

第31回 新潟市景観審議会

日 時 令和4年3月30日（水）午後1時30分より
会 場 ホテルイタリア軒 3階 サンマルコ

次 第

1 開 会

2 議 事

(1) 信濃川沿岸地区の良好な景観形成について

3 閉 会

第31回 新潟市景観審議会 座席表

日時 令和4年3月30日(水) 午後1時30分から
会場 ホテルイタリア軒 3階 サンマルコ

西村会長



記者席

前田委員 ○

早福委員 ○

荒川委員 ○

佐藤委員 ○

清野委員 ○

渡部委員 ○

石田委員 ○

○ 岡崎委員

○ 橋本委員

○ 増子委員

○ 伊藤委員

○ 中川委員

○ 中村委員

○ 久保委員

議員席

傍聴者席

事務局

第16期新潟市景観審議会委員名簿

(任期：令和2年9月1日から令和4年8月31日まで)

知識経験を有する者

開志専門職大学事業創造学部教授	西村伸也
新潟大学工学部教授	岡崎篤行
新潟大学教育学部准教授	橋本学
ユニバーサルカラープランナー協会	増子和美
NPO法人まちづくり学校	伊藤明世
弁護士（新潟県弁護士会）	中川雅博
新潟市消費者協会 新潟支部 理事	中村昌子

市民

公募	久保有朋
公募	石田博道

関係団体の意見を代表する者

(一社)新潟市建設業協会 評議員	渡部幸之助
(公社)新潟県建築士会新潟支部	清野奈桜美
新潟県広告美術業協同組合	佐藤善成
(一社)新潟市造園建設業協会理事長	荒川義克
(一社)新潟県商工会議所連合会専務理事	早福弘

関係行政機関の職員

国土交通省北陸地方整備局建政部都市調整官	前田善久
新潟県新潟地域振興局地域整備部長	東海林晃

議事 1 信濃川沿岸地区の良好な景観形成について



前回審議会から修正するポイント

修正点①：明度の下限値を 4階以上は[6], 3階以下は[4]に修正

修正点②：建物高さ・建物横幅・緑化の基準を見直す エリアの修正（エリアを限定）

修正点③：高さ50mを超える建築計画は 個別に景観審議会で審議する手続きを追加

修正点④：高さ50mを超える建築計画について、 景観基準を追加（③の手続きで審議）

前回審議会から修正するポイント

修正点①：明度の下限値を 4階以上は[6]、3階以下は[4]に修正

修正点②：建物高さ・建物横幅・緑化の基準を見直す エリアの修正（エリアを限定）

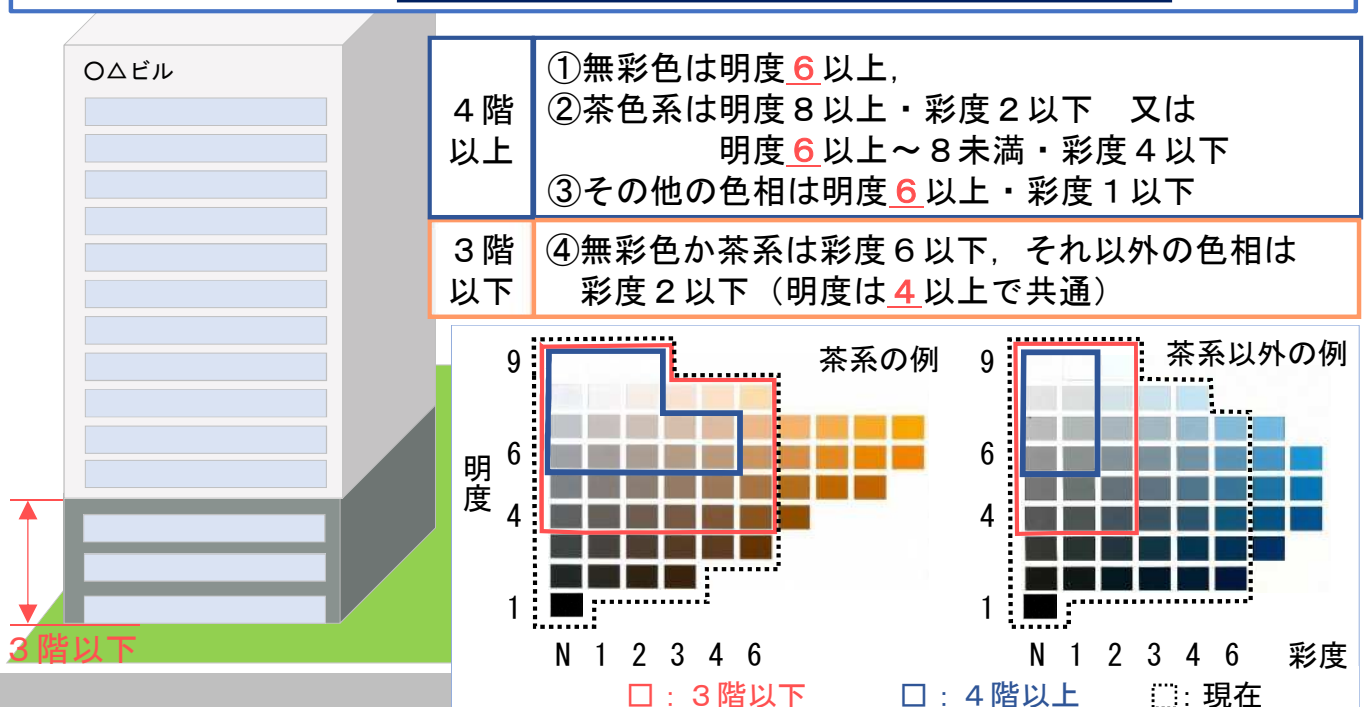
修正点③：高さ50mを超える建築計画は 個別に景観審議会で審議する手続きを追加

修正点④：高さ50mを超える建築計画について、景観基準を追加（③の手続きで審議）

3

景観計画案の修正点①：色彩の基準（案）

明度の下限値を 4階以上は[6]、3階以下は[4]に修正



※上記①～④以外の色の使用は3階以下の壁面とし、使用面積は当該壁面の5%以下とする
※工作物においては10m超は①～③、10m以下は④とする

4

前回審議会から修正するポイント

修正点①：明度の下限値を4階以上は[6]，3階以下は[4]に修正

修正点②：建物高さ・建物横幅・緑化の基準を見直すエリアの修正（エリアを限定）

修正点③：高さ50mを超える建築計画は個別に景観審議会で審議する手続きを追加

修正点④：高さ50mを超える建築計画について，景観基準を追加（③の手続きで審議）

5

修正点②：エリアの修正について

高さ・横幅・緑化の基準を見直すエリアを再考

前回
提案

信濃川沿岸地区全体を対象

今回
提案

都市再生緊急整備地域と重複する範囲のみ
その他の区域は時期を捉え判断

朱鷺メッセ

萬代橋

新潟駅

※赤色部分の指定容積率は600%又は200%

6

修正点②：エリアの修正について

令和3年9月，国により「新潟都心地域」が「都市再生緊急整備地域」に指定併せて，国が同地域の「地域整備方針」(※)を決定



※別添資料「都市再生緊急整備地域 新潟都心地域 地域整備方針」を参照

7

修正点②：エリアの修正について

都市再生緊急整備地域とは

- ・都市再生の拠点として，都市開発事業等を通じて，緊急的かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域
- ・民間開発について建築制限の規制緩和や金融支援，税制支援等の特例の活用が可能

官民協働により都心エリアのまちづくりを推進

8

修正点②：エリアの修正について

都市再生緊急整備地域で誘導する開発イメージ

優良な開発を促進



※詳しくは、別添資料「新潟都心地域 開発ガイドライン 概要版」を参照

9

前回審議会から修正するポイント

修正点①：明度の下限値を4階以上は[6]、3階以下は[4]に修正

修正点②：建物高さ・建物横幅・緑化の基準を見直すエリアの修正（エリアを限定）

修正点③：高さ50mを超える建築計画は個別に景観審議会で審議する手続きを追加

修正点④：高さ50mを超える建築計画について、景観基準を追加（③の手続きで審議）

修正点③：景観審議会による審議

高さ50mを超える建築計画は、良好な景観形成に資するものであるか「景観審議会」に意見を聴いて市長が適否を判断

- ・ 高さ50mを超える場合の景観基準を新たに追加（後述）し、その基準を基に審議を行う。
- ・ 個別の建築計画について、シミュレーション等による審議が可能。
- ・ 地域整備方針等への整合や都市再生への貢献等、優良な建築計画であるか、市が事前に審査を行う。

11

前回審議会から修正するポイント

修正点①：明度の下限値を4階以上は[6]、3階以下は[4]に修正

修正点②：建物高さ・建物横幅・緑化の基準を見直すエリアの修正（エリアを限定）

修正点③：高さ50mを超える建築計画は個別に景観審議会で審議する手続きを追加

修正点④：高さ50mを超える建築計画について、景観基準を追加（③の手続きで審議）

12

修正点④：景観基準の追加

高さ50mを超える建築計画について、
景観基準を追加し、景観審議会で総合的に審議

「建物横幅・緑化・高さ」の基準

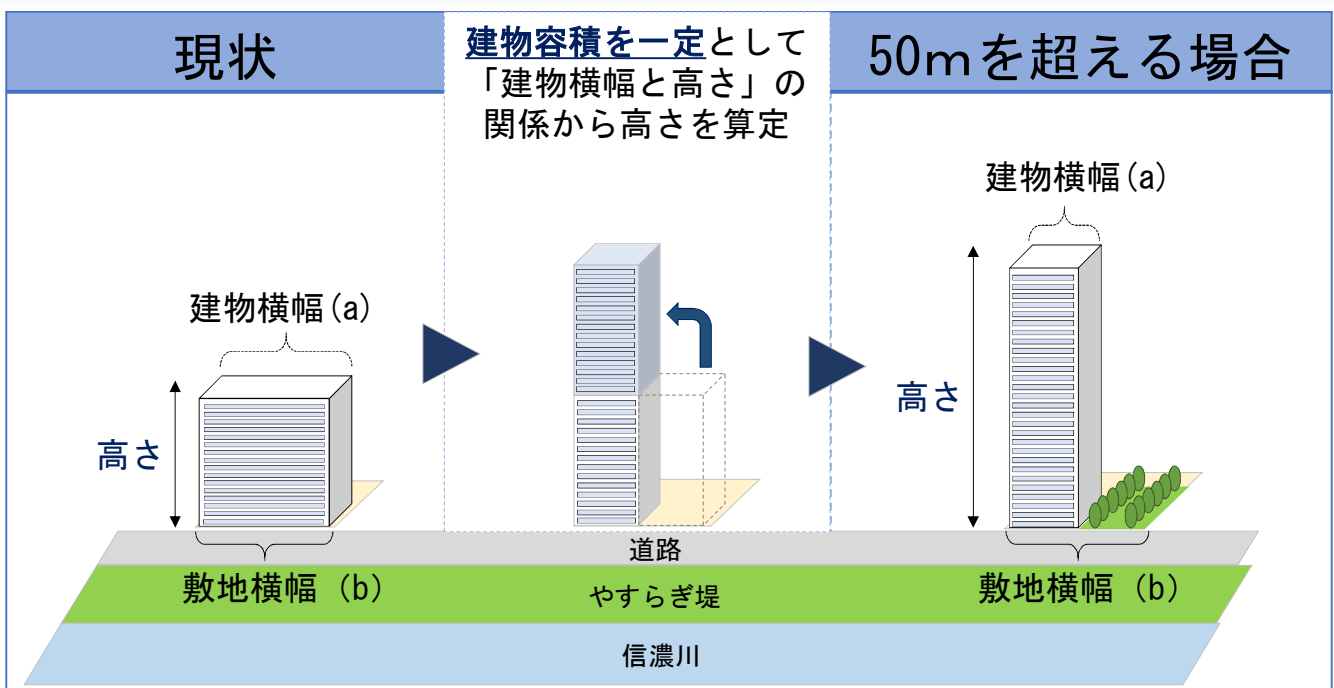


デザインなどに関する定性的な基準

資料2を参照

13

建物横幅と高さの考え方（関係性）

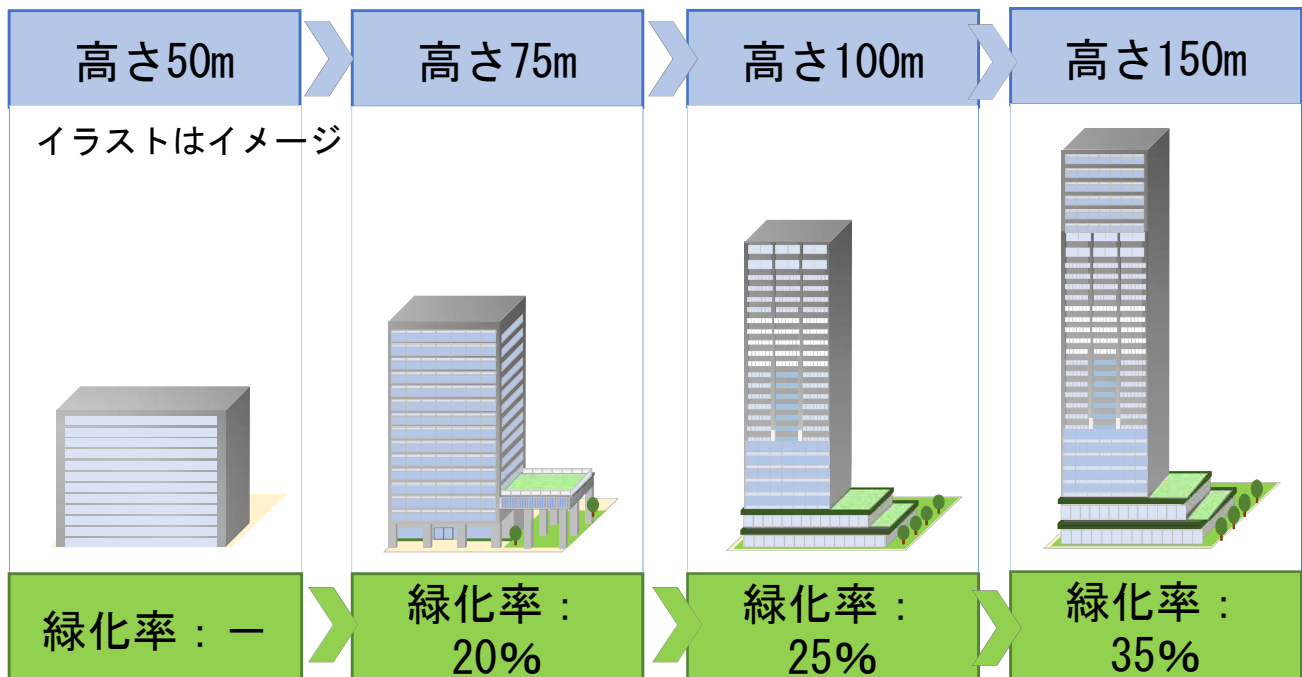


建物高さは「敷地横幅に対する建物横幅の割合」との関係性から算出した数値を目安とする

14

都市再生緊急整備地域内の建物幅・高さ・緑化

幅との関係性から算出した高さ・緑化率を設定



※高さ、緑化率は、建物幅に応じ「65m・18%」「85m・22%」等と傾斜も考慮 15

修正点④：景観基準の追加

建物の配置

- ・オープンスペースを設けるよう努める。

建物の意匠

- ・萬代橋と調和するデザインにする等、配慮する。
- ・ランドマークとなるようなデザインとするよう努める。
- ・信濃川に建物の表側を見せるよう努める。
- ・色彩、素材等による分節化等、圧迫感の軽減に努める。
- ・低層部等はガラス等、内部が見えるような素材を多用するよう努める。

修正点④：景観基準の追加

照明

- ・ 信濃川の水面への灯りの反射など，上質な夜間景観となるよう照明設備を設けるよう努める。

緑化

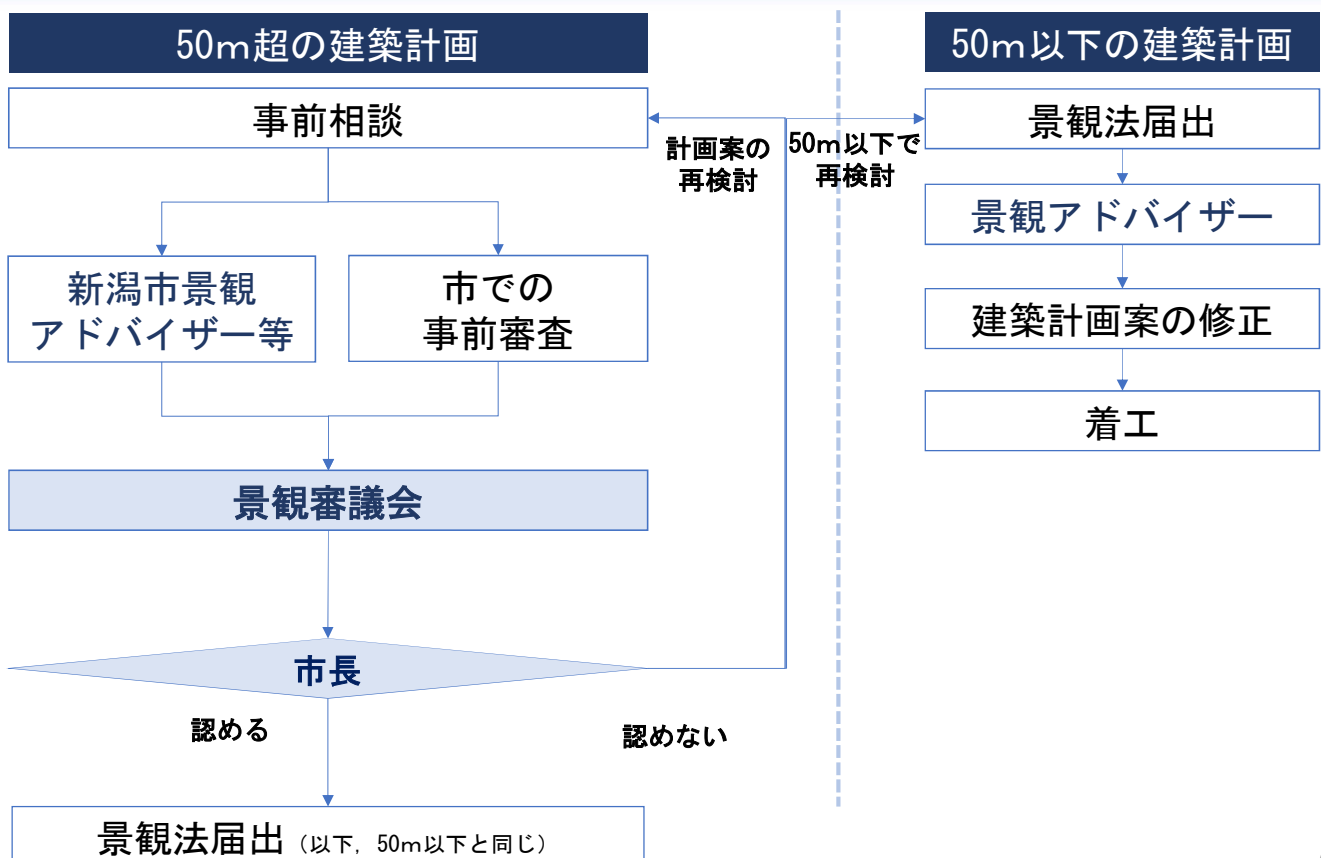
- ・ ボリュームのある緑となるよう，屋上や壁面の緑化，高木の植栽等に努める。

屋外広告物

- ・ 開放感と調和するようなデザインとするよう努める。

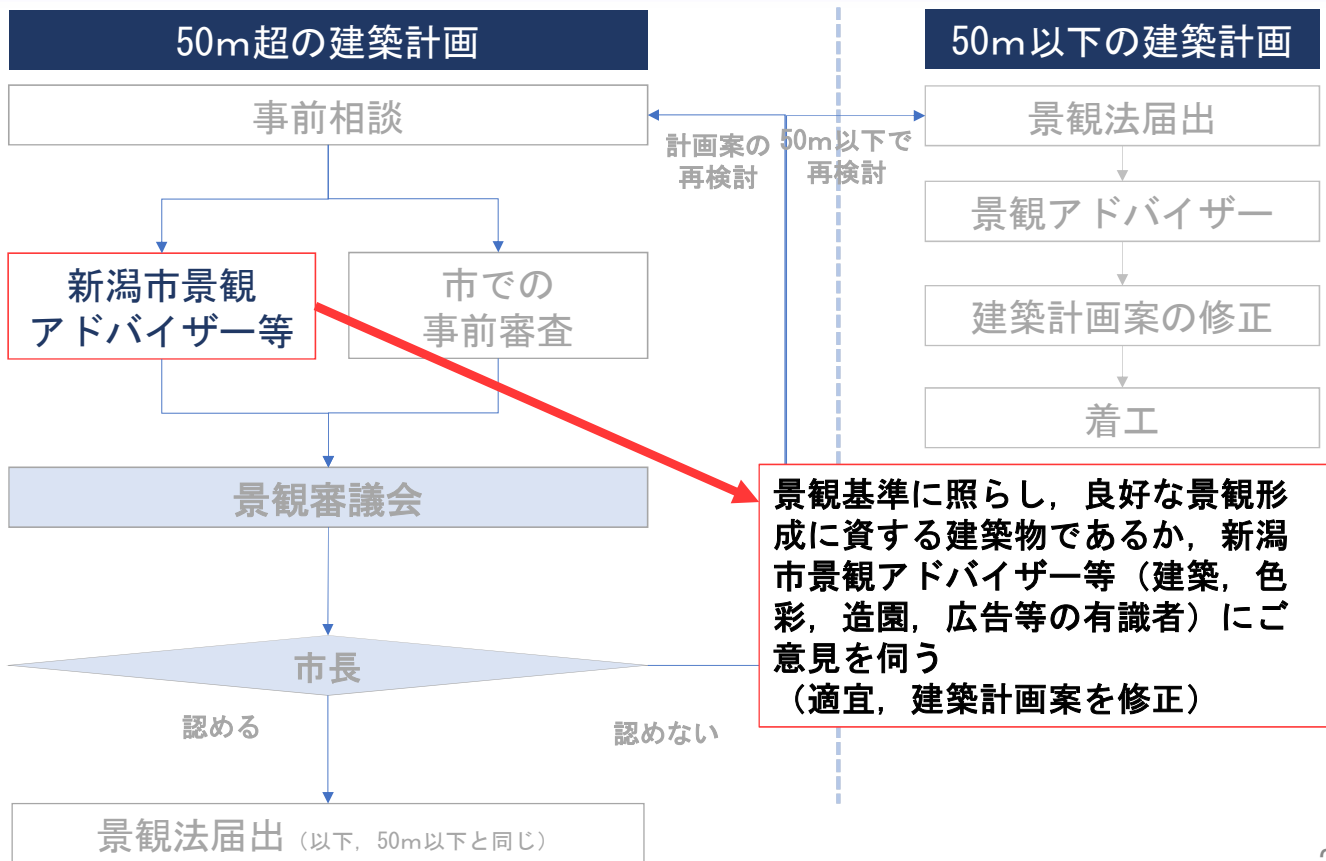
19

信濃川沿岸地区の建築計画の手続きフロー



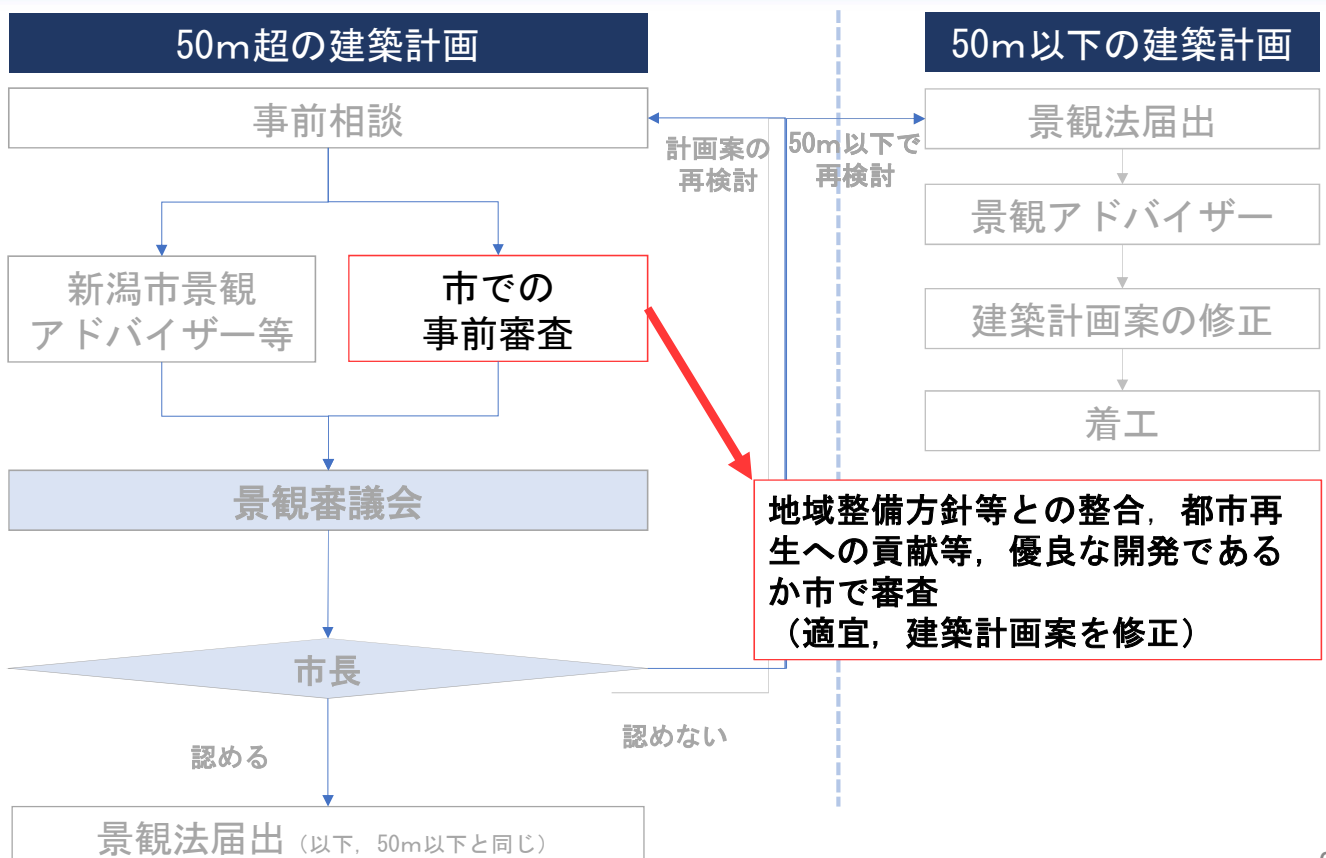
20

信濃川沿岸地区の建築計画の手続きフロー



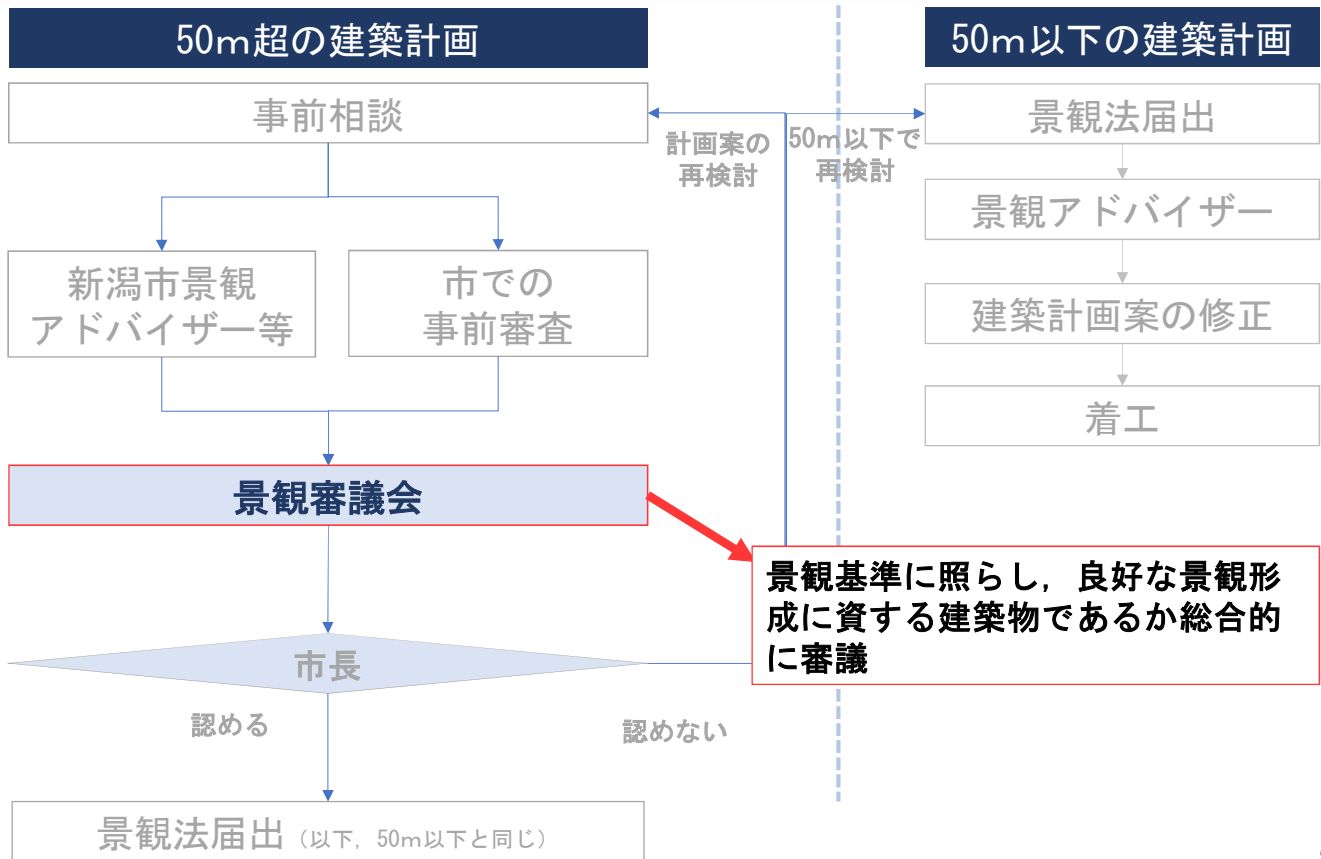
21

信濃川沿岸地区の建築計画の手続きフロー

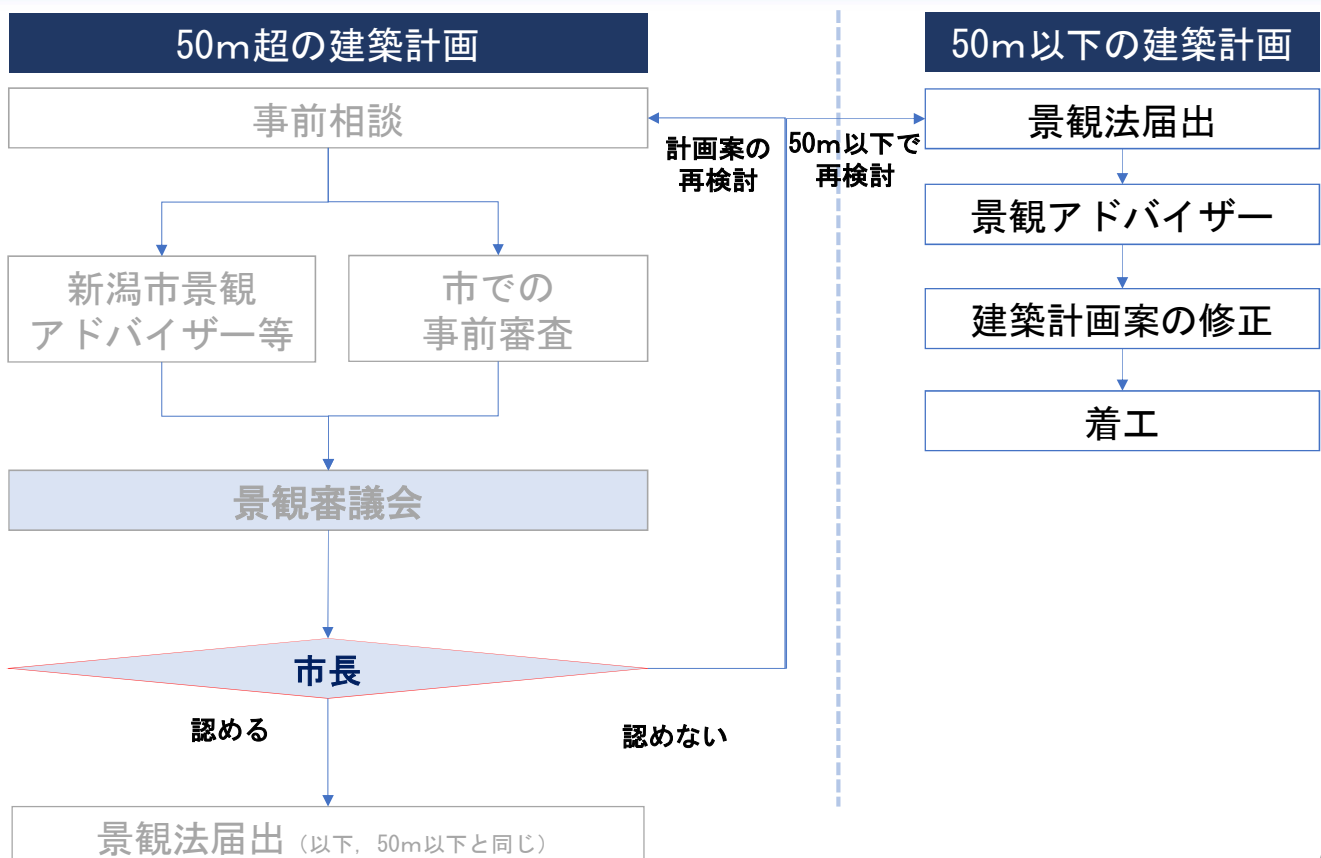


22

信濃川沿岸地区の建築計画の手続きフロー



信濃川沿岸地区の建築計画の手続きフロー



信濃川沿岸地区の景観計画変更案（まとめ）

信濃川沿岸地区全域（全ての建築物・工作物・屋外広告物）

- ・ 色彩，屋外広告物の規制を強化
- ・ 建物高さは50m以下（ただし横幅に長い建物を避ける枠組みとして，下記の場合は50mを超えることが可能）

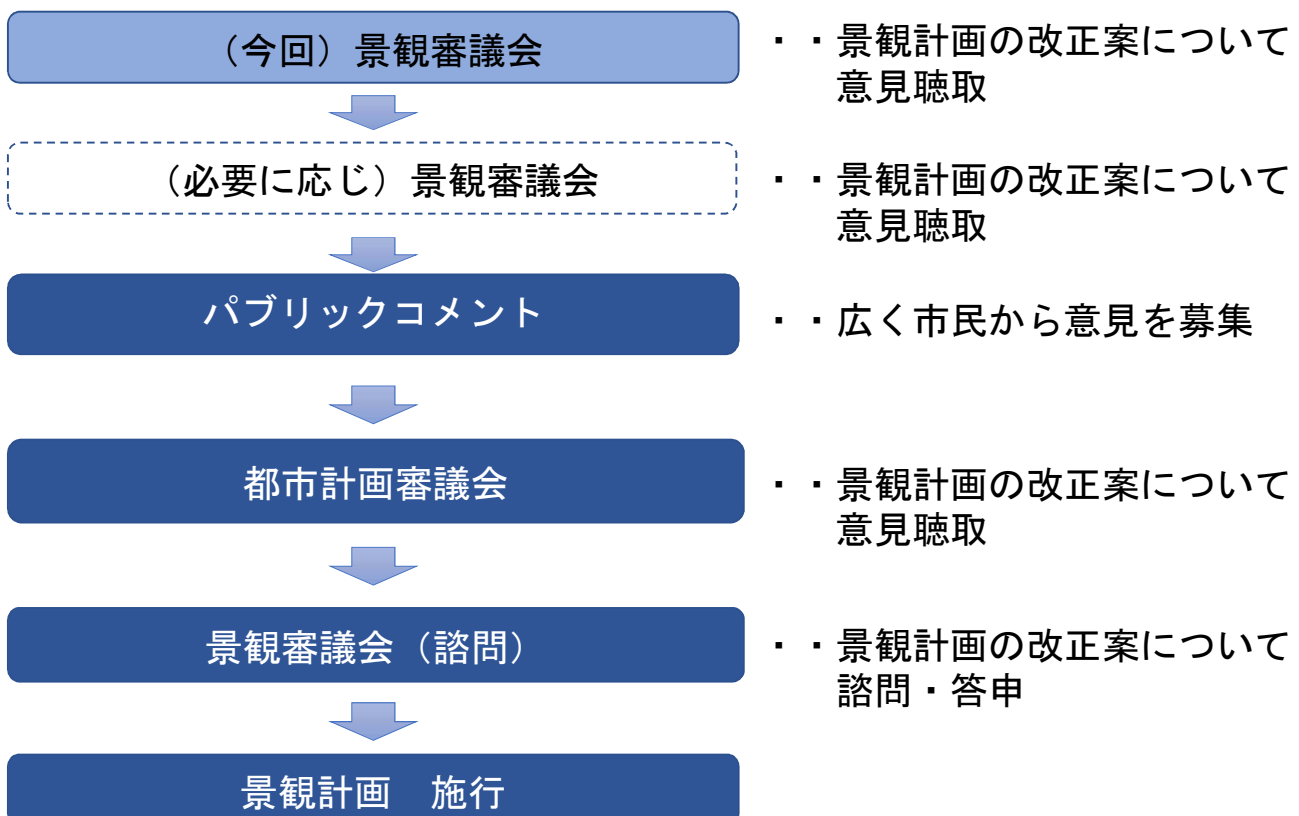
都市再生緊急整備地域（新潟都心地域）

個別の建築計画ごとに，下記景観基準について，景観審議会で審議し市長が認める場合

- ・ 建物横幅・緑化・高さの基準
- ・ 配置，意匠，夜景，広告物等の定性的な基準

25

信濃川沿岸地区の今後の流れ



26

信濃川沿岸地区における高さ 50m を超える建築物の景観基準（案）

対象事項		景観基準（案）
建築物	配 置	●人々の交流を促すためのオープンスペースを設けるよう努めること。
	意 匠	●萬代橋と調和する意匠とする等の配慮をすること。 ●萬代橋と一体となってランドマークとなるようなデザインとするよう努めること。 ●信濃川側に建築物の表側を見せるよう努めること。 ●形態、色彩、素材等による分節化、その他の手法により圧迫感の軽減に努めること。 ●建築物内部の活動が外部から望める空間とするため、1・2階やテラス等の壁面は、ガラス等、透明な材料を多用するよう努めること。
	高さ	●建設しようとする建築物の高さの上限は、信濃川に面する敷地境界の長さに対する壁面長さの割合、緑化率その他の景観基準について当該建築物が良好な景観形成に資するものであるか、景観審議会の意見を聴いて市長が認める高さ（次に掲げる算式により算定したものを目安）とする。 $y=50/x$ ただし、 $x=a/b$ とする a：建築物の信濃川に面する高さ 10m以上の部分の壁面長さ b：信濃川に面する敷地境界の長さ x：信濃川に面する敷地境界の長さに対する壁面長さの割合 y：目安とする建築物高さ ●高さは周辺の建築物の高さを考慮するよう努めること。
	設 備	●信濃川の水面に灯りが反射すること等により、上質な夜間景観を形成するよう、適切な照明設備を設けるよう努めること。
	外構及び植栽	●対岸から見てやすらぎ堤と一体となって、ボリュームのある緑を感じることができるよう、屋上や壁面の緑化や高木の植栽に努めること。 ●敷地面積に対する緑地の割合（緑化率）は次に掲げる算式により算定したものを標準とする。 $G=y/500+0.05$ G：緑化率 y：建築物高さ
屋外広告	全種類の広告物 ●開放的な景観に調和するような色彩、意匠とするよう努めること。	

都市再生緊急整備地域 新潟都心地域

地域整備方針

(新潟市)

地域名称	整備の目標	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	公共施設その他の公益的施設の整備に関する基本的事項	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
新潟都心地域	<p>〔都市再生緊急整備地域〕 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</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>(4 地区全体)</p> <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 	<p>(4 地区全体)</p> <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 <p>(新潟駅周辺地区)</p> <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 	<p>(4 地区全体)</p> <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

裏面あり

	<p>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</p> <p>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</p> <p>（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</p> <p>（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</p> <p>（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</p> <p>（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街並みを形成</p>	<p>（新潟駅周辺地区）</p> <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 <p>（万代地区）（万代島地区）</p> <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 <p>（古町地区）</p> <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 	<p>（新潟駅周辺地区）（万代地区）</p> <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 <p>（万代地区）（万代島地区） （古町地区）</p> <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 <p>（古町地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>（新潟駅周辺地区）（万代地区）</p> <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
--	--	--	--	--

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

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。

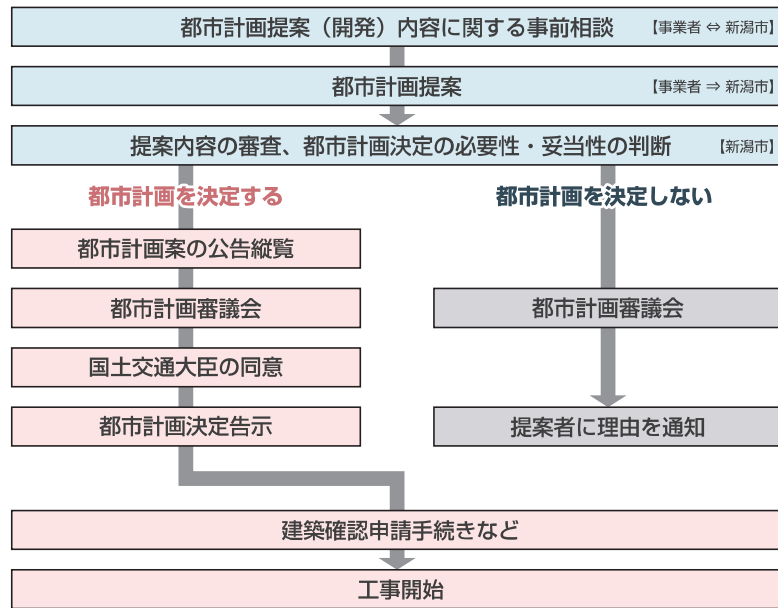


図 都市計画提案に係る全体フロー

▶ 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

問い合わせ先



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

新潟市HPで [都市再生緊急整備地域](#) 検索

● 開発ガイドラインの位置付け

新潟市は、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～万代～古町をつなぐ新たな都心軸周辺エリアを「にいがた2k⁺m」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。

目指す姿の実現に向けた5つのキーワード



※掲載しているパース等については、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。

(2) 企業誘致に関する補助

① 情報通信関連産業立地促進事業補助金

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。
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)
補助の内容	●事業所賃借料：事業所賃借料の1/5以内(5年間)【限度額：900万円/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50万円)(3年間)【限度額：1,500万円/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、市内に本社機能のある施設を移転等する企業に対して、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。
対象	本社機能を有する事業所(全業種) ※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
補助の内容 (ア・イは選択)	ア. 投下固定資産：市外からの移転：10%【限度額：1億円】、市内での拡充：5%【限度額：5,000万円】 イ. 事業所賃借料：事業所賃借料の1/2以内(3年間)【限度額：500万円/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50万円)【限度額：500万円】

▶ 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	上記、①情報通信関連産業立地促進事業補助金、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。
対象	オフィスの所有者等 (新規入居企業との共同申請)
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	支援の目的
創業サポート事業(オフィス)	【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 【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 【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)
中小企業開業資金	【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 【対象】市内で開業後1年未満の者等 【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)

▶ 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、まちな」」「中小企業開業資金」を参照

(3) 民間都市再生事業(1ha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1ha(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。
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。

▶ 詳しくは民間都市開発推進機構HP「業務のご案内」を参照

開発促進のための規制緩和

以下A～Lに示す地域整備方針に合致する取り組みを踏まえた都市再生効果の高い事業計画等については、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。

▶ 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

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、次世代通信環境、セキュリティシステム、コワーキングスペース 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。



コワーキングスペース (新潟市MOYORe)

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。



空地・緑化 (イメージ)

C / インベーション | 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。



新たなビジネスを展開する企業 (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、感染症対策、老朽化した建物の再開発、免震ビル 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。



災害備蓄倉庫
出典：特異 災害の備え、何処にいますか(内閣府・HP)

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

オープンカフェ、回遊性、低層部商業店舗、ベストラリアンデッキ、滞留空間、アーケード、バリアフリー、ユニバーサルデザイン 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。



道路空間を活用した賑わい(新潟市社会実験)

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。



水辺空間の活用 (ミズベリング信濃川やすらぎ堤)

【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

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)、温暖化対策、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。



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、郷、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。



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、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

・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。



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

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、MaaS、自動運転、DX、ドローン、スマート農業 など

▶ 具体的な取り組み例

・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。



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、環境優良事業者認定制度、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

・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。



食の国際見本市(フードメッセinにいがた)

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。

● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ▶詳しくは新潟市HP「市街地再開発事業」を参照	【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) ※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。
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。		

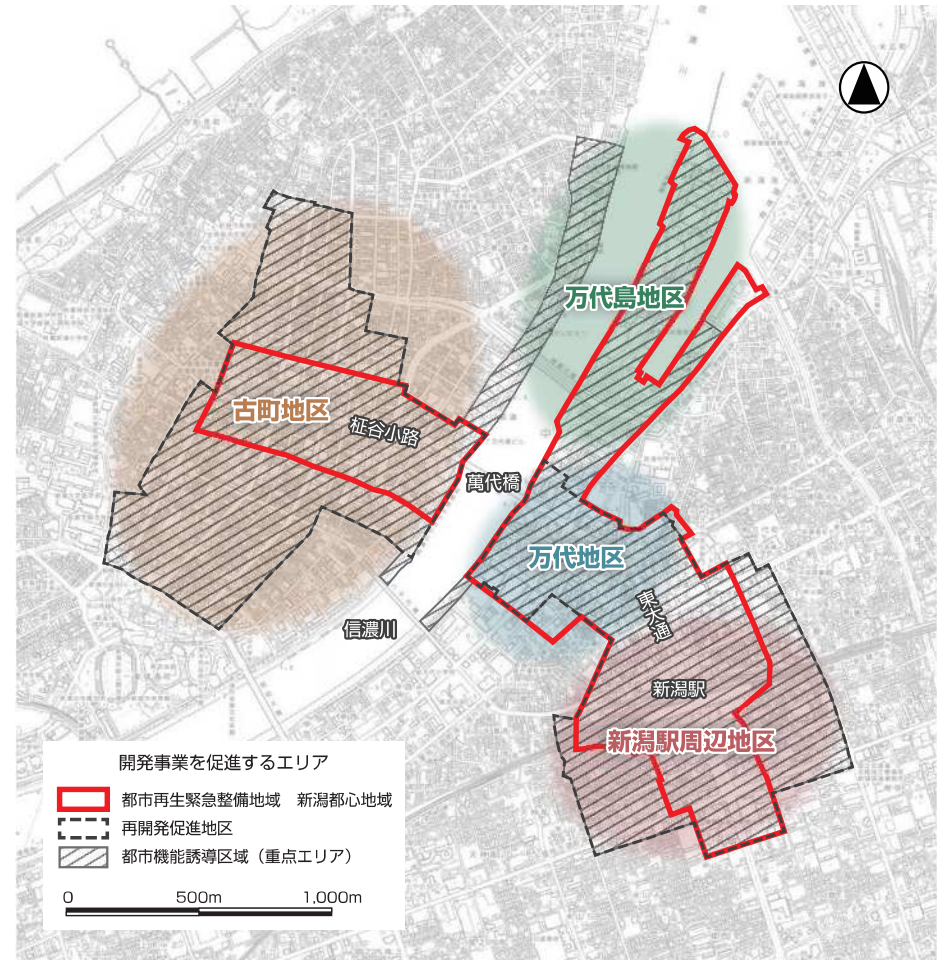
② 新潟都心地域優良建築物等整備事業【新制度・新潟市独自】

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。		
事業の要件	<ul style="list-style-type: none"> ● 優良再開発型 ● 都市再生緊急整備地域の新潟都心地域内 ● 都市再構築型 ● 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 ※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。		
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。 ▶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	【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。	

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。		
事業の要件	<ul style="list-style-type: none"> ● 優良再開発型 ● 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 ※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。		
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。 ▶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	【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) ※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。

● 開発事業を促進するエリア



● 活用できる規制緩和・補助制度例

対象エリア	都市再生緊急整備地域	再開促進地区	都市機能誘導区域	その他の地域
都市再生特別措置法第2条による	都市再生特別措置法第2条による	都市再開発法第2条の3第2項による	新潟市立地適正化計画で定める区域 都市再生特別措置法第81条による	※ 商業地域、近隣商業地域
規制緩和に関するもの	建築制限緩和の活用が可能	—	—	—
補助制度に関するもの	② 新潟都心地域優良建築物等整備事業の活用が可能	① 市街地再開発事業の活用が可能	補助率の割増し ※ ①市街地再開発事業や②新潟都心地域優良建築物等整備事業を活用する場合	③ 新潟市まちなか再生建築物等整備事業の活用が可能