

### 3

## 地区の現況と課題

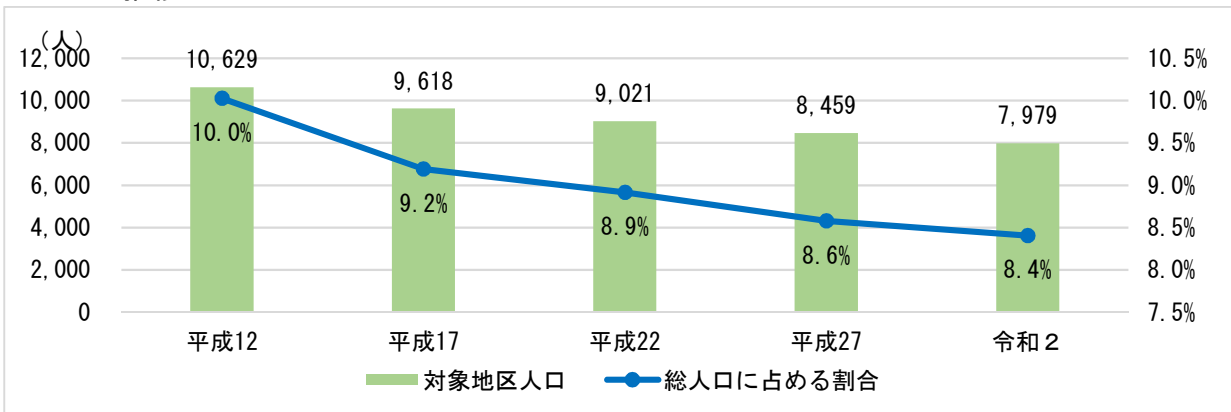
### (1) 地区の現況

#### 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

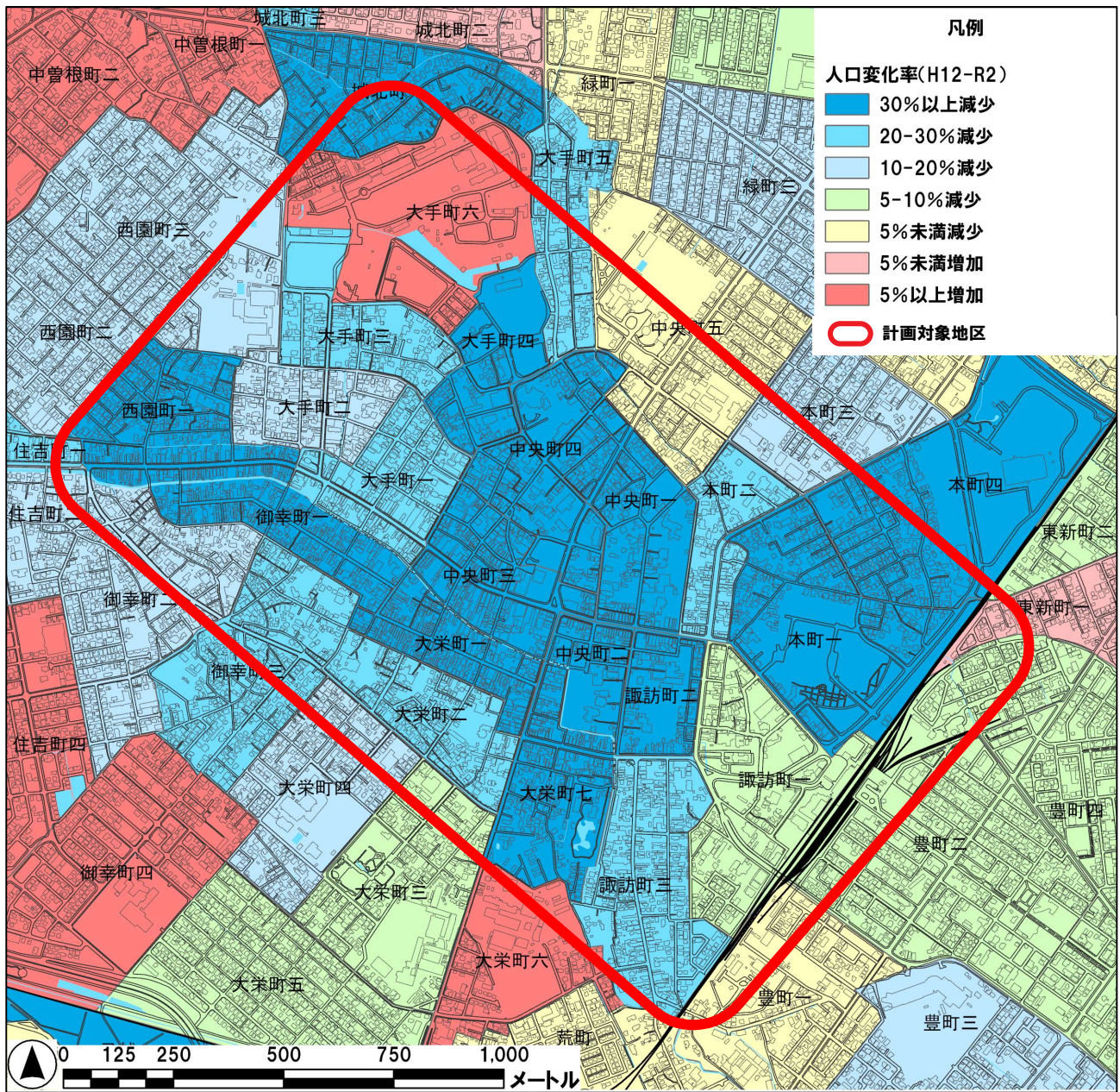
#### ■町丁目別の人口推移（単位：人）

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）

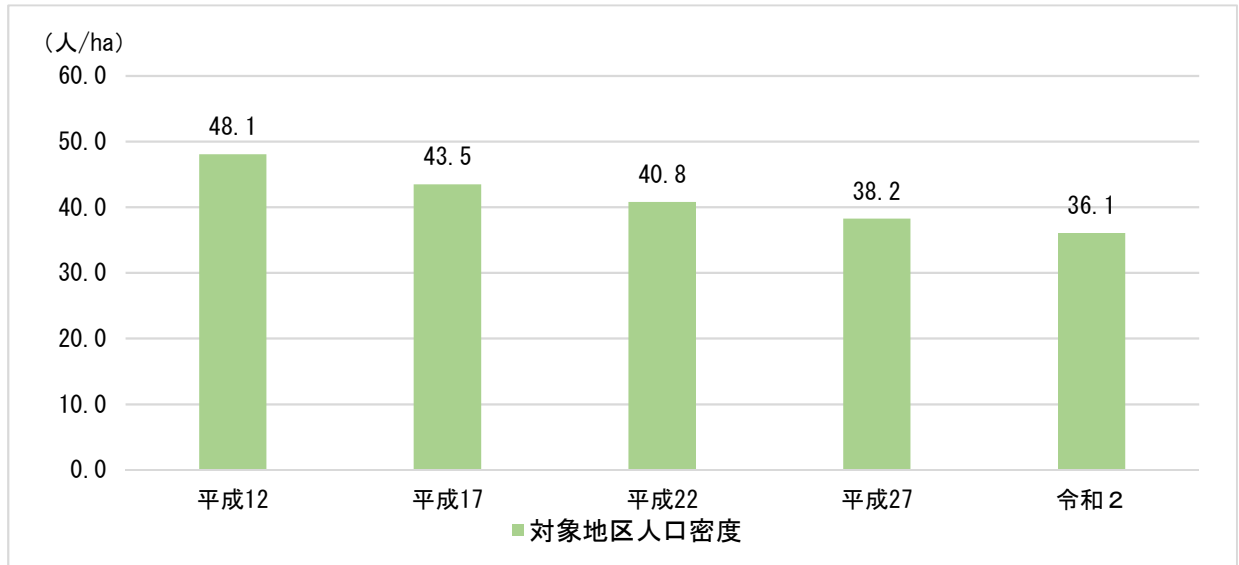


出典：国勢調査を基に作成

## 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

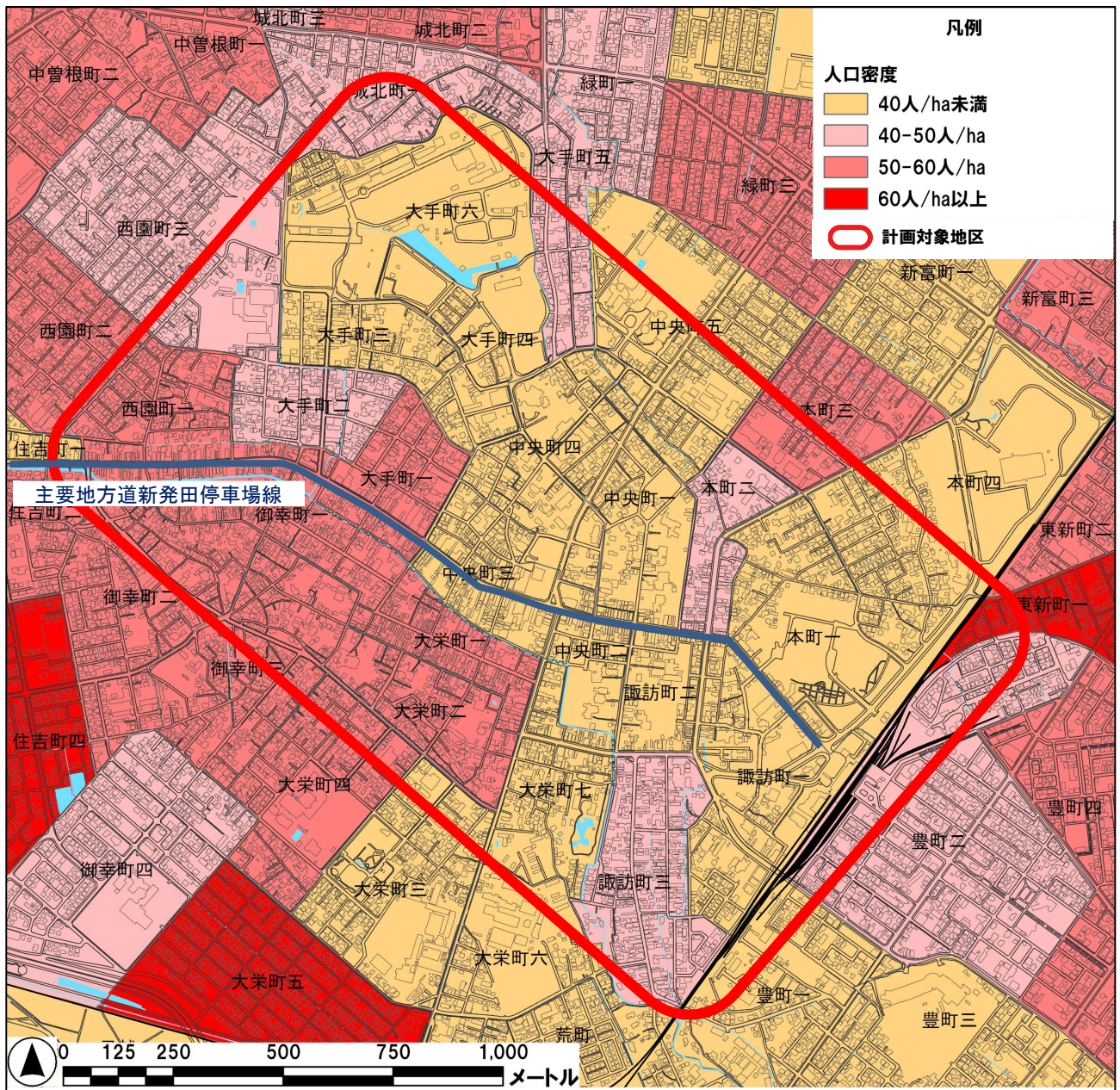
### ■町丁目別の人口密度推移（単位：人/ha）

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）

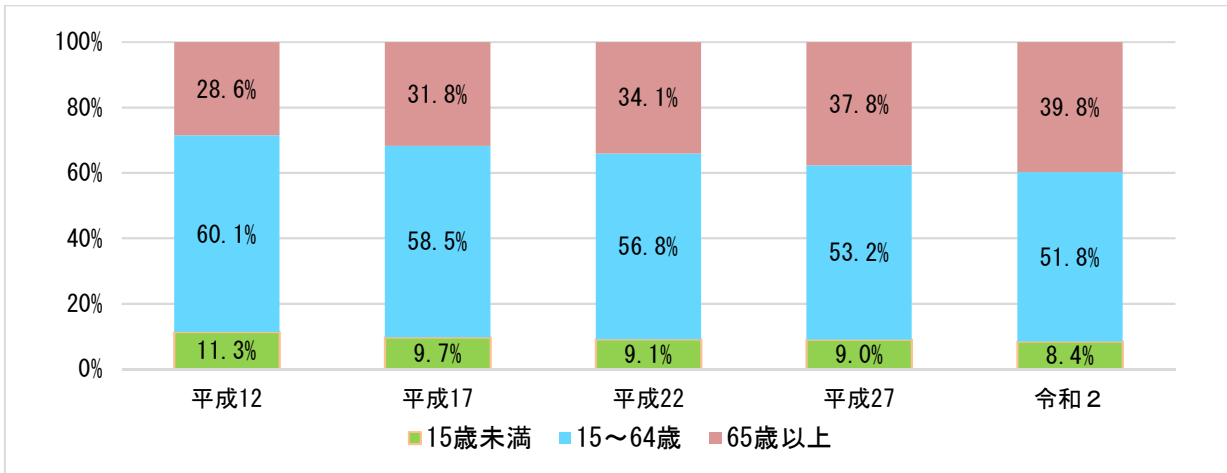


出典：国勢調査を基に作成

### 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

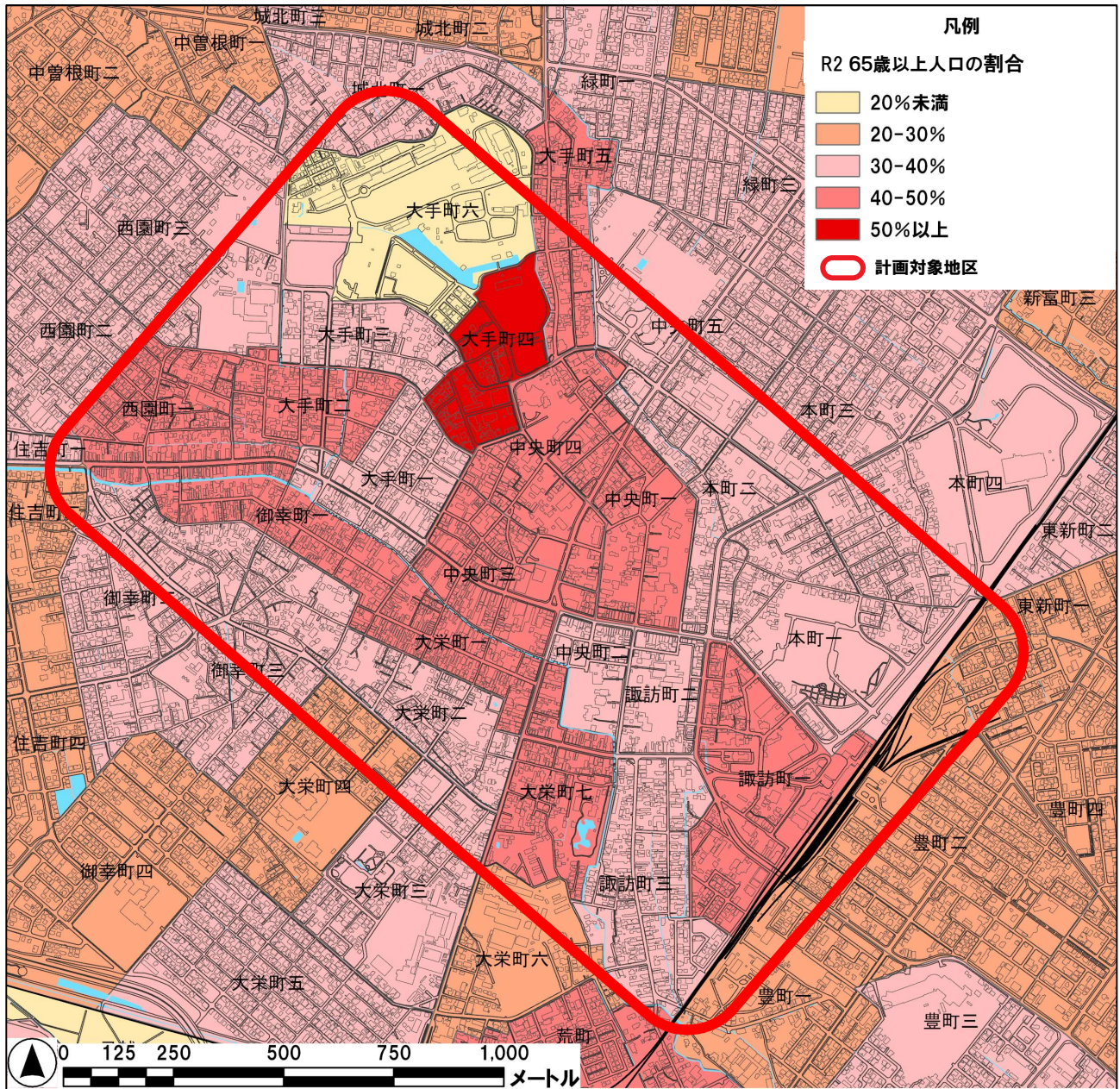
※対象地区に概ね過半が属する町丁目を抽出している。

#### ■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）

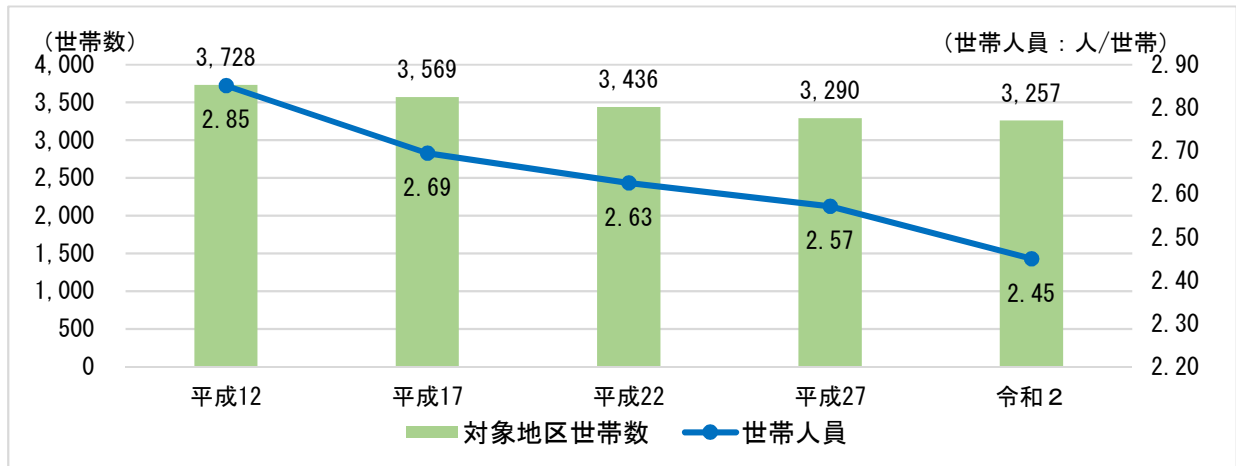


出典：国勢調査を基に作成

#### 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

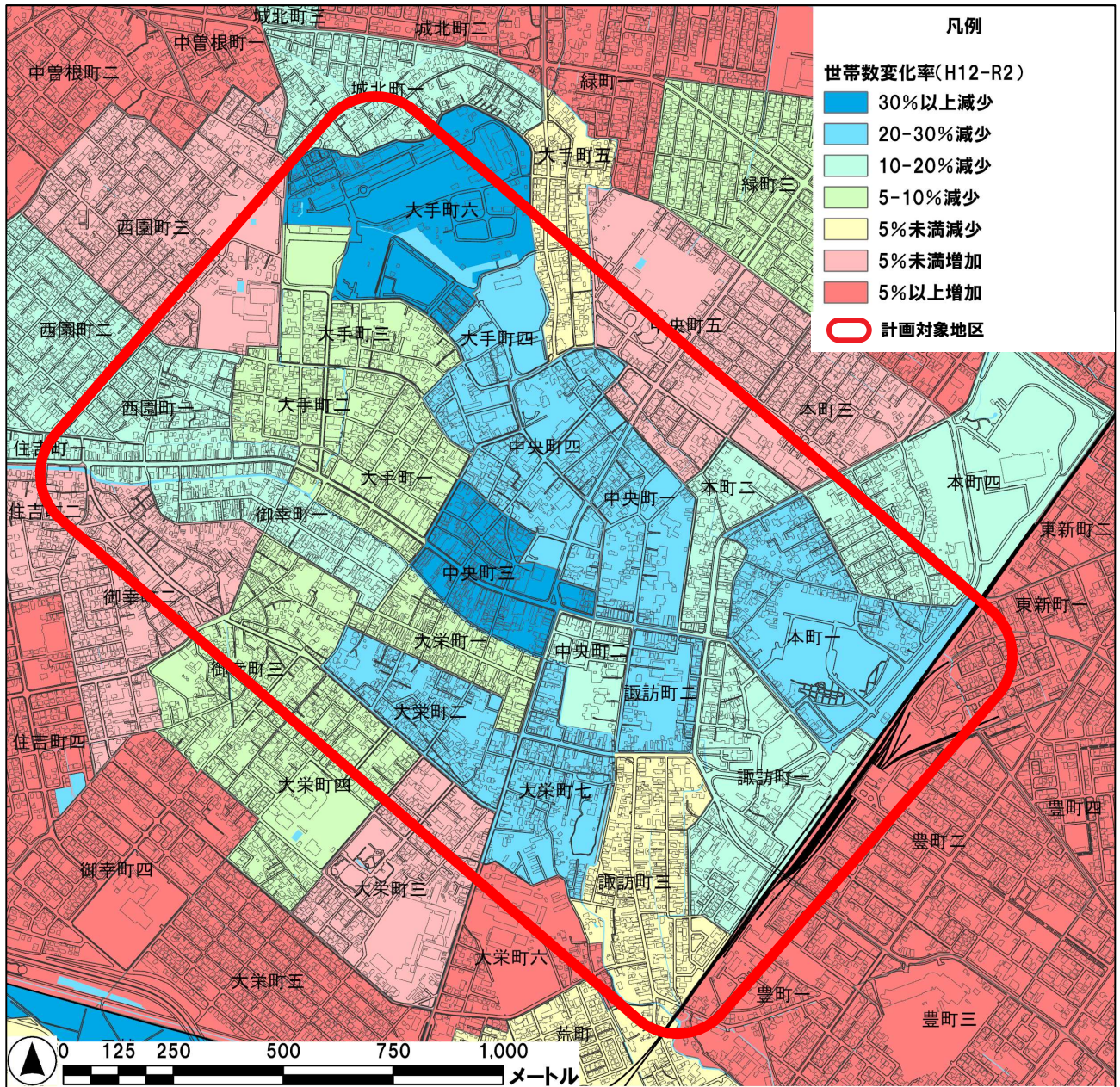
#### ■町丁目別の世帯数推移

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

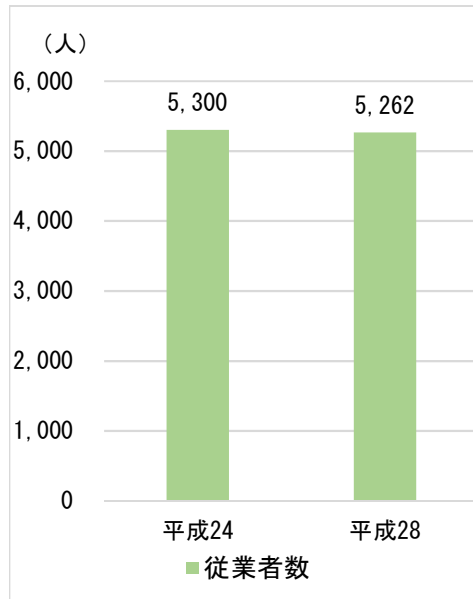


## 2) 産業

### ①従業者数

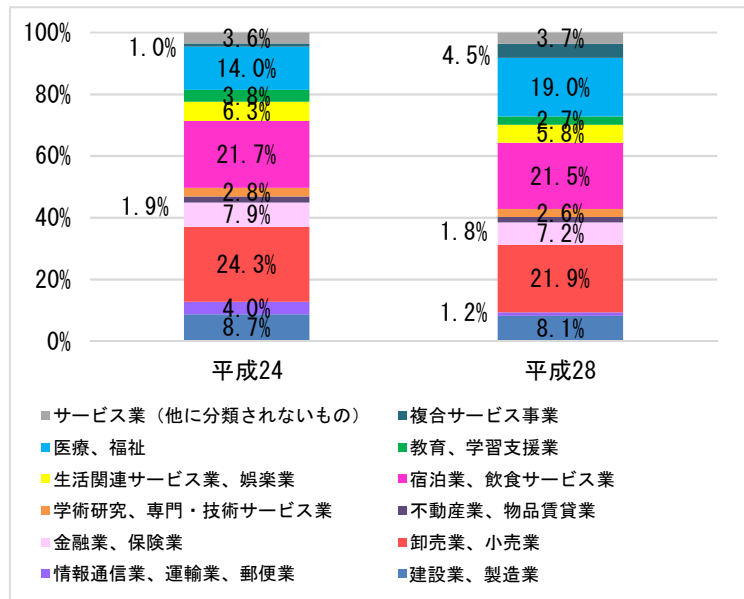
- 平成28年の従業者数は5,262人であり、平成24年と比較して微減となっています。
- 平成28年の産業別従業者割合は、「卸売業、小売業」と「宿泊業、飲食サービス業」の2業種で4割以上を占めていますが、平成24年と比べて減少しています。
- 町丁目別の従業者の推移を見ると、本町一丁目、本町二丁目、中央町五丁目、大手町一丁目、大手町六丁目で増加しています。

#### ■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

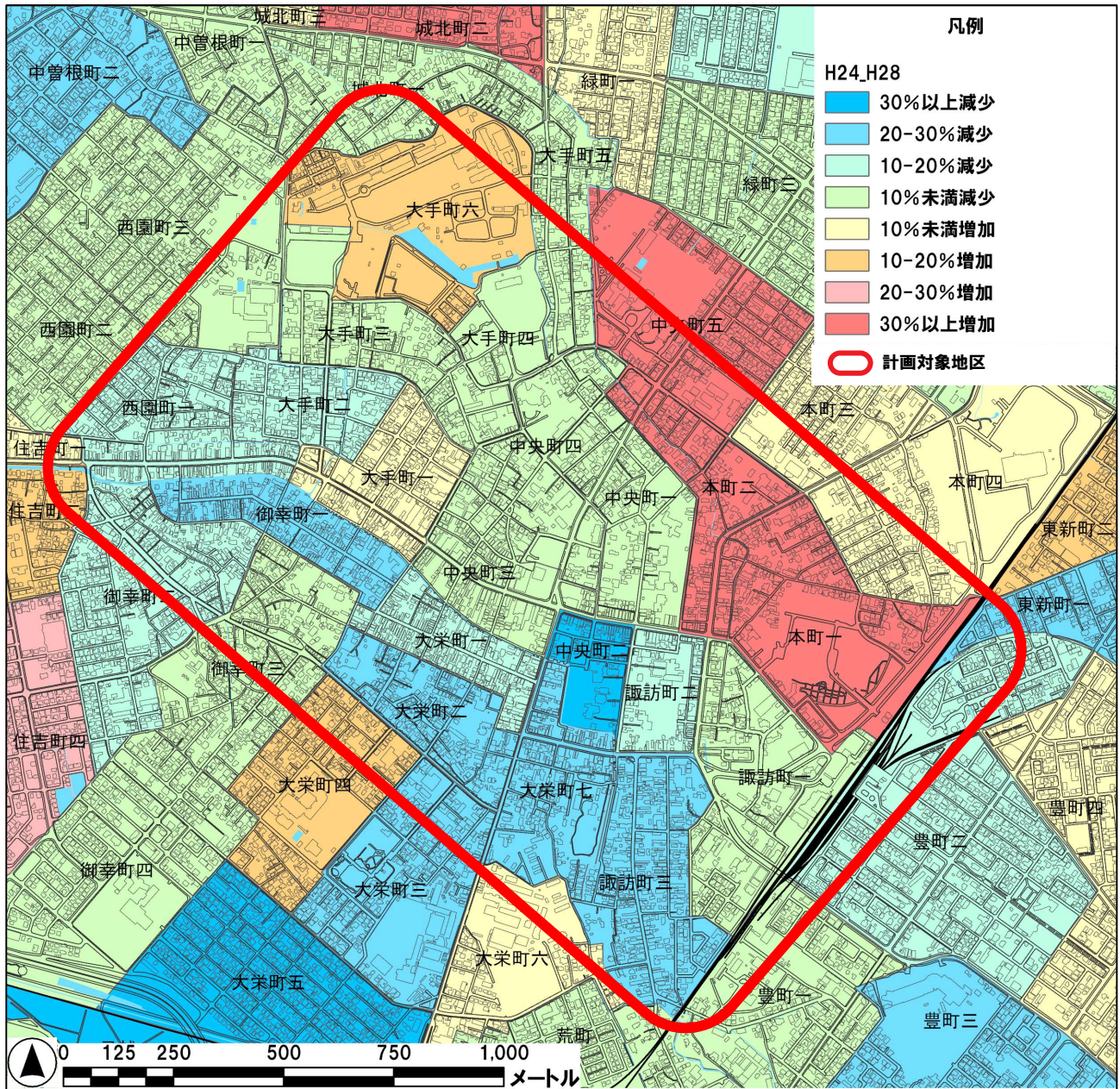
#### ■町丁目別の従業者数推移

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）

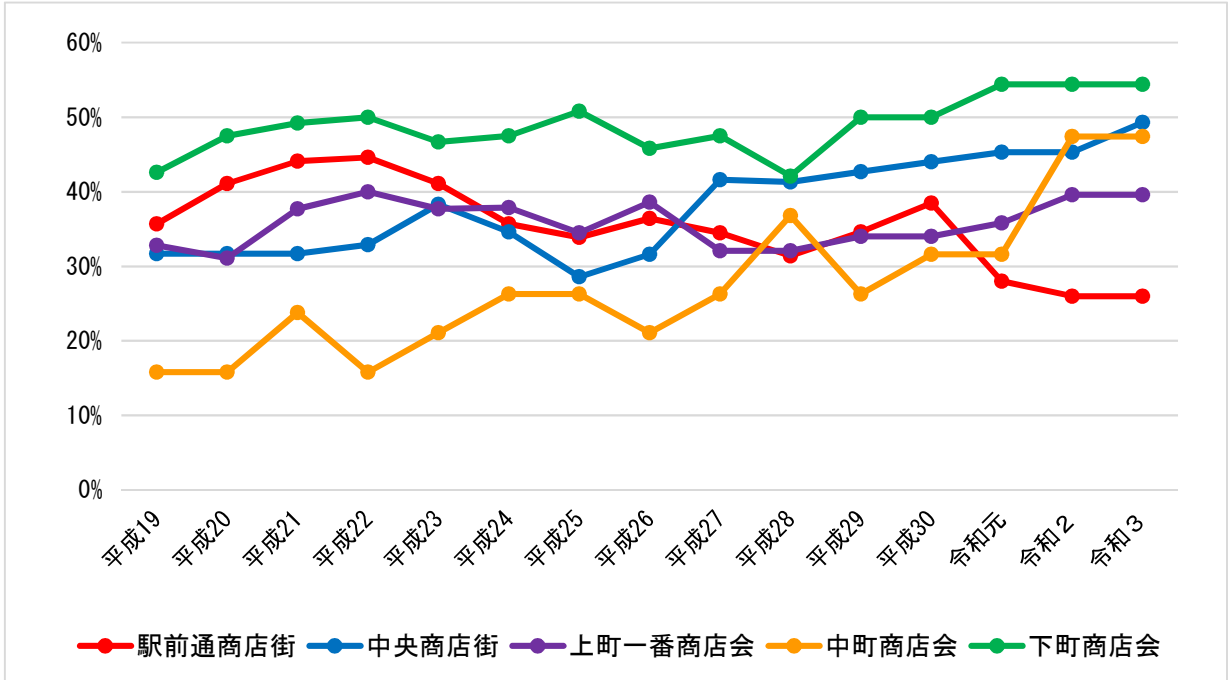


出典：経済センサスを基に作成

## ②商店街の非店舗率・空き店舗率

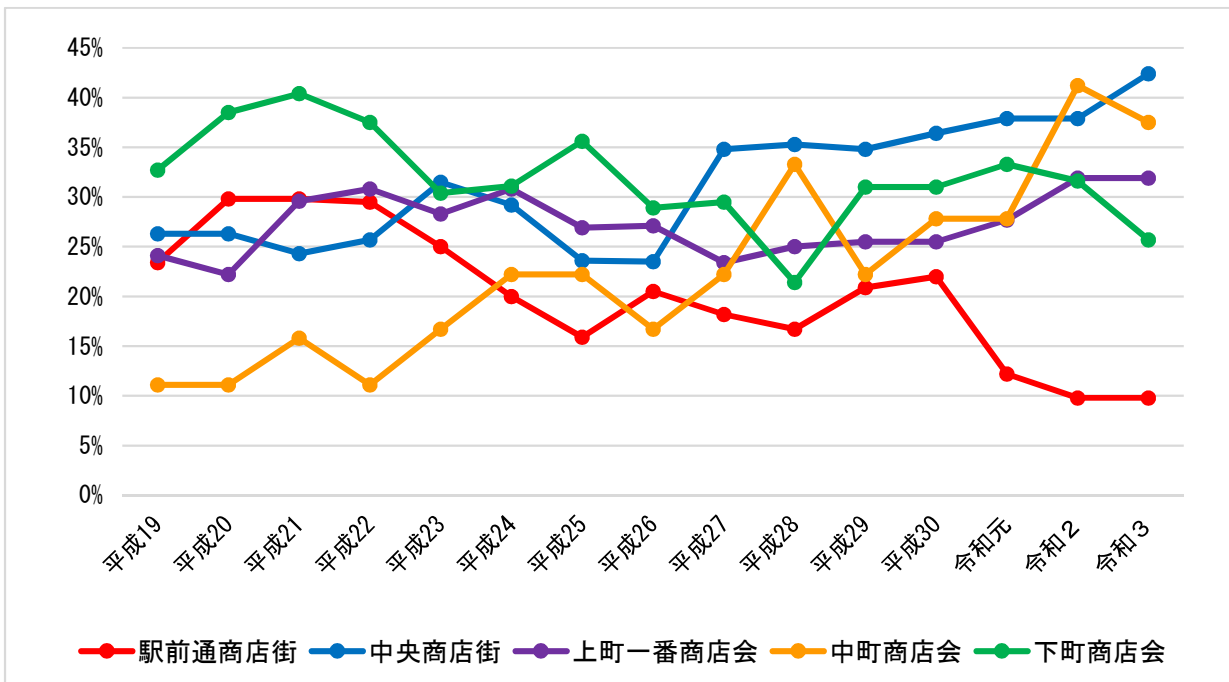
- 非店舗率は駅前商店街以外の商店街で増加傾向にあり、中町商店街は平成19年に20%未満でしたが、令和3年には40%以上となっています。
- 空き店舗率は駅前商店街と下町商店街が減少傾向、それ以外の商店街で増加傾向にあり、中町商店街は平成19年に約10%でしたが、令和3年には35%以上となっています。

### ■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

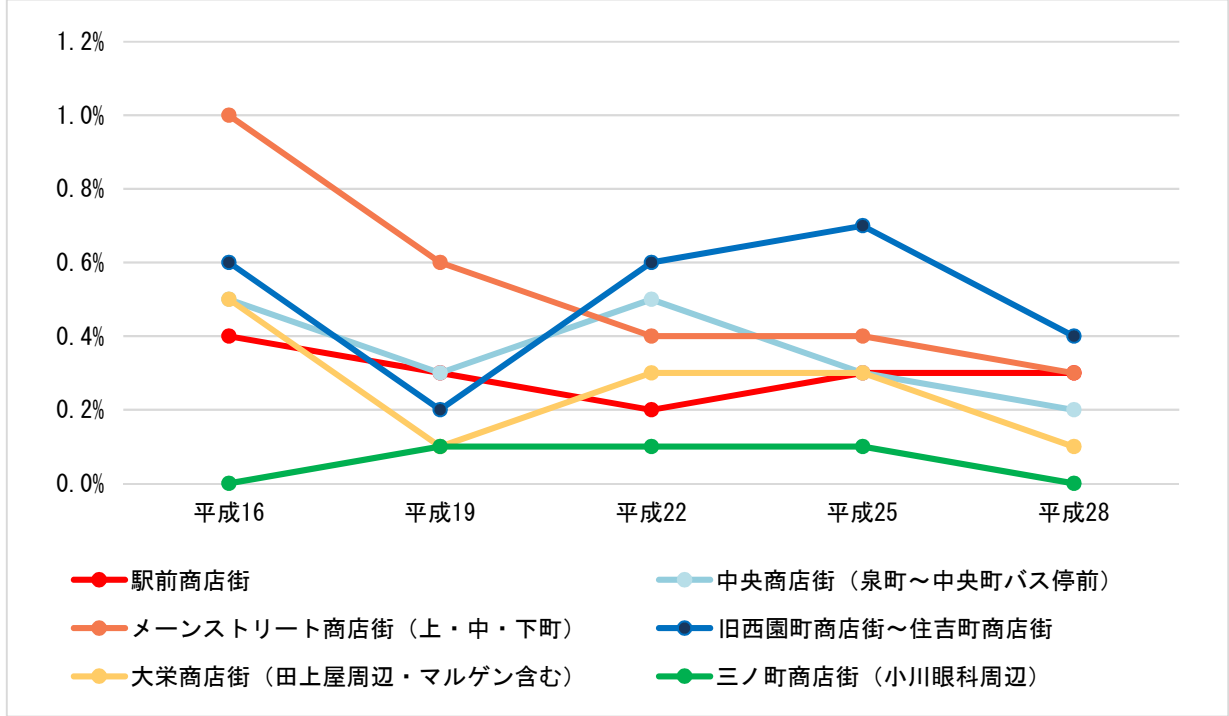


出典：新発田市空き店舗調査結果を基に作成

### ③商店街での買い物割合

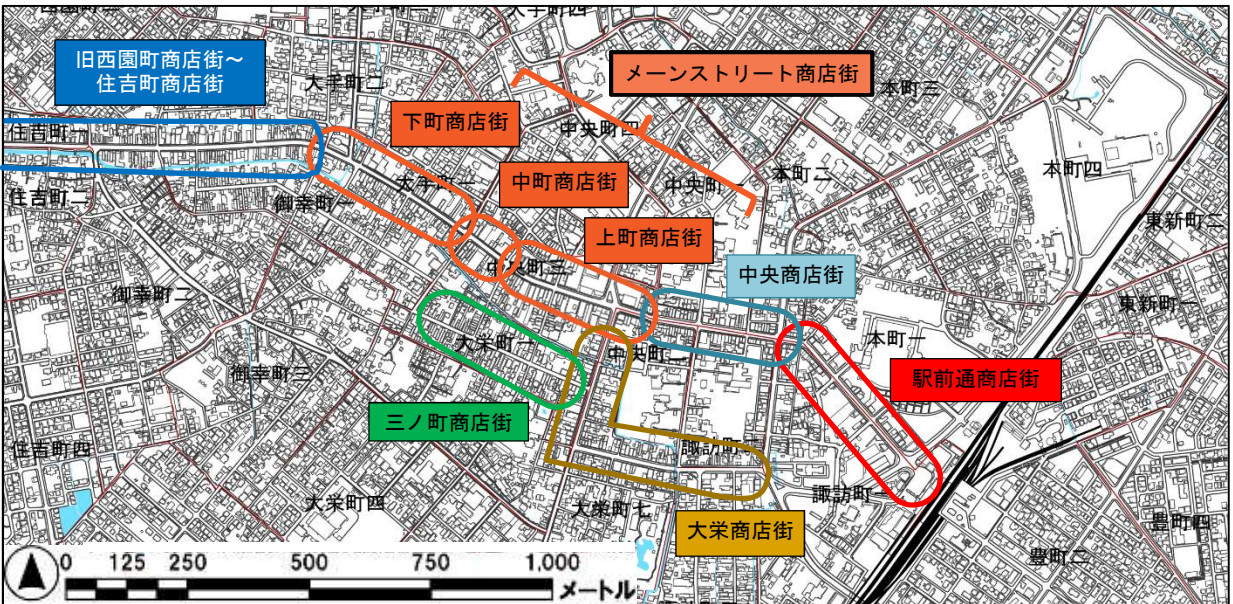
● 郊外部での大規模小売店や沿道型の商業店舗の立地進展を背景に中心市街地の商店街での買い物割合は1%未満で推移しています。

#### ■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

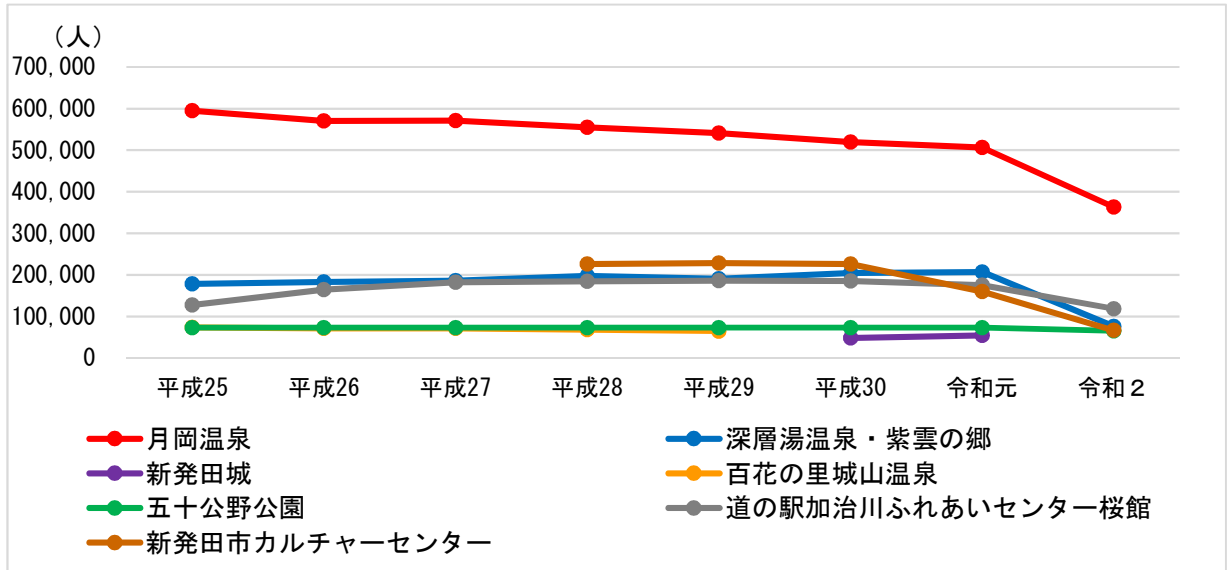


出典：新発田市資料を基に作成

### ③観光

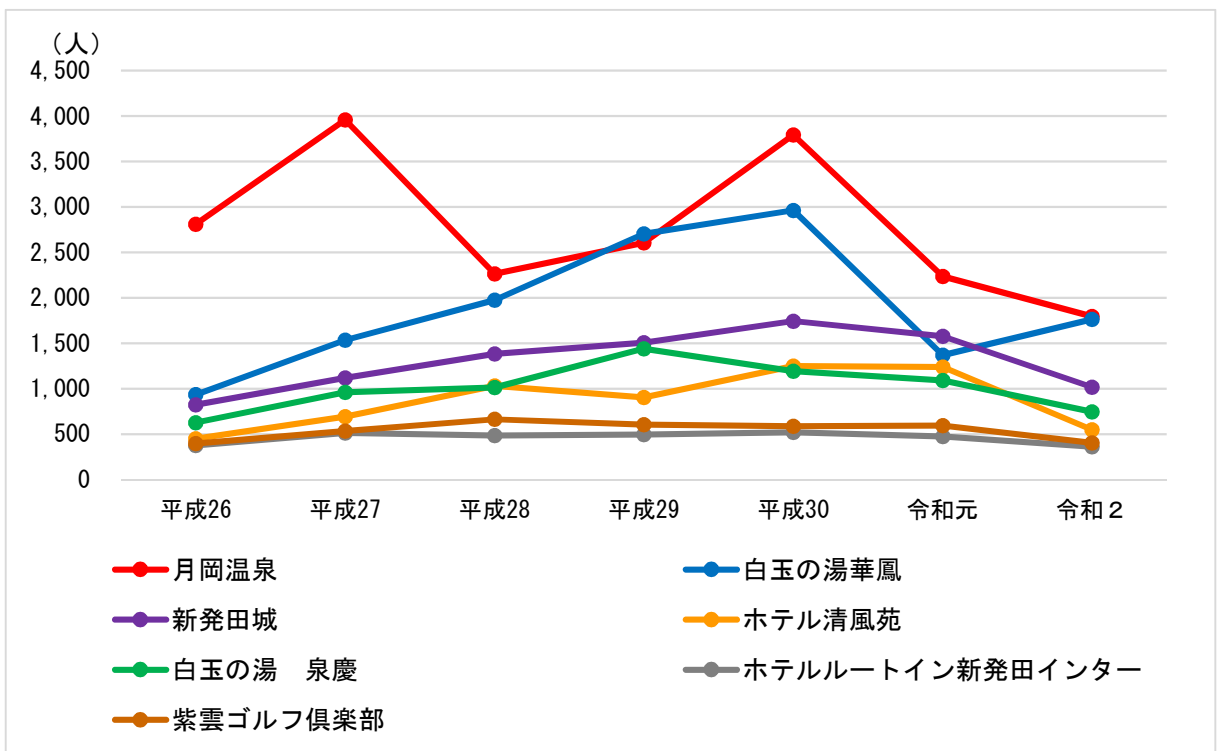
- 対象地区の観光施設としては、城下町として発展した歴史を背景として、新発田城や旧新発田藩下屋敷庭園である清水園等の歴史文化環境を活かした観光資源があります。
- 観光入込数では、月岡温泉等の温泉地が強い集客力を持っていますが、新発田城も平成30年・令和元年の平均で約5万人の観光入込数となっています。
- 民間の経路検索システムにおける検索回数では、新発田城は月岡温泉、白玉の湯華鳳に次ぐ回数となっています。

#### ■観光入込数の推移



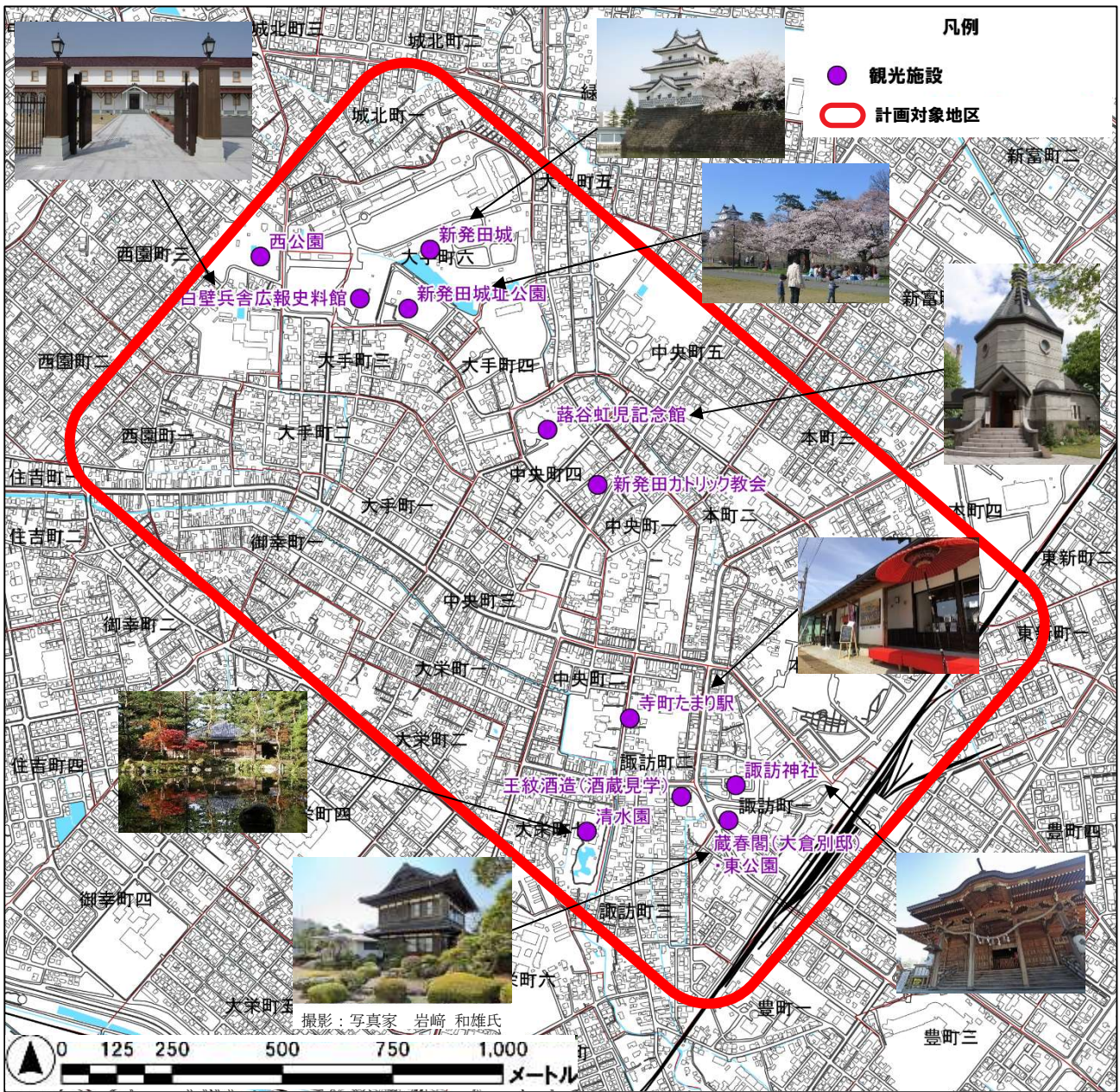
出典：新潟県観光入込客統計を基に作成

#### ■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、寺町界隈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。

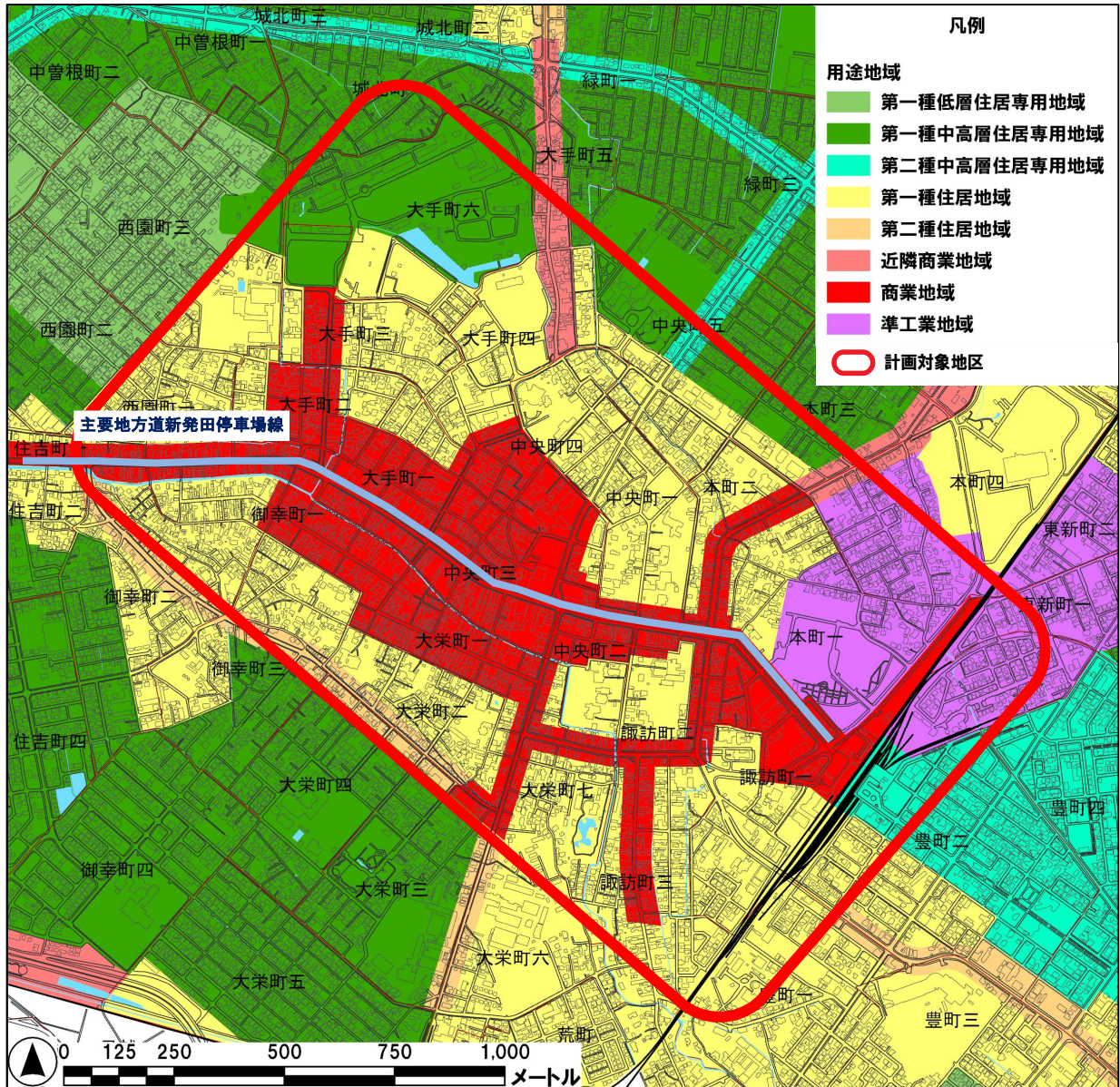
出典：新発田市資料を基に作成

### 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

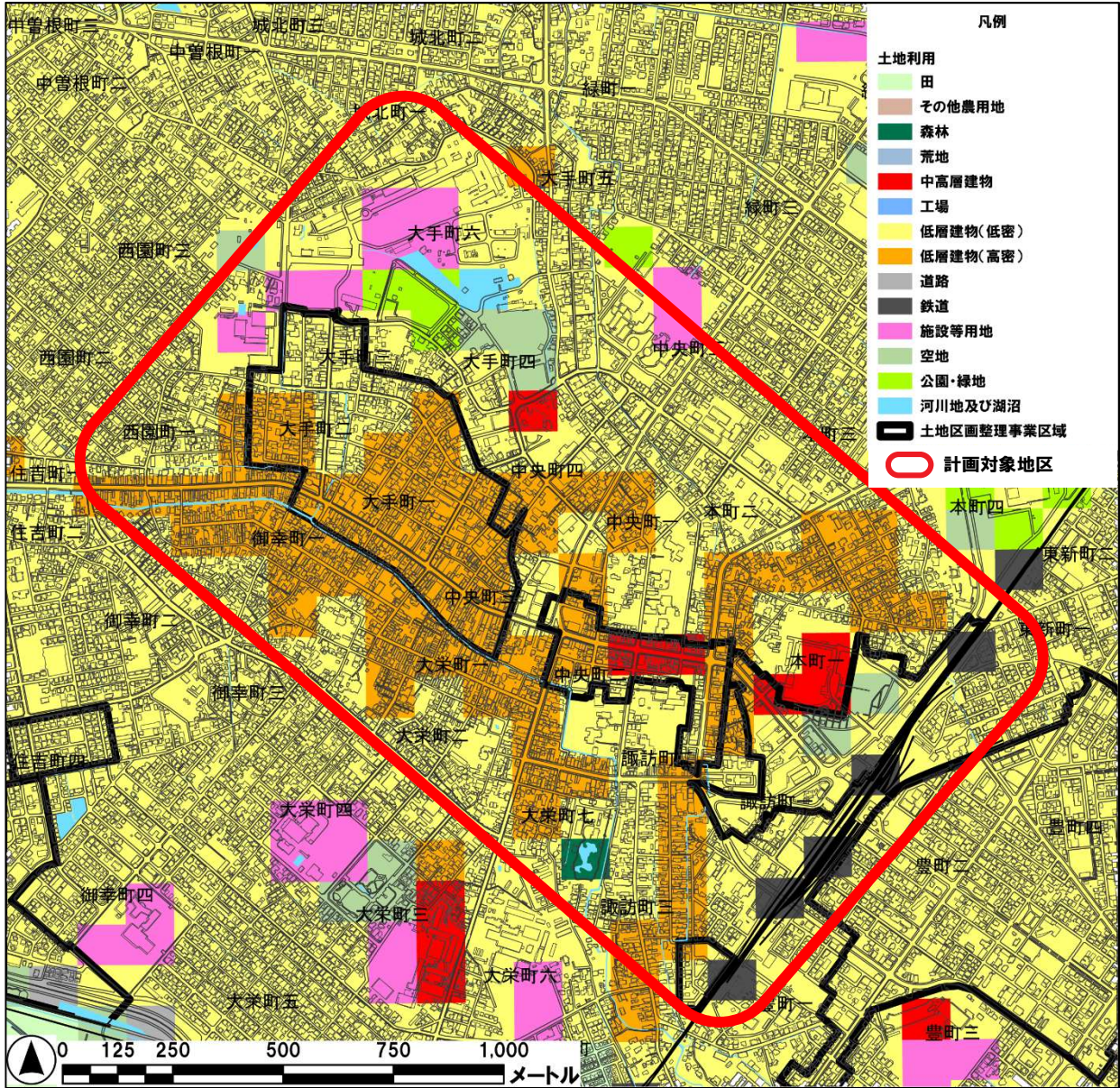


出典：新発田市GISデータを基に作成

## 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されており、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）

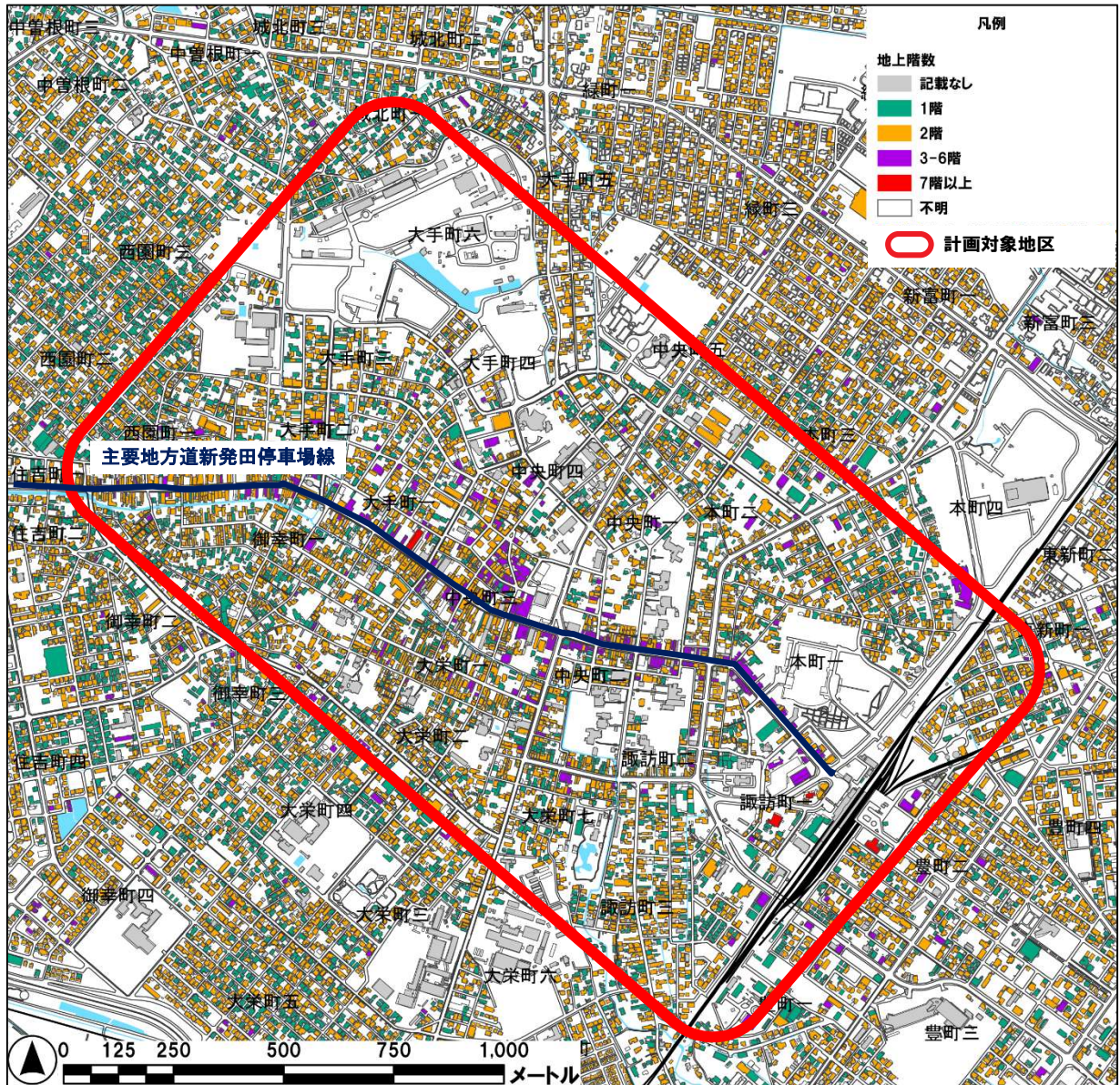
土地区画整理事業区域は新発田市資料を基に作成



### ③建物階数

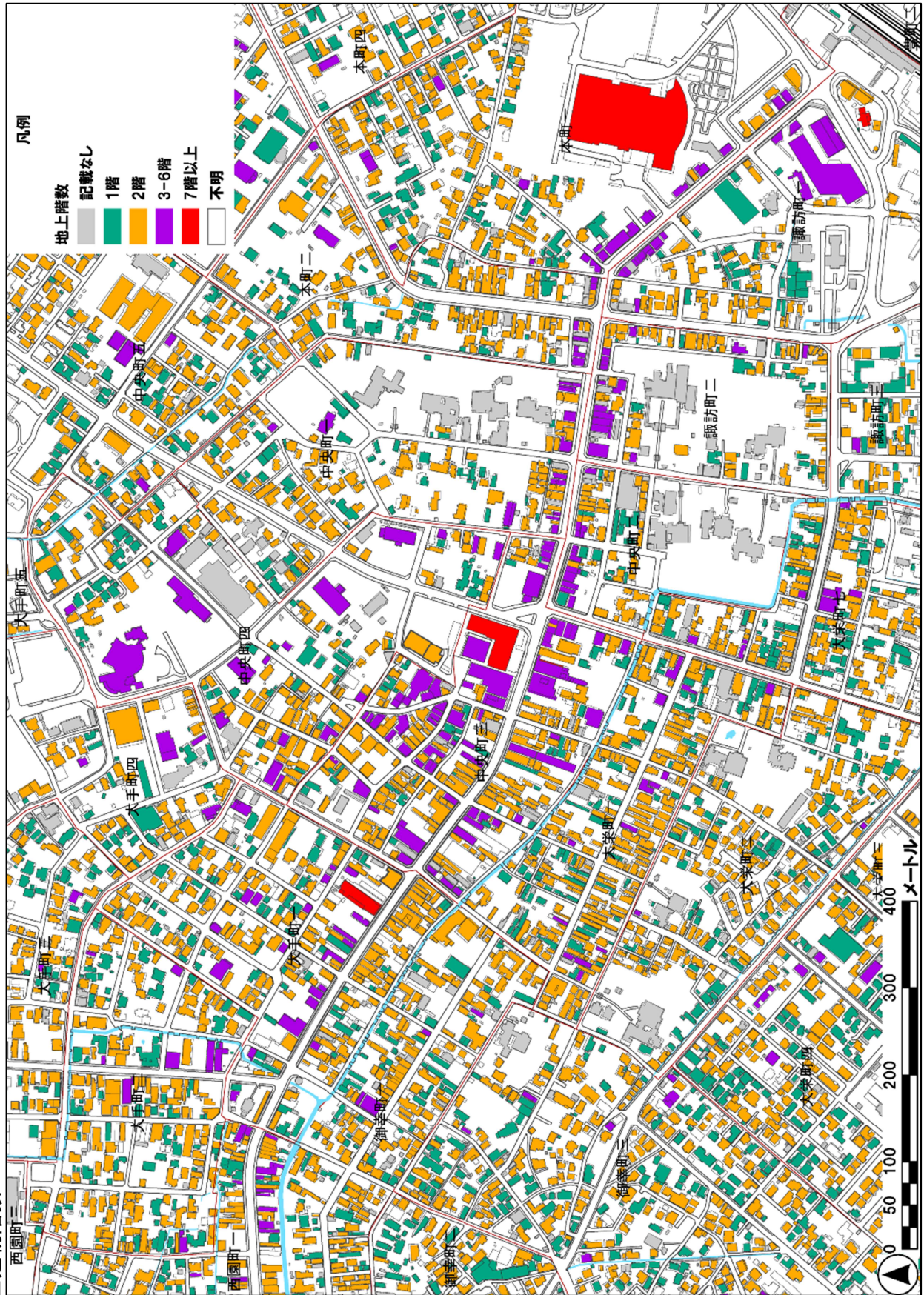
- 対象地区では、主要地方道新発田停車場線沿いに連なる商店街の沿道において3～6階の建物を中心とした中低層の利用が見られるほかは、1・2階の低層利用が主体となっています。

#### ■建物階数



出典：新発田市資料を基に作成

■ 建物階数



凡例

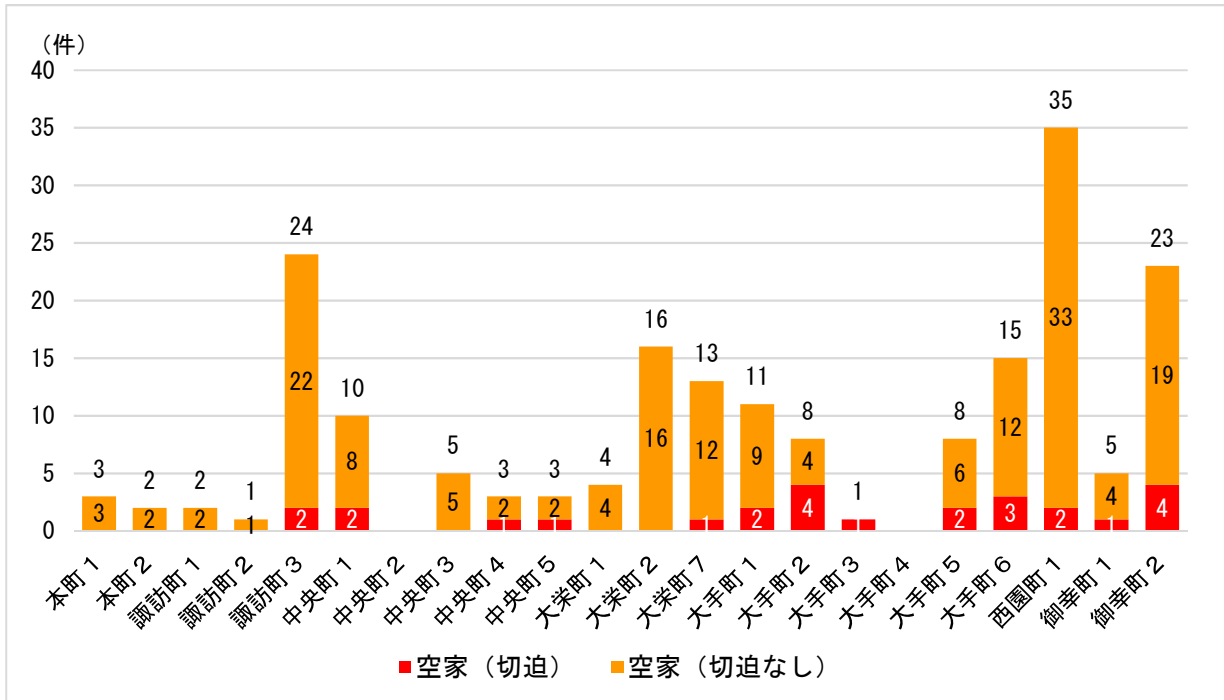
- 地上階数
- 記載なし
  - 1階
  - 2階
  - 3-6階
  - 7階以上
  - 不明

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

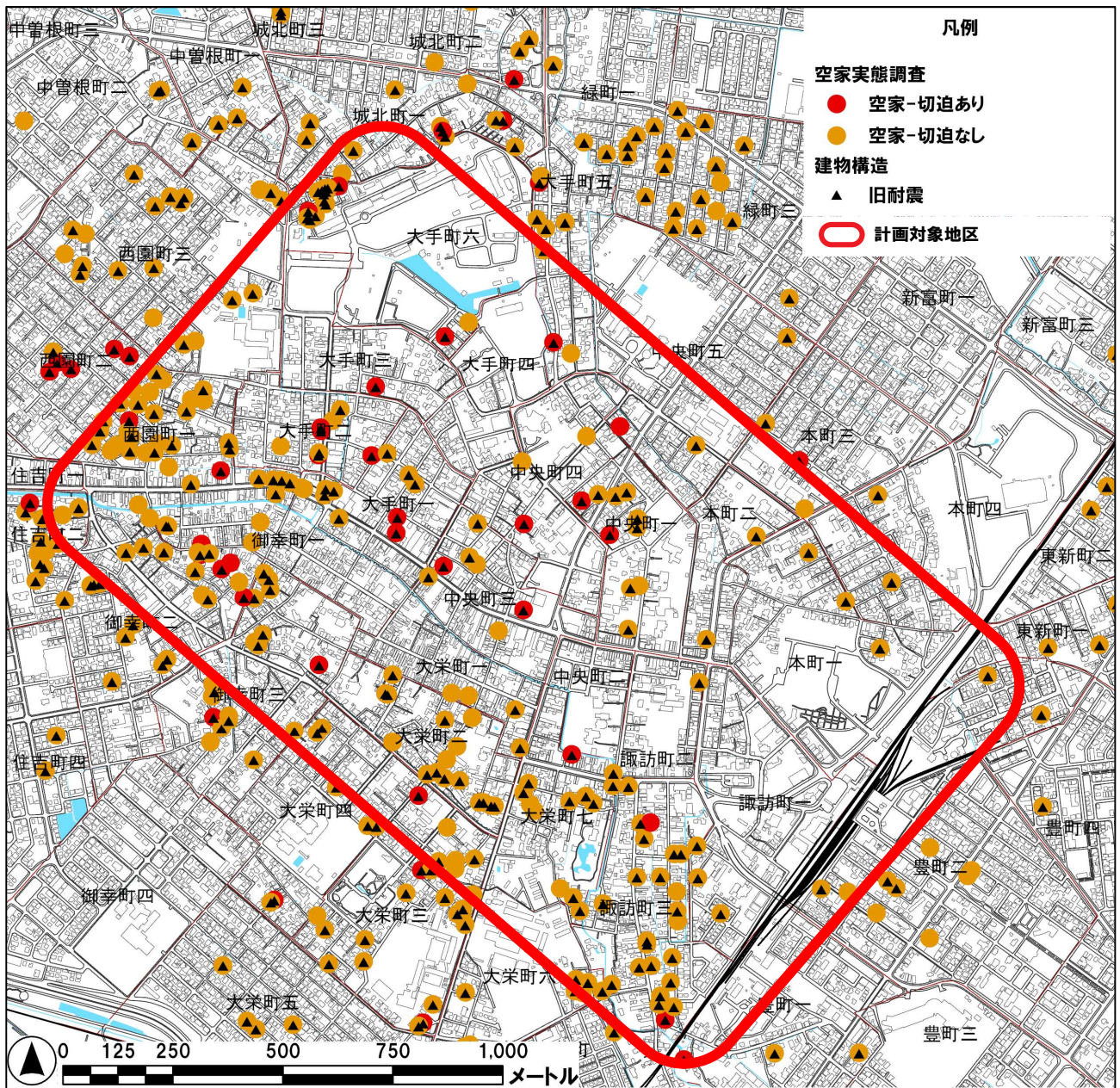
#### ■町丁目別の空家判定状況

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）。

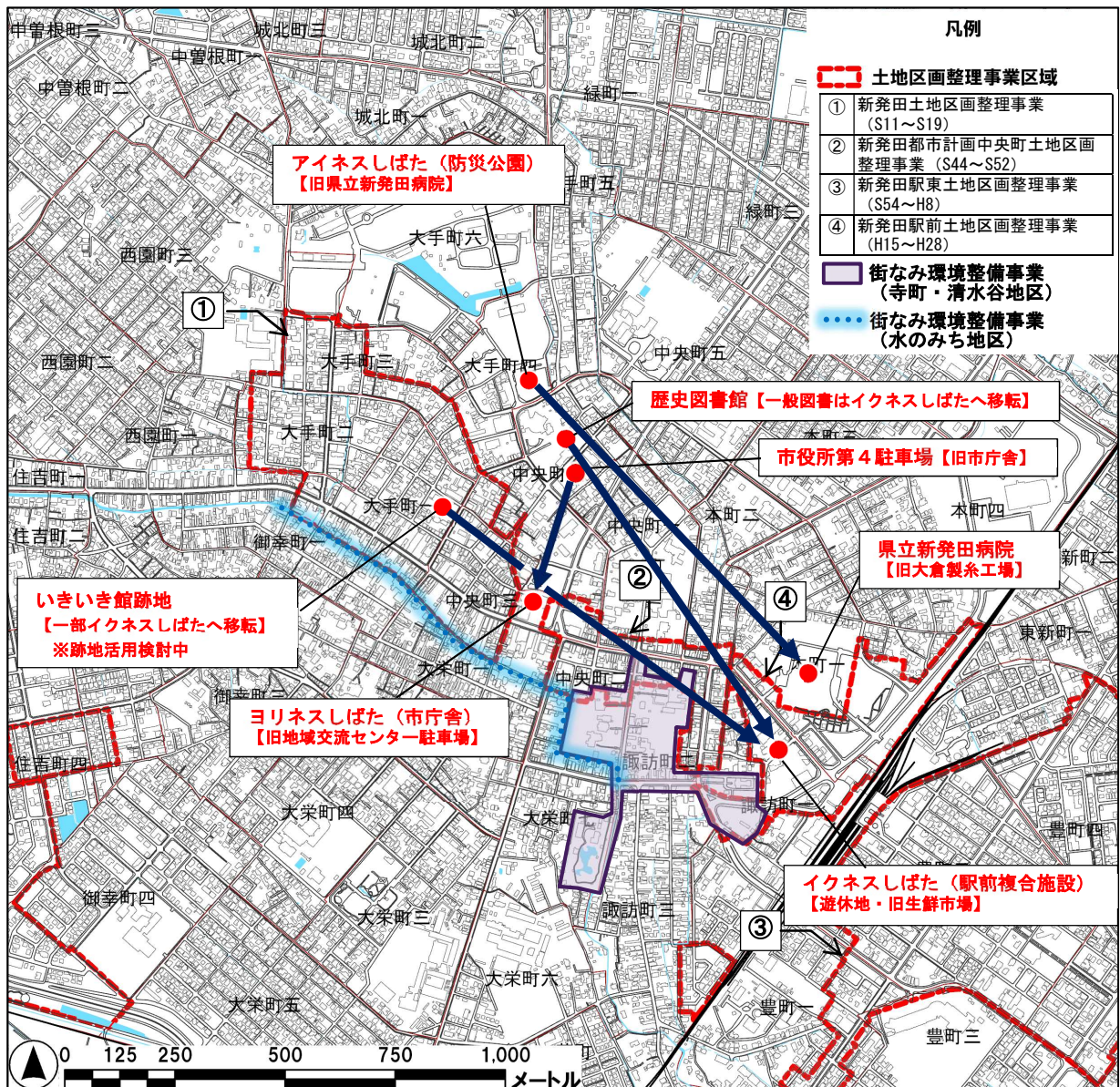
※旧耐震：地震に対して建築物を安全に設計するために、建築基準法により定められた耐震基準が、昭和56年6月に改定されており、それ以前の古い基準を旧耐震基準と言う。

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



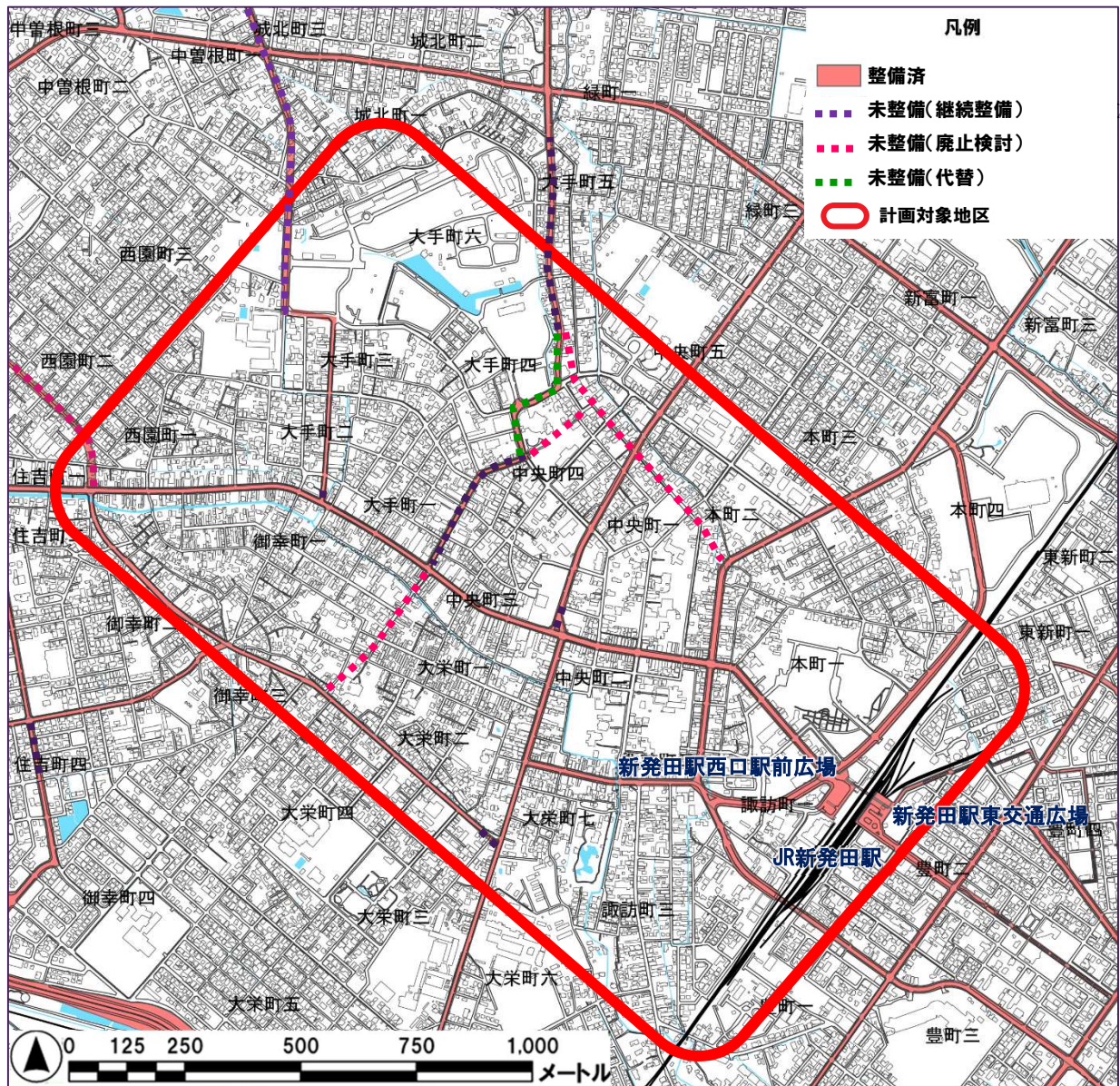
出典：新発田市資料を基に作成

## 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。

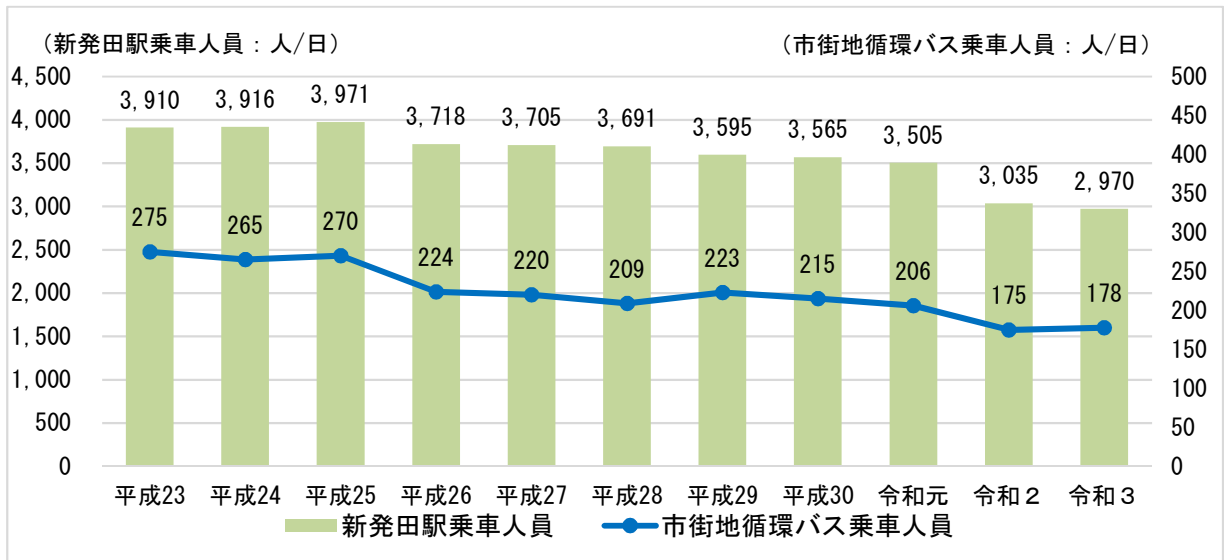
#### ■都市計画道路の整備状況



## ②公共交通

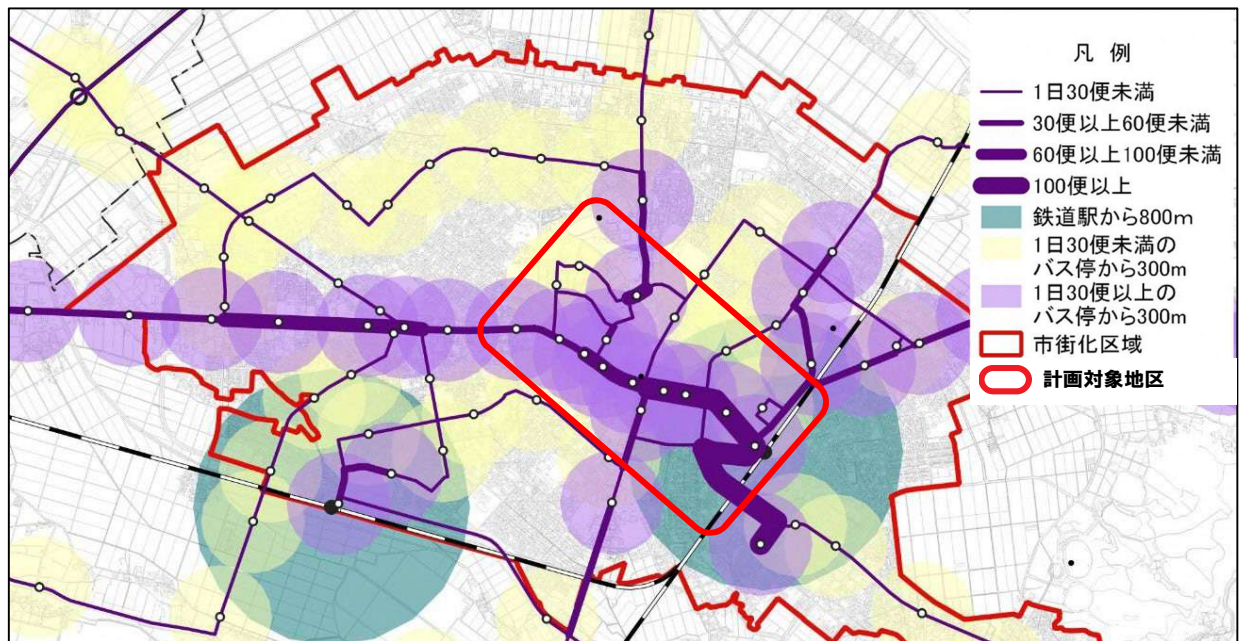
- 鉄道網は対象地区内にJR新発田駅があり、乗車人員は減少傾向で推移しています。令和2・3年の乗車人員は、コロナ禍の影響もあり、大きく減少しています。
- バス路線は新発田駅を中心に放射状のネットワークが形成され、バス事業者が運行する路線バスに加え、コミュニティバスとして市街地循環バスが運行されています。
- 市街地循環バスの利用者数は、コロナ禍の令和2、3年を除くと、1日当たり200人超で推移してきました。
- 対象地区は、新発田駅の駅勢圏や30便/日以上バス利用圏であり、公共交通の利用環境は高い区域となっています。

### ■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

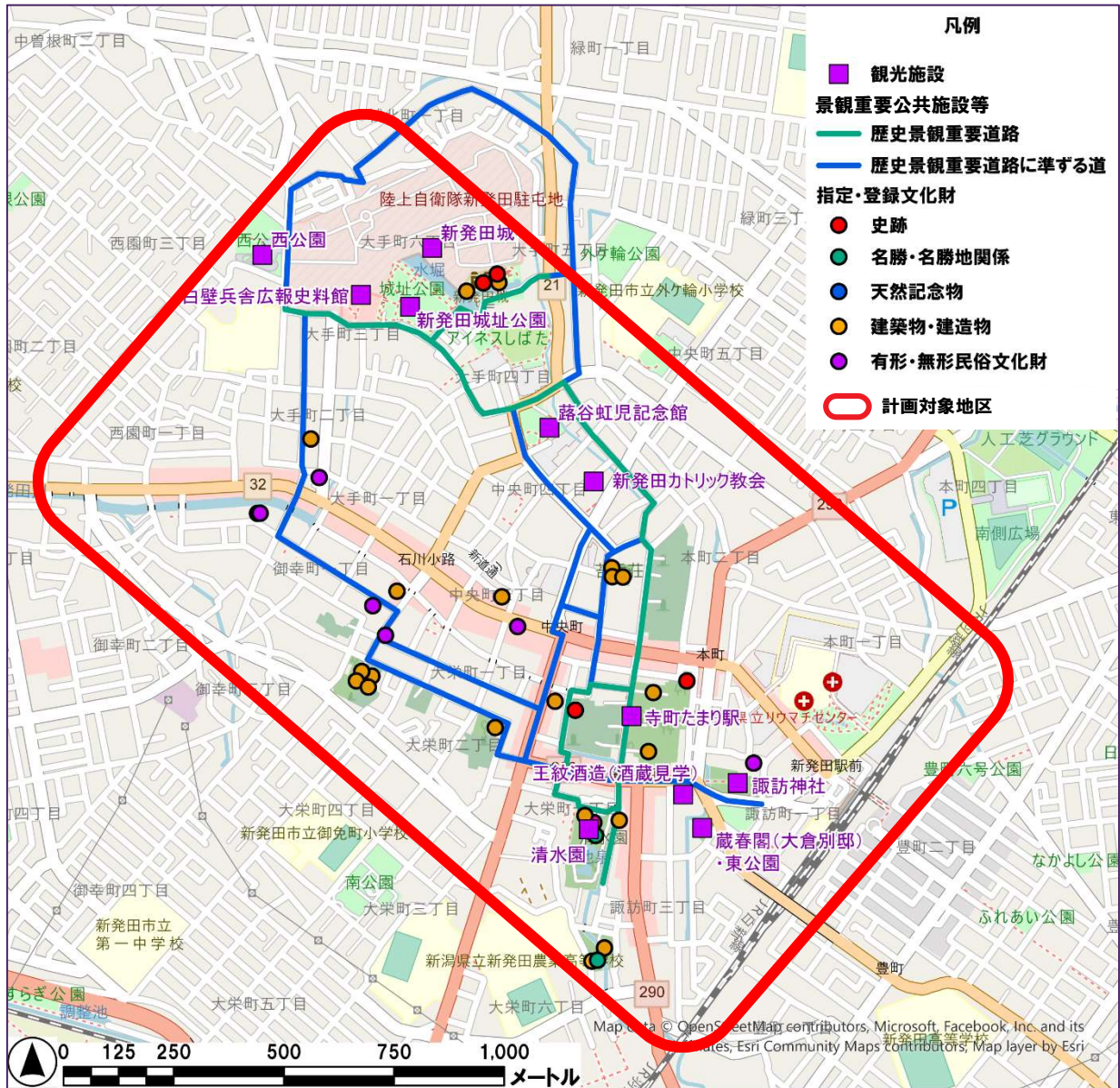


出典：新発田市立地適正化計画

## 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

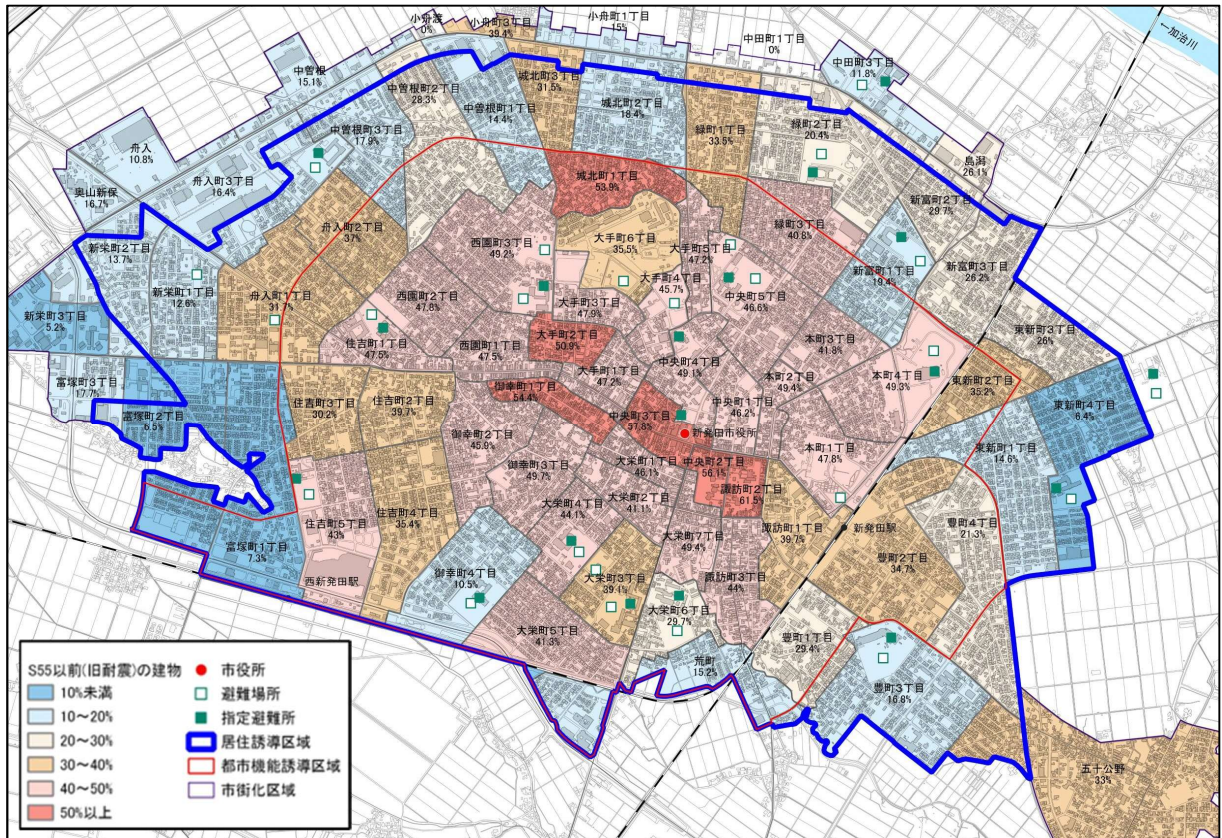


## 7) 防災

### 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



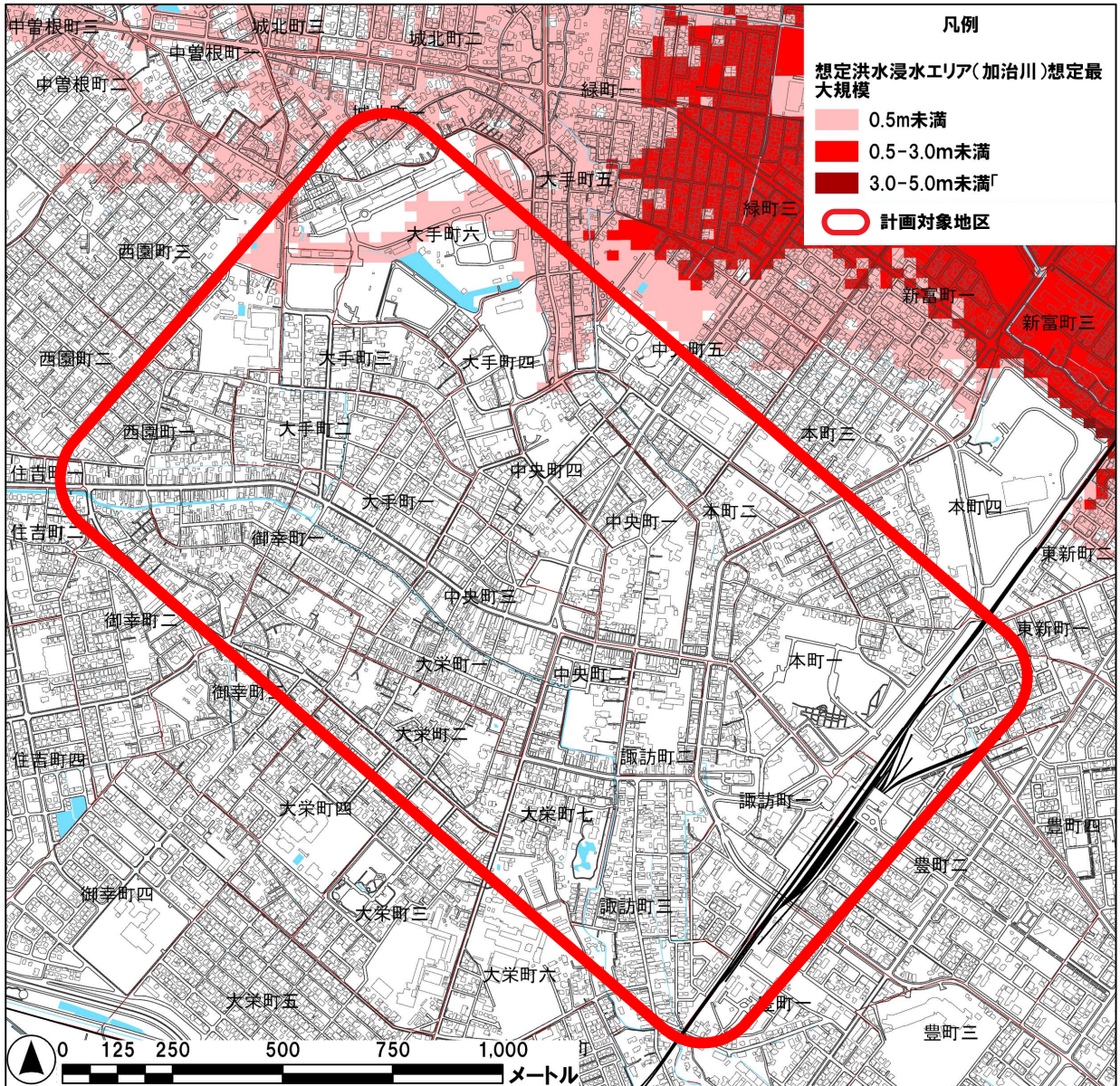
※旧耐震基準は昭和56年5月31日までの建築確認において適用されていた基準であり、上図とは完全に一致しない。

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



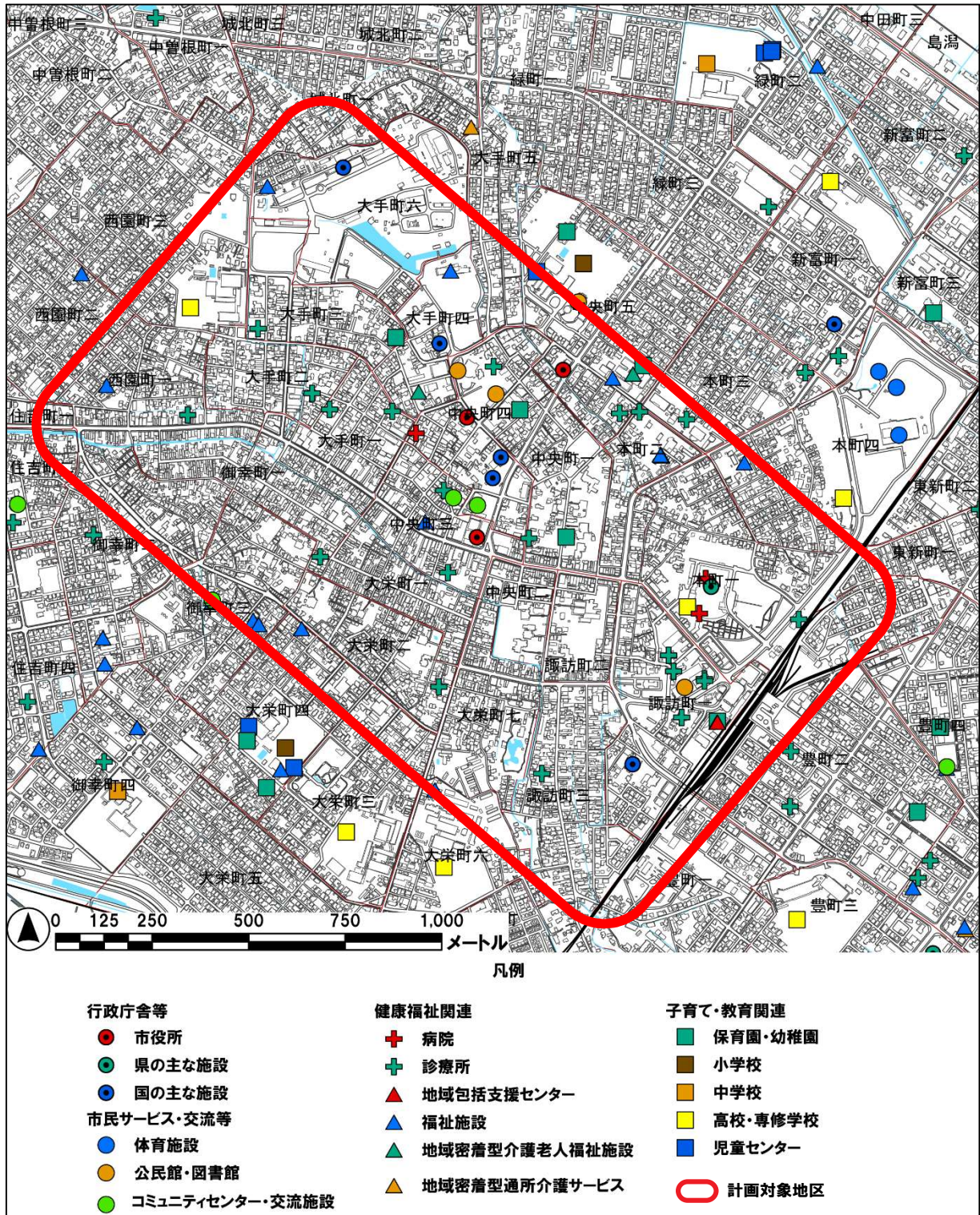
※想定最大規模とは、1000年に1回程度の確率で発生する洪水で、加治川流域の15時間総雨量を460mmと想定している。

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

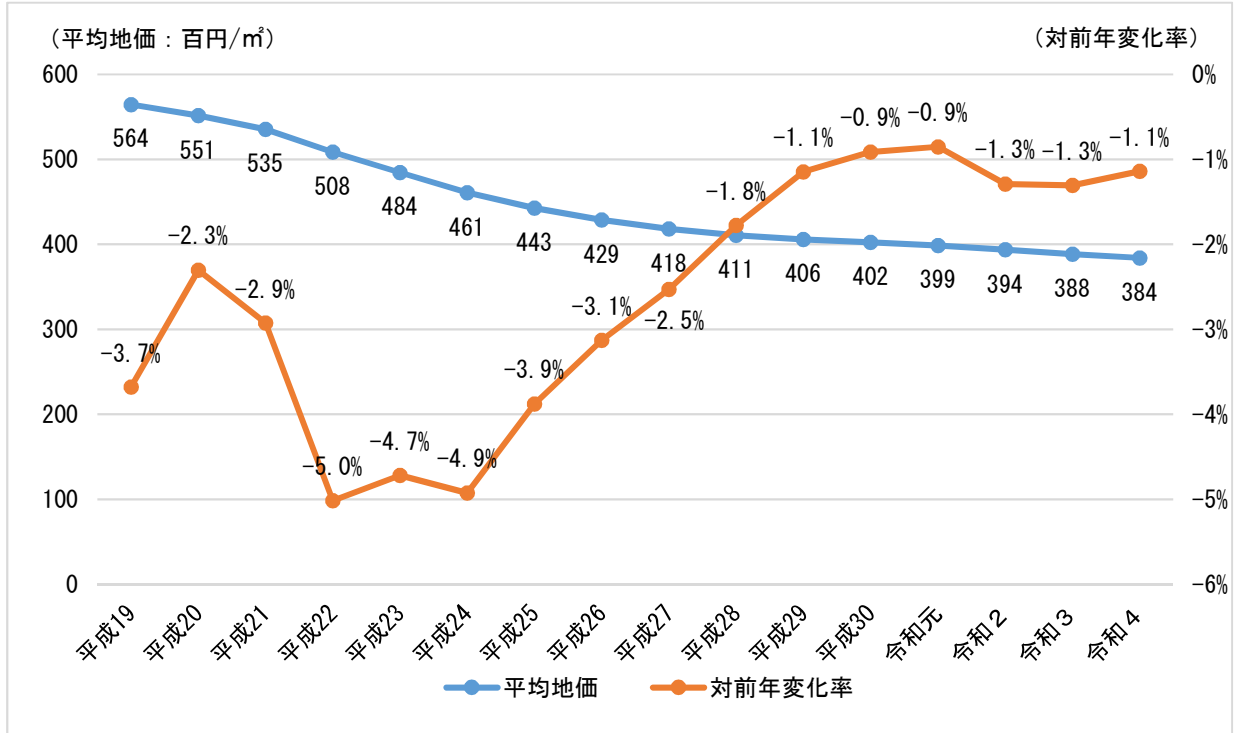


出典：新発田市資料を基に作成

## 9) 地価

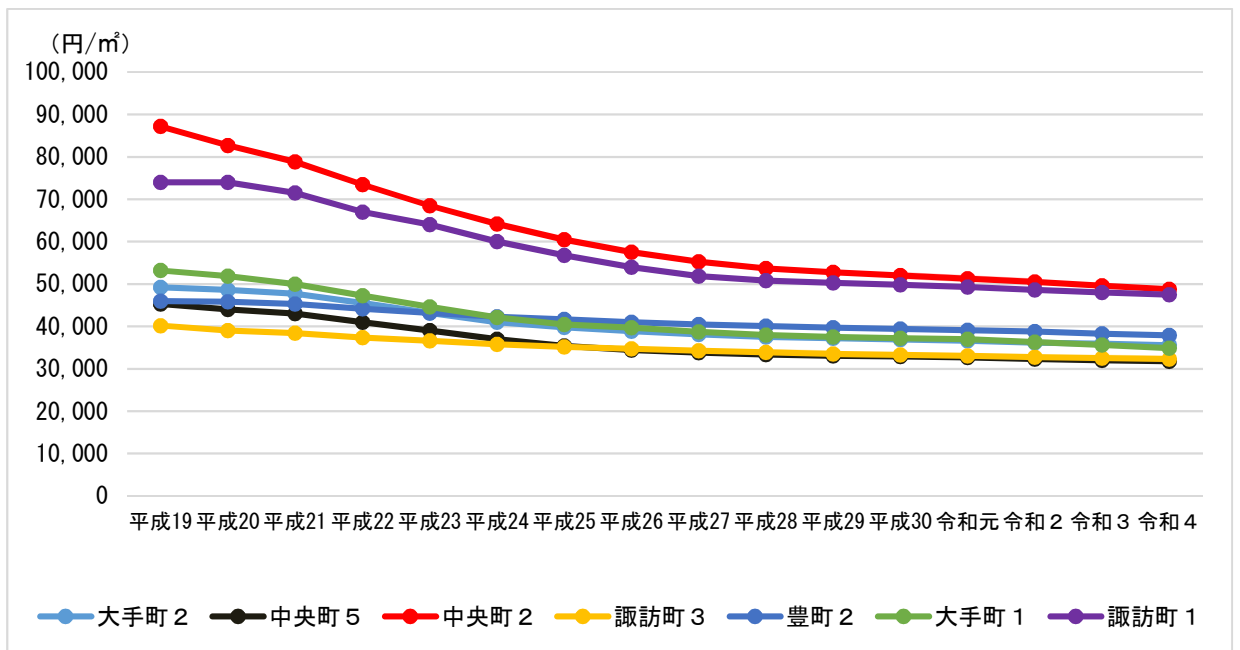
- 対象地区の平均地価は減少傾向で推移していますが、下落率は平成24年から下がりはじめ、近年はマイナス1%前後で推移しています。
- 地点別に見ると、中央町二丁目、諏訪町一丁目が高い水準にありますが、年々地価が下落し、他の地点との乖離は縮小しています。

### ■対象地区の平均地価の推移



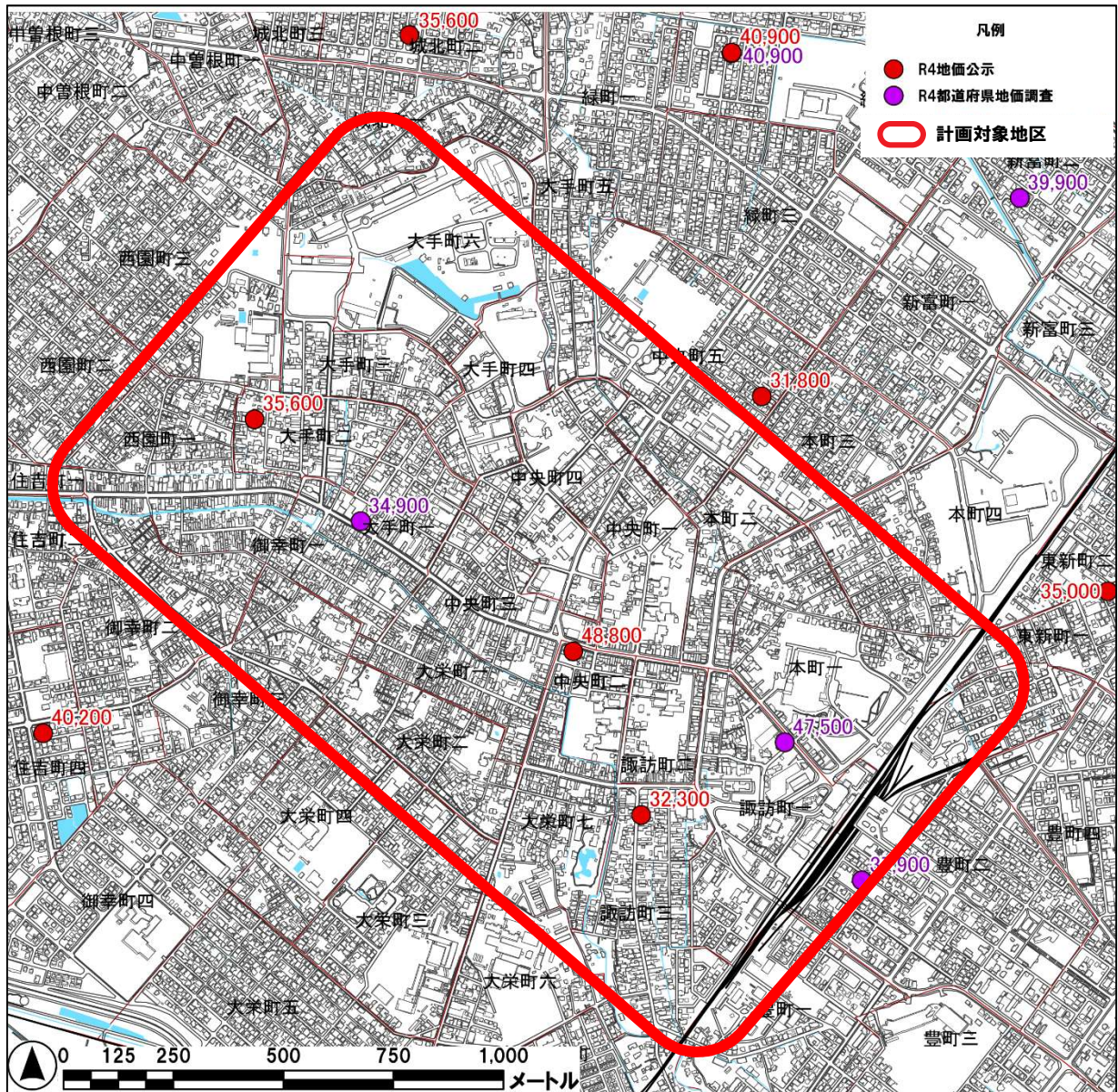
出典：地価公示・都道府県地価調査を基に作成

### ■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/m<sup>2</sup>）



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設立され、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"> <li>・主体：（一社）新発田歴史文化プロジェクト</li> <li>・設立：令和2年8月13日</li> <li>・活動区域：諏訪町1～3丁目地内</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「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</li> <li>・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</li> </ul>
<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"> <li>・主体：（一社）NEOHATT</li> <li>・設立：令和3年1月22日</li> <li>・活動区域：中央町3丁目、大手町1丁目地内</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
<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"> <li>・主体：（一社）新発田まちなみネットワーク</li> <li>・設立：令和4年6月17日</li> <li>・活動区域：諏訪町2丁目地内</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>

## (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
内的な要因 (対象地区の特徴等)		①ウォ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	<b>【機会を活かして強みを伸ばす】</b> <b>歴史文化等を活かしたウォーカブルなまちづくり</b> 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ォ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)	<b>【強みを生かして脅威を克服】</b> <b>若者・子育て世代が住みたくなるまちづくり</b> 生活に密着した施設が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)
	弱み	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	<b>【機会を活かして弱みを克服】</b> <b>都市機能の更新の機会を捉えたまちづくり</b> 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)