

開発をご検討される方へ

都市再生緊急整備地域 新潟都心地域 開発ガイドライン



令和3年11月

新潟市

本ガイドラインに掲載しているイメージパース等については、地権者・ビル所有者など権利者の計画、構想などを反映したものではありません。目指す姿が実現した一例として本市がイメージしたものです。

目 次

1. 開発ガイドラインの位置付け	p.1
2. 新潟都心地域の目指す姿の実現に向けて	p.2
(1) 5つのキーワードを軸としたまちづくり	
(2) 開発事業を促進するエリア	
3. 開発促進のための規制緩和	p.4
(1) 規制緩和に関する基本的な考え方	
(2) 地域整備方針に合致する取り組み	
(3) 地区別の取り組みイメージ	
4. 開発促進に関連する支援措置	p.21
(1) 市街地の整備に関する補助	
(2) 企業誘致に関する補助	
(3) 民間都市再生事業（0.5ha以上の開発の大臣認定）と 税制支援について	
(4) 民間都市開発推進機構による支援	
■参考1 新潟都心地域 地域整備方針	p.28
■参考2 都市再生緊急整備地域指定等に関する経緯	p.30

はじめに

本市は、古くから港町として栄えてきた新潟湊のまちと、舟運でつながり生活・生業の中心として栄えてきた複数の在郷町とが広域合併で一体となって、2007年には本州日本海側で唯一の政令指定都市となり、拠点性の向上に向けた施策を推進してきました。そして現在、「暮らしやすいまち」「訪れたいまち」「ビジネスを展開するまち」として、「選ばれる都市 新潟市」の実現を目指しています。

これまで本市の都心エリアにおいては、立地適正化計画を策定し都市機能の強化・集積を進めてきたほか、開港150年を契機として、県と市が共同で「新潟都心の都市デザイン」を策定し、新潟駅から古町までの都心軸を中心としたまちづくりを進めています。

一方、都心エリアには、老朽化した建物や旧耐震基準の建物が多く残り、安心安全で災害に強いまちづくりを進めていく上で支障となっているほか、新進企業が求めるオフィスが不足するなど、さまざまな問題が顕在化しています。

本市は、こうした問題に取り組むとともに、都心エリアをさらに活力あるエリアへと発展させていくため、新潟駅周辺一万代一古町をつなぐ新たな都心軸周辺エリアを「にいがた $\bar{2}$ km^{キロメートル}」と名付けるとともに、「都心のまちづくり推進本部」を設置し、官民協働のまちづくりを進めています。

民間開発における容積率制限の緩和等が可能となる「都市再生緊急整備地域」の指定は、都心のまちづくりの中核的な事業の1つであり、**令和3年9月**に新潟駅周辺地区、万代地区、万代島地区、古町地区を含む153haの区域が「**新潟都心地域**」として**指定**されました。

本ガイドラインは、都市再生緊急整備地域の指定にあわせ国の都市再生本部が定めた「**地域整備方針**」および、それにあわせて本市が作成した「**新潟都心地域の目指す姿**」の実現に向けて、**都心エリアでの優良な開発を促進**していくために、**開発に係る規制緩和の考え方**や**補助制度**についてまとめたものです。

新潟市全体のまちづくり

新潟市総合計画

新潟市都市計画基本方針
多核連携型の都市像新潟市立地適正化計画
コンパクト プラス ネットワークの推進

ビジョン

選ばれる都市 新潟市

「暮らしやすいまち」
「訪れたいまち」
「ビジネスを展開するまち」SUSTAINABLE
DEVELOPMENT GOALSSDGs
(持続可能な開発目標)
の達成に貢献

都心エリアのまちづくり

将来デザイン・ビジョン



万代島地区将来ビジョン



新潟都心の都市デザイン



古町地区将来ビジョン

都心のまちづくり「にいがた2km」

新たな都心軸周辺エリアにおいて
『緑あふれ、人・モノ・情報が行き交う活力あるエリア』を創造し、
『本市経済・産業の発展をけん引する成長エンジン』としていく取組

都市再生緊急整備地域

新潟都心地域の目指す姿

地域整備方針：具体的な方向性

実現に向けた手段・方策

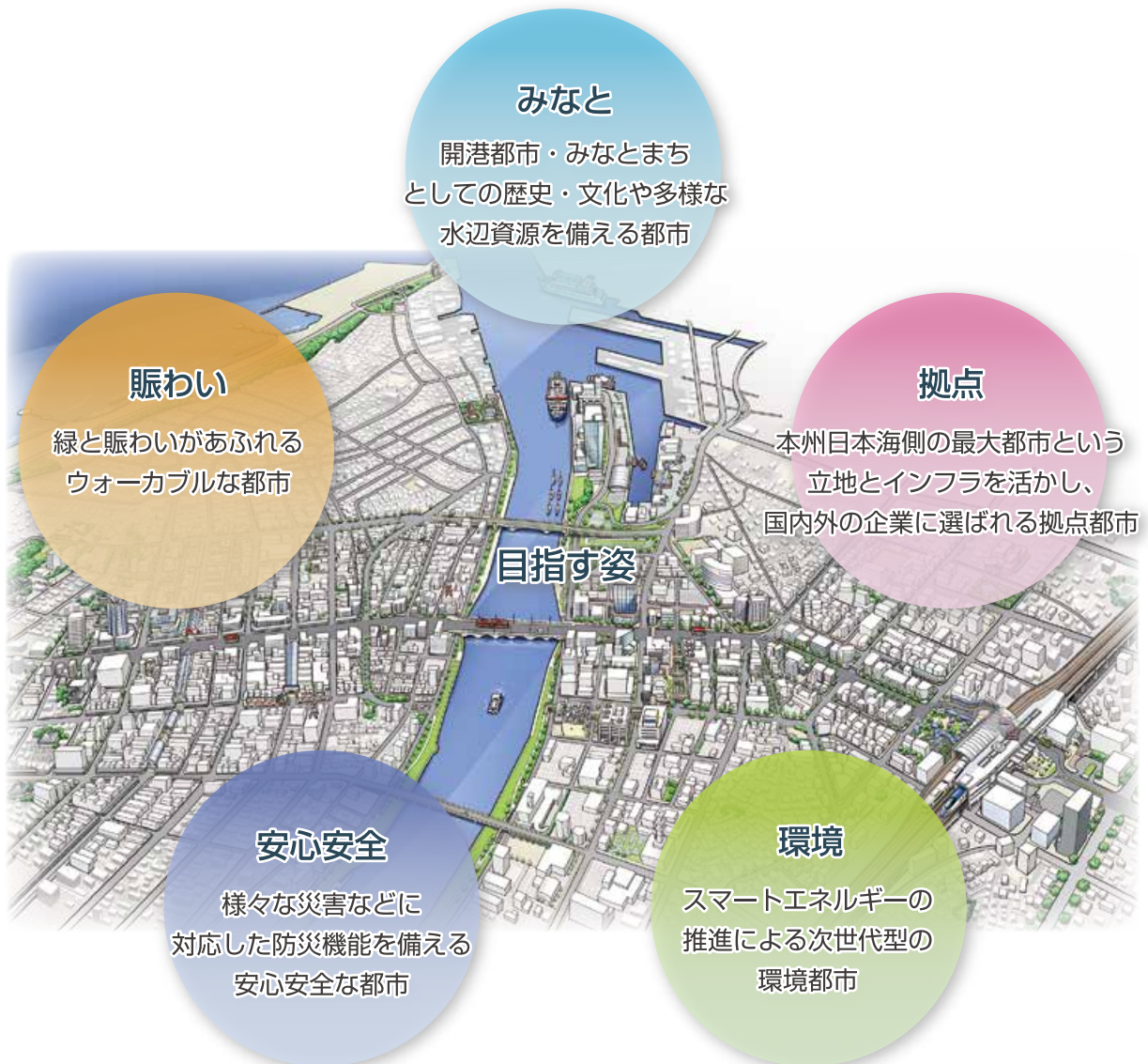
公共施設整備 産官学連携 エリアマネジメント
開発促進 規制緩和 支援措置・・・etc

考え方を明示

新潟都心地域開発ガイドライン

(1) 5つのキーワードを軸としたまちづくり

新潟市では、「みなと」「賑わい」「拠点」「安心安全」「環境」の5つのキーワードを軸とした「目指す姿」の実現を目指します。



(2) 開発事業を促進するエリア

「目指す姿」を実現するため、新潟市では、新潟駅周辺地区、万代地区、万代島地区、古町地区を中心として優良な都市開発事業を促進していきます。

このうち、都市再生緊急整備地域は、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であり、建築物等に関する規制緩和等を活用することができます。

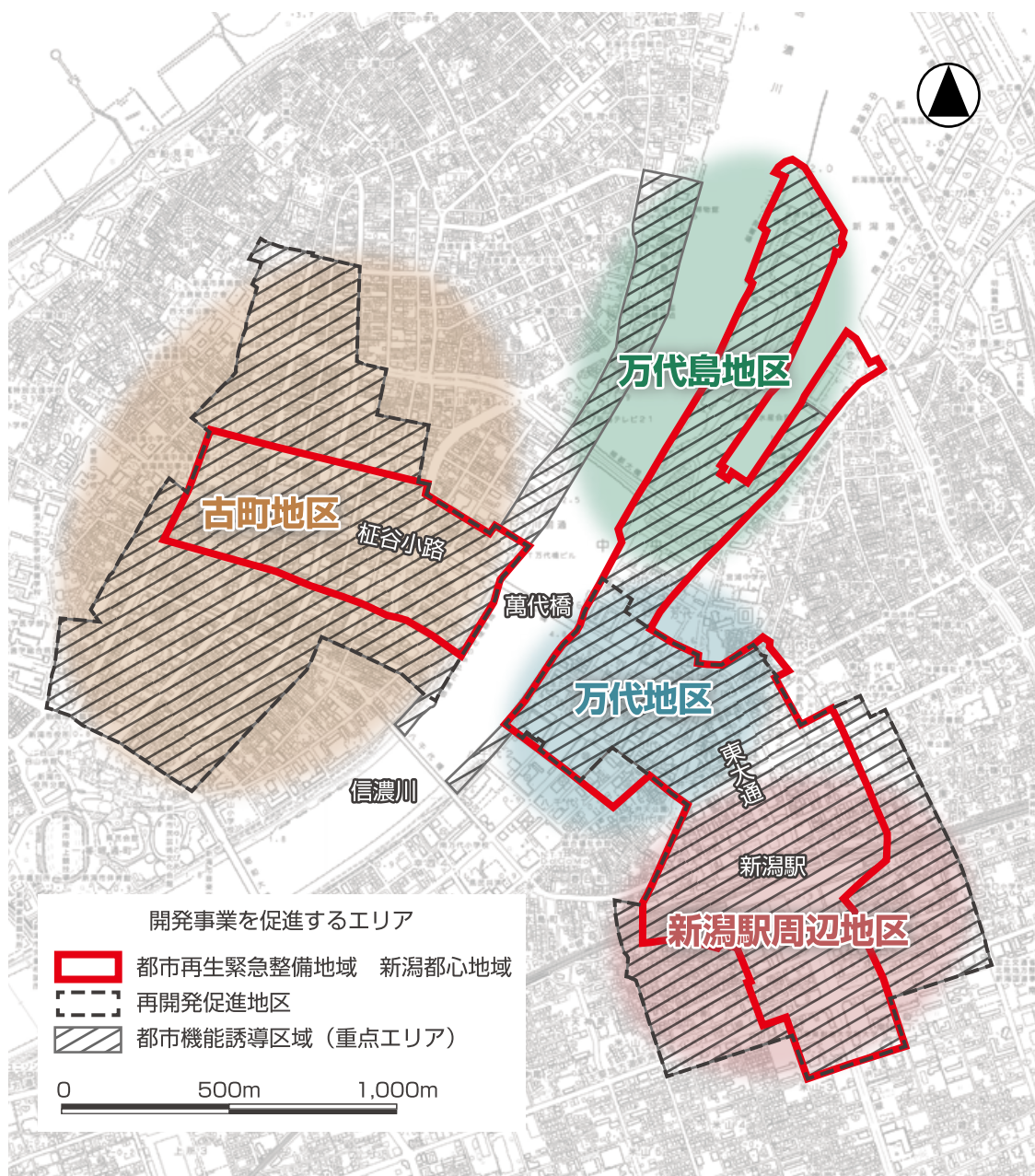


図 開発事業を促進するエリア

3 開発促進のための規制緩和

(1) 規制緩和に関する基本的な考え方

● 都市再生特別地区の活用による規制緩和

地域整備方針に合致し、都市再生効果の高い事業計画等について、都市再生特別地区を定めることにより、容積率制限や斜線制限等を緩和します。

■ 都市再生特別地区とは・・・

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は、都市計画により『都市再生特別地区』を定めることができます。この区域では、地域整備方針に合致する取り組みを行うことで、建築物の用途や容積率等の建築制限を緩和できます。(都市再生特別措置法第36条 都市再生特別地区)

▶ 詳しくは国土交通省 HP 『都市再生特別地区』 を参照

● 事業者提案

事業者の創意工夫を活かした都市の再生に貢献する開発を促進するため、都市再生特別地区に定める内容は事業者からの提案を基本とします。

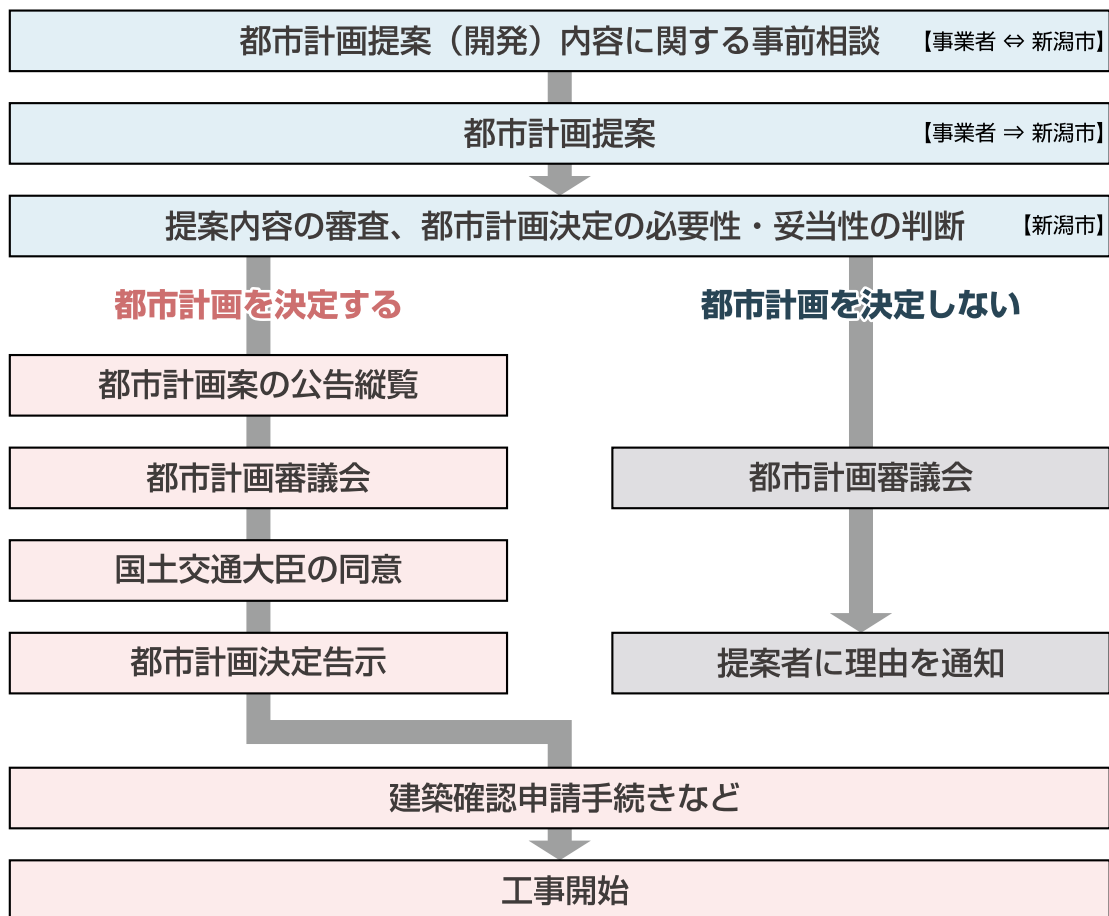


図 都市計画提案に係る全体フロー

▶ 詳しくは新潟市 HP 『新潟市都市再生特別地区運用指針』 を参照

● 一律の基準によらない個別審査

事業者の創意工夫を活かした事業計画の実現を目指すため、一律な基準は定めず、以下の①～⑧に示す審査の視点に基づいて、事業者による提案の内容を個別に審査します。

また、審査の視点「①地域整備方針等との整合」については、A～Lに示す取り組みに着目し、重点的に審査します。

提案内容の審査の視点と緩和される建築制限

審査の視点（新潟市都市再生特別地区運用指針より）

- | | | |
|--------------|-------------|-----------|
| ①地域整備方針等との整合 | ②環境への配慮 | ③都市基盤との調和 |
| ④都市再生への貢献 | ⑤容積率の限度等の設定 | ⑥用途の取扱い |
| ⑦都市再生事業の見直し | ⑧住民等の意見への配慮 | |

地域整備方針に合致する取り組み

- | | | |
|------------|----------------|------------|
| A. オフィス | B. 空地・緑化 | C. イノベーション |
| D. 防災・安心安全 | E. ウォーカブル・賑わい | F. みなと・水辺 |
| G. 環境 | H. 歴史・文化 | I. 観光・交流 |
| J. 景観 | K. 次世代技術・近未来技術 | L. その他の貢献 |

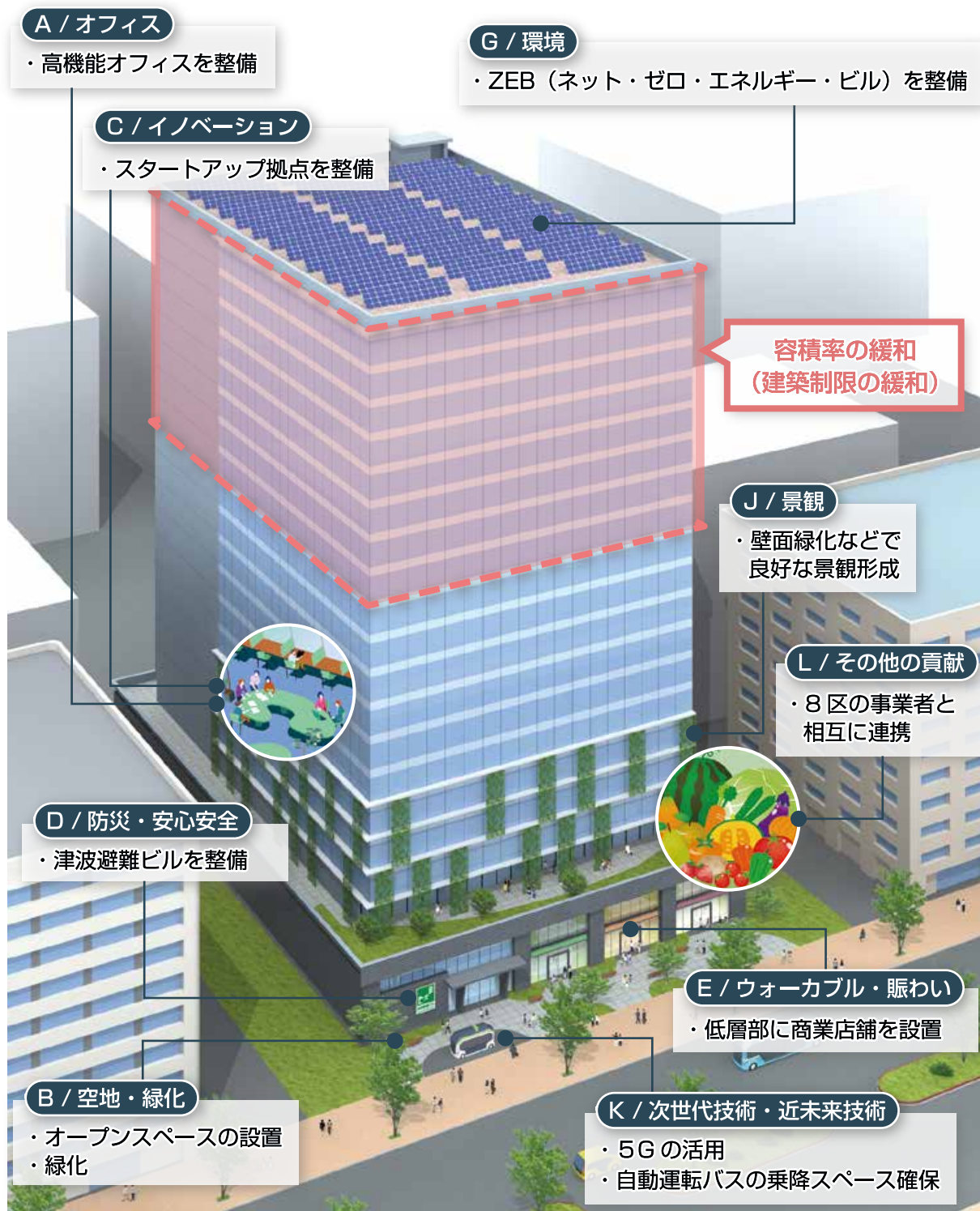
提案内容の審査 都市計画決定

緩和される建築制限

- 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

※建築制限の緩和は、都市再生特別地区に指定された区域で適用されます。

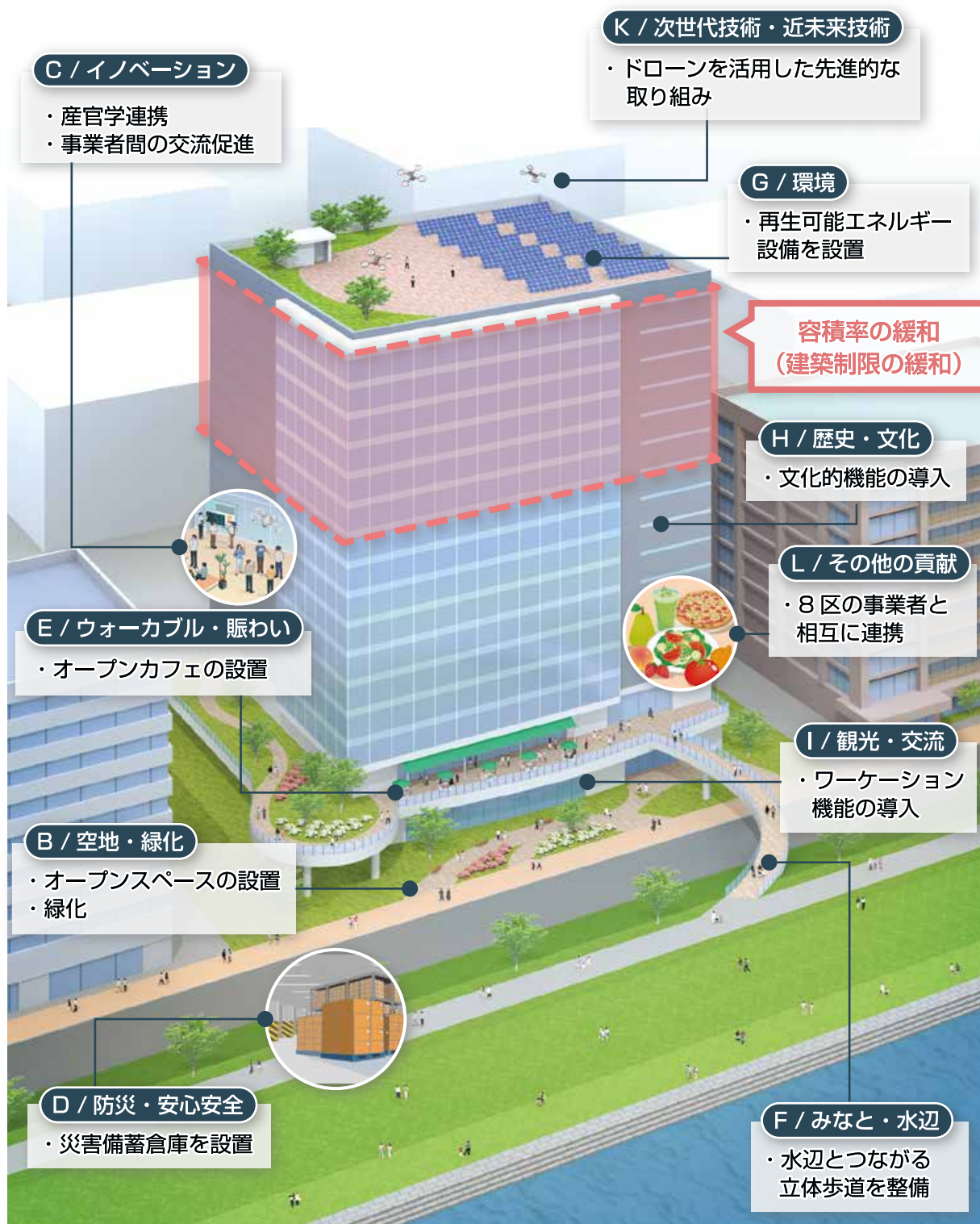
地域整備方針に合致する取り組みイメージ①



【緩和される建築制限】

- 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

地域整備方針に合致する取り組みイメージ②



(2) 地域整備方針に合致する取り組み

A / オフィス

高機能オフィスの整備により、都心の業務集積と活力向上



▶ 高機能オフィスのイメージ・キーワード

OAフロア、自由なレイアウト、1フロアで200坪以上、天井高2700mm以上、個別空調、次世代通信環境、非常用電源、セキュリティシステム、コワーキングスペース、オープンスペース、非接触型オフィス など

▶ 具体的な取り組み例

- ・ 企業の本社やサテライト拠点を誘致するため、企業ニーズに合わせ、面積の広いフロアやOAフロア、コワーキングスペース等を設けたフレキシブルな利用ができるオフィスを整備する。
- ・ 安全で快適なビジネス拠点とするため、次世代通信環境やセキュリティシステム、非常用電源設備等が整ったオフィスを整備する。



コワーキングスペース（新潟市 MOYORe:）



高機能オフィス（イメージ）

事例 中央一丁目広瀬通地区東京建物仙台ビル（仙台市）



建物外観



整形無柱のオフィス空間

事務所の規模に応じたフレキシブルな利用ができるように、分割が可能な1,000㎡を超える整形無柱空間を整備

▶ 指定容積率600%を1,100%に緩和

出典：東京建物株式会社

B / 空地・緑化

オープンスペース等の確保により、快適な都市空間を創出



▶ 取り組みのキーワード

緑地、壁面・屋上緑化、アトリウム、オープンスペース など

▶ 具体的な取り組み例

- ・ 緑あふれる快適な空間を確保するため、敷地内や建物壁面・屋上における緑化を行う。
- ・ オープンスペースやアトリウム空間を整備し、ベンチ等の配置や植栽の配置などにより快適な滞留空間を創出する。



空地・緑化（イメージ）



建物内部のアトリウム（札幌市サッポロファクトリー）

出典：サッポロファクトリー

事例 シンフォニー豊田ビル（名古屋市）



建物外観



オープンスペース



街路景観

道路の付け替えにより、都心に不足しているオープンスペースを確保し、高木の並木を植えて緑あふれる街路景観を形成

▶ 指定容積率 800% を 1,050% に緩和

出典：東和不動産株式会社

C / イノベーション

イノベーションを促進する新たなビジネス拠点を形成



▶ 取り組みのキーワード

ベンチャー創出、スタートアップ拠点、事業者間交流、産官学連携、農商工連携、高度人材育成 など

▶ 具体的な取り組み例

- ・ オープンイノベーションをきっかけに、ベンチャー企業等の誘致やスタートアップ拠点を形成する。
- ・ フードテックをキーワードに、新潟の食等の産業を活かしたイノベーション創出を促す。



新たなビジネスを展開する企業（イメージ）



産業の連携（イメージ）

D / 防災・安心安全

災害に備えた取り組みにより、都心の防災機能の向上



▶ 取り組みのキーワード

津波避難ビル、一時避難施設、災害備蓄倉庫、水災害対策、雨水貯留施設、感染症対策、老朽化した建物の再開発、免震ビル、非常用電源 など

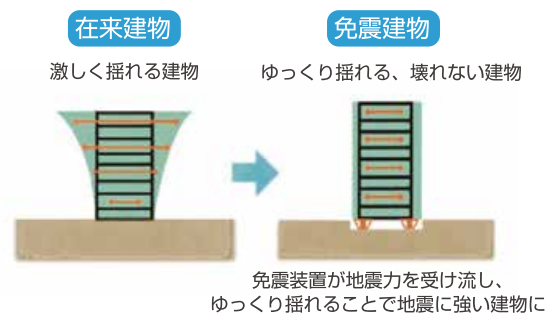
▶ 具体的な取り組み例

- ・ 災害時の避難者等の受け入れ体制強化のため、水や食糧等の生活必需品を保管した災害備蓄倉庫を整備する。
- ・ 大規模災害に備えた免震ビルを整備する。



災害備蓄倉庫

出典：特集 災害の備え、何をしていますか（内閣府 HP）



免震ビルの整備（イメージ）

出典：免震レトロフィット
～世界遺産を支える日本初の免震改修～（国土交通省）

E / ウォーカブル・賑わい

人が中心となるウォーカブルな空間を整備し、賑わいを創出



▶ 取り組みのキーワード

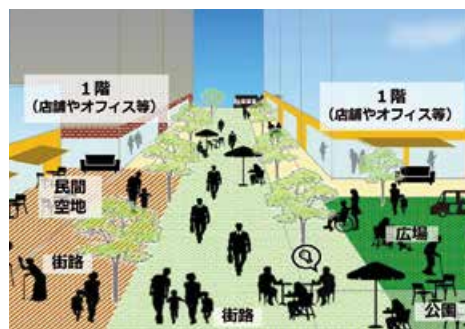
広場、オープンカフェ、回遊性、低層部商業店舗、ペDESTリアンデッキ、立体歩道、地下道接続、エリアマネジメント、バリアフリー、ユニバーサルデザイン、滞留空間、アーケード、アイレベル、ストリートデザイン など

▶ 具体的な取り組み例

- ・ ストリートの賑わい創出のため、建物低層部の商業利用や敷地内の空地を活用したオープンカフェ等を実施する。
- ・ 回遊性が高い都市空間を実現するため、ペDESTリアンデッキや地下と地上を接続する歩行者ネットワークを形成する。



道路空間を活用した賑わい（新潟市社会実験）



ウォーカブルな都市空間（イメージ）

出典：「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市再生（国土交通省）

制度 歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）制度



賑わいのある道路空間の構築

- ・ ほこみち制度は、歩行者の利便増進を図り、賑わいのある道路空間を構築するための道路の指定制度
- ・ 特例区域を定めることで、道路を使用する際に必要となる道路占用許可の一部基準が除外され、道路空間を柔軟に活用できる。

出典：歩行者利便増進道路制度（国土交通省）

事例 人が主役の居心地の良い駅前空間の整備



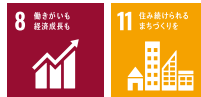
イメージパース（三宮クロススクエア（第2段階）東側）

- ・ 神戸市では、神戸の玄関口となる三宮駅周辺において、人が主役の居心地の良い新しい駅前空間の実現を目指している。
- ・ 駅周辺においてにぎわいが生まれるように、道路や広場などの公共空間と沿道建物（低層部）が一体となった空間づくりを行う。

出典：神戸市

F / みなと・水辺

水辺空間の活用により、賑わいのある都市空間を実現



▶ 取り組みのキーワード

開放感、やすらぎ、潤い、水辺（やすらぎ堤や万代テラスなど）の利活用、立体歩道など市街地との連携、タグボートでの水上利用 など

▶ 具体的な取り組み例

- ・ 水辺空間と建物が一体となる立体歩道を整備し、水辺空間へのアクセス機能を向上させる。
- ・ 水辺空間を活用した取り組みとの連携を図り、賑わいを創出する。



水辺につながる立体歩道（イメージ）

水辺空間の活用（ミズベリング信濃川やすらぎ堤）

G / 環境

再生可能エネルギー利用等により、都市の環境負荷を低減



▶ 取り組みのキーワード

脱炭素、ESG 投資、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）、太陽光発電、下水熱利用、バイオマス、温暖化対策、緑化、マイカー利用削減、CASBEE 認証、公共交通・自転車利用促進、EV 普及促進 など

▶ 具体的な取り組み例

- ・ 太陽光発電等の再生可能なエネルギーを利用した建物を整備する。
- ・ 温暖化への適応に配慮し、都市の緑化に貢献するため、敷地内の空地や建物屋上等へ植栽を行う。



再生可能エネルギーの活用



H / 歴史・文化

新潟市の歴史や文化を活用して、魅力ある都市を実現



▶ 取り組みのキーワード

みなとまち、開港都市、堀、歴史的建造物、文化財、花街、古町芸妓、三業（料亭・茶屋・置屋）、アート、マンガ・アニメ など

▶ 具体的な取り組み例

- ・歴史的建造物の保全・活用やイベント等を通じた花街文化の継承等に取り組む。
- ・アートやマンガ・アニメなどの文化を発信する施設を整備する。



新潟湊之真景 安政6（1859）年



古町芸妓

I / 観光・交流

新潟らしい多様な地域資源を活用し、観光・交流を促進



▶ 取り組みのキーワード

体験・時間消費、ワーケーション、ブレジャー、スマートツーリズム、観光DX、案内機能、多言語対応、MICE など

▶ 具体的な取り組み例

- ・デジタル技術を活用した案内施設の整備により、国内外からの観光客への案内機能の強化を図る。
- ・体験型・時間消費型のレジャー施設の整備や、ワーケーション等の非日常を感じる滞在空間の充実により、新たな交流の創出を図る。



デジタル案内や多言語案内

出典：2040年、道路の景色が変わる
～人々の幸せにつながる道路～（国土交通省）



ワーケーション（イメージ）

J / 景観

みなとまちとしての活力と風格のある都市景観の形成



▶ 取り組みのキーワード

みなとまち、水辺、緑化、賑わい、風格、都市景観、歴史的建造物、夜間景観、照明デザイン、開放感、洗練されたデザイン など

▶ 具体的な取り組み例

- ・ 景観ガイドライン等を踏まえ、オープンスペースを設けた交流を促す景観づくりや建物のガラス面からの透過光、ライトアップ等の灯りによる上質な夜間景観づくり等を行う。



風格のある都市景観



上質な夜間景観

K / 次世代技術・近未来技術

先端技術の活用や DX の推進等により、Society5.0 を実現



▶ 取り組みのキーワード

Society5.0、スマートシティ、AI、IoT、ロボット、ビッグデータ、MaaS、自動運転、DX、ドローン、スマート農業、フードテック・アグリテック など

▶ 具体的な取り組み例

- ・ ドローンや AI・IoT、ビッグデータ等の新たなテクノロジーや先端技術を活用したビジネスを展開する。
- ・ 自動運転や MaaS 等を導入した新たな都市交通を実現するため、敷地内に自動運転バスや小型モビリティの乗降スペースを確保する。



IoT (イメージ)



小型モビリティや MaaS の導入

L / その他の貢献

SDGs の達成に資する取り組み、市内 8 区の連携の強化

▶ 取り組みのキーワード

SDGs、環境優理事業者認定制度、食と農業、スマート農業、
フードテック・アグリテック など

▶ 具体的な取り組み例

- ・女性の採用や管理職採用についての具体目標設定等、「ジェンダー平等」に貢献する取り組みを実施する。
- ・食と農業や地域の産業特性等を発信するイベントの開催等により、市内8区の交流、ネットワークの強化に寄与する。



SDGs



食の国際見本市（フードメッセ in にいがた）

参考 SDGs の達成に向けて

新潟市は、都心地域の開発を通じて SDGs（持続可能な開発目標）の達成に貢献します。

▶ SDGs のゴールと関連する取り組み

<p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	E/ ウォークابل・賑わい	<p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p>	G/ 環境
<p>8 働きがいも経済成長も</p>	A/ オフィス、C/ イノベーション E/ ウォークابل・賑わい F/ みなと・水辺、H/ 歴史・文化 I/ 観光・交流、J/ 景観 K/ 次世代技術・近未来技術	<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p>	A/ オフィス C/ イノベーション G/ 環境 K/ 次世代技術・近未来技術
<p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	B/ 空地・緑化、D/ 防災・安心安全 E/ ウォークابل・賑わい F/ みなと・水辺、G/ 環境 H/ 歴史・文化 K/ 次世代技術・近未来技術	<p>13 気候変動に具体的な対策を</p>	B/ 空地・緑化 D/ 防災・安心安全 G/ 環境
<p>17 パートナーシップで目標を達成しよう</p>	C/ イノベーション		

■規制緩和の事例

(例 札幌市) 南2西3南西地区第一種市街地再開発事業

- 計画地区は、都市の骨格軸に位置付けられた賑わいの中心となる札幌駅前通と市内有数の商店街である狸小路の交差点に位置する。
- 老朽建築の密集、細分化された非効率的な土地利用等の課題があり、組合による市街地再開発事業を実施
- 公共空間である歩道に面して、敷地内に空地を確保し、商業利用された建物低層部と一体となった歩行空間等の整備に貢献したことで、指定容積率を緩和
- 商業、業務、居住の複合機能を導入し、賑わいのある商業地と都心居住を実現



建物外観 (容積率 950%)

【基本情報】	
・事業	: 市街地再開発事業
・用途地域	: 商業地域
・主要用途	: 住宅、商業・業務施設
・現行容積率	: 800%
・緩和後容積率	: 950%
・地区面積	: 約 6,000 m ²



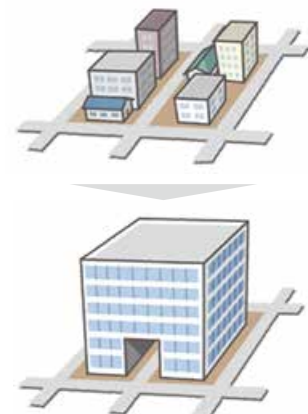
公開空地による公共への貢献

出典：南2西3南西地区市街地再開発組合 HP

■道路の上空利用

都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置付けることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てるのが可能となります。(都市再生特別措置法第36条の2 道路の上空又は路面下における建築物等の建築又は建設)

▶ 詳しくは国土交通省 HP 『立体道路制度』を参照



出典：立体道路制度について (国土交通省)

(3) 地区別の取り組みイメージ

新潟駅周辺地区

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

オフィス



次世代通信環境を備えた
高機能オフィスの整備

イノベーション



事業者間の交流促進、
ベンチャー創出



ウォーカブル・賑わい



建物低層部の商業利用

次世代技術・近未来技術



ドローン等を活用した
ビジネス展開

万代地区

萬代橋周辺の魅力的な水辺空間と商業集積を活かし、地区内外の回遊性を向上させることで、賑わいあふれるまちづくりを推進

ウォーカブル・賑わい



市街地と一体となる
立体歩道の整備

景観



水辺と調和した景観の形成



やすらぎ堤から萬代橋方面を望む

万代島地区

都心のウォーターフロントの立地と国際交流拠点機能を活かし、みなとらしさを感じられる賑わい空間を形成



信濃川から万代島地区方面を望む

観光・交流



MICE 誘致の促進

みなと・水辺



みなとの雰囲気を感じられる
質の高い空間形成

古町地区

様々な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用し、歩いて楽しめる魅力的なまちなみを形成

空地・緑化



拠点となる空地・空間の創出

観光・交流



観光・交流促進につながる
施設の整備



西堀交差点から萬代橋方面を望む



西堀交差点から萬代橋方面を望む

ウォークブル・賑わい



地下と地上を接続する
ネットワークの形成

次世代技術・近未来技術



デジタル案内や
多言語案内の導入

その他の取り組みイメージ（新潟都心地域全域にわたるもの等）



新潟駅南口から新潟駅方面を望む

空地・緑化



建物内部のアトリウム

イノベーション



農商工連携・産官学連携

■公共施設整備に関するもの



新万代広場



駅直下バスターミナル
（高架下交通広場）



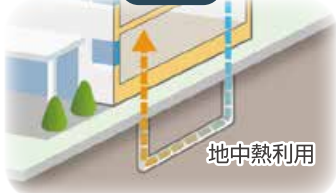
中・長距離バスターミナル
（仮称）バスタ新潟

防災・安心安全



災害備蓄倉庫の設置

環境



地中熱利用

未利用エネルギーの活用



信濃川から万代シティ方面を望む

4 開発促進に関連する支援措置

(1) 市街地の整備に関する補助

① 市街地再開発事業

概要

都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物や敷地、道路等の整備を行う事業。従前建物・土地所有者等に対し、再開発ビルの床（権利床）を与える。

事業の要件

- 高度利用地区や都市再生特別地区等の区域内であること
- 耐火建築物の建築面積の合計が建築面積又は敷地面積のおおむね1/3以下 等
※国の「市街地再開発事業等補助要領」への適合が必要です。

補助の内容

国及び新潟市から、開発に係る費用の一部補助を受けることができます。

【補助対象】

調査設計計画費、土地整備費、
共同施設整備費

【補助率】

各補助対象の 2/3
(国 1/3 + 新潟市 1/3)

▶ 詳しくは新潟市 HP「市街地再開発事業」を参照

※上記補助率は上限です。
※新潟市立地適正化計画に基づく計画の場合、補助率の割増があります。
※予算状況等により補助率は変更となる可能性があります。

税制優遇

所得税・法人税、不動産取得税等、各種税制の優遇措置を受けることができます。

新潟市における事例

- ・ 弁天町地区
- ・ 新潟駅南口第一地区
- ・ 新潟駅南口第四地区 D3 街区
- ・ 花園 1 丁目地区
- ・ 新潟駅南口第二地区
- ・ 古町通 7 番町地区



新潟駅南口第二地区



古町通 7 番町地区

② 新潟都心地域優良建築物等整備事業【新制度・新潟市独自】

概要

都市再生緊急整備地域において、国の優良建築物等整備事業に基づき、都市再生の実現と、良好な市街地環境の形成を促進するため、一定の条件を満たす民間等の任意の再開発事業に対して国と新潟市が助成を行う。

都市再生緊急整備地域の地域整備方針に基づき、オフィス・都市機能誘導施設等を整備する場合は整備費の加算を行う。

事業の種類・要件

	優良再開発型			都市再構築型
	共同化タイプ	市街地環境形成タイプ	マンション建替えタイプ	
概要	細分化された敷地を共同化して土地の高度利用を図る事業。	良質な景観の形成や、不足している公共的空間の確保等により、美しい街並みの形成を図る事業。	老朽化したマンションを適切な時期に建替え、市街地環境の向上に寄与する事業。	まちの拠点となるエリアに医療・福祉等の都市機能を導入する建築物等を整備する事業。
要件	<ul style="list-style-type: none"> ●都市再生緊急整備地域の新潟都心地域内 ●施行地区の規模が1,000㎡以上であること ●幅員8m以上の道路に、4m以上の長さで接道していること ●オフィス*もしくは立地適正化計画で位置付けられた都市機能誘導施設（商業施設、社会福祉施設、教育文化施設、医療施設など）を整備すること 等 <p>※国の「優良建築物等整備事業制度要綱」（建設省住街発第 63 号）の「優良再開発型」もしくは「都市再構築型」への適合が必要です。</p> <p>*対象となるオフィスは以下の要件に適合するもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専有部の面積が1フロア当たり660㎡以上であるもの。 ・天井高さが2,700mm以上であるもの。 ・高さ100mm以上のOAフロアであるもの。 			

補助の内容

国及び新潟市から、開発に係る費用の一部補助を受けることができます。

【補助対象】

調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費、専有部整備費
※専有部整備費は都市再構築型に限る。

【補助率】

各補助対象の 2/3
(国 1/3 + 新潟市 1/3)

※上記補助率は上限です。
※オフィスと都市機能誘導施設以外の用途では、共同施設整備費に補正率がかかります。
※都市再構築型の場合は、補助率の割増があります。
※予算状況等により補助率は変更となる可能性があります。

【加算補助】（新潟市独自）

オフィス、都市機能誘導施設の共同施設整備費について、**20%を加算補助**

※上記補助率は上限です。
※予算状況等により補助率は変更となる可能性があります。

▶ 詳しくは新潟市 HP「新潟都心地域優良建築物等整備事業」を参照

③ 新潟市まちなか再生建築物等整備事業

概要

商業地域、近隣商業地域において、国の優良建築物等整備事業に基づき、良好な市街地環境の形成を促進するため、一定の条件を満たす民間等の任意の再開発事業に対して国と新潟市が助成を行う。

事業の種類・要件

	優良再開発型		
	共同化タイプ	市街地環境形成タイプ	マンション建替えタイプ
概要	細分化された敷地を共同化して土地の高度利用を図る事業。	良質な景観の形成や、不足している公共的空間の確保等により、美しい街並みの形成を図る事業。	老朽化したマンションを適切な時期に建替え、市街地環境の向上に寄与する事業。
要件	<ul style="list-style-type: none"> ●商業地域・近隣商業地域 ●施行地区の規模が1,000㎡以上であること ●幅員8m以上の道路に、4m以上の長さで接道していること 等 <small>※国の「優良建築物等整備事業制度要綱」（建設省住街発第63号）への適合が必要です。</small>		

補助の内容

国及び新潟市から、開発に係る費用の一部補助を受けることができます。

【補助対象】

調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

【補助率】

各補助対象の 2/3
(国 1/3 + 新潟市 1/3)

▶ 詳しくは新潟市 HP 『まちなか再生建築物等整備事業』を参照

※上記補助率は上限です。
※共同施設整備費には補正率がかかります。
※予算状況等により補助率は変更となる可能性があります。

新潟市における事例

- ・新潟駅南口 E2 街区
- ・新潟駅南口 F2 街区
- ・寄居町地区
- ・西堀通 6 番町地区
- ・下大川前通 5 ノ町地区
- ・古町通 5 番町地区
- ・万代 5 丁目地区



西堀通 6 番町地区



万代 5 丁目地区

出典：アパグループ HP

(2) 企業誘致に関する補助 (R4.4.1 現在)

① デジタル・イノベーション企業立地促進補助金

概要

情報通信関連産業の立地を促進し、魅力的な雇用の場を創出するため、一定以上の市民を雇用する情報通信関連企業に対して、事業所賃借料の一部等を支援する。

事業の対象・要件

【対象】 情報通信関連産業

(情報サービス業、インターネット附随サービス業、インターネット広告業、コールセンター業等)

【要件】

- ・市内に事業所を新設する企業であること
- ・新規常用雇用者等：市民5人（事業所面積50坪以上：15人）以上雇用
※コールセンターの場合：市民10人以上（事業所面積90坪以上：30人）以上雇用
- ・賃貸借契約締結後1年以内に事業を開始し、市内で7年以上事業を継続

補助の内容 (にいがた2km型)

- 事業所賃借料：事業所賃借料の3/4以内（3年間）【限度額：5,000万円/年】
- 雇用促進費用：新規常用雇用者1人につき25万円（正規雇用は100～150万円）（3年間）【限度額：5,000万円/年】

▶ 詳しくは新潟市 HP「情報通信関連産業」を参照

② 本社機能施設立地促進事業補助金

概要

市内への本社機能施設の立地を促進するため、首都圏等から本社機能を移転する企業や、市内の本社機能を拡充する企業に対して、設備投資や事業所賃借料、新規雇用に関する費用の一部を支援する。

事業の対象・要件

本社機能を有する事業所（全業種）

【対象】 本社機能：事業や業務の管理、統括、運営や研究開発、研修など
※風営法第3条の許可を要する風俗営業など一部業種を除く

- 【要件】**
- A. 設備投資型**（用地・建物等を購入・建設する場合）
 - ・投下固定資産額5,000万円以上など
 - B. オフィス型**（オフィス床を賃借する場合）
 - ・新たに本店（登記）を市内に設置する市外企業
 - ・新規常用雇用者等：市民5人（事業所面積50坪以上：15人）以上雇用
 - ・賃貸借契約締結後1年以内に事業を開始し、市内で7年以上事業を継続

補助の内容 (A. 設備投資型はア・ウ、B. オフィス型はイ・ウ・エが対象)

- ア. 投下固定資産：市外からの移転：20%【限度額：5億円】
市内での拡充：10%【限度額：3億円】
- イ. 事業所賃借料：事業所賃借料の3/4以内（3年間）【限度額：5,000万円/年】
- ウ. 雇用促進費用：新規常用雇用者1人につき25万円（正規雇用は100～150万円）
役員の住民票異動1人につき100万円【限度額：5,000万円/年】
- エ. 設備購入費、移転運搬費：経費の1/2以内【限度額：1,000万円】

▶ 詳しくは新潟市 HP「本社機能施設立地促進事業補助金」を参照

③ オフィスリノベーション補助金

概要

前記、①デジタル・イノベーション企業立地促進補助金、②本社機能施設立地促進事業補助金の制度の対象となった企業の入居に合わせたオフィスビル改修費の一部を支援する。

事業の対象・要件

【対象】 オフィスビルの所有者等
(新規入居企業との共同申請)

【要件】

- ・入居予定企業とオフィスビル等にかかる賃貸借契約を締結し、かつ、当該入居予定企業が当該オフィスビル等のOAフロア化、トイレの新設・改修の後に入居すること。
- ・100坪以上/階層のオフィス等で、一定の連続性が認められるオフィス部分の延床面積が50坪以上の賃貸契約の範囲とする。

補助の内容

OAフロア化、トイレの新設・改修経費の1/4以内【限度額：500万円】

▶ 詳しくは新潟市 HP「オフィスビルのリフォーム支援」を参照

④ 起業・創業に関する主な支援

事業名	支援の内容
創業サポート事業 (オフィス)	<p>【概要】 市内で新たに事業活動を行う個人やグループ、ベンチャー企業等の事業所賃借料の一部を支援</p> <p>【対象】 今後創業しようとするもの、又は創業から3年未満のもの</p> <p>【補助】 事業所賃借料の1/3～1/2以内（1年間）【限度額：3～5万円/月】 ※情報通信関連産業は1/3～1/2以内（3年間）</p>
中小企業開業資金	<p>【概要】 新規開業に必要な運転資金、設備資金を貸付 融資期間：運転資金7年以内、設備資金10年以内</p> <p>【対象】 市内で開業後1年未満の者等</p> <p>【補助】 保証料補助額：全額又は半額 利子補給額：一定期間内の利子全額（条件あり）</p>

▶ 詳しくは新潟市 HP「創業サポート事業（オフィス）【ちんりょう・楽ちん】」「中小企業開業資金」を参照

(3) 民間都市再生事業 (0.5ha 以上の開発の大臣認定) と税制支援について

概要

都市再生緊急整備地域内では、事業区域0.5ha (原則) 以上の都市開発事業は、国土交通大臣に認定の申請を行い、認定された場合、税制支援と金融支援を受けることができます。

認定の基準

- ・都市再生緊急整備地域における市街地の整備を緊急に推進する上で効果的であり、かつ、当該地域を含む都市の再生に著しく貢献する事業
- ・建築物・公共施設等の整備に関する計画が、地域整備方針に適合する事業 等

税制支援

- 所得税・法人税 : 2.5 割増償却 [5年間]
- 登録免許税 : 建物の保存登記 0.4%→0.35% に軽減
- 不動産取得税 : 課税標準から新潟県の条例で定める割合を控除できます。
- 固定資産税・都市計画税 : 課税標準から新潟市の条例で定める割合を控除できます。[5年間]

金融支援

公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援が行われます。

- 償還期間 : (貸付) 20 年以内、(社債取得) 10 年以内

▶ 詳しくは国土交通省 HP 「民間の活力を中心とした都市再生」を参照

(4) 民間都市開発推進機構による支援

一般財団法人民間都市開発推進機構 (MINTO 機構) は、「民間都市開発の推進に関する特別措置法」に基づき国土交通大臣に指定された法人です。融資、出資、助成の各種支援メニューを用いて、都市開発やまちづくりを支援しています。

各種支援メニュー

- | | |
|-----|---|
| 融資型 | ●共同型都市再構築業務
防災・環境性能の優れたプロジェクトや、医療、福祉、商業等の都市機能を有するプロジェクトを行う民間事業者に対し、長期安定的に資金を提供します。 |
| | ●メザニン支援業務
国や市町村が定める特定の区域において行われる防災や環境に配慮した優良な民間都市開発事業に対し、メザニン資金 (ローン・社債取得) を提供します。 |
| | ●まちなか公共空間等活用支援業務
快適に交流・滞在できる空間の創出を目指した都市開発事業を行う都市再生推進法人に対し、長期にわたる低利貸付を行い、事業の円滑化を図ります。 |
| 出資型 | ●まち再生出資業務
市町村が定める特定の区域において行われる優良な民間都市開発事業に対し、MINTO 機構が出資を行うことにより、事業の立上げ支援を行います。 |
| | ●まちづくりファンド支援業務 (マネジメント型)
地域金融機関と MINTO 機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、出資・社債取得を通じて、リノベーション等による民間まちづくり事業を進めます。 |
| 助成型 | ●まちづくりファンド支援業務 (クラウドファンディング活用型)
クラウドファンディングを活用して行われる景観形成等を目的としたNPO、住民等によるまちづくり事業に対して助成等を行う「まちづくりファンド」に資金拠出します。 |

▶ 詳しくは民間都市開発推進機構 HP 「業務のご案内」を参照




■参考 1 新潟都心地域 地域整備方針

地区	Ⅰ. 整備の目標	Ⅱ. 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
4地区 全体	<ul style="list-style-type: none"> ●江戸時代より北前船の寄港地として繁栄し、幕末には開港五港に選ばれ世界に開かれた新潟市の原点である新潟都心地域において、新潟駅周辺地区、万代地区、万代島地区、古町地区を都心地域の拠点地区と位置付け、各地区を公共交通や歩行者等のネットワークで結び、連動させながら、みなとまちの活力と風格、高度な機能を備える都市形成を推進 ●本州日本海側の最大都市という立地とインフラを活かし、国内外の企業に選ばれる都市機能を強化するとともに、産業振興に取り組み、多様で魅力ある雇用の場を確保 ●災害が頻発化・激甚化する昨今において、都心部の都市機能の向上と安全性の強化を推進すると共に、都市間連携を進めることで、太平洋側の災害時に代替機能を発揮する日本海国土軸を形成 ●緑と賑わいがあふれるウォーカブルな空間を形成すると共に、新潟市のシンボルである萬代橋周辺において、信濃川やすらぎ堤や万代テラス（信濃川右岸緑地）など、既存資源を活かした魅力的な水辺空間を形成 ●脱炭素社会の創造に向け、SDGsの視点から、スマートエネルギーシティの推進により、次世代型の環境都市を構築 	<ul style="list-style-type: none"> ●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
新潟駅 周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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
万代地区	<ul style="list-style-type: none"> ●萬代橋周辺の魅力的な水辺空間と商業集積を活かし、地区内外の回遊性を向上させることで、賑わいあふれるまちづくりを推進 	<ul style="list-style-type: none"> ●商業、文化、観光・交流、エンターテインメント機能の充実、水辺空間との連携、MICE誘致の促進により、体験型・時間消費型の都市機能を強化
万代島 地区	<ul style="list-style-type: none"> ●都心のウォーターフロントの立地と国際交流拠点機能を活かし、みなとらしさを感じられる賑わい空間を形成 	<ul style="list-style-type: none"> ●商業、文化、観光・交流、エンターテインメント機能の充実、水辺空間との連携、MICE誘致の促進により、体験型・時間消費型の都市機能を強化【再掲】
古町地区	<ul style="list-style-type: none"> ●様々な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用し、歩いて楽しめる魅力的な街並みを形成 	<ul style="list-style-type: none"> ●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

Ⅲ. 公共施設その他の公益施設の整備及び管理に関する基本的事項	Ⅳ. 緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
<ul style="list-style-type: none"> ● 温暖化等の影響により頻発する豪雨水害に対し、浸水対策となる雨水管、ポンプ場等の整備を推進 ● 各拠点地区を結ぶ公共交通の利便性向上に向けたバス交通の強化、および拠点周辺へのアクセス向上に向けた多様な交通手段の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 5G、AI、IoT、ロボット、ビッグデータなど先端技術の活用や、DX（デジタル・トランスフォーメーション）を促進し、新潟市の強みである食と農業の分野において、スマート農業や、フードテック・アグリテックに関連する事業創出を推進するとともに、まちづくり分野におけるスマートシティを推進し、Society5.0の実現を目指す。 ● 都心部の移動の円滑化に向け、市民や関係者と協働でMaaSの導入を促進するとともに、安全性の向上を図る公共交通の自動運転化など、次世代技術の活用を検討 ● 新潟市の強みを生かしたイノベーションを促進するため、県内外も含めた農商工連携・産官学連携による高度人材の育成とベンチャー創出の拠点形成を推進 ● 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
<ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道在来線の高架化や、立体交差道路、万代広場、駅直下バスターミナル（高架下交通広場）の整備促進により、南北市街地の一体化と都市機能の強化を推進 ● 新潟駅南口周辺において、中・長距離バスターミナルを整備し、広域交通結節点の機能を強化するとともに、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 ● 都市の緑化と道路空間の再構築を進め、人と車の動線を整理し、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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
<ul style="list-style-type: none"> ● 都市の緑化と道路空間の再構築を進め、人と車の動線を整理し、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【再掲】 ● 立体歩道等の整備により、周辺街区から信濃川やすらぎ堤など水辺空間へのアクセス機能を向上させ、市街地と水辺の連携による活性化を推進 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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【再掲】
<ul style="list-style-type: none"> ● 立体歩道等の整備により、周辺街区から信濃川やすらぎ堤など水辺空間へのアクセス機能を向上させ、市街地と水辺の連携による活性化を推進【再掲】 	
<ul style="list-style-type: none"> ● 立体歩道等の整備により、周辺街区から信濃川やすらぎ堤など水辺空間へのアクセス機能を向上させ、市街地と水辺の連携による活性化を推進【再掲】 ● 既存アーケードや地下街、地下駐車場の利便性や快適性、安全性の向上を図り、周辺開発と連携することで、歩行者ネットワークを充実・強化 	

■参考2 都市再生緊急整備地域指定等に関する経緯

年月	主な経緯
令和2年6月	新潟都心地域が 候補地域 に設定
8月	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ○第1回 新潟都心地域 都市再生緊急整備地域 準備協議会 ○第2回 新潟都心地域 都市再生緊急整備地域 準備協議会 ○第3回 新潟都心地域 都市再生緊急整備地域 準備協議会 </div>
11月	
令和3年2月	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>新潟都心地域の「地域整備方針」と「区域」の素案をとりまとめ</p> </div>
	 <p>第1回準備協議会 (令和2年8月12日)</p>
4月	新潟都心地域の 都市再生緊急整備地域指定を内閣府へ申出
5月～7月	パブリックコメント・法制局審査等（内閣府）
8月	新潟都心地域の指定に係る政令が 閣議決定
	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ○第1回 新潟都心地域 都市再生緊急整備地域に係る懇談会 ○第2回 新潟都心地域 都市再生緊急整備地域に係る懇談会 </div>
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>『新潟都心地域の目指す姿』 『新潟都心地域開発ガイドライン』の素案をとりまとめ</p> </div>
9月	新潟都心地域が都市再生緊急整備地域に指定（政令施行）
11月	『 新潟都心地域の目指す姿 』・『 新潟都心地域開発ガイドライン 』の策定・公表

新潟都心地域 都市再生緊急整備地域 準備協議会

新潟都心地域の「地域整備方針」と「区域」の素案とりまとめに向け、産官学金の関係者の皆さまよりご議論いただきました。

新潟都心地域 都市再生緊急整備地域に係る懇談会

「新潟都心地域の目指す姿」や「新潟都心地域開発ガイドライン」等の素案とりまとめに向け、準備協議会委員の各分野の代表者の皆さまよりご議論いただきました。

上記「準備協議会」及び「懇談会」の詳細については、新潟市HP「都市再生緊急整備地域」を参照



みなとまち。
みらいまち。
新潟市

都市再生緊急整備地域

新潟都心地域 開発ガイドライン

初版：令和3年11月

改定：令和5年3月

新潟市 都市政策部 まちづくり推進課

〒951-8554 新潟市中央区古町通7番町1010番地

TEL：025-226-2703

Mail：machisui@city.niigata.lg.jp

