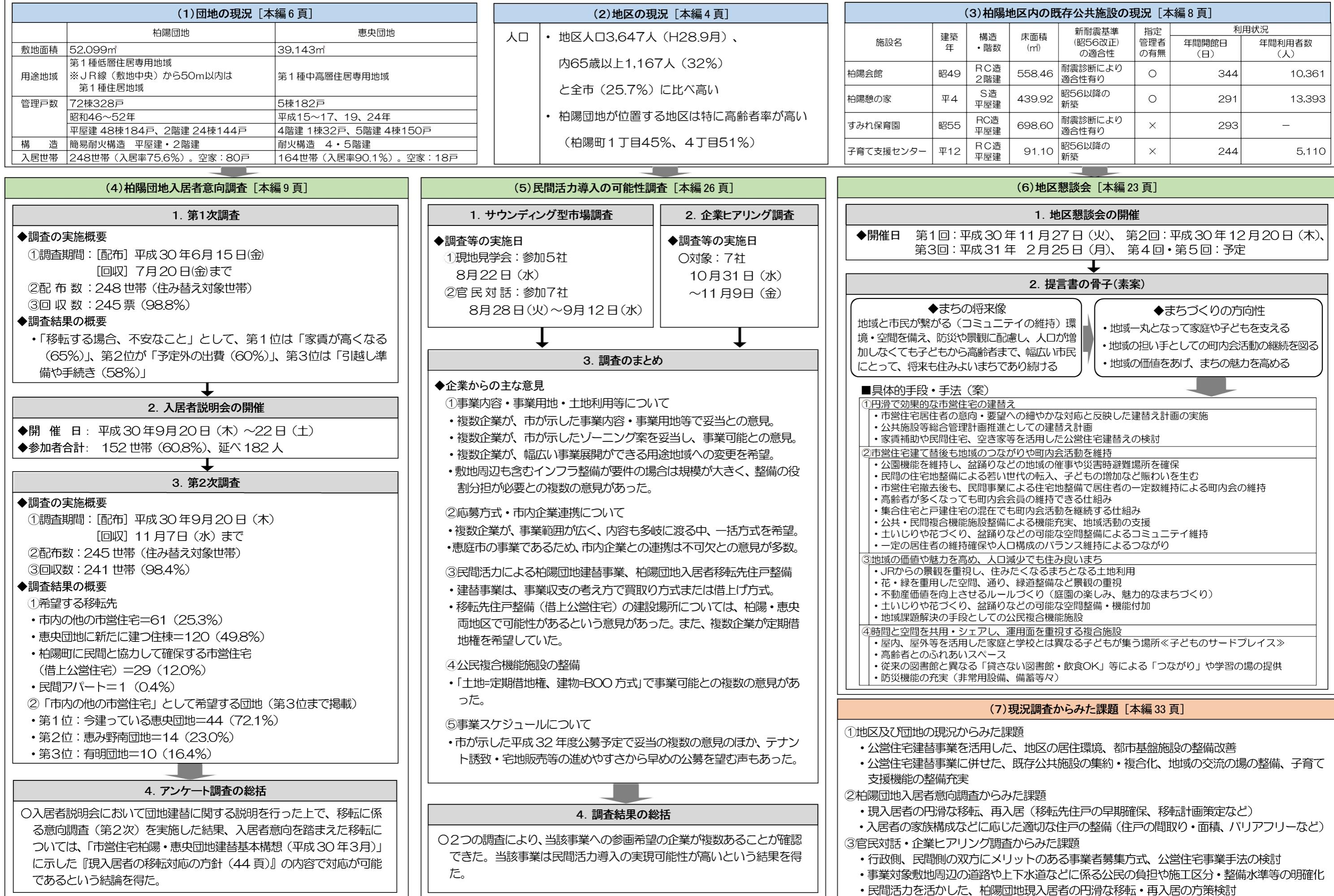


## ■市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画【概要版】

## I. 現況調査編



## II. 土地利用再編計画・事業計画編

### (1) 土地利用の基本方針 [本編 36 頁]

1. 土地利用の基本的な考え方	
民間事業ゾーン (約4.6ha)	JR恵み野駅に近い利便性を活かした低層住宅を、地区北側に整備 【地区イメージ】 <ul style="list-style-type: none"><li>・低炭素・環境型戸建て住宅地（スマートタウン）整備</li><li>・街区公園（かしわぎ公園）の再整備・再配置</li></ul>
地域コミュニティゾーン (約2.1ha)	新たな交流・子育て機能を地区中央に整備する 【地区イメージ】 <ul style="list-style-type: none"><li>・公民複合機能施設の整備</li><li>・公園緑地の整備</li><li>・子育て支援機能の充実（子育て支援センター、子ども広場）</li></ul>
公営住宅集約ゾーン (約1.8ha)	公営住宅を集約し、地区南側に整備する 【地区イメージ】 <ul style="list-style-type: none"><li>・公営住宅の集約整備（中高層化）／高齢化への対応</li><li>・街区公園（けいおう公園）の再整備・再配置、茂漁川緑地の利活用</li></ul>
全てのゾーンに共通の展開（地区）イメージ	

### 2. 都市計画に係る基本方針

#### ◆用途地域に係る基本的な考え方

##### ○民間ゾーン

環境に配慮した戸建て住宅整備を中心とし、現行の用途地域とする（主に第1種低層住居専用地域）

##### ○地域コミュニティゾーン

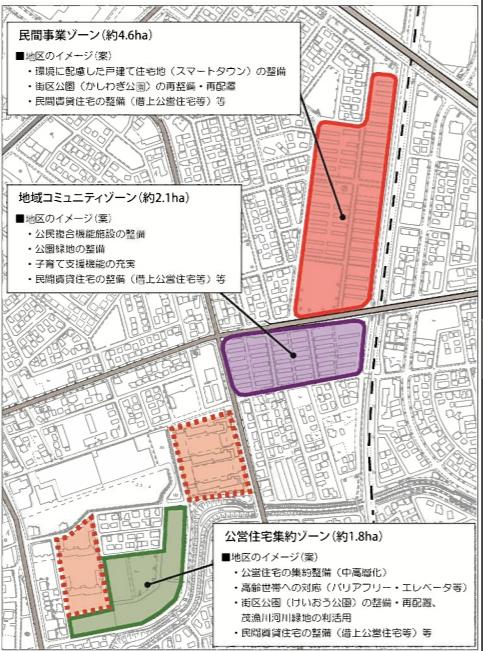
幹線道路沿いに公民複合機能施設や中高層建物の整備を想定した用途地域への変更を検討（現行、第1種低層住居専用地域）

##### ○公営住宅集約ゾーン

隣接する場所に既に中層建ての恵央団地が立地し、その環境との連続性に配慮した整備を中心とするため、現行の用途地域とする（第1種中高層住居専用地域）

#### ◆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

民間提案に対し、街区公園（上記の公園）の移転等について柔軟に対応



### (2) 公営住宅整備の基本的な考え方 [本編 39 頁]

◆住み替え先想定と住戸戸数の設定  
○第2次入居者意向調査の移転希望先の回答に対し、住み替え先想定を設定し、それに基づいて柏陽・恵央地区で今後、整備・確保する住戸戸数等を設定。

#### 【住戸戸数の設定】

- ・恵央団地敷地に新たに建築予定：140戸
- ・柏陽町に確保する市営住宅（借上げ市営住宅）：48戸

※今後、入居世帯への戸別訪問等で移転意向を確認し、戸数の検討・調整を行う。

第2次入居者意向調査の移転希望先（回答）		世帯数
①恵央団地に建設予定の住宅		120
②柏陽町に確保する市営住宅（借上げ市営住宅）		29
③市内の 他の 市営住宅	1)今の中央団地のみを希望 2)今の中央団地、及び他団地も希望（複数回答者） 3)今の中央団地以外の団地のみを希望	29 15 17
④民間のアパートを希望		1
⑤その他	1)中古の戸建て住宅を検討中 2)恵央団地・柏陽団地以外の団地への移転でも問題ない方 3)柏陽町を希望、または、恵央団地・柏陽団地どちらかを希望 4)具体的な記載なし	2 5 2 4
⑥よくわからない		14
⑦未回答、無回答、無効回答		7
合計		245

住み替え先想定	住戸戸数の設定
恵央団地敷地に新たに建築予定の住戸	140戸程度
柏陽町に確保する市営住宅（借上げ市営住宅）	48戸程度
市内の他の市営住宅	54戸程度
市営住宅以外（民間の住戸）	3戸程度
合計	245戸

### (3) 公共施設の集約に関する基本方針 [本編 47 頁]

1. 基本方針：用途地域規制等を考慮し、施設面積を最大3,000m<sup>2</sup>で想定する  
→公共機能面積＝約1,800m<sup>2</sup>、民間機能面積＝最大1,200m<sup>2</sup>

#### 2. 公民複合機能施設の構成（案）

○施設構成：既設の複合施設「黄金ふれあいセンター」「えにあす」を参考。  
○予定導入機能は、以下の表とする。駐車場は、50台十民間必要分とする。

施設名	現況使用面積(m <sup>2</sup> )	備考
1 柏陽会館	558.46	
2 柏陽憩の家	439.92	
3 すみれ保育園	698.60	
4 子育て支援センター	91.10	
5 こども広場	200.00	※新機能
6 学童クラブ	80.00	//
7 地域会館	0.00	//
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1,800m <sup>2</sup>
民間機能	RC造 or S造	最大 約1,200m <sup>2</sup>
最大3,000m <sup>2</sup>		

#### ○整備手法：

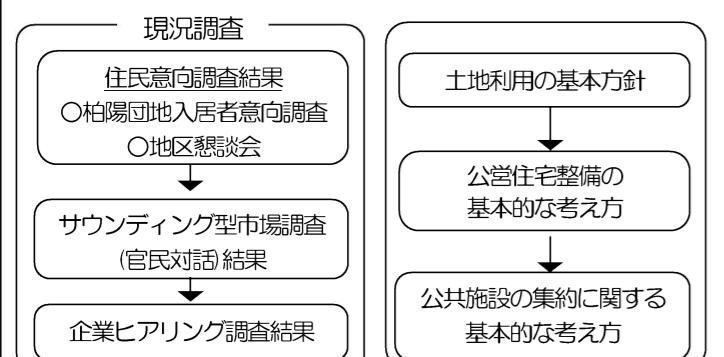
- ・土地＝恵庭市所有、建物＝民間建設所有運営
- ・借地権を設定後、民間事業者に賃借し建設、公共床は民間事業者より賃借
- ・民間事業者選定プロポーザルにて、民間機能、床家賃、配置等提案を受ける

### (4) スケジュール(案) [本編 51 頁]

- 柏陽団地敷地の確定測量とボーリング調査について2019年度の実施が必要。  
その期間中に、基本計画に基づく事業内容の決定、事業手法の特定、公募等要求水準書及び開示図書等の対応、審査委員会（仮称）の組織化・対応などを予定。
- 柏陽団地入居者対応として、2019年度内に「既存借上げ市営住宅制度」の公布を予定。2019年度早期より入居者に対する個別訪問・相談対応などを進めるとともに、2019年度内に市内の他の市営住宅への移転対応の開始予定。
- 実施方針公表、公募公示、提案書審査・事業者の選定、本契約を2020年度に予定。
- 余剰地活用事業等の関連事項は、公募（2020年度予定）までに協議・調整を予定。
- 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る。  
移転先住棟の建設（確保）とそれに伴う既存入居者の移転の流れ（工程）を想定するにあたり、買取り公営住宅手法を例としてスケジュール（案）を整理する。  
その場合、敷地利用・住棟構成・工区構成等を踏まえると、大きく、以下の2つのスケジュール（案）を想定することができる【本編 52～53 頁に掲載】。
  - ◇スケジュール案①：住棟単位での分割建設。既存入居者の移転は2025年前半を目標に完了
  - ◇スケジュール案②：全住棟の一括建設。既存入居者の移転は2023年前半を目標に完了

### (5) PPP/PFIの活用方針 [本編 49 頁]

#### 1. 民間活力導入範囲とPPP/PFI事業手法の整理の流れ



※複合化し多岐にわたり、複数年度にわたる事業実施であり、市有地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、PFI法に基づいたPFI事業実施を想定

#### 2. 民間活力導入範囲とPPP/PFI事業手法の整理

事業区分	事業の位置づけ	事業手法	事業手法の概要
柏陽団地 建替事業 【対象戸数：188戸】	・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	1)買取り 公営住宅	・施設の設計・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取る方式
	・老朽化し、耐震性の安全性が確認されていない柏陽団地の既存住宅を民間が解体（除却）する	2)既存民間賃貸 住宅借上げ 公営住宅方式	・民間が所有・維持修繕する賃貸住宅を市が公営住宅として借上げ、契約期間終了後は民間単独で経営・処分等を行う方式。 ・住宅の基準は、公営住宅の新築時に満たすべき整備基準・指針（市条例・北海道ユニークアーバンデザイン公営住宅整備指針）に適合することを求める
②柏陽団地 入居者移転等 支援業務	・公共（行政）が提供しにくい、引越業者等の斡旋や電気・ガス・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 ・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		
③公民複合機能 施設整備	・公民複合施設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	BOO方式	・市有地を民間に賃貸し、民間が施設を建設・所有・維持管理し、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
④民間事業提案	・余剰地（市有地）の民間への売却		・全て民間による提案、事業実施

### (6) 事業実施に向けた課題 [本編 57 頁]

- 買取り公営住宅手法による分割建設は、民間事業者への対価支払いに要する財政負担が平準化できる一方、移転先住戸を確保するまでが長期間となり、民間事業者の参画可能性が低くなることが想定される（スケジュール案①）。
  - 買取り公営住宅手法による一括建設・買取いは、事業期間が短縮され、既存入居者の移転が円滑となる一方、市の財源負担（起債）が困難となることが想定される（スケジュール案②）。
  - 借上げ公営住宅手法による一括建設では、事業期間が短縮され、既存入居者の移転が円滑に進む一方、市が民間事業者へ支払う家賃負担が発生し、借上げ期間中の市財政負担（一般財源）が大きくなることが想定される。
  - 一括建設は、買取り公営住宅手法及び借上げ公営住宅手法とともに交付金充当の可否について協議・検討が必要となる。また、市の財源負担について、起債額の確保または割賦払いの可否について協議・検討をする。
- ※事業期間の長期化は既存入居者の移転、余剰地活用等、事業推進への影響が大きいため、民間事業者の参画を可能とする事業スキームやスケジュールの検討が必要。
- 1) 民間事業者が参画しやすいスケジュールの検討
  - 2) 早期の入居者移転を考慮したスケジュールの検討
  - 3) 上記を踏まえ、市の財源負担を鑑みた手法及びスケジュールの検討（維持管理附帯の買取り公営住宅手法、借上げ公営住宅手法、市の先行整備による事業推進等）