

# 坂戸市北坂戸地区 まち・くらし再生事業 基本計画

## 目次

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| 1. 北坂戸地区の現状と本事業の目的               | ・・・P 1 |
| 2. 上位計画等の整理                      | ・・・P 2 |
| 3. 上位計画を踏まえた北坂戸地区の課題とその対応の方向性    | ・・・P 6 |
| 4. 公的ストックの活用について                 | ・・・P 7 |
| 5. 公的ストックの現況について                 | ・・・P 8 |
| 6. 事前意向調査(民間事業者へのヒアリング)          | ・・・P 9 |
| 7. サウンディング型市場調査                  | ・・・P10 |
| 8. 北坂戸地区のまちづくりについて               | ・・・P11 |
| 整備方針①：溝端公園用地の整備方針                | ・・・P12 |
| 参考：多世代交流拠点の計画イメージパース             | ・・・P13 |
| 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 | ・・・P14 |
| 参考：都市公園の計画イメージパース                | ・・・P15 |
| 整備方針③：賑わい軸の整備方針                  | ・・・P16 |
| 北坂戸地区まち・くらし再生事業の進め方について          | ・・・P17 |
| 9. 参考資料：まちづくりのコンセプトイメージ          | ・・・P18 |



## 1. 北坂戸地区の現状と本事業の目的

北坂戸地区は、昭和40年代において日本住宅公団（現UR都市機構）による土地区画整理の施行により大規模な集合住宅団地が建設され、全国から多くの人々がこの地区に移住してきました。また、昭和48年に東武東上線北坂戸駅が開業したことにより、人口が急増し、坂戸市を代表する活気に満ちた若いまちとして発展してきました。

しかしながら、半世紀が経過し、社会情勢や生活様式の変化等により、現在では人口減少、少子高齢化が最も顕著な地区となっています。さらに、地区内にあった大型商業施設や個人商店の撤退により、まちの賑わいも低下している状況にあります。

このような状況の中、市では、北坂戸地区に新たな賑わいを創出し、地域に暮らす人々の生活をより豊かにするために、将来を見据えた北坂戸地区のまち・くらしの再生が急務であると考え、その方策を検討してきました。

本事業計画は、今後も人口減少、少子高齢化が見込まれる北坂戸地区において、「多世代が暮らし続けられるコンパクトなまちづくり」をまちづくりのコンセプトとし、持続可能な都市経営を図るため、地区のほぼ中心に位置する「溝端公園用地」と「旧北坂戸小学校用地」の2つの公的不動産（以下「公的ストック」という。）を活用し、「民間活力を導入した多世代交流拠点」及び「溝端公園に代わる地域に開かれた新たな都市公園」の整備を行うことで、都市機能を集約し、地域の利便性を向上させることを目的とします。



~~ 空から見た  
北坂戸地区 ~~

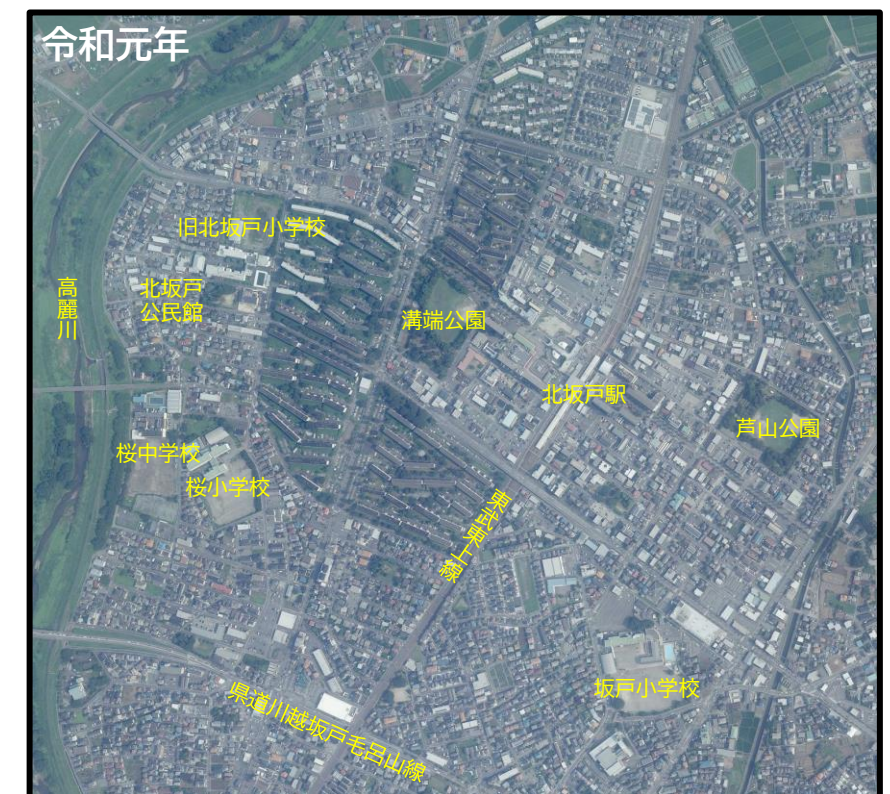
(提供：国土地理院)



昭和50年代の北坂戸駅(西口)  
(提供：坂戸市立歴史民俗資料館)



現在の北坂戸駅(西口)





## 2. 上位計画等の整理

### ①第6次 坂戸市総合振興計画（基本構想・後期基本計画）（坂戸市 平成29年3月）

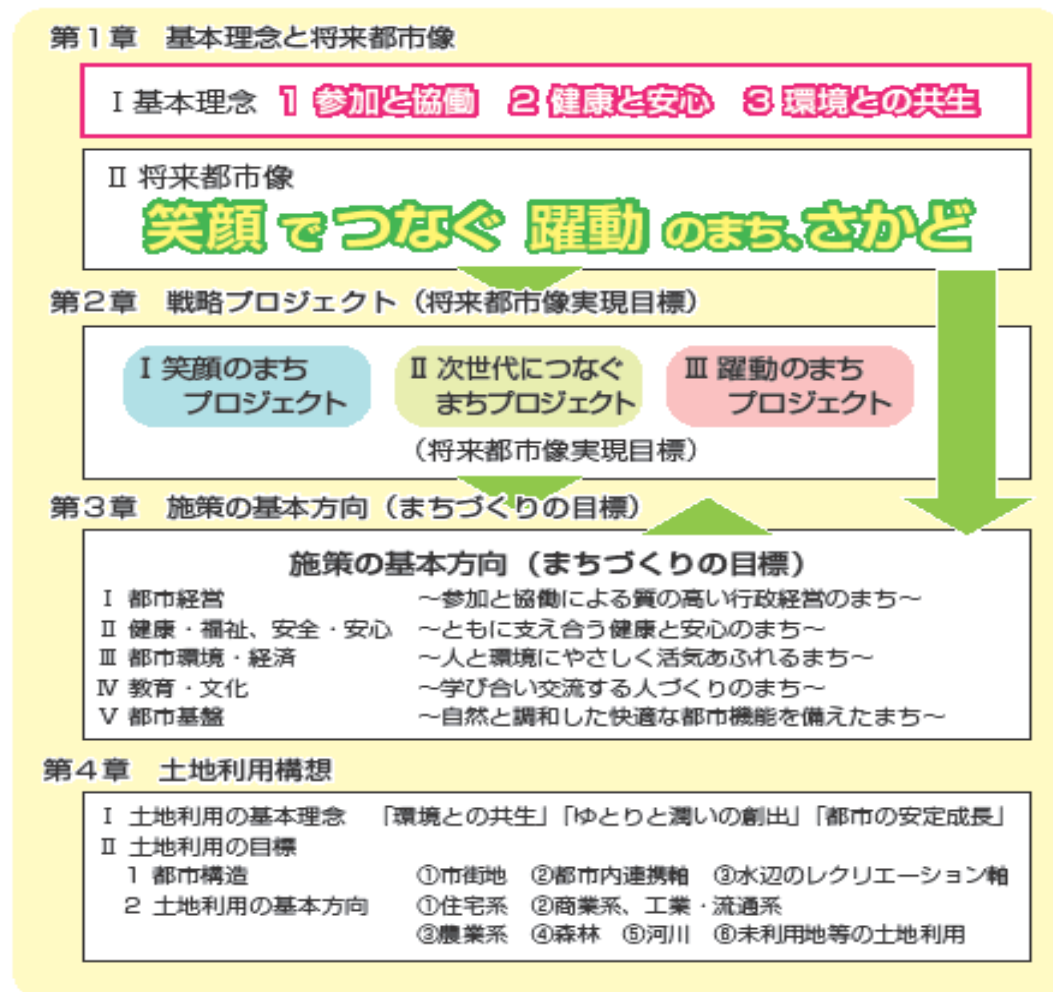
「第6次坂戸市総合振興計画（基本構想・後期基本計画）」は、市政の最上位計画として、基本構想、基本計画、実施計画により構成されています。

基本構想には、

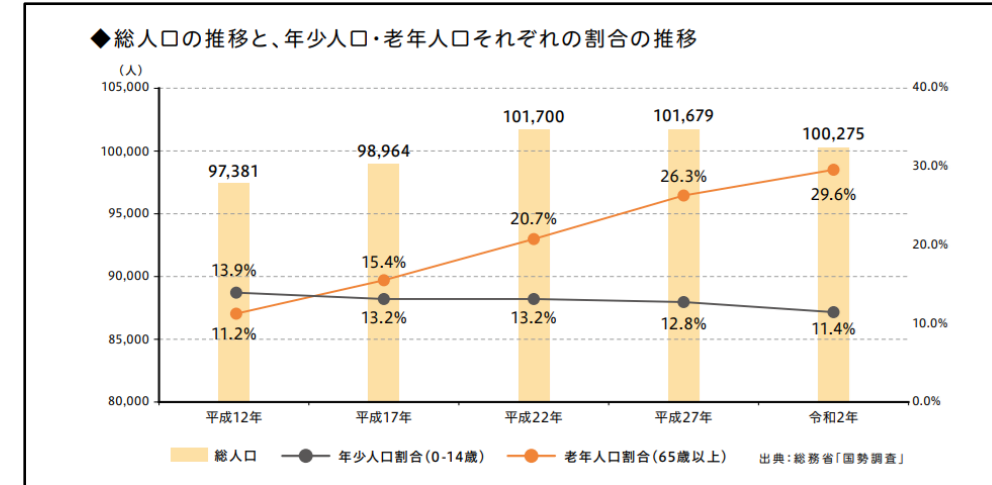
- ①基本理念と将来都市像
- ②戦略プロジェクト（将来都市像実現目標）
- ③施策の基本方向（まちづくりの目標）
- ④土地利用構想

が定められており、基本計画には基本構想を実現するための具体的な計画が定められています。

《第6次坂戸市総合振興計画 基本構想》



《坂戸市の現状》



《北坂戸地区の現状》

○総人口（外国人含む）

|       | 2011年1月1日 | 2023年1月1日 | 増減      |
|-------|-----------|-----------|---------|
| 坂戸市全体 | 101,254人  | 99,753人   | △1,501人 |
| 北坂戸地区 | 18,470人   | 17,225人   | △1,245人 |

○少子化・高齢化の割合（2021年6月1日時点）

|       | 15歳以下 | 65歳以上 |
|-------|-------|-------|
| 坂戸市全体 | 12.5% | 29.8% |
| 北坂戸地区 | 9.5%  | 33.1% |

### ②坂戸都市計画区域(坂戸市・鶴ヶ島市)の整備、開発及び保全の方針（平成29年1月27日告示）

当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、一の市町村を超える広域的見地から、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主とし、埼玉県都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」に基づき定められたものである。

#### 《当該都市計画区域の特性》

都心から45km圏で、埼玉県のほぼ中央に位置し、区域内には、都心と結ぶ東武東上線や関越自動車道、首都圏中央連絡自動車道が通るとともに、一般国道407号線や主要県道とあわせ広域的な交通網が充実している。高度成長期には、住宅団地や大規模集合住宅団地の開発により、人口が急増し、首都圏のベッドタウンとして発展してきた。急激な都市化の進展により、建物の密集する地域もあり、安全性・防災面に配慮した質の高いまちづくりが求められている。

一方で、高麗川、越辺川周辺に広がる田園地帯や風景、歴史的文化財、伝統文化も残っており、自然的環境に恵まれてもいる

#### 《当該都市計画区域の都市づくりの基本理念》

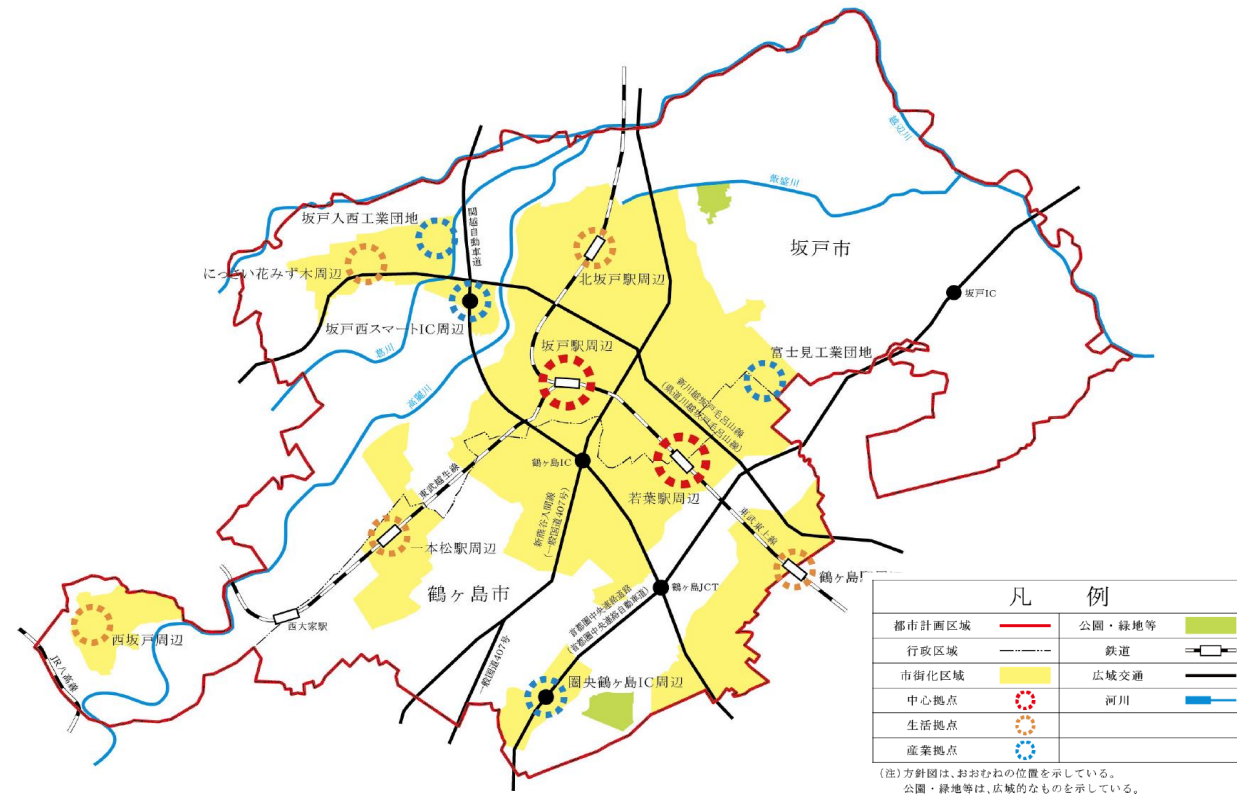
##### ○コンパクトなまちの実現

- ・誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。
- ・多様な都市機能の集積を図り、質の高い住環境を形成する。
- ・公共交通の利用促進、みどりの創出により低炭素社会の実現を図る。

《地域毎の市街地像》

○生活拠点（北坂戸駅周辺）

商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成する。



《方針》

- 土地利用・・・駅周辺の中心市街地の活性化
- 道路・交通体系の整備・・・駅周辺のバリアフリー化と利便性の向上
- 景観まちづくり・・・地域の特性に応じた良好な街並みの形成

《北坂戸地区の構想》

- 北坂戸駅周辺については、準中心商業拠点として、既存商業施設の集積を生かすとともに、駅周辺の整備を進め、地域サービスを中心とした商業地の充実を図る。
- 計画的に整備された北坂戸団地、若葉台団地、第一住宅団地等の大規模住宅団地や周辺の既存住宅地については、今後も住環境の維持・向上を図る。
- 駅前広場及び周辺道路等については、歩道の段差解消・改善、案内標示の整備などのバリアフリー化を推進するとともに、利便性の向上を図る。
- 鉄道駅周辺については、交通拠点機能の強化を図るため、周辺整備と連携して駐車場や駐輪場の整備を促進する。
- 良好な街並みの維持・形成を図ります。その他の既存住宅地においては、緑化の促進等により、良好な街並みの形成に努める。
- 商業地については、にぎわいのある街並み形成を促進する。
- 水害や震災などの大規模災害に備えて、北坂戸公民館の地域防災拠点機能の強化を図る。
- 接する市町と各鉄道駅を結ぶ民間の既存バス路線や、生活者の日常移動を支援する市内循環バス路線については、住宅整備や道路整備などに併せ、バス利用者の利便性の向上を図る。

③坂戸市都市計画マスタープラン（坂戸市 平成25年3月）

「坂戸市都市計画マスタープラン」は、都市をとりまく社会・経済環境、市民のニーズ、まちづくりの課題などを的確にとらえ、ゆとりや豊かさを真に実感できるまちづくりに向け、将来像やまちづくりの基本的な方向を、総合的かつ体系的に分かりやすく示したものである。

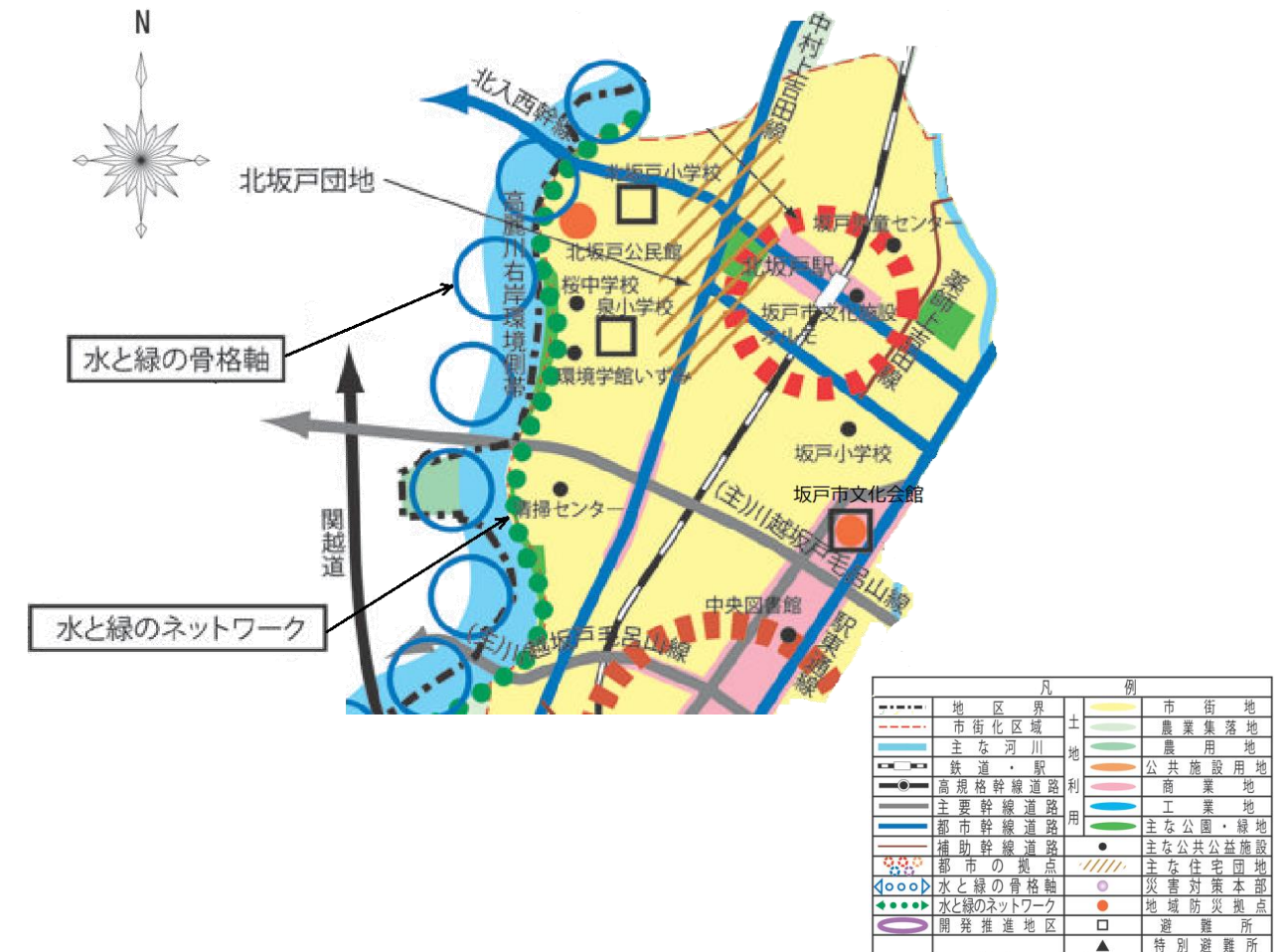
《坂戸市の特性》

商業：商店街の立地場所は坂戸駅周辺、北坂戸駅周辺、若葉駅周辺、東坂戸地域、西坂戸地域の5地域となっています。また、大型店は坂戸駅周辺、北坂戸駅周辺、国道407号沿道、にっさい花みず木地区に立地が集中している。

坂戸駅、北坂戸駅、若葉駅を中心に市街地が形成され、市の主要な都市機能が集積している。

《将来都市構造の考え方・北坂戸駅周辺》

- 中心市街地にふさわしい都市機能の強化を図る。
- 大型店舗の郊外への出店などにより中心市街地の停滞、空洞化が進んでおり、中心市街地の活性化を図ることは、市の重要な課題の一つになっている。
- 準中心商業拠点として、地域の特色を生かした商業・業務機能の充実を促進する。



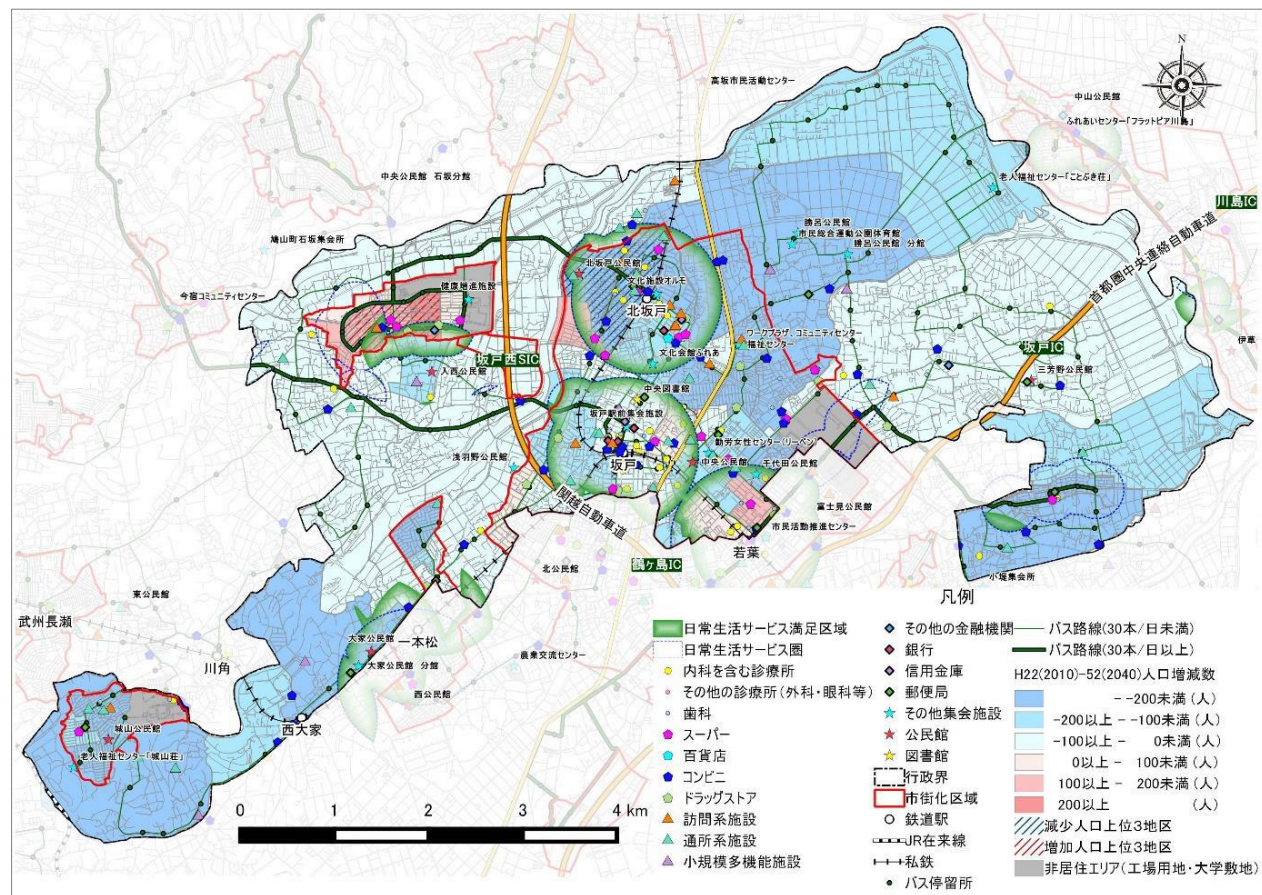


④坂戸市立地適正化計画（坂戸市 平成30年10月）

「坂戸市立地適正化計画」は、将来にわたって見込まれる人口減少に伴う人口の低密度化によって、公共交通や各施設等の都市機能の衰退による生活サービス水準の低下への対応や、地区毎の人口特性に応じた都市機能の適正な配置が求められているといった観点から、効率的・効果的なまちづくりを進めるために、策定した計画である。

《本市の現状と課題分析》

| 項目         | 主な現状と課題   |
|------------|---|
| 人口動向       | 北坂戸・鶴舞・西坂戸等の基盤整備が整った住宅団地においても、人口密度が低下する見通し。老年人口（65歳以上）においては、平成52年（2040年）にほぼ全域で30%を超える見通しであり、一方では年少人口の減少が見込まれる。<br>人口減少に伴い、良好な居住空間が居住の場として有効に利用されなくなることへの懸念。本格的な高齢化に向けたまちづくりが必要。 |
| 公共交通       | 公共交通へのアクセス性が高いエリアであるが、著しい人口の減少が見込まれる。他の駅と比較すると、自転車を利用する人が多い。  |
| 都市機能施設     | 一定の人口密度は保たれる一方で、人口減少が著しい。生活サービス施設は充足している。   |
| 高齢者の健康・福祉  | 市街化区域の縁辺部で、特に後期高齢者の増加が見込まれる。立地する施設数は比較的多い。  |
| 災害時に対する安全性 | ・広域が想定浸水深0～0.5mの浸水想定区域に指定。<br>・駅東側には、消防活動困難区域が存在。<br>・800m圏域内に、避難所4か所、避難場所が11か所指定。  |

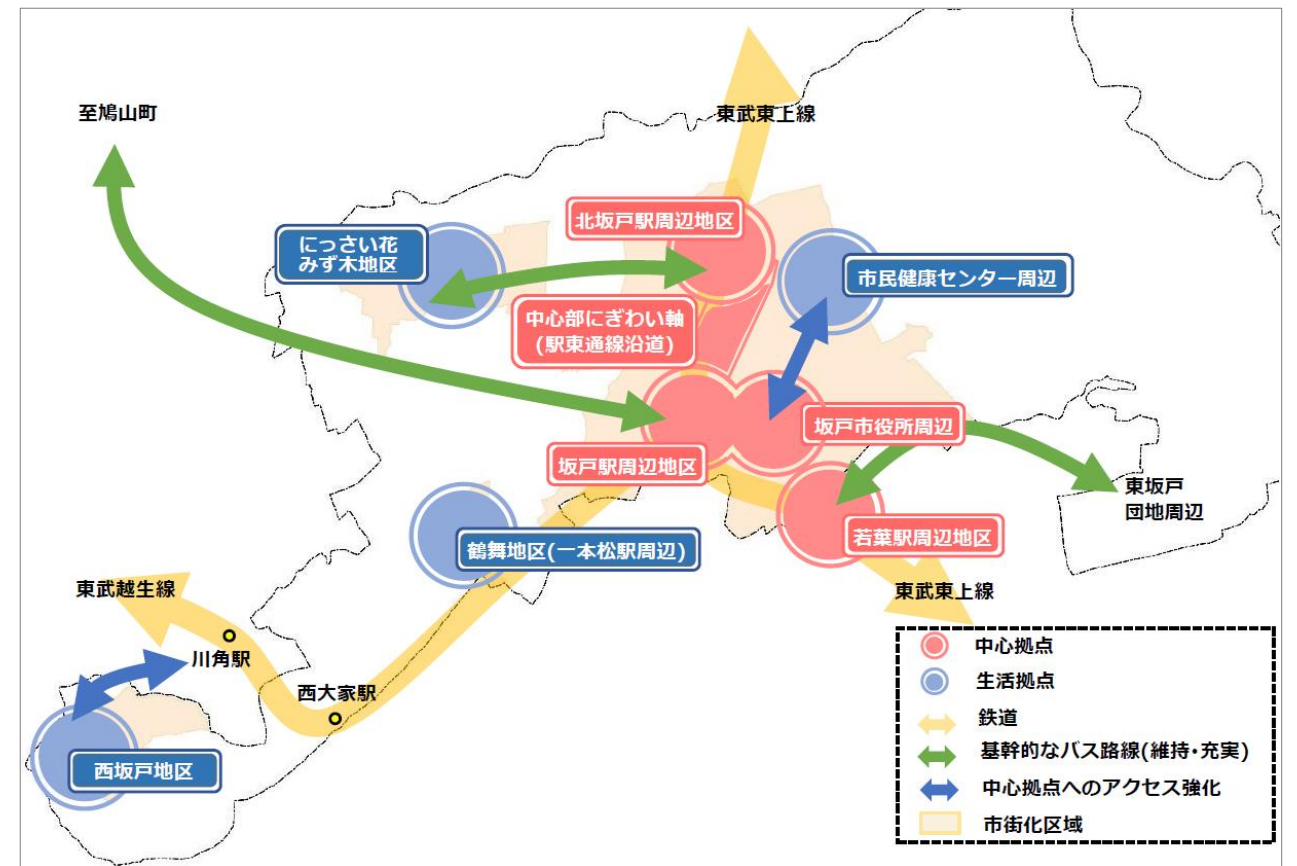


《立地の適正化に関する基本的な方針（まちづくりの方針）》

- 良好な住環境等の活用と創出による若年・子育て世代の定住促進  
北坂戸・西坂戸・鶴舞等の良好な住宅団地の再生や、空き家や低未利用地等を有効活用することで、若年・子育て世代の定住促進を図る。
- 拠点毎の役割に応じた都市機能誘導による利便性の向上  
利便性の高い東武東上線坂戸駅・北坂戸駅・若葉駅周辺の中心拠点を担うエリアについては、市の顔として非日常的な機能も含めた様々な都市機能を誘導し、市全体の更なる利便性の向上を目指し、市外からも「選ばれ続ける都市」を形成する。

《立地の適正化に関する基本的な方針（立地適正化計画での拠点配置の考え方）》

- 中心拠点（北坂戸駅周辺地区）  
本計画では、本市が東武東上線各駅を中心に発展してきた歴史的背景を有し、現に業務・商業機能が集積している交通結節点である坂戸駅・若葉駅・北坂戸駅の各駅周辺や、市役所（本庁舎）周辺を中心拠点として位置付け、非日常的な機能も含めた高次都市機能の立地誘導を図る。



※北坂戸駅周辺は、「整・開・保」において生活拠点として位置付けられているが、既に業務・商業等の都市機能が集積していることや、今後のまちづくりの可能性等を考慮し、本計画では中心拠点に位置付ける。

※坂戸駅周辺と北坂戸駅周辺を結び、都市計画マスタープランに「中心部にぎわい軸」として位置付けられている駅東通線沿道も、両駅から連なる機能集積の拠点として位置付ける。

注：「整・開・保」とは・・・「坂戸都市計画区域（坂戸市、鶴ヶ島市）の整備、開発及び保全の方針（H29.1.27 埼玉県告示）」をいう。



《誘導施設及び都市機能誘導区域（中心拠点：北坂戸駅周辺地区）》

市民生活に不可欠な都市機能には、行政、介護福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化など様々な施設がありますが、北坂戸駅周辺地区における都市機能の配置の考え方は次のとおりです。

| 機能    | 対象施設       | 施設配置の考え方  |
|-------|------------|---|
| 子育て   | 小規模保育施設    | 子育て環境の充実により拠点地域の更なる利便性向上を図るため、駅周辺の中心拠点へ配置               |
| 商業    | 百貨店・大型商業施設 | 市内外を含めた広範な商圈を有する機能として、市民・来訪者の利便性向上を図るため、駅周辺の中心拠点へ配置     |
|       | スーパーマーケット  | 拠点地域の更なる利便性向上を図るため、各拠点へ配置                               |
| 金融    | 銀行、郵便局等    | 拠点地域の更なる利便性向上を図るため、各拠点へ配置                               |
| 教育・文化 | 中央図書館      | 広範なサービス圏を有する都市機能として、一施設で市内全域を対象。多くの市民の利便性向上を図るため中心拠点へ配置 |
|       | 文化施設・文化会館  | 市内外を含めた広範な商圈を有する機能として、市民・来訪者の利便性向上を図るため、中心拠点へ配置         |

《都市機能誘導区域設定の方針》

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域。

○中心拠点：北坂戸駅周辺地区

中心拠点として幅広い都市機能を集積し、市外を含む広域からの集客力を有する拠点を形成するため、駅等からの徒歩圏半径 500mを基本に、都市機能誘導区域を設定

【図：都市機能誘導区域の設定】



《誘導施策・北坂戸駅周辺地区》

| 誘導施策の方針                                    | 誘導施策               | 施策内容  |
|--|--------------------|---|
| UR団地等、大規模団地の地域の再生                          | 住宅団地対応事業           | 地域特有の課題を把握・整理し、解決に向けた施策をまとめた、住宅団地ごとの将来ビジョンの策定に取り組む。   |
|  | URとの協働事業           | 人口減少が継続する住宅(団)地において、住民が孤立せず生活の質を維持できるように、地域コミュニティが機能し、様々な主体が協働して支援し、安全と安心の確保を図る。  |
|  | 北坂戸団地にぎわい再生事業      | ・UR都市機構が所有する空き店舗を借り上げ、大学と連携し、にぎわい再生の拠点施設として運営する。なお、施設に設置した太陽光発電システムによる売電収入を、借上料の一部に充てている。<br>・城西大学及び東京電機大学では、UR都市再生機構の施設に設置した太陽光発電システムによる充電収入で空き店舗を借り上げ、大学と連携し、にぎわい再生の拠点施設である「北坂戸にぎわいサロン」を運営している。 |
| 中心拠点を担うエリアへの非日常的な機能を含めた様々な都市機能の誘導          | 立地適正化計画検討事業        | 坂戸駅・若葉駅・北坂戸駅周辺地区及び中心部にぎわい軸・坂戸市役所周辺の各中心拠点に既に立地している「小規模保育施設」、「百貨店・大型商業施設」、「スーパーマーケット」、「病院」、「銀行・郵便局等」、「中央図書館」、「文化施設・文化会館」については、中心拠点への集積型施設として誘導施設に位置付け、将来にわたり維持していく。                                 |
| 公的ストック等を活用した若年・子育て世代の定住促進及び高齢化への対応に資する拠点形成 | 公的ストックを活用した拠点整備の推進 | ・公共施設跡地等利用基本方針に基づき、住宅団地等における公的ストックの有効活用の基本方向を定める。<br>・特に人口減少・少子高齢化の進行が著しい北坂戸駅周辺地区については、閉校した北坂戸小学校用地等を活用し、若年・子育て世代の定住促進及び高齢化への対応に資する拠点形成を推進する。   |



### 3. 上位計画を踏まえた北坂戸地区の課題と対応の方向性

#### ①坂戸都市計画 都市計画区域(坂戸市・鶴ヶ島市)の整備、開発及び保全の方針

- コンパクトなまちの実現：高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。中心市街地に商業・医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、ゆとりある質の高い居住環境を形成。(当該都市計画区域の都市づくりの基本理念)
- 生活拠点：北坂戸駅周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成。(地域毎の市街地像)

#### ②第6次坂戸市総合振興計画

- 土地利用における施策の方針と内容では、人口の急激な減少と高齢化に対応するため、医療・福祉、商業施設、住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする市民が交通機関によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造の見直しに向けた取組を推進する。

#### ③坂戸市都市計画マスタープラン (地区別構想：坂戸地区のまちづくり方針)

- 北坂戸駅周辺については、準中心商業拠点として、既存商業施設の集積を生かすとともに、駅周辺の整備を進め、地域サービスを中心とした商業地の充実を図る。
- 計画的に整備された北坂戸団地、若葉台団地、第一住宅団地等の大規模住宅団地や周辺の既存住宅地については、今後も住環境の維持・向上を図る。(既存住宅団地における住環境の維持・向上)
- 坂戸駅、若葉駅、北坂戸駅の鉄道駅周辺については、交通拠点機能の強化を図るため、周辺整備と連携して駐車場や駐輪場の整備を促進する。(駅周辺の駐車場・駐輪場の整備の促進)
- 水害や震災などの大規模災害に備えて、坂戸市文化会館・公民館(中央、北坂戸、千代田、浅羽野)・県立坂戸ろう学園は、地域防災拠点としての機能強化を図る。(防災拠点の機能強化など)

#### ④坂戸市立地適正化計画

- まちづくりの方針として、「良好な住環境等の活用と創出による若年・子育て世代の定住促進」、「拠点毎の役割に応じた都市機能誘導による利便性の向上」などを掲げている。
- 北坂戸駅周辺を中心拠点に位置付け、幅広い都市機能を集約し、市外を含む広域からの集客力を有する拠点として、北坂戸駅から概ね半径500m(徒歩圏)を『都市機能誘導区域』に設定。
- 北坂戸地区内の拠点集約型施設の立地状況を勘案し、誘導施設として小規模保育施設、百貨店・大型商業施設、スーパーマーケット、銀行・郵便局等、文化施設を設定。
- 誘導施策の一つとして、「公的ストック等を活用した若年・子育て世代の定住促進及び高齢化への対応に資する拠点形成」を掲げ、その中で「特に人口減少・少子高齢化の進行が著しい北坂戸駅周辺地区については、閉校した旧北坂戸小学校用地等を活用し、若年・子育て世代の定住促進及び高齢化への対応に資する拠点形成を推進する。」としている。

#### まちづくりの方向性

人口減少と高齢化が見込まれる北坂戸地区のまちづくりは、地区中央部に都市機能を集約し、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必要がある。

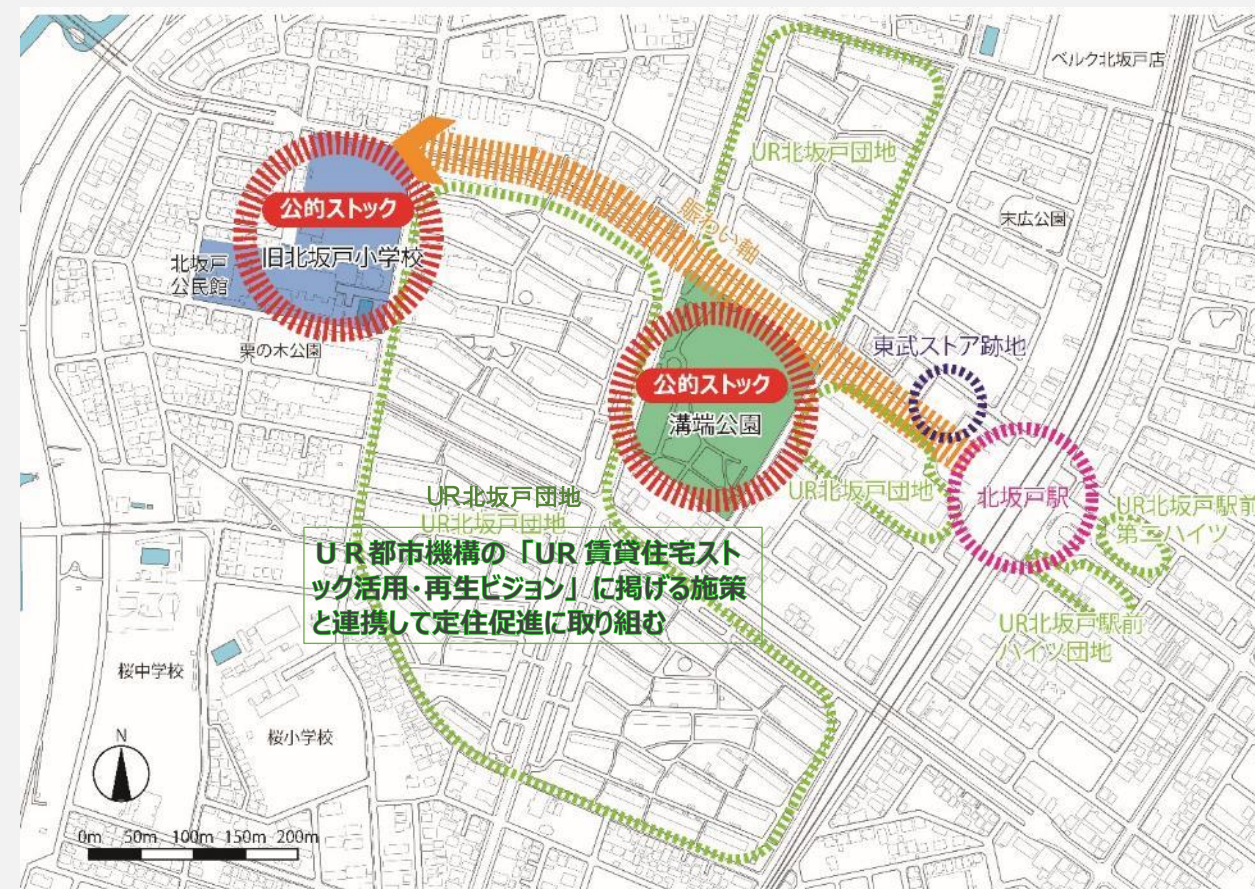
そのためには、溝端公園用地、旧北坂戸小学校用地等の公的ストックの活用を前提として、民間活力の導入により地区拠点となる『多世代交流拠点』、『賑わい広場』の立地を目指すとともに、溝端公園に代わる地域に開かれた特色ある新たな都市公園の整備を目指す。

定住促進については、UR都市機構の「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」に掲げる施策と連携して取組むものとする。

#### 《北坂戸地区の課題と課題対応の方向性など》

| 課題など   | 課題対応の方向性   |
|--|--|
| <b>人口動向から見た課題と対応の方向性</b><br>◇人口減少により、UR団地等の都市基盤が有効に利用されなくなる。(伊豆の山町、溝端町は2010年から30年間の人口減少見込みが市内で最も大きい地域の一つ。)<br>◇年少人口の減少により、地域活力が低下。 | ◆良好な住環境の維持・向上を図る。<br>◆多世代の居住誘導により健全な人口バランスを確保する。<br>◆UR都市機構の「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」に掲げる施策と連携して定住促進に取り組む。   |
| <b>高齢者の増加に伴う課題と対応の方向性</b><br>◇高齢者の増加により、高齢者福祉施設や交流施設が不足。(伊豆の山町は将来的にも高齢者数が特に多い。)<br>◇少子高齢化等により、地縁的つながりが希薄化。コミュニティが衰退し、地域の安全・安心が低下。  | ◆高齢者が住み慣れた地域で、安心して住み続けられるように、高齢化に対応した生活サービス施設を配置する。<br>◆高齢者の健康維持に寄与する「歩いて暮らせる都市づくり」を推進する。  |
| <b>都市機能立地の面から見た課題と対応の方向性</b><br>◇充足されている都市機能が、人口減少等に伴い撤退・閉鎖される。(2016年11月東武ストアが撤退、駅周辺の拠点性が低下。)<br>◇閉校した北坂戸小学校用地の有効活用ができていない。        | ◆若年・子育て世代の定住に向けて、安心して子育てできる環境を創出するなど駅周辺にふさわしい魅力ある生活サービス施設を配置する。<br><b>健康のまちづくりの推進</b><br>◆第6次総合振興計画において、『健康と安心』を基本理念に掲げ、国や県の健康づくり施策と連携しながら、健康と安心のまちづくりを推進。 |

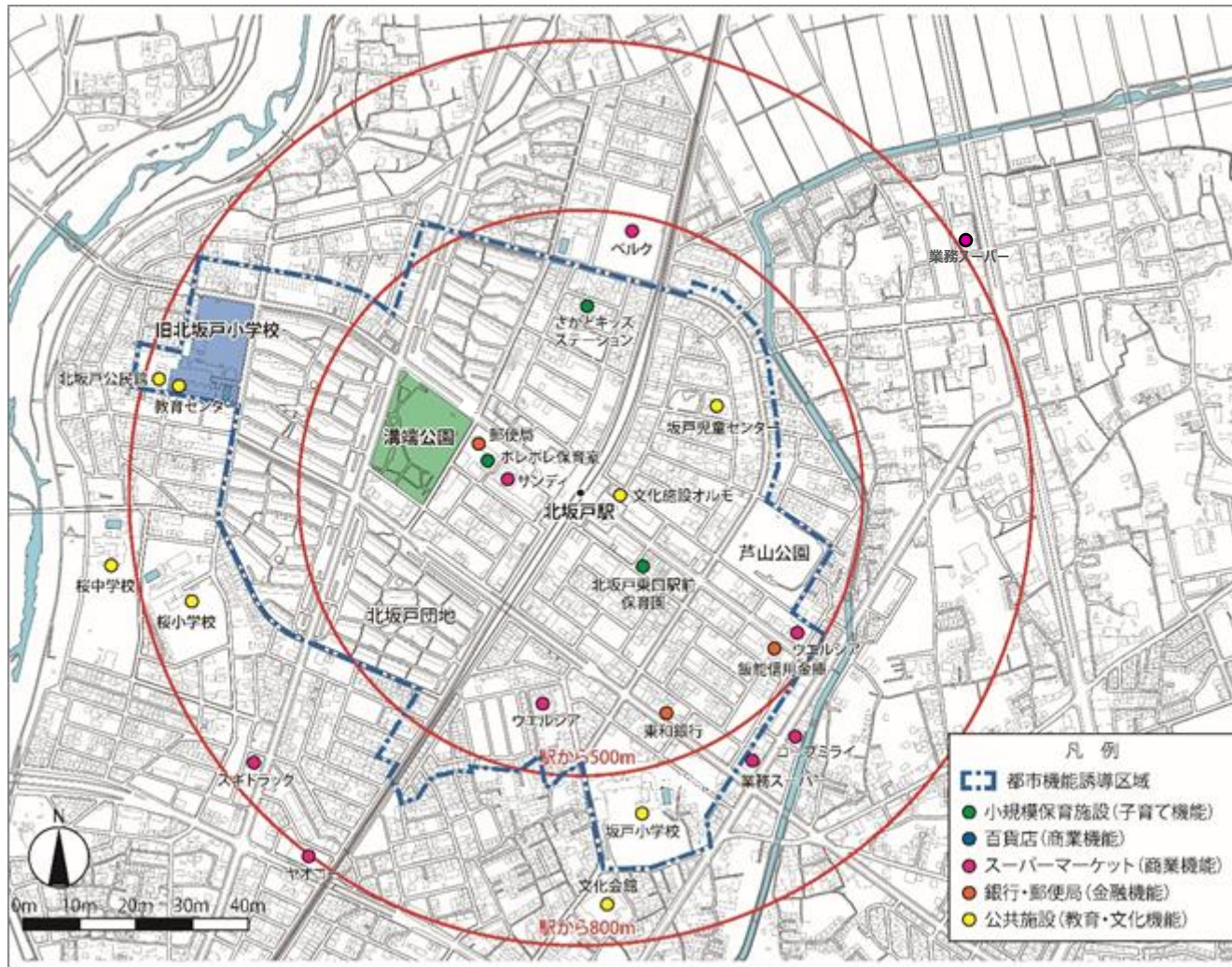
#### 《まちづくりの考え方(案)》





#### 4. 公的ストックの活用について

北坂戸駅周辺における公的ストックや坂戸市立地適正化計画に記載されている誘導施設は次のとおり。



##### 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り、旧北坂戸小学校用地と同等面積を有し、活用効果の見込まれる溝端公園用地とする。

#### 《当地区の現況》



- 北坂戸駅から旧北坂戸小学校までの市道路部の歩道は、歩行者は少なく閑散とした歩行者空間となっている。（上記写真を参照）
- また、閉鎖された店舗も多数あり、2016年11月に閉店した東武ストア跡地の活用も進んでいない状況となっている。
- 一方、城西大学、東京電機大学等と坂戸市との連携によりUR団地の空き店舗を活用した『北坂戸にぎわいサロン』を設置し、学生と地域住民と一緒に学びあいながら賑わいを創造する取組が行われている。
- UR都市機構では、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちを目指し、地域関係者と連携した健康増進・交流促進を図るため、協働事業やコンサートのライブ配信等を行っている。

#### 《周辺の状況（UR賃貸住宅の状況）》

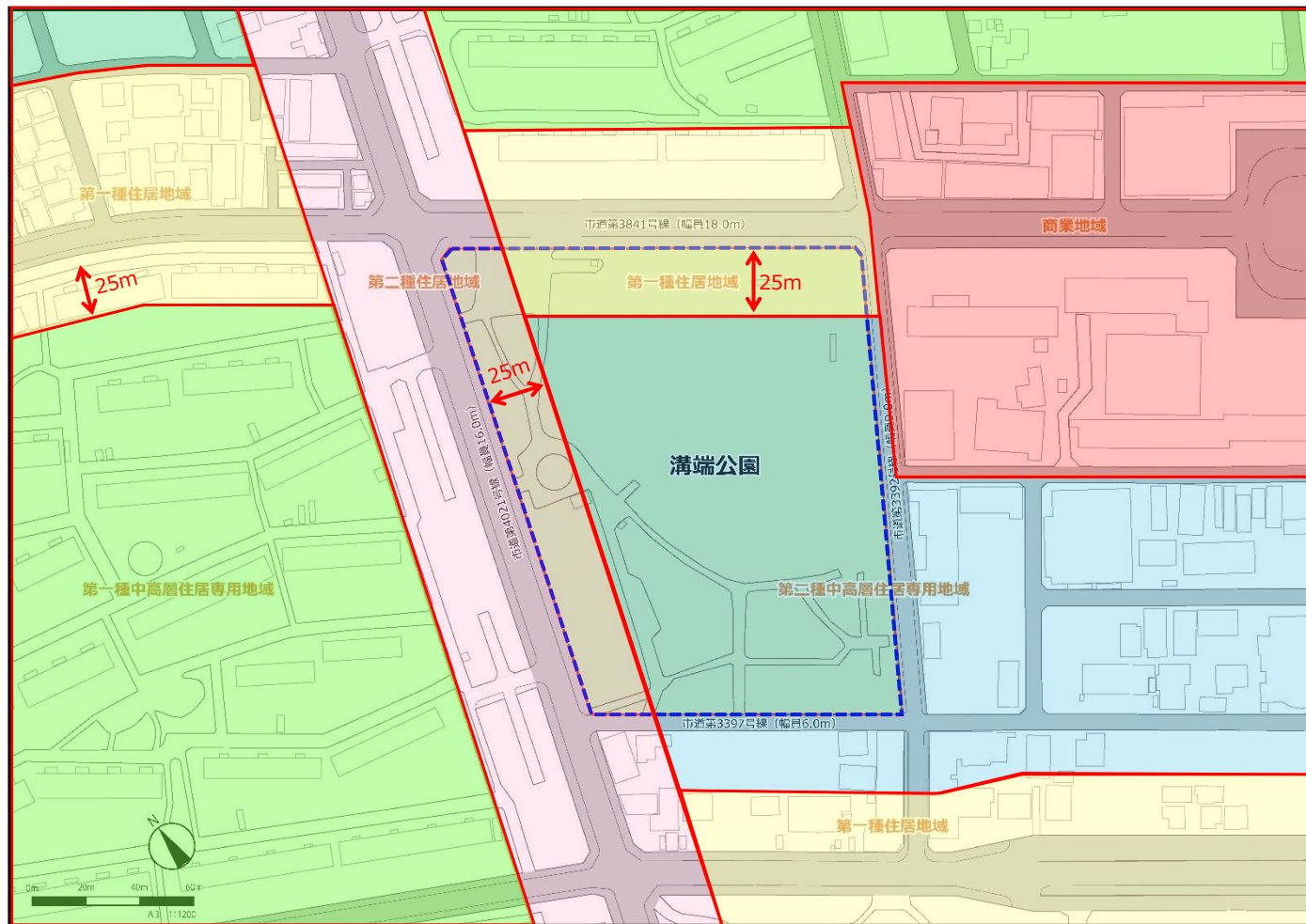
| 団地名          | 北坂戸団地                           | 北坂戸駅前ハイツ                        | 北坂戸駅前第二ハイツ                       |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 管理開始         | 昭和48年度                          | 昭和53年度                          | 昭和63年度                           |
| 戸数（全体3,330戸） | 3,124戸                          | 124戸                            | 82戸                              |
| 住戸専用面積       | 32㎡～53㎡                         | 36㎡～60㎡                         | 61㎡～87㎡                          |
| 募集賃料（共益費）    | 34,800円<br>～55,400円<br>(2,440円) | 49,500円<br>～75,500円<br>(3,900円) | 72,800円<br>～103,700円<br>(3,100円) |

（出典：UR都市機構HPより／R5年3月時点）

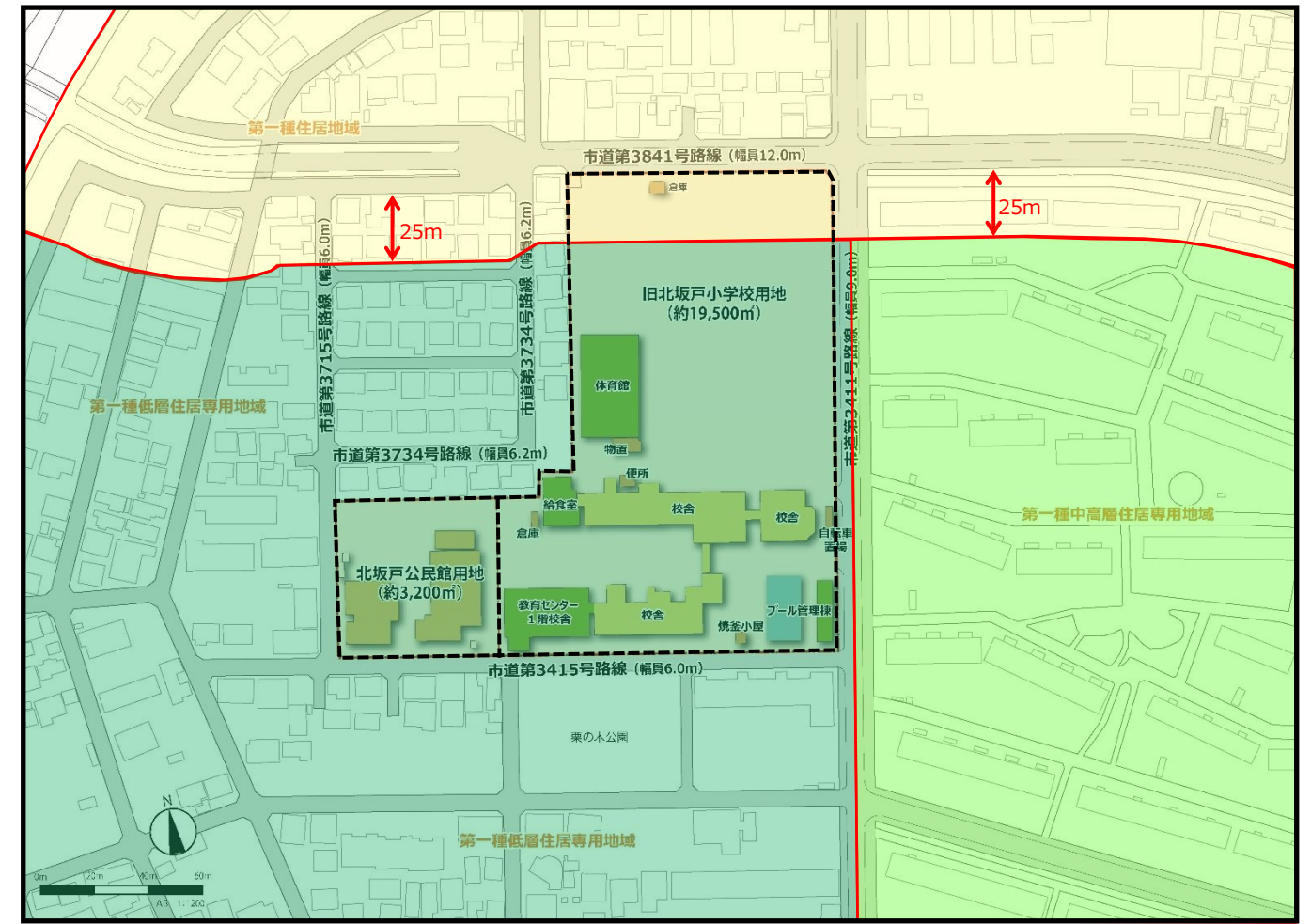


### 5. 公的ストックの現況について

#### 《溝端公園用地》



#### 《旧北坂戸小学校用地及び北坂戸公民館用地》



#### 《活用する公的ストックの概要》

| 項目   | 溝端公園用地  |
|------|---|
| 敷地面積 | 約 23,600 m <sup>2</sup>                             |
| 用途地域 | 第一種住居地域、第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域                        |
| 容積率  | 200%  |
| 建ぺい率 | 60%   |
| 道路基盤 | 市道第 3841 号路線、市道第 4021 号路線、市道第 3392 号路線、市道第 3397 号路線 |

#### 《活用する公的ストックの概要》

| 項目    | 旧北坂戸小学校用地  |                         | 北坂戸公民館用地     |
|-------|--|-------------------------|--------------|
|       | 敷地面積   | 約 19,500 m <sup>2</sup> |              |
| 用途地域  | 第一種低層住居専用地域  | 第一種住居地域                 | 第一種低層住居専用地域  |
| 容積率   | 80%  | 200%                    | 80%          |
| 建ぺい率  | 50%  | 60%                     | 50%          |
| 高さの制限 | 10mを超えてはならない*  | —                       | 10mを超えてはならない |
| 備考    | 小学校として利用していた校舎、体育館、プールなどが残置されている<br>旧校舎の一部を市教育センターとして利用中 |                         | 公民館として利用中    |

\*小学校は、特別の許可を得ることで10m以上の建物（校舎）の建築が可能となる。



上記の『溝端公園用地』や『旧北坂戸小学校用地及び北坂戸公民館用地』の公的ストックの活用については、本地区に興味を示している民間事業者を対象として『事前意向調査』を行い、その後、企画提案を求める『サウンディング型市場調査』を実施した。調査内容については、次頁の通り。

## 6. 事前意向調査(民間事業者へのヒアリング)

当地区については、公的ストックを活用し、民間活力の導入により、拠点となる『多世代交流拠点』、『定住促進施設』、『賑わい広場』などの立地を目指すこととしていることから、民間事業者に対して事前意向調査を実施した。

主な流れは以下のとおり

事前意向調査のための『民間事業者ヒアリング資料』の作成  
(地区のポテンシャルや事業参画の可能性、導入可能な機能等の意見などをヒアリング)

実施期間：2019年3月下旬から5月下旬まで

調査方法：事前資料を送付の上、調査票提出後に個別面談にて聞き取り調査  
(機密保持に関する誓約をした者に限る)

調査内容：地区のポテンシャル、事業参画の可能性、導入可能な機能及び規模、必要な公的機能、整備手法等

対象者：ゼネコン、デベロッパー、住宅事業者、商業事業者などの民間事業者

### ◆調査依頼先 (31社)

| ゼネコン | デベロッパー | 住宅事業者 | 商業事業者など |
|------|--------|-------|---------|
| 7社   | 9社     | 7社    | 8社      |

民間事業者へのヒアリングを実施  
(主な内容は、右に記載)

### ◆調査実施事業者 (上記のうち事前意向調査について同意を得た16社)

| ゼネコン | デベロッパー | 住宅事業者 | 商業事業者 |
|------|--------|-------|-------|
| 3社   | 4社     | 5社    | 4社    |

北坂戸地区における公的ストックの可能性に係るサウンディング型市場調査実施要領等の作成  
(サウンディング型市場調査を実施するための説明資料)

## 《民間事業者からの主な意見や意向など》

### ①北坂戸地区のイメージ、ポテンシャルについて

- ・都心部のベッドダウン。
- ・駅周辺に商業施設等の集客施設が少なく賑わいが乏しい。
- ・UR賃貸住宅が多く、定住人口はあるが、高齢化し、居住者の高齢化が進んでいる。
- ・街路樹を含め周辺に自然環境があり、居住環境は良い。(緑が多い一方、薄暗く感じるとの声もあり。)
- ・今後の展開次第では可能性を秘めている。

### ②事業参画の可能性について

|          |                               |
|----------|-------------------------------|
| 前向きに検討   | 8社 (デベロッパー2社、住宅事業者2社、商業事業者4社) |
| 条件が合えば検討 | 7社 (ゼネコン2社、デベロッパー2社、住宅事業者3社)  |
| 検討は難しい   | 1社 (ゼネコン1社)                   |

### ③拠点機能整備の適地について

- ・活用する公的ストックの候補として、「旧北坂戸小学校用地」と「溝端公園用地」を示し、事業展開する場合の適地をヒアリングしたところ、より駅に近い「溝端公園用地」を活用した展開を希望する事業者が多数であった。

### ④定住促進施設について

| 集合住宅  | 分譲戸建て                               |
|---|-------------------------------------|
| 供給戸数70~80戸又は150戸程度、地元居住者を中心に1次取得者層、販売価格2,500~3,500万円以下、敷地面積3,000~6,600㎡程度 | 供給戸数60戸程度、販売価格4,000万円弱、敷地面積の半分程度で展開 |

- ・分譲マンションについては、「駅近の立地でマーケット需要はあると想定されるが、昨今の建築費高騰から、当地区では事業採算が合わない(検討範囲は都心から和光市、若葉、坂戸周辺)」との意見があった。

### ⑤多世代交流拠点について

- ・賑わい施設として、近隣型の商業施設(スーパー又はホームセンターと他業種の組合せ)を検討する事業者あり。商業事業者は、既存店舗との競争を避けるため、平面駐車場を確保し、敷地全体を使った施設展開を想定。
- ・公的施設の導入は、民設民営は難しいが、民間が施設を建設し、市が床を賃借するケースは可能性がある。

### ⑥土地の所有形態について

- ・デベロッパーと住宅事業者は土地取得、商業事業者は定期借地(20~30年、状況により取得も検討)を希望。

### ⑦その他

- ・開発に合わせて行政による子育て、医療への手厚い支援が多世代の交流をより活性化させるのではないかという意見があった。

### ⑧今後の課題

- ・活用する公的ストックを溝端公園用地とする場合は、公園機能を旧北坂戸小学校用地に移転するため、公園の基本設計や都市計画変更の手続きに速やかに着手する必要がある。
- ・事業者から具体的な提案を得るためには、多世代交流拠点に導入する公的施設を絞り込み明示する必要がある。



## 7. サウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査については事前意向調査の内容を踏まえて、『北坂戸地区における公的ストック活用の可能性に係るサウンディング型市場調査実施要領』に基づき、民間事業者の企画提案を求めた。

主な流れは以下のとおり

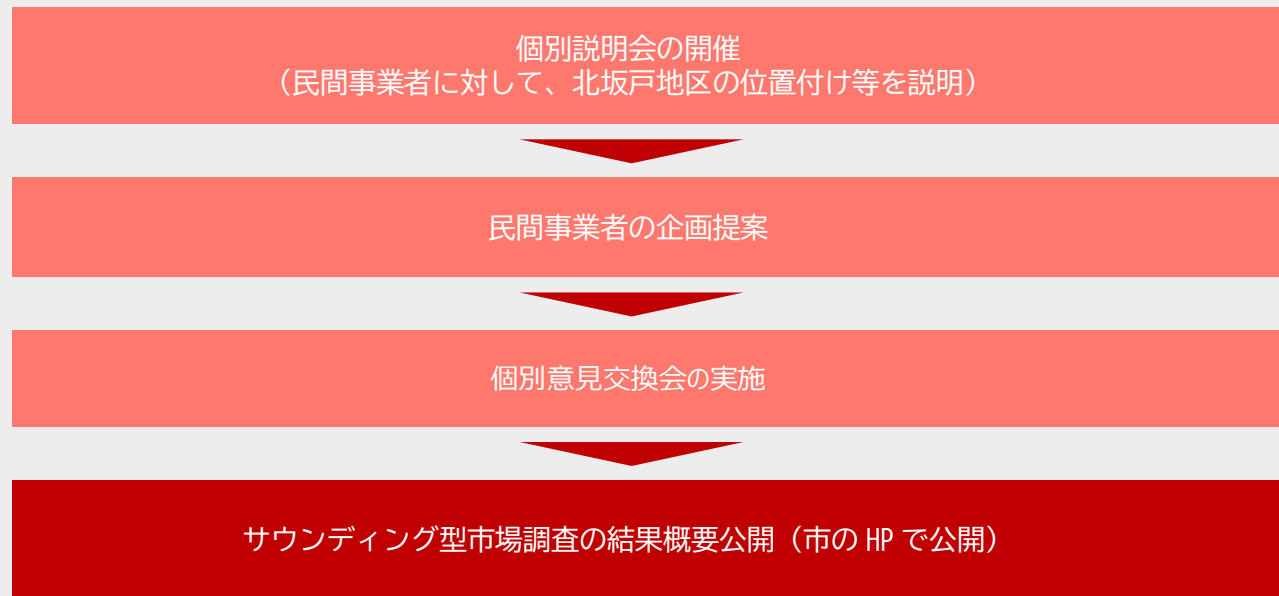
北坂戸地区における公的ストック活用の可能性に係るサウンディング型市場調査の実施  
(坂戸市のHP等に広く公開)

実施期間： 2019年6月：市のHP等にて『実施要領』を広く公開  
8月：個別説明会の開催(12社)  
9月：事業者提案書の提出(9社)  
12月：サウンディング型市場調査の結果概要を公開(市のHPにて)

調査方法：実施要領を公開した上で、民間事業者の企画提案を基に意見交換会を実施

調査内容：活用する公的ストック、民間事業者の企画提案

対象者等：調査に参加した全ての事業者



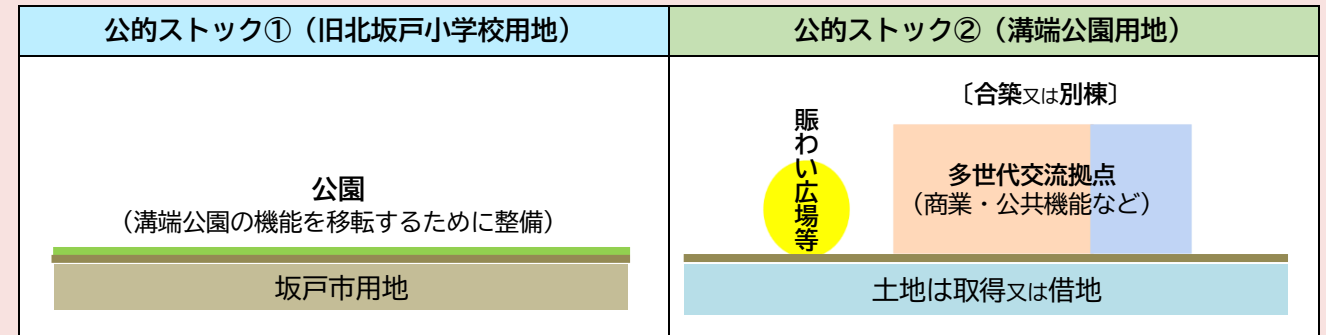
### ◆事業提案書の提出事業者(9社)

| ゼネコン | デベロッパー | 住宅事業者 | 商業事業者 |
|------|--------|-------|-------|
| 1社   | 2社     | 2社    | 4社    |

### 《民間事業者の提案内容》主に下記の3つに分類される。

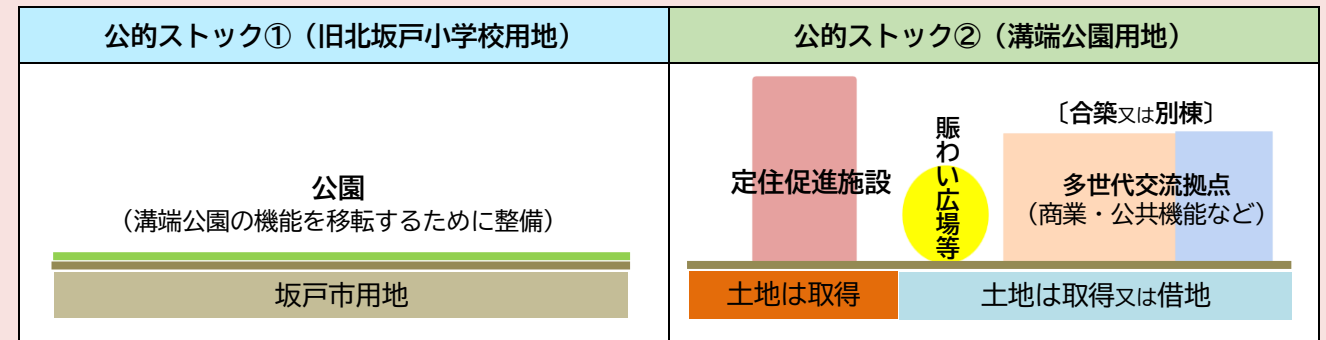
提案類型1：[多世代交流拠点+賑わい広場]+[公園]

【4事業者の提案】



提案類型2：[多世代交流拠点+定住促進施設+賑わい広場]+[公園]

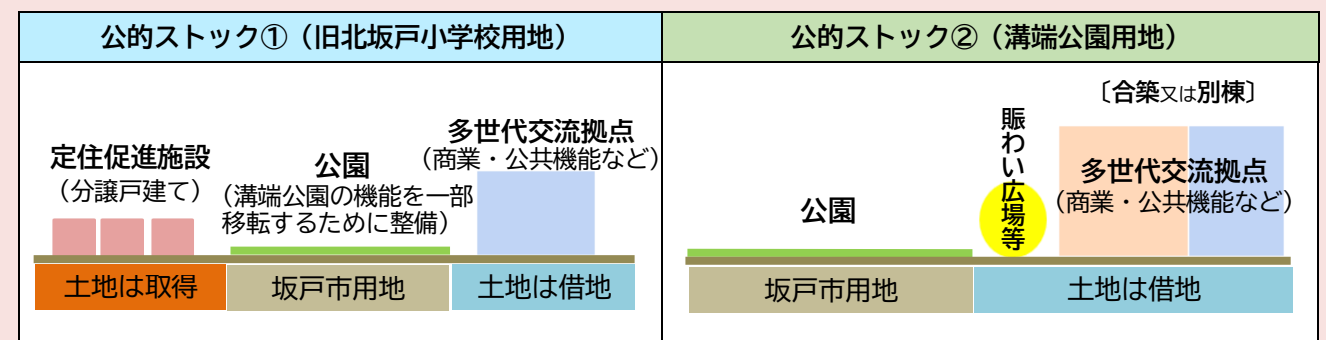
【2事業者の提案】



提案類型3：[定住促進施設+多世代交流拠点+公園]

+ [多世代交流拠点+賑わい広場+公園]

【3事業者の提案】



### まとめ

民間事業者の提案の全てが、『溝端公園用地』の活用を前提とした提案を行っている。その中で、戸建て事業者は、旧北坂戸小学校用地に戸建て住宅を整備し、都市公園を溝端公園用地と旧北坂戸小学校用地に分割した提案を行っている。

### サウンディング型市場調査の結果をふまえた公的ストック活用の考え方

- 次の理由により、提案数が最も多かった提案類型1を基本に公的ストック①②の活用方針を検討する。
- I 定住促進は、UR団地をはじめ周辺住宅地等への誘導を推進することとし、公的ストックへの定住促進施設の立地は誘導しない。
  - II 駅に近く地区のほぼ中央に位置する『溝端公園用地』を多世代交流拠点の立地誘導先として活用する。
  - III 廃止する溝端公園の機能を移転するため、『旧北坂戸小学校用地』を新たに都市公園とする。



## 8. 北坂戸地区のまちづくりについて

### 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

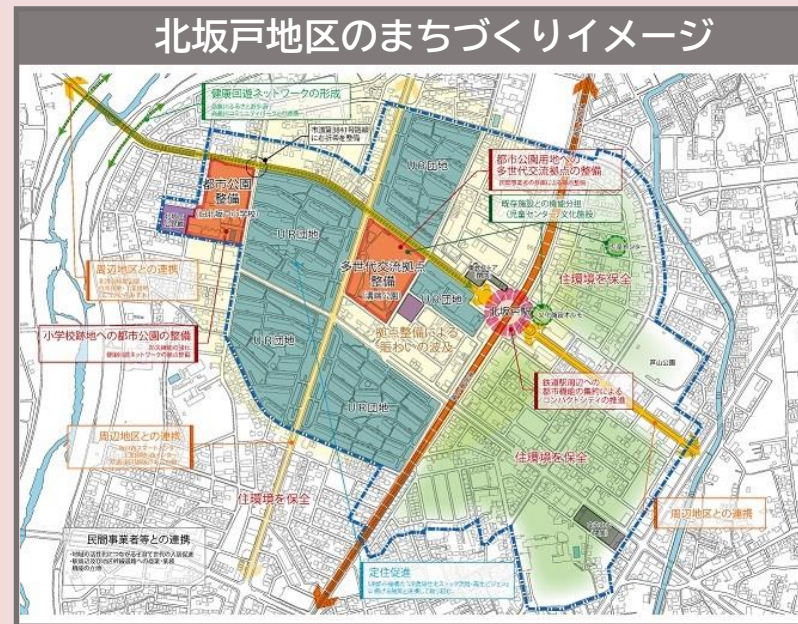
- 地域の交流を促す公共施設、大型商業施設、医療福祉施設、子育て支援施設等の立地により、多世代で賑わう拠点を形成する。
- 様々な都市機能が集約した利便性の高い交流拠点を創出する。

#### 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、誰もが歩きたくなるような回遊ネットワークを形成する。

#### 方針3：居住誘導等と地区内交通の円滑化

- 多世代交流拠点の形成により、周辺地域への各種サービスの提供、地域活性化事業等の各種施策展開を図るとともに、UR都市機構との連携により地区内の円滑な交通処理を実現する。



※イメージ図はP18に掲載

### 坂戸市の公的ストックの活用方針

#### 《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、公的ストック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先行立地を目指す。

※若年・子育て世代の定住促進については、UR都市機構による「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」に掲げる施策と連携して取り組むものとする。

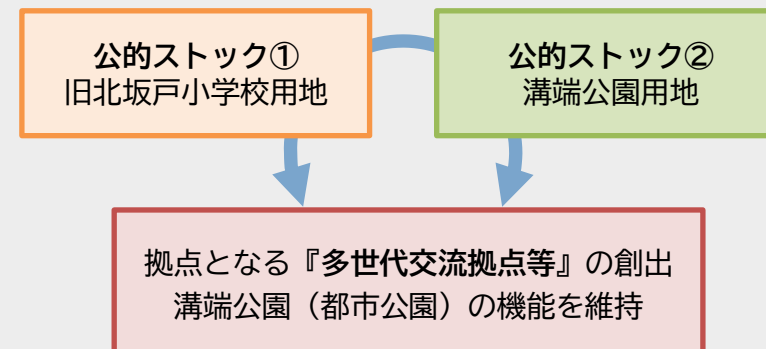
#### 《公的ストックの活用方針》

- 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、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、防災、学習などの機能を有する地域に開かれた特色ある都市公園を整備する。



### 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り、旧北坂戸小学校用地と同等面積を有し、活用効果の見込まれる溝端公園用地の活用を検討する。



### 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、『溝端公園用地』の活用にあたっては、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。

### 北坂戸地区のまちづくりの整備方針

#### 《まちづくりの整備方針による3つの柱》

- ①現在の溝端公園用地を活用し、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は溝端公園に代わる都市公園として活用し、旧校舎や北坂戸公民館を活用した防災、学習機能施設を備えた、多世代市民の憩いの場となる都市公園として整備する。
- 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。



整備方針①：溝端公園用地の整備方針

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 m<sup>2</sup>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

など

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》

- 公民館や出張所
- 読み聞かせスペースなどを備えた子育て支援施設
- 多世代が集える地域支え合い拠点施設

など

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

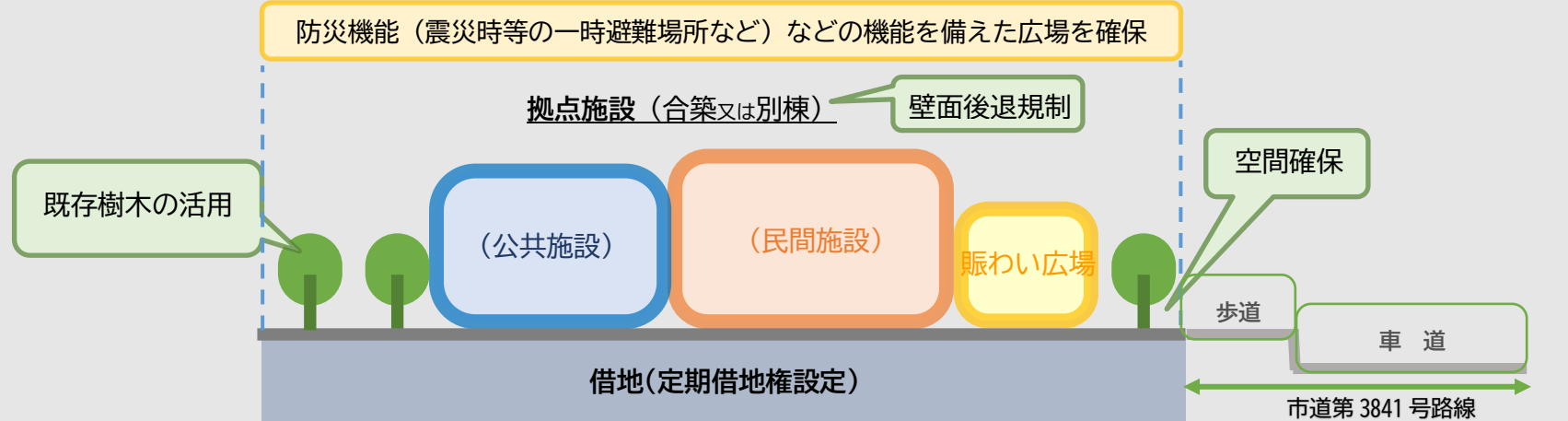
- 多世代交流拠点と地元が連携した事業の展開等による賑わいの創出を図ります。
- 拠点施設（民間施設、公共施設）の配置計画を検討する際には、壁面位置の後退や歩行者動線の確保など、溝端公園周辺の居住環境への配慮に努めます。
- 地域の特性を踏まえて防災機能を備えます。

溝端公園用地の活用イメージ

《平面計画イメージ》



《立面計画イメージ》





参考：多世代交流拠点の計画イメージパース



※上記は、多世代交流拠点のイメージを示したものであり、実際の建物や配置などは、公募による民間事業者の提案を受けて決定します。



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

《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》



《新たな都市公園の整備イメージ》



整備方針の考え方について

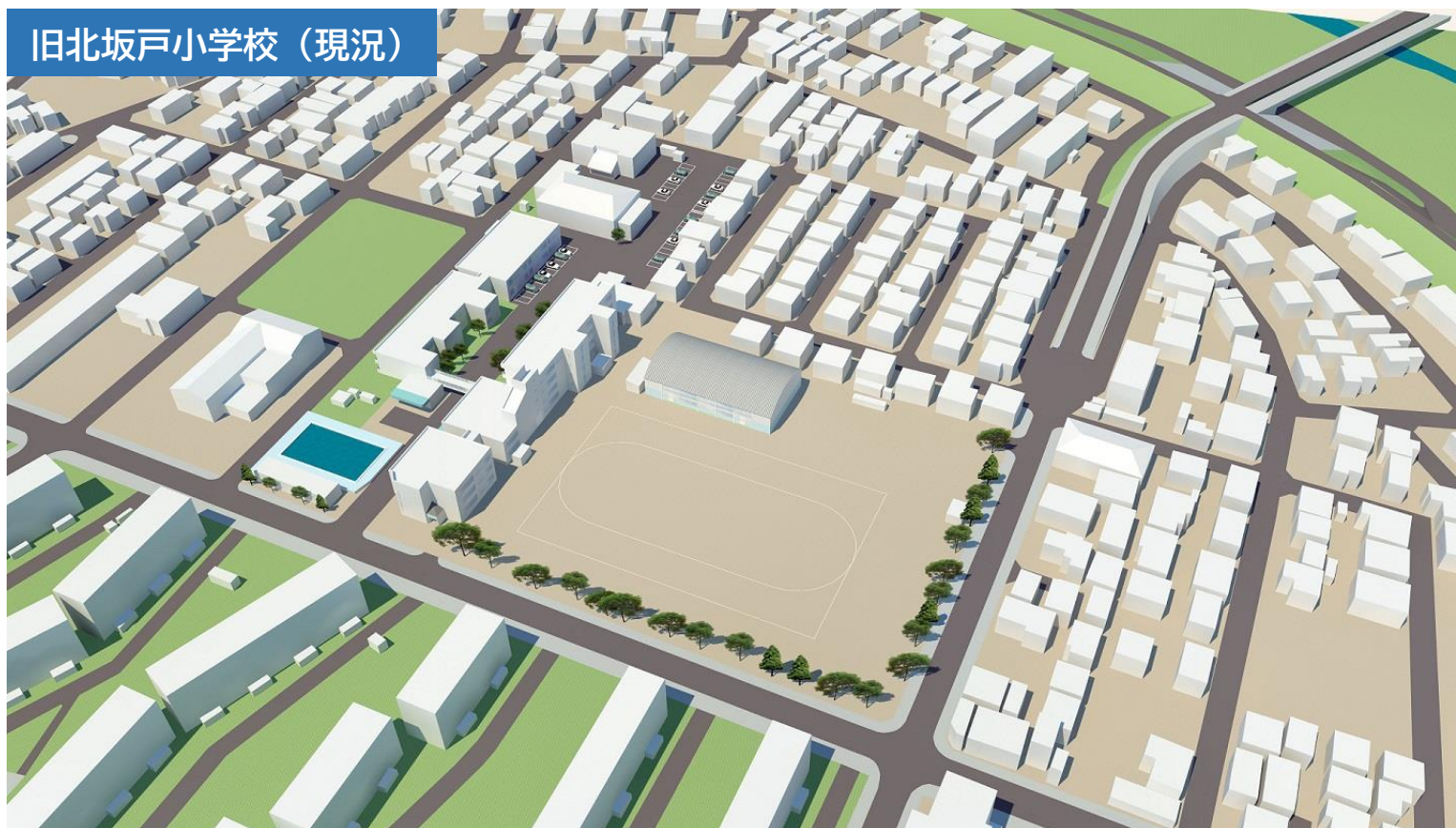
- 現溝端公園の規模（約 23,600 m<sup>2</sup>）と同等規模を確保するため、旧北坂戸小学校用地のほか、隣接する北坂戸公民館用地を活用する。
- 旧北坂戸小学校の校舎や体育館、プールなどの既存建物については、法令の許容範囲で利活用を検討し、それ以外は解体する。
- 北坂戸公民館の機能については、本事業の進捗にあわせて、多世代交流拠点（現溝端公園）への移転を検討する。

新たな都市公園の整備方針

- 防災、学習などの機能を有する地域に開かれた特色ある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、将来移転を前提として当面の間存置する（移転後の跡地は公園として整備する）。



参考：都市公園の計画イメージパース



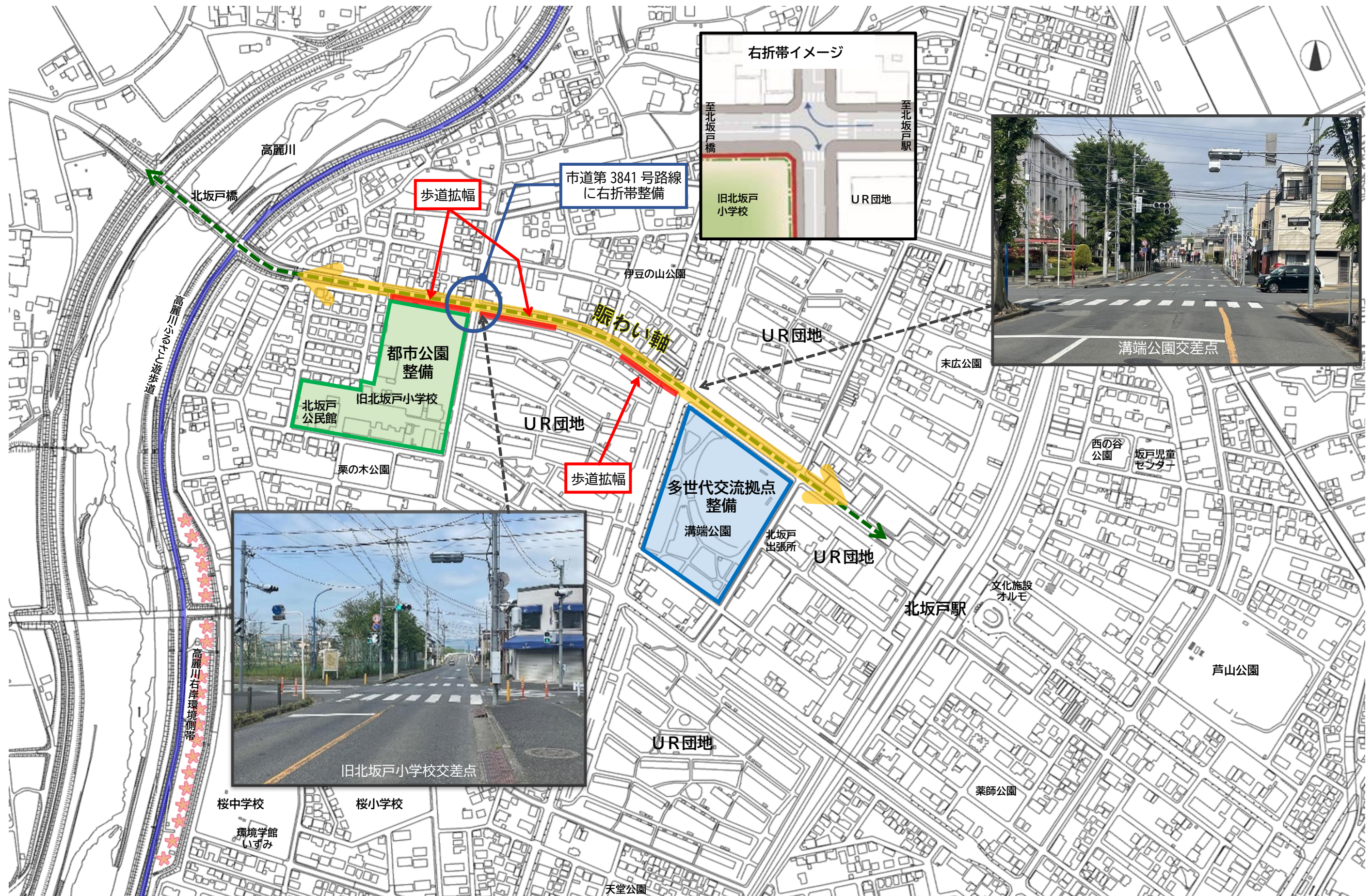
参考：公園遊具の設置例（東京都品川区大井坂下公園）



※上記は、都市公園の整備イメージを示したものであり、実際の整備内容は、今後具体的な検討を行います。



整備方針③：賑わい軸の整備方針





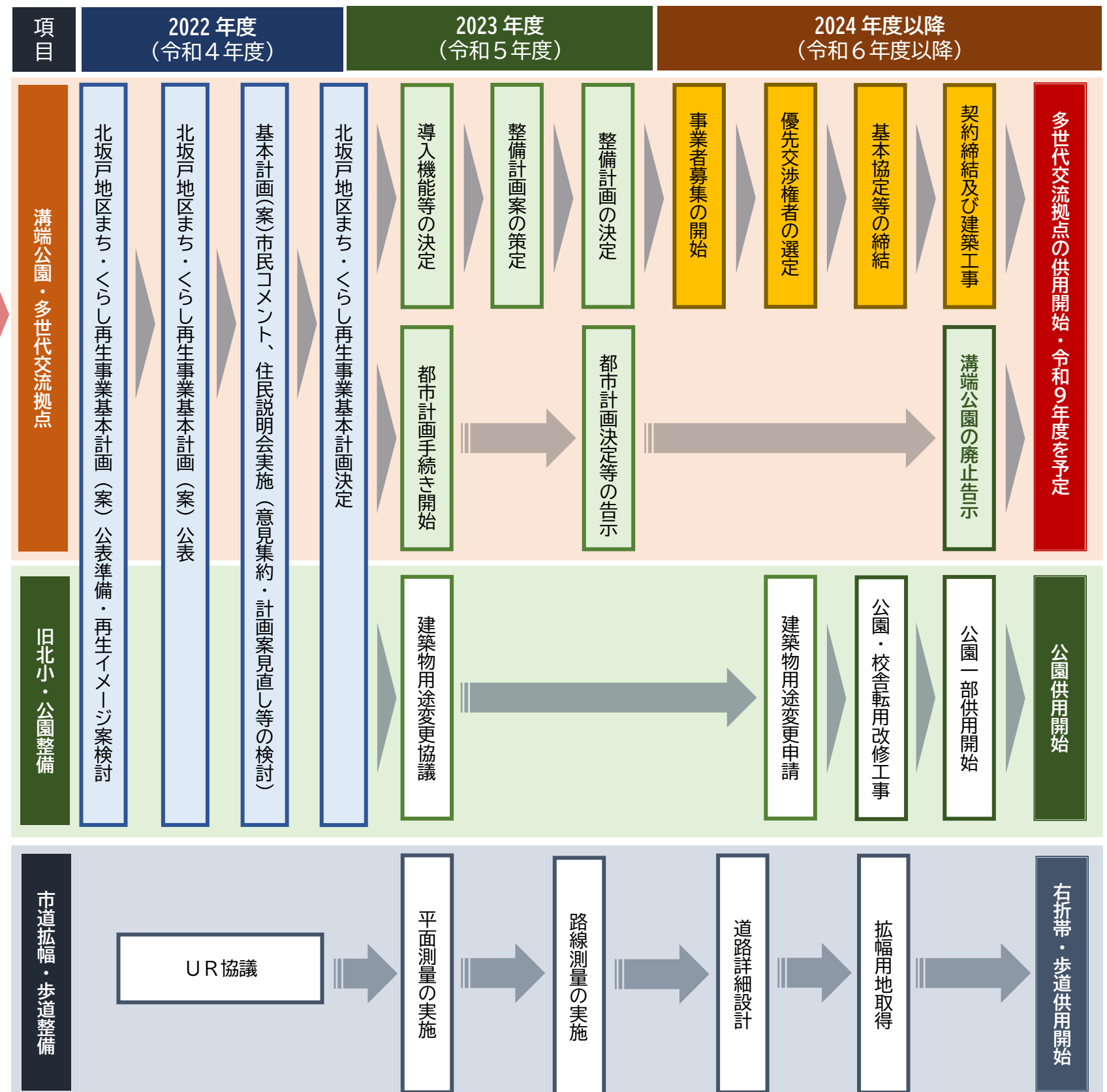
北坂戸地区まち・くらし再生事業の進め方について

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、住民合意を前提として「まちづくりのコンセプト」に見合う実現性の高い拠点施設を整備していく。

【過去の検討経緯】

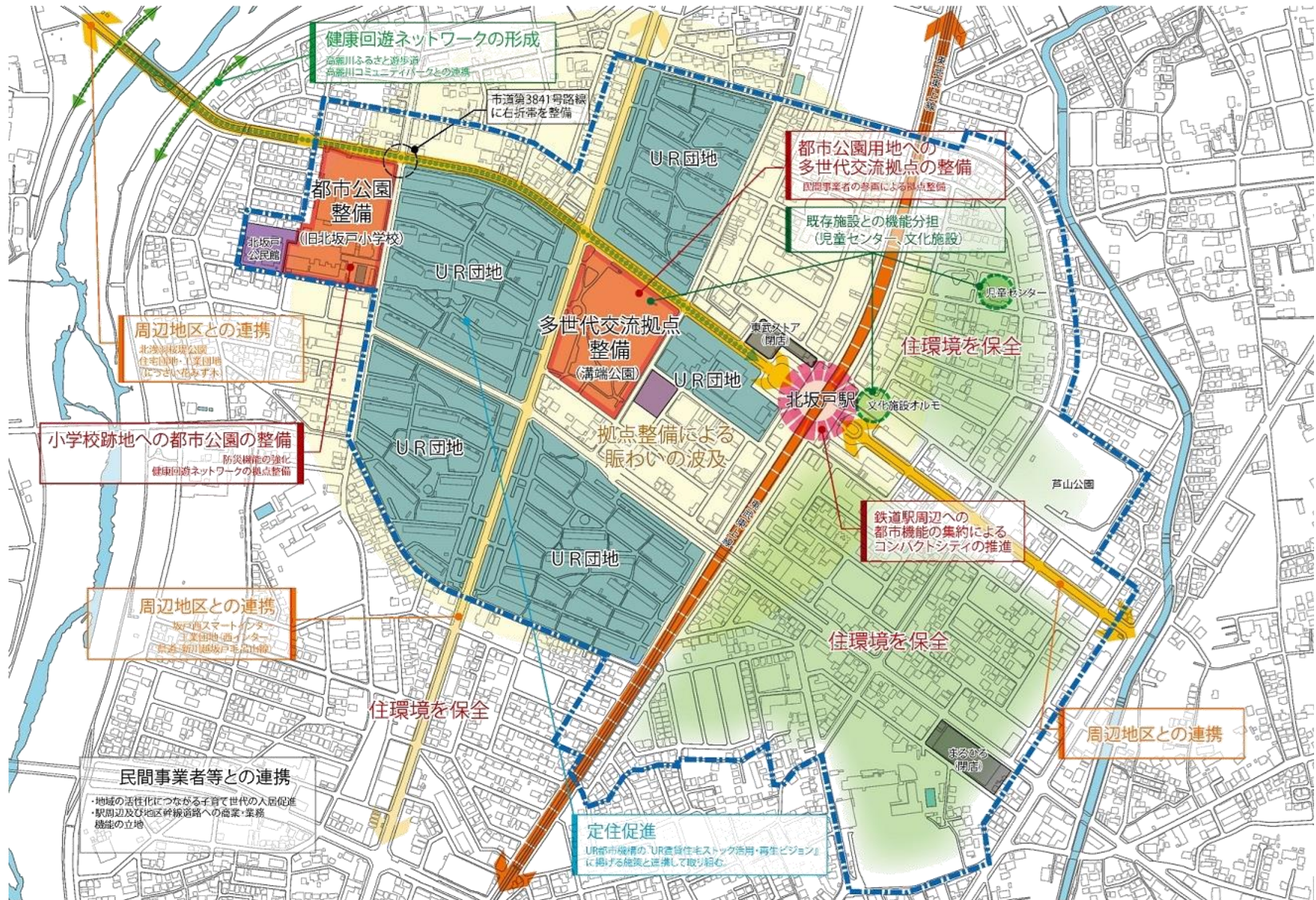


【令和4年度以降の進め方(案)】





9. 参考資料：まちづくりのコンセプト 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、関係者と調整により、変更となる場合があります。