官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム 「サウンディング」

案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄	
1. サウンディング情報	ロレノく川県	
①団体名	新潟県柏崎市	
②事業名	柏崎市現庁舎跡地の利活用について	
③本事業の現在の検討ス テージ	以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。 1.事業発案 2.重業化検討 3.事業者選定 4.その他()	
④サウンディングの目的	柏崎市庁舎の老朽化に伴い、令和3(2021)年1月に市役所機能が柏崎駅前に移転します。この移転に伴い、中心市街地に位置する現庁舎の跡地に約1.6haの大規模公的不動産が発生することから、その貴重な公有地の利活用について、平成28(2016)年度から検討を行ってきました。現庁舎は柏崎市の中心地に位置していますが、老舗店舗や大規模商業施設の閉店に伴い、中心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ます。市の厳しい財政状況のなか、市単独での整備は難しい状況にあり、官民連携事業による整備を目指しているところです。今年度については、利活用コンセプトや導入機能、事業手法を検討し、活用計画としてとりまとめを行う予定です。本調査は、民間事業者との直接対話を通じて、現庁舎跡地利活用についての具体的な意見やご提案をいただき、実現性の高い活用計画を策定し、次年度に予定している民間事業者の公募における条件等の検討に活かしていくことを目的としています。	

①市が考える利活用コンセプト(案)「柏崎セントラルガーデン~ ⑤民間事業者に対する質 問事項 人が集まり新たな活動・交流を生む柏崎の中心拠点~」を実現す るための意見・提案 ②公共機能(中央地区コミュニティセンター、屋根付き多目的広 場)の整備に関する意見・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意見・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) ④対話を希望する業種 (1.設計) **2**.建設 **3**.不動産 ※該当する番号に〇(複数可) (5.維持管理) 6.コンサル 4.金融機関 注)希望する業種の事業者の参 7.運営) 加を確約するものではあり 8.その他() ません 2. 事業概要 (1)基本情報 2. 建替え ①事業の種類 (1.新設) 3.改修 4.維持管理•運営 ※該当する番号に〇(複数可) 5.その他(1サービス購入型 2.収益型 3.混合型 ②想定する事業の手法 ※該当する番号に〇(複数可) 4公的不動産の利活用 5.包括的民間委託 6指定管理者制度 (7.コンセッション) 8.その他(③事業内容 柏崎市役所現庁舎跡地を活用したにぎわい創出事業 本事業は、現庁舎跡地利活用のコンセプト「(仮称) 柏崎セントラ ※事業の内容を簡潔にご記入 ルガーデン」を実現するため、「中央地区コミュニティセンター」 下さい 「屋根付き多目的広場」の公共移設や民間付帯施設との連携によ り、中心市街地の活性化や、中心市街地の新たな魅力につながる 「にぎわい創出の場」を目指すものです。 ④現状及び課題 <検討状況> ○平成28年度から跡地利活用について検討を進めている。 ・H28(2016)から跡地利活用の検討開始(基礎調査)。

・H29(2017)市民ワークショップを開催。

にぎわい、若者が集う、女性が集う、子どもと老人が一緒に集 う、民間活力の活用など多数の意見があった。

H3O(2018)活用の方向性の整理。

多世代が集う、まちなか居住の推進、中心市街地の魅力づくり、 都市機能の維持増進、防災機能、民間活力の活用をキーワードと し、活用の方向性を「にぎわい創出の場」とした。

OH31(2019) 国土交通省の「官民連携モデル形成支援」に採択され、支援を受けながら市役所現庁舎跡地の利活用方針について、検討を進めた。その結果、民間単独活用は難しいという結論に至り、公共機能を核とした検討を進めることとなった。

	,	
	〇今年度も引き続き国土交通省の支援を受けながら、利活用コン	
	セプトや核となる公共機能(コミュニティセンター、屋根付き多	
	目的広場等)を定め、市主催のサウンディング型市場調査を実施	
	し、活用計画の策定を目指している。	
⑤前提条件	①利活用コンセプト(案)を基にすること	
※事業化にあたって事業者に	②市の想定する公共機能と親和性があり、中心市街地の活性化や、	
考慮してほしい事項等を簡	にぎわいの創出につながる民間機能を導入すること。	
潔にご記入ください	③現庁舎の建物は、撤去することを基本とする。ただし、車庫や	
	駐輪場、塀その他の工作物等は民間提案により、継続使用も検討	
	する。基礎杭については、地盤安定上の捨て杭として極力残置し	
	活用すること。(撤去費用は行政側での負担を検討しています。た	
	だし、建物撤去を事前に行政で行うか、利活用者が整備と合わせ	
	て行うかは、民間事業者との対話を踏まえ検討する。)	
	④用途地域を変更しないこと。	
⑥事業スケジュール(予	令和3年度:活用方法、事業者公募(予定)	
定)	令和5年度:現庁舎解体・活用	
	※現庁舎の屋上に防災無線が設置されており、令和4年度末まで	
	使用するため解体は早められない。	
(2)対象地		
①所在地(交通情報含む)	新潟県柏崎市中央町5番50号	
	(JR 柏崎駅から約1km、徒歩10分)	
②敷地面積	約1. 6ha	
③土地利用上の制約	都市計画:第二種住居地域、準防火地域	
	建ぺい率 60% 容積率 200%	
	敷地南側に 100 t 級の防火水槽あり(移設不可)	
	敷地4辺が市道に接道(西側市道には消雪パイプあり)	
	同敷地内の教育分館、隣接地の第二分館は残置予定(行政で活用)	
	敷地内に基礎杭あり(666 本, φ350~450,L=9~28m)	
④所有者	柏崎市	
⑤周辺施設等	海水浴場、海浜公園、商店街が立地	
	当該地の500m圏内の都市施設	
	保育園・幼稚園(2)、市立小学校(1)、市立中学校(1)、県立高	
	校(2)、市立図書館(1)、陸上競技場、アクアパーク、武道館、	
	診療所〔内科·外科〕(4)、診療所〔内科·外科以外〕(10)、税務	
	署、裁判所、保健所等が立地 ※ () 数字は施設数	
⑥対象地周辺の環境	・ 柏崎市の中心地。	
	・ 当該地周辺は戸建て住宅地。	
	・教育・文化・スポーツ施設が多数立地。	
	→若者が往来する立地特性	

		 5等各所イベント開催される。
⑦その他	・現庁舎の建物は老朽化が進んでいるため解体が必要。	
(上記項目以外の情報、特徴、	【参考】庁舎の解体費用等 約7億円(H28.8 時点)	
留意すべきこと等)	「庁舎の解体費用 約4億円]	
(3)対象施設		
(3)-1. 建物	既存	整備後(予定)
①施設名称		
②施設の延床面積		
③建物の構成(構造、階数)		
④主な施設の内容、導入機		
能		
⑤運営状況		
(運営主体、事業手法		
等)		
⑥その他		
(上記項目以外の情報、		
特徴、留意すべきこと		
等)		
(3) -2. インフラ系	既存	整備後(予定)
	既存○道路: 敷地4辺が市道に接続	整備後(予定)
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)		整備後(予定)
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)	○道路: 敷地4辺が市道に接続	整備後(予定)
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)	○道路:敷地4辺が市道に接続 東·南:車道 W=6.2m	整備後(予定)
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)	○道路:敷地4辺が市道に接続 東·南:車道 W=6.2m 歩道 2.5m	整備後(予定)
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)	○道路:敷地4辺が市道に接続 東·南:車道 W=6.2m 歩道 2.5m 西:車道 W=9.0m	整備後(予定)
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)	○道路:敷地4辺が市道に接続 東·南:車道 W=6.2m 歩道 2.5m 西:車道 W=9.0m 歩道 W=3.5m 両側	整備後(予定)
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)	○道路:敷地4辺が市道に接続 東·南:車道 W=6.2m 歩道 2.5m 西:車道 W=9.0m 歩道 W=3.5m 両側 北:車道 W=3.0m	整備後(予定)
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)	○道路:敷地4辺が市道に接続 東·南:車道 W=6.2m 歩道 2.5m 西:車道 W=9.0m 歩道 W=3.5m 両側 北:車道 W=3.0m ○上下水:柏崎市上水道	整備後(予定)
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等) ①施設名称 ②規模、能力 等	○道路:敷地4辺が市道に接続 東·南:車道 W=6.2m 歩道 2.5m 西:車道 W=9.0m 歩道 W=3.5m 両側 北:車道 W=3.0m ○上下水:柏崎市上水道	整備後(予定)
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等) ①施設名称 ②規模、能力 等 ③運営状況	○道路:敷地4辺が市道に接続 東·南:車道 W=6.2m 歩道 2.5m 西:車道 W=9.0m 歩道 W=3.5m 両側 北:車道 W=3.0m ○上下水:柏崎市上水道	整備後(予定)
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等) ①施設名称 ②規模、能力 等 ③運営状況 (運営主体、事業手法	○道路:敷地4辺が市道に接続 東·南:車道 W=6.2m 歩道 2.5m 西:車道 W=9.0m 歩道 W=3.5m 両側 北:車道 W=3.0m ○上下水:柏崎市上水道	整備後(予定)
 (3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等) ①施設名称 ②規模、能力 等 ③運営状況 (運営主体、事業手法等) 	○道路:敷地4辺が市道に接続 東·南:車道 W=6.2m 歩道 2.5m 西:車道 W=9.0m 歩道 W=3.5m 両側 北:車道 W=3.0m ○上下水:柏崎市上水道	整備後(予定)
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等) ①施設名称 ②規模、能力 等 ③運営状況 (運営主体、事業手法 等) ④その他	○道路:敷地4辺が市道に接続 東·南:車道 W=6.2m 歩道 2.5m 西:車道 W=9.0m 歩道 W=3.5m 両側 北:車道 W=3.0m ○上下水:柏崎市上水道	整備後(予定)
 (3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等) ①施設名称 ②規模、能力 等 ③運営状況 (運営主体、事業手法等) 	○道路:敷地4辺が市道に接続 東·南:車道 W=6.2m 歩道 2.5m 西:車道 W=9.0m 歩道 W=3.5m 両側 北:車道 W=3.0m ○上下水:柏崎市上水道	整備後(予定)

等)

■参加予定形式

本取組は、現地会場及びWeb会議(Zoom予定)を併用した開催を予定しています。

相談自治体の参加予定形式①現地会場で参加する2Web 会議で参加する

- 添付資料
- なし