

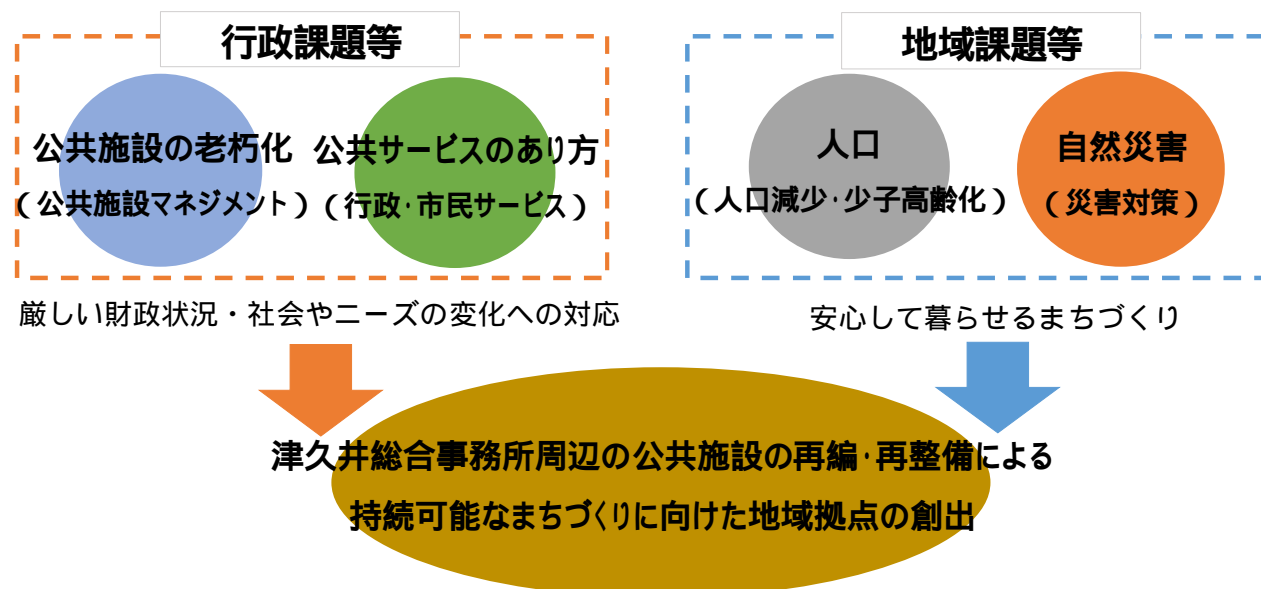
津久井総合事務所周辺公共施設再整備基本構想（案） 概要版

相模原市

はじめに

1 背景と目的

本事業は、老朽化による建替えの検討時期を迎えている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。



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

2 位置付けと検討体制

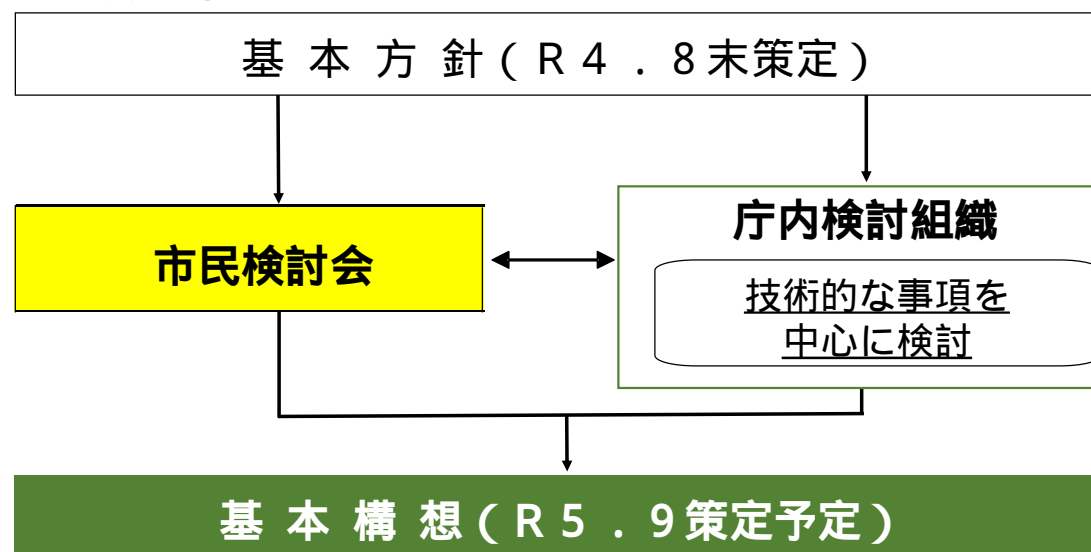
(1) 位置付け

相模原市公共施設マネジメント推進プランをはじめとした公共施設マネジメントに関する計画を踏まえるとともに、令和4年8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方針」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設置場所や導入機能等を定めるものです。

(2) 検討体制

学識経験者、関係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構想策定に係る市民検討会」を設置するとともに、庁内検討組織において技術的な検証を行い、市民検討会でいただいた意見やアイデアに込められた視点や思いを大切にしながら、基本構想としてまとめました。

【基本構想の検討体制】



．現状と課題

1 津久井地区の概要

津久井地区 の特性

津久井地区は、旧津久井町をまちづくり区域としており、神奈川県の水源地としての津久井湖及び宮ヶ瀬湖、また、道志川やそれらを支える広大な水源林などの豊かな自然を有する自然環境に恵まれた地区です。

人口減少 ・ 少子高齢化

津久井地区の人口は、2020年時点では24,002人ですが、20年後の2040年には17,211人、40年後の2060年には9,956人と今後一貫して減少する見込みです。

高齢化率は、既に40%を超えており、2036年には50%を超える見込みです。

2 津久井総合事務所周辺の土地利用・公共施設の状況

(1) 土地利用

津久井総合事務所が立地する場所と南方の県道65号(厚木愛川津久井)にかけては近隣商業地域に、県道65号(厚木愛川津久井)より南側は第一種低層住居専用地域に、国道413号沿いは第一種住居地域と第二種住居地域に指定されています。

公共交通は、国道413号に橋本駅北口と三ヶ木を結ぶバス路線が通っています。

また、津久井総合事務所周辺は、中野中学校などの一部を除き、広い範囲で土砂災害警戒区域に指定されています。

(2) 公共施設の配置状況・建物の状況

ア 施設の配置状況

津久井総合事務所を中心に、半径約500mの範囲に、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、中野小学校、中野中学校、津久井地域包括支援センター、津久井障害者地域活動支援センター等の公共施設が立地しています。

イ 建物等の状況

令和5年4月1日時点で津久井総合事務所は本館が建設から58年経過し、建替えが必要な時期が来ており、また、隣接している津久井保健センターが建設から35年、津久井中央公民館・津久井老人福祉センターが建設から42年経過し、共に長寿命化改修が必要な時期にきています。

(3) 公共施設の利用状況

津久井総合事務所、津久井保健センターは、行政手続きを行う窓口と保健・福祉関連の窓口が異なる建物に分散しているため、利用者の不便が生じています。

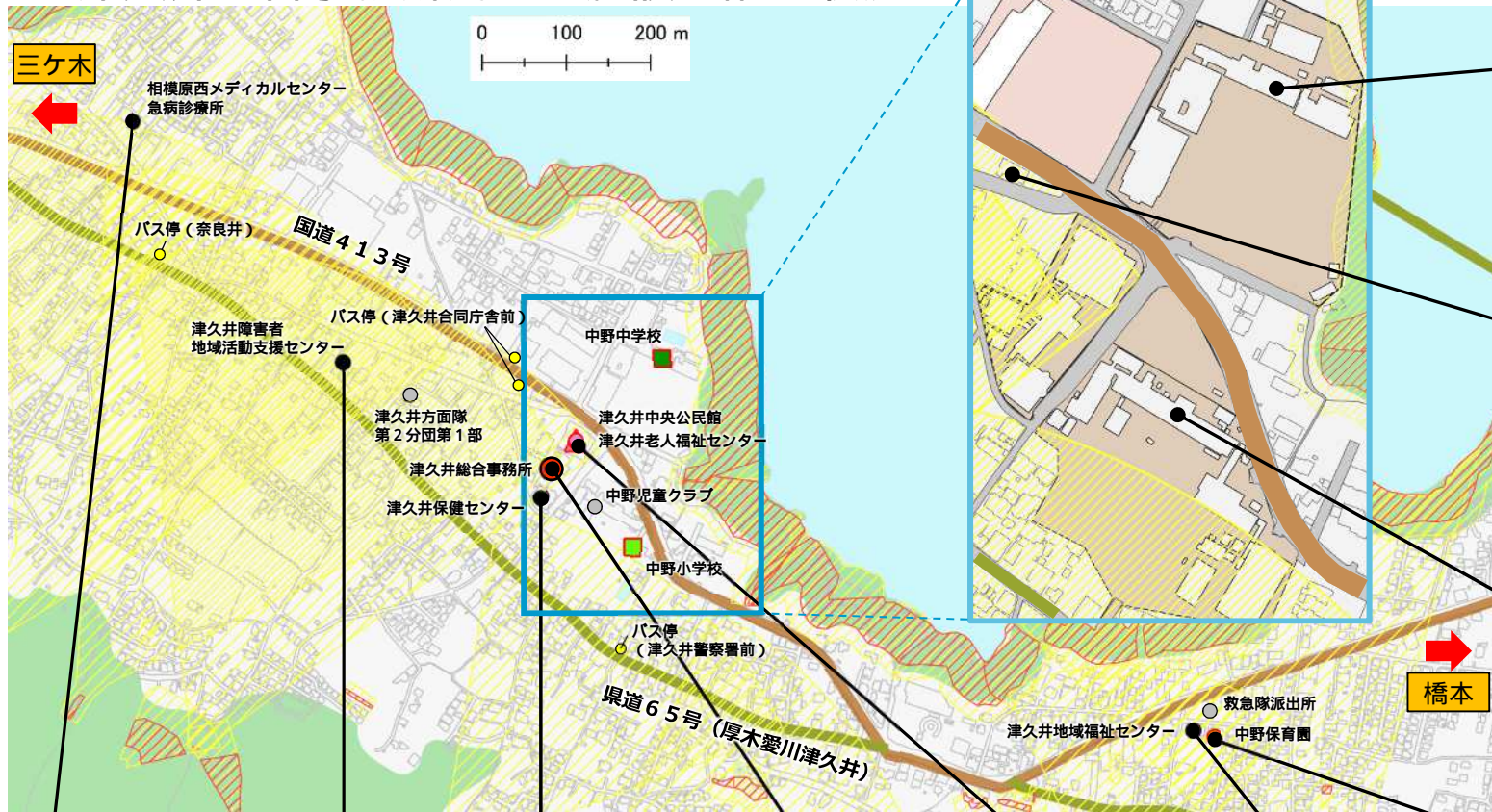
津久井中央公民館・津久井老人福祉センターは、それぞれの貸室で対象者、開館時間が異なっているため、対象者を限定しない貸室のあり方の検討が必要です。

また、ホールをはじめ、貸室の利用率が全体的に低く、施設の機能や規模の見直しが必要です。

現状と課題

< 津久井総合事務所周辺の施設の配置状況 >

築年数は令和5年4月1日時点



築52年
中野中学校
建築年度：S45-S63
延床面積：7,937㎡



津久井地域包括支援センター
延床面積：136㎡
民間建物を賃借



築50年
中野小学校
建築年度：S47-H23
延床面積：6,813㎡



築42年 ★
相模原西メディカルセンター
急病診療所
建築年度：S55
延床面積：544㎡



築29年
津久井障害者地域活動
支援センター
建築年度：H5
延床面積：230㎡



築35年 ★
津久井保健センター
建築年度：S62
延床面積：941㎡



築58年 ★
津久井総合事務所
建築年度：S39-H18
延床面積：2,434㎡



築42年 ★
津久井中央公民館・
津久井老人福祉センター
建築年度：S55
延床面積：2,557㎡



築22年
津久井地域福祉センター
建築年度：H12
延床面積：236㎡



築46年
中野保育園
建築年度：S51
延床面積：857㎡

★：相模原市行政財政構造改革プランにおける本事業の検討対象候補施設

基本方針

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、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す。

ともに育む“つくい”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（視点）として掲げます。

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

方針 2

暮らしの安全・安心を支える場所

方針 3

コンパクトで機能的な場所

方針 4

みんなにやさしい場所

方針 5

津久井の自然を感じ、環境と共生する場所

基本構想

1 検討対象施設

対象とする施設	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
今後調整が必要な施設	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
対象としない施設	中野小学校、中野中学校、中野保育園 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)

2 導入機能

2 - 1 建物

(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窓口（行政手続き、福祉関連）、事務室、医療・保健、会議・相談の機能です。再整備後は、利便性を考慮した機能別の配置とするとともに、ワンストップ窓口の実現など、効率的で利用しやすい住民サービスの実現を図ります。

(2) 市民活動機能

現在の津久井中央公民館、津久井老人福祉センターが担っているホール、図書室・学習スペース、エントランス・交流スペース、貸室の機能です。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。

(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、訪れる人にやさし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し、歴史・文化・観光情報発信スペースで津久井の魅力ある地域資源をPRしていきます。

(4) 防災機能

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、機能ゾーニングの工夫、非構造部材を含む耐震安全性の確保、自家発電設備の設置による災害時における業務継続性の確保をします。

(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) を検討します。

2 - 2 敷地

(1) 駐車場・駐輪場

再整備後の施設においても、現状と同等以上の駐車台数を確保します。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。

(2) 屋外広場・テラス

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、子どもたちが遊んだり、イベントスペースとしても利用できる屋外空間を確保します。

2 - 3 その他 (付加価値機能)

地域団体や民間事業者と連携し、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、賑わいのある地域拠点の創出について検討します。

基本構想

3 新たな施設の整備方針

(1) 想定施設規模 (対象施設に変動があった場合は、その都度施設規模を見直す)
約 5,300 m²を想定 (現状の延床面積の 20%削減を目標)

(2) 検討候補地

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の敷地及び隣接駐車場を候補地とし、これらの敷地を一体的に活用した再整備を行うこととします。

(3) 敷地利用・整備方針

ア 検討の前提 (基本姿勢)

施設の整備に当たっては、次の点を踏まえた敷地利用・整備パターンを検討します。

- ・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、複数のパターンを設定する。

イ 検討の視点

コンパクトで機能的な場所

暮らしの安全・安心を支える場所

協働による賑わいが生まれる場所

みんなにやさしい場所・環境と共生する場所

(4) 整備パターン

項目	整備パターン1	整備パターン2	整備パターン3
建て方	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
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利用

(5) 機能別の想定規模 (整備パターン1 (全てを建て替えた場合) の想定規模)

機能		想定規模	考え方
行政機能	窓口・事務室機能	1,250m ²	・職員数が変わらないと想定し、現状維持
	医療・保健機能	250m ²	
	会議・相談機能	300m ²	・各施設の諸室を兼ねることで規模を削減
市民活動機能	貸室機能	700m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・利用実態に合わせた施設規模に見直し ・ホールは、もみじホール城山と同程度の規模(300m²)で想定
	交流機能	250m ²	・図書室や市民交流スペースを約2倍に拡充
共用部・バックヤード機能		2,550m ²	・倉庫・休憩・更衣室等は現状程度とし、その他の共用部は、施設全体の35%~40%を想定
合計		5,300m ²	

基本構想

4 モデルプラン

(1) モデルプランの作成

整備方針で示した内容を見える化するため、整備パターンに対応したモデルプランを作成しました。

- 本イメージは、整備パターンの案にあわせて作成したもので、実際の整備内容とは異なることがあります。
- 市民検討会での議論や庁内検討を踏まえ、新しい施設に求められる機能の概ねのボリュームとゾーニングを示しています。
- 整備パターンの絞り込みや、カフェやコンビニエンスストア等の付加価値機能については、民間意向を踏まえた中で検討していきます。

(2) モデルプランへの市民検討会意見の反映 (一部を抜粋)

項目		プランに反映している市民検討会の意見	今後検討する市民検討会の意見
建物	行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 窓口・手続き関係は1か所にまとめて低層階に配置 ・ 市民利用の少ない事務室(土木等)は上階に配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ オンライン化、デジタル化による手続きの簡略化 ・ ドライブスルー行政手続き
	市民活動機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホール(平土間) ・ 広い図書室、読書スペース確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的な貸室の内容(防音室・音楽スタジオ、多目的室等)
	情報発信機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合案内(コンシェルジュ、わかりやすいサイン、インフォメーションセンター) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 展示スペースの具体的な内容(観光・文化・歴史等)
	防災機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害に配慮した建物配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ よう壁の設置、太陽光発電
	付加価値機能		<ul style="list-style-type: none"> ・ カフェ、コンビニ、展望レストラン
	その他機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリーに配慮した建物 ・ 省エネ・再エネに配慮した建物 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物をブリッジでつなぐ ・ 津久井産の木材の活用
敷地	駐車場・駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場を増やす ・ 車の動線と歩行者に配慮した配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地下駐車場 ・ 立体駐車場
	屋外広場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもの遊び場、広場 ・ 図書館との併設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ プランコやすべり台などの遊具 ・ ドッグラン
まちづくり	まちづくり		<ul style="list-style-type: none"> ・ あぐりんずつくいとの連携 ・ 津久井湖の景観
	交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ バス停(コミュニティバス)の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ バスターミナル

モデルプラン1 現地で一つの複合施設として建替える案

機能	複合施設 面積
行政機能	1,800㎡
市民活動機能	950㎡
共用部・ バックヤード機能	2,550㎡
合計	5,300㎡

モデルプラン1の考え方

【複合施設(4階建て)】

- 北側(国道側)に駐車場・車寄せを配置
- 南側(山側)に屋外広場を配置
- 1階は、ゆとりあるロビーを設け、窓口機能を集約・配置することでワンストップサービスを実現。屋外広場側には、図書室等の交流スペースを配置
- 2階、3階は行政機能を中心に配置
- 4階にホール等、市民活動機能を配置

屋上：太陽光パネル



モデルプラン1に対する市民検討会の意見・アイデア (一部)

- ・4階テラスは津久井の景観が楽しめるので良い。
- ・安全でコンパクトで利用しやすいと思う。
- ・屋外広場であぐりんずつくいや小学校などと連携ができる。
- ・災害時を考えた場合、20台の駐車場は屋外広場側にあった方が良いのではないか。

基本構想

モデルプラン2
駐車場に庁舎、現地で市民活動機能を中心とした複合施設として建て替える案

機能	複合施設面積	庁舎面積
行政機能	300㎡	1,500㎡
市民活動機能	950㎡	0㎡
共用部・バックヤード機能	1,250㎡	1,300㎡
合計	2,500㎡	2,800㎡

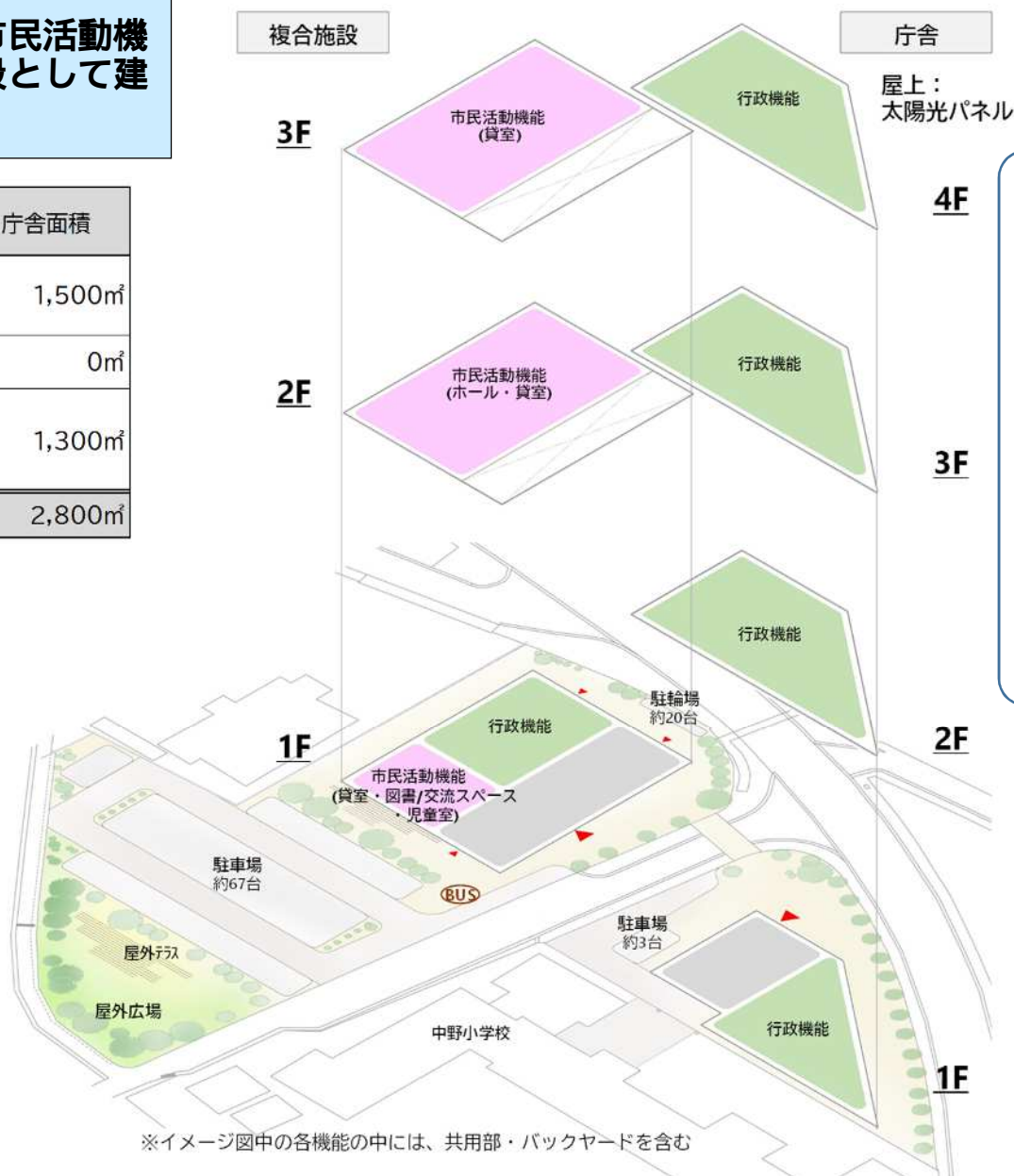
モデルプラン2の考え方

【複合施設(3階建て)】

- 南側(山側)に屋外広場、駐車場・車寄せを配置
- 1階は、ゆとりあるロビーを設け、屋外広場側には、図書室等の交流スペースを配置
- 2、3階にホール等の市民活動機能を配置

【庁舎(4階建て)】

- 1階に窓口機能を集約・配置することで、ワンストップサービスを実現
- 小学校の給食の搬入動線を確保



※イメージ図中の各機能の中には、共用部・バックヤードを含む

モデルプラン2に対する市民検討会の意見・アイデア(一部)

- ・広場と市民活動機能はまとめた方がよい。
- ・屋外広場の近くにカフェが欲しい。
- ・建物と広場が離れているから広場で問題があった時に対応が遅れてしまう。
- ・市民活動機能がほぼ2階と3階なので、移動が大変。

モデルプラン3 現地で庁舎とホール、図書室をまとめて建て替え、保健センターを市民活動施設に改修・転用する案

機能	市民活動施設 (現保健センター)面積	複合施設 面積
行政機能	50㎡	1,750㎡
市民活動機能	350㎡	700㎡
共用部・ バックヤード機能	550㎡	1,900㎡
合計	950㎡	4,350㎡

モデルプラン3の考え方

【複合施設(4階建て)】

- 北側(国道側)に駐車場・車寄せを配置
- 1階は、ゆとりあるロビーを設け、屋外広場側には、図書室等の交流スペースを配置
- 2、3階に行政機能を中心に配置し、3階にホールを配置
- 4階はバックヤードとして利用

【市民活動施設】

- 保健センターを改修し、市民活動機能(貸室)を配置

複合施設

屋上：太陽光パネル
4F：バックヤード



※イメージ図中の各機能の中には、共用部・バックヤードを含む

モデルプラン3に対する 市民検討会の意見・アイデア(一部)

- ・保健センターは将来建て替えるの可能性があるものでリノベーションしない方がよい。
- ・リノベーションは建設コスト的にも環境的にも良いが、ランニングコストとのバランスが心配。
- ・使いやすい配置になっている。
- ・現保健センターは広場に向けたデザインにしたい。

3F

2F

1F

基本構想

(3) 管理運営プラン

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、施設を集約・複合化することで管理運営方法を見直し、効果的・効率的なサービスを提供できるよう検討します。

(4) 概算コスト（工事費・管理運営費）

	概算工事費	管理運営費
モデルプラン1	約32億円	約2.5億円/年
モデルプラン2	約32億円	約2.6億円/年
モデルプラン3	約30億円	約2.6億円/年

概算工事費は、R4年度相模原市長寿命化単価を使用し、企画設計監理費は8%で試算している。

概算工事費には、仮設庁舎の工事費、外構整備費、ZEB化、建設時の工事ヤード、仮移転に係る費用は含んでいない。

管理運営費は、各施設に要している現在の管理運営費を基に試算している。

管理運営費には、相模原西メディカルセンター急病診療所の運営費は含まない。

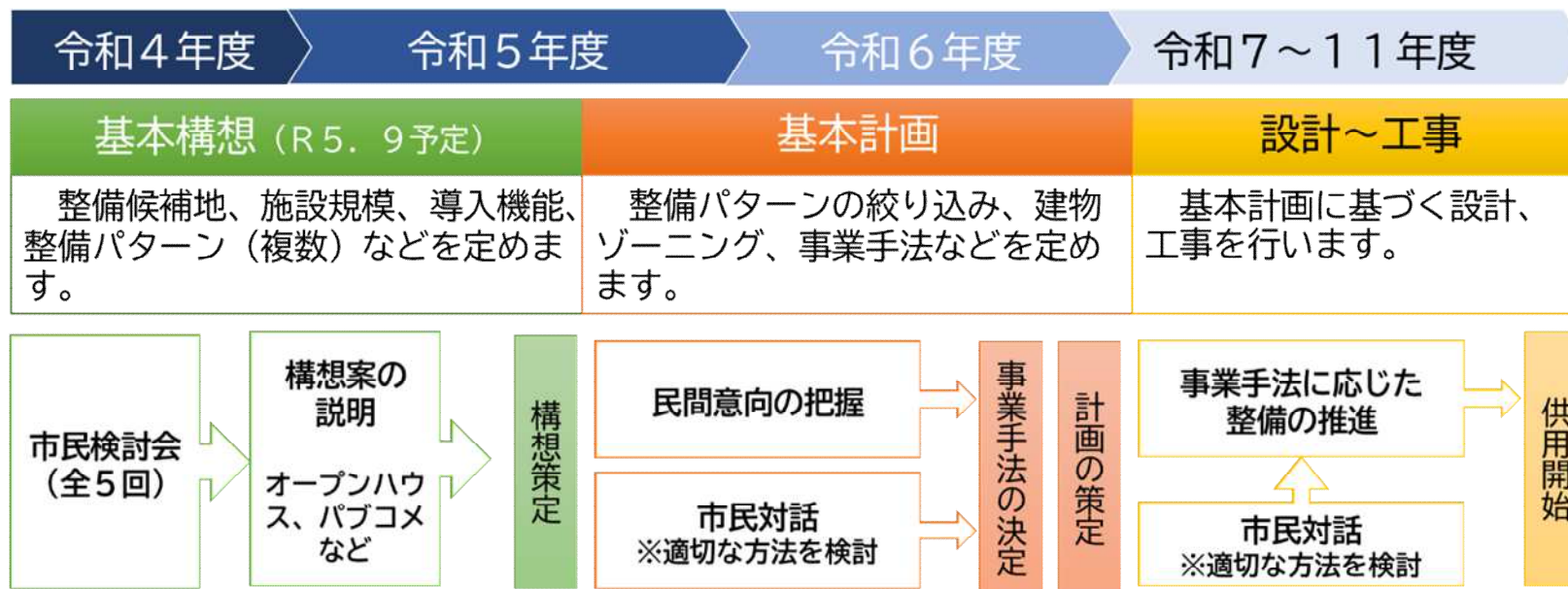
5 事業手法の検討

PPP (Public Private Partnership) / PFI (Private Finance Initiative) 手法による民間活力の導入を図るとともに、市民が管理運営に参画し、地域拠点として賑わいのある様々なサービスが提供できるような運営体制等を検討します。

また、近年、事業開始後の事業の変化等にも柔軟に対応できる施設の管理運営が求められており、民間事業者の意見等を確認しつつ、フレキシビリティの高い事業方式を検討します。

今後のスケジュール等

1 想定スケジュール



2 事業の進め方の留意点

基本計画においては、効率的かつ効果的な管理運営方法と、そうした管理運営と持続可能で質の高い施設整備を可能とするような、民間活力導入を含むさまざまな事業手法を検討し、整備パターンの絞り込みを行います。

なお、絞り込みに当たっては、今回の概算コストの試算において見込んでいない、仮設庁舎に係る工事費等、工事中の影響を含めた評価・検討を行います。

また、必要諸室の数や規模の設定、複合施設における各施設の開館時間や休館日などの設定、諸室の共用化における運営ルール、施設や事業の運営に市民が積極的に関わっていくことができる仕組みなど、利用実態や将来変化に応じた適切な事業計画の詳細を検討していきます。