

## ● 規制緩和に関する基本的な考え方

### ■ 都市再生特別地区の活用による規制緩和

地域整備方針に合致し、都市再生効果の高い事業計画等について、都市再生特別地区を定めることにより、容積率制限や斜線制限等を緩和します。

### ■ 都市再生特別地区とは・・・

都市再生緊急整備地域内で、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必要がある区域は、都市計画により『都市再生特別地区』を定めることができます。この区域では、地域整備方針に合致する取り組みを行うことで、建築物の用途や容積率等の建築制限を緩和できます。

(都市再生特別措置法第36条 都市再生特別地区)

▶ 詳しくは国土交通省HP「都市再生特別地区」を参照

### ■ 事業者提案

事業者の創意工夫を活かした都市の再生に貢献する開発を促進するため、都市再生特別地区に定める内容は事業者からの提案を基本とします。

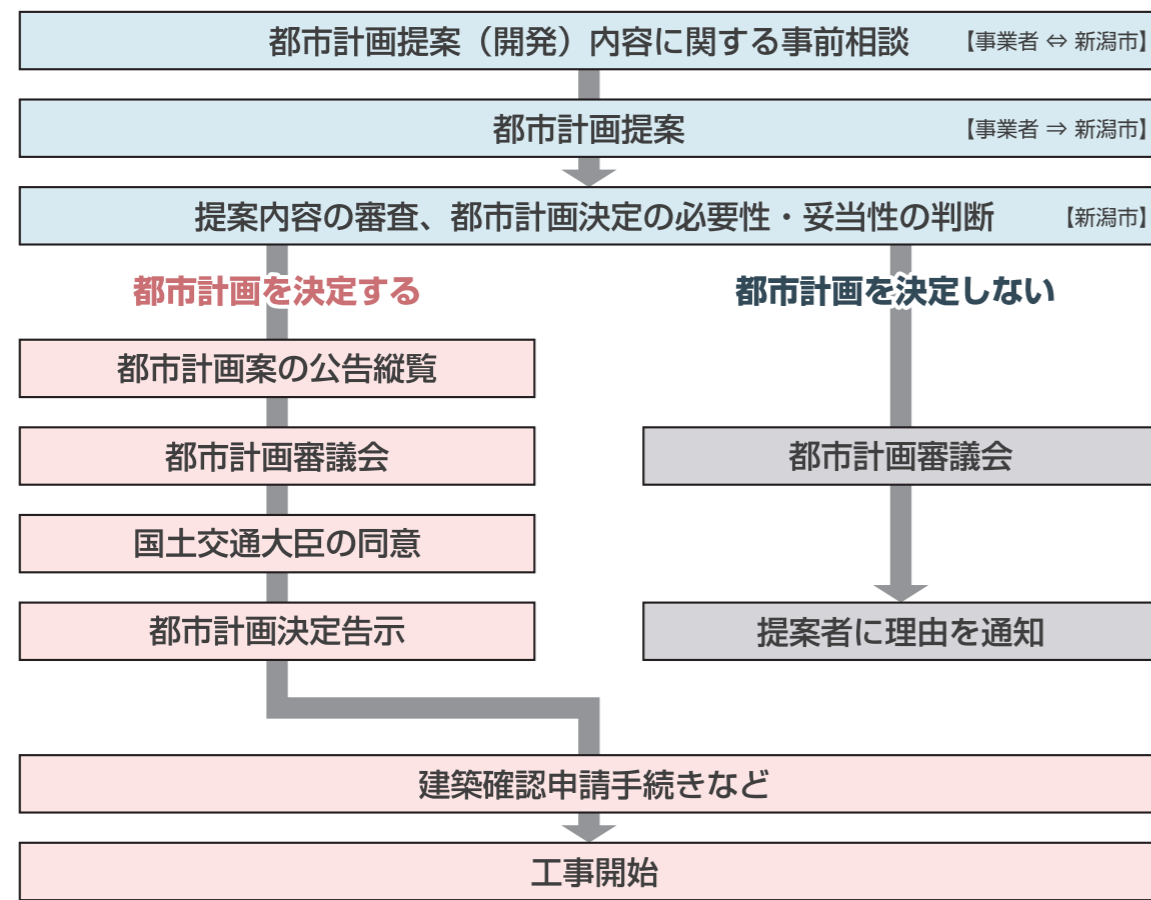


図 都市計画提案に係る全体フロー

▶ 詳しくは新潟市HP「新潟市都市再生特別地区運用指針」を参照

問い合わせ先



みなとまち、  
みらいまち。  
新潟市

新潟市 都市政策部 まちづくり推進課

〒951-8554 新潟市中央区古町通7番町1010番地

TEL: 025-226-2703

Mail: machisui@city.niigata.lg.jp

新潟市HPで

# 都市再生緊急整備地域 新潟都心地域 開発ガイドライン



令和3年11月

新潟市

## ● 開発ガイドラインの位置付け

新潟市は、都心エリアをさらに活力あるエリアへと発展させていくため、新潟駅周辺一帯を古町をつなぐ新たな都心軸周辺エリアを「にいがた2km」と名付けるとともに、「都心のまちづくり推進本部」を設置し、官民協働のまちづくりを進めています。

民間開発における容積率制限の緩和等が可能となる「都市再生緊急整備地域」の指定は、都心のまちづくりの中核的な事業の1つであり、**令和3年9月**に新潟駅周辺地区、万代地区、万代島地区、古町地区を含む153haの区域が「**新潟都心地域**」として指定されました。

本ガイドラインは、都市再生緊急整備地域の指定にあわせ国の都市再生本部が定めた「**地域整備方針**」および、それにあわせて本市が作成した「**新潟都心地域の目指す姿**」の実現に向けて、**都心エリアでの優良な開発を促進**していくために、開発に係る**規制緩和の考え方**や**補助制度**についてまとめたものです。

## 目指す姿の実現に向けた5つのキーワード



※掲載しているパース等については、目指す姿が実現した一例として本市がイメージしたものです。

## (2) 企業誘致に関する補助

### ① 情報通信関連産業立地促進事業補助金

概要	情報通信関連産業の立地を促進し、魅力的な雇用の場を創出するため、一定以上の市民を雇用する情報通信関連企業に対して、事業所賃借料の一部等を支援する。
対象	<b>情報通信関連産業</b> (情報サービス業、インターネット付随サービス業、インターネット広告業、コールセンター業等)
補助の内容	●事業所賃借料：事業所賃借料の1/5以内(5年間)【限度額：900万円/年】 ●雇用促進費用：新規常用雇用者1人につき25万円(正規雇用は50万円)(3年間)【限度額：1,500万円/年】

▶詳しくは新潟市HP「情報通信関連産業」を参照

### ② 本社機能施設立地促進事業補助金

概要	市内への本社機能施設の立地を促進するため、市内に本社機能のある施設を移転等する企業に対して、設備投資や事業所賃借料、新規雇用に関する費用の一部を支援する。
対象	<b>本社機能を有する事業所(全業種)</b> ※風営法第3条の許可を要する風俗営業など一部業種を除く
補助の内容 (ア・イは選択)	ア. 投下固定資産：市外からの移転：10%【限度額：1億円】、市内での拡充：5%【限度額：5,000万円】 イ. 事業所賃借料：事業所賃借料の1/2以内(3年間)【限度額：500万円/年】 ウ. 雇用促進費用：新規常用雇用者1人につき25万円(正規雇用は50万円)【限度額：500万円】

▶詳しくは新潟市HP「本社機能施設立地促進事業補助金」を参照

### ③ オフィスリノベーション補助金

概要	上記、①情報通信関連産業立地促進事業補助金、②本社機能施設立地促進事業補助金の制度の対象となった企業の入居に合わせたオフィスビル改修費の一部を支援する。
対象	<b>オフィスビルの所有者等</b> (新規入居企業との共同申請)
補助の内容	OAフロア化、トイレの新設・改修経費の1/4以内【限度額：500万円】

▶詳しくは新潟市HP「オフィスビルのリフォーム支援」を参照

### ④ 起業・創業に関する主な支援

事業名	支援の目的
創業サポート事業(オフィス)	【概要】市内で新たに事業活動を行う個人やグループ、ベンチャー企業等の事業所賃借料の一部を支援 【対象】今後創業しようとするもの、又は創業から3年未満のもの 【補助】事業所賃借料の1/3～1/2以内(1年間)【限度額：3～5万円/月】 ※情報通信関連産業は1/3～1/2以内(3年間)
中小企業開業資金	【概要】新規開業に必要な運転資金、設備資金を貸付 融資期間：運転資金7年以内、設備資金10年以内 【対象】市内で開業後1年未満の者等 【補助】保証料補助額：全額又は半額、利子補給額：一定期間内の利子全額(条件あり)

▶詳しくは新潟市HP「創業サポート事業(オフィス)【ちんりょう、ちんちん】」「中小企業開業資金」を参照

## (3) 民間都市再生事業(1ha以上の開発の大臣認定)と税制支援について

概要	都市再生緊急整備地域内では、事業区域1ha(原則)以上の都市開発事業は、国土交通大臣に認定の申請を行い、認定された場合、税制支援と金融支援を受けることができます。
税制支援	●所得税・法人税：2.5割増償却【5年間】 ●登録免許税：建物の保存登記0.4%→0.35%に軽減 ●不動産取得税：課税標準から新潟県の条例で定める割合を控除できます。 ●固定資産税・都市計画税：課税標準から新潟市の条例で定める割合を控除できます。【5年間】
金融支援	公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援が行われます。 ●償還期間：(貸付)20年以内、(社債取得)10年以内

▶詳しくは国土交通省HP「民間の活力を中心とした都市再生」を参照

## (4) 民間都市開発推進機構による支援

一般財団法人民間都市開発推進機構(MINTO機構)は、「民間都市開発の推進に関する特別措置法」に基づき国土交通大臣に指定された法人です。融資、出資、助成の各種支援メニューを用いて、都市開発やまちづくりを支援しています。

▶詳しくは民間都市開発推進機構HP「業務のご案内」を参照

## 開発促進のための規制緩和

以下A～Lに示す地域整備方針に合致する取り組みを踏まえた都市再生効果の高い事業計画等については、都市再生特別地区を定めることにより、容積率制限や斜線制限等を緩和します。

▶ 詳しくは新潟市HP「新潟市都市再生特別地区運用指針」を参照

### A / オフィス | 高機能オフィスの整備により、都心の業務集積と活力向上

#### ▶ 高機能オフィスのイメージ・キーワード

OAフロア、自由なレイアウト、次世代通信環境、セキュリティシステム、コワーキングスペース など

#### ▶ 具体的な取り組み例

・企業の本社やサテライト拠点を誘致するため、企業ニーズに合わせ、面積の広いフロアやOAフロア、コワーキングスペース等を設けたフレキシブルな利用ができるオフィスを整備する。



コワーキングスペース (新潟市MOYORe)

### B / 空地・緑化 | オープンスペース等の確保により、快適な都市空間を創出

#### ▶ 取り組みのキーワード

緑地、壁面・屋上緑化、アトリウム、オープンスペース など

#### ▶ 具体的な取り組み例

・緑あふれる快適な空間を確保するため、敷地内や建物壁面・屋上における緑化を行う。



空地・緑化 (イメージ)

### C / イノベーション | イノベーションを促進する新たなビジネス拠点を形成

#### ▶ 取り組みのキーワード

ベンチャー創出、スタートアップ拠点、事業者間交流、産官学連携、農商工連携、高度人材育成 など

#### ▶ 具体的な取り組み例

・オープンイノベーションをきっかけに、ベンチャー企業等の誘致やスタートアップ拠点を形成する。



新たなビジネスを展開する企業 (イメージ)

### D / 防災・安心安全 | 災害に備えた取り組みにより、都心の防災機能の向上

#### ▶ 取り組みのキーワード

津波避難ビル、一時避難施設、災害備蓄倉庫、水災害対策、感染症対策、老朽化した建物の再開発、免震ビル など

#### ▶ 具体的な取り組み例

・災害時の避難者等の受け入れ体制強化のため、水や食糧等の生活必需品を保管した災害備蓄倉庫を整備する。



災害備蓄倉庫

出典：特集 災害の備え、何をしていますか(内閣府HP)

### E / ウォーカブル・賑わい | 人が中心となるウォーカブルな空間を整備し、賑わいを創出

#### ▶ 取り組みのキーワード

オープンカフェ、回遊性、低層部商業店舗、ペDESTリアンデッキ、滞留空間、アーケード、バリアフリー、ユニバーサルデザイン など

#### ▶ 具体的な取り組み例

・ストリートの賑わい創出のため、建物低層部の商業利用や敷地内の空地を活用したオープンカフェ等を実施する。



道路空間を活用した賑わい(新潟市社会実験)

### F / みなと・水辺 | 水辺空間の活用により、賑わいのある都市空間を実現

#### ▶ 取り組みのキーワード

開放感、やすらぎ、潤い、水辺(やすらぎ堤や万代テラスなど)の利活用、立体歩道など市街地との連携、タグボートでの水上利用 など

#### ▶ 具体的な取り組み例

・水辺空間を活用した取り組みとの連携を図り、賑わいを創出する。



水辺空間の活用 (ミズベリング信濃川やすらぎ堤)

#### 【緩和される建築制限】

- 用途地域及び特別用途地区による用途制限
- 用途地域による容積率制限
- 斜線制限
- 高度地区による高さ制限
- 日影規制

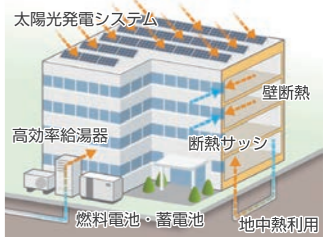
### G / 環境 | 再生可能エネルギー利用等により、都市の環境負荷を低減

#### ▶ 取り組みのキーワード

脱炭素、ESG投資、ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)、温暖化対策、公共交通・自転車利用促進、EV普及促進 など

#### ▶ 具体的な取り組み例

・太陽光発電等の再生可能なエネルギーを利用した建物を整備する。



再生可能エネルギーの活用

### H / 歴史・文化 | 新潟市の歴史や文化を活用して、魅力ある都市を実現

#### ▶ 取り組みのキーワード

みなとまち、開港都市、堀、歴史的建造物、文化財、花街、古町芸妓、三業 (料亭・茶屋・置屋)、アート、マンガ・アニメ など

#### ▶ 具体的な取り組み例

・歴史的建造物の保全・活用やイベント等を通じた花街文化の継承等に取り組む。



古町芸妓

### I / 観光・交流 | 新潟らしい多様な地域資源を活用し、観光・交流を促進

#### ▶ 取り組みのキーワード

体験・時間消費、ワーケーション、プレジャー、スマートツーリズム、観光DX、案内機能、多言語対応、MICE など

#### ▶ 具体的な取り組み例

・体験型・時間消費型のレジャー施設の整備や、ワーケーション等の非日常を感じる滞在空間の充実により、新たな交流の創出を図る。



ワーケーション (イメージ)

### J / 景観 | みなとまちとしての活力と風格のある都市景観の形成

#### ▶ 取り組みのキーワード

みなとまち、水辺、緑化、賑わい、風格、都市景観、歴史的建造物、夜間景観、照明デザイン、開放感、洗練されたデザイン など

#### ▶ 具体的な取り組み例

・景観ガイドライン等を踏まえ、オープンスペースを設けた交流を促す景観づくりや建物のガラス面からの透過光、ライトアップ等の灯りによる上質な夜間景観づくり等を行う。



風格のある都市景観

### K / 次世代技術・近未来技術 | 先端技術の活用やDXの推進等により、Society5.0を実現

#### ▶ 取り組みのキーワード

Society5.0、スマートシティ、AI、IoT、MaaS、自動運転、DX、ドローン、スマート農業 など

#### ▶ 具体的な取り組み例

・自動運転やMaaS等を導入した新たな都市交通を実現するため、敷地内に自動運転バスや小型モビリティの乗降スペースを確保する。



小型モビリティやMaaSの導入

### L / その他の貢献 | SDGsの達成に資する取り組み、市内8区の連携の強化

#### ▶ 取り組みのキーワード

SDGs、環境優良事業者認定制度、食と農業、スマート農業、フードテック・アグリテック など

#### ▶ 具体的な取り組み例

・食と農業や地域の産業特性等を発信するイベントの開催等により、市内8区の交流、ネットワークの強化に寄与する。



食の国際見本市 (フードメッセinにいがた)

新潟市は、都心地域の開発を通じてSDGs (持続可能な開発目標) の達成に貢献します。

## ● 開発促進に関連する支援措置

### (1) 市街地の整備に関する補助

#### ① 市街地再開発事業

概要	都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物や敷地、道路等の整備を行う事業。従前建物・土地所有者等に対し、再開発ビルの床(権利床)を与える。		
事業の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>●高度利用地区や都市再生特別地区等の区域内であること</li> <li>●耐火建築物の建築面積の合計が建築面積又は敷地面積のおおむね1/3以下 等</li> </ul> <small>※国の「市街地再開発事業等補助要領」への適合が必要です。</small>		
補助の内容	国及び新潟市から、開発に係る費用の一部補助を受けることができます。 <small>▶詳しくは新潟市HP「市街地再開発事業」を参照</small>	<b>【補助対象】</b> 調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費	<b>【補助率】</b> 各補助対象の2/3 (国 1/3 + 新潟市 1/3) <small>※上記補助率は上限です。            ※新潟市立地適正化計画に基づく計画の場合は、補助率の割増があります。            ※予算状況等により補助率は変更となる可能性があります。</small>
税制優遇	所得税・法人税、不動産取得税等、各種税制の優遇措置を受けることができます。		

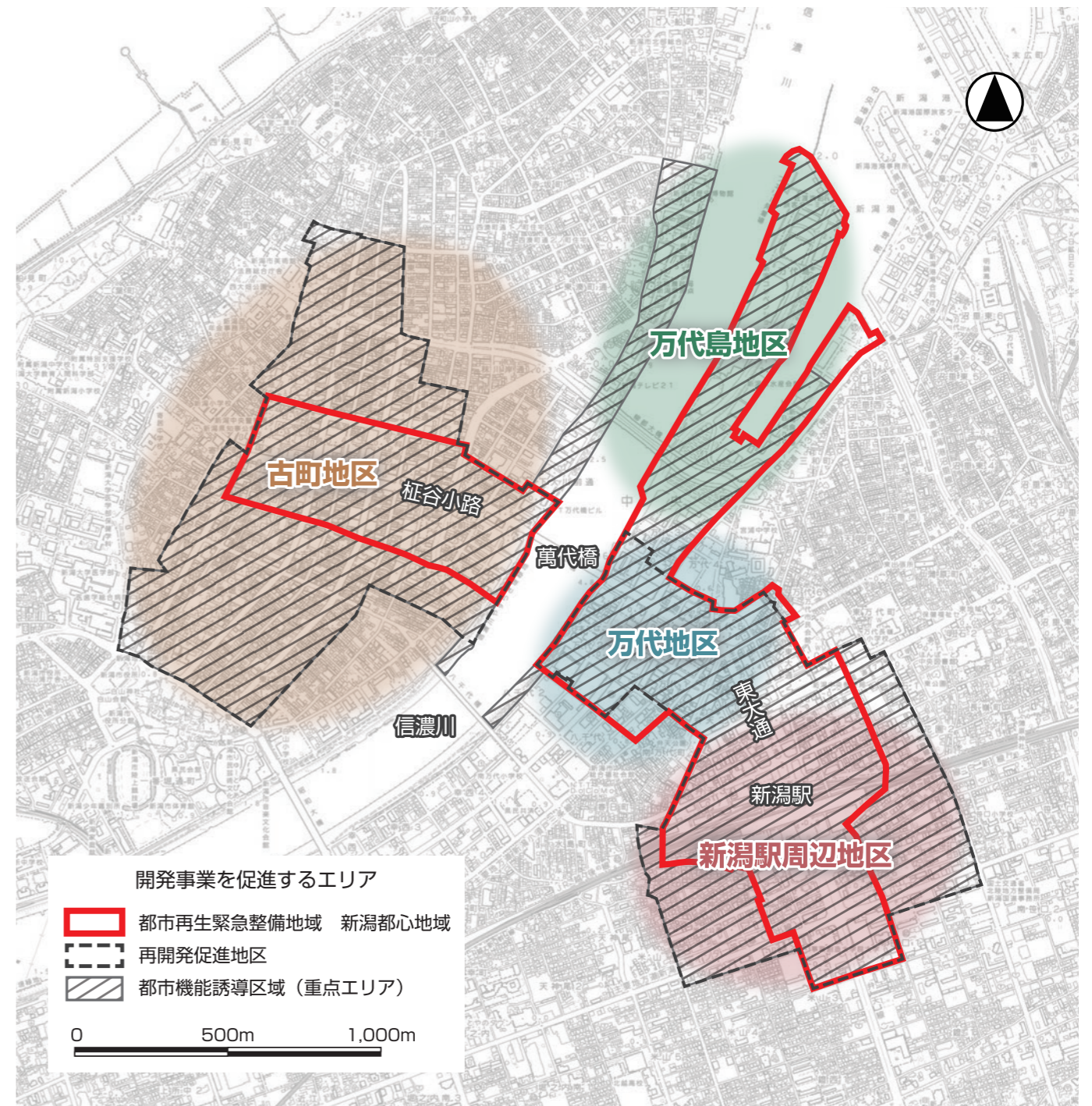
#### ② 新潟都心地域優良建築物等整備事業【新制度・新潟市独自】

概要	都市再生緊急整備地域において、国の優良建築物等整備事業に基づき、都市再生の実現と、良好な市街地環境の形成を促進するため、一定の条件を満たす民間等の任意の再開発事業に対して国と新潟市が助成を行う。		
事業の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>優良再開発型</b> ●都市再生緊急整備地域の新潟都心地域内</li> <li><b>都市再構築型</b> ●施行地区の規模が1,000㎡以上であること</li> <li>●幅員8m以上の道路に、4m以上の長さで接道していること</li> <li>●オフィスもしくは立地適正化計画で位置付けられた都市機能誘導施設(商業施設、社会福祉施設、教育文化施設、医療施設など)を整備すること 等</li> </ul> <small>※国の「優良建築物等整備事業制度要綱」(建設省住街発第63号)の「優良再開発型」もしくは「都市再構築型」への適合が必要です。</small>		
補助の内容	国及び新潟市から、開発に係る費用の一部補助を受けることができます。	<b>【補助対象】</b> 調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費、専有部整備費 <small>※専有部整備費は都市再構築型に限る。</small>	<b>【補助率】</b> 各補助対象の2/3 (国 1/3 + 新潟市 1/3) <small>※上記補助率は上限です。            ※オフィスと都市機能誘導施設以外の用途では、共同施設整備費に補正率がかかります。            ※都市再構築型の場合は、補助率の割増があります。            ※予算状況等により補助率は変更となる可能性があります。</small>
		<b>【加算補助】(新潟市独自)</b> オフィス、都市機能誘導施設の共同施設整備費について、 <b>20%を加算補助</b> <small>※上記補助率は上限です。            ※予算状況等により補助率は変更となる可能性があります。</small>	
	<small>▶詳しくは新潟市HP「新潟都心地域優良建築物等整備事業」を参照</small>		

#### ③ 新潟市まちなか再生建築物等整備事業

概要	商業地域、近隣商業地域において、国の優良建築物等整備事業に基づき、良好な市街地環境の形成を促進するため、一定の条件を満たす民間等の任意の再開発事業に対して国と新潟市が助成を行う。		
事業の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>優良再開発型</b> ●商業地域・近隣商業地域</li> <li>●施行地区の規模が1,000㎡以上であること</li> <li>●幅員8m以上の道路に、4m以上の長さで接道していること</li> </ul> <small>※国の「優良建築物等整備事業制度要綱」(建設省住街発第63号)への適合が必要です。</small>		
補助の内容	国及び新潟市から、開発に係る費用の一部補助を受けることができます。	<b>【補助対象】</b> 調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費	<b>【補助率】</b> 各補助対象の2/3 (国 1/3 + 新潟市 1/3) <small>※上記補助率は上限です。            ※共同施設整備費には補正率がかかります。            ※予算状況等により補助率は変更となる可能性があります。</small>
	<small>▶詳しくは新潟市HP「まちなか再生建築物等整備事業」を参照</small>		

## ● 開発事業を促進するエリア



## ● 活用できる規制緩和・補助制度例

対象エリア	都市再生緊急整備地域 <small>都市再生特別措置法第2条による</small>	再開発促進地区 <small>都市再開発法第2条の3第2項による</small>	都市機能誘導区域 <small>新潟市立地適正化計画で定める区域 都市再生特別措置法第81条による</small>	その他の地域 <small>※商業地域、近隣商業地域</small>
規制緩和に関するもの	建築制限緩和の活用が可能	—	—	—
補助制度に関するもの	② 新潟都心地域優良建築物等整備事業の活用が可能	① 市街地再開発事業の活用が可能	補助率の割増し <small>※①市街地再開発事業や②新潟都心地域優良建築物等整備事業を活用する場合</small>	③ 新潟市まちなか再生建築物等整備事業の活用が可能