

新得駅前周辺再整備基本計画

令和3年4月

新得町

- 目 次 -

I	事業計画	1
I-1	基本構想業務の前提条件の確認及び整理	1
I-2	事業全体コンセプト	5
I-3	施設機能計画	6
I-4	事業主体・運営主体の検討	10
I-5	概算事業費の検討	13
II	管理運営計画	15
II-1	管理運営検討	15
III	施設計画	16
III-1	施設コンセプト	16
III-2	各機能の施設計画	20
III-3	敷地配置計画、動線計画、平面計画	21
III-4	施設イメージ	30
IV	敷地外構計画	39
IV-1	敷地外構計画（土地利用計画）	39
IV-2	駐車場計画・導入路計画	40
IV-3	インフラ計画	42
V	駅前広場再整備計画	44
VI	駅前広場関係機関協議	46

I 事業計画

I - 1 基本構想業務の前提条件の確認及び整理

昨年度検討した基本構想業務の前提条件の確認及び整理として、「駅前周辺再整備にあたっての導入機能・施設の導入方針・整理すべき項目」と「新得駅前広場再整備の方向性」について確認及び整理を行った。

(1) 駅前周辺再整備導入機能・施設の導入方針・整理すべき項目

機能・施設		導入方針	整理すべき項目
I 複合商業施設			施設規模、設置主体、運営主体、維持管理区分、所有形態、事業手法、事業費等の検討
1	軽食を提供できるカフェ	多世代が交流できるスペースとして設置。オープンカフェスペースや子どもが座れる座席スペースも設置を検討。	座席数及び規模については、民間で実施する業者と協議し、飲食店組合など関係機関の意向等を調査。民間事業者の条件整理。
2	子供の遊戯施設	子どもが遊べるスペースをカフェに隣接させ設置。カフェ利用の親の目の届く範囲内で整備。	施設規模、設置主体、運営主体の検討、カフェ実施事業者との関係性の整理、先進事例の調査
3	観光案内所	複合商業施設内に町内のみならず、管内の観光案内パンフなどを設置できるスペースを確保。西北十勝の魅力情報発信の場として設置。	施設規模、設置主体、運営主体、営業（開館）時間（毎日営業）等の検討
4	お土産販売所	観光案内所と併設し、新得の特産品とともに新得産原料の商品や十勝の特産品を配置し、消費者ニーズに合った品揃えを検討。	施設規模、設置主体、運営（営業）主体、営業（開館）時間（毎日営業）等の検討
5	コンビニ	複合的な商業施設の一つとして設置を検討。出店業者の意向に配慮し、規模を協議。	民間事業者の条件整理。イートインスペースとカフェが競合しないよう配置位置について検討。お土産販売所との販売品目の住み分け等の検討。
6	飲食店	集客のメインとなるショッパの掘り起こしを行い、出店者により、規模協議。カフェとコンビニの規模によっては、別施設として検討が必要。	施設規模、設置主体、出店者意向把握、施設配置の検討。
7	金融機関	ATMの設置に向けて検討。	賃料、設置場所等、金融機関との協議。
8	商工会の集約	現在の建物か、複合商業施設内へ移転か検討。	商工会が移転した場合、現在の建物利用方針の決定が必要。施設規模、入居形態（建物取得 or 賃貸入居）の検討。
9	観光協会の集約	観光協会事務所を観光案内所とセットで複合商業施設内へ移転。	商工会事務所と協議・調整が必要。施設規模、入居形態（建物取得 or 賃貸入居）の検討。

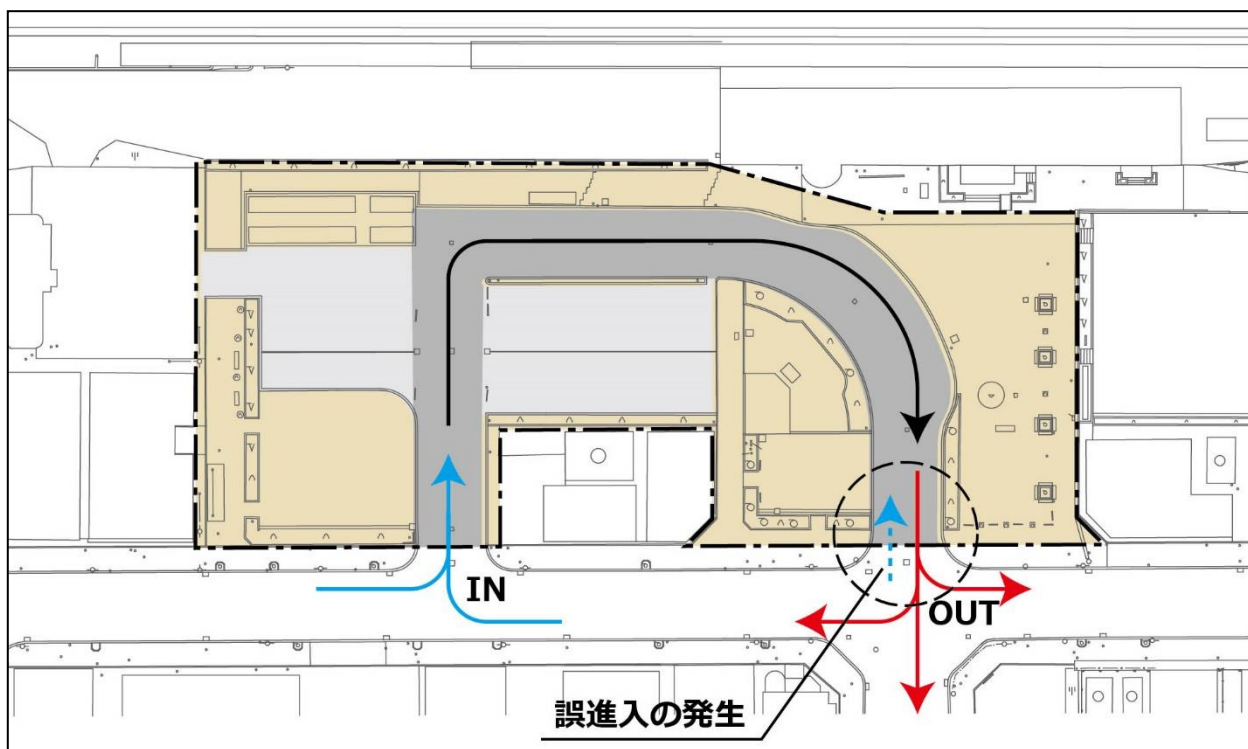
機能・施設		導入方針	整理すべき項目
Ⅱ コミュニティ広場・景観形成広場			
1	イベントスペース	複合商業施設と併設して、イベントスペースを確保。災害時には、一時避難所としてのスペースとして利用可能な広さを確保。	施設規模、設置主体、運営主体、イベントスペースの利活用方策の検討。
2	災害時の一時避難施設	イベントスペースを災害時に一時避難所として併用し確保。	一時避難者用の避難物資用の保管場所の検討。
3	S L 広場	未定	レガシースペースとしてどこまでの規模にするか検討が必要。
Ⅲ 公衆浴場		老朽化が進む現在の公衆浴場を建替。	施設規模、設置主体、運営主体、宿泊施設との一体化について検討。
Ⅳ 宿泊施設		宿泊施設を誘致。	町内の宿泊事業者と協議しながら、公衆浴場と併設等について検討。 運営業者が決まり次第規模等について協議。
Ⅴ 多目的トイレ		駅トイレの改修。別途、複合商業施設内もしくはトイレ単独での設置に向けて検討。	設置主体、維持管理主体等の検討。
Ⅵ 情報発信機能			
1	観光案内所	再掲	
2	電光掲示板	各種観光情報を発信する屋外の電光掲示設備を設置。	設置主体、情報の更新も含めた設備の維持管理主体等の検討。
3	フリーWi-Fi	駅前周辺再整備の範囲に内にある施設全てに共通する設備で設置。	設置主体、維持管理主体等の検討。
Ⅶ 防災機能			
1	非常電源	一時避難場時に携帯電話等の充電が可能な発電機の設置。平常時は、避難物資の倉庫の中に保管。	
2	貯水槽	断水時、施設内のトイレ使用の為地下に貯水槽を設置。	
3	非常時備蓄スペース	未定	駅前に設置する必要性を含め検討。
4	災害時の一時避難施設	再掲	
Ⅷ 交通結節点機能			
1	駅前広場のバリアフリー化	駅前広場の再整備によりバリアフリー化を実現。身障者用駐車スペースは2台以上確保。	北海道の事業で実施する場合は、駅前広場を再整備するための理由・必要性の整理が必要。
2	駐輪場	現在の台数同等程度確保。	
3	都市間バス停	駅前広場内のバス停を前提に路線変更を検討。	バス事業者と協議が必要。
4	電気自動車用EVスタンド	未定	EV車の普及状況を見ながら、今後検討。

（２）新得駅前広場再整備の方向性

１）車両動線の見直し

駅前広場内の車両動線は、南側から入り北側から出る、右回りの一方通行であるが、地区に不案内な観光客のレンタカーなどが、駅前通の出口から誤進入するケースが見られる。

この誤進入を防ぐための方策として、「駅前通の出口の部分で双方向通行とする」方向で再整備を検討する。



２）必要施設規模

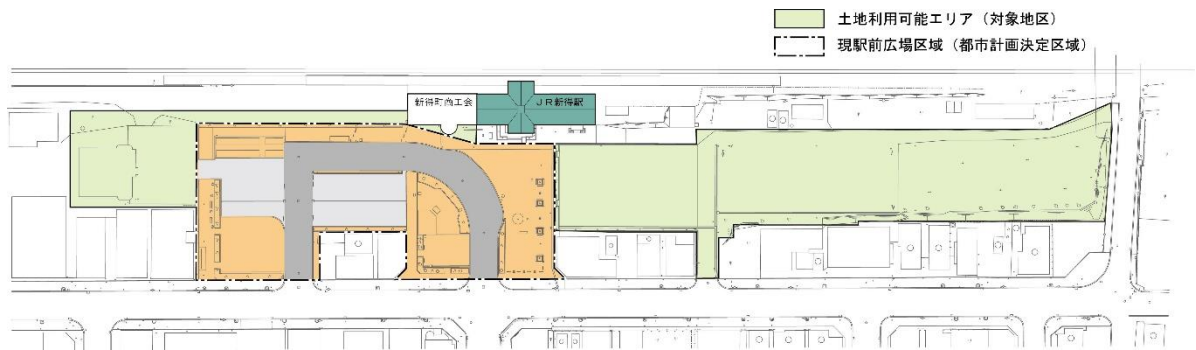
現在のニーズに対応するため、駅前広場に必要施設として、大型バス乗降場２台、中型バス乗降場１台、タクシー乗降場２台、タクシープール３台、身障者乗降場１台とし、さらに設置が可能な場合は自家用車の乗降場を検討した。

３）再整備案概要

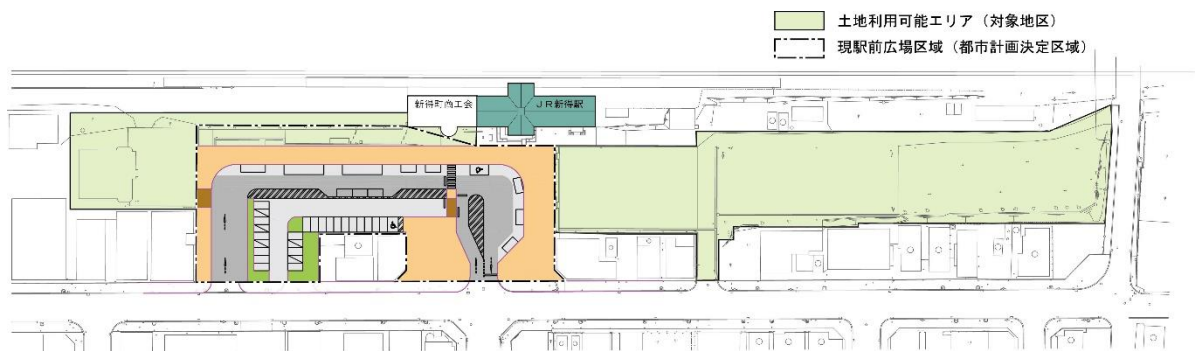
再整備にあたっては、現状の駅前広場の形状を大きくは変更しないこととし、現状の出口部分を対面交通に変更するとともに、現状の入口は南側に位置をずらし、接車スペースを増やして必要施設規模を確保する。

商工会館から駅前温泉への土地利用を図るため、駅前広場を若干縮小する。

現況駅前広場



再整備案



	現 況	再整備案
面 積	約5,300㎡	約4,800㎡
駐 車 場 台 数	55台※	26台※
大 型 バ ス 乗 降 場	1 台	2 台
中 型 バ ス 乗 降 場	2 台	1 台
タ ク シ ー 乗 降 場	3 台	2 台
タ ク シ ー プ ール	—	3 台
身 障 者 乗 降 場	—	1 台
一 般 車 乗 降 場	—	3 台
人 と 車 の 交 差 箇 所	1 箇所	2 箇所
車 と 車 の 交 差 箇 所	3 箇所	4 箇所

※駅周辺全体の駐車場台数合計は、現況170台、再整備案約140台

I-2 事業全体コンセプト

事業全体コンセプトについては、昨年度の基本構想を踏襲するものとする。

「人が集い、笑顔が広がる、駅前周辺の賑わい創出」

【重点コンセプト】

メインコンセプトを踏まえ、新たな集客・賑わいの核として、町民や来訪者の交流空間として駅前の再整備を図るとともに、情報発信機能の強化により、町内、十勝管内への周遊へとつなげていく。

（１）新得らしい魅力的で賑わいのある駅前づくり

- ・ 十勝、新得の魅力を伝える情報発信機能の強化。
- ・ 地域の産品を主体とした飲食・物販施設等の導入による賑わいの創出。
- ・ 宿泊機能の導入による交流人口の拡大、賑わいの創出。
- ・ 国鉄遺産の活用等、新得らしさが感じられる景観の創出。

（２）町民や来訪者が交流できる駅前づくり

- ・ 子どもの遊び場や温浴施設など、町民が気軽に駅を訪れる環境の創出。
- ・ 町民や来訪者が集まり、憩うことができ、イベントにも活用できるコミュニティ広場の創出。

（３）安全安心、快適な交通結節点としての駅前づくり

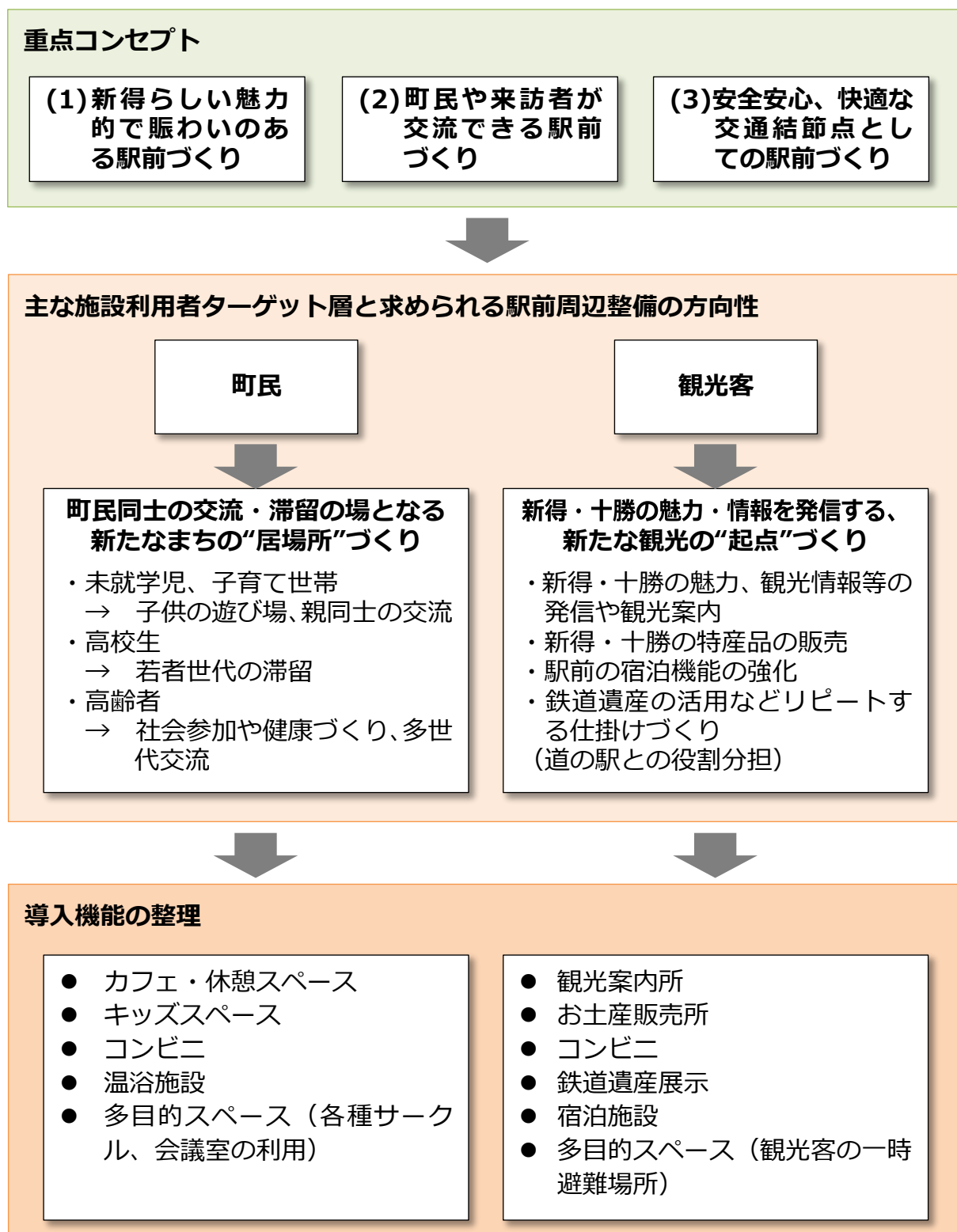
- ・ 車両動線の見直しやバス・タクシー・自家用車・自転車等のニーズに適切に対応できる施設配置など、安全性、快適性、利便性を高める駅前広場の再整備。
- ・ バリアフリー化等、誰もが安全安心、快適に利用できる駅前空間の創出。
- ・ 雨や雪の日でも快適に利用できる環境整備、適切な情報発信による乗継の円滑化、都市間バスの接続、レンタサイクルの利用など、交通結節点機能の強化。
- ・ 災害時、観光客などの一時避難所としてコミュニティ広場を活用。

I - 3 施設機能計画

(1) 導入機能の整理

重点コンセプトを踏まえ、想定される施設利用者のターゲット層と求められる駅前周辺整備の方向性を検討し、導入機能の整理を行った。

図表 導入機能の整理



図表 導入機能の絞り込み

「基本構想」で整理した導入機能	「基本計画」での考え方
観光案内所等の情報発信施設	・「観光案内所」として導入する。
新得町や十勝の農畜産物を活用したカフェやレストラン、居酒屋	・「カフェ」を導入する。 ・「レストラン」は、一定数の客席を確保する必要がある、運営面でのハードルが高く、今回は導入しない。 ・「居酒屋」は、近隣に既存店舗が立地しており、競合を避けるため導入しない。
新得町や十勝の地場産物ショップ	・売上の相乗効果、効率的な経営体制を考慮し、「コンビニ」及び「お土産販売所」、「農産物直売スペース」をセットにして導入する。
駅利用者や町民、宿泊客の利用に対応するコンビニエンスストア	・売上の相乗効果、効率的な経営体制を考慮し、「コンビニ」及び「お土産販売所」、「農産物直売スペース」をセットにして導入する。（再掲） ・地区の利便性を高めるため金融機関を導入する。
外国人観光客の利用も考慮したホテル	・「宿泊施設」として導入する。
国鉄遺産の展示など新得らしさをいかした広場	・「鉄道遺産展示」として導入する。
気軽に利用できる温浴施設（老朽化した駅前温泉の再整備）	・「温浴施設」として導入する。
冬でも快適に体を動かすことのできる屋内の子どもの遊び場	「キッズスペース」として導入する。
休憩や交流、イベントにも使える快適なコミュニティー広場	・「カフェ」の飲食スペースは、フードコートの飲食スペースのように休憩や交流ができるような使い方を想定する。 ・屋内イベントは、「多目的スペース」として導入する。（平時はサークル利用や会議スペースとして使用） ・屋外イベントは、駅前広場にイベントスペースを確保する
各種交通のニーズを満たす駅前広場	・それぞれ必要となる交通施設を配置した駅前広場を整備する。
バリアフリー化した道路環境	・基本的にバリアフリー化を行う。
駅とバス・タクシー乗り場、周辺施設をネットワークする屋根付き通路	・屋根付き通路を整備する。
乗継情報を伝えるデジタルサイネージ、レンタサイクルステーション、都市間バス停など	・「デジタルサイネージ」は、施設のエントランス空間や観光案内所に配置する。 ・「レンタサイクルステーション」は、「観光案内所」がその機能を担う。 ・「都市間バス停」は、本町通沿いに配置する。
誰もが利用できる公衆トイレ	・24時間利用できるトイレを導入する。
災害時には一時避難所として活用できるコミュニティー広場	・観光客が一時避難所として使用できるよう「多目的スペース」を導入する。

(2) 施設整備内容

導入機能	施設整備内容	想定利用 ターゲット層	施設規模
観光案内所	- 観光案内パンフレット等の設置スペースを確保。観光案内パンフなどは町内のみならず、周辺町村も含めて設置し、西北十勝の魅力情報発信の場として展開。 - お土産販売所のレジを兼ねた観光案内カウンターを設置するとともに、3～4名程度の事務スペースを確保。	観光客	100㎡程度
お土産販売所 コンビニ	- 新得の特産品とともに新得産原料の商品や広く十勝の特産品を配置し、消費者ニーズに合った品揃えを検討。 - J R利用者や町民の利便性の向上、複合商業施設全体の集客力を高める。 - 宿泊施設利用客の利便性の向上。営業時間についても、夜間・早朝など宿泊ニーズに合わせた検討が必要。 「農産物直売スペース」を確保する。	観光客 駅利用者 宿泊施設利用者	100㎡程度
金融機関		町民	300㎡程度
鉄道遺産展示	- 鉄道の町新得をPRし、鉄道の魅力発信による新たな集客施設として、SL広場に設置されているD51を移設し、展示するスペースを設置。 - 新得らしさを感じられる景観の創出。	観光客	200㎡程度
カフェ 休憩スペース	- 町民の利用を念頭に、多世代が交流できるカフェとして設置。 - 観光客の立ち寄りも想定し、十勝や新得の農畜産物を活用した飲食を提供。 (例：十勝産小麦を使用した焼き立てパンを提供するベーカリーカフェなど) - 飲食スペースは、フードコートのように、施設利用者や駅利用者、通学の高校生などが気軽に駅を訪れ、休憩・交流ができるような使い方（テイクアウトでの飲食等の場としても想定）を想定して設置。 - 主に高校生が休憩・電車待ちできるスペースは、カフェの飲食スペースと分けることも考えられる。(→施設配置のパターン設定)	町民（各世代） 観光客	200㎡程度
キッズスペース	就学前の子どもをメインターゲットとして天候に左右されずに子どもたちが遊ぶことのできるスペースを設置。	町民（未就学児、子育て世帯）	200㎡程度
多目的スペース	- サークル利用や、商工会館改修利用に伴い不足する会議室としても活用できるスペースを設置。 - 災害時は、観光客が一時避難所として使用する。	商工会 加盟会員	100㎡程度

導入機能	施設整備内容	想定利用 ターゲット層	施設規模
宿泊施設	・メインターゲットは1～2人の個人観光客としつつビジネス利用にも対応。 ・宿泊施設の規模感はホテルレウスアショロ（30室）程度で、シングルとツインを主体とした室構成。	観光客 ビジネス客	30室程度
温浴施設	・町民が気軽に利用できる温浴施設として、現状とほぼ同規模の建替えとして検討。 ・宿泊施設利用者の入浴施設として利用。	観光客（宿泊客） 町民（高齢者）	260㎡程度
公衆トイレ	・誰もが利用できる、中心市街地の公衆トイレとして設置。	町民全体	70㎡程度
その他	・A T M設置スペースの確保 ・各種観光情報を発信する屋外の電光掲示設備の設置 ・Free Wi-Fiを駅前周辺再整備の範囲内にある施設全てに共通する設備で設置 ・非常電源として、一時避難場時に携帯電話等の充電が可能な発電機の設置（平常時は、避難物資の倉庫の中に保管） ・断水時、施設内のトイレ使用の為地下に貯水槽を設置	施設利用者	

I-4 事業主体・運営主体の検討

事業主体・運営主体の検討の前提として、町の土地については原則町所有のままとし、民間事業者への売却は行わないこととする。

(1) 複合商業施設

複合商業施設については、下表の3パターンが考えられる。施設の性格として、キッズスペースや鉄道遺産展示スペース、多目的室など利益を生まない公的な床が多いことから、公共による施設整備として、運営については柔軟性を持たせるために、民間による運営とする。

図表 複合商業施設 事業主体・運営主体検討パターン

整備パターン	メリットと課題
パターンA（公設公営） - 町が施設を整備・所有し、管理運営も行う。 - 民間事業者はテナントとして入居する。 (イメージ) 建物: 町: 所有・運営, 民: 賃借 土地: 町: 所有	メリット - 公共施設としての安定性と公平性が確保される 課題 - 施設整備に伴う町の財政負担 - 施設運営の自由度が低くなる - カフェ等の民間テナントの事業成立性が不透明
パターンB（公設民営） - 町が施設を整備・所有する。 - 管理運営は、指定管理者制度等により、民間事業者が行う。 (イメージ) 建物: 町: 所有, 民: 運営 土地: 町: 所有	メリット - 施設運営に民間のノウハウを活用でき、柔軟な運営が期待される 課題 - 施設整備に伴う町の財政負担 - カフェ等の民間テナントの事業成立性が不透明
パターンC（民設民営） - 民間事業者が施設を整備・所有し、管理運営も行う。 - 公共的部分は町が借り上げ、管理運営は、指定管理者制度等により、民間事業者が行う。 (イメージ) 建物: 町: 賃借, 民: 所有・運営, 民: 運営 土地: 民: 借地, 町: 所有 ※公共的部分については、町が取得することも検討	メリット - 施設運営に民間のノウハウを活用でき、柔軟な運営が期待される - 民間が整備することでイニシャルコストを抑制できる 課題 - 町有地を活用した施設として公共性の確保 - カフェ等の民間テナントの事業成立性が不透明 - 複合商業施設を建設・運営する民間事業者が存在するかどうか

（２）宿泊施設・温浴施設

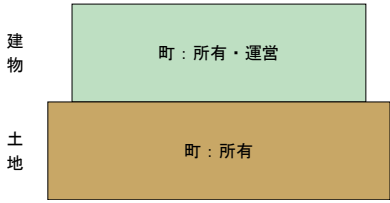
宿泊施設については、下表の２パターンが考えられる。運営については、民間による運営を基本とする。また、宿泊機能を高めるために、温浴施設との一体的な整備・運営が望まれ、温浴施設と一体的に公共による施設整備とする。

図表 宿泊施設 事業主体・運営主体検討パターン

整備パターン	メリットと課題
パターンB（公設民営） ・町が施設を整備・所有する。 ・管理運営は、指定管理者制度等により、民間事業者が行う。 （イメージ） 	メリット ・施設運営に民間のノウハウを活用できる 課題 ・施設整備に伴う町の財政負担 ・新得駅前における宿泊ニーズの検討 ・宿泊施設運営ができる民間事業者が存在するかどうか ・温浴施設との一体的運営
パターンC（民設民営） ・民間事業者が施設を整備・所有し、管理運営も行う。 （イメージ） 	メリット ・施設運営に民間のノウハウを活用できる ・民間が整備することでインシヤルコストを抑制できる 課題 ・町有地を活用した施設として公共性の確保 ・新得駅前における宿泊ニーズの検討 ・宿泊施設を建設・運営する民間事業者が存在するかどうか ・温浴施設との一体的運営

温浴施設については、下表の2パターンが考えられる。現状の町営浴場の建替えであり、宿泊施設と一体的に公共による施設整備とし、運営については、宿泊施設と一体的に民間による運営とする。

図表 温浴施設 事業主体・運営主体検討パターン

整備パターン	メリットと課題
パターンA（公設公営） 町が施設を整備・所有し、管理運営も行う。 （イメージ） 	メリット - 公共施設としての安定性が確保される 課題 - 施設整備に伴う町の財政負担 - 施設運営の自由度が低くなる
パターンB（公設民営） - 町が施設を整備・所有する。 - 管理運営は、指定管理者制度等により、民間事業者が行う。 （イメージ） 	メリット - 施設運営に民間のノウハウを活用できる 課題 - 施設整備に伴う町の財政負担 - 宿泊施設との一体的運営

（３）事業スケジュール

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
駅前広場	関係機関協議・調整	概略設計 都市計画変更	実施設計 駅前広場着手	供用開始		
複合商業施設 宿泊・温浴施設 外構	基本計画 事業スキーム 管理運営計画等	概略設計 地質調査	実施設計 開発行為申請	工事 (施設規模、 事業採択により変化)		開業

I - 5 概算事業費の検討

(1) 面積表

本計画で検討した各施設の延床面積は、複合商業施設が1,800㎡、宿泊・温浴施設が1,897㎡である。今後施設の詳細を検討していく中で、面積は増減する。

図表 面積表

	敷地面積	建築面積	延床面積	建ぺい率	容積率
複合商業施設	2,422	1,086	1,800	44.8%	74.3%
宿泊・温浴施設	5,521	1,036	1,897	18.8%	34.4%
合 計	7,943	2,122	3,697		

			面積 ㎡
複合商業施設			1,800
1 F	カフェ(厨房・休憩コーナー)		160
	物販店舗		96
	キッズスペース(授乳室含む)		216
	鉄道遺産展示コーナー		176
	多目的トイレ		64
	共用部(廊下・階段)		342
	機械室		32
	小 計		1,086
2 F	金融機関		256
	観光協会		55
	多目的室		96
	共用部(廊下・階段・トイレ)		307
小 計		714	
宿泊・温浴施設			1,897
1 F	フロント等		695
	温浴施設※		341
2 F	客室		528
3 F	客室		333
施設合計			3,697
駐車場等外構（敷地面積－建築面積で算出）			5,821
新得駅前広場			4,800

※維持管理費算出のために便宜的に設定

(浴室・脱衣場、機械室の1/2の合計)

(2) 概算事業費

各施設の整備ごとに、工事費単価を設定し、概算事業費を算出した。また複合商業施設及び宿泊・温浴施設については、開業に必要な内装、什器備品等の費用も算出した。

計画における施設規模では、総事業費は32億円程度と見込まれる。

図表 概算事業費

(税込)

	面積 ㎡	工事費単価		工事費 千円	内装・什器備品等単価		内装等 千円	合計 千円
		千円/㎡	千円/坪		千円/㎡	千円/坪		
複合商業施設	1,800	360	1,190	648,000	100	331	180,000	828,000
宿泊・温浴施設	1,897	600	1,983	1,138,200	300	992	569,100	1,707,300
施設小計	3,697			1,786,200			749,100	2,535,300
駐車場等外構	5,821	25	83	145,525				145,525
新得駅前広場	4,800	43	142	206,400				206,400
駅前広場キャピ-	420	500	1,653	210,000				210,000
外構等小計	11,041			561,925				561,925
合 計				2,348,125			749,100	3,097,225
各種調査設計費※ (工事費の4.5%と設定)								105,700
※ 基本設計・実施設計・開発行為申請図書等							総事業費	3,202,925

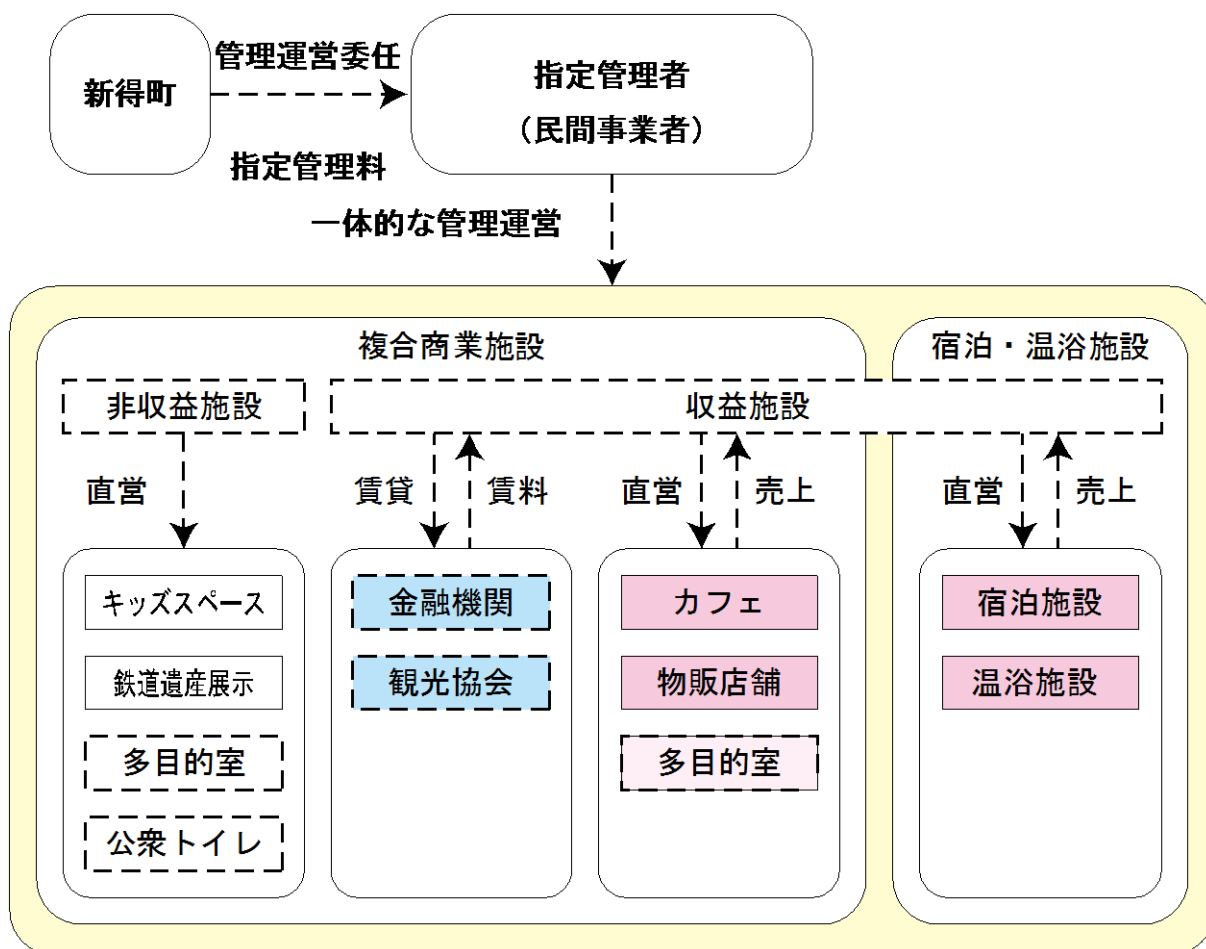
Ⅱ 管理運営計画

Ⅱ－１ 管理運営検討

本計画においては、指定管理者制度を活用した公設民営方式とし、複合商業施設及び宿泊・温浴施設を一体的に管理運営することを想定する。

なお、各施設の使用料金や施設運営にかかるコスト、収支計画などの詳細については、管理運営を想定する事業者と協議しながら試算したうえで、今後示していく。

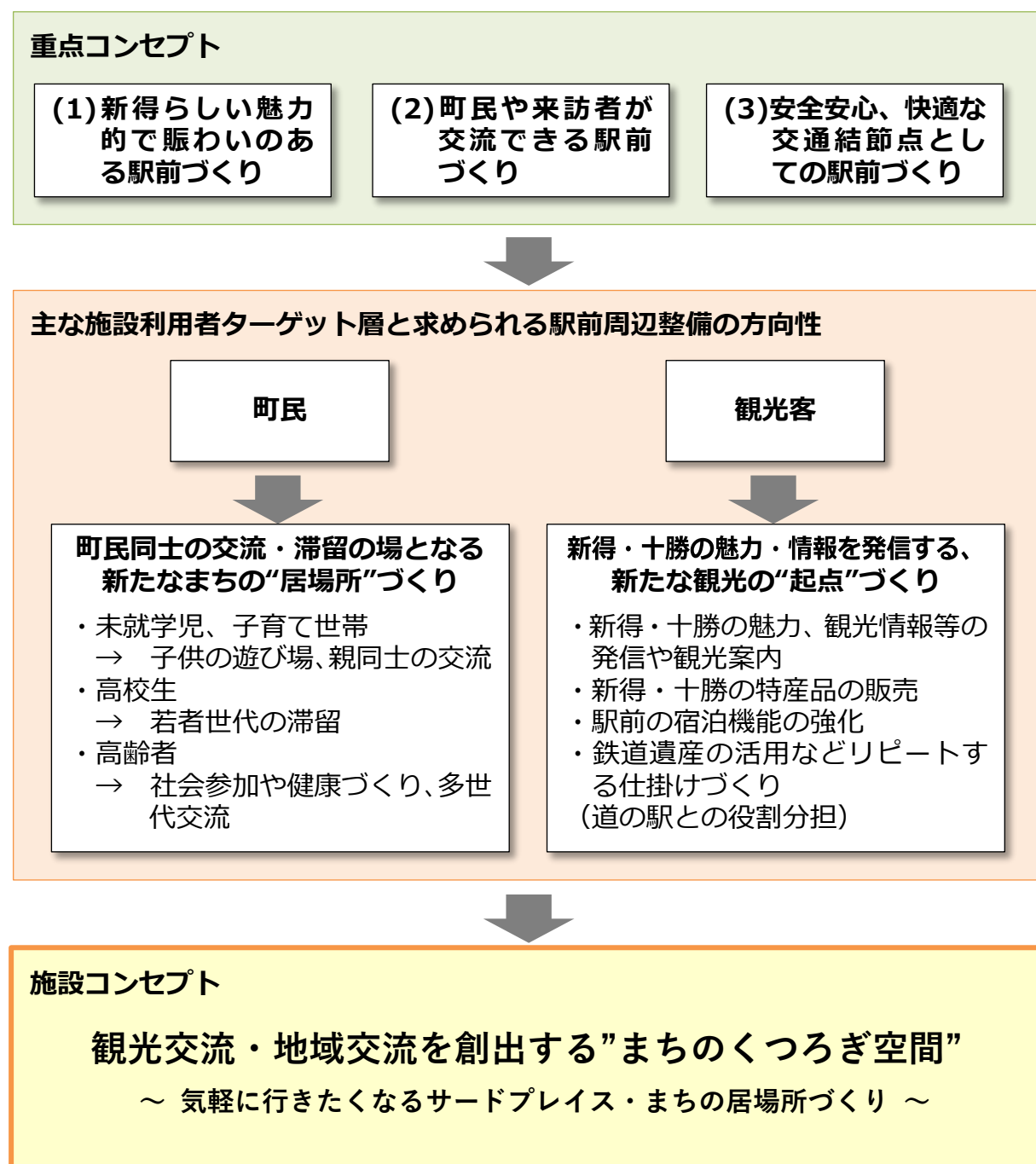
図表 管理運営イメージ



Ⅲ 施設計画

Ⅲ－１ 施設コンセプト

施設コンセプトは、「重点コンセプト」と「主な施設利用者ターゲット層と求められる駅前周辺整備の方向性」を踏まえ、「観光交流・地域交流を創出する”まちのくつろぎ空間”～ 気軽に行きたくなるサードプレイス・まちの居場所づくり～」と設定する。

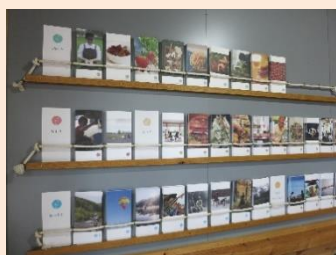


【各機能の施設コンセプト】

観光案内所

気軽に立ち寄れる空間づくり・総合的な観光案内

- 商工会館の観光案内所を、現在よりもっと気軽に立ち寄れる空間として改装し、十勝・新得の観光パンフレットライブラリーやデジタルサイネージなどを設置する。また必要に応じて、十勝・新得の観光スポットや交通、宿泊など、総合的な観光案内やレンタサイクルや手荷物配送などの対人による丁寧なサービスを行う。



▲道の駅「しかおい」



▲富良野コンシェルジュ

物販店舗

観光客・地元住民の誰もが利用する日常的な賑わいを生む物販コーナー

- 十勝・新得の特産品や新得産原料の商品を取り扱い、十勝・新得の強みである「食」を積極的にアピールする。
- 宿泊施設利用者や、JR利用者、町民が日常的に利用するコンビニ的な商品も取り扱い、複合商業施設全体の集客力を高める。「農産物直売スペース」を設け、新鮮な採れたて野菜等の販売を行う。



▲富良野コンシェルジュ
(写真：富良野コンシェルジュHP)



▲富良野コンシェルジュ



▲道の駅「ピア21しほろ」

鉄道遺産展示

「鉄道のまち新得」を象徴する鉄道ミュージアム

- 「鉄道のまち新得」を象徴するD51をSL広場から移設し、町民にとってシンボリックな空間を形成する。
- 鉄道の車窓と駅のホームから見るように配置するとともに、ホームに入線しているように見えるようにホームと並行してSLを配置する。
- キッズスペースと連続した空間構成とし、大人から子どもまで楽しむことができるような展示を検討する。



▲SL広場

カフェ・休憩スペース

十勝・新得らしさを味わえる町民の新たな居場所となるカフェ

- 飲食スペースは、フードコートのように施設利用者や駅利用者、通学の高校生などが気軽に訪れ、休憩・交流ができるスペースとする。（テイクアウトでの飲食等の場としても想定）
- カフェは、観光客の立ち寄りも想定し、十勝産小麦を使用した焼き立てパンを提供するなど、十勝や新得の農畜産物を活用した飲食を提供する。
- キッズスペースと一体となった空間とし、統一された内装や什器類のデザインとすることで、居心地よい空間とする。



▲道の駅「かみしほろ」



▲道の駅「かみしほろ」

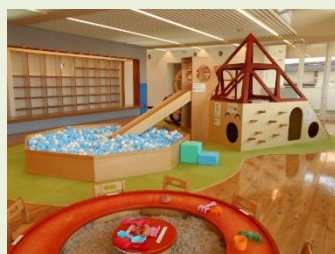


▲SLを展示したカフェの例（トロッコ嵯峨駅）
（写真：㈱エムアンドエムフーズ）

キッズスペース

ママ・パパの日常的な居場所

- 就学前の子どもをメインターゲットとして、天候に左右されずに子どもたちが遊ぶことのできるスペースを設置する。
- 子育てに励むママ・パパにとって、気兼ねなく親同士の交流もできる居場所を形成するとともにカフェから見守ることのできる空間構成とする。



▲丘のまち交流館bi.yell



多目的スペース

誰もが利用でき、人・情報が交差するフレキシブル空間

- 町民のサークル利用や地元商工業者の会議室、高校生の自習の場など、フレキシブルに活用できるスペースを設置する。
- 可動間仕切りにより、開催規模に応じた広さに調整できるようにする。
- 災害時は、観光客やJR利用者の一時避難所として使用する。



▲会議室イメージ

宿泊主体のシンプルな宿とゆったり過ごせるお風呂

- 宿泊施設は、宿泊主体のシンプルな宿として、朝食のみの提供とし、夕食は駅周辺の飲食店と連携を図るなど、中心商店街への回遊を創出する。
- エントランスホールは、朝食提供の場のほかに、Wi-Fiや充電電源等を設置し、ちょっとしたワークスペースや利用者同士の交流空間として活用を図る。
- 温浴施設は、従前の町営浴場よりはゆったりとした空間構成とし、風呂上がりの休憩スペースを設け、ドリンクや軽食を提供するなど、利用者層の拡大を図る。また観光客などが気軽に利用できるよう、タオルレンタルなどのサービスも検討する。



▲ホテルレウスアショロ

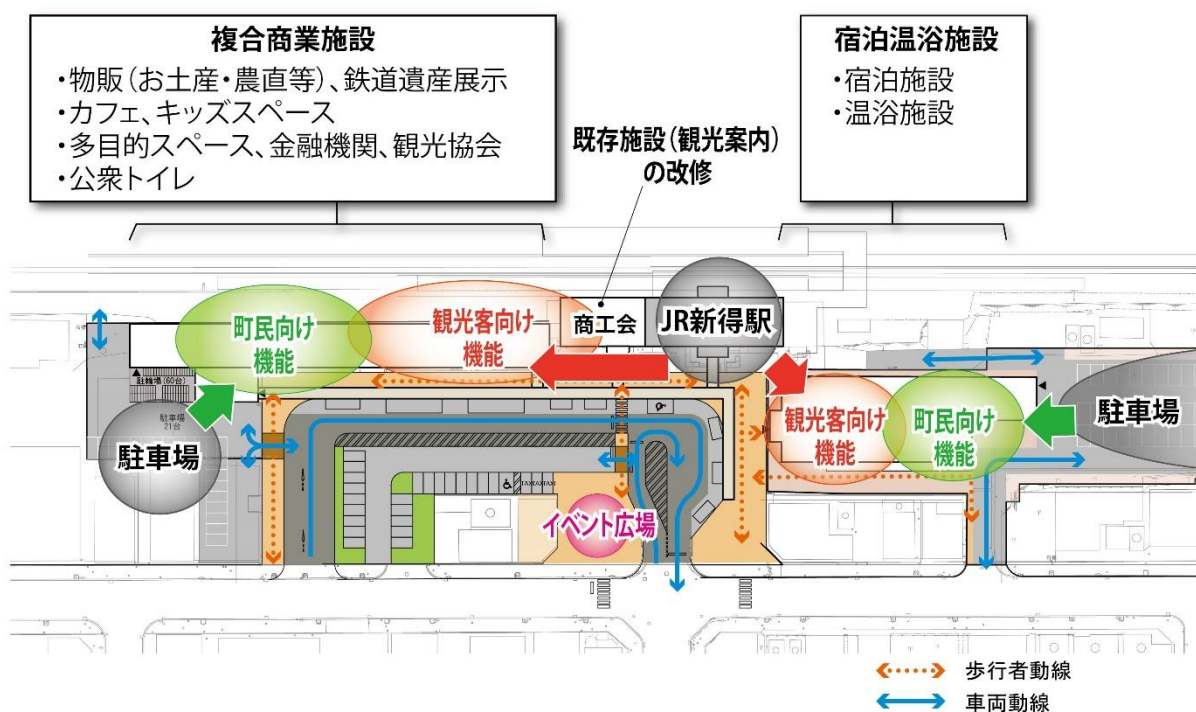
Ⅲ－２ 各機能の施設計画

駅南側は、観光案内所やキッズスペース等を導入した複合商業施設を整備し、駅北は宿泊及び温浴施設一体となった宿泊温浴施設をする。

駅に近接した場所に「観光客向け機能」、駐車場に近接した場所に「町民向け機能」を配置する。

なお「鉄道遺産展示」については、ＪＲの利用客にもアピールできるように、ホーム・電車からも見える位置に配置する。

図表 施設配置の考え方

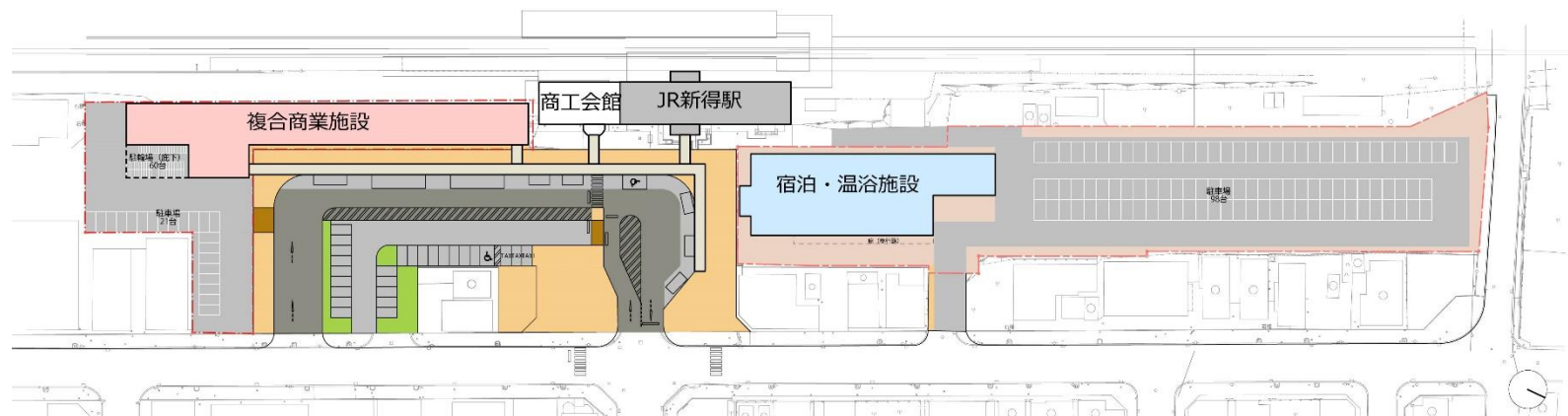


Ⅲ－3 敷地配置計画、動線計画、平面計画

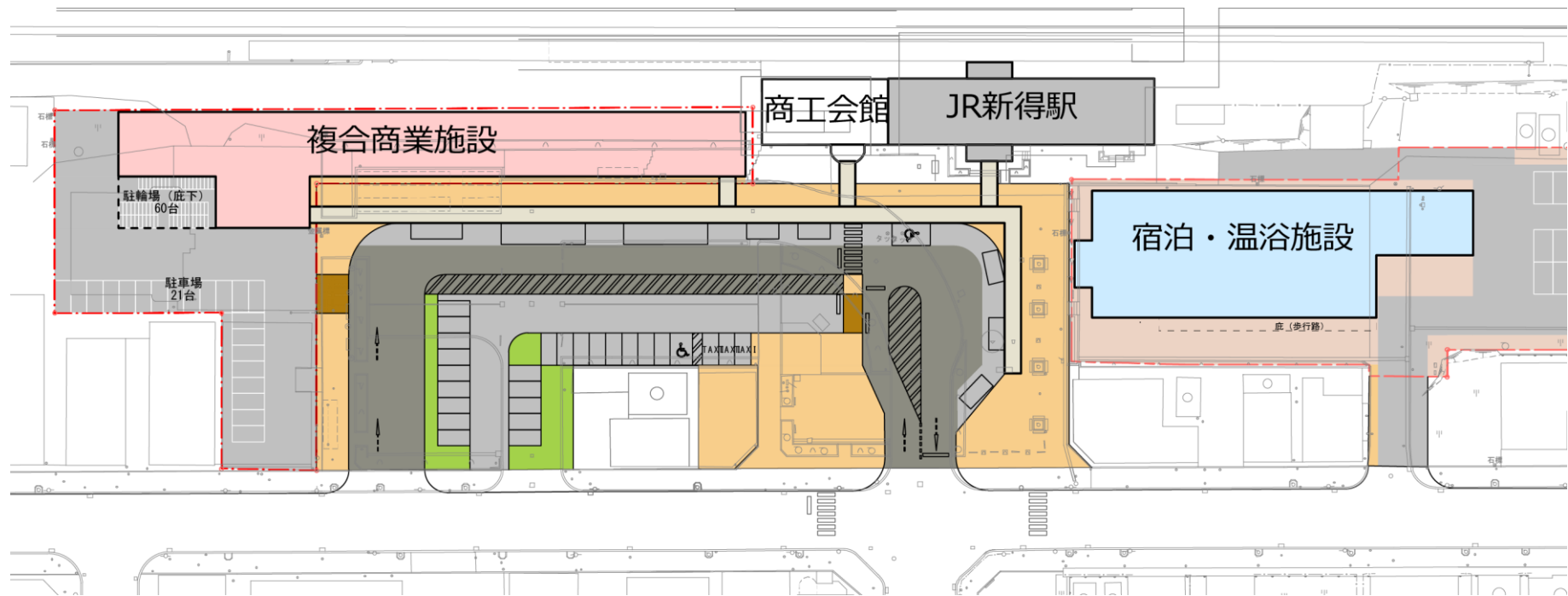
(1) 全体配置計画

施設配置の考え方に基づき、駅北側に宿泊・温浴施設、駅南側に複合商業施設を配置する。

図表 全体配置計画



【参考】施設配置と現況施設との位置関係



(2) 複合商業施設

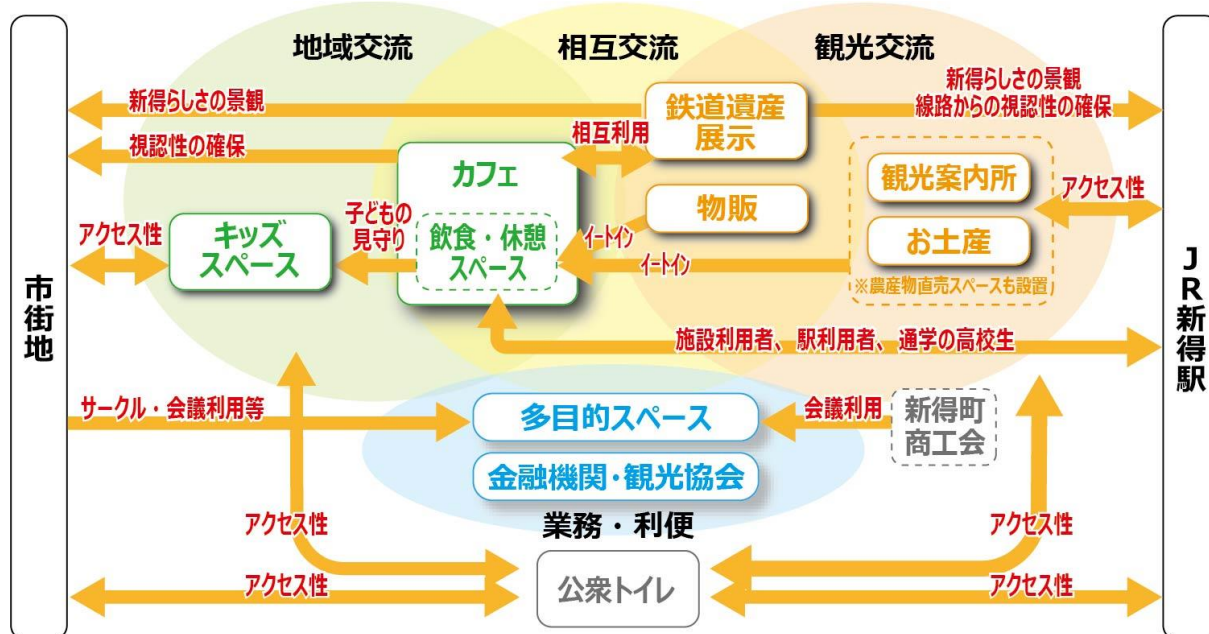
駅南側の複合商業施設は、地域交流、観光交流の機能を配置し、さらに町民と観光客相互の交流を生み出すよう、各機能の関係性を踏まえて配置し、駅前の賑わい創出を図る。

これらの関係性を踏まえ、配置条件として以下のように整理される。

図表 複合商業施設における機能の配置条件

- ✓ 営利施設である「カフェ」は、市街地からの視認性・アクセス性を考慮し1階に配置。
- ✓ 駅前の賑わいを創出するため、「キッズスペース」を1階に配置。
- ✓ 親は「カフェ」で休憩しながら「キッズスペース」で遊ぶ子供を見守るという使い方ができるよう、「カフェ」と「キッズスペース」は隣接（一体）。
- ✓ 「多目的スペース」は、災害時における観光客の一時避難所とするため2階に配置。
- ✓ 「鉄道遺産展示」は、JR乗車客からSLを視認できるよう線路に平行して配置。

図表 複合商業施設における機能配置の考え方

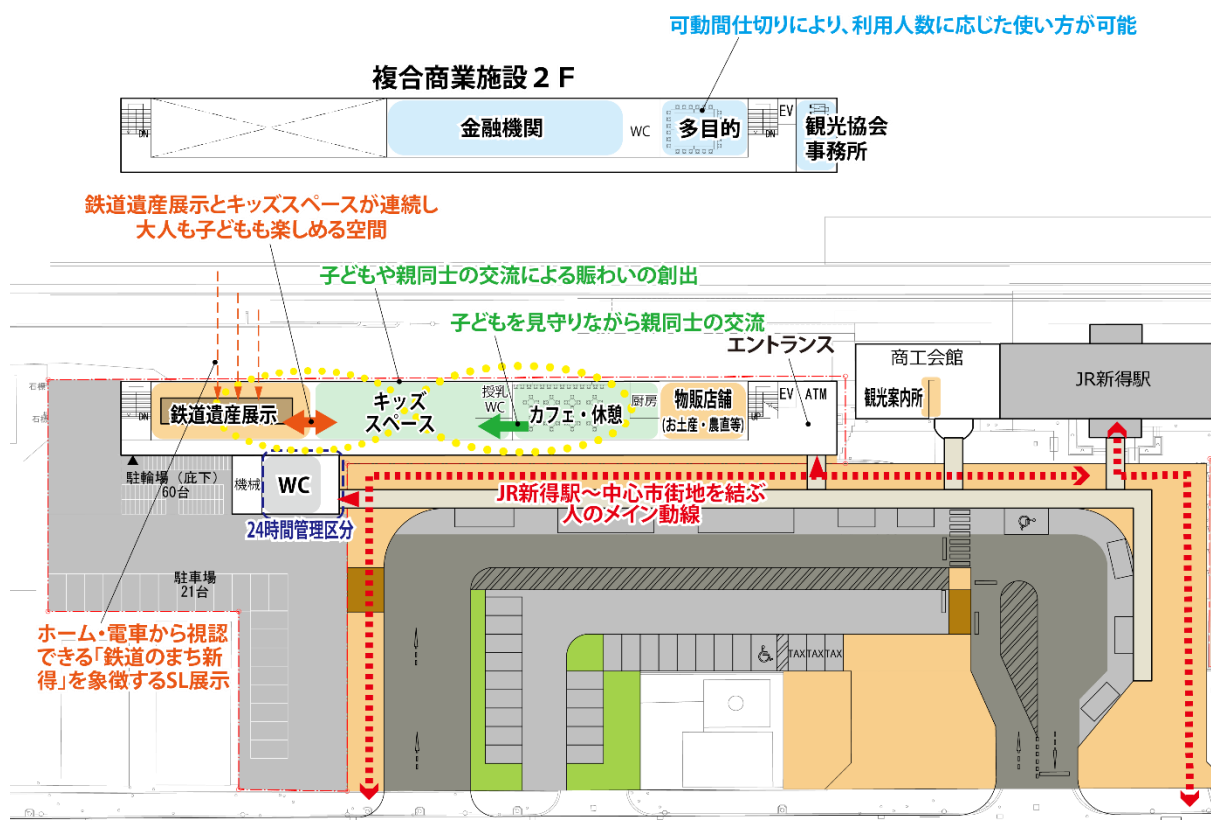


JR新得駅に近接した位置に「お土産・コンビニ（農直販売含む）」を導入し、「鉄道遺産展示」は、ホーム・電車から見える位置に配置する。

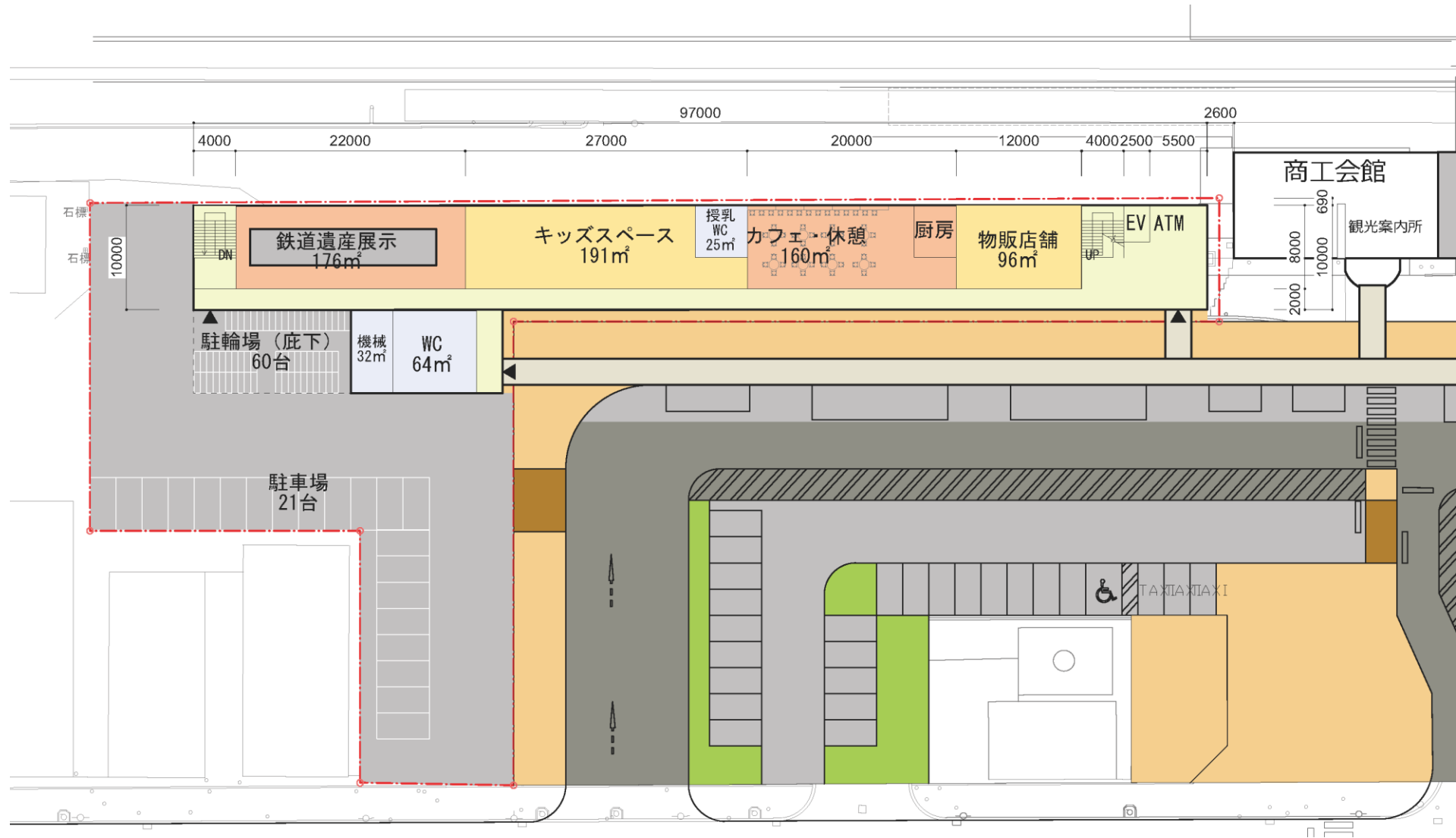
1 Fの施設中央部に「キッズスペース」と「カフェ・休憩」を隣接して配置し、子ども見守りながら親同士の交流を創出する。また、「カフェ・休憩」については「鉄道遺産展示」に隣接して配置し、鉄道遺産の特色を活かした空間・店舗とする。

2 Fには、可動間仕切りにより利用人数に応じた使い方ができる「多目的スペース」のほか、「金融機関」と「観光協会事務所」を導入する。

図表 複合商業施設 配置・動線の考え方

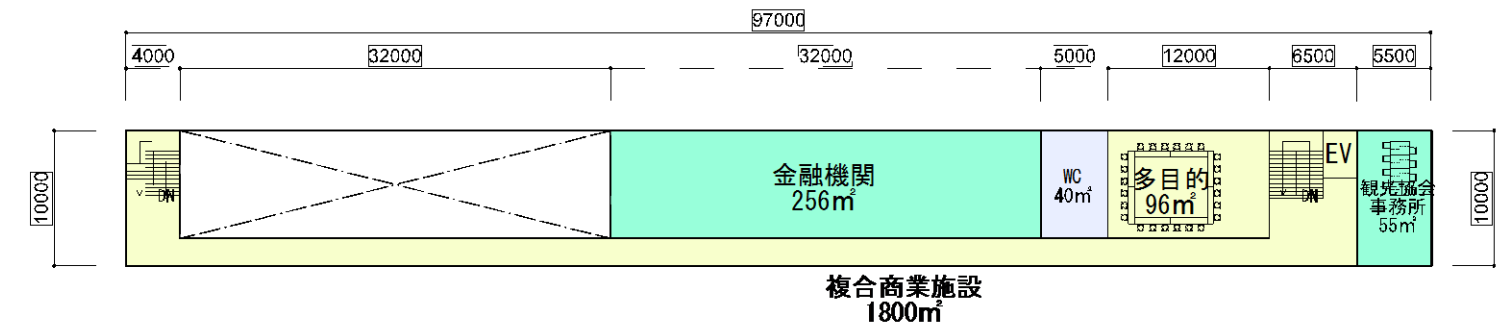


図表 複合商業施設敷地配置計画図

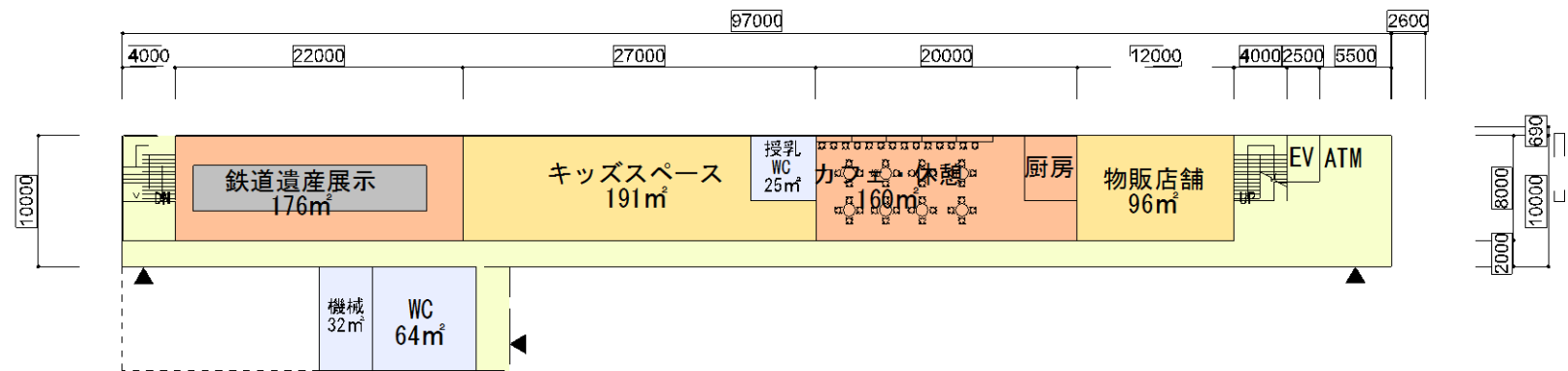


複合商業施設 平面計画図

2F



1F



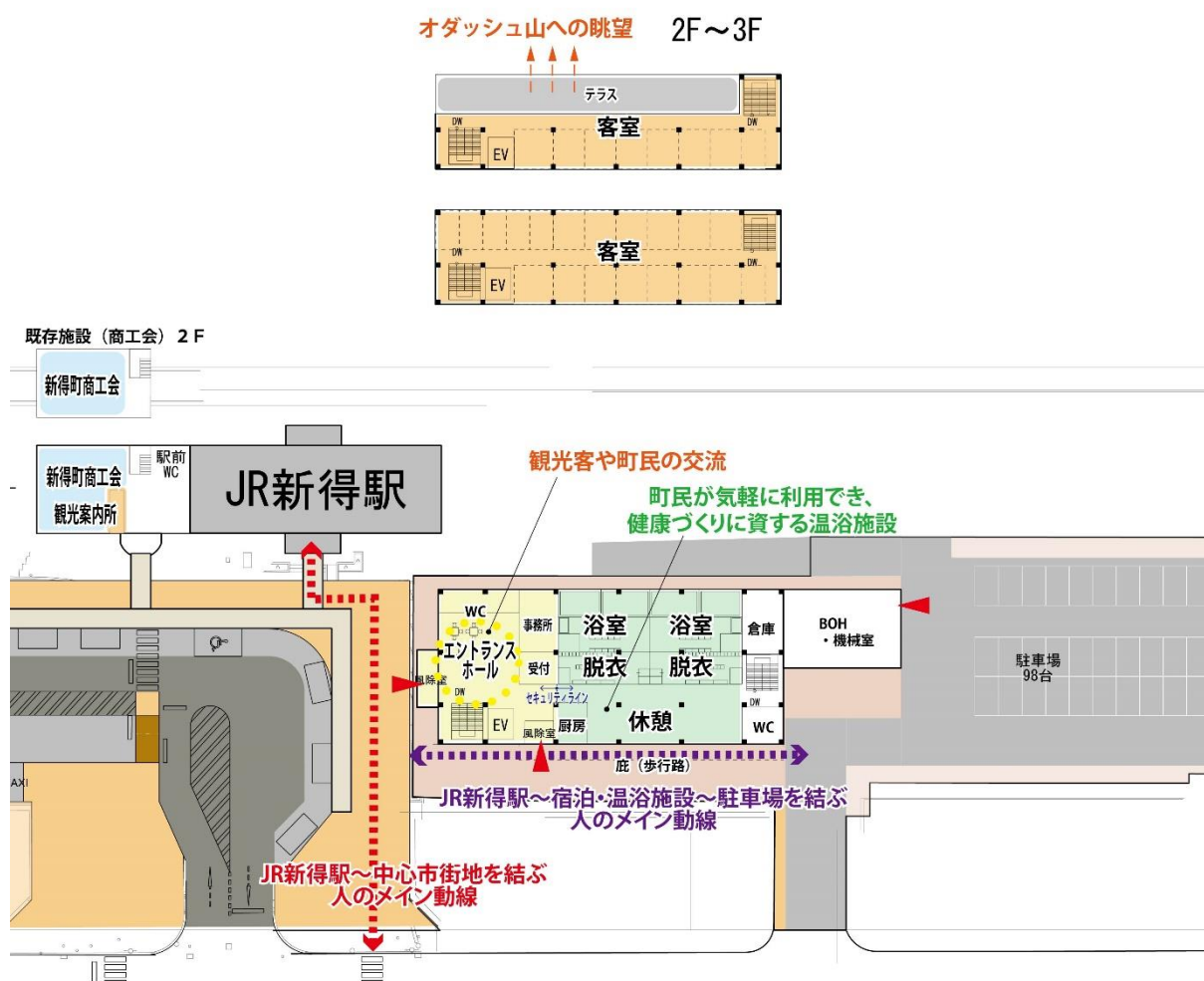
(3) 宿泊・温浴施設

温浴施設と宿泊施設の合築にあたっては、宿泊施設利用者（観光客）と温浴施設利用者（観光客、町民）のセキュリティラインを明確に区分し、管理しやすい計画とする。

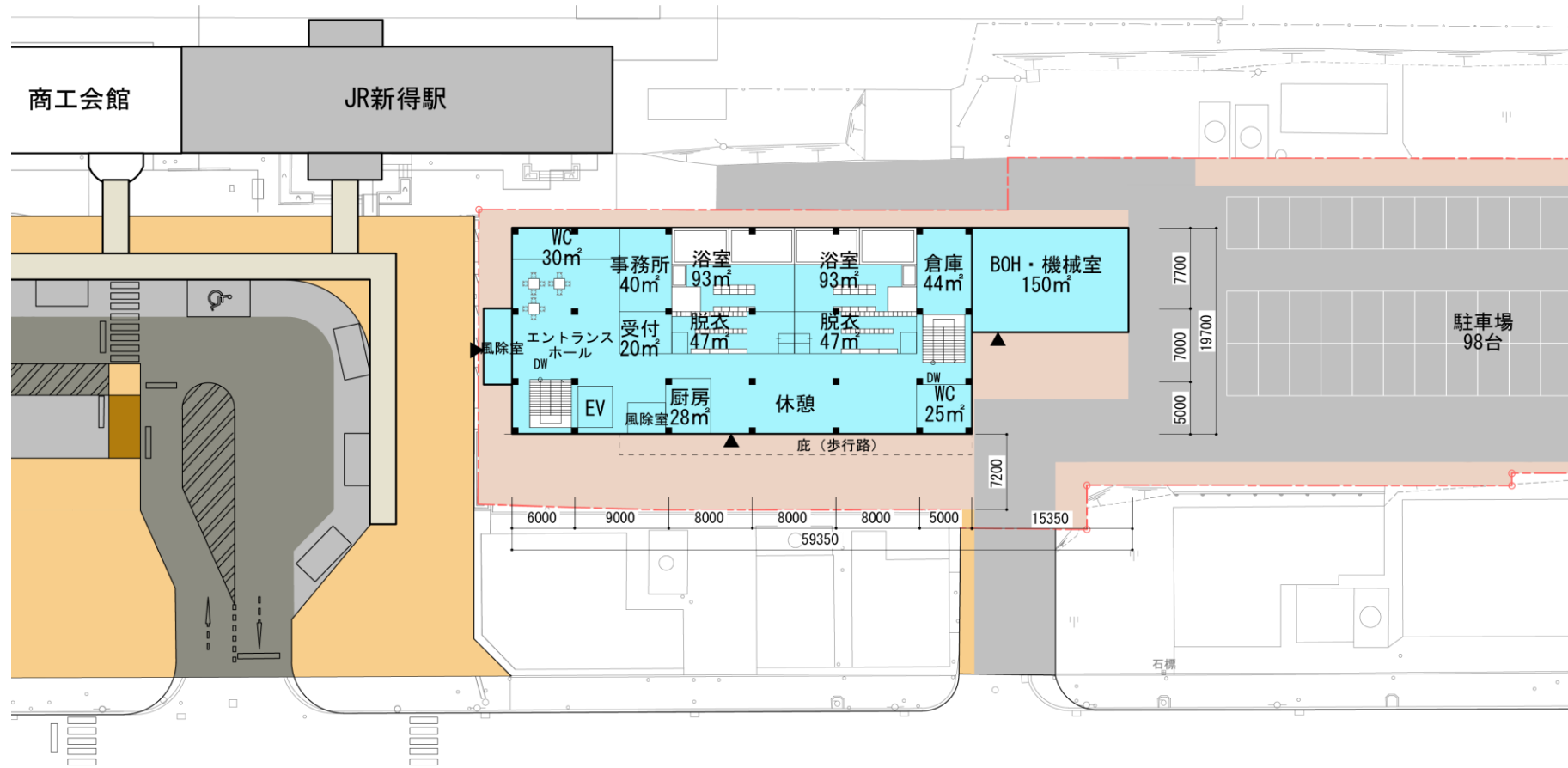
北側駐車場から施設やＪＲ新得駅への動線を考慮し、東側に歩行者空間を確保する。

客室は、１～２人の個人観光客やビジネス利用に柔軟に対応できる客室面積と客室数を配置する。

図表 宿泊・温浴施設 配置・動線の考え方

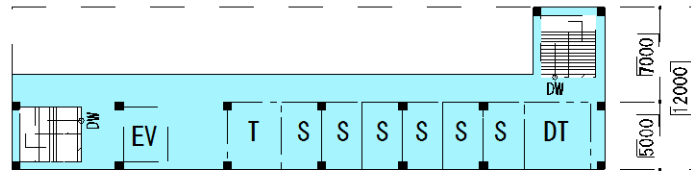


図表 宿泊・温浴施設敷地配置計画図

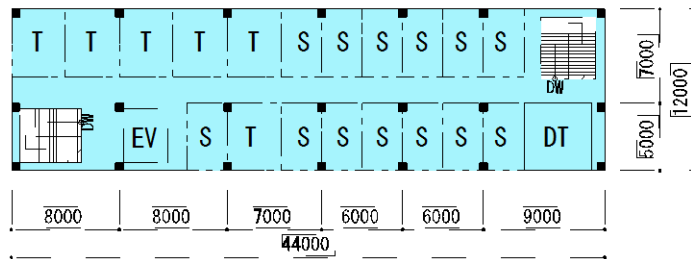


宿泊・温浴施設 平面計画図

3 F



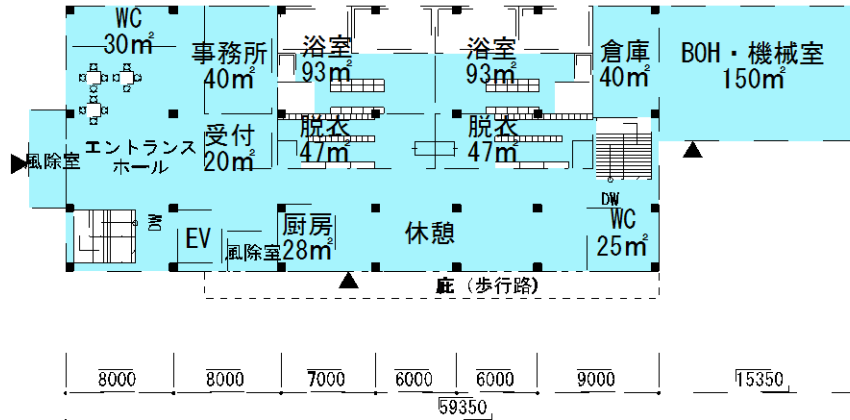
2 F



S=シングルルーム : 15㎡
T=ツインルーム : 20㎡
DT=デラックスツイン : 25㎡
合計

2 F	3 F	合計
13室	6室	19室
6室	1室	7室
1室	1室	2室
20室	8室	28室

1 F



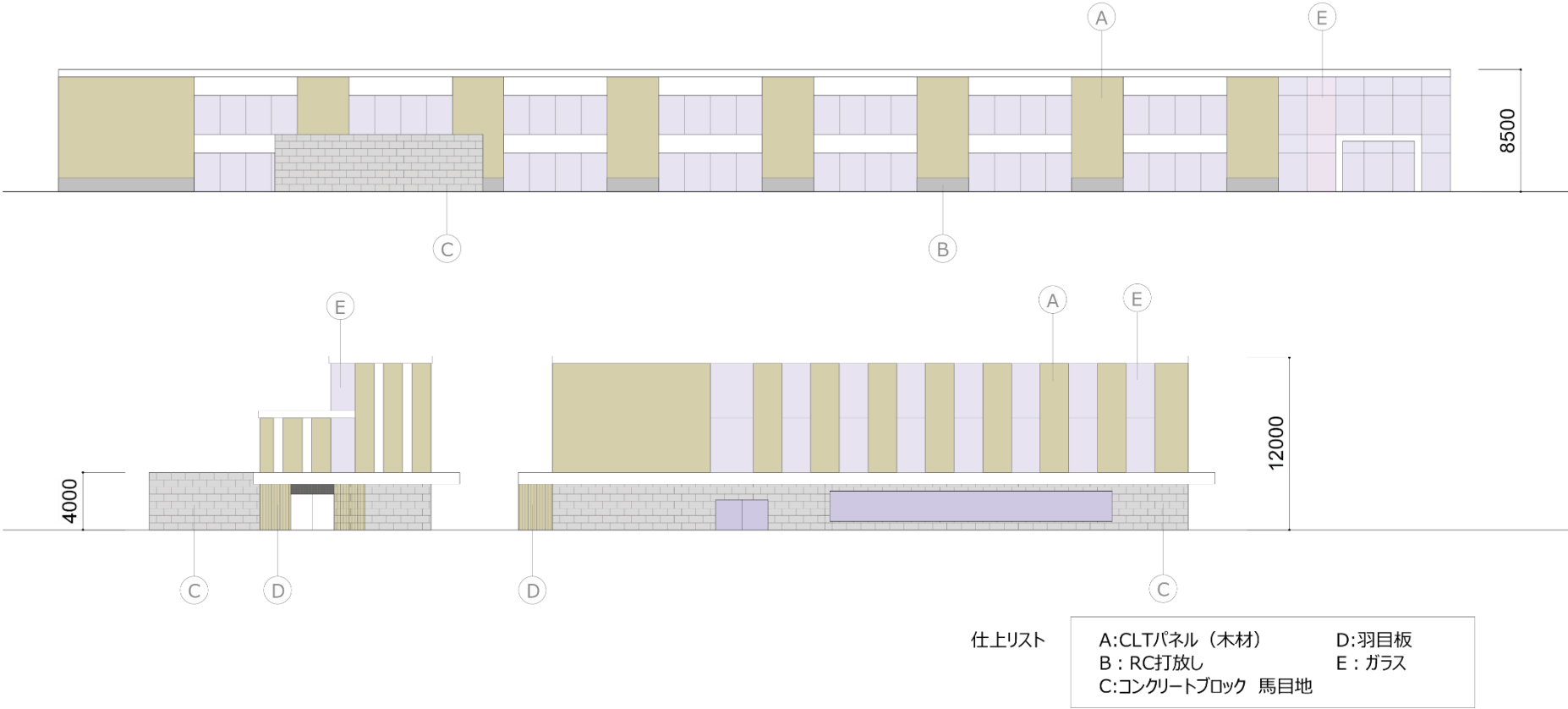
Ⅲ－４ 施設イメージ

新得町は十勝でも有数の林業の町であるため、外観には、近年注目を浴びているCLT（Cross Laminated Timber）を使いながら地域の産業と技術に触れる計画とする。

CLTのパネルは、縦にリズミカルに設け、鉄道の枕木をイメージした駅前らしい外観とする。

低層部は、積雪による劣化などを考慮し、RCの立ち上げや、コンクリートブロックを積層したデザインとする。

図表 施設立面図



図表 全体鳥瞰パース



図表 複合商業施設 外観スケッチ



図表 宿泊・温浴施設 外観スケッチ



図表 複合商業施設 内観スケッチ 鉄道遺産展示のイメージ



図表 複合商業施設 内観スケッチ カフェとキッズスペースのイメージ



図表 鉄道遺産展示～カフェ～キッズスペース イメージ



【参考】商工会館 観光案内所改修イメージ

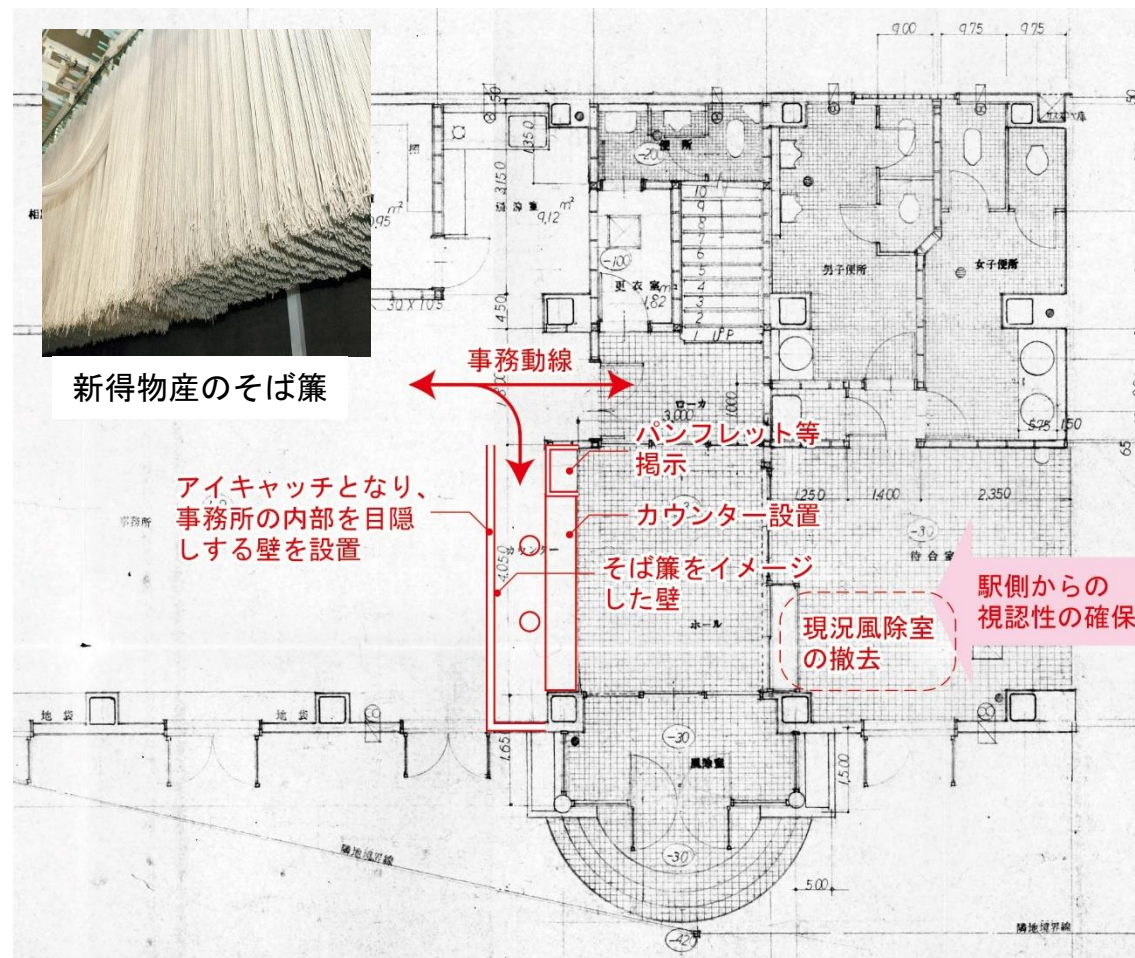
新得に訪れた人が地域の魅力に触れる玄関口として観光案内コーナーの改修を行う。

コンセプト：新得町の特産であり、風土である「そば簾」をモチーフとした目を引く観光案内所

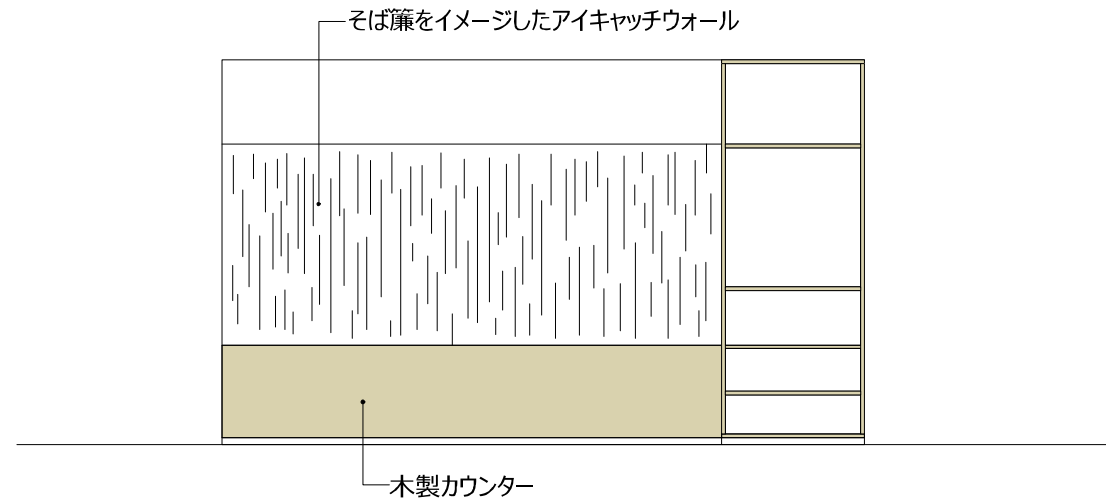
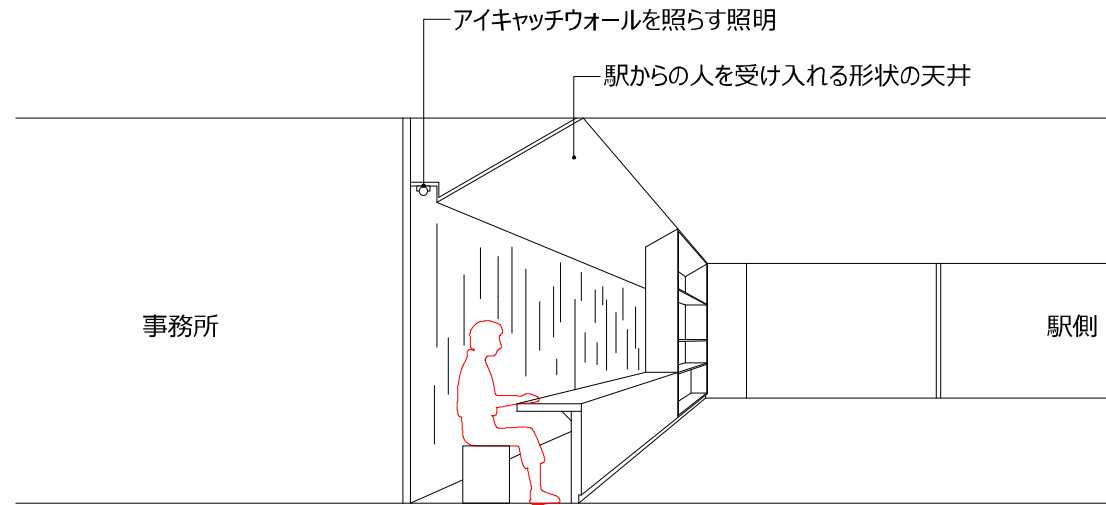
既存の観光案内所は、商工会事務所からオープンにつながっており、事務所側から訪れる人を確認することは容易だが、利用者側から働いている方々へ声をかけるには、心理的なハードルが高い。また、少しパンフレット等を確認する際も、近づきにくいなどオープンであることのメリット、デメリットが共存する。

より気軽に観光案内所を利用していただくために、そうしたハードルを取り除き、職員の方々が落ち着いた環境で働きやすくするために、観光案内機能とオフィス機能を分ける壁を設ける。そして、人々の目を引き新得町の特色を示した壁とすることで、観光機能とオフィス機能の両立を図る。

カウンターには呼び出しなどを設け、必要に応じてすぐに対応が可能な計画とすることで、見通しのきかないというデメリットを解消する。



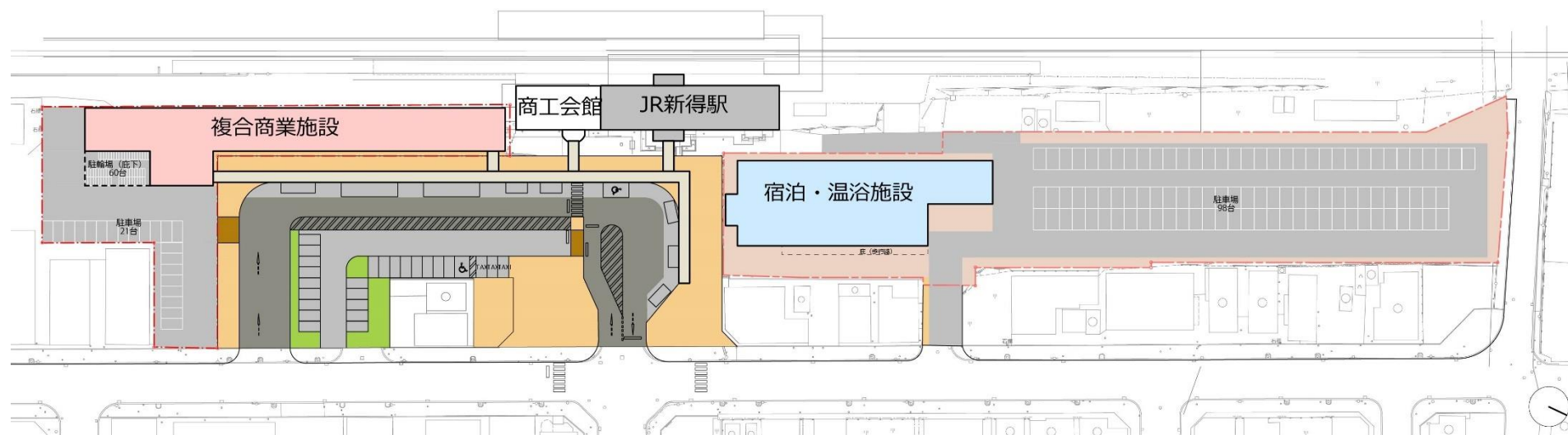
図表 改修イメージ



IV 敷地外構計画

IV-1 敷地外構計画（土地利用計画）

図表 全体配置計画（再掲）

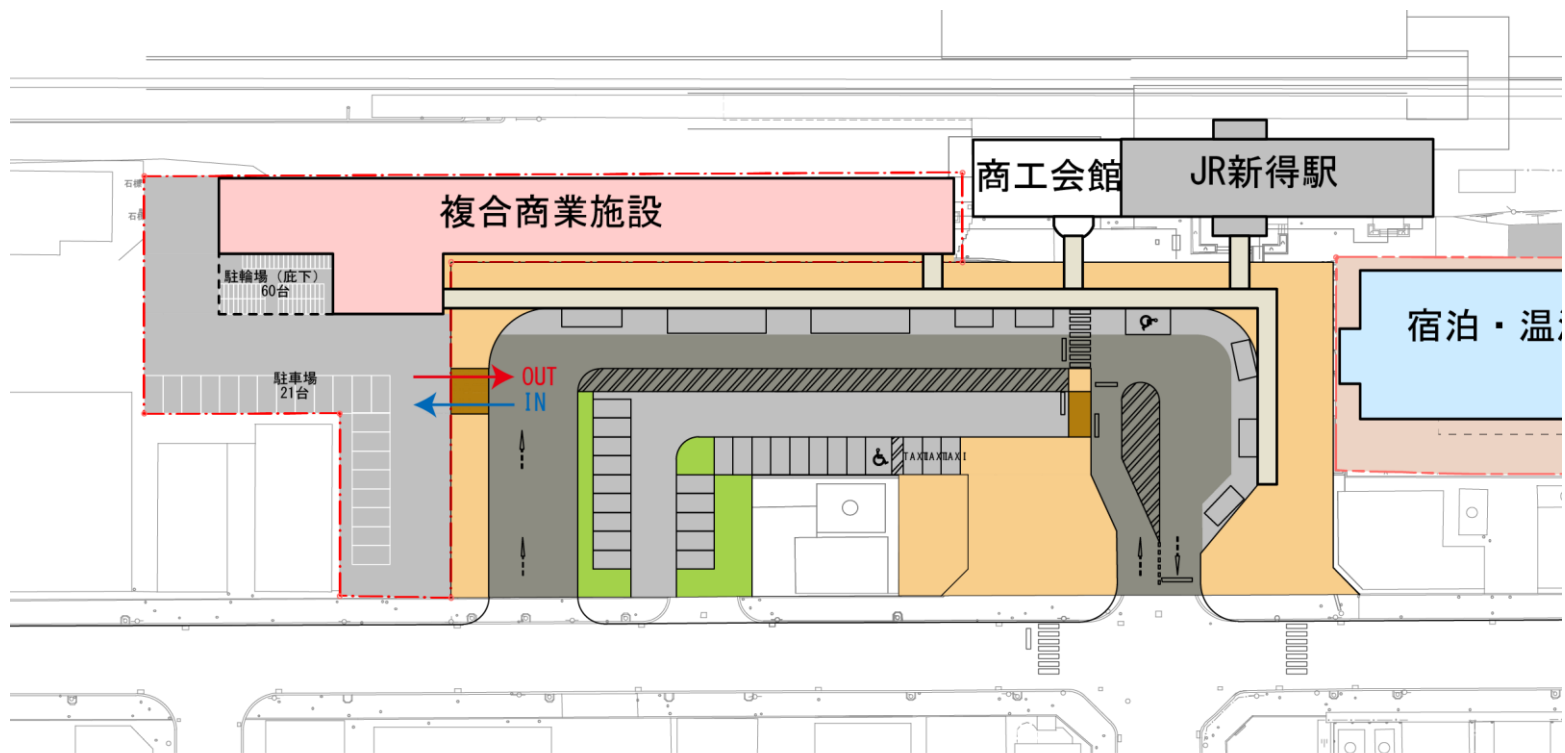


IV-2 駐車場計画・導入路計画

(1) 複合商業施設

複合商業施設駐車場は、駅前広場からの出入り動線を設定する。

図表 複合商業施設 駐車場計画図

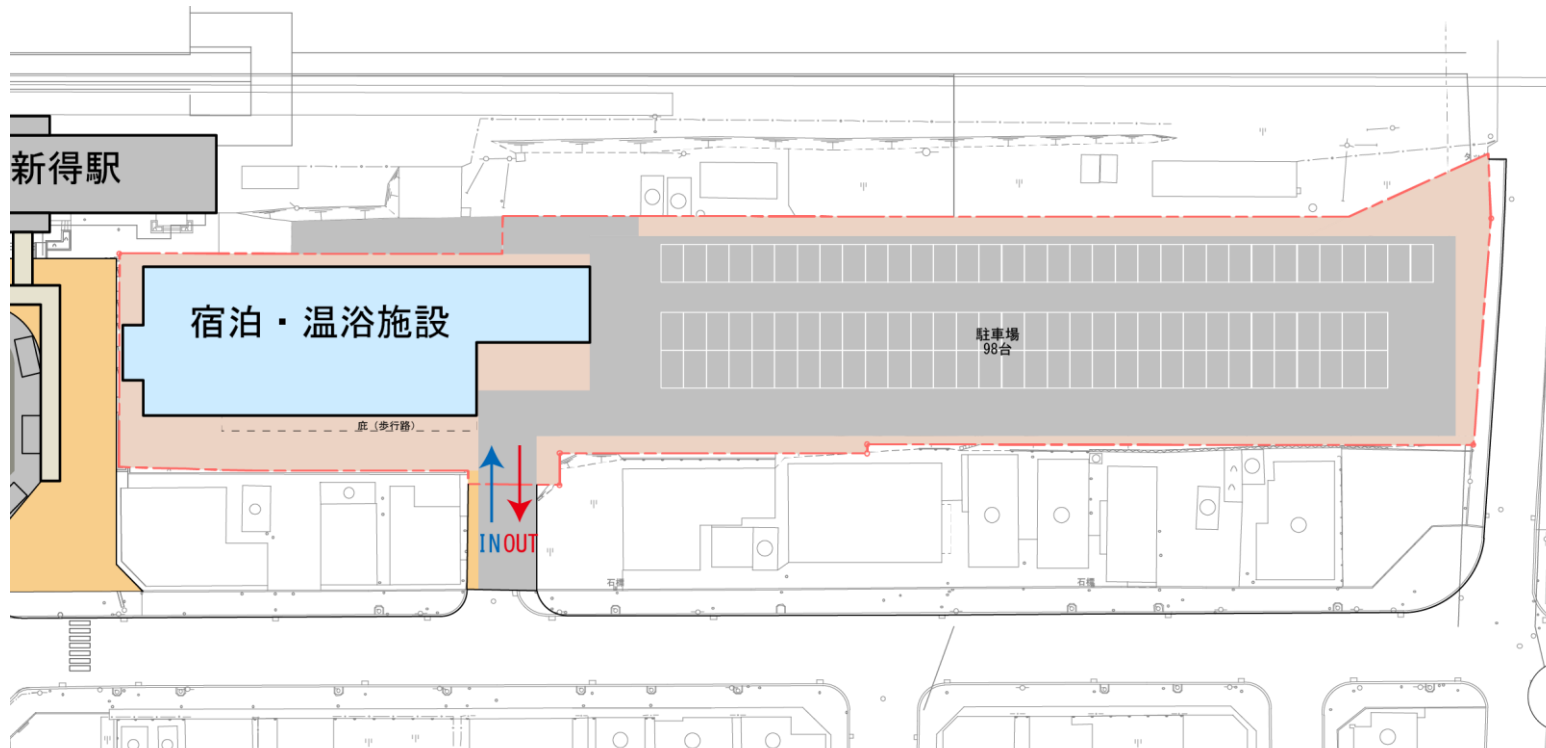


(2) 宿泊・温浴施設

宿泊・温浴施設駐車場は、本通側からの出入りとする。

現状では駐車場北側からも出入りが可能であるが、踏切が直近にあることから、現状の北側出入口は封鎖する。

図表 宿泊・温浴施設 駐車場計画図



Ⅳ－３ インフラ計画

（１）排水計画

- ・複合商業施設

駅前広場整備に合わせて設置される公共枡（既存枡利用もしくは新設利用）に接続し、本管である町道本通に接続する計画とする。

雨水排水は、浸透枡による処理も想定されるため、今後流末や地域特性を踏まえた上で、決定する。

- ・宿泊・温浴施設

北側駐車場の整備と合わせて設置される公共枡（既存枡利用もしくは新設利用）に接続し、本管である町道本通に接続する計画とする。

雨水排水は、浸透枡による処理も想定されるため、今後流末や地域特性を踏まえた上で、決定する。

（２）給水計画

- ・複合商業施設、温浴宿泊施設

両施設ともに水道本管のある町道本通より給水を行う。給水ルートの整備にあたっては、外構工事との工程に留意し、掘削、敷設を行う。

（３）建築機械設備、電気設備

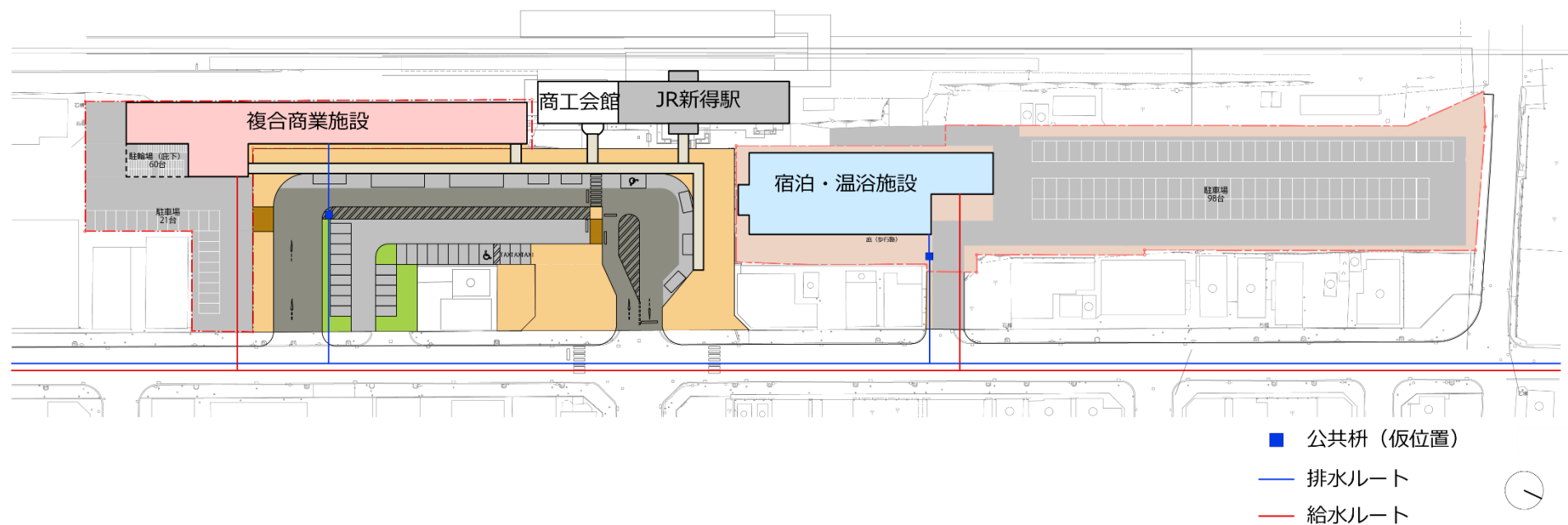
- ・複合商業施設

町民に快適に利用していただける施設となるよう、冷房の設置など温熱環境に特に配慮した計画とする。

- ・宿泊・温浴施設

宿泊用途、温浴用途どちらも給湯容量が一定量必要な施設となるため、ボイラーや貯湯槽など、効率的な機器選定を行う。

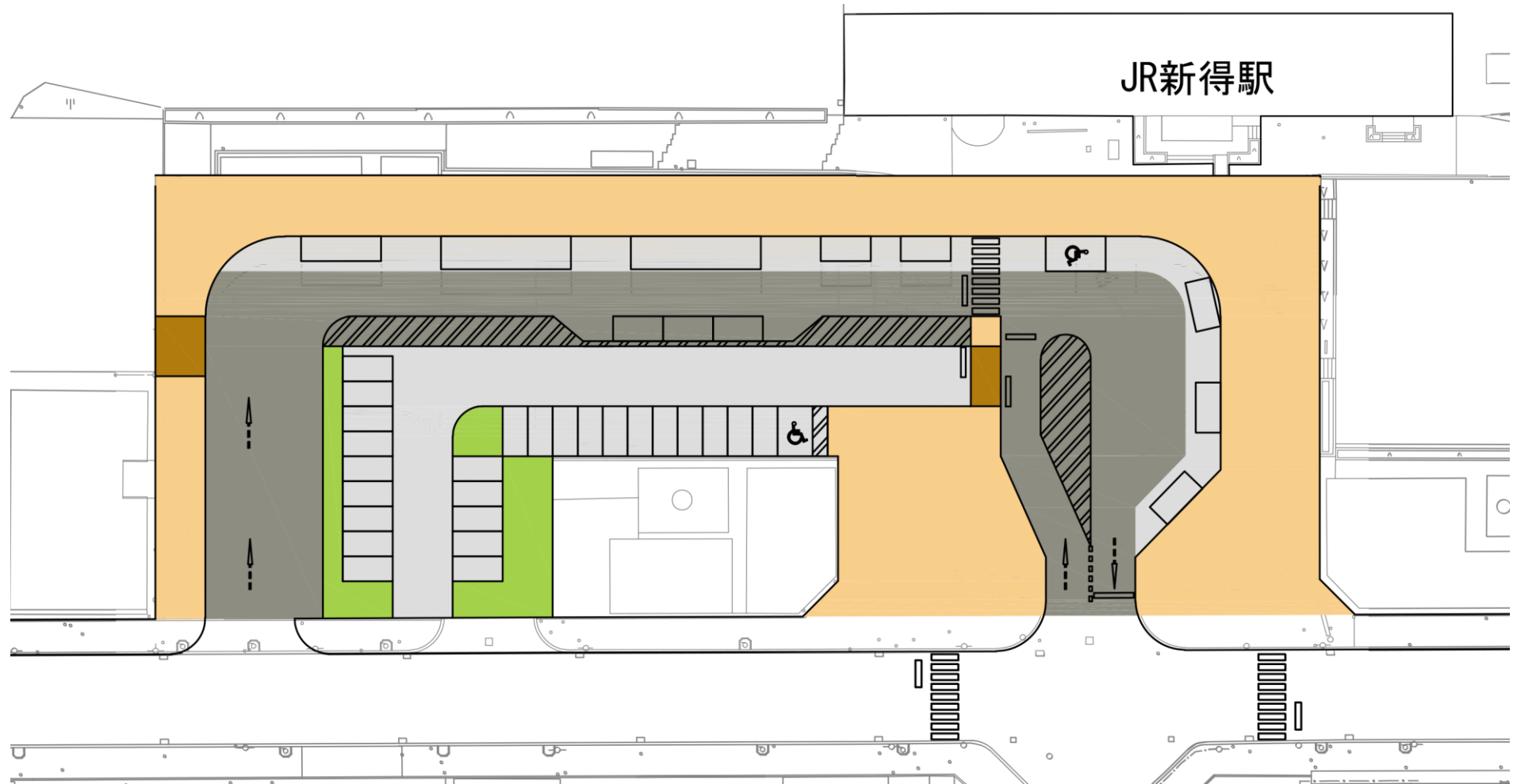
図表 給排水計画図



V 駅前広場再整備計画

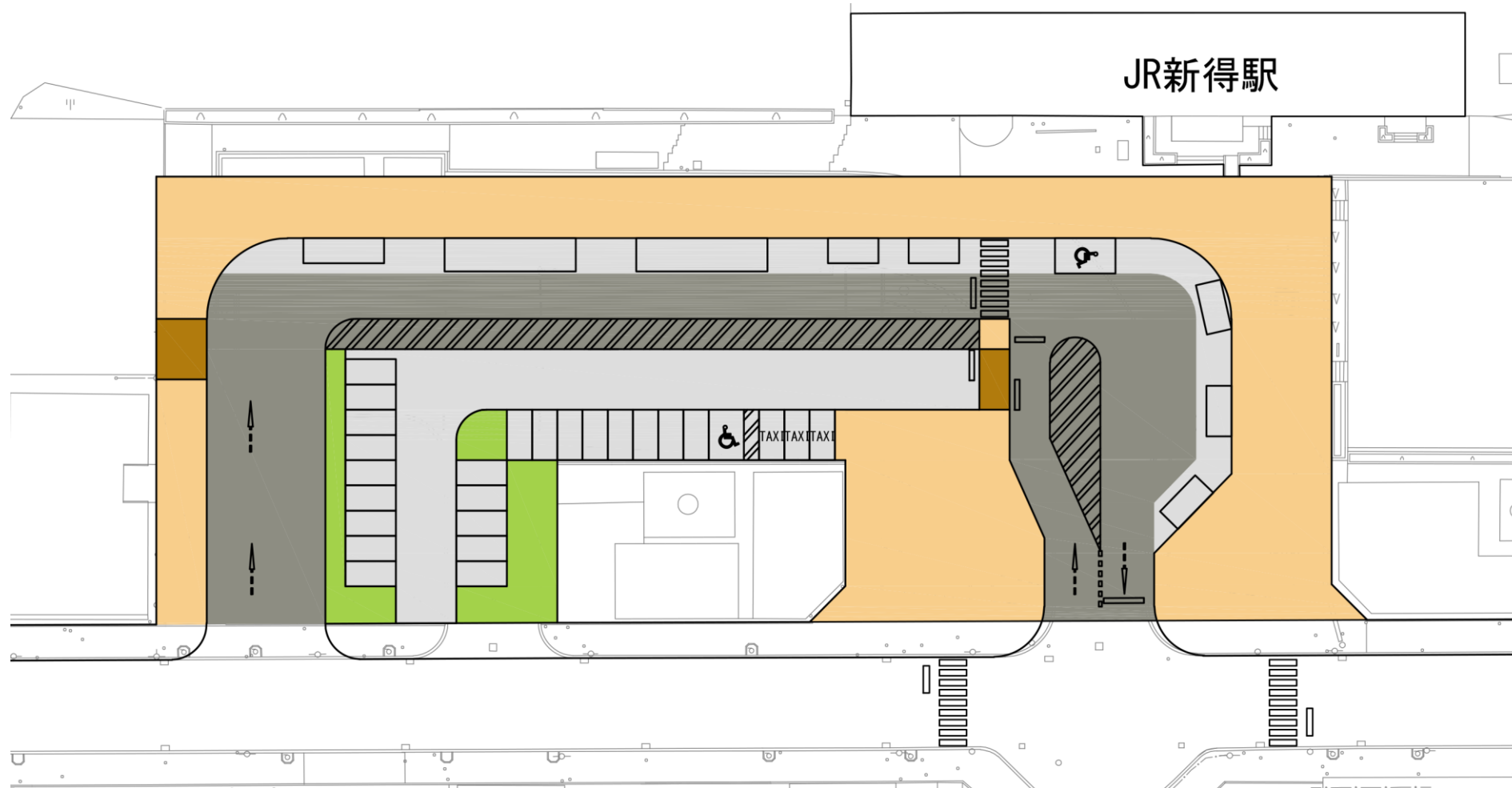
昨年度成果を基に、駅前広場再整備計画の検討を行う。
昨年度検討の駅前広場再整備計画を以下に示す。

図表 駅前広場再整備計画 昨年度検討



昨年度検討案に対し、今年度は「①タクシープールの位置を変更」、「②出入口の幅員を道道の幅員に合わせて拡幅」、「③駅舎前の歩道幅員と一般車用のロータリー形状の変更」を行った。

図表 駅前広場再整備計画 今年度検討



VI 駅前広場関係機関協議

道路事業者、警察、J R 北海道等の関係機関との協議に必要な資料を作成するとともに関係機関協議を行う。
協議に向けた資料を次ページ以降に示す。

■新得駅前広場都市計画変更に伴うJR負担面積及び用地処の考え方(JR登別駅を参考に定期比率5割以下で汽車電車按分)

1. 駅前広場の概要(現行、計画)、新得駅の乗降人員

- ① 現行駅前広場 ▶都市計画決定…S60年3月、3・4・3本通線駅前通、決定面積5,300㎡
▶造成協定…
② 計画駅前広場 ▶都市計画決定(変更)…R3年度(予定)、3・4・3本通線、計画面積4,700㎡
③ 新得駅の乗降人員(H26年度～H30年度)

年度	H26	H27	H28	H29	H30	平均値(X)	普通、定期の比率
普通	302	202	280	282	260	265	57% (qF)
定期	200	214	220	204	182	204	43% (qT)
計	502	416	500	486	442	469	100%

(注)乗降人員内訳は非公表のため取り扱い注意(本紙限り)

2. JR負担面積の算定

- ① 協議によるJR既設広場供出面積の算定、現行駅前広場区域内のJR用地処理(前処理)

(1) 協議によるJR既設広場の供出

過去5カ年の平均乗降人員X=469人/日をもとに、28年式の定期客の多い汽車駅(汽車駅と電車站の比例配分)により算定した面積を、協議によるJR既設駅前広場として供出する。

- (A) 28年式(汽車駅標準式) $X \leq 30,000$ $0.238 \times 469 + 9.850 \times \sqrt{469} = 324.9\text{㎡}$
(B) 28年式(電車站標準式) $X \leq 73,000$ $0.119 \times 469 + 324.9 \times 57\% = 209.2\text{㎡}$

JR既設広場面積 A1 $324.9 \times 57\% = 209.2\text{㎡}$
JR既設広場面積 A1' (50㎡切り上げ) $= 250.0\text{㎡}$ 既設広場として供出

(2) 現行駅前広場区域内のJR用地処理(前処理)

利用者数によるJR既設広場面積 A1' (50㎡切り上げ)は250㎡であるが、すでにJR所有面積A0=188㎡を除く現行駅前広場区域内は、新得町が取得済み。

② JR用地補償負担面積(6分の1線)の算定、計画駅前広場区域内の用地処理

(1) JR用地補償負担対象面積(6分の1線)の算定

JR用地補償負担面積は、過去5カ年の平均乗降人員X=239人/日に新得町の将来人口伸び率0.71(R17/H27)を乗じた乗降人員X'=170人/日をもとに、28年式の定期客の多い汽車駅(汽車駅と電車站の比例配分)により算定する。

年度	H27	R2	R7	R12	R17	伸び率R17/H27
人口	6,288	5,808	5,335	4,882	4,449	0.71
諸元	基準	国勢調査	社人研推	社人研推	社人研推	目標

将来乗降人員 X' $= 469 \times 0.71 = 333\text{人/日}$

- (A) 28年式(汽車駅標準式) $X' \leq 30,000$ $0.238 \times 333 + 9.850 \times \sqrt{333} = 259.0\text{㎡}$
(B) 28年式(電車站標準式) $X' \leq 73,000$ $0.119 \times 333 + 259.0 \times 57\% = 164.7\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

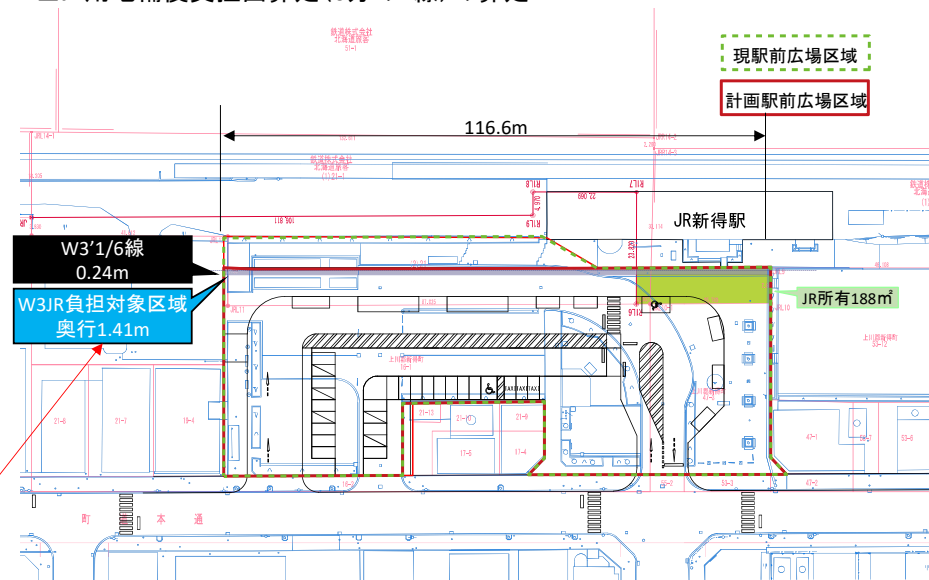
JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

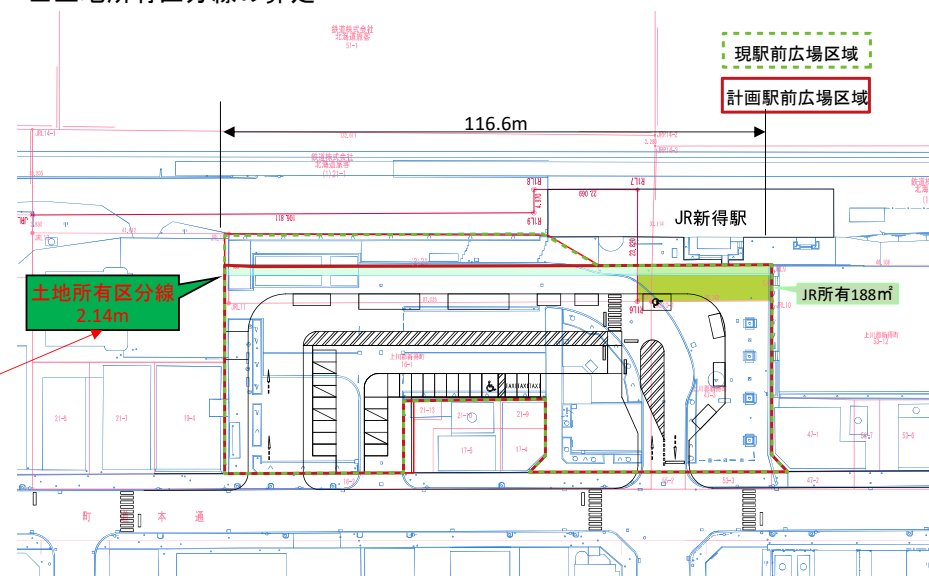
JR既設広場面積 A2 $259.0 \times 57\% = 147.6\text{㎡}$

■JR用地補償負担面積算定(6分の1線)の算定



※用地拡大が無く(縮小広場横幅延長変更なし)のから負担対象区域奥行の6分の1線は設定しているがJR用地補償面積は発生しない

■土地所有区分線の算定



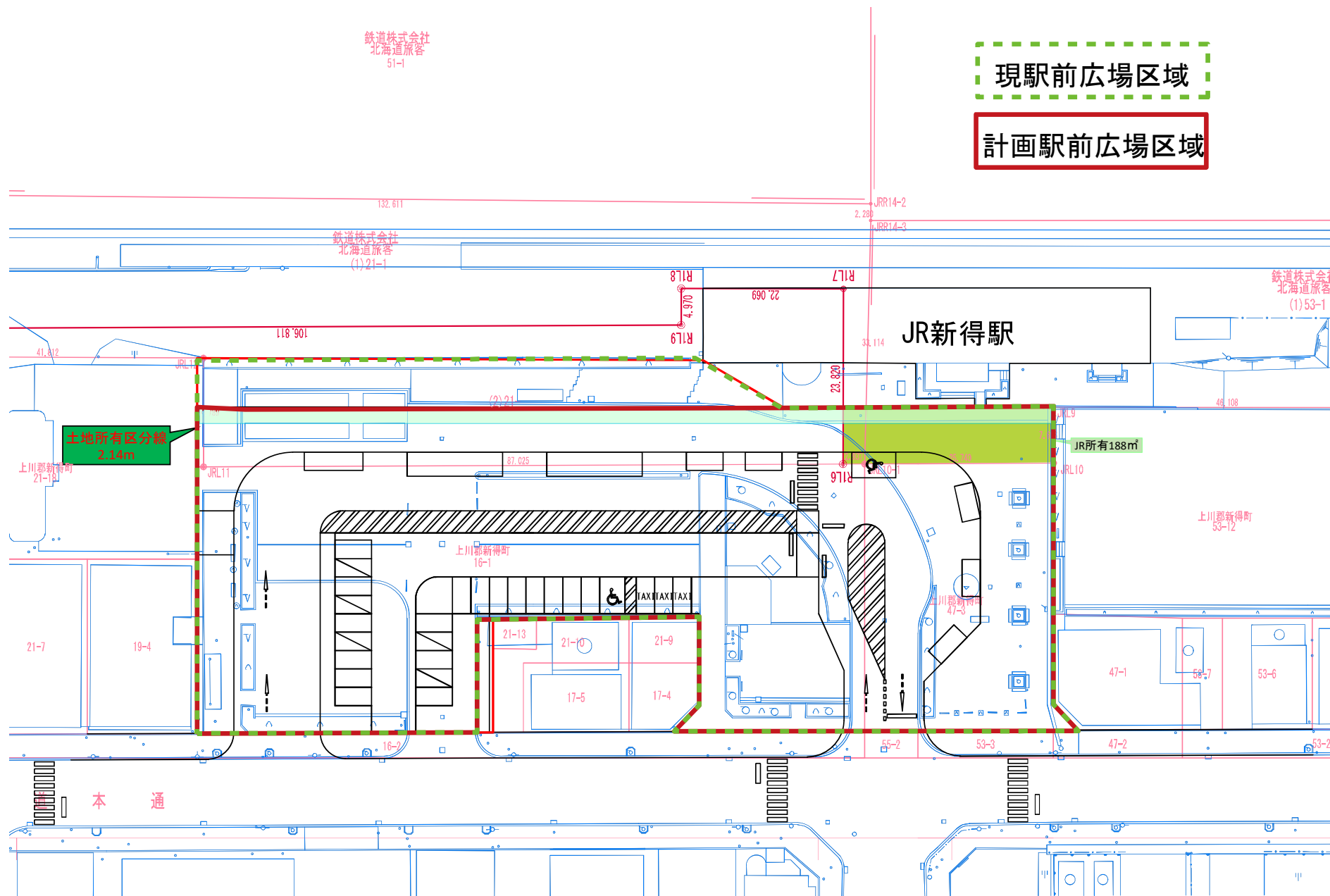
3. 土地所有区分線の設定

最終的な土地利用所有区分線は、一般に上記JR既設広場面積 A1' (50㎡切り上げ)に拡大した計画広場内JR負担分(JR用地)を加えた用地を、駅舎側をJRが所有するよう相互の土地を等価・等積交換することになり、JR用地が道路区域に含めないよう土地所有区分線が設定される。しかし、当該広場は既にJR所有面積A0=188㎡を駅舎前に所有し、JR用地処理面積(前処理)より小さいことから、以下の土地利用区分線を設定しないこととする。

計画広場内JR既設広場提出面積	A4 $= 250.00$	A2 (a) [㎡]	A3 (a) [㎡]	A3 (a) [㎡]
計画広場内JR用地	A5 $= 250.00$	A2 (a) [㎡]	A3 (a) [㎡]	A3 (a) [㎡]
土地所有区分線	W5 $= 250.00$	A2 (a) [㎡]	A3 (a) [㎡]	A3 (a) [㎡]
JRの本工事負担 (A5 × 工事単価)	y3 $= 188.0\text{㎡}$	A2 (a) [㎡]	A3 (a) [㎡]	A3 (a) [㎡]

■新得駅前広場都市計画変更に伴うJR負担面積及び用地処の考え方（JR登別駅を参考に定期比率5割以下で汽車電車按分）

■新得駅前広場用地区分図



■新得駅前広場都市計画変更に伴うJR負担面積及び用地処の考え方(定期比率5割以下なので汽車駅で算出)

1. 駅前広場の概要(現行、計画)、新得駅の乗降人員

- ① 現行駅前広場
 - ▶都市計画決定…S60年3月、3・4・3本通線駅前通、決定面積5,300㎡
 - ▶造成協定
- ② 計画駅前広場
 - ▶都市計画決定(変更)…R3年度(予定)、3・4・3本通線、計画面積4,700㎡
- ③ 新得駅の乗降人員(H26年度～H30年度)

年度	H26	H27	H28	H29	H30	平均値(X)	普通、定期の比率
普通	302	202	280	282	260	265	57% (qF)
定期	200	214	220	204	182	204	43% (qT)
計	502	416	500	486	442	469	100%

(注)乗降人員内訳は非公表のため取り扱い注意(本紙限り)

2. JR負担面積の算定

- ① 協議によるJR既設広場供出面積の算定、現行駅前広場区域内のJR用地処理(前処理)

(1) 協議によるJR既設広場の供出

過去5カ年の平均乗降人員X=469人/日をもとに、28年式の定期客の多い汽車駅(定期利用者50%以下なので)により算定した面積を、協議によるJR既設駅前広場として供出する。

$$(A) \text{ 28年式(汽車駅標準式)} \quad X \text{ [人/日]} \quad (X \leq 30,000) \quad 0.238 \times 469 + 9.850 \times \sqrt{469} = 324.9 \text{ m}^2$$

JR既設広場面積 A1

JR既設広場面積 A1' (50㎡切り上げ) **= 350.0㎡** 既設広場として供出

(2) 現行駅前広場区域内のJR用地処理(前処理)

利用者数によるJR既設広場面積 A1' (50㎡切り上げ)は350㎡であるが、**すでにJR所有面積A0=188㎡を除く**現行駅前広場区域内は、新得町が取得済み。

② JR用地補償負担面積(6分の1線)の算定、計画駅前広場区域内の用地処理

(1) JR用地補償負担対象面積(6分の1線)の算定

JR用地補償負担面積は、過去5カ年の平均乗降人員X=239人/日に新得町の将来人口伸び率0.71(R17/H27)を乗じた乗降人員X'=170人/日をもとに、28年式の定期客の多い汽車駅(汽車駅と電車站の比例配分)により算定する。

年度	H27	R2	R7	R12	R17	伸び率R17/H27
人口	6,288	5,808	5,335	4,882	4,449	0.71
諸元	基準	国勢調査	社人研推	社人研推	社人研推	目標

$$\text{将来乗降人員} \quad X' \quad (X' \leq 30,000) \quad 0.238 \times 333 + 9.850 \times \sqrt{333} = 259.0 \text{ m}^2$$

(A) 28年式(汽車駅標準式)

$$(X' \leq 30,000) \quad 0.238 \times 333 + 9.850 \times \sqrt{333} = 259.0 \text{ m}^2$$

JR既設広場面積 A2

$$\text{JR負担対象区域(奥行)} \quad W3 = 259.0 \div 116.60 = 2.22 \text{ m}$$

$$\text{JR用地補償負担区域(6分の1線)} \quad W3' = 2.22 \div 6 = 0.37 \text{ m}$$

JR用地補償負担面積(6分の1線内面積)

$$A3 \text{ (イ)} \quad \text{JR既設広場面積A2との重複分} = 0.37 \times 116.60 = 43.1 \text{ m}^2$$

$$A3 \text{ (ロ)} \quad \text{計画駅前広場内(JR用地)} = 0.37 \times 116.60 = 43.1 \text{ m}^2$$

$$A3 \text{ (ハ)} \quad \text{計画駅前広場内(JR用地)} = 0.37 \times 0.00 = 0.0 \text{ m}^2$$

$$A3 \text{ (ニ)} \quad \text{計画駅前広場内(新得町用地)} = 0.37 \times 0.00 = 0.0 \text{ m}^2$$

(2) 計画駅前広場区域(現行駅前広場区域除く)の用地処理(現行駅前広場区域除く区域なし)

3. 土地所有区分線の設定

最終的な土地利用所有区分線は、一般に上記JR既設広場面積 A1' (50㎡切り上げ)に拡大した計画広場内JR負担分(JR用地)を加えた用地を、駅舎側をJRが所有するよう相互の土地を等価・等積交換することになり、JR用地が道路区域に含めないよう土地所有区分線が設定される。
しかし、当該広場は既にJR所有面積A0=188㎡を駅舎前に所有し、JR用地処理面積(前処理)より小さいことから、以下の土地利用区分線を設定しないこととする。

計画広場内JR既設広場提出面積

$$A4 = 350.00$$

計画広場内JR用地

$$A5 = 350.00 + 0.0 + 0.0$$

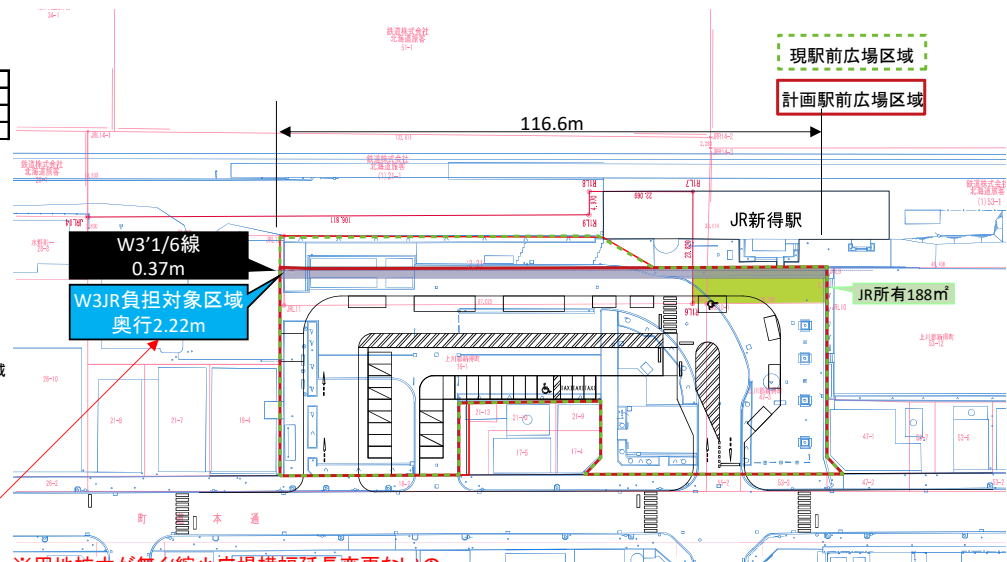
土地所有区分線

$$W5 = 350.00 \div 116.60 = 3.00 \text{ m}$$

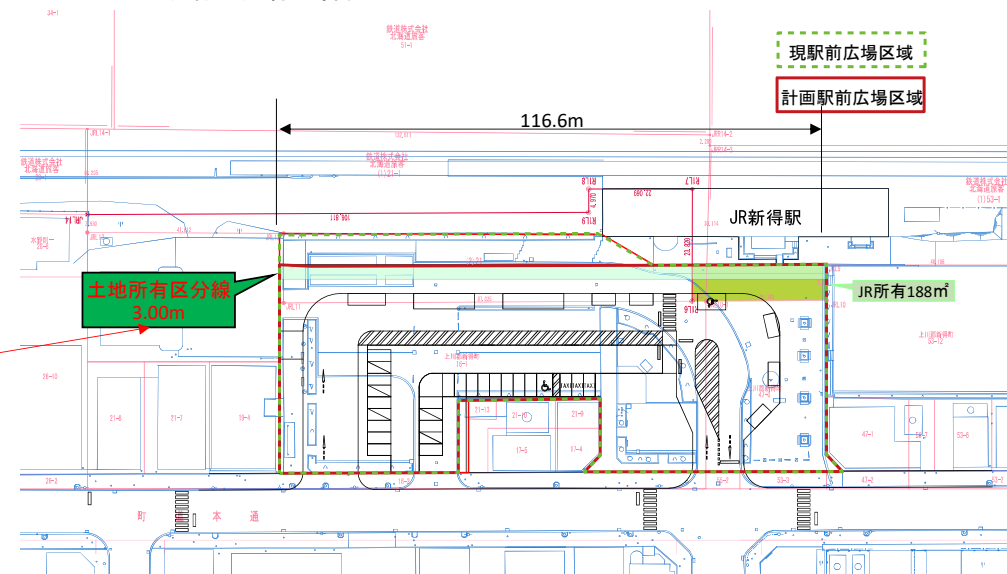
JRの本工事負担(A5×工事単価)

$$y3 = 188.0 \text{ m}^2 \times 7.0 = 1,316 \text{ 千円}$$

■JR用地補償負担面積算定(6分の1線)の算定



■土地所有区分線の算定



■新得駅前広場用地区分図

