

## V. 団地建替事業と民間活力導入の方向性

### 1. 団地建替スキーム

柏陽団地と恵央団地の両敷地の一体的な活用、及び効果的・効率的な土地利用の観点により団地建替スキーム(3パターン)を、以下に整理します。

#### ◆パターン 1

- ・ 恵央団地敷地に移転先住棟の整備
- ・ 柏陽団地北側敷地（一部）で現地建替
- ・ 余剰地の創出

#### 【メリット】

- ・ JR恵み野駅徒歩圏の柏陽団地敷地に整備される建替後住宅に入居を希望する現入居者への対応が可能。
- ・ 建替後の市営住宅団地として、かしわぎ公園と一体性・連続性のある環境づくりや景観形成が可能。
- ・ 柏陽団地南側敷地で創出される余剰地は面的な広がりをもつため、効果的・効率的な土地利用が可能。

#### 【デメリット】

- ・ 恵央団地未利用地で創出される余剰地が分断されるとともに、一部敷地は市営住宅住棟に囲まれる形となるため、効率的な土地利用が難しい。
- ・ 現地建替及び最優先活用する余剰地のエリアの事業計画初期での設定とともに、現入居者への説明と移転等意向の把握を行った上で具体的な移転・再入居計画の立案・調整、それに基づく段階的かつ長期間に渡る移転対応が必要。事業全体の進捗に影響を及ぼさない円滑な移転対応が必要。



## ◆パターン 2

- 恵央団地敷地に移転先住棟の整備
- 柏陽団地南側敷地（一部）で現地建替
- 余剰地の創出

### 【メリット】

- 柏陽団地敷地に整備される建替後住宅に入居を希望する現入居者への対応が可能。
- 柏陽団地北側敷地で創出される余剰地は面的な広がりをもつため、効果的・効率的な土地利用が可能。

### 【デメリット】

- 柏陽団地南側敷地で創出される余剰地が比較的狭くなるため、効率的な土地利用が難しい。
- 恵央団地未利用地で創出される余剰地が分断されるとともに、一部敷地は市営住宅住棟に囲まれる形となるため、効率的な土地利用が難しい。
- 現地建替及び最優先活用する余剰地のエリアの事業計画初期での設定とともに、現入居者への説明と移転等意向の把握を行った上で具体的な移転・再入居計画の立案・調整、それに基づく段階的かつ長期間に渡る移転対応が必要。事業全体の進捗に影響を及ぼさない円滑な移転対応が必要



### ◆パターン 3

- 恵央団地敷地に柏陽団地全棟を移転集約建替  
→柏陽団地の用途廃止
- 恵央団地敷地の効果的な土地利用のために、より一層の面的広がり確保  
→けいおう公園の形状変更(恵央団地敷地一部との土地交換)と、公園に係る都市計画変更手続き
- 余剰地の創出

#### 【メリット】

- 柏陽・恵央地区における市営住宅団地は1箇所に集約されるため、効率的な維持管理が可能になるとともに、維持管理コストの削減にもつながる。
- 市営住宅を恵央団地敷地に集約することにより、集約化で創出される余剰地の面積は最大化されるとともに余剰地の連続性も高まり、余剰地のより効果的・効率的な活用が可能。
- 未利用地(恵央団地敷地)に移転先住棟の全棟を集約整備できるため、柏陽団地現入居者の移転計画が立てやすく、かつ入居者の効率的で円滑な移転が可能。

#### 【デメリット】

- 柏陽団地を全て恵央団地に移転集約し、柏陽団地敷地での現地建替は行わない。柏陽団地に整備される建替後住宅への入居を期待する柏陽団地現入居者については、余剰地(柏陽団地敷地)に民間賃貸住宅借上公営住宅が整備された場合はその住宅への移転による対応となる。
- 市営住宅団地として柏陽地区での立地がなくなる。



## 2. 民間活力導入範囲の方向性

団地建替事業及び団地（住棟）などの集約化により創出される余剰地活用について、事業の効果的・効率的な展開に向けて、民間活力導入範囲の方向性と民間側の評価を整理します。

民間活力導入を想定する事業	民間活力導入範囲の方向性	民間側の評価
① 柏陽団地建替事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が柏陽団地・恵中央団地の両敷地を活用し、柏陽団地の移転先(受入れ)住棟・現地建替住棟を整備・確保します。</li> <li>・民間活力導入で、事業効率化による工期短縮や財政削減効果が期待できます。</li> <li>・民間活力導入の効果を高めるためには、住棟配置・構成や仕様等の制限（要求）は最小限とし、民間事業者による提案の自由度を確保する必要があります。</li> </ul> <p><b>【柏陽団地建替事業に係る、今後の市営住宅団地の維持・管理・運営の方針】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市では平成 30 年度より全団地の維持・管理の一部を外部に委託することとしており、将来的には指定管理者制度導入の可能性を含めて検討することとしています。</li> <li>・このことから、柏陽団地及び恵中央団地の建替えに併せて、当該団地のみ民間事業者が維持・管理・運営を担う手法は、他団地入居者とのサービスの公平性に乖離が発生する他、将来的な維持・管理の一元化に向けて支障をきたすことが予想されるため、維持・管理・運営を含めた整備手法は適切ではないと考えられます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元企業で市営住宅の設計・建設の受注実績があるので、団地建替の民間活用事業に対しては地元企業がグループ化できた場合には参画可能と考える。</li> <li>・団地建替を含む民間活用事業への参画は可能。</li> <li>・団地建替事業がB T方式となった場合、附帯事業を含む事業全体の中で最も収益性を期待できる事業。</li> <li>・建替整備戸数 140 戸では当社参画には規模が小さい。</li> </ul>
② 余剰地活用「附帯事業」	1) 柏陽団地 ・恵中央団地の余剰地活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が団地（住棟）の集約化により創出される団地余剰地の活用を行います。</li> <li>・余剰地活用に対する市の要求条件として、現段階において次の2つが想定されています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>○柏陽会館・柏陽憩の家の移転集約整備</li> <li>○すみれ保育園の移転整備</li> </ul> </li> <li>・上記の施設整備の展開手法～施設単位ごとの整備または3つの施設の複合化、余剰地（土地）の所有主体・賃貸借関係、建物の所有主体・賃貸借関係などについては、基本計画において設定するものとします。</li> <li>・民間事業者のノウハウや実績等を活かした事業効果が期待できます。</li> </ul>

民間活力導入を想定する事業	民間活力導入範囲の方向性	民間側の評価	
② 余剰地活用 「附帯事業」(続き)	2) 柏陽会館 ・ 柏陽憩の家 の移転後の 跡地活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 柏陽会館・柏陽憩の家を移転集約整備する場合の対象事業。</li> <li>・ 民間事業者が柏陽会館・柏陽憩の家の移転後の跡地活用を行うことが期待できます。</li> <li>・ 跡地は公共施設とその駐車場等を整備するには狭小であり、公共施設等の将来的な整備は想定しにくいいため、跡地(市有地)の民間への売却が最も有効な手段と考えられます。</li> <li>・ 民間活力導入効果を高めるためには、跡地活用の制限(要求)は最小限とし、民間事業者による提案の自由度を確保する必要があります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交通量の比較的多い道路に面しているため、コンビニ等の小規模な店舗等は考えられる。</li> <li>・ 比較交通量の多い道路に面するが、カーブ箇所のため、商業施設展開には慎重な検討が必要。</li> </ul>
	3) すみれ保育園 の移転後の 跡地活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ すみれ保育園を移転整備する場合の対象事業。</li> <li>・ 民間事業者がすみれ保育園の移転後の跡地活用を行うことが期待できます。</li> <li>・ 跡地は公共施設とその駐車場等を整備するには狭小であり、公共施設等の将来的な整備は想定しにくいいため、跡地(市有地)の民間への売却が最も有効な手段と考えられます。</li> <li>・ 民間活力導入効果を高めるためには、跡地活用の制限(要求)は最小限とし、民間事業者による提案の自由度を確保する必要があります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅地内のため店舗等は難しく、戸建宅地が妥当と考える。</li> <li>・ この敷地に限らず、余剰地・跡地活用の収益施設については十分な市場調査が必要。</li> </ul>
③ 入居者移転等 支援事業 [附帯事業]		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 柏陽団地の現入居者の移転先住戸の確保として、既存民間賃貸住宅借上公営住宅及び民間賃貸住宅の確保等支援を民間業務とすることが有効な手段と考えられます。</li> <li>・ 柏陽団地の現入居者に対する民間賃貸住宅・引越業者等の斡旋や契約手続き等支援を民間業務とすることが有効な手段です。</li> <li>・ 上記の業務を民間業務とすることにより、円滑な事業推進、手続きの効率化、住民サービスの向上、並びに事業期間の短縮が期待できます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当社が既存民間賃貸住宅借上公営住宅の所有者となるのは難しい。地元で土地・建物を所有してもらえらるオーナーを募ることが考えられる。</li> <li>・ 若草小学校区内に、現状、既存民間賃貸住宅借上公営住宅及び団地入居者移転向けとなる空き室物件はほとんどない。</li> <li>・ 当社で余剰地に既存民間賃貸住宅借上公営住宅の必要戸数分を新築・所有可能。</li> </ul>



3. 土地利用に係る事業展開の事業手法等の整理

事業展開(案) 事業手法、 事業・運営項目	①柏陽団地建替事業		②余剰地活用〔附帯事業〕						
			1) 柏陽団地・恵中央地の余剰地活用				2) 柏陽会館・柏陽憩の家の移転後の跡地活用、3) すみれ保育園の移転後の跡地活用		
			◇市の要求条件なし		◇市の要求条件あり→○柏陽会館・柏陽憩の家の移転集約整備 / ○すみれ保育園の移転整備				
a 事業手法	BT方式 (買取り公営住宅)	BOO方式 (借上げ公営住宅)	余剰地(市有地)の 民間への売却	BT方式	BOO方式 [市有地賃貸型]	BTO方式	BOT方式	BOO方式	跡地(市有地)の 民間への売却
b 事業手法概要	施設的设计・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	民間が施設を建設・所 有・維持修繕し、市が公 営住宅として借上げ、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	施設的设计・ 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	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	民間が施設を建 設し、完成後は市 が買取り(所有権 を市に移転)し、そ の後一定期間、運 営を同一の民間 に委ねる方式	民間が施設を建設・維 持管理・運営し、契約 期間終了後に市に所有 権を移転する方式、 民間による市有地利用 に関する権利・契約等 の調整の必要あり	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	市所有	民間 (市有地売却)	民間 (市有地売却)	市所有 (柏陽団地敷地)				民間(市有地売却) (柏陽団地敷地)	民間 (市有地売却)
d 設計・建設	民間	民間	※以下、全て民間によ る事業実施	民間	民間	民間	民間	民間	※以下、全て民間による事業実 施
e 建物所有	市	民間		市	民間	市	民間	民間	
f 建物賃貸 (建物一部の場合有り)	—	市が建物借上げ料を支払 う		—	市が必要床分の賃借 料を支払う	—	市が必要床分の賃借料 を支払う	市が必要床分の賃借料 を支払う	
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	—	契約期間終了後は市に 所有権を移転	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(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)		市	民間	市	民間	民間	
h 敷地内のインフラ整備 (敷地内道路、上下水道)	民間(ただし、市の要求条 件に明記する必要有り)	民間		民間 (ただし、市の要求条件に明記する必要有り)				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	市の要求条件設定による		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)	民間 市の要求条件(解体単 独の契約締結の事例なし)		民間 市の要求条件 (解体単独の契約締結事例なし)				民間 市の要求条件(解体単 独の契約締結の事例なし)	
k 駐車場整備	民間	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				市が駐車場借上げ料を 支払う	
m 現在入居者の 移転等支援業務	民間(ただし、市の要求条 件に明記する必要有り)	民間(ただし、市の要求条 件に明記する必要有り)							
n 入居者管理・家賃収受	市	市							
o 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	—	—	工事期間中の土地利用に関する契約締結				—	—
p 建設等の資金調達	民間	民間	民間	民間				民間	民間
q 事業例等			【事業例】 ・戸建宅地 ・民間賃貸住宅 ・収益施設(コンビニ、ド ラッグストア、クリニック モール等) ・サービス付き高齢者向 け住宅 など		※(仮)緑と語らいの 広場複合施設整備事 業の事業手法				【柏陽会館・憩の家跡地の事業例】 ・収益施設(コンビニ、ドラッグス トア等の店舗など) ・民間賃貸住宅 ・戸建宅地 など 【すみれ保育園跡地の事業例】 ・戸建宅地 ・民間賃貸住宅 など
r 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 ・買い取り後は市が住棟 を所有し、維持修繕	・事業効率化による工期 短縮等は期待できるが、 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	・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	・買い取り後 は市が施設を 所有し、運 営、維持	・賃料支払いのみ で、施設の建設・所 有・維持の負担なし ・市有地の賃貸収入 が得られる	・買い取り後は 市が施設を所有 し、維持修繕 ・運営委託費の 負担あり	・賃料支払いのみで、 施設の建設・所有・維持 の負担なし、契約終了 後、市が施設所有し、維 持等の負担あり	・賃料支払いのみで、 施設の建設・所有・維 持の負担なし ・市有地の売却益が得 られる	・民間のノウハウ等を活かした事 業効果が期待できる ・市有地の売却益を得られる
r 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	・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	・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	・民間としてリス クが高い方式。必要床 分の契約終了後も建 物が存続する間、市 有地賃料を負担	・完成後一括 払いでの市の買 取りと運営委託 により事業収支 が安定する	・資金調達から建設、 契約期間中の維持管 理・運営、契約終了後 の所有権移転と、民間 負担が大きい方式	・資金調達から建設、 契約終了後も民間が施 設を所有し続け、民間 として最もリスクが高 い方式	・インフラが整った既存街区でま とまった事業用地を確保できる ・土地活用には十分な市場調査が 必要

#### 4. 団地建替事業に伴う恵庭らしい景観づくりの方向性

##### (1) 恵庭らしい景観づくりの方向性

恵庭市では花や水や緑を大切にしまちづくりを進めています。

市が景観形成として目指す「花と水と緑に彩られた美しいまち～恵庭」につながる、団地建替事業及び余剰地活用等における景観づくりの方向性を整理します。

景観づくりの 拠点・ポイント等	現 況	拠点やその周辺の団地敷地等の 整備における景観づくりの方向性
<p>①けいおう公園</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・恵中央団地敷地に囲まれ、戸建住宅を含む街区の中央に位置。</li> <li>・広葉樹の高木が4本程度、他は2m程度の中木が並ぶ。最小限の遊具・ベンチ・東屋等の設置。</li> </ul> <p><b>【団地建替事業に伴う、けいおう公園の土地利用について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・恵中央団地敷地の効果的な土地利用のために、必要に応じて、けいおう公園の形状変更と公園に係る都市計画変更手続きを進めます。</li> </ul>	<p><b>【けいおう公園の景観づくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・茂漁川の水辺及び川沿いの豊かな緑との連続性を考慮するとともに、花・水・緑を活かした景観づくりと、多世代が交流できる公園づくり。</li> </ul>
<p>②かしわぎ公園</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園四方に背が高く大きく茂る高木が並び、全体が花・緑で彩られ、遊具・ベンチ・東屋等も充実した豊かな空間は戸建住宅を含む街区のシンボルといえます。</li> </ul>	<p><b>【周辺土地利用における景観づくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの樹木・花・緑で彩られ、豊かな広がり・空間のかしわぎ公園との一体性・連続性のある環境づくり。</li> <li>・かしわぎ公園を核とした、潤い・親しみ・楽しさを感じられる景観づくり。</li> </ul>
<p>③あかしゃ公園</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周りを戸建住宅に囲まれ、小規模ながらも樹木・花・緑で彩られ、遊具・ベンチ・東屋等もコンパクトに設置された、身近にある親しみやすい公園。</li> </ul>	<p><b>【周辺土地利用における景観づくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・樹木・花・緑で彩られた身近な公園であるあかしゃ公園との一体性・連続性のある景観づくり。</li> </ul>
<p>④団地敷地・建替住棟 周りの環境づくり</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域ワークショップで複数の住民から、「花のまちづくりとして、地域自らが取り組む花壇・花畑・家庭菜園づくり」の意見があり、団地敷地・住棟周りの環境づくりに反映。</li> </ul> <p>※写真：他町団地の共同菜園例</p>	<p><b>【団地敷地・建替住棟周りの環境づくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域のコミュニティづくりにつながる、多世代が気軽に交流する機会となる花・緑づくりの場としての共同花壇・菜園等の取組み。</li> </ul>
<p>⑤茂漁川</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多自然かわづくりを進める、川のまち恵庭を代表する河川のひとつ。</li> <li>・自然豊かな水辺と川沿いには潤いある樹木・緑が連続します。</li> </ul>	<p><b>【周辺土地利用における景観づくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多自然かわづくりを進めている茂漁川（水）を考慮するとともに、川沿いの豊かな緑との一体性・連続性のある景観づくり。</li> </ul>

景観づくりの 拠点・ポイント等	現 況	拠点やその周辺の団地敷地等の 整備における景観づくりの方向性
⑥恵庭バイパス (国道36号)沿いの緑 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・恵庭バイパスと柏陽町(住宅地)の間には連続して緑地が設けられ、背が高く大きく茂る高木や豊かな緑地がつながります。</li> </ul> ※写真：恵庭バイパス沿いの緑地(恵み野跨線橋から見る)	【周辺土地利用における景観づくり】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・恵庭バイパス沿いの緑地に豊かに茂る樹木・緑の景観を活かすとともに、緑地との一体性・連続性のある景観づくり。</li> </ul>
⑦JRからの眺めを 意識した景観づくり 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柏陽団地はJR線に面しており、JRから見た時に「恵庭らしさ」を感じられる景観づくりが望まれます。</li> </ul> ※写真：左側がJR線、右側が柏陽団地	【周辺土地利用における景観づくり】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・JRから見た時に「花のまち恵庭」を印象づける景観づくり。</li> <li>・団地敷地でJR線に面するエリアにおいて、見られることを意識した、樹木・花・緑による彩りとレベルの高い景観づくり。</li> </ul>
⑧地域でポイント となる結節点 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・恵み野駅南側エリアのまちづくりにおける多世代交流・コミュニティにおいて重要な結節点で、暮らしの中で恵庭らしさや楽しさを感じられる景観づくりが望まれます。</li> </ul> ※写真：柏木戸磯通と柏木中通の交差点。平屋の建物は柏陽団地	【結節点(交差点)に面する土地利用における景観づくり】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・交差点周辺において、花・緑を活かした彩りや修景による明るく活気が感じられる雰囲気づくりなど、地域でポイントとなる景観づくり。</li> </ul>
⑨柏木戸磯通沿道の 景観づくり  	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柏陽団地及び恵中央団地の敷地一部は、比較的交通量の多い柏木戸磯通に面しています。</li> <li>・恵中央団地の既存住棟周りでは、現在も、花・緑で修景され、よく手入れされています。</li> </ul> ※写真(上)：柏木戸磯通(右側が柏陽団地) 写真(下)：恵中央団地	【柏木戸磯通に面する土地利用における景観づくり】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・恵中央団地の既存住棟周りの手入れされた花・緑づくりとの一体性・連続性のある景観づくり。</li> <li>・花・緑による彩りや修景を通した潤い・楽しさを感じられる沿道景観づくり。</li> </ul>

(2) 景観づくりの方向性のイメージ

**③あかしや公園の周辺の景観づくり**  
 ・樹木・花・緑で彩られた身近な公園であるあかしや公園との一体性・連続性のある景観づくり

**⑥恵庭バイパス(国道 36 号)沿いの緑の周辺の景観づくり**  
 ・恵庭バイパス沿いの緑地に豊かに茂る樹木・緑の景観を活かすとともに、緑地との一体性・連続性のある景観づくり

**⑦JR からの眺めを意識した景観づくり**  
 ・JR から見た時に「花のまち恵庭」を印象づける景観づくり  
 ・団地敷地で JR 線に面するエリアにおいて、見られることを意識した、樹木・花・緑による彩りとレベルの高い景観づくり

**⑧地域でポイントとなる結節点**  
 ・交差点周辺において、花・緑を活かした彩りや修景による明るく活気が感じられる雰囲気づくりなど、地域でポイントとなる景観づくり

**②かしわぎ公園の周辺における景観づくり**  
 ・多くの樹木・花・緑で彩られ、豊かな広がり・空間のかしわぎ公園との一体性・連続性のある環境づくり  
 ・かしわぎ公園を核とした、潤い・親しみ・楽しさを感じられる景観づくり

**【団地建替事業に伴う、けいおう公園の土地利用について】**  
 ・恵中央地敷地の効果的な土地利用のために、必要に応じて、けいおう公園の形状変更と公園に係る都市計画変更手続きを進めます

**④団地敷地・建替住棟周りの環境づくり**  
 ・地域のコミュニティづくりにつながる、多世代が気軽に交流する機会となる花・緑づくりの場としての共同花壇・菜園等の取組み

**①けいおう公園の景観づくり**  
 ・茂漁川の水辺及び川沿いの豊かな緑との連続性を考慮するとともに、花・水・緑を活かした景観づくりと、多世代が交流できる公園づくり

**⑨柏木戸磯通沿道の景観づくり**  
 ・恵中央地の既存住棟周りの手入れされた花・緑づくりとの一体性・連続性のある景観づくり  
 ・花・緑による彩りや修景を通した潤い・楽しさを感じられる沿道景観づくり

**⑤茂漁川の周辺における景観づくり**  
 ・多自然かわづくりを進めている茂漁川(水)を考慮するとともに、川沿いの豊かな緑との一体性・連続性のある景観づくり



## 5. 団地入居者の移転対応

### (1) 恵庭市公営住宅等長寿命化計画における柏陽団地・恵中央団地の事業プログラム(計画戸数)

恵庭市公営住宅等長寿命化計画における柏陽団地・恵中央団地の整備方針・事業プログラム等の位置づけ(計画戸数)を、以下に整理します。

事業プログラム	予定年度	戸数	備考
①恵中央団地敷地に、柏陽団地入居者の移転先(受入れ)住棟の整備	2020年度	35戸	
	2022年度	35戸	
②柏陽団地の現地建替住棟の整備	2026年度	35戸	
	2028年度	35戸	
③既存民間賃貸住宅借上公営住宅	2023年度	20戸	借上げ期間は20年間を想定
	2027年度	28戸	

### (2) 他市営住宅団地の入居状況

柏陽団地の現入居者の移転対応の検討のために、柏陽団地以外の市営住宅団地の入居状況(平成29年3月末現在)を、以下に整理します。

単位：戸

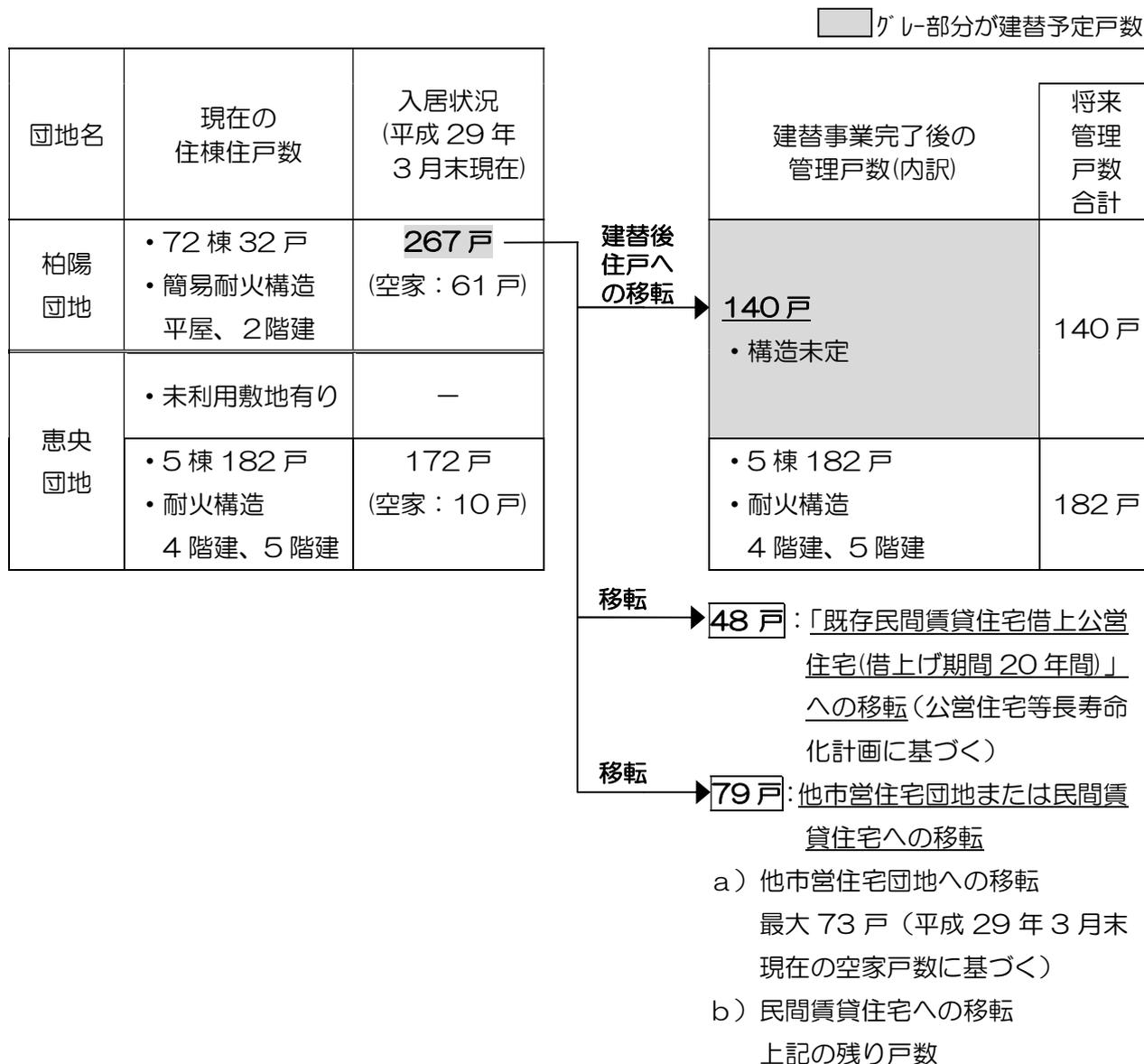
団地名	管理戸数	入居戸数	空家戸数
恵中央団地	182	172	10
桜町団地	228	203	25
若草団地	28	24	4
旭団地	166	154	12
福住団地	32	31	1
有明団地	33	30	3
寿第一団地	58	51	7
寿第二団地	37	31	6
寿第三団地	22	18	4
恵み野南団地	48	47	1
計	834	761	73

※「空家戸数」には、大規模な修繕を要する住戸、事故空家、入居募集予定住戸などを含む。

### (3) 現入居者の移転対応の方針

前述(1)計画戸数及び(2)他市営住宅団地の入居状況に基づいて、柏陽団地の現入居者(平成29年3月末現在の入居状況に基づく)の移転対応の方針を、以下に整理します。

#### ① 現入居者の移転対応の方針



※1：現入居者に対し「民間賃貸住宅への仮移転→建替後住戸への移転」の対応を取らずとも、円滑な建替事業推進は可能。

※2：民間活力導入事業では、現入居者の移転等の対応(支援)を「入居者移転等支援事業」として民間事業者による業務範囲とすることを検討・調整。

②移転先住戸の確保の方針

移転先住戸の確保の方法	摘 要	確保必要 戸数 (予定)
1) 団地建替事業による整備	◆柏陽団地・恵央団地	140戸*1
2) 他の市営住宅団地 (空き住戸) への移転	◆団地建替に伴い、他の市営住宅団地(空き住戸)への移転希望者に対する対応 ア) 恵央団地(空き住戸)への移転 イ) 比較的近隣の団地(空き住戸)への移転 ○有明団地(平成元年築) ○若草団地(昭和53・58・59年築) ○恵み野南団地(昭和60・平成13年築) ウ) 家賃を優先した、空き住戸への移転 →比較的低廉な家賃の他市営住宅団地への移転	最大73戸*2
3) 民間賃貸住宅への 移転誘導(斡旋)	◆今後必要な取組み、施策 ア) 空き住宅のリストアップ、斡旋 →宅建事業者との連携 イ) 移転費用補助及び家賃補助制度の創設 ○制度要綱、実施要領等の整備	最小6戸 ～ 最大79戸
4) 既存民間賃貸住宅 借上公営住宅	◆今後必要な取組み、施策 ア) 借上公営住宅制度骨子の検討・調整 ○借上条件や期間等の検討・仮設定 イ) 借上公営住宅の条件に合致する空き住宅のリストアップ、所有者へのアプローチ →宅建事業者との連携 ウ) 制度要綱、募集要領等の整備(以下は全て仮称) ・既存民間住宅借上公営住宅制度要綱 ・既存民間住宅借上公営住宅制度実施要領 ・既存民間住宅借上公営住宅の採用基準 ・既存民間住宅借上公営住宅の 募集要領・様式 ◆既設の民間賃貸住宅で借上公営住宅の必要戸数を確保できない場合の対応(例) ○団地建替事業により創出される余剰地活用の中で、民間事業者が借上公営住宅向けの民間賃貸住宅を新築し、移転先住戸の確保を図る。	48戸*1
※入居戸数(平成29年3月末現在)		267戸

注) \*1: 恵庭市公営住宅等長寿命化計画に示された戸数

\*2: 市営住宅の空家戸数であり、大規模な修繕を要する住戸、事故空家、入居募集予定住戸など含む(戸数は平成29年3月末現在)。