

第2回 新潟都心地域都市再生緊急整備地域に関する懇談会 会議概要

開催日時	令和3年8月19日(木曜日)10時から11時
開催場所	新潟市役所ふるまち庁舎4階 401会議室
出席者	<p>【委員】出席6名(欠席なし(代理出席1名)) 樋口秀 委員、木山光 委員、高橋伸彰 委員、芭蕉宮総一郎 委員、祢津知広 委員、上村康司 委員</p> <p>【事務局】 都市政策部まちづくり推進課</p>
報道機関	なし
会議内容	<p>1. 開会 2. 出席者紹介 3. 議事内容</p> <p>(1) 第1回懇談会での意見等に関する事務局(新潟市)の考えについて <事務局より説明></p> <p>(2) 都市再生緊急整備地域 新潟都心地域の目指す姿(素案)について <事務局より説明></p> <p>(3) 都市再生緊急整備地域 新潟都心地域開発ガイドライン(素案)について <事務局より説明></p> <p>(4) 都市再生特別地区運用指針(素案)について <事務局より説明></p> <p>【議事(1)～(4)についての主なご意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「景観ガイドライン等を踏まえ」という記載があるが、これは今後策定予定である景観ガイドラインを指しているのか。 → その通りである。 ・ 都心エリアの目指す姿を5つのキーワードで示しているが、「環境」が5番目の配置となっており、優先順位が低く感じてしまう。「ESG」の考え方は、まだまだ世間一般に浸透していないところもあるが、新規の地域指定での企業・投資を呼び込むため、対外的なアピールとして環境面を1番目に配置し、環境に関心を持ちながらまちづくりを進めていくという姿勢を示すことが必要ではないか。 → 5つのキーワードは、「地域整備方針」の整備目標の順番に並べており、優先順位を表現しているものでない。「環境」を意識したまちづくりについては、新潟市としても大変重要と考えており、5つのキーワードのうちの1つに掲げている。資料の表現について再考する。 ・ ガイドラインの位置付けについて説明がない。「都市再生特別地区」の都市計画の特例を活用しない他の再開発も含めたガイドラインなのか、都市再生特別地区に限定し、運用指針中の

「審査の視点」を具体的に説明しているガイドラインなのか混乱してしまう。

→ ご指摘の通り、説明が欠けている点は、ガイドラインの冒頭に説明を追記する。なお、本ガイドラインは、緊急整備地域内の開発における1つの方向性を示すもので、特例を活用しない他の開発においても、ぜひこのガイドラインを活用していただきたいと考えているので、これを踏まえた表現を検討する。また、ガイドラインで示している「貢献する取り組み」は、「地域整備方針」を分かりやすく例示するという意図で記載しているものであり、「審査の視点」の「①地域整備方針等との整合」について、より細かく記載しているものである。

- ・ 貢献する取り組みの内容について、提案様式のどこに記載すべきか再整理するとともに、様式の記載が事業者の負担とならないよう「あてはまる点があれば記載すること」等の注釈をつけた方が良い。

→ ご指摘を踏まえ、表現等について再考する。

- ・ ガイドライン内にバリアフリーやユニバーサルデザインといった文言がなく、イメージパース内にも車いす利用者等が表現されていないのはなぜか。

→ 開発事業を行う上で、当然検討されるべきものとして、本ガイドラインには特段記載していなかったが、「貢献する取り組み」のキーワードとして追加する。

- ・ 「ウォークブル」や「賑わい」という単語が出てきているので、国が進めている「ほこみち(歩行者利便増進道路)制度」の説明もガイドライン中に追加してほしい。

→ 「貢献する取り組み」のキーワードや事例の中で説明を追加する。

- ・ 東大通のイメージパースについて、雁木のような形になっており、建物がセットバックしているように見えるが、何か新潟市としての方針があるのか。

→ 市が考える賑わいのイメージの1つとして、1階部分に開放的な空間を設けて、景観や歩行者の通行を考慮した建物が並ぶ様子を表現している。

- ・ やすらぎ堤から萬代橋方面を望むイメージパースがあるが、水際を人が歩いており、危ないように見える。

→ やすらぎ堤は、親水できるエリアがあるので、お示したような表現としたが、水際が歩行空間に見えないように、座っている人を配置するなど表現を工夫する。

- ・ 建物を建てる場合の駐車場の数は、附置義務条例で決まっているものなのか。例えば、事業者が「駅前に立地しているから駐車場は不要である」という考えはできないのか。

→ 附置義務条例はある。新潟市の場合、自動車に依存しているところもあり、事業者は自主的にある程度の駐車場を確保するようにしているのが現状である。

- ・ 駐車場については事業者の個別対応ではなく、市が率先して市営駐車場を設け共有する等、全体として台数をコントロールして減らしていく政策や基準が必要ではないか。
 - 本ガイドラインでは踏み込めない部分ではあるが、柘谷小路から東大通にかけては、正面からの車の出入りはなるべく避けてもらえるよう、別途検討している景観ガイドラインの中でも考えていきたい。駐車場をまとめて整備し、歩いて個々の建物にアクセスするというのは理想的なあり方なので、別のところで議論させていただきたい。

- ・ 他の投資家に向けて「ここが新潟市の売りである」という点をもっとわかりやすくしてほしい。ガイドラインの目的は何なのか、新潟市がどう変わっていくのか、PR がうまくできるイメージを作ってほしい。

- ・ 「貢献する取り組み」として「雨水貯留施設」の設置について記載されているが、これについて、民間に全ての負担を強いるようなことは望ましくなく、行政も投資しながら民間と一緒にやろうということと言えないのか。
 - 民間事業者が貯留された水を中水などで活用する意図で掲載していた。誤解を招く可能性があるので表現を工夫する。

- ・ 「貢献する取り組み」として「感染症対策」というキーワードが挙がっているが、具体的にどのような取り組みをイメージしているのか。
 - 新型コロナウイルス感染対策を受けて、既にビル関係事業者等が取り入れている換気・非接触対応等を想定している。

- ・ 容積率緩和の事例として仙台市と名古屋市のものが出ているが、もう少し現実的（小さな容積率）な事例が良いのではないか。
 - より良い事例がないか再考する。

- ・ 開発の支援措置について、「特殊設備に対して補助する」といった文言を書けるならば入れてほしい。

- ・ 固定資産税・都市計画税の税制優遇について謳っているが、控除率については具体的な数値を入れた方がよい。また、優遇期間が5年とあるが、他都市と比べて5年間という期間は長い方なのか、更に優遇するといったことはできないのか。
 - 本支援措置は、都市再生緊急整備地域内における1 ha 以上の開発について、国が認定した場合における措置となる。5年という期間は、法律上で決まっているものである。控除率は幅があり、10の3以上2分の1以下の範囲で自治体が条例で決定する。条例は、都市再生緊急整備地域における開発事業を行う段階で、それに合わせて条例改正をする予定である。

- ・ 開発を誘導するつもりならば、具体的な数値を出して、民間に向けて優遇する姿勢をみせるべきである。
 - 条例改正の時期等について、関係課と調整する。
- ・ 「国際会議が終わった後に新潟観光」という文言があるが、「会議後の観光」ではなく、「普段の生活の場が国際交流・観光の場となっている」という視点であるべきではないか。現代は、ものや施設を見るだけが観光ではなく、現地の生活に触れる観光もある。その視点からすると、少し表現が不適切と感じる。
 - 新潟市としても、MICE 誘致は積極的に取り組んでいるところであるが、ご意見を踏まえ、表現やイメージについて再考する。
- ・ 緩和される建築制限について、容積率の緩和以外に活用されそうなものはあるか。
 - 他都市の事例等を見ると、斜線制限や高度地区の緩和は事例としてある。用途に関しては元々商業の中心的なところを指定しているところが多いため、緩和している事例は少ない。
- ・ 容積率以外の緩和を大きく売り込むことは考えていないのか。
 - 地元から要望が多いのが容積率緩和なので、そこを大きく打ち出していきたい。

【全体を通してのご意見】

- ・ 市民に伝わる資料の作成をお願いしたい。
- ・ 新潟の地価が低いというのは、逆に民間投資がしやすいということでもある。予算が厳しい中ではあるが、税収の増加などを見込み積極的な投資に取り組んでいくべき。
- ・ 全体として、新潟市の売りが何なのかという点が見えづらい。都市機能を高度化することは都市の魅力になっていくので、新潟にお金を投資することが、有効性が高いと証明されるような制度や運用指針になることを望んでいる。
- ・ 若い世代が魅力を感じて、新潟で仕事ができるとアピールしていく必要がある。
- ・ 新潟にあって他の県にないものはたくさんあるがその1つが海である。この特色を活かすべきである。
- ・ 新潟の方々が関東に求めるものと同じように、関東の方々が新潟でビジネスをする、投資をすることが望まれる環境を築くよう活動しているので、それに合うまちづくりを進めてほしい。

- ・ 新潟市でビルを建てて仕事をするのが憧れになるようなガイドラインにしてほしい。
- ・ 都心地域の変化が、新潟市、新潟県全体の変化につながる。今後、古町地区や万代地区でまちづくり協議会など官民連携の取り組みが行われるので、連携を図りながら進めてほしい。

4. その他

<事務局より今後のスケジュール等について説明>

5. 閉会