

議案第1号

新潟都市計画都市再生特別地区の変更（新潟市決定）

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物 その他の工 作物の誘 導すべ き用途	建築物 の容積 率の最 高限度	建築物 の容積 率の最 低限度	建築物 の建蔽 率の最 高限度 (注1)	建築物 の建築 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の最高 限度	壁面の 位置の 制限	備考	
都市再生特別 地区（新潟駅 南口西地区）	約0.8ha	—	60/10	20/10	8/10	500㎡	110m	(注3)		
都市再生特別 地区（西堀通 5番町地区）	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)	
	小計	約1.3ha								
合計	約2.1ha								変更前 約0.8ha	
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。ただし、庇及びアーケード類については適用しない。</p> <p>(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。</p>										

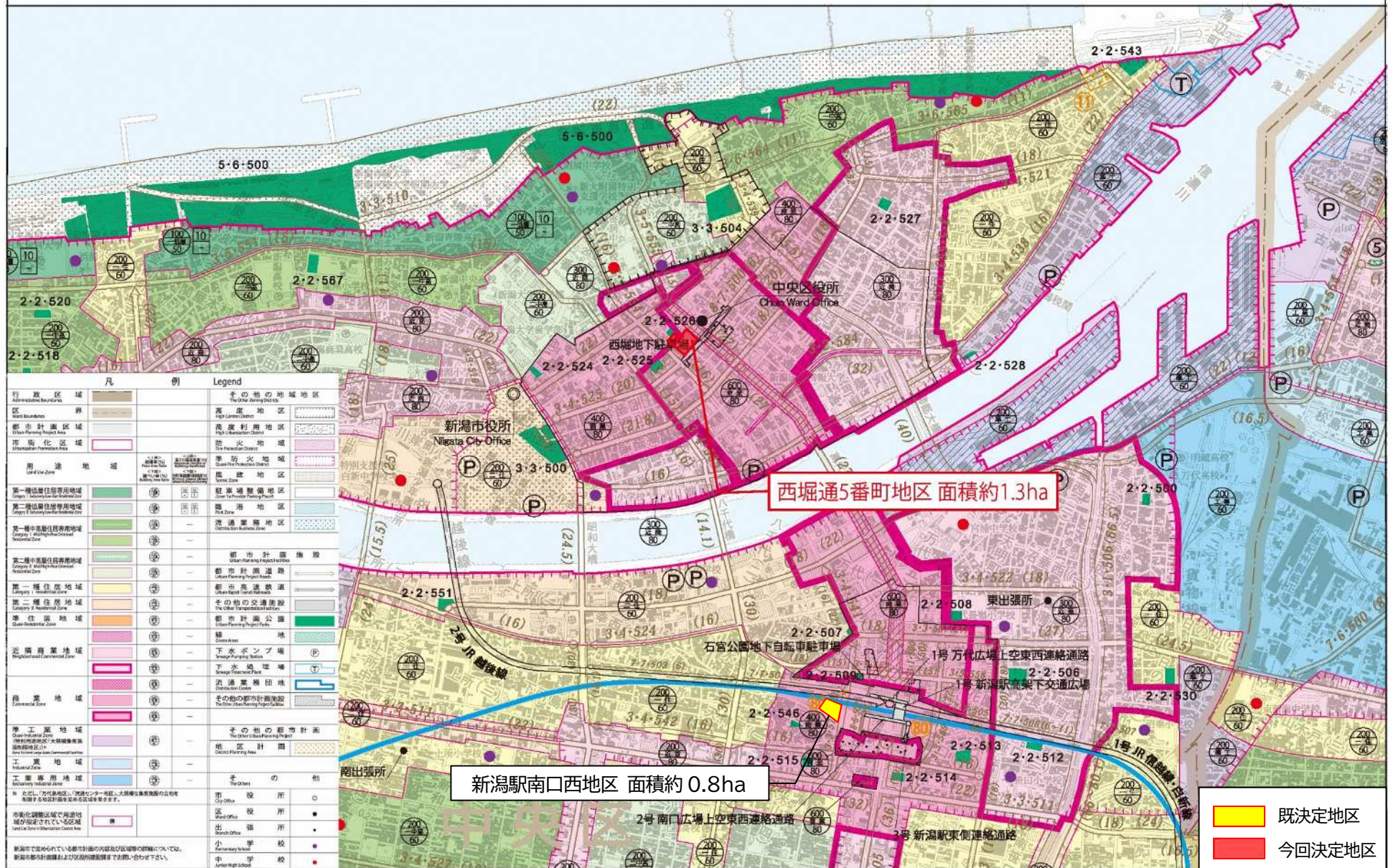
「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

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。

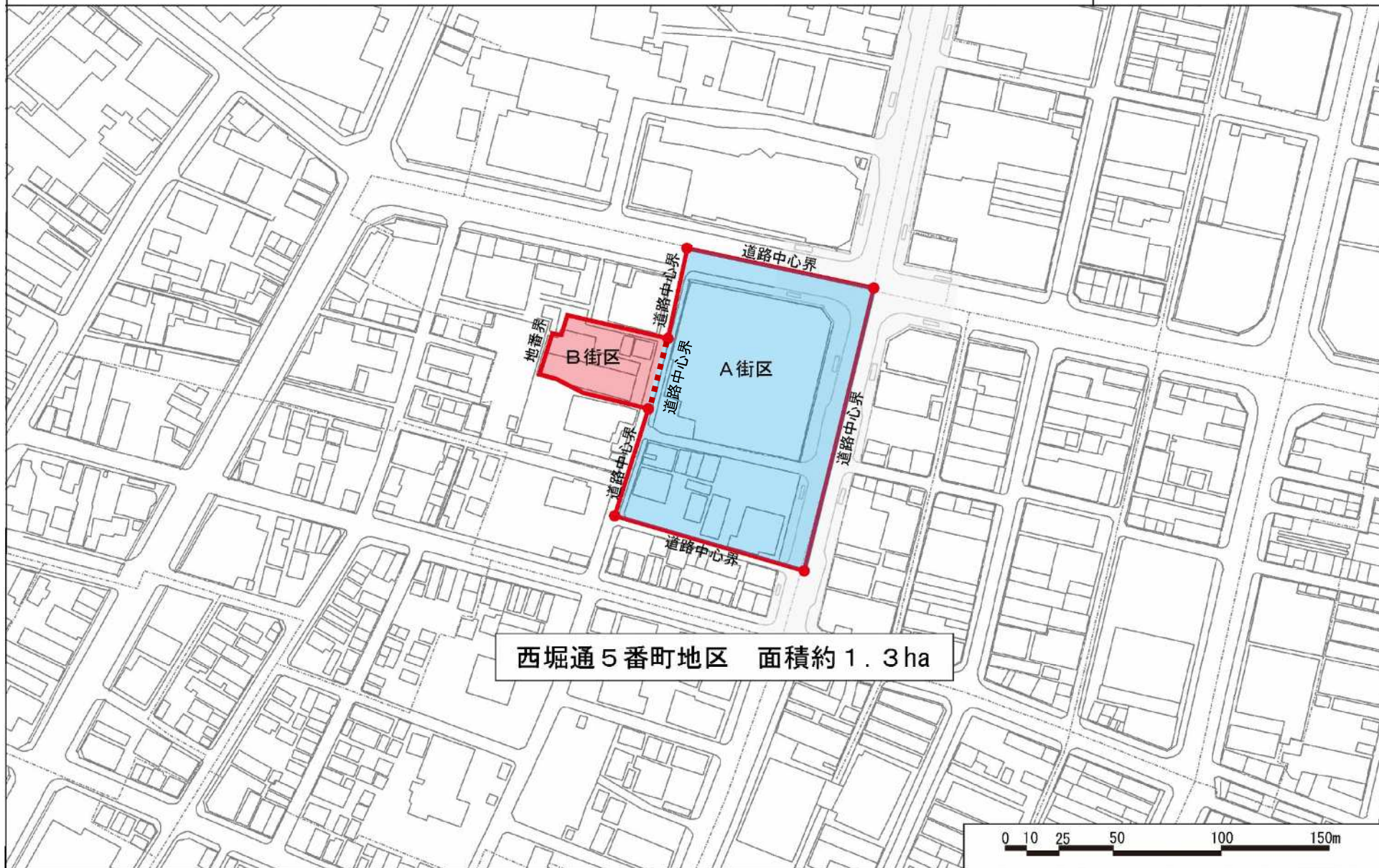
新潟都市計画 都市再生特別地区（西堀通5番町地区） 総括図

S=1/25,000



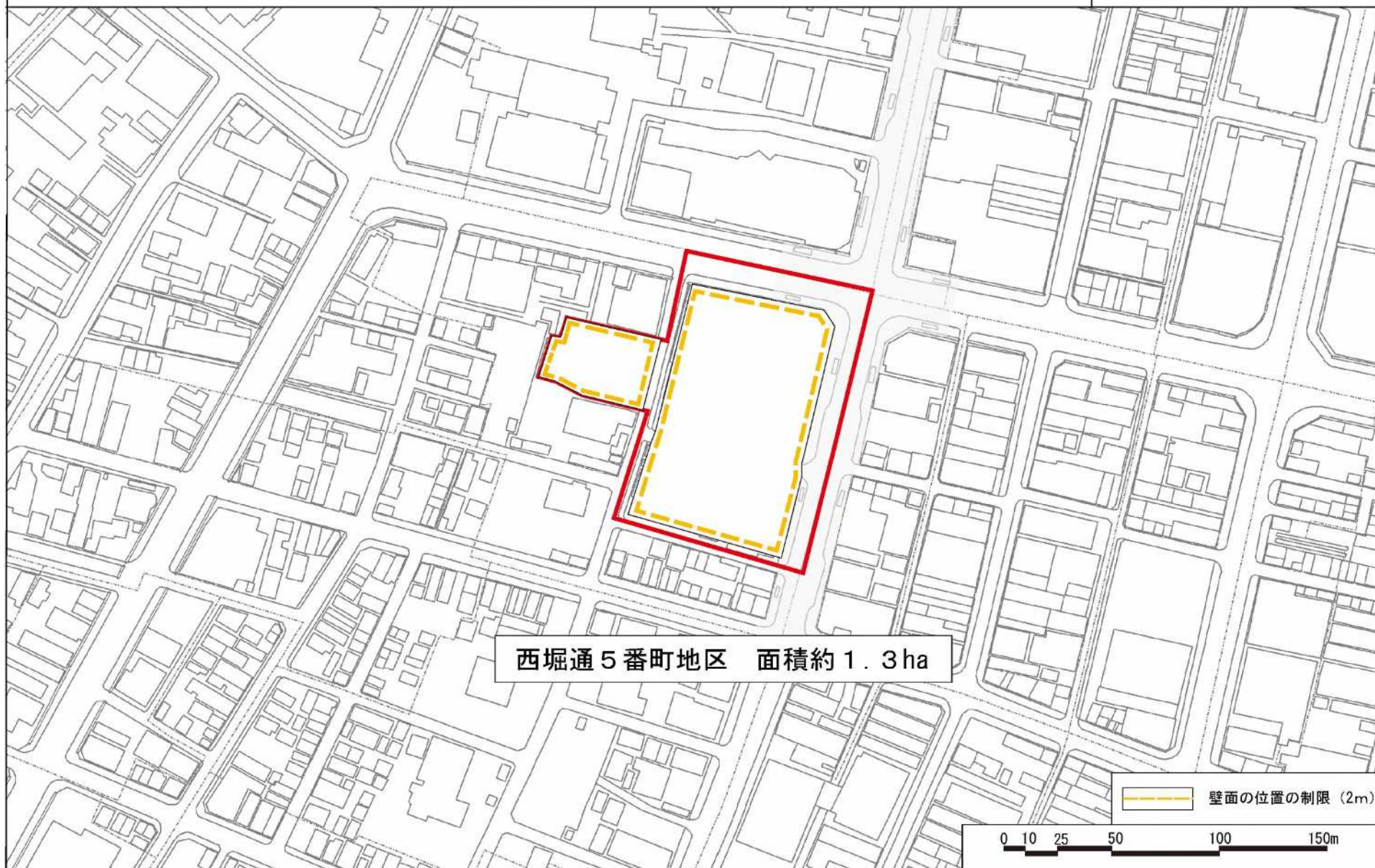
凡	例	Legend
行政区域 Administrative Boundary	界 Boundary	その他の地域地区 The Other Special District
区界 Ward Boundary	界 Boundary	高度地区 High-Center District
都市計画区域 Urban Planning Area	界 Boundary	高度利用地区 High-Intensity District
市街化区域 Urbanization Promotion Area	界 Boundary	防火地域 Fire Protection District
用途地域 Land Use Zone	界 Boundary	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
第一種住居専用地域 Category 1 Medium-Density Residential Zone	界 Boundary	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
第二種住居専用地域 Category 2 Medium-Density Residential Zone	界 Boundary	防火地域 Fire Protection District
第一種中高層住居専用地域 Category 1 Medium-High Density Residential Zone	界 Boundary	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
第二種中高層住居専用地域 Category 2 Medium-High Density Residential Zone	界 Boundary	防火地域 Fire Protection District
第一種住居地域 Category 1 Residential Zone	界 Boundary	都市計画 Urban Planning
第二種住居地域 Category 2 Residential Zone	界 Boundary	都市計画 Urban Planning
準住居地域 Quasi-Residential Zone	界 Boundary	都市計画 Urban Planning
近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	界 Boundary	都市計画 Urban Planning
商業地域 Commercial Zone	界 Boundary	都市計画 Urban Planning
準工業地域 Quasi-Industrial Zone	界 Boundary	都市計画 Urban Planning
工業地域 Industrial Zone	界 Boundary	都市計画 Urban Planning
工業専用地域 University Industrial Zone	界 Boundary	都市計画 Urban Planning
市街化調整区域 Urbanization Adjustment Area	界 Boundary	都市計画 Urban Planning
市街化調整区域で用途地域が指定されていない区域 Land Use Zone Adjustment Cases Not Specified	界 Boundary	都市計画 Urban Planning
新潟市で定められている都市計画の内容及び区域等の詳細については、新潟市都市計画課および交付内閣課までお問い合わせ下さい。		

既決定地区
今回決定地区



西堀通5番町地区 面積約1.3ha

0 10 25 50 100 150m



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5年3月15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 西堀通5番町地区

(2) 都市計画を決定する土地の区域

新潟市中央区西堀通5番町の一部

(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)

○A街区

- ・容積率の最高限度：80/10
- ・容積率の最低限度：20/10
- ・建蔽率の最高限度：7/10 (注1)
- ・建築面積の最低限度：200㎡ (注2)
- ・建築物の高さの最高限度：150m
- ・壁面の位置の制限：2.0m (注3)

○B街区

- ・容積率の最高限度：60/10
- ・容積率の最低限度：20/10
- ・建蔽率の最高限度：7/10 (注1)
- ・建築面積の最低限度：200㎡ (注2)
- ・建築物の高さの最高限度：30m
- ・壁面の位置の制限：2.0m (注3)

(注1) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条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3) 建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面は、道路境界線から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。

2 新潟市の対応について

下記の理由により、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／平成29年3月策定／新潟県)

古町地区については、「県内商業の中核を担う地区であり、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」地区として位置付けられている。

また、市街地整備の方針として、「土地利用の整序や高度利用、道路や公園等の公共公益施設の整備を推進し、魅力ある中心市街地の形成を図る」こととしている。

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

都心軸を中心としたまちづくりとして、「様々な都市機能の都心回帰を進めるとともに、今も色濃く残るみなとまちの歴史や文化などの強みや魅力を活かして、歩いて楽しめる魅力的なまちづくりを推進する」こととしている。

また、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など、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クラ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」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。都市機能誘導区域においては、「商業・医療・教育・交流・行政施設など（複合施設を含む）の誘導を図る」こととしている。

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）

古町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
- ・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を図るとともに、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を推進

<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
- ・ESG投資を促し、太陽光などの再生可能エネルギーや下水熱などの未利用エネルギーの活用促進により、環境に配慮した市街地を形成
- ・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

(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。その中でも古町地区においては集客力の低下や建築物の老朽化に伴う防災面・安全面などで課題があることから、様々な都市機能の都心回帰を進めると共に、みなとまちの歴史と文化を活かし、歩いて楽しめる魅力的な街並み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、広域集客機能を持つ商業施設、多様な企業ニーズに沿った高機能なオフィス、住宅等を整備することにより、様々な都市機能を古町地区に再集積させ、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。また、敷地内における広場・緑地等の創出、バス待ち空間の整備や歩行空間の確保により、緑と賑わいがあふれるウォークアブルな空間形成に寄与するものである。

さらに、旧百貨店跡を中心に法定耐用年数を経過した建築物を集約・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ことから、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、都市再生特別地区を変更する。

(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、榎谷小路青山線と西堀通線の2本の幹線が交差する角に位置している。土地の高度利用による商業、業務、居住等の都市機能の集積とともに、バス待ち空間の整備による公共交通の利便性向上が図られることから、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

閉店した旧百貨店跡を中心に、平面駐車場や木造の低層建築物等を含む区画で計画されており、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などについては、付近の古町通7番町地区市街地再開発事業をはじめ、他の再開発事業等における容積率などの既存の指定状況を踏まえ設定している。

また、立地特性に相応しい合理的かつ健全な高度利用や空地の創出が図られるよう、建蔽率の最高限度や建築面積の最低限度を定めている。

なお、古町地区の立地特性を活かした様々な都市機能を集積するとともに、西堀地下道やアーケード等の周辺の既存都市基盤と一体となったウォークアブルな空間形成による市街地の環境改善を図るため、容積率制限の緩和にあわせ、壁面位置の制限を定めている。

【都市計画の策定の経緯の概要】

新潟都市計画都市再生特別地区の変更

事 項	時 期	備 考
素案の縦覧	令和5年5月15日から 令和5年5月29日まで	
新潟県意見照会 新潟県意見照会回答	令和5年6月1日 令和5年6月26日	
国土交通省事前協議 国土交通省事前協議回答	令和5年6月1日 令和5年6月6日	
都市計画案の縦覧	令和5年7月3日から 令和5年7月18日まで	
新潟市都市計画審議会	令和5年8月2日	
新潟県知事への協議 新潟県知事協議回答	令和5年8月上旬（予定） 令和5年8月中旬（予定）	
国土交通大臣への同意協議 国土交通大臣同意回答	令和5年8月中旬（予定） 令和5年9月上旬（予定）	
決定告示	令和5年9月中旬（予定）	