

第160回 新潟市都市計画審議会

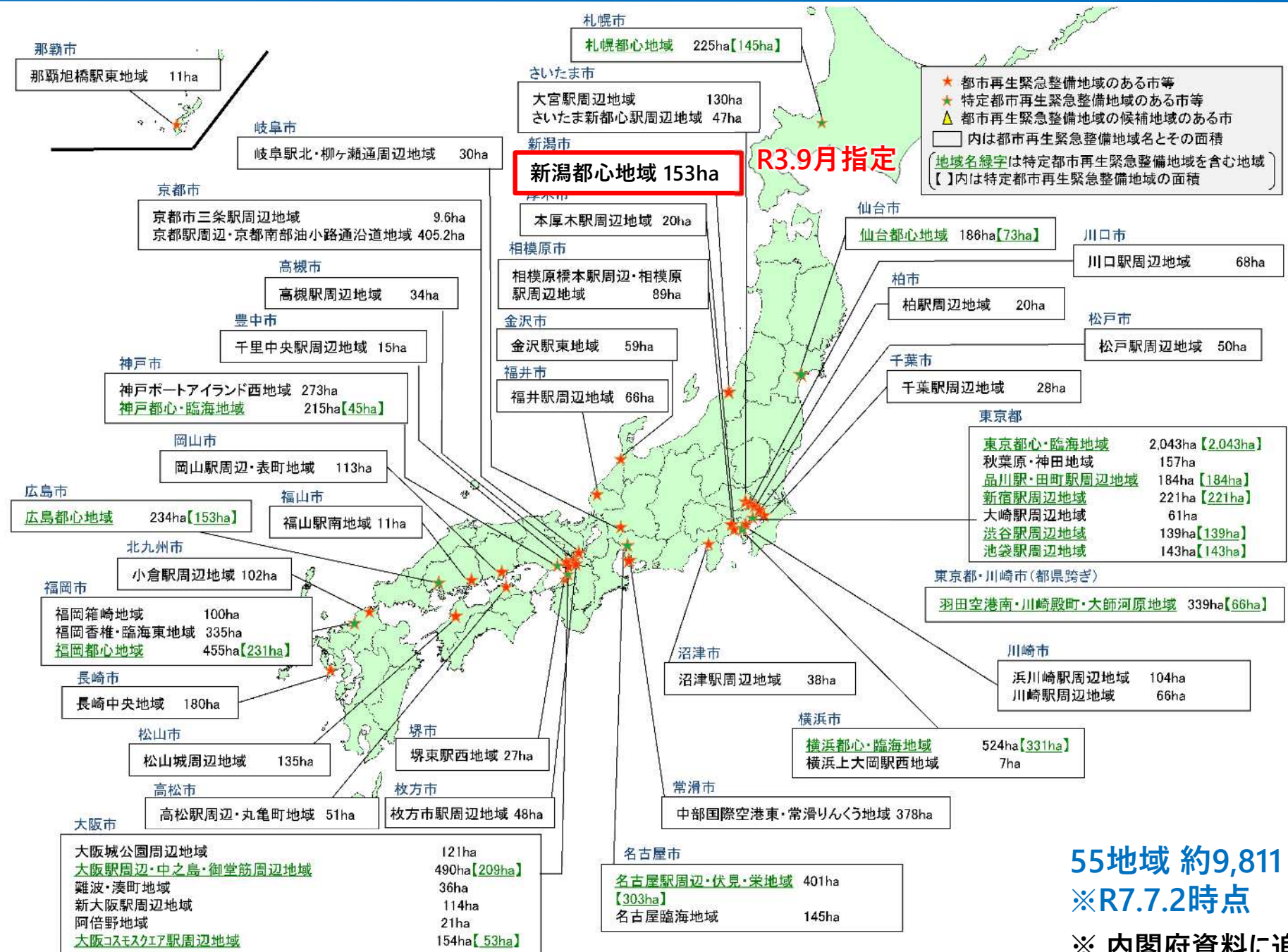
議案第2号
新潟都市計画 都市再生特別地区の変更
【新潟駅万代口東地区】（新潟市決定）

まちづくり推進課

1. 都市再生緊急整備地域および 都市再生特別地区について

都市再生緊急整備地域

都市開発事業等を通じて、緊急かつ
重点的に市街地の整備を推進すべき地域



都市再生緊急整備地域（新潟都心地域）の「区域」

新潟都心地域「区域」 153ha



- 新潟駅周辺地区、万代地区、
万代島地区、古町地区の4地区からなる
- 都市開発事業等を通じて、緊急かつ
重点的に市街地の整備を推進すべき
地域として国に指定されたエリア
→ 都市計画マスタープランや立地適正化
計画などの上位計画や開発機運等を
踏まえ、区域を指定
- 地域整備方針に沿い、かつ都市再生効果
の高い事業計画（市の求める姿）に対し、
建築物等に関する規制緩和等を活用可能

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経路を経て決定
(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



都市再生事業を行おうとする者から
都市計画の**提案**ができる制度



(例) 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%

市の計画等における本事業の位置付け

新潟市総合計画2030

- **都心部の戦略的な再開発促進**
- **戦略的な企業立地・誘致の促進**
- **人中心のウォーカブルな空間形成**
- **安心・安全で快適な住まい・住環境づくり**

新潟都市計画マスタープラン

- 高度な**都市機能の集積促進**
- 都心軸を中心としたまちづくり
- **回遊性の向上**と居心地のよいウォーカブルな空間づくり
- まちなかの低未利用地の活用促進

新潟市立地適正化計画

- 広域交流拠点機能を強化
- **商業・医療・交流・業務などの都市機能の誘導**
- 陸の玄関口としての新潟駅周辺の機能強化
- **まちなか居住の推進**

都市再生緊急整備地域（新潟都心地域） 地域整備方針

- 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
- 企業ニーズに沿った**オフィスビルの整備、業務機能を強化**、職住近接の**質の高い都心居住**を強化・推進
市街地の**回遊性を強化**
- 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
- ビル低層部の商業利用やオープンカフェなど、**にぎわいや歩きたくなる空間を創出する**開発を促進し、
- 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、スタートアップ拠点を形成
- 敷地の高度利用、緑地などのオープンスペースを創出、**津波避難ビルや一時滞在施設、災害備蓄倉庫**等を整備
- 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
- 広域交通結節点周辺の立地を活かし、**低未利用地の有効活用を推進**
- 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

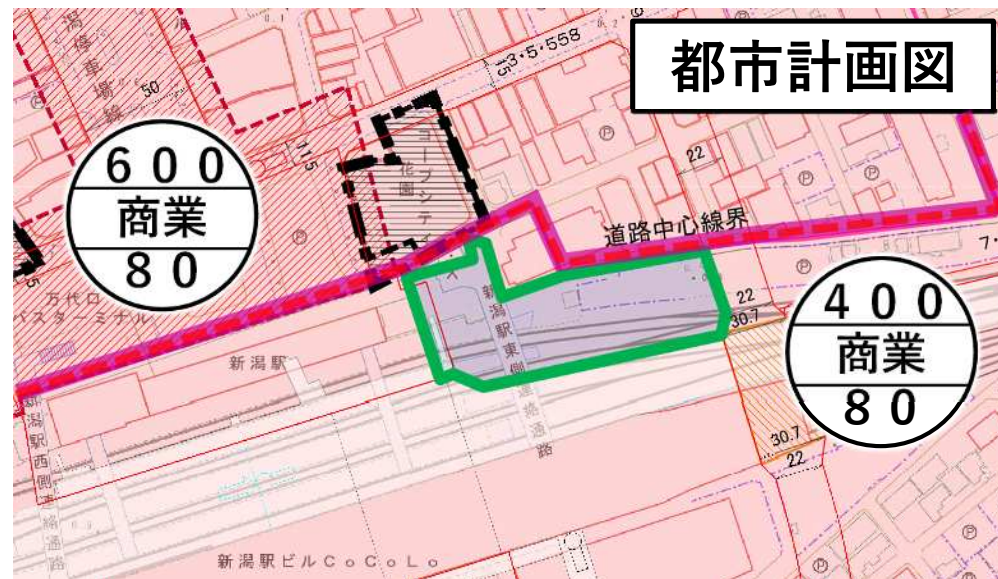
2. 新潟駅万代口東地区 開発計画について

(1) 計画概要

(2) 都市再生への取組み・貢献

(1) 計画概要

新潟駅万代口東地区の位置・区域



- 事業者
東日本旅客鉄道株式会社 (JR東日本)
- 地区の位置
新潟市中央区花園1丁目 地内
- 事業区域の規模
約 0.5 ha (5,093 m²)
(建築敷地のほか、周辺道路中心線等の内側を含む面積)

(1) 計画概要

新潟駅周辺の開発状況

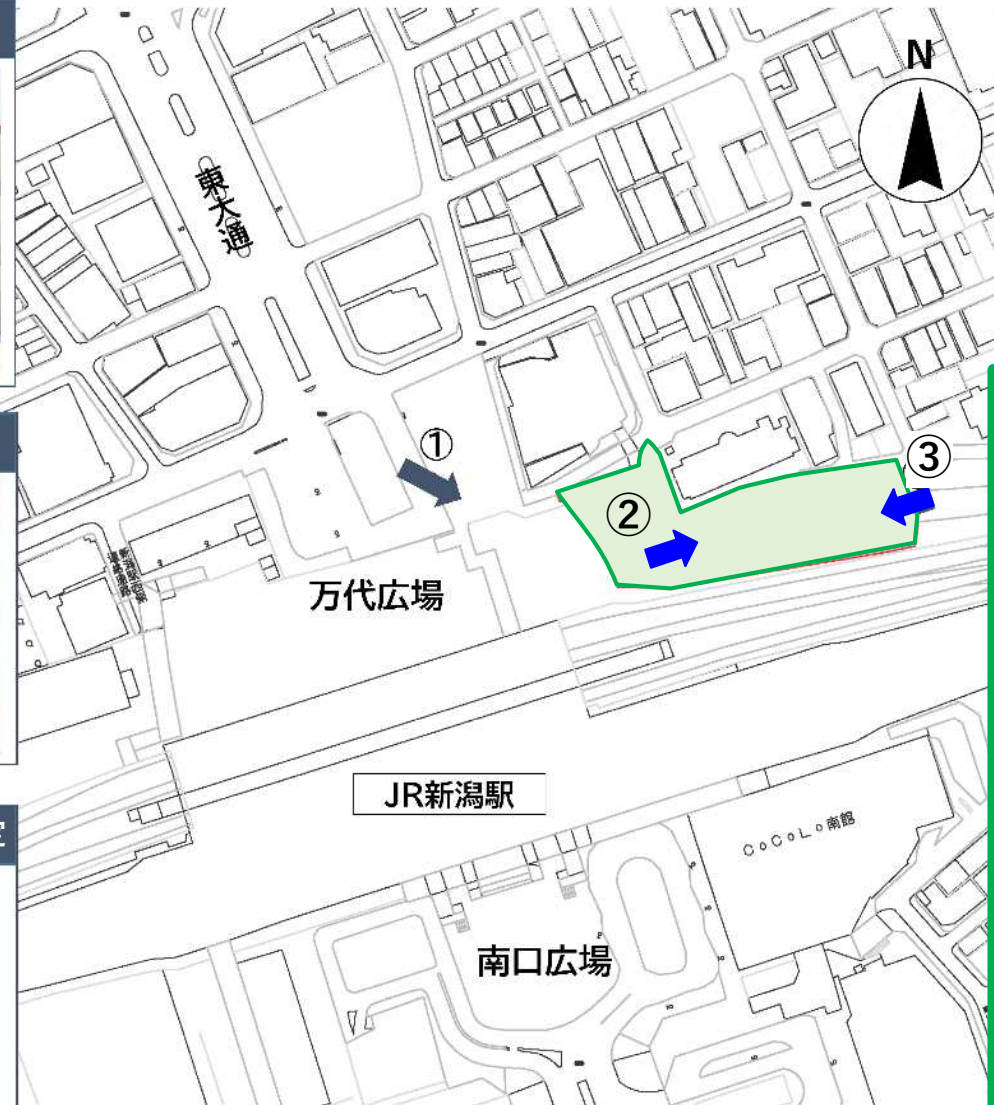
万代広場整備：2027年完成予定



CoCoLo新潟：2024年グランドオープン



新潟駅南口西地区開発：2026年完成予定



(1) 計画概要

建物計画概要

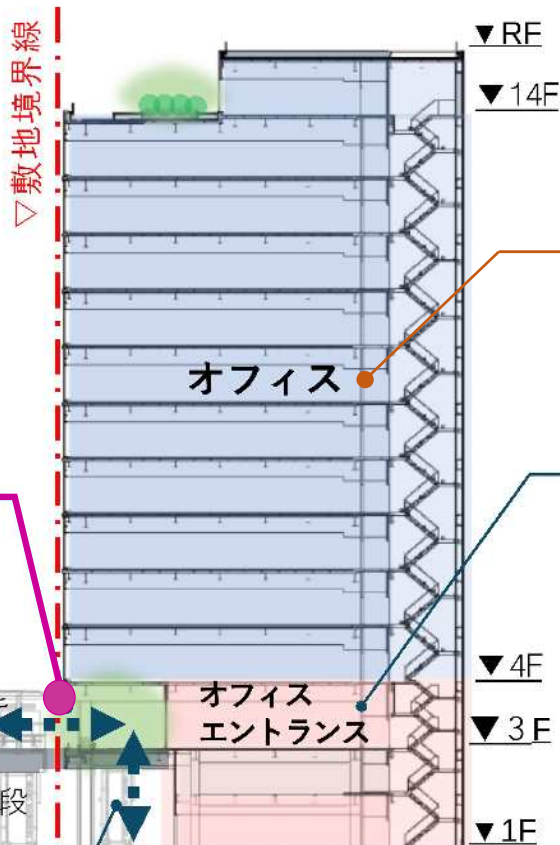


| | | |
|---|----------|--|
| 1 | 敷地面積 | 約4,600㎡ |
| 2 | 建築面積 | 約2,000㎡ |
| 3 | 建物延べ面積 | 約22,200㎡ |
| 4 | 容積対象延べ面積 | 約20,240㎡ |
| 5 | 容積率 | 約440% (400%→500%へ緩和) |
| 6 | 建蔽率 | 約44% |
| 7 | 主要用途 | <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス棟 事務所 都市機能誘導施設 (商業・交流・医療施設) ・ 駐車場 (平面) 約 60台 ・ 賃貸住宅棟 約100戸 |
| 8 | 階数高さ | <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス棟 地上14階 高さ約60m ・ 賃貸住宅棟 地上10階 高さ約31m |

建物計画概要

断面イメージ

オフィス棟



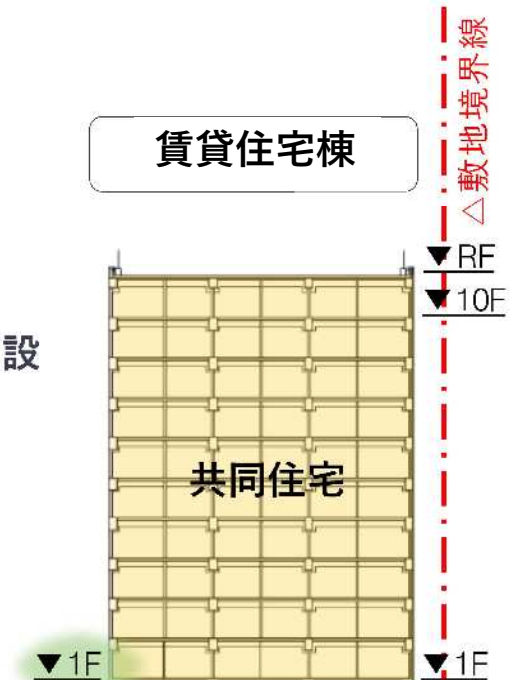
4階～14階：事務所

(都市機能誘導施設)
3階：医療施設、交流施設、商業施設
1階：商業施設

建物構成



賃貸住宅棟



万代広場との接続

(2) 都市再生への取組み・貢献

1) 都市機能の導入

- 高機能オフィスによるビジネス拠点の強化
- 都市機能誘導施設による複合用途の連携
- 職住近接によるまちなか居住の促進

2) 都市基盤の拡充

- デッキ接続により駅前地域の回遊性を向上
- 公共通路を拡充し、安全性・利便性を向上

3) 防災機能への貢献と脱炭素化の取組み

- 防災機能への貢献
- 脱炭素化の取組み

(2) 都市再生への取組み・貢献

1) 都市機能の導入

- 高機能オフィスによるビジネス拠点の強化
- 都市機能誘導施設による複合用途の連携
- 職住近接によるまちなか居住の促進

2) 都市基盤の拡充

- デッキ接続により駅前地域の回遊性を向上
- 公共通路を拡充し、安全性・利便性を向上

3) 防災機能への貢献と脱炭素化の取組み

- 防災機能への貢献
- 脱炭素化の取組み

1) 都市機能の導入

高機能オフィスによるビジネス拠点の強化

新潟駅直結の高機能オフィス

駅からオフィスへの動線イメージ



オフィスエントランスの出入口イメージ



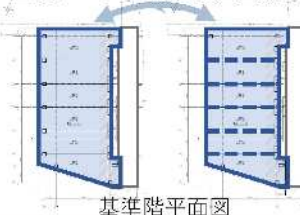
高機能オフィス 仕様イメージ



POINT 首都圏水準の高機能オフィス

- 企業ニーズに柔軟に対応できる区画割り
- セキュリティシステムを完備
- 災害時にBCP対応が可能な設備等の整備

企業ニーズに応じた区画割り



①日本生命新潟ビル

- ・2024年築
- ・オフィス、商業施設

②NPEX新潟ビルディング

- ・2024年竣工予定
- ・オフィス、商業施設

③日生不動産新潟駅前ビル

- ・2022年築
- ・オフィス、商業施設、医療施設

④マルタケビル

- ・2020年築
- ・オフィス、商業施設、交流施設

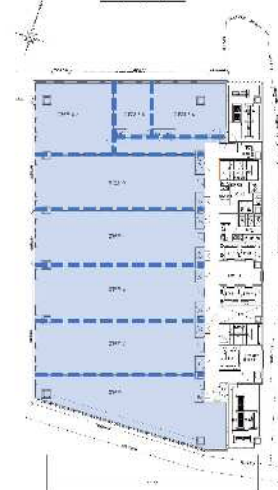
⑤新潟駅南口西地区開発

- ・2026年竣工予定
- ・オフィス専門学校(分譲マンション)

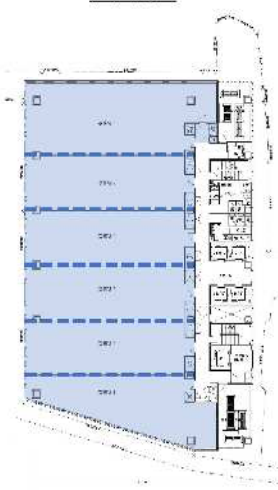
最新の開発動向



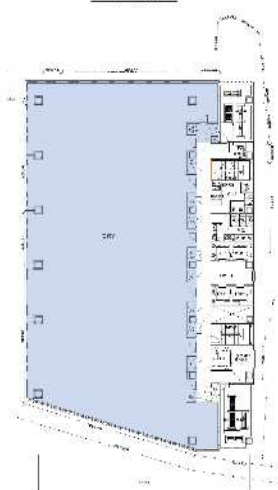
区画例1



区画例2



区画例3



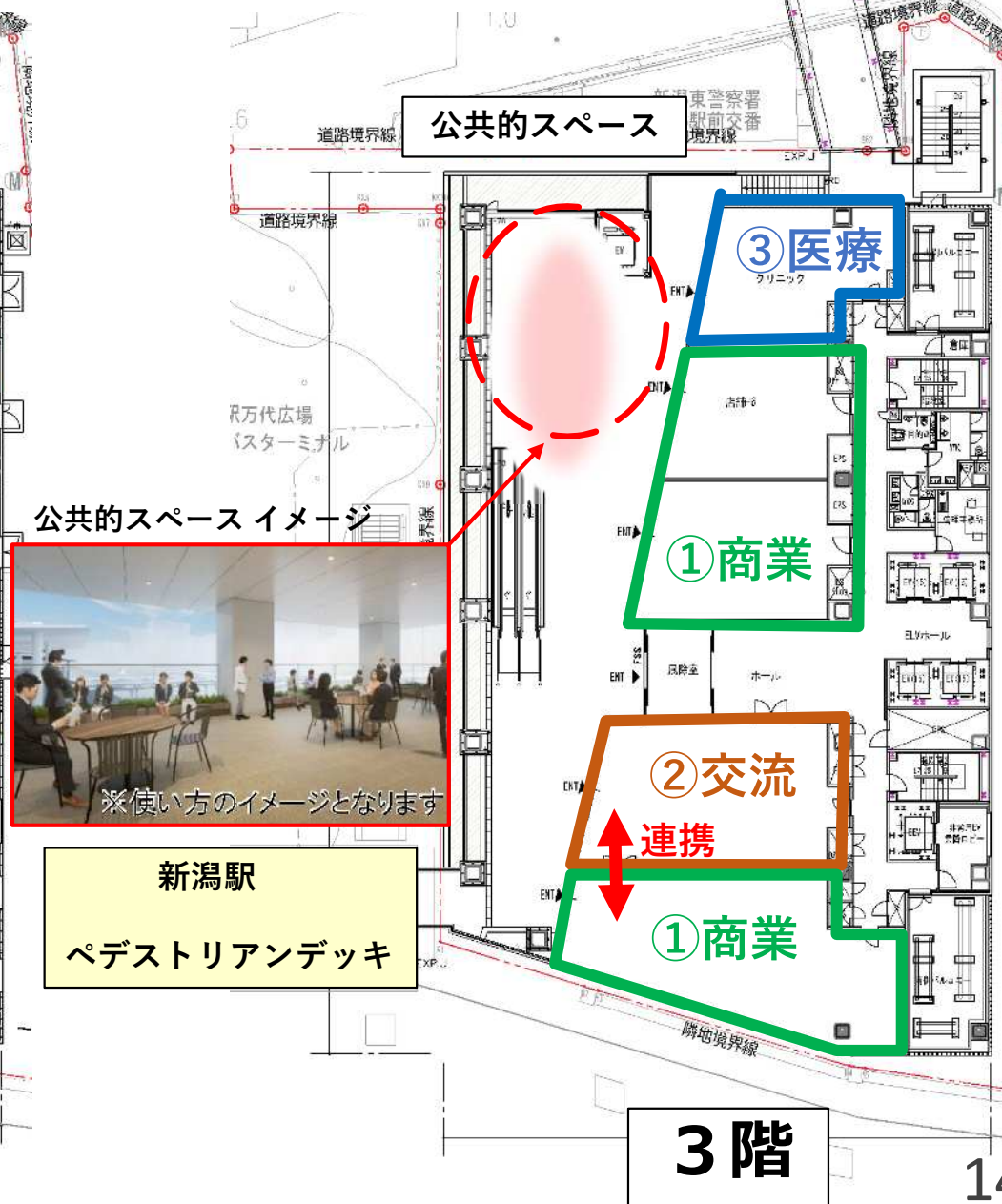
オフィス基準階平面図

1) 都市機能の導入

都市機能誘導施設による複合用途の連携

オフィス棟平面イメージ

- ①商業
- ②交流
- ③医療



1) 都市機能の導入

■ 職住近接によるまちなか居住の促進：賃貸住宅棟

● 交通利便性の高い都心エリアにおける、職住近接の質の高い都市型住環境を整備

▶ 快適な居住空間を整備し、まちなか居住を促進する。

▶ 市外、県外からの単身赴任者や、新社会人等、オフィス就業者が新潟市への移住・定住に繋がる、まちなか居住の機会づくり

充実した設備による住環境の向上

□ 充実した建物設備（浴室乾燥設備、宅配ロッカーなど）

■ 専有部分イメージ

・システムキッチン



・浴室換気乾燥機



■ 共用部分イメージ

・オートロック



・宅配ロッカー



複数住戸タイプ整備による多様なニーズへの対応

□ 複数の住戸タイプ

・ 1LDKを3タイプ整備

・ Aタイプ

・ Cタイプ

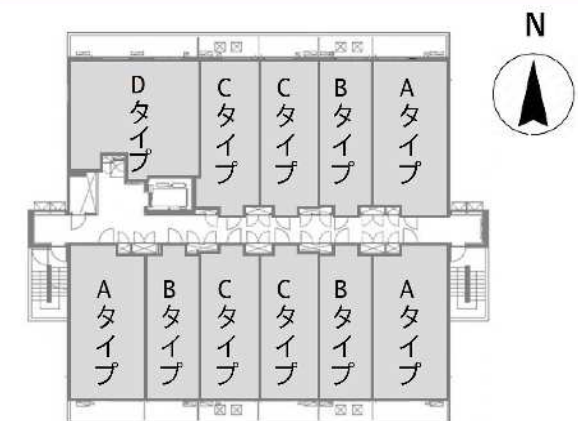
・ Dタイプ

・ 1Kを1タイプ整備

・ Bタイプ

・ 単身、夫婦、新社会人等、様々な家族形態の対応が可能

■ 住戸タイプイメージ



(2) 都市再生への取組み・貢献

1) 都市機能の導入

- 高機能オフィスによるビジネス拠点の強化
- 都市機能誘導施設による複合用途の連携
- 職住近接によるまちなか居住の促進

2) 都市基盤の拡充

- デッキ接続により駅前地域の回遊性を向上
- 公共通路を拡充し、安全性・利便性を向上

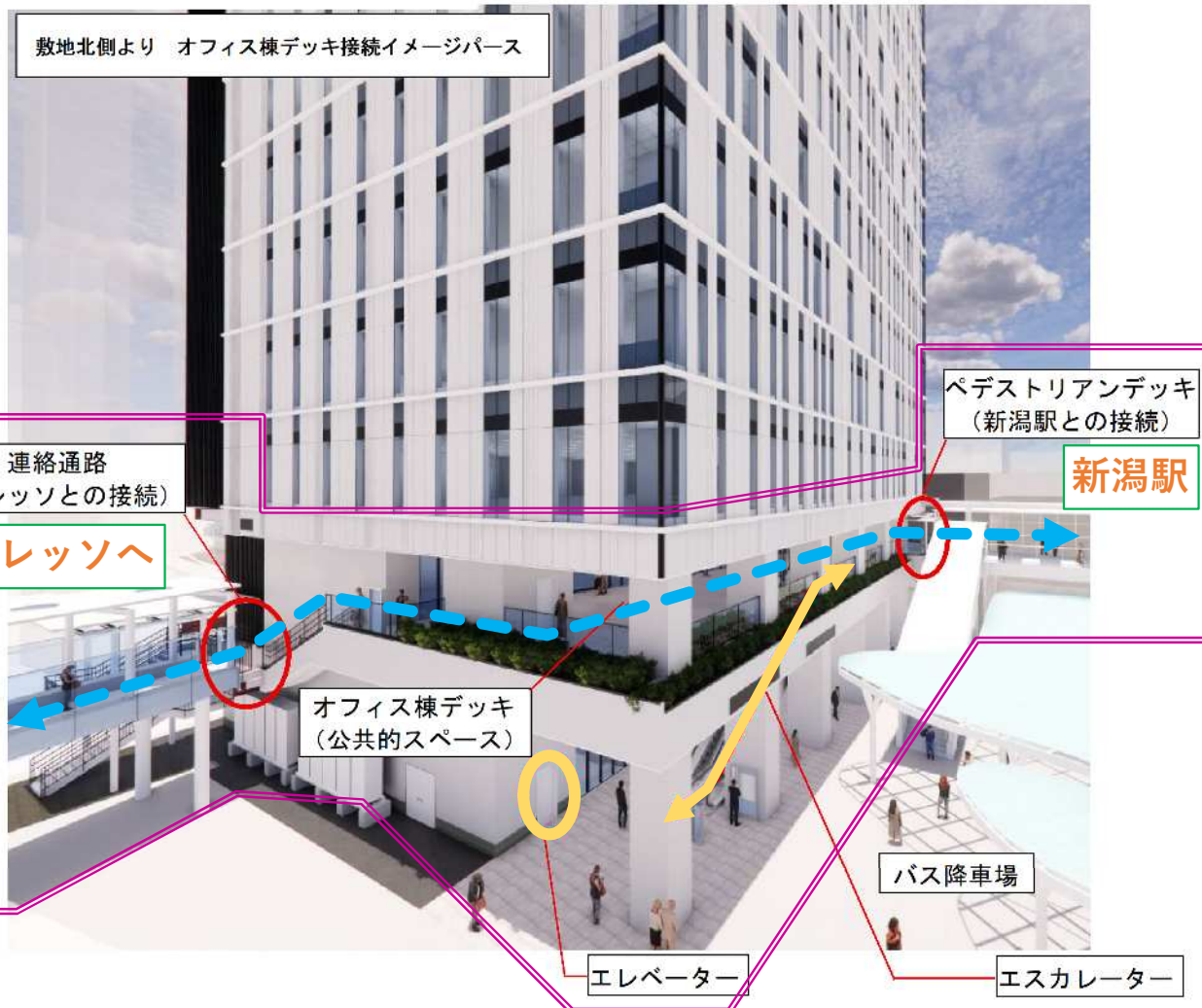
3) 防災機能への貢献と脱炭素化の取組み

- 防災機能への貢献
- 脱炭素化の取組み

2) 都市基盤の拡充

■ デッキ接続により駅前地域の回遊性を向上

- ・ 駅ペデストリアンデッキ、隣接商業施設（ガレツ）とのデッキ接続
- ・ バス降車場、及び万代広場に接続するエスカレーター、エレベーターの設置



● 3階デッキ公共的空間 イメージ



● 1階デッキ商業テナント前 イメージ



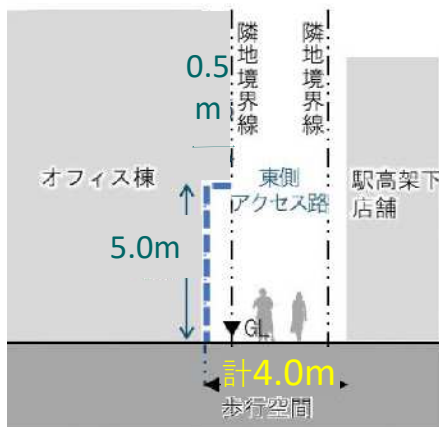
2) 都市基盤の拡充

■ 公共通路を拡充し、安全性・利便性を向上

- ・ 歩道状空地の拡充による、快適な歩行空間の確保



---：壁面の位置の制限



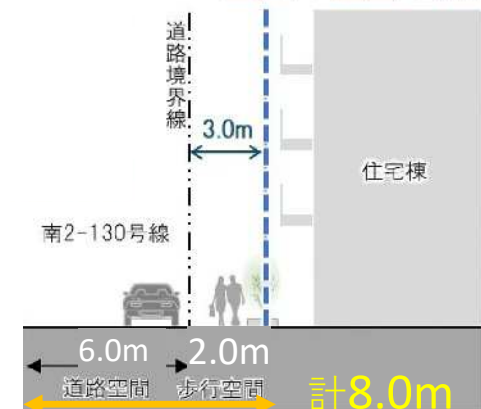
アクセス路の動線イメージ



敷地内の通路状公開空地イメージ



---：壁面の位置の制限



(2) 都市再生への取組み・貢献

1) 都市機能の導入

- 高機能オフィスによるビジネス拠点の強化
- 都市機能誘導施設による複合用途の連携
- 職住近接によるまちなか居住の促進

2) 都市基盤の拡充

- デッキ接続により駅前地域の回遊性を向上
- 公共通路を拡充し、安全性・利便性を向上

3) 防災機能への貢献と脱炭素化の取組み

- 防災機能への貢献
- 脱炭素化の取組み

(2) 都市再生への取組み・貢献

3) 防災機能の貢献と脱炭素化の取組

■ 防災機能への貢献

● 津波避難ビル、帰宅困難者の一時滞在施設

- ▶ 津波や浸水からの初期避難に対応
- ▶ 必要時には一時滞在施設として建物の一部を開放

・津波避難ビルマーク

(参照) 新潟市津波避難ビル
指定事務取扱要領

・看板設置イメージ



● 防災備蓄倉庫の設置

・防災備蓄倉庫イメージ



・備蓄品イメージ



● 非常用電源による建物機能維持

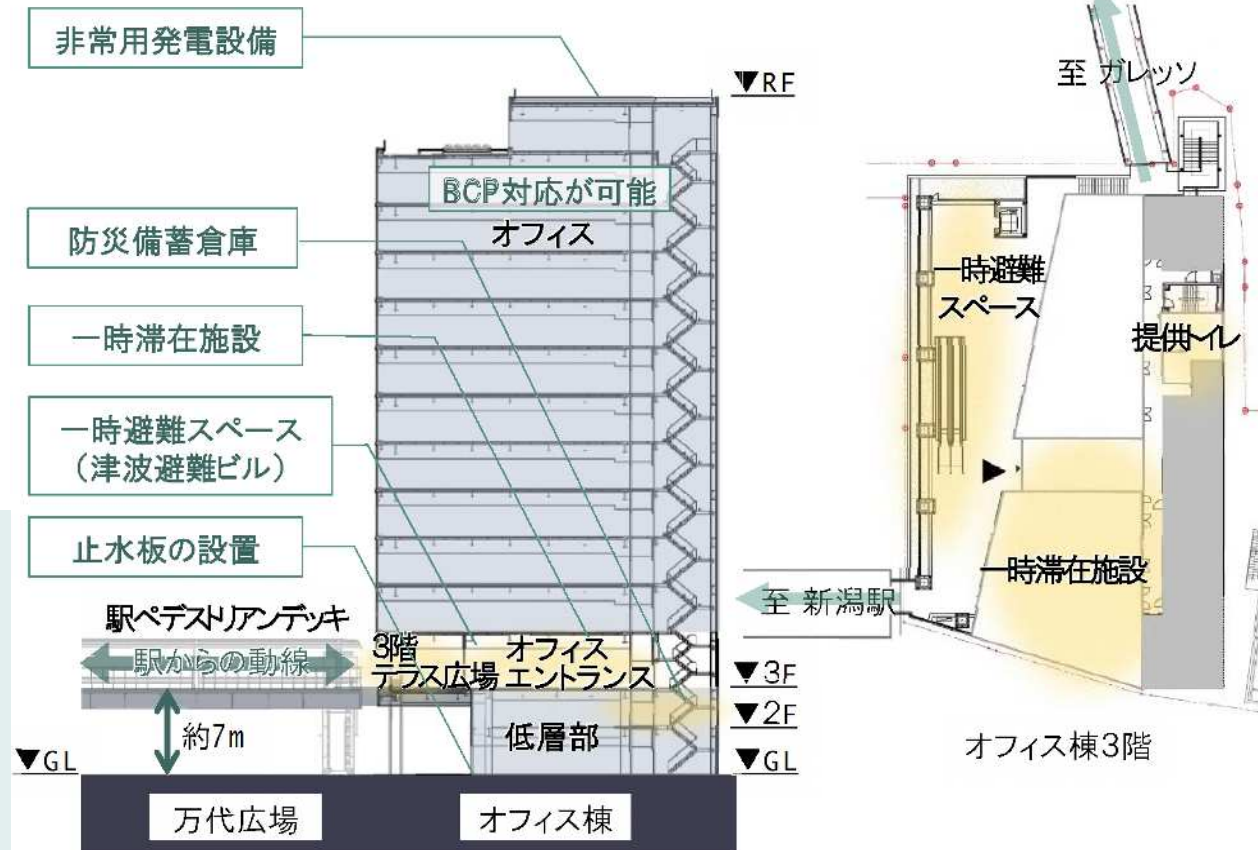
・非常用発電設備イメージ



・止水板設置イメージ



■ オフィス棟を中心とした主な取組



3) 防災対応への貢献と脱炭素の取組

脱炭素化の取組み

- C A S B E E 新潟 A ランクの取得等、建築環境性能の向上
- 緑の配置等による良好な環境の形成

緑地等による良好な環境の形成

- CASBEE新潟Aの取得
- 緑地空間の整備
 - ・ 地上緑化
 - ・ 屋上緑化

・CASBEE新潟Aの評価



・3階デッキ広場緑化イメージ



・1階住宅前広場緑化イメージ



先進的な環境技術の導入や建築環境性能の向上

- EV充電設備の設置、高効率システム・機器の採用による、エネルギーの効率化・最適化
- 開口率の低減による日射遮蔽等による外壁負荷の低減
- 屋上緑化や地上緑化の確保による地球温暖化対策
- 非化石証書の購入

取組箇所イメージ



A エネルギーの効率化・最適化

- ✓ EV充電設備の整備
- ✓ 空調機器の高効率システムの採用
- ✓ 照明器具の高効率機器の採用
- ✓ 照明制御システムの採用(人感センサー)
- ✓ 電力監視の採用
- ✓ 節水器具の採用(節水型便器)
- ✓ 設備更新性の確保
- ✓ 耐用年数の長い部品部材の採用

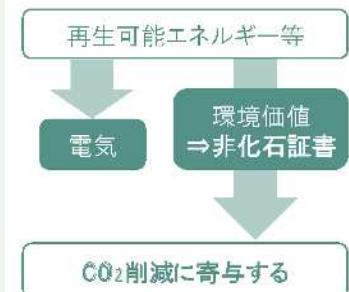
B 熱負荷の低減

- ✓ 日射遮蔽(開口率の低減)
- ✓ 高機能ガラスの採用(Low-eガラス等)
- ✓ 断熱性の高い屋根・外壁の仕様の採用

C 地球温暖化対策

- ✓ 屋上緑化
- ✓ 敷地内の緑化(その他)
- ✓ 非化石証書の購入

非化石証書の仕組み



3. 新潟駅万代口東地区 都市計画の変更【議案書】について

- (1) 都市再生特別地区（万代口東地区）における
制限緩和等
- (2) 都市再生特別地区の変更内容（議案書）
- (3) 事業全体スケジュール

(1) 都市再生特別地区（万代口東地区）における制限緩和等

| | 現行の制限 | 本件 | 緩和の内容 |
|-------------------|---|--|---------------------|
| 1 区域面積 | — | 約 0.5 ha | — |
| 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 | 4 0 0 % | 5 0 0 % | + 1 0 0 %の緩和 |
| 4 容積率の最低限度 | (制限なし) | 2 0 0 % ※1 | (制限付加) |
| 5 建蔽率の最高限度 | 8 0 % ただし耐火建築物の場合等、 最大 + 2 0 %の緩和あり | 6 0 % ※2 ただし耐火建築物の場合等、 最大 + 2 0 %の緩和あり | (制限付加) |
| 6 建築面積の最低限度 | (制限なし) | 5 0 0 m ² | (制限強化) |
| 7 高さの最高限度 | (制限なし) | 6 0 m | (制限付加) |
| 8 壁面の位置の制限 | (制限なし) | 計画図のとおり ※3 | (制限付加) |
| 9 重複利用区域 | — | 計画図のとおり ※4 | (制限緩和) |

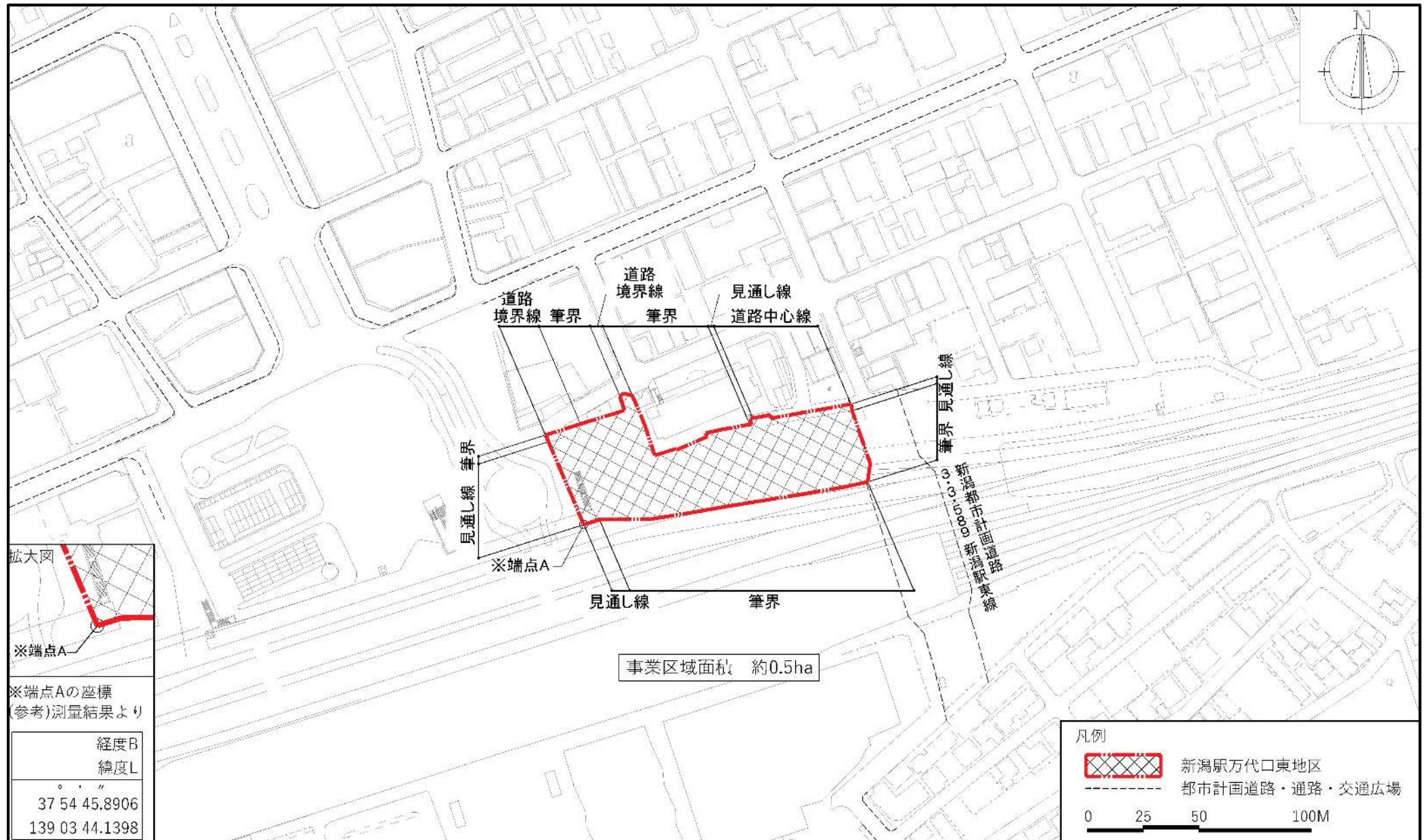
※1：建築基準法第44条第1項各号に規定するもの（例：公益上必要な建築物、公共用歩廊等で特定行政庁が許可したもの）は適用しない。

※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：建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。

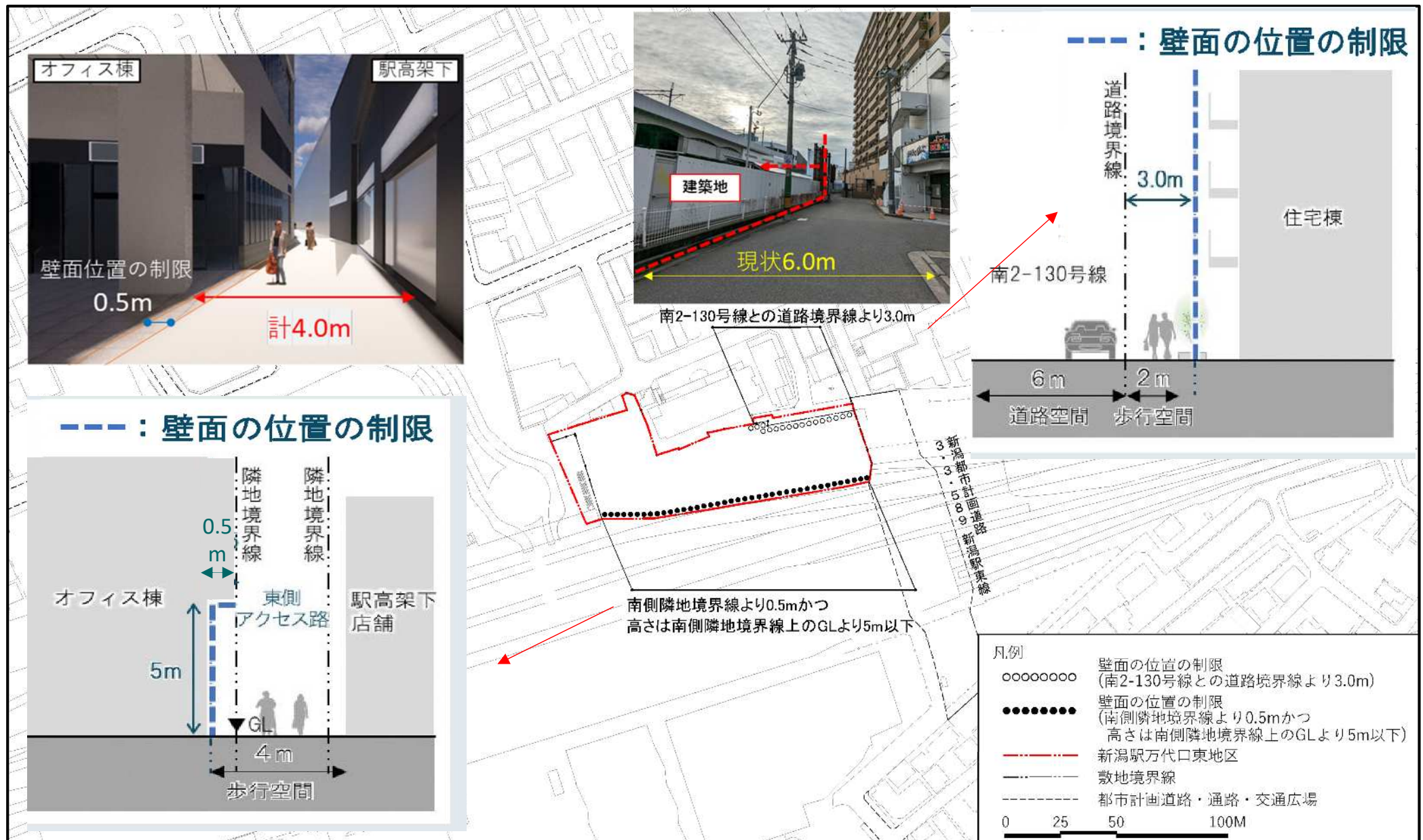
※4：重複利用区域及び当該重複利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界は、計画図のとおりとする。

(2) 都市再生特別地区の変更内容 (議案書) 「区域」



(2) 都市再生特別地区の変更内容 (議案書)

「壁面の位置の制限」



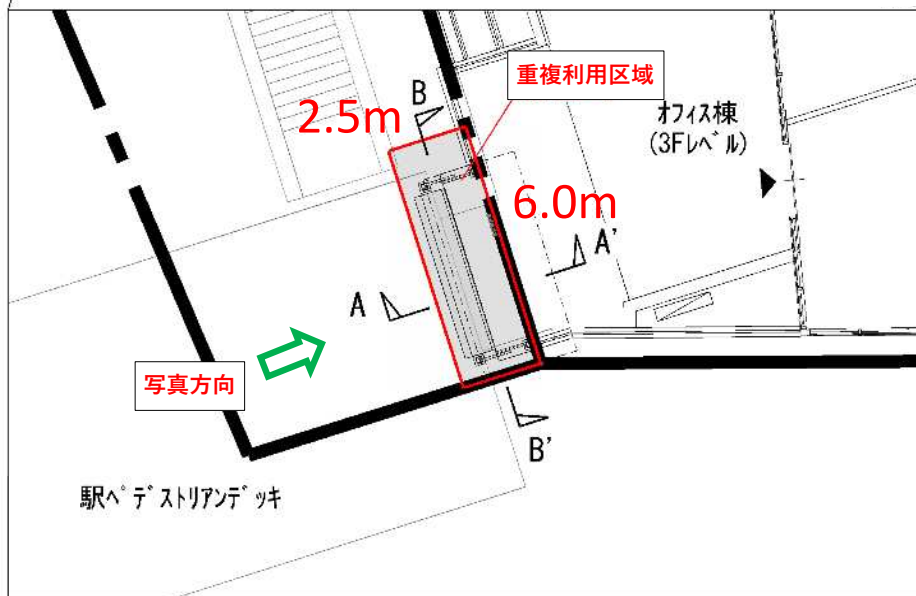
(2) 都市再生特別地区の変更内容 (議案書)

「重複利用区域」

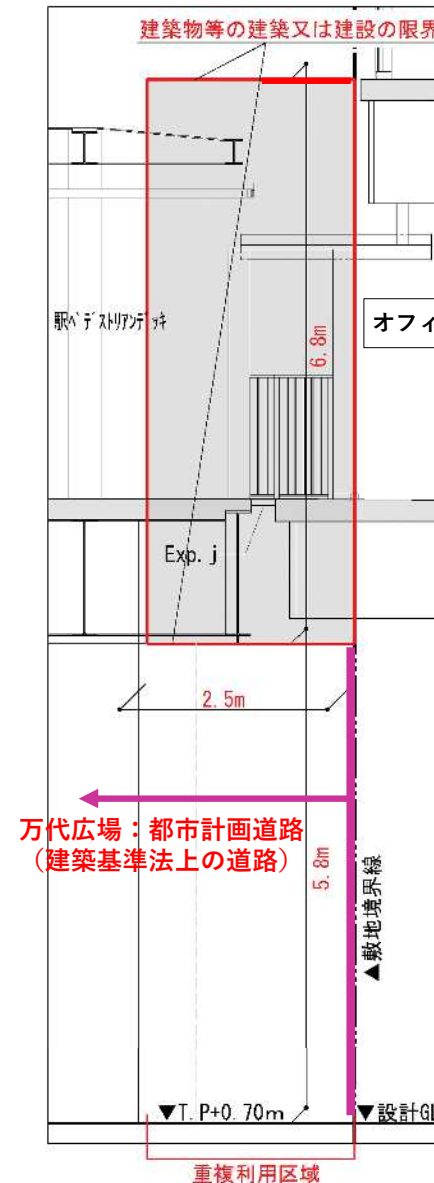
ペDESTリアンデッキ接続部 現況写真



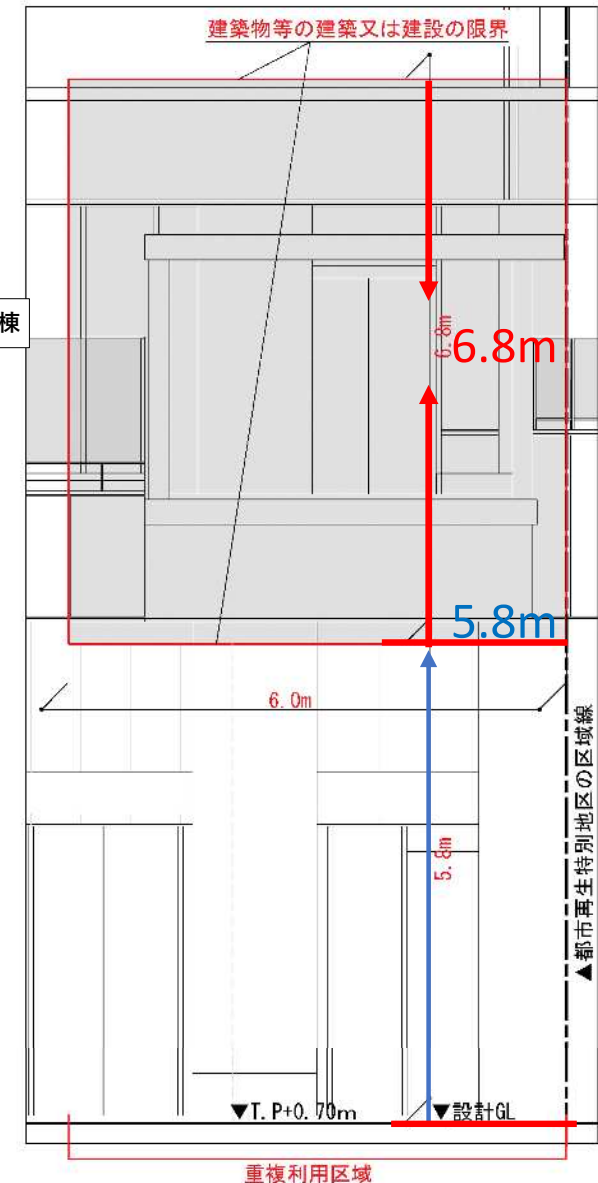
■平面図 S=1/200



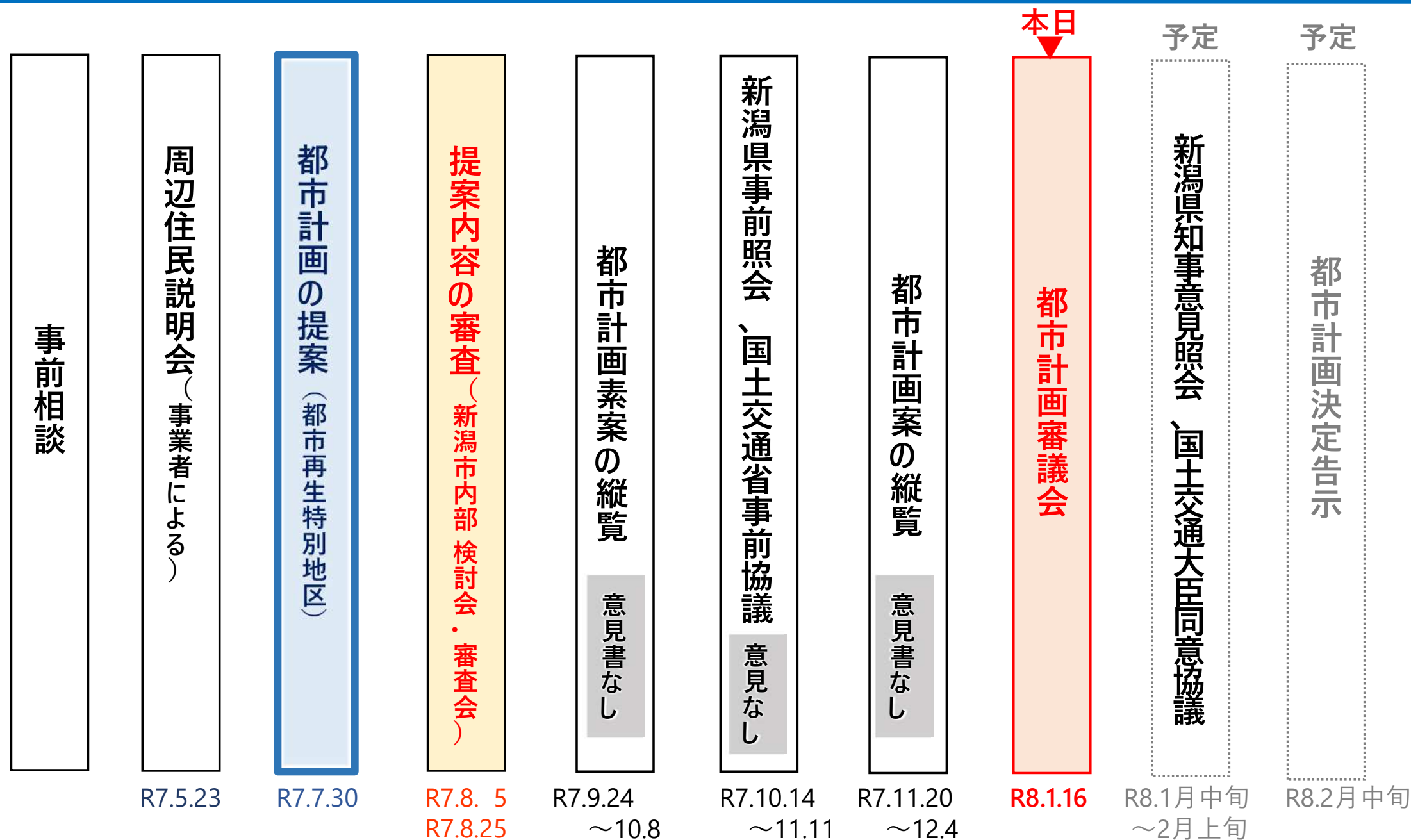
■A-A' 断面図 S=1/100



■B-B' 断面図 S=1/100



都市計画手続きフロー、手続きの状況



4. 新潟駅万代口東地区 都市計画の必要性・妥当性

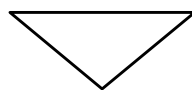
都市計画の必要性・妥当性について

計画提案に係る事業

新潟駅周辺の立地特性を活かし、

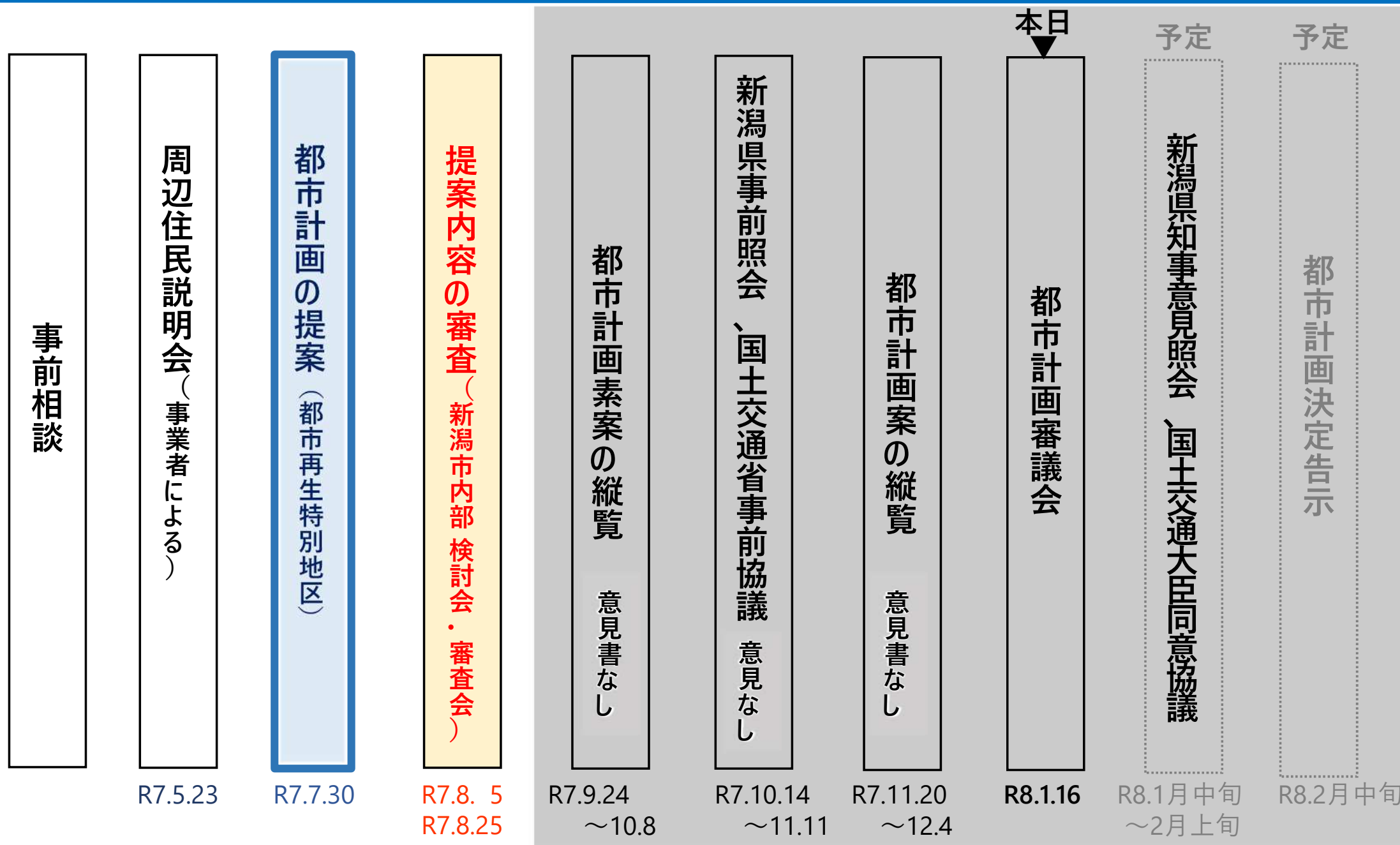
- 高機能オフィスにより新潟市の玄関口としての**ビジネス拠点を形成**する
- 新潟駅ペDESTリアンデッキ等との接続、エスカレーターの設置及び、ビル低層部の商業利用等により、**回遊性を向上し、にぎわいを強化**する。
- **歩行空間の確保**や、防災機能へ貢献、環境面を考慮した建築物の整備
- 職住近接の**質の高い都心居住を強化・推進**
- 新潟駅周辺の**低未利用地の有効活用**を推進

地域整備方針や市の上位計画に合致し、
都市再生に貢献する事業計画



都市再生特別地区として都市計画の変更を行いたい

都市計画手続きフロー、手続きの状況



1) 都市機能の導入

複合用途の連携による新たなライフスタイルの創出

① 商業施設 (都市機能誘導施設)

- ・地域の魅力を発信する商業テナントにより、周辺就業者や来街者によるにぎわいを促進
- ・広場等に隣接し、一体的な商業空間として、憩いとにぎわいの、豊かな溜まり空間を創出
- ・駅とまちなかへの新たな人の流れが生まれ、にぎわいの連続性を強化する

1階:にぎわい・集客力の向上



3階:ワンストップサービス



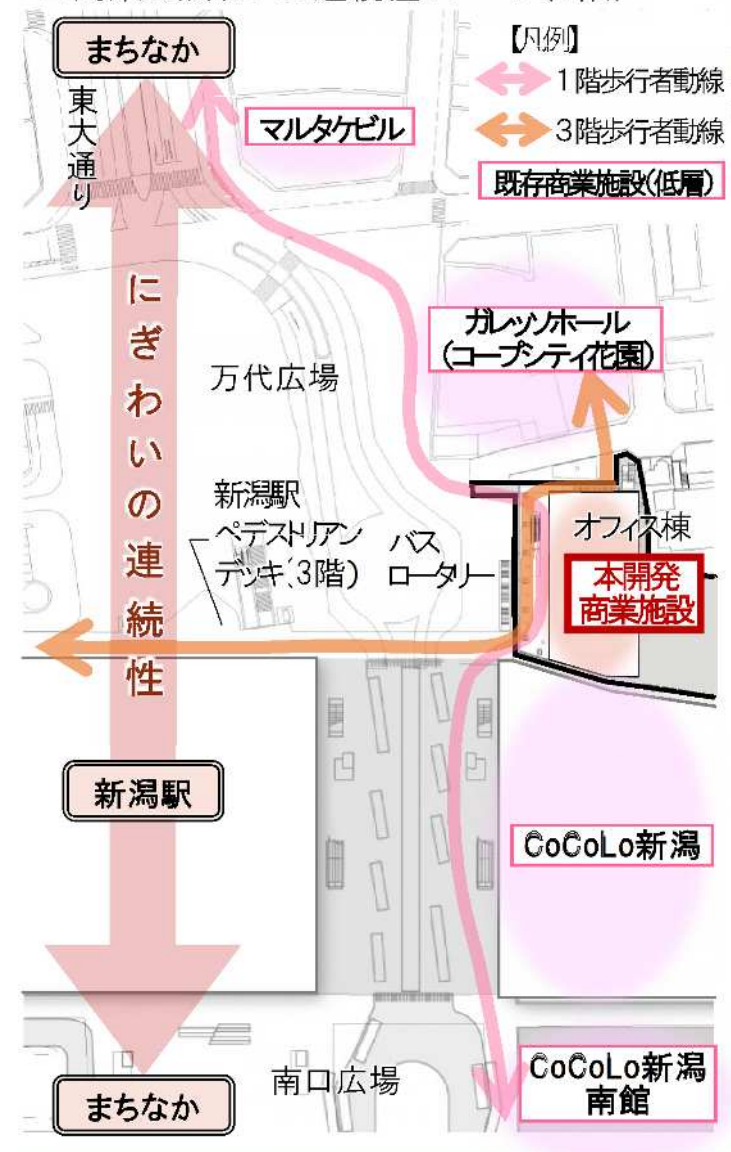
1階商業⇄にぎわい広場の連携



3階商業⇄憩い広場の連携



■ 商業の賑わいの連続性イメージ(1階)



1) 都市機能の導入

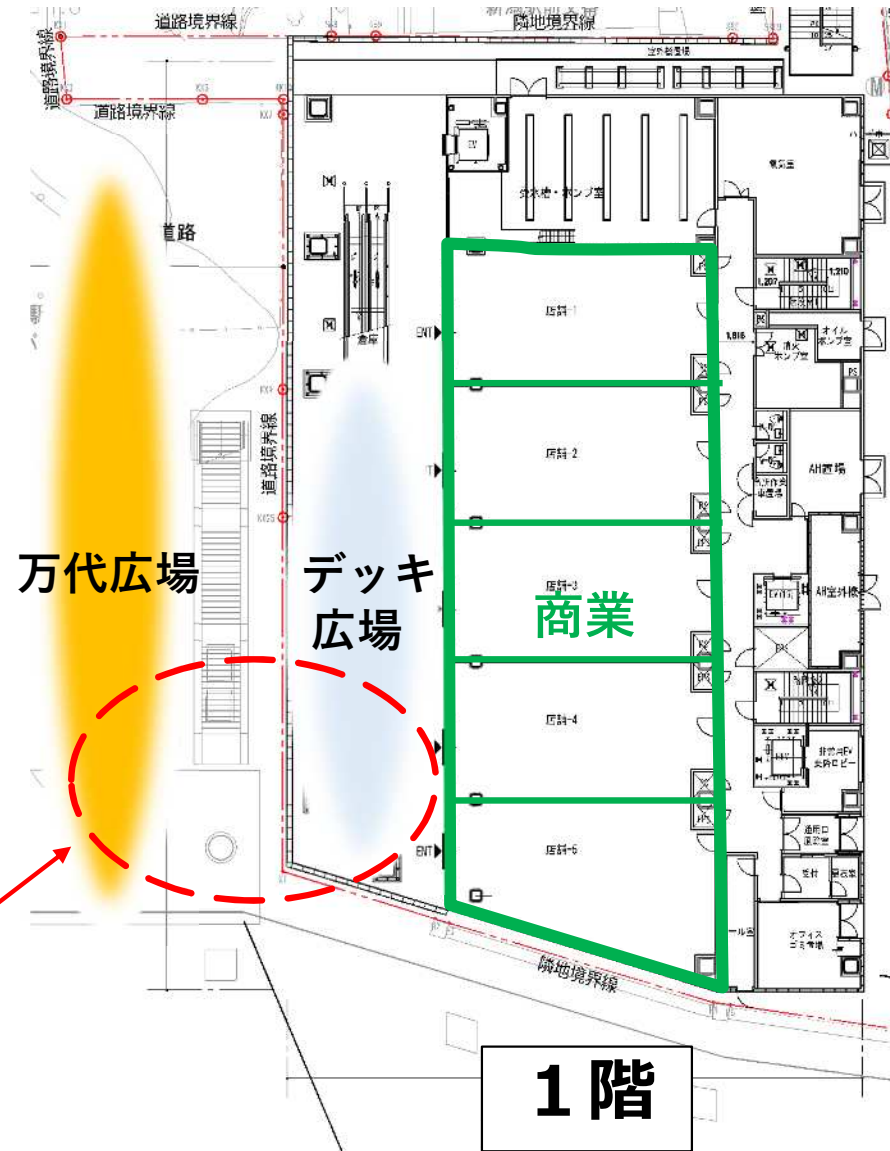
複合用途の連携による新たなライフスタイルの創出

① 商業施設：1階（都市機能誘導施設）

1階：にぎわい・集客力の向上



1階商業⇔にぎわい広場の連携



1) 都市機能の導入

■ 複合用途の連携による新たなライフスタイルの創出

① 商業施設：3階（都市機能誘導施設）



1) 都市機能の導入

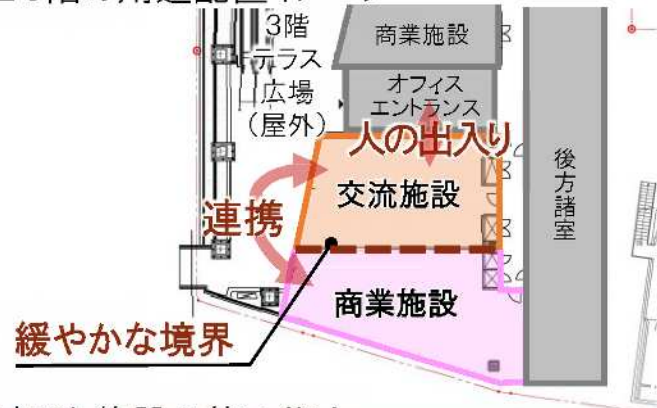
■ 複合用途の連携による新たなライフスタイルの創出

② 交流施設 (都市機能誘導施設)

- ・ 各種イベントによりにぎわいの機能強化を図る
- 3階の商業施設の一室と隣接することで、イベント時の交流施設エリア拡大及び、商業施設のサービス提供等による相互効果を期待

・ 企業間の交流を促進するイベントの開催

■ 3階の用途配置イメージ



■ 状況に応じた施設の使い分け

平時

有事



通常時イメージ



イベント時イメージ



災害時イメージ

イベント例

- * 燕三条ローカルハブ(常設)
 - ・ ものづくりコンシェルジュが常駐する「燕三条こうばの窓口」を併設し、地域の工場とのビジネスマッチングを行い企業の商品開発をサポート
- * KIDSおしごと体験(2022年から年1回開催実績あり)
 - ・ 将来的な新潟での定住・就労促進と子どもの教育機会創出職業体験イベント。
- * スポGOMI(5回開催)
 - ・ 新潟駅拠点の企業や一般参加者が収拾したごみの重さ等を競うスポーツイベント。



・ 地域の魅力を発信するイベントの開催

- 視認性の高さを利用した情報発信が可能な立地
- 地元企業や商店街と連携したイベントの開催

イベント例 * 謎解きイベント * ぐるっとグルメ

- 県内の魅力発信イベントの開催

イベント例 * ふるさと納税返礼品紹介 * 「大人の休日倶楽部」講座

0.6

(参照)2022年2月8日
JRPレス



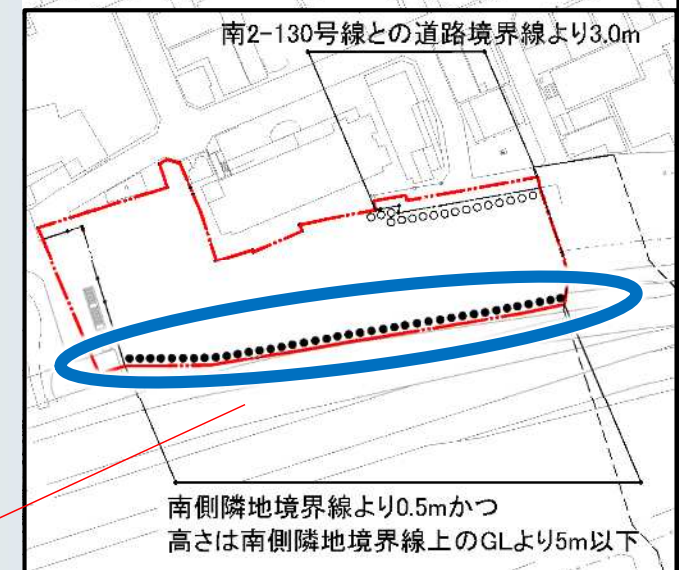
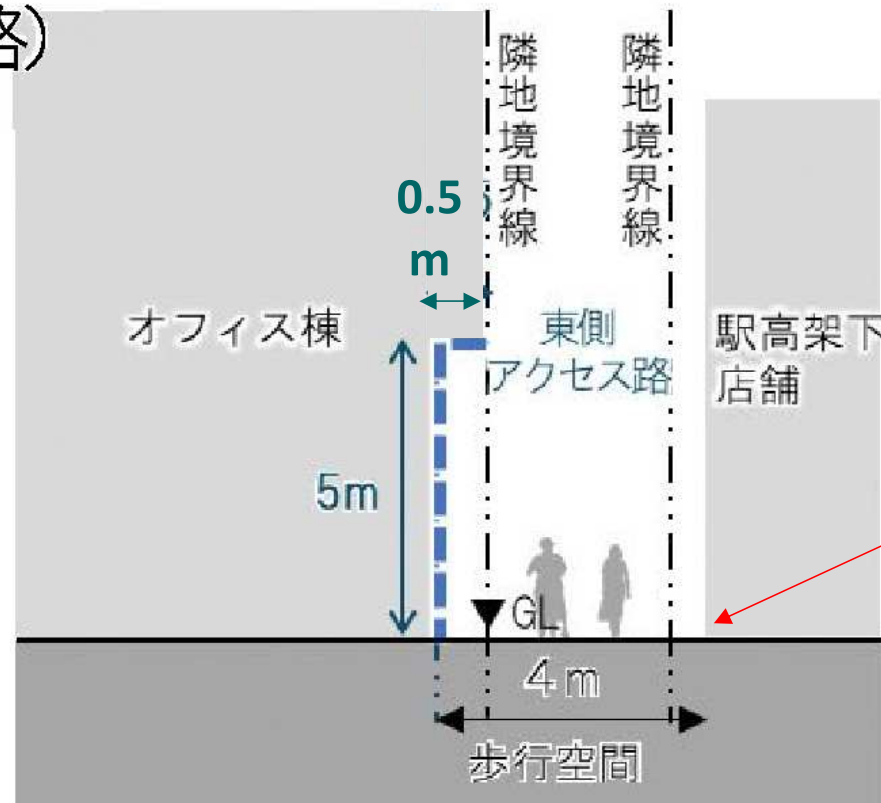
(2) 都市再生特別地区の変更内容 (議案書)

「壁面の位置の制限」(拡大)

・敷地南側通路
(東側アクセス路)

自転車等の
利用を促進

--- : 壁面の位置の制限



| 凡例 | |
|--------------|---|
| ooooooo | 壁面の位置の制限 (南2-130号線との道路境界線より3.0m) |
| | 壁面の位置の制限 (南側隣地境界線より0.5mかつ 高さは南側隣地境界線上のGLより5m以下) |
| ----- | 新潟駅万代口東地区 |
| ----- | 敷地境界線 |
| ----- | 都市計画道路・通路・交通広場 |
| 0 25 50 100M | |

(2) 都市再生特別地区の変更内容 (議案書)

「壁面の位置の制限」(拡大)

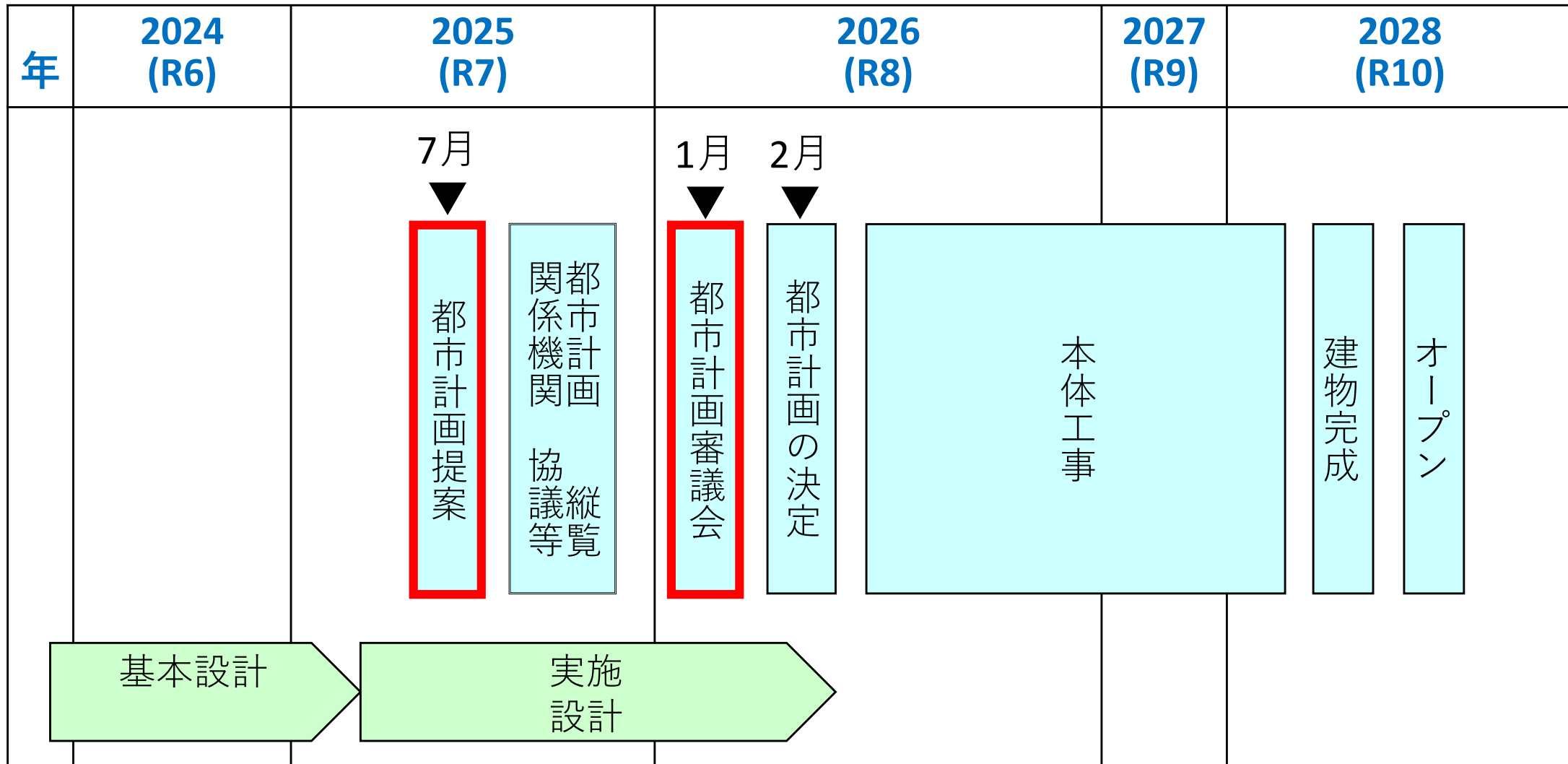


(3) 新潟駅万代口東地区の再開発事業全体スケジュール

事業準備

事業実施

事業完了



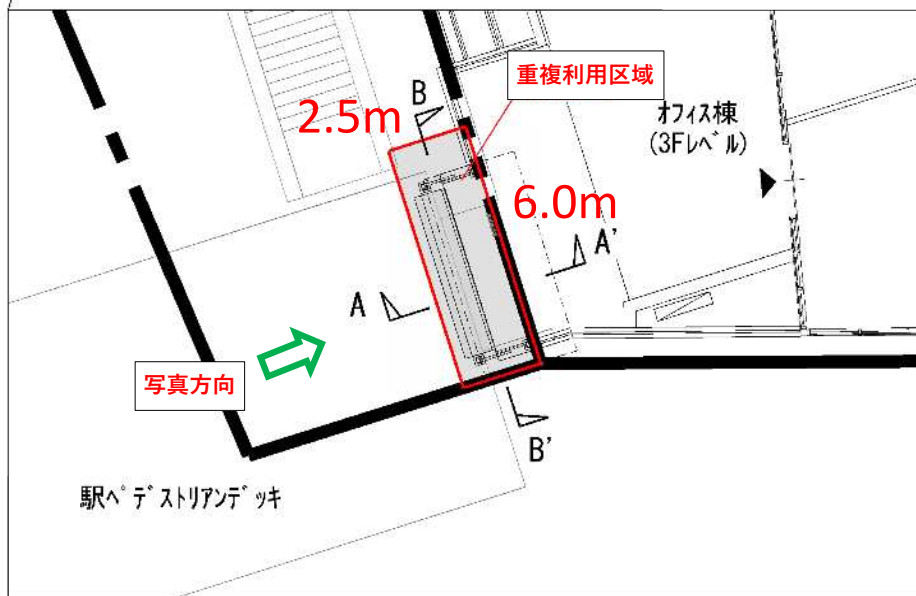
(2) 都市再生特別地区の変更内容 (議案書)

「重複利用区域」

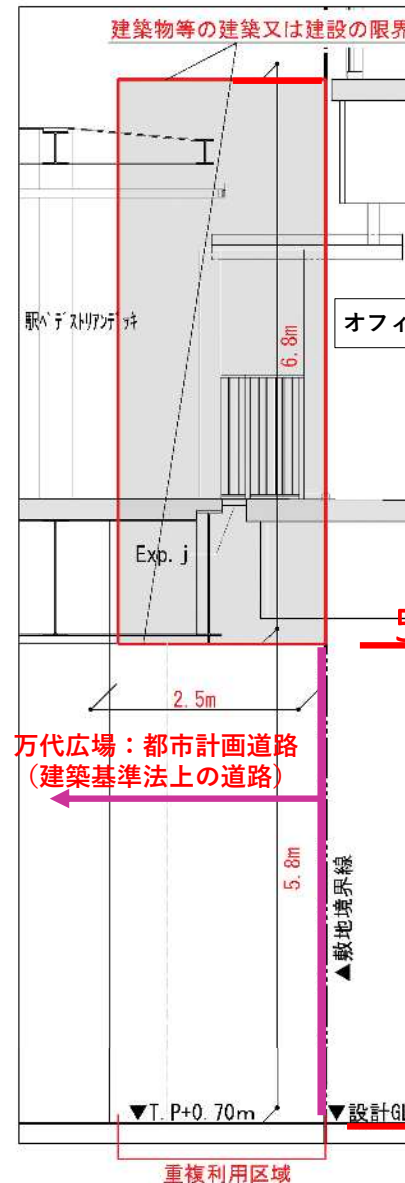
ペDESTリアンデッキ接続部 現況写真



■平面図 S=1/200



■A-A' 断面図 S=1/100



■B-B' 断面図 S=1/100

