

市営住宅柏陽・恵央団地建替基本構想

北海道恵庭市

平成30年3月

目次

I. 基本構想の目的と位置づけ	
1. 基本構想の目的と位置づけ	1
2. 基本構想の策定フロー	1
II. JR恵み野駅南側エリアのまちづくりビジョン	
1. 現況図	2
2. JR恵み野駅南側エリアの施設及びインフラの概況	3
(1) 公共施設の概況	
(2) 民間施設の概況	
3. JR恵み野駅南側エリアのまちづくりに係る上位計画・関連計画	4
4. JR恵み野駅南側エリアのまちづくりビジョン	6
(1) まちづくりの展開方向	
(2) まちづくりの基本コンセプト	
(3) まちづくりのイメージ	
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	9
(1) 全体方針	
(2) 柏陽団地・恵央団地建替の実施方針	
2. 民間活力導入手法の整理	11
(1) PPP／PFIの概念図	
(2) 各類型の概要	
(3) PPP／PFI手法の概要	
IV. 現況調査	
1. 団地の概況	15
(1) 団地の概況	
(2) 団地現況写真	
(3) 入居世帯の概況	
(4) 募集・応募の概況	
2. 地域の意向・ニーズ等の把握	18
(1) 地域住民向けアンケート調査	
(2) 地域ワークショップ	
(3) 企業等ヒアリング調査	
3. 整備・建替・集約等に係る周辺公共施設等の現況と課題	31
4. 地域・団地の現況と課題、事業の方向性	33

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	34
2. 民間活力導入範囲の方向性	37
3. 土地利用に係る事業展開の事業手法等の整理	39
4. 団地建替事業に伴う恵庭らしい景観づくりの方向性	40
(1) 恵庭らしい景観づくりの方向性	
(2) 景観づくりの方向性のイメージ	
5. 団地入居者の移転対応	43
(1) 恵庭市公営住宅等長寿命化計画における柏陽団地・恵中央地の事業プログラム（計画戸数）	
(2) 他市営住宅団地の入居状況	
(3) 現入居者の移転対応の方針	
VI. 事業全体スケジュール	46
VII. 今後の課題の整理	
1. 土地利用における用途地域変更について	47
2. 今後の事業推進について	47
■参考資料	
1. 検討体制・策定経緯	48
2. 地域住民向けアンケート調査結果	51
3. 地域ワークショップ結果	89
4. 公営住宅におけるPPP／PF I 事業事例調査報告	96
5. PPP／PF I 勉強会開催記録	102

I. 基本構想の目的と位置づけ

1. 基本構想の目的と位置づけ

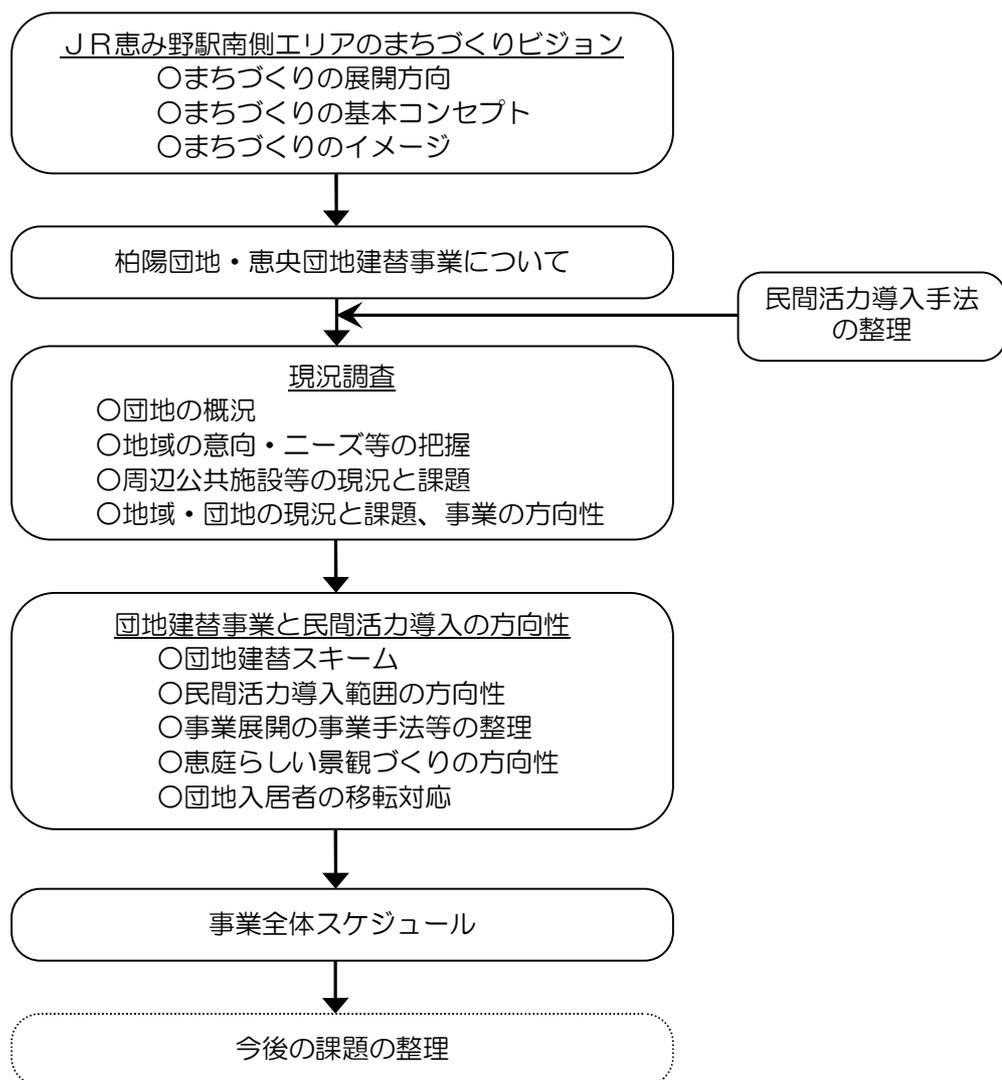
柏陽団地は、恵庭市公営住宅等長寿命化計画（平成 28 年度策定）において、建替事業等の団地として位置づけられ、事業推進にあたっては同一地区内にある恵央団地との一体的な整備がうたわれています。

柏陽団地と恵央団地は J R 恵み野駅南側エリアに位置し、2つの敷地をあわせると約9万㎡と大規模な広がりを持ち、団地の建替・集約することで創出される余剰地も大きな面積となります。その余剰地の活用・整備の推進は J R 恵み野駅南側エリアのまちづくりに大きな影響を与えます。

そこで、「J R 恵み野駅南側エリアのまちづくり」として目指すべき姿（ビジョン）を明らかにした上で、そのビジョンのもとで推進する柏陽団地・恵央団地建替事業の方向性や事業手法、事業スケジュールなどを示す「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本構想」を策定します。

2. 基本構想の策定フロー

基本構想の策定フローを、以下に整理します。



II. JR恵み野駅南側エリアのまちづくりビジョン

柏陽団地・恵央団地が立地する「JR恵み野駅南側エリアのまちづくり」が目指すべき姿（ビジョン）として、展開方向、基本コンセプト、まちづくりのイメージを設定します。

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、両団地の一体的な整備はまちづくりビジョンを明らかにして、推進するものとします。

1. 現況図



2. JR恵み野駅南側エリアの施設及びインフラの概況

(1) 公共施設の概況

①公共施設		
学校	若草小学校	中島町4丁目に立地し、学校区として恵み野駅南側エリアを含む。学校の未利用教室及び学校敷地内の管理者住宅を学童クラブとして活用
	柏陽中学校	江別恵庭線の西側に立地する中学校
保育園	すみれ保育園	柏陽町3丁目に立地する保育園。子育て支援センターが併設。昭和55年建築で築後37年経過し、老朽化しており、更新等が必要
集会施設等	柏陽会館	柏木戸磯通に面する地区会館。昭和49年建築で築後40年以上経過し、老朽化。隣接する柏陽憩の家との一体的な施設更新等の検討が必要
	柏陽憩の家	柏陽会館に隣接する、高齢者同士の交流や趣味活動のための施設。平成4年建築（築後24年）で老朽化も進んでおり、更新等の検討が必要
	中島会館	若草小学校の南東部に立地する中島地区の地区会館
②公共インフラ		
道路	恵庭バイパス(国道36号)	恵庭市街地を通過していた旧国道37号のバイパス。沿道にロードサイド型店舗が立ち並び
	江別恵庭線	国道36号から連続する恵庭市街地を通る道路
	柏木戸磯通	市内の北柏木町と和光町を結ぶ地区間連絡道路 恵み野駅南側エリアのまちづくりにおいて重要な道路
	柏木中通	恵み野地区を縦断しているJR千歳線の、市街地分断を解消するための鉄道横断道路。恵み野駅南側エリアのまちづくりにおける主要な道路
河川	漁川	市内中心部を流れる河川。「恵庭市緑の基本計画」（平成25年度）で、河川沿いの公園・緑地の整備推進の位置づけ
	茂漁川	漁川支流の河川。恵央団地の緑地と連続した一体的な景観づくりが可能
公園	かしわぎ公園	柏陽団地北側敷地の南端に立地する都市計画公園。団地の緑・緑地を形成する上で重要なポイント
	けいおう公園	恵央団地敷地に3方向囲まれた都市計画公園
	あかしや公園	柏陽団地の北西側に立地する都市計画公園
	みかほ公園	柏陽会館・柏陽憩の家に隣接した都市計画公園

(2) 民間施設の概況

○生活施設		
JR駅	恵み野駅	JR千歳線の駅
幼稚園	かしわ幼稚園・かしわ保育園	柏陽町3丁目に立地する幼稚園型認定こども園
	第二かしわ幼稚園	中島町5丁目に立地する幼稚園
商業施設	フレスポ恵み野	江別恵庭線沿いに立地し、JR恵み野駅から徒歩圏にある複合商業施設
	イトーヨーカドー恵庭店	JR恵み野駅に隣接する商業施設
	マックスバリュ恵庭店ほか	恵央町の道道江別恵庭線(46号)沿いに立地し、恵央団地に近接する複合商業施設

3. JR恵み野駅南側エリアのまちづくりに係る上位計画・関連計画

JR恵み野駅南側エリアのまちづくりに係る上位計画・関連計画を、以下に整理します。

上位計画・関連計画	概要
<p>①第5期恵庭市総合計画 (平成28年3月)</p>	<p>◎基本目標Ⅰ：市民による市民のためのまち <u>〈目標01〉 様々な担い手によるまちづくり</u> 【基本方針】／施策範囲：協働・コミュニティ活動・多世代交流等 ・恵庭市まちづくり基本条例を基本とし、市民と行政が、それぞれの能力を生かし、役割を分担して課題の解決に取り組む「協働」のまちづくりを推進する。 ・地域特性を活かした施策を展開し、地域コミュニティの果たす役割や、町内会・自治会の主体的な活動を尊重し、より活発な活動が展開できる環境づくりや積極的な支援を行う（抜粋）。</p> <p>◎基本目標Ⅴ：地域資源・都市基盤を活かすまち <u>〈目標18〉 地域の特性を活かしたコンパクトなまちづくり</u> 【基本方針（抜粋）】／施策範囲：土地利用・駅周辺整備等 ・まちづくり構想の推進に向け、「地域における良好な環境」「地域の価値」の向上・維持管理・運営のため、住民・利用者・事業者等が主体的に取り組む仕組みづくりを目指す（抜粋）。</p> <p><u>〈目標19〉 水と緑豊かな生活空間づくり</u> 【基本方針（抜粋）】／施策範囲：公園緑地・河川・景観等 ・恵庭の恵まれた自然環境、水資源、景観を活かした生活環境を維持していくため、適正な整備、維持管理と今後それを守っていく景観形成の体制づくりを推進する。</p> <p><u>〈目標22〉 住み続けたいくなるまちづくり 住まいづくり</u> 【基本方針】／施策範囲：公営住宅等 ・少子高齢化社会や循環型社会に対応した、良好で安全安心な住環境及び都市環境の向上のため、良質な居住水準の確保と市営住宅の担うべき役割を踏まえた住宅のストックや各種整備に努める。</p>
<p>②恵庭市総合戦略 (平成27年10月)</p>	<p>◎基本目標（抜粋） 人がつながり人口減少に負けない魅力あるまちづくり [具体的な施策・事業（抜粋）] <u>○多世代交流の推進</u> ・子どもから高齢者まで多機能施設による交流、「居場所」の創設を推進し、コミュニティの維持、増進に努める。 <u>○駅周辺の賑わいづくり</u> ・3駅を中心としたコンパクトシティを目指し、少子高齢化社会に対応した機能の集約、確保、充実を図る。</p>

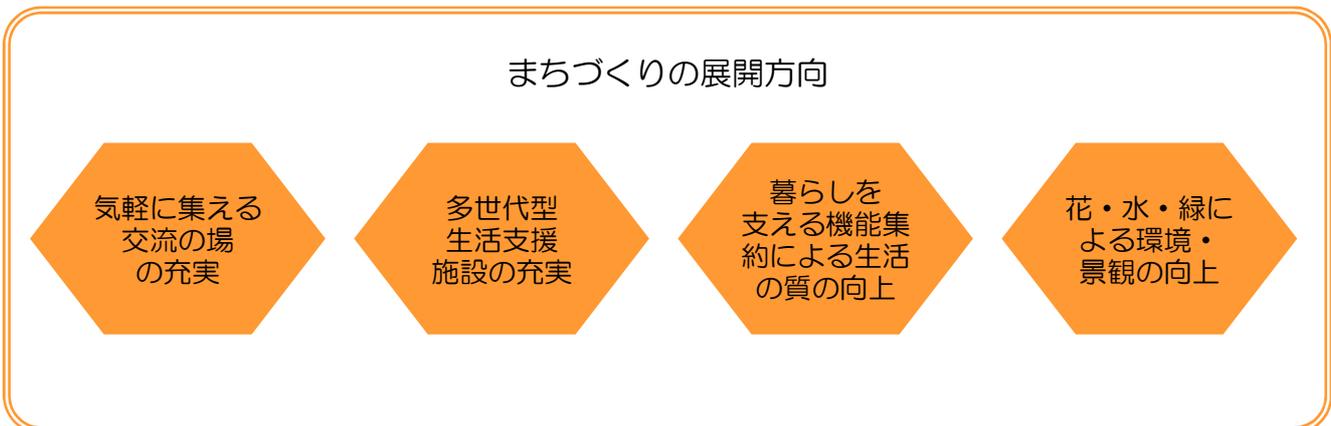
上位計画・関連計画	概要
③恵庭市都市計画マスタープラン (平成 23 年 3 月)	<p>○市街地整備の基本方針</p> <p>J R 3 駅を中心とした集約型都市構造を目指すこととし、既存ストックの有効活用や再編を進め、無秩序な市街地の拡大は行わないことを原則とする。</p> <p>◇既成市街地の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域中心においては、土地区画整理や市街地再開発などの市街地整備手法を活用し、公共施設の再配置やまちなか居住の推進など都市機能の集積を進め、快適な都市生活の実現を目指している。 ・地域中心を取り囲む地域においては、既に整備されている基盤施設などの改善や、緑環境の維持・保全を通じた市街地環境の維持・向上を図ると共に、コミュニティ活動の活性化を促す機会や場の整備など、地域交流を支援する環境づくりを行う。
④恵庭市公共施設等総合管理計画 (平成 28 年 3 月)	<p>○基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設総量の削減や抑制を図るため、公共施設等の更新等に当たっては機能維持を主眼とした統廃合の推進を図る。また、財政の健全化・効率化、コンパクトシティの推進及びコミュニティの形成・維持を図る。
⑤恵庭市住生活基本計画 (平成 29 年 3 月)	<p>○公営借家施策の推進方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来に向けた適正な管理戸数を維持しながら、効果的・効率的な整備を進めていく必要がある。 ・老朽化が進む柏陽団地の建替事業においては PPP/PFI などの民間活力の導入や地域拠点施設の併設、恵中央団地建替事業との一体化、適正な供給戸数の設定などあらゆる可能性について検討を進めたうえで、最適な事業手法を選定する。
⑥恵庭市公営住宅等長寿命化計画 (平成 29 年 3 月)	<p>○建替事業等の実施方針（全体方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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する。 ・既存民間賃貸住宅を公営住宅として借上げて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の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る。 <p>○柏陽・恵中央地における建替事業等の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の拠点となる児童福祉施設等との併設・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む。 ・柏陽団地は敷地面積が約 5 万㎡の大規模団地であるため、建替事業にあたり、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。 ・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・管理に取り組む。

4. JR恵み野駅南側エリアのまちづくりビジョン

(1)まちづくりの展開方向

地域ワークショップ*で出された地域住民意見や市の関連計画等に基づいて、「まちづくりのキーワード」を設定し、そのキーワードから「まちづくりの展開方向」を位置づけします。

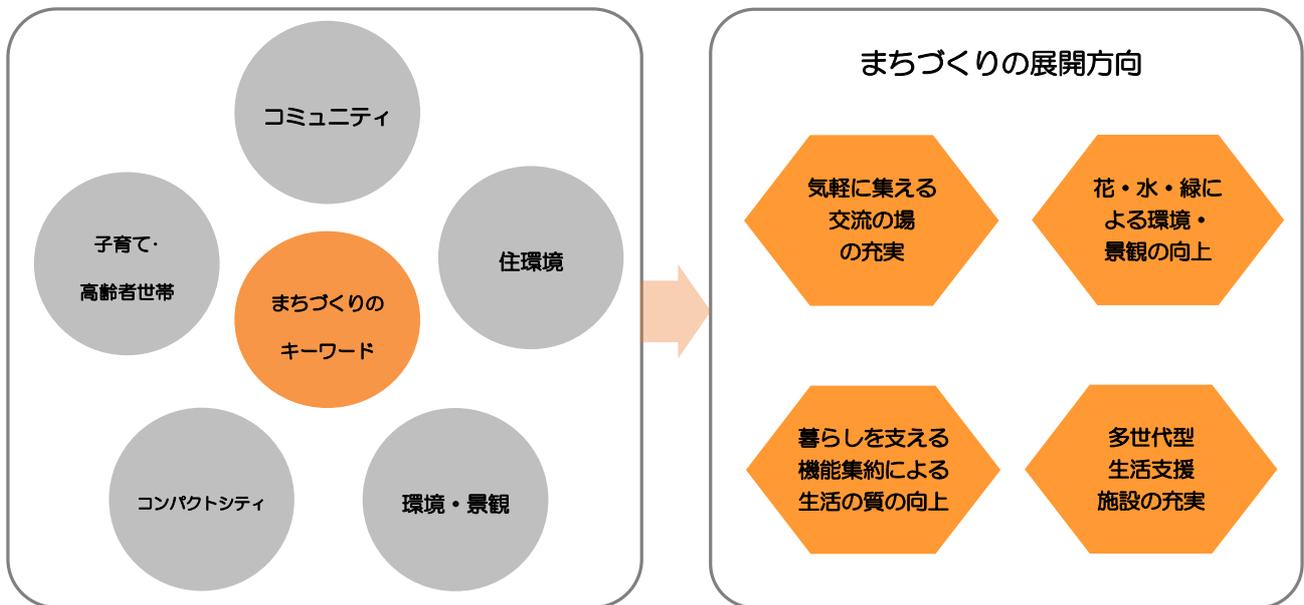
*：地域ワークショップ：実施とそのまとめについては、P22 を参照。



(2)まちづくりの基本コンセプト

まちづくりの展開方向から基本コンセプトを設定します。

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。



民間活力の導入

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

方針①

多世代が交流し
にぎわいのある
コミュニティづくり

- 気軽に集える交流の場の充実
- 多世代型生活支援施設の充実
- 暮らしを支える機能集約による生活の質の向上
- 花・水・緑による環境・景観の向上

方針②

コンパクトで
住みよく
暮らせるまちづくり

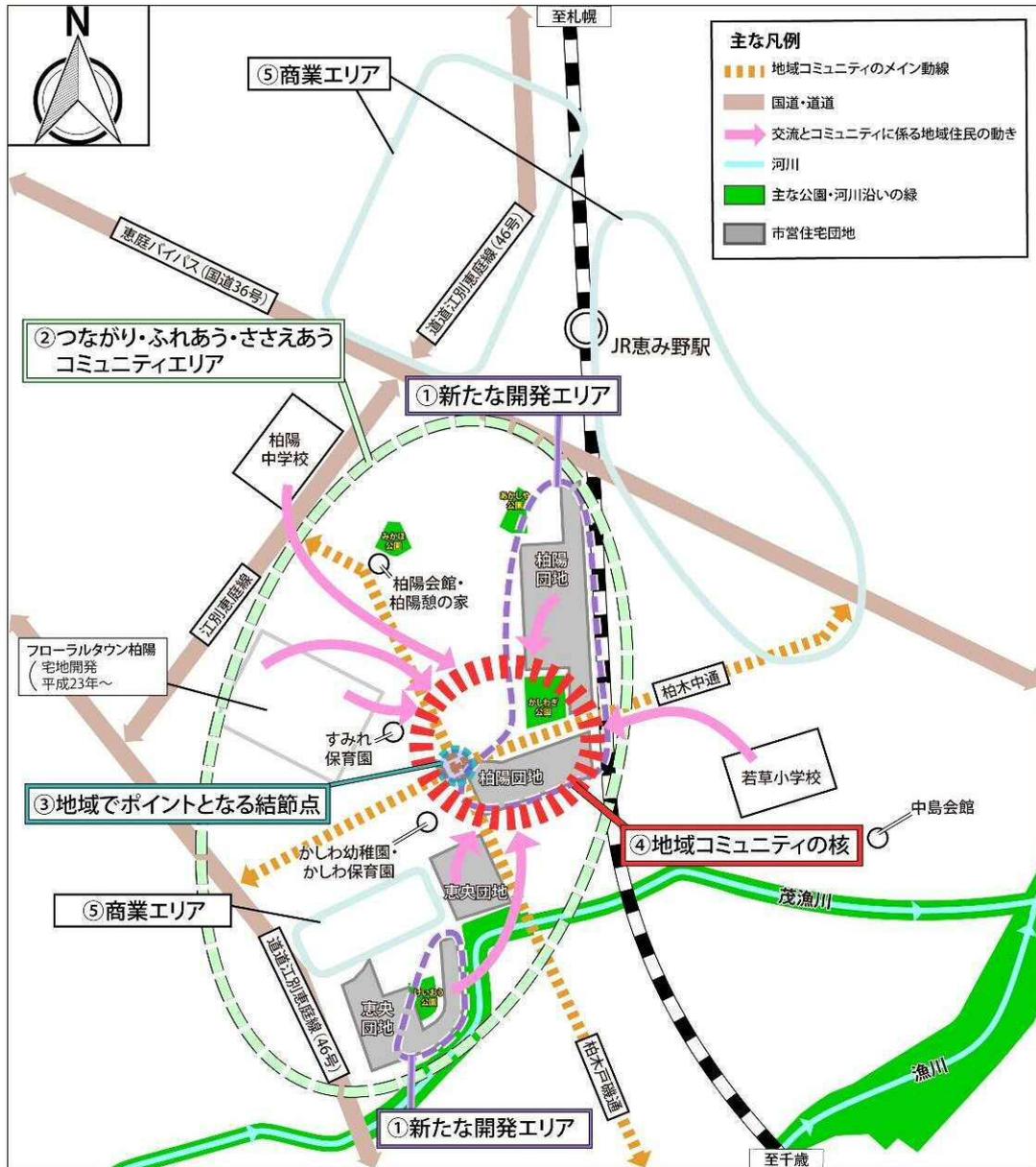
方針③

花と水と緑による
景観づくり

(3)まちづくりのイメージ

まちづくりの展開方向と基本コンセプトを踏まえて、まちづくりのイメージを整理します。

■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）

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。

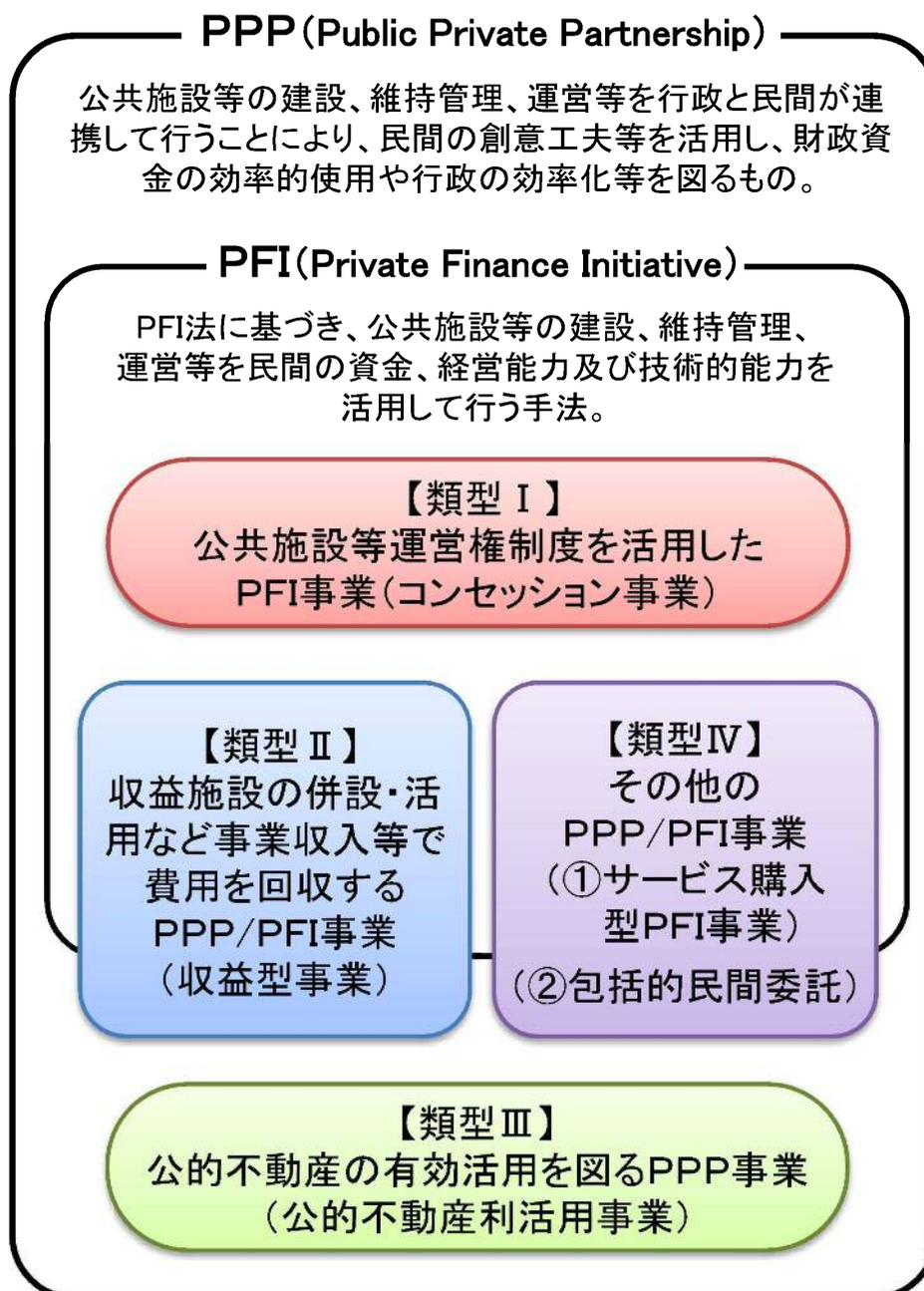
柏陽団地の敷地は、都市計画の用途地域が第1種低層住居専用地域に指定されているため、当該地域において中高層の市営住宅や地域拠点施設、店舗等を計画する場合は用途地域の変更が必要です。

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。

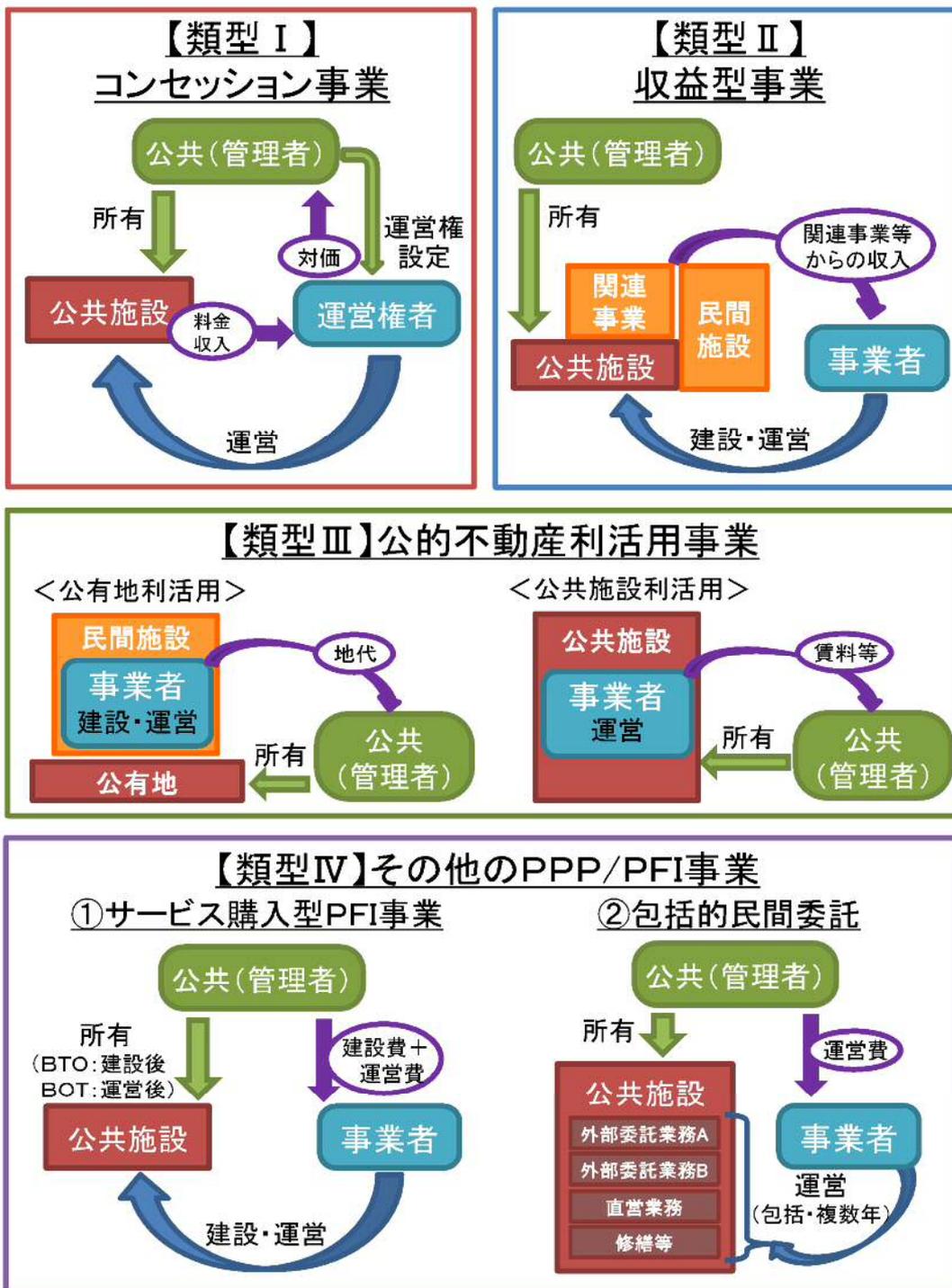
ここでは、民間事業者のノウハウや技術を活用した整備手法であるPPP/PFIの概念図・スキーム等を整理します。

(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)	

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		2,617	419	77.7%
市営住宅入居の世帯合計			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

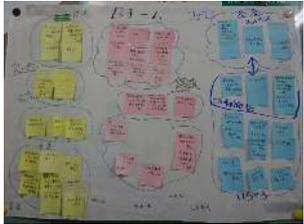
- 地域住民が、団地建替事業及び余剰地活用をきっかけに地域づくりで重点をおくべきことと考える事項を、以下に整理します。
 - ・一人暮らしの高齢者も安心して生活できる住環境づくり
 - ・高齢者向けの住宅の供給
 - ・戸建住宅の空き家・空き地の有効活用

- 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（静かな住宅地。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、本来的に市役所に対応・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って、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年間で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）	【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】 「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。 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。	※すみれ保育園に同じ
若草子どもひろば	集約（複合化）	【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】 ※すみれ保育園に同じ	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))	【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】 同 上	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

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"> ・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。 ・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。 ・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。 <p>【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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	<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。 ・団地建替を含む民間活用事業への参画は可能。 ・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。 ・建替整備戸数 140 戸では当社参画には規模が小さい。
② 余剰地活用 〔附帯事業〕	<p>1) 柏陽団地 ・恵中央団地の余剰地活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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"> ○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 ・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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建宅地開発は当社または地元企業グループ化での参画は可能と考える。 ・公共(柏陽会館・憩の家)への床貸しの場合、賃貸契約の家賃だけで施設建設費・管理費等が賄えることが理想。 ・公共への床貸しの賃貸契約は長期（30 年間程度）が理想。

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"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
	3) すみれ保育園 の移転後の 跡地活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ すみれ保育園を移転整備する場合の対象事業。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
③ 入居者移転等 支援事業 [附帯事業]		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。

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"> ・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。 ・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。 <p>【団地建替事業に伴う、けいおう公園の土地利用について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>【けいおう公園の景観づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>②かしわぎ公園</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>【周辺土地利用における景観づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>③あかしゃ公園</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>【周辺土地利用における景観づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<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"> ・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。 <p>※写真：他町団地の共同菜園例</p>	<p>【団地敷地・建替住棟周りの環境づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>⑤茂漁川</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	<p>【周辺土地利用における景観づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

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"> 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。 ※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"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 ※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"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 ※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"> 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。
⑨柏木戸磯通沿道の 景観づくり  	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 ※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"> 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。 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。

(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

【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

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

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

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

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

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. 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

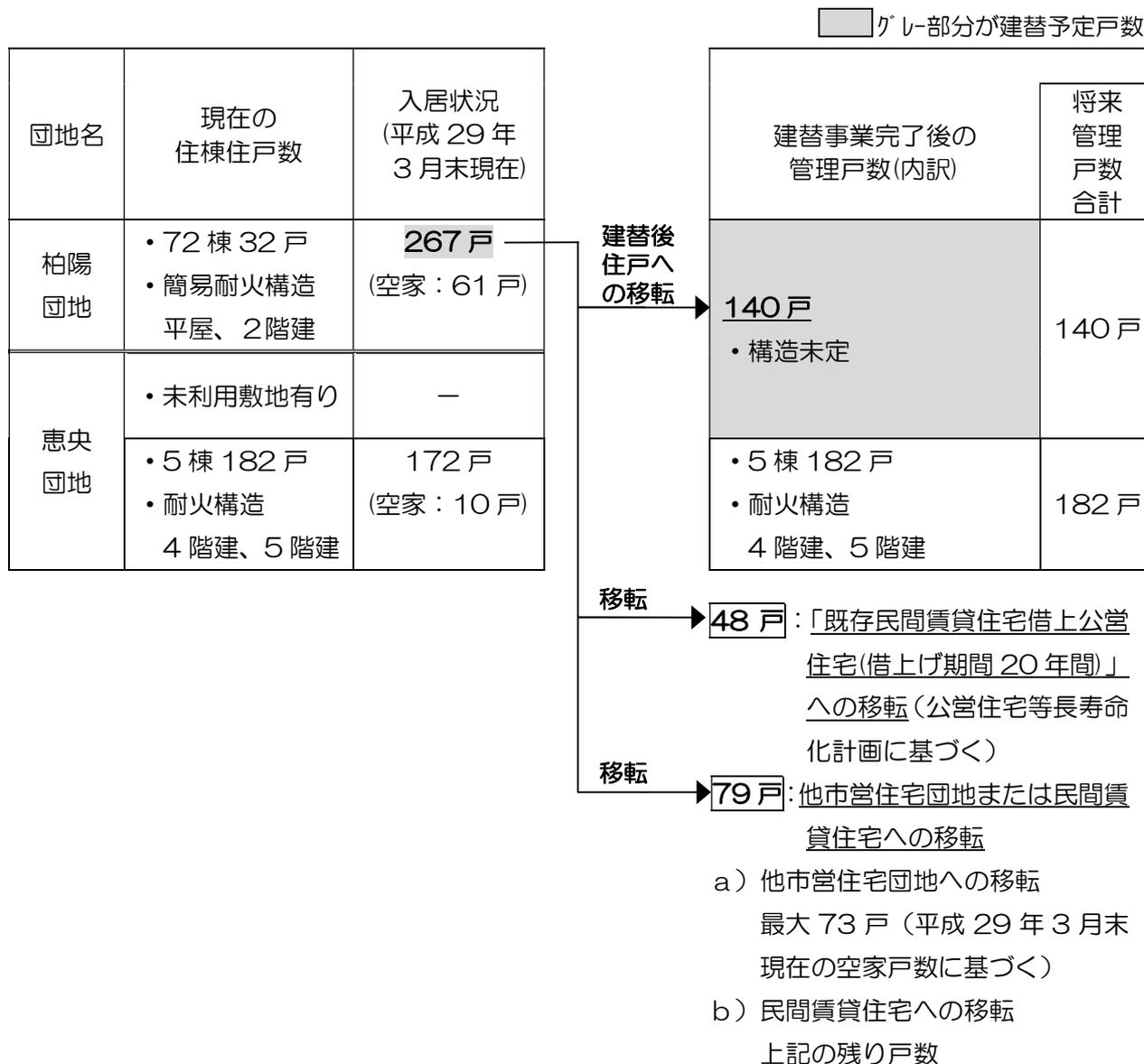
団地名	管理戸数	入居戸数	空家戸数
恵中央団地	182	172	10
桜町団地	228	203	25
若草団地	28	24	4
旭団地	166	154	12
福住団地	32	31	1
有明団地	33	30	3
寿第一団地	58	51	7
寿第二団地	37	31	6
寿第三団地	22	18	4
恵み野南団地	48	47	1
計	834	761	73

※「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。

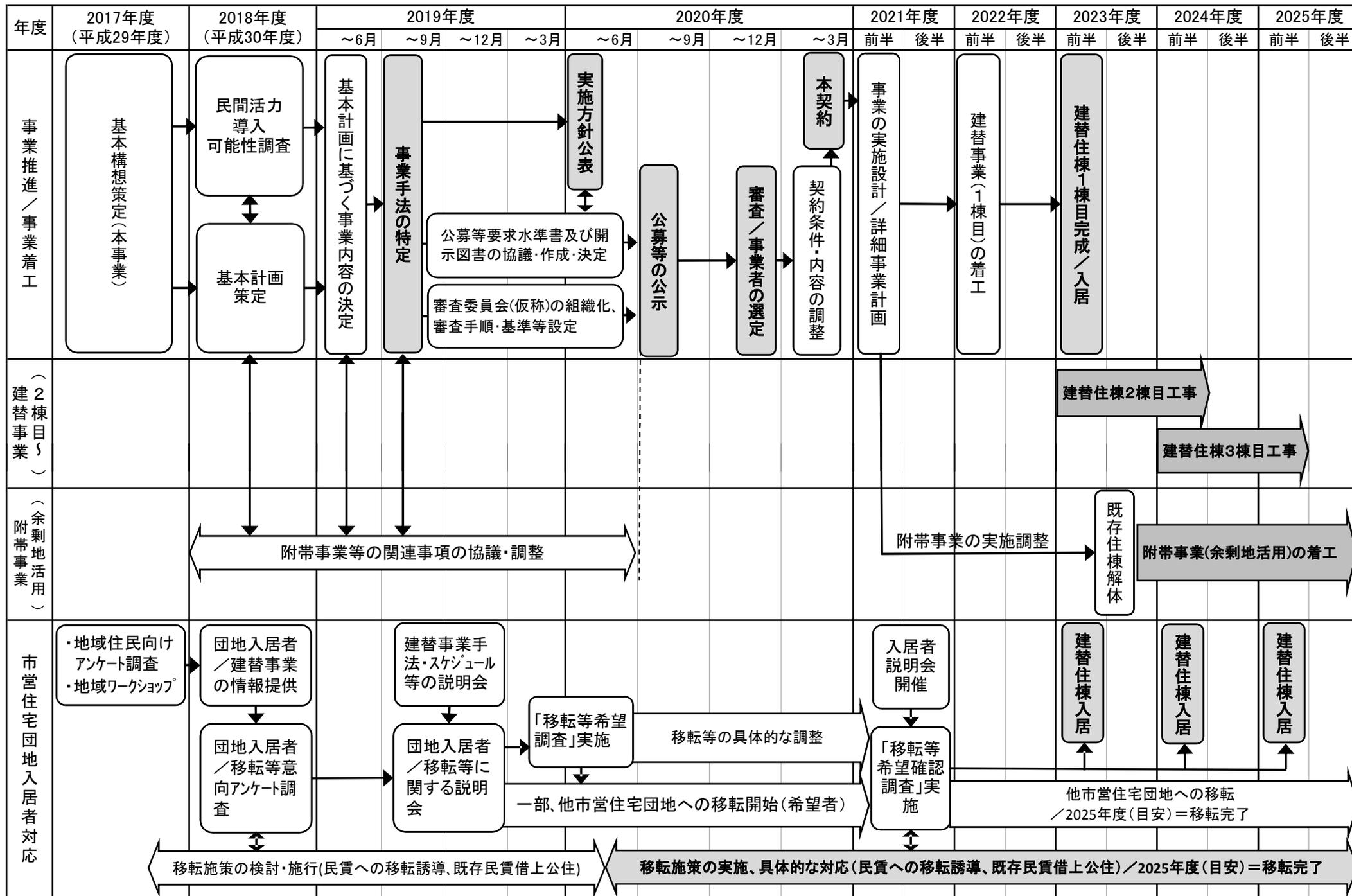
②移転先住戸の確保の方針

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)。

VI. 事業全体スケジュール



Ⅶ. 今後の課題の整理

1. 土地利用における用途地域変更について

柏陽団地敷地は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・整備する場合には用途地域の変更が必要です。

事業の円滑な推進に向けて、用途地域の変更手続きに必要な図書作成、各種手続き、関係機関協議、期間などについて、都市計画担当課との十分な調整・連携のもとで手続きを進めます。

2. 今後の事業推進について

- ①本基本構想を踏まえ、次年度以降において、以下の調査・検討・設定が必要です。
 - ・「民間活力導入可能性調査」として、市場調査等を通じた民間活力の導入可能性やふさわしい事業手法、導入効果、概算事業費などの検討
 - ・「基本計画」として、整備方針、土地利用計画・余剰地パターン、住棟・各種施設計画、施設整備水準等の設定
- ②団地建替に伴う余剰地を有効に活用し、地域コミュニティを再生するための取組みとして、団地周辺の公共施設の整備、建替、集約に併せて地域拠点施設の検討が必要です。
 - ・地域拠点施設に整備、建替、集約する公共機能の整理と地域の合意形成
 - ・地域拠点施設整備に係る各種施設計画、整備手法、施設整備水準等の設定
- ③団地建替に伴う移転対応については、民間賃貸住宅の活用が不可欠なため、以下の取組みが必要です。
 - ・地元建設事業者・宅建事業者・関係団体等への連携・協力の要請と、協力関係のもとでの民間賃貸住宅活用に係る市場調査等の実施
 - ・市内において、既存民間賃貸住宅借上公営住宅制度に適合する民間賃貸住宅及びその所有者等の有無の調査
 - ・既存民間賃貸住宅借上公営住宅制度、及び家賃補助制度・引越費用補助制度などの創設
- ④団地建替に伴い他の市営住宅団地への移転を希望する柏陽団地入居者の受け皿確保のために、適切な時期に、他市営住宅団地の空家において柏陽団地入居者の優先的な移転入居を図る措置が必要です。
- ⑤事業の円滑な推進のためには、柏陽団地入居者に対する建替事業に係る情報提供や建替に伴う移転・再入居意向の把握など、適切な対応が必要です。
 - ・建替事業に係る説明会の開催
 - ・建替に伴う移転・再入居意向のアンケート調査の実施