

第 29 回 新潟市景観審議会

日 時 令和 3 年 2 月 2 日 (火) 午後 1 時 30 分より
会 場 新潟市役所 本館 6 階 第 1 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

(2) 景観重要建造物の指定について

(3) 新潟都心の良好な景観形成について

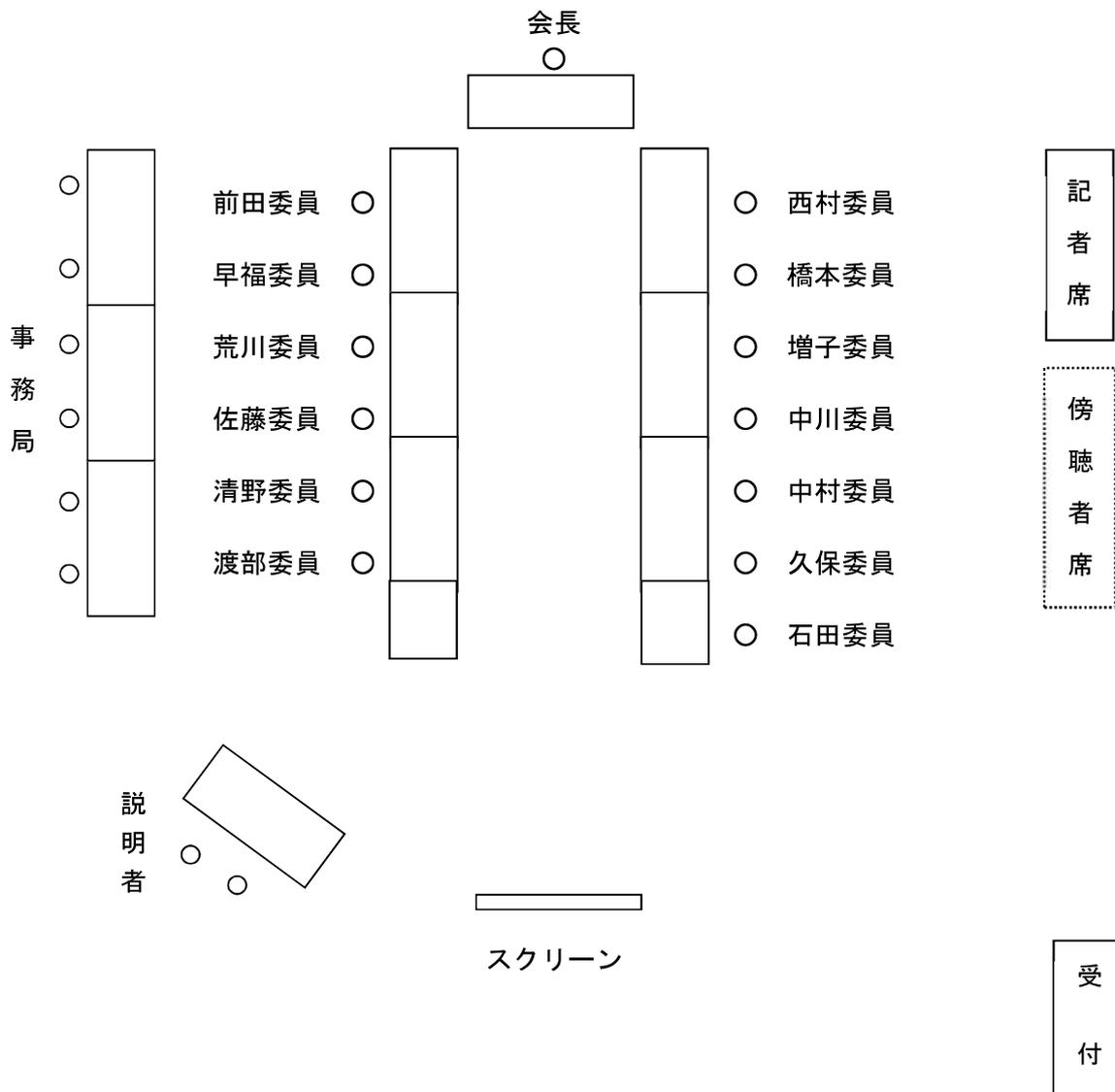
① 柁谷小路地区について

② 信濃川沿岸地区について

4 閉 会

第29回 新潟市景観審議会 座席表

日時 令和3年2月2日(火) 午後1時30分から
会場 新潟市役所本館6階 議会第1委員会室



— 入 口 —

第16期新潟市景観審議会委員名簿

(任期：令和2年9月1日から令和4年8月31日まで)

知識経験を有する者

開志専門職大学事業創造学部教授	西村伸也
新潟大学工学部教授	岡崎篤行
新潟大学教育学部准教授	橋本学
ユニバーサルカラープランナー協会	増子和美
NPO法人まちづくり学校	伊藤明世
弁護士(新潟県弁護士会)	中川雅博
新潟市消費者協会 新潟支部 理事	中村昌子

市民

公募	久保有朋
公募	石田博道

関係団体の意見を代表する者

(一社)新潟市建設業協会 評議員	渡部幸之助
(公社)新潟県建築士会新潟支部	清野奈桜美
新潟県広告美術業協同組合	佐藤善成
(一社)新潟市造園建設業協会理事長	荒川義克
(一社)新潟県商工会議所連合会専務理事	早福弘

関係行政機関の職員

国土交通省北陸地方整備局建政部都市調整官	前田善久
新潟県新潟地域振興局地域整備部長	和田大



議事（2） 景観重要建造物の指定について

本市の景観施策の概要について



本市の景観施策の概要

① 景観法

新潟市景観計画

新潟市景観条例

② 屋外広告物法

新潟市屋外広告物条例

③ 法に基づかない独自の制度

新潟市景観アドバイザー制度、ほか

本市の景観施策の概要（景観法）

新潟市景観計画・新潟市景観条例

景観計画区域内において、良好な景観形成に向けた方針と景観形成基準を策定

■ 一般区域・・・特別区域以外の市全域

■ 特別区域（市内で4区域）

地域特性に応じた方針と景観形成基準を策定する区域

■ 事業者の建設行為等に対する指導

景観計画区域内における一定規模以上の建設行為等の届出を義務化
景観形成基準への適合指導を行う。

特別区域における全ての届出に対して景観アドバイザーの意見を伺い指導を行う。

■ 景観重要建造物の指定（3件）

地域の景観形成上重要な建造物を、所有者の意見を聴いて指定する。

景観形成推進組織助成

景観形成推進組織の初動期における研究活動、広報・普及活動等に対して助成

本市の景観施策の概要（屋外広告物法）

新潟市屋外広告物条例

良好な景観、風致、安全の観点より屋外広告物の掲出について規定

■ 禁止区域

広告物を掲出できないエリア

■ 許可区域

許可を受けた上で広告物を掲出できるエリア

■ 屋外広告物掲出の許可制度

広告物の掲出について許可手続きを規定

■ 屋外広告物の規格基準

広告物の種別ごとに大きさ、位置、個数等の規格を規定

景観計画特別区域については別途定めることが可能

■ 屋外広告物の景観事前協議制度

一定規模等の広告物については、景観アドバイザーの意見を伺いながら協議を行う。

■ 地域に応じた規格等の設定

広告物活用地区、屋外広告物協定地区

本市の景観施策（市独自の制度）

新潟市景観アドバイザー制度

良好な景観形成にむけて下記の事項等に対して、建築、色彩、造園、屋外広告物の有識者よりアドバイスを行う。

■ 景観計画区域内の行為の届出に対するアドバイス

■ 屋外広告物の事前協議におけるアドバイス, など

景観重要建造物とは



景観重要建造物とは

制度制定の背景

良好な景観が形成されている地域では、その地域のシンボルとなる建造物が存在している場合があります。この建造物が除却（解体）されてしまうと、良好な景観が損なわれる恐れがあり、この問題に対応するために創設された制度。

支援制度

- 相続税の適正評価（評価額の3割を控除）

景観重要建造物とは

景観法 第19条

市長は、景観計画に定められた景観重要建造物の指定の方針（次条第三項において「指定方針」という。）に即し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建造物（これと一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む。以下この節において同じ。）で国土交通省令で定める基準に該当するものを、景観重要建造物として指定することができる。

景観重要建造物とは

指定の状況

令和元年度末時点で、**全国で659件**が指定されており、**新潟市内では平成28年に下記3件**を指定しています。



行形亭 表門・塀



行形亭 土蔵



北方文化博物館
新潟分館 土蔵

景観重要建造物とは

現状変更の規制(景観法 第22条)

景観重要建造物の優れた外観を保全するため、市長の許可を受けなければ、増築、改築、移転若しくは除却、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をすることはできない。ただし、通常管理行為等や緊急時において必要な措置として行う行為については、許可を受けることは不要となる。

景観重要建造物とは

現状回復命令（景観法 第23条）

許可を受けずに現状変更をした場合や付された条件に違反した場合、市長は、景観重要建造物の優れた外観を保全するために必要な限度において、**原状回復又はこれに代わるべき必要な措置を命ずることができる。**

過失が無くて原状回復等を命ずべき者を確知できない場合、市長は、行政代執行を行うことができる。

景観重要建造物とは

管理義務（景観法 第25条）

景観重要建造物の所有者又管理者は、景観重要建造物の良好な外観が保全されるよう、適切に管理しなければなりません。

市は、条例で、必要な管理の方法の基準を定めることができます。

景観重要建造物とは

管理に関する命令又は勧告（景観法 第26条）

景観重要建造物の管理が適当でないため当該景観重要建造物が滅失し、若しくは毀損するおそれがあると認めるとき、又は条例で定められた管理の方法の基準に従って管理が適切に行われていないと認められるときは、市長は、当該景観重要建造物の所有者又は管理者に対して、管理の方法の改善その他管理に関して必要な措置を命じ、又は勧告することができます。

景観重要建造物の指定方針と指定基準



指定方針と指定基準

新潟市景観計画に定めた指定の方針

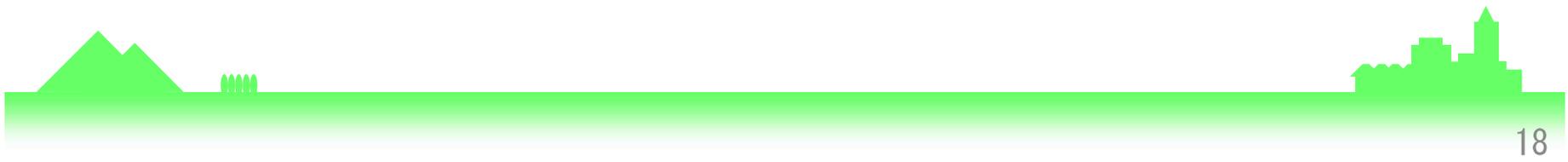
- 道路やその他の公共の場所から容易に望見することができる、市民に親しまれ地域の景観形成上重要と認められる建造物を所有者と協議して指定する。
- 外観が歴史的又は文化的或いはシンボリックな特徴を有する建造物

指定方針と指定基準

国土交通省令で定める基準

- ・地域の自然、歴史、文化等から見て、建造物の外観が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること。
- ・道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されるものであること。

指定の優先度について



指定の優先度について

観点1：優れた外観を保全

景観重要建造物に指定する目的は、**優れた外観を保全**することです。

近年に建設された建物などは、修繕等があっても解体撤去は当分の間は無いものと考えられます。それに比べ歴史的建造物(昭和25年以前の建築)は、老朽化や後継者の不在による解体撤去があり得ることから、景観重要建造物の指定を優先させるべきであると考えます。

指定の優先度について

観点2:所有者の意思

優れた外観を保全するためには、所有者の「保存」という意思が重要であり、その観点から考えると、例えば登録有形文化財建造物は、景観重要建造物の目的と同様に建造物の維持を目的に、所有者が登録を希望し、申請するものである。歴史的建造物の中でも、登録有形文化財など、保存の意思が示されているものの指定を優先させるべきであると考えます。

指定の優先度について

観点3: 景観を活かしたまちづくりへの貢献

建造物単体の保存で終わらせるのではなく、**その建造物を活かしたより質の高いまちなみや景観の形成、地域のまちづくりへの貢献**を促していくことが重要である。



湊町新潟を象徴する伝統的な景観を有する地域に存在する建造物について、優先的に指定の協議を行う

5. 指定案について

指定の候補について

景観計画特別区域

旧小澤家住宅周辺地区：青線



上大川前通り

旧小澤家住宅
(市指定文化財)

旧片桐家住宅
(登録有形文化財に答申)

指定の候補について



旧片桐家住宅(全景)

指定の範囲について

旧片桐家住宅(航空写真)



黄点線 ・ ・ 敷地範囲

赤点線 ・ ・ 景観重要建造物指定範囲 (案)

青色 ・ ・ 登録有形文化財 (答申) の範囲

指定の範囲について

旧片桐家住宅(南側立面写真)



赤点線・・景観重要建造物指定範囲（案）

指定の範囲について

旧片桐家住宅(南側立面写真)



赤点線・・景観重要建造物指定範囲（案）

指定の範囲について

旧片桐家住宅(東側立面写真)



赤点線・・景観重要建造物指定範囲(案)

指定の範囲について

旧片桐家住宅(東側立面写真)



※塀は指定しない

指定に向けた今後の流れ



景観重要建造物指定の今後の流れ

所有者等と協議

指定候補建造物の所有者と指定範囲等について協議を行います。



景観審議会

協議後、条例に基づき景観審議会に意見を聴きます。(諮問)



指定・公告

景観重要建造物を指定し、条例に基づき公告します。



議事3 新潟都心の良好な景観形成について

① 砦谷小路地区について

② 信濃川沿岸地区について

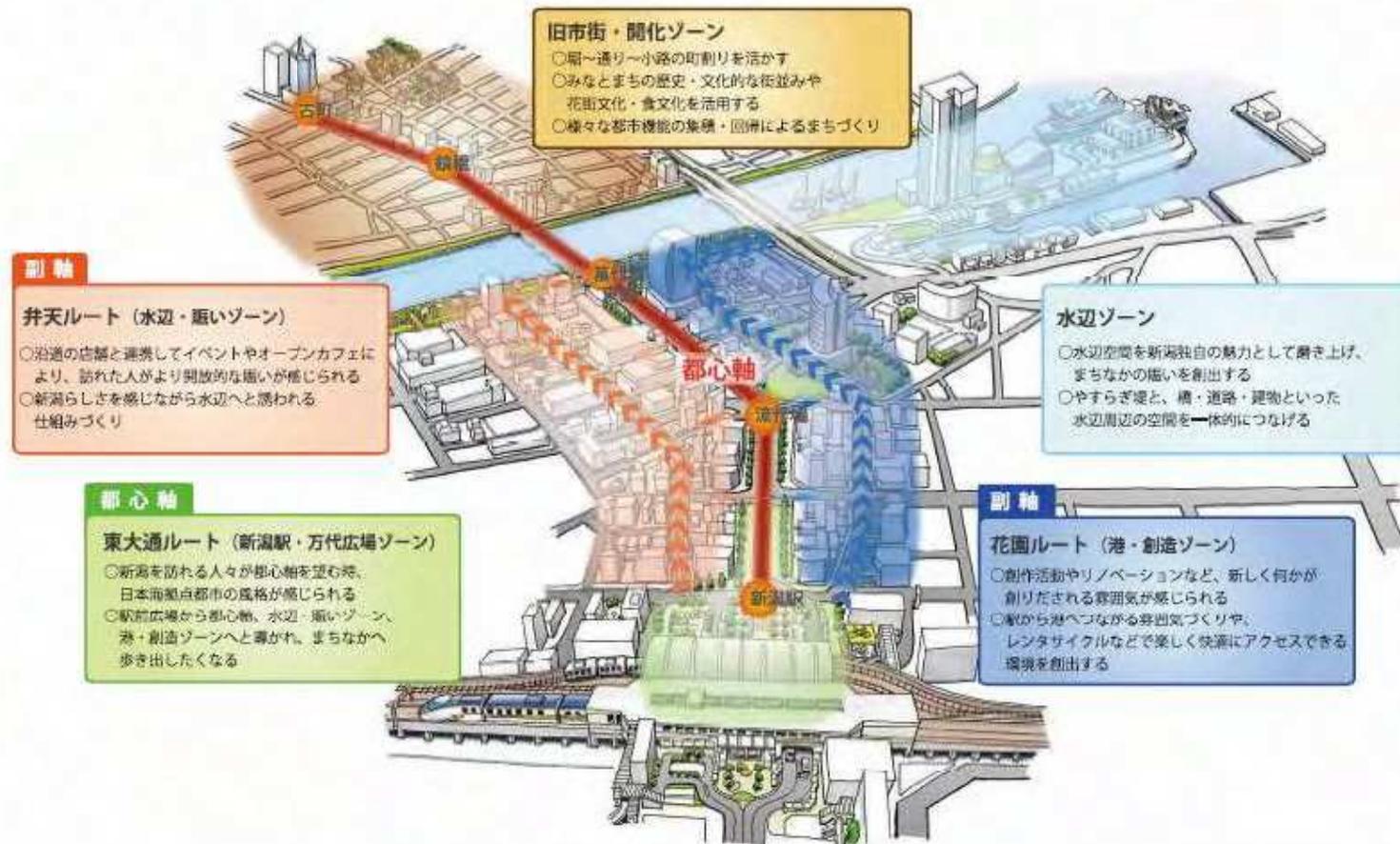
取り組みの背景



(H30) 新潟都心の都市デザイン

拠点性の向上に向け都心を5つのゾーンに分け、まちづくりの方向性を明示

開港から150年をかけて形成されてきた不動の軸(新潟駅~古町)を、
次世代のアイデンティティとしていく



新潟駅～古町におけるまちづくりの取組み



※イメージパースなどは今後の検討・協議により、変更の可能性が有ります

取組みの呼称を **2^{Niigata}km** (にいがた2 km) とネーミング

エリア毎の将来ビジョンを策定

「新潟都心の都市デザイン」を踏まえて策定

(H 3 1) 万代島地区将来ビジョン

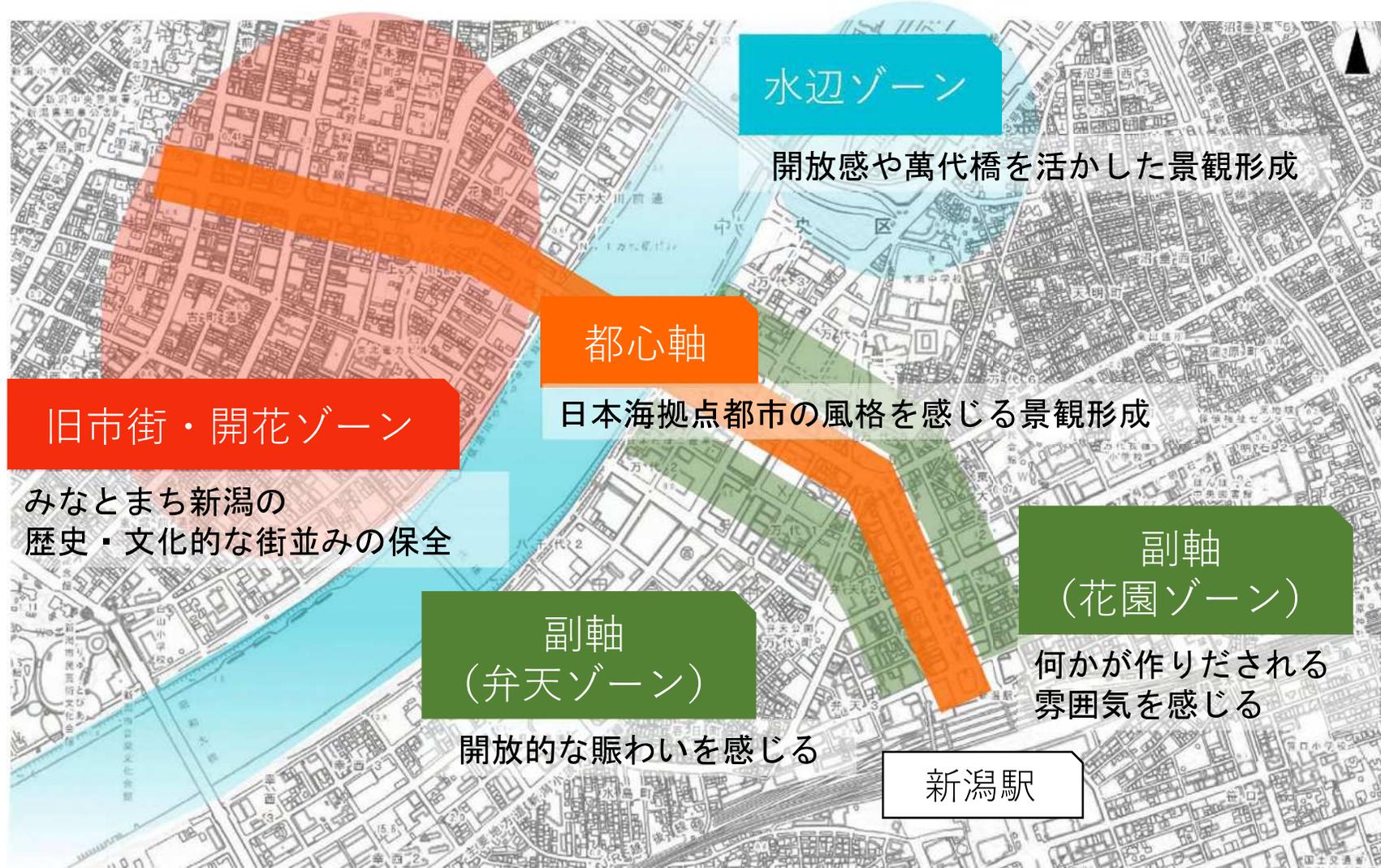


(R 2) 古町地区将来ビジョン



※今後、新潟駅・万代地区周辺において作成に取り組む見込み

都市デザインを踏まえた景観分野での取り組み



本市の景観規制の現状 (建築物・工作物・屋外広告)

①～④の特別区域を除く市内全域は同一の基準
(都心と郊外は同じ景観規制：一般区域)

①二葉町1丁目
1区地区



③旧齋藤家別邸
周辺地区



④旧小澤家住宅
周辺地区



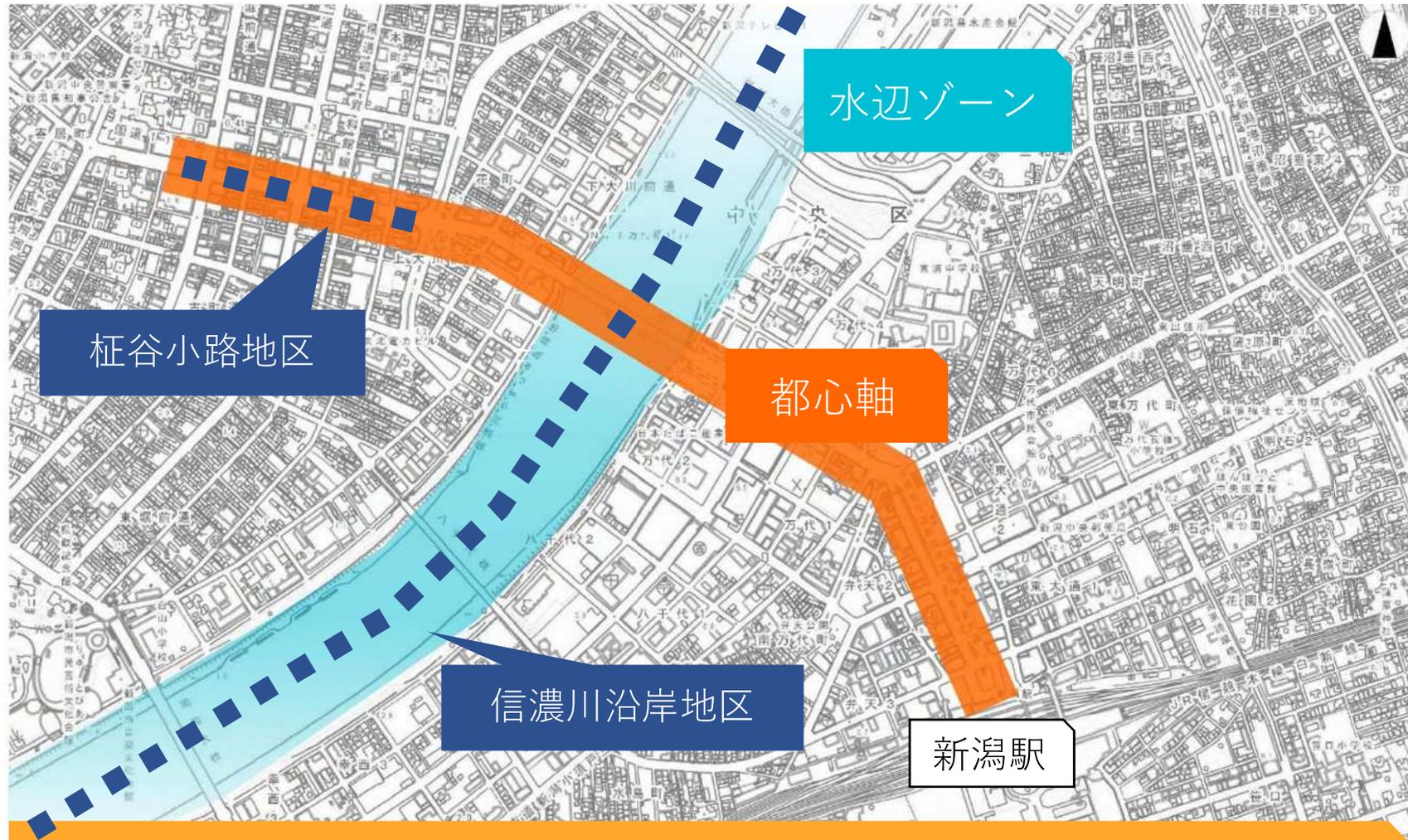
②信濃川本川大橋
下流沿岸地区



H21～景観規制の
見直しの議論あり

※広告規制は③・④を除き全市で同一基準 (その他, 広告物活用地区・広告物協定地区がある)

検討を進めるエリア



- ①再開発等が進む「榎谷小路地区」
- ②これまで継続して議論してきた「信濃川沿岸地区」の検討をまず進める

(3) ① 榎谷小路地区について



榎谷小路の目標像 (古町地区将来ビジョンより)

令和2年3月策定「古町地区将来ビジョン」

●エリアごとのビジョン (2)

※掲載内容はあくまでイメージです。

榎谷小路エリア (古町ステーションエリア) ～新潟の今と歴史が交差する～

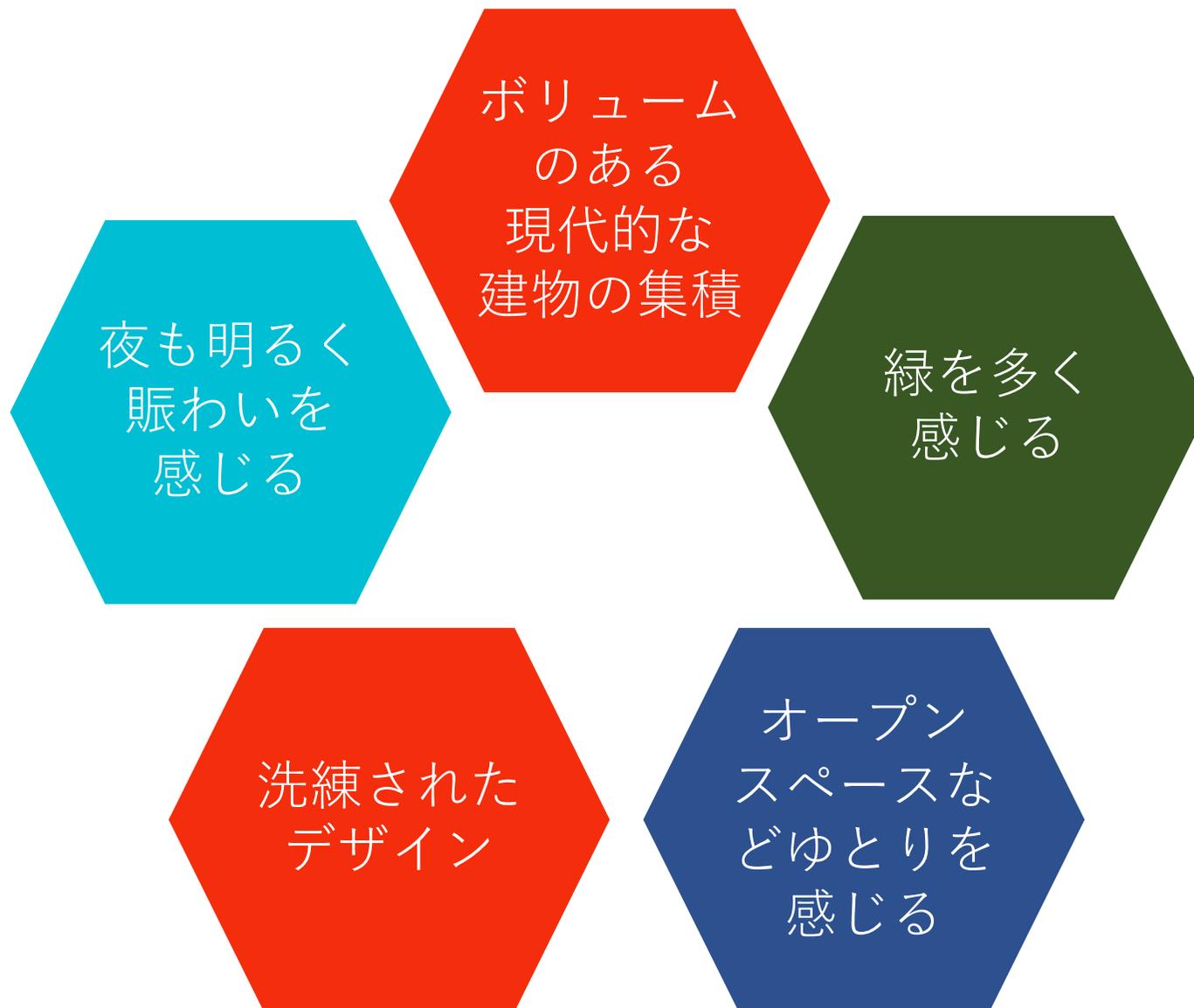
<目指す姿>

- 行政、金融などの業務機能が集積し、さらなる新規創業者の呼び込みや企業誘致などにより、政令市新潟の中心的な業務集積エリアとなっている
- 古町地区における公共交通の集積エリアとして、観光やまち歩きといった来街者の移動や案内に対応する古町地区のハブ的な機能が充実している



- ①ボリューム感のある現代的な建物が集積し、サインを含めて洗練された景観が形成されるなど、都市の風格を感じる街並みとなっている
 - ②街中でも多くの緑を感じることができる
 - ③働く人や来街者をターゲットとした飲食店等も充実している
 - ④高齢者や子どもたちなど、誰もが快適に歩ける公共空間となっている
 - ⑤公共空間を有効活用したイベントなど公民連携のまちづくりが進んでいる
 - ⑥レンタサイクルや案内窓口など、公共交通の集積エリアとして古町地区のエントランスやハブ的な機能が充実している
 - ⑦公共交通により、駅や他のエリアとアクセスしやすい環境が整っている
- 貸しカートや貸しロッカーなど、買い物や観光の利便性を高める設備が備わっている
 - ポケットパークやオープンスペースなど、緑あふれるゆとりの空間がある
 - 夜も明るく、賑わいを感じる街並みとなっている

榎谷小路の目標像 (古町地区将来ビジョンより)



榎谷小路の景観形成の方針案

小規模な敷地は共同化するなど、土地の高度利用を図り、
高容積かつ中高層の建築物が集積した景観づくりを進める。

【景観基準の方向性】

敷地の集約化や中高層の建物を誘導



榎谷小路のイメージ図 (古町地区将来ビジョンより)

榎谷小路の景観形成の方針案

低層部はオープンスペースの創出や照明，屋外広告物による演出などにより，賑わいづくりに貢献する景観づくりを進める。

【景観基準の方向性】

オープンスペースの創出や照明・屋外広告物による演出



榎谷小路のイメージ図（古町地区将来ビジョンより）

榎谷小路の景観形成の方針案

低層部以外の部分は経年しても陳腐化しない質の高いデザインなどにより、新潟都心としての風格を感じる景観づくりを進める。

【景観基準の方向性】

鮮やかさを抑えた色彩，質の高い外壁仕上・広告表示内容



榎谷小路のイメージ図（古町地区将来ビジョンより）

榎谷小路の景観形成の方針案

緑化により、うるおいとやすらぎを感じる景観づくりを進める。

【景観基準の方向性】 壁面等や空地を活用した緑化の推進



榎谷小路のイメージ図（古町地区将来ビジョンより）

(3) ② 信濃川沿岸地区について

信濃川沿岸の現在の景観形成基準

新潟市景観計画（平成19年4月制定）-抜粋-

【地区名】

信濃川本川大橋下流沿岸地区

【地区の概況】

本市を代表する景観のひとつとして、将来にわたって市民共通の資産として、景観形成を図るべき地区。（面積 約133.7ha）

【特別区域の方針】

- (ア) 萬代橋を活かした景観づくりを進める。
- (イ) 水上や対岸から見て、開放感のある景観づくりを進める。

【景観形成基準】

一般区域の景観形成基準に、次の景観形成基準を加える。

対象事項		景観形成基準(行為制限)
建築物	配置	●信濃川沿いの道路に接する部分については、セットバックなどにより、歩行者等に圧迫感を与えないよう努めること。 ●対岸からの眺望景観に配慮し、道路・隣地間の距離を確保して背後の街並みが見えるよう努めること。
	意匠	●対岸からの眺望景観に配慮し、長大な壁面は避け、開放感と広がりのある景観となるよう努めること。
	高さ	●スカイラインの連続性を保つため、高さを50メートル以下とすること。

信濃川沿岸の景観形成の経緯

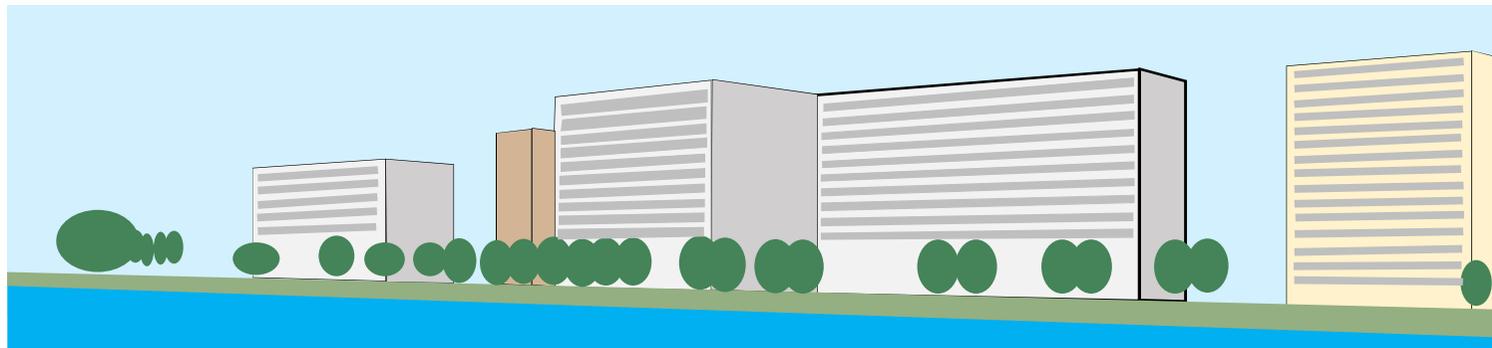
景観計画策定までの経緯

- ① H15年～：周辺から突出する高さの建築物の計画
➡ 高さ制限の数値根拠のない行政指導では限界が生じてきた
- ② H18年：信濃川沿岸地区において景観ガイドラインを公表
➡ 建築物は「高さ50m以下」と規定
- ③ H19年：景観計画の策定（信濃川沿岸地区は特別区域に移行）
➡ 高さ制限の基準を景観計画に移行

信濃川沿岸の景観形成の経緯

景観計画策定後の経緯
(より質の高い景観を誘導するための議論)

「長大な壁を避ける」(努力規定)があるものの
川に対して横幅が長い建物が建築される



信濃川沿岸の景観形成の論点

特別区域の方針である、

● 萬代橋を活かした景観づくりを進める。

● 水上や対岸から見て、開放感のある景観づくりを進める。

を景観計画による景観形成基準（行為制限）により実現させるためには、以下の5つの論点を検討する必要があるのではないか。

論点①「対象エリア」

論点②「建築物の高さ」

論点③「建築物の配置及び形態」

論点④「建築物の色彩」

論点⑤「屋外広告物」

景観形成の論点①

論点①「対象エリア」

現状

- 新潟市景観計画において、信濃川沿いの道路等から100mの範囲の区域を「信濃川本川大橋下流沿岸地区」として特別区域に設定している（平成19年4月～）

「信濃川本川大橋下流沿岸地区」



検討の視点

- ✓ 萬代橋を活かした景観づくりを進めるにあたり、エリアを区切って景観ルールを設ける必要はないか

過去の主な議論

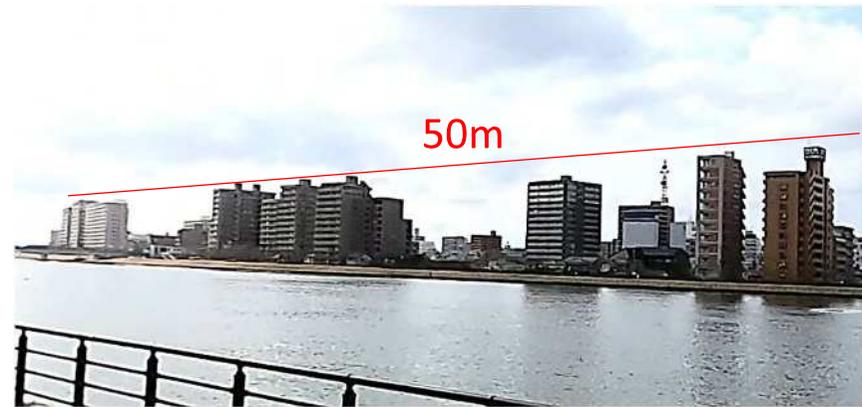
- ① 現状通り
 - ・ エリア全体を一律の基準とする
- ② 萬代橋周辺を別基準
 - ・ エリアを分割し、萬代橋周辺（八千代橋～柳都大橋）の基準を別に設定する

景観形成の論点②

論点②「建築物の高さ」

現状

- 新潟市景観計画において、「建築物の高さを50メートル以下とすること」と規定 ※義務規定



信濃川左岸

検討の視点

- ✓ 現在、一律高さ50m制限を義務規定としているが、この制限で良好な景観を誘導できているか
- ✓ よりよい景観を誘導していくため、高さ基準を見直す必要はないか

過去の主な議論

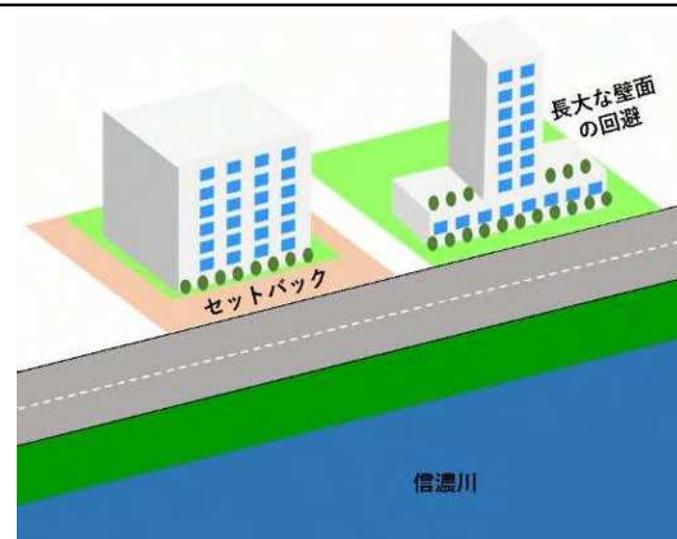
- ① 現状通り
 - 高さ50m以下の義務規定を維持する
- ② 一定の条件で高さ制限を緩和
 - 建物高さは原則30m又は50m
 - 条件として建物配置・意匠、緑化など

景観形成の論点③

論点③「建築物の配置及び形態」

現状

- 新潟市景観計画において、セットバック、長大な壁面を避けるよう努めることなどを規定 ※努力規定



検討の視点

- ✓ 現在、道路・隣地間の距離確保や長大な壁面を避けることを努力規定としているが、ルールが順守されていないのではないか
- ✓ 義務規定化すべきものはないか

過去の主な議論

- ① 現状通り
 - 努力規定を維持する
- ② 空地や緑化を義務規定化
 - 高さ制限緩和の条件とする

景観形成の論点④

論点④「建築物の色彩」

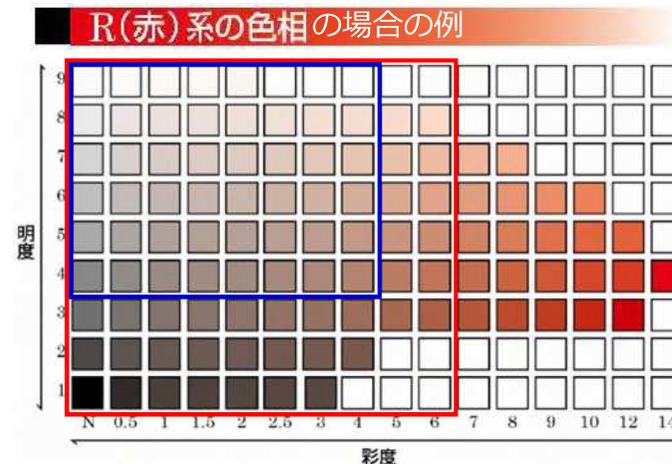
現状

- 一般区域の規定が適用されている。
(特別区域としての基準を設定していない)

【外観の基調色に関する基準】

	明度	彩度
義務規定	-	6以下
努力規定	4以上	4以下又は2以下※

※色相がR、YR、Yの場合は、彩度4以下。
色相がGY、G、BG、B、PB、P、PRの場合は、彩度2以下。



検討の視点

- ✓ 現在、色彩については特別区域のルールを設けていないが、一般区域より踏み込んだ基準は必要ないか

過去の主な議論

- ① 現状通り
 - ・ 一般区域の基準を適用する
- ② 色彩の基準を設定(変更する)
 - ・ 信濃川沿岸の良好な景観形成に即した色彩基準を新たに設定する

景観形成の論点⑤

論点⑤「屋外広告物」

現状

- 特別な基準を設定しておらず、一般区域の規定が適用されている。
- 万代2の一部で協定により独自基準を運用している。



		許可地域 (通常の地域)	信濃川右岸地区
屋上広告		設置できる	<u>設置できない</u>
壁面広告	高さ	地上からの高さ 15m以下	<u>地上からの高さ 10m以下</u>
	表示面積	設置する壁面の 面積の1/4以内	<u>総表示面積 10㎡以内</u>
	その他	-	<u>自家用広告物等 に限る</u>

検討の視点

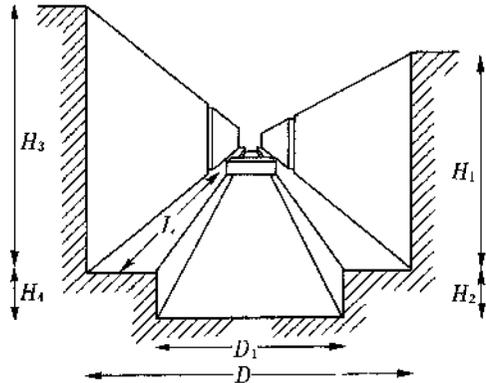
- ✓ 大規模な屋上広告や壁面広告は、信濃川の開放感に悪影響を与えていないか
- ✓ 信濃川右岸協定を参考に、他の区域においても一定の基準を設けられないか

過去の主な議論

- ① 現状通り
 - ・ 一般区域の基準を適用する
- ② 新たに広告物の基準を設定
 - ・ 信濃川沿岸の良好な景観形成に即した広告物の基準を新たに設定する

河川空間のバランス

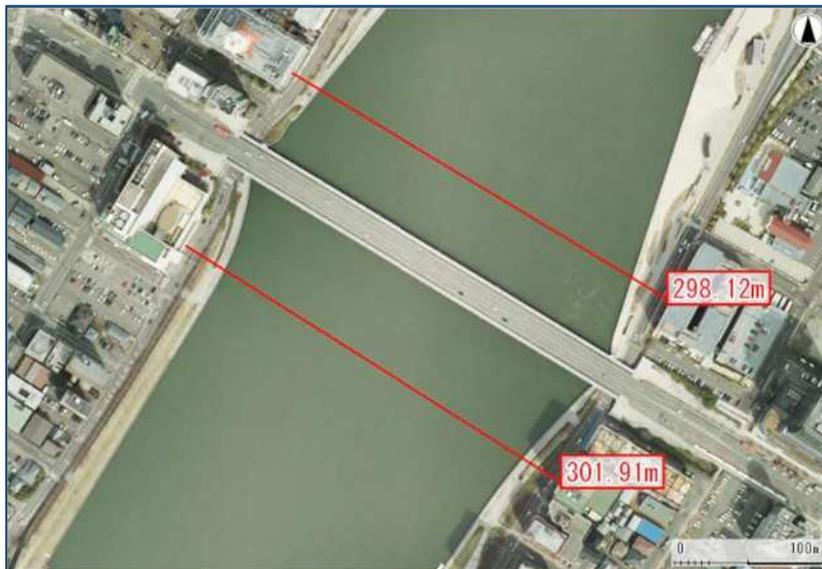
●国土交通省「河川景観ガイドライン」（抜粋）



D_1 : 河川幅
 D : 対岸建物間隔
 H_1 : 右側建物高
 H_2 : 右側護岸高
 H_3 : 左側建物高
 H_4 : 左側護岸高
 L : 見通し距離
 H : 建築物高 + 護岸高
 $= \{(H_1 + H_2) + (H_3 + H_4)\} / 2$

【河川空間のバランス感】

- a. $4.0 < D/H$ になると広がり感が卓越し開放的な印象
- b. $2.0 < D/H < 3.5$ あたりで適度なバランス感
- c. $D/H < 1.5$ あたりで谷間のような印象



- 萬代橋周辺の信濃川対岸建物間隔 = 約300mで計算すると

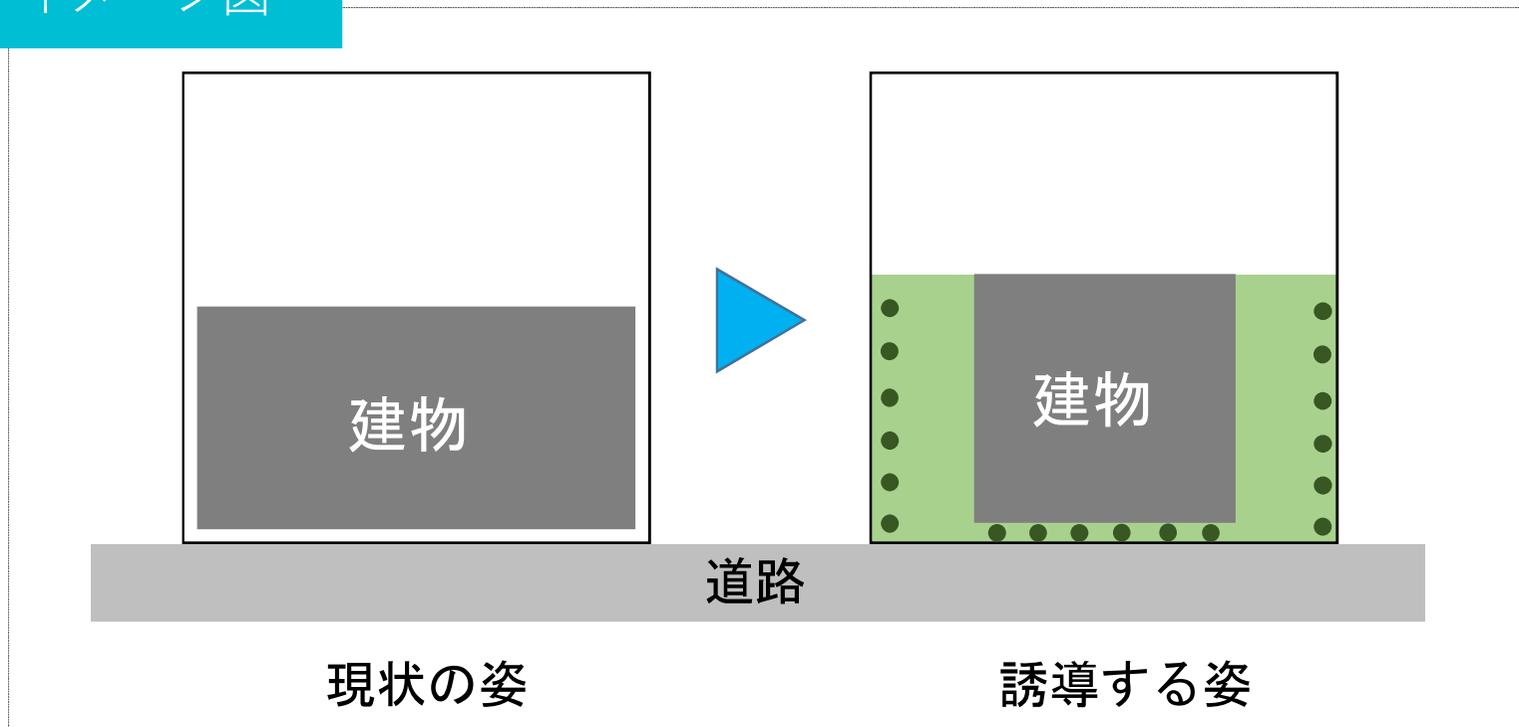
建物の高さ	空間のバランス感
高さ 75m以下	広がり感が卓越し開放的な印象
高さ 85～150m	適度なバランス感
高さ 200m以上	谷間のような印象

より質の高い信濃川沿岸の景観形成

建築物の配置（空地・緑化）基準の方向性

①敷地内に一定の空地及び緑地を設ける

イメージ図



より質の高い信濃川沿岸の景観形成

建築物の形態・色彩基準の方向性

- ②信濃川対岸から見て背後の風景を見せる
(川に対して横幅が長い建物を避ける)
- ③建物外壁の色彩は開放感を感じる色彩

イメージ図



現状の姿



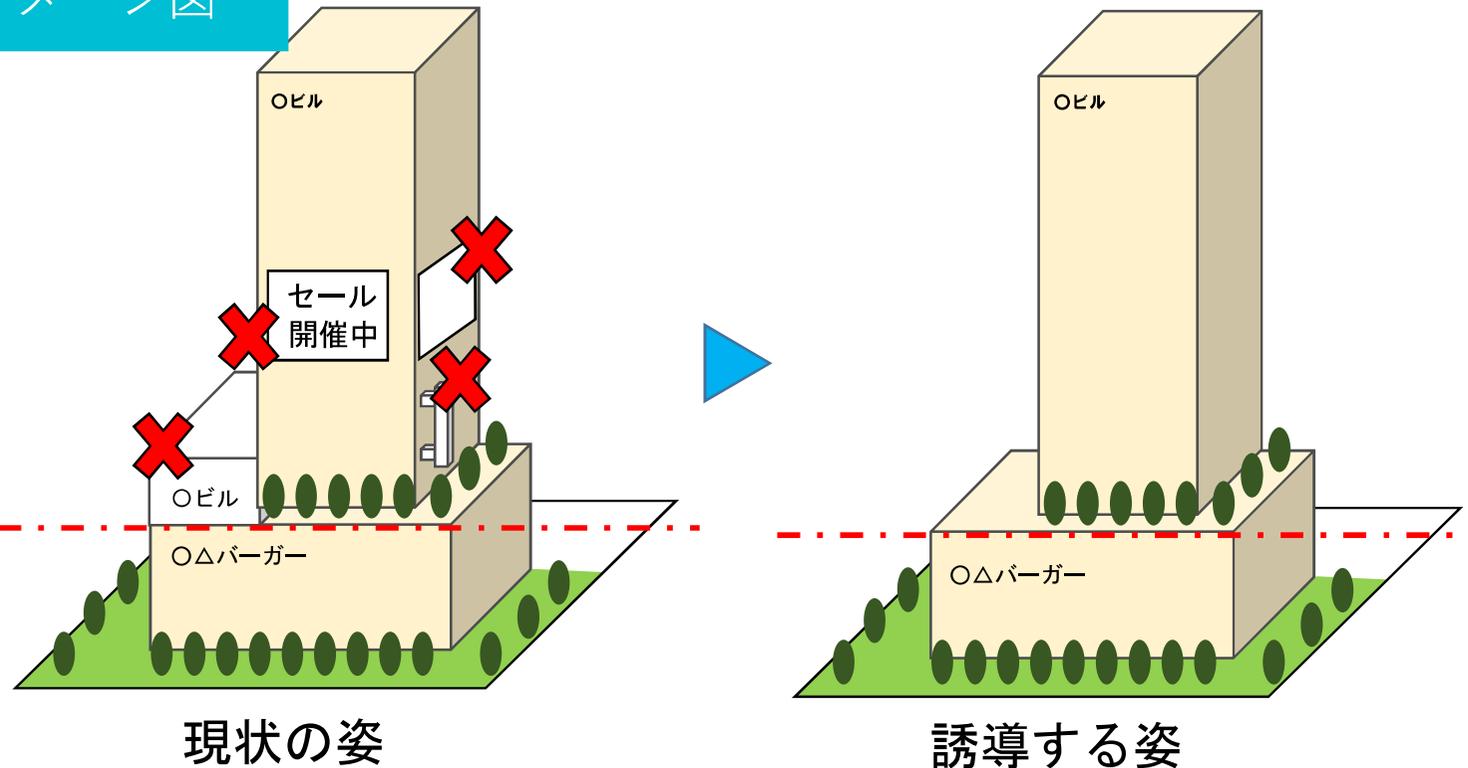
誘導する姿

より質の高い信濃川沿岸の景観形成

屋外広告物の基準の方向性

④ やすらぎ堤等から見える屋外広告物を一部制限

イメージ図



より質の高い信濃川沿岸の景観形成

建築物の高さ基準とエリアの方向性

- ⑤ 高さは原則50m以下とする。
ただし、①～④で掲げた現在よりも「厳しい景観基準」を
全て満たした建築物については「高さ制限を緩和」するこ
とで、より質の高い景観を誘導
- ⑥ 信濃川沿岸地区全域を対象として①～⑤を適用

表：①～④の景観基準を満たした場合の建築物の高さの案

建物の高さ (現在：高さ 50m以下)	やすらぎ堤の開放感 (現在：一部において長大な壁面ができる)
(案1) 高さ 75m以下	広がり感が卓越し開放的な印象
(案2) 高さ 85～150m	適度なバランス感
(案3) 高さ 200m以上	谷間のような印象

※高さ規制前に建てられた50m超の建築物（朱鷺メッセなど）の建替えて、
色彩・屋外広告物の基準を満たしたものは、同じ高さで建替え可能とする。

都心の景観形成についての今後の流れ

