

清田区民センター移転・整備基本計画（案）

令和7年（2025年）〇月

札幌市

目 次

はじめに

計画の目的と位置付け.....	1
-----------------	---

第1章 現況と移転・整備に至る経緯

1-1. 『清田』の現況.....	3
1-1-1. 位置.....	3
1-1-2. 現況.....	4
1-1-3. 課題.....	5
1-2. 総合庁舎の現況.....	6
1-2-1. 敷地の概要.....	6
1-2-2. 施設の概要.....	7
1-2-3. 広場の概要.....	9
1-3. 清田区民センターの現況.....	10
1-3-1. 区民センターの概要.....	10
1-3-2. 敷地の概要.....	10
1-3-3. 施設の概要.....	11
1-3-4. 課題.....	13
1-4. 移転・整備に至る経緯.....	14
1-4-1. 基本的な考え方における取組の方向性.....	14
1-4-2. 方向性の実現に向けて.....	14

第2章 市民参加による取組

2-1. ワークショップ.....	15
2-1-1. 開催の概要.....	15
2-1-2. 意見のまとめ.....	16
2-2. アンケート.....	17
2-2-1. 調査の概要.....	17
2-2-2. 調査結果のまとめ.....	17

第3章 施設計画

3-1. 移転・整備のコンセプト.....	18
3-2. 導入機能.....	20
3-2-1. 新建物に求められている機能	20
3-2-2. 機能配置の基本的な方針.....	20
3-2-3. 各建物の導入機能	21
3-2-4. 現区民センターの後利用.....	21
3-3. 施設規模.....	22
3-4. 動線・配置計画.....	23
3-4-1. 現況	23
3-4-2. 配置計画.....	23
3-5. 諸室整備計画	25
3-6. ユニバーサルデザイン計画.....	27
3-7. 環境計画.....	27
3-8. 防災計画.....	28
3-9. 広場・外構計画.....	29
3-10. 景観計画.....	31

第4章 事業手法とスケジュール

4-1. 事業の条件設定	32
4-1-1. 検討の対象とする事業手法.....	32
4-1-2. 業務範囲	33
4-1-3. 事業期間	33
4-1-4. 概算建設工事費.....	33
4-2. 事業評価.....	34
4-2-1. 定性評価	34
4-2-2. 定量評価(VFMの算定).....	35
4-2-3. 総合評価.....	36
4-3. 今後の検討に向けて	36
4-4. 事業スケジュール(想定)	37

はじめに

計画の目的と位置付け

札幌市では、「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン（令和4年（2022年）策定、以下「戦略ビジョン」という。）」において、地域交流拠点清田*1（以下「『清田』」という。）を先行的に取り組む地域交流拠点の一つとして設定しており、清田区役所周辺の都市機能の向上のほか、地域のにぎわいづくりや利便性の向上に向けて、清田区民センターの移転や地域の魅力を広く発信する仕組みの構築、公共交通機能の向上に向けた検討などを行うこととしています。

また、「地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方（令和3年（2021年）策定、以下「基本的な考え方」という。）」において、『清田』の取組の方向性として、清田区役所周辺における恒常的なにぎわい・交流の創出に向け、市民交流広場の機能拡充などの効果的な手法を検討するとともに、区民センターの将来的な建替えに向けては、札幌市市有建築物の配置基本方針に基づき、区役所周辺への移転を原則として検討するとしています。

そこで本計画では、『清田』の機能向上に資する取組の一つである清田区民センターの移転・整備について、コンセプトや導入機能、施設規模などに関する基本的な事項を定めることを目的とします。

また本計画は、戦略ビジョンや第2次札幌市都市計画マスタープラン、札幌市立地適正化計画、基本的な考え方を踏まえるものとします。さらに、その他の関連計画との整合を保ちながら整備の方向性を定めるものとします。

*1 地域交流拠点清田／主要な交通結節点周辺や区役所周辺などで、商業・サービス機能や行政機能など多様な都市機能が集積し、人々の交流が生まれ生活圏域の拠点となるエリアのことを「地域交流拠点」といい、『清田』においては、清田区役所を含む清田区総合庁舎周辺のエリアのことをいう。

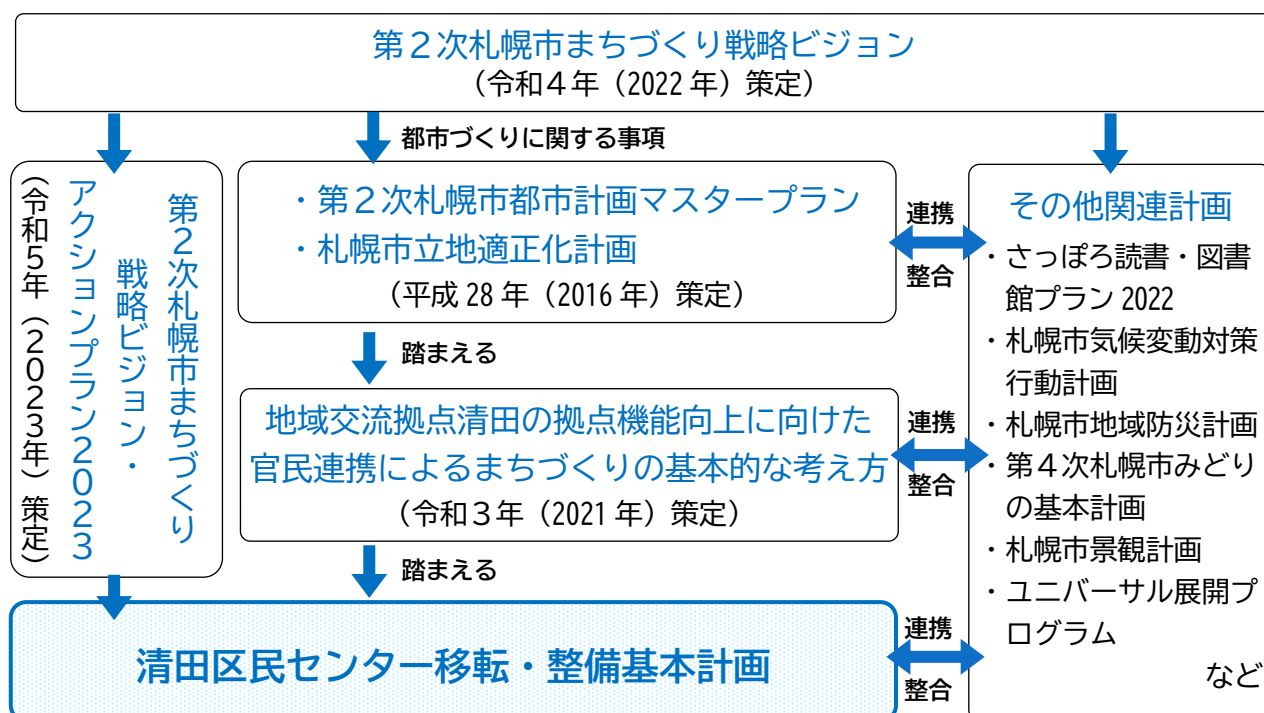


図1:計画の位置付け

表 1:関連計画等の整理と本計画に必要な事項

■さっぽろ読書・図書館プラン 2022（令和4年（2022年）策定）		
概要	市民の読書活動への支援を総合的に進め、社会全体で子どもの読書活動を支える環境を整えるとともに、図書館の運営やサービスの基本的な考え方を一体として示した計画	
必要な事項	・ 地域の生涯学習拠点としての役割の検討 ・ 新たな時代の図書館サービスの検討	
■札幌市気候変動対策行動計画（令和3年（2021年）策定）		
概要	持続可能な脱炭素社会の構築に向けて、気候変動対策（緩和策・適応策）を推進するための計画	
必要な事項	・ 2030年目標として、温室効果ガス排出量を2016年比で60%削減（市役所編）	
	省エネ	・ 将来の人口に見合った総量規模適正化に取り組むとともに、市有建築物について新築・改築や大規模改修においてZEB化を進める ・ 温室効果ガス排出量の少ない電気やガスなどを使用する省エネ機器への転換を進める
	再エネ	・ 民間事業者による学校等の市有施設や未利用の市有地へ太陽光発電設備の導入を促進する ・ 下水やその処理水、汚泥などが有するエネルギー・資源を積極的に活用する
	資源	・ 森林環境譲与税を活用した市有施設への道産木材の導入を検討する
■札幌市地域防災計画（令和6年（2024年）修正）		
概要	市民の生命、身体及び財産を災害等から守るため、防災に関する業務や対策などの方向性を定めた総合的な計画	
必要な事項	各施設の役割に応じた施設整備等の実施 ・ 区民センター：地域避難所 ・ 区役所：区災害対策本部 ・ 保健センター：応急救護センター ・ 消防署：区災害対策本部の代替施設	
■第4次札幌市みどりの基本計画（令和2年（2020年）策定）		
概要	緑地の保全や緑化の推進に関して、その将来像、目標、施策などを定めた基本計画	
必要な事項	緑化重点地区*2の一つとして、施設の複合化や民間開発にあわせたり豊かなオープンスペースの創出を図り、地域特性に応じた、うるおいやにぎわいのある多様な交流空間を創出	
■札幌市景観計画（平成29年（2017年）策定）		
概要	札幌の景観形成の総合的な指針として、理念や目標、方針等を明らかにするとともに、その実現に向けた取組などを定めた計画	
必要な事項	都市（拠点）	・ 多様な機能が集積し、多くの人々が集まる特性を踏まえ、活気が感じられる景観形成を図る ・ 市民の交流や活動の場となる公共的空間は、その目的や利用形態等を十分考慮してデザインするなど、特に良好な景観形成を図る
	人（文化・暮らし）	新築時はもとより、その後も適切な維持管理がなされ、時代を経て成熟していく質の高い景観形成を図る
■ユニバーサル展開プログラム（令和6年（2024年）策定）		
概要	誰もが互いにその個性や能力を認め合い、多様性が強みとなる社会（共生社会）の実現に向けて、ユニバーサル関係施策を総合的かつ計画的に進めていくための展開プログラム	
必要な事項	計画の初期段階から様々な利用当事者の声を積極的に聴取する機会を設けながら、ユニバーサルデザインを踏まえた施設の整備などのハード面の取組を進める	

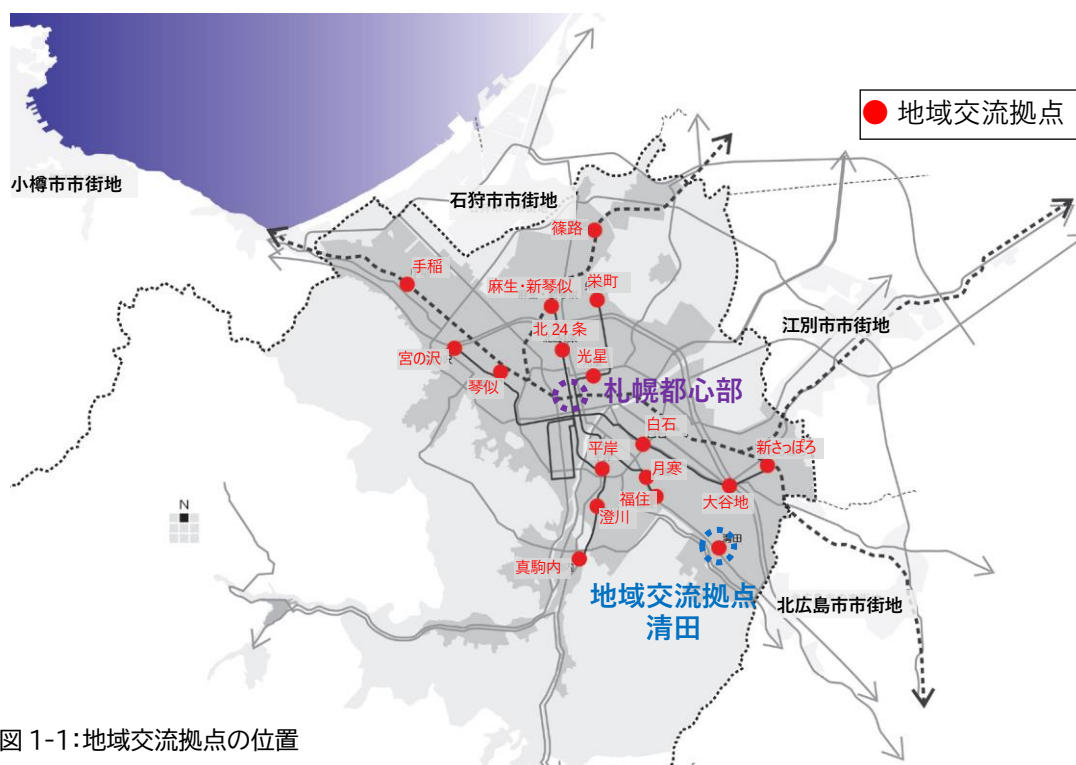
^{*2} 緑化重点地区：水と緑のうるおいと安らぎのある街の実現を目指し、都市緑地法に基づき指定する、都市緑化を積極的かつ重点的に推進する地区のこと。

第1章 現況と移転・整備に至る経緯

1-1. 『清田』の現況

1-1-1. 位置

清田区は、平成9年（1997年）に豊平区から分区して誕生した区であり、札幌市の南東部に位置しています。また、『清田』は、札幌都心部から南東約10kmに位置しています。



1-1-2. 現況

『清田』の中心部には、清田区総合庁舎（以下「総合庁舎」という。）があり、清田区役所、清田保健センター、清田消防署、清田図書館が集約されています。

総合庁舎の周辺には、清田区民センター、清田区土木センター、清田区体育館・温水プールなどの市有施設が立地しています。

『清田』には市有施設のほか、医療施設や福祉施設が国道 36 号沿いを中心に立地しており、総合庁舎南側や『清田』周辺には、大規模商業施設が立地しています。

一方で、その他の商業施設や業務施設は、清田区内に分散して立地しており、『清田』における都市機能の集積は低い状況です。

なお、「札幌市立地適正化計画（平成 28 年（2016 年）策定）」において、『清田』の中に「都市機能誘導区域」を設定しており、当該区域への誘導を図る「誘導施設^{*3}」として、区役所や区民センターをはじめとする多くの市民が利用する公共施設を設定しています。

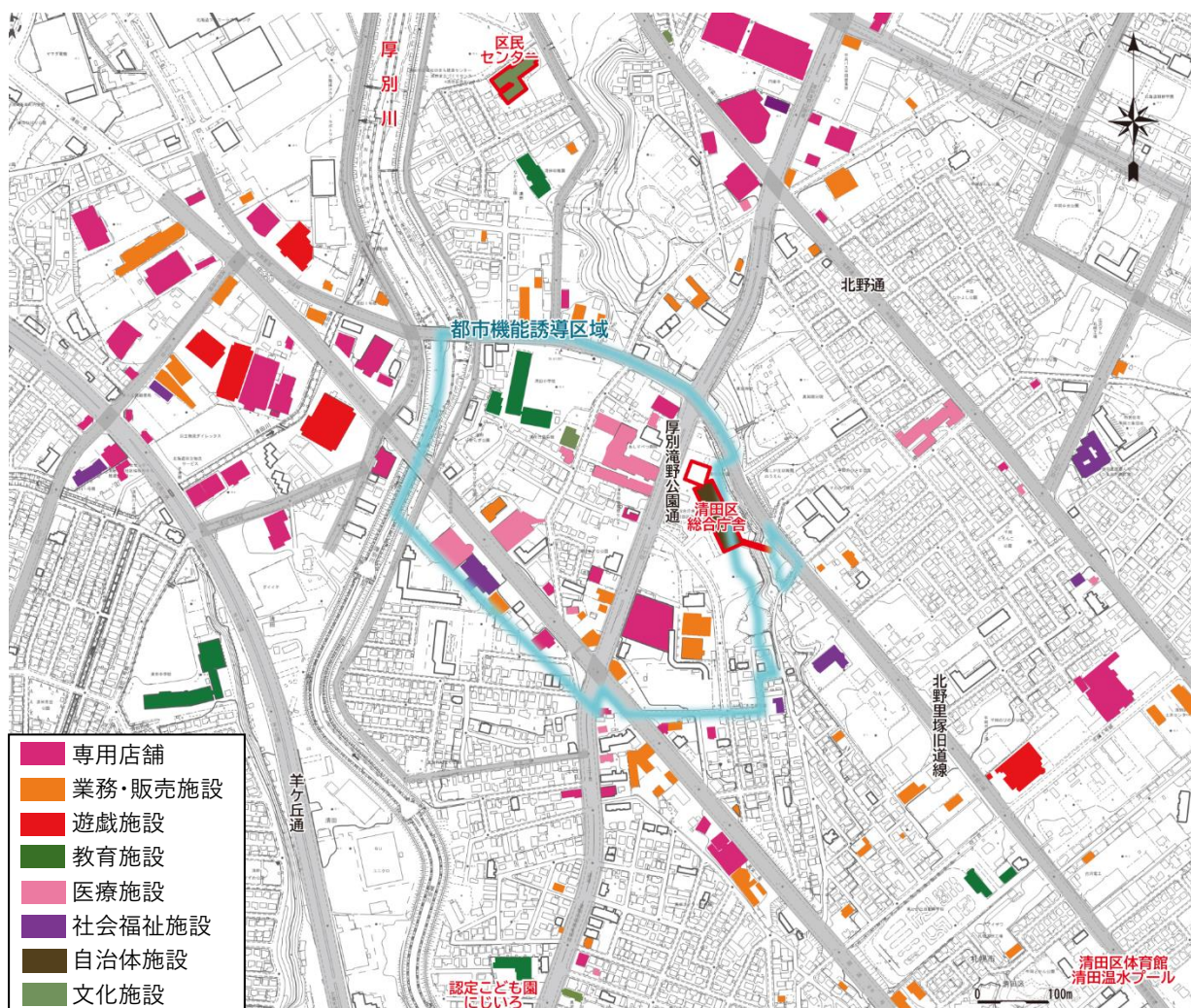


図 1-3:『清田』の主な都市機能図

^{*3} 誘導施設: 基本的に都市機能誘導区域へ集約していく施設として位置付けるもの。地域交流拠点では、多くの市民が利用する公共施設である区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センターを位置付けている。

1-1-3. 課題

基本的な考え方では、『清田』における課題として、以下の事項が示されています。

課題１．都市機能の集積

他の地域交流拠点と比較すると、都市機能誘導区域内における商業・業務機能の集積度合いが低い状況です。

地域交流拠点の機能向上に向けて、民間開発を誘導する事業の創設などによる全市的な対応を行っていますが、一般的にも土地利用の誘導には一定の時間を要します。

また、都市機能の集積を進めるには、建替え更新や土地利用転換などの契機が必要ですが、『清田』は新しい建物が多いことなどから、建替えなどの機会が多くない状況です。

課題２．公共交通の利便性

清田区内の公共交通は、軌道系交通機関がなく、バスが中心的な役割を担っており、バス待ち環境の改善など、公共交通サービスの利便性向上のための取組が進められていますが、さらなる取組の推進が重要です。

課題３．恒常的なにぎわいの創出

区民の方々と共に、「きよたマルシェ&きよフェス」など地域のにぎわいを創出するイベントを開催するなどしてきましたが、恒常的なにぎわいの創出には至っていません。

今後、地域の住民や各種団体、企業などの多様な主体との連携を一層深め、にぎわい・交流を生む場の創出が重要です。

1-2. 総合庁舎の現況

1-2-1. 敷地の概要

総合庁舎の敷地概要は、以下のとおりです。



図 1-4: 配置図

表 1-1 敷地概要

項目	概要
敷地面積	25,733 ㎡（清田市民交流広場及び隣接市有地を含む）
駐車場台数	計 140 台（第一駐車場：124 台、第二駐車場 16 台）
用途地域	近隣商業地域、準工業地域、第二種住居地域
容積率／建蔽率	200％ ／ 80％・60％
高度地区	45m高度地区
防火地域及び準防火地域	準防火地域（近隣商業地域が指定されている部分に限る）
主なその他の指定区域	土砂災害警戒区域等

*4 土砂災害警戒区域／土砂災害が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域

*5 土砂災害特別警戒区域／土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域

1-2-2. 施設の概要

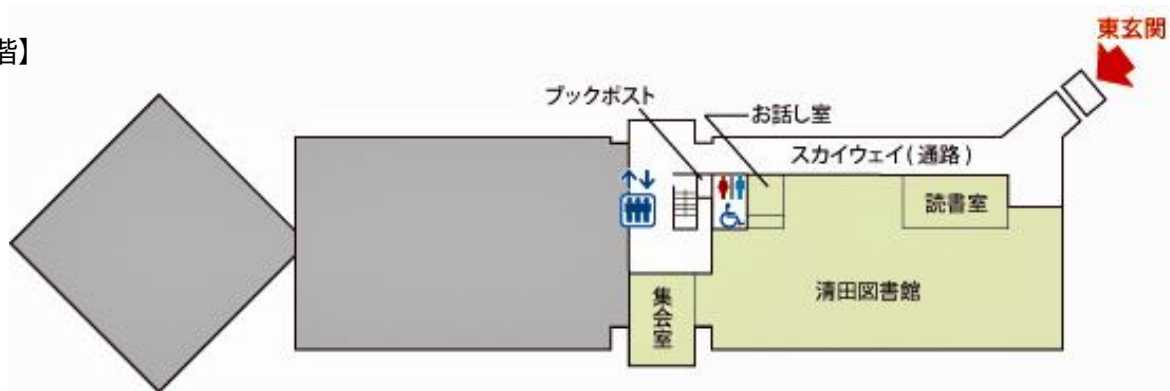
総合庁舎の施設概要は、以下のとおりです。

表 1-2: 施設概要一覧

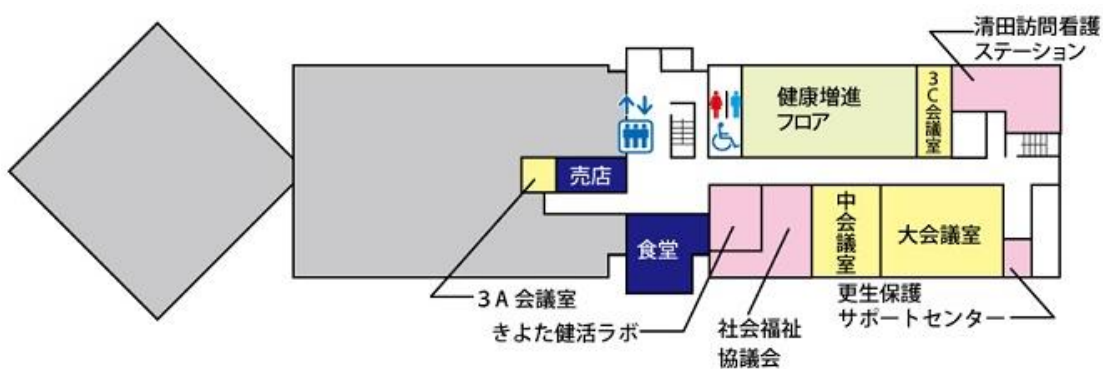
項目	概要	
建築面積	3,554 m ²	
延床面積	10,563 m ²	
建築年月	平成9年(1997年)9月	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄筋コンクリート造及び鉄骨造	
階数	地下1階、地上4階	
主な機能 * () 内の数値は床面積	・清田区役所 (5,646 m²) ・清田保健センター (2,123 m²) ・清田図書館 (1,298 m²) ・清田消防署 (1,496 m²)	
清田図書館の概要※	開館日時	昼間／9:15～17:00 夜間／17:00～19:00(火～木)
	閉館日	毎月第2・第4水曜日 年末年始(12/29～1/3) 蔵書一斉点検期間
	来館者数	延べ 105,195人(令和5年度)
	蔵書冊数	92,102冊(令和6年4月1日現在)

※後述の「3-2. 導入機能」に関わる清田図書館のみ詳細を記載

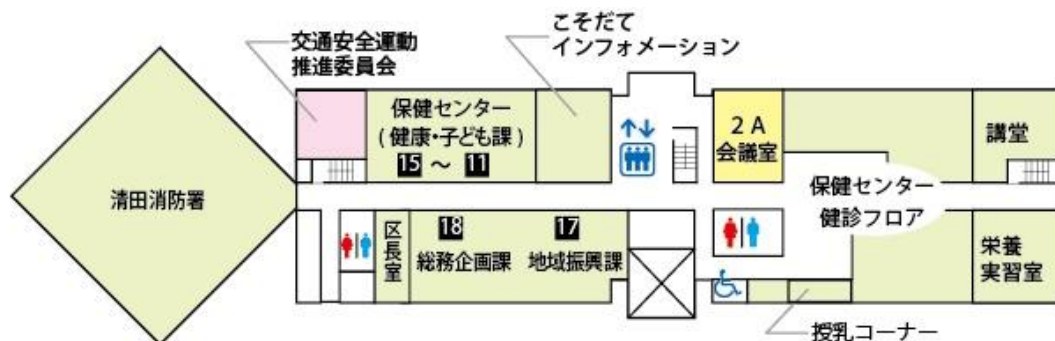
【4階】



【3階】



【2階】



【1階】

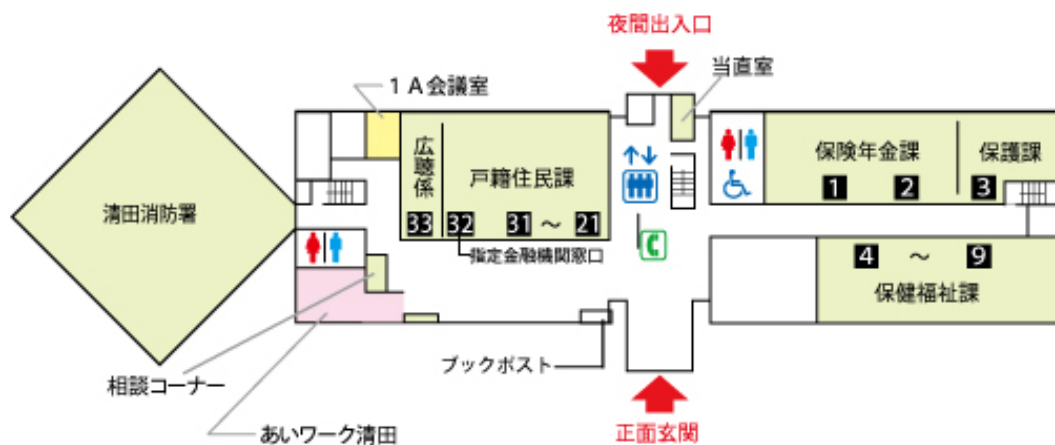


図 1-5:各階配置図

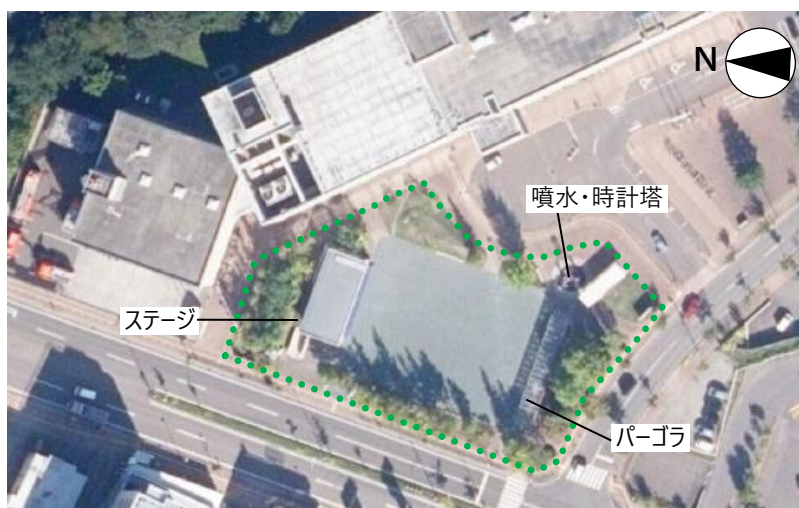
1-2-3. 広場の概要

清田市民交流広場（以下「広場」という。）は、市民に多様な憩いと集いの場を提供することにより、地域住民のコミュニティ活動の助長及び都市における市民の交流の促進を図り、市民の福祉の増進に寄与することを目的に、「札幌市民交流広場条例」に基づき、清田区及び厚別区にそれぞれ設置しています。

常設ステージやパーゴラ、電源設備、給排水設備などが整備されていることから、地域や各種団体のイベント（行事）、お祭りなど様々な用途に利用されています。

表 1-3: 広場概要一覧

項目	概要	
面積	2,778 m ²	
供用開始年月	平成 9 年（1997 年）11 月	
設備	・ 広場（グリーンサンド舗装部分）：幅 29.0m×奥行き 38.5m ・ ステージ：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、幅 17.2m×奥行き 5.9m×高さ 4.3m ・ パーゴラ：日よけ部分 幅 3.7m×延長 24.1m×高さ 2.7m ・ 噴水：時計塔付き ・ ベンチ：広場内、噴水付近に設置 ・ 電気・水道など：電源（100V 合計 230A）、給水設備、排水設備 ・ 防災設備：防災用備蓄倉庫（ステージ地階、床面積約 80 m²） 飲料用緊急貯水槽（広場地下、貯水量 100t）	
その他	使用料	1 日：8,100 円、半日：4,100 円（減免あり）
	主な利用状況	清田ふれあい区民まつり、きよたマルシェ・きよフェス、演奏会など



広場(空中写真)



ステージ(清田ふれあい区民まつり)



噴水と時計塔



広場(全景)



パーゴラ

図 1-6: 広場の現況写真

1-3. 清田区民センターの現況

1-3-1. 区民センターの概要

区民センターは、地域住民のコミュニティ活動の助長及び生涯学習の普及振興を図り、地域住民の福祉の増進に寄与することを目的に、「札幌市区民センター条例」に基づき、各区に1館ずつ設置しています。

区民センターでは、各種講習会や講演会などに加え、体育や各種野外活動などのレクリエーション活動などが実施されています。また、個人や団体、企業などが活動・事業を行うため、ホールをはじめとした有料で借りられる諸室（以下「貸室」という。）が設けられています。

1-3-2. 敷地の概要

清田区民センター（以下「現区民センター」という。）は、昭和 57 年（1982 年）に清田コミュニティセンターとして建築され、平成 9 年（1997 年）に豊平区から分区によって清田区が誕生したことを受けて、平成 10 年（1998 年）に開設しました。そのため、平成 9 年に建築した総合庁舎から北西約 800m の位置にあります。また、最寄りのバス停からは約 400m 離れた場所にあります。

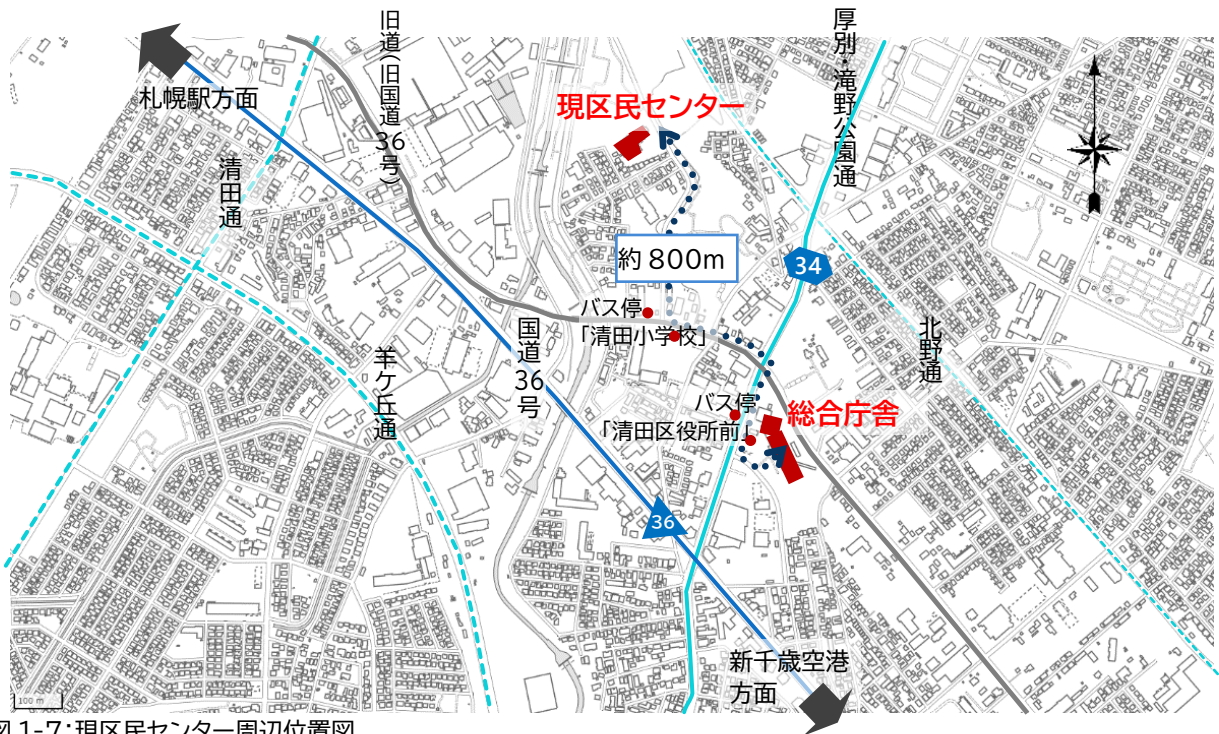


図 1-7: 現区民センター周辺位置図

表 1-4 敷地概要

項目	概要
敷地面積	6,002 m ²
駐車場台数	111 台（他駐車可能スペースを合わせて 136 台）
用途地域	第一種住居地域
容積率／建蔽率	200% ／ 60%
高度地区	33m高度地区

1-3-3. 施設の概要

現区民センターの施設概要は、以下のとおりです。



図 1-8:施設外観及び空中写真

表 1-5:施設概要一覧

項目	概要		備考
建築面積	1,964 m ²		
延床面積	3,230 m ²		
建築年月	昭和 57 年 (1982 年) 9 月 平成 6 年 (1994 年) 10 月		*一部増築
構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造		
階数	地上 2 階		
主な機能	清田区民センター 清田まちづくりセンター		
貸室の床面積	ホール	408 m ²	*観覧席格納庫等除く
	集会室	301 m ²	* 5 室合計
	視聴覚室	144 m ²	
	和室	117 m ²	* 3 室合計 (物入等除く)
	陶芸芸室	74 m ²	
	料理実習室	70 m ²	
	合計	1,114 m ²	



図 1-9:ホール

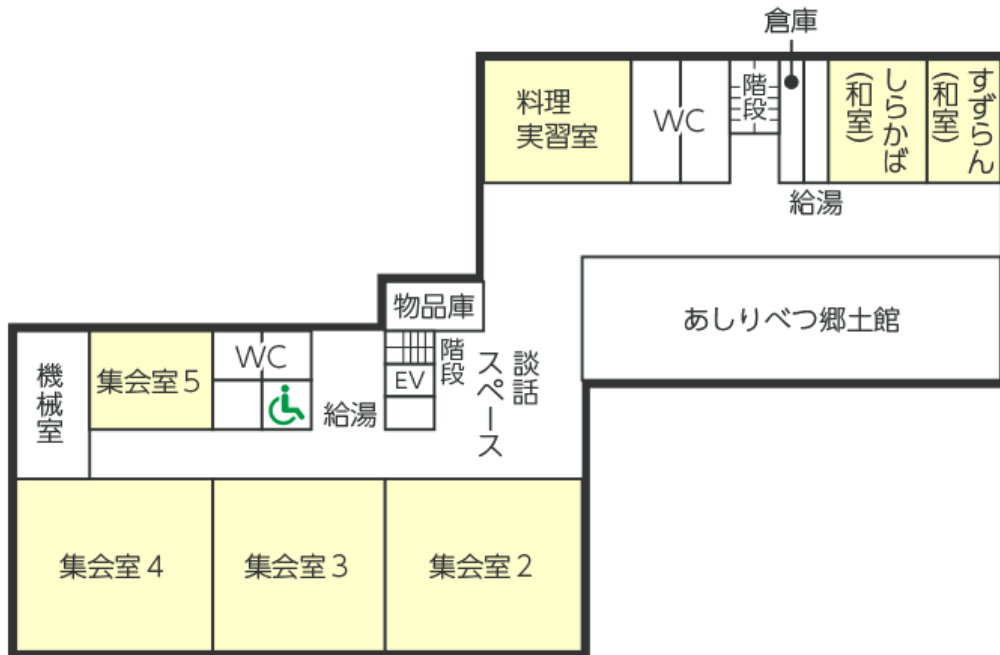


図 1-10:集会室



図 1-11:和室

【2階】



【1階】

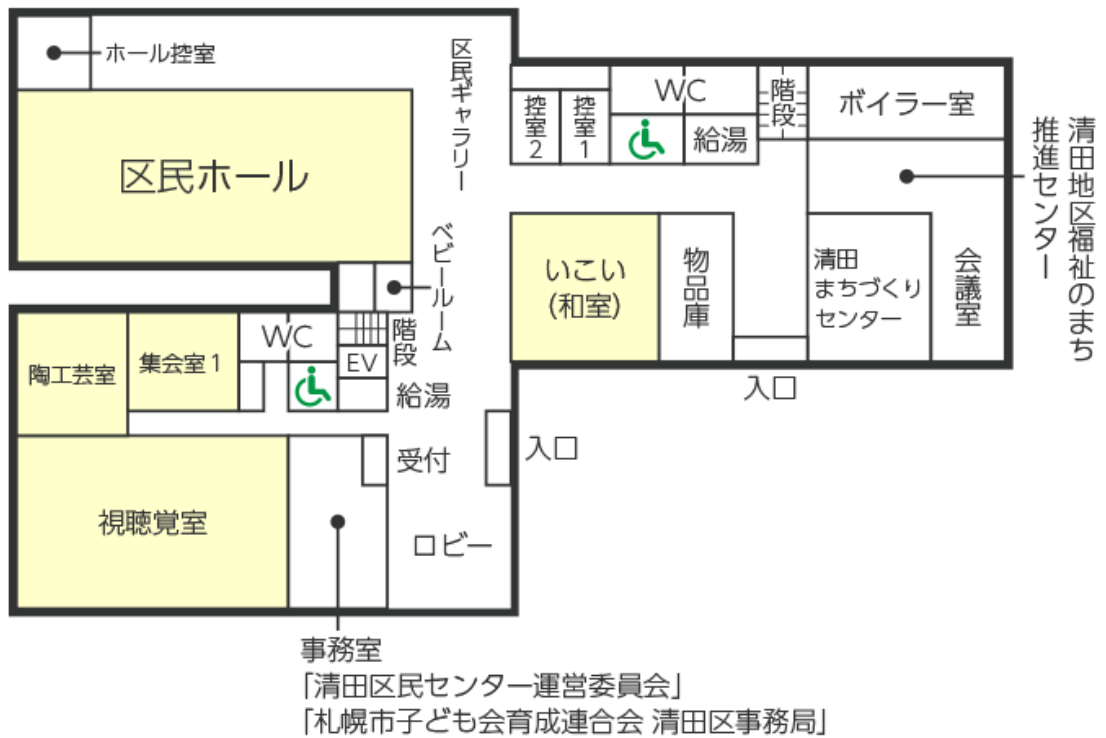


図 1-12: 現区民センター平面図

1-3-4. 課題

課題 1. 交通利便性

前述のとおり、総合庁舎から約 800m、最寄りのバス停から約 400m離れた場所にあり、交通利便性に課題が残る立地です。

課題 2. 行政サービスの集積

清田区は、市内で唯一区役所と区民センターが隣接した位置になく、区役所での手続きや区民センターの各種教室など、区民が身近な行政サービスを 1 か所で受けられない課題があります。

課題 3. 現区民センターの利用率

現区民センターの貸室は、課題 1 や 2 の影響などにより、他区と比較して利用率が市内で最も低い状況です。

なお、清田区内にある里塚・美しが丘地区センター（平成 20 年（2008 年）供用開始）は、検討段階からワークショップ*⁶を開催するなどによって、地域住民の意見を反映した施設が整備されたことなどから、他区の地区センター*⁷と比較して利用率が高い状況であり、様々な工夫をすることにより利用しやすい施設を目指すことが可能です。

*⁶ ワークショップ／まちづくりにおいては、あるテーマについて、参加者が共に体験や実践などを通じ、一人ひとりが発見や発言をしやすいプログラムを行い、テーマに関する方向性を見いだしていく意見交換の方法のこと

*⁷ 地区センター／地域社会の段階的広がりに応じたコミュニティの形成を図るため、現存施設と遠隔となる近隣住区を結び、文化・スポーツなどを通じた地区住民のコミュニティ活動の拠点となるための施設。市内 24 館に設置

表 1-6 コミュニティ施設の利用率比較

項目	年間平均利用率 (令和 5 年度実績)
区民センターの平均	55.5%
清田区民センター	41.4%
中央区民センター	66.8%
北区民センター	72.8%
東区民センター	63.3%
白石区民センター	83.9%
厚別区民センター	67.4%
豊平区民センター	49.8%
南区民センター	55.0%
西区民センター	58.7%
手稲区民センター	54.71%
項目	年間平均利用率 (令和 5 年度実績)
地区センターの平均	52.5%
里塚・美しが丘地区センター	62.7%



図 1-13: 里塚・美しが丘地区センター

1-4. 移転・整備に至る経緯

1-4-1. 基本的な考え方における取組の方向性

基本的な考え方では、『清田』の取組の方向性の一つとして、以下の取組が示されています。

- 清田区役所周辺における恒常的なにぎわい・交流の創出に向け、市民交流広場の機能拡充などの効果的な手法を検討します。また、区民センターの将来的な建替えに向けては、札幌市市有建築物の配置基本方針に基づき、区役所周辺への移転を原則として検討します。

1-4-2. 方向性の実現に向けて

基本的な考え方を踏まえて、『清田』の機能向上のため、令和3・4年度に総合庁舎周辺の将来イメージや必要な機能・活動などについて、意見交換会（きよた暮らしラボ）やアンケート調査、広場を活用した実証実験などを実施しました。

『清田』の機能向上を検討	令和3年度	第1回(11/6)	「これからの区民の暮らしのシーン」のイメージ	→ (9/29~10/20) 『清田』の機能向上に向けた 清田区民アンケート
		第2回(12/18)	地域交流拠点の機能と使い方	
		第3回(1/29)	地域交流拠点のにぎわいをつくるつながり	
		第4回(2/19)	オープンスペースを活用した活動	
	令和4年度	第1回(7/3)	恒常的なにぎわいに向けた実証実験とは	→ Fun!Fan!KIYOTA(実証実験) 秋1「オープカフェ&マルシェ」 秋2「きよっち探検隊」 冬3「きよた灯りカフェ」
		第2回(7/24)	実証実験(秋)企画確認と進め方	
		第3回(10/22)	実証実験(秋)振り返り・(冬)検討	
		第4回(2/18)	『清田』の今後の方向性について	

図 1-14: 令和3～4年度「きよた暮らしラボ」のプログラム

その結果、『清田』の恒常的なにぎわいづくりに向けて、ハード・ソフト・マネジメントの3つの視点について、方向性を共有しました。

『清田』の恒常的なにぎわいづくりに向けた3つの視点

ハード	将来的な区民センターの移転に合わせて整備 ・屋内で滞在・交流できる機能 ・屋外における休憩機能 ・交通機能 など	市で推進
ソフト	清田区役所屋内、市民交流広場などを活用した日常使いを継続 (例) キッチンカー、カフェ、フリーマーケット、 農産物直売、カルチャースクール、アウトドア など	地域が市と連携
マネジメント	日常使いの取組を継続できる体制づくり	

この方向性を踏まえて、前述の『清田』や現区民センターの課題を解決するため、清田区民センターを総合庁舎敷地に移転・整備するとともに、広場の機能拡充のために広場を再整備することとしました。

第2章 市民参加による取組

2-1. ワークショップ

本計画の策定に当たっては、清田区民や清田区内の企業で働かれている方・通学されている方などを対象に、ワークショップ及びアンケート調査を実施しました。

ワークショップは、区民センターの整備に当たり大事にしたい考え方やどのような使い方をしたいか、どんな空間であってほしいかなどについて話し合うことを目的に、令和5年度から令和6年度にかけて全6回実施しました。

2-1-1. 開催の概要

(1) 参加者

きよたまちづくり区民会議の委員、清田区内の企業、学生、事前に公募した清田区民など計30名

(2) 開催概要

表 2-1: 全6回ワークショップのプログラム

回・日時	テーマ	参加者数・グループ数
第1回 令和5年11月19日	1. 区民センターや広場でしたいこと 2. 必要なモノ・コト・イバショ	27名 6グループ
第2回 令和6年1月25日	4つのスペースを中心に、「全体的な配置」と「大切にしたいこと」を具体的にしよう	23名 6グループ
第3回 令和6年4月10日	1. コンセプト案の確認 2. 検討に必要な条件整理・確認 3. 建物・広場の位置を考える際に重視すること 4. 区民センターがみんなに使われるための工夫	25名 6グループ
第4回 令和6年8月6日	ワークショップ・アンケートの意見を元にした整備案を確認・検討しよう	21名 5グループ
第5回 令和6年9月17日	2つの配置案の「にぎわい・使いやすさ」を比較・検討しよう	20名 5グループ
第6回 令和6年10月30日	よりくつろぎ、楽しめる場所をつくるために、私たちができていることを考えてみよう	23名 5グループ

図 2-1: ワークショップのようす



2-1-2. 意見のまとめ

全6回における主な意見のまとめとしては、以下のとおりです。

なお、「第3章 施設計画」における「3-1.移転・整備のコンセプト」や「3-4.動線・配置計画」などについては、ワークショップでの意見交換を踏まえて、検討・作成しました。詳細は後述の第3章に記載しています。

	施設配置と機能イメージ	使い方のイメージ
総合庁舎(4階) 貸室エリア	新しい建物等と動線・機能でつなぐ - ワンフロアに全ての貸室(ホール除く)を配置 - 隣室間における防音性などへの配慮が必要 - 新しい建物との動線、受付機能等の集約・簡易化が必須 - 眺望と交流を楽しむフリースペース^{*8}を設置し、様々なつながりを促す	- 各貸室の大きさや機能については、多機能化して活用する工夫を含めて、今後の設計段階で詳細を検討する - 通路を合理化し、適切な備品庫などを設置 - 眺望を楽しむフリースペースを配置することで、利用者間の交流が生まれるとともにふらっと立ち寄る人が増える
新しい建物 屋上	- 一般開放され普段から使用できる - イベントや災害時にも活用できる	<日常>くつろぎ、眺望スペース、天体観測、飲食など <イベント>お祭りや講座の実施など <災害時>避難所機能の補完として活用
新しい建物 ホール・図書エリア・エントランスホール	2階／おちつきエリア - 集中できる学び・読書エリア - 設え(照明・什器・可動式の仕切り等)の工夫 - サイレントスペース、グループ学習等の可動壁配置等を工夫 1階／にぎわいエリア - 総合庁舎4階との動線は必須！ - 各機能を一体的・多目的(個室化できるなど)に活用する - ガラス壁などで屋内外をつなげる - 適度な見通しのある開放的な空間 - ホールの広さは現状を維持し、より多目的な活動ができる - 軽飲食や物販等を楽しめる工夫	- 読書、学び、仕事を集中してできる - グループ学習やワークショップなども実施できる - 読書・勉強・息抜きや飲食をしながら広場や周辺の緑などの眺めを楽しめる - 現在のイベントが継続できる(貸室とホールの併用など) - 子どもが遊び、大人はおしゃべりも可能 - バス待合空間として利用できる - エントランスホールなどで展示や物販を楽しめる - 貸室エリアの講座と連動した図書企画などを行う - ホールに限らず、様々な場所で演劇や音楽、発表など趣味・楽しみを共有できる
広場	- 駐車場と一体的に使え - ホール・図書エリアとつながる - 芝生などで転んでも安心な場所	- 子どもが季節を問わず思い切り遊ぶことができる - 大人がのんびりくつろいだり、健康づくりができる - イベントで催しができる、避難所の一時待機場所としても使える

今後の意見交換や参加・参画について

- ・建物の設計時などにおいても、より具体的な内容のワークショップに参加したい
- ・供用開始までに、区民センターに親しみをもてる企画や情報発信をできるとよい
- ・市民が企画や運営を実践、支援しやすくなるように、話し合える場やコーディネーターがあるとよい など

図 2-2:ワークショップにおける主な意見のまとめ

^{*8} フリースペース／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することができるスペース(場所)のこと

2-2. アンケート

2-2-1. 調査の概要

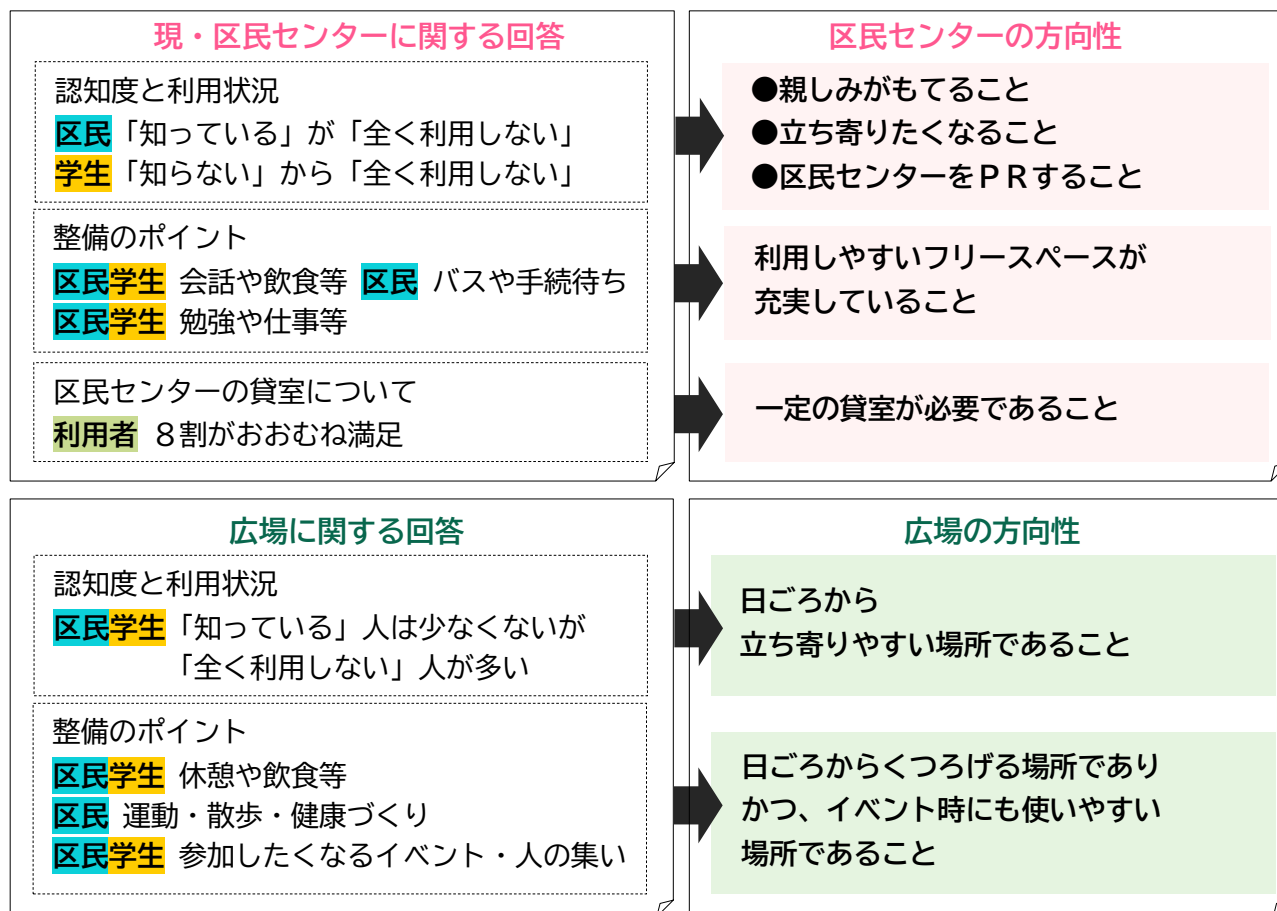
アンケートは、ワークショップに参加されていない方々の意見を把握するとともに、新しい区民センターのことを知ってもらうことで、より使いたくなる・愛される区民センターを目指すことを目的に、以下のとおり実施しました。

表 2-2:アンケート実施概要一覧

対象	清田区民* ⁹	清田区内の学校に通う学生等	清田区民センター利用者
期間	令和6年6月3日～24日	令和6年6月10日～7月15日	令和6年6月19日～7月15日
設問概要	1) 認知度・利用の現況 2) コンセプトへの評価・理由・アイデア 3) 新施設等への想定交通手段 4) 区民センター及び広場の整備重要ポイント 5) 自由意見 6) 属性		1) 貸室の評価・理由 2) コンセプトへの評価・理由・アイデア 3) 自由意見 4) 属性
回収数(率)	998 件 (40.0%)	852 件 (22.0%)	119 件 (不特定)
合計	1,969 件		

*⁹ 対象の清田区民:清田区在住の満 15～89 歳の方のうち、住民基本台帳から無作為抽出した 2,500 名

2-2-2. 調査結果のまとめ



第3章 施設計画

3-1. 移転・整備のコンセプト

これまでの章で整理した事項を踏まえ、清田区民センターの移転・整備に関して、4つのコンセプトを設定しました。

コンセプト 大切にしたい「人」

1 世代・属性を問わず、使いたくなる

基本方針

- ① 誰もが、気軽に利用できるフリースペースがある
- ② 子ども・家族が、安心して利用できる
- ③ 学生・若者が学びや活動、仕事などで利用したくなる
- ④ 区民が趣味や休憩、交流に利用したくなる
- ⑤ 区民が大切にしてきたまちの歴史や清田らしさを知り、伝えたくなる



コンセプト 大切にしたい「^{しつら}設え」

2 日常的な居場所・活動場所になる

基本方針

- ① 子どもが元気に遊び・学べる場を設け、大人はくつろぎながら見守ることができる
- ② 「にぎやか・交流」の場、「静か・集中」の場を分けて設ける
- ③ 屋内外で読書や音楽、運動や健康づくりなどの趣味や学びを楽しむことができる
- ④ 多様な活動ができる可変性を持った建物とする
- ⑤ 緑や日光など、自然や温かみを感じられる



コンセプト

大切にしたい「建物・広場の使い方」

3

イベントや災害時にも柔軟に使える

基本方針

- ① 建物と広場は、行き来しやすく、季節や天候に応じた使い方ができる
- ② 広場・広場周辺スペースは、日常時・非日常時のどちらでも利用可能な広さ・仕様とする
- ③ 屋上は、日常的に利用することで、災害時など非日常時の利用をしやすくする



半屋外～屋外に飲食や休憩スペースなどが連続



イベントや非常時に利用できる広場周辺スペース

コンセプト

大切にしたい「周辺環境との関係」

4

人々の活気を感じられ、立ち寄りやすい

基本方針

- ① 建物と広場が『清田』の目印になる
- ② 建物やフリースペースなどは、幹線道路やバス停からアクセスしやすくする
- ③ 建物や広場、フリースペースなどによる人々の活動や活気が周囲に伝わる



施設と連続した半屋外がそのままバスの待合スペースに



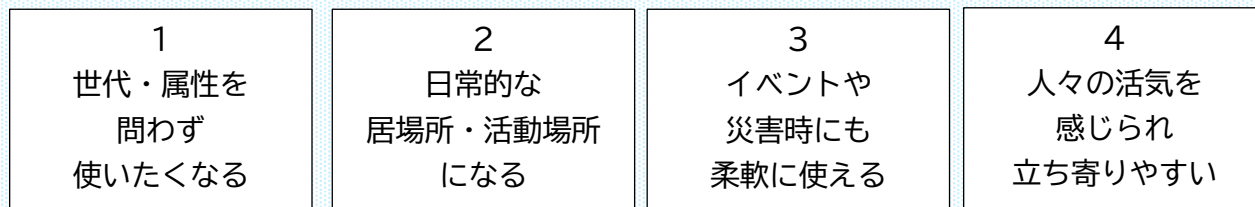
『清田』の顔として、周辺道路からの見え方に配慮

3-2. 導入機能

3-2-1. 新建物に求められている機能

市民参加による取組の結果などを踏まえて、新しく整備する建物（以下「新建物」という。）に求められている機能と整備するに当たっての留意事項を整理しました。

新建物に求められている機能



- 充実したフリースペースの設置
- 利用目的に応じた「にぎやか／落ち着いたエリア」の設置
- 現状の活動・取組を支える貸室の配置
- より多くの方が立ち寄りやすく、関心を引くデザインやイベント、講座などの実施

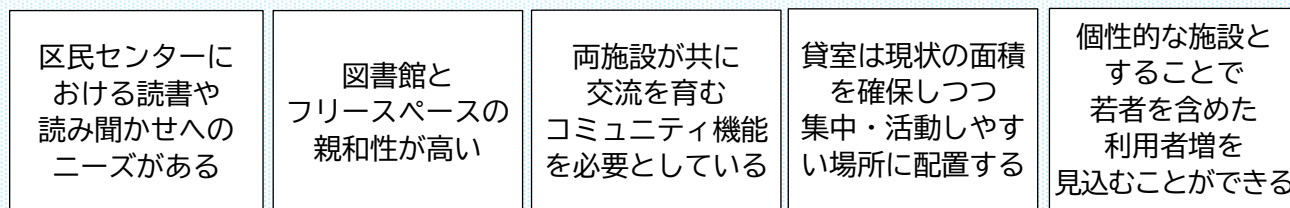
整備に当たっての留意事項

- フリースペース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、現利用者による**貸室の利用満足度は高く、一定程度面積の確保**が必要である

3-2-2. 機能配置の基本的な方針

前項で整理した機能などをもとに、『清田』の恒常的なにぎわい創出に向けて、総合庁舎の敷地全体における機能配置（主に区民センターと図書館）の基本的な方針を以下のとおりとしました。

機能配置を行う上での検討事項



機能配置の基本的な方針

- 人々が恒常的に建物内に集うことによってにぎわいを創出する
- より不特定多数の利用が見込める機能を利便性の高い場所に配置する
※フリースペースの配置やフリースペースと親和性の高い機能などを配置
- 各機能の関連性を踏まえて配置する
- 既存施設を含め、既定の施設面積や標準的な施設面積の範囲内で各機能を配置する

3-2-3. 各建物の導入機能

- 現区民センターから総合庁舎敷地に移転・整備する機能は、清田区民センターとします。
- 清田まちづくりセンターは、地域意向などを踏まえて、現区民センターにて供用を続けます。
- 不特定多数の利用が見込め、恒常的なにぎわいの創出につながると考えられる清田図書館を含めて機能配置します。
- 以上の事項や前項で整理した機能配置を踏まえて、新建物と総合庁舎（4階）に配置する機能を以下のとおりとします。
- なお、貸室の規模は、現区民センターや他区の区民センターの床面積を踏まえ、新建物と総合庁舎（4階）あわせて**約1,100 m²**とします。

表 3-1. 各建物の主な導入機能

建物	機能		規模	その他
新建物	清田区民センター	貸室（ホール）	約 460 m ²	倉庫、控室を別途整備
	清田図書館		約 880 m ²	
総合庁舎（4階） ※現図書館部分	清田区民センター	貸室（ホール以外）	約 640 m ²	倉庫を別途整備
		事務室	約 70 m ²	

3-2-4. 現区民センターの後利用

現区民センターについては、建物としての耐用年数が残っており（耐用年数残^{*10}：18～38 年）、耐震性能の面においても基準に適合しているため、前項で述べた一部機能が残存するほかに、公有財産の有効活用の観点から、残り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ます。具体の利活用については、今後、検討を進めていきます。

^{*10} 本市の基準に基づき施設の耐用年数を 60 年～80 年とした場合の残年数

3-3. 施設規模

(1) 新建物

- 新建物の施設規模は、既存施設の面積を踏まえるとともに、導入機能の規模に必要な機能（廊下や階段、エレベーター、トイレなど）を加えて、**約 2,400 m²**とします。

(2) 総合庁舎（4階）

- 現清田図書館の床面積（専有部）である約 1,040 m²の中で、貸室（ホール以外）などを適切に配置します。

(3) 広場

- 広場は、日常時やイベント時、非常時など様々な場面で柔軟に使えるスペースとして、最低限 **約 1,500 m²**を確保します。

(4) 駐車場

- 駐車場利用実態調査などを踏まえると、ピーク時で **180 台前後**の利用が見込まれます。
- 既存駐車場の台数を超過する台数分のスペースについては、隣接市有地に整備（平面駐車場）することを検討します。

総合庁舎 平日繁忙日のピーク 120台前後 土日・イベント日 ^{*11} 90台前後	+	現区民センター 平日のピーク 65台前後 土日・イベント日 90台前後	=	180台前後 180台前後
--	---	--	---	------------------

^{*11} 調査実施日のイベント:きよたマルシェ・きよフェス(総合庁舎)、認定こども園発表会(現区民センター)

参考／統計的な駐車台数の算定

1日あたりの来庁台数 (人口 * 来庁率) ÷ 自動車保有率 <参考>「市-区-町役場の窓口事務施設の調査(関龍夫 著)」

窓口利用者の1日來庁台数 (人口109,558*来庁率係数0.009) / 自動車保有率1.94 = 508台

窓口以外利用者の1日來庁台数人口109,558*来庁率係数0.006 / 自動車保有率1.94 = 338台

必要駐車台数 来庁台数 * 集中度 * 平均滞留時間 (h) <参考>「最大滞留量の近似的計算方法」(岡田正光)

窓口利用者の必要駐車台数 508台 * 集中度係数0.1 * 平均滞留時間0.5 = 25.4台

窓口以外利用者の必要駐車台数 338台 * 集中度係数0.3 * 平均滞留時間.3 = 131台

160台前後

<データ出典>R6.3/現在住民基本台帳、R4札幌市統計書

3-4. 動線・配置計画

3-4-1. 現況

総合庁舎敷地内における現在の動線・配置は、以下のとおりです。



—図 3-1 配置の現況図

3-4-2. 配置計画

(1) 前提条件

新建物の配置計画に当たって、前提条件を以下のとおりとしました。

- 土砂災害警戒区域等からの離隔距離の確保
- バス停からのアクセス性の向上
- 新建物（ホール）と広場の隣接配置（一体利用）
- 必要広場面積や必要駐車台数の確保

(2) ワークショップなどでの検討結果

ワークショップでの検討を踏まえると、配置計画としては、以下の2案が考えられ、さらにアンケートの意見などを踏まえた結果、**A例**を前提として今後の詳細検討において決定します。

① A例：現広場の位置（厚別・滝野公園通側）に新建築物を配置

- 主要道路側に新建築物が面することで、日常的な屋内のにぎわいが歩行者の目に入りやすくなります。
- イベント時には、新建築物と総合庁舎、広場、駐車場をつなげた全面的な一体利用が可能です。
- バス停と新建築物が近接することで、バスの待ち時間を屋内で過ごしやすくなるなど、バス停からの利便性が高まります。

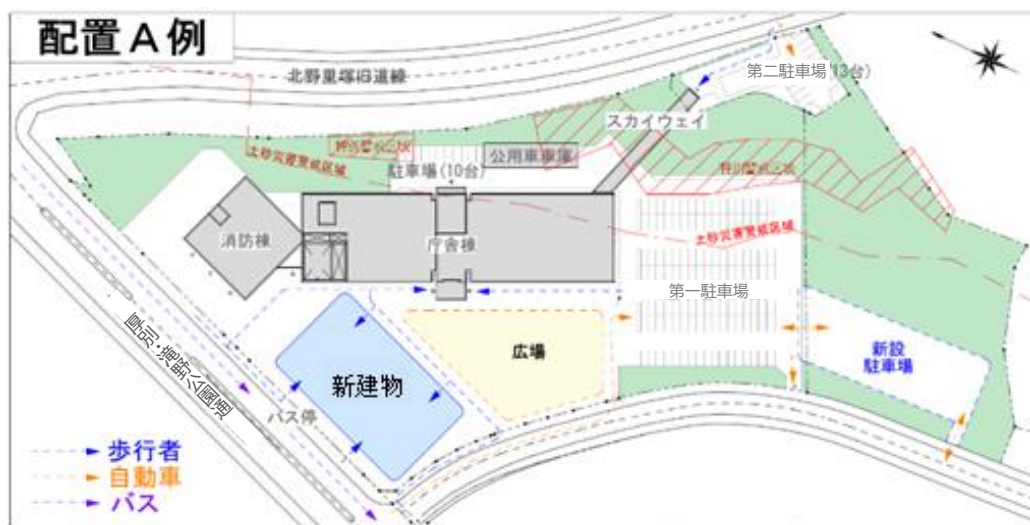


図 3-2 配置イメージ A例

② B例：現ロータリーの位置に新建築物を配置

- 主要道路側に広場が面することで、屋外緑化空間やイベント時のにぎわいが目に入りやすくなります。
- 第一駐車場と新建築物が近接することで、駐車場からの利便性が高まります。

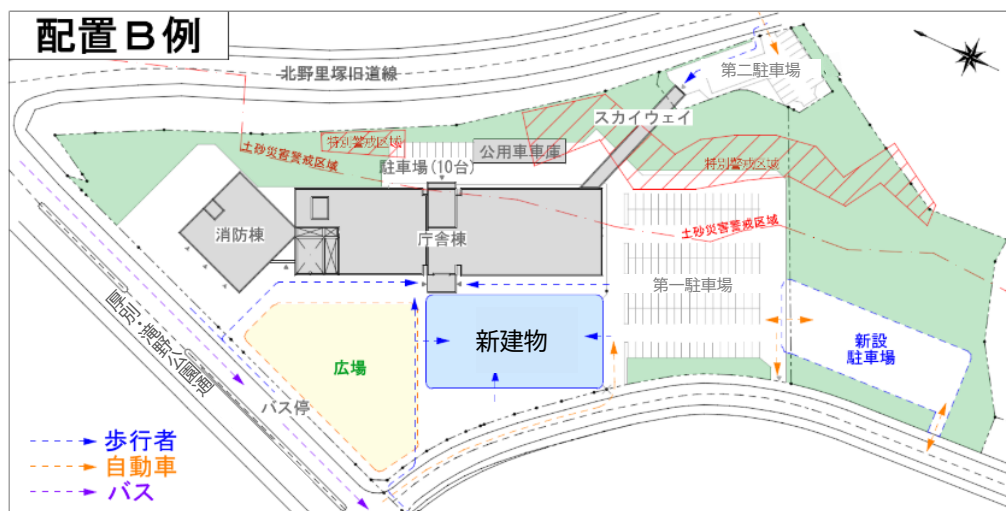


図 3-3 配置イメージ B例

3-5. 諸室整備計画

(1) フロア構成の基本的な考え方

フロア構成は、以下の視点をもって、今後の設計検討において決定します。

なお、新建物の施設規模などを踏まえると、新建物は地上2階建程度と想定されます。

① 周辺のにぎわいに配慮した配置

- 諸室ごとに利用される時間帯を考慮し、建物全体や周辺のにぎわいに配慮して計画します。

② 利用者数に基づく配置

- 諸室ごとの利用者数などを考慮し、利用される方の利便性に配慮して建物内における各諸室の配置を計画します。

③ 諸室機能に合わせた配置

- 利用者が多く見込まれ、にぎわい創出に資する諸室は1階に配置し、静かな空間や専門的な機能が求められる諸室は2階に配置するなど、利用者のニーズにあわせて計画します。

④ 広場との連続性を考慮した配置

- 日常時やイベント時、災害時など多様な利用を考慮し、屋外の広場と屋内のホールやエントランスを隣接して設けるなど、屋内外を一体として利用できるように配置を計画します。

⑤ 災害対応を考慮した配置

- 災害発生時においてホールが避難所として使用できることに加えて、総合庁舎との連携を図り、それぞれが機能的に使用でき、かつ相互に支障を及ぼさないように配慮して計画します。

(2) 各機能のイメージ

① ホール

音楽発表や軽運動に利用できることに加えて、屋内外のつながりが感じられるような多様な利用方法に対応できる仕様を検討します



鷹栖地区住民センターふらっと(上川郡鷹栖町)

② ホール以外の貸室

会議利用のほかに個人単位での様々な利用ができる仕様を検討します



鷹栖地区住民センターふらっと(上川郡鷹栖町)



FKホールディングス生涯学習センター きらん

③ エントランスホール（フリースペース含む）

気軽に訪れることができ、軽飲食や自習ができるなどのスペースの設置を検討します



春日台センターセンター(神奈川県愛甲郡愛川町)



札幌市図書・情報館

④ 図書館

暮らしに寄りそったテーマ別の本棚や、にぎわいの空間と静かな空間の分けを検討します



新潟県長岡市互尊文庫(ミライエ長岡内)



札幌市図書・情報館 リーディングルーム

3-6. ユニバーサルデザイン計画

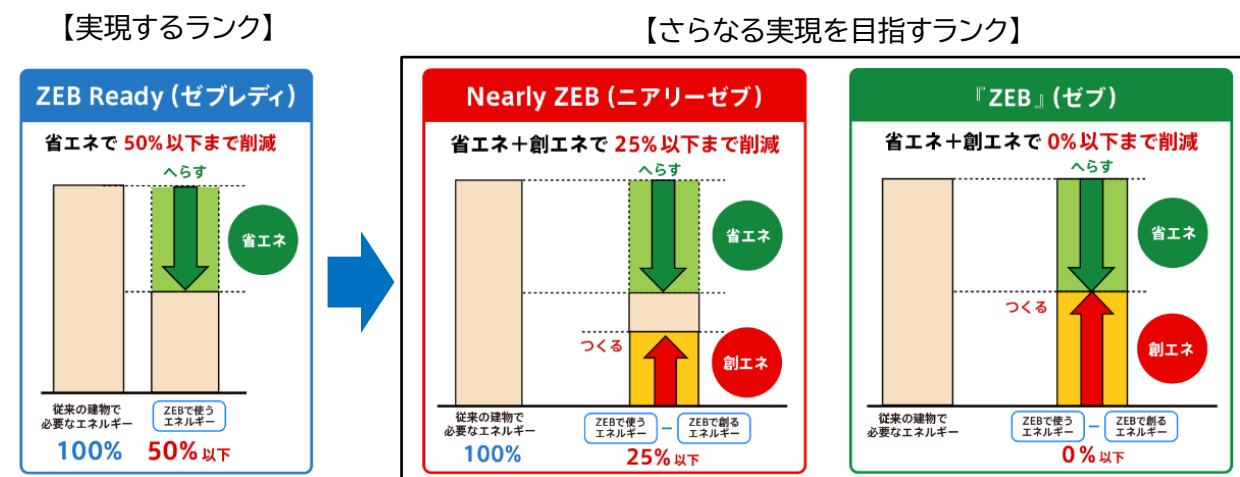
不特定多数の方々が利用する建物であることから、サインや空間などはユニバーサルデザインに配慮した計画とします。

バリアフリーへの配慮として、バリアフリー法や札幌市福祉のまちづくり条例に基づく整備基準などを遵守します。

3-7. 環境計画

札幌市では、「札幌市気候変動対策行動計画」において、市有施設の新築・改築等を行う際には、エネルギーを極力必要とせず、一方で、エネルギーを創ることでエネルギー収支「ゼロ」を目指す建物（ZEB）の実現を進めることとしています。

このことを踏まえ、新建物では、快適な室内環境を保ちながら、環境負荷の抑制を図るための設備システムの高効率化による省エネルギー化によって ZEB Ready を実現することとし、費用対効果を考慮しながら、太陽光発電システムを導入するといった再生可能エネルギーの活用などを検討の上で、ZEB の実現可能性も検証します。



3-8. 防災計画

現区民センターは、札幌市地域防災計画に基づいて「地域避難所」に指定されています。札幌市では、震度5弱以上の地震が発生した場合や気象注意報・警報が発表された場合などに、区役所に「区災害対策本部」が、保健センターに「応急救護センター」が設置され、地域避難所は、災害の状況などに応じて、区災害対策本部長と施設管理者が協議し、開設が必要と判断した場合に開設されます。

このため、区民センター（ホール）は、従来からの「地域避難所」としての機能を満たすとともに、災害対応の拠点である総合庁舎との連携により防災力の向上に資することを検討します。

(1) 地震への対策

- 新建物の耐震安全性は、札幌市「市有施設の総合耐震計画及び耐震診断・改修要領」に基づき、下表のとおりとします。
- 鉄骨造や鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造などの構造や、免震や制振、耐震などの構法については、詳細の設計段階で検討します。

表 3-2: 新建物の耐震安全性分類

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できる。人命の安全確保に加えて、機能確保が図られる。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行う上、又は危険物の管理の上で支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないこと。人命の安全確保に加えて、十分な機能確保が図られる。
建築設備	乙類	大地震動後、人命の安全確保及び2次災害の防止が図られる。

(2) 水害への対策

- 「札幌市水防計画」に基づき関係部局などと連携し、警戒・防御・被害軽減を図ります。
- 浸水などの被害が発生した場合においても、災害対策に必要な機能を維持できるよう浸水防止装置の設置などを検討します。
- 札幌市雨水流出抑制技術指針に基づく対策を行います。

3-9. 広場・外構計画

(1) 基本的な考え方

- 建物と広場を一体的に利用できる場とします。
- 様々な人が日常的に憩い、くつろげる場とします。
- 四季を通して思い切り身体を動かして遊び、健康づくりやスポーツを楽しむことができる場とします。
- 誰もが安心・安全に利用できる場とします。
- 既存イベントの実施や様々な市民団体が活動し、にぎわいや交流が生まれる場とします。

(2) 求められる仕様・機能のイメージ

広場の基本的な考え方から、求められる仕様・機能のイメージは、以下のものが考えられます。
詳細の仕様などは、設計段階で検討します。

① 建物と広場を一体的に利用できる場

| 建物と隣接した広場配置



| 屋根や庇による半屋外空間



② 日常的に憩い、くつろげる場

| 思い思いに過ごせる芝生広場



| 緑陰をつくる緑地帯



| 可動式のイスやテーブル



■ その他に考えられる機能

パーゴラ / 水飲み場 / 固定のベンチやテーブル / 可動式のイスやテーブル、パラソル
レンタル敷物 / 物品保管スペース など

③ 四季を通して遊びや健康づくり、スポーツを楽しむことができる場

| 遊具スペース



| 雪遊びができる設え



| 走り回れる舗装広場



■ その他に考えられる機能

健康遊具 / 広場や建物周りを散策できる園路 / レンタル遊具 など

④ 誰もが安心・安全に利用できる場

<ユニバーサルデザインに配慮した設え>

| 万が一で利用しやすい舗装



| 車いすでも利用しやすい園路



| 年代等の特性に配慮したベンチ等



| 多様なイベントが実施できるスペース



| だれもがわかりやすいサインや園路の配置



■その他に考えられる機能
・健康遊具
・広場や建物周りを散策できる園路
・レンタルの遊具やアウトドアグッズ

など

<災害時を考慮した機能>

| 建物・広場・周辺からの視認性の向上



| 災害の支援車両や避難者が滞留・利用できるスペース



| 災害時にも利用できる機能等の配置検討



■その他に考えられる機能 ステージ / イベント用設備（電源、バナー設置など） など

(3) 外構緑化

- 総合庁舎敷地内には、記念樹が多く植えられ、在来種で構成される自然林も見られることから、既存樹木などを活かしながら、四季折々の季節を感じられる植栽配置を検討します。
- 総合庁舎と新建物の間には、木陰の空間など憩いの空間や快適な歩行環境づくりを検討します。
- 植栽の緑によるヒートアイランド対策やレインガーデンによる雨水流出抑制など、自然環境の機能を活用するグリーンインフラの考え方を導入します。

| 記念樹などの保存・活用



| 木陰の休憩空間、歩行空間



| 雨水浸透型花壇（厚別公園）



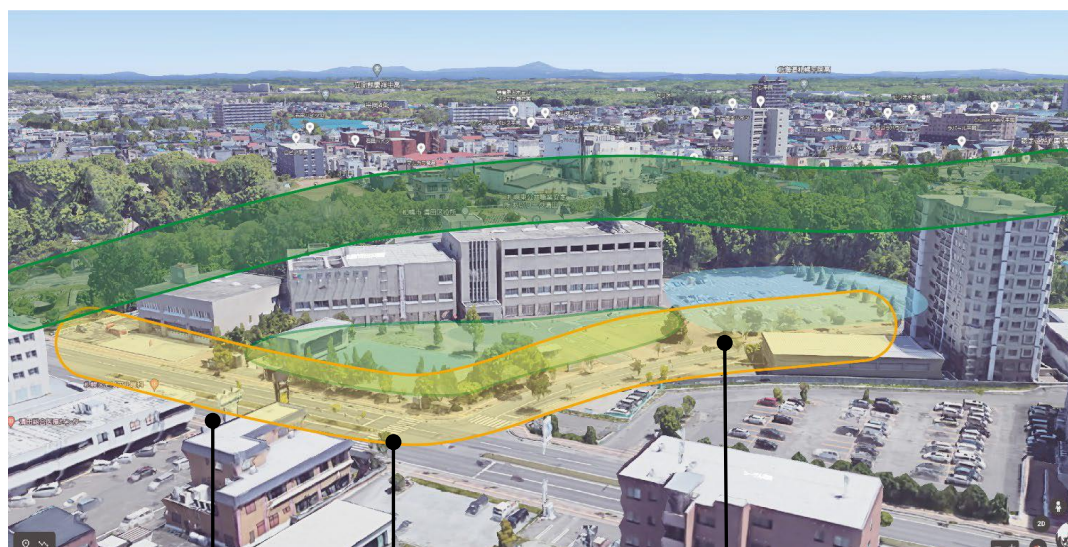
3-10. 景観計画

(1) 景観形成の基本的な考え方

- 「札幌市景観計画」を踏まえた計画を行います。
- 建物のボリュームの低減を図るとともに、外観デザインなどへの配慮によって、周辺の景観との調和を図ります。
- 印象的な地域の拠点となるよう、幹線道路に面した施設の顔づくりを行い、通りに隣接する建物や広場からのにぎわいや潤いの創出を図ります。

(2) 沿道の街並み

- 敷地内のみどりが周辺のみどりと調和するよう、通りに対しては壁面を後退させ適切な緑化を行うなど工夫します。
- 通りに対してにぎわいが滲みだすよう、通りに開かれた敷地へのアクセス空間や滞留空間の設えに配慮します。
- 段差などを無くし舗装を工夫するなど、敷地内の歩行空間は歩道と一体的な設えで整備し、歩行者の快適性を向上させるとともに、地域に調和した街並み形成を行います。
- 駐車場は、遮蔽植栽を行うなど、周辺道路からの見え方に配慮します。



快適な歩行ネットワークと
みどりや花による彩づくり



歩道と一体的な敷地内
歩行空間



駐車場は遮蔽植栽を施し
奥に整理

図 3-5: 沿道緑化のイメージ

第4章 事業手法とスケジュール

公共施設等の整備では、他都市においても PPP/PFI 手法を導入し、民間の資金や創意工夫により、効率的かつ効果的で良好な公共サービスを実現している例があります。

札幌市でも平成 28 年度（2016 年度）に「札幌市 PPP/PFI 優先的検討指針」を策定し、今後計画する公共施設等の整備・運営・維持管理において、これまでの公設公営による手法（従来方式）に先立って、PPP/PFI 手法の導入検討を実施することとしています。

本章では、新施設の整備に採用する事業手法について、PPP/PFI 手法の導入可能性を含めて検討します。

4-1. 事業の条件設定

4-1-1. 検討の対象とする事業手法

PPP/PFI には様々な事業手法がありますが、新施設の整備・運営等の手法として考えられる以下の手法を検討の対象としました。

表 4-1: 検討対象事業手法の概要

事業手法の 名称	特徴・概略	公民の役割分担（実施主体）					
		設計	建設	維持 管理	運営	資金 調達	施設 保有
従来方式 (公設公営)	設計業務、建設業務、維持管理・運営業務を分割発注する手法	公共	公共	公共	公共	公共	公共
DBO 方式 (Design Build Operate)	公共が資金調達を行い、施設の整備、維持管理、運営に関する業務を包括的に民間に委ねる手法	民間	民間	民間	民間	公共	公共
BTO 方式 (Build Transfer Operate)	- 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(PFI 法)に基づき、民間が自ら資金調達を行い、施設の整備、維持管理、運営に関する業務を包括的に民間に委ねる手法 - 施設完成時に、公共への施設所有権の移転を行う	民間	民間	民間	民間	民間	公共

4-1-2. 業務範囲

一般的に PPP/PFI 事業における業務範囲については、事業者にゆだねる範囲が大きいほど事業者のノウハウをより活用できるとされています。したがって本事業については施設整備（設計・施工・工事監理）のほか、維持管理と一部運営を業務範囲とし、下表のとおり分類します。

なお、総合庁舎 4 階の改修工事（貸室等の整備）については、経年に伴う総合庁舎の保全改修工事が今後予定されていることから、本事業とは別に保全改修工事にあわせて実施することとし、効率的かつ効果的な工事を検討します。

表 4-2: 業務範囲

施設等	業務		
	施設整備	維持管理	運営
新建物			対象外 ^{*12}
広場 ^{*13}	サービス購入型	独立採算型	
付帯事業 ^{*14}			

^{*12} 区民センターの運営は、設置条例に基づいて地縁による団体により設立された団体等の指定管理としていること、図書館の運営は、直営で行っていることから、事業の範囲外とします。なお、将来的な図書館の運営については、社会の変化を踏まえた効果的・効率的な管理運営方法を検討中。

^{*13} 維持管理・運営は、現在直営で実施しています。

^{*14} 『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を想定します。また、建物完成後の施設所有権は市が所有し、市が事業者に対して必要なスペースを有償で貸付するものとします。

4-1-3. 事業期間

民間事業者への調査結果や他都市の事例を踏まえ、施設整備期間を 3 年程度、施設の維持管理・運営期間を 15 年程度と設定します。

4-1-4. 概算建設工事費

従来方式とした場合における施設整備に係る概算の建設工事費（広場や駐車場等の外構工事費を含む。）^{*15}は、約 20 億円と想定します。

^{*15} 概算の建設工事費には、設計費、工事監理費を含んでいます。また、現在の価格水準を基にしているので、今後変動の可能性があります。

4-2. 事業評価

4-2-1. 定性評価

定性評価の結果は以下のとおりです。

表 4-3: 定性評価

評価の視点	従来方式	DBO 方式・BT0 方式
事業者の参画意欲 (競争環境の確保)	○ 最も事業者の参画意欲が高い手法であることを確認した。また、業務ごとに個別で発注を行うため、競争環境の確保が比較的容易である。	× 昨今の工事費の高騰や建設業の人手不足の影響、事業長期化による事業費増大のリスクなどにより、事業者の参画意欲が低く、競争環境の確保が困難であることを確認した。
事業スケジュール	○ 事業者選定に係る手続きが不要であることから、一般的に PPP/PFI 手法に比べて早期に供用開始が行える。	△ 設計施工一括で行うため、事業期間が短くなる一方で、事業者選定手続きが必要であり、当該手続きに時間を要することから、一般的に従来方式に比べて供用開始が遅くなる。
市民参加の取組を踏まえた施設整備	○ 個別に業務発注を行うことから、設計段階において市民参加の場を設けた場合であっても、当該取組結果を反映した施設整備が可能である。	△ 各業務を包括的に契約した後に設計業務を進めることから、市民参加の取組結果を反映すると、民間ノウハウの活用が限定的になる。また、反映に伴う事業費増加のリスク分担を適切に行う必要がある。
付帯事業によるにぎわいの創出	×	×
広場の運営・活用	△ 現状実施しているイベントなどによる活用を今後も継続しつつ、公共と地域などが連携したさらなる活用方法を検討する必要がある。 なお、さらなるイベントの実施等の活用を行う場合は、市の財政負担が増加する可能性がある。	△ 集客性や事業収益性などを踏まえると、独立採算で実施することが困難であることを確認した。そのため、現状(従来方式)のイベント実施に加えてさらなるイベントの実施による活用を行う場合は、サービス購入型による実施が想定されることから、従来方式よりも市の財政負担が増加する可能性がある。
民間ノウハウの活用	×	△ 維持管理業務や付帯事業のノウハウを活用した施設整備が行える。一方で、施設運営は業務対象外であることから、民間ノウハウの活用範囲が限定的である。
結 果	○ : 3 △ : 1 × : 2	○ : 0 △ : 4 × : 2

4-2-2. 定量評価（VFM^{*16}の算定）

（1）前提条件

表 4-4: VFM 算定における前提条件

		従来方式	DBO 方式、BT0 方式
施設整備費	建設工事費	約 20 億円	既往事例の特定事業選定時におけるコスト削減率を乗じた額
	什器備品費	既往事例を基に算出	
維持管理費		既往事例を基に算出	既往事例の特定事業選定時におけるコスト削減率を乗じた額
公債費		充当率 75%、利率は財政融資資金貸付金利に基づき設定	
支払利息・SPC ^{*17} 経費等		なし	市況相場

^{*16}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。

^{*17}SPC/Special Purpose Company(特別目的会社)の略で、特定の事業を遂行することのみを目的として設立する会社のこと。

（2）VFMの算定結果

前述の条件設定をもとに現在価値ベースでの公共負担額を算出したところ、DBO 方式では 4.22%となり、VFM の発現が確認できました。一方で、BT0 方式では-3.35%と VFM は発現しませんでした。

4-2-3. 総合評価

定性評価においては、従来方式・PPP/PFI 手法ともにそれぞれ優位性と課題がある中で、事業の成立に当たって最も重要な視点である「事業者の参画意欲（競争環境の確保）」の点で、従来方式に優位性があることが確認できました。

また、定量評価においては、DBO 方式を採用した場合の VFM が最も大きいことが確認できました。

従って、定量評価としては DBO 方式が優れていることが確認できた一方で、定性評価によって DBO 方式では競争環境の確保が困難であるなどの課題が確認されたため、最も事業成立の可能性がある従来方式を基本に検討を進めていくこととします。

また、広場の運営はこれまでどおり市直営を前提として検討を進めていくこととします。

なお、サウンディング型市場調査^{*18}では、広場の維持管理及び運営並びに付帯事業を業務範囲から除いた場合であったとしても、事業者の参画意欲が低いことを確認しています。

^{*18} サウンディング型市場調査／市有地等の活用検討段階で、民間事業者から広く御意見・御提案をいただく「対話」を通して、事業の実現性等を把握する調査のこと。

4-3. 今後の検討に向けて

前述のとおり、『清田』の恒常的なにぎわいづくりに向けては、3つの視点が重要です。

また、実現に向けては、これまでの市民参加の取組を踏まえて、引き続き地域と市が連携することが必要です。

これらを踏まえて、以下の事項を今後検討していくこととします。

- 区民がより使いやすく、日常的な利用を促進するため、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します。
- 建物・広場の運営に関しては、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します。

4-4. 事業スケジュール（想定）

表 4-5:事業スケジュール(想定)

	2024 年度 (令和 6 年度)	2025 年度 (令和 7 年度)	2026 年度 (令和 8 年度)	2027 年度 (令和 9 年度)	2028 年度 (令和 10 年度)	2029 年度 (令和 11 年度)
新建物	基本 計画 の策定	基本・実施設計		工事		図書館開館準備
広場						工事
総合 庁舎 4階 貸室等の 整備		基本 検討			実施 設計	工事
						供用開始