

坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業 基本計画（案）概要版

市では、人口の減少と高齢化社会の進展に対応するコンパクトでにぎわいのあるまちづくりを推進するため、平成30年10月に立地適正化計画を策定しました。

北坂戸地区については、今後の人口減少と高齢化が見込まれることから、都市機能を集約し、若い世代の定住を促進することにより、持続可能な都市経営を図っていきます。（坂戸市が保有する公的不動産を活用します）

北坂戸地区のまちづくりのコンセプト：『**多世代が暮らし続けられるコンパクトなまちづくり**』

- 方針1：多世代交流拠点の形成 …… 様々な都市機能を集約し、多世代でにぎわう拠点を形成。
- 方針2：健康ネットワークの形成 …… 誰もが歩きたくなるような回遊ネットワークの形成。
- 方針3：居住誘導と地区内交通の円滑化 …… 快適な環境づくりと渋滞解消による円滑な交通の確保。

1 「多世代交流拠点の形成」を図るための方策について

公的不動産を活用し、民間活力の導入による多世代交流拠点等の形成を図る。

※多世代交流拠点等…拠点施設（民間施設、公共施設）、賑わい広場など。

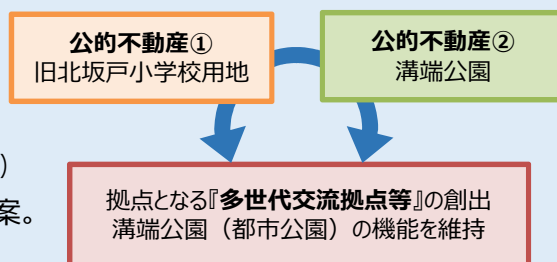
2 活用を検討する公的不動産と民間活力の導入について

(1) 公的不動産

- ・ 旧北坂戸小学校用地(北坂戸公民館用地を含む)
- ・ 溝端公園

(2) 民間活力の導入（令和元年度実施の民間事業者へのヒアリング結果）

- ・ 全ての事業者が、『溝端公園』を活用した事業を企画提案。（両方を活用する案を含む。）
- ・ 地域住民の利便向上及び多世代にわたる交流の促進を図るため、溝端公園の現在の用途地域（主に第二種中高層住居専用地域）の制限を超えた規模の事業展開を提案。



3 公的不動産及び多世代交流施設等の活用方針について



- (1) 多世代交流拠点については、**溝端公園用地の活用**を前提とし拠点施設（民間施設、公共施設）、賑わい広場を整備。（定期借地権設定による用地貸付）
- (2) 拠点施設等は**民間事業者主体で整備**し、公共施設は市が運営。
- (3) 溝端公園を活用する場合は、**新たな都市公園を整備**。（旧北坂戸小学校及び北坂戸公民館用地を活用）

北坂戸地区のまちづくりの目的を『北坂戸地区まち・くらし再生』とする基本計画(案)の見直しを令和3年度に行いました。

坂戸市北坂戸地区まちづくり推進事業 基本計画（案）の見直し経緯について

『北坂戸地区まちづくり推進事業』 → 『北坂戸地区まち・くらし再生事業』へ

公共ストック活用による『まち・くらし再生事業基本計画』の検討経緯

北坂戸地区の拠点施設整備に当たっては、民間活力を導入した官民連携による事業の推進を目指している。そのため、民間事業者の意見・意向を把握し、実現性の高い基本計画の策定が必要であることから、令和2年度に、サウンディング型市場調査等の結果を踏まえた基本計画(案)を作成し、さらに令和3年度に、まちづくりのコンセプトをより明確にする検討を加え、基本計画案の修正を行った。



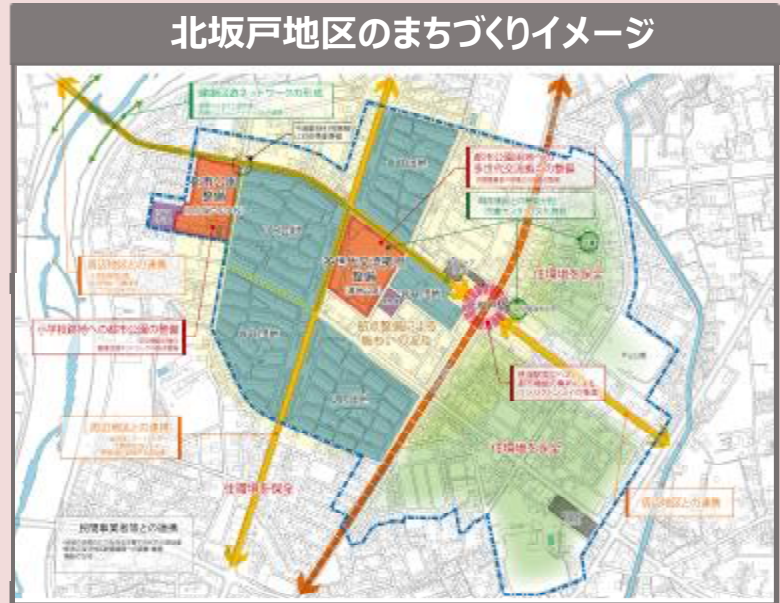
まちづくりのコンセプト：『多世代が暮らし続けられるコンパクトなまちづくり』

方針1：多世代交流拠点の形成

○地域の交流を促す公共施設、大型商業施設、医療・福祉施設、子育て支援施設等の立地により、様々な都市機能の集約を図ることで、利便性の高い多世代交流拠点を形成する。

方針2：健康ネットワークの形成

○高齢者をはじめとする地域の健康維持・向上に向けて、商店街、公園、高麗川右岸環境側帯等の地域資源を活かし、誰もが歩きたくするような回遊ネットワークを形成する。



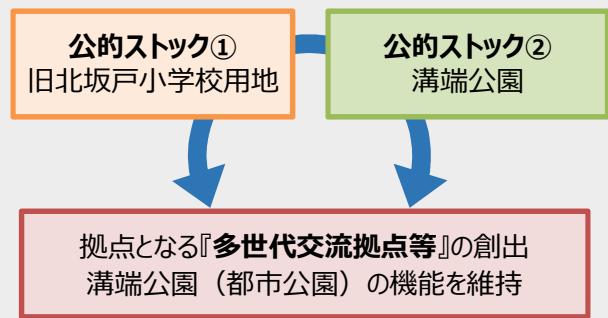
※イメージ図拡大版はP9に掲載

方針3：居住誘導と地区内交通の円滑化

- 多世代交流拠点の形成等により、新たな人口誘導と快適な居住環境づくりを推進する。
- U R 都市機構との連携により道路拡幅用地を確保し、地域課題である交差点の渋滞解消を図り、安全で円滑な地区内交通の実現を目指す。

公的ストックの活用について

活用を検討する公的ストックとしては、坂戸市立地適正化計画の誘導施策に示されている**旧北坂戸小学校用地**（隣接する北坂戸公民館用地を含む）及び北坂戸地区の中心かつ北坂戸駅の近くにあつて旧北坂戸小学校用地と同等の面積を有し活用効果の見込まれる**溝端公園**用地の活用を検討する。



民間事業者ヒアリング(サウンディング型市場調査)の結果

- 令和元年度に行った『サウンディング型市場調査』において、すべての事業者が『溝端公園』を活用する提案であった。（『旧北坂戸小学校用地』を活用する提案をした事業者は少数）
- 『旧北坂戸小学校用地』を活用した『拠点となる多世代交流拠点』の整備の提案をした事業者はなかった。
- また、『溝端公園』の活用にあつては、現在の用途地域（主に第二種中高層住居専用地域）の制限を超えた規模の事業展開により、地域住民の利便向上及び多世代にわたる交流の促進につなげていきたいとの提案であった。

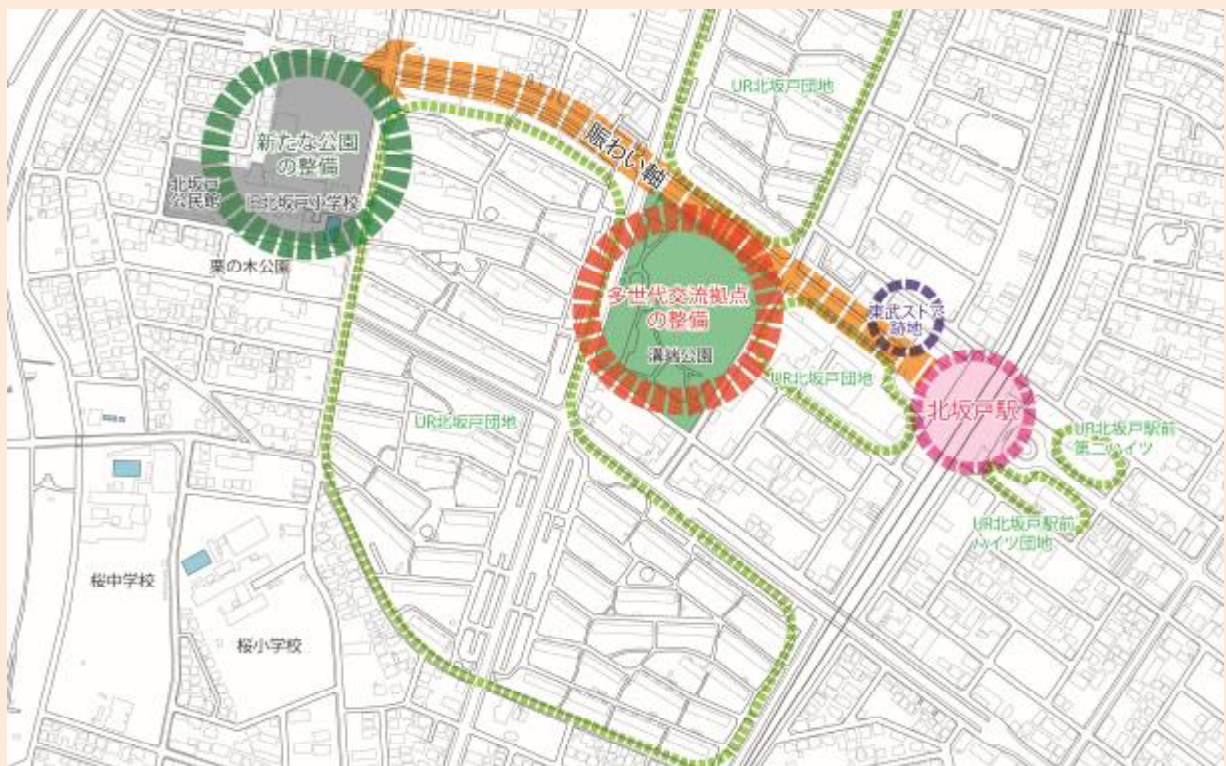
坂戸市の公的不動産の活用方針

《坂戸市の方針》

人口減少と高齢化が見込まれる北坂戸地区において、都市機能を集約し、若い世代の定住を促進することにより、持続可能な都市経営を図る。そのためには、公的不動産を活用しながら民間活力の導入により、『**多世代交流拠点**』を整備し、**拠点施設**及び**賑わい広場**の立地を目指す。

《公的不動産の活用方針》

- 多世代交流拠点については、溝端公園の用地の活用を前提とし、まちづくりのコンセプトとして掲げた「多世代が暮らし続けられるコンパクトなまちづくり」を進めるため、都市計画等による適切な規制・誘導を行う。
- 旧北坂戸小学校用地及び隣接する北坂戸公民館用地を活用して、健康、防災、学習などの機能を有する新たな**都市公園**を整備する。



北坂戸地区のまちづくりの整備方針（案）

《まちづくりの整備方針による3つの柱》

- ①現在の溝端公園を活用し、民間事業者のノウハウや資金を活用した『多世代交流拠点』を整備し、**拠点施設（民間施設・公共施設）**及び『**賑わい広場**』の立地を目指す。
- ②旧北坂戸小学校用地や旧校舎の一部を活用し、『**新たな都市公園の整備**』や、『**公共施設の集約**』を図る。
- ③上記の現在の溝端公園から旧北坂戸小学校用地を繋ぐ歩行動線の確保など、『**賑わい軸の整備による街の活性化**』を図る。

溝端公園の活用イメージ <<平面計画イメージ>>



拠点施設（公共施設）

<<募集条件など>>

- 施設（建物）の整備は民間事業者が行います。

<<立地が望まれる施設>>

- 公民館、出張所
- 読み聞かせスペースなどの多世代が集える施設
- 地域支え合い拠点施設

拠点施設（民間施設）

<<募集条件など>>

- 活用敷地：借地（定期借地権設定）
- 施設規模：店舗等床面積 10,000 m²以下

<<立地が望まれる施設>>

- 商業機能：大型商業施設
- 子育て機能：子育て支援施設
- 金融機能：銀行、郵便局
- 公的機能：医療・福祉施設

賑わい広場

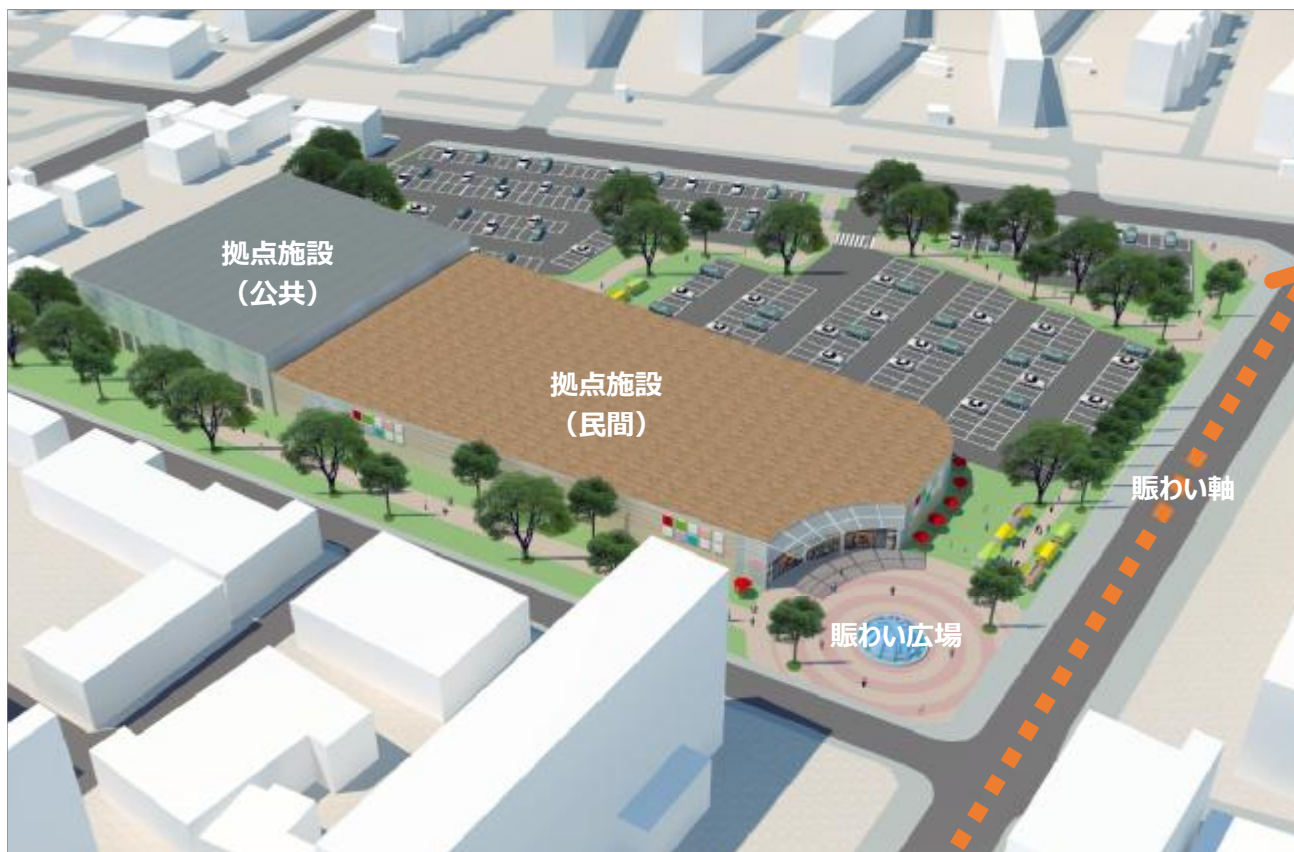
<<募集条件など>>

- 賑わい広場の整備は民間事業者が行います。
- 賑わい広場は、多世代交流拠点を訪問する人の溜まり空間となるよう①憩いの場②イベントの開催などの機能を備えます。

その他

- 多世代交流拠点と地元が連携した事業の展開等による賑わいの創出を図ります。
- 拠点施設（民間施設、公共施設）の配置計画を検討する際には、壁面位置の後退や歩行者動線の確保など、溝端公園周辺の居住環境への配慮に努めます。
- 地域の特性を踏まえて防災機能を備えます。

溝端公園の計画イメージパース（案）



拠点施設（公共）



拠点施設（公共） ※市道第 3392 号路線沿い



拠点施設（民間）



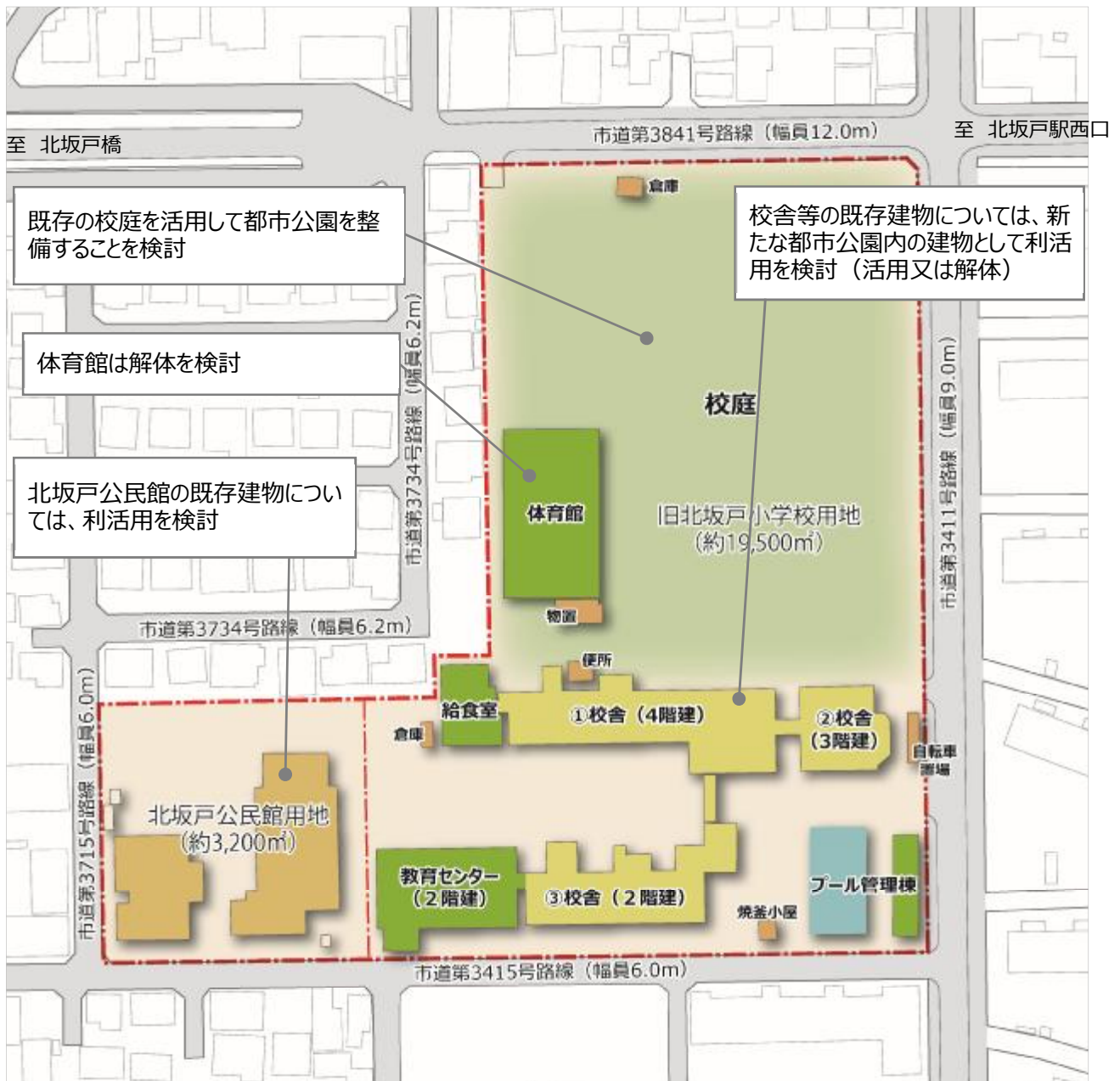
賑わい広場



※上記の建物イメージは、あくまでも想定した建物計画であるため、民間事業者の提案などによって、建物計画は変更されます。

整備方針②：旧北坂戸小学校用地を活用した新たな都市公園の整備方針(案)

「旧北坂戸小学校用地の現況及び整備方針の考え方について」



整備方針の考え方について

- 現溝端公園の規模（約 23,600 m²）と同等規模を確保するため、旧北坂戸小学校用地のほか、隣接する北坂戸公民館用地を活用する。
- 旧北坂戸小学校の校舎や体育館、プールなどの既存建物については、法令の許容範囲で利活用を検討し、それ以外は解体する。
- 北坂戸公民館の機能については、本事業の進捗にあわせて、新たな都市公園（旧北坂戸小学校用地）又は多世代交流拠点（現溝端公園用地）への移転を検討する。

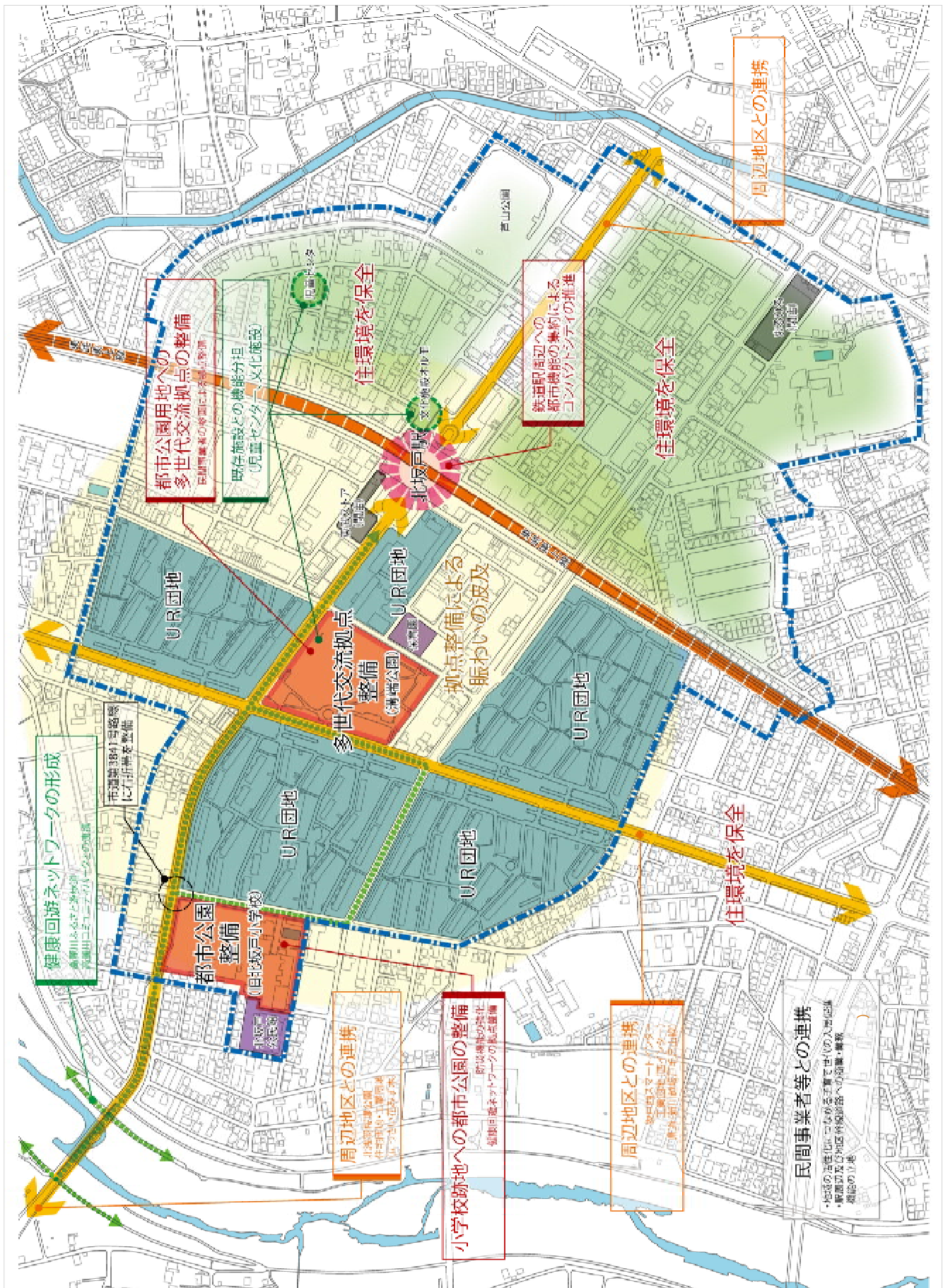
「新たな都市公園の整備方針（案）について」



新たな都市公園の整備方針（案）

- 健康、防災、学習などの機能を有する新たな都市公園を整備する。
- 北坂戸公民館は、多世代交流拠点（現溝端公園）の中に機能を移転する。
- 用地内に残置している既存建物については、新たな都市公園の整備にあわせて解体する。
ただし、一部の建物は、歴史民俗資料館、地区集会所、防災備蓄倉庫等として利活用を図る。
- 現在の教育センターは、存置する。(将来移転後、公園区域に編入する)

整備方針③：賑わい軸の整備による街の活性化(参考資料：まちづくりのイメージ)



※このイメージ図は坂戸市独自のイメージであり、関係者と調整されたものではありません。

北坂戸地区まち・くらし再生事業の進め方（案）

北坂戸地区のまち・くらし再生を目的として実施する多世代交流拠点整備事業については、官民連携を図りながら、推進していくことを目指しているため、以下のステップを踏みながら、民間事業者の意見、意向を把握し、地域づくりコンセプトに見合う実現性の高い拠点施設を整備していく。

