

IV. 現況調査

1. 団地の概況

柏陽団地・恵央団地の概況を、以下に整理します。

(1) 団地の概況

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 ²	39,143 m ²
建設年度		昭和46~52年度	平成15~17、19、24年度
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	1DK	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

(2) 団地現況写真

柏陽団地北側敷地の2階建住棟の並び
(右側はJR線)



柏陽団地北側敷地の2階建住棟の並び



かしわぎ公園(左側)と2階建住棟の並び



かしわぎ公園



柏陽団地

柏陽団地南側敷地の2階建住棟の並び
(写真左手にJR線が走る)



柏陽団地南側敷地の平屋建住棟



恵央団地

茂漁川に隣接する恵央団地住棟



道道江別恵庭線側の恵央団地住棟と
未利用敷地(手前)



(3) 入居世帯の概況

① 入居状況、子どもがいる世帯・高齢者がいる世帯、収入超過者の概況

	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	267 世帯	81.4%	172 世帯	94.5%
空家戸数	61 戸	18.6%	10 戸	5.5%
11 歳以下の子どもがいる世帯	9 世帯	3.4%	20 世帯	11.6%
65 歳以上の高齢者がいる世帯	192 世帯	71.9%	115 世帯	66.9%
収入超過者	11 世帯	4.1%	5 世帯	2.9%
高額所得者	1 世帯	0.4%	0 世帯	0.0%

資料：恵庭市調べ（平成 29 年 3 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	34 世帯	46 世帯	27 世帯	16 世帯	4 世帯	127 世帯
		12.8%	17.2%	10.1%	6.0%	1.5%	47.6%
	高齢世帯	100 世帯	40 世帯	0 世帯	0 世帯	0 世帯	140 世帯
		37.4%	15.0%	0.0%	0.0%	0.0%	52.4%
計	134 世帯	86 世帯	27 世帯	16 世帯	4 世帯	267 世帯	
		50.2%	32.2%	10.1%	6.0%	1.5%	100.0%
恵央団地	一般世帯	18 世帯	32 世帯	15 世帯	15 世帯	2 世帯	82 世帯
		10.5%	18.6%	8.7%	8.7%	1.2%	47.7%
	高齢世帯	67 世帯	22 世帯	1 世帯	0 世帯	0 世帯	90 世帯
		38.9%	12.8%	0.6%	0.0%	0.0%	52.3%
計	85 世帯	54 世帯	16 世帯	15 世帯	2 世帯	172 世帯	
		49.4%	31.4%	9.3%	8.7%	1.2%	100.0%

資料：恵庭市調べ（平成 29 年 3 月末現在）

(4) 募集・応募の概況

団地名	区分	H21 度	H22 度	H23 度	H24 度	H25 度	H26 度	H27 度	H28 度	合計	平均
柏陽団地	募集戸数	0 戸	20 戸	19 戸	7 戸	5 戸	0 戸	3 戸	0 戸	54 戸	6.8 戸
	申込件数	0 人	36 人	44 人	20 人	1 人	0 人	13 人	0 人	114 人	14.3 人
	倍率	0.0 倍	1.8 倍	2.3 倍	2.9 倍	0.2 倍	0.0 倍	4.3 倍	0.0 倍	2.1 倍	2.1 倍
恵央団地	募集戸数	9 戸	4 戸	6 戸	1 戸	40 戸	3 戸	3 戸	9 戸	75 戸	9.4 戸
	申込件数	193 人	114 人	228 人	17 人	340 人	43 人	65 人	106 人	1,106 人	138.3 人
	倍率	21.4 倍	28.5 倍	38.0 倍	17.0 倍	8.5 倍	14.3 倍	21.7 倍	11.8 倍	14.7 倍	14.7 倍

資料：恵庭市調べ（平成 29 年 3 月末現在）

2. 地域の意向・ニーズ等の把握

(1) 地域住民向けアンケート調査

地域の意向・ニーズ等を把握するために、地域住民向けアンケート調査を実施しました。

① アンケート調査の実施概要

1) 調査対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柏陽町 1 丁目、3 丁目、4 丁目 ・ 恵央町 ・ 中島町 3 丁目、4 丁目、5 丁目、6 丁目
2) 調査方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査員による直接投函 ・ 郵送による回収
3) 調査期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配布日：平成 29 年 8 月 11 日（金）、13 日（日） ・ 回収期間：平成 29 年 8 月 11 日（金）～平成 29 年 9 月 8 日（金） （投函締切日は、8 月 31 日（木））
4) 調査数	・ 配布世帯数：2,617 世帯
5) 有効回収数	・ 有効回収数：539 票 / 有効回収率：20.6%
6) 調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 回答者の属性 ・ お住まいの住宅の種類、建築年、居住年数 ・ 住宅周辺の環境の満足度 ・ 地域における暮らしを充実させるために必要なもの ・ 子育てしやすい環境づくりについて ・ 高齢者が安心・充実した暮らしができる環境づくりについて ・ 団地内・周辺にあると便利な施設について ・ 市営住宅として重点をおくべきこと ・ 柏陽団地・恵央団地の建替をきっかけとした地域づくり・環境づくりとして重点をおくべきこと
7) 調査主体	株式会社シー・アイ・エス計画研究所（国土交通省補助事業採択者）

② アンケート調査の回収状況

地域名		配布数	有効回収数	構成比
市営住宅以外の世帯	柏陽町	2,617	201	37.3%
	恵央町		49	9.1%
	中島町		169	31.4%
市営住宅入居の世帯	柏陽団地		81	15.0%
	恵央団地		37	6.9%
居住地域不明				2
市営住宅以外の世帯合計			419	77.7%
市営住宅入居の世帯合計		2,617	118	21.9%
居住地域不明			2	0.4%
合 計		2,617	539 (有効回収率：20.6%)	100.0%

※%は少数点以下第2位の四捨五入のため合計が100%ではない場合がある。

③アンケート調査結果の概要

- 1) 住宅周辺の環境の「総合的な満足度」 →「満足、ほぼ満足」が約8割で、満足度は高い傾向。
 - ・「ほぼ満足」が最も多く61.4%。「満足、ほぼ満足」の合計が約8割(81.1%)。不満が3.9%。
- 2) 住宅周辺の環境の満足度
 - ア) 「満足、ほぼ満足」の合計が約7割を超える項目は、以下です。
 - 1.買い物・通院等の便利さ(89.4%)
 - 2.周辺の自然環境(77.2%)
 - 3.通勤・通学の便利さ(72.9%)
 - 4.住宅地としての静けさ(72.4%)
 - 5.周辺の街並みや景観(70.1%)
 - 6.広場や公園、子どもの遊び場(69.8%)
 - イ) 「不満、やや不満」の合計が3割を超える項目は、以下です。
 - 1.道路・歩道の除雪(61.1%)
 - 2.防犯や安全性(33.0%)
 - 3.周辺道路の整備(31.5%)
- 3) 地域の暮らしを充実させるために必要なもの(回答として3割を超える第3位まで掲載)
 - 1.地域の防災・緊急機能の充実(45.8%)
 - 2.安全・安心に歩行できる周辺道路(38.0%)
 - 3.健康づくりのためのスポーツ施設(31.5%)
- 4) 子どもを育てやすい環境づくりを充実させるために必要なもの(第4位の回答まで掲載)
 - 1.住宅及び住宅まわりの防犯性(50.3%)
 - 2.周辺道路の歩行時の安全性(43.8%)
 - 3.託児所・保育所の充実(37.1%)
 - 4.子育て支援サービスの充実(36.2%)
- 5) 高齢者が安心・充実した暮らしができる環境づくりに必要なもの(第3位の回答まで掲載)
 - 1.緊急通報装置等の緊急時対応サービス(49.5%)
 - 2.生活相談・健康相談(40.6%)
 - 3.電話・訪問などによる安否確認・見守りサービス(36.7%)
- 6) 柏陽団地・恵中央団地の建替にあたり、あると便利な施設(第3位の回答まで掲載)
 - 1.健康づくりに役立つ広場・公園(36.0%)
 - 2.ベンチ・東屋等があり談話できる広場・公園(34.0%)
 - 3.地域の老人などが集まり、趣味や文化活動等ができる施設(33.4%)
- 7) 今後、市営住宅として重点をおくこと(第3位の回答まで掲載)
 - 1.高齢者や障がい者などの優先入居(59.0%)
 - 2.市営住宅入居基準を上回る世帯の退去を促し、住宅に困窮する世帯の優先入居(56.2%)
 - 3.子育て世帯が安心して暮らせる環境づくり(45.3%)
- 8) 柏陽団地・恵中央団地の建替をきっかけに地域づくりで重点をおくこと(第3位の回答まで掲載)
 - 1.一人暮らしの高齢者も安心して生活できる住環境づくり(63.1%)
 - 2.高齢者向けの住宅の供給(48.4%)
 - 3.戸建住宅の空き家・空き地の有効活用(39.5%)

④考察

アンケート調査結果の概要から、今後の団地建替事業及び余剰地活用、事業推進などにあたって考慮することが望ましい事項を、以下に整理します。

- 柏陽町・恵央町・中島町（3～6 丁目）の住民の住宅周辺の環境に対する満足度は高い傾向です。
- 住宅周辺の環境の満足度から、地域の良い点や特徴で今後の団地建替事業及び余剰地活用において活かすことが望ましい事項を、以下に整理します。
 - ・地域の利便性（買い物・通院、通勤・通学等）
 - ・周辺の自然環境
 - ・住宅地としての静けさ
 - ・周辺の街並みや景観
 - ・広場や公園、子どもの遊び場
- 住宅周辺の環境の不満傾向及び地域の暮らしの充実のために必要なものの回答から、今後の事業推進・整備において充実させていくことが望ましい事項を、以下に整理します。
 - ・除排雪の配慮
 - ・防犯・防災など、地域の安全性の確保・充実
 - ・安全・安心な周辺道路の整備
 - ・健康づくりなどのための施設
- 子どもを育てやすい環境づくりのために、上記以外で充実させていくことが望ましい事項を、以下に整理します。
 - ・託児所・保育園の充実
 - ・子育て支援サービスの充実
- 団地建替事業及び余剰地活用のハード面の整備には直接結びつきませんが、高齢者の安心・充実した暮らしの環境づくりのために充実させていくことが望ましい事項を、以下に整理します。
 - ・緊急時対応サービス（緊急通報装置等）
 - ・生活相談・健康相談
 - ・電話・訪問などによる安否確認・見守りサービス
- 団地建替事業及び余剰地活用において、地域住民があると便利と考える施設を、以下に整理します。
 - ・健康づくりに役立つ広場・公園
 - ・ベンチ・東屋等があり談話ができる広場・公園
 - ・地域の老人などが集まり、趣味や文化活動等ができる施設

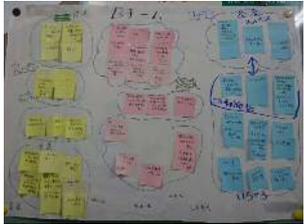
- 地域住民が、団地建替事業及び余剰地活用をきっかけに地域づくりで重点をおくべきことと考える事項を、以下に整理します。
 - ・一人暮らしの高齢者も安心して生活できる住環境づくり
 - ・高齢者向けの住宅の供給
 - ・戸建住宅の空き家・空き地の有効活用

- 地域住民が、市営住宅として今後重点をおくべきことと考える事項を、以下に整理します。
 - ・高齢者・障がい者及び本来的に市営住宅に入居すべき住宅困窮世帯の優先入居
 - ・子育て世帯が安心して暮らせる環境づくり

(2) 地域ワークショップ

地域の意向・ニーズ等を把握するために、地域住民及び市内専門学校学生の参加により地域ワークショップを実施しました。

① 地域住民ワークショップの実施概要

1) テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の良い点・誇れる点、気になる点は何ですか？ ・地域にあると便利なサービスや施設は何ですか？
2) 会場	柏陽会館 集会室
3) 周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・「地域住民向けアンケート調査票」配布時に案内及び参加登録票を同封（平成 29 年 8 月 11 日、13 日配布） ・生活情報紙「ちゃんと」にチラシ及び参加申込票を折込（平成 29 年 8 月 31 日、9 月 1 日配布） ・上記参加登録者への郵送案内（平成 29 年 9 月 1 日、9 日）
4) 日時・ 参加者数	ア) 平成 29 年 9 月 9 日（土） 9:30～11:30 参加者数：11 人  
	イ) 平成 29 年 9 月 14 日（木） 18:30～20:30 参加者数：7 人  

② 市内専門学校学生・地域住民ワークショップの実施概要

1) テーマ	・子どもから高齢者まで、皆が楽しく交流できるきっかけや仕掛けのアイデアは？
2) 会場	学校法人産業技術学園 北海道ハイテクノロジー専門学校 第 7 校舎 3 階 プレゼンテーション室
3) 周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・第 1 回地域ワークショップ参加者への郵送案内（平成 29 年 12 月 24 日） ・生活情報紙「ちゃんと」にチラシ及び参加申込票を折込（平成 30 年 1 月 11 日、12 日配布）
4) 日時・ 参加者数	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 30 年 1 月 18 日（木） 13:30～15:00 参加者数：21 人 (内訳)・専門学校学生 18 人 ・地域住民 3 人    

③地域ワークショップの結果概要

1) 地域の良い点・誇れる点

ア) 地域住民・専門学校学生の両方から出された共通意見

- 1.交通の利便性が高い（電車で札幌まで約30分、新千歳空港まで約20分）
- 2.生活利便性に恵まれている（徒歩圏に学校、病院、保育園、多数の商業施設がある）
- 3.都会でもなく、田舎でもなく住みやすい街（静閑な住宅地。夜も騒がしくない）
- 4.自然環境に恵まれている。公園が多い
- 5.「花の街づくり」をうたい、花・緑が多く、きれいな街づくりに取り組んでいる
- 6.地域の交流が盛ん（お祭り、夏休みのラジオ体操等）

イ) 地域住民から出された意見

- 1.地域住民同士のつながり、支え合いが良い（住民大掃除・ごみパトロール等）

ウ) 専門学校学生から出された意見

- 1.「道と川の駅・花ロードえにわ」が広く知られて、栄えている

2) 地域の気になるところや課題

ア) 地域住民・専門学校学生の両方から出された共通意見

- 1.市内に大学・専門学校があるが、若者が集う、遊ぶ、交流できる場・イベントが少ない

イ) 地域住民から出された意見

- 1.柏陽町3丁目・恵央町に公共施設がない。柏陽会館が狭い
- 2.歩道の照明・バリアフリー箇所が少ない。舗装状態が悪い
- 3.市内バスの本数が少ない
- 4.ごみのマナーが悪い（ポイ捨て、ルールを守らない）
- 5.若い世帯や民間賃貸住宅入居者で町内会に加入する方が少ない

ウ) 専門学校学生から出された意見

- 1.JR恵み野駅に快速列車が止まらない

3) 地域にあると便利なサービスや施設、世代を超えた交流が生まれるアイデア

ア) 地域住民・専門学校学生の両方から出された共通意見

- 1.様々な世代がスポーツやレクリエーション、文化活動等を楽しめる施設・公園等
- 2.娯楽施設（ゲームセンター、ボーリング場、カラオケ、映画館等）

イ) 地域住民から出された意見

- 1.地域住民が集い、交流できる施設(年齢に関わらず集まれる場。柏陽会館・憩の家の集約)
- 2.花の街づくりとして、地域自らが取り組む花壇・花畑・家庭菜園づくり
- 3.恵央町内会に会館の整備
- 4.住宅困窮世帯向けの市営住宅づくり(エレベーター設置、車イス対応等)。3階建まで

ウ) 専門学校学生から出された意見

- 1.世代を越えて参加し楽しめるイベントや交流活動等を増やす
- 2.恵庭の特産品・かぼちゃを使い、恵庭を広まるイベントやレストラン
- 3.若者が楽しみ、買い物ができる店舗（カフェ、CDショップ、洋服屋、書店等）

④考察

地域ワークショップの結果概要から、今後の団地建替事業及び余剰地活用等の検討にあたって考慮することが望ましい事項を、以下に整理します。

- 地域の良い点・誇れる点で今後の団地建替事業及び余剰地活用において活かすことが望ましい事項を、以下に整理します。
 - ・生活利便性に恵まれている（徒歩圏に学校、病院、保育園、多数の商業施設がある）
 - ・都会でもなく、田舎でもなく住みやすい街（静閑な住宅地。夜も騒がしくない）
 - ・自然環境に恵まれている。公園が多い
 - ・「花の街づくり」をうたい、花・緑が多く、きれいな街づくりに取り組んでいる

- 地域の気になるところや課題から、今後の事業推進・整備において改善・充実を検討していくことが望ましい事項を、以下に整理します。
 - ・歩道の照明の改善、バリアフリー化、舗装状態の改善
 - ・柏陽会館の改善。柏陽町3丁目・恵央町への公共施設の整備
 - ・若者が集まる、遊ぶ、交流できる場の整備。交流の場でのイベント

- 地域にあると便利なサービスや施設、世代を超えた交流が生まれるアイデア等から、今後の事業推進・整備において検討していくことが望ましい事項を、以下に整理します。
 - ・地域住民が集い、交流できる施設（年齢に関わらず集まれる場。柏陽会館・憩の家の集約）
 - ・恵央町内会に会館として利用できる施設の整備
 - ・住宅困窮世帯向けの市営住宅づくり（エレベーター設置、車イス対応等）
 - ・花の街づくりとして、地域住民自らが取り組める花壇・花畑・家庭菜園づくり
 - ・様々な世代がスポーツやレクリエーション、文化活動等を楽しめる施設・公園等
 - ・若者が楽しみ、買い物ができる店舗（カフェ、CDショップ、洋服屋、書店等）

(3) 企業等ヒアリング調査

団地建替事業及び余剰地活用における民間活用事業やビジネスチャンス、事業参画の可能性などについて、企業ヒアリング調査を実施しました。

① 第1次企業等ヒアリング調査の実施概要

1) 調査対象	<ul style="list-style-type: none"> ・市内建設会社 4社 ・市内建築設計事務所 1社 ・市内社会福祉法人・医療法人 2法人 合 計 7組織
2) 調査日時	・平成 29 年9月 26 日（火）～29 日（金）
3) 調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・柏陽・恵央・中島地区のエリア全体として、必要とされているサービスや施設について ・柏陽団地（JR恵み野駅 500m 圏内）の建替に伴う土地利用のアイデア ・団地建替事業における民間活用やビジネスチャンスについて ・企業（法人）として民間活用事業に参画・連携可能な業務・サービス・事業について ・企業（法人）が民間活用事業に参画する際に、参画・連携しやすい条件や環境について

② 第2次企業等ヒアリング調査の実施概要

1) 調査対象	<ul style="list-style-type: none"> ・市内建設会社 3社 ・市内建築設計事務所 1社 ・市内建築資材会社 1社 市内企業 計5社 ・道内不動産事業者 1社 ・道内ディベロッパー 1社 道内企業 計2社 ・道外大手ディベロッパー 4社 ・道外大手住宅メーカー 2社 ・道外大手ゼネコン 1社 道外大手企業 計7社 合 計 14社
2) 調査日時	・平成 30 年1月 15 日（月）～2月 16 日（金）
3) 調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・団地建替事業及び余剰地活用等における民間活用事業への参画の可能性 ・民間活用事業に参画するとして、参画・連携しやすい条件や事業環境について ・柏陽団地建替事業では、現入居者の建替後住戸への移転のほか、以下のような民間活用事業（入居者移転等支援業務）の導入が必要と考えられます。 <ul style="list-style-type: none"> → 既存民間賃貸住宅借上公営住宅のオーナーの応募及び管理、現入居者の移転支援 → 現入居者の民間賃貸住宅への移転支援（リスト作成、斡旋等） 民間企業として、上記の入居者移転等支援業務を担うことの可能性について ・柏陽団地建替事業等の民間活用やビジネスチャンスについて

③企業等ヒアリング調査の結果概要

1) 市内企業（7社）の主な意見

◎企業（法人）として団地建替事業及び余剰地活用等の民間活用事業への参画の可能性	
A・B・ C・D社	<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業で市営住宅の設計・建設の受注実績、市内数力所での宅地開発の実績・成果があるので、民間活用事業に対して地元企業がグループ化した上で参画する意向はある。ただし、事業全体の調整役、事業企画・収支計画等の立案、事業運営等を地元企業だけで担うことが難しい現実がある。地元で解決できない部分についてディベロッパー等の協力を得ることも考えられる。 ・地元企業がグループ化して事業主体となった場合、事業全体で必要となる数十億円の資金を地元企業の信用力だけで確保できるかどうか心配。
B社	<ul style="list-style-type: none"> ・SPC(特定目的会社)*を地元中心で組織・経営し、ファイナンスも地元が理想。
D社	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の民間活用事業に代表されるように、公共事業への関わり方と受注していく方法のルールが変わったと思う。地元民間企業として地元のためにどれだけ知恵を絞って、どれだけ汗をかいたのかで公共事業との関わり方の成果が変わる。
◎団地建替事業における民間活用やビジネスチャンスについて	
◎企業（法人）として民間活用事業に参画・連携可能な業務・サービス・事業について	
A・B・ C・D社	<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業がグループ化していく上で、事業主体の中で当社が何らかの役割を担う考えはある。民間事業の中で、設計あるいは建設、または戸建宅地開発・住宅建設を担う考えがある。 ・当社が単独で、公共（地区会館・憩の家）へ床貸しする施設の所有者となることは難しい。
A・B ・C社	<ul style="list-style-type: none"> ・これまで市内で戸建宅地開発・販売等の実績があるので、余剰地活用として戸建宅地開発・戸建住宅建設を行う場合は地元で十分に担える。
E社	<ul style="list-style-type: none"> ・余剰地活用として戸建宅地開発・戸建住宅建設が含まれる場合、年間数戸であるが参画する希望はあり。
F社	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者福祉関連施設・クリニックモールなどに関して、需要が見込めるようであれば参画・協力は可能。
G社	<ul style="list-style-type: none"> ・当社は設計・建設・不動産の業務ではないため事業主体の一員となることは難しいが、地元企業がグループ化する上で、他民間企業等への資金調達協力の呼びかけなど地元企業として協力していくのは可能。
◎柏陽・恵央・中島地区のエリア全体として、必要とされているサービスや施設について	
◎柏陽団地（JR恵み野駅500m圏内）の建替に伴う土地利用のアイデア	
全社	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地区周辺に商業施設は十分に揃っているため、大規模商業施設は必要ない。 ・柏陽団地敷地はJR線、国道36号跨線橋、市道跨線橋に3方向を囲まれ、地区外からの交通アクセスが決して良いとはいえない。 ・柏陽会館・憩の家の建替としては、「かしのもり」・「黄金ふれあいセンター」のような、生涯学習利用・多目的利用ができる複合施設が望まれる。
A・C ・F社	<ul style="list-style-type: none"> ・柏木戸磯通と柏木中通の交差点周辺では、テナントビル、コンビニ、クリニックモールの展開可能性が考えられる。

注)*: SPC(Special Purpose Company) / PFI事業のために複数企業が出資、設立する「特定目的会社」。

A社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 恵庭市内ではまだ戸建宅地の需要が見込めるため、余剰地は戸建宅地の開発がよい。 ・ サービス付き高齢者向け住宅は直近でもかなり増えているので必要性は低い。
B社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後、地区に必要となるのは高齢者福祉関連施設やサービス付き高齢者住宅と考えられる。
F社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後の超高齢社会に備えて、グループホームや地域包括センター等の整備も必要と考える。
◎企業（法人）が民間活用事業に参画する際に、参画・連携しやすい条件や環境について	
A・B・C・D社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元企業がグループ化していくために、地元意見を集約するために必要な時間を確保してほしい。
E社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 恵庭の将来のためにも、コスト最優先の安普請の建物・施設の整備やローコスト住宅が乱立が認められるような公募条件の設定は避けてほしい。「恵庭らしいまちづくりを担う、寄与する」を条件としてほしい。
◎柏陽団地建替事業では、現入居者対応にも民間活力導入が不可欠であり、企業（法人）として「入居者移転等支援業務」を担うことの可能性について	
B・C・D社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元企業がグループ化し、どういう形で「入居者移転等支援業務」を担い、本民間活用事業に協力・支援できるのかの調査・検討・調整からスタートする必要があるが、それに協力する考えはある。
A社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元企業がグループ化して、「入居者移転等支援業務」に係る調査・検討・調整をスタートするとしても、現時点では協力する考えはない（柏陽団地現入居者の移転対応は、本来的に市役所で対応・解決すべきことと考える）。 ・ 柏陽団地現入居者の移転受け皿となる民間賃貸住宅借上公営住宅等を、余剰地などに新築し確保する必要がある場合、当社が建物所有者となることは難しい。土地・建物を所有してもらえらるオーナーを地元で募ることが考えられる。地元オーナー探しなどに協力する考えは現時点ではない。

2) 道内企業（2社）の主な意見

◎企業（法人）として団地建替事業及び余剰地活用等の民間活用事業への参画の可能性	
A社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当社は恵庭市での民間活用事業の実績があり、今回も参画は可能と考える。
B社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当社は不動産仲介が主な業務のため、当社が事業主体の中核を担う形での民間活用事業への参画の意思はない。
◎団地建替事業における民間活用やビジネスチャンスについて	
◎企業（法人）として民間活用事業に参画・連携可能な業務・サービス・事業について	
A社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柏陽団地の移転先住棟全てを恵央団地未利用地に整備する方が、民間としては余剰地活用や公共への床貸し施設等の展開を考えやすい。 ・ JR駅近くは戸建宅地、かしわぎ公園周辺に公共への床貸し施設、柏木戸磯通に面する場所はコンビニ等の店舗や賃貸住宅の可能性が考えられる。 ・ 高齢者福祉関連施設などの展開については慎重な市場調査等が必要と考える。一方、本事業対象エリアに施設整備を希望する事業主が出てきた場合にはすぐに対応する。

B社	<ul style="list-style-type: none"> 当社は不動産仲介が主な業務であり、「入居者移転等支援業務」での全面的な協力・連携は可能。 若草小学校区内には、現状、既存民間賃貸住宅借上げ公営住宅及び団地現入居者移転向けとなる空き家物件はほとんどないのが実情。
◎柏陽・恵央・中島地区のエリア全体として、必要とされているサービスや施設について	
◎柏陽団地（JR恵み野駅 500m 圏内）の建替に伴う土地利用のアイデア	
B社	<ul style="list-style-type: none"> 今回事業とは直接関連しないが、当社には、本事業対象エリア周辺で幼稚園や医療施設、サービス付き高齢者向け住宅などを新規整備できる土地を探してほしいとの依頼がきている。
◎企業（法人）が民間活用事業に参画する際に、参画・連携しやすい条件や環境について	
A社	<ul style="list-style-type: none"> 公共（地区会館・憩の家）へ床貸しする施設を建てる市有地は定期借地にするなどで、民間側の収益性向上（固定資産税負担なし）と借上げ期間終了後のリスクを低減してほしい。 公共へ床貸しする契約期間は、民間側のリスク低減のために、20 年間ではなく 30 年間としてほしい（これに伴い市有地定期借地期間も 30 年を希望）。
◎柏陽団地建替事業では、現入居者対応にも民間活力導入が不可欠であり、企業（法人）として「入居者移転等支援業務」を担うことの可能性について	
A社	<ul style="list-style-type: none"> 余剰地に民間賃貸住宅借上げ公営住宅等を新築し、現入居者の移転受け皿を確保する必要がある場合、全棟を当社で新築・所有することは可能。仮に 20 年後に賃貸住宅入居者を確保する見込みが立たない場合は、建物を解体し、戸建宅地として販売してもすぐに買い手は付くと考える。
B社	<ul style="list-style-type: none"> 柏陽団地現入居者の移転受け皿となる民間賃貸住宅借上げ公営住宅等を、余剰地などに新築し確保する必要がある場合、土地・建物を所有してもらえらるオーナーを地元で募り、実施してもらうことが妥当と考える。募ることに応じて、土地購入して新築するオーナーは地元には少なからずいる。

3) 道外大手企業（7 社）の主な意見

◎企業（法人）として団地建替事業及び余剰地活用等の民間活用事業への参画の可能性	
A社	<ul style="list-style-type: none"> 当社及び関連企業の工場が恵庭市内にあり、地元の市場性や実情等はある程度は把握しているため、参画の可能性について当社グループ全体で検討する。
B社	<ul style="list-style-type: none"> 当社グループが公営住宅事業を含む民間活用事業に参画するには整備戸数として 140 戸は規模が小さい（スケールメリットが出ない）ため、参画の意思はない。
C社	<ul style="list-style-type: none"> 当社は主に単一施設の民間活用事業に限り参画しているため、いくつもの事業が組み合わされた今回の民間活用事業への参画の意思はない。
他 4 社	<ul style="list-style-type: none"> この 10 年間程度、道内では当社主体で戸建宅地開発は行ってないこと。公営住宅事業を含む民間活用事業は実績がない、または得意分野ではないこと。恵庭市周辺で開発事業等の実績がないこと。以上より、参画の意思はない。

◎団地建替事業における民間活用やビジネスチャンスについて	
◎企業（法人）として民間活用事業に参画・連携可能な業務・サービス・事業について	
A・B社	<ul style="list-style-type: none"> 事業として4つ（民間賃貸住宅借上公営住宅の対応を含む場合は5つ）あるが、各々事業が単独で黒字を確保し、赤字にしない収支が前提条件。赤字が想定される事業部門に対して、黒字幅が大きい事業部門から利益（資金）をスライドして赤字を埋める形は取らない。なぜなら、事業ごとに主体となる企業が異なると考えられるため（ただし、SPC（特定目的会社）を設立しない場合のこと）。
A社	<ul style="list-style-type: none"> 今回事業において採算性が高いと考えられる順は、以下のとおり。 <ol style="list-style-type: none"> 1.公営住宅建替事業→自社グループで設計・工事を担い、収益を確保したい。 2.戸建宅地開発→既存住棟の解体費の負担もあり、採算性確保のためには土地造成費を低く抑える必要あり。 3.公共（地区会館・憩の家）への床貸し→今回の公共スペースは個人から利用料・物販等の収入は見込めないため、賃貸借契約期間が20年間の場合はその期間分家賃で施設建設・管理する費用全額を賄えて、民間側のリスク減となることが理想。 4.民間収益施設については慎重な市場調査が必要。
B社	<ul style="list-style-type: none"> 新規整備する140戸以外の団地現入居者の移転先住戸がどこに何戸あり、いつ移転するのが現時点で示されておらず、現入居者移転が滞って事業計画通りに余剰地活用ができない場合は黒字（採算性）が確保できる時期が延びる、または収益性が低くなるなど、民間側のリスクになると判断。
D社	<ul style="list-style-type: none"> 他社が今回、戸建宅地開発を行った場合、価格にもよるが、当社が宅地買取不動産会社となることは可能。
◎企業（法人）が民間活用事業に参画する際に、参画・連携しやすい条件や環境について	
◎柏陽団地建替事業では、現入居者対応にも民間活力導入が不可欠であり、企業（法人）として「入居者移転等支援業務」を担うことの可能性について	
A社	<ul style="list-style-type: none"> 柏陽団地現入居者の移転先の民間賃貸住宅借上公営住宅等の確保として、グループ内のリース会社による対応は難しい（借上期間終了時点で、エリアの人口・世帯数減で入居者が見込めない場合、土地・建物を所有していることが事業リスクとなる可能性あり）。 柏陽団地現入居者の移転受け皿となる民間賃貸住宅借上公営住宅等を、余剰地などに新築し確保する必要がある場合、土地・建物を所有してもらえらるオーナーを地元で募り、実施してもらうことが妥当。 余剰地に民間賃貸住宅借上公営住宅などの建設を認めるスキームの場合は、借上げ住棟が建つ市有地は定期借地にするなどで、民間側の収益性向上（固定資産税負担なし）と借上期間終了の20年後のリスクを低減してほしい。

④考察

ここでは、企業等ヒアリング調査の結果に基づくとともに、ヒアリングの中で示された地区の現況や動向等の情報を補完して、考察をまとめます。

1) 企業としての民間活用事業への参画の可能性

ア) 参画の意向として、「地元企業がグループ化した上での参画」、「恵庭市での民間活用事業での採択・実績のある道内企業1社」、「民間活用事業実績が豊富で、恵庭市内に自社や関連企業等との工場が立地する道外大手企業1社」が示しています。

2) 柏陽・恵央・中島地区の現況等について

ア) 地区内・隣接地にスーパーマーケット・ドラッグストアなどの各種商業施設や病院などが立地・充実し、利便性が非常に高いです。

イ) 3地区とも若草小学校区内。柏陽・恵央地区は同じ生活圏。中島地区は他2地区とはJR線をはさむため、生活圏が異なる印象です。

ウ) 近年、柏陽町3丁目で宅地が開発され、札幌通勤者や自衛隊員などの公務員などの若い世代が購入し完売。販売対象層の設定によっては、今後も柏陽町・恵央町における戸建宅地開発の可能性は考えられます。

3) 柏陽団地・恵央団地の建替事業、及び民間活用事業の展開への期待について

ア) 柏陽団地はJR恵み野駅の徒歩圏の一方で、JR線・国道36号跨線橋・市道跨線橋に3方向を囲まれ、地区外からのアクセスが容易とはいえません。柏陽団地建替で創出される余剰地への民間の大規模な収益施設の立地は難しいと考えられます。

イ) 市内で平成29年以内に住宅型有料老人ホーム(1施設100室)、サービス付き高齢者向け住宅(2施設(26室、35室))が開設されました。余剰地への高齢者向け住宅の事業展開については、平成29年開設施設の入居状況等を見て、慎重に検討する必要があります。

ウ) 余剰地を戸建宅地開発する場合は市内企業による事業展開も検討する必要があります(市内の花の田園住宅プレストガーデン恵庭や恵み野北5丁目などの宅地開発は市内企業による事業実績あり)。

4) 民間から見る事業成立性や事業リスク

ア) 民間活用事業として組み込まれたそれぞれの事業が単独で黒字を確保し、赤字にしない収支が前提条件。赤字が想定される事業に対して、黒字幅が大きい事業から利益をスライドして赤字を埋める形は取りません。なぜなら、事業ごとに事業主体となる企業が異なることが考えられるためです。

イ) 公共(地区会館・憩の家)へ床貸しする施設や既存民間住宅借上公営住宅を建てる市有地は定期借地にするなどで、民間側の収益性向上(固定資産税負担なし)と借上期間終了後のリスクを低減することが望まれています。

ウ) 公共へ床貸しする契約期間は、民間側のリスク低減のために、20年間ではなく30年間が望ましいとの指摘がありました(これに伴い市有地定期借地期間も30年を希望)。

エ) 新規整備する140戸以外の団地現入居者の移転先住戸がどこに何戸あり、いつ移転するのかが現時点で示されておらず、現入居者移転が滞って事業計画通りに余剰地活用ができない場合は黒字(採算性)が確保できる時期が延びる、または収益性が低くなるなど、民間側のリスクについての指摘がありました。

3. 整備・建替・集約等に係る周辺公共施設等の現況と課題

柏陽町及び恵央町を含む若草小学校区内で、今後、整備・建替・集約等の計画・構想等がある公共施設並びに必要とされる公共機能などについて、市役所庁内において調査を実施しました。

調査結果の概要を、以下に整理します。

■整備・建替・集約等に係る周辺公共施設等の現況と課題

施設名 (事業名)	整備・建替 ・集約等 の区分	施設の位置づけ、施設概要、 機能・規模等	課題と今後の対応の 必要性
柏陽会館	柏陽憩の家 との集約	地区会館（学習等共用施設） 及び憩いの家機能。 【柏陽会館】 ・事務室 31㎡ ・集会室 90㎡ ・学習室 90㎡ ・休憩室 27㎡×2 ・保育室 68㎡ ・便所、多目的便所等	公共施設等総合管理計画 実施計画（後期5カ年）で の位置づけ。
柏陽憩の家	柏陽会館 との集約	老人の心身の健康と福祉の増 進を図ることを目的に、平成 4年に設置。 【現状の概要】 ・集会室 188㎡ ・休養室 32㎡ ・趣味の室 31㎡ ・浴室 30㎡ ・便所等	老朽化による建替が必要 であるが、柏陽憩の家単 独での建替は困難。
地域会館（町内会館） 機能の整備	地域会館（町 内会館）機能 の整備	地域会館機能を有した整備。 （一部備品の保管を含む）	現在、柏陽町東、西、南町 内会、有明町内会、中島町 内会には地域会館（町内会 館）の設置がなく、地区会 館を利用しているため。
すみれ保育園	集約（複合化）	【えにわっこ ☆すこやかプラン】 保育園の老朽度に応じた計 画的な改修や周辺環境の整備 ・維持保全に取り組む。 【恵庭市公共施設等管理総合 計画】 耐用年数を超える施設は、他 の施設との集約、統合を検討 する。民間施設の利活用や施 設運営の委託。	老朽化する施設を更新す るより、機能を集約し維持 管理コスト削減を図ること が有効であるため。

施設名 (事業名)	整備・建替 ・集約等 の区分	施設の位置づけ、施設概要、 機能・規模等	課題と今後の対応の 必要性
子育て支援センター	集約（複合化）	<p>【子どもの居場所づくりプラン、子どもの集う場所地区別整備計画】</p> <p>「学童クラブ」、「子育て支援センター」、「子どもひろば」を地域の状況に応じ、一体型または分散型により計画的に整備する。</p> <p>若草地区は、分散型により、平成 33 年度整備の計画となっている。</p>	※すみれ保育園に同じ
若草子どもひろば	集約（複合化）	<p>【子どもの居場所づくりプラン、子どもの集う場所地区別整備計画】</p> <p>※すみれ保育園に同じ</p>	若草小学校区を除く、全ての学区で子どもひろば（児童館的なソフト事業）を公共施設で通年開設。若草小学校区は今後開設と計画で位置づけ。現在は代替的に週2回、若草小学校体育館で放課後子ども教室を開催。
学童クラブ ・若草 1・2： 小学校内 ・若草 3： 旧教員住宅	要検討 (集約(複合化))	<p>【子どもの居場所づくりプラン、子どもの集う場所地区別整備計画】</p> <p>同 上</p>	若草小学校区の学童クラブは現在3箇所。小学校の空き教室での設置が望ましいが、学校児童数及び学童クラブ利用者数を注視し、状況によっては学校外に設置。

4. 地域・団地の現状と課題、事業の方向性

(1) 団地の現状		
	柏陽団地	恵央団地
敷地面積	52,099㎡	39,143㎡
管理戸数	72棟328戸	5棟182戸
	昭和42～52年	平成15～17、19、24年
	平屋建 48棟184戸、2階建 24棟144戸	4階建 1棟32戸、5階建 4棟150戸
入居世帯	267世帯(入居率81.4%)。空家：61戸	172世帯(入居率94.5%)。空家：10戸
入居世帯像	○11歳以下の子供がいる世帯 ＝9世帯(3.4%) ○65歳以上の高齢者がいる世帯 ＝192世帯(71.9%)	○11歳以下の子供がいる世帯 ＝20世帯(11.6%) ○65歳以上の高齢者がいる世帯 ＝115世帯(66.9%)

(2) 団地の今後の位置づけ(H28 度・公営住宅等長寿命化計画より)

◆事業展開の位置づけ
○柏陽団地・恵央団地の両団地の敷地を効率的に活用した一体的な整備。
○地域拠点施設の併設：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る、居住環境の再生。
○柏陽団地建替事業では、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。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。

◆建替事業の方針(整備方針)
○事業予定：事業着手(恵央団地新設住宅)＝平成32年度。事業終了＝平成40年度
○建替事業で整備する戸数：1)柏陽団地：70戸、2)恵央団地：70戸
→両団地とも構造未定(民間事業者提案を踏まえ検討)

(3) 建替事業にあたっての課題

○柏陽団地敷地は、都市計画の用途地域指定が第1種低層住居専用地域(JR千歳線沿いエリアの第1種住居地域を除く)のため、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。
○建替に伴い、現入居者の移転が必要。移転では、恵央団地に移転先(受入れ)住棟の整備のほか、他市営住宅団地への移転、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る。
→公共施設等総合管理計画に基づく、市所有の公営住宅等延床面積削減との連動。
○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。
◆公営住宅等長寿命化計画(平成28年度)における現入居者の移転対応(案)
1)恵央団地の新設住宅(柏陽団地の移転)：70戸 2)柏陽団地の現地建替：70戸
3)既存民間住宅借上：48戸 4)他市営住宅団地、及び民間賃貸住宅への移転

(5) 地域ワークショップの結果概要

1. 地域ワークショップの開催概要
○開催日と参加人数：1)H29.9/9(土)、11人 2)H29.9/14(木)、7人
3)H30.1/18(木)、21人

2. 結果のまとめ
①地域の良い点・誇れる点で今後の事業推進・整備において活かすことが望ましい事項
1)生活利便性に恵まれている(徒歩圏に学校、病院、保育園、多数の商業施設がある)
2)都会でもなく、田舎でもなく住みやすい街(静かな住宅地。夜も騒がしくない)
3)自然環境に恵まれている。公園が多い
4)「花の街づくり」をうたい、花・緑が多く、きれいな街づくりに取り組んでいる

②地域の課題から、今後の事業推進・整備で改善・充実を検討していくことが望ましい事項
1)歩道の照明の改善、バリアフリー化、舗装状態の改善
2)柏陽会館の改善。柏陽町3丁目・恵央町への公共施設の整備
3)若者も集まる、遊ぶ、交流できる場の整備。交流の場でのイベント

③地域が良くなるサービスや施設、アイデア等、今後の事業推進・整備で検討が望ましい事項
1)地域住民が集い、交流できる施設(年齢に係らず集まれる場。柏陽会館・憩の家の集約)
2)恵央町内会に会館として利用できる施設の整備
3)住宅困窮世帯向けの市営住宅づくり(エレベーター設置、車イス対応等)
4)花の街づくりとして、地域住民自らが取り組める花壇・花畑・家庭菜園づくり
5)様々な世代がスポーツやレクリエーション、文化活動等を楽しめる施設・公園等
6)若者が楽しみ、買い物ができる店舗(カフェ、CDショップ、洋服屋、書店等)

(4) 地域住民向けアンケート調査の結果概要

1. 調査の実施概要
○調査対象：柏陽町1丁目、3丁目、4丁目。恵央町。中島町3～6丁目の全世帯
○配布数：2,617世帯 ○有効回収数：539票(20.6%) ○期間：H29.8/11～9/8
○地域別：一般世帯＝柏陽町201票(37.3%)。恵央町49票(9.1%)。中島町169票(31.4%)
市営住宅世帯＝柏陽団地81票(15.0%)。恵央団地37票(6.9%)
地域不明＝2票(0.4%) ※%は小数点以下第2位の四捨五入のため合計は100%ではない。

2. 調査のまとめ
①柏陽町・恵央町・中島町(3～6丁目)の住民の住宅周辺環境に対する満足度は高い傾向。
②地域の良い点や特徴で今後の団地建替事業及び余剰地活用で活かすことが望ましい事項。
1)地域の利便性(買い物・通院、通勤・通学等) 2)周辺の自然環境
3)住宅地としての静けさ 4)周辺の街並みや景観
5)広場や公園、子どもの遊び場
③住宅周辺環境の不满に基づく、今後の事業推進・整備で充実させることが望ましい事項。
1)除排雪の配慮
2)防犯・防災など、地域の安全性の確保・充実
3)安全・安心な周辺道路の整備
4)健康づくりなどのための施設
④子どもを育てやすい環境づくりのために、上記以外で、充実させていくことが望ましい事項。
1)託児所・保育園の充実
2)子育て支援サービスの充実
⑤高齢者の安心・充実した暮らしの環境づくりのために充実させていくことが望ましい事項。
1)緊急時対応サービス(緊急通報装置等)
2)生活相談・健康相談
3)電話・訪問などによる安否確認・見守りサービス
⑥団地建替事業及び余剰地活用において、地域住民があると便利と考える施設。
1)健康づくりに役立つ広場・公園
2)ベンチ・東屋等があり談話ができる広場・公園
3)地域の老人などが集まり、趣味や文化活動等ができる施設
⑦地域住民が団地建替事業及び余剰地活用を契機に地域づくりで重点をおくべき考える事項。
1)一人暮らしの高齢者も安心して生活できる住環境づくり
2)高齢者向けの住宅の供給
3)戸建住宅の空き家・空き地の有効活用
⑧地域住民が、市営住宅として今後、重点をおくべきことと考える事項。
1)高齢者・障がい者、及び本来的に市営住宅に入居すべき住宅困窮世帯の優先入居
2)子育て世帯が安心して暮らせる環境づくり

(6) 企業等ヒアリング調査の結果概要

1. 調査の実施概要
①第1次ヒアリング：○調査対象：市内企業等 7社
○実施日：H29.9/26～9/29
②第2次ヒアリング：○調査対象：市内企業 3社、道内企業 2社、道外大手企業 7社
○実施日：H30.1/15～2/16

2. 調査のまとめ
①企業としての民間活用事業への参画の可能性
○参画の意向として、「地元企業がグループ化した上での参画」、「道内企業1社」、「道外大手企業1社」が示している。
②民間から見る事業成立性や事業リスク
1)民間活用事業として組み込まれた各々の事業が単独で黒字を確保し、赤字にしない収支が前提条件。赤字想定のある事業に対して、黒字幅が大きい事業から利益をスライドして赤字を埋める形は取らない。
2)公共(地区会館・憩の家)へ床貸しする施設や既存民間賃貸住宅借上公営住宅を建てる市有地は定期借地にして、民間側の固定資産税負担なしと借上期間終了後のリスクを低減することが望まれている。
3)公共に床貸する契約期間は民間側のリスク低減のために30年間が望ましいと指摘(これに伴い市有地定期借地期間も30年を希望)。
4)新規整備140戸以外の団地現入居者の移転先住戸がどこに何戸あり、いつ移転するのか現時点で明らかでなく、移転対応が滞って計画通りに余剰地活用ができない場合は黒字を確保できる時期が延びる、または収益性が低くなるなど、民間側のリスクの指摘があった。

(7) 事業の方向性

◆公共施設・地区施設等の将来構想等(市役所庁内の調査結果より)
○柏陽会館と柏陽憩の家の集約～地区会館(学習等共用施設)及び憩の家機能
○地域会館(町内会館)機能の整備
○すみれ保育園の老朽化による更新等では、子育て支援センターや子どもひろば、学童クラブを複合化した子育て支援機能の拠点施設を検討

1. 柏陽団地と恵央団地、けいおう公園の敷地の効果的かつ一体的な整備
→けいおう公園の形状変更による、恵央団地敷地の有効活用の検討
2. 建替事業における民間活力導入及び余剰地の有効活用の推進
①建替事業にあわせた地域拠点施設の整備、及び必要機能の検討
1)柏陽会館と柏陽憩の家の集約
2)児童福祉施設機能や子育て支援機能の検討
②余剰地活用における、民間提案の積極的な受け入れによる効果的活用
→戸建宅地、収益複合施設(コンビニ、ドラッグストア、クリニックモール、民間賃貸住宅等)、サービス付き高齢者向け住宅 など
③柏陽会館・柏陽憩の家・すみれ保育園を団地建替にあわせ移転整備する場合、民間提案の積極的な受け入れによる移転後跡地の有効活用
3. 柏陽団地敷地に中高層の市営住宅や地域拠点施設、店舗等を計画することに備えた都市計画用途地域の変更
4. 建替に伴う柏陽団地現入居者の移転対応における、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の検討