

Ⅱ. 土地利用再編計画・事業計画編

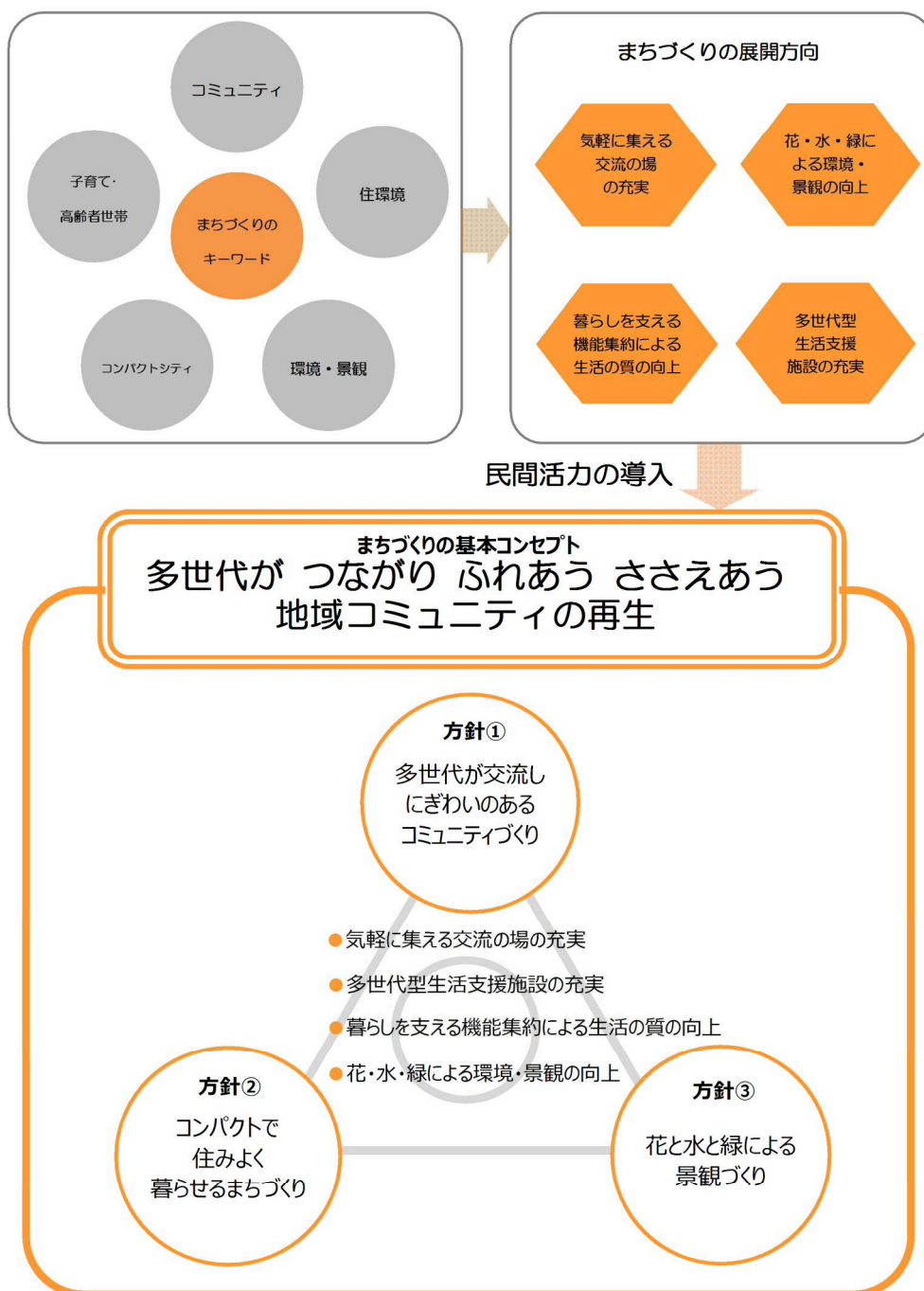
1. 基本的な考え方

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

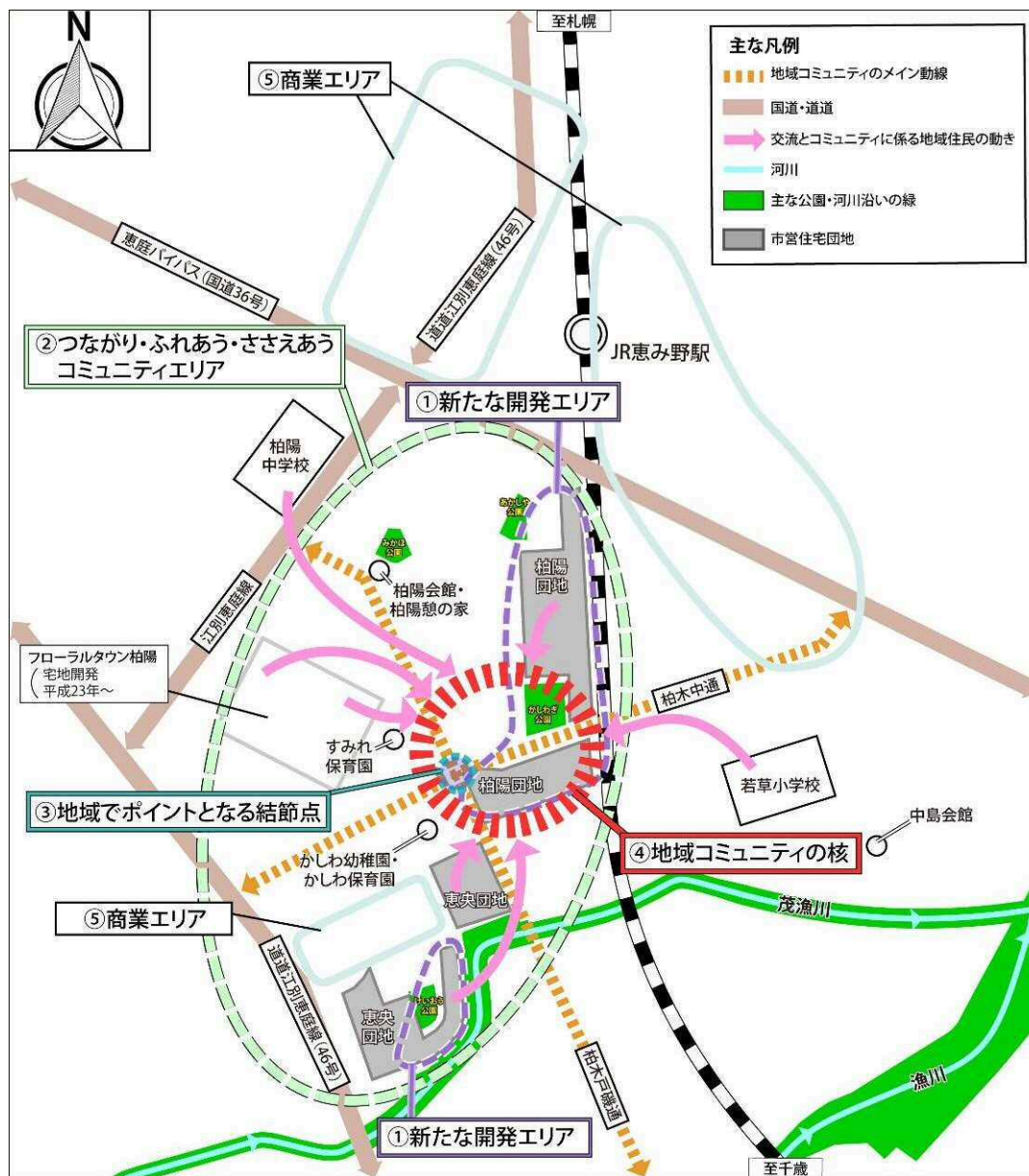
基本コンセプトは、JR恵み野駅南側エリアのまちづくりを推進する上で目指すべき方向性を示すものです。



(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

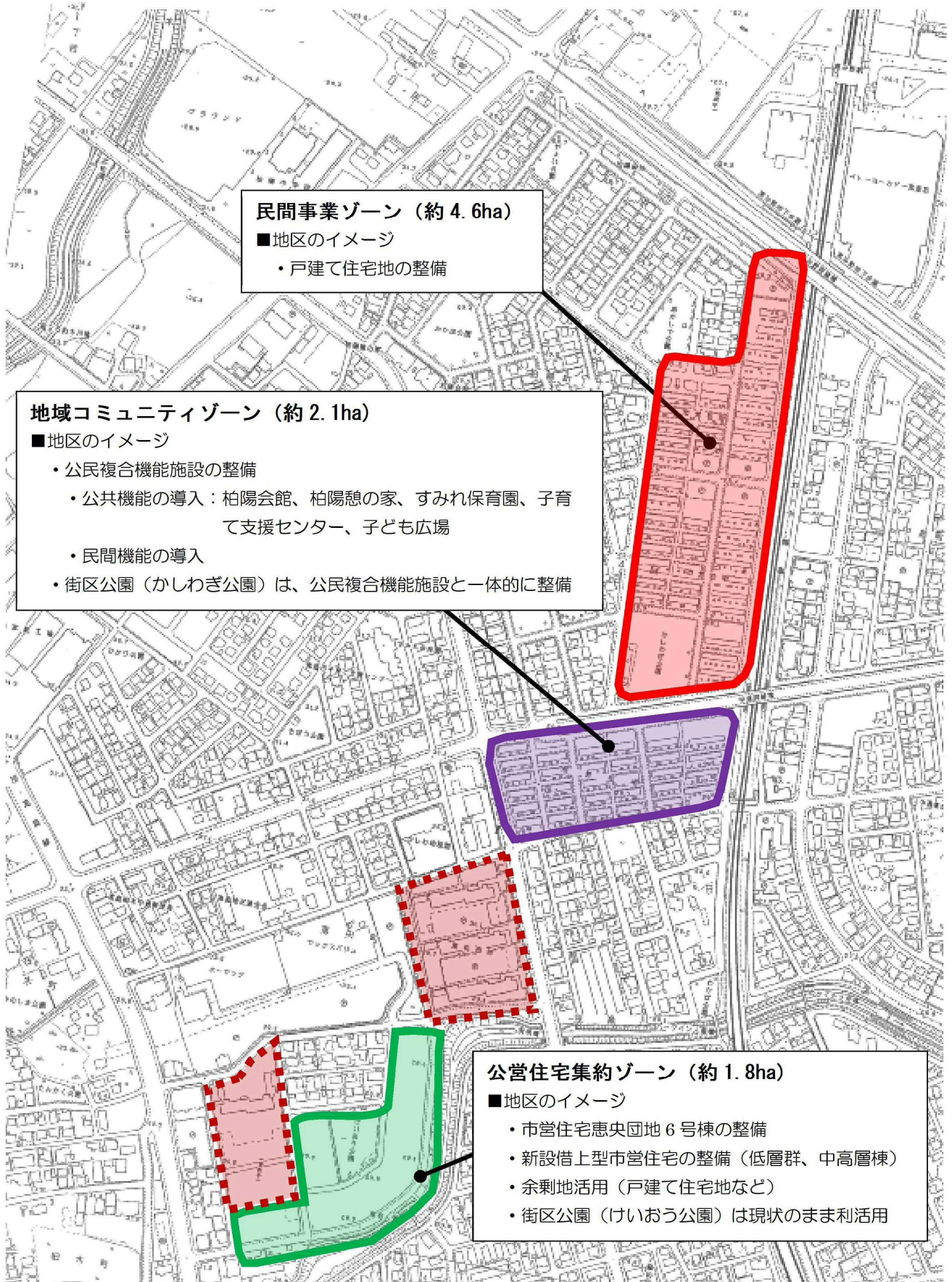
(1) 土地利用の基本方針(ゾーニング図)

柏陽団地・恵中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"> ・ 柏陽団地を恵中央団地側に集約させ、新たな開発地区を創出 ・ 新たな開発地区は民間事業者による住宅地として開発（民間事業ゾーン） 若年世代等向けの戸建て住宅等を整備 <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"> ・ 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 ・ 「公共施設等総合管理計画」に基づく公共施設の集約・複合化を図ると共に、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 <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"> ・ 恵中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「公営住宅集約ゾーン」の形成を図る ・ 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 ・ 借上期間終了後、耐用年数が短く戸数調整が可能となる木造住棟を一定程度配置する ・ 茂漁川河川緑地等周辺環境との調和
地区の イメージ	<p>民間事業ゾーン (約 4.6ha)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 戸建て住宅地の整備
	<p>地域コミュニティゾーン (約 2.1ha)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公民複合機能施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共機能の導入：柏陽会館、柏陽憩の家、すみれ保育園、子育て支援センター、子ども広場 ・ 民間機能等の導入 ・ 街区公園（かしわざ公園）は、公民複合機能施設と一体的に整備
	<p>公営住宅集約ゾーン (約 1.8ha)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅恵中央団地 6 号棟の整備 ・ 新設借上型市営住宅の整備（低層群、中高層棟） ・ 余剰地活用（戸建て住宅地など） ・ 街区公園（けいおう公園）は現状のまま利活用

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建築物、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

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

民間事業ゾーンのかしわぎ公園は、公民複合機能施設と一体的に整備するため、地域コミュニティゾーンへ移転します。また、公営住宅集約ゾーンのけいおう公園は、現状のまま活用します。

3. 公営住宅整備の基本的な考え方

(1) 公営住宅整備の考え方

柏陽団地入居者の移転先として公営住宅集約ゾーンに確保する市営住宅については、将来の財政負担の軽減・平準化のために公共施設総量の削減・抑制をすとした恵庭市公共施設等総合管理計画に基づき、市が主体的に建物を建設・所有・維持管理せず、民間事業者が建設及び所有した建物を市が長期間借り上げる事業手法（新設借上型市営住宅）を選定します。

恵央団地 6 号棟については、事業の早期着工を進めることで柏陽団地の入居者の円滑な移転を促進することを目的に、市主体で建設事業を実施します。

また、新設借上型市営住宅については、柏陽団地入居者の優先的な移転先として活用し、その後は用途廃止予定の団地入居者の移転先としても活用します。

(2) 入居者意向調査の希望移転先回答と移転先想定

平成 30 年度に実施した入居者意向調査以降、入居者の退去及び他団地への移転により、令和 4 年 5 月 31 日現在の入居世帯数は 152 世帯となっています。このことから、令和 4 年度に改めて実施した入居者移転先意向調査結果を踏まえて、以下の移転先を改めて想定します。

■回答に対する移転先想定

回 答	移 転 先 想 定
① 新築恵央団地への移転希望 ・ 恵央団地に建築予定の住宅を希望	恵央団地に 建築予定の住宅 （恵央団地 6 号棟、 新設借上型市営住宅）
② 既存恵央団地への移転希望 ・ 今建っている恵央団地または他団地を希望（複数回答）	既存恵央団地 （恵央団地 1～5 号棟）
③ 市内の他の市営住宅への移転希望 ・ 今建っている恵央団地以外の団地のみを希望	市内の 他の市営住宅
④ 既存民間賃貸住宅への移転希望 ・ 今建っている市内の民間賃貸住宅を希望	既存民間賃貸住宅 の借上型市営住宅

■入居者意向調査の希望移転先（回答）と移転先想定

希望移転先（回答）	世帯数 （世帯）	移転先想定	住戸戸数の設定
① 恵央団地に建築予定の住宅を希望	92	恵央団地に建築予定の住宅	120戸 <ul style="list-style-type: none"> • 恵央団地 6号棟 40戸 • 新設借上型市営住宅 低層群 30~20戸 中高層棟 50~60戸
② 今建っている恵央団地、または他団地を希望	36	既存恵央団地	概ね10~20戸
③ 今建っている恵央団地以外の団地のみを希望	8	市内の他の市営住宅	概ね5~10戸
④ 今建っている市内の民間賃貸住宅を希望	1	既存民間賃貸住宅の借上型市営住宅	概ね10戸
⑤ 未回答	3		
⑥ 退去予定	12	退去等	概ね10戸 （退去率：全体の7%程度を見込む）
合計	152	合計	152

資料：恵庭市調べ（令和4年5月末現在）

(3)住戸数の設定

「移転先想定」に基づいて、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)
恵央団地敷地に新たに建築予定の住戸 (恵央団地 6 号棟 40 戸、新設借上型市営住宅 80 戸)	120 戸程度
既存恵央団地	概ね 10～20 戸
市内の他の市営住宅への移転	概ね 5～10 戸程度
既存民間賃貸住宅の借上型市営住宅	概ね 10 戸程度
退去等	概ね 10 戸程度
合 計	152 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します。

(4)移転の進め方

恵央団地 6 号棟や市営住宅他団地への移転は、整備年度の古い住棟の世帯から進めます。

なお、柏陽団地 1～112 号を第 1 優先移転区域、113 号～136 号を第 2 優先移転区域と定めま
す。



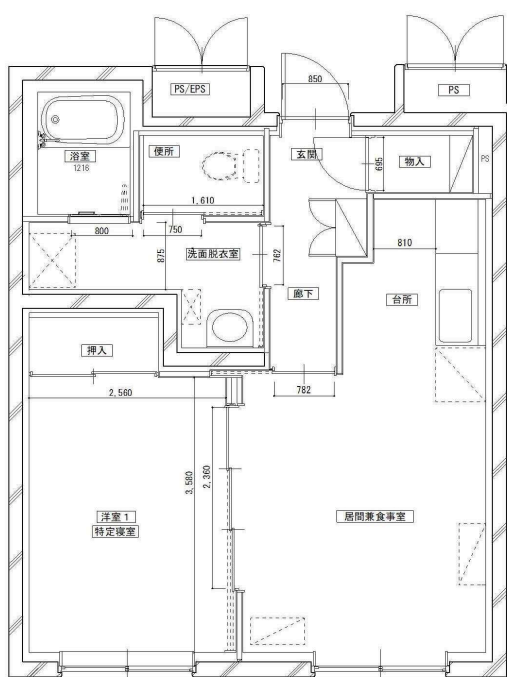
(5)住戸計画

新設借上型市営住宅の住戸計画※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。恵中央地 1～6 号棟の住戸計画を踏まえ、1LDK・2LDKの概念計画図を、以下に整理します。

なお、3LDK への移転先としては、他団地の活用や既存民間賃貸住宅の借上型市営住宅を確保することで補うこととし、3LDK は整備しないこととします。

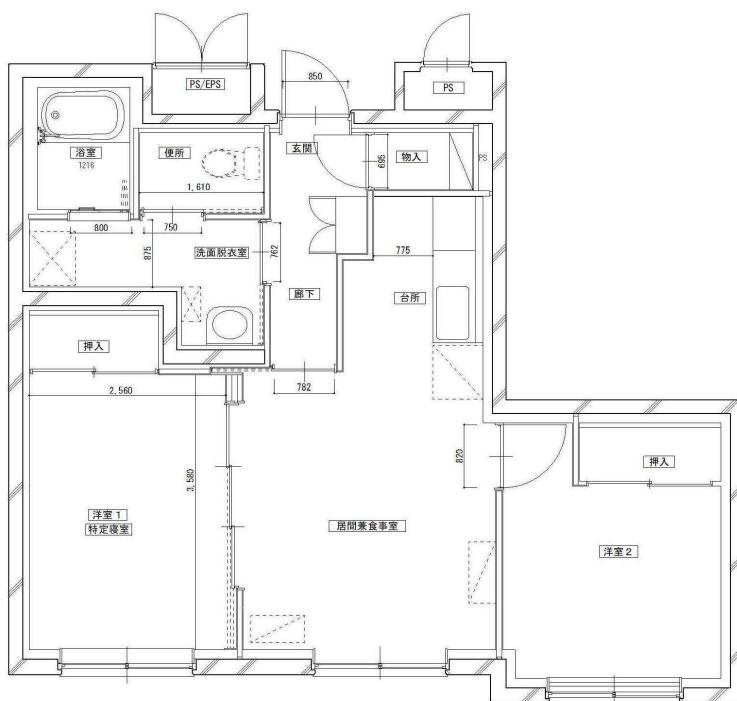
※注：ここで示す住戸計画は、恵中央地6号棟のものであり、住戸計画は今後の民間事業者の提案に基づき計画するものとします。

【参考】恵中央地 6 号棟の住戸タイプ



1LDK

住戸面積 46.13㎡



2LDK

住戸面積 57.76㎡

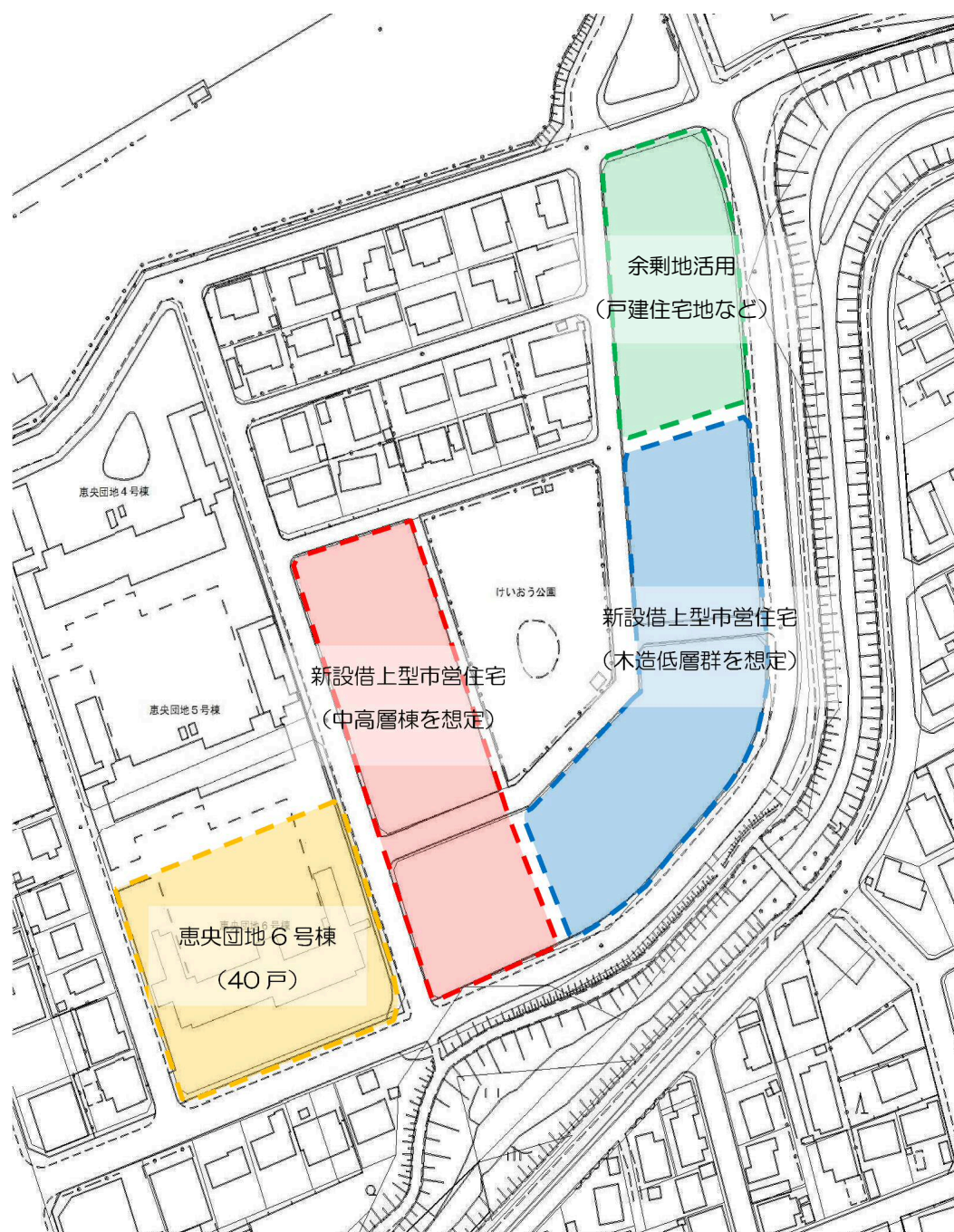
(6) 住棟・配置イメージ

恵央団地の空き地に、恵央団地6号棟と新設借上型市営住宅を合計120戸整備すること及び敷地内にある既存の街区公園（けいおう公園）は現状のまま活用することを前提条件として想定します。

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、整備イメージを、以下に整理します。

なお、整備イメージはあくまでも敷地利用として120戸分の住棟配置イメージを示しており、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。

■ 恵央地区の整備イメージ（案）



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 m²で想定

○公共機能面積：1,800 m²

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

1,400 m²×0.8≒1,100 m² (0.8 は、複合化に伴う実績経験値)

保育園面積 698.6 m²+保育園以外面積 1,100 m²≒1,800 m²

○民間機能面積：1,200 m²

3,000 m²—1,800 m²=1,200 m²

現況施設								
施設の名称	構造	現況使用床面積 (m ²)	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 (m ²)
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

資料：恵庭市調べ(平成30年10月末現在)

(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】

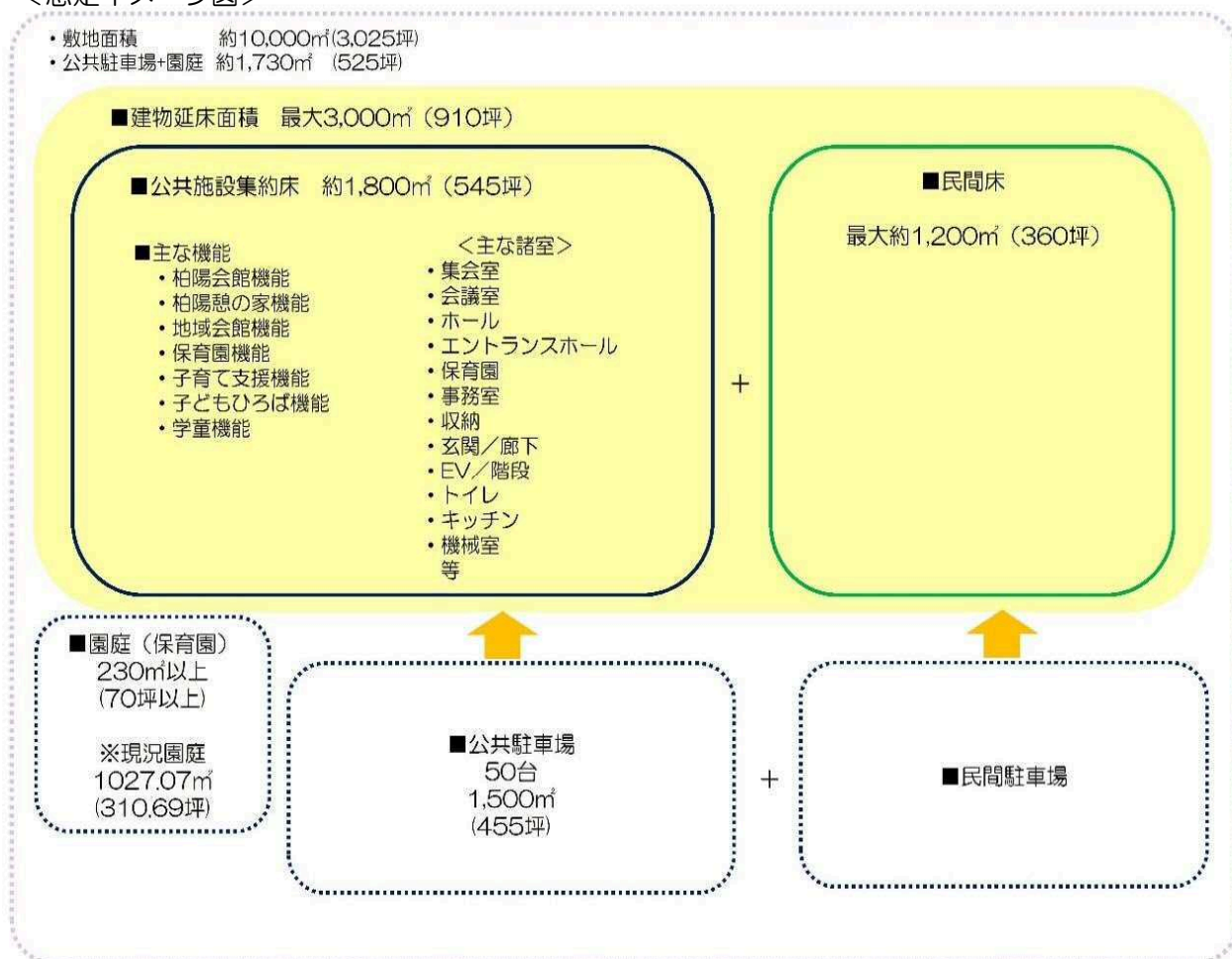
[民間部分] 約1,200㎡以内

[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

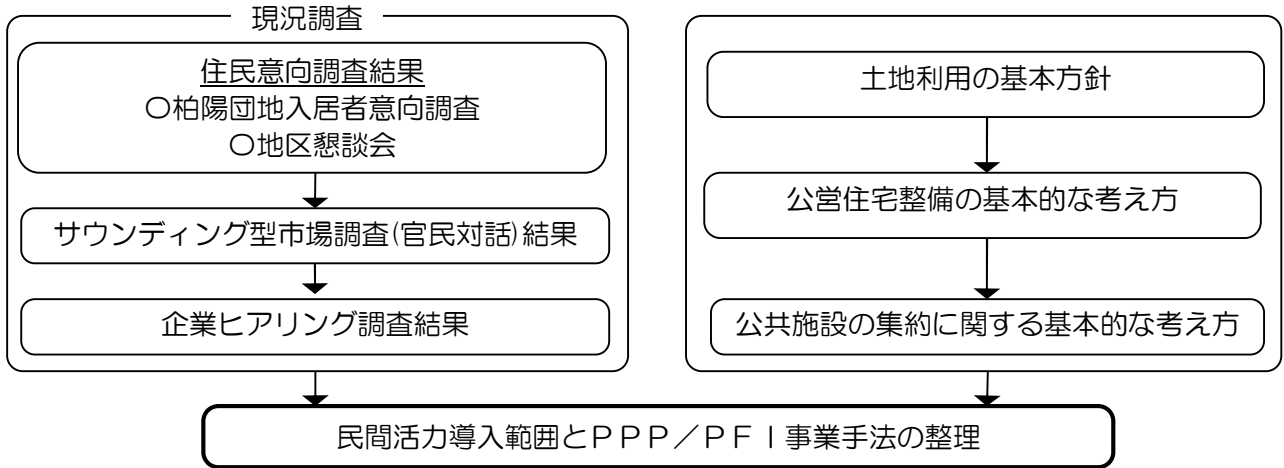
5. PPP/PFIの活用方針

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、PPP/PFI事業としての実施を想定します。



図 PPP/PFIの事業手法

(2) 民間活力導入を想定する事業区分

民間活力導入を想定する事業を、区分毎に整理し、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。

表 柏陽地区において想定する民間活力導入の事業区分

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"> 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 市有地を民間に貸借または売却し、民間が建設・所有・維持修繕する建物を市営住宅として市が一定期間一括して借上げる方式（新設借上型市営住宅）を採用する
	②柏陽団地入居者 移転等支援業務	<ul style="list-style-type: none"> 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
余剰地活用	③公民複合機能 施設整備	<ul style="list-style-type: none"> 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 公共複合機能の整備を市からの要求条件とする 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
	④民間事業提案	<ul style="list-style-type: none"> 余剰地(市有地)を民間へ売却。民間による提案、事業実施

※柏陽団地既存住棟の除却については、全戸空き家となった住棟をまとめて順次解体することを予定しており、入居者の移転の進捗状況によって解体順序等が変更となるため、患庭市主体で実施することを想定

■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				余剰地活用事業	
	①柏陽団地建替事業 【対象戸数：120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	直接建設方式（RC造40戸）	新設借上型市営住宅（低層群：概ね20戸～30戸、中高層棟：概ね60戸～50戸）		・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	定期借地権方式（PPP）	余剰地（市有地）の民間への売却
b 事業手法概要	・市が住宅を建設・所有し、維持管理する方式（従来方式）	借上げ公営住宅方式（PPP/PFI）	又は BOT方式（PFI）		・民間による設計・建設後に住宅を市が借上げ、市営住宅として運営する方式 ・管理運営は、民間事業者が実施し、事業費を市が補助金とサービス対価として払う（割賦払い） ・一定期間の借上期間終了後は、市に所有権移転	・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、市が必要床を賃借する方式 ・契約期間終了後は原則、施設を解体し、土地を市に返還
c 土地保有	市	市 （売却した場合は民間）	市	—	市 （柏陽団地敷地）	民間 （市有地売却）
d 設計・建設	市	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（無償譲渡後、市）	—	民間	
f 建物賃貸 （建物一部の場合有り）	—	市が住戸借上料を支払う	建設事業費を割賦払い	—	市が必要床分の賃借料を支払う	
◆契約期間	—	10～30年程度 （事業期間に基づく）	10～30年程度 （事業期間に基づく）	—	30年間	
◆契約期間終了後の扱い	—	契約満了又は契約更新	建物譲渡	—	原則、事業者へ返還。ただし、協議により、契約更新（延長）も可能	
g 建物維持修繕 （維持修繕費の負担者）	市	民間	民間（ただし、市の要求条件に明記する必要有り）	—	民間	
h 敷地内のインフラ整備 （敷地内道路、上下水道等）	市	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）	—	民間	
i 敷地周辺のインフラ整備 （周辺道路、下水道等）	市	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	
駐車場整備	市	民間	民間	—	民間	
駐車場使用料	入居者が市に支払う	入居者が民間に支払う	入居者が市に支払う	—	市が駐車場借上料を支払う	
入居者管理・家賃収受	市	民間又は市	市	—		
工事期間中の土地利用の権利	市	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	—	工事期間中の市有地利用に関する契約締結	—
建設等の資金調達	市	民間	民間	—	民間	民間
国交付金の充当等	・建設費補助：概ね1/2	・建設費補助：共用部の概ね1/3（市が民間に補助する場合のみ、専用部は補助対象外） ・市借上げ料と入居者負担額の差額の概ね1/2	・建設費補助：概ね45% ・近傍同種家賃と入居者負担額の差額の概ね1/2（10年間）	・入居者移転費補助：概ね45%	—	—
市側に関する評価	・PPP/PFI事業に先行して工事着手することで、早期移転を促進	・事業効率化による工期短縮や財政負担の平準化を期待できる ・建物を所有しないことから、公共施設総量削減に大きく貢献できる ・借上期間終了後について、入居者の移転先確保が必要	・事業効率化による工期短縮や財政削減効果及び負担の平準化を期待できる ・建物譲渡後は市が住棟を所有し、維持修繕	・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	・市内事業者による工事施工	・市による長期間借上のため、賃貸経営が安定する ・借上げ期間満了後の建物の利活用に課題が残る。	・事業完了後は建物を譲渡し、所有しないことでリスク回避が可能 ・全国で実績があるので事業実施の可能性が高い	・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、公営住宅集約ゾーン、地域コミュニティゾーン、民間事業ゾーンの3つのゾーン毎に事業範囲を分割し、公営住宅集約ゾーンを「第1段階」、地域コミュニティゾーンを「第2段階」、民間事業ゾーンを「第3段階」として期間及び事業区分を想定します。

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。

(1) 公営住宅集約ゾーン【第1段階】

① 恵中央地6号棟建設事業(直接建設)

- ・市が直接建設にて先行して建設します。令和3年度から着工し、令和5年度に完成予定とします。
- ・整備年度が古い住棟の区域(コミュニティゾーン)に入居している入居者を恵中央地6号棟の優先入居区域に設定し、移転を促進します。
- ・入居者移転は、令和5年末までを予定します。

② 新設借上型市営住宅整備事業(PPP/PFI事業)

- ・令和4年度に公営住宅集約ゾーン内で実施するPPP/PFI事業について、基本計画に基づく事業内容の決定を予定します。
- ・令和4年度に実施方針公表、令和5年度に審査委員会(仮称)の組織化・対応、実施方針(修正)公表、要求水準書の公表、事業手法の特定、提案書審査・事業者の選定、本契約を予定します。

③ 入居者移転支援事業(PPP/PFI事業)

- ・新設借上型市営住宅整備事業と併せて、柏陽団地入居者の移転等に係る引越し支援、契約手続き支援等のサービス提供を予定します。

④ 余剰地活用事業(PPP/PFI事業)

- ・新設借上型市営住宅整備事業と併せて、令和5年度から設計・工事開始を予定します。

(2) 地域コミュニティゾーン【第2段階】

① 柏陽団地住棟解体事業

- ・全戸空き家となった住棟を一定程度まとめて順次解体し、恵庭市主体で事業実施を予定します。
- ・令和5年度に実施設計業務、令和5年度～7年度に住棟解体工事を予定します。

② 公民複合機能施設整備事業(PPP/PFI事業)

- ・令和8年度にオープンを予定し、令和4年度～5年度に導入機能の検討・協議、基本構想策定作業を予定します。

(3) 民間事業ゾーン【第3段階】

① 柏陽団地住棟解体事業

- 全戸空き家となった住棟を一定程度まとめて順次解体し、恵庭市主体で事業実施を予定します。
- 令和6年度に実施設計業務、令和7年度～8年度に住棟解体工事を予定します。

② 余剰地活用事業

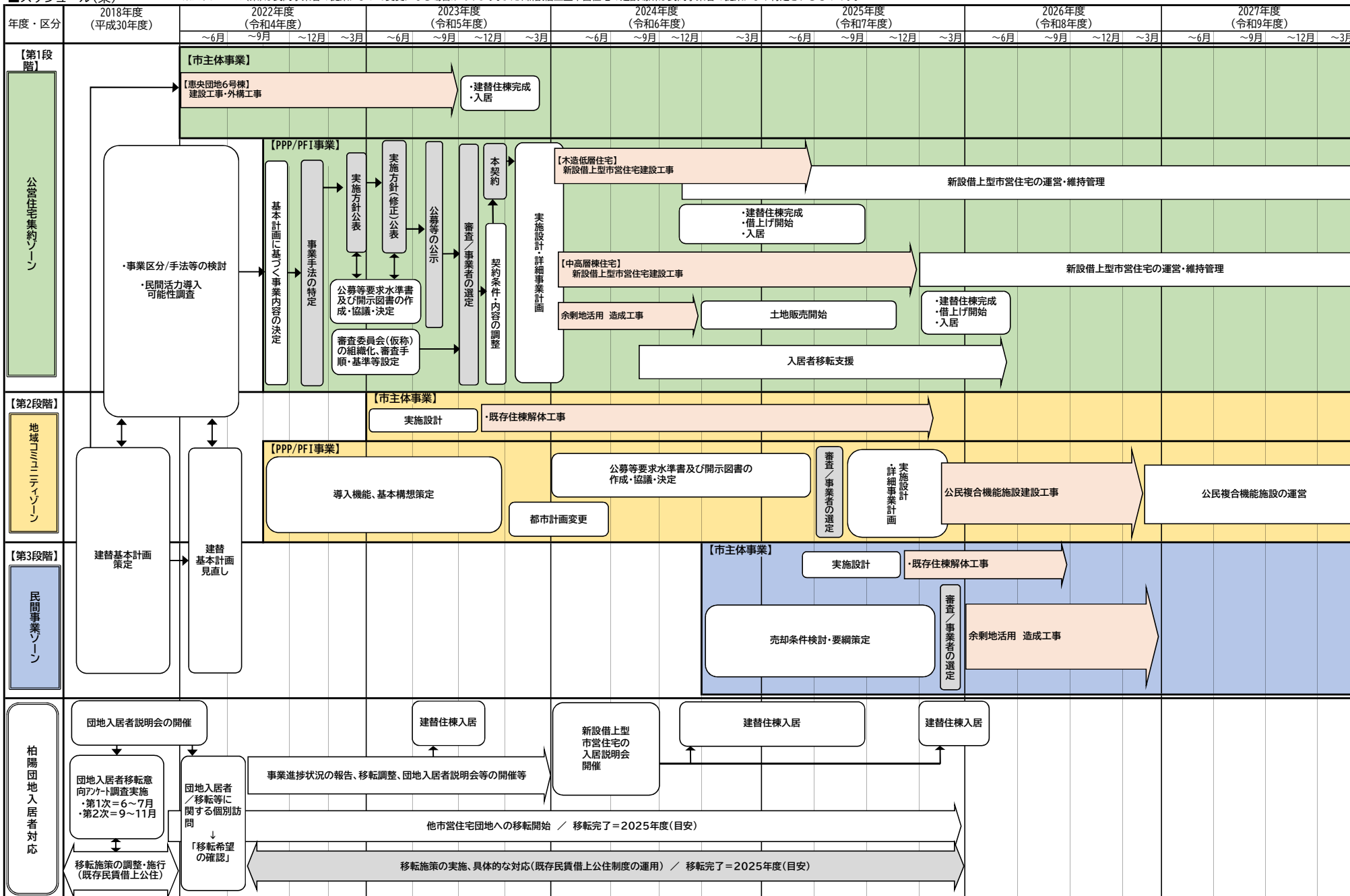
- 令和6年度から売却条件等を検討し、令和8年度から造成工事を予定します。

(4) 柏陽団地入居者対応

- 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。
- 平成31年4月に制定した既存借上型市営住宅制度を見直すことで、借上げ単位、条件等を緩和し、既存民間賃貸住宅への移転を希望する入居者を促進します。
- 新設借上型市営住宅制度を創設し、新設借上型市営住宅への移転を希望する入居者を促進します。
- 入居者への説明会・個別訪問・相談対応などを進めるとともに、令和元年度から実施している他の市営住宅への移転対応を継続します。

■スケジュール(案)

※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、新設借上型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は、事業計画の策定、基本的な前提条件を整理した上で、PSC（従来方式における行政負担額）及びPFI-LCC（PFIにおける行政負担額）からVFMを算定します。

今後実施する民間活力導入可能性調査の中で整備手法や整備戸数等を整理、決定します。

(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（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、平成30年度時点の簡易VFMとし、割引率は考慮していません。

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	定期借地権（PPP）	1,173,484,449 円
VFM	差額	62,734,242 円
	割合	5.1 %

※PSC：公共自らが実施する場合の事業期間全体を通じた公的財産負担の見込額の現在価値。

※PFI-LCC：PFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財産負担の見込み額の現在価値。

※VFM：支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方。従来方式（PSC）と比べてPFI方式（PFI-LCC）が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

(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。

① PPP/PFIに基づく一括発注

PPP/PFI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、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す。

一方で、事業全体を一括発注し事業規模が大きくなることで、短期的に大きな市の財政負担が生じると共に、柏陽団地の解体を含めた事業では既存入居者移転の進捗状況によっては事業延期の可能性も生じます。

このため、ゾーン毎に事業を細分化し、PPP/PFI事業を優先的に検討しながら民間事業者が参画しやすい事業手法を選定します。

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

公民複合機能施設に民間機能を導入することで地域雇用の創出が期待できます。また、公共施設機能の集約化を図った従前用地の売却益及びその後の土地利活用による固定資産税収入が見込まれます。

(4) 総合的評価

公営住宅の建替については、これまでも多くのPPP/PFI事業が実施されており、余剰地活用業務を業務範囲に含める事業も数多く実施されています。このことから、公営住宅整備のみならず、余剰地活用についても官民の役割分担、リスク分担は定型化してきている部分も多く、参画を検討する民間事業者の安心感へつながっています。

さらに、民間事業者においては、一定の業務ノウハウが蓄積されており、本事業を実施した場合においても、それらのノウハウが発揮されることが期待されます。

本事業においては、VFMをそれぞれ算出することとなりますが、より合理的かつ効果的で民間事業者が参画しやすい事業実施を見込み、PPP/PFI事業を優先的に検討し推進していきます。

8. 事業実施に向けた課題・留意点

事業を円滑に進めるためには、入居者の移転先の確保を図り、移転を促進することが重要です。そのため、事業実施に際しての課題及び留意点を、ゾーン毎に下記のとおり整理します。

公営住宅集約ゾーン【第1段階】
課題1 民間活力導入可能性調査の推進
①事業者が参画しやすい整備手法及び建物構造の整理 ②市の財政負担のほか、官民の責任分担などの整理
課題2 事業手法等の整理・選定
①公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の総量抑制と市の財政負担を鑑みた事業手法の選定 ②収支バランスから鑑みた適切な事業手法の選定 ・借上げ公営住宅方式の場合 市が民間事業者へ支払う借上げ料の試算及びリスク検証 ・BOT方式の場合 建設費補助制度の導入等を検討した上で、民間事業者側の借入金利等を含む割賦払い額の試算及びリスク検証 ③その他事業スキームの条件整理 ・法的外見を含めた定期借地権の考え方や事業者による土地の買取りの可否 ・事業者側にサービス対価として市が支払う維持管理費用 ・事業者側の倒産リスクを回避するためのSPC（特別目的会社）設置の必要性とその運営費用
地域コミュニティゾーン【第2段階】
課題1 公共施設集約機能の再整理
①公共機能の集約について、関連部署間との全庁的な協議 ②柏陽・恵央地区懇談会による提言書に記載された機能の具現化及び運営手法の検討
課題2 事業手法等の整理・選定
①公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の総量抑制と市の財政負担を鑑みた事業手法の選定 ②適切な家賃設定及び民間活力導入のための運営手法の検討

民間事業ゾーン【第3段階】

課題1 インフラ整備の事業区分

補助制度の導入等を検討した上で効率的かつ合理的な上下水道、道路舗装整備等の事業区分設定

課題2 余剰地活用方法の柔軟な対応

社会経済情勢の動向等による、必要に応じた余剰地活用方法の柔軟な対応

柏陽団地入居者対応

課題1 既存借上型市営住宅制度の柔軟な運用

既存の民間賃貸住宅への移転を促進するため、借上げ単位や、条件等に関する現行の既存借上型市営住宅制度を必要に応じて改訂するなど、入居者のニーズに沿った制度運用

課題2 コミュニティゾーンの入居者に対する優先的な移転促進

整備年度が古い住棟の世帯から移転を促進するため、コミュニティゾーンの入居者に対する恵央団地6号棟への優先的な移転及び他団地への移転促進

課題3 民間事業ゾーンの入居者に対する移転促進

民間事業ゾーンでの事業を早期に実施するため、当該ゾーンの入居者に対する公営住宅集約ゾーン・他団地・既存民間賃貸住宅等への積極的な移転促進

課題4 入居者への丁寧な説明と事業への理解

入居者が移転せず住棟の解体が進まないことにより、余剰地活用が滞るため、入居者への丁寧な説明と事業への理解醸成