

(仮称) 島松地区複合施設整備基本計画

令和6年(2024) 3月

恵庭市

目次

第1章 現状と課題.....	1
1-1 島松地区の現状.....	1
1-2 事業対象地.....	2
1-3 駅周辺の公共施設の状況と課題.....	3
1-4 既存島松地区公共施設の方向性.....	10
第2章 基本コンセプト.....	11
2-1 まちづくり関連計画と島松複合施設に求められる事項.....	11
2-2 市民意見.....	12
2-3 島松地区複合施設のコンセプト.....	14
第3章 新たに導入する機能.....	15
第4章 施設計画.....	16
4-1 配置・導線計画.....	16
4-2 複合化対象施設の現況面積.....	17
4-3 複合施設の機能と諸室等.....	17
4-4 フロア構成.....	18
4-5 各機能の整備方針及び想定規模.....	19
4-6 防災計画.....	23
4-7 ユニバーサルデザイン.....	24
4-8 環境配慮.....	25
第5章 事業手法.....	26
5-1 検討対象とする事業手法.....	26
5-2 各事業手法の評価.....	27
5-3 事業手法検討結果.....	28
5-4 今後の検討に向けて.....	28
第6章 事業スケジュール.....	29

第1章 現状と課題

1-1 島松地区の現状

島松地区は、令和3年恵庭市都市計画マスタープランに基づく市内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が拡大してきました。

現在は、JR島松駅から歩いて行くことができる範囲に、島松支所、図書館、公民館などの施設が立地するまとまりのある市街地が形成される一方で、一部の施設では老朽化への対応が課題となっています。

人口動態は、平成22年、平成27年、令和2年いずれの国勢調査においても生産人口の構成が50%を超えていますが、令和27年推計値では、生産人口構成が50%を下回り、高齢人口の構成が40%を超える想定となっています。

一方で、新規住宅着工数で見ると、恵庭市全体では年間約300戸/年（平成30～令和4年）とほぼ横ばいに推移していますが、島松地区の市内に占める新規住宅着工率は年々増加しており、それに伴いファミリー層や子どもの数が増加していると想定されます。

参考：島松地区の人口および住宅着工件数

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)	年少人口 構成(%)	生産人口 構成(%)	高齢人口 構成(%)
平成22年計	9,678	1,085	5,801	2,792	11.2	59.9	28.8
平成27年計	8,960	872	4,696	3,119	9.7	52.4	34.8
令和2年計	8,910	868	4,783	3,259	9.7	53.7	36.6
令和27年推計	7,716	845	3,320	3,011	11.8	46.3	42.0

平成22年、平成27年、令和2年度国勢調査より抜粋、推計値は恵庭市人口ビジョン（2019）に基づく

※令和5年3月31日の島松地区（漁川左岸含む）の状況：人口9,022人 世帯数4,532人

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

※島松5町（島松本町、島松仲町、島松東町、島松旭町、島松寿町）

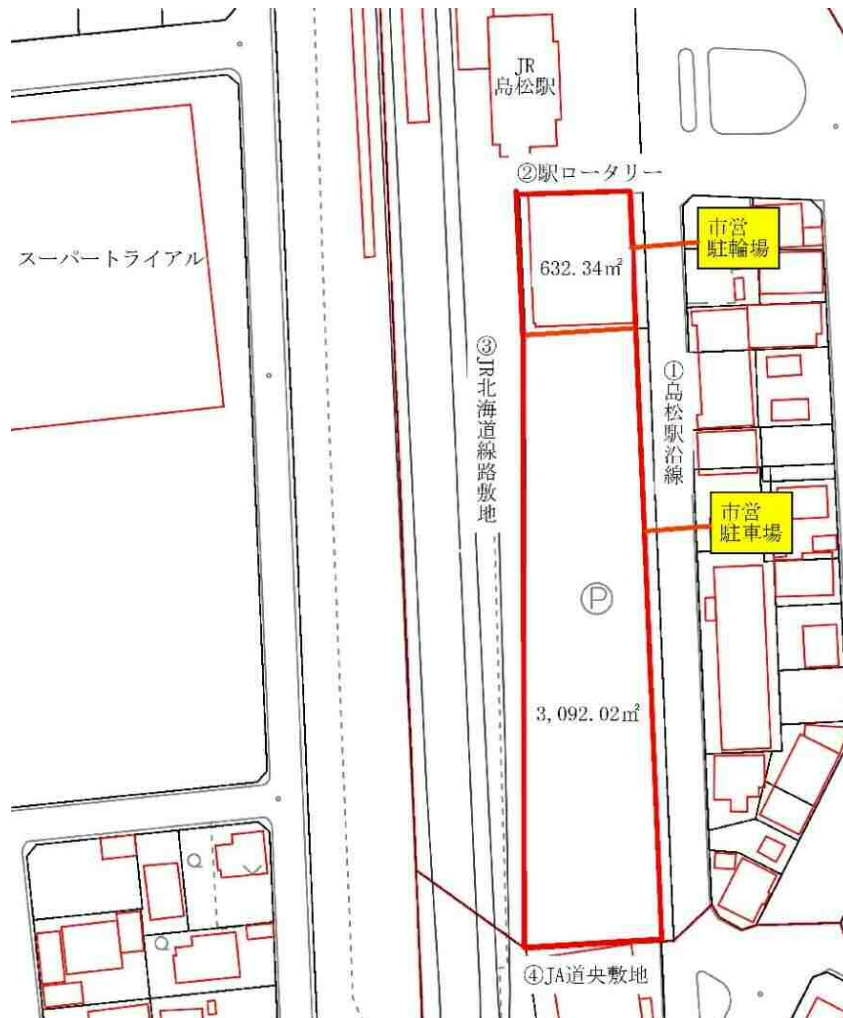
1-2 事業対象地

(1) 概要

事業対象地は、島松駅に隣接する土地で、現在は無料の市営駐輪場と有料の市営駐車場として利用されています。

所在地	恵庭市島松仲町1丁目 557-8、557-9		
敷地面積	3,724.36 m ² (557-8 : 632.34 m ² 、557-9 : 3,092.02 m ²)		
所有者	恵庭市		
区分区域	都市計画区域内	用途地域	準工業地域
建蔽率	60%	容積率	200%
その他 地域区域	建築基準法22条区域内	高さ制限	なし
道路斜線	20m (1:1.25)	隣地斜線	31m (1:2.5)
日影規制	4m 4h-2.5h 制限範囲:10m超	公共下水道区域	区域内(公共下水道)
現状	557-8:市営駐輪場(無料)、557-9:市営駐車場(有料) (市営駐輪場:410台、市営駐車場:109台(うち3台は身障者用))		
接道条件	図1中①:幅員10.5mの市道(島松駅沿線)		
その他	浸水想定区域外		

図1 計画地



1-3 駅周辺の公共施設の状況と課題

(1) 駅周辺の公共施設所在

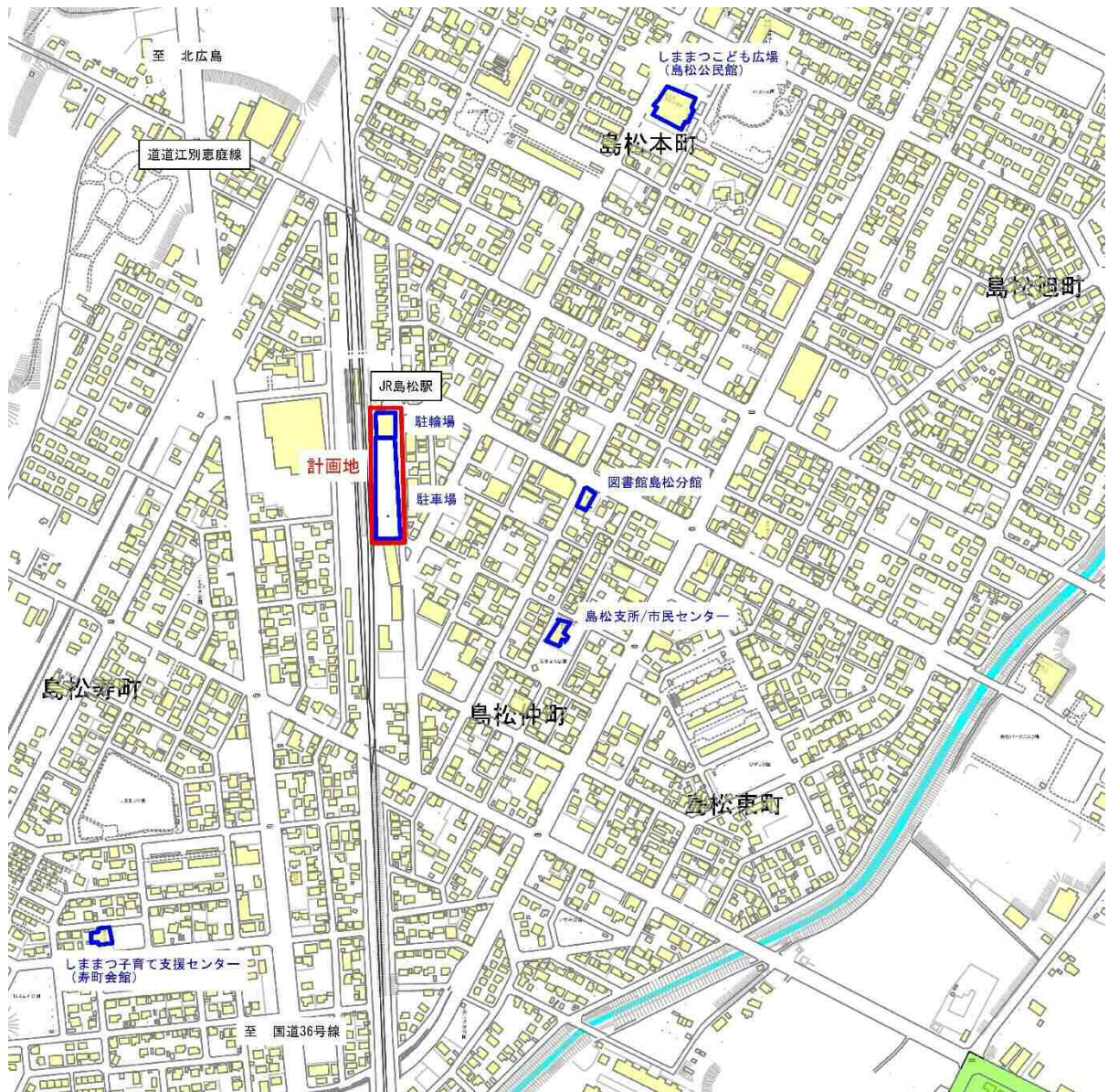


図2 複合化対象施設所在図

(2) 駅周辺の公共施設（公共機能）の状況


施設名	島松支所	
施設所在地	恵庭市島松仲町2丁目5-1	
運営体制	直営管理	
建物構造	ブロック造平屋建	
延床面積	149 m ²	
建築年月日	S59.12.13	
利用時間	8:45~17:15	
利用料	各種手数料	
休館日	土日祝日、年末年始(12/29~1/3)	
利用状況	恵庭市役所の島松支所として戸籍、住民票や市民相談などの業務を実施。	
備考	島松市民センター併設	
課題	築年から（R5.12.1時点）38年経過し老朽化が進んでいるとともに、事務処理方法の変化に伴い余剰スペースが生じている。	
施設の様子	 <p>・支所外観（左手側）</p>	 <p>・カウンター、待合スペース 1/2</p>
	 <p>・カウンター、待合スペース 2/2</p>	 <p>・奥側、事務スペース</p>

施設名	島松市民センター	
施設所在地	恵庭市島松仲町2丁目5-1	
運営体制	委託（島松町内会連合会）	
建物構造	ブロック造平屋建	
延床面積	193 m ²	
建築年月日	S59.12.13	
利用時間	9：00～20：00	
利用料	1回の利用ごとに500円（冬期は700円）	
休館日	年末年始(12/29～1/3)	
利用状況	町内会活動や市民活動の場として利用されている。	
備考	島松支所併設	
課題	築年から（R5.12.1時点）38年経過し老朽化が進んでいる。	
施設の様子		
	・島松市民センター（右手側）	・集会室（洋室）1/2
		
	・集会室（洋室）2/2	・通路（左手側、洋室・右手側、和室）
		
	・集会室（和室）	・給湯室

施設名	図書館島松分館	
施設所在地	恵庭市島松仲町1丁目8-1	
運営体制	指定管理	
建物構造	木造平屋建	
延床面積	240 m ²	
建築年月日	S35. 11. 30	
利用時間	9：30～17：00	
利用料	無料	
休館日	月曜日（祝日の場合は開館）、毎月最終金曜日、年末年始(12/29～1/3)	
利用状況	蔵書数は約33,000冊(開架：27,000冊、閉架：6,000冊)で、児童向けにお話し広場などを実施している。	
備考	旧郵便局舎を改修し、平成4年7月30日開館	
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・築年から（R5. 12. 1時点）63年経過し老朽化、狭隘化が課題。 ・駐車場が狭く入りづらい。 	
施設の様子		
	・図書館島松分館外観	・駐車場
		
	・配架図書	・閲覧スペース
		
	・展示図書	・お話し広場、子どもスペース

施設名	しままつ子ども広場（島松公民館）			
施設所在地	恵庭市島松本町3丁目12-20			
運営体制	直営（令和6年4月より民間委託）			
建物構造	鉄筋コンクリート造2階建			
延床面積	64㎡（専有面積）			
建築年月日	S58.1.20			
利用時間	13:00～18:00			
利用料	無料			
休館日	第1・3・5月曜日、第2・4日曜日、年末年始(12/29～1/3)			
利用状況	主に児童を対象とし、放課後に遊び・読書・勉強の場として利用されてる。			
備考	一部を借用。施設全体面積1,925.45㎡			
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・島松地区の中心である駅からは、700mほど距離があり児童が通いづらい。 ・児童数の増加による狭隘化が見込まれる。 			
施設の様子				
	・島松公民館外観（一部借用）	・子どもひろば入口		
				
	・内観 1/2	・内観 2/2		

施設名	しままつ子育て支援センター（寿町会館）	
施設所在地	恵庭市島松寿町2丁目24-3	
運営体制	市直営※（令和6年4月民間委託）	
建物構造	鉄筋コンクリート造2階建	
延床面積	66 m ² （専有面積）	
建築年月日	S49.3.30	
利用時間	9：00～17：00	
利用料	無料	
休館日	土日祝日、年末年始（12/29～1/3）	
利用状況	未就学児とその親を対象とし、子育て相談や親子で遊べる施設として利用されている。	
備考	一部を借用。施設全体面積584.45 m ²	
課題	幼児数の増加により、利用が増加し狭隘化が見込まれる。	
施設の様子		
	・寿町会館（一部借用）	・子育て支援センター入口
		
	・内観 1/2	・内観 2/2

施設名	島松駅横駐輪場
施設所在地	恵庭市島松仲町1丁目557-8
運営体制	直営管理
構造	アスファルト舗装
敷地面積	632.34 m ² (駐輪台数：410台)
利用時間	24時間
利用料	無料
利用状況	駅に隣接しており、通勤・通学者などに利用されている。
備考	敷地の全てを複合施設計画地として活用
施設の様子	

施設名	島松駅横駐車場
施設所在地	恵庭市島松仲町1丁目557-9
運営体制	直営管理
構造	アスファルト舗装
敷地面積	3,092.02 m ² (駐車台数：109台)
利用時間	24時間
利用料	入場してから30分経過するまで無料、以降一時間を経過するごとに100円(上限500円) 定期券5,000円/月
利用状況	駅に隣接しており、通勤者などに利用されている。
備考	敷地一部を複合施設計画地として活用
施設の様子	 

(3) 課題

①老朽化

島松地区の公共施設は建設から相当年数が経過しており、老朽化が進んでいるものが多く、建設設備の更新や長寿命化の検討が必要となっていますが、そのためには多額の費用が生じると想定されます。

②狭隘化による利便性の低下

宅地開発に伴う世帯数及び子どもの数の増加により、子育て関連施設の利用者数や子育て支援のニーズ増加が見込まれることから、施設の狭隘化による利便性の低下が想定されます。また、機能や利用対象が一部重複する、子育て支援センター、子ども広場を別々の場所で運営しているため、人員や建物面積、駐車場スペース等の面で非効率となっている部分があります。

③賑わい

平成24年に島松地区まちづく市民委員会により『島松地区まちづくり構想』が策定され、島松駅を中心とした賑わいづくりに向けた提案を受けました。

その後、令和4年に島松駅のバリアフリー化を行い、令和5年より駅東口広場の再整備を進めているところですが、駅西口にはスーパーなどの新たな立地が見られる一方で、東口の駅前通りは空き店舗や空き地が目立つ状態となっています。

1-4 既存島松地区公共施設の方向性

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】、【施設の効率的な活用、維持管理を実現するために点在する公共施設の複合化や機能の見直し】を行い、より効率的な公共施設の運営を目指し施設の複合化を図ります。

また、賑わい創出の観点から【誰もが集まれる・活用できる施設の整備】を目指し施設の複合化を図ります。

第2章 基本コンセプト

2-1 まちづくり関連計画と島松複合施設に求められる事項

まちづくりに関連する主な計画と島松地区複合施設に求められる事項は以下のとおりです。

○第5期恵庭市総合計画（2016-2025）

【計画の概要】

市民・議会及び市が協働と役割分担のもと、長期的視点と展望をもち、めざすべき共通の将来像をイメージして、その実現に向けてまちづくりを推進していくためのもの。

【求められる事項】

- ◆ 様々な担い手によるまちづくり
- ◆ 地域で育む子育て環境
- ◆ 地域の特性を生かしたコンパクトなまちづくり

○第2期恵庭市総合戦略（2020-2024）

【計画の概要】

次世代への向けて更なる発展を遂げ、人口減少や少子高齢化が急速に進む社会情勢においても高い持続性を確保するために、短・中期的に取り組むべき施策の基本的方向などをまとめたもの。

【求められる事項】

- ◆ 多世代交流の推進
- ◆ 駅周辺の賑わいづくり
- ◆ 公共施設マネジメント
- ◆ PPP・PFIの推進
- ◆ 防災環境の充実

○恵庭市都市計画マスタープラン（令和3年版）（2021-2040）

【計画の概要】

都市の将来像を明らかにすると共に、市全体及び地域別での土地利用や都市計画の方針を示し、恵庭市における都市づくりの総合的な指針を定めるもの

【求められる事項】

- ◆ JR駅周辺の活性化・生活利便機能のコンパクト化
- ◆ 島松地区における公共機能の集約

○恵庭市地域防災計画（一般災害対策編、地震災害対策編、火山災害対策編）（2022-）

【計画の概要】

恵庭市の地域に係る防災に関し、予防、応急及び復旧等の災害対策を実施するにあたり防災関係機関が、その機能のすべてをあげて市民の生命、身体及び財産を災害から保護するための事項を定めたもの

【求められる事項】

- ◆ 収容避難所の確保

○恵庭市公共施設等総合管理計画（2016-2045）

【計画の概要】

公共施設等の全体像を把握し、長期的視点をもって更新・統廃合などを計画的に行うことにより、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を実現するためのもの

【求められる事項】

- ◆ 公共施設総量の削減・抑制
- ◆ 機能維持を主眼とした統廃合の推進
- ◆ 公共施設管理等の総合管理の一元化

○第5次恵庭市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）

【計画の概要】

地方公共団体として環境の保全と創造に対して積極的かつ地域に対し先導的な役割を担うために、市の事務及び事業活動によって排出される温室効果ガス削減を目的とし、地球温暖化防止のための削減目標を設定したもの

【求められる事項】

- ◆ 公共施設における新エネ・省エネ設備導入や建築物の省エネ化の調査・検討・推進

2-2 市民意見

(1) 概要

『島松地区まちづくり構想（平成24年）』策定時に市民アンケートを実施したところですが、その時の意見と現在の市民意向に大きな違いが無いか確認するため、改めて令和5年度に島松地区住民及び恵庭北高等学校の生徒を対象にアンケート調査を実施しました。

平成24年アンケートでは、「駅・駅通りで不便・不満を感じている点」として【駅前通りに活気がない】との声が多かった結果となりました。また、「島松地区に必要な（欲しい）お店・施設」として【物販機能】を望む声が多かった結果となっておりました。

(2) アンケート実施方法

①島松地区住民

a. 概要

住民基本台帳から無作為抽出した対象エリア500名にアンケート調査票を郵送して実施

b. 実施期間

令和5年5月26日～6月10日

c. 内容

島松地区複合施設に希望する機能、複合施設が完成した場合の交通手段など

②恵庭北高等学校

a. 概要

恵庭北高等学校の全校生徒 計617名にアンケート用紙を配布して実施

b. 実施期間

令和5年5月12日～6月16日

c. 内容

通学の際にJRを利用するか、通学の際に立ち寄る場所はあるか
島松地区複合施設に希望する機能

(3) アンケート結果

①島松地区住民

配布数	500
回答数	247
回答率	49.4%

問 複合施設にどのようなものがあれば利用したいと思いますか。		
回 答 数 上 位	1位	飲食・物販（カフェ・コンビニ・自動販売機など）
	2位	交流（多目的、学習、待合、キッズスペースなど）
	3位	金融機関

②恵庭北高等学校

配布数	617
回答数	74
回答率	12.0%

問 複合施設にどのようなものがあれば利用したいと思いますか。		
回 答 数 上 位	1位	飲食・物販（カフェ・コンビニ・自動販売機など）
	2位	交流（多目的、学習、待合スペースなど）

2-3 島松地区複合施設のコネプト

市各種計画や市民意見、アンケート結果を踏まえて、島松地区複合施設のコネプトを次のとおりとします。

基本コネプト

『島松地区の中心として多世代が集い、憩い、交流できる「にぎわい拠点」の創造』

1. 駅周辺の賑わい拠点となる施設

- ・多世代が集う空間の創造
- ・子育て世帯の交流や繋がりが出来る場所
- ・若者や子ども達が集えるサードプレイスの形成

2. 誰もが入りやすい利用しやすい施設

- ・すべての人が安心して便利に使えるユニバーサルデザインの導入
- ・様々な交通手段によって来館する方への配慮
- ・行政機能の複合化による、市民利便性の向上

3. 長く愛着を持てる施設

- ・経済性も踏まえた長期活用に適した構造の採用
- ・メンテナンス性も重視した施設の建設

4. 災害に強い施設

- ・収容避難所機能の導入
- ・建物の耐震性・耐久性の確保
- ・災害時における上下水や電気などのライフラインの確保

5. 環境に配慮した施設

- ・省エネ設備および再生可能エネルギーの導入

第3章 新たに導入する機能

島松地区複合施設では、前項において整理した基本コンセプトを実現するため、複合化する施設機能に加えて、交流の場、憩いの場、サードプレイスの形成として“交流機能”、災害時の島松地区防災拠点として“防災機能”を導入します。

市民ニーズが高く、賑わい創出に繋がる「飲食などの民間機能」は、サウンディング調査の結果、導入が困難であるとの意見もあったことから、“物販機能”を有する自動販売機も含め検討します。

また、市民ニーズがあった“金融機関”については、金融機関のヒアリングを実施しましたが、費用対効果を考えると出店やATMの設置は困難であるとの回答がありましたことから、導入を断念します。



物販機能を有する自動販売機のイメージ

『参照：サントリー ボスマート <https://www.suntory.co.jp/softdrink/jihanki/bossmart/>』

既存機能と新たな導入機能の複合化による効果

現状の主な課題	<ul style="list-style-type: none">・施設ごとの維持管理が必要。・施設、設備の老朽化が進行しており、近い将来には大規模な改修が必要となる。・公共施設が点在をしており不便。・子育て施設の狭隘化・駅を中心とした賑わいづくり
期待される効果	<ul style="list-style-type: none">・市民サービスの向上（施設に来る目的が増える）・多世代交流やにぎわいの創出、サードプレイスの形成・効率的な施設の維持管理・防災力の向上

第4章 施設計画

4-1 配置・導線計画

(1) 建物の配置

駅からのアクセスを考え、駅と隣接した位置に施設を整備します。

建築基準法および用途地域から、建物は2階建とします。

支所での手続きや図書返却などの短時間用務で来館される方専用の駐車場（以下来館者駐車場）と市営駐輪場を複合施設内に設置します。また、敷地を最大限活用するため総2階建とし、来館者駐車場と市営駐輪場は1階ピロティ構造とします。1階部分の配置は、駅側から順に島松地区複合施設1階建物部分、来館者駐車場、市営駐輪場とします。

なお、施設を長時間利用する方（子育て、図書館、市民センターなど）は隣接する市営駐車場を利用することとします。

建物の出入口は、駅利用者、来館者駐車場、市営駐輪場、市営駐車場からのアクセスを勘案し、駅ロータリー側に正面玄関を設置し、来館者駐車場側に裏玄関を設置します。

(2) 歩行者の動線

駅からの歩行者や徒歩によって来館される方は正面玄関の利用を想定します。

来館者駐車場や市営駐輪場からの利用者は裏玄関への導線を確保し、市営駐車場からも複合施設内を通り抜ける導線を計画します。

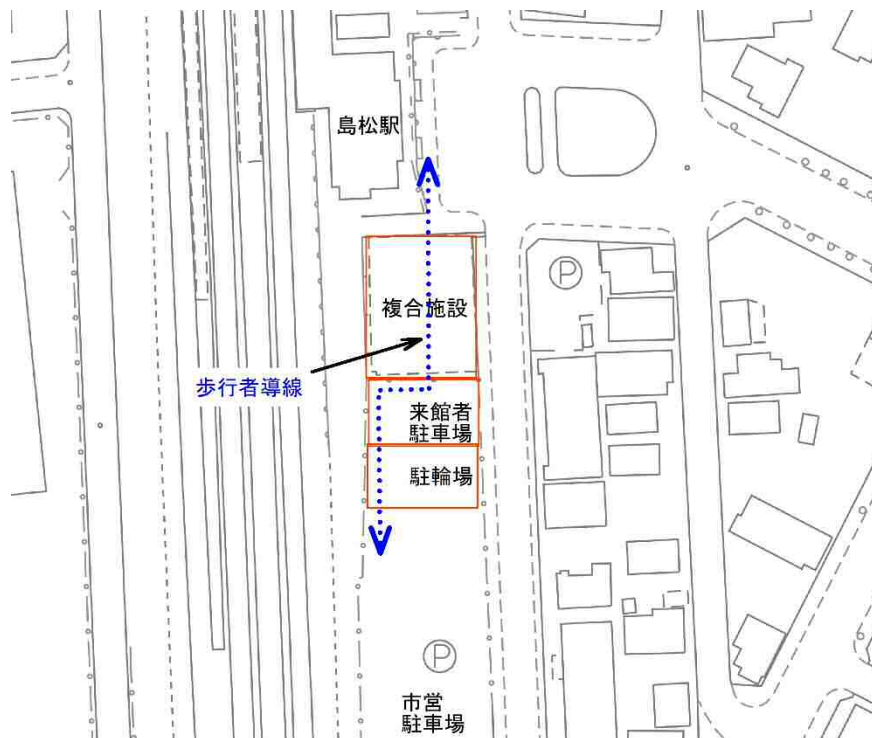


図 建物配置 歩行者導線

4-2 複合化対象施設の現況面積

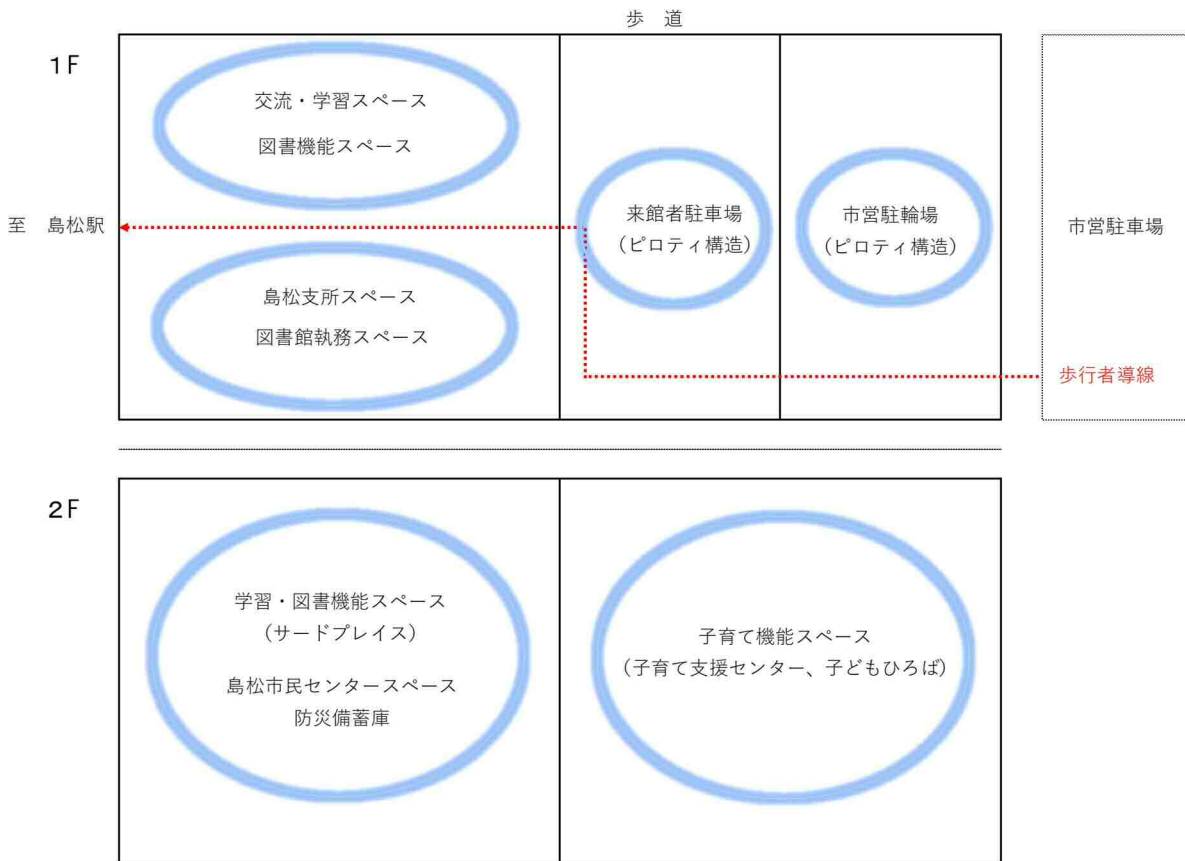
施設名	床面積 (面積)	備考
島松支所	149 m ²	島松市民センター併設
市民センター	193 m ²	島松支所併設
図書館島松分館	240 m ²	旧郵便局舎を活用
しままつ子どもひろば	64 m ²	島松公民館の一部を専有
しままつ子育て支援センター	66 m ²	寿町会館の一部を専有
建物合計床面積	712 m ²	
支所市民センター駐車場	667 m ²	来庁者用
図書館駐車場	223 m ²	来館者用
島松駅横駐輪場	632 m ²	市営駐輪場
駐車・駐輪場合計面積	1,522 m ²	

4-3 複合施設の機能と諸室等

(1) 機能と諸室等

機能	諸室等
島松支所機能	執務スペース（窓口カウンター含）、書庫
島松市民センター機能	会議室、収納
子育て機能	子育て支援センターおよび子ども広場、 こどもの遊び場、こどものサードプレイス
図書館機能	執務スペース（作業室・貸出カウンター含）、 閉架書庫
交流機能	交流スペース、学習スペース、くつろぎや学習の空間、 図書書架スペースなど (憩いの場、交流の場、サードプレイス)
その他	防災備蓄庫、共用休憩室、エレベーター、トイレ、廊下、玄関、風除室など
来館者駐車場 (ピロティ構造)	支所手続き、図書館返却など短時間利用者用 ゴミ庫、物置
市営駐輪場 (ピロティ構造)	複合施設利用者、駅利用者
想定面積	2,200 m ² 程度（ピロティ部分含む）

(2) 配置イメージ図



4-4 フロア構成

フロア構成は、以下の視点から今後の検討において決定します。

(1) 利用者特性に基づく施設配置

利用者特性に基づき、来庁される方の利便性に配慮して建物内における各施設の配置を計画します。

(2) 窓口利便性を考慮した配置

支所、図書館の窓口には不特定多数の方が訪れることから、利便性に配慮します。

(3) 災害対応を考慮した配置

災害発生時における避難所が機能的に使用できるように配慮します。

(4) セキュリティに配慮した配置

施設ごとの利用時間帯を踏まえ、個人情報等を多く取り扱う支所の業務時間外のセキュリティ対策を考慮したフロア構成とします。

(5) 周辺のにぎわいに配慮した配置

施設ごとの開庁日や利用時間帯に配慮して相乗効果がある配置とします。

4-5 各機能の整備方針及び想定規模

コンセプト、導入機能の整理を踏まえ、後述する PPP/PFI 手法の活用を想定し、各機能における諸室配置の考え方を以下に整理します。

(1) 島松支所機能

①整備方針

- ・支所機能は、複合施設全体の管理を行うことから1階への配置とします。
- ・個人情報等を取り扱うことからセキュリティ対策を配慮したレイアウトとします。

②想定規模

具体的な諸室等	最低規模	規模設定の考え方
執務スペース（来所者用カウンター含む）	49 m ²	既存島松支所の状況を考慮し、一人当たり7 m ² ×職員数7名
書庫	20 m ²	個人情報を取り扱うため、閉庁後、他のスペースと仕切るためシャッター等を設置する
島松支所必要面積計	69 m ²	

(2) 島松市民センター機能

①整備方針

- ・地域行事、市民活動など多様な活動に対応できるものとします。
- ・地域の方が利用する市民会議室と一般利用を想定した貸会議室を整備します。
- ・各部屋を一体的に活用できるように間仕切り壁は可動式とします。
- ・災害時の要支援者避難スペースでの活用を想定し、後述する他の収容避難スペースとの一体的活用のため、2階に配置します。

②想定規模

具体的な諸室等	最低規模	規模設定の考え方
市民会議室	40 m ²	市民会議室 30 m ² +収納 10 m ²
貸会議室	60 m ²	貸会議室 50 m ² +収納 10 m ²
島松市民センター機能必要面積計	100 m ²	

(3) 子育て機能

①整備方針

- ・子育て機能スペースは、子育て支援センター機能と子ども広場機能を一体的整備することとし、年代別（未就学児、小学生）に区分することで誰もが利用しやすい空間とします。
- ・赤ちゃん休憩室（授乳、おむつ替え）を設置します。
- ・屋内運動が出来るスペースおよび天井空間を確保し、子どもが天候に左右されず自由に遊べる空間とするため、広いスペースが確保可能な2階に配置することとします。
- ・おもちゃや机などの収納スペースを設けることで、災害時には後述するくつろぎや学習の空間と一体的なスペースとすることや、各種のイベント、教室などの利用状況に応じた活用が出来るスペースとします。

②想定規模

具体的な諸室等	想定規模	規模設定の考え方
子ども広場	500 m ² 程度	敷地計画から、2階部分の半分程度を想定。
子育て支援センター		
子育て機能想定面積計	500 m ² 程度	

(4) 図書館機能

①整備方針

- ・誰もが滞在しやすい空間とするため、「図書の閲覧、貸出を目的とした空間」と「くつろぎや学習を目的とした空間」のほか、子育て機能スペースにも本を配置し、施設どこでも本が読める環境づくりを行います。
- ・貸出や管理に必要な事務スペースは、1階への配置とします。
- ・くつろぎや学習を目的とした空間は、広いスペースを確保することや収容避難スペースとしても活用するため、2階への配置とします。
- ・施設開館時間はいつでも貸出を可能とする機能を導入します。

②想定規模

具体的な諸室等	最低規模	規模設定の考え方
執務スペース（作業室含む）	20 m ²	最大職員数2名一人当たり約5 m ² 執務スペース・貸出カウンターは隣接
貸出カウンター		
閉架書庫	20 m ²	10,000冊程度を想定
閲覧、貸出スペース	-	事業者提案による
くつろぎ、学習スペース	-	事業者提案による
図書館貸出機能必要面積計	40 m ²	

(5) 交流機能（憩い・交流・サードプレイス）

①整備方針

- ・各機能（支所機能、図書館機能、子育て支援機能）と連携した配置とします。
- ・エントランスやロビーの機能を有した交流スペースを1階に配置し、椅子テーブルを設置することで、誰もが利用可能（駅待合、休息、図書の閲覧など）な空間とします。
- ・交流スペース（1階）、図書機能のくつろぎや学習の空間（2階）それぞれに、幅広い世代が活用出来る学習スペースを設置します。
- ・交流スペース（1階）、くつろぎや学習の空間（2階）は市民のサードプレイスとなるような事業者提案を求めます。

②想定規模

具体的な諸室等	想定面積	規模設定の考え方
交流スペース	-	事業者提案による
1階学習スペース	-	

(6) その他

①整備方針

- ・防災備蓄庫を配置します。
- ・エレベーターを1台設置することとします。
- ・施設で働く方向けの共用休憩室を配置します。なお執務時間外は、建物管理に必要な管理者が利用可能な部屋と想定しています。
- ・トイレは各階に設置し、多目的トイレを1階に設置します。
- ・玄関には風除室を設置します。

②想定規模

具体的な諸室等	最低規模	規模設定の考え方
防災備蓄庫	30 m ²	左記面積を標準とし、レイアウトによって多少の変動は可能
エレベーター	-	設置に必要な面積とする。
共用休憩室	24 m ² 程度	休憩スペース 20 m ² +給湯室 4 m ² ※管理用防犯カメラモニターの設置も想定
トイレ	-	事業者提案による（利用者想定など）
風除室	-	事業者提案による

(7) 来館者駐車場

①整備方針

- ・支所手続きや図書の貸出返却のみ利用者用の駐車場（ピロティ構造）を整備します。
- ・駐車場スペースに物置、ゴミ庫を設置します。
- ・駐輪場からの歩行者導線を確保します。
- ・施設を長時間利用する方は、市営駐輪場を利用することとします。

②想定規模

具体的な諸室等	想定規模	規模設定の考え方
駐車場（支所利用者用）	240 m ² 程度	・駐車スペース 4 区画（うち 1 台身障者用） ・国土交通省、駐車場設計・施工指針に則る ・物置 10 m ² 程度、ゴミ庫 4 m ² 程度

(8) 市営駐輪場

①整備方針

- ・既存駐輪場は本事業で解体し、新たに複合施設（ピロティ構造）に整備します。
- ・サイクルラックなどを活用し、最小限のスペースで300台以上の駐輪を確保します。
- ・サイクルラックは利用者観点から平面方式とし、2段式は採用しないこととします。

②想定規模

具体的な諸室等	想定規模	規模設定の考え方
駐輪場	240 m ² 程度	300 台以上を確保

(9) 民間機能（検討事項）

①整備方針

- ・事業者から、飲食などの民間機能の導入提案があった場合は、各機能の必要面積の確保が可能であれば導入を検討します。
- ・上記提案が無い場合は、物販機能を有する自動販売機の設置などを検討します。

②想定規模

具体的な諸室等	想定規模	規模設定の考え方
民間スペース	-	事業者提案による
自動販売機スペース	3 m ² 程度	P15 の例を参照

(10) 市営駐車場（既存施設）

①整備方針

- ・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 台以上を確保した上で、一部を複合施設建設地として活用します。
- ・複合施設建設に係る駐車場の一部撤去は本事業にて実施します。
- ・撤去後の再整備（外柵移設、区画線の引き直しなど）は本事業にて実施します。

②想定規模

具体的な諸室等	想定規模	規模設定の考え方
市営駐車場	2,450 m ²	複合施設で駐車場敷地を利用する想定面積を約 640 m ² と想定

4-6 防災計画

複合施設は島松地区の災害対応拠点として、「恵庭市地域防災計画」に基づく自然災害への対策を講じ、庁舎機能を維持・確保できるよう計画します。

(1) 自然災害への対策

①地震への対策

- ・構造や耐震工法について事業者提案によるものとしますが、「恵庭市耐震改修促進計画」に記載の「6. 建築物の耐震化を促進するための施策 P36」を参考に対策検討を進めます。

②水害への対策

- ・恵庭市公共下水道等雨水流出抑制に関する指導要綱に基づく対策を行います。

(2) 庁舎機能の維持・確保

①インフラの確保

- ・ 飲用水については、給水車を駐車場に配備し対応します。
- ・ 下水道については、防災備蓄庫に防災トイレやマンホールトイレの配備を検討します。
- ・ 停電に備え、発電機や充電資材の備蓄について検討します。

②防災対応

- ・ 防災備蓄庫の整備により食料、生活用品を確保し収容避難所機能を有する施設とします。
- ・ 災害時の施設レイアウトを作成します。

4-7 ユニバーサルデザイン

ユニバーサルデザイン※1を導入し、誰もが利用しやすく、分かりやすい施設を目指します。

(1) 利用しやすい施設の整備

恵庭市バリアフリー基本構想に基づき、障がいのある方や高齢の方等も利用しやすいバリアフリーの施設を整備します。

<特に配慮する事項>

- ・ 通路は、車いすやベビーカーを利用している方がすれ違える幅を確保し、庁舎内は段差のない構造とします。
- ・ 窓口や待合は、車いすやベビーカーを利用している方、高齢の方等が利用しやすいスペースを確保するなど誰もが利用しやすい空間とします。
- ・ 多目的トイレを設置します。

(2) 分かりやすい施設の整備

障がいのある方や高齢の方にも配慮したサイン計画や明快な空間構成などにより、誰もが分かりやすい施設を整備します。

※1 ユニバーサルデザイン：障がいの有無、年齢、性別、国籍、個人の能力に関わらず、はじめからできるだけ多くの人が利用可能なように利用者本位の考え方に立ったデザイン。

第5次恵庭市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）では、公共建築物に係る新築、増築、改修工事又はエネルギーの使用設備の更新に関する整備事業にあたっては、市の新エネ・省エネ設備の対策方針や省エネ法の中長期計画に基づき、省エネルギー及び新エネルギー設備導入の検討、費用対効果の検証など詳細な調査及び検討を行った上で積極的な導入を進めることとしています。

また、近年では温室効果ガスの削減目標の達成に向けて、エネルギーを極力必要とせず、一方で、エネルギーを創ることでエネルギー収支「ゼロ」を目指す取組（ZEB※²）が注目されています。そのため、島松地区複合施設においても再生可能エネルギーとして太陽光発電の導入を検討すると共に、オンサイトPPA※³による民間調達手法の検討も進めます。複合施設では、費用対効果も考慮しつつ、快適な室内環境を保ちながら、環境負荷の抑制を図るための設備システムの高効率化による省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用などを検討します。

①導入を検討する省エネルギー設備および再生可能エネルギー（例）

- ・高効率な空調機器およびボイラーの導入
- ・デマンド監視装置の導入
- ・コージェネレーション、ヒートポンプの導入検討
- ・センサー制御（昼光、人感）
- ・太陽光発電設備の導入の検討（オンサイトPPA）

②長寿命化による配慮

施設の耐用性、可変性やメンテナンス性を適切に確保し、将来の行政需要の変化に対応できる施設を目指します。

- ・高断熱性能および高強度、高耐久な構造部材の選定
- ・レイアウト変更や設備機器更新が容易に対応可能な空間構成
- ・維持管理がしやすい材料や設備の選定 など

※2 ZEB：Net Zero Energy Building の略。

年間で消費する建築物のエネルギー量を大幅に削減するとともに、創エネでエネルギー収支「ゼロ」を目指した建築物。エネルギーの消費状況等に応じて、ZEB、Nearly ZEB、ZEB Readyの3段階に分かれている。

※3 オンサイトPPA

公共施設の屋根や公有地に事業者（第三者）が、太陽光発電設備を設置し、自治体は使用料に応じた電気料金を支払って、発電した電力を一般の電力系統を介さず直接使用するもの。

第5章 事業手法

公共施設等の整備・運営には、他自治体においても※PPP/PFI手法を導入し、民間の資金や創意工夫を活用することにより、効率的かつ効果的な公共サービスを実現している例があります。

本市でも、平成31年度（2019年度）に「恵庭市PPP/PFI手法導入を優先的検討するための指針」を策定し、今後計画する公共施設等の整備・運営・維持管理において、これまでの公設公営による手法に先立って、PPP/PFI 手法の導入を検討するよう示しているところです。

この章では、新庁舎の整備・運営・維持管理に採用する事業手法について、PPP/PFI手法の導入可能性を含めて検討します。

※PPP/PFI：PPP（Public Private Partnership）は、公共施設の整備等において、民間の創意工夫等を活用する官民の連携によって、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものであり、官民連携全般を指すもの。

PFI（Private Finance Initiative）は、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金、経営力及び技術力を活用し、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を行うものであり、PPPの一類型。

5-1 検討対象とする事業手法

PPP/PFI には様々な事業手法がありますが、サウンディング調査において、本事業内容および規模では、民間で建物を所有し運営するメリットが無いことや、PFI法に基づく事業手法は合致しないという意見もあることから、PFI手法およびリース方式は今回の検討からは除外しました。

よって、整備・運営等の検討対象手法を以下のとおりとしました。

事業手法名称	特徴・概略	公民の役割分担				
		設計 建設	維持 管理	運営	資金 調達	施設 保有
PPP手法	民間活力手法であり、指定管理制度、DB方式、DBO方式、リース方式などがある。	-				
DB方式	・公共が資金調達し、民間が施設の設計・施工を一体的に行う。	民	公	公	公	公
DBO方式	・公共が資金調達し、民間が施設の設計・施工・管理運営を一体的に行う。	民	民	民	公	公
公設公営手法	・公共が建築主として資金調達を行う。 ・完成した施設の維持管理・運営等の業務を自らが直接実施する、または各業務を個別に単年度の期間で民間に委託する。	公	公	公	公	公

5-2 各事業手法の評価

評価の視点	公設公営方式	DB方式	DBO方式
財政の平準化	△ 建設費はどの手法も大きな差はない。運営についても指定管理制度などを導入することで平準化は可能。		○ 建設費と運営費を一体的に発注することで、運営費の平準化に加え安価になる見込みがある。
民間のノウハウ活用	× 個別の業務発注となるため、民間のノウハウを施設整備に活用できない。	○ 民間ノウハウを活用した複数間業務の効率的実施が可能。	
地域経済への貢献	○ 分割発注が可能であり、地元への発注を促進することが容易。	△ 公募要件に地元企業の活用を設定することで地域経済への貢献は可能であるが、地元企業の活用を求める項目によっては参加要件が狭まり、競争性や公平性が確保されないこともあるので、検討が必要。	
市のリスク	× PPP手法と比較すると、設計仕様の決定を市が担うので、市のリスクが大きい。	△ 市が発注主体となり管理監督者は実施するが、設計仕様の検討や各種法令の遵守について民間提案となることから、市のリスクは公設公営方法と比べると少ない。	
競争環境の確保	○ 業務ごとに個別に発注を行うため、競争環境の確保は、比較的容易。	△ 公設公営方式より、複数業務を包括的に発注するので、参加できる業者数は限られるが、民間事業者へのサウンディングの結果、参加意欲のある事業者は複数あった。 地域経済への検討同様に参加要件の検討が必要。	
発注の負担	○ 既存のノウハウで対応が可能であるため、発注の負担は少ない。	△ 性能発注であることや、包括的な業務発注であることから、既存のノウハウで対応が出来ない事項が多いため、発注の負担は大きい。	
安定的な維持管理	△ 市が実施主体となるため、事後修繕が中心となりやすい。 指定管理制度の導入により民間ノウハウを活用した維持管理は可能。		○ 建設時点で中長期的な維持管理方法の民間提案があることから、建設仕様が原因となる維持管理リスクが低減される。
結果	○:3 ×:2 △:2	○:1 ×:— △:6	○:3 ×:— △:4

5-3 事業手法検討結果

各事業手法の比較においては、DBO方式が最も優れた評価となりました。

また、サウンディング調査においても、DBまたはDBOが望ましいという意見が多かったことから、DBO方式の導入を基本として検討を進めていくこととします。

5-4 今後の検討に向けて

前述したとおり、PPP/PFI手法により公共施設整備を行った他自治体の事例では、民間事業者による賑わい創出を実施した例や、民間機能の導入を図った例があり、「島松地区まちづくり構想」や市民アンケートでもこれらの取組が必要との意見がありました。

しかし、民間事業者へのサウンディング調査の結果、民間機能の導入などについては以下のとおり課題が明らかになりました。

- ・民間機能は、計画地では閉鎖的な商圈となるので事業採算性が見込めない。
- ・民間機能と図書館の一体的管理などによる賑わい創出は検討可能だが、図書館は市内一括で指定管理を行っていることから、島松分館のみ指定管理から分離することで、配本などの管理が複雑になり、市の負担が増える。

上記を踏まえ、「第3章導入する機能」、「第4章施設計画」でも記載したとおり、導入可能な物販機能の検討および、複合施設の運営を図書館指定管理者と一体的に進められるよう、今後まとめていく施設の要求性能の策定過程において、十分な条件提示のもとで民間事業者との対話を行うなど、その成立可能性については十分に検討していくこととします。

第6章 事業スケジュール

今後は、PPP手法により事業を進めることを想定して、「要求性能」「事業者選定」などに着手し、令和7年度中の供用開始を目指します。

年度	令和5年度	令和6年度		令和7年度		令和8年度
月	1～3	4～9	10～3	4～9	10～3	4～
複合施設	基本計画策定	要求性能まとめ	事業者選定	設計・施工		供用開始
既存施設					移転準備	移転

(仮称) 島松地区複合施設整備基本計画

発行 令和6年(2024)3月
編集 恵庭市企画振興部まちづくり拠点整備室まちづくり推進課
〒061-1498 恵庭市京町1番地
TEL : 0123-33-3131 (内 2335)
FAX : 0123-33-3137
