

【1】都市機能の集積の促進の考え方

【1．都市機能集積のための方針】

(1)新潟市 新・総合計画

現在の新潟市は都心を持つ旧新潟市の市街地を、緑豊かな田園と自然が包み込み、その中に近隣の旧市町村の市街地があり、各市街地間が鉄道や道路で結ばれる都市構造になっている。新潟市が今後も持続的な発展を遂げていくためには、この拠点都市機能と自然の豊かさという個性を、新潟市の活力を生み出す「車の両輪」として捉え、その調和を図っていくことが欠かせず、今後目指すべきまちのかたちとして、次のように新・総合計画の基本構想にも記載している。

今後目指すべきまちのかたちは、この都市構造の維持を基本とし、(中略)それぞれの地域の特性をふまえ、まとまりのある質の高い市街地づくり(コンパクトなまちづくり)を目指す方向とします。(中略)自然・田園が持つゆったり感と、大都市が持つ躍動感や利便性の双方を市民が享受できるまちを目指します。

そして、日本海側の拠点都市にふさわしい都心機能など広域拠点性の向上を図る一方、市全体の調和の中で、各区の生活圏の充実や、拠点機能などを考慮した個性的で活力のあるまちづくりを進め、それぞれの地域の魅力を高めることにより、本市の持続的な発展を目指します。

新潟市が本州日本海側における拠点都市として今後も飛躍をしていくためには、様々な都市機能を集積し、広域拠点性の向上を図ることが欠かせないが、その舞台は中心市街地において他ならない。新潟市では、これまでも中心市街地及びその周辺に新潟国際コンベンションセンター(朱鷺メッセ)や新潟市民芸術文化会館(りゅーとぴあ)など、様々な広域拠点施設の立地を進めてきた。今後も、万代島にぎわい空間など多様な人々を受け入れるための施設整備を進めると同時に、コールセンターなど情報通信系産業の誘致を図るなど、ハード、ソフト一体となった施策を効果的に進め、中心市街地に都市機能の集積を図っていくことを目指している。

(2)新潟市都市計画基本方針(都市計画マスタープラン)

改定した新潟市都市計画基本方針(都市計画マスタープラン)では、これからの新潟市における都市づくりについて次のように方針を示している。

政令市新潟の都市づくりの方針

方針2 「個性ある日本海拠点都市新潟」

- ・各区の中心部がそれぞれの地域拠点としての核となり、都市の中心核である都心(古町、万代、新潟駅周辺地区)の機能と魅力を高めること、これら「多核」の育成を重要な都市戦略とする。
- ・市全体の求心力、経済活動の原動力としても、都心における高次都市機能の集積を強力に支援することにより、将来にわたり中心核としてのにぎわいを持続していく。

(1) 新潟県における大規模集客施設の立地制限について

新潟県では、昨年 4 月に「新潟県中心市街地活性化検討委員会」を立ち上げ、大型店の適正立地のあり方と中心市街地のにぎわい回復のための方策について検討してきた。平成 19 年 6 月、同検討委員会から、大型店の適正立地については、「延床面積 1 万㎡超の小売施設」及び「店舗面積 3 千㎡超の小売施設を併設した延床面積 1 万㎡超の大規模集客施設」の立地を、原則として商業系用途地域（商業地域及び近隣商業地域）に限定することが適当であるとの報告書が提出され、平成 19 年 12 月、大規模集客施設の適正立地に係る条例（新潟県にぎわいのあるまちづくりの推進に関する条例）を制定した。

これにより、この条例が施行される平成 20 年 10 月 1 日以降は、新たに延床面積 1 万㎡超の小売施設及び店舗面積 3 千㎡超の小売施設を併設した延床面積 1 万㎡超の大規模集客施設を設置する設置事業者は、事前に新潟県に届出を行い、新潟県知事及び関係市町村長の意見を聞く手続きがとられることになった。この届出にあたっては、新潟県及び立地市町村の総合計画や都市計画、中心市街地活性化基本計画との適合、さらに集客を予定している市町村の総合計画や都市計画の実現に及ぼす影響についての見解を付さなければならず、今後は大型店等大規模集客施設の適正な立地が進むものと期待されている。

(2) 新潟市における大規模集客施設の立地制限について

新潟県の条例は準工業地域での大規模集約施設の立地を抑制するものであり、規制にまでは至っていない。しかし、新潟市内における大規模小売店舗（大規模小売店立地法に基づく届出のあった店舗）の全面積の約 25% が準工業地域に立地しており、店舗面積が 1 万㎡を超える大規模小売店舗の全面積の約 30% が準工業地域に立地している状況である。

改定した新潟市都市計画基本方針（都市計画マスタープラン）では、「田園に包まれた多核連携型都市 新潟らしいコンパクトなまちづくり」をめざす都市のすがたとして掲げ、都心や地域拠点以外での大規模な集客施設の無秩序な立地を抑制することとしている。

大規模な小売店舗などの郊外立地は、中心市街地におけるにぎわいの低下など都市構造に与える影響が大きいと考えられるとともに、新潟市においては、準工業地域における大規模集客施設の立地の可能性が依然として高いことから、国の改正まちづくり三法の施行や新潟県の条例の審議状況を踏まえ、準工業地域（約 1,438ha）における大規模な集客施設（集客施設の床面積の合計が 10,000 ㎡を超え、かつ、その店舗面積の合計が 3,000 ㎡を超えるもの）の新たな立地を制限するため、「特別用途地区（大規模集客施設制限地区）」を指定（平成 20 年 10 月 1 日都市計画決定）するとともに、「新潟市大規模集客施設制限地区内における建築物の制限に関する条例」を制定し、平成 20 年 10 月 1 日から施行した。

[3] 都市機能の適正立地，既存ストックの有効活用等

(1) 既存ストックの有効活用について

新潟市では，中心市街地における既存ストックを有効活用するため，以下のような取組みを進めてきた。

ミニチャレンジショップ・ヨリナーレの開設

商業未経験者が，低廉な家賃で出店でき，店舗経営のノウハウを一定期間学び，最終的には独立開業を目指すインキュベート施設を，古町地区の商業施設「西堀ローサ」内の一角を利用し開設。

市民活動支援センターの開設

古町地区で空室となったビルの3階に，市民のボランティア活動やまちづくり活動を支援する拠点施設を整備。

なかなか古町の開設

古町地区の百貨店の2階に，土日祝日でも証明書を発行する「行政サービスコーナー」，来街者が気軽に買物できるよう一時預かりを行う「子育て応援ひろば」，市民のパスポート発給を担う「パスポートセンター」，障がい者施設の授産製品を販売する「まちなかほっとショップ」を開設。

また，民間レベルでも既存ストックを有効活用するため，以下のような取組みが行われてきた。

NSGスクエアの開設

平成13年に古町地区の商業ビル「カミーノ古町」が閉店し，長く空きビルとなっていたが，平成16年に5つの専門学校群（国際エンタテインメント専門学校，国際映像メディア専門学校，国際ホテル・ブライダル専門学校，国際エア・リゾート専門学校，国際福祉医療カレッジ）が入居した。中心市街地の既存ストックを有効活用するだけでなく，若者の活気を街に呼び込むことにも繋がっている。

新潟国際情報大学中央キャンパスの開設

平成11年に破綻した旧新潟中央銀行本店を市内赤塚地区にある新潟国際情報大学が購入し，平成15年に新潟中央キャンパスとして新たに開設。4年生の卒業研究や授業及び就職活動の拠点として使用されている。

ラブラ万代の開店

平成17年に万代地区のダイエーが撤退し，その空きビルの活用方法が模索されていたが，平成19年に専門店複合型の商業施設「ラブラ万代」としてリニューアルオープンし，開店初日からの3日間で約18万人が訪れるなど，新たな拠点となった。

以上のように、本中心市街地では官民を挙げて既存ストックの有効活用を図り、一定の成果を挙げてきたと言える。しかし、新潟駅南口に立地する商業・業務ビル「プラール新潟」では、長く空フロアが存在しており、また、他の地区についても、大型店の撤退等によりいつ空きビルが発生してもおかしくない状況であり、引き続き官民で協力し、既存ストックの有効活用を図っていきたいと考えている。

(2) 中心市街地における行政機関、病院・学校等の都市福利施設の立地状況

都市福利施設の立地状況については、「5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項」を参照。なお、現在それら各施設の移転計画はない。

(3) 新潟市における大規模集客施設の立地状況および設置計画の状況

新潟市内における大規模小売店舗の届出状況は次のとおりである。(単位：店、㎡)

		1千～3千㎡	3千～5千㎡	5千～1万㎡	1万～2万㎡	2万㎡超	合計
北区	店舗数	6	2	2	1		11
	店舗面積計	12,468	8,537	17,672	12,656		51,333
東区	店舗数	12	1	3	3	1	20
	店舗面積計	20,615	3,241	19,183	45,002	24,046	112,087
中央区	店舗数	27	8	5	5	5	50
	店舗面積計	47,073	31,676	34,833	65,974	119,787	299,343
中心市街地(再掲)	店舗数	7	6	2	3	4	22
	店舗面積計	12,350	24,803	17,250	40,286	84,153	178,842
江南区	店舗数	5	5	2	1	2	15
	店舗面積計	8,674	20,215	17,109	18,293	79,161	143,452
秋葉区	店舗数	7	3	5	2		17
	店舗面積計	10,639	11,722	32,565	28,316		83,242
南区	店舗数	8	3	1	1		13
	店舗面積計	13,395	10,841	9,926	10,107		44,269
西区	店舗数	26	2	2	2	2	34
	店舗面積計	44,195	7,525	15,218	29,431	50,917	147,286
西蒲区	店舗数	6	1	1			8
	店舗面積計	10,542	4,890	5,271			20,703
合計	店舗数	97	25	21	15	10	168
	店舗面積計	167,601	98,647	151,777	209,779	273,911	901,715

(資料：新潟市経済・国際部商工労働課調べ，平成20年1月1日現在)

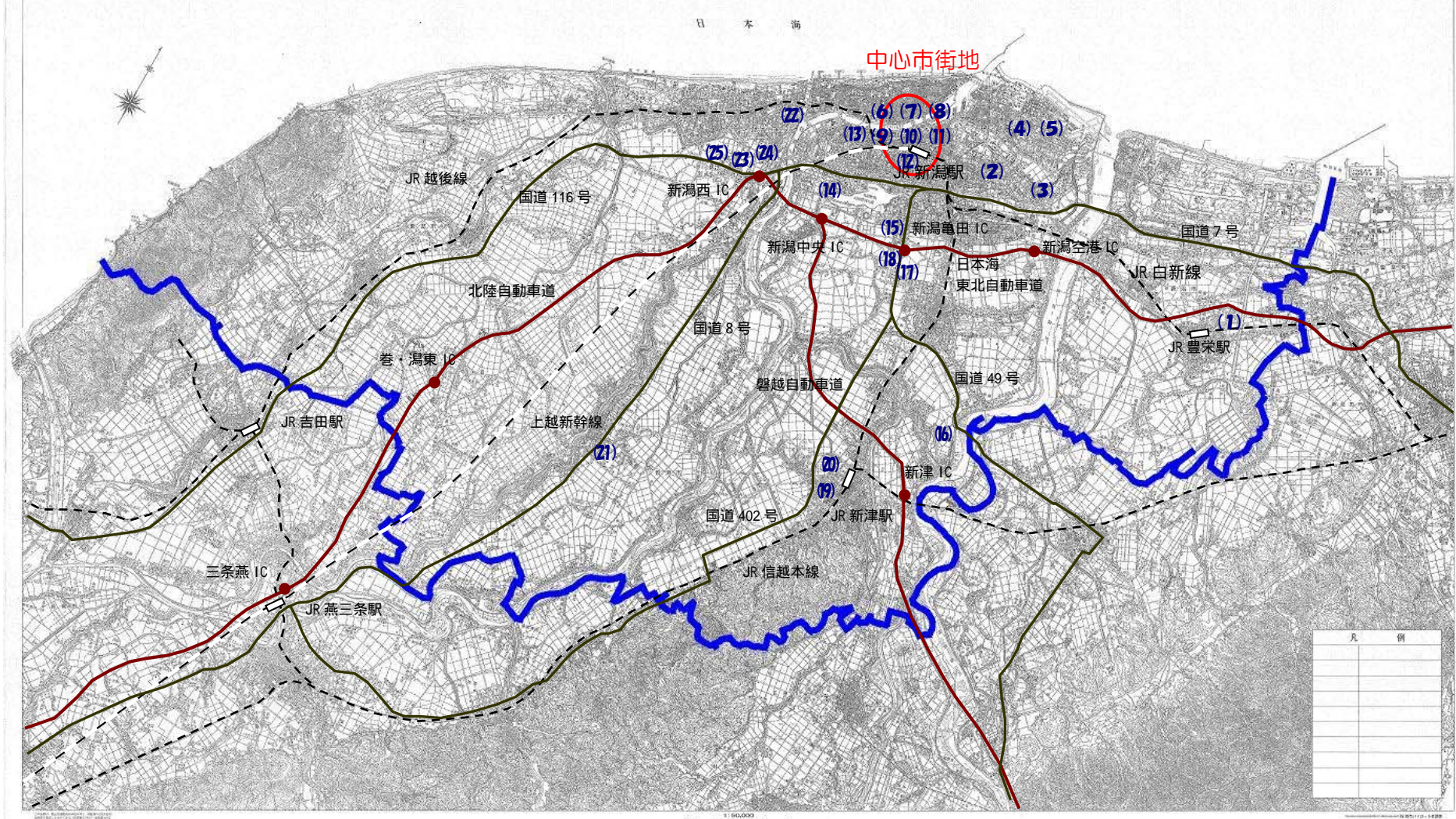
また、新潟市内における床面積1万㎡以上の大規模小売店舗は次のとおりである。

No.	名称	所在地	開店年月	店舗面積(㎡)	業態	用途地域
1	ベシア豊栄店	北区かぶとやま	H15. 9	12,656	スーパー	近隣商業地域
2	新潟ショッピングプラザ	東区下木戸	H5.11	14,679	スーパー	工業地域
3	ジャスコシティ新潟東	東区大形本町	H 5. 7	18,500	スーパー	工業地域
4	原信マーケットシティ河渡	東区河渡	H14. 10	11,823	スーパー	準工業地域
5	河渡ショッピングセンター	東区河渡	H15. 4	24,046	スーパー	準工業地域
6	三越新潟店	中央区西堀通	S11.12	20,596	百貨店	商業地域(中心市街地)
7	大和新潟店	中央区古町通	S12.12	20,696	百貨店	商業地域(中心市街地)
8	イトーヨーカドー丸大新潟店	中央区本町通	S35. 7	17,233	スーパー	商業地域(中心市街地)
9	LOVELA(ラブラ)万代	中央区万代	S48.11	20,061	スーパー	商業地域(中心市街地)
10	伊勢丹新潟店	中央区八千代	S59. 4	22,800	百貨店	商業地域(中心市街地)
11	ビルボードプレイス新潟店	中央区八千代	H 8.10	10,615	専門店	商業地域(中心市街地)
12	ブラーカ新潟	中央区笹口	S60. 4	12,438	専門店	商業地域(中心市街地)
13	DeKKY401	中央区上近江	H 6. 9	14,044	専門店	近隣商業地域
14	ケーズタウン女池	中央区女池	H7. 4	11,644	専門店	第一種住居地域 準住居地域
15	アークプラザ新潟	中央区姥ヶ山	H14. 6	35,634	専門店	準工業地域
16	SUPER CENTER PLANT-5 横越店	江南区横越中央	H17. 9	18,293	スーパー	近隣商業地域
17	アビタ新潟亀田店	江南区鶴ノ子	H12. 1	37,462	スーパー	商業地域
18	イオン新潟南ショッピングセンター	江南区下早通柳田	H19. 10	41,699	スーパー	準工業地域
19	コメリパワー新津店	秋葉区程島	H15. 1	13,779	専門店	第二種住居地域
20	スーパーセンターウオロク新津店	秋葉区新津	H17. 3	14,537	スーパー	第二種住居地域 近隣商業地域
21	白根ショッピングセンター	南区能登	H 7. 6	10,107	スーパー	準工業地域
22	新潟青山ショッピングセンター	西区青山	S54. 8	19,166	スーパー	第二種住居地域
23	新潟サティ	西区小新南	H12. 10	21,481	スーパー	準工業地域 準住居地域
24	アビタ新潟西店	西区小新	H15. 4	29,436	スーパー	第二種住居地域
25	東京インテリア家具新潟店	西区小新南	H15. 12	10,265	専門店	準住居地域 第二種中高層住居専用

(資料：新潟市経済・国際部商工労働課調べ，平成20年1月1日現在届出状況)

なお、今後の店舗面積1万㎡以上の大規模小売店舗の設置計画としては、新潟駅南口(本中心市街地活性化基本計画区域内)において商業施設と立体駐車場の複合ビルの建設が予定されている(平成21年開店予定)

新潟市内における大規模小売店（床面積 1 万㎡以上）



[4] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積に資すると考えられる事業は以下のとおりである。

市街地の整備改善のための事業

- ・西堀通6番町地区まちなか再生建築物等整備事業
- ・古町通5番町地区まちなか再生建築物等整備事業
- ・万代2丁目地区まちなか再生建築物等整備事業
- ・寄居町地区まちなか再生建築物等整備事業
- ・新潟駅南口第二地区第1種市街地再開発事業
- ・新潟駅周辺整備及び連続立体交差事業

都市福祉施設の整備

- ・なかなか古町運営事業
- ・空きビル等再生検討事業

まちなか居住推進のための事業

- ・西堀通6番町地区まちなか再生建築物等整備事業（再掲）
- ・古町通5番町地区まちなか再生建築物等整備事業（再掲）
- ・万代2丁目地区まちなか再生建築物等整備事業（再掲）
- ・寄居町地区まちなか再生建築物等整備事業（再掲）
- ・新潟駅南口第二地区第1種市街地再開発事業（再掲）
- ・都心居住促進事業

商業活性化のための事業

- ・上古町商店街アーケード再整備事業
- ・上古町商店街魅力向上パッケージ事業
- ・本町6商店街テナントミックス店舗建設及びアーケード改修事業
- ・新潟駅前弁天通商店街七福神関連事業
- ・万代シテイ商店街街路灯及び防犯カメラ設置事業
- ・砦谷小路商店街アーケード再整備事業
- ・市民イベントスクエア事業
- ・情報通信関連産業立地促進事業
- ・ミニチャレンジショップ「ヨリナーレ」運営事業
- ・観光文化拠点施設整備事業
- ・万代島にぎわい空間創造事業

公共交通の利便性増進のための事業

- ・新潟駅周辺整備及び連続立体交差事業（再掲）
- ・オムニバスタウン整備総合対策事業