

# 島松地区複合施設整備の基本的な考え方

令和5年(2023) 9月

恵庭市

## 目次

### 第1章 策定の目的と位置づけ

1-1	背景と目的	1
1-2	位置づけ	2

### 第2章 まちづくりの現状と課題

2-1	現状	2
2-2	課題	3

### 第3章 島松地区複合施設整備について

3-1	方向性	4
3-2	想定される手法	7
3-3	スケジュール	7

# 第1章 策定の目的と位置づけ

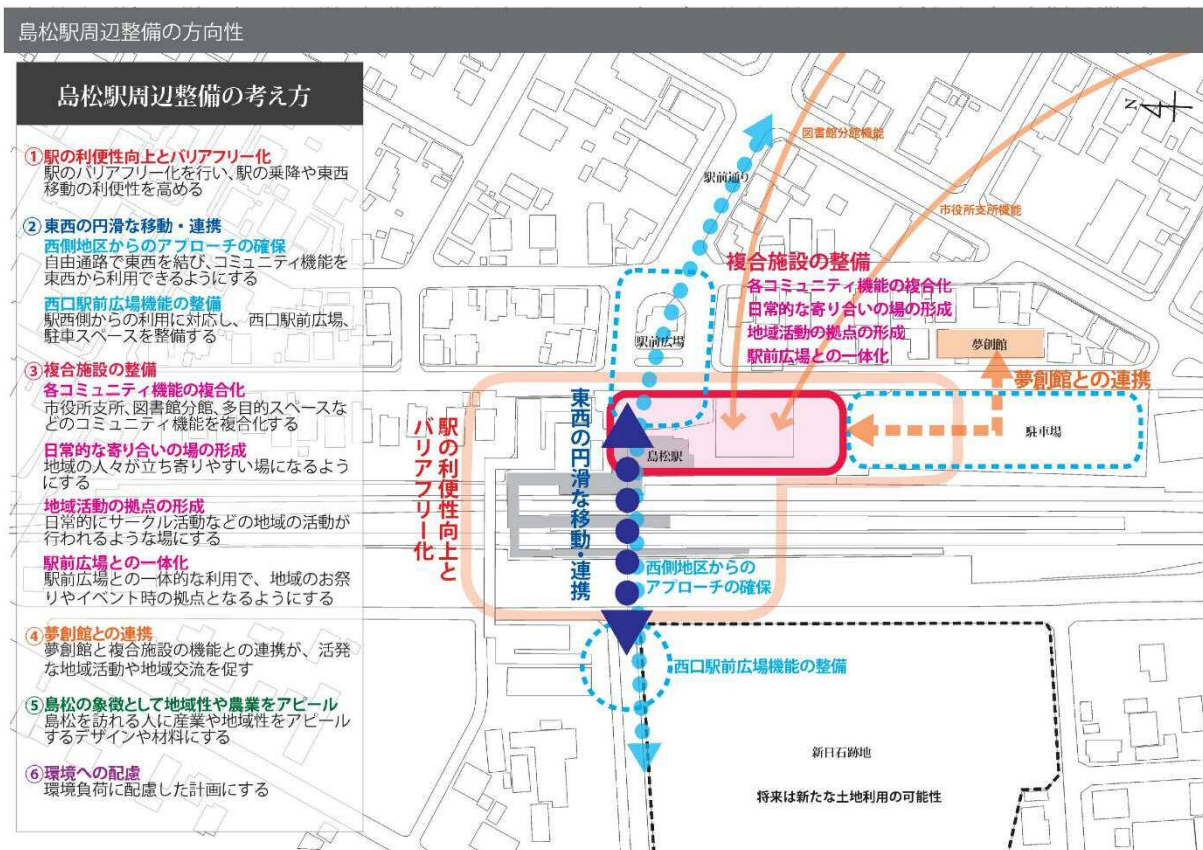
## 1-1. 背景と目的

島松駅周辺につきましては、恵庭市都市計画マスタープラン平成23年版において「島松地域中心プロジェクト」として、駅周辺地区のバリアフリー化推進、賑わいづくりの基本方針が策定されました。

その翌年に、島松駅を中心とした賑わい創出のため、島松地区まちづくり市民委員会による『島松地区まちづくり構想』が策定され、島松駅舎、島松支所、図書館等の複合化、駅東西自由通路の提案がなされましたが、恵庭市とJR北海道との協議の結果、平成27年に島松駅舎複合化などの一体整備を断念することとなり、まちづくり構想の実現が出来なくなりました。その後、令和元年に島松駅バリアフリー化や駅周辺施設の再整備を目的とした島松駅前広場基本計画が策定され、令和4年に島松駅のバリアフリー化が完了し、駅前広場の再整備について現在工事を進めています。

市では、令和3年に改訂した都市計画マスタープランに基づき引き続き、市内3駅を中心としたコンパクトなまちづくりを進めているところです。

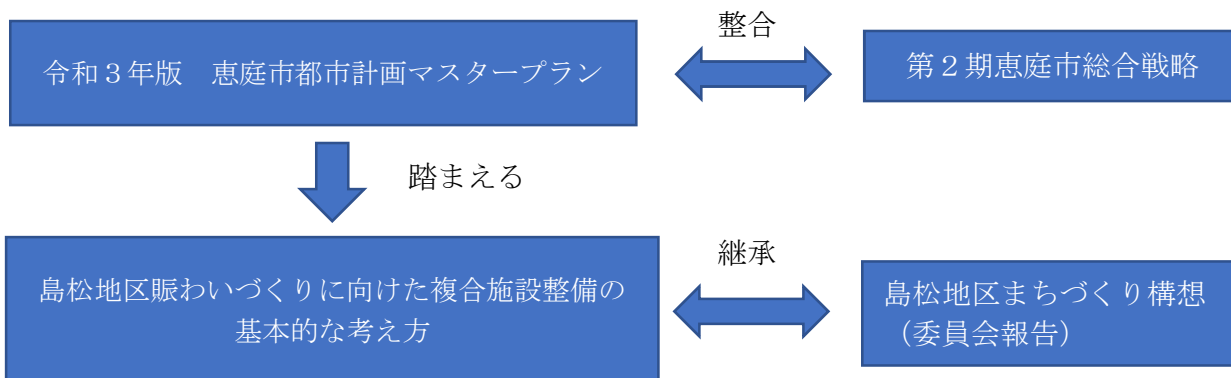
この「島松地区複合施設整備の基本的な考え方（以下、「基本的な考え方」と言う。）」は、『島松地区まちづくり構想』を継承し、公共機能の集約化や官民連携によるまちづくりを実現させるため、基本的な方向性を示すものです。



島松地区まちづくり構想（H24）より抜粋

## 1-2. 位置づけ

この基本的な考え方は、「令和3年版 恵庭市都市計画マスタープラン」をはじめとするまちづくりに関する上位計画を踏まえるものとして定めます。



## 第2章 まちづくりの現状と課題

### 2-1. 現状

#### (1) 島松地区について

島松地区は、市内3駅を中心としたまちづくりの中で一番北に位置しており、1926年にJR北海道により、駅が設置されたことで島松市街は発展し、自衛隊島松駐屯部隊の増強などで市街地が拡大しました。

令和3年恵庭市都市計画マスタープランにおいては、「西島松地区宅地開発」、「島松駅周辺活性化事業」をプロジェクト事業としております。

人口動態につきましては、現在、生産人口の構成が50%を超えておりますが、令和27年度推計値では、生産人口の構成が50%を下回り、高齢人口の構成が40%を超える想定となっております。

一方で、恵庭市内における新規住宅着工数はおよそ300戸（平成30～令和4年）で推移しており、島松地区の令和3年に西島松地区（フローラルタウン島松寿町）が開発されて以降、島松地区の市内に占める新規住宅着工率は30%を超えています。

島松地区 (漁川左岸含む)	総人口 (人)	年少人口 (人)	生産人口 (人)	高齢人口 (人)	年少構成 (%)	生産構成 (%)	高齢構成 (%)
R2 計	8,910	868	4,783	3,259	9.7	53.7	36.6
R27 推計	7,716	845	3,320	3,011	11.8	46.3	42.0

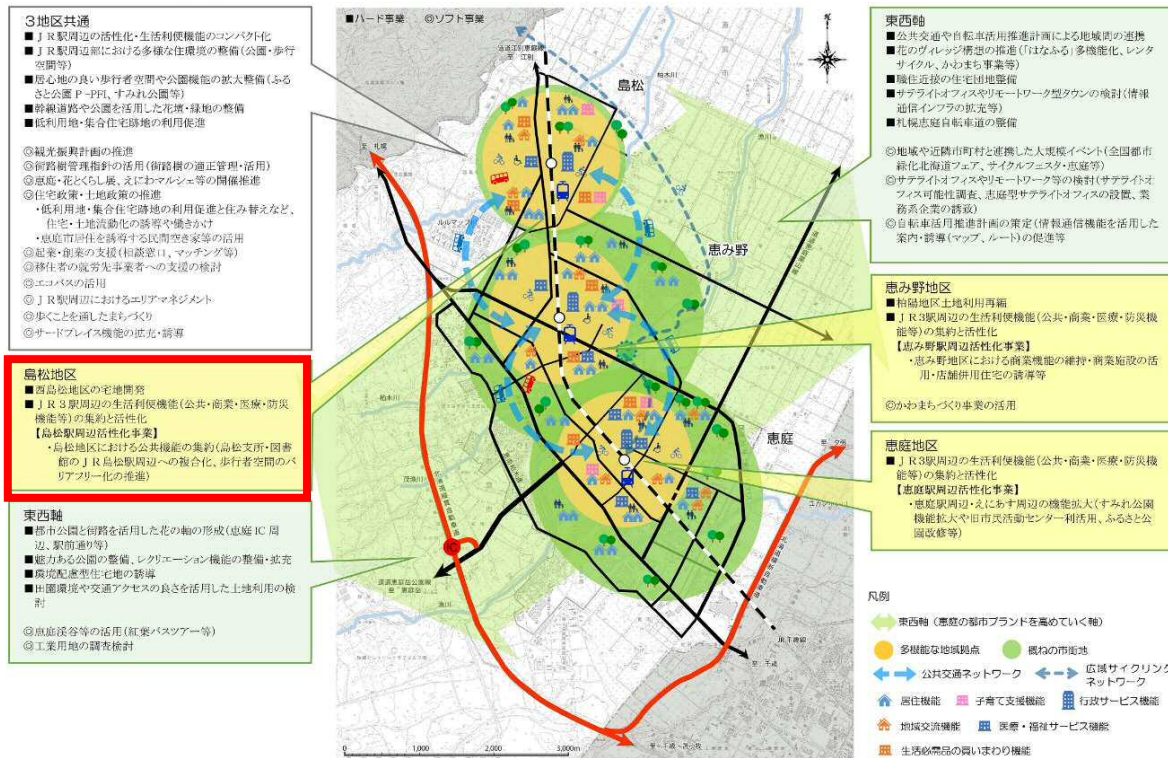
令和2年度国勢調査より抜粋、推計値は2019年度恵庭市人口ビジョンに基づく

年	児童数(人)	R1比 (%)
R1	348	
R2	347	99.7
R3	337	96.8
R4	374	107.5
R5	396	113.8

児童生徒数基本調査より抜粋

年度	市内全件数 (件)	島松5町 件数 (件)	島松5町 構成 (%)
H30	304	39	12.8
R1	317	67	21.1
R2	312	66	21.2
R3	335	107	31.9
R4	256	86	33.6

恵庭市調べ



令和 3 年 恵庭市都市計画マスタープランより抜粋<sup>36</sup>

(2) 複合化対象の公共施設 (公共機能)

施設名	建築年	面積(m <sup>2</sup> )	備考
島松支所	S59. 12. 13	149	島松市民センター併設
島松市民センター	S59. 12. 13	193	島松支所併設
図書館島松分館	S35. 11. 30	240	
しままつ子ども広場 (島松公民館)	S58. 1. 20	64	一部を借用 施設全体面積 1, 925. 45
しままつ子育て支援 センター(寿町会館)	S49. 3. 30	66	一部を借用 施設全体面積 584. 45
市営駐輪場		632. 34	計画地
市営駐車場		3, 092. 02	計画地

恵庭市公共施設等総合管理計画より抜粋

2-2 課題

島松地区においては、公共施設の多くが老朽化により長寿命化などの検討が必要となっていることや、公共施設マネジメントの観点から、【将来の財政負担の軽減・平準化のための公共施設の適正配置および必要面積の精査】が必要であり、点在する公共施設の複合化や機能の見直しが必要となっています。

一方で、島松市街地の5町内においては、住宅等の新築着工数が増加し、それに伴いファミリー層、子どもの数も増加しており、子育て施設の拡充などについて検討を進める必要があります。

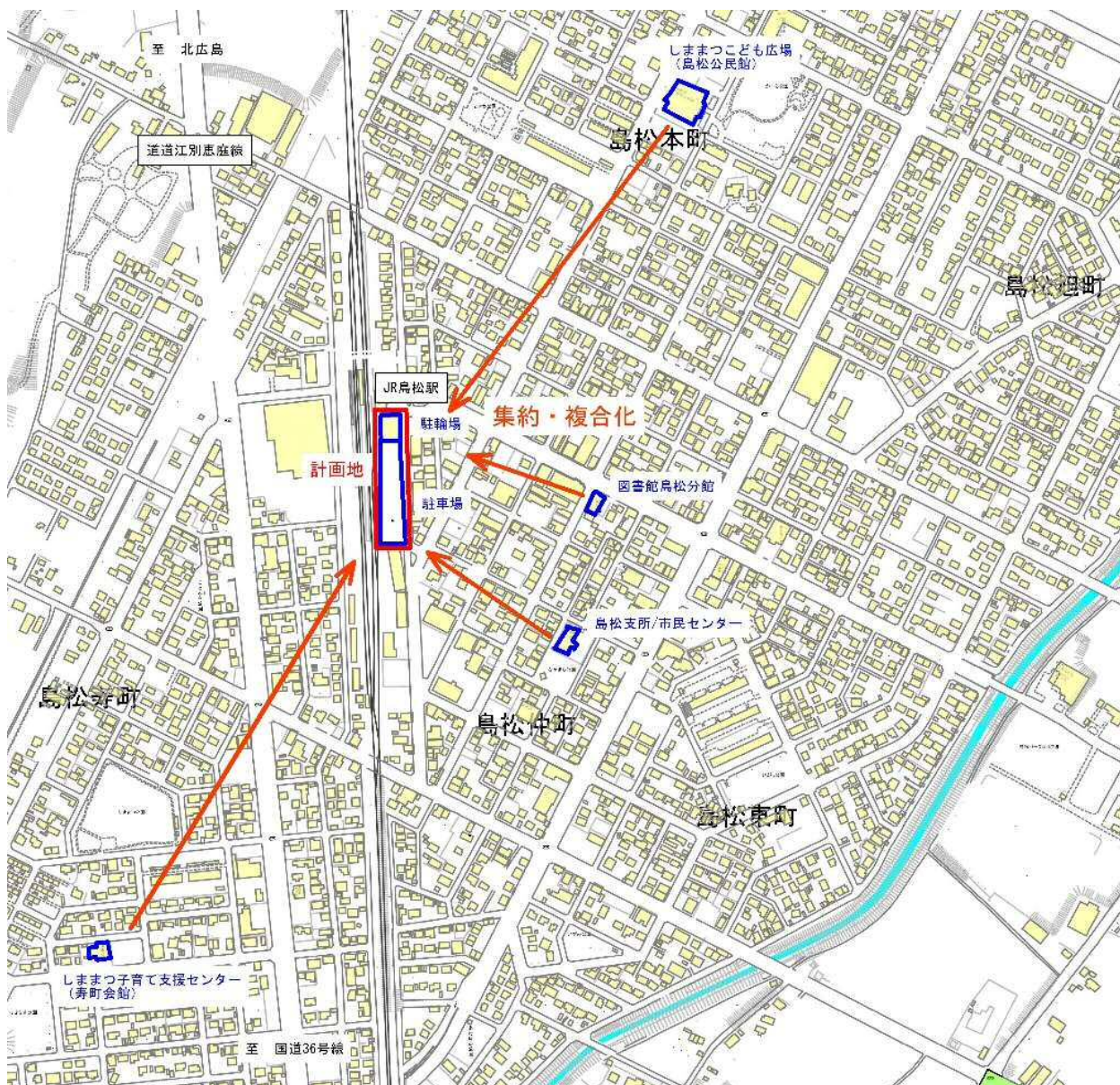


### 第3章 島松地区複合施設整備について

#### 3-1. 方向性

##### (1) 計画地

項目	内容
位置	ア 恵庭市島松仲町1丁目 557-8 イ 恵庭市島松仲町1丁目 557-9
現況土地利用	ア 駐輪場(無料) イ 市営駐車場(有料) (いずれも恵庭市所有)
地積/地目	【地積】ア 632.34 m <sup>2</sup> 、イ 3,092.02 m <sup>2</sup> 【地目】いずれも宅地
用途地域/建蔽率・容積率	準工業地域/60%・200%
島松駅乗降者数	年間乗車人員 597,000人 (令和2年) (一日当たり乗車数1,635人(乗降者数3,271人))



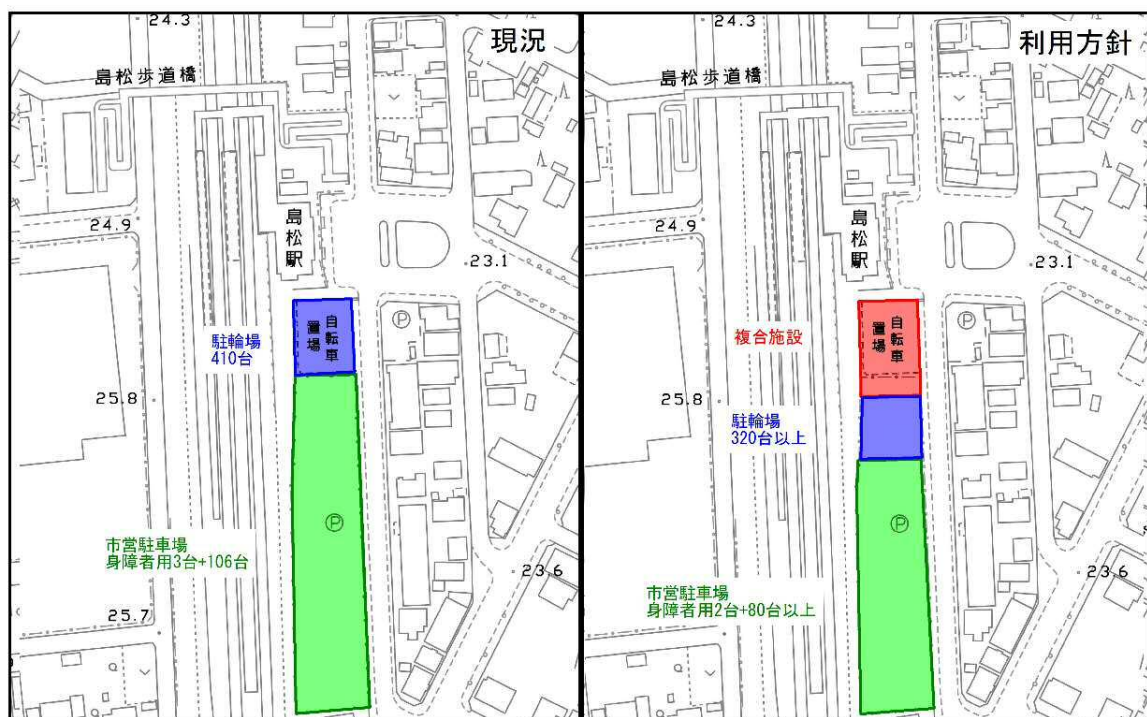


## (2) 基本方針

- ・島松駅と隣接した、市民の交流の場、憩いの場、サードプレイスの形成
- ・公共機能の複合化による公共床面積の削減
- ・子育て世帯や子ども達が集う遊戯スペースの整備
- ・駅や公共機能との相乗効果を図る民間機能の導入の検討（サウンディング調査）
- ・防災備蓄スペース、防災対応トイレを整備
- ・駐輪場については複合施設と一体的に再整備
- ・太陽光パネル+蓄電池設備や、充給電設備の整備の他、屋上緑化および屋上公園機能の整備の検討
- ・電気やガスなどの安定した生活インフラを確保、省エネルギータイプの熱交換器設備、コジェネレーション機能を検討
- ・壁面広告・ネーミングライツを検討

## (3) 敷地利用方針

- ・駐車場については、障がい者用駐車スペース 2 台、普通自動車駐車スペース 80 台以上確保し、一部再整備が必要となります。（外柵移設、区画線引き直しなど）。
- ・駅と隣接した位置に複合施設を建設することとします。
- ・複合施設来館者用の駐車場は、障がい者用駐車スペース 1 台、普通自動車駐車スペース 3 台を確保し、また、ピロティ構造を基本とします。
- ・複合施設のゴミ庫、物置については来館者用駐車スペースに含めて整備とします。
- ・駐輪場については、計画地内にて複合施設と隣接させる位置で再整備とし、駐輪台数は 320 台以上を確保します。また、屋根と照明は整備することとし、複合施設屋内とし、ピロティ構造も検討（2 階部分の有効活用）。



(4) 複合施設の導入機能と想定面積 (案)

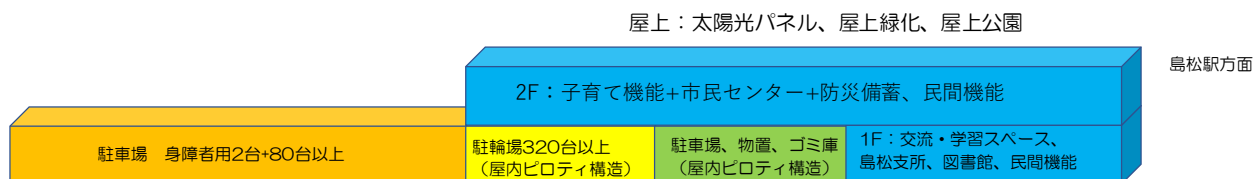
①公共施設の現況面積

現況					
各室/機能	図書館	島松支所	市民センター	子育て施設	計
事務室	9.72	68.4		130.1	208.22
給湯室	4.86	4.8			9.66
風除室	21.94	6.48			28.42
トイレ(収納含)	22.96	28.8			51.76
会議室(収納含)	16.2	36	114.75		166.95
書庫	9.72				9.72
収納	11.88		13.68		25.56
図書室(閲覧室含)	143				143
ホール		42.75			42.75
廊下		6.72	21.06		27.78
合計	240.28	193.95	149.49	130.1	713.82

②複合施設における目的別の想定面積

- ・島松支所 執務スペース 45 m<sup>2</sup>以上、書庫収納スペース 20 m<sup>2</sup>以上
- ・図書館 執務スペース 20 m<sup>2</sup>以上 書庫収納スペース 15 m<sup>2</sup>以上  
閲覧スペース 10 m<sup>2</sup>以上 (下記交流スペース内でも可)  
図書閲覧棚設置スペース (サウンディング調査による)
- ・子育て機能 未就学スペース、小学生スペース (サウンディング調査による)  
※恵庭市子どもの居場所づくりプランに基づく整備とします。
- ・共用施設 職員用休憩室+給湯室 20 m<sup>2</sup>以上
- ・市民利用 学習スペース、交流スペース (サウンディング調査による)  
トイレ (各階設置とし防災型を基本、1階は多目的トイレを設置)
- ・会議室 共用会議室 40 m<sup>2</sup>以上 (収納スペース含む)  
貸会議室 60 m<sup>2</sup>以上 (収納スペース含む)
- ・民間機能 サウンディング調査による
- ・その他 防災備蓄スペース 30 m<sup>2</sup>程度、物置 10 m<sup>2</sup>程度、ゴミ庫 5 m<sup>2</sup>程度

③配置イメージ図 (案)



※敷地利用方針を基に作成した参考イメージ



### 3-2 想定される手法

#### (1) 事業手法

- ・前提条件として、土地所有者は恵庭市とします。
- ・官民連携の手法として、下記のようなPPPやPFIを想定しています。

手法	事業手法	資金調達	設計・建設	維持管理 運営	施設の所有	
					運営中	事業終了後
公設公営（従来方式）		市	市	市	市	市
公設民営		市	市	民間	市	市
DB（Design・Build）		市	民間	市	市	市
PFI手法	BT0 （Build-Transfer-Operate）	民間	民間	民間	市	市
	BOT （Build-Operate-Transfer）	民間	民間	民間	民間 （市賃貸）	市
	B00 （Build-Own-Operate）	民間	民間	民間	民間 （市賃貸）	— （解体）
PFI的手法	DB0 （Design-Build-Operate）	市	民間	民間	市	市
民設民営	リース	民間	民間	民間	民間 （市賃貸）	民間 （市買取）

### 3-3 スケジュール

サウンディング調査を経て基本計画策定後、事業者選定を行い、令和7年度着工開始を想定しています。

