

# 柏陽地区複合施設整備基本計画

## 中間報告

令和**6**年**10**月**1**日

柏陽地区複合施設整備基本計画 ① 計画条件概要

1. 計画地の概要

|       |                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------|
| 所在地   | 恵庭市柏陽町4丁目14、15、16番地の内                                             |
| 敷地面積  | 19,245㎡（敷地内市道面積約1,740㎡含むと約20,985㎡）<br>道路拡幅部分（約1,000㎡）を除くと約18,245㎡ |
| 用途地域  | 第一種住居地域（建蔽率60％／容積率200％）                                           |
| 景観規制  | 北海道景観計画区域（一般区域）                                                   |
| その他規制 | 建築基準法第22条指定区域                                                     |

2. 周辺状況・前面道路状況



3. 住民意向

市民アンケート（対象：柏陽町、恵央町、中島町、有明町、北柏木町に住む満18歳以上の市民）  
【回収率：47.6％（回答数379人/対象数796人）】

- 交流スペースの空間に求めるもの
  - ・ゆっくりと滞在できること
  - ・多世代が交流できる空間であること
  - ・高齢者や障がい者が利用しやすいこと
- かしわぎ公園と複合施設のつながり
  - ・公園の中に複合施設があるような一体的な空間
  - ・公園と複合施設が樹木等でゆるく分けられた空間
- 民間施設に求めるもの
  - ・飲食店（カフェなど）
  - ・多目的交流スペース（友人と集まれるなど）
  - ・物販店

若草小学校児童アンケート（対象：5、6年生）【回収率：80.2％（回答数 154人/対象数192人）】

- 複合施設に求めるもの
  - ・多目的交流スペース（友人と集まれるなど）
  - ・ゆっくり休むことができるスペース
  - ・飲食店（カフェなど）

柏陽中学校生徒アンケート（対象：1、2年生）【回収率：75.8％（回答数147人/対象数194人）】

- 複合施設に求めるもの
  - ・学習スペース（自習ができるなど）
  - ・多目的交流スペース（友人と集まれるなど）
  - ・飲食店（カフェなど）

4. 導入機能別にみた想定施設面積（公共12,014＋民間3,020～9,800＝15,034～21,814㎡）  
※駐車場含む

(1) 公共機能（12,014㎡）

| 施設   | 諸室              | 計画面積<br>(㎡) | 利用目的（曜日・時間によって使い分け）・備考                            |
|------|-----------------|-------------|---------------------------------------------------|
| 公共諸室 | 活動室 1           | 50          | おとな諸室：地区会館、地域会館、憩いの家                              |
|      | 活動室 2           | 50          | おとな諸室：地区会館、地域会館、憩いの家                              |
|      | 活動室 3           | 75          | こども諸室：学童クラブ、地区会館、地域会館、憩いの家                        |
|      | 活動室 4           | 75          | こども諸室：若草学童クラブ、地区会館、地域会館、憩いの家                      |
|      | 活動室 5           | 75          | こども諸室：子育て支援センター、地区会館、地域会館、憩いの家                    |
|      | 活動室 6           | 75          | こども諸室・おとな諸室兼用：子どもひろば、地区会館、地域会館、憩いの家               |
|      | 多目的ホール          | 200         | 共用：学童クラブ、子育て支援センター、子どもひろば、地区会館、地域会館、憩いの家          |
|      | 交流スペース          | 150         | 共用：貸さない図書館、自習スペース、交流スペース                          |
|      | 諸室計             | 750         |                                                   |
|      | 管理諸室・共用部        | 500         | 事務室、授乳室、面談室、備蓄倉庫、物品庫、玄関、廊下、便所、給湯室、機械室             |
| 計    |                 | 1,250       | ≒約1,200㎡                                          |
| 保育園  | 0～5歳児保育室        | 310         | 0歳児50㎡（最大9名）、1歳児60㎡（最大18名）、2～5歳児各50㎡（各最大18名）      |
|      | 相談室             | 20          |                                                   |
|      | 遊戯室             | 150         |                                                   |
|      | トイレ、手洗い場        | 70          | 1、2歳児と3歳児以上は別位置に配置する                              |
|      | 一時保育室・トイレ       | 40          |                                                   |
|      | 調理室・トイレ・更衣室・食品庫 | 70          |                                                   |
|      | 管理諸室・共用部        | 504         | 職員室、医務室、職員休憩室、職員更衣室、器具庫、ベッド収納庫、物品庫、洗濯室、玄関、廊下、職員便所 |
| 計    |                 | 1,164       | ≒約1,100㎡                                          |
| 総計   |                 | 2,414       |                                                   |

| 施設       | 駐車場  | 面積 (㎡) | 備考                  |
|----------|------|--------|---------------------|
| 公共諸室・保育園 | 利用者用 | 1,800  | 60台 30㎡／台と想定        |
|          | 職員用  | 1,500  | 50台（複合施設20台、保育園30台） |

| 施設 | 名称     | 面積 (㎡) | 備考                   |
|----|--------|--------|----------------------|
| 公園 | かしわぎ公園 | 6,300  | 移設前と同等規模 都市計画公園として整備 |

(2) 民間機能

令和5年度サウンディング調査、令和6年7月事業者アンケート調査において、想定される民間機能を調査した。  
市民アンケート等で意見の多かった民間施設について、導入した場合の想定規模を以下に示す。

| 民間機能             | 施設面積 (㎡)    | 駐車台数 (台) | 必要敷地面積 (㎡)  |
|------------------|-------------|----------|-------------|
| 飲食店（カフェ、チェーン店舗等） | 20～400      | 30～40    | 920～1,600   |
| 物販店・ドラッグストア      | 1,200～4,000 | 30～140   | 2,100～8,200 |

# 柏陽地区複合施設整備基本計画 ② 施設配置計画（案）の比較

## 1. 複合施設の評価項目

### (1) 複合施設と公園の連携

- ・各施設と公園が連携できる配置

### (2) 公共諸室の集約

- ・公共諸室の整備にあたり必要な面積の確保

### (3) 民間機能の施設配置

- ・交通量の多い西側道路(柏木戸磯通)に面した配置

### (4) 公共機能と民間機能の連携等

- ・公共と民間の施設連携・連続性
- ・施設配置の自由度

### (5) 安全な車両動線の確保

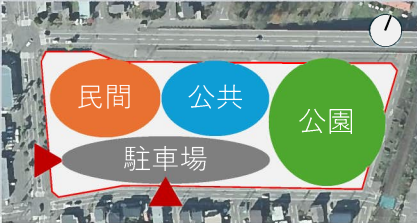
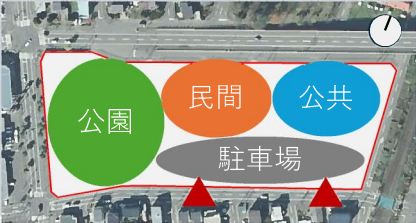
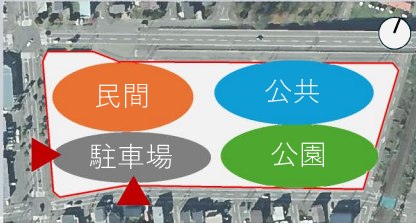
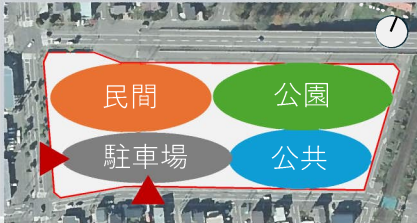
- ・駐車場の出入が主要道路（柏木戸磯通、若草小学校通線）から確保

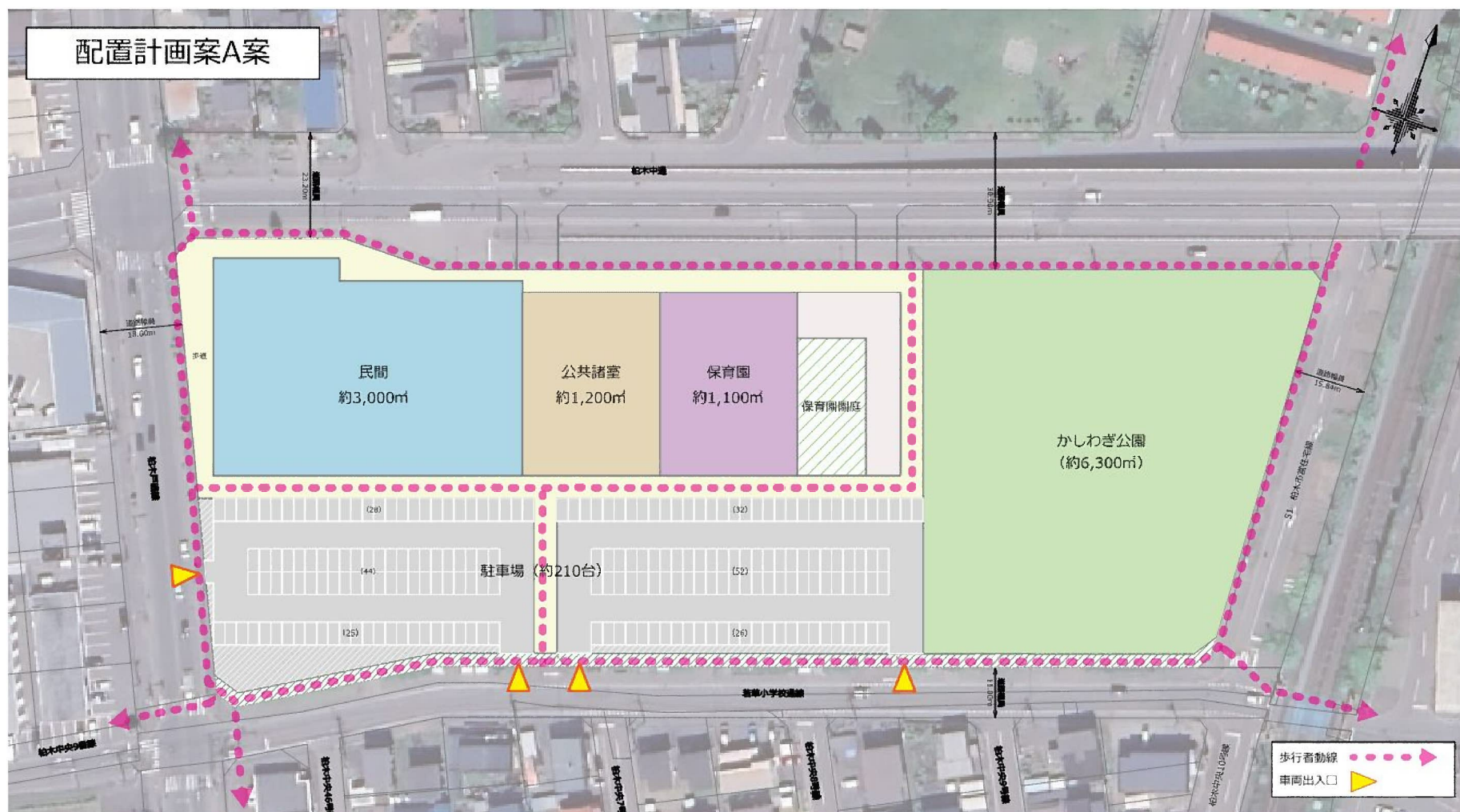
### (6) 民間事業者からの意見

- ・民間事業者へそれぞれの案についてメリット・デメリットの確認

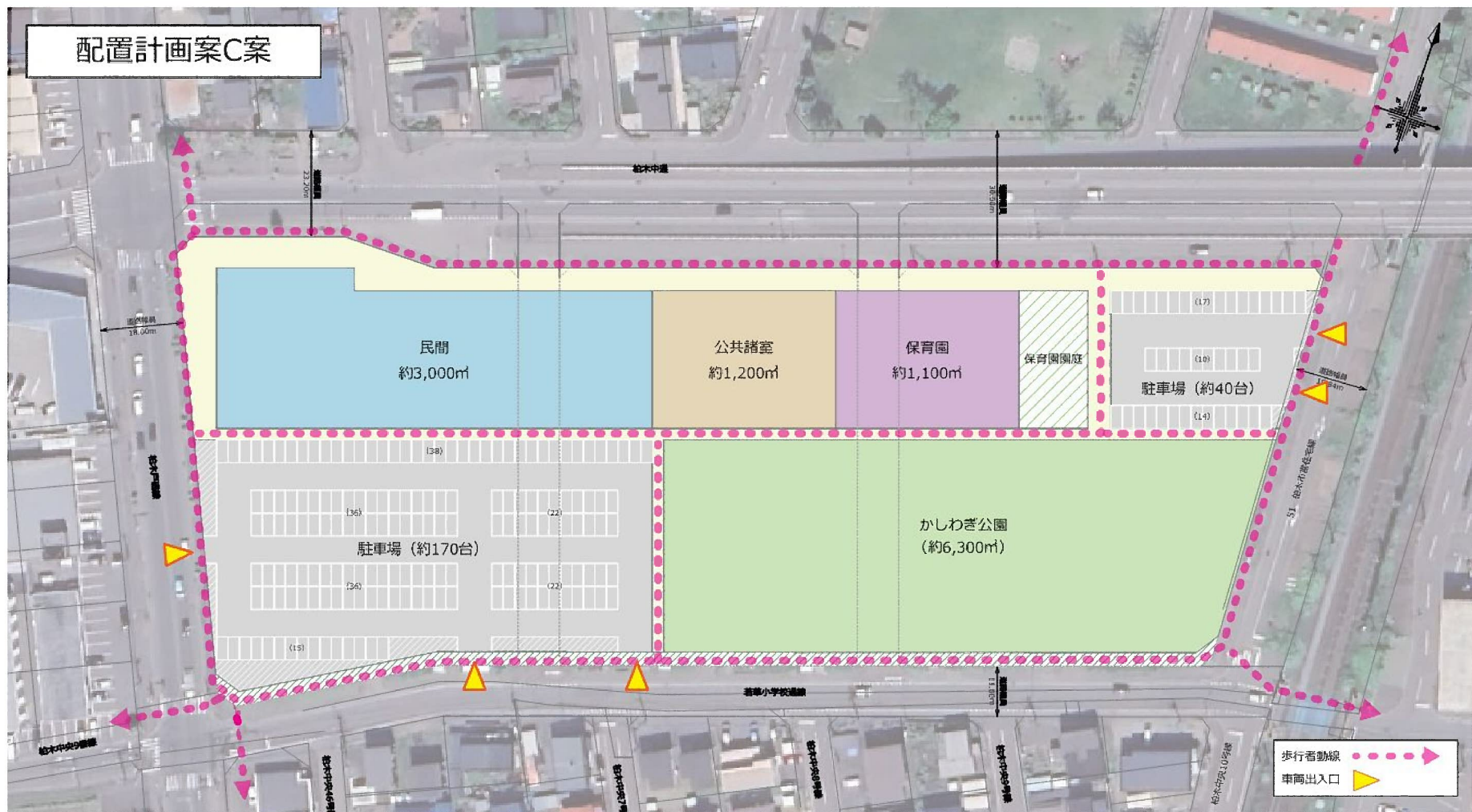
## 2. 施設配置計画案と各案の特徴比較

(凡例：◎：3点、○：2点、△：1点、×：0点)

|                        | A案                                                                                                                                | B案                                                                                                   | C案                                                                                                                     | D案                                                                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 配置特徴・イメージ<br>凡例：主車両動線▲ | (かしわぎ公園を東側に配置)<br>                               | (かしわぎ公園を西側に配置)<br> | (かしわぎ公園を南東側に配置)<br>                 | (かしわぎ公園を北東側に配置)<br> |
| (1) 施設と公園の連携           | ・民間機能と公園が離れた位置となる<br>△                                                                                                            | ・公共機能と公園が離れた位置となる<br>△                                                                               | ・公園に対して事業用地が接する面が大きい<br>ため、公園との連携が図りやすい。<br>○                                                                          | ・同左<br>○                                                                                               |
| (2) 公共施設の集約            | ・必要面積の確保は可能<br>○                                                                                                                  | ・同左<br>○                                                                                             | ・同左<br>○                                                                                                               | ・同左<br>○                                                                                               |
| (3) 民間機能の施設配置          | ・西側道路に面して駐車場、施設配置が可能<br>○                                                                                                         | ・西側道路に面した配置ができず、民間施設の誘致が困難<br>×                                                                      | ・西側道路に面して駐車場・施設配置が可能<br>○                                                                                              | ・同左<br>○                                                                                               |
| (4) 公共機能と民間機能の連携等      | ・公・民施設を集約して配置も可<br>・整形で広い敷地が確保できるため、<br>他案と比べ配置の自由度が高い<br>◎                                                                       | ・同左<br>◎                                                                                             | ・公園に対して事業用地が接する面が大きい<br>ため、公園との連携が図りやすい。<br>○                                                                          | ・公共施設と民間施設が離れており、連携<br>が図りにくく連続性に乏しい。<br>△                                                             |
| (5) 安全な車両動線の確保         | ・西側道路、南側道路の2路線から車両動線<br>を確保できる<br>◎                                                                                               | ・南側道路のみである<br>○                                                                                      | ・西側道路、南側道路の2路線から車両動線<br>を確保できる<br>◎                                                                                    | ・西側道路、南側道路の2路線から車両動線<br>を確保できる<br>◎                                                                    |
| (6) 民間事業者からの意見         | メリット<br>・民間施設と公共施設の繋がり、連携が期待<br>できる<br>・保育園と公園の繋がり、連携が期待できる<br>・駐車場からの利便性が良い<br>・民間施設の視認性が高い<br><br>デメリット<br>・民間施設と公園の連携が難しい<br>◎ | メリット<br>公園を中心とした賑わい<br><br>デメリット<br>・民間施設の視認性が低い<br>・公園と公共施設の連携が難しい<br>・駐車場の出入口が混乱しやすい<br><br>△      | メリット<br>・民間施設と公共施設の繋がり、連携が期待<br>できる<br>・駐車場からの利便性が良い<br>・民間施設の視認性が高い<br><br>デメリット<br>・民間施設から公共施設へのアクセス、連<br>携が難しい<br>○ | メリット<br>・公園を中心とした賑わいが期待できる<br><br>デメリット<br>・民間施設から公共施設へのアクセス、<br>連携が難しい<br>△                           |
| 評価点                    | 13点                                                                                                                               | 9点                                                                                                   | 13点                                                                                                                    | 11点                                                                                                    |

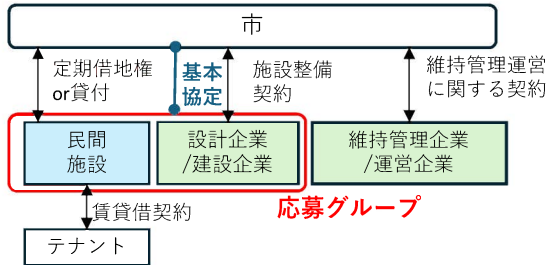
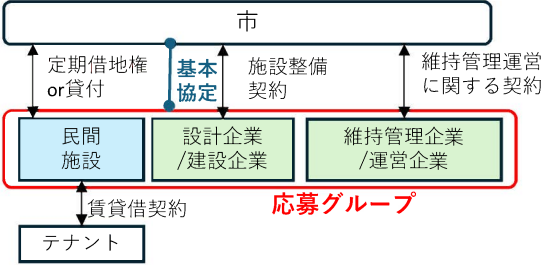
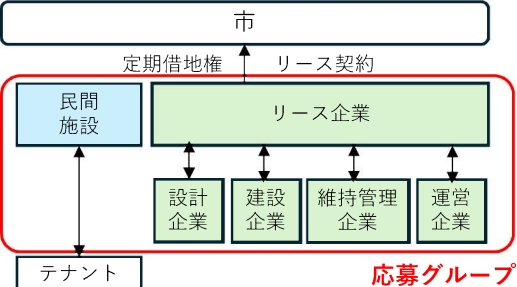


※ 民間の規模は、R5年度サウンディング調査及びR6.7の事業者アンケートに基づく、施設面積（P 2 参照）の中間値として想定した。



※ 民間の規模は、R5年度サウンディング調査及びR6.7の事業者アンケートに基づく、施設面積（P 2 参照）の中間値として想定した。

## PPPによる主な整備手法

|            | DB方式                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | DBO方式                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | リース方式                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| スキーム       | <ul style="list-style-type: none"> <li>設計～建設、民間施設を一体発注。</li> <li>維持管理・運営を別途発注。</li> <li>民間施設は市所有＋財産貸し付け（市へ賃料支払）もしくは、民設民営＋定期借地権（土地代支払）を想定。</li> </ul>  <p>市と民間施設（民間施設、設計企業/建設企業、維持管理企業/運営企業）の間には、定期借地権 or 貸付、基本協定、施設整備契約、維持管理運営に関する契約の4つの関係があります。民間施設と設計・建設企業の間には賃貸借契約があります。テナントは民間施設を利用します。応募グループは設計・建設企業と維持管理・運営企業で構成されます。</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>設計～運営、民間施設を一体発注。</li> <li>民間施設は市所有＋財産貸し付け（市へ賃料支払）もしくは、民設民営＋定期借地権（土地代支払）を想定。</li> </ul>  <p>市と民間施設（民間施設、設計企業/建設企業、維持管理企業/運営企業）の間には、定期借地権 or 貸付、基本協定、施設整備契約、維持管理運営に関する契約の4つの関係があります。民間施設と設計・建設企業の間には賃貸借契約があります。テナントは民間施設を利用します。応募グループは設計・建設企業と維持管理・運営企業で構成されます。</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間が資金調達から公共施設の設計～維持管理を実施、サービス対価をリース料として受領。</li> <li>民間施設は民設民営＋定期借地権（土地代支払）を想定。</li> </ul>  <p>市とリース企業の間には定期借地権とリース契約の2つの関係があります。リース企業は民間施設、設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業を統括管理します。民間施設と設計・建設企業の間には賃貸借契約があります。テナントは民間施設を利用します。応募グループは設計・建設企業、維持管理・運営企業、およびリース企業で構成されます。</p> |
| 形態発注       | <ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理・運営を見据えた施設整備ができない</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>建物のライフサイクルコストの観点から、民間事業者のノウハウを活かしたコスト削減、維持運営を見据えた施設整備が可能</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 財源         | <ul style="list-style-type: none"> <li>地方債や補助金等の活用が見込める</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費用は公共が負担する必要はないが、減価償却費をリース料に上乗せされることとなる。補助金等が適用できない</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 事業者リスク     | <ul style="list-style-type: none"> <li>市保有の場合、修繕費は市の責にて実施するが、契約によって民間所有と修繕リスクは変わらない</li> <li>運用上の用途が民間所有と比較し、変更しやすい</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間所有のため、固定資産税が発生</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 事業期間       | <ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理、運営が別発注。柔軟な発注が可能</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>DB方式より、提案書作成にかかる期間が長い</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 民間事業者からの意見 | <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地元中心で組みやすい</li> </ul> <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設運営者の要望が施設設計/建設に反映されにくい</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>運営者・維持管理者の意見を取り入れやすい</li> </ul> <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>応募グループの構成員数がDB方式よりも増えるため、応募者側の負担がより大きい</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   | <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一体的なサービスが提供できる</li> <li>市にとって財政負担が平準化できる</li> </ul> <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>リース対応できる企業が限られる</li> <li>公募グループの構成員数がDB方式よりも増えるため、応募者側の負担がより大きい</li> </ul>                                                                                                                                                       |

今後、民間事業者ヒアリング等に基づき、PPP手法での妥当性を検討していく。

民間事業者の業務範囲（公共機能）

| 項目       | 内容                                          | DB方式     | DBO方式<br>リース方式 |
|----------|---------------------------------------------|----------|----------------|
| 設計・工事監理  | 施設・公園の基本設計、実施設計、外構等設計、工事監理                  | ○        | ○              |
| 建設       | 施設・公園の建設、外構等の建設                             | ○        | ○              |
| 開業準備     | 開業準備支援（従業員訓練、リハーサル）、広報・宣伝活動、開館前の使用受付申込、他    | △（準備支援有） | ○              |
| 維持管理     | 施設・外構の修繕、保守管理（点検）、清掃、警備、駐車場管理、かしわぎ公園の維持管理 他 | ×（別途契約）  | ○              |
| 運営       | 施設の管理運営（案内、受付）、諸室・備品の貸出、貸館利用の促進、避難所開設時の支援、他 | ×（別途契約）  | ○              |
| 範囲外（市直営） | 保育園の運営、学童クラブの運営、子育て支援センターの運営                |          |                |

民間事業者の業務範囲（民間機能）

| 項目      | 内容                              |
|---------|---------------------------------|
| 設計・工事監理 | 施設の基本設計、実施設計、外構等設計、工事監理         |
| 建設      | 施設の建設、外構等の建設                    |
| 開業準備    | 開業準備（従業員訓練、リハーサル）、広報・宣伝活動、他     |
| 維持管理    | 施設・外構の修繕、保守管理（点検）、清掃、警備、駐車場管理、他 |
| 運営      | 施設の管理運営（案内、受付）他                 |