

# 西堀通5番町地区における 市街地再開発事業について

議案第1号 新潟都市計画 都市再生特別地区の変更  
【西堀通5番町地区】 (新潟市決定)

議案第2号 新潟都市計画 西堀通5番町地区  
第一種市街地再開発事業の決定  
(新潟市決定)

第153回 新潟市都市計画審議会  
令和5年8月2日 まちづくり推進課

## 背景・経緯

R2~R4

■地権者等による再開発の検討～基本計画の策定

R5.3

■都市計画提案書の市への提出

地権者等より、基本計画に基づき、  
市街地再開発事業の実施にあたって必要となる、  
下記の都市計画についての提案書※が市へ提出される。

- (1) 都市再生特別地区
- (2) 市街地再開発事業

※都市再生特別措置法第37条第1項

■市として都市計画決定すべきものと判断

市内部で提案書を審査。  
市の各種計画の方針に合致し、都市再生に貢献する事業計画であり、  
都市計画決定すべきものと判断。

R5.4~7

■都市計画手続き (案の縦覧等)

本日

■本審議会に、2議案を付議

(議案第1号) 都市再生特別地区 (都市計画制限の緩和等)

(議案第2号) 市街地再開発事業 (建物・敷地、公共施設等の整備)<sub>1</sub>

# 0. 市街地再開発事業とは

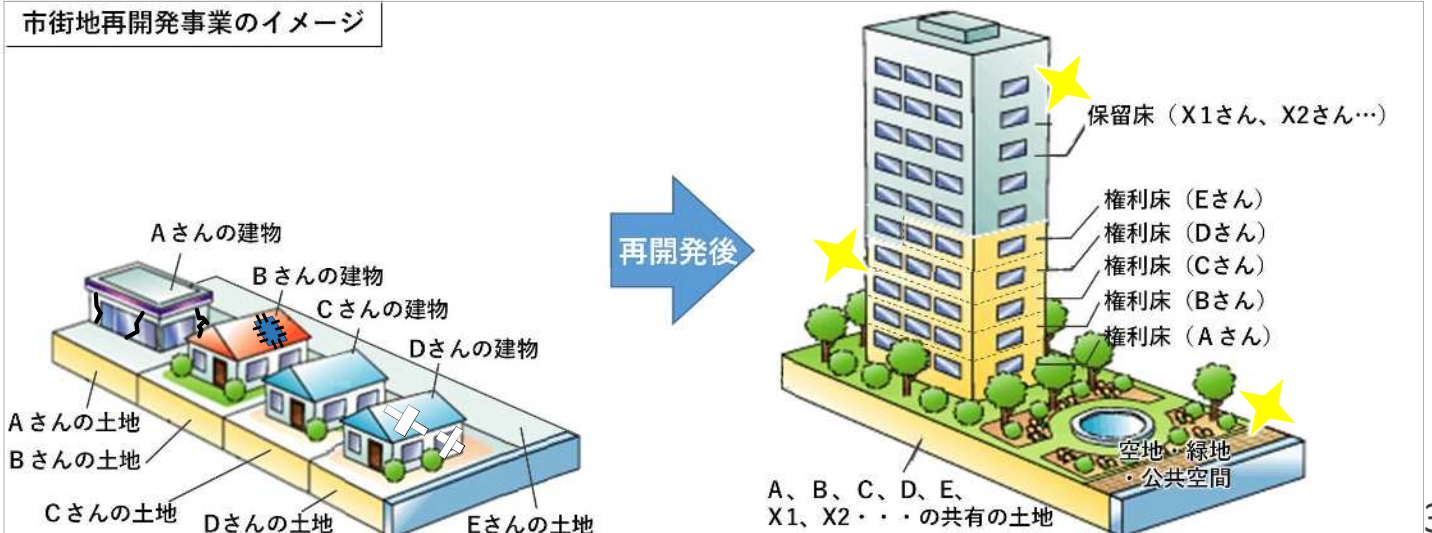
市街地再開発事業とは

## 市街地再開発事業の目的

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

- ①老朽化し、耐震性や耐火性が低い建物を共同で建て替え、耐震化・不燃化した安全で高機能な建物に更新する
- ②低利用な土地を集約し、高度利用することで、緑地や空地などを創出し、市街地環境の改善を図る

市街地再開発事業のイメージ



## 市街地再開発事業の目的

### 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

- ①老朽化し、耐震性や耐火性が低い建物を共同で建て替え、耐震化・不燃化した安全で高機能な建物に更新する
- ②低利用な土地を集約し、高度利用することで、緑地や空地などを創出し、市街地環境の改善を図る

#### 新潟駅南口第二地区（レクスン）



駐車場・低層建物など低利用な土地

再開発後



商業・業務・住宅等が入る高層建築物を整備

## 市街地再開発事業の目的

### 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

- ①老朽化し、耐震性や耐火性が低い建物を共同で建て替え、耐震化・不燃化した安全で高機能な建物に更新する
- ②低利用な土地を集約し、高度利用することで、緑地や空地などを創出し、市街地環境の改善を図る

#### 古町通7番町地区（古町ルフル）



旧大和新潟店ほか、老朽化したビルなど

再開発後

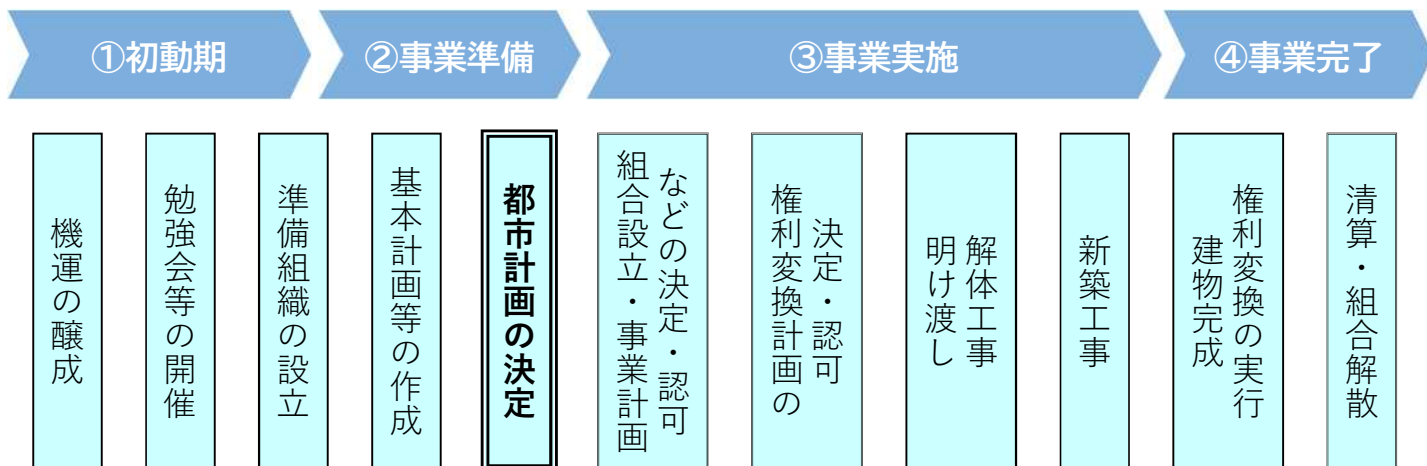


共同建替えにより  
新たな都市機能を導入し、  
空地（広場）を整備



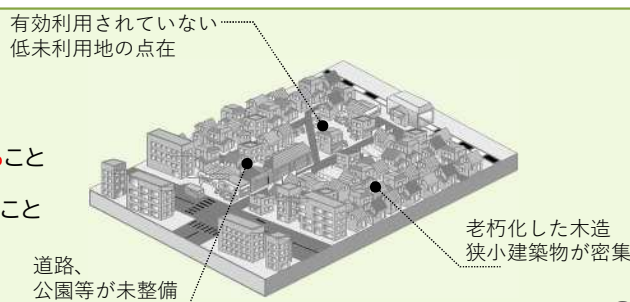
空地（広場）を活用した  
イベント

# 第一種市街地再開発事業（組合施行）の流れ（例）



## 【参考】都市再開発法における市街地再開発事業の要件

- ① 高度利用地区、都市再生特別地区などの区域内であること
- ② 非耐火建築物や、建築後一定年数を経過した建築物などの割合が2/3を超えること
- ③ 区域内の土地が細分化されているなど、土地の利用状況が著しく不健全であること
- ④ 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献すること



## 1. 西堀通5番町地区 第一種市街地再開発事業について

- (1) 計画概要
- (2) 都市再生への取組み・貢献
- (3) 事業全体スケジュール

# 事業概要

## ■ 施行者（事業主体）

西堀通5番町地区 市街地再開発準備組合

→区域内の土地所有者等（総数 30名） R5.3.15時点

※都市再開発法に基づき、

共有・区分所有の土地を持ち分割合で算定

（共有財産所有者全員で1名とカウント）した場合 = 20名

## ■ 地区の位置

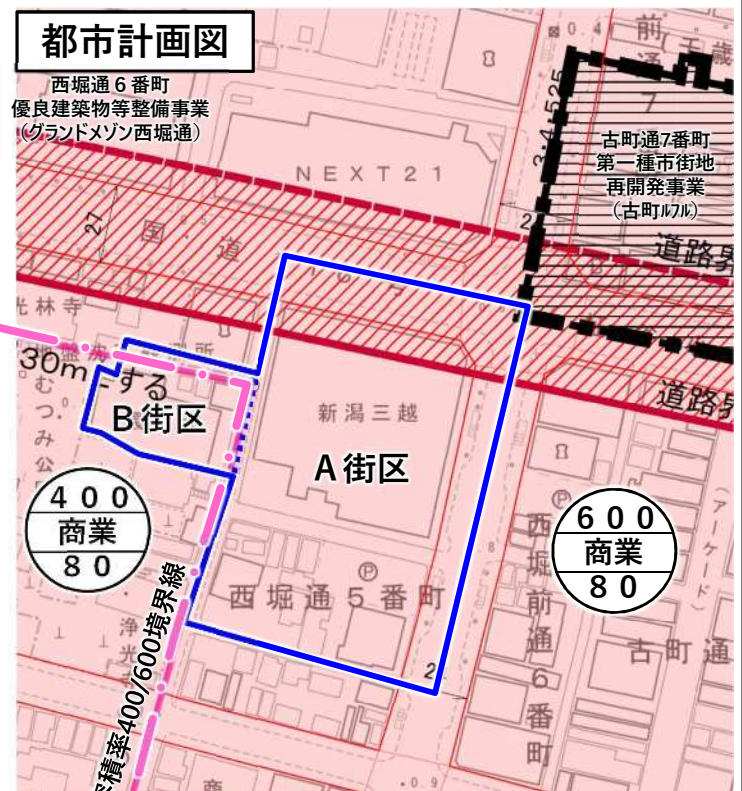
新潟市中央区西堀通5番町 地内

## ■ 事業区域の規模

約 1.3ヘクタール（13,000㎡）

（建築敷地のほか、周辺道路中心線の内側を含む面積）

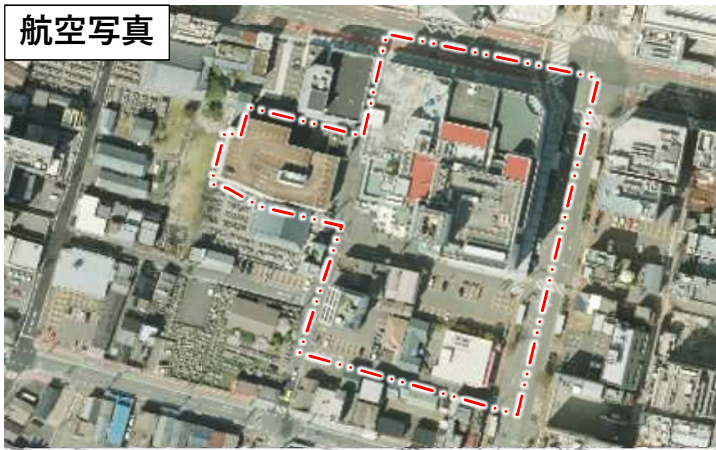
# 西堀通5番町地区の位置・区域



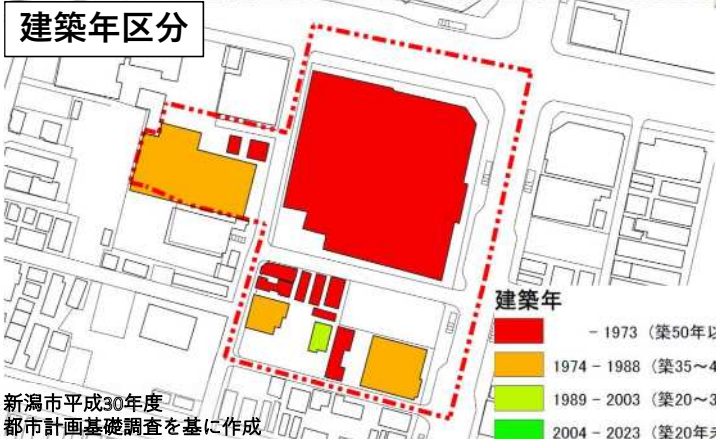
(1) 計画概要

# 西堀通5番町地区の位置・区域

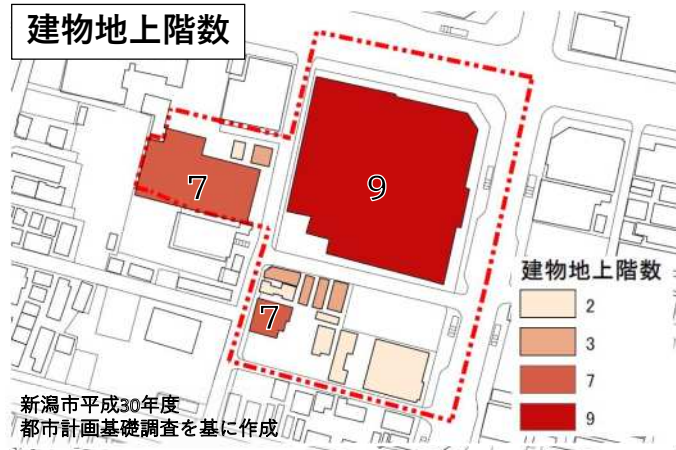
航空写真



建築年区分



建物地上階数



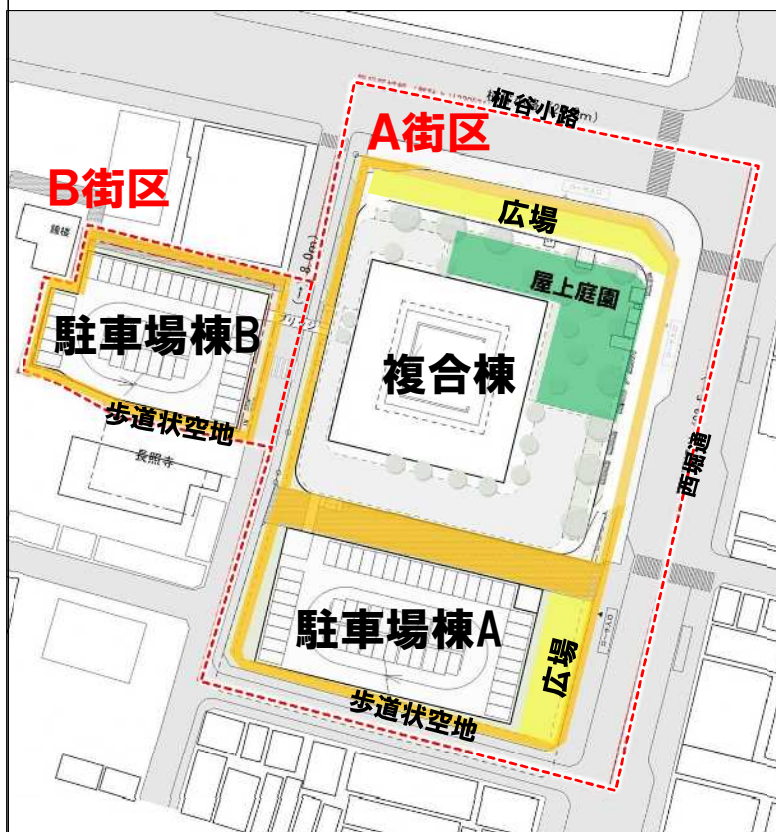
建物構造



(1) 計画概要

※施行者作成の都市計画提案資料より抜粋・編集

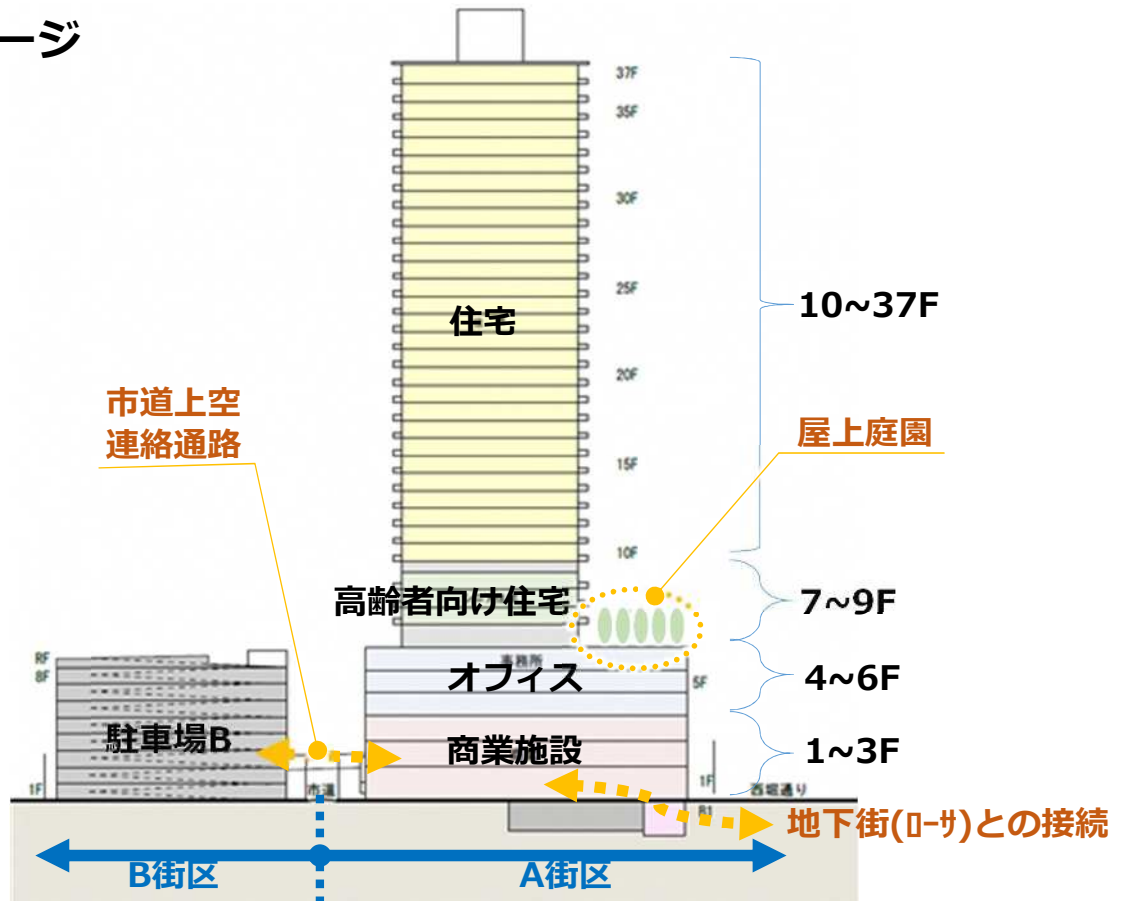
## 建物計画概要



	A街区	B街区	計・平均
1 敷地面積	約7,800 m <sup>2</sup>	約1,640 m <sup>2</sup>	約9,440 m <sup>2</sup>
2 建築面積	約6,240 m <sup>2</sup>	約1,190 m <sup>2</sup>	約7,430 m <sup>2</sup>
3 建物延べ面積	約75,500 m <sup>2</sup>	約9,510 m <sup>2</sup>	約85,010 m <sup>2</sup>
4 容積対象延べ面積	約56,800 m <sup>2</sup>	約7,610 m <sup>2</sup>	約64,410 m <sup>2</sup>
5 容積率	約730%	約470%	約680%
6 建蔽率	約80%	約80%	約80%
7 階数高さ	地上37階/ 地下1階 約150m	地上8階 約30m	—
8 主要用途	商業店舗、 オフィス、 住宅、駐車場	駐車場	—

# 建物計画概要

## 断面イメージ



# 都市再生への取組み・貢献

## 1) 都市機能の導入

- 広域集客機能を持つ商業施設
- 高機能オフィス
- 多世代の都心回帰を実現する都市型住環境の整備

## 2) 都市基盤の拡充

- 古町地区の玄関口としての交通結節機能の強化
- ウォーカブル空間の整備

## 3) 防災機能の強化と脱炭素化

- 地域の防災力を高める各種防災機能の導入
- 環境負荷低減への取組み

# 都市再生への取組み・貢献

## 1) 都市機能の導入

- 広域集客機能を持つ商業施設
- 高機能オフィス
- 多世代の都心回帰を実現する都市型住環境の整備

## 2) 都市基盤の拡充

- 古町地区の玄関口としての交通結節機能の強化
- ウォーカブル空間の整備

## 3) 防災機能の強化と脱炭素化

- 地域の防災力を高める各種防災機能の導入
- 環境負荷低減への取組み

## (2) 都市再生への取組み・貢献

### 1) 都市機能の導入

#### ■ 広域集客機能を持つ商業施設

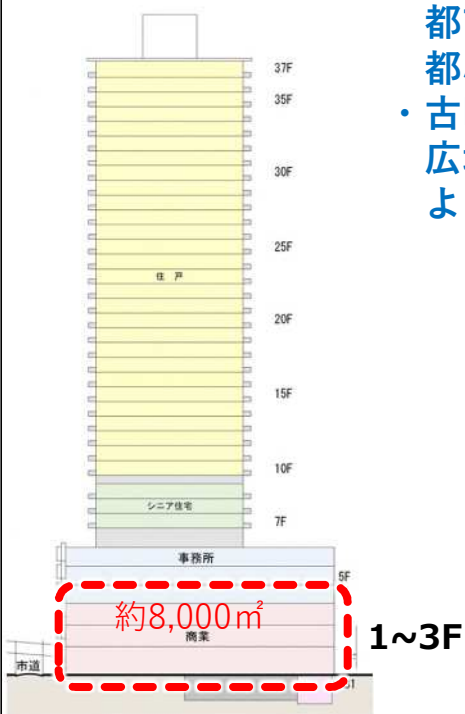
- ・ 古町地区の立地特性を活かした非日常的な都市型サービスなど、多様な機能の再集積を図り、都心機能の強化を図る。
- ・ 古町地区の賑わいと活気をもたらすため、広域集客を意識した“非日常・高品質”を感じられるようなテナント誘致を検討。

(検討されているテナント例)

- 食物販・生活物販店舗



- 医療施設



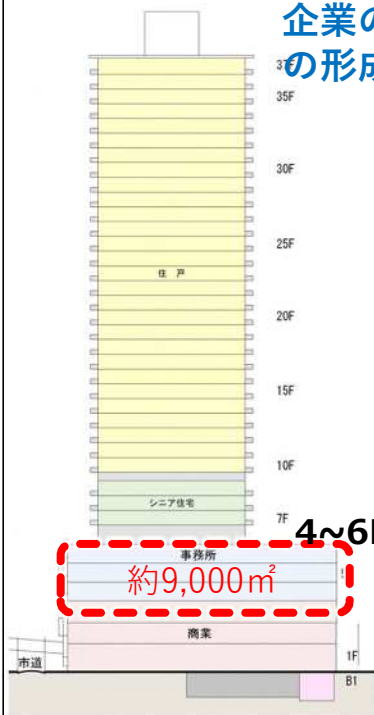


# 1) 都市機能の導入

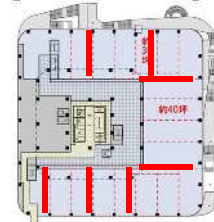
## ■ 高機能オフィス

・高機能なオフィス環境を整えることにより、  
企業の本社機能や日本海側の拠点、サテライト拠点  
の形成を図る。

- フレキシブルなオフィス区画
  - ▶大企業からベンチャー企業まで幅広い面積需要に対応できる区画
- BCP（災害時の事業継続計画）対策
  - ▶非常用発電設備、備蓄倉庫など災害時に企業が事業継続できる環境を整備
- 環境配慮型オフィス
  - ▶再生可能エネルギーの調達、省エネに配慮した設計
- コワーキングスペースの整備
  - ▶多様な働き方を支援



【オフィス平面概要図】



各企業のニーズに応じて壁で区画

イメージ



非常用発電設備

防災備蓄倉庫



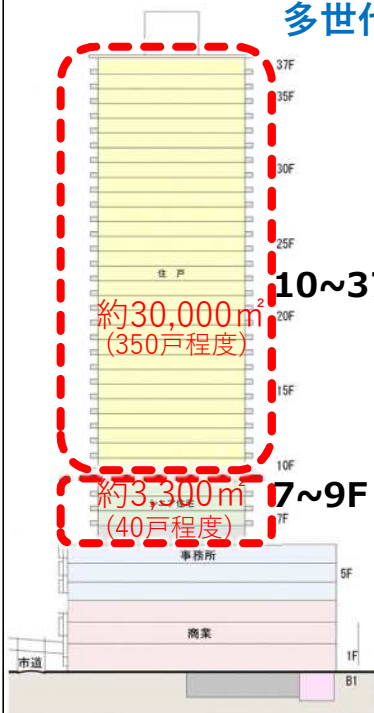
コワーキングスペース  
(共同オフィススペース)

# 1) 都市機能の導入

## ■ 多世代の都心回帰を実現する都市型住環境の整備

・交通利便性の高い都心エリアにおける、  
多世代の都心回帰を推し進める、質の高い都市型住環境を整備

- 職住近接の質の高い都心居住環境
  - ▶在宅ワーク・リモートワークできるよう、高品質なネット環境を整備
- 高齢者向け住宅
  - ▶高品質な都市型シニア向け住宅
  - ▶単身・夫婦問わず入居可能な間取りプラン



イメージ

イメージ



イメージ

# 都市再生への取組み・貢献

## 1) 都市機能の導入

- 広域集客機能を持つ商業施設
- 高機能オフィス
- 多世代の都心回帰を実現する都市型住環境の整備

## 2) 都市基盤の拡充

- 古町地区の玄関口としての交通結節機能の強化
- ウォーカブル空間の整備

## 3) 防災機能の強化と脱炭素化

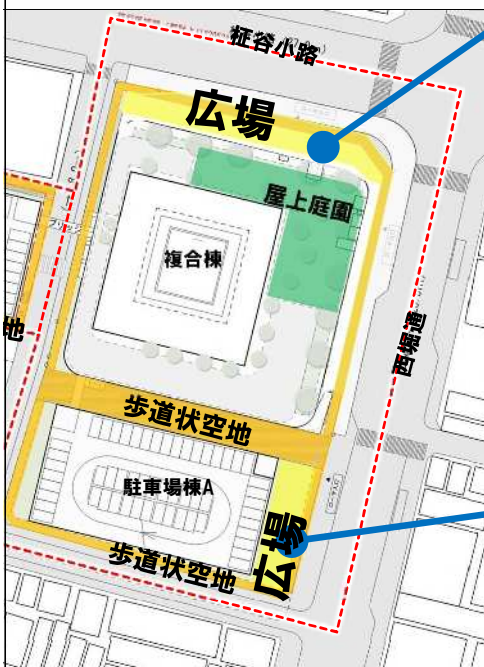
- 地域の防災力を高める各種防災機能の導入
- 環境負荷低減への取組み

## (2) 都市再生への取組み・貢献

# 2) 都市基盤の拡充

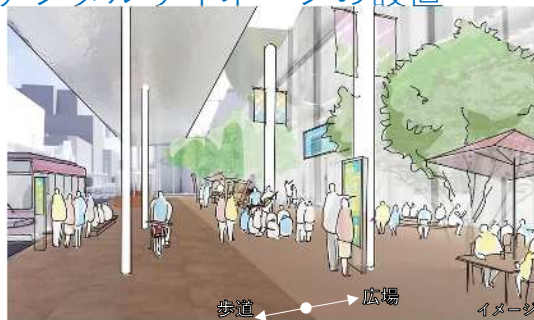
## ■ 古町地区の玄関口としての交通結節機能の強化

- ・バス、タクシー、シェアサイクル等について、  
広場等のオープンスペースを中心に展開し、交通結節機能を強化



### ● 北側広場の整備

- ▶ オープンスペース一体のバス待合空間を整備
- ▶ ベンチの設置、交通情報や地域情報を表示するデジタルサイネージの設置



### ● 南側広場の整備

- ▶ シェアサイクルポートの設置
- バス・タクシー乗場の再編



## 2) 都市基盤の拡充

### ウォーカブル空間の整備①

・歩きたくなる空間や賑わいを創出し、まちの回遊性を強化



●北側広場の整備

▶イベント開催場所ともなる  
オープンスペース一体の  
バス待合空間を整備

●南側広場の整備

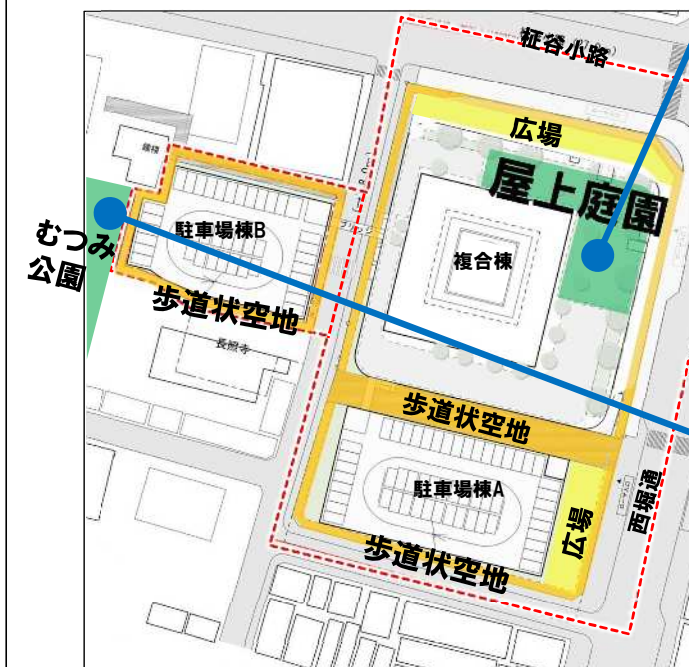
▶テラス席やキッチンカー等に  
活用できる歩道状空地と、  
その空地と一体的に  
活用できる広場を整備



## 2) 都市基盤の拡充

### ウォーカブル空間の整備②

・歩きたくなる空間や賑わいを創出し、まちの回遊性を強化



●屋上庭園の整備

▶イベント会場ともなる、  
賑わい創出の核となる  
屋上庭園広場を整備

●歩道状空地の整備

▶外周部に歩道状の  
空地を整備、  
歩行者空間の  
ネットワークを形成

●近隣公園との連携

▶歩行者空間を整備し  
近隣公園と接続



## 都市再生への取組み・貢献

### 1) 都市機能の導入

- 広域集客機能を持つ商業施設
- 高機能オフィス
- 多世代の都心回帰を実現する都市型住環境の整備

### 2) 都市基盤の拡充

- 古町地区の玄関口としての交通結節機能の強化
- ウォークアブル空間の整備

### 3) 防災機能の強化と脱炭素化

- 地域の防災力を高める各種防災機能の導入
- 環境負荷低減への取組み

## (2) 都市再生への取組み・貢献

### 3) 防災機能の強化と脱炭素化

#### ■ 地域の防災力を高める各種防災機能の導入

- 津波避難ビル、帰宅困難者一時避難施設
  - ▶ 津波や浸水からの初期避難に対応
  - ▶ 必要時には一時避難施設として建物一部を開放



- 防災備蓄倉庫の設置
  - ▶ 救急セット、電灯等のほか、マンホールトイレ、かまどベンチ等を用意

#### ■ 環境負荷低減への取組み

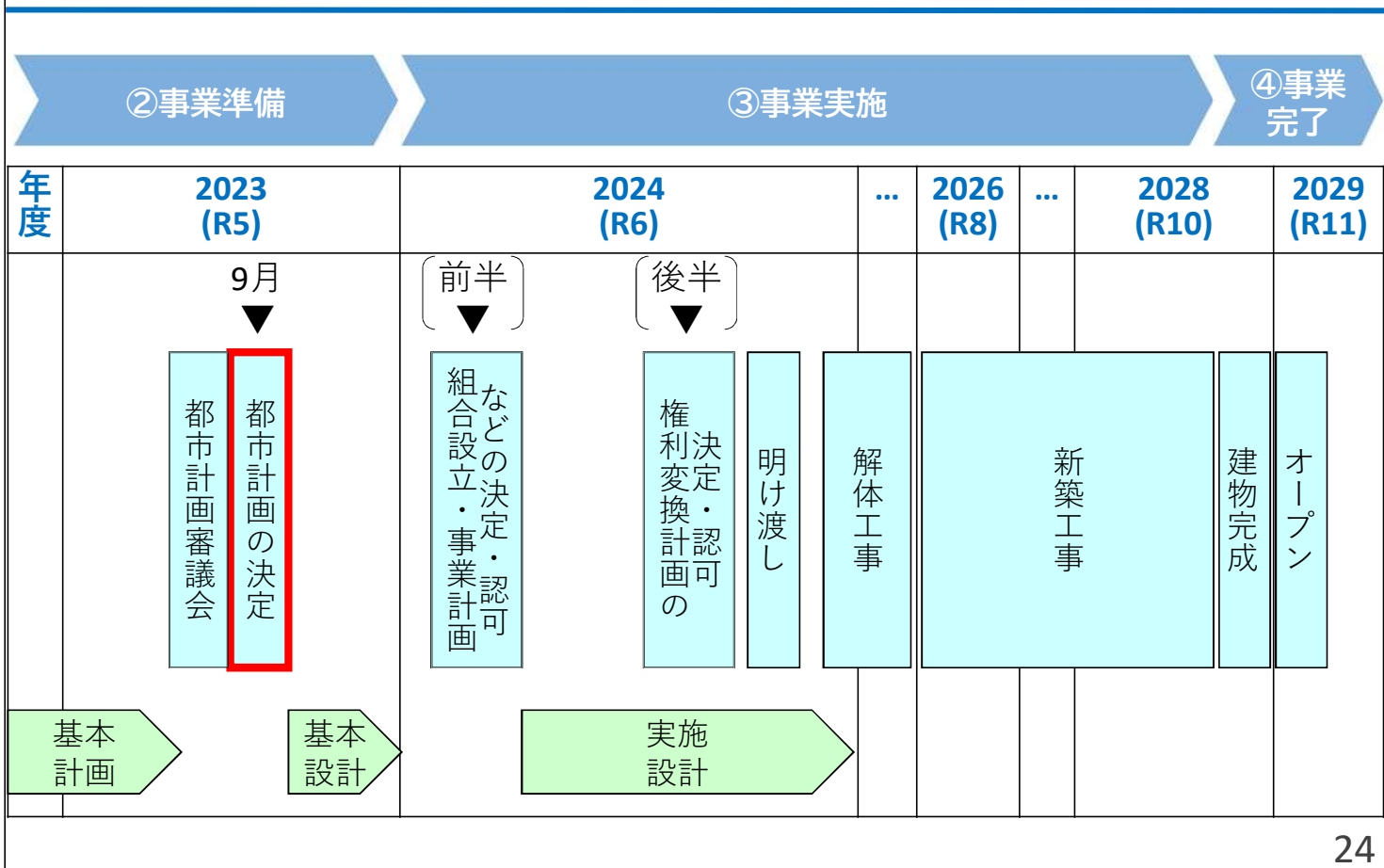
- 省エネルギーへの配慮
  - ▶ 地球環境の保全の取り組みとして、建築物省エネ性能（CASBEE新潟）「A（大変良い）」相当とする

- 自然エネルギーの活用
  - ▶ 街路灯などに太陽エネルギーを活用



- 電気自動車充電設備の設置
  - ▶ 施設利用時に充電でき、脱炭素化に貢献

# 西堀通5番町地区の再開発事業全体スケジュール



## 2. (議案第1号) 都市再生特別地区の変更について

# 都市再生特別地区とは

都市再生緊急整備地域内において、都市の再生に貢献する都市開発事業等を迅速に実現するため、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず、自由度の高い計画を定める制度 (都市再生特別措置法第36条第1項)

## ◇制度概要

### 1. 対象

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

### 2. 決定方法

都道府県及び政令指定都市が都市計画の手続を経て決定  
(提案制度により都市開発事業者による提案が可能)

### 3. 計画事項

以下の事項を従前の用途地域等に基づく規制にとらわれずに定めることができる。

- 誘導すべき用途 (用途規制の特例が必要な場合のみ)
- 容積率の最高限度 (400%以上) 及び最低限度
- 建ぺい率の最高限度      ○建築面積の最低限度
- 高さの最高限度          ○壁面の位置の制限

これにより、用途地域等における以下の規制を適用除外。

- ・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



新潟駅南口西地区  
区域面積：約0.8ha  
用途地域：商業地域  
容積率   ：400%→600%

26

※施行者作成の都市計画提案資料より抜粋・編集

## (再掲) 都市再生への取組み・貢献

### 1) 都市機能の導入

- 広域集客機能を持つ商業施設
- 高機能オフィス
- 多世代の都心回帰を実現する都市型住環境の整備

### 2) 都市基盤の拡充

- 古町地区の玄関口としての交通結節機能の強化
- ウォーカブル空間の整備

### 3) 防災機能の強化と脱炭素化

- 地域の防災力を高める各種防災機能の導入
- 環境負荷低減への取組み

27

## 市の計画等における本事業の位置付け①

### 新潟市総合計画

#### ●重点戦略1 都市機能の充実と拠点性の向上

##### ■都心部の戦略的な再開発促進

- ▶官民一体となって質の高い投資を呼び込み、都心エリアの再開発に合わせた防災機能強化、脱炭素化、緑化、賑わい創出などを進める
- ▶オフィスや都市機能誘導施設の整備を促進し、都心の拠点性の向上を推進

### 新潟市都市計画基本方針

#### ●方針1-1 都心の魅力と価値を高める

##### ■取組方針1-1-1：都心軸を中心としたまちづくり

- ▶様々な都市機能の都心回帰、みなとまちの歴史や文化などの強みや魅力の活用、歩いて楽しめるまちづくり

##### ■取組方針1-1-2：高度な都市機能の集積促進

- ▶土地の高度利用や建築物のリニューアルの促進、商業・業務など様々な高次都市機能を集積・充実

##### ■取組方針1-1-3：回遊性の向上と居心地のよいウォークアブルな空間づくり

- ▶都心の回遊性と快適性、交通環境の整備、人中心の空間づくり

#### ●方針5-2 多様な暮らし方ができる住環境をつくる

##### ■取組方針5-2-1：まちなか居住の誘導と居住環境の向上

- ▶まちなかの賑わいづくりとともに、環境負荷の低減にもつなげるまちなか居住を誘導

### 新潟市立地適正化計画

#### ●「都心軸」：中枢的な業務・商業機能が集積され、多くの人々や物が集まる好循環を生み出すエリア

#### ●「古町地区」：多様な機能の再集積による都心回帰・機能強化を図る地域

#### ●「都市機能誘導区域（重点エリア）」

- ▶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
- ▶医療・福祉・商業・文化・教育・交流・行政施設など（複合施設を含む）、高次都市機能を誘導

28

## 市の計画等における本事業の位置付け②

### 都市再生緊急整備地域 地域整備方針（都市再生特別措置法第15条）

- ・都市再生緊急整備地域の整備の目標
- ・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
- ・公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項
- ・緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項

#### ■新潟都心地域 地域整備方針（古町地区）

- ▶老朽化した建築物の更新、細分化された敷地の大規模化・高度利用
- ▶緑地などオープンスペースの創出
- ▶津波避難ビルや一時避難施設・災害備蓄倉庫等の防災機能の強化
- ▶企業ニーズに沿ったオフィスビルの整備による業務機能の強化
- ▶職住近接の質の高い都心居住の強化・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の創出による市街地の回遊性強化
- ▶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
- ▶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
- ▶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

29

# 都市計画の必要性・妥当性について

## 取組みと貢献

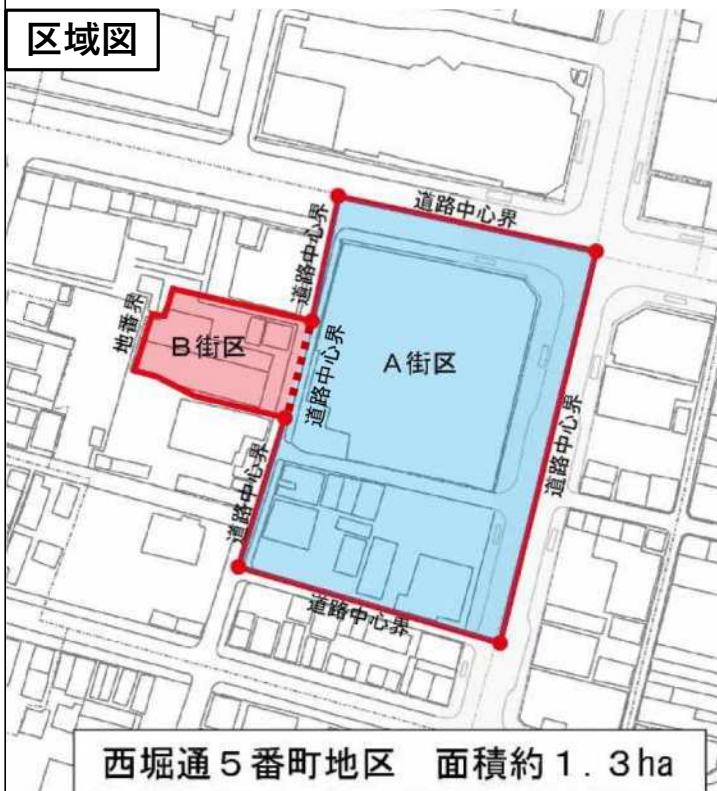
- (1) 商業施設、高機能なオフィス、住宅等の整備  
▶ 商業施設による集客、企業の本社・サテライト機能の誘致、都心居住の促進により、都市機能を古町地区に再集積させ、**賑わいや活気の創出に貢献**
- (2) 広場・緑地等の創出、バス待ち空間の整備や歩行空間の確保  
▶ 緑と賑わいがあふれる**ウォーカブルな空間の形成**
- (3) 旧百貨店跡を中心に建築物を集約・共同化し、防災面や環境面に配慮した建築物を整備  
▶ 土地の高度利用、市街地の耐震化・不燃化による、**まちの安全性・環境性の向上**

市の各種計画の方針に合致し、  
都市再生に貢献する事業計画

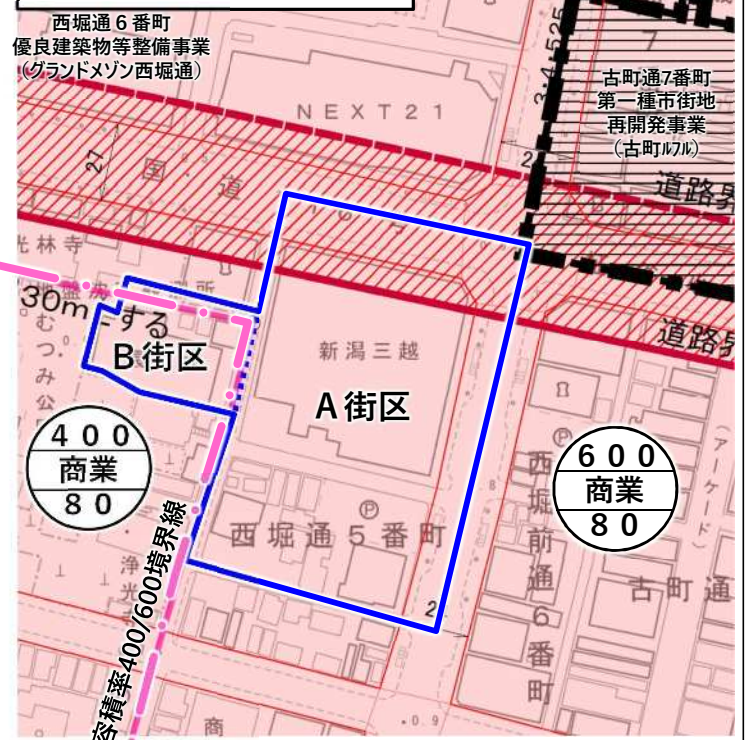
30

## 都市再生特別地区（西堀通5番町地区）の変更(案)内容

### 区域図



### 都市計画図（現行）



31



# 都市再生特別地区（西堀通5番町地区）の変更(案)内容

## 都市再生特別地区 西堀通5番町地区

都市計画の内容		1	2	3	4	5	6	7	8	備考
		面積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度(注1)	建築面積の最低限度	高さの最高限度	壁面の位置の制限	
A街区	約1.1ha	—	80/10	20/10	7/10	200㎡(注2)	150m	(注4)		
B街区	約0.2ha	—	60/10	20/10	7/10	200㎡(注2)	30m	(注4)		
計	約1.3ha									
(注1) 建築物の建蔽率の最高限度は、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っては1/10を、同項各号のいずれにも該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。 (注2) 建築物の建築面積の最低限度は、建築基準法第44条第1項各号に規定するものについては適用しない。 (注4) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線又は敷地境界線から2.0m以上離さなければならない。ただし、高い開放性を有する建築物の部分（平成5年6月24日建設省告示第1437号第1号から第3号までに該当するものをいう。）で、歩道状公開空地から屋上広場まで連続する公共の通行又は滞在の用に供するものについては適用しない。										
理由	西堀通5番町地区における市街地再開発事業の実施に伴い、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。									32

## 都市再生特別地区（西堀通5番町地区）における制限緩和等

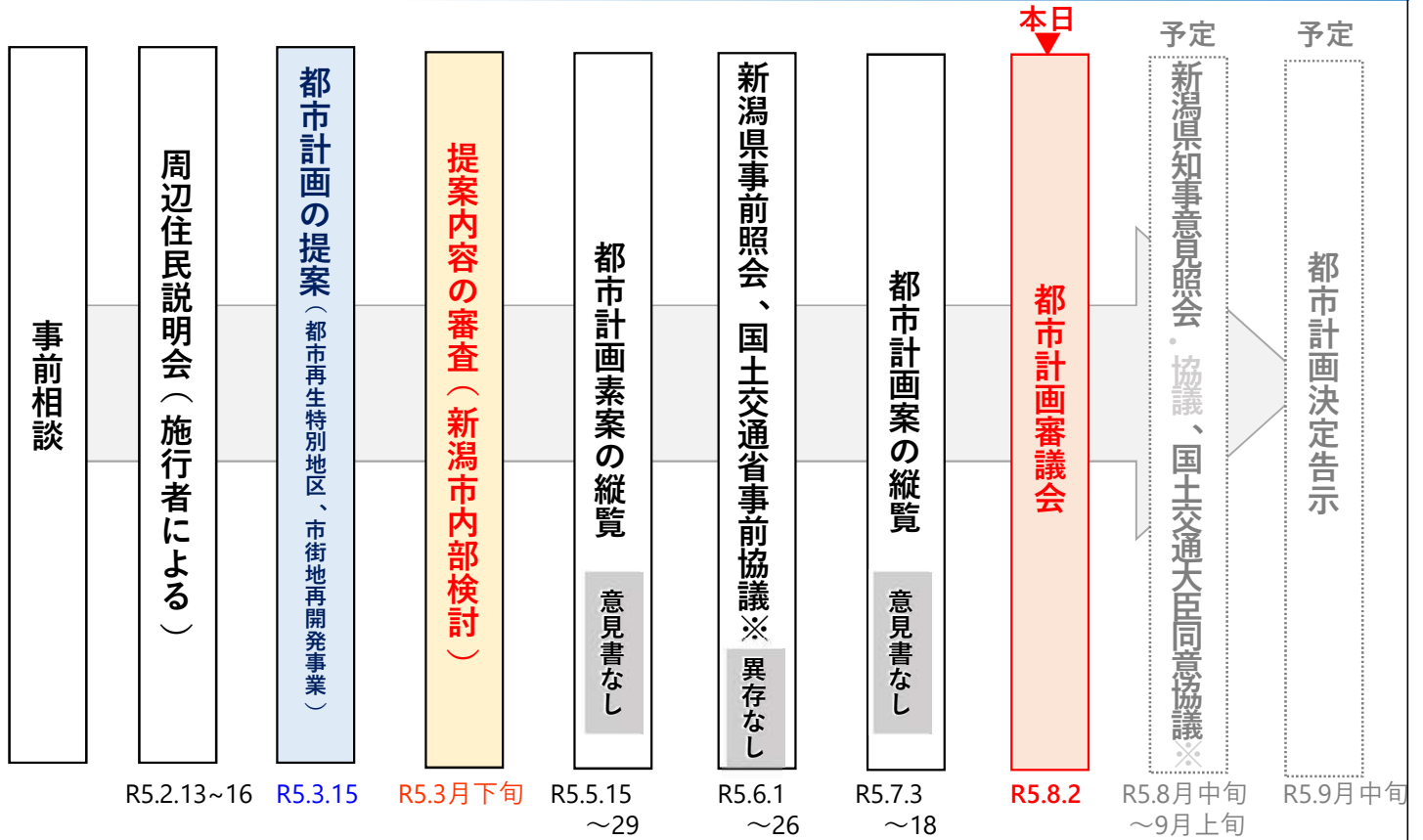
	現行の制限	本案	緩和の内容
1 区域面積	—	計1.3ha (A街区約1.1ha・B街区約0.2ha)	—
2 誘導すべき用途	(用途：商業地域)	定めなし	(現行のまま)
3 容積率の最高限度	・ A街区：600% ・ B街区：600%/400%	・ A街区：800% ・ B街区：600%	+200%の緩和
4 容積率の最低限度	(制限なし)	200% ※1	(制限付加)
5 建築面積の最低限度	(制限なし)	200㎡	(制限付加)
6 建蔽率の最高限度	80% ただし耐火建築物の場合など、最大+20%の緩和あり	70% ただし耐火建築物の場合など、最大+20%の緩和あり ※2	(制限強化)
7 高さの最高限度	(制限なし)	・ A街区：150m ・ B街区：30m	(制限付加)
8 壁面の位置の制限	(制限なし)	道路・敷地境界から2m以上離す ※3	(制限付加)

※1：建築基準法第44条第1項各号に規定するもの（例：公益上必要な建築物、公共用歩廊等で特定行政庁が許可したもの）は適用しない。

※2：建築基準法第53条第3項各号（例：防火地域内の耐火建築物、街区の角にある敷地）のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を、同項各号のいずれにも該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

※3：道路境界線又は敷地境界線から2.0m以上離さなければならない。ただし、高い開放性を有する建築物の部分（平成5年6月24日建設省告示第1437号第1号から第3号までに該当するものをいう。）で、歩道状公開空地から屋上広場まで連続する公共の通行又は滞在の用に供するものについては適用しない。

# 都市計画手続きの状況



※『第一種市街地再開発事業』にかかる都市計画の決定は、国土交通大臣協議の対象外。

## 3.（議案第2号）

### 西堀通5番町地区 第一種市街地再開発事業の決定について

#### ■定める内容

- ①区域
- ②公共施設の配置及び規模
- ③建築物・敷地の整備



# 西堀通5番町地区第一種市街地再開発事業の決定(案)内容

## 西堀通5番町地区 第一種市街地再開発事業

区域  
・  
面積



理由

新潟駅から万代、古町に至る都心軸に位置する当地区では、老舗百貨店の撤退や建築物の老朽化が進んでおり、商業、業務、交流機能の充実とともに安全な市街地環境の形成が求められている。このため、本市の中心市街地にふさわしい商業・業務・居住機能が一体となった複合施設を整備することにより、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

36

# 西堀通5番町地区第一種市街地再開発事業の決定(案)内容

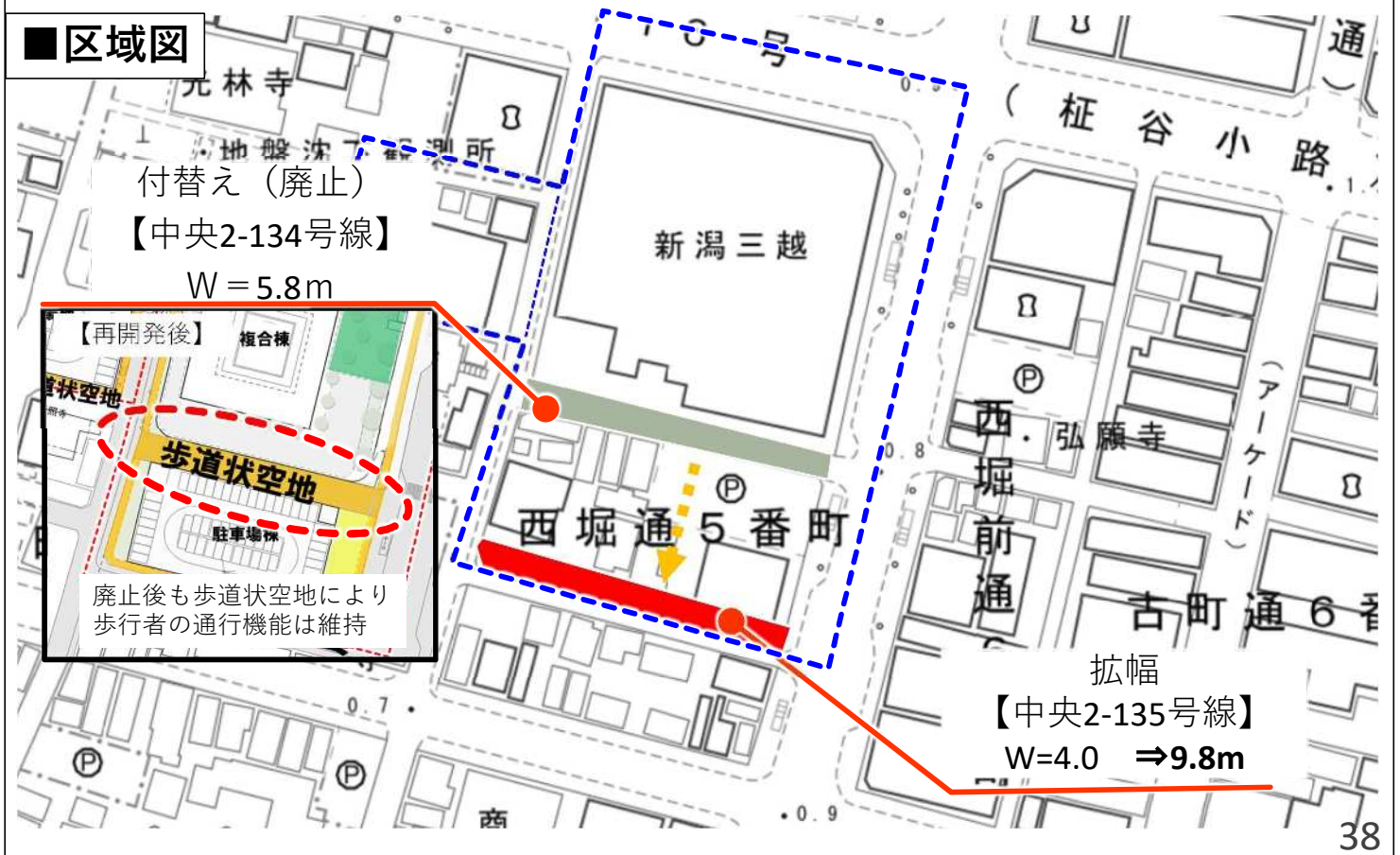
## ■公共施設の配置及び規模

種別	名称	幅員	延長 (区域内部分)	備考	
道路	幹線道路	3・3・509 榎谷小路青山線	27.0m ※1	約80m	都市計画道路 整備済み (区域内幅員13.5m)
		3・4・525 西堀通線	24.0m ※2	約110m	都市計画道路 整備済み (区域内幅員12.0m)
	区画街路	中央2-133号線 (市道)	8.0m	約120m	整備済み (区域内幅員4.0m)
		中央2-135号線 (市道)	9.8m	約70m	<b>拡幅</b> (区域内：2.0→7.8m) 全幅：4.0→9.8m
下水道	公共下水道事業により整備済み				
その他の 公共施設	駐車場	西堀地下駐車場	-	-	都市計画駐車場 整備済み

37

# 西堀通5番町地区 中央2-135号線の拡幅等

## ■区域図



## 西堀通5番町地区第一種市街地再開発事業の決定(案)内容

### 建築物の整備

街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途
	建築面積	延べ面積 ( )内：容積対象面積	建築面積の割合(建蔽率)	延べ面積の割合(容積率)	
A街区	約6,240㎡	約75,500㎡ (約56,800㎡)	約8/10	約73/10	店舗、事務所 住宅、駐車場
B街区	約1,190㎡	約9,510㎡ (約7,610㎡)	約8/10	約47/10	駐車場

### 建築敷地の整備

街区番号	建築敷地面積	整備計画
A街区	約7,800㎡	道路境界、敷地境界に面して壁面を後退させ、 道路と一体となった歩行者空間を確保する。
B街区	約1,640㎡	

### 住宅建設の目標

街区番号	戸数	面積	備考
-	-	-	

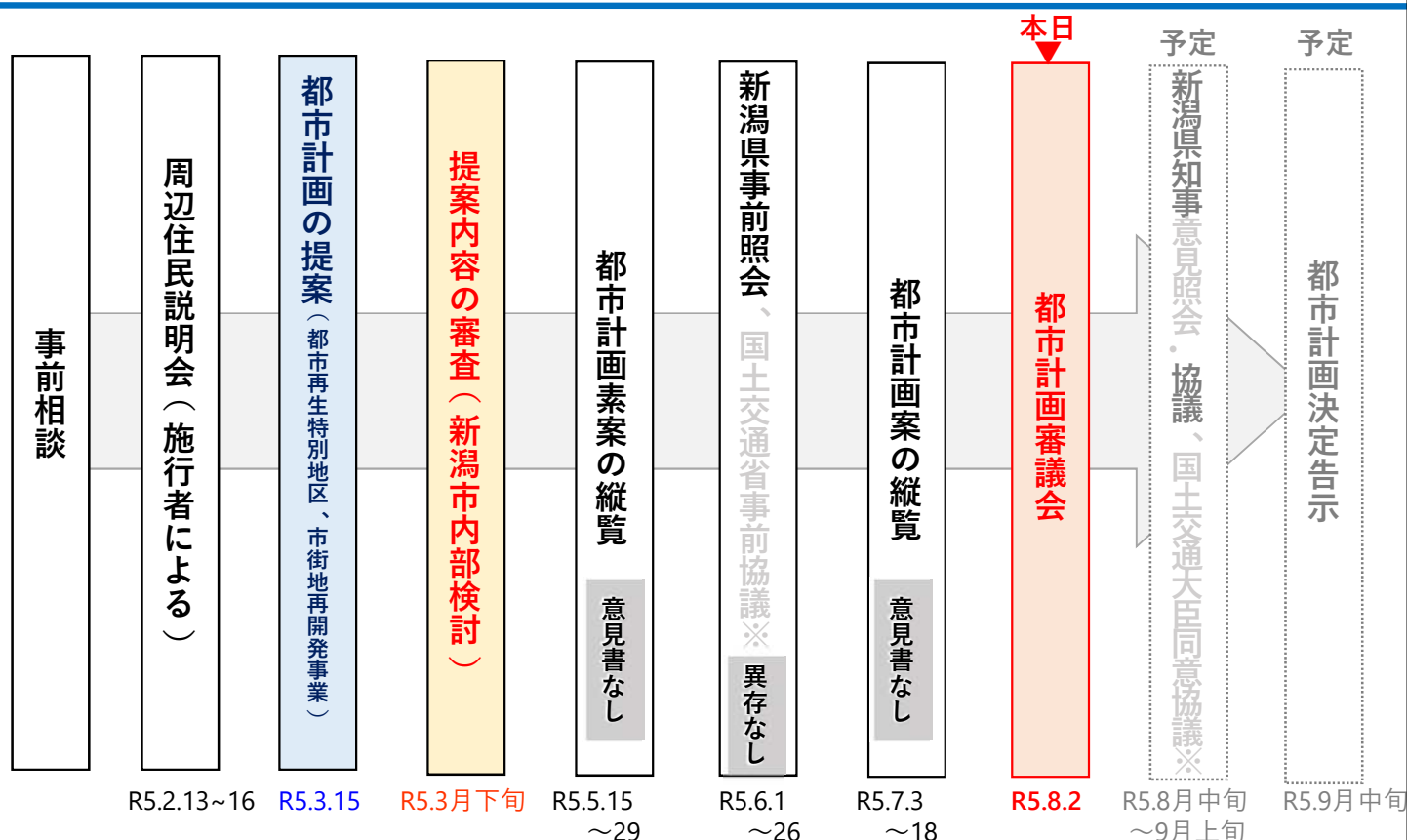
# 西堀通5番町地区第一種市街地再開発事業の決定(案)内容

## ■都市再生特別地区との対応

	A街区	B街区	(参考・再掲) 都市再生特別地区の内容
1 敷地面積	約7,800㎡	約1,640㎡	—
2 建築面積	約6,240㎡	約1,190㎡	最低限度：200㎡
3 延べ面積	約75,500㎡	約9,510㎡	—
4 延べ面積のうち 容積率対象	約56,800㎡	約7,610㎡	—
5 容積率 (敷地面積に対する 延べ面積の割合)	約730%	約470%	・A街区：800% ・B街区：600%
6 建蔽率 (敷地面積に対する 建築面積の割合)	約80% 【70%+緩和20%以内】	約80% 【70%+緩和10%以内】	70% ただし耐火建築物の場合など、 最大+20%の緩和あり
7 主要用途	店舗、事務所、 住宅、駐車場	駐車場	—

40

## 都市計画手続きの状況



※『第一種市街地再開発事業』にかかる都市計画の決定は、国土交通大臣協議の対象外。

41