

第1回 新潟都心地域都市再生緊急整備地域準備協議会 会議概要

開催日時	令和2年8月12日(水曜日)14時から16時30分
開催場所	新潟市民プラザ (NEXT21 6階)
出席者	<p>【委員】出席19名(欠席なし(代理出席5名))</p> <p>樋口 秀委員、佐野 可寸志委員、長谷川 雪子委員、早福 弘委員、藤澤 成委員、木山 光委員、細川 吉明委員、田邊 威委員、森本 励委員、佐藤 英明委員、落合 裕史委員、中嶋 重光委員、祢津 知広委員、金子 法泰委員、田中 昌直委員、橋本 一浩委員</p> <p>【事務局】</p> <p>都市政策部、政策企画部、経済部</p>
報道機関	6社
会議内容	<p>1. 開会</p> <p>2. 出席者紹介</p> <p>3. 議事内容</p> <p>(1)座長の選出について</p> <p>○樋口新潟工科大学工学部工学科教授が座長となりました。</p> <p>(2)新潟都心地域の都市再生の検討に向けて</p> <p>○資料3について、森本内閣府地方創生推進事務局参事官より説明いただきました。</p> <p>(3)新潟都心地域の都市再生緊急整備地域指定に向けて</p> <p>～新潟市の現状と課題・都市再生の方向性について～</p> <p>○事務局より、資料4について説明いたしました。</p> <p>(4)政令で指定すべきエリア(素案)・地域整備方針(素案)について</p> <p>○事務局より、資料5、資料6について説明いたしました。</p> <p>〈議事(3)、(4)について主な意見〉</p> <p>【区域について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・それなりに広大な敷地を使って、超高層な建物が建つということを考えると、この区域のほかにそのような計画が出ないということであれば、ほぼ納得がいくものではないか。 ・今想定されている区域のほかに、新潟市の本庁舎まで続く東中通あたり辺まで延ばすことも検討してもいいのではないか。 ・今後、この地域が指定になるということであれば、いわゆる未利用の容積率を移転する権利を利用して、都心のデザインがなされているというような方法があれば教えてほしい。 ・万代島は港湾地域なので、国が進めるデジタルフォーメーションなどのソフト面の強化の部分で言えば、万代島もぜひ入れるべきと思うが、今回の容積率緩和等の問題について言えば、このエリアでいいのではないか。 ・容積率を緩和して再投資が本当に促されるのか、今のコロナ禍での経済状況ということを鑑みて、古町や駅前の飲食店で、相当店が衰退しているという現状をご認識いただきたい。 ・都市再生緊急整備地域を適用した各都市を見ると、東京の資本の大きい大手デベロッパーがかなり進出している都市が多いと思っている。新潟は、残念ながらオフィス中心で活躍している

デベロッパーがなかなか出てきていない。これを設置したことによって中央の大手デベロッパーが来てもらえるような魅力的な内容、コンテンツをさらにつくり上げていかないと、絵に描いた餅になってしまうのではないかと。

- ・容積率不適格な駅前ビルや、耐震補強がなされていないビルをいかに再生するのかに関しては、コストがものすごくかかると思っている。プレイヤーにとって魅力的な場所ということでお金を投下した中で、新しい新潟市の顔というものを一緒につくっていきましょうという議論ができないと、新潟らしさは本当に出てこないのではないかと。
- ・万代島地区について、民間なのか公共指導かは別にして何らかの整備計画があれば、エリアとして入れてもいいのではないかと。考え方として、みなとまち新潟、水辺を生かしたまちづくりが書かれている中で、今であれば萬代橋の両脇のイメージしかないが、それを積極的に出し、今後、集客を考えたり、ICTという話もあったが、コンベンション、交流拠点としての朱鷺メッセ周辺を考えたときに、エリアとして一体的な計画に入れて、容積アップであったり、税制特例で開発誘導をするということはある。
- ・古町エリアの今外れているところをどうするかは、プロジェクトの有無を別にしても、民間のマンション開発みたいなもので供給があると思う。建物も古い、または小規模敷地があるということで、そこを入れることも考えられるのでは。
- ・途中経過も変わっていく案をどこまで積極的に出すかは別として、世の中にも示しながらやるのかどうかというところを、まずこの委員会の中でよく議論して決めておく必要があると思う。
- ・早期に実施されることが見込まれる都市開発事業について、地権者がそう思っていると気運があるということになることもあり得るわけで、引き続きヒアリングをしてみてもいい。
- ・洪水や津波といった、様々なハザードマップがあるので、今回の都市再生緊急整備地域の中にそういうエリアが入るのか、まちの関係上入らざるを得ないということになると、どの程度の浸水になるのか、それに対する何らかの手はずがとれるのかといったことを議論すべき。

【整備方針の素案について】

- ・みんな、シビックプライドには敏感なのだと思う。そういった施設を造る、あるいは造るように仕向けていくというのは、ある意味行政の導き方にかかってくる。
- ・県も市も財政難ではあるが、ある程度中長期の見通しをもって、行政で引っ張れる部分は引っ張っていくということが必要。
- ・技術的な話だが、資料6について、左側から段々根本的なことに移っていく作りと思っていたが、一番右側の「緊急かつ重点的な整備の推進に関し必要な事項」の中身が、幹から枝のほうにという考え方からいくと、整理されきっていない。一番右側については、具体的なことが書かれると思っていたが、非常に抽象的で、考え方の整理が必要ではないかと思う。
- ・資料6だけを見ていると、どういうまちにしたいのか分かりづらい。プレイヤーサイド、テナントサイドで見たらどうなのだろう。今のハードでも十分対応できるソフトがあれば何とかできるという気もしている。ただ、防災とかウォークアブルシティとかは、はっとするような謳い文句があると注目できると思う。
- ・長期的なまちづくりというものを平行してやってもらいたい。Society5.0 の属する分野は、ビルの建替えよりも遥かに速くできると思う。

- ・資料6をもう少し整理し、IOT等をこのエリアでいち早く整備すると同時に、それによって再開発が加速するというような意味づけだと、国にも通りやすいのではないか。
- ・今後は投資される方からすると、最近では SDGs もかなりのキーワード。このエリアに投資することが環境投資になるとか、エネルギーのまちでもあるようにも思う。そういったものを結びつけたエリア像が書けるといい。
- ・新潟の公共交通で問題だと思っているのはBRTで、BRTのRは「ラビット」で速いということだが、そのためには専用レーンが必要。この制度を使ってセットバックし、片側2車線を3車線にできればと思ったが、国道 116 号線の万代の通りから市役所間はポテンシャルを見ると、容積率を増やしてというところでもないのかなとも思う。
- ・人口流出に関して、ここ数年、コロナ禍で変わる気はするが、学生の就職先が県外に増えている。どうやってつなぎとめていくかということに関して、これで何かができるかというのは正直分からない。箱を造ってもというところはあるが、例えば技術やこういう企業に来てほしいというところをアピールし、若い人がここで実際に働きたい、起業したいと思えるような環境をつくってあげられればいい。その辺の個性や方向性を明確にするといい。
- ・バスタ新潟について、今、検討会等を進めている。1階部分はバス乗降場、2階部分は待合空間を検討しているところで、そのさらに上以降をどう有効活用できるか今後しっかり検討していきたい。バスタや万代島ルートが整備されると、中心地の道路は今8車線ある部分もあるが、もう少し歩行者中心の道路に有効活用できるのでは。
- ・実は、今年の5月の国会で、道路法を改正した。自動車交通中心だった道路法が、人中心の道路法という切り口で道路法を改正し、人中心の道路空間に変えていこうということが法体系の中に入っている。道路行政も非常に景色が変わるということで、参考までにアピールさせていただきたい。
- ・公共整備も含めて将来像みたいなものが出てきたら、逆に民間もそれに乗ってみようというような気運になってくるかもしれない。
- ・整備方針は、ぜひ尖がった計画、皆さんがぜひこのようにしたいのだからということ、ぜひ入れ込む計画にしていきたい。新潟ならではの、新潟だからこそできる、あるいはほかでは真似できないというようなことを、ぜひこの中に入れ込んでいきたい。
- ・新潟の強みは何なのだろうと考えたが、道路がけっこう広い。今後、未来技術が進展し、自動運転を全面的に入れていくということが、ほかのまちよりもできやすい気もする。
- ・駅前と万代と古町、3地域あるということも新潟の特徴だと思う。それぞれの地区がどのような地区を目指すかということで、書き分けていただきたい。3つの地区が、歩くには少し遠いような気もするので、交通でどう結ぶのかは大事。そういったときに、先ほどの自動運転も見据えてもらいたい。自動運転になると大事なのは、駐車場を造ることではなく、乗り降りしやすい空間、あるいはターミナルをどのように造っておくかが非常に大事なかなと思う。
- ・コロナの影響で不動産の状況、まちの状況はどうなっているかということヒアリングして、それぞれ事業者の方がどのようなことを考えているのかということも照会していただいたうえで方針を作るべき。
- ・BRTや駅周辺整備の効果をどうやって古町につなげていくかという戦略として、その軸を通る

公共交通の強化というのは非常に重要と思っている。現在の機能の強化ということをおある程度打ち出していくことによって、民間土地開発事業者にとってインセンティブがあるように方針に書くことが効果的なのではないか。

- ・中心部の固定資産税が一体いくら稼いでいるかということ、会議がある度に出してくれと言っている。富山市が以前これをやっていた、富山市の中心部を再開発するときに、富山市の中心部はこれだけ固定資産税を払っていると市民に示したことによって、ここのエリアの再開発がうまく進んだと、当時の市長が言っていた。金額とパーセンテージというのは、やはりこういう場面ではぜひ示していただきたいと思うし、市民の皆さんに、一体どのくらいお金を稼いでいるのかということはやはり示したほうがいいのではないかと思います。
- ・経済産業省としては、アフターコロナのニューノーマルをどうビジネスモデルとして構築していくかという部分について、非常に取り組んでいるところ。最近の動きとして、地価の高い都心にオフィスを構えなくても、リモートで十分にビジネスができるということがかなり浸透してきており、企業の地方移転、転居、転職にすごく関心が高くなってきている。
- ・企業へのヒアリングにおいて、場所を確保する上では、高度な通信環境の整備や、感染症対応がしっかりされているオフィスが整備されるとありがたいという話もあった。外から来ると、なかなか地元の人とのつながりをつくる場がないという話もあり、箱物の支援も大事だが、地元の人とつながりをつくれる賑わいの場をつくってほしいという話もあったので、古町の活性化等は、にぎわい創出の観点からぜひ取り組んでもらいたい。
- ・人口流出問題があったが、新潟駅南口に民間スタートアップ拠点のスナップ新潟ができており、これは新潟の特徴だと思う。ローカルスタートアップ拠点として、これから集積を図ってもらいたいと思うので、そういった視点も、この方針の中には入れてもらいたい。

4. その他

○事務局より、今後のスケジュールについて説明いたしました。

5. 閉会