

新潟市都市再生特別地区運用指針

新潟市

目次

1 新潟市における都市再生特別地区の運用について	
(1) 趣旨	1
(2) 運用に当たっての基本的な方針	1
(3) 審査の視点	3
2 提案の審査体制	
(1) 新潟市都市再生特別地区審査会	5
(2) 新潟市都市再生特別地区検討会	5
(3) 新潟市都市再生特別地区審査会 及び検討会組織表(参考)	6
3 提案の審査フロー	7
4 提出書類	8
(様式1) 都市計画提案書	10
(様式2) 都市計画提案説明書	11
(規則様式) 都市再生事業に関する計画書	12
(様式3) 土地所有者等一覧	14
(様式4) 同意書	15
(様式5) 都市計画提案に対する審査の視点への対応概要	18
(様式6) 地域整備方針に合致する取り組み内容	21
(様式7) 周辺環境等への影響の検討に関する資料	26
(様式8) 周辺住民等への説明の経緯に関する資料	27
(様式9) 都市計画提案取下書	28

1 新潟市における都市再生特別地区の運用について

(1) 趣旨

新潟市は、都市再生緊急整備地域の指定により、新潟駅周辺地区、万代地区、万代島地区、古町地区を都心地域の拠点地域として位置付け、みなとまちの活力と風格、高度な機能を備える都市形成を推進することとしている。

都市再生特別地区は、都市再生特別措置法第36条の規定による都市計画制度（地域地区）であり、都市再生緊急整備地域内において、地域整備方針に沿い、かつ都市再生効果の高い事業計画に対して都市計画特例を認めることにより、民間事業者の創意工夫を活かした都市計画提案を促進して、優良なプロジェクトの迅速な実現を図るものである。

こうした点を踏まえて、当運用指針では、本市における都市再生特別地区の運用の基本的な考え方を示すことにより、本制度の積極的かつ幅広い活用を図ることとする。

(2) 運用にあたっての基本的な考え方

① 事業者提案を基本

ア 都市再生特別地区は、事業者の創意工夫を活かした都市の再生に貢献する計画内容の検討・立案を発端とし、その計画内容が地域整備方針等に沿い、都市再生効果の高いものかどうか重要となることから、都市再生特別地区の都市計画案の作成にあたっては、事業者からの都市計画提案を基本とする。

イ 提案内容に係る都市再生効果は、事業の実施により発現されるものであることから、資金計画や事業の継続性等の観点から、明らかに事業者が事業遂行能力を有しないと判断される計画提案については、都市計画決定を行わないこととする。

また、都市計画決定後に事業実施が見込めない状況に至った場合、事業者との協議等を踏まえ、都市再生特別地区の都市計画変更、廃止等、必要な措置を講ずるものとする。

② 手続きの流れ

ア 事業者から都市再生特別地区等の都市計画提案がなされた場合には、原則として、6か月以内の迅速な都市計画手続きが求められるため、本市においては、庁内に「新潟市都市再生特別地区審査会（以下「審査会」という。）」及び「新潟市都市再生特別地区検討会（以下「検討会」という。）」を設置し、関係機関等との調整を行いながら、迅速かつ的確な対応を行う。

イ 都市計画提案およびその事業計画の内容に関する事業者の説明会が、住民等の意見を提案内容に反映させるために適切に行われている場合には、当該説明会の開催をもって、公聴会に代えることができる。

ウ 都市再生特別地区の都市計画提案に関連して、都市再生特別措置法に基づく新潟市決定の都市計画が並行して提案される場合には、審査会及び検討会（以下「審査会等」という。）において、一括して処理を行う。

③ 一律の基準によらない個別審査

ア 都市再生特別地区は、地域固有の立地条件や整備課題を踏まえた上で、事業者の創意工夫を活かした事業計画の実現を目指すものであり、一律な基準に基づき審査することは適当ではない。そのため、都市再生特別地区の運用に当たっては、従来の都市計画のような基準は定めず、市において「(3) 審査の視点」に基づき事業者による提案内容を1件ごとに個別審査して、提案に基づいて都市計画素案の必要性及び妥当性を総合的に判断することとする。

イ 審査会等は、提案内容について適正な判断を行うため、事業者に対して、法に基づく必要図書のほかに、都市計画の必要性と妥当性についてどのように考えたのかを示す説明資料の提出を求め、また、原則として事業者から提案内容について説明を求めることとする。

ウ 提案内容に対する評価の透明性、公平性及び公正性を確保するため、都市計画決定権者としての最終的な評価結果やその理由等について、公開できるようにするとともに、計画提案者（事業者）や利害関係者との打合せ記録簿等について、事前相談の段階から記録を作成しておくこととする。

④ 事業者の説明責任

ア 都市再生特別地区は、事業者提案を基本として都市計画案を作成することとなるため、事業者に対して提案内容に対する説明責任を果たすよう求める。事業者は、審査会等が提案内容について適切な判断を行うため、法に基づく必要図書のほかに、都市計画の必要性と妥当性についての説明資料を提出する。

イ 事業者が都市再生特別地区等の都市計画提案を行う際には、都市再生特別措置法第37条第2項第2号に基づき、土地所有者等の三分の二以上の同意が必要となるが、提案内容を実現するためには、土地所有者等の同意のみならず、都市再生事業が行われる土地の区域及びその周辺の住民等の理解が必要となることから、事業者に対し、提案に先立ち計画内容等について住民等へ十分な説明を行い、理解を得るように努めることを求めるとともに、その説明状況等に関する資料の提出を求める。なお、住民説明の範囲は「新潟市中高層建築物の建築に関する指導要綱」に原則準じるものとする。

ウ 都市再生特別地区等の都市計画提案を受けた場合には、必要に応じ、その内容を公衆の閲覧に供するとともに、事業者へも提案内容の公開を行うよう協力を求める。これに伴い、提案内容に関する事業者への質問に対して、事業者は誠意を

もってこれに応じるものとする。

- エ 都市再生特別地区等の都市計画提案がなされ、当該提案に基づく都市計画案の付議又は当該提案に対して都市計画の決定等を行わない場合の意見聴取が新潟市都市計画審議会で行われる場合、必要に応じ、提案を行った事業者の出席を求めることとする。

(3) 審査の視点

① 地域整備方針等との整合

- ア 国が定めた地域整備方針との整合が図られているか。
- イ 新潟市総合計画や新潟市都市計画基本方針等との整合が図られているか。
- ウ 都市全体の総合的な視点から見た当該計画の効果と影響について、事業者としてどのような検討を行ったか。
- エ 都市再生特別地区の都市計画提案の内容に関連する都市計画の変更に関して都市再生特別措置法又は都市計画法による都市計画提案を行うことが客観的にみて困難と考えられ、かつ、事業者がその既定の都市計画の変更の必要性について相応の根拠を示す場合には、直ちに既定の都市計画との不整合を理由に決定しないこととするのではなく、事業者が提案する内容を十分に吟味し、既定の都市計画の変更の必要性について改めて検討した上で、都市再生特別地区を決定するか否か適切な判断を下すこととする。

② 環境への配慮

- ア 騒音、振動等、当該提案内容が周辺環境へ及ぼす影響について検討を行い、影響が予測される場合に必要な措置を施しているか。
- イ 日照については、周辺に特に配慮すべき対象がある場合、その影響に対する検討を行っているか、また、地区内の日照の条件についてどのように考えたか。
- ウ 電波障害については、障害が予測される範囲への対応のほか、事後的に障害が判明した場合の対策についてどのように考えているか。
- エ 省資源、省エネルギー、廃棄物の削減、CO₂ 排出量の抑制等、都市環境や地球環境に与える影響の軽減に努めているか。
- オ 敷地内をはじめとする緑化を積極的に行い、良好な環境の形成に努めているか。
- カ 福祉のまちづくりやユニバーサルデザインに十分配慮されているか。
- キ 地形条件、周辺の建築物等との関係等を考慮し、良好な街並み・景観形成に資する計画となっているか。その際、建築物等の配列、規模、高さ等と景観との関係についてはどのように考えたか。また、高さ、壁面の位置の設定に際し、採光、通風等との関係から、斜線制限についてどのように考えたか。

③ 都市基盤との調和

- ア 計画によって一体的に整備される公共施設も考慮しながら自動車、歩行者、自転車及び公共交通機関の適切な分担・交通処理計画が講じられ、都市基盤に対する負荷について、支障がないものとなっているか。
- イ 下水道、地域冷暖房等、供給処理施設についての検討が適切に行われているか。
- ウ 周辺市街地において複数のプロジェクトが想定されている場合には、その複合的な影響について、どのように考え、どのような対応をする方針であるのか、考え方が明確にされているか。

④ 都市再生への貢献

- ア 提案内容の優良性を評価するにあたっては、従来の都市開発諸制度の容積率の設定の際に評価項目としていた、有効空地の確保、公益施設の導入、公共施設の整備・更新等に限定することなく、都市機能の改善・向上、地球環境の改善、地域経済の活性化に資する都市再生効果を幅広く多面的にとらえて、積極的に評価することとする。
- イ 地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、これを踏まえた効果的な機能の導入、特色ある魅力や賑わいの創出、独自の地域文化の発展等が図られることにより都市再生効果を一層高めるものについては、それを積極的に評価する。

⑤ 容積率の限度等の設定

都市再生特別地区の都市計画で定めることとなる容積率や高さの限度等について、その必要性及び妥当性を判断する際には、あらかじめ数値基準や上限を設定することはしないが、プロジェクトごとに事業者が提案する容積率等の設定の考え方や具体的な設定方法等について説明を求めながら、都市再生に対する貢献にふさわしい適切なものとなっているか、総合的見地から評価する。

⑥ 用途の取扱い

- ア 当該地域に求められる用途のあり方、都市再生効果を勘案し、導入機能が適切なものとなっているか総合的に判断する。
- イ 新たに導入する用途が現行の用途地域で禁止されている場合には、地域整備方針に位置付けられた機能導入の方向、地域特性を踏まえたその用途の導入の必要性、法規制の理由となっている問題状況の発生を防止する措置の内容等を総合的に評価し、妥当性を判断する。

⑦ 都市再生事業の見通し

ア 提案内容の実現のために不可欠な事項について、計画提案者（事業者）と都市計画決定権者若しくは公共施設管理者等との間で協定を締結すること等により、提案内容の実現が担保されるかどうか。該当する事項として、例えば、事業化がなされる建築計画と、提案内容のうち都市再生への貢献や環境への配慮に関する重要事項との整合性の確保、地区内で整備される公共施設の管理、導入された機能やオープンスペース等についての適切な維持管理、地区外の関連公共施設等の整備等が考えられる。

イ 都市再生事業を実施するために無理のない体制、資金計画、事業スケジュールとなっているか。

⑧ 住民等の意見への配慮

ア 周辺住民等へ適切な説明が行われているか。

イ 説明会等で提出された住民等の意見に対して事業計画においてどのように対応しているか。

2 提案の審査体制

本市は、審査会等を設置し、事業者からの提案について、提案内容を1件ごとに個別審査し、都市再生特別地区等の決定又は変更の必要性及び妥当性を総合的に判断する。

(1) 「新潟市都市再生特別地区審査会」

本市は、都市再生特別措置法第37条の規定による、事業者からの提案について、検討会の報告を受け、提案内容の必要性・妥当性を判断するため、審査会を設置する。

(所掌事務) 審査会は、次の各号に掲げる事項を所掌する。

- ① 提案内容の必要性・妥当性の判断に関すること。
- ② その他審査会において必要と認める事項に関すること。

(2) 「新潟市都市再生特別地区検討会」

本市は、都市再生特別措置法第37条の規定による、事業者からの提案について、審査会の判断に必要な検討・調整を実施するため、検討会を設置する。

(所掌事務) 検討会は、次の各号に掲げる事項を所掌する。

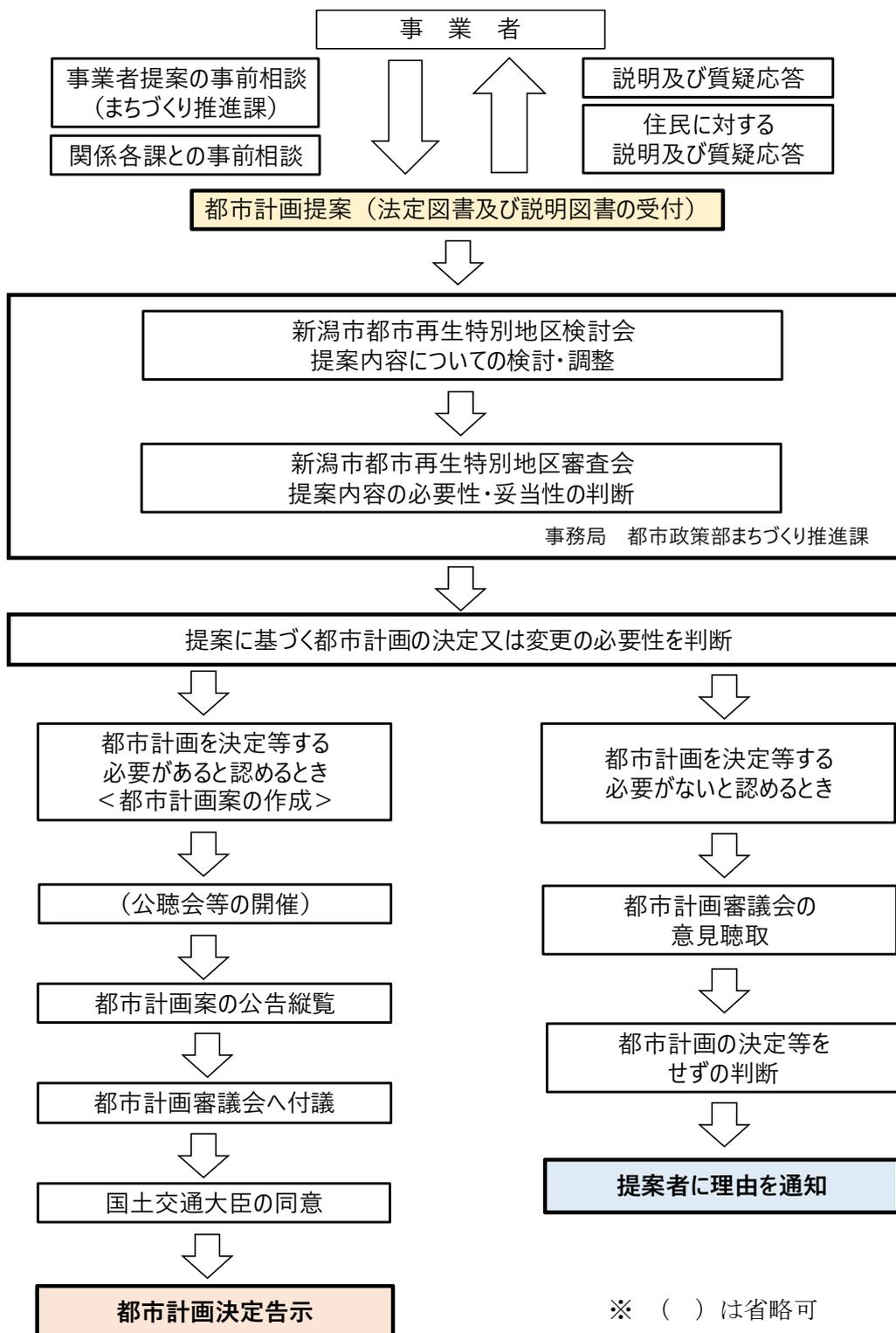
- ① 提案内容についての検討・調整に関すること。
- ② 検討会の結果を審査会に報告すること。
- ③ その他検討会において必要と認める事項に関すること。

新潟市都市再生特別地区審査会及び検討会組織表(参考)

新潟市都市再生特別地区審査会	新潟市都市再生特別地区検討会
政策企画部長	政策調整課長
危機管理防災局長	防災課長
文化スポーツ部長	文化政策課長
観光・国際交流部長	観光政策課長
環境部長	環境政策課長
経済部長	産業政策課長 企業誘致課長
農林水産部長	農林政策課長
都心のまちづくり担当理事	まちづくり推進課長(事務局)
都市政策部長	都市計画課長
建築部長	建築行政課長
土木部長	土木総務課長 公園水辺課長
下水道部長	下水道計画課長
中央区長	中央区建設課長

※ 上記は基本的な構成を示すものであり、提案内容により、構成の拡大(委員追加)や縮小(委員削減)を行うことができるものとする。

3 提案の審査フロー



4 提出書類

■ 提案の提出

提案者は、都市再生特別地区等に係る都市計画の提案を行う場合、都市計画提案書に次に掲げる書類を添えて、市長に提出すること。

(1) 都市計画提案書 【様式1】

- ・ 住所及び氏名（法人その他の団体の場合にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者名を記載）
- ・ 提出書類の一覧表（添付図書及び説明資料）

(2) 添付図書

① 都市計画の素案

- ・ 都市計画提案説明書（都市計画の種類、名称、位置及び区域等、都市計画の素案の内容を記載した書面） 【様式2】
- ・ 総括図（都市計画図に都市計画の素案の内容を記載した図面）
※ 縮尺 25,000 分の 1 程度
- ・ 区域図 ※ 縮尺 2,500 分の 1 程度

② 都市再生事業に関する計画書 【都市再生特別措置法施行規則別記様式5】

③ 都市再生事業に関する図書

- ・ 方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示した付近見取図
- ・ 縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び事業区域内に整備する公共施設の配置を表示した事業区域内に建築する建築物の配置図
- ・ 縮尺、方位及び間取りを表示した建築する建築物の各階平面図
- ・ 縮尺を表示した建築する建築物の二面以上の立面図

④ 都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の同意を証する書類

- ・ 土地所有者等一覧書 【様式3】
（全ての土地所有者の氏名、権利種別、権利を有する土地の所在地及び地積並びに同意の状況を記載）
- ・ 土地所有者等の同意書 【様式4】
（同意の日付及びあて先（計画提案者氏名）、同意した土地所有者等の氏名、住所、連絡先、権利種別、権利を有する土地の所在地及び地積並びに都市再生特別措置法第37条第1項に基づく計画提案に対する同意である旨が記載されている書面で、同意した土地所有者等の本人による署名又は記名押印があるもの）
- ・ 都市計画の素案の対象となる土地の区域内の権利関係を明らかにする書類（当該区域内に係る全ての土地又は建物の登記事項証明書、地番図等で交付後3ヶ月以内のもの等）

- ⑤ 環境影響評価法に規定する環境影響評価書の公告を行ったことを証する書類
(環境影響評価書を作成した旨を公告した書面の写し) ※ 該当の場合のみ

(3) 説明資料

計画提案の妥当性を明らかにするために必要な資料

- ・ 都市計画提案に対する審査の視点への対応概要 【様式5】
- ・ 地域整備方針に合致する取り組み内容 【様式6】
- ・ 周辺環境等への影響の検討に関する資料 【様式7】
- ・ 周辺住民等への説明の経緯に関する資料 【様式8】

該当様式	内容
様式5	「1-(3)審査の視点」の各項目について記載
様式6	上記のうち、「①-ア」に対する詳細を記載
様式7	上記のうち、「②-ア」に対する詳細を記載
様式8	上記のうち、「⑧-ア、イ」に対する詳細を記載

※ 様式5、6について、提案内容に関係しない項目の記載は不要、別途資料の提出でも可

■ 提案の取下げ

提案者は、都市計画の決定等の提案を取下げの場合、都市計画提案取下書を市長に提出すること。 【様式9】

(様式 1)

都市計画提案書

(宛先) 新潟市長

都市再生特別措置法第 37 条第 1 項の規定に基づき、都市計画の決定
(変更) について提案します。

なお、提出書類について事実と相違ないことを申し添えます。

年 月 日

(計画提案者)

住所

氏名

(法人その他の団体にあつては、主たる事務
所の所在地、名称及び代表者名を記載)

(提出書類)

- 1 都市再生特別措置法施行規則第 7 条に定める図書
 - ① 都市計画の素案
 - ② 都市再生特別措置法施行規則別記様式 5 による都市再生事業に関する計画書
 - ③ 都市再生特別措置法施行規則第 7 条第 1 号ハに掲げる都市再生事業に関する図書
 - ④ 都市再生特別措置法第 37 条第 2 項第 2 号の同意を得たことを証する書類
 - ⑤ 都市再生特別措置法第 37 条第 2 項第 3 号に定めるところにより環境影響評価法第 27 条に規定する公告を行ったことを証する書類
- 2 説明資料

(様式2)

都市計画提案説明書

提案の内容	都市計画の種類			
	名称又は地区名			
	区 域	別添区域図のとおり		
	提案する都市計画の内容			
	提案理由			
同意状況	土地所有者等の数	(総数) 名	(同意者数) 名	(同意の割合) %
	面 積	(総面積) m ²	(同意面積) m ²	(同意の割合) %
備考				

都市再生事業に関する計画書

1. 事業の名称

2. 事業の目的

3. 事業区域

(1) 位置

(2) 面積 m^2

4. 建築物及びその敷地の整備に関する事業の概要

(1) 建築物の建築面積等

建築物 番号	階数	高さ	建築 面積	延べ 面積	敷地 面積	容積率	建ぺい 率

注1 「建築物番号」の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において建築物ごとに付した番号を記入してください。

注2 「階数」の欄には地階を除く階数を記入してください。

(2) 建築物の構造方法、設備及び用地

建築物番号		
構造方法		
設備		
用途		

注1 すべての建築する建築物について建築物ごとに作成してください。

注2 「構造方法」の欄には、「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・その他」の別を記入してください。

注3 「設備」の欄には、設置する設備ごとに構造等を記入してください。

注4 「用途」の欄には、建築基準法施行規則別紙の表の用途区分に従い用途をできるだけ具体的に記入してください。

5. 公共施設の種類及び規模

公共施設 番号		
公共施設 の種類		
公共施設 の規模		

注1 「公共施設番号」の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において公共施設ごとに付した番号を記入してください。

注2 すべての整備する公共施設について公共施設ごとに作成してください。

注3 「公共施設の規模」の欄には、公共施設の規模を公共施設の種類に応じて適宜記入してください。

6. 工事の着手時期及び事業施行期間

事業の着手の予定年月日	
事業の完成の予定年月日	

7. 資金計画

(百万円)

	内 訳	金 額
支 出	用 地 費 除 却 費 整 地 費 建 築 費 事 務 費 借 入 金 利 息 そ の 他	
	計	
収 入	自 己 資 金 借 入 金 (借 入 先) そ の 他	
	計	

(様式3)

土地所有者等一覧

	氏名	権利種別	土地又は建物の所在地	地積	同意状況
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
計					/

(様式 4(1))

同 意 書

(計画提案者氏名) 様

都市再生特別措置法第 37 条第 1 項の規定に基づく都市計画の決定
(変更) の提案に関し、別添の都市計画の素案に同意します。

所在地： 新潟市〇〇区〇〇

権利種別： 1. 土地所有者 2. 借地権者

面積 (共有名義人は持分も記入)： m²

住所：

氏名：

- ※ 同意する土地所有者等の本人による署名又は記名押印によるものとする。
- ※ 一筆ごとの作成を標準とし、一筆につき複数名の権利者がいる場合は、住所・氏名を適宜記入すること。権利者が多数の場合は、様式 4(2)へ記入すること。
- ※ 複数筆の権利者については、一括の同意書も可とし様式 4(3)に所在地・権利種別・面積を記入すること。

(様式 4(2))

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

- ※ 同意する土地所有者等の本人による署名又は記名押印によるものとする。
- ※ 住所、氏名は権利者数に応じて、適宜追加して使用すること。

(様式 4(3))

所在地	新潟市〇〇区〇〇	
権利種別	1. 土地所有者	2. 借地権者
面積	m ²	

所在地	新潟市〇〇区〇〇	
権利種別	1. 土地所有者	2. 借地権者
面積	m ²	

所在地	新潟市〇〇区〇〇	
権利種別	1. 土地所有者	2. 借地権者
面積	m ²	

所在地	新潟市〇〇区〇〇	
権利種別	1. 土地所有者	2. 借地権者
面積	m ²	

所在地	新潟市〇〇区〇〇	
権利種別	1. 土地所有者	2. 借地権者
面積	m ²	

※ 所在地、権利種別、面積は筆数に応じて、適宜追加して使用すること。

(様式 5)

都市再生特別地区（ 地区）の
都市計画提案に対する審査の視点への対応概要

※ 提案内容に関係しない項目の記載は不要、別途資料の提出でも可

① 地域整備方針等との整合	
審査の視点	対応概要
ア 国が定めた地域整備方針との整合 イ 新潟市総合計画や新潟市都市計画基本方針等との整合 ウ 都市全体の総合的な視点から見た効果・影響 エ 関連する都市計画の決定又は変更に関すること	ア 様式 6 による

② 環境への配慮	
審査の視点	対応概要
ア 騒音、振動等、周辺環境へ及ぼす影響についての検討 イ 日照について、周辺に特に配慮すべき対象がある場合、その影響に対する検討 ウ 電波障害について、障害が予測される範囲への対応、事後的に障害が判明した場合の対策 エ 都市環境や地球環境に与える影響の削減（省資源、省エネルギー、廃棄物の削減、CO2 排出量の抑制等） オ 緑化を積極的に行い、良好な環境の形成 カ 福祉のまちづくりやユニバーサルデザインへの配慮 キ 良好な街並み・景観形成	ア 様式 7 による

③ 都市基盤との調和	
審査の視点	対応概要
ア 自動車、歩行者、自転車及び公共交通機関の適切な分担・交通処理計画 イ 下水道、地域冷暖房等、供給処理施設についての検討 ウ 他のプロジェクトとの複合的な影響についての対応	

④ 都市再生への貢献	
審査の視点	対応概要
ア 都市再生への効果 イ 地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、効果的な機能の導入、特色ある魅力や賑わいの創出、独自の地域文化の発展等により都市再生効果を一層高めるもの	

⑤ 容積率の限度等の設定	
審査の視点	対応概要
容積率の高さの限度等の考え方	

⑥ 用途の取扱い	
審査の視点	対応概要
ア 導入機能が適切か イ 新たに導入する用途	

⑦ 都市再生事業の見通し	
審査の視点	対応概要
ア 提案内容実現の担保 イ 都市再生事業を実施するために無理のない体制、資金計画、事業スケジュール	

⑧ 住民等の意見への配慮	
審査の視点	対応概要
ア 周辺住民等への適切な説明 イ 住民等の意見に対する対応	ア・イ 様式8による

地域整備方針に合致する取り組み内容

<整備の目標>

NO	整備方針記載事項	取り組み内容
1	江戸時代より北前船の寄港地として繁栄し、幕末には開港五港に選ばれ世界に開かれた新潟市の原点である新潟都心地域において、新潟駅周辺地区、万代地区、万代島地区、古町地区を都心地域の拠点地区と位置付け、各地区を公共交通や歩行者等のネットワークで結び、連動させながら、みなとまちの活力と風格、高度な機能を備える都市形成を推進	
2	本州日本海側の最大都市という立地とインフラを活かし、国内外の企業に選ばれる都市機能を強化するとともに、産業振興に取り組み、多様な魅力ある雇用の場を確保	
3	災害が頻発化・激甚化する昨今において、都心部の都市機能の向上と安全性の強化を推進すると共に、都市間連携を進めることで、太平洋側の災害時に代替機能を発揮する日本海国土軸を形成	
4	緑と賑わいがあふれるウォークブルな空間を形成すると共に、新潟市のシンボルである萬代橋周辺において、信濃川やすらぎ堤や万代テラス（信濃川右岸緑地）など、既存資源を活かした魅力的な水辺空間を形成	
5	脱炭素社会の創造に向け、SDGs の視点から、スマートエネルギーシティの推進により、次世代型の環境都市を構築	
6	（新潟駅周辺地区） 広域交通結節点の機能を強化し、新潟市の玄関口に相応しいビジネス拠点として、高度な機能と風格を備えた都市空間を形成	
7	（万代地区） 萬代橋周辺の魅力的な水辺空間と商業集積を活かし、地区内外の回遊性を向上させることで、賑わいあふれるまちづくりを推進	
8	（万代島地区） 都心のウォーターフロントの立地と国際交流拠点機能を活かし、みなとらしさを感じられる賑わい空間を形成	
9	（古町地区） 様々な機能の都心回帰を進めると共に、みなとまちの歴史と文化を活用し、歩いて楽しめる魅力的な街並みを形成	

※ 提案内容に関係しない項目の記載は不要、別途資料の提出でも可

地域整備方針に合致する取り組み内容

＜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＞

NO	整備方針記載事項	取り組み内容
1	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	
2	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	
3	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	
4	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	
5	(新潟駅周辺地区) 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	
6	(新潟駅周辺地区) 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	
7	(万代地区)(万代島地区) 商業、文化、観光・交流、エンターテインメント機能の充実、水辺空間との連携、MICE 誘致の促進により、体験型・時間消費型の都市機能を強化	
8	(古町地区) 業務、商業、文化、観光・交流、教育、居住など、多様な都市機能の再集積を図るとともに、日常生活や観光需要を踏まえた案内機能を強化し、賑わいあふれる市街地の形成を推進	

※ 提案内容に関係しない項目の記載は不要、別途資料の提出でも可

地域整備方針に合致する取り組み内容

＜公共施設その他の公益施設の整備に関する基本的事項＞

NO	整備方針記載事項	取り組み内容
1	温暖化等の影響により頻発する豪雨水害に対し、浸水対策となる雨水管、ポンプ場等の整備を推進	
2	各拠点地区を結ぶ公共交通の利便性向上に向けたバス交通の強化、および拠点周辺へのアクセス向上に向けた多様な交通手段の強化	
3	(新潟駅周辺地区) 鉄道在来線の高架化や、立体交差道路、万代広場、駅直下バスターミナル(高架下交通広場)の整備促進により、南北市街地の一体化と都市機能の強化を推進	
4	(新潟駅周辺地区) 新潟駅南口周辺において、中・長距離バスターミナルを整備し、広域交通結節点の機能を強化するとともに、災害時の一時避難施設や、相乗効果が発揮される業務、商業等の施設との一体整備により、高次の賑わいを創出	
5	(新潟駅周辺地区)(万代地区) 都市の緑化と道路空間の再構築を進め、人と車の動線を整理し、回遊性の向上と多様な利活用を促進することで、人中心のストリートを整備	
6	(万代地区)(万代島地区)(古町地区) 立体歩道等の整備により、周辺街区から信濃川やすらぎ堤など水辺空間へのアクセス機能を向上させ、市街地と水辺の連携による活性化を推進	
7	(古町地区) 既存アーケードや地下街、地下駐車場の利便性や快適性、安全性の向上を図り、周辺開発と連携することで、歩行者ネットワークを充実・強化	

※ 提案内容に関係しない項目の記載は不要、別途資料の提出でも可

地域整備方針に合致する取り組み内容

<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>

NO	整備方針記載事項	取り組み内容
1	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	
2	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	
3	5G、AI、IoT、ロボット、ビッグデータなど先端技術の活用や、DX（デジタル・トランスフォーメーション）を促進し、新潟市の強みである食と農業の分野において、スマート農業や、フードテック・アグリテックに関連する事業創出を推進するとともに、まちづくり分野におけるスマートシティを推進し、Society5.0の実現を目指す	
4	都心部の移動の円滑化に向け、市民や関係者と協働でMaaSの導入を促進するとともに、安全性の向上を図る公共交通の自動運転化など、次世代技術の活用を検討	
5	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	
6	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	
7	民間活力の導入によるエリアマネジメントを推進し、魅力や賑わいの創出と地域価値の向上、情報発信を強化	
8	（新潟駅周辺地区）（万代地区） 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	

※ 提案内容に関係しない項目の記載は不要、別途資料の提出でも可

その他

(SDGs 達成に資する取り組み、都心と市内8区の連携強化に関する取り組みなど)

取り組み内容

※ 提案内容に関係しない項目の記載は不要、別途資料の提出でも可

(様式7)

周辺環境等への影響の検討に関する資料

年 月 日

検討項目	影響への配慮事項
1. 自然的構成要素 (1)騒音 (2)振動 (3)悪臭 (4)水質 (5)地形・地質 (6)土壌 (7)風害 (8)大気質	
2. 生物的要素 (1)動物 (2)植物 (3)生態系	
3. 自然との触れ合い (1)景観 (2)触れ合いの場	
4. 環境への負荷 (1)廃棄物等 (2)その他	

※ 計画提案の内容により検討項目を選定し、現在の環境を悪化させないことを前提に配慮した事項を記入する。

(様式8)

周辺住民等への説明の経緯に関する資料

年 月 日

1. 説明会等開催状況

回数	日時	場所	参加人数	説明内容
	年 月 日 時 分 ~ 時 分			
	年 月 日 時 分 ~ 時 分			
	年 月 日 時 分 ~ 時 分			

2. 説明会等参加者の意見要旨と意見への対応

回数	意見要旨	意見への対応

3. 説明会開催の周知

(1) 周知範囲

(2) 周知対象数（提案区域内外別の人数又は戸数）

(3) 周知方法・期間

4. その他

※ 説明会等で使用した資料を1部添付してください。

(様式 9)

都市計画提案取下書

(宛先) 新潟市長

年 月 日付けで提出した都市計画提案書を取り下げます。

年 月 日

計画提案者
氏名又は名称

計画提案書提出日 年 月 日
計画提案の場所

新潟市都市再生特別地区運用指針 令和3年10月策定