

市役所現庁舎の跡地を活用して、 柏崎市を**元気**にする 民間事業者の**アイデア** (事業化検討段階) を**募集**します。



サウンディング型市場調査とは

サウンディング調査とは、民間事業者と行政が意見交換する場を設け、市場性を把握する調査です。本調査は、現庁舎跡地の利活用や地域が抱える課題と民間事業者のアイデア、運営ノウハウ等をご提案いただき、実現性の高い活用計画を策定し、令和3(2021)年度に予定している民間事業者の公募条件等の検討に活かしていくことを目的としています。

サウンディング型市場調査の概要

対象者

現庁舎跡地利活用に興味のある法人
又は法人のグループ（業種は問いません）

まずは
現庁舎跡地の説明
をさせていただきます！

実施日

令和2(2020)年
個別説明会：11月9日(月)～11日(水)

令和2(2020)年
意見交換会：12月23日(水)～25日(金)

※説明会、意見交換会とも柏崎会場、東京会場を設けます。

参加申込

令和2(2020)年
10月30日(金)まで

※詳しくは市ホームページ及び実施要領をご覧ください。

詳しくはコチラ！



お問い合わせ先

柏崎市都市整備部都市計画課 TEL.0257-21-2298 FAX.0257-23-5116
〒945-8511 柏崎市中央町5番50号 E-mail : toshikeikaku@city.kashiwazaki.lg.jp

現庁舎跡地周辺の特長

1 若者が多い（教育文化施設が集積）…半径500mに立地する施設

- ・ 県立高校2校(柏崎高校(生徒数575名)、柏崎工業高校(学生数441名))
- ・ 市立中学校1校(第一中学校(生徒数162名))、市立小学校1校(柏崎小学校(生徒数417名))
- ・ 市立図書館(利用者数約33万人/年)、陸上競技場(利用者数約6万人/年)、アクアパーク(利用者数約15.6万人/年) 武道館(利用者数約2万人/年)
- ・ その他、市内に私立大学2校(新潟工科大学(生徒数584人)、新潟産業大学(生徒数495人))
- ・ 商店街には学習塾やスポーツをはじめとした教室等が多数立地。 ※数字は令和元(2019)年度実績

2 市民の認知度が高い場所(中心市街地に位置)

中心市街地に位置し、商店街(駅前、本町通り、えんま通り、諏訪町)に隣接。
現庁舎跡地のため、市民にとって馴染み深い場所。

所在地

柏崎市中央町5番50号

JR信越本線、越後線
「柏崎」駅から直線
距離で約1km

面積

・約1.6ha

都市計画

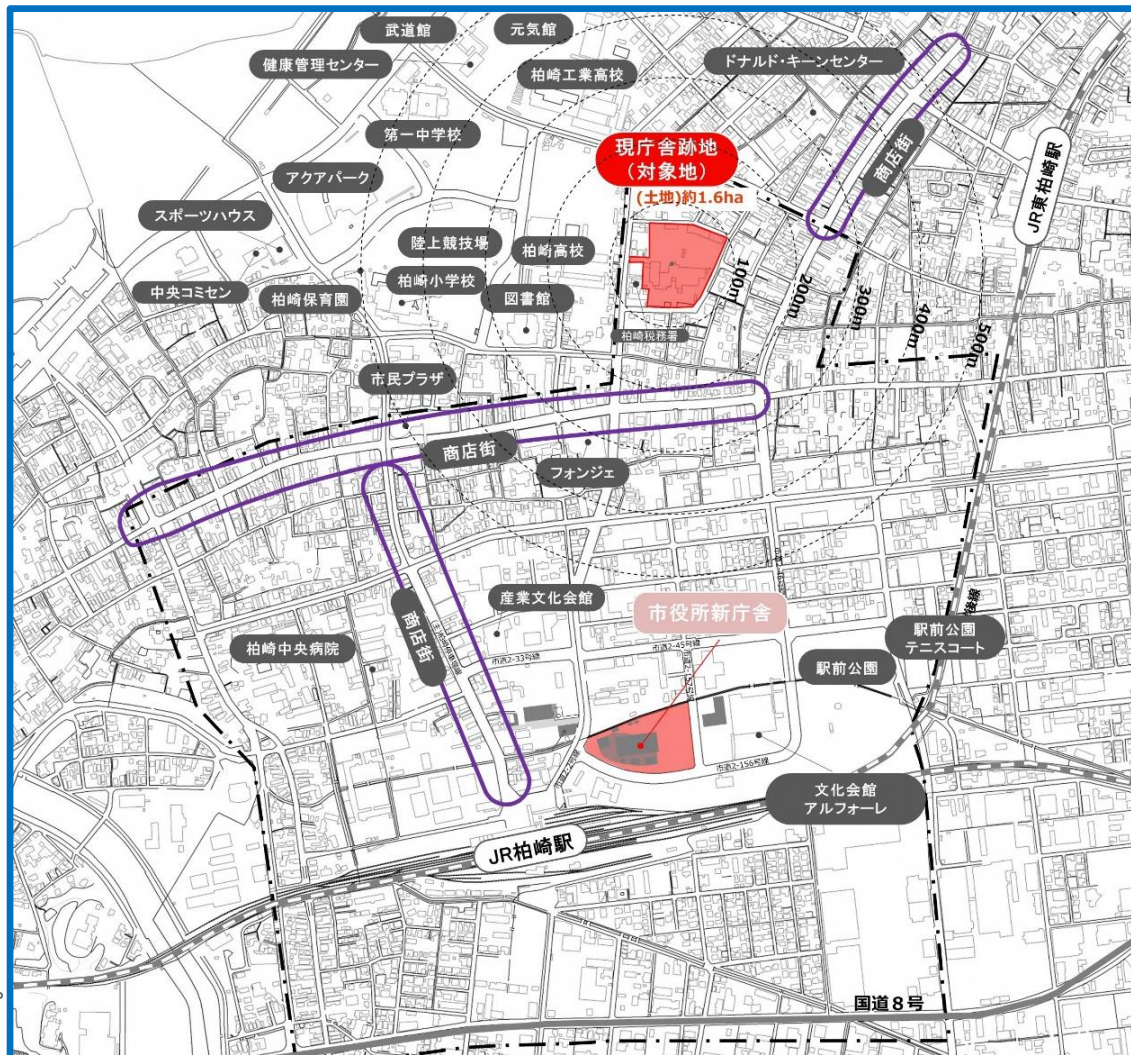
- ・ 非線引き都市計画区域
- ・ 第二種住居地域

建ぺい率/容積率

・ 60%/200%

その他

- ・ 対象地の周辺には学校やスポーツ施設、図書館などの文化施設が立地しています。
- ・ 対象地には、平成24年に駅前に移転した市民会館の基礎杭が残置されています。
- ・ 現庁舎の取り壊しは令和5年度を予定しています。



【参考】柏崎市はこんなところ！

- 面積：442.7km²(東西27.4km、南北40.2km)
- 海岸線：およそ42km
- 人口：82,052人(R2.8時点)…全国335位、県内6位
- 世帯数：34,882世帯(R2.8時点)…全国350位、県内5位
- 65歳以上の割合：32.83%…全国267位、県内6位
- 人口密度：190.14人/km²
- 交通：JR信越本線・越後線(東京から上越新幹線で約2時間)
北陸自動車道(東京から北陸・関越自動車道で約3時間)
柏崎港
- 主要事業所：(株)ブルボン、(株)植木組、(株)リケン柏崎事業所、
東京電力(株)柏崎刈羽原子力発電所、
- その他：2020住みよさランキング101位(新潟県内3位)



現庁舎跡地利活用のコンセプト及び公共施設候補

現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～

・現庁舎跡地は、スポーツや地域活動を行える公共施設を取り入れ、再生可能エネルギーの活用や子育て世代、若者・女性の集客を重視した、人が集まり活動・交流を生む拠点として活用することを目指します。

①“オープンガーデン”

【芝生広場・カフェなど】



イベント

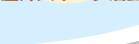
ピクニック

②“スポーツガーデン”

【屋根付き多目的広場・あそびエリア】



屋外スポーツ活動



フリーマーケット

③“コミュニティガーデン”

【コミュニティセンター】

・会議室、研修室、調理室、作業室、サテライトキャンパス



工芸教室



料理教室

(仮称) 柏崎
セントラル
ガーデン

エネルギー供給

④“スマートエネルギーガーデン”

再生可能エネルギーをエリア内で自給自足
・太陽光、風力、蓄電池・コジェネ、他



南向きの全面太陽光
(イメージ)

小型風力

コンセント多数で利便性・
快適性を追求 (イメージ)

【民間に期待する+αの機能】

- ・カフェ
- ・ショップ
- ・オフィス
- ・スポーツクラブ
- ・学習スペース(塾)

施設の連携・複合整備 ⇒ **新たな活動**の創出 ⇒ **まちなかのぎわい波及効果**

取り入れる公共施設候補

中央地区コミュニティセンター、屋根付き多目的広場

<公共施設のイメージ> ※現時点で確定しているものではありません

中央地区コミュニティセンター

○現在の施設概要

- ・市内31地区（概ね小学校単位）にそれぞれ立地する**地域コミュニティの活動拠点**のひとつ。現在の施設は、S46年築(約50年経過)。
- ・現建物の設備改修にコストがかかるため、移転を検討中。
- ・年間延べ**21,880人**が利用。
- ・現在の延床面積**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：講堂(体育館)の利用率が高く、平日夜は空きなし(主な利用は卓球)。その他、会議室は社交ダンスやリズム体操で利用。

柏崎市のコミュニティづくりの取組み

柏崎市では、地域住民が主体となった地域づくりを進めています。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を中心に、地域コミュニティが自分たちができること、市と一緒にできること、お互いに出るることなどについて役割分担しながら、市民参加のまちづくりに向けて住民と行政を結ぶ役割を担っています。

<コミュニティによる実践活動>

- ①生涯学習 ②人材育成 ③地域資源整備 ④活性化イベント
- ⑤子ども育成 ⑥健康福祉 ⑦観光交流 ⑧環境美化 ⑨安全安心

屋根付き多目的広場

- ・冬場でも子どもが自由に遊べ、小規模なイベント等も行える多目的施設を想定。
- ・**想定規模：約2,100㎡程度**
(フットサルコート2面の大きさ+子どもの遊び場など)
- ・冬季の防寒機能や風よけの壁付きを検討



イメージ

<参考イメージ>

施設名：**Waiwaiドームしもつま内**

(他に地域交流センター、スケートボード広場兼調整池)



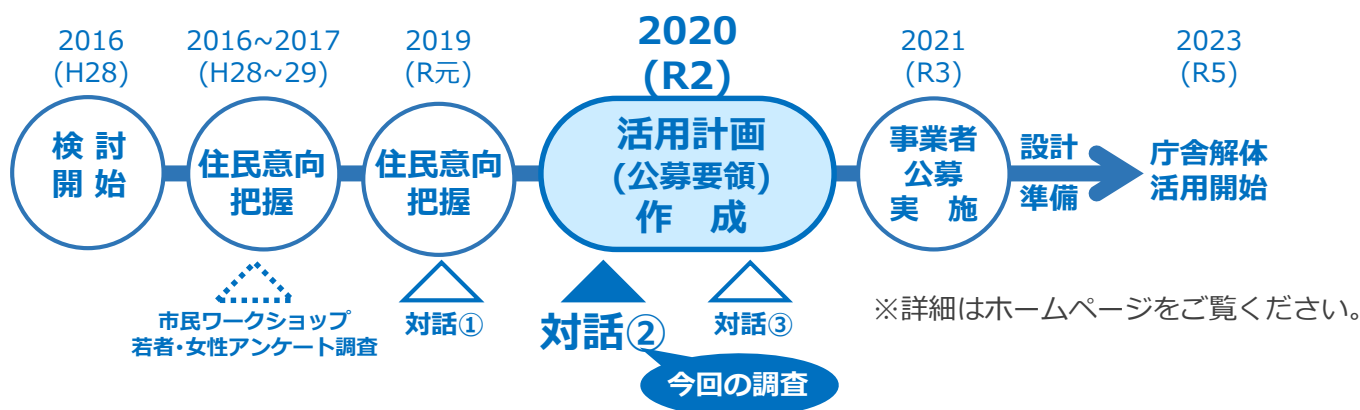
- 面積：1,800㎡
- 管理等
所有者：下妻市
管理者：指定管理者制度により委託



(写真・図出典) ①③④：ソトノハ(HP (2017.7.31記事))

活用までのスケジュール、民間事業者等との対話状況

- ・本案件でサウンディング調査を実施するのは、昨年度に引き続き2回目です。
- ・このページでは、昨年度のサウンディング調査及び民間事業者へのヒアリング結果、今後の予定を紹介します。



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	<p>市内・県内事業者 (5社) 全国規模デベロッパー・コンサル (4社)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>国(関東財務局新潟財務事務所) 県(新潟県管財課)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化している施設の建替え用地としての活用可能性 ・活用の条件等 	<ul style="list-style-type: none"> ・市内にある国や県等の施設も老朽化していることから、現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。

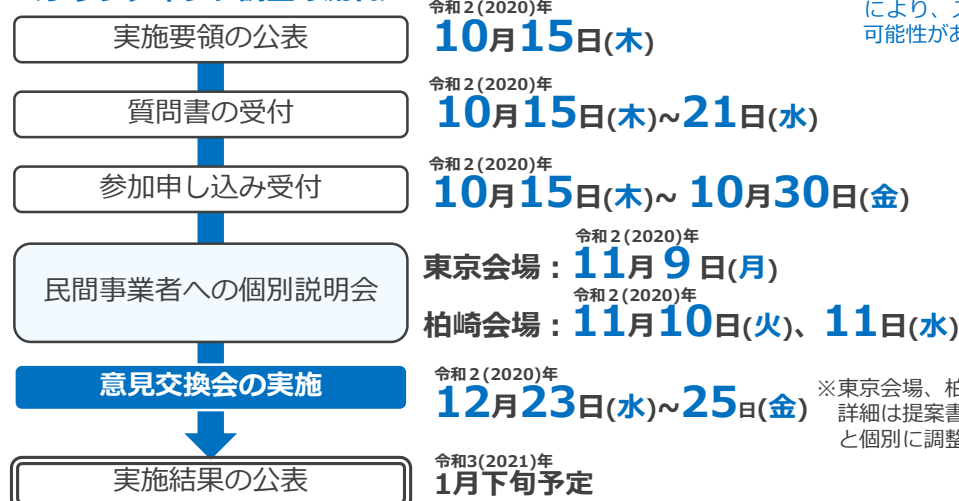
対話②(R2(2020)年度) 柏崎市主催サウンディング調査

今回!

提案を求める主な内容

- ①市が考える活用コンセプト(案)を実現するための提案
- ②公共機能の整備に関する提案(官民連携で実施可能な事業手法、事業期間、市の負担軽減策等)
- ③民間付帯事業に関する提案(中心市街地のにぎわい創出に寄与する事業提案:施設内容、規模、事業スキーム等)

<サウンディング調査の流れ>



※新型コロナウイルス感染症の状況により、スケジュールが変更になる可能性があります。

※東京会場、柏崎会場で行います。詳細は提案書を提出いただいた事業者と個別に調整します。

対話③(R2(2020)年度) 国土交通省主催サウンディング調査

昨年度に引き続き、**令和3(2021)年度の国土交通省主催サウンディング調査**に参加予定。

関東ブロック(東京会場): 1月22日(金) 北陸ブロック(金沢会場): 1月27日(水)