

事 案 調 書 (決 定 会 議)

審議日 令和7 年 1 月 28 日

案 件 名	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等について						
所 管	市長公室	局 区		部	観光政策課	課 担当者	内線

事案概要

現在、県から市が借り受け、市が一般社団法人津久井観光協会に管理運営を委託している「津久井湖観光センター」について、県から本市への移譲の提案があり、県との協議がおおむね調ったことから、施設移譲等についての覚書を締結し、施設の再整備に向けた具体的な検討を進めることについて諮るもの。

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)	- 施設の移譲に向けた県との覚書の締結について - 施設の再整備に向けた具体的な検討について - スケジュールについて
審議結果 (政策課記入)	○継続審議とする。

事業効果 総合計画との関連	事業効果	・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					
	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	
		R6	R7	R8			
	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

○事業スケジュール

	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
実施 内容	県へ回答 ●10/31						
	県・地元との調整						
	サウンディング型 市場調査実施						
	庁内調整	庁議					
	覚書 ●3/31まで						
		●4/1所有権移転					
		民間 活力 導入 調査	庁議	除却 公募	設計	協定 締結	再整備
							新センター開設

○事業経費・財源

(千円)

項目	補助率/充当率	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
事業費(費)		0	12,000					
うち任意分			12,000					
特財 国、県支出金						・県から再整備費等の納入		
地方債								
その他								
一般財源		0	12,000	0	0	0	0	0
うち任意分								
捻出する財源※2								
一般財源拠出見込額		0	12,000	0	0	0	0	0
元利償還金(交付税措置分を除く)								
捻出する財源概要								
税源涵養 (事業の税収効果)								

○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		R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
実施に係る人工	A		1	1	1			
局内で捻出する人工※	B							
必要な人工	C=A-B	0	1	1	1	0	0	0
局内で捻出する人工概要								

SDGs
関連ゴールに○

								
								
	○	○						

日程等
調整事項

条例等の調整		議会提案時期		報道への情報提供	
パブリックコメント		時期		議会への情報提供	

事前調整、検討経過等

調整部局名等	調整内容・結果
関係課長打合せ会議(R6.8.9)	津久井湖観光センターについての現状について関係課へ共有
調整会議(R6.9.5)	津久井湖観光センターの移譲提案に係る対応について
決定会議(R6.9.30)	津久井湖観光センターの移譲提案に係る対応について
決定会議(R6.10.8)	津久井湖観光センターの移譲提案に係る対応について(再審議)
調整会議(R7.1.22)	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について

備 考

庁議におけるこれまでの議論

調整会議の
主な議論
(1/22)

【費用負担について】

○(シティプロモーション戦略課長)再整備は、民間事業者が施設の整備を行い、県が当該整備費用を負担するということか。
→(観光政策課長)そうである。民間事業者が施設を整備した経費について県が負担するという形である。
○(総務法制課長)民間事業者が施設を整備し、その費用について県が負担するとのことだが、県はこのスキームを了承しているのか。
→(観光政策課長)了承している。
→(総務法制課長)現在休止している2階のレストラン機能を再整備する場合はその経費を県と市が折半して負担するとのことだが、民間事業者がレストランを出店した場合、その部分については負担しないということでは。
→(観光政策課長)そのとおりである。
→(総務法制課長)再整備された施設の1階部分は市がリースバックすることを想定しているとのことだが、賃借料は発生するのか。
→(観光政策課長)費用負担については、今後、民間事業者とのスキーム作りの中での調整となるが、可能であれば、県の負担部分は一括で民間事業者へ支払いを行い、残額については賃借料として分割払いのような形を取りたいと考えている。また、賃借料については民間事業者から支払われる定期借地料と相殺したいと考えている。
○(政策課長)将来的に県及び市が費用負担を行うため、再整備にあたっては、その経費について、整備箇所に係る内訳が正確に把握できるようにしておく必要があると考える。
→(観光政策課長)入札時の条件とさせていただく。

【現施設の除却について】

○(アセットマネジメント推進課主査)現施設の除却は市が行うとのことだが、公共建築課と調整はしているのか。
→(観光政策課長)既に公共建築課には説明しており、了解されている。

【仮設店舗について】

○(アセットマネジメント推進課主査)再整備中の設置を想定している仮設店舗については、現施設の除却開始が見込まれる令和8年度当初からの運営を見据え、事案担当課において手続きを進める想定か。
→(観光政策課長)除却の設計期間中に仮設店舗設置に向けた準備を進める必要があると考えており、店舗の形態等を含め、詳細については令和7年度中に再整備の内容等とあわせ、改めて庁議に諮らせていただきたい。
○(経営監理課長)仮設店舗について、今回締結する覚書に条件等は定められるのか。
→(観光政策課長)覚書本体ではなく、付属する資料の中で仮設店舗に係る対応が記載される予定である。
→(経営監理課長)仮設店舗を設置する場所について、現時点で想定はあるか。
→(観光政策課長)現施設の除却にあたっては、公園の一部をヤードとして借用する方向で調整を進めており、当該ヤードの一部を仮設店舗の設置場所として考えている。

【補正予算の計上について】

○(財政課長)今後のスケジュールによると、来年度に2回の補正予算計上が予定されているが、現施設の除却を市が行うことが決定しているなら、同一案件で複数回補正予算を計上するより、例えば6月定例会において一括して補正予算を計上した方がよいと思われるがいかがか。
→(観光政策課長)再整備の内容等について庁議に諮る前に補正予算を計上することは説明が難しく、また再整備の内容等が見えない中で現施設の除却に係る予算が計上されることに施設使用者が不安を抱く可能性もあるため、事案担当課としては段階を踏んだ中で予算計上をさせていただきたいと考えている。

【定期借地について】

○(人事・給与課長)定期借地について、現時点で何年程度を想定しているのか。
→(観光政策課長)サウンディング調査の中で、適切な期間について確認していきたいと考えている。一般的に事業系の定期借地であれば15年から30年のようだが、レストラン等の場合、厨房機器の償却期間等を踏まえた期間で設定されることもあると聞いており、実際にどのようなテナントが再整備後の施設に入店するかを踏まえ、検討していきたい。

つづき 調整会議の 主な議論 (1/22)	【用地地域等について】 ○(中央区役所地域政策課長)当該センターの敷地に、民間事業者が建造物を建てることについて、用途上、問題はないのか。 →(観光政策課長)当該敷地は都市計画区域であり、用途地域の指定はないが、建ぺい容積等は定められているため、その範囲の中であれば問題ない。 →(中央区役所地域政策課長)周囲が公園となっているが、接道要件はどのようなになっているのか。 →(観光政策課長)当該敷地は三方を公園に囲まれているものの、国道と接している。レベルも当該国道と一致しているため、問題はない。 【案件名について】 ○(経営監理課長)事案調書の案件名が「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について」となっている。今回の資料内容を踏まえ、今後の具体的な検討を開始することを踏まえた案件名とした方がよいのではないかと考える。 →(政策課長)案件名については、事案調書の審議事項において、「施設の再整備に向けた具体的な検討」、「スケジュールについて」が含まれているため、「覚書の締結等」とされたい。 <<原案のとおり上部会議に付議する。>>
--	--

津久井湖観光センターの移譲に向けた 県との覚書の締結等について

趣旨

現在、県から市が借り受け、市が一般社団法人津久井観光協会に管理運営を委託している「津久井湖観光センター」について、県から本市への移譲の提案があり、県との協議がおおむね調ったことから、施設移譲等についての覚書を締結し、施設の再整備に向けた具体的な検討を進めることについて諮るもの。

審議事項

- 施設の移譲に向けた県との覚書の締結について
- 施設の再整備に向けた具体的な検討について
- スケジュールについて

施設の移譲に向けた県との覚書の締結について

- 市は、当該施設に係る土地・建物について県から無償で移譲を受ける。
- 移譲の時期は、令和7年4月とする。
- 現施設は、現行機能の維持を前提に市が除却、再整備を行う。
- 除却費、再整備費※1は、県が負担する。
 - ※1 再整備費は、現行施設の機能、面積を上限に負担。拡充する場合は市が負担する。
 - 長期休止している2階レストラン機能を再整備する場合は県・市で折半で負担する。
 - 再整備中は機能維持のため仮店舗を設置し、設置費用は県が負担する。
- 県は、市と協力し地域の観光振興に向けた環境整備に努める。

《 施設概要 》

敷地面積 1,050㎡
建物床面積 619.11㎡
(うち1F部分260.85㎡)

※2階部分は閉鎖(耐震性の課題)
設置 昭和43年10月31日
機能 観光客の休憩
観光情報の発信
地域特産品の販売

※現在、(一社)津久井観光協会へ運営委託(無償)

対応方針(案)

- ◆ 上記の協議内容について、県と覚書(参考資料1)を締結し、施設の移譲を受ける。(R7年3月までに締結予定)

施設の再整備に向けた具体的な検討について

《 津久井湖観光センターの位置付け 》

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

地域別計画に基づく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」

- 地域観光の拠点、「やすらぎ」「にぎわい」「発信」の役割

《 再整備にあたっての課題 》

- ・耐震性に課題があり早急な再整備が必要
- ・魅力向上に向け充実を図る機能等の検討
- ・公共施設マネジメントの基本方針等との整合
- ・維持管理費等の財政負担の軽減と施設利用者の適正な負担
- ・他計画との整合

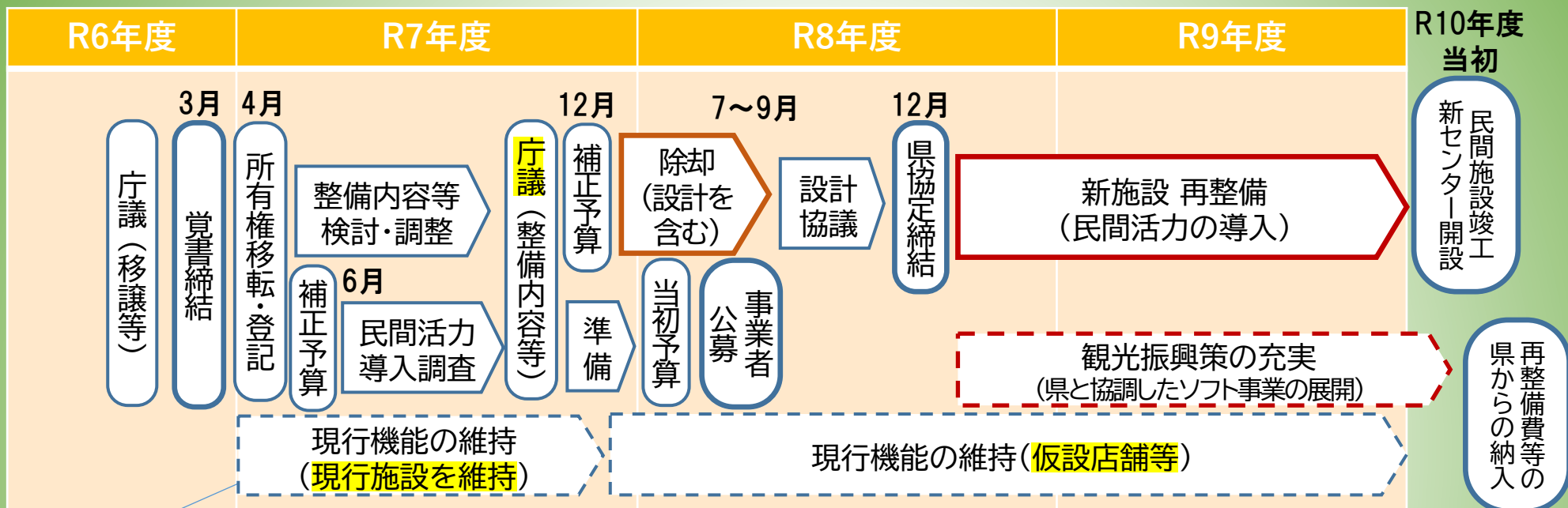
《 サウンディング型市場調査の結果 》

- 民間活力の活用の可能性を確認(参考資料2)

対応方針(案)

- ◆ 施設の再整備に向け、早急に具体的な検討を進める。
- ◆ 施設の魅力向上と財政負担の軽減に資するよう民間活力の導入や適正な利用者負担を前提に、詳細な調査検討を進める。(調査費:1,200万円程度)
募集要項、仕様書の作成等
- ◆ 再整備の内容等については、具体的な検討の後、あらためて庁議に付す。

スケジュール等について



- ・事業者が確定し仮設店舗が設置されるまでの間についても切れ目のない地域の観光振興のため現行機能の維持が必要
- ・現在の運営委託契約を使用貸借契約に切り替え、使用者の責任において運営
- ・使用者は施設の耐震性・老朽化の課題について承知の上使用期間の延長を要望しており（参考資料3）、使用者にて保険加入等を検討

対応方針(案)

- ◆ 再整備内容を事業スキームも含め7年中にあらためて庁議に付す。
- ◆ 新施設の整備完了までの間についても、現行の機能を維持する。

令和7年1月28日

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等について

【市長公室 観光政策課】

(1) 主な意見等

- (市長公室長) 資料2ページの「※1」について、各項目の違いを説明していただきたい。
 - (観光政策課長) 再整備中に設置される仮店舗に係る費用については、現行機能の維持となるため県が負担する。また、長期にわたり休業している2階レストラン部分については、現行機能ではないものと県は判断しているものの、当該部分を再整備する場合は、県が経費の半分を負担することとしたため、折半することになった。ただし、現段階では、サウンディング調査において民間事業者が当該部分を担う方向で想定しており、その場合は民間事業者が費用負担することとなる。
- (総務局長) 除却の時期についてスケジュールに示されているが、仮に除却の完了時期が現時点の想定より遅れた場合、県が負担する費用の割合は変動するのか。
 - (観光政策課長) 現時点での県との調整においては、除却の完了時期について期限は示されていない。
 - (総務局長) 再整備が開始され、新施設の完成までの間、仮店舗での運営となった際に、従前のとおり津久井観光協会(以下「協会」という。)により運営がされるのであれば、協会は新施設での運営についても期待を持つと思われる。そうした部分についてのこれまでの調整経過や、現時点での想定があれば伺いたい。
 - (観光政策課長) 新施設の運営形態については、今後整理をさせていただき、来年度の庁議に改めてお諮りする予定であるが、新施設が整備されるまでの間は現在の体制を維持することを想定している。
 - (総務局長) 協会にとって、津久井湖観光センター(以下「センター」という。)は主な活動拠点であり、使用が出来なくなった場合、活動内容も見直しを図る必要があると思われるため、早期に協会と意思疎通を図った方がよいと考える。
- (財政担当部長) 確認だが、資料2ページの2階レストラン部分を再整備した際の市の負担について、実際には市の負担は発生しないということによいか。
 - (観光政策課長) 2階レストラン部分については、基本的には民間による整備・運営を想定しているため、実際には市の負担は発生しないと考えている。現行施設の機能を維持しながら、現在の床面積を超えて整備する場合は、その超えた部分について市が負担することになるが、容積率の関係から、現行の床面積を超える可能性は低いと考えている。また、例えば内装を拡充した場合は市の費用負担が発生するが、そうしたところも含めて来年度の庁議でお諮りしたいと考えている。可能な限り、市の負担が発生しないよう進めていきたい。
 - (財政担当部長) 民間事業者の参入がなかった場合はどうなるのか。
 - (観光政策課長) その場合は、本日説明している事業スキームを見直すことになるが、現段階の事業イメージを掲げた中で、サウンディング調査の対話に2者が参加予定であるため、民間事業者の参入は一定程度の可能性があると考えている。
 - (財政担当部長) 県所有である駐車場部分を、他の用途に転用する可能性はあるのか。
 - (観光政策課長) 県としても、公園利用者の車両を駐車できるスペースを確保する必要がある。県の都市公園課とは、引き続き当該部分について連携していくという調整を行っている。
 - (総務局長) 参考資料1の覚書案第8条(建替等にかかる県市の連携)において、「可能な限り調整し、周辺の公園施設等の環境と調和したものとなるよう努めるものとする。」と記載されている。
 - (市長公室長) 県において当該公園がどのような位置付けかを確認していただきたい。
 - (観光政策課長) 確認する。
- (財政局長) 参考資料2「サウンディング調査について」において、新施設の1階部分は市が借り上げとなっているが、これは確定した内容か。

- (観光政策課長) 確定ではなく、サウンディング調査での想定である。
- (財政局長) 当該調査の中で、可能となった場合は、そのまま事業スキームになるということか。
- (観光政策課長) 事業スキームの決定は、来年度における庁議においてであり、サウンディング調査は、あくまでそのための検討材料を収集するものである。
- (財政局長) 令和7年度に予定している民間活力導入調査は、どのような形で民間活力が導入出来るかを調査するものという理解でよいか。
- (観光政策課長) 今、例示しているスキームは、駅前等、地価が高い場所でよく使用される手法である。当該センターは、国道に接しており立地はよいため、当該スキームが活用出来るのではないかと考えているが、当該調査においてその部分を確認してから次の段階へ進みたいと考えている。
- (財政局長) 当該調査については、整備及び運営等、全て民間事業者による実施が可能かどうかをまず確認すべきではないかと感じる。それが困難な場合に、市が一定部分を借り上げ、賃料を払い、経営が成り立つかを確認する流れが一般的ではないか。また、資料4ページの「再整備費等の県からの納入」は、除却や再整備が全て終了した後となるか。
- (観光政策課長) 県は、全て終了した後に精算払いとしたい意向だが、除却が終了した時点で、先にその部分の支払いが可能かといった調整はしている。また、当該センターについては、第三次観光振興計画の中で今後充実させていく施設として位置付けており、津久井地域における観光交流の拠点として、観光センター機能はしっかりと残していくべきと考えている。ただ、運営の仕方については、様々な可能性をしっかりと検討した上で、来年度の庁議に諮っていきたい。
- (財政局長) 当該内容を庁議へ付議する時期の想定について伺いたい。
- (観光政策課長) 11月後半の付議を想定している。
- (財政局長) 令和7年度に補正予算の計上を2回予定しているが、その理由について伺いたい。
- (観光政策課長) 12月定例会での補正予算計上については、内容が現施設の除却及び仮設店舗設置に係る経費となるため、先に庁議の中で内容を諮った後に予算計上させていただきたいと考えている。
- (財政局長) 6月定例会及び12月定例会に補正予算を計上する場合、事案担当課は非常に短い期間での準備となることが予想される。
- (観光政策課長) スケジュールが厳しいことは承知している。
- (財政局長) 同一案件で複数回補正予算を計上することにも手続きとして疑問を感じる。また、6月定例会において民間活力導入調査の実施に係る補正予算を計上した際に、今後、当該センターに市がどのように関わるのかが議論される可能性が考えられる。例えば、民間活力導入調査において、どのような想定をしているのかは問われるのではないか。
- (総務局長) 令和7年度に予定している民間活力導入調査をどのような内容で行うかに尽きるのではないか。
- (市長公室長) 現時点での想定でよいので、民間活力導入調査の内容も含め、改めて決定会議に諮った方がよいと考える。また、4月1日以降、継続して協会が1階部分を使用することになるが、市に当該土地・建物の所有権が移転していない現時点で、4月1日以降も引き続き協会へ貸し付けるという方針を決定することに問題はないか、あわせて確認いただきたい。

(2) 結 果

○継続審議とする。

以 上