

新潟市景観計画の一部変更
【特別区域 古町花街地区の追加】

新潟市景観計画の一部変更（案）

1. 内 容

景観計画区域において、特別区域に「古町花街地区」を新たに設定する。また、これに関連して、景観計画に定める屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項の一部を変更する。

新潟市景観計画 特別区域 地区名	敷地規模	所在
古町花街地区	約 5.3ha	新潟市中央区東堀通 8 から 9 番町 及び古町通 8 から 9 番町並びに 西堀前通 8 から 9 番町地内

「新潟市景観計画の一部変更（案）」は、別冊資料のとおり」

2. 理 由

都市計画区域に係る部分について、景観計画を変更しようとするときは、景観法第 9 条第 2 項において、あらかじめ、都市計画審議会に意見を聴かなければならないとされている。

当該地区は、江戸時代にさかのぼる全国随一の料亭をはじめ、茶屋・置屋などの歴史的な花街建築が集中し、新潟の芸妓文化と伝統的な花街を象徴する景観として保存を図るべき地区であることから、新潟市都市計画基本方針などに適合するものとして、新潟市景観計画の特別区域に新たに設定するものであり、新潟市景観計画の一部変更にあたり、あらかじめ、新潟市都市計画審議会に意見照会するものである。

新潟市景観計画の一部変更（案）の理由書

1. 新潟市景観計画の一部変更概要

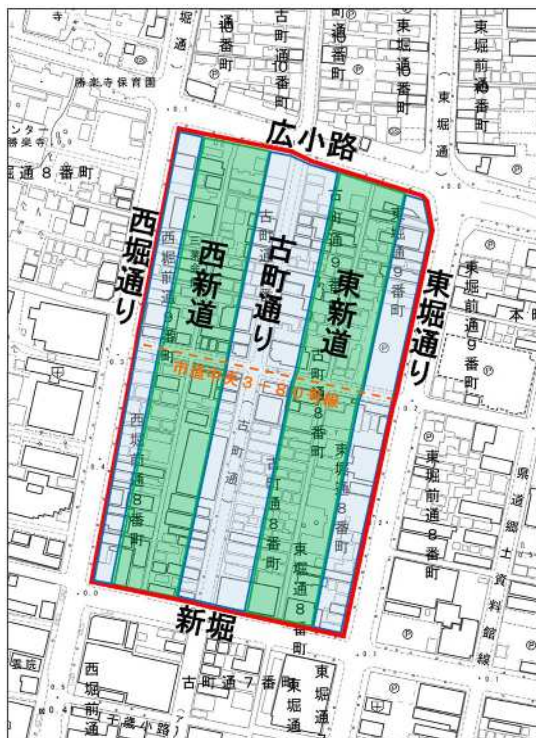
（１）地区名

古町花街地区

（２）地区の概況

江戸時代にさかのぼる全国随一の料亭をはじめ、茶屋・置屋などの歴史的な花街建築が集中し、新潟の芸妓文化と伝統的な花街を象徴する景観として保存を図るべき地区。（面積 約5.3ha）

（３）特別区域の範囲



凡例

- 対象区域
- 新道ゾーン
(新道の道路中心線より 20m)
- 東堀・西堀・古町通ゾーン

新道とは、市道中央 3－8 1 号線のうち市道西大畑町秣川岸通線と直交するまでの北側の区間及び市道中央 3－8 2 号線をいう。

（４）景観形成の方針

- （ア）まちなみを構成する歴史的建造物の保全を図り、全国随一の料亭中心の伝統的な花街として歴史的な風情を感じる景観づくりを進める。
- （イ）新道沿いの空間は、細街路に建物が建ち並ぶ景観を保全し、芸妓に似合う、和の風情を基調とした景観づくりを進める。
- （ウ）東堀・西堀・古町通沿いの空間は、花街の趣きを感じつつ、活気ある景観づくりを進める。
- （エ）歴史的建造物は、歴史的な価値を尊重した修理・復原を図り、歴史的建造物以外の建造物は、地区の特性を踏まえた修景を図ることで、オーセンティシティを重視した景観づくりを進める。
- （オ）道路空間においては、歴史的なまちなみと調和した素材を用いるなど、質の高い景観づくりを進める。

(5) 良好な景観の形成のための行為の制限に関する主な事項

(都市計画に関連の深いものを抜粋。その他の事項は別冊資料のとおり。)

(ア) 新道ゾーン

対象事項		景観形成基準(行為制限)
建築物	高さ	○市道中央3-80号線の道路中心線より南側の敷地は、敷地地盤面から40メートル以下、市道中央3-80号線の道路中心線から北側の敷地は、敷地地盤面から30メートル以下とすること。ただし、この特別区域施行の際、これを超えていた建築物の増築又は改築については、既存の高さを超えないこと。 ●新道に面する部分は、2階建てを中心としたまちなみの連続性を維持するため、2階建てとするよう努めること。
	配置	○歴史的建築物の壁面の位置は、既存の位置を維持すること。ただし、建築当初の外観を尊重して復原するために位置を変更する場合は、この限りではない。 ●歴史的建築物以外の新道ゾーンの3階以上の壁面は、2階建てを中心としたまちなみの連続性を維持するため、2階以下の壁面より1.8メートル以上後退すること。ただし、この特別区域施行の際、これを超えていた建築物の増築又は改築については、既存の壁面の位置を超えないこと。 ●歴史的建築物以外の新道ゾーンの2階以下の壁面は、周辺との壁面の連続性を維持するため、新道の道路境界に近接させるよう努めること。ただし、やむを得ず後退する場合は、新道の道路境界から3メートル以内の後退を標準とし、新道の道路境界に近接させて門、塀又は庭を設置するなど、周辺との壁面の連続性を維持するよう努めること。

(イ) 東堀・西堀・古町通ゾーン

対象事項		景観形成基準(行為制限)
建築物	高さ	○市道中央3-80号線の道路中心線より南側の敷地は、敷地地盤面から40メートル以下、市道中央3-80号線の道路中心線から北側の敷地は、敷地地盤面から30メートル以下とすること。ただし、この特別区域施行の際、これを超えていた建築物の増築又は改築については、既存の高さを超えないこと。
	配置	○歴史的建築物の壁面の位置は、既存の位置を維持すること。ただし、建築当初の外観を尊重して復原するために位置を変更する場合は、この限りではない。

備考 ○は新道ゾーン及び東堀・西堀・古町通ゾーン共通の基準、●はそれぞれのゾーンごとの基準を示す。

注1 新道とは、市道中央3-81号線のうち市道西大畑町秣川岸通線と直交するまでの北側の区間及び市道中央3-82号線をいう。

2 歴史的建築物とは、建築基準法施行の際、現に存する建築物をいう。

2. 都市の将来像における位置付け

(1) 新潟市 総合計画

【重点戦略1】都市機能の充実と拠点性の向上

食と酒、みなとまち文化、各区の地域資源、古町芸妓、マンガ・アニメ、スポーツなど、新潟市の個性・魅力を最大限に活用し、誘客を促進するとともに、来訪者の満足度向上、リピート・消費意欲の向上につなげることをしている。

【重点戦略4】魅力と拠点性を活かした交流人口の拡大

古町芸妓をはじめとした「新潟ならではの」の文化や、伝統行事、街並み、自然環境といった各区の地域資源の観光コンテンツとしての磨き上げや掘り起しを進めることとしている。

(2) 新潟市 都市計画基本方針（都市計画マスタープラン）

【取組方針 2-2-2】地域資源の磨き上げと連携

歴史・文化・街並みなどの多様な地域資源について、地域への誇りや愛着を育むとともに、都市全体としての魅力を高めるため、地域の歴史・文化を活かした良好な景観の形成などに取り組むこととしている。

【取組方針 3-5-1】都心・まちなかの個性を活かした景観の形成

都市の風格や賑わいを感じる街並み整備や、古町花街をはじめとする「みなとまち」の風情を感じる歴史的な街並み整備、水辺を活かした魅力的な空間形成、歩いて楽しい緑豊かな景観づくりなど、都心の魅力を高める景観づくりとして、景観計画やガイドラインに基づく景観誘導や、景観計画特別区域の指定などに取り組むこととしている。

3. 景観計画の必要性

新潟市景観計画では、基本目標「歴史と文化を感じさせる深みのある景観の形成」において、港町として、また舟運によるまちまちな深いつながりの面影を残す歴史的・文化的環境や、祭り、市場などの人情味あふれる情景は、「にいがた」らしい景観を表しており、これらを大切に、次代に伝えていくこととしている。また、実現に向けての基本姿勢「長期的、総合的な取り組み」において、地域の特性を活かし、特に良好な景観形成を進める区域の拡大に向けて持続的に取り組むこととしている。

古町花街地区は、新潟の芸妓文化と伝統的な花街を象徴する景観として保存を図るべき地区であり、これらを次代に伝えていくための取組として、特別区域に新たに設定するものである。

4. 位置、区域、規模の妥当性

古町花街地区は、江戸時代に現在の位置に移転・整備された旧新潟町のほぼ中央に位置しており、当時の町割りなどが残るエリアとなっている。古町花街は、江戸時代の起源とされているが、明治時代の大火などを契機に、新道が整備され、1（3）に示す区域に料亭、茶屋、置屋などが集約したとされており、当該区域は、それら歴史的な花街建築が集中して残る区域である。