

坂戸市北坂戸地区 まち・くらし再生事業 基本計画【概要版】

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て、策定しました。

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、多世代で賑わう拠点を形成します。
 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を形成します。
 方針3：居住誘導等と地区内交通・・・多世代交流拠点の形成により各種施策の展開を図るとともに、地区内の円滑な交通処理を実現します。

1 「多世代交流拠点の形成」を図るための方策について

公的ストックを活用し、民間活力の導入による多世代交流拠点等の形成を図ります。

※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。

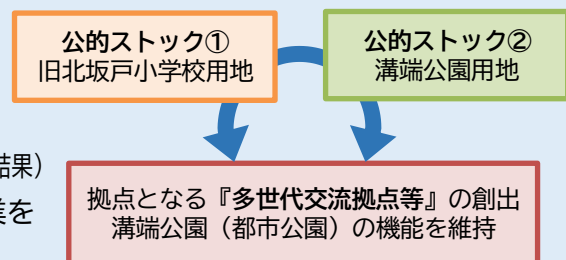
2 活用を検討する公的ストックと民間活力の導入について

(1) 公的ストック

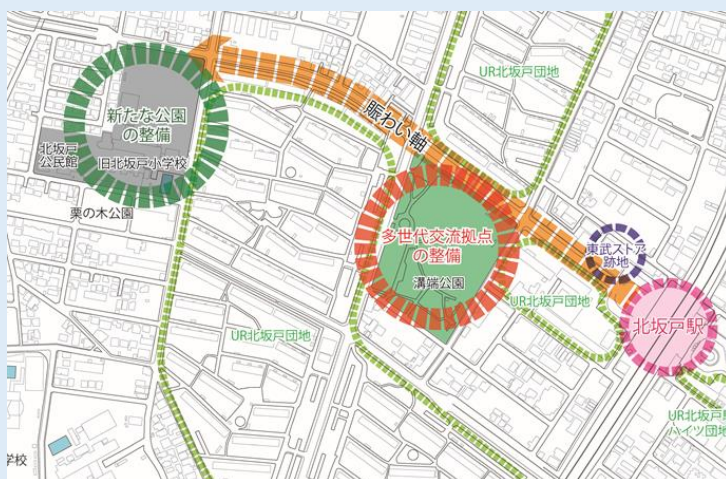
- ・旧北坂戸小学校用地（北坂戸公民館用地を含む）
- ・溝端公園用地

(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、『溝端公園用地』を活用した事業を企画提案しました。（両方を活用する案を含む。）
- ・地域住民の利便性の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しました。



3 公的ストックの活用及び多世代交流拠点等の整備方針について



- (1) 溝端公園用地を活用し、多世代交流拠点を整備し、『拠点施設（民間施設・公共施設）』、『賑わい広場』の立地を目指します。
- (2) 拠点施設等は民間事業者主体で整備します。
- (3) 旧北坂戸小学校用地及び北坂戸公民館用地を活用し、新たな都市公園を整備します。

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

公的ストックの活用による『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ます。そのためには、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いました。



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

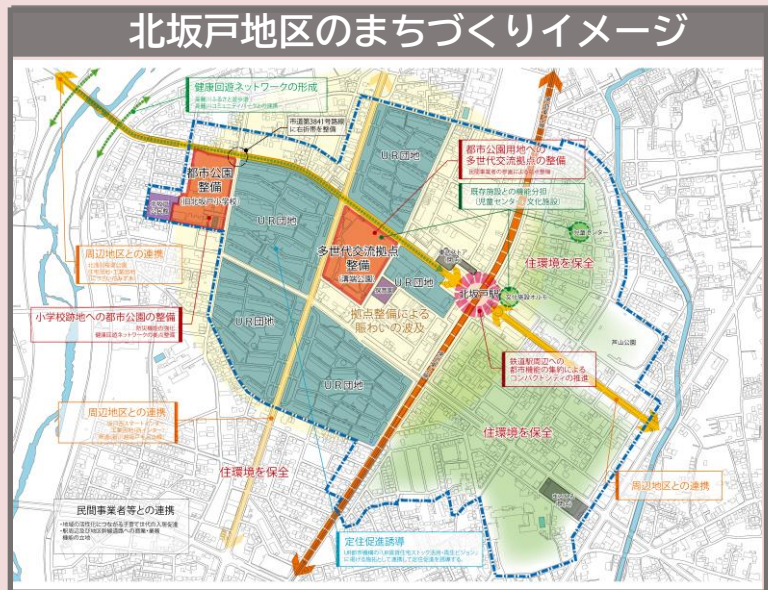
- 地域の交流を促す公共施設、大型商業施設、医療福祉施設、子育て支援施設等の立地により、多世代が賑わう拠点を形成します。
- 様々な都市機能を集約した利便性の高い交流拠点を創出します。

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します。

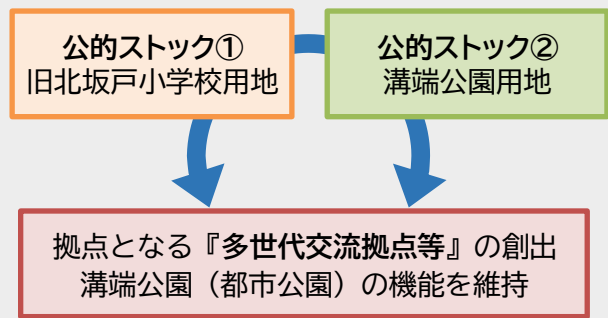
方針3：居住誘導等と地区内交通の円滑化

- 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をします。
- 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します。



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る、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します。



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『溝端公園用地』を活用する提案でした。（『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ありませんでした。
- 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した。

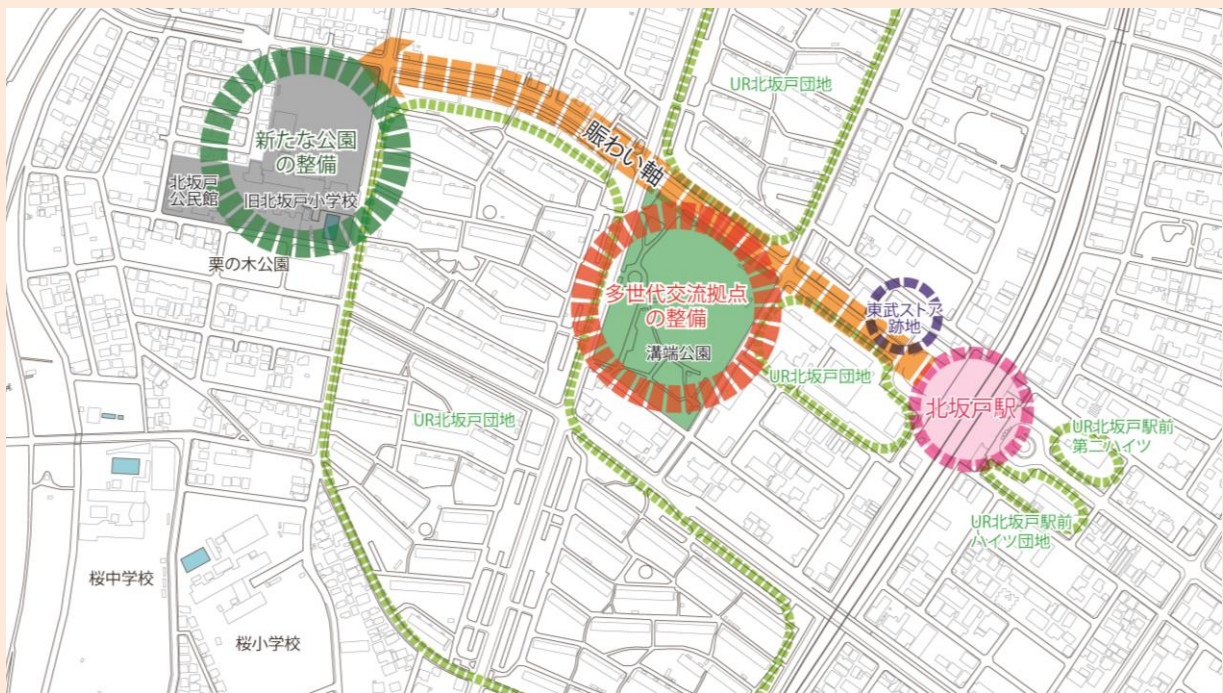
坂戸市の公的ストックの活用方針

《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』の立地を目指します。
※若年・子育て世代の定住誘導については、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組むものとします。

《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・誘導を行います。
- 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します。



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』の立地を目指します。
- 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します。
- 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』を図ります。

溝端公園用地の活用イメージ 《平面計画イメージ》



既存樹木の活用

溝端公園内の既存樹木については、積極的に活用します。

多世代交流拠点 (赤線の区域)

多世代交流拠点は、市有地（溝端公園用地）を借受けた民間事業者（公募選考）が一括整備します。（地代収入を公共施設にかかる経費に充当します）

賑わい広場

拠点施設（民間施設・公共施設）に近接して整備します。また、賑わい広場を活用したイベントなどを行います。

拠点施設

民間施設と公共施設を配置します。

周辺の居住環境の配慮

計画建物の検討の際には、周辺の居住環境の配慮に努めます。

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

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㎡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

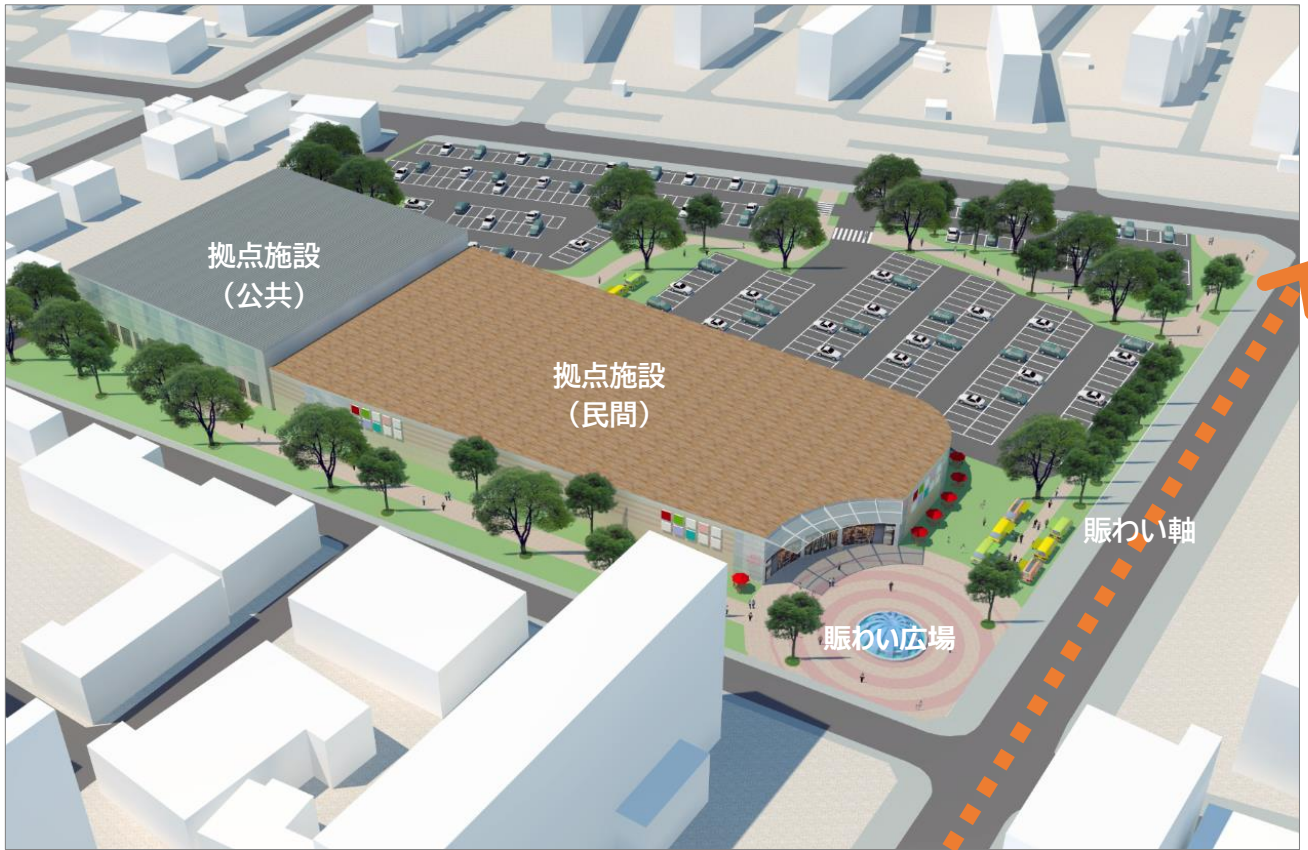
賑わい広場

《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。



拠点施設（公共）



拠点施設（公共・図書館機能）



拠点施設（民間）

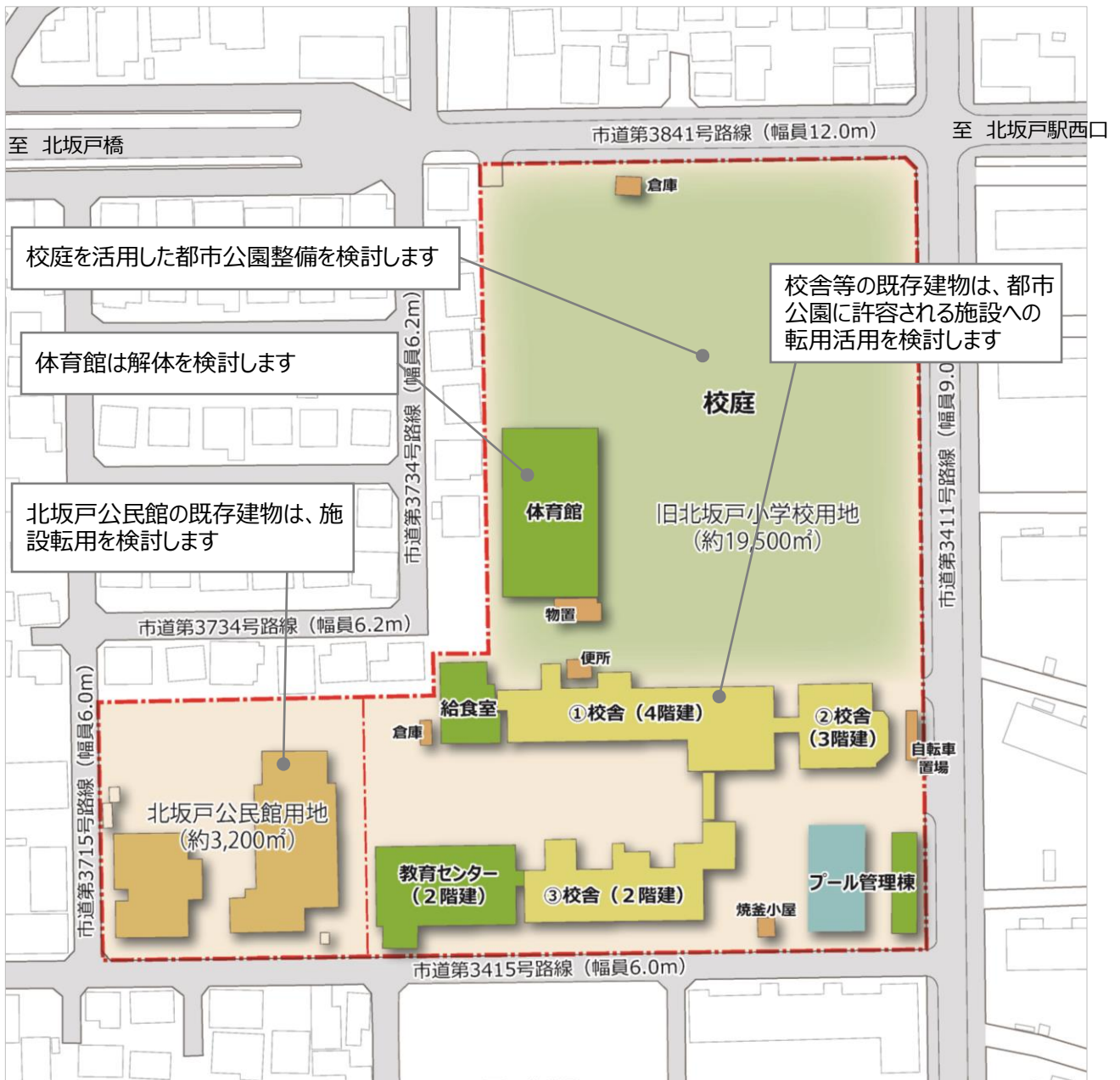


賑わい広場



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

「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」



校庭を活用した都市公園整備を検討します

体育館は解体を検討します

北坂戸公民館の既存建物は、施設転用を検討します

校舎等の既存建物は、都市公園に許容される施設への転用活用を検討します

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します。
- 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、それ以外は解体します。
- 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）への移転を検討します。

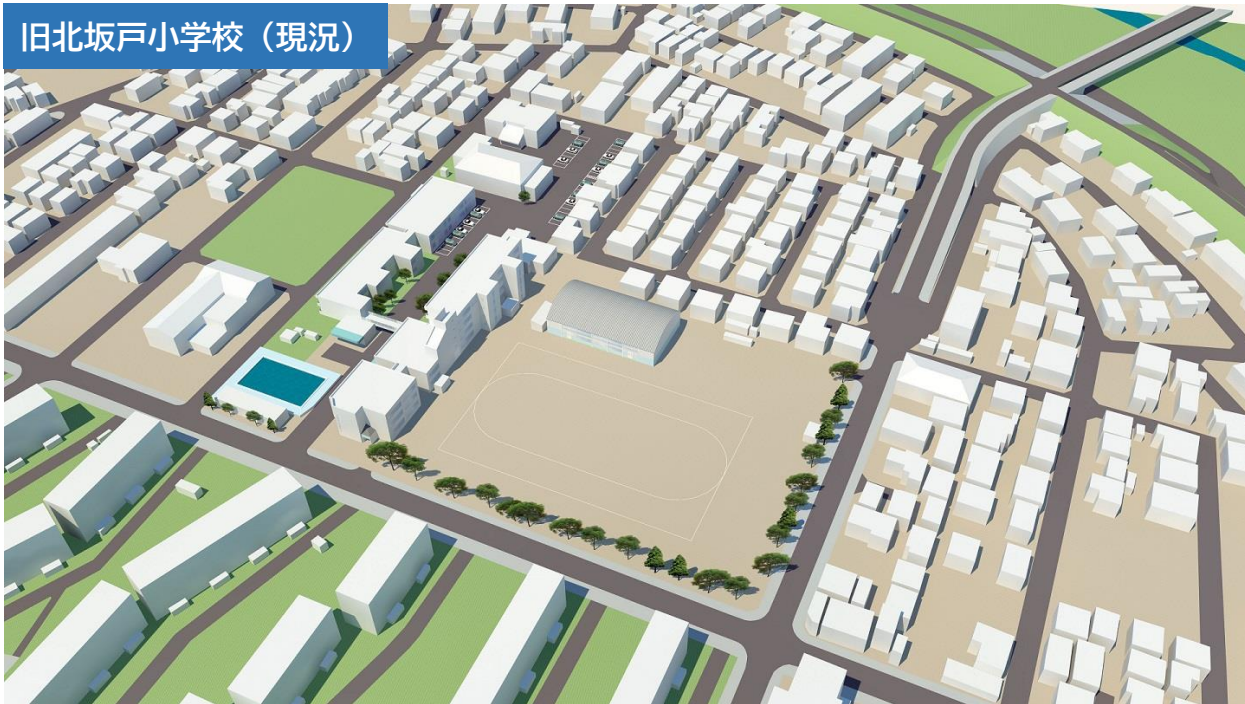
《新たな都市公園の整備方針について》



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します。
- 北坂戸公民館は、多世代交流拠点（現溝端公園）の中に機能を移転します。
- 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します。
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ります。
- 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します（移転後の跡地は公園として整備します）。

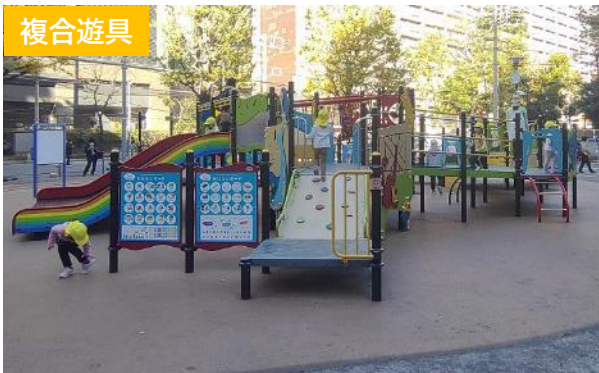
旧北坂戸小学校（現況）



都市公園の整備イメージ



複合遊具

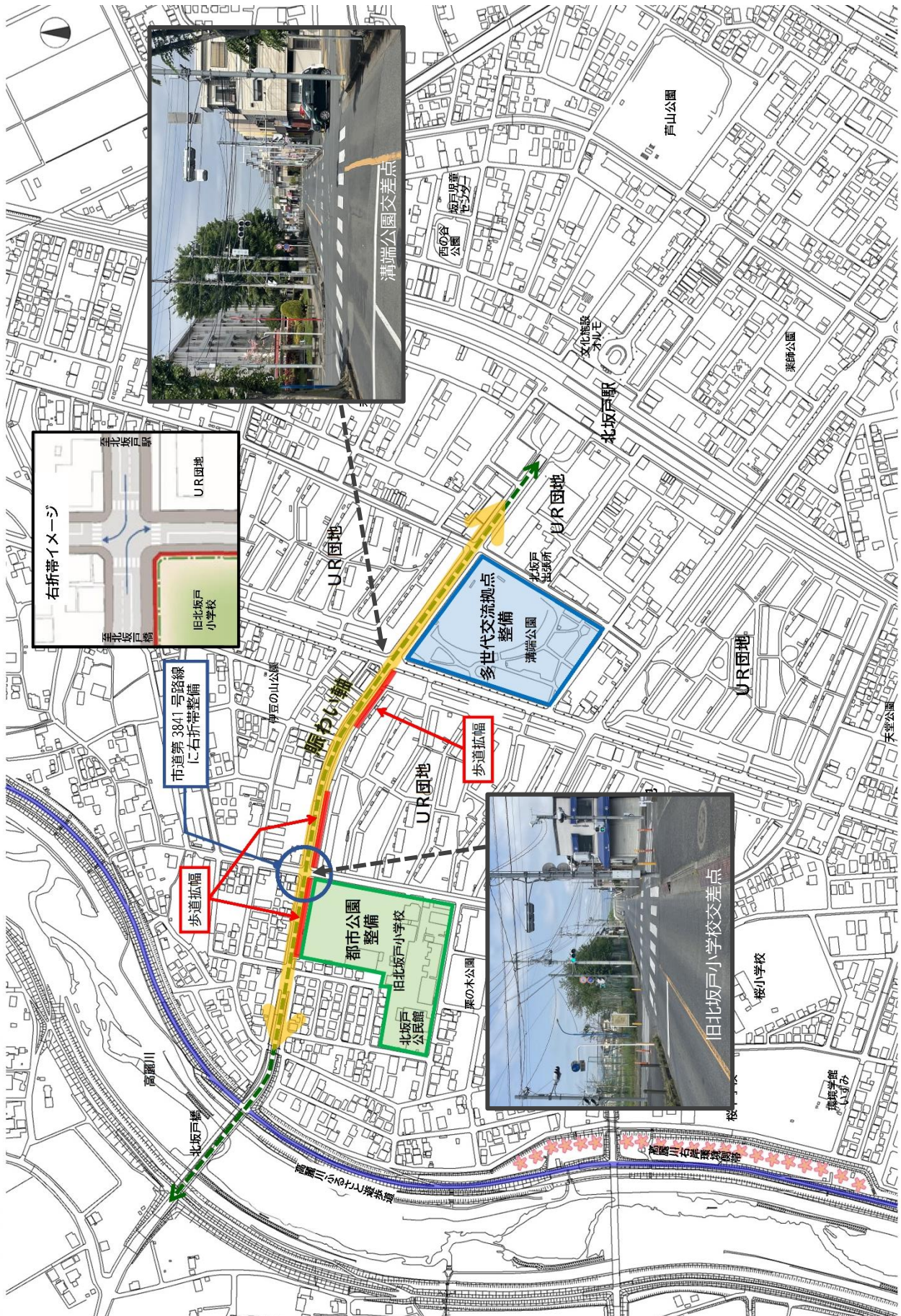


3連サポート付きブランコ



※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



※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きます。

