

都市再生整備計画（第3回変更）

ごせんえきしゅうへん
五泉駅周辺地区
(都市再構築戦略事業)

にいがた 新潟県 ごせんし 五泉市

平成28年1月

様式1 目標及び計画期間

都道府県名	新潟県	市町村名	五泉市	地区名	五泉駅周辺地区(都市再構築戦略事業)	面積	42.5 ha
計画期間	平成 25 年度 ~ 平成 29 年度	交付期間	平成 25 年度 ~ 平成 29 年度				

目標

- JR五泉駅周辺地区において、交通機能の改善と、にぎわい再生を図る。
- 交通機能の改善:公共交通の結節点として重要なJR五泉駅周辺を、より利便性を高め、誰もが利用しやすい環境に整備する。
- にぎわい再生:地域の居住性の維持・向上を図るとともに、人が集まり、活気ある空間を創出して、まちを元気にする。
- 福祉機能の集約化:駅を中心としたエリアに福祉施設を整備し、市民のより健康的な生活を育む。

目標設定の根拠

都市全体の都市再構築戦略方針(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)

本地区は平成18年に五泉地区と村松地区が合併する以前から、両地区はもともと県都及び周辺地区をつなぐ公共交通機関の結節点として機能してきた地区である。五泉市都市計画マスタープランにおいて、五泉駅周辺地区は、五泉市の中心拠点の一つとして「商業業務機能をはじめ、教育文化、地域産業など、様々な都市機能の集積と居住機能を確保することで、にぎわいと魅力を発信する市民および来訪者の拠点となる地区」として位置づけている。しかしながら地場産業の低迷や、五泉一村松区間を運行していた私鉄蒲原鉄道が廃線となったことなどの影響で、五泉駅の利用率は低下しており、旧蒲原鉄道敷地については平成22年度に五泉市が購入しているが、未利用地のままとなっている。

五泉駅北側は商店街の地区であるが、近年の郊外市外における大型店舗進出の影響で、商業店舗利用者数は激減しており、地域の高齢化もあいまって、五泉駅周辺の商業店舗は空き店舗も目立ち始め、空洞化が懸念されている。

五泉駅南側は住宅密集地区であるが、狭あいな道路が多く、交通環境及び居住環境ともに満足いくものではない。

五泉駅南北を結ぶ中央連絡橋においては、平成4年に建設されたもので、バリアフリー化されていない。

このように本地区は、五泉市の中心拠点地区である一方、多くの問題を抱えている地区である。

この問題を解決するため、本計画は五泉駅周辺地区を「中心拠点区域」として位置付け、都市機能集約化を推進し、未利用地である旧蒲原鉄道敷地の有効活用を図るものである。特に本地区は、教育機関や医療機関は点在しているものの、一般的に社会福祉施設といえるものがあったため、高齢化に対応できる福祉機能を有するエリアとして再構築が必要があり、都市機能集約化の一つとして福祉機能を設置する。子育て世代においても積極的に中心市街地を利用できるよう、子どもにとって楽しい空間づくりを推進する。

また都市計画マスタープランではコンパクトなまちづくりを推進するため、移動環境の改善を必要としており、その中で「歩く環境づくり、安心安全な道路空間づくり」を掲げている。旧蒲原鉄道敷地と高齢者福祉施設の機能を複合的に組み合わせ、高齢者でも安心安全に憩うことのできる道路空間を整備することにより未利用地を有効活用することができる。特に五泉駅から南公園への接続により、子どもから高齢者まで、憩いの道路としての利用や健康づくり、そして五泉駅へのアクセス向上といった「歩車共存」の道路として期待できる。

五泉市では「歩く環境づくり」の一環として、五泉駅周辺地区にとどまらず、商店街のあるまちなかに関して「歩いて楽しむまちづくり」を目指し、まちなかへの大型車の通過交通抑制などの対策として、都市計画道路の整備を進めているところであり、まちなかと五泉駅周辺地区を一体エリアとして、歩行者及び自転車が安心安全に利用できる空間を創出するための自歩道の整備やバリアフリー化を推進する。「歩いて楽しめるまち」を創出することにより、まちなかを歩いて楽しむ人が増え、中心市街地の再活性化につながるものと考えている。

今後は五泉地区・村松地区を結びつける役割を果たすため、公共バス路線網の強化や道路や公共施設等の充実を図るとともに、五泉駅周辺地区へのさらなる都市機能の集約化を図り、DID地域や用途地域の拡大を抑制し、五泉市都市計画マスタープランに従い、都市機能の無秩序な拡散を防止するため、まちのコンパクトシティ化を推進する。

まちづくりの経緯及び現況

●平成18年1月に、かつての五泉市と村松町が合併して、現在の五泉市が誕生した。(行政区画面積)351.87km² (平成22年国勢調査人口)54,550人

●合併以前からの人口減、少子・高齢化に歯止めがかからない当市においては、かつて地場経済を支えた繊維産業は衰退したまま、また農業においても難しい経営が求められる流れの中にあって回復の兆しは見えていない。特に五泉駅周辺地区においては、高齢化や商店街の担い手の減少により空き店舗や空き家が目立つようになってきている。

●合併後に策定された「五泉市都市計画マスタープラン」では、DID区域内人口の減少による人口密度低下に伴う行政コストの増大を問題視しており、集約型の都市構造の実現をめざし、これからの五泉市が解決すべき課題のひとつとして、「五泉市らしさのあるコンパクトなまちの形成」を掲げている。これは、旧市町2つの市街地・まちの機能を充実させつつ、効果的に連携させることによって、新しい五泉市の活力あるまちづくりを進めていこうというものである。

●当市と、県都及び周辺地域とを結ぶJR磐越西線は、主に通勤・通学の手段として、市民の生活に不可欠な公共交通機関である。利用者の減少に伴い運行便数も以前に比べ減少しているが、その重要性は依然として高い。当市における主要停車場である「五泉駅」は、いわば市の玄関口としての役割を期待されるものである。そうであるにもかかわらず、十分な機能をもつ施設であるとは言えないもので、利用者の満足度は低いものであった。また、五泉駅にはかつて私鉄の蒲原鉄道線が接続しており、五泉一村松区間を運行していたが、平成11年10月に廃線となり、その跡地利用にも市民の注目が集まっていた。

●これらを受けて平成23年度、五泉駅周辺の町内会と、五泉商工会議所、村松商工会、及び村松地域審議会からの代表者を集めた「市民懇談会」を立ち上げ、五泉駅周辺の活性化について議論を交わした。最終的には、市がもつ課題と今後の方針に、住民の意向を照らし合わせ、「五泉駅周辺整備計画(素案)」を取りまとめ、この中から、優先的に着手し早期に解決を図るべき課題を抽出し、目標を達成していきたいと考えている。

課題

- 駅周辺のにぎわいや、玄関口としての魅力が乏しい。
- 中央連絡橋道路がバリアフリー化されていない。
- 鉄道及び駅に接続する公共交通の利便性が低い。特に五泉駅南側における交通アクセスは良くない。
- 地区内に狭あいな市道が多い等、居住環境が十分でない。
- 既存の地域包括支援センター施設が高齢者や障害者などの利用者にとって訪れにくい場所にある。
- 少子高齢化への対応として中心市街地に福祉機能がない。
- 子育て世代の楽しめる空間が少ない。

将来ビジョン(中長期)

【第1次五泉市総合計画・後期基本計画において】

- 公共交通機関の利用しやすい環境を整備する。
- 交通結節点としての機能強化のため、五泉駅周辺の環境を整備する。

【五泉市都市計画マスタープラン・五泉市街地の地域別方針において】

- 五泉市街地の中心市街地活性化を推進する。
- 鉄道跡地を活用した五泉駅南口から南公園間の整備する。
- JR五泉駅を核とした都市づくりを推進する。
- 基幹都市軸の機能強化を図る。

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
<p>【地域包括支援センター等を中心とした福祉機能の強化】</p> <ul style="list-style-type: none"> 五泉駅南側の旧蒲原鉄道敷地の未利用地を活用して、道路整備によるアクセス機能の強化、地域包括支援センター等整備による福祉機能の強化を進める。社会福祉機能はもとより、子どもから高齢者までが集まる憩いの場としての空間づくりを推進し、商業機能をはじめとする都市機能の再生、または強化を図る。 	<p>方針に合致する主要な事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地方都市リノベーション推進施設:五泉地域包括支援センター等整備事業 ○中心拠点誘導施設:五泉地域包括支援センター等整備事業、五泉障がい者基幹相談支援センター整備事業、五泉駅南側学童クラブ設置事業 ○道路(都市再構築戦略事業):五泉中央連絡橋再整備事業、鉄道と並行した市道新設整備事業、市道駅南公園線整備事業 ○地域生活基盤施設:五泉駅南側駅前広場整備事業、五泉駅南側自転車駐車場等整備事業、五泉駅南側子ども広場整備事業 ○高質空間形成施設:道路消雪施設設置事業、五泉駅南側公衆トイレ設置事業
<p>【歩いてたのしみまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路との一体的な整備により、まちなかへの通過交通を抑制して、歩行者・自転車にとって安心安全なまちづくりを推進する。 歩いて楽しめる空間創出とともに、社会福祉機能の観点から、市民の健康づくりに役立つまちづくりを推進する。 イベント等に活用できる広場整備、道路事業によるアクセス性の向上により、歩行者が長い時間滞在できるような魅力ある中心市街地を創出する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○地方都市リノベーション推進施設:五泉地域包括支援センター等整備事業 ○中心拠点誘導施設:五泉地域包括支援センター等整備事業、五泉障がい者基幹相談支援センター整備事業、五泉駅南側学童クラブ設置事業 ○道路:五泉中央連絡橋再整備事業、鉄道と並行した市道新設整備事業、市道駅南公園線整備事業 ○地域生活基盤施設:五泉駅南側駅前広場整備事業、五泉駅南側自転車駐車場等整備事業、五泉駅南側子ども広場整備事業 ○高質空間形成施設:道路消雪施設設置事業、五泉駅南側公衆トイレ設置事業
<p>事業実施における特記事項</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在、「五泉市商工会議所」などの団体を中心に地域にあった事業を行ない、にぎわいの創出に努力している。 五泉駅周辺整備市民懇談会は、周辺町内会代表、地元事業者等が参加し、平成23年より4回開催し、整備コンセプト等を協議してきた。 懇談会において協議された結果をもとに、五泉駅周辺地域再生に向け事業を展開する。 <p>【官民連携事業】</p> <p>【その他】</p> <p>平成27年度3月議会定例会にて、「立地適正化計画」策定を公表。</p>	

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	1,256.5	交付限度額	623.7	国費率	0.496
---------	---------	-------	-------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(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
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度					
道路(都市再構築戦略事業)														
	五泉中央連絡橋再整備事業	駅前1丁目 外	五泉市	直	N=1箇所	25	29	25	29	359.1	359.1	359.1		359.1
	鉄道と並行した市道新設整備事業	寺沢1丁目	五泉市	直	L≒190m	25	28	25	28	100.3	100.3	100.3		100.3
	市道駅南公園線整備事業	寺沢地内	五泉市	直	L≒640m	25	29	25	29	333.5	333.5	333.5		333.5
公園														
公園(都市再構築戦略事業)														
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														
	五泉駅南側駅前広場整備事業 (広場)	寺沢1丁目	五泉市	直	A=1083㎡	25	28	25	28	63.1	63.1	63.1		63.1
	五泉駅南側駐輪場等整備事業 (自転車駐車場)	南本町1丁目	五泉市	直	—	29	29	29	29	7.5	7.5	7.5		7.5
	五泉駅南側子ども広場整備事業 (広場)	南本町1丁目	五泉市	直	A=1662㎡	26	28	26	28	47.5	47.5	47.5		47.5
	五泉駅パークアンドライド駐車場整備事業 (駐車場)	寺沢1丁目	五泉市	直	A=1177㎡	25	25	25	25	11.6	11.6	11.6		2.9
高質空間形成施設														
	道路消雪施設設置事業 (道路消雪施設)	寺沢地内 外	五泉市	直	—	28	29	28	29	67.0	67.0	67.0		67.0
	五泉駅南側公衆トイレ設置事業 (公衆トイレ)	吉沢	五泉市	直	A≒15㎡	26	28	26	28	5.0	5.0	5.0		5.0
中心拠点誘導施設														
	五泉地域包括支援センター整備事業	吉沢	五泉市	直	A≒516㎡	25	28	25	28	181.0	181.0	181.0		181.0
	障がい者基幹相談支援センター整備事業	吉沢	五泉市	直		26	28	26	28	1.3	1.3	1.3		1.3
	五泉駅南側学童クラブ整備事業	吉沢	五泉市	直	A≒300㎡	26	28	26	28	88.3	88.3	88.3		88.3
生活拠点施設														
既存建造物活用事業(中心拠点誘導施設)														
土地区画整理事業														
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														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業	拠点開発型													
	沿道等整備型													
	密集住宅市街地整備型													
	耐震改修促進型													
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計										1265.2	1265.2	1265.2	0.0	1256.5

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		交付期間内事業期間		(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
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度					
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	0.0	0.0	0.0

(参考)関連事業

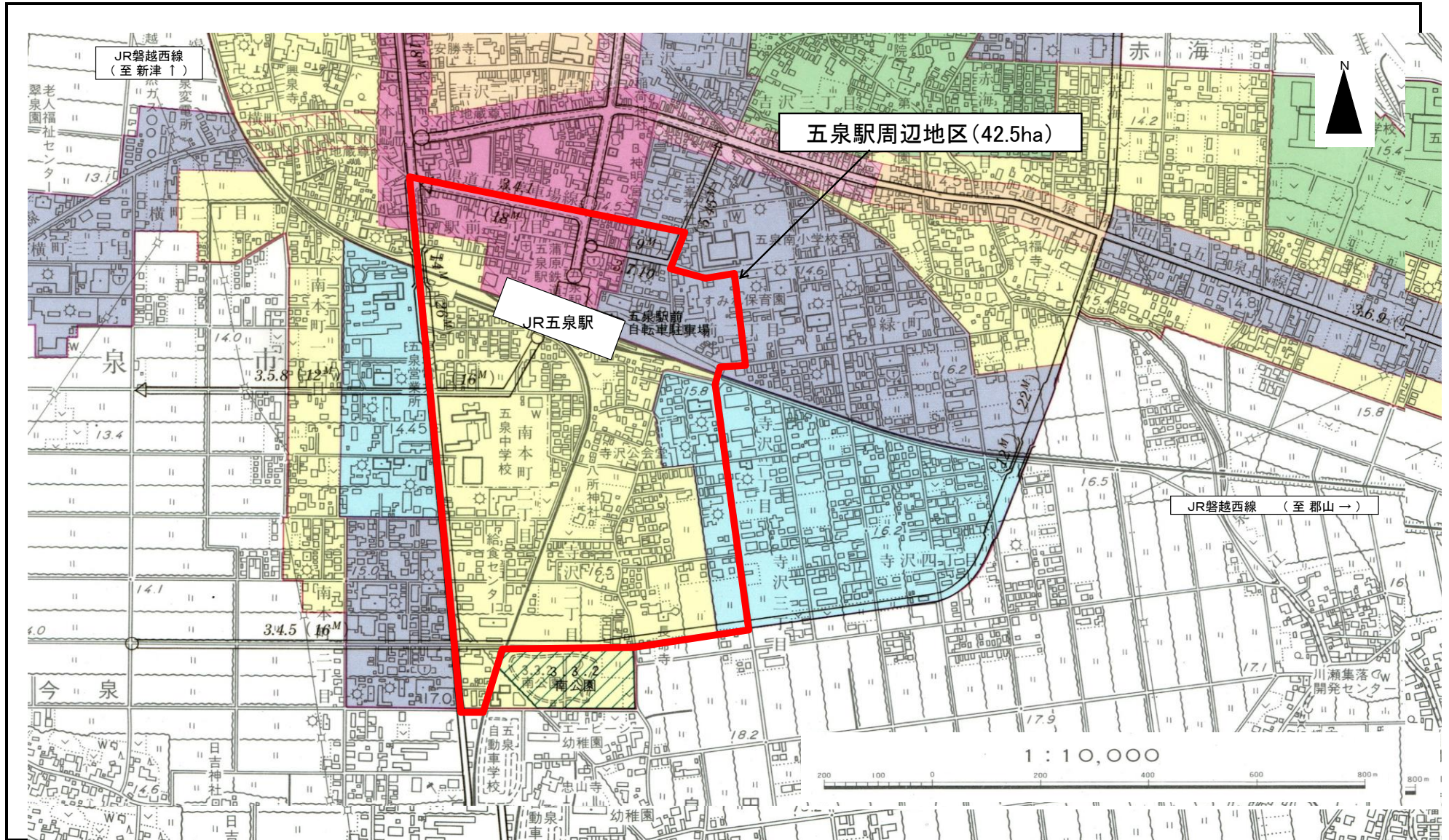
事業	事業箇所名	事業主体	管省庁	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度	

…A

…B

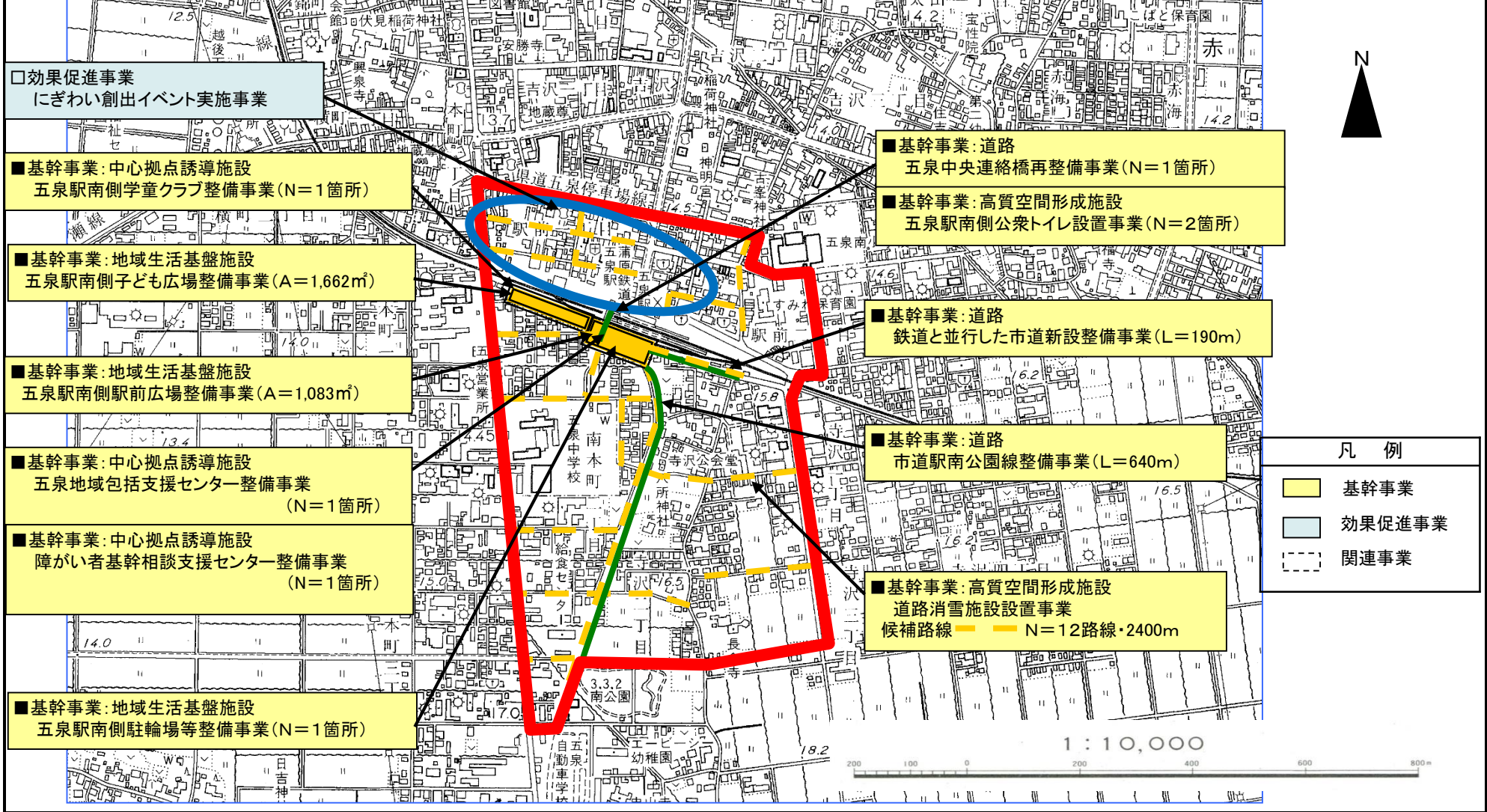
五泉駅周辺地区(新潟県五泉市)

面積	42.5 ha	区域	本町1丁目、駅前1丁目、駅前2丁目、寺沢1丁目、寺沢2丁目、寺沢3丁目、南本町1丁目、南本町2丁目、南本町3丁目 の各一部
----	---------	----	--



ゴセンエキニューヘンチク (ニイガタケン ゴセン)
五泉駅周辺地区(新潟県五泉市) 整備方針概要図

目標	JR五泉駅周辺において、交通機能の改善と、にぎわい再生を図る。	代表的な指標	五泉中央連絡橋通行者数 (人/日)	533 (H23年度)	→	600 (H29年度)
			商店営業店舗数 (件)	57 (H24年度)	→	60 (H29年度)
			地域包括支援センター来所者数 (人/年)	300 (H24年度)	→	350 (H29年度)



都市再生整備計画(新規・変更)チェックシート

資料3-1 参考2

都市再生整備計画の新規計画の提出及び計画変更に係る事前相談の際には、以下のチェックポイントに照らし合わせて計画を確認してください。

チェックポイント	チェック欄
0 自治体提出データの確認	
(1) 事前相談時(変更)の自治体提出資料の不備等	
1) 都市再生整備計画・整備方針概要図・添付資料等などの提出資料に不備がないか。	<input checked="" type="checkbox"/>
2) 様式3-1(変更地区概要一覧)が全て記載されており、様式3-2(変更概要シート)及び該当部分の資料が提出されているか。(該当部分の資料は、変更前後の資料があるか注意する。)	<input checked="" type="checkbox"/>
3) 社会資本総合整備計画・参考図面が提出されているか。【該当地区】(他の基幹事業とパッケージになっている社会資本総合整備計画は都市再生整備計画のみが相談の対象となるので要注意。)	<input checked="" type="checkbox"/>
1 社会資本総合整備計画	
(1) 目標	
ア) 目標が明確になっているか。	<input checked="" type="checkbox"/>
イ) 目標自体が寄せ集めになっていないか。	<input checked="" type="checkbox"/>
ウ) 社会資本総合整備計画の目標と都市再生整備計画の目標は整合が取れているか。	<input checked="" type="checkbox"/>
(2) 指標	
ア) 目標を示す指標となっているか。	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 複数の都市再生整備計画を位置付ける場合	
ア) 複数の都市再生整備計画事業を位置付けている場合は、計画同士の関連性や、計画が目標に資するものか。	<input type="checkbox"/>
(4) 期間	
ア) 翌年度開始以降の都市再生整備計画が入っていないか。	<input checked="" type="checkbox"/>
イ) 都市再生整備計画の交付期間最終年度が、社会資本総合整備計画の計画期間内に収まっているか。	<input checked="" type="checkbox"/>
(5) 関連社会資本整備事業及び効果促進事業	
ア) B、C事業についても事業概要が添付されているか。	<input checked="" type="checkbox"/>
イ) 社会資本整備総合交付金の基幹事業(道路、河川、下水道事業等)に位置付けできる事業をあえて都市再生整備計画事業の関連事業と位置付ける場合は、相応の理由が整理されているか。	<input checked="" type="checkbox"/>
ウ) 都市再生整備計画事業と関連性が低い事業、関連事業がメインとなる場合は、相応の理由が整理されているか。	<input checked="" type="checkbox"/>
エ) 効果促進事業を行う場合は、社会資本総合整備計画期間内の提案事業費を含めて、全体事業費の2割が目途となっているか。	<input checked="" type="checkbox"/>
オ) 都市再生整備計画事業に係る提案事業、効果促進事業は、目標を実現するため、基幹事業と一体となってその効果を高めるものと言えるか、その他効果促進事業の対象外に該当しないか。	<input checked="" type="checkbox"/>
カ) 提案事業、効果促進事業は経常的経費ではないか。また、ソフト事業については、長期間にわたるものではないか。	<input checked="" type="checkbox"/>
2 都市再生整備計画事業の交付対象事業	
(1) 地区要件	
ア) 地区要件を満たしているか。	<input checked="" type="checkbox"/>
イ) 臨港地区で実施する場合には、地方整備局の港湾部局に確認していることを確認しているか。	<input type="checkbox"/>
(2) 各事業の交付対象要件	
ア) 提案事業で実施すべきものが基幹事業になっていないか。	<input checked="" type="checkbox"/>
イ) 中心拠点誘導施設、生活拠点誘導施設に位置づけられている施設を高次都市施設としてみていないか。地域交流センターは、地域住民の利用のための施設となっているか。観光交流センター内で産直販売施設を設ける場合など、明らかに展示販売を超えた商業施設を主に考えられた施設が入っていないか。	<input checked="" type="checkbox"/>
ウ) 基幹事業で実施できるのに、提案事業に位置付ける場合は理由が整理されているか。	<input type="checkbox"/>

チェックポイント	チェック欄
エ)都市計画決定、道路認定を行っている(若しくは予定している)駅前広場、自由通路が地域生活基盤施設、高次都市施設に位置付ける場合は理由が整理されているか。	<input type="checkbox"/>
オ)自由通路(高次都市施設)、駅舎橋上化(提案事業)は、「自由通路の整備及び管理に関する要綱(H21.6.1)」に基づき、鉄道事業者との間で適切な費用分担がなされているか。	<input type="checkbox"/>
カ)地域生活基盤施設の地域防災施設は要件を満たしているか。	<input type="checkbox"/>
ク)地域創造支援事業による建築物整備、高次都市施設、中心拠点誘導施設、連携生活拠点誘導施設、生活拠点誘導施設、高齢者交流拠点誘導施設については、ハコもの要件を満たしているか(既存建築物活用事業による整備の場合も同様)。	<input checked="" type="checkbox"/>
ケ)公園事業は、国家的事業に使用する施設整備等でないか。	<input type="checkbox"/>
コ)道路区画整理、道路再開発が含まれていないか。含まれる場合は、理由が整理されているか。	<input type="checkbox"/>
サ)道路事業について、地域高規格道路等の大規模な道路が含まれていないか。	<input type="checkbox"/>
シ)都市再生区画整理事業については、土地区画整理事業の実施計画の確認状況を確認したか。	<input type="checkbox"/>
(2)都市再生整備計画の事業内容とまちづくり	
ア)単に道路整備を目的とした都市再生整備計画など、都市再生整備計画事業の趣旨に合致しないようなものでないか。	<input checked="" type="checkbox"/>
(3)都市再構築戦略事業の取り扱い	
ア)中心拠点誘導施設、連携生活拠点誘導施設は、都市の再構築に資するものであるか。	<input checked="" type="checkbox"/>
イ)中心拠点誘導施設、連携生活拠点誘導施設は、他省庁補助制度が存在している場合、他省庁補助制度を先取りした上で、残った部分を交付対象としているか。(ただし、残った部分が、都市の再構築の何に資するのかを具体的に説明できるものであるものについては支援の対象。)	<input checked="" type="checkbox"/>
ウ)都市機能誘導区域内から都市機能誘導区域内への単なる建て替え事業が対象となっていないか。	<input checked="" type="checkbox"/>
エ)新規で都市再構築戦略事業を実施する地区においては、立地適正化計画に関する資料等を提出してもらい、都市のコンパクト化に資するものか、平成26年の都市再生特別措置法の改正時の付帯決議を踏まえ、確認したか。	<input checked="" type="checkbox"/>
(4)既存建造物活用事業の内容	
ア)同一施設(従前後で地域交流センター等)の場合、維持管理ではない「大規模リニューアル」に該当するか。	<input type="checkbox"/>
(5)公園、高次都市施設、地域生活基盤(広場)、提案事業の施設の利用想定、規模	
ア)市域全域の住民が利用することが想定される施設の場合には、都市再生整備計画事業にて位置付ける理由が整理されているか。(将来人口、財政力指数、年間予算額に対する維持管理費の占める割合なども確認しているか。)	<input checked="" type="checkbox"/>
イ)自治体の規模から考えて、施設の規模が適切であるか。	<input checked="" type="checkbox"/>
(6)合築施設における共用部分の按分	
ア)基幹事業と提案事業等の合築施設について、共用部分(玄関(風除室)、通路、トイレ、事務室、倉庫、外構、駐車場等)は事業費を基幹事業と提案事業それぞれに按分がなされているか。	<input type="checkbox"/>
(7)交付限度額の算定	
ア)都市再生整備計画と同添付書類の交付限度額が一致しているか。	<input checked="" type="checkbox"/>
イ)要綱に基づく交付限度額だけでなく、都市再生特別措置法施行規則第16条第1項に基づく交付限度額も算出されているか。	<input checked="" type="checkbox"/>
ウ)平成20年度2次補正を適用している地区は、防災対象施設(A'事業)が5%アップしているが、A'の増額変更がなされていないか。	<input type="checkbox"/>
(8)交付対象事業費の上限要件	
ア)駐車場は、事業費の1/4までを交付対象事業として計上しているか。	<input checked="" type="checkbox"/>
イ)高次都市施設(地域交流センター、観光交流センター、まちおこしセンター、子育て世代活動支援センター)は、21億円(再開発によるものは30億円)を上限として交付対象事業費を計上しているか。同じセンター施設を同一建物内や直近で複数整備する場合は、相応の理由が整理されているか。	<input type="checkbox"/>
ウ)高次都市施設や地方都市リノベーション推進施設等で21億円を超える事業費については、適切な額(14億円以下となる)を交付対象事業費としているか。	<input type="checkbox"/>

チェックポイント	チェック欄
(9)「まちづくり交付金の適正な活用について(H20.9.26)(別添)」	
特に、従来から行っているイベント、単に施設の経年劣化に原状回復を行うだけの経費及び日常的な維持管理費が交付対象に含まれていないか。	<input checked="" type="checkbox"/>
(10)間接補助事業	
ア)間接補助事業者については、都市再生特別措置法第46条第3項に定める特定非営利活動法人等に該当するか。	<input type="checkbox"/>
(11)都市再生整備計画の期間延伸	
ア) 国費が不十分だったことによる期間延伸は、残事業費が一定規模以下であるか。	<input checked="" type="checkbox"/>