

坂戸市北坂戸地区まちづくり推進事業 基本計画（案）

令和２年３月

坂 戸 市



目 次

1. 北坂戸地区のまちづくりの考え方について	・・・P 1
2. 公的不動産（公的ストック）の活用について	・・・P 1
3. 公的不動産の現況について	・・・P 2
4. 公的不動産を活用した北坂戸地区のまちづくりについて	・・・P 3
5. 民間事業者へのヒアリングの実施（Step①：事前意向調査）	・・・P 4
6. 民間事業者へのヒアリングの実施（Step②：サウンディング型市場調査）	・・・P 5
7. サウンディング型市場調査を踏まえた公的ストックの活用方策（案）	・・・P 6
8. 北坂戸地区のまちづくりについて	・・・P 7
9. 公的不動産（溝端公園）活用条件及び計画イメージ（案）	・・・P 8
10. 公的不動産（溝端公園）の計画イメージパース（案）	・・・P 9
参考資料）新たな都市公園の整備などについて	・・・P10
11. 公的ストック活用のこれまでの経緯と進め方（案）について	・・・P11
参考資料）まちづくりのコンセプトイメージ図	・・・P12

1.北坂戸地区のまちづくりの考え方について

- 第6次坂戸市総合振興計画では、今後の若い世代の人口が減少することにより、更に出生数の減少が見込まれることから、人口減少の緩和のため、出生数の増加とともに、若い世代を中心とした定住が必要であり、引き続き、魅力的な住環境・雇用環境を整備することが必要としている。
- 2018年10月には、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賑わいのあるまちづくりを推進するため『坂戸市立地適正化計画』を策定。
- この計画では、坂戸駅、北坂戸駅及び若葉駅並びに坂戸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る。

◆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。

◆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」、「拠点ごと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、「公的不動産等を活用した若年・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」を掲げている。
- 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。

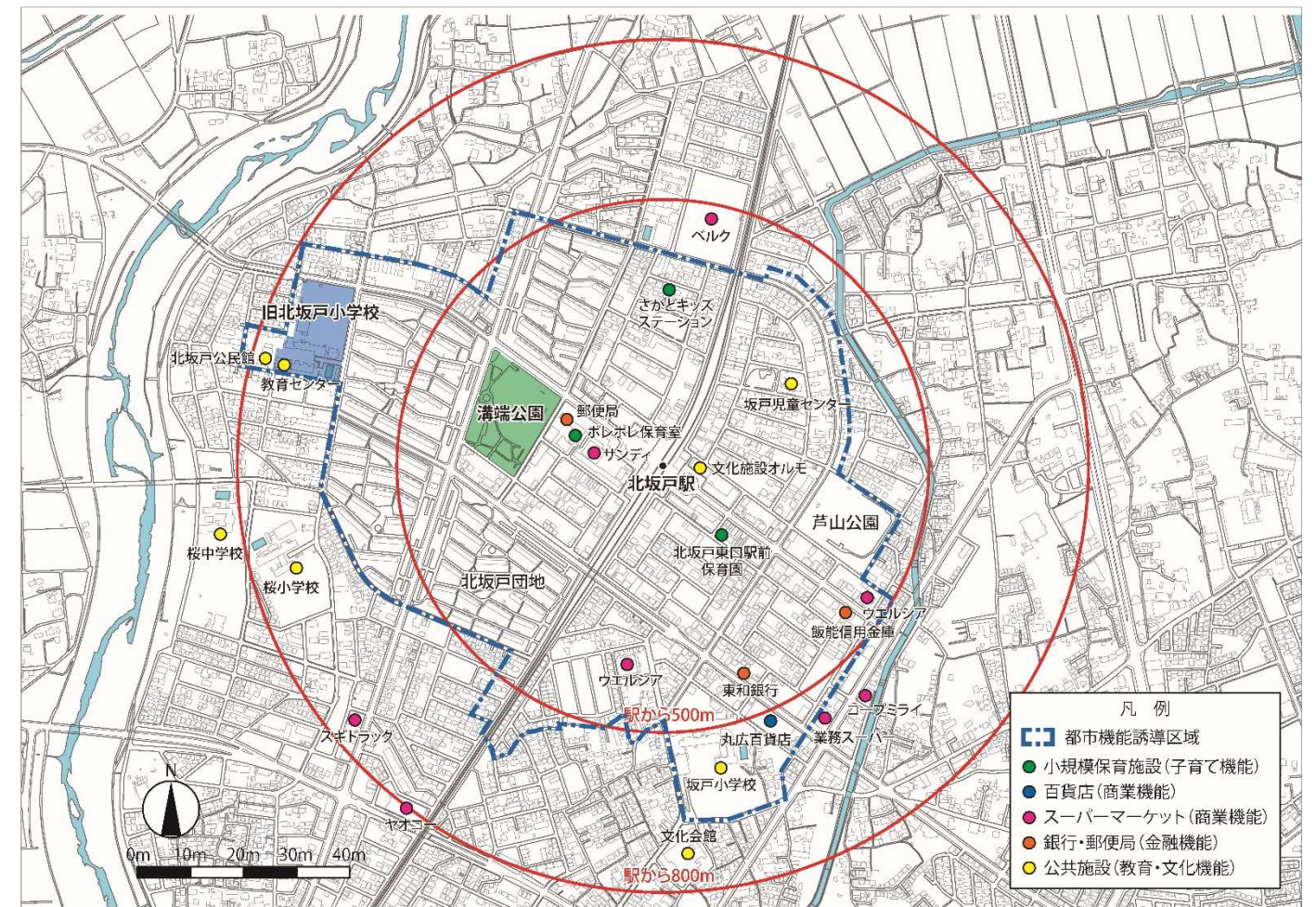
※集約する都市機能については、坂戸市の政策目的や民間事業者が参画可能な機能などを検討した上で、対象地区に適切な都市機能を集約することが必要。

◆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、旧北坂戸小学校用地等の公的不動産を活用しながら民間活力の導入により、拠点となる『多世代交流拠点施設』、『定住促進施設』、『賑わい広場』などの立地を目指す。

2.公的不動産（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不動産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）及び北坂戸団地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**とする。

3.公的不動産の現況について

◀旧北坂戸小学校及び北坂戸公民館▶



◀活用する公的不動産の概要▶

項 目	旧北坂戸小学校用地		北坂戸公民館
敷地面積	約 19,500 ㎡		約 3,200 ㎡
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%
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		公民館として利用中

◀溝端公園▶



◀活用する公的不動産の概要▶

項 目	溝端公園（都市計画公園）
敷地面積	約 23,600 ㎡
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
容積率等	200%（容積率）・60%（建ぺい率）
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



4. 公的不動産を活用した北坂戸地区のまちづくりについて

「当地区の現況」



- 北坂戸駅から旧北坂戸小学校までの道路について、歩きやすい道路幅員があるが、歩行者は少なく閑散とした歩行者空間となっている。（上記の写真を参照）
- 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空き店舗を活用した『北坂戸にぎわいサロン』が設置され、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。

「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	37㎡～53㎡	36㎡～60㎡	61㎡～87㎡
募集賃料（共益費）	37,600円 ～55,400円 (2,440円)	48,900円 ～75,300円 (3,900円/㎡)	70,700円 ～100,700円 (3,100円)

「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
人口動向から見た課題と対応の方向性 ◇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。） ◇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。 ◆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。
高齢者の増加に伴う課題と対応の方向 ◇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。） ◇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。 ◆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。
都市機能立地の面から見た課題と対応の方向性 ◇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。） ◇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。
健康のまちづくりの推進 ◆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）」



5.民間事業者へのヒアリングの実施（Step①：事前意向調査）

- 当地区については、公的不動産を活用し、民間活力の導入により、拠点となる『多世代交流拠点施設』、『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
（民間事業者から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

- ・都心部のベッドタウン。
- ・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。
- ・U R 賃貸住宅が多く、定住人口はあるが、高経年化し、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」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」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 m ² 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多世代交流拠点施設について

- ・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、既存店舗との競合を避けるため、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

- ・UR 賃貸住宅の今後の展開を気に掛ける事業者が多数。建替えする場合はその種地として公的ストックを活用する提案があった。
- ・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必要があるため、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、多世代交流施設に導入する公的施設を絞り込み明示する必要がある。

6.民間事業者へのヒアリングの実施（Step②：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、Step①：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

個別説明会の開催
(民間事業者に対して、北坂戸地区の位置付け等を説明)

民間事業者の企画提案

個別意見交換会の実施

サウンディング型市場調査の結果概要公開（市のHPで公開）

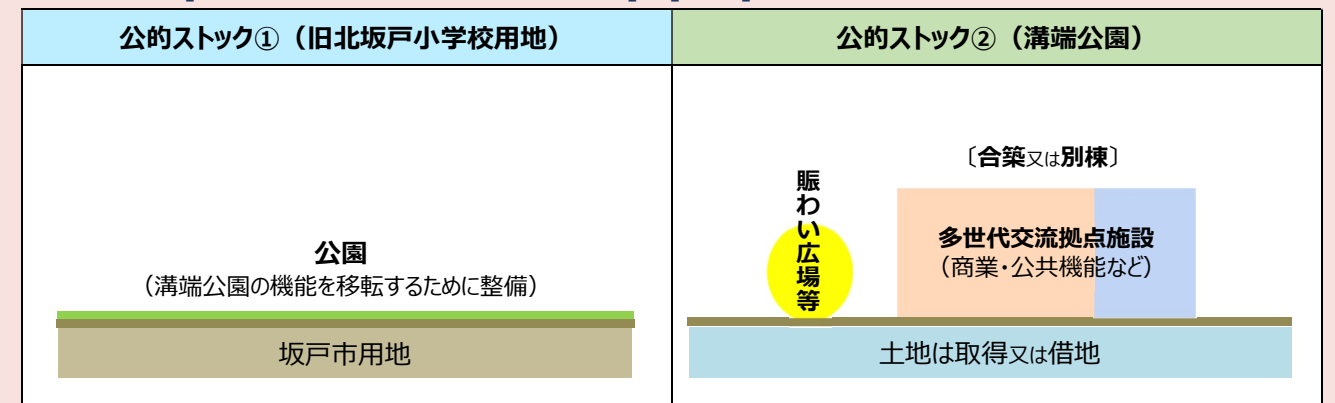
◆事業提案書の提出事業者（9社）

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。

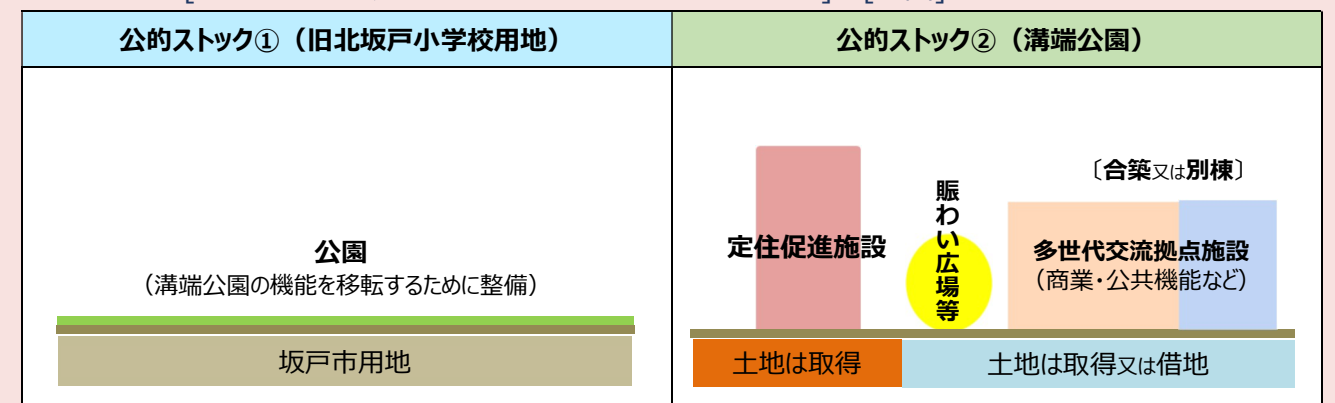
提案類型1：[多世代交流拠点施設+賑わい広場]+[公園]

【4事業者の提案】



提案類型2：[多世代交流拠点施設+定住促進施設+賑わい広場]+[公園]

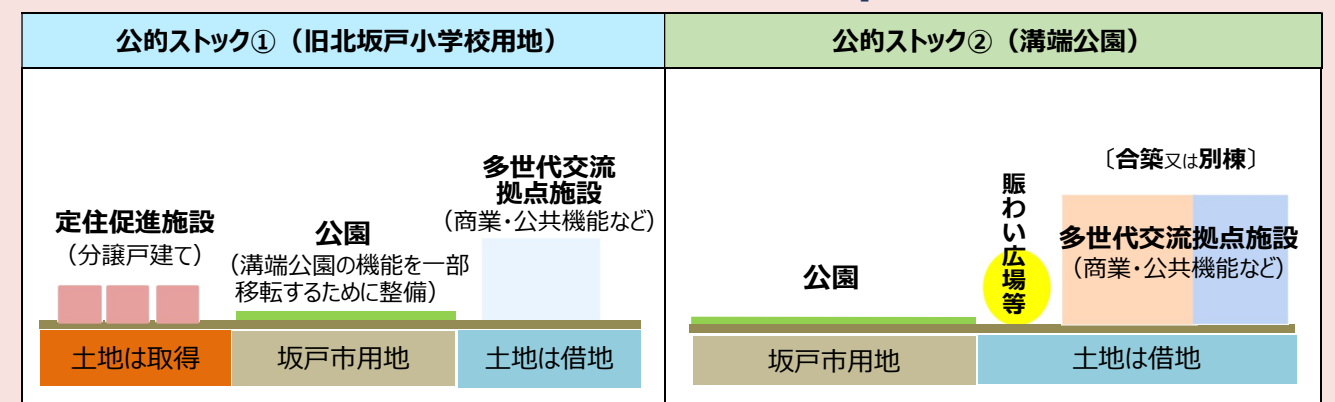
【2事業者の提案】



提案類型3：[定住促進施設+多世代交流拠点施設+公園]

+ [多世代交流拠点施設+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』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と旧北坂戸小学校用地に分割した提案を行っている。

7. サウンディング型市場調査を踏まえた公的ストックの活用方策（案）

○サウンディング型市場調査の結果を踏まえると、当地区の活用方策としては、大きく分けて**2つ**の活用方策が考えられる。

溝端公園の活用（案①）



《活用イメージ》

溝端公園に多世代交流拠点施設などを誘致し、新たな都市公園を旧北坂戸小学校用地に整備する活用方策案。（民間事業者のサウンディング型市場調査では、溝端公園を活用した提案が多数を占めており、民間活力を導入した様々な提案が期待できる。）

活用用地	溝端公園（敷地面積：約 23,600 m ² ）
所有形態	売却又は借地（事業者提案による）
活用方策	多世代交流拠点施設、賑わい広場、定住促進施設（住宅）
都市公園	都市公園を旧北坂戸小学校用地に移転

《評価》

- 多数の事業者がこのスキームで提案しているため、事業性が高く、坂戸市の要求事項を募集条件に盛り込むことが可能になるものと考えられる。
- このスキームでは、都市公園の整備費用（校舎等の解体費用を含む）を坂戸市が負担する必要がある。ただし、溝端公園用地の全部又は一部を売却し、整備費用に充てる方法は考えられる。

旧北坂戸小学校用地の活用（案②）



《活用イメージ》

旧北坂戸小学校用地を戸建て事業者に売却し、現在の溝端公園に『P-PFI 事業』を活用して、小規模な多世代交流拠点施設を整備する活用方策案。

活用用地	旧北坂戸小学校用地
所有形態	売却
活用方策	戸建住宅（その他の施設は提案による）
都市公園	溝端公園を維持（ただし、P-PFI 事業による多世代交流拠点施設を整備）

《評価》

- このスキームでは、新たに都市公園を整備する必要がなく、校舎等の解体費用についても戸建て事業者の取得費用で行うことが可能。
- 多世代交流拠点施設については、大規模な施設を整備することが困難であるため、まちの活性化が図りにくい。また、新たに P-PFI 事業の活用を検討することが必要。

7

9. 公的不動産（溝端公園）の活用条件及び計画イメージ（案）

多世代交流拠点施設（民間施設）

《募集条件など》

- 活用敷地：売却又は借地
- 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：保育所、幼稚園、小規模保育施設
- 金融機能：銀行、郵便局
- 公的機能：医療・福祉施設

など

多世代交流拠点施設（公共施設）

《募集条件など》

- 施設（建物）の整備及び維持管理は民間事業者が行うものとする。

《立地が望まれる施設》

- 地域交流センター
- 出張所
- 福祉相談センター

など

賑わい広場

《募集条件など》

- 賑わい広場の整備及び維持管理は民間事業者が行うものとする。
- 賑わい広場は、多世代交流拠点施設を訪問する人の溜まり空間とし、①市民の憩いの場としての利用、②賑わいが創出されるイベントの開催、③多世代交流拠点施設などと連携した事業の展開等ができる場所としての広場機能を備えること。

その他の募集条件

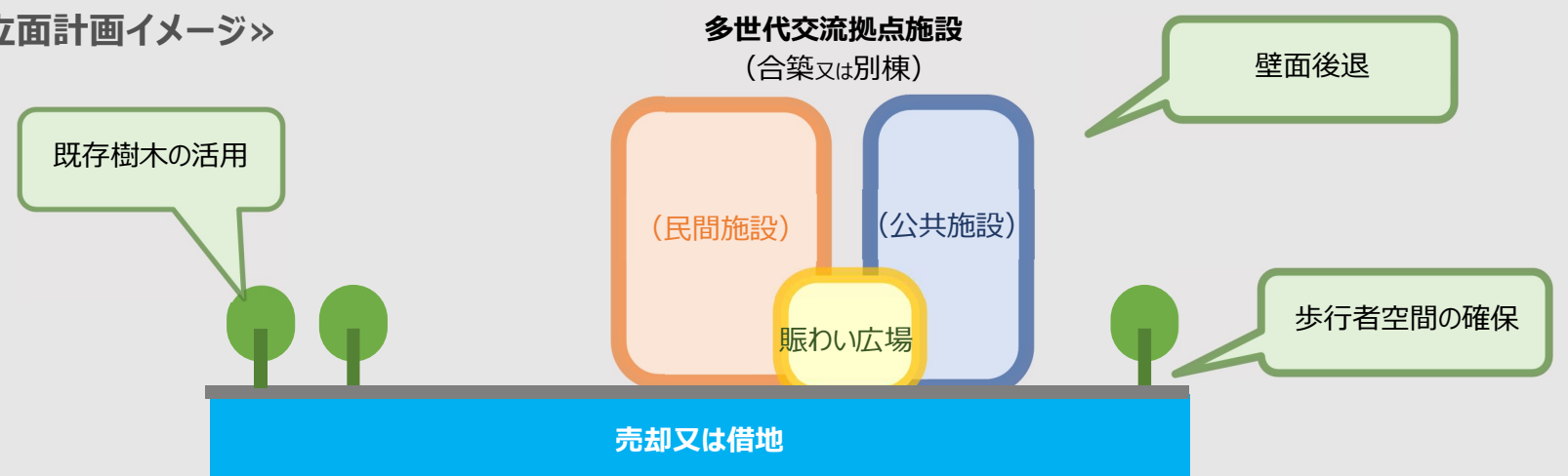
- 溝端公園については、市民の憩いの場として利用されているため、拠点整備の際には、現在の樹木を可能な限り活用するなど、引き続き憩いの空間として利用できるよう配慮すること。
- 多世代交流拠点施設の配置計画を検討する際には、壁面位置の後退や歩行者動線の確保など、溝端公園周辺の居住環境の維持に努めること。
- 地域の特性を踏まえて防災機能を備えること。

溝端公園の活用イメージ

《平面計画イメージ》



《立面計画イメージ》



10. 公的不動産（溝端公園）の計画イメージパース（案）



※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、民間事業者の意向などによって、建物計画は変更されます。

旧北坂戸小学校用地活用イメージ（案）

《都市公園移設に伴う手続きについて》

-
- 都市計画決定と都市公園の整備の連携**
- 都市計画決定**
- 事前協議
- 案の縦覧（都市公園）
- 都市計画決定（告示）
- 案の縦覧（用途地域変更等）
- 都市計画決定（告示）
- 市民への周知など（都市公園関連）**
- 住民説明（基本計画案の説明）
- 住民説明（市民コメント）
- 新たな都市公園の活用方策の検討
- 新たな都市公園の一部開放
- 新たな都市公園の整備
- 事業者決定**
- 事業者募集の開始
- 優先交渉権者の決定
- 基本協定の締結
- 契約締結
（都市計画決定後に
土地引渡し）

○溝端公園用地を民間事業者に引き渡す時点で、旧北坂戸小学校用地のグラウンド部分を活用して、新たな都市公園の一部を開放する必要がある。



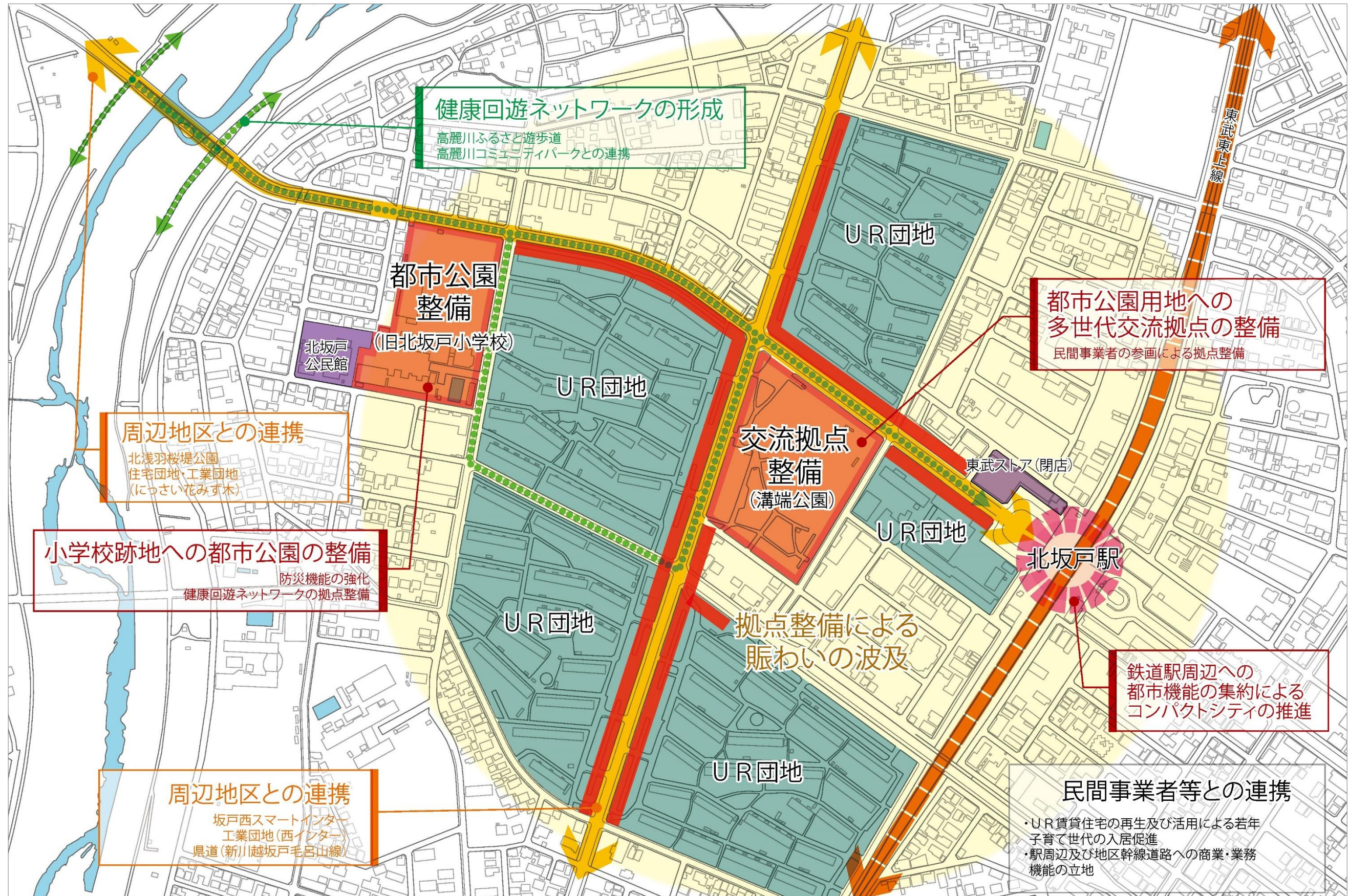
- 都市公園の機能が一時的に縮小されることについて関係機関と協議する必要がある。
- 新たな都市公園を整備する費用や校舎解体費用については、坂戸市が負担することになる。
(坂戸市の負担を抑制するため、P-PFI 事業を活用した校舎の利活用などを検討することが望ましい。)
- 校舎を活用した P-PFI 事業を活用する場合は、改めて、サウンディング型市場調査などを行いながら、需要調査や民間事業者ヒアリングなどを行うことが望ましい。
- 防災対策の在り方を整理し、防災機能について検討する必要がある。

11.公共ストック活用これまでの経緯と進め方（案）について

北坂戸地区の拠点機能整備に当たっては、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、実現性の高い基本計画の策定、拠点機能整備の事業化を図る必要がある。



参考資料) まちづくりのコンセプト イメージ図



■：商業・業務機能の立地による賑わいの創出が期待されるゾーン ※ 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。

