

新潟市中央区に所在する国有地の活用方針に係るサウンディング型市場調査

実施結果

令和4年5月31日

関東財務局管財第2部審理第1課
新潟市都市政策部まちづくり推進課

1. 背景・目的

新潟市中央区万代二丁目に所在する本財産は、これまで国土交通省新潟運輸総合庁舎として使用されてきましたが、平成24年に入居官署が移転した後、跡地の処理について検討を進めてまいりました。

本財産は、新潟市中心部に所在する大規模財産であり、地域における今後のまちづくり等において有用性が高いと判断されることから、令和元年12月に開催されました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、今後、国が所有権を留保し、売却せずに定期借地権による貸付を行うことで、有効活用を図っていくこととなりました。

本財産は、万代地区のまちづくりに寄与する可能性を持った土地と考えられ、今後、本財産の最適な有効活用を促していくためには、地域の状況・ニーズを踏まえつつ、公益法人等を含む民間事業者の意見を聞き、そのアイデアやノウハウを最大限に活かして事業化に結び付けていく検討が必要となります。

また、新潟市においては、本地を含む、新潟駅周辺・万代・古町をつなぐ都心エリアを「にいがた2km」と名付け、「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」としていく取組を推進しているほか、令和3年9月に、「新潟都心地域」が都市再生緊急整備地域に指定されるなど、高次都市機能の集積や魅力あるまちづくりへの期待が高まっているところです。

そこで、今般、定期借地（事業用定期借地又は一般定期借地）を前提とした実効性のある利用方針素案の策定に向け、取組内容や事業方式などについて、事業に関心のある民間事業者の皆様との対話を通じた、サウンディング調査（以下、『本調査』という。）を行いました。この結果も踏まえて更に検討を進め、利用方針（案）をとりまとめていきたいと考えております。

2. 本調査の対象財産の概要

所在地	新潟県新潟市中央区万代二丁目2500-2
敷地面積	7,116.04㎡

3. 実施スケジュール

内容	日程
(1) 実施要領の公表	令和3年12月22日(水)
(2) 参加申込 ・ 関連資料の交付申請	令和3年12月22日(水)～ 令和4年3月15日(火)17時まで
(3) 調査の実施	令和4年3月16日(水)～令和4年3月25日(金)
(4) 調査結果の公表	令和4年5月31日(火)

4. 参加状況

参加事業者：5事業者（建設業、不動産業、その他の業種）

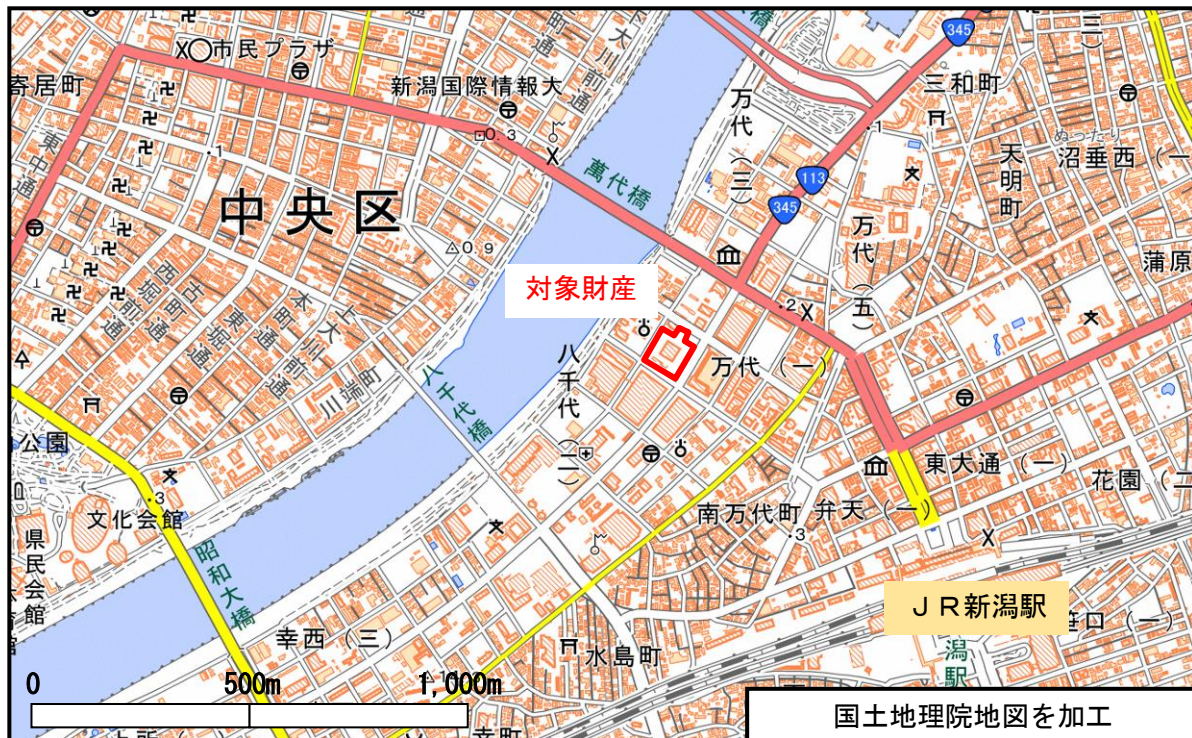
5. 実施結果の概要

別紙（意見の概要）のとおり

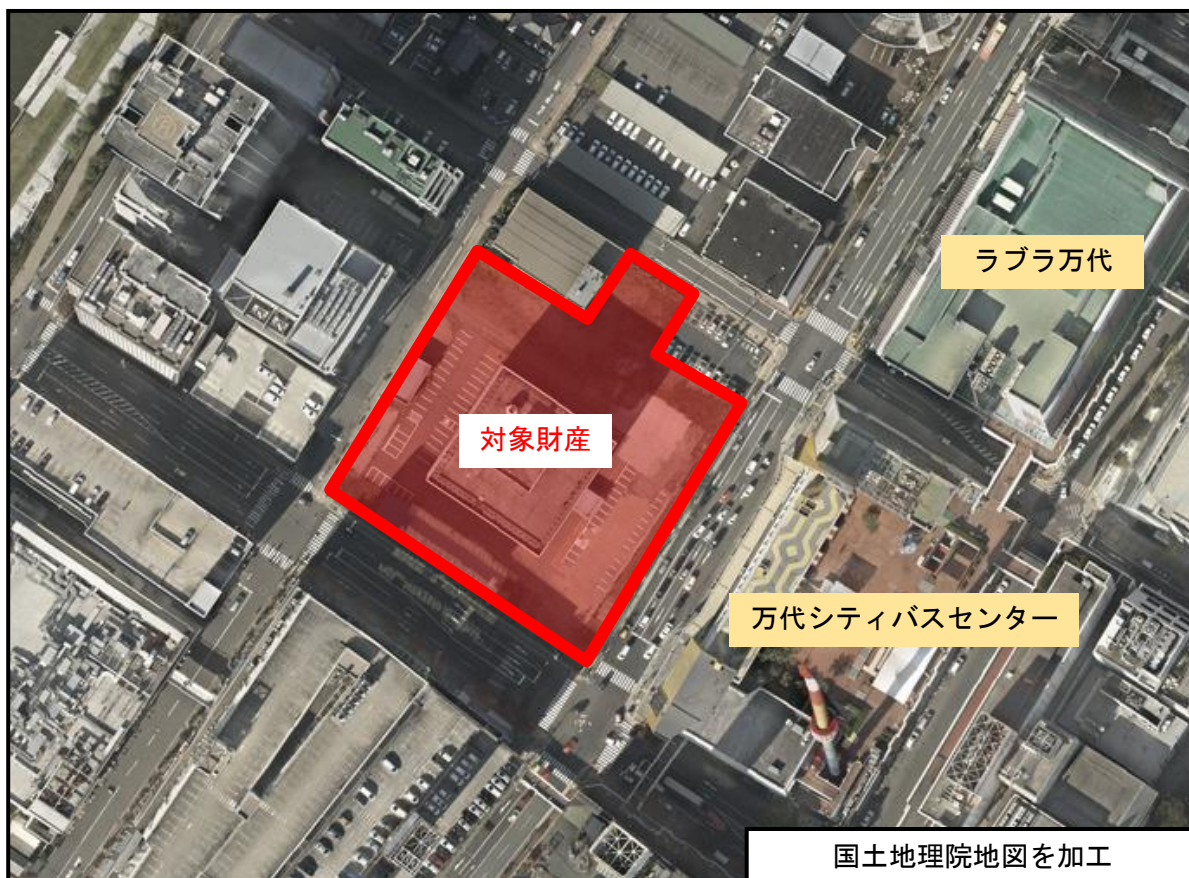
6. 今後の方針

本調査結果や地方公共団体との十分な議論を踏まえ活用方針を具体的に検討した後に、二段階一般競争入札等の手法により、処理を行うこととしております。

【案内図】



【航空写真】



【意見の概要】

1. 利用方針や当該土地の立地の特性を活かした活用方策について

(活用方策等)

- ・ ホテル、オフィス、賃貸住宅、商業施設、教育施設【複数】
- ・ 保育施設、高齢者住宅、高齢者福祉施設、CCRC※
- ・ 地域コミュニティ
- ・ パークアンドライド
- ・ 周辺企業と連携してマルシェなどを運営できればと考えている

※CCRC (Continuing Care Retirement Community)

高齢者が健康な状態から、ケアが必要となってもいつまでも暮らすことができるコミュニティ

2. 当該参画に当たっての課題・条件について

(事業コンセプト、事業内容、施設種別・規模、管理運営方法等)

- ・ 「住宅+商業+公共」の複合施設を検討している
- ・ 市の中心市街地にランドマークとなる施設を企画し、さらに社会福祉性の高い高齢者施設、児童施設を盛り込むことで、多世代・他業種が集う街づくりの中核となる施設
- ・ 高齢者でも元気なうちから入居して最後までそこで過ごせるような施設
- ・ 商業施設では物品を扱うよりは食品や飲食店を入れることで1日滞在できるようなテナントを入れ、福祉施設では特養やサービス付き高齢者向け住宅、他にオフィスや賃貸住宅、ホテルが入った複合施設
- ・ 「事業・研究・教育」「居住とライフスタイル」「にぎわいと楽しさと商業」の3つのゾーンによって形成
- ・ 3階建ての建物を建築し、1階には日常生活に必要な野菜や鮮魚を取り扱うスーパーを、他のフロアにはドラッグストアや100円ショップなどが入るようにしたい
- ・ オフィスとしては駅から少し離れているので難しいと思われる
- ・ 当社は現在、カナダにおいて進められている水素事業を日本に取り入れようと計画しているところ、東京圏ではなく新潟において事業を進めたいと考えている
- ・ 敷地は可能な限り広く使用したい
- ・ 低層階は商業で広くとり、その賃貸収入により資金計画の確実性を高めたい
- ・ 周辺の既存の商業施設に客を促しお互いに利点があるものにしたいが、低層階は商業施設を入れないと採算的に難しいと考える

- ・ 建物はシンボリックなものにしたいため高層になると思う
- ・ 当該地区では駐車場が足りていないため、駐車場整備が必要
- ・ 利用者の利便性から、平面駐車場だけでなく屋上駐車場も利用する必要がある
- ・ 新しい事業をやることでテナント候補に声かけすることになるが、他のビルから引き抜いて来てもらうため、そのテナントが抜けた街が空洞化してしまうという問題点がある
- ・ SPCにより管理運営を行いたい【複数】

3. 経済条件について

(1) 定期地代・賃貸料（テナントとして建物質借を想定する場合）等

- ・ 借地料によってテナント料を調整することになるため、声をかけるテナントも変わる
- ・ 通常借地する際に基準としているのは、路線価をもとに算出している
- ・ 建築資材が高騰している【複数】
- ・ 新潟空港への新規 LCC の就航、佐渡金山の世界遺産推薦、新潟駅ビル再整備によるテナント料（上昇）への影響は小さいと思われる
- ・ 当社では新潟市内で事業をする際は中央区の場合は地代が高くなってしまったため、今回の企画では複合化することで賄うことができると思われる
- ・ 極めて低廉な借地料としてもらいたい

(2) 事業として成立するために必要な定期借地期間

- ・ 20年の事業用定期借地【複数】
- ・ 50年の一般定期借地
- ・ 70年の一般定期借地【複数】
- ・ 核となるテナントが途中で退去してしまうことになってしまった場合を考えると、50年以上の長期借地期間ではリスクが高い
- ・ 長期間となることのマーケットリスクを回避するためには、長期に渡り安定したテナントや、ホテル、学校に入ってもらった方が良い
- ・ 東京に比べ新潟ではテナント賃料が低廉であるため、事業者の得られる利益幅が小さい。よって短期より、長期で安定した事業計画の方が見込みを立てやすい

4. 事業者が参画しやすい仕組み

(対象資産の活用方針の事業成立性等の観点から、事業者からの要望等)

- ・ 安価な地代となることが一番の条件
- ・ 本地北側の民有地を計画地に取り込むことができれば配置・設計の条件の幅が広がる【複数】
- ・ 今回の企画では福祉施設設置にあたり新潟市から許認可が必要となる。通常の公募による事業者選定ではなく本件については公募によらない方式とするよう希望する
- ・ 特別養護老人ホーム等の整備において、オーナー型でも市からの補助金を出してほしい
- ・ 建ぺい率の緩和が受けられるのであれば、もっと大きな建物を検討したい
- ・ 借地権付きでの譲渡を認めてほしい
- ・ 建物ごとの土地の分筆を行ってほしい
- ・ 都市再生特別地区の適用による措置を講じてほしい

5. 当該地に係る新潟市の各上位計画等との整合及び貢献・連絡事項について

(まちづくりの観点からの意見)

○上位計画等との整合について

- ・ 当該地は「新潟都心の都市デザイン」の「水辺・賑わいゾーン」に位置し、副軸の弁天ルートに接していることから、水辺と連携する用途、周辺の商業と連携する用途の導入を検討し、当地区の賑わいや発展に寄与する拠点を創造する事業を行いたいと考えている
- ・ 賑わい施設の連携としては、弁天ルートや南側街路に向かってカフェやイベントができるオープンスペースを設けるなど賑わいが滲みだす施設、集客できる施設の導入が考えられる
- ・ 水辺との連携として、ミズベリング信濃川やすらぎ提と機能的に連携する工夫が考えられる
- ・ 公共の土地を有効活用し、他の事業と複合させることで、新潟市内では福祉施設が整備されにくいとされている本地域に施設整備を施し、地域環境・福祉環境の向上により新潟の顔となるまちづくりに貢献することができると考えている
- ・ 都市再生緊急整備地域内として容積率の緩和を受けられるが、その必要はない
- ・ 「にいがた2km」は観光まちづくりの視点、歩けるまちづくりの視点が必要であると考えている

○一定割合の緑化について

- ・ 緑化については維持管理の負担が生じることから、義務化するなら従うが、助成制度の内容を含め検討していく
- ・ 特に厳しい条件ではなく、緑化の指定が開発上の制約になるとは考えていない
- ・ 盛り込むべきものと考えており、特段支障はない【複数】
- ・ 緑地の設置については要相談としたい。駐車場を広くとりたいため難しい問題と認識している

○緑化した一団の土地をにぎわい創出のために活用することについて

- ・ 開業したての頃は集客が見込める。時間が経つと人も集まらなくなると思われ、維持管理の問題もあるため疑問を感じるが、行政のコンペなどでは必ず条件となるので理解はしている
- ・ 特に厳しい条件とは考えておらず、エリマネの実績を活かしながら、周辺企業と連携し新潟市の魅力を発信していきたい
- ・ 本地北側の弁天ルート沿いにカフェやオープンスペースを設けるなど、賑わいの創出に貢献したい
- ・ キッチンカーを誘致する。平日も可能
- ・ 管理費用については、テナント賃料に上乗せして賄うことができると思われる
- ・ 弁天ルート側に設置するのであれば、駐車場の出入り口が必要
- ・ オープンスペースから信濃川の水辺につながる立体歩道
- ・ 丸の内の再開発も公開空地が効果的だったと認識している
- ・ にぎわい創出のためには仕掛けが必要であり、商業テナントがやっていくことになると思われる

○ペDESTリアンデッキについて

- ・ 費用面は別途検討となるが、回遊性向上の面で効果があると考え【複数】
- ・ また、デッキフロアのテナント料の増加、交差点において車両と歩行者を分けられ安全性の向上、津波避難機能としても効果がある。それによりオープンスペースをデッキフロアにもってくることも考えられる。様々な面でプラスとなるため検討の俎上にのると思う

6. その他

- ・ 地方は需要が先細りしており店が飽和状態と感じる
- ・ ほかの同規模程度の地方都市と比較すると、新潟市については駅前や当該地を含む万代地区など魅力を感じる部分がある

- ・ 新潟市は新潟港、新潟空港があり国際的な拠点となるポテンシャルがあり、新幹線、高速道路もあるなど交通インフラも整備されている
- ・ グループとしてグローバルネットワークの強みを活かした提案を行っていきたい
- ・ 二段階一般競争入札までの期間が短いと参画は困難である
- ・ 開発の条件面などで窓口となる新潟市と事前に綿密な協議が必要と思われる
- ・ 当社の計画はカーボンニュートラル社会の実現、イノベーションの創造と経済成長、地方創生といった国家的な方向性に大きく貢献するものであり、新潟市は新潟県と共同で国に対し各種働きかけをしていくことが必要不可欠である

以 上