

新潟運輸総合庁舎跡地の 利活用に関する提案

令和6年3月

新潟駅・万代地区周辺エリアプラットフォーム
(新潟運輸総合庁舎跡地の利活用検討ワーキンググループ)

目次

1	はじめに	・・・P 1
2	新潟運輸総合庁舎跡地の概要と位置づけ	・・・P 3
	(1) 跡地の概要	
	(2) 位置づけ	
	①まちづくりの計画等における位置づけ	
	②新潟駅・万代地区周辺将来ビジョンにおける位置づけ	
3	利活用（導入機能区分）提案の考え方	・・・P 6
4	利活用の提案	・・・P 8
	(1) 導入すべき施設・機能	
	(2) 導入が望ましい施設・機能	
	巻末資料	・・・P10
	・新潟運輸総合庁舎跡地の利活用検討ワーキンググループメンバー	
	・参考資料 1	
	・参考資料 2	

1 はじめに

中央区万代2丁目の旧国土交通省新潟運輸総合庁舎跡地は、平成24年に入居官署が美咲町に移転したことによって未利用となっている国有地であり、令和元年12月に、今後のまちづくり等において有用性が高いとして、国の国有財産関東地方審議会において「留保財産」として決定された。

これにより、当該跡地は売却せずに国が所有権を留保し、地域のニーズを踏まえつつ、定期借地権による民間への貸付けを行うことで有効活用を図っていくこととされた。

現在、国や新潟市等により、当該跡地における導入機能や貸付条件などの内容を整理した「利用方針（案）」の検討が進められている。

一方、新潟駅・万代地区周辺エリアプラットフォーム（以下「プラットフォーム」という。）は、「にいがた2km」における商業、ビジネス、広域交通の重要な拠点としての機能を有する新潟駅および万代地区周辺エリアにおいて、新たな魅力・価値が創出される「人中心のまち」を目指し策定された新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン（以下「将来ビジョン」という。）の具現化を推進する活動を進めている。

当該跡地の利活用は、将来ビジョンの具現化と密接に関連することから、「地域のニーズを踏まえつつ有効活用を図っていく」という国の方針を踏まえ、プラットフォームとしての意見を提案すべく、「新潟運輸総合庁舎跡地の利活用検討ワーキンググループ」を設置し検討を進めてきた。

この度、当該跡地の利活用に関し意見をまとめたことから提案するものである。

2 新潟運輸総合庁舎跡地の概要と位置づけ

(1) 跡地の概要



所在地	新潟市中央区万代 2 丁目 2500-2
敷地面積	7,116.04 m ²
既存建物	定期借地実施前に国予算にて解体・更地化を予定
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
建ぺい率/容積率	80%/600%

(2) 位置づけ

①まちづくりの計画等における位置づけ

新潟市全体のまちづくり

新潟市総合計画2030

【都心】商業・業務・医療・福祉・文化・教育などの多様な高次都市機能が集積し、緑あふれ、人・モノ・情報が行き交う活力ある拠点



新潟市都市計画基本方針

【万代地区】「萬代橋」やその周辺のやすらぎ堤など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



新潟市立地適正化計画

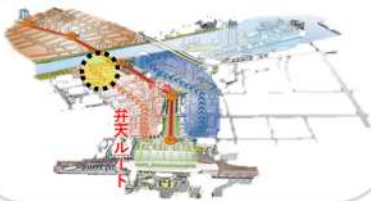
【万代地区】都市機能誘導区域の重点エリア
【万代地区】信濃川やすらぎ堤を活用した地区内外との回遊性を高め、まちなかに広がりある賑わいを創出



都心のまちづくり

新潟都心の都市デザイン

都心の副軸である**弁天ルート**に隣接
【弁天ルート】沿道の店舗と連携してイベントやオープンカフェにより、訪れた人がより開放的な賑わいを感じられる
【弁天ルート】新潟らしさを感じながら水辺へと誘われる仕組みづくり



都市再生緊急整備地域 新潟都心地域 地域整備方針

【万代地区】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



新潟都心地域緑化重点地区 (新潟市みどりの基本計画)

【都心】重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区
【都心】官民連携したまちづくりによる**緑豊かな都市空間**の創出



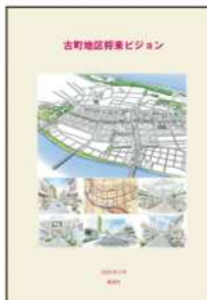
都心のまちづくり【「にいがた2km」の覚醒】

【基本方針】

- I. 人・モノ・情報の中心拠点となる 稼げる都心づくり
- II. 都心と8区の魅力・強みのコラボレーションによる 新たな価値の創造
- III. 居心地が良く、市民が主役になるまちづくり



古町地区将来ビジョン



新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン



万代島地区将来ビジョン



②新潟駅・万代地区周辺将来ビジョンにおける位置づけ

新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン



10のストリートのうち「かわまちストリート」に隣接

かわまちストリートの将来の姿

“まち”と“かわ”をつなぐ、やすらぎ堤へ誘うストリート
 ～商業施設や沿道開発との連携により、やすらぎ堤への新たな回遊を生み出すエリア～

参考イメージ



※参考イメージは、あくまでイメージです。

実現に向けた方針と取り組み イメージ



※ 方針3と方針5は対象エリア全体で取り組む

周辺エリアとの「つながり」

○万代地区と水辺とのつながり

- ・万代地区から水辺へと歩きやすくなる歩行者ネットワークの形成や空間演出を行う
- ・やすらぎ堤につながるルートとしての認知を広げ、回遊性の向上を図るため、水辺空間の取り組みとの連携を推進する。例えば、かわまちストリートから水辺方向を望む際に信濃川ややすらぎ堤を認識できる空間づくりなど

3 利活用（導入機能区分）提案の考え方

将来ビジョンは、新潟駅・万代地区周辺エリアの将来の姿や方向性をより詳細に示すことで、市民、事業者、行政と広く共有するものであり、エリアに関わる当事者が、事業や取組を進めるうえでの「道しるべ」にしていく役割を担う。

2（2）②で示すとおり、当該跡地は将来ビジョンに掲げる10のストリートのうち「かわまちストリート」に隣接しており、その利活用にあたっては、かわまちストリートの将来の姿「“まち”と“かわ”をつなぐ、やすらぎ提へ誘うストリート～商業施設や沿道開発との連携により、やすらぎ提への新たな回遊を生み出すエリア～」の具現化・実現に寄与する施設・機能を基本として導入を促すことが望ましい。

こうした認識のもと、国や新潟市等が検討を進めている「利用方針（案）」の導入機能区分に関し、以下のとおり提案の考え方を整理した。

○導入機能区分の整理

(1) 導入すべき施設・機能の考え方

将来ビジョン「かわまちストリートの将来の姿」の具現化・実現に向けて必要と考える施設・機能

※巻末「参考資料1」をもとに検討

(2) 導入が望ましい施設・機能の考え方

将来ビジョン以外で、まちづくりの計画等との整合を図り必要と考える施設・機能

※巻末「参考資料2」をもとに検討

4 利活用の提案

当該跡地におけるまちづくりの計画等との整合を図るとともに、新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン「かわまちストーリーの将来の姿」の具現化・実現に向け、導入を求める施設及び機能として以下を提案する。

(1) 導入すべき施設・機能

以下3項目を兼ね備えた施設

○都市機能の強化に寄与する体験型・時間消費型の施設

(商業、文化、観光・交流、エンターテインメント機能など)

○公共空間と一体となった緑地を含むオープンスペース

(緑化率10%以上(※)とし、その1/2以上を一団のオープンスペースとして確保するとともに、カフェの併設等により滞留・にぎわい空間を創出)

○災害備蓄倉庫などの防災機能

(※)緑化率：敷地面積に対する緑化面積の割合。緑化面積は地上緑化、壁面緑化、屋上緑化面積の合計。緑化率10%以上は新潟都心地域緑化重点地区における効果的な緑の創出を目指すための参考値。

【具体意見】 上記提案を補完する具体の意見を以下に示す。

○都市機能の強化に寄与する体験型・時間消費型の施設

- ・ラグジュアリークラスのホテル
- ・人々が集う飲食エリア、エンターテインメント体験エリア等を備えた複合施設
- ・「水」に関係した体験型施設や劇場・シアター等のエンターテインメント施設
- ・交流人口や歩行者通行量などの増加に寄与する3,000名以上の常設座席を備えた音響に優れたコンサートホールやアリーナ
- ・近隣居住者のための不足商業の充足（ホームセンター、家具、家電、交流エンターテインメント機能など）
- ・図書館、学習室、女性センター、文化ホール、テーマ性のある美術館・博物館等

- ・新潟市のPRに繋がる観光機能
- ・日本海側随一のショッピング、文化体験、滞在施設が複合した施設

○公共空間と一体となった緑地を含むオープンスペース

- ・コミュニティ拠点整備（公園やペDESTリアンデッキ延伸などにより、やすらぎ提との空間共有による「水辺空間」の価値向上）
- ・公園等の人滞留できる空間とカフェ（またはキッチンカー）等の店舗
- ・若い世代が自由に無料で使える場の創出（ブレイキング等ができる場等）
- ・沿道のグランドレベルのオープン化・ガラス張りなどによる公共空間と一体となった空間づくり
- ・緑化された大型の屋上公園と併設のカフェ
- ・緑地などのオープンスペース創出
- ・敷地面積の緑化率を10%以上確保。そのうち1/2以上を公共空間と一体となった一団のオープンスペースとして確保
- ・建物内のアクティビティや灯りが外に漏れるような施設デザイン等により、当該エリアの雰囲気維持や街並み創出へつなげる景観づくりへの配慮
- ・建物の建て方やデザインによるウォークアブルな環境への配慮

○災害備蓄倉庫などの防災機能

- ・災害備蓄倉庫、津波避難ビル、一時避難施設等を備えた防災拠点施設

（２）導入が望ましい施設・機能

○教育施設

（大学、サテライトキャンパスなど）

【具体意見】 上記提案を補完する具体の意見を以下に示す。

- ・学生や社会人の学びやリスキングの場となる施設
（学生以外でも受けられる講義を開講）
- ・県内大学の学部の一部や東京の私立大学の分室等
- ・県内の複数の大学を集め、相互に行き来して授業を受けられるようなキャンパス等
- ・大学のサテライトキャンパス

巻末資料

【新潟運輸総合庁舎跡地の利活用検討ワーキンググループ】

○メンバー

所属	役職	氏名
新潟商工会議所	理事・事業部長	小沢 謙一
新潟ビルディング協会	会長	木山 光
万代シテイ	理事長	高井 俊幸
商店街振興組合	専務理事	佐藤 雄一郎
株式会社新潟日報社	ビジネス局地域 ビジネス部主任	小見 彰
新潟交通株式会社	乗合バス部長	渡辺 健
新潟駅前弁天通 商店街振興組合	理事長	堀川 雅弘
株式会社	営業計画部長	三崎 敬
新潟三越伊勢丹	経営企画マネージャー	武者 哲男
新潟市	中央区建設課長	佐藤 功一
	まちづくり推進課長	高島 康憲

○アドバイザー

特定非営利活動法人 地域インフラ研究会	副理事長	中村 美香
株式会社 connel	代表取締役	萩野 正和

【参考資料 1】

新潟運輸総合庁舎跡地へ 「導入すべき施設・機能」の検討

かわまちストリークの将来の姿

“まち”と“かわ”をつなぐ、やすらぎ堤へ誘うストリート
～商業施設や沿道開発との連携により、やすらぎ堤への新たな回遊を生み出すエリア～

参考イメージ

やすらぎ堤へ誘われるような歩きたくなるストリート

沿道の商業施設の賑わいのしみ出し

沿道と一体となった空間づくりのイメージ

空間演出のイメージ

旧運輸局跡地の活用など沿道土地利用と一体となった空間づくり

官民連携によるまちなかの花開き 静岡県三島市

④かわまちストリート

周辺エリアとの「つながり」

- 万代地区と水辺とのつながり
- ・万代地区から水辺へと歩きたくなる歩行者ネットワークの形成や空間演出を行う
- ・やすらぎ堤につながるルートとしての認知を広げ、回遊性の向上を図るため、水辺空間の取り組みとの連携を推進する。例えば、かわまちストリートから水辺方向を望む際に信濃川やすらぎ堤を認識できる空間づくりなど

実現に向けた方針と取り組み イメージ から ▶ 「導入すべき施設・機能」を検討

ビジョン方針番号

<p>方針1 歩行者空間づくり 居心地がよく歩きたくなる空間を形成する</p> <p>方針2 基盤づくり まちなかの交通環境を整える</p> <p>方針4 魅力づくり エリア固有の資源を活かした魅力を再発見し、磨く</p>	<p>歩行 滞留</p> <p>1階づくり (グランドレベル)</p> <p>道路</p> <p>土地利用</p> <p>歴史 文化</p> <p>景観 形成</p>	<p>方針1 商業施設や旧運輸局跡地の活用と一体となった歩行者空間の創出</p> <p>方針1 沿道のグランドレベルのオープン化・ガラス張りなどによる公共空間と一体となった空間づくり</p> <p>方針2 道路空間の再編</p> <p>方針4 水辺空間の魅力を活かしたまちなか居住</p> <p>方針4 <u>体験型・時間消費型の都市機能の強化</u></p> <p>方針4 やすらぎ堤の視点場（大階段）へのアクセラートとして、水辺を感じる空間づくり</p>	<p>【4地区全体】（都市機能）ビル低層部の商業利用、オープンカフェ等、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 (新潟都心地域 地域整備方針より)</p> <p>【万代地区】（公共施設）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 人中心のストリートを整備 (新潟都心地域 地域整備方針より)</p> <p>【万代地区】（都市機能）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誘致の促進による体験型・時間消費型の都市機能を強化 (新潟都心地域 地域整備方針より)</p>
<p>方針3 安心・安全な環境づくり 安心・安全で持続可能な都市環境を形成する</p>	<p>グリーン インフラ</p> <p>省エネルギー 再生可能 エネルギー</p> <p>防災 減災</p>	<p>【4地区全体】（都市機能） ・緑地などのオープンスペース創出 ・津波避難ビル、一時避難施設、災害備蓄倉庫等を整備し防災機能を強化 (新潟都心地域 地域整備方針より)</p>	<p>方針5 仕組みづくり 官民連携でまち・人を育て、発信する</p> <p>エリアプラットフォーム エリアマネジメント シティブランディング 情報発信</p>

※ 方針3 と 方針5 は対象エリア全体で取り組む

【参考資料 2】

将来ビジョン「かわまちストリート」記載以外 新潟運輸総合庁舎跡地へ「導入が望ましい施設・機能」の検討

かわまちストリート記載以外を参考に「導入が望ましい施設・機能」を検討

○新潟市立地適正化計画「都市機能誘導施設（重点エリア）」抜粋

対象となる施設規模	設定の考え方	重点	機能集積
		エリア	エリア
商業 ・店舗面積 3,000㎡以上の施設	広域的な集客力をもつ商業店舗の立地継続や機能更新、新規立地などの誘導を図る	○	○
医療 ・200床以上の病床を有する病院	高度医療や救急医療の確保に寄与するため医療施設の誘導を図る	○	○
教育 ・大学や専門学校（サテライトキャンパスを含む）	広域的な教育施設の誘導を図る	○	-
交流 ・国際コンベンション施設等 ・アリーナ、芸術文化会館等	広域的・国際的な交流や賑わいの機能強化につながる高次・高度な交流施設の誘導を図る	○	-
	広域的な文化交流機能を強化するため広域文化交流施設の誘導を図る	○	○
安心行政 ・広域行政施設 ・その他行政施設	広域的な行政機能を担う施設の誘導を図る	-	○
	本市の中核的な行政機能を担う施設の誘導を図る（市役所等）	○	-
その他 ・複合施設 3種類以上の機能を有した施設	ワンストップでサービスを受けられる利便性の高い拠点施設として、商業、医療、教育、高齢者福祉、子育て、交流、安心安全など、多様な機能を連携させた複合施設の誘導を図る	○	○

都市機能誘導施設・・・都市機能誘導を図るべき施設



○都市再生緊急整備地域「新潟都心地域 地域整備方針」抜粋

地区	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 <small>※4地区 ・新潟駅周辺 ・万代 ・万代島 ・古町</small>	<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
万代地区	<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

