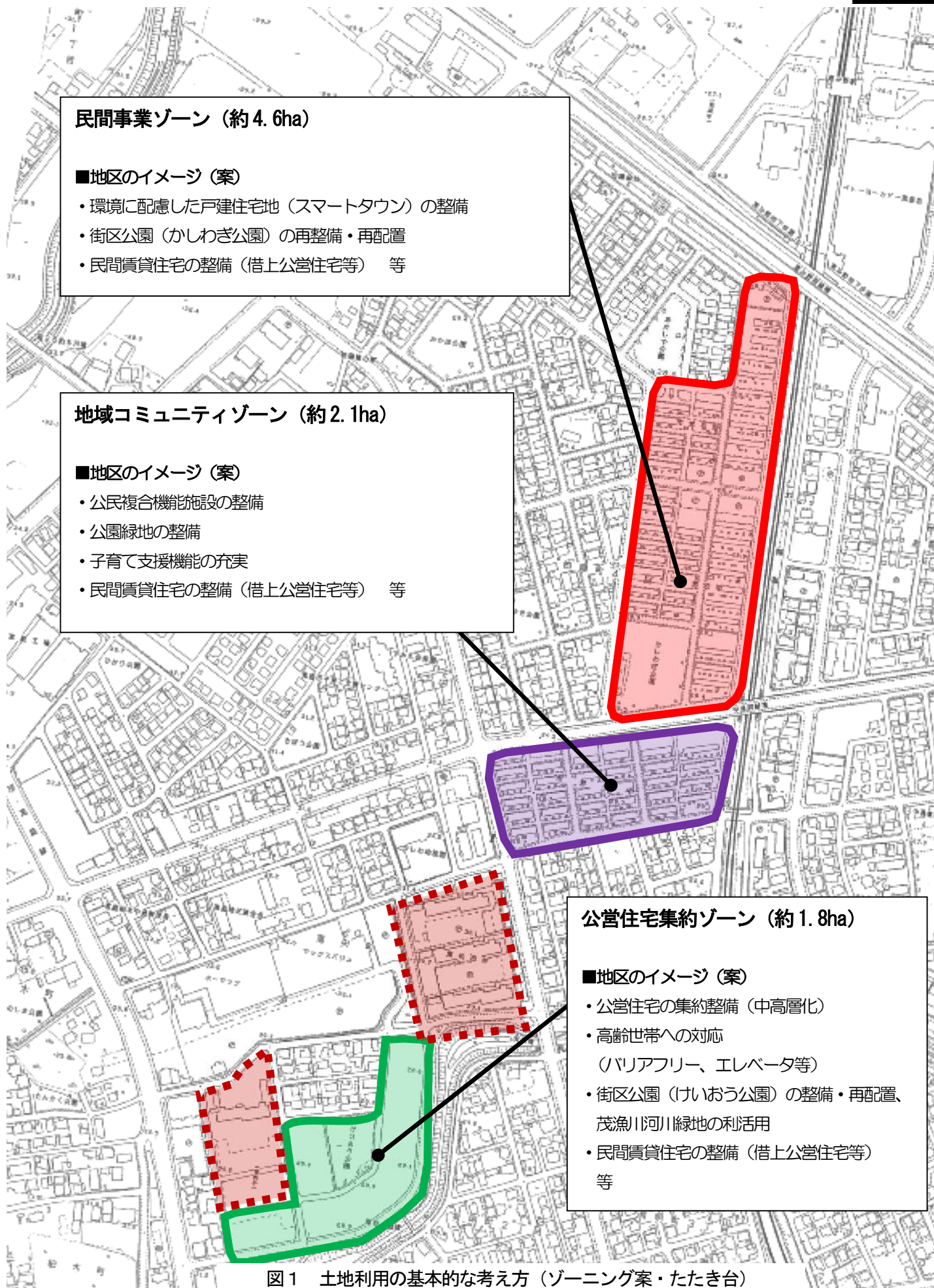






**市営住宅柏陽団地建替に向けたサウンディング型市場調査（官民対話）**  
**調査結果**

**１．調査の目的**

老朽化した市営住宅柏陽団地の建替においては、団地建替のほか、団地集約化で創出される余剰地の活用、公民複合機能施設の整備などを予定し、これら事業の効果的・効率的な推進のために民間活力導入による事業実施を検討しており、これに向けて民間企業等の意見を伺い、各種条件等を整理するために調査を実施した。

**２．調査実施スケジュール**

|               |                          |                           |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 平成<br>30<br>年 | 8月 6日（月）                 | サウンディング型市場調査（官民対話）実施要領の公表 |
|               | 8月 22日（水）                | 現地見学会の開催 ： 参加者 5 社        |
|               | 8月 28日（火）<br>～ 9月 12日（水） | 官民対話の実施 ： 参加者 7 社         |

**３．企業からの主な意見**

**（１）事業内容及び事業用地等の設定について**

- 複数の企業が市で考える事業内容・事業用地等の設定、及びゾーニング設定に理解を示した。
- 当該事業内容が多岐にわたり、規模も大きく期間も長いため、民間側のリスクも大きく、かつ民間側に事業を総合的に推進する高いマネジメント能力が必要、の意見があった。
- 複数の企業から、民間開発区域内外のインフラ再整備（道路・下水・水道等）は市と民間のどちらが担うのかの協議・調整が必要、との指摘があった。

**（２）事業者応募の方式、及び市内企業・団体等の連携について**

- 複数の企業は、事業内容が多岐に渡る中で一連の事業として途切れのない事業実施や民間側の対応窓口一本化などは、行政側にもメリットは大きいと考えて、事業方式として一括方式を希望していた。
- より多くの選択肢から対象地域の価値を最大化する提案ができるように、自由度が高い提案要件を希望する意見もみられた。
- 複数の企業が市内企業・団体等の参画・連携を重視していた。

**（３）土地利用の考え方について**

- 複数の企業が、市の土地利用の考え方（ゾーニング案、・たたき台）に理解を示し、事業可能との意見であった。
- 複数の企業が、建物・施設等の整備の幅広い選択が可能で展開の自由度が高くなるように、柔軟な用途地域への変更・設定を希望していた。
- 民間事業ゾーンについては、特色ある戸建宅地の開発、低層の民間賃貸住宅、柏陽団地現地建替住棟、及び JR 恵み野駅寄りでの店舗整備の意見もみられた。
- 複数の企業から、地域コミュニティゾーンの柏木戸磯通沿いは、立地条件等からみて、公民複合機能施設のほかにも、柏陽団地現地建替住棟や借上げ公営住宅の整備が可能など、民間事業のポテンシャルが特に高い地区であるという意見があった。

#### （４）民間活力による柏陽団地建替事業、及び柏陽団地入居者移転先住戸整備

- 事業手法の希望（BT 方式、B00 方式）については、各企業の事業収支の考え方により異なる結果となった。事業資金の早期回収を目指す場合は BT 方式を希望していた。B00 方式については、JR 恵み野駅に近く、借上げ契約期間終了後も含めて長期に渡り安定した事業を期待できる柏陽地区において可能性が高いとの意見があった。
- 借上げ公営住宅整備については、複数の企業が、民間側の事業収支の好転と将来的な事業リスク低減のために定期借地権を希望していた。また、民間賃貸住宅の空き家の活用や、市の支援（税控除、家賃支援、賃貸借契約時の敷金・保証料等の支援、公営住宅としての借上げ期間終了後の取扱い等）についての意見もあった。

#### （５）公民複合機能施設の整備、及び民間事業について

- 複数の企業が、市で考える事業方式案（土地：定期借地権、建物：B00 方式）について理解を示し、事業可能との意見であった。
- 複数の企業が、民間施設については、幹線通りに面しているなどから民間施設誘致の可能性は高いとしながら、業種業態等の詳細についてはまだ検討できる段階ではないとの意見であった。

#### （６）事業スケジュールについて

- 複数の企業が市で考える事業スケジュールは概ね妥当の意見であった。一方、建替スケジュールを早くするなどにより、テナント誘致などを具体的に進めやすいという意見もみられた。
- 柏陽団地現入居者の移転がスムーズに進むかどうかは事業全体のスケジュールを左右すると指摘する意見もみられた。
- 市内の戸建住宅需要は、今後 5 年間程度は高い需要が継続すると見込めるが、その後については不透明という意見もみられた。

### ４．調査結果の総括

企業との対話を通じ、当該事業への参画を希望する企業が複数存在することが確認できた。このことから、当該事業は民間活力導入の実現可能性があるという結果を得た。

調査結果を踏まえ、公募による事業者選定実施に向けて、事業範囲・方式及び公募条件等の整理・調整を進めることとする。

(仮) 柏陽地区複合施設計画（素案）

1. 恵庭市における複合施設の事例

|              | A、黄金ふれあいセンター                                                                                                                                                                     | B、えにあす                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 事業主旨・目的    | <ul style="list-style-type: none"> <li>多世代を超えた地域住民の交流と連携</li> </ul>                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>官民連携における駅周辺の賑わい創出</li> <li>公共機能集約による公共施設マネジメントの推進</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2 コンセプト      | ゆるいコミュニティを創る                                                                                                                                                                     | サードプレイス                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3 機能         | <p>[公共部分] 1,065.86 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>子どもセンター機能（児童館、学童クラブ、子育て支援）、老人憩の家機能、地区会館・地域会館機能、図書サービス機能（ブックステーション）、展示機能、休憩・喫茶機能、世代間交流機能 等</li> </ul> | <p>[民間部分] 1,348.29 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>健康増進機能（フィットネスクラブ・スポーツクラブ）<br/>⇒宮の森スポーツ倶楽部</li> <li>生活利便機能（イトイン付コンビニエンスストア）<br/>⇒セイコーマート</li> <li>地域情報発信機能<br/>⇒FM e-niwa</li> </ul> <p>[公共部分] 2,355.43 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民活動センター、保健センター、図書館分館、学童クラブ、児童館、子育て支援、憩の家、夜間・休日急病診療所</li> </ul> |
| 4 規模・面積概要    | <p>[延床面積] 1,065.86 m<sup>2</sup></p> <p>[駐車場] 30 台</p>                                                                                                                           | <p>[延床面積] 3,703.72 m<sup>2</sup></p> <p>[駐車場] 120 台</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5 事業者選定      | <ul style="list-style-type: none"> <li>市建設（市直営運営）</li> </ul>                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>プロポーザル方式（PPP）（民間建設・民間運営）</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6 構想策定（協議会等） | <p>[構想策定協議会] 5回開催</p> <p>基本構想策定：H22</p>                                                                                                                                          | <p>[まちづくり市民委員会] 12回開催</p> <p>基本構想策定：H25</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7 工事期間       | <p>平成23年6月14日～</p> <p>平成24年3月19日（約9ヶ月間）</p>                                                                                                                                      | <p>平成29年8月1日～</p> <p>平成30年2月28日（約7ヶ月間）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8 年間利用者数     | 63,000 人/年（H29）                                                                                                                                                                  | 400,000 人/年（目標値）<br>（約 33,000 人/月）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9 主な利用団体・目的  | 町内会、老人クラブ、学童クラブ、子どもひろばなど                                                                                                                                                         | 市民活動団体、図書館利用者<br>学童クラブ、子どもひろばなど                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 2. (仮) 柏陽地区複合施設計画(案)の概要

### 【施設規模】

[延床面積] 3,000 m<sup>2</sup>以内

[駐 車 場] 50 台+民間必要分

### 【予定導入機能】

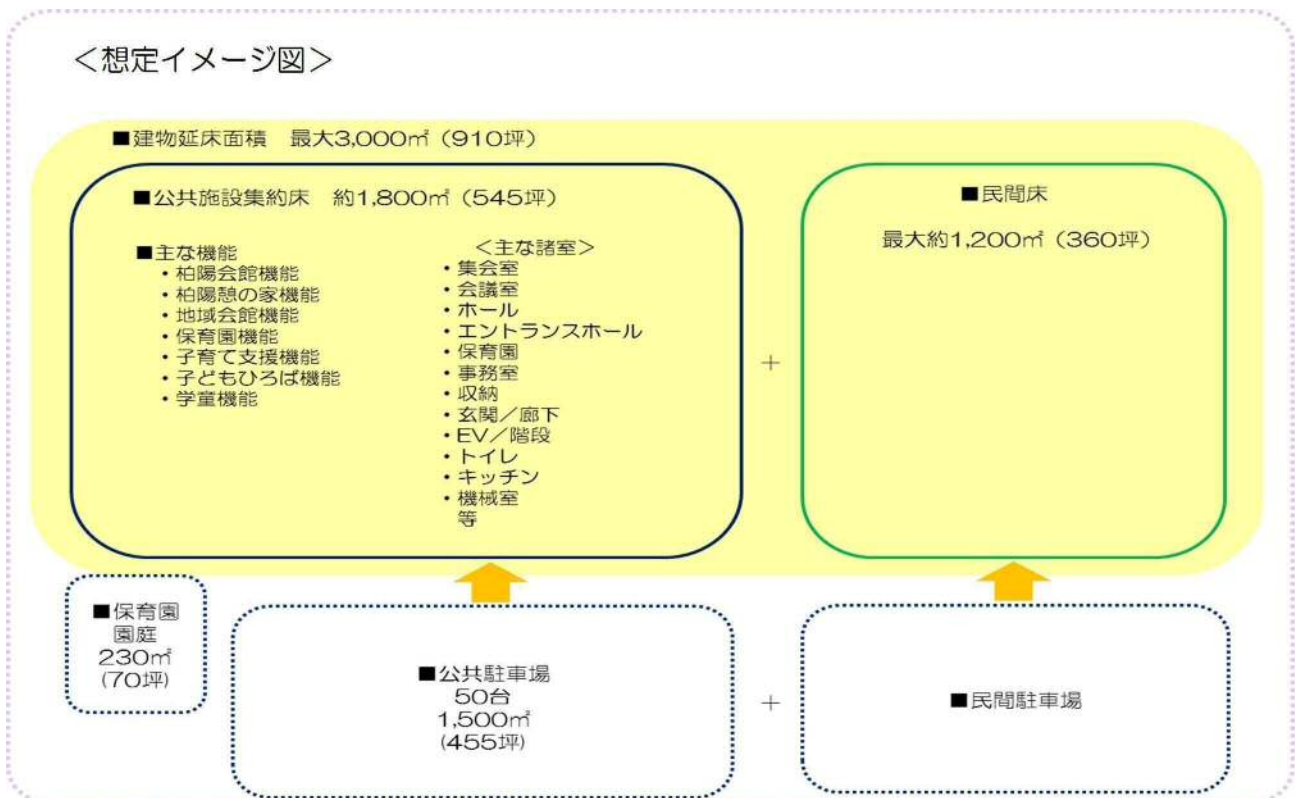
[民間部分] 約 1,200 m<sup>2</sup>以内

[民間機能] 提案による

[公共部分] 約 1,800 m<sup>2</sup>以内

[公共機能] 地区・地域会館、憩の家、保育園、子どもひろば、子育て支援、学童クラブ

### <想定イメージ図>



### 【整備手法】

- ・土地（恵庭市所有）、建物（民間建設所有運営）
- ・借地権を設定後、民間事業者へ賃借し建設・公共床は、民間建設業者より賃借  
※「えにあす」と同手法

### 【計画策定手法】

- ・（仮称）地域協議会にて、地域の課題や必要な機能等の提案をいただく
- ・建設事業者選定プロポーサルにて、民間機能、床家賃、配置等提案を受ける  
※「えにあす」と同手法

## ②ふるさと公園パークPFIについて

## 恵庭市都市公園における P-PFI 導入の可能性について

## 1. P-PFI 導入の背景

平成 29 年 6 月に都市公園法が改正され、都市公園における民間資金を活用とした新たな整備・管理手法として P-PFI（公募設置管理制度）が創設されたことを踏まえ、恵庭市においても『都市公園の質の向上』、『公園利用者の利便性の向上』、『行政の財政負担軽減』を目的として、P-PFI 導入の可能性について公園の洗い出しを行った。

## 2. 対象公園の洗い出し &lt;146 公園 ⇒ 7 公園&gt;

P-PFI 導入の可能性が高い公園としては、民間事業者において収益が確保できる施設を設置可能な公園面積の大きな総合公園、地区公園及び都市緑地とする。

| 公園種別 | 内 容                                      | 公園数 | 対象数 | 対象公園                                                         |
|------|------------------------------------------|-----|-----|--------------------------------------------------------------|
| 総合公園 | 市民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園 | 3   | 3   | ・恵庭公園(41.1ha)<br>・恵み野中央公園(11.1ha)<br>・ルルマップ自然公園ふれらんど(32.3ha) |
| 地区公園 | 徒歩圏内に居住する住民の利用に供することを目的とする公園             | 2   | 2   | ・中島公園(5.8ha)<br>・恵庭ふるさと公園(4.0ha)                             |
| 近隣公園 | 近隣に居住する住民の利用に供することを目的とする公園               | 9   | —   |                                                              |
| 街区公園 | 街区内に居住する住民の利用に供することを目的とする公園              | 87  | —   |                                                              |
| 都市緑地 | 都市の自然環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられる緑地    | 42  | 2   | ・漁川河川緑地(23.1ha)<br>・桜町多目的広場(4.9ha)                           |
| 特殊公園 | 風致公園、歴史公園、墓園等の特殊な公園                      | 3   | —   |                                                              |
| 計    |                                          | 146 | 7   |                                                              |

## 3. P-PFI 導入に向けて

今後は、洗い出した公園について民間事業者を対象に事業展開を行う意向があるかニーズ調査を実施する。  
尚、その他の公園についても民間事業者からの意見・提案を受けた際には、事業の可能性について検討を行う。

## 2、恵庭ふるさと公園の再整備事業

### ①公園概要

|      |   |        |
|------|---|--------|
| 供用開始 | : | 平成4年6月 |
| 面積   | : | 4.0ha  |
| 公園規模 | : | 地区公園   |



### ②再整備スケジュール

| 事業名  | 再整備事業                               | P-PFI                                                                                | 備考                                                                      |
|------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 事業主体 | 恵庭市                                 | 民間事業者                                                                                |                                                                         |
| 事業年度 | H28 公共施設花づくり基本指針策定                  |                                                                                      |                                                                         |
|      | H29 基本計画委託業務<br>ワークショップ             |                                                                                      |                                                                         |
|      | H30 基本計画策定<br>実施設計委託業務<br>ワークショップ   | ●公園ニーズ調査<br>北海道文教大学公園ニーズ調査<br>●サウンディング調査等<br>北海道ブロックサウンディング等<br>地元企業意向調査(商工会議所アンケート) | ※本事業に出資できると見込まれる民間事業者には個別に対話を重ね、予定年度を前倒して公募することもあります。                   |
|      | H31 伐採作業                            | 公募<br>事業者決定                                                                          |                                                                         |
|      | H32 再整備工事(伐採以外)<br>(再整備工事は単年または2ヵ年) | 収益施設、特定公園施設工事                                                                        | 市事業の整備年次は予算措置により複数年になることもありますが、恵庭市は、市再整備に先立ってP-PFIによる整備を行うことが理想と考えています。 |
|      | H33 供用開始<br>※前年度工事完了しなかった場合は工事      | 供用開始                                                                                 |                                                                         |



恵庭ふるさと公園 基本計画平面図

### ③ 公立保育園の民営化に向けて

#### 第3次恵庭市保育計画の中間見直し

恵庭市の保育に関する現状と課題を踏まえ、その課題解決に向けた事業の推進には、限られた財源や人材などの資源を最大限有効に活用することで、本市の保育環境を維持・向上させていくため、早急に公立保育園の運営方式(民間活力の導入)を見直す必要があります。

#### (1) 本計画（見直し）期間について

平成30年度から平成32年度までの3年間とし、公立保育園の運営方式の見直しについては、平成30年度から準備を進め取組みます。

#### (2) 運営方式を見直す公立保育園

運営方式を見直す公立保育園は、「すずらん保育園」とします。

#### (3) 民営化の時期

平成33年4月に民営化を目指します。

#### (4) 現在までの取り組み

平成30年 9月 3日 公立保育園2園の職員（保育士等）へ説明会の開催。

9月13日 すずらん保育園保護者説明会の開催。

9月25日 恵庭市社会福祉審議会児童福祉専門部会へ報告。

10月 3日 恵庭市議会 厚生消防常任委員会へ報告。

10月22日 私立幼稚園振興協議会へ説明。

10月22日～27日 すずらん保育園保護者個別相談会の開催。

※今後、すずらん保育園（公立保育園）の民営化に向けて作業を進めます。