

新発田市市街地総合再生基本計画

令和5年3月

新 発 田 市

< 目 次 >

1	計画の概要	1
(1)	計画の目的	1
(2)	対象地区	1
(3)	計画の位置付け	2
(4)	計画期間	2
2	上位・関連計画と都市政策の動向	3
(1)	上位・関連計画	3
(2)	都市政策の動向	12
3	地区の現況と課題	16
(1)	地区の現況	16
(2)	地区の課題	46
4	地区の整備方針	47
(1)	地区の役割	47
(2)	地区の将来像	48
(3)	まちづくりの目標と取組の方向性	49
(4)	地区の都市構造形成の方針	50
(5)	都市機能更新の方針	54
5	市街地総合再生の方針	55
(1)	市街地総合再生区域と重点地区の設定	55
(2)	重点地区の整備方針	57
(3)	計画の実現に向けた取組	62

1

計画の概要

(1) 計画の目的

新発田市中心市街地では、賑わい創出に向け、これまで「新発田駅前土地区画整理事業」や県立新発田病院跡地に防災公園「アイネスしばた」、中心部に新庁舎「ヨリネスしばた」、新発田駅前において図書館を核とした駅前複合施設「イクネスしばた」の整備を実施し、行政が中心となった事業を進めてきました。

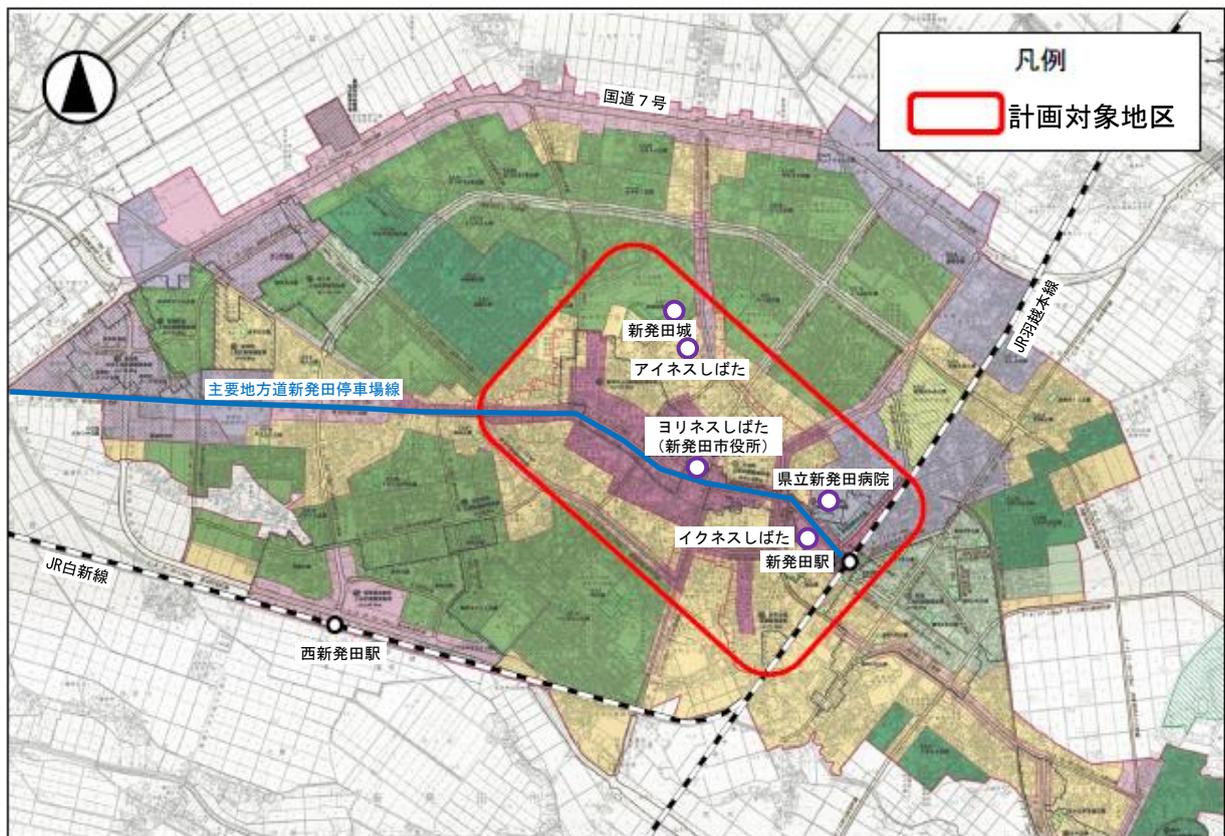
しかし、商店街の空き店舗や旧商業ビル等の老朽化した建物も多く立地しており、今後も引き続き、防災面や都市機能の更新等の課題に向けた取組が求められています。

現在、全国的に官民連携によるまちづくりが進められており、当市においても中心市街地の活性化には、民間の力が不可欠であることから、官民連携によるまちづくりの方向性を整え、実現させるために「新発田市市街地総合再生基本計画」を策定します。

(2) 対象地区

本計画の対象地区は、中心市街地活性化基本計画における中心市街地の範囲とし、新発田駅から西にのびる主要地方道新発田停車場線沿いに連なる商店街を中心に、その周辺を含む縦約1.9km、横約1.3kmのエリア（概ね240ha）とします。

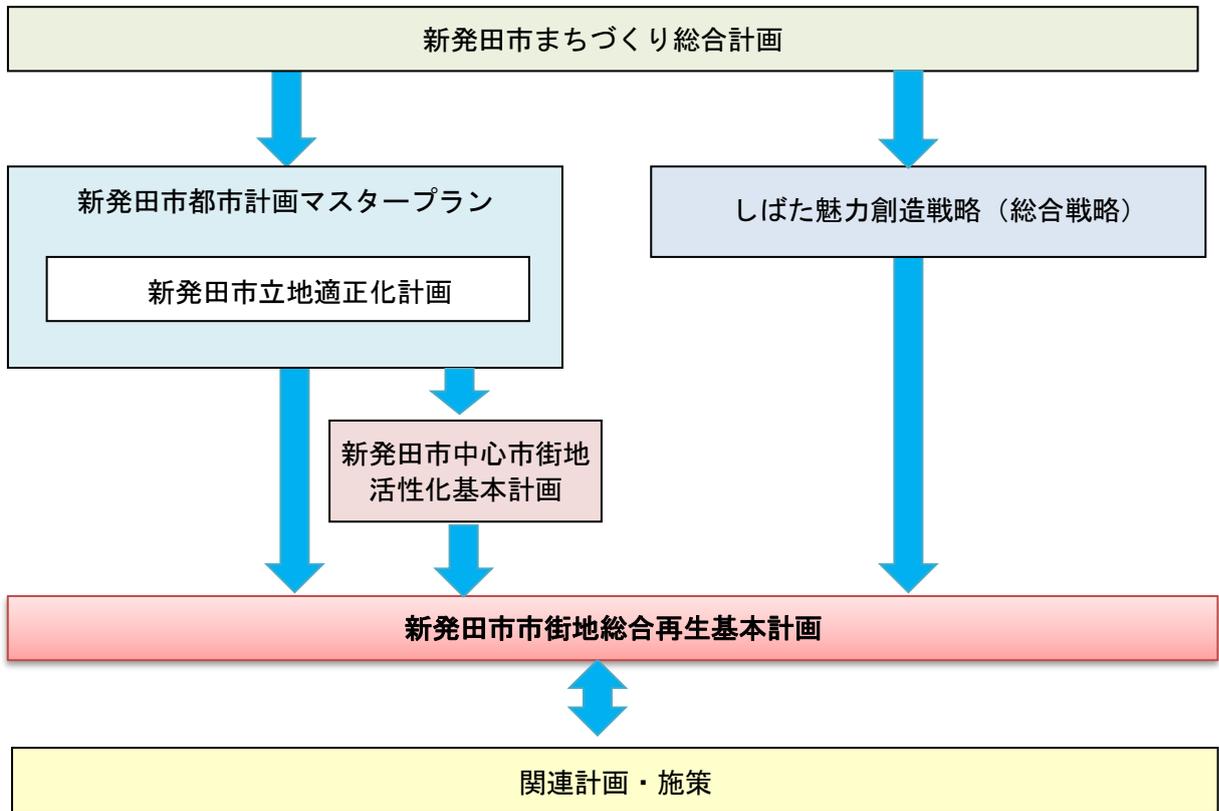
■対象地区の範囲



(3) 計画の位置付け

本計画は、「新発田市まちづくり総合計画」、「新発田市都市計画マスタープラン」、「しばた魅力創造戦略」等の上位計画に基づくとともに、これまでの「新発田市中心市街地活性化基本計画」をはじめとした関連計画との整合を図ります。

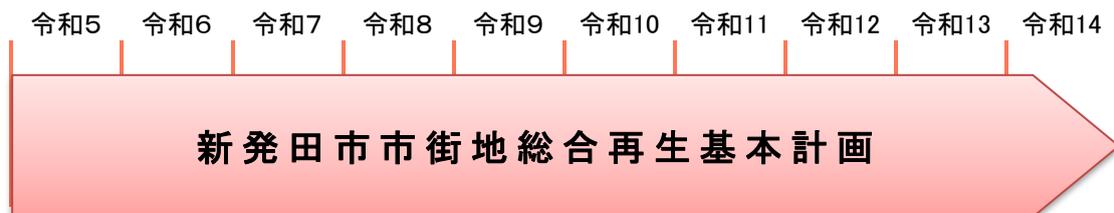
■本計画の位置付け



(4) 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までの概ね10年間とします。ただし、今後の社会情勢の変化及び上位・関連計画との整合などを踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

■本計画の計画期間



(1) 上位・関連計画

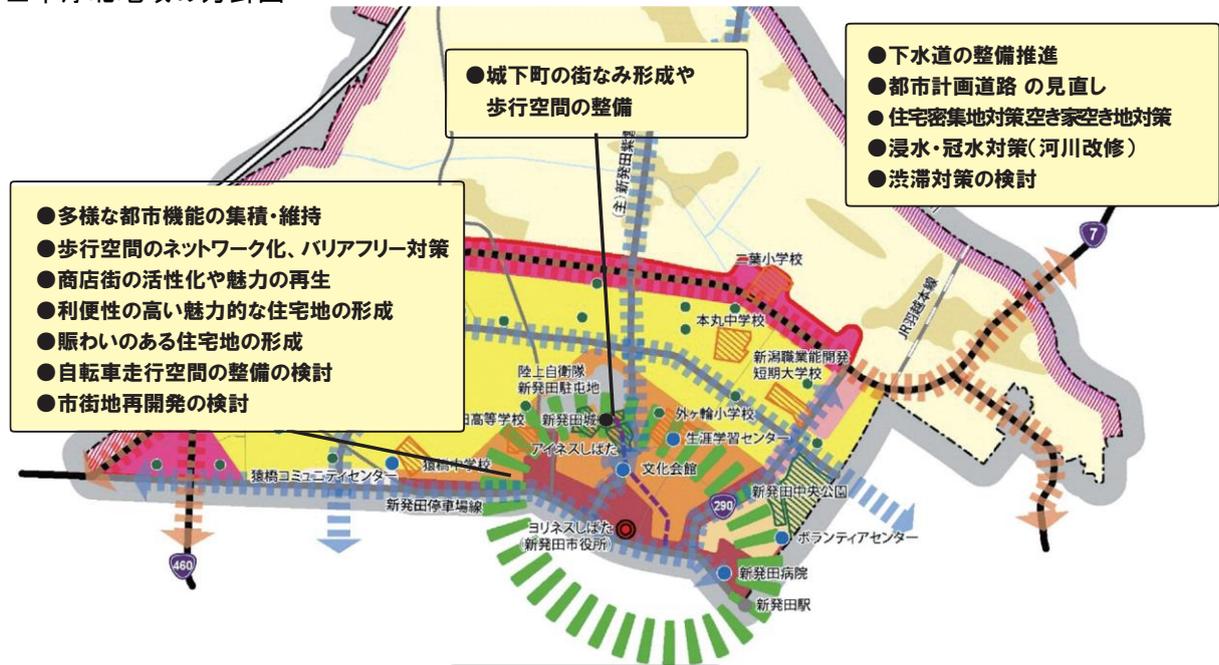
本市の上位・関連計画における対象地区の位置付けを以下に整理します。

1) 上位計画

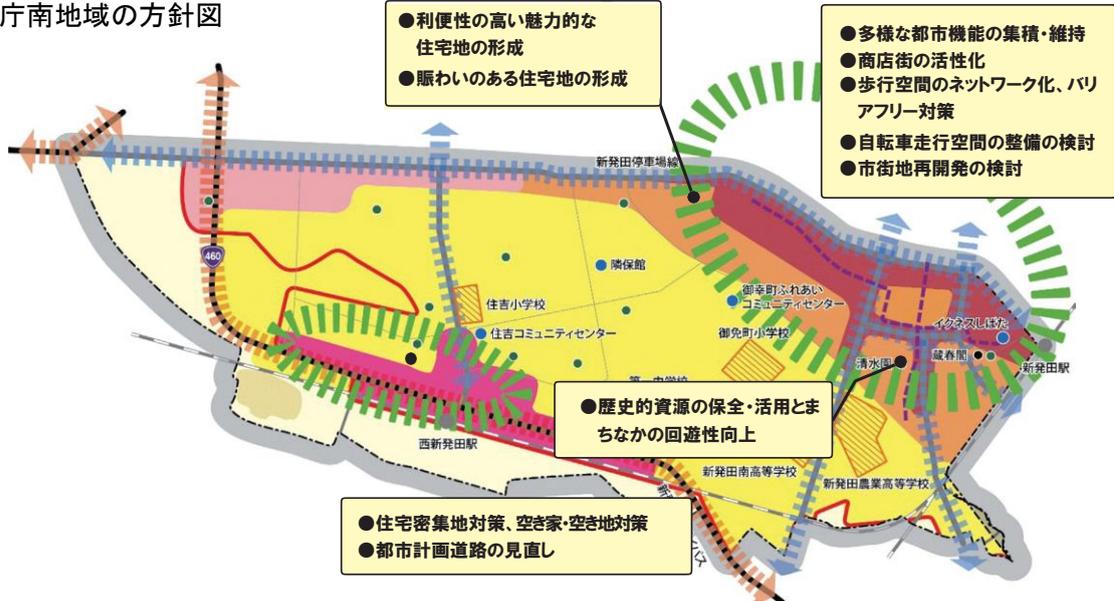
名称	対象地区（中心市街地）に関する既定事項
新発田市まちづくり総合計画 (令和2年3月)	<p>1 生活・環境－施策11 公園・緑地・土地利用</p> <p>【施策の基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 暮らしやすく持続可能なまち 都市機能の集積した利便性の高い都市拠点の形成と、人口減少や高齢化を見据えた居住環境の維持・向上を図るとともに、豊かな自然や農地などと調和したまちを形成 <p>【施策の展開】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能誘導施設の立地・集積により、市の中心拠点としてのさらなる充実と向上 <p>2 産業－施策5 中心市街地活性化</p> <p>【施策の基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 魅力ある中心市街地を創出し、賑わいと活気にあふれるまち ヨリネスしばたとイクネスしばた、商店街が連携し、新たな魅力づくりに取り組むとともに、まちなかでの創業を支援し、中心市街地の魅力向上と発信によって人の流れをつくり、賑わいと活気のあるまちづくりを推進 <p>【施策の展開】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「札の辻広場」を活用した、賑わいの創出 ● 商店街や民間団体との連携による賑わい創出 ● 中心市街地の空き店舗への出店支援
しばた魅力創造戦略 (総合戦略) (令和4年3月改訂)	<p>1 中心市街地の賑わい創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地での民間団体によるイベントの実施を促進し、まちなかの賑わい創出 ● 札の辻広場の活用やイクネスしばた・アイネスしばたと連携した事業展開 ● 新規創業者への支援、空き店舗調査や空き店舗オーナーとのマッチングの促進、移動販売等の新たな創業形態に対する支援などを行い、創業しやすい環境をつくる ● 官民連携によるエリアマネジメントに取り組み、まちなかの活性化を推進 ● 鉄道や周辺地区を運行するコミュニティバス等との接続を考慮した市街地循環バス運行ダイヤの設定や位置情報の発信、待合所の整備等により、公共交通を充実 ● 「歴史のみち」、「水のみち」、周辺エリアの道路の美装化や護岸整備等を進め、景観に配慮した街並みを形成

名称	対象地区（中心市街地）に関する既定事項
新発田市都市計画マスタープラン （令和4年3月改訂） 地域別の方針	1 本庁北地域の地域づくりの方針 <ul style="list-style-type: none"> ● 多様な機能が集積する都市拠点の形成 ● 利便性が高く魅力的な商業地の維持 ● 中心部の魅力を活かした暮らしやすい住宅地の形成 ● 安全な都市基盤の形成 ● 安全な歩行及び自転車走行環境の形成 ● 城下町の魅力の創出・活用 2 本庁南地域の地域づくりの方針 <ul style="list-style-type: none"> ● 多様な機能が集積する都市拠点の形成 ● 利便性が高く魅力的な商業地の維持 ● 利便性を活かした暮らしやすい住宅地の形成 ● 新たな都市基盤の形成 ● 安全な歩行及び自転車走行環境の形成 ● 歴史的な街なみの保全・活用

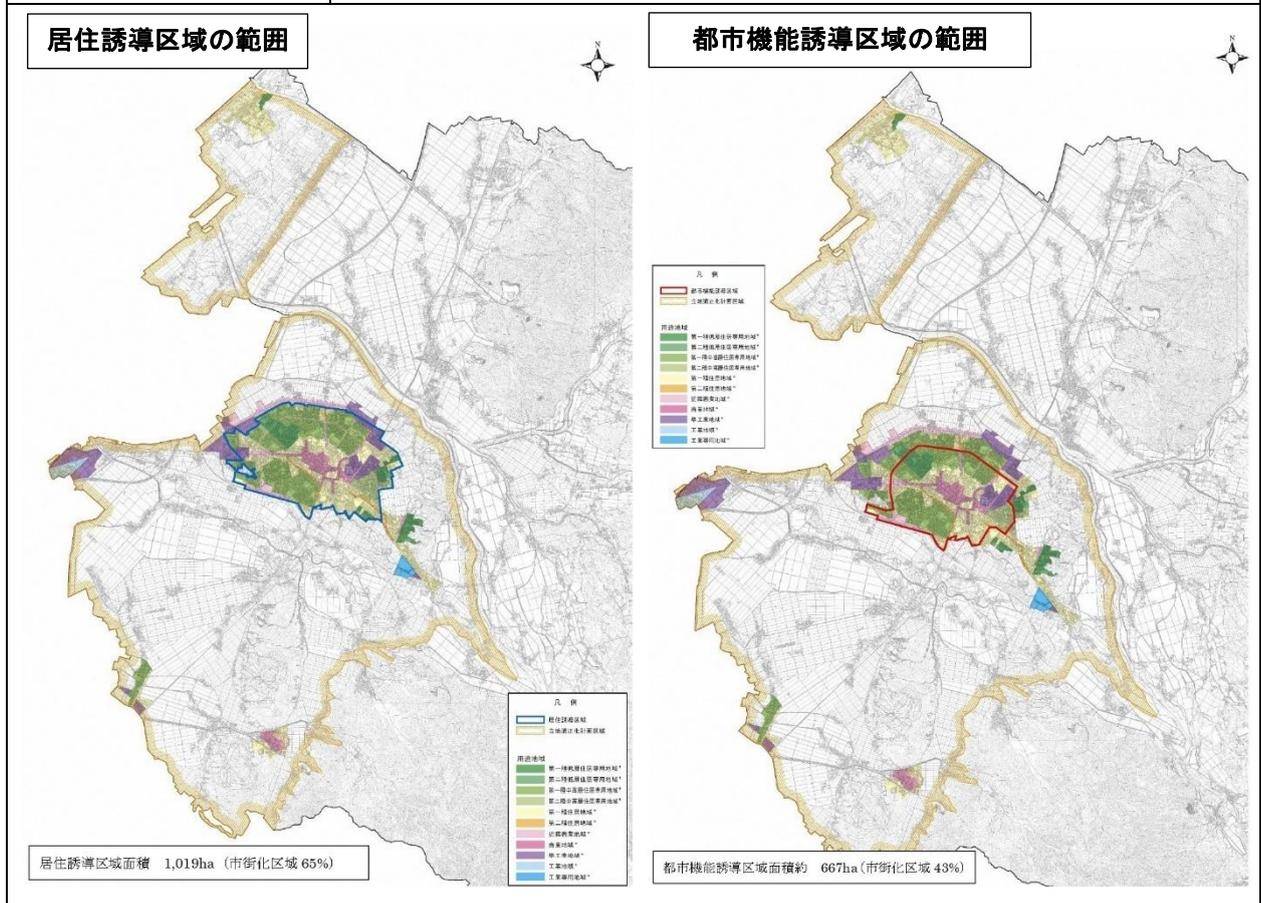
■本庁北地域の方針図



■本庁南地域の方針図

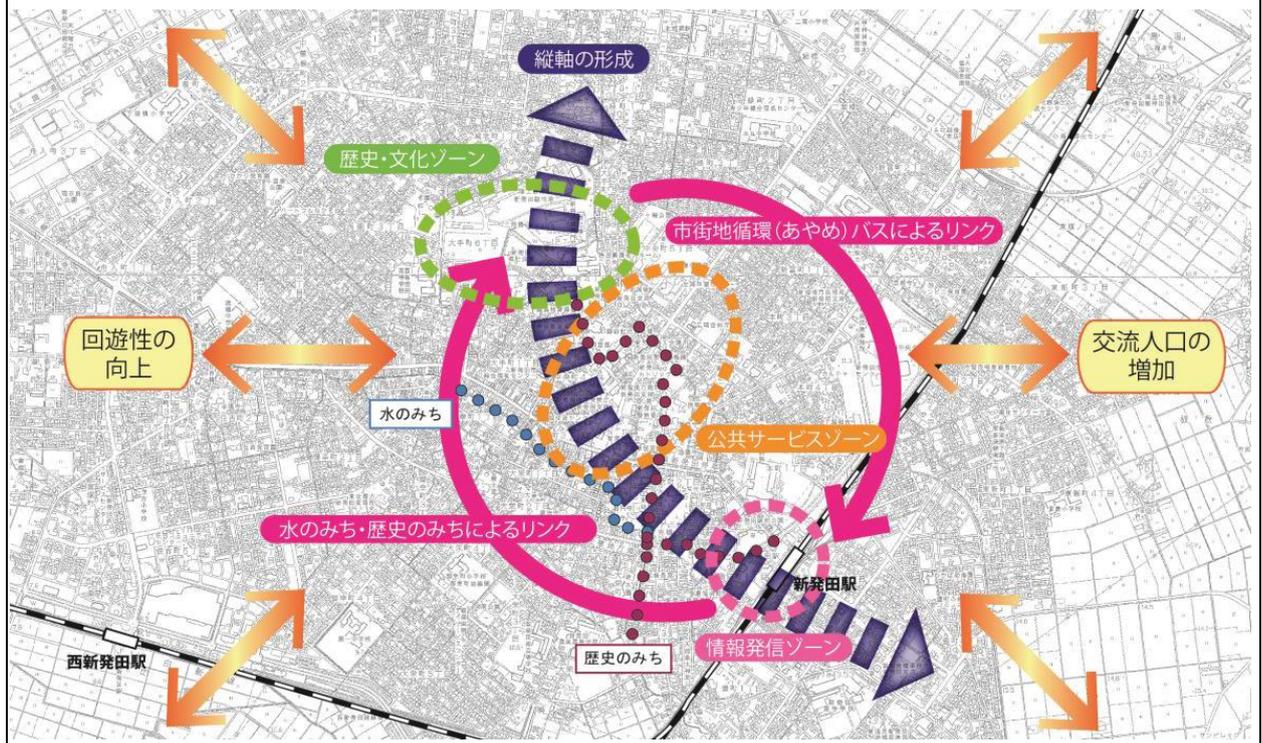


名称	対象地区（中心市街地）に関する既定事項
<p>新発田市立地適正化計画 (令和4年3月改訂)</p>	<p>1 居住誘導 【道路・公共交通の整備に関する施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市街地の街路整備、通学路危険箇所整備、道路施設の適正管理、都市間・地域間道路の整備促進等を検討 ● 都市機能誘導区域内において、市街地循環バス等により商店街・商業施設・医療機関等の都市機能の集積地の回遊性の向上とともに、公共交通の利用促進を検討 ● 新発田市地域公共交通網形成計画等との連携・整合を図りつつ、公共交通の利便性向上 <p>【住宅取得等の定住の促進に関する施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅取得等の定住を促進させる施策を検討 <p>2 都市機能誘導 【生活環境整備に関する施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「新発田市中心市街地活性化基本計画」及び「都市構造再編集中支援事業」におけるハード事業の推進 ● 中心市街地活性化につながる未利用施設・財産利活用検討 <p>【中心市街地活性化に関する施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 官民が協力し合い、「札の辻広場」で各種イベント等を開催し、市民及び市街来訪者が多数訪れ交流する、魅力と賑わいにあふれたまちづくりに取り組む ● 狭あいな街区や道路を解消し、安全で魅力的な住宅地の形成を促進するため、市街地再開発事業等や住宅密集地の面的整備事業について、民間事業者の力を活用し、実施可能な事業を検討 ● 空き店舗等については、空き家対策事業や官民連携によるエリアマネジメントに取り組み、まちなかの活性化を推進



名称	対象地区（中心市街地）に関する既定事項
<p>新発田市中心市街地活性化基本計画 （平成25年9月）</p>	<p>3つの「拠点」と「リンク」の整備</p> <p>【公共サービスゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公共交通機関や人々の賑わいの拠点である中央町3丁目交差点から地域交流センター、警察署、裁判所、地域整備庁舎、消防署、生涯学習センター、図書館、いきいき館等の周辺を含めた地域を公共サービスゾーンに位置づけ ● 新庁舎をはじめ、現庁舎周辺の一体的な跡地活用やいきいき館機能の移転・再整備など中心市街地活性化に資する多様な整備を推進し、新発田市の行政・商業・市民交流機能の中心として整備 <p>【情報発信ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新発田駅を中心とするゾーンであり、交通結節点という利便性を活かし、駅前遊休地の活用及び駅東地区を含めた整備を推進 ● 駅前遊休地においては、図書館の一部機能の移転・拡充、様々な世代の人が集まり、学び、活動ができる施設などを検討し、市民をはじめ来街者の利便性を向上 ● 民間活力による商業機能や観光案内・交流機能の設置なども検討し、より利便性の高い複合施設を検討するなど、官民一体となったまちづくりを進め、賑わいを回復 <p>【歴史・文化ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新発田城を中心とするゾーンであり、「県立新発田病院跡地活用整備計画」に基づき、市民が憩い・安らぎを感じる環境形成を進めるとともに、災害時の安全性を確保できるような、公園機能、防災機能の向上に資する整備を推進 <p>【核拠点を有機的につなぐ「リンク」】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市街地循環（あやめ）バスや新発田川「水のみち」及び新発田城址公園から寺町を経て清水園や新発田駅に至る南北の軸の回遊性と軸上に点在する歴史・公共施設を結ぶ「歴史のみち」の整備を推進 ● 3つの拠点をつなぐことで、中心市街地の回遊性を向上させ、交流人口を増加

■ 3つの拠点とリンクの関連イメージ



2) 関連計画・施策

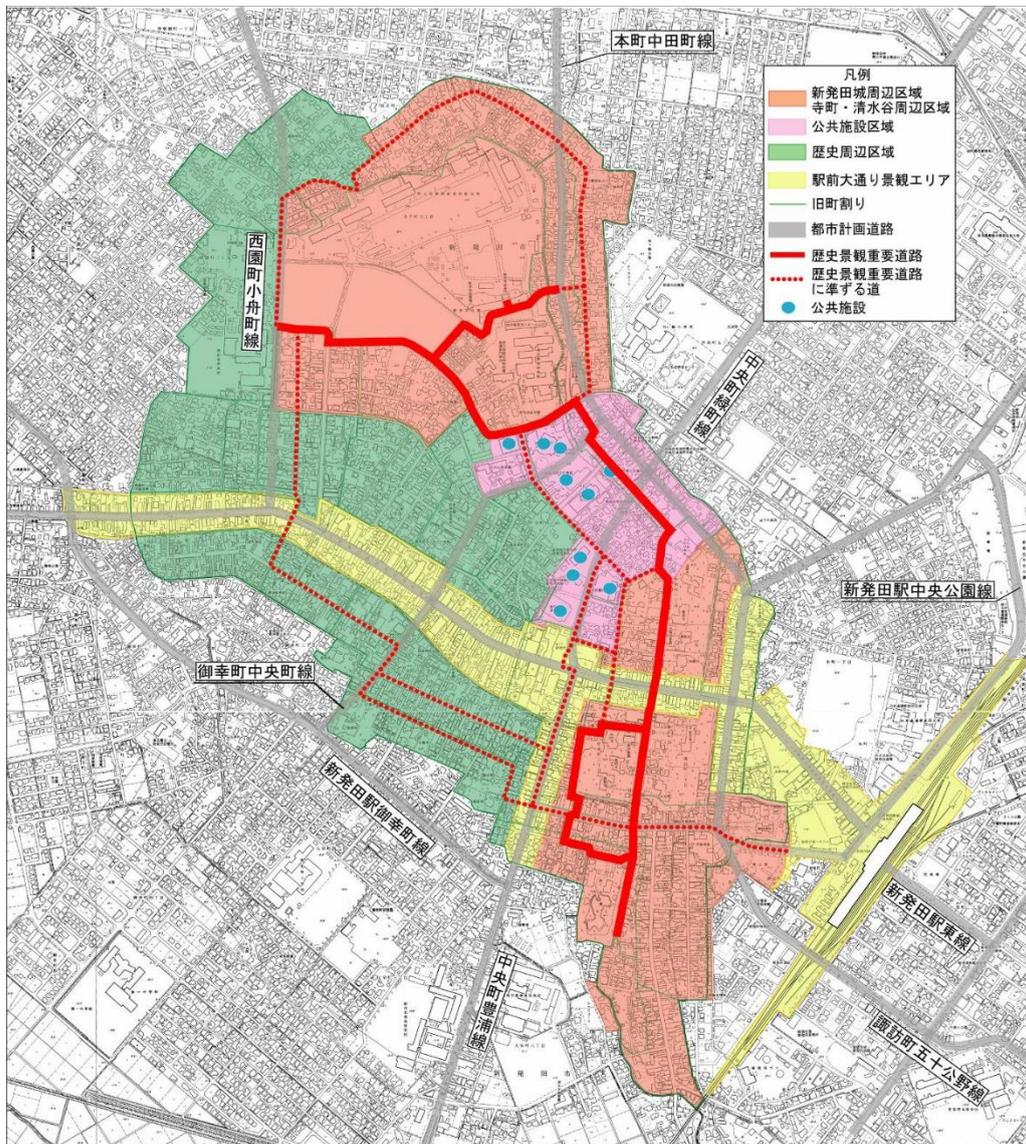
名称	主な方針
新発田市地域公共交通網形成計画 (平成29年)	<p>地域と地域をつなぎ、人が行き交う、暮らしやすいまち</p> <p>【目標1】地域特性に応じた使いやすく、わかりやすい公共交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 通学、通院、買い物といった利用ニーズと現状のネットワークや運行ダイヤ、運賃等を検証し、日常生活における公共交通の利用のしやすさを向上 ● 居住状況や高齢化、学校統合に伴う通学環境の内容の変化といった状況を踏まえ、地域における最適な交通手段と交通拠点を検討し、効率的なネットワークを形成 ● 待合環境や乗車環境の向上、情報発信の充実等によって公共交通に対する不安や抵抗感を解消し、利用を拡大 <p>＜施策1＞地域や利用者の移動ニーズに対応する移手段の確保 ＜施策2＞多様な公共交通の連携による公共交通ネットワークの整備 ＜施策3＞公共交通を利用しやすい環境の整備</p> <p>【目標2】地域とともに作り、支える、持続可能な公共交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公共交通の利便性と効率性を高めるとともに、将来にわたって持続可能なものとするため、住民の主体的な検討と取組を推進する環境づくり ● 定住と交流の促進をはじめ、公共交通が社会全体を活性化させる基盤となるよう、まちづくりや地域と連携した取組を推進 <p>＜施策4＞地域全体で公共交通を支える基盤づくり</p> <p>【目標3】まちの変化に応じた公共交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市的サービスの確保を視点に、人口密度の維持や立地施設の活性化を促すため、商店街・商業施設・医療機関等の都市機能の集積地の回遊性を向上させる公共交通を整備 ● 周辺市町村や市内各地域と新発田市街地をつなぐ公共交通ネットワークを充実させ、公共交通による移動の利便性を高め、便利で暮らしやすい生活圏域づくりを推進 <p>＜施策5＞アクセス向上による都市拠点の形成強化 ＜施策6＞広域的な交通ネットワークの形成強化</p>

■地域公共交通網のイメージ



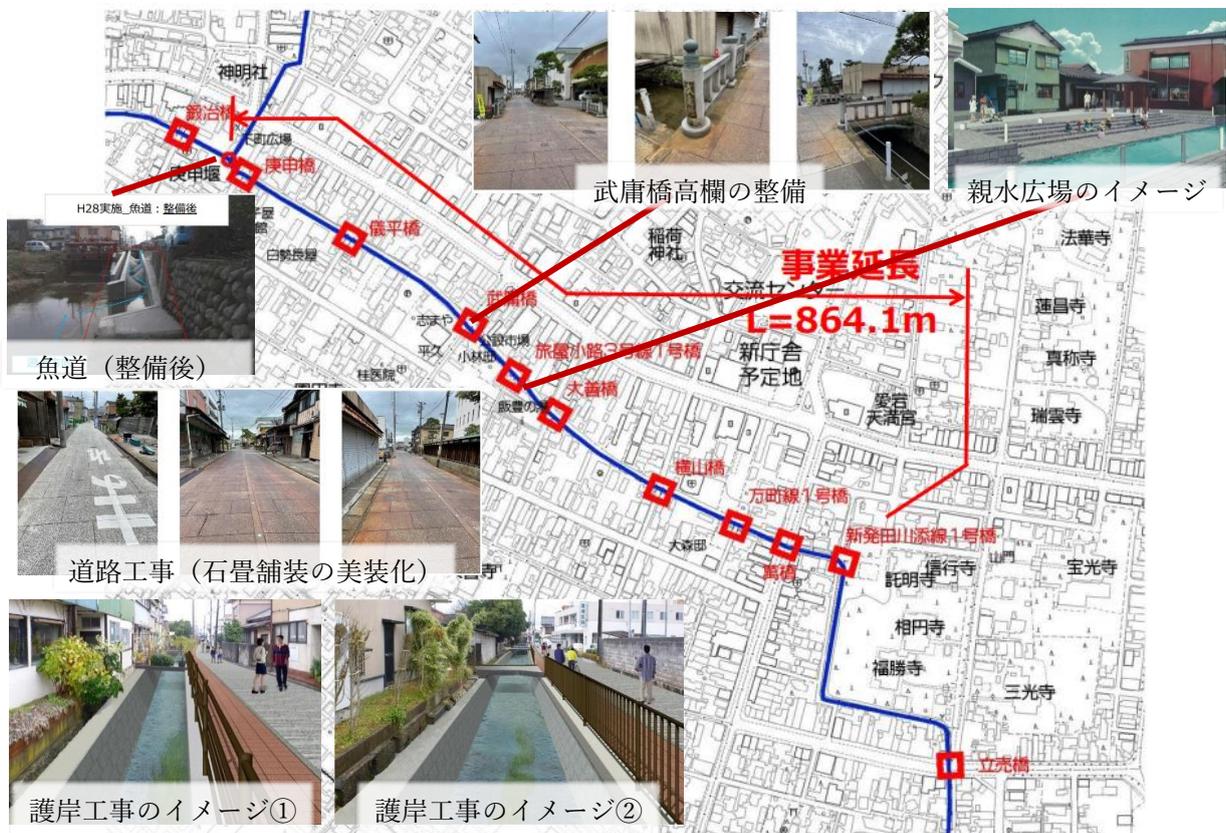
名称	主な方針
新発田市景観計画 (平成24年2月)	<p>【歴史景観エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●新発田城周辺区域、寺町・清水谷周辺区域 <ul style="list-style-type: none"> ・「新発田城周辺区域、寺町・清水谷周辺区域」の歴史的街なみを保全 ・「新発田城周辺区域、寺町・清水谷周辺区域」の歴史的街なみを積極的に活用し、魅力を向上 ●公共施設区域 <ul style="list-style-type: none"> ・魅力的な歴史的景観を持つ「新発田城周辺区域」と「寺町・清水谷周辺区域」の連続性を持たせるため、城下町の風情が感じられる街なみを創出 ●歴史周辺区域 <ul style="list-style-type: none"> ・「歴史周辺区域」の歴史が残る街なみと調和した街なみを保全する。 ・「歴史周辺区域」に残る歴史的資源を十分に活かし、魅力ある街なみを創出 <p>【駅前大通り景観エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新発田市の顔として、また、新発田市の中心商業地として、城下町の歴史を感じさせるとともに賑わいある街なみを創出

■「歴史景観エリア」及び「駅前大通り景観エリア」



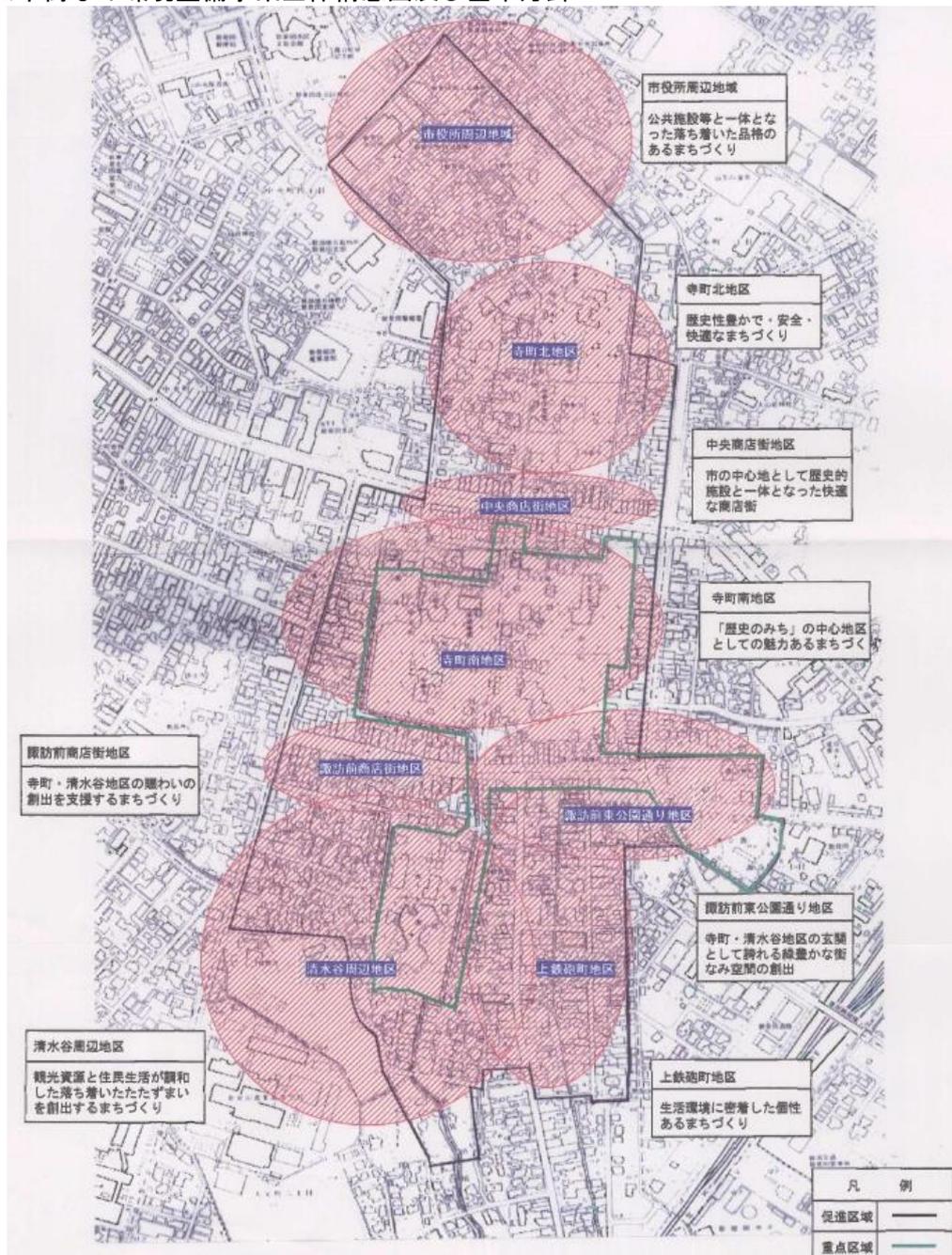
名称	主な方針
街なみ環境整備事業 水のみち地区 (平成24年11月)	<p>【市民から愛される水のみち】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 水量確保に向けた取組の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ N P O 法人等と連携し、環境用水における水利権取得の検討、研究などの取組を進める ● 水質向上のため、下水道接続を促進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 生活雑排水の新発田川への流入を防ぐため、下水道への接続を促進 ● 新発田川沿いの美化、清掃活動の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 川の維持管理に努めるとともに、地域住民と協力し、川をきれいにしましょう運動等の環境美化活動を進める ● 川と触れ合い、人との交流が生まれる環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 新発田川を中心に人が集まり、川に親しめる水辺環境（ポケットパーク等）の整備を図る ・ 地域住民による川沿いの緑化活動等を進め、歩いて楽しい環境の整備を図る <p>【歴史を活かし、調和のとれた水のみち】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 川沿いの景観づくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 景観に配慮した整備ができるよう市民とともに景観づくりを進める ● 地域に点在する歴史資産をつなぐ周遊ルートの作成 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域に点在する歴史資産を核に、伝統文化や食などを含めた周遊ルートの作成を進める ● 市道橋や道路等の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史背景や伝統文化、市民の生活に密着した新発田川沿いの今ある風情を活かし、防災機能にも配慮した市道橋や道路等を整備 ● 歩きやすい環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 誰もが安全に歩けるような環境を整備

■街なみ環境整備事業（水のみち地区）位置図



名称	主な方針
街なみ環境整備事業 寺町・清水谷地区 (平成13年5月)	<p>【歴史・文化・緑を守り活かすまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 豊かな歴史・文化資源や緑豊かな地域環境を守り、市民全体が誇れるまちを目指し、これらを活かしたまちづくりを進める <p>【安全で快適な生活環境のまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 子どもやお年寄りまで誰もが安心して歩いて暮らせる安全性の向上に配慮し、城下町らしい落ち着いたデザインのまちなみ形成などによる快適な生活環境のまちづくりを進める <p>【中心市街地の活性化に資する快適でにぎわいのあるまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 清水園や足軽長屋など歴史的資源を活かした地域商業の活性化によるにぎわいのあるまちづくりを進める

■新発田市街なみ環境整備事業全体構想図及び基本方針



(2) 都市政策の動向

1) まちなかウォーカブル推進事業

- ・都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）（令和2年9月7日施行）により、市町村が、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けた公民の取組をまちづくり計画に位置づけることができることになった。
- ・国土交通省では、上記の取組に対して、下表に示す法律・予算・税制のパッケージによる支援を行っている。

事業名	事業概要
まちなかウォーカブル推進事業（社会資本整備総合交付金／補助金）	車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域において、街路の広場化や公共空間の芝生化、沿道施設の1階部分の開放など、既存ストックの修復・利活用に関する取組を重点的・一体的に支援
ウォーカブル推進税制（固定資産税・都市計画税の軽減）	「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域（滞在快適性等向上区域）において、民間事業者等（土地所有者等）が、市町村による道路、公園等の公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合に、固定資産税・都市計画税の軽減措置を講じる
官民連携まちなか再生推進事業（補助金）	様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図る
まちなか公共空間等活用支援事業	都市再生推進法人がベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業に対する低利貸付制度を創設

<計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出>



2) ニューノーマルへの対応

- ・ 新型コロナ危機を契機に、今後の都市政策のありかたについて、都市再生や都市交通、公園緑地や都市防災のほか、医療、働き方などの様々な分野の有識者にヒアリングを実施し、今後のまちづくりの方向性について論点整理が行われた。
- ・ 今後の都市政策及び各分野の方向性は以下のとおりである。

今後の都市政策の方向性	人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはなく、国際競争力強化やウォーカブルなまちづくり、コンパクトシティ、スマートシティの推進は引き続き重要。こうした都市政策の推進に当たっては、新型コロナ危機を契機として生じた変化に対応していくことが必要
各分野の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大都市は、クリエイティブ人材を惹きつける良質なオフィス、住環境（住宅、オープンスペース、インターナショナルスクール等）、文化・エンタメ機能等を、郊外、地方都市は、住む、働く、憩いといった様々な機能を備えた「地元生活圏の形成」を推進 ・ 大都市、郊外、地方都市それぞれのメリットを活かして魅力を高めていくことが重要 ・ 様々なニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性を備えた都市が求められる ・ 老朽ストックを更新し、ニューノーマルに対応した機能（住宅、サテライトオフィス等）が提供されるリニューアルを促進 ・ 郊外や地方都市でも必要な公共交通サービスが提供されるよう、まちづくりと一体となった総合的な交通戦略を推進 ・ 自転車を利用しやすい環境の一層の整備が必要 ・ 街路空間、公園、緑地、都市農地、民間空地などまちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用 ・ リアルタイムデータ等を活用し、ミクロな空間単位で人の動きを把握して、平時・災害時ともに過密を避けるよう人の行動を誘導 ・ 避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備



良質なオフィス、テレワーク環境の整備



居心地の良いウォーカブルな空間の創出



都市空間へのゆとり（オープンスペース）の創出

※ニューノーマル：これまでの日常とは違う、新しい生活習慣、新たな常態・常識などで過ごすこと。新型コロナウイルスの感染拡大によって、社会全体の構造に変化が起き、元の社会へは戻れないという考えから、新たな常態であるニューノーマルを構築することが求められている。

3) 都市のスポンジ化対策

- ・都市機能や居住を誘導すべき区域を中心に、低未利用地の集約等による利用の促進、地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出、都市機能の維持等の施策を総合的に講じるため、改正都市再生特別措置法（平成30年7月15日）が施行され、新たに「低未利用土地権利設定等促進計画」及び「立地誘導促進施設協定」が創設された。
- ・各制度の概要は以下のとおりである。

制度名	概要
低未利用地土地権利設定等促進計画	低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を実施
立地誘導促進施設協定	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域コミュニティが公共性を発揮し、住民の幅広いニーズに対応した必要な施設を一体的に整備・管理 ● 協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」を付与 ● 取組をさらに広げるため、市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて設置

<低未利用地土地権利設定等促進計画のイメージ>

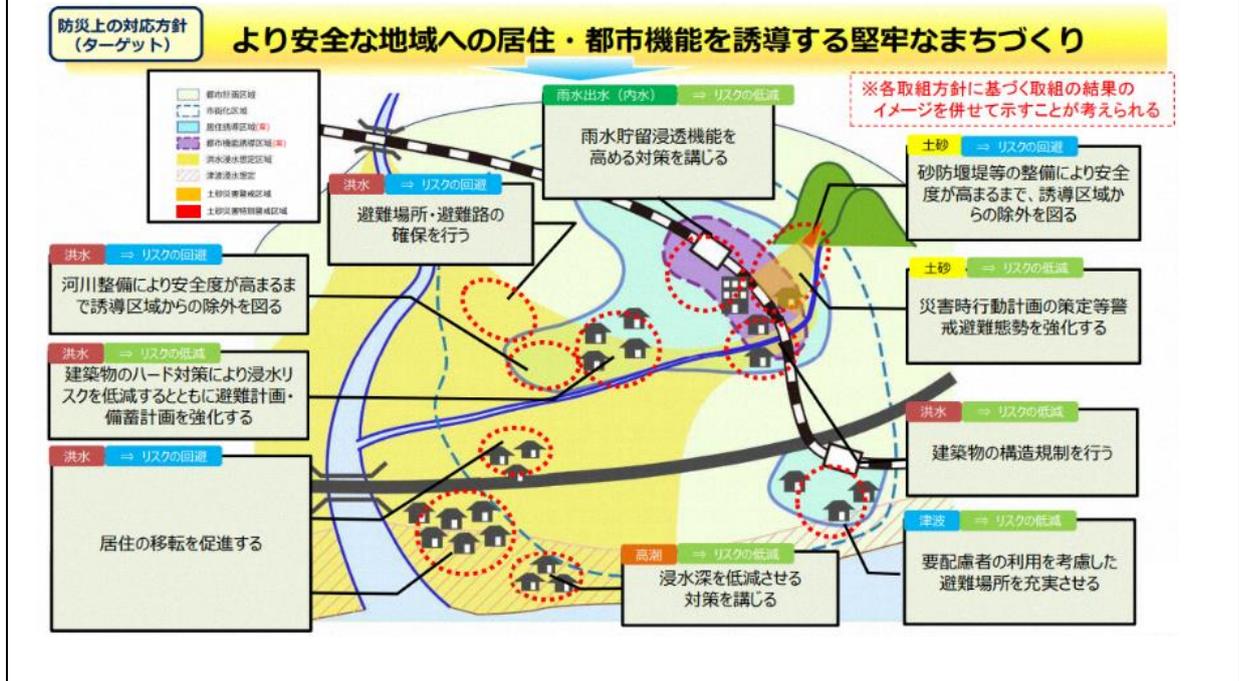


※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地や空き家がランダムに数多く発生し、多数の小さな穴を持つスポンジのように都市の密度が低下すること。都市のスポンジ化の進展は、サービス産業の生産性の低下や行政サービスの非効率化、地域コミュニティの存続危機、治安や景観の悪化などにつながり、都市の衰退を招く恐れがあると懸念されている。

4) 水災害対策とまちづくりの連携

- ・近年、特に水災害について頻発・激甚化の傾向を見せており、居住誘導区域内の防災まちづくりの推進のため、「防災指針の検討」が必要とされている。
- ・コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域は新たな立地抑制を図るため居住誘導区域からの原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要である。
- ・居住誘導区域外に現に生活している居住者の安全を確保するための取組も、避難路・避難場所を整備する場合には居住誘導区域外の居住者の利用も考慮して位置・規模を検討するなど、併せて検討することが必要である。

〈防災上の対応方針（ターゲット）と将来像、地区ごとの取組方針の例〉



3

地区の現況と課題

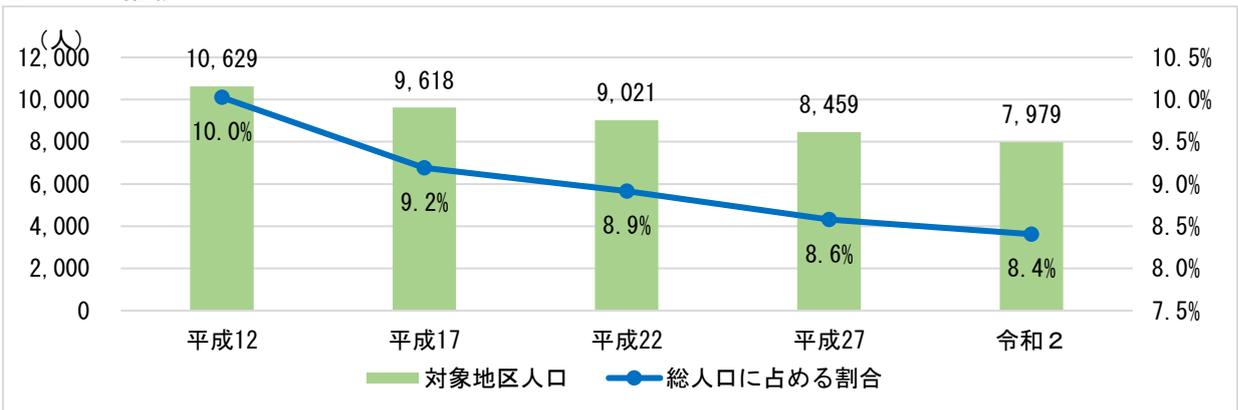
(1) 地区の現況

1) 人口・世帯

①人口

- 令和2年における対象地区の人口は7,979人であり、過去20年間の推移を見ると一貫して減少を続けています。
- 総人口に占める対象地区の人口割合は、平成12年の10.0%から、令和2年には8.4%に低下しています。
- 町丁目別の人口推移を見ると、大手町六丁目（新発田駐屯地が立地）を除くすべての町丁目が減少で、減少率が10%未満は、諏訪町一丁目、中央町五丁目に限られています。
- 「イクネスしばた」が整備された諏訪町一丁目では、平成27～令和2年で人口が増加しています。

■人口の推移



出典：国勢調査を基に作成

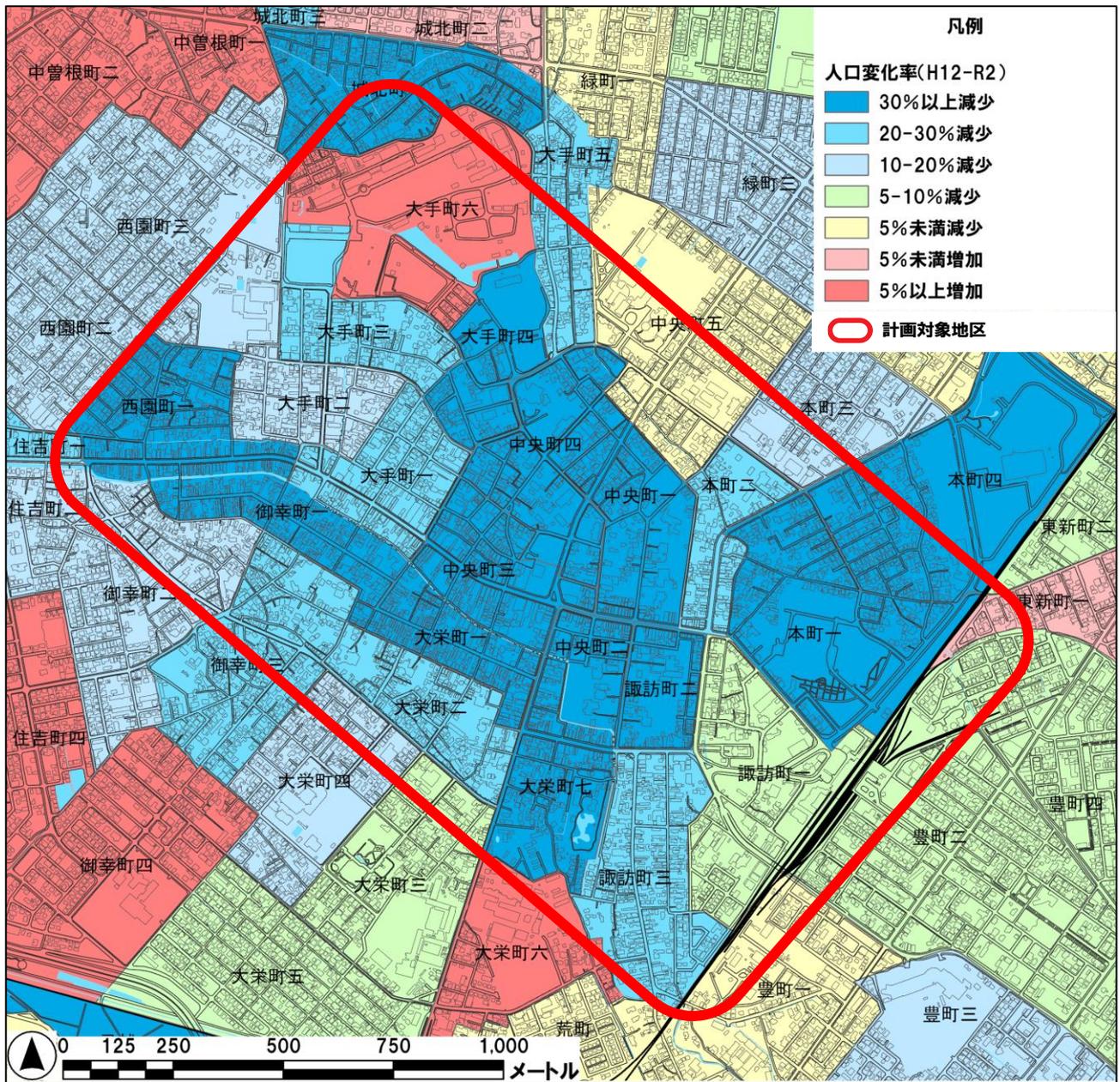
■町丁目別の人口推移（単位：人）

町丁・字等	平成12	平成17	平成22	平成27	令和2	令2/平12
本町一丁目	639	523	500	490	439	-31.3%
本町二丁目	329	323	294	278	250	-24.0%
諏訪町一丁目	440	398	431	379	412	-6.4%
諏訪町二丁目	197	168	160	120	114	-42.1%
諏訪町三丁目	738	670	614	547	543	-26.4%
中央町一丁目	294	249	227	208	188	-36.1%
中央町二丁目	119	95	89	82	80	-32.8%
中央町三丁目	325	293	257	220	175	-46.2%
中央町四丁目	303	307	244	228	188	-38.0%
中央町五丁目	788	738	706	744	758	-3.8%
大栄町一丁目	479	448	410	357	329	-31.3%
大栄町二丁目	601	505	525	502	433	-28.0%
大栄町七丁目	403	352	305	271	245	-39.2%
大手町一丁目	558	531	464	453	411	-26.3%
大手町二丁目	354	317	328	339	302	-14.7%
大手町三丁目	337	304	291	272	268	-20.5%
大手町四丁目	322	237	205	207	224	-30.4%
大手町五丁目	441	440	399	355	340	-22.9%
大手町六丁目	393	351	396	436	428	8.9%
西園町一丁目	882	805	751	656	564	-36.1%
御幸町一丁目	532	481	423	362	350	-34.2%
御幸町二丁目	1,155	1,083	1,002	953	938	-18.8%
合計	10,629	9,618	9,021	8,459	7,979	-24.9%

※対象地区に概ね過半が属する町丁目を抽出している。

出典：国勢調査を基に作成

■町丁目別の人口変化率（平成12～令和2年）

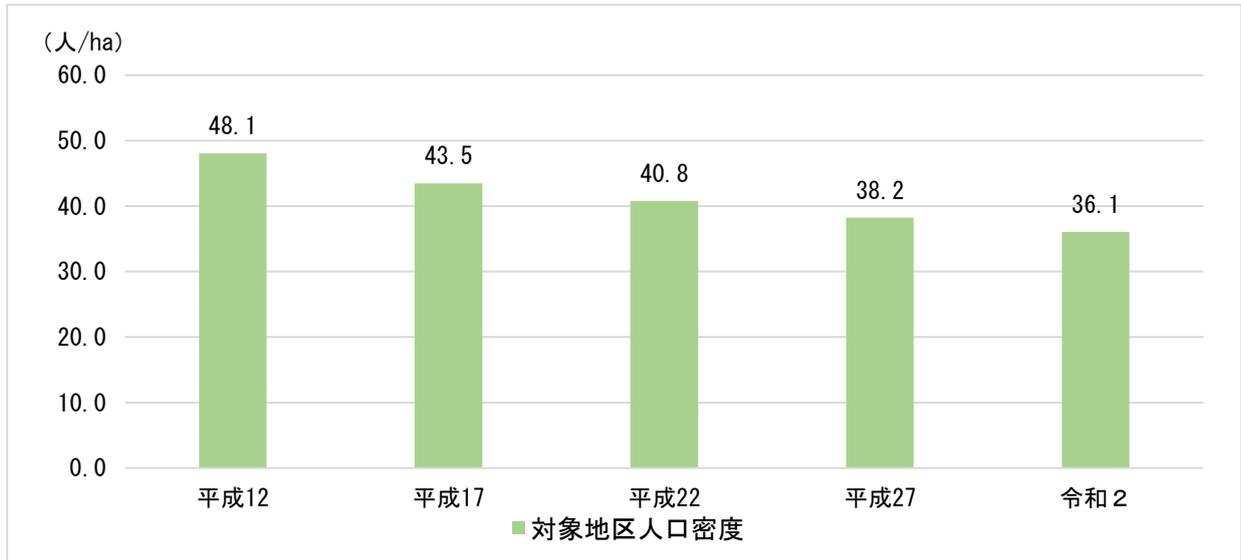


出典：国勢調査を基に作成

②人口密度

- 対象地区の人口密度は平成12年に48.1人/haでしたが、人口減少によって令和2年では36.1人/haとなっています。
- 主要地方道新発田停車場線沿いに連なる商店街を軸とした地域のうち、大手町一丁目や御幸町一丁目等の区域では、令和2年で50人/ha以上の人口密度を維持しています。

■人口密度の推移



出典：国勢調査を基に作成

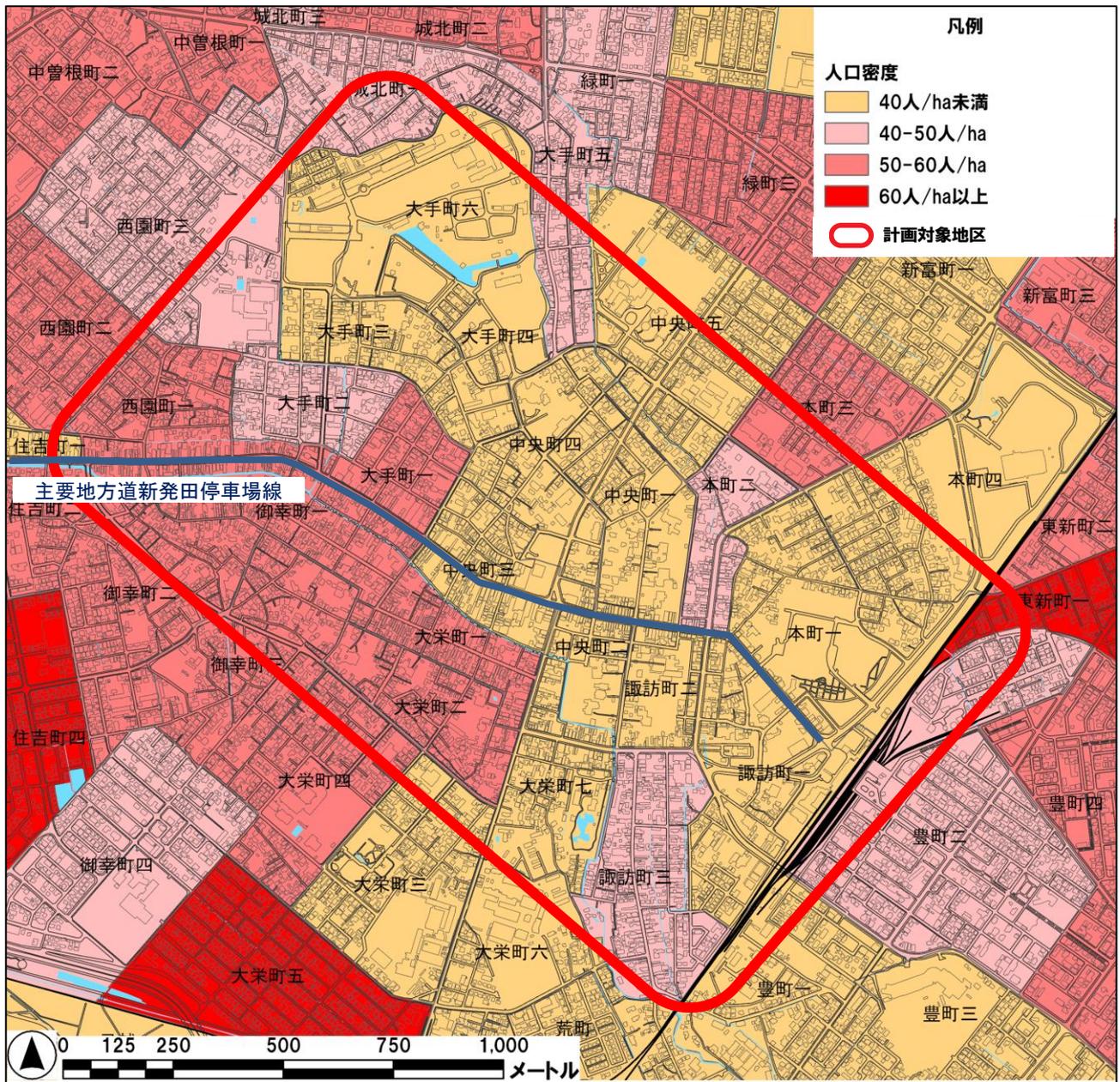
■町丁目別の人口密度推移（単位：人/ha）

町丁・字等	平成12	平成17	平成22	平成27	令和2
本町一丁目	37.6	30.8	29.4	28.8	25.8
本町二丁目	56.7	55.7	50.7	47.9	43.1
諏訪町一丁目	29.7	26.9	29.1	25.6	27.8
諏訪町二丁目	41.0	35.0	33.3	25.0	23.8
諏訪町三丁目	55.9	50.8	46.5	41.4	41.1
中央町一丁目	33.4	28.3	25.8	23.6	21.4
中央町二丁目	29.8	23.8	22.3	20.5	20.0
中央町三丁目	39.2	35.3	31.0	26.5	21.1
中央町四丁目	28.1	28.4	22.6	21.1	17.4
中央町五丁目	39.6	37.1	35.5	37.4	38.1
大栄町一丁目	79.8	74.7	68.3	59.5	54.8
大栄町二丁目	73.3	61.6	64.0	61.2	52.8
大栄町七丁目	43.8	38.3	33.2	29.5	26.6
大手町一丁目	68.9	65.6	57.3	55.9	50.7
大手町二丁目	52.1	46.6	48.2	49.9	44.4
大手町三丁目	40.1	36.2	34.6	32.4	31.9
大手町四丁目	44.1	32.5	28.1	28.4	30.7
大手町五丁目	59.6	59.5	53.9	48.0	45.9
大手町六丁目	21.5	19.2	21.6	23.8	23.4
西園町一丁目	81.7	74.5	69.5	60.7	52.2
御幸町一丁目	77.1	69.7	61.3	52.5	50.7
御幸町二丁目	70.4	66.0	61.1	58.1	57.2
平均	48.1	43.5	40.8	38.2	36.1

※対象地区に概ね過半が属する町丁目を抽出している。

出典：国勢調査を基に作成

■町丁目別の人口密度（令和2年）

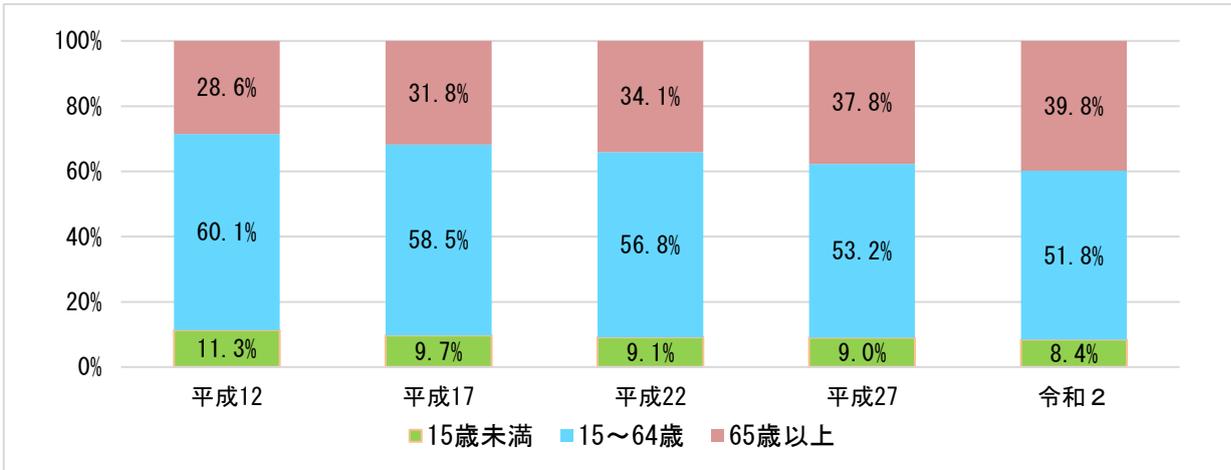


出典：国勢調査を基に作成

③年齢別人口

- 年齢3区分別人口割合の推移を見ると、65歳以上人口割合が増加する一方、15歳未満人口割合及び15～64歳人口割合は減少しており、少子高齢化が進展しています。
- 65歳以上人口割合は、平成12年の28.6%から令和2年には39.8%となっており、居住者の3人に1人は65歳以上となっています。
- 町丁目別の65歳以上の割合を見ると、大手町6丁目（新発田駐屯地が立地）を除くすべて町丁目が30%以上となっています。
- 平成27～令和2年の15～64歳人口の推移を見ると、「イクネスしばた」が整備された諏訪町一丁目では増加しています。

■年齢3区分別人口割合の推移



出典：国勢調査を基に作成

■町丁目別の65歳以上人口割合推移

町丁・字等	平成12	令和2	令2-平12
本町一丁目	28.3%	38.3%	9.9
本町二丁目	26.2%	36.9%	10.7
諏訪町一丁目	25.0%	46.2%	21.2
諏訪町二丁目	28.4%	36.8%	8.4
諏訪町三丁目	28.6%	36.7%	8.1
中央町一丁目	28.9%	46.3%	17.4
中央町二丁目	30.3%	38.8%	8.5
中央町三丁目	31.7%	46.0%	14.3
中央町四丁目	35.0%	47.9%	12.9
中央町五丁目	28.7%	38.5%	9.9
大栄町一丁目	30.1%	48.2%	18.1
大栄町二丁目	29.3%	37.7%	8.4
大栄町七丁目	34.2%	47.5%	13.3
大手町一丁目	25.3%	35.7%	10.5
大手町二丁目	35.9%	42.9%	7.0
大手町三丁目	27.1%	37.0%	9.9
大手町四丁目	49.1%	74.4%	25.4
大手町五丁目	29.5%	41.8%	12.3
大手町六丁目	9.7%	12.1%	2.5
西園町一丁目	32.4%	42.0%	9.5
御幸町一丁目	32.2%	42.8%	10.6
御幸町二丁目	20.6%	36.8%	16.2
合計	28.6%	39.8%	11.3

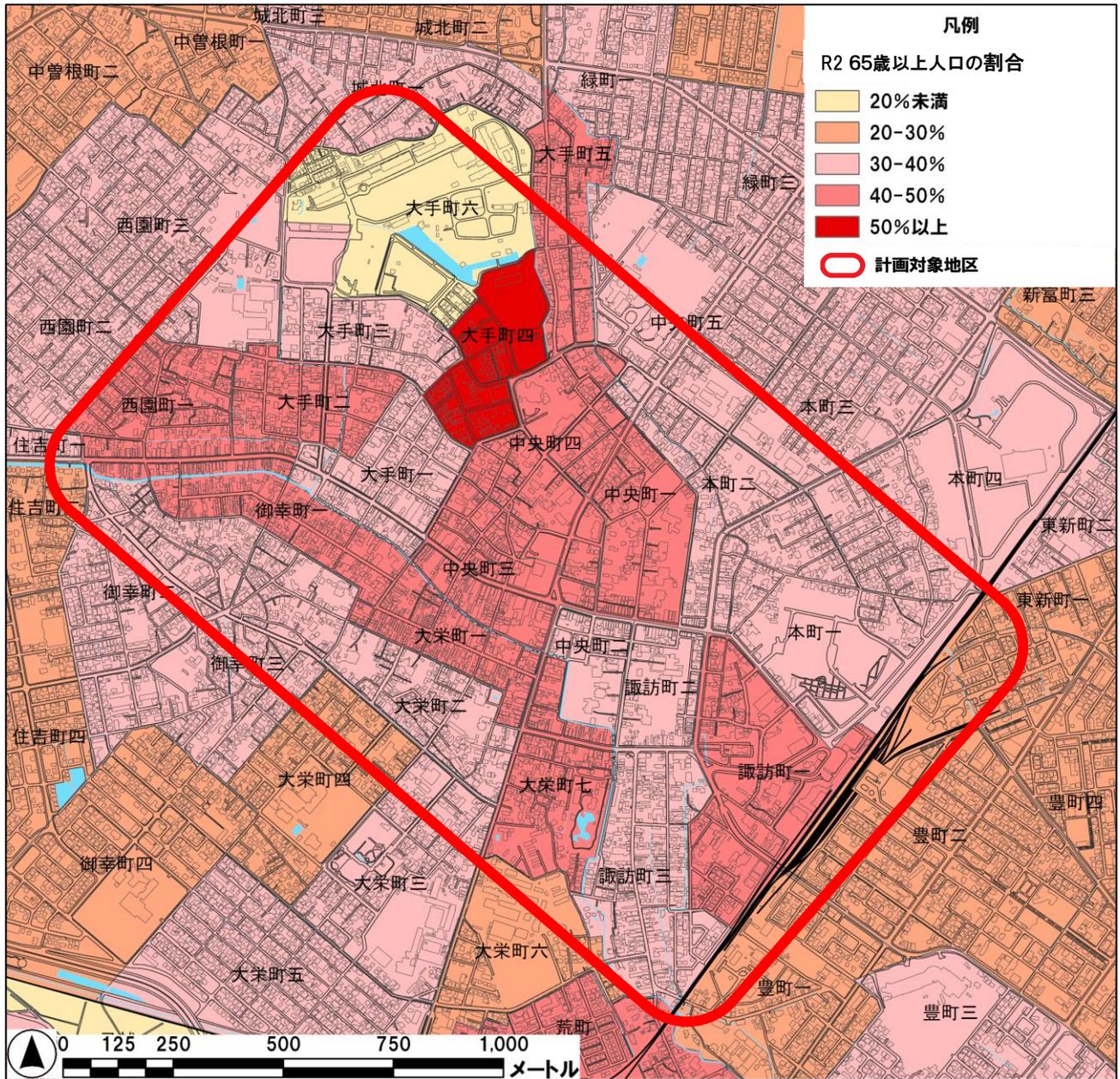
※対象地区に概ね過半が属する町丁目を抽出している。

■町丁目別の15～64歳人口の推移

町丁・字等	平成27	令和2	令2-平27
本町一丁目	260	228	-32
本町二丁目	154	126	-28
諏訪町一丁目	171	197	26
諏訪町二丁目	70	65	-5
諏訪町三丁目	295	284	-11
中央町一丁目	106	87	-19
中央町二丁目	49	35	-14
中央町三丁目	107	74	-33
中央町四丁目	110	92	-18
中央町五丁目	356	376	20
大栄町一丁目	187	151	-36
大栄町二丁目	269	231	-38
大栄町七丁目	138	112	-26
大手町一丁目	266	217	-49
大手町二丁目	161	145	-16
大手町三丁目	141	142	1
大手町四丁目	55	46	-9
大手町五丁目	172	171	-1
大手町六丁目	369	372	3
西園町一丁目	355	275	-80
御幸町一丁目	182	168	-14
御幸町二丁目	510	501	-9
合計	4,483	4,095	-388

出典：国勢調査を基に作成

■町丁目別の65歳以上人口の割合（令和2年）

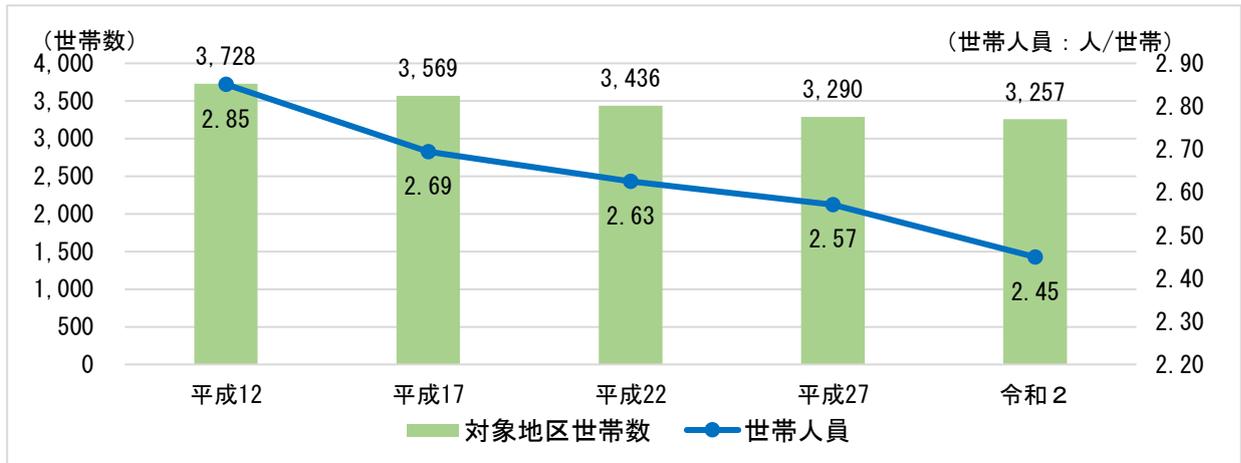


出典：国勢調査を基に作成

④世帯数

- 令和2年における対象地区の世帯数は3,257世帯であり、過去20年間の推移を見ると一貫して減少を続け、人口減少と世帯減少が同時進行しています。
- 世帯人員は、平成12年の2.85人/世帯から、令和2年には2.45人/世帯に減少しており、高齢化に伴う世帯規模の縮小が進行していると考えられます。
- 町丁目別の世帯数推移を見ると、世帯数が増加・横這いを維持しているのは、中央町五丁目、御幸町二目に限られています。
- 平成27～令和2年の世帯数の推移を見ると、「イクネスしばた」が整備された諏訪町一丁目のほか、諏訪町三丁目でも増加しています。

■世帯数の推移



出典：国勢調査を基に作成

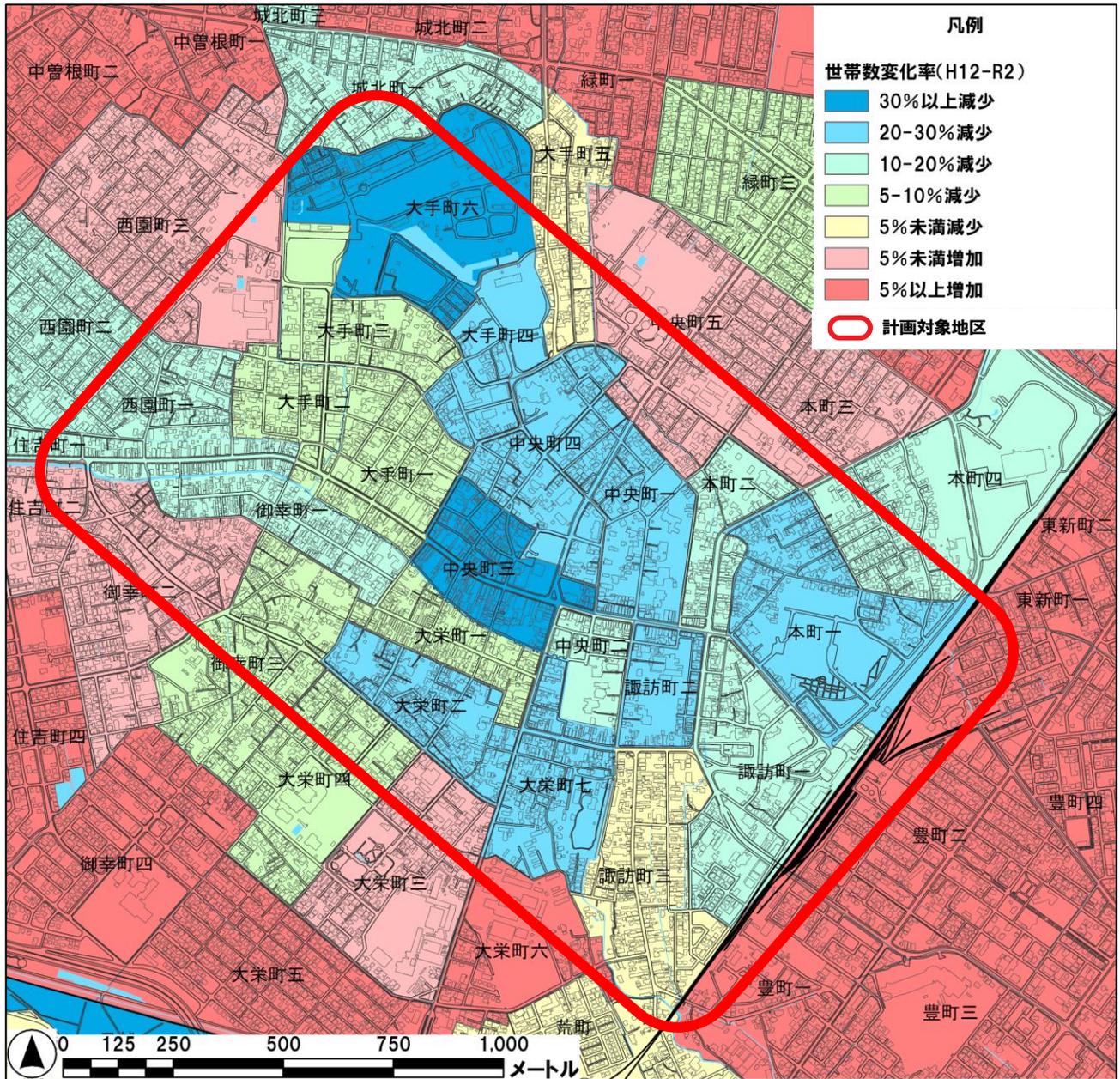
■町丁目別の世帯数推移

町丁・字等	平成12	平成17	平成22	平成27	令和2	令2/平12
本町一丁目	244	214	208	198	190	-22.1%
本町二丁目	134	122	126	130	119	-11.2%
諏訪町一丁目	158	152	139	127	138	-12.7%
諏訪町二丁目	64	58	61	50	51	-20.3%
諏訪町三丁目	246	232	234	214	235	-4.5%
中央町一丁目	114	95	92	94	91	-20.2%
中央町二丁目	37	28	31	29	30	-18.9%
中央町三丁目	115	121	103	91	75	-34.8%
中央町四丁目	127	132	108	96	99	-22.0%
中央町五丁目	285	288	286	277	287	0.7%
大栄町一丁目	168	168	163	161	154	-8.3%
大栄町二丁目	232	194	198	193	180	-22.4%
大栄町七丁目	147	141	123	120	108	-26.5%
大手町一丁目	219	228	204	215	201	-8.2%
大手町二丁目	140	128	121	128	129	-7.9%
大手町三丁目	141	131	132	128	128	-9.2%
大手町四丁目	50	39	38	35	39	-22.0%
大手町五丁目	158	161	160	141	151	-4.4%
大手町六丁目	82	80	67	63	53	-35.4%
西園町一丁目	304	297	292	268	254	-16.4%
御幸町一丁目	162	162	148	138	138	-14.8%
御幸町二丁目	401	398	402	394	407	1.5%
合計	3,728	3,569	3,436	3,290	3,257	-12.6%

※対象地区に概ね過半が属する町丁目を抽出している。

出典：国勢調査を基に作成

■町丁目別の世帯数変化率（平成12年～令和2年）



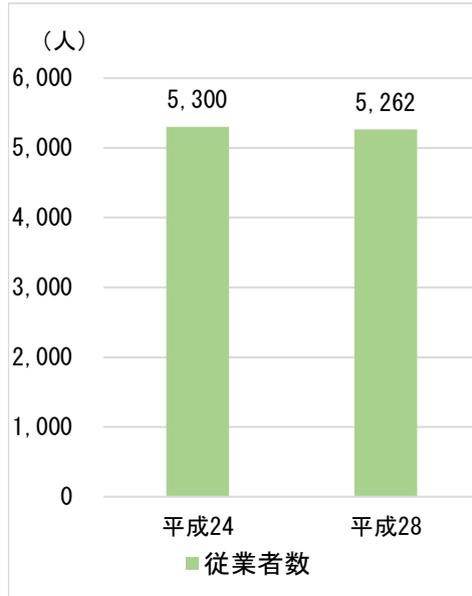
出典：国勢調査を基に作成

2) 産業

①従業者数

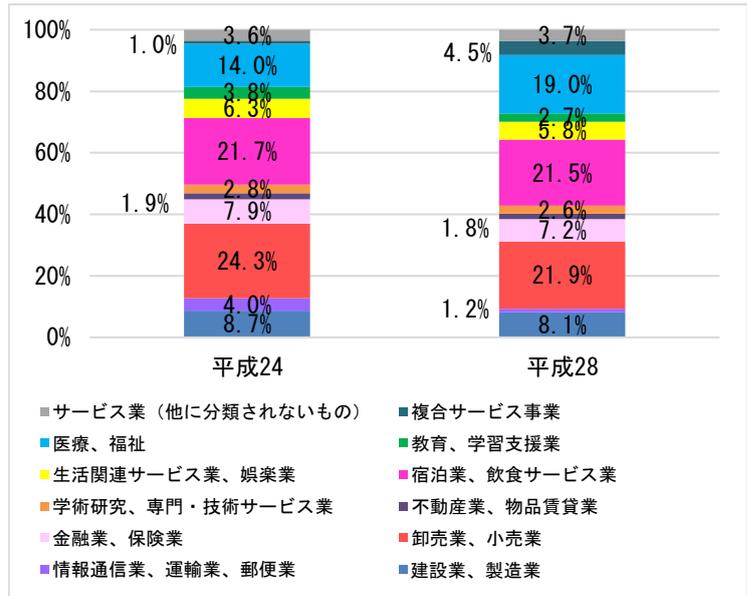
- 平成28年の従業者数は5,262人であり、平成24年と比較して微減となっています。
- 平成28年の産業別従業者割合は、「卸売業、小売業」と「宿泊業、飲食サービス業」の2業種で4割以上を占めていますが、平成24年と比べて減少しています。
- 町丁目別の従業者の推移を見ると、本町一丁目、本町二丁目、中央町五丁目、大手町一丁目、大手町六丁目で増加しています。

■従業者数の推移



出典：経済センサスを基に作成

■産業別従業者割合の推移



出典：経済センサスを基に作成

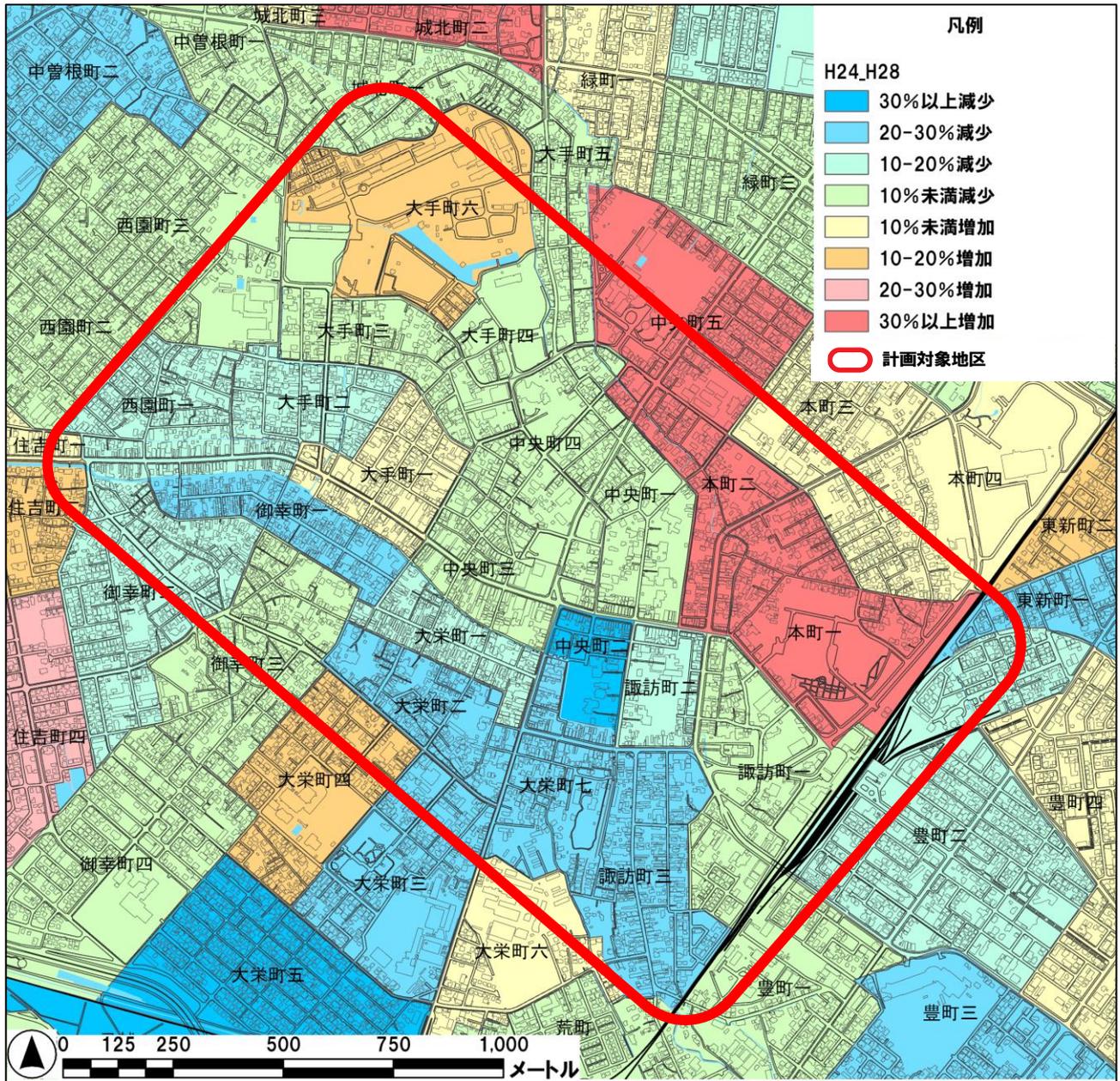
■町丁目別の従業者数推移

町丁・字等	平成 24	平成 28	平 28/平 24
本町一丁目	325	472	45.2%
本町二丁目	95	197	107.4%
諏訪町一丁目	506	483	-4.5%
諏訪町二丁目	162	141	-13.0%
諏訪町三丁目	127	98	-22.8%
中央町一丁目	127	127	0.0%
中央町二丁目	137	94	-31.4%
中央町三丁目	985	939	-4.7%
中央町四丁目	449	421	-6.2%
中央町五丁目	87	227	160.9%
大栄町一丁目	236	193	-18.2%
大栄町二丁目	103	73	-29.1%
大栄町七丁目	137	98	-28.5%
大手町一丁目	329	354	7.6%
大手町二丁目	262	234	-10.7%
大手町三丁目	83	76	-8.4%
大手町四丁目	428	422	-1.4%
大手町五丁目	104	104	0.0%
大手町六丁目	23	27	17.4%
西園町一丁目	231	191	-17.3%
御幸町一丁目	157	110	-29.9%
御幸町二丁目	207	181	-12.6%
合計	5,300	5,262	-0.7%

※対象地区に概ね過半が属する町丁目を抽出している。

出典：経済センサスを基に作成

■町丁目別の従業者数変化率（平成24年～平成28年）

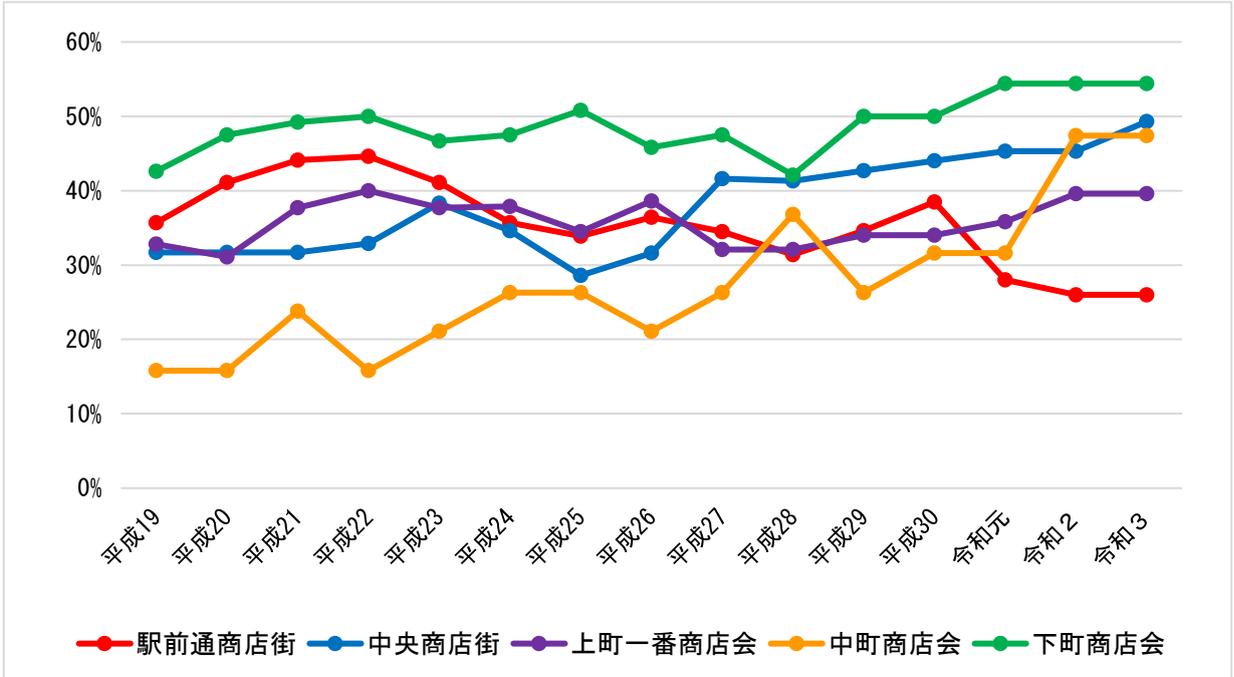


出典：経済センサスを基に作成

②商店街の非店舗率・空き店舗率

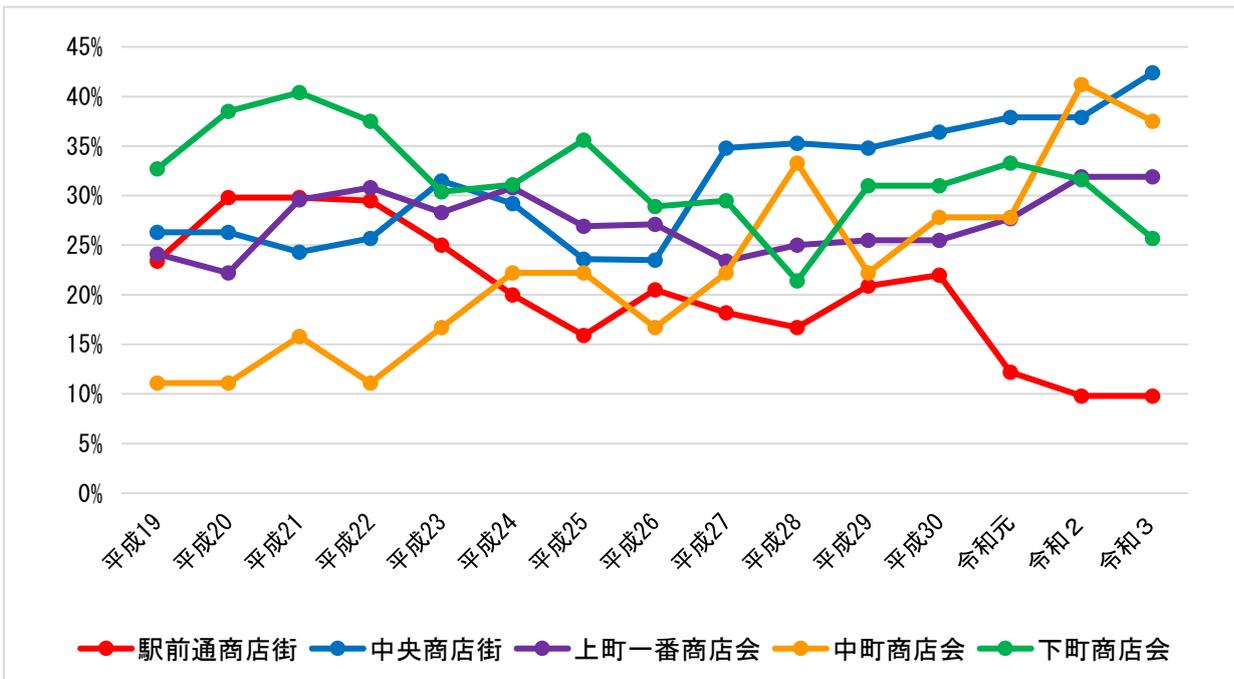
- 非店舗率は駅前商店街以外の商店街で増加傾向にあり、中町商店街は平成19年に20%未満でしたが、令和3年には40%以上となっています。
- 空き店舗率は駅前商店街と下町商店街が減少傾向、それ以外の商店街で増加傾向にあり、中町商店街は平成19年に約10%でしたが、令和3年には35%以上となっています。

■非店舗率の推移



出典：新発田市空き店舗調査結果を基に作成

■空き店舗率の推移

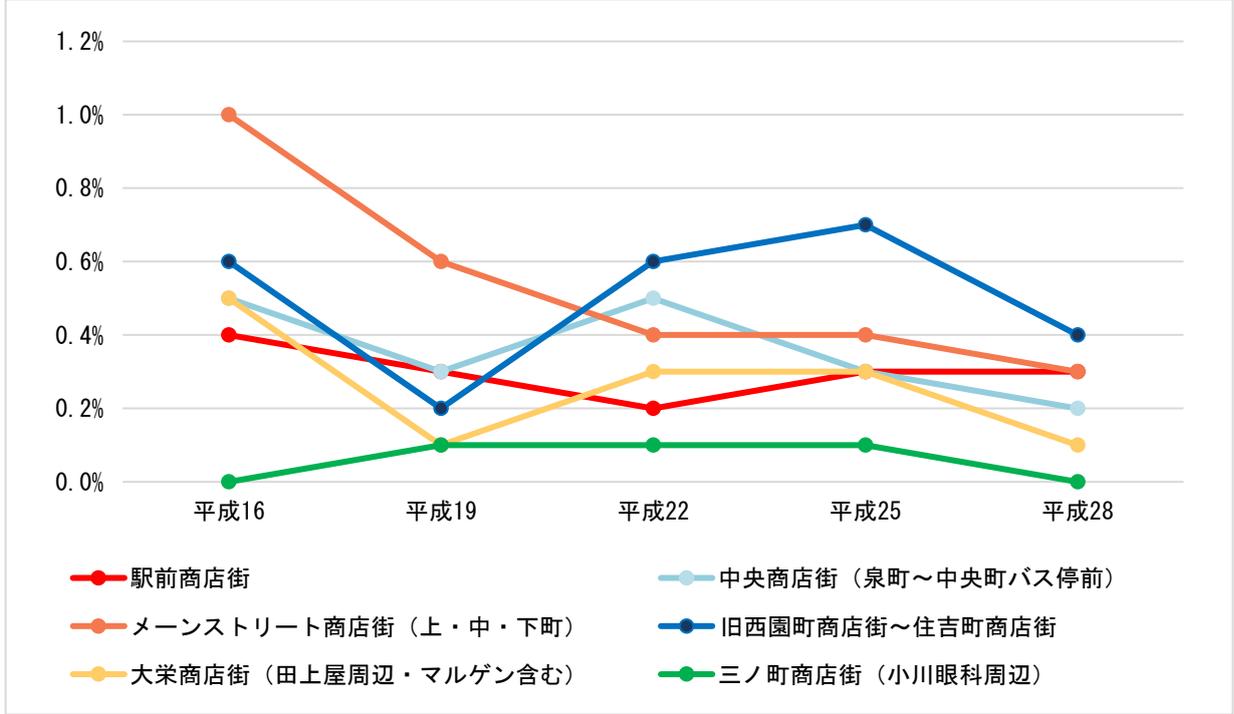


出典：新発田市空き店舗調査結果を基に作成

③商店街での買い物割合

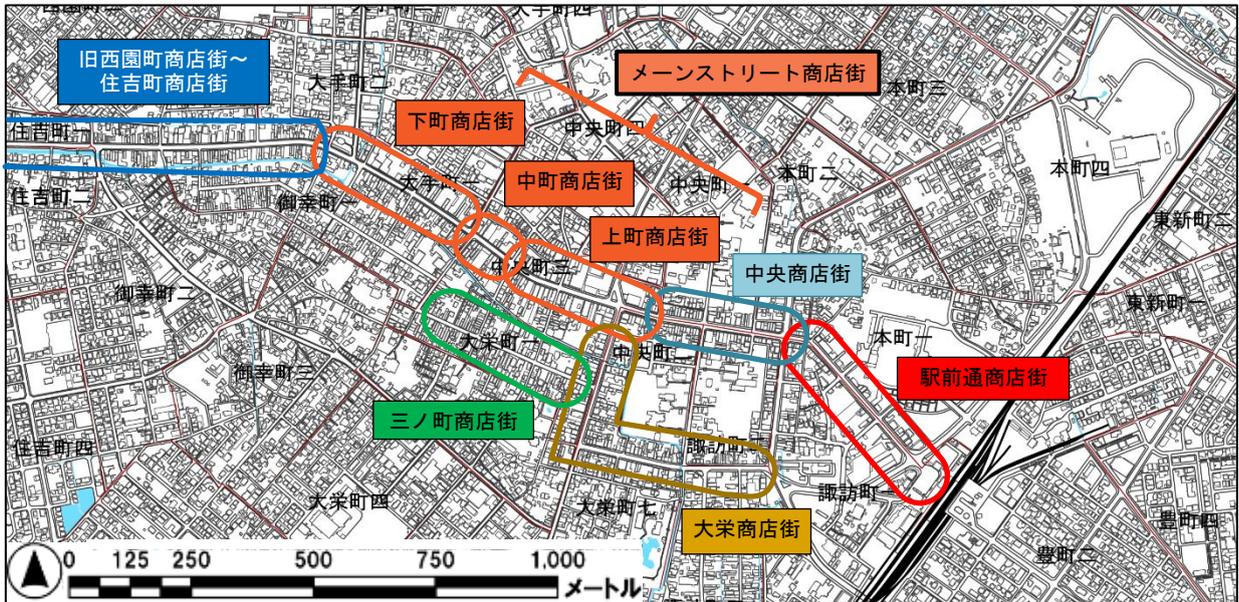
● 郊外部での大規模小売店や沿道型の商業店舗の立地進展を背景に中心市街地の商店街での買い物割合は1%未満で推移しています。

■商店街での買い物割合の推移（全品目）



出典：新潟県「中心市街地に関する県民意識・消費動向調査報告書」を基に作成

■各商店街の概ねの位置

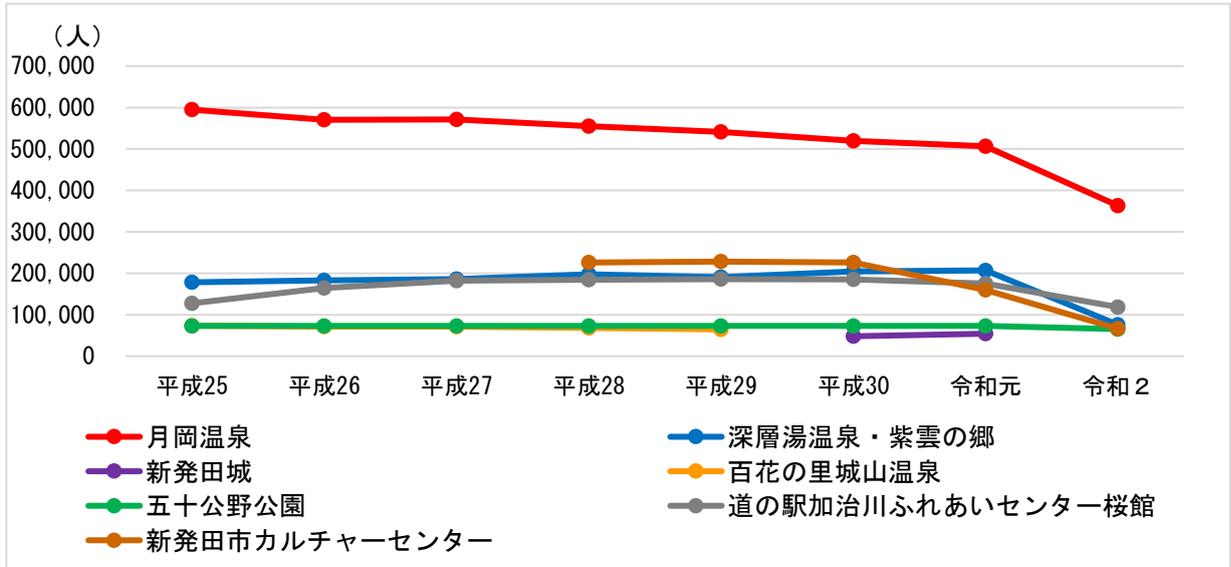


出典：新発田市資料を基に作成

③観光

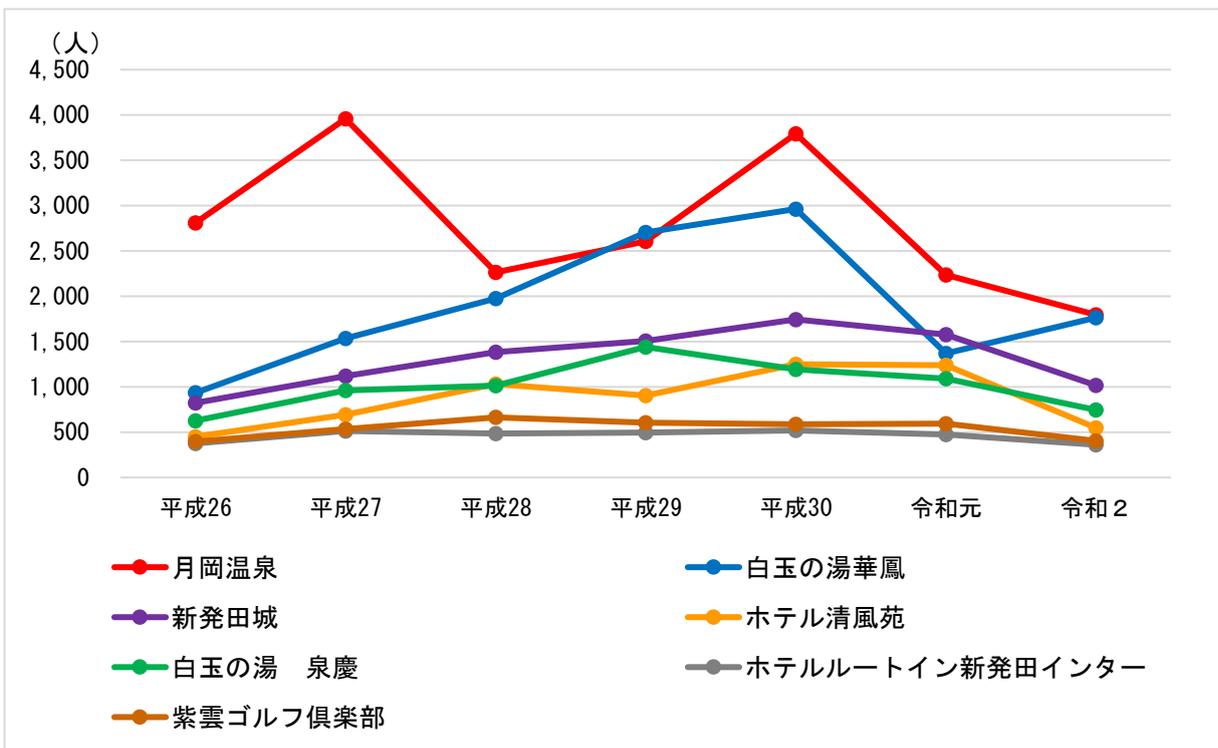
- 対象地区の観光施設としては、城下町として発展した歴史を背景として、新発田城や旧新発田藩下屋敷庭園である清水園等の歴史文化環境を活かした観光資源があります。
- 観光入込数では、月岡温泉等の温泉地が強い集客力を持っていますが、新発田城も平成30年・令和元年の平均で約5万人の観光入込数となっています。
- 民間の経路検索システムにおける検索回数では、新発田城は月岡温泉、白玉の湯華鳳に次ぐ回数となっています。

■観光入込数の推移



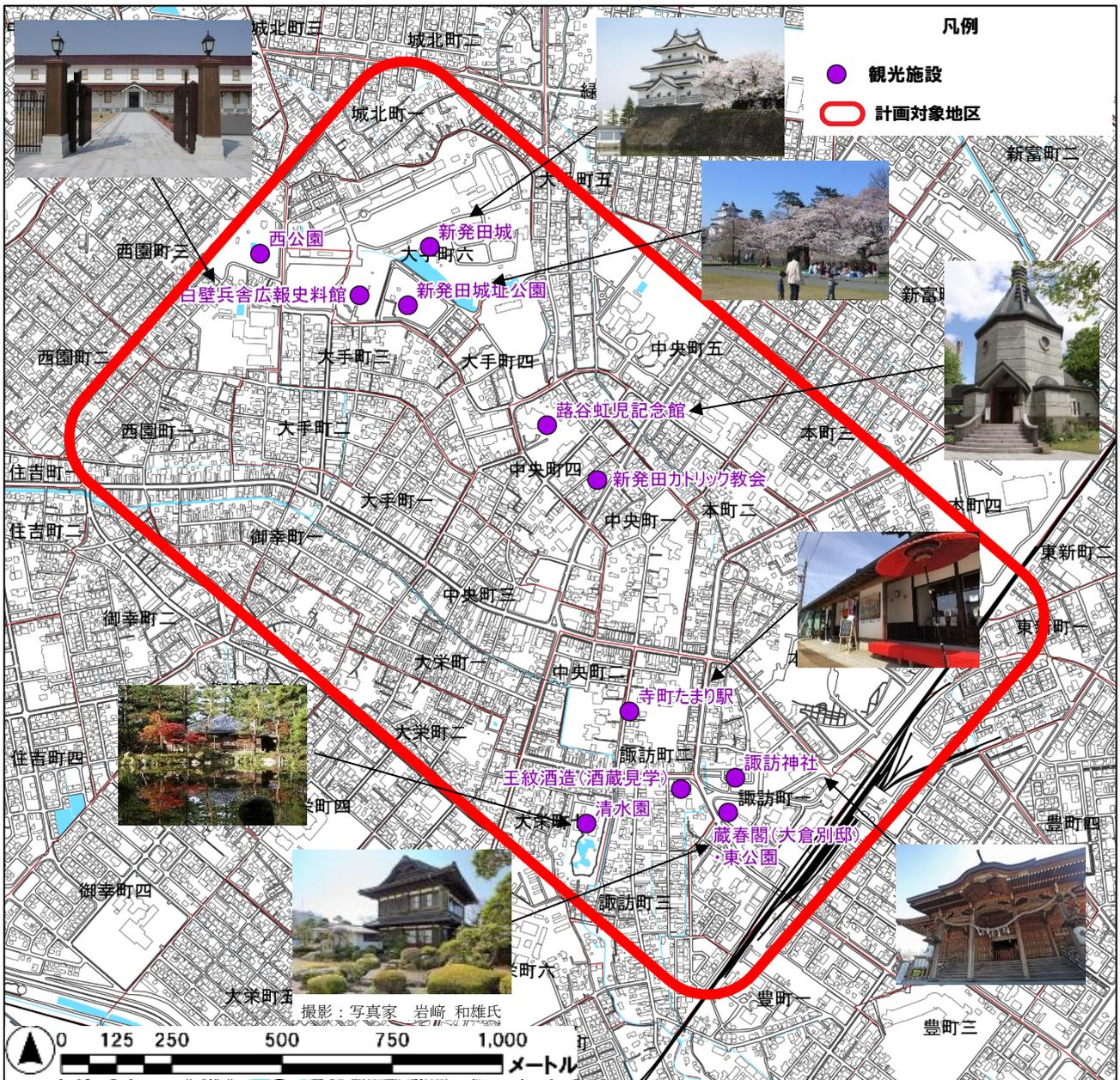
出典：新潟県観光入込客統計を基に作成

■民間の経路検索システムにおける市内主要観光施設等の検索回数



出典：株式会社ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」を基に作成

■観光施設の分布



名称	概要
新発田城	別名「あやめ城」とも呼ばれ初代新発田藩主溝口秀勝侯が慶長3年に築城、3代宣直侯の時に完成。
白壁兵舎広報史料館	国内に残る木造兵舎としては最も古いとされる歴史的建造物。
新発田城址公園	ソメイヨシノ約260本、ヤエザクラ約30本が咲き、夜桜見物も楽しめる。
西公園	新発田城の西側の閑静な住宅街にある近隣公園。旧陸軍新発田歩兵第16連隊駐屯地（現陸上自衛隊新発田駐屯地）が近くにあったため、公園に隣接した敷地に戦没者の慰霊碑が幾つもある。
落谷虹児記念館	「金欄緞子の帯しめながら…」で始まる唱歌「花嫁人形」の詩の作者でもある画家・落谷虹児の作品を展示。
新発田カトリック教会	フランク・ロイド・ライドの弟子アントニン・レーモンド設計の建築。
寺町たまり駅	観光の休憩場所。四季折々の魅力や、寺町境界の散策にぴったりのたまり駅。
王紋酒造	創業1790年代、良質な米と水、酒造りに適した気候、越後杜氏の技術から生まれる清酒を製造。
清水園	溝口家の下屋敷として造られた回遊式庭園。
諏訪神社	新発田総鎮守であり「おすわさま」の愛称で親しまれている。初詣は毎年3万人の参拝者が訪れる。
蔵春閣(大倉別邸)・東公園	新発田市出身の実業家である大倉喜八郎により東京・向島（現在の東京都墨田区）の隅田川沿いに建築された別邸の一部で、東公園に移築。

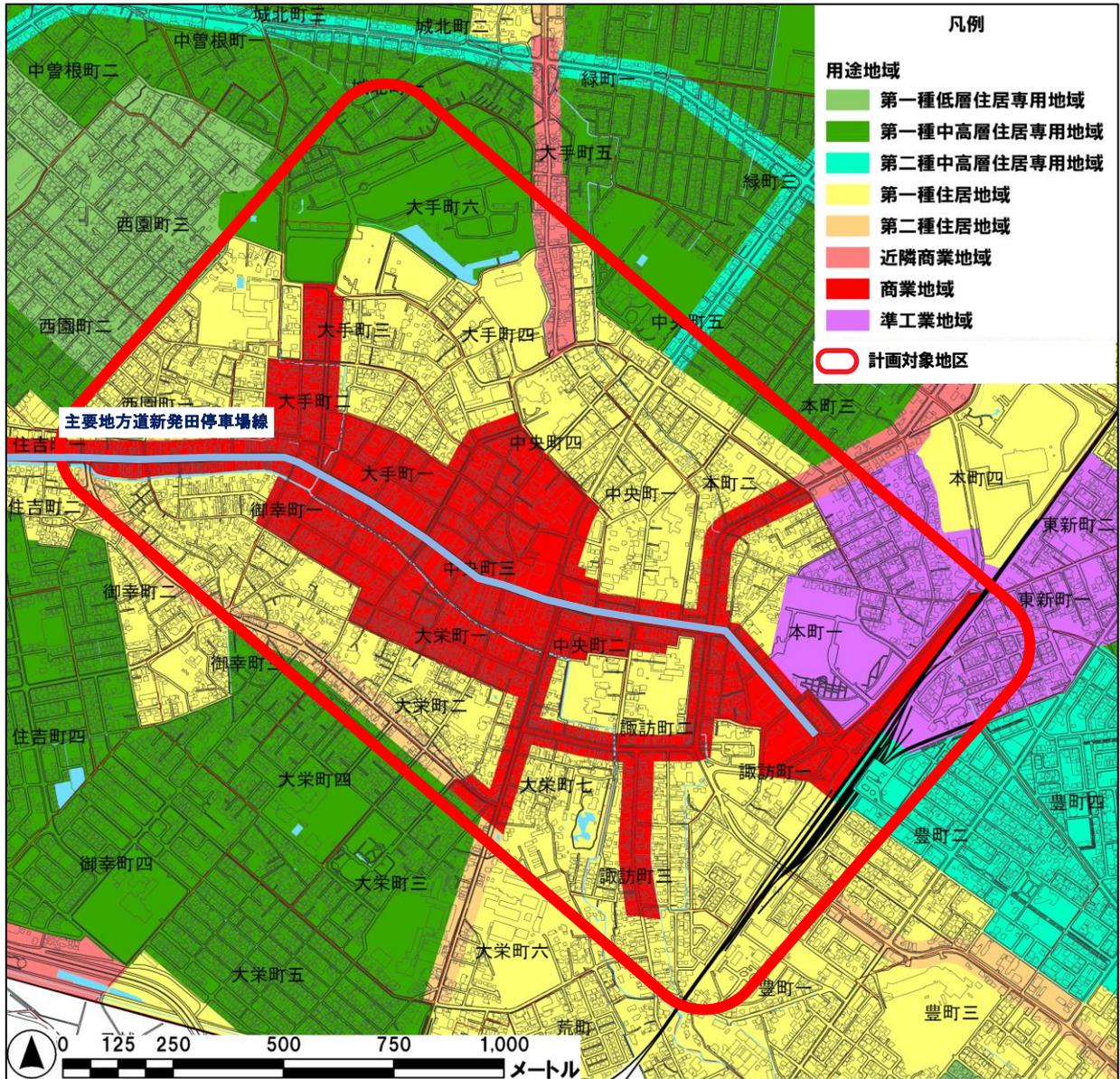
出典：新発田市資料を基に作成

3) 土地・建物利用

①用途地域

- 新発田駅から西にのびる主要地方道新発田停車場線沿いに連なる商店街を中心に商業地域が指定され、その周辺は第一種住居地域が中心となっています。

■用途地域の状況

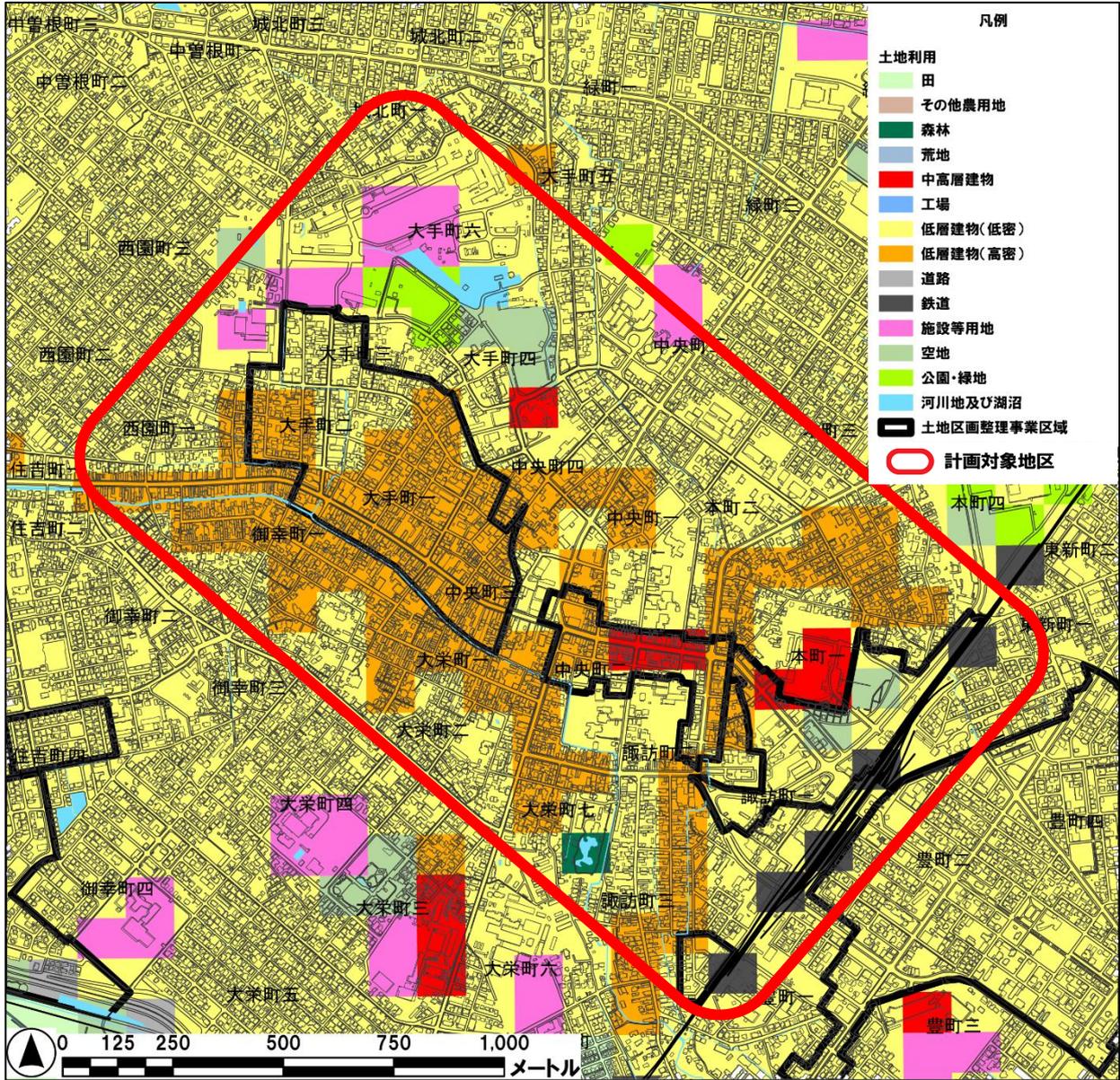


出典：新発田市GISデータを基に作成

②土地利用

- 商業地域を中心とした区域は建物密度が高い利用がなれており、土地区画整理事業による都市基盤が整備されていることも、その背景にあると考えられます。

■土地利用細分メッシュ (100m)



※低層建物（低密）：3階建以下の居住用建物がまとまって分布する土地

低層建物（高密）：3階建以下の居住用建物が高密度で密集する土地

上記の分類は、国土交通省国土数値情報「都市地域土地利用細分メッシュ（平成28年）」より

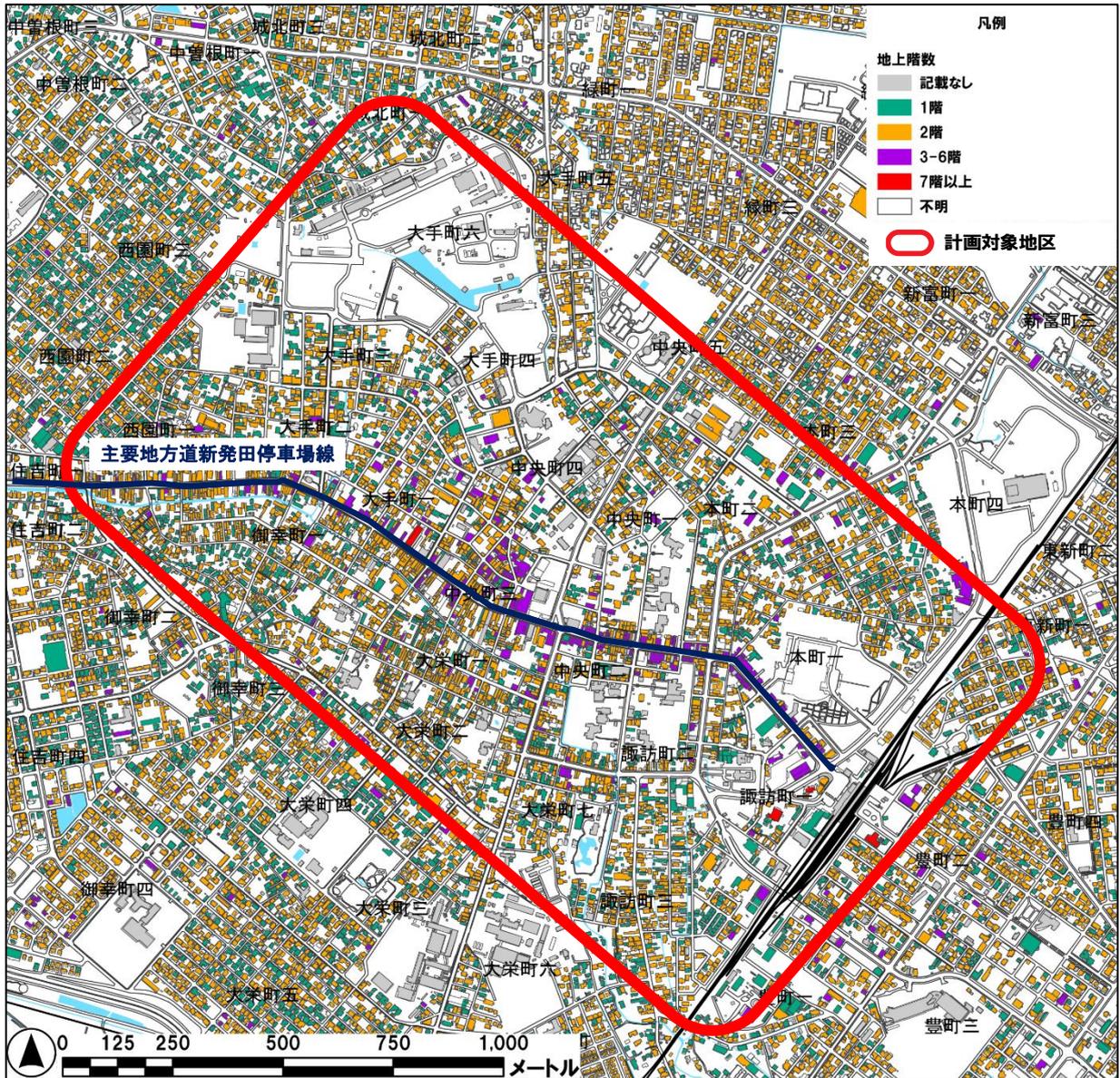
出典：土地利用は国土交通省国土数値情報「都市地域土地利用細分メッシュ（平成28年）」を基に作成（一部改）

土地区画整理事業区域は新発田市資料を基に作成

③建物階数

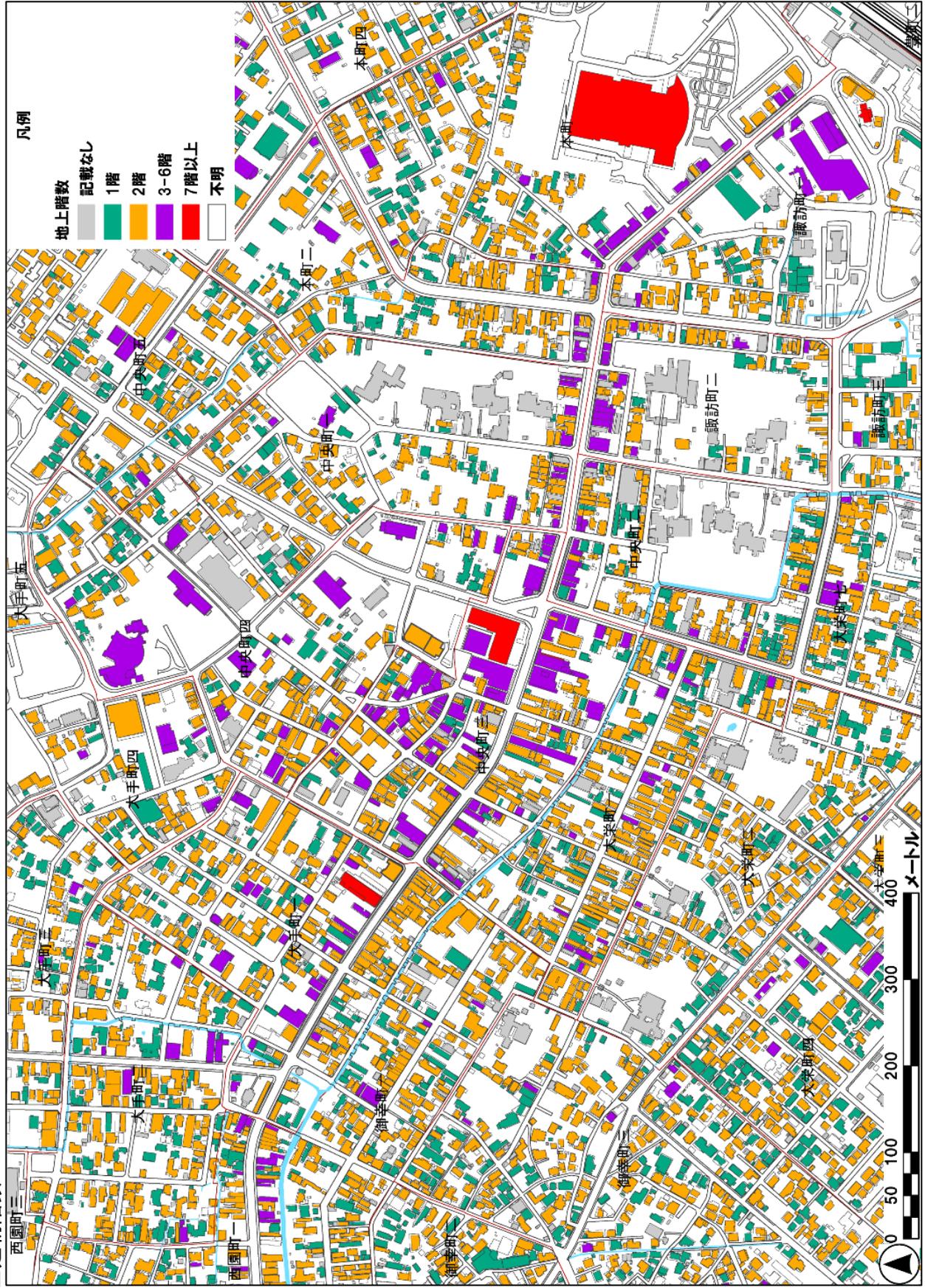
- 対象地区では、主要地方道新発田停車場線沿いに連なる商店街の沿道において3～6階の建物を中心とした中低層の利用が見られるほかは、1・2階の低層利用が主体となっています。

■建物階数



出典：新発田市資料を基に作成

■建物階数

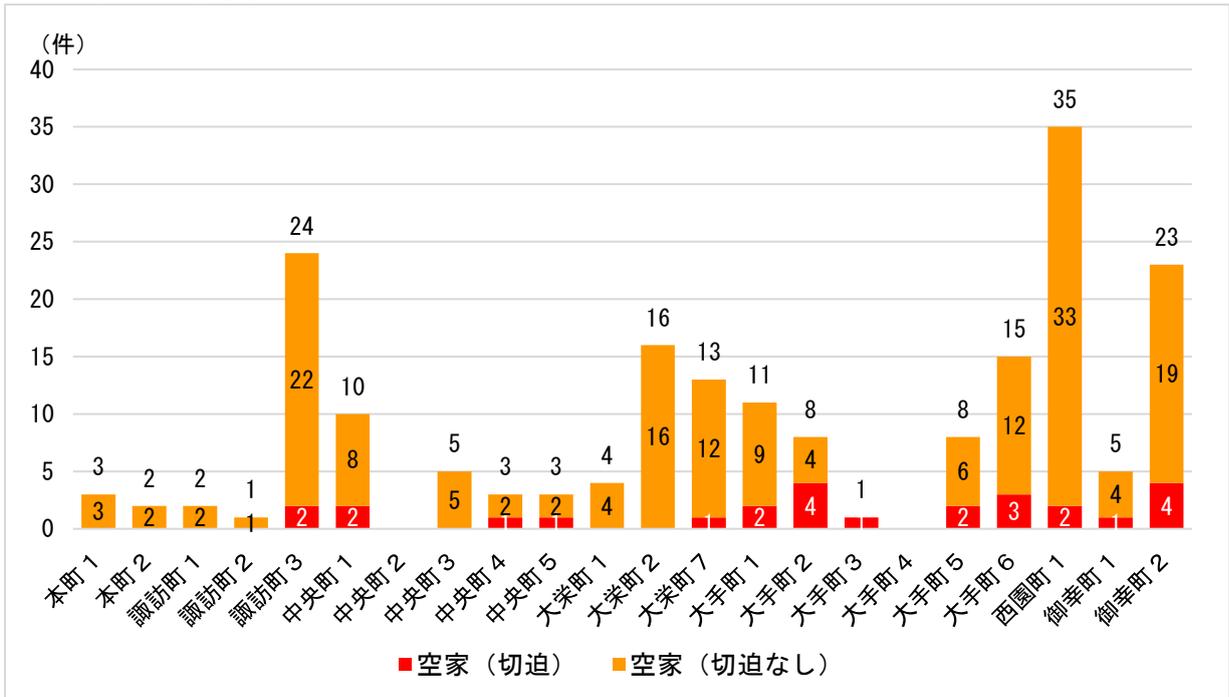


出典：新発田市資料を基に作成

④空家分布

- 切迫性のある空家は、面的に分布するまでには至っていませんが、切迫性のある空家と切迫性のない空家を合わせた空家数は、西園町一丁目や諏訪町三丁目等で多くなっています。
- 切迫性のない空家でも、その多くは旧耐震であり、地震時に倒壊し、周辺に被害を及ぼすおそれがあります。

■町丁目別の空家数



出典：新発田市「空家等対策計画（平成30年3月）」を基に作成

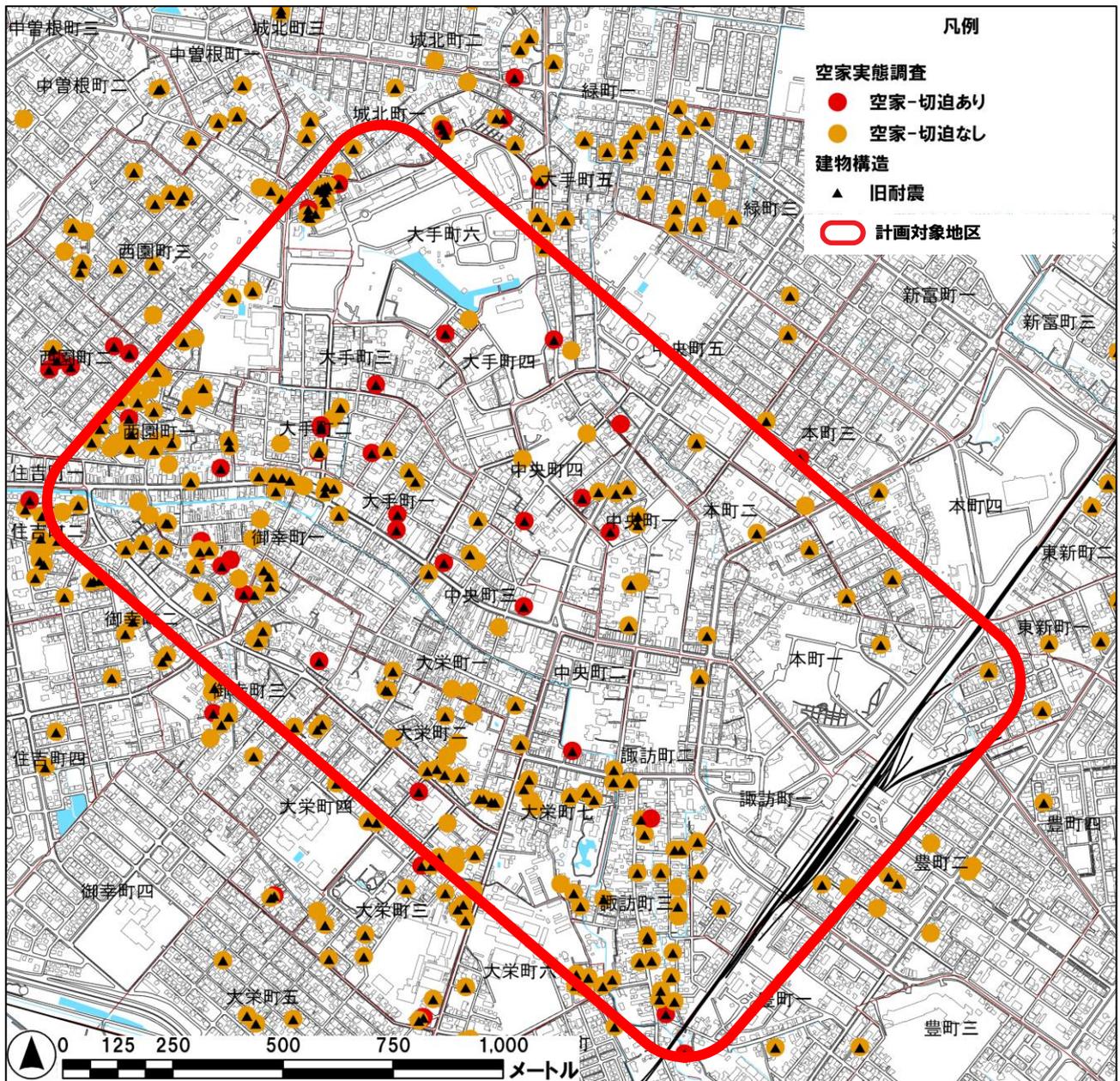
■町丁目別の空家判定状況

町丁・字等	空家 (切迫)	空家 (切迫なし)	空家数 (計)
本町一丁目	0	3	3
本町二丁目	0	2	2
諏訪町一丁目	0	2	2
諏訪町二丁目	0	1	1
諏訪町三丁目	2	22	24
中央町一丁目	2	8	10
中央町二丁目	0	0	0
中央町三丁目	2	5	7
中央町四丁目	1	2	3
中央町五丁目	1	2	3
大栄町一丁目	0	4	4
大栄町二丁目	0	16	16
大栄町七丁目	1	12	13
大手町一丁目	2	9	11
大手町二丁目	4	4	8
大手町三丁目	1	0	1
大手町四丁目	0	0	0
大手町五丁目	2	6	8
大手町六丁目	3	12	15
西園町一丁目	2	33	35
御幸町一丁目	1	4	5
御幸町二丁目	4	19	23
合計	28	166	194

※対象地区に概ね過半が属する町丁目を抽出している。

出典：新発田市「空家等対策計画（平成30年3月）」を基に作成

■空家分布



※切迫性：周辺への影響と危険の切迫性のこと（地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。または支障を及ぼすことが予見される）。

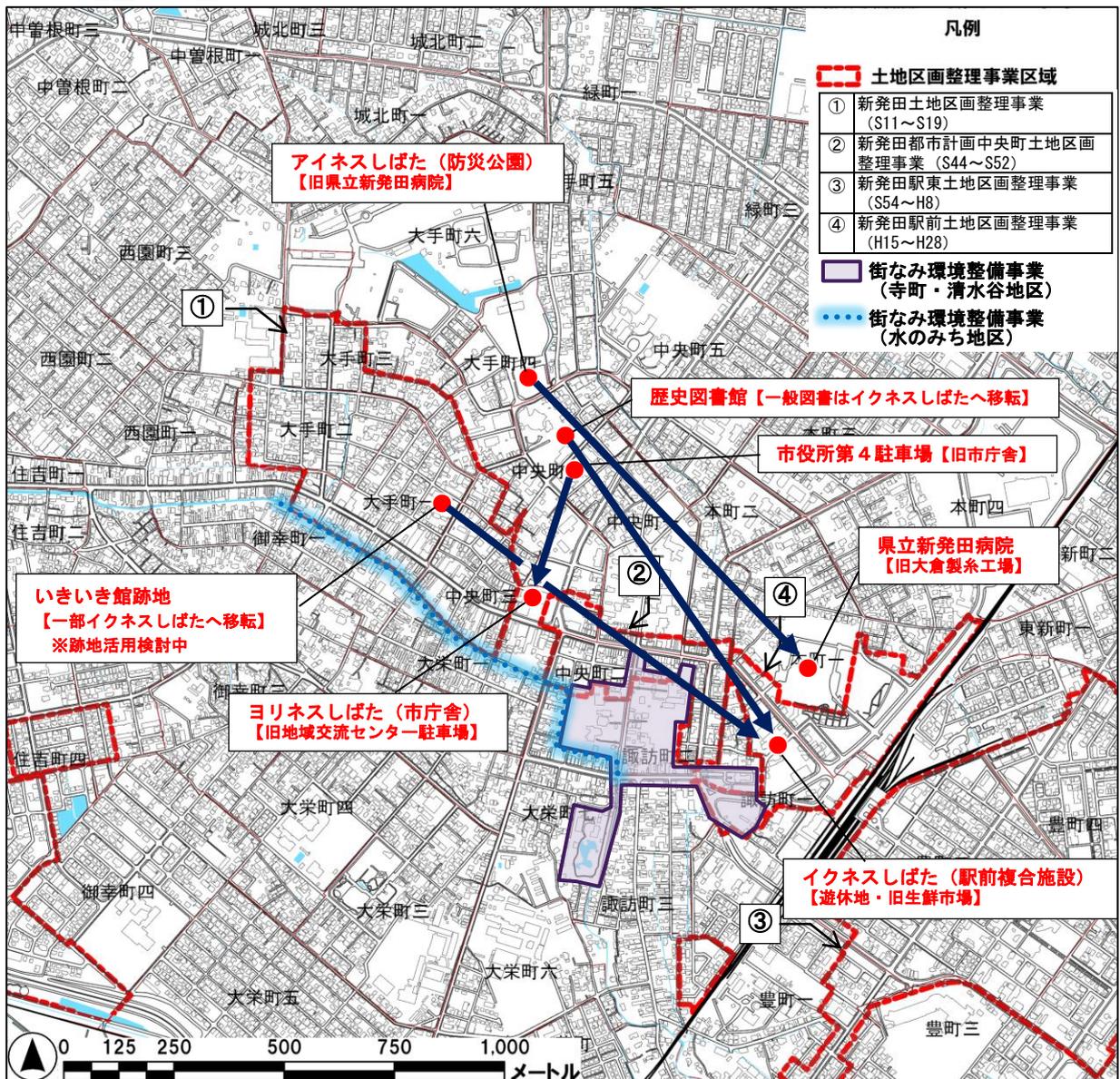
※旧耐震：地震に対して建築物を安全に設計するために、建築基準法により定められた耐震基準が、昭和56年6月に改定されており、それ以前の古い基準を旧耐震基準と言う。

出典：空家は新発田市「空家等対策計画（平成30年3月）」、旧耐震は新発田市資料を基に作成

4) 市街地整備

- 新発田土地区画整理事業は戦前の施行、新発田都市計画中央町土地区画整理事業は昭和40～50年代の施行であり、市街地の防火性能を高める目的で、耐火構造の共同化建物が多く整備されました。現在、これらの建物が老朽化しているほか、共同化手法を用いたことから権利関係が複雑であることなどにより、建替えが難しい状況にあります。
- 新発田駅前土地区画整理事業（平成15～28年）では、西口駅前広場の交通結節点機能の強化や県立新発田病院の移転開院による都市機能の充実が図られています。
- 寺町・清水谷地区では、街なみ環境整備事業により、伝統的建築物、文化財建造物等の保存・修理や、市道の歩道・車道の美装化、新発田川の護岸改修が行われています。
- 対象地区を流れる新発田川沿いは、「水のみち」と位置付けられ、街なみ環境整備事業により、川沿いを散歩できるような修景づくりなどが進められています。
- 土地区画整理事業が施行された区域以外は、計画的な都市基盤整備が行われず市街化したことから狭あい道路や行き止まり道路が残る街区形態となっています。

市街地整備履歴



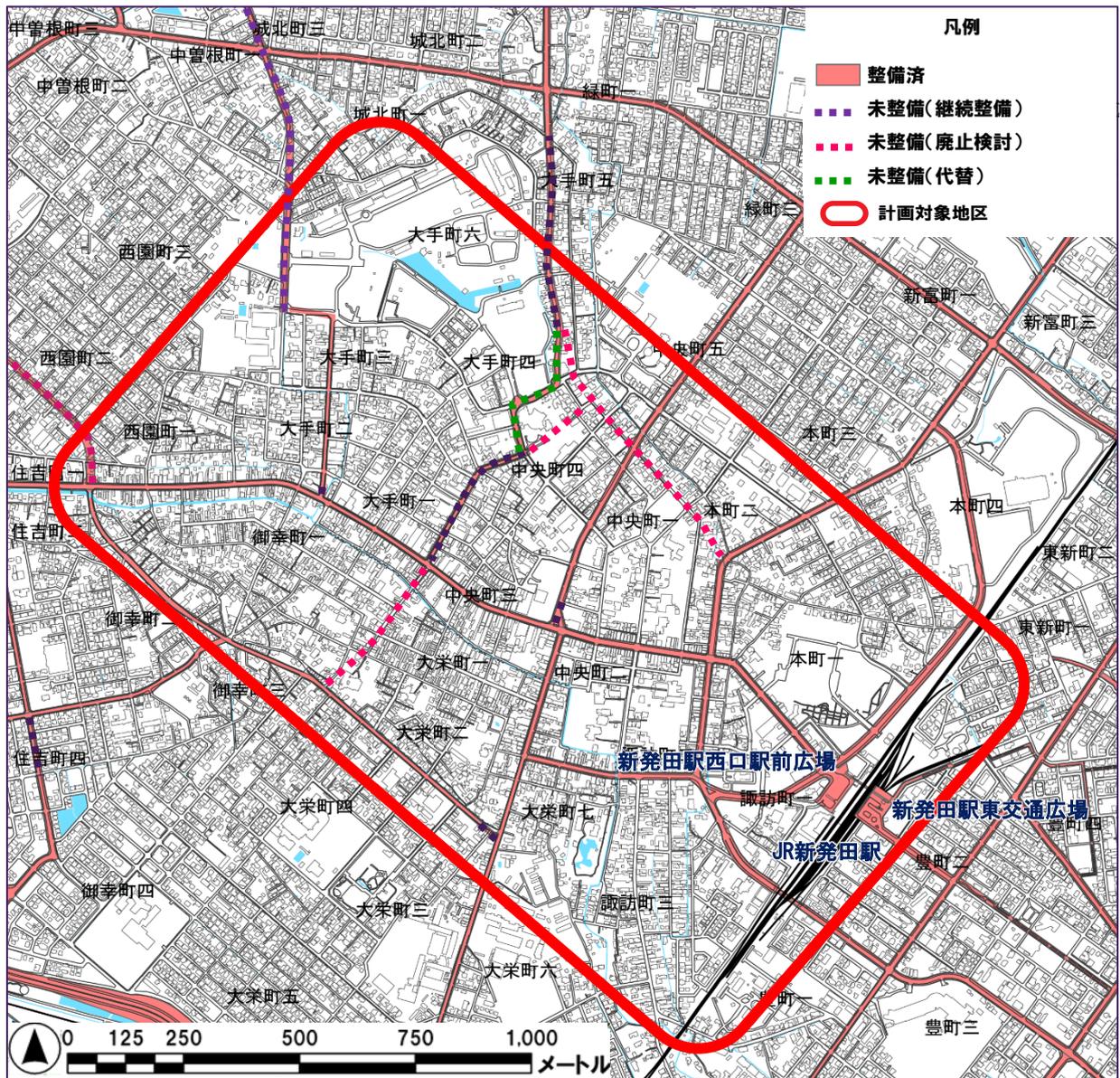
出典：新発田市資料を基に作成

5) 交通

①都市計画道路

- 対象地区には、長期未着手の都市計画道路があり、一部の区間については都市計画道路の廃止が検討されています。

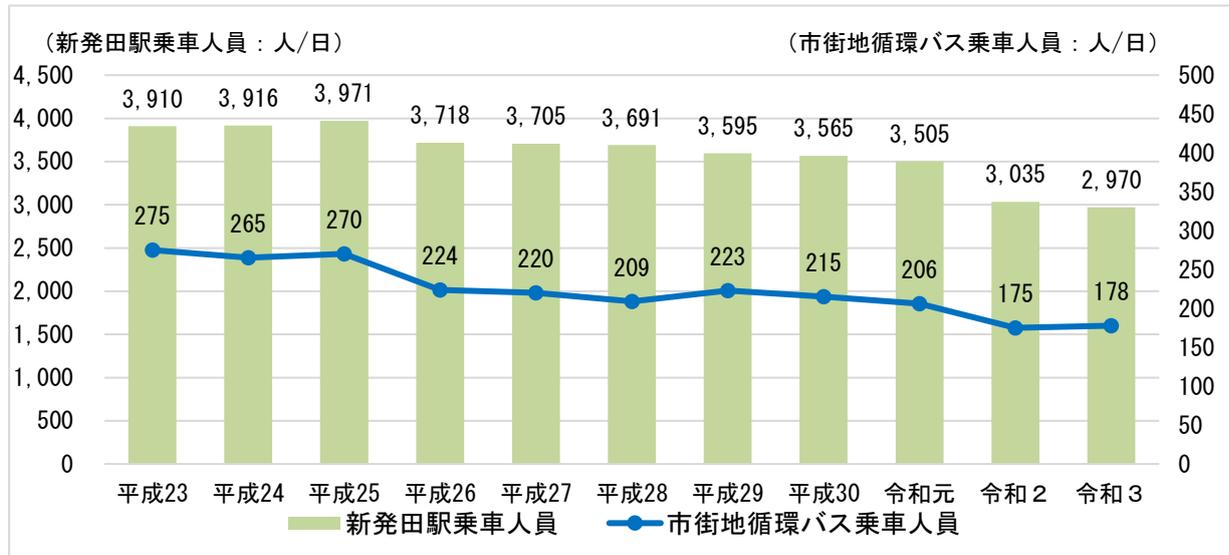
■都市計画道路の整備状況



②公共交通

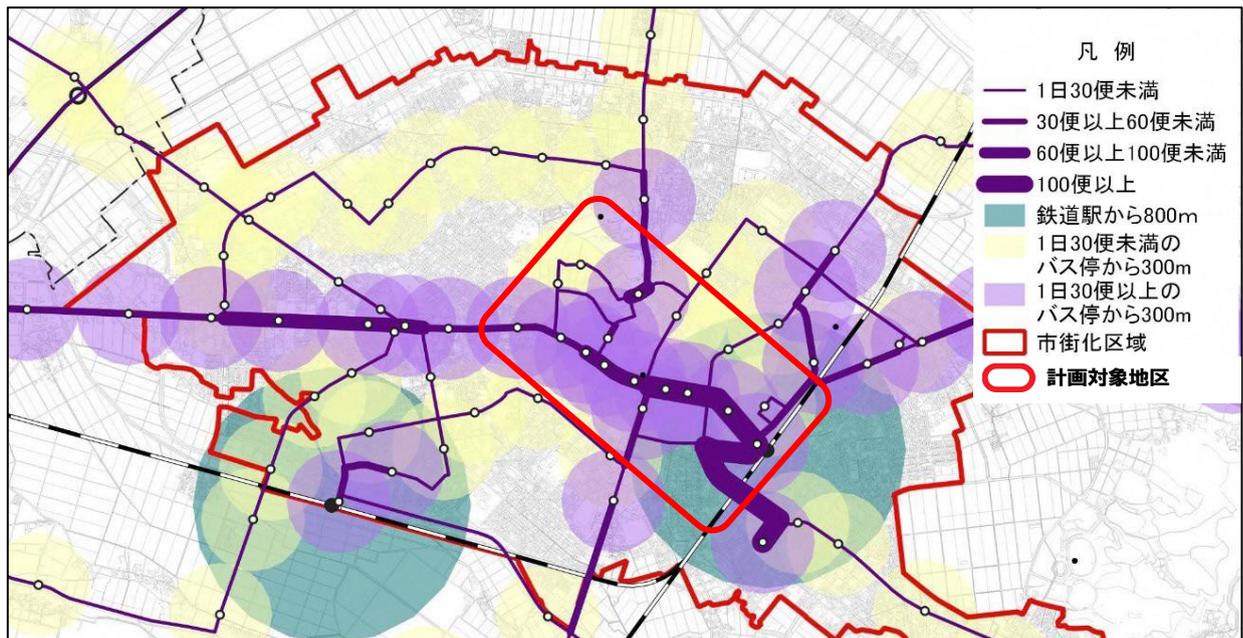
- 鉄道網は対象地区内にJR新発田駅があり、乗車人員は減少傾向で推移しています。令和2・3年の乗車人員は、コロナ禍の影響もあり、大きく減少しています。
- バス路線は新発田駅を中心に放射状のネットワークが形成され、バス事業者が運行する路線バスに加え、コミュニティバスとして市街地循環バスが運行されています。
- 市街地循環バスの利用者数は、コロナ禍の令和2、3年を除くと、1日当たり200人超で推移してきました。
- 対象地区は、新発田駅の駅勢圏や30便/日以上バス利用圏であり、公共交通の利用環境は高い区域となっています。

■公共交通利用者数の推移



出典：新発田市資料を基に作成

■公共交通の利用圏

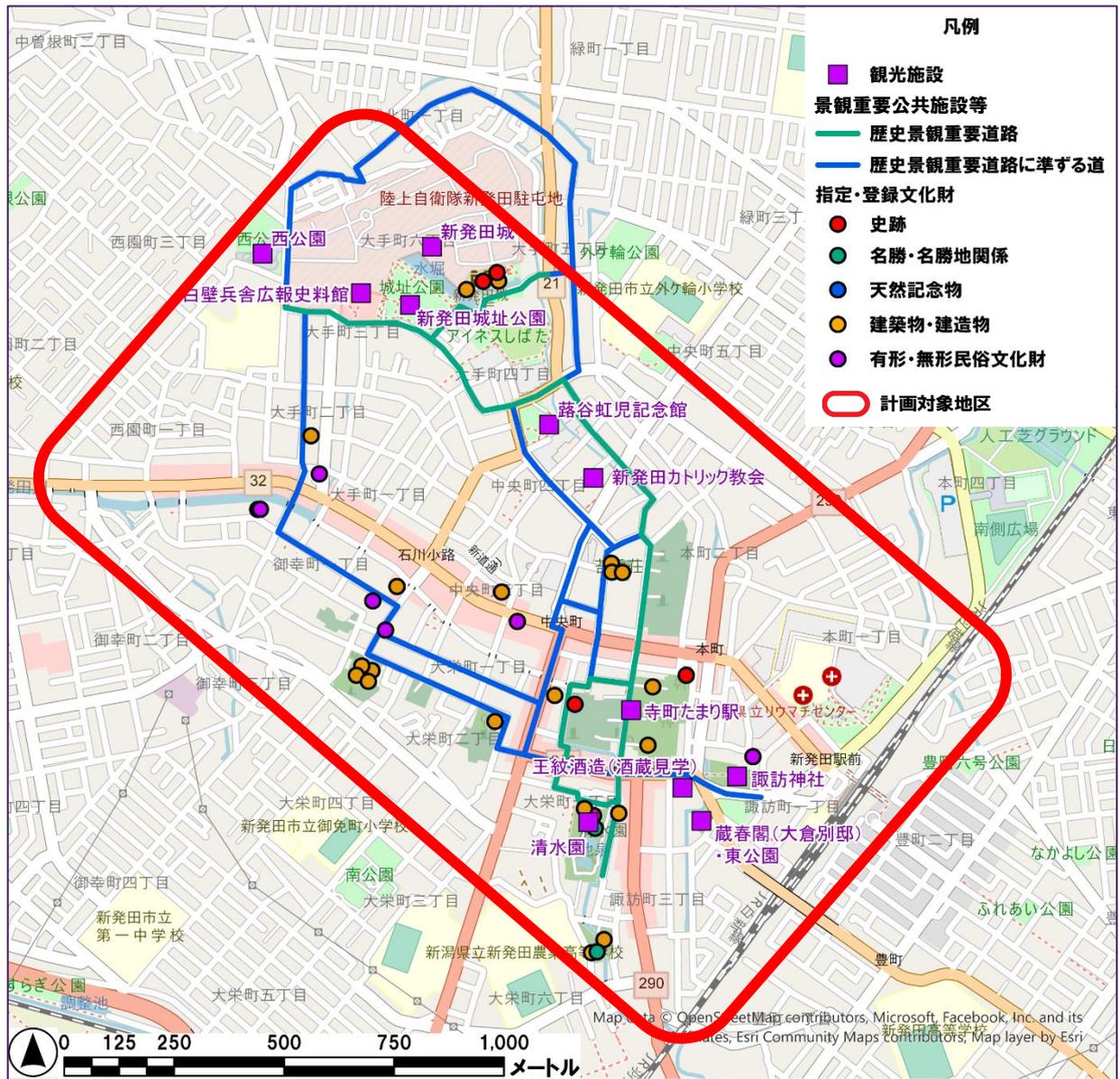


出典：新発田市立地適正化計画

6) 公園・緑地・景観

- 対象地区には、新発田城址公園、アイネスしばた、東公園、西公園といった特徴的な公園が整備されているほか、清水園（庭園）や寺町といった歴史文化的環境と一体となった緑空間があります。また、多くの歴史・文化資源も分布しています。
- 新発田市景観計画では、城下町としての骨格が現在も色濃く残る道路を「歴史景観重要道路」に位置付けています。また、城下町の面影が残っており、回遊道として将来的に景観形成を図る「歴史景観重要道路に準ずる道」も位置付けています。

■公園・緑地・景観資源等の分布



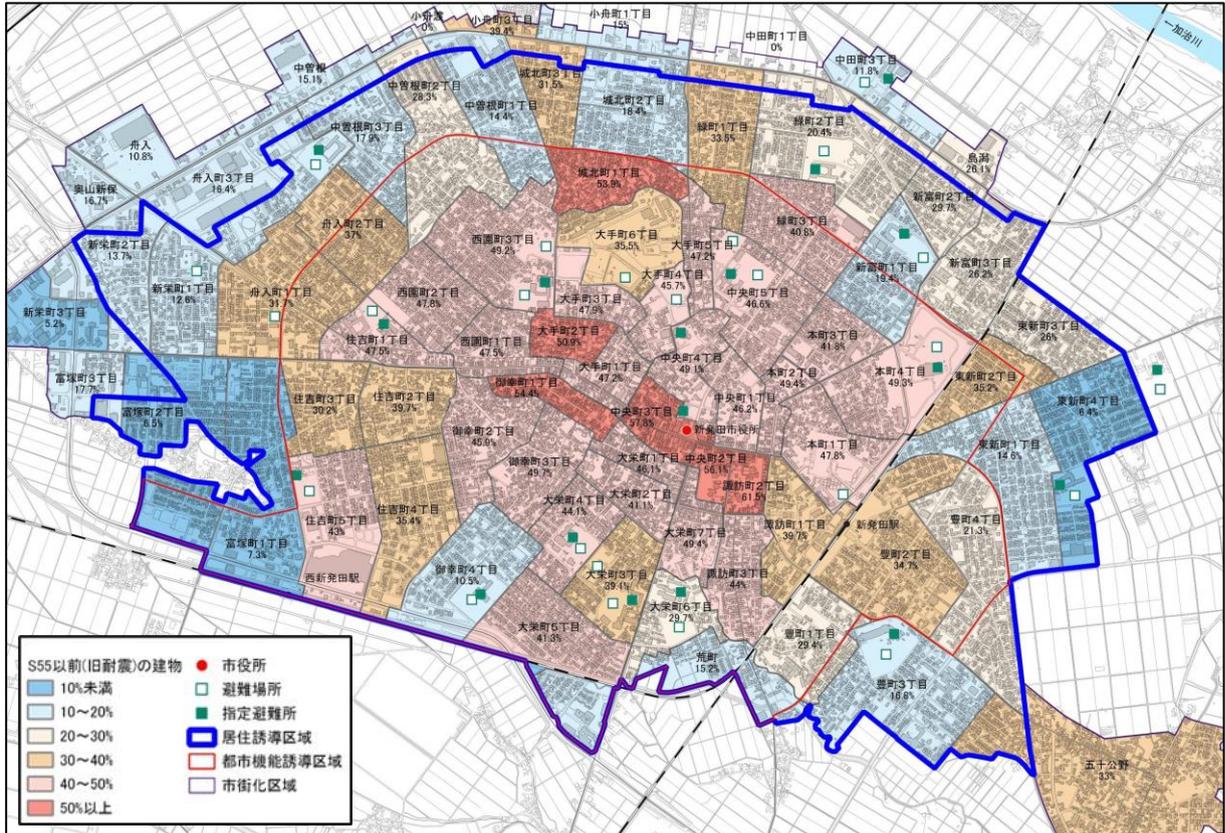
出典：新発田市資料を基に作成

7) 防災

①地震

- 地震時に家屋倒壊の危険性がある旧耐震基準で建てられた建物の立地では、中環状の内側の中心部で特に多くなっており、ほとんどの地区で地区別戸数割合が40%以上となっています。

■ 建築物の地区別建築年代分布



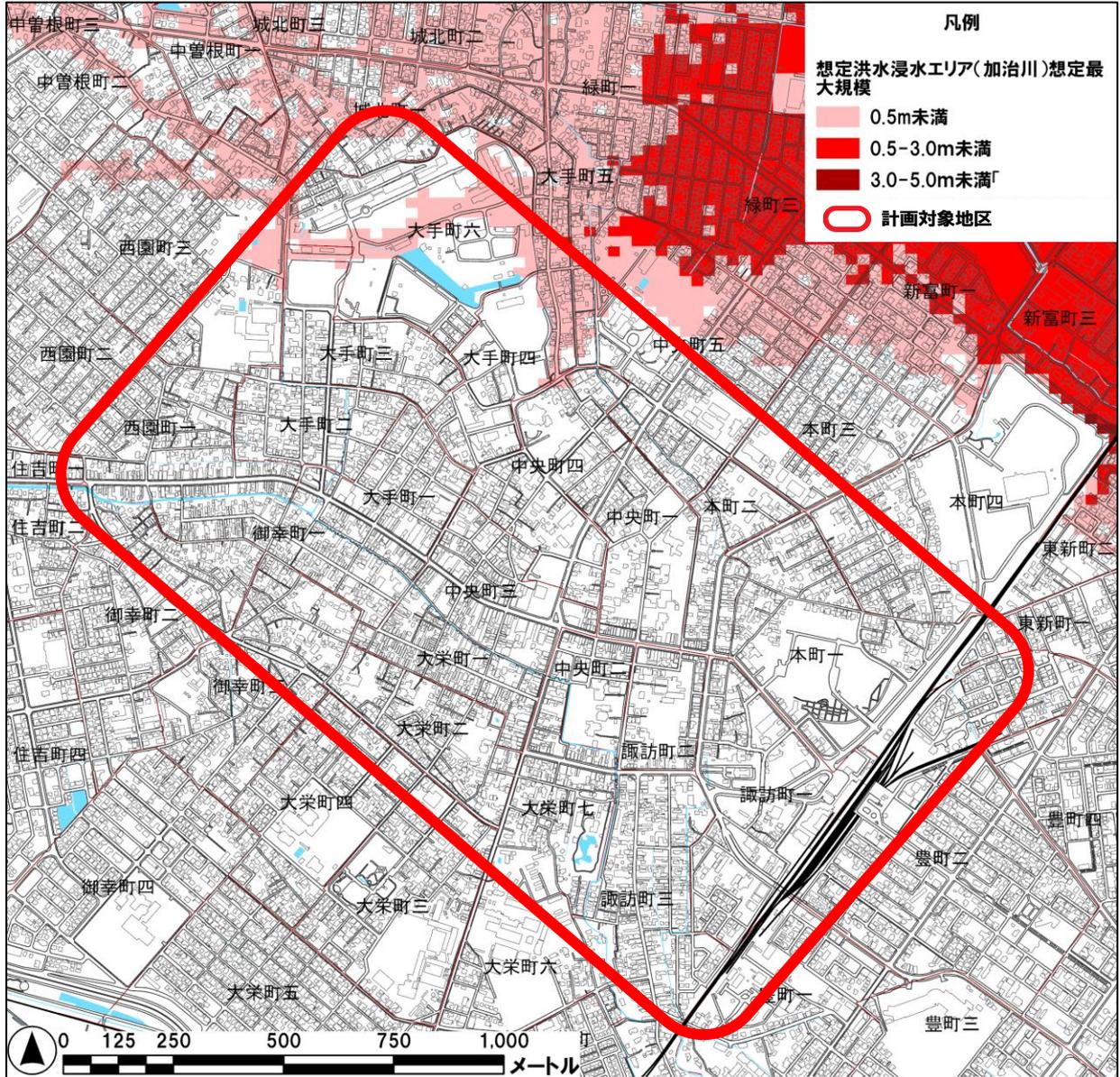
※旧耐震基準は昭和56年5月31日までの建築確認において適用されていた基準であり、上図とは完全に一致しない。

出典：新発田市資料を基に作成

②洪水

- 加治川の想定洪水浸水深エリア（想定最大規模）を見ると、対象地区は北側の一部に0.5m未満の区域が見られる程度となっています。

■浸水深



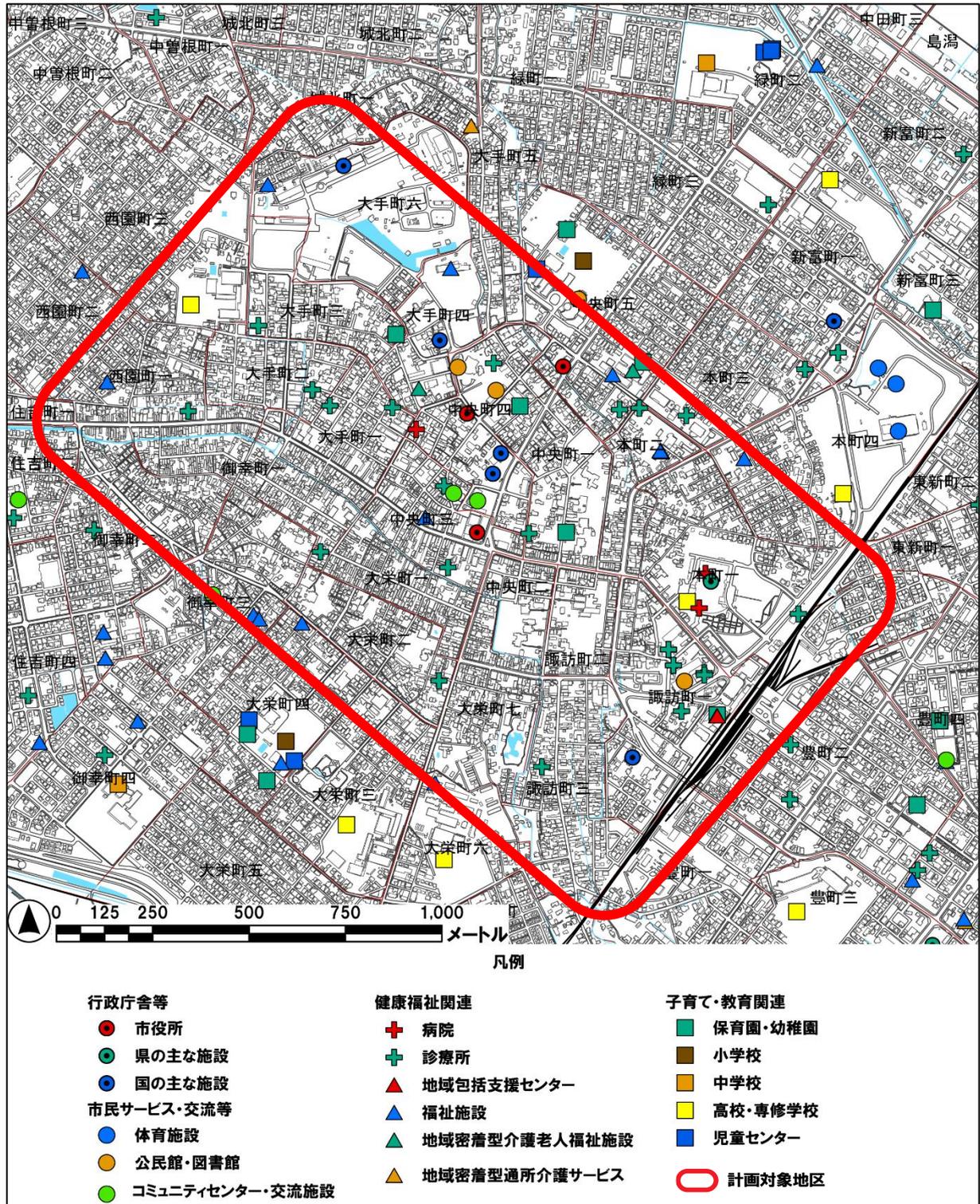
※想定最大規模とは、1000年に1回程度の確率で発生する洪水で、加治川流域の15時間総雨量を460mmと想定している。

出典：新発田市資料を基に作成

8) 主要施設

- 対象地区には、国・県の施設や新発田市役所をはじめとした行政庁舎、図書館、体育施設、コミュニティセンター等の公共公益施設が多く立地しています。
- 医療や介護施設等の健康福祉関連施設、保育や学校等の子育て・教育関連施設など生活を支える都市機能が集積しています。

■主要施設の分布

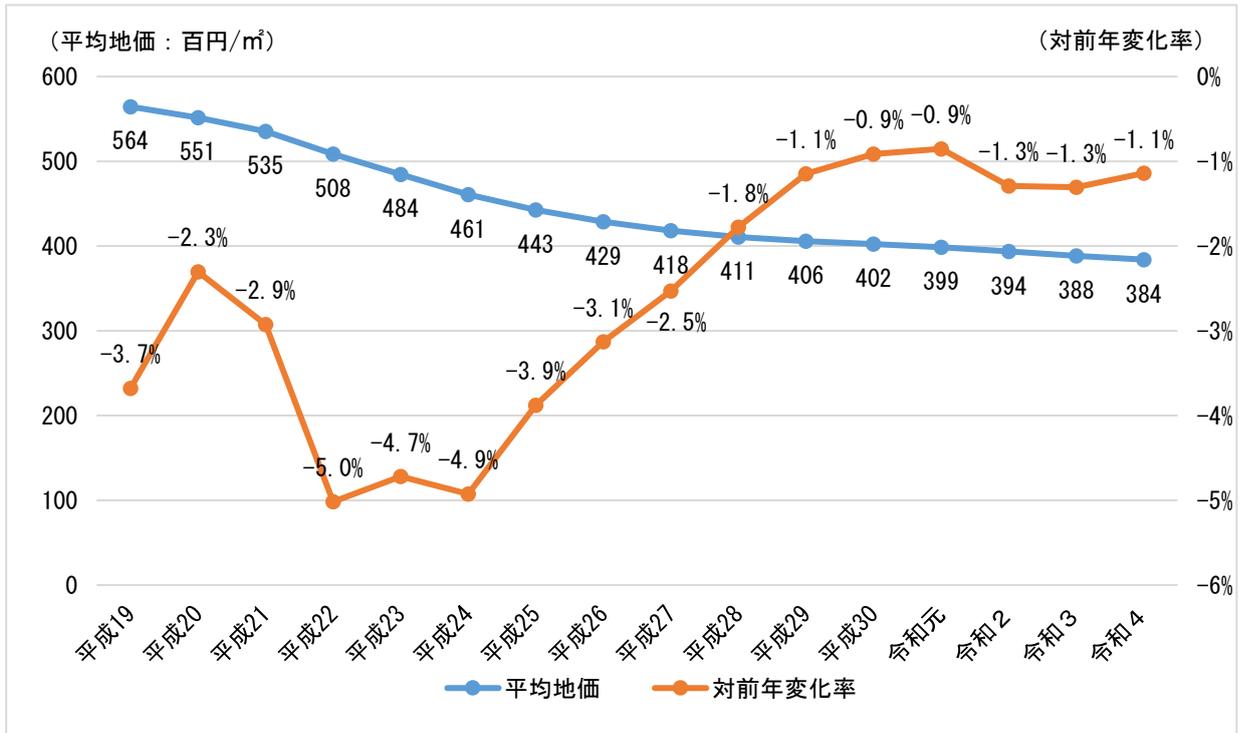


出典：新発田市資料を基に作成

9) 地価

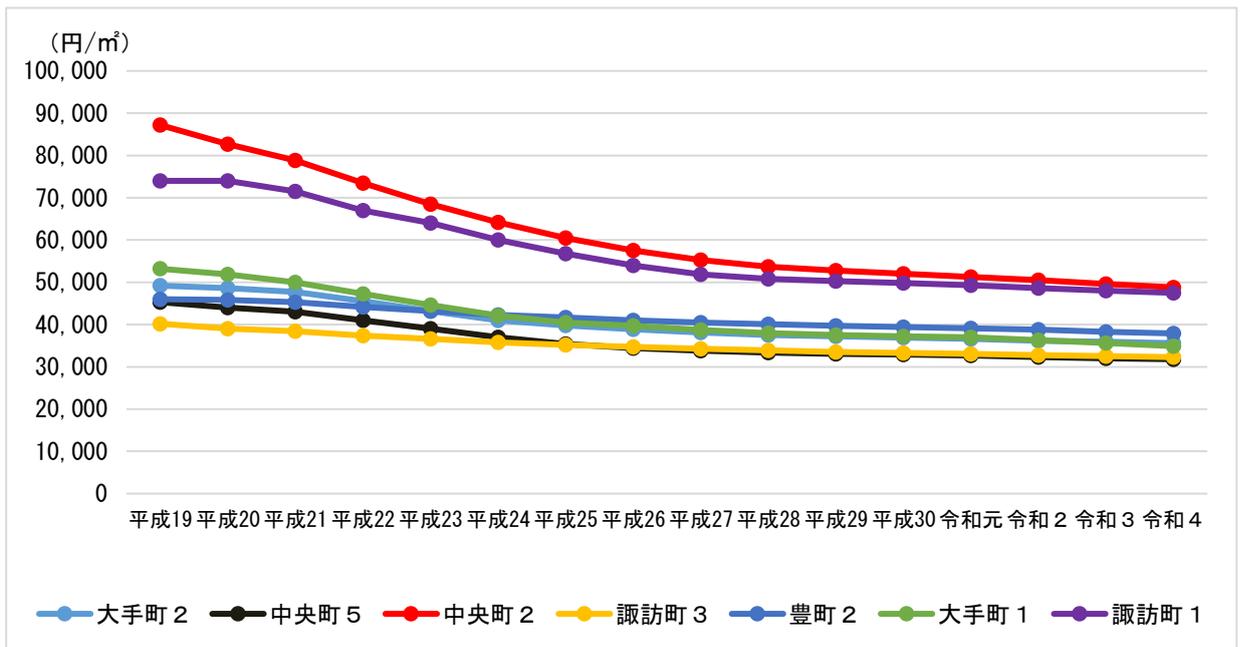
- 対象地区の平均地価は減少傾向で推移していますが、下落率は平成24年から下がりはじめ、近年はマイナス1%前後で推移しています。
- 地点別に見ると、中央町二丁目、諏訪町一丁目が高い水準にありますが、年々地価が下落し、他の地点との乖離は縮小しています。

■対象地区の平均地価の推移



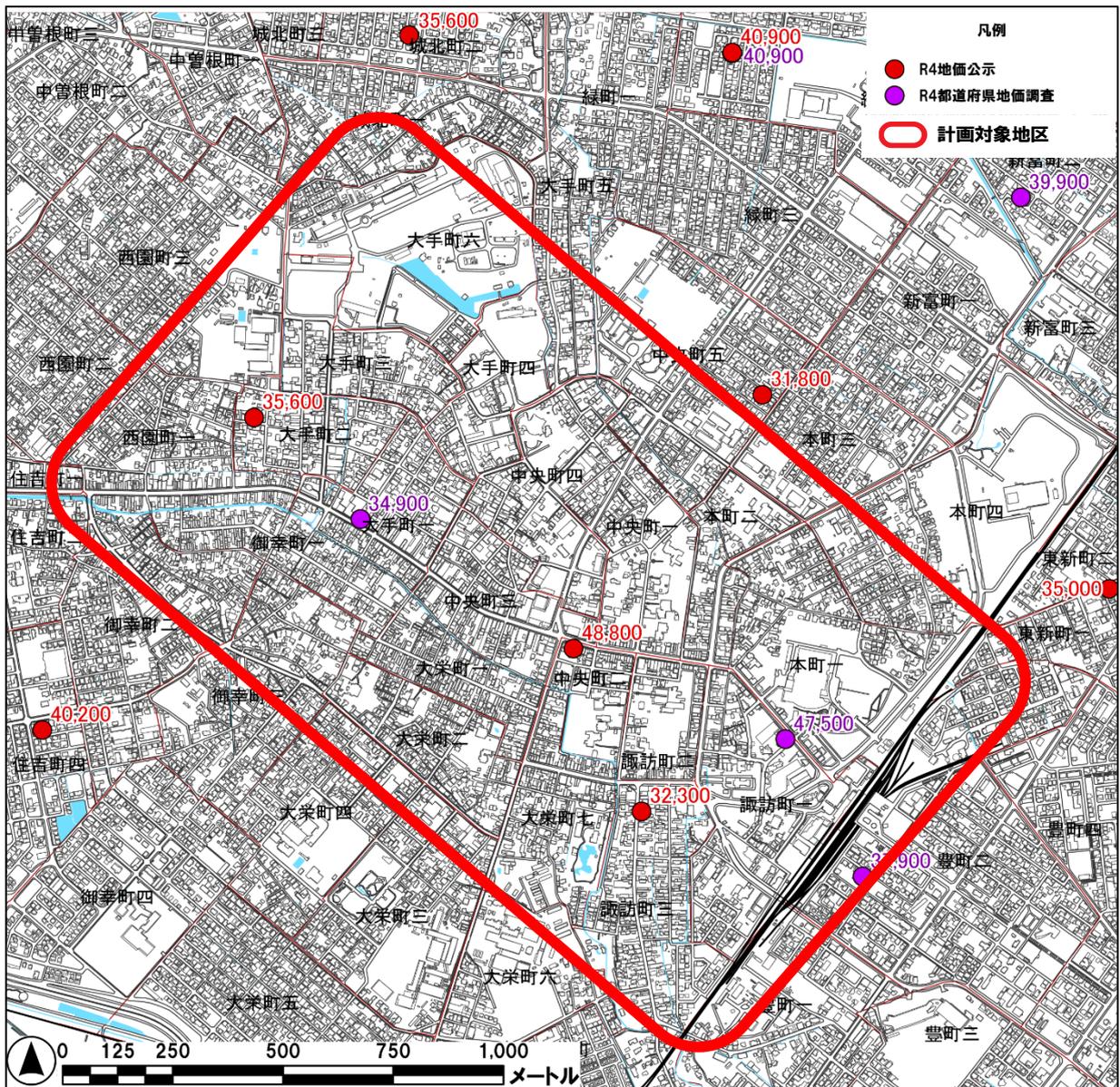
出典：地価公示・都道府県地価調査を基に作成

■地点別の地価の推移



出典：地価公示・都道府県地価調査を基に作成

■地価の観測ポイント及び令和4年地価（円/m²）



出典：地価公示・都道府県地価調査を基に作成

10) 民間主体のまちづくり

- 対象地区では、街なみ環境整備事業や蔵春閣の移転、「ヨリネスしばた」、「イクネスしばた」、「アイネスしばた」など行政による拠点整備等が進むなか、賑わい効果を点から線、面へと展開する民間主体のまちづくりが活発化しています。
- 寺町・清水谷地区を核とした区域では、寺町での新たなイベントのほか、伝統的な街並みの再現と観光拠点化を目指す構想などが進められています。
- 商店街では、空き店舗や空き地を活用した賑わい創出活動などに取り組むまちづくり会社が発立され、多様な主体を巻き込んだ新たな活動が展開されています。

■近年における主な民間主体のまちづくり事例

<p>「蔵春閣」の新発田市移築を契機とした歴史的な街並み再生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主体：（一社）新発田歴史文化プロジェクト ・設立：令和2年8月13日 ・活動区域：諏訪町1～3丁目地内 	<ul style="list-style-type: none"> ・「蔵春閣」の新発田市移築と歩調を合わせて、周辺エリアが観光の拠点となるよう民間主導で整備を推進 ・令和4年に同プロジェクトの中核施設となる「五階菱」（王紋酒造敷地内）がオープン
<p>空き店舗を活用したリノベーションに取り組むまちづくり会社</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主体：（一社）NEOHATT ・設立：令和3年1月22日 ・活動区域：中央町3丁目、大手町1丁目地内 	<ul style="list-style-type: none"> ・活用可能な空き店舗物件を発掘し、リノベーションを進めているほか、新発田商業高校の商業クラブによる店舗経営プロジェクトを実施 ・空き地の活用として、キッチンカーを呼び、当該エリアにおけるプレイヤー探しのほか、団体のプロモーション活動を実施
<p>歴史文化的環境を活かしたイベントを企画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主体：（一社）新発田まちなみネットワーク ・設立：令和4年6月17日 ・活動区域：諏訪町2丁目地内 	<ul style="list-style-type: none"> ・街なみ環境整備事業で景観整備された寺町通りにある旧釣具屋店をリノベーションし、活動の拠点として活用 ・寺町通りのほか、本堂や境内も活用したイベントを年数回開催

(2) 地区の課題

対象地区の現況を踏まえ、これからのまちづくりに向けて、考慮すべき強み、弱み、機会、脅威を整理するとともに、そこから導き出される課題を整理します。

■対象地区のSWOT分析による課題整理

外的な要因 (社会の潮流等)		機会		脅威	
		①ウオーカブルな都市づくり ②水のみち整備 ③公的不動産の存在 ④民間による再開発の機運 ⑤まちづくり会社の設立		①郊外での人口シェアの高まり ②人口・世帯減少、高齢化進行 ③利用者人口に支えられている生活サービスの需要密度低下 ④郊外型商業店舗の立地 ⑤地価の下落の継続（近年は微減で推移）	
強み	①生活に密着した施設が集積 ②都市の再構築の具体化 ③新発田城は日本100名城の一つであり、知名度も高い ④城下町に由来する歴史文化的環境、個性ある街並みが残る ⑤人口減少の中で市街地循環バスの乗車人員は横ばいを維持	【機会を活かして強みを伸ばす】 歴史文化等を活かしたウオーカブルなまちづくり 新発田城等の観光資源や歴史文化的環境、個性ある街並みを活かして、地区内の回遊性を向上させたウオーカブルなまちづくりを推進することが必要 (強み：③④×機会：①②)	【強みを生かして脅威を克服】 若者・子育て世代が住みたくなるまちづくり 生活に密着した施設の集積や公共交通の利便性に加え、都市の再構築の具体化による生活を支える都市機能の充実を活かして、若者・子育て世代の転出抑制・転入促進を図ることが必要 (強み：①②⑤×脅威：①②③)	内的な要因 (対象地区の特徴等)	①商店街の空き店舗の増加、買い物割合の低迷 ②従業者は微減 ③旧耐震の建築物など地震に対する脆弱性
	弱み	【機会を活かして弱みを克服】 都市機能の更新の機会を捉えたまちづくり 公的不動産の有効活用や民間による市街地再開発事業の機会を活かして、建物の更新と併せた都市機能の充実、街区の再編を図り、賑わいの創出や安全で快適な都市空間を形成することが必要 (弱み：①②③×機会：③④)	【弱みを克服して脅威を回避】 意欲ある事業者が活躍できるまちづくり 空き店舗については、商店以外の多様な利用を促進することも含めて、空き店舗と出店意向者のマッチングや空き店舗のリノベーションを促進する仕組みづくりが必要 (弱み①②×脅威④⑤)		

4

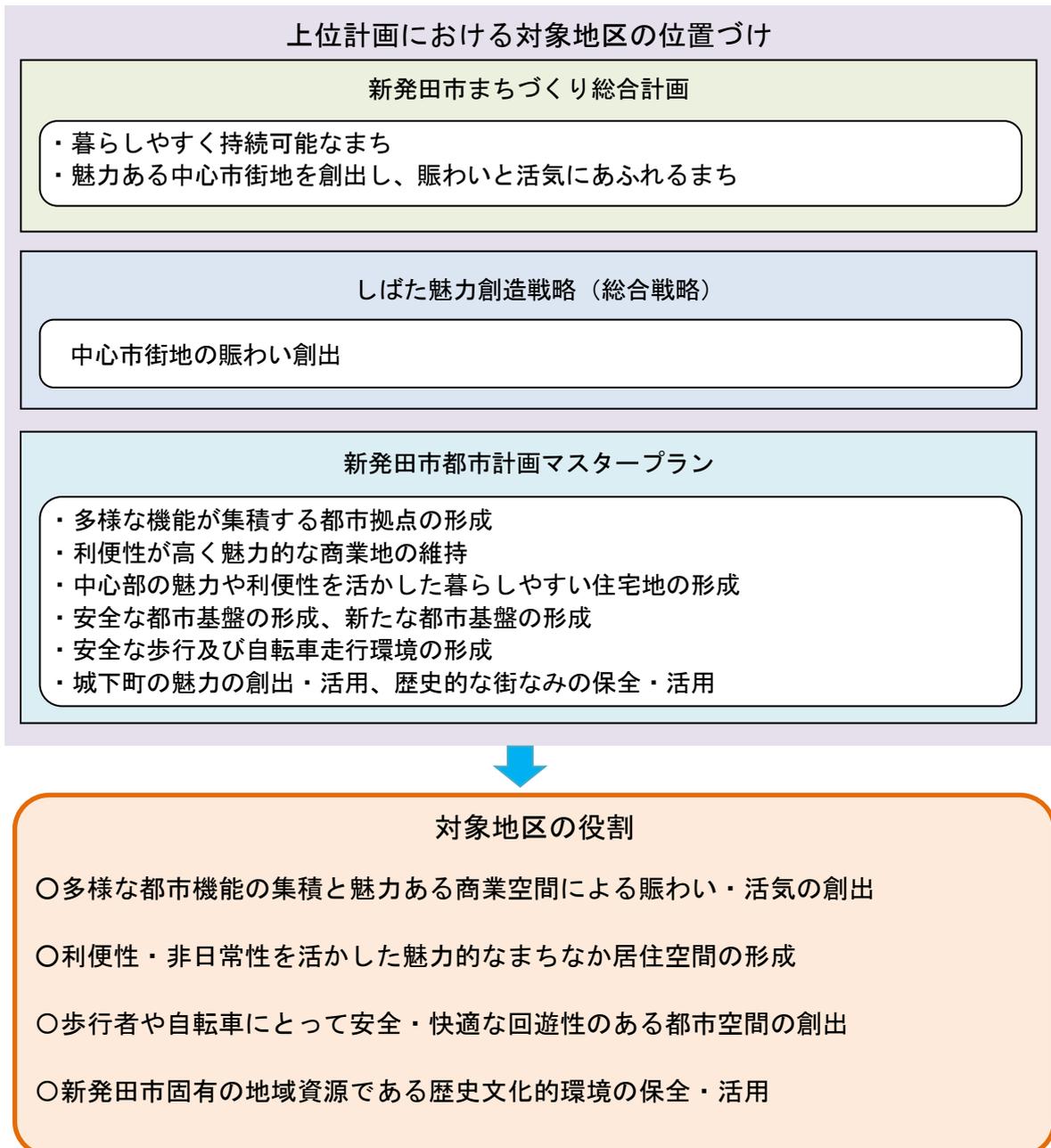
地区の整備方針

(1) 地区の役割

対象地区においては、「新発田市中心市街地活性化基本計画」（平成25年9月）に基づき、様々な施策・事業が展開されました。令和2年以降に策定された「新発田市まちづくり総合計画」、「しばた魅力創造戦略」、「新発田市都市計画マスタープラン」では、中心市街地活性化基本計画の成果を踏まえながら、対象地区の位置付けがなされています。

ここでは、上位計画である「新発田市まちづくり総合計画」、「しばた魅力創造戦略」、「新発田市都市計画マスタープラン」を踏まえ、対象地区の位置付けを次のように整理します。

■地区の役割



(2) 地区の将来像

対象地区である中心市街地は、江戸時代までは新発田藩十萬石の城下町として栄えた歴史をもち、新発田城三階櫓、足軽長屋、清水園、寺町など、現在も歴史文化的環境が色濃く残っています。

また、近年では、新発田駅前において土地区画整理事業が進められたとともに、新発田市役所の新築移転に併せた交流施設「ヨリネスしばた」や新発田駅前複合施設「イクネスしばた」、防災機能を持つ都市公園「アイネスしばた」の整備が進められ、県北の中核都市にふさわしい「顔づくり」が進みつつあります。

その一方で、人口減少・少子高齢化や建物の老朽化、商店街の低迷が継続するとともに、空き店舗、空きビル、低未利用地、地震時に倒壊のおそれがある老朽化した建築物の存在などまちの更新が遅れているほか、既存ストックが十分に活用されていない状況が残っています。

引き続き、本市の顔づくりを進めるにあたっては、これまで継承してきた歴史文化的環境を市民の誇りや自慢として守り育てながら、「まちの顔」3施設である「ヨリネスしばた」、「イクネスしばた」、「アイネスしばた」を活かして、市街地の再構築や居住人口を回復させるなど、まちの新陳代謝を活発化させ、住まう場所、働く場所、訪れる場所としての魅力を高めていく必要があります。

本計画においては、上位・関連計画において対象地区に求められている役割を踏まえ、目指す将来像を次のように定めます。



(3) まちづくりの目標と取組の方向性

将来像を実現するためのまちづくりの目標を次のように設定します。

目標 1 高齢者に優しく、若者・子育て世代から選ばれる暮らしづくり

取組の方向性

- 駅前の利便性向上や生活に密着した商業の活性化
- 歴史文化的環境の保全・活用による地域価値の向上
- 文化活動やイベントなど多様な交流機会の提供
- 高齢者向け施設や子育て支援施設の活用
- 高齢者など誰もが歩いて健康に暮らせる住環境の形成
- 若者・子育て世代向けの質の高い住宅供給の促進

目標 2 新たな魅力や賑わいを創造し続けるまちづくり

取組の方向性

- 建物の更新・改築の促進
- 空き店舗・空きビルなどの遊休施設の有効活用
- 魅力的な店舗の開店・誘致に対する支援
- 歴史文化的な環境の保全と観光資源としての活用
- 多世代の交流や賑わいを生み出す多様な都市機能の集積
- 魅力を継続的に創出・発信するマネジメント活動の促進

目標 3 住まう人や訪れる人が多彩な魅力を楽しむことができる快遊まちづくり

取組の方向性

- 建物の更新機会と併せた歩行・滞留空間の創出
- 道路など公共空間の有効活用による賑わい創出
- 商店街や歴史的街並み、新発田川沿いを結ぶ回遊ルートの形成
- 歩行空間のユニバーサルデザインの推進
- 個性ある街並み景観の形成や花・緑による空間演出
- 来街者が気軽に使えるベンチ等の休憩施設の配置

目標 4 多様な産業・ビジネスが生まれるまちづくり

取組の方向性

- シェアオフィスやコワーキングスペースなどの立地誘導
- 創業支援機関との連携による出店やオフィス開業支援
- 城下町の風情を活かした観光・交流産業の振興
- 大学との連携によるまちなか創業・起業の担い手育成

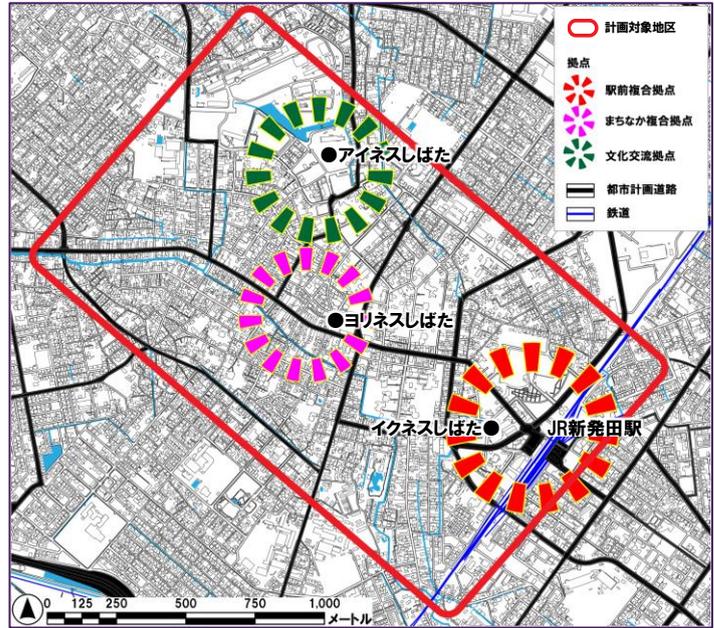
(4) 地区の都市構造形成の方針

対象地区が目指す都市構造（まちの骨格）として、拠点、ネットワーク、ゾーン（土地利用）の配置方針を以下に示します。

1) 拠点

これまで新発田市の顔づくりとして整備したイクネスしばた（図書館、こどもセンター、市民活動施設、商業、観光案内、学生寮等）、ヨリネスしばた（市役所、札の辻広場）、アイネスしばた（二の丸公園）の整備効果を更に高めるため、以下の3つの拠点を設定し、新発田市の顔の表情をより豊かなものとしていきます。

■拠点の配置



■拠点形成の方向性

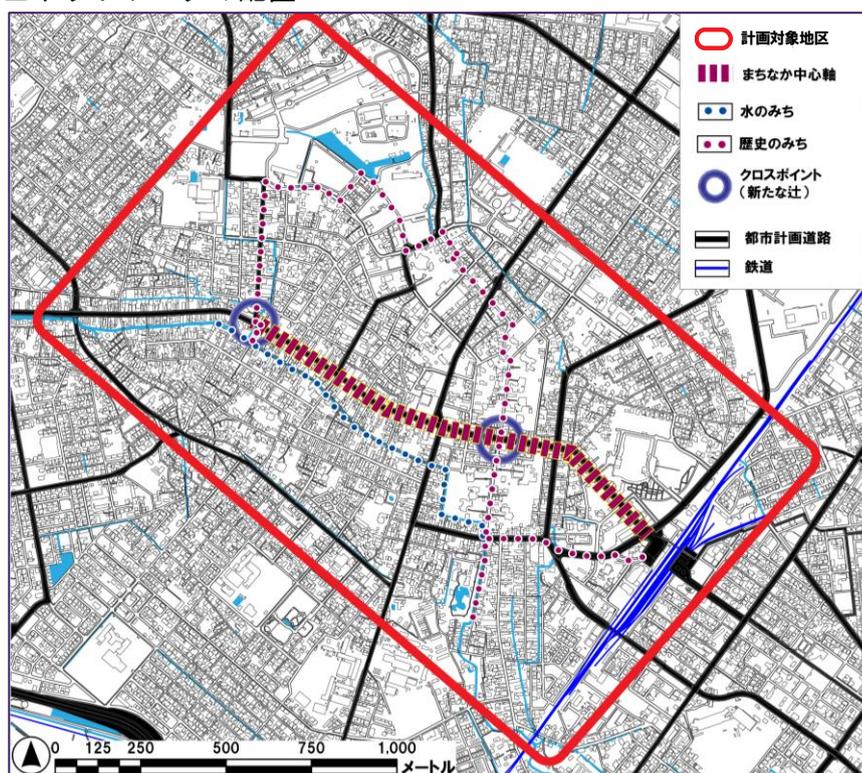
名称	方向性
駅前複合拠点	<ul style="list-style-type: none"> ● 新発田駅西口駅前広場や新発田駅東交通広場等、鉄道やバスなどの交通利便性、イクネスしばたや県立新発田病院といった広域的なサービス機能の立地を背景としたポテンシャルを活用 ● まちなか居住を先導する生活関連、居住等の機能や地域経済の活性化に資する業務機能を充実 ● 市内外から多くの人々が訪れる駅の立地を踏まえ、本市の玄関口にふさわしい街並み景観を形成
まちなか複合拠点	<ul style="list-style-type: none"> ● ヨリネスしばた等の広域的なサービス・賑わい創出機能の立地、既存の商業機能の集積、公的不動産の存在を背景としたポテンシャルを活用 ● まちなか居住を先導する生活関連、居住等の機能や新たな賑わいを創出し、多世代が交流できる機能、多様な働き方やビジネスを支援する業務機能を充実 ● 中心市街地のメインストリート上に位置していることを踏まえ、地区のランドマークとなる景観を形成
文化交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> ● 新発田城跡や市民文化会館、<small>ふみやこうじ</small> 落谷虹児記念館、歴史図書館といった文化資源やアイネスしばた（二の丸公園）といった交流資源を活用 ● 歴史文化との触れ合いや文化関連活動をテーマとした多様な交流活動を促進 ● 新発田城跡を核として、城下町の風情が感じられる街並みを形成

2) ネットワーク

拠点形成の効果の面的な波及を図るため、新発田市の新しき魅力となる都市的な賑わいや、古き魅力である城下町の面影を活かしながら、拠点を回遊するウォーカブルな都市空間のネットワークを形成します。

ウォーカブルな都市空間では、個性ある景観形成を図るとともに、人々が散策や滞留を楽しむことができる「新発田市らしい居心地の良い空間」を形成します。

■ネットワークの配置



■ネットワーク形成の方向性

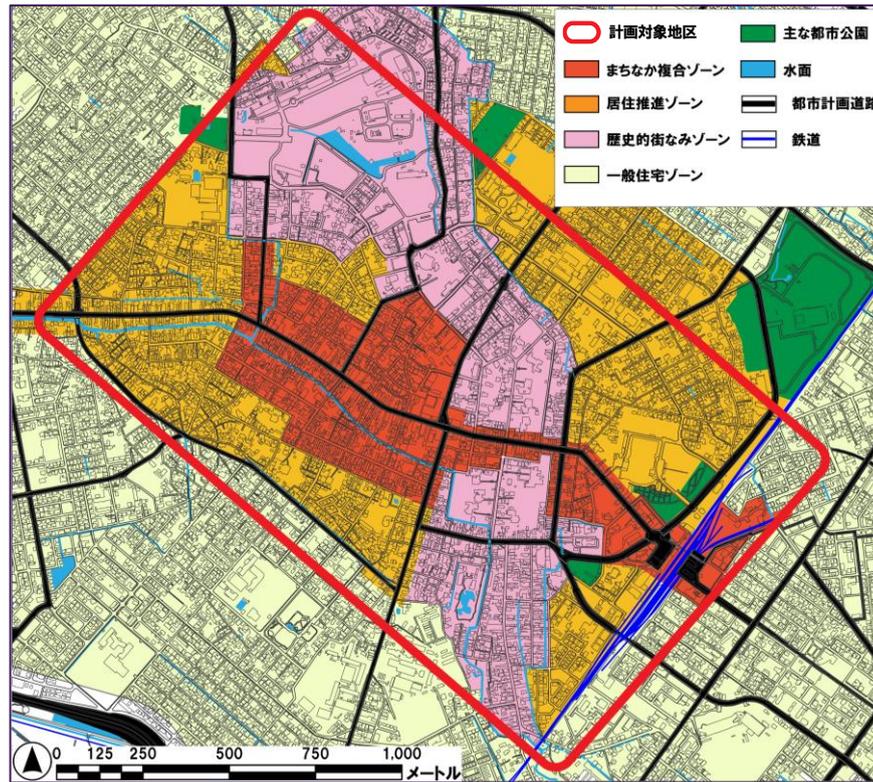
名称	方向性
まちなか中心軸	<ul style="list-style-type: none"> 駅前複合拠点とまちなか複合拠点をつなぐメインストリートとして、沿道に滞留・休憩機能や魅力ある店舗の立地を誘導 良好な沿道景観の形成や歩行者・自転車にとって安全な通行空間を確保
歴史のみち	<ul style="list-style-type: none"> 新発田駅～清水園・寺町～新発田城址～まちなか中心軸を連絡し、新発田市の歴史文化を楽しみながら散策できる空間として形成 周辺の歴史文化的環境と調和した景観を形成
水のみち	<ul style="list-style-type: none"> 新発田川沿いの立売橋～鍛冶橋の区間において、修景づくりや滞留・休憩機能、川に顔を向けた魅力ある店舗の立地を誘導 川沿いは城下町の面影を活かした歴史的景観を形成
クロスポイント (新たな辻)	<ul style="list-style-type: none"> 古き魅力である歴史のみち及び水のみちと、新しき魅力であるまちなか中心軸が交差する区域は、歩行者動線のクロスポイント (新たな辻) として、広場・滞留空間の確保や賑わい機能の立地を誘導

3) ゾーン

対象地区の特性を踏まえ、市街地の整備・保全の指針となる土地利用のゾーニングを設定します。

複合的な都市機能の立地誘導により賑わい創出を図るゾーン、持続可能な暮らしの場として利便性・快適性の高いまちなかでの居住を推進するゾーン、新発田市固有の魅力である歴史的な街並みの保全・活用を図るゾーンを設定します。

■ゾーンの配置



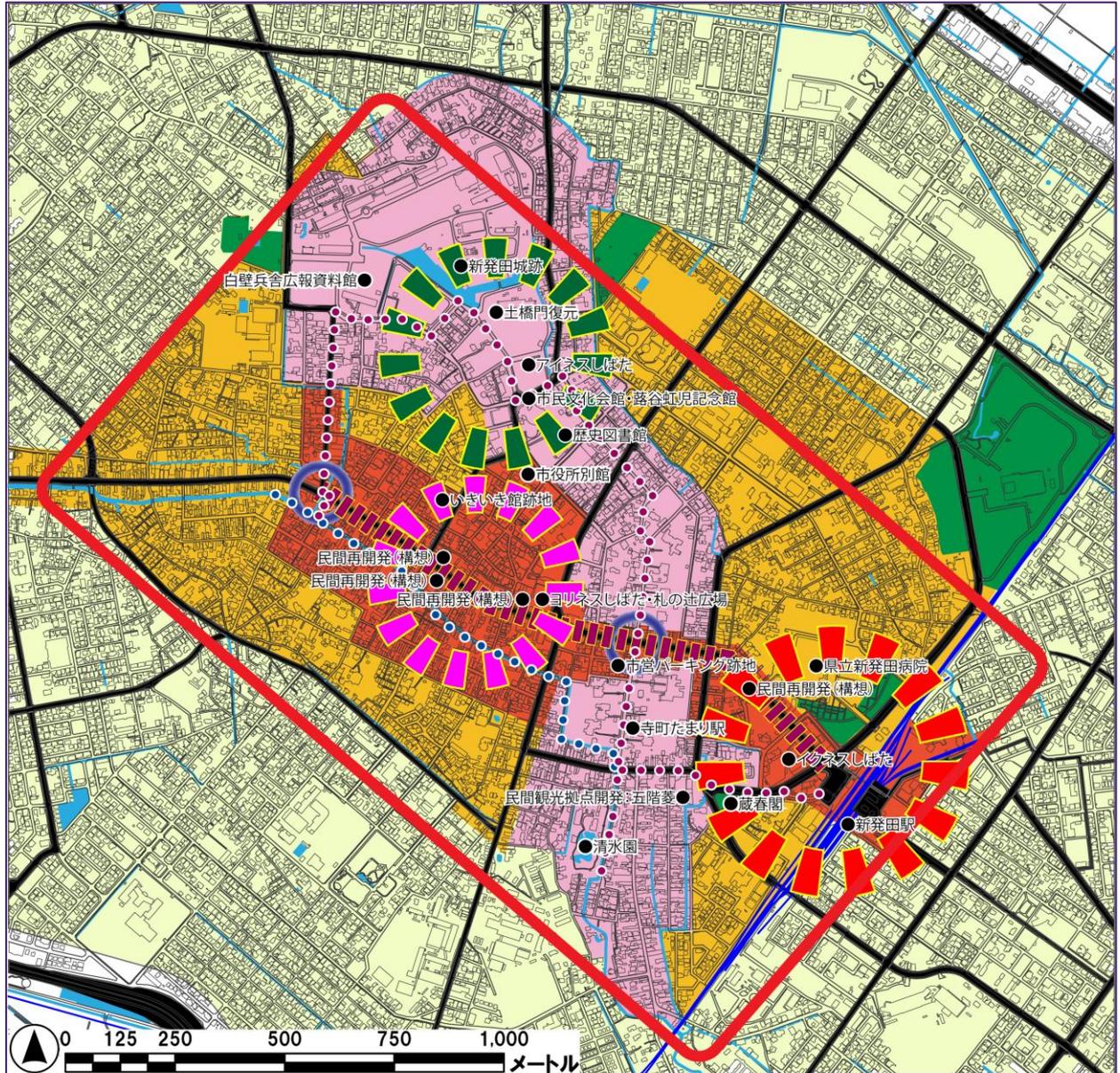
■ゾーン形成の方向性

名 称	方向性
まちなか複合ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ● 新発田駅周辺及び新発田市のメインストリートである新発田停車場線沿いは、土地の有効・高度利用を誘導 ● 商業・業務・文化・交流・居住などの複合的な機能の集積を図り、賑わいと利便性の高いまちなか生活を楽しめる都市空間を形成
居住推進ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅を中心に、生活を支える商業・サービス施設や公共公益施設などの中低層の土地利用を誘導 ● 清水園・寺町等隣接する区域や城下町の面影を残す区域では、歴史文化的環境と調和した景観を形成
歴史的街並みゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ● 新発田城址や清水園、足軽長屋、寺社など城下町としての面影を色濃く残す街並みと歴史文化的資源が一体となった地域環境を保全・活用 ● 歴史文化的資源を活用した商業や観光を活性化させ、落ち着いた雰囲気の中でも賑わいのある都市空間を形成

4) 対象地区の将来都市構造

対象地区における拠点、ネットワーク、ゾーン（土地利用）の配置方針を踏まえ、将来の目指す都市構造を下図に示します。

■将来都市構造



凡例

○ 計画対象地区

拠点

駅前複合拠点

まちなか複合拠点

文化交流拠点

ネットワーク

まちなか中心軸

水のみち

歴史のみち

クロスポイント
(新たな辻)

ゾーン

まちなか複合ゾーン

居住推進ゾーン

歴史的街なみゾーン

一般住宅ゾーン

その他

主な都市公園

水面

都市計画道路

鉄道

(5) 都市機能更新の方針

都市機能の更新にあたっては、対象敷地やその周辺の状況に合わせて適切な手法を活用しながら取り組めます。

1) 民間による再開発事業への支援

新発田停車場線沿いなど一定の床需要が見込まれる区域では、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業といった民間による再開発事業を支援することにより、低未利用地の有効・高度利用や防災上のリスクとなる老朽化した建築物の更新、狭小敷地の解消を進め、商業・業務・文化・交流・居住などの複合的な機能の集積を図ります。

2) 公的不動産の活用

いきいき館跡地や市営パーキング跡地などの公的不動産については、周辺の土地利用との調和や市民ニーズを踏まえつつ、商業・業務・文化・交流・居住など対象地区に求められる都市機能を充実する観点から、官民連携手法の活用も選択肢に入れた有効活用の手法を検討します。

3) 空き店舗、空きビル、空き家のリノベーションやコンバージョン

商店街などの空き店舗や空きビル、空き家のうち活用可能な建物については、建物所有者に対する意識啓発や地域のまちづくりを担う組織などを育成・支援しながら、リノベーション（建物改修）やコンバージョン（建物用途変更）を促進する仕組みづくりを行い、既存建物の有効活用を通じた都市機能の更新・充実を図ります。

4) 都市のスポンジ化対策

世帯減少の進行により、空き地、空き家などの低未利用な土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」と呼ばれる現象の顕在化が懸念されるため、リノベーションやコンバージョンが難しい老朽化が顕著な建物、建物の前面道路が4m未満であるなど建替えが困難に建物に対しては、個別・協調建替の誘導や小規模な区画の再編手法などの支援方策を検討します。また、立地適正化計画における低未利用土地利用等指針の追加や低未利用土地の所有者等に対する土地の管理・利用に関する情報提供など、総合的な低未利用土地対策を検討します。

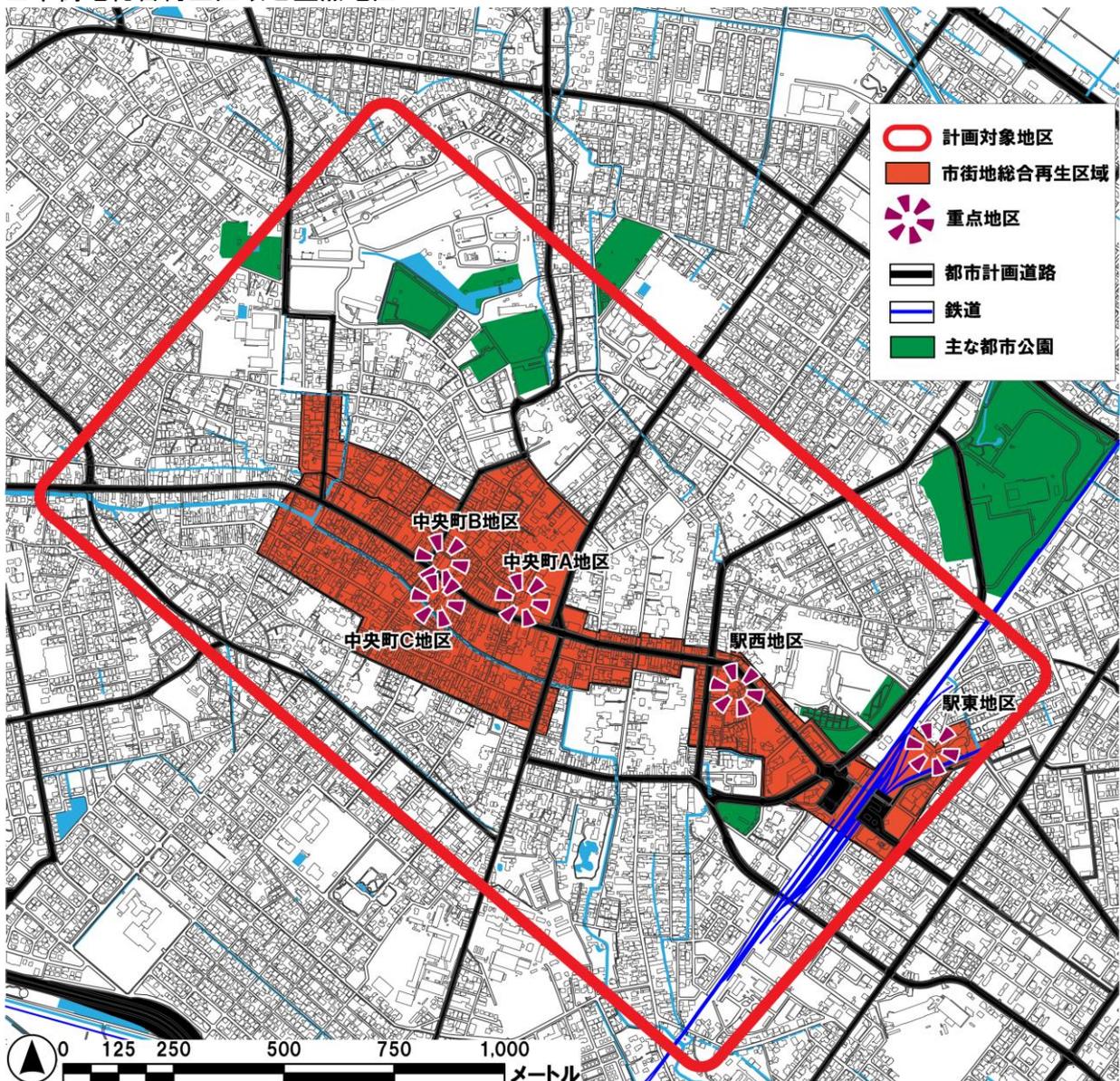
5

市街地総合再生の方針

(1) 市街地総合再生区域と重点地区の設定

対象地区の将来像及びまちづくりの目標の実現に向けた市街地整備を効果的・効率的に進める区域として、新発田駅周辺及びメインストリートである新発田停車場線沿道を軸とした区域を「市街地総合再生区域」として設定し、地域の特性を踏まえて、再開発手法や公的不動産の活用、空き店舗、空きビルのリノベーション等により、市街地の再構築を図ります。また、再開発手法の導入を推進する重点地区を設定します。

■市街地総合再生区域と重点地区



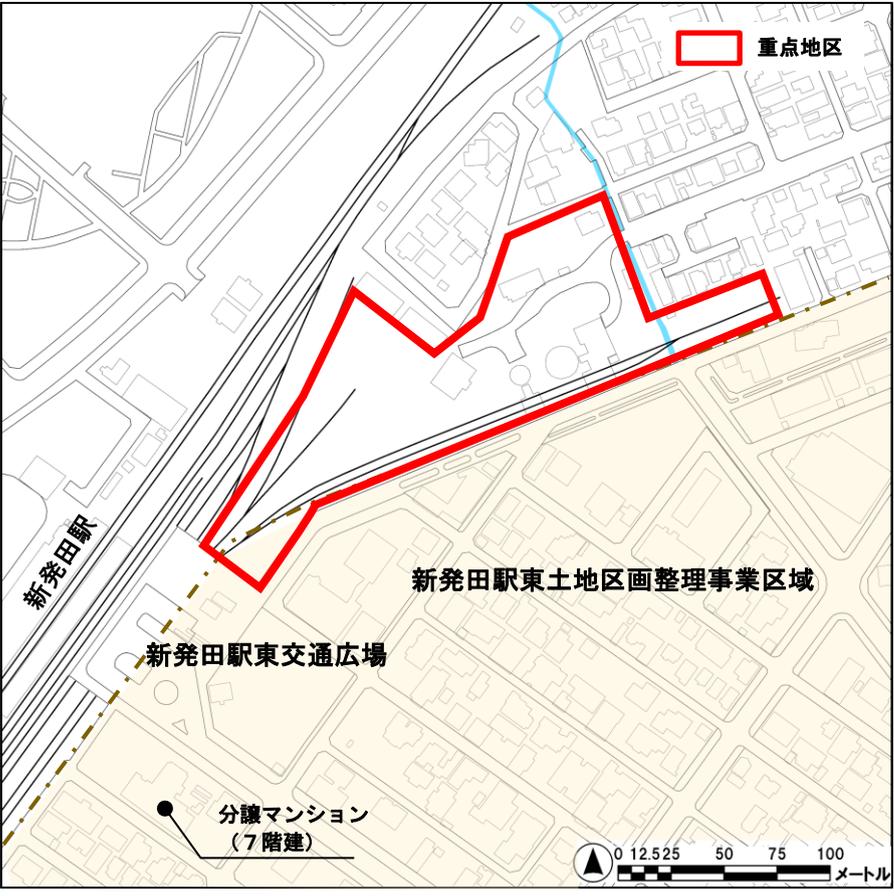
■重点地区の設定理由

名 称	設定理由
駅東地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅前複合拠点に位置する重要な地区で、駅東側への交通結節点となっている。 ● 低未利用地があり、駅前のポテンシャルを活かした土地の有効・高度利用が求められる。 ● 民間による再開発の構想があり、早期事業化の可能性はある。
駅西地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅前複合拠点に位置する重要な地区である。 ● 低未利用地があり、イクネスしばたや県立新発田病院の立地を背景とした生活利便性、駅周辺のポテンシャルを活かした土地の有効・高度利用が求められる。 ● 民間による再開発の構想があり、早期事業化の可能性はある。
中央町A地区	<ul style="list-style-type: none"> ● まちなか複合拠点に位置する重要な地区である。 ● 旧耐震の中高層建物があり、防災上の観点から更新が求められる。 ● 隣接する「ヨリネスしばた」と一体的な賑わいの創出が求められる。 ● 民間による再開発の構想があり、早期事業化の可能性はある。
中央町B地区	<ul style="list-style-type: none"> ● まちなか複合拠点に位置する重要な地区である。 ● 旧耐震の中高層建物があり、防災上の観点から更新が求められる。 ● メインストリートにおける歩行者の増加など賑わい創出に寄与すると考えられる。
中央町C地区	<ul style="list-style-type: none"> ● まちなか複合拠点に位置する重要な地区である。 ● 近年、建物が除却され、低未利用地となっており、土地の有効・高度利用が求められる。 ● メインストリートにおける歩行者の増加など賑わい創出に寄与すると考えられる。 ● 街なみ環境整備事業が行われている新発田川に面しており、「水のみち」形成と連携した市街地環境の向上に寄与すると考えられる。

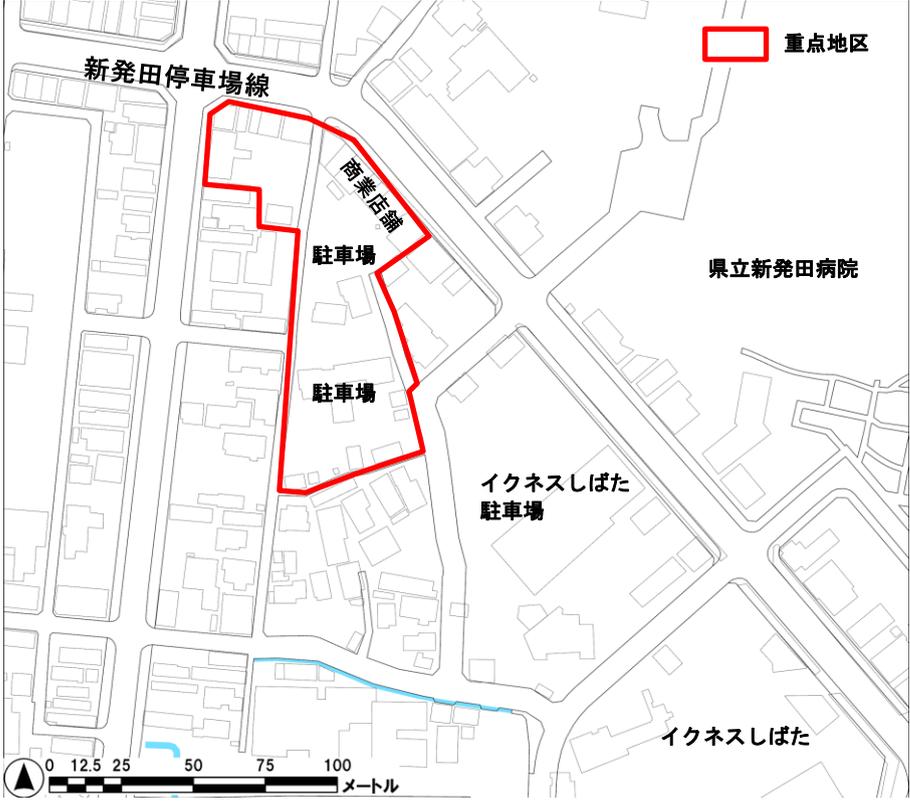
(2) 重点地区の整備方針

重点地区において、再開発手法を活用した建築物等の整備を進め、都市機能の更新・充実を図ります。また、重点地区外においても、地権者等の建物更新に対する意欲の高まりに応じて、再開発手法を活用した建築物等の整備を促進します。なお、整備方針を定めるもので、具体的な事業実施が確定されているものではありません。

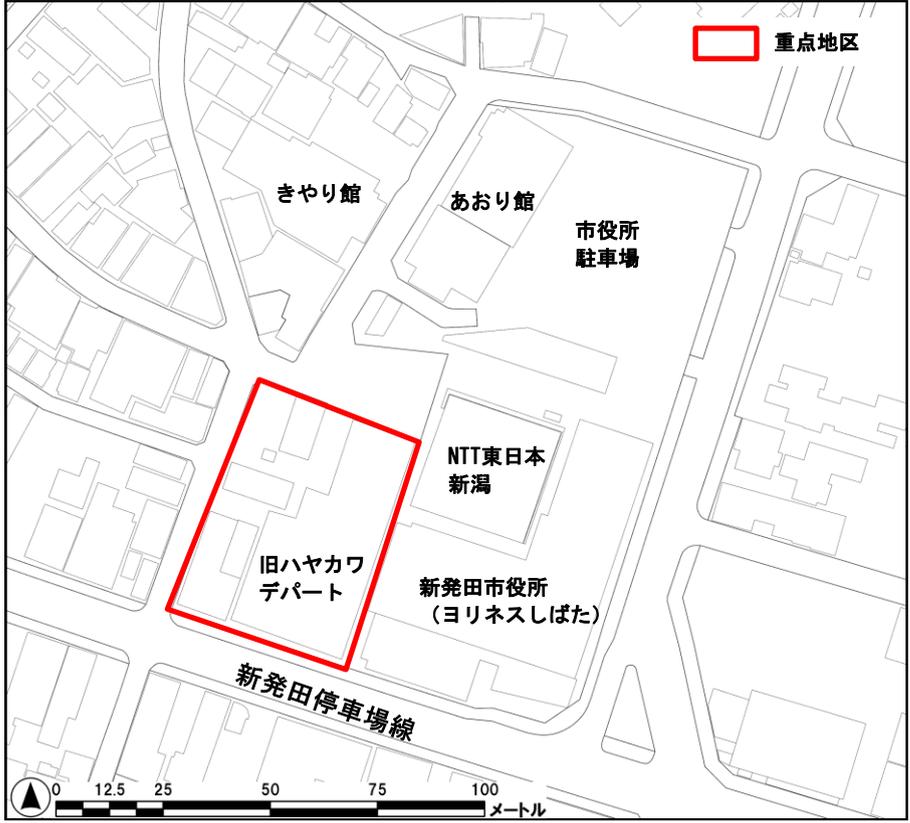
1) 駅東地区

<p>現状・課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域は準工業地域であり、新発田駅東交通広場の北側に位置する空き地等の低未利用地となっている。 ● 地区周辺は、戸建て住宅地としての利用がなされ、南側は、新発田駅東土地区画整理事業（昭和54～平成8年）が施行されている。 ● 近隣では交通広場の南側に7階建ての分譲マンション（平成4年竣工）が立地している。 ● 駅前のポテンシャルを活かした土地の有効・高度利用が求められる。  <p>The map shows the Station East Area with a red outline indicating the focus area. Key locations labeled include 新発田駅 (Shinpaten Station), 新発田駅東交通広場 (Shinpaten Station East Traffic Square), 新発田駅東土地区画整理事業区域 (Shinpaten Station East Subdivision Project Area), and 分譲マンション (7階建) (Residential Apartment (7 stories)). A scale bar at the bottom right indicates 0, 12.5, 25, 50, 75, and 100 meters.</p>
<p>コンセプト</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅近の利便性を活かした駅周辺に魅力をもたらす「まちなか居住」のモデル
<p>整備方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 共同住宅を核に商業等の生活関連施設を整備する。 ● 開発と併せた公共空間の創出を誘導するほか、敷地内における緑地等を創出する。 ● 周辺との調和に配慮した建築物等のデザインを誘導する。
<p>想定される整備手法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業 ● 優良建築物等整備事業 など

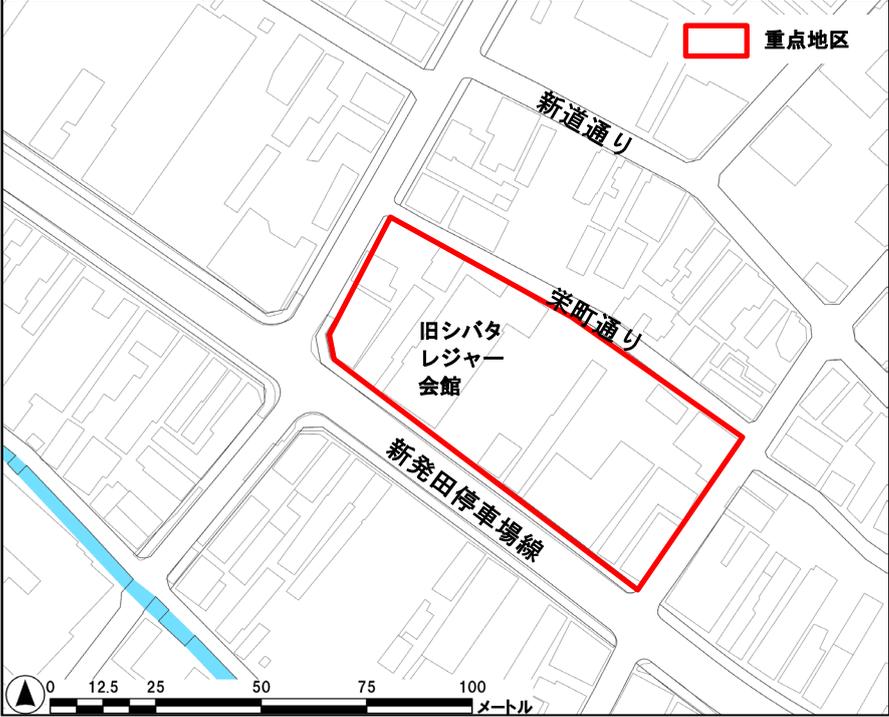
2) 駅西地区

<p>現状・課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域は商業地域であり、新発田駅から500m圏内に位置している。 ● 新発田停車場線沿道は老朽化した低層の商業店舗が立地し、その内側の宅地は平面駐車場であるなど低未利用地となっている。 ● 地区周辺は、県立新発田病院、新発田駅前複合施設「イクネスしばた」が整備され、街のイメージが向上している。 ● 駅前のポテンシャルを活かした土地の有効・高度利用が求められる。 
<p>コンセプト</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅近の利便性を活かした駅周辺に魅力をもたらす「まちなか居住」のモデル
<p>整備方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 共同住宅を核に商業等の生活関連施設を整備する。 ● 開発と併せた公共空間の創出を誘導するほか、敷地内における緑地等を創出する。 ● 周辺との調和に配慮した建築物等のデザインを誘導する。
<p>想定される整備手法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業 ● 優良建築物等整備事業 など

3) 中央町A地区

<p>現状・課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域は商業地域であり、南側は新発田停車場線に面し、旧ハヤカワデパート、銀行、店舗、住宅が立地している。 ● 新発田市役所の新築移転として整備された「ヨリネスしばた」及び交流施設である「札の辻広場」に隣接しているほか、周辺には健康長寿アクティブ交流センター（あおり館・きやり館）や業務ビル（NTT東日本新潟）が立地している。 ● 旧ハヤカワデパートは6階建ての旧耐震建物であり、老朽化により壁面の崩落等の課題があるほか、地震時には倒壊のおそれがあり、建物の更新が求められる。 
<p>コンセプト</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 多世代の交流・居住の核となる新たなまちのランドマーク
<p>整備方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 賑わいを創出する物販・飲食等の商業施設や銀行等の業務施設（従前立地の用途含む）、まちなか居住の場となる共同住宅を整備する。 ● 上層階のセットバックなど、隣接する新発田市役所（ヨリネスしばた）をはじめ、周辺の商店との調和に配慮した建築物等のデザインを誘導する。 ● 建物玄関口（敷地内）へのバス停の移動など、バス利用者の利便性を高めるとともに、バスベイの機能を確保する。 ● 歩行者の滞留空間を確保するため、新発田停車場線側において、広場スペースを整備する。
<p>想定される整備手法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業 ● 優良建築物等整備事業 など

4) 中央町B地区

<p>現状・課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域は商業地域であり、南側は新発田停車場線に面し、旧シバタレジャー会館や商店が立地している。 ● 北側は新道・掛蔵と呼ばれた古くからの歓楽街であり、現在も飲食店が集積する（地区内には老舗の飲食店も立地）。 ● 旧シバタレジャー会館は6階建ての旧耐震建物であり、老朽化により壁面の崩落等の課題があるほか、地震時には倒壊のおそれがあり、建物の更新が求められる。  <p>The map shows a street grid with a red rectangle highlighting the '重点地区' (Key Area). The '旧シバタレジャー会館' (Old Shibata Lejia Club) is labeled within this area. Streets shown include '新道通り' (Shinmichi-dori), '栄町通り' (Eimachi-dori), and '新発田停車場線' (Shinbetsu Station Line). A scale bar at the bottom indicates distances up to 100 meters.</p>
<p>コンセプト</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 古きよき賑わいとの調和がとれた交流・居住の拠点施設
<p>整備方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 新道・掛蔵の風情を感じさせる物販・飲食等の商業施設やまちなか居住の場となる共同住宅を整備する。 ● 新道・掛蔵地区のまちづくりとの調和のとれた建物高さや建物形態を誘導する。 ● 歩行者の滞留空間を確保するため、新発田停車場線や栄町通り沿いに、広場スペースを整備する。
<p>想定される整備手法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業 ● 優良建築物等整備事業 など

5) 中央町C地区

<p>現状・課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域は商業地域であり、北側は新発田停車場線に面し、以前は5階建ての建物が立地していたが、現在は取り壊され、未利用地となっている。また、商店や空き店舗が見られる。 ● 南側は新発田川に面し、赤穂浪士として名高い堀田安兵衛に由来する武庸橋があるほか、街なみ環境整備事業により、親水広場の整備計画があり、水辺を活かした空間形成が求められる。 
<p>コンセプト</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● メインストリートと水のみちをつなぐ商業・業務・居住の複合施設
<p>整備方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 賑わいを創出する物販・飲食等の商業施設や川面を眺めながら仕事ができるコワーキング等のまちなか業務施設、まちなか居住の場となる共同住宅を整備する。 ● メインストリートと新発田川の両サイドに顔を向けた施設とするとともに、新発田川沿いの敷地は、水のみち整備と協調したデザインとする。 ● 歩行者の滞留空間を確保するため、新発田停車場線と新発田川をつなぐ広場空間を整備する。
<p>想定される整備手法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業 ● 優良建築物等整備事業 ● 街なみ環境整備事業（水のみち地区） など

(3) 計画の実現に向けた取組

リノベーションや再開発手法等を活用した都市機能の更新・充実を進めるためには、市民や地権者、商店街、企業など多様な関係者の理解と協力が不可欠となります。このため、関係者のまちづくりに対する関心や理解の醸成を図りながら、官民連携によるまちづくりを進めます。

また、本市には、まちづくり会社が数社設立されるなど、まちづくりの担い手が育ちつつあることから、再開発事業と併せて、まちの魅力や価値の維持・向上活動に取り組むエリアマネジメントの仕組みづくりを進めます。

さらに、1年間に発生する床需要には一定の限度があり、過剰な床供給を回避するため、市街地再開発事業の事業化については、複数の市街地再開発事業が同時的に進行する場合のスケジュール調整など、行政が積極的に関与します。

■官民連携によるまちづくりのイメージ

