニーズに応じた運営業務の変更の観点や、事業提案の負担や選定までの期間の長期化の観点等などの懸念事項が把握されました。

加えて、物価変動に伴う対価の改定や、解体工事に伴うアスベスト対策・残杭撤去・解体工期、土砂災害による倒壊が起きた場合のリスク分担に対する意見・要望等があったことを踏まえ、これらの条件設定を今後整理し、本事業を官民連携事業として実施可能とする事業条件について検討していきます。

以上を踏まえ、次項以降で、定性評価及び定量評価などを行い、事業手法を検討していきます。

(3) 定性評価

想定される事業手法について、前項までで抽出された条件を踏まえて様々な観点から定性評価を行いました。

① 整備段階における創意工夫の発揮

従来方式は設計と施工を分離発注し、場合によっては施工を建築、電気設備、機械設備などに分離発注することもあるため、一括発注のような整備費縮減効果が得られません。また、仕様発注のため、民間事業者には提案の余地(VE 提案¹等)がありません。

一方、官民連携事業手法では設計施工を一括発注することにより、整備費の圧縮に関するノウハウを導入することが可能です。また、性能発注とすることで民間ノウハウの提案の余地を確保し、整備費を抑えつつ、魅力的な空間を整備するための創意工夫を引き出すことが可能です。

② 維持管理・運営段階における創意工夫の発揮

従来方式は設計と維持管理・運営を分離発注するため、一括発注による維持管理費・運営費の縮減効果が得られません。また、仕様発注のため、民間事業者は維持管理業務・運営業務の実施方法について提案をすることが困難です。加えて、施設毎に維持管理・運営を行う主体が異なることが想定されるため、民間ノウハウによる施設の複合化を活かした創意工夫は限定的になります。

一方、官民連携事業手法では設計と維持管理・運営業務を一括発注することにより、維持管理・運営がしやすい施設整備を行うことが可能となり、施設の効率的な維持管理・運営につながります。また、性能発注とすることで、具体的な維持管理・運営業務の内容・実施方法について民間事業者のノウハウを導入することが可能となります。この観点から、長期の維持管理・運営期間を一括で民間事業者に委ねるDBO 方式・PFI-BTO 方式に優位性が認められます。

ただし、サウンディング調査で得られた意見のとおり、事業期間中の行政・利用者ニーズに応じた運営業務の変更の観点を踏まえると、数年間ごとに運営業務の内容の見直しや民間事業者の再選定を行えるDB+O 方式にも利点があると想定されます。

③ 事業実施のリスク管理

従来方式は発注者である市が事業実施の全てのリスクを管理する必要があります。整備段階では、設計時及び施工時のコスト管理を市の責任の下に行う必要があります。また、ライフサイクルコストを見据えた施設整備や、維持管理・運営段階での予期せぬコスト増のリスクも市が管理することとなります。

一方、官民連携事業手法では民間事業者に定められた事業範囲・事業費のなかで、官民の間での適切なリスク分担が可能です。特に PFI-BTO 方式では PFI 法に則った事業手続きが可能であり、金融機関のモニタリング機能による事業監視が働きます。本事業で想定される事業手法のDBO 方式・PFI-BTO 方式では、事業者選定時に事業費が確定するため、その後の設計・施工・維持管理・運営段階におけるコスト管理は民間事業者の責任の下に行われます。整備段階では提案した整備費の範囲内でコスト・品質・デザインのバランスを取り、維持管理・運営段階においても提案した価格の範囲内でコストと

¹ 設計図書に定める工事目的物の機能、性能等を低下させることなく、コストの低減を可能とする工事材料、施工方法等係る設計図書の変更について、民間事業者が提案すること。

サービスのバランスを取ります。

なお、DB+O 方式の場合においては、事業者選定時に確定する事業費は設計・施工段階までに限られますが、前述のとおり、事業期間中の行政・利用者ニーズに応じた運営業務の変更及び維持管理・運営業務に係る事業費のコストコントロールを市が主導で実施できます。

④ 事業に関する市の関与度

従来方式は市が直接事業を実施し、各業務の詳細について市が決定、指示等を行うため、市の関与度が高い方式です。官民連携事業手法は、市が要求水準書に必要となる性能を定め、市の民間事業者への関与度を最小限とすることで、その性能を満たすために民間事業者がノウハウを活かした提案を行うことにより、事業の質を維持しながらコストを下げる手法であるため、従来方式と比較すると市の関与度は低下します。要求水準書の作成において民間事業者のノウハウの提案の余地を阻害しないようバランスを取りながら市の意向を事業に反映することとなります。

⑤ 地元企業の参画可能性

官民連携事業では、一括発注に対応するため、募集段階でのコンソーシアム組成が必要となります。また、PFI-BTO 方式では SPC(特別目的会社)²の設立と資金調達が必要となり、代表企業や構成企業となるためにはノウハウが求められます。しかし、DBO 方式・DB+O 方式・PFI-BTO 方式においても、協力企業としての地元企業の参画は可能です。

⑥ 民間事業者の参画意欲

前節で述べたとおり、民間事業者は一定の参画意欲を持っています。官民連携事業手法としては DBO 方式・DB+O 方式・PFI-BTO 方式を希望していることがサウンディング調査の結果より判明しています。

² ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。PFI では、公募提案する共同企業体(コンソーシアム)が、新会社を設立して、建設・運営・管理に当たることが多い。

(4) 定量評価

① VFM とは

定量評価は VFM(Value for Money)の比較によって行います。VFM とは官民連携事業の基本的な考え方の一つで、支払(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給することをいいます。VFM の比較とは、PSC(従来方式における市の財政負担の見込額)と LCC(官民連携事業における市の財政負担の見込額)を比較する手法で、LCC が PSC を下回れば官民連携事業において VFM が発現するものと考えます。

② VFM の算出条件

VFM の算出に当たって、従来方式+指定管理者制度と、本事業で想定される事業手法かつサウンディング調査でも民間事業者からの希望があった DBO 方式・DB+O 方式・PFI-BTO 方式について定量評価を行いました。

施設整備費においては、従来方式+指定管理者制度に対し、DBO 方式・DB+O 方式・PFI-BTO 方式では設計・建設一括発注による削減を想定し、10%のコスト削減効果を見込んでいます。

維持管理運営費においては、従来方式+指定管理者制度に対し、DBO 方式・PFI-BTO 方式では設計・建設・維持管理運営の一括発注による削減を想定し、5%のコスト削減効果を見込んでいます。

事業期間は、整備期間 5 年、維持管理運営期間 15 年と設定しています。

③ VFM の比較

VFM の算出結果を以下に示します。DBO 方式では約 6.3%、DB+O 方式では約 6.4%、PFI-BTO では約 2.5% の VFM 発現が見込まれます。

なお、市の財政負担額は現段階の想定の事業条件を基に試算したものであり、今後、事業内容や事業範囲の精査により変動します。

図表 33 VFM の算出結果

| | 従来方式+ 指定管理 | DBO 方式 | DB+O 方式 | PFI-BTO 方式 |
|---------------------|---------------|---------|---------|------------|
| 市の財政負担額 | 約 65 億円 | 約 61 億円 | 約 61 億円 | 約 64 億円 |
| 市の財政負担額 (現在価値換算) | 約 60 億円 | 約 56 億円 | 約 56 億円 | 約 59 億円 |
| 従来方式との差 (現在価値換算) | — | 約 4 億円 | 約 4 億円 | 約 1 億円 |
| VFM | — | 約 6.3% | 約 6.4% | 約 2.5% |

※金額は税込み

※端数処理のため計算値が合わないことがあります。

(5) 総合評価

事業手法について、総合評価を以下の表に示します。定性評価・定量評価とともに従来方式+指定管理者制度に比べ、DBO 方式・DB+O 方式・PFI-BTO 方式に優位性があると考えられます。今後は、PFI 手法を基本として官民連携(DBO・DB+O・PFI-BTO)による事業実施に向けた詳細検討を行います。

図表 34 事業手法に関する総合評価

| | | 従来方式+ 指定管理 | DBO 方式 | DB+O 方式 | PFI-BTO 方式 | | | |
|-----------------------|---|---|--------|---|------------|---|---|---|
| ①整備における民間ノウハウの導入 | △ | 設計施工一括による整備費縮減効果が期待できない。市主導でコストコントロールが可能だがノウハウが必要 | ◎ | 設計施工一括による整備費縮減効果が期待される。民間主導でデザイン・品質・コストをコントロールする | ◎ | 設計施工一括による整備費縮減効果が期待される。民間主導でデザイン・品質・コストをコントロールする | | |
| ②運営・維持管理における民間ノウハウの導入 | △ | 設計と維持管理・運営を分離して発注するため、効率化効果は期待できない | ◎ | 設計と維持管理・運営を一括して発注するため、維持管理・運営しやすい施設整備により効率化効果が期待される | ○ | 設計と維持管理・運営を分離して発注するものの、事業期間中の行政・利用者ニーズに応じた運営業務の変更が可能 | ◎ | 設計と維持管理・運営を一括して発注するため、維持管理・運営しやすい施設整備により効率化効果が期待される |
| ③リスク分担 | △ | 事業者選定時に工事費が決まらないため建設費管理リスクは市が管理する。運営時のリスクも市が管理する | ○ | 市が発注者のため、PFI-BTO と比べると市側も一定のリスクを負う。建設費管理リスクは民間。運営時のリスクは指定管理業務の仕様による | ○ | 市が発注者のため、PFI-BTO と比べると市側も一定のリスクを負う。建設費管理リスクは民間。運営時のリスクは指定管理業務の仕様による | ◎ | PFI 事業契約により全事業の実施(発注)が民間事業者側となる点、また、資金調達が発生する点から民間事業者がそれらのリスクを負う。さらに金融機関のモニタリング機能による事業監視が働く |
| ④市の関与度 | ◎ | 設計期間中も発注者として市や住民の意見を反映させることができる | ○ | 事業者選定時に工事費が確定するため、事業実施段階での市や住民の意向反映はやや難しい。発注者として指示は可能 | ○ | 事業者選定時に工事費が確定するため、事業実施段階での市や住民の意向反映はやや難しい。発注者として指示は可能 | ○ | 原則として民間事業者 (SPC) が業務を実施・管理するため、事業実施段階での市や市民の意向反映には制約があるが、要求水準の範囲で協議は可能 |

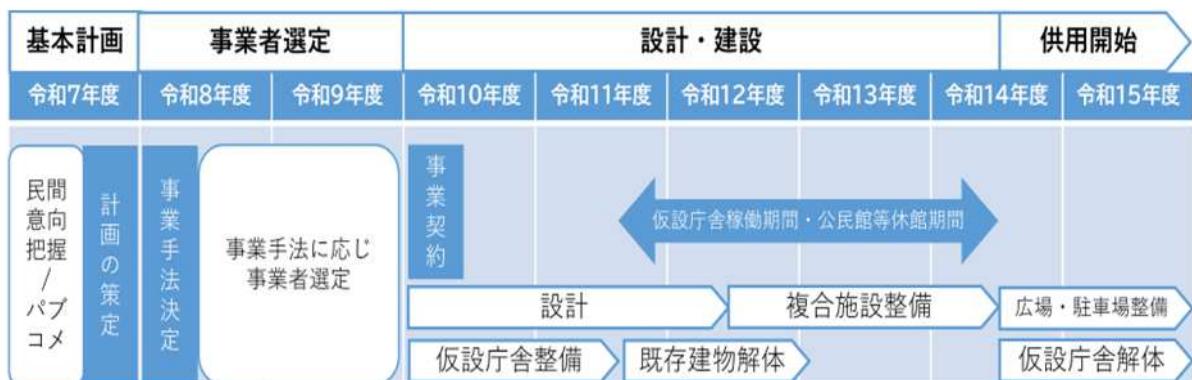
| | 従来方式+ 指定管理 | | DBO 方式 | | DB+O 方式 | | PFI-BTO 方式 | |
|-------------|---------------|----------------------------------|--------|---|---------|---|------------|---|
| ⑤地元企業の参画可能性 | ◎ | 市が分離発注するため、業務によって地元企業が元請として受注できる | ○ | 設計・建設・維持管理・運営のチーム組成が発生するため、代表企業や構成企業としての参画へのハードルがやや高い。協力企業としての参画は可能 | ○ | 設計・建設のチーム組成が発生するため、代表企業や構成企業としての参画へのハードルがやや高い。協力企業としての参画は可能 | ○ | 設計・建設・維持管理・運営のチーム組成及び資金調達が発生するため、代表企業や構成企業としての参画へのハードルが高い。協力企業としての参画は可能 |
| ⑥民間事業者の参画意向 | — | — | ◎ | 一定確保 | ◎ | 一定確保 | ◎ | 一定確保 |
| ⑦VFM | — | — | — | 約 6.3% | — | 約 6.4% | — | 約 2.5% |

◎:優れている、○:現状維持又は一長一短がある、△:劣っている

2 事業スケジュール

今後の事業スケジュール案は以下のとおりです。民間事業者の提案により、令和 10 年度から供用開始までの詳細スケジュールは変動する可能性がありますが、令和 8 年度以降、事業者選定を行い、設計・建設を経て、令和 14 年度中の供用開始を目指します。

図表 35 官民連携事業手法での事業スケジュール案



VII. 今後の進め方

今後は、津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本方針、基本構想及び基本計画の考え方に基づき、津久井の歴史や文化、自然、地域の記憶を象徴する施設が持つ特徴を踏まえながら、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に寄与する施設となるよう引き続き検討を進めます。

事業の推進に当たっては、民間ノウハウを最大限に生かし、サービスレベルの向上を図ることが求められることから、民間活力導入可能性調査の結果を踏まえ、事業者選定に向けたアドバイザリー業務において更なる検証を行います。

参考資料1 対象施設の概要

1 対象施設の建物概要(令和7年10月1日時点)

| 施設 | 建設年度 | 築年数 | 主要構造 | 階数 | 延床面積(m ²) | 機関等 |
|-----------|-------|-------|-----------------------------|---------------------|---|---|
| 津久井総合事務所 | 本館 | 昭和39年 | 61年 | RC造 地下1階 地上3階 | 1,768.4 | 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 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 |
| | 別館 | 昭和57年 | 43年 | S造 地上2階 | 565.5 | 津久井土木事務所 開発調整課盛土対策班 休憩室(和室男女別) 更衣室 サーバー室 |
| | 別棟 | 昭和63年 | 37年 | S造 地上2階 | 103.7 | ストックヤード 職員組合津久井連絡所 |
| 津久井保健センター | 昭和62年 | 36年 | RC造 地上2階 | 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 | 昭和55年 | 43年 | RC造 一部S造 地下1階 地上3階 | 2,557.5 | 貸室(ホール、準備室1・2、研修室A・B・C、料理実習室、講義室、視聴覚室、多目的室)、図書室、児童室 ※令和6年度時点では研修 | |

| 施設 | 建設年度 | 築年数 | 主要構造 | 階数 | 延床面積(m ²) | 機関等 |
|--------------------|-------|-----|------|------|-----------------------|----------------------------|
| | | | | | | 室Cを市民へ貸出していない。 |
| 津久井老人福祉センター | | | | | | 健康・生活相談室、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 | － | － | － | 地上1階 | 136.4 | ※民間建物の1室を賃借して入居 |
| 相模原西メディカルセンター急病診療所 | 昭和55年 | 43年 | RC造 | 地上2階 | 544.4 | ※相模原市医師会への委託により運営 |

2 対象施設の駐車場の概要

| 施設 | 駐車場台数(台) | | |
|--------------------|----------|------|----|
| | 一般用 | 障害者用 | 合計 |
| 津久井総合事務所 | 65 | 4 | 69 |
| 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 | 11 | 1 | 12 |
| 相模原西メディカルセンター急病診療所 | 14 | 1 | 15 |

3 対象施設の開所状況

| 施設 | 施設の管理運営 (所管部署) | 開所(開館)時間 | 休所(休館)日 |
|---------------|-------------------|-----------------|-------------|
| 津久井総合事務所 | 津久井まちづくりセンター | 午前8時30分～午後5時 | 土日祝、年末年始等 |
| 津久井保健センター | 津久井高齢・障害者相談課 | 午前8時30分～午後5時 | 土日祝、年末年始等 |
| 津久井中央公民館 | 津久井中央公民館 生涯学習課 | 午前9時～午後9時30分 | 第4月曜日、年末年始等 |
| 津久井老人福祉センター | 津久井高齢・障害者相談課 | 午前9時～午後4時 | 第4月曜日、年末年始等 |
| 津久井地域包括支援センター | 地域包括ケア推進課 | 午前8時30分～午後5時30分 | 土日祝、年末年始等 |

| 施設 | 施設の管理運営 (所管部署) | 開所(開館)時間 | 休所(休館) 日 |
|------------------------|-------------------|--|-------------------|
| 相模原西メディカルセンター 急病診療所 | 医療政策課 | 午前 8 時 45 分 ～午後 0 時 午後 0 時 45 分 ～午後 4 時 午後 7 時 ～午後 10 時 | 休日(日曜日、祝日、年末年始)以外 |

4 対象施設の施設内の組織・課等の概要(年間利用件数は令和6年度実績)

| 施設 | 組織・課等 | 階 | 主な業務 | 年間利用 件数(件) | 備考 |
|----------|-----------|----|---|---------------|----|
| 津久井総合事務所 | 本館 | 1階 | 戸籍、住民基本台帳、印鑑登録、電子証明書、自動車臨時運行許可証、国民年金等の各種届出・申請の受付と証明書の発行、マイナンバーカードの交付、市税の納付等 | 38,278 | |
| | | 1階 | 市民相談 | 61 | |
| | | 3階 | スポーツ施設・学校体育施設開放事業の利用等の受付 | 3,551 | |
| | 津久井下水道事務所 | 2階 | 城山地区、津久井地区、相模湖地区、藤野地区の下水道施設の整備や維持管理、市が設置する高度処理型浄化槽の整備や維持管理、農業集落排水事業の整備や維持管理、開発行為などに対する下水道の指導、水洗化の促進・助成等 | 2,183 | |
| | 津久井地域環境課 | 2階 | 城山地区、津久井地区、相模湖地区及び藤野地区の大気汚染、水質汚濁、悪臭、土壤汚染、騒音、振動についての規制・指導、公害苦情相談、土砂等の埋立て等の規制、緑地の維持管理、都市公園の維持管理等、岩石・砂利の採取計画 | 約 500 | |

| 施設 | 組織・課等 | 階 | 主な業務 | 年間利用件数(件) | 備考 |
|-----------|-----------------|----|---|--------------------------|-----------|
| | | | の認可等、自然環境保全地域の届出等及び県立自然公園の許可等 | | |
| | 農政課津久井班 | 2階 | 農業に係る施策の調査研究及び調整、農業の振興、農業生産基盤の整備等 | 約800 | |
| | 森林政策課 | 2階 | 林業の振興、さがみはら津久井産材の利用促進、森林の整備、ダム対策等 | 約1,245 | |
| | 農業委員会事務局津久井事務所 | 3階 | 農地の権利移転、農地転用、農地の貸し借り、農地に関する各種諸証明書の発行、農地パトロール、農業者年金制度の届出や手続等 | 431 | |
| | 緑生活支援課 保護第3班 | 3階 | 生活保護法に基づく、生活に困窮している方への援護 | 720 相談270件 その他450件 | |
| 別館 | 津久井土木事務所 | 2階 | 津久井地区、相模湖地区、藤野地区の道路の占用許可や境界査定等、道路境界証明や道路幅員証明書の交付、道路や街路樹の維持管理等、市道(都市計画道路及び幹線道路を除く。)や寄附道路の整備、水路の維持管理等 | 約2,322 | |
| | 開発調整課盛土対策班 | 2階 | 盛土等の違反防止などにすること等 | — | 令和7年度より転入 |
| 津久井保健センター | 津久井高齢・障害者相談課 | 1階 | 高齢者・障害者・精神保健に関する相談、高齢者・障害者に係る福祉サービスの申請、介護保険、介護予防、認知症対策、障害者手帳の交付、補装具の申請、障害に係る各種手当の申請、津久井保健センターの建物管理・津久井老人福祉センター・津久井地域福 | 8,830 | |

| 施設 | 組織・課等 | 階 | 主な業務 | 年間利用件数(件) | 備考 |
|------------------------|---|------|--|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | 祉センターの管理運営、さがみ湖リフレッシュセンターの指定管理等 | | |
| | 緑保健センター 津久井担当 | 1階 | 成人の健康・栄養に関する相談や教室、難病に係る申請・相談、被爆者に係る申請等 | 健康相談・教室 : 346、 申請受付 : 373 | |
| | 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 | 1階 | 保育所等の利用相談、児童手当等の申請、ひとり親家庭・女性などの相談、子どもの発達や障害の相談、母子健康手帳の交付(妊娠中の相談)、乳幼児健康診査(集団)、健康・育児・栄養等に関する相談や教室等 | 1,464 (1,968人利用) | ※窓口対応、事業、健診に係る経費を全て計上 |
| | 生活衛生課津久井班 | 1階 | 犬の登録、狂犬病予防定期集合注射の実施、野良猫の不妊去勢手術助成事業、動物取扱業の登録、理容・美容・クリーニング所、旅館等の許可・確認、生活害虫等に関する相談、食品衛生に関する相談、食品関係営業施設等の許可・立入検査、食品等の収去検査、食中毒への対応等 | 約1,200 | 業務内容により、相談・届出等、正確な利用数を計上できないため概数 |
| 津久井地域包括支援センター | | 1階 | 高齢者等に関する総合相談支援業務、権利擁護業務、包括的・継続的ケアマネジメント支援業務、介護予防ケアマネジメント業務等 | 983 | 来所相談件数 ※経過対応含む |
| 相模原西メディカルセンター 急病診療所 | | 1・2階 | 急病診療 | 1,692 | |

5 会議室・相談室等の稼働率(令和6年度)

| 施設 | 室名 | 階 | 面積 | 定員 | 年間利用日数(日) | 年間利用回数(回) | 主な利用内容 |
|---------------|-----------|----|-------------------|-----|-----------|-----------|----------------------|
| 津久井総合事務所 | 相談室 | 1階 | 12 m ² | 4人 | 204 | 204 | 相談・打合せ |
| | 応接室 | 2階 | 32 m ² | 7人 | 204 | 312 | 会議・打合せ |
| | 第1会議室 | 3階 | 64 m ² | 36人 | 204 | 324 | |
| | 第2会議室 | 3階 | 64 m ² | 24人 | 随時 | 随時 | |
| | 第3会議室 | 2階 | 32 m ² | 14人 | 随時 | 随時 | |
| | 緑生活支援課相談室 | 3階 | 20 m ² | 8人 | 随時 | 随時 | |
| 津久井保健センター | 機能訓練室 | 1階 | 88 m ² | 10人 | 12 | 12 | 保健・衛生・福祉事業に 関すること |
| | 診察室1 | 2階 | 10 m ² | 2人 | 68 | 74 | |
| | 診察室2 | 2階 | 10 m ² | 2人 | 68 | 74 | |
| | 相談室1 | 1階 | 12 m ² | 4人 | 170 | 248 | |
| | 相談室2 | 2階 | 22 m ² | 4人 | 121 | 128 | |
| | 相談室3 | 2階 | 13 m ² | 8人 | 182 | 192 | |
| | 集団指導室 A | 2階 | 49 m ² | 30人 | 133 | 164 | |
| | 集団指導室 B | 2階 | 49 m ² | 30人 | 133 | 164 | |
| | 集団指導室 C | 2階 | 29 m ² | 20人 | 133 | 164 | |
| | 診察室 | 1階 | 29 m ² | 5人 | 73 | 1,692 | 診療等 |
| 相模原西メディカルセンター | 調剤スペース | 1階 | 18 m ² | — | — | — | — |
| | レントゲン室 | 1階 | 25 m ² | — | — | — | — |
| | 回復室 | 1階 | 22 m ² | — | — | — | — |
| | 大会会議室 | 2階 | 92 m ² | 40人 | 12 | 12 | 会議等 |
| | 小会議室 | 2階 | 39 m ² | 12人 | 73 | 73 | スタッフ待機場所 |
| | 和室 | 2階 | 26 m ² | 3人 | 73 | — | 回復室予備 |

6 貸室の稼働率(令和6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 | 12.4% | 44.1% | 24.0% |
| | 準備室 1 | 16 m ² | 5人 | 11.0% | 41.7% | 22.2% |
| | 準備室 2 | 24 m ² | 10人 | 11.5% | 41.9% | 22.5% |
| | 研修室 A | 51 m ² | 35人 | 28.4% | 35.8% | 30.8% |
| | 研修室 B | 49 m ² | 35人 | 42.2% | 35.8% | 34.8% |

| 施設 | 部屋名 | 面積 | 定員 | 稼働率 | | |
|-----------------|-------|-------------------|-----|-------|-------|-------|
| | | | | 平日 | 休日 | 合計 |
| 津久井老人福祉センタ ー | 料理実習室 | 46 m ² | 18人 | 17.7% | 27.4% | 20.9% |
| | 講義室 | 46 m ² | 20人 | 41.1% | 35.0% | 39.1% |
| | 視聴覚室 | 70 m ² | 40人 | 45.4% | 57.2% | 49.3% |
| | 多目的室 | 72 m ² | 24人 | 33.1% | 46.5% | 37.5% |
| 津久井老人福祉センタ ー | 集会室 | 49 m ² | 30人 | 83.2% | 19.8% | 62.7% |
| | 教養娯楽室 | 69 m ² | 43人 | 83.2% | 19.8% | 62.7% |

7 対象施設の災害時の機能

| 施設 | 災害時機能 |
|----------------------|---------------------|
| 津久井総合事務所 | 現地対策班(津久井まちづくりセンター) |
| 津久井中央公民館・津久井老人福祉センター | 風水害時避難場所※ |
| 相模原西メディカルセンター急病診療所 | 救護所 |

※再整備後は、周辺の公共施設の状況も踏まえて、風水害時避難場所の指定について検討します。

参考資料2 津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本計画策定検討会議における意見への対応

| 項目 | 基本計画に反映している検討会議の意見 | 今後検討する検討会議の意見 |
|--------|---|--|
| 行政機能 | <p>【行政機能全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政窓口の使い勝手は1階の方が良い。エレベーターでわざわざ上がるのではなく、駐車場からフラットにアクセスできる方が良いと考える。 <p>【医療・保健機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> メディカルセンターの感染症対策や救急車用のスペースの確保などをどのようにするのか気になる。 ホールは防音性能を確保すると思うが、療育相談を想定している保健機能は音への配慮が必要になる。 | <p>【行政機能全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設が整備される時点の状況や今後進展するDXの観点も踏まえ、行政窓口の利用者がどの程度になるかを想定すべきではないか。 <p>【医療機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 医療機能は休日に稼働するが、休日もオープンしている交流スペースと連携するような方向性は考えられないか。 スペースの有効活用については引き続き検討をお願いしたい。 |
| 市民活動機能 | <p>【貸室機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 最低200人は入れる程度の規模のホールがないと地域としても困ると思う。 ホールの利用者は、あらかじめ2階以上にあることを認識したうえで来訪すると想定すれば、2階以上の配置でも良いのではないか。 多目的ホールは、平土間と記載しているが、ステージやそれに付随する舞台袖を設けてほしいという声がある。 <p>【交流機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 学生が集う図書室という絵を描いているので、高校生、中学生、子育て世代が期待するような機能になると良い。 若者が立ち寄れる施設にすることは、大切なポイントになる。 | <p>【市民活動機能全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公民館と老人福祉センターは同じ建物だが利用時間が異なることが現在の課題である。使いやすい仕組みを作ってほしい。 施設の利用停止期間中に活動できるように留意してほしい。 公民館の窓口・事務室と図書室スペースが隣り合っていて、すぐにやりとりができる配置関係にあるとありがたい。 貸室は、鍵の貸し借りはあるが、事務室と階数が異なっていても特に問題はないと考える。 <p>【貸室機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 貸室を共用することにより利用希望が重なって活動できなくなることを懸念している。今後の人口減少も踏まえて貸室を過度に整備し |

| 項目 | 基本計画に反映している検討会議の意見 | 今後検討する検討会議の意見 |
|--------|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ● 複合施設に中学生の居場所のような場があると良い。 ● 貸室を絵本の読み聞かせボランティアの活動の場として、引き続き、利用できるようにしてほしい。 ● 貸室で絵本の読み聞かせボランティア活動をしているが、交流スペースとしてオープンな空間では配慮も必要になると思うが、そうした空間も活用して活動を展開していけたら良い。 ● オープンスペース、市民活動機能についてイメージがあるが、公民館は団体利用が中心で個人利用できないため、オープンスペースが大事だと思う。 | <p>て使用されない状況になることも芳しくない。</p> <p>【交流機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 部屋の多目的利用は良いと考えるが、音や匂いなど、仕切りがないとできないことと、オープンスペースでできることがあると思う。 ● 一般的には見通しが良い方が管理しやすく、交流機能は見通せるように配慮するのが良い。 |
| 情報発信機能 | <ul style="list-style-type: none"> ● 地域愛を育むためにも近隣にある尾崎豊記念館の展示コーナーも施設に含めると良い。 | — |
| 防災拠点機能 | <ul style="list-style-type: none"> ● 防災拠点として重点を置いてほしい。災害時の対策本部の機能や備蓄、物資の保管をしてもらえると良い。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 災害時に設置し、活動するボランティアセンターのスペースについて考慮してもらえると良い。 ● 災害対応の観点からマンホールトイレが使えるような設備としてほしい。 ● 吹き抜けを想定したイメージについて火災を想定した場合、デメリットになるのではないか。(スプリンクラーに設置等による対応とする可能性もあると思われる。) |
| 環境配慮機能 | — | <ul style="list-style-type: none"> ● 吹き抜けの話があったが環境性能も求められると思うので、活用する方法などを事業者からの提案として受けられるようにしておくのが良い。 |
| 付加価値機能 | — | <ul style="list-style-type: none"> ● ふるさと納税の返礼品の自動販 |

| 項目 | 基本計画に反映している検討会議の意見 | 今後検討する検討会議の意見 |
|----------|--|---|
| | | 売機のような機能があつても良いのではないか。 |
| その他機能 | <ul style="list-style-type: none"> ● 災害時の対策本部の機能や備蓄、物資の保管をしてもらえると良い。 ● 整備パターンの絞り込みには土砂災害警戒区域のリスクの度合いを確認する必要がある。 | <ul style="list-style-type: none"> ● DXについては、盛り込まれている内容が行政機能の執務環境のみを対象としていると想像する。他の機能への適用等についても検討してほしい。 |
| 駐車場・駐輪場 | <ul style="list-style-type: none"> ● 市民ワークショップの議論では、1階は市民が気軽に立ち寄れる場所とするイメージだったので、1階全てを駐車場にすることは現実的ではないのではないか。イベントがある際に駐車場が不足する場合は、近隣の駐車場も活用するといった整理にできると良い。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 小学校への送迎の車が多く、利用時間が重なると駐車場が足りていない。駐車場の台数は多く確保してもらえるとありがたい。 ● 遠方から登校する児童は自家用車での送迎が必要であり、地域の拠点として人が集まる施設という面から考えると、駐車場スペースは増やしてほしい。 ● 小学校の送り迎えが多いが、車がUターンできるスペースを考慮しておいてほしい。 ● 屋根付きの車寄せを設けるようなことが想定できるのではないか。 |
| 屋外広場・テラス | <ul style="list-style-type: none"> ● カフェの整備は難しいと想定されるが、イベント等の際にキッチンカーが停められることを想定して規模について検討を深めてもらいたい。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場部分に設置されている噴水を残してほしいといった市民意見があったと思うが、広場に噴水を移設した方が良いのではないか。 |
| まちづくり | — | <ul style="list-style-type: none"> ● 災害対応を考えると、近隣の小学校、中学校及び警察署と横断的な連携ができるようにしておくべきだと思う。公共施設間での訓練や市民の担い手を育てるような市民活動ができると良い。 ● エリアマネジメントの観点から、学校、あぐりんずつくりなど、周辺 |

| 項目 | 基本計画に反映している検討会議の意見 | 今後検討する検討会議の意見 |
|----|--------------------|--|
| | | <p>まで巻き込んだ活動を民間事業者に展開してもらえると良い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 学校を巻き込んだマネジメントができると柔軟な連携ができるのではないかと思う。 |
| 交通 | － | <ul style="list-style-type: none"> ● 市としての交通施策と連動した検討が必要だと思う。小学校のニーズが高いのであれば、例えば交通政策の一環としてスクールバスを走らせるなど複数の視点から検討できると良い。 ● 今後も自家用車の利用がメインとなることを前提に検討していくのは、これから時代にそぐわないとも思える。 |