

Ⅲ. 柏陽団地・恵央団地建替事業について

1. 恵庭市公営住宅等長寿命化計画における柏陽団地・恵央団地建替事業の位置づけ

恵庭市公営住宅等長寿命化計画に位置づけられている柏陽団地・恵央団地の建替事業等の実施方針を、以下に整理します。

(1) 全体方針

① 老朽住宅の削減

耐用年数を経過した老朽化が著しい住宅については、事業を着実に進め、耐用年数経過住戸の削減を進めます。

② 市が所有する公営住宅等の延床面積削減と既存民間賃貸住宅の借上げ

市では、公共施設等総合管理計画に基づき市が所有する公共施設の延床面積削減を推進しています。

事業にあたっては、市が所有する公営住宅等の延床面積削減を進める一方で、既存民間賃貸住宅を公営住宅として借上げ既存入居者の受入れ先として確保することや、民間賃貸住宅へ移転する既存入居者へ一定の家賃補助を行うなど、民間借家を活用しながら事業を進めます。

③ 民間活力導入の検討

公営住宅等の建替においては、さらなる効果的・効率的な事業を進めるため、市の事情を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法について検討します。

④ 環境配慮・ユニバーサルデザインの推進

公営住宅等の建替等の際には、北国に適した高気密・高断熱化による環境負荷低減や市が有する豊かな自然環境との共生に配慮します。

あわせて「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とし、誰もが安心して入居できる居住環境の実現を図ります。

⑤ 景観に配慮した整備の推進

建替等にあたっては、周辺の景観に配慮した公営住宅等の整備を進めます。

⑥ 入居者理解の促進

入居者に対しては、事業の理解と協力を得るとともに入居者意向を適切に反映させるように努めます。

加えて、傾斜家賃の設定や移転費の負担、既存住宅への移転斡旋など、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。

⑦ 政策空家の確保

事業の進捗にあわせて適切な時期に政策空家を確保し、事業の円滑な推進に配慮します。

(2) 柏陽団地・恵央団地建替の実施方針

①両団地の一体的整備

柏陽、恵央団地については、同一地区内にある団地であるため、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ます。

②地域拠点施設の併設

事業にあたっては、地域の拠点となる児童福祉等の施設との併設・複合化などを進めることにより、居住環境の再生に取り組みます。

③広大な敷地を活かしたまちづくりの推進と民間事業者の活用

柏陽団地は敷地面積が約5万㎡ある大規模団地であるため、建替事業にあたっては、市営住宅を集約することで創出される余剰地を有効活用することで多機能なまちづくりを推進します。そのため、市営住宅を含めた施設全体の一体的な整備の手法など民間事業者の提案を積極的に取り入れ、効果的・効率的な事業展開と市営住宅の整備・管理に取り組みます。

④整備方針

団地名	既 存	整備後
柏陽団地	簡易耐火構造 平屋・2階建て 72棟 328戸	構造未定（民間事業者の提案を踏まえて検討） 70戸
恵央団地	耐火構造 4・5階建て 5棟 182戸	構造未定（民間事業者の提案を踏まえて検討） 70戸（既存合わせて252戸）

⑤事業にあたっての課題

柏陽団地の建替にあたっては、既存入居者の移転が必要となります。移転にあたっては、恵央団地に新設住宅を整備するほか、他団地への移転、既存民間賃貸住宅の活用、柏陽団地内の仮移転など、入居者の意向を把握したうえで適切な対応が求められます。

民間賃貸住宅の活用においては、現時点で該当する制度がないため、既存民間賃貸住宅借上公営住宅制度や家賃補助制度などの制度創設が必要です。

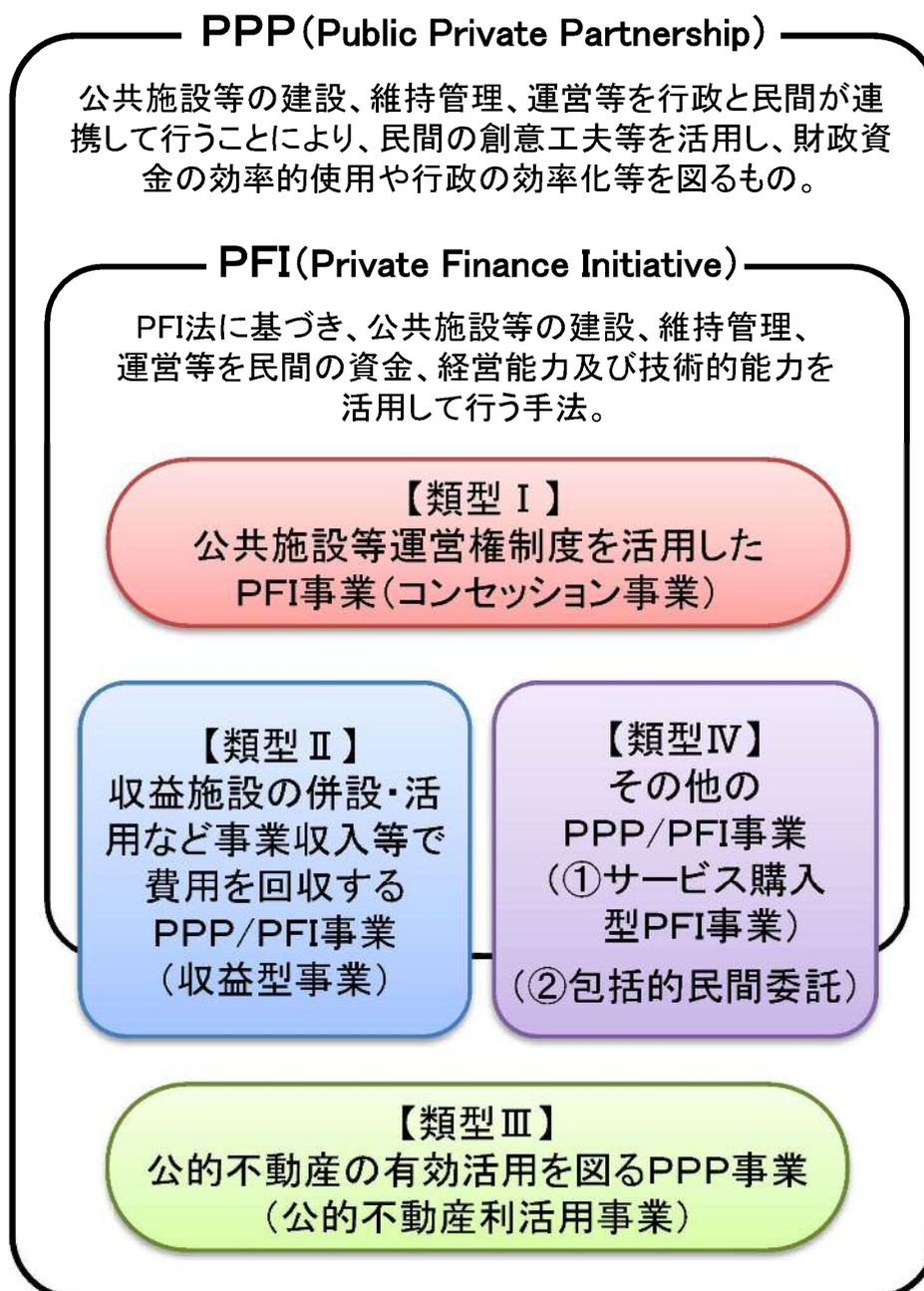
柏陽団地の敷地は、都市計画の用途地域が第1種低層住居専用地域に指定されているため、当該地域において中高層の市営住宅や地域拠点施設、店舗等を計画する場合は用途地域の変更が必要です。

2. 民間活力導入手法の整理

柏陽団地・恵央団地の建替事業においては、民間活力の積極的な導入について検討・推進を図ることとしています。

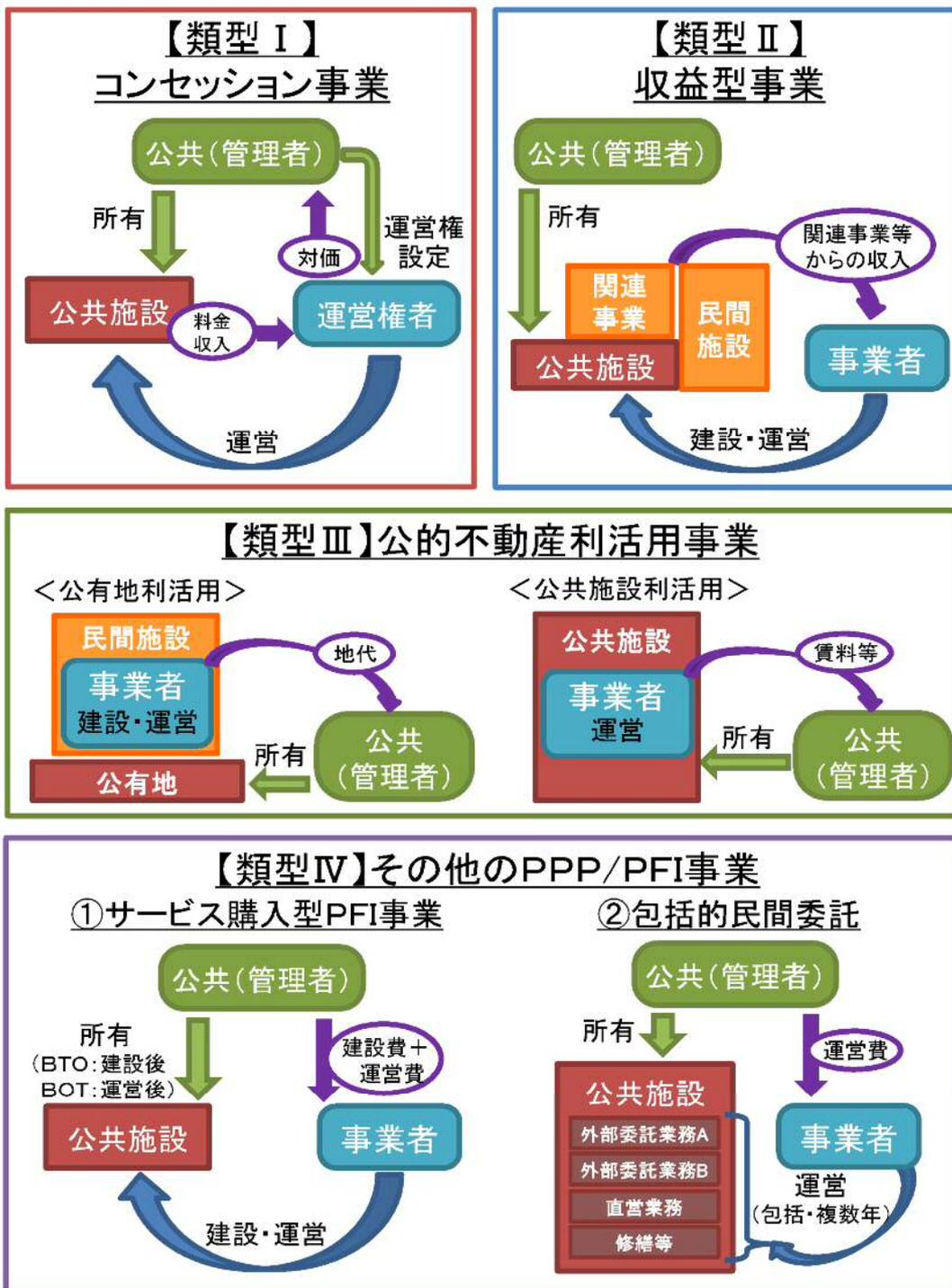
ここでは、民間事業者のノウハウや技術を活用した整備手法であるPPP/PFIの概念図・スキーム等を整理します。

(1) PPP/PFIの概念図



(2)各類型の概要

①各類型のスキーム図



②類型ごとの考え方(概要説明)

【類型Ⅰ】公共施設等運営権制度を活用したPFI事業(コンセッション事業)

- ・インバウンド(訪日外国人旅行・訪日旅行)により需要拡大が期待される成長分野の積極的活用。(空港、港湾、観光等)
- ・生活関連分野における持続可能性確保のため早期導入推進が必要。(上下水道等)
- ・国では新たな重点分野として、文教施設、公営住宅(収益型事業や公的不動産利活用事業含む)を追加。

【類型Ⅱ】収益施設の併設・活用など事業収入等で費用を回収するPPP/PFI事業(収益型事業)

- ・一部の費用のみしか回収できない場合でも、公的負担の抑制に資する観点から積極的に活用。
- ・運営をより広範に民間経営に委ねるコンセッション事業へと将来的に発展する可能性を持つ。
- ・既存施設に収益施設を併設・活用し、施設の価値向上を図っていくことが重要。

【類型Ⅲ】公的不動産の有効活用を図るPPP事業(公的不動産利活用事業)

- ・公共施設等総合管理計画等に基づく公的不動産の最適利用については、民間提案を積極的に活用。
- ・低未利用の公的不動産を有効活用することで、地域の「価値」や住民満足度をより高めるとともに、新たな投資やビジネス機会を創出することが重要。

【類型Ⅳ】その他のPPP/PFI事業(指定管理者制度含む)

- ・PPP/PFI事業の実施経験のない地方公共団体には、ファーストステップとしての効果を期待。
- ・サービス購入型PFI事業は、ハコモノ中心に活用されてきたが、インフラ分野にも活用拡大すべき。
- ・指定管理者制度や包括的民間委託は、民間事業者の役割の拡大を通じて将来的にコンセッション事業へと発展することが期待できる。契約更新時等に移行の可能性を積極的に検討することが重要。

(3) PPP/PFI手法の概要

① 民間事業者が公共施設等の運営等を担う手法	コンセッション事業 (公共施設等運営権)	<ul style="list-style-type: none"> ・所有権は公共に残したまま、長期間運営する権利を民間事業者に売却する。運営権は物権として扱われ、民間事業者は担保として金融機関からの資金調達を可能とする。 ・次に掲げる事項の全てに該当する場合に採用することができる。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 公共施設等の管理者等が公共施設等の所有権を有していること 2) 公共施設等が利用料金の徴収を行うものであること ※根拠法はPFI法であり、新設の場合は、公共施設の整備をPFI事業として実施した後、管理運営に公共施設等運営権制度を活用する。
	指定管理者制度	公共施設等が地方自治法に基づく「公の施設」に該当する場合に採用することができる。
	包括的民間委託	公共施設等の維持管理又はこれに関する企画に掲げる二以上の種類の業務について、民間事業者に一括して委託する場合に採用することができる。
② 民間事業者が公共施設等の設計、建設又は製造及び運営等を担う手法	BTO方式	<ul style="list-style-type: none"> ・建設・資金調達を民間が担って、完成後は所有権を公共に移転し、その後は一定期間、運営を同一の民間に委ねる方式。 ・民間事業者の固定資産税等負担がなく、最も一般的なPFI手法といわれる。 ・建設 (Build) ・移管 (Transfer) ・運営 (Operate)
	BOT方式	<ul style="list-style-type: none"> ・民間が自ら資金調達し、施設を建設・維持管理・運営し、契約期間終了後に公共へ所有権を移転する方式。 ・民間事業者は固定資産税等の負担が発生する (特例：課税標準 1/2)。 ・建設 (Build) ・運営 (Operate) ・移管 (Transfer)
	BOO方式	<ul style="list-style-type: none"> ・民間が施設を建設・維持管理・運営し、契約期間終了後も民間が施設を所有し続ける方式。 ・民間事業者のリスクが最も高い。 ・建設 (Build) ・運営 (Operate) ・所有 (Own) ・恵庭市の(仮称)緑と語らいの広場複合施設整備事業はこれに近い。
	RO方式	<ul style="list-style-type: none"> ・民間が施設を改修した後、その施設を管理・運営する方式。一般に所有権は公共のまま移転しない。今後、より増えていくことが考えられる。 ・改修 (Rehabilitate) ・運営 (Operate)
③ 民間事業者が公共施設等の設計及び建設又は製造を担う手法	BT方式	<ul style="list-style-type: none"> ・施設的设计・建設のみをPFI事業として契約し、完成後一括払いで公共事業者が買い取る方式。 ・運営はコンセッションや指定管理制度などを活用 (あるいは直営)。 ・建設 (Build) ・移管 (Transfer)
	DB方式	<ul style="list-style-type: none"> ・公共事業者による設計施工の包括的な一括発注方式。 ・事業内容が単純な設計・建設のみの場合は、公共事業者による設計施工の包括的な一括発注で、民間の設計・施工ノウハウを活かす。 ・設計 (Design) ・建設 (Build)
	※その他、 <ul style="list-style-type: none"> ・民間建設借上方式 ・特定建築者制度等 (市街地再開発事業の特定建築者制度/特定業務代行制度/特定事業参加者制度/土地区画整理事業の業務代行方式等)	