

4

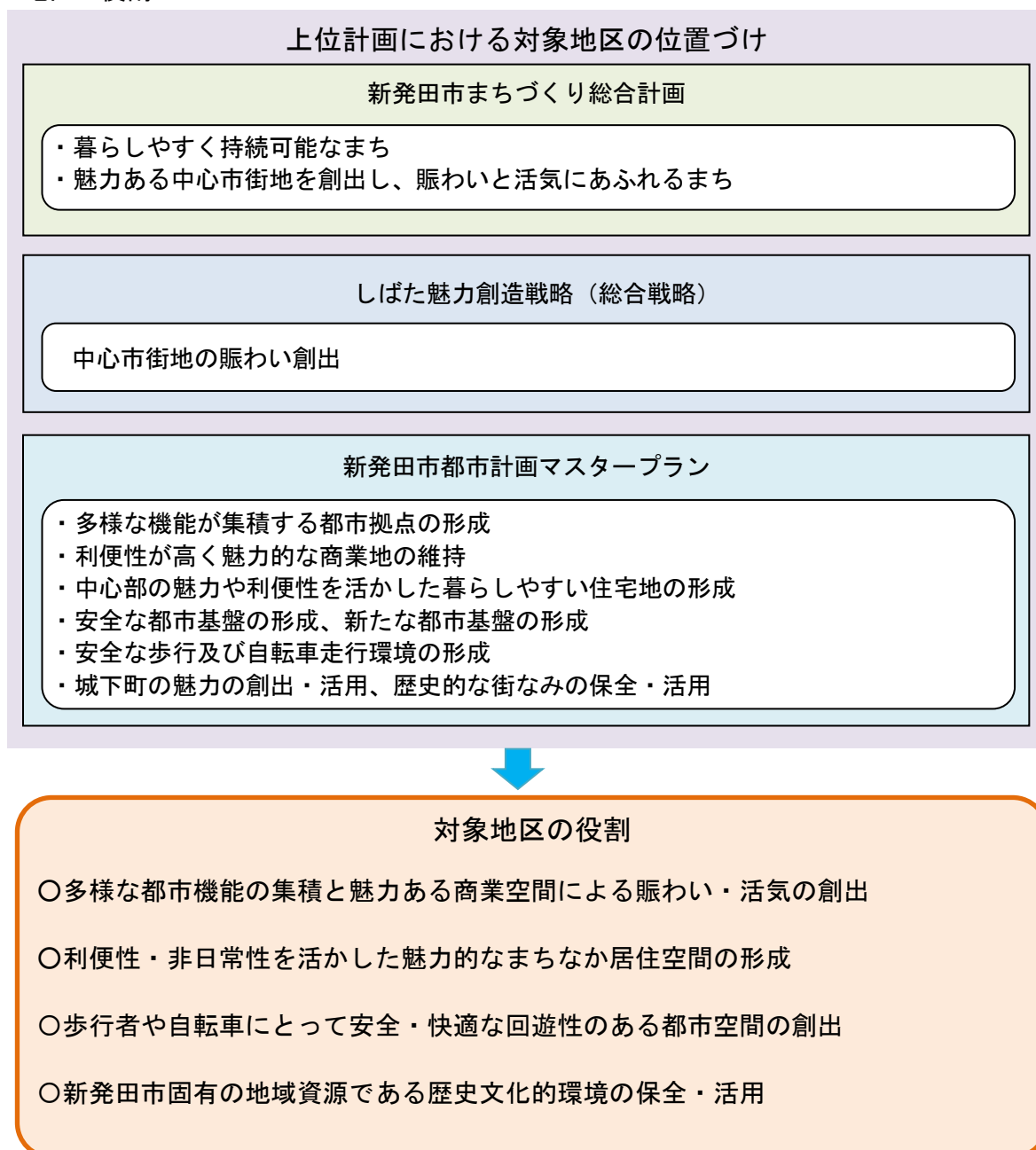
地区の整備方針

(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、足輕長屋、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

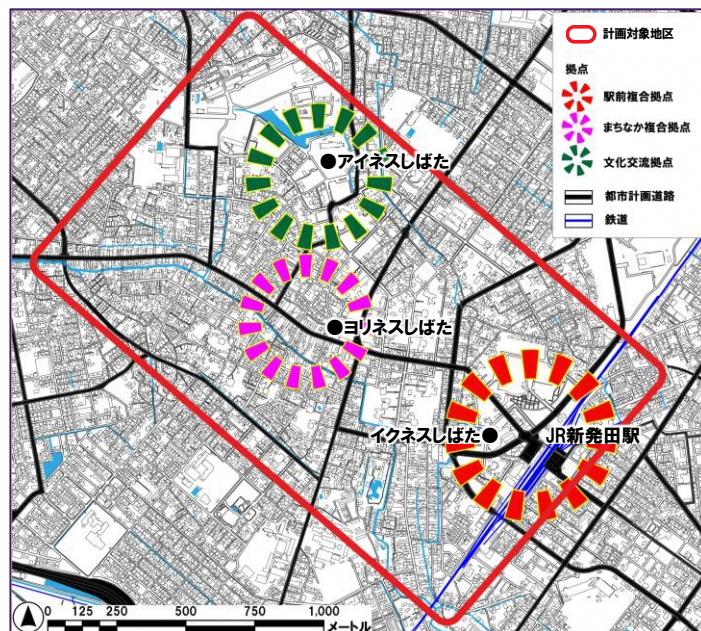
(4) 地区の都市構造形成の方針

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

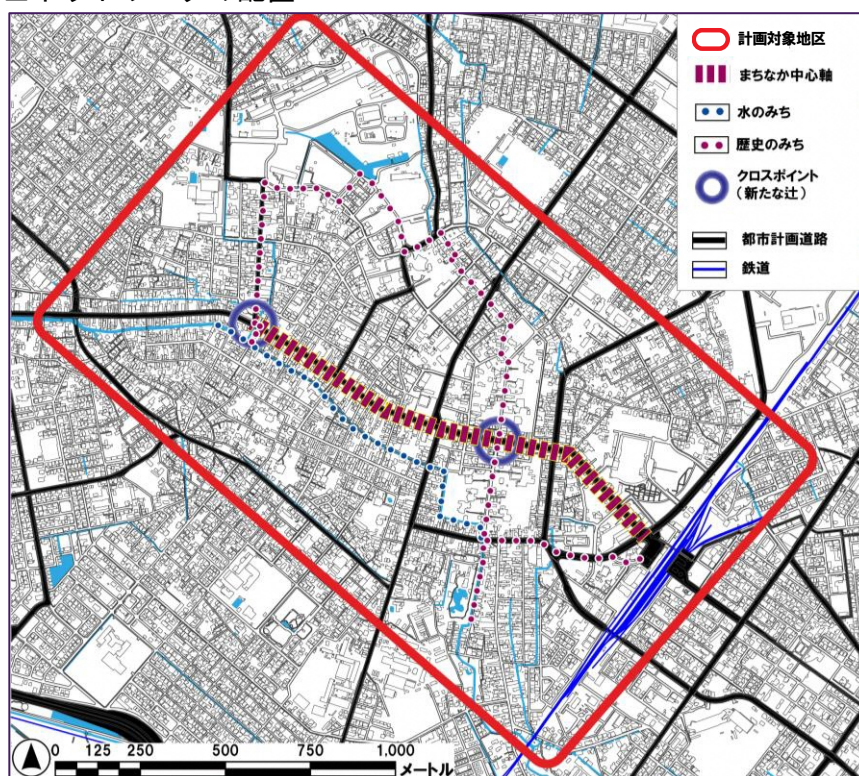
名 称	方向性
駅前複合拠点	● 新発田駅西口駅前広場や新発田駅東交通広場等、鉄道やバスなどの交通利便性、イクネスしばたや県立新発田病院といった広域的なサービス機能の立地を背景としたポテンシャルを活用 ● まちなか居住を先導する生活関連、居住等の機能や地域経済の活性化に資する業務機能を充実 ● 市内外から多くの人々が訪れる駅の立地を踏まえ、本市の玄関口にふさわしい街並み景観を形成
まちなか複合拠点	● ヨリネスしばた等の広域的なサービス・賑わい創出機能の立地、既存の商業機能の集積、公的不動産の存在を背景としたポテンシャルを活用 ● まちなか居住を先導する生活関連、居住等の機能や新たな賑わいを創出し、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	● 新発田城跡や市民文化会館、ふきや こうじ 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、人々が散策や滞在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

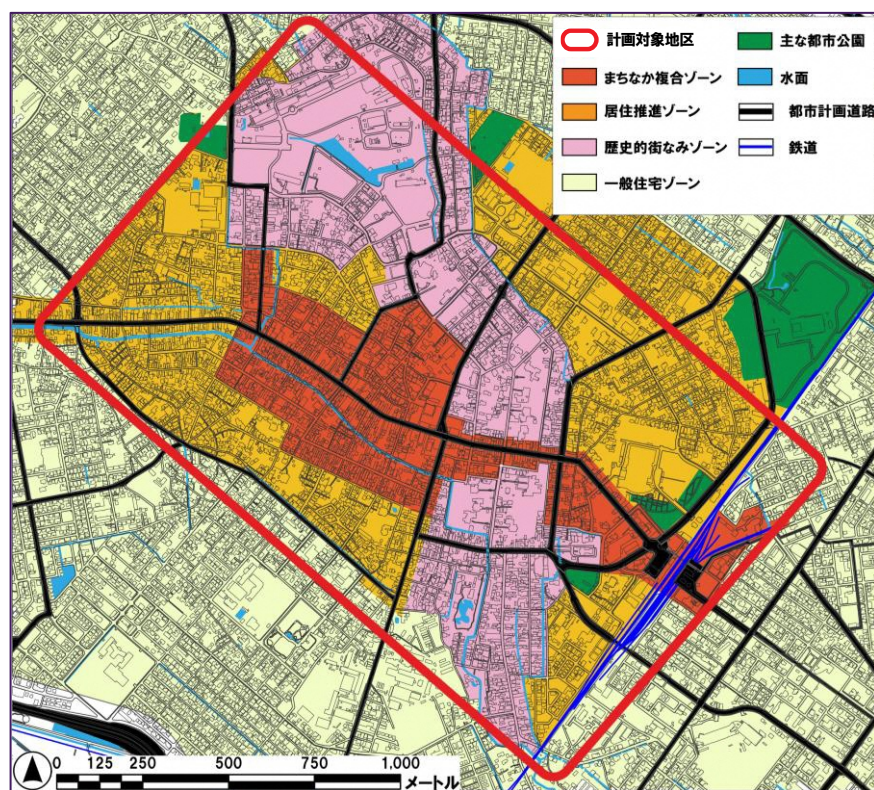
名 称	方向性
まちなか中心軸	- 駅前複合拠点とまちなか複合拠点をつなぐメインストリートとして、沿道に滞留・休憩機能や魅力ある店舗の立地を誘導 - 良好な沿道景観の形成や歩行者・自転車にとって安全な通行空間を確保
歴史のみち	- 新発田駅～清水園・寺町～新発田城址～まちなか中心軸を連絡し、新発田市の歴史文化を楽しみながら散策できる空間として形成 - 周辺の歴史文化的環境と調和した景観を形成
水のみち	- 新発田川沿いの立売橋～鍛冶橋の区間において、修景づくりや滞留・休憩機能、川に顔を向けた魅力ある店舗の立地を誘導 - 川沿いは城下町の面影を活かした歴史的景観を形成
クロスポイント (新たな辻)	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



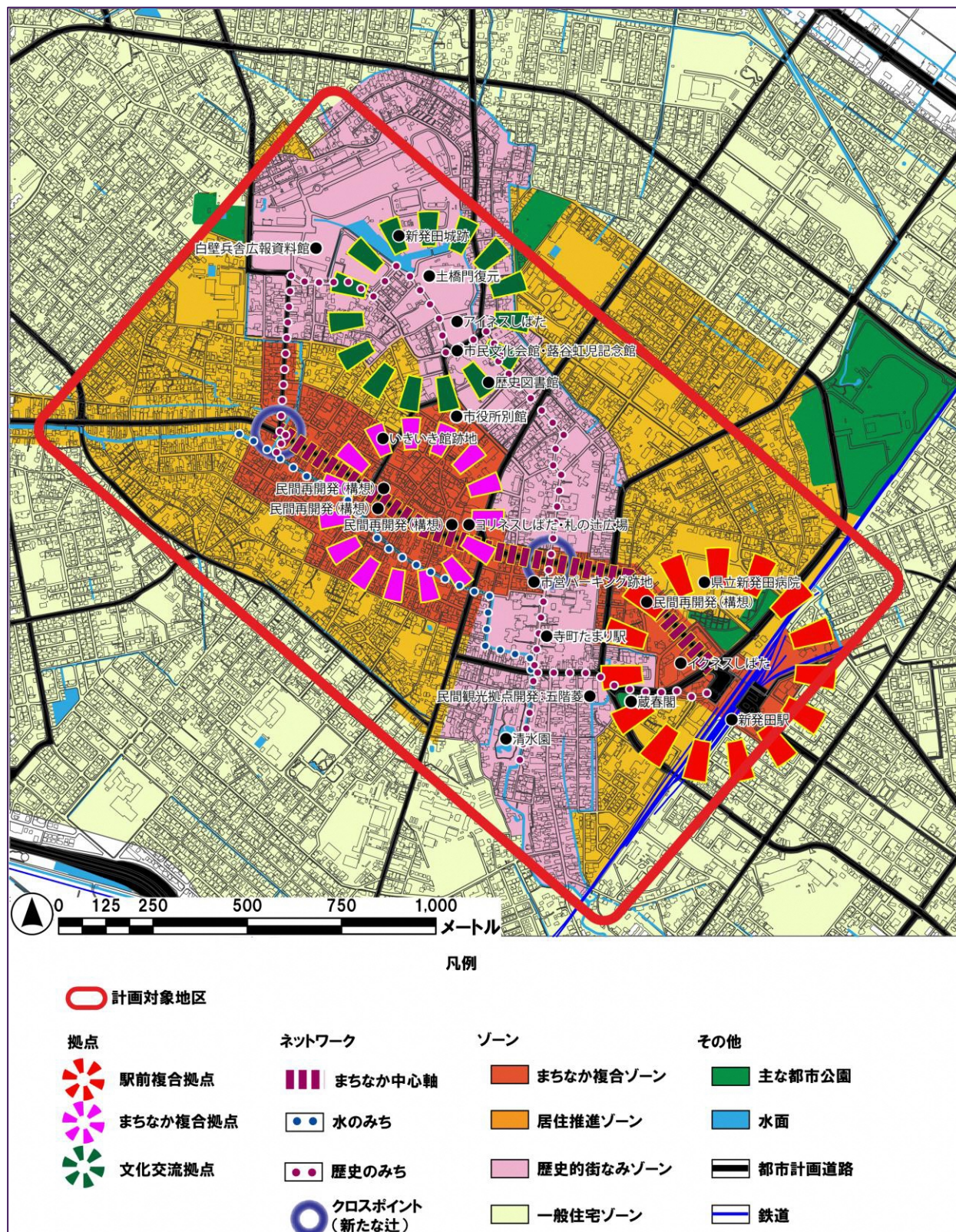
■ゾーン形成の方向性

名 称	方向性
まちなか複合ゾーン	● 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	● 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	● 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



(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みます。

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。