

恵庭市立図書館改修基本計画
(案)

令和8年5月

恵庭市教育委員会

恵庭市立図書館改修基本計画（案）

目次

1	計画概要	1
1.1	計画の目的	1
1.2	施設概要	1
2	これまでの検討経過	5
2.1	計画・調査	5
2.2	恵庭市立図書館改修基本構想	5
2.3	恵み野中央公園改修基本計画	8
3	市場調査	10
3.1	調査概要	10
3.2	調査結果の概要	11
3.3	課題の整理	12
4	施設改修計画案	13
4.1	リニューアル・改修方針	13
4.2	ゾーニング計画	19
4.3	整備計画案	26
5	長期修繕計画	28
6	事業・サービスの考え方	29
7	概算事業費	30
8	事業手法	31
8.1	想定される手法の抽出、整理	31
8.2	事業手法の比較・検討	31
8.3	市場調査（民間活力導入に関するヒアリング）	33
8.4	事業手法の定性評価	36
8.5	事業手法の定量評価（VFM の検討）	37
8.6	総合評価	40
9	今後のスケジュール	41

1 計画概要

1.1 計画の目的

恵庭市立図書館（以下「本施設」という。）は、建設から 33 年を経過しており、老朽化が一定程度進んでいる状況にありますが、目標耐用年数の 60 年まで 27 年を有している状況にあります。

近年、少子高齢化・高度情報化・国際化が急速に進み、それに伴うライフスタイル等の社会動向の変化を背景に、市民が図書館に求めるニーズも多様化・複雑化しつつあることから、老朽化による施設改修にあわせた新たな図書館機能の拡充を目的に図書館改修基本構想を策定しました。

この方向性を踏まえ、本施設の長寿命化を図るとともに時代の変化に対応した図書館サービスの維持・拡充を図るため、「恵庭市立図書館改修基本計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

なお、本計画策定にあたっては、効率的かつ効果的で質の高い図書館サービスの提供と本市の財政負担縮減を目指し、本施設の改修及び運営・維持管理への民間活力の導入についても検討します。

1.2 施設概要

本施設の概要は以下のとおりです。

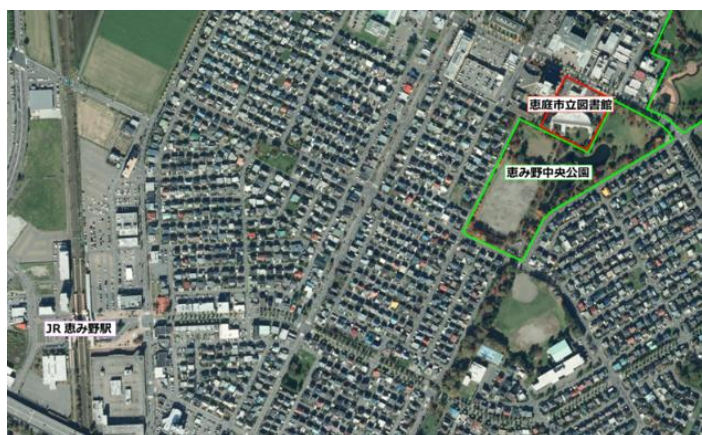


図 1-1 位置図

表 1-1 施設概要

施設名称	恵庭市立図書館
所在地	恵庭市恵み野西 5 丁目 10 番 2
用途地域	第二種住居地域（建ぺい率：60%、容積率：200%）
その他都市計画上の位置づけ	市街化区域 地区計画区域（恵み野センター地区） 建築基準法第 22 条の規定に基づき指定する区域（屋根不燃化区域）
敷地面積	9,520 ㎡
構造	鉄筋コンクリート造一部 2 階建
建設年度	平成 4（1992）年 7 月
延床面積	2,801 ㎡（1 階 2,323 ㎡、2 階 478 ㎡）

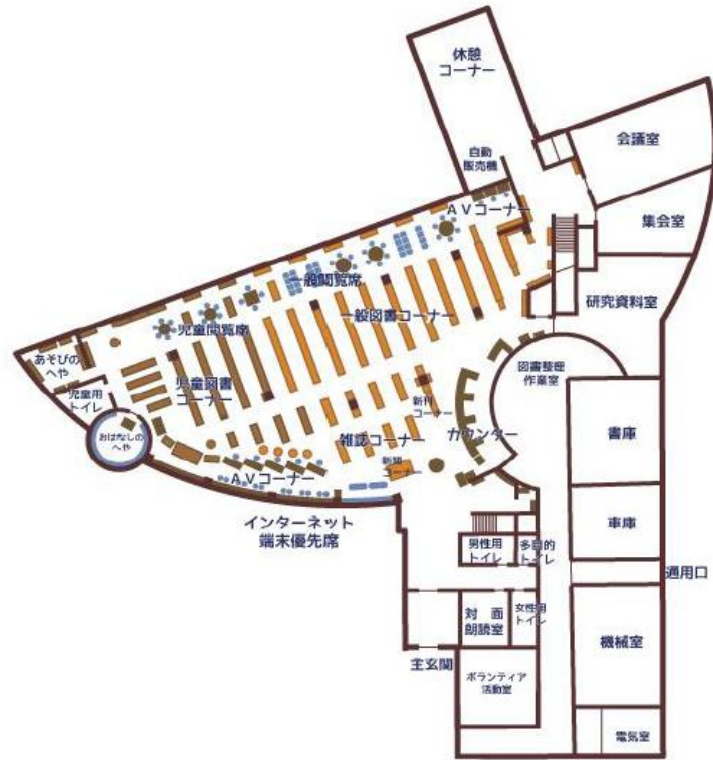


図 1-2 現況 1 階平面図

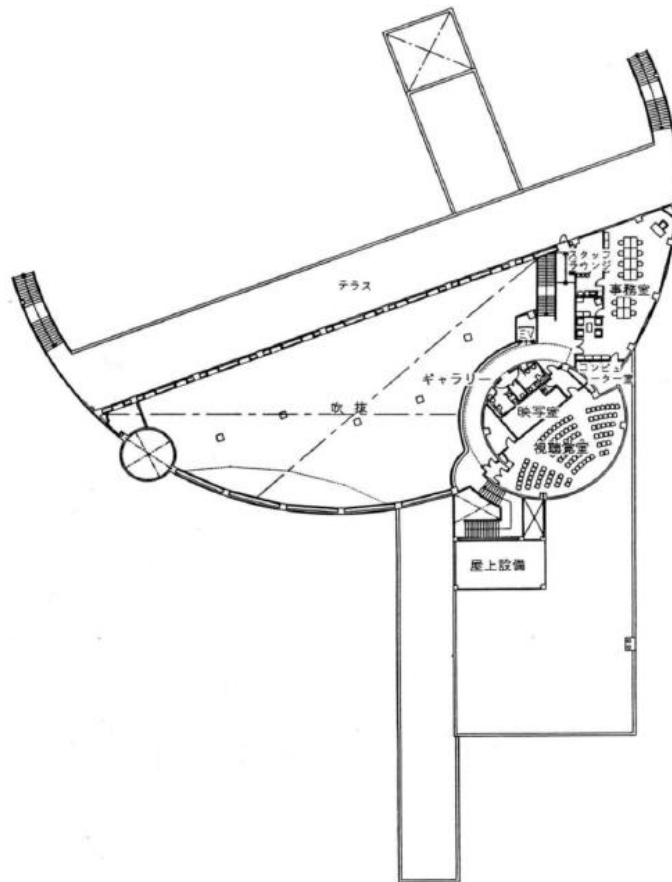


図 1-3 現況 2 階平面図



北側外観



南側外観



開架書庫



開架書庫（閲覧スペース）

図 1-4 建物写真（外観・内観）

表 1-2 諸室の概要

1 階	閲覧室 (6万冊収納・122席)	992 m ²	1 階	集会室 (45席)	68 m ²	
	休憩コーナー (小上がり10畳・24席)	120 m ²		書庫 (集密書架7万冊)	104 m ²	
	玄関ホール	55 m ²		研究資料室 (1万冊収納・21席)	96 m ²	
	おはなしのへや	26 m ²		図書管理作業室	80 m ²	
	あそびのへや	23 m ²		ボランティア活動室	58 m ²	
	対面朗読室 (2室)	14 m ²		詰所	22 m ²	
	録音室	14 m ²		2 階	事務室	122 m ²
	会議室 (22席)	89 m ²			視聴覚室 (100席)	110 m ²

表 1-3 蔵書数

分類	蔵書数
一般	152,750 冊
児童	39,777 冊
雑誌	7,985 冊
合計	200,512 冊

表 1-4 利用状況

	開館日数	入館者数	貸出冊数
平成 30 (2018) 年度	304 日	189,139 人	465,074 冊
令和元 (2019) 年度	284 日	176,458 人	397,693 冊
令和 2 (2020) 年度	259 日	117,083 人	351,133 冊
令和 3 (2021) 年度	272 日	125,320 人	355,777 冊
令和 4 (2022) 年度	301 日	152,735 人	348,309 冊
令和 5 (2023) 年度	297 日	157,788 人	331,658 冊
令和 6 (2024) 年度	299 日	157,236 人	314,827 冊

2 これまでの検討経過

本施設の改修に向けて実施してきた調査や恵庭市立図書館及び隣接する恵み野中央公園における関連計画を整理し、以下にまとめました。

2.1 計画・調査

本施設の改修に向けたこれまでの検討経過は以下のとおりです。

表 2-1 検討経過

平成 30（2018）年度	・恵庭市立図書館本館改修基本計画作成委託
令和 3（2021）年度	・恵庭市公共施設等総合管理計画改訂
令和 4（2022）年度	・図書館利用者アンケート
令和 5（2023）年度	・市民 WEB アンケート ・小学生アンケート ・中学生アンケート ・高校生アンケート ・大学生アンケート ・図書館ボランティア・学校図書館ボランティア交流会
令和 6（2024）年度	・恵庭市立図書館劣化診断調査委託 ・恵庭市立図書館改修基本構想 ・恵み野中央公園改修基本計画

2.2 恵庭市立図書館改修基本構想

「恵庭市立図書館改修基本構想」では、「恵庭市公共施設等総合管理計画・個別計画」及び「第 2 期恵庭市読書活動推進計画」に基づき、施設や設備の老朽化が進む本施設に求められる役割、機能、運営内容等の具体的な姿を示しました。

(1) 老朽化の現状と課題

改修等の履歴や平成 30（2018）年度に実施した「恵庭市立図書館本館改修基本計画作成委託業務」における調査結果に基づく計画概要書を参考として、本施設の各部位ごとの現状と課題、改修の方針について表 2-2 のとおり整理しています。

表 2-2 各部位の老朽化の現状・課題と基本構想における方針

	部位		現状・課題	方針
①	外壁・屋上 防水	外壁	・タイル、塗装面の劣化、ひび 割れあり	・改修が必要
		屋上防水	・平成 21 年に改修を行って いるが、漏水が発生	・大規模改修に合わせて改修する ことが望ましい
②	内装	床・壁・天井	・仕上材の経年劣化	・改修が必要
		閲覧室の天井	・特定天井に該当	・天井落下防止対策が必要
③	家具（書架及び椅子・テーブル等）		・建設後、一度も手を加えて いない	・改修又は講師を検討
④	建具	外部建具及び内部 建具	・経年劣化	・建具金物等の更新と建付調整 を行う必要あり
		外部窓サッシ	・結露発生	・内側に結露防止及び熱損失防 止並びに省エネルギーへの対応 として、樹脂サッシの設置を 検討
⑤	空調設備	冷温水管・ファンコ イルユニット・パネルヒ ーター	・能力低下	・床・壁天井の仕上材張替に 合わせて更新
⑥	給排水衛生 設備	トイレ	・経年劣化、陳腐化	・給排水管・衛生器具などの 全面改修が必要
		多目的トイレ		・オストメイトの設置等の最 新のバリアフリー及びユニバ ーサルデザインに対応した改 修が必要
		その他の給排水管		・更新を検討
⑦	給湯設備		・電気温水器の耐用年数が 超過	・更新が必要
⑧	電灯コンセ ント設備	照明器具	・一部は LED 化済	・大半は LED 化が必要
		配線・配線機器		・床・壁天井の仕上材張替に 合わせた更新を検討
⑨	受変電設備		・機器の経年劣化	・更新が必要
⑩	幹線設備			・各階電灯分電盤や幹線配線 の更新検討
⑪	外灯設備		・経年劣化	・LED 化が必要
⑫	消防設備及び防火設備			・自動火災警報設備・屋内消 火栓設備等の消防設備、防 火戸等の防火設備の更新改 修を検討
⑬	エレベーター設備		・安全基準を満たしていない	・全面的な更新が必要
⑭	外構	建物周辺のインター ロッキング	・起伏が激しい	・路盤からの改修が必要
		中庭テラス平板	・破損や不陸等あり	・全面的な張替が必要
		カバードウォーク	・床タイルのひび割れが発生	・張替の検討が必要
⑮	時代のニーズを反映した柔軟性 ある施設整備			・図書館ニーズ等の変化・発 展に対応するための機能・ス ペースの拡張性や融通性等 を考慮した施設整備の検討

(2) 恵庭市立図書館のめざす姿

本市の上位計画、本施設のこれまでの取り組み、市民アンケート結果等を踏まえ、下記の通り本施設のめざす姿を設定しています。

『つながる図書館』

市民ニーズが抱える課題が多様化・複雑化している今、図書館は「つながる」という機能を大切にしたいと考えます。

知や情報、本と人がつながる。人と人、地域や組織がつながる。つながることで新しい可能性をひらき、暮らしをより豊かにします。

恵庭市立図書館は、誰もが、自分なりに使い、楽しみ、本と人、人と人が『つながる図書館』であることを目指します。

(3) 導入機能等の方向性

本施設のめざす姿を踏まえ、導入機能等の方向性について、表 2-3 のとおり整理しています。

表 2-3 導入機能等の方向性

読書啓発及び生涯学習	・貸出、読書案内やリクエストサービスをサービスの基本とし、市民が「いつでも、どこでも、だれでも」が、求める図書を読覧できる環境を整備し、利用者が望む図書やデータ、情報の収集に努める。
子どもの健全育成	・子どもと保護者がともに読書に親しめることを基本とし、成長や発達段階に応じた読書環境を整え、自由読書空間や地域の文化交流の拠点として、子どもの自主的な読書活動と保護者の子育てを支援する。
青年期の読書活動	・高校・大学等世代に提供する図書を収集すると共に、学習・交流スペースなど空間を提供する。
ICT 化対応	・インターネット、相談窓口、セルフ貸出、監視カメラ、防犯センサー、予約図書貸出ロッカーといった ICT 化を進めながら、市民が使いやすい図書館を目指す。
飲食機能等の充実	・居心地が良く落ち着いて過ごせることで、来館者の交流の空間、コミュニティ活動の空間の創出にもつながると考え、飲食機能の設置を検討する。
空間の設計	・館内のエリアに応じて、賑やか空間と静寂な空間を的確に区分けすることを検討する。
施設の整備の必要性	・図書館は子どもから高齢者まで、幅広い年代、また、車いすやベビーカーなど誰もが利用しやすい「ユニバーサルデザイン」の考え方に基づいた施設整備を行う。 ・図書館の集客性も考慮し、市民が行ってみたい、利用したいと思える、有効的な施設の利用方法やデザイン性のある施設整備を目指す。

2.3 恵み野中央公園改修基本計画

恵み野中央公園は、本施設に隣接する地域の重要な公共空間であり、両施設は市民の学びと憩いの場として相互に連携しうる関係にあります。

恵み野中央公園では、利用者の多様なニーズに応えるべく、改修基本計画が策定されており、今後の整備に向けた方向性が示されています。図書館の改修・改築を検討するにあたり、隣接する公園との一体的な利用環境の向上を図ることは、施設の利便性や地域の魅力向上に資するものと考えられます。

(1) 新たな公園像（テーマ）

恵み野中央公園が持つ“変わらない存在価値”と“多様化する利用価値”を再認識し、今後も地域が誇れる持続可能な公園づくりを市民協働の下で進めるべく、「地域が誇れる“持続可能”な公園づくり～グリーンインフラによる魅力ある空間創出～」という新たな公園像（テーマ）を設定しています。

(2) エリア別空間イメージの設定

面として施設改修を進めるエリアにおいて、南側のエリアについては、隣接する図書館との一体的な利用を視野に入れながら、学びや憩い、ふれあいを重視した『静的なエリア』と位置づけています。



図 2-1 エリア別空間イメージ

出典：恵み野中央公園改修基本計画（令和 7 年 2 月）

(3) 南側エリアの空間イメージ

図書館と隣接する南側エリアの空間イメージについては、「図書館中庭において互いの施設を気軽に行き来できる空間の形成」、「駐車場の一体的利用」の方向性を提示しています。

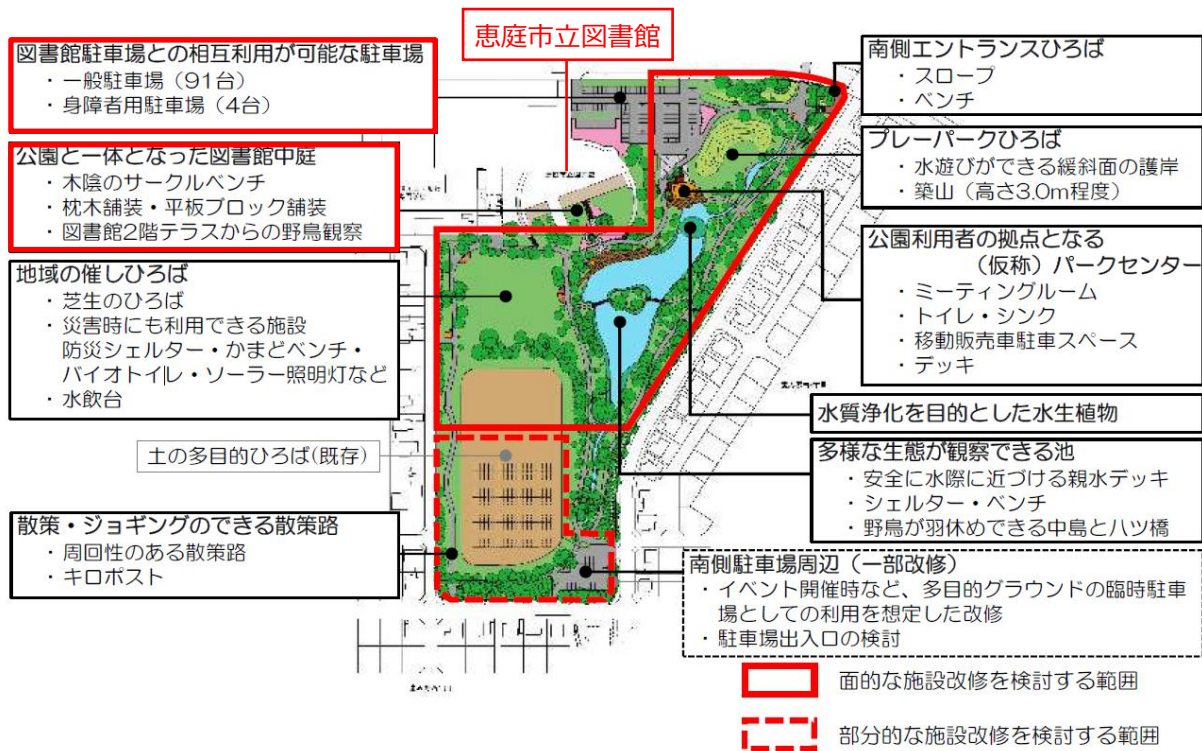


図 2-2 南側エリア空間イメージ

出典：恵み野中央公園改修基本計画（令和 7 年 2 月）

3 市場調査

図書館の運営・管理等の実績を有する民間事業者や隣接する恵み野中央公園の改修を検討している企業、近隣商店街へのヒアリングを行い、それぞれの意見を整理しました。

3.1 調査概要

調査の期間、方法、対象、内容については以下のとおりです。

表 3-1 調査概要

調査期間	令和7(2025)年7月9日(水)～令和7(2025)年7月17日(木)
調査方法	対面及びWEB調査
調査対象	①図書館計画実績のある事業者……………4社 ②恵み野中央公園改修基本計画受託事業者……1社 ③近隣商店街……………1社
調査内容	①図書館計画実績のある事業者 先進事例において貸出機能に付加した機能について / 蔵書に関する工夫について / 基本方針に対する意見 / 恵み野中央公園との連携について / 図書館改修における留意点 ②恵み野中央公園基本計画受託事業者 図書館に求める機能について / 想定している図書館との連携について / 図書館改修における留意点 ③近隣商店街 基本方針に対する意見 / 飲食や物販に関する図書館との連携について / 『つながる図書館』に向けて連携できること / 恵み野中央公園との連携について / 図書館改修における留意点

3.2 調査結果の概要

調査結果について、表 3-2 のとおり項目ごとに整理しました。

表 3-2 市場調査による意見一覧

項目	意見
現図書館の機能	<ul style="list-style-type: none"> ・リサイクル本を車庫にて保管している状況であるため、ボランティア室を外とアクセスの良い室内に設置し、ボランティアの方用の動線確保が必要。 ・企画展示の際の本や作品を飾る棚や什器の保管場所が不足している。 ・現状の学生学習スペース、休憩スペースの広さより、利用者の方が多い印象。 ・恵み野中央公園をフィールドとした野鳥観察を可能とした図書館バルコニーの活用が望まれる。 ・開架スペースで本を探す人は減っており、開架スペースよりも予約や検索機での検索が主流となっているため、交流スペース等への転用の検討が必要。 ・中間領域を作り、閉架にあるが、利用者に見せたい図書（地域資料、全集関係など）を配架する準開架（準閉架）スペースの設置の検討が必要。
ゾーニング	<ul style="list-style-type: none"> ・多様性の時代であり、市民側の求めている機能がまとまっていないため、静と動のバランスの整理が難しい。 ・BGM 等を流し、にぎやか・活気のある図書館にしており、その中にガラス等で仕切って集中できるゾーンを作っている。 ・安心・安全な施設の実現として、見通しの確保、管理のしやすさが重要。
複合化	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな利用者増加やイベントスペースとしての活用を見込んだカフェの設置。 ・その他複合化（ホール、市民活動貸室、POP-UP、学習、多目的、小ホール、ラウンジ、子ども図書館、あそび場、クリエイティブラボ、市民活動、観光案内所、美術館、賑わい交流、スタートアップなど）。 ・全国的なトレンドとして、居場所づくりとしてカフェや体験設備の併設が増加。
中庭・公園	<ul style="list-style-type: none"> ・一昨年度から構想策定にあたり行っているワークショップや図書館シンポジウムにて、図書館と公園を一体的に利用したいという要望あり。
管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・最近タグ+ゲートではなく、コストを抑えられ、本を持ち出されるリスクも低いカメラで管理する図書館が増加している。
各種取組	<ul style="list-style-type: none"> ・人と人、地域や組織がつながりなど地域コミュニティを意識する図書館が増えており、静かにするのではなく、コミュニケーションを取れることが必要。

3.3 課題の整理

市場調査による意見から当該施設の機能について、現状の課題の整理を行いました。

表 3-3 現状の課題

機能	課題
建築物	・既存建築物は平成 4（1992）年築で部分的に老朽化
ゾーニング	・飲食・休憩など自由に使える場と静かに読書するスペースが混在
事務所	・指定管理者が常駐するスペースのほか、市担当者も 2 階に常駐
ボランティア室	・作業スペースが不足しており、本のリサイクル市に向けた寄附本の選別作業を車庫で行っている
会議室	・面積は広いが、あまり使われていない ・室外から中の様子がわからない
授乳室	・「あそびのへや」の一部にカーテンで仕切っているだけで給湯設備もない
学習スペース・ 休憩スペース	・休憩コーナーとしての機能はオープンな閲覧スペースと共用のため、狭隘化が課題
バルコニー	・あまり活用されていない

4 施設改修計画案

4.1 リニューアル・改修方針

(1) リニューアル方針

第 3 章で示した市場調査結果に加え、令和 6（2024）年度に策定された「恵庭市立図書館改修基本構想」の内容を踏まえ、以下のとおりリニューアル方針を策定しました。

恵庭市立図書館のめざす姿 『つながる図書館』

知や情報、本と人がつながる

- ・ 誰もが必要な情報にアクセスしやすいようにICT化を推進する。
- ・ いつでも新たな発見があるように、来館者の知的好奇心を刺激する企画を行う。
- ・ 読書に集中できるよう、屋内外に様々な読書スペースを設置する。

人と人がつながる

- ・ より多くの市民に図書館をつかって使ってもらえるように、居心地の良い空間を創出する。
- ・ オープンスペースを充実させる。
- ・ カフェ機能を配置するなど、来館者同士のコミュニケーションの活性化を促すための機能を導入する。
- ・ これまで図書館に興味がなかった人も呼び込めるよう、来館者を増やすための取組みを行う。

地域や組織がつながる

- ・ 恵み野中央公園と物理的にも機能的にも連携し、花・緑・自然と本がつながる取組みを行う。
- ・ 恵み野地区をはじめとした地域住民と連携し、本と街がつながる取組みを行う。
- ・ 北海道文教大学をはじめとした高等教育機関や市内の小中学校・高校、文化施設、社会教育施設と協働・共創し、地域文化の創造や教育にかかわる取組みを行う。

(2) 各諸室の活用方針

第 3 章で示した市場調査の結果等を踏まえ、各諸室の活用方針と課題を整理しました。各諸室の現状と求められる機能は表 4-1 のとおりです。

表 4-1 リニューアル方針に基づく各諸室の活用方針

階	室名	面積	現状	方針・課題
1階	閲覧室	992 m ²	・開架書庫及び閲覧スペースとして活用	・『動』のゾーンを設定
	休憩コーナー	120 m ²	・読書のみではなく、飲食や勉強等が可能なスペースとして活用	・外部への出入口を設置し、『静』のゾーンとしての設定を想定 ・休憩コーナーとしての機能はオープンな閲覧スペースと共用のため、狭隘化が課題
	玄関ホール	55 m ²	・企画展示に活用	・企画展示に活用するとともに、カフェ・物販コーナーも設置 ・空間活用に相当な工夫が必要
	おはなしのへや	26 m ²	・紙芝居の開催やおはなし会等に活用	・児童図書スペースと共用化し、引き続き活用
	あそびのへや	23 m ²	・小さな子どもの利用スペースとして活用	・中央公園とつながる風除室設置によるスペースの狭隘化が課題

	対面朗読室	14 m ²	・視力の弱い方の対面朗読スペースとして活用	・現在の用途を維持しつつ規模の縮小
	録音室	14 m ²	・対面朗読室の控室として活用	・録音室の機能は2階に移動
	会議室	89 m ²	・図書関連の会議の際に活用	・可動式の壁で仕切り、オープンな貸室として活用 ・貸室利用がない時は静かに静読室として活用
	集会室	68 m ²	・自習室として活用	・準開架書庫 [*] として活用
	書庫	104 m ²	・閉架書庫として活用	・現状維持
	研究資料室	96 m ²	・貸出不可だが、辞典類などの参考図書の利用スペースとして活用	・現在の用途を維持しつつ、準開架書庫と共用しながら活用
	図書整理作業室	80 m ²	・指定管理者の作業スペースとして活用	・現状維持
	ボランティア活動室	58 m ²	・読み聞かせ、本のリサイクル・修理などのボランティア活動に活用	・現状維持
	詰所	22 m ²	・スタッフの休憩室として活用	・ボランティア活動室を拡大
2階	事務室	122 m ²	・市の職員の作業スペースとして活用	・自習室兼会議室として活用
	視聴覚室	110 m ²	・映画上映会や講演会の場として活用	・現在の活用方法を維持しながら、録音室としても活用する。
	バルコニー		・館内から自由に入出できず、あまり活用されていない	・恵み野中央公園側からの通行自由化 ・読書や野鳥観察のため、ウッドデッキや日よけの一部設置を検討
その他	授乳室	新設	—	・空間として仕切られた部屋を設け、給湯設備を整備
	開架・閉架スペース		—	・開架スペースは効率よく書架を配置し、面積を圧縮 ・一般の人も立ち入ることのできる準開架スペースを設ける
	オープンスペース・交流ゾーン	新設	—	・「つながる図書館」という基本方針を実現するため、イベントや交流に活用できるオープンスペースを設ける
	カフェ・飲食・物販	新設	—	・都市計画との調整
	蔵書数		—	・蔵書数は大きく変えない
	DX化		—	・恵庭分館と同様、IC化を進める ・セルフ貸出機設置（令和7年度設置済）

	セキュリティ		－	・外部との出入口に IC ゲートを設置（監視カメラへの切替えも検討）
	出入口		－	・恵み野中央公園側の出入口の自由化
	中庭・屋外スペース		－	・屋外の読書スペースを設置 ・恵み野中央公園との連携を意識し、公園のキッチンカー配置予定箇所に近い位置にテーブルと椅子を設置
	イベント・取組み		－	・「つながる図書館」につながるイベントや取組みを積極的に行う ・イベントや取組みの内容は、現在実施しているものや事業者公募時の提案のほか、市民からの提案によるものも実施
	その他		－	・施設面積や事業費が限られているため、その他の導入機能は、事業者公募時の提案に委ねることとする

※準開架書庫：完全な開架ではないが、利用者がある程度直接アクセスできるようにした書庫

(3) 改修計画方針

リニューアル方針に基づく各諸室の活用方針（表 4-1）の方針・課題では、共用や狭隘化を想定する諸室も含まれることから、新たな機能を付加した上でこれまで有していた諸室の機能を支障なく運用するためには、一定の増築を行う必要があると考えます。

「恵庭市立図書館改修基本構想」において整理した各部位の老朽化の現状・課題と方針（表 2-2）、リニューアル方針に基づく各諸室の活用方針（表 4-1）、これまでの改修履歴や劣化状況を踏まえた長期修繕計画を踏まえ、改修計画に係る方針を表 4-2 のとおり整理しました。

表 4-2 恵庭市立図書館改修基本計画（1/2）

No	種別	部位	現状・課題	方針	現調を踏まえた方針（案）
1	内装	床・壁・天井	・仕上材の経年劣化	・改修が必要	・内部の天井に一部漏水跡などがあり、部分的な補修が必要 ・壁仕上のクロスなどは経年による汚れ、建具枠のボードクラックなどがあり、機械の更新や改修と合わせて全面リニューアル
2		閲覧室の天井	・特定天井に該当	・天井落下防止対策が必要	
3	家具（書架及び椅子・テーブル等）		・建設後、一度も手を加えていない	・改修又は更新を検討	・家具自体に利用上支障のある劣化は見られないが、改修計画により1階利用者部分の什器などを更新
4	建具	外部建具及び内部建具	・経年劣化	・建具金物等の更新と建付調整を行う必要あり	・外部サッシのシールの更新・調整を実施
5		外部窓サッシ	・結露発生	・内側に結露防止及び熱損失防止並びに省エネルギーへの対応として、樹脂サッシの設置を検討	
6	閲覧室		・開架書庫及び閲覧スペースとして活用	・『動』と『静』のゾーンを設定	・改修事業として実施
7	休憩コーナー		・読書のみではなく、飲食や勉強等が可能なスペースとして活用	・植栽を配した休憩スペースとして活用し、外部への出入口も設置し、『静』のゾーンとしての設定を想定 ・コワーキングスペースとしても活用できるように電源やWiFiの設置も検討する。	
8	録音室		・対面朗読室の控室として活用	・録音室の機能は2階に移動	
9	会議室		・図書関連の会議の際に活用	・可動式の壁で仕切り、オープンな貸室として活用 ・貸室利用がない時は静かに静読室として活用	
10	研究資料室		・貸出不可だが、辞書類などの参考図書の利用スペースとして活用	・現在の用途を維持しつつ、準開架書庫と共用しながら活用	
11	ボランティア活動室		・読み聞かせサークルや点訳・朗読奉仕グループの活動の場として活用	・寄付本の選別作業を行いやすいよう、十分な面積を確保 ・外部からの専用動線を設置	
12	詰所		・休憩室としても利用しているが、休憩利用は必須ではないと思われる	・ボランティア活動室を拡大	
13	車庫		・車庫及びボランティア作業に利用	・ボランティア作業には活用しない	
14	カウンター		・図書の貸与、返却	・ICT化による省人化により省スペースも含め再考	
15	子供用便所			・利用を継続 ・使用不可の洗面台は撤去	
16	自販機コーナー			・物販・喫茶コーナーを含め、位置、面積を再考	
17	裏玄関ホール				
18	事務室		・市の職員の作業スペースとして活用	・市の職員スペースは縮小 ・自習室兼会議室として活用	
19	視聴覚室		・映画上映会や講演会の場として活用	・イベントのない時は、静かに読書できる部屋（『静』のゾーン）として活用	
20	スタッフルーミング		・ロッカー室として利用	・再編して指定管理者の休憩スペース兼ロッカールームを設置	
21	ロッカー室		・物置として利用		
22	コンピュータ室			・市職員移動によりコンピュータ室は不要となるため、他の用途で活用	
23	映写室			・録音室機能の移転を検討	
24	玄関ホール		・企画展示に活用	・企画展示に活用するとともに、カフェ・物販コーナーも設置	
25	あそびのへや		・小さな子どもの利用スペースとして活用	・中央公園とつながる風除室設置	
26	以上、建築内装改修費 計				
27	時代のニーズを反映した柔軟性ある施設整備			・図書館ニーズ等の変化・発展に対応するための機能・スペースの拡張性や融通性等を考慮した施設整備の検討	・不足機能を充足させるために増築を実施

表 4-3 恵庭市立図書館改修基本計画（2/2）

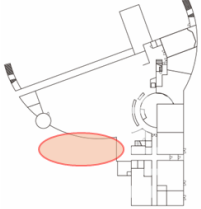
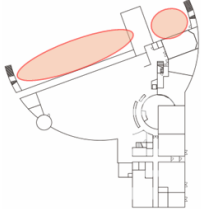
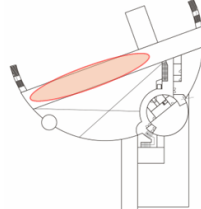
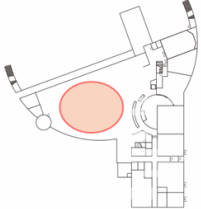
No	種別	部位	現状・課題	方針	現調を踏まえた方針（案）		
28	機械設備	空調設備	冷温水管・ファンコイルユニット・パネルヒーター	・能力低下	・床・壁天井の仕上材張替に合わせて更新	・現在の空調設備機器はすでに更新済みで急ぎの機器更新は不要 ・「おはなしのへや」に電気式床暖房を整備	
29			空調配管			・急ぎの更新は不要だが、X線調査を踏まえて実施要否を判断	
30		給排水衛生設備	トイレ	・経年劣化、陳腐化	・給排水管・衛生器具などの全面改修が必要	・設備として急ぎの更新は不要だが、建築改修に合わせて更新	
31			多目的トイレ		・オストメイトの設置等の最新のバリアフリー及びユニバーサルデザインに対応した改修が必要	・設備として急ぎの更新は不要だが、建築改修に合わせて更新	
32			その他の給排水管		・更新を検討	・急ぎの更新は不要だが、建築改修エリアの隠蔽配管は効率を考え建築改修に合わせて更新	
33		給湯設備		・電気温水器の耐用年数が超過	・更新が必要	・急ぎの更新は不要だが、建築改修エリアの隠蔽配管は効率を考え建築改修に合わせて更新 (流しの電気温水器等は、維持管理でも更新可能)	
34							・授乳室に給湯設備を追加整備
35		エレベーター設備	消防設備及び防火設備		・自動火災報知設備・屋内消火栓設備等の消防設備、防火戸等の防火設備の更新改修を検討	・急ぎの更新は不要だが、屋内消火栓ポンプ・消火栓は竣工時のままのため、耐用年数を踏まえ、建築改修に合わせて更新	
36			エレベーター設備		・安全基準を満たしていない	・全面的な更新が必要	・安全基準への対応は、既存不適格となるため現行法に必ずしも則る必要はないが、耐用年数は25年程度であるため、建築改修と合わせて更新
38			電気設備	照明器具	・一部はLED化済	・大半はLED化が必要	・LED化未実施分を実施
39	電灯コンセント設備	配線・配線機器			・床・壁天井の仕上材張替に合わせた更新を検討	・著しい破損や機能上の問題がみられなかったため、更新不要	
40	受変電設備			・機器の経年劣化	・更新が必要	・著しい破損や機能上の問題はみられなかったが、耐用年数を超過しているため、建築改修に合わせて更新	
41	幹線設備				・各階電灯分電盤や幹線配線の更新検討	・著しい破損や機能上の問題がみられなかったため、更新不要	
42	外灯設備		・経年劣化	・LED化が必要	・LED化を実施		
44	屋上・外構	外壁・屋上防水	外壁	・タイル、塗装面の劣化、ひび割れあり	・改修が必要	・竣工後改修をしておらず、劣化が見られるため、全面改修を実施	
45			屋上防水	・平成21年に改修を行っているが、漏水が発生	・大規模改修に合わせて改修することが望ましい	・今回調査において防水の破断も確認されたため、改修を実施	
46		バルコニー		・あまり活用されていない	・恵み野中央公園側から自由に行き来できるようにする ・読書や野鳥観察のため、ウッドデッキや日よけを一部設置		
47		外構	建物周辺のインターロッキング	・起伏が激しい	・路盤からの改修が必要	・建物の増築に合わせてエントランスからパークセンターまでの動線を中心に改修を実施	
48			中庭テラス平板	・破損や不陸等あり	・全面的な張替が必要	・利用上支障はないため、更新不要	
49			カバードウォーク	・床タイルのひび割れが発生	・張替の検討が必要	・タイルひび割れ箇所の一部補修を実施	
50		中庭・屋外スペース			・屋外の読書スペースを設置 ・恵み野中央公園との連携を意識し、公園のキッチンカー配置予定箇所に近い位置にテーブルと椅子を設置		

(4) 増築部分の位置の比較

増築部分の位置については、表 4-3 のとおり複数のパターンを検討しました。

実際の増築位置については、事業者の設計提案によるものとし、基本計画上是エントランス東側または施設南側に整備する場合の事業費を見込むこととします。

表 4-4 増築位置の比較検討

	エントランス東側	施設南側	2階バルコニー	閲覧室一部2層化
増築位置イメージ				
実現可能性	<ul style="list-style-type: none"> 北側壁面には窓があり、同壁面に開口部を設けることは可能 	<ul style="list-style-type: none"> 北側壁面には窓があり、同壁面に開口部を設けることは可能 	<ul style="list-style-type: none"> 増築荷重に対して既存躯体の構造耐力が十分でない可能性がある 上記構造耐力を調べるためには追加調査が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 増築荷重に対して既存躯体の構造耐力が十分でない可能性がある 上記構造耐力を調べるためには追加調査が必要
事業費	<ul style="list-style-type: none"> 増築部分が構造上独立するため、工事費は比較的安く抑えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 増築部分が構造上独立するため、工事費は比較的安く抑えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 追加調査費用が発生 構造補強の要否及び内容によっては、工事費が増加する可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 追加調査費用が発生 構造補強の要否及び内容によっては、工事費が増加する可能性がある
増築部分の想定用途	<ul style="list-style-type: none"> エントランスに近いので、交流機能、カフェ等飲食機能、オープンな閲覧スペース、特集・企画展示スペースなど、比較的賑やかな用途としての活用が想定される 	<ul style="list-style-type: none"> エントランスから遠く奥まった位置となるため、静かな閲覧スペース、会議室、自習室など、比較的静かな用途としての活用が想定される 	<ul style="list-style-type: none"> エントランスから遠く奥まった位置となるため、静かな閲覧スペース、自習室など、比較的静かな用途としての活用が想定される 	<ul style="list-style-type: none"> 増築位置によって様々な用途での活用が想定される
シンボル性	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場や前面道路からも増築部分が視認しやすく、リニューアルの印象を与えることが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場や前面道路からは増築部分が見えないが、中央公園利用者へはリニューアルの印象を与えることが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場や前面道路からは増築部分が見えないため、リニューアルの印象を与えにくい 	<ul style="list-style-type: none"> 外観上は見えないが、エントランスを入った際のインパクトは大きい
評価	○	○	△	△

4.2 ゾーニング計画

(1) 施設改修の考え方

本施設の改修においては、『つながる図書館』というリニューアル方針を実現するため、施設内を比較的賑やかな「動」のゾーンと静かに読書・作業ができる「静」のゾーンに分けた上で、既存施設内において機能の再整理を行うことで新たな機能を整備する「内部改修案」と、増築によって新たな機能を付加する「増築案」の2案を作成しました。2階については2案共通の改修案として整理しています。

なお、本計画で示すゾーニング計画は現時点でのモデルであり、最終的には事業者の設計提案によるものとします。

(2) 内部改修案（既存スペースの再構成）

・主な改修内容

【「動」のゾーン】

■ 特集・企画展示スペース

・現状実施している特集・企画展示を行うスペースとして引き続き活用するとともに、**カフェ・物販コーナーも設置**します。

■ AV コーナー⇒オープンな閲覧スペース

・静かに利用したい人と距離をとり、入口やこどものコーナーの近くの**賑やかなスペースとして活用**します。

■ おはなしのへや⇒児童図書スペース

・児童図書が並ぶスペースと併せて、児童利用スペースとして引き続き活用します。

■ 授乳室

・**空間として仕切られた部屋を設け、給湯設備を整備**します。

■ 開架書庫

・閲覧スペースの増加に伴い、開架書庫スペースが減少しますが、中央公園側へスペースを拡大します。

■ あそびのへや⇒風除室

・防犯対策について考慮したうえで、**中央公園とつながる出入口を設置**します。

【「静」のゾーン】

■ 静かな閲覧スペース

・現在の閲覧スペースと同様に、静かに読書・自習できるスペースとして活用します。

■ 会議室（貸館利用）

・**可動式の壁で仕切り、誰もが使いやすいオープンな設え**とします。

■ 集会室⇒準開架書庫

・全体の蔵書数を減らさないよう、**準開架書庫**として活用します。

■ 研究・資料室⇒準開架書庫

・現在の用途を維持しながら、**準開架書庫**として活用します。

【その他】

■ 対面朗読室・録音室・詰所⇒ボランティア活動室

・読み聞かせ、本のリサイクル・修理などを行う**ボランティア活動室を拡大**します。

・録音室の機能については2階に移動します。

(3) 増築案

・主な改修内容

【「動」のゾーン】

■特集・企画展示スペース

・現状実施している特集・企画展示を行うスペースとして引き続き活用します。

■AVコーナー・閲覧スペース⇒オープンな閲覧スペース

・増設部分も活用し、ゲート内のオープンな閲覧と合わせた**豊かな図書空間を創出**します。

■おはなしのへや⇒児童図書スペース

・児童図書が並ぶスペースと併せて、児童利用スペースとして引き続き活用します。

■授乳室

・**空間として仕切られた部屋を設け、給湯設備を整備**します。

■開架書庫

・開架書架は現在と変えず、蔵書数を維持します。

■あそびのへや⇒風除室

・防犯対策について考慮したうえで、**中央公園とつながる出入口を設置**します。

■増築部分

・**カフェ・物販スペースを増築し、飲食可能な交流空間を整備**します。

【「静」のゾーン】

■静かな閲覧スペース

・現在の閲覧スペースと同様に、静かに読書・自習できるスペースとして活用します。

■会議室（貸館利用）

・**可動式の壁で仕切り、誰もが使いやすいオープンな設え**とします。

■集会室⇒自習室

・静かに読書・自習できるスペースとして活用します。

■研究・資料室⇒準開架書庫

・現在の用途を維持しながら、**準開架書庫**として活用します。

【その他】

■休憩コーナー⇒中央公園と一体的な利用を促進するサブエントランス

・中央公園の改修に合わせて開放的な空間とすることで、**相互の連携を強化**します。

■対面朗読室・録音室・詰所⇒ボランティア活動室

・読み聞かせ、本のリサイクル・修理などを行う**ボランティア活動室を拡大**します。

・録音室の機能については2階に移動します。

(4) 2 階改修案

・主な改修内容

■ バルコニーの活用

・現状、あまり利用されていないバルコニーの有効活用として、**ウッドデッキや椅子、鉢植え**などを設けます。

■ 事務室⇒自習室・会議室

・**自習室や会議室としての活用も検討**します。

■ 試写室⇒録音室

・現在の活用方法を維持しながら、録音室としても活用します。

(5) 改修前後における蔵書数の検討

改修後の諸室面積について、現状の蔵書数を無理なく収容できる規模となっているか検討を行いました。

表 4-5 改修前後における蔵書数の検討

【現状】

諸室		蔵書数	面積	㎡あたり密度
書庫	閉架	90,000冊	104㎡	865冊/㎡
研究資料室			96㎡	
閲覧室のうち開架書庫部分		110,000冊	500㎡	220冊/㎡
計		200,000冊	700㎡	

【改修後（増築案）】

諸室		蔵書数	面積	㎡あたり密度	
書庫	閉架	90,000冊	104㎡	865冊/㎡	現状のまま
研究資料室	準開架	50,000冊	58㎡	865冊/㎡	現状の閉架書庫と同じ密度で保管することを想定
	その他	—	38㎡		残りの面積は作業スペースとして活用可
開架書庫	開架	60,000冊	273㎡	220冊/㎡	現状の閲覧室と同じ密度で保管することを想定
計		200,000冊	473㎡		

※開架と準開架のバランスは事業者提案による。

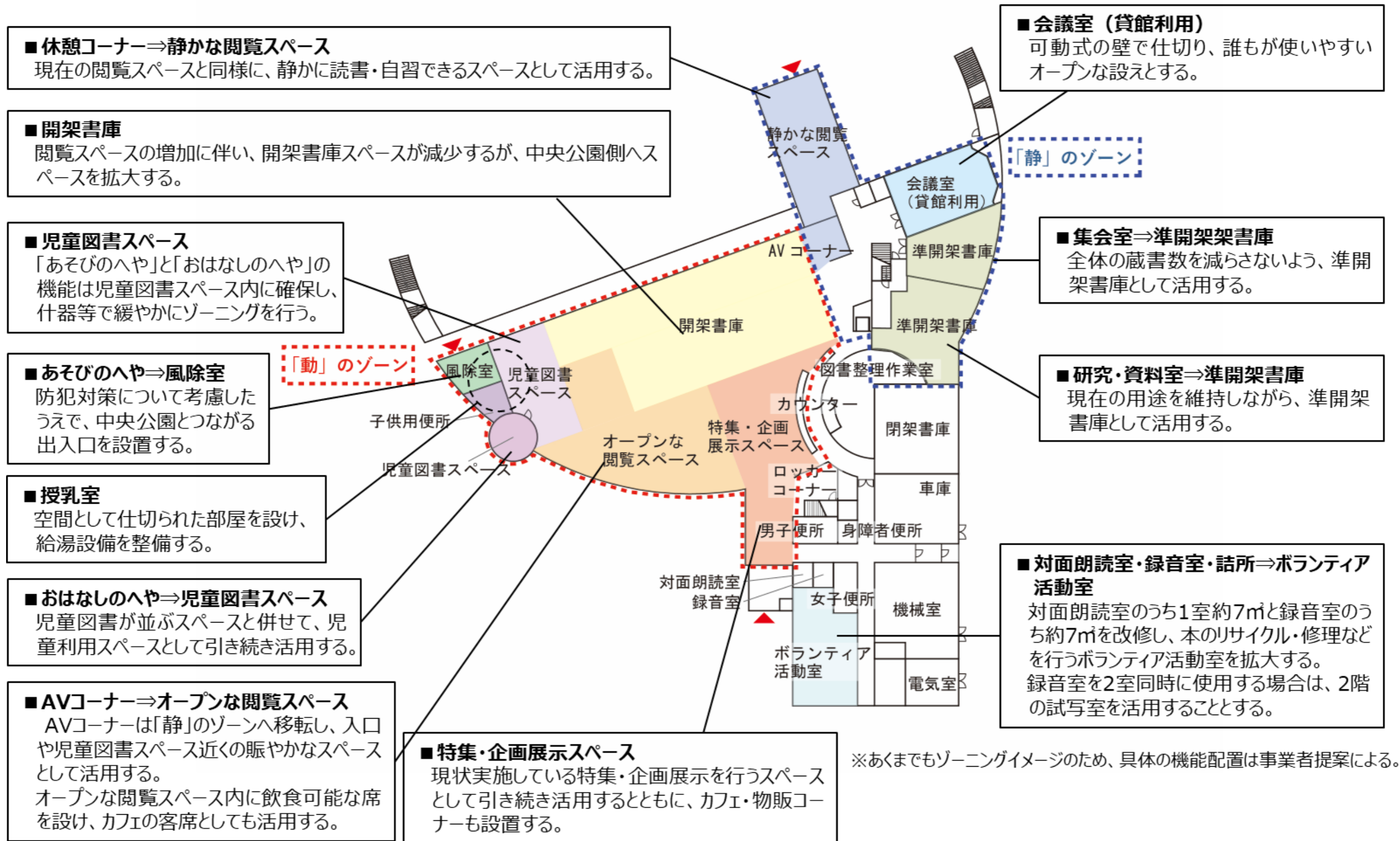


図 4-1 内部改修案（既存スペースの再構成）

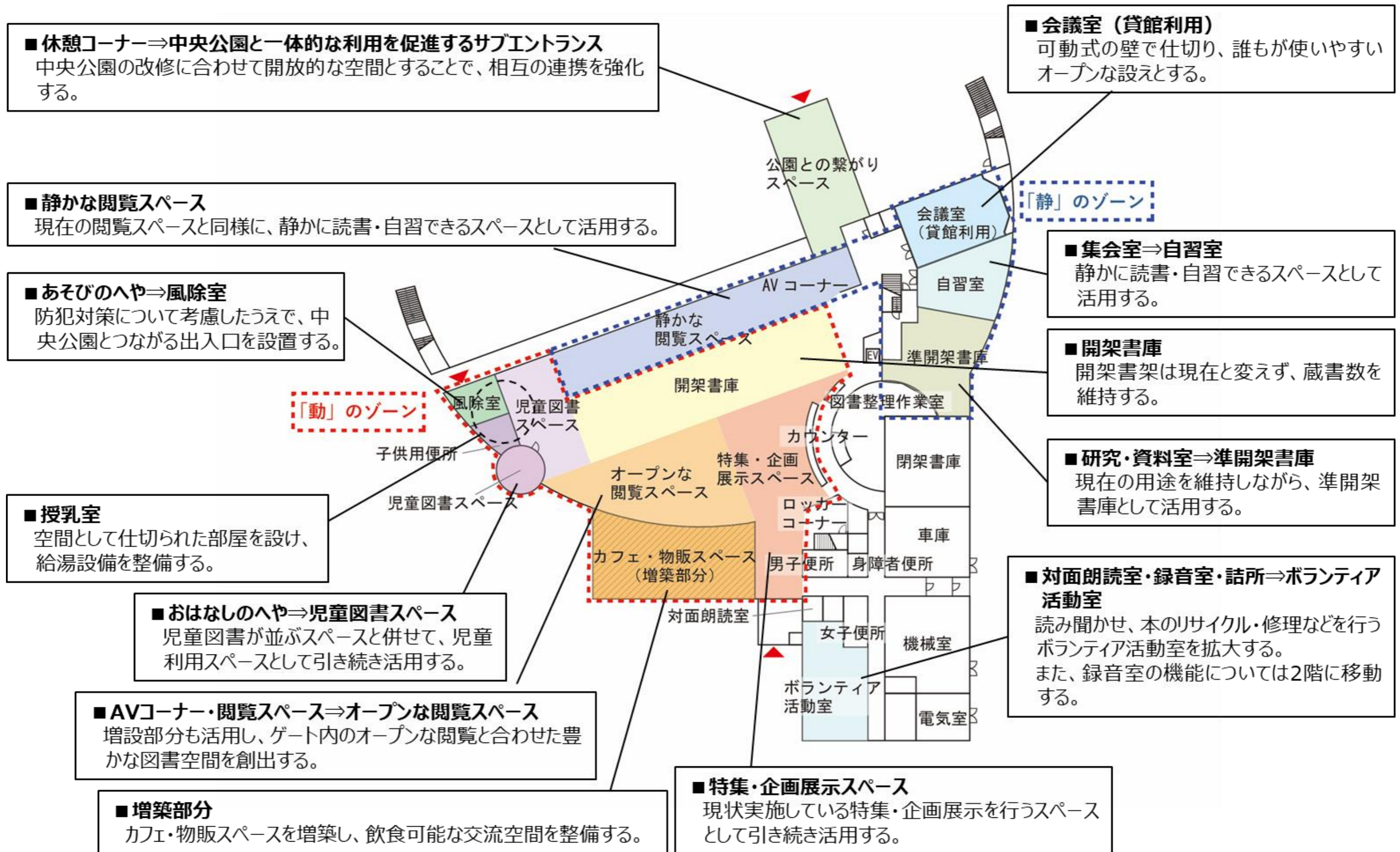
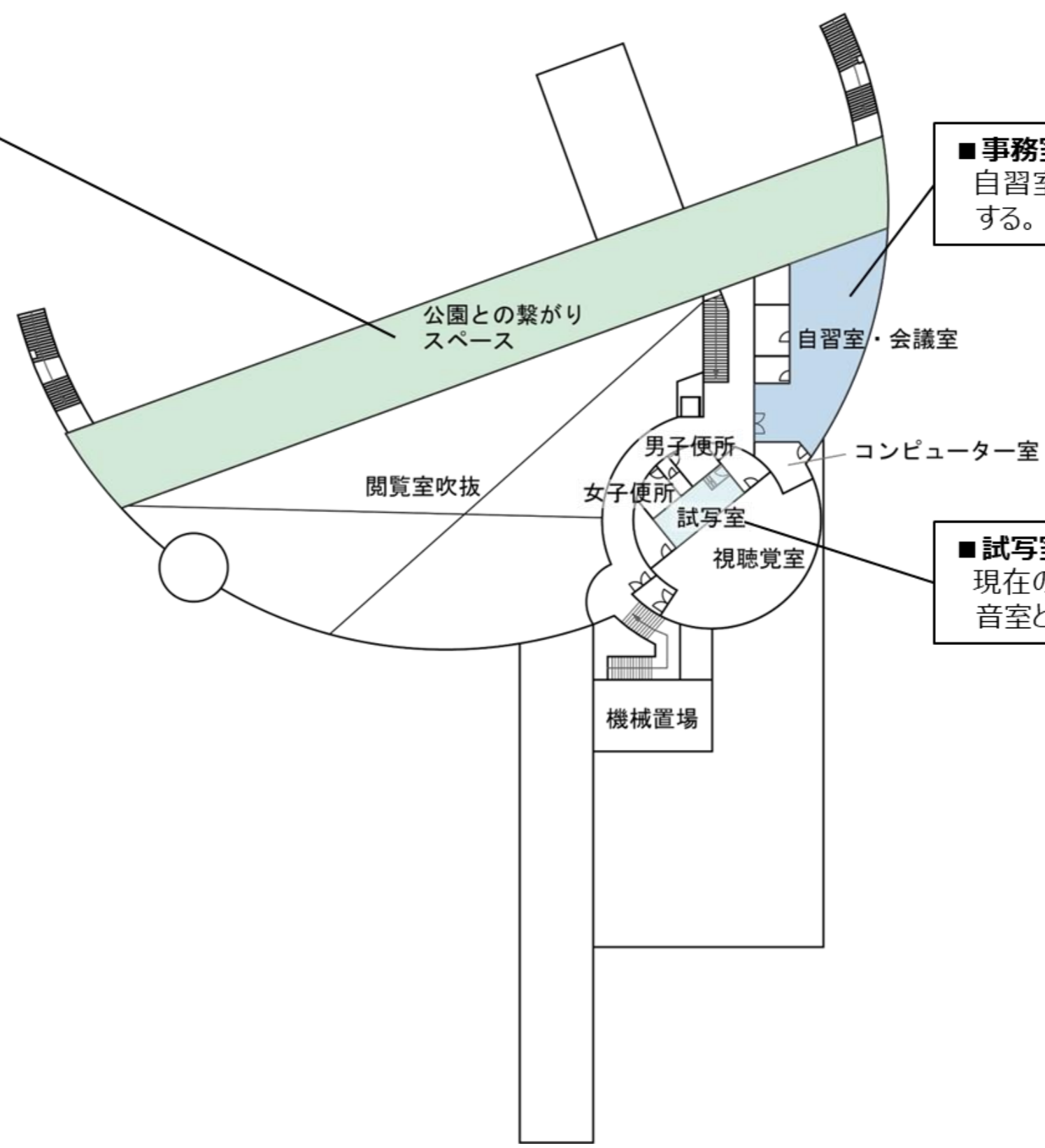


図 4-2 増築案

■ **バルコニーの活用**
現状、あまり利用されていないバルコニーの有効活用として、ウッドデッキや椅子、鉢植えなどを設ける。

■ **事務室⇒自習室・会議室**
自習室や会議室としての活用も検討する。



■ **試写室⇒録音室**
現在の活用方法を維持しながら、録音室としても活用する。

図 4-3 2階改修案

4.3 整備計画案

①内部改修案（既存スペースの再構成）



図 4-3 内部改修案（平面図）

②増築案（新たな機能追加を伴う拡張）



図 4-4 増築案（平面図）

5 長期修繕計画

確認申請図書等の既存資料、「恵庭市立図書館劣化診断調査委託」業務報告書、指定管理者へのヒアリング結果、現地調査等を踏まえ、改修計画方針に基づく改修事業費及び長期修繕計画に基づく長寿命化費用を、内部改修案及び増築案それぞれで以下のとおり整理しました。

表 5-1 長期修繕計画（税込）

分類		内部改修案			増築案		
		改修事業	長寿命化		改修事業	長寿命化	
			15年間計	29年間計		15年間計	29年間計
劣化改修	建築関係	2.2億円	0.1億円	0.5億円	2.2億円	0.1億円	0.5億円
	機械設備関係	0.4億円	4.1億円	5.2億円	0.4億円	4.1億円	5.2億円
	電気設備関係	0.2億円	1.0億円	1.4億円	0.2億円	1.0億円	1.4億円
	計	2.7億円	5.2億円	7.0億円	2.7億円	5.2億円	7.0億円
内部改修		3.6億円	0.7億円	0.9億円	4.5億円	0.7億円	0.9億円
増築部分		－	－	－	1.8億円	0.1億円	0.2億円
合計		6.3億円	6.0億円	7.9億円	9.0億円	6.1億円	8.1億円

6 事業・サービスの考え方

本事業を実施する場合の事業範囲や事業期間については、以下のとおりとします。

(1) 事業範囲の検討

本施設の改修業務や維持管理・運営業務の業務範囲について、以下のとおり設定しました。

表 6-1 業務範囲

No.	業務内容	
	大項目	中項目
1	統括管理業務	・統括管理全体に関する業務 ・モニタリング業務
2	設計・建設業務	・改修設計業務 ・補助申請手続等支援業務 ・改修工事業務 ・什器備品等整備業務 ・工事監理業務
3	開業準備業務	・開業前研修業務 ・広報活動業務 ・開業準備期間中の維持管理業務
4	維持管理業務	『恵庭市立図書館指定管理者業務特記仕様書【維持管理業務】』に基づく業務
5	読書推進業務	『恵庭市立図書館指定管理者業務特記仕様書【奉仕業務】』に基づく業務
6	その他提案事業	・公募時の事業者からの提案に基づく事業

(2) 事業期間

本施設に関する修繕計画や施設の耐用年数、市場の動向等を踏まえたうえで、事業実施における適切な事業期間について検討した結果、改修の基本・実施設計に約 1 年、改修工事に約 1 年、新規指定管理期間としては、15 年間の長期で設定することとします。

7 概算事業費

「6 事業・サービスの考え方」で整理したとおり、今回の改修事業にあたっては、設計・施工・運営までを一貫の事業として捉えることとします。その際、運営期間は15年間と設定すると、設計・施工・運営までの概算事業費は以下のとおりとなります。なお、概算事業費は増築案を前提として算出しました。

表 7-1 概算事業費（税込）

費目		金額
施設整備費	調査設計計画費	約 0.4 億円
	改修工事費	約 9.0 億円
	計	約 9.4 億円
維持管理・運営費	維持管理・運営費（15年間）	約 26.2 億円
	長期修繕費（長寿命化）	約 6.1 億円
	計	約 32.3 億円
総事業費		約 41.7 億円

※改修工事費及び長期修繕費（長寿命化）円は、表 5-1 長寿命化計画より算出

8 事業手法

8.1 想定される手法の抽出、整理

本事業において想定される事業手法は、その実施主体や役割分担の違い等により、従来方式（公設＋指定管理）のほか、DO方式、DBO方式、PFI方式（RO方式）等があります。なお、本事業では既存施設の増改築を前提としているため、施設所有は公共側で行うことになります。

これらの事業手法の公共と民間事業者の役割は以下のとおりです。

表 8-1 事業手法比較表

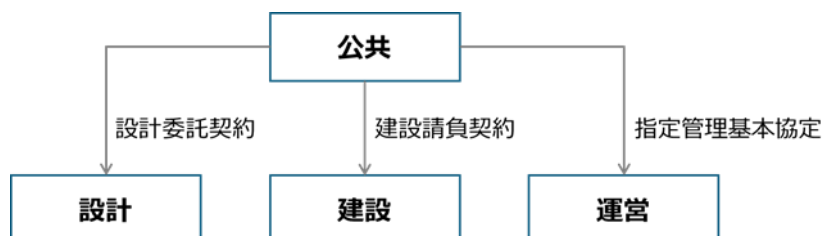
事業手法	従来方式 (公設＋指定管理)	DO方式	DBO方式	PFI方式 (RO方式)
資金調達	公共	公共	公共	民間
設計	公共	民間	民間	民間
建設	公共	公共	民間	民間
維持管理 運営	公共	民間	民間	民間

8.2 事業手法の比較・検討

抽出、整理した事業手法について、定性的な観点から比較、検討を行いました。

(1) 従来方式（公設＋指定管理）

本施設においては、従来より指定管理者制度が導入され、現在も指定管理者により施設運営が業われていることから、下図に示すように、公共側の発注によって設計と建設を民間事業者と個別に契約して施設を改修した後、指定管理者が運営する手法を「従来方式」と呼ぶこととします。



(2) DO (Design Operate) 方式

DO方式は、施設の所有権は公共が保有し、資金調達も公共が行いますが、下図に示すように、施設の設計と運営は一括して民間事業者等に委託する方式です。

建設業務を一括発注から除く場合、建設業務を他業務と一括発注することによる効果が薄まる可能性があります。地元企業の活用等が促進され、設計後の精査された事業費で建設業務を発注できます。

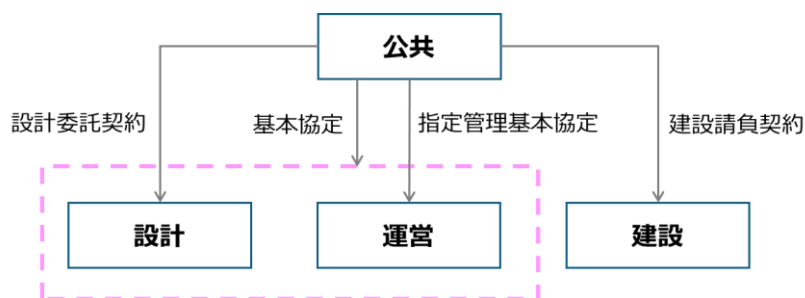


図 8-2 DO 方式スキーム図

(3) DBO (Design Build Operate) 方式

DBO方式は、図 3-12 に示すように施設改修に係る設計・建設及び運営を一括して民間事業者等に委託する方式です。

発注段階において運営まで含めた契約条件を規定することで、施設の設計・建設・運営に関する責任を民間事業者へ移転することが可能となるとともに、民間事業者の創意工夫が発揮しやすくなり、業務の効率化が図られますが、設計前に建設費を積算するため、適切な予算設定が難しい傾向にあります。

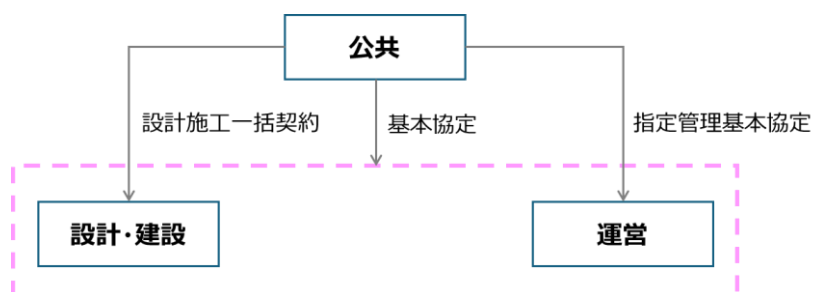


図 8-3 DBO 方式スキーム図

(4) PFI (Private Finance Initiative) 方式 (RO (Rehabilitate Operate) 方式)

PFI 方式は、施設的设计・建設及び運営・維持管理を一括して特定目的会社 (SPC) に委託することで、民間の資金やノウハウを活用して事業を行う方式です。

DBO 方式と同様、発注段階において運営まで含めた契約条件を規定することで、施設的设计・建設、運営・維持管理に関する責任を民間事業者へ移転することが可能となるとともに、民間事業者の創意工夫が発揮しやすくなり、業務の効率化が図られます。

RO 方式は、民間事業者が資金調達し、施設の改修後、民間事業者が運営業務を行う方式で、施設改修費に交付金や地方債等を充当し、一般財源相当分に民間資金を活用する地方債併用型のタイプもあります。

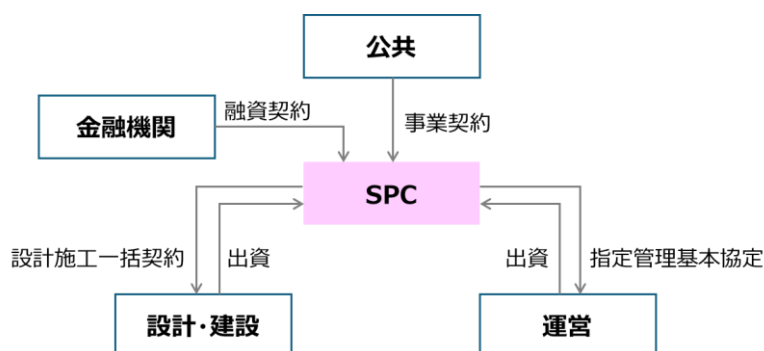


図 8-4 PFI 方式スキーム図

8.3 市場調査 (民間活力導入に関するヒアリング)

本事業で想定する事業スキーム案について、民間事業者の本事業に対する意見・要望及び参画意向を把握した上で整理・分析を行い、必要に応じて事業スキームの構築に反映することを目的として、民間事業者へのヒアリング調査を行いました。

8.3.1 調査概要

調査の期間、方法、対象、内容については以下のとおりです。

表 8-2 調査概要

調査期間	令和 7 (2025) 年 11 月 6 日 (木) ~ 令和 7 (2025) 年 11 月 14 日 (金)
調査方法	対面及び WEB 調査
調査対象	①現指定管理者 ②図書館運営実績を有する事業者 ③島松複合施設運営予定者 ④地元建設業者 各 1 社
調査内容	①施設の管理運営状況、検討中の事業スキーム等について

	<ul style="list-style-type: none">・現状の管理運営状況に関する意見・基本計画案に関する意見・事業スキームに関する意見（事業手法、業務範囲、カフェ等の出店可能性、事業期間等）・コスト削減の可能性・民間ノウハウを活用したサービス向上の可能性（自主事業等の可能性） <p>②本事業への参画意向等</p> <ul style="list-style-type: none">・本事業への参画意向・事業参画に必要な条件 <p>③その他</p> <ul style="list-style-type: none">・その他事業全般に関する意見
--	---

8.3.2 調査結果の概要

調査結果について、表 8-3 のとおり内容をまとめ整理しました。

表 8-3 市場調査による主な意見一覧

内容	意見
施設・設備 (ハード面) と計画案	<p>老朽化に伴う大規模改修や機材更新の必要性が指摘されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園との連携：隣接する公園との一体感を高めるため、壁の開口部拡大やアウトドア用品の貸し出し、キッチンカーの誘致などが提案されています。 ・空間構成：2 階の事務室を自習室等へ転用することによる収納不足への懸念や、動線・静寂性の確保（ゾーニング）の重要性が挙げられています。 ・新機能：DX 化（セルフ貸出機、予約棚等）による利便性向上や、ワーキングスペース、アフタースクールの間としての活用が期待されています。
管理・運営 (ソフト面)	<p>新たな図書館像に応じた運営体制の構築が求められています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営の広域化：コスト削減や連携強化の観点から、恵庭分館・島松分館を含めた一括運営が効果的との意見があります。 ・地域連携：専門学校生とのコラボイベントや、周辺文化施設との連携、恵庭独自のコンテンツ開発が重要視されています。
事業スキームと 期間	<p>民間事業者のノウハウ活用について、具体的な手法が議論されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業手法：建設会社からは、DBO（設計・建設・運営の一括発注）での参加で事業費についてのメリットは少ない、改修のみでは積極的に参加できないとの声や運営会社からは、運営と建設を切り離した募集を望む意見もあります。 ・事業期間：運営期間は「10～15 年」や「5 年以上」など長期を望む声が多く、社会情勢に合わせた 3～5 年ごとの見直しが現実的とされています。
収益事業 (カフェ・物販)	<p>採算性の確保が最大の課題となっています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出店可能性：単独のカフェ経営は採算が合いにくいいため、受付での委託販売や、地域商品の販売スペース貸し出しなど、スモールスタートの形態が現実案として示されています。
参画意向と課題	<p>調査対象のうち 3 社が参画意向を示していますが、いくつかの懸念点も共有されました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リスクとコスト：改修事業特有のリスクや、昨今の人手不足、資材高騰を考慮した「余裕のある工期と金額設定」が求められています。 ・地元企業の参画：大手企業に比べ、地元企業はプロポーザル対応の人員確保が難しいという構造的な課題があります。

8.4 事業手法の定性評価

「民間ノウハウの活用」、「図書館の魅力向上」、「リスク分担」、「事業継続性」、「施設整備の工期」、「財政支出」、「財政平準化」などの定性評価の項目を設定し、それぞれの項目ごとに各事業手法を定性的に評価を行いました。

(1) 民間ノウハウの活用

従来方式は設計・建設・運営をそれぞれ分割して発注するため、運営に配慮した施設にはなりにくいといえます。

一方、DO 方式、DBO 方式、PFI 方式（RO 方式）では、設計・運営を一括して発注するため、民間の運営ノウハウを取り入れた設計が可能となります。

(2) 図書館の魅力向上

従来方式は仕様発注となるため、付加される機能は限定されます。

一方、DO 方式、DBO 方式、PFI 方式（RO 方式）では、設計・運営を一括して発注するため、民間の実績や知見を活かした設計となり、施設の魅力向上が期待できます。

(3) リスク分担

従来方式は原則全て市がリスクを負うことになり、DO 方式では建設事業者と運営事業者が異なりますが、モニタリングや適切な契約締結によりリスクを回避することはできます。

DBO 方式と PFI 方式（RO 方式）では、事業者が 1 グループとなるため、市と事業者の責任を契約によって明確にすることができます。

(4) 事業継続性

いずれの事業手法も運営は指定管理基本協定に基づいて行われるため、事業手法ごとに大きな違いはないといえます。

(5) 施設整備の工期

従来方式は従来通りの発注方式であるため、着実な契約工程の管理が可能となりますが、設計と建設が別発注となることから、一定の工期を要します。

DO 方式は設計と建設が別発注となりますが、内部空間の施工を設計と合わせて発注することで、一定の工期の短縮化が期待できます。

PFI 方式（RO 方式）は民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下、「PFI 法」という。）の規定に則って事業者選定の手順を踏む必要があるため、事業者公募に一定の期間を要しますが、DBO 方式では PFI 法に縛られないことから、公募手続きの簡略化が可能となります。

なお、DBO 方式と PFI 方式（RO 方式）は、設計・建設を一体で行うため、工期短縮化が期待できます。

(6) 財政支出

従来方式は分割発注となるため、一括発注によるコスト低減はされませんが、公募関連の調査費は発生しません。

DO 方式も一括発注による建設コストの低減は期待しにくいですが、内部空間の施工を設計と合わせて発注することで、一定のコスト低減は期待できます。

DBO 方式と PFI 方式（RO 方式）は、設計・建設・運営を一括発注することにより、コスト低減が期待できますが、本事業は新規建設ではなく改修のため、効果は限定的になると想定されます。

DO 方式、DBO 方式、PFI 方式（RO 方式）は、設計段階から DX 化を盛り込んだ計画とすることで、省人化等による運営コストの低減が期待できます。ただし、これらの方式は公募関連の発注者支援業務費用が発生します。

更に、PFI 方式（RO 方式）では、SPC の設立やカップ金利が発生するため、事業規模が小さい場合には、事業費削減額を PFI 特有の費用が上回る可能性があります。

(7) 財政平準化

従来方式、DO 方式、DBO 方式は、施設整備時における単年度の財政支出が大きくなり、PFI 方式（RO 方式）では民間資金の活用により、財政負担額の平準化を図ることができます。

ただし、本事業は改修となり、交付金の導入も期待できるため、民間資金を活用する範囲が小さく、効果は限定的になると想定されます。

(8) 実現性（市場調査結果）

従来方式は従来通りの発注方式であり、確実な設計・建設・運営が実施できます。

DO 方式は運営企業の設計段階からの参画を望む声が多くありました。

DBO 方式については、建設会社からは建替えではなく改修工事の場合は、積極的に参加を望まないとの声がありました。

8.5 事業手法の定量評価（VFM の検討）

公共施設等の整備等に関する事業について PPP/PFI 方式の適用判断は、PPP/PFI 方式で実施することが、公共が自ら実施する場合（従来方式）に比べて、効率的かつ効果的に実施できることが必要となります。

このため、PPP/PFI 方式での実施を検討するにあたっては、判断基準となる VFM（Value For Money）の有無を評価することが基本となります。

VFM とは、「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方であり、同一の目的を有する 2 つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を「VFM がある」と言い、残りの一方を「VFM がない」と言います。

PPP/PFI 方式に関する VFM の評価を行うにあたり、同一の公共サービス水準のもとで評価する場合、VFM の評価は PSC（Public Sector Comparator：従来方式の事業費）と PPP/PFI 方式の LCC（Life Cycle Cost）との現在価値の比較により行います。この場合、「PPP/PFI 方式の LCC」が PSC を下回れば PPP/PFI 方式の側に VFM があり、上回れば VFM がないということになります。

本検討では、VFM は以下の式により算出します。

$$\text{VFM} = (\text{PSC} - \text{PFI-LCC}) \div \text{PSC} \times 100 (\%)$$

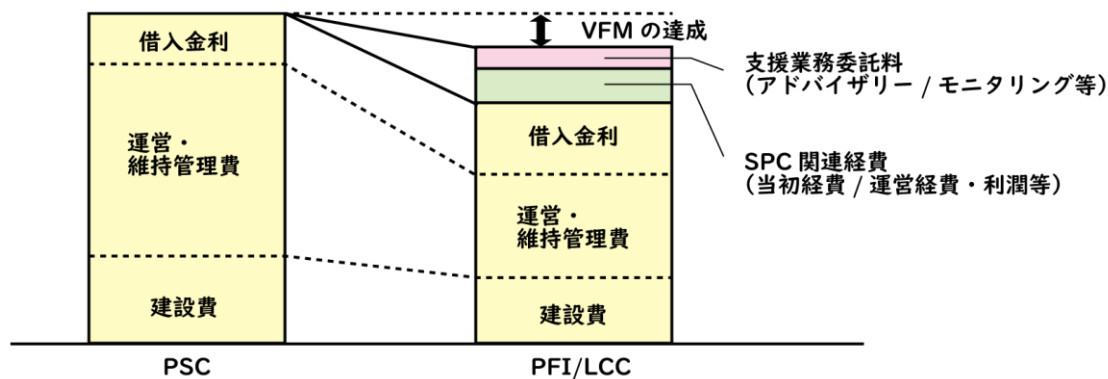


図 8-5 VFM の一般的な構造

今回は改修事業であり、建設会社へのヒアリングにおいても参画意向が高くはなかったため、SPC を組成する必要のある PFI 方式での事業実施は実現性が低く、VFM も見込めないため、「DO 方式」及び「DBO 方式」について、増築案における VFM を以下のとおり算定しました。

なお、本事業の施設整備においては、交付金や地方債の活用を見込んでおり、一般財源の拠出は施設整備費のうちの一部であること、建設会社へのヒアリングにおいて、設計施工を一括で行うことでの事業費削減は見込みにくいという結果を得たことから、DBO 方式でも施設整備における事業費削減は見込まず、維持管理費のみ削減されるという想定で算出しています。

従来方式及び DO 方式、DBO 方式で実施する場合の財政負担見込み額の算定にあたり、設定した主な前提条件及び VFM の算定結果は次の表のとおりです。

表 8-4 前提条件

	従来方式	DO方式	DBO方式
主な内訳	<p>①施設整備費用（基本・実施設計費、改修工事費、工事監理費等）： 約 943 百万円</p> <p>②維持管理及び運営費用： 約 3,229 百万円</p> <p>③地方債償還に要する費用：約 54 百万円</p>	<p>①サービスの対価（基本・実施設計費、改修工事費、工事監理費、維持管理及び運営費等）： 約 4,010 百万円</p> <p>②アドバイザー費用： 約 16 百万円</p> <p>③地方債償還に要する費用：約 54 百万円</p>	<p>①サービスの対価（基本・実施設計費、改修工事費、工事監理費、維持管理及び運営費等）： 約 4,010 百万円</p> <p>②アドバイザー費用： 約 16 百万円</p> <p>③地方債償還に要する費用：約 54 百万円</p>
共通事項	<p>①事業期間：約 17 年 6 ヶ月</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計及び建設工事期間：約 2 年 6 ヶ月 ・維持管理及び運営期間：約 15 年 <p>②割引率：3.09%</p> <p>③インフレ率：考慮しない</p>		
資金調達に関する事項	<p>①国庫補助金（防衛施設周辺民生安定施設整備事業補助金）</p> <p>②地方債（公的資金）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・償還期間 15 年（元本据置 3 年） ・元利均等償還（年 1 回 15 回払い） ・調達金利は、直近の政府資金金利をもとに近年の金利動向を勘案して設定 <p>③一般財源</p>	<p>①国庫補助金（防衛施設周辺民生安定施設整備事業補助金）</p> <p>②地方債（公的資金）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従来方式と同じ条件 <p>③一般財源</p>	<p>①国庫補助金（防衛施設周辺民生安定施設整備事業補助金）</p> <p>②地方債（公的資金）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従来方式と同じ条件 <p>③一般財源</p>
施設整備費	想定する施設計画に基づき、他事例の実績等を勘案して設定	従来方式と同じ条件	従来方式と同じ条件
維持管理・運営費	これまでの指定管理料及び長期修繕計画に基いて設定	従来方式と比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定	従来方式と比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定
財政負担額（現在価値）	2,641 百万円	2,523 百万円	2,523 百万円
指数	100.0	95.5	95.5
VFM	-	4.5%	4.5%

8.6 総合評価

本事業における適切な事業手法を選定するにあたり、定性評価及び定量評価の結果、以下のとおり総合評価を行いました。

表 8-5 総合評価

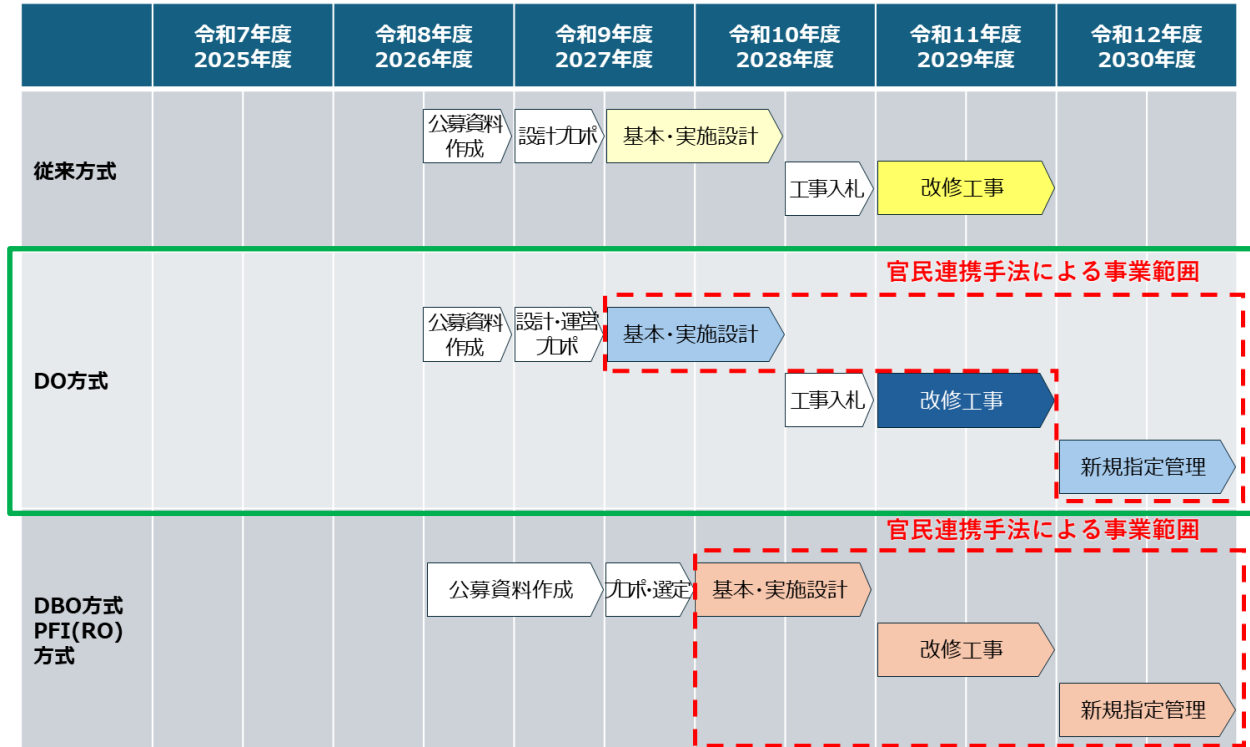
		従来方式 (公設+指定管理)	DO方式	DBO方式	PFI方式 (RO方式)
民間ノウハウの活用		△分割発注のため、運営に配慮した施設にはなりにくい	◎民間の運営ノウハウを取り入れた設計が可能		
図書館の魅力向上		△仕様発注となるため、付加される機能は限定的	◎民間の実績や知見を活かした設計となるため、施設の魅力向上が期待できる。		
事業の 安定性	リスク分担	△原則、全て市のリスク	○建設事業者と運営事業者が別となるが、モニタリングや適切な契約締結によりリスク回避は可能	○市と事業者のリスク分担となり、契約上も責任の所在が比較的明解	
	事業継続性	－指定管理期間における継続性なので、事業手法ごとに差異はない			
	施設整備の 工期	○従来通りの発注方式であり、着実な契約工程の管理が可能 △設計、建設が別発注であることから一定の工期を要する	○設計、建設が別発注となるが、内部空間の施工を設計と合わせて発注することで、一定の工期短縮が期待	○PFI法に縛られないことから、公募手続きの簡略化が可能 ◎設計・建設を一体で行うため工期短縮が期待	△PFI法に則って事業者選定を行うため、公募に一定の期間を要する ◎設計・建設を一体で行うため工期短縮が期待できる
財政負担	財政支出	△分割発注のため一括発注によるコスト低減はされない ○公募がなく、公募関連の調査費が発生しない	○設計と建設が分割発注のため、一括発注による建設コスト低減の期待は薄いですが、内部空間の施工を設計と合わせて発注することで、一定のコスト低減が期待 ◎DX化を盛り込んだ設計とすることで、省人化による運営コストの低減が期待 △公募関連の発注者支援業務費用が発生	○設計・建設・運営の一括発注によりコスト低減が期待できるが、改修のため効果は限定的 ◎DX化を盛り込んだ設計とすることで、省人化による運営コストの低減が期待 △公募関連の発注者支援業務費用が発生	○設計・建設・運営の一括発注によりコスト削減が期待できるが、改修のため効果は限定的 ◎DX化を盛り込んだ設計とすることで、省人化による運営コストの低減が期待 △総事業費が小さい場合、SPC設立や割賦金利など、PFI特有の費用が事業費削減額を上回る可能性がある △公募関連の発注者支援業務費用が発生
	財政平準化	△施設整備時の単年度財政支出が大きくなる			○民間資金の活用により、財政負担額の平準化を図ることができるが、改修のため効果は限定的
実現性 (市場調査結果)		◎従来通りの発注方式であり、確実な設計・建設・運営が実施可能	◎市場調査では設計段階から参画を望む運営企業が多かった	△市場調査では、ゼネコンからは改修の場合は積極的に参加を望まないとの声があった	
経済性 (VFM)		100.0	◎95.5 (従来方式を100とした場合)	◎95.5 (従来方式を100とした場合)	－
本事業への適合性		○	◎	○	△

以上の事業手法評価の結果、本事業においては、DO方式の適用が適当であると考えられます。

9 今後のスケジュール

本計画の内容を踏まえ、今後の改修事業実施に向けたスケジュールを以下に示します。

表 9-1 事業スケジュール



※いずれの事業手法においても令和11年度に改修工事を行うことを想定

なお、本事業を DO 方式で実施した場合の作業スケジュールは以下のとおりとなります。

令和 8 (2026) 年度	公募資料作成
令和 9 (2027) 年度	公募・事業者選定
令和 9 (2027) 年度～令和 10 (2028) 年度	基本・実施設計
令和 11 (2029) 年度	改修工事
令和 12 (2030) 年度～令和 16 (2034) 年度	維持管理・運営 (指定管理)