

議案第 1 号

新潟都市計画都市再生特別地区の決定（新潟市決定）

都市計画都市再生特別地区を次のように決定する。

種 類	面 積	建築物その他の工 作物の誘 導すべき 用途	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建ぺい率 の最高限 度	建築物の 建築面積 の最低限 度	建築物の 高さの最 高限度	壁面の位置 の制限	備考
都市再生 特別地区 （新潟駅 南口西地 区）	約 0.8ha	—	60/10	20/10	8/10 ※	500m ²	110m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。 ただし、庇及びアーケード類については適用しない。	

「位置、区域、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

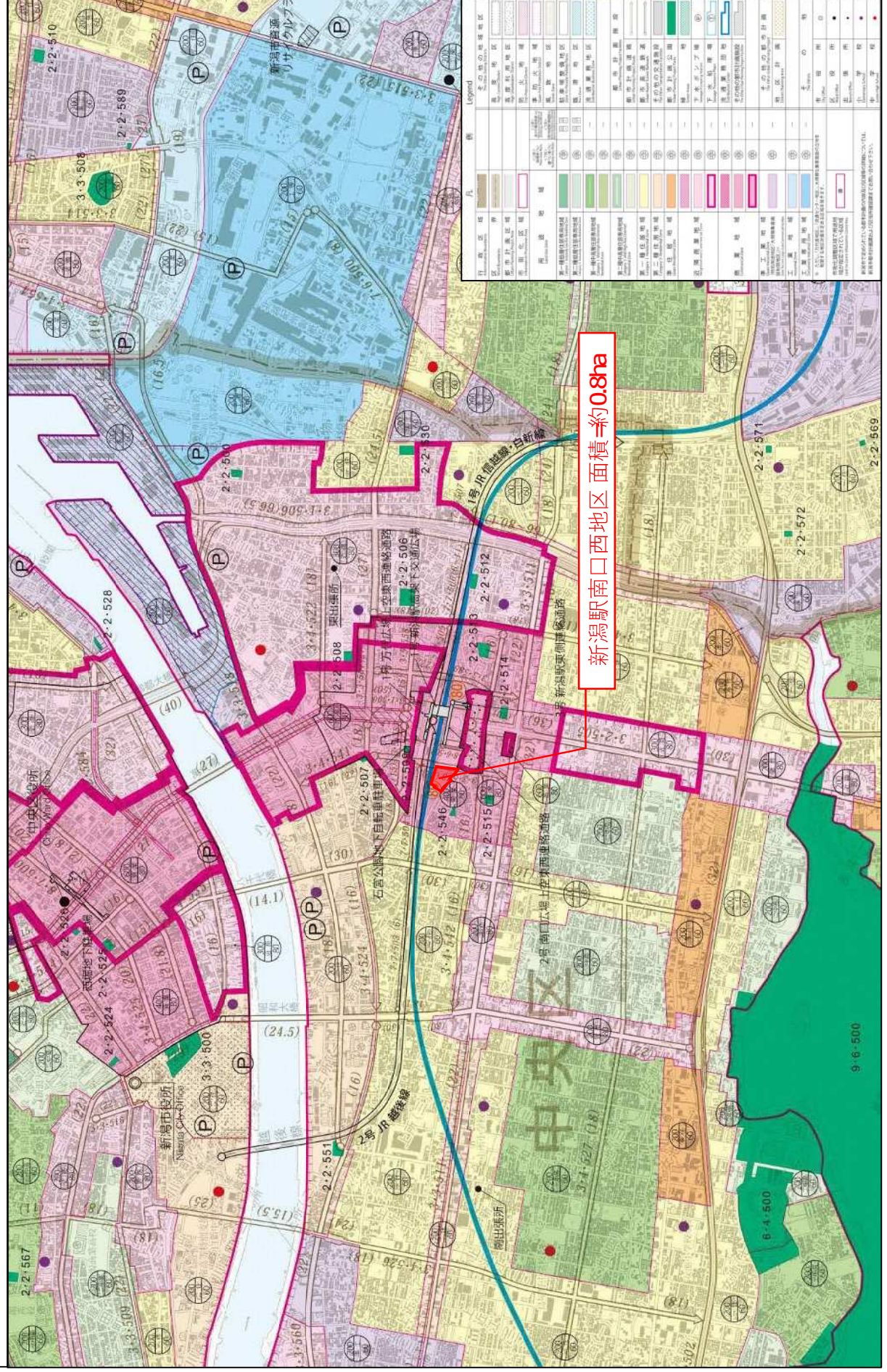
※ 建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物にあつては 1/10 を、同項各号のいずれにも該当する建築物にあつては 2/10 を加える。

理 由

新潟駅南口西地区において、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、都市再生特別地区を決定する。

新潟都市計画 都市再生特別地区（新潟駅南口西地区） 総括図

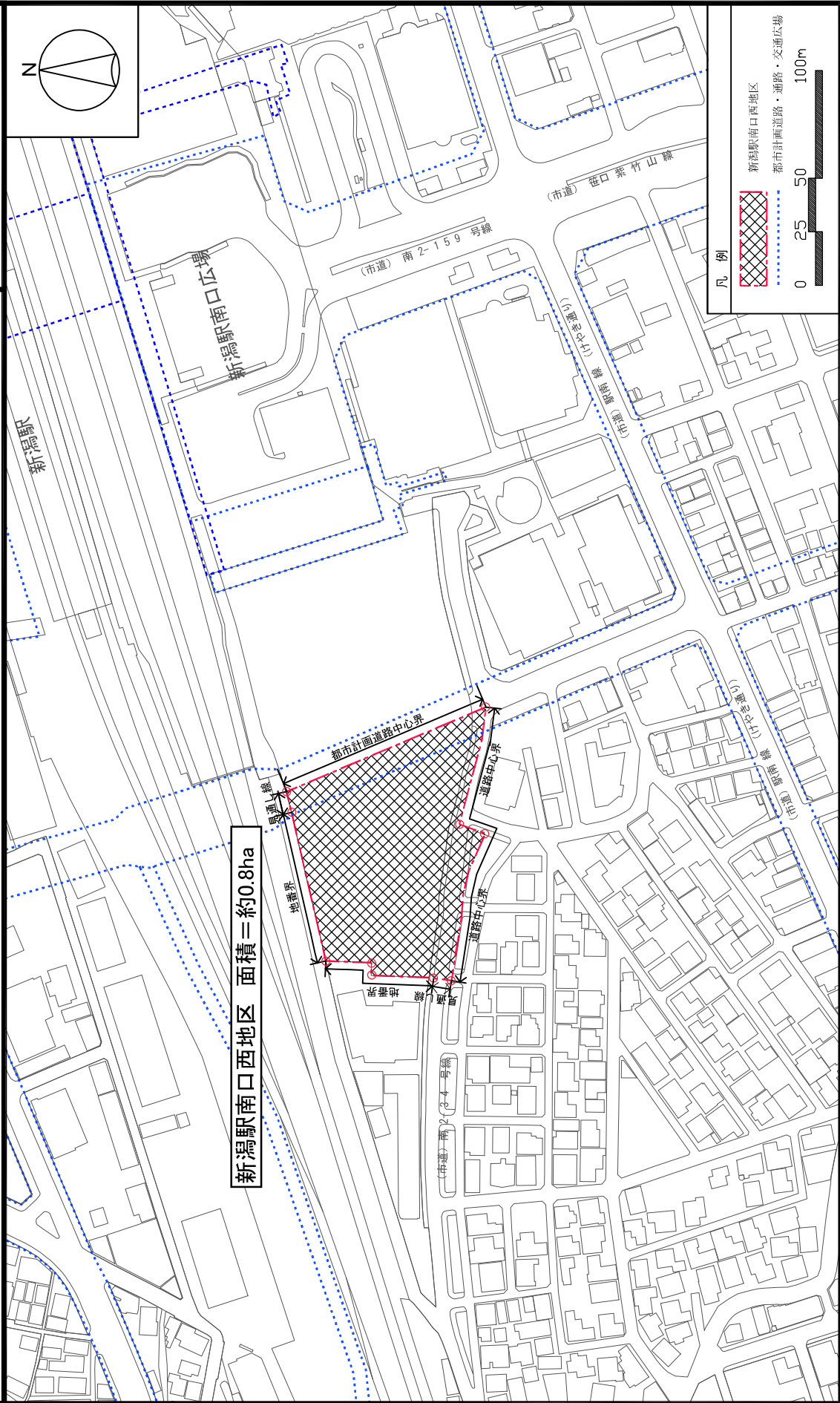
S=1:25,000



新潟駅南口西地区 面積約0.8ha

新潟都市計画 都市再生特別地区（新潟駅南口西地区） 計画図「区域」

S=1:2500

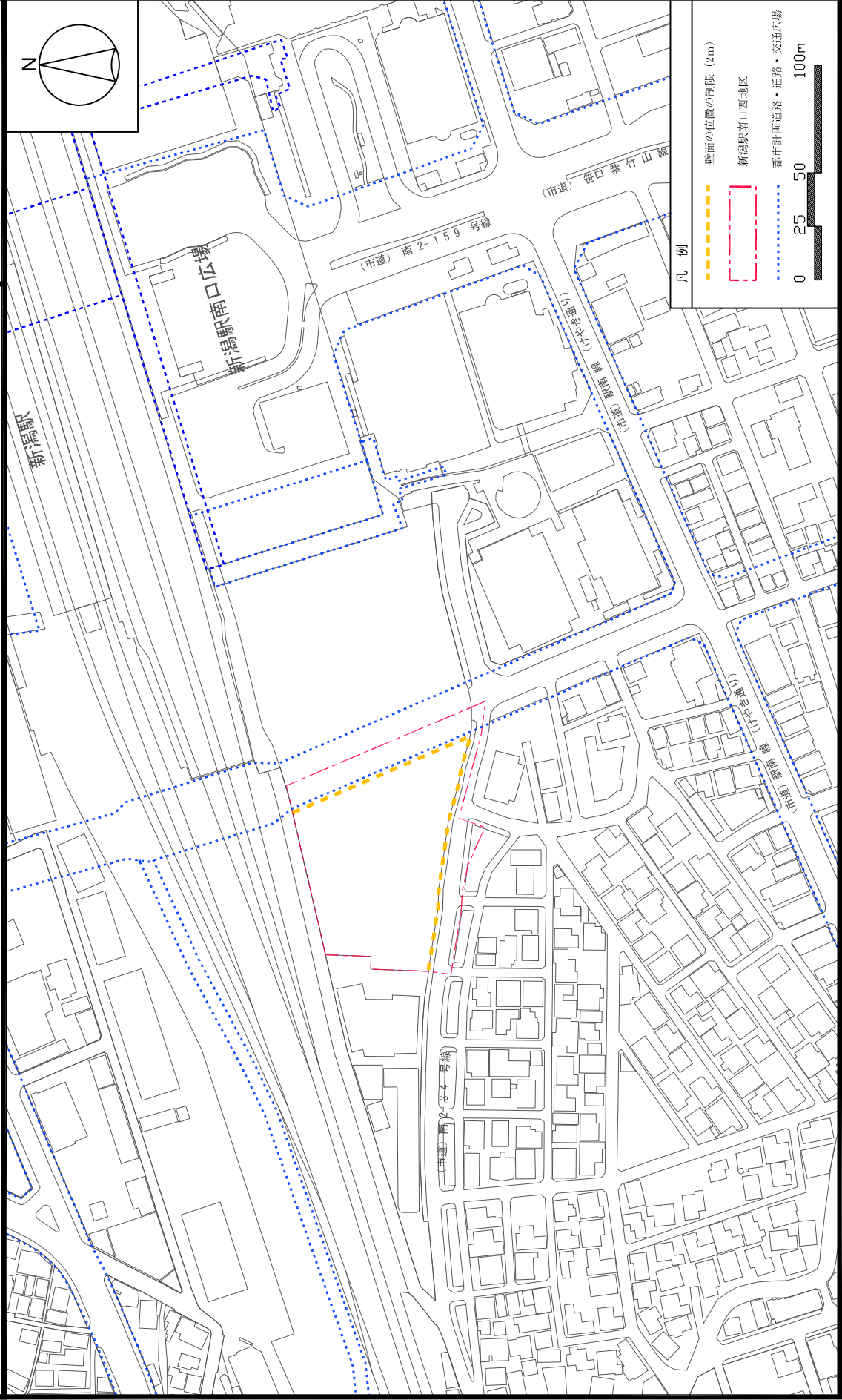


新潟駅南口西地区 面積≒約0.8ha

この地図は、国土地理院の電子地形図（S=1：2，500）を加工して作成したものである。無断複製を禁ずる。

新潟都市計画 都市再生特別地区(新潟駅南口西地区) 計画図「壁面の位置の制限」

S=1:2500



この地図は、国土地理院の電子地形図 (S=1:2,500) を加工して作成したものである。無断複製を禁ずる。

都市計画の案の理由書

(都市再生特別地区 (決定))

1 都市計画提案による都市再生特別地区の決定

都市再生特別措置法第37条第1項に基づく都市計画提案 (令和3年12月1日收受)

(1) 種類・名称

(種類) 新潟都市計画都市再生特別地区
(名称) 都市再生特別地区 新潟駅南口西地区

(2) 都市計画を決定する土地の区域

新潟市中央区花園一丁目の一部

(3) 都市計画提案の内容等

都市再生特別地区として、建築物の容積率の最高限度や最低限度等の決定を行うもの。

・容積率の最高限度：60/10	・容積率の最低限度：20/10
・建ぺい率の最高限度：8/10 ^{※1}	・建築面積の最低限度：500m ²
・高さの最高限度：110m	・壁面の位置の制限：2.0m ^{※2}

※1：建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10を、同項各号のいずれにも該当する建築物にあつては2/10を加える。
※2：建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。ただし、庇及びアーケード類については適用しない。

2 新潟市の対応について

下記の理由により、提案のとおり都市再生特別地区を決定する。

(1) 新潟市の将来像における当地区の位置付け

① 新潟都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン/平成29年3月策定/新潟県)

新潟駅周辺地区は、「公共公益施設、事業所、金融機関、文教施設などが集積しており、業務地としての機能を充実するとともに、良好な都市環境の整備と土地利用の高度化を図る」地区であるとともに「県内商業の中核を担う地区であり、今後は、土地利用の効率化などにより、一層の商業集積とにぎわいの創出を図る」地区として位置付けられている。

また、「商業機能の拡充、鉄道の高架化や街路事業・市街地再開発事業などの推進により、土地利用の高度化を図る」こととしている。

② 新潟市都市計画基本方針 (都市計画マスタープラン/平成20年7月策定/新潟市)

新潟駅周辺地区を含む都心では「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」を図ることとしている。

また「緑化や景観誘導、オープンスペースの確保などまちなかの居住環境の改善に貢献する住宅づくりや、商業・業務機能を持ち合わせた住宅など、地域のにぎわいや活気の醸成に

寄与する住宅の誘導」を図ることとしている。

③ 新潟市立地適正化計画（平成 29 年 3 月策定／新潟市）

新潟駅周辺地区を都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導区域の重点エリアとして位置付けており、「民間による都市機能立地に関わる事業が重点的に取り組まれ、多様な交流・賑わいを創出するエリア」としている。都市機能誘導区域においては、「商業・医療・教育・交流・行政施設など（複合施設を含む）の誘導を図る」こととしている。

また、新潟駅周辺地区（南口）では、「新潟駅の高架化に伴う南北市街地の一体化にあわせ、低未利用地の活用や交通ターミナル機能の充実、情報発信力の向上など、広域交流の玄関口としての充実を図る」こととしている。

④ 都市再生緊急整備地域 新潟都心地域 地域整備方針（令和 3 年 9 月施行／国（都市再生本部））

新潟駅周辺地区に係る方針として、以下のとおり定めている。

<都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項>

- ・ 老朽化した建築物の更新に合わせ、細分化された敷地の大規模化・高度利用を図り、緑地などのオープンスペースを創出すると共に、津波避難ビルや一時避難施設、災害備蓄倉庫等を整備し、ハザードに対応した防災機能を強化
- ・ 企業の本社機能やサテライト拠点の誘致に向け、フロア規模や通信インフラなど企業ニーズに沿ったオフィスビルの整備により、業務機能を強化するとともに、職住近接の質の高い都心居住を強化・推進
- ・ ビル低層部の商業利用やオープンカフェなど賑わいや歩きたくなる空間を創出する開発を促進し、市街地の回遊性を強化
- ・ 公共交通を補完する小型モビリティやレンタサイクル、徒歩など多様な交通手段の活用による、都心部における回遊性の強化
- ・ 広域交通結節点の利点を生かした高次の業務機能を誘導すると共に、商業、宿泊など多様な都市機能との複合化・高度化を推進
- ・ ビジネスフロアとして 5G など次世代通信環境を整備するとともに、事業者間の交流促進によるイノベーションを生み出すオフィスを整備し、新産業やベンチャー創出につながる、スタートアップ拠点を形成

<緊急かつ重点的な市街地の整備の促進に関し必要な事項>

- ・ 歴史文化や水辺空間など、各拠点地区の個性に応じた景観の誘導により、風格ある都市景観の形成を推進
- ・ 大規模災害や感染症の蔓延に備えた企業の BCP の観点から選ばれる、安全・安心で新たな生活様式に対応した都市環境を形成
- ・ 新潟市の強みを生かしたイノベーションを促進するため、県内外も含めた農商工連携・産官学連携による高度人材の育成とベンチャー創出の拠点形成を推進
- ・ ESG 投資を促し、太陽光などの再生可能エネルギーや下水熱などの未利用エネルギーの活用促進により、環境に配慮した市街地を形成
- ・ 鉄道駅やバスターミナルなど広域交通結節点周辺の立地を活かし、新潟駅南口周辺地区や万代地区の低未利用地の有効活用を推進

(2) 都市計画の必要性

新潟駅周辺地区は、他都市から訪れる人々に対する新潟市の玄関口であり、市内はもとより近隣市町村も含め、若者から高齢者まで多くの人々が集まり、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とともに、業務、商業、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こととしている。

また、ハザードごとに対応した防災機能の強化や職住近接の質の高い都心居住の推進、市街地の回遊性の強化などを図ることとしている。

今回の計画提案に係る事業は、新潟駅周辺の立地特性を生かし、業務・教育施設の整備により、ビジネス拠点やビジネス人材育成拠点、産官学連携拠点を形成するとともに、住居施設の整備によりテレワークなど新たな生活様式に対応した都心居住を推進するものとなっている。また、敷地内における緑地等のオープンスペースの創出や歩行空間確保、防災や環境面も考慮した建築物の整備により、緑と賑わいがあふれるウォークブルな空間形成や安心安全で環境に配慮した市街地の形成を推進するものである。

以上より、新潟市都市計画基本方針などの法定計画や都市再生緊急整備地域の地域整備方針に合致し、都市の再生に貢献する事業計画となっていることから、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、都市再生特別地区を決定する。

(3) 位置、区域、規模の妥当性

○ 位置

都市再生緊急整備地域内の新潟駅南口に隣接しており、業務、教育、商業等の都市機能の集積や都心居住の推進などにより土地の高度利用を図るべき地区であることから、上述の計画提案に係る事業地として相応しい。

○ 区域

周囲を、都市計画道路 3・3・573 新潟駅西線および市道南 2-34 号線などの道路や、既に土地利用されている民有地に囲まれた大区画の低未利用地であり、上述の計画提案に係る事業により新潟駅周辺に相応しい一体的な高度利用を推進することができる。

○ 規模

定めている容積率や建ぺい率の最高限度などについては、新潟駅周辺整備事業により南北市街地が一体となった土地利用が見込まれていることを踏まえ、新潟駅周辺における容積率などの既存の指定状況を踏まえ設定している。

また、立地特性に相応しい合理的かつ健全な高度利用が図られるよう建築面積の最低限度を定めている。

なお、新潟駅南口に隣接する立地特性を生かした様々な都市機能を集積するとともに、新潟駅周辺の都市基盤と一体となったウォークブルな空間形成による市街地の環境向上のため、容積率制限の緩和にあわせ、壁面位置の制限を定めている。

【都市計画の策定の経緯の概要】

新潟都市計画都市再生特別地区の決定

事 項	時 期	備 考
素案の縦覧	令和4年1月20日から 平成4年2月3日まで	
新潟県意見照会	令和4年2月4日	
新潟県意見照会回答	令和4年2月21日	
国土交通省事前協議	令和4年2月4日	
国土交通省事前協議回答	令和4年2月7日	
都市計画案の縦覧	令和4年3月22日から 令和4年4月5日まで	
新潟市都市計画審議会	令和4年4月13日	
新潟県知事への協議	令和4年4月中旬（予定）	
新潟県知事協議回答	令和4年4月下旬（予定）	
国土交通大臣への同意協議	令和4年5月上旬（予定）	
国土交通大臣同意回答	令和4年5月下旬（予定）	
決定告示	令和4年5月下旬（予定）	