

淵野辺駅南口における  
官民連携事業導入検討調査業務  
報告書

平成30年3月

相模原市

# 目次

<b>第1章</b>	<b>本調査の概要</b> .....	<b>1</b>
1.	本調査の目的 .....	1
2.	調査フロー .....	1
3.	事業発案に至った経緯・課題 .....	2
4.	本調査の先導性・汎用性 .....	4
<b>第2章</b>	<b>前提条件の整理</b> .....	<b>5</b>
1.	現在の公共施設の概要 .....	5
2.	相模原市における関連計画 .....	8
3.	施設移転後の土地の概要 .....	31
4.	本調査に係る前提条件の整理 .....	33
<b>第3章</b>	<b>民間事業者等のヒアリング概要</b> .....	<b>39</b>
1.	民間事業者等へのヒアリング内容 .....	39
2.	事業者ヒアリングの結果概要 .....	41
<b>第4章</b>	<b>住民・利用者への意向調査</b> .....	<b>42</b>
1.	意向調査の概要 .....	42
2.	意向調査の結果の概要 .....	43
3.	意向調査の結果の詳細 .....	45
<b>第5章</b>	<b>事業範囲の在り方について</b> .....	<b>64</b>
1.	本事業の事業範囲、契約範囲について .....	64
2.	各事業スキームのイメージ .....	65
<b>第6章</b>	<b>公共施設の事業手法について</b> .....	<b>71</b>
1.	導入が考えられる事業手法 .....	71
2.	活用を見込むことができる制度等 .....	87
3.	事業手法別の事業費の試算 .....	92
<b>第7章</b>	<b>施設移転後の土地活用方針について</b> .....	<b>98</b>
1.	施設移転後の土地の活用手法について .....	98
2.	施設移転後の土地の活用についての条件 .....	107
3.	経済波及効果について .....	110
<b>第8章</b>	<b>事業の実現可能性に関する評価と今後の課題</b> .....	<b>121</b>
1.	採用が考えられる事業条件 .....	121

2.	事業全体の市のキャッシュフロー .....	126
3.	市において今後整理すべき課題 .....	128
4.	契約における留意点 .....	129

# 第1章 本調査の概要

## 1. 本調査の目的

淵野辺駅の南口周辺では、築40年以上の図書館やまちづくりセンターなど公共施設が集積し、これらの施設の老朽化が課題となっている。また、駅前の用地を公共施設が占有していることにより、商業施設が少なく、まちのにぎわい創出が課題となっている。

これらの課題解決のため、駅周辺の公共施設を、鹿沼公園（地区公園）において立体都市公園制度の活用とあわせて、複合施設として再整備することを検討している。

検討に当たっては、図書館や公民館、青少年学習センターなどを集約する複合施設の整備及び運営に係るPPP/PFI手法の導入検討とともに、施設の集約化により生み出される公共用地について、民間を活用した魅力向上に資するまちづくりを検討する必要がある。そのため、今回の「淵野辺駅南口における官民連携事業導入検討調査業務委託」により官民連携による効果を検証する。

## 2. 調査フロー

本調査は、図表1の調査フローにしたがって検討した。

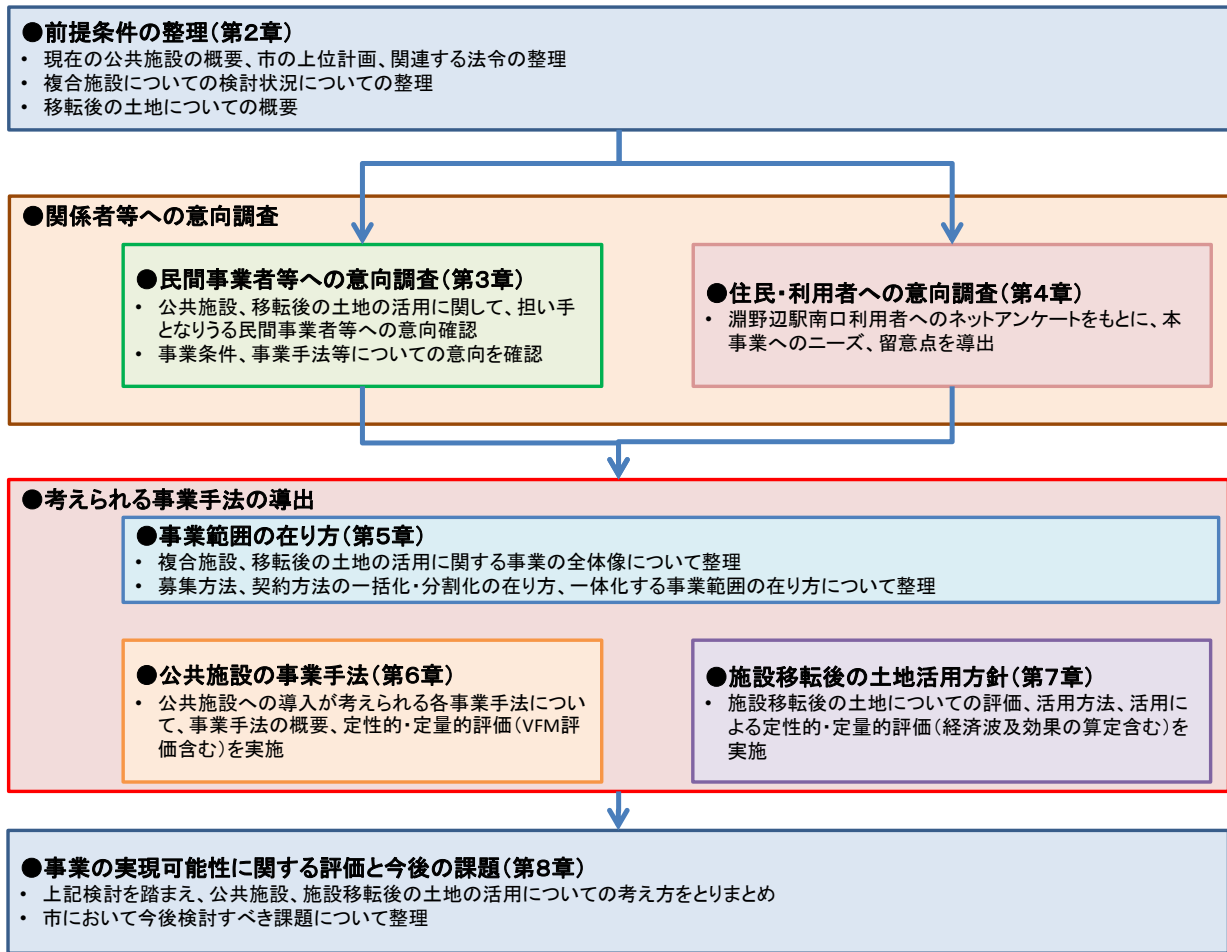
本事業は、公共施設の整備・運営事業と土地活用事業という性質の異なる事業を含むものであることから、事業の条件設定によっては参画する事業者が限定される、あるいは現れないおそれがあり、民間事業者の意向確認が重要なものとなった。また、まちづくりの観点からは、淵野辺駅南口利用者の意向を尊重した事業とする必要があった。そのため、「関係者等への意向調査」を前提としたうえで、複合施設等の整備・運営事業、施設移転後の土地活用の事業手法・事業条件の検討を行った。

「関係者等への意向調査」では、事業の担い手となり得る民間事業者に対して複合施設の整備・運営事業、施設移転後の土地活用の事業手法・事業条件についての意向を確認した。特に、事業の一括化・分割化、複合施設の整備・運営事業への民活手法導入の可能性、施設移転後の土地活用の条件設定について重点的に確認し、事業の効果を高めるための条件や民間事業者が参画可能な条件を確認した。また、淵野辺駅南口利用者や住民への意向調査では、サイレントマジョリティの意向も探るべく、WEBアンケートを活用した。

「考えられる事業手法の導出」では、複合施設等、施設移転後の土地活用のそれぞれについて導入することが考えられる事業手法・事業条件のほか、両事業の関連についての考え方を整理した。複合施設等の整備・運営事業については、事業手法の評価にあたってVFM算定を行った。また、施設移転後の土地活用については、活用による経済波及効果の算定を行っている。

最後に、複合施設、施設移転後の土地の活用についての考え方をとりまとめるとともに、市において今後検討すべき課題について整理している。

図表 1 調査フロー



### 3. 事業発案に至った経緯・課題

#### (1) 地域の課題

淵野辺駅南口周辺地域については、都市計画上、用途地域として近隣商業地域及び第二種住居地域を指定し、容積率も比較的高く設定しており、近隣住民の日常生活のために必要な商業地としての発展や良好な住環境の形成を目指している地域である。しかしながら、実際の土地利用の状況は、住居系の土地利用が多く、駅南口を含む鹿沼台1丁目における商業用地としての土地利用率は約10%に留まっている。また、公共施設が多く設置されており、公共用地の比率は、道路用地を含めると約30%となっている。今後、上位計画等に示されている地区中心商業地として、民間活力等を活かして土地利用を進めていく必要がある。

駅南口に設置されている図書館、大野北公民館、大野北まちづくりセンター及び青少年学習センターは築40年以上が経過しており、大規模改修や近い将来の建て替えが必要な時期を迎えている。

#### (2) これまでの取り組み

淵野辺駅南口周辺地域のまちづくりについては、これまで地域住民や地域団体の代表者で構成される大野北地区まちづくり会議や大野北まちづくり懇談会の場で多くの意見が出された。また、公共施設の利用者へのアンケート調査が実施された。

図表 2 本事業に係るこれまでの取組み

時期	内容
平成 20 年 5 月	大野北地域まちづくり提言「出張所や公民館・図書館などの公共施設について手狭な状況であることや老朽化への対応が課題として、鹿沼公園も含め淵野辺駅南口の公共施設のあり方について検討すべきとの提言」
平成 23 年 10 月	大野北地区まちづくり懇談会「東日本大震災により建物被害のあった図書館の再整備について、周辺公共施設と合わせて実施すべきとの意見」
平成 25 年 10 月	大野北地区まちづくり懇談会テーマ「鹿沼公園の整備について」
平成 26 年 10 月	大野北地区まちづくり懇談会テーマ「地域の交流の場・活動の拠点づくりについて」
平成 27 年 11 月	大野北地区まちづくり懇談会テーマ「民間活力による公共施設の再整備について」
平成 28 年 10 月	大野北地区まちづくり懇談会テーマ「民間活力による公共施設の再整備について」
平成 29 年 5 月	青少年学習センター運営協議会「青少年学習センターのあり方の検討について」 利用者懇談会役員会「青少年学習センターのあり方の検討について」
平成 29 年 6 月	大野北地区自治会連合会自治会長会議 行政からの報告事項「淵野辺駅南口周辺のまちづくりの検討及び公共施設の集約化による複合施設の設置に向けた検討について」
平成 29 年 6 月	大野北公民館運営協議会「淵野辺駅南口周辺のまちづくりの検討及び公共施設の集約化による複合施設の設置に向けた検討について」
平成 29 年 7 月	大野北地区まちづくり会議内に、淵野辺駅南口周辺の公共施設再整備と地域活性化のための専門部会設置
平成 29 年 7 月	図書館協議会 行政からの報告事項「淵野辺駅南口周辺のまちづくりの検討及び公共施設の集約化による複合施設の設置に向けた検討について」
平成 29 年 10 月	あさひ児童館運営委員会「淵野辺駅南口におけるまちづくりについて」
平成 29 年 10 月	周辺大学と連携した学生たちによるまちづくり検討
平成 29 年 10 月	大野北地区まちづくり懇談会テーマ「淵野辺駅南口周辺のまちづくりと周辺公共施設の再整備について」
平成 29 年 12 月	淵野辺駅南口周辺公共施設再整備・地域活性化基本計画(案)に対する市民説明会の開催及びパブリックコメントの実施

## 4. 本調査の先導性・汎用性

### (1) 本調査の先導性

本事業では、集約した公共施設の整備・運営（公共施設の整備・運営）、施設移転後の土地利用（公的不動産の活用）の両事業を通じて、地域のまちづくりや公的負担の軽減につなげることが求められている。なお、両事業が実施される土地は隣接しておらず、一定エリア内に散らばる複数の土地を、エリアマネジメントの観点も重視して活用することが求められた。特に、本事業では都市公園内に公共施設の再整備を行うこととしており、再整備後の公共施設が公園の魅力向上にも資することが求められる。

これまでは利用者や地域住民に対する意向調査手法としては、パブリックコメントの実施や説明会の開催により行われてきたが、本調査ではWEBアンケートを実施した。WEBアンケートの実施により、不特定多数の者、特にこれまでパブリックコメントや説明会に参加しなかった利用者・住民の意見を把握することが可能となった。

### (2) 本調査の汎用性

本事業では、他の地方公共団体における官民連携事業にも該当する特徴として、図表 3 に示す特徴が挙げられる。

図表 3 本事業の特徴（他の事業にも該当するもの）

観点	特徴
公共施設	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 収益性が大きく見込めない複合施設・公園の再整備手法を検討すること</li><li>・ 老朽化した公共施設の集約化により、機能向上とライフサイクルコスト縮減を実現すること</li><li>・ 官民連携事業の実績が少ない地元事業者の参画も可能な事業条件とすること</li><li>・ 他の地方公共団体も有している都市公園を活用した事業であること。</li></ul>
施設移転後の土地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 公共施設移転後の土地を、まちづくりに活かすものであること。</li><li>・ 都心部の地価高騰トレンドのあるエリアではないこと</li></ul>



## 第2章 前提条件の整理

### 1. 現在の公共施設の概要

<公共施設の状況>

**青少年学習センター**  
S44年整備・国有地を賃貸



**国際交流ラウンジ**  
民間施設を賃貸



**あさひ児童館**  
H25年整備・リース



**大野北公民館**  
**大野北まちづくりセンター**  
S52年整備 3F



**自転車駐車場**  
S54・H2年整備 2F



**図書館**  
S49年整備 2F



#### (1) 図書館

項目	内容
建設年度	昭和 49 年度
主要構造	RC 造 地上 2 階、地下 1 階
延床面積	4,111.5m <sup>2</sup>
年間利用者数（平成 27 年度）	575,970 人
自動車駐車場台数	80 台
現行施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>蔵書数 339,369 冊（平成 27 年度末時点）</li> <li>一般書コーナー、子どもの本コーナー、新聞・雑誌コーナー、調べものコーナー、ビデオ・CD コーナー、ヤングアダルトコーナーを設置</li> <li>図書室、大集会室、中集会室、子ども資料室を設置</li> <li>視聴覚ライブラリーを設置（市長会区室、スタジオ、教材作成室、暗室等）</li> </ul>



## (2) 大野北公民館・大野北まちづくりセンター

項目	内容
建設年度	昭和 52 年度
主要構造	RC 造 地上 3 階
延床面積	1,447.73m <sup>2</sup> (大野北公民館) 282.69m <sup>2</sup> (大野北まちづくりセンター)
年間利用者数 (平成 27 年度)	112,568 人 (大野北公民館) 93,432 件 (大野北まちづくりセンターでの申請件数)
自動車駐車場台数	33 台
現行施設の状況	<ul style="list-style-type: none"><li>大野北公民館の主な諸室として、大会議室、中会議室、小会議室、調理実習室、和室。</li><li>大野北まちづくりセンターには事務室のほかにコミュニティ室が設置。</li></ul>

## (3) 青少年学習センター

項目	内容
建設年度	昭和 44 年度
主要構造	RC 造 地上 3 階
延床面積	1,690.01m <sup>2</sup>
年間利用者数 (平成 27 年度)	77,592 人
自動車駐車場台数	29 台
現行施設の状況	<ul style="list-style-type: none"><li>主な諸室としてホール、青少年団体室、音楽室、大会議室、中会議室、小会議室 (2 室)、講習室、和室。</li></ul>

## (4) さがみはら国際交流ラウンジ

項目	内容
建設年度	平成 2 年度
主要構造	※民間ビルを賃貸借
延床面積	176.5m <sup>2</sup>
年間利用者数 (平成 27 年度)	17,384 人
自動車駐車場台数	8 台
現行施設の状況	<ul style="list-style-type: none"><li>談話室、会議室から構成</li></ul>

### (5) あさひ児童館

項目	内容
建設年度	平成 25 年度
主要構造	軽量鉄骨造 地上 1 階 (リース)
延床面積	175.85m <sup>2</sup>
年間利用者数 (平成 27 年度)	13,231 人
自動車駐車場台数	なし
現行施設の状況	・ 主な諸室として、遊戯室、和室兼集会場、図書室。

### (6) 第1自転車駐車場

項目	内容
建設年度	昭和 54 年度
主要構造	軽量鉄骨造 地上 2 階
延床面積	2,186.75m <sup>2</sup>
年間利用者数 (平成 27 年度)	898,494 人
駐輪場台数	2,146 台

### (7) 第2自転車駐車場

項目	内容
建設年度	平成 2 年度
主要構造	鉄骨造 地上 2 階
延床面積	1,422.82m <sup>2</sup>
年間利用者数 (平成 27 年度)	684,461 人
駐輪場台数	1,675 台

## 2. 相模原市における関連計画

### (1) 新・相模原市総合計画(平成 22 年 3 月策定)

新・相模原市総合計画は、将来の相模原市のまちづくりの指針となるもので、市政全般の政策・施策・事業の方向性を定めている。本事業の対象地域である大野北地域については、公共施設や公園などの集約化・再整備や行政サービスの民間開放の推進について言及されている。

#### ① 基本構想

都市像：『人・自然・産業が共生する 活力あるさがみはら』

基本目標	政策の方向性
I. 誰もが安全でいきいきと暮らせる安心・福祉都市	(1)あたたかい地域福祉社会をつくります (2)次代を担う子どもが健やかに生まれ育つ社会をつくります (3)高齢者がいきいきと暮らせる社会をつくります (4)障害者がいきいきと暮らせる社会をつくります (5)健康に暮らせる社会をつくります (6)安全で安心して暮らせる社会をつくります
II. 学びあい人と地域をはぐくむ教育・文化都市	(7)心豊かな子どもをはぐくむ教育環境をつくります (8)生涯を通じ学習する人・スポーツする人を支援する社会をつくります (9)豊かな市民文化を創造する社会をつくります (10)人権と世界平和を尊重し、ともに生きる社会をつくります
III. やすらぎと潤いがあふれる環境共生都市	(11)次代につなぐ持続可能な社会をつくります (12)限りある資源を大切にす循環型社会をつくります (13)恵み豊かな自然環境を守り育てます (14)人にやさしい快適な生活環境をつくります (15)地域経済と雇用を支える産業を振興します
IV. 活力にあふれ多様な交流が生まれる広域交流拠点都市	(16)地域の特色を生かした土地利用を進めます (17)魅力あふれる質の高い都市をつくります (18)都市を支える交通基盤をつくります (19)魅力ある景観やゆとりある住環境の形成を図ります (20)基地全面返還の実現をめざします
V. 市民とともに創る自立分権都市	(21)個性豊かな地域コミュニティをつくります (22)行政サービスの質の向上を図ります

## ② 基本計画

### (ア) 施策 4 子育て環境の充実

課題と展望
<p>核家族化の進行や共働き世帯の増加など、子どもや子育て家庭を取り巻く環境は大きく変化しています。</p> <p>こうしたなか、住み慣れた地域で安心して子どもを育てることができるよう、地域社会全体で子育てや子どもの育ちを支えることができる環境づくりが求められています。</p> <p>このため、子育てにかかる不安や負担感の軽減など、子育て家庭への支援を充実するとともに、家庭や地域における子育て・子育てを支える環境づくりに向けて、子育てに伴う経済的負担の軽減、保育所や児童クラブの受入児童数の拡大、多様化する保育ニーズに対応した保育サービスの充実や地域ネットワークの充実などを図ります。</p>

取り組みの方向
<p><b>1. 子育て家庭への支援</b></p> <p>保育所や児童クラブの待機児童の解消に向けた環境の整備や、保育所の延長保育、一時保育、病児・病後児保育などの拡充を図るとともに、子どもたちの安全な活動場所の確保と健全な育成を図ります。</p> <p>また、乳幼児医療費の助成や子ども手当の支給などにより、子育てに伴う経済的負担の軽減を図ります。</p>
<p><b>2. 地域で子育てを支える取り組みの推進</b></p> <p>地域で子育てを支援する人材の育成や地域の子どもを支援するネットワークの充実を図るとともに、保育所や幼稚園、こどもセンターなどの機能を生かした子育て・子育て家庭への支援に取り組みます。</p> <p>また、子どもが、放課後に安全に過ごすことができる居場所づくりに向けた取り組みを推進します。</p>
<p><b>3. 子どもを守る取り組みの推進</b></p> <p>子どもの人権に関する教育・啓発活動を推進するとともに、地域や関係機関が連携し、育児不安を抱える家庭を支援するネットワーク体制の充実を図り、児童虐待の早期発見・早期対応に取り組みます。</p>

## (イ) 施策 18 生涯学習の振興

### 課題と展望

情報化の進展や社会の仕組みが変化するなか、主体的に学習する機会を求める市民が増えています。

また、学習で得た知識や技術を他の市民に還元しようとする市民の増加など、学習機会の充実や活動に対する行政の支援が求められています。

このため、市民の様々な学習ニーズを的確に把握し、多様な学習機会の充実に努めるとともに、生涯学習に関する各種情報の提供・相談体制の整備や生涯学習施設の充実など、市民の主体的な学習活動を支援する必要があります。

### 取り組みの方向

#### 1. 生涯学習機会の充実

公民館、図書館や博物館などの関連施設の連携を進めるとともに、機能などの充実を図り、多様化する市民の学習ニーズに対応します。

また、大学や研究機関などとも連携し、特色や専門性を生かした学習機会の拡充を図ります。

#### 2. 生涯学習活動の支援

学習活動を支援する人材育成や学習成果を地域活動などに生かすことができる仕組みづくりを進めるとともに、学習情報提供機能の充実や相談体制の拡充を図り、市民が生涯学習を通じて交流できるネットワークづくりを進めます。

## (ウ) 施策38 計画的な土地利用の推進

### 課題と展望

少子高齢化や将来的な人口減少を踏まえ、国などの施策の基本姿勢が「量」重視から「質」重視に本格的に転換してきている状況のもと、環境面や財政面に配慮しながら、持続可能なまちづくりを行うため、人口の定着化や財政基盤などの強化を積極的に図ることが求められています。

また、今後の本市のまちづくりにおいては、土地利用の方針に基づき、駅周辺等の各拠点を中心とした集約型の都市構造による投資効率の高いまちづくりを進めるとともに、自然環境に配慮しながら産業や住宅の適切な誘導を図る必要があります。

このため、「都市的土地利用を図るべき地域」、「自然的土地利用を図るべき地域」及び「土地利用の整序を図るべき地域」などの土地利用の方向性を明確にする必要があります。

### 取り組みの方向

#### 1. 産業と住環境が調和した土地利用の推進

「都市的土地利用を図るべき地域」では、財政基盤や都市力の強化、市民の豊かな暮らしの実現と活力ある地域社会の創出などに向け、市街地における産業活動と住環境との調和を図りながら、新たな拠点整備などを計画的に進めます。

#### 2. 森林・農地、水辺などの保全

「自然的土地利用を図るべき地域」では、自然公園などの水源地域の自然環境や、市街地の貴重なみどりなどを一体的に保全するほか、農林業を振興するために優良な農地や森林を保全します。

#### 3. 地域活力を維持する土地利用の推進

「土地利用の整序を図るべき地域」では、地域における活力の維持や、無秩序な開発の防止の観点から、良好な自然環境や営農環境との調和を図り、地域の実情に応じた秩序ある適切な土地利用を誘導します。

## (エ) 大野北地域のまちづくり

### 地域づくりの基本方針(抄)

駅周辺の公共施設や公園、商店街、大学など既存の特色ある施設等を生かし、活力とにぎわいのあるまちづくりを進めます。

生活道路や防犯・防災上の環境などの整備を進めるとともに、自然にふれあう環境づくりに取り組むなど、安心と潤いのあるまちづくりを進めます。

#### 1. 淵野辺駅周辺の活性化

○淵野辺駅周辺を活性化するため、公共施設や公園などの集約化・再整備を検討するとともに、魅力ある商業地形成を図ります。

#### 3. 特色を生かした地域の形成

○大学や商店街、地域住民などが連携して様々な取り組みに参加できるような仕組みづくりを進め、まちづくりの担い手どうしの連携を支援します。

○多様化する学習ニーズに対応するため、生涯学習施設の機能の充実や学習機会の充実を図ります。

○さがみはら国際交流ラウンジの機能を充実し、国際理解や交流を促進します。

## ③ 基本計画の推進に向けて

### 市民の満足度を高めるための行政評価と財政基盤の強化(抄)

#### ■行政サービスの民間開放の推進

行政と民間の適切な役割分担に基づいて、最適な行政サービスの担い手について検討し、民間活力の活用による市民へのサービスの向上と効果的で効率的な事業実施に取り組めます。

#### ■公共施設の効率的な配置と維持管理の推進

施設需要、利用者ニーズ、必要性・緊急性や重要度を見極め、公共施設の機能や配置などを見直すとともに、公共施設整備の重点化や公共施設の維持保全、長寿命化を図ります。



## (2) 相模原市都市計画マスタープラン(平成 22 年 3 月策定)

相模原市都市計画マスタープランは、「新・相模原市総合計画」に即して定める部門別計画のうち、主に都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業などの都市計画の方針を定めるもので、相模原市における都市づくりの総合的・体系的な方針を定めている。

本事業の対象地域である大野北地域については、都市のにぎわいと良好な住環境が調和した地域づくりを進めることが定められている。

### ① 大野北地域 地域づくりの方針

#### 地域づくりの方針 (抄)

大学や図書館などの文教施設と連携しながら淵野辺駅周辺の商業地の魅力を高め、都市のにぎわいと良好な住環境が調和した地域づくりを進めます。

#### 1. 土地利用の方針

淵野辺駅周辺では、公共施設の利便性の向上のための再整備の検討を進めるとともに、商業機能の集積を生かしながら、市街地再開発事業などにより、にぎわいのある市街地の形成を図ります。

#### 2. 都市力を高める都市づくり

淵野辺駅周辺は、地域の拠点として、その交通便利性や既存の公共施設を生かすとともに、商業・サービス機能のさらなる集積を促進し、日常生活の利便性や快適性の向上を図ります。

#### 4. 環境と共生する都市づくりの方針

鹿沼公園は、周辺に立地する公共施設と連携しながら、地域住民のニーズを踏まえ、身近に自然環境を楽しめる場や地域住民のスポーツ・レクリエーション活動の場として再整備を検討します。

#### 6. 魅力的な景観づくりの方針

淵野辺駅周辺は、公共施設の集積を生かしながら周辺の住宅地との調和に配慮し、建築物の形態や色彩の適切な誘導、壁面後退部や歩道における緑化、まちなみを演出する施設の設置などにより、活力や快適性の感じられる景観の形成を促進します。

#### 7. 快適な住環境づくりの方針

住宅地では、市民との協働のもと、地区計画や建築協定などを活用し、快適な住環境の確保を図ります。

### (3) 相模原市図書館基本計画(平成 22 年 3 月策定)

相模原市図書館基本計画は、「新・相模原市総合計画」の教育における部門別計画である『相模原市教育振興計画』の施策分野別計画として位置付けるもので、図書館サービスの基本理念や基本目標を明らかにするものである。

図書館の運営にあたり、市立図書館の再整備及び中央図書館機能を備えること、効率的な図書館の運営方法を確立することが規定されている。

#### ① 相模原市図書館の現状と課題

##### 図書館施設及び整備網 (抄)

###### 【現状】

相模原市の図書館は、市立図書館、相模大野図書館、橋本図書館の 3 図書館と、相武台分館が整備されています。

これらの図書館は、市内にある 25 の公民館等図書室、関連 3 施設と一体となった「図書館ネットワークシステム」を構築しています。

この図書館ネットワークシステムにより、市民の身近な図書館・図書室のどこでも、約 140 万冊の蔵書(平成 21 年 3 月末)の貸出や返却、取寄せなどが行える体制を整えています。

###### 【課題】

###### 市立図書館の再整備と中央図書館機能の確立

市立図書館は、築 35 年を経過し、経年劣化による施設の老朽化が進んでいるため再整備が必要となっています。

また、中央区の地域図書館としての役割に加え、市民のニーズに応える図書館施策を総合的に企画推進する中央図書館機能を備えることが求められています。

###### 【取組みの方針】

市民が、だれでも、どこに住んでいても、図書館サービスを利用できるように、図書館環境の整備に努めます。

- ・中央図書館機能を確立し、市立図書館を中央図書館として再整備します。

##### 運営体制 (抄)

###### 【現状】

相模原市の図書館は、市立図書館及び相武台分館については直営で運営していますが、相模大野図書館と橋本図書館は窓口業務の一部を民間に委託しています。公民館等図書室については、公民館及び各機関が主体となり運営しています。

相模原市立図書館条例では、3 図書館は並列に位置付けられていますが、市立図書館は相模大野図書館や橋本図書館との連絡調整の役割を担っており、図書館法第 14 条の図書館協議会\*12 は、

市立図書館に置かれています。

**【課題】**

**効率的な図書館運営の検討**

相模大野図書館や橋本図書館の委託業務の評価・検証により、市職員が担う業務と、委託化等により効率性を高めることができる業務を見極めた図書館運営が求められており、司書や図書館業務に精通した職員の確保・育成が必要です。

**【取組みの方針】**

図書館のより良い運営体制を構築し、市民とともに発展し成長する図書館を目指します。

- ・効率的な図書館の運営方法を確立します。

#### (4) 相模原市パークマネジメントプラン(平成 29 年 3 月策定)

相模原市パークマネジメントプランは、行政や市民、地域団体、学校、民間事業者等が連携し、「みんな」で公園の「質」を高めていくための道しるべとなることを目的として策定するものである。

公園の管理運営にあたっては、多様な主体との連携による公園の管理運営、民間事業者による利活用の促進について規定されている。

##### ① 公園の管理運営に係る課題

###### 公園の管理運営に係る課題 (抄)

###### ウ 多様な主体との連携による公園の管理運営

公園のより効果的・効率的な管理運営、魅力の向上等には、市民や地域団体、学校、民間事業者等の多様な主体と連携した管理運営が不可欠です。

これまでも街美化アダプト制度や指定管理者制度等を活用し、多様な主体との連携を推進してきましたが、より一層の促進を図るための仕組みづくりが重要となります。

##### ② 基本目標

###### 基本目標 2 : 人と地域をはぐくみます (抄)

###### 基本方針③ 民間事業者等の積極的な利活用を推進します

民間事業者等のノウハウや経営力を活かした取組は、公園の魅力向上やにぎわいの創出、サービスの向上につながります。例えば、カフェや売店の出店、企業の社会的責任(CSR)に基づく活動、公園施設の寄付や寄贈等による公園の魅力向上のための民間事業者の参画が全国的に展開されており、今後の事業拡大が期待されています。公園の更なる魅力向上等のため、民間事業者等の積極的な公園の活用を推進します。

##### ③ 基本方針

###### 基本方針③ : 施策 2-4 民間事業者等による公園の利活用の促進

###### ア 課題や背景

公園を活用していくためには、多様な主体との連携による公園の利活用が重要です。それぞれの主体の特性を活かし、相互にメリットのある公園の利活用を図ることで、公園のストック効果をより高めることができると考えられます。

特に民間事業者等の持つ様々なノウハウや企画力、運営力、経営力等の民間活力や民間資金(以下「民間活力等」という。)を活用することで、公園の魅力向上や地域の活性化につながることを期待されており、例えば、企業のCSR活動やイベントの開催、公園内への売店や飲食店等の便益施設の設置から、公園そのものの整備や管理まで幅広い展開が全国的に広がりを見せています。

## イ 取組の方向

民間活力等の導入は、全国的に、集客力や収益性の観点等から、多くの利用者が見込まれる都市部の比較的大規模な公園において、便益施設の設置、運営等収益事業を中心に進められてきましたが、比較的小規模な公園においても企業のCSR活動や、公園の特性を活かした事業等、様々な導入の可能性があります。

公園の立地や規模、既存施設の内容等、その公園の特性を活かしつつ、利用形態、利用者ニーズ等を勘案し、民間活力等の導入を推進します。

## ウ 具体的な取組

### (ア) 民間活力等の導入の検討

公園の新設時や公園施設の改修時等は、民間活力等を導入する機会となります。公園や公園施設の設置目的や機能を検討するに当たり、利用者のニーズのみならず民間事業者等のニーズを踏まえることにより、民間活力等の積極的な導入について検討します。

### (イ) 企業のCSR活動の誘致及び受入れ

公園を利活用した企業のCSR活動は、公園のにぎわいの創出や、新たな公園の利活用の可能性を創出するとともに、広報活動により他の企業活動の誘致や公園の知名度向上への貢献等が見込まれます。また、例えば民間活力等の導入による街美化アダプト制度を活用し公園の管理を行うなど、地域団体と民間事業者との連携により、更なる地域の活性化に貢献します。

公園を活用した企業のCSR活動を積極的に誘致するとともに、地域団体と民間事業者の交流を促進します。

### (ウ) 収益事業の誘致及び受入れ

公園を利活用した収益事業は、公園の魅力向上のみならず、収益の一部を公園の管理運営費用へ充当すること等により、財源の確保につながります。

公園の利用者の利便性の向上や公園の魅力の向上を図るため、民間事業者による公園での収益事業について、受け入れるための仕組みづくりと誘致を推進します。

## (5) 公共施設の保全・利活用基本指針(平成25年10月策定)

公共施設の保全・利活用基本指針は、将来にわたり真に必要な公共施設サービスを提供していくために、市として、今後の公共施設サービスの適正化に向けた取組の方向性などの考え方をまとめたものである。

民間能力も活用した効率的・効果的な管理運営、未利用資産の売却を含む利活用の検討について規定されている。

### ① 公共施設マネジメントの全体方針

#### マネジメントの4つの柱(着眼点) (抄)

##### ◎ 必要性

将来にわたり本当に必要な市民サービスを提供できるよう、施設保有に要するコストの削減を進めるとともに、公共施設で提供するサービス・機能の「必要性」を明確化し、状況の変化に応じたサービスの適正化を図ることが必要です。

##### ◎ 多様性

少子高齢化の時代を迎え、市の財政状況は一層の厳しさを増すことが予想されるため、行政運営の効率化が求められています。また、サービス提供にかけられる費用や人員も限られており、市民ニーズの全てに行政が応えていくことが困難になっています。

一方で、これまでの行政が集権的・独占的に公共サービスを提供するシステムから、民間等が有する高度な専門知識や経営資源を積極的に活用し、公共サービスの提供主体となり得る意欲と能力を備えた住民団体や NPO、企業等の多様な主体が公共サービスを提供する「分権・協働型システム」への転換が求められています。

そこで、必要とされるサービスを提供する主体について、行政に限らず民間等多様な可能性を追求し、最も効率的・効果的に提供できる主体がサービス提供を行うことが必要です。

#### 公共施設マネジメントの枠組 (抄)

##### ③未利用資産(土地・建物)の有効活用

公共施設サービスの適正化を図り、市の資産として保有する建物の総量削減が進めば、サービス提供に利用しない土地や建物が新たに生まれることとなります。

これらの未利用資産は、老朽化した施設の移転整備や新たな公共施設整備など市として活用する見込みがなければ、そのまま保有していても市民に何ら便益をもたらさず、維持するためのコストだけが発生することとなります。

一方で、それらの資産については、市以外の主体に利用ニーズがあれば、市民等の便益向上につながる可能性があるほか、賃貸や売却等による収入を得ることも考えられます。また、法人税や固定資産税等の税収増につながることも期待されます。

したがって、未利用資産については、将来的に市が利用する見込みを明らかにした上で、その可能性が低い場合は、市民の便益向上や売却等による収入の確保のため、市以外の主体に拠る有効活用を促していくことが重要です。

## ② 公共施設マネジメントの基本方針

### 方針2：サービス提供に利用する施設(建物)の適正化(抄)

提供するサービスごとに施設を保有するのではなく、施設の機能面を重視した多機能化・複合化を進めることにより、サービス水準を維持しながら、施設総量の削減を図ります。さらに、市が施設を保有し続ける必要性など、施設の適正化について検討します。また、施設の新規整備又は更新の場合には、他の施設との複合化や既存施設の廃止などにより整備面積と同程度以上の面積を削減し、施設総量の抑制を行うなどを基本とする施設整備のルール作りを進めます。

#### ◎主な取組

- ・ 施設の機能面を重視した統合・複合化の検討
- ・ 民間施設の活用の検討
- ・ 施設整備のルール作りの検討

### 方針4：民間委託等の適切な手法を活用した、効率的・効果的な管理運営

上記方針に基づいて維持が必要と認められた公共施設の管理運営に当たっても、必ず、指定管理者制度、PFI や PPP などの民間の知識やノウハウの活用など、多様な選択肢から最も効率的・効果的にサービスを提供できる主体や手法を適用するようにしていきます。

#### ◎主な取組

- ・ 施設の利用促進の検討
- ・ 施設管理運営の効率化の検討
- ・ 事業運営の効率化の検討
- ・ 新たな事業手法等の検討

### 方針6：市民の便益向上や収益確保を図るための未利用資産の活用

施設の統廃合、再編・再配置等により発生する、未利用の土地や建物については、市以外の主体が活用することにより、市民に新たな便益を提供したり、賃貸や売却など、資産として運用し、収益の確保を図るなど有効活用を図ります。

#### ◎主な取組

- ・ 未利用資産の売却を含む利活用の検討



## (6) 相模原市公共施設マネジメント推進プラン(平成29年3月策定)

相模原市公共施設マネジメント推進プランは、公共施設の保全・利活用基本指針に掲げた目標達成に向けた具体的な取組をまとめたものである。

本事業の対象となる施設の複合化や多機能化について言及されているほか、計画推進に向けて、未利用資産の賃貸や売却、公共施設運営にあたっての PPP の推進について言及されている。

### ① 施設配置の基本的な考え方

大野北地区(抄)
<p><b>◎施設の状況</b></p> <p>大野北地区は、まちづくりセンター、小学校、中学校、公民館、こどもセンターなどの地域施設があるほか、淵野辺駅周辺には、国際交流ラウンジ、図書館などの広域施設が立地しています。</p> <p>また、地区内には青少年学習センター、児童相談所などの施設も立地しています。</p> <p>施設の建築年数で見ると、淵野辺小学校と大野北中学校の建物の一部が第1期に更新の目安となる時期を迎え、第2期には、幸町児童館、共和小学校の建物の一部、青少年学習センターが更新の目安となる時期を迎えます。第3期には、大野北まちづくりセンター、大野北公民館、図書館などの10施設が更新の目安となる時期を迎えます。</p>
<p><b>◎施設配置の方向性</b></p> <p>大野北地区は、交通利便性の高い淵野辺駅周辺を中心に、教育や生涯学習、交流機能を有する施設が集積し、都市のにぎわいあふれる地区です。</p> <p>今後は、文教地区としての特徴を生かし、より魅力あるまちづくりを進めていくため、各期において、積極的に更新の目安となる時期を迎える施設の複合化や多機能化を検討するほか、規模の大きい施設については、大規模改修の段階においても、周辺施設との複合化等に向けて検討します。</p>

### ② 推進に向けて

計画の推進に向けて留意すべき事項(抄)
<p><b>(6)未利用資産(土地・建物)の有効活用</b></p> <p>公共施設マネジメントを推進し、市が保有する建物の総量削減が進めば、未利用となる土地や建物が新たに生まれますが、これらの未利用資産は、今後、市としての活用見込みがない場合には、単に施設の維持費のみがかかることとなります。</p> <p>一方、これらの未利用資産については、公共施設の改修や更新の財源確保として、民間への賃貸や売却等による収入を得られる可能性もあります。</p> <p>このため、公共施設の複合化や多機能化などを検討する際は、再編・再配置後に生まれる跡地の有効活用を見据え、対象となる公共施設周辺の土地や建物の民間ニーズの把握に努めるとともに、PPP(公民連携)による民間からの提案の促進方策(インセンティブの在り方等)を検討します。</p>

### (7) PPP（公民連携）の推進

今後、多様化・高度化する行政需要や政策課題に的確かつ持続的に対応していくためには、「相模原市PPP（公民連携）活用指針」に基づく、民間のノウハウや経営資源を積極的に活用した効率的・効果的な公共サービスの提供が重要です。

このため、公共施設の整備・更新等に当たっては、基本構想や基本計画の策定など早期の段階から、PPP／PFI手法の導入による民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的・効果的な整備を検討するとともに、維持管理運営業務についても、指定管理者制度の導入や包括的に維持管理・運営を民間に委託するなど、コストの削減やサービス水準の向上に向けた取組を推進していきます。

## (7) 相模原市PPP(公民連携)活用指針(平成26年12月策定)

相模原市PPP(公民連携)活用指針は、市が提供するサービスについて、市民ニーズに的確かつ持続的に対応していくため、公共サービスの在り方を見直すとともに、更なる民間等の専門知識や経営資源を活用した良質な公共サービスの提供を進める指針である。

本活用指針には、PPP活用の範囲、PPP手法の選択方法が規定されている。なお、本調査の対象となる公共施設の整備・運営については、「行政の活動範囲のうち、PPP活用の範囲外とするもの」の対象とはならないほか、「対象が施設の維持管理・運営に関するものである。」「施設の建設(改修)を含む。」ものであることから、PFI手法の検討が求められる。

### ① PPP活用の範囲と手法選択

PPP活用の範囲
<p><b>(1) 行政の活動範囲</b></p> <p>行政の活動範囲は、本市の事務事業において、次に掲げる視点により、本市の事務事業として維持すると判断したものとする。</p> <p>また、行政の活動範囲外としたものは、民営化や事業の廃止を含め在り方を検討する。</p> <p>ア 必要性の視点</p> <p>(ア) 当該事業が当初設定した目的を達成するための役割を現在も担っているか。</p> <p>(イ) 成果・効果の見込みが説明できるか。また、成果・効果は、「新・相模原市総合計画」の基本計画に定められた施策の目的の実現に貢献しているか。</p> <p>イ 公共性の視点</p> <p>(ア) 私益性に偏っておらず、市民全体の福祉の増進に寄与する事務事業であるか。</p> <p>(イ) 特定の市民や団体を対象としたサービスであっても、サービスの提供を通じて、第三者にも受益が及ぶ事務事業であるか。</p> <p>ウ 民間の市場原理の視点</p> <p>(ア) 民間の市場原理に任せることで、目的を達成できる事務事業ではないか。</p> <p>(イ) 市の関与が市場の規制につながらないか。</p> <p><b>(2) 行政の活動範囲のうち、PPP活用の範囲外とするもの</b></p> <p>行政の活動範囲としたもののうち、次の事項に該当するものは、PPP活用の範囲外とする。</p> <p>ア 法令等に基づき、市職員が直接実施しなければならない事務事業</p> <p>イ 許認可など公権力の行使に当たる事務事業(ただし、法令等により民間等が実施できるとされているものを除く。)</p> <p>※ 法令等に基づき、市職員が直接実施する事務事業であっても、民間等が担うことが関係法令に抵触しない部分がある場合には、事務事業の細分化や再構築を行い、PPP活用を検討する。</p>

## PPP手法の選択

維持管理・運営や請負業務などの事業形態により活用できるPPP手法を絞り込み、次の想定される効果を評価して、選択する。

また、本指針は、PPP活用を推進するための指針であることから、状況に応じて工夫を行い、本指針で示したPPP手法以外の方法により、効率的かつ効果的な事業を実施することを妨げるものではないことに留意する。

### (1) 市民満足度の向上

民間等を活用することにより、市民ニーズに対応したサービスが提供され、市民満足度が高まる。

### (2) 経費の削減と事務の効率化

PPP手法を活用することにより、現在の実施手法に比べ、より効率的に事業が実施され、経費や職員定数の削減、職員数の抑制、事務の効率化につながる。

### (3) 高度な知識・技術の活用

民間等が有するノウハウや専門家の高度な知識・技術などを活用することができる。

### (4) 地域の活性化

民間等の事業機会を創出することにより、雇用の創出や市内企業の発展など、地域の活性化につながる。

### (5) 協働の推進

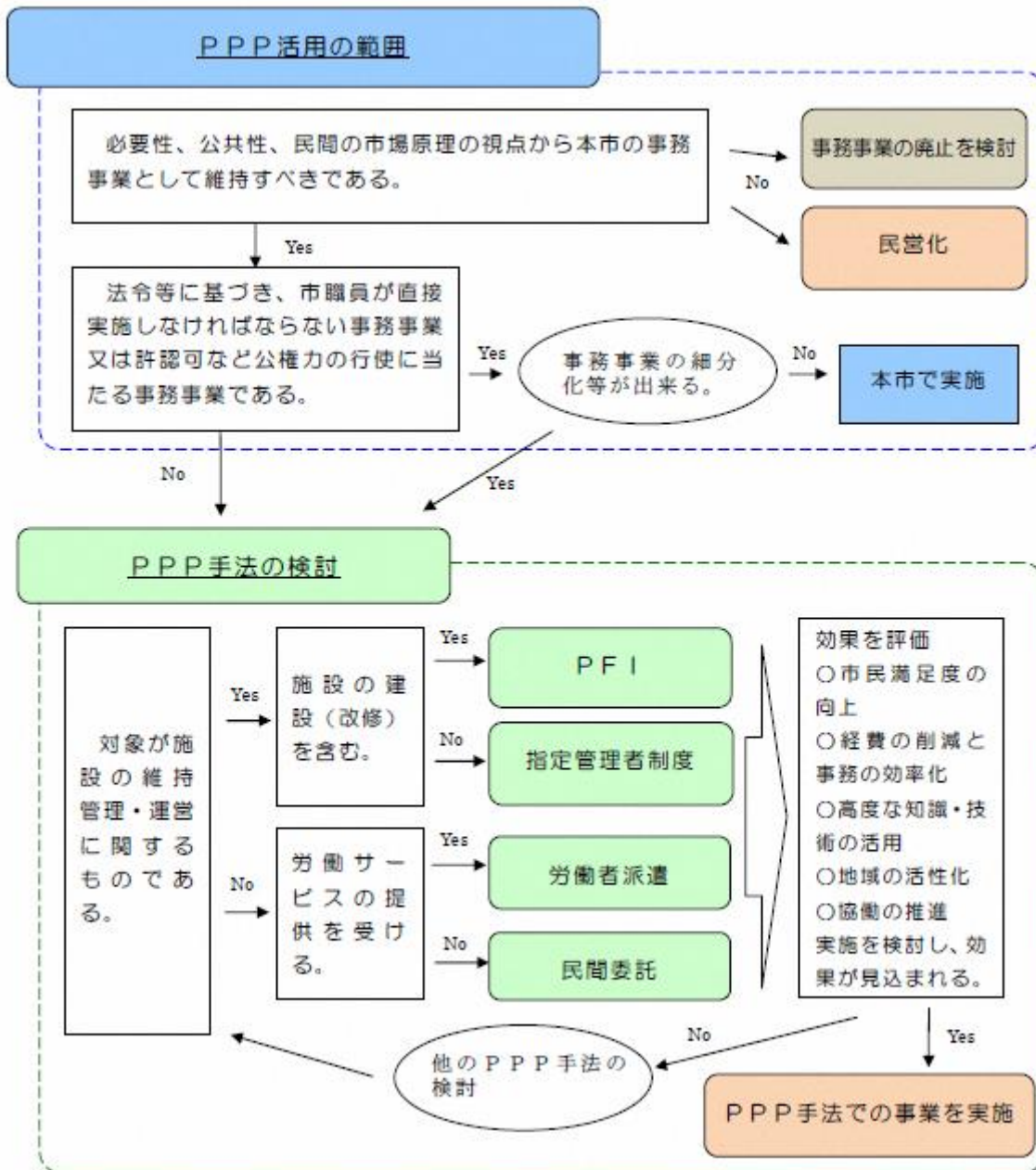
地域に密着した民間等と連携・協働することにより、地域活力の維持・拡大に寄与し、市民協働の推進につながる。

## PPP 活用に向けて

### PPP 活用に向けた取組

PPPの活用に向け、直営を含む既存事業を見直す場合や新たに事業を企画する場合に、本指針に基づき、PPP活用の範囲を明確にし、最適な担い手による公共サービスの提供を図るため、適切な事業実施手法を選択する。

### 公共サービス型の PPP 手法の検討フロー



## (8) 淵野辺駅南口周辺公共施設再整備・地域活性化基本計画(案)

淵野辺駅南口周辺公共施設再整備・地域活性化基本計画は、本事業の対象となる公共施設の整備、施設移転後の土地の活用等についての基本的な方針となるものであり、平成 29 年 12 月に案が公表された。

### ① 複合施設等の整備方針

複合施設等の全体方針	
<p><b>(1) 諸室の配置</b></p> <p>諸室の配置については、複数の異なる機能を集約・複合化することから、複合施設としてのメリットが最大限に生かされるような配置を検討します。</p> <p>その中で、施設全体として一体感を持ち、多様な諸活動の融合から、新たな交流が生まれる場となるよう、人の流れを考慮するとともに、居心地の良さについても十分に配慮します。</p> <p>あわせて、複合施設等を利用するための駐車場については、適正な規模を検討した上で、公園の駐車場と一体的に整備します。</p>	<p><b>&lt;フロアレイアウトのイメージ図&gt;</b></p>
<p><b>(2) 諸室の機能、数及び面積</b></p> <p>諸室の機能、数及び面積については、既存の諸室の稼働状況、機能の重複及び設置目的から見た課題を踏まえ、機能性及び利便性向上の視点から、複合化や多機能化を進めます。</p> <p>なお、本計画で想定される複合施設の諸室の機能については、おおむね次のとおりです。利用者のニーズに沿った、幅広い機能を備えた諸室を整備するよう、検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会議室（和室）機能</li> <li>・ 図書室・自主学習室機能</li> <li>・ イベント機能</li> <li>・ 保育室・遊戯室機能</li> <li>・ 調理実習室機能</li> <li>・ 工作室機能</li> <li>・ 音楽室・スタジオ機能</li> </ul>	
<p><b>(3) 諸室の利用</b></p> <p>貸出諸室の利用については、利用者のニーズに沿った利用が可能となるよう進めます。また、貸出諸室の予約は、誰もが等しく行えるとともに、自主事業や優先利用等にも配慮し、公共施設にふ</p>	

さわしい利用を図ることを可能とする運用を目指します。

なお、諸室の在り方全般(機能、面積、数、利用等)については、今後「管理運営指針(仮)」等を策定する中で検討します。

#### (4) その他の機能

各機能の媒介として図書館が位置しており、人が相互に出入りするため、施設全体をカバーする機能が必要となることから次の機能の検討を行います。

- ① 音があっても良い環境と静かな環境のゾーニングを行い、利用目的にあったすみわけが行えるような設計を検討します。
- ② 掲示板等の掲示物は、小規模とし、デジタルサイネージ※12等の活用により、館内の様々な情報を一元的に集約し、魅力的な情報発信を検討します。
- ③ 障害のある方や小さな子どもと来館された方の利用に配慮し、点字ブロックや対面朗読室、授乳室等の設置を検討します。
- ④ 館内のサインは、多言語での表示を検討します。
- ⑤ 館内のW i - F i ※13環境の整備を検討します。
- ⑥ 施設の出入口には、BDS(ブックディテクションシステム※14)の配置を検討します。



## ② 鹿沼公園の整備方針

### 公共施設の整備・運営に係る民間活力の導入

大野北地区のシンボルパークである鹿沼公園については、複合施設設置による効果を生かし、公園の魅力をさらに高めるため、複合施設周辺を公園と一体利用できるよう、公園をリニューアルします。

オープンスペースを有効活用するため、都市公園法の立体都市公園制度を活用し、自転車駐車場とまちづくりセンターの窓口機能を鹿沼公園と一体的に整備します。

また、立体都市公園は、複合施設と隣接して設置することで、複合施設利用者が気軽に利用することができるよう一体性を持たせます。

複合施設等の設置により、既存の児童交通公園に影響が出ることから、老朽化した児童交通公園をリニューアルするとともに、機能向上を図ることを検討します。リニューアルする児童交通公園は、より多くの子どもや親子連れが楽しめるように、設置場所について、立体都市公園の活用も視野に入れて検討します。

また、本計画の整備と合わせ、鹿沼公園の自動車駐車場の適正利用を推進するため、自動車駐車場の有料化を検討するとともに、複合施設や自転車駐車場の設置により各施設や駅にアクセスする自転車や歩行者の動線の誘導を図るため、自動車、自転車及び歩行者が安全に通行できる交通環境の整備を検討します。

ア 図書館等の複合施設を公園施設として設置し、複合施設と公園が一体となった空間を整備します。

イ まちづくりセンター窓口機能と自転車駐車場を一体的に整備した施設の屋上部分を立体都市公園として整備し、土地の有効利用を図るとともに公園利用者を適切に誘導できるようにします。

ウ 老朽化している児童交通公園をリニューアルし、今まで以上に魅力的な施設となるよう機能向上を図ります。

エ 鹿沼公園のシンボルとして親しまれている蒸気機関車と白鳥池については、今回の基本計画により整備する新たな施設と調和を図りつつ、現在の機能を残すよう検討します。

オ パークマネジメントプランに基づき、鹿沼公園の自動車駐車場の有料化を検討します。

カ 自動車駐車場については、鹿沼公園のリニューアルによる利用者の増加、複合施設等の利用者の自動車によるアクセスを勘案し、自動車駐車場の有料化による適正利用を図るとともに、現在の自動車駐車場の台数67台からの拡大を検討します。

キ 複合施設、立体都市公園及び淵野辺駅を利用する人の動線を確保し、適切に誘導できるよう自転車専用通路や歩行者専用通路の整備について検討します。

ク 巨木化・老木化している植栽状況を見直し、景観に配慮しつつ、樹木の更新などを図ります。

ケ 既存施設の老朽化等の課題解消に向け、また、複合施設との融合に配慮した施設機能を目指し、鹿沼公園全体のリニューアルに取り組み、公園の魅力向上を図ります。

### ③ 民間活力の導入

#### 公共施設の整備・運営に係る民間活力の導入

「相模原市PPP/PFI手法導入優先的検討方針」において、効率的かつ効果的な公共施設等の整備を進めるとともに、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による地域経済の活性化を実現するため、公共施設等の整備等に民間の経営資源、技術及びノウハウを活用した多様なPPP/PFI手法の導入検討を行うこととしています。

本事業の実施についても、PPP/PFI手法の導入を検討し、経済的かつ良質なサービスの提供を目指します。具体的には、従来型の個別発注方式や、市の直営による施設運営でなく、PPP/PFI手法などにより、民間活力の導入について、「官民連携事業導入検討調査」の結果を受け検討・決定します。

- ア 公共施設の設置及び駅前用地の活用方法について、詳細な調査評価を実施します。
- イ 公園内の収益施設の設置及び駅前用地の活用方法について、民間企業のニーズを捉えるとともに、民間のノウハウを生かしたアイデアを集めます。
- ウ 整備後の複合施設、立体都市公園、自動車駐車場、公園内運動施設及び公園自体の維持管理・運営については、一部の業務を除き、指定管理者制度、DBO、PFI方式などの民間事業者による実施について検討します。

#### 土地活用に係る民間活力の導入

施設移転後の土地及びその周辺の用地は、まちのにぎわい創出のため、住みやすい住環境の整備のため、そして、複合施設や鹿沼公園などの公共施設の再整備の財源として、民間事業者の知恵やノウハウを生かしたアイデアにより活用することで、魅力的なまちづくりを誘導します。

- ア 施設移転後の土地の活用について「官民連携事業導入検討調査」を実施し、民間企業のニーズを捉えるとともに、民間のノウハウを生かしたアイデアを集めます。
- イ 施設移転後の土地は、「土地利用の計画」に沿った条件で、民間事業者への売却や定期借地権などの手法により活用します。施設移転後の土地の活用により生じる財源については、複合施設の整備費用や公園のリニューアル費用の財源として活用します。
- ウ 施設移転後の土地の周辺の用地は、「土地利用の計画」の考えに基づいた地区計画の策定により、魅力的なまちづくりを誘導します。
- エ 地域に住む方々や事業者・事業者が主体となったエリアマネジメント※25の取組を支援し、南口周辺地域だけでなく、北口周辺地域とも連携しながら、淵野辺エリアの継続的な活性化を図ります。

### ④ スケジュール(案)

項目	29年度			30年度	31年度	32年度	33年度	34年度
地域等との連携・調整	地元・利用団体説明	まちづくり組織による検討	地元・利用団体説明 市民説明会	施設機能調整				
基本計画		基本計画案作成	パブコメ 基本計画策定					
複合施設 立体都市公園 等整備			PPP/PFI手法導入 優先的検討方針に基づく 詳細な検討評価	○事業手法の検討・決定 ○事業者選定準備 募集要項 要求水準 ○事業者募集・決定		設計・工事 契約		供用開始
土地活用								契約

・本スケジュールは、現時点でのスケジュール案であり、施設整備や管理運営の手法、事業者の選定状況によって変更となる可能性があります。

## (9) 相模原市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針(平成 29 年 2 月策定)

相模原市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針は、公共施設等の整備等に民間の経営資源や技術、ノウハウを活用した多様な PPP/PFI 手法の導入検討について、必要な事項を定めるものである。

本調査の対象となる複合施設等の整備・運営については、検討対象事業に含まれることとなり、PPP/PFI 手法の検討が求められている。

<b>検討対象事業(抄)</b>
<p>公共施設等の建設、製造又は改修などを伴う施設整備のうち、次の(1)並びに(2)に該当する公共施設整備事業を優先的検討の対象とする。</p> <p>(1) 事業類型による基準</p> <p>次のいずれかに該当する事業、その他民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設整備事業</p> <p>ア 建築物又はプラント、公園の整備等に関する事業</p> <p style="padding-left: 2em;">※ 建築物</p> <p style="padding-left: 2em;">文教施設、医療施設、斎場、複合施設、社会福祉施設、観光施設、宿舎、庁舎等</p> <p style="padding-left: 2em;">※ プラント</p> <p style="padding-left: 2em;">廃棄物処理施設、水道浄水場、下水道汚泥有効利用施設、発電施設等</p> <p>イ 利用料金の徴収を行う公共施設整備事業</p> <p>(2) 事業費による基準</p> <p>次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業</p> <p>ア 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業(建設、製造又は改修などを含むものに限る。)</p> <p>イ 単年度の事業費が1億円以上の公共施設等の維持管理、運営事業</p> <p>ウ その他、PPP/PFI 手法による効果が見込まれる事業</p>

<b>適切な PPP/PFI 手法の選択</b>
<p>検討対象となる公共施設整備事業について、簡易な検討評価又は詳細な検討評価に先立って、当該事業の期間、特性、規模などを踏まえ、公共が自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法と比較する最も適切な PPP/PFI 手法(以下「採用手法」という。)を選択する。</p> <p>採用手法は、出来る限り公共施設等の整備等を包括的に委ねる PFI 方式などを選択するものとし、その手法の採用が困難な場合には、その他の手法の採用を検討する。</p>

### 3. 施設移転後の土地の概要

#### (1) 施設移転後の土地の配置

施設移転後の土地についての位置関係は、図表 4 に示すとおりであり、淵野辺駅南口エリアに分散している。

なお、現在の第一駐輪場用地と第二駐輪場用地の間の歩道について、廃道とし、一体の用地として活用することも考えられる。

図表 4 施設移転後の土地 位置関係



#### (2) 施設移転後の土地の概要

施設移転後の土地の概要については、図表 5 に示す。

図表 5 施設移転後の土地の概要

場所	内容	
用地A (現)図書館用地	面積	5,203m <sup>2</sup>
	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率	60%

	容積率	200%
	防火・準防火	準防火地域
	土地区画整理事業	施行済み（相模原都市建設区画整理事業）
	都市計画	なし
	地区計画	策定の可能性あり
<b>用地B</b> （現）大野北公民館・まちづくりセンター・あさひ児童館用地	面積	3,544m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火・準防火	準防火地域
	土地区画整理事業	施行済み（相模原都市建設区画整理事業）
	都市計画	なし
	地区計画	策定の可能性あり
<b>用地C</b> （現）淵野辺駅南口第一自転車駐車場用地	面積	1,345m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火・準防火	準防火地域
	土地区画整理事業	施行済み（相模原都市建設区画整理事業）
	都市計画	都市計画施設（S54.12.1 自転車駐車場）
	地区計画	策定の可能性あり
<b>用地D</b> （現）淵野辺駅南口第二自転車駐車場用地（東側歩道含む）	面積	1,300m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火・準防火	準防火地域
	土地区画整理事業	施行済み（相模原都市建設区画整理事業）
		地区計画
<b>用地E</b> 駐輪場間道路	面積	280.09m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火・準防火	準防火地域
	土地区画整理事業	施行済み（相模原都市建設区画整理事業）
	都市計画	なし
	地区計画	策定の可能性あり



## 4. 本調査に係る前提条件の整理

現在の公共施設の概要、相模原市における関連計画、施設移転後の土地の概要をもとに、本調査の対象となる事業の条件を以下の通り設定した。

### (1) 事業の全体像

#### ① 現状の課題

- 淵野辺駅南口駅前は、商業地としての土地利用が進んでいない
- 南口周辺地域の公共施設は、昭和50年前後に設置され老朽化が進行

#### ② 事業の方針

- 鹿沼公園内に淵野辺駅南口周辺地域に分散している公共施設（図書館、公民館等、駐輪場）を集約・複合化し再整備
- 公共施設移転に伴い生まれる施設移転後の土地の活用

#### ③ 事業により期待される成果

- 利用者の利便性の向上
- 新たな文化・交流拠点の創出、自然を感じ人が集う鹿沼公園の魅力向上
- 民間活力を活かした次世代へ引き継ぐ活気あるまちづくりの実現
- 魅力ある地域のシンボルエリアの形成及び、まちなのにぎわいの創出

#### ④ 事業のスケジュール

- 平成29年度末に淵野辺駅南口周辺公共施設再整備・地域活性化基本計画策定予定。
- 平成30年度より事業手法検討・決定、事業者選定準備を行う。最短で平成33年度末に供用開始となる。

項目	29年度			30年度	31年度	32年度	33年度	34年度
地域等との連携・調整	地元・利用団体説明	まちづくり組織による検討	地元・利用団体説明 市民説明会	施設機能調整				
基本計画		基本計画案作成	パブコメ 基本計画策定					
複合施設 立体都市公園等整備			PPP/PFI手法選入 優先的検討方針に基づく 詳細な検討評価	○事業手法の検討・決定 ○事業者選定準備 募集要項 要求水準 ○事業者募集・決定		設計・工事 契約		供用開始
土地活用								契約



## **(2) 事業の基本方針(案)**

### **① 公共施設再整備に係る基本方針(鹿沼公園)(案)**

- 鹿沼公園と淵野辺駅周辺の公共施設を一体的に整備（複合施設としての整備と、立体都市公園としての整備）
- 既存の公共施設を集約し、まちづくりや文化・交流の拠点として再整備し、施設の機能向上
- 図書館施策を総合的に企画推進する中央図書館としての位置付けを確立
- 鹿沼公園全体のリニューアルを検討

### **② まちづくりの基本方針(淵野辺駅南口周辺地域) (案)**

- 駅前用地の民間活用による高度利用・商業施設の誘導
- 十分な歩道やオープンスペースを確保し、良好な住環境を創出
- 民間による子育て施設やコミュニティスペースなどの公益的施設を誘導
- 駅前から鹿沼公園にかけて、緑豊かな統一感のある景観（ヴィスタ）を形成

## **(3) 事業用地(案)**

- 町田駅、橋本駅の間に位置している淵野辺駅の南口周辺地域における以下の水色部分の公共施設を鹿沼公園入口に整備する。
- 現公共施設用地については、公共施設移転後に民間事業者による土地活用を想定している。

<公共施設の状況>

**青少年学習センター**  
S44年整備・国有地を賃貸



**国際交流ラウンジ**  
民間施設を賃貸



**あさひ児童館**  
H25年整備・リース



**大野北公民館**  
**大野北まちづくりセンター**  
S52年整備 3F



**自転車駐車場**  
S54・H2年整備 2F



**図書館**  
S49年整備 2F



<複合施設及び立体都市公園の整備対象範囲>



#### (4) 公共施設整備の条件

##### ① 複合施設

- 建築面積：4,850 m<sup>2</sup>以内（都市公園法上の制約）
  - ※ 公園施設として設けられる建築物の建築面積は、都市公園の敷地の面積の 2/100 を超えることはできませんが、都市公園法施行令に規定する教養施設、備蓄倉庫等については、2/100 に加えて、都市公園の敷地面積の 10/100 を限度として設置できることから、複合施設の建築面積を 4,850 m<sup>2</sup>以内と設定した。
- 建築上の制約：複合施設と自転車駐車場は、相互利用を図り、利用者の利便性を高める効果を期待することから、隣接して配置し、複合施設から自転車駐車場 2 階部分の立体都市公園へのアクセスを可能とする。それとは別に、地面からの経路も確保する。その他、バリアフリー適合や省エネルギー化、耐震基準を満たす必要有。
- 運営面からの留意事項：現状は最大 8:00～22:00 まで開館している施設があること、類似施設の状況を踏まえ年中無休の施設となる可能性がある。

図表 6 複合施設に係る整備条件

施設名	現行施設					新たに整備する施設		
	建設年度	主要構造	延べ床面積	年間利用者数 (H27)	自動車駐車場 (台数)	規模	構造体等	必要な機能、解決すべき課題等
図書館	S49	RC 造 地上 2 階 地下 1 階	4,111.5 m <sup>2</sup>	575,970 人	80	総延床面積は 7,500 m <sup>2</sup> 以内を目安。(現行の 7,745 m <sup>2</sup> から共用部分の集約化を期待) ※ 1 民間提案施設は上記の範囲外とし、500 m <sup>2</sup> 程度を想定。 ※ 2 鹿沼公園が広域避難所に指定されていることを踏まえ、防災面に配慮した施設整備が必要となるか。	構造体は自由提案。 耐震安全性は構造体：Ⅱ類 建築非構造部材：A 類 建築設備：乙類 地上 3 階、地下 1 階まで	十分な書庫の確保 中央図書館としての機能 コミュニケーションスペース等の確保 電子機器サービスの提供
大野北公民館	S52	RC 造 地上 3 階	1,447.73 m <sup>2</sup>	112,568 人	33			利用率の高さを踏まえた規模
大野北まちづくりセンター			282.69 m <sup>2</sup>	93,432 件				行政窓口機能は立体都市公園として 1 階部分に整備することが必須。
青少年学習センター	S44	RC 造 地上 3 階	1,690.01 m <sup>2</sup>	77,592 人	29			演劇団体等への利用に対応した諸室
さがみはら国際交流ラウンジ	H2	民間ビルを賃貸借	176.5 m <sup>2</sup>	17,384 人	8			認知度の向上
あさひ児童館	H25	軽量鉄骨造 地上 1 階	175.85 m <sup>2</sup>	13,231 人	なし			幅広い児童にとつての居場所となること 遊び道具の充実

※鹿沼公園内には 67 台の駐車場台数があり、整備後は有料化を目指す。無料時間帯の設定も検討。身障者向け、公用車向けの駐車スペースも合計 15 台程度必要と史料。

※公共施設内にカフェ・コンビニ等の民間収益施設や有料託児所等の民間公共的施設の民間提案も検討

## ② 自転車駐車場・まちづくりセンター(駐輪場)

図表 7 自転車駐車場・まちづくりセンターに係る整備条件

	現行施設					新たに整備する施設		
淵野辺 駅南口 第1自転車 駐車場	S54	軽量鉄骨 造 地上2 階	2,186.75 ㎡	898,494 人	(駐輪場が 2,146 台)	現在の利 用台数を 考慮した収 容台数を 確保。	鉄骨造（軽量鉄 骨も可） 耐震安全性は 構造体：Ⅱ類 建築非構造部 材：B類 建築設備：乙類  地上2階、地下1 階まで	都市計画道路相模 原駅共和線（駅 前の東西の道路） より南からアクセスす る人が多いことを踏ま えた淵野辺駅南口に 可能な限り近い立 地。 ゆとりあるスペースの 確保（子育て世代 やシニア世代への配 慮） 公園利用者や複合 施設利用者向けに 一定の無料時間の 設定
淵野辺 駅南口 第2自転車 駐車場	H2	鉄骨造 地上2 階	1,422.82 ㎡	684,461 人	(駐輪場が 1,675 台)			

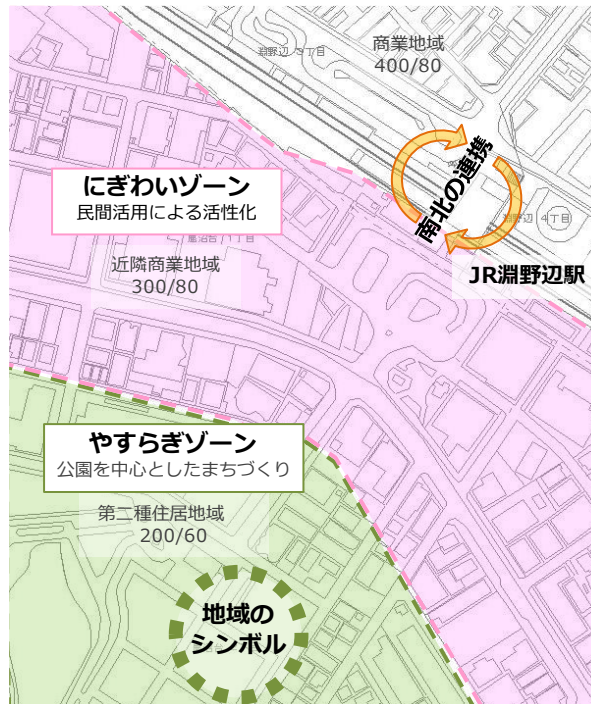
## ③ 鹿沼公園全体のリニューアル

- 複合施設設置による効果を活かし、公園の魅力をさらに高めるため、複合施設周辺を公園と一体利用できるよう、公園のリニューアルを実施
- カフェや売店その他の収益施設の導入を検討(複合施設への設置も)

## (5) 施設移転後の土地活用について

- 民間の知識やノウハウを活用することで、商業地としてまちのにぎわいを創出し、暮らしやすい住環境の整備を図り、淵野辺駅南口周辺地域の魅力あるまちづくりを進める。
- 公開空地等の設定、公共的施設等の誘導により、エリア内の魅力向上を図る。
- 施設移転後の土地だけでなく、その周辺の土地についても、淵野辺南口街区まちづくり協定の活用や地区計画の導入を検討し、一体感のある景観形成を進める。
- 具体的な活用イメージは以下の通り。
  - ・ 現在の大野北公民館・まちづくりセンター、淵野辺駅南口第1・第2自転車駐車場の用地については、「にぎわいゾーン」として、用途地域は近隣商業地域で容積率も300%となっている駅前の立地条件を活かし、飲食店や物販店を誘導するとともに、駅利用者の利便性も考慮した歩行者導線を確保するなどの機能的な土地活用を行う。
  - ・ 現在の図書館の用地については、「やすらぎゾーン」として、鹿沼公園に隣接し、住居系の用途地域とされていることから、緑を確保し、歩行者のための空間を整備するなど、多くの人が憩い、暮らしやすい環境を整備する。

図表 8 ゾーニングイメージ



➤ 活用策の検討にあたっての留意事項

- ・ にぎわいゾーン、やすらぎゾーンの区分については変更の可能性もある。
- ・ 住居を整備する場合、その専有面積は、ファミリー向けの住居とし、若い年代を呼び込むために、70 m<sup>2</sup>程度を下限として条件設定し、その条件に対する事業者のニーズの検証を行う必要がある。
- ・ 1階部分や2階以上部分の商業施設や公共施設を整備するかどうかについては、民間事業者にとっても一定の採算性や需要の見込まれる施設が必要であるため、事業者の意向も踏まえ検証が必要である。



## 第3章 民間事業者等のヒアリング概要

### 1. 民間事業者等へのヒアリング内容

本調査の対象となる事業の事業化に向け、事業の担い手となり得る民間事業者に対し事業条件・事業手法等に関する考え方を聴取した。

#### (1) ヒアリング対象事業者

事業の担い手となり得る事業者（全19社）に対してヒアリングを行った。

図表 9 ヒアリング対象となる事業者

業種	想定される参画範囲
総合ディベロッパー	・ 事業全体に係るコーディネート ※公共施設の整備・運営、施設移転後の土地の活用の双方を含む
建設	・ 公共施設の整備 ・ 施設移転後の土地の活用にあたっての施設整備
維持管理運営	・ 公共施設の維持管理・運營業務
銀行	・ 事業全体に係る資金提供

#### (2) ヒアリング事項

第2章4で示した、事業の方針、期待される効果、スケジュール、基本方針、公共施設整備の条件、土地活用等の前提条件をベースとして、施設移転後の土地活用事業、公共施設の設置事業の双方について、採用することが考えられる事業手法や事業条件について聴取した(図表 10)。

図表 10 民間事業者へのヒアリング事項

項目	具体的な質問内容
事業実施の前提となる市況、基礎条件	・ 淵野辺駅南口のポテンシャル、地価の推移 ・ 想定されるリスク ・ 複合施設・駐輪場の建設費単価
一体化することが望ましい事業範囲	・ 本調査の対象となる以下の事業について、一括化できる事業の範囲 ➤ 複合施設の整備運営 ➤ 駐輪場の整備運営 ➤ 施設移転後の土地活用 ➤ 鹿沼公園整備 ➤ 現行施設の解体 ・ 施設移転後の各用地の活用のあり方(一括化か各用地での活用)

	か)
採用を希望する事業者募集方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本調査の対象となる各事業に関する事業者募集方法</li> <li>・ 事業者募集にあたっての留意点</li> </ul>
公共施設部分について導入することが考えられる事業手法・事業条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 複合施設の整備・運営に係る事業手法</li> <li>・ 自転車駐車場・まちづくりセンターの整備・運営に係る事業手法</li> <li>・ 複合施設及び自転車駐車場・まちづくりセンターの一括した指定管理者の指定について（指定管理者先決型含む）</li> <li>・ 複合施設への民間収益施設(カフェ、コンビニ等)の設置可能性、収益性、事業期間について</li> <li>・ 資金調達方法について（都市機能立地支援事業（国交省補助）への関心を含む）</li> <li>・ 地元事業者との関わりについて ※全国規模事業者のみ</li> <li>・ <b>Park-PFI</b> 制度の可能性</li> </ul>
移転後の用地について導入することが考えられる事業手法・事業条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の活用条件</li> <li>・ 土地に適した公共的機能について</li> <li>・ 用途地域・地区計画の設定に係る考え方</li> <li>・ 取得費又は借地料</li> <li>・ 土地の活用方法</li> </ul>

## 2. 事業者ヒアリングの結果概要

---

### (1) 事業実施の前提となる市況、基礎条件

事業実施の前提となる市況について、建築費単価の高止まり、施設移転後の土地について地価が上昇する可能性の低さについて言及が見られた。

### (2) 一体化することが望ましい事業範囲

移転後の用地活用と公共施設整備・運営事業の一体化については、事業者によって意見が分かれた。まちづくりを総合的に進めていくべきとの立場からは一体化が望ましく、競争性確保の観点からは分割が望ましい。

解体事業と公共施設整備・運営事業の一体化、移転後用地の一括売却については、一体化によるメリット・デメリット双方が挙げられた。

### (3) 採用を希望する事業者募集方法

事業者募集にあたり、価格のみで選定するのではなく、価格以外の提案要素のウェイトを高くすることが望ましいとの意見が多く見られた。

### (4) 公共施設部分について導入することが考えられる事業手法・事業条件

公共施設に導入する事業手法として、PFI(BTO)を希望する事業者は1社見られ、対応可能とする事業者も見られた。ただし、競争性の低下等の懸念が見られることから、慎重な検討が必要である。

複合施設と駐輪場の事業一体化については一体化すべきとの意見が大勢であった。

民間収益施設については設置する場合でも収益を産むことは困難であるとの意見が大勢であった。

### (5) 移転後の用地について導入することが考えられる事業手法・事業条件

施設移転後の用地の活用にあっては、用地売却が前提であるとする事業者が、定期借地権設定も可能とする事業者を上回った。また、住宅用地としての活用を前提とする意見が大勢を占めていた。一方、文教・福祉的な機能が向上する事業を行うことも相性が良いとする事業者もみられた。

用途制限については、公共的機能を設置する場合には土地価格にマイナスの影響を及ぼすとの意見が多く見られた。



## 第4章 住民・利用者への意向調査

### 1. 意向調査の概要

#### (1) 意向調査の背景、目的

本調査で対象とする事業は、エリアマネジメントの観点から、淵野辺駅南口の在り方を総合的に検討する事業であることから、特定の公共施設の利用者や特定の利用団体に限らず、淵野辺駅を一定の頻度以上利用する不特定多数の利用実態と意見を公平に聞き取ることが重要である。

このことから、特定の施設や特定の団体に必ずしもよらない淵野辺駅利用者の利用実態と、今後の駅南口の在り方に関する期待を把握し、本事業の事業条件検討の際に参酌する資料の収集を目的とし、意向調査を行うこととする。

特に本意向調査では、淵野辺駅利用者の利用者像（属性や駅利用目的など）を明確にしたのちに、現状への課題認識、今後に対する期待を把握することを目指す。

#### (2) 意向調査の方法

##### ① 調査実施時期

平成 29 年 12 月 8 日（金）～13 日（水）

##### ② 調査対象

業界最大手 Web 調査に登録のあるモニタから、淵野辺駅を月 1 回以上利用する者を対象とする。なお、本調査では、年齢や子供の有無に関わらず、実態を把握することに主眼を置いたため、属性ごとの回答数が極力均等となるようにしている。

なお、調査対象については、あらかじめ調査会社において、過去に誤回答や未回答に近い不適切な回答をした者を除いて、回答実績のあるモニタから抽出しており、回答者の適切性は確保されている。

##### ③ 調査方法

インターネット調査

##### ④ 有効回答数

193 人（うち相模原市民が 127 人）

※ 母集団数が∞の場合、要求精度 10%で信頼率 95%を確保するためには 97 人のサンプル数が必要と算出されており、上記有効回答数は、当該条件を満たしている。

## 2. 意向調査の結果の概要

淵野辺駅南口の在り方に関する意向調査の結果概要は以下のとおり。

### (1) 解決すべき課題認識について

- ・ 年齢等の属性ごとのサンプル数が均等となるように調査した結果、今回の意向調査の回答者の利用実態は、淵野辺駅南口を回遊しておらず、必ずしも淵野辺駅南口は回遊性の高い場となっているとはいえないことが分かった。
- ・ 利用者自身の認識としても、淵野辺駅南口を休日に利用しない最大の理由として、「利用したい商業施設がない」ことを挙げており、淵野辺駅南口について不便に感じることの最大のものも「日常利用の商業施設が足りないこと」であった。
- ・ 他方で、駅南口が不便なつくりになっていると感じる者や、まちなみが閑散していて不便であると強く感じる者は限定的であった。

### (2) 今後の本事業への期待について

公共施設関連

- ・ 公共施設全体については、民間提案施設に設置するカフェ、レストランや飲食スペースに対する期待が大きく、民活手法を採用した場合、一定の効果が期待される。
- ・ また、図書館については、快適な読書環境や蔵書数の拡大、公民館・児童館・行政窓口についてはスペースの拡大、国際交流ラウンジ・青少年学習センターについては、視認性の向上に期待する声が多く、現状の施設設備を維持することでは実現できない項目に対する期待が高いといえる。特に各施設を月1回以上利用する者の方が期待する割合が高まった。

・ 【図表 4-1】 公共施設に期待する機能

施設	最大の期待のあるもの	多くの期待のあるもの
図書館	快適な読書環境と席数の確保	蔵書数の拡大
大野北公民館	多目的室の増大	予約可能日時の拡大
あさひ児童館	スペースの拡充	乳幼児から高齢者までの多様な交流機能の向上
国際交流ラウンジ	施設の場所がより分かりやすくなること	交流機能の向上
青少年学習センター	各種設備の更新	施設の場所がより分かりやすくなること
行政窓口	待ち時間の短縮	待合スペースの確保
公共施設全体	カフェ、レストラン等の民間施設の併設	飲食可能なスペースの確保

#### 施設移転後の土地関連

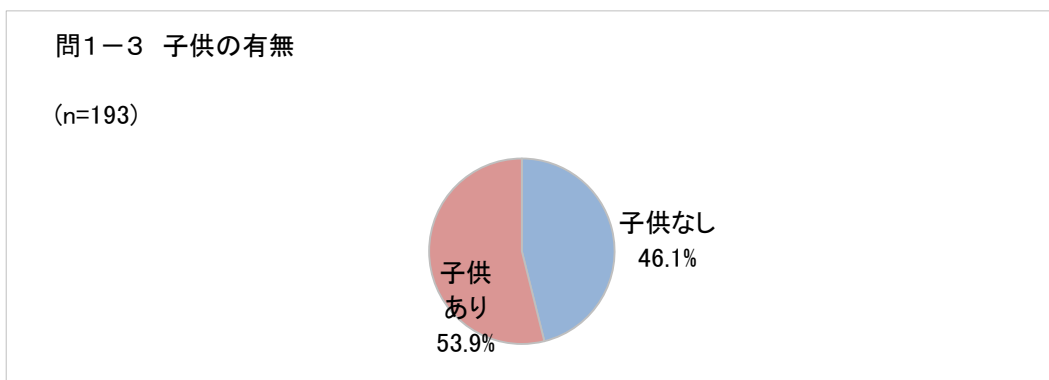
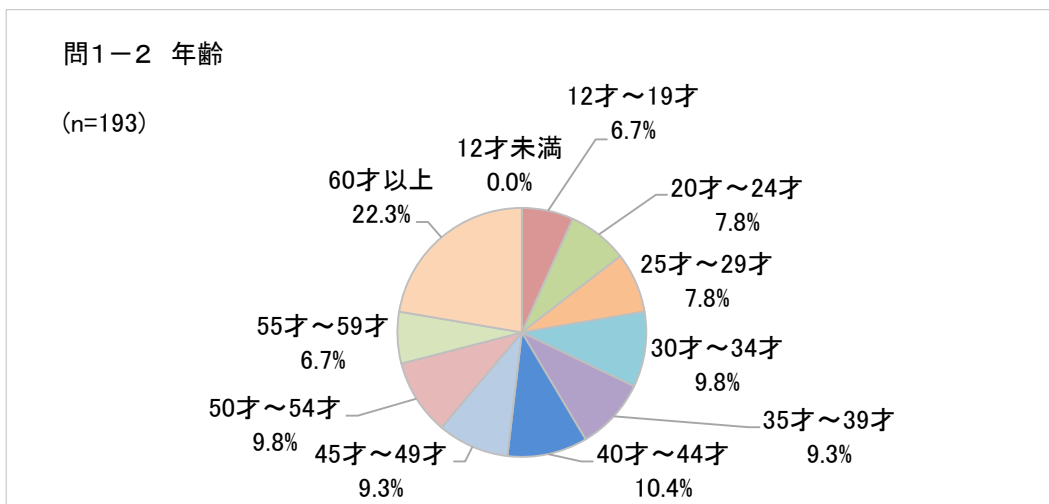
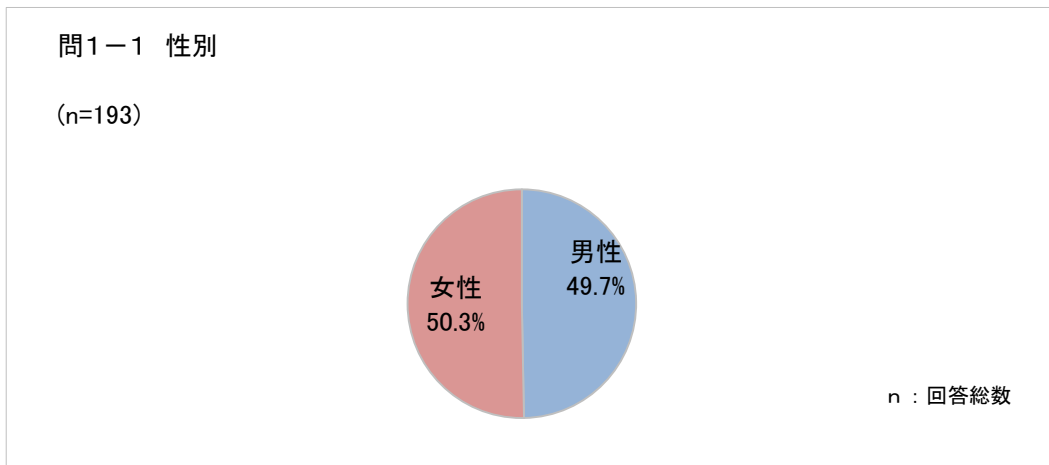
- ・ 施設移転後の土地については商業施設を求める声が多く、反対に公共施設や公益的施設は求める層にはばらつきがあった。
- ・ また、移転後の土地については商業施設のほか、駅へと安全・快適に移動できることを求める声も大きかった。特に計画認知後は、駅へと安全・快適に移動できることを求める声がより大きくなっていることから、基本計画策定により、利用者も利用サービスの拡充を個々のサービスだけで捉えるのではなく、まちづくりの視点も含めてサービスの向上を期待していることがうかがえる。

#### その他

- ・ 駐輪場については、明るく清潔な利用環境や防犯カメラ等の安全性に対する期待が多かった。また、移転した際には、利用料金について留意してほしいという声が大きかった。
- ・ 鹿沼公園については、カフェやレストランが設置されることを期待する声が多かった

### 3. 意向調査の結果の詳細

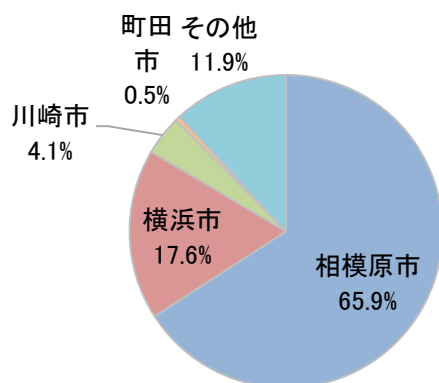
#### (1) 意向調査回答者の属性



性別、年齢、子供の有無について、ばらつきなく回答があった。

問1-4 現在の居住エリアについて

(n=193)



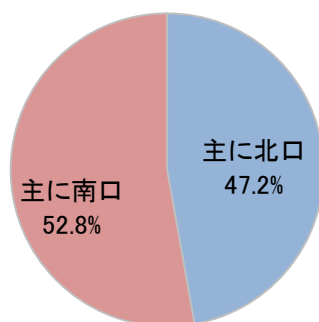
相模原市内に居住する人が 7 割弱となっており、住民の意向が一定程度反映された調査結果といえる。

(2) 本調査サンプルの利用実態について

(※いずれも属性にばらつきなく回答を得ていることに留意が必要)

問2-1 淵野辺駅を利用する際、主に何口を利用しますか。

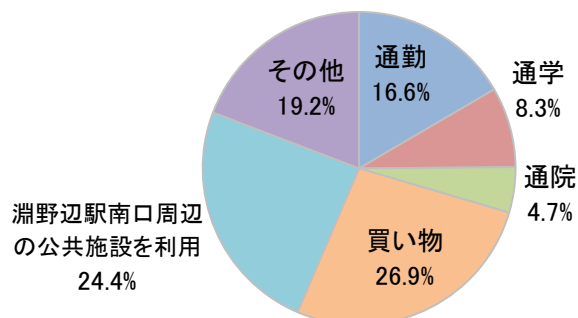
(n=193)



淵野辺駅は、北口も南口も同程度の利用者がいる。

問2-2 淵野辺駅南口を利用する主な目的を教えてください。

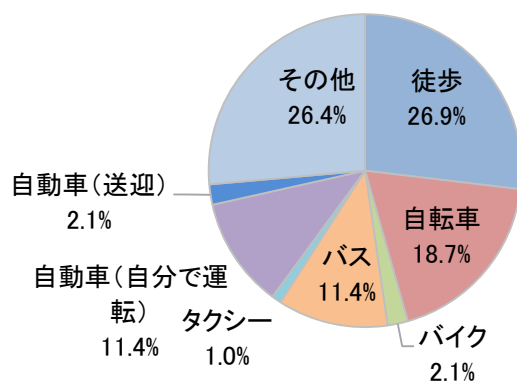
(n=193)



淵野辺駅南口の利用目的の過半数は、通勤・通学・買い物といった2次活動<sup>1</sup>に分類されるもので、3次活動に近い通院や公共施設利用は3割弱にとどまった。

問2-3 自宅から淵野辺駅南口までの主な交通手段を教えてください。

(n=193)



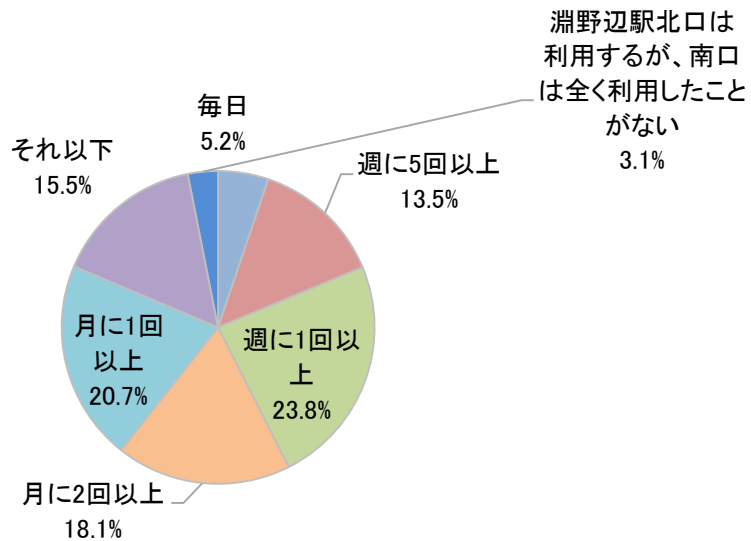
※その他については1名以外は電車との回答。

淵野辺駅利用者の5割弱は駅までの交通手段として徒歩・自転車を利用しており、4割弱はバスや電車の公共交通を利用している。

<sup>1</sup> 総務省統計局社会生活基本調査では、睡眠、食事など生理的に必要な活動を「1次活動」、仕事、家事など社会生活を営む上で義務的な性格の強い活動を「2次活動」、これら以外の活動で各人の自由時間における活動を「3次活動」と呼んでいる。

問2-4 淵野辺駅南口をどの程度の頻度で利用するか教えてください。

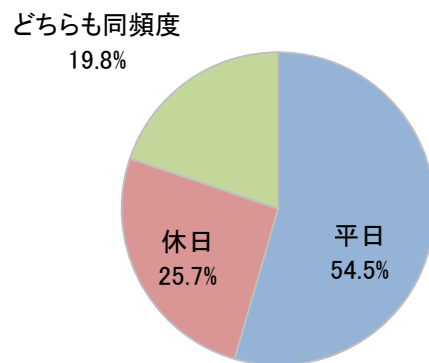
(n=193)



淵野辺駅南口を週に5回以上利用する者は2割弱に止まった。

問2-5 淵野辺駅南口を利用する際に、平日か休日か、どちらの利用頻度が高いですか

(n=187)

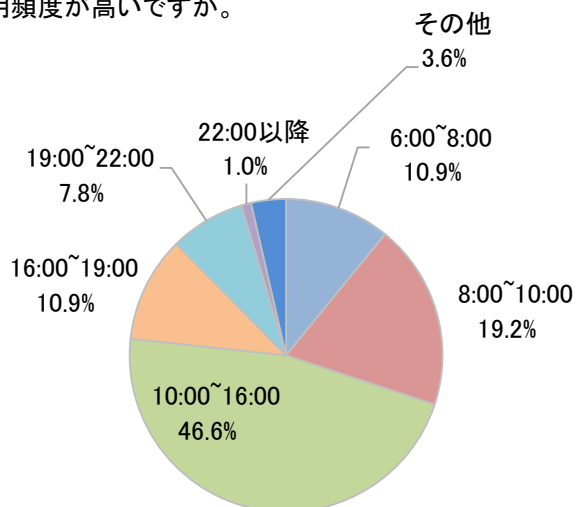


※南口を全く利用しない者は回答しない問のため、n=187 となっている。n=187 の設問は同様。

淵野辺駅南口を利用する者の過半数は平日の利用であった。また、主な利用目的として通勤通学を選んだ者のうち、79.2%は平日の利用だったが、通勤通学以外でも46.0%が平日を主に利用しており、平日利用が主なことが読み取れる。

問2-6 淵野辺駅南口の利用について、  
どの時間帯が最も利用頻度が高いですか。

(n=193)



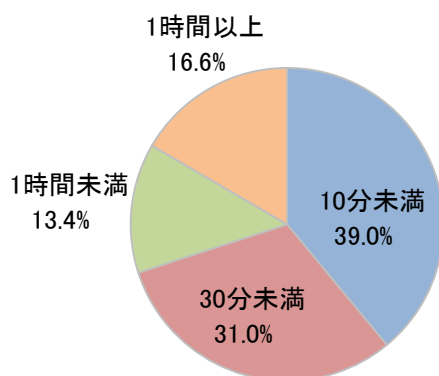
通勤・通学ラッシュの時間帯については、2割弱の利用にとどまり、10時から16時の時間帯が最も利用頻度が高く5割弱となった。

また、通勤・通学の目的で利用する者については、6時から8時が最も高く33.3%の利用頻度であった。また、駅滞在時間が1時間以上の者については、その71.0%が10時から16時の時間帯を選択しており、6時から8時の時間帯を選択している者は0%だった。



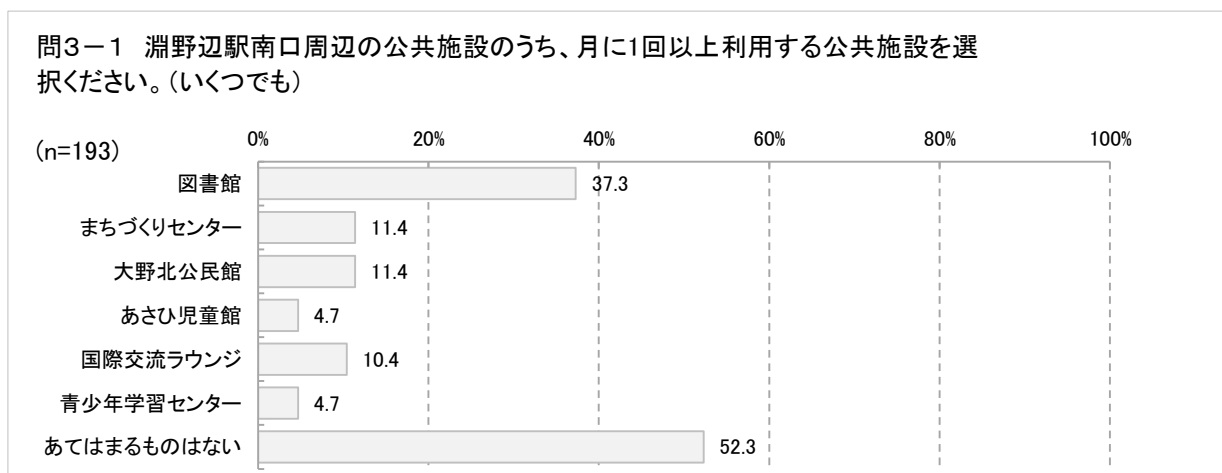
問2-7 乗車前もしくは下車後など、淵野辺駅南口に滞在する時間はどの程度ですか。

(n=187)



駅南口における滞在時間については、10分未満が最も多く4割弱となっており、現時点では必ずしも回遊性のある駅周辺とは言い難い。他方で1時間以上滞在する者も16%程度と一定数が確認できた。なお、通勤・通学の目的で利用する者のうち、62.5%は10分未満であった。また駅利用日を主に休日と選択していた者のうち、10分未満は25.0%にとどまっていた。

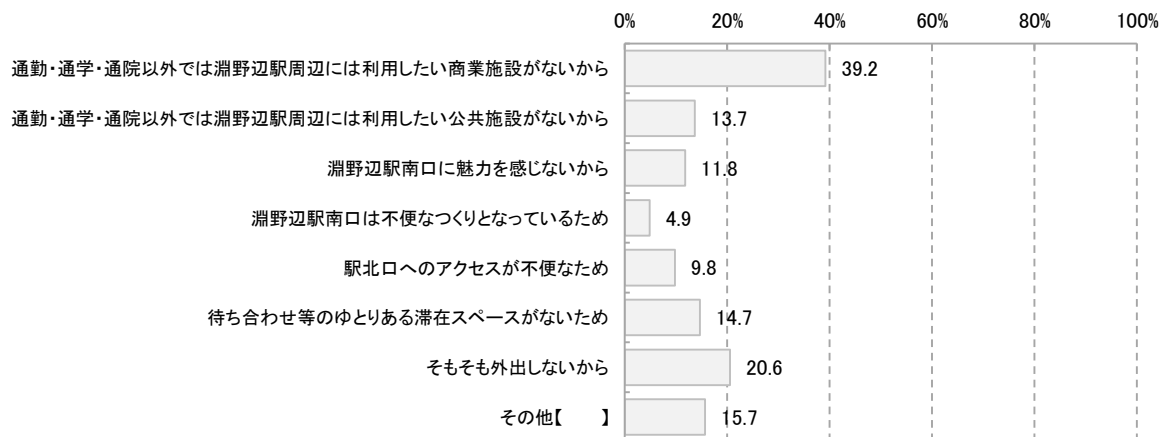
### (3) 詳細な利用実態や現状の課題認識について



いずれの公共施設も月1回以上利用しない者が過半数を占めているが、図書館利用者については4割弱が利用している。特に「あてはまるものはない」を選択していない92名のうち、図書館利用者は78.3%を占めており、高い利用率が確認できた。他方で児童館、青少年学習センターについては、あてはまるものはない」を選択していない92名のうち、いずれも10%未満にとどまり、利用率が低いと言える。

問3-2 淵野辺駅南口を休日にあまり利用しない理由を教えてください。(いくつでも)

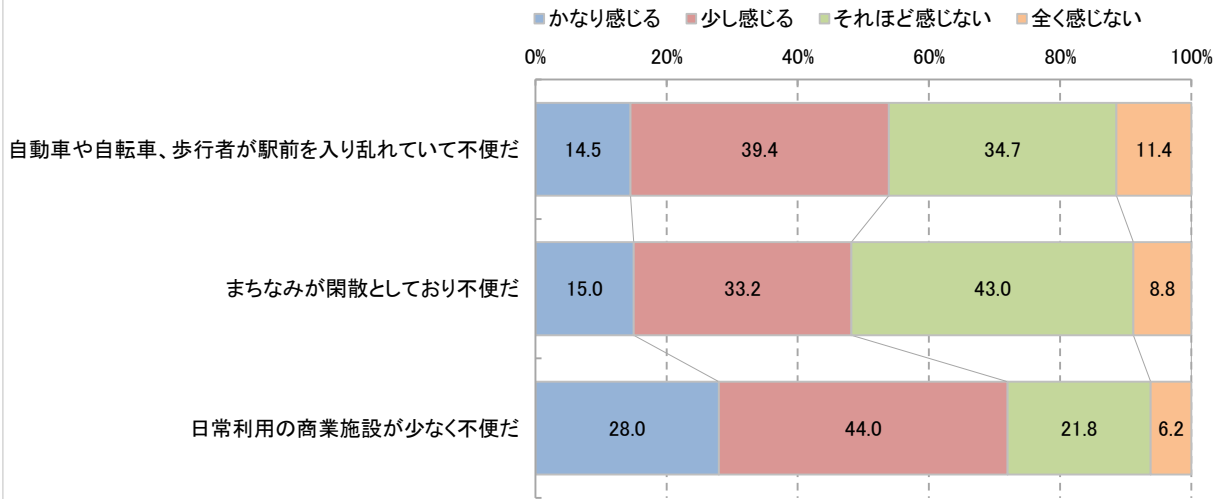
(n=102)



※駅利用日について主に平日を選択した者への質問のため、n=120 となっている。

淵野辺駅南口を平日に主に利用する者にとっては、休日利用しない理由として商業施設がないことを4割程度の理由としていた。また駅南口の滞在時間が10分未満の者については、商業施設がないことを理由にする者は55.1%と高い割合を示しており、回遊性の拡大のためには、商業施設を立地させることも一定程度必要になることがうかがえる。

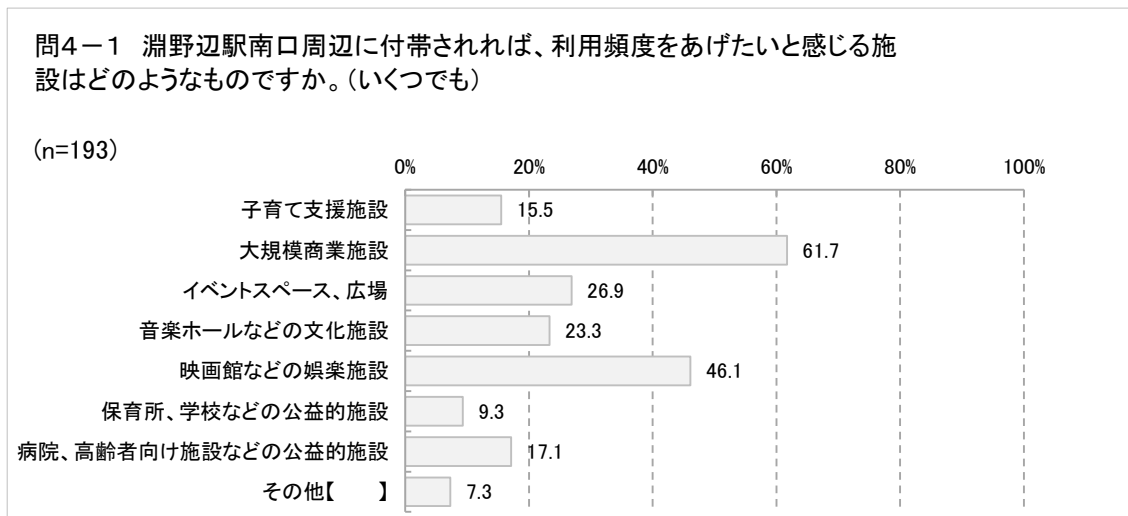
問3-3 淵野辺駅南口について、次の項目ごとにご自身の考えに近いものを選択してください。(n=193)



淵野辺駅利用者の 7 割強は、日常の商業施設が少ないことに不便さを感じており、淵野辺駅南口の現状における課題といえる。

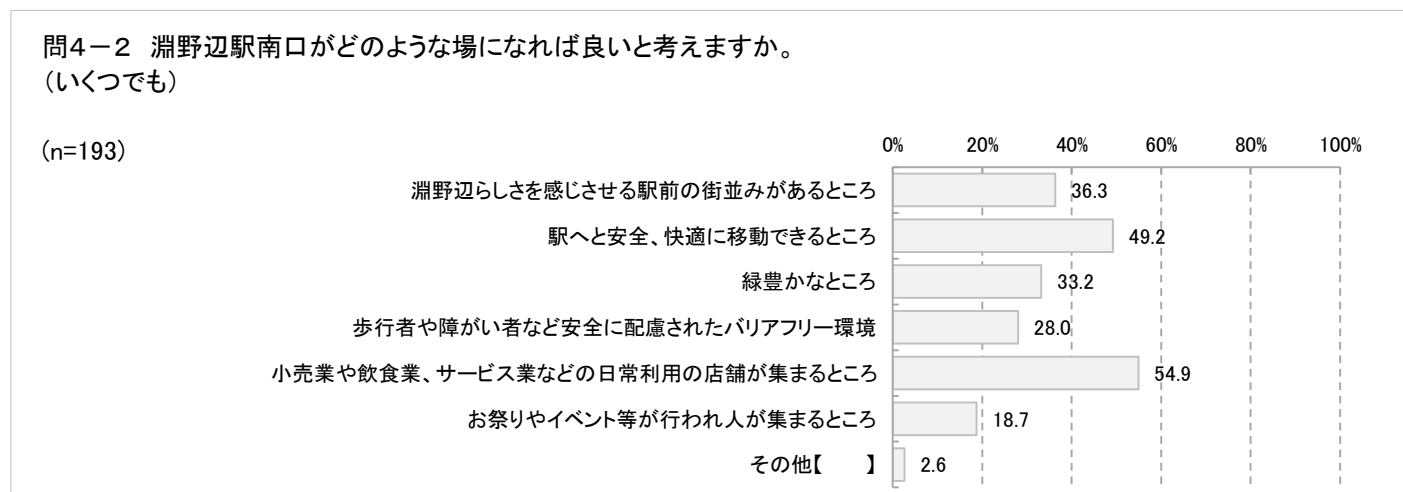
他方でまちなみが閑散していることについては、そのように感じない者の方が若干上回る結果となった。駅前の交通導線が錯綜していることについては、自転車を交通手段とする者については、その 77.8%が不便さを感じており、通勤・通学で利用する者についても 66.7%が不便さを感じている。他方で滞在時間が 1 時間以上の利用者については、48.4%にとどまり、時間の余裕があることと不便さを強く感じるかが一定の関係性があることがうかがえる。

#### (4) 今後の期待について



淵野辺駅利用者の 6 割強が大規模商業施設が付帯されることを期待しており、問3-3の課題認識の結果とも合わせると、今後、商業施設が立地することで現在の利用者の満足度が一定程度上がることが予想される。他方で子育て支援施設や保育所等の公益的施設については、子ありの20代～30代では、高い比率が確認できたが、属性によるばらつきが多かった。病院等の公益的施設については、50代以上からやや高めの結果が出た。

また、滞在時間が1時間以上の者のうち、イベントスペースを38.7%、文化施設を41.9%が求めており、文化的な機能をより強く求めていることがわかった。



淵野辺駅利用者の過半数が日常利用の店舗を求めていることが分かった。他方で駅へと安全・快適に移動できることに対しても 5 割弱の期待があり、特に週 5 日以上駅南口を利用する者のうち 63.9%が駅へと安全・快適に移動できることに期待していた。


## (5) 淵野辺駅南口周辺公共施設再整備・地域活性化基本計画について

### ① 基本計画そのものの認知について

当時パブリックコメントを実施していた淵野辺駅南口周辺公共施設再整備・地域活性化基本計画について、概要を示したのちに、その基本計画の認知について確認を行った。

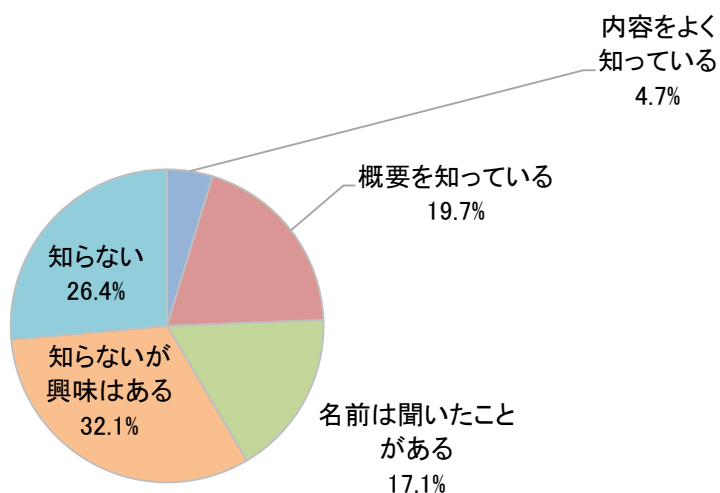
#### 淵野辺駅南口周辺公共施設再整備・地域活性化 基本計画（案）について

相模原市において、淵野辺駅南口周辺について、以下のことを検討しています。

<p>基本方針</p>	<p>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う。また、施設移転後の土地を民間が活用する。</p> <p><b>【メインテーマ】</b> 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</p> <p><b>【サブテーマ】</b> 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</p>
<p>目的</p>	<p>利用者の利便性向上を図るとともに、新たな文化・交流拠点の創出、自然を感じ人が集う鹿沼公園の魅力向上及び民間活力を生かした次世代へ引き継ぐ活気あるまちづくりを一体的に行い、魅力ある地域シンボルエリアの形成、まちのにぎわい創出を目的とする。</p>
<p>具体的な方針</p>	<p>①公共施設の基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 地域に親しまれている鹿沼公園と淵野辺駅周辺の公共施設を一体的に整備</li> <li>✓ 既存の公共施設を集約し、まちづくりや文化・交流の拠点として再整備し、施設の機能向上</li> <li>✓ 図書館施策を総合的に企画推進する中央図書館としての位置付けを確立</li> <li>✓ 鹿沼公園全体のリニューアルを検討</li> </ul> <p>②まちづくりの基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 駅前用地の民間活用による高度利用・商業施設の誘導</li> <li>✓ 十分な歩道やオープンスペースを確保し、良好な住環境を創出</li> <li>✓ 民間による子育て施設、コミュニティスペースなどの公益的施設の設置を推進</li> <li>✓ 駅前から鹿沼公園にかけて、緑豊かな統一感のある景観を整備</li> </ul> 

問5-1 上述の淵野辺駅南口周辺公共施設再整備・地域活性化基本計画について知っていましたか。

(n=193)



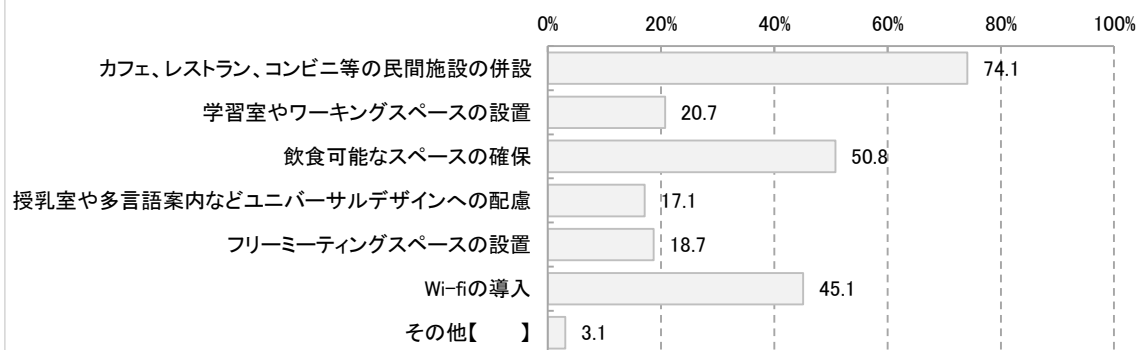
基本計画について、概要以上を知っている者は 1/4 程度にとどまったが、3/4 程度は認知もしくは興味を持っていることが分かった。特に駅南口を週 5 日以上利用する者については、概要以上を知っている割合が 50.0%であった。他方で公共施設利用で月 1 回以上利用するものがないとした者については、そのうち 39.6%は「知らない」を選択しており、利用頻度に伴い関心に差があることがうかがえる。

## ② 公共施設について

今後、公共施設がリニューアルされた場合、どのような機能向上を期待するか、公共施設全体と各公共施設について質問を行った。

問5-2 公共施設全体について期待する機能をお答えください。(いくつでも)

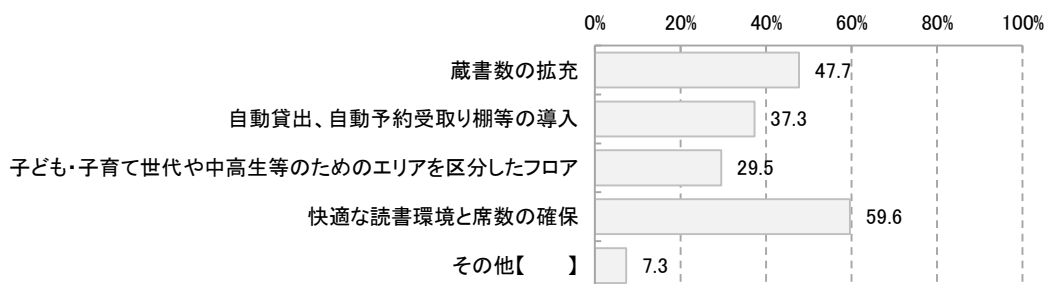
(n=193)



公共施設がリニューアルされた場合、公共施設全体については、カフェ、レストラン等の民間施設の併設を望む意向が 8 割弱あった。その他、飲食可能なスペースや Wi-Fi の導入についても 5 割程度の期待があり、特に民間ノウハウ等により実現可能なサービス向上について求める声大きい。

問5-3 図書館の機能向上で期待するもの(いくつでも)

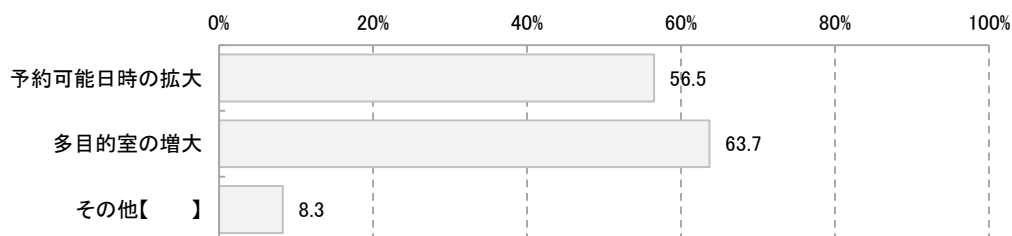
(n=193)



図書館がリニューアルされた場合、快適な読書環境の実現に期待する意向が6割弱あった。また、蔵書数の拡大についても5割弱の期待があり、特に図書館利用が月1回以上ある者のうち、69.4%が蔵書数の拡大を求めており、最大の期待する機能となった。

問5-4 大野北公民館の機能向上で期待するもの(いくつでも)

(n=193)

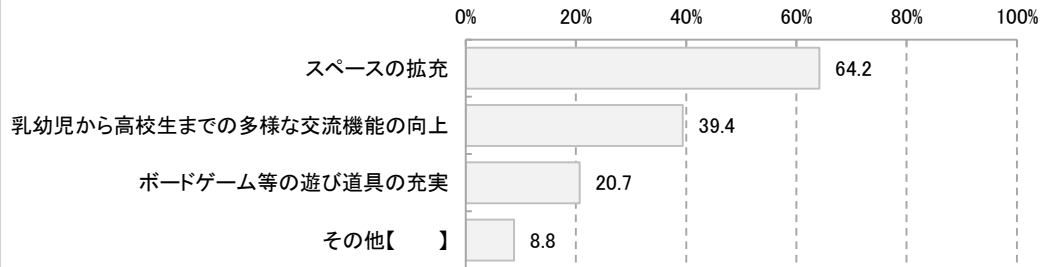


大野北公民館がリニューアルされた場合、多目的室の増大や予約可能日時の拡大のいずれについても6割前後の者の期待があった。また、大野北公民館の利用が月1回以上ある者については、その90.9%が予約可能日時の拡大を求めており、最大の期待する機能となった。他方で月1回以上利用する公共施設がない者のうち、予約可能日時の拡大を求めていたのは46.5%にとどまった。



問5-5 あさひ児童館の機能向上で期待するもの(いくつでも)

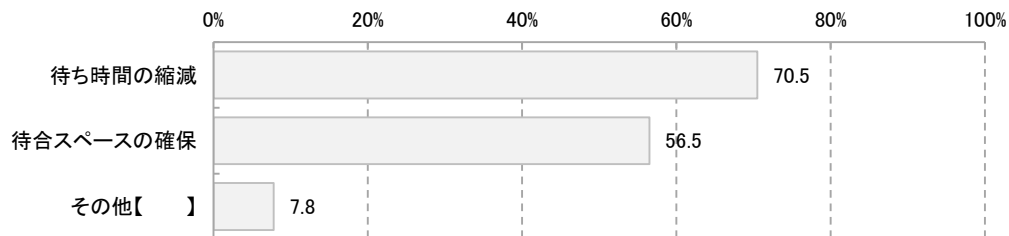
(n=193)



あさひ児童館がリニューアルされた場合、スペースの拡充について期待する意向が6割強あった。また、あさひ児童館の利用が月1回以上ある者については、そのうち77.8%がスペースの拡充を求めており、最大の期待する機能となり、その他の項目も5割以上が求めている。

問5-6 行政窓口について、機能向上で期待するもの。(いくつでも)

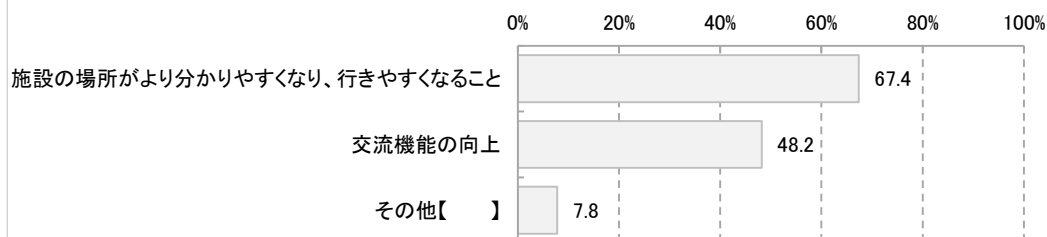
(n=193)



行政窓口がリニューアルされた場合、待ち時間の短縮について期待する意向が7割程度あった。また、待合スペースの確保についても6割弱の方が期待していた。

問5-7 国際交流ラウンジについて、機能向上で期待するもの。(いくつでも)

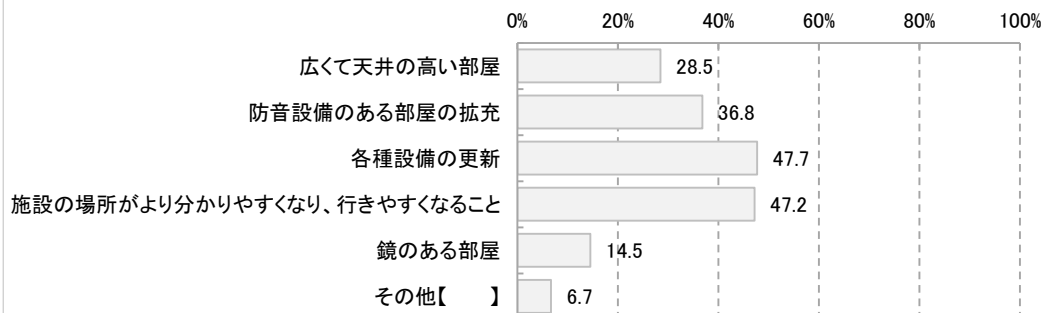
(n=193)



国際交流ラウンジがリニューアルされた場合、施設の視認性について期待する意向が7割程度あった。また、国際交流ラウンジの利用が月1回以上ある者のうち、85.0%が施設の視認性を高めることを求めており、最大の期待する機能となり、交流機能の向上についても65.0%が求めている。

問5-8 青少年学習センターについて機能向上で期待するもの。(いくつでも)

(n=193)



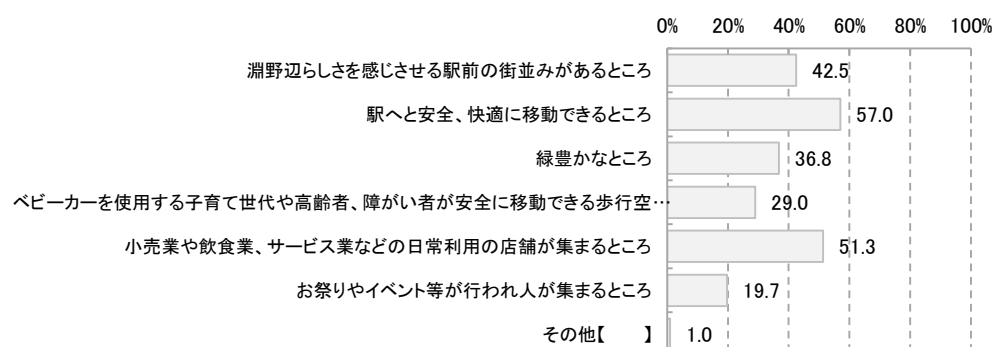
青少年学習センターがリニューアルされた場合、各種設備の更新や施設の視認性について期待する意向が5割弱あった。なお、青少年学習センターの利用が月1回以上ある者のうち、77.8%が施設の視認性を高めることを求めており、これが最大の期待する機能となっている。その他の項目についても鏡以外については、過半数が求めている。

### ③ 施設移転後の土地について

問4-2は、基本計画について記載する前の設問だったが、問5-9については基本計画を認知させたのち、公共施設それぞれについての期待に対する回答を得たうえで同様の選択肢を設けた。

問5-9 淵野辺駅南口の公共施設が移転したあとの土地について、どのような場所となることを期待しますか。(いくつでも)

(n=193)

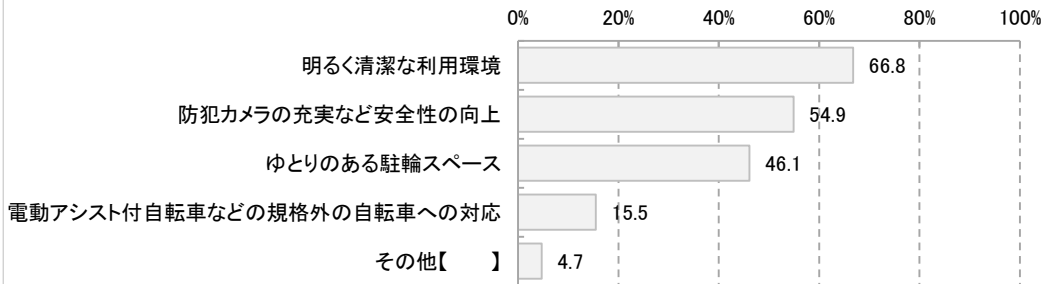


問4-2と比べ、特に淵野辺らしさを感じさせる街並みについては6.2%上昇し、駅へと安全・快適に移動できるという点については、7.8%上昇した。他方で日常利用の店舗については、依然として過半数が期待する項目ではあるが、問4-2と比べると、3.6%下落した項目となった。結果的に、駅へと安全・快適に移動できるという点が最大の57.0%となり、商業施設については51.3%で二番目の項目となった。なお、通勤、通学利用者は、いずれの項目も全体と比べ低い割合となっている。

#### ④ 駐輪場について

問5-10 駐輪場について機能向上で期待するもの。(いくつでも)

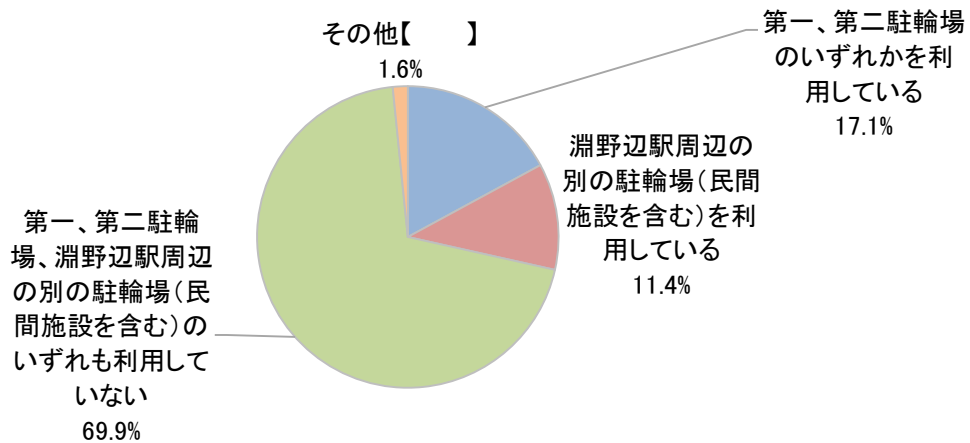
(n=193)



駐輪場がリニューアルされた場合、明るく清潔な利用環境に期待する意向が6割強あった。また、防犯カメラの充実など安全性の向上に期待する意向も過半数あった。また、交通手段が自転車の者のうち、66.7%はゆとりある駐輪スペースを求めており、明るく清潔な利用環境と同率で最大の期待する機能となった。

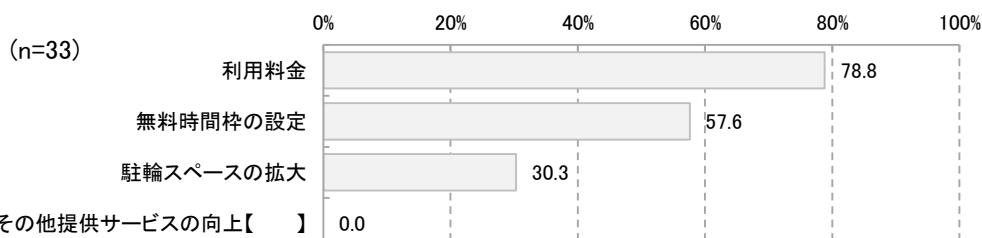
図5-11 淵野辺駅南口には第一駐輪場、第二駐輪場がありますが、現在、第一、第二駐輪場のいずれかを利用していますか。

(n=193)



第一、第二駐輪場の利用者は全体の17.1%にとどまっており、駅利用者の多くが自転車以外の方法により駅にアクセスしている傾向が読み取れた。他方で駅への交通手段が自転車の者は50.0%が第一、第二駐輪場を利用していた。第一、第二駐輪場の利用者のうち、相模原市民は63.6%、駅の利用目的が通勤・通学の者は27.3%、週5日以上以上の駅利用者は33.3%にとどまった。

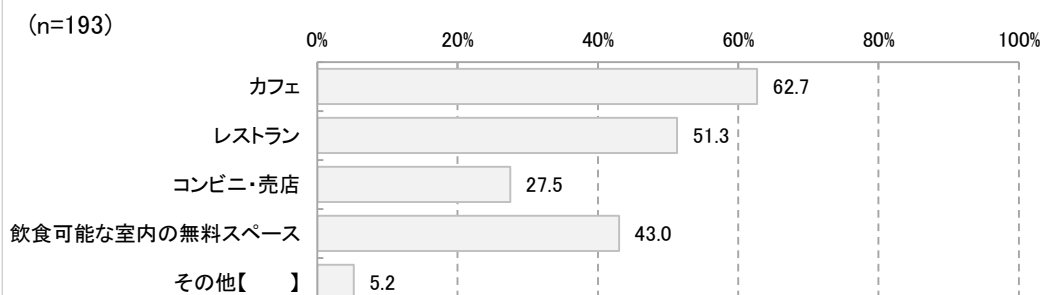
問5-18 第一・第二駐輪場利用者に対して駐輪場が駅から離れた場所(鹿沼公園内)へ移転する場合、特に留意してほしい点を選択してください。(いくつでも)



利用料金や無料時間枠の設定については、留意してほしいとの声が大きかった。なお、第一・第二駐輪場利用者であって週5日以上駅利用以外の者のうち、68.2%が無料時間枠の設定を求めている。

また、今回の意向調査では、あわせて鹿沼公園に期待する機能についても確認をした。

問5-19 淵野辺駅南口側に立地する鹿沼公園について質問です。鹿沼公園内に追加されれば、淵野辺駅南口の利用頻度をあげたいと感じる機能を次のうちから選択ください。(いくつでも)



鹿沼公園に追加されることを期待する機能について、カフェやレストランが過半数を超えていた。



## 第5章 事業範囲の在り方について

### 1. 本事業の事業範囲、契約範囲について

本事業は、複合施設の整備運営、駐輪場の整備運営、施設移転後の土地活用、鹿沼公園整備事業、現行施設の解体の5つの事業に分類される。さらに、施設移転後の土地については、図書館跡地・公民館跡地・第一駐輪場跡地・第二駐輪場跡地・駐輪場間の歩道(廃道にする場合)に分けられる。

複合施設と駐輪場は、同一敷地内であり、共に公共施設の整備・運営事業であることから、同一事業とすることを前提とする。また、施設移転後の土地活用事業について、公民館跡地・第一駐輪場跡地・第二駐輪場跡地・駐輪場間の歩道については、用途地域が同一であり、一体とした活用が考えられることから、同一事業とすることを前提とする。

以上を前提とすると、想定される事業範囲は以下の4パターンが考えられる。

	パターン A	パターン B	パターン C	パターン D
概要	全事業を同一事業化	公共施設の整備・運営と施設移転後の土地活用をそれぞれ事業化	公共施設の整備・運営について2事業に分割、施設移転後の土地活用は一括事業化	公共施設の整備・運営と図書館跡地活用を一括化、その他土地活用事業は一括事業化
考え	淵野辺駅南口エリア全体の魅力向上を同一事業として実施	公共施設の整備・運営と民間事業者による土地活用は事業の性質が大きく異なるため、別事業として実施		淵野辺駅南口エリアをゾーン分けし、ゾーン毎に事業化
一体化する事業	<b>【事業①】</b> ・複合施設の整備運営 ・駐輪場の整備運営 ・施設移転後の土地活用 ・鹿沼公園整備	<b>【事業①】</b> ・複合施設の整備運営 ・駐輪場の整備運営 ・鹿沼公園整備 <b>【事業②】</b> ・施設移転後の土地活用	<b>【事業①】</b> ・複合施設の整備運営 ・駐輪場の整備運営 <b>【事業②】</b> ・鹿沼公園整備 <b>【事業③】</b> ・施設移転後の土地活用	<b>【事業①】</b> ・複合施設の整備運営 ・駐輪場の整備運営 ・鹿沼公園整備 ・現図書館用地の活用 <b>【事業②】</b> ・施設移転後の土地活用 (現図書館用地除く)

※いずれの場合においても、現行施設の解体については、「施設移転後の土地活用」に含める場合、市が別途発注する場合の双方が考えられる。

※公共施設事業について、整備だけでなく運営を入れることの是非については、第6章にて検討する。



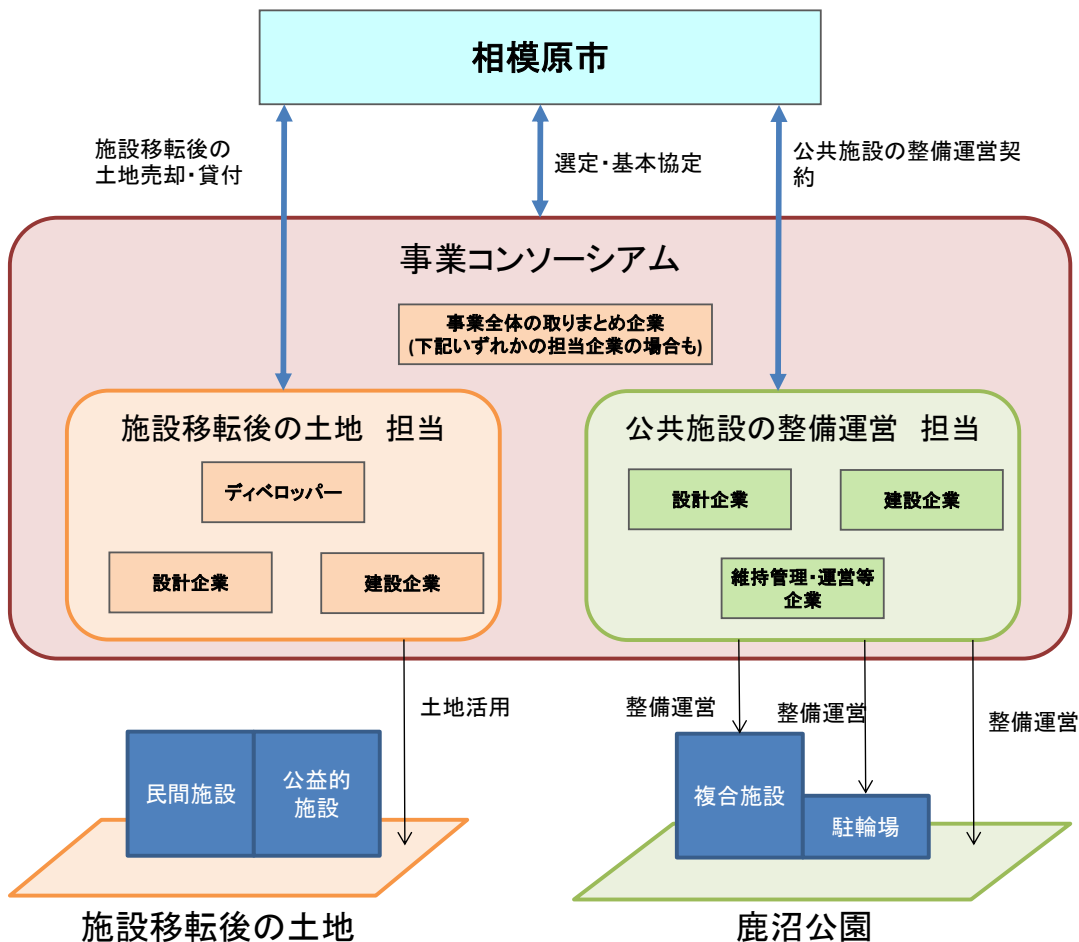
## 2. 各事業スキームのイメージ

### (1) パターン A

#### ① 事業イメージ

相模原市は、公共施設の整備運営、施設移転後の土地活用の双方を行うコンソーシアムを選定し、基本協定を締結する。公共施設の整備運営に係る契約は、コンソーシアム内の公共施設の整備運営担当が相手方になる。PFI手法による場合はSPCが設置され、当該SPCが相手方になる。施設移転後の用地については、施設移転後の土地担当を相手方に売却あるいは貸付を行う。

図表 11 パターン A のイメージ



#### ② 特徴

同一コンソーシアムが公共施設の整備運営、施設移転後の土地活用の双方を行うため、淵野辺駅南口エリア全体の魅力向上に資する提案を行うコンソーシアムを選定することができる。

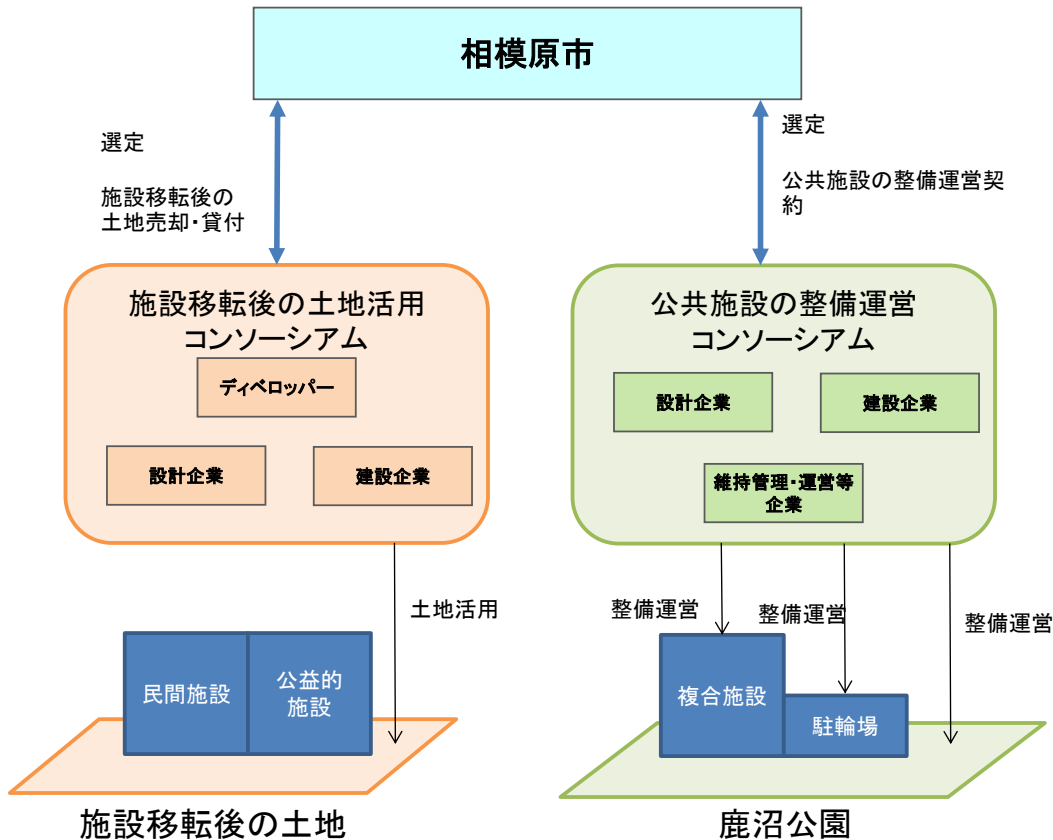
ただし、コンソーシアムのメンバーが多岐にわたるため、民間事業者によるコンソーシアム組成が難しくなり、参画事業者が限られ、競争性が発揮されなくなる可能性がある。また、施設移転後の土地の引渡時期が事業者選定の数年後になることが想定されるため、市場環境の変化への対応が必要となる。

## (2) パターン B

### ① 事業イメージ

相模原市は、公共施設の整備運営、施設移転後の土地活用の双方について、別事業として、それぞれコンソーシアムを選定する。なお、公共施設の整備運営については、PFI手法による場合はSPCが設置され、当該SPCが相手方になる。

図表 12 パターン B のイメージ



### ② 特徴

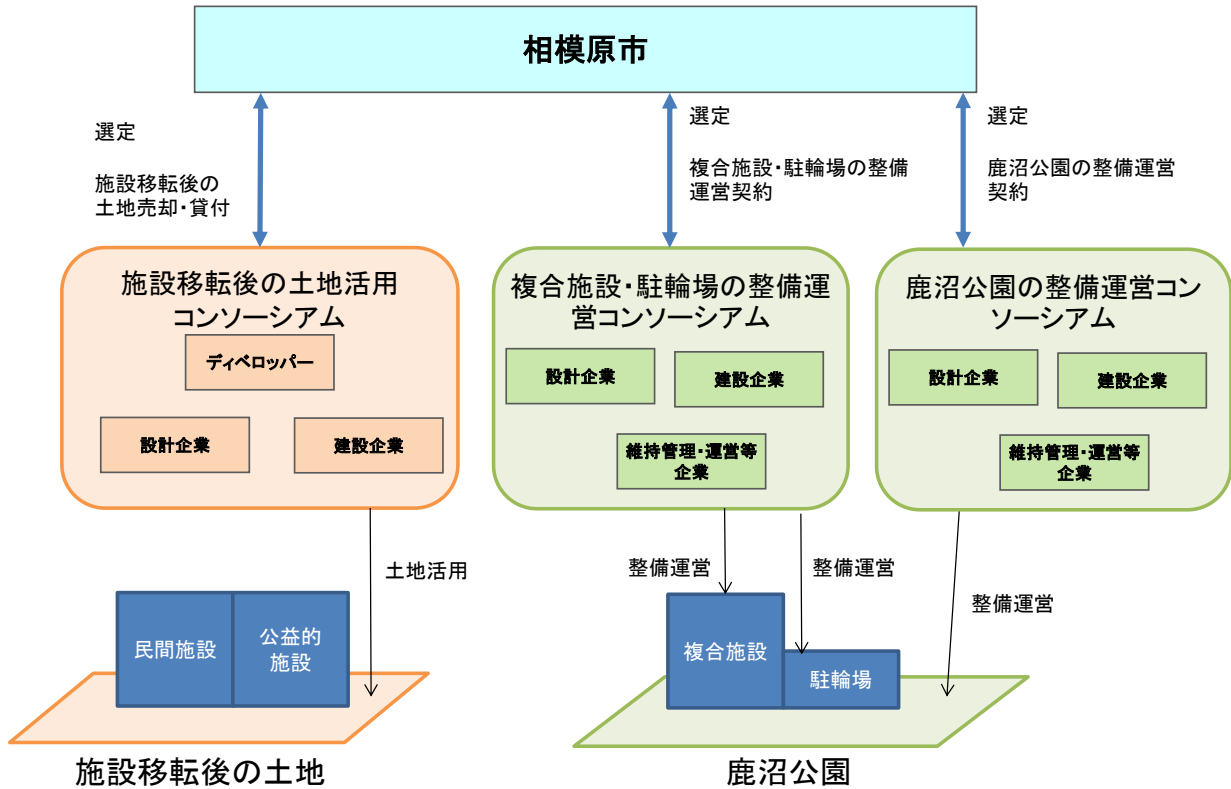
施設移転後の土地活用、公共施設の整備運営は事業の性質が大きく異なることから、別事業として別コンソーシアムを組成する方が民間事業者にとってのコンソーシアム組成は容易である。ただし、公共施設の整備運営範囲の中で、公園整備と施設整備は担い手となる事業者が異なることから、公園を別事業とするパターンよりはコンソーシアム組成は難しくなる。ただし、淵野辺駅南口エリア全体の魅力向上の観点からは、全体を見渡して事業実施するプレイヤーがないことから、市が積極的に関与することが必要となる。

### (3) パターン C

#### ① 事業イメージ

相模原市は、複合施設・駐輪場の整備運営、鹿沼公園の整備運営、施設移転後の土地活用のそれぞれについて、別事業として、それぞれコンソーシアムを選定する。なお、公共施設の整備運営については、PFI 手法による場合は SPC が設置され、当該 SPC が相手方になる。

図表 13 パターン C のイメージ



#### ② 特徴

施設移転後の土地活用、複合施設・駐輪場の整備運営、鹿沼公園の整備運営は事業の性質が異なることから、別事業として別コンソーシアムを組成する方が民間事業者にとってのコンソーシアム組成は容易である。ただし、鹿沼公園全体の魅力向上、淵野辺駅南口エリア全体の魅力向上の観点からは、全体を見渡して事業実施するプレイヤーがないことから、市が積極的に関与することが必要となる。

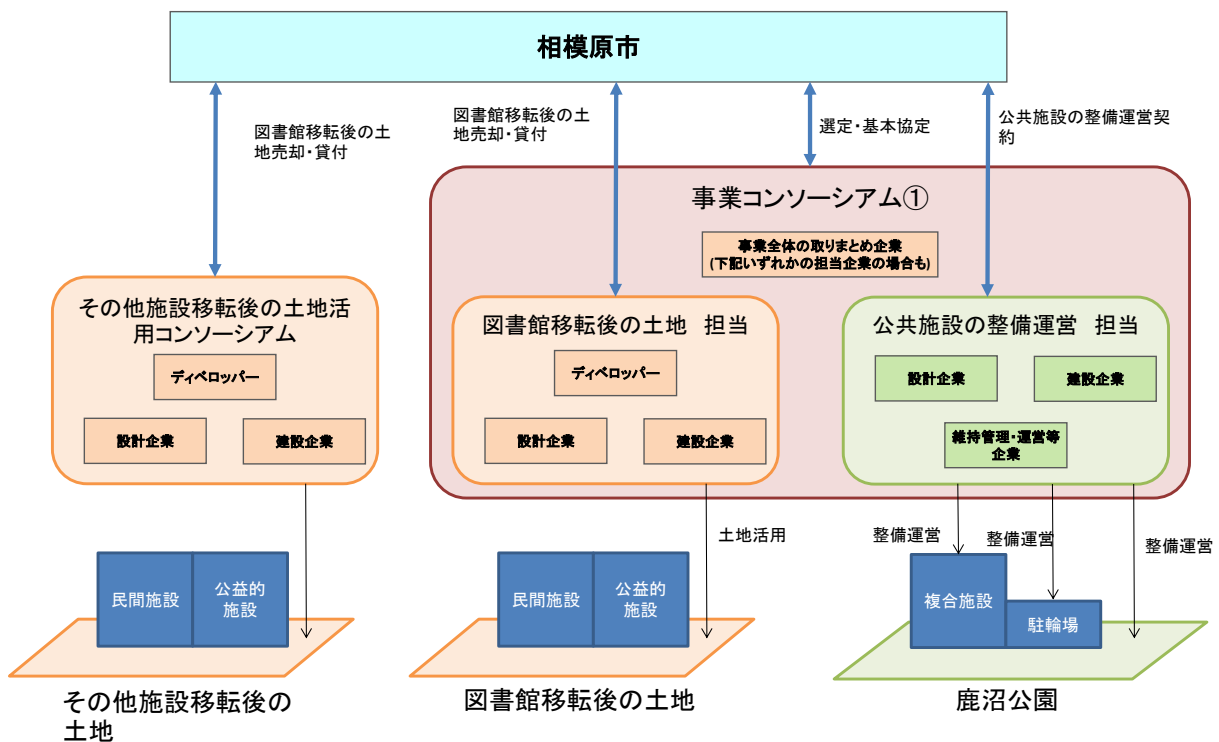
## (4) パターン D

### ① 事業イメージ

相模原市は、公共施設の整備運営、図書館移転後の土地活用の双方を行うコンソーシアムを選定し、基本協定を締結する。公共施設の整備運営に係る契約は、コンソーシアム内の公共施設の整備運営担当が相手方になる。PFI 手法による場合は SPC が設置され、当該 SPC が相手方になる。施設移転後の用地については、施設移転後の土地担当を相手方に売却あるいは貸付を行う。

また、図書館移転後の土地以外の土地については、別途コンソーシアムを選定し、売却あるいは貸付を行う。

図表 14 パターン D のイメージ



### ② 特徴

同一コンソーシアムが公共施設の整備運営、図書館移転後の土地活用の双方を行うため、図書館移転後の土地と鹿沼公園を含むエリアの魅力向上に資する提案を行うコンソーシアムを選定することができる。また、施設移転後の土地を一括化する訳ではないため、施設移転後の土地を開発しようとするディベロッパーにとってはリスクが軽減される。

ただし、コンソーシアムのメンバーが多岐にわたるため、民間事業者によるコンソーシアム組成が難しくなり、参画事業者が限られ、競争性が発揮されなくなる可能性がある。また、施設移転後の土地の引渡時期が事業者選定の数年後になることが想定されるため、市場環境の変化への対応が必要となる。さらに、図書館移転後の土地活用と、駐輪場等移転後の土地活用事業が競合する恐れがある。

## (5) 事業範囲に関する比較

### ① 民間事業者からの意見

事業の一括化・分割化の範囲について、事業の担い手となり得る民間事業者からの意見を総括すると、以下の評価になる。

#### 【民間事業者からの意見】

- ・ 移転後の用地活用事業と公共施設の整備・運営事業の一括化について、エリアマネジメントやまちづくりを重視する観点からはプラス評価、競争性・市の負担額縮減を重視する観点からはマイナス評価となる。
- ・ 移転後の用地については、一括して活用すべきである

### ② 民間事業者の意見も踏まえた評価

事業の一括化・分割化のパターンについては図表 15 の評価となる。エリアマネジメントの観点からはパターン A とすることが望ましく、競争性の確保の観点からはパターン C とすることが望ましい。財政負担の軽減に対する効果については、事業を一括化することによる効率化の効果(パターン A が最も高い)と、競争性が発揮される効果(パターン C)の比較により、異なることが想定される。

今後、事業手法を精査する中で、相模原市の重視する項目、事業者意向、効果を踏まえつつ、検討を進めることが必要である。

図表 15 事業の一括化・分割化に関する評価

	パターン A	パターン B	パターン C	パターン D
エリアマネジメント	◎ エリアマネジメントの観点から、淵野辺駅南口の魅力向上が期待	○ 鹿沼公園内の魅力向上は期待できるが、南口全体のエリアマネジメントについて、大きな期待はできない。	△ 南口全体のエリアマネジメントについて、大きな期待はできない。	○ 図書館移転後の土地と鹿沼公園を併せたエリアの魅力向上は期待できるが、南口全体のエリアマネジメントについて、大きな期待はできない。
競争性の確保	× コンソーシアムメンバーが多岐にわたり、参画事業者が限定	○ パターン A と比較して競争性は発揮されるが、パターン C と比較すると競争性は限定的	◎ 最も競争性が発揮される	△ コンソーシアムメンバーが多岐にわたり、参画事業者が限定。ただし、パターン A と比較すると競争性は発揮される。
財政負担軽減	競争性の発揮と事業効率化、それぞれの効果の大きさにより異なる。 ※競争性ではパターン C>パターン B>パターン D>パターン A ※事業効率化ではパターン A>パターン D>パターン C>パターン B			

## 第6章 公共施設の事業手法について

第5章において事業範囲の在り方について検討したが、いずれの事業範囲を設定する場合であっても、公共施設の整備・運営に係る事業手法としてPFI手法の検討が求められている。

本章では、第5章において事業範囲の在り方に関わらず、公共施設の整備・運営に係る事業手法として導入が考えられる事業手法について検討する。

### 1. 導入が考えられる事業手法

#### (1) 事業手法の概要

本調査の対象となる公共施設の整備・運営については、相模原市PPP（公民連携）活用指針において、「対象が施設の維持管理・運営に関するものである」「施設の建設（改修）を含む」ものであることから、PFI手法の検討が求められる。ただし、PFI手法を採用しない場合であっても、DBO方式、DB方式等の民間資金を活用しない方式、維持管理・運営における指定管理者制度の活用等の他のPPP手法の採用も考えられる。導入が考えられる事業手法の概要は以下の通り。

図表 16 公共施設の整備・運営において導入が考えられる事業手法

方式名称	土地所有主体	建設主体	資金調達主体	施設所有主体	運営主体
従来手法(指定管理者制度導入なし)	公共	民間 (設計・建設分割で請負)	公共 (起債・一般財)	公共	公共
	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の整備・運営について、全てを公共が実施する手法。</li> <li>設計・建設についても別発注にて実施する。なお、設計・建設を一括発注するDB手法も考えられる。</li> </ul>				
従来手法+指定管理	公共	民間 (設計・建設分割で請負)	公共 (起債・一般財)	公共	民間 (指定管理者)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の整備について、公共が資金調達を行って実施する。運営段階では、指定管理者制度を導入し、民間が実施する。</li> <li>設計・建設についても別発注にて実施する。なお、設計・建設を一括発注するDB手法も考えられる。</li> </ul>				
DBO方式	公共	民間	公共	公共	民間 (指定管理者導入時)
Design Build Operate	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間が建設した施設について、公共が施設の譲渡を受けるとともに、その管理運営を民間側に委託する。整備費はすぐに公共が負担するため、民間資金の必要はない。</li> <li>民間金利に比べ起債金利のほうが安い現状において、この手法を採用する自治体も増加。</li> <li>運営において、指定管理者制度を導入せず、維持管理業務を行うDBM(Design Build Maintenance)手法も。</li> </ul>				
PFI(BTO方式)	公共	民間	民間	公共	民間 (指定管理者導入時)
Build Transfer Operate	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間が建設した施設について、公共が施設の譲渡を受けるとともに、その管理運営を民間側に委託する。民間側は施設運営によって投資を回収(行政からのサービス提供対価の支払い・利用者料金)。</li> <li>運営において、指定管理者制度を導入せず、維持管理業務を行うBTM(Build Transfer Maintenance)手法も。</li> </ul>				
PFI(BOT方式)	公共	民間	民間	民間 のち、公共	民間 のち、公共
Build Operate Transfer	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間が建設した施設について、民間が一定期間施設を所有し、その管理運営を行うことで投資を回収する。投資回収後、施設を公共に無償譲渡する。</li> <li>業務の自由度が高く、採算性のある程度追求できる(普通財産が前提)。</li> </ul>				

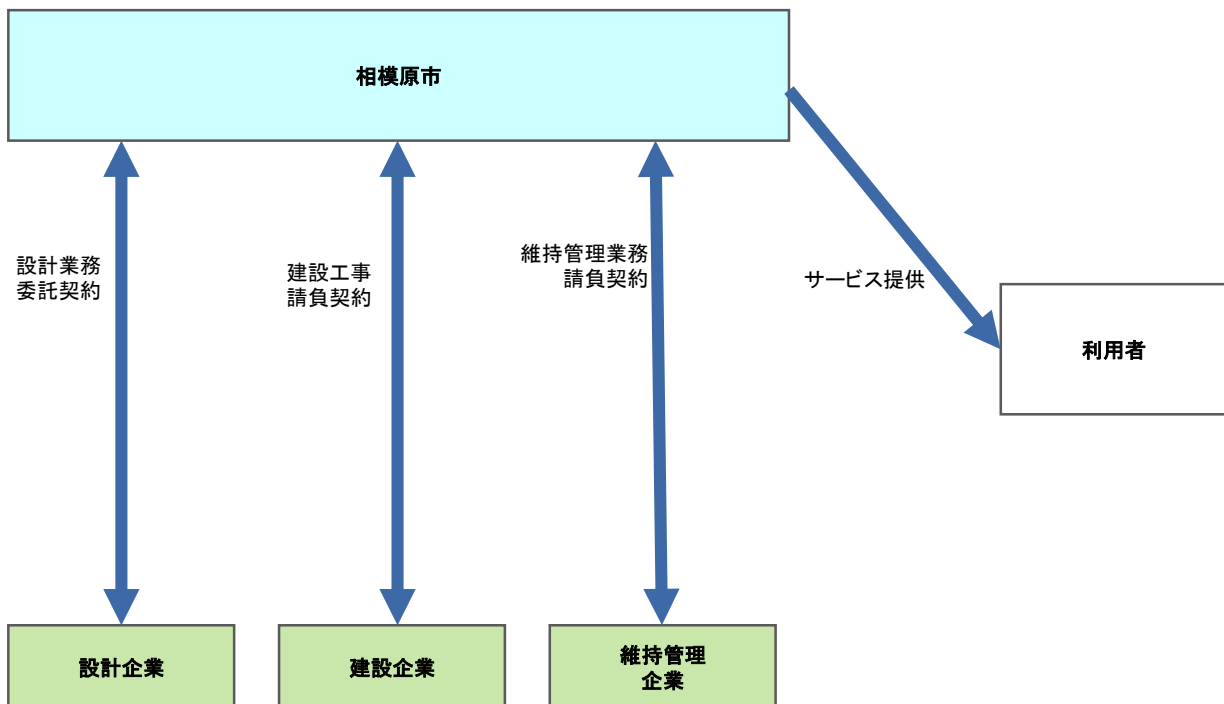
## (2) 事業手法の詳細

### ① 従来手法

従来の公共事業で用いられる手法である。相模原市は自ら設計事業者、建設事業者に個別発注することとなる。維持管理業務については、市自らが行う場合もあるが、維持管理事業者に発注することも考えられる。なお、サービス提供は相模原市自らが実施する。

相模原市が事業の全過程において主体的に関わることとなるため、市の意向の反映、市の政策変更に係る裁量を確保することができるが、民間事業者の活力を十分発揮することができない。したがって、サービス水準、効率的な事業実施による市の負担額削減は期待できない。

図表 17 従来手法のイメージ

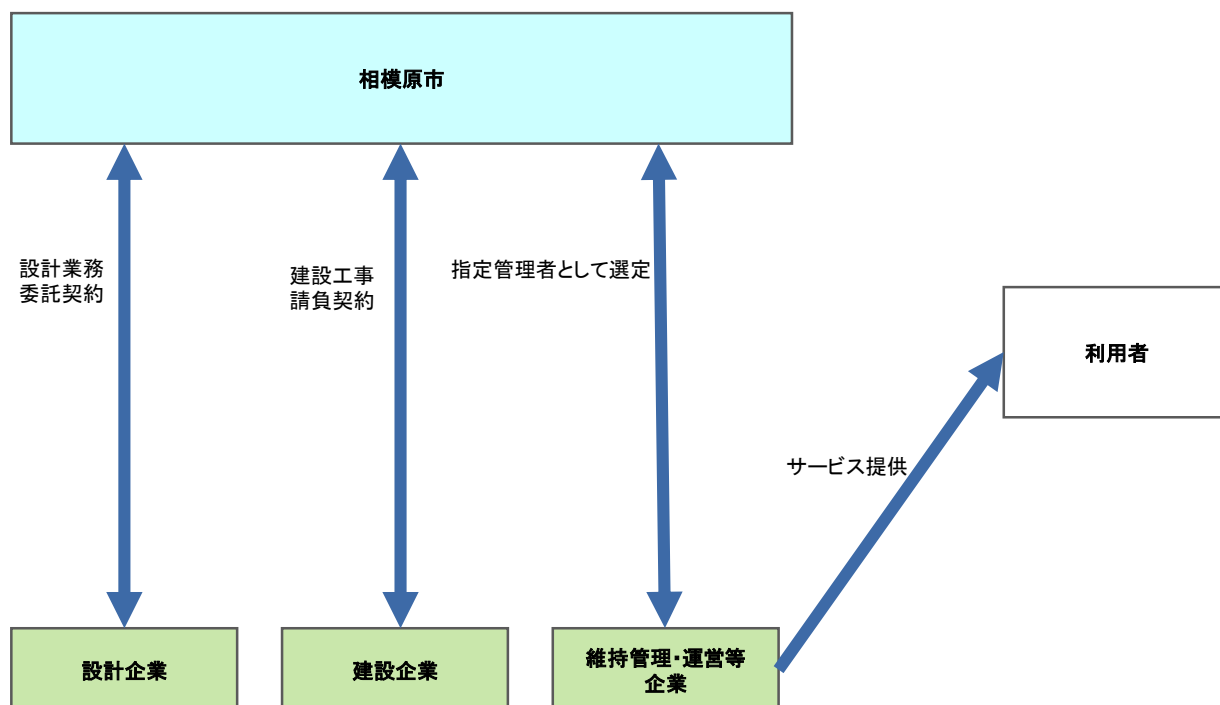




## ② 従来手法＋指定管理者制度

従来の公共事業で用いられる手法であるが、維持管理・運営段階において民間事業者等を指定管理者に選定する手法である。相模原市は自ら設計事業者、建設事業者に個別発注することとなる。維持管理・運営業務については、民間事業者等を指定管理者として選定し、当該事業者等が維持管理業務及びサービス提供を行う。なお、公共施設には複数の機能が含まれることから、機能毎に指定管理者制度導入の是非を検討することが望ましい。また、指定管理者の選定を設計前に行ない、当該指定管理者の意見を設計に反映できる手法(指定管理者選定先行型)の導入も考えられる。

図表 18 従来手法＋指定管理者制度のイメージ

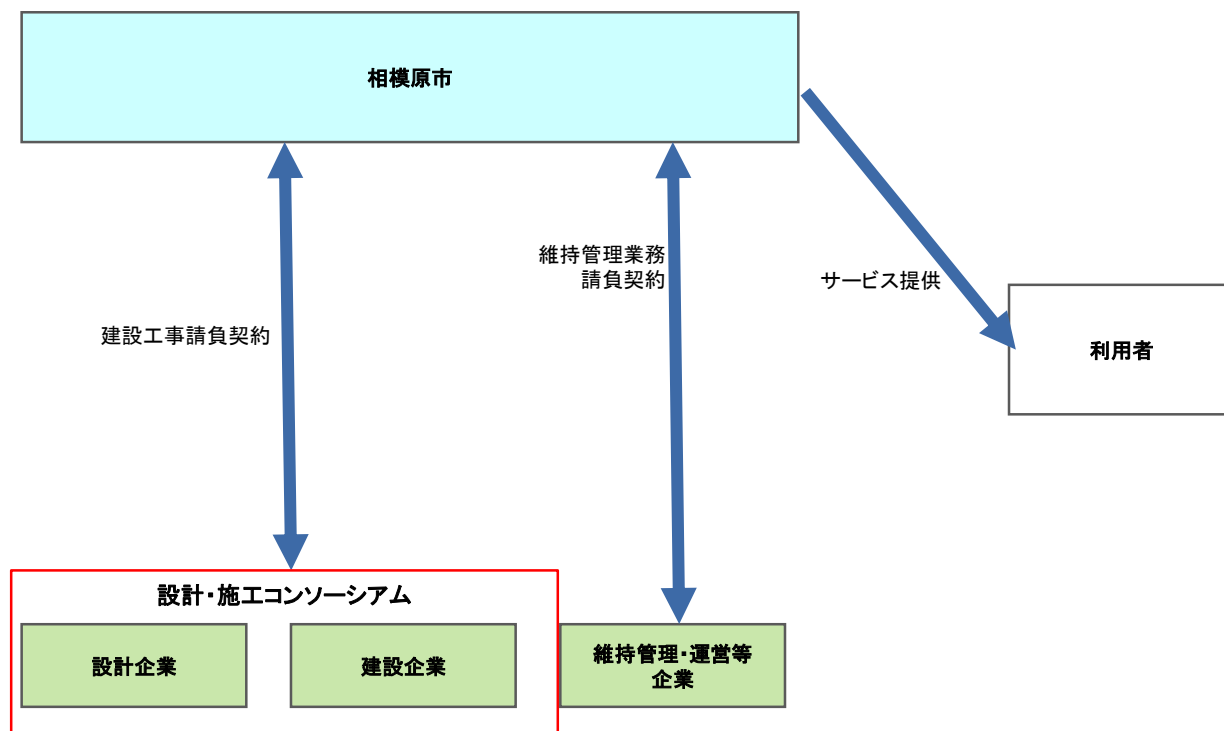


### ③ DB方式

設計・建設を一括発注する手法である。相模原市は設計事業者・建設事業者から構成されるコンソーシアムに発注することとなる。維持管理業務については、市自らが行う場合もあるが、維持管理事業者に発注することも考えられる。なお、サービス提供は相模原市自らが実施する。

設計業務・建設業務を一括発注することにより、公共施設の整備段階における効率化を図ることが期待される。

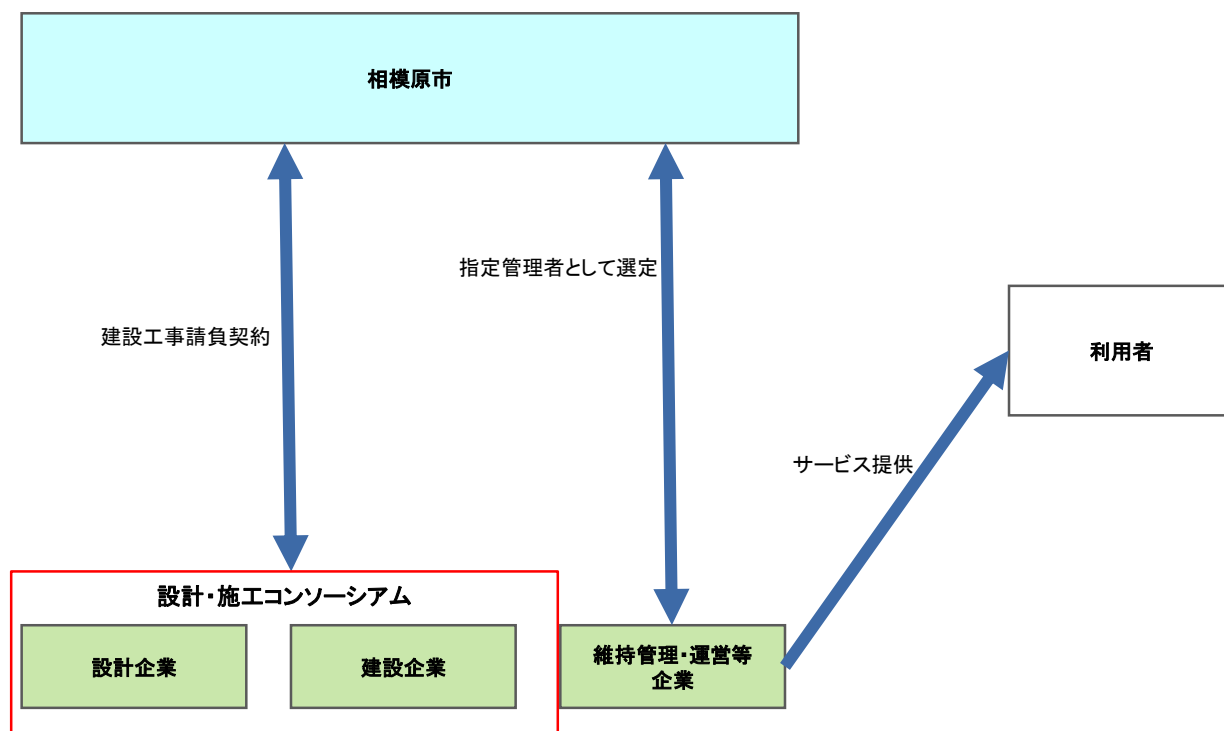
図表 19 DB方式のイメージ



#### ④ DB方式＋指定管理者制度

設計・建設を一括発注するDB手法を採用するとともに、維持管理・運営段階で指定管理者制度を導入するものである。従来手法＋指定管理者制度の場合と同様に、公共施設には複数の機能が含まれることから、機能毎に指定管理者制度導入の是非を検討することが望ましい。また、指定管理者の選定を設計前に行ない、当該指定管理者の意見を設計に反映できる手法(指定管理者選定先行型)の導入も考えられる。

図表 20 DB方式＋指定管理者制度のイメージ

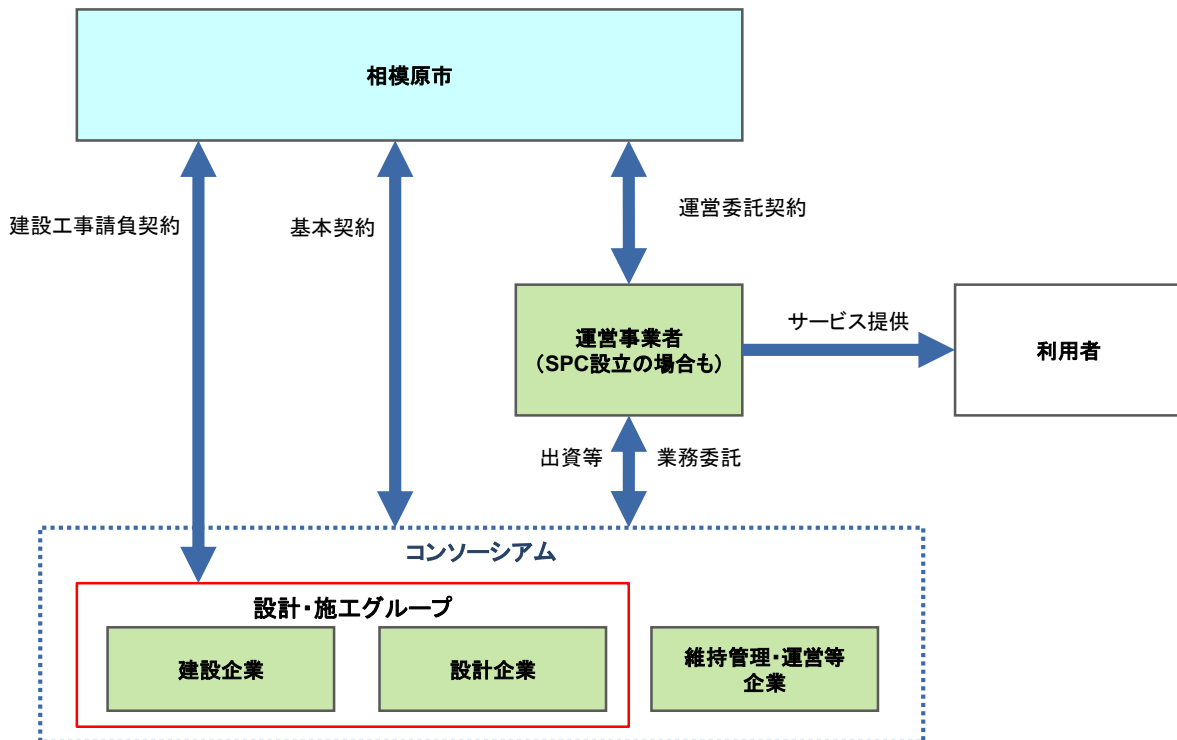


## ⑤ DBO方式

相模原市が設計・建設・維持管理・運営の各業務を一括して民間事業者が発注する手法である。相模原市は、仕様発注ではなく、市の求める「サービスの内容」を提示し、当該サービスの実現方法についての計画及び事業方法について示した上で応札する。落札者は、リスクの配分や支払い内容などの詳細な契約項目について、契約締結（基本契約、建設工事請負契約、運営委託契約）を行政側と結んだ上で、事業を遂行し、サービスの提供を開始する。なお、設計・建設に係る費用については、補助金・市債・一般財源を活用し、維持管理・運営期間前に支払うこととなり、民間資金は活用しない。

なお、運営段階において、指定管理者制度を導入することが考えられるが、公共施設には複数の機能が含まれることから、機能毎に指定管理者制度導入の是非を検討することが望ましい。

図表 21 DBO方式のイメージ

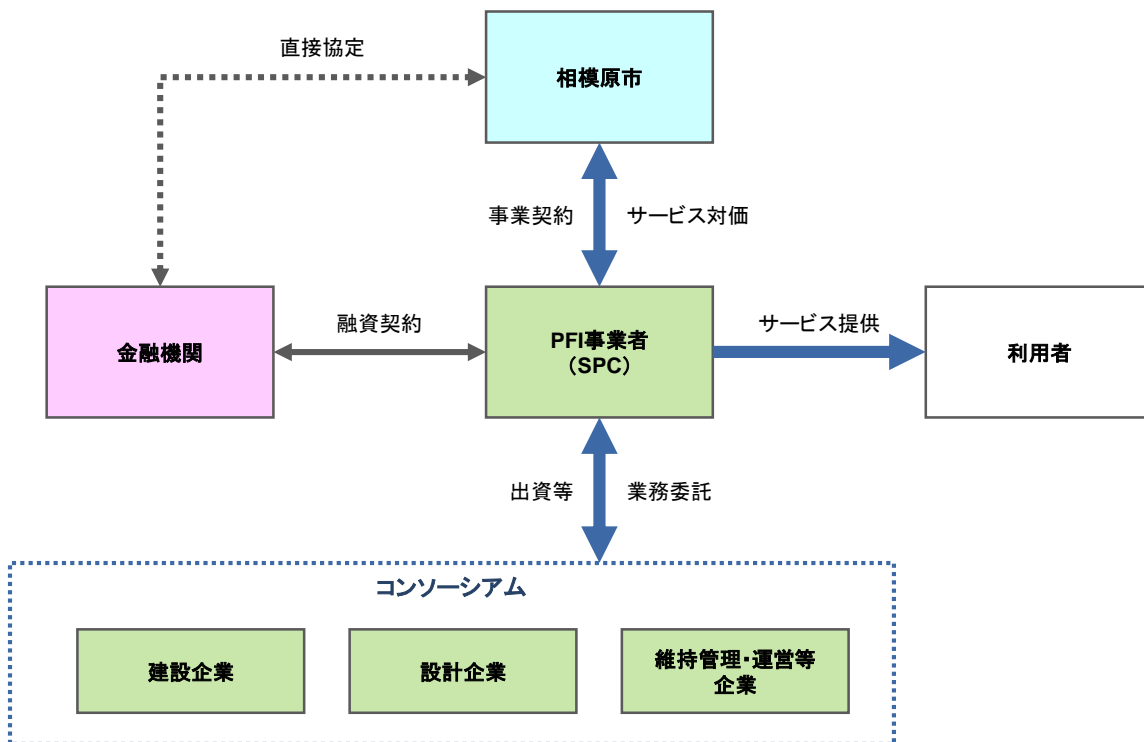


## ⑥ PFI(BTO 方式)

相模原市が設計・建設・維持管理・運営の各業務を一括して民間事業者が発注する手法である。相模原市は、仕様発注ではなく、市の求める「サービスの内容」を提示し、当該サービスの実現方法についての計画及び事業方法について示した上で応札する。落札者は、リスクの配分や支払い内容などの詳細な契約項目について、契約締結（基本契約、建設工事請負契約、運営委託契約）を行政側と結んだ上で、事業を遂行し、サービスの提供を開始する。なお、⑤DBO方式と異なり、設計・建設に係る費用については、補助金・市債による手当てできる部分については維持管理・運営期間前に支払うことが一般的であるが、不足分については市は維持管理・運営期間を通して延払いで支払うこととなる。また、⑦PFI(BOT方式)と異なり、公共施設が完成した段階で市に所有権を移転する。

なお、運営段階において、指定管理者制度を導入することが考えられるが、公共施設には複数の機能が含まれることから、機能毎に指定管理者制度導入の是非を検討することが望ましい。

図表 22 PFI(BTO方式)のイメージ

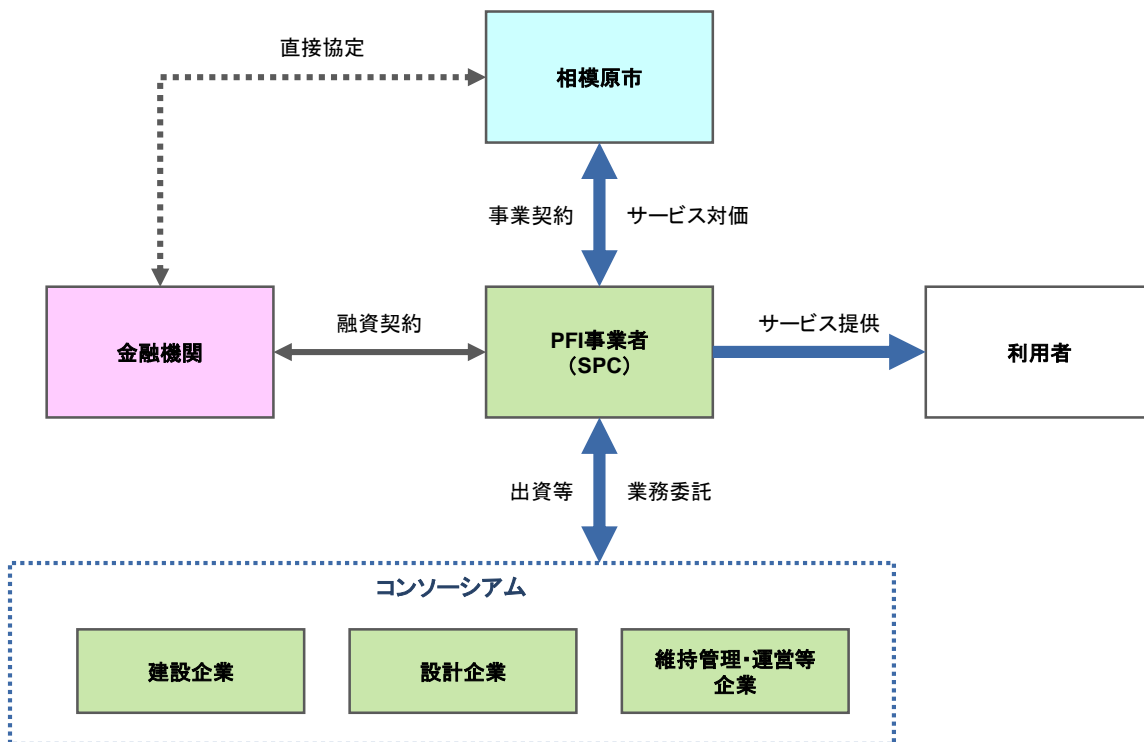


## ⑦ PFI(BOT方式)

相模原市が設計・建設・維持管理・運営の各業務を一括して民間事業者が発注する手法である。相模原市は、仕様発注ではなく、市の求める「サービスの内容」を提示し、当該サービスの実現方法についての計画及び事業方法について示した上で応札する。落札者は、リスクの配分や支払い内容などの詳細な契約項目について、契約締結（基本契約、建設工事請負契約、運営委託契約）を行政側と結んだ上で、事業を遂行し、サービスの提供を開始する。なお、⑤DBO方式と異なり、設計・建設に係る費用については、補助金・市債による手当てできる部分については維持管理・運営期間前に支払うことが一般的であるが、不足分については市は維持管理・運営期間を通して延払いで支払うこととなる。また、⑥PFI(BTO方式)と異なり、公共施設が完成した段階で市に所有権を移転せず、民間事業者が公共施設を保有する。

なお、運営段階において、指定管理者制度を導入することが考えられるが、公共施設には複数の機能が含まれることから、機能毎に指定管理者制度導入の是非を検討することが望ましい。

図表 23 PFI(BOT方式)のイメージ



### (3) 事業手法の選定にあたってのポイント(定性的な評価)

公共施設における整備・運営事業に係る PPP/PFI 手法について、大きく違いが生じるのは①指定管理者制度の導入の有無、②設計・建設・維持管理・運営の一体化の有無、③民間資金活用の有無である。これらの論点について、検討することが必要となる。

これらの論点と事業手法の対応については図表 24 に示す。

図表 24 定性的な評価に係る論点と事業手法

	指定管理者制度導入	設計・建設・維持管理・ 運営の一体化	民間資金活用
従来手法	×	×	×
従来手法+指定管理者 制度	○	×	×
DB 方式	×	×	×
DB 方式+指定管理者 制度	○	×	×
DBO 方式	○	○	×
PFI(BTO 方式)	○	○	○
PFI(BOT 方式)	○	○	○

## (ア) 指定管理者制度導入の評価

指定管理者制度を導入する場合には、民間事業者のノウハウを活用することにより、サービス水準の向上が図られるとともに、効率的な運営による費用削減効果が期待される。特に、本事業の対象となる複合施設においては、図書館の占める割合が大きいが、図書サービスの高度化、イベント開催、カフェ等の民間収益施設の併設による魅力向上が期待される。

民間事業者ヒアリング、住民・利用者への意向調査結果からは、以下のような傾向が認められる。

民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理者制度導入によってサービス水準の向上が期待できる。</li> <li>・ ただし、民間収益施設を併設する場合、収益を産むことは困難。</li> </ul>
住民・利用者への意向調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間提案施設に設置するカフェ、レストランや飲食スペースに対する期待が大きく、民活手法を採用した場合、一定の効果が期待される。</li> </ul>

指定管理者制度を導入することのメリット・デメリットについては図表 25 に示す通り。本調査の対象となる施設では、いずれも指定管理者制度導入によるサービス水準の向上、管理運営費の削減が期待される。

図表 25 指定管理者制度導入のメリット・デメリット

指定管理者制度導入のメリット	指定管理者制度導入のデメリット
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者のノウハウを活かした業務運営が可能となる。</li> <li>・ 開館時間の延長、イベント開催等によるサービス水準の向上が図られる。</li> <li>・ 業務運営の効率化により維持管理運営費を抑えることが可能である。</li> <li>・ 施設の管理に期間を定め、PDCA サイクルを明確にすることで、サービスの改善に活かすことができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 短期間で指定管理者が交替すると、運営ノウハウの蓄積を妨げる</li> <li>※PFI・DBO 方式において指定管理者制度を併用した場合、民間事業者が人件費抑制などコストに主眼を置いた運営となる可能性がある。その場合、地域の雇用に悪影響を与える可能性がある。</li> </ul>



## (イ) 設計・建設・維持管理・運営の一括発注による効果

設計・建設・維持管理・運営の一括発注による効果としては、維持管理・運営を担当する事業者の意見を設計・建設に取り入れることが可能となり、利用者にとって魅力が高く、かつ維持管理・運営費用を低減させる施設を整備できることが挙げられる。

ただし、設計・建設・維持管理・運営の各業務を担当する事業者が同一コンソーシアムを組成することとなるため、コンソーシアムの組成が難しくなり、事業内容によっては、競争性が発揮されなくなるおそれがある。本事業では中央図書館が含まれているが、中央図書館の運営実績のある民間事業者は限定されることに留意することが必要である。

### 【民間事業者からの意見】

- ・ 運営事業を含む場合、運営事業者が限定されることから、競争性が低下する恐れがある。
- ・ 維持管理あるいは運営よりも、建設のウエイトが高くなり、ゼネコン主導の事業となる。

運営事業者を別途選定する場合には、設計・建設事業者の選定前に指定管理者となる運営事業者を選定することが考えられる（指定管理者選定先行型）。一括発注に関する比較は図表 26 に示す。

図表 26 設計・建設・維持管理・運営の一括化に係る比較

	設計・建設と維持管理・運営を別途発注	設計・建設と維持管理・運営を一括発注	設計・建設と維持管理・運営を別途発注(指定管理者候補者選定先行)
効率的な施設の実現	△	◎ ※コンソーシアム構成企業の関係によっては十分に反映されない可能性	○ ※指定管理者候補者の意見を反映できるが、指定管理期間は PFI・DBO と比較して短期であることが一般的
競争性	○	△ ※設計・建設・維持管理・運営の全事業者を同一コンソーシアムに含めることが必要 ※中央図書館を運営可能な事業者は限定	○

## (ウ) 民間資金活用による効果

民間資金を活用し、公共施設の設計・建設を行う場合の効果として、①施設整備費の延払いが可能となり当初の市負担額を抑えることが可能、②金融機関が民間事業者のモニタリングを実施する、③施設の水準を長期に亘り確保することができるメリットがある。

他方、民間資金の活用により、①民間調達金利が高くなり結果的に公共負担が大きくなる可能性がある、②PFI法に則る手続きが必要となり煩雑になる、③スキームが複雑になり参画可能な民間事業者が限定される可能性がある、といったデメリットもある。

これらについての比較は図表 27 に示す。

図表 27 民間資金活用による効果

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当初の市負担額を抑えることが可能 ※本事業では初年度に施設移転後の土地活用益を充てることで市負担額を賄うことができる可能性</li> <li>・ 金融機関が民間事業者のモニタリングを実施する</li> <li>・ 施設の水準を長期に亘り確保することができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間調達金利が高くなり結果的に公共負担が大きくなる可能性がある ※起債制限上限までは市債発行による資金調達を行うことが考えられる。また、現在の市場ではそれほど大きなスプレッドは要求されない</li> <li>・ PFI法に則る手続きが必要となり煩雑になる ※実施方針の策定、特定事業の選定等のプロセスが必要となる</li> <li>・ スキームが複雑になり参画可能な民間事業者が限定される可能性がある</li> </ul>

#### (4) 事業手法に加えて検討すべき事項

##### ① 指定管理者制度の導入施設の範囲

指定管理者制度を導入する事業手法(従来手法+指定管理者制度、DB方式+指定管理者制度、DBO方式、PFI(BTO方式)、PFI(BOT方式))においては、指定管理者制度を導入する施設範囲が課題となる。

現在の施設の中で、指定管理者制度が導入されている施設は淵野辺駅南口第1自転車駐車場、淵野辺駅南口第2自転車駐車場及び鹿沼公園のみであり、それ以外の施設については一部業務委託は行われているものの、指定管理者制度は導入されていない。

指定管理者制度は、公の施設における維持管理・運営業務を民間事業者等に包括的に代行させることができる制度であることから、維持管理・運営業務において民間事業者のノウハウを活用できる余地の大きい施設において導入の効果が高くなることが期待される。なお、今回の対象施設の中で、大野北まちづくりセンターは、指定管理者制度の対象となる「公の施設」には該当しない。

各施設における指定管理者制度導入の検討にあたっては、①指定管理者制度導入による効果(定性面・定量面)、②市の関与が低下することによる影響、を踏まえるべきである。

施設名	現在の指定管理者制度導入状況	指定管理者制度導入による課題
図書館	なし ※窓口業務について業務委託	中央図書館機能を持たせることが予定されているが、市の関与を低下させることにつながりかねないため、選書や人材育成機能などは直営にするなどの業務に対応した指定管理者制度を導入するなどの工夫が必要。
大野北公民館	なし ※維持管理業務について業務委託	
大野北まちづくりセンター	なし ※維持管理業務について業務委託	指定管理者制度の対象となる「公の施設」には該当しない。
青少年学習センター	なし ※維持管理業務について業務委託	
さがみはら国際交流ラウンジ	なし ※維持管理業務について業務委託	
あさひ児童館	なし	
淵野辺駅南口第1自転車駐車場	導入 ※中央区内の6か所の駐輪場を一括して指定管理者選定 ※指定期間は5年間	現状では中央区内の6か所の駐輪場を一括して指定管理者選定している。(平成32年3月まで)

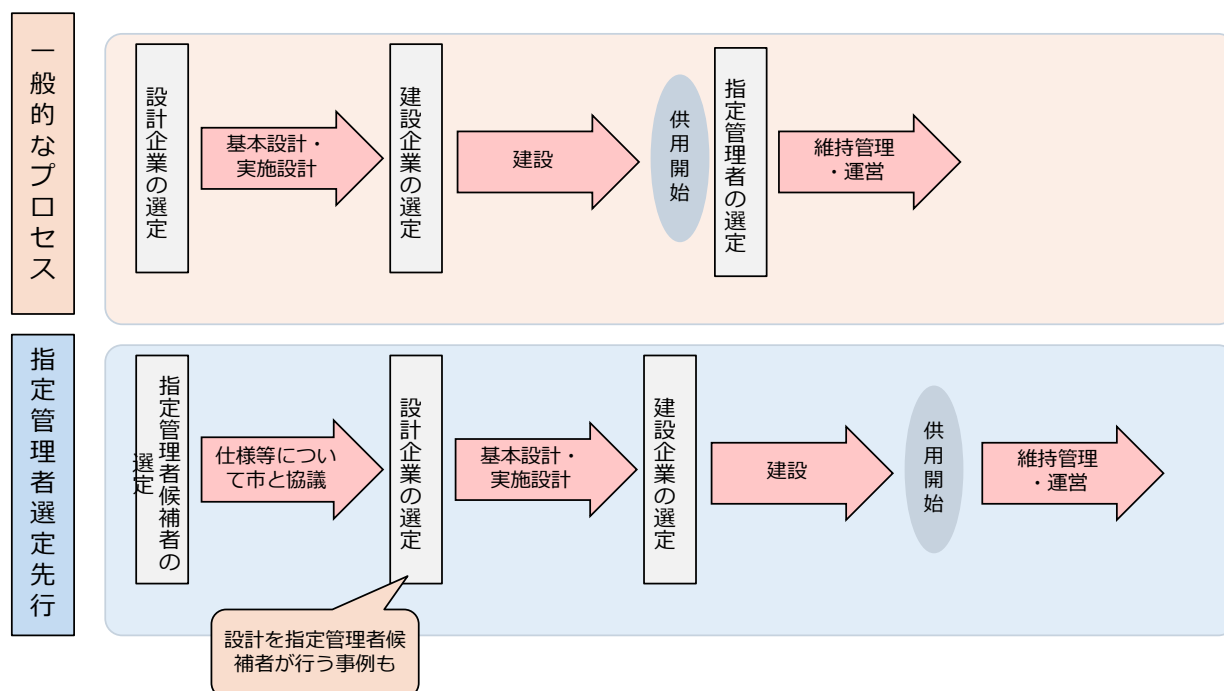
淵野辺駅南口第2自転車駐車場	導入 ※中央区内の6か所の駐輪場を一括して指定管理者選定 ※指定期間は5年間	
鹿沼公園	導入 ※横山公園、鹿沼公園及び小山公園を一括して指定管理者選定 ※指定期間は5年間	鹿沼公園全体が指定管理の対象である。 現状では横山公園、鹿沼公園及び小山公園を一括して指定管理者選定している。(平成31年3月まで)

## ② 指定管理者候補者の選定先行

指定管理者制度を導入する事業手法については、施設整備業者を選定する際の競争性の確保、施設の円滑な運営という観点から、指定管理者の選定を施設整備に係る発注前に行うことが有効な手法であると考えられる。

施設整備を別発注とする手法(従来手法+指定管理者制度、DB方式+指定管理者制度)において導入する事例が見られるほか、PFI(BTO手法)において事前に運営業務を担当する事業者を選定する事例も見られる。

図表 28 指定管理者候補者選定先行のプロセス



従来手法+指定管理者制度、DB方式+指定管理者制度では、指定管理者は施設内容に対して

意見を述べることができず、結果として指定管理者のノウハウを十分に活用できない施設内容となることが、他の地方公共団体における先行事例でも見受けられた。維持管理・運営内容が重要なポイントとなる事業においては、指定管理者候補者の選定を先行させ、施設内容の検討プロセスに携わることで、指定管理者候補者のノウハウを十分に活用できる施設内容となることが期待される。

また、DBO手法、PFI(BTO手法)、PFI(BOT手法)では、設計企業・建設企業と一括した選定となり、指定管理者が施設内容の検討プロセスに携わることができるが、施設整備段階、施設運営段階各々でより多くの事業者を選定することができなくなる恐れがある。特に、運営業務を担うことの出来る事業者が限られている場合には、施設整備段階においても競争が発揮されない恐れがある。

図表 29 指定管理者候補者の選定先行に係るメリット・デメリット

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理者の維持管理・運営ノウハウを活かした施設整備が可能</li> <li>・ 維持管理・運営段階の事業者と施設整備段階の事業者を別に選定するため、各段階でより多くの事業者を選定することができる。(DBO手法・PFI(BTO手法)、PFI(BOT手法)との比較)</li> </ul> <p>※PFI(BTO手法)を採用しつつ、事前にOを担当する運営管理予定事業者を選定する事例(例：(仮称)箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業)もある。</p> <p>⇒指定管理者候補者が限られている事業、維持管理・運営内容を重視する事業で採用が考えられる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理者候補者を設計・建設業務の前に選定するため、事業プロセスが長期に及ぶ。</li> </ul> <p>※指定管理者に設計業務を委託する事例(例：大磯港賑わい創出施設)もある。</p>

### ③ 事業期間の設定

DBO手法、PFI(BTO手法)、PFI(BOT手法)を採用する場合には、事業期間(運営期間)の設定が課題となる。長期の事業期間を設定することにより、民間事業者のノウハウを活用できる範囲が増えるものの、民間事業者のリスク(人材確保リスク・経営リスク)が高まる恐れがある。また、市側において政策変更の裁量が狭まることとなるや、大規模修繕時期の扱いに係るリスクもある。先行事例では、15年～20年間の事業期間を設定することが多くなっている。

#### ④ 大規模修繕の負担

事業期間が大規模修繕時期を跨ぐ場合、日常の修繕を超える修繕について、市側が別途費用を支払うか否かが課題となる。

市側が別途費用を支払う場合には、大規模修繕の実施年度に修繕費用を確保する事が必要となる。別途費用を支払わない場合には、民間事業者が費用を積み立てて対応することとなるが、大規模修繕の見積りが困難でありリスクを増加させること、大規模修繕に係る積立金の損金計上が認められていないことから、民間事業者へのサービス対価が増加する可能性が高い。

図表 30 大規模修繕費用の支払い方法に係る比較

	メリット	デメリット
市から民間事業者への別途支払有	民間事業者のリスクを軽減し、サービス対価の増加を抑えることができる	大規模修繕時期に修繕費用を確保する事が必要。
市から民間事業者への別途支払なし	大規模修繕に係る費用を延払いすることが可能となる。	民間事業者のリスク増加、課税の問題から、サービス対価が増加する可能性が高い。

## 2. 活用を見込むことができる制度等

本事業では、都市公園内に既存の公共施設の集約・複合化を行い、淵野辺駅南口周辺のまちづくりを一体的に行うこととしており、国からの補助金や地方債措置などの財政上の支援の可能性がある。支援対象範囲内となる可能性がある制度等は以下のとおり。

### (1) 国からの交付金

#### ① 社会資本整備総合交付金

社会資本整備総合交付金は、地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図るものである。

図表 31 社会資本整備総合交付金の概要

名称	社会資本整備総合交付金
目的	地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図る
交付対象事業	社会資本総合整備計画に記載された次に掲げる事業等とし、基幹事業のうちいずれか一以上を含むことが必要 <b>一 基幹事業</b> イ 社会資本整備総合交付金事業 ロ 防災・安全交付金事業 <b>二 関連事業</b> イ 関連社会資本整備事業 社会資本総合整備計画の目標を実現するため、基幹事業と一体的に実施することが必要な社会資本整備重点計画法に掲げる事業及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第2条第1項に規定する公的賃貸住宅の整備に関する事業 ロ 効果促進事業 社会資本総合整備計画の目標を実現するため基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業等（事業費合計額は交付対象事業の全体事業費の20/100を目安とする）。 なお、以下の事業を除く ① 交付金事業者の運営に必要な人件費、賃借料その他の経常的な経費への充当を目的とする事業等 ② 交付対象となる地方公共団体の区域を著しく超えて運行される公共交通機関に係る事業等 ③ レクリエーションに関する施設の整備事業 ④ 附属第Ⅱ編第2章第2の表に定める事業等
補助額	事業ごとに規定
交付対象	地方公共団体等
交付期間	社会資本総合整備計画ごとに、社会資本整備総合交付金を受けて、交付対象事業が実施される年度からおおむね3から5年
交付までの手続き	①社会資本総合整備計画の提出 ・整備計画…おおむね3～5年で実現しようとする目標、事業内容等を記載 ・整備計画（参考様式2）、参考図面（参考様式3）個別計画に係る必要記載事項 ・事前評価の結果が分かる資料（チェックシートなど） ②内定通知 ③実施に関する計画等の提出 ・団体別内訳表（整備計画を複数の地方公共団体で作成した場合） ・交付対象事業の実施に関する計画 ④交付申請



社会資本整備総合交付金の対象となる基幹事業のうち、整備される各施設が該当する事業を以下に整理する。

図表 32 本事業における基幹事業

	基幹事業	事業概要	複合施設	自転車駐車場・まちづくりセンター	鹿沼公園 (整備対象範囲)
社会資本整備総合交付金事業	都市再生整備計画事業	<p>市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする</p> <p>※タイプにより要件が設定されている</p>	<p>○地域創造支援事業(図書館) 高次都市施設(その他)</p>	<p>○地域生活基盤施設 (自転車駐車場)</p>	○公園
	都市公園・緑地等事業	<p>都市公園法第2条第1項第1号に規定する都市公園、農山漁村地域の生活環境の向上に資する特定地区公園(カントリーパーク)の整備等の整備を行うことにより、安全で快適な緑豊かな都市環境の形成を推進し、豊かな国民生活の実現等を図ることを目的とする。</p> <p>都市公園等事業の中には17の事業があるが、例えば都市公園ストック再編事業については</p> <p>図表 34</p>	-	-	○



	市街地整備事業	暮らし・にぎわい再生事業 (都市機能まちなか立地支援)	<p>中心市街地に都市機能導入施設を整備することにより、中心市街地に不足している都市機能の集積を推進する事業</p> <p>社会資本総合整備計画に、次の各号に掲げる事項を定めた再生事業計画を記載することが必要。(計画コーディネート支援のみを実施する場合を除く。)</p> <p>一 再生事業計画区域、同区域の位置及び面積  二 再生事業計画区域の整備方針  三 都市機能導入施設及び公開空地等の整備計画の概要  四 前号の整備計画に従って行われる主要な事業の概要  五 その他必要な事項</p>	○	○	○
--	---------	--------------------------------	---	---	---	---

図表 33 基幹事業毎の補助率

都市再生整備計画事業	<p>国費率は、以下のとおり算出(いずれか少ない金額となる率が国費率)</p> <p>①交付対象事業費(A+B)の i) 40% または ii) 45%  [ ii) は国として特に推進すべき施策に関連する一定の要件を満たす地区の場合]</p> <p>②基幹事業(A)の a) 10/9 の 1/2 または b) 10/8 の 1/2  [b) は提案事業 2 割拡充に関する一定の要件を満たす地区の場合]</p>
都市公園等事業	国費率は 1/2
暮らし・にぎわい再生事業	<p>国費率は 1/3</p> <p>ただし、以下の要件をすべて満たす場合は、1/15 を加算する。(都市機能まちなか立地支援、空きビル再生支援に限る。)</p> <p>① 認定基本計画に位置付けられた公益施設の延べ面積の合計が都市機能導入施設の専有部分の延べ面積の合計の 1/10 以上であること。</p> <p>② 認定基本計画に位置付けられた公益施設、住宅、商業等の延べ面積の合計が、都市機能導入施設の専有部分の延べ面積の合計の 2/3 以上であること。</p> <p>この場合において、商業等の延べ面積の合計については、当該面積に 1/2 を乗じた数値を用いるものとする。</p>

図表 34 都市公園ストック再編事業について

事業の趣旨	<p>人口減少・少子高齢化の進行等に対応し、子育て世代が住みやすい生活環境づくり、健康長寿社会の実現等を推進するため、都市公園について、地域のニーズを踏まえた新たな利活用や都市の集約化に対応した、効率的・効果的な整備・再編を図る必要がある。</p> <p>このため、立地適正化計画等に基づき行われる、子育て支援や高齢社会対応としての整備や配置の適正化など、地方公共団体における都市公園ストックの機能や配置の再編を支援する。</p>	
事業要件	都市要件	<p>次の計画を策定している都市における都市公園の機能や配置の再編を対象とする。</p> <p>1)立地適正化計画</p> <p>2)緑の基本計画（ただし、子育て支援、高齢社会対応等の課題に対応した都市公園の機能や配置の再編に関する方針が位置づけられている計画に限る。）</p>
	対象事業内容	<p>①施設整備 都市公園法施行令(昭和31年政令第290号)第31条各号に定める公園施設の整備を対象とする。</p> <p>②用地取得 都市公園の用地の取得を対象とする。</p>
	総事業費要件	<p>事業計画期間中における事業の合計国費が15百万円（都道府県事業は30百万円）×計画年数以上であるもの。</p>
補助率	<p>用地取得費 1/3</p> <p>施設費 1/2</p>	
地方債の充当	<p>一般公共事業債充当可能な事業費は、地方負担額の90%</p>	

## ② その他交付金

### (ア) 民生安定施設の助成(防衛省)

防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律第8条を根拠とした制度であり、自衛隊や米軍基地などの防衛施設が所在する地方公共団体に助成・交付される。

鹿沼公園（公園）、複合施設（一般施設）が対象施設となる。補助率は鹿沼公園が2/3である。複合施設については、施設機能毎に定額が定められている。

## (1) 特定防衛施設周辺整備調整交付金

防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律第9条を根拠とした制度であり、民生安定施設の助成では不十分であり、生活環境又は開発に及ぼす影響がある場合に交付される。特定防衛施設周辺整備調整交付金の対象となる施設は、①交通施設及び通信施設、②スポーツ又はレクリエーション施設、③環境衛生施設、④教育文化施設等が含まれる。鹿沼公園は②に、複合施設は④に含まれる。補助率の上限は100%である。

## (2) 地方債の発行

公共施設の整備にあたっては、整備当初に多額の支出が見込まれることから、地方債を発行することが考えられる。

公共施設の整備事業については、施設の複合化を行うものであることから、集約化・複合化事業に係る地方債措置である公共施設等適正管理推進事業債の活用も考えられる。対象事業は延べ床面積の減少を伴う集約・複合化事業であり、起債充当率90%、交付税算入率50%となる。ただし、公共施設等総合管理計画に基づいていること、及び、個別施設計画に位置付けることが必要となる。

## (3) その他

その他、Park-PFI 制度を活用した場合、上述の社会資本整備総合交付金のほか、都市開発資金の貸付が実施されることとなる。

また、まちの活力の維持・増進（都市再生）や持続可能な集約型都市構造への再構築に資する、まちの拠点となるエリアにおいて、医療・社会福祉等の都市機能を整備する「民間事業者」に対し、市町村が公的不動産を安価で賃借させる場合等には、国が民間事業者に対して直接支援する「都市機能立地支援事業」の適用が受けられる。補助基本額を2/3とし補助率は1/2となる。但し、市町村が作成する都市全体の公的不動産の活用方針を記載した「立地適正化計画」に位置づけた誘導施設で、都市再生整備計画に都市機能立地支援関連事業として位置付けられていることが必要となる。

### 3. 事業手法別の事業費の試算

#### (1) 事業費試算に係る前提条件

##### ① 事業費試算の対象とする事業手法

最適な事業手法の選定に向け、事業手法別の事業費を試算する。なお、事業費の計算にあたっては、DB方式は従来手法と近く、DB方式+指定管理者制度は従来手法+指定管理者制度に近い。したがって、①従来手法、②従来手法+指定管理者制度、③DBO方式、④PFI(BTO方式)を事業費試算の対象とする。

##### ② 施設内容

淵野辺駅南口周辺公共施設再整備・地域活性化基本計画(案)をもとに、以下の通り設定する。

	延床面積	構造
複合施設	7,500m <sup>2</sup> 程度	RC造
自転車駐車場・まちづくりセンター	4,200m <sup>2</sup> 程度	鉄骨造
鹿沼公園(整備対象範囲)	19,800m <sup>2</sup>	—

##### ③ 事業期間

- ・ 事業期間は、先行事例における事業期間を踏まえ、供用開始後20年間とする。
- ・ 地方債の返済期間は据置3年、返済期間20年間とし、民間資金調達分の返済期間は、事業期間とあわせ20年間と設定する。
- ・ 民間資金調達分の返済は、整備年度の次年度から事業終了後までの期間に行なうものとして試算する。
- ・ 複合施設について、供用開始15年後に中規模修繕を行うものとする。ただし、中規模修繕については市が別途発注するものとし、本事業費には含めない。

##### ④ 民活手法導入による削減率

- ・ 削減率の値に定められた値はなく、類似施設の事例、同じ事業期間の事例、同じ地方公共団体内における先行事例、最近の傾向等から設定されるケースが大半である。
- ・ 本調査においては直近の先行事例、民間事業者ヒアリングに基づき以下の通り設定する。

	指定管理者制度	PFI手法	DBO手法
施設整備費	0%	5%	5%
施設維持管理費	5%	8%	8%
施設運営費	5%	8%	8%

## ⑤ 消費税率

- ・ 消費税率については、平成 31 年 10 月 1 日から 10%への引き上げが予定されていることから、10%として設定する。

## ⑥ 交付金

- ・ 検討にあたり、次の国庫補助の交付を前提とする。  
交付金名称： 社会資本整備総合交付金  
交付対象費用： 都市再生整備計画事業  
    図書館部分：提案事業（地域創造支援事業）  
    その他複合施設部分：高次都市施設  
    駐輪場部分：地域生活基盤施設  
交付率： 配分基礎額に対する 4/10  
配分基礎額： 必要な事業等に要する費用。（施設整備費用は原則 21 億円上限）

## ⑦ 地方債

- ・ 地方債の起債については、いずれの方式においても、国庫交付金の補助裏起債（90%）を想定している。

## ⑧ 起債金利

- ・ 起債金利の採用にあたっては、相模原市における直近の 20 年債の借入利率である 0.407%を想定している。

## ⑨ 民間資金調達金利

- ・ PFI(BTO 方式)において採用する、民間資金調達の金利は、基準金利と、スプレッド金利の合計を適用する。基準金利は、東京スワップレファレンスレート (TSR) 6 ヶ月 LIBOR ベース 20 年物 (円-円) スワップレートを参考に、安全側の水準として、0.47%とする。これにスプレッドとして 0.60%を上乗せし、設定値を 1.07%とする。

## ⑩ 割引率

- ・ 割引率の値は、他都市類似事例において採用している考え方にに基づき、リスクフリーレートに対して GDP デフレーター変化率を用いて物価変動の影響を除去し、下記の式にて算出されるもので設定する。
- ・ リスクフリーレートとしては、国債の中でも他の償還期間に比べ発行回数が多い 10 年債を適用し、過去 10 年間（平成 19 年度～平成 28 年度）の利回りの平均値（0.888%）を用いる。

- ・ 物価変動を示す GDP デフレーター変化率も同様に、過去 10 年間の平均値 (-0.287%) を用いる。
- ・ その結果、本シミュレーションにおいては、1.175%を適用する。

割引率 = 「①リスクフリーレートの平均値」 - 「②GDP デフレーター変化率の平均値 (物価変動)」

年度	長期国債 [10年債]利回り (%)	名目GDP (兆円) A	実質GDP (兆円) B	デフレーター A/B	デフレーター 変化率 (%)
平成19年度	1.614	531.00	505.50	1.050	-0.832
平成20年度	1.467	509.50	488.10	1.044	-0.628
平成21年度	1.367	492.10	477.50	1.031	-1.271
平成22年度	1.159	499.30	492.90	1.013	-1.707
平成23年度	1.060	494.00	495.20	0.998	-1.521
平成24年度	0.790	494.50	499.40	0.990	-0.741
平成25年度	0.695	507.20	512.50	0.990	-0.053
平成26年度	0.483	518.50	510.90	1.015	2.548
平成27年度	0.292	533.90	518.30	1.030	1.500
平成28年度	-0.045	539.30	524.40	1.028	-0.164
平均値 X	0.888			平均値 Y	-0.287

想定割引率	1.175%
-------	--------

## ⑪ 利用料金収入

- ・ 現行の自転車駐車場等の利用料金収入を勘案し、設定する。
- ・ 利用料金について、従来手法、従来手法+指定管理の場合は市に帰属するものとし、DBO方式、PFI(BTO方式)の場合は民間事業者に帰属するものとして計算した。ただし、民間事業者に帰属する場合においては指定管理料の低減がなされることとなるため、市負担額は変わらない。

## ⑫ 市の事務経費

- ・ 市の事務経費として、所管部門の事務職員の人件費を 0.5 人とする。準備・建設・運営の各段階における施設担当職員として、従来手法、従来手法+指定管理の場合は 1 人、DBO方式、PFI(BTO方式)の場合は 0.5 人とする。
- ・ 職員の人件費単価は、相模原市の全職員の平均値を採用する。

## ⑬ PSC 設定に係る条件

- ・ 建設費単価については、基本計画(案)における試算結果を踏まえ設定する。
- ・ 維持管理費・修繕費・運営費については、現行の公共施設維持管理費をベースとし、合築による効果を見込み算定する。
- ・ なお、建設費単価について、民間事業者ヒアリングによると当該単価よりも上振れする可能性もある。

#### ⑭ 民間収益施設に係る条件

- ・ 民間ヒアリングの結果、民間収益施設で収益を得ることは難しいと考えられるため、算定にあたって当該収益は含めない。

### (2) 事業費比較

上記を前提として事業費を算定したところ、従来手法を採用した場合における市負担額(現在価値換算)と比較した VFM は指定管理者制度を導入する場合には約 4%、DBO 方式の場合には約 6%、PFI(BTO 方式)の場合は約 5%が見込まれる。

図表 35 事業手法別の VFM 算定

	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 (市支出—市収入)	11,633 百万円	11,134 百万円	10,882 百万円	11,032 百万円	市支出額—市収入額
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	従来手法市負担額(現在価値換算)=PSC PFI 市負担額(現在価値換算) = PFI LCC
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

(税込)

### (3) 民間収益施設のあり方

事業手法に係る検討の他に公共施設における手法として検討が必要な点として、民間収益施設のあり方が挙げられる。公共施設内における民間収益施設については、民間事業者ヒアリング、住民・利用者への意向調査結果からは、以下のような傾向が認められる。

民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間収益施設を併設する場合、収益を産むことは困難。</li> <li>・ 民間収益施設の長期間に及ぶ設置義務付けは民間事業者によってリスクである。</li> </ul>
住民・利用者への意向調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間提案施設に設置するカフェ、レストランや飲食スペースに対する期待が大きく、民活手法を採用した場合、一定の効果が期待される。</li> </ul>

したがって、民間収益施設の設置については、以下の方策が考えられる。

方策	留意点
民間収益施設の設置を任意とする	市負担は発生しないが、民間収益施設が設置されないあるいは途中で徹底する可能性がある。
民間収益施設を要求水準に盛り込み、運営費などにおいて、市が一定の支援をする	市負担が発生する。
民間収益施設の設置を義務付け、かつ完全独立採算とする	形式上は独立採算となっても、実質的には運営事業者間で補填がなされる可能性があり、その場合は市に転嫁される。

以上の結果から、民間収益施設の設置について、市の財政負担軽減の観点からは、設置を任意とする方が有効だが、施設利用者の利便性向上の観点からは、民間収益施設を要求水準に盛り込み、設置を要件化する方が、利便性向上の確実性は担保されるだろう。

#### (4) 現行施設の解体業務のあり方

現行施設の解体業務について、①市が公共施設整備事業と併せて発注する、②施設移転後の土地売却にあたり現行施設を存置したままで売却する、③市が別途解体業務を発注する、という3つの選択肢が考えられる。民間事業者からは、①②の場合には必要最小限の範囲での解体に留めることができるメリットがあるものの、当初想定していなかった埋設物やアスベストの検出など、民間事業者のリスクが上昇するデメリットがあるとの意見が出された。

##### 【民間事業者からの意見】

- ・ 解体事業を一体化することによるメリット・デメリットとしては以下が挙げられる。
  - メリットとしては、一体化することにより、移転後用地の活用にあたって必要最小限の範囲での解体に留めることができることがある。
  - デメリットとしては、一体化することにより、民間事業者に過度のリスクを負わせ、リスクプレミアムの上昇を招くことがある。



図表 36 解体業務の扱い

	解体業務費の扱い	メリット	デメリット
市が公共施設整備事業と併せて発注する	公共施設の整備・運営事業費の一部として支払	移転後用地の活用にあたって必要最小限の範囲での解体に留めることができる	民間事業者に過度のリスクを負わせ、リスクプレミアムの上昇を招く ※これらの手法の場合、想定外のリスクが生じた場合には、契約変更して対応する可能性もある。
施設移転後の土地売却にあたり現行施設を存置したまままで売却する	土地売却益から差し引き（民間事業者は解体業務費を差し引いた金額で応札する）		
市が別途解体業務を発注する	解体業務費として別途支払	民間事業者にリスクを負わせず、リスクプレミアムを支払う必要はない	移転後用地の活用に関係のない範囲まで解体業務を行うこととなる

## 第7章 施設移転後の土地活用方針について

第5章において事業範囲の在り方について検討したが、いずれの事業範囲を設定する場合であっても、施設移転後の土地活用のあり方を検討することが必要である。

本章では、第5章において事業範囲の在り方に関わらず、施設移転後の土地活用方針について検討する。

### 1. 施設移転後の土地の活用手法について

#### (1) 施設移転後の土地の前提条件について

淵野辺駅南口周辺に立地する公共施設が移転した場合、施設移転後の土地として、5つの土地が利用可能なスペースとなることが予想される。それらの土地の基礎情報は第2章3のとおり。なお、地区計画については、今後策定の可能性がある。

図表 37 施設移転後の土地の配置（再掲）

図表 7-1 上の表示	場所
A	(現) 図書館用地
B	(現) 大野北公民館・まちづくりセンター・あさひ児童館用地
C	(現) 淵野辺駅南口第一自転車駐車場用地
D	(現) 淵野辺駅南口第二自転車駐車場用地（東側歩道含む）
E	駐輪場間歩道



## (2) 各土地の活用方法

### ① 共通事項

#### (ア) 活用用途

駅前の立地であること、特に B~E の土地は駅に近接していることから、施設移転後の土地については、一定の利活用が見込まれる。

実際にすべての民間事業者から、施設移転後の土地について、一定の利活用の希望が確認できた。利活用の用途としては、①商業施設としての利用をメインとし商業施設と住宅の両方の活用を考える事業者と、②住宅としての利用のみを考える事業者の双方確認された。今回の民間事業者ヒアリングでは、特に②住宅のみとしての利用を考える事業者の方が多く確認できた。

なお、②住宅のみとしての利用を考える事業者からは、商業施設の立地は厳しいとの声があり、その理由としては、以下が挙げられた。

- ・ 淵野辺駅自体のポテンシャルが高いとはいえないこと
- ・ 近隣に買回りを可能とするスーパーマーケット等の商業施設があること
- ・ 国道沿いには中規模以上の商業施設が既に立地していること。

いずれの民間事業者も、公共的性格の強い施設や公共施設の設置、商業施設の設置など、一定程度条件づけることそのものについては、対応可能ということが確認できた。但し、その条件によっては、対応不可もしくは、土地価格が低くなるおそれがあるとの意見があった。例えば、保育所を1階部分に設置する場合は、工事の複雑化はそれほど考えにくいいため、対応しやすいとの意見があったが、クリニックや飲食店、コンビニエンスストア等の商業施設の場合は、バックヤードの必要性や工事の複雑化により、収益性に比して必要となる工事費が高く、採算性が低いとの意見もあった。その他、民間の介護関連施設（デイサービスセンター、サービス付き高齢者住宅など）や医療機関については、一般の住宅とは導線を切り分ける必要があることから、同一の敷地内に立地させることは難しいとの意見もあった。

次に、活用用途の広がりについてであるが、いずれの民間事業者からも、駅前の立地ではあり淵野辺駅周辺の土地の中では評価が高い土地ではあるものの、淵野辺駅自体のポテンシャルは今後必ずしも上昇傾向にあるとは言えないため、大規模商業施設や娯楽施設等に活用用途が広がることは見込めないとの意見が確認できた。

#### (イ) 活用手法

普通財産としての土地の活用手法については、主に以下の手法が考えられる。

図表 38 主な活用手法

	売却	定期借地	暫定利用
概要	■ 普通財産の売却として特約条件等を附置し実施	■ 事業用、一般の2種類がある ■ いずれも長期にわ	■ 数年間の調査事業等として利用

		たる活用が可能	
市側の主な留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 売却後に市の意向を反映させることに工夫が必要（地区計画等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土地の定借料算出の場合、容積率にかかわらず一律の安価な定借料になる可能性有</li> <li>■ 契約によっては定借期間終了後の施設の資産価値について検証の必要性有</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 調査事業を行う政策意義を明らかにする必要有</li> </ul>
民間側の主な留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 売却の際に特約条件を設定することでまちづくりを担保する必要性有</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 活用用途が限定される可能性有</li> <li>■ 長期間の定期借地契約の場合、リスクが大きい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 暫定利用後に本公募となった際にノウハウが流出する恐れあり</li> </ul>
市の意向反映	△	○	◎
土地の所有権	民間	市	市

また、本施設の活用用途が、住宅の立地とした場合、土地の所有権の関係から売却の手法でないと活用が難しいとする民間事業者が生じる可能性がある。したがって売却以外の手法に限定した場合、参入可能な事業者が限定されるため、事業の競争性が発揮されず、定期借地料等の市側の収入に影響が生じる可能性がある。

なお、定期借地権には3種類のものがある。

図表 39 定期借地権について

	一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付き定期借地権
存続期間	50年以上	10年以上50年未満	30年以上
用途制限	なし	事業用建物の所有 (居住用は不可)	なし
契約終了時の建物	原則取り壊し	原則取り壊し	地主が買い取る
備考	主に住居向け		公正証書不要

出典) 総務省「地方公共団体における公的不動産と民間活力の有効活用についての調査研究」(平成27年3月)より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

定期借地期間については、東京都内や三大都市圏の公有地活用事業では、一般定期借地権で50年間のものが複数事例あるが、地方部などでは事業用定期借地権で10年や30年とする事例もあった。一般的借地と事業用定期借地については事業者提案させる方式を活用している事業もある。

また、これらの方式について、民間事業者にヒアリングを行ったところ、定期借地権設定による土地活用でも対応可能とした事業者は限定的であり、事業の担い手となりうる事業者からの意見では、6社中5社は売却による土地活用でないと事業参画が難しいとの考え方であった。

他方で売却については、売却から一定期間の経過後、市の意向が反映されにくいのではないかと、といった不安感が住民に生じることへの懸念があることも一般的である。このことについて、指摘をする民間事業者もいた。したがって、売却手法を採用する場合には、まちの魅力向上に資するような一定の土地活用方法の条件を定めて契約することで、まちづくりを誘導していく工夫が効果的である。

また活用する民間事業者が転売することが可能となった場合であっても、その土地の活用について一定の制約をかけるために、地区計画や建築協定などを策定することにより、用途制限を課すことも考えられる。

## ② A 図書館用地について

住宅用地として考える場合、それ以外の土地と比して、最も望ましく、敷地面積、土地形状の両面から高く評価できるとの民間事業者の意向が確認できた。また、図書館用地と鹿沼公園の間の道路については、歩行者専用道路とし、図書館用地から公園へのアクセスが容易にするアイデアもあった。また、歩行者専用道路とすることについて、実際に民間事業者からも関心が確認できたが、土地売却価格もしくは定期借地料への影響については、それほど大きくないとの意見もあった。また、A図書館用地については、公園に隣接した緑豊かな土地であるため、公園との一体的な利用の可能性も高いことから文教・福祉的な機能が向上する事業を行うことも相性が良いと考える民間事業者もみられた。

## ③ B 公民館用地について

駅に近接した土地であること、また現在も南口ターミナルは渋滞があるため、まちづくりの観点からも建物の1層部分にターミナルが立地することも考えられるという民間事業者からの発案があった。

## ④ CDE 駐輪場用地について

C 第一駐輪場と D 第二駐輪場の用地については、駅前の立地でありながら、各用地単独での

面積を勘案すると、用地ごとに活用することは難しい。したがって、C と D の間の駐輪場間道路である E について廃道することによって、一定の規模のある土地が生まれ、一層活用用途の幅は広がることとなる。

このことについて、実際に全ての民間事業者から廃道を希望するという意向が確認でき、廃道を希望しない事業者はいなかった。

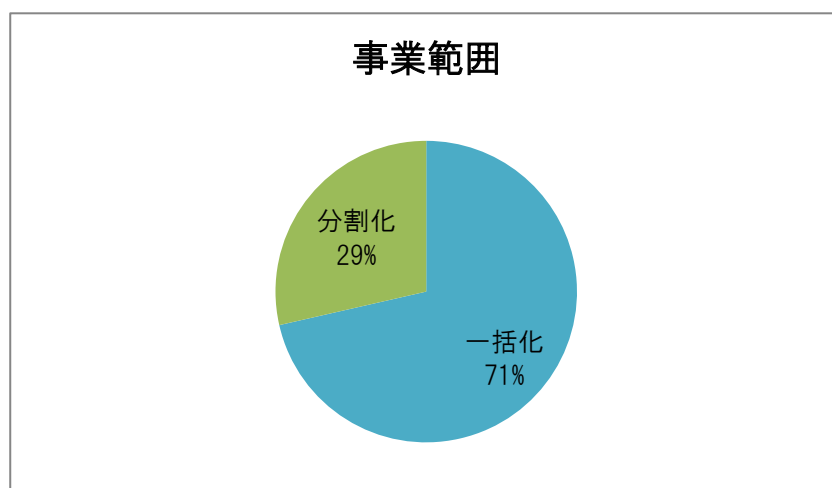
### (3) まちづくりへの貢献

施設移転後の土地を民間事業者に売却した場合であっても、その土地がもともと行政財産として活用していたものであり、淵野辺駅利用者にとどまらず相模原市民にとってもアクセス性の高い土地であることから、その土地の利用条件については、「まちづくり」の観点を十分考慮したものにすることが期待されるだろう。

このことから、個別の民間事業者が A~E の各土地を個別に活用するよりも、A~E の土地の活用事業者を一括して決定することで、まちのデザインを一体的に考え、エリアマネジメントの観点をもった事業条件の設定も可能となることが見込まれる。

また、実際に民間事業者からは一体活用によってエリアマネジメントが実現できるとする事業者が多く確認できた。他方で、A~E の土地を分割して活用する方が、民間事業者の参入が多くなり土地価格は高くなるのではないかと、いう発案をする事業者も確認できた。他には、住宅用途とした場合に、その住宅の供給戸数に限界があり一括化した場合、全ての土地を一事業者で利用することは困難という声もあった。

図表 40 民間事業者の土地の分割化・一括化の意向について



#### (4) 土地活用にあたっての留意点

##### ① 事業者決定・契約時期と移転後用地の活用開始時期のタイムラグがリスクとなる

事業者が選定され、市と事業者が土地譲渡契約等の契約を締結する時期が、公共施設の移転前である場合、まず公共施設を移転させ土地を行政財産から普通財産に変えることが必要となる。したがって契約時期と移転後の土地を実際に活用できる時期が数年程度ずれることが想定される。この場合、土地価格の算定根拠となっていた周辺環境の前提が変更されてしまうことから、提案・契約時点での土地価格が、用地活用時期の実勢価格と大幅にずれ込む可能性がある。このことについて、いずれの民間事業者からも、路線価や公示地価等に基づき変動可能とするような契約書にするべきであるとの指摘があった。

##### ② 公共的機能の設置条件について

公共的機能の設置もしくは公共施設の設置を求める場合、その事業によっては、民間事業者の行う事業と親和性のあるものもあれば、親和性が低くむしろ工事費が高くなる要因となる事業もある。公共的機能の設置条件については、市から明示的にどういった施設・機能を求めているか詳細に示すべきという考えの事業者もいたが、民間事業者の提案に委ね設置条件自体をつけるべきでないという考えの事業者もいた。

いずれの事業者からも、条件を設定する場合、公共的機能を持つ床部分については価格を見込むことが出来ないため、土地価格の下振れにつながるとの指摘があった。公共的機能を持たせながらも土地価格の下振れにつながらない方法として、保育所やフリースペースなどの公共的機能を持った床面積については、当該面積分を容積に上乘せするなどの、容積率緩和措置などの対応をすることが考えられるが、このことについて発案のあった事業者も確認できた。

##### ③ 住宅の1戸あたりの面積制限について

当該土地を住宅用に活用したいという事業者の中には、1戸あたりの面積制限について70㎡以上とした場合、問題なく対応できるとする事業者は一部で、大部分の事業者は、少人数世帯での活用を考慮しており、土地のニーズにマッチしておらず、土地価格の下振れにつながりうるとの指摘をしていた。

##### ④ 公共性の担保について

売却をした際に、従来公共の土地だったものに一切公共が関与できなくなる、もしくは一切の公共性が担保できなくなるとの不安感が住民に生じることが一般的に想像される。特に本事業では、駅前の立地であること、幅広い市民が利用をしていた公共施設の移転後の土地になりうることから、公共性を引き続き担保することは必要だろう。

この場合、土地を売却する際に、その活用条件を契約書に明記することや、禁止事項に違反し

た際には、違約金の支払いもしくは買戻しを可能とすることを明記することも考えられる。また活用する民間事業者が転売することが可能となった期間であっても、その土地の活用について一定の制約をかけるために、建築してはいけない建物を制限したり、歩道状空地の設定を義務付ける地区計画などを策定することにより、将来にわたり公共性を担保していくことも考えられる。

## ⑤ エリアマネジメントに対する創意工夫について

近年、政府では、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組」（出典：国土交通省 土地・水資源局「エリアマネジメント推進マニュアル」(2008)）であるエリアマネジメントの必要性が掲げられ、各自治体でも徐々に地域の価値を高める様々な活動が行われている。

### 図 エリアマネジメントへの移行について

官（行政）による民間開発に対する規制を中心としたまちづくりから、民間、市民による管理運営を中心に据えた新たな仕組みであるまちづくりへ移行する必要性が認識されている。その結果、まちづくりの中心が開発（デベロップメント）から管理運営（マネジメント）にも配慮したまちづくりであるエリアマネジメントへと移行し始めている。

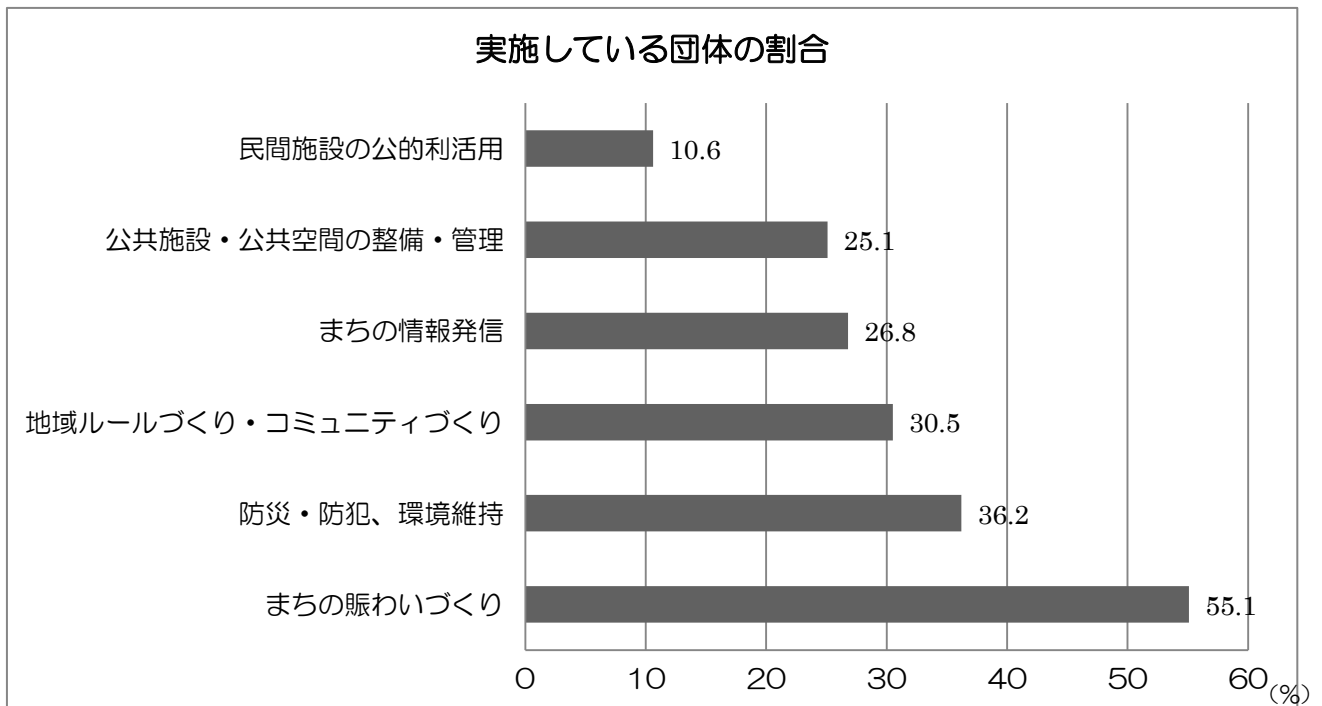
出典：国土交通省 土地・水資源局「エリアマネジメント推進マニュアル」（2008）

この背景には、人口減少社会を迎え、既存ストックの有効活用や開発したものの維持管理・運営（マネジメント）の必要性があること、地域特性に応じた地域の魅力づくりの必要性、環境や安全・安心への関心の高まりや地域活動への参加意欲の高まりがある、と言われている。

このような背景から始まったエリアマネジメントは、住民・事業主・地権者等による主体的な取組であるため、各自治体の取組は様々であるが、2014年度に行われた調査では、以下のような取組が行われている。



図表 41 エリアマネジメントの全国の活動内容



出典：内閣官房まち・ひと・しごと創生本部「地方創生まちづくり—エリアマネジメント—」  
(平成 28 年)

例えば愛知県名古屋市では、名古屋駅地区街づくり協議会が主体となり、名古屋駅地区を多くの方が訪れ・働き・学び・住みたい街にするために、街の美化活動や、「おもてなし花だん」という歩道植栽帯への水やりや、「名古屋駅地区打ち水大作戦」、ワークショップなどの取組が実施されている。

図表 42 名古屋駅地区でのエリアマネジメントの活動内容



出典) 名古屋駅地区街づくり協議会 HP (<http://www.nagoyaeki.org/>)

淵野辺駅周辺は、駅北口側には複数の大学キャンパスが立地していること、また駅南側にはJAXAの研究センター等があり、文教地区としての特色ある地域といえる。また駅南口には文教機能のある公共施設が集積しており、また駅から徒歩5分程度でアクセスできる都市公園がある。

このような立地条件から、駅から公園までの道のりが単なる通路ではなく、多くの方が訪れたと思う景観になる可能性はあるだろう。このことについて、かねてより地元商店会を中心とした提案もあり、地域が主体となった取組が期待される場所である。

このエリアマネジメントについても、民間事業者側の創意工夫を期待する場合、先行事例では、民間事業者が土地の所有権を有していることが多い。これは、定期借地の場合、転貸借等に一定の条件が課されるなどの制約があることと比べ、売却の場合、民間事業者の関与が強まるというだけでなく、私有地となった場合、税負担も民間事業者が担うため、一層の経営努力が見込まれることが予想される。

図表 43 エリアマネジメントの配置図



## 2. 施設移転後の土地の活用についての条件

### (1) 土地の活用方法

#### ① 民間事業者からの意見

民間事業者からは、施設移転後の土地については、売却を望む声が多く見られている。定期借地権でも可とした事業者のうち3社は市の土地に対する関与を期待し、市が土地を保有することを希望する声もあることから、市が土地を保有することを重視する立場によるものである。

##### 【民間事業者からの声】

- ・ 施設移転後の用地の活用条件として、定期借地権設定でも可とした事業者は1社(総合ディベロッパー1社 ※商用用途)であった。また、市の土地に対する関与を期待し、市が土地を保有することを希望する声もあることから、一部土地については、定期借地権設定が望ましいとした事業者が3社(建設3社)見られた。

#### ② 民間事業者からの意見も踏まえた評価

土地の売却・借地権設定についての市のメリット・デメリットの比較は図表 44 に示す。

図表 44 土地の売却・借地権設定の比較

	メリット	デメリット
売却	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 希望する事業者が多く、高い売却益が期待できる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 市の関与が小さくなる。 ※地区計画の設定、土地売却契約の条項により、民間活用用途を担保することは可能。</li></ul>
借地権設定	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 市が土地を保有することで関与を強めることは可能。また、将来需要が発生した際に市が活用することができる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 希望する事業者は限定的で、高い借地料は期待できない。</li></ul>

また、民間事業者ヒアリング結果を踏まえると、当該用地はいずれも住宅系の利用がメインとなる。用地の魅力向上の観点からは、以下の対応を取ることが望ましい。

- ・ 現駐輪場間の道路について廃道とし、駐輪場用地と一体として活用する。

### (2) 土地の活用条件

#### ① 住宅以外の用途

淵野辺駅南口エリアの魅力向上の観点から、施設移転後の土地の活用に当たり、市が公共的機能・公益的施設の設置(保育所・福祉機能等)を義務付けることが考えられる。また、住宅だけで

はなく、住民の利便性向上のための商業施設の設置を求めることも考えられる。

民間事業者ヒアリング、住民・利用者への意向調査結果からは、以下のような傾向が認められる。

民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共的機能の設置を求める場合には、土地価格に反映(マイナス)される。当該床部分に係る価格は評価せずに算定することが妥当。</li> <li>・ 在宅介護施設を求める場合には、住宅と敷地を分けなければ価格にマイナスの影響。</li> <li>・ 1階部分にクリニックあるいは店舗を配置する場合には、住宅とは異なる構造とする必要がありコストが上昇する。</li> <li>・ 住宅としての利用をメインと考える事業者はいずれも商業施設を主とした立地は厳しいと考えている(スーパー、コンビニ程度)</li> </ul>
住民・利用者への意向調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設移転後の土地については商業施設を求める声が多く、反対に公共施設や公益的施設は求める層にばらつきがあった。</li> <li>・ また、移転後の土地については商業施設のほか、駅へと安全・快適に移動できることを求める声も大きかった。特に計画認知後は、駅へと安全・快適に移動できることを求める声がより大きくなっていることから、基本計画策定により、利用者も利用サービスの拡充を個々のサービスだけで捉えるのではなく、まちづくりの視点も含めてサービスの向上を期待していることがうかがえる。</li> <li>・ まちの利用者が安全・快適に移動するためには、施設移転後の土地について、公開空地や歩道状空地を十分に確保するといった条件を設定し、安心・安全な歩行空間を整備することが必要である。</li> </ul>

本用地に設定する機能として、公共的機能・商業等の住宅以外の可能性は図表 45 に示す。保育所、福祉機能等の公共的機能の設置を求める場合には、土地価格に対してマイナスの影響が出ることが確実である。また、商業機能の設置については、スーパー・コンビニ程度の規模であれば成立する可能性が高いが、大規模な商業施設については成立しない可能性が高い。

図表 45 住宅以外の用途

		民間事業者	住民・利用者	土地価格への影響
公共的機能	保育所	△	△	マイナス ※当該床の価格を評価せずに算定する必要 ※当該土地の容積率を緩和することで土地の評価額を確保することも可能
	クリニック	△	△	
	フリースペース	△	△	
	在宅介護施設	× 親和性低	△	マイナス ※保育所・クリニック・フリースペースよりも下振れ
	病院	× 親和性低	△	
商業	小規模商業	○ スーパー・コンビニであれば出店可能	○	なし
	大規模商業	×	◎	マイナス

## ② 住宅用途における面積制限

住宅用途に活用する場合、ファミリー向けの住居とするため、1戸当たりの面積制限(例えば、70m<sup>2</sup>)を設けることが考えられる。

当該制限を設けることにより、ファミリー層の流入人口増加を確実なものとする効果がある一方、民間事業者に制約を設けることにより競争性が阻害される可能性がある。民間事業者ヒアリングの結果によると、1戸あたりの面積制限について70㎡以上とした場合、問題なく対応できるとする事業者は一部で、大部分の事業者は、少数世帯での活用を考えており、土地のニーズにマッチしておらず、土地価格の下振れにつながりうるとの指摘をしていた。

### 3. 経済波及効果について

#### (1) 地価と土地売却の際の費用について

##### ① 地価のトレンドと売却価格について

施設移転後の土地の路線価については、平成29年分財産評価基準書路線価図・評価倍率表を基に以下のとおりを平均値とした。

図表 46 路線価平均

土地	路線価平均値	算出根拠
公民館移転後の土地	185 千円/㎡	(主要道路沿いの 200 千円/㎡と 170 千円/㎡の平均)
駐輪場移転後の土地	178 千円/㎡	(主要道路沿いの 180 千円/㎡と 175 千円/㎡の平均)
図書館移転後の土地	180 千円/㎡	主要道路沿いの 180 千円/㎡を採用

また、民間事業者からは、現在の施設移転後の土地の売却価格については、活用用途に係る制限が不明なこと、活用時期が不明なことから、土地売却価格を正確に試算している事業者は確認できなかった。但し、一般論としては、路線価平均よりは一定高めに見積もることができるものの、本エリアの地価上昇の見込みは低いという意見が確認できた。

したがって今回の土地売却価格については、都道府県地価調査(基準地番号:相模市中央 5-6、調査基準日:平成 29 年 7 月 1 日)及び国土交通省地価公示(標準地番号:相模市中央 21、調査基準日:平成 29 年 1 月 1 日)を参照し、以下として仮定を置いた。

図表 47 公示地価等から算出する土地売却価格

土地	合計額	算出根拠	敷地面積
公民館移転後の土地	797,400 千円	都道府県地価調査 225千円/㎡で算出	3,544 ㎡
駐輪場移転後の土地	595,125 千円	都道府県地価調査 225千円/㎡で算出	2,645 ㎡
図書館移転後の土地	1,019,788 千円	公示地価 196 千円/㎡ で算出	5,203 ㎡
合計	2,412,313 千円		11,392 ㎡



また、定期借地権方式を採用した場合、相模原市市有財産条例施行規則 第 16 条 2 項の規定を参照し、上述の仮定をもとに算出した土地価格の 100 分の 3 を乗じて得た額を年間の普通財産の貸付料とすることとする。また、事業期間については、公共施設の運営期間として想定される 20 年間と同一とする。なお、民間事業者からは定期借地権方式については、難しいという意見が多数であったことから、本方式を採用した場合、採算性から 10 年から 30 年以内の短い期間でないと事業のリスクをとることができない可能性が考えられる。

貸付料（定期借地料）  $2,412,313 \text{ 千円} \times 0.03 \times 20 \text{ 年間} = 1,447,388 \text{ 千円}$

図表 48 市の歳入への影響額について

	市の歳入（事業期間 20 年の場合）
①売却手法の場合	2,412 百万円
②定期借地手法の場合	1,447 百万円
①売却/②定期借地	約 1.7 倍

## (2) 経済波及効果の試算方法について

### ① 背景

淵野辺駅南口周辺では、老朽化した公共施設を鹿沼公園内に再整備し、また公共施設移転後の土地についても売却等を行うことを検討している。

本事業により、地域に活気がもたらされ、地域経済が活性化することが期待されているが、その効果を定量的に把握し、効果的な施策展開を行っていくことが必要である。

こうしたことから、今回、公共施設を再整備することによる市内への経済波及効果、及び駅前の施設移転後の土地を活用した経済活動による市内への経済波及効果について推計を行った。

### ② 推計対象

市内への経済波及効果の推計対象を以下の 2 種類とし、平成 23 年相模原市産業連関表（開放経済型、37 部門）を用いて、それぞれの生産誘発額（直接効果額・間接一次効果額・間接二次効果額）と誘発就業者数及び経済波及効果に伴って生じる税収効果を推計した。

なお、施設移転後の土地の活用方法については、土地を売却した場合の推計を行った。定期借地権により活用した場合については、ある程度の効果は見込めるが、経済波及効果の高い売却手法により算定することとした。

図表 49 推計対象について

推計対象（大分類）	推計対象（小分類）
1. 公共施設の解体及び複合施設と駐輪場等施設の再整備による経済波及効果	①建設投資による経済波及効果 ②建設投資による税収効果

2. 施設移転後の土地を活用した経済効果（分譲住宅としての活用を想定）	①建設投資による経済波及効果 ②建設投資による税収効果
-------------------------------------	--------------------------------

### ③ 経済波及効果推計の基本的な考え方

経済活動において、ある産業に追加的に新たな需要が生じたとき、その需要を満たすために行われる生産は、当該産業だけでなく、原材料等の取引や消費活動を通じて関連する他の産業にも波及する。この波及も含めた経済的影響を一般的に「経済波及効果」と呼び、産業連関表等を用いた分析によって推計することが可能である。

経済波及効果は、「直接効果」「間接1次波及効果」「間接2次波及効果」の3つの効果に分けることができる。

なお、産業連関表の構成は以下のとおり。

図表 50 産業連関表の構成

			中間需要			最終需要			生産額
			財・サービス			計	家計消費支出 資本形成 輸出 輸入		
			農林水産業 鉱業	飲食料品	・ ・ ・		計	家計消費支出 資本形成 輸出 輸入	・ ・ ・
中間投入	サ ー 財 ・ ビ ス	農林水産業 鉱業 飲食料品 ...	原材料及び粗付加価値の費用構成投入	生産物の販路構成(産出)					
		計							
粗付加価値	家計外消費支出(行) 雇用者所得 営業余剰 資本減耗引当 間接税 (控除)経常補助金								
	計								
生産額									



#### ④ 直接効果

施設整備等の段階における一時的な効果(事業効果)と、施設等が供用されることによる半永続的な効果(施設効果)に分類される。

施設効果は、施設本来の利用法により施設利用者が得る効果(利用効果)と、施設本来の利用法以外により、市場を介さないで施設利用者以外に及ぶ効果(存在効果)に分類される。

例えば、複合施設に入居する商業施設の売り上げは利用効果の例であり、景観向上による地区内への観光客の増加は存在効果の例である。

なお、民間事業者ヒアリングを踏まえ、淵野辺駅の立地ポテンシャル、再整備される公共施設の機能、施設移転後の土地において大型商業等の事業は現時点で想定されにくいことから、存在効果については、本調査においては対象外とする。

#### ⑤ 間接一次波及効果

施設利用者以外が市場を介して得る効果を総称して金銭的外部効果と呼び、それは間接一次波及効果と間接二次波及効果に分けられる。

間接一次波及効果とは、直接効果によって需要が増加した周辺産業から生み出される需要の合計を指す。

例えば、新規複合施設の建設に伴って、建設に必要な資材や原材料の需要が増加する。

#### ⑥ 間接二次波及効果

間接2次波及効果は、直接効果及び間接1次波及効果で生み出された需要によって増加した雇用者所得による、新たな消費需要の合計を指す。

#### ⑦ 間接効果の算出方法

間接一次波及効果と間接二次波及効果の計測については、直接効果で測定された各産業の生産額をもとに産業連関分析を行い、生産誘発額を測定する。以下、計測概要について整理する。

#### ⑧ 産業連関表とは

産業連関表は、生産物(財貨・サービス)が、最終需要(それ以上加工されない状態で消費や投資にまわる需要)に至るまで、各産業間でどのような取引過程を経て生産されたかが行列形式にまとめられている。

産業連関表(取引基本表)は2つの方向に沿って読むことができる。

まず、横の行方向にみると、表側の各産業部門(売り手)の財貨・サービスが表頭の各部門(買い手)にどのように販売されたかがわかる。ただし、販売された財貨・サービスには、国内で生産されたものだけではなく、輸入された分も含まれている。表頭に示されている財貨・サービス

の買い手部門は、中間需要部門と最終需要部門に分けられる。中間需要部門は、生産のために必要な原材料、燃料等のいわゆる中間財としての財貨・サービスの買い手である。また、最終需要部門は、具体的には消費、投資及び輸出といった部門であり、主として完成品としての消費財、資本財等の買い手である。

次に、縦の列方向にみると、表頭の各部門が財貨・サービスの生産にあたって要した費用の構成がわかる。この費用構成は、中間投入部門と粗付加価値部門に分けられ、中間投入部門は、原材料、燃料等の中間財に要した費用であり、粗付加価値部門は、生産に要した労働、資本などへの対価である。

各産業部門について、行方向の合計数値である「生産額」と列方向の合計数値である「生産額」は等しくなる。

最終需要部門及び粗付加価値部門を外生部門と呼び、中間需要部門及び中間投入部門で囲まれた部分を内生部門と呼ぶ。

### **(3) 算出の手順**

本調査では、前述のとおり求めた直接効果(生産誘発額)を用い、以下の手順で間接一次波及効果、間接二次波及効果を計測する。

#### **① 間接一次波及効果**

直接効果に、産業連関表における逆行列係数を掛け合わせたくえて、直接効果を差し引いて算出する。

粗付加価値額は、業種別、地域別の生産誘発額に、業種・地域ごとの「付加価値率」を乗じることで計測される。

#### **② 間接二次波及効果**

直接効果と間接効果で計測された生産誘発額のうち、民間消費需要を誘発する雇用者所得を計測する。業種別、地域別の生産誘発額に、業種・地域ごとの「雇用者所得率」を乗じることで、雇用者所得が計測される。各産業の雇用者所得合計に、総務省家計調査を利用することで得られる「消費性向係数」を乗じて、雇用者が1年間に消費する消費支出額を計測する。

当該消費支出額に、産業連関表より得られる「民間消費構成比」を乗じて、業種別の消費支出額を計測する。

続いて、「自給率」「逆行列係数」を乗じて、業種別・地域別の生産誘発額を計測する。

なお、波及効果は新たな生産を誘発していくが、ここでは、2次効果まで計測し、1次効果と2次効果における生産誘発額を合算した額を波及効果額とする。

#### **③ 誘発就業者数の算出**

誘発就業者数数は、雇用者所得に雇用係数(産業連関表の雇用表に掲載されている各産業部門別の従業者数を雇用者所得で割った係数)を掛け合わせることで求める。

#### ④ 税収効果の算出

直接税については、以下の想定をもとに、固定資産税、都市計画税、個人市民税が増えるものと仮定した。

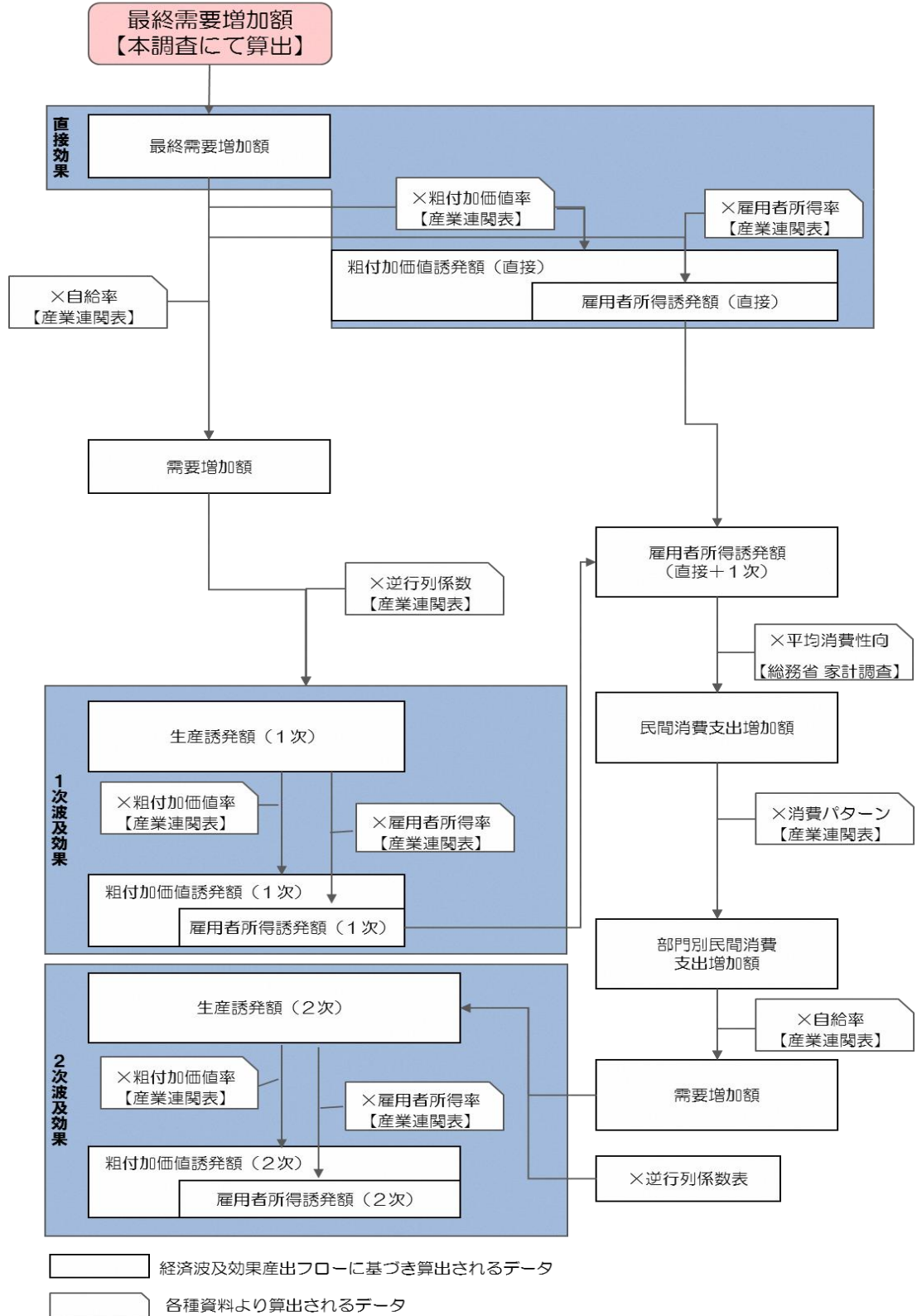
図表 51 税収効果について

税目	仮定
市民税	<p>相模原市民税計算の公表モデルの入居者とし、1世帯11.3万円とした。</p> <p>市外からの転入率については「2010 年国勢調査に基づく相模原市の将来人口推計（詳細版）」を参照し51.7%とした。（70%（同地区内転居補正）×73.8%（大野北地区市外転入率））</p> <p>世帯数は大規模事業評価調書を基に210世帯とした。</p> <p>（入居者家族構成 夫婦子供2人（収入は夫のみ、子は、1人は16歳未満、もう1人は16歳から18歳）収入は給与500万1千円とし、支払は社会保険料50万円、旧一般生命保険料12万円、新個人年金保険料10万円、介護医療保険料8万円とした。）</p>
固定資産税、都市計画税（土地）	<p>固定資産税路線価等（平成29年分）で最低値である現在の図書館用地から140千円/㎡として算出</p>
固定資産税、都市計画税（建物）	<p>相模原市平成27年度固定資産概要調書 木造以外の家屋から60692円/㎡として算出。延べ床面積は現在の敷地面積×容積率×70%で算出。</p>

## ⑤ 算出のフロー

- 以下の算出フローに基づき、推計を行った。

図表 52 算出フロー



## (4) 算定の結果

### ① 公共施設整備等による建設投資の経済波及効果

#### (ア) 直接効果の算出

##### 費目別の費用の算出

費目	総消費額(千円)	部門
建築物(複合施設) <sup>2</sup>	3,152,940	建設
建築物(駐輪場+行政窓口) <sup>3</sup>	588,000	建設
図書・資料購入費 <sup>4</sup>	100,000	対事業所サービス
公園整備(外構含む) <sup>5</sup>	495,000	建設
公共施設撤去費用 <sup>6</sup>	311,976	建設
合計	4,647,916	

上記を新規需要増加額として、部門別に計上することとした。

#### 自給率の考慮

各消費(需要)は、相模原市内からの調達とは限らないため、直接効果額を算出する際には、各部門の相模原市内での自給率を乗じる形で算出した。

## (イ) 算出結果

#### 生産誘発効果について

生産誘発額は約71.6億円となる。また、直接効果約46億円に対する乗数効果は、約1.55倍である。

#### 粗付加価値誘発効果

粗付加価値ベースでは、約36億円となる。

<sup>2</sup> 平成25年度公共施設白書より、単価を420千円/㎡とし、図書館部分の延べ床面積を現状通り(4,112㎡)、それ以外の複合施設の延べ床面積については共用部分の効率化に伴い10%削減されるという仮定を行い、延べ床面積3,395㎡とし計算した。

<sup>3</sup> 平成25年度公共施設白書より、単価を140千円/㎡とし、延べ床面積については、ゆとりある駐輪場スペースを設けることを想定し、現在の延べ床面積合計の1.4倍とし、計算した。

<sup>4</sup> 図書館部分の延べ床面積を現状通りとしているため、新規の図書購入費を大幅に見込むことはせず、類似規模の図書館等の経年で必要とする図書購入費とした。

<sup>5</sup> 民間事業者ヒアリング等により、単価を25千円/㎡とし、本事業における公園整備範囲である19,800㎡を乗じて計算した。

<sup>6</sup> 平成25年度公共施設白書より、単価を28千円/㎡とし、撤去が必要となる、公民館(まちづくりセンター含む)、図書館、自転車駐輪場、青少年学習センターの現行の延べ床面積(合計11,142㎡)を乗じて計算した。

## 誘発就業者数

関連する誘発就業者数は、約843人が見込まれる。

## 結果のまとめ

		平成23年相模原市産業連関表による推計結果
生産誘発効果	合計	7,163百万円
	直接効果	4,601百万円
	間接一次波及効果	1,291百万円
	間接二次波及効果	1,271百万円
粗付加価値誘発効果		3,593百万円
雇用者所得		2,752百万円
誘発就業者数		842.58人

## ② 施設移転後の土地活用による建設投資の経済波及効果

### (ア) 直接効果の算出

#### 費目別の費用の算出

費目	総消費額(千円)	部門
建築物(分譲マンション) <sup>7</sup>	6,667,920	建設
飲食店 <sup>8</sup> (分譲マンション1階部分)(20年間)	107,680(5384千円×20年)	対個人サービス
クリニック(分譲マンション1階部分) <sup>9</sup> (20年間)	39,480(1974千円×20年)	医療・福祉
合計	6,815,080	

上記を新規需要増加額として、部門別に計上することとした。

<sup>7</sup> 周辺の類似分譲マンションの売却単価や民間事業者ヒアリングを踏まえ、分譲マンションを当該土地に建設した際の売却価格を453.6千円/㎡として仮定した。1戸あたりの延べ床面積を70㎡とし、210戸数の販売があり完売した(6667920千円)として、その合計額から市に対して支払う土地売却価格(第7章2.(1)参照)を控除した金額とする。

<sup>8</sup> 平成28年度家計調査(総務省統計局)の相模原市の「一般外食」データでは135105円(年間)であり、年間48回外食に行くと仮定。2814円(1回当たり)×駅利用者(38268人/日 2016年度 JR東日本)の5%が利用すると仮定。

<sup>9</sup> 平成28年度家計調査(総務省統計局)の相模原市の「医科診療代」データでは28200円(年間)であり、マンション居住者(4人家族を想定)の1/3が本クリニックに年間医科診療代の1/4程度を利用すると仮定。

## 自給率の考慮

各消費(需要)は、相模原市内からの調達とは限らないため、直接効果額を算出する際には、各部門の相模原市内での自給率を乗じる形で算出した。

## (イ) 算出結果

### 生産誘発効果について

生産誘発額は約105億円となる。また、直接効果67.6億円に対する乗数効果は、1.55倍である。

### 粗付加価値誘発効果

粗付加価値ベースでは、約52.8億円となる。

### 誘発就業者数

関連する誘発就業者数は、約1,240人が見込まれる。

### 結果のまとめ

		推計結果
生産誘発効果	合計	10,525百万円
	直接効果	6,760百万円
	間接一次波及効果	1,897百万円
	間接二次波及効果	1,868百万円
粗付加価値誘発効果		5,277百万円
雇用者所得		4,046百万円
誘発就業者数		1,240.46人
個人市民税 <sup>10</sup>	1.227万円(年額) 20年分	245百万円
固定資産税・都市計画税(土地部分)	上述の仮定のとおり	5,447千円
固定資産税・都市計画税(家屋部分)	上述の仮定のとおり	22,461千円
土地売却費	上述の試算のとおり	2,412百万円

10 個人市民税については、産業連関表の推計ではなく、相模原市公表の市民税計算モデルケースから算出を行うこととした。市民税計算モデルを参照し1世帯11万3千円(年額)市民税を支払う家庭を仮定に置き、近隣の完売物件と同規模程度の戸数である210世帯のうち51.7%が新たに相模原市に転入することとした。(入居者家族構成夫婦子供2人(収入は夫のみ、子は、1人は16歳未満、もう1人は16歳から18歳)収入は給与500万1千円とし、支払は社会保険料50万円、旧一般生命保険料12万円、新個人年金保険料10万円、介護医療保険料8万円とした。)転入率については、「2010年国勢調査に基づく相模原市の将来人口推計(詳細版)」を基に同地区の転入率を算出した。

### ③ 本事業による経済波及効果(まとめ)

①公共施設整備等による建設投資の効果及び②施設移転後の土地の活用による効果を合算した、本事業の一体的な実施により生み出される経済波及効果をまとめると以下のとおり。

		推計結果
生産誘発効果	合計	17,688百万円
	直接効果	11,361百万円
	間接一次波及効果	3,188百万円
	間接二次波及効果	3,139百万円
粗付加価値誘発効果		8,870百万円
雇用者所得		6,798百万円
誘発就業者数		2083.04人

なお、公共施設整備と施設移転後の土地活用については、一体的に行う場合、同時期の事業ではなく、タイムラグがあることから①と②による相乗効果は加味しなかったが、例えば、ほぼ同時期に起こるのであれば、公共施設整備・開業開始の話題性により一時的に淵野辺駅南口の利用が増えることにより、施設移転後の土地活用でのテナント利用者の数が一時的に増加することも想定される。



## 第8章 事業の実現可能性に関する評価と今後の課題

### 1. 採用が考えられる事業条件

---

民間事業者等へのヒアリング、住民・利用者への意向調査等を踏まえ、第5章から第7章までの検証を行った結果、本事業での採用が考えられる事業手法について、図表 53 に整理する。

図表 53 採用が考えられる手法・条件と論点

【凡例】◎：大いに効果が見込める、○：効果が見込める、△：相対的に効果を判断しにくい

※なお、これらの評価は各項目の相対評価であることに留意が必要。

論点	採用が考えられる手法・条件 (選択肢)	選択に当たって考慮すべき点			その他検討にあたっての論点
		市の財政負担軽減	施設・エリアの魅力向上	その他留意点	
1. 事業の一括化・分割化の範囲				競争性の確保	地元事業者の参入
	①全事業を同一事業化	△	◎	△	
	②公共施設を1事業、施設移転後の土地活用を1事業	△	△	○	
	③公共施設の整備・運営を2事業、施設移転後の土地活用を1事業	△	△	◎	
	④公共施設の整備・運営+図書館跡地活用を1事業、その他土地活用を1事業	△	○	○	

論点		採用が考えられる手法・条件 (選択肢)	選択に当たって考慮すべき点			その他検討にあたっての論点
			市の財政負担軽減	施設・エリアの魅力向上	その他留意点	
公共施設	2. 指定管理者制度					過去に指定管理者制度を導入した施設でない場合、関係者の合意形成が必要
		①公共施設内の各機能について、指定管理者制度導入	◎	◎		
		②公共施設内の各機能について、指定管理者制度導入なし	△	△		
	3. 設計・建設・維持管理・運営一括化				競争性の確保	
		①設計・建設・維持管理・運営の一括発注	○	◎	○	
		②設計・建設・維持管理・運営を分割発注	△	△	◎	
	4. 民間資金活用				競争性の確保	長期的な事業実施に係る事業者側へのインセンティブの付与の観点からは、割賦払いが一定程度効果的。
		①設計・建設費のうち、補助金・市債で賄えない分について、市は事業者に割賦で支払う	○ ※但し初年度の市負担軽減の観点からは◎	○	○	
		②設計・建設費は施設完成時に事業者に一括支払い(前払いすることも可)	◎	○	◎	

論点		採用が考えられる手法・条件 (選択肢)	選択に当たって考慮すべき点			その他検討にあたっての論点
			市の財政負担軽減	施設・エリアの魅力向上	その他留意点	
公共施設	5. 民間収益施設				良質な民間収益施設の立地の担保	民間収益施設の収益性により、②の支援が多くなる可能性がある。
		①設置を任意とする	—	—	△	
		②設置を義務付け市が一定の支援	△	◎	◎	
	③設置を義務付け、完全独立採算	○	○	○		
		※なお、事業手法について定量的効果を試算したところ、DBO方式を採用する場合には約6%、PFI(BTO方式)を採用する場合には、約5%のVFMが見込まれ、財政負担の軽減が期待される。				
施設移転後の土地	6. 活用の形態				市の関与の確保	
		①売却	◎	— (条件設定による)	△	
		②借地権設定	○	— (条件設定による)	○	
	7. 活用用途				競争性の確保	民間事業者の希望と住民・利用者の希望の均衡をとることに留意が必要。 義務付ける条件によっては土地価格への影響がある。
		①住宅用途での利用	◎	○	◎	
	②商業用途での利用	○	◎	△		
	③公共的機能(保育所・クリニック・在宅介護施設・病院・フリースペース)の用途義務	△	◎	○		

論点	採用が考えられる手法・条件 (選択肢)	選択に当たって考慮すべき点			その他検討にあたっての論点
		市の財政負担軽減	施設・エリアの魅力向上	その他留意点	
8. 解体	①解体業務を別発注	△	○ (市の指定条件による)		民間事業者へのリスク移転によるプレミアムが②の方が高くなるおそれがある。
	②解体業務を、公共施設の整備・運営あるいは施設移転後の用地活用に含める	○	○ (市の指定条件による)		

## 2. 事業全体の市のキャッシュフロー

本事業に含まれる、複合施設の整備運営、駐輪場の整備運営、施設移転後の土地活用、鹿沼公園整備、現行施設の解体の全業務を含む相模原市のキャッシュフローについて検討する。

### (1) 前提条件

#### ① 複合施設の整備運営、駐輪場の整備運営、鹿沼公園整備

複合施設の整備運営、駐輪場の整備運営、鹿沼公園整備については、第6章3(1)に示す条件と同様とする。

#### ② 施設移転後の土地活用

施設移転後の土地活用の売却益・借地料については、第7章3(1)に示す条件と同様とする。  
なお、土地活用は平成34年度から開始するものとする。

#### ③ 現行施設の解体

施設解体費の単価は、基本計画(案)における試算結果を踏まえ設定する。

#### ④ 中規模修繕費

複合施設については、供用開始後15年目に中規模修繕を行うものとし、単価は、基本計画(案)における試算結果を踏まえ設定する。

### (2) キャッシュフローの推計

施設移転後の土地を売却する場合における市のキャッシュフロー(平成30年度から平成53年度までのキャッシュフローの累計額)は図表54に示す。

図表 54 施設移転後の土地を売却する場合のキャッシュフロー

(税込)

	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 (市支出—市収入)	10,401 百万円	9,902 百万円	9,650 百万円	9,801 百万円	市支出額—市収入額
市負担額 (現在価値換算)	8,537 百万円	8,115 百万円	7,909 百万円	8,000 百万円	従来手法市負担額(現在価値換算) = PSC PFI市負担額(現在価値換算) = PFI LCC

施設移転後の土地に定期借地権を設定する場合における市のキャッシュフロー(平成30年度から平成53年度までのキャッシュフローの累計額)は図表55に示す。

図表 55 施設移転後の土地に定期借地権を設定する場合のキャッシュフロー

	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 (市支出—市収 入)	11,366 百万円	10,867 百万円	10,615 百万円	10,766 百万円	市支出額—市 収入額
市負担額 (現在価値換 算)	9,588 百万円	9,166 百万円	8,960 百万円	9,050 百万円	従来手法市負 担額(現在価値 換算)=PSC PFI 市負担額 (現在価値換 算 ) = PFI LCC

### 3. 市において今後整理すべき課題

来年度後半以降に本事業についての導入可能性調査(事業手法の評価・選定)、事業者の募集・選定が行われることが想定されている。これらの業務の前に、相模原市において検討が必要であると考えられる課題は下記の通りである。

#### (1) 管理運営方針・計画の検討

公共施設への PPP/PFI 手法の導入の最終的な判断にあたっては、公共施設の各事業運営方法や必要な機能の整理がなされた上で行うことが必要となる。そのためには、基本計画に基づいた「管理運営指針」が策定されることが必要となる。複合施設への指定管理者制度の導入の是非は、事業費に大きく影響することから、検討を進めることが必要となる。

特に、図書館の指定管理者制度の導入にあたっては、導入による効果(サービス向上、市の負担軽減等)を踏まえつつ、本施設が中央図書館としての機能を持つことも考慮しつつ、検討すべきである。

#### (2) 公園整備の範囲(今回の整備範囲とその他範囲との一括化、運営方式)の検討

本事業では鹿沼公園の一部のみを複合施設の整備対象範囲としている。鹿沼公園全体の魅力向上のためには、本事業の対象範囲外である野球場等も含めてリニューアルを検討することが必要であると考えられる。本事業の本格的な事業化の前に、鹿沼公園全体のリニューアルの在り方、運営方針について検討することが必要であると考えられる。

#### (3) まちづくりの観点、競争性、財政貢献の観点等からみた事業スキームの選択

事業スキームの選定にあたっては、「まちづくり」と「財政負担の軽減」の双方が満たされることが望ましいが、これらは相反する可能性があるものである。特に、施設移転後の用地の売却について、高額な価格での売却を重視するのか、あるいは淵野辺駅南口のまちづくりの観点を重視するのか、検討することが必要となる。



## 4. 契約における留意点

### (1) 今後の契約プロセスに係る留意点

基本計画(案)では、平成 30 年度から施設機能調整及び事業手法の検討・決定、事業者選定プロセスに入ることが想定されている。

基本計画(案)に従うと、平成 31 年度に公共施設の整備運営、施設移転後の土地活用についての事業者を選定することとなっている。公共施設の整備運営については、事業者選定直後に契約を締結し、設計・工事を行うことができるが、施設移転後の土地については平成 34 年度まで契約が締結されない。

項目	29年度				30年度	31年度	32年度	33年度	34年度
地域等との連携・調整	地元・利用団体説明	まちづくり組織による検討	地元・利用団体説明	市民説明会	施設機能調整				
基本計画		基本計画案作成	パブコメ	基本計画策定					
複合施設 立体都市公園 等整備			PPP/PFI手法導入 優先的検討方針に基づく 詳細な検討評価		<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業手法の検討・決定</li> <li>○事業者選定準備 募集要項 要求水準</li> <li>○事業者募集・決定</li> </ul>		設計・工事		供用開始
土地活用							契約		

施設移転後の土地の活用については、以下のいずれかの方策を採ることが望ましいと考えられる。

	内容	土地価格	エリアマネジメント	市のリスク軽減
①	公共施設の整備運営事業と併せて施設移転後の土地活用についても事業者選定を行う。事業者選定時に価格提案を求め、契約締結までの間に土地価格が変動する場合には、価格改定を行う。	○ (但し、契約内容による。)	◎	△ (提案価格と契約価格が異なり、市が事業者選定時に得られると想定していた額が得られない可能性がある。)
②	公共施設の整備運営事業と併せて施設移転後の土地活用についても事業者選定を行う。事業者選定時に価格提案は求めず、契約締結時の時価で契約を締結する。	△ (事業者は土地活用時点の価格を正確に算出できないため、将来の土地価格が下がるリスクを考慮した安全側の価格提示となる。)	◎	○ (想定とのずれは生じないものの、民間事業者にとっては不利な公募条件のため、競争性の確保が低くなる。)
③	施設移転後の土地については平成 33 年度に事業者選定を行う。	◎	△ (公共施設の整備運営事業と同一事業化する場合には採用することができない。)	◎

## (2) 入札参加要件の制限

相模原市は政令指定都市であるため、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成 7 年政令第 371 号、最終改正平成 28 年 3 月 30 日政令第 88 号）を遵守することが必要となる。本事業のうち、公共施設の整備運営事業については、建設工事費が 22 億 9,000 万円を超える見込みであることから、入札参加者の所在地要件を課すことは認められない。

対象契約	予定価格が下記の区分に応じ定められた額以上のもの。 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 物品等 3,000 万円</li><li>・ 建設工事 22 億 9,000 万円</li><li>・ 建築技術・サービス 2 億 2,000 万円</li><li>・ 特定役務 3,000 万円</li></ul>
主な規定事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 競争入札参加者の資格に関する公示を年度ごとに行うこと</li><li>・ 一般競争入札参加者の資格につき事業所の所在地要件を適用しないこと</li><li>・ 一般競争入札の公告事項及び指名競争入札の公示事項を定めること</li><li>・ 競争入札参加者に入札説明書を交付すること</li><li>・ 最低制限価格制度を適用しないこと</li><li>・ 複数落札入札制度に関すること</li><li>・ 随意契約の事由等を限定すること</li><li>・ 落札者等の公示を行うこと</li></ul>