

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 2 km」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。