

PFI手法を用いた 公営住宅建替事業について

令和8年1月26日

恵庭市企画振興部まちづくり拠点整備室まちづくり推進課

恵庭って、こんなまち！

A circular inset map of the northern part of the Japanese island of Hokkaido, focusing on the Sapporo area. It shows several cities: Sapporo City (札幌市) in pink, Erimo City (恵庭市) in orange, Chitose City (千歳市) in yellow, Abashiri City (小樽市) in brown, and Kitaibaraki City (江別市) in light green. A red oval highlights Erimo City. A blue arrow points from this oval to a larger map of Erimo City.

● 北海道「道央圏」の札幌市と千歳市の
中間に位置するまち

● 人口7万人のコンパクトシティ

JR 3駅から 2km の範囲に都市機能がおさまっており、
徒歩でも暮らしやすいコンパクトなシティです。

A detailed map of Erimo City showing its urban layout. Three train stations are highlighted: Erimo Station (恵庭駅), Hashimoto Station (島松駅), and Hime野 Station (恵み野駅). Pink circles around the stations indicate a 15-minute walk radius. Various icons represent different urban facilities: red squares for hospitals and clinics, yellow squares for supermarkets and drugstores, and blue squares for other commercial buildings. A legend in the top right corner defines these symbols.

出典：恵庭市「移住情報パンフレット」

恵庭って、こんなまち！

● 花のまちえにわ



Pick Up!

2020年には北海道を代表する
12名のガーデナーが手掛けた7つ
のガーデンを備えたエリア「は
なふる」が整備されました！



Pick Up!

特に恵み野は、恵庭の中でも
ガーデニングに盛んなエリア。
オープンガーデンを目当てに恵
庭市を訪れる方もいます。

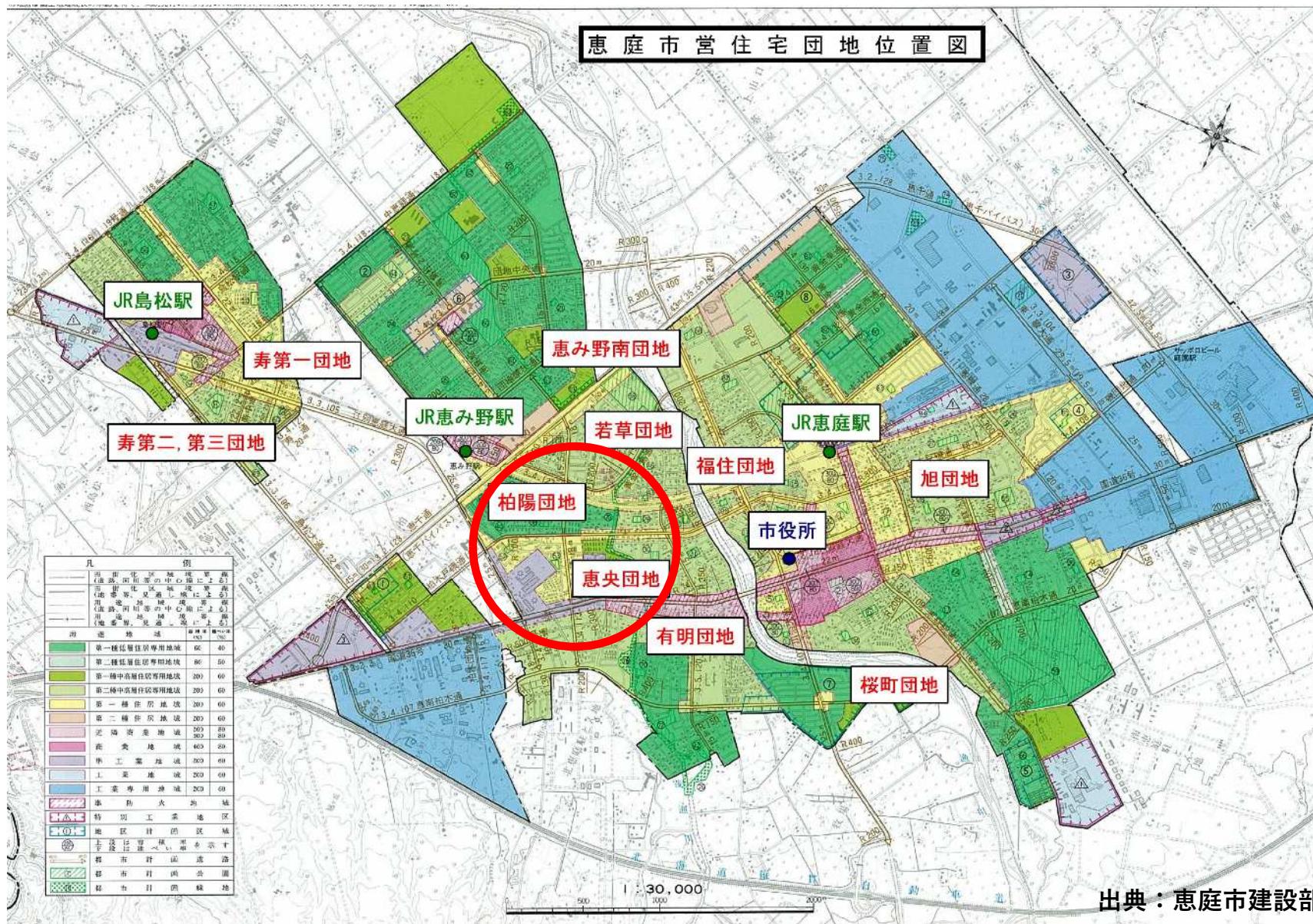


出典：恵庭市「移住情報パンフレット」



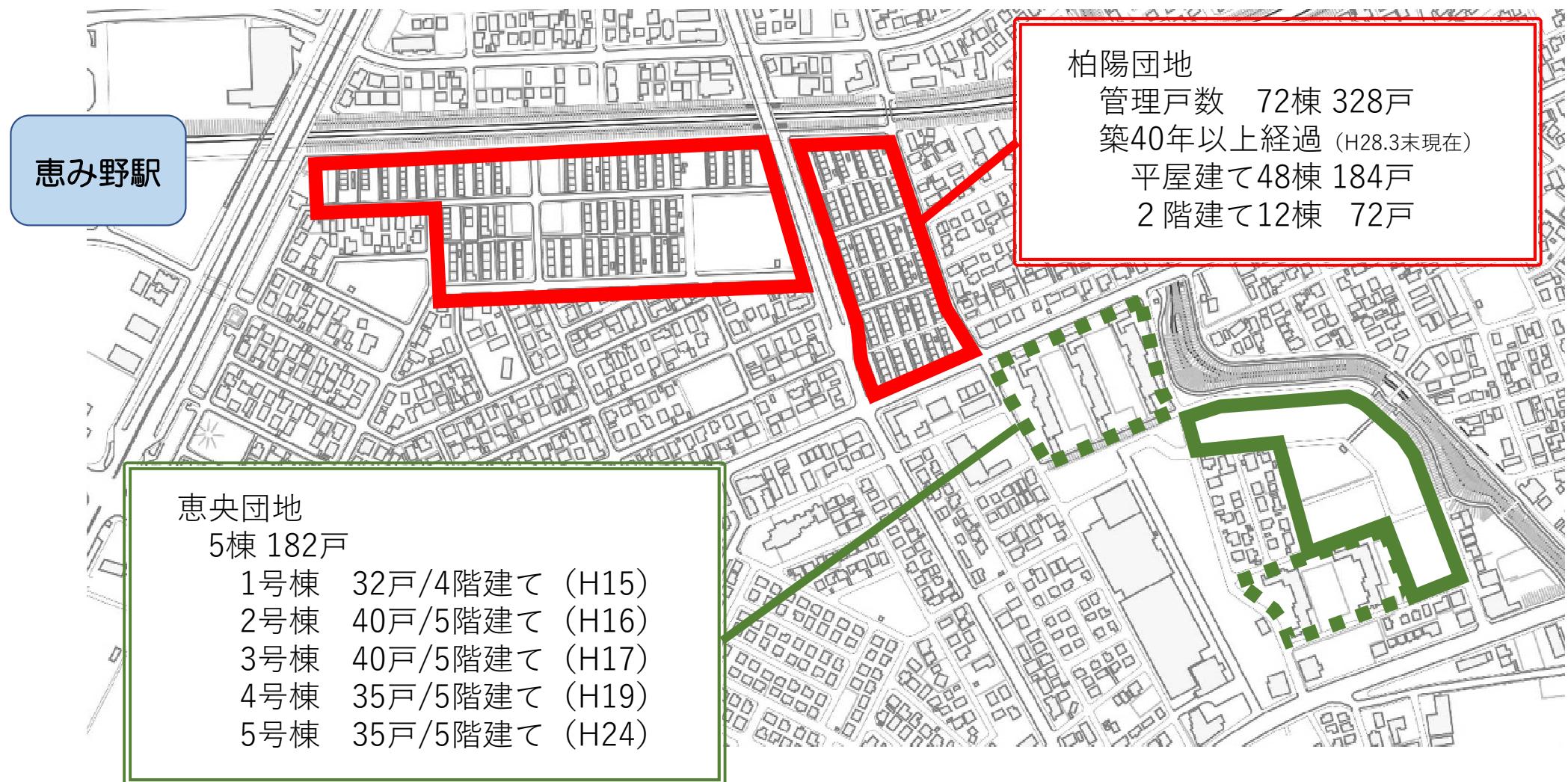
- 
- 1. 恵庭市営住宅の現状について**
 - 2. PFI手法の導入経緯について**
 - 3. PFI建替整備手法選定と事業者選定について**
 - 4. PFI事業概要**
 - 5. PFI導入にあたっての苦慮**
 - 6. PFI事業を進めるにあたり**

- 
1. 恵庭市営住宅の現状について
 2. PFI手法の導入経緯について
 3. PFI建替整備手法選定と事業者選定について
 4. PFI事業概要
 5. PFI導入にあたっての苦慮
 6. PFI事業を進めるにあたり



- 
1. 恵庭市営住宅の現状について
 2. PFI手法の導入経緯について
 3. PFI建替整備手法選定と事業者選定について
 4. PFI事業概要
 5. PFI導入にあたっての苦慮
 6. PFI事業を進めるにあたり

柏陽恵央地区にある市営住宅



導入に係る計画の流れ

まちづくり特別委員会（議会）

恵庭市公営住宅等
長寿命化計画
(H29.3策定)

市営住宅柏陽・恵央
団地建替基本構想
(H30.3策定)

市営住宅柏陽・恵央
団地建替基本計画
(R元.5策定)

【実施方針】

- ・柏陽と恵央の一体整備
- ・地域拠点施設の併設
- ・民間活力の活用

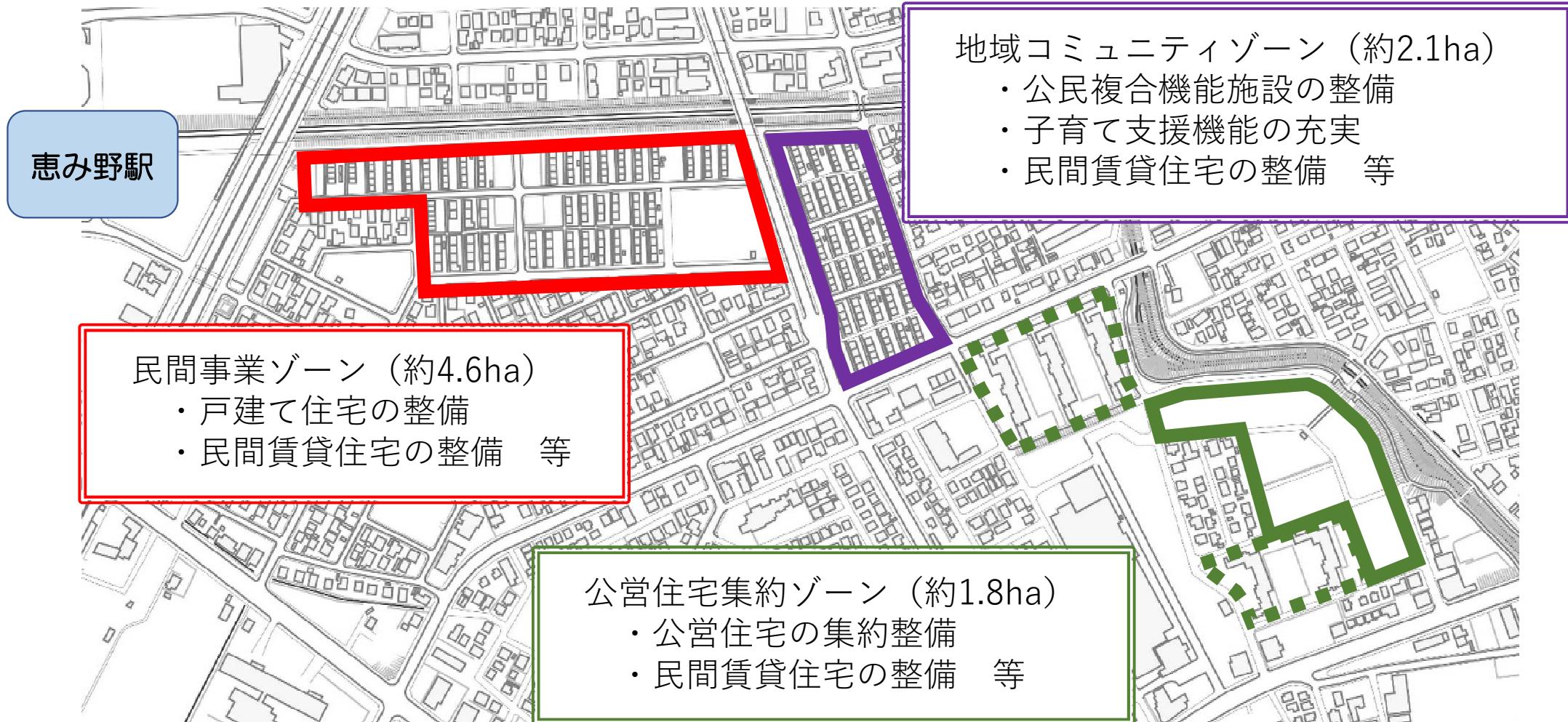
【基本コンセプト】

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

【PPP/PFIの活用方針】

- ①柏陽団地建替事業
- ②余剰地活用事業
 - ・公民複合機能施設整備
 - ・民間事業提案

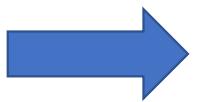
市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画 ゾーニング図



市営住宅建替事業を進める上での課題

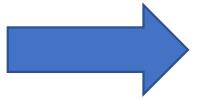
市営住宅140戸（BT方式）の整備を

1. 一括で整備



単年の財政負担額大

2. 分割で整備



スケジュールの長期化

【課題】① 財政負担の圧縮

② スケジュールの短縮

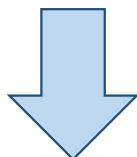
移転先確保の検討

- ①セーフティネット専用住宅の活用（家賃補助）
- ②既存民間賃貸住宅の活用（借上げ型市営住宅）
- ③他団地の活用A（優先入居）
- ④他団地の活用B（中層棟へのエレベーター整備）

入居世帯の減少～建替基本計画の見直し

○ 移転の働きかけ

令和元年 5 月 柏陽団地入居世帯数 245



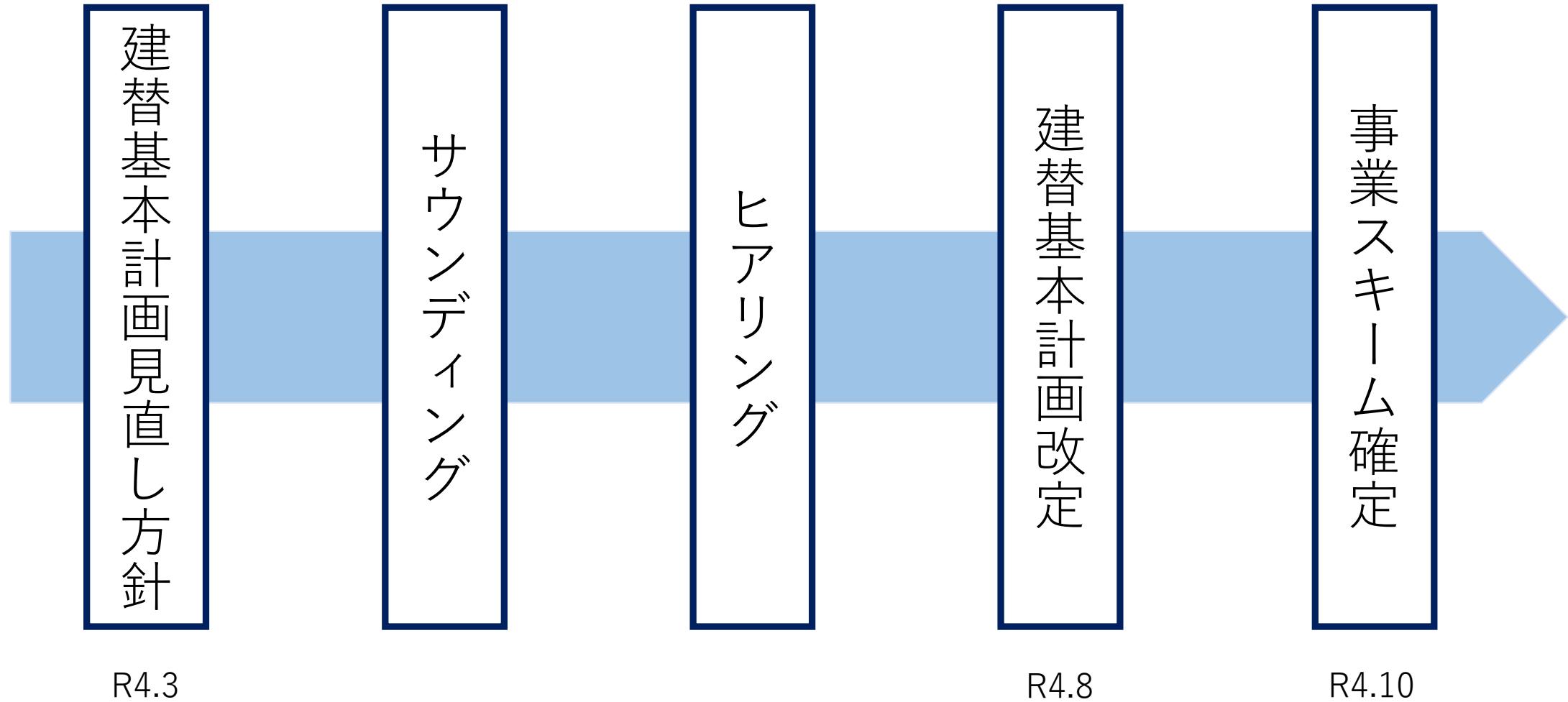
令和 3 年 8 月 柏陽団地入居世帯数 160

○ 事業を少しでも進めるための計画見直し方針

- ・ 1 棟（40戸）の先行建設
- ・ 事業を一体整備から段階整備へ
- ・ 事業整備手法の枠組みは変えない（PPP/PFI）

- 
1. 恵庭市営住宅の現状について
 2. PFI手法の導入経緯について
 3. PFI建替整備手法選定と事業者選定について
 4. PFI事業概要
 5. PFI導入にあたっての苦慮
 6. PFI事業を進めるにあたり

事業化検討段階 (導入可能性調査)



導入可能性調査内容

①事業手法について

対応可能な整備手法と事業期間

②業務範囲について

市営住宅整備、余剰地の活用、入居者支援の対応

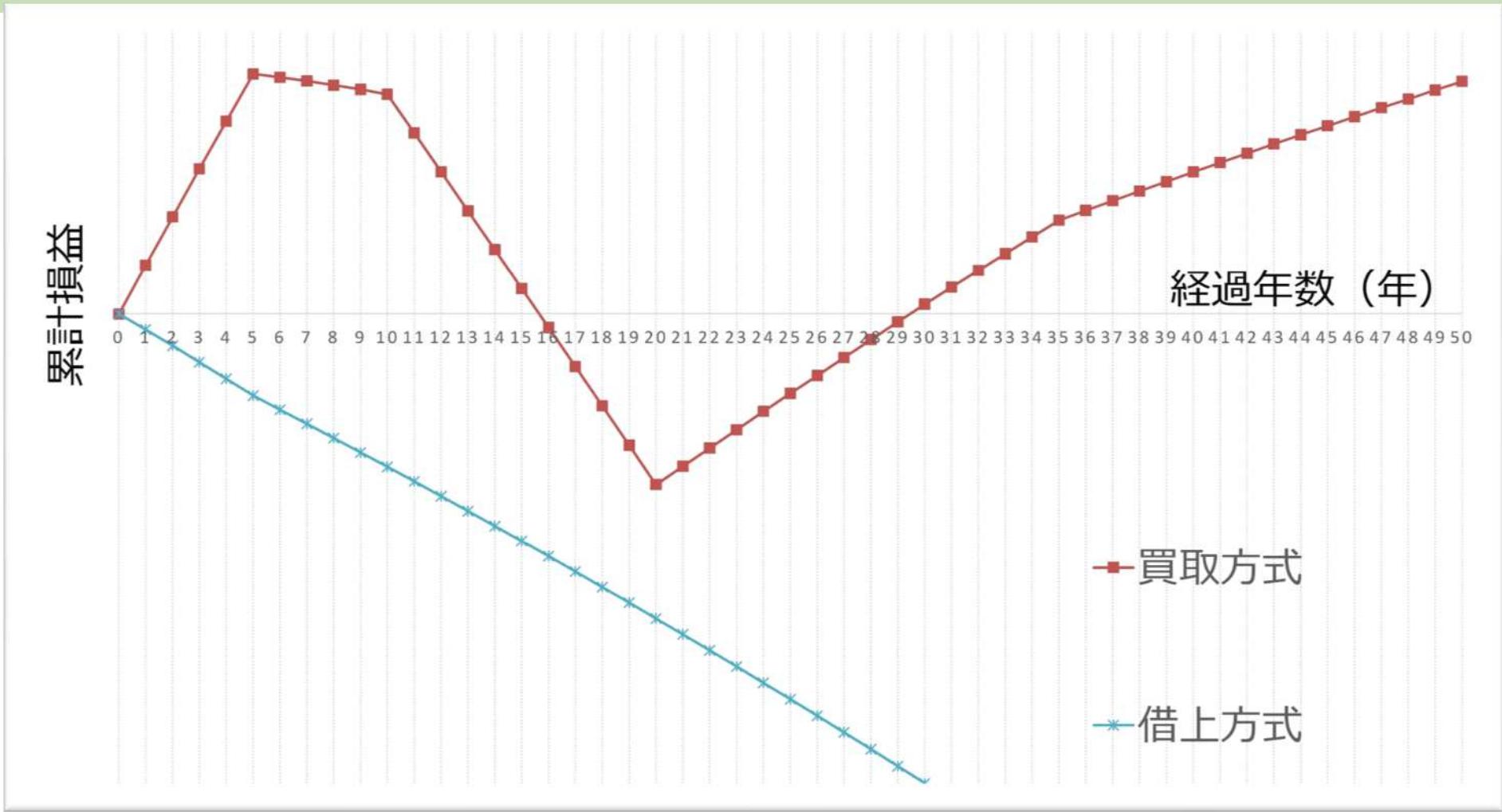
③公営住宅の施工、維持管理実績について

整備費と維持管理費の概算費

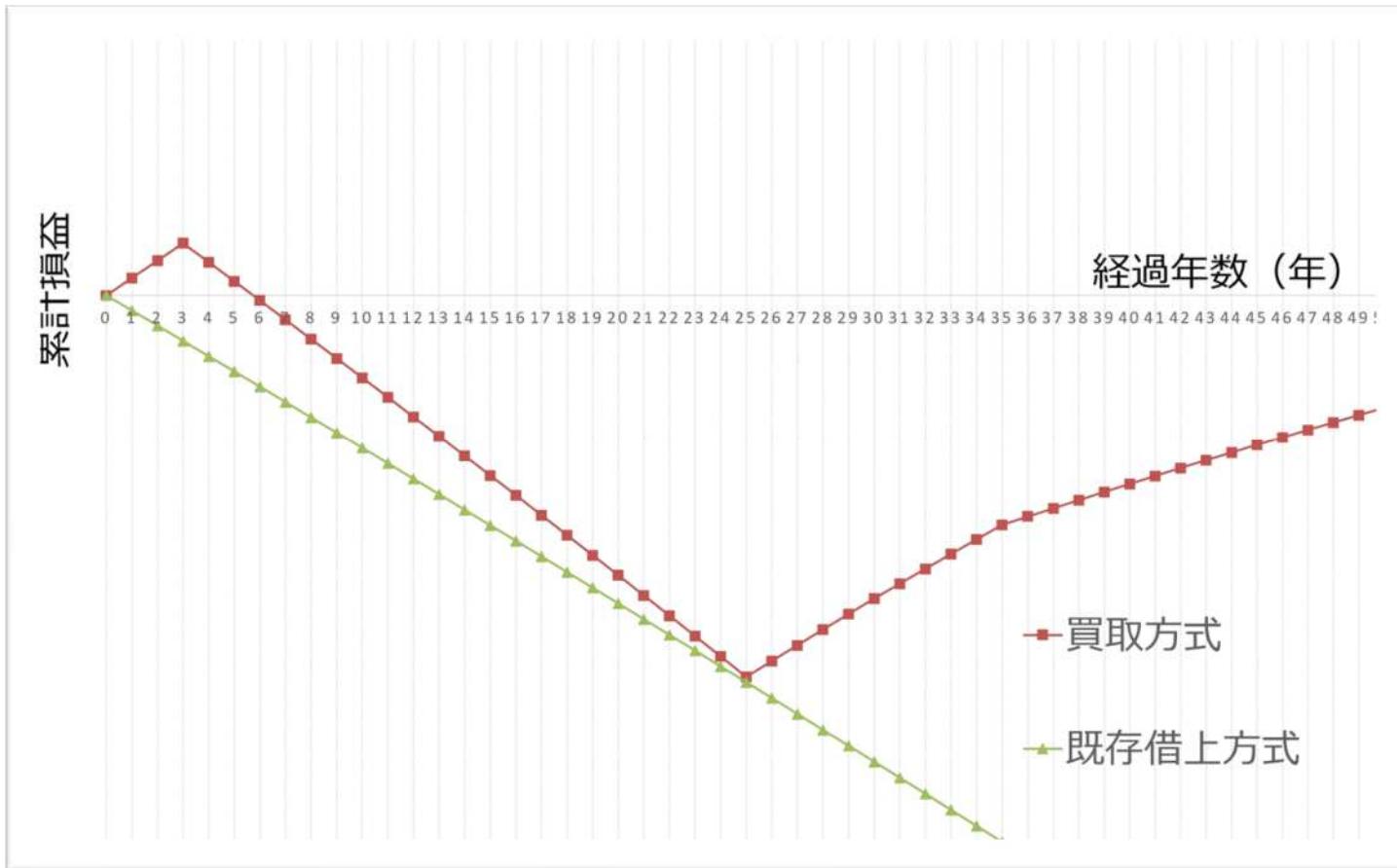
④余剰地の位置、規模について

位置、規模、土地利用、購入希望

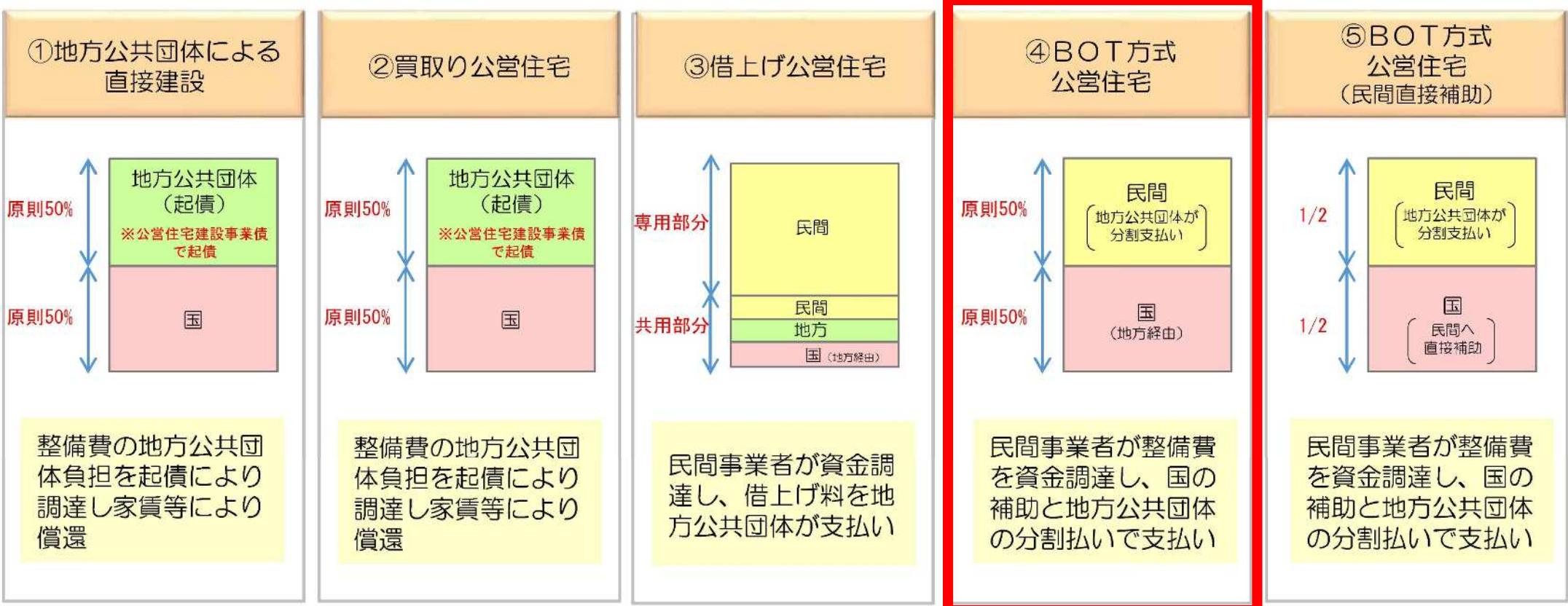
整備手法の検討



交付金（家賃低廉化事業）あり



交付金（家賃低廉化事業）なし



出典：国土交通省研修会資料「公営住宅整備における民間活力導入に関する予算制度」

市営住宅恵央団地PFI建替事業（第一段階）

①市営住宅建替事業

整備手法 PFI法に基づくBOT方式

事業期間 20年 (VFM 15.1%)

整備戸数 中層棟 60戸（耐火構造）

低層棟 20戸（木造）

合計 80戸

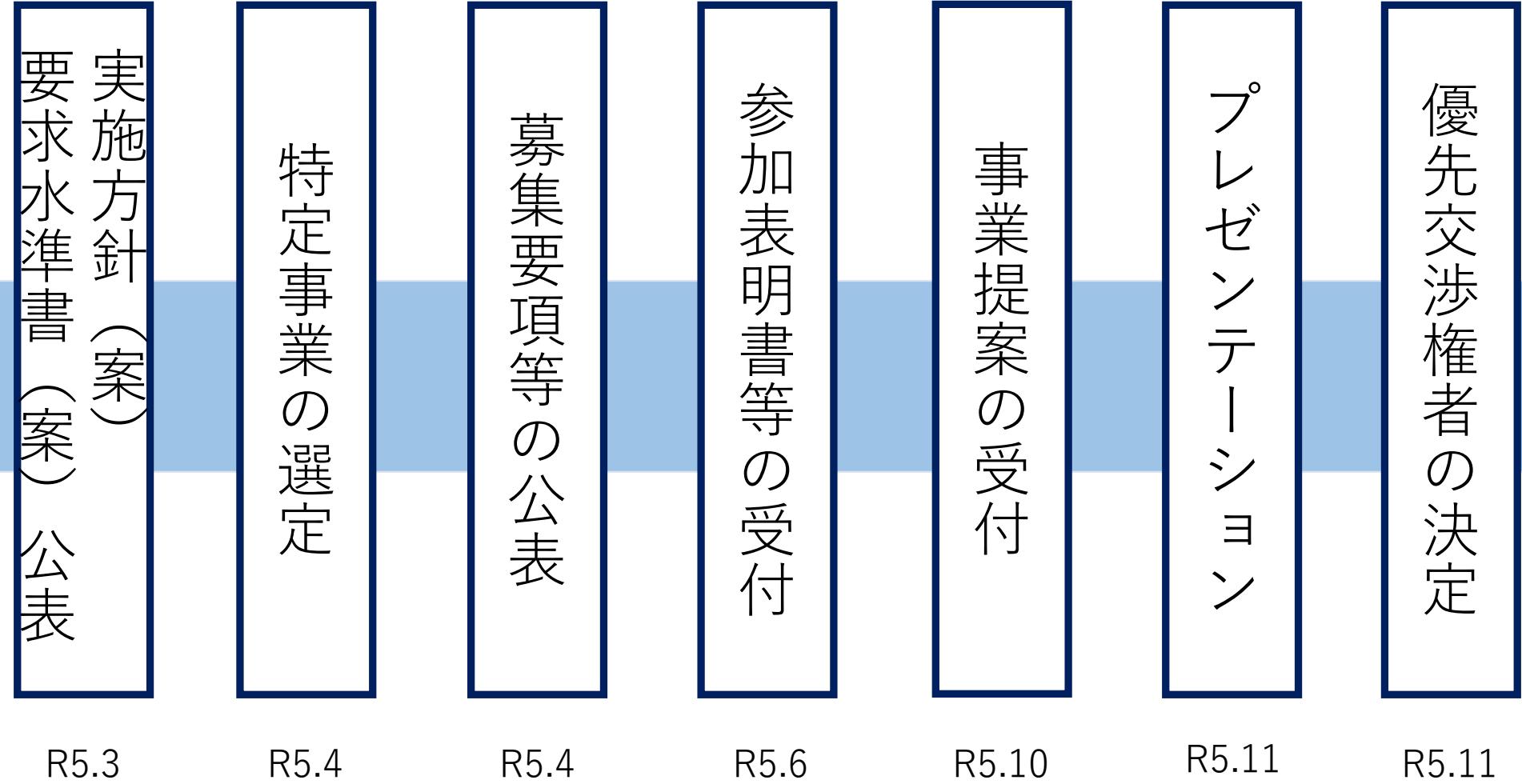
間取り 中層棟 40戸/1LDK 20戸/2LDK

低層棟 10戸/1LDK 10戸/2LDK

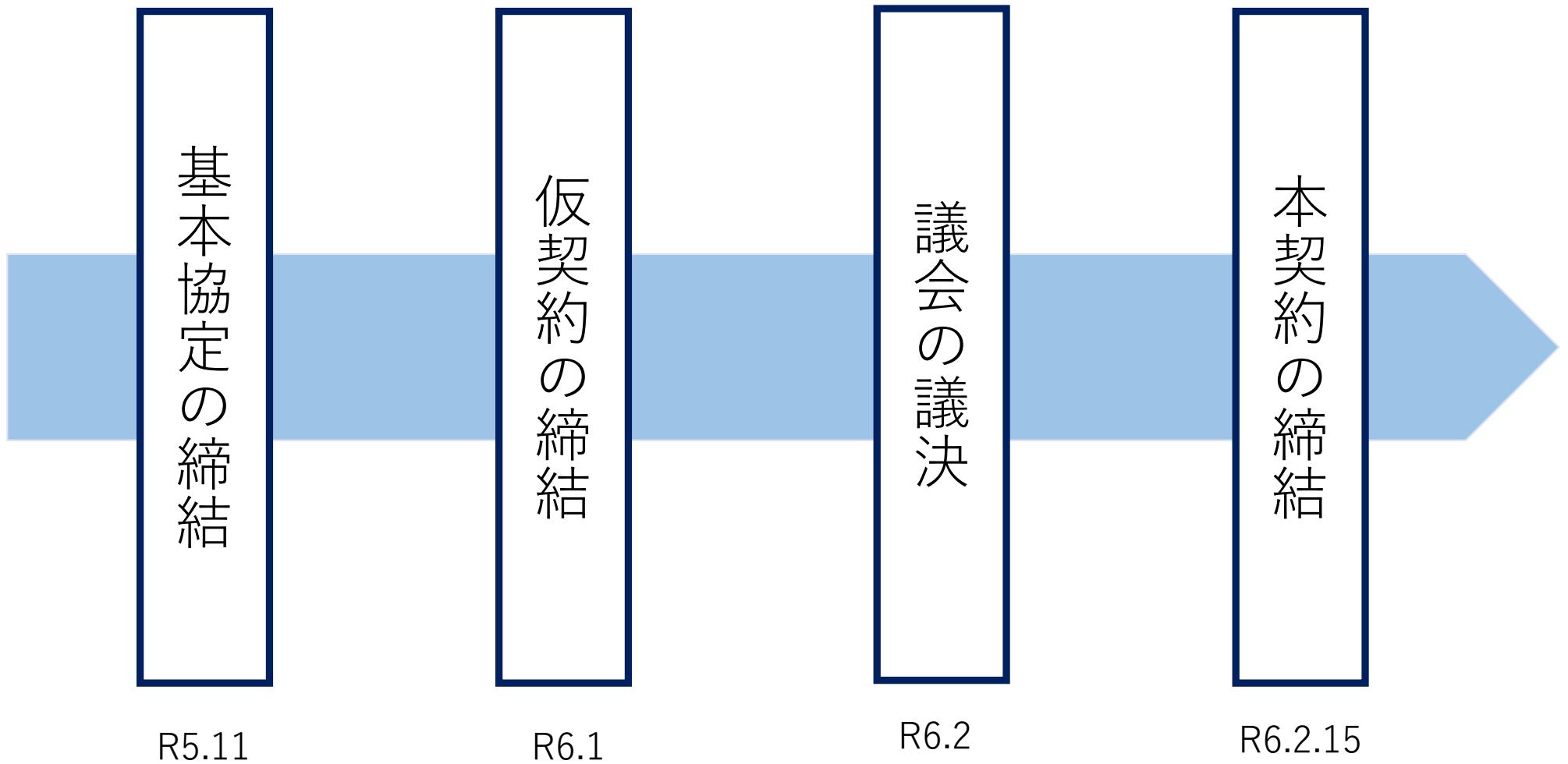
②余剰地活用事業

戸建分譲住宅用地として整備

事業者選定段階



事業契約段階



- 
1. 恵庭市営住宅の現状について
 2. PFI手法の導入経緯について
 3. PFI建替整備手法選定と事業者選定について
 - 4. PFI事業概要**
 5. PFI導入にあたっての苦慮
 6. PFI事業を進めるにあたり

建築条件

地名地番	恵庭市恵央町12番1他
敷地面積	12,125.15m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火地域	指定なし
その他区域規制	建築基準法第22条指定区域
容積率	200%
建蔽率	70% (60% + 10%)



出典：土屋ホールディングス

配置計画



中層棟建築概要住戸数

構造	木造
階数	4階建
延床面積	4,345,94m ²
高さ	13.786m
耐火性能	1時間耐火建築物
住戸数	60戸 1LDK : 20戸、 2LDK : 40戸

低層棟建築概要住戸数

構造	木造
階数	1階建
延床面積	228.24m ² × 5棟 = 1,141.20m ²
高さ	4.300m
耐火性能	その他建築物
住戸数	20戸 (1棟4戸 × 5棟) (1LDK:2戸、2LDK:2戸) × 5棟

木材使用量 木材产地

工事中(外部)

■木材使用量■

	道産材	国産材	その他	合計
中層棟	903.7071m ³	358.7953m ³	198.8875m ³	1,461.3899m ³
低層棟	189.4857m ³	54.9685m ³	60.7264m ³	305.1806m ³
合計	1,093.1928m ³	413.7638m ³	259.6139m ³	1,766.5705m ³
割合	61.88%	23.42%	14.70%	100%



工事中(内部)

■木材产地■

柱、梁、間柱など→北海道産木材（カラマツ、トドマツ）

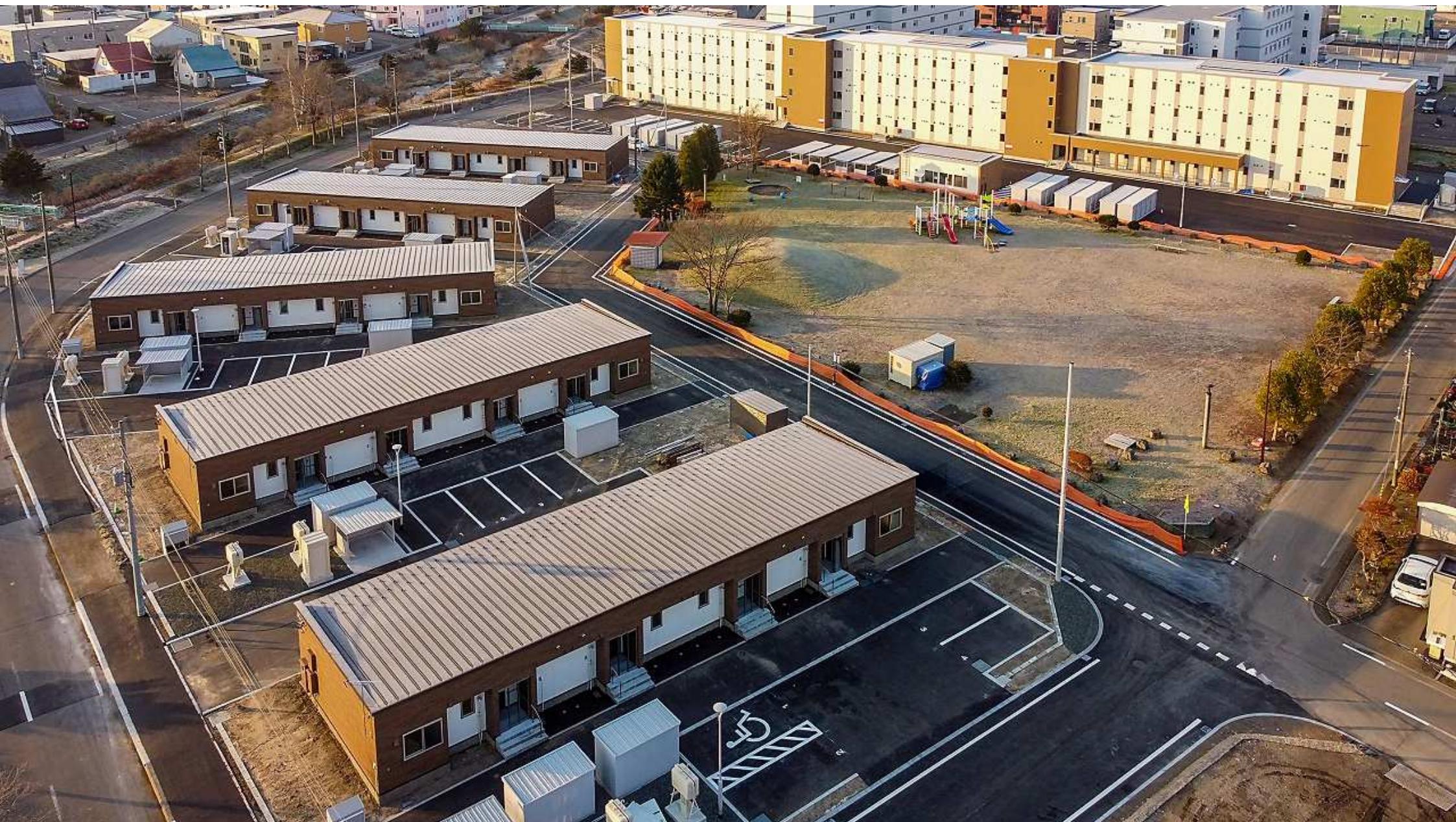
土台、合板など →国産木材（ヒノキ、カラマツ）

※道産材、国産材使用率 約85%



木造 耐震開口 フレーム





- 
1. 恵庭市営住宅の現状について
 2. PFI手法の導入経緯について
 3. PFI建替整備手法選定と事業者選定について
 4. PFI事業概要
 - 5. PFI導入にあたっての苦慮**
 6. PFI事業を進めるにあたり

PFI導入に あたっての 苦慮

○PFI事業に関する知識の習得

⇒ゼロからのスタート
専門家によるアドバイザリーの活用

○交付金・補助金制度の確認

⇒内閣府や国土交通省との協議
交付申請窓口との協議

○既存団地設備とのバランス

⇒要求水準を上回る事業提案が
既存団地設備とのバランス

- 
1. 恵庭市営住宅の現状について
 2. PFI手法の導入経緯について
 3. PFI建替整備手法選定と事業者選定について
 4. PFI事業概要
 5. PFI導入にあたっての苦慮
 6. PFI事業を進めるにあたり

PFI事業 を進めるに あたり

○事業規模等の検討

⇒ 施設整備 + 余剰地活用
複数施設の集約 + 集約施設跡地利用

○整備地区周辺課題の整理

⇒ インフラ施設更新
複数事業のPFI事業化は、庁内協力が重要

○民間活力導入に係る情報収集

⇒ PFI推進事業補助の活用
先進自治体視察、ヒアリング

PF事业 を進めるに あたり

○コンサルタント支援

⇒導入可能性調査業務支援、事業者選定業務支援
モニタリング（設計、建設、管理）

○民間事業者との対話

⇒自治体が実施したいことができるのか
独自提案はありそうか

○最善の手法の検討

⇒PF事業を行うことが目的とならないこと
メリット・デメリットを十分理解する

ご清聴ありがとうございました。

