

第36回 新潟市景観審議会

日 時 令和7年1月30日(木) 午前10時00分より
会 場 新潟市役所 本館 6階 第3委員会室

次 第

1 開 会

2 議 事

(1) 審議会会長および会長職務代行者の選出について

3 意見聴取

(1) 新潟都心の良好な景観形成の取組みについて

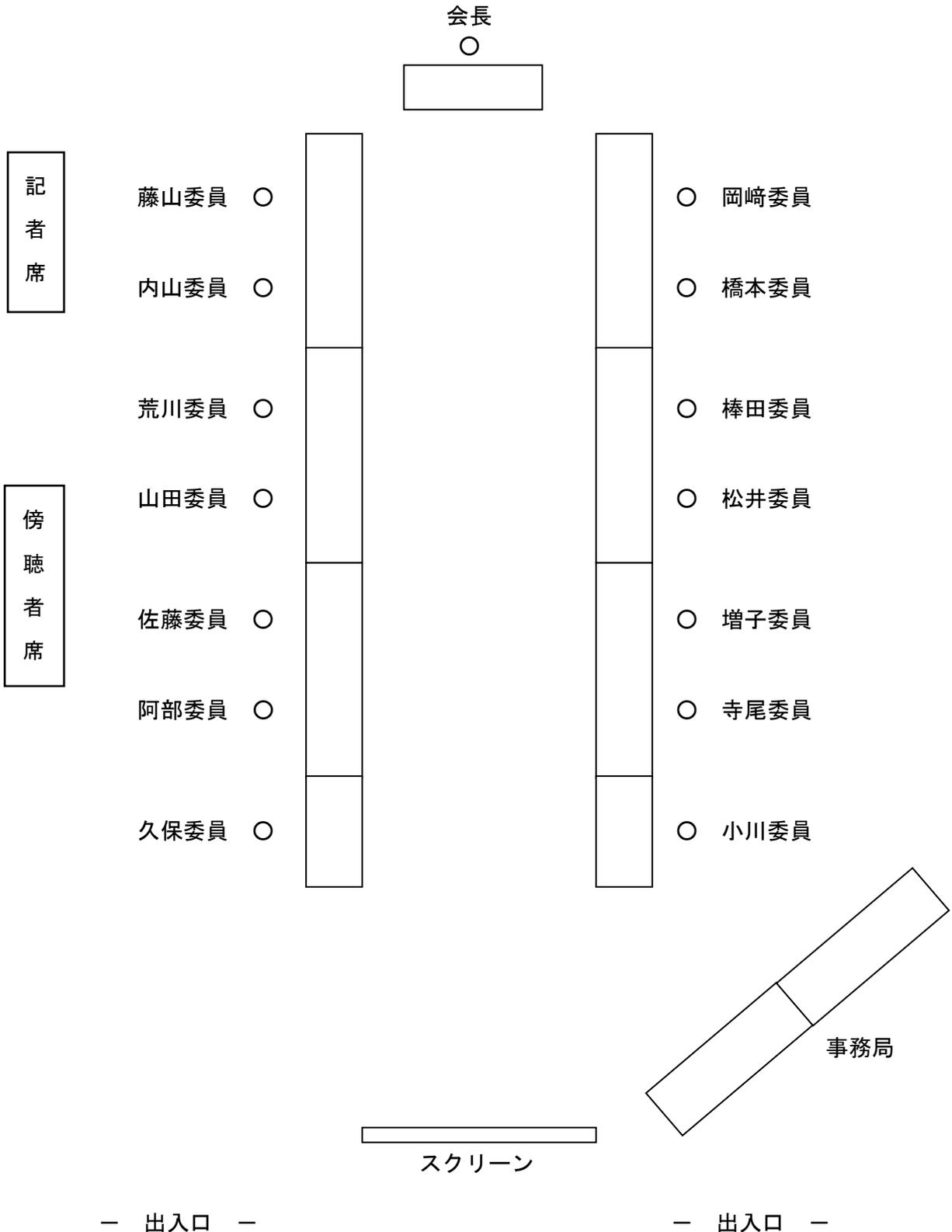
①古町花街地区について

②新潟駅・東大通周辺地区について

4 閉 会

第36回 新潟市景観審議会 座席表

日時 令和7年1月30日(木) 午前10時00分から
会場 新潟市役所 本館6階 第3委員会室



第18期新潟市景観審議会委員名簿

(任期：令和6年9月1日から令和8年8月31日まで)

知識経験を有する者

新潟大学工学部教授	岡崎篤行
新潟大学教育学部教授	橋本学
新潟大学工学部准教授	棒田恵
新潟大学工学部准教授	松井大輔
ユニバーサルカラープランナー協会	増子和美
弁護士（新潟県弁護士会）	寺尾昌樹
建築家（日本建築家協会関東甲信越支部）	小川峰夫

市民

公募	久保有朋
公募	阿部和志

関係団体の意見を代表する者

(一社)新潟市建設業協会	佐藤奈美
(公社)新潟県建築士会	榎本実起子
新潟県広告美術業協同組合	山田律子
(一社)新潟市造園建設業協会理事長	荒川義克
新潟商工会議所	内山三千代
協同組合新潟県旅行業協会	藤山里美



① 古町花街地区について

1. 新潟都心の良好な景観形成について

本市におけるまちづくりの取組

都心のまちづくり 「にいがた2km」

都心における各エリアの特性を活かした
良好な都市景観の形成



各地区の将来の姿や方向性を詳細に示す
「将来ビジョン」

万代島地区将来ビジョン (平成30年度策定)

古町地区将来ビジョン (令和元年度策定)

新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン (令和4年度策定)



(イラストの引用：万代島地区将来ビジョン・古町地区将来ビジョン・新潟駅・万代地区将来ビジョン)

3

都心エリアの良好な景観形成の取組状況

令和3年度
「榎谷小路周辺地区」景観ガイドライン策定

令和6年度
「信濃川本線大橋下流沿岸地区」の見直し
(景観計画の変更)

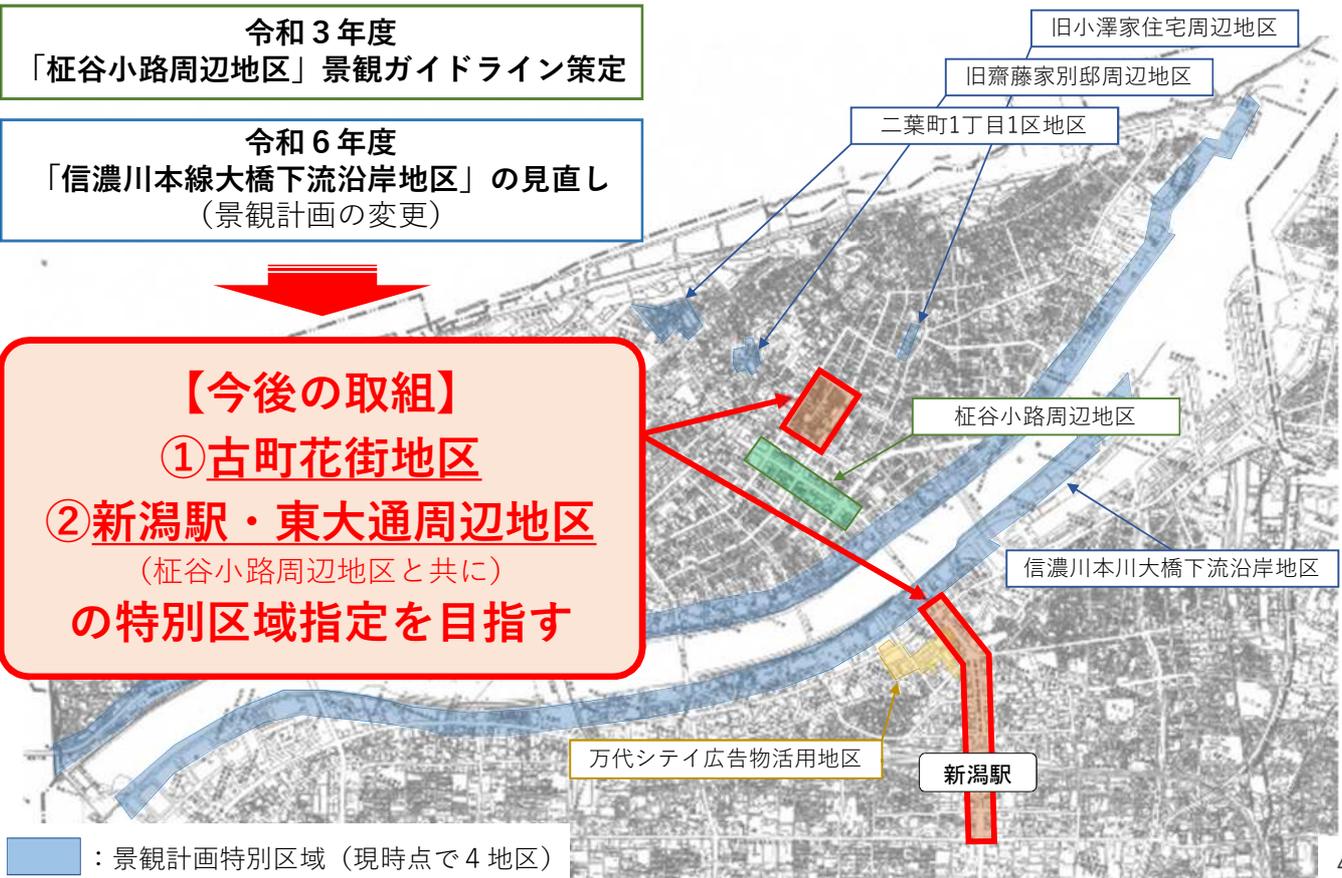
【今後の取組】

①古町花街地区

②新潟駅・東大通周辺地区

(榎谷小路周辺地区と共に)

の特別区域指定を目指す



：景観計画特別区域 (現時点で4地区)

4

2. 古町花街地区について

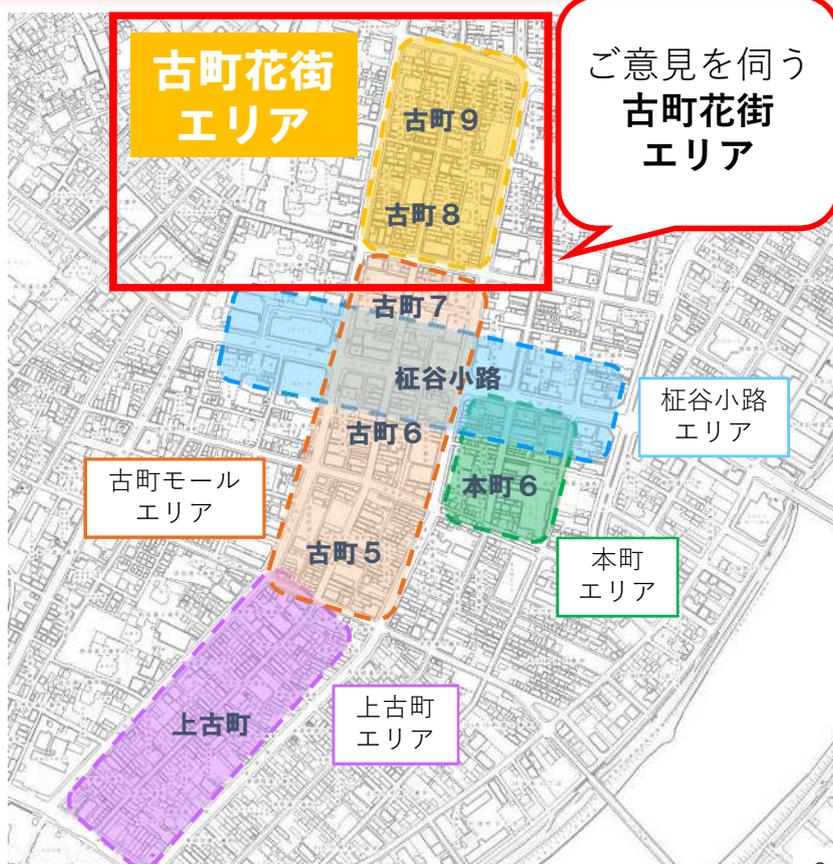
5

「古町地区将来ビジョン」の策定

まちづくりの方針

「300年を超える
みなとまち文化の価値
を届ける」

(一部抜粋)



(引用：古町地区将来ビジョン)

6

「古町花街エリア」の目指す姿

歴史・文化的な街並みの保存・継承

- ・ 歴史的建造物の保存・継承
- ・ 歴史的な趣を感じる調和した街並み
- ・ 緑が多く四季や風情を感じる
- ・ サインなど街並みに調和したデザイン

観光客が多く訪れる拠点的なエリア

- ・ まち歩き観光や新潟の食を楽しめる
- ・ 快適に歩くことができる公共空間

(一部抜粋)



(イラスト及び写真の引用：古町地区将来ビジョン)

7

現状の景観特性

東新道



価値の高い登録有形文化財

東新道



古町花街ならではの特徴を有する建築物

西新道



歴史的な建築物が多く残る

路地等



風情を感じる通りの空間

8

現状の景観特性



商業地域であり高層の建築物が点在



現代的⇔歴史的な建築物の混在



多彩な広告物や電柱電線

9

景観形成の方針（案）

- ①まちなみを構成する歴史的建造物の保全を図り、日本有数の花街として歴史的な風情を感じる景観づくり
- ②新道沿いの空間は、芸妓に似合う、和の風情を基調とした景観づくり
- ③東堀・西堀・古町通り沿いの空間は、花街の趣きを感じつつ、多くの観光客が訪れる活気のある景観づくり
- ④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
(オーセンティシティ：真正性、本物であること)
- ⑤道路の改修にあたっては、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

10

対象区域（案）

対象区域

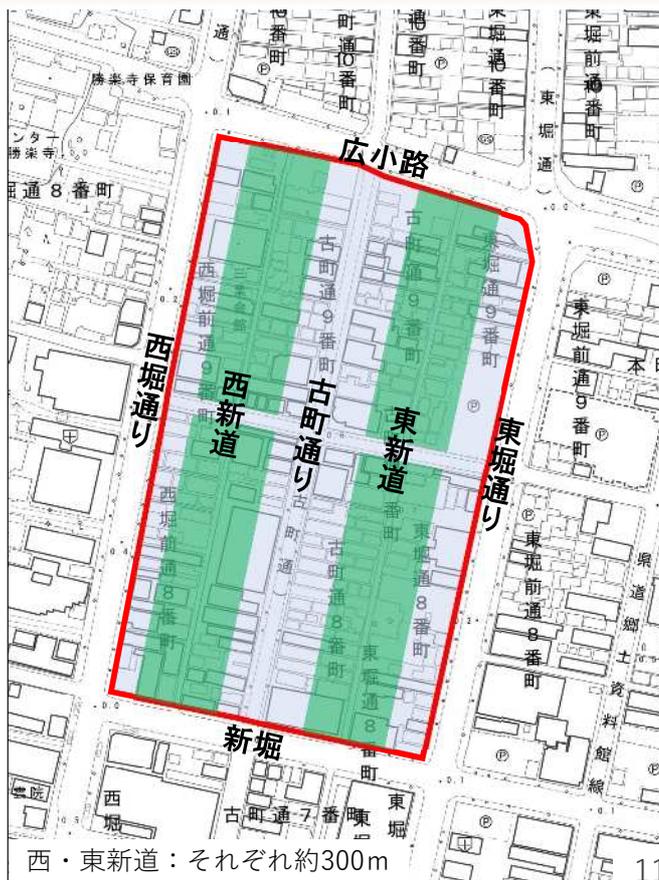
：古町花街エリアと同様

新道ゾーン

：特に重点的に景観形成を図る

東堀・西堀・古町通ゾーン

：エリア全域で風情の醸成を図る



各ゾーンの特性に応じた
景観形成基準の設定

特別区域における届出対象行為（案）

【現状】

届出対象行為	一般区域
建築物 工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ15m超若しくは延べ面積1,000㎡超の建築物や高さ15m超の工作物の新築、増築、改築、移転 ・上記規模の建築物や工作物の外観変更となる修繕、模様替え、色彩の変更で1/2を超えるもの

大規模な建築行為
を対象

【変更案】

届出対象行為	古町花街地区
建築物 工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・新築、増築、改築、移転 ・道路から見える外観変更となる修繕、模様替、色彩の変更
木竹	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽、伐採

旧齋藤家別邸周辺地区
旧小澤家住宅周辺地区
と同様

※特別区域施行時、すでにある建築物・工作物・木竹は、上記の行為を行う際に基準を適用
また、外観の変更を生じない補修行為などは適用しない

景観形成基準（案）の構成

【歴史的な街並み保全の方向性】

歴史的建築物・工作物



「修理・復原」のための基準

一般建築物・工作物
(歴史的建築物・工作物以外)



「修景」のための基準

※歴史的建築物、工作物：建築基準法施行(昭和25年)の際、現に存する建築物、工作物

【景観形成基準の構成】

建築物・工作物の
形態意匠
(形態又は色彩その他の意匠)

建築物の高さ
・壁面の位置

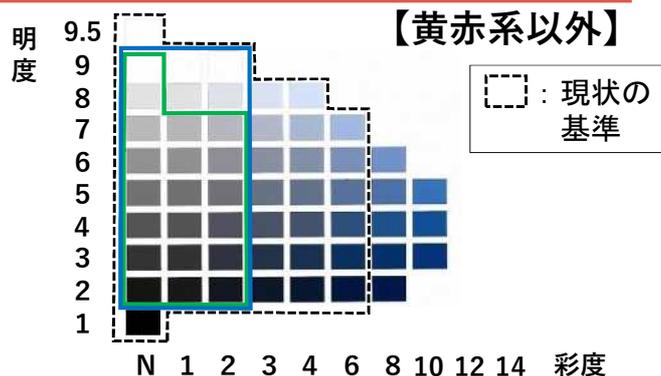
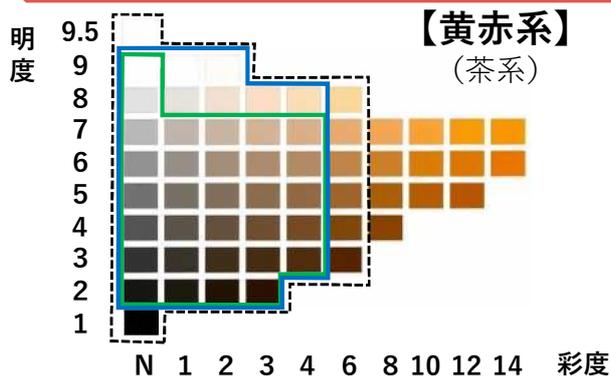
木竹

屋外広告物

景観形成基準（案）

基準は一部抜粋（詳細は参考資料を参照）

建築物・工作物の色彩



外壁や柱等の色彩	新道ゾーン		東堀・西堀・古町通ゾーン		全域	
	建築物・工作物		建築物・工作物		アクセントカラー	
色相	明度	彩度	明度	彩度	明度	彩度
無彩色	2以上 9以下	—	2以上 9以下	—	色彩の制限なし 2階以下のみ使用可 (2階以下見付面積の 5%以下)	
10R～5Y	2以上 7以下	4以下		4以下		
上記以外		2以下		2以下		

※ただし、歴史的建造物の建築当初から使用されている材料の色彩や木材本来の色彩を除く 14

建築物の意匠



歴史的建築物

- ・ 建築当初の外観を尊重した維持復原
難しい場合は、歴史的なまちなみに調和した素材や工法の採用

一般建築物

- ・ 歴史的なまちなみに調和した外観
ただし、歴史的建築物に用いられる意匠の安易な模倣は避ける

15

建築物の設備

室外機が目隠し



電球色（3,000ケルビン以下）の柔らかい灯り

全ての建築物

- ・ 室外機や屋外配管などの目隠し等の修景に努める
- ・ 行灯や提灯などによる風情ある夜間景観の創出に努める
- ・ 光源が見えない工夫や間接光等による柔らかい灯りの演出に努める
- ・ 照明の色温度は、3,000ケルビン以下を基本

16

工作物



歴史的な塀

歴史的な工作物

- ・ 建築当初の外観を尊重した維持復原

一般工作物

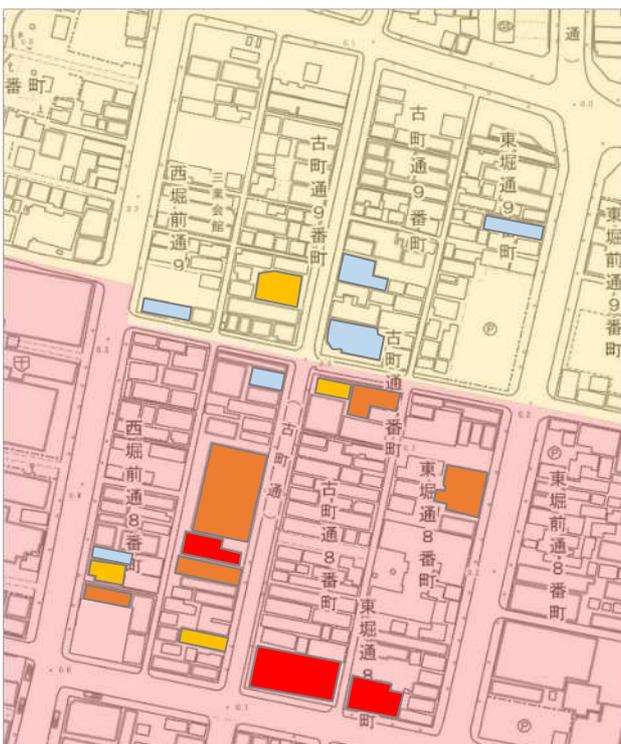
- ・ 歴史的なまちなみに調和した外観
ただし、歴史的な工作物に用いられる意匠の安易な模倣は避ける

新道ゾーン

- ・ 駐車場には新道の境界沿いに門又は塀等を設置するなどに努める

建築物の高さの制限の考え方

（参考）建築物の高さの分布



GoogleEarth による計測（現状と異なる場合があります）
参考文献 Map data ©2024 Google

9番町側（商業地域 容積率400%）

→最大28m程度

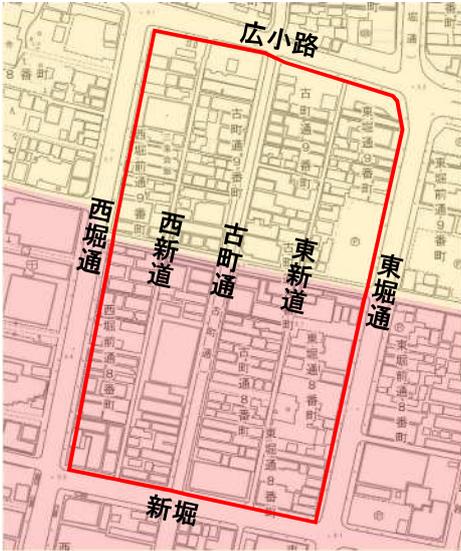
8番町側（商業地域 容積率600%）

→最大38m程度

現状の高さを包含することで
現状より景観の悪化を防ぐ

： 20～25m	： 25～30m
： 30～35m	： 35～38m

建築物の高さ



9番町側 (商業地域 容積率400%)

- ・地盤面から30m以下

8番町側 (商業地域 容積率600%)

- ・地盤面から40m以下

新道ゾーン

- ・新道に面する部分は2階建てに努める

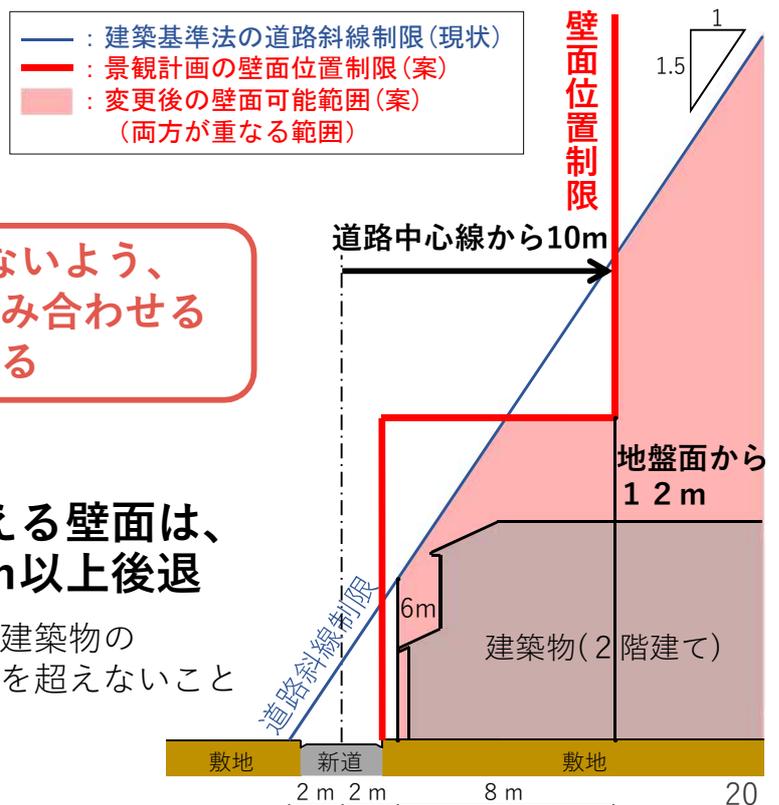
建築物の壁面の位置

新道ゾーン

過度な土地利用制限とならないよう、
高さ・壁面の位置の制限を組み合わせる
ことにより誘導を図る

- ・地盤面から高さ12mを超える壁面は、
新道の道路中心線から10m以上後退

※ただし、すでにこれを超えていた建築物の
増築・改築は、既存の壁面の位置を超えないこと



建築物の高さ・壁面の位置の制限の基準(案)の検証

【参考シミュレーション】

広小路沿いに高さ30m程度の高層の建築物が建設された場合



【左】
高さ制限のみ適用

【右】
高さ制限 + 壁面位置制限を適用

※あくまでイメージとして作成しています。転載などはお控え下さい。 21

景観形成基準 (案)

基準は一部抜粋 (詳細は参考資料を参照)

木竹



新道ゾーン

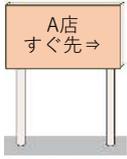
- ・ 樹木を伐採しないよう努める
- ・ この区域内の歴史的建築物の前庭に用いられる樹種の使用に努める

全域

- ・ 植栽の適切な維持管理

屋外広告物共通の制限

全域



非自家用広告



電光掲示板等

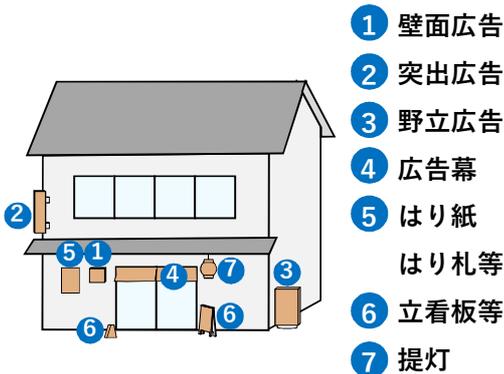
・非自家用広告物の禁止

（当該区域の案内や催しに係るものを除く）

・デジタルサイネージ、電光掲示板の禁止

・点滅・回転等の照明の使用の禁止

（法令に基づくもの等を除く）



新道で表示できる広告種別

新道ゾーン

・1営業所等につき総表示面積3㎡以内

（簡易広告物を除く）

・表示できる広告種別の制限(①～⑦)

・広告物の集約



広告物の集約

23

（引用：屋外広告物に関する地域別ガイドライン(神楽坂地区)／新宿区）

広告種別ごとの制限

壁面
面積 合計1㎡以内



提灯
面積 合計1㎡以内

暖簾
面積 合計2㎡以内



壁面
面積 1基0.5㎡以内

良好な景観を形成している屋外広告物の例

新道ゾーン

- ・ 広告種別ごとに、個数、表示面積、高さ、表示内容（店名等）、素材、色彩などをきめ細やかに規定

（詳細は参考資料を参照）

24

屋外広告物条例における規制

簡易広告物：はり紙、はり札、広告旗、立看板等

【現状】

許可不要な規模	簡易広告物以外	簡易広告物
自家用広告物	合計10㎡以内 1営業所等につき5個以内	1営業所等につき10個以内
管理用広告物	合計10㎡以内 1団の土地又は1物件につき2個以内	



新道ゾーンの新たな基準
「1営業所等につき総表示面積3㎡以内」
許可申請で審査するため、
許可不要な規模を改正

【変更案】（新道ゾーンのみ）

許可不要な規模	簡易広告物以外	簡易広告物
自家用広告物	合計1㎡以内	1営業所等につき10個以内
管理用広告物	合計1㎡以内	

※特別区域施行後、すでにある屋外広告物等は、改造等を行う際に基準を適用
また、既に受けている許可の更新や屋外広告物等の軽微な変更等は適用しない

25

今後の流れ

R6年度

(本日) 景観審議会

地元関係者へ意見聴取

基準案等に対する意見聴取

R7年度

(必要に応じ) 景観審議会

パブリックコメント

都市計画審議会 (意見聴取)

景観計画変更・条例改正
に向けた手続き

R8年度

景観審議会 (諮問)

市議会 (条例改正)

景観計画、景観条例、
屋外広告物条例施行規則 施行

26



② 新潟駅・東大通周辺地区について

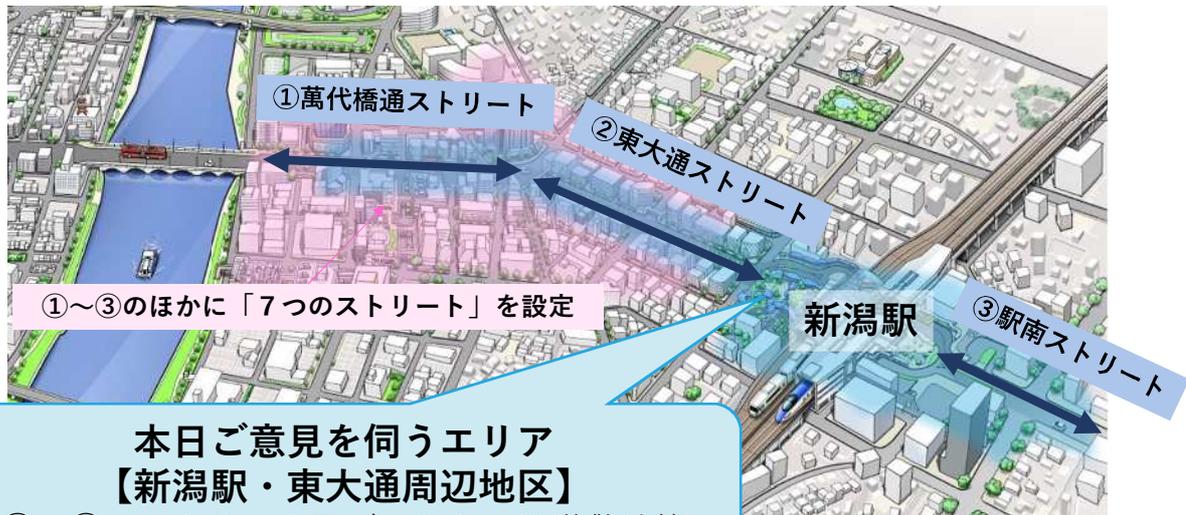
新潟駅・東大通周辺地区における
「これまでの経緯」と「地区の概要」について

経緯①：新潟駅・万代地区周辺将来ビジョンの策定



(令和5年3月)
地区の関係者や有識者等により策定

地区内を10のストリートに分け、
それぞれの特徴を活かした将来像を示す



本日ご意見を伺うエリア
【新潟駅・東大通周辺地区】
①～③のストリート及びこれらの沿道敷地等

3

将来ビジョンでの新潟駅・東大通周辺地区の将来の姿

① 風格を感じる都市景観の形成



② 敷地内や建物壁面等の緑が心地良い空間



③ 低層部がオープンで活気がにじみ出し、歩き出したくなるような空間づくり



④ 沿道の公開空地などの創出と活用による、賑わいの創出



経緯②：「地区特性」と「目指す景観の方向性」等の検討

令和5年5月 第34回景観審議会での検討



【東大通・萬代橋通の特性】（本日ご意見を伺うエリア）

- ①石調の材料使用やカーテンウォールの建物がが多い。
- ②建物の色彩は灰色など落ち着いた色彩の使用が多い。
- ③オフィスビルは広告物が少ない。



方向性：「品格」「洗練された広告」「緑化」等



【万代シティの特性】

- ①建物がセットバックされ、ゆとりある空間がある。
- ②商業施設らしさを感じる配色や色彩が使用されている。
- ③広告物が街の活気につながっている。



方向性：「ゆとりある空間」「活力を感じる広告物」等



【弁天通の特性】

- ①低層の建物が多く、個性ある装飾がある。
- ②アクセントで鮮やかな色彩が使用されている。
- ③屋外広告物は多彩に掲出され、活力を感じる。



方向性：「個性」「多様」「賑わい」等

5

経緯③：東大通道路空間再構築について

道路空間の利活用も含めて東大通の道路空間の再構築（歩車道空間の再整備など）を検討

R2

交通量調査

車両交通量の現況調査と将来推計を実施

R4

社会実験

車道の一部にテラスデッキを設置

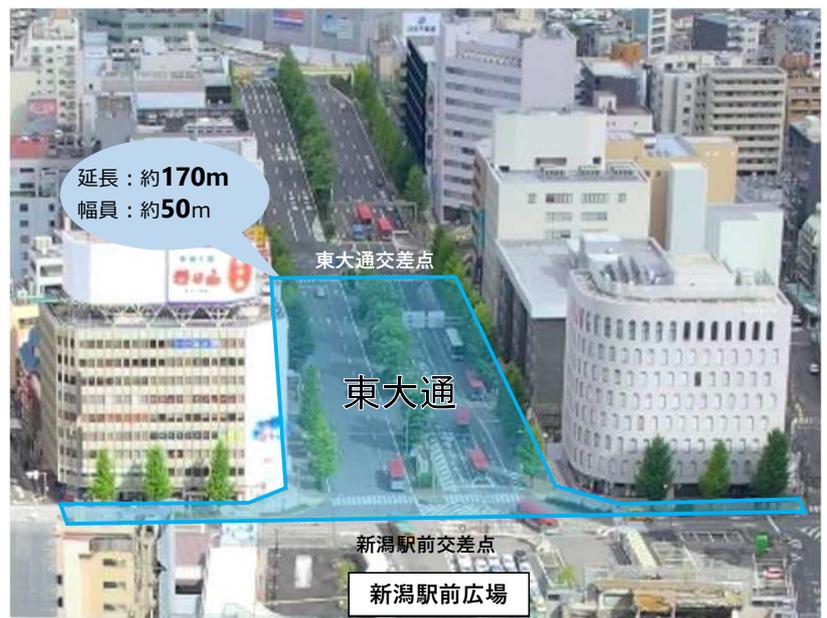
R5

社会実験

車道の両側1車線を歩行者空間として活用

R6

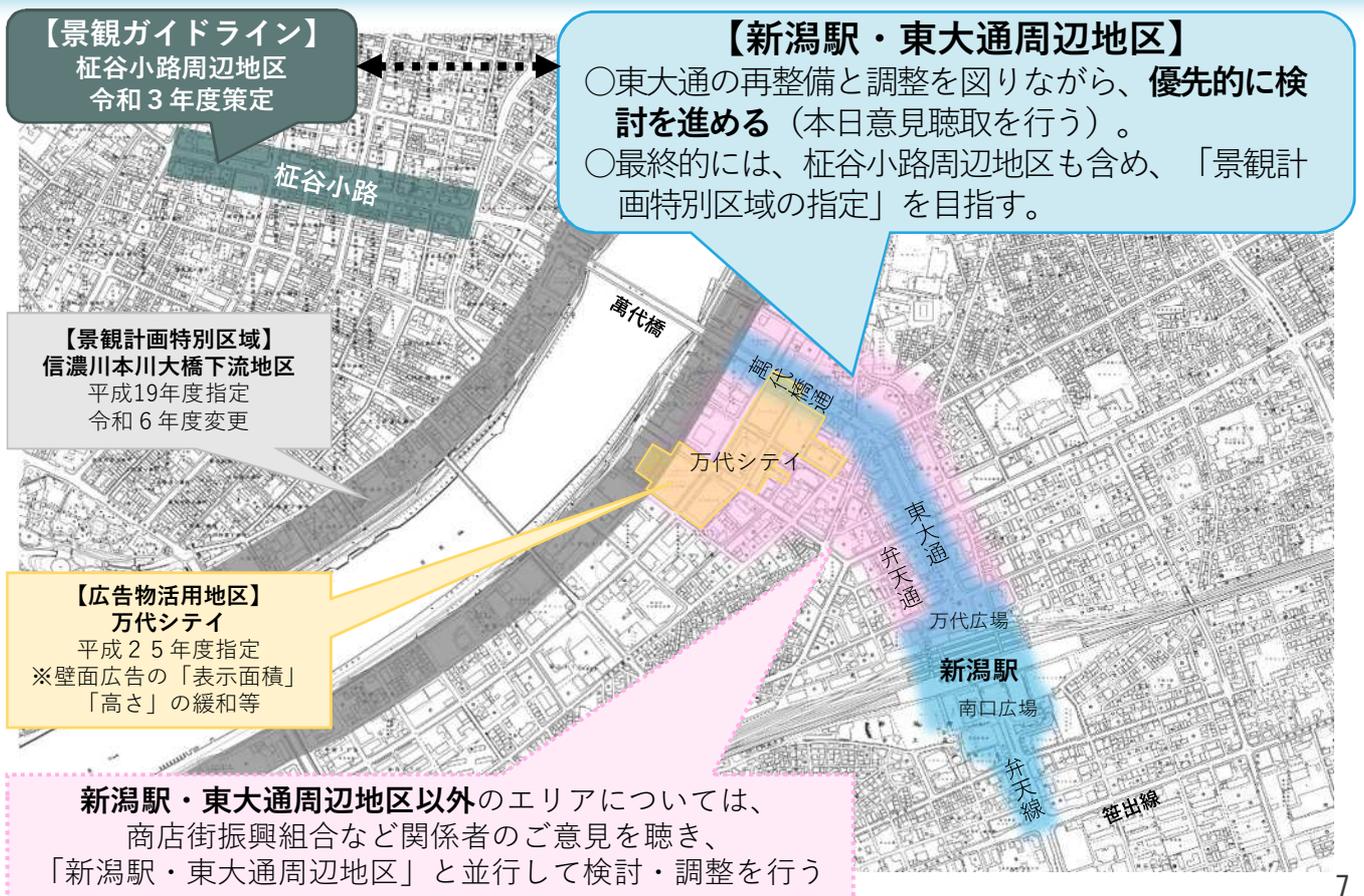
社会実験 基本方針検討



周辺の道路等の整備に合わせ、段階的な整備を検討

6

新潟駅・万代地区周辺における検討の進め方について



7

新潟駅・東大通周辺地区の 「景観形成の方針（案）」と 「景観形成基準の方向性（案）」について

8

景観形成の方針（案）

「新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン」や「地区の景観特性」、
「関係者へのヒアリング」等を踏まえ検討

- 方針1 新潟の陸の玄関口にふさわしい、
高度利用が図られた現代的な建物が建ち並ぶ景観づくりを進める
- 方針2 意匠の質が高く、洗練された景観づくりを進める
- 方針3 グランドレベルは、オープン化し、緑豊かで居心地の良い、賑わいのある景観づくりを進める



将来像のイメージ

景観形成基準（案）について

【景観形成の方針（案）】
方針1・方針2・方針3

上記方針を実現するための具体的な基準



【景観形成基準（案）】

- (1) 建築物・工作物・・・色彩、素材、照明、植栽、など
- (2) 広告物・・・・・・・・大きさ、設置高さなど

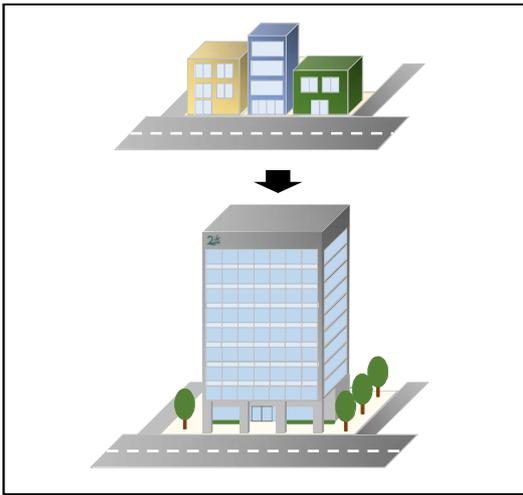
・本日の説明内容は「主な景観形成基準（案）の方向性」
・基準の詳細については、今後検討を進める

※なお、景観形成基準については、新たに整備される建物・広告物に適用し、
既存の建物・屋外広告物は遡及させない方向で検討

主な景観形成基準の方向性（案）

方針1 新潟の陸の玄関口にふさわしい、高度利用が図られた、現代的な建物が建ち並ぶ景観づくりを進める

- ①土地の高度利用を図る（敷地を共同化し、高容積の建物とする）。
- ②建物壁面の位置を東大通等の道路境界に揃える。



小規模な敷地を共同化し建て替える



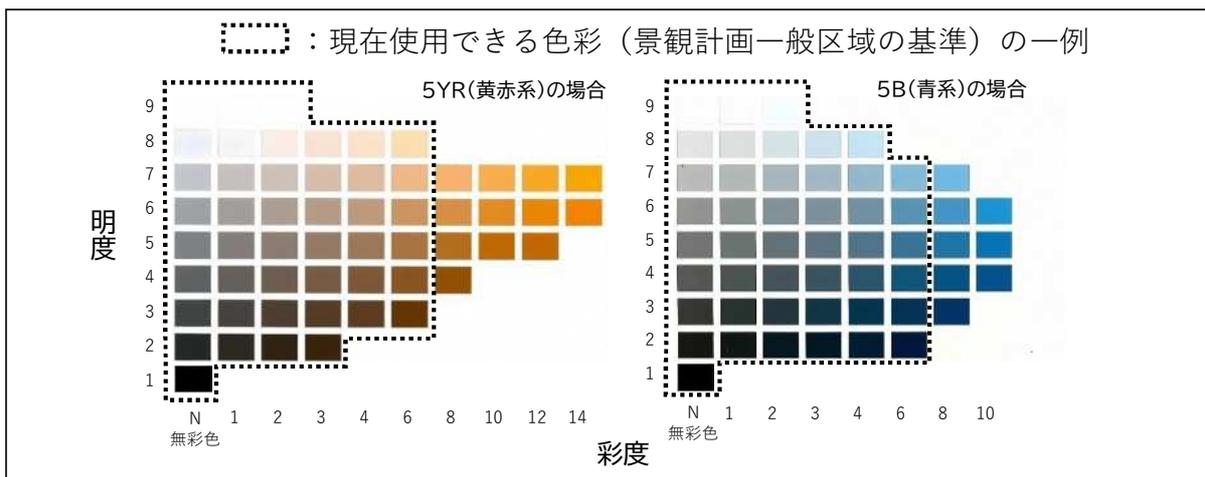
東大通沿いに壁面がそろった現状の景観

主な景観形成基準の方向性（案）

方針2 意匠の質が高く、洗練された景観づくりを進める

- ①建物上層部の外壁等の基調色は、現在の基準（景観計画一般区域での基準）よりも使用範囲を限定する。
- ②アクセントカラーは、使用部位と使用面積を数値等で定量基準を設け、最小限とする（現在は定量基準なし）。

（詳細は、景観の目標像や他都市の事例なども参考に検討）



主な景観形成基準の方向性（案）

方針2 意匠の質が高く、洗練された景観づくりを進める

- ③建物上層部の壁面の使用材料は、石（石調含む）、ガラスなどの使用を推奨する。
- ④建物上層部の窓面に直接貼り付けて表示する広告を抑制する。



石の使用により質の高い景観とする



窓面に表示された広告

13

主な景観形成基準の方向性（案）

方針2 意匠の質が高く、洗練された景観づくりを進める

- ⑤建物上層部の広告物は、「非自家用広告」「屋上広告・壁面広告・突出広告」の設置を原則として禁止とするなど、現状よりも抑制する。
(万代シテイ広告物活用地区や壁面に設置するビル名称広告は、原則適用しない)



新潟駅万代広場デッキからの東大通の眺めの将来イメージ
(都市再生緊急整備地域ガイドラインより)

14

主な景観形成基準の方向性（案）

方針2 意匠の質が高く、洗練された景観づくりを進める

- ⑥照明設備による魅力的な夜間景観を創出する。
（建物内部からの漏れ光やライトアップによる演出、過度な光量の抑制など）
- ⑦壁面や屋上緑化を推進する。



建物内部からの漏れ光・植栽のライトアップ



外壁や屋上部を活用した緑化

主な景観形成基準の方向性（案）

方針2 意匠の質が高く、洗練された景観づくりを進める

- ⑧一部の道路附属物（街灯等）のデザインや色彩の統一する。（他の法令により定めがある場合等は適用しない）
- ⑨道路舗装等は、質の高いデザインとする。
- ⑩植栽を適切に配置し、緑豊かな空間とする。
- ⑪案内・誘導等の公共サインはデザインの統一、集約化を図る。



地区内の街灯の例



近傍に公共サインが3基設置

主な景観形成基準の方向性（案）

方針3 グランドレベルは、オープン化し、緑豊かで居心地の良い、賑わいある景観づくりを進める

- ①建物内の活動が屋内から見えるよう、建物の低層部はガラスなど透視可能なデザインとする。
- ②道路境界部の緑化の推進する。



透視可能なデザインにより、建物内部の賑わいが屋外にいても感じられ、歩いて楽しい空間



道路境界部のスペースを活用した緑化

17

主な景観形成基準の方向性（案）

方針3 グランドレベルは、オープン化し、緑豊かで居心地の良い、賑わいある景観づくりを進める

- ③「道路と敷地のフラット化」と「外構舗装デザイン（素材、色味など）の調和」を図る。
- ④道路境界部を活用したオープンスペースを創出する。



道路と敷地の段差を無くし、デザインを調和させ、一体となった空間とし、一層ゆとりのある空間を演出



交差点（道路の隅切り形状）を活用したオープンスペースの創出

18

今後の検討スケジュールについて

新潟駅・東大通エリア

(本日) 景観審議会

基準案の作成

本日の審議会意見を踏まえ
基準案を検討

関係者から意見聴取

基準案について意見聴取

景観審議会

基準案について意見聴取

景観ガイドラインの公表

審議会意見を踏まえ修正し
た内容で公表

関係者の一定の合意形成を図ってか
ら、**市民意見募集や景観審議会への
諮問**など特別区域指定に向けた、所
定の手続きの実施

必要に応じ、榎谷小路と基準
内容等の調整を図り、両地区
での特別区域指定を目指す

新潟駅・東大通
以外のエリア

【弁天通など】
商店街振興組合など
関係者のご意見を聴き
並行して検討を進める

【榎谷小路】
令和4年3月
景観ガイドライン策定済み

令和7年度

令和8年度以降