

事 案 調 書 (決 定 会 議)

審議日 令和7 年 4 月 10 日

案 件 名	津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業について						
所 管	緑	局 区	部	区政策、津久井まちづくりセンター	課 担当者	内線	
事案概要							
公共施設マネジメント推進プラン等に基づく先導的な取組として、老朽化する津久井総合事務所周辺の公共施設の再整備を行うに当たって、基本方針、基本構想に定める考え方や民間活力導入可能性調査の結果等を踏まえ、再整備後の施設の整備パターン、事業手法、事業スケジュール等について諮るもの							
審議事項	・新たな複合施設の整備パターンを一棟建てとし、事業手法に民間活力を導入することについて ・民間活力導入を前提とした事業スケジュールの見直しについて						
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	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・再整備を行うことで、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。					
	効果測定指標					施策番号	46
	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							
○事業スケジュール							
実施内容	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13～
	庁内調整						
	基本計画の検討・策定	測量・地質調査等			仮設設計・整備	既存施設解体	
	大規模事業評価	PPP/PFI 事業者選定アドバイザー業務委託			設計		施設整備
	部会、パブコメ						

○事業経費・財源									(千円)
項目		補助率/充当率	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
特財	事業費(総務費)		2,873	42,379	13,884	395,793	760,268	1,262,511	2,513,683
	うち任意分								
	国、県支出金								
	地方債						640,000	897,000	1,791,000
	その他								
	一般財源		2,873	42,379	13,884	395,793	120,268	365,511	722,683
	うち任意分								
捻出する財源※2									
一般財源拠出見込額			2,873	42,379	13,884	395,793	120,268	365,511	722,683
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			R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
実施に係る人工	A		0	1	1	1	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	1	1	1
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 気候変動に具体的な対策を								
	3 健康とウェルビーイングを促進								
	4 質の高い教育をみんなに								
	5 ジェンダー平等を実現しよう								
	6 安全な水とトイレを世界中に								
	7 持続可能なエネルギーをみんなに								
	8 働きがい、経済成長、雇用を創出								
	9 産業と雇用・所得を創出								
	10 人や国との公平な開発を進め、豊かさを実感できる								
	11 住み続けられるまちづくりを								
	12 持続可能な消費と生産を実現								
	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 平和と公正をすすめる								
	17 パートナーシップで目標を達成しよう								
		○		○				○	
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	あり	時期	令和8年1月	議会への情報提供	部会	令和7年12月		
事前調整、検討経過等									
調整部局名等		調整内容・結果							
担当者ワーキング		諸室イメージ、整備パターン、導入機能の配置検討、配置イメージ案等(R5年度 6回、R6年度 2回)							
庁内連絡調整会議		諸室イメージ、整備パターン、導入機能の配置検討等(令和5年度 2回、令和6年度 4回)							
外部検討会議		有識者、地域団体等から選出された委員による検討等(令和6年度 5回)							
調整会議(R7.1.22)		津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業について							
決定会議(R7.2.7)		津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業について							
決定会議(R7.2.28)		津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業について							
備 考	庁内連絡調整会議構成課(政策課、経営監理課、DX推進課、人事・給与課、財政課、公共建築課、危機管理課、区政推進課、健康福祉総務室、地域包括ケア推進課、津久井高齢・障害者相談課、医療政策課、こども・若者政策課、地域経済政策課、都市建設総務室、生涯学習課、農業委員会事務局)								

庁議におけるこれまでの議論		
(開催日)	R7.1.22	(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。	
【事業スケジュールについて】		
○(政策課長)基本計画の策定が伸びたことで半年程度スケジュールがずれたことは理解するが、更に3年スケジュールが伸びた理由は何か。		
→(緑区役所区政策課担当課長)基本構想では、基本方針策定時に設定した設計から供用開始まで5年間というスケジュールを採用していたが、基本構想策定後に改めて民間事業者等に確認した結果、無理のあるスケジュールだと判明したため、見直しを行った。		
○(財政課長)スケジュールが伸びた理由については、誰もが納得できるような説明をしていただきたい。		
【事業実施手法について】		
○(総務法制課長)PFI手法とDBO手法の明確な違いは責任の所在にあると考える。今回PFI手法を選ぶ理由は、最後まで責任を持って事業者に参加してもらうためなど、そういった説明がよいのではないか。		
○(財政課長)PFI手法を選択する理由についてだが、昨今の状況では、PFI手法とDBO手法を比較した場合、今回のようなVFMが出てくることが多い。そういった状況下でPFI手法を選ぼうとしている本事案は、先行事例となり、今後の指標となるため、しっかり理由を整理していただきたい。		
○(経営監理課長)PFI手法を選択する理由を追加で示す場合、どのようなものが考えられるのか。		
→(アセットマネジメント推進課長)一般的な比較項目は網羅できていると思われるが、他市事例も調べるなど、引き続き検討していく。今後はやり方を工夫しつつ、○×表でわかりやすく整理するなど、表現を検討したい。		
○(経営監理課長)PFI手法に関する最近の動向は把握しているか。		
→(アセットマネジメント推進課長)金利が上がっているためVFMが出にくくなる傾向にある。また、働き方改革等で、民間も厳しい状況にあると聞いている。		

庁議におけるこれまでの議論		
(開催日)	R7.2.7	(庁議種類) 決定会議
(庁議結果)	継続審議とする。	

【スケジュールについて】

○(総務局長)スケジュールが3年程度遅れるとのことだが、変更前のスケジュールは。

→(緑区役所区政策課長)基本計画を令和6年度中に策定し、令和7年度から令和11年度の5年間で設計・工事を行う予定だったが、基本計画の策定が半年程遅れている。

→(総務局長)スケジュールの変更後でも工期の長さは変わらないのか。

→(緑区役所区政策課長)変更前のスケジュールは従来手法での事業実施を想定していた。民間活力導入検討に伴い、工期の部分は変わらない想定だが、アドバイザー業務委託等を行うことになったため、スケジュールが延びる。

→(総務局長)基本計画の策定に係る半年程度の遅延と、民間活力導入検討に伴う諸手続きにより、3年程度スケジュールが遅れるということか。

→(緑区役所区政策課長)慢性的な人員不足や資材調達の遅れ等の他の要因もあるが、そのとおりである。

○(総務局長)スケジュールの変更についてはどのように地域に説明していく予定か。

→(緑区役所区政策課長)今月中に外部検討委員会があるため、現段階での基本計画案を共有するとともにスケジュールの変更について説明する。再編対象となる施設には公民館等も入っているため、一般の方が集まるイベントでも説明をしたい。

○(市長公室長)人手不足が理由でスケジュールが遅延するというのはどういうことか。

→(緑区役所区政策課長)今年度実施した事業者からのヒアリングにより、当初よりも時間を要することが分かった。本来なら、基本構想の策定時にスケジュールの見直しをしておく必要があった。

→(市長公室長)事業者は慢性的な人手不足にある。他の案件はスケジュールどおり進められているのに、本件のスケジュールだけが後ろにずれるのは整合が取れない。

→(緑区役所区政策課担当課長)津久井総合事務所は一部イエローゾーンがかかっているため、万が一に備え、レッドゾーンと同等の対策を実施するための調整や、総合事務所前の市道の付け替えに関する協議に時間を要した。

→(財政局長)令和6年度予算を令和7年度に繰り越すことについてはそれで説明がつくが、そのあとの3年間のスケジュール遅延の理由にはならない。人手不足は全市的にも共通する状況であるのだから、本件だけが遅れる理由にはならない。

→(総務局長)基本計画の策定が半年程度遅れたのは県との調整によるもので、今後の3年間の遅れは、当初は予定していなかった民間活力導入検討を行うことになり、必要な行程が増えたため、結果としてスケジュールが延びるという話ではないのか。

→(緑区役所区政策課長)最近では、従来手法でも民間活力導入手法でも、時間的な差は出にくくなっていると聞いている。そういった時流の変化を見込んで見直しをしなければならなかったが、見込みが甘く、考慮できていなかった。

○(総務局長)適切な助言のためにも、原因や課題をきちんと整理した方がよい。

→(緑区役所区政策課長)本来であれば、基本計画策定業務委託の予算を計上するタイミングでスケジュールの見直しを行うべきだったが、本件については、当初の想定スケジュールどおりに事業を実施するために、当初予算ではなく補正予算を計上し、スケジュールの見直しは行わない整理としたものである。

【事業について】

○(総務局長)当該施設は土砂災害警戒区域に入っているため、可能な限り対策等について検討していただきたい。

○(財政局長)相模湖や藤野の総合事務所はこういう形で整理するから、その結果、津久井総合事務所にはこういう機能を持たせる必要があるといったような、津久井地域全体を見ながらの機能の整理や議論はしてきたのか。

→(緑区役所区政策課長)津久井地域全体を見据えた機能の整理や議論はしていない。相模湖と藤野の総合事務所の在り方は別途検討を行っている。

→(財政局長)もっと広い範囲や広い視点での議論をしないと、行政機能の位置づけが整理できず、津久井総合事務所の機能の検討もできないのではないのか。

→(緑区役所区政策課長)それぞれの総合事務所はまちづくりの重要な拠点として位置付けられているため、一足飛びで統合という方向に舵を切ることはできない。

→(財政局長)今後、人口が激増するような地域や時代ではないので、津久井地域の3つの総合事務所の在り方検討は、それぞれを単体で行うのではなく、一括して考える必要があるのではないのか。

○(財政局長)説明資料6ページに掲載のある概算コストの積算方法については、資料上どこを見ればよいのか。積上げの根拠がないと議論にならない。

→(緑区役所区政策課担当課長)参考資料の2ページに想定される機能の一覧があり、これらを積み上げた現状の想定面積に、長寿命化施設整備に係る単価を掛け合わせた後、物価高騰の影響等を踏まえて金額を算出した。

→(財政局長)機能はどの段階で決定したのか。

→(政策課長)今回の審議事項は基本構想にある3パターンのうち1棟建てのパターンを選ぶということと、スケジュールの遅延についてである。詳細な施設の規模感や機能については、今後、基本計画の策定時に審議するものであり、今回はあくまでも参考として想定される規模感を示しているという認識である。

→(財政局長)審議事項ではないのであれば、参考資料から削除して欲しい。

○(総務法制課長)施設の位置付けや、市民活動施設との住み分けをしっかりと検討したうえで基本計画の策定を進めていただきたい。

庁議におけるこれまでの議論		
(開催日)	R7.2.7	(庁議種類) 決定会議
(庁議結果)	継続審議とする。	
<<つづき>>		
【事業実施手法について】		
○(市長公室長)アドバイザー業務委託は必ず実施しなければならないのか。		
→(緑区役所区政策課長)民間活力導入検討の際には実施が必要である。		
→(市長公室長)事業者側のメリットが少ない場合、当然ながら参入事業者は出てきにくい。説明資料9ページの常設のカフェ等は採算性の確保が困難というコメントを考慮すると、アドバイザー業務委託を行ったものの、参入事業者がいないという結果になるのではないかと。事前のサウンディング調査の段階ですでにそういったコメントが出ているのであれば、従来手法による事業実施の可能性についても改めて整理いただきたい。		
→(緑区役所区政策課長)説明資料8ページで示しているとおり、PFI手法やDBO手法の場合でも複数の事業者から参入意欲ありという回答が出ているため、現段階では、民間活力導入に向けた検討をしていきたい。		
○(市長公室長)事業者側から見たこの事業のメリットはどこになるのか。		
→(緑区役所区政策課長)施設整備だけでなく、その後の管理運営や賃借料の部分にメリットがあると考える事業者もいるのではないかと。		
→(市長公室長)施設の維持管理だけで採算が取れるのか。		
→(財政部長)そもそもの契約金額を上げるなど、施設の維持管理で採算を取るような手法を取られるのは好ましくない。カフェなどの採算性の高い施設の常設が難しいとなると、市の庁舎の再整備に民間活力導入を検討する必要があるのか疑問である。		
→(アセットマネジメント推進課長)確かに大きなメリットは出にくい、設計から工事までを一体で取り組む場合は事業の効率化を図ることができると考えられる。総事業費が10億円以上となる見込みの事業については、市のPPP/PFI手法導入優先的検討方針に基づいて民間活力導入検討を行っていただいているが、明確な理由があれば従来手法を選択することも可能である。なお、アドバイザー業務委託は引き続き民間活力導入検討を行う場合は必須だが、従来手法を選択する場合は省略できる。ただし本事業においては、アドバイザー業務委託の有無によりスケジュールに大きな差は出ないと考えている。		
○(市長公室長)アドバイザー業務委託を実施しても、結果として参入事業者が出てこないのではないかと危惧している。施設の元々の性質上、施設管理だけで採算性を取るのには難しい。改めて民間活力導入手法と従来手法の比較をしていただきたい。		

庁議におけるこれまでの議論		
(開催日)	R7.2.28	(庁議種類) 決定会議
(庁議結果)	継続審議とする。	
【事業について】		
○(総務局長)土砂災害警戒区域内に合同庁舎を再編・建設予定であるということが気にかかる。イエローゾーンだからといって災害リスクが少ないわけではないし、現状はイエローゾーンでも、今後の状況次第で指定変更が行われる可能性がある。そこにあえて公共施設を作る以上は相応の対策が必要である。ハザード対策に莫大な費用がかかり、建設工事費が増額している事例もあると聞けるが、どのように考えているか。		
→(緑区役所区政策課長)神奈川県へ確認した所によると、100年に1度クラスの大雨により該当地に土石流が到達した場合の被害想定は高さ20cm程度で、一般的な木造住宅でも家屋倒壊にはつながらない程度とのことだった。しかしながら、近年、想定外の大規模災害が増えてきていることから、レッドゾーンでの建築行為を参考に対策を取る方向で検討を進めている。具体的な積算等は今後進めていくが、費用はそこまで多額にはならないと考えている。		
→(総務局長)想定外の大規模災害が増えているので、市民の方の不安を少しでも減らせるように様々な対応を検討してほしい。		
【スケジュールについて】		
○(総合政策・地方創生担当部長)資料10ページの見直し後の従来手法を想定したスケジュールでは、令和7年度後半部分が空白になっている。予算要求のタイミングなどもあると思うが、スケジュールの短縮のためにもこういった部分で何か工夫ができないか。		
→(緑区役所区政策課長)庁内検討等もあるので実際は空白というわけではないが、極力前倒しで進めていきたい。		
→(総合政策・地方創生担当部長)今回は、令和6年度中に基本計画の策定が完了せず、半年程度スケジュールが遅延しただけでなく、様々な事情により更に3年延びてしまうことが論点となっている。スケジュールの設定にはある程度余裕を持たせていると思うので、別途、考えうる限りでの最短スケジュールを示すことはできないか。		
→(緑区役所区政策課長)理論上の最短スケジュールを示すことは可能だが、実際にそのとおり進むかは不明である。一度スケジュール延長をお認めいただいた後、うまくいかなかったので再度延長するというのは説明が難しいと考えている。		
○(財政担当部長)再編後の津久井総合事務所に持たせる予定の機能は資料3ページのとおりにか。現在津久井総合事務所周辺に点在している機能を集約するというのが基本的な方向なのだと思うが、あわせてより大きな視点での機能の整理や取捨選択の必要があるのではないか。		
→(アセットマネジメント推進課長)別途、藤野と相模湖の総合事務所の在り方に関する議論も始めたため、それぞれの考え方も踏まえた形で在り方としてまとめていきたいと考えている。		
→(緑区役所区政策課長)基本構想の策定経過において、今後も津久井総合事務所を維持していくという前提のもと、一定程度機能の整理は行われているという認識である。津久井地域全体を見据えての機能の検討についても別途着手しているので、手戻りや重複がないようにしたい。		
○(財政担当部長)このタイミングで藤野総合事務所と相模湖総合事務所の在り方検討を始めたのは、そちらで整理した考え方を津久井総合事務所の検討に反映させるためか。		
→(緑区役所区政策課長)津久井総合事務所の機能整理は一旦完了しているという認識のため、別個で検討を進める。		
→(財政担当部長)機能整理が終わっているという根拠はあるのか。		
→(政策課長)ある程度の機能については基本構想で定めており、策定当時は不明瞭だった西メディカルセンターの扱いについても今般整理がついた。		
○(市長公室長)本件は継続審議としたい。現状、スケジュールの話に終始してしまっているため、市長と所管副市長に別途審議内容について説明し、了解を得たうえで、改めて審議を行ったほうがよい。		
○(財政局長)当初想定していたスケジュールの詳細をわかりやすく示してもらいたい。何をどのように積み上げた結果、こういったスケジュールになっていたのかを改めて示した方がよい。		

津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業 について

令和7年4月10日（木）

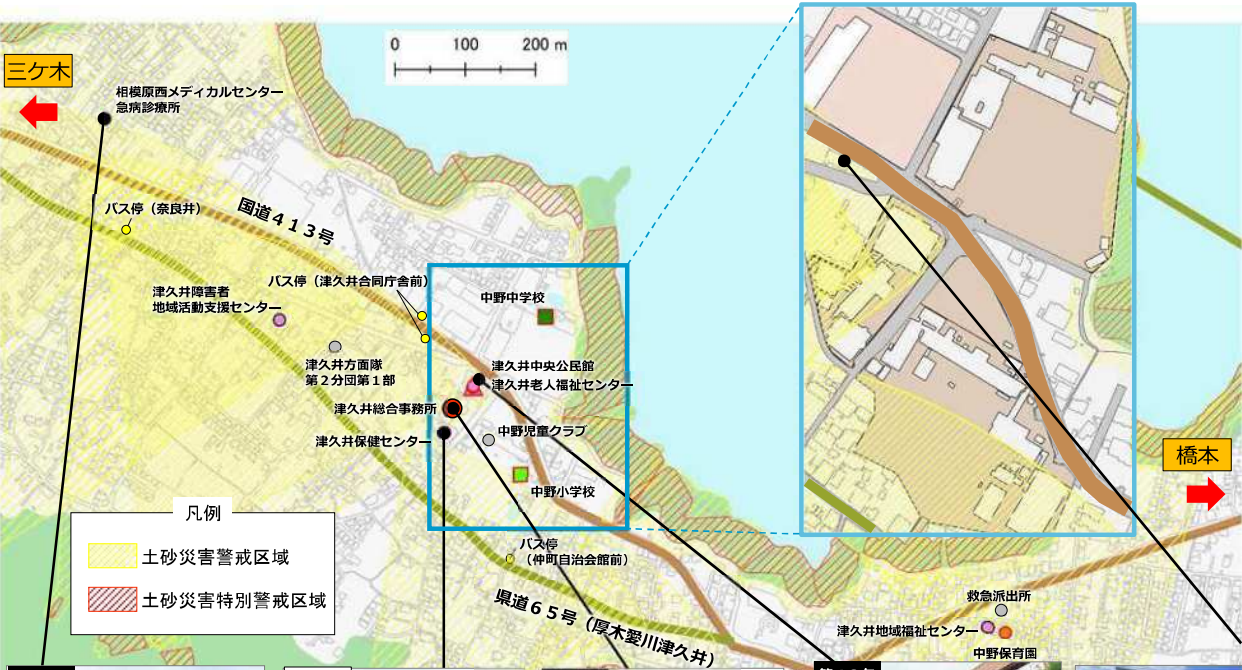
決定会議資料

本事業の目的、経過

津久井総合事務所は令和6年で築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おり、総合事務所周辺の公共施設を含めた公共施設の再編・再整備を行うことで、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。

年度	内容
H28	・公共施設マネジメント推進プラン【第2期(R2～11年度)】 →再編・再配置を検討することを位置付け
R3	・公共施設マネジメント推進プラン・アクションプログラム【リーディングプロジェクト】 →市民対話ワークショップ(有識者、地域団体、高校生、公募市民)
R4	・「基本方針」策定 →基本理念、5つの方針(視点)、想定スケジュール ・基本構想の検討 ※庁内・市民検討会(構成員:有識者、地域団体、高校生、公募市民)での検討
R5	・「基本構想」策定 →対象施設、導入機能、施設規模、整備候補地、整備パターン
R5～6	・基本計画の検討 ※庁内・外部検討会議(構成員:有識者、地域団体、公募市民)での検討 →整備パターン(絞り込み)、民間活力導入可能性調査、事業手法、概算事業費、管理運営、想定スケジュール

検討対象施設の配置状況・建物の状況



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㎡



津久井保健センター
建築年度：S62
延床面積：941㎡



津久井総合事務所
建築年度：S39-H18
延床面積：2,434㎡



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㎡



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

※築年数は令和6年4月1日時点

機能	施設
行政 機能	津久井総合事務所
	津久井保健センター
	津久井地域包括支援センター
	相模原西メディカルセンター 急病診療所
市民 活動 機能	津久井中央公民館
	津久井老人福祉センター

【再編後施設の想定規模】
基本構想で現状の延床面積の合計
6,612㎡に対して、約5,300㎡と想定
※複合化による延床面積の削減で更新費用
の20%削減を目標

1-1 整備パターン これまでの検討状況

3案の整備パターンの庁内的な評価の実施

基本構想では基本方針や市民検討会での検討結果を踏まえ、整備パターンを次の3案にまとめました。

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	・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 	・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 	・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

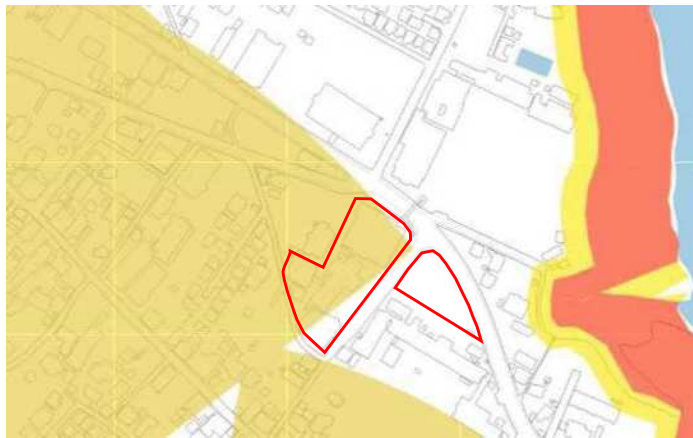
- ・パターン1は基本方針との整合性や管理運営コストの面で優れる
- ・パターン2は防災や工事の面で優れる。
- ・パターン3は建設コストの面で優れる。ただし、将来的な建替コストや改修による制約が見込まれる

⇒パターン1又はパターン2の2案で民間サウンディングや施工に関する詳細な検討を行った上で、最終的な整備パターンを決定する

○基本方針との整合・導入機能の確保	防災の観点ではパターン2が評価できるが、交流や機能性など複数の観点から <u>総合的にはパターン1が最も優れている</u>
○工事に関すること	仮設庁舎が不要となる可能性がある観点で <u>パターン2が最も優れている</u> が、現行の駐車場代替地の確保や隣接する小学校への影響などの観点で不透明な要素もある
○コストに関すること	建設コストの面ではパターン3、仮設庁舎・移転コストの面ではパターン2、管理運営コストの面ではパターン1が優れており、 <u>詳細なコストの試算が必要</u>

1-2 土砂災害警戒区域内の整備に係る対策検討について

土砂災害警戒区域(土石流)



凡例

土砂災害
警戒区域
(土石流)
(イエローゾーン)

土砂災害
特別警戒区域
(急傾斜)
(レッドゾーン)

【法的整理】

土砂災害警戒区域内における建築では、土砂災害への対策は
法的に必須とされていない

【検討会議】

新たな複合施設を土砂災害警戒区域内に建てることについて、
災害リスクに懸念の声

【本事業の基本方針における災害時の位置づけ】

基本方針2 暮らしの安全・安心を支える場所

- ・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
- ・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す

津久井総合事務所事業地における被害の想定 (神奈川県から資料を入手)

●100年に1回の大雨想定雨量(345mm/24時間)とした
場合の計算で事業地の計算結果は次のとおり

【土石流想定高さ】20cm程度

【土石流による力】0.6~0.9kN/m²

想定される災害時機能	施設
現地対策班	津久井総合事務所
風水害時避難場所	津久井中央公民館・津久井老人福祉センター
救護所	相模原西メディカルセンター



土砂災害への対策は法的に必須とされていないが、災害時機能等を考慮し、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内での建築行為を参考に、土石流への対策を実施する

1-3 整備パターン 概算コスト比較

金額は現時点の試算であり、今後の検討の中で変わる可能性があります

6

比較項目			整備パターン1(1棟)	整備パターン2(2棟)	備考
イニシャルコスト	概算事業費	工事(設計、解体、整備)	約56.4億円	約57.4億円	R6長寿命化事業費調査に基づく市概算単価による積算。物価上昇見込、ZEB化12%増見込含む。
		外構整備、土砂対策、アスベスト・杭撤去	約6.1億円	約6.6億円	
		仮設庁舎	約3.2億円	— (不要)	約1,000千円/坪、規模1,000㎡
		代替駐車場	約0.2億円	約0.2億円	水道引き込み外構整備0.2億
		初度調弁	約1.4億円	約1.4億円	5千円/台、現状規模確保想定
		小計	約67.3億円	約65.6億円	庁内事例を参考に試算
	財源	市債	約44.9億円	約45.8億円	
		一般財源	約22.4億円	約19.8億円	
ランニングコスト	維持管理運営コスト合計		約216億円(約2.7億円/年)	約224億円(約2.8億円)	80年、複合化・ZEB化による削減分含む
	長寿命化・中規模改修費		約52.2億円	約53.2億円	
	複合施設解体費		約2.7億円	約2.7億円	80年後
	小計		約271億円	約280億円	
合計			約338.3億円	約345.6億円	

※概算事業費は基本構想で定めた、施設の想定規模を踏まえて算定

※維持管理運営コストは公共施設カルテの実績額を基に算定(物価上昇は見込んでいない)

1-4 整備パターンの絞り込み

【内部検討】

<定量的な評価>

- ・総合的な財政負担となる80年のトータルコストの比較では、整備パターン1(1棟建て)の方が **7億円程度** 有利となることが見込まれる

<定性的な評価>

- ・1棟建ては2棟建てよりも、施設の共用部等を最小限にできることや施設の管理のしやすさの観点から優れている
- ・相模原市公共施設マネジメント推進プランにおける集約化・複合化による考え方、基本方針との整合が図られる

【民間サウンディングを踏まえた民間事業者等からの意見】

- ・整備パターン1(1棟)が市民の利便性・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最も多い
- ・1棟に集約化することで余剰地を確保しやすく、それにより屋外広場や駐車場用地の確保がしやすい



【整備パターン】

コストや機能比較、民間サウンディング意見を踏まえ 総合的に有利であると見込まれる **整備パターン1**を整備方法として検討を進める。

土砂災害警戒区域内における整備に当たって、土石流等の災害対策を実施する

2-1 従来手法と民間活力活用手法の比較

8

R6.12.26付「PPP／PFI手法における事業手法検討の考え方について(通知)」(アセットマネジメント推進課発)を踏まえ、比較

VFMは現時点の試算であり、今後の検討の中で変わる可能性があります

区分	従来手法	PFI手法	DBO／DB+O手法
財政負担 VFM	10,185,000千円	9,942,000千円 約2.4%(約－2.4億)	9,707,000千円 / 9,698,000千円 約4.7%(約－4.7億)／約4.8%(約－4.8億)
※VFM算定条件：事業期間15年間。コスト縮減率：整備費10%、維持管理費5%			
参画 しやすさ	分離発注により <u>地元企業も参画しやすい</u>	設計から管理運営まで <u>SPC(特別目的会社)組成が必要</u> 、出資が必要	設計から管理運営まで(DB+Oは設計・建設) <u>企業体の組成が必要</u>
事業 安定性	・金融機関のモニタリング機能は働かない ・企業が倒産や撤退する可能性がある	・ <u>金融機関のモニタリング機能が働く</u> ・ <u>SPCの設立により倒産や撤退リスクが低い</u>	・金融機関のモニタリング機能は働かない・ 企業体の構成員が倒産や撤退する可能性がある
支出 平準化	市債の活用により財政負担を平準化	<u>市債の活用に加え、市債対象外経費についても民間資金の活用により財政負担を平準化</u>	市債の活用により財政負担を平準化
法的根拠	法令に則って手続き	法令(PFI法)に則って手続き	<u>一体契約に基づく法的根拠がなく、既存の法令に則って手続きを行う</u>
サービスの 向上	分離・仕様発注により <u>民間ノウハウの活用は限られる</u>	・性能発注による <u>民間ノウハウの活用が期待される</u> ・契約が長期間固定されるため、 <u>事業環境の変化に対応し難い</u>	・性能発注による <u>民間ノウハウの活用が期待される</u> ・契約が長期間固定されるため、 <u>事業環境の変化に対応し難い</u>
事務負担 準備期間	・市費支弁に係る請負工事のため、設計や工事に <u>監督員の配置が必要</u> ・分離発注の都度、発注準備が必要	・市費支弁に係る請負工事ではないため、設計や工事に監督員の配置は不要であるが、 <u>要求水準を満たしているかの確認が必要</u> ・募集時点で、運営を見据えた要求水準の作成が必要	・市費支弁に係る請負工事のため、設計や工事に <u>監督員の配置が必要</u> 。加えて <u>要求水準を満たしているかの確認も必要</u> ・募集時点で、運営を見据えた要求水準の作成が必要
参入意欲	—	5社（複数回答）	9社／6社（複数回答）

2-2 民間事業者の意向調査結果

9



・財政負担の軽減や民間事業者の参加意向等を総合的に判断し、複合施設の整備から維持管理まで、民間ノウハウを活用し、効率化とサービスの向上を図るよう、**事業手法として民間活力を導入する**ことを基本に、検討を進める。
 ・事業を進めるに当たっては、SPC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図られ、事務負担の軽減が期待できるPFI手法を基本とし、今後の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う。

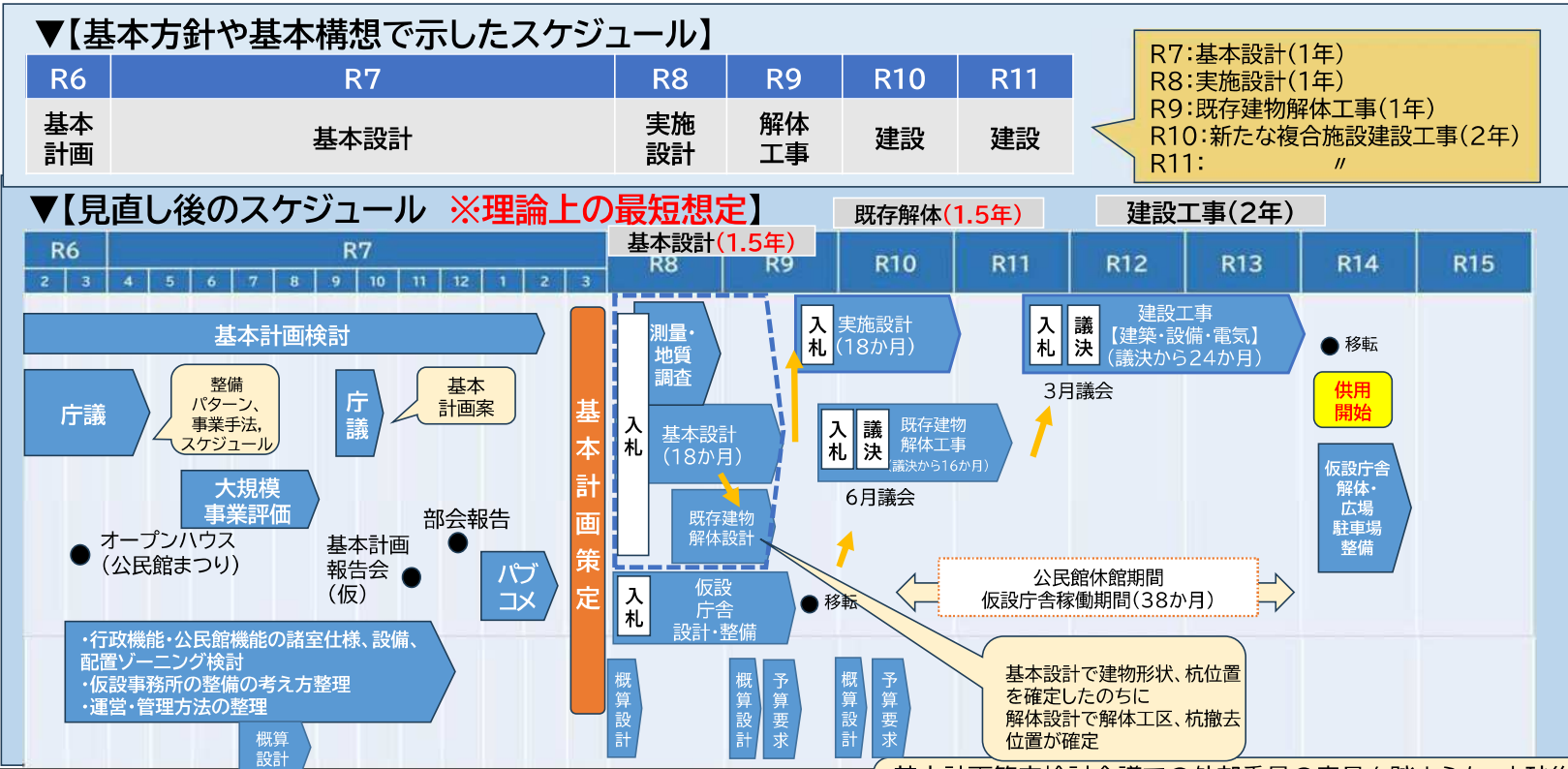
(参考)民間事業者の意向

※サウンディング型市場調査(令和6年6月)対話参加者:11社(建設業者、施設維持管理業者、その他)

■対話概要

対話内容	意向	備考
整備手法	・DBO: 9社 ・DB+O(DB+指定管理): 6社 ・PFI(BTO手法): 5社	
維持管理運営期間	・5年: 2社 ・10年: 3社 ・15年: 9社 ・20年: 3社	継続的・安定的な事業運営の観点から15年程度が妥当との意見が多かった ※利用者ニーズにより利用方法変更可能な点でDB+指定管理者制度が良いのではとの意見もあり、その場合は5年以上
参加意向	・参加したい: 2社 ・条件次第で参加したい: 9社	
付加価値機能に係る意見	賑わい創出やカフェ等の事業は常設での自主事業では採算性が確保困難	
その他意見	物価高騰への対応要望、働き方改革に係る法改正等による工期遅延への懸念意見あり	

3-1 事業スケジュール(当初の想定(従来手法)と現時点の想定※民間活用手法でなく同じ従来手法での比較)



【見直しの要因】

- 基本計画の策定について、令和6年度末から令和7年度末見込みに見直し。
- 基本設計について、建物配置等確定後に解体設計に着手することを考慮し、1年から1年半見込みに見直し。
- 工期スケジュール全体について、令和6年6月のサウンディング調査以降、令和7年1～2月の追加ヒアリング、3月の地域プラットフォームでの事業者意見を通じて、人手不足や働き方改革による長期化の見込みが判明したことを踏まえて見直し。

※従来手法では、概算設計、予算要求に向けた、行政機能、医療機能、市民活動機能の詳細な仕様の検討期間を考慮すると、上記の理論上の最短想定の実現は厳しい見込み

3-2 民間活力導入手法と従来手法との現時点での想定スケジュール比較

11

・民間活力
導入手法

・従来手法
※詳細な仕様の
検討期間を考慮
した想定



民間活力導入手法では、基本計画策定後、要求水準書等の作成・公表、事業者選定の後、設計から工事までを一括発注
 従来手法では、基本計画策定と並行して、詳細な仕様を固め、設計以降、各工程を個別発注
 いずれの手法でも、基本方針や基本構想で目標としていた供用開始時期 令和11年度を令和14年度へ見直す必要があると想定
 ※今後、可能な限り工期スケジュールの短縮を検討していきます。

3-3 事業費想定

12

【今後の事業費想定】

令和7年度

・基本計画策定 2,873千円

令和8年度 業者見積による想定

・測量委託 7,588千円 ・地質調査 6,743千円

・アドバイザー業務委託等(1年目) 28,048千円

令和9年度

・アドバイザー業務委託等(2年目) 13,884千円

以降、契約締結

設計・仮設庁舎整備(※)・既存施設解体・整備開始

※近隣の未利用資産見込みの市有財産等の活用を検討(必要に応じて改修)

○開催日：令和7年4月10日

○開催場所：第1 特別会議室

○案件名：津久井総合事務所周辺公共施設再整備事業について

○担当課：緑区役所 区政策課、津久井まちづくりセンター

○出席者 ■：出席 □：欠席 (代)：代理出席

(庁議構成員)

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

(担当課)

■緑区副区長 ■緑区区政策課長 ■津久井まちづくりセンター所長

(1) 主な意見等

○(市長公室長)前回の決定会議以降の変更点や調整状況等についてご説明いただきたい。

→(緑区区政策課長)前回の決定会議後、現状について改めて所管副市長に説明をさせていただき、基本的な方向性については了承をいただいている。市長には、この後予定されている各局区長からの事業説明において、改めて事業の詳細やスケジュール、整備手法などについて説明をさせていただく。3月下旬に行われた経営監理課主導のPPP/PFIプラットフォームにおいて、運営事業者や建設事業者等を対象に改めてヒアリングをしたところ、事業者としては、今後、公共事業に回帰していく方針ではあるが、資材価格の高騰等に伴い、下請け事業者等への人材面や財政面での影響が非常に大きいとのことだった。こういった状況下では、見直し後のスケジュールが妥当であるという意見も改めていただいたことから、スケジュールの見直しを再度提案させていただきたい。

→(市長公室長)プラットフォームでのヒアリングの結果、変更前のスケジュールでは難しいということが再度確認された。本件については、市長や副市長に対して、詳細について説明していただきたい。

(2) 結果

○原案のとおり承認する。