

# 柏崎市現庁舎跡地利活用に係る サウンディング型市場調査

---

令和2年11月

柏崎市



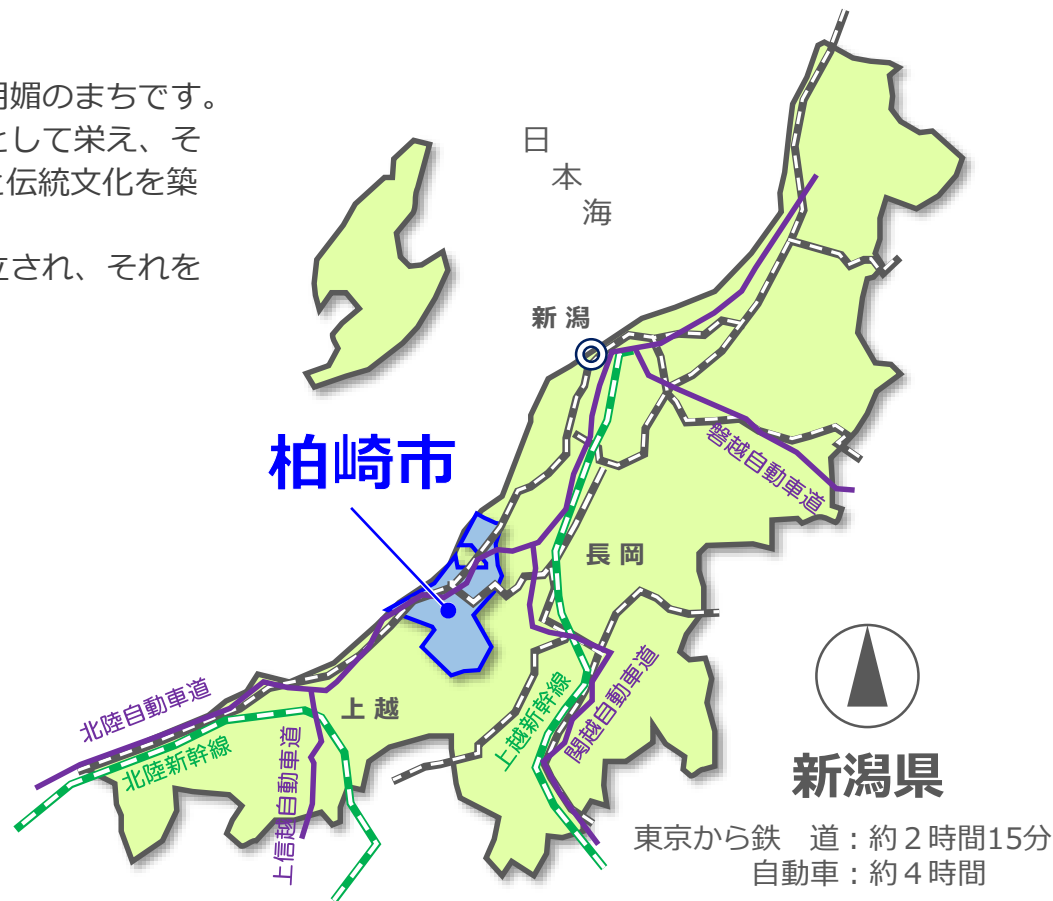


# 1. 柏崎市の概要

柏崎市は新潟県のほぼ中央に位置し、海と山に囲まれた風光明媚のまちです。古くから北國街道の宿場町、北前船の寄港地など、交通の要衝として栄え、その利便性により縮(ちぢみ)の行商が盛んに行われ、豊かな経済と伝統文化を築きました。

明治時代には石油が噴出したことにより多くの製油会社が設立され、それを背景に機械金属工業も発展し、現在の産業の基盤となりました。

- 面積：442.03km<sup>2</sup>(東西27.4km、南北40.2km)
- 海岸線：およそ42km
- 人口：81,976人(R2.9.30時点)  
…全国330位、県内6位
- 世帯数：34,899世帯(R2.9.30時点)  
…全国332位、県内5位
- 65歳以上の割合：33.9%  
…全国911位、県内6位
- 人口密度：185.87人/km<sup>2</sup>
- 都市計画：非線引き都市計画区域
- 交通：JR信越本線・越後線、北陸自動車道、柏崎港、  
国道8号、116号、252号 他
- 主要事業所：(株)ブルボン、(株)リケン柏崎事業所、  
東京電力(株)、植木組(株)
- 特産品：米菓、米、もぞく、鯛料理、越の誉
- 日本一：原子力発電所、綾子舞、  
福浦猩々(しょうじょう)堂(コウモリが多数生息)  
JR青海川(日本一海に近い駅)
- その他：2019 住みよさランキング56位  
(新潟県内2位)



米山と米山大橋



日本海に沈む夕日

※順位はすべて、平成27年国勢調査ベース 全国1,741自治体のうち  
※出典：住民基本台帳（令和2年度9月末時点）  
都市データパック2019

# 1. 柏崎市の概要

## 人口推計

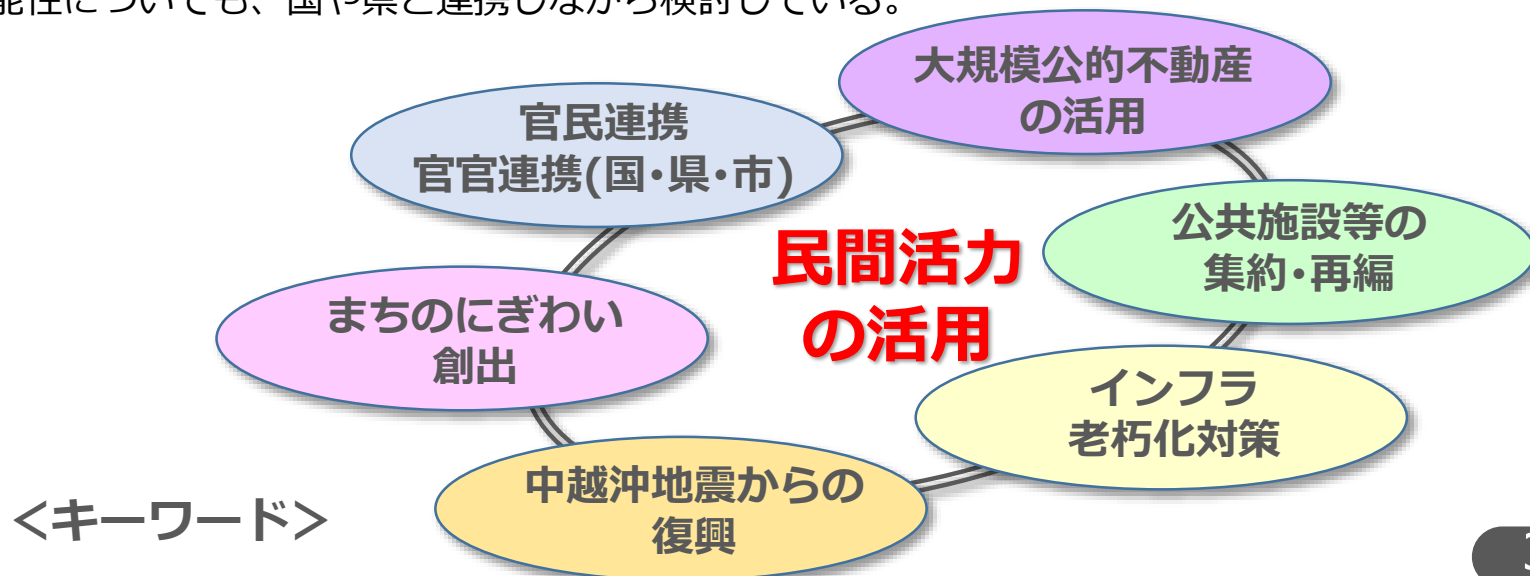
- 柏崎市の人口は、平成7(1995)年の約10万人をピークに減少に転じ、**現在約8.2万人**。  
(原子力発電所が立地したため、他の地方都市より人口減少が遅い)
- このままで推移すると、令和8(2026)年には約7.6万人(高齢化率35%)になると推計。



## 2. 検討している事業

### 市役所現庁舎跡地を活用したにぎわい創出

- ・平成19（2007）年に中越沖地震が発生し、市役所現庁舎に隣接する市民会館が被災し柏崎駅前に移転（現在は市役所駐車場と指定活用）。現庁舎も老朽化が進み、令和3（2021）年1月に柏崎駅前に移転。
- ・市役所が駅前に移転することにより、中心市街地に位置する現庁舎の跡地に約1.6 haの大規模公的不動産が発生することから、その土地の利活用について検討している。
- ・当該地は柏崎市の中心地であり、周辺には、教育・文化・スポーツ施設のほか、商店街など生活に必要な機能が多数立地。一方で、老舗店舗や大規模商業施設の閉店に伴い、中心的市街地の空洞化が進んでおり、中心市街地の新たな魅力につながる「にぎわい創出の場」の整備が求められている。
- ・市の厳しい財政状況のなか、市単独での整備は厳しい状況にあり、民間事業者が有する幅広く柔軟なアイデアやノウハウを取り入れながら、施設の計画や運営を行いたいと考えている。
- ・あわせて、市内にある国・県等の施設も老朽化していることから、当該地および中心市街地における集約・移転の可能性についても、国や県と連携しながら検討している。

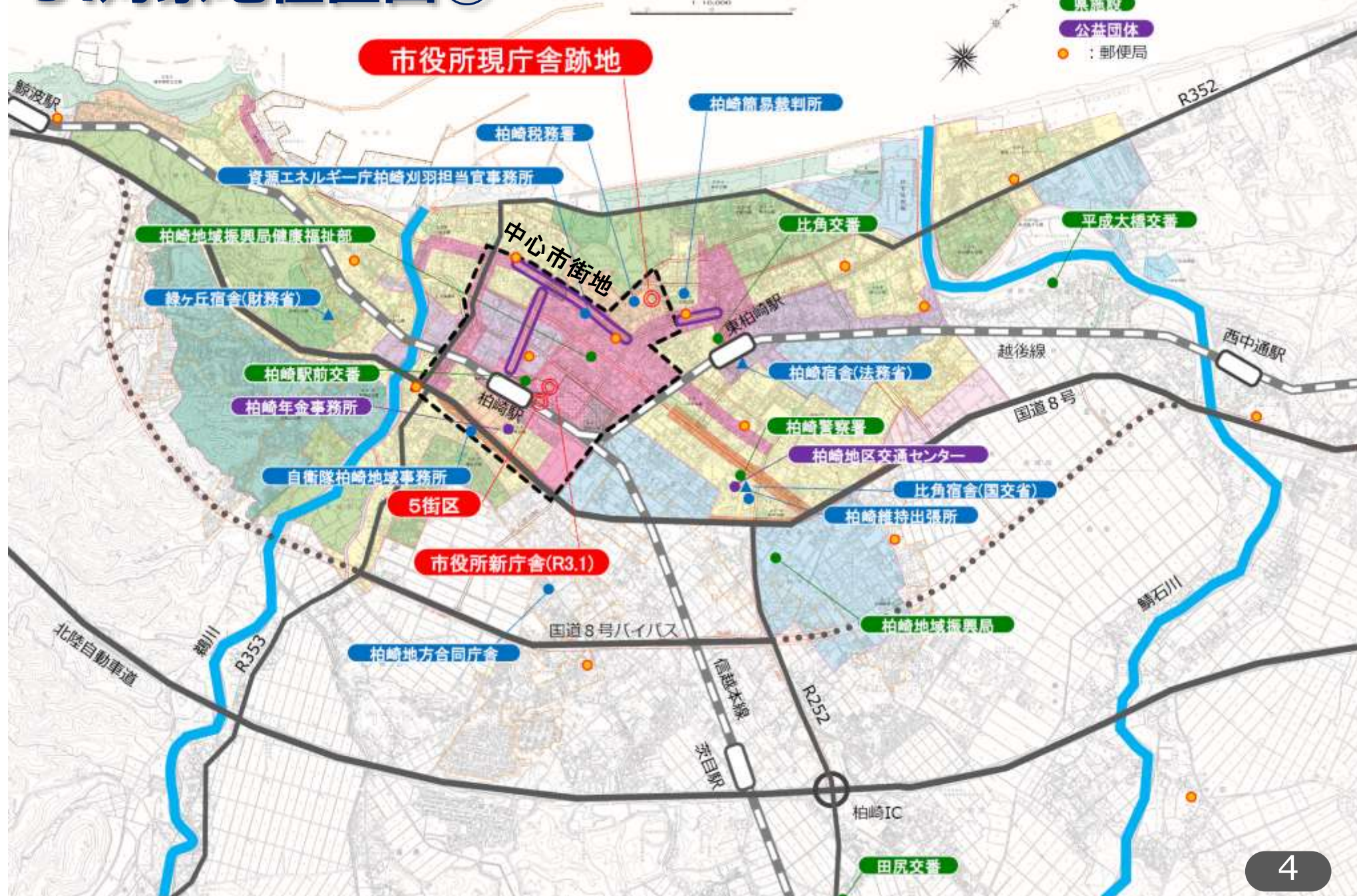




# 3.対象地位置図① 柏崎都市計画図

1:10,000

- 国施設
- 県施設
- 公益団体
- : 郵便局



市役所現庁舎跡地

柏崎税務署

柏崎簡易裁判所

資源エネルギー庁柏崎刈羽担当官事務所

柏崎地域振興局健康福祉部

緑ヶ丘宿舎(財務省)

柏崎駅前交番

柏崎年金事務所

自衛隊柏崎地域事務所

5街区

市役所新庁舎(R3.1)

柏崎地方合同庁舎

比角交番

東柏崎駅

柏崎宿舎(法務省)

柏崎警察署

柏崎地区交通センター

比角宿舎(国交省)

柏崎維持出張所

柏崎地域振興局

田尻交番



# 3.対象地位置図②



○柏崎駅から直線で約1 km。  
周辺には学校やスポーツ施設、  
文化系施設が立地。



# 4.対象地の現況①

## 現庁舎敷地(約1.6ha)

中越沖地震  
(H19)

市民会館は中越沖地震で被災。  
⇒取り壊し



平成19年



現在



## 4.対象地の現況②

- 敷地には、現庁舎及び地震で倒壊した旧市民会館の基礎杭666本(9m~25m)ある。
- 建物解体費は約4億円。活用方法によっては基礎杭撤去(敷地全体で約3億円)がかかる。
- 本庁舎の取り壊しは、令和5(2023)年度予定(防災行政無線の移設の為)。



# 5.これまでの検討状況

平成28年度(2016年度)	・跡地利活用の検討にあたり、人口や産業、土地利用動向、市場動向調査等を実施。
平成29年度(2017年度)	・現庁舎周辺の町内役員、商店街振興組合等で現庁舎跡地利活用ワークショップを開催。跡地に求められる機能、内容、運営主体を整理。 ・市内関係団体への利活用意向調査を実施(事業費、主体問わず、跡地に望ましい機能を調査)
平成30年度(2018年度)	・過年度における調査結果を踏まえ、 ①目指す方向性 ②決定手法 ③決定までのスケジュール等 について検討。 ・庁内検討体制を整備 ・国、県、公的機関の利活用意向調査を実施
令和元年度(2019年度)	・国交省の補助事業採択(官民連携モデル形成支援事業)を受け、本格的な検討を開始 ・国や県など関係機関や民間企業(市内、県内)へのヒアリング調査を実施 ・国交省主催サウンディング調査に参加(デベロッパー等4社から意見収集)

○平成28年度実施した基礎調査成果、平成29年度実施したワークショップ、市民アンケート調査結果から出た活用方策の案

機能	内容
公共施設	市内の老朽化している公共・公益施設の建替え
	シビック・コア制度を活用した官公庁施設の一体的整備
商業施設(物産販売等)	お菓子や酒など市の物産に特化した特色ある商業施設
市民交流施設	生涯学習に活用できるスペース
スポーツ施設	軽装備の建物(屋根付き)で、冬でも利用できるスポーツ施設
	水球利用を主体とした、スタンド付きのプール施設
暫定施設	広場、屋根付きイベントスペース、駐車場を備えた多目的施設
駐車場	イベント時の臨時駐車場
広場・公園	人工芝の多目的広場、スポーツ各種イベントに活用
	公園に子育て施設やカフェなどの併設
住宅地	分譲住宅地、集合住宅地
バスターミナル	小型バスを駅の間で巡回運行
農園	市民農園、レンタル農園
起業支援施設	チャレンジショップや屋台村など

# 6.民間事業者等との対話状況

## 対話①(R元(2019)年度)

## 国土交通省主催サウンディング調査・国・県・市内民間企業等ヒアリング

民間事業者

市内・県内事業者 (5社)  
全国規模デベロッパー・コンサル (4社)

- ・民間単独活用の市場性の有無
- ・官民連携で想定できる事業の提案



- ・地勢、土地の地形からみて民間主導で事業が進む立地条件ではない。
- ・民間単独で利活用を行う可能性はほぼない。
- ・市が核となる公共施設を取り入れるなど明確な活用方針(方向性、市の負担、所有形態等)を定めないと民間企業からの提案は出にくい。

国・県等  
公的機関

国(関東財務局新潟財務事務所)  
県(新潟県管財課)

- ・老朽化している施設の建替え用地としての活用可能性
- ・活用の条件 等



- ・市内にある国や県等の施設も老朽化していることから、現庁舎跡地利活用の意向について確認した。
- ・結果、市のまちづくり方針に協力するが、財政難のため、積極的に施設移転を進めるのは難しいとの回答。
- ・引き続き、国や県と連携した活用も視野に入れ、検討。

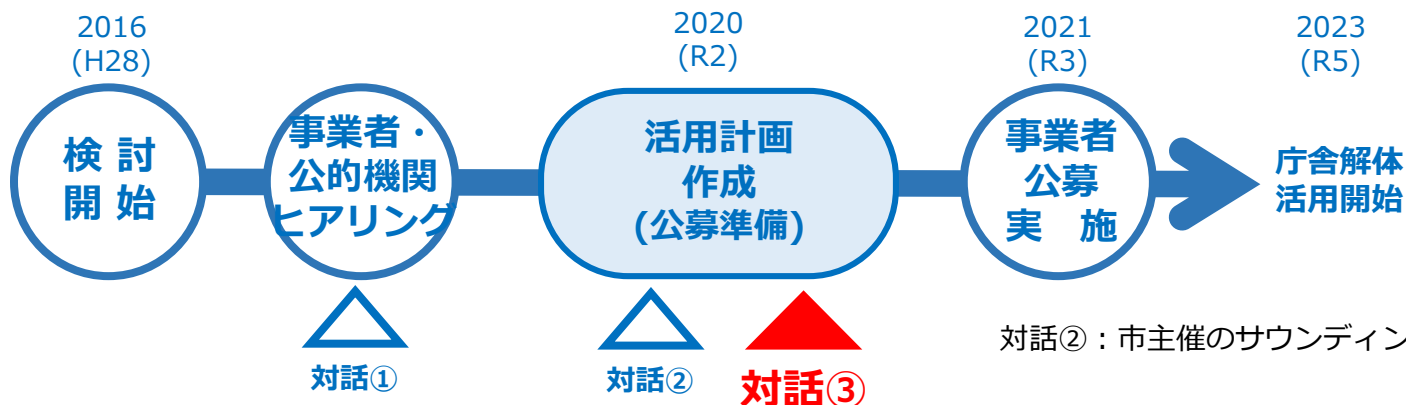
今回の  
対話

## 対話③(R2(2020)年度)

## 国土交通省主催サウンディング型市場調査

### 提案を求める内容

- ①市が考える活用コンセプト(案)を実現するための提案
- ②公共機能の整備に関する提案(官民連携で実施可能な事業手法、事業期間、市の負担軽減策 等)
- ③民間付帯事業に関する提案(中心市街地のにぎわい創出に寄与する事業提案：施設内容、規模、事業スキーム等)



対話②：市主催のサウンディング調査を実施中



# 7. 跡地活用の方角性

## 1. 上位計画

### 【第5次総合計画】

- 中心市街地の**にぎわい**創出
- 商業サービス機能の拡充 …④
- 多様な居住機能の強化 …③
- 中心市街地の魅力づくり …①
- 民間等による活発な開発 …⑥

### 【都市計画マスタープラン】

- 中心核にふさわしい都市機能集積の維持・増進 …④
- にぎわいを創り出す**居住人口を確保するため、まちなか居住を積極的に推進 …③
- 民間の力をいかしながら、人を引き付け、呼び込むことのできる**にぎわい空間の整備**
- ※都市機能：都市の生活を支える機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業 など）

## 2. 市民ワークショップ+各種アンケート結果

- にぎわい**の創出
- 若者が集う …②
- 女性が集う …②
- 子どもと老人が一緒に集う …②
- 民間活力の導入 …⑥
- 防災機能（災害時に活用できる） …⑤

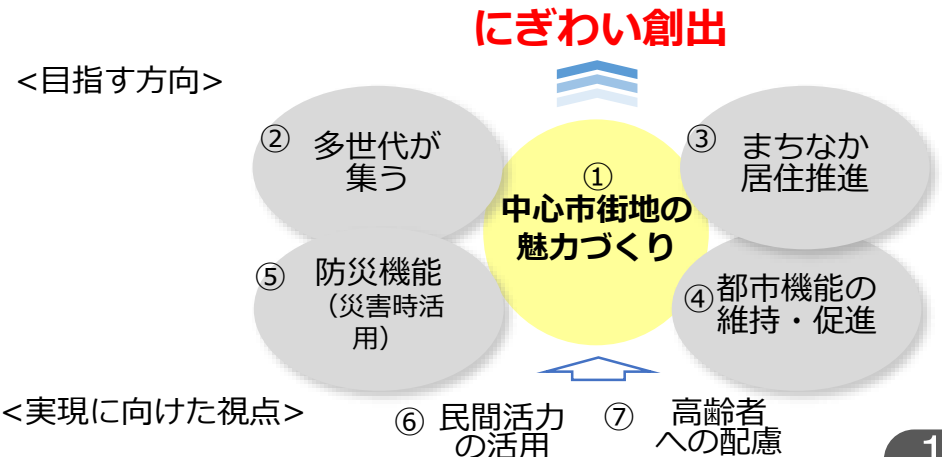
## 3. 現況特性に基づく課題

- 高齢者への配慮（アクセス性、医療連携） …⑦
- 人口流出抑制 …③
- 若者を呼び込む …②
- 日常的な健康・運動・憩い・遊びの場 …②
- 滞在と回遊の促進 …①  
（時間消費型施設、産業推進）→にぎわいの場
- 公共施設の効率的な集約再編整備 …④
- 民間資金の活用 …⑥

## 中心市街地の新たな魅力につながるにぎわいの創出

### 【跡地活用の考え方】

商業施設の空洞化等により中心市街地の魅力が低下し、人口減少や高齢化に伴い分散する公共施設の維持管理への対応が厳しい中、若者や女性を呼び込む時間消費や健康促進につながる施設の立地誘導や場づくり、高齢者でも安心して暮らせる環境の集約整備により、『**にぎわい創出**』につなげます。



# 8.跡地活用計画（案）

## ①跡地活用検討の視点

跡地の活用にあたり、上位計画や市民ニーズ、市内公共施設の状況等を踏まえ、下記4つの視点を基に検討。

**視点1** 主なターゲットは、**若者・女性**  
市外への流出が顕著な、将来を担う若者・女性の集客を重視した空間づくり。

### 「柏崎市第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略」（R2.2）

人口減少を抑制し、市の将来を担う若い世代や社会へ進出する女性にとって、安心して暮らし続けたいと思える魅力的な柏崎市を実現する

最重点目標「**若者と女性が誇りと愛着を持って暮らす**」

**視点2** 天候に左右されず  
**気軽にスポーツに親しめる空間**

誰でも楽しく気軽にライフステージに合ったスポーツ活動ができる場と機会を提供。

市内の体育施設は総合体育館(アリーナ、サブアリーナ) やスポーツハウス等が揃っているが、気軽にスポーツに親しめる空間が不足。若者・女性を対象とした市実施の跡地利活用についてのアンケート(H30年度)では、導入機能として「スポーツを通じて交流できる場所」が若者1位、女性3位。また県実施アンケート(右表)でも気軽に運動やスポーツができる施設に需要がある。

選択肢	件数	%
1位 親子で取り組めるイベントを開催する	200	46.3
2位 商業施設などに買い物に来たついでなど、気軽に運動やスポーツに触れることができる機会を創出する	180	41.7
3位 大人になってからの運動習慣が定着するよう、幼児期から運動遊びが好きなようになる取組を行う	180	41.7
4位 医療機関と連携した運動指導の機会を創出する	111	25.7
5位 運動またはスポーツの健康に対する効果を周知する	101	23.4
6位 職場における運動習慣定着の取組を支援する	85	19.7
7位 通勤に徒歩を取り入れるなど日常生活に運動を取り入れるよう普及啓発活動を実施する	77	17.8
8位 アプリを活用した運動の実施状況を定期的に測定できる仕組みを構築する	64	14.8

【出典】令和元年度県民アンケート調査報告書「スポーツに対する意識及び実施状況について」

**視点3** 地域活動を促進する空間  
市民の地域における交流や生涯学習等の地域活動の場と機会を提供。若者から高齢者まで多世代が交流できる空間づくり。

柏崎市では、地域住民が主体となった地域づくりを推進。市内には概ね小学校区単位に組織された31の地域コミュニティ(協議会)があり、その活動拠点となるコミュニティセンターでは、地域が抱える様々な課題の解決を図るため、地区の目標や課題を実現するための計画(地域コミュニティ計画)を策定し、その計画に基づいた活動を実践。

**視点4** 再生可能エネルギーの活用  
エネルギーの地産地消で、環境負荷ゼロエリアを目指す。

これまで石油産業のまち、原子力産業のまちとして歩んできた歴史を踏まえ、「次世代エネルギーの活用による温暖化対策の推進」、「エネルギー・環境産業の創出」を据え、「**新たなエネルギーのまち**」の形成を目指す。10年後の地域の将来をイメージしながら、次世代エネルギーの普及促進や、環境エネルギー産業の育成・発展につながる指針として「柏崎市地域エネルギービジョン」(H30.3)を策定。令和4年度には地域エネルギー会社も設立予定。跡地において、エネルギー地産地消のモデルとして取り組む。



# 8.跡地活用計画（案）

## ②活用コンセプト(案)

### (仮称) 柏崎セントラルガーデン ～人が集まり新たな活動・交流を生む柏崎の中心拠点～

公共施設候補 ▶ 中央地区コミュニティセンター、屋根付き多目的広場

・現庁舎跡地は、スポーツや地域活動を行える公共施設を取り入れ、再生可能エネルギーの活用や子育て世代、若者・女性の集客を重視した、人が集まり活動・交流を生む拠点として活用することを目指します

入機能については、ありません。





# 8.跡地活用計画（案）

## ③跡地に導入する機能の概要

### 導入機能(案) の概要

※活用コンセプト(案) 及び導入機能については、現時点で確定しているものではありません。

- ・現庁舎跡地は、核となる施設としてスポーツや地域活動を行える公共施設を取り入れ、再生可能エネルギーの活用や子育て世代・女性の集客を重視した、人が集まり活動・交流を生む拠点として活用することをコンセプトとする。
- ・多目的広場を含む複合施設（オープンガーデン）をはじめスポーツ施設（スポーツガーデン）や再生可能エネルギーの活用（スマートエネルギーガーデン）等の機能の複合を通じ、現庁舎跡地が立地する中央地区の地域活動（コミュニティガーデン）のみではなく、地域外の市民や市外の交流人口・関係人口の利用も取り込み、地域間連携の促進や若い世代のコミュニティ参画促進等、機能単体では生まれない新たな活動・交流の創出を図る取組みとして位置づける。

#### 導入機能1：オープンガーデン(交流・滞在促進ゾーン)

誰でも気軽に利用できる開かれた空間

- ・ニーズに合わせて多様な使い方ができる空間
- ・天候に左右されずに利用可能な空間
- ・ふらっと立ち寄れて滞在できる空間

<導入機能例>

- ・芝生広場
- ・カフェ、スポーツショップ、本屋等の民間収益施設

<期待される使われ方>

- ・屋外スポーツ活動（グラウンドゴルフ、フットサル、子供の遊び場等）
- ・各種イベント（お祭り、フリーマーケット、キッチンカー、展示会等）
- ・塾やスポーツ施設への送り迎えの隙間時間に親が過ごすカフェ 等

#### 導入機能3：コミュニティガーデン(地域活動促進ゾーン)

地域住民が集まり活動・交流を行える空間

- ・机、椅子、電源等の基本的な屋内設備が揃う空間
- ・調理室、工芸室等の活動支援設備を備えた空間
- ・スペース、学習塾などの民間収益施設

<期待される使われ方>

- ・地域のサークル活動（手編み、料理、音楽、ダンス等）
- ・親子で参加できる学習教室（調理、工作、環境、運動等）、等



イメージ：コミセンでの子供料理教室\*

#### 導入機能2：スポーツガーデン(スポーツ活動促進ゾーン)

市民が日常的に利用できスポーツに親しむ空間

- ・健康増進やスポーツを通じた交流ができる空間
- ・子どもたちが気軽に、自由に遊べる空間

<導入機能例>

- ・屋根付き多目的広場
- ・ボルダリング、アスレチック、フィットネス等の民間収益施設

<期待される使われ方>

- ・屋外スポーツ活動（グラウンドゴルフ、フットサル、子供の遊び場等）
- ・各種イベント（お祭り、フリーマーケット、キッチンカー、展示会等）
- ・塾やスポーツ施設への送り迎えの隙間時間に親が過ごすフィットネスジム 等



イメージ：屋根付き多目的広場のイベント

#### 導入機能4：スマートエネルギーガーデン(再生可能エネルギーの自給自足)

エネルギーのまち柏崎3.0のシンボルとなる空間

- ・自然エネルギーで電力の地産地消を実現する空間
- ・環境負荷がないからエネルギーを贅沢に使用できる空間
- ・エネルギーの利便性・快適性を理解できる空間
- ・太陽光：全屋根に設置
- ・風力：エリア内に適宜配置
- ・蓄電池・コジェネ：建物内に設置

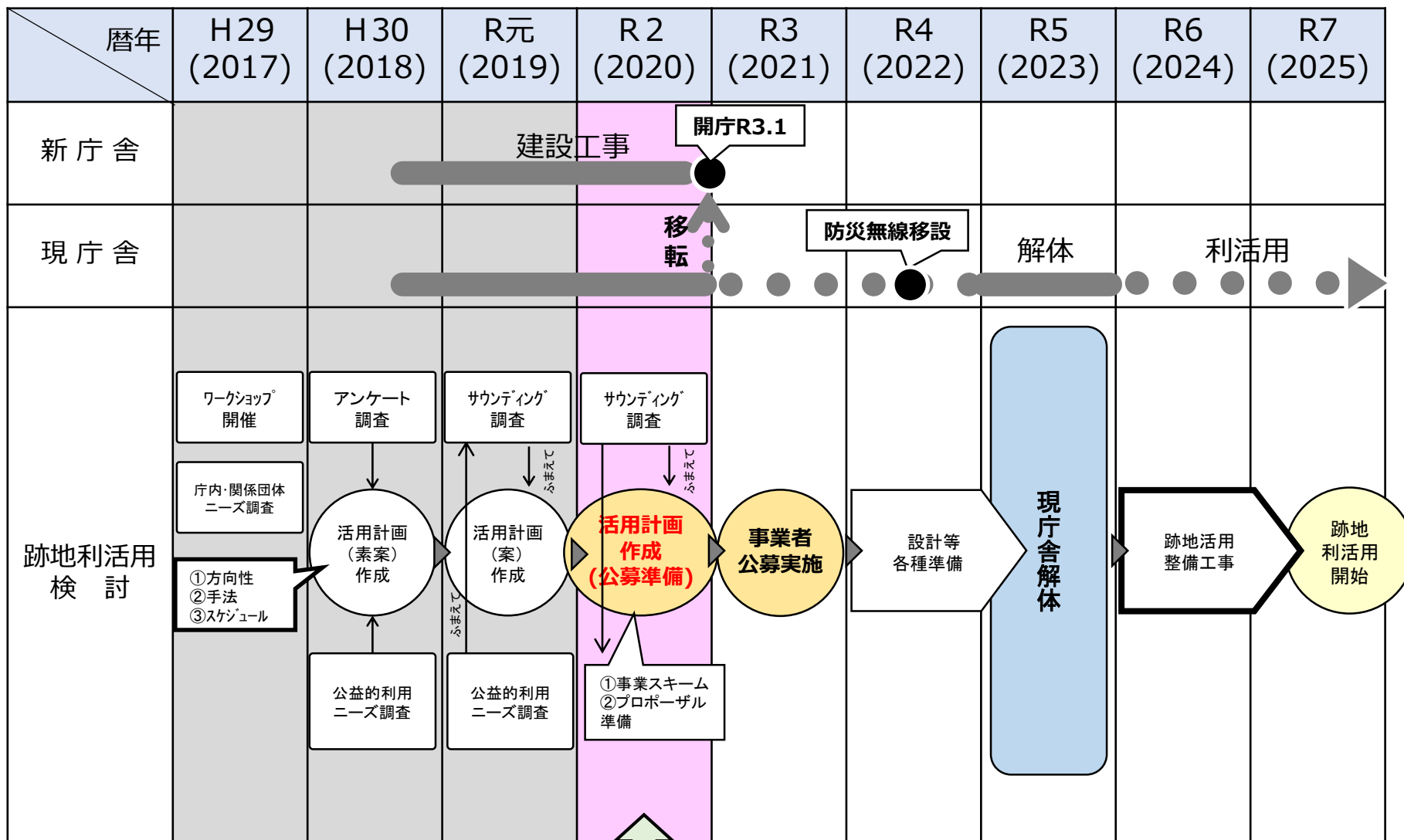
<期待される使われ方>

- ・再エネ×大空間空調で全天候型イベント会場として機能
- ・再エネ×EV充電ポストでEVでの来訪やキッチンカーを誘致
- ・再エネ×いたるところにコンセントで飲食店誘致や若者を集客



イメージ：太陽光・風力

# 9. 今後のスケジュール(予定)



R3年度立地適正化計画策定  
に向け、検討開始

## <現庁舎跡地周辺の特長>

### その①：若者が多い（教育文化施設が立地）・・・半径500mに立地する施設

- ・ 県立高校2校(柏崎高校：生徒数575名(普通科・理数科)、柏崎工業高校：生徒数441名(機械・電気・工業化学・電子・機械科))
  - ・ 市立中学校1校(第一中学校：生徒数162名)、市立小学校1校(柏崎小学校：生徒数417名)
  - ・ 市立図書館(利用者数約33万人/年)、陸上競技場(利用者数約6万人/年)、アクアパーク(利用者数約15.6万人/年)、武道館(利用者数約2万人/年)
  - ・ その他、市内に私立大学2校(新潟工科大学：生徒数584人、新潟産業大学：生徒数495人)
  - ・ 商店街には学習塾やスポーツをはじめとした教室等が多数立地。
- ※数字は令和元(2019)年度実績

### その②：市民の認知度が高い場所(中心市街地に位置)

中心市街地に位置し、商店街(駅前、本町通り、えんま通り、諏訪町)に隣接。現庁舎跡地のため、市民にとって馴染み深い場所。

## <導入候補の公共施設のイメージ> ※現時点で確定しているものではありません

### 中央地区コミュニティセンター

#### ○現在の施設概要

- ・ 市内31地区(概ね小学校単位)にそれぞれ立地する**地域コミュニティの活動拠点**のひとつ。現在の施設は、S43年築(50年経過)、H27耐震改修済。現建物の設備改修にコストがかかるため、移転を検討中。
- ・ 年間延べ**21,880人**が利用。
- ・ **現在の延床面積約1,700㎡**(会議室、和室、事務室、作業室、美術工芸室、調理室、講堂(体育利用と併用))
- ・ 利用状況：講堂(体育館)の利用率が高く、平日夜は空きなし(主な利用は卓球)。その他、会議室は社交ダンスやリズム体操で利用。

#### 柏崎市のコミュニティづくりの取り組み

柏崎市では、地域住民が主体となった地域づくりを進めています。概ね小学校区単位に組織された31の地域コミュニティ(協議会)があり、その活動拠点となるコミュニティセンターを中心に、地域コミュニティが自分たちができること、市と一緒にできること、お互いに出ることなどについて役割分担しながら、市民参加のまちづくりに向けて住民と行政を結ぶ役割を担っています。

### 屋根付き多目的広場

- ・ 冬場でも子どもが自由に遊べ、小規模なイベント等も行える多目的施設を想定。
- ・ 想定規模：約2,100㎡程度(フットサルコート2面の大きさ+子どもの遊び場など)
- ・ 冬季の防寒機能や風よけの壁付きを検討



イメージ

<参考イメージ>

施設名：Waiwaiドームしもつま内

(他に地域交流センター、スケートボード広場兼調整池)



- 面積：1,800㎡
- 管理等 所有者：下妻市  
管理者：指定管理者制度により委託



(写真・図出典) ①③④：ソトノバHP (2017.7.31記事)