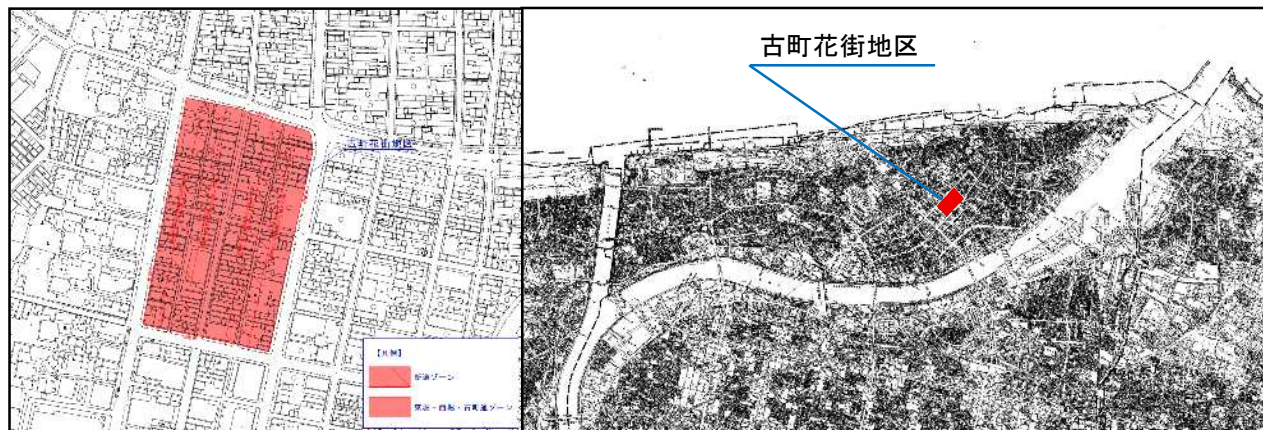


新潟市景観条例に基づく届出について

特別区域（古町花街地区） 令和8年10月1日施行

建築行為等を行おうとする際には、あらかじめ景観法に基づき市へ届出が必要となります。原則、届出後30日間は工事に着手できません。また、届出の内容が景観形成基準に適合しない場合、市は建築主等に対して指導、助言、勧告や変更命令を行います。



※地区の範囲についての詳細は、お問い合わせください。

地区の概要

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）

特別区域の方針

- （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。

届出対象行為

【新道ゾーン】

- 建築物の新築、増築、改築又は移転
- 建築物の道路から見える外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
ただし、当該変更部分が特定屋内広告物のみに係るものを除く
- 工作物の新設、増築、改築又は移転

- 工作物の道路から見える外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
- 道路から見える木竹の植栽又は伐採

【東堀・西堀・古町通ゾーン】

- 建築物の新築、増築、改築又は移転
- 建築物の道路から見える外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
ただし、当該変更部分の面積の合計が10平方メートルを超えないものを除く
- 工作物の新設、増築、改築又は移転
- 工作物の道路から見える外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
ただし、当該変更部分の面積の合計が10平方メートルを超えないものを除く
- 道路から見える木竹の植栽又は伐採

- 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 新道ゾーンとは、当該地区のうち新道の道路中心線より20メートルの範囲をいう。
- 3 東堀・西堀・古町通ゾーンとは、当該地区のうち新道ゾーンを除く範囲をいう。

景観形成基準

【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。 ●新道に最も近接する壁面の部分の高さは、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、建築当初の位置を維持し、又はその位置が改変されている場合は復原を基本とすること。 ●歴史的建築物以外の新道に面する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、新道に面する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に面する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。
	形態意匠及び色彩	○歴史的建築物は、建築当初の外観を尊重して維持や復原をすること。ただし、これが難しい場合は、歴史的なまちなみに調和した素材や工法を採用すること。 ○歴史的建築物以外の建築物は、当該区域内にある歴史的建築物の建築当初に使用されていた素材や色彩を使用するなど、歴史的なまちなみに調和した外観とすること。ただし、歴史的建築物で用いられる意匠の安易な模倣は避けること。 ○歴史的建築物の外壁は、古町花街建築の特徴である縦羽目板張りなど、建築当初に使用されていた素材や工法による維持や復原を基本とすること。 ○歴史的建築物の軒及び庇は、古町花街建築の特徴である軒裏及び庇裏の垂木表しなど、建築当初に使用されている素材や工法による維持や復原を基本とすること。 ○歴史的建築物の屋根形状は、建築当初の形状を維持し、又はその形状が改変されている場合は復原を基本とすること。歴史的建築物以外の屋根形状は、二方向以上に流れる勾配屋根とするよう努めること。 ○歴史的建築物の細部意匠は、古町花街建築の特徴である曲面上裏、透かし彫りの欄間細工、開口部の目隠し板や格子など、建築当初に使用された意匠の維持や復原を基本とすること。 ○木材、漆くい、石、日本瓦その他の当該区域内にある歴史的建築物の建築当初に使用されていた自然素材等を積極的に用いるよう努めること。自然素材等を使用しない場合は、過度な光沢のないものとすること。 ●新道側に表側を見せること。 ●新道ゾーンでは、間口の狭い建物の建ち並ぶまちなみを維持するため、間口方向に壁面が長大となる場合は、壁面の色彩、素材、形態による分節化を行うなどの工夫に努めること。 ●新道ゾーンの建具は、木製を基本とし、アルミその他の素材を用いる場合には縦桟又は格子をつけるよう努めること。 ●新道ゾーンでは、シャッターを使用しないよう努めること。ただし、やむを得ずシャッターを使用する場合は、

		歴史的まちなみと調和した色彩その他の意匠とするよう努めること。 ●新道ゾーンの外壁の色彩（強調色を除く）は、マンセル値によるものとし、次の表のとおりとすること。ただし、着色を施していない木材若しくは漆くいの色彩又は歴史的建築物の外観を復原する場合の色彩は、この限りではない。 <table><tr><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr><tr><td>無彩色</td><td>2 以上 9 以下</td><td>－</td></tr><tr><td>1 0 R ～ 5 Y</td><td rowspan="2">2 以上 7 以下</td><td>4 以下</td></tr><tr><td>上記以外</td><td>2 以下</td></tr></table> ●新道ゾーンの外壁の強調色（アクセントカラー）は、色相、明度及び彩度を限定せず、使用部分を2階以下の部分に限るものとし、その使用面積（複数の強調色を使用する場合は、その合計面積）は、使用する外壁面の2階以下の部分の面積の20分の1以下とすること。ただし、着色を施していない木材若しくは漆くいの色彩又は歴史的建築物の外観を復原する場合の色彩は、この限りではない。 ○外部に面する建具の色彩は、茶系又は黒褐色系を基本とすること。ただし、歴史的建築物の外観を復原する場合の色彩は、この限りではない。 ○勾配屋根や底の色彩は、黒又はグレー系を基本とし、銅板の場合は、素材色又は緑青色とすること。ただし、歴史的建築物の外観を復原する場合の色彩は、この限りではない。 ○色数は、できる限り少なくするとともに、複数の色を使用する場合は、色の三属性（色相：色あい、明度：明るさ、彩度：あざやかさ）の対比が強くなるよう努めること。	色相	明度	彩度	無彩色	2 以上 9 以下	－	1 0 R ～ 5 Y	2 以上 7 以下	4 以下	上記以外	2 以下
色相	明度	彩度											
無彩色	2 以上 9 以下	－											
1 0 R ～ 5 Y	2 以上 7 以下	4 以下											
上記以外		2 以下											
	特定屋内広告物	●新道ゾーンの特定屋内広告物は、建築物の1階以下の部分にあっては、住所又は1つの事業所、営業所若しくは作業場（以下「1営業所等」という。）につき、総表示面積を1平方メートル以内とすることとし、建築物の2階以上の部分にあっては、表示しないものとする。 ●新道ゾーンでは、可変表示式広告物を表示又は設置しないこと。 ●新道ゾーンでは、ネオン照明その他これに類する照明を使用しないこと。 ○点滅・回転する照明及び輝度が変化する照明を使用しないこと。ただし、法令に基づくもの及び警告又は交通規制等の用に供するもので公衆の安全を図るために必要なものは、この限りでない。											
	建築設備等	○室外機、屋外配管及び太陽光発電設備その他の建築設備並びに屋外階段は、道路から見える位置に設置しないよう努めること。ただし、やむを得ず道路から見える位置に設置する場合は、歴史的なまちなみと調和した色彩、目隠しその他の意匠により修景するよう努めること。 ○架空の不要な電線類は、撤去するよう努めること。 ○照明の色温度は、3,000ケルビン以下を基本とすること。 ○点滅・回転する照明及び輝度が変化する照明を使用しないこと。ただし、法令に基づくもの及び警告又は交通規制等の用に供するもので公衆の安全を図るために必要なものは、この限りではない。 ○建築物や植栽のライトアップ、行灯・提灯などの明かりの工夫などにより、明るすぎず、暗すぎることもない、風情ある夜間景観の創出に努めること。 ○照明器具や光源が見えない工夫及び間接光や拡散光による柔らかい灯りによる演出の工夫に努めること。											
	外構	○歴史的建築物に門、塀又は庭等がある場合は、維持や復原するよう努めること。 ●新道ゾーンに屋外駐車スペースを設ける場合は、新道の道路境界沿いに門又は塀等を設置し、周囲との壁面の連続性を維持するよう努めること。 ●新道ゾーンの外構舗装は、新道の石畳と調和する色彩や素材の使用に努めること。											
工作物	形態意匠及び色彩	○歴史的作物は、建築当初の外観を尊重して維持や復原をすること。ただし、これが難しい場合は、歴史的なまちなみに調和した素材や工法を採用すること。 ○歴史的作物以外の作物は、当該区域内にある歴史的作物の建築当初に使用されていた素材や色彩を使用するなど、歴史的なまちなみに調和した外観とすること。ただし、歴史的作物で用いられる意匠の安易な模倣は、避けること。 ○アンテナや通信用鉄塔等は、できるだけ高さを抑え、形状を細くし、道路から見えにくい位置に設置すること。 ●新道ゾーンでゴミ庫及び自動販売機を設置する場合は、道路から見えにくい位置に設置するか、又は歴史的なまちなみと調和した色彩、目隠しその他の意匠により修景すること。 ●新道ゾーンの駐車場には、新道の道路境界沿いに門又は塀等を設置し、周囲との壁面の連続性を維持するよう努めること。 ●新道ゾーンの色彩（強調色を除く）は、マンセル値によるものとし、次の表のとおりとすること。ただし、着色を施していない木材若しくは漆くいの色彩又は歴史的作物の外観を復原する場合の色彩は、この限りではない。 <table><tr><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr><tr><td>無彩色</td><td>2 以上 9 以下</td><td>－</td></tr><tr><td>1 0 R ～ 5 Y</td><td rowspan="2">2 以上 7 以下</td><td>4 以下</td></tr><tr><td>上記以外</td><td>2 以下</td></tr></table>	色相	明度	彩度	無彩色	2 以上 9 以下	－	1 0 R ～ 5 Y	2 以上 7 以下	4 以下	上記以外	2 以下
色相	明度	彩度											
無彩色	2 以上 9 以下	－											
1 0 R ～ 5 Y	2 以上 7 以下	4 以下											
上記以外		2 以下											

		●新道ゾーンの強調色（アクセントカラー）は、色相、明度及び彩度を限定せず、使用部分を７メートル以下の部分に限るものとし、その使用面積（複数の強調色を使用する場合は、その合計面積）は、使用する７メートル以下の部分の面積の２０分の１以下とすること。ただし、着色を施していない木材若しくは漆くいの色彩又は歴史的工物物の外観を復原する場合の色彩は、この限りではない。
木竹		○既存の植栽は、適切に維持管理すること。 ●新道ゾーンの樹木を伐採しないよう努めること。 ●新道ゾーンに植樹する場合は、当該区域内の歴史的建築物の前庭に用いられている樹種を選定するよう努めること。

【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、建築当初の位置を維持し、又はその位置が改変されている場合は復原を基本とすること。										
	形態意匠及び色彩	○歴史的建築物は、建築当初の外観を尊重して維持や復原をすること。ただし、これが難しい場合は、歴史的なまちなみに調和した素材や工法を採用すること。 ○歴史的建築物以外の建築物は、当該区域内にある歴史的建築物の建築当初に使用されていた素材や色彩を使用するなど、歴史的なまちなみに調和した外観とすること。ただし、歴史的建築物で用いられる意匠の安易な模倣は避けること。 ○歴史的建築物の外壁は、古町花街建築の特徴である縦羽目板張りなど、建築当初に使用された素材や工法による維持や復原を基本とすること。 ○歴史的建築物の軒及び庇は、古町花街建築の特徴である軒裏及び庇裏の垂木表しなど、建築当初に使用されている素材や工法による維持や復原を基本とすること。 ○歴史的建築物の屋根形状は、建築当初の形状を維持し、又はその形状が改変されている場合は復原を基本とすること。歴史的建築物以外の屋根形状は、二方向以上に流れる勾配屋根とするよう努めること。 ○歴史的建築物の細部意匠は、古町花街建築の特徴である曲面上裏、透かし彫りの欄間細工、開口部の目隠し板や格子など、建築当初に使用された意匠の維持や復原を基本とすること。 ○木材、漆くい、石、日本瓦その他の当該区域内にある歴史的建築物の建築当初に使用されていた自然素材等を積極的に用いるよう努めること。自然素材等を使用しない場合は、過度な光沢のないものとする。 ●東堀・西堀・古町通ゾーンの外壁の色彩（強調色を除く）は、マンセル値によるものとし、次の表のとおりとすること。ただし、着色を施していない木材若しくは漆くいの色彩又は歴史的建築物の外観を復原する場合の色彩は、この限りではない。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>無彩色</td><td>２以上９以下</td><td>－</td></tr> <tr> <td>１０Ｒ～５Ｙ</td><td rowspan="2">２以上８．５以下</td><td>４以下</td></tr> <tr> <td>上記以外</td><td>２以下</td></tr> </tbody> </table> ●東堀・西堀・古町通ゾーンの外壁の強調色（アクセントカラー）は、色相、明度及び彩度を限定せず、使用部分を２階以下の部分に限るものとし、その使用面積（複数の強調色を使用する場合は、その合計面積）は、使用する外壁面の２階以下の部分の面積の２０分の１以下とすること。ただし、着色を施していない木材若しくは漆くいの色彩又は歴史的建築物の外観を復原する場合の色彩は、この限りではない。 ○外部に面する建具の色彩は、茶系又は黒褐色系を基本とすること。ただし、歴史的建築物の外観を復原する場合の色彩は、この限りではない。 ○勾配屋根や庇の色彩は、黒又はグレー系を基本とし、銅板の場合は、素材色又は緑青色とすること。ただし、歴史的建築物の外観を復原する場合の色彩は、この限りではない。 ○色数は、できる限り少なくするとともに、複数の色を使用する場合は、色の三属性（色相：色あい、明度：明るさ、彩度：あざやかさ）の対比が強くないよう努めること。	色相	明度	彩度	無彩色	２以上９以下	－	１０Ｒ～５Ｙ	２以上８．５以下	４以下	上記以外
色相	明度	彩度										
無彩色	２以上９以下	－										
１０Ｒ～５Ｙ	２以上８．５以下	４以下										
上記以外		２以下										
	特定屋内広告物	●東堀・西堀・古町通ゾーンの特定屋内広告物は、地上からの高さ１０メートル以下の部分にあっては、一の開口部の面積に対する当該開口部における１営業所等あたりの表示面積の合計の割合を４分の１以内とすることとし、地上からの高さ１０メートルを超える部分にあっては、表示しないものとする。 ●東堀・西堀・古町通ゾーンでは、可変表示式広告物を表示又は設置しないこと。ただし、１基につき０．５平方メートルを超えないものは、この限りでない。 ●東堀・西堀・古町通ゾーンでは、ネオン照明その他これに類する照明を使用しないこと。ただし、１基につき０．５平方メートルを超えないものは、この限りでない。 ○点滅・回転する照明及び輝度が変化する照明を使用しないこと。ただし、法令に基づくもの及び警告又は交通規制等の用に供するもので公衆の安全を図るために必要なものは、この限りでない。										

	建築設備等	○室外機、屋外配管及び太陽光発電設備その他の建築設備並びに屋外階段は、道路から見える位置に設置しないよう努めること。ただし、やむを得ず道路から見える位置に設置する場合には、歴史的なまちなみと調和した色彩、目隠しその他の意匠により修景するよう努めること。 ○架空の不要な電線類は、撤去するよう努めること。 ○照明の色温度は、3,000ケルビン以下を基本とすること。 ○点滅・回転する照明及び輝度に変化する照明を使用しないこと。ただし、法令に基づくもの及び警告又は交通規制等の用に供するもので公衆の安全を図るために必要なものは、この限りではない。 ○建築物や植栽のライトアップ、行灯・提灯などの明かりの工夫などにより、明るすぎず、暗すぎるもののない、風情ある夜間景観の創出に努めること。 ○照明器具や光源が見えない工夫及び間接光や拡散光による柔らかい灯りによる演出の工夫に努めること。											
	外構	○歴史的建築物に門、塀又は庭等がある場合は、維持や復原するよう努めること。											
工作物	形態意匠及び色彩	○歴史的な工作物は、建築当初の外観を尊重して維持や復原をすること。ただし、これが難しい場合は、歴史的なまちなみに調和した素材や工法を採用すること。 ○歴史的な工作物以外の工作物は、当該区域内にある歴史的な工作物の建築当初に使用されていた素材や色彩を使用するなど、歴史的なまちなみに調和した外観とすること。ただし、歴史的な工作物で用いられる意匠の安易な模倣は、避けること。 ○アンテナや通信用鉄塔等は、できるだけ高さを抑え、形状を細くし、道路から見えにくい位置に設置すること。 ●東堀・西堀・古町通ゾーンの色彩（強調色を除く）は、マンセル値によるものとし、次の表のとおりとすること。ただし、着色を施していない木材若しくは漆くいの色彩又は歴史的な工作物の外観を復原する場合の色彩は、この限りではない。 <table><tr><td>色相</td><td>明度</td><td>彩度</td></tr><tr><td>無彩色</td><td>2以上9以下</td><td>-</td></tr><tr><td>10R～5Y</td><td rowspan="2">2以上8.5以下</td><td>4以下</td></tr><tr><td>上記以外</td><td>2以下</td></tr></table> ●東堀・西堀・古町通ゾーンの強調色（アクセントカラー）は、色相、明度及び彩度を限定せず、使用部分を7メートル以下の部分に限るものとし、その使用面積（複数の強調色を使用する場合は、その合計面積）は、使用する7メートル以下の部分の面積の20分の1以下とすること。ただし、着色を施していない木材若しくは漆くいの色彩又は歴史的な工作物の外観を復原する場合の色彩は、この限りではない。	色相	明度	彩度	無彩色	2以上9以下	-	10R～5Y	2以上8.5以下	4以下	上記以外	2以下
		色相	明度	彩度									
無彩色	2以上9以下	-											
10R～5Y	2以上8.5以下	4以下											
上記以外		2以下											
木竹		○既存の植栽は、適切に維持管理すること。 ●東堀・西堀・古町通ゾーンでは、地域にあった樹木などにより四季の演出を考慮した植栽に努めること。											

- 注1 ○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。
- 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。
- 3 歴史的な工作物とは、建築基準法施行の際、現に存する工作物をいう。
- 4 特定屋内広告物とは、次に掲げるものをいう。
- （1） 建築物の窓その他の開口部（建築物の内部を見通すことができる壁面を含む。）に設けられたガラスその他これらに類するものの内側の面に直接描き、又は直接貼付して、常時又は一定の期間継続して屋外の公衆に表示する広告物等
- （2） 建築物の内側において建築物に定着させて表示するもののうち、専ら屋外の公衆に表示する目的をもって、常時又は一定の期間継続して屋外の公衆に表示する広告物等
- 5 可変表示式広告物とは、電光ニュース板、電光広告板、映像装置その他の常時表示内容を変えることができる広告物をいう。

お問い合わせは

■届出に関すること

新潟市 都市政策部 都市計画課 〒951-8554 新潟市中央区古町通 7 番町 1010 番地 古町ビル 5 階
TEL：025-226-2825（直通） FAX：025-229-5150 Eメールアドレス：tokei@city.niigata.lg.jp

□景観計画・景観条例の制定に関すること

新潟市 都市政策部 まちづくり推進課
〒951-8554 新潟市中央区古町通 7 番町 1010 番地 古町ビル 5 階
TEL：025-226-2707（直通） FAX：025-229-5150 Eメールアドレス：machisui@city.niigata.lg.jp