

秦野市多世代交流施設整備基本構想(案)

令和7年（2025年）〇月

秦野市

目 次

序章 はじめに

1 構想策定の目的	1
2 本構想の位置づけ	2

第1章 上位・関連計画、現況、市民ニーズ、課題

1 上位計画	3
2 関連計画	7
3 現況	10
4 市民ニーズ	23
5 多世代交流施設整備に向けた課題認識	29

第2章 多世代交流施設の方向性検討

1 多世代交流施設の方向性	31
2 コンセプト及び基本方針	32
3 導入機能イメージ	33
4 事業区域	34
5 多世代交流施設のラフイメージ	35

第3章 実現に向けた具体方策

1 多世代交流施設の考え方について	36
2 多世代交流施設の運営方法について	41
3 民間事業者の意向調査	45
4 実現方策の検討	46
5 本事業で想定される事業スキームによる比較	47
6 想定スケジュール	48
7 想定する施設の事業概要	49
8 公共施設再配置計画に対する考え方	49

序章 はじめに

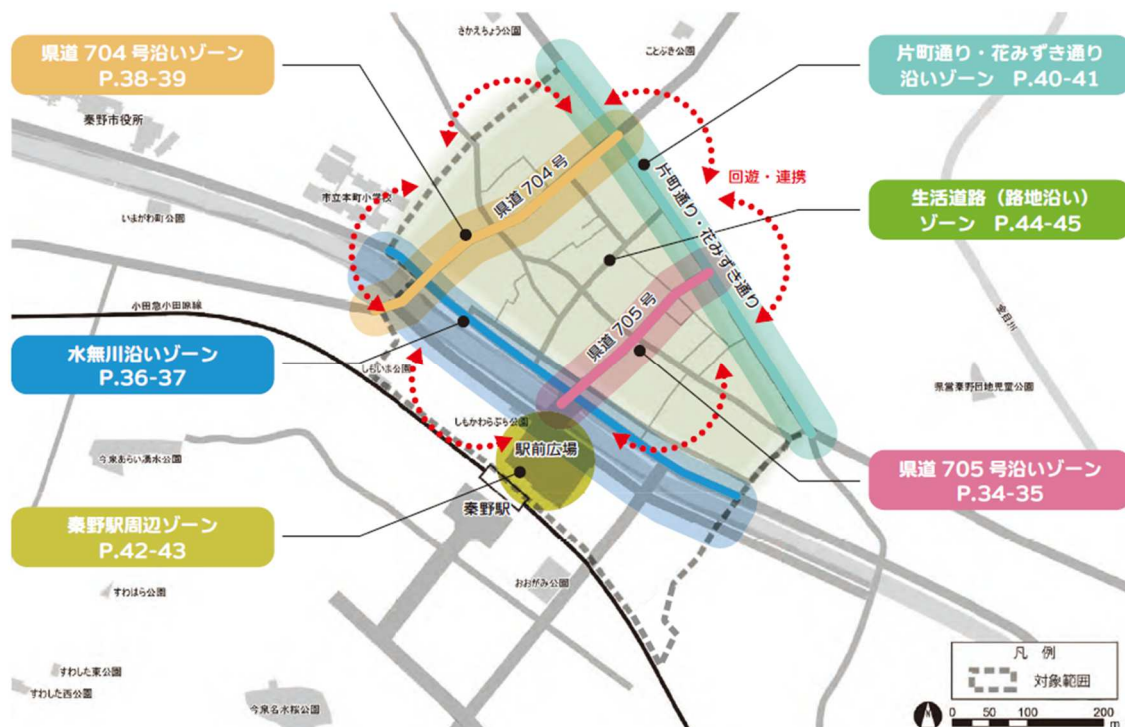
Ⅰ 構想策定の目的

秦野駅北口周辺地区は、自然、歴史、文化等、多くの地域資源を有するとともに、地域団体等による様々な取組や活動の場となるなど、市の経済及び交通の中心地として栄えてきましたが、社会経済情勢、人口、都市構造の変化や人々の価値観の多様化などの影響を受け、都市の空洞化が進んでいることから、本来担うべき中心都市拠点に求められる機能の確保が必要です。

これを受け、令和5年（2023年）11月に市民や商業者、事業者等と行政が連携してまちづくりに取り組んでいくための指針として、秦野駅北口周辺まちづくりビジョン（以下「ビジョン」という。）を策定しました。ビジョンでは、対象区域を6つのゾーンに分け、それぞれ20年後の将来像を示す中で、拡幅整備が進む県道705号沿道については、市民や来街者など、多様な人々が集まり、交流できる市の中核となる拠点を形成すること、その拠点を中心ににぎわいが他の商店街や交流スポットなどの各ゾーンに波及することを目指すこととしました。

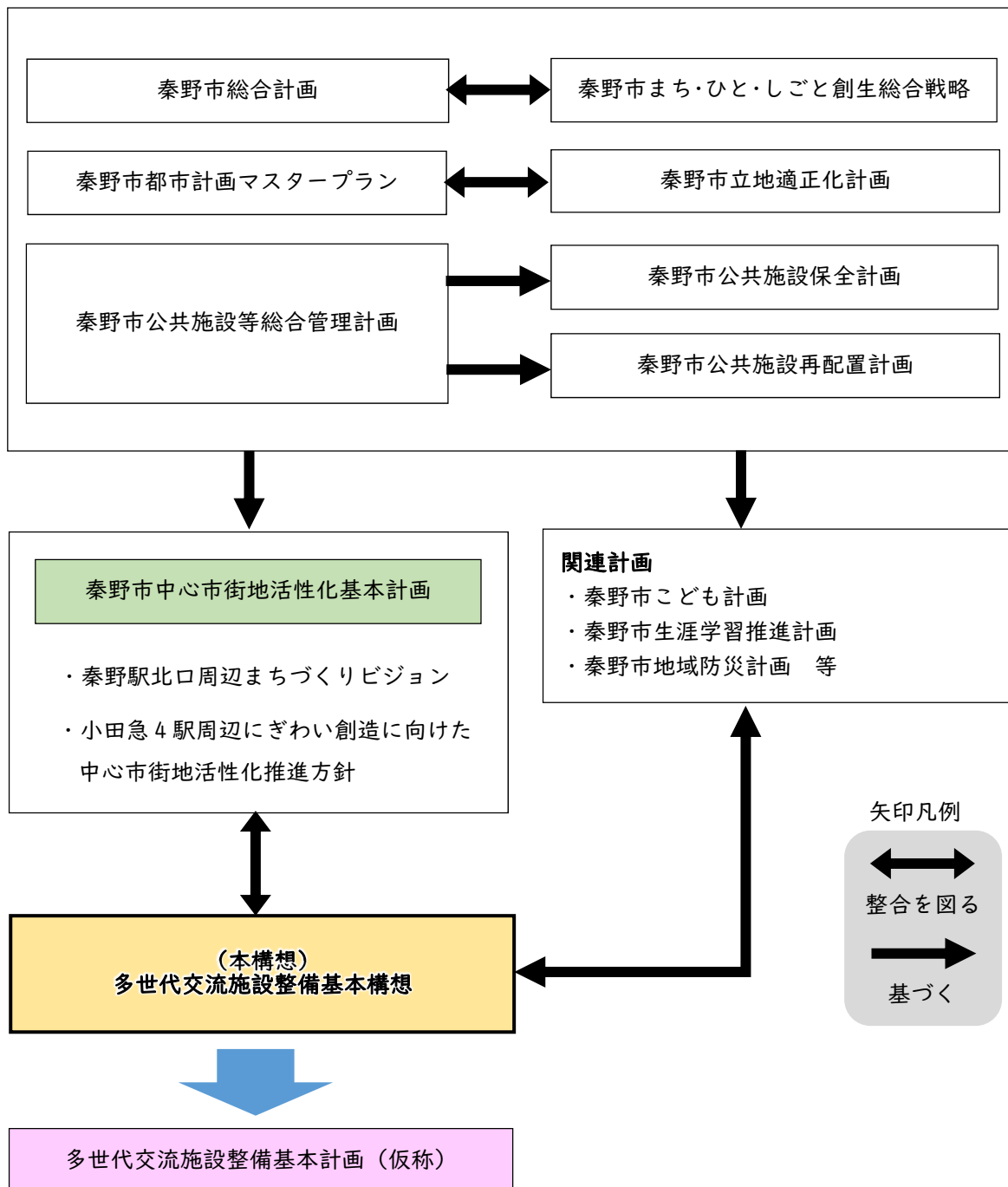
本構想は、県道705号沿道における多世代交流施設の実現に向け、基本方針や施設コンセプト・導入機能、施設整備の事業手法等の方向性を示すとともに、市民の皆様や関係者と共有するため、策定しました。

図 各ゾーンのにぎわい波及のイメージ



出典：秦野駅北口周辺まちづくりビジョン（令和5年11月）

2 本構想の位置付け



第Ⅰ章 上位・関連計画、現況、市民ニーズ、課題

Ⅰ 上位計画

(Ⅰ) 秦野市都市マスタープラン (R3.3)

秦野市都市マスタープランでは、小田急線 4 駅周辺を、本市の都市拠点として、商業・業務機能を土地利用の基本とすることとしています。また、市の中心都市拠点として、高次都市機能を誘導し、交流人口の増加とにぎわい創造、商店街の活性化、利便性の高い住宅の形成を図ることとしています。

図 秦野市都市マスタープラン

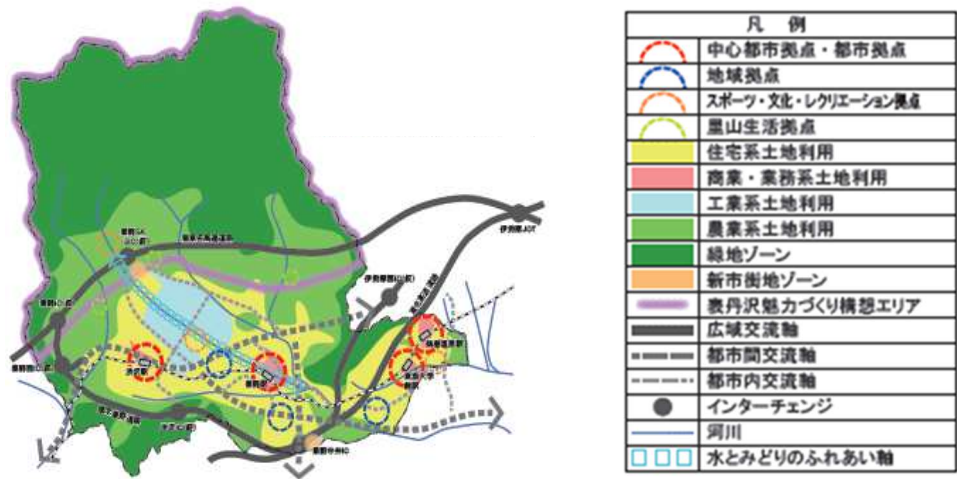
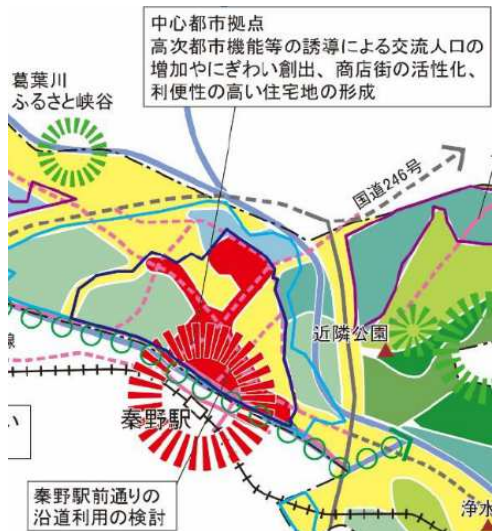


図 まちづくり方針図（本町地区）抜粋



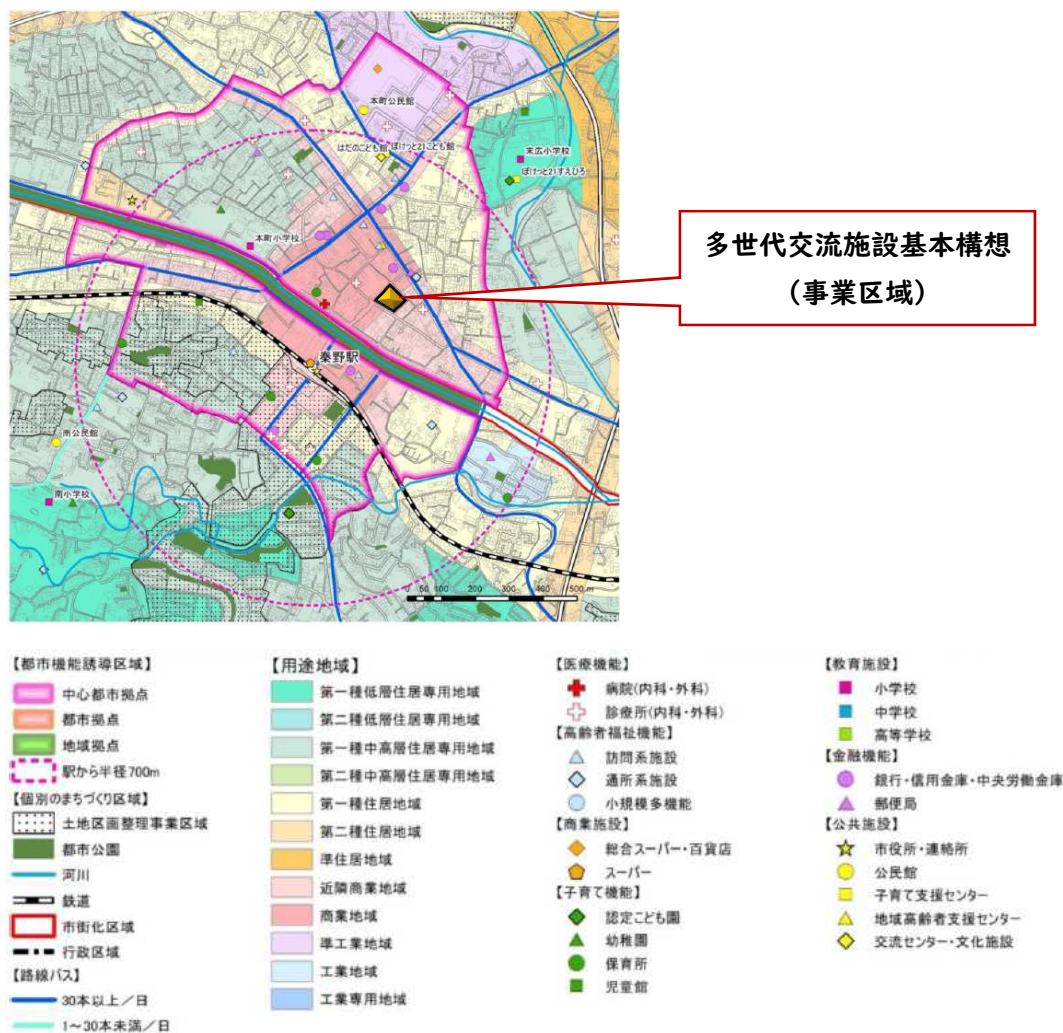
出典：秦野市都市マスタープラン（令和 3 年 3 月）

(2) 秦野市立地適正化計画 (R2.4)

秦野市立地適正化計画では、秦野駅周辺について、都市の成長をリードすべき「中心都市拠点」と位置付けています。

高次都市機能を誘導し、生活に関するサービス施設を徒歩圏に充実させるとともに、地元産業や金融との連携による誘導支援や県道 705 号拡幅に伴う沿道市街地の形成を示しています。

図 秦野市立地適正化計画（秦野駅周辺）



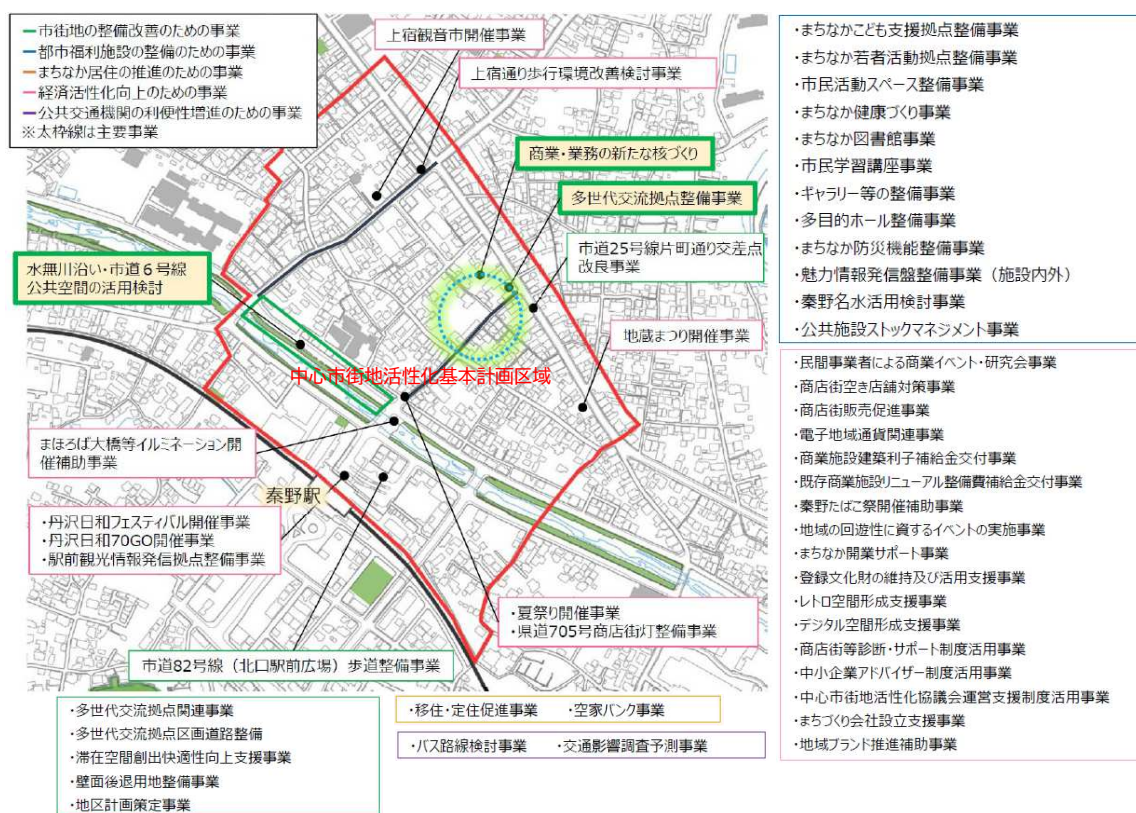
出典：秦野市立地適正化計画（令和2年4月）

(3) 秦野市中心市街地活性化基本計画（R7.3）

秦野市中心市街地活性化基本計画では、秦野駅北口周辺のうち、約 26 ヘクタールの区域を中心市街地に位置付けています。

秦野駅北口周辺まちづくりビジョンで定めた、中心市街地の将来像「一な水と歴史が
つなげる未来ー しなやかな街なか暮らし」を掲げ、地域課題に対する基本方針、目標
を定めています。これを達成するため、主要事業の一つに位置付けた「多世代交流の場
の整備」を含め、52 項目の事業を公民連携にて実施していくこととしています。

図 秦野市中心市街地活性化基本計画に掲げる事業一覧



出典：秦野市中心市街地活性化基本計画（令和 7 年 3 月）

秦野駅北口周辺まちづくりビジョン（R5.11）

秦野駅北口周辺の地域資源や地域活動等の蓄積を生かしつつ、これまで以上に市民、商業者、企業等と行政が連携して、にぎわいの持続するまちづくりに取り組んでいくための指針として、市民参加のワークショップやパブリック・コメント等の実施を経て「秦野駅北口周辺まちづくりビジョン」を策定しています。

ビジョンでは、次のとおり県道 705 号沿いゾーンの将来イメージを示しています。

県道 705 号沿いゾーンの将来イメージ

- 交流拠点では、地域の文化拠点として、小さな子どもが安全に遊べる場や仕事や勉強のできる場が整い、地域の多様な人々に利用されています。
- 秦野名水を体感できるなど、“はだの”の魅力を発信する場が設けられ、来街者と地域の人々が自然に交流し、新たな活動が生まれています。
- 拠点のにぎわいが通りにも波及し、多くの人が行き交っています。

図 県道 705 号沿いゾーンの目指す将来のイメージ



出典：秦野駅北口周辺まちづくりビジョン（令和 5 年 11 月）

2 関連計画

(1) 秦野市公共施設再配置計画（R3.5）

秦野市公共施設再配置計画では、超高齢化と人口減少が進む中でも、必要性の高い公共施設サービスを将来にわたり持続可能なものにするため、中・長期的視点から、公共施設の適正な配置と効率的な管理運営方法を次のアからエに示しています。当該施設の計画に当たっては、他の施設との統廃合を視野に整合を図っていく必要があります。

ア 公共施設の再配置に関する基本方針

- (ア) 原則として新規の公共施設は建設しない。建設する場合は更新予定施設の更新を同面積だけとりやめる。
- (イ) 現在の公共施設は、できるだけ機能を維持しながら、優先順位を付して大幅に圧縮する。
- (ウ) 優先度の低い公共施設は統廃合の対象とし、跡地は賃貸又は売却し、施設整備費に充当する。
- (エ) 公共施設は一元的なマネジメントを行う。

イ 施設更新の優先

義務教育施設、子育て支援、行政事務スペースは最優先で更新する。

ウ 床面積と管理運営費の削減

公共施設の更新時期の精査と床の削減により他の施設の建替費用を確保する。

エ 再配置の視点

将来を見据えた施設配置、市民や市域の力による再配置、多機能化によるサービスの向上と戦略的経営、効率的・効果的な管理運営、計画的な施設整備を進める。

(2) 秦野市こども計画（R7.3）

秦野市こども計画では、健やかな子育て生活と、こども・若者が未来に希望を持つことができる社会環境を実現するため、「安心してこどもを生み、喜びと責任をもって子育てができ、全てのこども・若者が幸せに成長できるより良い環境づくり」という基本理念のもと、その実現を図るための 5 つの基本目標と主な施策の展開（取組）を示しています。

計画に掲げる基本目標 1「こども・若者の権利を守り、生きる力を育む取組の推進」、基本目標 3「全ての家庭が安全・安心に子育てできる環境づくり」及び基本目標 4「こども・若者が未来に希望が持てる取組の推進」の施策の展開では、「多様な遊びや体験と誰もが安心して集える居場所づくりの充実」、「子育てに関する相談や支援の充実」及び「こども・若者の健やかな成長と自立への支援」等を進めると示しています。

「こども・若者の権利を守り、生きる力を育む取組の推進」の施策展開

ア 多様な遊びや体験と誰もが安心して集える居場所づくりの充実

こども・若者の生きる力を育むため、学校教育のみならず、市民団体等の様々な主体と連携し、多様な遊びや体験と誰もが集える居場所づくりを推進します。

「全ての家庭が安全・安心に子育てできる環境づくり」の施策展開

ア 子育てに関する相談や支援の充実

妊娠から出産を経て、安心して楽しく子育てができるよう、こども家庭センターを子育てに関する相談や情報発信等の中核機能としながら、地域子育て支援拠点（ぽけっと21等）など子育て家庭が利用するサービスとの連携・充実を図り、気軽に相談できる場所や機会の充実を図ります。

イ 仕事と子育ての両立支援の充実

ワークスタイルに合わせて安心してこどもを預けられるよう、保育サービスの充実を図るとともに、男性の育児参加の促進や女性の就労支援を充実することで、固定的な役割分担を見直し、仕事と子育ての両立に向けた取組を推進します。

ウ 安全・安心に子育てできる環境整備の推進

こどもが安心して遊べる公園や安全な歩道の整備等、安心して楽しく外出できる環境を整えるとともに、子育て環境に適した居住環境づくりを推進します。

「こども・若者が未来に希望が持てる取組の推進」の施策展開

ア こども・若者の健やかな成長と自立への支援

こども・若者の健やかな成長を支えるとともに、こども・若者が将来どのような人生を送りたいかライフデザインを描き、その希望を実現することができる社会環境づくりを推進します。

イ 保護者同士の交流の場の充実

就園前のこどもとその保護者が気軽に集い、交流を図り、育児相談ができる場を、地域に設置し、子育てに対する不安や負担感の緩和、社会的孤立の解消に努めます。

(3) 秦野市生涯学習推進計画（R3.3）

秦野市生涯学習推進計画では、市民一人ひとりがより豊かな人生を送ることができるよう、誰もが生涯にわたり必要な学習を行い、その成果を個人の生活や地域で生かすことができる生涯学習社会の実現に向けて、「市民の誰もが生涯にわたり学び、その成果を地域の中で生かすことができる社会を目指して」という基本理念と、その実現を図るための施策と方針と体系を示す「基本構想」と、6つの基本施策に基づく施策の柱と主な施策の展開（取組）を示しています。

その中の基本施策の1つである、「多様な学習機会の提供」では、市民が心身とも

に健康で心豊かに暮らせるように、文化・芸術、スポーツ・レクリエーション、健康づくりなど多様な学習機会の提供、市民が生涯にわたって学習できるよう、図書館が生涯学習の情報拠点となって、地域の特色を生かした講座やサービスを提供すると示しています。

「多様な学習機会の提供」施策の展開

ア 生涯学習の拠点としての図書館の充実

- 市民の課題解決を支援する図書館サービスの推進
- こども読書活動の推進
- 特色ある図書館活動の推進

イ 歴史や文化財に関する学習の推進

- 文化財保存活用事業の推進

ウ 文化・芸術に関する学習の推進

- 文化・芸術に関する公演等の充実
- 文化・芸術振興事業への支援

エ スポーツ・レクリエーション、健康づくりに関する学習の推進

- スポーツ・レクリエーション、健康づくりに関する講座・教室等の充実
- 食育の推進

3 現況

(1) 人口推移・人口構成

秦野市の総人口は、令和 2 年（2020 年）時点は 162,439 人で、平成 22 年（2010 年）の 170,145 人を境に減少に転じ、この 10 年間で 7,706 人減少（△4.5%）しています。

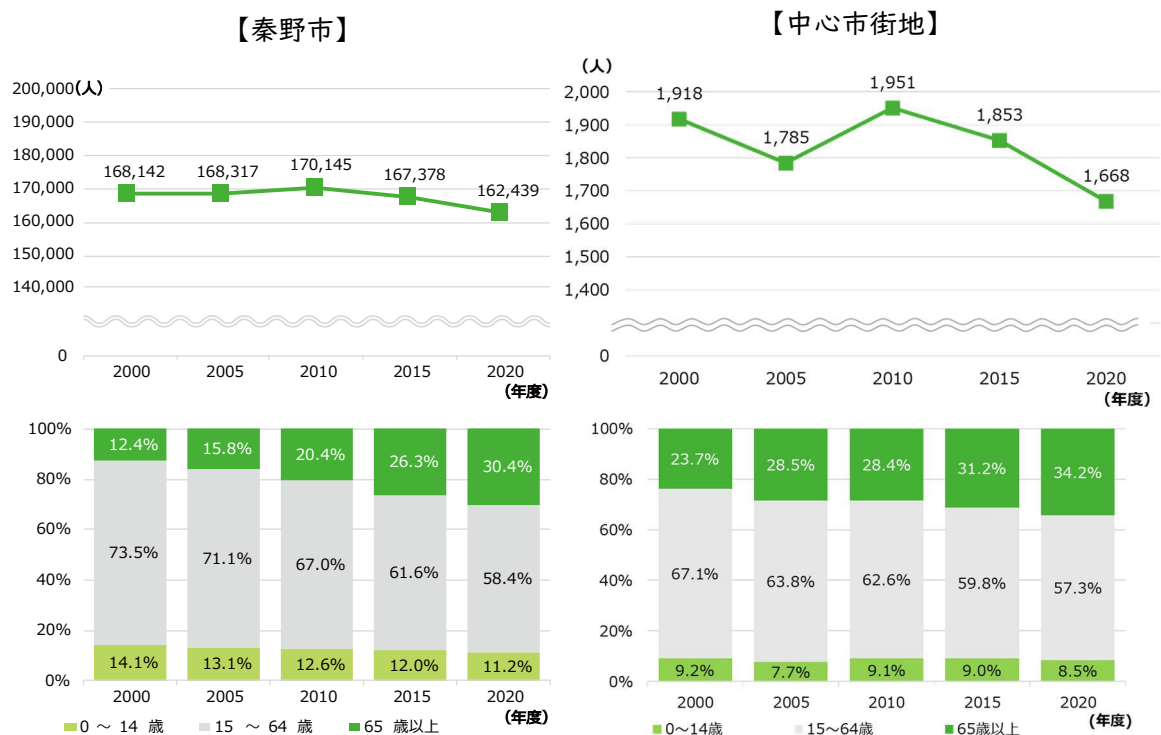
中心市街地の人口も同様に、平成 22 年の 1,951 人から減少傾向にあり、令和 2 年（2020 年）には 1,668 人へと 283 人も減少（△14.5%）しています。

人口構成については、市全体及び中心市街地※ともに、年少人口（0～14 歳）と生産年齢人口（15～64 歳）の減少が続いています。老年人口（65 歳以上）は年々増加し、令和 2 年には市全体及び中心市街地ともに 30%を超えています。

それぞれを比較すると、中心市街地の人口減少率の割合は、市全体よりも高く、高齢化率も高いことから、より高齢化が進んでいる状況です。

※ 秦野市中心市街地活性化基本計画の計画区域（P5 参照）

図 秦野市の人口推移・人口構成



出典：j-STAT MAP（国勢調査）

(2) 世帯数推移

秦野市の世帯数は、昭和40年（1965年）に約1.2万世帯でしたが、その後、急速な増加が続き、平成の時代に入ると5万世帯を超え、令和2年（2020年）時点で72,737世帯となっています。

中心市街地においては、平成17年（2005年）から平成27年（2015年）にかけては766世帯から906世帯まで増加しましたが、近年は減少に転じ、令和2年には859世帯となっています。

また、1世帯当たりの人員は、市全体、中心市街地ともに減少傾向にあります。中心市街地の1世帯当たりの人員は市全体に比べて低く、令和2年は1.94人／世帯であることから、核家族や単身世帯が多い地域と考えられます。

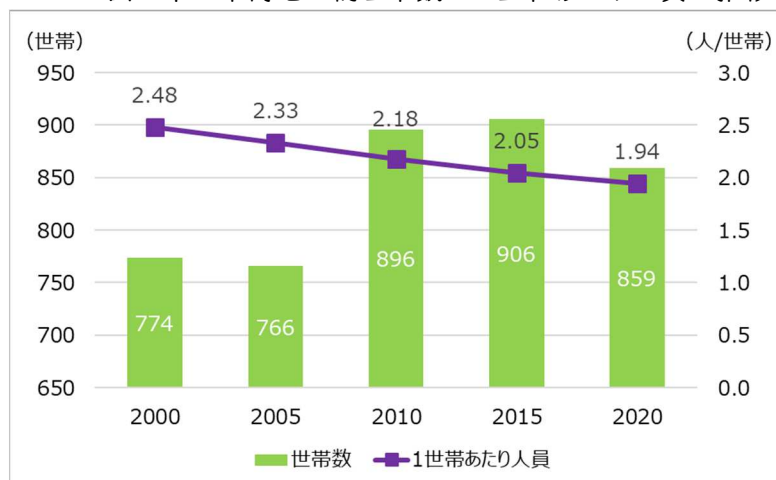
※中心市街地において平成17年から平成22年にかけて人口と世帯数が急増しているが、これは県道705号沿道に立地する民間マンション（総戸数91戸）の竣工による。

図 秦野市の総世帯数・1世帯あたり人員の推移



出典：秦野市人口ビジョン（平成28年3月（令和3年3月改定））

図 中心市街地の総世帯数・1世帯あたり人員の推移



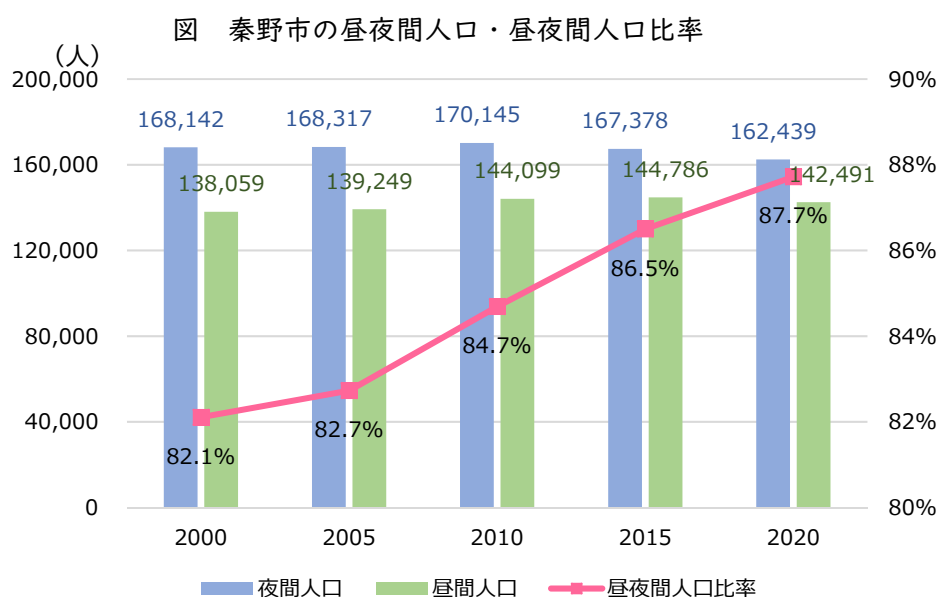
出典：j-STAT MAP（国勢調査）

(3) 人口流動

秦野市全体の昼間人口は、平成 12 年（2000 年）以降増加が続き、約 14 万人から約 14.5 万人まで増加しましたが、令和 2 年（2020 年）には減少に転じ、令和 2 年には約 14.2 万人となっています。昼夜間人口比率※については上昇が続いており、平成 12 年からの 20 年間で 5.6 ポイント上昇し、令和 2 年（2020 年）には 87.7%となっているものの、依然として 100%を下回っており、流出超過が続いています。

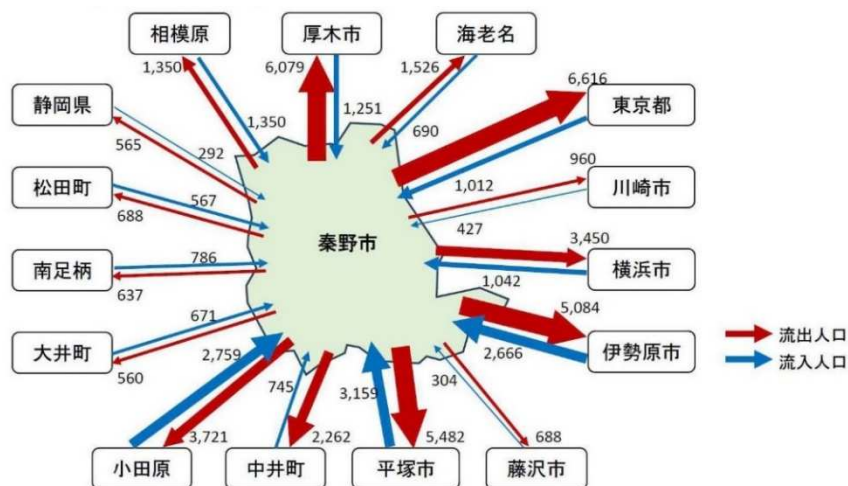
令和 2 年の国勢調査によると、通勤・通学では東京都へ向かう人が最も多く、次いで厚木市、平塚市の順となっています。

※ 夜間人口（常住人口）100 人当たりの昼間人口の割合



出典：RESAS（国勢調査）

図 秦野市の通勤・通学流動人口（令和元年（2020 年））

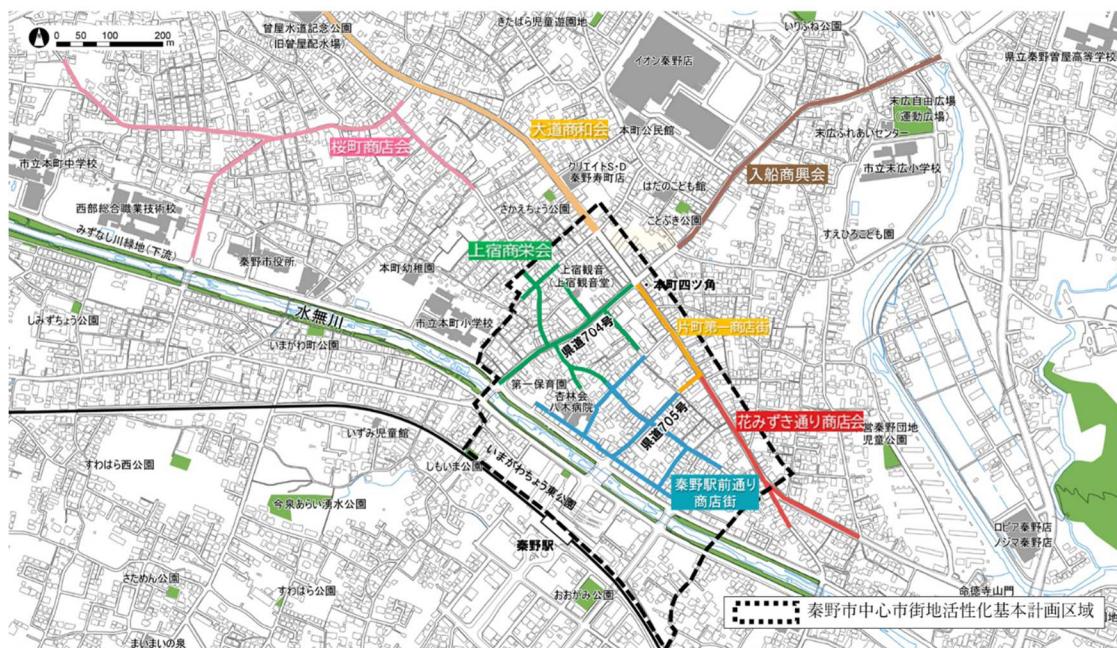


出典：秦野市地域公共交通計画（令和 6 年 3 月）

(4) 商店街の立地状況

秦野駅北口周辺には複数の商店街が形成され、対象区域内の商店街団体は、「上宿商栄会」、「秦野駅前通り商店街」、「片町第一商店街」及び「花みずき通り商店会」の4つがあります。古くからの中心的な商業地として市民等の生活を支えてきましたが、近年は空き店舗が増加しています。

図 秦野駅北口周辺の商店街の位置



昭和 46 (1971) 年頃の秦野駅前通り商店街



現在の様子 (拡幅整備中)

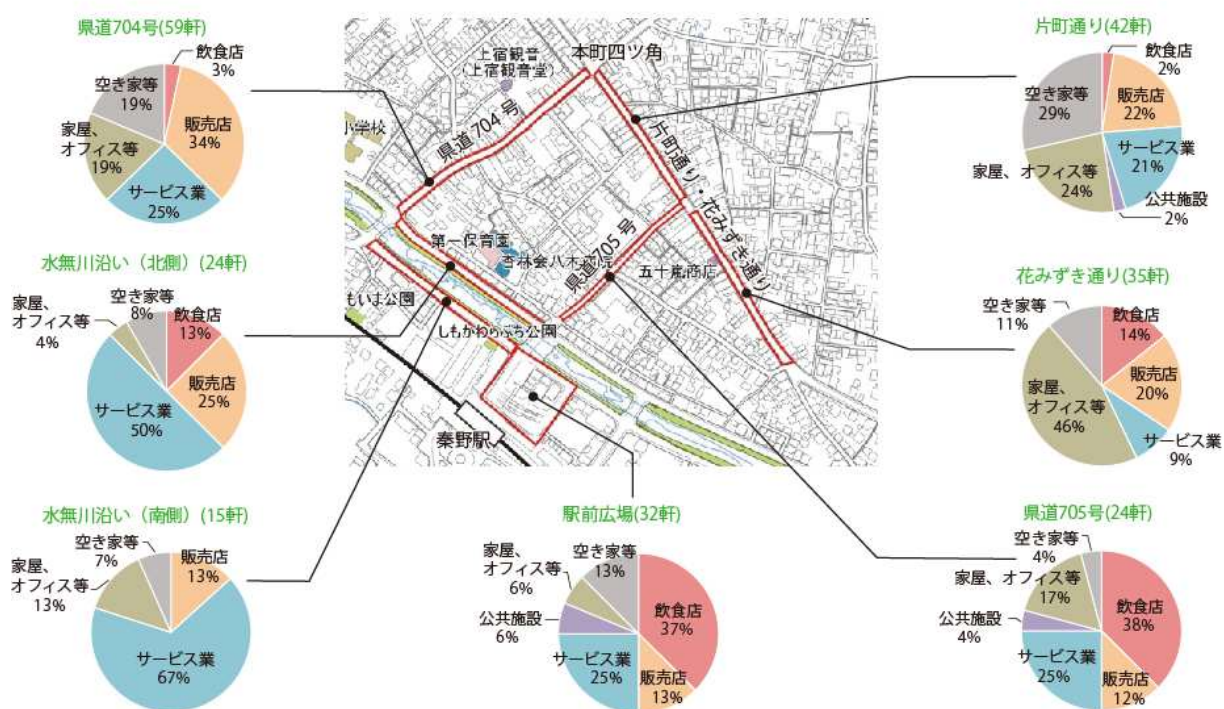


出典：秦野市 中心市街地活性化基本計画（令和 7 年 3 月）

(5) 主要な通りの沿道建物の状況

秦野駅北口周辺の主要な通り沿いの状況をみると、用途は、駅前広場や県道 705 号沿いは飲食店、水無川沿いは学習塾や不動産などのサービス業、片町通り及び花みずき通りは住宅やオフィスが多くなっています。また、県道 704 号沿いと片町通りを中心に空き店舗や空き家が多くみられます。

図 主要な通りの沿道建物の状況



出典：秦野駅北口周辺まちづくりビジョン（令和 5 年 11 月）

(6) 観光資源、観光入込客数

秦野市の北部には、表丹沢や県立秦野戸川公園、表丹沢野外活動センター等の自然を活かしたアクティビティやキャンプのできる観光資源が多く立地しています。このため、秦野駅北口周辺は市民だけでなく、観光スポットに訪れる人々の拠点となっており、休日には登山客等の来街者が訪れます。

特に、秦野駅北口周辺で毎年9月に開催される「秦野たばこ祭」は、30万人以上の観光入込客数を誇ります。



図 秦野市内の観光拠点の年間観光入込客数（令和5年(2023年)）

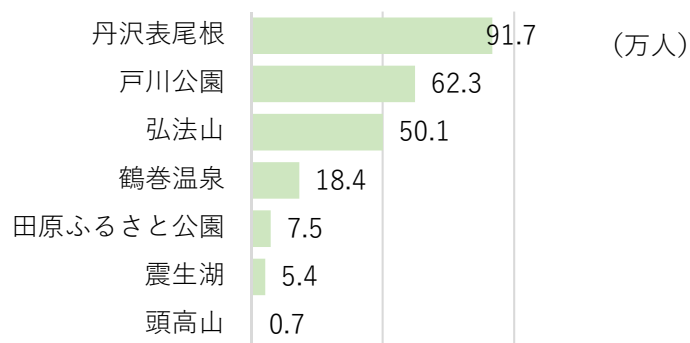
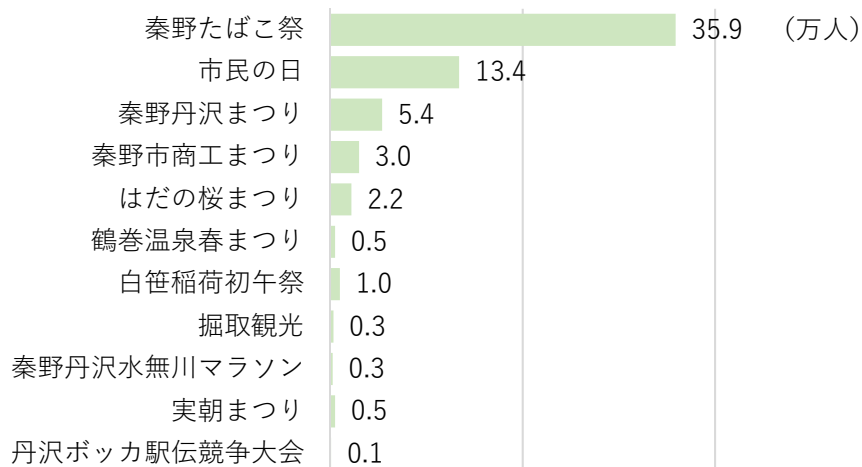


図 まつり・イベントごとの観光入込客数（令和5年(2023年)）



出典：主要観光地等観光客数（年次別・観光地点別）（令和5年度）

(7) 中心市街地における主な都市機能の立地状況

秦野駅周辺には、駅から 800m 圏内に市役所、病院、文化施設、教育施設、児童施設、福祉施設の都市機能が集積しています。一方、中心市街地内に立地しているのは保育園と病院で、市民が交流・活動できる公共施設等が少ない状況にあります。また、駅北側は街区公園が少なく、秦野市中心市街地活性化基本計画区域においては、水無川河川域が唯一まとまった規模の緑地となっています。さらに「はだのこども館」については老朽化が進み、建物の更新時期が迫っています。

図 秦野駅周辺の施設立地状況

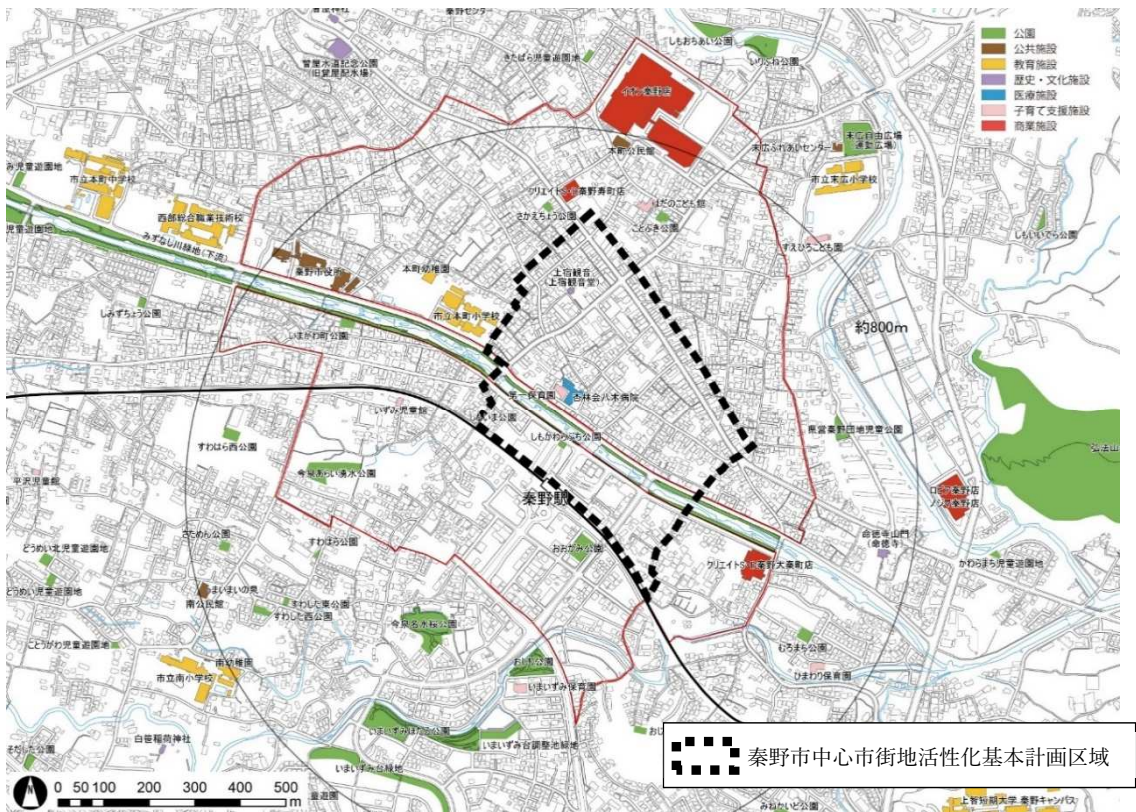


表 秦野駅から約 800m 圏に立地する都市機能施設

行政機関	秦野市役所	医療機関	杏林会八木病院
文化・教育施設	市立本町小学校 はだのこども館 本町公民館 南公民館	児童・福祉施設	第一保育園 すえひろこども園 本町幼稚園 いずみ児童館 ひまわり保育園 南幼稚園 ベル・フラワー保育園 さくらんぼ保育園 あおば保育園 アカデミーコスモス保育園

：対象地区内の施設

出典：秦野市 中心市街地活性化基本計画（令和 7 年 3 月）

(8) 鉄道駅の乗降客数

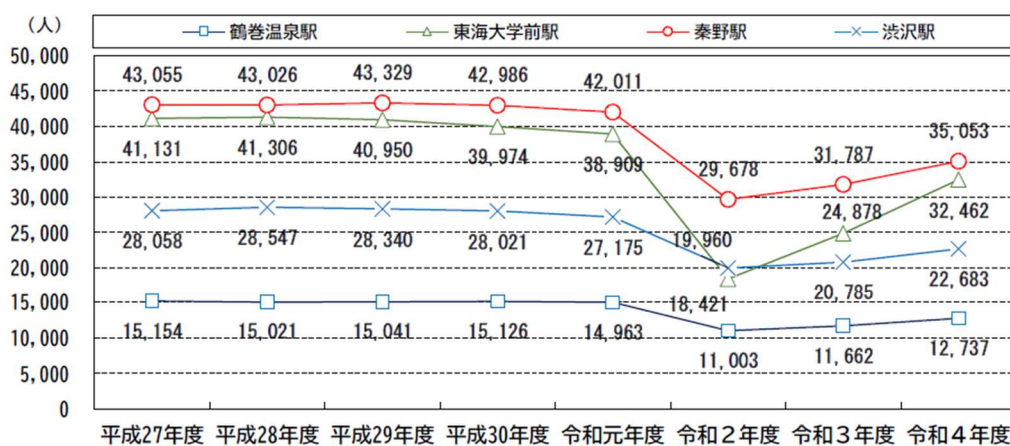
鉄道は、国道 246 号と並行して小田急小田原線が東西に整備されており、鶴巻温泉駅、東海大学前駅、秦野駅、渋沢駅があり、市内 4 駅の中で、秦野駅が最も多く利用されています。

1 日平均乗降人員の推移は、平成 27 年（2015 年）度から令和元年（2019 年）度にかけて横ばいであったものの、令和元年度から令和 2 年（2020 年）度にかけては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴い大幅に減少しました。その後、新型コロナウイルス感染症の収束に伴い令和 3 年（2021 年）度から令和 4 年（2022 年）度にかけて徐々に人々の外出機会が増加した一方で、リモートワークなど生活様式の変化等により、回復の伸び率は緩やかとなっています。

鉄道 4 駅合計の直近 5 年間の 1 日平均乗降人員を見ると、平成 30 年（2018 年）度の 126,107 人から、令和 4 年度は 102,935 人へと約 18% 減少しています。

また、定期利用者比率が高いことから主に通勤・通学の利用が多いことが分かります。

図 小田急 4 駅の 1 日平均乗降客数の推移

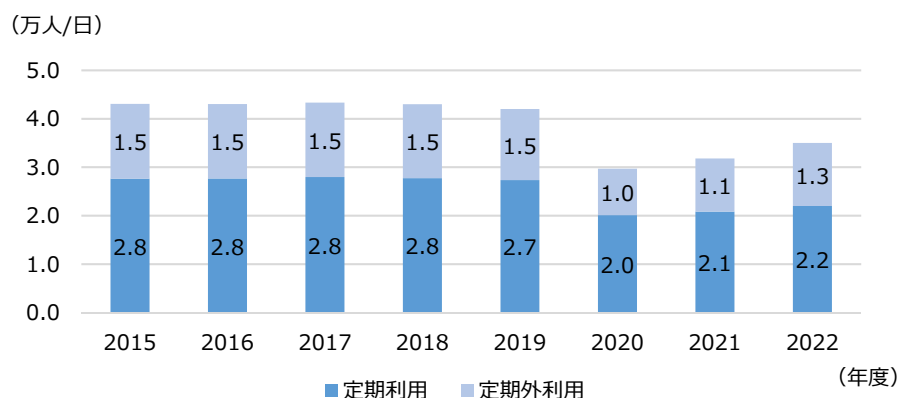


出典：統計はだの、小田急電鉄HP

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
鉄道4駅合計	127,398	127,900	127,660	126,107	123,058	79,062	89,112	102,935

出典：秦野市地域公共交通計画（令和 6 年 3 月）

図 秦野駅の定期・定期外利用者数の推移

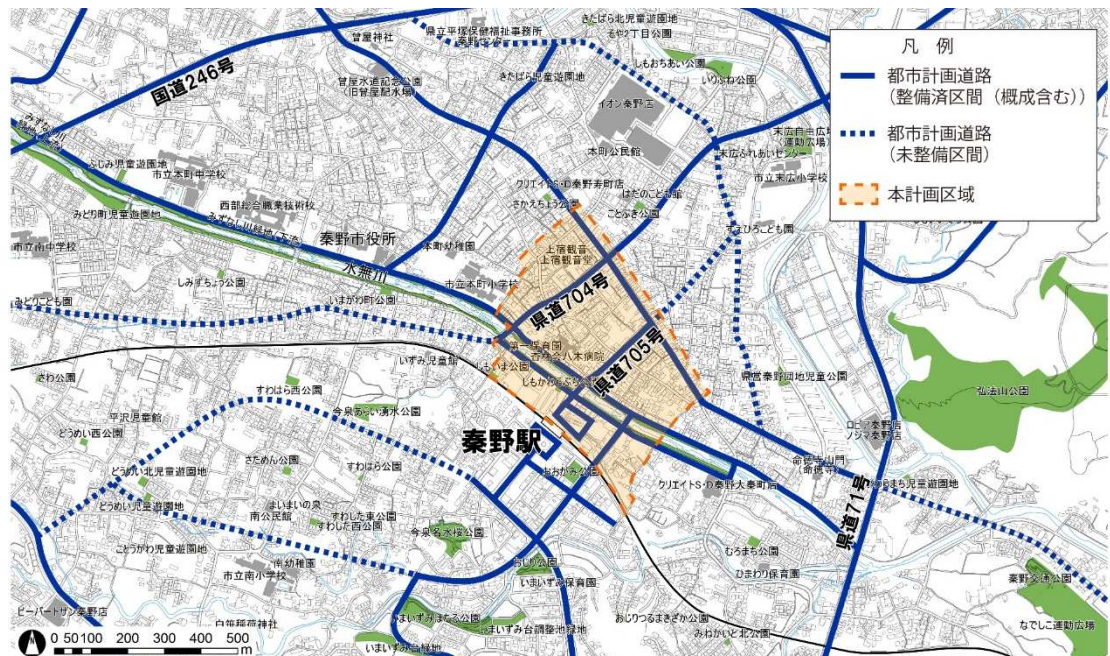


出典：統計はだの

(9) 道路の状況

秦野駅周辺の骨格となる道路は国道 246 号、県道 71 号、県道 705 号、県道 704 号、市道 6 号線及び市道 25 号線で、県道 705 号では、現在拡幅工事が進められています。

図 秦野駅北口周辺の道路の状況



出典：秦野市 中心市街地活性化基本計画（令和 7 年 3 月）

(10) 道路空間の利用状況

ア 歩行者通行量

令和4年(2022年)の秦野駅北口周辺の歩行者等通行量は、平成26年(2014年)、令和2年(2020年)よりも少なく、減少傾向となっています。

下図の計測地点別歩行者等交通量をみると、令和4年10月平日、休日の計測地点aからfにおける通行量をみると、休日よりも平日の方が通行量は多く、特に地点aや地点cなど、駅や市役所等に向かう地点では、平日と休日の差が大きいことが分かります。

また、地点aの時間帯別歩行者通行量をみると、朝の7時、8時台及び夕方の15時から18時台が多く、平日は通勤・通学による通行が大部分を占めると推測されます。休日のピークはなく、どの時間帯も100~200人程度の歩行者が確認されます。

図 歩行者等交通量の推移

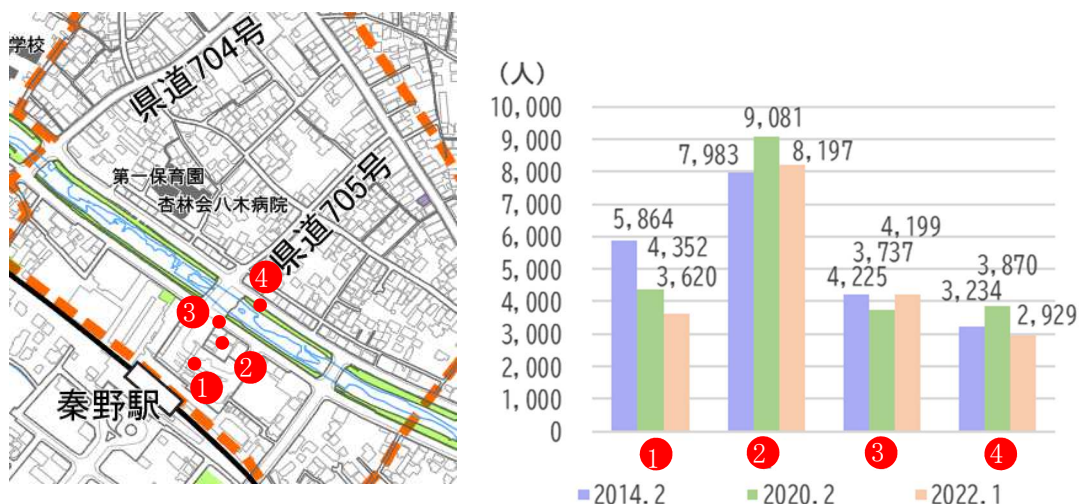


図 計測地点別歩行者等交通量(令和4年(2020年)10月時点)

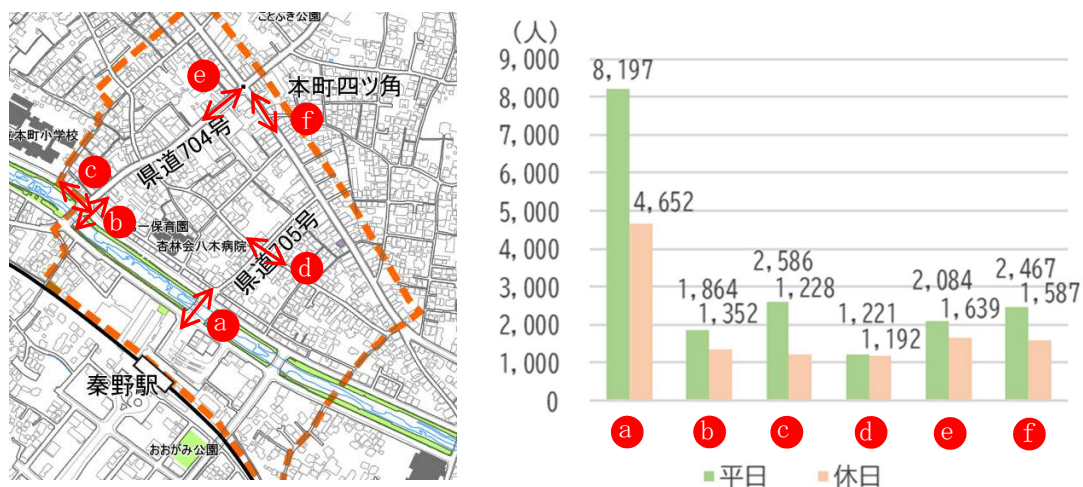
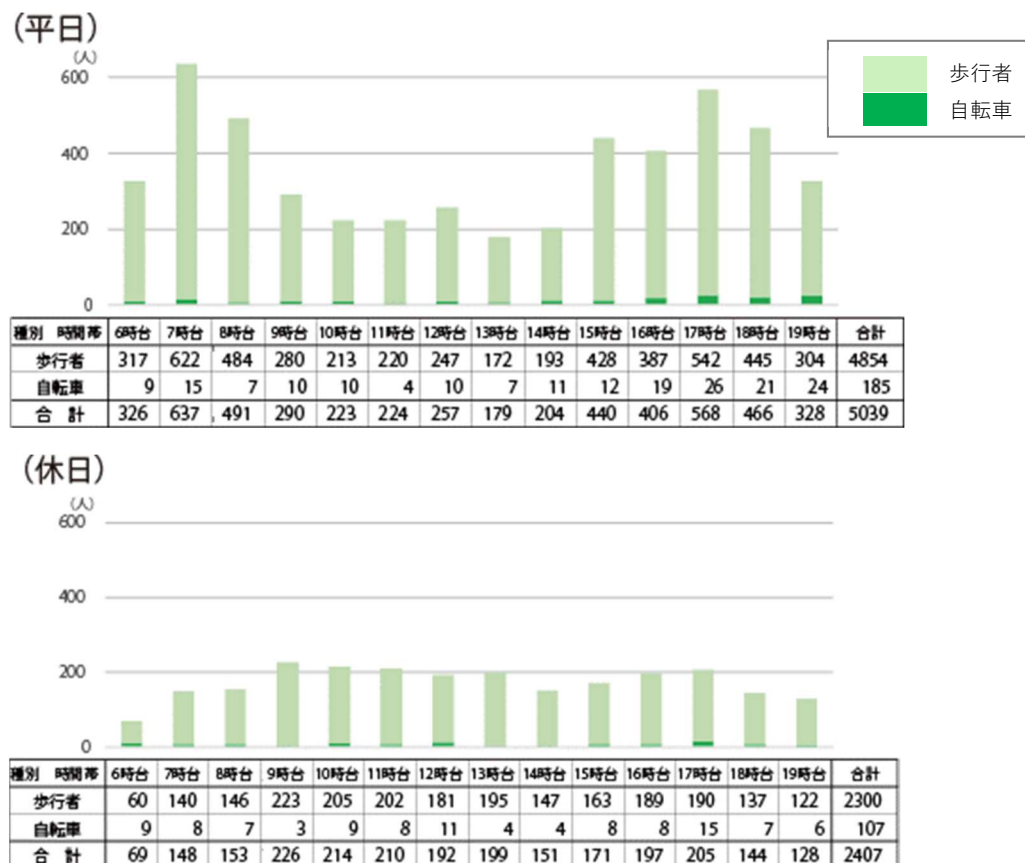


図 時間帯別歩行者等交通量（まほろば大橋：地点α）
（令和４年（2020年）10月時点）



出典：秦野駅北口周辺まちづくりビジョン（令和５年１１月）

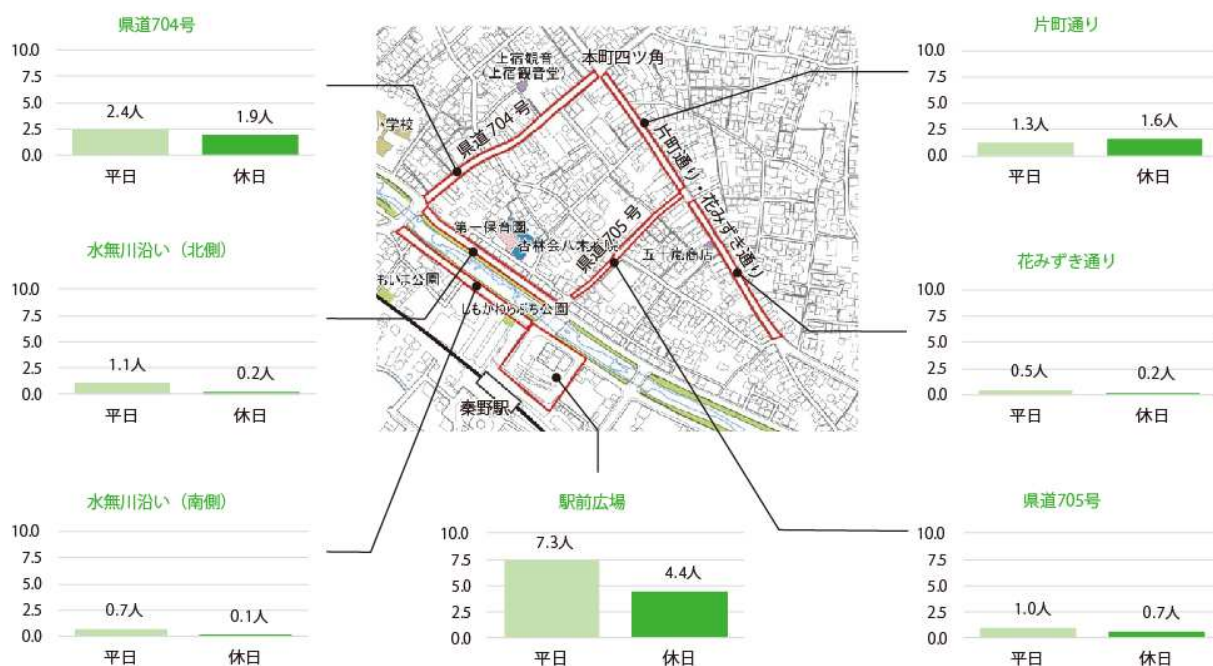
イ 滞在者数

秦野駅北口周辺の主要な通りの滞在者数※は、駅前広場では平均すると4~7人であるのに対し、その他の道路沿いでは滞在者が少ないことから、通り沿いで滞在できる場所が少ないことが伺えます。

※滞在者数：3分以上通りにとどまっていた人数の平均（調査1回当たりの人数）

国土交通省「まちなかの居心地の良さを測る指標」調査要領に基づき、令和4年（2022年）10月に調査を実施

図 沿道の滞在者数

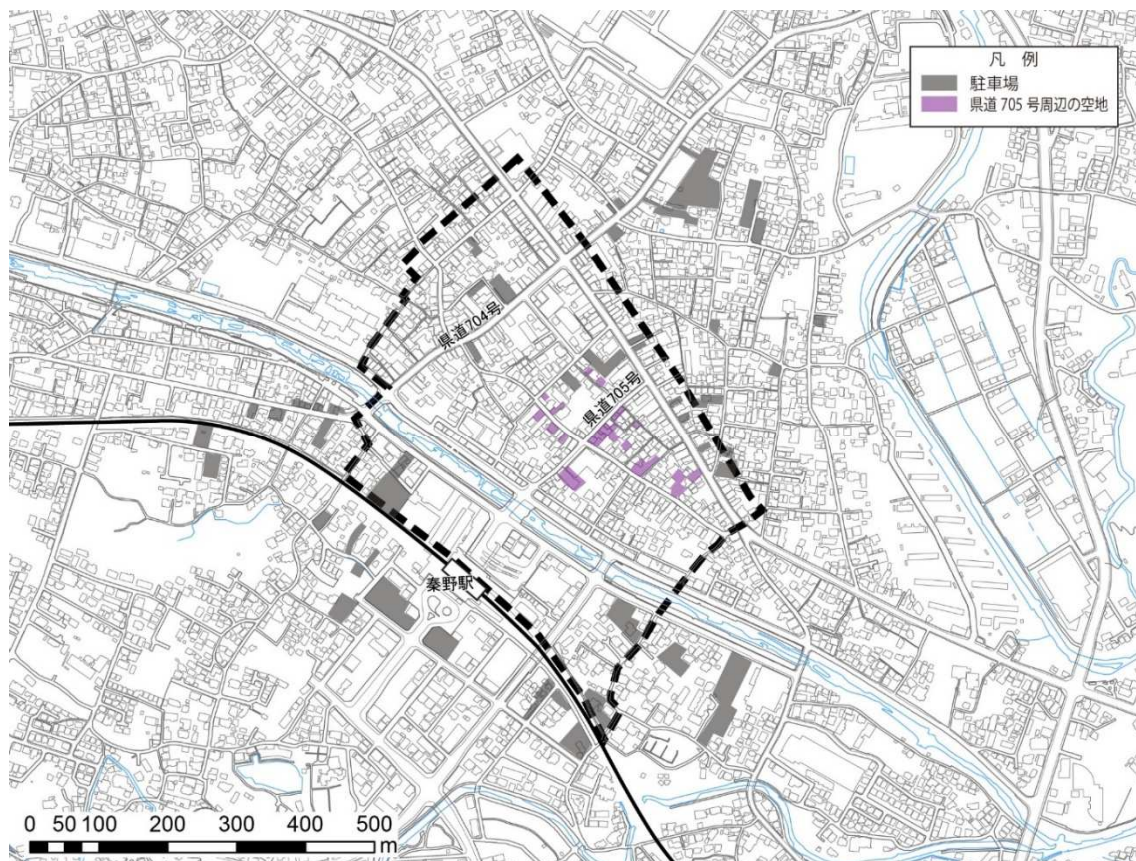


出典：秦野駅北口周辺まちづくりビジョン（令和5年11月）

(II) 駐車場・空き地の状況

秦野駅北口地区では、建物の除却後に土地の暫定利用を目的とした小規模の駐車場や空き地が点在しています。

図 秦野駅周辺の駐車場・空き地



出典：秦野市 中心市街地活性化基本計画（令和7年3月）

4 市民ニーズ

(1) ワークショップの結果からみえる市民ニーズ

令和6年(2024年)8月に実施した「はだののミライラボ 2024 夏」にて、秦野駅利用者のニーズを把握するため、パネルアンケート及び記入アンケートを実施しました。

〔実施概要〕

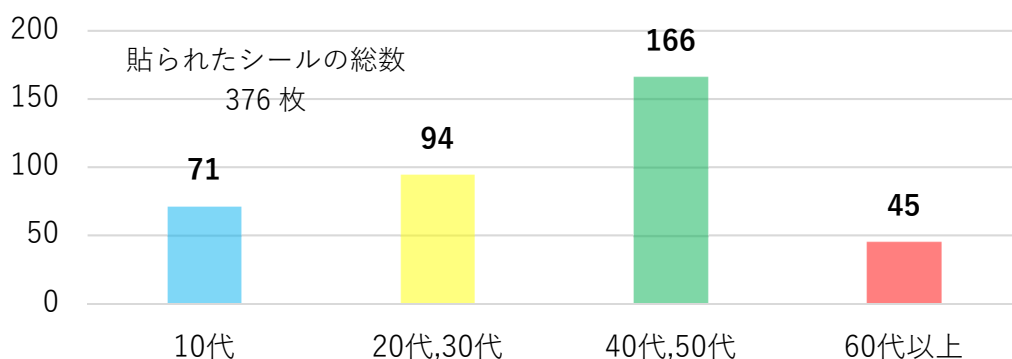
日時：令和6年8月25日(日)13:00～17:00

対象者：祭事来街者・通行人等

ア パネルアンケート・記入アンケートの主な結果

シールの総数は376枚(1人あたり複数貼付可能)であり、特に40～50代から多くの意見を得られました。「多世代が利用できる図書館」を求める人が最も多く、「カフェ等の飲食・会話ができる場所」や「イベントを開催できる屋外広場」も多く求められています。また、10代～30代からは「子育て世代が相談でき子どもが遊べる場所」が図書館と同数程度ニーズがあることが分かりました。40～50代からは「カフェ等の飲食できる場所」、60代以上からは「工芸や調理ができるシェアスペース」が最も多く求められています。

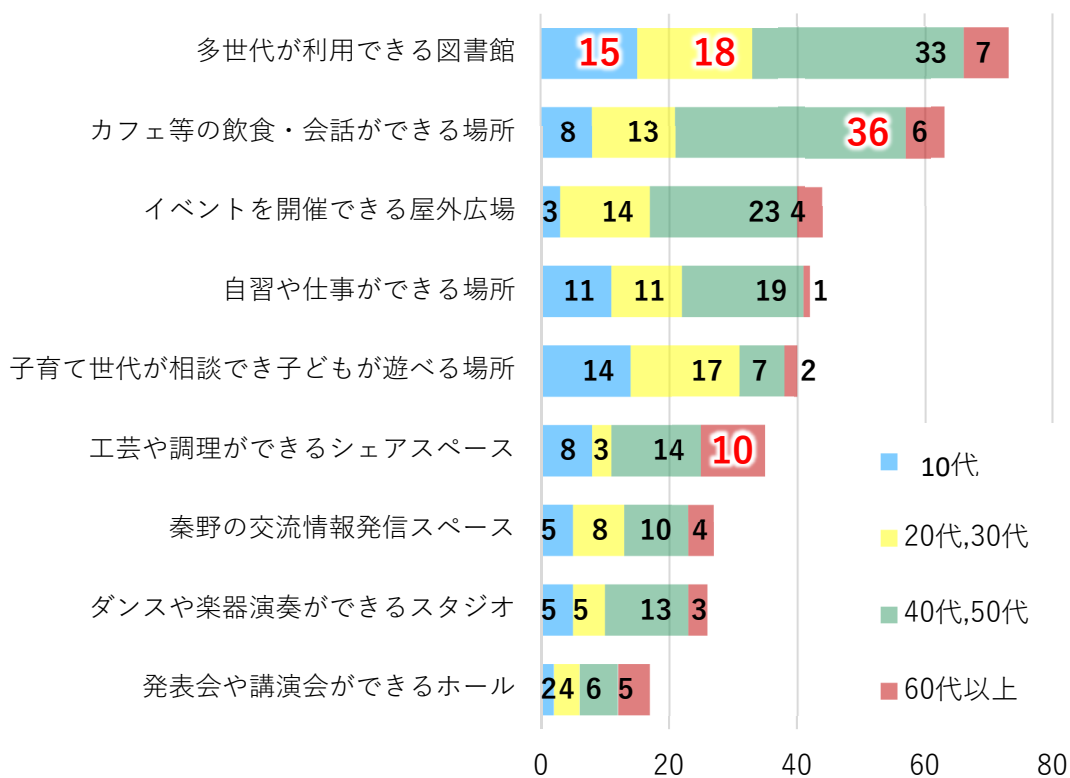
機能アンケートに貼られたシールの数



前述パネルアンケートの各機能の利用イメージ（いつ・誰と・どのように）とその機能を駅周辺に求める理由について、記入アンケートで意見を収集しました。主なニーズは次のとおりです。

- 家族またはひとり、平日・休日、朝・昼・夜それぞれの利用に一定のニーズがみられる。
- 新型コロナウイルス流行以降にリモートワーカーが増加したが、ワークスペースが不足しているため。
- こどもの遊び場等が駅から遠く、天候によって場所が限られるため。
- まちににぎわいが欲しいため。

機能別年代別の集計



朱書きの数字は、各世代で最もニーズが高かった機能

イ 秦野たばこ祭におけるパネルアンケートの結果

令和6年(2024年)9月に開催された「秦野たばこ祭」において、前述のパネルアンケート及び記入アンケートの結果を掲示し、賛同する箇所にシールを貼付してもらうパネルアンケートを実施しました。

〔実施概要〕

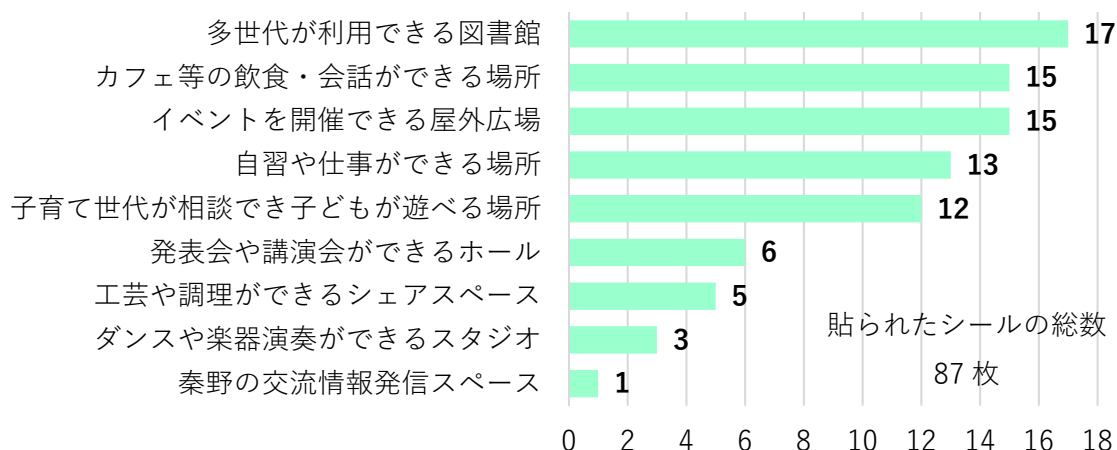
日時：令和6年9月28日(土)13:00～16:00、29日(日)13:00～17:00

対象者：祭事来街者・通行人等

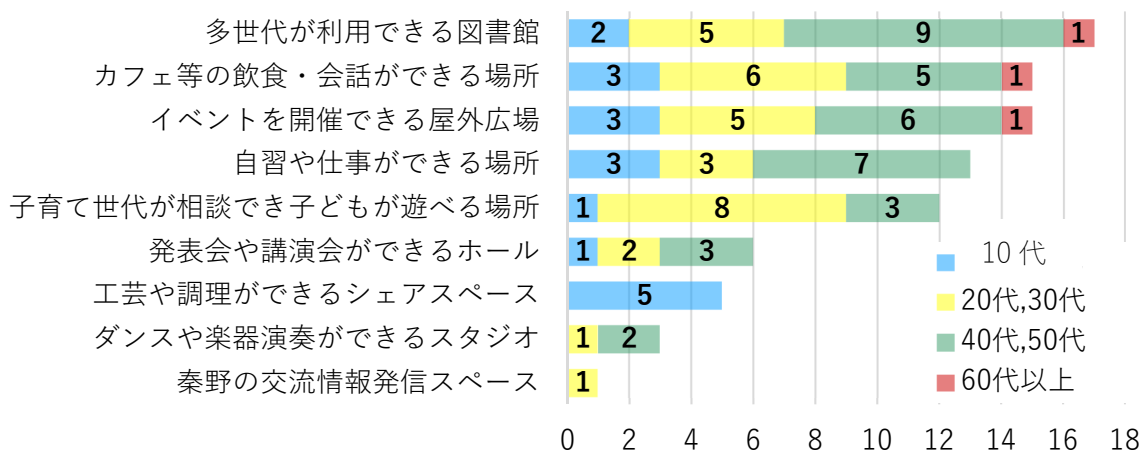
「多世代が利用できる図書館」が最も多く、次いで「カフェ等の飲食・会話ができる場所」、「イベントを開催できる屋外広場」に同数の票が集まりました。

「はだののミライラボ2024 夏」において実施したパネルアンケートの結果とおおむね同様の傾向がみられました。

機能別のシール数



機能別年代別の集計



ウ AI 画家体験会の主な結果

令和 6 年（2024 年）8 月に実施した「はだののミライラボ 2024 夏」及び令和 6 年（2024 年）9 月に開催された「秦野たばこ祭」において、写真とキーワードを組み合わせて画像を生成する生成 AI サービス” Rendery”を使用した体験会を開催し、市民が考える多世代交流施設のイメージを把握しました。

〔実施概要〕

日時：令和 6 年 8 月 25 日(日)13:00～17:00、9 月 29 日(日)13:00～17:00

対象者：祭事来街者・通行人等

参加組数：53 組（はだののミライラボ：31 組、秦野たばこ祭：22 組）

『AI 画家体験会』開催中！

はだののミライラボ

秦野駅北口多世代交流拠点施設のイメージを AI で生成してみませんか？

〈生成イメージ例〉ベース画像にキーワードを打ち込んで生成



〈生成された多世代交流拠点施設のイメージ〉



〈自分のイメージができあがるまで〉

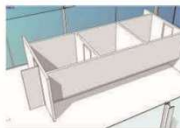
施設のベースの絵を用意

ほしい空間キーワードを入力

AIでベースが生成

印刷して張り出し

付箋でコメントをつけていく







【生成された画像例の一部】



【求められる施設空間イメージ】

イメージ生成のため、参加者が入力した AI への指示事項を集約し、得られた施設空間イメージは次のとおりです。

自然との調和	緑や水辺、自然素材を生かしたインテリアを含む、環境に優しいデザイン
開放的な空間	高い天井や吹き抜け構造で、光がたっぷり差し込む明るく広々とした環境
多世代交流の場	多様な世代が集い、楽しみ、交流できるエリア
リラックスできる環境	居心地の良いスペース、リラックスやリラクゼーションを提供する場所
多用途対応のゾーン	勉強、読書、交流、アクティビティなど、多様な利用目的に対応するエリア
自由なコラボレーションの促進	多様な職種や人々が集まり、自由に意見交換や共同作業ができるスペース
創造的で楽しい雰囲気	音楽、アート、遊び心があり、インスピレーションを与えるデザイン
カフェのような居心地の良さ	カフェ風のインテリアで、誰でも気軽に立ち寄りやすい雰囲気
サステナブルで環境に優しい建築	持続可能な素材とデザインを取り入れた施設
柔軟性のある多機能エリア	多目的に利用可能で、様々な活動やイベントに対応できる空間

(2) 市民検討会の実施

令和6年(2024年)10月4日(金)に実施した市民検討会において挙げられた主な意見は次のとおりです。

(委員構成：学識経験者(東海大学)、東道自治会、商店会、子育て(社会福祉法人)、生涯学習(社会教育委員・ボランティア代表)、若者(はたちの集い実行員会・東海大学都市学部生・秦野曽屋高校生軽音部生徒・顧問)

ア 子連れでも利用しやすい施設

- ・ こどもと映画鑑賞できる空間、こどもが楽しめる放映企画(運営)
- ・ ドライブインシアターの様に簡易な工夫でも良い
- ・ 年代の異なるこどもを連れていける多様な機能を持った施設
- ・ 公共交通機関の利用が難しいベビーカー利用者等を考慮して駐車場を確保
- ・ 施設利用による体験の記憶を子の世代に伝えていけるような施設

イ 若者の居場所

- ・ 若者が立ち寄るきっかけとなるような施設
- ・ 軽音楽や、金管楽器などを気軽に使用して音楽活動が行える空間
- ・ 学習できる環境などが併存するリビングの延長のような空間
- ・ 大学生など夜間に学習や活動をしたい客層を誘導する

ウ 図書館機能

- ・ 図書数が少なく、自由な活動を行える「(ラーニング)コモンズ」のような空間
- ・ 完全に無音ではない新たな価値観に即した図書空間
- ・ 学生の負担とならない価格帯で、図書・学習機能を持ちあわせた夜間まで過ごせるカフェ
- ・ 施設運営の一部を学生が行う取組

エ 市の魅力をPRする機能

- ・ 市に興味を持ってもらえる機能、秦野のことが分かる機能
- ・ 市外の活動等で秦野市について発信されたことをキャッチし、広く発信できるような機能

オ その他

- ・ 天候等に左右されない屋内の活動場所
- ・ 住民が外出するきっかけとなるような活動を実施する施設
- ・ フリーに使用できるピアノ設置、オープンな演奏空間、スタジオ風の設備
- ・ 充実した文化機能とカフェ機能が併設された空間
- ・ 他の地区からも利用が見込めるような娯楽機能
- ・ 規格外の野菜を安価に販売するブース
- ・ 他の3駅利用者にも魅力を感じる施設計画となるか

5 多世代交流施設整備に向けた課題認識

これまでのにぎわい創造に向けた取組や、市民のニーズを踏まえ、多世代交流施設整備により改善が求められる課題を次のとおり整理しました。

(1) こどもの遊び場

子育て世帯からは、駅周辺に「雨天時や夏季の日中にも安心してこどもが遊び成長できる場所」が求められていますが、駅周辺には、安心してこどもが遊べる場所がありません。

また、中心市街地の周辺に位置し、こどもの交流と社会体験活動の場を提供する「はだのこども館」の老朽化が進み、建物の更新時期が迫っています。より駅に近いところへの移転の要望があり、代替となる機能の配置が必要です。

駅周辺では人口減少・高齢化が進み、都市構造の面でも課題を抱えています。秦野駅北口周辺の限られた土地を有効活用し、子育て世帯の居住誘導を図る必要がありますが、そのためには、秦野の子育て世帯にとって、安全で、こどもの学びや心身の成長につながる魅力的な遊び場の確保が求められています。

また、子育て相談窓口の案内機能や、こどもの一時預かり機能の確保についても対応していく必要があります。

(2) 図書・本のある場

令和6年8月に実施した公共空間の活用に関する社会実験において、来訪者へ多世代交流施設に求める機能ニーズを聞き取りした結果、全世代から図書のある空間を求める回答が最多となりました。令和5年度に行われた市民Webアンケートや、秦野市長と高校生との懇談会のほか、公共施設利用者アンケート調査などにおいても、図書館が重視されており、知識や学びを強く求める結果となっています。

図書への市民ニーズに応えるため、居心地がよく新たな知識が得られる、ともに学び合い、新たな交流や創造的な活動につながる図書のある空間を整備する必要があります。

(3) 学習や仕事の向上に資する場

学生や社会人から「自習や仕事ができる場所」が求められていますが、駅周辺には、学習やリモートワーク等が可能なスペースがなく、第3の居場所としての学びやスキルアップのニーズに対応できていません。

個人利用のワークスペースや、複数人で使用可能な会議室等など、事務効率や居心地の良い、学びや新たな交流と創造を支援する環境が求められています。

また、地域産業や経済振興のためにも、まちなかでの就労や相談機会の確保や、新たな商業の担い手の確保・育成に取り組む必要があります。

(4) 地域の情報発信

秦野市は表丹沢や県立秦野戸川公園、秦野たばこ祭等、多くの来街者が訪れる観光資源に恵まれており、秦野駅北口周辺は観光スポットを訪れる人々の拠点となっていますが、市の魅力や地域情報が効果的に発信できていないという課題があることから、市民や来街者に向けた情報発信が求められています。

また、施設の利用者が、日々の利用の中で、学びや発見、成長の自己体験を発信することで、その人や場の魅力を伝える力になるため、そのような情報発信が可能な環境を整備することが考えられます。

(5) 多様な文化に触れ、活動する機会の確保

秦野駅周辺には歴史や文化の資源が点在していますが、来街者が全体像を把握し、体系的にあるいは関係性をもって学べるような環境は整っていません。

また、若者の仲間との交流の場や、娯楽、文化的活動の場が減っており、高校生の活動の場が、市外に流れている状況です。

創作美術活動の場、音楽演奏や演舞などの活動を通じて自己の創造性や文化・芸術を磨ける場や、発表により自己表現ができる場所の確保が求められています。

子どもや若者が、多世代交流施設での活動を通じて、その成長の中で記憶に残る文化体験ができる場の創出が望まれます。

(6) 居心地の良い空間

秦野駅北口周辺では、駅前広場は一定数滞在者がいる一方で、県道 705 号沿い等は通過のみとなっており、居心地の良い空間として、多くの方が滞在できる施設やみどりのある快適な環境は整備されていません。また、空き地等の低未利用地が点在し、それらを活用しきれておらず、居心地の良い空間を創出できていません。

「カフェ等の飲食・会話が出来る場所」は図書機能に次いで市民から多く求められているため、居心地の良い空間を通り沿いに設け、にぎわいを通りに感じられるようにすることで、整備の効果を波及させることが期待できます。

(7) 多世代の交流の促進

中心市街地には公民館等の公共施設が少ないため、市民や来街者の交流を生む機会を創出できていません。ビジョンにおいても、地域住民や来街者等の交流の場・機会の創出を取組として掲げており、多世代交流を促進する場づくりと交流を生み出す仕掛けづくりが求められています。

第2章 多世代交流施設の方向性検討

Ⅰ 多世代交流施設の方向性

第Ⅰ章において整理した上位計画や現況、ニーズ及び課題から見た多世代交流施設の方向性を整理しました。

【上位・関連計画】

まちづくり関連

- ・ 多世代交流施設は地域の文化拠点として、小さな子どもが安全に遊べる場所や仕事や勉強のできる場が整い、地域の多様な人々に利用される（秦野駅北口周辺まちづくりビジョン）

教育・文化関連

- ・ 生涯学習の拠点としての図書館の充実（秦野市生涯学習推進計画）
- ・ ライフステージに応じた学習機会の提供（秦野市生涯学習推進計画）

子育て関連（秦野市こども計画）

- ・ 多様な遊びや体験と誰もが安心して集える居場所づくりの充実
- ・ 子育てに関する相談や支援の充実
- ・ 安全・安心に子育てできる環境整備の推進
- ・ こども・若者の健やかな成長と自立への支援

【現況】

- ・ 県道 705 号の整備が進められている
- ・ 秦野駅は市内 4 駅で乗降客数が最も多い
- ・ 豊富な自然資源を有する
- ・ 低未利用地が多い
- ・ にぎわいや交流の場が少ない
- ・ 若者の居場所・活動・発表の場がない
- ・ こどもの遊び場や子育て支援施設が少ない
- ・ はだのこども館が令和 12 年に更新年数を迎える

【市民が求める場所・空間】

- ・ 若者が発表できる
- ・ 誰もが触れられる図書がある
- ・ 子育て世代が利用できる
- ・ 市の魅力・情報を発信する
- ・ カフェ等の居心地が良い
- ・ 多用途に対応できる
- ・ 開放的で自然と調和している

【多世代交流拠点整備に向けた方向性】

- ・ 多世代の交流の促進、居心地の良い空間
- ・ 図書のある空間、学習や仕事に集中できる環境の整備
- ・ 多様な文化に触れる機会の創出、文化・学術活動を発表できる場
- ・ 未就学児と親子の交流の場の確保、こどもの遊び場の創出
- ・ 地域情報の発信

2 コンセプト及び基本方針

はだのでの様々な出会いや学びを育む交流拠点

秦野駅北口周辺まちづくりビジョンで描くまちの将来像である「一名水と歴史がつなげる未来―しなやかな街なか暮らし」の実現に向けて、市民や来街者、団体等が、くつろぎ、様々な出会いや学びを深められる場を創出します。

日々の暮らしの中で、この施設やまちへの愛着を育みながら、人々とまちが共に価値を共創し、成長していくことを目指します。

秦野駅北口周辺地区の課題を踏まえ、次の4項目を多世代交流施設の基本方針とします。各基本方針のもと、公民連携による持続的な活動によって、多くの人にとって居心地良く生活の中心になる施設として機能し、新たな市の顔として魅力とにぎわいを創出していきます。

◆基本方針1 「交流機会の創出」

市民活動や文化芸術、広場を活用したイベントなど、多様な交流機会を創出します。地域団体や市民が自主的に企画・運営できるスペースを提供し、世代や分野を超えた交流を促進します。また、定期的にまちづくりのワークショップ等を開催し、市民の主体的な参加を促すことで、まちの魅力向上を図ります。

◆基本方針2 「学びや仕事の場の創出」

学生や社会人、シニア層など、幅広い世代が利用できる学習スペースや図書環境を整備し、学びや気づきが得られ、知的好奇心を刺激する場を確保します。また、リモートワークや起業支援の拠点としても活用できるスペースを確保し、多様な働き方に対応しながら地域の経済活性化にも寄与します。

◆基本方針3 「子育て支援の場の創出」

こどもの遊び場や子育て支援に関するサービスの充実など、子育ての拠点となる場を創出します。親子が安心して過ごせるスペースを整備し、こども同士、親同士、親子の交流を深める機会を提供するとともに、気軽に相談できる場を設け、地域全体で子育てを支える環境を整えます。

◆基本方針4 「魅力や活動の発信」

地域の魅力や市民活動、イベント情報など、まちに関する多様な情報の発信拠点を目指します。デジタルサイネージ等を活用し、リアルタイムで最新情報を提供するほか、森林観光都市として本市が誇る丹沢や名水などの魅力を観光客や新たな来街者に向けて発信するガイド機能も充実させます。また、市民の活動内容や成果を広く発信する場として、展示スペースや情報共有の仕組みを整備し、地域の活力をより一層高めていきます。

3 導入機能イメージ

施設には、「こども・子育て」「学び・知育」「創造的活動」「市民活動／起業・就労」「魅力情報発信」の5つの機能を軸に、それぞれに関係性や連携を持たせ、多世代の交流を促進します。

親子は安心感のある遊びや学びの場で健やかな成長を、学生は学びや交流の機会を広げ、企業は新たな協力関係を築くなど、誰もがこの場を通じて居心地の良さだけでなく、新たな気づきや発見、共感、創造を通じた価値を見出します。

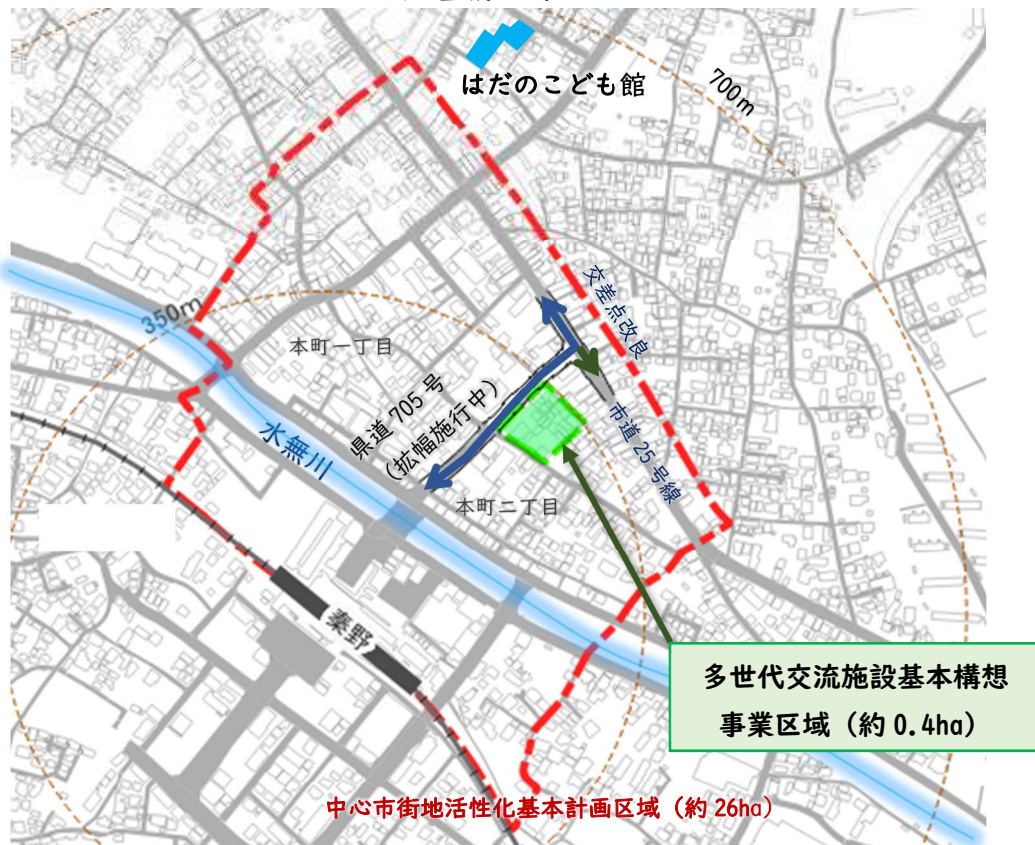
そして、多世代交流によってその価値が結びつくことで、地域全体が支え合い、発展する拠点を目指します。交流拠点で生まれたにぎわいやつながりは、住民や学生、地域団体、企業など多様なプレイヤーを巻き込みながら、秦野市全体へ波及していきます。



4 事業区域

多世代交流施設の事業区域は、県道 705 号沿いの本町二丁目地内とします。

図 整備区域



【設定の理由】

本市の顔となる秦野駅周辺には、若者の活動場所や、日常的に利用可能な公共施設がありません。また、はだのこども館が令和 12 年（2030 年）で更新年数を迎えるため、利用者の安全性や利便性確保のためにも代替機能を確保する必要があります。

また、中心市街地では人口が令和 2 年（2020 年）度から 32（2050）年度までに約 30% も減少する見込みであり、人口密度の低下とともに都市機能が衰退し、にぎわいが更に薄れることが危惧されています。

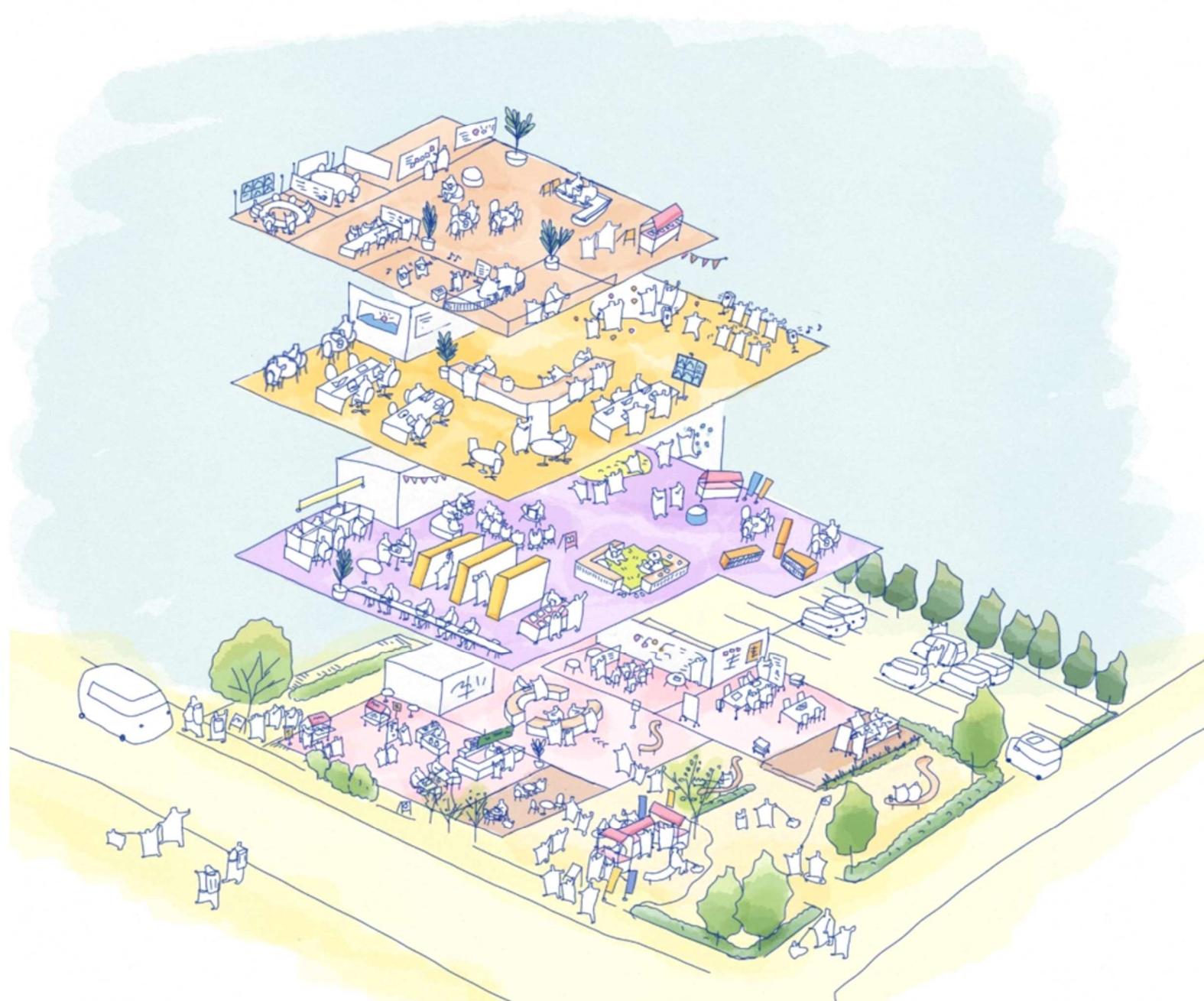
限られた駅周辺の空間を有効利用しなければ、都市の再構築は一層困難となり、その対策が遅れるほど、効果が得られなくなります。

現在、県道 705 号の道路拡幅が進められていますが、拡幅後の狭小宅地を異なる権利者が所有したままでは高度利用が図れないため、民間主導による開発は実現しません。

また、区域内には幅が 1.8m に満たない狭あい道路が存在し、市街地の安全性や防災面でも課題を抱えています。

そのため、商業地域である本町一丁目側は民間による開発を優先してこれを促進し、本町二丁目側は、多世代交流施設を整備することにより、様々な課題に総合的に対応することとします。

5 多世代交流拠点のラフイメージ



第3章 実現に向けた具体方策

Ⅰ 多世代交流施設の考え方について

コンセプトのうち「こども・子育て」「学び・知育」「創造的活動」「市民活動／起業・就労」「魅力情報発信」の5つの機能の実現を目指すに当たり、次の事項について考慮のうえ、全体計画を検討します。

(1) はだのこども館の機能の移転

はだのこども館（昭和45年建築）について、公共施設保全計画に定める試算終了年（令和4年）を過ぎており、建物及び設備の老朽化が著しいことや、現状より駅に近い場所への移転を求める意見が多いことから、その機能を移転して、利用者の利便性の向上を図ります。

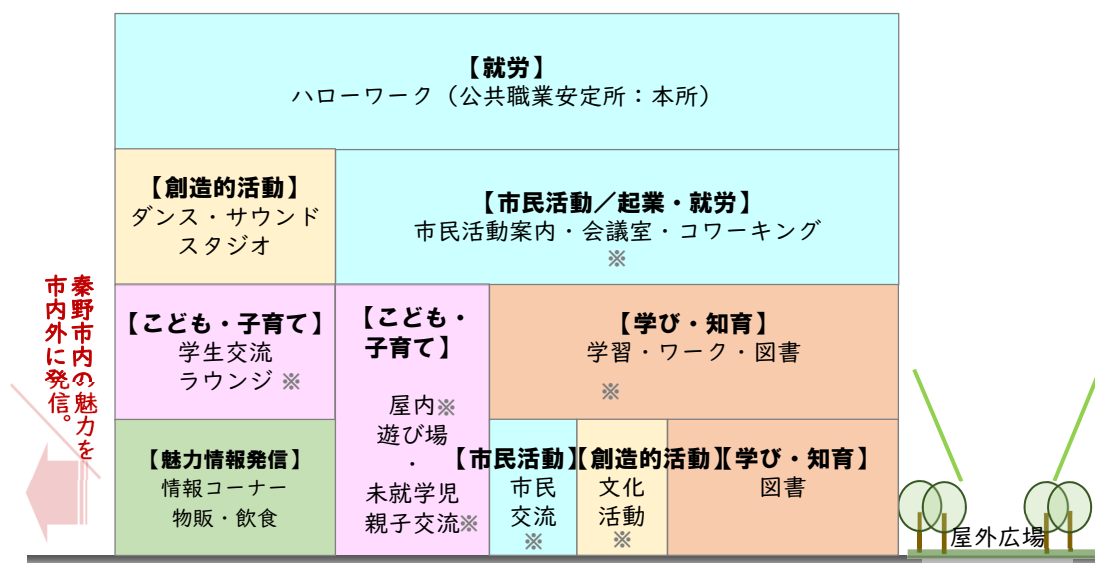
(2) 図書のある空間の整備

図書のある空間を整備し、幅広い年代からのニーズに応えとともに、こども・若者の居場所づくりのほか、文化・生涯学習・市民活動へつながる学びの提供など、文化的な生活の充実に貢献します。

(3) ハローワーク（公共職業安定所）の入居

ハローワーク（公共職業安定所＊本所）の入居により、国の機関と連携した就労支援の充実を図ります。

■多世代交流施設のイメージ



※印：はだのこども館の既存機能を移転

(1) こども・子育て機能について

- 市内の居住者に対する行政手続や、子育て世帯に対する子育て支援施設などの市民サービス機能の導入を検討します。なお、多世代交流施設内には、施設利用の際に気軽に子育ての相談ができ、必要に応じて専門の窓口を案内できる総合案内を併設する予定です。
- はだのこども館が令和12年（2030年）に建物の更新年数を迎えることから、多世代交流施設に、未就学児の親子同士の遊びや会話を通して、こどもの成長につながる場を確保します。また、雨天時にも遊べる空間の整備を検討します。

■子育て支援



出典：LAKUNA 羽咋 HP

■屋内遊技場



出典：ぎふし共有都市プロジェクト HP

(2) 学び・知育機能について

- 市民ニーズが最も高い、図書に触れられる空間を整備します。図書は、こどもからお年寄りまで、知への欲求に応える社会文化基盤です。気づき、発見、学び、研究活動に必要な情報が凝縮された全ての活動の原点であることから、社会、教育、文化を支える機能として必要なものです。
- 従来の図書館とは異なり、緑が感じられる、居心地が良い空間の整備を目指すとともに、知的発見や世界観の拡大に資する良質な本の販売についても選択肢として検討します。
- 多世代が利用可能であり、市内外の人に参加可能な本を活用したワークショップなどの開催ができる学び空間や、市内の学生や社会人などの多世代が生涯学習を行える空間の整備を検討します。
- 学習や研究活動を支援するため、個人又は少人数の利用に応じた空間を整備します。また、Web会議やワークショップ、プレゼンテーションに対応した環境を整備します。

本を使った学び機能	単なる図書機能ではなく、本棚の近くに、ワークショップやイベントの開催が可能な『様々な出会いや学びを育む交流空間』の整備を検討します。
生涯学習の学び機能	ワーキングスペースや工房（シェアキッチン）を活用した創業支援や、学生並びに社会人の学び機能などの空間整備を検討します。

■図書・ワークスペース



敦賀市（ちえなみき）

■ワークショップ



出典：砺波市図書館 HP

■学習



出典：LAKUNA 羽咋 HP

(3) 創造的活動機能について

○市内外に居住する若者が発表できる場であるとともに、多世代が交流可能なダンススタジオ等の創造的活動が行える場を整備します。

○屋外には、芝生広場などの屋外空間とカフェのテラススペースを確保し、1階のオープンスペースと一体的な創造空間を確保することを検討します。

■ダンススタジオ



出典：武蔵野プレイス HP

■屋外広場



出典：おにクル HP

(4) 市民活動／起業・就労の機能について

○市民活動に関する案内、相談、支援する環境を整備します。登録者が活動内容を発信して、活動に興味のある個人や団体との相互交流につながるようにします。

また、ファイルを保管する専用ロッカーなどの確保を検討します。

○起業や就労に関する情報発信の場を整備するとともに、セミナーや交流事業など効率よく快適に実施できる場を整備します。若者の起業や就労意欲を高め、秦野で多様な働き方や人々のつながりを生む地域経済の活性化を共創していきます。

■団体用コーナー



出典：武蔵野プレイス HP

■コワーキングスペース



出典：神奈川県 SHIN みなとみらい HP

■会議室



(5) 国の機関の入居

厚生労働省設置法第 23 条では、都道府県労働局の所掌事務の一部を分掌させるため、所要の地に公共職業安定所を置くこととされています。

本市では、多様な働き方を選択する環境整備のため、国が運営する総合的雇用サービス機関である「ハローワーク（公共職業安定所）」について、昭和 46 年から市内への設置を要望してきました。

現在、厚生労働省神奈川労働局にはハローワークが 14 か所設置されていますが、本市と南足柄市及び足柄上郡（大井町・山北町・開成町・松田町・中井町）を管轄する「ハローワーク松田」が経年により建物が老朽化し、かつ床面積が狭隘であることから、移転候補地について本市へ打診がありましたので、対応を検討してきたところです。

本市としましては、管轄の県民がいきいきと働く機会が得られるように、また、まちのにぎわい創造にもつながるように、ハローワーク松田の移転候補地として本市が整備する多世代交流施設を提案し、協議を進めたところ、あらゆる世代が来訪しやすい施設として整備する多世代交流施設への入居の方針が示されました。

この施設の整備により、多くの人々がまちを訪れ、市民の活発な活動を促進し、地域の活力向上と地域経済の活性化を実現していきます。



図 ハローワークの求職者向けサービス（抜粋）

ハローワークの求職者向けサービスの概要

○ ハローワークでは、求職者に対し、就職活動の進め方や職業選択・職業生活設計などの相談（キャリアコンサルティング）を行う他、全国ネットワークを活用した職業紹介を実施し、求職者の仕事探しを支援しています。

就職活動の進め方の相談 履歴書をはじめとした応募書類の作り方、面接の受け方など、プロの職員による、すぐに役立つアドバイスを行っています。 （ハローワークでの相談風景） 	キャリアコンサルティング どのような仕事を選べばいいか迷っている方には、興味・関心や職業経験の振り返りなど、職業選択についてのアドバイスをを行っています。 （ハローワークでの相談風景） 	全国ネットワークを活用した職業紹介 求人情報は、各ハローワークとインターネットで公開しています。 ハローワークの相談窓口でも、希望条件に合った求人と一緒に探してお手伝いをしています。 また、ハローワークの窓口では、企業に対し、詳しい求人条件を確認したり、応募条件の緩和の働きかけも行っています。 （ハローワークの求人検索コーナー）
就職活動に役立つセミナー 面接対策や応募書類の作成方法、適職探しのヒント、ビジネスマナー、業界研究など様々な就職支援セミナーを実施しています。 （セミナー風景） 	職業訓練の受講案内 ハローワークでは、希望する仕事に就くために必要なスキルや知識を身につけたい方に、受講料無料の公的な職業訓練（ハローワークトレーニング）の受講の案内をしています。 また、訓練期間中、生活支援のための給付が受給できる場合があります。 （職業訓練の風景） 	その他のサービス（主なもの） その他、以下のような取組を行っています（一部は主要な所で実施）。 ○就職面接会や企業説明会などを随時開催しています。 ○子育て中の方のためにキッズスペースを備えたマザーズコーナーの整備を進めています。 ○就職氷河期世代で正社員を希望する方、高齢の方、障害がある方、外国人などに専門的な支援を行う窓口を整備しています。 ○専門家（臨床心理士、弁護士等）による巡回相談を実施しています。 （業界団体と連携した事業所説明会・体験会）

出典：厚生労働省 公共職業安定所（ハローワーク）の主な取組と実績

(6) 魅力情報発信機能について

○秦野市の魅力情報発信の拠点として、来街者に対する秦野市の魅力発信（市の物産などの発信）や商店街のお祭りや販売イベントなど、秦野市の様々な資源（歴史資源、観光資源、人材資源など）を活用した情報発信を検討します。

○人々が施設を利用することによる日々の学びや発見、成長に対する喜び、あるいはリフレッシュによる新たな想いをこの多世代交流施設から発信し、人の魅力を伝えられる情報発信の環境を検討します。

○情報発信の運用主体は、行政又は民間、公民連携が想定されます。発信媒体、空間デザイン、展示、システム選択、運用管理や連携方法を含め、効果的な伝達の仕組みづくりを検討します。

《秦野市内の活用資源》 魅力発信の内容並びに秦野市内で活用可能な資源

■表丹沢



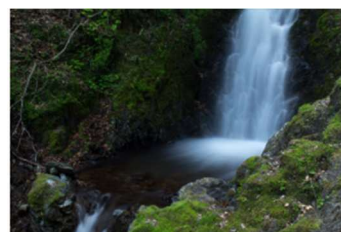
出典：OMOTAN HP

■秦野たばこ祭



出典：秦野市 HP

■秦野名水



出典：秦野市 HP

■桜



出典：秦野市 HP

■歴史



出典：秦野市 HP

■秦野産材



2 多世代交流施設の運営方法について

本事業で整備する多世代交流施設における運営業務は、下記の業務内容を想定しています。

＜想定される運営業務＞

機能	業務内容（例）
施設全体の維持保全	建物全体の維持保全に関わる業務（施設の法定点検、警備、防災活動、駐車場、屋外広場、植栽等の管理、清掃、点検など）
屋内遊戯場 （こども向け）	利用案内・受付、企画・運営
学生交流ラウンジ	利用案内・受付、企画・運営支援
ダンス・音楽スタジオ など	利用案内・受付、企画・運営（イベントの企画運営）
市民交流	利用案内・活動団体の紹介PR・マッチング
会議室、ワーキングスペースなど	利用案内・受付、資料等の提供
図書	利用案内・受付、選書方針、調達、配架計画、本をテーマにした企画・運営
学習室	利用案内、登録支援、管理・運営
就労相談・紹介	利用案内、職業紹介、雇用保険、雇用対策
起業相談	利用案内、専門家相談・ワークスペース・契約事務
魅力情報発信	利用者の声・成長日記、秦野市の歴史・文化情報、商店街情報、各種産業情報、高校・大学連携情報、体験イベント情報などの集約、発信
カフェ機能など	飲物、軽食等の提供・経営
総合事務	施設・窓口案内、貸ロッカー管理
個別施設の保全管理等	日常的な施設の保全管理、応急修繕、水道光熱費など

運営業務については、各諸室における利用方法や開館時間、開館日などを踏まえて、施設全体としての運営方法を検討する必要があります。

特に、多世代交流施設は、複合的な施設となるため、各諸室の機能を十分に発揮できる様々な運営方法を検討したうえで、地域住民への住民サービスの向上が期待できる運営方法を導入します。

(1) 多世代交流施設の運営方法について

- 従来の公共施設の運営方法だけでなく、民間のノウハウを活用した公民連携方式を活用した運営方法など、様々な運営方法を検討します。運営方法については、一般的に、「市の直営」や「指定管理者」、「公民連携方式」による運営方法が想定されます。

《市の直営による運営方法》

- 市が自ら管理運営を行う運営方法で、一部を業務委託することは可能な運営方法（警備や清掃等の施設の維持管理業務が民間に委託される場合が多い。）
- 市の直営による運営方法は、自治体の方針を直接運営に反映でき、自治体内部の連携や他の公共施設、施策等との連携を図りやすく、事業の安定性、継続性を担保しやすいという側面がある一方で、市の規則等により、柔軟性に欠けることがあり、外的環境に応じて柔軟に事業内容を見直す際に、対応できる人員の確保が難しいことが想定される。

《指定管理者制度を活用した運営方法》

- 指定管理者は、市が設置する施設の維持管理・運営を、市の指定する法人、その他の団体が一定期間実施する制度（指定管理の期間は3～5年が一般的。）
- 指定管理者は、公共施設の設置・管理については条例で定め、条例に従ってプロポーザル方式や総合評価方式などの手続（手法）により、指定管理者候補者を選定し、議会の議決を経て選定される。
- 指定管理者は、施設の利用に際して料金を徴収している場合に、得られた収入を自治体との協定の範囲内で指定管理者の収入とすることができると、民間の専門性や活力、柔軟性を活かし、経営的な発想や手法を用いた事業の展開、住民サービスの向上を図ることが可能である。
- ただし、指定管理期間が原則5年間と短期間であることから、中長期的な視点での事業展開、事業の安定性や継続性の担保に留意する必要がある、長期的視点に立った運営や人材育成が難しくなる傾向がある。

《公民連携方式を活用した運営方法》

- 公民連携方式を活用した運営方法については、公共施設の設計・建設業務を行う事業者の設定段階から管理運営事業者も一緒に選定する運営方法（DBO方式や、PFI方式（BT0方式）など）
- 公民連携方式の運営方法は、公共施設の設計段階から一緒に管理運営事業者が関わることが可能なため、管理運営に対する効率的な公共施設を整備することが可能となるなど、民間の専門性や活力、柔軟性を活かし、経営的な発想や手法を用いた事業の展開、住民サービスの向上を図ることが可能である。
- 管理運営期間は、10～15年など事業期間によって定められる。長期の管理運営期間となるため、適切な管理運営が行われているかなどの監視体制（モニタリングなど）を構築することが必要である。

(2) 運営方法の選定について

- 運営方法の選定に当たっては、図書機能やこども向けの屋内遊具のように、例えば設計段階からの関与や、本施設に導入される機能に求められる住民サービスなどを十分に踏まえて、適切な運営方法や運営会社の選定方法を検討します。
- 下記の他地区の事例を踏まえて適切な運営方法を選定します。

（公益団体による運営は、公益的な視点を含めた運営が期待できるが、維持管理費等の費用削減は期待しにくい。また、民間運営会社による運営は、民間の専門性や企画力、柔軟性を活かし、経営的な発想や手法を用いた事業展開が可能であるが、最低限の民間利益を確保した管理運営となる。）

《武蔵野プレイスの運営 指定管理者の事例》

- 武蔵野プレイスは、「図書館」や「青少年活動支援」、「生涯学習支援」、「市民活動支援」など複数の機能が設置された施設となるため、複数の機能が集まる利点を最大限に発揮するため、全ての機能を有機的に一本化した指定管理者制度により管理運営を行っている。
- 指定管理者は、開館当初から教育委員会の所管である「公益財団法人武蔵野文化生涯学習事業団（令和４年４月吸収合併により名称変更）」が継続的に管理運営を実施している。

《墨田区総合体育館の運営 PFI（BT0 方式）の事例》

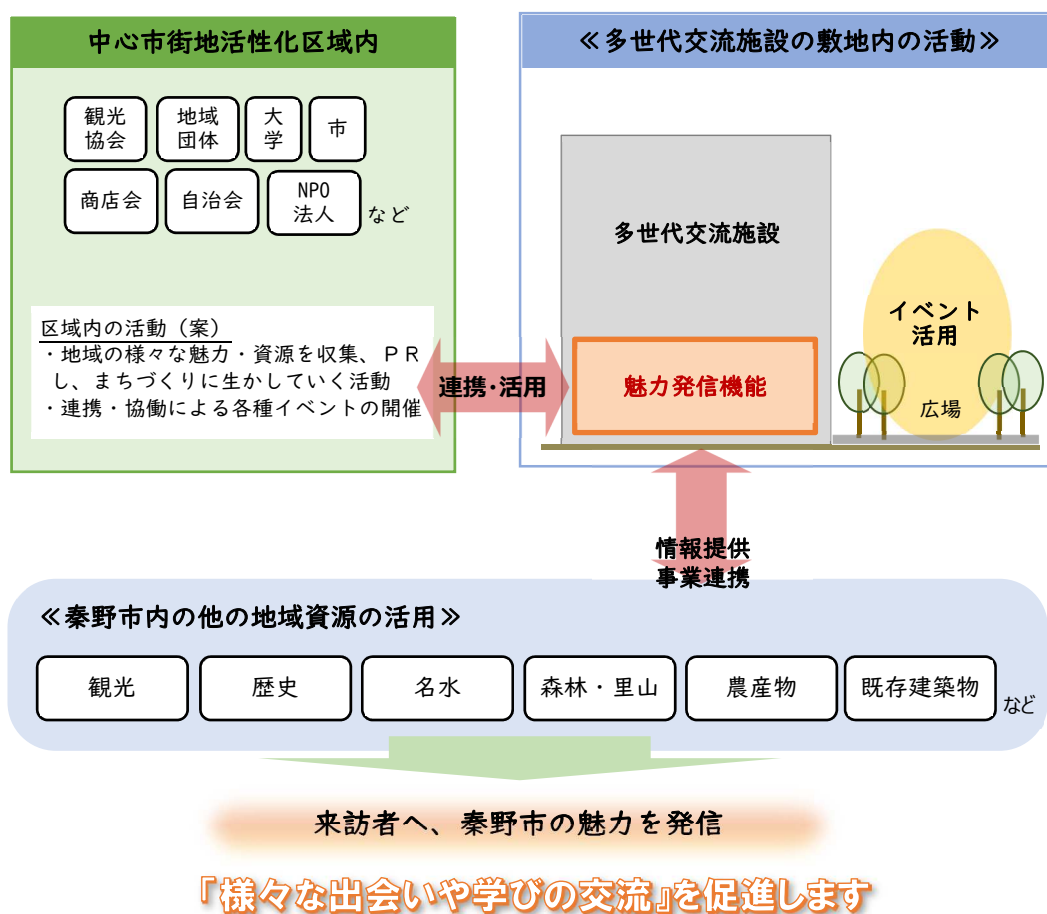
- 墨田区総合体育館は、体育館の設計・建設、体育館の運営を行う事業者を PFI（BT0 方式）により、事業者を選定している。（事業期間：約 23 年）
- 体育館の運営は、「セントラルスポーツ(株)」が行っており、民間のスポーツクラブが運営を行うことで、各種スクールなどを積極的に行い利用の活性化が図られるとともに、ショップや飲食店を併設することで利用者の利便向上に寄与している。
- 施設の機能の専門性を熟知している運営事業者が運営を行うことで適切な運営が可能である。

多世代交流施設の運営については、多世代交流施設の導入機能や各諸室の活動内容等を十分に検討したうえで、多世代の交流が活性化し、市民サービスの向上に寄与する運営を目指します。

(3) にぎわい創造に取り組む団体との連携について

- 多世代交流施設に情報発信機能を整備するに当たり、地域の価値の向上と活性化に取り組む市民、民間事業者、関連団体と連携して発信活動を行っていくことが考えられます。
- 情報発信のための環境整備については、発信の方法、発信内容、実施方法や体制などの運用について整理が必要となるため、魅力ある情報が発信できるように、関係者と準備を進めます。

図 団体との連携と情報発信イメージ



3 民間事業者の意向調査

多世代交流施設の事業手法については、次の分野の民間事業者に対し、導入可能な民間機能等についてヒアリングにより意向調査を行いました。

意向調査の対象事業者

開発事業者	対象地周辺で民間開発事業の実績のある事業者や PFI 等を含む公民連携事業の実績のある開発事業者
商業事業者	大型商業施設の開発や運営等実績のある事業者
建設会社	PFI 等を含む公民連携事業の実績のある建設会社
運営事業者	様々な用途の公共施設の管理運営を行った実績のある運営事業者

実施概要

- 民間意向調査の対象事業者に対して、対面又は Web 会議にて、本事業の概要説明を行った後、ヒアリング調査票に必要な項目の記入するヒアリング調査を実施
- 民間意向調査期間：令和 6 年（2024 年）10 月 1 日から 11 月末まで（事前概要説明を含む）

民間意向調査の主な意見等について

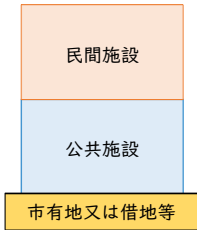
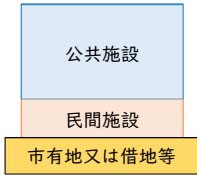
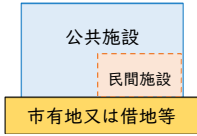
- 対象地は、秦野駅から至近にあるが水無川による地域分断や、人口減少と高齢化に加え、商店街が衰退している。県道 705 号沿いに歩道が整備されるものの、空間的な魅力が乏しく、周辺と連動した活動の展開が想定しにくい。駅までの通勤・通学、表丹沢への観光客の通過動線となっていることから、秦野駅北口周辺まちづくりビジョンなどに基づく取組により、将来的なまちづくり等の発展に期待ができる。
- 多世代交流施設における公共及び民間による複合施設の導入可能性については、各社の事業スタンスによって異なる。3 つの事業スキーム（次頁）については、事業参画の可能性があるため、前向きに検討したい。
（ただし、住宅又は大型商業用途の複合建物については、借地ではなく区分所有建物とすること、ある程度まとまった敷地面積が必要）
- 運営事業者からは、公共施設内に無料で利用可能なスペースの有無によって、民間のカフェ事業の収益性が変化する可能性があるため、各用途や諸室の配置及び規模について詳細な検討が必要である。

多世代交流施設の事業手法の決定に当たっては、対象敷地の建築条件や公共及び民間施設の室用途、規模、配置計画や相互の関連性を検討します。

また、交流やにぎわい創造に資する実際の使用状況や利用場面を想定しながら、維持管理や運用面についても検討したうえで、具体的な事業手法を検討します。

4 実現方策の検討

多世代交流施設には、公共施設とともに一部民間施設についても併設することを想定し、対象地の建築条件や事業スケジュールを考慮のうえ、現時点で想定される事業手法（事業スキーム）を整理します。

事業スキームイメージ案	備考等
① 	・新たに整備する建物は、下層階に公共施設、上層階に民間施設を整備した複合建物で、敷地は民間施設の導入用途によって異なる。 ・民間施設については、地域活性化の居住促進に寄与する住宅施設が想定される。 ・整備手法としては、公共施設と民間施設を整備することを条件とした公民連携事業（PPP・PFI）か市街地再開発事業が想定される。
② 	・新たに整備する建物は、上層階に公共施設、下層階に民間施設を整備した複合建物で、敷地は民間施設の導入用途によって異なる。 ・民間施設については、地域の生活利便性の向上に寄与する大型商業施設が想定される。 ・整備手法としては、公共施設と民間施設を整備することを条件とした公民連携事業（PPP・PFI・リース方式）が想定される。
③ 	・新たに整備する建物は公共施設のみとし、民間施設は建物内にテナント等による単独建物で、敷地は公共施設の事業スキームによって異なる。 ・民間施設については、地域の活性化に寄与する小型商業施設（カフェ等）が想定される。 ・整備手法としては、従来の公共事業として整備する場合と、公民連携事業（PPP/PFI）を活用した事業スキームが想定される。

民間施設の導入に当たっては、公共施設の用途や規模を踏まえ、相互の関係性を考慮しながら計画します。

5 本事業で想定される事業スキームによる比較

事業スキーム	メリット	デメリット	民間事業者の意向調査結果
(複合建物)	- 対象地に住宅を整備することで新たに域外からの転入による地域定住人口の増加と地域消費の推進を図ることが可能である。 - 定住促進による市民税や不動産に係る固定資産税などの税収が期待できる。	- 市民ニーズや財政状況の変化等に伴う公共機能や規模等の変更対応が困難である。 - 住宅を整備する場合は、居住者用の駐車場や専用エントランスの整備が必要となり、対象敷地の規模によっては、屋外のにぎわい広場等の空間の確保が困難となる可能性がある。 - 公共と民間の複合建物の場合、建物全体の維持管理や大規模修繕等の対応の判断に調整を要する。	- 上層階に分譲住宅（50戸程度）を整備する民間施設であれば事業参画の可能性はある。 - ただし、土地は共有で、建物は区分所有となることが参画条件となる。 - 賃貸住宅の場合は、事業参画が困難。 - 民間施設と公共施設のエントランスを別々に設けることが必要である。
(複合建物)	- 借地方式の場合は地代収入が期待できる。 - 同じ敷地内に公共施設と民間施設があるため、利用者にとっては、ワンストップで行政対応と民間サービスを享受できる。 - 地域住民の生活利便性の向上が期待できる。	- 市民ニーズや財政状況の変化等に伴う公共機能や規模等の変更対応が困難である。 - 商業施設を誘致する場合は、まとまった敷地面積が必要となるため、対象敷地の規模によって、屋外のにぎわい広場等の空間の確保が困難となる可能性がある。 - 将来的に商業施設の売り上げが減少した場合など、商業事業者の撤退リスクがある。	- 下層階に大規模商業施設を整備する民間施設であれば事業参画の可能性はある。ただし、大規模商業施設を整備する際には、ある程度のまとまった敷地が必要である。 - 商業施設を整備する場合は、売り場面積やバックヤード、配送者の搬入ルートを確保するため、3,000㎡以上の敷地が必要である。
(単独建物) (民間施設はテナント施設を想定)	- 市民ニーズや財政状況の変化等に伴う公共機能や規模等の変更対応が柔軟に対応することが可能である。 - 整備する建物がほとんど公共施設のみとなるため、市民の意向に即した建物計画の検討が可能である。	- 建物のほとんどが公共施設の場合は、独立採算が可能な民間収益施設の導入が困難な場合がある。 (カフェ等の民間収益施設を導入する際に、公共施設内に無料で滞在することが可能なスペースを設けるとカフェ等の収益が低下する可能性がある。)	- 単独の公共施設のみを整備する事業スキームの事業参画は可能である。 - 公共施設の導入機能は、昨今の建設コストの高騰のため最低限の機能に絞り込むことが必要である。

6 想定スケジュール

多世代交流施設の整備スケジュールを次に示します。今後、施設計画や事業方式の選定など事業全体の進捗に応じて、工程の見直しをすることとします。

項目	R7 年度		R8 年度		R9 年度	R10 年度	R11 年度	R12 年度
	(上期)	(下期)	(上期)	(下期)				
多世代交流施設	公共施設の検討 (公募条件の検討) 公共施設の検討 ・導入する公共用途及び機能の検討 ・各諸室の規模 ・運営方法等の検討 ・その他 公募条件等の検討（下期） ・事業手法の検討 ・募集及び選定方法の検討 ・その他、公募に関する内容		公募資料の作成 公募資料の作成 ・募集要項 ・要求水準書 ・審査基準書 ・契約関係書類 ・様式集 ・参考資料 ・その他	事業者公募 事業者の公募 ・公募開始 ・参加申込 ・提案書の提出 ・選定委員会での審査及び選定 ・優先交渉権者の決定	設計等 設計等 ・関係機関等の協議 ・基本設計の作成 ・実施設計の作成 ・建築手続など	建設工事	多世代交流拠点の供用開始	
対象地の検討	対象地の検討 (権利者の合意形成) 多世代交流施設を整備する場所の特定並びに土地権利者などの合意形成が必要							
庁内並びに市民の合意形成など	合意形成 新たな公共施設を整備するに当たり、庁内並びに、議会や市民等に対する合意形成が必要							

7 想定する施設の事業概要

本構想において想定している事業規模を以下に示します。今後、諸室用途、床面積、及び整備内容のほか運営方法などを検討し、具体的な事業計画を定めます。

〔想定事業概要〕

事業区域	約 4,000 平方メートル
敷地面積	約 3,300 平方メートル（新設予定道路を除いた面積）
延べ面積	約 5,000 平方メートル
建築面積	約 1,500 平方メートル
構 造	鉄筋コンクリート造
階 数	地上 3～4 階建て
事業費	約 40 億円 （社会資本整備総合交付金、中心市街地再活性化特別対策事業（特別交付税）などを活用）

8 公共施設再配置計画に対する考え方

多世代交流施設の整備に伴い、多くの市民に利用いただける反面、様々な経費が生じます。ここでは、公共施設再配置計画の基本方針に示された個々の視点に関し、特に関係する事項に対して、本事業を進めるに当たっての考え方を整理します。

- (1) 多世代交流施設の新規公共施設整備に対しては、更新予定の施設（はだのこども館）の現位置での建替えを取り止め、利便性の良い駅周辺に集約移転し、一元的な管理の中で、総量の適正化を図ります。
- (2) 多世代交流施設は、単独では収益性が低い建物用途ですが、学びや文化、交流活動などの場として整備することで、様々な取り組みや事業活動への発展のほか、地域の価値の向上につながるなど、人とまちの成長が期待されます。市全体の公共施設の最適化に取り組みつつ、都市の持続のために必要な施設として、多世代が安心して日常的に利用できる場を創造します。
- (3) 新規建設計画によって、市全体のハコモノ更新量の削減計画の指標である、公共施設床面積、建設費、管理運営費及び維持補修費の数値目標に影響することから、本構想を具体化したのち、削減計画への影響及び対応の方向性を明らかにしていきます。
- (4) 近年、半導体分野に係る産業投資や、人口減少による労働力不足などにより、材料費を含め建設コストが上昇しています。今後のコスト上昇に対しては、発注方式や価格調査のほか、公民連携手法を採用するなどにより、適切に対応します。

以上のほか、この計画では評価に含まれていない、周辺の地域消費や、周辺の土地及び建物利用変化のほか、居住人口の誘導などについても検討が必要と考えています。