

柏陽地区複合施設整備基本構想

令和5年(2023年)12月22日

恵庭市

目次

1. 整備の目的と位置付け	
1-1 背景と目的	1
1-2 位置付け	1
2. 建設予定地について	
2-1 建設予定位置	2
2-2 建設予定地の概要	3
2-3 周辺地域の現況	4
3. 基本的な考え方	
3-1 整備コンセプト	6
3-2 柏陽地区複合施設整備方針	6
3-3 複合施設に求める機能について	7
4. 施設計画イメージ、事業手法	
4-1 複合施設ゾーニング（案）	8
4-2 機能別諸室現況	9
4-3 複合施設諸室及び利用時間イメージ（案）	10
4-4 事業手法	11

1. 整備の目的と位置付け

1-1 背景と目的

恵庭市では、老朽化が進む市内最大の公営住宅団地である柏陽団地と隣接する恵中央地の建替整備について、効率的かつ一体的な整備を進めるため、団地建替事業への民間活力導入可能性や適切な事業手法、並びに土地利用・施設整備等の考え方を示す「市営住宅柏陽・恵中央地建替基本計画（以下、「建替基本計画」という。）」を令和元年5月に策定（令和4年8月改訂）しました。建替基本計画では、事業範囲ごとに分けた3つのゾーンごとに事業展開することとしており、第二段階では、地域コミュニティゾーンに、新たな民間機能の導入による交流・子育て機能の充実を図るとともに、「恵庭市公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設の集約・複合化を図り、多世代交流とコミュニティの場となる公民複合機能施設を整備することとしています。

このことから、現在の公共施設の利用状況等現況を整理し、今後の地区の動向を踏まえ公共施設の集約・複合化を図り、また、民間機能を導入した交流・子育て機能を付加した公民複合機能施設の整備を図ることを目的に、「柏陽地区複合施設整備基本構想」を策定します。

1-2 位置付け

本基本構想は、建替基本計画の他、「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計画を踏まえ定めるものとします。

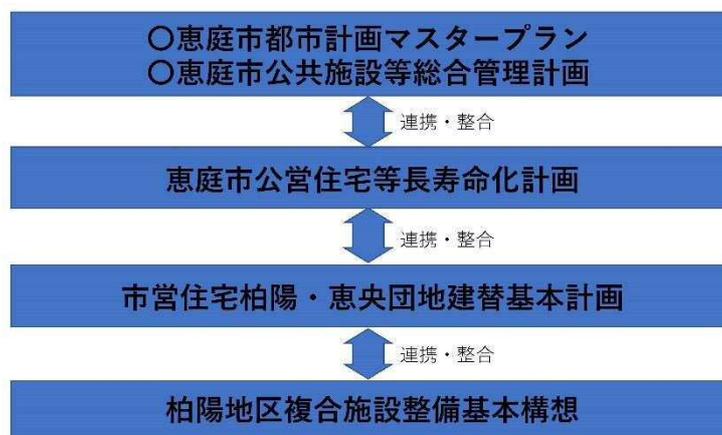


図 1-1 基本構想の位置づけ

2. 建設予定地について

2-1 建設予定位置

建替基本計画では、地域コミュニティの核として位置付けられた敷地を、地域コミュニティゾーンとしてゾーニングし、その敷地に、公民複合機能施設を整備することとしています。また、民間事業ゾーンにあるかしわぎ公園（街区公園）を当該敷地に移設し、公民複合機能施設と一体的に整備することとしています。

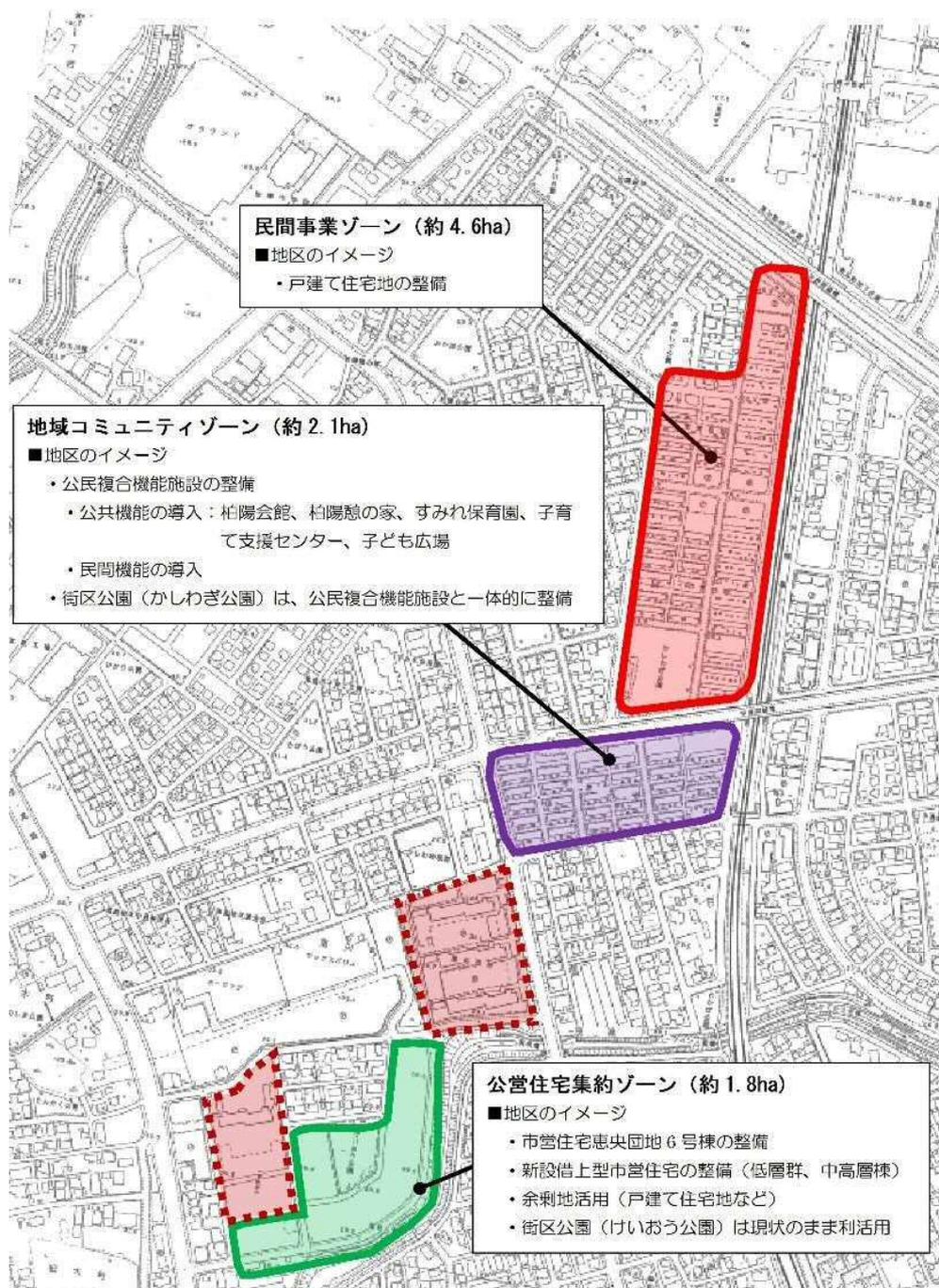


図 2-1 土地利用の基本方針

(資料「市営住宅柏陽・恵中央地建替基本計画」)

2-2 建設予定地の概要

建設予定地（地域コミュニティゾーン）の概要は以下のとおりです。

表 2-2 建設予定地の概要

住所	恵庭市柏陽町 4 丁目 14、15、16 番地の内
敷地面積	19,245 m ² （敷地内市道面積は除く）
用途地域	第 1 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

※R6.3 都市計画審議会後の手続きにより上記用途地域に変更予定



図-2-2 建設予定地

2-3 周辺地域の現況

建設予定地周辺の柏陽町、恵央町、中島町、有明町、北柏木町について現況を示します。

(1) 人口

表 2-3-(1) 周辺地域人口、年齢階級別人口・比率

	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 (%)
柏陽町	2,649	444	1,421	784	16.8	53.6	29.6
恵央町	828	93	414	321	11.2	50	38.8
中島町	3,534	395	2,164	975	11.2	61.2	27.6
有明町	2,136	221	1,215	700	10.3	56.9	32.8
北柏木町	1,358	155	750	453	11.4	55.2	33.4
市全体	70,387	8,375	41,913	20,099	11.9	59.5	28.6

町名別人口調べ、年齢別人口調べ（恵庭市生活環境部市民課調べ R5.10.1）

周辺人口は、令和 5 年 9 月末時点で 10,505 人、うち 65 歳以上 3,233 人（30.8%）であり、恵庭市全体（28.6%）に比べ高齢人口率が高い地区となっています。

(2) 児童、生徒数推移（若草小学校、柏陽中学校）

表 2-3-(2) 児童、生徒数推移（若草小学校、柏陽中学校） (人)

	若草小学校	R1 比 (%)		柏陽中学校	R1 比 (%)
R1	590			273	
R2	596	101.0		286	104.8
R3	586	99.3		299	109.5
R4	587	99.5		306	112.1
R5	579	98.1		292	107.0

児童生徒数基本調査より抜粋（恵庭市教育委員会調べ 各年 5 月 1 日時点）

(3) 土地利用

恵み野駅からほぼ 1km 圏内に位置し、交通利便性が高い地区と考えます。周辺は昭和 40 年以降に開発された古くからの住宅市街地であり、当該地には柏陽団地が立地していますが、令和 5 年度より解体工事を実施しており、令和 6 年度中に全住戸の解体が完了する予定となっています。

(4) 都市基盤施設

A. 道路

敷地はそれぞれ、四方が市道に接しており、一部、通学路として指定されています。南側の若草小学校通線については、踏切があり交通量が多い状況となっています。また、全ての道路において改修の緊急性はありません。

表 2-3-(4)A 道路情報

	名称	幅員 (m)		名称	幅員 (m)
東側	柏木市営住宅線	10.5	西側	柏木戸磯通	18
南側	若草小学校通線	11	北側	柏木中通線（側道）	11.5
中通	柏木中央 21 号線	9	中通	柏木中央 22 号線	9

B. 上下水道

上下水道は整備済みであり、老朽化は進んでいるものの、改修の緊急性はありません。

(5) 既存公共施設の現況

集約の対象となる 4 つの公共施設の現況を以下に整理します。

表 2-3-(5) 既存公共施設の現況

施設名称	構造	階数	現況使用 床面積 (㎡)	建築 年	経過 年数	耐震構造基準 の適合性			
						新耐震基準 (S56)以降 の新築	新耐震基準 (S56)以前 の新築		
							耐震 診断	耐震 改修	
1	柏陽会館	RC 造	2 階	558.46	S49	49 年	—	済	不要
2	柏陽憩の家	S 造	平屋	439.92	H 4	31 年	○	—	—
3	すみれ保育園	RC 造	平屋	698.60	S55	43 年	—	済	不要
4	子育て支援 センター	RC 造	平屋	91.10	H12	23 年	○	—	—

3. 基本的な考え方

3-1 整備コンセプト

平成 31 年 4 月に柏陽・恵央地区懇談会において、柏陽恵央地区市営住宅老朽化による建替えや集約化に伴い、現状の地区の課題や今後想定される課題を整理し、その対応や将来のまちの姿を描き、今後の柏陽恵央地区整備に向けた提言が行われました。

本施設の整備コンセプトは提言書より、「地域で育む子どものサードプレイスー時間と空間をみんなでシェアして楽しむー」とし、施設整備を進めてまいります。

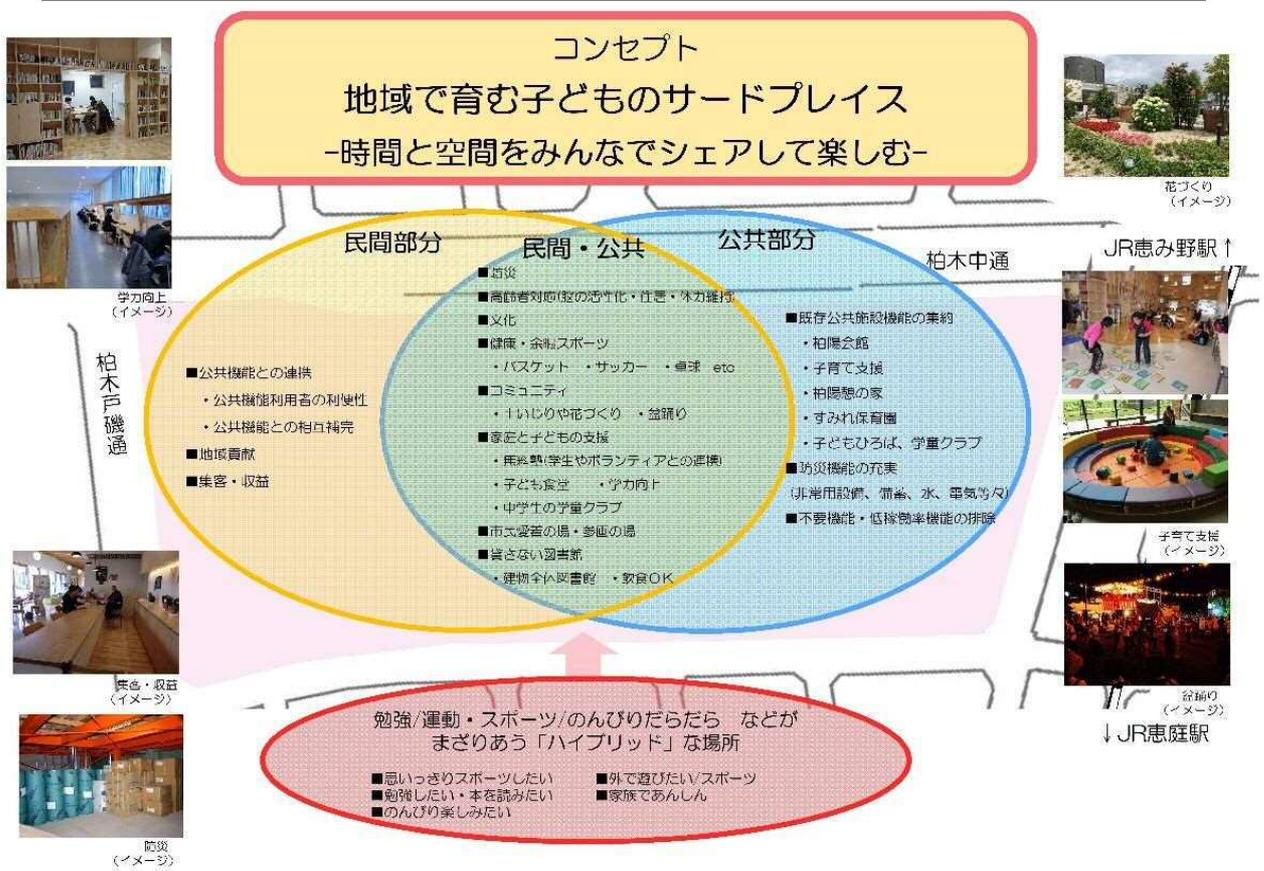


図-3-1 複合施設の構成・機能のまとめ

柏陽・恵央地区懇談会 提言書(平成 31 年 4 月 2 日)より抜粋

3-2 柏陽地区複合施設整備方針

(1) 施設と公園の連携

敷地内にかしわぎ公園を移設し、連続した施設空間となるよう事業を進めます。

(2) 公共施設の集約

既設公共施設とこの地域に必要な、こどもの機能などを集約して、公共機能の整備を進めます。

- (3) 民間機能の導入
公共機能利用者の利便性や公共機能との相互補完できるような民間機能の導入について検討します。
- (4) 整備手法
公共施設等総合管理計画と整合を図り、整備手法を検討するとともに、投資的経費及び経常経費の削減に努めます。
- (5) 防災機能の整備
災害時の避難所や備蓄機能のほか、災害対応設備について検討します。
- (6) 二酸化炭素排出削減
CO₂排出削減や省エネに努めます。

3-3 複合施設に求める機能について

想定する複合施設に求められる機能は下記のとおりです。

- (1) 公共機能の導入
 - A. 現有施設の集約、複合化
 - ・ 柏陽会館（恵庭市柏陽町1丁目26番地）
 - ・ 柏陽憩の家（恵庭市柏陽町1丁目26番地）
 - ・ すみれ保育園（恵庭市柏陽町3丁目24番地1）
 - ・ 柏陽子育て支援センター（恵庭市柏陽町3丁目24番地1）
 - B. 新規公共機能
 - ・ 学童クラブ機能
（施設目的）保護者が仕事などで日中にいない児童を対象に、遊びや生活の場を提供し、児童の健全な育成を図ることを目的とした施設機能
 - ・ 子どもひろば機能
（施設目的）子どもたちの遊びを広げる自由な空間であり、児童館のように子どもたちが集い、友達同士や、異年齢での交流を深めながら、遊んだり、本を読んだり、勉強したり、放課後の時間を楽しく過ごすことを目的とした施設機能
 - ・ 地域会館機能
（施設目的）地域における福祉活動、社会教育活動その他自主的な住民の活動及び青少年の健全育成活動の助長を図るため、関係する住民がこれらの活動のように供するための施設機能
 - ・ 防災機能
（設置目的）災害時の避難所や備蓄、非常用設備などの機能
- (2) 民間機能の導入
公共機能利用者の利便性や公共機能との相互補完できるような民間機能の導入。

4. 施設計画イメージ、事業手法

4-1 複合施設ゾーニング (案)

複合施設のゾーニングの考え方は以下のとおりです。

- ・ 集約される公共機能の運用継続のため、複数の活動室を設けます。
- ・ 学童クラブや子どもひろば、子育て支援センターなどが活用できる多目的ホールを設けます。
- ・ 周辺住民や利用者間の交流や時間と空間をシェアする空間とし、各諸室からアクセスしやすい位置に交流スペースを設けます。
- ・ 管理部門を集約、兼用・共用化し、床面積の削減を図ります。
- ・ 公共機能の利用者の利便性や公共機能との相互補完できるような民間機能エリアを設けます。
- ・ 敷地内に移設するかしわぎ公園とすみれ保育園の園庭を隣接させ、園児の公園利用に配慮した配置とします。
- ・ 施設にアクセスしやすい位置に駐車場を設けるとともに道路からの出入りについて安全面に配慮します。

ゾーニング案作成に当たり、現況施設諸室や利用時間イメージについては後述します。

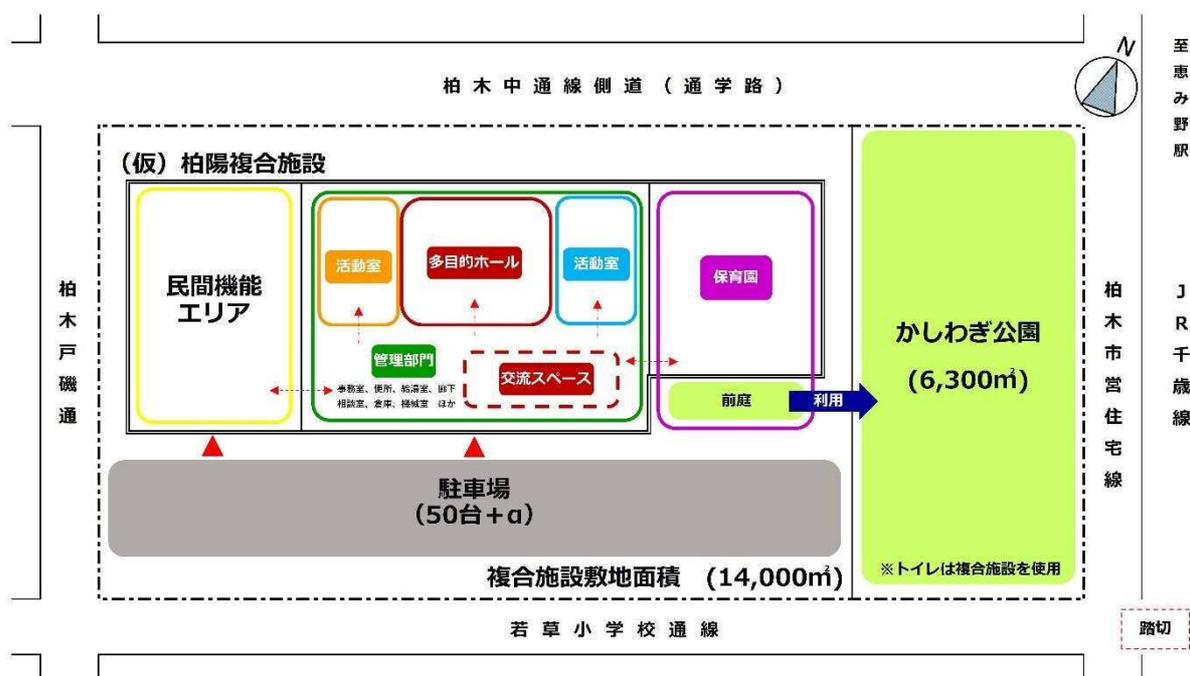


図-4-1 複合施設ゾーニング (案)

4-2 機能別諸室現況

複合対象となる公共施設の機能別諸室現況を以下に示します。

現況公共機能				新公共機能			
				室名 (面積) 床仕上げ材			室名 想定床仕上げ材
すみれ保育園	柏陽会館	柏陽憩の家	子育て支援	地域会館	こどもひろば	学童クラブ	
698.60	558.46	439.92	91.10	0.00	0.00	0.00	
すみれ保育園	学習室 (90.0) ビニール タイル	集会室 (143.5) 畳	ホールA (48.8) フローリング ブロック		運動ホール クッション シート		
	集会室 (90.0) ビニール タイル		ホールB (33.8) フローリング ブロック		軽運動・集会 諸室		
	休養室 (18.0) 畳	趣味の室 (30.1) 塩ビシート		会議室			学習室 タイル カーペット
	休養室 (18.0) 畳	休養室 (26.4) 畳	相談室 (9.1) 塩ビシート		会議室	学習室	学習室 タイル カーペット
保育室 (63.5) ビニール タイル					学習・教養 諸室		
事務室 (30.0) ビニール タイル	事務室 (12.0) 塩ビシート	事務室 (10.2) 塩ビシート		事務室			事務室
					管理 諸室		
共用諸室（玄関、ホール、廊下、便所、倉庫、給湯室、機械室、）							

図-4-2 機能別諸室現況一覧

4-3 公共施設諸室及び利用時間イメージ（案）

複合対象となる公共施設諸室の利用時間を基に、複合施設に整備する諸室と利用時間イメージ案を以下に示します。

表-4-3 公共施設諸室と利用時間イメージ（案）

	室名 床材	曜日	午前					午後					夜間			
			8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
お	活動室1 長尺シート	平日	地区会館、地域会館、憩の家													
		土曜	地区会館、地域会館、憩の家													
		休日	地区会館、地域会館、憩の家													
お	活動室2 畳	平日	地区会館、地域会館、憩の家													
		土曜	地区会館、地域会館、憩の家													
		休日	地区会館、地域会館、憩の家													
こ	活動室3 タイル カーペット	平日	学童クラブ										地区会館		地域会館	
		土曜	学童クラブ										地区会館		地域会館	
		休日	地区会館、地域会館、憩の家													
こ	活動室4 タイル カーペット	平日	若草学童クラブ										地区会館		地域会館	
		土曜	若草学童クラブ										地区会館		地域会館	
		休日	地区会館、地域会館、憩の家													
こ	活動室5 タイル カーペット	平日	子育て支援センター										地区会館		地域会館	
		土曜	地区会館、地域会館、憩の家										地区会館		地域会館	
		休日	地区会館、地域会館、憩の家													
お こ	活動室6 長尺シート	平日	地区・地域会館、 憩の家		子どもひろば							地区会館		地域会館		
		土曜	地区・地域会館、 憩の家		子どもひろば							地区会館		地域会館		
		休日	地区会館、地域会館、憩の家													
共	多目的ホール 長尺シート	平日	学童クラブ、子どもひろば、子育て支援センター、 地区・地域会館、憩の家										地区会館		地域会館	
		土曜	学童クラブ、子どもひろば、子育て支援センター、 地区・地域会館、憩の家										地区会館		地域会館	
		休日	地区会館、地域会館、憩の家													
共	交流スペース 長尺シート	平日	貸さない図書館、自習スペース、交流スペース													
		土曜	貸さない図書館、自習スペース、交流スペース													
		休日	貸さない図書館、自習スペース、交流スペース													
管	管理諸室 長尺シート		事務室、玄関、廊下、便所、給湯室、機械室 など													
保	保育園		すみれ保育園													

※想定規模は、1,800㎡程度を想定（市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画より）。

【凡例】

※活動室の数は減となる場合あり。

※4か所の若草児童クラブは、若草小学校敷地内に2か所、複合施設内に2か所として想定。

※子どもの優先利用に主眼を置き、利用以外は貸室としての利用を想定。

諸室名称	
お	おとな諸室
こ	こども諸室
共	共用諸室
管	管理諸室

4-4 事業手法

事業手法は従来手法、PFI手法やPPP手法による民間活力の導入が考えられます。採用する事業手法により、事業者選定等に必要な期間が異なりますが、PFI手法は、建替基本計画のスケジュール（令和8年度供用開始）を超えることから、不採用とします。

その結果、事業手法については、従来手法とPPP手法から選定することとして、今後策定する基本計画において検討することとします。

表-4-4 事業手法一覧

手法	事業方式	資金調達	業務			施設の所有	
			設計建設	維持管理	運営	運営中	終了後
従来手法	公設公営方式	公共	公共	公共	公共	公共	公共
	公設民営方式	公共	公共	民間 (指定管理)	民間 (指定管理)	公共	公共
PFI手法	BT方式 (Build Transfer)	民間	民間	公共/民間	公共/民間	公共	公共
	BTO方式 (Build Transfer Operate)	民間	民間	民間	民間	公共	公共
	BOT方式 (Build Operate Transfer)	民間	民間	民間	民間	民間	公共
	BOO方式 (Build Own Operate)	民間	民間	民間	民間	民間	民間
PPP手法	民設民営	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	DBO方式 (Design Build Operate)	公共	民間	民間	民間	公共	公共
	DB方式 (Design Build)	公共	民間	公共/民間	公共/民間	公共	公共



図-4-4 (参考) PFI手法スケジュール案