

## 再開発事業完了地区の概要

花園 1 丁目地区 ( Hanazono 1-chome )  
建物等名称 コープシティ花園

新潟県新潟市  
竣工年月：平成 14年 11月

### [事業概要]

所在地：新潟市花園 1 丁目 2 番 2 号  
地区面積：0.3ha  
事業名：花園 1 丁目地区第一種市街地再開発事業  
施行者：花園一丁目地区市街地再開発組合  
都市と地区の性格：商業都市 / 駅前地区商業集積地



### [事業の特徴]

#### 課題と特徴

花園 1 丁目地区は J R 新潟駅新設と土地区画整理事業により昭和 35年に整備された街区である。新潟市の玄関口である J R 新潟駅に隣接し、駅前商業地として栄えてきた。しかし、地区内には老朽化した建物が密集し、また昭和 39年の新潟地震の被災による構造耐力等の機能低下も著しく、土地の利用状況も個々単独であることから、防災性の向上と共に駅前商業地としてふさわしい都市機能の更新が求められてきた。再開発事業は組合施行により共同ビルを建設し、土地の高度利用と新潟市の玄関にふさわしい都市機能を整備することを目的に行われた。

### [事業の経緯]

新潟駅に隣接し、また万代口と新潟駅南口地区とを結ぶ連絡通路の出入口に面しているポテンシャルの高さをもちながらも、老朽化した建物や新潟地震の被災による機能低下の著しい建物、土地の個々単独の利用などの問題から、その効果を十分に発揮できずにいた。このため地元権利者において、周辺環境を改善し、立地条件を活かした活気ある街づくりのための共同建替えに向けての機運が高まった。

#### 経過年譜

平成 12年 2月：都市計画決定  
平成 12年 5月：事業計画認可  
平成 12年 11月：権利変換計画認可

### [施設計画等の概要]

- ・サービス・商業施設、コミュニティホール、ホテルから成る複合施設である。低層部にはサービス・商業施設が、高層部にはホテルが配置されている。低層部最上階に市民の利便性を考えたコミュニティホールが設置されている。
- ・新潟駅の南北のつながりを強め、都市空間の連続性を確保するため、新潟駅東側連絡通路と施設建築物はブリッジにより連結されている。

### [施設建築物等の概要]

敷地面積：2,187㎡  
建築面積：1,719㎡  
延床面積：7,048㎡  
建物階数等：地下 1 階、地上 16階・4 階  
主要用途：商業施設、公共公益施設、ホテル、駐車場

権利変換：全員同意型 ( 110条 )  
総事業費：6,086百万円