

■市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画(案)【概要版】

I. 現況調査編

(1) 団地の現況 [本編 6 頁]		(2) 地区の現況 [本編 4 頁]		(3) 柏陽地区内の既存公共施設の現況 [本編 8 頁]								
柏陽団地		恵央団地		人口 ・ 地区人口3,647人 (H28.9月)、 内65歳以上1,167人 (32%) と全市 (25.7%) に比べ高い  ・ 柏陽団地が位置する地区は特に高齢者率が高い (柏陽町1丁目45%、4丁目51%)	施設名	建築年	構造・階数	床面積 (㎡)	新耐震基準 (昭56改正) の適合性	指定管理者の有無	利用状況	
敷地面積	52,099㎡	39,143㎡	年間開館日 (日)								年間利用者数 (人)	
用途地域	第1種低層住居専用地域 ※JR線(敷地中央)から50m以内は 第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域			柏陽会館	昭49	RC造 2階建	558.46	耐震診断により 適合性有り	○	344	10,361
管理戸数	72棟328戸 昭和46~52年 平屋建 48棟184戸、2階建 24棟144戸	5棟182戸 平成15~17、19、24年 4階建 1棟32戸、5階建 4棟150戸			柏陽憩の家	平4	S造 平屋建	439.92	昭56以降の 新築	○	291	13,393
構造	簡易耐火構造 平屋建・2階建	耐火構造 4・5階建			すみれ保育園	昭55	RC造 平屋建	698.60	耐震診断により 適合性有り	×	293	-
入居世帯	248世帯 (入居率75.6%)。空家:80戸	164世帯 (入居率90.1%)。空家:18戸		子育て支援センター	平12	RC造 平屋建	91.10	昭56以降の 新築	×	244	5,110	

### (4) 柏陽団地入居者意向調査 [本編 9 頁]

#### 1. 第1次調査

◆調査の実施概要

- ①調査期間: [配布] 平成30年6月15日(金) [回収] 7月20日(金)まで
- ②配布数: 248世帯 (住み替え対象世帯)
- ③回収数: 245票 (98.8%)

◆調査結果の概要

- ・「移転する場合、不安なこと」として、第1位は「家賃が高くなる(65%)」、第2位が「予定外の出費(60%)」、第3位は「引越準備や手続き(58%)」

#### 2. 入居者説明会の開催

◆開催日: 平成30年9月20日(木)~22日(土)

◆参加者合計: 152世帯(60.8%)、延べ182人

#### 3. 第2次調査

◆調査の実施概要

- ①調査期間: [配布] 平成30年9月20日(木) [回収] 11月7日(水)まで
- ②配布数: 245世帯 (住み替え対象世帯)
- ③回収数: 241世帯 (98.4%)

◆調査結果の概要

- ①希望する移転先
  - ・市内の他の市営住宅=61 (25.3%)
  - ・恵央団地に新たに建つ住棟=120 (49.8%)
  - ・柏陽町に民間と協力して確保する市営住宅(借上公営住宅)=29 (12.0%)
  - ・民間アパート=1 (0.4%)
- ②「市内の他の市営住宅」として希望する団地(第3位まで掲載)
  - ・第1位: 今建っている恵央団地=44 (72.1%)
  - ・第2位: 恵み野南団地=14 (23.0%)
  - ・第3位: 有明団地=10 (16.4%)

#### 4. アンケート調査の総括

○入居者説明会において団地建替に関する説明を行った上で、移転に係る意向調査(第2次)を実施した結果、入居者意向を踏まえた移転については、「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本構想(平成30年3月)」に示した『現入居者の移転対応の方針(44頁)』の内容で対応が可能であるという結論を得た。

### (5) 民間活力導入の可能性調査 [本編 26 頁]

#### 1. サウンディング型市場調査

◆調査等の実施日

- ①現地見学会: 参加5社 8月22日(水)
- ②官民対話: 参加7社 8月28日(火)~9月12日(水)

#### 2. 企業ヒアリング調査

◆調査等の実施日

- 対象: 7社 10月31日(水)~11月9日(金)

#### 3. 調査のまとめ

◆企業からの主な意見

- ①事業内容・事業用地・土地利用等について
  - ・複数企業が、市が示した事業内容・事業用地等で妥当との意見。
  - ・複数企業が、市が示したゾーニング案を妥当し、事業可能との意見。
  - ・複数企業が、幅広い事業展開ができる用途地域への変更を希望。
  - ・敷地周辺も含むインフラ整備が要件の場合は規模が大きく、整備の役割分担が必要との複数の意見があった。
- ②応募方式・市内企業連携について
  - ・複数企業が、事業範囲が広く、内容も多岐に渡る中、一括方式を希望。
  - ・恵庭市の事業であるため、市内企業との連携は不可欠との意見が多数。
- ③民間活力による柏陽団地建替事業、柏陽団地入居者移転先住戸整備
  - ・建替事業は、事業収支の考え方で買取り方式または借上げ方式。
  - ・移転先住戸整備(借上公営住宅)の建設場所については、柏陽・恵央両地区で可能性があるという意見があった。また、複数企業が定期借地権を希望していた。
- ④公民複合機能施設の整備
  - ・「土地=定期借地権、建物=BOO方式」で事業可能との複数の意見があった。
- ⑤事業スケジュールについて
  - ・市が示した平成32年度公募予定で妥当の複数の意見のほか、テナント誘致・宅地販売等の進めやすさから早めの公募を望む声もあった。

#### 4. 調査結果の総括

○2つの調査により、当該事業への参画希望の企業が複数あることが確認できた。当該事業は民間活力導入の実現可能性が高いという結果を得た。

### (6) 地区懇談会 [本編 23 頁]

#### 1. 地区懇談会の開催

◆開催日 第1回: 平成30年11月27日(火)、第2回: 平成30年12月20日(木)、第3回: 平成31年2月25日(月)、第4回・第5回: 予定

#### 2. 提言書の骨子(素案)

◆まちの将来像

地域と市民が繋がる(コミュニティの維持)環境・空間を備え、防災や景観に配慮し、人口が増加しなくても子どもから高齢者まで、幅広い市民にとって、将来も住みよいまちであり続ける

◆まちづくりの方向性

- ・地域一丸となって家庭や子どもを支える
- ・地域の担い手としての町内会活動の継続を図る
- ・地域の価値をあげ、まちの魅力を高める

■具体的手段・手法(案)

- 円滑で効果的な市営住宅の建替え
  - ・市営住宅居住者の意向・要望への細やかな対応と反映した建替え計画の実施
  - ・公共施設等総合管理計画推進としての建替え計画
  - ・家賃補助や民間住宅、空き家等を活用した公営住宅建替えの検討
- 市営住宅建て替後も地域のつながりや町内会活動を維持
  - ・公園機能を維持し、盆踊りなどの地域の催事や災害時避難場所を確保
  - ・民間の住宅地整備による若い世代の転入、子どもの増加など賑わいを生む
  - ・市営住宅撤去後も、民間事業による住宅地整備で居住者の一定数維持による町内会の維持
  - ・高齢者が多くなっても町内会会員の維持できる仕組み
  - ・集合住宅と戸建住宅の混在でも町内会活動を継続する仕組み
  - ・公共・民間複合機能施設整備による機能充実、地域活動の支援
  - ・土いじりや花づくり、盆踊りなどの可能な空間整備によるコミュニティ維持
  - ・一定の居住者の維持確保や人口構成のバランス維持によるつながり
- 地域の価値や魅力を高め、人口減少でも住みよいまち
  - ・JRからの景観を重視し、住みたくなるまちとなる土地利用
  - ・花・緑を重用した空間、通り、緑道整備など景観の重視
  - ・不動産価値を向上させるルールづくり(庭園の楽しみ、魅力的なまちづくり)
  - ・土いじりや花づくり、盆踊りなどの可能な空間整備・機能付加
  - ・地域課題解決の手段としての公民複合機能施設
- 時間と空間を共用・シェアし、運用面を重視する複合施設
  - ・屋内、屋外等を活用した家庭と学校とは異なる子どもが集う場所<子どものサードプレイス>
  - ・高齢者とのいれあいスペース
  - ・従来の図書館と異なる「貸さない図書館・飲食OK」等による「つながり」や学習の場の提供
  - ・防災機能の充実(非常用設備、備蓄等々)

### (7) 現況調査からみた課題 [本編 33 頁]

- 地区及び団地の現況からみた課題
  - ・公営住宅建替事業を活用した、地区の居住環境、都市基盤施設の整備改善
  - ・公営住宅建替事業に併せた、既存公共施設の集約・複合化、地域の交流の場の整備、子育て支援機能の整備充実
- 柏陽団地入居者意向調査からみた課題
  - ・現入居者の円滑な移転、再入居(移転先住戸の早期確保、移転計画策定など)
  - ・入居者の家族構成などに応じた適切な住戸の整備(住戸の間取り・面積、バリアフリーなど)
- 官民対話・企業ヒアリング調査からみた課題
  - ・行政側、民間側の双方にメリットのある事業者募集方式、公営住宅事業手法の検討
  - ・事業対象敷地周辺の道路や上下水道などに係る公民の負担や施工区分・整備水準等の明確化
  - ・民間活力を活かした、柏陽団地現入居者の円滑な移転・再入居の方策検討

II. 土地利用再編計画・事業計画編

(1)土地利用の基本方針 [本編 36 頁]

1. 土地利用の基本的な考え方

民間事業ゾーン (約4.6ha)	JR恵み野駅に近い利便性を活かした低層住宅を、地区北側に整備 【地区イメージ】 ・低炭素・環境型戸建て住宅地(スマートタウン)整備 ・街区公園(かしわぎ公園)の再整備・再配置
地域コミュニティゾーン (約2.1ha)	新たな交流・子育て機能を地区中央に整備する 【地区イメージ】 ・公民複合機能施設の整備 ・公園緑地の整備 ・子育て支援機能の充実(子育て支援センター、子ども広場)
公営住宅集約ゾーン (約1.8ha)	公営住宅を集約し、地区南側に整備する 【地区イメージ】 ・公営住宅の集約整備(中高層化)/高齢化への対応 ・街区公園(けいおう公園)の再整備・再配置、茂漁川緑地の利活用
全てのゾーンに共通の展開(地区)イメージ	・民間賃貸住宅の整備(借上公営住宅等) など

2. 都市計画に係る基本方針

◆用途地域に係る基本的な考え方

○民間ゾーン

環境に配慮した戸建て住宅整備を中心とし、現行の用途地域とする(主に第1種低層住居専用地域)

○地域コミュニティゾーン

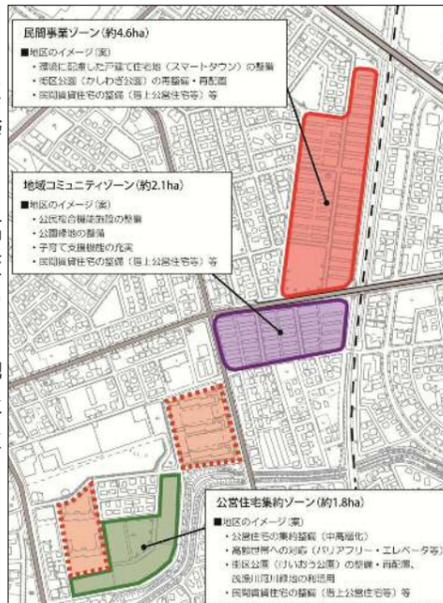
幹線道路沿いに公民複合機能施設や中高層建物の整備を想定した用途地域への変更を検討(現行、第1種低層住居専用地域)

○公営住宅集約ゾーン

隣接する場所に既に中層建ての恵央団地が立地し、その環境との連続性に配慮した整備を中心とするため、現行の用途地域とする(第1種中高層住居専用地域)

◆街区公園(かしわぎ公園・けいおう公園)の都市計画変更について

民間提案に対し、街区公園(上記の公園)の移転等について柔軟に対応



〔2〕公営住宅整備の基本的な考え方 [本編 39 頁]

◆住み替え先想定と住戸数の設定

○第2次入居者意向調査の移転希望先の回答に対し、住み替え先想定を設定し、それに基づいて柏陽・恵央地区で今後、整備・確保する住戸数等を設定。

【住戸数の設定】

- ・恵央団地敷地に新たに建築予定: 140戸
- ・柏陽町に確保する市営住宅(借上げ市営住宅): 48戸

※今後、入居世帯への戸別訪問等で移転意向を確認し、戸数の検討・調整を行う。

第2次入居者意向調査の移転希望先(回答)		世帯数
①恵央団地に建設予定の住宅		120
②柏陽町に確保する市営住宅(借上げ市営住宅)		29
③市内の他の市営住宅	1)今の恵央団地のみを希望 2)今の恵央団地、及び他団地も希望(複数回答者) 3)今の恵央団地以外の団地のみを希望	29 15 17
④民間のアパートを希望		1
⑤その他	1)中古の戸建て住宅を検討中 2)恵央団地・柏陽団地以外の団地への移転でも問題ない方 3)柏陽町を希望。または、恵央団地・柏陽団地どちらかを希望 4)具体的な記載なし	2 5 2 4
⑥よくわからない		14
⑦未回答、無回答、無効回答		7
合計		245

住み替え先想定	住戸数の設定	
恵央団地敷地に新たに建築予定の住戸	140戸程度	柏陽・恵央地区において今後、整備・確保する市営住宅戸数
柏陽町に確保する市営住宅(借上げ市営住宅)	48戸程度	
市内の他の市営住宅	54戸程度	
市営住宅以外(民間の住宅)	3戸程度	
合計	245戸	

(3)公共施設の集約に関する基本方針 [本編 47 頁]

- 基本方針: 用途地或規制等を考慮し、施設面積を最大3,000㎡で想定する  
→公共機能面積=約1,800㎡、民間機能面積=最大1,200㎡
- 公民複合機能施設の構成(案)  
○施設構成: 既設の複合施設「黄金ふれあいセンター」「えにあす」を参考。  
○予定導入機能は、以下の表とする。駐車場は、50台+民間必要分とする。

施設名	現況使用面積(㎡)	備考
1 柏陽会館	558.46	
2 柏陽憩の家	439.92	
3 すみれ保育園	698.60	
4 子育て支援センター	91.10	
5 こども広場	200.00	※新機能
6 学童クラブ	80.00	//
7 地域会館	0.00	//
1~4 合計	1,788.08	
1~6 合計	2,068.08	

公民複合機能施設		
機能	構造	床面積
公共複合機能	RC造 or S造	約1,800㎡
民間機能	RC造 or S造	最大 約1,200㎡
最大3,000㎡		

○整備手法:

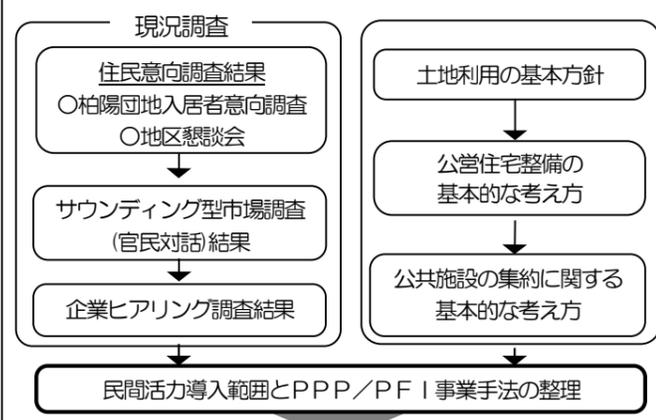
- ・土地=恵庭市所有、建物=民間建設所有運営
- ・借地権を設定後、民間事業者へ賃借し建設、公共床は民間事業者より賃借
- ・民間事業者選定プロポーザルにて、民間機能、床家賃、配置等提案を受ける

(4)スケジュール(案) [本編 51 頁]

- 柏陽団地敷地の確定測量とボーリング調査について2019年度の実施が必要。その期間中に、基本計画に基づく事業内容の決定、事業手法の特定、公募等要求水準書及び開示図書等の対応、審査委員会(仮称)の組織化・対応などを予定。
- 柏陽団地入居者対応として、2019年度内に「既存借上げ市営住宅制度」の公布を予定。2019年度早期より入居者に対する個別訪問・相談対応などを進めるとともに、2019年度内に市内の他の市営住宅への移転対応の開始予定。
- 実施方針公表、公募公示、提案書審査・事業者の選定、本契約を2020年度に予定。
- 余剰地活用事業等の関連事項は、公募(2020年度予定)までに協議・調整を予定。
- 柏陽団地入居者の円滑な移転のため、公営住宅集約ゾーンでの移転先住棟の建設(確保)を最優先に事業を進める。移転先住棟の建設(確保)とそれに伴う既存入居者の移転の流れ(工程)を想定するにあたり、買取り公営住宅手法を例としてスケジュール(案)を整理する。その場合、敷地利用・住棟構成・工区構成等を踏まえると、大きく、以下の2つのスケジュール(案)を想定することができる【本編 52~53 頁に掲載】。  
◇スケジュール案①: 住棟単位での分割建設。既存入居者の移転は2025年前半を目処に完了  
◇スケジュール案②: 全住棟の一括建設。既存入居者の移転は2023年前半を目処に完了

(5)PPP/PFIの活用方針 [本編 49 頁]

1. 民間活力導入範囲とPPP/PFI事業手法の整理の流れ



2. 民間活力導入範囲とPPP/PFI事業手法の整理

事業区分	事業の位置づけ	事業手法	事業手法の概要
柏陽団地建替事業	・柏陽団地入居者の移転先住戸を、民間ノウハウ等を活かし効果的・効率的に確保する ・老朽化し、耐震性の安全性が確認されていない柏陽団地の既存住宅を民間が解体(除却)する	1)買取り公営住宅	・施設の設計・建設のみを民営事業として契約し、完成後一括払いで市が買い取る方式
		2)既存民間賃貸住宅借上げ公営住宅方式	・民間が所有・維持修繕する賃貸住宅を市が公営住宅として借上げ、契約期間終了後は民間単独で経営・処分等を行う方式。 ・住宅の基準は、公営住宅の新築時に満たすべき整備基準・指針(市条例・北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針)に適合することを求めない
②柏陽団地入居者移転等支援業務	・公共(行政)が提供しにくい、引越業者等の斡旋や電気・ガス・水道等の解約・契約の手続き支援、入居者設置設備・大型ごみ等の処分を支援 ・民間による柏陽団地入居者の引越等に係るサービス提供		
余剰地活用	・公民複合施設の整備を市からの要求条件とする ・民間が、民間としての必要性・事業性の判断に基づいて民間機能を整備	BOO方式	・市有地を民間に賃貸し、民間が施設を建設・所有・維持管理し、市が必要床を賃借し、契約期間終了後も民間が施設を所有し続ける方式
			・余剰地(市有地)の民間への売却 ・全て民間による提案、事業実施

(6)事業実施に向けた課題 [本編 57 頁]

- 買取り公営住宅手法による分割建設は、民間事業者への対価支払いに要する財政負担が平準化できる一方、移転先住戸を確保するまでが長期間となり、民間事業者の参画可能性が低くなるのが想定される(スケジュール案①)。
- 買取り公営住宅手法による一括建設・買取りは、事業期間が短縮され、既存入居者の移転が円滑となる一方、市の財源負担(起債)が困難となるのが想定される(スケジュール案②)。
- 借上げ公営住宅手法による一括建設では、事業期間が短縮され、既存入居者の移転が円滑に進む一方、市が民間事業者へ支払う家賃負担が発生し、借上げ期間中の市財政負担(一般財源)が大きくなるのが想定される。
- 一括建設は、買取り公営住宅手法及び借上げ公営住宅手法ともに交付金充当の可否について協議・検討が必要となる。また、市の財源負担について、起債額の確保または割賦払いの可否について協議・検討を要する。  
※事業期間の長期化は既存入居者の移転、余剰地活用等、事業推進への影響が大きい  
ため、民間事業者の参画を可能とする事業スキームやスケジュールの検討が必要。  
1) 民間事業者が参画しやすいスケジュールの検討  
2) 早期の入居者移転を考慮したスケジュールの検討  
3) 上記を踏まえ、市の財政負担を鑑みた手法及びスケジュールの検討(維持管理付帯の買取り公営住宅手法、借上げ公営住宅手法、市の先行整備による事業推進等)

※複合化し多岐にわたり、複数年度にわたる事業実施であり、市有地の貸し付けなども含まれ、業務単位・年度単位の執行ではなく、民間事業者が参画しやすい契約形態・事業費執行・行政財産使用等とするために、PFI法に基づいたPFI事業実施を想定