# 都市再生整備計画（第3回変更）

## とおかまち地区＜第2期＞
## （地方都市リノベーション事業）

にいがた　とおかまち
新潟県　十日町市
平成28年7月

## 様式1　目標及び計画期間

| 都道府県名 | 新潟県 | 市町村名 | 十日町市 | 地区名 | とおかまち地区＜第2期＞（地方都市リノベーション事業） | 面積 | 100 ha |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| 計画期間 | 平成 24 年度 ～ 平成 29 年度 | 交付期間 | 平成 24 年度 ～ 平成 29 年度 |
|---|---|---|---|

### 目標

**「新たなにぎわい」に満ちた「魅力あるまち」の創造　～"安心・快適・ときめき"のまちの形成～**

①雪国でも快適で安心して暮らし続けられるまちづくり　施策1：安心で快適な居住空間の提供　施策2：生活利便施設の充実　施策3：都市基盤施設の充実（道路）

②人が集い、活気とふれあいに満ちたまちづくり　施策1：にぎわいと交流の場の創出　施策2：都市基盤施設の充実（駐車場）

### 目標設定の根拠

都市全体のリノベーション方針（都市構造再編を図るため、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も取り組みを含む）

十日町市の中心市街地は人口減少と少子高齢化の進行が市全体より早く、今後もその傾向が進むことが予想されており、また、生活様式の変化や景気の低迷などにより、地場産業であった「織物業」の衰退とともに、中心市街地内には老朽化した空きビルや、廃業により撤退した工場跡地などが点在し,近隣住民からは危険性や治安が危惧されている。

中心市街地の空洞化が進むことにより地域コミュニティが低下し、「近所づきあい」による災害時等の対応も困難になることも懸念されており、さらに、郊外型の大規模小売店舗の進出により、中心市街地の商業機能の低下に拍車がかかっている。

一方で、中心市街地には医療、教育・福祉施設、金融機関などの生活利便施設が集積されており、アーケード、融雪歩道などの過去に投資された都市基盤施設が充実しており、今後この都市ストックの有効活用を進めることが必要であり、平成25年6月に認定された「中心市街地活性化基本計画」においては、十日町市の強みである「市民のつながり力」や既存ストックを最大限活用し、子供からお年寄りまでが住み続けられる雪国ならではの新たなまちづくりを進めることとしている。

十日町市では平成27年度末を目標とした第2次行政改革実施計画において、未利用・低利用の市有財産を、積極的に公売を実施することや、既に機能を喪失している法定外公共物についても積極的に処分を図る取組を行っており、この中心市街地活性化基本計画においても、中心市街地内の低未利用の土地や施設を活用し、都市機能の集積を図る施策を重点的に進めることとしている。特に市が所有する大規模な二つの遊休地においては、民間事業者からの事業募集を行い、一つはまちなか居住のための住宅と子育て支援施設や老人ディサービスの複合施設を整備し、もう一つは地域の伝統や歴史の発信する市民や来街者の交流できる魅力ある施設を建設する予定ある。

また、中心市街地の外縁部に位置し、老朽化が著しい「市民会館・中央公民館」の建て替えにあたっては、中心市街地にあり遊休化している織物工場跡地や、低未利用ビルなどの有効活用した移転を計画しており、コンパクトな中心市街地の形成を進めることとしている。

まちづくりの経緯及び現況

本市を取り巻く状況は少子高齢化の進行をはじめ、地域経済の低迷や医療の確保などが山積するほか、集落コミュニティの維持という課題が顕在化してきている。

「選ばれて住み継がれる十日町」を市政運営の信念として掲げ、一人でも多くの市民がこの地に魅力を感じ、愛着を持ちながら後世の代まで住み続ける取り組みを行っており、中心市街地においてもこの十日町市の「顔」として、魅力あるまちづくりを進めていく必要がある。

全国的な経済の低迷と人口減少時代となった今、都市機能の集約を進め、コンパクトで機動性の高い都市経営が求められている。

かつての中心市街地は織物産業にけん引される形でにぎわっていたが、これからは十日町市の強みである「市民のつながり力」や既存ストックを最大限活用し、子供からお年寄りまでが住み続けられる雪国ならではの新たなまちづくりを進めていくことが求められている。

課題

**①人口減少と少子高齢化への対応**

市全体に比べ中心市街地の人口減少と少子高齢化の進行は早く、今後もその傾向は進むことが予想されており、今後は、これらの進行にともなって増大することが予想される市民一人当たりの行政サービスのコストを可能な限り抑制することが必要である。その際は、生活利便施設の高い集積状況や、アーケード、融雪歩道などの既設の都市基盤ストックといった既存の都市条件を有効に活用することが重要である。とりわけ当市は日本有数の豪雪地であることから、高齢者を含めた市民が屋根雪等の処理から解放された快適な居住環境を整備することが併せて必要である。

**②老朽化した空きビルや遊休地の活用**

中心市街地内には老朽化した空きビルや、廃業により撤退し、建物が撤去された工場跡地などが点在しており、近隣住民から危険性や治安を危惧する声が多い。これらの物件は地域の景観を損ねており、中心市街地の魅力の低下を招き、地価の下落も著しく進行している。公示価格の推移をみると、平成8年から平成23年にかけて、3分の1以下に下落した地点もある。

また中央公民館、市民会館などの公共施設も老朽化や耐震上の問題から更新の時期にきており、今まで公共公益施設は、広大な土地を求め中心市街地の隣接周縁部に建設されてきたが、これら老朽化した空きビルの更新や遊休地の活用により、都市基盤を集約して、コンパクトな中心市街地を再整備する必要がある。

**③商業・都市、コミュニティ機能の再生**

高度経済成長期に発生した公害問題を発端として工場等が郊外に移転したことに加え、ライフスタイルの変化による「織物業」の衰退によって、中心市街地内に勤務する従業員も大きく減少した。さらに、郊外型の大規模小売店舗が進出し、中心市街地の商業機能の低下に拍車がかかっている。さらに、人口減少や少子高齢化により地域コミュニティの低下が始まっており、「近所づきあい」による災害時等の対応が困難になることが懸念される。

市民アンケートでは、中心市街地の将来像として「魅力的なお店があり、楽しく買い物ができるまち」や「医療や子育て・福祉、買い物サービスが充実したまち」といったニーズが高いほか、空き地等を駐車場やカルチャー施設（芸術文化をはじめとする講座学習や習い事が受けられる施設）として活用してほしいという声が強い。また、中心市街地の印象・評価では「治安が良い」「美化意識が高い」などに次いで、「イベントや催事が盛ん」「まちづくりの活動が積極的」など市民活動や交流が活発であると感じている人が多い。

本市の日常型商業の特徴を生かした、地域密着型の魅力ある商店街づくりが求められている。

今後、全市的に急速に進む人口減少を見据えたうえで、「市民のつながり力」を最大限に引き出し中心市街地のコミュニティ機能の再生を図る必要がある。

将来ビジョン（中長期）

**〇十日町市総合計画後期基本計画における位置付け**

十日町市総合計画後期基本計画（計画期間：平成23～27年度）の総論において、「まちづくり重点方針Ⅱ　活力ある元気なまちづくり」として、「交流拠点の機能を増強させながら、中心市街地の再生・活性化を図る」ことが挙げられ、重点施策として「交流人口の増加による中心市街地の再生」が挙げられている。

**〇十日町市都市計画マスタープランにおける位置付け**

『将来都市構造の方針』における位置づけ（一部抜粋）

・「市街地形成ゾーン」：十日町市中心部は、都市ゾーンのうち「市街地形成ゾーン」として、「賑わいの創出に務める」とされています。

・「都市拠点」：また、拠点としては「都市拠点」とされ、「商業機能の集積を図るとともに、活力ある都市づくりを担う都市基盤の整備を推進する」とされています。

『土地利用の方針』における位置づけ（一部抜粋）

・「中心商業エリア」：十日町市中心部の土地利用方針は、「中心商業エリア」として、「本町通り、駅通り、昭和通り、高田町通りの4つの商店街及びそれらに囲まれた市街地は、商業、事業所、低中層住宅の集積を図り、十日町市及び広域圏の中の中心的な商業業務エリアとして都市環境の形成を図る」とされています。さらに、「十日町の歴史的、文化的な資源を活かした十日町らしさを感じさせる商店街整備を推進し、人々が快適に楽しく買い物ができる空間を形成する」とされています。

## リノベーション事業の計画

### 都市機能配置の考え方

郊外のバイパス沿いには大型小売店舗の立地が進んできたが、中心市街地活性化基本計画の策定に基づき都市計画法の手法を用いた立地規制を行っている。
中心市街地は、古から本市の経済・文化の中心であり、JR飯山線、ほくほく線の十日町駅が立地する公共交通機関の結節点となっており、雪を克服するためのアーケードや融雪歩道、消雪パイプ、流雪溝などの既存ストックの有効活用を図った都市機能の集約を進め、コンパクトで機動性の高い都市形成を行っていく。

### 目標を達成する上で必要な「地方都市リノベーション推進施設」「生活拠点施設」の考え方（民間事業者による事業継続の見込みや民間事業に対する行政の支援等を含む）

中心市街地に「中心拠点区域」を設定し、区域内にあり現在十日町市が所有する廃業した衣料品店の旧田倉跡地を、民間事業者による高齢者住宅、ファミリー向け住宅、老人ディサービス、子育て支援センターなどの複合施設を整備する。
今まで、老人ディサービス施設については広大な敷地を確保できる郊外部に立地がされてきたが、人口集中する中心市街地へ立地することにより送迎などに係るコスト縮減を図るとともに、高齢者住宅と同一建物内に整備されることによる、住宅の入居者へのサービス向上と安心を提供することができる。
同じく現在市が所有する廃業したボーリング場や映画館が入居していた旧娯楽会館跡地には、民間事業者による十日町市の伝統や歴史を発信し、市民や来街者の交流できる魅力ある施設づくりをコンセプトとした商業機能を有した施設を整備する。本施設は十日町市の雪・きもの・石彫・火焔土器などを取込み、十日町市の文化・歴史を発信する建築物となる。特に市内でほとんど見られなくなった豪雪地特有の雁木を有した建築を予定しており、地域住民や来街者に郷愁を誘い近隣にはない魅力ある建物となる予定であり、建物の内部には市民の趣味や活動を展示・発表するスペースを設けたり、雁木による産直市の開催など、市民や来街者の交流を創出する空間を有する。商業施設においては、地酒・郷土料理の提供や料理教室を行う飲食スペースを整備する予定である。
また、本市の中心市街地に設置されている80体の石彫は日本一を誇り、本施設は中心市街地における来街者の回遊性を創出するための石彫作品の拠点施設とする予定である。
このように本施設は商業機能のみならず十日町市の文化や歴史などを発信する近隣にない施設となる予定である。
また、この二つの民間事業者に対しては、適用可能な補助事業を活用し、事業計画の向上の支援を行う。

### 地方都市リノベーションに必要となるその他の交付対象事業等

【旧田倉跡地活用事業】
・高次都市施設／子育て支援センター：民間事業者が整備する高齢者住宅・ファミリー向け住宅・老人ディサービスの複合施設の1階に、現在既存施設が手狭となっている「子育て支援センター」を移転し、都市福利施設の集積と充実を図る。

【旧娯楽会館跡地活用事業】
・道路／キナーレ南側進入路：中心市街地の北側に位置し、市外からの来街者の拠点となっている「道の駅　クロステン」と「越後里山現代美術館キナーレ」と中心市街地を結ぶ道路の整備を行い、来街者の回遊性を向上を図る。

## 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 | 基準年度 | 目標値 | 目標年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 中心市街地内の居住人口の社会動態 | 人 | 住民基本台帳人口を根拠とした区域内の居住人口の社会動態の期間内（H25～H29）の合計 | 安心して快適な生活ができる中心市街地に居住する人口の指標 | －85人 | H19～H23合計 | ±0人 | H28 |
| 歩行者・自転車交通量（平日）の増加 | 人／日 | 区域内の主要ポイントにおける歩行者・自転車通行量の合計 | 中心市街地の区域内で活動する人が回遊する指標 | 5,841人／日 | H23 | 6,520人／日 | H28 |
| 文化・活動施設の利用者数及び野外活動者数（年間）の増加 | 人／年 | 区域内の文化・活動施設の利用者数、及び野外活動者数（年間）の合計 | 魅力が増した中心市街地の人の動向を対象とした指標 | 126,682人／年 | H23 | 150,400人／年 | H29 |
| （仮称）産業文化発信館利用者数の増加 | 人 | （仮称）産業文化発信館利用者数の増加 | 人が集い、活気とふれあいに満ちたまちづくりのため、市内巡回バスの運行による効果の検証を対象とした指標 | 4,000人／（7月～9月） | H24 | 6,900人／（7月～9月） | H27 |

## 様式２ 整備方針等

| 計画区域の整備方針 | 方針に合致する主要な事業 |
|---|---|
| **基本方針①：雪国でも安心して暮らし続けられるまちづくり**<br><br>【施策１：安心で快適な居住環境の提供】<br>・生活に便利な施設が集積されている中心市街地内で、高齢者世帯や子育て世帯が、雪に対する心配もなく、安心して暮らせる住宅を提供する。<br><br>【施策２：生活利便施設の充実】<br>・中心市街地内に子育てや福祉関係の生活に便利な施設を集積させ、都市機能の魅力向上を図る。<br><br>【施策３：都市基盤施設の充実】<br>・道路消雪施設や安全施設等の整備により、歩行者の快適な歩行空間と安全性の確保を図る。 | ・基幹事業／地方都市リノベーション推進施設／旧田倉跡地活用事業（S付高齢者住宅、ファミリー向け都市型住宅、老人ディサービスセンター）<br>・基幹事業／高次都市施設／子育て世代活動支援センター<br>・基幹事業／道路／キナーレ南側進入路<br>・基幹事業／道路／市道 関口樋口町線<br>・基幹事業／道路／市道 栄町６号線<br>・基幹事業／道路／市道 袋町東1号線<br>・基幹事業／道路／市道 西浦町4号線<br>・基幹事業／地域生活基盤施設／キナーレ南広場<br>・関連事業／中央公民館整備事業<br>・関連事業／県立十日町病院新築整備事業<br>・関連事業／障がい支援センター整備改修事業 |
| **基本方針②：人が集い、活気とふれあいに満ちたまちづくり**<br><br>【施策１：にぎわいと交流の場の創出】<br>・市民が芸術文化とふれあい、市民自らによる創作活動を行う場を提供し、人と人を結びつけ、新たな交流を生む原動力とする。また、十日町市の産業や文化を発信<br>するとともに、市民や来街者の交流の場を提供することで中心市街地の魅力向上とコミュニティの醸成を図る。<br><br>【施策２：都市基盤施設の充実】<br>・来街者の多くが利用し市民の足となっている車でのアクセス向上を図るために、駐車場を整備する。 | ・基幹事業／地方都市リノベーション推進施設／旧娯楽会館跡地活用事業（地域交流広場、イベントスペース、商業施設）<br>・基幹事業／高次都市施設／地域交流センター（市民文化ホール）<br>・基幹事業／既存建造物活用事業／市民交流センター<br>・基幹事業／既存建造物活用事業／市民活動センター・まちなか公民館（施設、駐車場整備）<br>・関連事業／コミュニティガーデン支援事業<br>・関連事業／中心市街地にぎわい力アップ事業<br>・関連事業／市民活動拠点施設整備事業<br>・関連事業／地域資源活用調査事業<br>・関連事業／歩行者交通量調査事業<br>・関連事業／十日町駅機能強化事業 |

### 事業実施における特記事項

【まちづくりの住民参加】
・中心市街地のまちづくりを行う市民有志による「NPOにぎわい」が組織され、中心市街地内で活動する団体等を有機的に結びつける活動が始まっている。本NPOは中心市街地活性化法に基づき、市が中心市街地整備推進機構に位置付けている。
・商店街の有志によるイベントで小学生が主体となった商店での「子ども店長」や、高校生による「まちなか文化祭」などが行われており、中心市街地での多様な世代の活動が今後期待されている。

【事業者間調整】
・中心市街地活性化基本計画の策定にあたっては、市内の商業団体やまちづくり団体、交通関係事業者等による十日町市中心市街地活性化協議会を組織し、計画の協議や調整が行われている。

## 様式3　目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項

| 交付対象事業費 | 3,600 | 交付限度額 | 1,800.0 | 国費率 | 0.5 |
|---|---|---|---|---|---|

（金額の単位は百万円）

基幹事業

| 事業 | 細項目 | 事業箇所名 | 事業主体 | 直／間 | 規模 | （参考）事業期間 開始年度 | （参考）事業期間 終了年度 | 交付期間内事業期間 開始年度 | 交付期間内事業期間 終了年度 | （参考）全体事業費 | 交付期間内事業費 | うち官負担分 | うち民負担分 | 交付対象事業費 | 費用便益比B/C |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 道路 | 市道　キナーレ南側進入路 | 本町6丁目2 | 市 | 直 | 173m | H24 | H26 | H24 | H26 | 35.5 | 35.5 | 35.5 | | 35.5 | |
| | 市道　関口樋口町線 | 関口樋口町 | 市 | 直 | 263m | H24 | H25 | H24 | H25 | 11.4 | 11.4 | 11.4 | | 11.4 | |
| | 市道　栄町6号線 | 栄町 | 市 | 直 | 74m | H24 | H25 | H24 | H25 | 3.8 | 3.8 | 3.8 | | 3.8 | |
| | 市道　袋町東1号線 | 袋町 | 市 | 直 | 77m | H25 | H26 | H25 | H26 | 6.6 | 6.6 | 6.6 | | 6.6 | |
| | 市道　西浦町4号線 | 西浦町東 | 市 | 直 | 113m | H25 | H25 | H25 | H25 | 7.6 | 7.6 | 7.6 | | 7.6 | |
| 道路（地方都市リノベーション事業） | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公園 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公園（地方都市リノベーション事業） | | | | | | | | | | | | | | | |
| 古都及び緑地保全事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 河川 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 下水道 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 駐車場有効利用システム | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地域生活基盤施設 | キナーレ南広場 | 本町6丁目2 | 市 | 直 | 162㎡ | H25 | H26 | H25 | H26 | 12.9 | 12.9 | 12.9 | | 12.9 | |
| 高質空間形成施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 高次都市施設 | 地域交流センター・子育て支援センター | 本町1・2丁目 | 市 | 直 | 1棟・1フロア | H24 | H29 | H25 | H29 | 2,848.4 | 2,203.5 | 2,203.5 | | 2,203.5 | |
| 地方都市リノベーション推進施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 旧田倉跡地活用事業 | 本町2丁目 | 民間 | 間 | 床面積4,969㎡ | H24 | H26 | H24 | H26 | 1,419.9 | 41.2 | 41.2 | | 41.2 | |
| | 旧娯楽会館跡地活用事業 | 本町5丁目 | 民間 | 間 | 床面積489㎡ | H24 | H25 | H24 | H25 | 245 | 101.2 | 101.2 | | 101.2 | |
| 生活拠点施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 既存建造物活用事業（地方都市リノベーション推進施設） | | | | | | | | | | | | | | | |
| 既存建造物活用事業 | 市民交流センター | 本町2丁目 | 市 | 直 | 床面積：350㎡ | H25 | H27 | H25 | H27 | 300.0 | 300.0 | 300.0 | | 300.0 | |
| | 市民活動センター・まちなか公民館 | 本町3丁目 | 市 | 直 | 床面積：840㎡ | H24 | H28 | H24 | H28 | 876.3 | 876.3 | 876.3 | | 876.3 | |
| 市街地再開発事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅街区整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地区再開発事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| バリアフリー環境整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 防災街区整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | | | | 5,767 | 3,600 | 3,600 | 0 | 3,600 | |

…A

提案事業（継続地区の場合のみ記載）

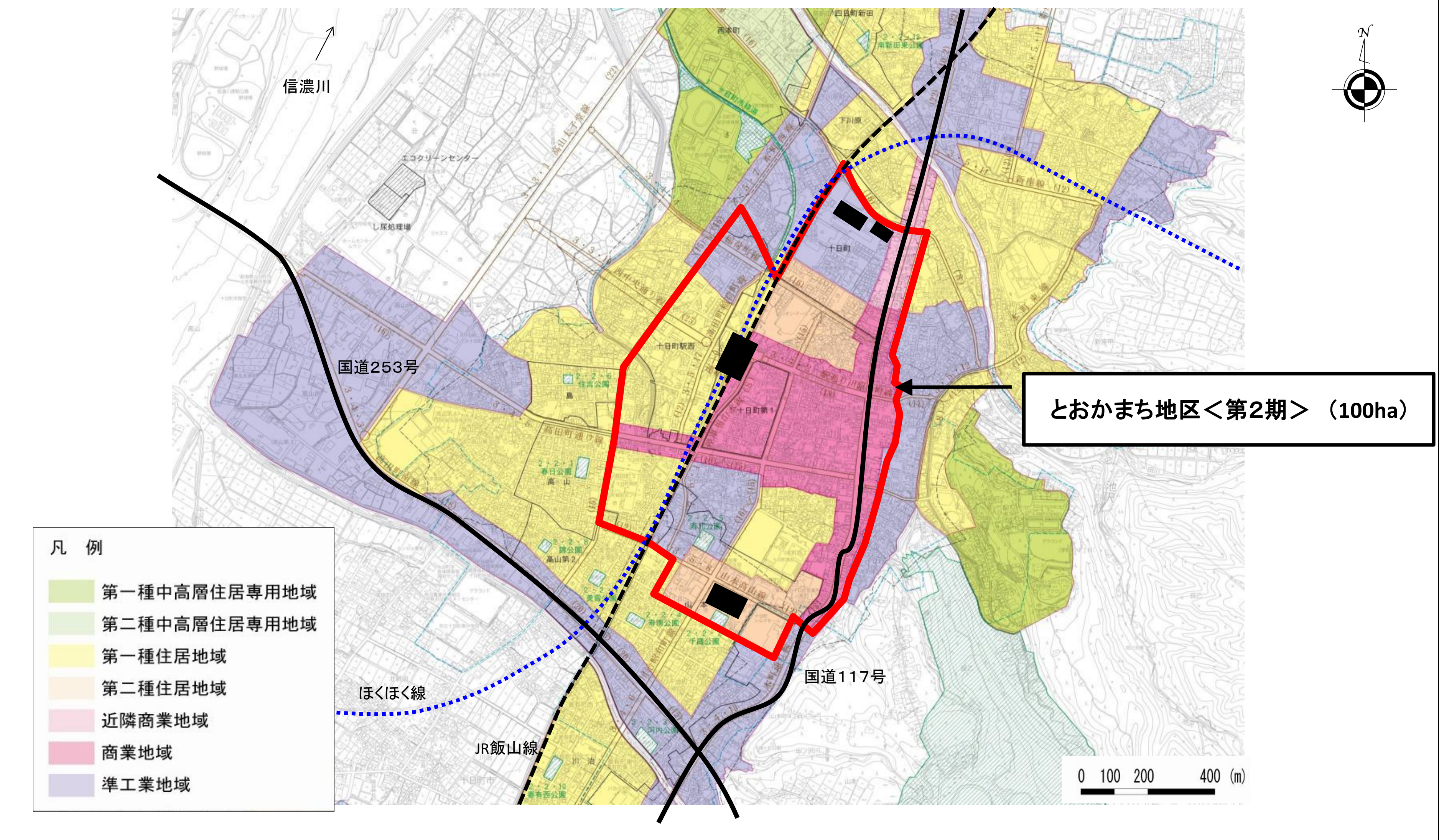
| 事業 | 細項目 | 事業箇所名 | 事業主体 | 直／間 | 規模 | （参考）事業期間 開始年度 | （参考）事業期間 終了年度 | 交付期間内事業期間 開始年度 | 交付期間内事業期間 終了年度 | （参考）全体事業費 | 交付期間内事業費 | うち官負担分 | うち民負担分 | 交付対象事業費 | 費用便益比B/C |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地域創造支援事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業活用調査 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| まちづくり活動推進事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

…B

| | |
|---|---|
| 合計(A+B) | 3,600 |

（参考）関連事業

| 事業 | 事業箇所名 | 事業主体 | 所管省庁名 | 規模 | （いずれかに○）直轄 | 補助 | 地方単独 | 民間 | 事業期間 開始年度 | 事業期間 終了年度 | 全体事業費 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 中央公民館整備事業 | 本町1丁目 | 市 | | 床面積：940㎡ | | ○ | | | H26 | H28 | 725.6 |
| 中心市街地にぎわいカアップ事業 | 中心市街地一円 | 市 | | 100ha | | ○ | | | H24 | H28 | 30.0 |
| 市民活動拠点施設整備事業 | 本町2丁目 | 市 | | 1棟 | | ○ | | | H24 | H24 | 1.5 |
| 地域資源活用調査事業 | 中心市街地一円 | 市 | | 100ha | | ○ | | | H25 | H25 | 1.2 |
| 歩行者交通量調査事業 | 中心市街地一円 | 市 | | 35か所 | | ○ | | | H24 | H28 | 7.3 |
| コミュニティガーデン整備事業 | 中心市街地 | 市 | | 2ha | | ○ | | | H25 | H28 | 3.0 |
| 十日町駅機能強化事業 | 中心市街地 | 市 | | 床面積：650㎡ | | ○ | | | H25 | H25 | 3.9 |
| 障がい支援センター整備改修事業 | 中心市街地 | 市 | | 234㎡ | | ○ | | | H27 | H27 | 18.9 |
| 合計 | | | | | | | | | | | 791 |

都市再生整備計画の区域

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| とおかまち地区＜第2期＞（新潟県十日町市） | 面積 | 100 ha | 区域 | 十日町市本町1～6丁目、西寺町、加賀糸屋町、関口樋口町、駅通り、西浦町、稲荷町1～3丁目、昭和町1～4丁目、高田町1～3丁目南、泉町、栄町、袋町の全部及び田中町、神明町、水野町、千歳町、寿町、桜木町の一部 |