

津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業基本計画案 (概要版)

相模原市

I. はじめに (P 1 ~ 3)

1 背景と目的

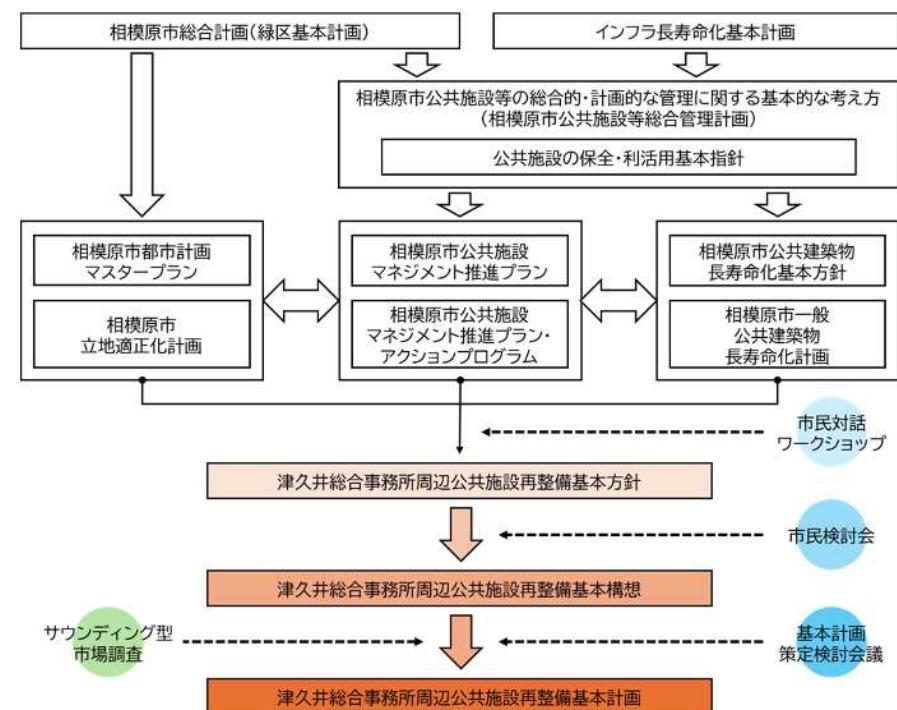
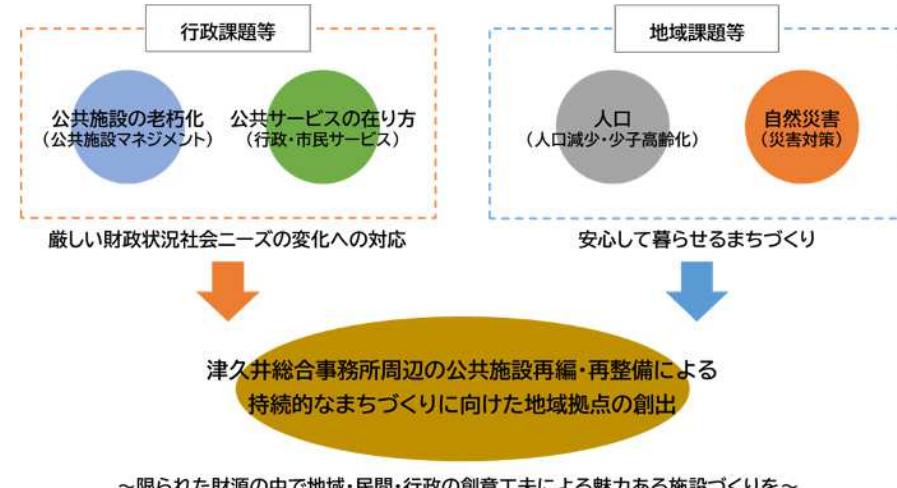
津久井総合事務所周辺の公共施設を含めた公共施設の再編・再整備を行うことを通じ、津久井地区における地域拠点を創出し、持続可能なまちづくりの実現を目指すものです。

2 基本計画の位置付け

「相模原市公共施設マネジメント推進プラン」等の公共施設に関する計画の考え方を踏まえ、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」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を踏まえた事業計画等を定めるものです。

3 検討体制

庁内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」を設置し、検討内容に対する意見を求めました。また、サウンディング型市場調査により、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。



I. はじめに (P 3~4)

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。



II. 基本方針（P 5）

令和4年8月 津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本方針にて設定

1 基本理念

- 津久井総合事務所を中心に生まれ変わる公共施設は、津久井地区における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、身近な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”の拠点
～自然と歴史を感じるみんなの交流空間～

2 基本方針

- 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した。

- 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
- 2 暮らしの安全・安心を支える場所
- 3 コンパクトで機能的な場所
- 4 みんなにやさしい場所
- 5 津久井の自然を感じ、環境と共生する場所

III. 導入機能 (P 6~7)

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。

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。

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。
可変性を確保できる工夫を行い、職員の働きやすい執務環境の整備や、休憩スペースを確保し、職員の心身の健康に配慮します。

医療・保健

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。感染症対策等の観点から機能面と配置面で工夫します。

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、共用化など施設の有効活用を図ります。

会議・相談

会議室は、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。災害時の受援機能も確保します。

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。

III. 導入機能 (P 7)

2 市民活動機能

- 現在の津久井中央公民館や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。

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、練習の場として活用するほか、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。

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。

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。

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。

III. 導入機能 (P 8)

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。

コンシェルジュ（総合案内）

エントランスホール、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。
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。

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、尾崎駅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、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。

III. 導入機能 (P 8~9)

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、自然通風や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。
- 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（附加価値機能）

- 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の停車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 (P10~16)

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。

2 配置計画

(1) 整備パターンの比較

- 基本構想で整理した整備パターン①～③案について様々な視点から比較検討を行い、整備パターン①及び②に絞り込みをした上で、策定検討会議・民間事業者から意見を聴取しました。なお、面積の削減や効率的な維持管理を行うなど、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。

整備パターン①

複合化による効果を最大限発揮



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

整備パターン②

庁舎を土砂災害警戒区域から外す



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

整備パターン③

保健センターの建物を有効活用



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

IV. 整備計画 (P17~18)

2 配置計画

(2) 整備パターンの選定

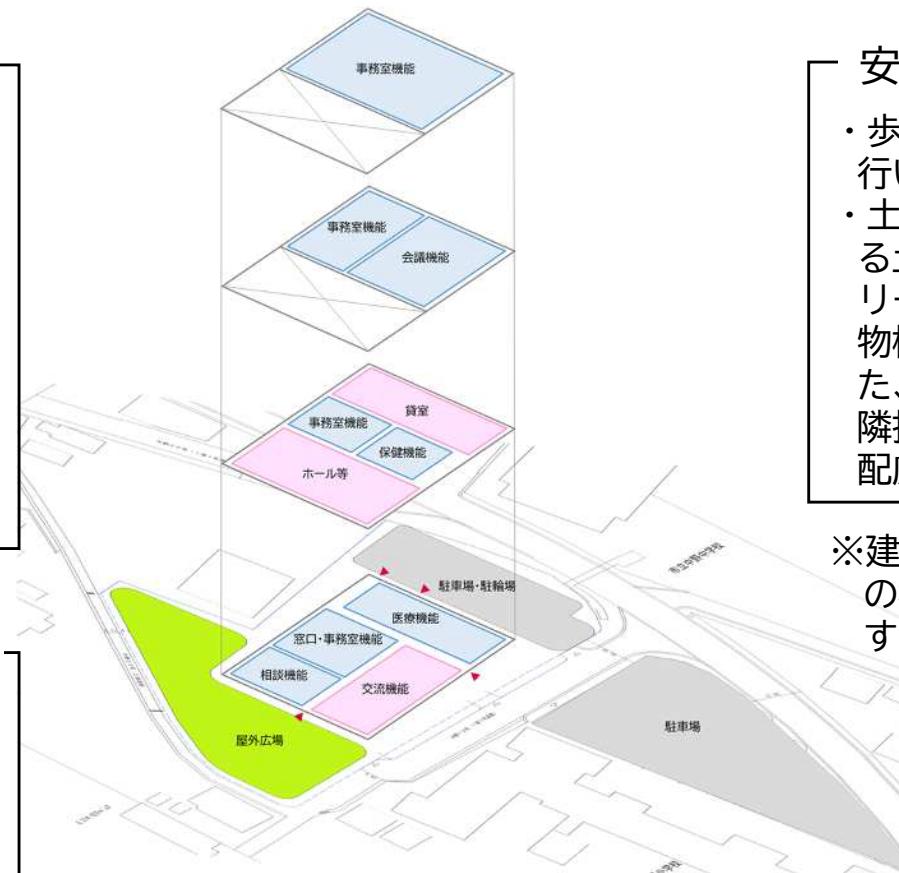
- 市民の利便性や施行のしやすさなどの観点から整備パターン①「現地で庁舎と市民活動施設を一つにまとめて建て替えること」とします。 詳細な検討に当たっては、以下の配慮事項に留意することとします。また、官民連携により本事業を効果的に進めていくことができるよう、今後、民間事業者の提案を取り入れながら、最終的な施設配置を決めていきます。

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。

相模原西メディカルセンター急病診療所の配置

- 急病患者の利用、緊急車両の利用が見込まれるため、利用者動線や車両動線に配慮します。



安全・安心の確保

- 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。

※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。

IV. 整備計画 (P18~20)

3 必要諸室と施設規模

- 導入機能を踏まえた本施設の必要諸室は下表のとおりです。また、施設規模は5,300m²程度を見込みます。※今後の検討により変更する可能性があります。

機能	必要諸室	想定面積
行政機能	窓口・事務室機能	約1,655m ²
	保健機能	
	会議・相談機能	
	医療機能	
市民活動機能	貸室機能	約1,115m ²
	交流機能	
共用部・バックヤード	倉庫、トイレ、授乳室、廊下等	約2,530m ²
合計	—	約5,300m ²

IV. 整備計画 (P 23)

4 建築計画

(1) 空間構成 配置ゾーニングイメージ

- 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です。

※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。

歩行者と車両の動線が交錯しない案



建物を山側からなるべく離す案

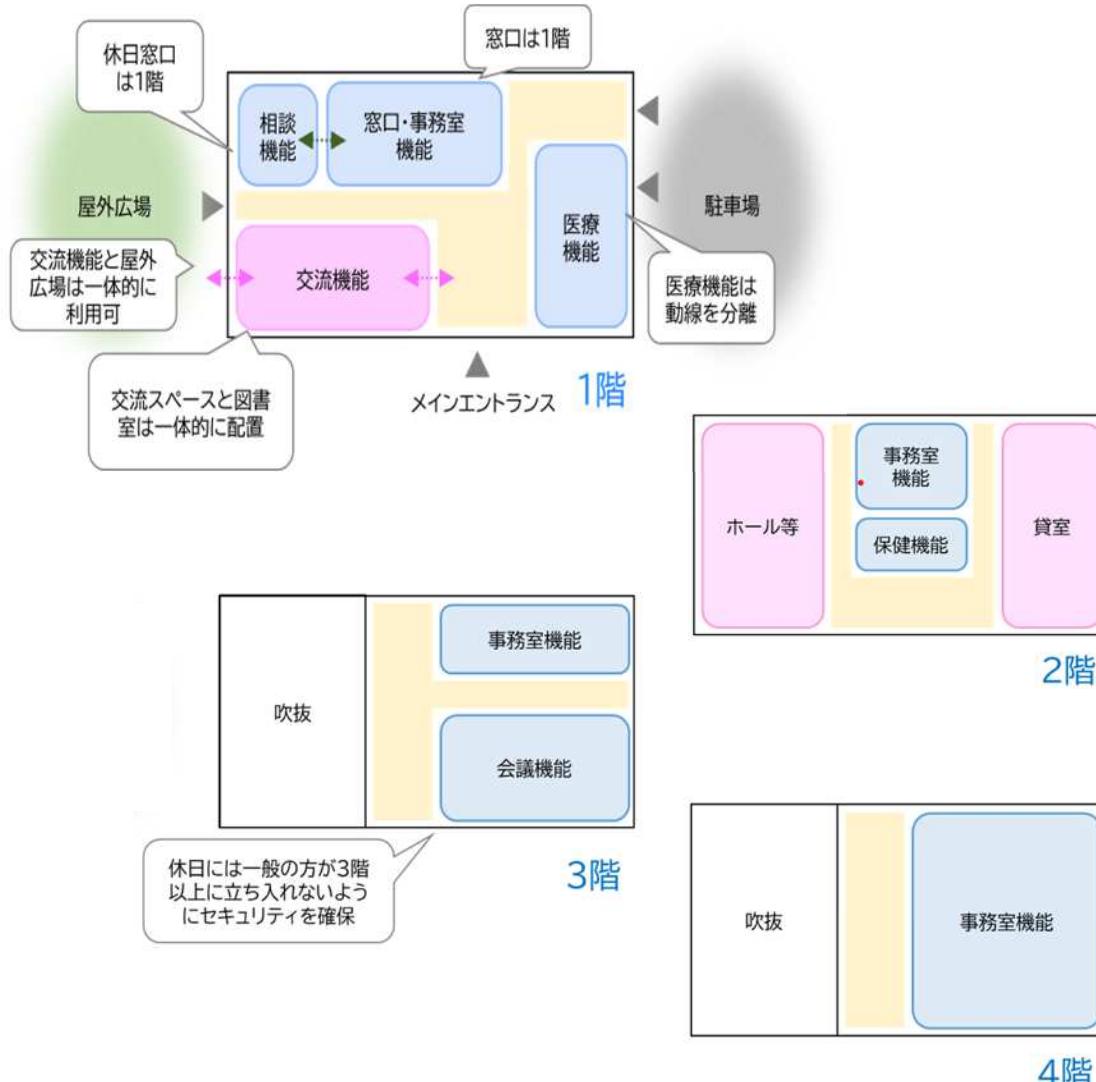


IV. 整備計画 (P 25)

4 建築計画

(1) 空間構成 内部ゾーニングイメージ・各機能の活用イメージ

- 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です。
※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。



行政機能・窓口の活用イメージ



行政機能の構成イメージ

- 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ち入りができないようセキュリティゾーニングを行います。

IV. 整備計画 (P25~26)

4 建築計画

(1) 空間構成 内部ゾーニングイメージ・各機能の活用イメージ

市民活動機能の活用イメージ



屋外広場の活用イメージ



市民活動機能の構成イメージ

- ・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なります。

情報発信機能の構成イメージ

- ・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。

屋外広場・テラスの構成イメージ

- ・屋外広場は、子どもたちの遊び場や住民が憩え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。

V. 管理・運営計画 (P27~28)

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。
※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。

業務	主な内容	分担
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none">・ 維持管理業務全般	民間
統括マネジメント業務	<ul style="list-style-type: none">・ 利用調整・ 災害時対応・ 将来的な入居部署の変動対応	市
運営業務	行政機能に関する業務	<ul style="list-style-type: none">・ 行政執務・ 窓口・事務室機能に係る運営
	市民活動機能に関する業務	<ul style="list-style-type: none">・ 図書の貸出・返却・ ホール・貸室の利用受付・運営
	情報発信機能に関する業務	<ul style="list-style-type: none">・ コンシェルジュ（総合案内）の運営・ 歴史・文化・観光情報発信スペースの運営
	屋外広場に関する業務	<ul style="list-style-type: none">・ イベント企画支援、備品貸出などのサポート
	付加価値機能に関する業務	<ul style="list-style-type: none">・ 飲食等サービスの運営

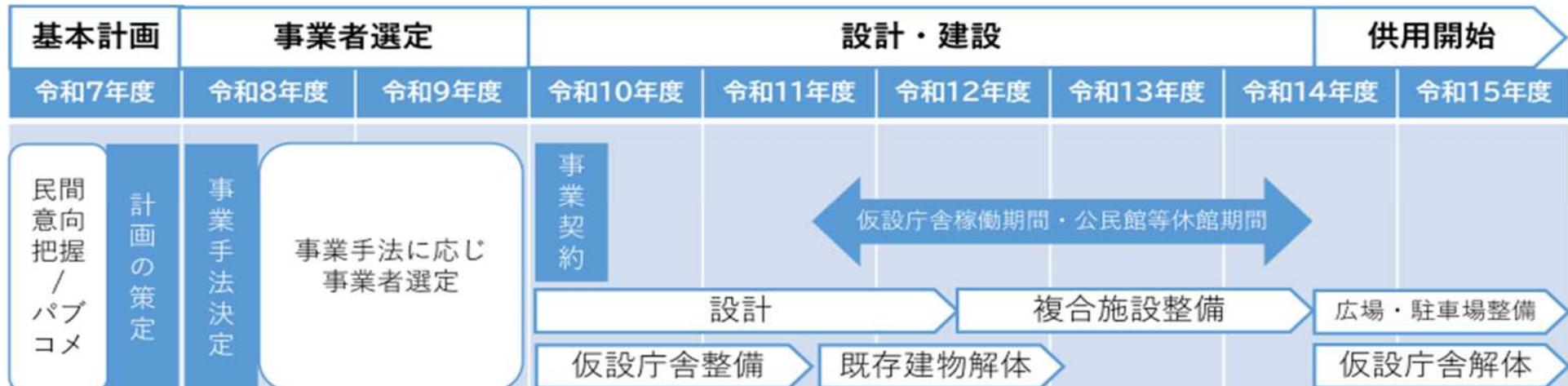
VI. 事業計画 (P29~38)

1 事業スキーム

- 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、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、事業全体のコストパフォーマンスの観点も重要です。
- これを踏まえ、従来方式+指定管理者制度と、官民連携事業手法（D B O方式、D B + O方式、P F I – B T O方式）を比較検討した結果、官民連携事業手法に優位性があると考えられます。事業を進めるに当たっては、S P Cの組成や金融機関のモニタリングの観点から事業の安定性が期待できるP F I – B T O方式を基本として、事業実施に向けた詳細検討を行っていきます。

2 事業スケジュール

- 令和8年度以降、事業者選定を行い、設計・工事を経て、令和14年度中の供用開始を目指します。
※今後の検討により、詳細スケジュールは変動する可能性があります。



事業者選定委員会について

設計、工事、維持管理及び運営を包括的に発注するPFI手法を基本として実施する津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業について、総合評価方式による一般競争入札等を実施するに当たり、専門的かつ客観的な視点から事業者選定に関する評価項目等を検討するとともに、事業者選定を公平かつ適正に行うため事業者選定委員会を設置する。

開催時期	第1回 令和8年10月頃
	第2回 令和8年12月頃 ※令和9年度に同回数程度実施予定
	第3回 令和9年2月頃
委員構成	学識経験者（都市経営等専門分野の大学教授） 学識経験者（建築学域の大学教授） 公認会計士 緑区長
委員会内容	(1) 実施方針に関すること。 (2) 入札説明書及び落札者決定基準に関すること。 (3) 事業提案書の審査及び評価に関すること。 (4) 最優秀提案者の決定に関すること。 (5) その他事業の推進に関し必要な事項に関すること。