

都市計画の案の理由書

(都市再生特別地区 (変更))

1 都市計画提案による都市再生特別地区の変更

都市再生特別措置法第37条第1項に基づく都市計画提案 (令和7年7月30日收受)

(1) 種類・名称

- (種類) 新潟都市計画都市再生特別地区
(名称) 都市再生特別地区 新潟駅万代口東地区

(2) 都市計画を決定する土地の区域

新潟市中央区花園1丁目の一部

(3) 都市計画提案の内容等

都市再生特別地区として、建築物の容積率の最高限度や最低限度等の決定を行うもの。

(都市計画提案の内容)

- ・容積率の最高限度：50/10
- ・容積率の最低限度：20/10
- ・建蔽率の最高限度：6/10 (※1)
- ・建築面積の最低限度：500 m² (※2)
- ・建築物の高さ (建物の最高高さ) の最高限度：60m
- ・壁面の位置の制限：計画図の通り (※3)
- ・重複利用区域：計画図のとおり (※4)

- (※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つては 1/10 を、同項各号のいずれにも該当する建築物にあつては 2/10 を加えた数値とする。
- (※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。
- (※3) 建築物の外壁又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 新潟市の対応について

以下の理由により、提案のとおり都市再生特別地区を変更する。

(1) 新潟市の将来像における位置付け

①新潟都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン／令和6年3月策定／新潟県）

新潟駅周辺地区については、「公共公益施設、事業所、金融機関、文教施設などが集積しており、業務地としての機能を充実するとともに、良好な都市環境の整備と土地利用の高度化を図る」業務地、及び「県内商業の中核を担う地区である。今後は、土地利用の効率化などにより、一層の商業集積とにぎわいの創出を図る」商業地として位置付けられている。

また、土地利用の方針として、「県内商業の中核を担う地区であり、商業機能の拡充、鉄道の高架化や街路事業・市街地再開発事業などの推進により、土地利用の高度化を図る」とされている。

②新潟市都市計画基本方針（都市計画マスタープラン／令和4年12月改訂／新潟市）

方針1-1「都心の魅力と価値を高める」において、都心軸を中心としたまちづくりとして、「駅周辺の開発・再開発の促進による業務機能の集積などにより、広域交流拠点としての機能強化を図り、新潟市の陸の玄関口に相応しい高度な機能と風格を備えた都市空間を形成」し、高度な都市機能の集積促進として、「再開発などにより土地の高度利用や建築物のリニューアルを促進する（中略）ことで、商業・業務・医療・福祉・文化・教育などの様々な高次都市機能を集積・充実」させることとしている。さらに、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として、「市民や来訪者など、多くの人を訪れる都心の回遊性と快適性を高めるため、徒歩や自転車、公共交通により、誰もが快適に移動でき、脱炭素型交通への転換にも貢献する交通環境の整備と、人中心の空間づくりに取り組む」としている。

また、方針2-1「魅力的な産業の創出を支える都市環境をつくる」において、企業立地や産業活性化につながる都市環境の整備として、「多様な働き方に対応し、民間事業者同士の交流促進によるイノベーションを生み出すオフィス環境の整備促進など、新潟市の持つ強みやポテンシャルを活かしながら、民間事業者や働く人々の多様なニーズに対応できる都市環境を整備」することとしている。

③新潟市立地適正化計画（平成29年3月策定／新潟市）

都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導区域の重点エリアとして位置付けており、「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」としている。

④都市再生緊急整備地域 新潟都心地域 地域整備方針（令和3年9月施行／内閣府）

新潟都心地域4地区全体及び新潟駅周辺地区に係る方針として、主に以下のとおり定めている。

<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>

- ・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
- ・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

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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

<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>

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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

(2) 都市計画の必要性

本市の都心エリアは、商業・業務・交通・文化などの高次都市機能が集積しており、本市のイメージを形成・発信する新潟の顔とも言える地域である。本市の拠点性を向上させ、市全体の活性化につなげるため、都心の活力を高め、その魅力と地域価値を向上させる必要がある。その中でも新潟駅万代口東地区においては、新潟駅の高架化に伴い、低未利用地となった線路跡地があることから、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、都市の拠点性を高め、新潟市の玄関口に相応しいビジネス拠点を形成することを目標としている。

今回の計画提案に係る事業は、新潟駅のペDESTリアンデッキ及び近隣商業施設のデッキと接続し、エスカレーター及びエレベーターを整備することで、歩行者ネットワークの拡充による回遊性や交通接続の利便性が向上し、ウォークブルな空間形成に寄与するものである。

また、多様な企業ニーズに沿った高機能なオフィス、都市機能誘導施設として商業、医療及び交流施設、さらに賃貸住宅等を整備することにより、様々な都市機能を新潟駅周辺地区に集積させ、賑わいや活気の創出、企業の本社・サテライト機能の誘致、都心居住の促進を図るものである。

さらに、「津波避難ビル、帰宅困難者の一時滞在施設とすること」や、「デッキ広場や歩道状空地及び敷地内貫通通路にそれぞれの空間に相応しい様々な植栽を計画し敷地内緑化を図ること」など、防災面や環境面に配慮した建築物を整備することで、市街地が耐震化・不燃化され、まちの安全性・環境性・回遊性の向上、土地の高度利用を図るものである。

以上より、新潟市都市計画基本方針などの法定計画や都市再生緊急整備地域の地域整備方針に合致し、都市の再生に貢献する事業計画となっている。

(3) 位置、区域、規模の妥当性

○ 位置

都市再生の拠点として、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指定を受けた都市再生緊急整備地域の中にあり、本市の交通結節点である新潟駅の直近に立地している。

土地の高度利用による業務、商業、居住等の都市機能の集積を図るほか、周辺の道路や新潟駅高架下駐輪場アクセス用通路沿いに歩行者空間を設けるとともに、新潟駅ペデストリアンデッキからガレツソ（花園 1 丁目地区第一種市街地再開発事業）まで接続する歩行者デッキ空間を整備することにより、駅とその周辺をつなぐウォーカブルなまちづくりに資する提案であり、上述の計画提案に係る事業地として相応しい地区である。

○ 区域

駅連続立体交差事業により未利用地となった旧鉄道用地を中心とした、面積約 0.5 ヘクタールの一団の区域であり、本市の交通結節点である新潟駅の直近であることから、本市の都心に相応しい土地の一体的な高度利用を推進することができる区域である。

○ 規模

定めている容積率の最高限度、建蔽率の最高限度や建築面積の最低限度などについては、立地特性に相応しい合理的かつ健全な高度利用付近の容積率を参酌しつつ、周辺の既存都市基盤と一体となったウォーカブルな空間形成及び市街地の環境改善を図るため、歩行者空間や広場等の空地の創出も図られるよう、定めている。