

### 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。

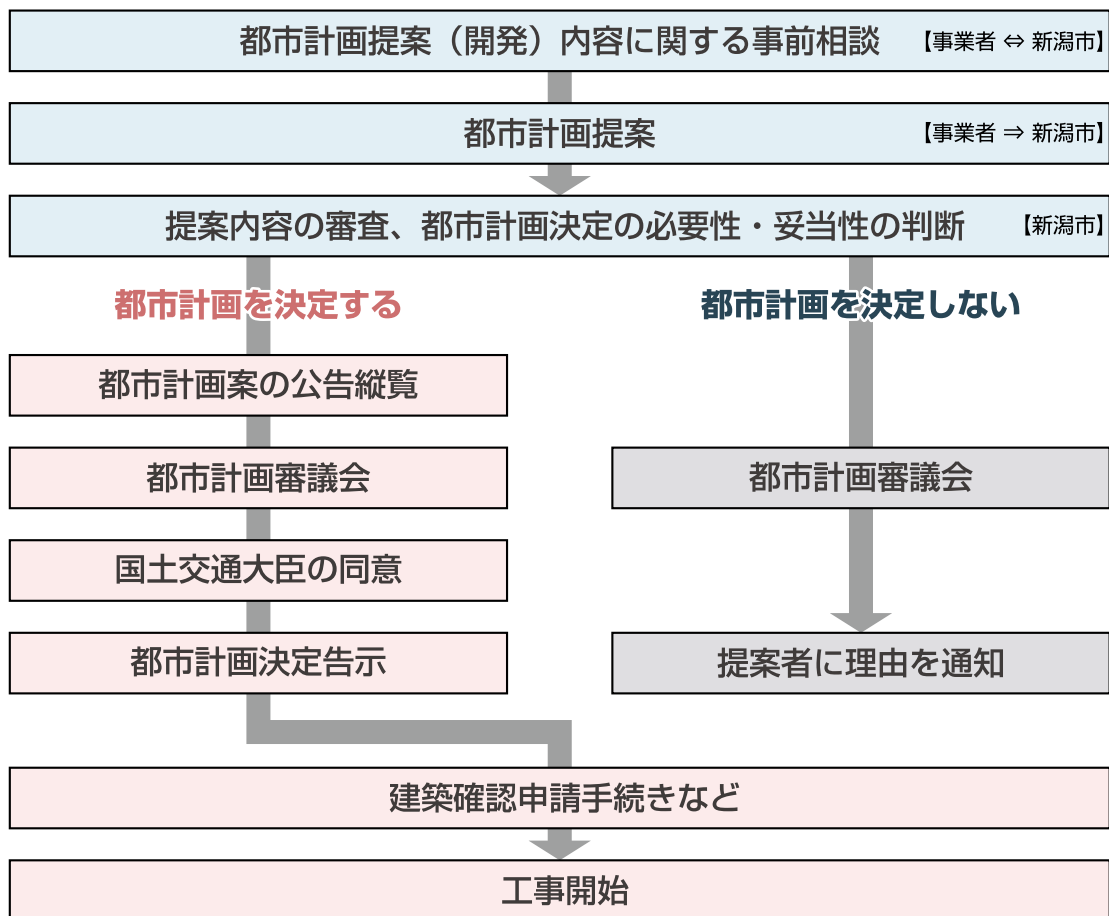


図 都市計画提案に係る全体フロー

▶ 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  |

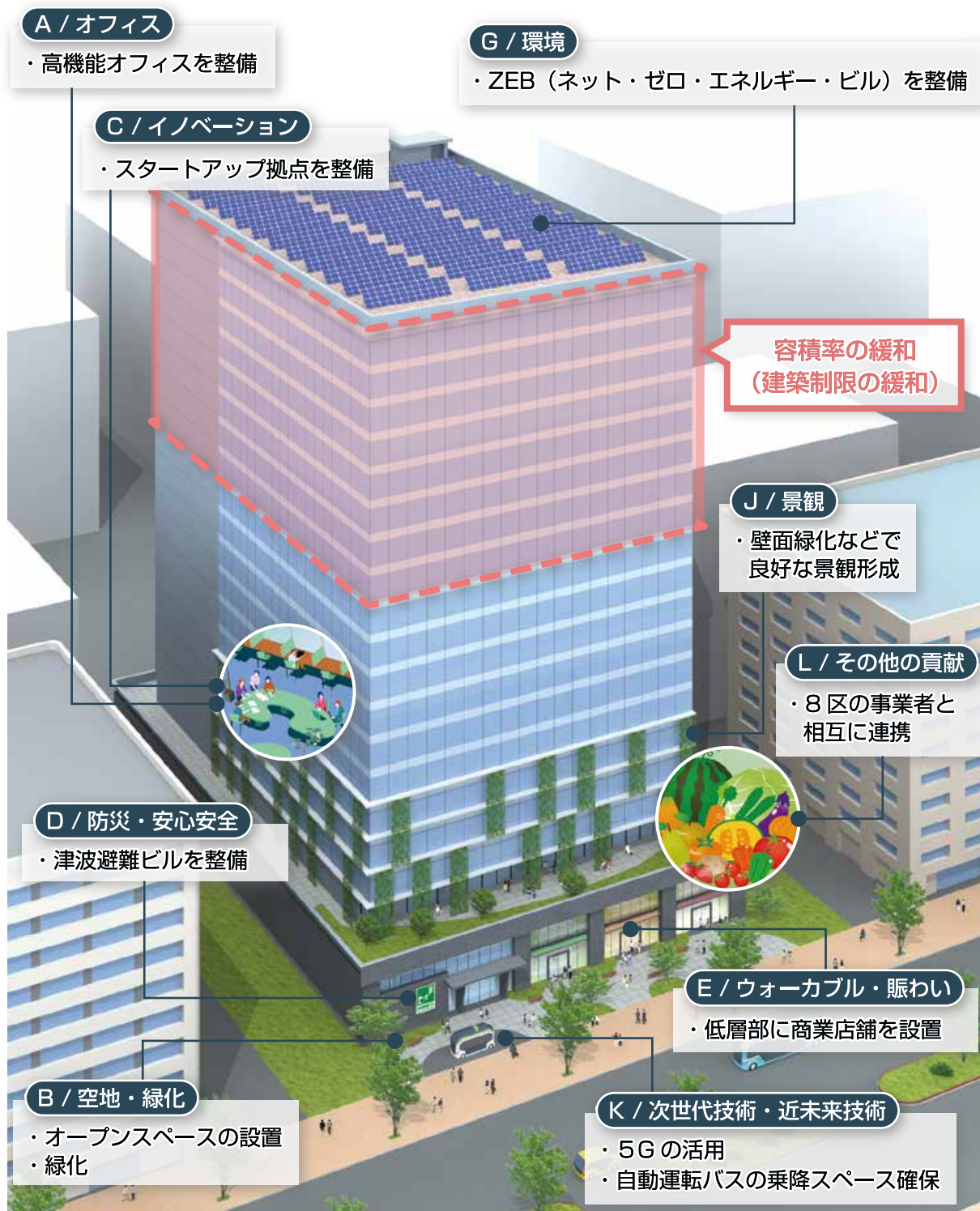
#### 提案内容の審査 都市計画決定

#### 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。

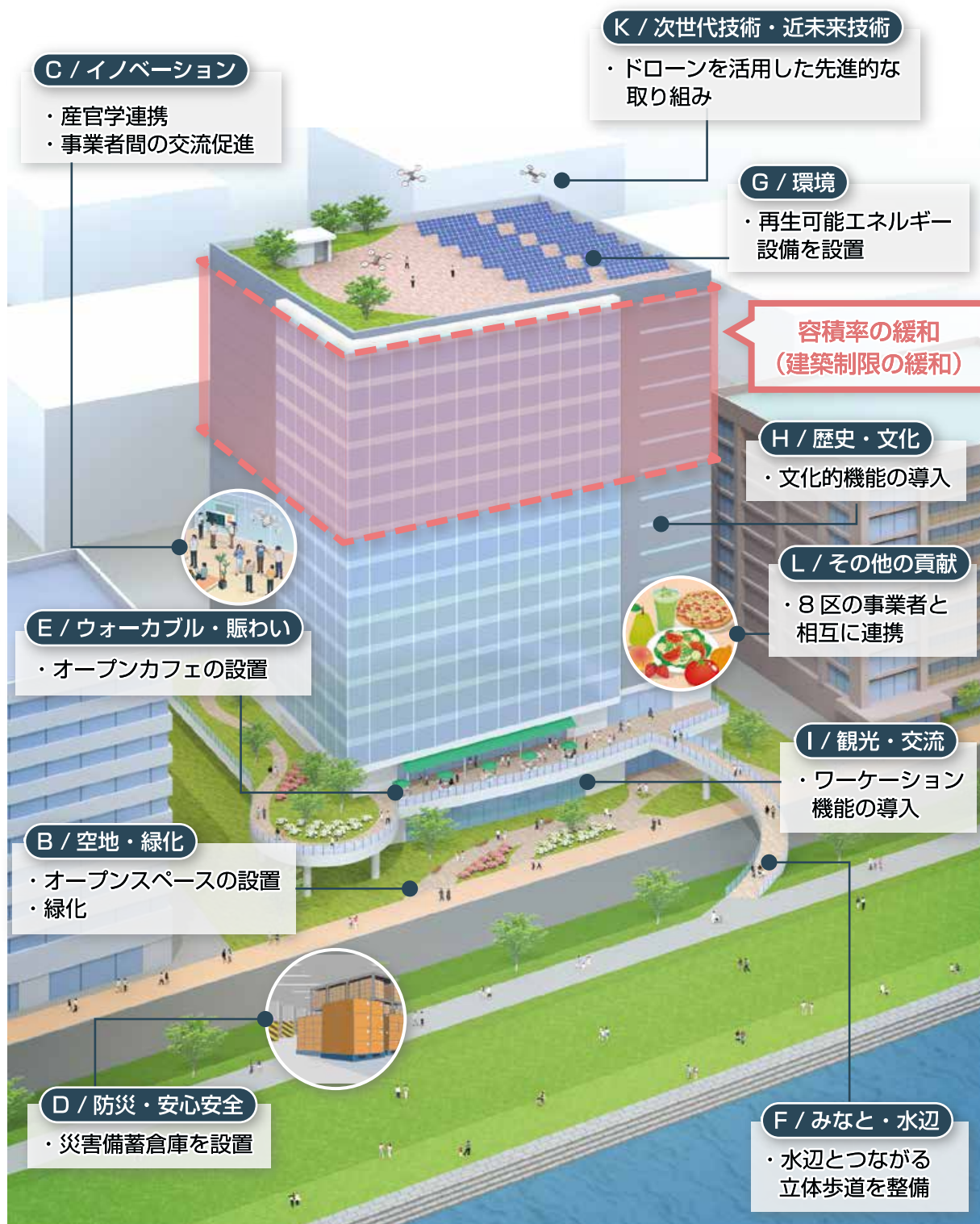
## 地域整備方針に合致する取り組みイメージ①



### 【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

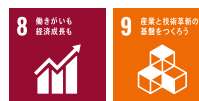
## 地域整備方針に合致する取り組みイメージ②



## (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

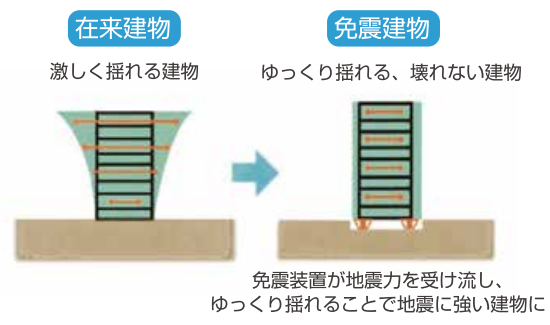
#### ▶ 具体的な取り組み例

- ・ 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）

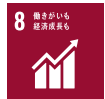


免震ビルの整備（イメージ）

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）

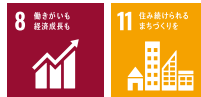
- ・ 神戸市では、神戸の玄関口となる三宮駅周辺において、人が主役の居心地の良い新しい駅前空間の実現を目指している。
- ・ 駅周辺においてにぎわいが生まれるように、道路や広場などの公共空間と沿道建物（低層部）が一体となった空間づくりを行う。

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

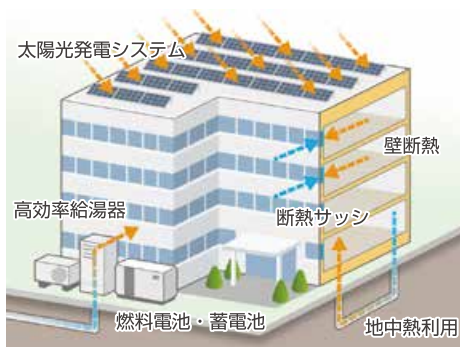


### ▶ 取り組みのキーワード

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



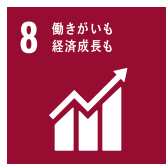
**3** すべての人に  
健康と福祉を

E/ ウォークابل・賑わい



**7** エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに

G/ 環境



**8** 働きがいも  
経済成長も

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



**9** 産業と技術革新の  
基盤をつくろう

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



**11** 住み続けられる  
まちづくりを

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



**13** 気候変動に  
具体的な対策を

B/ 空地・緑化  
D/ 防災・安心安全  
G/ 環境



**17** パートナリシップで  
目標を達成しよう

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 <sup>2</sup>



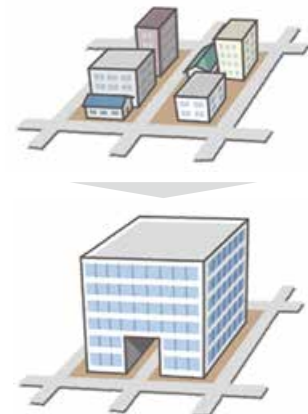
公開空地による公共への貢献

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

### 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



西堀交差点から萬代橋方面を望む



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）

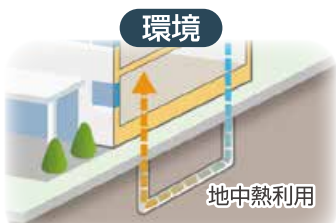


中・長距離バスターミナル  
（仮称）バスタ新潟

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