

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結果概要について

1. サウンディング型市場調査の概要

(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。

今回、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、民間事業者との直接対話を通じ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、サウンディング型市場調査を実施しました。

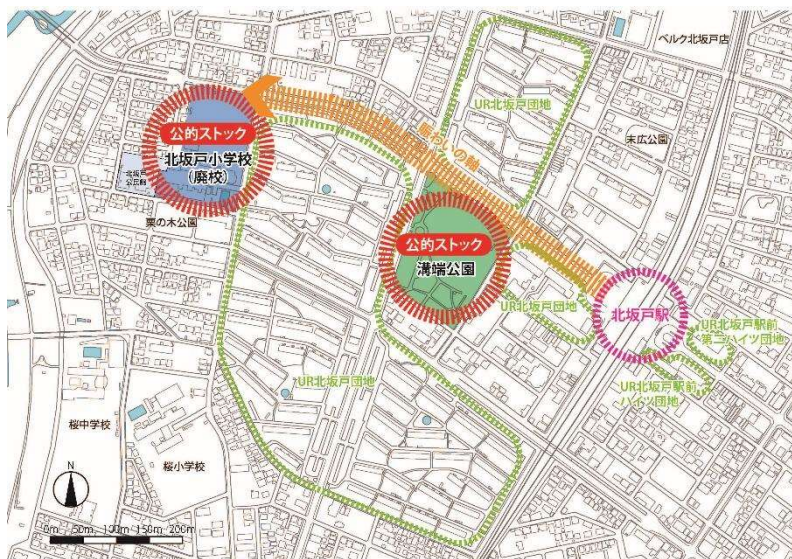
(2) 調査の対象

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 m ²	約 23,600 m ²
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 m ² ）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



(3) 調査の実施経過

令和元年6月26日(水)～7月19日(金)	実施要領の公表・配布
令和元年6月26日(水)～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)～7月19日(金)	参加申込受付
令和元年7月31日(水)～8月2日(金)	個別説明会の開催
令和元年9月17日(火)～9月27日(金)	提案書の受付
令和元年10月9日(水)、10月11日(金)	意見交換会の開催(個別)

2. 調査の参加事業者数

- ・参加申込数：12事業者（業種：ゼネコン、デベロッパー、商業事業者、住宅事業者）
うち、提案書の提出および意見交換会参加数：9事業者

3. 事業者からの提案(概要)

(1) 都市機能を集約した拠点形成にあたり活用可能性のある公的ストックについて

全ての提案が、公的ストック②(溝端公園)を全部または一部活用するものでした。

- ・ 公的ストック②(溝端公園)を活用：6 事業者
- ・ 公的ストック①(北坂戸小学校(廃校)用地)+公的ストック②(溝端公園)を活用：3 事業者

(2) 想定される事業展開の内容について

① 拠点形成にあたり導入する機能の提案について

〔多世代交流拠点施設の民間機能の内容〕

・商業施設(ショッピングセンター、スーパー、物販専門店、飲食店、サービス施設等)、健康増進施設、医療施設、教育・研修施設、介護福祉施設 等

〔多世代交流拠点施設の公共機能の内容〕

・交流センター、出張所、福祉相談センター、保育園

〔定促進施設の民間機能の内容〕

・分譲マンション、分譲戸建住宅、子育て賃貸住宅、学生寮

〔賑わい広場の内容〕

・カフェと隣接した広場、イベント等に活用できる広場、北坂戸駅利用客の送迎・待機ゾーンとして活用できる広場

② 拠点形成にあたり導入する機能の組合せについて

定住促進施設を含めた提案、含めない提案がそれぞれありました。

- ・「多世代交流拠点施設」+「賑わい広場」
- ・「多世代交流拠点施設」+「定住促進施設」+「賑わい広場」

③ 土地の所有形態について

土地は取得したい(商業施設、分譲マンション・分譲戸建住宅、医療施設 等)、賃借したい(商業施設 等)、それぞれの提案がありました。

④ 多世代交流拠点施設に導入予定の公共機能について

〔施設形態について〕

民間事業者が整備する多世代交流拠点施設と同敷地で合築や分棟、別敷地で単独棟など、様々な提案がありました。

〔事業手法について〕

- ・民間事業者が整備する施設の一部または全部を市が借り受ける手法で対応可能
- ・民間事業者がB T O方式(Build-Transfer -Operate)で対応可能

※ B T O方式……民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式

(3) その他(意見、提案)

- ・溝端公園で拠点形成を行う場合、出来るかぎり現存樹木や遊具等を活用する方針を示した提案がありました。
- ・溝端公園に多世代交流拠点施設を整備し、賑わい創出を目的とする商業施設を展開する場合、用途地域を第二種住居地域に変更してほしいという意見がありました。

4. 今後の方向性について

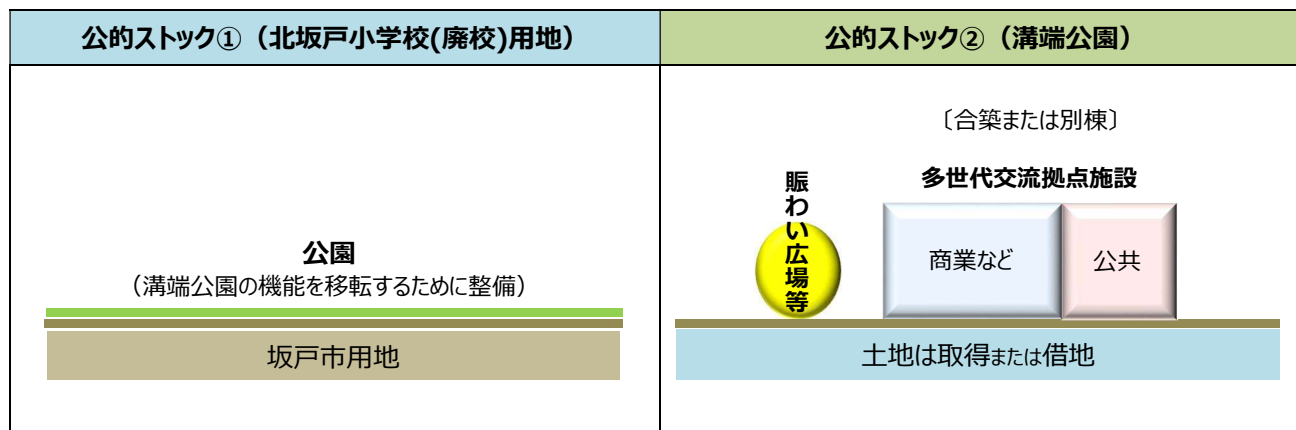
今回の調査により、各事業者から多様かつ貴重なご意見・ご提案をいただき、民間活力の導入による拠点形成の実現性について把握することができました。

全ての事業者から、溝端公園の用地(全部または一部)を活用した拠点形成のご提案をいただいたことから、今後、溝端公園の機能を北坂戸小学校(廃校)用地に移転することも視野にいれながら、公的ストックを活用した拠点形成に関する基本計画を策定し、公募条件等の検討や各種手続きを進めてまいります。

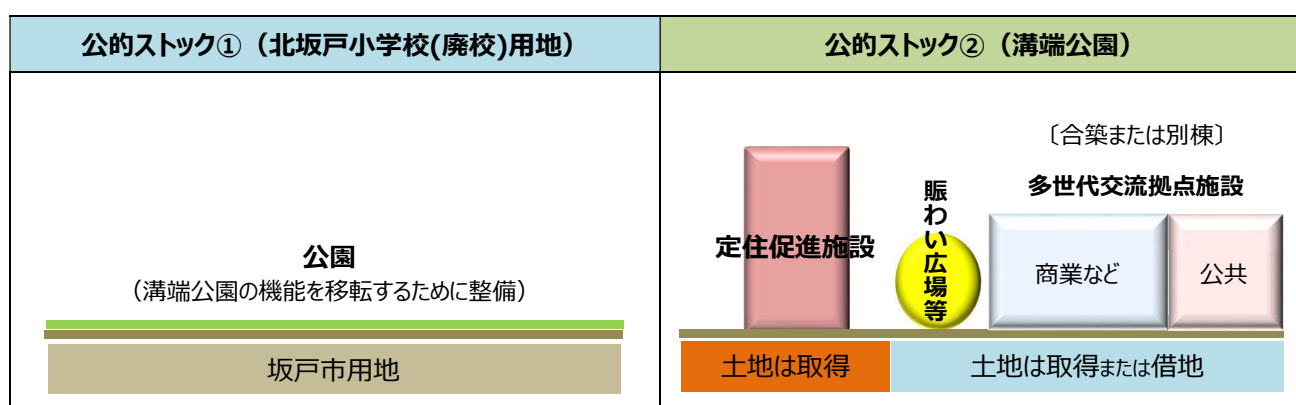
【提案類型イメージ】

事業者からの提案は、概ね以下の3つの類型に分類されます。

提案類型1：[多世代交流拠点施設+賑わい広場]+[公園]・・・4事業者



提案類型2：[多世代交流拠点施設+定住促進施設+賑わい広場]+[公園]・・・2事業者



提案類型3：[定住促進施設+多世代交流拠点施設+公園]
+ [多世代交流拠点施設+賑わい広場+公園]・・・3事業者

