

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

令和元年6月

坂戸市

目 次

1. 調査の目的	P 1
2. 北坂戸地区の位置付け	P 1
3. 北坂戸地区における公的ストックの概要	P 2
4. 調査の実施について	P 3
(1) 参加対象者	
(2) 意見・提案を求める主な内容	
(3) スケジュール(予定)	
(4) 実施方法	
(5) 留意事項	
(6) 問合せ先等	

1. 調査の目的

市では、人口減少と高齢化が見込まれる北坂戸地区において、若い世代の定住を促進し、持続可能な都市経営を図るため、都市機能の集約と民間活力の導入による公的ストックを活用した、「多世代交流拠点施設」、「定住促進施設」、「賑わい広場」などの拠点整備を目指しています。

このたび、北坂戸地区における公的ストック（北坂戸小学校（廃校）用地又は溝端公園）を活用した駅前拠点の再生の可能性を検討するために、民間事業者意見や提案を求めるサウンディング型市場調査を実施します。

このサウンディング型市場調査では、民間事業者との直接対話を通じて、公的ストックを活用した拠点整備の可能性について具体的な意見や提案をいただき、より実現性の高い基本計画の策定や今後の事業者公募内容の整理に役立てることを目的としています。

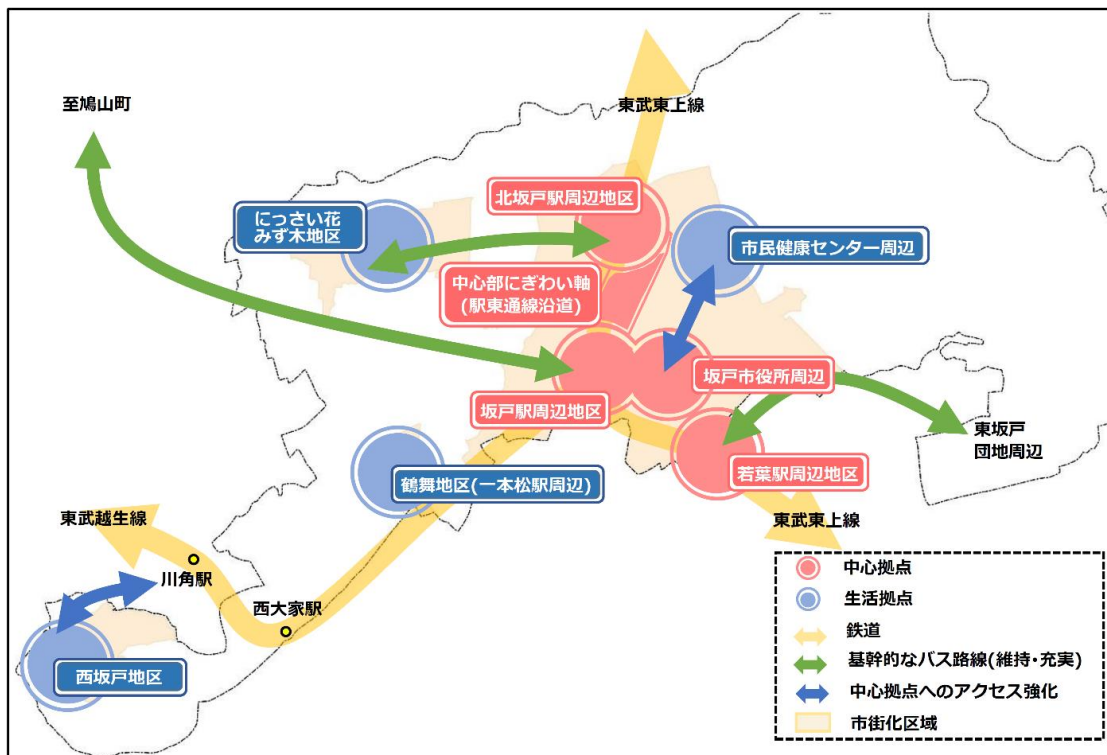
2. 北坂戸地区の位置付け

市では、人口の減少と高齢化社会の進行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(2018)年10月1日に「坂戸市立地適正化計画」を策定しました。

この計画では、坂戸駅、北坂戸駅及び若葉駅並びに市役所の周辺地区を中心拠点に位置付け、医療、福祉、商業等の都市機能を集約することとしています。

今後は、計画に基づく具体的な施策を展開していくこととなりますが、中心拠点の中でも特に多くの人口減少が見込まれる北坂戸地区については、北坂戸駅半径500m(徒歩圏)を基本として「都市機能誘導区域」を設定しており、居住誘導とともに公的ストックを活用した拠点整備の推進等が急務となっています。

立地適正化計画で目指す都市の骨格構造（出典：坂戸市立地適正化計画（平成30年（2018）年10月））



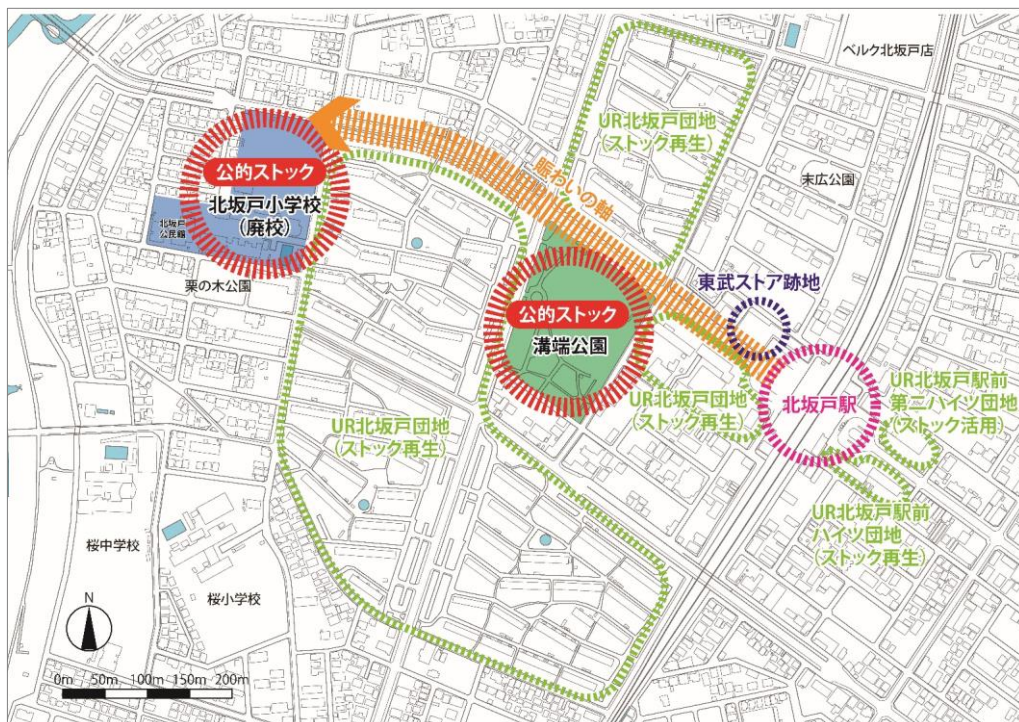
3. 北坂戸地区における公的ストックの概要

「坂戸市立地適正化計画」において、拠点整備の推進に当たり公的ストックの活用を考えていますが、北坂戸駅周辺地区については、廃校した北坂戸小学校用地等の公的ストックを活用し、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こととしています。今回活用を検討する公的ストックの概要は、以下のとおりであり、いずれか1か所を活用し、拠点形成の推進を行う予定です。

項目	公的ストック ①	公的ストック ②
名称 (所在地)	北坂戸小学校(廃校)用地 (坂戸市伊豆の山町17-1)	溝端公園 (坂戸市溝端町6)
敷地面積	約19,500㎡	約23,600㎡
用途地域	第一種低層住居専用地域 第一種住居地域(沿道側一部)	第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域(沿道側一部) 第二種住居地域(沿道側一部)
容積率/ 建ぺい率	200% / 60% 80% / 50%	200% / 60%
備考	北坂戸小学校(廃校)用地には現在校舎、体育館等の建築物が残置。隣接する北坂戸公民館(面積約3,200㎡)は現在利用中。	現在都市計画公園として利用中。

※用途地域については、提案の内容を受けて変更する場合があります。

今回活用を検討する公的ストックの位置図



4. 調査の実施について

(1) 参加対象者

参加対象者は、本地区での事業展開に意欲のある法人又は法人のグループで、意見・提案書を提出していただける者としします。ただし、次の①から④のいずれかに該当する者は除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- ② 坂戸市の締結する契約に係る指名停止措置要綱（平成8年坂戸市告示第27号）の規定による指名停止措置を受けている者。
- ③ 坂戸市の締結する契約から暴力団排除措置要綱（平成8年6月28日告示第75号）の規定に基づく指名除外の措置を受けている者。
- ④ 破産法（平成16年法律第75条）の規定による破産手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による更生手続開始の申立てがされている者。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受け、又は民事再生法に基づく再生計画認可の決定（確定したものに限る。）を受けた場合はこの限りではない。

(2) 意見・提案を求める主な内容

本地区では、まちづくりのコンセプト（案）として「多世代が暮らし続けられる健康まちづくり」を目指しており（別添資料を参照）、P2で示した公的ストックにおいて「多世代交流拠点施設（商業機能、子育て機能、金融機能、公共機能等）」、「定住促進施設」、「賑わい広場」などで構成される都市機能を集約した拠点形成を目指しています。

今回参加申込をした者には、拠点形成において想定される事業展開の内容（導入機能や規模、事業スキーム、運営方法等）について意見・提案を求めます。

また、本地区の拠点形成に当たっては、一定規模の公共機能を備えた施設整備を行うこと等を条件に、民間活力の導入を検討しています。

なお、詳細については、本調査に参加申込した者との個別説明会にて説明する予定です。

[意見・提案を求める内容及び拠点形成における主な条件]

意見・提案を求める内容

- ・若年層及び子育て世代の定住促進、地域住民の生活利便性の向上、地区の活性化につながる事業を提案してください。
- ・「多世代交流拠点施設」、「定住促進施設」、「賑わい広場」の組み合わせは自由とし、新たな施設との組み合わせも可とします。
- ・拠点形成に集約したい又は新たに整備したい公共施設があれば提案してください。

拠点形成における主な条件

- ・ 公的ストック①又は②について、購入又は借地する提案としてください。
- ・ 地区内の公共施設の集約等を踏まえながら、一定規模の公共機能を備えた提案としてください。
- ・ 賑わい広場については、一定規模を整備する提案としてください。（屋内広場でも可）
- ・ 定住促進施設を整備する場合は、公的ストックの敷地面積の1／2以下としてください。
- ・ 拠点形成を行うに当たり、周辺の居住環境に配慮し、緩衝帯や緑地空間等を確保してください。

(3) スケジュール(予定)

令和元年6月26日(水) ～令和元年7月19日(金)	実施要領の公表・配布
令和元年6月26日(水) ～令和元年7月5日(金)	質問受付 ※ 回答は令和元年7月12日(金)
令和元年7月1日(月) ～令和元年7月19日(金)	参加申込受付 (個別説明会希望日受付)
令和元年7月31日(水) ～令和元年8月2日(金)	個別説明会の開催
令和元年9月17日(火) ～令和元年9月27日(金)	提案書の受付 (意見交換会希望日受付)
令和元年10月7日(月) ～令和元年10月11日(金)	意見交換会の開催(個別)
令和元年10月下旬	結果概要の公表

(4) 実施方法

① 実施要領の公表及び配布

実施要領は、令和元年6月26日(水)から令和元年7月19日(金)まで、坂戸市のホームページで公表及び配布します。

② 質問の受付・回答

実施要領等に関する質問を、令和元年7月5日(金)まで電子メールにて受付します。

質問に対する回答については、令和元年7月12日(金)に市のホームページに掲載します。ホームページ掲載に当たっては、質問者は非公開とし、同様の質問に対する回答はまとめて掲載します。

受付用メールアドレス : sakado69@city.sakado.lg.jp

メール件名 : 【質問】北坂戸サウンディング型市場調査 法人名

添付書類 : 様式2「質問書」

③ 参加申込及び個別説明会希望日受付

本調査に参加を希望する者は、令和元年7月19日(金)までに別添の様式1「参加申込書」及び別紙(様式1関係)「個別説明会の希望日」をP6「4.(6)問合せ先等」に記載の市担当へ事前に連絡のうえ直接提出(持参)してください。

個別説明会の希望日は、次の①から⑥の中から第3希望まで選択してください。なお、時間について1社当たり概ね1時間程度を予定しています。

- ・ 7月31日(水) ① 午前(9時30分~12時の間)、② 午後(13時~17時の間)
 - ・ 8月1日(木) ③ 午前(9時30分~12時の間)、④ 午後(13時~17時の間)
 - ・ 8月2日(金) ⑤ 午前(9時30分~12時の間)、⑥ 午後(13時~17時の間)
- ※ 会場は市役所内会議室を予定しています。

④ 個別説明会

個別説明会を、令和元年7月31日(水)から令和元年8月2日(金)まで行います。参加申込書の別紙「個別説明会の希望日」に記載された日程を基に調整し、参加申込者に対して個別に日時と会場を事務局である㈱URリンクージ(P6参照)よりお知らせします。

個別説明会では、市から意見や提案を求める内容についての説明及び追加資料の配布(事業者提案書の様式等)、質疑応答を予定しています。

⑤ 事業者提案書の受付

事業者提案書の受付を、令和元年9月17日(火)から令和元年9月27日(金)まで行います。提案方法や様式、受付方法については、個別説明会時に説明・配布します。

なお、提出された事業者提案書等については、返却しません。

⑥ 意見交換会

事業者提案書を提出していただいた者との意見交換会を、令和元年10月7日(月)から令和元年10月11日(金)まで個別に行います。提案書を提出していただいた者には、個別に日時と会場(市役所内会議室を予定)をお知らせします。

⑦ 結果概要の公表

本調査の実施結果の概要について、令和元年10月下旬に市のホームページにて公表する予定です。事業者名と事業者提案書は非公表とし、事前に参加申込者へ内容の確認を行います。

⑧ 参加申込後の辞退

参加申込後に、個別相談会、事業者提案書の提出、意見交換会への参加を辞退する場合は、参加辞退届(様式3)を事務局である㈱URリンクージ(P6参照)に提出してください。

(5) 留意事項

- ・ 本調査への参加は、今後の事業者公募の際の選定評価等に影響を与えるものではありませんが、提案内容が事業者募集を実施する際の募集要項等に反映される可能性があります。また、本調査に不参加の場合でも、今後の事業者公募に参加することは可能です。
- ・ 本調査の参加に関する資料作成・提出等に係るすべての費用は、参加者の負担とします。
- ・ 意見交換会終了後、追加で意見等を求める場合がありますのでご協力ください。
- ・ 事業者提案書等の著作権は各参加者に帰属しますが、市の内部資料として活用する場合があります。事業者提案書等の提出資料は返却いたしません。

(6) 問合せ先等

坂戸市 都市整備部 北坂戸地区まちづくり推進室 (担当：林、曾我)

住所：〒350-0292 埼玉県坂戸市千代田一丁目1番1号

電話：049-283-1331 (代表)

E-Mail：sakado69@city.sakado.lg.jp

※ 参加申込後の事務局業務は、市が「北坂戸地区まちづくり推進事業計画(案)策定等業務」を委託している株式会社URリンケージにて行います。

<事務局>

株式会社 URリンケージ

販売事業本部 販売計画部 施設立地調査課 (担当：斉藤、竹田)

住所：東京都中央区日本橋1丁目5番3号 日本橋西川ビル

電話：03-6214-5683

E-Mail：kitasakado@urlk.co.jp