

第160回 新潟市都市計画審議会

意見照会第1号

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)

新潟市まちづくり推進課

意見照会の趣旨

景観法第9条第2項

都市計画区域内において景観計画を定める（変更する）場合、都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

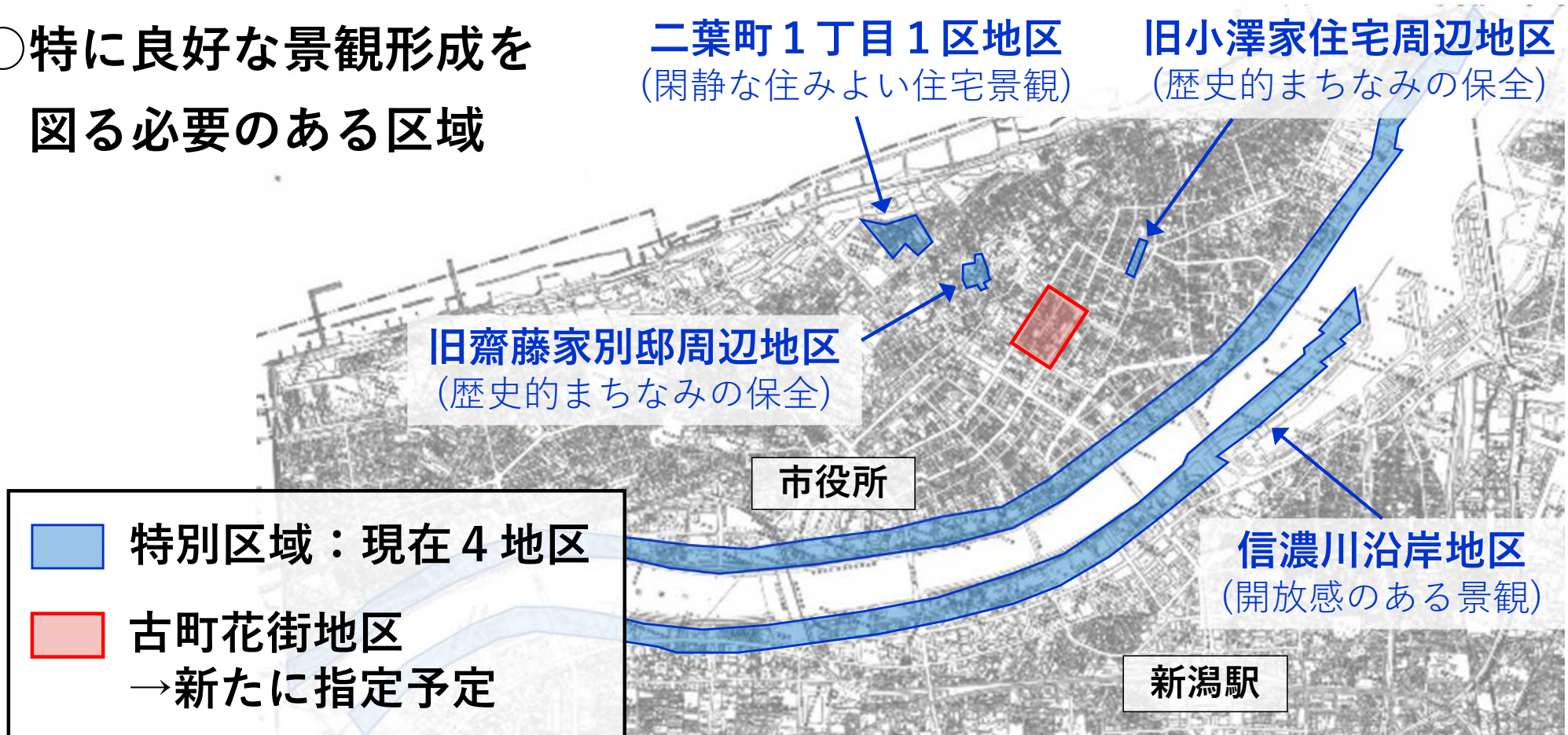
ご意見を伺いたい観点

- （１）都市計画マスタープランへの適合（景観法第8条第8項）
：【取組方針】地域資源の磨き上げと連携
都心・まちなかの個性を生かした景観の形成
- （２）都市計画（土地利用の制限）
：【主な土地利用の制限】建築物の高さ、壁面位置

※景観計画の変更については、形態意匠・木竹・屋外広告物などに関して、別途、新潟市景観審議会で審議を実施

新潟市景観計画 特別区域の概要

- 特に良好な景観形成を図る必要のある区域



- 特別区域に指定することで…

- ・地域の特性に応じた建築物や広告物の細やかなルールの策定
- ・小規模な建築物の改修等に対しても届出による審査

⇒ 地域の目指す景観形成の方針の実現に向けた誘導を図る

古町花街地区の概要

料亭・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

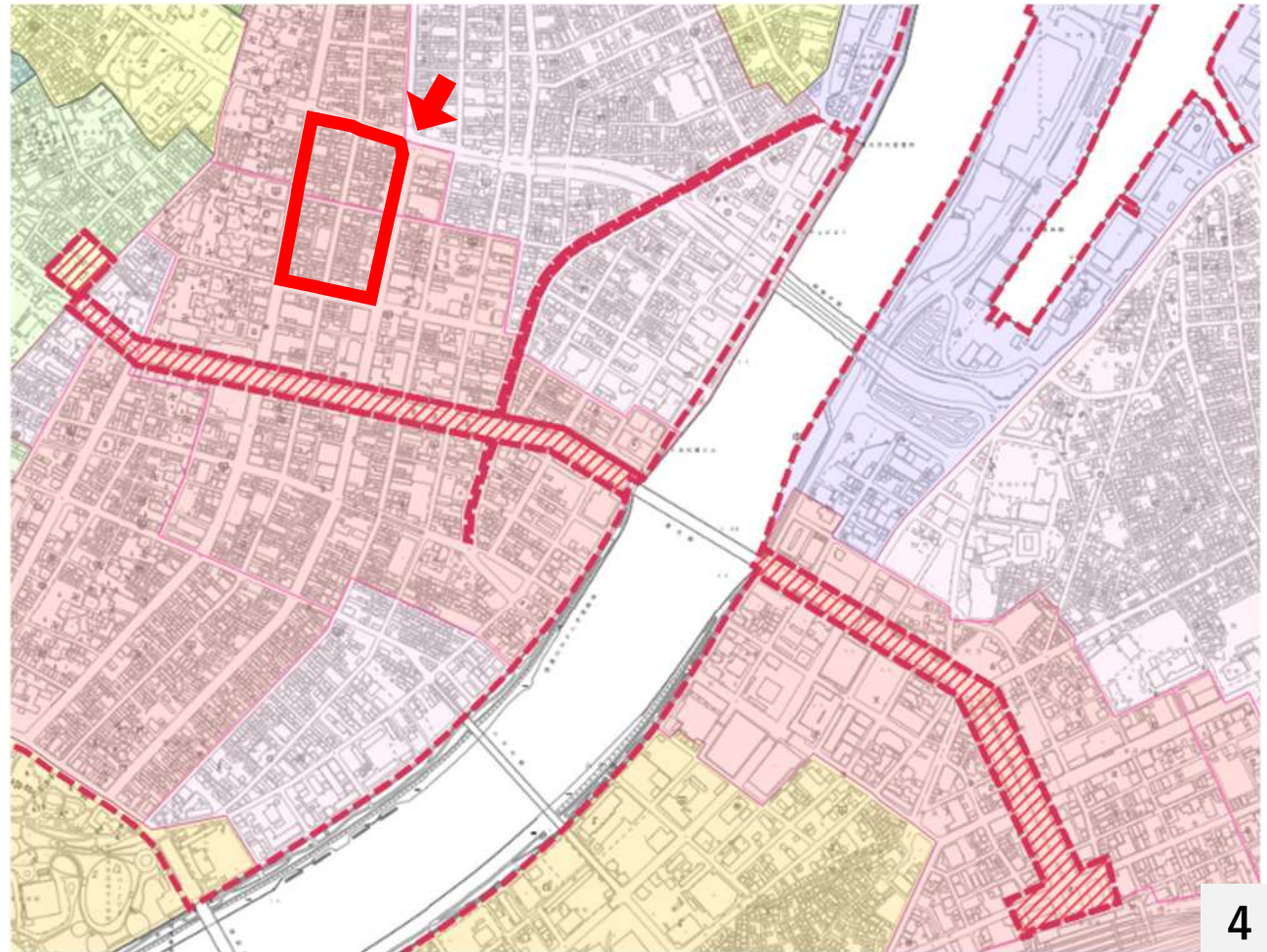
(面積：約5.3ha)



(引用：古町地区将来ビジョン)

【都市計画上の概要】

- ・用途地域：商業地域
- ・容積率：400・600%
- ・建ぺい率：80%
- ・準防火地域



都市計画マスタープラン等への適合

【新潟市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

- 地域の歴史・文化を活かした
良好な景観形成 など

【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

- 景観計画特別区域の指定 など

【古町地区将来ビジョン】

古町花街エリアの 目指す姿

- 歴史・文化的な街並みや古町芸妓、
料亭などの花街文化が保存・継承
され、「みなとまち新潟」の認知
- 観光客が多く訪れ、まちあるき
観光や新潟の食が楽しめる拠点
的なエリア



(引用：古町地区将来ビジョン)

現状の景観特性



細街路に建ち並ぶ歴史的建造物などの情緒ある景観



商業地域であり高層の現代的な建築物などが混在

区域（案）

対象区域 ⇒ 古町 8・9 番町周辺

〔明治時代の大火等を契機に新道が整備されたこと等により、花街建築が集中するエリア〕

新道ゾーン

特に重点的に景観形成を図る

（新道の道路中心線より20mの範囲）



西新道



東新道

東堀・西堀・古町通ゾーン

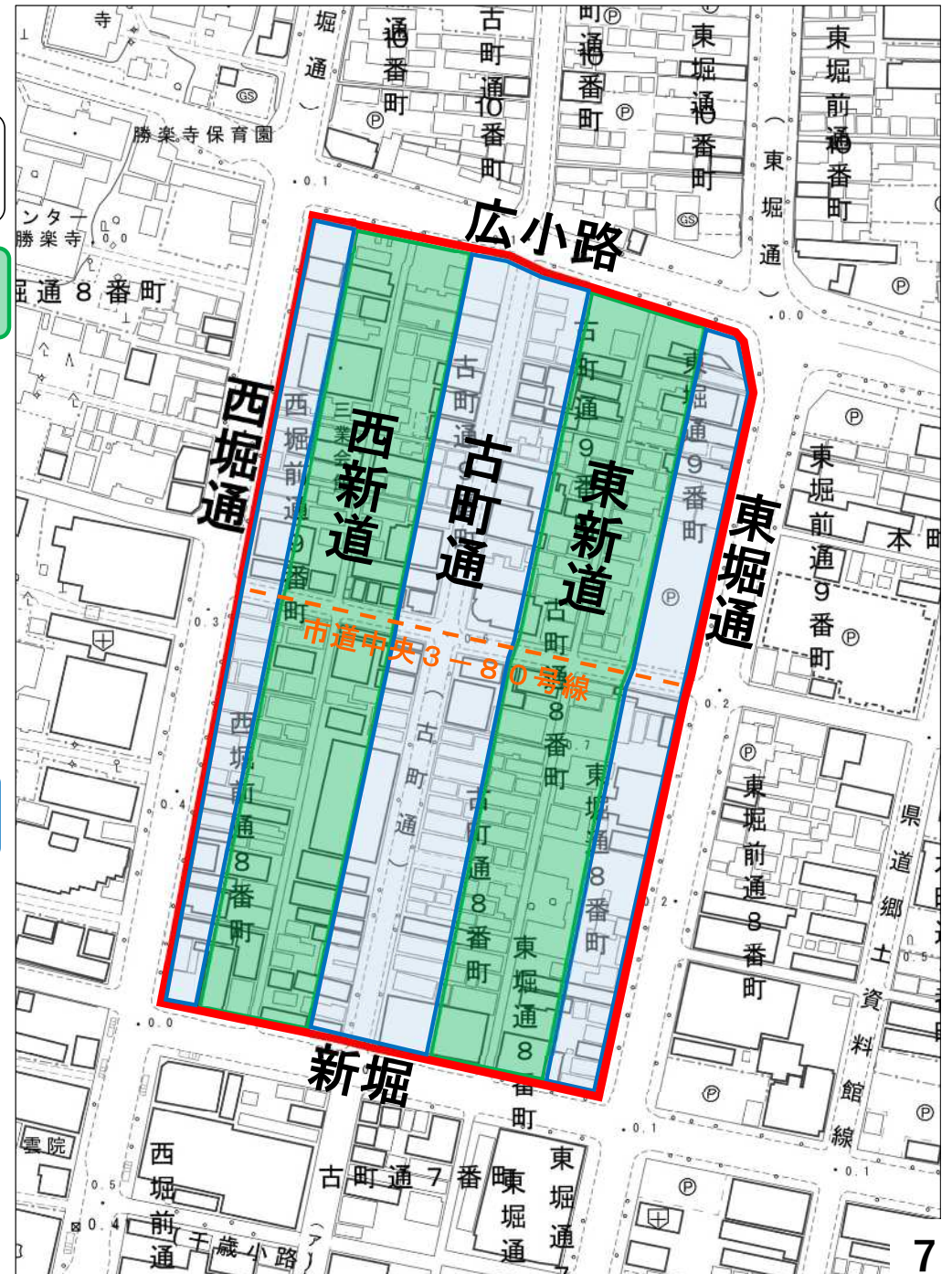
花街の趣きを感じつつ、活気ある
景観形成を図る



西堀通



古町通



景観形成の方針（案）

（ア） 伝統的な花街として歴史的な風情を感じる景観

（イ） 【新道沿い】

細街路に建物が建ち並ぶ景観を保全し、芸妓の似合う景観

（ウ） 【東堀・西堀・古町通沿い】

花街の趣きを感じつつ、活気ある景観

（エ） オーセンティシティ（本物）を重視した景観

（オ） 【道路空間】

歴史的なまちなみと調和した質の高い景観

届出などの手続きが必要となる行為（案）

景観法
に基づく届出

屋外広告物条例
に基づく許可申請

	【建築物・工作物】	【木竹】	【屋外広告物】 ※2
現行	高さ15m又は延べ面積 1,000㎡を超えるもの ①新築・増築等 ②過半を超える外観修繕・ 色彩変更等	(届出対象外)	合計10㎡超の広告掲出等 ※3
改正後	原則、全ての 建築物・工作物 ①新築・増築等 ②道路から見える外観修繕 ・色彩変更等※1	道路から見える 植栽・伐採 (規模によらない)	【新道ゾーン】 合計1㎡超の広告掲出等 ※3 【東堀・西堀・古町通ゾーン】 現行と同じ

- ※1 新道ゾーン：当該変更部分が特定屋内広告物のみに係るものを除く
 東堀・西堀・古町通ゾーン：当該変更部分の面積の合計が10㎡を超えないものを除く
- ※2 屋外広告物条例に基づく規定のため、屋外広告物条例施行規則を改正予定
- ※3 今回の改正にかかる許可申請の要件を示す

主な土地利用の制限に係る基準の考え方

【基準案の考え方】 → 建築基準法の制限や現状の建物高さを参考に設定

【新道に面する部分】



【東堀・西堀・古町通に面する部分】



— : 建築基準法の道路斜線制限

建築基準法の道路斜線制限より新道に面する部分で2階建て相当の制限



建築基準法の制限を参考に
建築物の高さ及び壁面位置を
きめ細かく設定

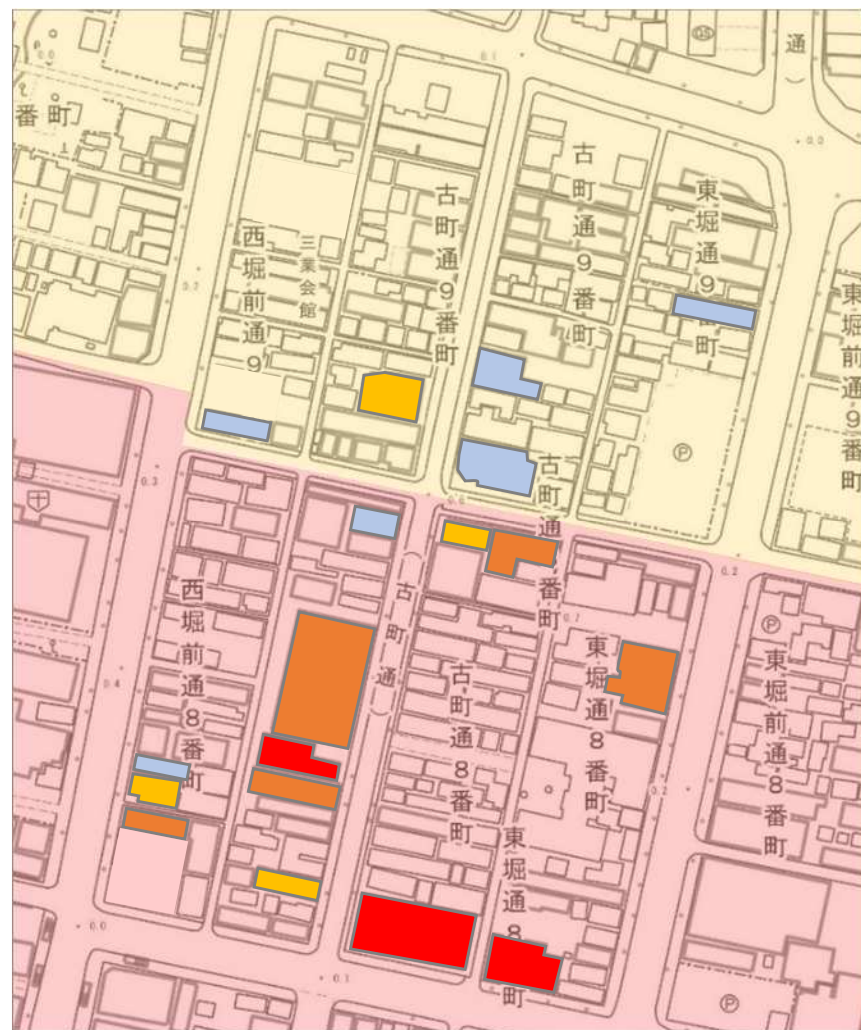
道路幅の広い通りに面する部分では
建築基準法では絶対高さの制限なく
建築可能



現状の建築物の高さを参考に
上限を設定

主な土地利用の制限に係る基準の考え方

(参考) 現状の建築物の高さ



【建築物の高さの上限の考え方】

【9番町側】（容積率400%）

【現状】 最大28m程度

【基準案】 30m以下

【8番町側】（容積率600%）

【現状】 最大38m程度

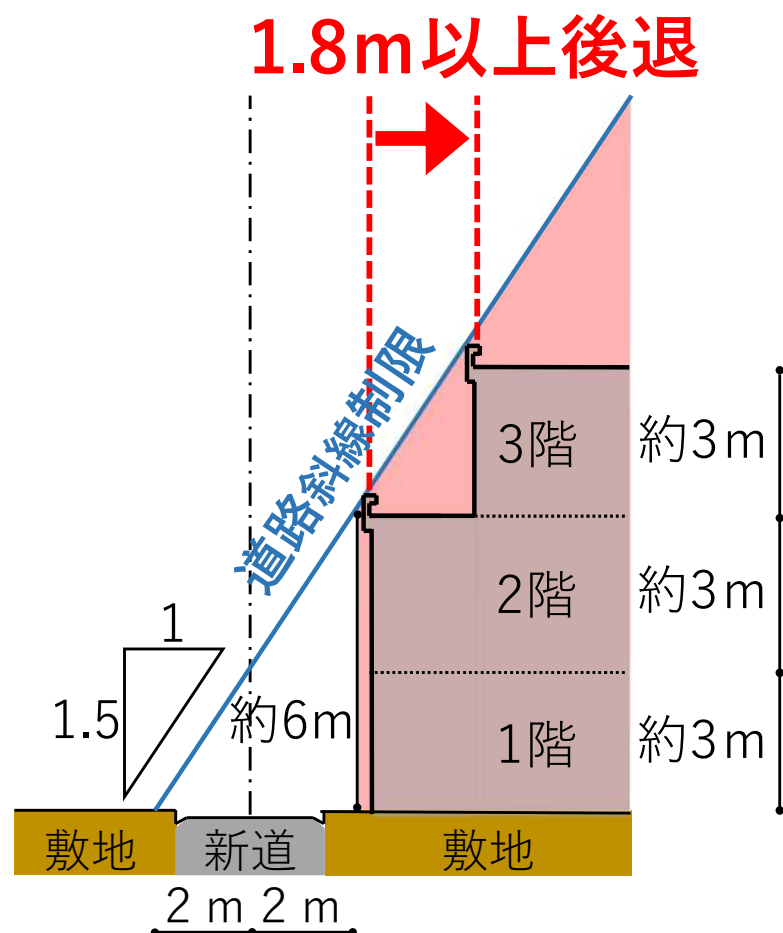
【基準案】 40m以下



現状より突出した建築物を防ぐことで
景観を保全

主な土地利用の制限に係る基準の考え方

【新道に面する部分の建築物の高さ・壁面位置の考え方】



【建築物の高さ】

既存の歴史的建築物のほとんどが2階建て
【基準案】新道に面する部分は2階建てに努める

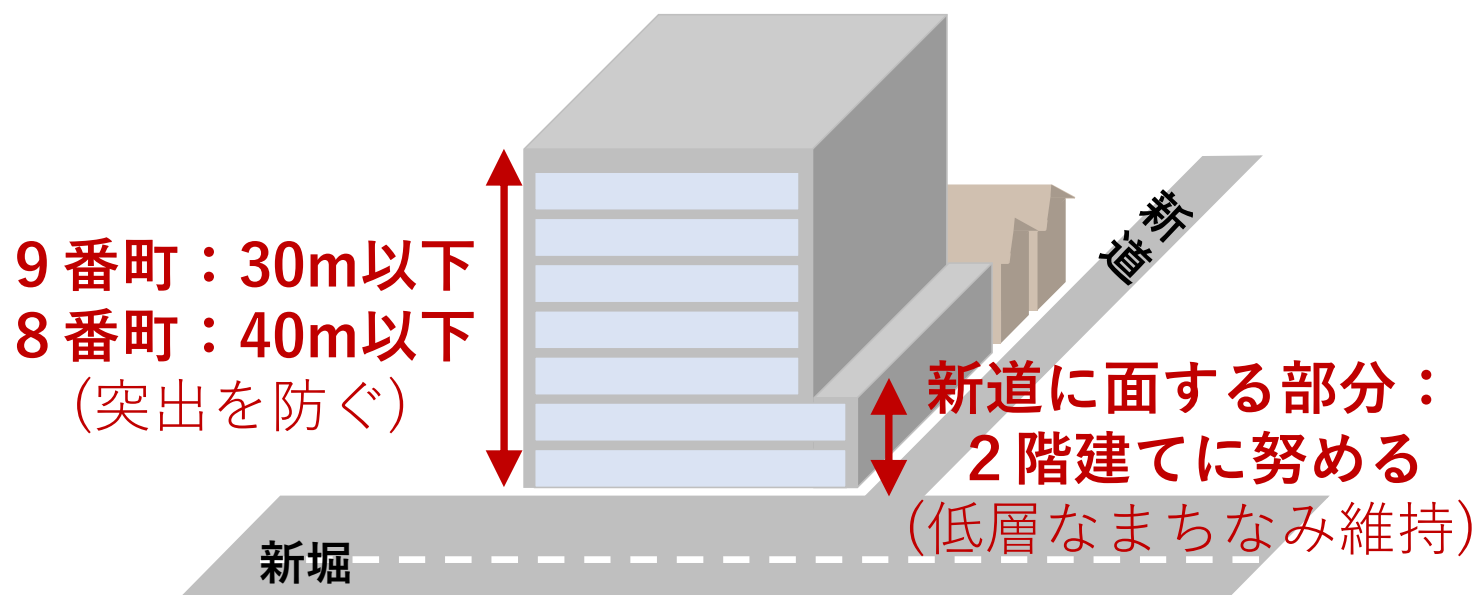
【建築物の壁面位置】

新道に面する部分に2階建てが建つ際、
3階部分は建築基準法により後退する必要
【基準案】3階以上の外壁は2階以下より
1.8m（木造1間分）以上後退

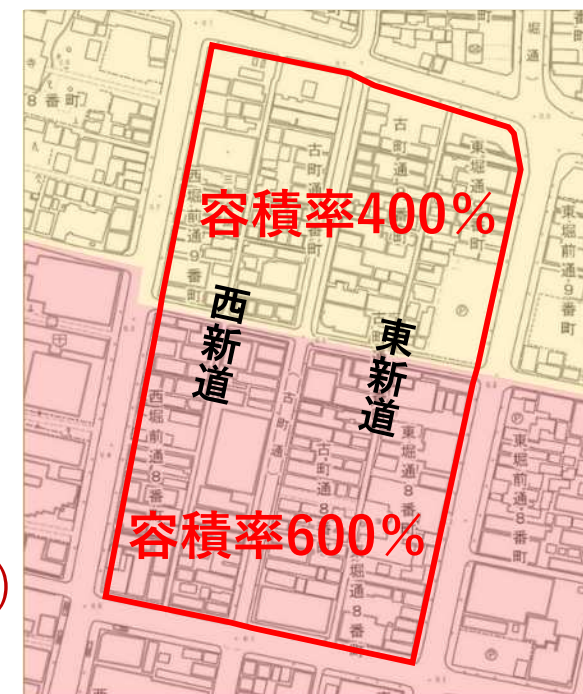
2階建てを中心とした
低層な歴史的まちなみの連続性の維持
(低層な建物が建ち並ぶ見通し景観の維持)

景観形成基準（案）－建築物の高さ－

イラストなどはイメージです。



9番町側

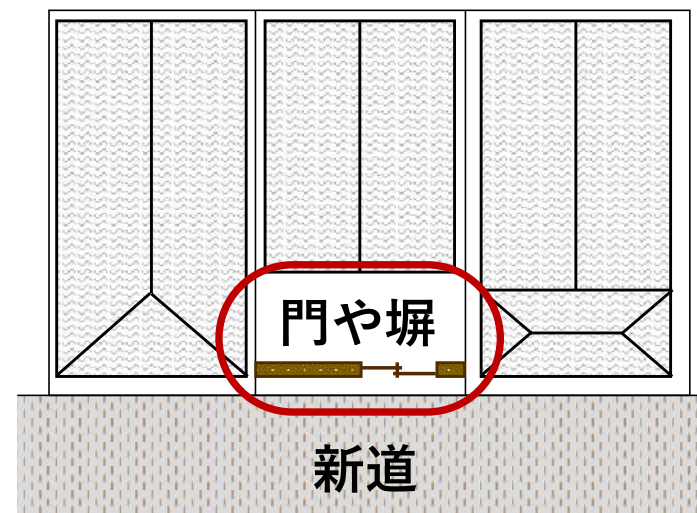


8番町側

全域	9番町	高さ30m以下
	8番町	高さ40m以下
新道	新道に面する部分は、2階建てを中心とした歴史的建築物のまちなみの連続性を維持するため、2階建てに努める。	

景観形成基準（案）－建築物の壁面位置－

イラストなどはイメージです。



やむを得ず後退する場合
門や塀の設置に努める
(壁面連続性の維持)

全域	【歴史的建築物】 既存の位置を維持	
新道	3階以上	2階以下の壁面より1.8m以上後退
	2階以下	周辺との壁面の連続性を維持するため、新道の道路境界から近接させるよう努める。 やむを得ず後退する場合は、3m以内を標準とし、新道沿いに門や塀を設けるよう努める。

景観形成基準（案）－その他の基準（建築物）－

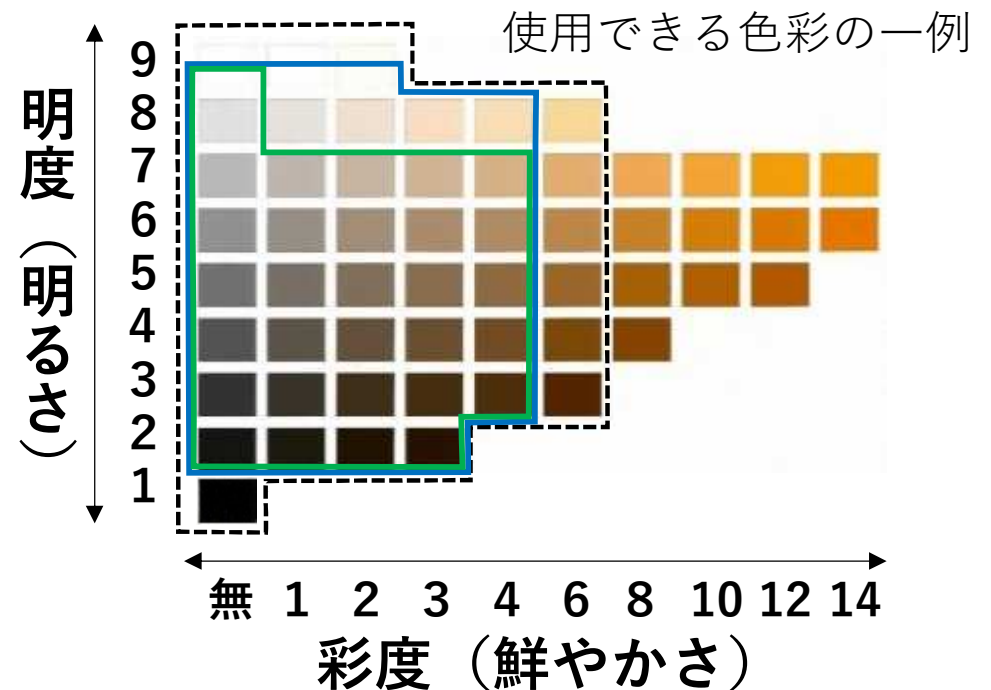
【形態意匠】



- 建築当初の素材や工法による維持復原
- 歴史的まちなみに調和した外観

【色彩】

基準は一部抜粋して記載しています。
イラストなどはイメージです。



現在
使用可

新道ゾーン
で使用可

東堀・西堀・
古町通ゾーン
で使用可

- 鮮やかさを抑えた色彩の使用

景観形成基準（案）－その他の基準（工作物・木竹）－

【工作物】



- 建築当初の素材や工法による維持復原
- 歴史的まちなみに調和した外観

【木竹】

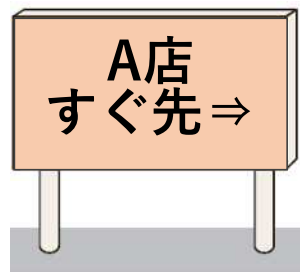
基準は一部抜粋して記載しています。
イラストなどはイメージです。



- この地区の歴史的建築物の前庭に用いられている樹種の選定に努める

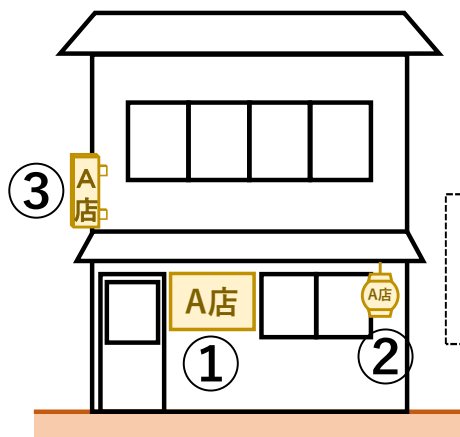
景観形成基準（案）－その他の基準（屋外広告物）－

【全域】



- 非自家用広告物、デジタルサイネージ等の禁止

【新道沿い】



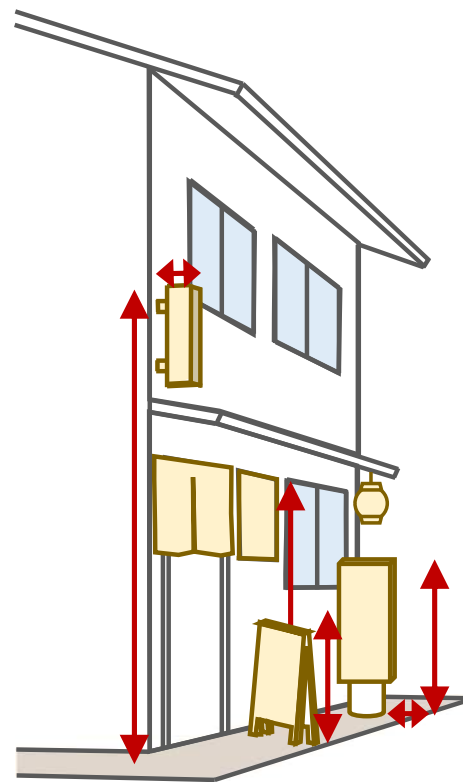
$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} \leq 3 \text{ m}^2$$

- 1 営業所等につき総表示面積 3m^2 以内（簡易広告物を除く）
※現行は総表示面積の規定なし

基準は一部抜粋して記載しています。
イラストなどはイメージです。

【新道沿い】

【東堀・西堀・古町通ゾーン】



壁面広告
突出広告
野立て広告
広告幕
提灯
はり紙・はり札等
立看板等

- 広告種別ごとに、個数、高さ、面積、表示内容、色彩などを詳細に規定し制限を強化

※現状の広告物の掲出状況等を参考に規定 17

指定に向けた今後のスケジュール（見込）

