



旧庁舎跡地の特徴

1 若者が集まりやすい環境（教育文化施設が集積）

2 市民の認知度が高い場所(中心市街地に位置)

③ 中央地区の中心地であり、安心・安全で利便性の高い場所

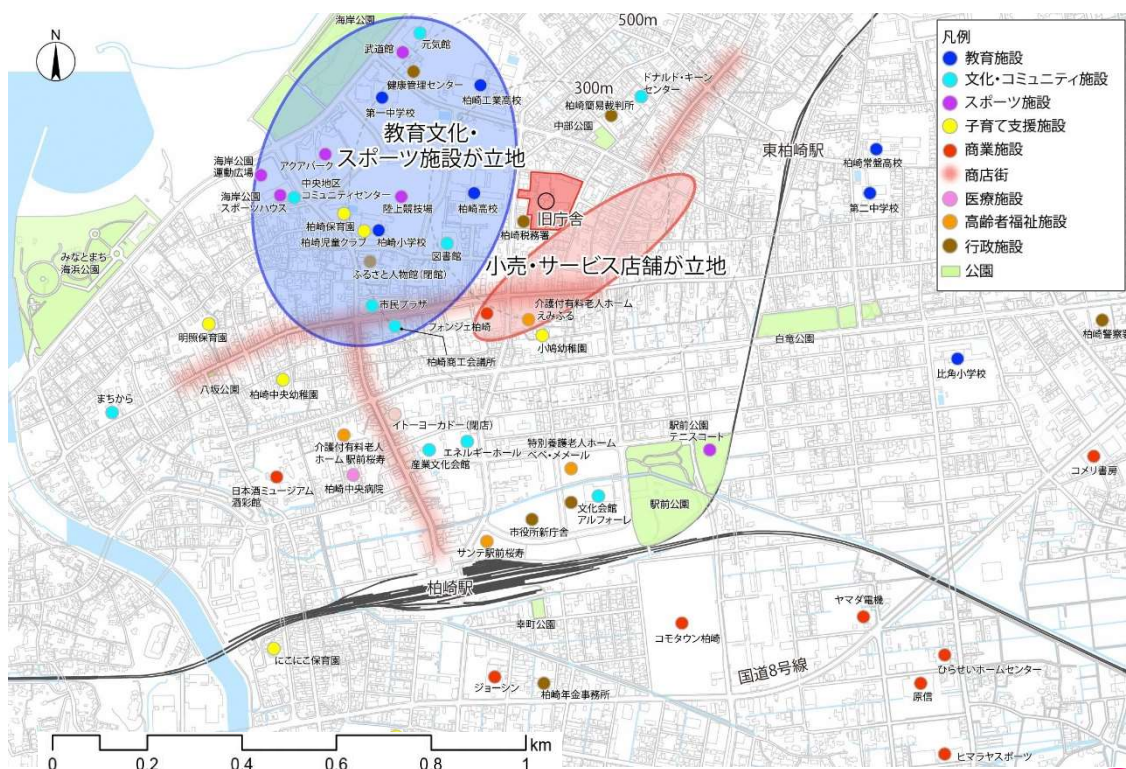
写真-柏崎高等学校



写真-柏崎市立図書館
ソフィアセンター



写真-陸上競技場



旧庁舎敷地条件

- 活用検討の敷地面積は、教育分館、第二分館を除いた約15,000㎡です。
- 教育分館、第二分館は庁舎移転後も市が活用しています。
- 敷地には、旧庁舎及び地震により解体した旧市民会館の基礎杭666本(9m~25m)があります。
- 活用方法によっては既存の基礎杭撤去費用がかかります。
- 旧庁舎の取り壊しは、令和6(2024)年8月に完了しました。



平成19年



現在



教育分館 ⇒ 市が活用



会議棟 ⇒ 解体



防火水槽 ⇒ 残す



車庫棟 ⇒ 解体



第二分館 ⇒ 市が活用

防災行政無線
R3年度末まで使用



本庁舎 ⇒ 解体

これまでの検討状況

平成28(2016)年度

- ・令和3(2021)年1月に市役所が駅前に移転することで、まちの骨格が変わることが想定されることから、柏崎駅周辺部及び旧庁舎周辺部の土地利用状況等を調査しました。
- ・あわせて、旧庁舎の解体費用、土地の評価鑑定を実施しました。

●まちを活性化する4つのシナリオ

- 市役所旧庁舎跡地の活用
- 駅前5街区の活用
- 駅前ふれあい広場の活用
- 既存施設・空間の活用

平成29(2017)年度

●旧庁舎跡地利活用ワークショップの開催

- ・旧庁舎周辺の町内役員、商店街振興組合等で旧庁舎跡地利活用ワークショップを開催しました。旧庁舎跡地に求められる機能、内容、運営主体を整理しました。
- ・市内の関係団体へ利活用意向調査を実施(事業費、主体問わず、跡地に望ましい機能を調査)しました。



ワークショップの様子



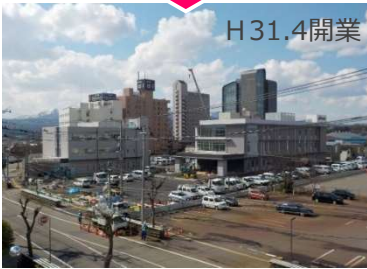
成果発表の様子

表－ワークショップでの提案内容

機 能	内 容
公共施設	市内の老朽化している公共・公益施設の建替え シビック・コア制度を活用した官公庁施設の一体的整備
商業施設 (物産販売等)	お菓子や酒など市の物産に特化した特色ある商業施設
市民交流施設	生涯学習に活用できるスペース
スポーツ施設	軽装備の建物(屋根付き)で、冬でも利用できるスポーツ施設 水球利用を主体とした、スタンド付きのプール施設
暫定施設	広場、屋根付きイベントスペース、駐車場を備えた多目的施設
駐車場	イベント時の臨時駐車場
広場・公園	人工芝の多目的広場、スポーツ各種イベントに活用 公園に子育て施設やカフェなどの併設
住宅地	分譲住宅地、集合住宅地
バスターミナル	小型バスを駅の間で巡回運行
農園	市民農園、レンタル農園
起業支援施設	チャレンジショップや屋台村など

駅前ふれあい広場の活用

- ・平成29年度に駅前ふれあい広場の活用者を公募した結果、(株)植木組が本社を移転することになりました。



H31.4開業

既存施設・空間の活用

- ・既存施設の有効活用や、公共空間のにぎわい創出に向けた活用を行っています。



フォンジエ内
(コッココ貯金体操センター)



駅前公園 (秋の収穫祭)

平成30(2018)年度

- ①庁内検討会議を組織し、旧庁舎跡地利活用の3つの前提条件（旧庁舎跡地利活用の方向性、手法、活用までのスケジュール）を整理しました。
- ②平成29年度のワークショップの結果を補完するため、旧庁舎周辺にお住まいの若者・女性にアンケート調査を実施しました。
- ③上記を踏まえ、ワークショップでの提案内容を方向性、実現性の項目で評価しました。

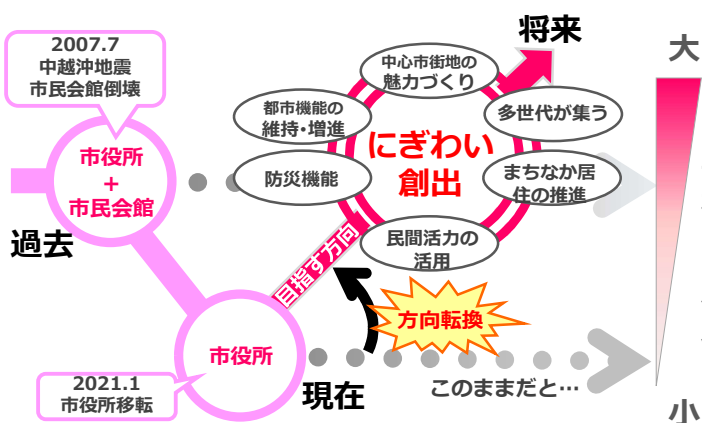
●跡地利活用検討の前提条件を整理

- ①方向性：にぎわい創出の場合
- ②手 法：民間活力の活用・官民連携
- ③活用までのスケジュール
 - ・R3(2021)活用決定
 - ・R5(2023)～旧庁舎解体・活用開始

●ワークショップ提案内容の評価

平成29年度に実施したワークショップ結果、平成30年度に実施したアンケート調査結果を踏まえ、にぎわい創出の方向性、実現性の項目で、提案内容を評価しました。その結果は右に示すとおりです。

- ※にぎわい創出の方向性
多世代が集う、まちなか居住の推進、民間活力の活用
- ※実現性
経済性(初期投資・維持管理費)、継続性、市民ニーズ等)



- | 公共性 | 民間 |
|--------------------------|----|
| 市内の老朽化している公共・公益施設の建替え | |
| シビック・コア制度を活用した官公庁施設の一体整備 | |
| 軽装備の建物で、冬でも利用できるスポーツ施設 | |
| 公園に子育て施設やカフェなどの併設 | |
| お菓子や酒など市の物産に特化した特色ある商業施設 | |

令和元(2019)年度

- ・国の支援を受けながら、関係機関や民間企業へのヒアリング調査を行い、検討を深めました。
 - ・国や県からは、財政難であり、旧庁舎跡地に国や県の公共施設を移転させることは難しいとの回答がありました。
 - ・民間企業からは民間単独利活用の可能性はほぼないとの意見をいただきました。
- ⇒これらの結果を踏まえ、**市の公共施設を取り入れた活用方法**を検討することにしました。

●国の補助事業採択を受け本格的な検討を開始

- ・国土交通省の「官民連携モデル形成支援事業」に、柏崎市の提案が採択されました。現在、国土交通省の支援を受けながら、中心市街地のにぎわい創出に向けた市役所旧庁舎跡地の活用について、官民連携の可能性調査を進めています。

●国や県など関係機関、民間企業へのヒアリング調査を実施

- ・国や県は、市のまちづくりの方針に協力するが、財政難でもあり、積極的に施設の移転を進めることは難しいとのことでした。
- ・また、市内民間企業からは具体的な活用意向、実現可能性のある提案はありませんでした。

●国土交通省主催サウンディング調査※に参加

- ・国土交通省主催のサウンディング調査（12/5開催）に参加しました。

<主な意見>

- ・旧庁舎跡地は、地勢、土地の地形からみて民間主導で事業が進む立地条件ではない。民間単独利活用の可能性はほぼないという結果でした。



サウンディング調査の様子



令和2(2020).3.17 柏崎日報

※サウンディング調査：民間事業者との意見交換を通じ、事業に対しての参入の可能性や、活用に関する様々なアイデアを把握する方法。

これまでの検討状況

令和2(2020)年度

旧庁舎跡地利活用の視点

視点1 主なターゲットは、若者・子育て世代

若者・子育て世代の集客を重視した空間づくり

柏崎市立地適正化計画(策定中)

「若者・子育て世代がまちなかで働く多世代、

市全域に織りなすまちづくり

～柏崎らしい暮らし方・働き方(柏崎スタイル)をはぐくむ～

＜まちづくりの方針(ターゲット)＞

- ①資源を「蓄」まちづくり
- ②豊かな暮らしを将来に「つなぐ」まちづくり
- ③地域の力を「育てる」まちづくり



視点2 天候に左右されず気軽にスポーツに親しめる空間

誰でも楽しく気軽にライフステージに合ったスポーツ活動ができる場と機会を提供

市内の体育施設は総合体育館やスポーツハウス等が揃っているが、気軽にスポーツに親しめる空間が不足。若者・女性を対象とした市実施の跡地利活用についてのアンケート(H30年度)では、導入機能として「スポーツを通じて交流できる場所」が若者1位、女性3位。また県実施アンケート(右表)でも気軽に運動やスポーツができる施設に需要がある。

区分	件数	%
1位 親子で取り組めるイベントを開催する	200	46.3
2位 商業施設などに買い物にきたついでなど、気軽に運動やスポーツに触れることができる機会を創出する	160	41.7
3位 大人になってからの運動習慣が定着するよう、幼児期から運動遊びが好きなようになる取組を行う	160	41.7
4位 医療機関と連携した運動指導の機会を創出する	111	25.7
5位 運動またはスポーツの健康に対する効果を周知する	101	23.4
6位 職場における運動習慣定着の取組を支援する	85	19.7
7位 活動に徒歩を取り入れるなど日常生活に運動を取り入れるよう普及啓発活動を実施する	77	17.8
8位 アプリを活用した運動の実施状況を定期的に測定できる仕組みを構築する	64	14.8

出典：スポーツに関する意識(令和元年県民アンケート調査)

視点3 地域活動を促進する空間

市民の地域における交流や生涯学習等の地域活動の場と機会を提供。若者から高齢者まで多世代が交流できる空間づくり

柏崎市では、地域住民が主体となった地域づくりを推進。市内には概ね小学校区単位に組織された31の地域コミュニティ(協議会)があり、その活動拠点となるコミュニティセンターでは、地域が抱える様々な課題の解決を図るため、地区の目標や課題を実現するための計画(地域コミュニティ計画)を策定し、その計画に基づいた活動を実施。



視点4 再生可能エネルギーの活用

エネルギーの地産地消で、環境負荷ゼロエリアを目指す

これまで石油産業のまち、原子力産業のまちとして歩んできた歴史を踏まえ、「次世代エネルギーの活用による温暖化対策の推進」、「エネルギー・環境産業の創出」を据え、「新たなエネルギーのまち」の形成を目指す。10年後の地域の将来をイメージしながら、次世代エネルギーの普及促進や、環境エネルギー産業の育成・発展につながる指針として「柏崎市地域エネルギービジョン」(H30.3)を策定。令和4(2022)年度には地域エネルギー会社も設立予定跡地において、エネルギー地産地消のモデルとして取り組む。



旧庁舎跡地利活用のコンセプト(案)及び核となる公共施設

旧庁舎跡地利活用のコンセプト

(仮称) 柏崎セントラルガーデン

～人が集まり新たな活動・交流を生む柏崎の中心拠点～

核となる公共施設

中央地区コミュニティセンター、屋根付き多目的広場

導入機能1: オープンガーデン(交流・滞在促進ゾーン)

誰でも気軽に利用できる開かれた空間

- ・ニースに合わせた多様な使い方ができる空間
- ・ふらっと立ち寄れて滞在できる空間
- ・華(花)のある空間

＜想定する使われ方＞

- ・屋外スポーツ活動(グラウンドゴルフ、フットサル、子どもの遊び場等)
- ・各種イベント(お祭り、フリーマーケット、キッチンカー、展示会等)
- ・塾やスポーツ施設への送り迎えの隙間時間に親が過ごすカフェ等

導入機能2: スポーツガーデン(スポーツ活動促進ゾーン)

市民が日常的に利用できスポーツに親しむ空間

- ・健康増進やスポーツを通じた交流ができる空間
- ・天候に左右されずに利用可能な空間
- ・子どもたちが気軽に、自由に遊べる空間

＜想定する使われ方＞

- ・屋外スポーツ活動(グラウンドゴルフ、フットサル、子供の遊び場等)
- ・各種イベント(お祭り、フリーマーケット、キッチンカー)
- ・塾やスポーツ施設への送り迎えの隙間時間に親が過ごすフィットネスジム等



イメージ：屋根付き多目的広場のイベント



施設の連携・複合整備 ⇒ 新たな活動の創出 ⇒ まちなかのにぎわい波及効果

導入機能3: コミュニティガーデン(地域活動促進ゾーン)

地域住民が集まり活動・交流を行える空間

- ・机、椅子、電源等の基本的な屋内設備
- ・備わった空間
- ・調理室、工芸室等の活動支援設備を備えた空間

＜導入機能例＞

- ・コミュニティセンター(中央地区)
- ・シェアオフィス、コワーキングスペース、学習塾などの民間収益施設



イメージ：コミュニティセンターの子どもの料理教室

＜想定する使われ方＞

- ・地域のサークル活動(手編み、料理、音楽、ダンス等)
- ・親子で参加できる学習教室(調理、工作、環境、運動等)、等

導入機能4: スマートエネルギーガーデン(再生可能エネルギーの活用)

エネルギーのまち柏崎3.0のシンボルとなる空間

- ・スマートエネルギー(再生・次世代エネルギー)で電力の地産地消を実現する空間
- ・環境負荷の低いエネルギーを使用できる空間
- ・エネルギーの利便性、快適性を実感できる空間

＜想定する使われ方＞

- ・再エネ×空間空調で、全天候型イベント会場として機能
- ・再エネ×EV充電ポステド、EVでの来訪やキッチンカーを誘致



イメージ：太陽光・電力発電設備

屋根付き多目的広場のイメージ

- ・雨天や冬場でも子どもが自由に遊ぶ、小規模なイベント等も行える多目的な空間を想定。

- ・想定規模：約2,100㎡程度(フットサルコート2面程度の大きさ+子どもの遊び場など)

- ・冬季の防寒機能や照明、壁付き施設を検討



＜参考イメージ＞
長岡ニュータウン運動公園

＜参考イメージ＞
施設名：Waiwaiドームしもつま内(地域交流センターが併設)



- 面積：1,800㎡
- 管理等
- 所有者：下妻市(茨城県)
- 管理者：指定管理者制度により委託

(写真・図出典) ソノノHP (2017.7.31記事)

中央地区コミュニティセンターの現状

- 昭和46年(約50年経過)に建設された、中越スポーツハウスの集客棟の一部を改装して利用。
- 施設概要：延床面積約1,500㎡(会議室、和室、事務室、作業室、美術工芸室、調理室、講堂(体育利用と併用))
- 利用状況：年間延べ21,880人。講堂(体育館)の利用率が高く、平日夜は空きがない状況。会議室は、各種会合の他、社交ダンスやリズム体操で利用。
- ※中央地区以外の利用者も多い。

○課題

- ・施設が老朽化している。定期的な保守点検を行っているが、エレベーターなど修理するための部品が製造終了。今後、修理ができず、設備の入れ替えには数千万円必要。
- ・現施設は中央地区の中心ではなく海側に位置している。また、地形的に高低差がある場所に立地しているだけでなく、駐車場が少ないため、高齢者が集まりにくい場所である。
- ・避難所に指定されているが、津波リスクをイメージする海に近いことや、施設の老朽化で災害が発生した際に避難所として機能するか不安との意見がある。



施設の老朽化①
エレベーターが老朽化しているが、修理部品が製造されていない。更新には数千万円必要。



施設の老朽化②
自動ドアが故障し、令和2年の冬から手動となった。扉は重く高齢者には開け閉めにくい。

- ・これまでの民間事業者との対話を踏まえ、核となる公共施設を「中央地区コミュニティセンター」「屋根付き多目的広場」としました。その他、提案のあった健康増進施設や子育て支援施設などは、公共施設として整備せず、利活用コンセプトに合致し、民間の独立採算で実施できるものについては、民間施設として整備できるものとします。

対話①(R元(2019)年度) 国交省主催サウンディング調査・国・県・市内民間企業ヒアリング

民間事業者

市内・県内事業者(5者)
全国規模のデベロッパー・コンサル(4者)

- 確認事項
・民間単独活用の市場性の有無
・官民連携で想定できる事業

結果

- ・地勢、土地の形状からみて民間主導で事業が進む立地条件ではない。
・民間単独で利活用を行う可能性はほぼない。
・市が核となる公共施設を取り入れるなど明確な活用方針(方向性、市の負担、所有形態等)を定めないと民間企業からの提案は出にくい。

国・県等公的機関

国(関東財務局新潟財務事務所)
県(新潟県管財課)

- 確認事項
・老朽化している施設の建替用地としての活用可能性
・活用の条件等

結果

- ・市内にある国や県等の施設も老朽化していることから、旧庁舎跡地利活用の意向について確認した。
・結果、市のまちづくり方針に協力するが、財政難のため積極的に施設移転を進めるのは難しいとの回答。
・引き続き、国や県と連携した活用も視野に入れ検討。

対話②(R2(2020)年度) 国交省主催サウンディング調査、市主催サウンディング調査

柏崎市主催
R2(2020).12

市内・県内事業者、全国規模のデベロッパー・運営事業者(8者)

- 確認事項
・官民連携の可能性
・事業提案(手法、事業期間等)
・民間付帯施設(内容、規模等)

結果

- ・中央コミセン、屋根付き多目的広場以外の公共施設として、健康増進施設、子育て支援施設、学習室、コワーキングスペース、テレワークスペースなどの提案があった。
・民間施設として、高齢者関連施設、中規模商業施設、クリニック、民間保育園、スポーツクラブ、カフェ、土産物店、分譲戸建住宅などの提案があった。

国土交通省主催
R3(2021).1

全国規模デベロッパー・運営事業者(9者)

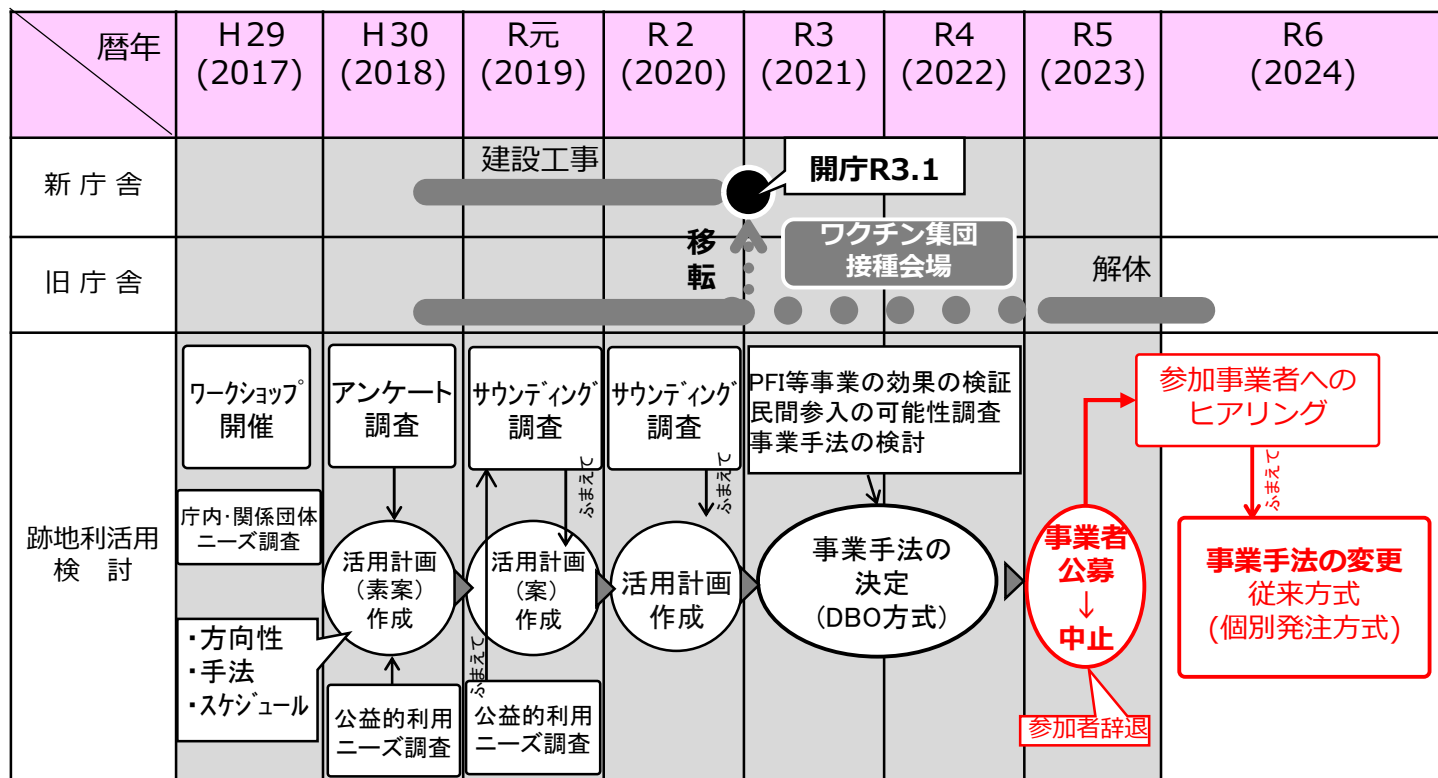
- 確認事項
・官民連携の可能性
・事業提案(手法、事業期間等)
・民間付帯施設(内容、規模等)

結果

- ・オープン型での意見交換であったため、具体的な提案は出なかった。
・公募時期について、参加者に確認したところ、令4(2022)年度実施の方が参画しやすいといった意見が多数であった。
・旧庁舎の解体は、行政による解体希望が多数であった。

令和3(2021)～令和6(2024)年度

事業の効果検証等～事業手法の変更



こちらをご覧ください

旧庁舎跡地利活用の検討状況は市のホームページでもご覧いただけます。

柏崎市旧庁舎跡地

検索

