

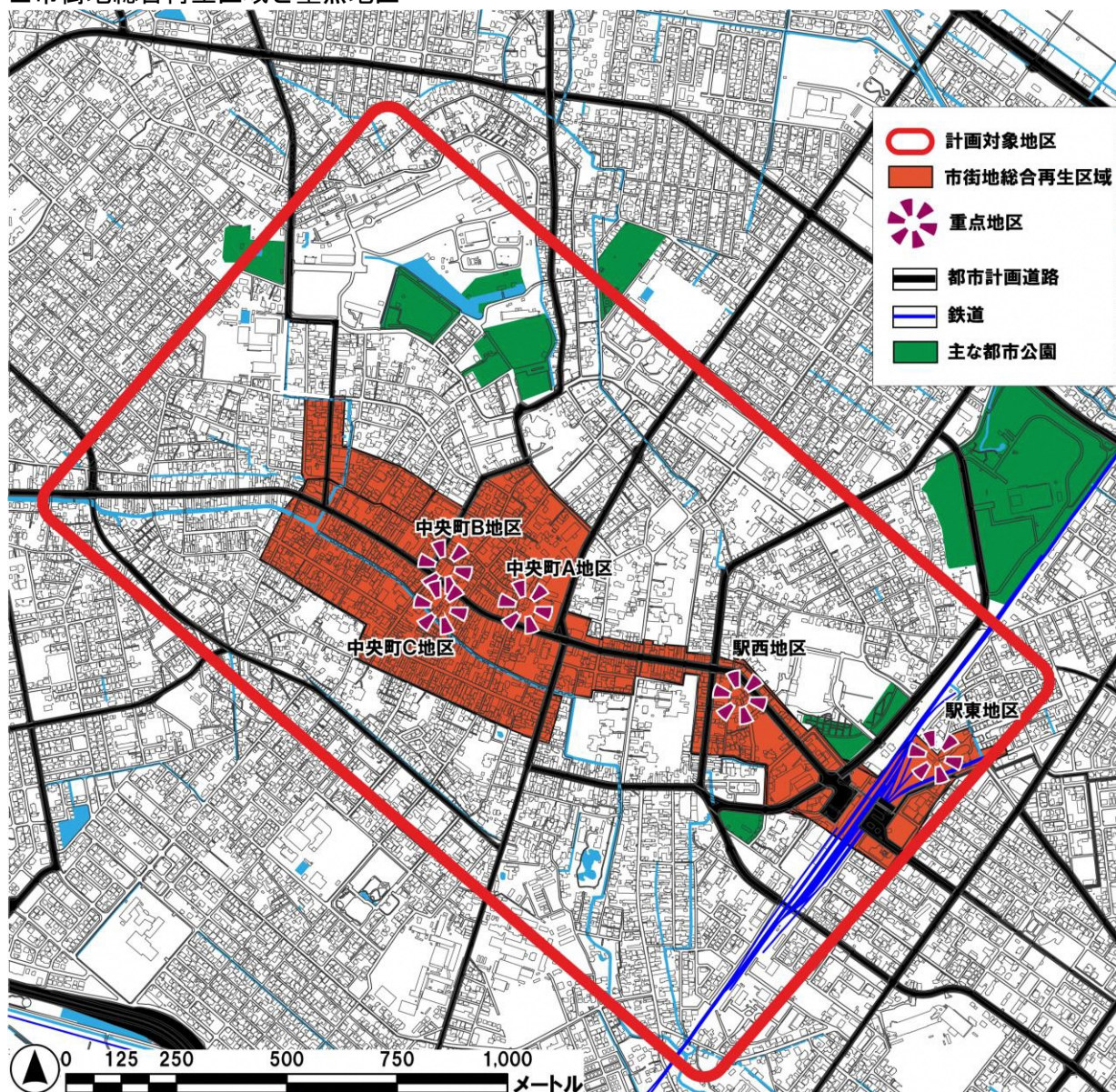
5

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	● 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	● 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	● 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	● 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	● 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。

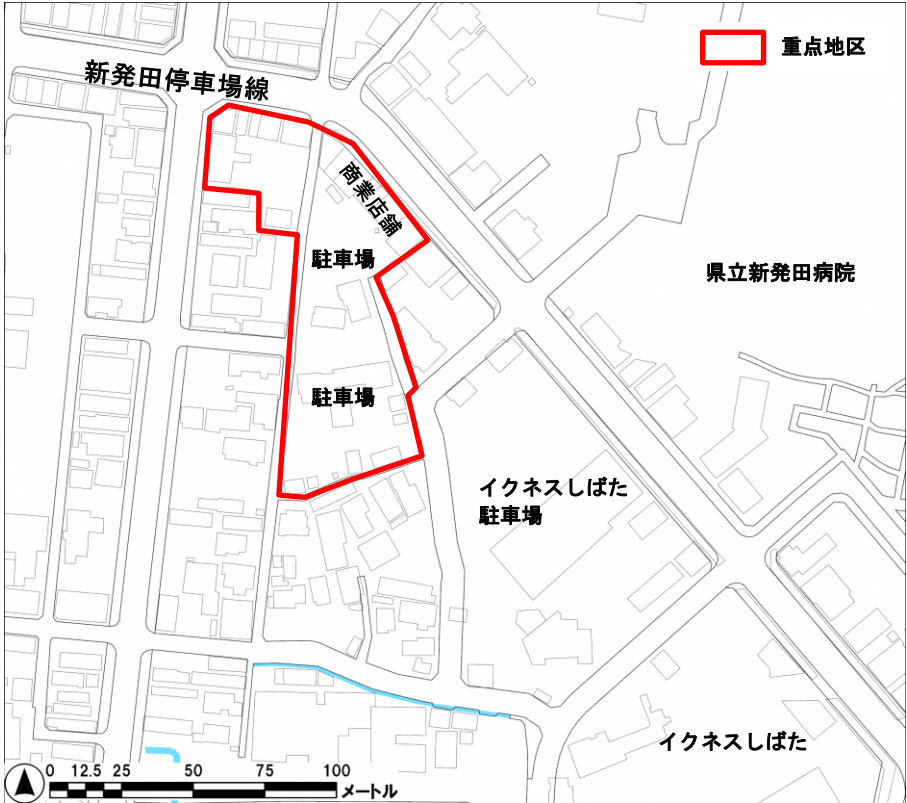
(2) 重点地区の整備方針

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。

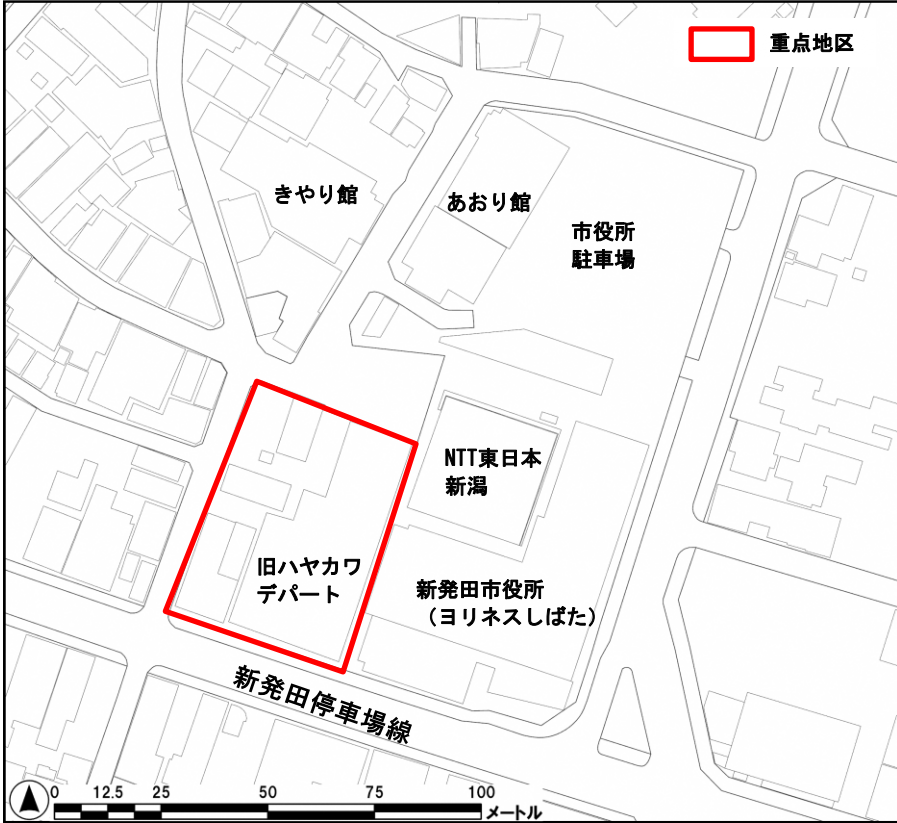
1) 駅東地区

現状・課題	● 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。  The map shows the Station East Area with a red outline indicating the focus area. Key locations labeled include Shinfuta Station (新発田駅), Shinfuta Station East Traffic Square (新発田駅東交通広場), and the Shinfuta Station East Land Reclamation Project Area (新発田駅東土地区画整理事業区域). A 7-story condominium (分譲マンション (7階建)) is also marked. A scale bar at the bottom right indicates distances from 0 to 100 meters.
コンセプト	● 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
整備方針	● 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。
想定される整備手法	● 市街地再開発事業 ● 優良建築物等整備事業 など

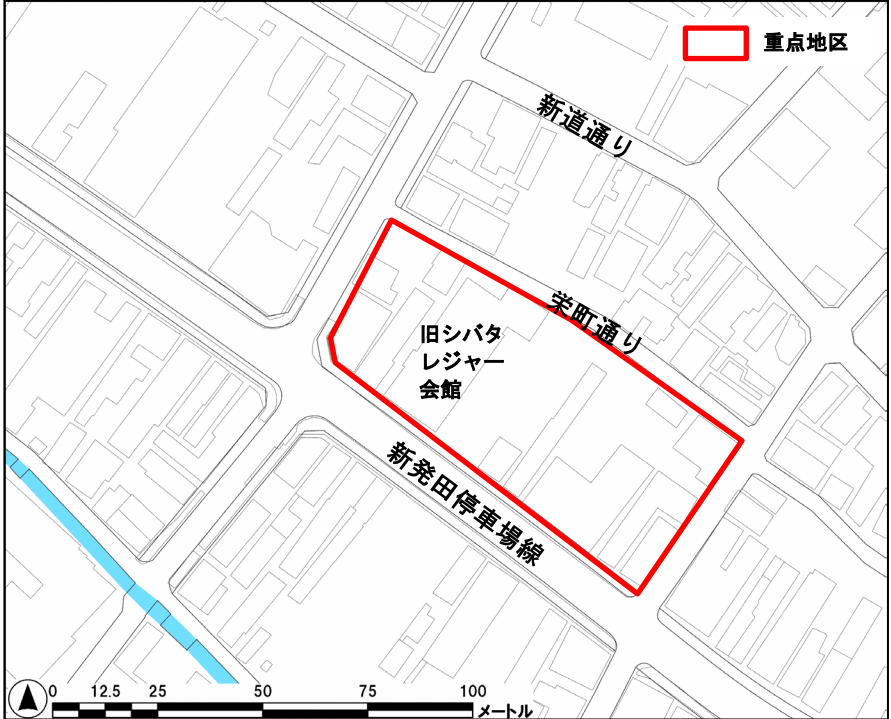
2) 駅西地区

現状・課題	● 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。  The map shows the Shinbetsu Station area. A red outline marks the '重点地区' (Key Area) which includes the Shinbetsu Station, Shinbetsu Station Line, and surrounding commercial and residential areas. Labels on the map include '新発田停車場線' (Shinbetsu Station Line), '商業店舗' (Commercial Buildings), '駐車場' (Parking Lot), '県立新発田病院' (Shinbetsu Hospital), 'イクネスしばた 駐車場' (Ikuness Shibata Parking Lot), and 'イクネスしばた' (Ikuness Shibata). A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 100 meters.
コンセプト	● 駅近の利便性を活かした駅周辺に魅力をもたらし「まちなか居住」のモデル
整備方針	● 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。
想定される整備手法	● 市街地再開発事業 ● 優良建築物等整備事業 など

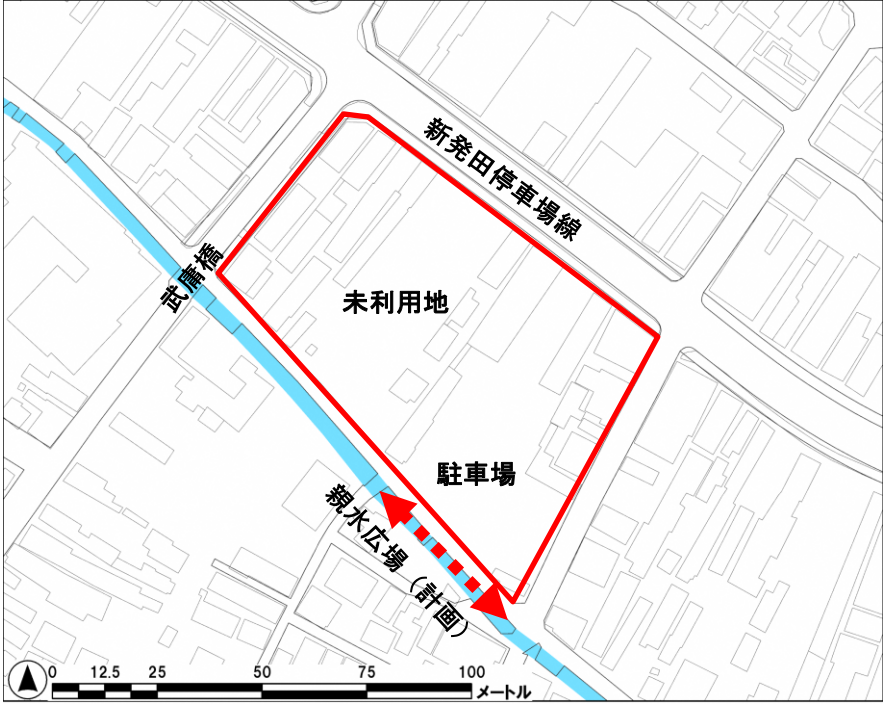
3) 中央町A地区

現状・課題	● 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。 
コンセプト	● 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
整備方針	● 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、バスペ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。
想定される整備手法	● 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

現状・課題	● 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。 
コンセプト	● 古きよき賑わいとの調和がとれた交流・居住の拠点施設
整備方針	● 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。
想定される整備手法	● 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

現状・課題	● 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。 
コンセプト	● 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
整備方針	● 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。
想定される整備手法	● 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

