

柏陽地区複合施設整備基本計画

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
(3) 本事業に関連する SDGs の目標.....	5
2. 前提条件の整理.....	6
(1) 計画地の概要	6
(2) 既存公共施設の現況	9
(3) 民間施設の立地状況	15
(4) 市民等の意見	16
(5) 民間の意向.....	19
3. 複合施設整備の基本方針	26
(1) 整備コンセプト	26
(2) 整備方針	26
(3) 複合施設の主要機能の役割	27
(4) 関係法令等の整理.....	29
4. 導入機能・施設計画.....	32
(1) 導入機能	32
(2) 配置計画	34
(3) 導入機能の集約後の取扱い	38
(4) 導入機能別配置計画	38
5. 事業計画	47
(1) 業務範囲	47
(2) 概算事業費.....	48
(3) 想定される主な事業方式.....	49
(4) 整備形態の検討	50
(5) 事業期間	51
(6) リスク分担.....	52
(7) 定性評価	56
(8) 定量評価	59
(9) 総合評価	59
6. 事業スケジュール（案）	59
(1) 公共諸室	59
(2) 保育園	59
(3) 道路拡幅・上下水道	59

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・恵央団地建替基本計画（以下、「建替基本計画」という。）」を策定しました。

建替基本計画では、公営住宅を集約整備する「公営住宅集約ゾーン」、戸建て住宅地を整備する「民間事業ゾーン」、そして公民複合機能等を整備し地域コミュニティの核を形成する「地域コミュニティゾーン」の3つのゾーンに分けて事業展開することとしており、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、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。

基本構想では、近隣にある柏陽会館、柏陽憩の家、すみれ保育園、子育て支援センター機能の移転集約による公共機能の複合化を図るとともに、多くの市民に利用される施設とするため、市民の交流の場、サードプレイスの形成に資する、民間機能の導入を検討することとしています。

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。

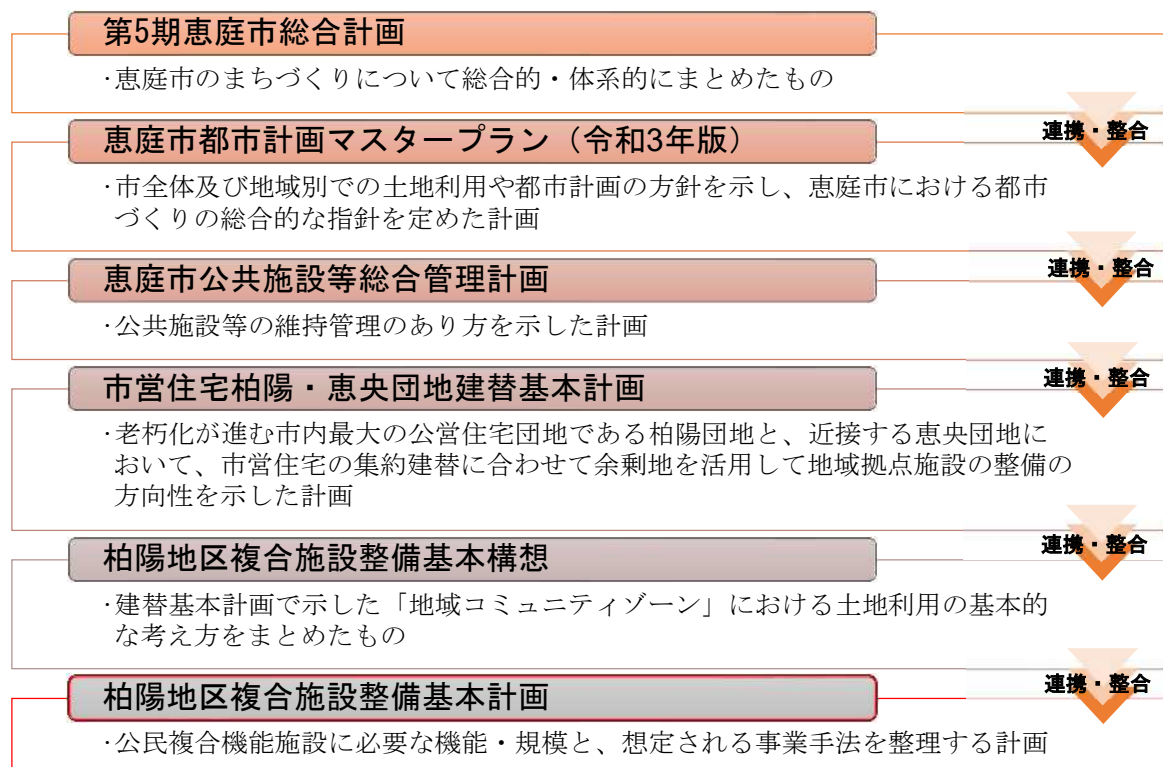


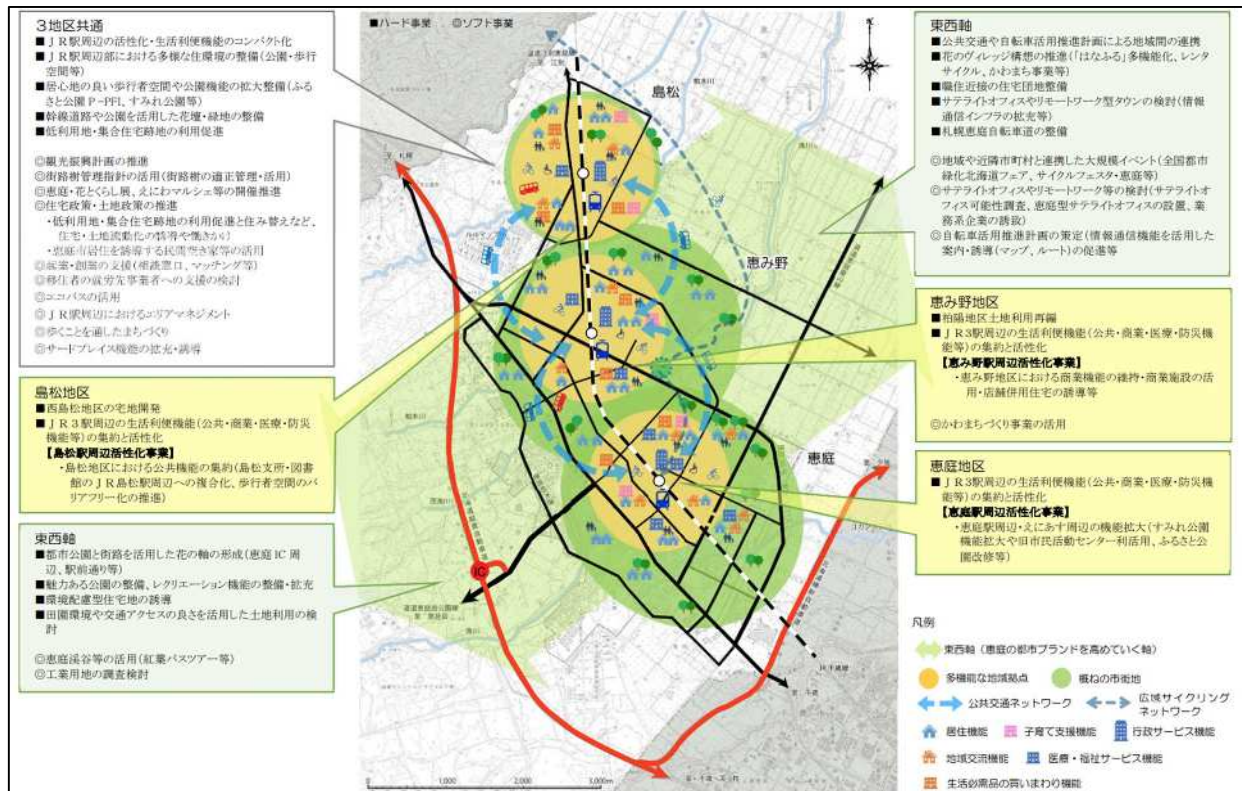
図 1-1 基本計画の位置づけ

ア 恵庭市都市計画マスタープラン（令和3年版）

恵庭市都市計画マスタープランは、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ことを目的に策定しています。

本計画では、まちづくりの基本的な考え方として「ガーデンシティの確立～コンパクトなまちづくり～」を掲げ、その実現に向けて、恵庭・島松・恵み野のJR3駅を地域拠点としたコンパクトなまちづくりを進めることとしており、これら3つの拠点において、必要な都市機能を分担しつつ、公共機能の移転集約や、必要に応じた建物用途転換や用途の複合化などにより、多様な都市機能の集約や商業業務機能の増進を図ることとしています。

また、ライフスタイルやにぎわいの創出などを勘案し、行政サービス機能、高齢者支援機能、コミュニティ機能、子育て支援機能などを誘導するとともに、快適な暮らしを実現するため暮らしを豊かにするコミュニティの小さな交流拠点（サードプレイス）の配置などを検討することとしています。



出典：恵庭市都市計画マスタープラン（令和3年版）

図 1-2 地域拠点ごとのエリアイメージ

イ 恵庭市公共施設等総合管理計画（令和４年３月改訂）

恵庭市公共施設等総合管理計画（以下、「管理計画」という。）は、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ことを目的に策定しています。

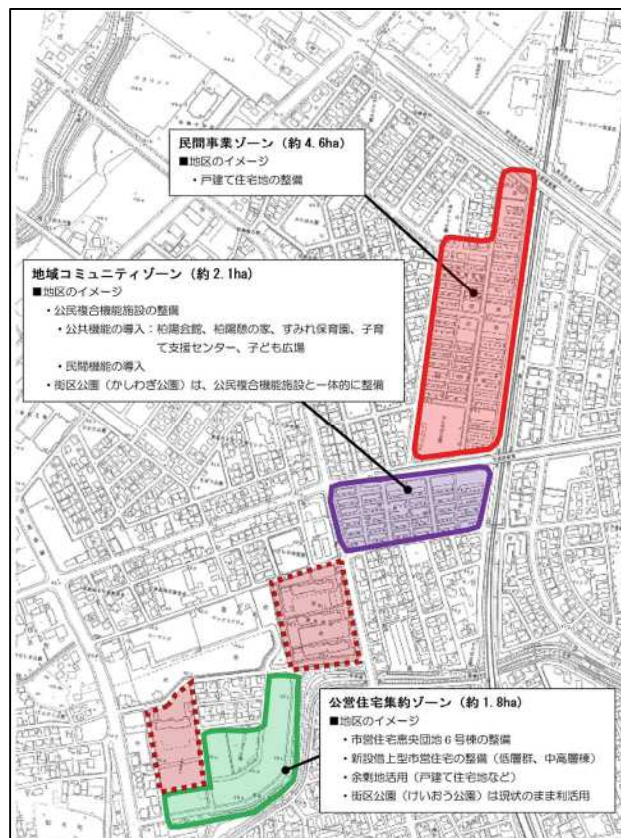
本計画の基本方針として、市が保有する施設の総量を削減するとともに、新規施設の建設にあたっては、様々な機能を集約した複合施設とすること、既存施設の建替えの際にはその周辺の施設の機能を集約させることを示しており、特に老朽化及び利用率の低い施設は、機能の集約化や複合化を行うこととし、具体的には令和７年度末までに公共施設総量を３％削減する目標を定めています。

また、公共施設の集約化や統廃合、更新にあたっては、民間の技術やノウハウ、資金等を活用することで、市民サービスの充実や財政負担の軽減につながるため、行政改革推進本部と連携しながら、PPP/PFI手法の導入について検討することとしています。

ウ 市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画（令和４年８月改訂）

本計画地の土地利用の基本方針については、「建替基本計画」で示しており、「管理計画」に基づく公共施設の集約・複合化を図ると共に、新たな民間機能の導入による新たな交流・子育て機能の充実を図ることとしています。

また、公民複合機能施設整備の事業全体の効果的・効率的な推進に向けて、民間活力導入範囲とPPP/PFI手法を整理することとしています。



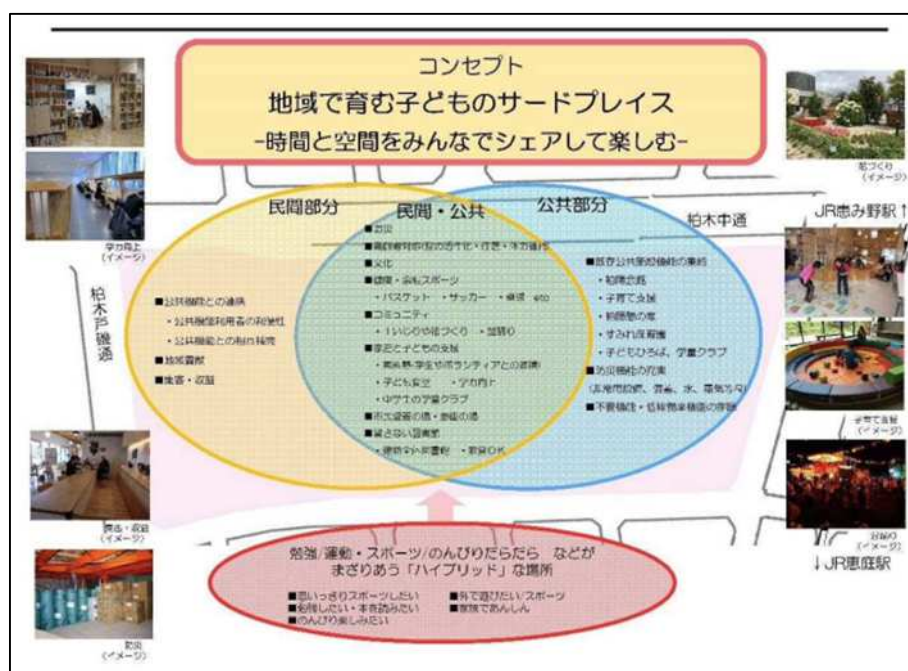
出典：市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画（令和４年８月改訂）

図 1-3 土地利用の基本方針

エ 柏陽地区複合施設整備基本構想

「建替基本計画」に基づき、本計画地で整備する公民複合機能移設における、整備コンセプトや複合施設に求める機能などを整理しています。

整備コンセプトについては、平成31年4月柏陽・恵央地区懇談会から提出された提言書より、「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、施設整備を進めることとしています。



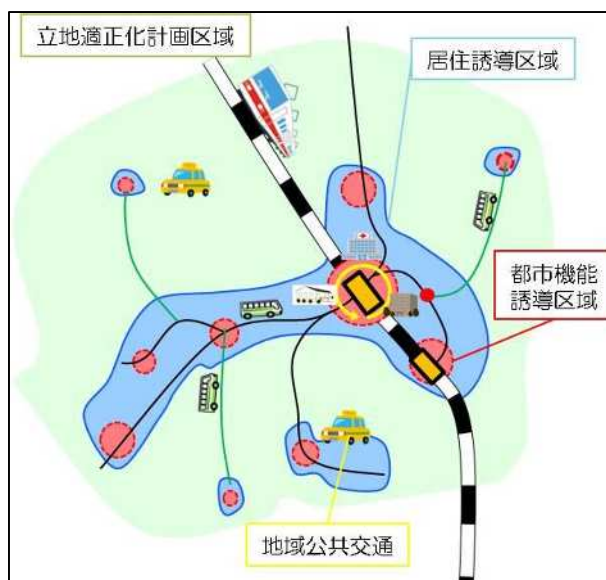
出典：柏陽地区複合施設整備基本構想

図 1-4 整備コンセプト（複合施設の構成・機能のまとめ）

オ 立地適正化計画（令和 7 年度中に策定予定）

立地適正化計画は、市町村が持続可能な都市構造を目指し、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通などの都市機能を適切に配置し、コンパクトで効率的なまちづくりを推進することを目的として策定するものです。

恵庭市では令和 7 年度中に立地適正化計画を策定し、都市機能の誘導に関する方針等を定める予定です。



出典：国土交通省 HP、立地適正化計画の意義と役割

図 1-5 立地適正化計画のイメージ

(3) 本事業に関連する SDGs の目標

本事業に関連する SDGs の目標は以下のとおりです。

表 1-1 関連する SDGs の目標

3 すべての人に健康と福祉を	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナリシップで目標を達成しよう
あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を推進します。	持続可能かつ近代的なエネルギー利用を推進します。	包摂的で安全かつ持続可能なまちづくりを推進します。	多様なパートナーシップの活性化を推進します。

2. 前提条件の整理

(1) 計画地の概要

ア 都市計画の制限等

計画地は、JR 千歳線恵み野駅から 1km 圏内に位置しており、交通利便性が高い地区です。周辺は昭和 40 年以降に開発された古くからの住宅地となっています。

計画地は、市営住宅柏陽団地として利用されてきましたが、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。

表 2-1 対象敷地の概要

項目	内容等
所在地（住所）	恵庭市柏陽町 4 丁目 14、15、16 番地の内
敷地面積	20,985 m ²
都市計画（区域区分）	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	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 条の規定に基づき指定する区域
浸水想定	一部、浸水想定区域（茂漁川）：水深 0.5m 未満 ※想定最大規模（1,000 年に 1 回程度の割合で発生する降雨量）の場合

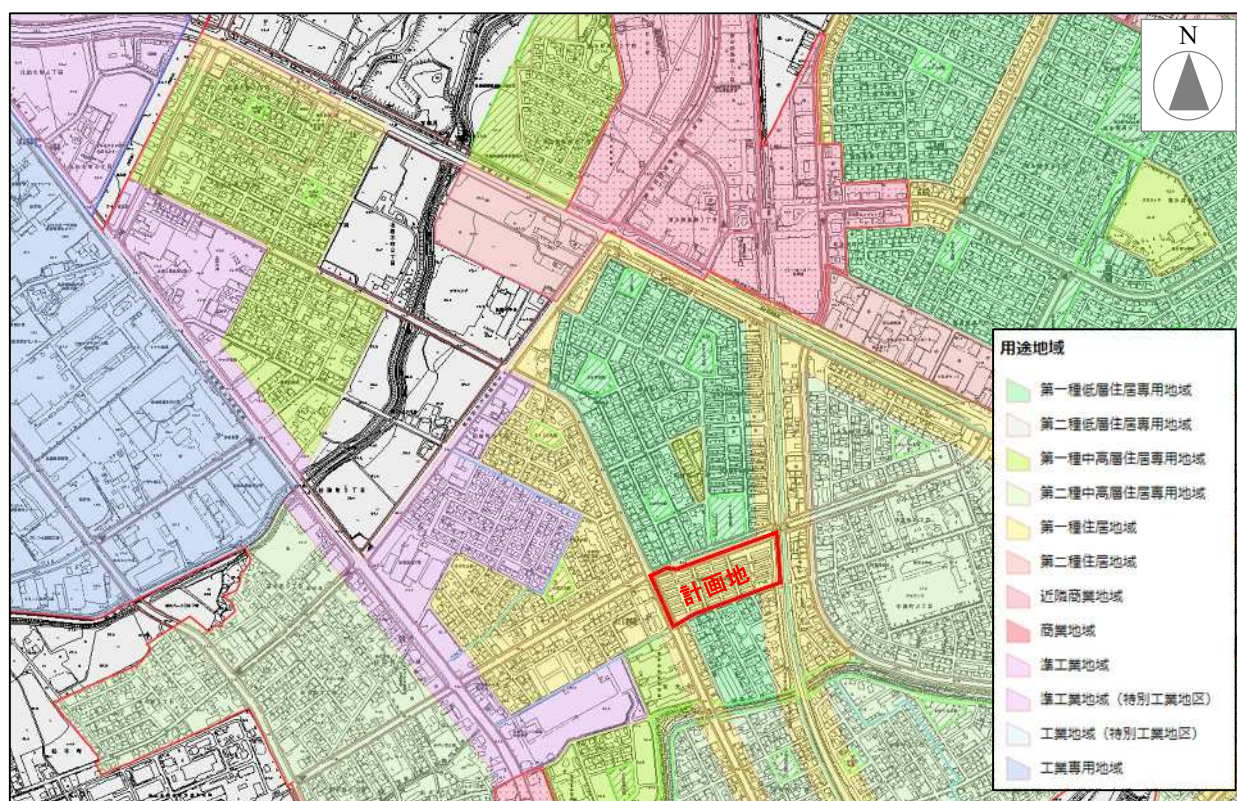


図 2-1 計画敷地の概要

イ 接道の状況及び計画地内市道の廃止

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 計画地（接道）

ウ 計画地へのアクセス

計画地は、JR 千歳線恵み野駅西口から南西側に約 1km の場所に位置しています。

また、恵庭市内は市内公共交通えにわコミュニティバスが循環しており、バス停「柏陽町 4 丁目」から徒歩で約 2～3 分となっています。

表 2-3 計画地への公共交通機関を利用したアクセス

方法	所要時間
鉄道	JR 千歳線恵み野駅西口より徒歩約 15 分
バス	えにわコミュニティバス「柏陽町 4 丁目」下車 徒歩約 3 分



図 2-3 計画地へのアクセス

エ 周辺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。

表 2-4 周辺インフラの整備状況

項目	内容等
周辺インフラ 整備状況	・ 上水道：整備済
	・ 下水道：整備済（雨水管、污水管）
	・ ガス：個別（プロパン）
	・ 電力：整備済
	・ 通信：整備済

(2) 既存公共施設の現況

周辺に位置している以下の公共施設は、老朽化が進行しており、更新が必要となっています。また、すみれ保育園以外の施設については稼働率・利用率が 50%を下回る状況となっています。

当計画は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 2-5 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 2-4 位置図

ア 柏陽会館

地区会館は、市内に柏陽会館を含めて 11 施設あり、市民の生活文化、教養の向上とコミュニティ活動の助長を図り、もって福祉の増進に寄与するために運営されています。

表 2-6 柏陽会館 概要

開館時間		休館日	
午前 9 時～午後 10 時		年末年始、国民の祝日、毎週日曜日の夜間区分	
主な諸室	面積	利用定員	床材
学習室	90.0 m ²	50 名	P タイル
集会室	90.0 m ²	50 名	P タイル
教養室 1	27.4 m ²	20 名	畳
教養室 2	27.4 m ²	20 名	畳



外観写真



内観写真（学習室）

イ 柏陽憩の家

憩の家とは、「恵庭市老人福祉施設条例」に基づき設置されている施設で、高齢者の健康増進、社会参加、生きがい事業等地域活動の拠点とし、交流や趣味の活動の場として、市内の小学校区に1館ずつ、合計6館の老人憩の家があります。

表 2-7 柏陽憩の家 概要

開館時間		休館日	
午前9時～午後4時		年末年始、日曜日、国民の祝日	
主な諸室	面積	利用定員	床材
集会室	188.14 m ²	—	畳
教養室	32.43 m ²	—	畳
趣味の部屋	31.08 m ²	—	長尺シート



外観写真



内観写真（集会室）

ウ すみれ保育園

恵庭市内で唯一の市立保育園で、入所対象年齢は生後 6 か月～就学前となっています。定員は 90 名で市内最大級の保育園となっています。

表 2-8 すみれ保育園 概要

開所時間	開園日
午前 7 時 15 分～午後 6 時 15 分 延長保育あり	月曜日～土曜日



外観写真



内観写真

エ 柏陽子育て支援センター

子育て支援センターは、乳幼児をもつ親とその子どもや妊娠中の方が気軽に集い、和やかな雰囲気の中で、親子の遊びや交流、情報交換、育児相談を行う場として、子育て中の親の負担感や不安の軽減を図り、安心して子育てができる居場所を整備することを目的として運営されています。

柏陽子育て支援センターは、すみれ保育園と併設されていて、すみれ保育園の園庭で年中遊ぶことができます。

表 2-9 柏陽子育て支援センター 概要

開館時間	休館日
午前 9 時～午後 5 時	年末年始、土曜日、日曜日、国民の祝日



外観写真



内観写真

オ かしわぎ公園

現在のかしわぎ公園は、平成2年3月に開園した公園で、開園から30年以上が経ち、施設の老朽化や樹木の大木化等が課題となっています。

表 2-10 かしわぎ公園 概要

面積	公園の所在地等
0.63ha	都市公園の種別：街区公園 位置：柏陽町4丁目12番地 供用開始年：平成2年



写真（遊具）



写真（東屋、築山）



写真（広場）



写真（防災倉庫）

(3) 民間施設の立地状況

計画地周辺の民間施設の立地状況は下図のとおりです。

計画地周辺にはスーパー、ドラッグストア、飲食などの店舗が立地しています。

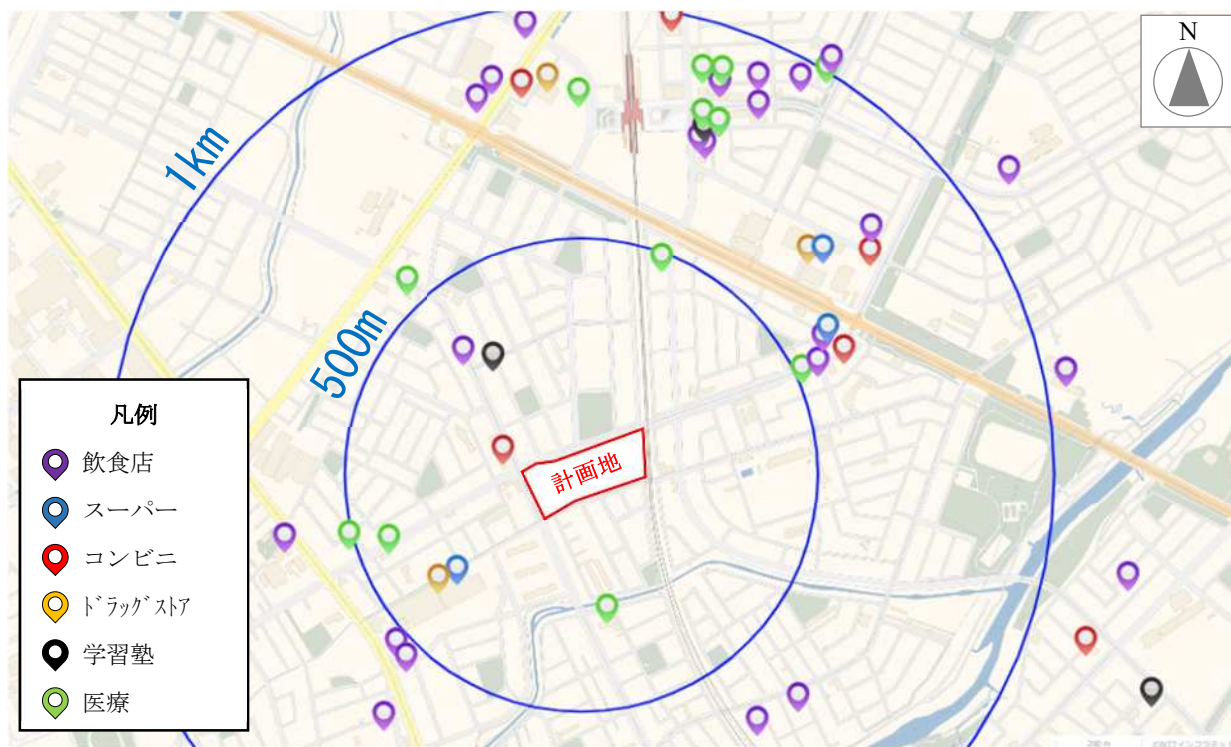


図 2-5 民間施設の立地状況

(4) 市民等の意見

ア 周辺住民へのアンケート

柏陽地区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を対象に、柏陽地区複合施設整備について意向を調査するため市民アンケートを実施しました。

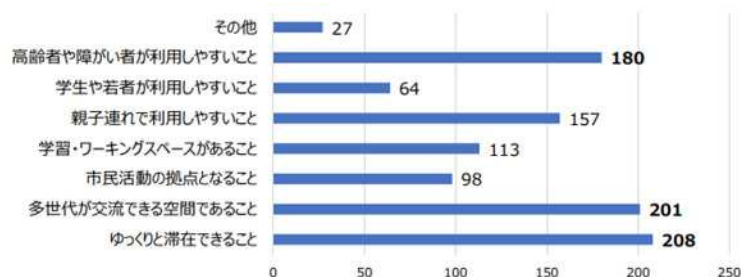
アンケート結果の概要は以下のとおりです。

表 2-11 周辺住民へのアンケート 結果の概要

調査対象・対象人数	対象地域に住民登録がある満 18 歳以上の市民・800 人
抽出方法	住民基本台帳からの無作為抽出
配布方法	郵送
回収方法	郵送または WEB により回答
調査期間	令和 6 年 2 月 2 日（金）～2 月 29 日（木）
回答数	379 件（郵送回答 266 件、WEB 回答 113 件） 回答率 47.6%（宛先不明を除いた 796 件を有効送付数として計算）

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）

回答



「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」が多い結果となっています。

問 民間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）

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）」が多い結果となっています。

自由意見

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

イ 若草小学校児童へのアンケート

柏陽地区複合施設の整備に向けて、若草小学校の児童の施設に対するニーズを把握するため、アンケート調査を実施しました。

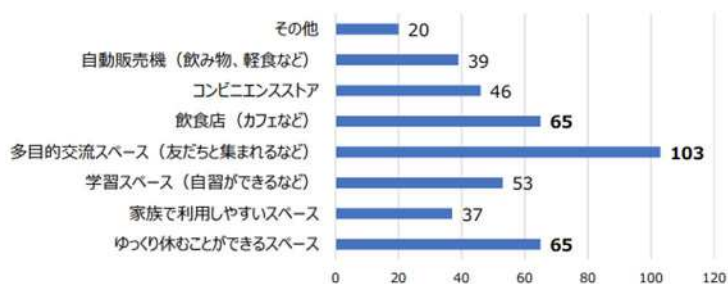
アンケート結果の概要は以下のとおりです。

表 2-12 若草小学校児童へのアンケート 結果の概要

調査対象・対象人数	若草小学校 5, 6 年生の児童
抽出方法	全児童対象
配布方法	タブレットを利用し配布
回収方法	WEB により回答
調査期間	令和 6 年 2 月 1 日（木）～2 月 29 日（木）
回答数	154 件、回答率 80.2%

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。（複数回答）

回答



「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）」が最も多く、次いで「飲食店（カフェなど）」、「ゆっくり休むことができるスペース」が多い結果となっています。

ウ 柏陽中学校生徒へのアンケート

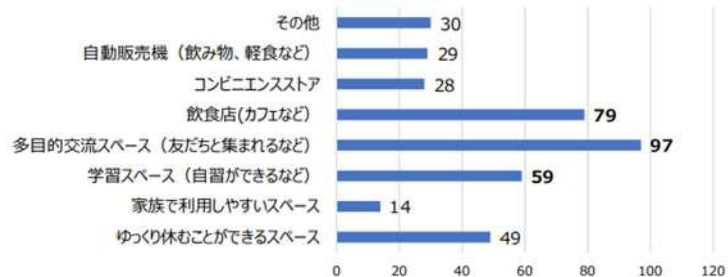
柏陽地区複合施設の整備に向けて、柏陽中学校の生徒の施設に対するニーズを把握するため、アンケート調査を実施しました。

アンケート結果の概要は以下のとおりです。

表 2-13 柏陽中学校生徒へのアンケート 結果の概要

調査対象・対象人数	柏陽中学校 1, 2 年生の生徒、194 人
抽出方法	全生徒対象
配布方法	タブレットを利用し配布
回収方法	WEB により回答
調査期間	令和 6 年 2 月 9 日（金）～2 月 29 日（木）
回答数	147 件、回答率 75.8%

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。（複数回答）



「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）」が最も多く、次いで「飲食店（カフェなど）」、「学習スペース」が多い結果となっています。

(5) 民間の意向

本計画の検討段階において、想定される民間施設の導入条件の把握のほか、公募時の条件のうち、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目的とし、事業主体となりうる建設、運営、テナント誘致のほか、民間収益施設出店等のノウハウを有する企業等を対象に意向調査を実施しました。

ア サウンディング型市場調査

(ア) 調査概要

令和5年12月に策定した「柏陽地区複合施設整備基本構想」を基に、柏陽地区複合施設整備について、官民連携手法と、民間活力の導入に関するニーズを把握することを目的に、サウンディング型市場調査（民間事業者との対話）を実施しました。

表 2-14 調査の概要

項目	内容
調査期間	令和6年2月26日（月）～3月8日（金）
調査方法	アンケート及びヒアリング方式
調査対象者	8社（建設企業：5社、維持管理・運営企業：1社、飲食物販：1社、その他：1社）

質問事項		意見（抜粋・要約）
1	当該用地について	事業用地の魅力について（基本構想第2章）
		- 敷地規模の大きさに魅力がある - 比較的交通量が多く、目につく立地という観点では公共施設の他、商業施設の要素の可能性も感じる場所 - 幹線道路に接していないので大規模商業施設の誘致は難しい - 地域コミュニティ、賑わい・交流づくり
		民間機能の導入可能性について（基本構想第3章）
		（1）公共施設、複合施設入居機能と相乗効果が見込める民間機能が導入可能な場合、どのような業態でどのくらいの面積及び駐車台数が必要か。 - コンビニ - フィットネスクラブ - 飲食店舗 - 銀行 - 医療モール、薬局 - 学習塾、英語教室
2	グンニゾ	（2）民間機能に温浴施設が見込める民間機能をお聞かせください。また導入の可能な場合、どのような業種でどのくらいの面積及び駐車台数は必要か。
		- 導入は困難（4社） - 今後の検討による（2社）
		複合施設について（基本構想第4章4-1）
		（1）公共機能と民間機能の連続性、連携について。
2	グンニゾ	- 民間と公共機能をつなぐ動線を確保する 「子育て世代」、「高齢世代」のニーズを踏まえ、幅広い相乗効果を期待できるテナントの誘致、検討
		（2）公共機能のうち、保育園とその他機能の連続性、連携について。
		- 安全面を考慮すると、一定の線引きは必要 - 送迎の混雑や安全性を踏まえ専用駐車場が望ましい - 保育園の送迎にきた保護者を誘導できるような民間機能があるとよい
2	グンニゾ	複合施設敷地について（基本構造第4章4-1）
		（1）複合施設及び駐車場配置及び車両出入口について。
2	グンニゾ	- 主は柏木戸磯通からの出入り - 可能であれば、若草小学校通からの出入口を設けたい - 若草小学校通りの歩道が狭いので歩道増設を検討すべき - 柏木中通は一方通行、通学路のため出入りはしない方がよい

質問事項			意見（抜粋・要約）
		(2) 移転予定のかしわざ公園との連続性・連携について。	・保育園児や施設利用者が安全かつ活発に利用できるような複合施設と近接して配置することが望ましい ・外の公園と複合施設内の空間を自由に行き来できることが大切
3	事業手法について	施設整備における官民連携手法（PPP/PFI）の導入可能性について（基本構想第4章4-4）	
		(1) 基本構想において、想定される事業手法を提示しているところですが、導入可能と考えられる官民連携手法について、また、提示した事業手法以外に考えられるもの。	・DB方式（3社） ・DBO方式（3社） ・リース方式（2社） ・PFI方式（1社）
		(2) 複合施設を民間所有とした場合、想定される賃借料（円/坪）についてお聞かせください。	23,000～25,000 円/坪 (3社)
		(3) 事業手法に関して行政に求めることがあれば、お聞かせください。（土地の使用料の減額など）	・PPP手法（DB、DBO、BT、BTO、リース）であれば、原則土地使用料は無償と考えてほしい ・民間所有となった場合も、土地使用料は建物賃借料に反映するため、無償もしくは低額と想定すべき ・事業者負担の軽減から、行政による資金調達が望ましい。 ・PFI手法は望ましくない（計画作成に多くの時間を要し、費用負担も多大）
4	事業スケジュールについて	事業に関するスケジュール（基本構想第4章4-4）	
		(1) 基本構想スケジュールにおいて、令和7年度着工を予定しておりますが、貴社が想定する実施設計から供用開始までのスケジュールについて。	14か月～19か月との意見（2社） 設計・確認申請：6か月（2社） 工事：7～12か月（2社） 開業準備：1か月（2社）
		(2) スケジュールを早める方法。	・事業手法、内容の早期決定 ・建物を鉄骨造、内外装に木材を使用することで資材調達がスムーズになり工期が早められる可能性がある
		(3) スケジュールの設定に際し、市への要望。	・PPP手法による設計・施工一括発注がスケジュールの短縮化が図れる ・テナント出店打診から開店まで期間が空くと誘致が難しくなることから事業者選定から竣工までの期間を可能な限り短縮することを求める
5	参画意欲について	(1) 本事業参画の可能性について。	・ぜひ参画したい（4社） ・条件次第では参画したい（4社）
		(2) 参画に係る要望や恵庭市に期待すること。	・活用させる補助金や交付金があれば教えてほしい ・地元企業がいかにか参画できるか十分な配慮をお願いしたい ・価格で結果が左右されないような決定プロセスをお願いしたい
6	独自提案	・計画敷地の一部を分譲用地として安価に払下げして頂ければ、定住人口増につながる若い子育て世帯を呼び込める	
7	その他	・設計期間中に地域等の意見を聞く期間としては、2か月は必要 ・複合施設整備とともに、既存施設の解体（跡地利用）も考慮する必要あり	

イ 第1回民間意向調査

(ア) 調査の概要

代表企業となりうる建設企業・維持管理・運営企業へ、想定される民間施設の導入条件の把握、公募時の条件のうち民間のノウハウの最大化に資する条件、参加意欲を阻害する要因を確認することを目的に、アンケートによる調査を行いました。

表 2-15 調査の概要

項目	内容
調査期間	令和6年7月9日（火）～7月23日（火）
調査方法	アンケート方式（メールでの配信）
調査対象者	8社（建設企業：5社、維持管理・運営企業：3社）

(イ) 調査内容と結果

事業スケジュールや概算事業費は、各者回答にばらつきがあるので留意が必要です。市場の指数等を含む、動向を踏まえ適切な条件とする必要があります。

配置は、事業者により異なるため、一定の提案の余地を残すことが望ましいと考えられます。

民間施設の誘致は、機能、面積は事業者により異なるため、引き続き事業者の意向を確認していく必要があります。

表 2-16 意見概要

質問事項			意見
1	事業スケジュール	設計・建設に必要な期間	・各社平均期間：基本設計 4.8 カ月／実施設計 6.5 カ月／建設 17.0 カ月、合計 28.3 カ月（4社） （最短期間（合計）：14 カ月／最大期間（合計）：42 カ月）
		提案書作成に必要な期間	・各社平均期間：6.3 カ月（6社） （最短期間：3 カ月／最大期間：10 カ月）
2	配置に関する考え方	各施設配置の自由度	・公園・公共・民間施設全ての配置を事業者提案：3社 ・公園の配置のみ市が決定、公園・公共は事業者提案：2社 ・公園・公共・民間施設全ての配置を市が決定：1社
		配置計画の考え方	・A案：2社、C案：1社、D案：1社
3	民間施設の誘致	民間施設として想定される事業とその規模	ドラッグストア、物販 施設：1,200～3,000 m ² 、敷地：4,000～10,000 m ² 、駐車台数：30～140 台 カフェ、ソフトクリーム店、個人塾、英語塾、学習塾、カルチャースクール 施設：20～200 m ² 、敷地：20～500 m ² 、駐車台数：20 台 分譲、賃貸マンション、高齢者福祉施設 施設：2,000～2,400 m ² 、敷地：1,000～1,200 m ² 、駐車台数：8～25 台
4	公共施設の概算事業費	近年の物価上昇を踏まえた坪当たりのS造/RC造	・S造：平均950千円/坪（900～1,000千円/坪）（2社） ・RC造：1,000千円/坪（1社）
5	PPP手法の採用	民間手法ごとの採用可否	DB方式 ・適している（2社）：応募者のリスク分担が減る ・適していない（4社）：民間施設との一体整備が難
			DBO方式 ・適している（3社）：地元で組みやすい、維持管理運営の意見を反映可 ・適していない（2社）：地元参加不利。グループ組成、応募にあたっての負担が大きい
			リース方式 ・適している（2社）：一体サービスの提供、財政負担の平準化 ・適していない（3社）：地元参加不利。グループ組成、応募にあたっての負担が大きい
6	参加意欲		・7社参画意欲有
7	その他意見		・地元企業が参加しやすいように検討してほしい（3社）

ウ 第2回民間意向調査

(ア) 調査の概要

民間事業者との対話、アンケートを通じて、想定される民間施設機能、収益性、施設運営上の課題、参加意向等を把握するため、第1回民間意向調査の企業を対象とした追加ヒアリング調査及びカフェ事業にかかわるテナント企業を対象とした公募型民間意向調査の2つの調査を行いました。

a 追加ヒアリング調査

追加ヒアリング調査は、第1回のアンケートを実施した企業を対象として行いました。

表 2-17 追加ヒアリング調査の概要

項目	内容
調査期間	令和6年10月10日（木）～10月17日（木）
調査方法	対面ヒアリング
調査参加者	7社（建設企業：5社、維持管理・運営企業：2社）

b 公募型民間意向調査

公募型民間意向調査は、カフェ事業にかかわるテナント企業を対象として、民間機能への出店における参加の可能性や課題などの調査を目的として公募型で募集しました。

表 2-18 公募型民間意向調査の概要

項目	内容
調査期間	令和6年10月2日（水）～10月25日（金）
調査方法	公募型アンケート（市HPに掲載・募集）
調査参加者	応募者無し

(イ) 調査内容と結果

a 追加ヒアリング調査

表 2-19 意見概要

区分	設問内容
1 民間機能へ出店の可能性のあるテナント	(1) 出店希望または想定するテナントの業種、規模等 ■出店希望又は想定するテナント業種等 ＜小売店＞ コンビニエンスストア、ドラッグストア、物販・クリニック 施設：250～1,500㎡、敷地：500～4,000㎡、駐車台数：30～40台 ＜飲食＞ カフェ、飲食店 施設：100～2,000㎡、敷地：100～2,000㎡、駐車台数：20～50台 ＜スクール等＞ スポーツジム、学習塾・カルチャースクール、アウトドア体験施設等、アフタースクール 施設：180～300㎡、敷地：180～500㎡、駐車台数：5～20台 ＜意見等＞ ・交流スペースとの一体的整備が望ましい ・駐車場の位置は店舗前が望ましい
	(2) 他施設への期待・要配慮事項 ・一棟での整備が望ましい ・民間と公共機能との間はガラスを使うなど可視的・視覚的な一体感を持たせ、利用者の行き来は確保するイメージが望ましい ・公共施設などと同時オープンが望ましい

区分		設問内容	
		(3) イベント誘致の可能性	・町内によるお祭りや民間と公共を抱き合わせたイベント誘致 ・駐車場へのキッチンカー誘致による賑わい創出 ・町内運動会や盆踊り大会等のイベント
2	民間機能として対応可能な地域に求められる機能	＜対応可能な機能（複数回答）＞ 防災（5社） 高齢者対応（6社） 文化活動（6社） 健康・余暇スポーツ（2社） コミュニティ（3社） 家庭と子どもの支援（4社） 市民愛着の場、参画の場（3社） 貸さない図書館（4社） ＜整備イメージ＞ ・イベント参加、地域各種団体とコラボ及びエリアマネジメント ・公園を活用した防災や健康維持、コミュニティ（土いじり、花づくり、盆踊り） ＜その他意見＞ ・指定管理業務であれば民間事業者でも対応可能	
3	公共機能へ期待すること・要望	(1) 公共諸室への要望等	＜期待すること・要望＞ ・世代間交流が可能な教室など ・サードプレイスとして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 ・移動可能な間仕切壁の設置、遮音対策の考慮 ・イベントの開催等で公共諸室を貸す場合、使用料は無償若しくは安価な設定
		(2) かしわぎ公園への要望等	＜期待すること・要望＞ ・雨天時でも利用可能な交流スペースの設置 ・イベント時にキッチンカーを誘致するスペース及びインフラの確保 ・子どもが遊べるスペースや大人や高齢者がくつろげる設備の設置 ＜活用イメージ＞ ・公園を活用したイベント（地域のおまつり等）を、公共と民間の共催等 ・市内の他公園には無い遊具、多世代が利用できる健康遊具等の設置 ・遊ぶ子供を親が見守りながら公園内スペースで飲食できくつろげる環境づくり
		(3) 外構等への要望等	＜相乗効果を期待できる外構等の機能＞ ・敷地内歩道や共有部など、相乗効果を期待できる外構等（お洒落な外灯、ちょっとしたテラス席等） ・利用者がくつろげるテーブル、ベンチ等が多くあると、イベント時にも活用でき、賑わいづくりに繋がる ・キッチンカーの停車エリアが民間側のほか、公園など公共側にもあると望ましい
分・4	整備（複合施設の考え方）	民間機能と公共機能を一体として整備した場合のメリット・デメリット	＜メリット＞ ・施設全体の利用の相乗効果、施設の一体感 ・一体化によるコスト削減、管理上の人員の削減 ＜デメリット＞ ・児童・幼児のセキュリティへの懸念 ・施設の所有区分、修繕、更新の負担区分等、整理が必要 ・営業時間が異なる場合の利用者の動線、セキュリティなどの調整
5	公園・駐車場の考え方	(1) かしわぎ公園を民間施設・公共施設と合わせて一体的に維持管理を行った場合のメリット、デメリット	＜メリット＞ ・施設と一体的に維持管理業務を発注するため、発注手続きの削減 ・スケールメリットによる維持管理コストの縮減 ・公園をエリアマネジメントの舞台として活用するのであれば、官民建物の活用を含めてメリットがある ＜デメリット＞ ・運営時間がそれぞれ異なることの調整等 ・公園設備（遊具・WC等）の修繕、更新の扱い（実施主体、費用負担）の検討が必要
		(2) 駐車場の維持管理	■ 駐車場を共用とする場合のメリット・デメリット ＜メリット＞ ・敷地全体を余すことなく活用できる。除排雪がスムーズ ・共用とした場合、混雑の回避、使い勝手が良い

区分		設問内容	
			・整備や補修面を考えると一括管理とした方が、費用や効率性の観点でメリットが大きい <デメリット> ・民間・公共機能の開業時間がそれぞれ異なる可能性があるため、利用者が減る時間に管理が行き届かないおそれがある ・基本的に共用が望ましいが、民間収益テナントとの調整が必要 ■駐車場を専用とする場合のメリット・デメリット <メリット> ・民間・公共のどちらかが閉まっている時には専用駐車場も閉鎖することで、管理がしやすい ・修繕等の負担割合が明確となる <デメリット> ・公共用の駐車場が閉鎖されている時間帯には、配置上、民間機能とかしわぎ公園との連携が損なわれるおそれがある ・専用とした場合に利用者がオーバーフローした場合の利便性が悪い ・民間・公共にて専用とする区画・運営方法等、煩雑化する可能性がある
		(3) 外構の維持管理	■外構の維持管理を一体とした場合のメリット・デメリット <メリット> ・施設全体でのイベントを企画し易い ・費用面のメリットや機能維持の統一性を図れる ・施設と一体的に維持管理業務を発注する事となるため、発注手続き、事務手続きの削減が期待出来る <デメリット> ・責任の所在が不明確。 ・外構の修繕/更新の扱い（実施主体、費用負担）について検討が必要
6	事業 ムキス	(1) 複合施設の維持管理・運営業務を事業者の業務範囲とした場合の事業期間	■事業期間 10 年（1 社）、15 年（4 社）、20 年（2 社） それ以上（1 社） <理由・意見> 10 年 ・施設の修繕、更新に関して、建物竣工から期間が経過する程、予見出来ない修繕、更新が発生する可能性が高くなり、業務費（事業収支）に関するリスク増えるため短い期間が望ましい 15 年 ・民間収益施設への投資の償却を考慮した場合、最低 15 年以上必要 ・近年は情勢変化が激しく、事業期間を長めに設定すると、民間事業者の負担が大きくなるリスクがあるため ・大規模修繕のリスクがかからず長期間運営を担える事業期間 20 年 ・民間収益施設への投資の償却を考慮した場合、最低 15 年以上必要
7	事業者選定にかかる条件	(1) 参加資格要件	<意見・提案> ・要件の縛りは少ないほど望ましい ・地元企業の参画促進になる条件 ・類似施設の実績を条件
		(2) 事業者選定にかかるスケジュール	■供用開始時期 妥当である（2 社）、課題がある（4 社）、短縮が可能（1 社） <理由・意見> ・建設費や人件費急騰の現況において参加者のリスク回避のため、早期の事業化が適切 ・テナントリーシング上、早い時期が望ましい ・参加申請から提案書類提出までの期間に余裕を持たせて設定していただきたい ・現在の他事例での建設期間等々から不安あり

区分		設問内容	
			■募集要項の公表時期 妥当である（3社） 課題がある（3社） <理由・意見> ・事業スキームの決定や、公園整備に関する関係各署との協議について、想定される期間よりも多く時間を要する可能性あり
		(3)借地期間	■借地期間の目安 15年（1社） 20年（2社） 15～20年（1社） 20～30年（2社） <理由・意見> ・事業としての投資の回収期間を考慮 ・長い期間の期間想定となると、事業存続についてリスクあり
8	本事業への参加意向等	本事業への参画意欲について	■参画意欲 ぜひ参画したい（2社） 条件次第では参画したい（6社） 参画は困難（なし） <要望事項> ・地元企業に可能性が高まる参画要件 ・市内メイン構成の優位性、又は市内業者参画の際の公平性 ・民間施設の条件の縛りはなくしてほしい
9	その他		・地元企業が参加しやすい条件設定、地元企業参画促進に対する期待の意見があった ・参加資格審査ののち質疑応答 競争的対話を持ち要求水準案を確定前に事業者との対話の場を設けることが望ましい

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
 一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。

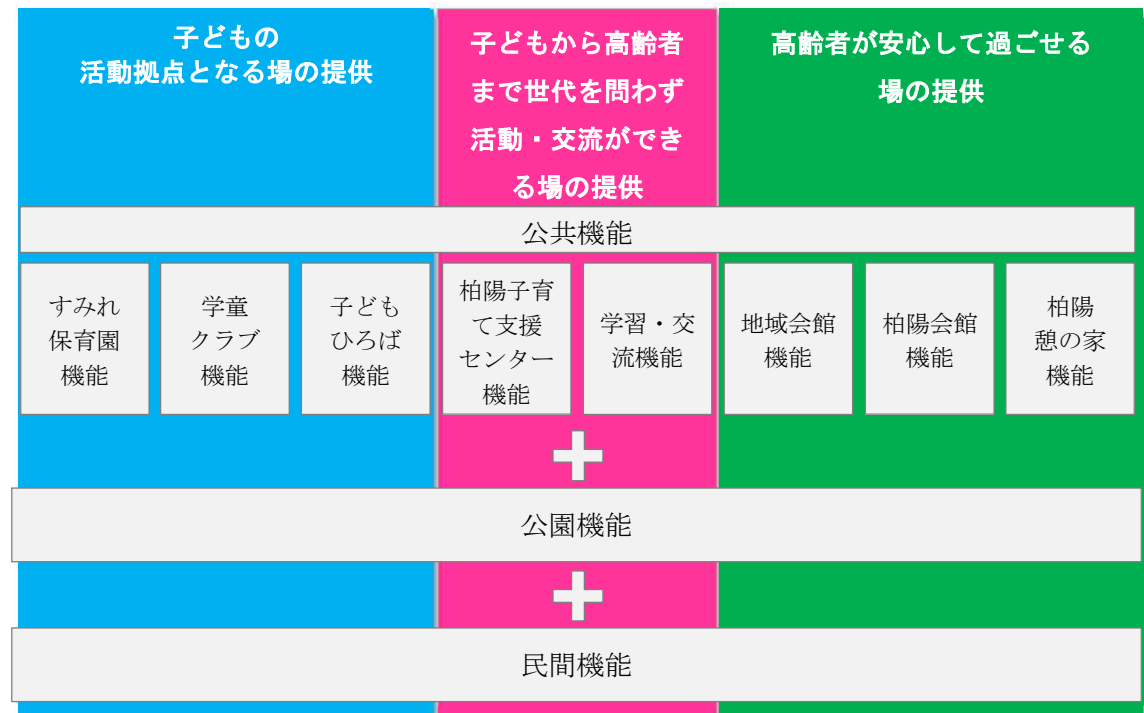


図 3-1 整備方針のイメージ

ア 施設と公園の連携

敷地内にかしわざ公園を移設し、連続した施設空間となるよう事業を進めます。

イ 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。

ウ 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。

エ 整備手法

「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。

オ 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。

カ 二酸化炭素排出削減

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。

(3) 複合施設の主要機能の役割

ア 公共機能の導入

「管理計画」に基づき、施設の更新・統廃合を計画的に実施し、将来の市の財政負担の軽減・平準化を図るため、集約対象となる柏陽会館、柏陽憩の家、すみれ保育園、柏陽子育て支援センターが担う機能を整理します。

(ア) 保育園機能

すみれ保育園は、築 43 年（昭和 55 年建設）が経過しており、老朽化が進んでいるとともに、保育業務の多様化により施設の狭隘化の解消が望まれます。そのことから、本事業により代替の保育園機能を整備します。

子どもたちの主体性や創造性を伸ばし育むことができるとともに、使いやすく安心・安全な施設とすることを基本とし次の事項に配慮した計画とします。

a 安心・安全でぬくもりやゆとりが感じられる施設

- ・ 教育・保育に適したゆとりや安心・安全が確保できる施設
- ・ 職員同士の連携、協働が取りやすく働きやすい施設

b 教育・保育の質的向上が図れる施設

- ・ 子どもが自ら主体的、継続的に遊びができる施設

c 保護者、地域、学校等との連携がしやすい施設

- ・ 子育て相談や支援機能を持ち、園務システムなど ICT 等の活用により、保護者や地域との情報共有や連携が図りやすい施設
- ・ 地域に溶け込んだ活動がしやすい施設

(イ) 子育て支援機能

子育てに関する各種相談・セミナーや親子で遊ぶ場の提供を行います。

(ウ) 憩の家機能

高齢者の健康増進、社会参加、生きがい事業等地域活動の拠点とし、交流や趣味の活動の場として計画します。利用対象者は、市内に居住する 65 才以上の方または老人クラブ加入の方が利用する場とします。

なお柏陽憩の家の浴室機能については、公共機能としては整備しない方針とします。

(エ) 地区会館機能

市民の生活文化、教養の向上とコミュニティ活動の助長を図る場として計画します。

(オ) 防災機能

地域の安全・安心を守る施設として、災害時に一時避難所及び収容避難所となることを想定します。

防災備蓄倉庫など、避難所機能として必要な諸室、機能を検討します。

イ 新規公共機能

(ア) 学童クラブ機能

保護者が仕事などで日中家庭にいない児童を対象に、遊び及び生活の場を提供し、児童の健全な育成を図る場として計画します。

(イ) 子どもひろば機能

子どもたちの遊びを広げる自由な空間として計画します。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場所とします。

児童のためのイベントなども開催し、地域の子どもたちが交流できる場所とします。

(ウ) 地域会館機能

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ができる場所とします。

(エ) 学習・交流機能

子どもから高齢者まで、気軽に交流を深め、主体的に学習や地域活動を行うことができる場所とします。

ウ 公園機能

現在のかしわざ公園（街区公園）の機能を継承し、同面積を確保します。複合施設と一体的に整備し、公共機能や民間機能と連携して利用できるよう計画します。

また、公園機能は次の事項に配慮した計画とします。

(ア) 複合施設とのつながりを持たせる

複合施設との一体的な利用ができるよう、動線等へ配慮します。

(イ) 幼児から大人まで楽しめる

小さなこどもでも遊べる遊具等の設置を検討します。また冬季も遊べる場所を確保します。

(ウ) 見通しを確保し安全性に配慮

安心安全に利用できるよう、死角が少なく見通しの良い配置計画とします。

(エ) 施設・設備等をバランスよく配置

樹木や植栽によりゆるやかなゾーニングをつくり、広場、遊具、散策路等の主要な機能を適切に配置します。

(オ) 多くの人に開かれた空間

気軽にウォーキングができるよう、散策路を整備します。

エ 民間機能

前項までの公共機能との相互補完できる民間機能の導入を図ります。

(4) 関係法令等の整理

施設の整備や運営においては、都市計画法や建築基準法等により必要な対応が定められており、以下に施設整備に係る主な関係法令を整理します。

当施設の整備にあたっては、これらの関係法令を遵守します。なお、施設整備や事業運営の状況によって他の法令も関係する可能性があります。

表 3-1 主な関係法令等

区分	内容
法令等	1) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号） 2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号） 3) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号） 4) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号） 5) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号） 6) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号） 7) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号） 8) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号） 9) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号） 10) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号） 11) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号） 12) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号） 13) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号） 14) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号） 15) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）

	16) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号） 17) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号） 18) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号） 19) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号） 20) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号） 21) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号） 22) 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号） 23) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号） 24) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号） 25) 手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成 21 年 4 月策定） 26) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号） 27) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号） 28) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号） 29) 景観法（平成 16 年法律第 110 号） 30) 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号） 31) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号） 32) 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号） 33) 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号） 34) ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号） 35) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号） 36) ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号） 37) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号） その他、本事業に必要な関連法令等
北海道の条例等	1) 北海道景観条例（平成 21 年 3 月 31 日条例第 15 号） 2) 北海道景観条例施行細則（平成 20 年 6 月 20 日規則第 72 号） 3) 北海道屋外広告物条例（昭和 25 年 11 月 25 日条例第 70 号） 4) 北海道屋外広告物条例施行規則（昭和 26 年 1 月 18 日規則第 17 号） 5) 建築基準法施行条例（昭和 35 年 7 月 5 日条例第 13 号） 6) 建築基準法施行細則（昭和 36 年 9 月 1 日規則第 27 号） 7) 北海道文化財保護条例 8) 北海道個人情報保護条例（平成 6 年 3 月 31 日条例第 2 号） 9) 北海道暴力団の排除の推進に関する条例（平成 22 年 12 月 17 日条例第 57 号） 10) 北海道福祉のまちづくり条例（平成 9 年 10 月 23 日条例第 65 号） 11) 北海道犯罪のない安心・安全なまちづくり条例 12) 北海道環境影響評価条例 13) 北海道地球温暖化防止対策条例 14) 北海道省エネルギー・新エネルギー促進条例 その他、本事業に必要な関連条例等

恵 庭 市 の 条 例 等	1) 恵庭市都市計画法施行細則（平成 24 年 3 月 28 日規則第 12 号） 2) 恵庭市水道事業給水条例（平成 10 年 3 月 31 日） 3) 恵庭市公共下水道条例（昭和 55 年 10 月 8 日） 4) 給水装置工事設計施工指針（令和 3 年）（令和 3 年 6 月 3 日） 5) 恵庭市公共下水道等雨水流出抑制に関する指導要綱（平成 26 年 6 月 24 日） 6) 恵庭市環境基本条例（平成 9 年 12 月 30 日条例第 21 号） 7) 恵庭市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 6 年 3 月 30 日条例第 4 号） 8) 恵庭市廃棄物の処理及び清掃に関する条例施行規則（平成 6 年 4 月 8 日規則第 8 号） 9) 恵庭市個人情報保護条例（平成 9 年 3 月 19 日条例第 1 号） 10) 恵庭市暴力団排除条例（平成 26 年 12 月 16 日条例第 30 号） 11) 恵庭市文化財保護条例（昭和 51 年 3 月 25 日条例第 4 号） 12) 恵庭市火災予防条例（昭和 38 年 10 月 1 日条例第 15 号） 13) 恵庭市高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に係る道路の構造に関する基準を定める条例 14) 恵庭市都市公園条例（昭和 40 年 3 月 25 日条例台 8 号）
---------------------------------	--

4. 導入機能・施設計画

(1) 導入機能

3章で整理した整備方針に基づいて、次の導入機能を検討します。

ア 公共諸室

公共諸室については、効率的な諸室の利用や整備内容の方針検討のため、主な利用の想定を念頭に、諸室を共用して活用できるよう計画します。

表 4-1 整備諸室ごとの主な利用の想定

主な利用の想定： ☐

	学童 クラブ	子ども ひろば	子育て 支援	地域会館	地区会館	憩の家	学習・交流
既存施設等との対応	新規	新規	柏陽子育て支援センター	新規	柏陽会館	柏陽憩の家	新規 (多目的ホール・交流スペース)
活動室1・2							
活動室3・4							
活動室5							
活動室6							
多目的ホール							
交流スペース							

表 4-2 想定施設面積（公共諸室）

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 機能 (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 ㎡

表 4-3 想定施設面積（駐車場）

施設	利用者	面積 (㎡)	備考
駐車場	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)

イ 保育園

保育園については、単独の施設として次の諸室を計画します。

- ・ 0～5 歳児保育室
- ・ 相談室
- ・ 遊戯室
- ・ トイレ、手洗い場
- ・ 一時保育室・トイレ
- ・ 調理室・トイレ・更衣室・食品庫
- ・ 管理諸室・共用部

表 4-4 想定施設面積（保育園）

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 機能 (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 ㎡

ウ 公園

現在のかしわざ公園の機能を継承し、同面積を確保します。街区公園（又は特殊公園）とします。小さなこどもから高齢者まで世代を問わず利用できる公園として次のエリアを整備します。

(ア) 遊具エリア：子どもを中心に多様な利用者が遊ぶことができるエリア

(イ) 健康エリア：地域住民が気軽に健康づくりが行えるエリア

(ウ) 地域交流エリア：レクリエーションや地域の行事やイベント等を行える平坦なエリア

表 4-5 想定施設面積（公園）

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

エ 民間機能

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が必要です。

市民の意見では、民間施設に求めるものとして、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）、物販店などの意見が多くありました。その他、柏陽中学校生徒へのアンケートにおいては、学習スペースの要望も多くありました。

以上を踏まえ、公共諸室で整備する交流スペースと棲み分けや、民間の意向を考慮し、次の機能の導入を誘導することを検討します。

表 4-6 区分ごとの民間機能・公共諸室のイメージ

区分	民間機能※1	公共諸室
飲食店（カフェなど）	カフェ	—
多目的交流スペース（友人と集まれるなど）	—	交流スペース
学習スペース	学習塾	交流スペース
物販店	コンビニ、ドラッグストア	—

なお、民間事業者への追加ヒアリング調査にて挙げた想定面積は次のとおりです。前項までの公共諸室・保育園・公園の必要な面積を確保した場合でも次に示す施設面積は確保できる見込みです。

表 4-7 想定面積（民間機能）

民間機能	施設面積（㎡）	駐車台数（台）	必要敷地面積（㎡）
小売系（コンビニエンスストア、ドラッグストア、物販+クリニック）	1,200～4,000	30～140	2,100～8,200
飲食系（カフェ、飲食店）	20～400	30～40	920～1,600

※1 意向調査にて民間事業者より意見が挙げた機能を抜粋したものであり、整備を確約するものではない。

(2) 配置計画

施設配置や動線計画の基本的な考え方を以下のとおりとします。

ア 施設計画の基本的な考え方

(ア) 主な施設の配置・アクセス

民間機能は、最も車両の交通量の多い柏木戸磯通に面して配置します。

公共機能は民間機能と一体の施設計画として、公園等と連携した配置とします。

施設、駐車場は施設への動線等のアクセス性を考慮した配置とします。

ただし、職員用駐車場等の管理動線については一方通行となる柏木中通側へ計画することも検討します。

(イ) 動線計画の考え方

施設の動線計画は、以下を留意します。

- ①自動車と歩行者の動線を分け、歩行者の安全性を確保します。
- ②歩行者の出入口は、施設内に複数箇所設け、多方面からの出入りを可能とします。
- ③自動車の出入口は、施設利用者、道路の歩行者の安全性を考慮し、出入口を必要最小限の数とします。
- ④保育園機能の送迎駐車場、職員駐車場は、個別に確保します。

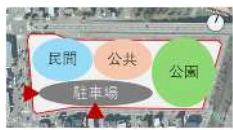
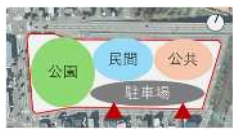
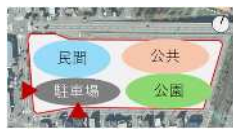
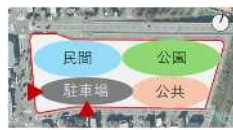
(ウ) 配置ゾーニングの検討

施設配置・動線計画の考え方を踏まえ、想定される配置ゾーニングを複数検討しました。また、動線及び民間事業者の意見等を基に、配置の評価を行いました。

最も評価が高かった案はA案、C案で、A案は、民間機能と公園が離れた位置関係となりますが、配置の自由度の高さや保育園と公園の繋がり、連携が期待できる点がメリットとして挙げられます。C案は、公園に対して事業用地が接する面が大きく、公園と各機能の連携が図りやすい点がメリットとして挙げられます。

表 4-8 配置の比較

	A 案	B 案	C 案	D 案
配置特徴・イメージ 凡例：主車 両動線 ▲				
(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	△ ・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。	○ ・同左
(2)公共施設の集約	○ ・必要面積の確保は可能	○ ・同左	○ ・同左	○ ・同左
(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	× ・西側道路に面した配置ができず、民間施設の誘致が困難	○ ・西側道路に面して駐車場・施設配置が可能	○ ・同左
(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 ・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	◎ ・同左	○ ・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。
(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	◎ ・西側道路、南側道路の2路線から車両動線を確保できる

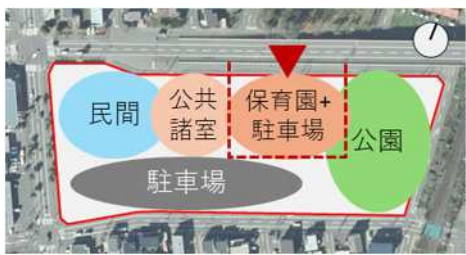
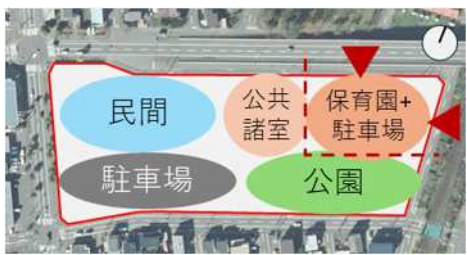
	A 案	B 案	C 案	D 案
配置特徴・イメージ 凡例：主車 両動線				
(6) 民間事業者からの意見	◎ メリット ・民間施設と公共施設の繋がり、連携が期待できる ・保育園と公園の繋がり、連携が期待できる ・駐車場からの利便性が良い ・民間施設の視認性が高い デメリット ・民間施設と公園の連携が難しい	△ メリット ・公園を中心とした賑わい デメリット ・民間施設の視認性が低い ・公園と公共施設の連携が難しい ・駐車場の出入口が混乱しやすい	○ メリット ・民間施設と公共施設の繋がり、連携が期待できる ・駐車場からの利便性が良い ・民間施設の視認性が高い デメリット ・民間施設から公共施設へのアクセス、連携が難しい	△ メリット ・公園を中心とした賑わいが期待できる デメリット ・民間施設から公共施設へのアクセス、連携が難しい
評価点	13 点	9 点	13 点	11 点

(エ) 配置ゾーニングによる比較

前項で同点数であった A、C 案に対し再度評価を行います。なお、評価にあたっては保育園のセキュリティ確保が容易である単独棟・単独整備を想定した場合の動線や敷地の取り扱いを主に評価しました。

評価結果は次のとおりです。保育園を別敷地として計画することを考慮すると、車両動線の確保や敷地の取り扱いの観点から、C 案が優位な結果となりました。

表 4-9 配置の比較 (A 案・C 案)

	A 案	C 案
配置特徴・イメージ 凡例：保育園 車両動線 ▲		
保育園の動線	△ 柏木中通側のみに面しているため、職員・利用者ともに同じ方面から車両出入口を確保する必要がある。	○ 柏木中通、柏木市営住宅線の2方向から車両出入口を確保できるため、職員と利用者の動線分離ができる。
敷地の取り扱い	△ 公園・公共諸室・駐車場に囲まれた配置となるため、配置計画上の連携等が図りにくい。	○ 角地であるため、保育園敷地を残して他エリアを整備した場合も配置計画や施工上の課題は発生しにくい。

イ 機能相関図

公共機能(公共諸室)・公共機能(保育園)・公園機能・民間機能の相関は次のとおりです。

(ア) 公共機能(公共諸室)

時間に応じ様々な利用者が諸室を利用することから、公園や民間機能と近接した配置を想定します。また利便性向上や民間機能との積極的な連携の観点から、民間機能との一体的整備を検討します。

(イ) 公共機能(保育園)

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す。

公共諸室とは異なり、不特定多数の利用者で共用する室を確保することが困難で、駐車場についても職員・送迎用をそれぞれ確保する必要があることから、他機能と区分し単独棟として整備します。

(ウ) 公園機能

市民、地域住民の憩いの場であり、公園としての利用のほか、各機能で実施されるイベント等を開催する際は公園を活用する等、各機能を連携させる役割を想定します。

(エ) 民間機能

公共諸室と一体的整備を基本とします。また前面道路のうち最も交通量が多い柏木戸磯通に面した配置とします。

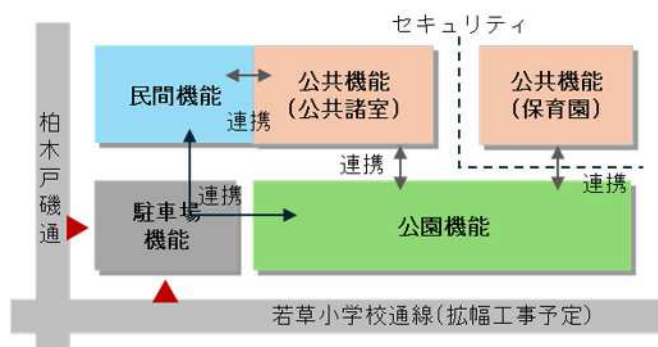


図 4-1 機能相関図

ウ 施設配置の検討

前項までの検討を基に、施設配置を検討した結果は次のとおりです。

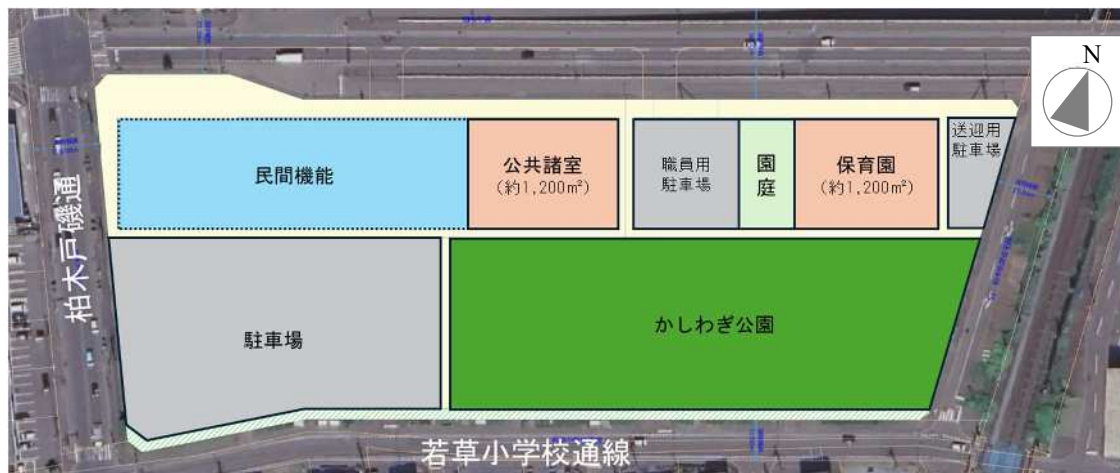


図 4-2 配置計画イメージ

(3) 導入機能の集約後の取扱い

「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の未利用地については、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。

(4) 導入機能別配置計画

配置計画イメージに基づき、各導入機能の機能相関図及び整備イメージを整理します。

ア 公共諸室

(ア) 機能相関図

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。

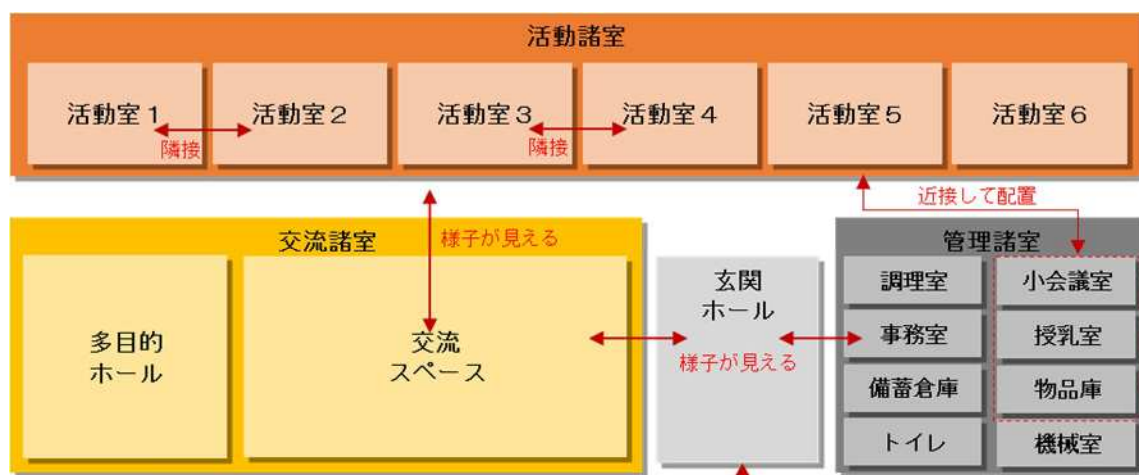


図 4-3 公共諸室の機能相関図

(イ) 整備イメージ



図 4-4 公共諸室の整備イメージ

(ウ) 要求性能

a 活動室 1, 2

地区会館、地域会館及び憩の家の利用をはじめ、多目的に利用できる活動室 1、2 を整備します。様々な活動団体が利用する動的な活動を主とした室とし、具体的には、老人クラブにおけるカラオケ、合唱、健康教室（体操）、ダンスのほか、市民の活動として会議利用等にも利用できるものとしします。

面積は、活動室 1、2 それぞれ 50 m²を目安に計画します。

また、多世代交流のイベントなどの実施を想定し、いずれかの室が活動室 6 と一体的に利用できる配置・仕様とします。



図 4-5 活動室 1、2 イメージ

b 活動室 3, 4

学童クラブの静的な活動をはじめ、多目的に利用することができる活動室 3、4 を整備します。

面積は、活動室 3、4 それぞれ 75 m²を目安に計画します。

また玩具や教材、ランドセル等の収納や外靴用靴箱を配置します。



図 4-6 活動室 3、4 イメージ

c 活動室 5

子育て支援センターの利用をはじめ、多目的に利用できる活動室 5 を整備します。

面積は、75 m²を目安に計画します。

また、玩具等の収納や外靴用靴箱を配置し、授乳室、小会議室、物品庫を近接して配置します。



図 4-7 活動室 5 イメージ

d 活動室 6

子どもひろばの利用をはじめ、多目的に利用できる活動室 6 を整備します。

面積は、75 m²を目安に計画します。

活動室 1、2 いずれかと一体的に利用できる配置・仕様とします。



図 4-8 活動室 6 イメージ

e 多目的ホール

前項までの各活動での利用をはじめ、集会や運動など多目的に利用できる「多目的ホール」を整備します。

面積は、200 m²を目安に計画します。

また付随して物品庫を配置します。



図 4-9 多目的ホールイメージ

f 交流スペース

学習・交流の利用を主とする「交流スペース」を整備します。

配置については、公共諸室の出入口から様子が見える位置とすることで、開かれた印象の施設とします。テーブルやカウンターの他、自動販売機、本棚などを配置します。



図 4-10 交流スペースイメージ

○その他共用諸室として主に次の機能を整備します。

- ・ 事務室
- ・ 調理室
- ・ トイレ（多目的トイレ）
- ・ 備蓄倉庫
- ・ 機械室 等

イ 保育園

(ア) 機能相関図

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。

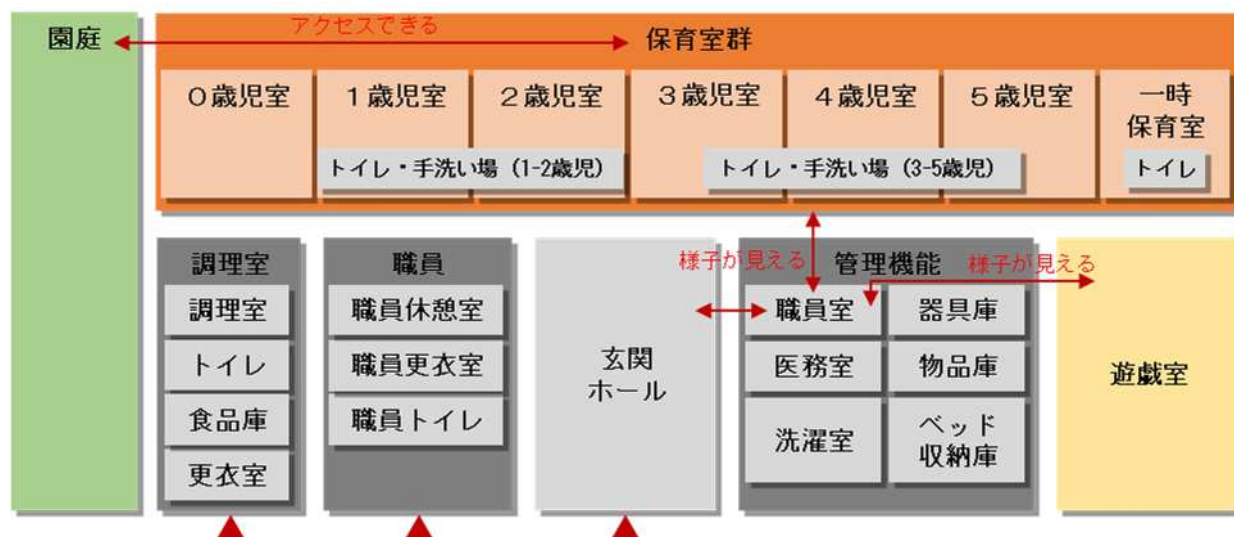


図 4-11 保育園の機能相関図

(イ) 整備イメージ

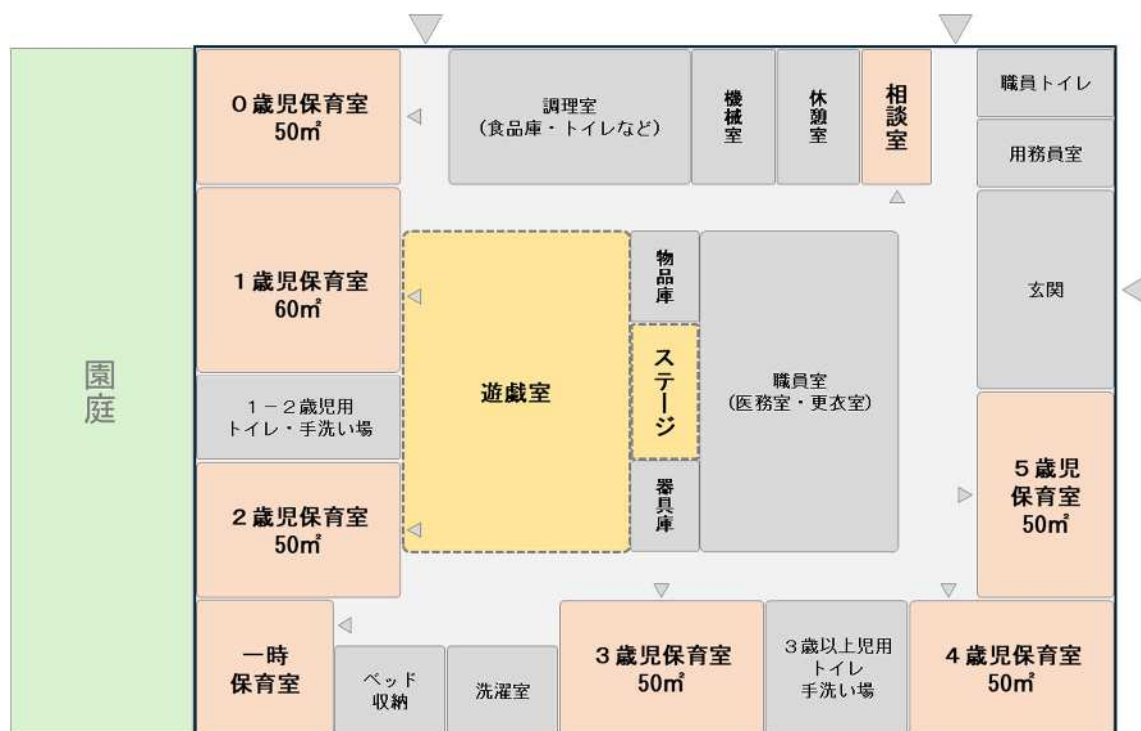


図 4-12 保育園の整備イメージ

(ウ) 要求性能

a 定員

地域の就学前児童の人口やその他教育・保育施設への就園状況を踏まえるとともに、適切な集団規模を形成できる定員数として、次のとおりとします。

表 4-10 年齢区分ごとの定員

No	0 歳	1 歳	2 歳	3 歳	4 歳	5 歳	計
定員	9 人	18 人	18 人	18 人	18 人	18 人	99 人

b 基準面積と整備面積

年齢別の定員をもとに、各保育室を北海道の認可基準より広く設定します。特に0歳児は首が据わる前の子どもから歩く子どもまで同じクラスの子どもでも発達幅が広い年齢であることから、同室内で空間を分けることも考慮し、基準面積より広く設定します。

表 4-11 基準面積と整備面積

室名	定員	部屋数	基準面積	整備面積	備考
0 歳児室(乳児室)	9 人	1	29.7 m ²	50 m ²	
1 歳児室(ほふく室)	18 人	1	59.4 m ²	60 m ²	
2 歳児室	18 人	1	35.64 m ²	50 m ²	
3 歳児室	18 人	1	35.64 m ²	50 m ²	
4 歳児室	18 人	1	35.64 m ²	50 m ²	
5 歳児室	18 人	1	35.64 m ²	50 m ²	
遊戯室	—	1	142.56 m ²	150 m ²	
計	99 人		374.22 m ²	460 m ²	

c 諸室の要件案

諸室の主な要件は次のとおりです。

(a) 0 歳児室

位置・形状	園庭側に配置、調理室に近接して配置
仕上材料	床：クッションフロア
設備・備品	おもちゃ交換台、手すり、おもちゃ 等
収納	おもちゃなどの収納スペース、各園児の収納スペース
その他	災害時に迅速に避難できるよう、園庭側に配置する

(b) 1 歳児室 / 2 歳児室

位置・形状	園庭側に配置、トイレと隣接させる
仕上材料	床：クッションフロア
設備・備品	手すり、おもちゃ、パーテーション 等
収納	おもちゃなどの収納スペース、各園児の収納スペース
その他	災害時に迅速に避難できるよう、園庭側に配置する

(c) 3 歳児室 / 4 歳児室

位置・形状	
仕上材料	床：クッションフロア
設備・備品	おもちゃ、絵の具や画用紙などの教材、ホワイトボード 等
収納	おもちゃなどの収納スペース、各園児の収納スペース
その他	3 歳児以上が利用するトイレと近接させる

(d) 5 歳児室

位置・形状	
仕上材料	床：クッションフロア
設備・備品	おもちゃ、絵の具や画用紙などの教材、ホワイトボード 等
収納	おもちゃなどの収納スペース、各園児の収納スペース
その他	就学を意識した対面授業が実施できるよう、ホワイトボードやテレビモニターを設置

(e) 遊戯室

位置・形状	発表会などの活動だけでなく午睡スペースとして活用するため各保育室と近接する位置 器具庫やベッド収納庫と近接
仕上材料	
設備・備品	ステージ、照明、音響、遮光カーテン（午睡用）
収納	器具庫やベッド収納庫と近接
その他	

(f) 一時保育室

位置・形状	
仕上材料	床：クッションフロア
設備・備品	トイレ、手洗い場（室内で活動が完結できる仕様とする） おもちゃ、パーテーション 等
収納	おもちゃなどの収納スペース
その他	

(g) 職員関連室（職員更衣室・職員トイレ・職員休憩室）

位置・形状	玄関が見通せる配置、医務室は職員室内に設ける
仕上材料	床：クッションフロア
設備・備品	園全体への放送機材、各保育室との連絡が取れる内線電話 等
収納	
その他	

(h) 調理関係室（調理室、調理員用玄関、更衣室、休憩室、トイレ、搬入口、食品庫等）

位置・形状	食品等搬入経路を確保する
仕上材料	
設備・備品	非接触手洗い場 2 か所、2 槽シンク 2 か所、ガスコンロ 6 口、ステンレス棚 2 台 等
収納	食品保管庫 等
その他	衛生管理上、調理員用玄関、更衣室、専用トイレ等を設置 調理室の様子が園児に見えるような仕様とする

ウ 公園

(ア) 整備イメージ

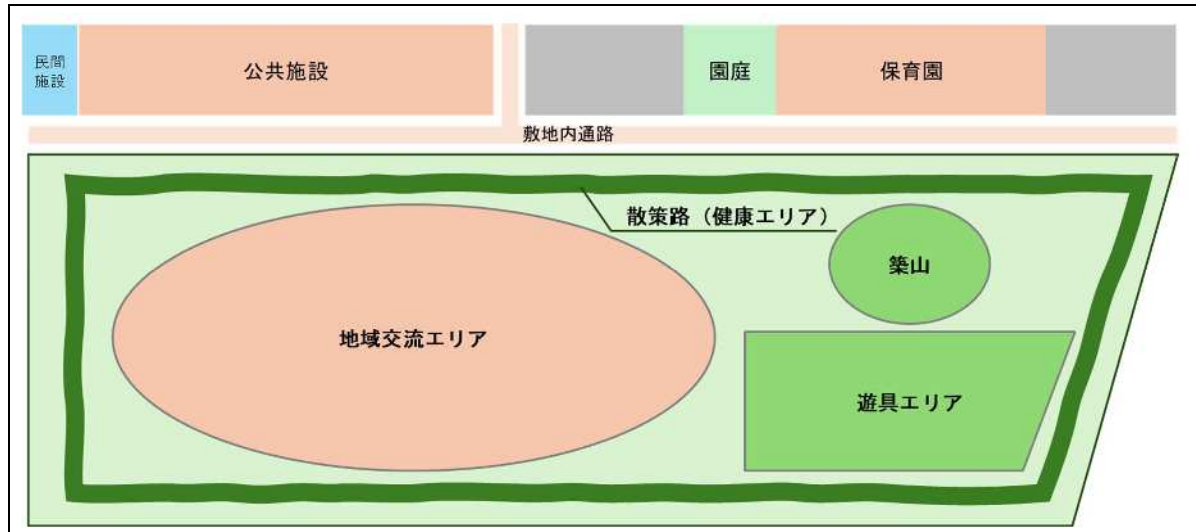


図 4-13 公園の整備イメージ

(イ) 要求性能

a 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。

b 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。

c 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。

d 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原則に基づき、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

エ 民間機能

民間施設の建設用地として確保できる規模は3,000～4,000㎡を想定しているため、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）

オ 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、バリアフリースイレの整備、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設置し、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、市民の利便性の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

事業実施に向けた事業計画を整理します。

(1) 業務範囲

ア 公共機能

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)	保育園の設計・建設及び保育園の運営、学童クラブの運営、子育て支援センターの運営	×（別途契約）	× （別途契約）

イ 民間機能

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) 概算事業費

ア 概算工事費

従来方式（設計施工分離発注方式）により整備する場合の概算事業費は以下のとおりです。

なお、以下の概算事業費は、あくまで令和6年度時点の単価を基に積算した金額であり、今後の検討の進捗状況や、建設に係る物価上昇、労務単価の上昇などにより変動する可能性があります。

表 5-3 概算事業費（公共諸室・駐車場・公園）

項 目	概算事業費（税込）
公共諸室整備費（（調査・設計・監理・施設・駐車場・外構等工事費・備品費等）	約 16.9 億円
公園整備費	約 1.3 億円
合 計	約 18.2 億円

表 5-4 概算事業費（保育園）※参考

項 目	概算事業費（税込）
設計・建設費等（調査・設計・監理・施設・外構等工事費・備品費）	約 13.8 億円
合 計	約 13.8 億円

イ 維持管理・運営費の考え方

(1) アに示した業務範囲を対象とした維持管理、運営費の概算事業費は次のとおりです。

表 5-5 維持管理・運営費（公共諸室・公園・駐車場一部）

項 目	概算事業費（税込）
維持管理費	約 1.9 億円
運営費	約 2.4 億円
合 計	約 4.3 億円

ウ 財源等について

(ア) 都市再生整備計画事業

「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

対象事業については、都市再生推進事業費補助交付要綱に基づき国土交通省の交付金の交付を受けることができます。

(イ) 公共施設等適正管理推進事業債

地方公共団体による公共施設等の適正管理の取組を推進するため、平成 29 年度に事業期間 5 年間で創設した「公共施設等適正管理推進事業費」について、令和 4 年度以降も、地方公共団体が引き続き公共施設等の適正管理に積極的に取り組んでいけるよう、事業期間を令和 8 年度まで 5 年間延長されています。

延べ床面積の減少を伴う公共施設の集約化・複合化が対象事業となっており、対象事業については、交付税措置等の対象となります。

(3) 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 5-6 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
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				
PFI (BT0) 方式		民間					
リース方式		民間					

(4) 整備形態の検討

整備形態については、コンセプトの実現や民間の意向で挙げた整備・運営の合理化の観点から、公共機能（公共諸室）及び民間機能の一体的整備を目指します。

想定される整備形態は次のとおりです。

経済性の観点や民間の参入促進の観点から、パターン①の方針で検討を進めます。

表 5-7 整備形態イメージ

	パターン①【事業手法例：DBO 方式+定期借地方式】 ・公共施設部分は公共が資金調達して民間が整備し、民間施設部分は土地を賃借した上で民間が設計・整備する形態。 ・土地・建物ともに所有者が公共と民間に区分された上での一体的整備となるため、官民のリスク分担の整理や公募前に民間事業者の意向を確認することが必要。
	パターン②【事業手法例：リース方式・建物買取方式】 ・民間が整備用地を賃借し、民間が資金調達して民間が整備した建物を市が買い取り又はリースする形態。 ・他手法と同水準の施設整備とする場合には、民間が施設を所有することによる費用が新たに発生するため、事業費の増大になる可能性がある。 ・民間が施設を所有するため、財源によっては適用できない可能性がある。
	パターン③【事業手法例：DBO 方式】 ・公共が資金調達して民間が整備し、その建物の一部を民間に貸し付ける（貸付又は使用許可）形態。 ・公共が民間施設である範囲を整備し貸し付けるため、地方自治法の行政財産の目的外使用の範囲内での整備内容とする必要がある。
	パターン④【事業手法例：PFI 方式】 ・民間が資金調達して民間が整備し、その建物の所有権を公共に移転した上で、民間に土地・建物を貸し付ける形態。 ・PFI 法の行政財産貸付の特例を活用したものであり、パターン③と比較し幅広く民間施設の導入が可能となる。

※公共が整備：公共が資金調達して民間が整備する。

※民間が整備：民間が資金調達して民間が整備する。

(5) 事業期間

ア DBO方式を採用する部分の維持管理・運営期間の検討

DBO方式を採用する場合、事業期間は、施設整備期間と維持管理・運営期間に区分されます。維持管理・運営期間は、DBO方式を採用した先行事例では、長期間での民間ノウハウの活用による効率的な維持管理・運営を行う観点から、概ね15年もしくは20年となっています。

維持管理・運営期間内に大規模改修工事を含める場合、民間事業者は安全を見込んだ費用で積算することになり、実際に必要になる費用よりも、割高となる可能性があります。このため、大規模改修工事は建設後20年程度に実施されることが想定されることから、大規模改修工事前となる「15年」を維持管理・運営期間として検討するものとします。

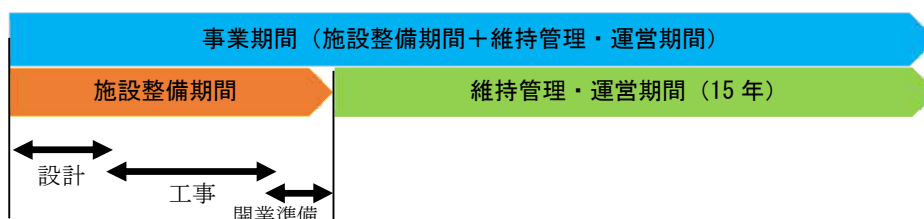


図 5-1 事業期間のイメージ（公共機能）

イ 定期借地方式を採用する部分の維持管理・運営期間

一方で、民間機能については、民間が土地を賃借し施設の所有権をもった、独立採算型の事業を想定します。前述の公共諸室を対象としたDBO方式と同じ事業期間を基本としますが、民間施設の導入の可能性を高めるため、更に長期の事業期間も可とすることを検討します。

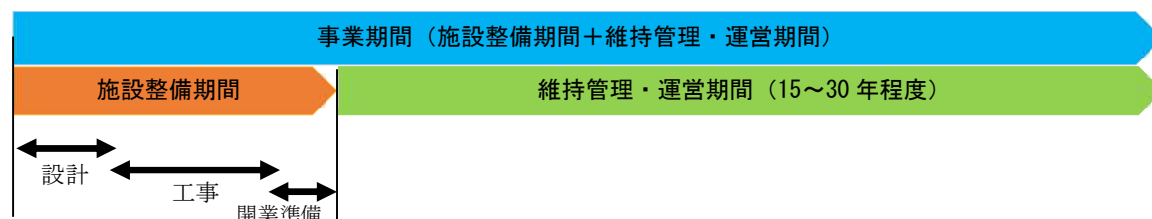


図 5-2 事業期間のイメージ（民間機能）

(6) リスク分担

ア リスクの考え方

当該 PPP/PFI 事業で発生する又は発生する可能性があると思定されるリスクは、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」（PPP/PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン H13 内閣府）という基本的考え方に基づき、市と民間事業者で適切に分担する必要があります。

適切なリスク分担を設定することにより、発生するリスクの総量が削減され、VFMの最大化や事業の安定的継続が期待されることになります。

単にリスクを事業者に移転するという発想では、逆にリスクによる事業への影響を増加させる危険性があるということに留意しなければなりません。

例えば、事業者で適切にコントロールできないリスク（本事業そのものへの反対等）を事業者へ負わせた場合には、事業者の提案価格が当該リスクを見込んだ価格となり、結果的に市の財政負担額のコスト増につながる可能性や、応募者が見込めないといった事態が発生する可能性もあります。

イ 想定されるリスクと対応の考え方

a 施設整備段階

施設整備業務は、民間事業者が主体となって行うことから基本的に民間事業者がリスクを負担しますが、既存建物や用地瑕疵等のリスクについては、予め市が調査業務を行い、瑕疵等があった場合は市の負担とすることで、適切にリスク分担を行うこととします。

b 維持管理・運営段階

維持管理・運営業務については、民間事業者が整備した施設の維持管理を行うことから、民間事業者がリスクを負担するが、大規模修繕費については、施設の使用状況等にも影響され、入札時点での予測が困難であることから、市が負担することとします。

また運営業務は事業者が実施しますが、民間事業者がコントロールできない需要変動リスク等は市負担とするスキームとします。

事業期間が長期に亘ることから、一定程度を超える物価変動があった場合は、サービス対価の見直しを行い、市がリスクを負担することで、民間事業者が本事業に取り組みやすい環境を整えることとします。

ウ リスク分担イメージ

前項までの内容をもとに、リスク分担イメージは次のとおりとします。

表 5-8 リスク分担イメージ

段階	リスクの種類	概要	負担者	
			市	事業者
共通	入札手続	入札説明書の誤り、入札手続の誤り	○	
	法令変更	当該事業に直接関係する法令の新設・変更等	○	
		その他広く民間一般に影響を与える法令の新設・変更等		○
	税制変更	民間の利益に課される税制度の新設・変更等		○
		上記以外の税制度の新設・変更等	○	
	許認可取得 遅延	市の帰責事由による許認可の取得遅延	○	
		上記以外の事由による許認可の取得遅延		○
	住民対応	本事業を行うこと自体に関する反対運動・訴訟等	○	
		民間が行う調査、建設、維持管理、民間の提案内容に関する訴訟・苦情等		○
	環境問題	民間が行う業務、提案内容に起因する環境問題（騒音、振動、電波障害、有害物質の排出など）		○
共通	第三者への 賠償	市の帰責事由により第三者に損害を与えた場合	○	
		民間の帰責事由により第三者に損害を与えた場合		○
	事業内容 の変更	市の政策変更により、事業の内容が変更される場合	○	
	金利変動	事業者による提案日から竣工日までの金利の変動	○	
		竣工日以降の金利変動	△	○
	物価変動	施設供用開始前のインフレ・デフレ	○	△
		施設供用開始後のインフレ・デフレ	○	△
	資金調達	事業に必要な資金の確保に係る費用		○
	事業の 中止・延期	市の帰責事由により事業を中止・延期した場合	○	
		民間の帰責事由により事業を中止・延期した場合		○
契約前	構成員・協力 企業の能力不足等	民間の構成員の能力不足等による事業悪化		○
	不可抗力	不可抗力による損害	○	△
	入札費用	本事業への入札に係る費用		○
	契約の未締 結・遅延	落札者の帰責事由による契約締結遅延等		○
		上記以外の事由による契約締結遅延等	○	

段階	リスクの種類	概要	負担者	
			市	事業者
調査・設計	測量・調査	市が実施した測量、調査に関するもの	○	
		民間が実施した測量、調査に関するもの		○
	計画・設計・仕様変更	市の帰責事由により変更する場合	○	
		民間の帰責事由により変更する場合		○
	調査費・設計費等の増大	市の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合	○	
		民間の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合		○
	設計の完了遅延	市の帰責事由により遅延した場合の損害	○	
		民間の帰責事由により遅延した場合の損害		○
建設	用地の確保	本施設建設予定地の確保に関するもの	○	
		本施設建設予定地以外の、本施設建設に要する用地（工事用借地等）の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵	本施設建設予定地の土壌汚染などに関するもの	○	
		市が把握し、事前に公表した地下埋設物の処理に関するもの		○
		地下埋設物に関する上記以外のもの	○	
	地質・地盤	当初調査では予見不可能な地質・地盤状況により、工法、工期などに変更が生じた場合の追加費用	○	
	工事遅延	市の帰責事由によるもの	○	
		民間の帰責事由によるもの		○
	工事費増大	市の帰責事由によるもの	○	
		民間の帰責事由によるもの		○
	要求性能未達	本施設完成後、市の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○
	施設損害	工事材料、建設機械器具、引き渡し前の工事目的物について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害		○
	工事監理の不備	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合		○
	移転リスク	市の帰責事由による移転費用の増大、損害	○	

段階	リスクの種類	概要	負担者	
			市	事業者
維持管理・運営	運営開始遅延	市の帰責事由によるもの	○	
		民間の帰責事由によるもの		○
	事業内容の変更	市の帰責事由による事業内容の変更（用途変更など）	○	
	支払遅延・不能	市の帰責事由によるサービス対価の支払の遅延・不能によるもの	○	
	要求水準未達	民間の行う維持管理運営業務の内容が事業契約書等に定める水準に達しない場合		○
	維持管理・運営費の増大	市の帰責事由によるもの	○	
		民間の帰責事由によるもの		○
	需要リスク	利用者の減少による利用料収入の減少	○	
		利用者の増加による光熱水費増加（共用部）	○	
	施設等の損傷	市の帰責事由によるもの	○	
		不可抗力を除く事故・災害による施設の損傷		○
	施設瑕疵	瑕疵担保期間内		○
		瑕疵担保期間終了後	○	
	技術革新リスク	技術の陳腐化によるもの		○
	情報流失リスク	市の帰責事由によるもの	○	
		民間の帰責事由によるもの		○
民間事業付	需要リスク	利用者の減少による利用料収入の減少		○
		利用者の増加による光熱水費増加		○
終了時事業	性能確保	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○
	終了手続き	事業の終了手続きに係る諸費用に関するもの及び事業会社の清算手続きに伴うもの		○

○：リスク負担

△：リスクを一部負担

(7) 定性評価

ア 民間事業者の意向

民間事業者への意向調査における、「PPP手法の採用の適否」の設問結果では、運営者・維持管理者の意見を取り入れやすい等の理由でDBO方式及びリース方式が適しているとの意見が複数ありました。

これらの方式による民間事業者の参加意欲は一定数見込まれると考えられます。

施設の整備について、公共機能と民間機能を一体的整備または別棟とするかについては、一体的整備は面積の縮減等による経済的なメリットを挙げる意見がある多く見られました。

表 5-9 民間の意向まとめ

区分	意見
事業期間	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・「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。

イ 事業方式の比較と評価

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 5-10 事業方式の比較

比較項目	(参考) 従来方式	D B 方式	D B O 方式	リース 方式	(参考) P F I (B T O) 方式
民間ノウハウの活用、コスト削減効果	【△】 全て別発注のため、民間ノウハウは発揮されにくい	【○】 設計・建設と維持管理・運営が別発注となるため、民間ノウハウの活用範囲が限定される	【◎】 設計・建設・維持管理・運営において各種民間ノウハウの活用が期待できる		
従来方式では発生しない費用	【○】 無し	【○】 アドバイザー業務委託費用のみ	【△】 アドバイザー業務委託費の他、事業費として下記が必要 ・民間借入による金利負担コスト ・アドバイザー業務委託費用が必要 ・固定資産税分の費用が必要	【△】 アドバイザー業務委託費の他、事業費として下記が必要 ・民間借入による金利負担コスト ・SPC（特別目的会社）設立・運営費が必要	
支出の平準化	【○】 起債部分の平準化が可能	【○】 起債部分の平準化が可能	【○】 リース料の支払いとなるため、平準化が可能となる。	【○】 起債部分に併せて民間資金活用部分の平準化が可能となる	
事業期間	【○】 他の手法よりも短い期間で公募選定手続きが可能	【△】 公募選定手続き、応募期間の確保などが必要なことから、供用開始まで時間がかかる	【△】 公募選定手続き、応募期間の確保などが必要なことから、供用開始まで時間がかかる	【△】 P F I 法に基づく公募選定手続き、応募期間の確保などが必要なことから、供用開始までDB・DBO方式以上に時間がかかる	
評価	3 点	3 点	4 点	3 点	3 点

※ ◎：2点、○：1点、△：0点 で評価

表 5-11 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・建設・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方式やPFI-BTO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。	△

公共機能及び公園を対象に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あると言えます。

また民間機能は、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。

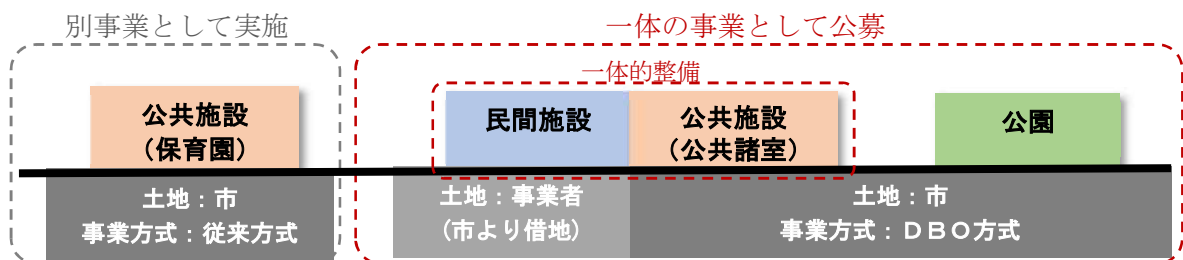


図 5-3 事業実施イメージ

(8) 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。

(9) 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、DB 方式、リース方式及び PFI 手法（BTO 方式）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（案）

令和6年12月

発 行：恵庭市

編 集：企画振興部 まちづくり拠点整備室 まちづくり整備課

所在地：〒061-1498 北海道恵庭市京町1番地

電 話：0123-33-3131（代表）