

都市再生整備計画(第5回変更)

ふるまちしゅうへん
古町周辺地区

にいがた にいがたし
新潟県 新潟市

令和2年6月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	新潟県	市町村名	新潟市	地区名	フルマダッシュウヘン 古町周辺地区	面積	54.8	ha
-------	-----	------	-----	-----	----------------------	----	------	----

計画期間	平成 27 年度 ~ 令和 2 年度	交付期間	平成 27 年度 ~ 令和 2 年度
------	--------------------	------	--------------------

目標

大目標:旧百貨店跡地の再開発及び新バスシステムの導入を契機とした中心市街地の再生と歴史や文化を活かした賑わいの創出

目標1:公共公益施設を集約することによる古町周辺の利便性の向上

目標2:湊町新潟の歴史や文化を活かした魅力の向上と賑わいの創出

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

【都市全体を持続的な都市構造へ再構築していくための基本的な考え方】

新潟市は、自然・田園に包まれつつ、日本海側の拠点都市としての顔と、個性ある複数の生活圏域の顔を持ち、それらが互いに連携する都市構造となっている。

新潟市の都市活動の拠点として古町・白山、万代、新潟駅周辺を包含した区域を「都心」として位置づけ、また、市民生活の要となる場所として、各区に「地域拠点」及び「生活拠点」を位置づけ、各地域の拠点間を道路及び公共交通体系で連携させるとともに、都心を中心とした放射状の連携軸と環状の連携軸を強化していくことにより、地域と地域の連携を高め、連係型の都市を実現していく。

都心は、他都市から訪れる人々に対する新潟市の玄関口であり、また、市内だけでなく近隣市町村からも、若者から高齢者まで多くの人が集まり、就業やショッピング、娯楽など多様な活動が営まれる場となっている。そのため、都心では、商業、業務、交流機能の強化、高次都市機能の集積など、総合的な整備を図るとともに、誰もが快適に移動できる交通環境として、自動車の利便性よりも、歩行者、自転車や公共交通による移動の利便性を優先し、その向上に取り組む。

また、各区に魅力ある地域拠点を育成するため、まちなかが持つ既存の都市基盤や機能、個性を活かしながら、日常生活拠点としての機能向上や連携・交流の場の創出、暮らしやすい居住環境の形成などに取り組む。

さらに、大規模な集客施設などの郊外立地は原則として抑制し、拠点や市街地へ適切に誘導することにより、都市機能と人々の活動・賑わいが凝縮された核の形成を図る。

【都市機能の拡散を防止する等の公的不動産のマネジメント】

まちなかの利便性を高めていくため、主要な公共施設や生活サービス施設を歩ける範囲に集積・誘導する。公共施設の新設や建て替えにあたっては、行政サービスをできるだけ低下させることなく、公共財産の統廃合や売却を含め、施設の最適化を図っていく。

まちづくりの経緯及び現況

本地区は、古くは堀が整備された北前船の寄港地として発展し、通りを挟んだ二大百貨店を中心に、新潟市内、さらには新潟県下最大の繁華街として栄えてきた。市民の間ではかつては「まちに行く」とは「古町に行く」と同義であったほど、新潟市の顔となっている地区である。しかしながら、万代地区に大型スーパーや百貨店が出店し、それと相反して古町の繁華にも陰りが見え始め、さらに、市街地の拡大による人口の拡散が進み、人々の足は無料で駐車できる駐車場を求めて郊外に進出した大型店に移っていった。いわゆる中心市街地の衰退である。

市では本地区を含む中心市街地について、平成12年3月に旧中心市街地活性化法に基づく基本計画を策定し、活性化を進めるとともに、平成20年3月には新中心市街地活性化法に基づく認定基本計画を策定し、「世界に開かれた交流、賑わいづくり」「官民の協働による満足度の高い、魅力的な商業空間づくり」「徒歩や自転車、公共交通を軸とした回遊性の高いまちづくり」「便利で居心地の良い暮らしの場づくり」「中心市街地ならではの働く場づくり」に取り組んだ。その結果、まちなかの居住者数や第3次産業従業者数は増えたが、計画期間中の平成22年6月に、古町地区で長きにわたり市民に親しまれてきた百貨店が閉店するなど、中心市街地の空洞化は止まらず、歩行者通行量が伸び悩むなど活性化が図られたという状況には至っていない。

課題

認定中心市街地活性化基本計画は平成25年3月で終了したが、本地区を含む中心市街地は、都市計画マスタープランで市内外から多様な人が集う「都心」として位置づけられ、観光施設や商業施設、公共施設が集積し、本市の「顔」として都市イメージを象徴する場所であるとともに、重要な拠点となっている。

これまでの人口増加、都市の拡大成長を前提としたまちづくりの結果、さまざまな都市機能が郊外へ拡散し、過度に車に頼ったライフスタイルや、生活利便性の低下、都市経営コストの増大など様々な弊害を生むと同時に、中心部の賑わいが失われ、中心市街地の空洞化を招いてきたが、中心市街地の求心力が弱まれば、まちは衰退してしまうため、人口減少・超高齢社会を迎える今後のまちづくりの方向性として様々な都市機能がコンパクトに集積した生活拠点としてまちを再生すること、つまり中心市街地を核とした、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが今後も本市において必要となっている。

中心市街地の活性化に向けては、訪れる人ばかりではなく、賑わいの源であり、最大の消費者でもある定住人口を増やすことが重要であり、商業施設や公共公益施設が集積し、公共交通の発達したまちなかのメリットを活かし、車に頼らない、歩いて暮らせるまちづくり、子供から高齢者、障がい者や外国人など誰もが、便利で、快適に、かつ安心・安全に暮らせる場作りを進めていくことが必要である。そのためには、居住者の受け皿となる魅力的な住環境の整備、またそれに伴う歩きやすい歩道の整備など、様々な人が暮らしやすい環境づくりを推進するとともに、これからもこの中心市街地が人々に落ち着きやすさを与えるまちとしてあり続けるために、歴史や自然環境と調和した、景観に配慮したまちづくりを進め、さらに、市民生活をサポートする公共公益施設の設置や分かりやすい案内表示の整備など、まちなかが便利で使い勝手の良い場所となる取り組みを推進する必要がある。

将来ビジョン(中長期)

【いしがた未来ビジョン(新潟市総合計画) 現在策定中 計画期間:平成27年度から平成34年度(令和4年度)まで】

本地区と新潟駅周辺・万代地区について、「三地区を連動させた都心軸リノベーションの実現や花街など湊町文化を活かした景観づくりに取り組み、都心軸を明確化し、政令市新潟の顔として都心の再生を図る。」としている。

【新潟市都市計画基本方針(都市計画マスタープラン) 計画期間:平成20年から概ね平成40年(令和10年度)まで】

新潟市の都市活動の拠点として本地区と白山・万代・新潟駅周辺を包含した区域を「都心」として位置づけ、「都心は、様々な都市機能及び都市型住宅の誘導、再開発事業等の促進により、土地の有効活用、市街地のリニューアルを図る。」としている。

都市構造再編集支援事業の計画 ※都市構造再編集支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

新潟駅周辺から万代、古町周辺にかけての都心は、本市の玄関口であり、多くの人が集まり、就業やショッピング、娯楽など多様な活動が営まれる場である。このような都市の「顔」である都心の強化と活性化を図り、都市全体の原動力となる高い拠点性を発揮させるため、都心では、医療、福祉、子育て支援、教育文化、商業、業務、行政、居住、交流機能の強化、高次都市機能の集積など、総合的な整備を図る。
 同時に、郊外では無秩序な立地を抑制し、各区のまちなかを魅力ある地域拠点として育成するため、まちなかが持つ既存の都市基盤や機能、個性を活かしながら、地域の生活に必要な医療・商業等の機能向上や連携・交流の場の創出、暮らしやすい居住環境の形成などに取り組む。
 その中でも、特に公共交通の利便性の高い本地区では、再開発により医療、交流、商業、業務などの都市機能を集積、公的不動産を活用した子育て支援機能の充実、「みなとまち」の歴史や文化を活かしたまちづくりなど、様々な都市機能を集積させ、利便性の高い中心拠点形成を図る。
 また、各区の地域拠点をそれぞれの地域の核として、公共公益施設や生活サービス施設など日常生活拠点としての機能の維持・向上を図る。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

本地区を含む容積率600%の商業地域周辺を「中心拠点区域」として設定を予定している。その内の本地区においては、閉店した百貨店「旧大和新潟店」跡地を活用し、第一種市街地再開発事業により「中心拠点誘導施設」として「教育文化施設」を整備する。併せて、その他の商業施設・業務施設等を整備することにより、中心拠点区域の利便性の向上・交流人口の増加が図られる。これにより、過度に自動車に依存しない『歩いて暮らせるまちづくり』、『持続可能な都市構造へ再構築』および『文化創造を担う人材育成』が図られ、『いつまでも元気で健康的な生活を安心して送ることが出来る住みやすいまちづくり』『文化芸術により、交流が拡大するまちづくり』を目指す。

「教育文化施設」の基本的な考え方：「世界に誇れる新潟の文化の次世代を担う人材育成」の場の新規により、「文化芸術によって学生・若者だけでなく市民・観光客が集まり、交流が拡大するまち」を目指す。
 ・古町周辺地区には、優れた立地条件から、大学や専門学校などが集積しており、学生のまちとして賑わっている。しかし、市全体では少子化、および東京一極集中の影響から若年人口の減少が続いており、本市の次世代を担う人材の確保、育成が急務である中、古町の立地を生かした新潟らしい文化について学ぶ新たな教育文化施設を開設し、学生・若者の他、広く市民や観光客などもターゲットとする。
 ・世界に誇れる新潟らしい文化と教育を合わせることで、これまで学生だけの施設だった学校が、一般市民や観光客にも開かれた誘客・交流施設として新たな魅力を持ち、独自性を発揮することができる。
 ・新潟市文化創造交流都市ビジョンの中では「食・みなとまち文化」や「水と土」、「マンガ・アニメ」、「ダンスなどの舞台芸術」を柱に据えており、りゅーとびあや美術館をはじめ、平成30年度にオープンする芸術創造村などの古町周辺の文化施設との連携事業が可能になるほか、市民や観光客が気軽に本市の文化に触れ、学び、深く理解することで、古町地区から本市の文化の魅力を発信し、国内外から古町を目指す観光客や学生の増加が見込まれる。
 ・床所有者は教育文化施設の開設・運営者となる予定である。施設の10階・11階の2フロア、約3,000㎡を使用する。
 ・事業運営者は現時点でも教育施設を運営しており、豊富なノウハウを持つほか、複数施設による相乗効果も含め信頼性が高い。学校については所轄庁の認可を受けて開学するものであり、安易な撤退はできず長期的な安定性がある。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

地域生活基盤施設 誘導案内板設置・・・来街者を円滑に目的地まで誘導することにより、回遊性や利便性の向上を図る。
 高質空間形成施設 (市)中央3-82号線(西新道)・・・地域の歴史・文化に配慮した石畳み舗装により、景観の向上や賑わいの創出を図る。
 高質空間形成施設 (市)中央3-11号線(白壁通り)・・・地域の歴史・文化に配慮した石畳み舗装により、景観の向上や賑わいの創出を図る。
 市街地再開発事業 古町通7番町地区第一種市街地再開発事業・・・土地建物の共同化及び敷地整序、土地の高度利用、ニーズに合致した商業サービス機能や業務施設の導入により賑わいの創出を図る。

都市再生土地区画整理事業や市街地再開発事業の特例を受ける場合は当該事業の概要、位置づけを記載。
 事業概要 施行者：古町通7番町地区市街地再開発組合 所在地：新潟市中央区古町通7番町 地区面積：約0.8ha
 総事業費：約150億円 整備内容：延べ面積 約33,000㎡ 主な用途：商業・業務施設等
 位置付け：古町地区活性化に向けた、業務機能、医療機能、商業機能などの集客拠点施設と位置付ける。

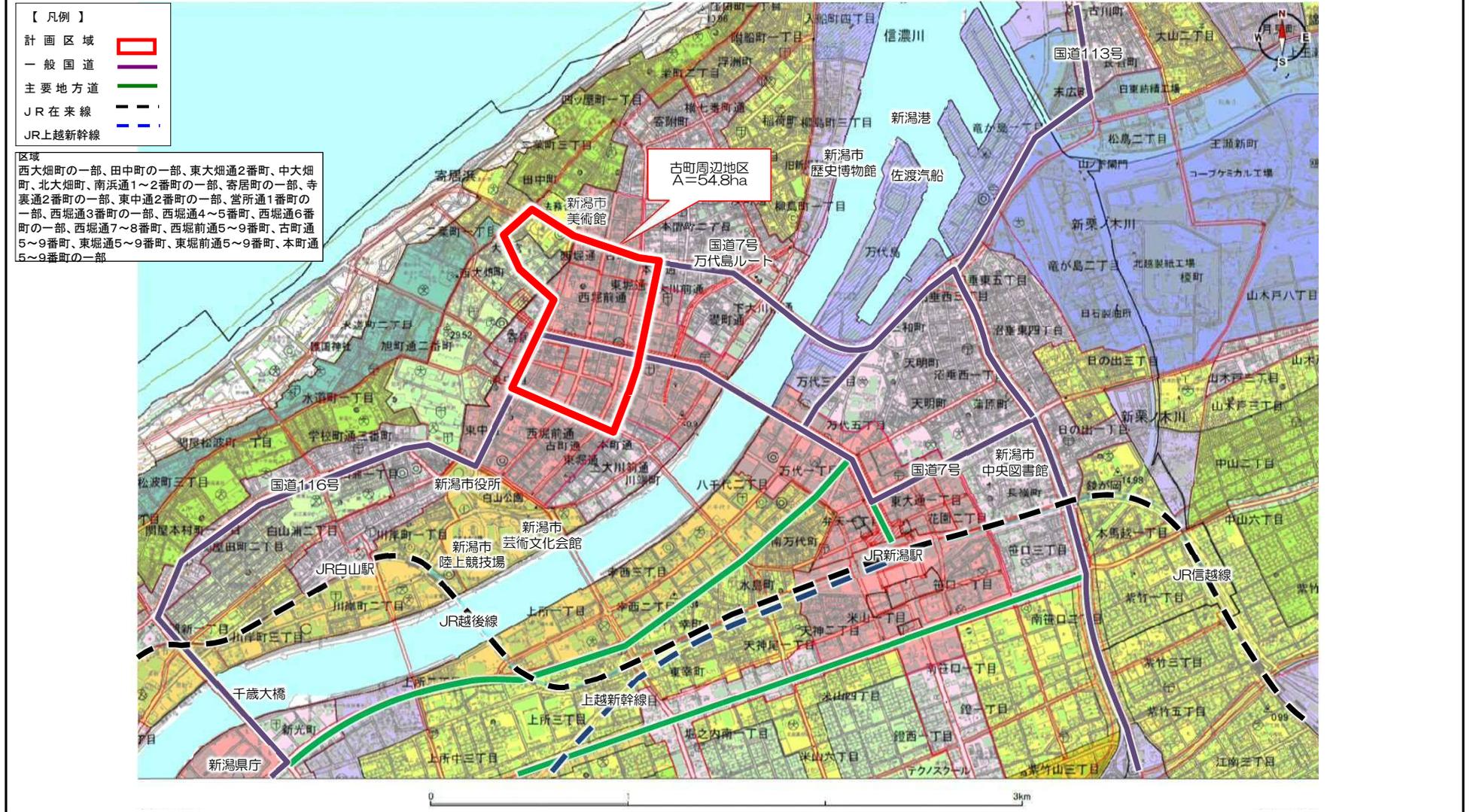
目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
歩行者・自転車通行量	人/日	古町地区における計5地点の平日(10時～19時)歩行者・自転車通行量の合計(出典：新潟市商店街連盟)	賑わい度、回遊性を把握する指標として、古町地区を訪れる来街者数の増加を把握する。	29,729	H25	30,900	R2
空き店舗数	店	古町地区(古町通6、7、8番町)の商店街の空き店舗数(出典：市、商店街組合調べ)	賑わい度、集客性を把握する指標として、古町地区の空き店舗数の減少を把握する。	12	H25	6	R2
固定資産税等の税収(H25年度を100とした指数)	—	古町地区(古町通6、7、8番町)の固定資産税等のH25年度税収を100とした指数(出典：新潟市税務データ)	拠点性、魅力度を把握する指標として、古町地区の固定資産税等の税収をH25年度と比較し、現状維持もしくは増加を把握する。	100	H25	100	R2

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【公共公益施設を集約することによる古町周辺の利便性の向上】</p>	<p>■基幹事業 ・市街地再開発事業：古町通7番町地区第一種市街地再開発事業 ・中心拠点誘導施設：教育文化施設</p>
<p>【湊町新潟の歴史や文化を活かした魅力の向上と賑わいの創出】</p>	<p>■基幹事業 ・高質空間形成施設：(市)中央3-82号線(西新道)、(市)中央3-11号線(白壁通り) ・地域生活基盤施設：誘導案内板設置</p>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <p>○古町花街の会 江戸期の町建てがそのまま残り、花街の風情が色濃く残る古町8・9番町周辺地区において、花街とその周辺の飲食・商店街がバブル期以降、衰退の歯止めがかからず消失の危機に瀕していることから、政令市新潟が「交流」による持続可能な発展を遂げ、活かすための策を検討するため、組織された市民団体。</p> <p>○NPO堀割再生まちづくりにいがた 堀割を再生することによりまちづくりを推進する事業を行い、行政と協働した市民主体のまちづくりに寄与する事を目的として組織された市民団体。</p> <p>【官民連携体制】</p> <p>○まちなか(特に都心軸沿線)に眠る未利用の公共空間(既存ストック)を、民間団体等に広く開放し、地域の特色を活かした利活用を図ることで、新潟駅から萬代橋周辺、古町地区への賑わい導線を構築する。</p> <p>民間：公共空間を活用したマネジメントの実施 利活用事例：オープンカフェ、飲食店、物販、マルシェ、広告事業、ストリートカルチャー・音楽イベント、アートや映像、光(ライトアップ)などによる演出 新潟商工会議所、新潟中心商店街協同組合、万代シテイ商工連合会商店街振興組合、新潟地下開発(株)、新潟古町まちづくり(株)、各種実行委員会、利活用可能な公共空間ごとに公募し決定する施設使用者(民間企業など)</p> <p>行政：公共空間の更なる利活用に向けた支援や環境整備 支援方法：初期投資に係る費用等の補助・助成(商業系)、各種申請、関係機関調整、地元調整、占用・使用料の免除(初動期・定着期のみ) 環境整備：公共空間の整備(広場等)、必要施設の整備(給排水、電源、トイレ)、支援体制の構築、規制緩和、相談窓口の一本化(まちづくり推進課が担当)</p> <p>【政策間連携体制】</p> <p>○古町地区の活性化に向けたエリアマネジメント組織の立ち上げ、観光案内・商店街情報の総合案内機能の構築など (仮称)古町地区活性化まちづくり検討庁内連絡協議会(商業振興課、観光政策課、まちづくり推進課、中央区地域課)</p> <p>【事業の持続性、人材育成、維持管理費の低減】</p> <p>○行政からの補助や助成に極力頼らないマネジメント運営を戦略的に促すため、行政からの支援を段階的に行い、民間団体が自ら稼ぐ機運を高めていく。</p> <p>【段階的行政支援】</p> <p>STEP1(初動期)：各種助成制度(初期投資)、関係機関・地元調整、共催実施(広報支援、占用料等の免除)、各種申請 STEP2(定着期)：関係機関・地元調整、共催実施(広報支援、占用料等の免除)、運営ノウハウの共有、各種申請 STEP3(自立期)：関係機関・地元調整、運営ノウハウの共有、各種申請補助</p> <p>○商工会議所や商店街組織、まちづくり会社等によるトータルマネジメントによる、新規参入企業の掘り起しや、チャレンジショップ等の運営のほか、先行している「ミズベリング信濃川やすらぎ堤」におけるマネジメント体制の共有や店舗出店などを通して、公共空間における活用策について学習する。</p> <p>○民間事業者等が利活用する公共空間について、日常的な維持管理を民間事業者等が担い、さらに施設使用料を施設管理者が徴収し、維持管理費用の一部に充てる。</p> <p>※当地区周辺におけるまちづくりに関する状況について</p> <p>【都心軸における主要事業】</p> <p>●新潟駅周辺整備事業 ・鉄道を挟んだ南北市街地の一体的な整備を図り、日本海拠点都市にふさわしい都市機能の強化に向けて、鉄道在来線の高架化や幹線道路、駅前広場等の都市基盤整備をはじめ、駅周辺市街地の総合的な整備を図る。</p> <p>●新たな交通システムの導入 ・平成24年2月に策定した新たな交通システム導入基本方針により、都心軸にBRT(次世代型バスシステム・在来バスを高度化した交通システム)の導入を図る。</p> <p>●都心軸・萬代橋賑わい空間創造事業 ・新潟の都心軸をつなぐ「萬代橋周辺」に新しいにぎわいをつくるため、魅力的な都市空間の形成と官民が連携したエリアマネジメントの推進を図る。本事業では、萬代橋周辺地区都市再生整備計画を策定し、平成25年度から5か年かけて事業を進めている。</p> <p>●萬代橋周辺まちづくり協議会におけるエリアマネジメントの推進(H24～) ・萬代橋周辺における公共空間の利活用、賑わいづくり、環境整備などを目的としたエリアマネジメントを推進する、官民が連携した組織によるもの。</p>	

<p>古町周辺地区(新潟県新潟市)</p>	<p>面積 54.8 ha</p>	<p>区域 西大畑町の一部、田中町の一部、東大畑通2番町、中大畑町、北大畑町、南浜通1～2番町の一部、寄居町の一部、寺裏通2番町の一部、東中通2番町の一部、當所通1番町の一部、西堀通3番町の一部、西堀通4～5番町、西堀通6番町の一部、西堀通7～8番町、西堀前通5～9番町、古町通5～9番町、東堀通5～9番町、東堀前通5～9番町、本町通5～9番町の一部</p>
------------------------------	-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。



古町周辺地区(新潟県新潟市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標：旧百貨店跡地の再開発及び新バスシステムの導入を契機とした中心市街地の再生と歴史や文化を活かした賑わいの創出	代表的な指標	歩行者・自転車通行量 (人/日)	29,729 (H25年度)	→	30,900 (R2年度)
	目標1：公共公益施設を集約することによる古町周辺の利便性の向上		空き店舗数 (店)	12 (H25年度)	→	6 (R2年度)
	目標2：湊町新潟の歴史や文化を活かした魅力の向上と賑わいの創出		固定資産税等の税金 (H25年度を100とした指数) (ー)	100 (H25年度)	→	100 (R2年度)

