

# 東消防署湖北分署等跡地の活用におけるサウンディング型市場調査 実施要領(事業者向け)

## 1. 調査の目的

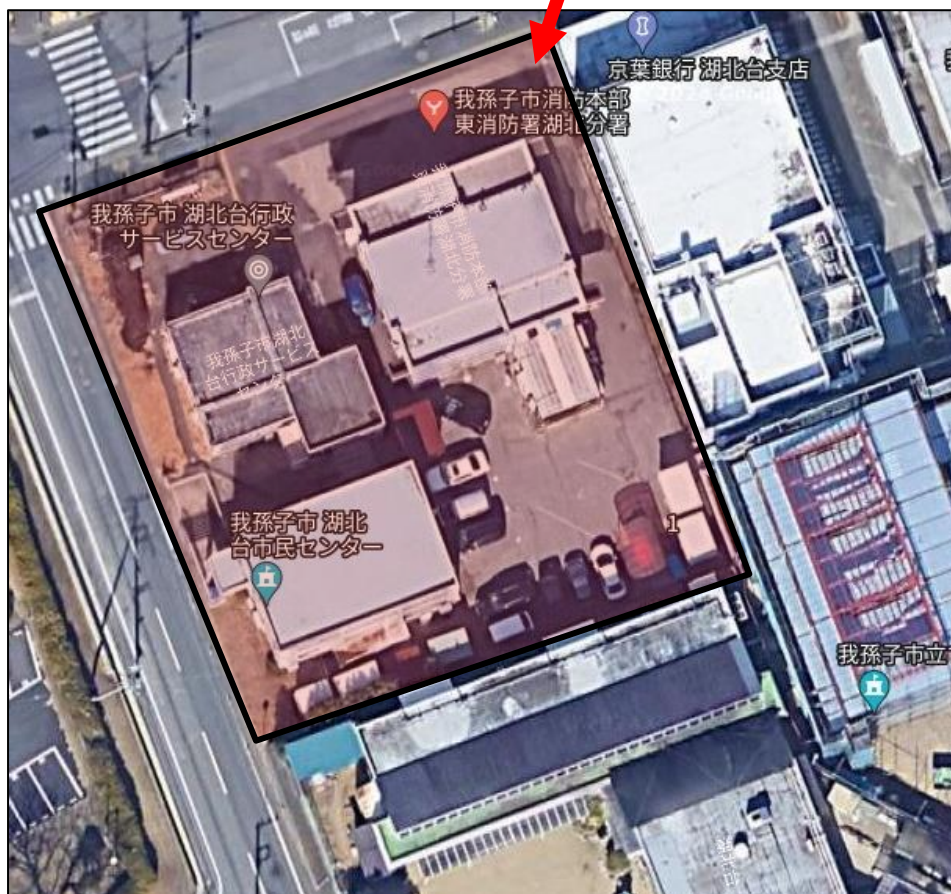
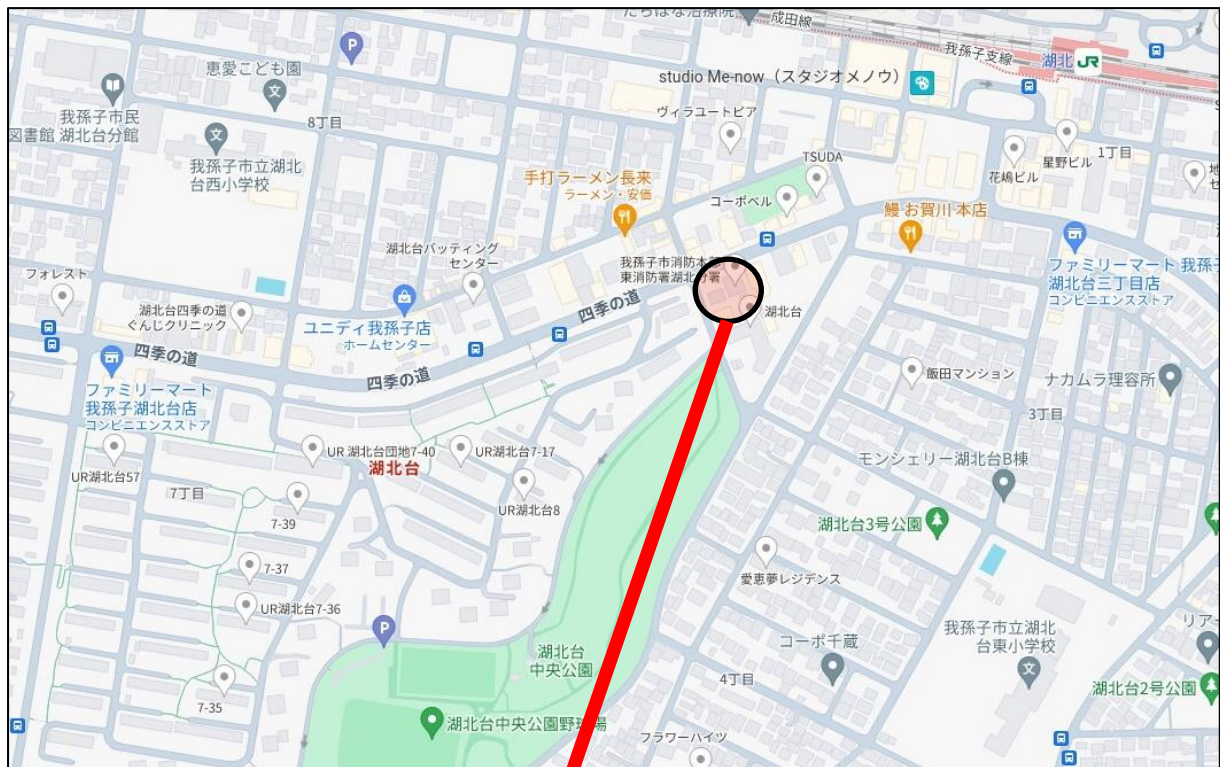
我孫子市(以下「本市」という。)では、東消防署湖北分署、湖北台行政サービスセンター、湖北台市民センターの閉所に伴い、これら3施設の跡地について、本市で想定しているコンセプトを基に、新たな活用方法を検討しています。

そこで、より良い活用の実現を目指すべく、広く民間事業者の意見を聴くことのできる“サウンディング型市場調査”を行います。

## 2. 調査の対象

|            |  |  |
|------------|--|--|
| 所在地        | 千葉県我孫子市湖北台3丁目1-1                           |  |
| 交通         | JR 成田線 湖北駅から徒歩約5分                          |  |
| 地目・地積      | 宅地 1,650.58 m <sup>2</sup>                 |  |
| 都市計画等による制限 | 区域区分:近隣商業地域<br>建蔽率:80%<br>容積率:200%         |  |
| 現況等        | 建物   | ・東消防署湖北分署<br>・湖北台行政サービスセンター<br>・湖北台市民センター<br>※3施設とも令和9年度以降に解体予定                                |
|            | インフラ                                       | 上下水道:有(接続時に協議が必要)→水道局及び下水道課へ<br>雨水抑制:要協議→治水課へ<br>電気:有(電力会社への申し込みが必要)<br>ガス:有(都市ガス事業者への申し込みが必要) |
|            | 接道   | ア. 敷地の北側:幅員 18.0m<br>イ. 敷地の西側:幅員 8.0m  |
| その他        | ・敷地の南側に市立保育園、子育て支援センターあり<br>・敷地の南西側に地区公園あり |  |

【地図】



### 3. 活用のコンセプト

本市で想定している活用のコンセプトは次の2点です。

#### (1)子育て世代の居場所づくり(飲食店・カフェ)

本市が抱える課題に、少子高齢化に伴う人口減少があります。その解消に向け、これまで以上に若い世代の定住化促進を図ることが必要です。

跡地の南側には市立保育園と子育て支援センターがあり、南西側には地区公園(5.2ha)があることから、エリア一帯を子育て世代が滞留できる場所として位置付けたいと考えています。

そのため、跡地には子育て世代からのニーズが高いカフェや飲食店の設置を想定しています。

【参考】R3年3月に実施した子育て世代向けアンケートにおいて、湖北駅前周辺に希望する施設 → 第1位 飲食店・カフェ(54.3%)

| <市立保育園(湖北台保育園)>  | <子育て支援センターすまいる広場> |
|--|-------------------|
| 定員…60人   | 1日あたり利用者数…15組程度   |
|  |                   |
| <地区公園(湖北台中央公園)>  |                   |
| 敷地面積…5.2ha    設備…芝生広場、野球場、テニスコート、健康遊具  |                   |
|  |                   |



## (2)図書館分館の整備

本市の図書館は、本館が我孫子地区に、分館が湖北地区と布佐地区にあります。湖北地区の分館は施設の老朽化が著しいため、現在は湖北地区公民館に窓口を移し、本の貸し出しのみの運営としています。

湖北地区における図書館機能の必要性については、今後検討していくこととなりますが、新たな図書館分館を建てるのであれば、跡地が建設候補地の一つとなります。

また、図書館分館におきましても、(1)で示したとおり、子育て世代が滞留できる施設づくりを想定しています。

<図書館湖北台分館>



本市で活用を想定しているコンセプトは以上ですが、いただきたいご意見等は本コンセプトに沿った内容に限定するものではありません。

有用なご意見やアイデアがございましたら、ぜひお聞かせください。

## 4. 市場調査への参加条件

### (1)参加の対象者

- ①市場調査に参加することができる事業者は、今後、跡地を活用していくこととした際に活用の実施主体となり得る法人又は法人のグループとします。
- ②グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者1社(名)を選定してください。通知や連絡などは、代表者の方に行います。
- ③グループで参加する場合は、対話への参加者は5名以内とします。

## (2)参加者の制限

次の要件のいずれかに該当する者は、参加者及び参加グループの構成員となることができません。

- ①地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定による制限を受ける者でないこと又は同条第2項の規定により現に資格停止の処分を受けている。
- ②我孫子市建設工事等請負業者指名停止要綱(平成15年訓令第8号)第2条第1項の規定による指名停止の措置又は我孫子市入札契約に係る暴力団対策措置要綱(平成27年告示第84号)第4条第1項に規定する指名除外措置を受けている。
- ③前6月以内に手形又は小切手の不渡りがないこと及び手形交換所による取引停止処分を受けた者にあつては、当該処分の日から2年を経過していない。
- ④会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定による更生手続開始の申立てに係る者にあつては、同法第41条第1項の規定による更生手続開始決定がなされていない。
- ⑤民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定による再生手続開始の申立てに係る債務者にあつては、同法第33条第1項の規定による再生手続開始決定がなされていない。
- ⑥募集開始の日から過去3か月以内に我孫子市から契約解除をされている。
- ⑦役員等(役員又は支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過していない。

## (3)応募に関する留意事項

### ①市場調査の前提

市場調査では、対話を前提としており、提案内容の審査を行うものではありません。よりよい跡地の活用を図る方法を探るため、民間事業者の皆様にご協力いただく調査です。

### ②追加対話等の実施

必要に応じて、追加の対話や文書等での問い合わせを行う場合があります。その際には、ぜひご協力をお願いします。

### ③本市からの提示資料の取り扱い

参加者が事業提案の判断材料とするために必要な資料や情報は、極力開示します。ただし、未定の事項にはお答えできない場合もありますのでご了承ください。また、本市が提供する資料は、市場調査に関わる検討以外の目的で使用してはなりません。また、参加者は、参加にあたって知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。

#### ④市場調査実施結果の公表について

調査の公平性、透明性を確保するために、市場調査の概要を公表します。その際、参加事業者の名称は一切公表しません。また、事前に、内容を参加事業者を確認してから公表することとします。

#### ⑤参加事業者のアイデア及びノウハウ保護について

参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、市場調査は個別に行います。

#### ⑥提出書類の取扱い・著作権について

提出書類をいただいた場合、書類の著作権はそれぞれの参加者に帰属しますが、提出書類は返却しません。なお、本市は結果概要の公表、その後の公募条件の検討以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。

### 5. 市場調査のスケジュール

| 内 容      | 日 程                   |
|----------|-----------------------|
| エントリー受付  | 令和8年1月16日(金)～3月20日(金) |
| 現地見学会の実施 | 令和8年2月2日(月)13時        |
| 対話の実施    | 令和8年1月26日(月)～3月27日(金) |
| 結果の公表    | 令和8年4月以降              |
| 活用方針の決定  | 令和8年度秋以降(予定)          |

### 6. 参加申込み(エントリー受付)

現地見学会及び対話への参加を希望する場合は、エントリーをお願いします。

#### (1)受付期間

令和8年1月16日(金)～3月20日(金)

#### (2)申込方法

エントリーシートに必要事項を入力の上下記のメールアドレス宛に送信してください。

【メールアドレス】 [sounding\\_kohokudai@city.abiko.chiba.jp](mailto:sounding_kohokudai@city.abiko.chiba.jp)

### 7. 現地見学会の実施

参加を希望する場合は、エントリーシートにてその旨をご記入ください。なお、参加は必須ではありません。現地見学会へ参加していなくても、対話への参加は可能です。

#### (1)実施日時

令和8年2月2日(月)13時

## (2)実施場所

千葉県我孫子市湖北台3丁目1-1

※現在は施設が建っており、更地になっていませんのでご了承ください。

## 8. 対話の実施

### (1)実施期間

令和8年1月26日(月)～3月27日(金)

※平日の午前9時～午後5時の間で、1事業者あたり1時間程度を予定しています。

※実施日時及び場所の詳細は、エントリー受付後に事務局から担当者様にご連絡します。希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

※上記の期日でご都合が悪い場合は、可能な範囲で対応します。別途ご連絡ください。

### (2)場所

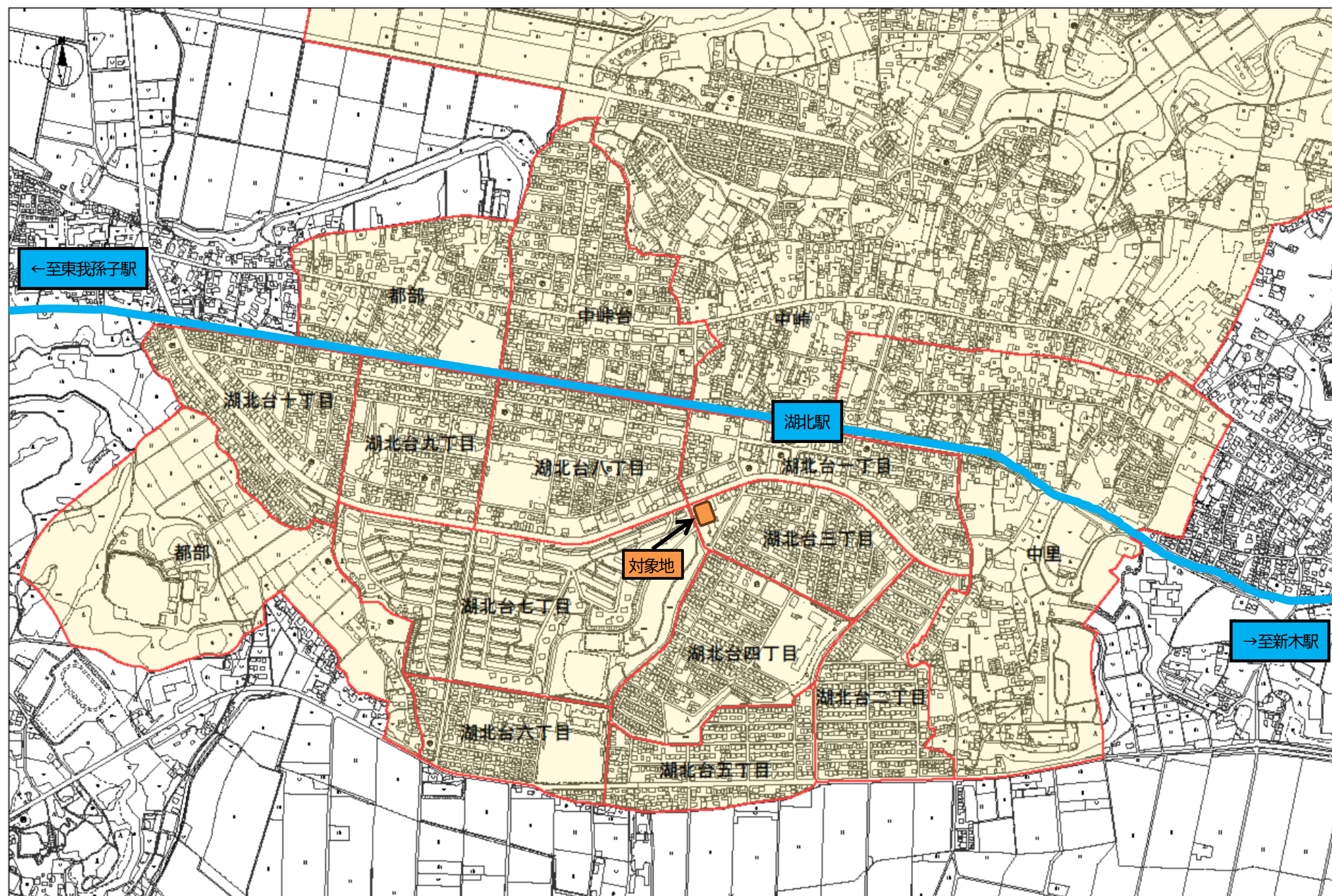
我孫子市役所内の会議室

## 9. 事務局(問い合わせ先)

|      |   |
|------|---|
| 担当   | 我孫子市 財政部 資産管理課 資産管理係                              |
| 住所   | 〒270-1192 我孫子市我孫子 1858 番地                         |
| 電話番号 | 04-7185-1111(代)(内線 20-266)<br>※平日 午前8時30分から午後5時まで |



【対象地周辺地図】





## 【対象地周辺の人口構成】

① 湖北地区大字別の年間人口推移(外国人含む) ※基準日…各年1月1日

| 大 字     | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 湖北台1丁目  | 690    | 682    | 679    | 703    | 712    | 699    | 698    | 720    | 707    | 709    |
| 湖北台2丁目  | 1,014  | 988    | 1,006  | 1,015  | 1,020  | 1,011  | 1,014  | 989    | 994    | 975    |
| 湖北台3丁目  | 906    | 917    | 932    | 982    | 942    | 912    | 963    | 949    | 950    | 899    |
| 湖北台4丁目  | 959    | 958    | 952    | 961    | 968    | 975    | 944    | 939    | 922    | 923    |
| 湖北台5丁目  | 830    | 812    | 815    | 805    | 792    | 795    | 791    | 820    | 817    | 813    |
| 湖北台6丁目  | 519    | 532    | 533    | 532    | 532    | 531    | 532    | 506    | 500    | 500    |
| 湖北台7丁目  | 4,085  | 3,968  | 3,826  | 3,765  | 3,696  | 3,610  | 3,569  | 3,586  | 3,571  | 3,624  |
| 湖北台8丁目  | 958    | 963    | 958    | 963    | 965    | 947    | 929    | 915    | 913    | 913    |
| 湖北台9丁目  | 880    | 895    | 879    | 864    | 907    | 901    | 884    | 895    | 927    | 938    |
| 湖北台10丁目 | 1,333  | 1,335  | 1,338  | 1,337  | 1,363  | 1,361  | 1,362  | 1,330  | 1,290  | 1,293  |
| 都部      | 939    | 930    | 976    | 947    | 935    | 903    | 880    | 894    | 920    | 957    |
| 中峠台     | 1,724  | 1,702  | 1,711  | 1,686  | 1,673  | 1,711  | 1,747  | 1,729  | 1,785  | 1,816  |
| 中峠      | 5,138  | 5,133  | 5,092  | 5,058  | 4,925  | 4,860  | 4,928  | 4,934  | 4,964  | 5,041  |
| 中里      | 1,469  | 1,545  | 1,523  | 1,547  | 1,613  | 1,617  | 1,597  | 1,647  | 1,737  | 1,751  |
| 合計      | 21,444 | 21,360 | 21,220 | 21,165 | 21,043 | 20,833 | 20,838 | 20,853 | 20,997 | 21,152 |

② 2026年1月1日現在の湖北地区大字別、年齢別の人口(外国人含む)

| 大 字     | 0～9歳  | 10～19歳 | 20～29歳 | 30～39歳 | 40～49歳 | 50～59歳 | 60～69歳 | 70～79歳 | 80～89歳 | 90歳以上 |
|---------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 湖北台1丁目  | 41    | 72     | 70     | 78     | 78     | 117    | 88     | 72     | 76     | 17    |
| 湖北台2丁目  | 54    | 81     | 71     | 80     | 102    | 130    | 147    | 133    | 132    | 45    |
| 湖北台3丁目  | 43    | 82     | 107    | 80     | 107    | 159    | 111    | 100    | 90     | 20    |
| 湖北台4丁目  | 51    | 94     | 94     | 62     | 123    | 171    | 88     | 123    | 91     | 26    |
| 湖北台5丁目  | 47    | 53     | 73     | 75     | 90     | 129    | 84     | 99     | 131    | 32    |
| 湖北台6丁目  | 21    | 49     | 36     | 38     | 54     | 77     | 67     | 61     | 69     | 28    |
| 湖北台7丁目  | 76    | 119    | 315    | 225    | 343    | 570    | 516    | 754    | 632    | 74    |
| 湖北台8丁目  | 51    | 78     | 93     | 77     | 120    | 137    | 103    | 119    | 106    | 29    |
| 湖北台9丁目  | 57    | 95     | 112    | 91     | 110    | 147    | 79     | 115    | 111    | 21    |
| 湖北台10丁目 | 53    | 102    | 161    | 107    | 160    | 250    | 135    | 146    | 161    | 18    |
| 都部      | 41    | 73     | 159    | 78     | 103    | 165    | 105    | 143    | 71     | 19    |
| 中峠台     | 102   | 115    | 256    | 216    | 233    | 299    | 205    | 253    | 115    | 22    |
| 中峠      | 296   | 360    | 421    | 471    | 583    | 770    | 604    | 865    | 545    | 126   |
| 中里      | 184   | 165    | 137    | 220    | 221    | 251    | 179    | 226    | 138    | 30    |
| 合計      | 1,117 | 1,538  | 2,105  | 1,898  | 2,427  | 3,372  | 2,511  | 3,209  | 2,468  | 507   |