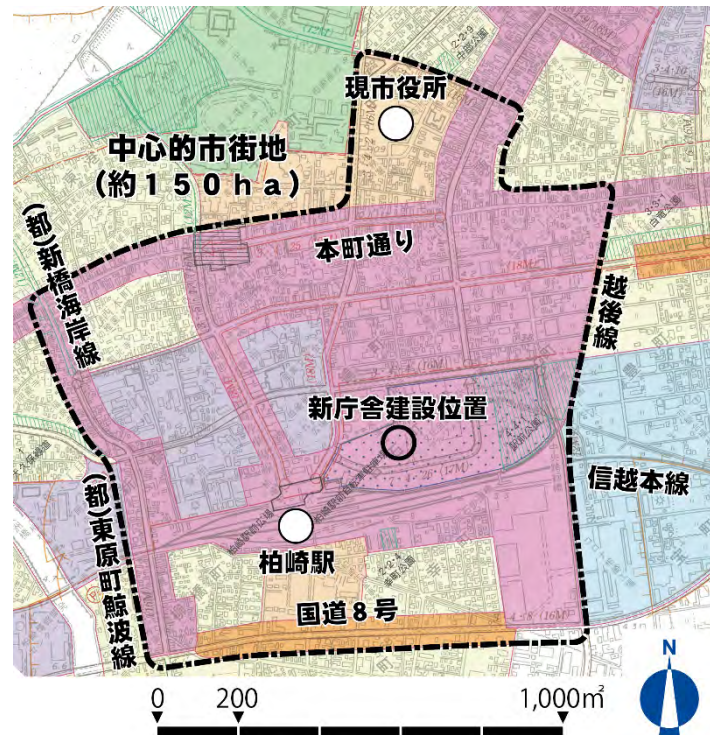


5 新庁舎建設に伴うまちづくりの方向性

5-1 中心的市街地の方向性

中心的市街地の範囲



(1) 中心的市街地の役割

- 人口減少や高齢化の進展に対して、拡散的な市街地構造では、都市機能や都市サービスの維持管理、高齢で自家用車の運転のできない人の移動などの課題に対応することは著しく困難になっていきます。また、地球温暖化への対応も踏まえると、基本的な考え方として、コンパクトな市街地形成を進めることが必要不可欠です。
- 中心的市街地には、市役所や市民プラザ、医療機関、金融機関、郵便局などの公共公益施設が立地しています。また、商業集積が一定程度あり、多くの市民が交流する各種のサービスを提供できる場であり、また、永続的に暮らし続けられる場です。さらに、柏崎の玄関口として観光客などが最初に訪れる場でもあることから、柏崎全体の持続可能性を確保する上で、中心的市街地の活力と魅力が維持されるよう、力を入れていく必要があります。

○「まちなか活性化方策検討調査報告書」（平成19年）では、中心的市街地の役割を次の3点としています。

- － 暮らしやすい居住の場
- － 産業活力創出の場
- － 都市の顔、広域拠点

○その後のまちづくりの動向は、新潟県中越沖地震の発生という想定外の事態もありましたが、基本的には、この三つの役割に沿ったものとなっています。

これまでの主なまちづくりの動向

役割	主なまちづくりの動向
暮らしやすい居住の場	災害復興公営住宅の整備、駅前宅地分譲マンション建設（予定）
産業活力創出の場	(株)ブルボン本社立地、小松エスト跡地の商業施設開発 えんま通商店街の復興
都市の顔、広域拠点	駅前の土地区画整理事業*、文化会館アルフォーレ整備 庁舎の移転と跡地活用（検討中）

（２）中心的市街地の活性化に向けた取組

○前項の三つの役割ごとに、次年度以降、引き続き検討していきます。

①居住機能の強化

○中心的市街地の人口は、平成18年の6,888人に対し、平成27年は6,556人となり、5%近い減少となりました。特に、新潟県中越沖地震後、空き地・空き家などが増加していることから、居住人口の誘導に向けた取組を積極的に推進することが必要です。

○このため、次に示すようなことから、「高齢化に対応した中高層住宅供給の促進」や「空き家の有効活用」などについて検討します。

【高齢化に対応した中高層住宅供給の促進】

歩いて多くの用事を済ませることができる中心的市街地では、高齢者の居住ニーズは、今後も増加することが想定されます。このため、まとまった土地でのマンション建設が進むことが望まれます。

【空き家の有効活用】

空き家の増加は、市街地人口密度の低下、安全性の低下などを招き、市街地の活力が失われることが懸念されます。今後は、地域特性を踏まえながら、市民の多様な意見を反映させた空き家の有効活用を進め、良好な住環境の形成を図ることが望まれます。

②産業活力の創出

- 中心的市街地では、(株)ブルボンの本社が立地したものの、商店街は衰退傾向が見られます。庁舎の移転立地を契機に、より魅力や活気のある中心的市街地をもたらすような産業活力の創出を進めることが必要です。
- このため、次に示すようなことから、「多様な商業・サービス業の展開を促す取組」や「シティセールス*や観光産業振興との連携による取組」、「業務、教育文化、福祉などの公益的機能の立地誘導」などについて検討します。

【多様な商業・サービス業の展開を促す取組】

商店の後継者問題などに対応するため、積極的に新たな起業を誘導していくことが重要です。物販だけでなく、飲食、様々なサービス、文化やアートなど幅広い活動の導入により、大型店とは異なる魅力を持った商店街形成を図ることが望まれます。

【シティセールスや観光産業振興との連携による取組】

シティセールスの一環として、特色ある店舗やサービスの開発を進めるとともに、インターネットなどを活用した情報発信を積極的に行うことが望まれます。また、これらにより、まちなかでの観光を活性化することで、新たな市場を開拓することが望まれます。

【業務、教育文化、福祉などの公益的機能の立地誘導】

空き地・空き家を活用した、新たな機能の立地を進めることが望まれます。

③都市の顔づくり

○中心的市街地では、駅前の土地区画整理事業^{*}、文化会館アルフォーレや（株）ブルボンの本社整備によって、徐々に都市的な魅力が創出されつつあります。新庁舎の建設は、都市の顔づくりや拠点性の強化に寄与するものと考えられます。

これらの効果を一層高めていくため、将来的な柏崎駅及び駅前広場の整備も視野に入れて、様々な都市機能の立地誘導を進めます。

○現在策定中の柏崎市景観計画においては、柏崎駅から北側の駅前地区や西本町・東本町地区などを、「景観形成推進地区^{*}」として指定し、柏崎の歴史と生活文化を大切に磨き育てていく重点地区とする予定となっています。

特に、駅前地区は、新たな市街地の拠点として、統一感のある街並みの形成や緑化など、住民・事業者・行政の協働による新たな都市景観づくりを進めることとしています。

これらを踏まえ、柏崎駅周辺と駅前通り、本町通り、現庁舎などを結び回遊する沿道を中心に、公共空間の魅力化、建物デザインの工夫、看板広告の規制、まちの緑化など様々な景観形成に向けた取組を進めます。

5-2 新庁舎周辺地域の在り方

- 柏崎駅の近傍に新庁舎が立地することにより、文化会館アルフォーレとともに、多くの市民などが集まる拠点的な場が形成され、ここで働く人や来訪する人の新たな消費需要が発生することになります。
- これらによる効果をいかしたまちづくりを進めるため、「都市機能の立地誘導」や「歩行者等のネットワーク整備」に向けた取組を進めます。

①都市機能の立地誘導

- 5街区（約5,600㎡）には、庁舎施設の配置を想定しませんが、新庁舎や文化会館アルフォーレと一体となった有効活用について検討します。
- 近接する駅前ふれあい広場は、駅前通りのにぎわいと一体化した都市機能の立地誘導について検討します。

②歩行者等のネットワーク整備

- 新庁舎と文化会館アルフォーレ、商店街・商業施設、柏崎駅・公共交通機関などとの間は、楽しめる回遊性を生み出す空間整備が重要です。幹線道路の歩道環境の美化、路地の活用や遊歩道の配置、新庁舎と柏崎駅との間の冬季における雪・風等の対策など、快適な歩行者ネットワークの整備やバス停の配置などについて検討します。

5-3 現庁舎用地の利活用

(1) 利活用の基本的な考え方

- 現庁舎の移転後の跡地は、中心的市街地において約2万㎡というまとまった貴重な土地となるため、その利活用に当たっては、慎重に検討します。
- 検討に当たっては、中心的市街地の役割を踏まえ、特に、「居住機能の強化」や「産業活力の創出」、「都市の顔づくり」といった中心的市街地の活性化に資する土地利用とします。
- また、教育分館は、昭和60年の建設であり、比較的新しいことから、他用途への活用の余地があるため、必要に応じてその利活用についての検討を進めます。

(2) 現庁舎用地の土地活用方式の想定

- 「公共用地として利用」、「賃貸」、「売却」の三つの方式が想定されます。
 - ー 公共用地として利用する場合は、必要な公共施設を整備するか、ほかの公共施設の建て替え用地として確保しておくこととなります。
 - ー 賃貸の場合は、賃貸先は、一般的には民間が想定されます。借地権について定期借地権方式を採用すると、購入より初期投資分やランニングとしての地代の軽減が期待でき、大きな資金力を持たない事業者の参入も可能となります。
 - ー 売却の場合は、資金力のある民間が売却先となると考えられます。

5-4 中心的市街地活性化の主な推進課題

(1) 活性化の取組に向けた基本的な課題

- この新庁舎建設に伴うまちづくりの方向性は、基本的な考え方を整理したものです。このため、今後、柏崎市第五次総合計画*の策定と併せ、具体的展開に向けた計画を策定し、可能なものから事業実施に向けた取組を進めます。
- 中心的市街地では、都市基盤はほとんど整備されており、これまで公営住宅や文化会館アルフォーレの整備など公共による投資が行われてきましたが、今後は民間による都市機能の立地を一層促進していくことが必要です。
- また、市民や企業、様々な組織と行政が連携した身近なまちづくりを進めていくことも必要です。

(2) 民間投資が誘発される環境の整備

①国の制度の活用

- 民間等による都市機能の立地促進のため、「立地適正化計画*」や「中心市街地活性化計画*（認定計画）」の策定による国の支援制度の活用あるいは独自の制度の創設などの手法の検討を行います。

②中心的市街地の景観等の向上

- 街並み景観の向上や緑化など様々な工夫により、民間投資や観光客を含めた人を誘導できる魅力を備えたまちづくりと、そのための仕組みを整えることが必要です。

(3) まちづくりの推進

- 景観の向上、商店街の活性化、空き地・空き家の活用、子育ての支援、一人暮らし高齢者の見守りなど、まちなかには解決すべき課題が多く存在しています。
- このような多様な課題に取り組むため、国の制度の活用や行政との連携を図りつつ、地域の住民や企業などがまちづくりを進めることができるよう、新庁舎の活用や行政による支援などの環境整備について検討することが必要です。

(4) 今後の方向性

- 以上に述べた中心的市街地の活性化については、次年度以降、引き続き検討していきます。