

柏陽地区複合施設 整備基本計画 概要版

令和6年12月

恵庭市

目次

1. はじめに	1
(1) 計画策定の目的	1
(2) 計画の位置づけ・関連計画等の整理	1
2. 前提条件の整理	1
(1) 計画地の概要及び既存公共施設の現況	1
(2) 市民等の意見.....	3
(3) 民間の意向	4
3. 複合施設整備の基本方針	5
(1) 整備コンセプト	5
(2) 整備方針.....	5
4. 導入機能・配置計画	6
(1) 導入機能.....	6
(2) 配置計画.....	7
(3) 導入機能別配置計画.....	8
(4) 整備にあたっての対応事項.....	11
5. 事業計画	12
(1) 業務範囲	12
(2) 事業方式.....	13
6. 事業スケジュール（案）	14
(1) 公共諸室.....	14
(2) 保育園.....	14
(3) 道路拡幅・上下水道.....	14

1. はじめに

(1) 計画策定の目的

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央団地の建替整備の考え方を示す「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画（以下、「建替基本計画」という。）」を策定しており、令和5年12月には「柏陽地区複合施設整備基本構想（以下、「基本構想」という。）」を策定し、市営住宅柏陽団地の跡地（地域コミュニティゾーン）における土地利用の基本的な考え方等をまとめたところです。

この度、地域コミュニティゾーンに整備する公民複合機能施設に必要な機能・規模と想定される事業手法を検討するために「柏陽地区複合施設整備基本計画」を策定します。

(2) 計画の位置づけ・関連計画等の整理

本基本計画は、建替基本計画・基本構想の他、「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て定めるものとします。

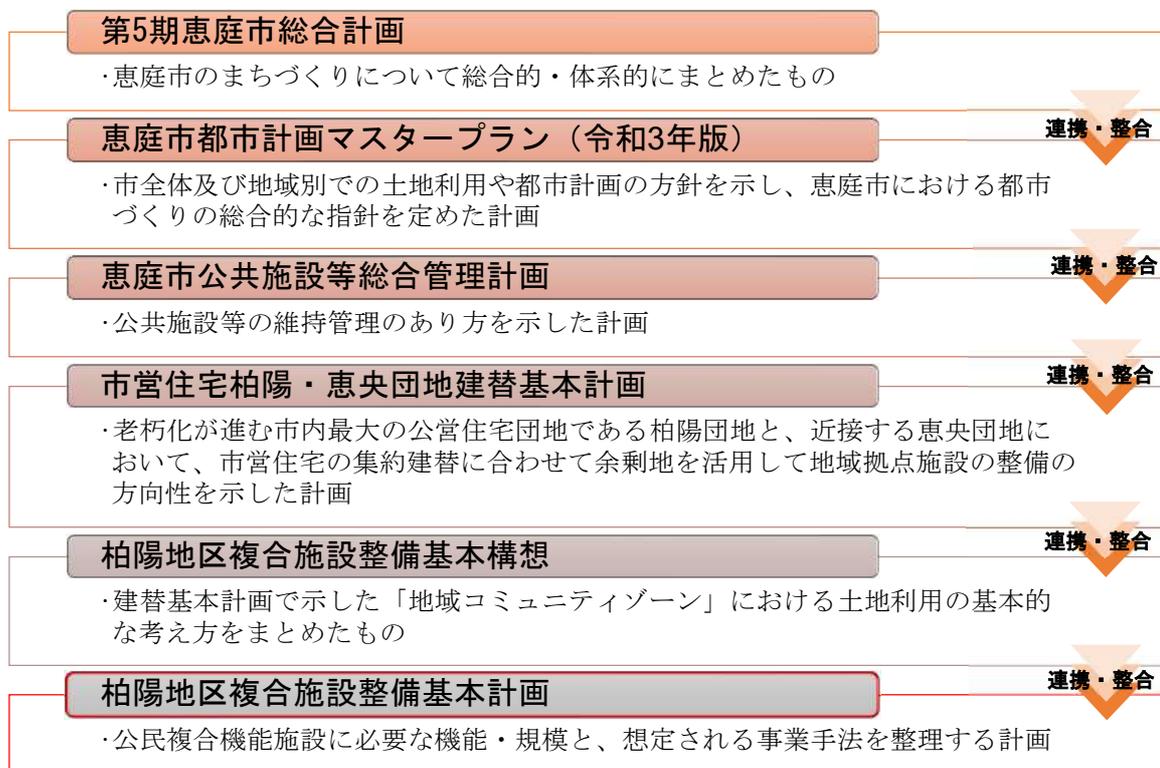


図 1-1 基本計画の位置づけ

2. 前提条件の整理

(1) 計画地の概要及び既存公共施設の現況

ア 概要

計画地は、JR 千歳線恵み野駅から 1km 圏内（徒歩約 15 分）に位置しており、交通利便性が高い地区です。周辺には表 2-1 に示す公共施設が立地していますが老朽化が進んでいることから、これらの施設を集約するとともに建替えし、より利便性の高い施設となるよう整備を行います。

表 2-1 既存公共施設の現況

施設名称	構造	階数	現況床面積 (㎡)	建築年	施設の 利用状況 (R4)	避難場所指定等 (収容可能人数)
柏陽会館	RC造	2階	558.46	昭和49年	27.0%*1	収容避難所 (144人)
柏陽憩の家	S造	平屋	439.92	平成4年	49.2%*1	収容避難所 ※福祉避難場所 (126人)
すみれ保育園	RC造	平屋	698.60	昭和55年	82.2%*2	
柏陽子育て支援 センター ※すみれ保育園併設	RC造	平屋	91.10	平成12年	39.7%*2	

*1：利用件数÷（開館可能日数×貸室数×時間区分数）として算出

*2：利用者数÷（施設最大定員数×開館可能日数）として算出

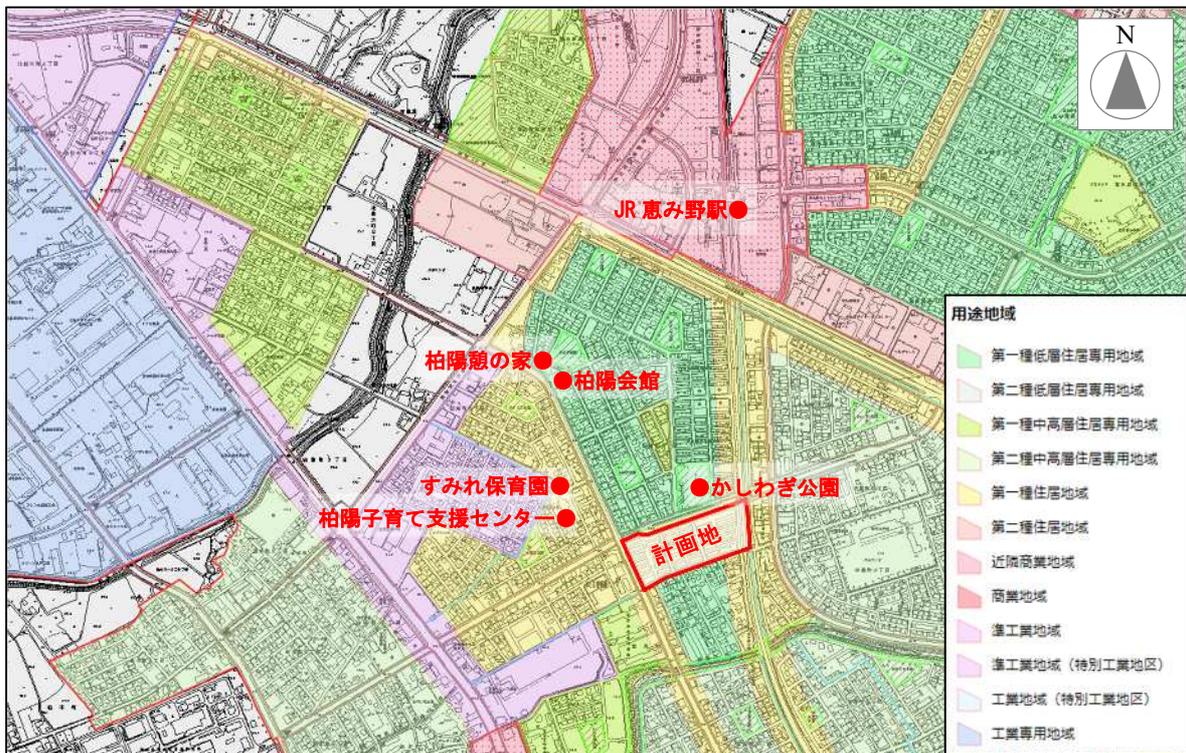


図 2-1 計画敷地の概要

イ 接道の状況

敷地は四方が市道に接しています。歩道幅員は南側に面する若草小学校通線は1mであり、その他は2～3mです。各市道は通学路となっているため、安全面に配慮して計画する必要があります。なお、敷地内には柏木中央21号線、22号線があり、敷地利用のため、この2路線は廃止します。また、複合施設の整備により、若草小学校通線は自動車交通量の増加が予想されることから拡幅工事を実施する予定です。

表 2-2 接道の状況

項目	内容等	車両出入口 (想定)
接道条件	西側：柏木戸磯通（4車線、幅員18m）	○
	東側：柏木市営住宅線（2車線、幅員13m）	
	北側：柏木中通線（4車線、幅員28.5m） ※跨線橋部分は2車線、敷地前面は一方通行の1車線	
	南側：若草小学校通線（2車線、幅員11m）	○



図 2-2 接道の状況

ウ インフラの整備状況

上下水道、電力・通信インフラは整備済みです。

なお、計画地内の市道柏木中央 21 号線、22 号線が廃止されるため、既設上下水道管の撤去及び雨水管の布設替えを行う予定です。また、電力、通信インフラも移設する予定です。

(2) 市民等の意見

複合施設の整備に向けて、周辺住民の意向と施設に対するニーズを把握するため、若草地区（柏陽町、恵央町、中島町、有明町、北柏木町）に住民登録がある市民 800 人を対象にアンケート調査を実施しました。また、若草小学校の児童と柏陽中学校の生徒にも同様にアンケート調査を実施しました。調査結果の概要は以下のとおりです。

表 2-3 アンケート調査 結果の概要

問 交流スペースについて、どのような空間が良いと思いますか。(複数回答)	問 かしわぎ公園と複合施設のつながり
「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」が多い結果となった。	「公園の中に複合施設があるような一体的な空間」や「公園と複合施設が樹木等でゆるく分けられた空間」といった、施設と公園の一体感に関する意見が多い結果となった。
問 施設にどのようなものがあれば利用したいですか。(複数回答)	(小中学生)問 施設にどのようなものがあれば利用したいですか。(複数回答)
「飲食店(カフェなど)」、「多目的交流スペース(友人と集まれる、スポーツができるなど)」が多い結果となった。	「多目的交流スペース(友だちと集まれる、スポーツができるなど)」が最も多い結果となった。

(3) 民間の意向

複合施設整備に向けて、民間のノウハウの最大化に資する条件や参画意欲を阻害する要因がないかを確認することを目的とし、事業主体となりうる企業等を対象とし、民間事業者との対話やアンケート調査を行いました。調査結果の概要は以下のとおりです。

表 2-4 意見概要

区分	意見
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・設計/建設に必要な期間：各社平均 28.3 カ月 (14~42 カ月) ・運営期間：10 年~20 年 (20 年以上という意見もあった) 修繕リスクや償還リスクの捉え方により期間が異なる意見。
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・DBO、リース方式が適しているとの意見が多かった。
複合施設の考え方 一体整備の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・機能間の相乗効果や事業費削減等のメリットが期待できる。 ・一体感のある開発や維持管理の効率化等のメリットが期待できる。 ・保育園を複合化する場合はセキュリティの確保に懸念があり、送迎用の専用駐車場が必要。
民間機能へ出店の可能性のあるテナント	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路に接していないので大規模商業施設の誘致は困難。 ・出店可能性のある機能については以下のとおり意見があった。 物販・飲食 / 医療 / 学習塾 / フィットネスクラブ / 銀行分譲・賃貸マンション / 高齢者施設 ・テナントによっては専用駐車場が必要という意見があった。
公共機能へ期待すること	<ul style="list-style-type: none"> ・市民が集うことが想定される交流スペースを民間施設との間に配置することが望ましい。 ・図書閲覧スペースや自習スペースを設けて欲しい。
民間機能として対応可能な地域に求められる機能	<ul style="list-style-type: none"> ・イベント参加、地域団体とのコラボなどエリアマネジメント ・防災や健康維持、コミュニティづくりに公園の活用
本事業への参加意向等	<ul style="list-style-type: none"> ・「ぜひ参画したい」「条件次第では参画したい」という意見が多く、「参画は困難」という意見は無かった。 ・地元企業からは地元企業が参加しやすい条件設定や、地元企業参画促進に対する期待の意見があった。

3. 複合施設整備の基本方針

(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。これを受け本施設の整備コンセプトは以下のとおりとします。

地域で育む子どものサードプレイス
 ー時間と空間を子どもから高齢者までみんなでシェアして楽しむー

(2) 整備方針

整備コンセプトの実現に向け、子どもの活動拠点となる場の提供、子どもから高齢者まで世代を問わず活動・交流ができる場の提供、高齢者が安心して過ごせる場の提供を図ります。

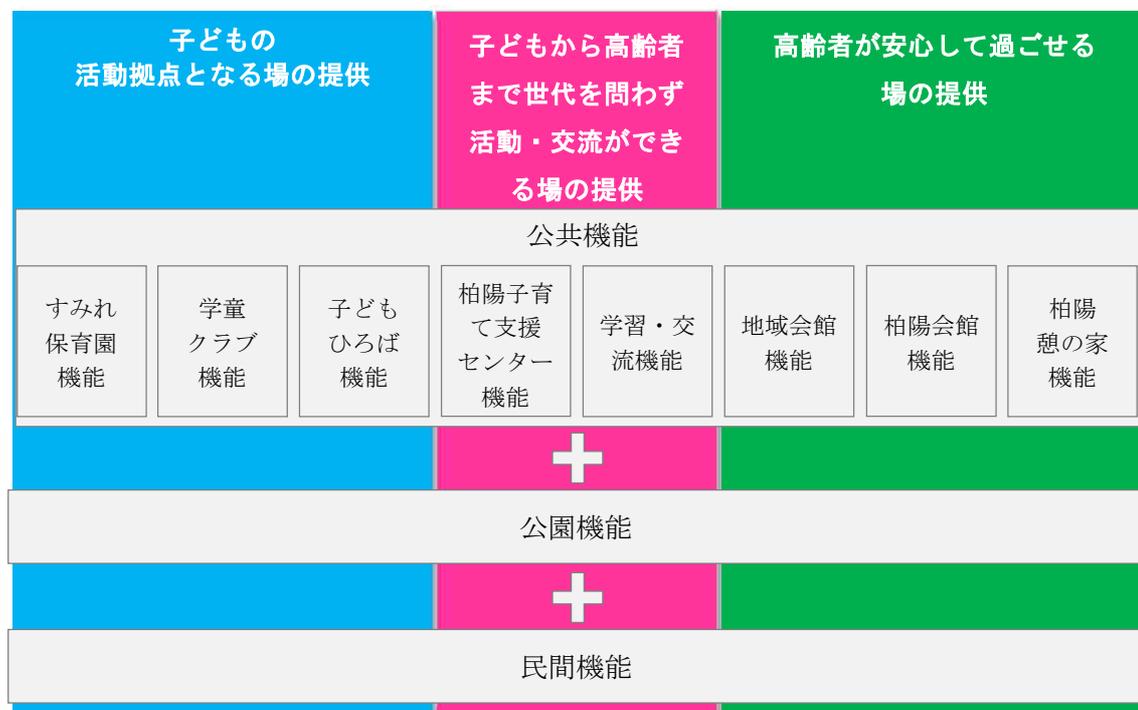


図 3-1 整備方針のイメージ

4. 導入機能・配置計画

(1) 導入機能

導入機能としては、公共機能（公共諸室、保育園）、公園機能、民間機能の4つに大別されます。

なお、「管理計画」や「恵庭市個別施設計画(令和6年3月更新)」に基づき、柏陽会館、憩の家、すみれ保育園、子育て支援センターは用途廃止の上、解体を予定します。

施設の撤去後や用途廃止を行った後は、公共として利用が見込めない場合は売却を行うことで、市内経済の活性化や財源の確保に努めるように取り組みます。

表 4-1 導入機能別にみた想定施設面積

・公共機能

施設	諸室	計画面積 (㎡)	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	地区会館、地域会館、憩の家
	活動室 2	50	地区会館、地域会館、憩の家
	活動室 3	75	学童クラブ、地区会館、地域会館、憩の家
	活動室 4	75	若草学童クラブ、地区会館、地域会館、憩の家
	活動室 5	75	子育て支援センター、地区会館、地域会館、憩の家
	活動室 6	75	子どもひろば、地区会館、地域会館、憩の家
	多目的ホール	200	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、憩の家
	交流スペース	150	読書スペース、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、小会議室、備蓄倉庫、物品庫、玄関、廊下、便所、調理室、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1,200㎡
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）

・公園機能

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

・民間機能

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

(2) 配置計画

表 4-2 で示すとおり、施設と公園の連携や、公共機能と民間機能の連携等を比較して評価をしました。評価結果から、施設と公園との連携、機能間の連携をとりやすく、加えて保育園のセキュリティの確保が容易である C 案とします。

表 4-2 配置の比較

項目	A 案	B 案	C 案	D 案
配置特徴・イメージ 凡例：主車 両動線▲				
施設と公園の連携	△ ・民間機能と公園が離れた位置となる。	△ ・公共機能と公園が離れた位置となる。	○ ・公園に対して事業用地が接する面が大きい ため、公園との連携が図りやすい。	○
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。 ・整形で広い敷地が確保できるため、他案と 比べ配置の自由度が高い。	◎	○ ・公・民施設を集約して配置も可。	△ ・公共施設と民間施設が離れており、 連携が図りにくく連続性に乏しい。
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 を確保できる。	○ ・南側道路のみである。	◎ ・西側道路、南側道路の2路線から車両動線 を確保できる。	◎
保育園のセキュリティ確保	△ ・公園・公共諸室・駐車場に囲まれた配置 となるため、保育園が、他の施設間連携 の分断要素となり得る。	○ ・角地であるため、保育園のセキュリティ確保 が容易。 ・他施設の配置計画や施工上の課題が発生し にくい。	○	○

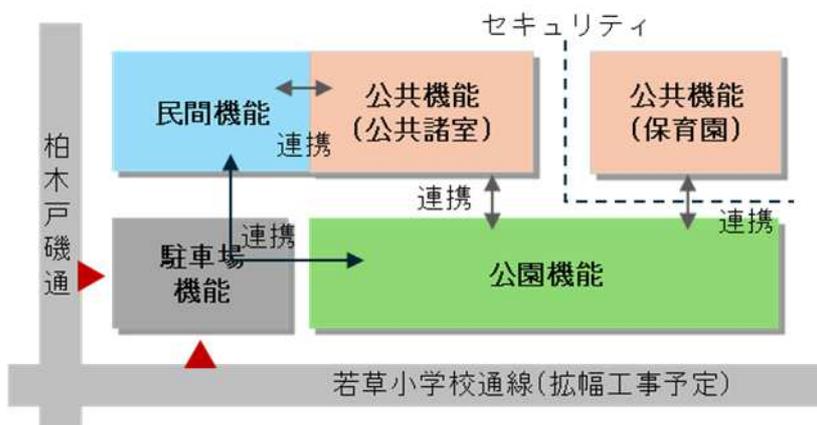


図 4-1 機能相関図

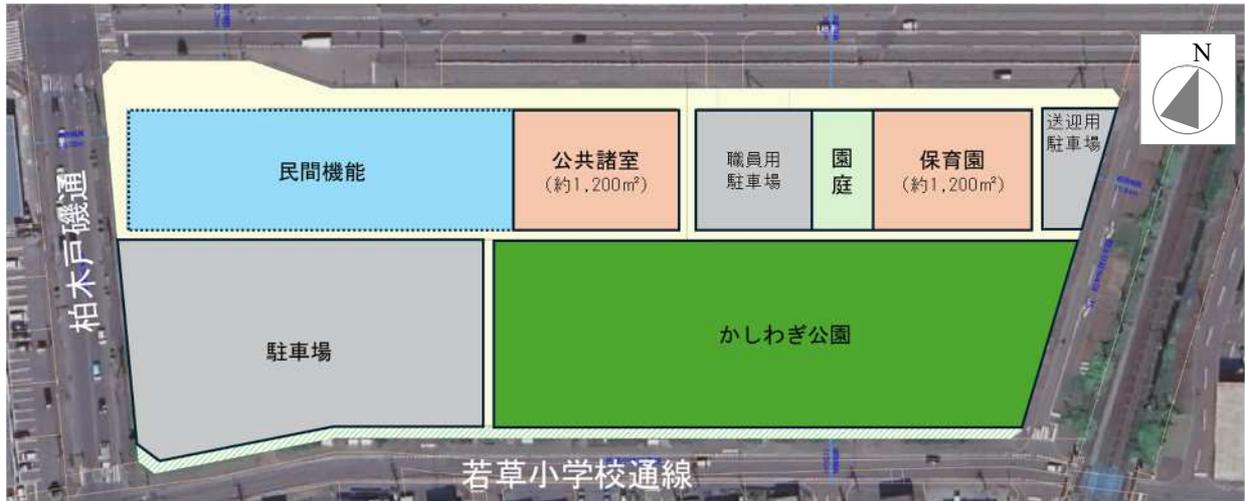


図 4-2 配置イメージ

(3) 導入機能別配置計画

ア 公共諸室

公共諸室は、玄関ホールと交流スペースが連続し、開放的な空間が広がる構成を検討します。また、交流スペースからは活動諸室における様子が見え、また民間機能への動線へつながる等、各機能をつなぐ役割を担い賑わいが生まれる配置を検討します。

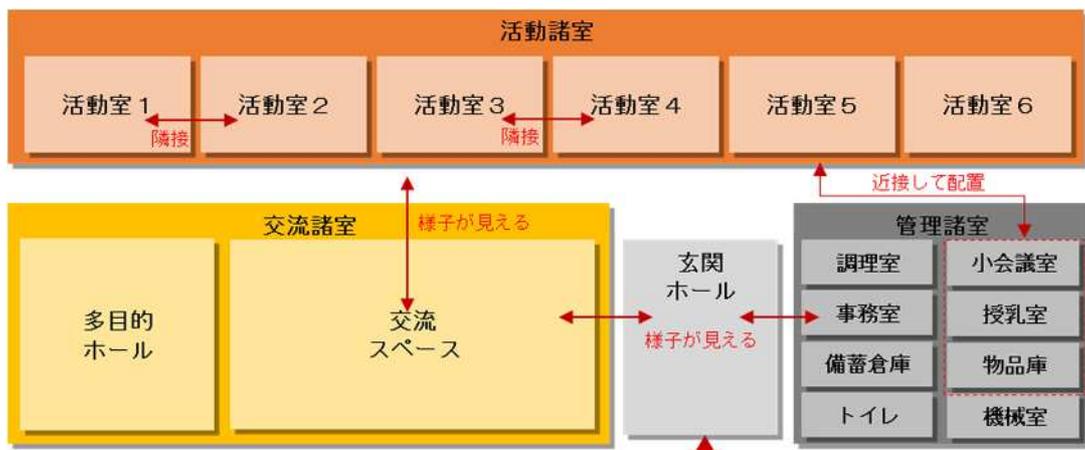


図 4-3 公共諸室の機能相関図



図 4-4 公共諸室の整備イメージ

イ 保育園

保育園は、各年齢の室の面積を、基準面積より余裕をもって確保し子どもがのびのびと活動できる内容とし、職員室からは玄関や各保育室、遊戯室の様子が見え、安全で見通しのよい配置を検討します。

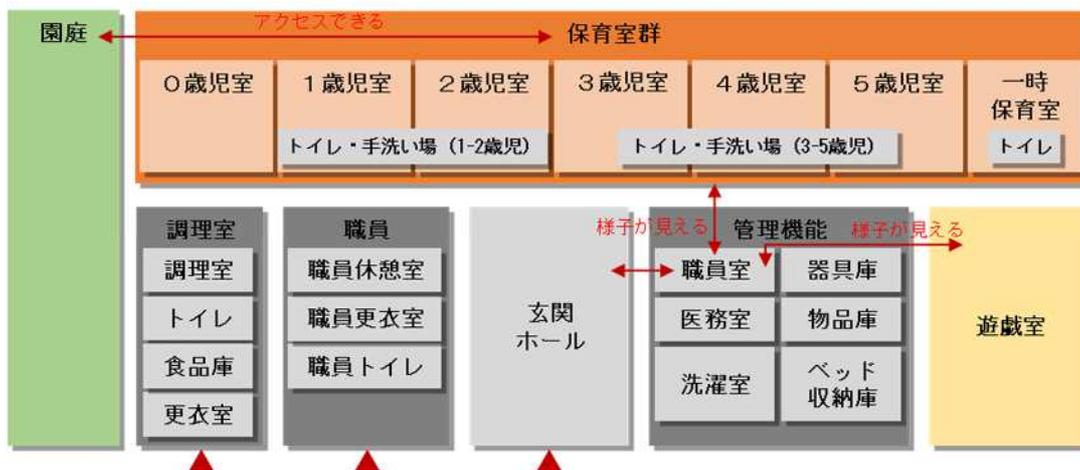


図 4-5 保育園の機能相関図

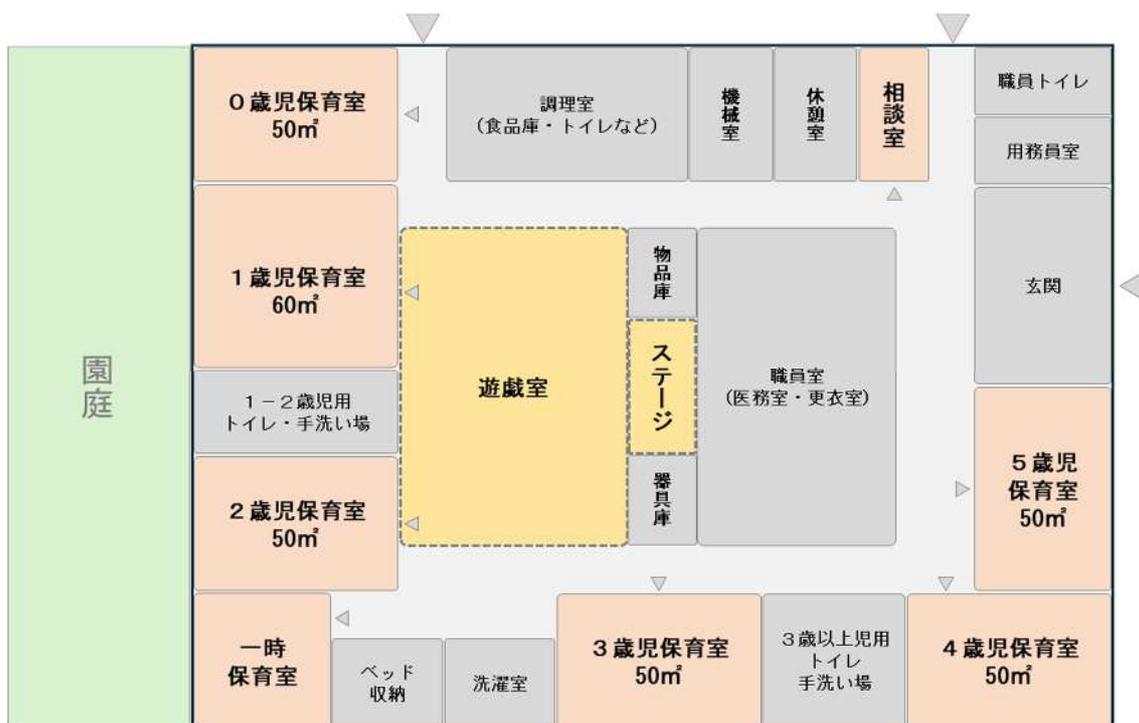


図 4-6 保育園の整備イメージ

ウ 公園

公園は以下の整備内容とします。

表 4-3 公園の整備方針

エリア名称	整備内容
遊具エリア	小さな子どもでも遊べる遊具やインクルーシブ遊具等を配置します。 設置基数は健康エリアに設置する健康遊具を含めて 7 基程度を目安とします。
健康エリア	ウォーキングができる散策路を配置します。 また適宜健康遊具を配置します。
地域交流エリア	レクリエーションなどの場として人々が集い、自由に過ごせる場とするほか、地域の行事やイベント等を行える空間とし、地域コミュニティの場となる芝生広場を配置します。
その他	ベンチ・テーブル・東屋・水飲み場・外灯等を適宜配置します。

※インクルーシブ遊具：ユニバーサルデザインの実践に基づき、障がいの有無や年齢・能力の違いに関わらず、誰もが利用できる遊具。

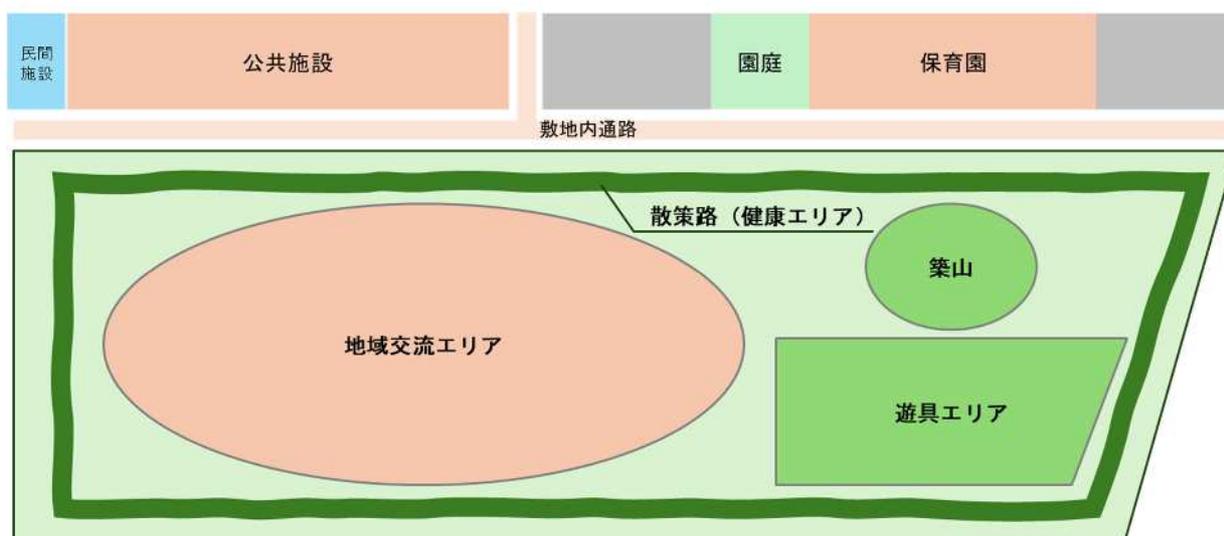


図 4-7 公園の整備イメージ

エ 民間機能

民間機能は公共諸室と一体的に整備します。計画条件や民間の意向等を基に公募時の条件を今後検討します。

民間事業者の意見として挙げられた具体的な機能例は次のとおりです。

- ・ 物販・飲食（ドラッグストア、スーパーマーケット、コンビニ、カフェ、ソフトクリーム店、ベーカリー 等）
- ・ 医療（医療モール、薬局、クリニック）
- ・ 学習塾（個人塾、英語教室、カルチャースクール、アフタースクール）
- ・ フィットネスクラブ（スポーツジム、アウトドア体験施設）
- ・ その他（銀行、高齢者施設 等）

(4) 整備にあたっての対応事項

ア 環境配慮

第 5 次恵庭市地球温暖化対策実行計画(事務事業編)及び恵庭市公共建築物等新エネルギー・省エネルギー指針(平成 28 年 3 月)に基づき、環境負荷の低減を図るため、省エネルギー化及び新エネルギー設備の積極的な導入に努めます。

イ 防災倉庫の整備

災害時に必要な防災備品等を収納するための防災倉庫を整備します。

ウ 景観に配慮し、親しみのあるデザイン

建設デザインは、敷地周辺の景観や建設コスト、機能性に配慮するものとします。

また、道産材を活用した内装の木質化など、多世代にわたる利用者にとって心地よく、親しみのある空間となるよう配慮します。

エ 周辺環境への配慮

施設整備にあたっては、音や照明等による周辺環境への影響に配慮するものとします。

オ ユニバーサルデザインの推進

障がいの有無や年齢などにかかわらず、だれもが使いやすい施設とするため、移動円滑化のための段差の解消、スロープの整備、バリアフリートイレの整備、文字の大きさや配色などを工夫した案内表示の設置等のユニバーサルデザインに対応した施設とします。

カ 防犯への配慮

全ての利用者が安全に利用できる環境を整備するため、防犯対策として防犯カメラを配置し、犯罪抑止と安心感の向上に配慮します。

キ その他

恵庭市公衆無線 LAN 整備方針（令和 6 年 2 月）に基づき、市民の利便性向上を目的として公衆無線 LAN を整備します。

ク 関係法令の遵守

5. 事業計画

(1) 業務範囲

公共機能の業務範囲は次のとおりです。なお、保育園については、セキュリティを確保し安心して子どもが過ごせるようにすることが必要である等の理由から、他機能と区分し単独事業として従来方式の採用を想定します。

表 5-1 想定される業務範囲（公共機能）

項目	内容	DB 方式	DBO 方式 リース方式
設計・工事監理	施設(公共諸室)・公園の基本設計、実施設計、外構等設計、工事監理	○	○
建設	施設(公共諸室)・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、かしわざ公園の維持管理 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 又は別発注)	保育園の設計・建設及び維持管理・運営 学童クラブ、子どもひろば及び子育て支援センターの運営	×(別途契約)	× (別途契約)

表 5-2 想定される業務範囲（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 他

(2) 事業方式

ア 想定される主な事業方式

想定される主な事業方式について、資金調達、設計、施工、維持管理、運営、施設所有者の観点から次のとおり整理します。

表 5-3 想定される主な事業方式と概要

手法	発注方式	資金調達	設計	施工	維持管理	運営	施設所有
(参考)従来方式	仕様発注	公共					公共
DB方式	性能発注	公共	民間	公共			
DBO方式			民間				
リース方式		民間					
(参考)PFI(BTO)方式		民間					公共

イ 事業方式（定性評価）

事業方式を比較検討した結果、各事業方式の評価は以下のとおりです。

表 5-4 各事業方式の評価

事業方式	評価	
(参考)従来方式 (設計施工分離発注方式)	早期供用が図れるものの、設計・施工・維持管理・運営が分離発注となるため、コスト削減と、民間ノウハウの活用の効果は期待しづらい。	△
DB方式 (設計施工一括発注方式)	設計・建設と維持管理・運営が別発注となるため、コスト削減と、民間ノウハウの活用の効果は、DBO方式、PFI-BTO方式と比較し、限定的なものとなる。	△
DBO方式 (設計施工維持管理運営一括発注方式)	設計・建設・維持管理・運営を一貫して行うことで、維持管理・運営期間を見据えた視点によって、設計・建設をすることが可能となり、コスト削減や民間ノウハウの活用によるサービス向上などが期待できる。 また、市場調査により、民間事業者からの参加意欲を一定数見込むことができている。	○
リース方式	DBO方式やPFI-BTO方式と同様に、コスト削減や民間ノウハウの活用によるサービス向上などが見込めるものの、DBO方式と比較し、金利負担コストや固定資産税分の費用が増加する。	△
(参考)PFI-BTO方式	DBO方式と同様に、コスト削減や民間ノウハウの活用によるサービス向上などが見込めるものの、DBO方式と比較し、金利負担コストが発生する他、供用開始まで時間がかかる。	△

DBO方式で実施した場合、維持管理・運営事業者が中長期的な視点で、設計・建設事業者と共に整備を行えることに加え、予定している維持管理・運営期間が長期間（15年）となることで、計画的かつ効率的な施設維持管理・運営につながります。

また、リース方式や参考として挙げたPFI-BTO方式やと比較し、追加コストが大きく発生しないことから、DBO方式は、コストを削減しながら、施設利用者にとって使いやすく魅力ある施設の実現を期待できる方式です。

なお、民間機能部分は、民間の裁量により整備・運営ができるため、民間のノウハウを活用した施設の実現が期待できることから定期借地方式とします。

以上のことから、本事業は、設計・施工・維持管理・運営一括発注方式であるDBO方式及び定期借地方式を組み合わせた事業として実施することとします。

事業実施イメージは次のとおりです。

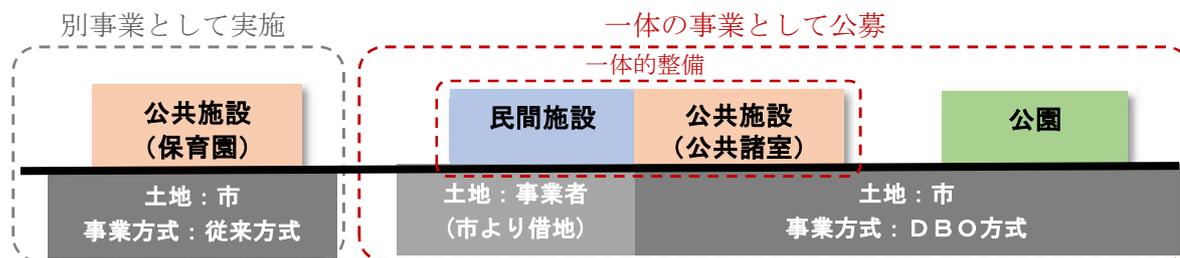


図 5-1 事業実施イメージ

ウ 定量評価

DBO 方式とした場合、従来方式と比較し約 3.0%の VFM が見込まれます。

エ 総合評価

定性評価では DBO 方式が施設整備及び維持管理運営への民間ノウハウの導入、サービス水準の向上等の面で従来手法等と比較し優位であることが確認されました。

定量評価では、従来手法と比較し、DBO 方式がコスト削減効果において優位であることが確認されました。

定性評価及び定量評価の結果から、本事業の事業手法として DBO 方式が優位であることが確認されました。

6. 事業スケジュール (案)

想定スケジュールを以下に示します。

(1) 公共施設 (公共諸室)・公園・民間施設

令和 7 年度 事業者選定
令和 8 年度～ 設計・建設
令和 10 年度～ 運営・維持管理

(2) 公共施設 (保育園)

令和 7 年度 調査
令和 9 年度～ 設計・建設

(3) 道路拡幅・上下水道

令和 7 年度～ 設計・建設



柏陽地区複合施設整備基本計画
概要版

令和6年12月