

# 【H29:先-18】 淵野辺駅南口における官民連携事業導入検討調査 (実施主体:神奈川県相模原市)

相模原市基礎情報(H30.1.1時点)  
 ・人口:723千人  
 ・可住地面積:139.5km<sup>2</sup>

【事業分野:公園、PRE活用】 【対象施設:公共施設、都市公園等】 【事業手法:PFI(BTO)、DBO、指定管理者制度等】

## 調査のポイント

- ・駅周辺に点在する老朽化した公共施設を「都市公園」内に「複合」して整備する官民連携手法の検討。
- ・公共施設の移転後の土地と移転後の公共施設の民間活力を利用した一体的な整備手法の検討。

## 調査対象地及び施設の概要

下の公共施設を鹿沼公園内に複合化して再整備することを計画している。



✓公共施設の老朽化以外に、取り組むべき課題・期待される機能は以下のとおり。

- ①図書館  
十分な書庫の確保、中央図書館として機能するよう、電子機器サービスの提供等が必要
- ②大野北公民館  
多目的室の拡大、予約可能日時の拡大等による高い需要への対応
- ③駐輪場  
駅近接のため高い利用状況である一方、歩行者と自転車利用者の導線が複雑に。また、安全・ゆとりある駐輪の実現

## 事業発案に至った経緯・目的

### 【課題認識と目的】

淵野辺駅南口周辺は、駅周辺に複数の大学キャンパス等があり、駅南口周辺には図書館等の公共施設が集積する文教地区としての特色ある地域である。その一方で、公共施設の老朽化や駅前の土地の活用が進んでいない点が課題となっている。

このことから、淵野辺駅南口に位置する公民館や駐輪場、図書館といった老朽化した公共施設を集約・複合化し再整備を行い、また、施設移転後の土地を民間が活用することで自然を感じる文化・交流拠点づくりと次世代に引き継ぐ活気あるまちづくりを実現することを目的とする。

あわせて既存ストックを活用したコンパクトでシンプルな拠点づくりも図る。

### 【経緯】

平成20年:地域から公共施設の集約複合化とそれによる未利用地の活用、施設整備の民間との連携について市への提言

平成22年:市都市計画マスタープランに施設再整備に合わせた商業機能集積を位置づけ

平成27年:市公共施設等総合管理計画策定

平成29年4月:市PPP/PFI手法導入優先的検討方針策定、整開保に同区域を誘導地区として位置付け、本事業スキームでの検討開始

平成29年5月:地域団体、施設関係団体への説明を本格開始

平成30年:基本計画策定

# 【H29:先-18】 淵野辺駅南口における官民連携事業導入検討調査 (実施主体:神奈川県相模原市)

## 調査の流れ・内容

前提条件の整理

民間事業者等への意向調査

【結果】前向きな関心を多く確認

住民・利用者への意向調査  
(WEBアンケート)

【結果】商業施設や  
安全な導線確保への期待を確認

事業範囲の在り方の検討

公共施設の事業手法の検討

施設移転後の土地活用方針

評価と今後の課題

## 今後の進め方

## 手法の検討方法等

事業範囲、事業手法について以下のとおり、検討した。

### 【事業範囲別評価】

事業の応募範囲	【一括化案】 5つの土地の一体活用＋ 公共施設整備	【公園整備案】 駅前土地(4つ)活用／ 公園近接の土地＋公共施設整備	【分割化案】 5つの土地の一体活用／ 公共施設整備／公園整備
メリット	淵野辺駅南口全体のエリアマネジメントへの期待	公園内の一体的なあり方の検討が可能	応募グループが複数となり競争性が発揮
デメリット	応募グループが限定 土地価格の見直し必要	公園近接の土地と駅前の土地が同時期に類似の事業を開始する場合、民間事業者は収益が想定より得にくい	エリアマネジメントの実現には十分な市の関与が必要

### 【事業手法別VFM算定】

○前提条件:VFMを算定する対象事業は、複合施設及び立体都市公園(自転車駐車場含む。)とし、施設整備費用及び供用開始後20年間の施設運営費用等により事業費を積算した。

	従来手法	従来手法＋指定管理	DBO手法	PFI(BTO方式)	備考
市負担額 (現在価値換算)	9,801百万円	9,379百万円	9173百万円	9,264百万円	市支出額－市収入額
削減額	—	422百万円	628百万円	537百万円	PSC－PFI LCC
VFM	—	約4%	約6%	約5%	削減額/PSC

公募条件を決定する際には、関係所管課等との詳細な協議を継続して行うことが必要。

今後の課題	平成30年度	31年度	32年度
公共施設の機能について	管理運営方針の決定(民間事業者への委託範囲の決定)		
公園整備について	公園整備方針の決定(民間事業者の整備範囲の決定)		
民間事業者の活用について	公募条件の大枠の決定(導入検討調査を踏まえ、市民等との意見調整)	▶ 公募	▶ 事業者の決定