

令和4年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

淵野辺駅南口周辺における民間活力導入可能性調査

(調査対象箇所：神奈川県相模原市中央区淵野辺駅南口周辺)【調査主体】神奈川県相模原市

調査対象事業の概要 / 施設の概要

(1) 事業の概要

淵野辺駅南口周辺に点在し老朽化が進んでいる公共施設を集約・複合化し、鹿沼公園内に整備するとともに、公園のリニューアルも行う。また、民間活力やストック資産の有効活用（売却・貸付け等）などにより、事業費の軽減や財源の確保を図る。

(2) 施設の概要

【公共施設の整備・運営】

鹿沼公園（地区公園）：面積4.9ha

整備する複合施設：延床面積7,500㎡程度

複合化対象施設：市立図書館・視聴覚ライブラリー（社会教育施設）、大野北公民館（社会教育設）、大野北まちづくりセンター（行政系施設）、青少年学習センター（子育て支援施設）、さがみはら国際交流ラウンジ（行政系施設）、あさひ児童館（子育て支援施設）

【駅前市有地の有効活用】

再整備対象施設：淵野辺駅南口第1及び第2自転車駐車場

有効活用対象敷地：大野北まちづくりセンター・大野北公民館及びあさひ児童館の敷地 外

検討経緯等

【平成20年】地域から公共施設を集約・複合化とそれによる未利用地の活用、施設整備への民間との連携について市へ提言

【平成27年】市公共施設等総合管理計画策定

【平成29年】市PPP/PFI手法導入優先的検討方針策定・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）公表

【平成31年】パブリックコメントの意見等を踏まえ、市民検討会等を立ち上げ、再度検討を開始

【令和5年3月】「次世代に引き継ぐ淵野辺駅南口周辺のまちづくりビジョン」策定

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【解決すべき課題】

- 淵野辺駅南口周辺地域の多くの公共施設は築40年以上が経過しており老朽化している。
- 図書館に隣接する鹿沼公園は、樹木の巨木化・老木化、公園施設の老朽化等により、公園の効果を活用しきれていない。
- 淵野辺駅南口周辺は、公共施設が多く設置されており、商業用地としての土地利用が少ない。
以上のことから、淵野辺駅南口周辺においては、「公共施設の再整備」と「駅前にふさわしい土地活用」が課題となっている。

【検討すべき内容】

- 官民連携による公共施設の整備・運営（施設整備及び管理運営に係る事業内容・事業範囲の比較・検討、事業手法・事業スキームの比較・検討、民間事業者の意向調査、以上を踏まえたVFMの算定、民間活力導入に向けた課題整理、民間活力の導入可能性の評価）
- 公共施設の再整備後に発生する跡地の活用による駅前自転車駐車場再整備及び当該跡地を含む駅前市有地活用の可能性等の検討（民間事業者等アンケート・ヒアリング調査の実施



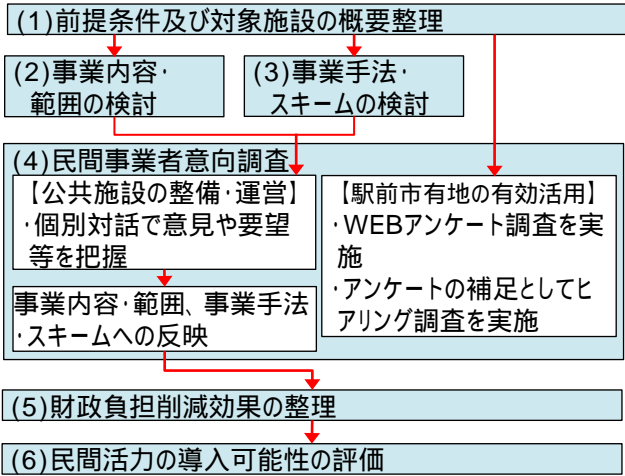
令和4年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

淵野辺駅南口周辺における民間活力導入可能性調査

(調査対象箇所：神奈川県相模原市中央区淵野辺駅南口周辺) 【調査主体】神奈川県相模原市

調査の流れ / 調査内容

調査の流れ

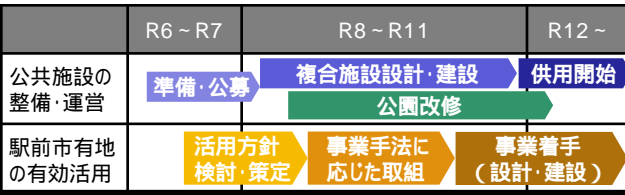


調査内容

公共施設の整備・運営	複合施設配置エリア、事業内容等の妥当性 ・事業条件に対する要望等の確認 等
駅前市有地の有効活用	駅前自転車駐車場再整備を含む駅前市有地の有効活用 ・淵野辺駅南口周辺の今後のまちづくりの取組 等

今後の進め方

- 令和6年度は、本調査の結果を参考に「まちづくりプラン」を策定
- 公募準備を進め、令和8年度に事業者を選定し、令和11年度に複合施設の供用開始を想定



事業化検討

【公共施設の整備・運営】

- 現地説明会・現地見学会は32社、個別対話は30社が参加。本事業は、民間事業者の関心度が非常に高いことが伺えた。
- 調査の結果、公共施設を整備する範囲は、利便性や管理のしやすさ等から、駐車場から近く、公園の中心に位置する【池北側案】が良いという意見が最も多かった。
- 事業スキームはPFI(BTO)又はDBO、維持管理運営期間は15年を希望する意見が多かった。
- 施設整備から運営まで一体的な実施を希望する意見は多いが、一方で図書館運営業務や既存施設解体等を一体的に実施することは望ましくないという意見もあった。

施設名	整備撤去	改修	運営	維持管理
市立図書館等、大野北まちづくりセンター、さがみはら国際交流ラウンジ	民	-	市	民
大野北公民館、青少年学習センター	民	-	市・民	民
あさひ児童館	民	-	民	民
鹿沼公園	-	民	民	民

【駅前市有地の有効活用】

- WEBアンケート調査は27社が参加。そのうち21社にアンケートの回答内容の補足のため、ヒアリング調査を実施。
- 駅前自転車駐車場再整備は、商業施設との併設や他施設との一体運営等、事業採算性を高める事業内容、事業条件等の設定が必要という意見が多かった。
- 駅前市有地について売却又は貸付けの両方の要望があり、また、有効活用のアイデアとして、商業施設、集合住宅、医療・介護施設、地域コミュニティ施設等が提案されるなど、土地のポテンシャルの高さを確認した。
- 駅前自転車駐車場再整備と駅前市有地の有効活用の取組は、一体的な事業として行うことで、事業性や相乗効果が期待できるという意見が多かった。

想定される課題

- 複合施設は、事業者公募に向けて、要求水準、公募条件を明確化する必要がある。
- 複合施設は、市直営施設、民間事業者運営施設が混在するため、一体感のある運営を行う仕組みを検討する必要がある。
- 駅前にふさわしい土地活用は、駅前自転車駐車場再整備を含む駅前市有地の有効活用だけでなく、今後の社会経済等の状況変化等にも対応していくため、周辺インフラ等を含め、検討する必要がある。

【導入可能性評価】

項目	PFI (BTO)	DBO
定量的評価	0.72%	3.22%
定性的評価	施設整備費の割賦払いにより、財政負担の平準化が可能 ・融資金融機関のモニタリングにより、事業の安定性向上	民間の資金調達コストが不要であり、財政負担の削減効果が高い

