

市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画

**令和元年5月
（令和4年8月 改訂）**

北海道恵庭市

目 次

序. 計画の目的と位置づけ	
1. 計画の目的と位置づけ	1
(1) 計画の目的	
(2) 計画の位置づけ	
(3) 計画策定体制	
2. 計画の構成	2
I. 現況調査編	
1. 地区及び団地の現況	3
(1) 位置図・現況写真	
(2) 団地の現況	
(3) 既存公共施設の現況	
2. 住民意向調査	9
(1) 柏陽団地入居者意向調査	
(2) 地区懇談会	
3. 民間活力導入の可能性	26
(1) サウンディング型市場調査（官民対話）	
(2) 企業ヒアリング調査	
4. 現況調査からみた課題	34
II. 土地利用再編計画・事業計画編	
1. 基本的な考え方	35
(1) まちづくりの基本コンセプト	
(2) まちづくりのイメージ	
2. 土地利用の基本方針	37
(1) 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	
3. 公営住宅整備の基本的な考え方	40
(1) 公営住宅整備の考え方	
(2) 第2次入居者意向調査の希望移転先回答と移転先想定	
(3) 住戸数の設定	
(4) 移転の進め方	
(5) 住戸計画	
(6) 住棟・配置計画	
4. 公共施設の集約に関する基本的な考え方	45
(1) 公民複合機能施設の基本方針	
(2) 公民複合機能施設の構成（案）	
5. PPP／PFIの活用方針	47
(1) 民間活力導入範囲とPPP／PFI事業手法の整理の流れ	
(2) 民間活力導入を想定する事業区分	
6. スケジュール（案）	50
(1) 公営住宅集約ゾーン【第1段階】	
(2) 地域コミュニティゾーン【第2段階】	
(3) 民間事業ゾーン【第3段階】	
(4) 柏陽団地入居者対応	
7. VFM算定	53
(1) 柏陽団地建替事業	
(2) 公民複合機能施設	
(3) 定性的評価	
(4) 総合的評価	
8. 事業実施に向けた課題	55

序. 計画の目的と位置づけ

1. 計画の目的と位置づけ

(1) 計画の目的

柏陽団地は、市内最大の公営住宅団地であり、寿第2団地（簡平37戸）に次いで整備年次の古い住宅が並んでいます。築年数が41～47年経過し著しく老朽化が進んでおり、早急な更新が求められています。

また、恵央団地は建替を実施（平成15年～）しており、全8棟の計画の中、5号棟までは整備済です。5棟目までで建替前の入居者の住み替えを完了しているため、それ以降の住棟については、従来計画を見直し、柏陽団地の建替に伴う住み替えの対象とすることとし、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ることを検討しています。

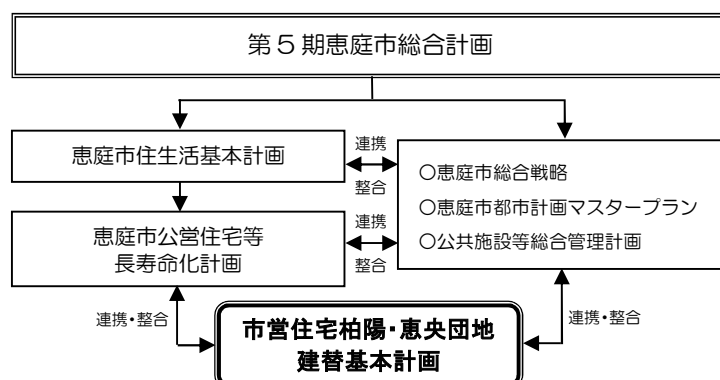
検討を進めていく上では、地域拠点施設の併設・複合化を進め、居住環境の再生に取り組むほか、市営住宅を集約し、余剰地を住宅地として整備するなど多機能なまちづくりを推進することとしており、入居者の住環境の向上及び財政負担の軽減を図ります。

平成29年度には、国土交通省事業を活用し、実施方針を踏まえ、「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本構想」が策定され、建替事業の方向性や事業手法、スケジュールなどが示されました。

こうした経緯を踏まえ、団地建替事業への民間活力の導入可能性や適切な事業手法、並びに土地利用・施設整備等の考え方などを示す「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画」を令和元年5月に策定しましたが、その後、柏陽団地入居者の減少等に伴い、公営住宅整備の考え方等の見直しが必要になったため、この度改訂します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、第5期恵庭市総合計画を上位計画とし、住宅部門の基本計画である恵庭市住生活基本計画や公営住宅等の整備方針を示した恵庭市公営住宅等長寿命化計画など、関連する計画と連携・整合を図ることとします。



○恵庭市第5次総合計画：恵庭市のまちづくりについて総合的・体系的にまとめたもの

○恵庭市総合戦略：人口減少、少子高齢化などを克服するための基本的方向・具体的施策を示した計画

○恵庭市都市計画マスタープラン：市全体及び地域別での土地利用や都市計画の方針を示し、恵庭市における都市づくりの総合的な指針を定めた計画

○恵庭市公共施設等総合管理計画：公共施設等の維持管理のあり方を示した計画

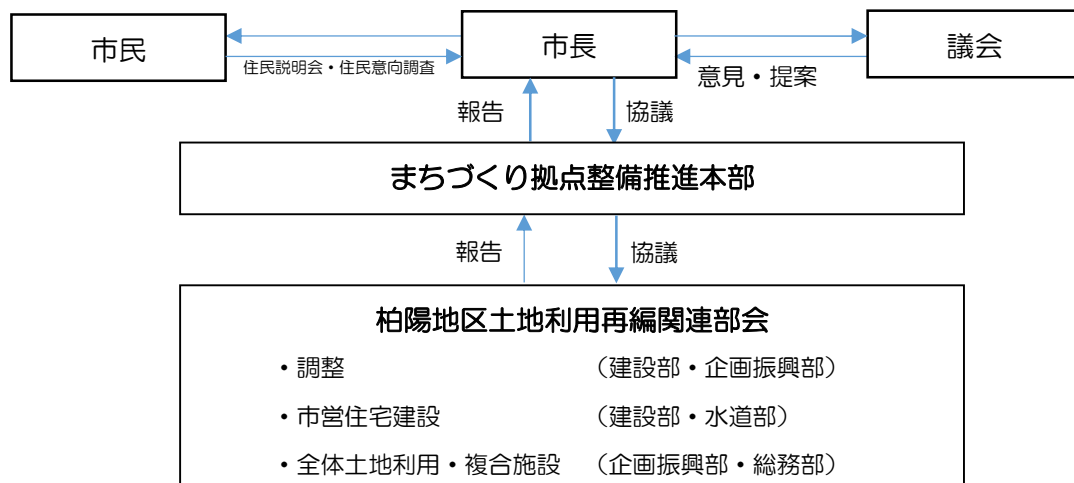
○恵庭市住生活基本計画：住宅部門の基本計画

○恵庭市公営住宅等の長寿命化計画：公営住宅等の整備方針を定めた計画

(3) 計画策定体制

本計画の策定にあたっては、「まちづくり拠点整備推進本部」において協議し決定します。

各種検討・計画策定に必要な資料等については、関係課長等からなる「柏陽地区土地利用再編関連部会」において計画に係る協議・検討・調整等を行います。



2. 計画の構成

基本計画の構成を、以下に整理します。



1. 地区及び団地の現況

(1)位置図・現況写真

①位置図(広域図)

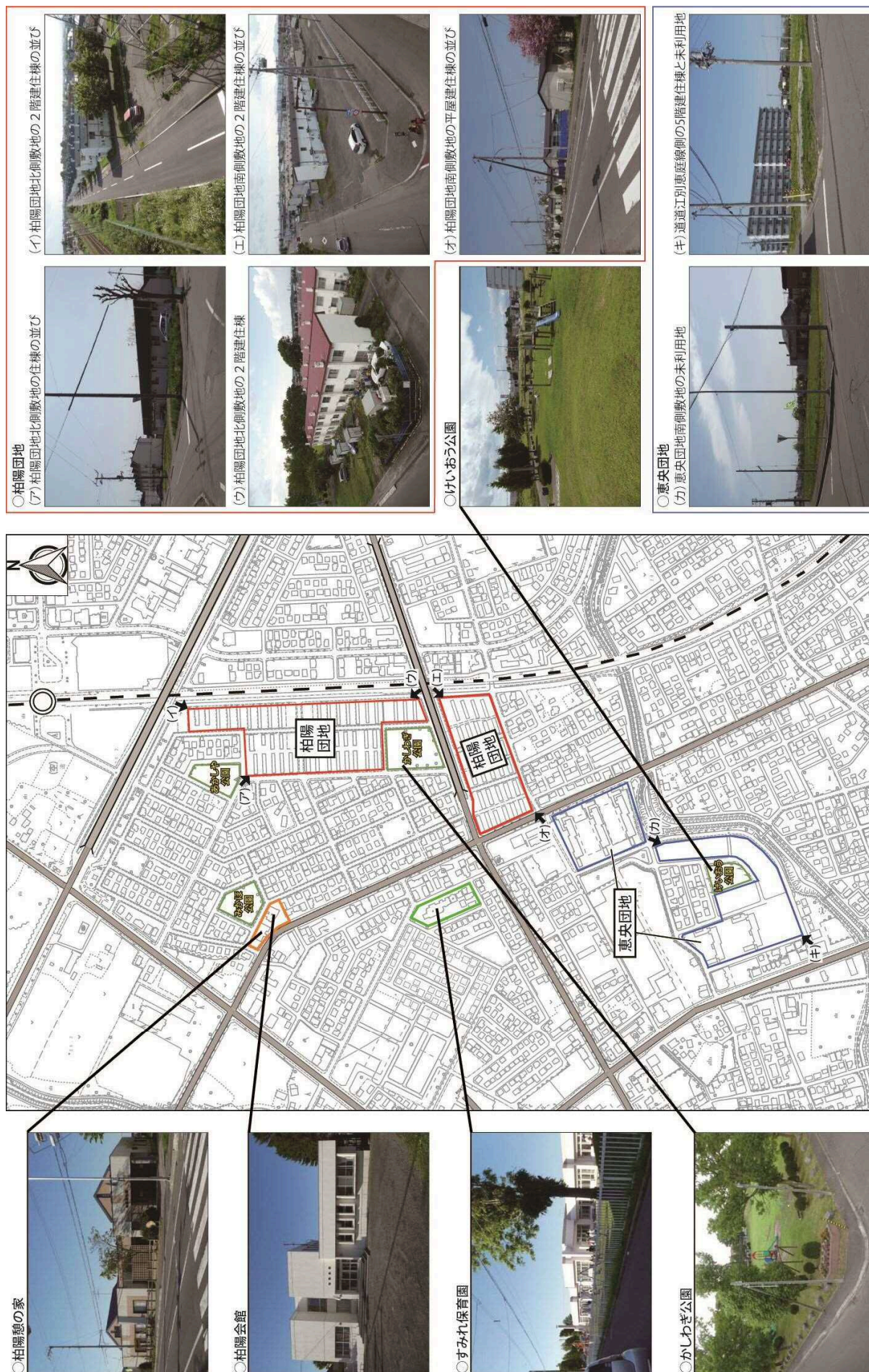


②地区の現況

柏陽・恵央地区の現況と課題について、人口、土地利用、都市基盤施設（道路、緑地、河川、上下水道）、その他公共公益施設（集会、子育て支援機能）の項目により、以下に整理します。

項目		概要
人口		・地区人口 3,647 人（H28.9）、うち 65 歳以上 1,167 人（32%）と全市（25.7%）に比べ高い。 ・柏陽団地が位置する地区は特に高齢者率が高い（柏陽町 1 丁目 45%、4 丁目 51%）。
土地利用		・恵み野駅からほぼ 1km 圏内に位置し交通利便性が高い地区。昭和 40 年以降に開発された古くからの住宅市街地。公営住宅は柏陽団地（328 戸）、恵央団地（182 戸）が立地。 ・柏陽町 3 丁目では、近年新たな住宅地が開発され、若年世代等が入居（H23,72 宅地）。 ・道道江別恵庭線沿道に商業業務施設（スーパー、ホームセンター等）が立地。
都市基盤施設	道路	・住宅地内の区画道路は、狭幅員、行き止まり道路などはないが、老朽化が進行。
	公園緑地	・地区内に街区公園が 6 箇所整備されている。
	河川	・地区南側に茂漁川が流れており、河川緑地として整備されている。
	上下水道	・上下水道整備済。施設の老朽化が進んでいる。 ・雨水は柏木川方向に流出している。 ・汚水は地区の汚水を集約する汚水幹線が柏陽団地内に敷設されている。
その他公共公益施設		・地区会館（柏陽会館）、憩の家（柏陽憩の家）、保育園（すみれ保育園）、子育て支援センターが立地。施設の老朽化が進んでおり、「公共施設等総合管理計画」において施設の集約、複合化が位置づけされている。 ・子どもの集う場所として、子育て支援センター、学童クラブ（若草小学校区 3 箇所）が運営されている。子ども広場は未設置。

③現況写真



(2) 団地の現況

柏陽団地・恵央団地の現況を、以下に整理します。

① 団地管理状況

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
経過年数		41～47 年	5～14 年
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	1LDK	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

平成 30 年 10 月末現在

②入居者状況

1)入居状況、子どもがいる世帯・高齢者がいる世帯、収入超過者の状況

	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	248 世帯	75.6%	164 世帯	90.1%
空家戸数	80 戸	24.4%	18 戸	9.9%
11 歳以下の子どもがいる世帯	9 世帯	3.6%	20 世帯	12.2%
65 歳以上の高齢者がいる世帯	192 世帯	77.4%	115 世帯	70.1%
収入超過者	11 世帯	4.4%	5 世帯	3.0%
高額所得者	1 世帯	0.4%	0 世帯	0.0%

資料：恵庭市調べ（平成 30 年 10 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	29 世帯	37 世帯	29 世帯	11 世帯	4 世帯	110 世帯
		11.7%	14.9%	11.7%	4.4%	1.6%	44.4%
	高齢世帯	92 世帯	46 世帯	0 世帯	0 世帯	0 世帯	138 世帯
		37.4%	15.0%	0.0%	0.0%	0.0%	55.6%
	計	121 世帯	83 世帯	29 世帯	11 世帯	4 世帯	248 世帯
		48.8%	33.5%	11.7%	4.4%	1.6%	100.0%
恵央団地	一般世帯	20 世帯	21 世帯	10 世帯	18 世帯	5 世帯	74 世帯
		12.2%	12.8%	6.1%	11.0%	3.0%	45.1%
	高齢世帯	65 世帯	25 世帯	0 世帯	0 世帯	0 世帯	90 世帯
		39.6%	15.2%	0.0%	0.0%	0.0%	54.9%
	計	85 世帯	46 世帯	10 世帯	18 世帯	5 世帯	164 世帯
		51.8%	28.0%	6.1%	11.0%	3.0%	100.0%

資料：恵庭市調べ（平成 30 年 10 月末現在）

③募集・応募の状況

団地名	区分	H23 度	H24 度	H25 度	H26 度	H27 度	H28 度	H29 度	H30 度	合計	平均
柏陽団地	募集戸数	19 戸	7 戸	5 戸	0 戸	3 戸	0 戸	0 戸	0 戸	34 戸	3.8 戸
	申込件数	44 人	20 人	1 人	0 人	13 人	0 人	0 人	0 人	78 人	8.7 人
	倍率	2.3 倍	2.9 倍	0.2 倍	0.0 倍	4.3 倍	0.0 倍	0.0 倍	0.0 倍	2.3 倍	2.3 倍
恵央団地	募集戸数	6 戸	1 戸	40 戸	3 戸	3 戸	9 戸	9 戸	0 戸	71 戸	7.9 戸
	申込件数	228 人	17 人	340 人	43 人	65 人	106 人	141 人	0 人	910 人	104.4 人
	倍率	38.0 倍	17.0 倍	8.5 倍	14.3 倍	21.7 倍	11.8 倍	15.7 倍	0.0 倍	13.2 倍	13.2 倍

資料：恵庭市調べ（平成 30 年 10 月末現在）

(3) 既存公共施設の現況

柏陽地区及び恵央地区に立地し、柏陽団地建替事業に併せた建替・集約等を検討している4つの公共施設の現況を、以下に整理します。

施設名称		構造	階数	現況使用 床面積 (㎡)	建築 年	経過 年数	耐震構造基準 の適合性			指定 管理者 の有無	利用状況 (平成 29 年実績)		
							新耐震 基準 (S56) 以降 の新築	新耐震 基準 (S56) 以前 の新築			年間 開館日 (日)	年間 利用者数 (人)	利用 率 (%)
								耐震 診断	耐震 改修				
1	柏陽会館	RC 造	2階	558.46	S49	44 年	—	実施 済	不要	○	344	10,361	18.2
2	柏陽憩の家	S造	平屋	439.92	H4	26 年	○	—	—	○	291	13,393	9.1
3	すみれ 保育園	RC 造	平屋	698.60	S55	38 年	—	実施 済	不要	×	293	—	—
4	子育て支援 センター	RC 造	平屋	91.10	H12	18 年	○	—	—	×	244	5,110	52.3

資料：恵庭市調べ（平成 30 年 10 月末現在）

2. 住民意向調査

柏陽団地建替に伴う移転に関する現入居者の意向等の把握のためのアンケート調査・入居者説明会、及び団地建替事業に対する地域の意向・ニーズ等を把握するために地区懇談会を実施しました。

(1) 柏陽団地入居者意向調査

柏陽団地建替に伴う移転に関する現入居者の意向等を把握するために、柏陽団地入居者向けアンケート調査及び入居者説明会を実施しました。

入居者意向調査において、調査対象全世帯からの回収を目指すことと、入居者に団地建替の必要性や建替事業等の基本的な考え方等を理解していただくための機会を設け、建替事業への理解の基で再度、希望移転先等を回答する機会を設定し、現入居者の希望・意向等を精度の高く把握し、最大限、計画に反映する取組みを進めました。

実施した意向調査・説明会の目的・概要等について、以下に整理します。

■ 柏陽団地入居者意向調査の目的・概要等

第1次調査 (アンケート調査)	調査の目的	意向調査の第1次として、入居者に、市として柏陽団地の建替を計画していることを文面で伝え、建替が行われた場合に希望する移転先、広さや間取り、階数等を把握するとともに、移転の際に不安なことや優先することを捉えることを目的に実施。
	調査方法	[配布]・市建設部住宅課実施の収入申告に同封 ※調査対象全世帯からの回収を目指し、収入申告に同封した [回収]・収入申告回答と一緒に回答(郵送または住宅課持ち込み)
	調査期間	平成30年6月15日(金)～7月20日(金)
	調査の実施概要	・配布数(住み替え対象世帯):248世帯 ・回収数/回収率:245票/98.8%
入居者説明会	説明会の目的	入居者に、第1次調査結果、及び団地建替に係る市の基本的な考え方等を直接、説明し、入居者理解を広げることを目的に説明会を実施。また、市の説明の後に、希望する移転先や間取り等について再度、回答していただくことを説明する機会としました。
	開催日	平成30年9月20日(木)～9月22日(土)
	説明会の実施概要	・第1次調査結果について ・団地建替事業、及び土地利用の基本的な考え方について ・第2次調査について
第2次調査 (アンケート調査)	調査の目的	説明会または建替に係る基本的な考え方等に関する説明資料を通じた建替事業への理解の基で、再度、希望する移転先や間取り等について回答いただき、入居者の希望・意向等を精度の高く把握し、計画に反映することを目的に実施。
	調査方法	[配布]・入居者説明会資料と同封配付。調査概要を説明 ・入居者説明会の欠席世帯については郵送配布 [回収]・郵送(一部、入居者説明会終了後に記入し、回答)
	調査期間	平成30年9月20日(木)～11月7日(水)
	調査の実施概要	・配布数(住み替え対象世帯):245世帯 ・回収数/回収率:241票/98.4%

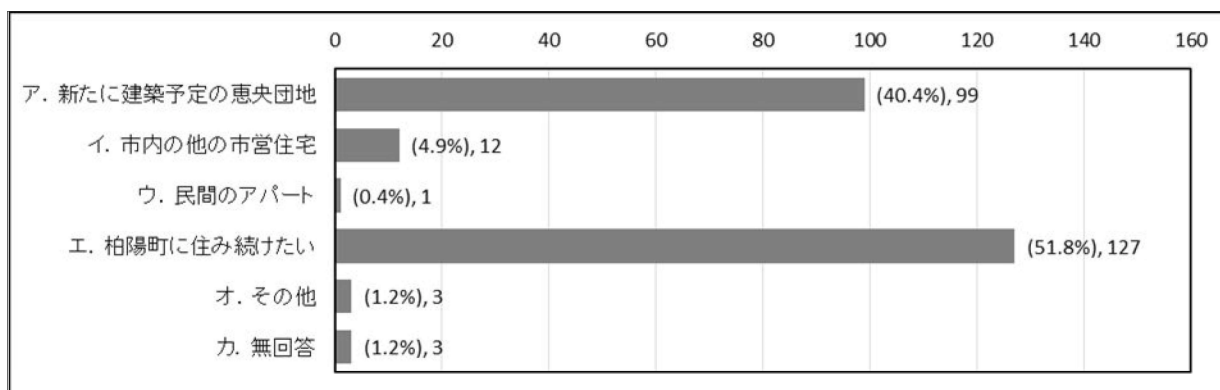
①第1次調査(アンケート調査)

1)実施概要

○入居世帯	250 世帯
○配布数（住み替え対象世帯）	248 世帯 ※上記より、高額所得者 1 戸、退居予定者 1 戸を除く
○回収数 / 回収率	245 票 / 98.8%
○調査方法	〔配布〕 恵庭市建設部住宅課実施の収入申告に同封 〔回収〕 収入申告回答と一緒に回答 (郵送または住宅課に直接持ち込み)
○調査期間	・ 配布日 : 平成 30 年 6 月 15 日 (金) ・ 回収期間: 平成 30 年 6 月 20 日 (水) ~ 7 月 20 日 (金)
○調査項目	・ 回答者の属性 ・ 建替が行われた場合、希望する移転先 ・ 移転する場合、その希望する時期 ・ 移転する場合、希望する部屋の広さや間取り ・ 移転する場合、希望する階数 ・ 移転する場合、不安なこと ・ 高齢者（65歳以上）の方がおられる場合、日常生活の状態 ・ 建替に期待すること

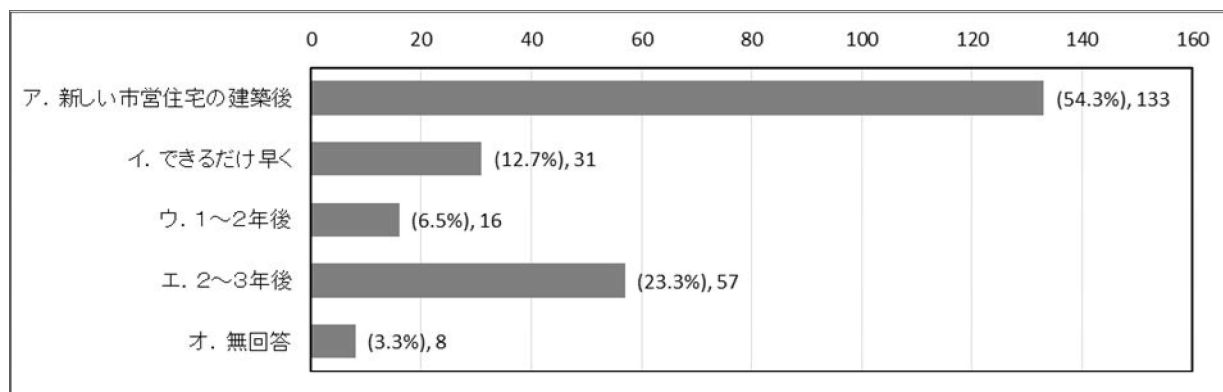
2)結果概要

1.建替が行われた場合、希望する移転先



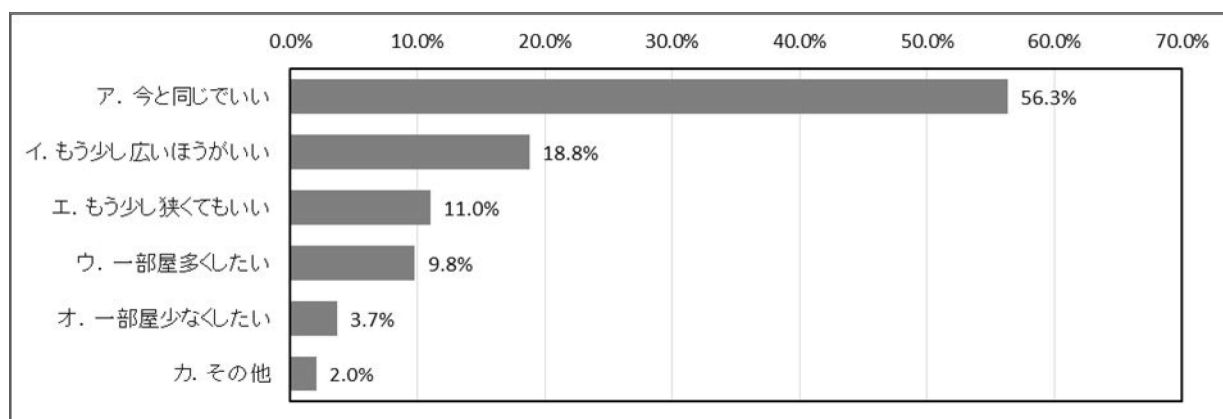
○移転先として希望するのは「柏陽町に住み続けたい」が最も多く、約 5 割（51.8%）でした。
次いで「新たに建設予定の恵央団地」が多く、約 4 割（40.4%）となりました。

2.移転する場合、その希望する時期



○移転する場合に希望する時期は「新しい市営住宅の建築後」が最も多く 54.3%。次いで「2～3年後」が 23.3%、「できるだけ早く」が 12.7%となりました。

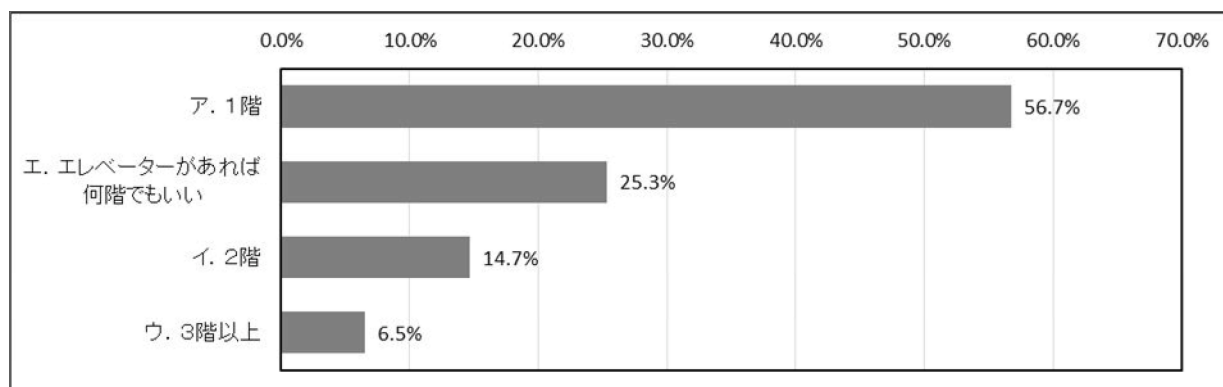
3.移転する場合、希望する部屋の広さや間取り(複数回答)



○移転する場合に希望する部屋の広さや間取りについては「今と同じでいい」が 5 割以上と最も多く、現在お住いの住宅の広さや間取りの満足度が高い傾向にあります。

○次に多いのは「もう少し広い方がいい」の 18.8%、「もう少し狭くてもいい」の 11.0%となりました。

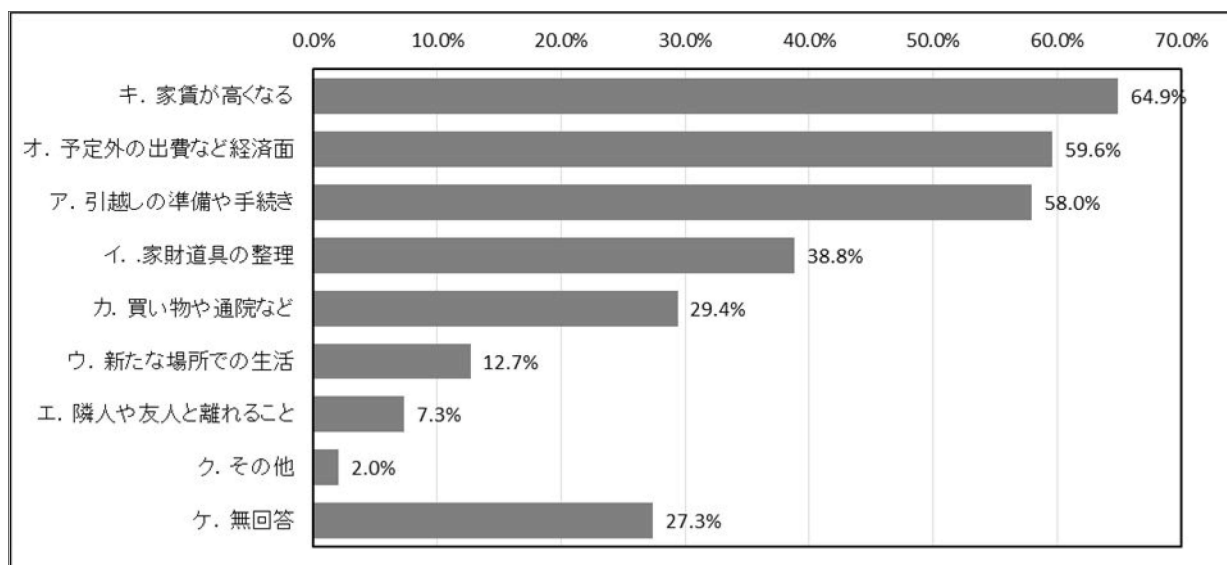
4.移転する場合、希望する階数(複数回答)



○希望する階数は「1 階」が 5 割以上と最も多く、次いで「エレベーターがあれば何階でもいい」が 25.3%となりました。

○高齢者が多いため低層階もしくはエレベーターが整備された住棟への入居が多く望まれています。

5. 移転する場合、不安なことは何ですか(複数回答、3つまで)



○移転する場合に不安なことの第3位までの結果は、以下の通りです。

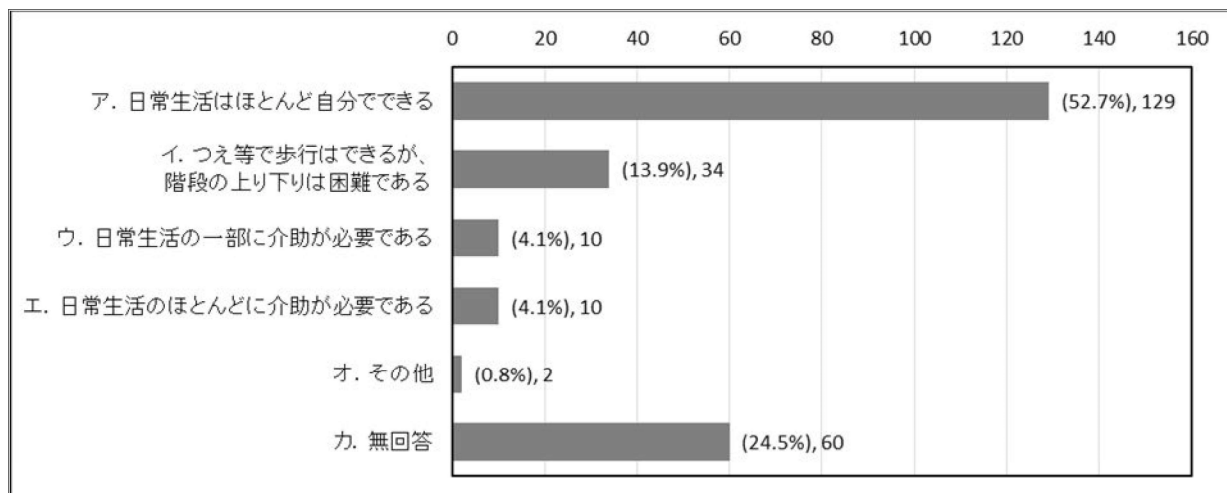
- ・第1位は「家賃が高くなる（65%）」
- ・第2位が「予定外の出費（60%）」
- ・第3位は「引越し準備や手続き（58%）」

6. 移転する場合、優先することは何ですか(優先順、第3位まで)

	1	2	3
第一優先事項	イ. 家賃 116 (47.3%)	ア. 移転先 89 (36.3%)	ウ. 部屋の広さ、間取り 16 (6.5%)
第二優先事項	イ. 家賃 76 (31.0%)	ウ. 部屋の広さ、間取り 57 (23.3%)	ア. 移転先 44 (18.0%)
第三優先事項	エ. 階数 80 (32.7%)	ウ. 部屋の広さ、間取り 49 (20.0%)	オ. 隣人等とのコミュニケーション 49 (20.0%)

○移転する場合に優先することは、「家賃」が最も重要視される事項です。

7. 高齢者(65 歳以上)の方がおられる場合、日常生活の状態



○65 歳以上高齢者の日常生活の状態について「日常生活はほとんど自分で行える」が 5 割以上（52.7%）で、次いで「つえ等で歩行はできるが、階段の上り下りは困難である」13.9%でした。

8.建替に期待すること

- ・エレベーターを付けてほしい。
- ・早く建替えてほしい。
- ・バリアフリーだとありがたい。
- ・新しい所に住めれば気持ちよく生活できるので良いと思います。
- ・日当たりの良いことを希望します。
- ・床が落ちて直すことができない。早く移転したい。
- ・市の方針に従います。時期はいつでも良いし、新築ではなく他の既存市営住宅でもよいです。

②入居者説明会

1)開催概要

○開催日時、 参加世帯数と 参加者数	参加世帯数：152 世帯（60.8%）	
	開催日時	
	ア）平成 30 年 9 月 20 日（木）	10:00～11:30
	イ）平成 30 年 9 月 21 日（金）	19:00～20:30
	ウ）平成 30 年 9 月 22 日（土）	10:00～11:30
	合 計	182 人
○会 場	柏陽会館 集会室	
○内 容	ア）第 1 次調査（アンケート調査）の結果概要について イ）柏陽団地の建替事業について ウ）土地利用の基本的な考え方について エ）第 2 次調査（アンケート調査）について	

2)参加者からの主な質問と回答

質 問	市の回答
①今後の予定・対応、移転希望等について	
今回のような入居者説明会は今後も開催されるのか。	必要に応じて開催し、情報提供・相談対応を行っていく予定。また、個々に相談のある方は、市役所住宅課の窓口で対応していく。
②住戸各部屋の大きさ、設備熱源方式等について	
設備の熱源として、今回の北海道胆振東部地震による北海道全域のブラックアウトを経験した後なので、オール電化は希望しない。設備の熱源方式はいつ頃決まるのか。	今回の災害状況も踏まえて、今後検討を進めるが、オール電化にも利点がある。建替後住棟の着工前には熱源方式は決定されているので、皆様に情報提供を行っていく。
③物置・駐車場について	
1 世帯で車 2 台を持つ場合も多いが、駐車場は 1 世帯 1 台以上借りることはできるのか。	1 世帯 1 台以上借りたい場合、他の市営住宅団地で駐車場が整備された所では、2 台目を借りることを市に正式に登録していただき、利用料を支払った上で利用してもらっている。今回も同様。
④退去時の個人で設置して物の処分について	
現柏陽団地では、浴槽・風呂釜・給湯器・調理器など多くのものを個人で設置していて、その全てを個人で処分する必要があるが、現実、どうやって処分してよいのか不安。	他の市営住宅への移転を希望した場合でも、実際の引っ越しは早くても来年度以降の予定となるので、入居者自らが設置した機器等の処分を円滑に進められるように、市としての相談対応等を考えていく。

④市の引っ越し補償金について	
建替に伴って引っ越しが2回必要な場合、市の引っ越し補償金は2回支払われるのか。	2回支払われる。
⑤家賃について	
建替後住戸の家賃は6年目以降も値上がりするのか。	6年目以降の額が引っ越し先住戸の本来家賃であり、原則6年目以降の値上がりはない。
⑥建替事業の考え方について	
耐震性に不安があり、老朽化が進んでいることを理由に、年金生活者が多い現入居者に対して、「今よりも家賃が高くなる建替後住戸などに全世帯が移転することを理解して対応してほしい」は、市側の一方的な理屈ではないか。	【説明会出席者の入居者からの発言】 建替事業に何十億円という市の予算と税金が使われて、住宅が新しく便利で広くなり、そこに住むことの益が得られる我々入居者は、少しの家賃上昇は理解すべきこと。恵庭市に限らず、団地建替を実施している他市町村でも同様に少しの家賃上昇は行われているので、入居者は理解していくべきと考える。

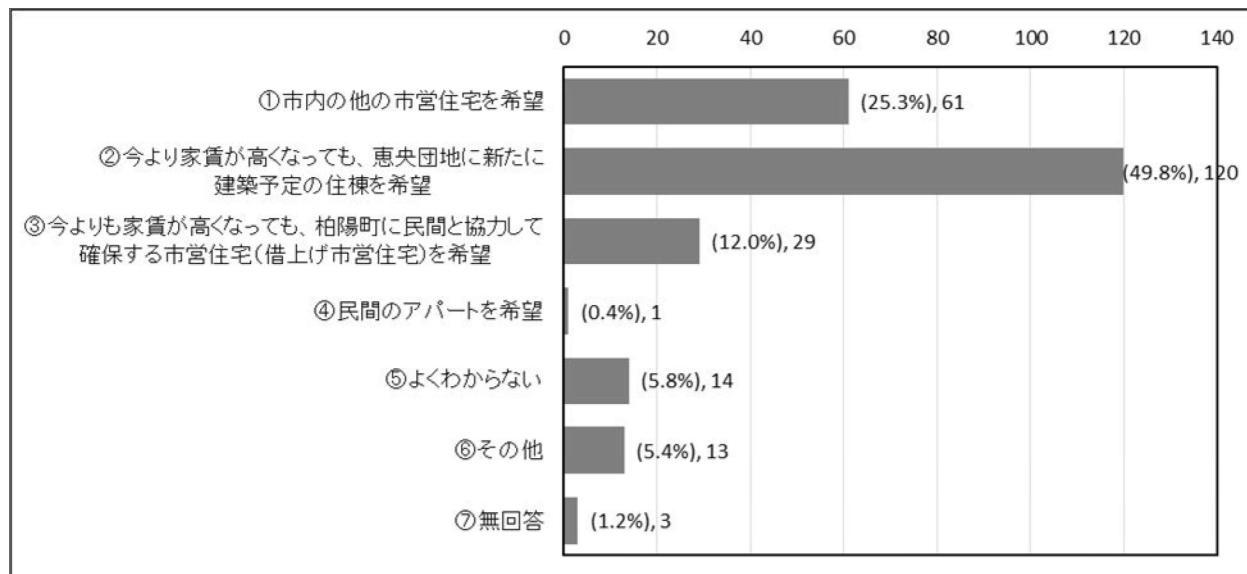
③第2次調査(アンケート調査)

1)実施概要

○入居世帯	249 世帯
○配布数（住み替え対象世帯）	245 世帯 ※上記より、高額所得者1戸、退居予定者3戸を除く
○回収数 / 回収率	241 票 / 98.4%
○調査方法	[配布]・入居者説明会資料と同封配付。調査概要を説明 ・入居者説明会の欠席世帯については郵送配布 [回収]・郵送（一部、入居者説明会終了後に記入し、回答）
○調査期間	・配布日 : 平成30年9月20日（木）～9月22日（土） ・回収期間：平成30年9月20日（木）～11月7日（水） （投函締切日は、10月12日（金））
○調査項目	・回答者の属性 ・建替が行われた場合、希望する移転先 ・移転を希望する市内の他の市営住宅 ・移転する場合、その希望する時期 ・移転する場合、希望する間取り

2) 結果概要

ア) 建替が行われた場合に希望する移転先



○建替が行われた場合に移転先として希望するのは「今より家賃が高くなっても、恵央団地に新たに建築予定の住棟を希望」が最も多く、約 5 割（49.8%）でした。

○次いで「市内の他の市営住宅を希望」（25.3%）が多い回答となりました。

回答	間取り	1LDK	2LDK	3LDK	その他	無回答	合計
①市内の他の市営住宅を希望		23	27	5	0	6	61
		37.7%	44.3%	8.2%	0.0%	9.8%	100.0%
②今より家賃が高くなっても、恵央団地に新たに建築予定の住棟を希望		38	56	19	0	7	120
		31.7%	46.7%	15.8%	0.0%	5.8%	100.0%
③今よりも家賃が高くなっても、柏陽町に民間と協力して確保する市営住宅(借上げ市営住宅)を希望		10	10	6	0	3	29
		34.5%	34.5%	20.7%	0.0%	10.3%	100.0%
④民間のアパートを希望		1	0	0	0	0	1
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
⑤よくわからない		6	4	3	0	1	14
		42.9%	28.6%	21.4%	0.0%	7.1%	100.0%
⑥その他		0	7	3	1	2	13
		0.0%	53.8%	23.1%	7.7%	15.4%	100.0%
無回答、無効回答		0	1	0	0	2	3
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	100.0%
合 計		78	105	36	1	21	241
		32.4%	43.6%	14.9%	0.4%	8.7%	100.0%

○移転先として「より家賃が高くなっても、恵央団地に新たに建築予定の住棟を希望」した 120 世帯のうち、希望する間取りは「1LDK」31.7%、「2LDK」46.7%、「3LDK」15.8%となりました。

○また、移転先として「市内の他の市営住宅を希望」した 61 世帯のうち、希望する間取りは「1LDK」37.7%、「2LDK」44.3%、「3LDK」8.2%となりました。

◆「⑥その他」を選択した方の具体的な記載内容

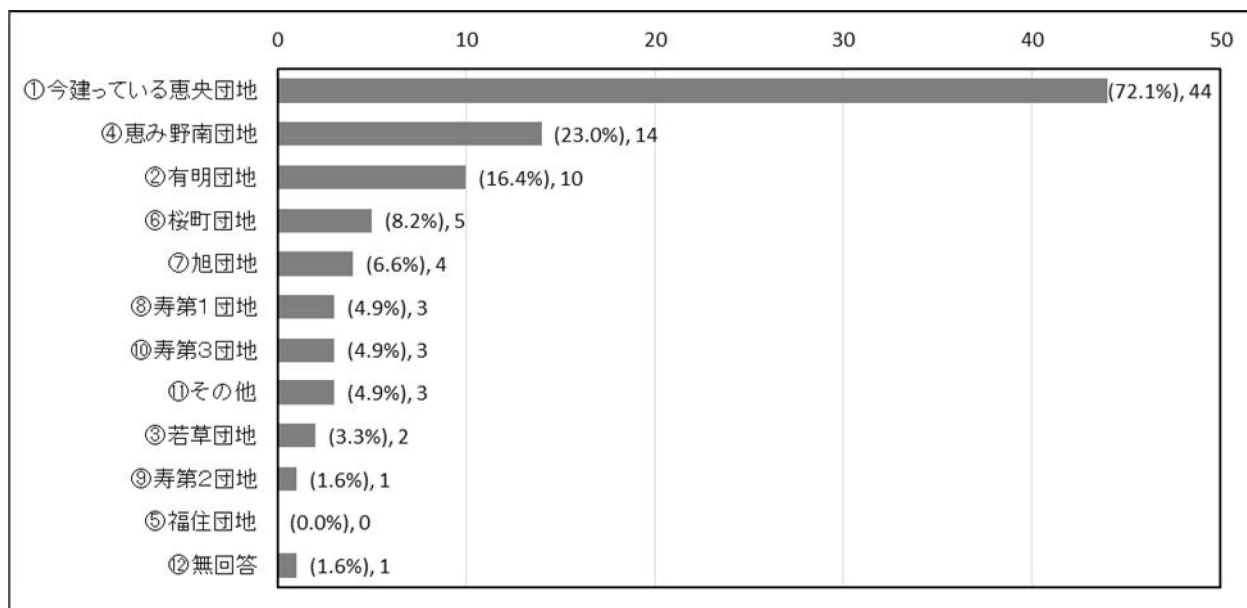
希望間取り	具体的な記載内容
2LDK	家賃が高い。
	どこの団地と問われても、柏陽町の「借上げ市営住宅」がわからないのでなるべく今の立地に近い場所。
	今より家賃が高くなるのは不本意ですが柏陽町に住みたい。
	第一希望としては新しい団地に入りたいが、あまりに家賃が高くなっては違う方法を考えるしかない。
	自由意見欄「障がいがある家族がいるため、1階を希望します」の希望が実現するならば、他の市営住宅・新住宅どちらも可です。
	新築の団地に入りたいが家賃が高いのが困る。
	市内の中古1戸建てを希望予定。
3LDK	1戸建て（中古）を検討中。
	柏陽団地（借上げ公営住宅）の建物を見てから、新しい恵央団地か柏陽団地（借上げ公営住宅）か選びたい。
	まだ決めてない。
その他	情報を確保、確認し、慎重に、検討中であります。間取りも、現在、検討中。
無回答	新しい建物でなくても良い。家賃が高くなると生活も苦しくなる

※「②恵央団地に新たに建築予定の住棟を希望」を選択した方の具体的に記載内容

問2の回答	希望間取り	具体的な記載内容
②恵央団地に新たに建築予定の住棟を希望	1LDK	1度だけの引っ越しをよろしくお願い致します。 （毎月3ヶ所の病院に通院しています）
		なるべく平家がいいです。
	2LDK	出来る事なら新しい所に入居したい。

イ) ア)で、「①市内の他の市営住宅を希望」と回答した方のみ回答

移転を希望する市内の他の市営住宅(3つまでの複数回答)



○移転を希望する市内の他の市営住宅は「今建っている恵央団地」が最も多く、約 7 割（72.1%）でした。次いで「恵み野南団地」（23.0%）、「有明団地」（16.4%）となりました

回答	間取り	1LDK	2LDK	3LDK	その他	無回答	合計
①今建っている恵央団地		17	18	4	0	5	44
		38.6%	40.9%	9.1%	0.0%	11.4%	100.0%
②有明団地		4	4	1	0	1	10
		40.0%	40.0%	10.0%	0.0%	10.0%	100.0%
③若草団地		2	0	0	0	0	2
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
④恵み野南団地		6	5	0	0	3	14
		42.9%	35.7%	0.0%	0.0%	21.4%	100.0%
⑤福住団地		0	0	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑥桜町団地		2	3	0	0	0	5
		40.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
⑦旭団地		2	2	0	0	0	4
		50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
⑧寿第1団地		1	2	0	0	0	3
		33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
⑨寿第2団地		0	0	0	0	1	1
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
⑩寿第3団地		1	1	1	0	0	3
		33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%
⑪その他		2	1	0	0	0	3
		66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
無回答		0	1	0	0	0	1
		0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合 計		37	37	6	0	10	90
		41.1%	41.1%	6.7%	0.0%	11.1%	100.0%

○「今建っている恵央団地」への移転を希望する 44 世帯のうち、希望する間取りは「1LDK」38.6%、「2LDK」40.9%、「3LDK」9.1%となりました。

◆「⑪その他」を選択した方の具体的な記載内容

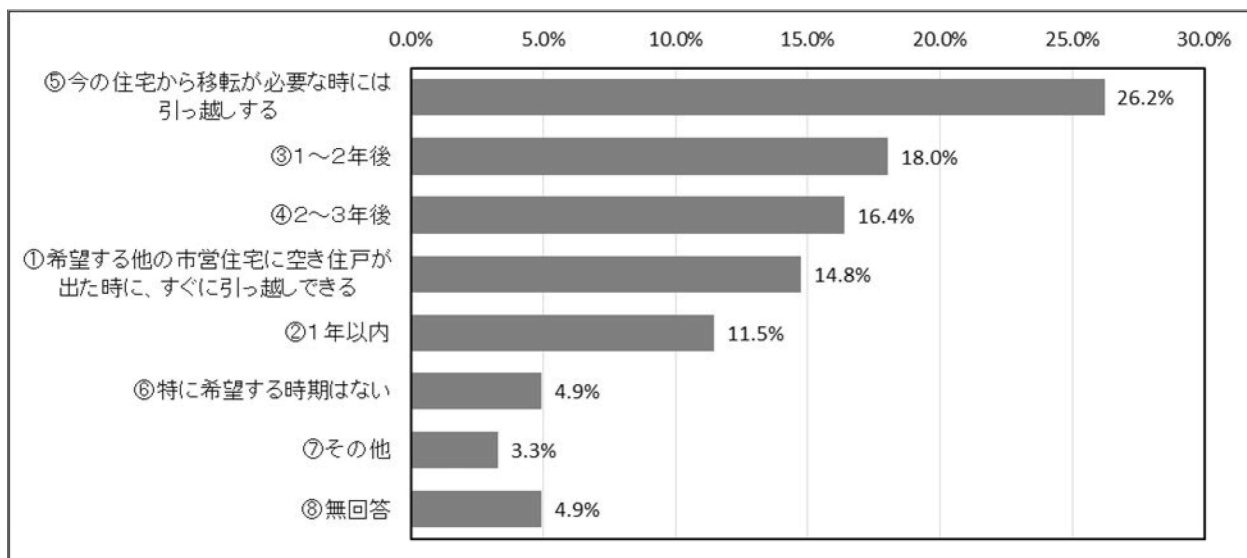
希望間取り	具体的な記載内容
1LDK	病院、駅、スーパー 近い所、エレベーター（有）
	恵みの駅が近い所望ます
2LDK	新たに建築予定の恵央団地か柏陽町

※「⑪その他」以外を選択した方の具体的な記載内容

回答	希望間取り	具体的な記載内容
①今建っている恵央団地	2LDK	1～3号棟。オール電化の4、5棟を除く
⑩寿第3団地	2LDK	1F 駐車場要
無回答	無回答	恵央団地新しい所

ウ) ア)で、「1. 市内の他の市営住宅を希望」と回答した方のみ回答

市内の他の市営住宅に、引っ越しを希望する時期について



○市内の他の市営住宅に、引っ越しを希望する時期は「今の住宅から移転が必要な時には引っ越しする」(26.2%) が最も多く、次いで「1～2 年後」(18.0%)、「2～3 年後」(16.4%) となりました。

回答	間取り	1LDK	2LDK	3LDK	その他	無回答	合計
①希望する他の市営住宅に空き住戸が出た時に、すぐに引っ越しできる		2 22.2%	4 44.4%	1 11.1%	0 0.0%	2 22.2%	9 100.0%
②1年以内		4 57.1%	3 42.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%
③1～2年後		4 36.4%	5 45.5%	1 9.1%	0 0.0%	1 9.1%	11 100.0%
④2～3年後		5 50.0%	3 30.0%	1 10.0%	0 0.0%	1 10.0%	10 100.0%
⑤今の住宅から移転が必要な時には引っ越しする		6 37.5%	7 43.8%	1 6.3%	0 0.0%	2 12.5%	16 100.0%
⑥特に希望する時期はない		0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
⑦その他		1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
無回答		1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
合 計		23 37.7%	27 44.3%	5 8.2%	0 0.0%	6 9.8%	61 100.0%

○市内の他の市営住宅に、引っ越しを希望する時期で「今の住宅から移転が必要な時には引っ越しする」16 世帯のうち、希望する間取りは「1LDK」37.5%、「2LDK」43.8%、「3LDK」6.3%となりました。

◆「⑦その他」を選択した方の具体的な記載内容

問3の回答	希望間取り	具体的な記載内容
「①今建っている恵央団地」に回答	3LDK	引っ越し費用について、補助金が支払われると書いてありますが、引っ越し費用は先に補助金が出るのか分からないので時期が記入できません。
「①今建っている恵央団地」と「寿第1団地」に回答	1LDK	今、体調が、優れないため、考えられません

※「⑪その他」以外を選択した方の具体的な記載内容

問4の回答	問3の回答	希望間取り	具体的な記載内容
①希望する他の市営住宅に空き住戸が出た時に、すぐに引っ越しできる	旭団地	1LDK	足が不自由なので一階を希望します。
無回答	無回答だが、恵央団地新しい所」の記載有り	無回答	連絡したい引越したいする。

エ)今の住宅から移転する場合、希望する間取りについて

◆「④その他」を選択した方の具体的な記載内容

問2・問3・問4の回答	具体的な記載内容
いずれも無回答	現在、検討中

(2) 地区懇談会

柏陽団地建替に伴う、柏陽・恵央地区の将来のまちづくりに関する地域住民の意見集約、提案の場として、「柏陽・恵央地区懇談会」を実施しました。

懇談会を通して得られた意見、提案などは「提言書」にとりまとめ、平成30年度末を目処に市に提出する予定です。

また、地域の子供の意見、アイディアを提言書に活かすため、若草小学校の6年生、柏陽中学校の2年生を対象としたグループ討議を授業の一環として実施しました。

懇談会の流れ及び提言書の骨子（素案）は、以下の通りです。

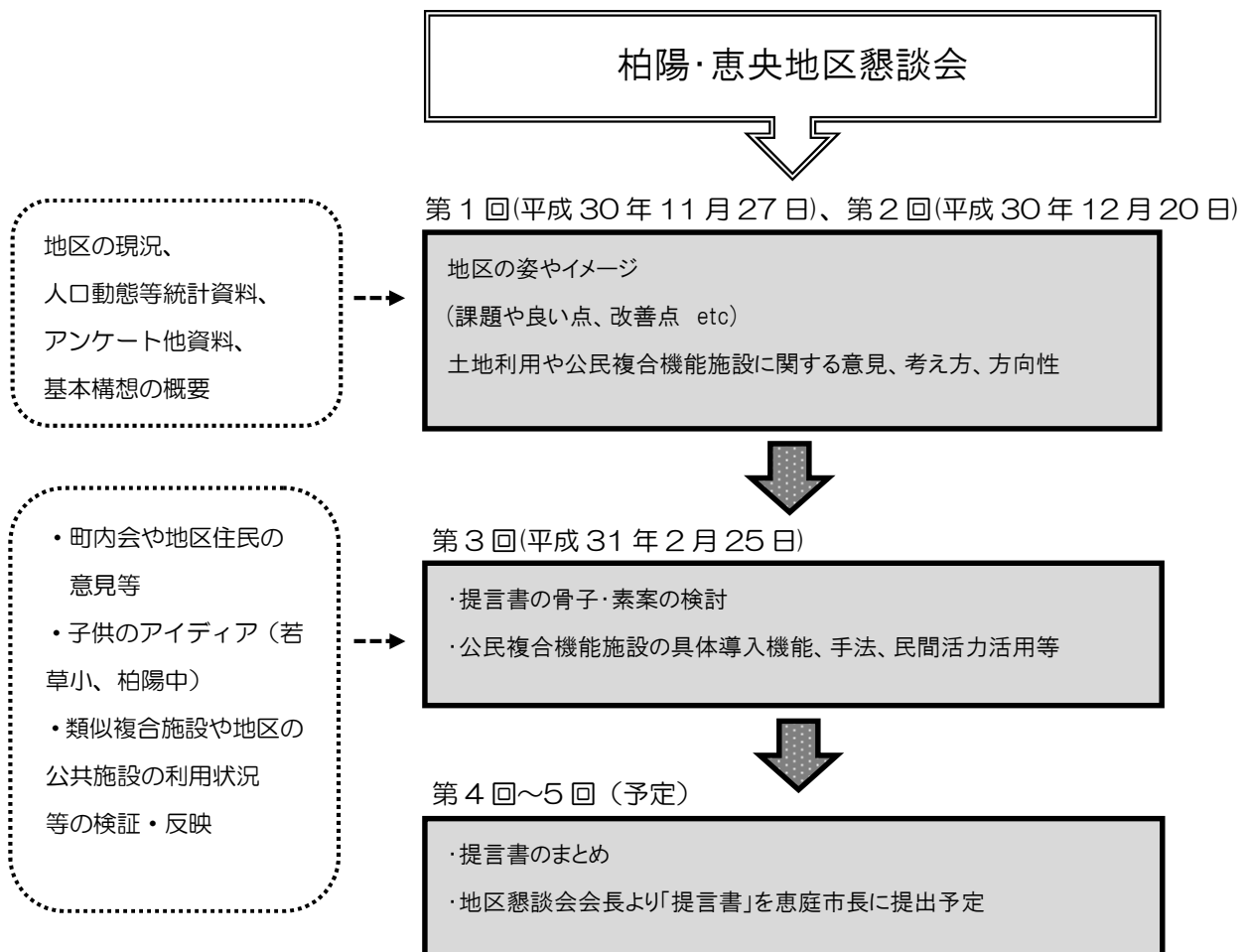


図 懇談会の流れ

表 提言書の骨子(素案)

■まちの将来像■

地域と市民が繋がる（コミュニティの維持）環境・空間を備え、防災や景観に配慮し、人口が増加しなくても子どもから高齢者まで、幅広い市民にとって、将来も住みよいまちであり続ける



■まちづくりの方向性■

- ・地域一丸となって家庭や子どもを支える
- ・地域の担い手としての町内会活動の継続を図る
- ・地域の価値をあげ、まちの魅力を高める



■具体的手段・手法（案）■

①円滑で効果的な市営住宅の建替	・市営住宅居住者各々の意向・要望への細やかな対応と反映した建替計画の実施 ・公共施設等総合管理計画推進としての建替計画 ・家賃補助や民間住宅、空き家等を活用した公営住宅建替の検討
②市営住宅建替後も地域のつながりや町内会活動を維持	・公園機能を維持し、盆踊りなどの地域の催事や災害時避難場所を確保 ・民間の住宅地整備による若い世代の転入、子どもの増加など賑わいを生む ・市営住宅撤去後も、民間事業による住宅地整備で居住者の一定数維持による町内会の維持 ・高齢者が多くなっても町内会会員の維持できる仕組み ・集合住宅と戸建住宅の混在でも町内会活動を継続する仕組み ・公共・民間複合機能施設整備による機能充実、地域活動の支援 ・土いじりや花づくり、多世代による花植え・花壇管理、盆踊りなどの可能な空間整備によるコミュニティ維持 ・一定の居住者の維持確保や人口構成のバランス維持によるつながり

③地域の価値や魅力を高め、人口減少でも住み良いまち	・ JR からの景観を重視し、住みたくなるまちとなる土地利用 ・ 花・緑を重用した空間、通り、緑道整備など景観の重視 ・ 庭園の楽しみ、魅力的なまちづくりのために狭小住宅地等を避け、不動産価値を向上させるルールづくり、 ・ 土いじりや花づくり、盆踊りなどの可能な空間整備・機能付加 ・ 地域課題解決の手段としての公民複合機能施設（防災、生活利便、文化、高齢者対策、世代間交流、地域貢献、子どもの学力向上など）
④時間と空間を共用・シェアし、運用面を重視する複合施設	・ 屋内（複合施設）、屋外（公園）等を活用した家庭と学校とは異なる子どもが集う場所《子どものサードプレイス》 ～子育て支援機能・学力向上支援・無料塾、子ども食堂等の付加 ・ 高齢者とのふれあいスペース ・ 従来の図書館と異なる「貸さない図書館・建物全体図書館・オープンな図書館・飲食 OK」等による「つながり」や学習の場の提供 ・ 防災機能の充実（非常用設備、備蓄等々）

表 柏陽・恵央地区懇談会 委員名簿

分類	所属など	氏名(敬称略)	備考	
学識経験者	北海学園大学 教授 株式会社都市総合鑑定 代表取締役	岡本 浩一 川尻 雅裕	都市・地域計画 不動産鑑定士	副委員長
町内会	柏陽町東町内会 会長 柏陽町西町内会 会長 柏陽町南町内会 副会長 恵央町町内会 会長	関田 豊 茶園 利紀 中村 勝幸 水尾 國夫	地区連副会長 地区連会長	委員長
教育・子育て	若草小学校 校長 柏陽中学校 校長 若草小・柏陽中コミュニティスクール //	杉本 功 森岡 理恵 佐々木 保 七条 京子		
地域商業	坂口青果店	坂口 康則		

(順不同)

3. 民間活力導入の可能性

(1) サウンディング型市場調査(官民対話)

① 調査の背景

本市において平成 28 年 3 月に策定された第 6 次行政改革推進計画の目標は「持続可能なまちづくりのための行政経営の実現」と位置づけ、3本の柱として、「行政評価による事務事業の大胆な見直し」「民間活力の活用（PPP の推進）」「公共施設の有効活用（公共施設マネジメント）」に応じた施策を展開しており、今後も PPP/PFI の更なる推進が必要としています。

老朽化した柏陽団地の建替・集約は 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（平成 30 年 3 月策定）」において示された「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’」のもとで団地建替のほか、団地の集約化で創出される市有地（公的不動産）の活用、公民複合機能施設の整備などを計画しています。

そして、複合化し多岐に渡る上記事業の効果的・効率的な推進、及び第 6 次行政改革推進計画の 3 つの柱のひとつである「民間活力の活用（PPP の推進）」の更なる推進のために、PPP/PFI の積極的な導入による事業実施を検討しています。

PPP/PFI の導入による事業実施の検討においては、民間等の参画意向や民間等が参画しやすい各種条件等を的確に把握することが不可欠であり、そのために民間企業等から意見などを伺う機会を設ける必要があります。

② 調査の目的

現在、検討している全体事業計画（事業手法や事業範囲等）や土地利用の基本的な考え方などについて、民間企業等の意見などを伺い、民間活力導入の可能性を探ると同時に、事業実施に向けた各種条件等の整理に役立てることを目的に、サウンディング型市場調査（官民対話）を実施しました。

③ 調査の実施概要

○調査名称	市営住宅柏陽団地建替に向けたサウンディング型市場調査（官民対話）
○調査等実施日	・現地見学会：平成 30 年 8 月 22 日（水） ・官民対話：平成 30 年 8 月 28 日（火）～平成 30 年 9 月 12 日（水）
○参加企業	・現地見学会：5 社 ・官民対話：7 社
○調査内容	・民間活力導入事業に参画するとして、参画・連携の意向について ・民間企業が想定するゾーンごとの土地利用イメージと用途地域変更の必要性 ・民間企業としてインフラ整備を負担した事業実施の可能性について ・団地建替事業及び余剰地活用等における民間活力導入事業への参画の可能性について ・入居者移転等支援業務の業務範囲を示した上での事業実施意向について ・柏陽団地建替事業等の民間活力導入事業やビジネスチャンスについて

④調査の結果概要

1)企業からの主な意見

ア) 事業内容及び事業用地等の設定について

- 複数の企業が市で考える事業内容・事業用地等の設定、及びゾーニング設定に理解を示しました。
- 当該事業内容が多岐にわたり、規模も大きく期間も長いため、民間側のリスクも大きく、かつ民間側に事業を総合的に推進する高いマネジメント能力が必要、との意見がありました。
- 複数の企業から、民間開発区域内外のインフラ再整備（道路・下水・水道等）は市と民間のどちらが担うのかの協議・調整が必要、との指摘がありました。

イ) 事業者応募の方式、及び市内企業・団体等の連携について

- 複数の企業は、事業内容が多岐に渡る中で一連の事業として途切れのない事業実施や民間側の対応窓口一本化などは、行政側にもメリットは大きいと考えて、事業方式として一括方式を希望しました。
- より多くの選択肢から対象地域の価値を最大化する提案ができるように、自由度が高い提案要件を希望する意見もみられました。
- 複数の企業が市内企業・団体等の参画・連携を重視しています。

ウ) 土地利用の考え方について

- 複数の企業が、市の土地利用の考え方（ゾーニング案・たたき台）に理解を示し、事業可能との意見でした。
- 複数の企業が、建物・施設等の整備の幅広い選択が可能で展開の自由度が高くなるように、柔軟な用途地域への変更・設定を希望しました。
- 民間事業ゾーンについては、特色ある戸建宅地の開発、低層の民間賃貸住宅、柏陽団地現地建替住棟、及び JR 恵み野駅寄りでの店舗整備の意見もみられました。
- 複数の企業から、地域コミュニティゾーンの柏木戸磯通沿いは、立地条件等からみて、公民複合機能施設のほかに、柏陽団地現地建替住棟や借上公営住宅の整備が可能など、民間事業のポテンシャルが特に高い地区であるという意見がありました。

エ) 民間活力による柏陽団地建替事業、及び柏陽団地入居者移転先住戸確保

- 事業手法の希望（買取り方式、借上方式）については、各企業の事業収支の考え方により異なる結果となりました。事業資金の早期回収を目指す場合は買取り方式を希望しました。借上方式については、JR 恵み野駅に近く、借上契約期間終了後も含めて長期に渡り安定した事業を期待できる柏陽地区においてより可能性が高いとの意見がありました。
- 借上公営住宅整備については、複数の企業が、民間側の事業収支の好転と将来的な事業リスク低減のために定期借地権を希望しました。また、民間賃貸住宅の空き家の活用や、市の支援（税控除、家賃支援、賃貸借契約時の敷金・保証料等の支援、公営住宅としての借上期間終了後の取扱い等）についての意見もありました。

オ) 公民複合機能施設の整備、及び民間事業について

- 複数の企業が、市で考える事業方式案（土地：定期借地権、建物：BOO 方式）について理解を示し、事業可能との意見でした。期間としては 30 年間が望ましいとの意見でした。
- 複数の企業が、民間施設については、幹線通りに面しているなどから民間施設誘致の可能性は高いとしながら、業種業態等の詳細についてはまだ検討できる段階ではないとの意見でした。

カ) 事業スケジュールについて

- 複数の企業が市で考える事業スケジュールは概ね妥当の意見でした。一方、建替スケジュールを早くするなどにより、テナント誘致などを具体的に進めやすいという意見もみられました。
- 複数の企業が、現入居者の移転先の調整・対応は市側の役割とする意見でした。一方、入居者移転等支援業務については、その範囲や内容が不明確との指摘がありましたが、引越しに係る各種手続き代行程度であれば専門業者の参画により対応可能とする意見もみられました。
- 柏陽団地現入居者の移転がスムーズに進むかどうか事業全体のスケジュールを左右すると指摘する意見もみられました。
- 市内の戸建住宅需要は、今後 5 年間程度は高い需要が継続すると見込めるが、その後については不透明という意見もみられました。

2) 調査結果の総括

ア) 事業への参画意向と民間活力導入の可能性	・複数の企業が当該事業への参画を希望していることから、当該事業は民間活力導入の実現可能性があるという結果を得ました。
イ) 事業者公募方式	・複数の企業から、多岐に渡る複数の事業を一連の事業として実施することや民間側の対応窓口一本化は、行政側にもメリットが大きいため、応募方式として一括方式が有効であることが確認できました。
ウ) 市内企業等の参画・連携	・複数企業が市内企業等の参画・連携を重視しており、市内企業等が事業実施の役割を担うことが期待されていることが確認できました。
エ) 土地利用	・複数の企業が市の土地利用の考え方に理解を示し、事業化が可能であることが確認できました。 ・民間事業ゾーンについては、それぞれの企業によって活用方法のアイディアは異なりますが、民間による土地活用の可能性があることが確認できました。 ・地域コミュニティゾーンの柏木戸磯通沿いは民間事業のポテンシャルが高い地区であることが確認できました。
オ) 用途地域変更	・建物等の用途の幅広い選択が可能で整備の自由度が高くなるように、柔軟な用途地域への変更の希望が多数寄せられました。
カ) インフラ整備	・民間開発区域内外の道路・上下水道の整備について、公民の負担や施工区分等の調整が必要であることが確認できました。

キ) 事業手法	・団地建替事業の事業手法としては、事業資金の早期回収を目指す場合は買取り方式が有利であり、借上方式については借上契約期間終了後も安定した事業性を期待できる柏陽地区においてより可能性が高いことが確認できました。 ・借上公営住宅について、民間側の事業性が高まり、将来の事業リスクが低減される定期借地権の希望が多数寄せられました。 ・公民複合機能施設整備については、市が考える事業方式案（土地：定期借地権、建物：BOO 方式）で事業が可能であることが確認できました。期間としては 30 年間で望ましいことが確認できました。
ク) 事業スケジュール	・市で考える事業スケジュールは概ね妥当とする複数の意見の一方、テナント誘致や戸建住宅需要の見通しが立ちやすいように事業の早期着手への期待が複数あり、その可能性について検討が必要です。 ・柏陽団地入居者の移転がスムーズに進むかどうかことが事業全体のスケジュールに大きく影響するとの指摘が多数あり、入居者の移転を円滑に進めるための取組み・対応が重要であることが確認できました。
ケ) 本調査結果にみる課題	・民間活力導入範囲や事業手法の整理に向けて、本調査により把握した意見・意向、及び確認した事項を補完するために、本調査に参加した企業へのヒアリング調査を行う必要があります。 ・企業ヒアリング調査により確認すべき主な事項を、以下に整理します。 a) 事業者募集方式を一括方式とした場合の民間としての参画意向、市内企業の参画・連携の可能性 b) 事業用地のゾーニング・土地利用を検討する際に、柏陽団地入居者移転計画を重ねあわせながらの立案の可能性 c) 民間によるインフラ整備負担の可能性 d) 柏陽団地建替事業・借上公営住宅の事業手法の詳細確認 e) 土地の有効活用のための用途地域変更や都市計画変更の必要性 f) 民間としての事業性確保のために早期事業着手を検討する場合に、柏陽団地入居者移転対応への民間としての取組み・対応の可能性

(2) 企業ヒアリング調査

① 第1回企業ヒアリング

1) 調査の目的

サウンディング型市場調査（官民対話）を通して、当該事業への参画を希望する民間企業が複数存在することが確認できて、当該事業は民間活力導入の実現可能性があるという結果を得ることができました。

そして、官民対話の時点で市が想定していた事業内容や事業用地、ゾーニングなどの設定についても、民間活力導入によって事業推進していくことは可能であるとの意見が複数の民間企業からありました。

官民対話を通して把握した各種意見・意向等を補完し、民間として参画しやすい事業手法や事業範囲、各種条件等の整理・位置づけに役立てることを目的に、個別に企業ヒアリング調査を実施しました。

2) 調査の実施概要

○調査対象	・サウンディング型市場調査（官民対話）参加企業 7社
○調査実施日	・平成30年10月31日（水）～11月9日（金）
○調査内容	・事業内容・事業用地について ・民間活力導入事業の応募方式、市内企業との連携について ・土地利用について →ゾーンごとの土地利用イメージ →民間によるインフラ整備の負担 →土地の有効活用のための用途地域変更や都市計画変更 ・民間活力導入の事業スケジュールについて

3) 調査の結果概要

ア) 事業内容・事業用地について

○複数の企業は、民間で事業用地のゾーニング・土地利用を検討する際に、柏陽団地入居者移転計画（移転のゾーン区分等）と重ね合わせながら立案することに問題はないとする意見でした。

○一方、施工業が主な企業からは、柏陽団地現入居者移転計画（移転のゾーン区分等）は市が担うべき役割との意見がありました。

イ) 応募方式・市内企業連携について

○複数の企業から一括事業方式でも参画意向があることが示されました。

○一方、施工業が主な企業からは、一括事業方式では自らが主体となった参画は難しいとの意見がありました。

○一括事業方式でも、複数の企業が市内企業・団体等の参画・連携を重視していました。

ウ) 土地利用について

ア) ゾーンごとの土地利用イメージ

- 公営住宅集約ゾーンについては、柏陽団地移転建替住棟の整備のほかに戸建宅地の開発も可能とする意見がありました。
- 複数の企業から、地域コミュニティゾーンの柏木戸磯通沿いは、立地条件等からみて、公民複合機能施設の整備のほかに、柏陽団地現地建替住棟や借上公営住宅の整備が可能など、民間事業のポテンシャルが特に高い地区であるという意見がありました。
- 民間事業ゾーンについては、特色ある戸建宅地の開発、低層の民間賃貸住宅、柏陽団地現地建替住棟、及び JR 恵み野駅寄りでの店舗整備の意見がありました。
- 借上公営住宅については柏陽地区・恵央地区の両地区で可能性があるとの意見がありました。より可能性が高いのは、JR 恵み野駅に近く、借上契約期間終了後も安定した民間賃貸住宅事業を期待できる柏陽地区との意見がありました。

b) インフラ整備

- 複数の企業から、民間によるインフラ整備が市が示す事業公募参画条件になるならば、当然対応しての応募・事業参画となるとの意見がありました。ただし、インフラ整備の規模が大きいので、公募までの期間での市側からのインフラ整備に関する詳細な情報提供が必要との指摘がありました。
- 一方、施工業が主な企業からは、インフラ整備について全て市が担うべき役割との意見がありました。

c) 用途地域変更

- 複数の企業から、建物・施設等の整備の幅広い選択が可能で展開の自由度が高くなるように、柔軟な用途地域への変更・設定の希望がありました。
- 多くの企業は、地域コミュニティゾーンにおいて商業施設・中層建て建物の整備が可能となる用途地域への変更を希望していました。
- 少数ですが、民間事業ゾーンについても、将来的に柔軟な土地利用が可能となるように、商業施設・中層建て建物の整備が可能な用途地域への変更を希望していました。

エ) 事業スケジュールについて

- 複数の企業から、早期の事業性の確保やテナント誘致の進めやすさ、戸建宅地の高い需要が見込める社会情勢内での事業推進などの面から、事業着手を少しでも早くしてほしいとの意見がありました。事業着手を早めるに当たっては、複数の企業から、柏陽団地入居者の移転先・時期の最終調整について市との協力体制を組んで取り組むことに前向きな意見が出されました。
- 一方、市が考える 2020 年度の公募のスケジュールで概ね妥当の意見もありました。

② 第2回企業ヒアリング

1) 調査の目的

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・抑制をすること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長期間借り上げる手法について、個別に企業ヒアリング調査を行いました。

2) 調査の実施概要

○調査対象	・サウンディング型市場調査（官民対話）参加企業のうち4社、その他3社
○調査実施日	・令和3年11月16日（火）～令和4年2月15日（火）
○調査内容	・新設借上型市営住宅の可能性について →事業の可能性について →建物構造、土地の所有権について →事業期間満了後の建物運用について ・地区の民間賃貸住宅の需要について

3) 調査の結果概要

ア) 新設借上型市営住宅の可能性について

a) 事業の可能性について

○複数の企業から、借上期間、建物構造等の条件整理が必要だが、長期間に渡り市が全戸借上げるのであれば可能性はあるとの意見がありました。

○一方、事業実績や事業者リスク等を考慮して、建物の所有権は市への譲渡を希望していました。

b) 建物構造、土地の所有権について

○借上期間が30年程度であるならば木造住宅となるが、余剰地創出が難しい一方で、鉄筋コンクリート造であれば余剰地創出が可能との意見がありました。

○鉄筋コンクリート造の住宅であれば、長期間民間が所有し続けることは難しいとの意見がありました。

○土地は、定期借地を希望するが、運用期間が50年であれば土地は買取ることとなるとの意見や、土地を買い取って運営するのは難しいとの意見がありました。

c) 事業期間満了後の建物運用について

○複数の企業から、借上期間終了後、建物を市が買取りもしくは市に無償譲渡する手法であれば可能性はあるとの意見がありました。

○普通借地権とした場合、更地返還が問題なく実施可能か疑問であるとの意見がありました。

イ) 地区の民間賃貸住宅の需要について

○両地区ともに、戸建て住宅や分譲住宅の需要はあるとの意見であり、恵央地区は広め（3LDK等）の部屋の需要、柏陽地区は単身者向けの部屋の需要があるとの意見がありました。

○両地区での需要は見込めるが、民間が長期間において賃貸住宅として経営することは事業として厳しいとの意見がありました。

③調査結果の総括

ア) 事業内容・事業用地	・民間として事業用地のゾーニング・土地利用を検討する際に、柏陽団地入居者移転計画（移転のゾーン区分等）と重ね合わせながら立案することは可能であることが確認できました。
イ) 事業者公募方式	・公募が一括事業方式でも複数の企業に参画意向があることが確認できました。
ウ) 市内企業等の参画・連携	・一括事業方式でも市内企業等の参画・連携が重視されており、市内企業等が事業実施の役割を担うことが期待されていることが確認できました。
エ) 土地利用	・各ゾーンそれぞれにおいて民間による事業推進が可能であることが確認できました ・借上公営住宅については柏陽地区・恵央地区の両地区で可能性があることが確認できました。より可能性が高いのは、JR 恵み野駅に近く、借上契約期間終了後も安定した民間賃貸住宅事業を期待できる柏陽地区であることが確認できました。
オ) 用途地域変更	・地域コミュニティゾーンで商業施設・中層建物の整備が可能となる用途地域への変更の期待が高いことが確認できました。
カ) インフラ整備	・市の公募条件に民間によるインフラ整備がうたわれた場合には、民間として対応した上で応募・事業参画することが確認できました。ただし、本事業におけるインフラ整備の規模が大きいため、公募までの期間での市側からのインフラ整備に関する詳細な情報提供が必要との指摘がありました。
キ) 事業スケジュール	・早期の事業性の確保やテナント誘致の進めやすさ、戸建宅地の高い需要が見込める社会情勢内での事業推進などの面から、少しでも早い事業着手の希望が複数寄せられました。 ・早期の事業着手に当たっては、柏陽団地入居者の移転先・時期の最終調整について市との協力体制を組んで取り組むことに前向きな意見が複数の企業から出されました。
ク) 新設借上型市営住宅の可能性	・借上期間等の条件整理した上で、市が長期間借上げるのであれば可能との意見は確認できました。 ・事業期間が 30 年で市が借上期間を満了するのであれば、民間事業者が提案する建物構造は木造となるが、余剰地創出が難しい一方で、鉄筋コンクリート造であれば余剰地創出が見込めることが確認できました。 ・借上期間終了後、建物を市が買取りもしくは市に無償譲渡する手法であれば可能性はあることが確認できました。

ケ)本調査結果にみる課題	・事業対象敷地周辺の道路や上下水道などに係る公民の負担や施工区分・整備水準等の明確化が必要です。 ・地域コミュニティゾーンにおいて商業施設・中層建物等の整備が可能となる用途地域への変更の検討が必要です。 ・民間側が早期の事業収支確保のためやテナント誘致を有利に進めるなどのために、民間活力導入（公募）の早期着手の可能性の検討が望まれます。 ・公営住宅の事業手法について買取り方式または借上方式を基本に、有効性やメリット・デメリット等を検討しながらの事業手法の絞り込みが望まれます。 ・新設借上型市営住宅については、市の整備条件等を具体的に示した上で、民間活力可能性調査等を再実施し、幅広い事業者側の意見を聴取しながら事業手法の絞り込みが望まれます。 ・既存民間賃貸住宅借上公営住宅整備における、民間側の事業収支の確保や将来の事業リスク低減のための定期借地権設定の可能性の検討が必要です。
--------------	--

4. 現況調査からみた課題

地区及び団地の現況、柏陽団地入居者意向調査、入居者説明会、官民対話・企業ヒアリング調査の実施と取りまとめを通じて明らかになった課題を、以下に整理します。

項 目	課題の内容
①地区及び団地の現況からみた課題	・公営住宅建替事業を活用した、地区の居住環境、都市基盤施設の整備改善 ・公営住宅建替事業に併せた、既存公共施設の集約・複合化、地域の交流の場の整備、子育て支援機能の整備充実
②柏陽団地入居者意向調査からみた課題	・現入居者の円滑な移転、再入居 （移転先住戸の早期確保、引越回数を極力1回で行えるような移転計画策定、引越に伴う不安への対応など） ・入居者の家族構成などに応じた適切な住戸の整備 （住戸の間取り・面積、バリアフリーなど）
③官民対話・企業ヒアリング調査からみた課題	・行政側、民間側の双方にメリットのある事業者募集方式（一括公募、分割公募など）、公営住宅事業手法（買取り、借上など）の検討 ・事業対象敷地周辺の道路や上下水道などに係る公民の負担や施工区分・整備水準等の明確化 ・民間活力を活かした、柏陽団地現入居者の円滑な移転・再入居の方策検討 ・事業実施が可能な借上期間の設定や、借上期間終了後の建物の取扱い等、市の具体的な条件を示した上で事業者の意見を聴取した事業手法の絞り込み

Ⅱ. 土地利用再編計画・事業計画編

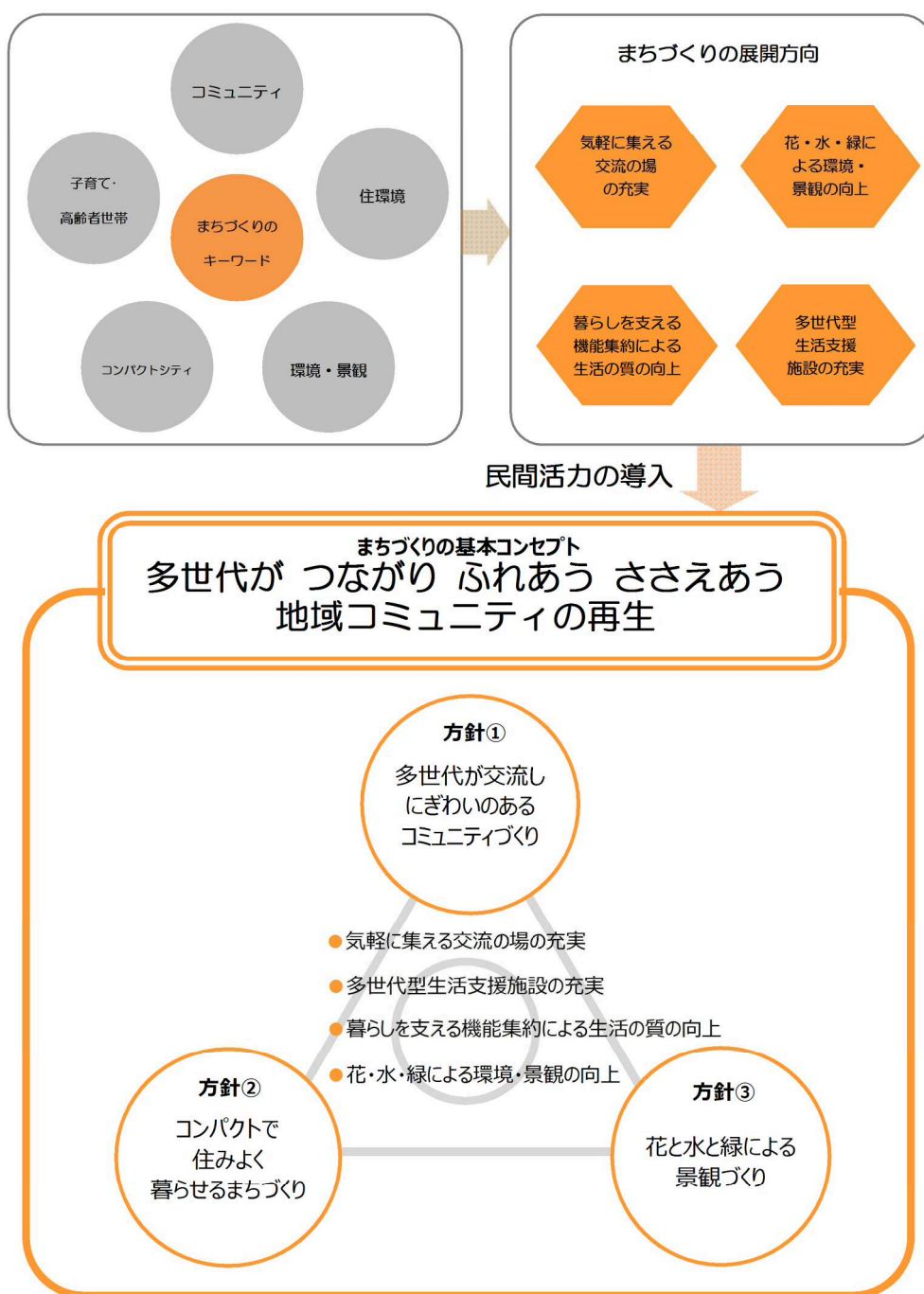
1. 基本的な考え方

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

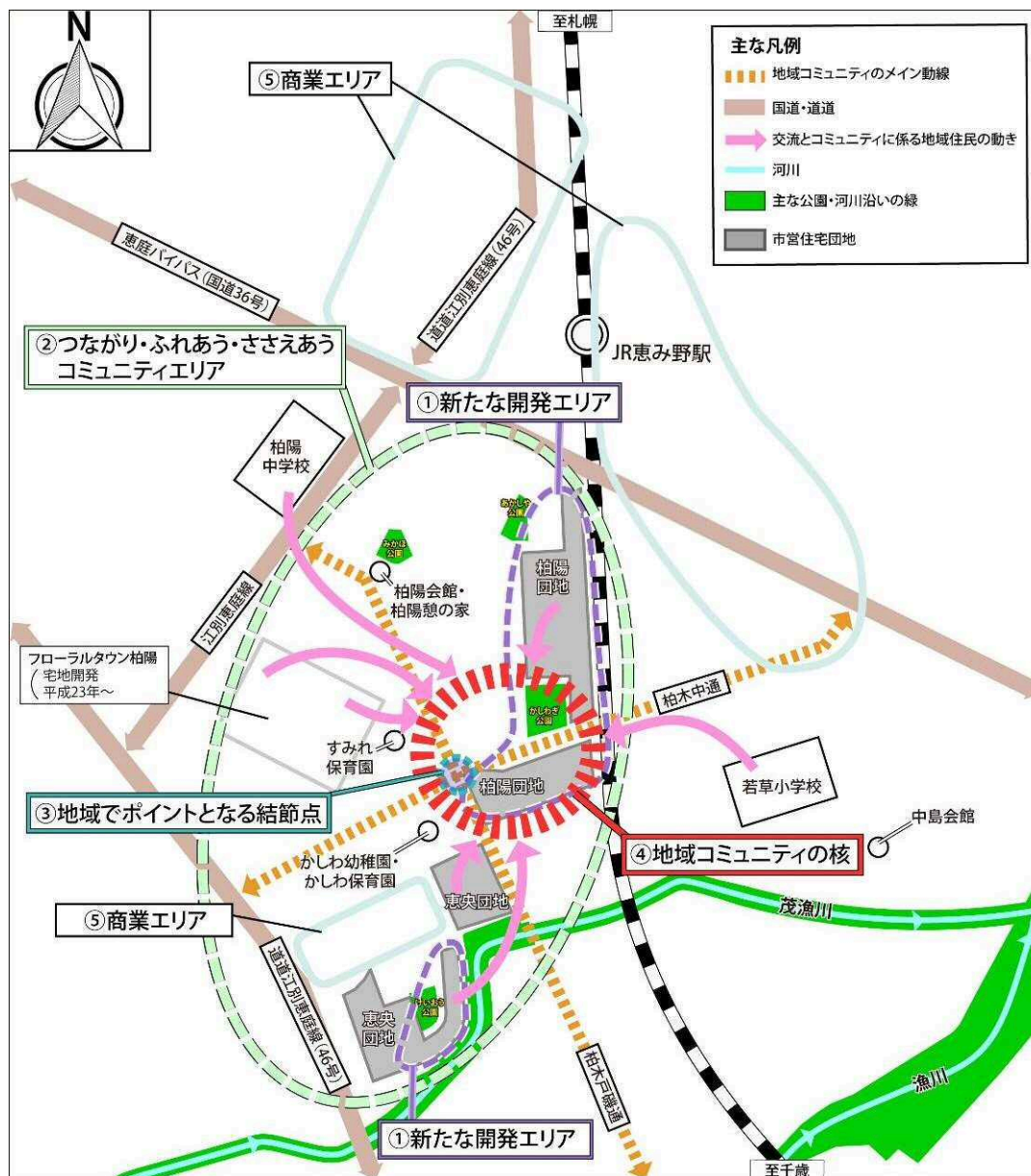
基本コンセプトは、JR恵み野駅南側エリアのまちづくりを推進する上で目指すべき方向性を示すものです。



(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

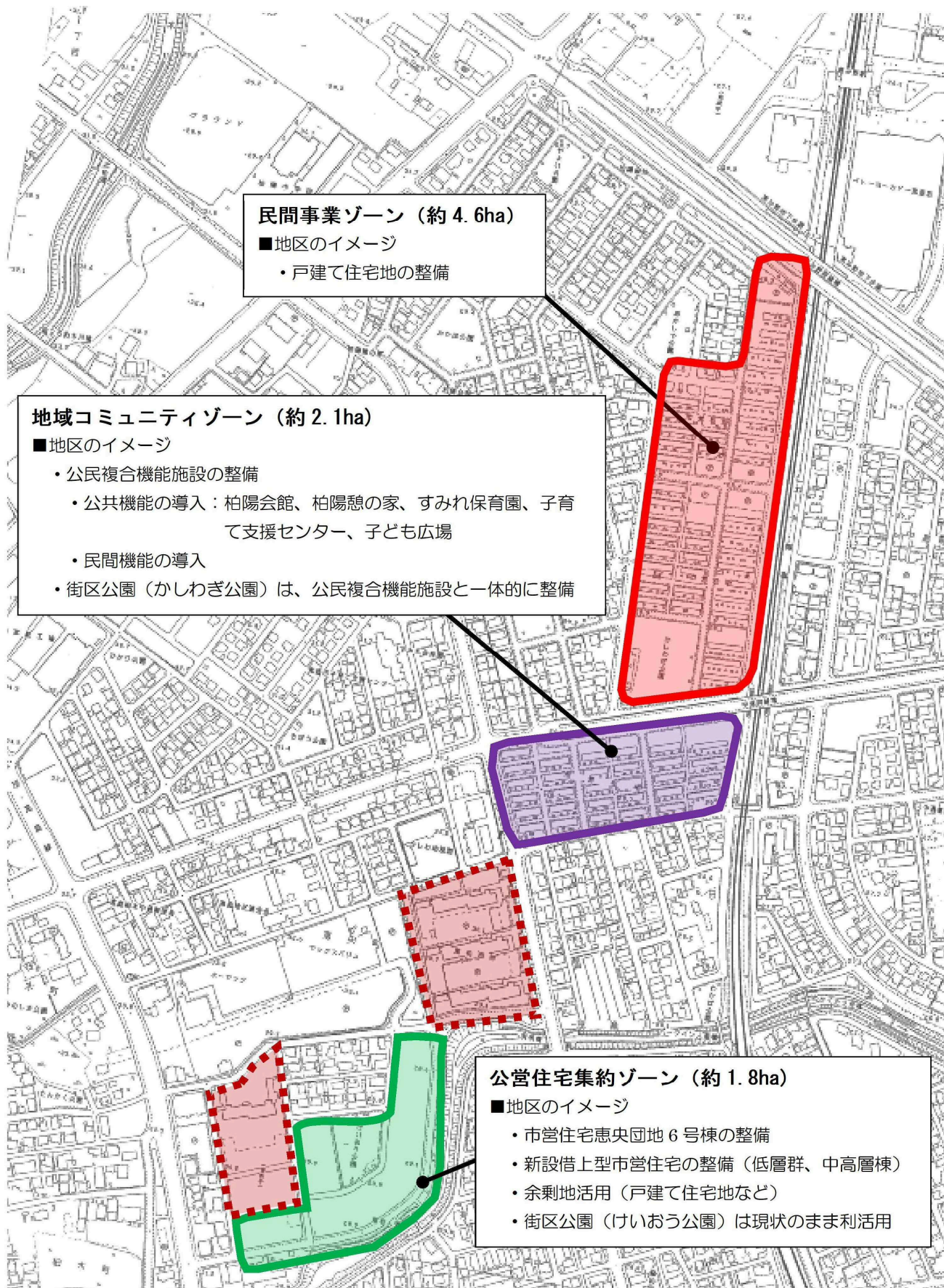
(1) 土地利用の基本方針(ゾーニング図)

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		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） ・柏陽団地を恵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 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） ・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 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） ・恵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	民間事業ゾーン (約 4.6ha)	・戸建て住宅地の整備
	地域コミュニティゾーン (約 2.1ha)	・公民複合機能施設の整備 ・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（かしわぎ公園）は、公民複合機能施設と一体的に整備
	公営住宅集約ゾーン (約 1.8ha)	・市営住宅恵央団地 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）
① 恵央団地に建築予定の住宅を希望	92
② 今建っている恵央団地、または他団地を希望	36
③ 今建っている恵央団地以外の団地のみを希望	8
④ 今建っている市内の民間賃貸住宅を希望	1
⑤ 未回答	3
⑥ 退去予定	12
合計	152



移転先想定	住戸戸数の設定	
恵央団地に建築予定の住宅	120戸	・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
既存恵央団地	概ね10~20戸	
市内の他の市営住宅	概ね5~10戸	
既存民間賃貸住宅の借上型市営住宅	概ね10戸	
退去等	概ね10戸 （退去率：全体の7%程度を見込む）	
合計	152	

資料：恵庭市調べ（令和4年5月末現在）

(3)住戸戸数の設定

「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。

■優先区域位置図



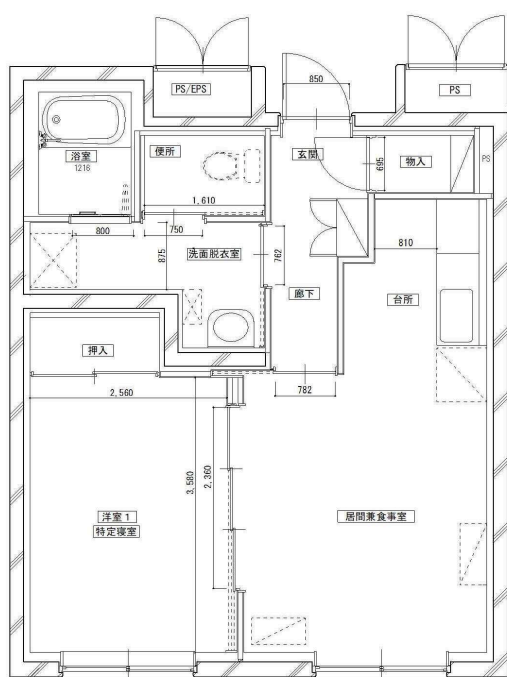
(5)住戸計画

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。恵央団地 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。

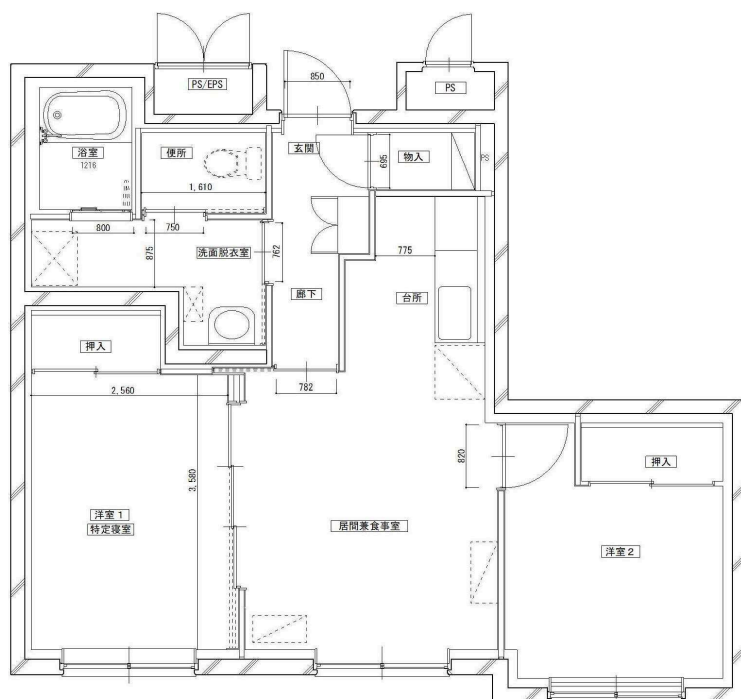
※注：ここで示す住戸計画は、恵央団地 6 号棟のものであり、住戸計画は今後の民間事業者の提案に基づき計画するものとします。

【参考】恵央団地 6 号棟の住戸タイプ



1LDK

住戸面積 46.13 m²



2LDK

住戸面積 57.76 m²

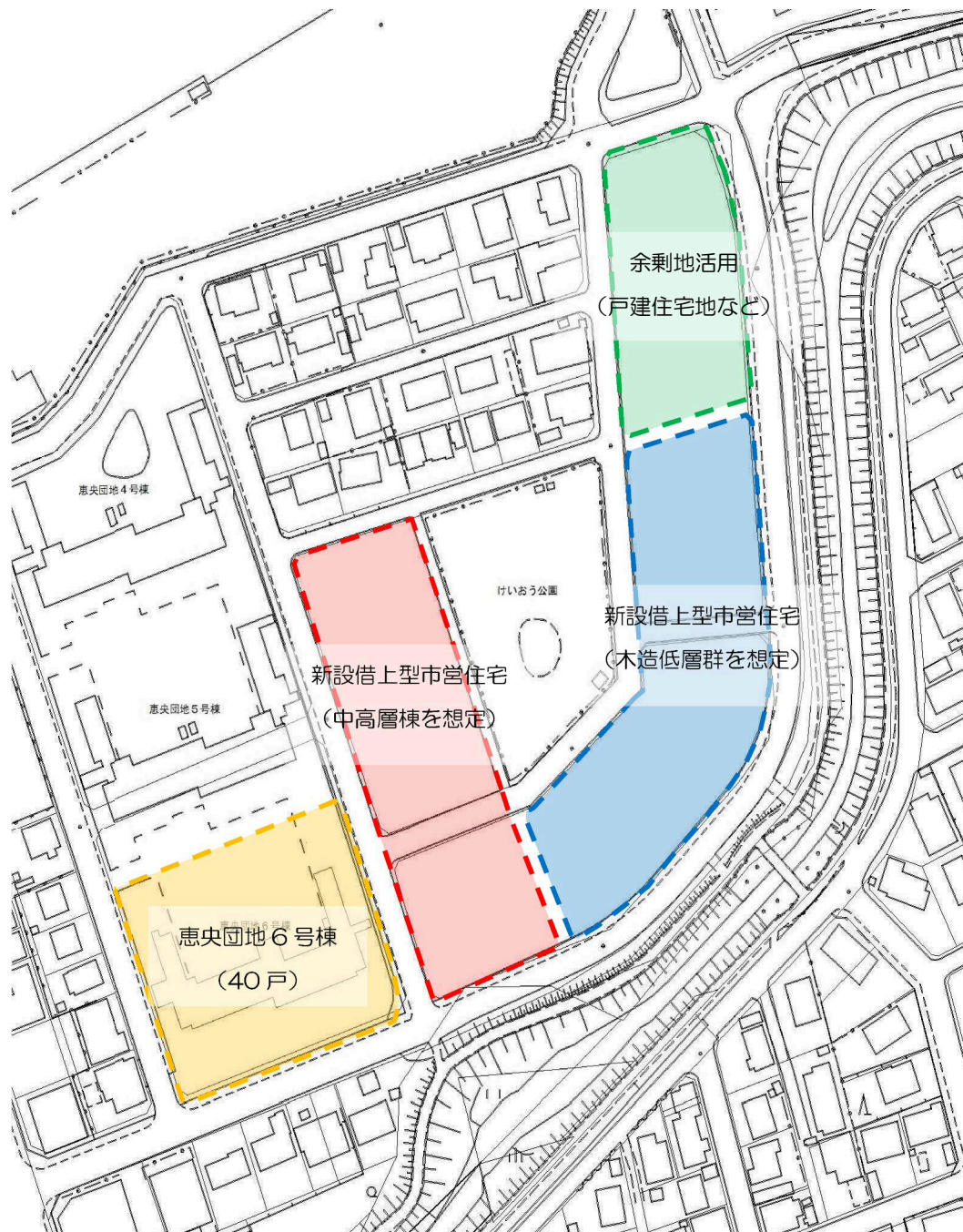
(6) 住棟・配置イメージ

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 ㎡で想定

○公共機能面積：1,800 ㎡

現況公共機能の合計面積 2,068.08 ㎡－保育園面積 698.6 ㎡ $\div$ 1,400 ㎡

1,400 ㎡ $\times$ 0.8 $\div$ 1,100 ㎡（0.8 は、複合化に伴う実績経験値）

保育園面積 698.6 ㎡＋保育園以外面積 1,100 ㎡ $\div$ 1,800 ㎡

○民間機能面積：1,200 ㎡

3,000 ㎡－1,800 ㎡＝1,200 ㎡

現況施設								
施設の名称		構造	現況使用 床面積 (㎡)	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 (㎡)
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】

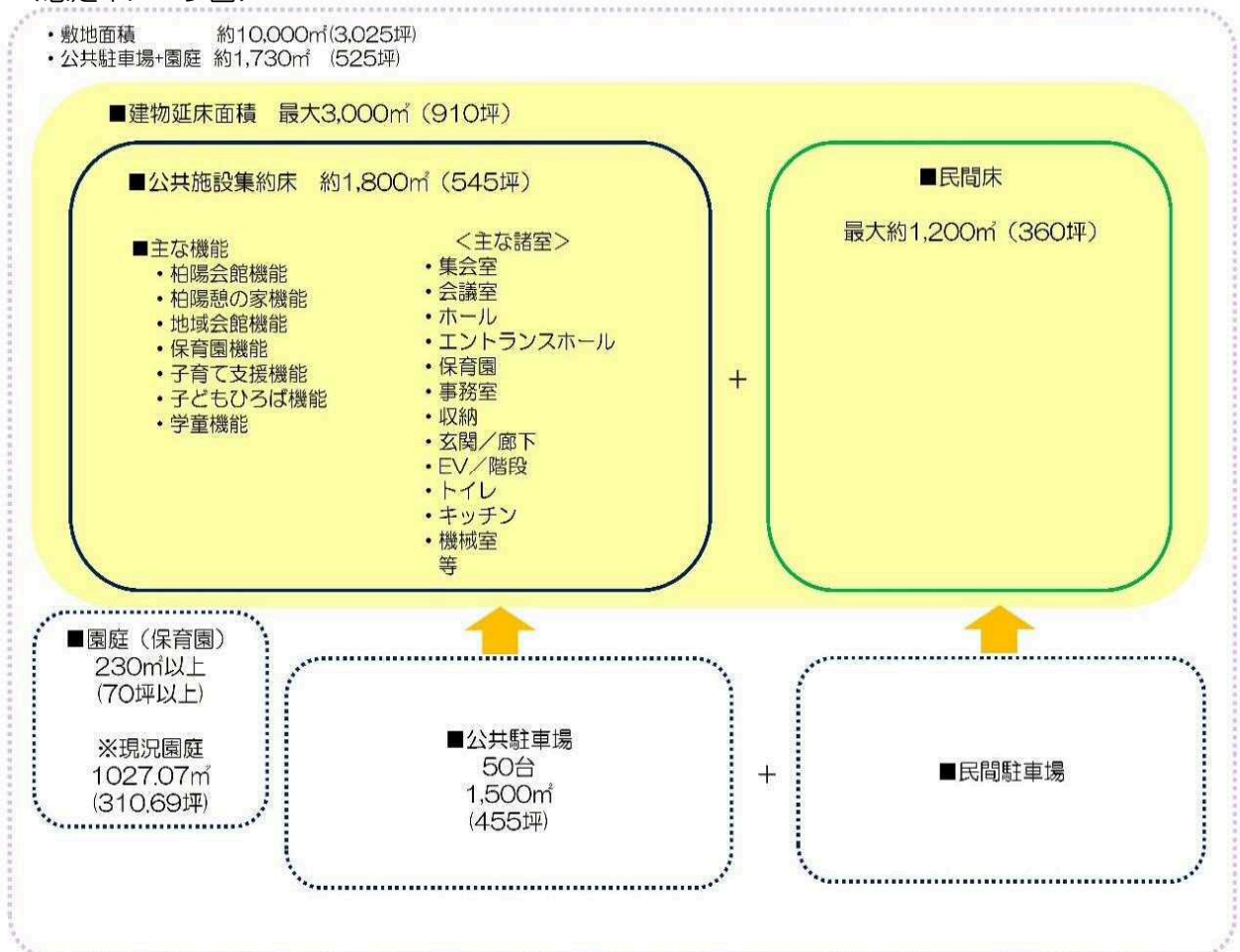
〔民間部分〕 約 1,200 ㎡以内

〔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、民間事業者に賃借し建設・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	・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	・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	・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	・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、恵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）			定期借地権方式（PPP）	余剰地（市有地）の 民間への売却
			借上げ公営住宅方式（PPP/PFI） 又は BOT方式（PFI）				
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）	・民間が住宅を建設・所有し、維持管理する建物を市が借上げる方式 ・一定期間の借上期間終了後は、契約満了又は耐用年数期間での再契約も可能	・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	・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	・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	・民間による提案、事業実施
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	
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	
f ◆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 民間側に関する評価	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恵央団地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央団地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

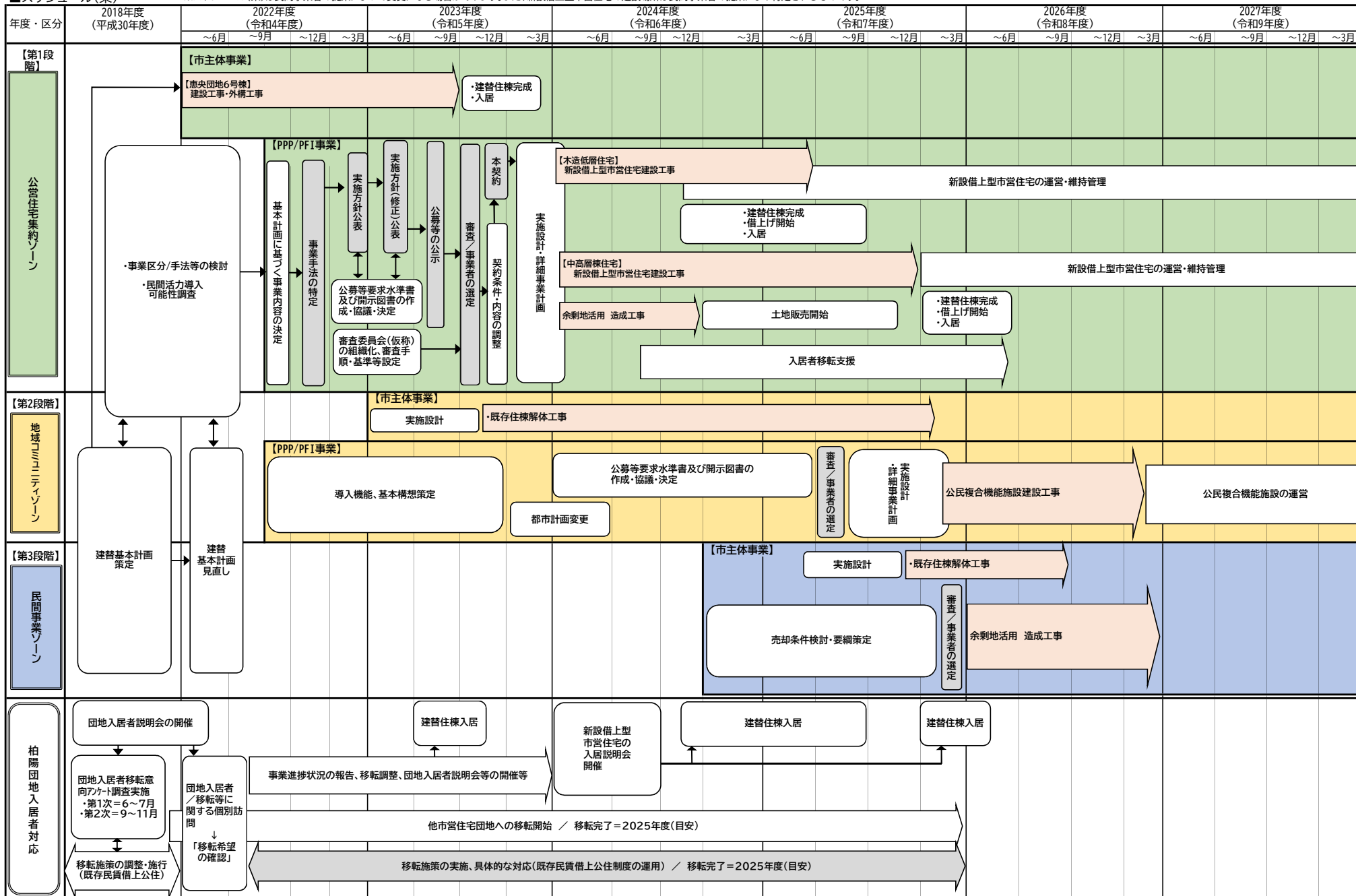
- ・令和6年度から売却条件等を検討し、令和8年度から造成工事を予定します。

(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
 - ・法的見解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