

**市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画  
(案)**

**平成31年4月**

**北海道恵庭市**



## 目次

序. 計画の目的と位置づけ	
1. 計画の目的と位置づけ	1
(1) 計画の目的	
(2) 計画の位置づけ	
(3) 計画策定体制	
2. 計画の構成	2
I. 現況調査編	
1. 地区及び団地の現況	3
(1) 位置図・現況写真	
(2) 団地の現況	
(3) 既存公共施設の現況	
2. 住民意向調査	9
(1) 柏陽団地入居者意向調査	
(2) 地区懇談会	
3. 民間活力導入の可能性	26
(1) サウンディング型市場調査（官民対話）	
(2) 企業ヒアリング調査	
4. 現況調査からみた課題	33
II. 土地利用再編計画・事業計画編	
1. 基本的な考え方	34
(1) まちづくりの基本コンセプト	
(2) まちづくりのイメージ	
2. 土地利用の基本方針	36
(1) 土地利用の基本方針（ゾーニング図）	
(2) 都市計画に係る基本方針	
3. 公営住宅整備の基本的な考え方	39
(1) 第2次入居者意向調査の希望移転先回答と住み替え先想定	
(2) 住戸数の設定	
(3) 住戸計画	
(4) 住棟・配置計画	
4. 公共施設の集約に関する基本的な考え方	47
(1) 公民複合機能施設の基本方針	
(2) 公民複合機能施設の構成（案）	
5. PPP／PFIの活用方針	49
(1) 民間活力導入範囲とPPP／PFI事業手法の整理の流れ	
(2) 民間活力導入を想定する事業の事業区分	
6. スケジュール（案）	51
7. VFM算定	54
(1) 柏陽団地建替事業	
(2) 公民複合機能施設	
8. 事業実施に向けた課題	56



## 序. 計画の目的と位置づけ

### 1. 計画の目的と位置づけ

#### (1) 計画の目的

柏陽団地は、市内最大の公営住宅団地であり、寿第2団地（簡平37戸）に次いで整備年次の古い住宅が並んでいます。築年数が41～47年経過し著しく老朽化が進んでおり、早急な更新が求められています。

また、恵中央団地は建替を実施（平成15年～）しており、全8棟の計画の中、5号棟までは整備済です。5号棟目までで建替前の入居者の住み替えを完了しているため、それ以降の住棟については、従来計画を見直し、柏陽団地の建替に伴う住み替えの対象とすることとし、両団地の敷地を効率的に活用した事業展開による一体的な整備を進めることを検討しています。

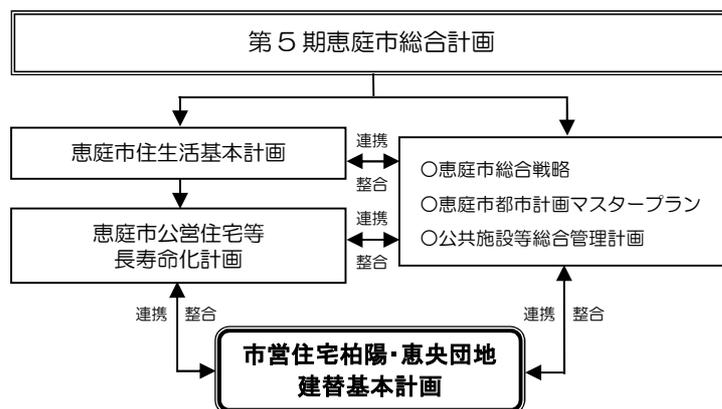
検討を進めていく上では、地域拠点施設の併設・複合化を進め、居住環境の再生に取り組むほか、市営住宅を集約し、余剰地を住宅地として整備するなど多機能なまちづくりを推進することとしており、入居者の住環境の向上及び財政負担の軽減を図ります。

平成29年度には、国土交通省事業を活用し、実施方針を踏まえ、「市営住宅柏陽・恵中央団地建替基本構想」が策定され、建替事業の方向性や事業手法、スケジュールなどが示されました。

こうした経緯を踏まえ、団地建替事業への民間活力の導入可能性や適切な事業手法、並びに土地利用・施設整備等の考え方などを示す「市営住宅柏陽・恵中央団地建替基本計画」を策定します。

#### (2) 計画の位置づけ

本計画は、第5期恵庭市総合計画を上位計画とし、住宅部門の基本計画である恵庭市住生活基本計画や公営住宅等の整備方針を示した恵庭市公営住宅等長寿命化計画など、関連する計画と連携・整合を図ることとします。



○恵庭市第5次総合計画：恵庭市のまちづくりについて総合的・体系的にまとめたもの

○恵庭市総合戦略：人口減少、少子高齢化などを克服するための基本的方向・具体的施策を示した計画

○恵庭市都市計画マスタープラン：市全体及び地域別での土地利用や都市計画の方針を示し、恵庭市における都市づくりの総合的な指針を定めた計画

○恵庭市公共施設等総合管理計画：公共施設等の維持管理のあり方を示した計画

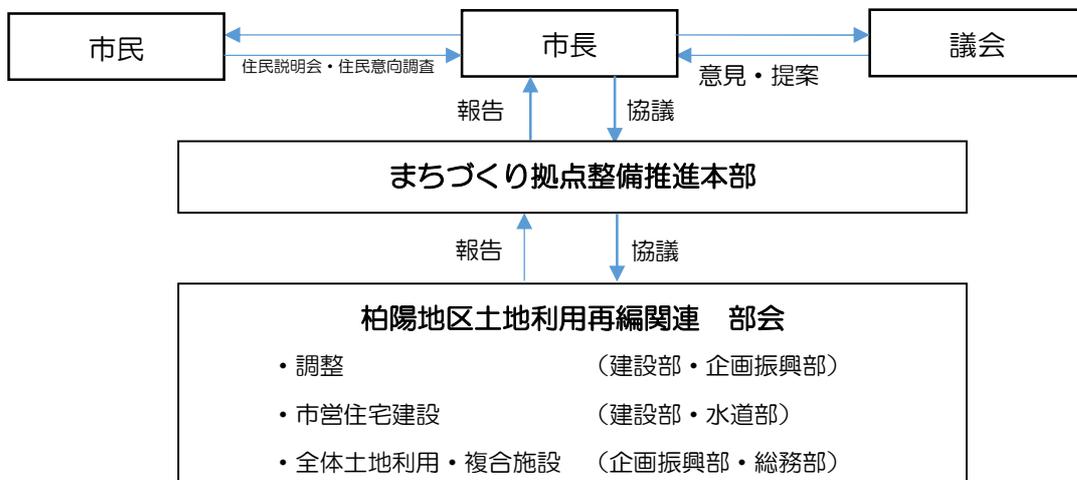
○恵庭市住生活基本計画：住宅部門の基本計画

○恵庭市公営住宅等の長寿命化計画：公営住宅等の整備方針を定めた計画

### (3) 計画策定体制

本計画の策定にあたっては、「まちづくり拠点整備推進本部」において協議し決定します。

各種検討・計画策定に必要な資料等については、関係課長等からなる「柏陽地区土地利用再編関連 部会」において計画に係る協議・検討・調整等を行います。



## 2. 計画の構成

基本計画の構成を、以下に整理します。



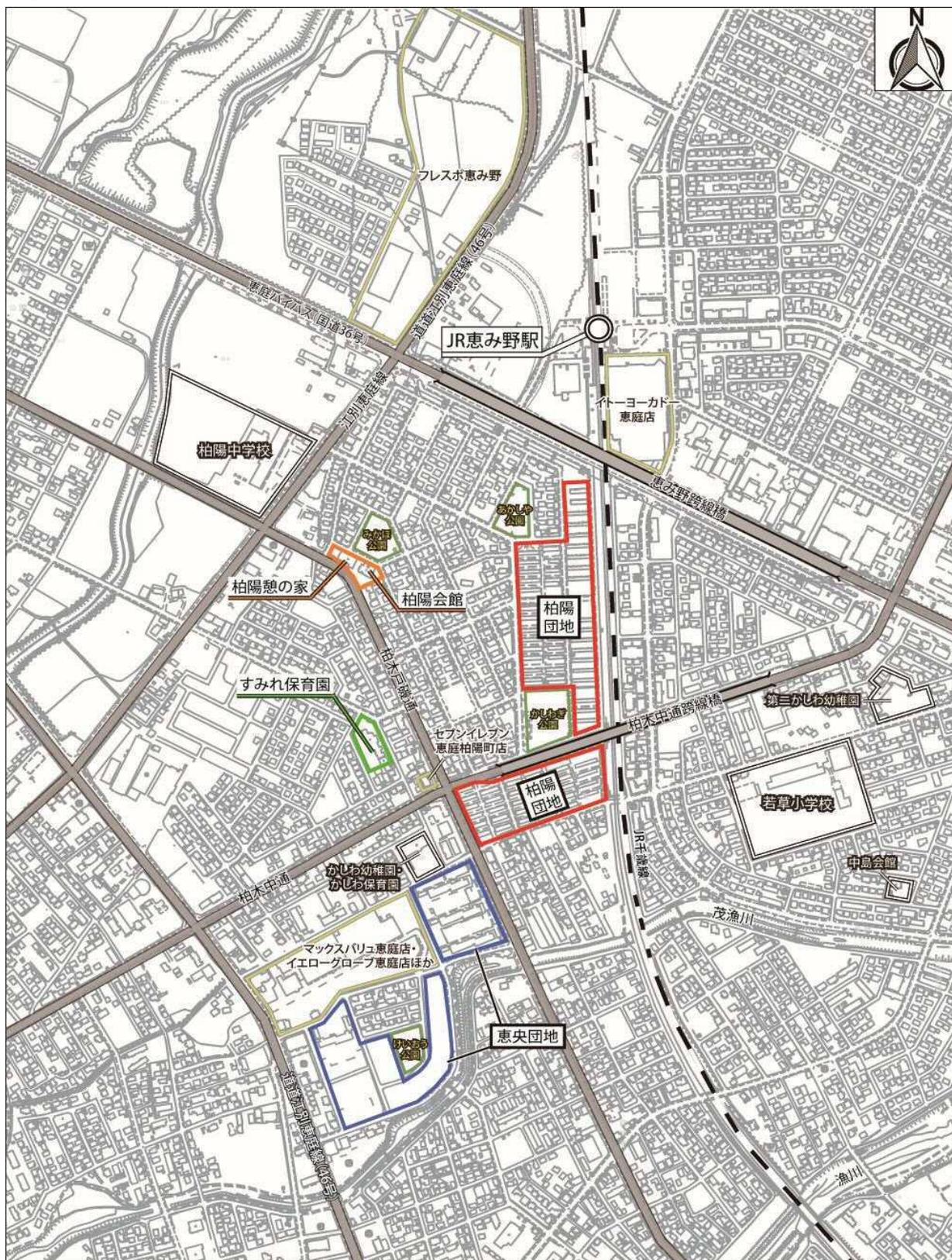
# I. 現況調査編

## 1. 地区及び団地の現況

### (1) 位置図・現況写真

柏陽地区・恵央地区の主な公共施設・公園等の現況を、以下に整理します。

#### ① 位置図(広域図)



## ②地区の現況

柏陽・恵央地区の現況と課題について、人口、土地利用、都市基盤施設（道路、緑地、河川、上下水道）、その他公共公益施設（集会、子育て支援機能）の項目により、以下に整理します。

項目		概要
人口		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地区人口 3,647 人 (H28.9)、うち 65 歳以上 1,167 人 (32%) と全市 (25.7%) に比べ高い。</li> <li>• 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%)。</li> </ul>
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>恵み野駅からほぼ 1km 圏内に位置し交通利便性が高い地区。</u>昭和 40 年以降に開発された古くからの住宅市街地。公営住宅は柏陽団地 (328 戸)、恵央団地 (182 戸) が立地。</li> <li>• 柏陽町 3 丁目では、近年新たな住宅地が開発され、若年世代等が入居 (H23,72 宅地)。</li> <li>• 道道江別恵庭線沿道に商業業務施設 (スーパー、ホームセンター等) が立地。</li> </ul>
都市 基盤 施設	道路	• 住宅地内の区画道路は、狭幅員、行き止まり道路などはないが、老朽化が進行。
	公園緑地	• 地区内に街区公園が 6 箇所整備されている。
	河川	• 地区南側に茂漁川が流れており、河川緑地として整備されている。
	上下水道	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 上下水道整備済。施設の老朽化が進んでいる。</li> <li>• 雨水は柏木川方向に流出している。</li> <li>• <u>汚水は地区の汚水を集約する汚水幹線が柏陽団地内に敷設されている。</u></li> </ul>
その他 公共公益施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地区会館 (柏陽会館)、憩の家 (柏陽憩の家)、保育園 (すみれ保育園)、子育て支援センターが立地。<u>施設の老朽化が進んでおり、「公共施設等総合管理計画」において施設の集約、複合化が位置づけされている。</u></li> <li>• 子どもの集う場所として、子育て支援センター、学童クラブ (若草小学校区 3 箇所) が運営されている。子ども広場は未設置。</li> </ul>

③現況写真

○柏陽団地  
(ア) 柏陽団地北側敷地の住棟の並び

(イ) 柏陽団地北側敷地の2階建住棟の並び

(ウ) 柏陽団地北側敷地の2階建住棟

(エ) 柏陽団地南側敷地の2階建住棟の並び

(オ) 柏陽団地南側敷地の平屋建住棟の並び

○けいおう公園

○恵央団地  
(カ) 恵央団地南側敷地の未利用地

(キ) 道通江別恵庭線側の5階建住棟と未利用地

○柏陽憩の家

○柏陽会館

○すみれ保育園

○かしわざ公園

(2) 団地の現況

柏陽団地・恵央団地の現況を、以下に整理します。

① 団地管理状況

項目		柏陽団地	恵央団地
所在地		恵庭市柏陽町1丁目、4丁目	恵庭市恵央町
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
敷地面積		52,099 m <sup>2</sup>	39,143 m <sup>2</sup>
建設年度		昭和46～52年度	平成15～17、19、24年度
経過年数		41～47年	5～14年
構造		簡易耐火構造 平屋建・2階建	耐火構造 4・5階建
棟数、戸数		72棟 328戸	5棟 182戸
住戸 タイプ別 戸数	1LDK	0戸	30戸
	2DK	125戸	0戸
	3DK	203戸	0戸
	2LDK	0戸	62戸
	3LDK	0戸	90戸
設備の状況	浴室の有無	浴室有・浴槽無 328戸	浴室有・浴槽有 182戸
	3箇所給湯	設置無（全戸）	設置有（全戸）
	高齢化対応	高齢化対応無（全戸）	高齢化対応済み（全戸）
	エレベーターの有無	設置無	設置有
駐車場		328台	182台

平成30年10月末現在

②入居者状況

1)入居状況、子どもがいる世帯・高齢者がいる世帯、収入超過者の状況

	柏陽団地		恵央団地	
管理戸数	328戸		182戸	
政策空家戸数	0戸		0戸	
入居世帯数	248世帯	75.6%	164世帯	90.1%
空家戸数	80戸	24.4%	18戸	9.9%
11歳以下の子どもがいる世帯	9世帯	3.6%	20世帯	12.2%
65歳以上の高齢者がいる世帯	192世帯	77.4%	115世帯	70.1%
収入超過者	11世帯	4.4%	5世帯	3.0%
高額所得者	1世帯	0.4%	0世帯	0.0%

資料：恵庭市調べ（平成30年10月末現在）

2)世帯人員別世帯数

団地名	区分	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
柏陽団地	一般世帯	29世帯	37世帯	29世帯	11世帯	4世帯	110世帯
		11.7%	14.9%	11.7%	4.4%	1.6%	44.4%
	高齢世帯	92世帯	46世帯	0世帯	0世帯	0世帯	138世帯
		37.4%	15.0%	0.0%	0.0%	0.0%	55.6%
計	121世帯	83世帯	29世帯	11世帯	4世帯	248世帯	
		48.8%	33.5%	11.7%	4.4%	1.6%	100.0%
恵央団地	一般世帯	20世帯	21世帯	10世帯	18世帯	5世帯	74世帯
		12.2%	12.8%	6.1%	11.0%	3.0%	45.1%
	高齢世帯	65世帯	25世帯	0世帯	0世帯	0世帯	90世帯
		39.6%	15.2%	0.0%	0.0%	0.0%	54.9%
計	85世帯	46世帯	10世帯	18世帯	5世帯	164世帯	
		51.8%	28.0%	6.1%	11.0%	3.0%	100.0%

資料：恵庭市調べ（平成30年10月末現在）

③募集・応募の状況

団地名	区分	H23度	H24度	H25度	H26度	H27度	H28度	H29度	H30度	合計	平均
柏陽団地	募集戸数	19戸	7戸	5戸	0戸	3戸	0戸	0戸	0戸	34戸	3.8戸
	申込件数	44人	20人	1人	0人	13人	0人	0人	0人	78人	8.7人
	倍率	2.3倍	2.9倍	0.2倍	0.0倍	4.3倍	0.0倍	0.0倍	0.0倍	2.3倍	2.3倍
恵央団地	募集戸数	6戸	1戸	40戸	3戸	3戸	9戸	9戸	0戸	71戸	7.9戸
	申込件数	228人	17人	340人	43人	65人	106人	141人	0人	910人	104.4人
	倍率	38.0倍	17.0倍	8.5倍	14.3倍	21.7倍	11.8倍	15.7倍	0.0倍	13.2倍	13.2倍

資料：恵庭市調べ（平成30年10月末現在）

(3) 既存公共施設の現況

柏陽地区及び恵央地区に立地し、柏陽団地建替事業に併せた建替・集約等を検討している4つの公共施設の現況を、以下に整理します。

施設名称	構造	階数	現況使用床面積(m <sup>2</sup> )	建築年	経過年数	耐震構造基準の適合性				指定管理者の有無	利用状況(平成29年実績)		
						新耐震基準(S56)以降の新築	新耐震基準(S56)以前の新築		年間開館日(日)		年間利用者数(人)	利用率(%)	
							耐震診断	耐震改修					
1 柏陽会館	RC造	2階	558.46	S49	44年	—	実施済	不要	○	344	10,361	18.2	
2 柏陽憩の家	S造	平屋	439.92	H4	26年	○	—	—	○	291	13,393	9.1	
3 すみれ保育園	RC造	平屋	698.60	S55	38年	—	実施済	不要	×	293	—	—	
4 子育て支援センター	RC造	平屋	91.10	H12	18年	○	—	—	×	244	5,110	52.3	

資料：恵庭市調べ(平成30年10月末現在)

## 2. 住民意向調査

柏陽団地建替に伴う移転に関する現入居者の意向等の把握のためのアンケート調査・入居者説明会、及び団地建替事業に対する地域の意向・ニーズ等を把握するために地区懇談会を実施しました。

### (1) 柏陽団地入居者意向調査

柏陽団地建替に伴う移転に関する現入居者の意向等を把握するために、柏陽団地入居者向けアンケート調査及び入居者説明会を実施しました。

入居者意向調査において、調査対象全世帯からの回収を目指すことと、入居者に団地建替の必要性や建替事業等の基本的な考え方等を理解していただくための機会を設け、建替事業への理解の基で再度、希望移転先等を回答する機会を設定し、現入居者の希望・意向等を精度の高く把握し、最大限、計画に反映する取組みを進めました。

実施した意向調査・説明会の目的・概要等について、以下に整理します。

#### ■ 柏陽団地入居者意向調査の目的・概要等

第1次調査 (アンケート調査)	調査の目的	意向調査の第1次として、入居者に、市として柏陽団地の建替を計画していることを文面で伝え、建替が行われた場合に希望する移転先、広さや間取り、階数等を把握するとともに、移転の際に不安なことや優先することを捉えることを目的に実施。
	調査方法	[配布]・市建設部住宅課実施の収入申告に同封 ※調査対象全世帯からの回収を目指し、収入申告に同封した [回収]・収入申告回答と一緒に回答(郵送または住宅課持ち込み)
	調査期間	平成30年6月15日(金)～7月20日(金)
	調査の実施概要	・配布数(住み替え対象世帯):248世帯 ・回収数/回収率:245票/98.8%
入居者説明会	説明会の目的	入居者に、第1次調査結果、及び団地建替に係る市の基本的な考え方等を直接、説明し、入居者理解を広げることを目的に説明会を実施。また、市の説明の後に、希望する移転先や間取り等について再度、回答していただくことを説明する機会としました。
	開催日	平成30年9月20日(木)～9月22日(土)
	説明会の実施概要	・第1次調査結果について ・団地建替事業、及び土地利用の基本的な考え方について ・第2次調査について
第2次調査 (アンケート調査)	調査の目的	説明会または建替に係る基本的な考え方等に関する説明資料を通じた建替事業への理解の基で、再度、希望する移転先や間取り等について回答いただき、入居者の希望・意向等を精度の高く把握し、計画に反映することを目的に実施。
	調査方法	[配布]・入居者説明会資料と同封配付。調査概要を説明 ・入居者説明会の欠席世帯については郵送配布 [回収]・郵送(一部、入居者説明会終了後に記入し、回答)
	調査期間	平成30年9月20日(木)～11月7日(水)
	調査の実施概要	・配布数(住み替え対象世帯):245世帯 ・回収数/回収率:241票/98.4%

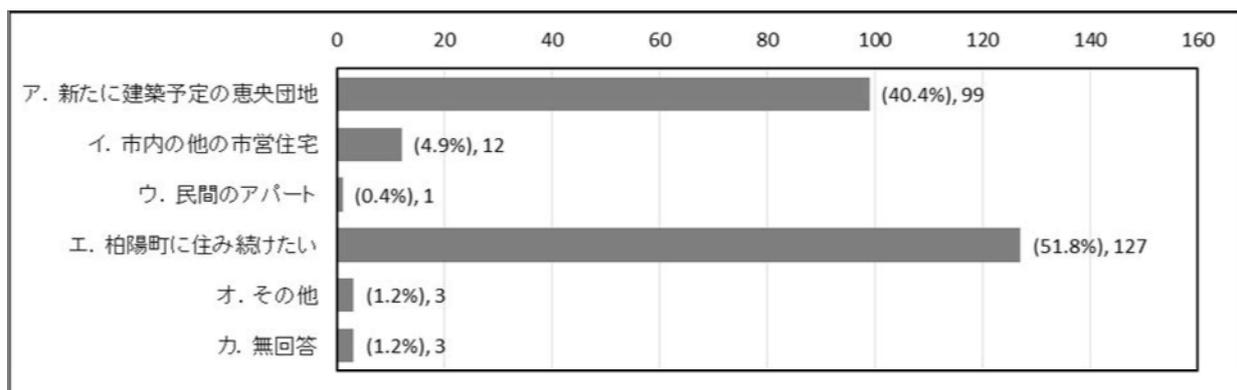
①第1次調査(アンケート調査)

1)実施概要

○入居世帯	250世帯
○配布数(住み替え対象世帯)	248世帯 ※上記より、高額所得者1戸、退居予定者1戸を除く
○回収数 / 回収率	245票 / 98.8%
○調査方法	[配布] 恵庭市建設部住宅課実施の収入申告に同封 [回収] 収入申告回答と一緒に回答 (郵送または住宅課に直接持ち込み)
○調査期間	・配布日 :平成30年6月15日(金) ・回収期間:平成30年6月20日(水)~7月20日(金)
○調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・回答者の属性</li> <li>・建替が行われた場合、希望する移転先</li> <li>・移転する場合、その希望する時期</li> <li>・移転する場合、希望する部屋の広さや間取り</li> <li>・移転する場合、希望する階数</li> <li>・移転する場合、不安なこと</li> <li>・高齢者(65歳以上)の方がおられる場合、日常生活の状態</li> <li>・建替に期待すること</li> </ul>

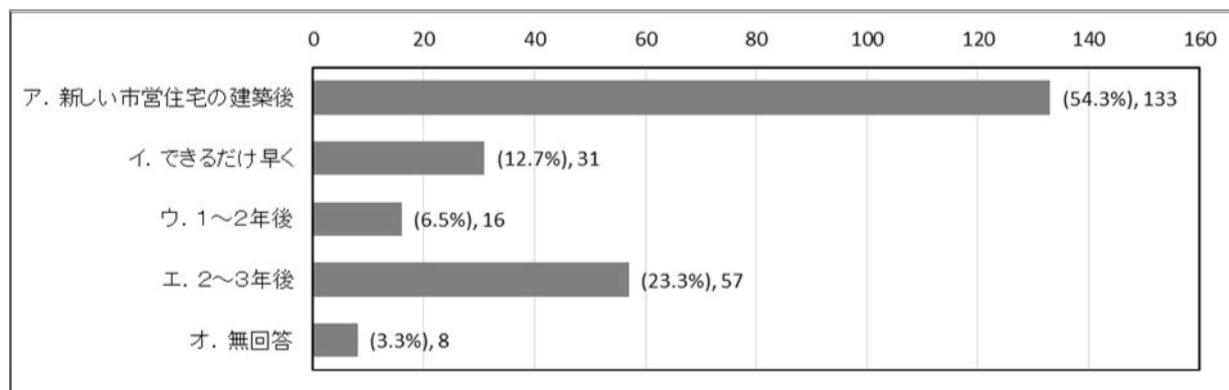
2)結果概要

1.建替が行われた場合、希望する移転先



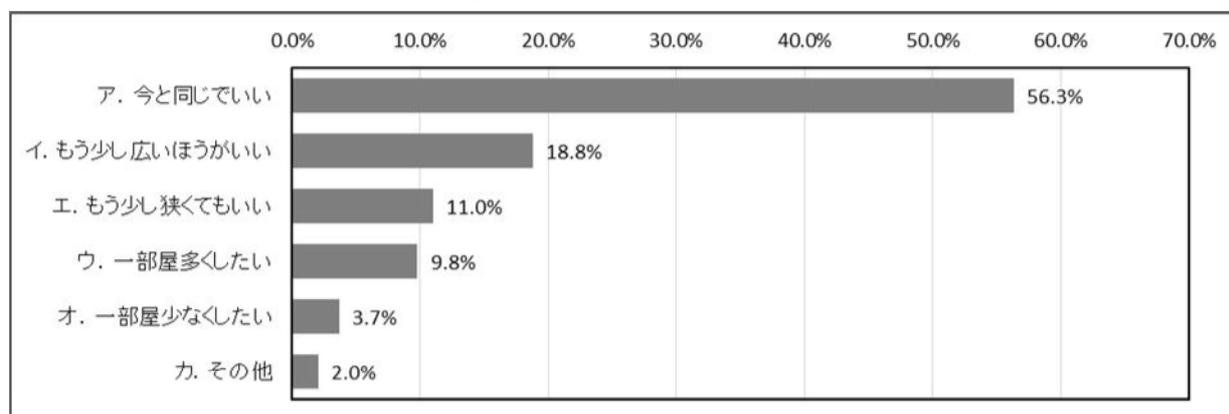
○移転先として希望するのは「柏陽町に住み続けたい」が最も多く、約5割(51.8%)でした。次いで「新たに建設予定の恵央団地」が多く、約4割(40.4%)となりました。

## 2.移転する場合、その希望する時期



○移転する場合に希望する時期は「新しい市営住宅の建築後」が最も多く 54.3%。次いで「2～3年後」が 23.3%、「できるだけ早く」が 12.7%となりました。

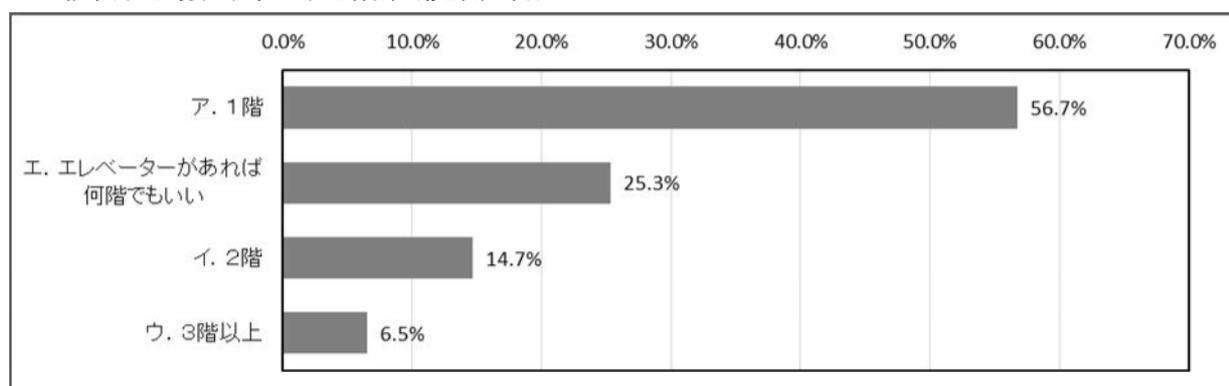
## 3.移転する場合、希望する部屋の広さや間取り(複数回答)



○移転する場合に希望する部屋の広さや間取りについては「今と同じでいい」が 5 割以上と最も多く、現在お住いの住宅の広さや間取りの満足度が高い傾向にあります。

○次に多いのは「もう少し広い方がいい」の 18.8%、「もう少し狭くてもいい」の 11.0%となりました。

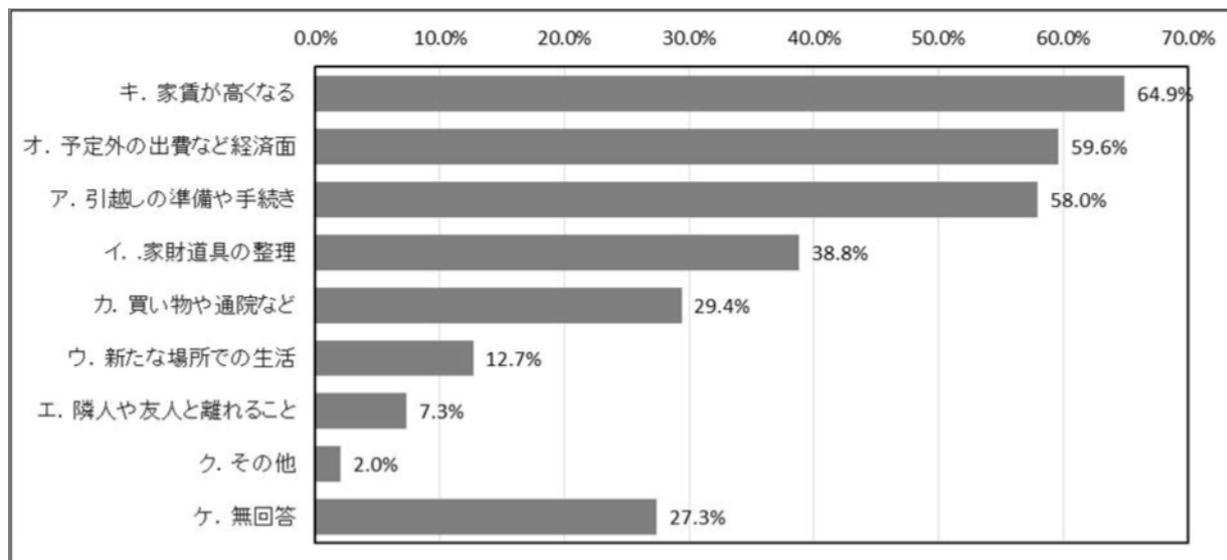
## 4.移転する場合、希望する階数(複数回答)



○希望する階数は「1 階」が 5 割以上と最も多く、次いで「エレベーターがあれば何階でもいい」が 25.3%となりました。

○高齢者が多いため低層階もしくはエレベーターが整備された住棟への入居が多く望まれています。

5. 移転する場合、不安なことは何ですか(複数回答、3つまで)



○移転する場合に不安なことの第3位までの結果は、以下の通りです。

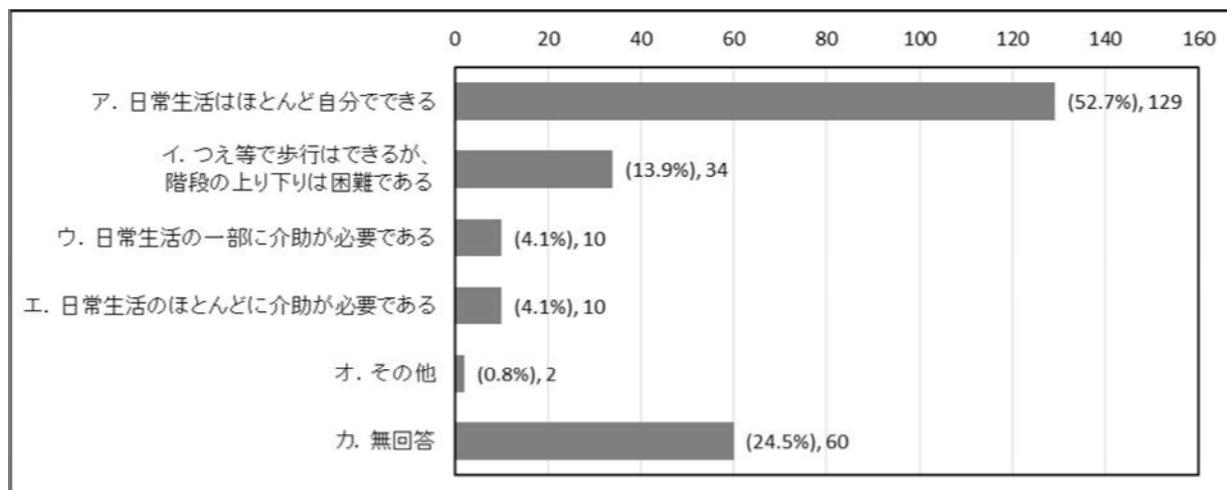
- ・第1位は「家賃が高くなる (65%)」
- ・第2位が「予定外の出費 (60%)」
- ・第3位は「引越し準備や手続き (58%)」

6. 移転する場合、優先することは何ですか(優先順、第3位まで)

	1	2	3
第一優先事項	イ. 家賃 116 (47.3%)	ア. 移転先 89 (36.3%)	ウ. 部屋の広さ、間取り 16 (6.5%)
第二優先事項	イ. 家賃 76 (31.0%)	ウ. 部屋の広さ、間取り 57 (23.3%)	ア. 移転先 44 (18.0%)
第三優先事項	エ. 階数 80 (32.7%)	ウ. 部屋の広さ、間取り 49 (20.0%)	オ. 隣人等とのコミュニケーション 49 (20.0%)

○移転する場合に優先することは、「家賃」が最も重要視される事項です。

7. 高齢者(65 歳以上)の方がおられる場合、日常生活の状態



○65 歳以上高齢者の日常生活の状態について「日常生活はほとんど自分で行える」が 5 割以上 (52.7%) で、次いで「つえ等で歩行はできるが、階段の上り下りは困難である」13.9%でした。

#### 8.建替に期待すること

- エレベーターを付けてほしい。
- 早く建替えてほしい。
- バリアフリーだとありがたい。
- 新しい所に住めれば気持ちよく生活できるので良いと思います。
- 日当たりの良いことを希望します。
- 床が落ちて直すことができない。早く移転したい。
- 市の方針に従います。時期はいつでも良いし、新築ではなく他の既存市営住宅でもよいです。

## ②入居者説明会

### 1)開催概要

○開催日時、 参加世帯数と 参加者数	参加世帯数：152世帯（60.8%）	
	開催日時	
	ア)平成30年9月20日（木）	10:00～11:30
	イ)平成30年9月21日（金）	19:00～20:30
	ウ)平成30年9月22日（土）	10:00～11:30
	合計	182人
○会場	柏陽会館 集会室	
○内容	ア)第1次調査（アンケート調査）の結果概要について イ)柏陽団地の建替事業について ウ)土地利用の基本的な考え方について エ)第2次調査（アンケート調査）について	

### 2)参加者からの主な質問と回答

質問	市の回答
①今後の予定・対応、移転希望等について	
今回のような入居者説明会は今後も開催されるのか。	必要に応じて開催し、情報提供・相談対応を行っていく予定。また、個々に相談のある方は、市役所住宅課の窓口で対応していく。
②住戸各部屋の大きさ、設備熱源方式等について	
設備の熱源として、今回の北海道胆振東部地震による北海道全域のブラックアウトを経験した後なので、オール電化は希望しない。設備の熱源方式はいつ頃決まるのか。	今回の災害状況も踏まえて、今後検討を進めるが、オール電化にも利点がある。建替後住棟の着工前には熱源方式は決定されているので、皆様に情報提供を行っていく。
③物置・駐車場について	
1世帯で車2台を持つ場合も多いが、駐車場は1世帯1台以上借りることはできるのか。	1世帯1台以上借りたい場合、他の市営住宅団地で駐車場が整備された所では、2台目を借りることを市に正式に登録していただき、利用料を支払った上で利用してもらっている。今回も同様。
④退去時の個人で設置して物の処分について	
現柏陽団地では、浴槽・風呂釜・給湯器・調理器など多くのものを個人で設置していて、その全てを個人で処分する必要があるが、現実、どうやって処分してよいのか不安。	他の市営住宅への移転を希望した場合でも、実際の引っ越しは早くても来年度以降の予定となるので、入居者自らが設置した機器等の処分を円滑に進められるように、市としての相談対応等を考えていく。

④市の引っ越し補償金について	
建替に伴って引っ越しが2回必要な場合、市の引っ越し補償金は2回支払われるのか。	2回支払われる。
⑤家賃について	
建替後住戸の家賃は6年目以降も値上がりするのか。	6年目以降の額が引っ越し先住戸の本来家賃であり、原則6年目以降の値上がりはない。
⑥建替事業の考え方について	
耐震性に不安があり、老朽化が進んでいることを理由に、年金生活者が多い現入居者に対して、「今よりも家賃が高くなる建替後住戸などに全世帯が移転することを理解して対応してほしい」は、市側の一方的な理屈ではないか。	【説明会出席者の入居者からの発言】 建替事業に何十億円という市の予算と税金が使われて、住宅が新しく便利で広くなり、そこに住むことの益が得られる我々入居者は、少しの家賃上昇は理解すべきこと。恵庭市に限らず、団地建替を実施している他市町村でも同様に少しの家賃上昇は行われているので、入居者は理解していくべきと考える。

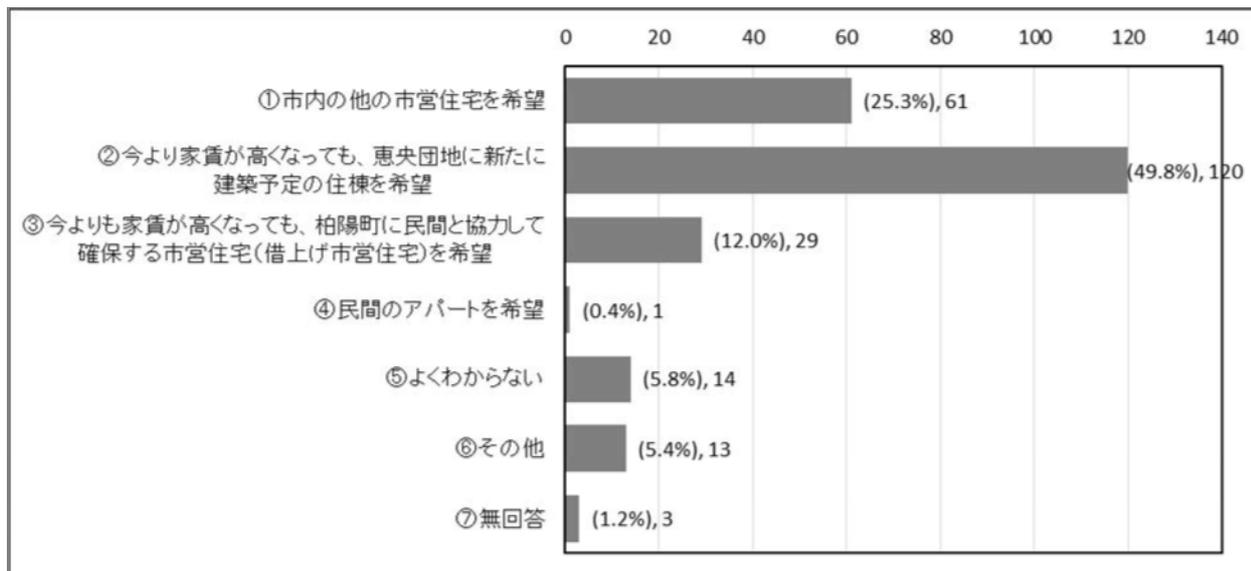
### ③第2次調査(アンケート調査)

#### 1)実施概要

○入居世帯	249 世帯
○配布数（住み替え対象世帯）	245 世帯 ※上記より、高額所得者1戸、退居予定者3戸を除く
○回収数 / 回収率	241 票 / 98.4%
○調査方法	[配布]・入居者説明会資料と同封配付。調査概要を説明 ・入居者説明会の欠席世帯については郵送配布 [回収]・郵送（一部、入居者説明会終了後に記入し、回答）
○調査期間	・配布日 :平成30年9月20日(木)～9月22日(土) ・回収期間:平成30年9月20日(木)～11月7日(水) (投函締切日は、10月12日(金))
○調査項目	・回答者の属性 ・建替が行われた場合、希望する移転先 ・移転を希望する市内の他の市営住宅 ・移転する場合、その希望する時期 ・移転する場合、希望する間取り

## 2) 結果概要

### ア) 建替が行われた場合に希望する移転先



○建替が行われた場合に移転先として希望するのは「今より家賃が高くなっても、恵央団地に新たに建築予定の住棟を希望」が最も多く、約5割（49.8%）でした。

○次いで「市内の他の市営住宅を希望」（25.3%）が多い回答となりました。

回答	間取り	1LDK	2LDK	3LDK	その他	無回答	合計
①市内の他の市営住宅を希望		23	27	5	0	6	61
		37.7%	44.3%	8.2%	0.0%	9.8%	100.0%
②今より家賃が高くなっても、恵央団地に新たに建築予定の住棟を希望		38	56	19	0	7	120
		31.7%	46.7%	15.8%	0.0%	5.8%	100.0%
③今よりも家賃が高くなっても、柏陽町に民間と協力して確保する市営住宅(借上げ市営住宅)を希望		10	10	6	0	3	29
		34.5%	34.5%	20.7%	0.0%	10.3%	100.0%
④民間のアパートを希望		1	0	0	0	0	1
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
⑤よくわからない		6	4	3	0	1	14
		42.9%	28.6%	21.4%	0.0%	7.1%	100.0%
⑥その他		0	7	3	1	2	13
		0.0%	53.8%	23.1%	7.7%	15.4%	100.0%
無回答、無効回答		0	1	0	0	2	3
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	100.0%
合計		78	105	36	1	21	241
		32.4%	43.6%	14.9%	0.4%	8.7%	100.0%

○移転先として「より家賃が高くなっても、恵央団地に新たに建築予定の住棟を希望」した120世帯のうち、希望する間取りは「1LDK」31.7%、「2LDK」46.7%、「3LDK」15.8%となりました。

○また、移転先として「市内の他の市営住宅を希望」した61世帯のうち、希望する間取りは「1LDK」37.7%、「2LDK」44.3%、「3LDK」8.2%となりました。

◆「⑥その他」を選択した方の具体的な記載内容

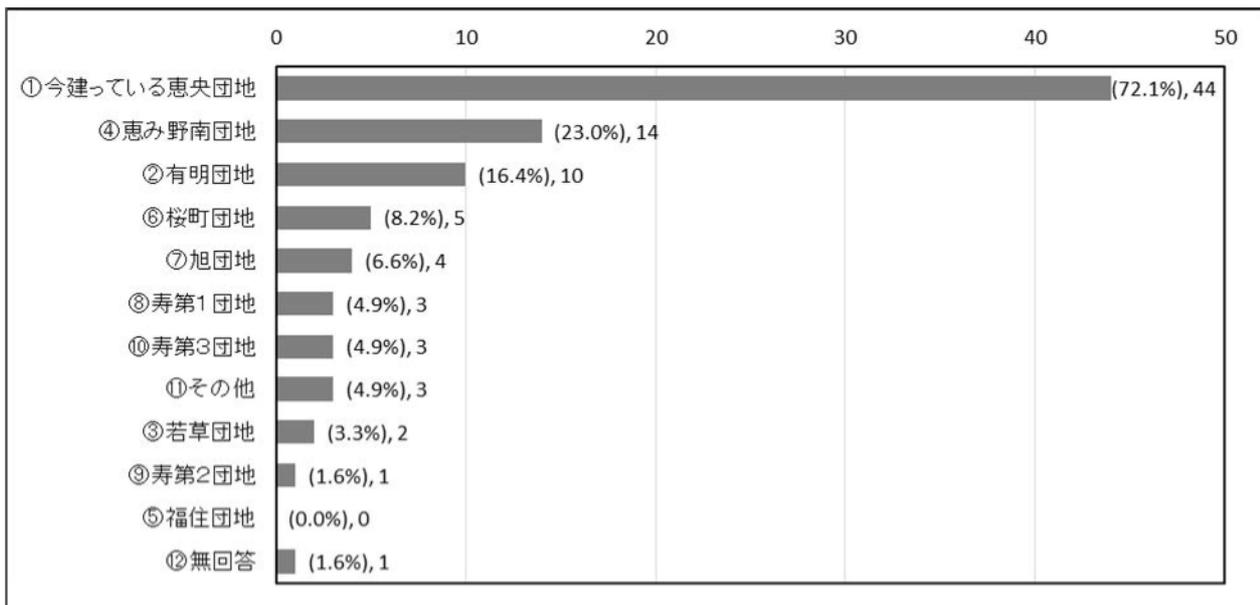
希望間取り	具体的な記載内容
2LDK	家賃が高い。
	どこの団地と問われても、柏陽町の「借上げ市営住宅」が訳らないのでなるべく今の立地に近い場所。
	今より家賃が高くなるのは不本意ですが柏陽町に住みたい。
	第一希望としては新しい団地に入りたいが、あまりに家賃が高くなったら違う方法を考えるしかない。
	自由意見欄「障がいがある家族がいるため、1階を希望します」の希望が実現するならば、他の市営住宅・新住宅どちらも可です。
	新築の団地に入りたいが家賃が高いのが困る。
	市内の中古1戸建てを希望予定。
3LDK	1戸建て（中古）を検討中。
	柏陽団地（借上げ公営住宅）の建物を見てから、新しい恵央団地か柏陽団地（借上げ公営住宅）か選びたい。
	まだ決めてない。
その他	情報を確保、確認し、慎重に、検討中であります。間取りも、現在、検討中。
無回答	新しい建物でなくても良い。家賃が高くなると生活も苦しくなる

※「②恵央団地に新たに建築予定の住棟を希望」を選択した方の具体的に記載内容

問2の回答	希望間取り	具体的な記載内容
②恵央団地に新たに建築予定の住棟を希望	1LDK	1度だけの引っ越しをよろしくお願い致します。 （毎月3ヶ所の病院に通院しています） なるべく平家がいいです。
	2LDK	出来る事なら新しい所に入居したい。

イ) ア)で、「①市内の他の市営住宅を希望」と回答した方のみ回答

移転を希望する市内の他の市営住宅(3つまでの複数回答)



○移転を希望する市内の他の市営住宅は「今建っている恵央団地」が最も多く、約 7 割 (72.1%) でした。次いで「恵み野南団地」(23.0%)、「有明団地」(16.4%) となりました

回答	間取り	1LDK	2LDK	3LDK	その他	無回答	合計
①今建っている恵央団地		17	18	4	0	5	44
		38.6%	40.9%	9.1%	0.0%	11.4%	100.0%
②有明団地		4	4	1	0	1	10
		40.0%	40.0%	10.0%	0.0%	10.0%	100.0%
③若草団地		2	0	0	0	0	2
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
④恵み野南団地		6	5	0	0	3	14
		42.9%	35.7%	0.0%	0.0%	21.4%	100.0%
⑤福住団地		0	0	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑥桜町団地		2	3	0	0	0	5
		40.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
⑦旭団地		2	2	0	0	0	4
		50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
⑧寿第1団地		1	2	0	0	0	3
		33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
⑨寿第2団地		0	0	0	0	1	1
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
⑩寿第3団地		1	1	1	0	0	3
		33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%
⑪その他		2	1	0	0	0	3
		66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
無回答		0	1	0	0	0	1
		0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計		37	37	6	0	10	90
		41.1%	41.1%	6.7%	0.0%	11.1%	100.0%

○「今建っている恵央団地」への移転を希望する 44 世帯のうち、希望する間取りは「1LDK」38.6%、「2LDK」40.9%、「3LDK」9.1%となりました。

◆「⑩その他」を選択した方の具体的な記載内容

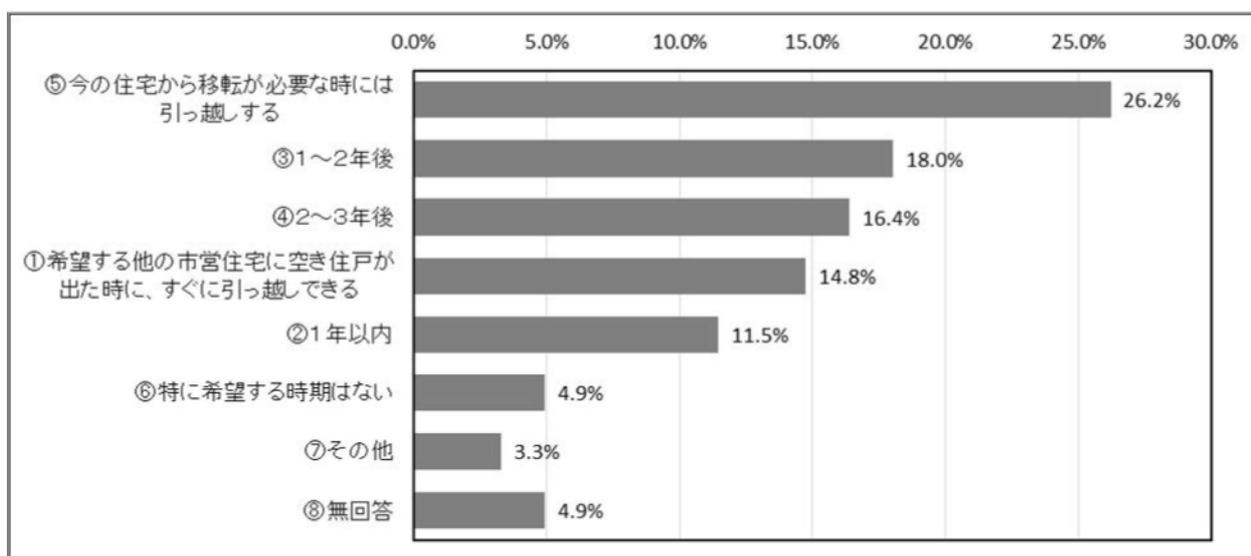
希望間取り	具体的な記載内容
1LDK	病院、駅、スーパー 近い所、エレベーター（有） 恵みの駅が近い所望ます
2LDK	新たに建築予定の恵央団地か柏陽町

※「⑩その他」以外を選択した方の具体的な記載内容

回答	希望間取り	具体的な記載内容
①今建っている恵央団地	2LDK	1～3号棟。オール電化の4、5棟を除く
⑩寿第3団地	2LDK	1F 駐車場要
無回答	無回答	恵央団地新しい所

ウ) ア)で、「1. 市内の他の市営住宅を希望」と回答した方のみ回答

市内の他の市営住宅に、引っ越しを希望する時期について



○市内の他の市営住宅に、引っ越しを希望する時期は「今の住宅から移転が必要な時には引っ越しする」(26.2%)が最も多く、次いで「1～2年後」(18.0%)、「2～3年後」(16.4%)となりました。

回答	間取り	1LDK	2LDK	3LDK	その他	無回答	合計
①希望する他の市営住宅に空き住戸が出た時に、すぐに引っ越しできる		2	4	1	0	2	9
		22.2%	44.4%	11.1%	0.0%	22.2%	100.0%
②1年以内		4	3	0	0	0	7
		57.1%	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
③1～2年後		4	5	1	0	1	11
		36.4%	45.5%	9.1%	0.0%	9.1%	100.0%
④2～3年後		5	3	1	0	1	10
		50.0%	30.0%	10.0%	0.0%	10.0%	100.0%
⑤今の住宅から移転が必要な時には引っ越しする		6	7	1	0	2	16
		37.5%	43.8%	6.3%	0.0%	12.5%	100.0%
⑥特に希望する時期はない		0	3	0	0	0	3
		0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
⑦その他		1	0	1	0	0	2
		50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%
無回答		1	2	0	0	0	3
		33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計		23	27	5	0	6	61
		37.7%	44.3%	8.2%	0.0%	9.8%	100.0%

○市内の他の市営住宅に、引っ越しを希望する時期で「今の住宅から移転が必要な時には引っ越しする」16世帯のうち、希望する間取りは「1LDK」37.5%、「2LDK」43.8%、「3LDK」6.3%となりました。

◆「⑦その他」を選択した方の具体的な記載内容

問3の回答	希望間取り	具体的な記載内容
「①今建っている恵央団地」に回答	3LDK	引っ越し費用について、補助金が支払われると書いてありますが、引っ越し費用は先に補助金が出るのか分からないので時期が記入できません。
「①今建っている恵央団地」と「寿第1団地」に回答	1LDK	今、体調が、優れないため、考えられません

※「⑩その他」以外を選択した方の具体的な記載内容

問4の回答	問3の回答	希望間取り	具体的な記載内容
①希望する他の市営住宅に空き住戸が出た時に、すぐに引っ越しできる	旭団地	1LDK	足が不自由なので一階を希望します。
無回答	無回答だが、恵央団地新しい所」の記載有り	無回答	連絡したい引越したいする。

エ)今の住宅から移転する場合、希望する間取りについて

◆「④その他」を選択した方の具体的な記載内容

問2・問3・問4の回答	具体的な記載内容
いずれも無回答	現在、検討中

## (2) 地区懇談会

柏陽団地建替に伴う、柏陽・恵央地区の将来のまちづくりに関する地域住民の意見集約、提案の場として、「柏陽・恵央地区懇談会」を実施しました。

懇談会を通して得られた意見、提案などは「提言書」にとりまとめ、平成30年度末を目処に市に提出する予定です。

また、地域の子供の意見、アイデアを提言書に活かすため、若草小学校の6年生、柏陽中学校の2年生を対象としたグループ討議を授業の一環として実施しました。

懇談会の流れ及び提言書の骨子（素案）は、以下の通りです。

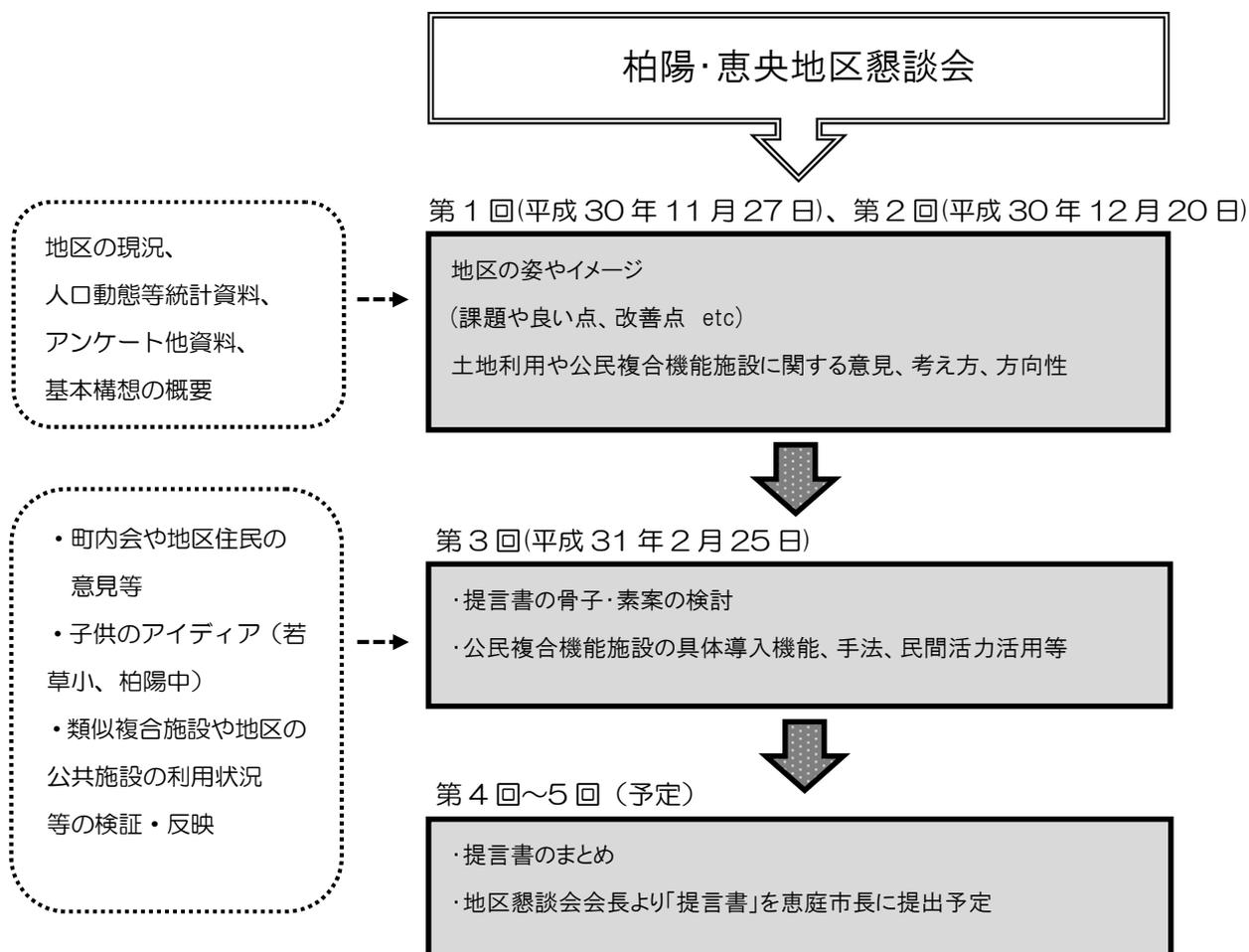


図 懇談会の流れ

表 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）■

<p>①円滑で効果的な市営住宅の建替</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市営住宅居住者各々の意向・要望への細やかな対応と反映した建替計画の実施</li> <li>• 公共施設等総合管理計画推進としての建替計画</li> <li>• 家賃補助や民間住宅、空き家等を活用した公営住宅建替の検討</li> </ul>
<p>②市営住宅建替後も地域のつながりや町内会活動を維持</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 高齢者が多くなっても町内会会員の維持できる仕組み</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 土いじりや花づくり、多世代による花植え・花壇管理、盆踊りなどの可能な空間整備によるコミュニティ維持</li> <li>• 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</li> </ul>

<p>③地域の価値や魅力を高め、人口減少でも住み良いまち</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 花・緑を重用した空間、通り、緑道整備など景観の重視</li> <li>• 庭園の楽しみ、魅力的なまちづくりのために狭小住宅地等を避け、不動産価値を向上させるルールづくり、</li> <li>• 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</li> <li>• 地域課題解決の手段としての公民複合機能施設（防災、生活利便、文化、高齢者対策、世代間交流、地域貢献、子どもの学力向上など）</li> </ul>
<p>④時間と空間を共用・シェアし、運用面を重視する複合施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 屋内（複合施設）、屋外（公園）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》 ～子育て支援機能・学力向上支援・無料塾、子ども食堂等の付加</li> <li>• 高齢者とのふれあいスペース</li> <li>• 従来の図書館と異なる「貸さない図書館・建物全体図書館・オープンな図書館・飲食OK」等による「つながり」や学習の場の提供</li> <li>• 防災機能の充実（非常用設備、備蓄等々）</li> </ul>

表 柏陽・恵央地区懇談会 委員名簿

分類	所属など	氏名(敬称略)	備考	
学識経験者	北海学園大学 教授 株式会社都市総合鑑定 代表取締役	岡本 浩一 川尻 雅裕	都市・地域計画 不動産鑑定士	副委員長
町内会	柏陽町東町内会 会長 柏陽町西町内会 会長 柏陽町南町内会 副会長 恵央町町内会 会長	関田 豊 茶園 利紀 中村 勝幸 水尾 國夫	地区連副会長 地区連会長	委員長
教育・子育て	若草小学校 校長 柏陽中学校 校長 若草小・柏陽中コミュニティスクール //	杉本 功 森岡 理恵 佐々木 保 七条 京子		
地域商業	坂口青果店	坂口 康則		

(順不同)

### 3. 民間活力導入の可能性

#### (1) サウンディング型市場調査(官民対話)

##### ①調査の背景

本市において平成 28 年 3 月に策定された第 6 次行政改革推進計画の目標は「持続可能なまちづくりのための行政経営の実現」と位置づけ、3本の柱として、「行政評価による事務事業の大胆な見直し」「民間活力の活用（PPP の推進）」「公共施設の有効活用（公共施設マネジメント）」に応じた施策を展開しており、今後も PPP/PFI の更なる推進が必要としています。

老朽化した柏陽団地の建替・集約は JR 恵み野駅南側エリアのまちづくりに大きな影響を与えることから、「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本構想（平成 30 年 3 月策定）」において示された「まちづくりの基本コンセプト ‘多世代がつながりふれあう ささえあう 地域コミュニティの再生’」のもとで団地建替のほか、団地の集約化で創出される市有地（公的不動産）の活用、公民複合機能施設の整備などを計画しています。

そして、複合化し多岐に渡る上記事業の効果的・効率的な推進、及び第 6 次行政改革推進計画の 3 つの柱のひとつである「民間活力の活用（PPP の推進）」の更なる推進のために、PPP/PFI の積極的な導入による事業実施を検討しています。

PPP/PFI の導入による事業実施の検討においては、民間等の参画意向や民間等が参画しやすい各種条件等を的確に把握することが不可欠であり、そのために民間企業等から意見などを伺う機会を設ける必要があります。

##### ②調査の目的

現在、検討している全体事業計画（事業手法や事業範囲等）や土地利用の基本的な考え方などについて、民間企業等の意見などを伺い、民間活力導入の可能性を探ると同時に、事業実施に向けた各種条件等の整理に役立てることを目的に、サウンディング型市場調査（官民対話）を実施しました。

##### ③調査の実施概要

○調査名称	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）
○調査等実施日	・現地見学会：平成 30 年 8 月 22 日（水） ・官民対話：平成 30 年 8 月 28 日（火）～平成 30 年 9 月 12 日（水）
○参加企業	・現地見学会：5 社 ・官民対話：7 社
○調査内容	・民間活力導入事業に参画するとして、参画・連携の意向について ・民間企業が想定するゾーンごとの土地利用イメージと用途地域変更の必要性 ・民間企業としてインフラ整備を負担した事業実施の可能性について ・団地建替事業及び余剰地活用等における民間活力導入事業への参画の可能性について ・入居者移転等支援業務の業務範囲を示した上での事業実施意向について ・柏陽団地建替事業等の民間活力導入事業やビジネスチャンスについて

#### ④調査の結果概要

##### 1)企業からの主な意見

###### ア) 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ました。
- 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、の意見があしました。
- 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、との指摘がありました。

###### イ) 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ました。
- 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ました。
- 複数の企業が市内企業・団体等の参画・連携を重視しています。

###### ウ) 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した。
- 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・設定を希望しました。
- 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ました。
- 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、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りました。

###### エ) 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確保

- 事業手法の希望（買取り方式、借上げ方式）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りました。事業資金の早期回収を目指す場合は買取り方式を希望しました。借上げ方式については、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より可能性が高いとの意見がありました。
- 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ました。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りました。

オ) 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：BOO方式）について理解を示し、事業可能との意見でした。期間としては30年間で望ましいとの意見でした。
- 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した。

カ) 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した。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ました。
- 複数の企業が、現入居者の移転先の調整・対応は市側の役割とする意見でした。一方、入居者移転等支援業務については、その範囲や内容が不明確との指摘がありましたが、引越しに係る各種手続き代行程度であれば専門業者の参画により対応可能とする意見もみられました。
- 柏陽団地現入居者の移転がスムーズに進むかどうか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ました。
- 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ました。

2) 調査結果の総括

ア) 事業への参画意向と民間活力導入の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の企業が当該事業への参画を希望していることから、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ました。</li> </ul>
イ) 事業者公募方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の企業から、多岐に渡る複数の事業を一連の事業として実施することや民間側の対応窓口一本化は、行政側にもメリットが大きいと、応募方式として一括方式が有効であることが確認できました。</li> </ul>
ウ) 市内企業等の参画・連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数企業が市内企業等の参画・連携を重視しており、市内企業等が事業実施の役割を担うことが期待されていることが確認できました。</li> </ul>
エ) 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の企業が市の土地利用の考え方に理解を示し、事業化が可能であることが確認できました。</li> <li>・民間事業ゾーンについては、それぞれの企業によって活用方法のアイデアは異なりますが、民間による土地活用の可能性があることが確認できました。</li> <li>・地域コミュニティゾーンの柏木戸磯通沿いは民間事業のポテンシャルが高い地区であることが確認できました。</li> </ul>
オ) 用途地域変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物等の用途の幅広い選択が可能で整備の自由度が高くなるように、柔軟な用途地域への変更の希望が多数寄せられました。</li> </ul>
カ) インフラ整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間開発区域内外の道路・上下水道の整備について、公民の負担や施工区分等の調整が必要であることが確認できました。</li> </ul>

<p>キ) 事業手法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 団地建替事業の事業手法としては、事業資金の早期回収を目指す場合は買取り方式が有利であり、借上げ方式については借上げ契約期間終了後も安定した事業性を期待できる柏陽地区においてより可能性が高いことが確認できました。</li> <li>• 借上げ公営住宅について、民間側の事業性が高まり、将来の事業リスクが低減される定期借地権の希望が多数寄せられました。</li> <li>• 公民複合機能施設整備については、市が考える事業方式案（土地：定期借地権、建物：BOO方式）で事業が可能であることが確認できました。期間としては30年間で望ましいことが確認できました。</li> </ul>
<p>ク) 事業スケジュール</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市で考える事業スケジュールは概ね妥当とする複数の意見の一方、テナント誘致や戸建住宅需要の見通しが立ちやすいように事業の早期着手への期待が複数あり、その可能性について検討が必要です。</li> <li>• 柏陽団地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に大きく影響するとの指摘が多数あり、入居者の移転を円滑に進めるための取組み・対応が重要であることが確認できました。</li> </ul>
<p>ケ) 本調査結果にみる課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間活力導入範囲や事業手法の整理に向けて、本調査により把握した意見・意向、及び確認した事項を補完するために、本調査に参加した企業へのヒアリング調査を行う必要があります。</li> <li>• 企業ヒアリング調査により確認すべき主な事項を、以下に整理します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 事業者募集方式を一括方式とした場合の民間としての参画意向、市内企業の参画・連携の可能性</li> <li>b) 事業用地のゾーニング・土地利用を検討する際に、柏陽団地入居者移転計画を重ねあわせながらの立案の可能性</li> <li>c) 民間によるインフラ整備負担の可能性</li> <li>d) 柏陽団地建替事業・借上げ公営住宅の事業手法の詳細確認</li> <li>e) 土地の有効活用のための用途地域変更や都市計画変更の必要性</li> <li>f) 民間としての事業性確保のために早期事業着手を検討する場合に、柏陽団地入居者移転対応への民間としての取組み・対応の可能性</li> </ul> </li> </ul>

## (2)企業ヒアリング調査

### ①調査の目的

サウンディング型市場調査（官民対話）を通して、当該事業への参画を希望する民間企業が複数存在することが確認できて、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ることができました。

そして、官民対話の時点で市が想定していた事業内容や事業用地、ゾーニングなどの設定についても、民間活力導入によって事業推進していくことは可能であるとの意見が複数の民間企業からありました。

官民対話を通して把握した各種意見・意向等を補完し、民間として参画しやすい事業手法や事業範囲、各種条件等の整理・位置づけに役立てることを目的に、個別に企業ヒアリング調査を実施しました。

### ②調査の実施概要

○調査対象	・サウンディング型市場調査（官民対話）参加企業 7社
○調査実施日	・平成30年10月31日（水）～11月9日（金）
○調査内容	・事業内容・事業用地について ・民間活力導入事業の応募方式、市内企業との連携について ・土地利用について →ゾーンごとの土地利用イメージ →民間によるインフラ整備の負担 →土地の有効活用のための用途地域変更や都市計画変更 ・民間活力導入の事業スケジュールについて

### ③調査の結果概要

#### 1)企業からの主な意見

##### ア) 事業内容・事業用地について

○複数の企業は、民間で事業用地のゾーニング・土地利用を検討する際に、柏陽団地入居者移転計画（移転のゾーン区分等）と重ね合わせながら立案することに問題はないとする意見でした。

○一方、施工業が主な企業からは、柏陽団地現入居者移転計画（移転のゾーン区分等）は市が担うべき役割との意見がありました。

##### イ) 応募方式・市内企業連携について

○複数の企業から一括事業方式でも参画意向があることが示されました。

○一方、施工業が主な企業からは、一括事業方式では自らが主体となった参画は難しいとの意見がありました。

○一括事業方式でも、複数の企業が市内企業・団体等の参画・連携を重視していました。

## ウ) 土地利用について

### a) ゾーンごとの土地利用イメージ

- 公営住宅集約ゾーンについては、柏陽団地移転建替住棟の整備のほかには戸建宅地の開発も可能とする意見がありました。
- 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整備のほかにも、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りました。
- 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がありました。
- 借上げ公営住宅については柏陽地区・恵央地区の両地区で可能性があるとの意見がありました。より可能性が高いのは、JR 恵み野駅に近く、借上げ契約期間終了後も安定した民間賃貸住宅事業を期待できる柏陽地区との意見がありました。

### b) インフラ整備

- 複数の企業から、民間によるインフラ整備が市が示す事業公募参画条件になるならば、当然対応しての応募・事業参画となるとの意見がありました。ただし、インフラ整備の規模が大きいため、公募までの期間での市側からのインフラ整備に関する詳細な情報提供が必要との指摘がありました。
- 一方、施工業が主な企業からは、インフラ整備について全て市が担うべき役割との意見がありました。

### c) 用途地域変更

- 複数の企業から、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・設定を希望がありました。
- 多くの企業は、地域コミュニティゾーンにおいて商業施設・中層建て建物の整備が可能となる用途地域への変更を希望していました。
- 少数ですが、民間事業ゾーンについても、将来的に柔軟な土地利用が可能となるように、商業施設・中層建て建物の整備が可能な用途地域への変更を希望していました。

## エ) 事業スケジュールについて

- 複数の企業から、早期の事業性の確保やテナント誘致の進めやすさ、戸建宅地の高い需要が見込める社会情勢内での事業推進などの面から、事業着手を少しでも早くしてほしいとの意見がありました。事業着手を早めるに当たっては、複数の企業から、柏陽団地入居者の移転先・時期の最終調整について市との協力体制を組んで取り組むことに前向きな意見が出されました。
- 一方、市が考える 2020 年度の公募のスケジュールで概ね妥当の意見もありました。

#### 4) 調査結果の総括

ア) 事業内容・事業用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間として事業用地のゾーニング・土地利用を検討する際に、柏陽団地入居者移転計画（移転のゾーン区分等）と重ね合わせながら立案することは可能であることが確認できました。</li> </ul>
イ) 事業者公募方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募が一括事業方式でも複数の企業に参画意向があることが確認できました。</li> </ul>
ウ) 市内企業等の参画・連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一括事業方式でも市内企業等の参画・連携が重視されており、市内企業等が事業実施の役割を担うことが期待されていることが確認できました。</li> </ul>
エ) 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各ゾーンそれぞれにおいて民間による事業推進が可能であることが確認できました</li> <li>・借上げ公営住宅については柏陽地区・恵央地区の両地区で可能性があることが確認できました。より可能性が高いのは、JR 恵み野駅に近く、借上げ契約期間終了後も安定した民間賃貸住宅事業を期待できる柏陽地区であることが確認できました。</li> </ul>
オ) 用途地域変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティゾーンで商業施設・中層建物の整備が可能となる用途地域への変更の期待が高いことが確認できました。</li> </ul>
カ) インフラ整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の公募条件に民間によるインフラ整備がうたわれた場合には、民間として対応した上で応募・事業参画することが確認できました。ただし、本事業におけるインフラ整備の規模が大きいと、公募までの期間での市側からのインフラ整備に関する詳細な情報提供が必要との指摘がありました。</li> </ul>
キ) 事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・早期の事業性の確保やテナント誘致の進めやすさ、戸建宅地の高い需要が見込める社会情勢内での事業推進などの面から、少しでも早い事業着手の希望が複数寄せられました。</li> <li>・早期の事業着手に当たっては、柏陽団地入居者の移転先・時期の最終調整について市との協力体制を組んで取り組むことに前向きな意見が複数の企業から出されました。</li> </ul>
ク) 本調査結果にみる課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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が必要です。</li> <li>・地域コミュニティゾーンにおいて商業施設・中層建物等の整備が可能となる用途地域への変更の検討が必要です。</li> <li>・民間側が早期の事業収支確保のためやテナント誘致を有利に進めるなどのために、民間活力導入（公募）の早期着手の可能性の検討が望まれます。</li> <li>・公営住宅の事業手法について買取り方式または借上げ方式を基本に、有効性やメリット・デメリット等を検討しながらの事業手法の絞り込みが望まれます。</li> <li>・既存民間賃貸住宅借上げ公営住宅整備における、民間側の事業収支の確保や将来の事業リスク低減のための定期借地権設定の可能性の検討が必要です。</li> </ul>

#### 4. 現況調査からみた課題

地区及び団地の現況、柏陽団地入居者意向調査、入居者説明会、官民対話・企業ヒアリング調査の実施と取りまとめを通じて明らかになった課題を、以下に整備します。

項目	課題の内容
①地区及び団地の現況からみた課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>
②柏陽団地入居者意向調査からみた課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現入居者の円滑な移転、再入居 (移転先住戸の早期確保、引越回数を極力1回で行えるような移転計画策定、引越に伴う不安への対応など)</li> <li>・ 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)</li> </ul>
③官民対話・企業ヒアリング調査からみた課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政側、民間側の双方にメリットのある事業者募集方式(一括公募、分割公募など)、公営住宅事業手法(買取り、借上げなど)の検討</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>

## Ⅱ. 土地利用再編計画・事業計画編

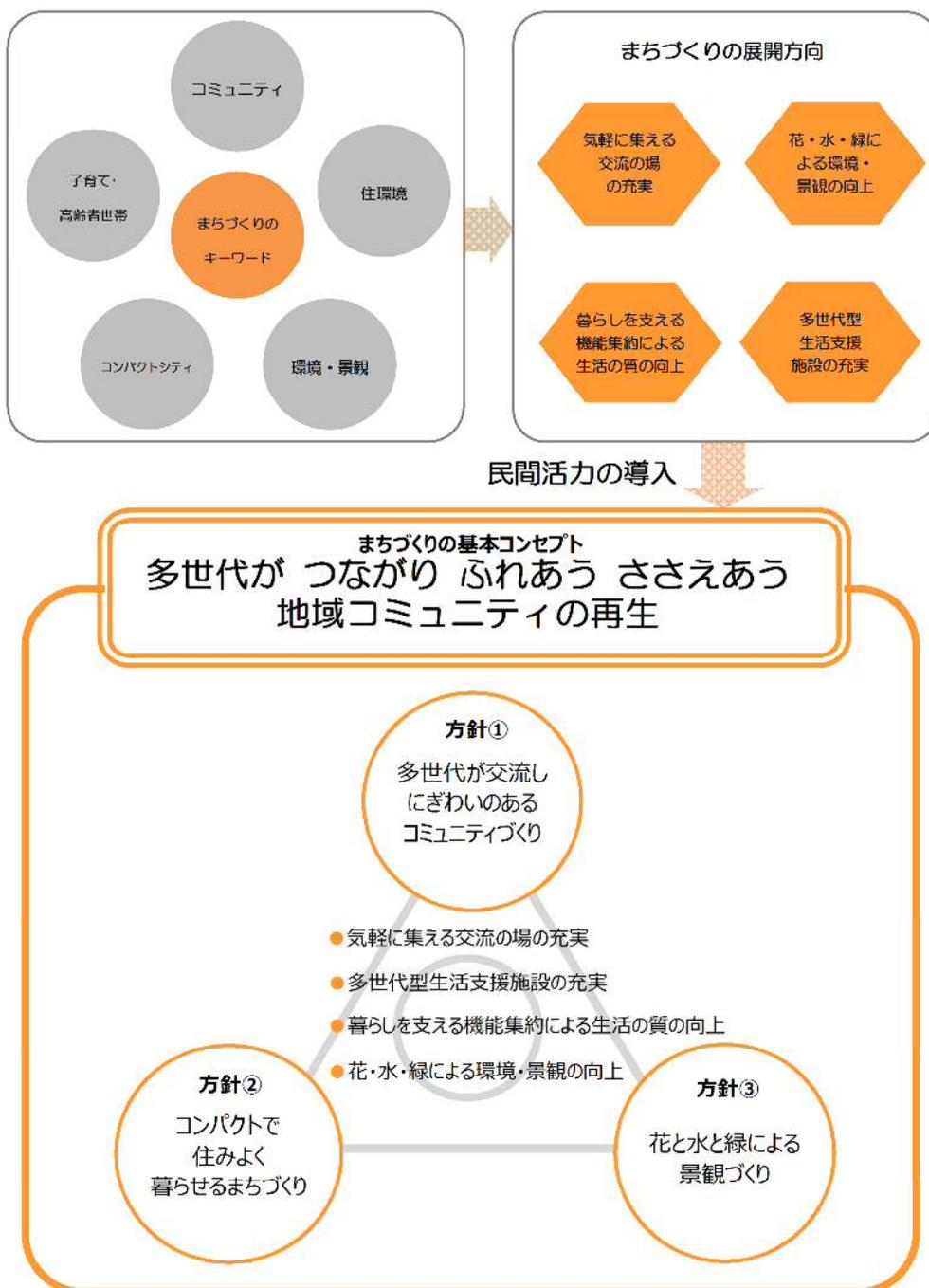
### 1. 基本的な考え方

柏陽団地（約5万㎡）と恵央団地（約4万㎡）をあわせると約9万㎡の広がりを持ち、団地の建替・集約化で創出される余剰地の活用・整備はJR恵み野駅南側エリアのまちづくりに大きな影響を与えることから、「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本構想」において両団地の一体的な整備を通じたまちづくりビジョンが示されました。

基本構想に位置づけられている、まちづくりの基本コンセプトとまちづくりのイメージを、以下に整理します。

#### (1) まちづくりの基本コンセプト

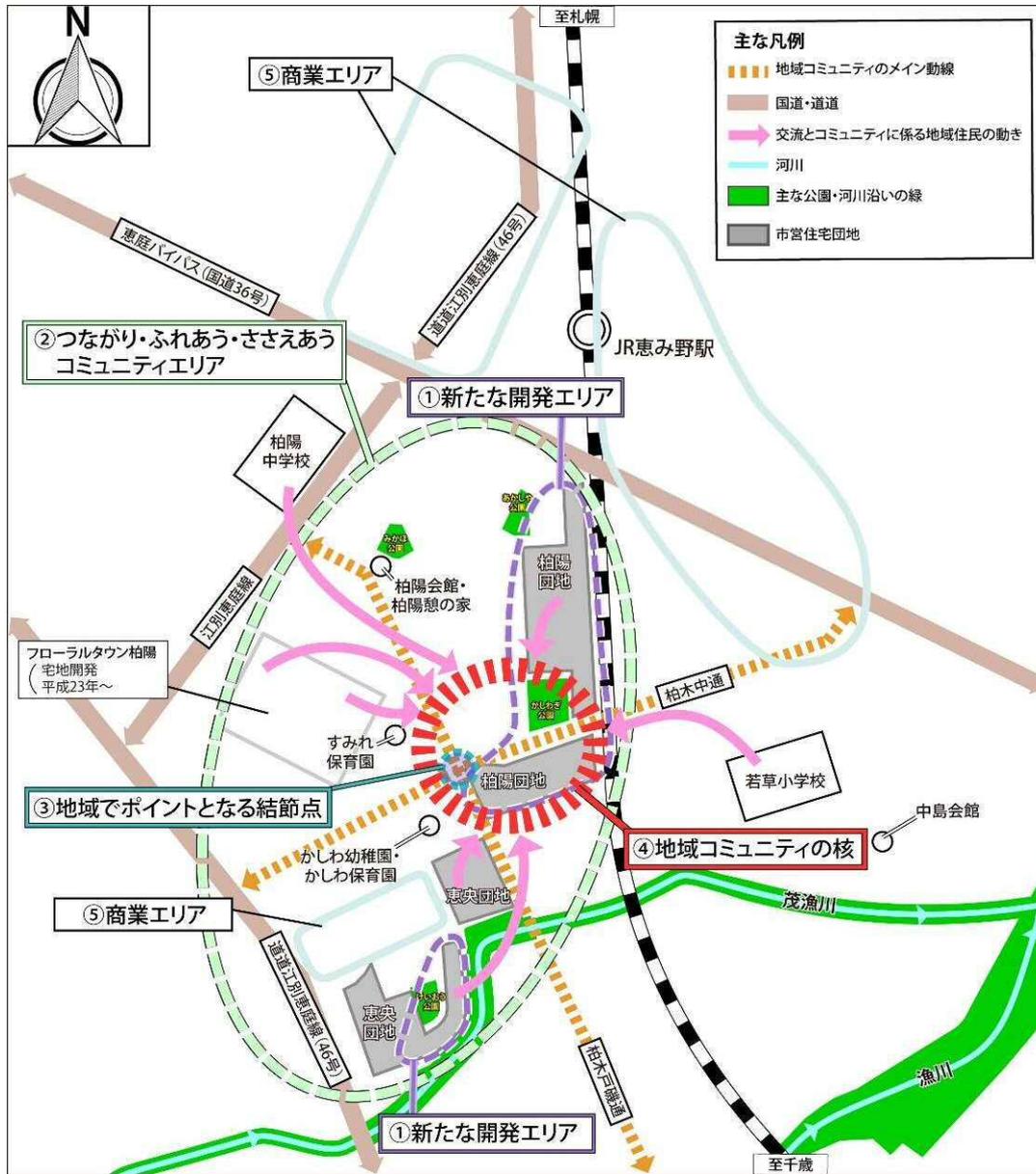
基本コンセプトは、JR恵み野駅南側エリアのまちづくりを推進する上で目指すべき方向性を示すものです。



(2)まちづくりのイメージ

まちづくりの基本コンセプトに基づくまちづくりのイメージを、以下に示します。

■まちづくりのイメージ



凡例	エリア等	エリア等の位置づけ
	①新たな開発エリア	市営住宅の建替及び余剰地の活用により、多世代が新たに定住するエリア ※余剰地：柏陽団地の建替・集約化により創出されるエリア
	②つながり・ふれあう・ささえあうコミュニティエリア	多世代交流、コミュニティ、暮らしが充実した生活エリア
	③地域でポイントとなる結節点	地域・暮らし・住民のメイン動線（柏木戸磯通、柏木中通）が交差する箇所であり、恵み野駅南側エリアのまちづくりの多世代交流・コミュニティにおいて重要
	④地域コミュニティの核	地域でポイントとなる結節点の周りに創出する、多世代交流とコミュニティの場の中心核
	⑤商業エリア	商業施設が立地・集積するエリア（既存）

## 2. 土地利用の基本方針

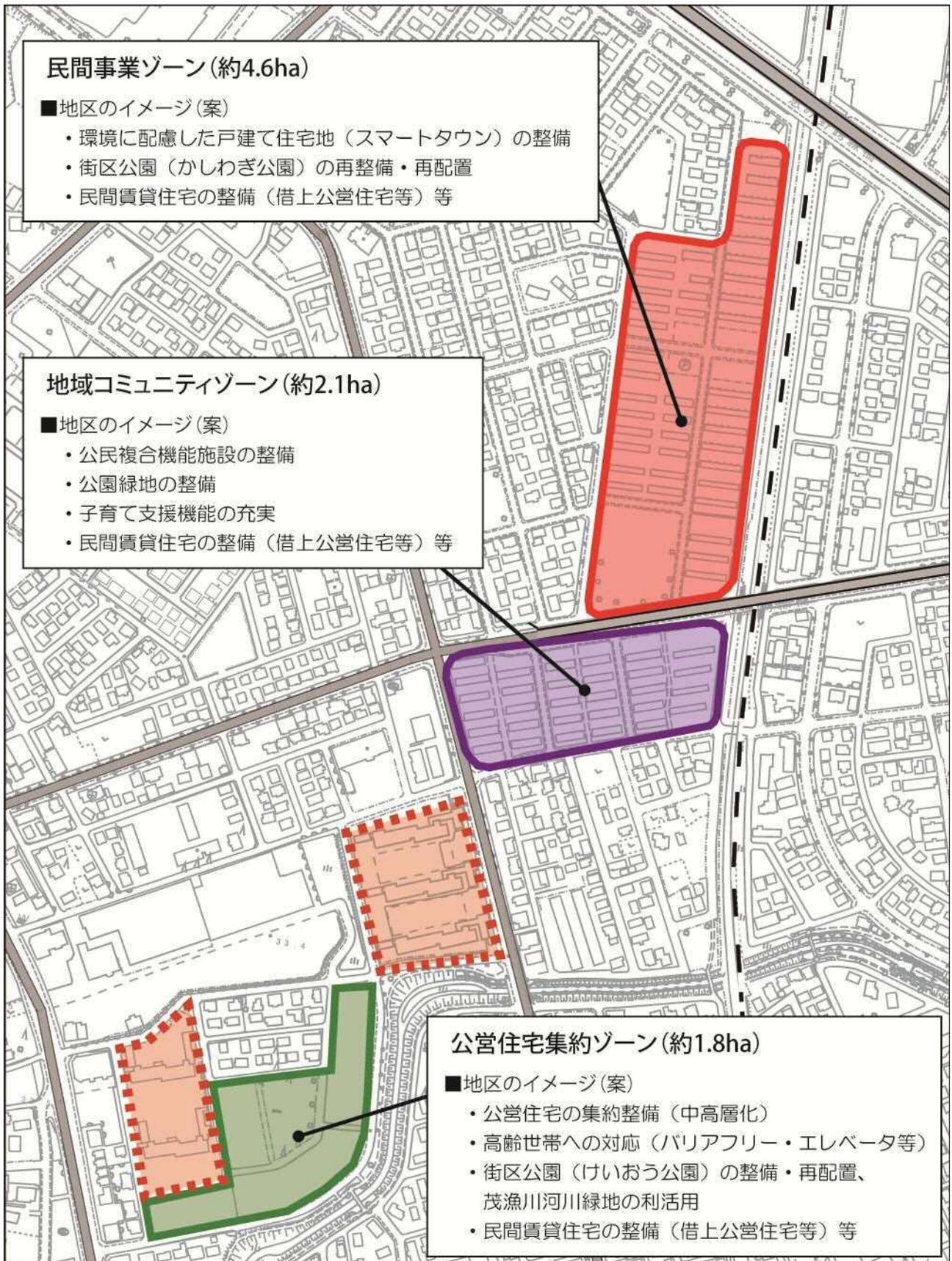
### (1) 土地利用の基本方針(ゾーニング図)

柏陽団地・恵央団地敷地の土地利用の考え方とゾーニングのイメージを、以下に整理します。

#### ① 土地利用の基本的な考え方

項目	内容
土地利用の基本的な考え方	<p>① 恵み野駅に近い利便性を活かした低層住宅地を地区北側に整備する(民間事業ゾーン)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 柏陽団地を恵央団地側に集約させ、<u>新たな開発地区を創出</u></li> <li>・ <u>新たな開発地区は民間事業者による住宅地として開発</u>(民間事業ゾーン) 若年世代等向けの戸建て住宅等を整備</li> </ul> <p>② 新たな交流・子育て機能を地区中央に整備する(地域コミュニティゾーン)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>幹線道路が交差する地区中央に、公民複合機能施設の整備を図る</u></li> <li>・ 「<u>公共施設等総合管理計画</u>」に基づく公共施設の集約・複合化を図ると共に、<u>新たな民間機能の導入による新たな交流・子育て機能の充実を図る</u></li> </ul> <p>③ 公営住宅を集約し、地区南側に整備する(公営住宅集約ゾーン)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 恵央団地周辺に公営住宅を集約、団地内の超高齢化に対応した「<u>公営住宅集約ゾーン</u>」の形成を図る</li> <li>・ 現在未利用地となっている箇所に柏陽団地移転者向け住棟を整備し、既存入居者の移転を最小限とする</li> </ul>
地区のイメージ(案)	<p>民間事業ゾーン (約 4.6ha)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>低炭素・環境型戸建て住宅地(スマートタウン)の整備</u></li> <li>・ 街区公園(かしわぎ公園)の再整備・再配置</li> <li>・ 民間賃貸住宅の整備(借上公営住宅等)等</li> </ul>
	<p>地域コミュニティゾーン (約 2.1ha)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>公民複合機能施設の整備</u> (柏陽会館、柏陽憩の家、すみれ保育園、子育て支援センター、民間機能等の導入を想定)</li> <li>・ 公園緑地の整備</li> <li>・ 子育て支援機能の充実(子育て支援センター、子ども広場)</li> <li>・ 民間賃貸住宅の整備(借上公営住宅等)等</li> </ul>
	<p>公営住宅集約ゾーン (約 1.8ha)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>公営住宅の集約整備(中高層化)</u></li> <li>・ 高齢化への対応(バリアフリー、エレベータ等)</li> <li>・ 街区公園(けいおう公園)の整備・再配置、茂漁川河川緑地の利活用</li> <li>・ 民間賃貸住宅の整備(借上公営住宅等)等</li> </ul>

②土地利用の基本方針(ゾーニング図)



## (2) 都市計画に係る基本方針

### ① 用途地域変更について

柏陽団地・恵央団地敷地の前項で整理した土地利用の基本方針（ゾーニング図）に係る都市計画の用途地域について、3つのゾーンごとに基本的な考え方を、以下に整理します。

#### 1) 現在の用途地域

##### ア) 柏陽団地敷地（民間事業ゾーン、地域コミュニティゾーン）

都市計画の用途地域として、JR線（敷地中心）から50m以内を除き、第1種低層住居専用地域に指定されています（JR線（敷地中心）から50m以内は第1種住居地域）。

現用途地域のままでは中高層の市営住宅・民間賃貸住宅、600㎡を超える公益施設、店舗等は建築できないため、事業においてこれらを計画・整備するためには用途地域の変更が必要です。

##### イ) 恵央団地敷地（公営住宅集約ゾーン）

都市計画の用途地域として、第1種中高層住居専用地域に指定されています。

#### 2) 用途地域に係る基本的な考え方

##### ア) 民間事業ゾーン

環境に配慮した戸建て住宅の整備を中心とするため、現行の用途地域とします。

##### イ) 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します。

##### ウ) 公営住宅集約ゾーン

このゾーンに隣接する場所に既に中層建ての市営住宅（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、現行の用途地域とします。

### ② 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

今後の民間提案によっては、対象敷地内にある街区公園（かしわぎ公園・けいおう公園）の移転等について柔軟に対応します。

### 3. 公営住宅整備の基本的な考え方

#### (1) 第2次入居者意向調査の希望移転先回答と住み替え先想定

第2次入居者意向調査項目の「建替えが行われた場合に希望する移転先」及び「市内の他の市営住宅を希望する場合、その団地名」の回答を詳細に整理した上で、希望移転先回答に対して以下の住み替え先想定を設定します。

#### ■回答に対する住み替え先想定

回 答	住み替え先想定
① 恵央団地への移転希望 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 恵央団地に建築予定の住宅</li> <li>・ 市内の他の市営住宅～今建っている恵央団地のみを希望</li> </ul>	恵央団地に 建築予定の住宅
② 柏陽町に住み続けたい希望、及び具体的な回答のないの方の移転先住戸の確保、並びに今建っている恵央団地のみを希望（一部世帯）の移転先斡旋 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 柏陽町に確保する市営住宅（借上げ市営住宅）</li> <li>・ その他～柏陽町を希望。または恵央団地・柏陽団地のどちらかを希望</li> <li>・ その他～具体的な記載なし</li> <li>・ よくわからない（一部世帯）</li> <li>・ 未回答・無回答・無効回答</li> </ul>	柏陽町に確保 する市営住宅 (借上げ市営住宅)
③ 市内の他の市営住宅への移転希望 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市内の他の市営住宅～今建っている恵央団地、及び他団地も希望</li> <li>・ 市内の他の市営住宅～今建っている恵央団地以外の団地のみを希望</li> <li>・ その他～恵央団地・柏陽団地以外の団地への移転でも問題ない方</li> <li>・ その他～具体の記載なし</li> <li>・ よくわからない（一部世帯）</li> </ul>	市内の 他の市営住宅
④ 市営住宅以外への移転希望 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間のアパートへ移転</li> <li>・ その他～中古の戸建住宅を検討中</li> </ul>	市営住宅以外 への移転

■第2次入居者意向調査の希望移転先（回答）と住み替え先想定

希望移転先（回答）		世帯数 (世帯)	住み替え先 想定	住戸戸数の設定	
①恵央団地に建築予定の住宅		120	恵央団地に建築 予定の住宅	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
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) 今建っている恵央団地のみを希望	29	柏陽町に確保す る市営住宅(借上 げ市営住宅)	48戸 程度	
	2) 今建っている恵央団地、 及び他団地も希望（複数回答）	15			
	3) 今建っている恵央団地以外 の団地のみを希望	17			
④民間のアパートを希望		1	市内の 他の市営住宅	54戸程度	
⑤その他	1) 中古の戸建住宅を検討中	2			
	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	5			
	3) 柏陽町を希望。または、恵央団地・ 柏陽団地のどちらかを希望	2			
	4) 具体的な記載なし	4			
⑥よくわからない		14	市営住宅 以外への移転	3戸程度	
⑦未回答、無回答、無効回答		7			
合計		245			

## (2)住戸数の設定

「住み替え先想定」に基づいて、柏陽・恵央地区において今後、整備・確保する住戸数、及び市内の他の市営住宅や市営住宅以外へ移転する戸数を、以下に整理します。

### ■住戸数の設定

区 分		戸 数(戸)
柏陽・恵央地区において今後、整備・確保する市営住宅戸数	恵央団地敷地に新たに建築予定の住戸	140戸程度
	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への移転		54戸程度
市営住宅以外への移転		3戸程度
合 計		245戸

○ 上記表の内容は、基本構想(平成29年度)の「現入居者の移転対応の方針(P.44)」で示された、以下の移転対応戸数と整合することが確認できました。

- ・ 建替後住戸への移転： 140戸
- ・ 既存民間賃貸借上公営住宅への移転： 48戸
- ・ 他市営住宅団地または民間賃貸住宅への移転： 79戸

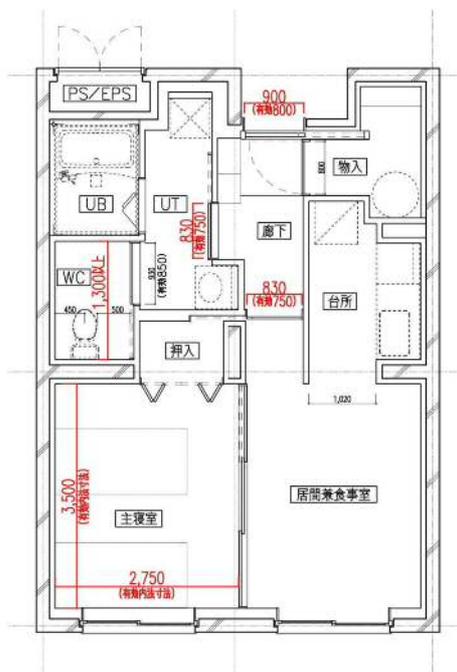
※ なお、住戸数の設定については、今後の入居世帯への戸別訪問などにより、入居者の移転意向を確認しながら検討・修正を行うものとします。

### (3) 住戸計画

団地建替後の住戸計画※注は、「恵庭市営住宅条例」・「恵庭市営住宅条例施行規則」、及び「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針」を満たすものとします。既存の恵中央団地の住戸計画を踏まえ、1LDK・2LDK・3LDKの概念計画図を、以下に整理します。

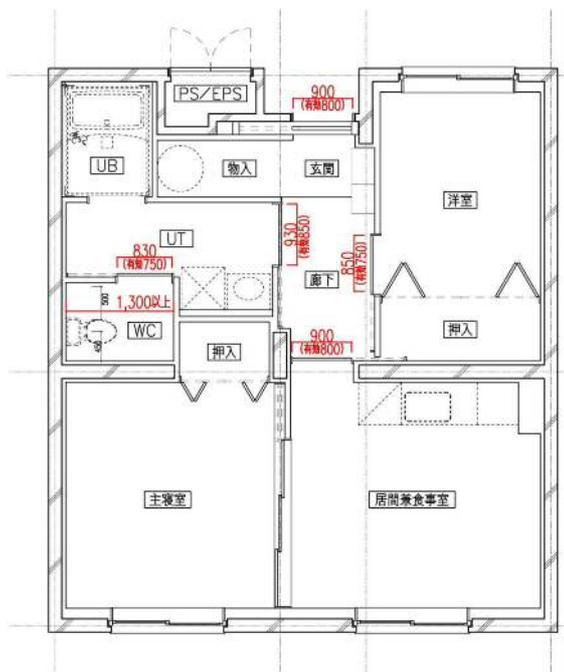
※注：ここで示す住戸計画は、既存民間賃貸住宅借上げ公営住宅方式以外のものが該当します。

#### ■ 住戸タイプ別概念計画図



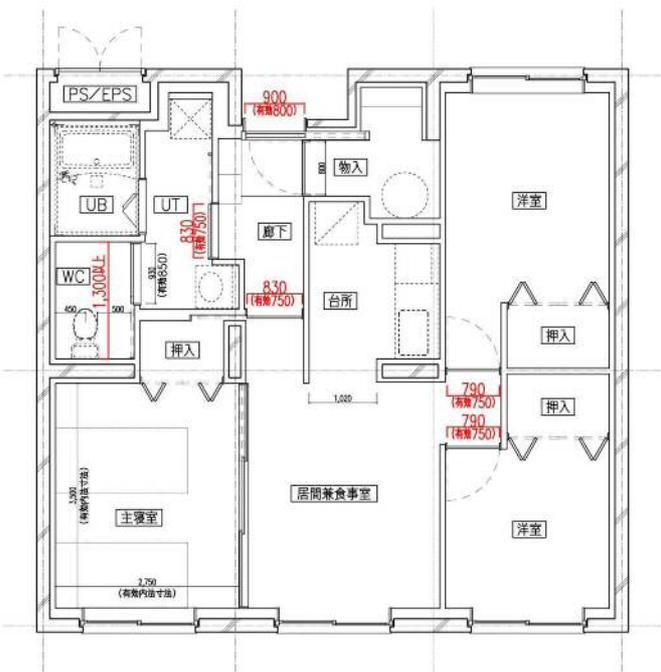
1LDK

住戸面積：47.28㎡



2LDK

住戸面積：60.83㎡



3LDK

住戸面積：71.22㎡

(4)住棟・配置計画

ここでは、柏陽団地建替事業として公営住宅集約ゾーン（恵央団地未利用敷地）に整備（新築）する市営住宅戸数を 140 戸と仮定した場合に、土地利用として 140 戸分の住棟配置が可能であるかどうかの検証のために住棟・配置計画パターンを整理します。

恵央団地敷地の用途地域（第 1 種中高層住居専用地域）の制限の中で整備可能な建築物高さなどを考慮して、住棟・配置計画パターン（3つの案）を、以下に整理します。

土地の有効活用の観点から、敷地内にある既存の街区公園（けいおう公園）を移転することを前提条件として検討を進めました。

なお、住棟・配置計画パターン（3つの案）はあくまでも敷地利用として 140 戸分の住棟配置が可能であるかどうかの検証資料であり、今後の民間事業者の提言に対して市が要求する条件を示したものではありません。

■住棟・配置計画パターンの整理

	◆A案	◆B案	◆C案
パターンの特色	<ul style="list-style-type: none"> <li>・恵央団地の既存の住棟構成（1棟 35 戸）を基本とした配置計画案</li> <li>・全ての住戸が南面の住棟構成</li> <li>・5階建のため壁式RC構造での建築が可能。ただし、RC壁を撤去しての間取り変更やりフォームは不可</li> <li>・1棟 70 戸構成の住棟は比較的、住戸数が多いため、エレベーター設置が1機の場合、利用の上で混雑（渋滞）が発生することが考えられます</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中層（5階建）としながら、恵央団地未利用敷地の創出余剰地を最大化する配置案（5階建2棟を配置）</li> <li>・全ての住戸が南面の住棟構成</li> <li>・5階建のため壁式RC構造での建築が可能。ただし、RC壁を撤去しての間取り変更やりフォームは不可</li> <li>・1棟 85 戸構成の住棟は住戸数が多いため、エレベーター設置が1機の場合、利用の上で混雑（渋滞）が発生することが考えられます</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・恵央団地未利用敷地の創出余剰地が最大化するように、高層（10階建）2棟を配置する案</li> <li>・南面する住戸がなく、住戸は東面または西面となります</li> <li>・高層のため、基礎杭の整備コストが中層建てよりも高額になることが考えられます</li> <li>・将来の外壁等の改善事業の足場設置コストが、高層のため中層建てよりも高額になることが考えられます</li> </ul>
階数・棟数	5階建×3棟	5階建×2棟	10階建×2棟
140戸の構成（内訳）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・70戸棟×1棟</li> <li>・35戸棟×2棟</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・85戸棟×1棟</li> <li>・55戸棟×1棟</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・70戸棟×2棟</li> </ul>
エレベーターの設置	各棟に1機→全3機	各棟に1機→全2機	各棟に1機→全2機
駐車場台数	140台	140台	140台







#### 4. 公共施設の集約に関する基本的な考え方

##### (1) 公民複合機能施設の基本方針

団地建替事業にともなう公民複合機能施設整備の整備方針を、以下に整理します。

○公民複合施設面積：用途地域規制等を考慮して最大3,000㎡で想定

○公共機能面積：1,800㎡

現況公共機能の合計面積 2,068.08㎡—保育園面積 698.6㎡ $\div$ 1,400㎡

1,400㎡ $\times$ 0.8 $\div$ 1,100㎡（0.8は、複合化に伴う実績経験値）

保育園面積 698.6㎡+保育園以外面積 1,100㎡ $\div$ 1,800㎡

○民間機能面積：1,200㎡

3,000㎡—1,800㎡=1,200㎡

現況施設								
施設の名称	構造	現況使用床面積(㎡)	建築年	経過年数	耐震構造基準			
					新耐震	旧耐震基準		
						耐震診断	耐震改修	
1 柏陽会館	RC造	558.46	S49	44	—	実施済	不要	
2 柏陽憩の家	S造	439.92	H4	26	○	—	—	
3 すみれ保育園	RC造	698.60	S55	38	—	実施済	不要	
4 子育て支援センター	RC造	91.10	H12	18	○	—	—	
5 こども広場※1		200.00						
6 学童クラブ(第4)※1		80.00						
7 地域会館※1		0						
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

※1：新機能

## (2) 公民複合機能施設の構成(案)

公民複合機能施設の構成は、既設の複合施設「黄金ふれあいセンター」「えにあす」を参考に設定すると以下の通りです。

### 【施設規模】

[延床面積] 3,000㎡以内

[駐車場] 50台+民間必要分

### 【予定導入機能】

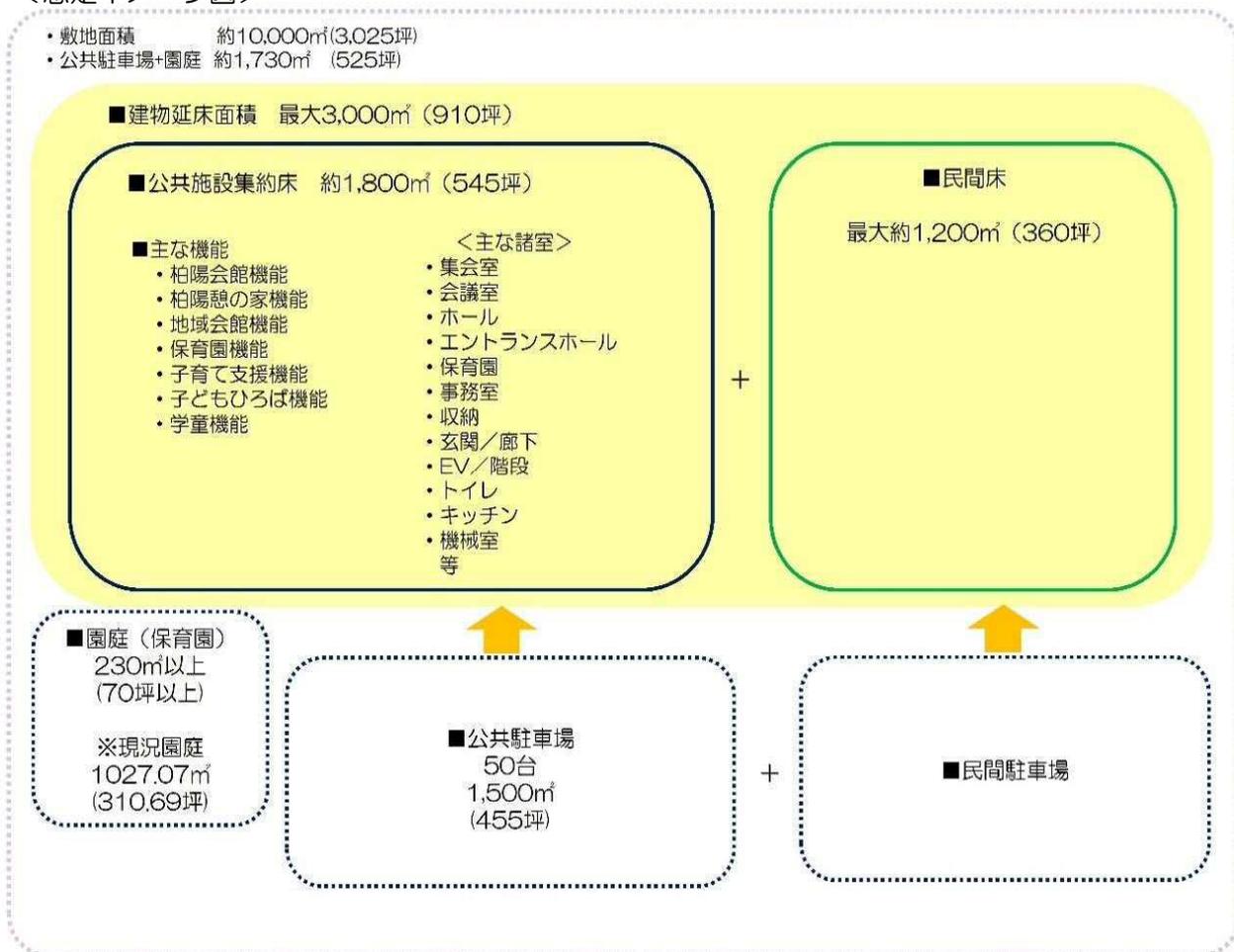
[民間部分] 約1,200㎡以内

[民間機能] 提案による

[公共部分] 約1,800㎡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
- ・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

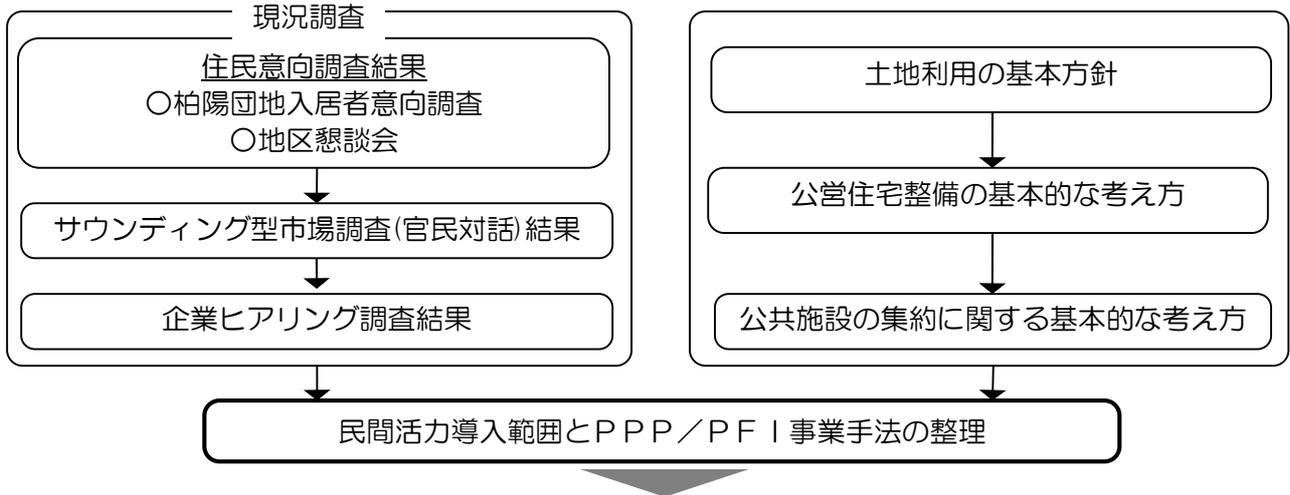
## 5. PPP/PFIの活用方針

団地建替事業及び団地集約化により創出される余剰地活用、公民複合機能施設整備の事業全体の効果的・効率的な推進に向けて、現況調査結果及び土地利用の基本方針、公営住宅整備並びに公共施設の集約に関する基本的な考え方を踏まえ、民間活力導入範囲とPPP/PFI事業手法を整理します。

### (1) 民間活力導入範囲とPPP/PFI事業手法の整理の流れ

民間活力導入範囲とPPP/PFI事業手法の整理の流れを、以下に示します。

#### ■ 民間活力導入範囲とPPP/PFI事業手法の整理の流れ



※複合化し多岐に渡る事業かつ複数年度に渡る事業実施であり、市有地（行政財産）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法に基づくPFI事業としての実施を想定します。

### (2) 民間活力導入を想定する事業の事業区分

民間活力導入を想定する事業を、以下の事業区分に整理し、次ページに民間活力導入範囲とPPP/PFI事業手法を整理します。なお、民間活力導入範囲とPPP/PFI事業手法については、今後の各種協議・調整により変更になる場合があります。

#### ■ 民間活力導入を想定する事業の事業区分

民間活力導入を想定する事業	事業区分	事業の位置づけ
柏陽団地建替事業	①柏陽団地建替事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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棟を民間が解体（除却）する</li> </ul>
	②柏陽団地入居者移転等支援業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共が提供しにくい、引越業者等の斡旋や電気・ガス・上下水道等の解約・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</li> </ul>
余剰地活用	③公民複合機能施設整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>市有地を民間に賃貸し、民間が施設を建設・所有・維持修繕し、市が必要床を賃貸</li> <li>公共複合機能の整備を市からの要求条件とする</li> <li>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</li> </ul>
	④民間事業提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>余剰地(市有地)を民間へ売却。民間による提案、事業実施</li> </ul>



■民間活力導入範囲とPPP/PFI事業手法の整理

事業区分 事業手法、 事業・運営項目	柏陽団地建替事業			余剰地活用	
	①柏陽団地建替事業 【対象戸数：188戸】		②柏陽団地入居者移転等支援業務	③公民複合機能施設整備	④民間事業提案
a 事業手法	買取り公営住宅	既存民間賃貸住宅借上げ公営住宅方式	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 →各種（電気・ガス・上下水道等）解約・契約手続き等の支援 →引越業者等のリストアップと斡旋 →入居者設置設備、大型ごみ等の処分の支援	BOO方式	余剰地（市有地）の民間への売却
b 事業手法概要	施設の設計・建設のみを民活事業として契約し、完成後一括払いで市が買い取る方式	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。		市有地を民間に賃貸し、民間が施設を建設・所有・維持修繕し、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	民間による提案、事業実施
c 土地保有	市	民間（市有地売却）。 または、市有地の定期借地権	—	市 （柏陽団地敷地）	民間 （市有地売却）
d 設計・建設	民間	民間	—	民間	※以下、全て民間による提案、事業実施
e 建物所有	市	民間	—	民間	
f 建物賃貸 （建物一部の場合有り）	—	市が住戸借上げ料を支払う	—	市が必要床分の賃借料を支払う	
f ◆契約期間	—	10年間～ （市要綱に基づく）	—	30年間	
f ◆契約期間終了後の扱い	—	原則、入居者移転（退去）後、事業者へ返還。ただし、協議により、再契約（延長）の場合有り	—	原則、事業者へ返還。ただし、協議により、再契約（延長）の場合有り	
g 建物維持修繕 （維持修繕費の負担者）	市	民間（ただし、協議・契約により住戸内・共用部分に関して自治体との分担の場合有り）	—	民間	
h 敷地内のインフラ整備 （敷地内道路、上下水道等）	民間（ただし、市の要求条件に明記する必要有り）	民間	—	民間	
i 敷地周辺のインフラ整備 （周辺道路、下水道等）	市の要求条件設定による	市有地利用（定期借地権）の場合、市の要求条件設定による	—	市の要求条件設定による	
j 既存建物解体 ◆既存建物解体の権利	民間 市の要求条件（解体単独の契約締結の事例なし）	市有地利用（定期借地権）の場合、市の要求条件設定による	—	民間 市の要求条件（解体単独の契約締結事例なし）	
k 駐車場整備	民間	民間	—	民間	
l 駐車場使用料	入居者が市に支払う	市が駐車場借上げ料を支払う （入居者は市に使用料を支払う）	—	市が駐車場借上げ料を支払う	↓
m 入居者管理・家賃収受	市	市	—		
n 工事期間中の土地利用の権利	工事期間中の土地利用に関する契約締結	市有地の定期借地権の場合、工事期間中の市有地利用に関する契約締結	—	工事期間中の市有地利用に関する契約締結	—
o 建設等の資金調達	民間	民間	—	民間	民間
p 国交付金の充当等	有 （購入額に対する国交付金有り）	有 （市借上げ料と入居者負担額の差額の1/2に国交付金有り）	有	—	—
q 市側に関する評価	・事業効率化による工期短縮や財政削減効果を期待できる ・買取り後は市が住棟を所有し、維持修繕	・建物の建設・所有・維持の負担なし ・借上げ料と入居者家賃の差額を市が長期に渡り負担する ・市有地の定期借地権の場合、賃料収入が得られる。ただし、借上げ期間終了後の土地利用を検討する必要がある ・土地・建物の固定資産税が納付される（市有地の定期借地権では土地に関する納付はない）	・公共（行政）が提供しにくい民間サービス斡旋や契約手続き等支援を民間が行うことで、事業工程の円滑化・短縮等が期待できる	・複合化による維持管理費の縮減 ・民間活力導入による資金調達リスクの軽減	・民間ノウハウ等を活かした事業効果を期待できる ・市有地の売却益を得られる ・土地・建物の固定資産税が納付される
民間側に関する評価	・完成後一括払いで市が買い取るため、事業収支が安定する	・市による長期間の借上げのため、賃貸経営が安定する ・当初より、借上げ期間終了後の民間としての経営方法・処分等の想定が必要	・現入居者の移転等がスムーズに進むことで、事業工程の円滑化や事業経営のリスクが低くなる	・公共機能賃料の安定的な収入があるため長期安定的な運営が可能	・交通利便性が高い既存街区内でまとまった事業用地を確保できる ・事業参画には十分な市場調査が必要



## 6. スケジュール(案)

事業の長期的なスケジュール(案)を整理します。

スケジュール(案)は、ソフト面の取組みについて3つの区分で整理し、ハード面の取組みについても3つのゾーンごとに整理します。

○ソフト面の取組みの3つの区分

- ・「事業推進、実施方針公表等」、及び「公募・審査、契約等」
- ・「余剰地活用事業の協議・調整」
- ・「柏陽団地入居者対応」

○ハード面の取組みに係る3つのゾーン

- ・公営住宅集約ゾーン
- ・地域コミュニティゾーン
- ・民間事業ゾーン

なお、本スケジュール(案)については民間事業者の提案によって変更になる場合があります。

### ■スケジュール(案)を整理する上での主な前提条件

スケジュール(案)を整理する上での主な前提条件を、以下に整理します。

①柏陽団地敷地の確定測量とボーリング調査を2019年度に実施する必要があります。

その実施期間中に、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・対応などを予定します。

②柏陽団地入居者対応については、2019年度内での「既存借上げ市営住宅制度」の公布を予定します。2019年度の早い時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を予定します。

③実施方針公表及び実施方針(修正)公表、公募公示、提案書審査・事業者の選定、本契約を2020年度に予定します。

④余剰地活用事業等の関連事項について、2020年度に予定する公募公示までを目処として協議・調整を進めます。

⑤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ます。

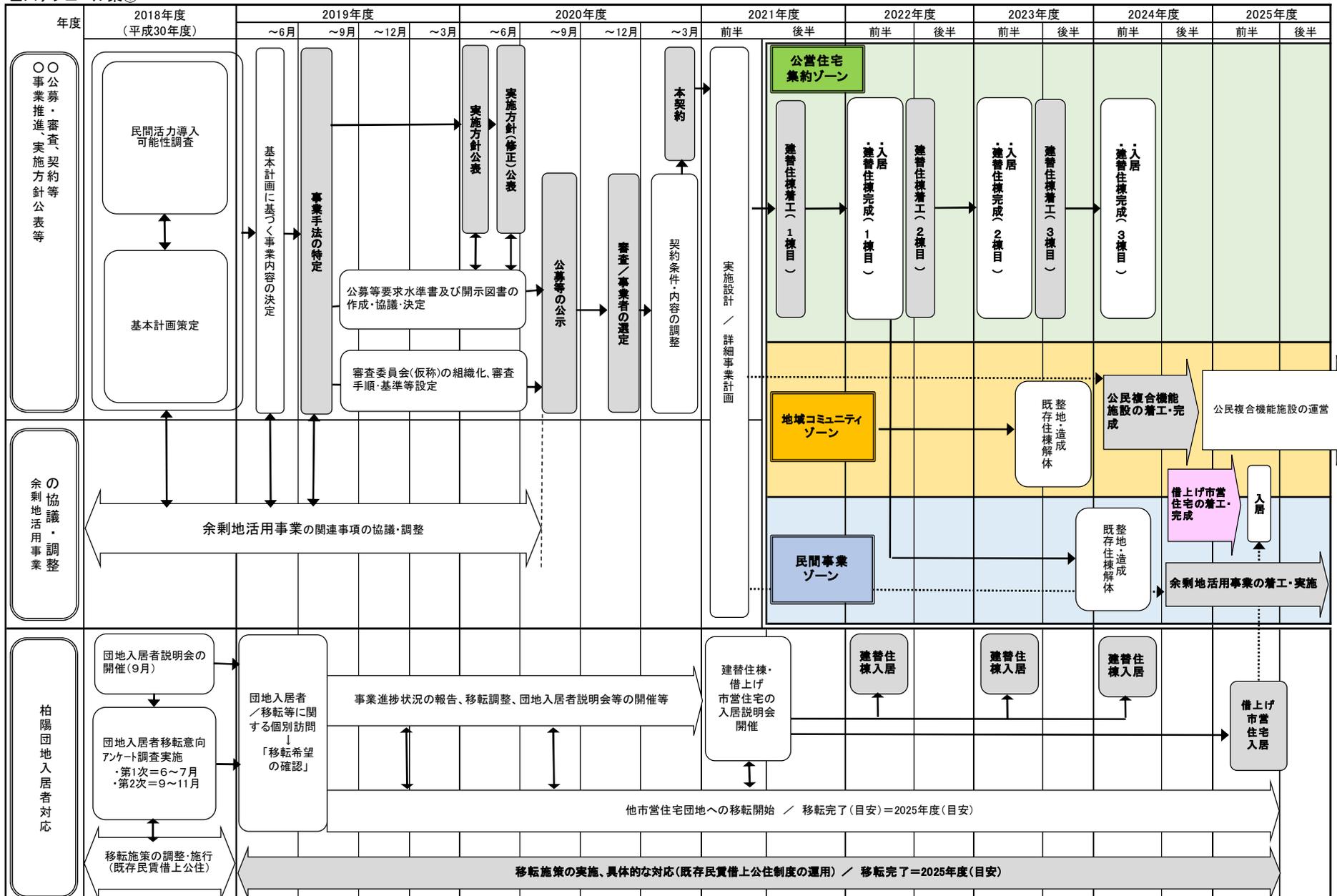
公営住宅集約ゾーンでの移転先住棟の建設(確保)とそれに伴う既存入居者の移転の流れ(工程)を想定するにあたり、買取り公営住宅手法を例として、スケジュール(案)を整理します。

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ます。

- ・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

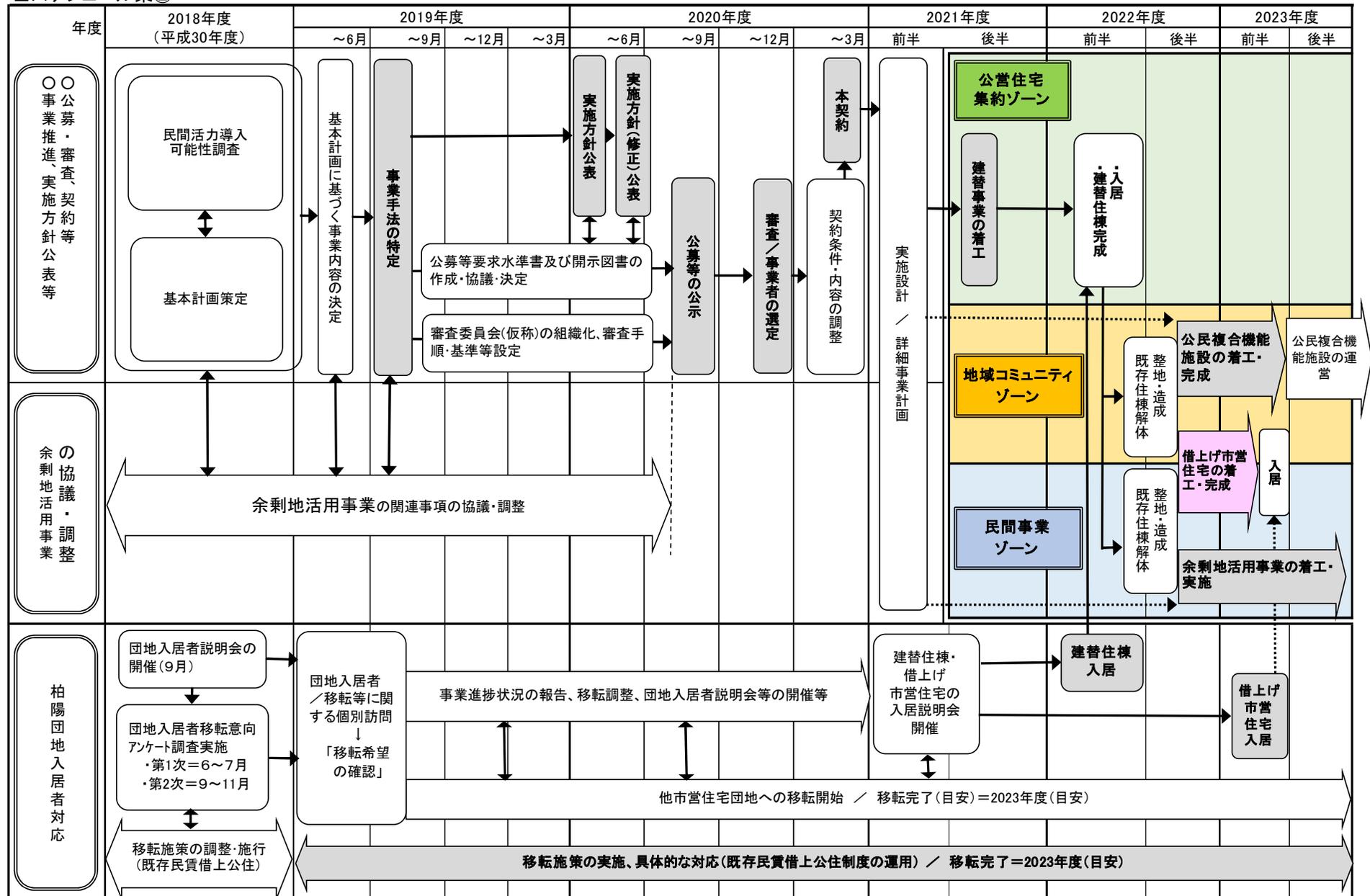
■スケジュール案①

※スケジュール(案)は民間事業者の提案によって変更になる場合があります。また、借上げ市営住宅の建設場所は民間事業者の提案により特定されるものです。



■スケジュール案②

※スケジュール(案)は民間事業者の提案によって変更になる場合があります。また、借上げ市営住宅の建設場所は民間事業者の提案により特定されるものです。



## 7. VFM 算定

### (1) 柏陽団地建替事業

柏陽団地建替事業における民間活力導入の定量的評価について、以下に整理します。

建替後戸数 188 戸について、(直接建設+市直接管理)と、民間活力導入として(140 戸の買取り公営住宅方式+48 戸既存民間賃貸住宅借上げ公営住宅保水期)の2事業方式を比較検討対象としました。

それぞれの市の財政負担及び VFM については、下表の通りとなりました。なお、収支の算定にあたっては、割引率を考慮していません。

区分	手法等の内容	収支(財政負担)
PSC(従来方式)	①140戸/市直接建設の事業収支(20年間)	512,823,514 円
	②48戸/市直接建設の事業収支(20年間)	161,751,337 円
	小計	674,574,851 円
PFI-LCC	①140戸/買取り手法の事業収支(20年間)	403,418,136 円
	②48戸/借上げ手法の事業収支(20年間)	250,071,681 円
	小計	653,489,817 円
VFM	差額	21,085,034 円
	割合	3.1 %

### (2) 公民複合機能施設

公民複合機能施設の整備、維持管理及び運営における民間活力導入の定量的評価について、従来方式(直接建設+指定管理者制度)と、民間活力導入(BOO方式+定期借地権)の2事業方式を比較検討対象としました。

それぞれの市の財政負担及び VFM については、下表の通りとなりました。なお、収支の算定にあたっては、割引率を考慮していません。

区分	手法等の内容	収支(財政負担)
PSC(従来方式)	市直接建設+指定管理者制度	1,236,218,691 円
PFI-LCC	BOO方式+定期借地権	1,173,484,449 円
VFM	差額	62,734,242 円
	割合	5.1 %

### (3) 定性的評価

現段階で民間活力導入が想定される事業については、定量的に比較することのみならず、定性的な面まで考慮したうえで判断することが重視されていることから、サービス水準の向上が期待される等の定性的評価に関して以下に整理します。

#### ①PFI 法に基づく一括発注

PFI 法の最大の特徴は、複数の事業を一括発注可能とする点にあります。現段階で想定される事業を一括発注することにより、PFI 事業者による事業全体の効率的推進、事業期間の圧縮が期待されま

#### ②入居者移転等支援業務

北海道においては PFI 法に基づく公営住宅建替事業が未実施のため事例はありませんが、全国の事例によれば、PFI 法に基づく公営住宅建替事業における特徴のひとつとして入居者移転等支援業務が位置づけられています。公共として提供しにくい、引越業者等の斡旋や電気・ガス・上下水道等の契約切替え手続き支援、入居者設置設備・大型ごみ等の処分支援が想定され、現入居者の移転に係る不安や面倒を低減するサービスと位置付けられます。

#### ③余剰地活用

前述の入居者移転等支援業務とともに、余剰地活用も PFI 法に基づく公営住宅建替事業における特徴のひとつです。余剰地活用を一括事業に含めることにより、余剰地売却による市財政負担の軽減のみならず、既存住棟の解体撤去、インフラの整備、余剰地を活用した利便性向上や地域の賑わい創出等が切れ目なく効率的に実現されます。

#### ④その他数値化できない評価

PFI 法に基づく各種手続きにより庁内の労力は増えますが、これまでにない法務や財務の知識が庁内に蓄積されることが期待されます。また、施設完成後に必要な手続きやその支援、交付金申請等に関する煩雑な手続きやその支援を PFI 事業に含めることで、庁内各部の労力の削減が可能となります。

### (4) 総合的評価

以上より、現段階で民間活力導入が想定される事業の総合的評価について、以下に整理します。

#### ○民間活力導入に係る評価

柏陽団地建替事業及び公民複合機能施設ともに、一定の VFM が確保されました。これは現段階で可能性がある前提条件、算定根拠に基づく結果であることから、民間活力導入による市の財政負担額削減が期待できると考えられます。

また、定量的評価のみならず、サービス水準の向上という観点からも、民間活力導入による効果が期待できると考えられます。

これらのことから、市の財政負担額削減とともに、民間事業者の創意工夫やノウハウ活用による事業全体への波及効果が大きく期待できる PFI 事業の実施が望ましいと考えられます。

## 8. 事業実施に向けた課題

- 買取り公営住宅手法を用いた分割建設は、民間事業者への対価の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の期間が長期となり、民間事業者参画の可能性が低くなることが想定されます（スケジュール案①）。
- 買取り公営住宅手法を用いた一括建設・買取りは、事業期間が短縮され、既存入居者の移転が円滑に進む一方、市の財源負担（起債）が困難となることが想定されます（スケジュール案②）。
- 借上げ公営住宅手法を用いた一括建設では、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）が大きくなることが想定されます。
- 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・検討が必要となります。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・検討を要します。

以上のことから、事業期間が長期化することは、既存入居者の移転及び余剰地活用事業等、今後の事業推進に大きな影響を与えることから、民間事業者の参画可能を優先とした事業スキームを主眼に、以下を踏まえた検討が必要となります。

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（維持管理を附帯した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）