

清田区民センター移転・整備基本計画(案) 概要版

1 経緯

- 地域交流拠点清田(以下「清田」という。)には恒常的にぎわいの創出などの課題、清田区民センターには交通利便性などの課題があります。
- これらを解決するため、清田区民センターを総合庁舎(以下「庁舎」という。)の敷地に移転・整備するとともに、清田市民交流広場の機能拡充に向けた再整備を行うこととします。



表1 敷地概要

敷地面積	25,733 m ²
駐車場	計 140 台
用途地域	近隣商業地域ほか
容積率	200%
建蔽率	80%・60%
高度地区	45m 高度地区

図1 配置図

2 市民参加による取組

- 令和3・4年度は清田の機能向上をテーマに、令和5・6年度は清田区民センターの移転・整備をテーマにして、清田区民や学生などを対象にしたワークショップなどを実施しました。

3 施設計画

3.1 移転・整備のコンセプト

表2 移転・整備のコンセプト

1 大切にしたい「人」 世代・属性を問わず、使いたくなる	2 大切にしたい「設え」 日常的な居場所・活動場所になる
3 大切にしたい「建物・広場の使い方」 イベントや災害時にも柔軟に使える	4 大切にしたい「周辺環境との関係」 人々の活気を感じられ、立ち寄りやすい

3.2 導入機能

- コンセプトを踏まえ、新たに整備する建物(以下「新建物」という。)には、以下の機能が求められます。

表3 求められている機能と留意事項

求められる機能	留意事項
充実したフリースペース	フリースペース ^{※1} を新たに設けるためには、貸室を縮小・多機能化する必要がある一方で、貸室面積の確保も必要
利用目的に応じたにぎやか／落ち着きエリアの設置	

※1 勉強や仕事、読書、会話、飲食など様々な利用方法を見据えた無料で利用できるスペース(場所)のこと。

- そこで、庁舎4階にある清田図書館と連携した取組や整備などに関するワークショップの意見や、図書館の特性などを踏まえ、求められる機能を効率的・効果的に配置するため、清田図書館を含めて機能配置します。

表4 機能配置の方針

検討事項(清田図書館の特性など)			導入機能				
区民センターにおける読書や読み聞かせへのニーズがある	図書館とフリースペースの親和性が高い	両施設が共に交流を育むコミュニティ機能を必要としている	清田図書館を含めて機能配置を行う				
貸室は現状の面積を確保しつつ集中・活動しやすい場所に配置する	個性的な施設とすることで若者を含めた利用者増を見込むことができる		<table border="1"> <tr> <td>新建物</td><td>清田区民センター(ホール)、清田図書館</td></tr> <tr> <td>庁舎 4階</td><td>清田区民センター(貸室、事務室等)</td></tr> </table>	新建物	清田区民センター(ホール)、清田図書館	庁舎 4階	清田区民センター(貸室、事務室等)
新建物	清田区民センター(ホール)、清田図書館						
庁舎 4階	清田区民センター(貸室、事務室等)						

- これにより、貸室は面積を確保しつつ、新築物には不特定多数の利用が見込める機能を配置することで、人々が恒常に建物内に集うことによるにぎわいを創出します。

3.3 施設規模

- ホールを含む貸室は、現清田区民センターや他区の区民センターを踏まえ、約 1,100 m²を維持したうえで、ホールを新築物に、ホール以外の貸室を庁舎 4 階に配置します。
 - 清田図書館は、現在の専有部面積(約 980 m²^{※2})から、複合化によるスペースの合理化や書架の配置の工夫などを行い、約 880 m²とします。
 - これらの機能を導入し、フリースペース等を含む共用部を加え、新築物の規模は約 2,400 m²とします(詳細は表5のとおり)。
 - 広場は、現状のイベント時の活用を踏まえて、最低限約 1,500 m²を確保します。
 - 駐車場は、現庁舎と現清田区民センターの利用実態等により、180 台前後の利用が見込まれることから、既存台数(140 台)の超過分を隣接市有地に拡大して整備します。

表5 各建物の主な導入機能

建物	導入機能		規模	その他
新建物 (約 2,400 m ²)	清田区民センター	貸室(ホールのみ)	約 460 m ²	
	清田図書館		約 880 m ²	
	共用部(廊下、階段、エレベーター、トイレ等)		約 1,060 m ²	フリースペース、倉庫、控室等を含む
総合庁舎 4 階 (約 1,040 m ²)	清田区民センター	貸室(ホール以外)	約 640 m ²	
		事務室	約 70 m ²	
	共用部(廊下、トイレ等)		約 330 m ²	倉庫等を含む

※2 新建物では共用部となるトイレ等を除いた面積

3.4 配置計画

- 配置計画は、以下を前提条件とします。
 - ①土砂災害警戒区域等からの距離の確保
 - ②バス停からのアクセス
 - ③新築物（ホール）と広場の隣接配置（一体的利用）
 - ④広場面積や駐車台数の確保
 - 右図の配置イメージ例を前提とし、今後検討を行います。

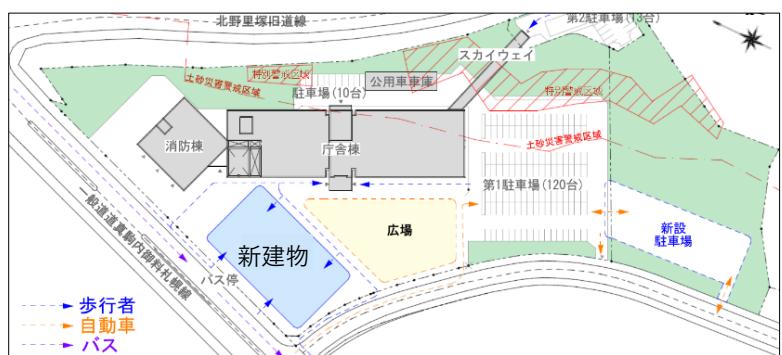


図2 配置イメージ例

3.5 諸室整備計画

- 諸室は、各諸室のイメージや利用時間などを踏まえ、今後検討を行います。



図3 諸室のイメージ(事例) 写真出典／1) 2) 鷹栖地区住民センターふらっと(上川郡鷹栖町)、3) 札幌市図書・情報館、4)ミライ長岡：互尊文庫(新潟県長岡市)

3.6 広場・外構計画等

- 広場については、以下の基本的な考え方をもとに、今後検討を行います。

- ①建物と広場を一体的に利用できる場
- ②日常的に憩い・くつろげる場
- ③四季を通じて遊びや健康づくり・スポーツを楽しめる場
- ④誰もが安心・安全に利用できる場
- ⑤既存イベントの実施や様々な市民活動団体が活動し、にぎわいや交流が生まれる場

- そのほか、ユニバーサルデザインや環境、防災、景観などに配慮して施設計画の検討を行います。



思い思いに過ごせる芝生広場等
図4 広場のイメージ(事例)
写真出典／オガール広場(岩手県紫波町)

4 事業手法

4.1 定性評価

- 最も重要な視点である「事業者の参画意欲」については、DBO・BTO 方式は、設計施工等の業務を包括的に契約するため、事業長期化による事業費増大のリスクなどから事業者の参画意欲が低いなどの課題があります。一方で、設計施工等の業務を個別に発注する従来手法は、最も参画意欲が高く、競争性の確保が比較的容易であるなど、優位性があることを確認できました。
- また「市民参加の取組を踏まえた施設整備」においても、設計段階において市民参加の場を設けた場合に、当該取組結果を反映できる従来手法に優位性を確認しました。

表6 定性評価

評価の視点	従来方式	DBO方式・BTO方式
事業者の参画意欲 (競争性確保)	○	×
事業スケジュール	○	△
市民参加の取組を踏まえた施設整備	○	△
付帯事業 ^{※3} によるにぎわいの創出	×	×
広場の運営・活用	△	△
民間ノウハウの活用	×	△
結果	○: 3 △: 1 ×: 2	○: 0 △: 4 ×: 2

※3 清田のにぎわいを創出するため、新建物の機能と相乗効果のあるカフェなどの導入を想定。

4.2 定量評価(VFM の算定)

- 業務範囲やコスト負担、建設工事費、事業期間、起債等の前提条件をもとに VFM を算出した結果、DBO 方式では VFM の発現が確認できた一方で、BTO 方式では VFM は発現しませんでした。

表 7 VFM の結果

項目	従来方式	DBO 方式	BTO 方式
VFM ^{※4}	—	4.22%	-3.35%

※4 VFM:Value for Money の略で、支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方で、従来方式と比べて PPP/PFI 手法が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合のこと。

4.3 総合評価

- 最も事業成立の可能性がある従来手法を採用します。
- 広場の運営は、市直営を前提として検討を進めていきますが、広場と建物の一体的な利用に向け、区民センターや図書館との効果的な利用のあり方について、引き続き検討を進めます。

5 今後の検討に向けて

- 清田の恒常的なぎわいづくりに向けて、引き続き地域と市が連携することが必要であり、以下の事項を今後検討していくこととします。

- 施設計画における地域意向の反映を見据えて、設計段階においても市民参加の場を設けることを検討
- 建物・広場の運営は、日常使いの取組を継続できる体制づくりを行うなど、地域と市が連携した取組を引き続き検討

6 事業スケジュール(想定)

表 8 事業スケジュール

	2024 年度 (R6 年度)	2025 年度 (R7 年度)	2026 年度 (R8 年度)	2027 年度 (R9 年度)	2028 年度 (R10 年度)	2029 年度 (R11 年度)
新築物 【新築】						図書館 開館 準備
広場 【再整備】	基本 計画 の策定	基本・実施設計		工事		工事
貸室(庁舎 4 階) 【改修】		基本 検討			実施 設計 ^{※5}	工事 ^{※5}

※5 貸室の改修に係る設計や工事は、今後予定される庁舎の保全改修工事に併せて実施することを検討する。

7 現区民センターの後利用

- 現区民センターは現在築 42 年で建物としての耐用年数が残っているため、清田まちづくりセンターは地域意向等を踏まえて現地で供用を続けます。
- その他の部分についても札幌市において後利用していくことを基本とし、今後検討を進めます。