

柏陽地区土地利用再編実施計画（民間事業ゾーン）（案）について

1 目的

令和 8 年度以降に行う予定の用途廃止後の市営住宅用地のほか、街区公園跡地の処分に係る方向性を示すため、本実施計画を策定します。

2 土地利用計画（案）

（1）土地利用方針

民間事業ゾーンの周辺道路（市道）には上下水道管が既に敷設されています。そのことから、既存の道路は、廃止は行わず、そのまま使用します。

（2）都市基盤施設整備方針

①道路

柏木市営住宅線は、事業者の負担において道路改良（歩道）を行うことを基本とします。そのほかの市道については、道路の状況により、宅地の造成に併せて市道の改良工事を民間事業者の負担により行うことを基本とします。

また、周辺既存街区の道路状況から勘案して、事業者による整備が必要な道路及び道路整備イメージを示します。（本編 P14 図 11 参照）

なお、道路改良などの工事は、事業者の負担を基本としますが、道路改良に係る財源で市に有利なものがあれば、市が実施することを検討します。

②公園・緑地

当該街区には、みゆき公園やあかしや公園及び移転するかしわぎ公園が点在することから、緑地・公園は整備しないこととします。

③上下水道

市営住宅として使用してる街区内に埋設している上水道管は、市営住宅解体に合わせて撤去します。道路用地内に埋設している上下水道管は、そのまま利用します。

④電柱等

道路内に設置許可を受けている北海道電力又は NTT の既存電柱撤去（以下、「既存北電柱等」という。）は、開発事業者の負担により実施することとします。（本編 P15 図 12 参照）

また、防犯灯の取扱いを示します。（本編 P15 参照）

(3) 土地改良区用地の考え方

土地改良区が所有する用地は、円滑な事業進捗のために、土地改良区用地も公有地として売却することで、良質な街並みの形成に資するとして、本事業に合わせて必要最小限の用地を購入するべく、土地改良区と協議を進めます。

3 公営住宅用地等処分方針（案）

公営住宅用地は建物を解体後更地にしてから処分します。

また、解体工事については、資材費や人件費の上昇により、年々工事費が増大していることや、分割発注による工事経費の増大、年度を分けて工事を行う際に、建物が残ることによる当該街区の環境への影響や防犯面を考慮し、解体は一括で実施します。（本編 P17 表3参照）

4 用地処分方針（案）

(1) 用地処分の基本方針

民間事業ゾーンの土地利用の基本方針は、建築基準法の制限内で建てることのできる、共同住宅などの賃貸住宅としても活用できるように、「若年世帯層等向けの主に戸建て住宅地の整備」とします。

(2) 用地処分回数の考え方

ある程度まとまった街区に分割して処分することにより、住宅地として適正供給区画数とできることや宅地供給過剰となることも抑えられることで、事業者のリスクも低減できる。

(3) 公営住宅等用地処分方式の考え方 （本編 P20 表4参照）

用地処分方式はプロポーザル方式で行うとします。

(4) 工区分け（案） （本編 P21 図 13 参照）

利便性、想定宅地数から街区分けし、駅から近い街区を第1期工区として設定します。

5 処分スケジュール（案） （本編 P22 参照）

令和7年度	市営住宅柏陽団地解体工事設計委託、土地改良区用地購入
令和8年度	市営住宅柏陽団地解体工事（一括）、公募要件等作成 民間事業ゾーン公有地処分（第1期工区）
令和9年度以降	民間事業ゾーン公有地処分（第2期工区以降）