

# **P F I 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**

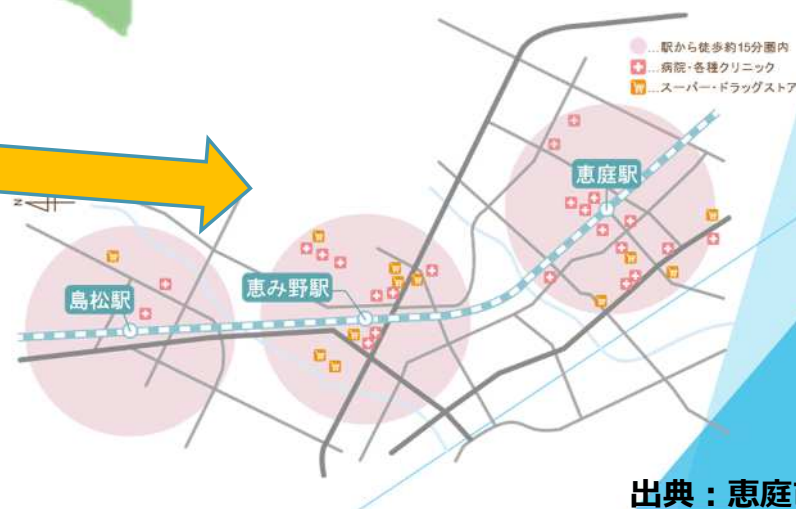
**恵庭市企画振興部まちづくり拠点整備室まちづくり推進課**

# 恵庭って、こんなまち！

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

JR3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。



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!

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。



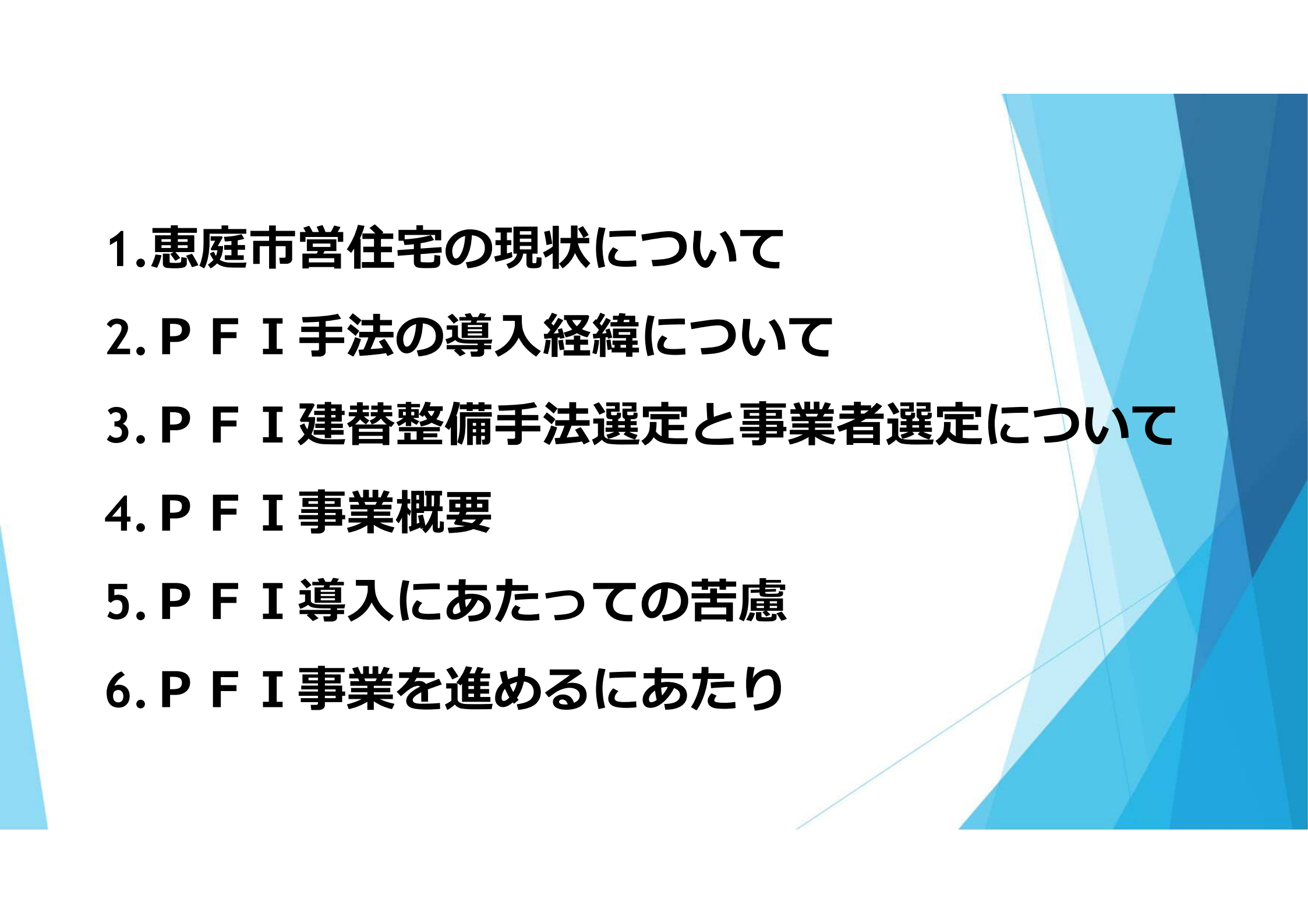
Pick Up!

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！



出典：恵庭市「移住情報パンフレット」



- 
- A decorative background on the right side of the slide featuring overlapping translucent blue triangles and polygons in various shades of blue, creating a modern, abstract geometric pattern.
- 1. 恵庭市営住宅の現状について**
  - 2. P F I 手法の導入経緯について**
  - 3. P F I 建替整備手法選定と事業者選定について**
  - 4. P F I 事業概要**
  - 5. P F I 導入にあたっての苦慮**
  - 6. P F I 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. P F I 手法の導入経緯について

3. P F I 建替整備手法選定と事業者選定について

4. P F I 事業概要

5. P F I 導入にあたっての苦慮

6. P F I 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. P F I 手法の導入経緯について**

3. P F I 建替整備手法選定と事業者選定について

4. P F I 事業概要

5. P F I 導入にあたっての苦慮

6. P F I 事業を進めるにあたり



# 柏陽恵央地区にある市営住宅

恵み野駅

柏陽団地

管理戸数 72棟 328戸

築40年以上経過 (H28.3末現在)

平屋建て48棟 184戸

2階建て12棟 72戸

恵央団地

5棟 182戸

1号棟 32戸/4階建て (H15)

2号棟 40戸/5階建て (H16)

3号棟 40戸/5階建て (H17)

4号棟 35戸/5階建て (H19)

5号棟 35戸/5階建て (H24)



# 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)

- 【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

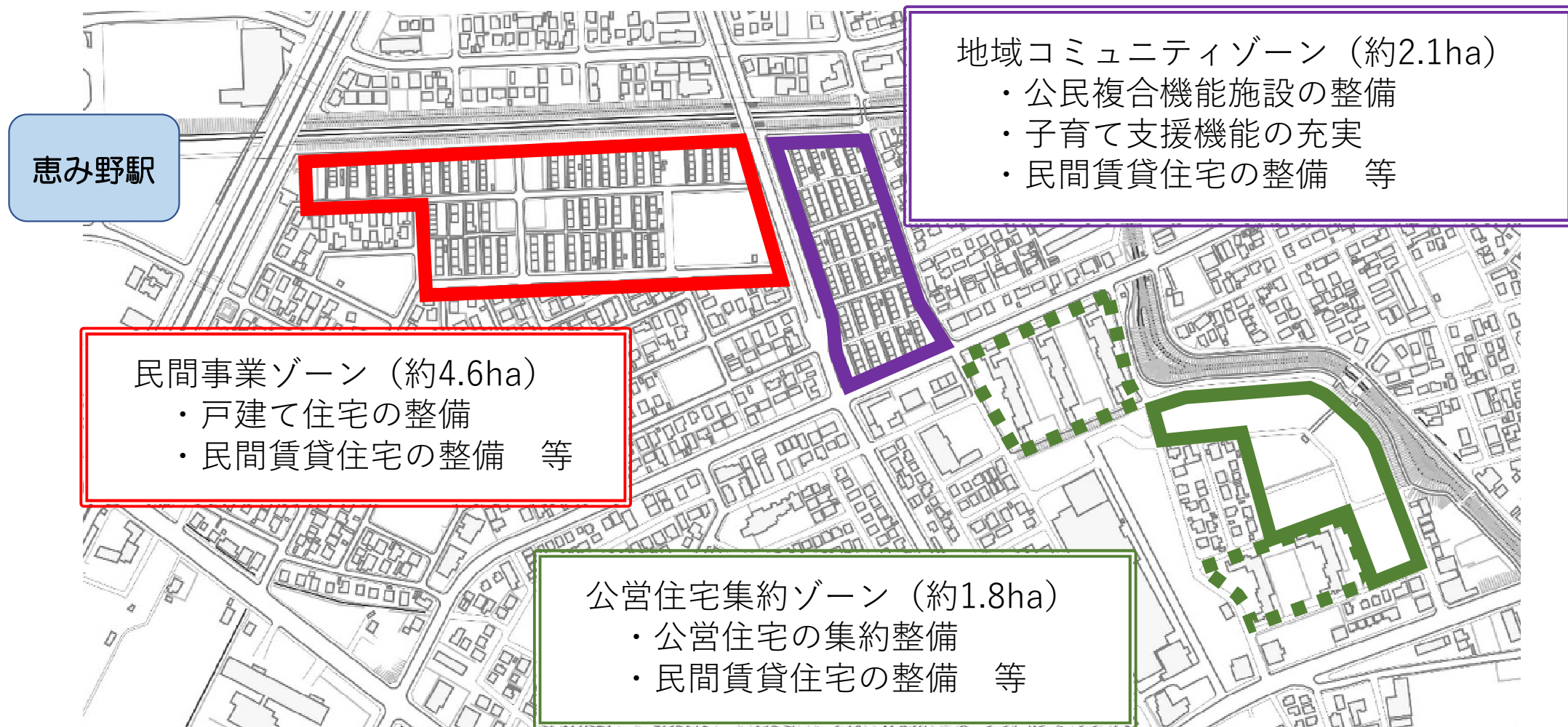
市営住宅柏陽・恵央  
団地建替基本構想  
(H30.3策定)

- 【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

市営住宅柏陽・恵央  
団地建替基本計画  
(R元.5策定)

- 【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（B T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

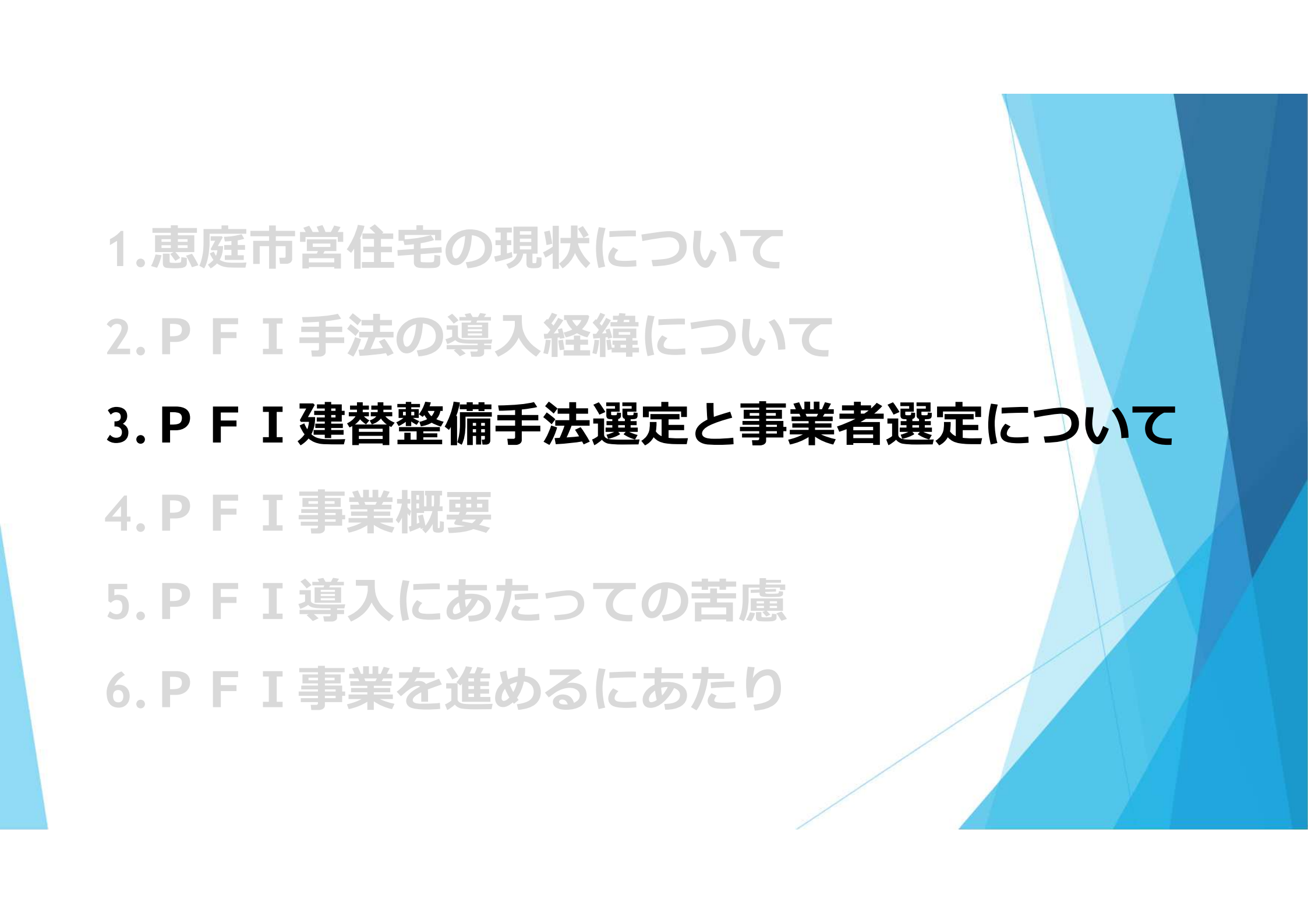
令和元年 5 月      柏陽団地入居世帯数      2 4 5



令和 3 年 8 月      柏陽団地入居世帯数      1 6 0

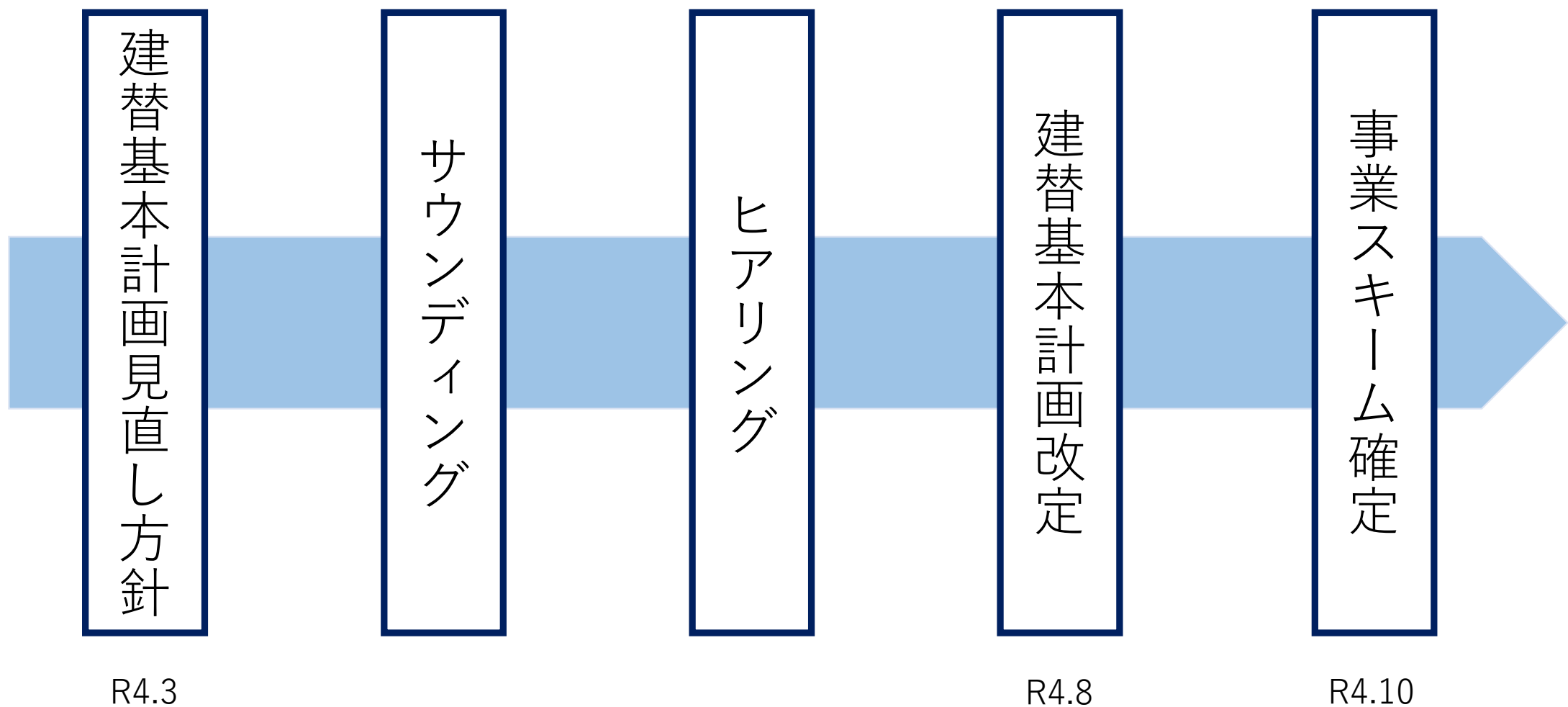
### ○ 事業を少しでも進めるための計画見直し方針

- ・ 1 棟（4 0 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（P P P / P F I）

- 
- The background of the slide features abstract, overlapping geometric shapes in various shades of blue, ranging from light sky blue to deep navy blue. These shapes create a dynamic, modern feel. The text is positioned on the left side of the slide, with the third item being the most prominent.
1. 恵庭市営住宅の現状について
  2. P F I 手法の導入経緯について
  - 3. P F I 建替整備手法選定と事業者選定について**
  4. P F I 事業概要
  5. P F I 導入にあたっての苦慮
  6. P F I 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

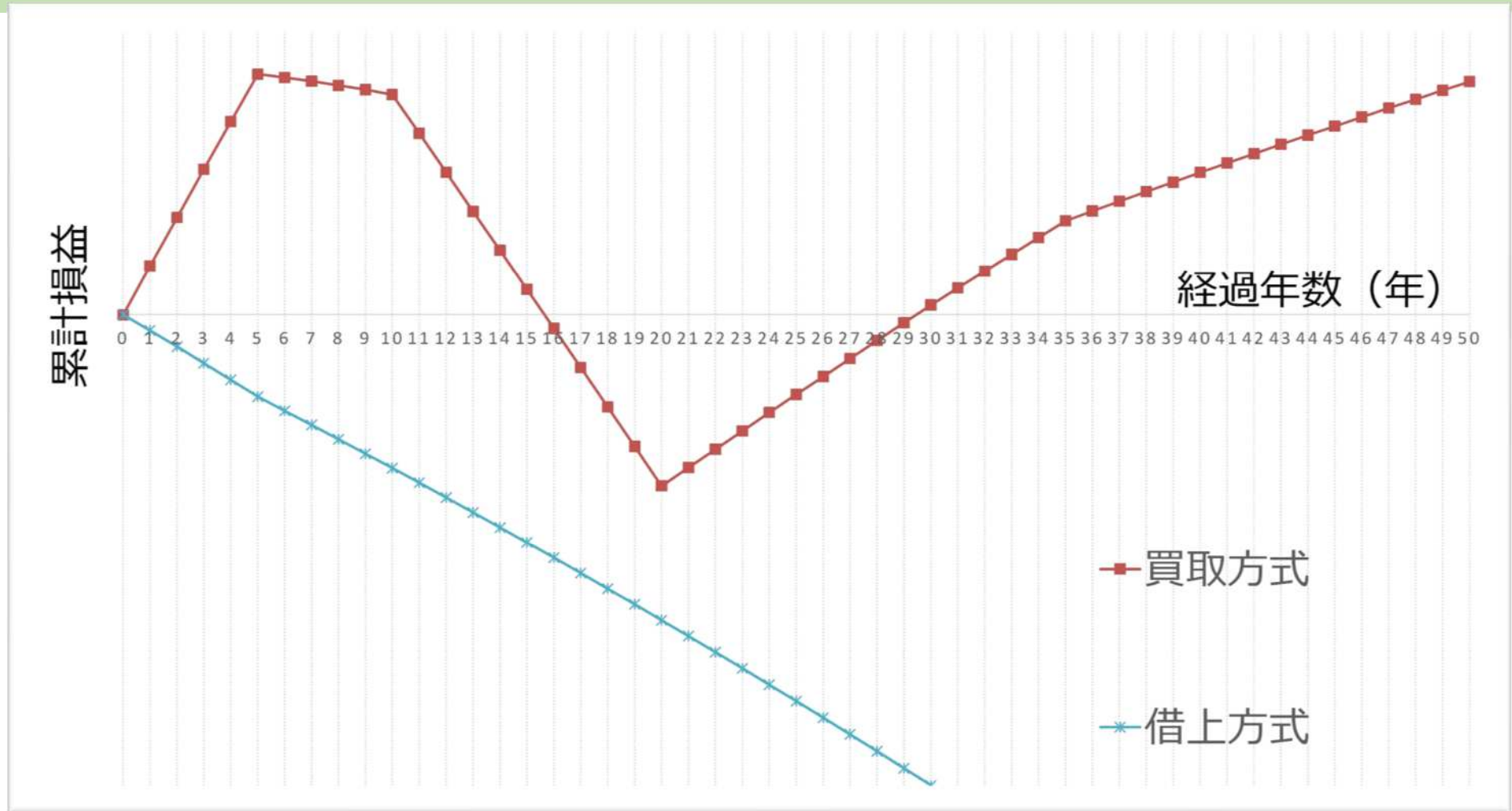
## ③公営住宅の施工、維持管理実績について

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

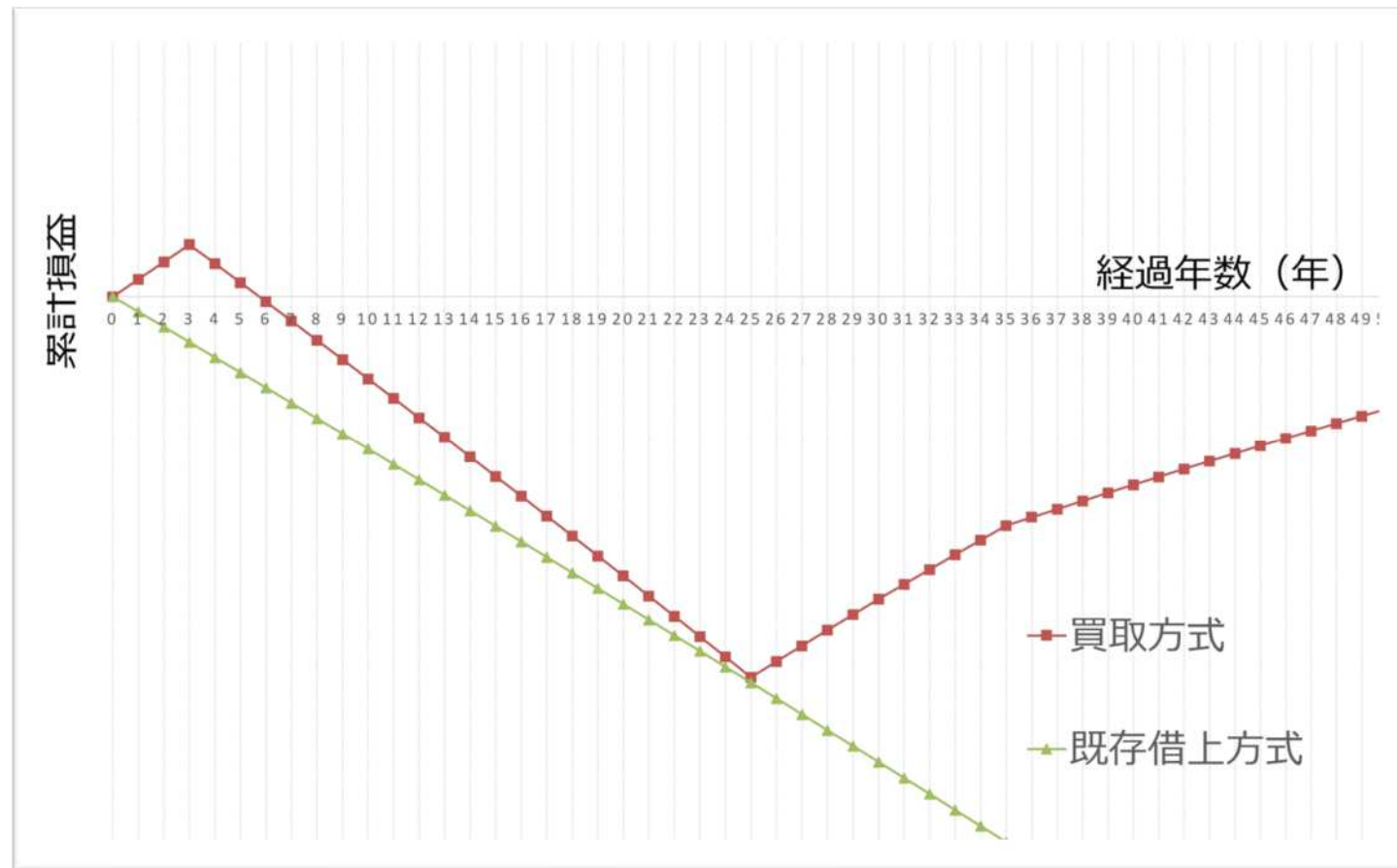
位置、規模、土地利用、購入希望

# 整備手法の検討

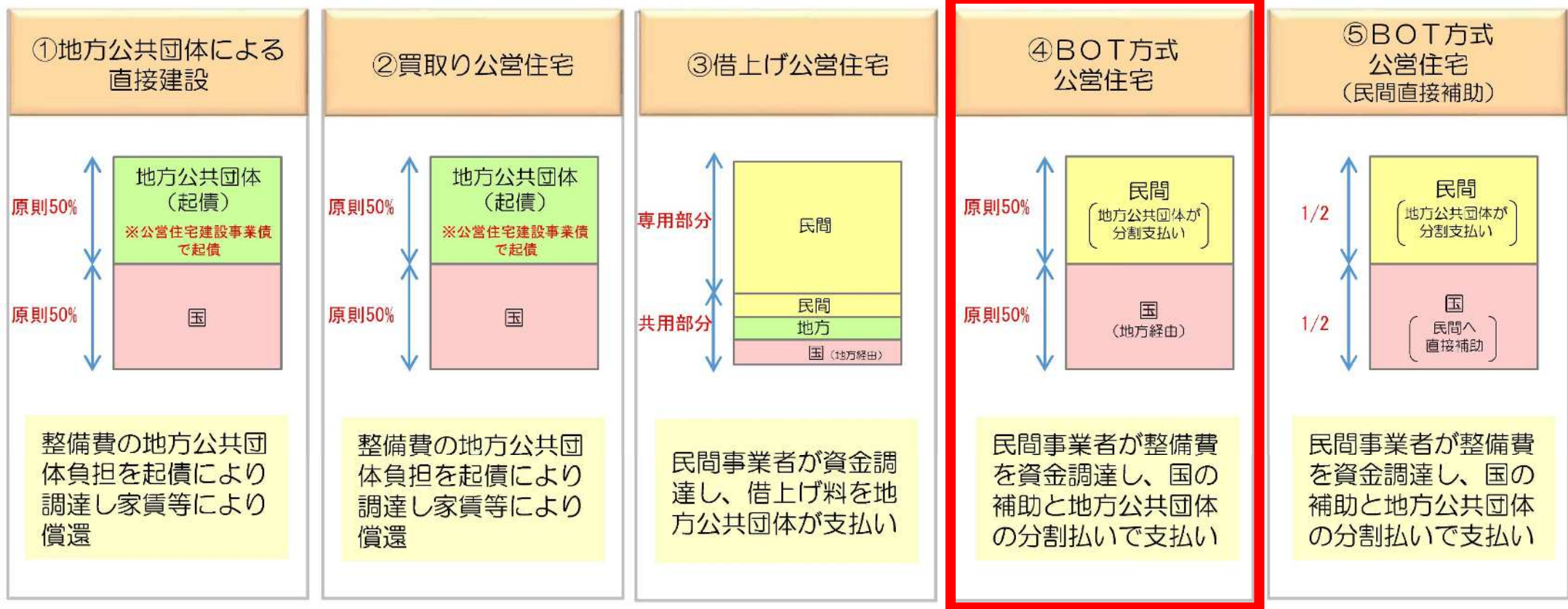


交付金（家賃低廉化事業）あり





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 P F I 法に基づく B O T 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

実施方針（案）  
要求水準書（案）公表

R5.3

特定事業の選定

R5.4

募集要項等の公表

R5.4

参加表明書等の受付

R5.6

事業提案の受付

R5.10

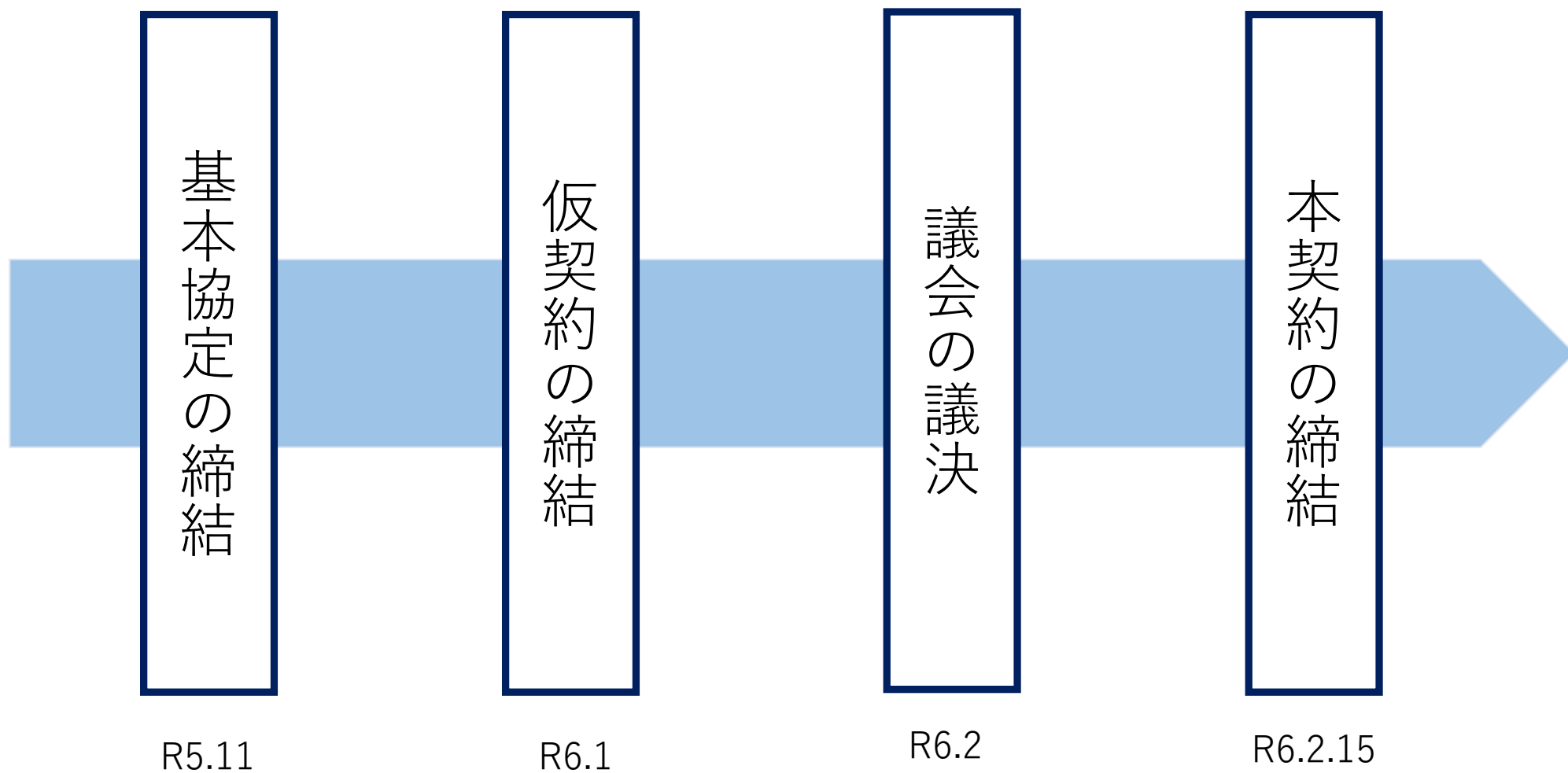
プレゼンテーション

R5.11

優先交渉権者の決定

R5.11

# 事業契約段階





1. 恵庭市営住宅の現状について

2. P F I 手法の導入経緯について

3. P F I 建替整備手法選定と事業者選定について

**4. P F I 事業概要**

5. P F I 導入にあたっての苦慮

6. P F I 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> × 5棟 = 1,141.20m <sup>2</sup>
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 木材産地

## ■木材使用量■

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

## ■木材産地■

柱、梁、間柱など→北海道産木材（カラムツ、トドマツ）

土台、合板など →国産木材（ヒノキ、カラムツ）

※道産材、国産材使用率 約85%

工事中(外部)



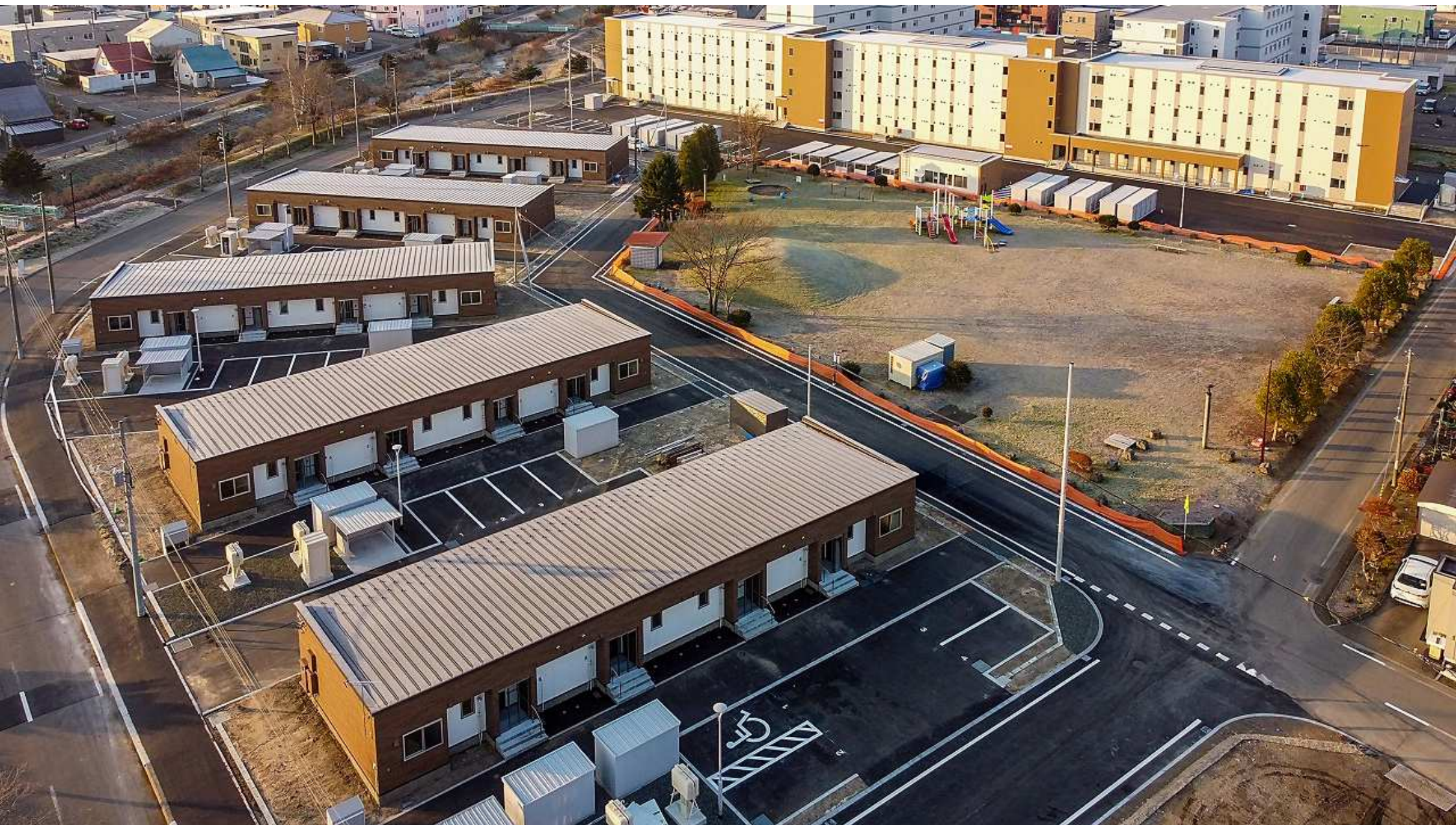
工事中(内部)



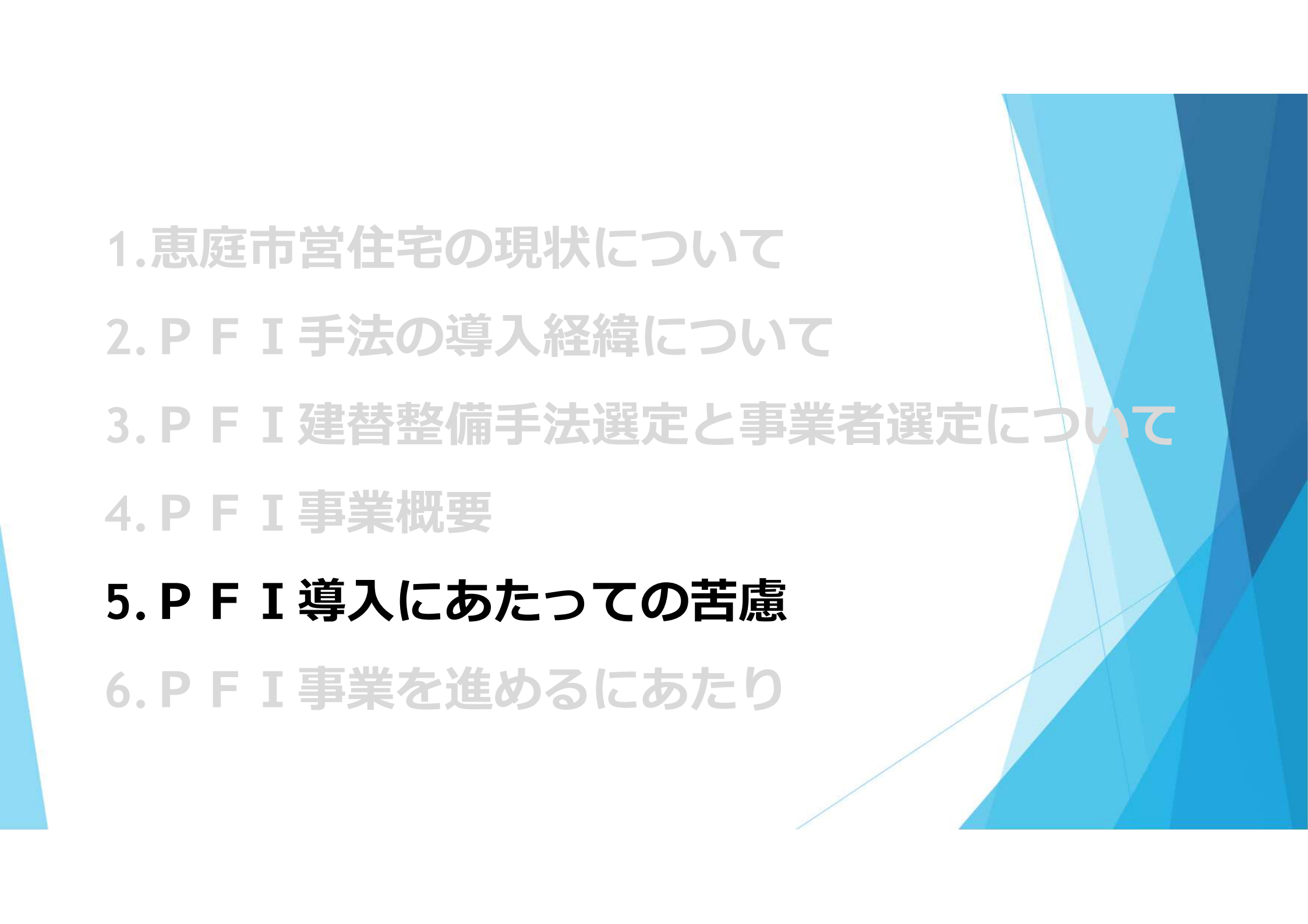
# 木造 耐震開口 フレーム









- 
- A decorative background on the right side of the slide, consisting of overlapping translucent blue triangles and polygons in various shades of blue, creating a modern, abstract geometric pattern.
1. 恵庭市営住宅の現状について
  2. P F I 手法の導入経緯について
  3. P F I 建替整備手法選定と事業者選定について
  4. P F I 事業概要
  5. **P F I 導入にあたっての苦慮**
  6. P F I 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

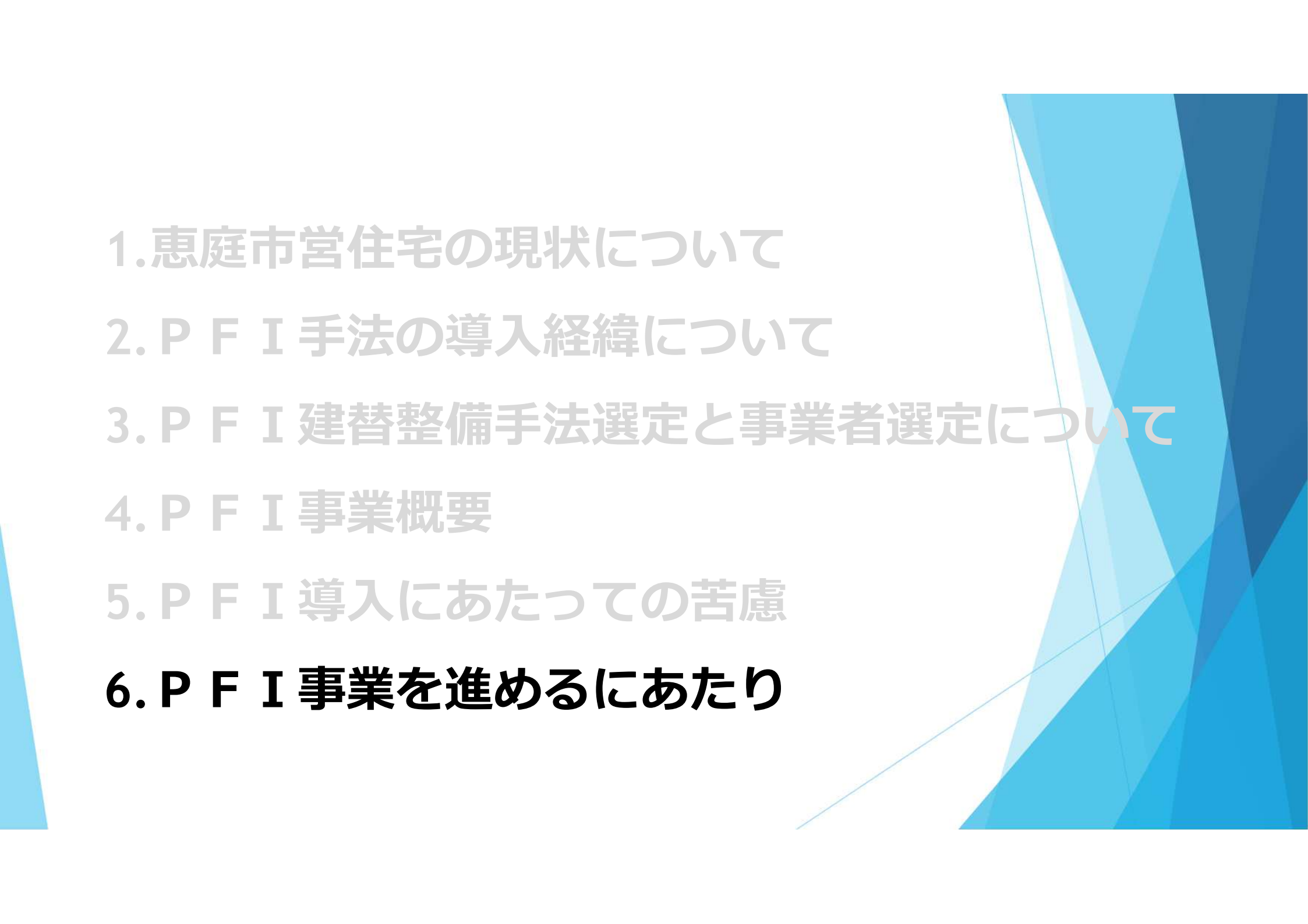
## ○交付金・補助金制度の確認

⇒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



- 
- The background of the slide features abstract, overlapping geometric shapes in various shades of blue, ranging from light sky blue to deep navy blue. These shapes create a dynamic, modern feel. The text is positioned on the left side of the slide, with the final item in the list being bolded.
1. 恵庭市営住宅の現状について
  2. P F I 手法の導入経緯について
  3. P F I 建替整備手法選定と事業者選定について
  4. P F I 事業概要
  5. P F I 導入にあたっての苦慮
  - 6. P F I 事業を進めるにあたり**

# P F I 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 P F I 事業化は、庁内協力が重要

## ○民間活力導入に係る情報収集

⇒ P F I 推進事業補助の活用  
先進自治体視察、ヒアリング

# P F I 事業 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

⇒P F I 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。

