一般国道７号

新潟駅交通ターミナル整備事業における

マーケットサウンディング

# 別紙１　事業概要書

令和６年８月

国土交通省 北陸地方整備局 新潟国道事務所

新潟市

# 目次

1　事業概要 ..... 2
1.1　事業の目的 ..... 2
1.2　本事業に供される公共施設の種類 ..... 2
1.3　事業内容 ..... 3
1.3.1　バスターミナルの整備・運営等事業 ..... 3
1.3.2　民間収益事業 ..... 3
2　計画地概要 ..... 4
2.1　位置及び周辺状況 ..... 4
2.2　計画地概要 ..... 5
2.3　市の上位関連計画 ..... 7
3　バスターミナルに求める要件（案） ..... 8
3.1　バスターミナルの位置付け・乗入車両について ..... 8
3.1.1　乗入車両について ..... 8
3.1.2　バスターミナルの規模について ..... 8
3.2　バスターミナルの施設計画について ..... 8
3.3　西側連絡通路 ..... 9
3.4　バスターミナルの導入機能（案） ..... 10
4　上層部等の民間施設に求める要件（案） ..... 11
4.1　導入機能 ..... 11
4.1.1　導入を求める機能 ..... 11
4.1.2　導入機能の検討にあたり参考とすべき意見等 ..... 13
4.1.3　導入が認められない機能 ..... 14
5　事業方式 ..... 16
5.1　事業方式 ..... 16
5.2　土地・建物の所有形態 ..... 16
5.3　事業スキーム ..... 17
5.4　事業期間 ..... 18
5.5　事業期間終了後の措置 ..... 18
6　今後の予定 ..... 19
【参考情報】 ..... 20

## 用語の定義

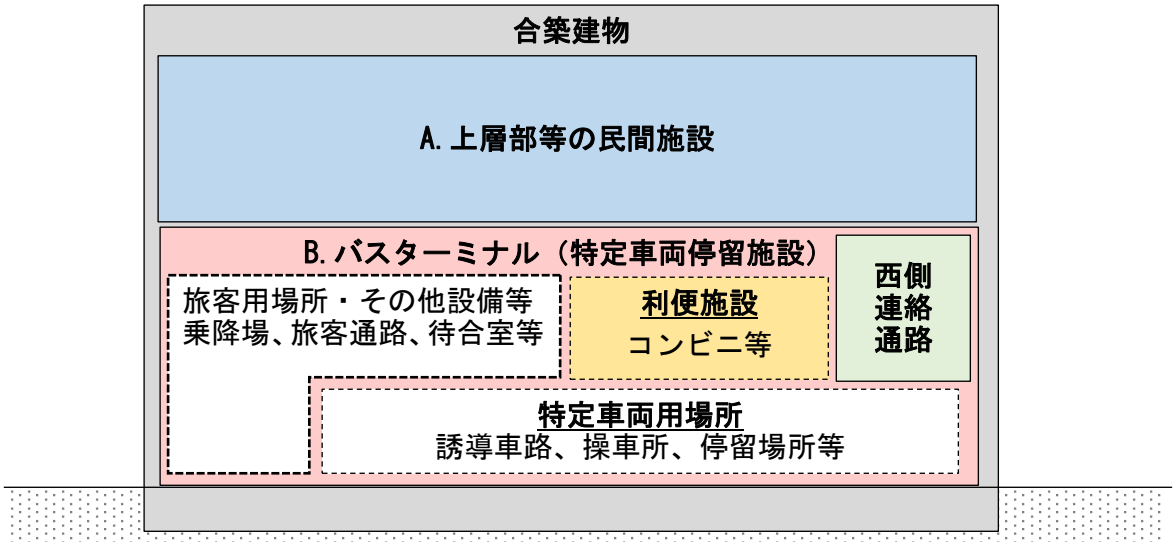



図　用語の定義(イメージ図)

表　用語の定義

| 用語 | 定義 |
|---|---|
| 国 | 特記なき場合、国土交通省北陸地方整備局新潟国道事務所 |
| 市 | 新潟市 |
| 官 | 国及び市 |
| 本事業 | バスターミナル及び上層部等の民間施設の整備・運営に関する事業 |
| PFI 事業 | バスターミナルの設計・建設、維持管理・運営事業 |
| 民間収益事業 | PFI 事業に関連し、民間事業者が合築建物の上層部等を活用して自らの責任で行う民間事業 |
| 合築建物 | バスターミナルと上層部等の民間施設で構成するビル |
| バスターミナル（特定車両停留施設） | 中・長距離バスターミナルとして整備予定の高速乗合バス、貸切バス専用の停留施設<br>１階は、特定車両用場所（誘導車路、停留場所等）・旅客用場所（乗降場・旅客通路等）・その他設備（排水設備、管理設備等）、<br>２階は、旅客用場所（旅客通路・待合室等）・その他設備（排水設備、管理設備等）、利便施設等を想定 |
| 利便施設 | 飲食・物販施設（店舗）、コインロッカー等利用者の利便増進に資する施設。特定車両停留施設の床の一部を民間事業者が占有し、民間事業者が自らの責任と費用により設置、運営等を行う施設 |
| 上層部等の民間施設 | 合築建物（の上層部等）に整備する民間施設 |
| 西側連絡通路 | 本事業用地の東側に位置する高架の歩行者用通路であり、合築建物整備時には既設の通路を破却し、２階部分に一体的に整備予定 |
| 本施設 | バスターミナル（特定車両停留施設）のうち、利便施設を除く施設（運営権対象施設） |

# 1　事業概要

## 1.1 事業の目的

一般国道７号新潟駅交通ターミナル整備事業（以下、「本事業」という。）は、新潟駅周辺整備（交通ターミナル）事業計画に基づき、新潟駅周辺に点在している中・長距離バスの乗降場の集約及び路線バスとの運行経路の分離を図り、新潟駅における新たな交通結節点として、バスターミナルと円滑に通行可能なアクセス道路を一体的に整備するとともに、賑わいを創出する民間施設を合築し、広域交流のゲートウェイを創出することを目的とします。

また、本事業は、民間活用による効果的な開発及び維持管理・運営を図るため、民間のノウハウや創意工夫が最大限に発揮されるよう、設計・建設と維持管理・運営を一体事業として行うことを予定しています。

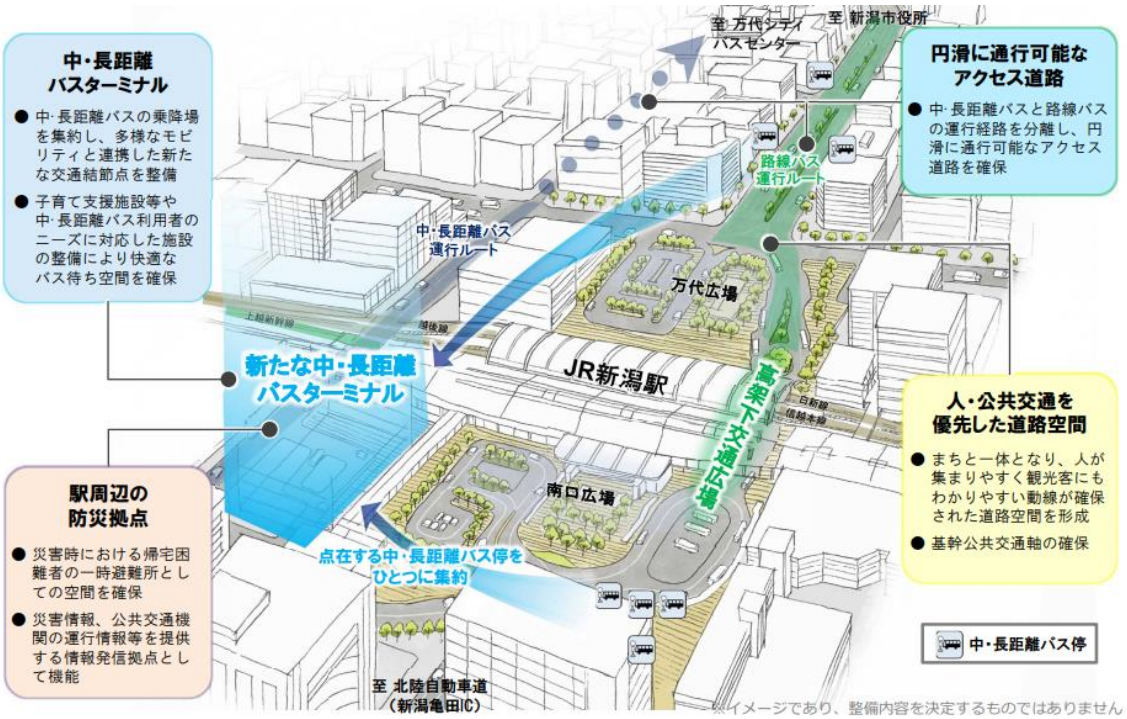



図　将来の姿　～整備イメージ～
（出典：新潟駅周辺整備（交通ターミナル）事業計画）

## 1.2 本事業に供される公共施設の種類

本事業に供される公共施設の種類は以下の通りです。

（種類）

・道路法上の道路の付属物（特定車両停留施設）

・道路法上の道路（特定車両停留施設と一体で設定する道路）

## 1.3 事業内容

本事業は、バスターミナルの整備・運営等事業及び民間収益事業を事業内容とします。

### 1.3.1 バスターミナルの整備･運営等事業

バスターミナルの整備・運営等事業（PFI 事業）は以下の内容を想定します。

| | |
|---|---|
| ① バスターミナルの整備業務 | 国の示す要求に基づく、バスターミナルの設計・建設 |
| ② バスターミナルの維持管理業務 | バスターミナルの点検保守、警備、清掃、経常修繕、交通事故復旧、大規模修繕等 |
| ③ バスターミナルの運営業務 | 運行調整、料金徴収、安全対策、利用者対応、危機管理対応等 |
| ④ 利便増進事業 | 飲食・物販施設（店舗）、コインロッカー等利用者の利便増進に資する収益事業。利便増進事業は、バスターミナルの一部を民間事業者が占有し、民間事業者が自らの責任と費用により設置、運営等を行うことを想定。なお、民間事業者は、原則として、毎年度、占用料（減免又は免除を想定）を国に納付することを想定。 |

### 1.3.2 民間収益事業

民間事業者は国の同意を条件として、自らの事業提案に基づき、合築建物の上層部等空間を活用し、PFI 事業の付帯事業として自ら資金調達し、自らの収益に資する施設を設計・建設・維持管理・運営すること（以下、「民間収益事業」という。）を想定します。民間収益事業は、独立採算事業とし、必要な行政手続きを自ら行うこととします。また、民間事業者は、PFI 事業の付帯事業において発生すると想定されるリスクを PFI 事業から切り離すこととし、PFI 事業の付帯事業に起因するリスクを自らの責において負担することとします。

なお、民間施設は合築建物の上層部に限らず、１、２階や地階での整備も提案可能です。

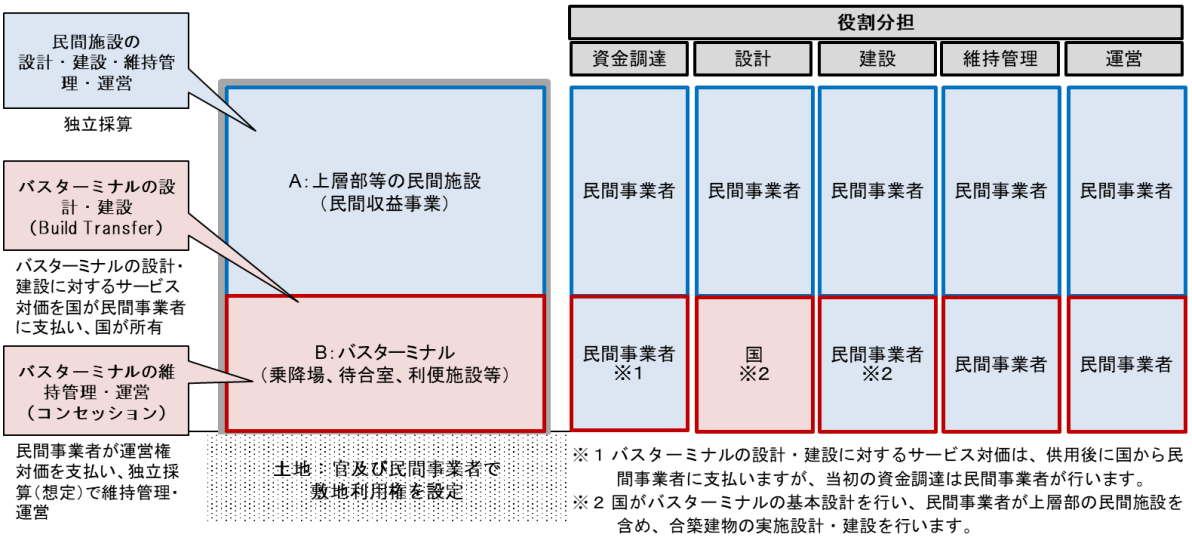



図 官民役割分担（案） ※単純化するため、西側連絡通路に関する役割分担を除いています

# 2　計画地概要

## 2.1 位置及び周辺状況

計画敷地は、新潟駅南口側（新潟市中央区花園）に位置しています。新潟駅西改札から２階レベルで接続する西側連絡通路を通り約 100m、新潟駅バスターミナル（高架下交通広場）から約 200m の距離にあります。

現在は駐車場として利用されています。

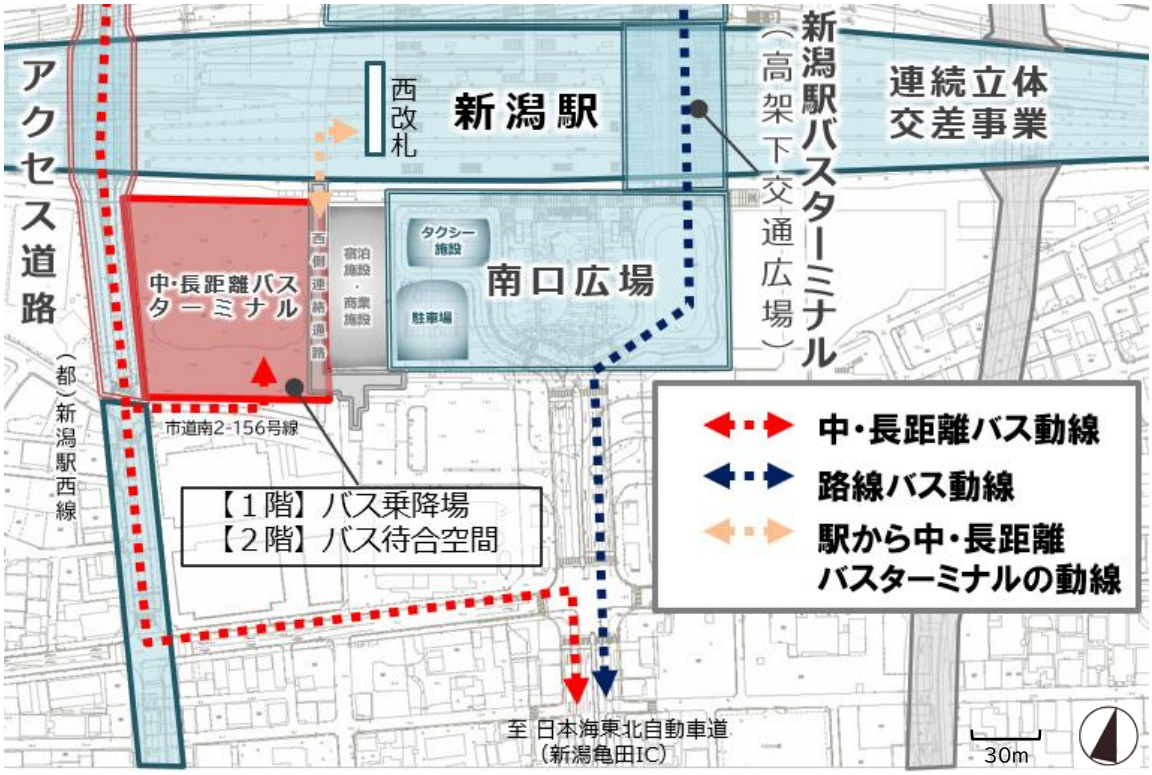



図　位置図
（出典：新潟駅周辺整備（交通ターミナル）事業計画、一部加筆修正）

写真　計画敷地の利用状況（駐車場）

## 2.2 計画地概要

計画敷地の概要を下表に示します。

本事業の実施にあたっては、各種関連法令等に留意する必要があります。

路線価は、令和５年現在、210 千円/㎡となっています。

表 計画敷地の概要（現時点の想定を含む）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 所在地 | 新潟県新潟市中央区花園１丁目１ | | |
| 敷地面積 | 約 8,800 ㎡　※西側連絡通路を含む　（詳細は今後検討） | | |
| 土地所有者（現在） | 新潟市土地開発公社 | | |
| 主たる接続道路 | 西側道路（幅員 22m）３・３・573 都市計画道路新潟駅西線（予定）<br>南側道路（幅員 14m）市道　南２－156 号線 | | |
| 区域区分 | 市街化区域 | 用途区域 | 商業地域 |
| 防火・準防火地域 | 準防火地域 | 22 条区域 | なし |
| 建ぺい率／容積率 | 建ぺい率：80%、容積率：400%（※１による緩和可能） | | |
| 斜線制限／日影規制 | 道路斜線制限・隣地斜線制限適用　／　日影規制なし | | |
| 高度地区 | なし | | |
| 供給施設の状況 | 電気・・・・・・接面道路配線　有<br>公共上水道・・・接面道路配管　有<br>公共下水道・・・接面道路配管　有<br>都市ガス・・・・接面道路配管　有 | | |
| 交通機関 | 新潟駅西改札から約 100m<br>新潟駅バスターミナル（高架下交通広場）から約 200m | | |
| その他の関係法令、適用制度 | ・本事業の実施においては、関係法令、条例、規則及び要項等を遵守するとともに、各種基準及び指針等についても適宜適用するものとする。<br>・施設設計により、都市計画法、建築基準法及び立体道路制度等が適用される場合がある。<br>・特定車両停留施設の構造及び設備については、特定車両停留施設の構造及び設備の基準を定める省令以上とする。<br>・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成 18 年政令第 379 号）第 10 条に定める建築物移動等円滑化基準以上とすること。<br>・新潟市景観条例（平成 19 年新潟市条例第 12 号）を遵守すること（条例では一般区域）。<br>・新潟市駐車場条例（昭和 39 年３月 30 日条例第 57 号）を遵守すること。<br>・新潟市自転車等駐車場の附置等に関する条例（平成 19 年３月 26 日条例第６号）を遵守すること。<br>・本事業候補地は都市再生緊急整備地域であり、建築物等に関する規制緩和等を活用することができる。（※１）<br>（詳しくは参考資料９を参照。） | | |

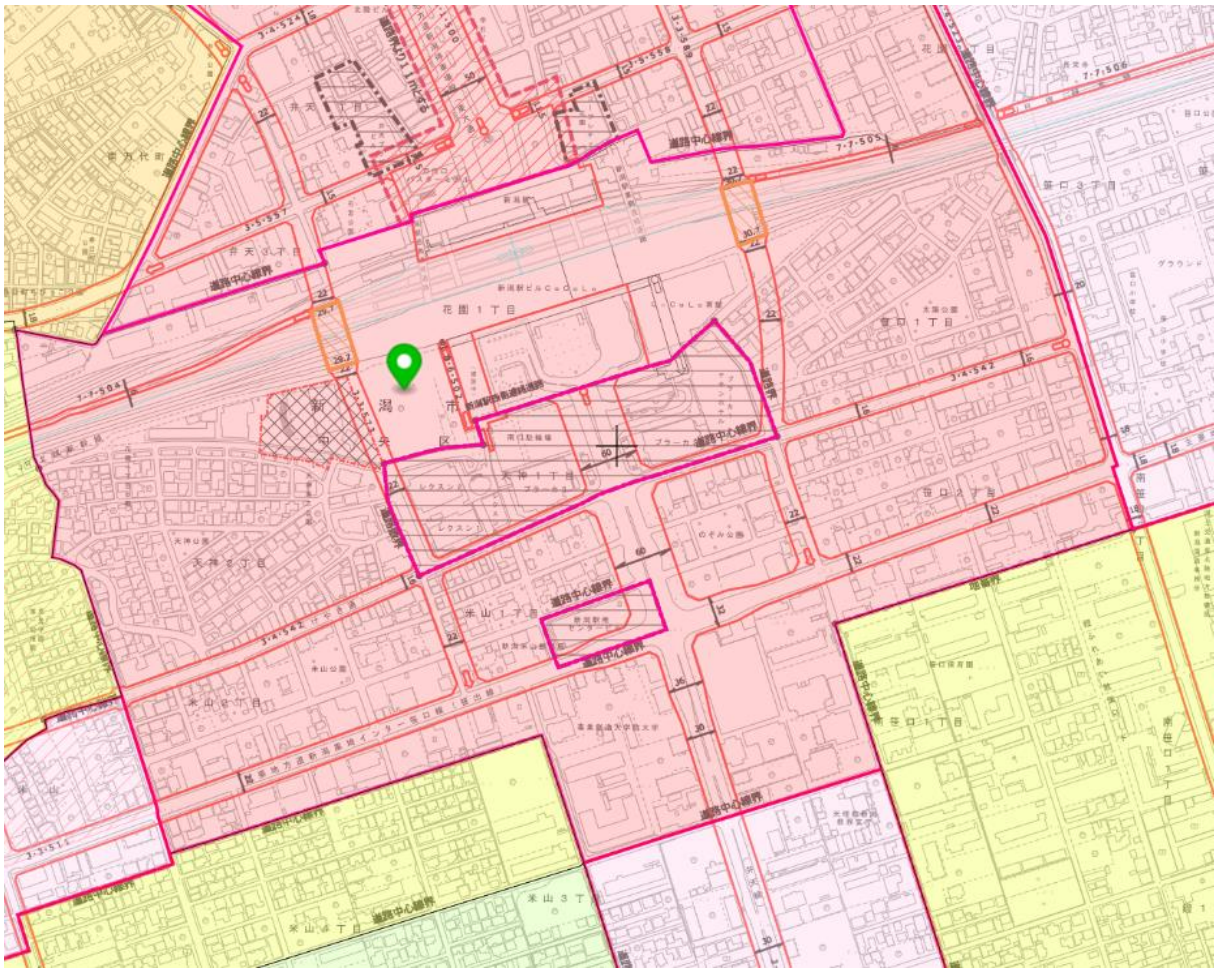



図　計画敷地周辺の法規制状況　（出典：にいがた e マップ）

図　路線価図　（出典：財産評価基準書（国税庁 HP））

## 2.3 市の上位関連計画

市が定める以下の関連計画との整合を図ることが必要です。P20 の参考情報ご参照ください。

| | |
|---|---|
| 市の上位関連計画等 | ① 新潟市総合計画 2030（令和５年３月新潟市）<br>② 新潟市都市計画基本方針（令和５年３月新潟市）<br>③ 新潟市立地適正化計画（平成 29 年３月新潟市）<br>④ 新潟市景観計画（平成 19 年４月新潟市）<br>⑤ 新潟都心の都市デザイン（平成 30 年７月新潟県・新潟市調整会議）<br>⑥ にいがた都市交通戦略プラン（令和元年７月新潟市）<br>⑦ 新潟駅周辺交通結節機能強化基本方針（令和２年１月新潟市）<br>⑧ 新潟都心地域都市再生緊急整備地域の指定（令和３年９月新潟市）<br>⑨ 都心のまちづくり【「にいがた２㎞」の覚醒】（令和４年２月新潟市）<br>⑩ 新潟駅・万代地区将来ビジョン（令和５年３月新潟市） |

### （参考）新潟駅南口広場（再編）整備コンセプト（案）

上位計画で示された駅周辺の位置づけや将来像をもとに、市では「新潟駅南口広場」における現状抱える施設の課題を見直し、周辺環境の変化を見据えた再編を通じて“将来あるべき姿”の具体化を図ることを目的に、令和５年 11 月に「新潟駅南口広場再編検討委員会（以下、「南口委員会」という。）」が設立されました。

第２回南口委員会では、新潟駅南口広場（再編）整備コンセプト（案）として、「県内外からの来訪者を受け入れ、広域交流の玄関口となる空間整備を進め、交流・賑わいを生み出す南口広場を目指します」を掲げ、①交通ターミナルとしての機能強化②人を中心とした動線の確保③にいがた２㎞の玄関口にふさわしい空間の創出の３つのコンセプトが提示され、それぞれの取り組み案や空間整備の考え方が示されています。

詳細は別紙２「新潟駅南口広場（再編）整備コンセプト（案）」を参照してください。

# 3　バスターミナルに求める要件(案)

バスターミナルに求める要件（案）を以下に示します。現時点での設計図面、設備施設の必要規模等については、現在検討中であり変更の可能性があることから、別途、守秘義務対象資料において示します。

## 3.1 バスターミナルの位置付け･乗入車両について

### 3.1.1　乗入車両について

バスターミナルは、令和２年度の道路法改正で創設された「特定車両停留施設」として位置づけ、乗り入れ車両を右記と想定します。

【乗り入れを想定する車両】
・高速乗合バス（一般乗合旅客自動車運送事業）
・貸切バス（一般貸切旅客自動車運送事業）

### 3.1.2　バスターミナルの規模について

バスターミナル乗降･待機場のバース数は、ピーク時のバス便数に対応可能な規模とし、右表を想定します。

表　想定するバース数

| | 乗車バース | 降車バース | 待機バース |
|---|---|---|---|
| 高速乗合バス | ４バース | ３バース | ３バース |
| 貸切バス | ３バース（乗降兼用） | | ２バース |

## 3.2 バスターミナルの施設計画について

バス乗降場を１階、待合室等を新潟駅や新潟駅バスターミナル（路線バス停留所）からのアクセスが容易な２階に集約することを基本と想定します。

バスの出入口は、交差点の視認性や周辺交通に配慮し、交通量を分散するため西側と南側に計２箇所配置することを想定します。

隣接する西側連絡通路は、合築建物の２階部分に一体的に整備することで、通路の直下をバスターミナルとして利活用する予定です。

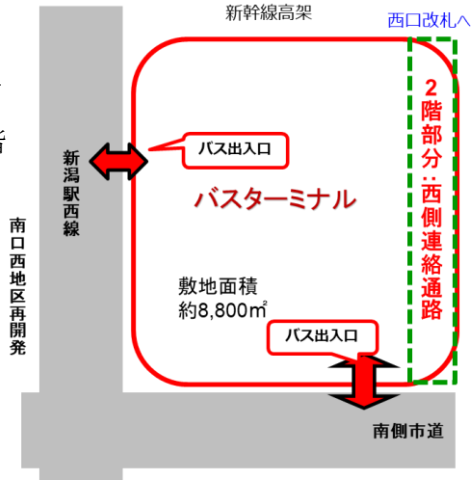



図　バスターミナルの施設･出入口配置のイメージ

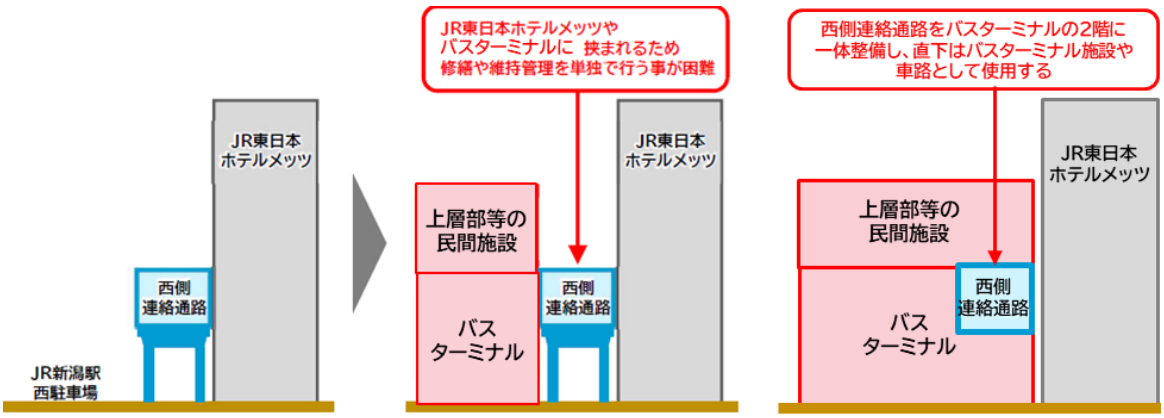



図　西側連絡通路の現状、一体整備のイメージ

## 3.3 西側連絡通路

右図赤枠の範囲は一体施設として整備する範囲とし、橙枠は事業者の希望により施設範囲に取り込むことが可能な範囲とします。

通路幅は現状と同様に８ｍ は確保することを想定します。

周辺施設の接続は現状の機能を維持（新潟駅・JR 東日本ホテルメッツ・LEXN 通路）するものとします。

右図の橙枠範囲を使用しない場合は、現階段は撤去するものとし、合築建物内の昇降施設で代替可能か検討することとします。

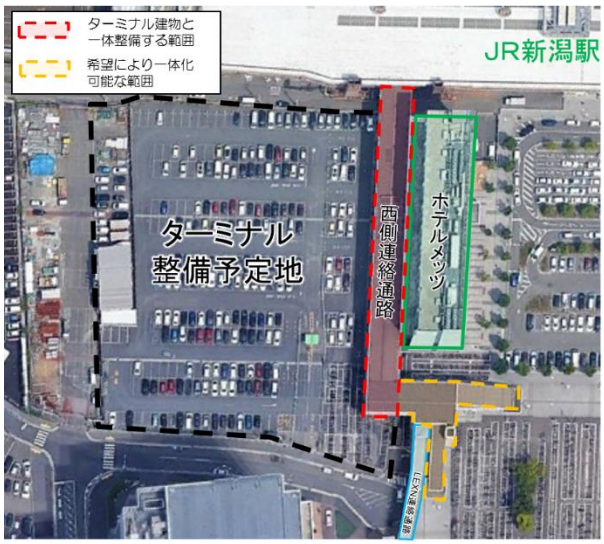



図　西側連絡通路の整備範囲(案)

表　西側連絡通路の概要

| | | |
|---|---|---|
| 基本情報 | 管理者 | 新潟市 |
| | 土地 | 新潟市土地開発公社 |
| | 都市計画 | あり |
| 都市計画情報 | 種別 | 特殊街路 |
| | 名称 | 8・5・502　新潟駅西側連絡通路 |
| | 起点 | 新潟市中央区花園１丁目 |
| | 終点 | 新潟市中央区花園１丁目 |
| | 延長 | 約 100m |
| | 構造 | 嵩上式 |
| | 幅員 | 8m |

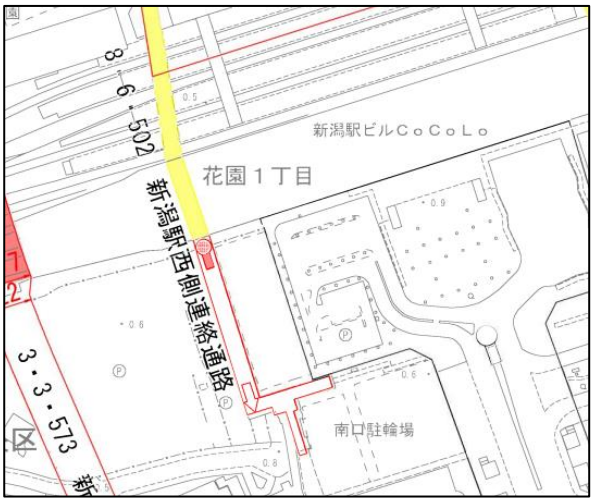



図　新潟市告示第 310 号 計画図抜粋

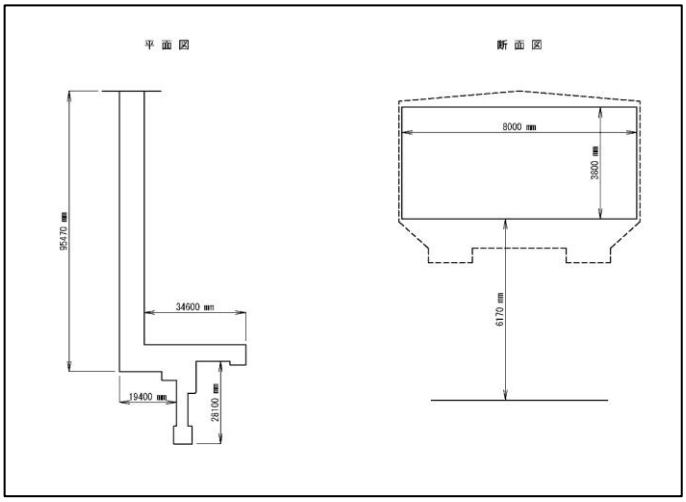



図　西側連絡通路(現在)の寸法概要

### 3.4 バスターミナルの導入機能(案)

バスターミナルの導入機能は、バスターミナルとして発着案内等の情報提供施設を備えた、快適でわかりやすい待合空間、利用者の一時避難所として利用可能な防災機能を有する空間が考えられます。その他、利便性向上に資する施設として、コンビニエンスストアなどのテナント（利便施設）や授乳室等が考えられます。

表 バスターミナル部分への導入諸室案

| 類型 | 諸室 | 具体的な役割 |
|---|---|---|
| 交通機能の基本機能 | 待合室 | バス利用者が待機するスペース |
| | 無人自動発券機 | 高速乗合バスの自動発券機スペース |
| | 有人発券窓口 | 高速乗合バスの発券及び定期券販売の有人窓口<br>※施設・周辺案内等も対応 |
| | トイレ | バス利用者が利用できる一般便所 |
| | 多機能トイレ | 高齢者、乳幼児及び身体障碍者の利用者が利用する多機能トイレ |
| | 事務室 | ターミナル運営に係る事務作業等を行うスペース |
| | 救護室 | 体調不良の利用者を一時預かるスペース |
| | 授乳室 | 授乳やオムツ替え等を行うスペース |
| | エレベーター、エスカレーター、階段 | 各階にアクセスするための昇降施設 |
| 利便施設 | コンビニエンスストア／売店 | バス利用者への飲食等を提供する店舗 |
| | コインロッカー | バス利用者の手荷物を預けるロッカー |
| | 手荷物預所 | バス利用者の手荷物の一時預かり及び宅配等を行う場所 |
| 防災機能 | 備蓄倉庫 | バス利用者が災害時に一時避難するための備蓄用品を備えた倉庫 |
| | 非常用発電設備室 | バス利用者が災害時に一時避難するための電力を提供する自家発電設備室 |

# 4　上層部等の民間施設に求める要件(案)

## 4.1 導入機能

上層部等の民間施設の導入機能については、今後、市が「上層部等利活用方針」を策定する予定です。上層部等利活用方針を参考として事業者公募で提案された内容について、民間事業者が実施することを想定します。

「上層部等利活用方針」は、市におけるまちづくりの考え方及び本マーケットサウンディングにおける民間事業者の意見を踏まえて、「南口委員会」で議論のうえ策定します。

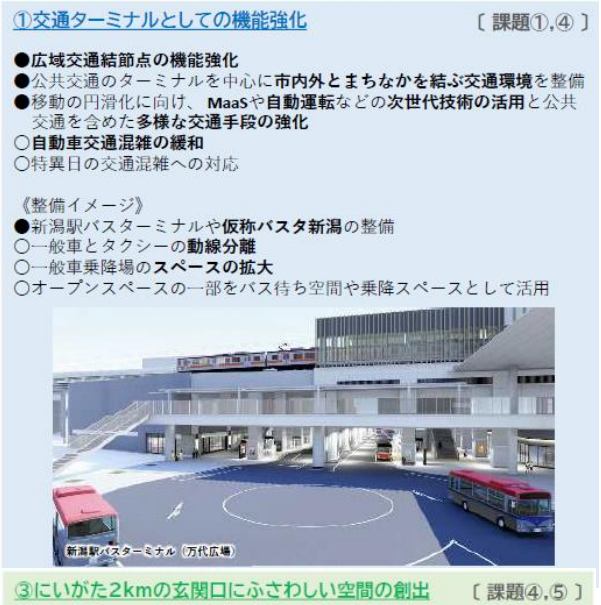
### 4.1.1　導入を求める機能

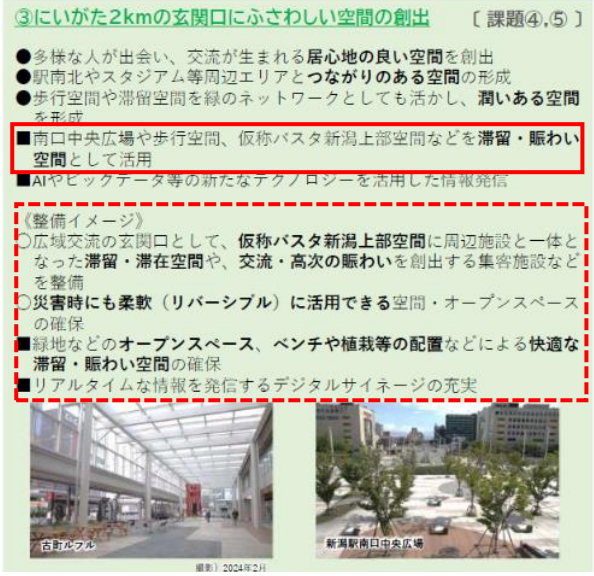
#### (1)　新潟駅南口広場(再編)整備コンセプト(案)

新潟駅南口広場（再編）整備コンセプト（案）において、①交通ターミナルとしての機能強化、②人を中心とした動線の確保、③にいがた２km の玄関口にふさわしい空間の創出の３つのコンセプトを掲げ、各取り組み案や空間整備の考え方を示しています。(別紙２参照)

上層部等の民間施設は、③に示される「滞留・賑わい空間として活用」することを前提とした導入機能を想定します。

また、《整備イメージ》に示される内容についても考慮することが望まれます。






●上位計画記載事項　○検討会等での課題等　■事務局案

(出典:第２回新潟駅南口広場再編検討委員会資料(令和６年３月 12 日))

＜参考＞新潟市 HP　新潟駅南口広場再編検討委員会:
https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/gyoseiunei/sonota/fuzokukikankonwakai/konwakai/sonota/toshiseisaku/ekiseibi/minamigutisaihen.html

## （2） 立地適正化計画における都市機能誘導施設

計画敷地は、新潟市立地適正化計画の「都心機能誘導区域の重点エリア」に位置し、都市機能誘導を図るべき施設として、以下の都市機能誘導施設が定められています。

上層部等の民間施設の導入機能としては、都市機能誘導施設を一部又は全部に含めることを想定します。

表 都市機能誘導施設

| 対象となる施設規模 | | 設定の考え方 |
|---|---|---|
| 商業 | 店舗面積 3,000 ㎡以上の施設 | 広域的な集客力を持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 | 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 |
| | アリーナ、芸術文化会館等 | 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 |
| 安心安全（行政） | その他行政施設 | 本市の中枢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<br>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 |

（出典：新潟市立地適正化計画）

※医療（200 床以上の病床を有する病院）については、「新潟市医療計画」に示されるとおり、本計画対象地の属する二次保険医療圏域における既存病床が基準病床数を超えており、新規病院、有床診療所の開設、増床が原則不可であることから、導入を求める機能から除外します。なお、病床を有しない診療所、クリニック等の提案は可能とします。（その他に該当）

### 4.1.2　導入機能の検討にあたり参考とすべき意見等

#### （1）　バス事業者の意見

将来のバス乗入れ便数の見込みやバスターミナル部分に必要な機能などについて、令和３年度に、新潟駅周辺に乗入れているバス事業者に確認した結果を下表に示します。

表 バス事業者の意見

| 調査名 | 目的 | 把握した意見等 |
|---|---|---|
| バス事業者ヒアリング | 施設計画やコンセッ ション業務の参考意見とする | ・将来便数の見込みは、コロナ禍の状態を維持という事業者、コロナ禍以前の便数に戻すもしくは増やしたいという事業者の声があった。<br><br>・バスターミナルに必要な機能は、有人窓口、パウダールーム、コインロッカー、手荷 物預かり、デジタルサイネージによる乗車案内。<br><br>・十分な手荷物預かりスペースの確保、早朝・深夜も営業する売店・飲食店等が周囲 にあることが望ましい。 |

（出典：第7回 新潟駅周辺広域交通事業計画検討会 配付資料）

### 4.1.3　導入が認められない機能

以下に該当する機能については、上層部等の民間施設への導入を認めないものとします。

① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条第１項に規定する風俗営業、同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用
② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
③ 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

表　風営適正化法第2条第1項、第5項、第 11 項に規定される用途

| 業種別 | | | | 定義 |
|---|---|---|---|---|
| 風俗営業 | 接待飲食等営業 | １号営業 | 料理店、社交飲食店 | キャバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食させる営業 |
| | | ２号営業 | 低照度飲食店 | 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、客席における照度を 10 ルクス以下として営むもの（前号に該当する営業を徐く。） |
| | | ３号営業 | 区画席飲食店 | 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食させる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが５平方メートル以下である客席を設けて営むもの |
| | 遊技場営業 | ４号営業 | マージャン店・パチンコ店等 | まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射 幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業 |
| | | ５号営業 | ゲームセンター等 | スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるものを備える店舗その他これに類する区画された施設において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（前号営業に該当する営業を除く。） |
| 特定遊興飲食店営業 | | | ナイトクラブ等 | ナイトクラブその他設備を設けて客に遊興をさせ、かつ、客に飲食させる営業（客に酒類を提供して営むものに限る。）で、午前６時後翌日午前零時前の時間において営むもの以外のもの（風俗営業に該当するものを除く。） |
| 性風俗関連特殊営業 | 店舗型性風俗特殊営業 | １号営業 | ソープランド | 浴場業の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業 |
| | | ２号営業 | 店舗型ファッションヘルス | 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（１号営業に該当する営業を徐く。） |
| | | ３号営業 | ヌードスタジオ・個室ビデオ・のぞき部屋・ストリップ劇場等 | 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場として政令で定めるものを経営する営業 |
| | | ４号営業 | ラブホテル・モーテル・レンタルルーム | 専ら、異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。）の用に供する政令で定める施設を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業 |
| | | ５号営業 | アダルトショップ・大人のおもちゃ屋等 | 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業 |

| 業種別 | | | | 定義 |
|---|---|---|---|---|
| | | ６号営業 | 出会い系喫茶 | 店舗を設けて、専ら、面識のない異性との一時の性的好奇心を満たすための交際（会話を含む。）を希望する者に対し、当該店舗内においてその者が異性の姿態若しくはその画像を見てした面会の申込みを当該異性に取り次ぐこと又は当該店舗内に設けた個室若しくはこれに類する施設において異性と面会する機会を提供することにより異性を紹介する営業 |
| | 無店舗型性風俗特殊営業 | １号営業 | 派遣型ファッションヘルス等 | 人の住居又は人の宿泊の用に供する施設において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業で、当該役務を行う者を、その客の依頼を受けて派遣することにより営むもの |
| | | ２号営業 | アダルトビデオ等通信販売営業 | 電話その他の方法による客の依頼を受けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業で、当該物品を配達し、又は配達させることにより営むもの |
| | 映像送信型性風俗特殊営業 | | インターネット等利用のアダルト画像送信営業 | 専ら、性的好奇心をそそるため性的な行為を表す場面又は衣服を脱いだ人の姿態の映像を見せる営業で、電気通信設備を用いてその客に当該映像を伝達することにより営むもの |
| | 店舗型電話異性紹介営業 | | テレホンクラブ（入店型） | 店舗を設けて、専ら、面識のない異性との一時の性的好奇心を満たすための交際（会話を含む。）を希望する者に対し、会話（伝言のやり取り含む。音声によるものに限る。）の機会を提供することにより異性を紹介する営業で、その一方の者からの電話による会話の申込みを電気通信設備を用いて当該店舗内に立ち入らせた他の一方の者に取り次ぐことによって営むもの |
| | 無店舗型電話異性紹介営業 | | ツーショットダイヤル･伝言ダイヤル等（無店舗型テレクラ） | 専ら、面識のない異性との一時の性的好奇心を満たすための交際（会話を含む）を希望する者に対し、会話（伝言のやり取り含む。音声によるものに限る。）の機会を提供することにより異性を紹介する営業で、その一方の者からの電話による会話の申込みを電気通信設備を用いて他の一方の者に取り次ぐことによって営むもの |

（警視庁　風俗営業等業種一覧を基に作成）

# 5　事業方式

## 5.1 事業方式

本事業の事業方式として、民間事業者は、自らの事業提案書をもとにバスターミナル（B）・西側連絡通路（C）及び上層部等の民間施設（A）を含む区分所有建物の設計・建設を行うものとします。国は、民間事業者にバスターミナル（B）の設計・建設に係る対価を支払い、バスターミナル（B）にかかる区分所有権を取得することを想定します（BT（Build Transfer））。市は、民間事業者に西側連絡通路（C）の設計・建設に係る対価を支払い、西側連絡通路（C）にかかる区分所有権を取得することを想定します。

バスターミナル維持管理・運営は、運営権対価と引き換えに国が民間事業者に対して公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定し、民間事業者がバス事業者等の施設利用者から徴収する停留料金等により維持管理・運営するコンセッション方式を予定しています。

上層部等の民間施設は、PFI 事業の付帯事業として、民間事業者自らが資金調達し、運営します（独立採算）。

これにより、バスターミナル利用者に対して良質な待合空間やサービス提供がなされるとともに、新潟駅周辺の中・長距離バス乗降場の集約により賑わい創出が図られることを想定します。また、民間経営による収益性の向上、整備費の最適化や運営権の最大化が図られ、本施設の整備・運営等に係る国の財政負担が軽減されることを想定しています。

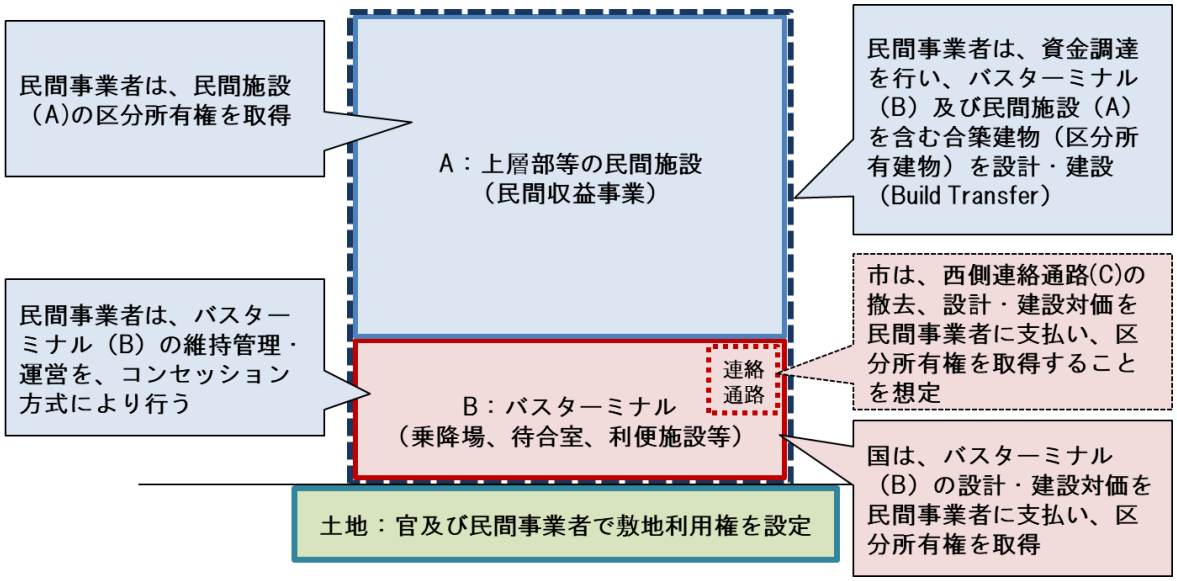



図　事業方式概要

## 5.2 土地･建物の所有形態

官及び民間事業者の区分所有建物とし、土地権原は区分所有権に基づき敷地利用権を設定することを想定しています。

■参考：公共施設等運営権（コンセッション）制度の概要

バスターミナルの維持管理・運営方法は、公共施設等運営権（コンセッション）制度の活用を予定しています。運営権対価と引き換えに国が民間事業者に対して運営権を設定し、民間事業者（運営権者）がバス事業者等の施設利用者から徴収する停留料金及び利便施設等からの施設使用料等により、バスターミナルを維持管理・運営するスキームです。

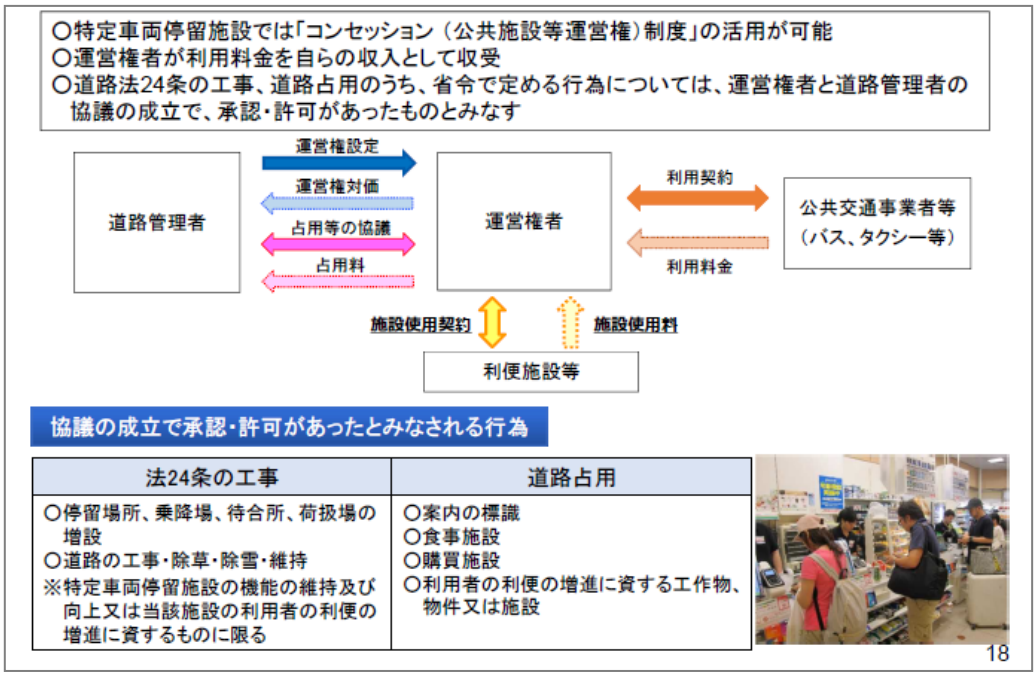



図　バスターミナルの維持管理・運営に係る事業スキーム（案）
（出典：国土交通省道路局企画課評価室、令和2年 12 月）

## 5.3 事業スキーム

本事業で想定される事業スキーム（例）を下図に示します。なお、SPC（特別目的会社）組成の一例であり、その他の実施体制も想定されます。

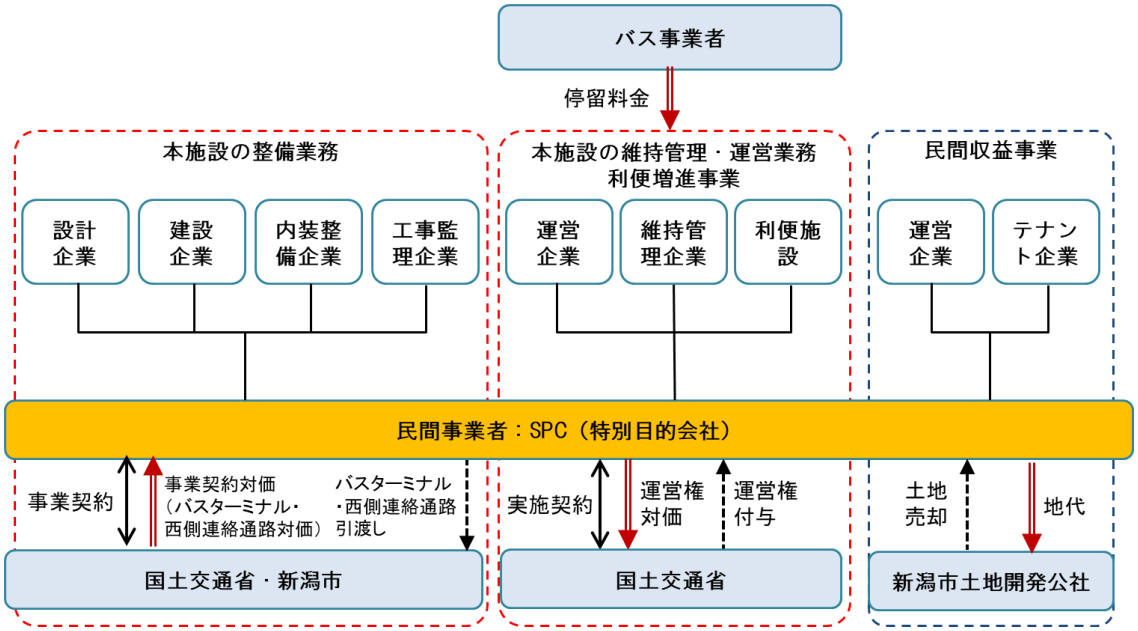



図　事業の全体スキーム（例）

## 5.4 事業期間

### （1） バスターミナルの整備･運営等事業

バスターミナルの整備・運営等事業の事業期間は、民間事業者がバスターミナルの設計・建設を実施する期間（整備業務期間）及び運営権に基づきバスターミナルの維持管理・運営を実施する期間（運営権存続期間）で構成します。

整備業務期間は、整備事業契約日から５年間程度を想定しています。

運営権存続期間は、バスターミナル供用開始日から 25 年間を想定しています。

### （2） 民間収益事業

民間収益事業は、上層部等の民間施設への区分所有権設定により期限を定めないことを想定します。

## 5.5 事業期間終了後の措置

### （1） バスターミナルの整備･運営等事業

民間事業者は当該事業期間中の維持管理・運営業務を適切に行うことにより、バスターミナルを良好な状態に保持し、PFI 事業が終了したときは、国又は国が選定した民間事業者に引き渡します。

### （2） 民間収益事業

終了時期を定めないことを想定します。

## 6　今後の予定

本事業の今後の予定は以下の通りです。現時点での予定であり、検討状況によって変更となる可能性があります。

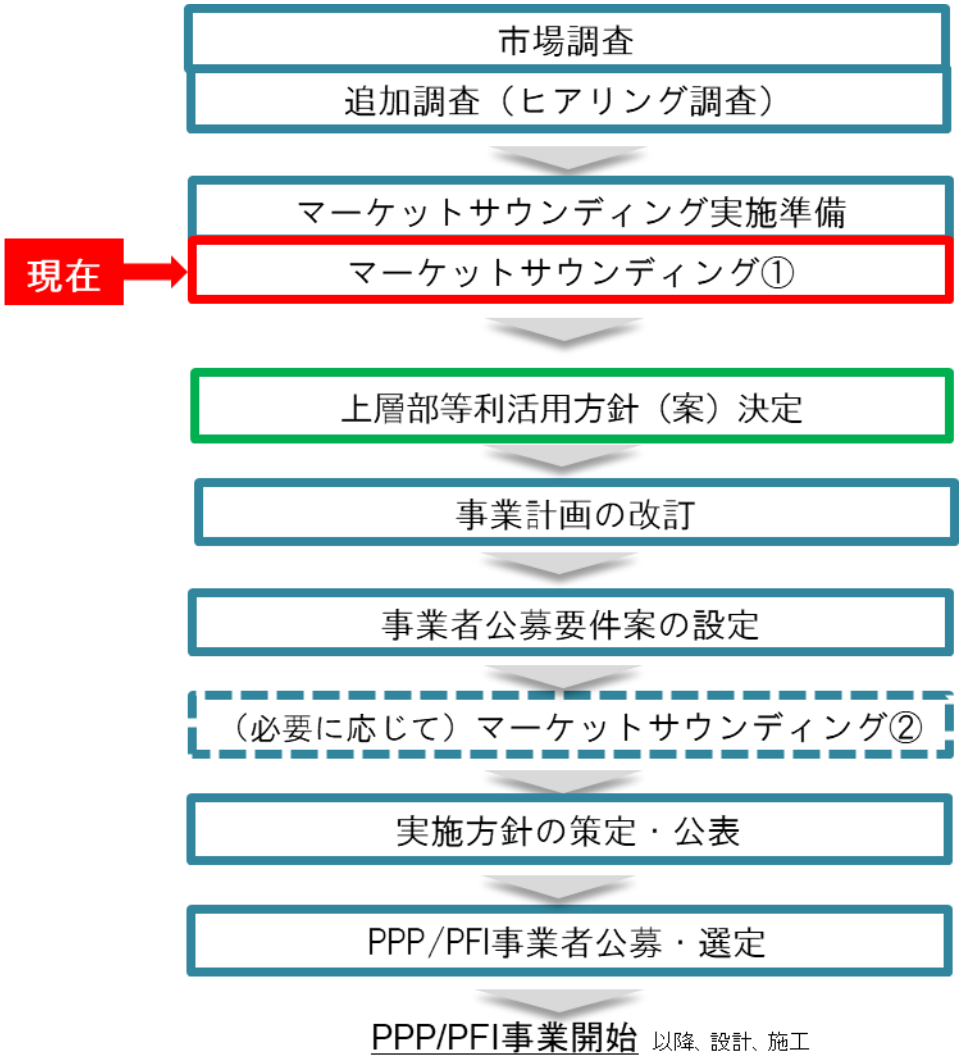



図　官民連携による整備フロー

## 【参考情報】

参考資料１　新潟市「新潟市総合計画 2030」令和５年３月
https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/seisaku/seisaku/sogo/sogokeikaku2030/index.html

参考資料２　新潟市「新潟市都市計画基本方針」令和５年３月
https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/seisaku/seisaku/keikaku/toshiseisaku/toshimasu.html

参考資料３　新潟市「新潟市立地適正化計画」平成 29 年３月
https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/toshikeikaku/masterplans/compactcity_network.html

参考資料４　新潟市「新潟市景観計画」平成 19 年４月（令和６年４月変更）
https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/seisaku/seisaku/keikaku/toshiseisaku/keikankeikaku.html

参考資料５　新潟県・新潟市調整会議「新潟都心の都市デザイン」平成 30 年７月
https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/toshikeikaku/masterplans/tokei_2018110715.html

参考資料６　新潟市「にいがた都市交通戦略プラン」令和元年７月
https://www.city.niigata.lg.jp/kurashi/doro/kotsu/senryakuplan.html

参考資料７　新潟市「新潟駅周辺交通結節機能強化基本方針」令和２年１月
https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/gyoseiunei/sonota/fuzokukikankonwakai/konwakai/sonota/toshiseisaku/ekiseibi/ekishu20190625.html

参考資料８　新潟市「都市再生緊急整備地域　新潟都心地域の目指す姿」令和３年９月
https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/kaihatsuseibi/kinkyuseibi/mezasusugata.html

参考資料９　新潟市「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
https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/kaihatsuseibi/kinkyuseibi/kaihatugaido.html

参考資料１０　新潟市「都心のまちづくり【「にいがた２km」の覚醒】」令和４年２月
https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/seisaku/jigyoproject/niigata2km/niigata2kmkakusei.html

参考資料１１　新潟市「新潟駅・万代地区将来ビジョン」令和５年３月
https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/machisai_top/ekibanshuuhen.html