

第21回新潟市景観審議会

日 時 平成25年4月26日(金) 午後1時30分から
会 場 新潟市役所本庁舎第1分館6階 1-601 会議室

次 第

1 開 会

2 委員紹介

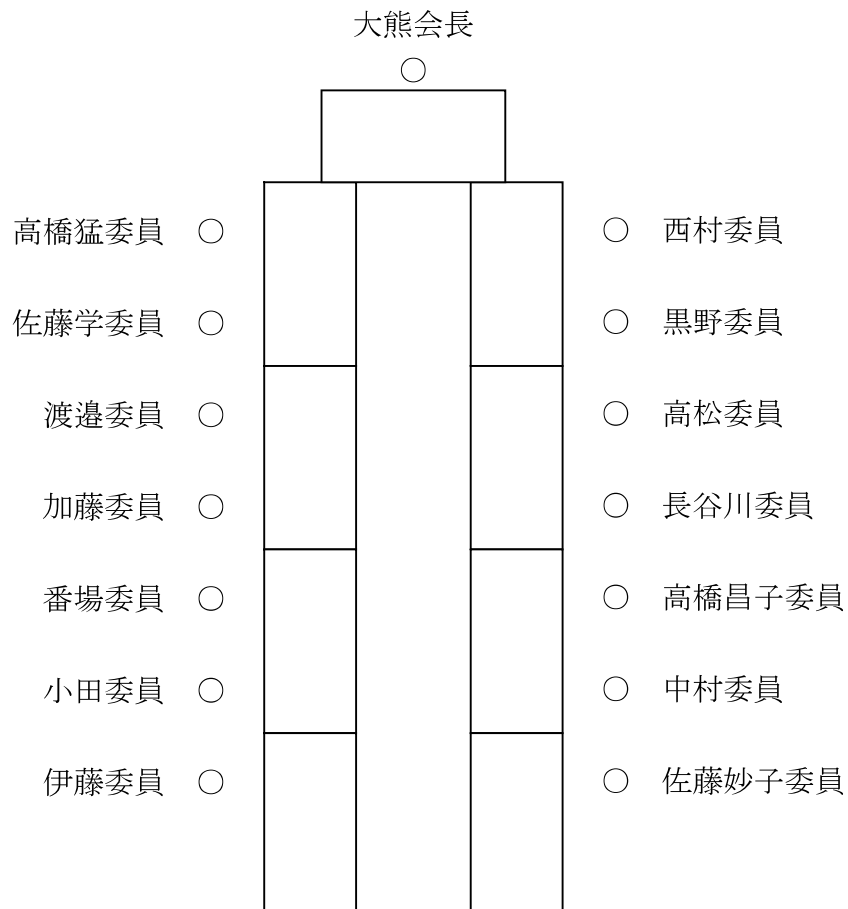
3 議 事

1 信濃川沿いのきめ細やかなルールについて(報告)

4 閉 会

第21回新潟市景観審議会 座席表

日 時 平成25年4月26日(金) 13時30分から
会 場 新潟市役所本庁舎 分館6階 1-601会議室



信濃川沿いの きめ細やかな ルール作り

第21回 新潟市景観審議会

平成25年4月26日(金)

13:30~15:30

新潟市役所 1-601会議室

1. 概要
2. 経緯とこれまでの取り組み
3. 現状と課題
4. 新たなルールの視点
5. 景観ルールづくりの基本的な方針
6. 新たなルールの提案
7. 今後の作業

新潟市景観計画

1 景観計画区域

- 特別区域

「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

- 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

「萬代橋」を中心にした信濃川沿いの地区

- 新潟市を代表する景観のひとつとして、将来にわたり市民共通の資産とする。
- 地域や新潟市にとって良好な資産となる、まちづくりを進める必要がある。
- 地域の特性に応じた、よりきめ細やかなルールづくりを行う。

目標

**萬代橋と信濃川の魅力を活かし、
まちの価値を維持・向上させる
景観づくり**

2 経緯とこれまでの取り組み

平成4年4月

都市景観条例施行

平成5年3月

都市景観形成基本計画策定

平成5年6月

大規模な建築行為等の届出運用開始

平成15年頃から

周辺から突出する高さの計画が表面化

高さを抑えるよう
指導・協議

・計画が固まった段階での協議
・数値基準→なし
・法的強制力→なし

高さの低減に
応じてもらえず

平成18年7月

景観ガイドライン

平成19年4月

【景観法に基づく景観計画】運用開始

➢ 信濃川本川大橋下流沿岸地区→特別地域

緊急避難的な措置

平成21年3月

第16回景観審議会

➢ 信濃川沿いのきめ細やかなルールについて、
意見照会

平成25年3月14日

第20回景観審議会

平成25年4月～

新たなルールづくり、運用

平成25年4月26日

第21回景観審議会

■景観形成基準+特別地域の基準

- ・スカイラインの連続性を保つため、高さを50m以下とすること
- ・信濃川沿いはセットバックする
- ・道路隣地間の距離を確保して背後の街並みを見せる
- ・長大な壁面は避け、開放感と広がりのある景観

3 現状と課題

H19 景観法 移行後

高さ50mを超える計画 → なし

高さ50mにした結果・・・

- ① 信濃川らしい空間づくりに影響を与えていないか
- ② 長大な壁面や信濃川に近接した建物が見受けられる
- ③ 50mまでなら、自由に建築ができてしまうのではないか
- ④ まちなかの活性化に影響を与えていないか

新潟市のまちづくりとして

- 良好な市街地の誘導・市街地環境の維持につながっているか
- 萬代橋周辺の魅力の維持・向上になっているか
- 大規模な建築物は周辺に影響が大きいのではないか
- 市民意見の反映や合意形成ができているか

4 新たなルールの視点

■ 萬代橋周辺空間イメージの洗い出し



イメージ

歴史

○重要文化財「萬代橋」がある歴史的空間

水辺

○自然のある空間
○みなとまちらしさを感じられる空間

にぎ
わい

○万代、古町をつなぐ、にぎわい空間
○市民の憩いの場
○回遊性のある空間
○散策空間

開放
感

○水辺の魅力をもった開放的な空間
○ヒューマンスケールの空間
○対岸の市街地が見える空間
○スカイラインの連続

弥彦山へ
の眺望

○萬代橋から弥彦山への眺望

- ふさわしいデザインとは
- 市民協働の手続き
- 開放感を保つための手法
- 早期に協議できる仕組みづくり

(1) エリアごとのきめ細やかなルール

- 50m規制の見直し
- 地域に応じたきめ細やかなルール

(2) 弥彦山・角田山の眺望を守る 仕掛け

(3) 市民・地域住民との合意形成

○ 信濃川沿いのきめ細やかなルールづくり:基本的な方針(案)

5 景観ルールづくりの基本的な方針(案)

(1)キーワードによるエリア分けときめ細やかなルール

- 50m規制の見直し
- 地域に応じたきめ細やかなルール

(2)弥彦山・角田山の眺望を守る仕掛け

(3)市民・地域住民との合意形成

・事前配布資料

6 新たなルールの提案

1) 開放感と賑わいがある、萬代橋周辺のまちなみ誘導

- 範囲: 萬代橋を中心に、八千代橋～柳都大橋の都心部
- 高さ: 30mとし、段階的な高さで良好なまちなみを誘導
- **仕組み(一例)**

STEP1
30mまで

STEP2
50mまで

STEP3
50mを超える

- 造り手側の創意工夫
- 魅力ある建築物の誘導

※事業者が次の①～③を考慮した計画策定を行う場合、その内容に応じて、STEP2かSTEP3へ誘導

- ①良好な市街地環境の維持・形成
- ②萬代橋周辺の魅力向上
- ③地域との合意形成

- 早期の段階(開発構想時点)で、事前協議を実施(市民や地域との合意形成、情報公開)

2) エリアごとのきめ細やかな景観形成基準

- 地域の特性に応じ、エリアを①から⑤に細分化
- 一律のルールではなく、細分化したエリアごとに景観形成基準を設ける
- 早期の段階(開発構想時点)で、事前協議を実施

3) 萬代橋からの眺望を守る仕組み

- 萬代橋から弥彦山・角田山の眺望を守るため、眺望を阻害すると想定される建築物の高さを設定
- 基準点を、萬代橋右岸橋詰、橋上とする
- 早期の段階(開発構想時点)で、事前協議を実施

7 今後の作業

- ・市民意見集約、地域住民との合意形成
- ・専門家や審議会等における意見集約

H25年度・ルールの意見集約
H26年度・ルールの運用



至 角田山 弥彦山

6. 1) 開放感と賑わいがある、萬代橋周辺のまちなみ誘導



▶ 萬代橋を中心に、八千代橋～柳都大橋の都心部

▶ 早期の段階(開発構想時点)で、事前協議を実施
(市民や地域との合意形成、情報公開)

▶ 仕組みの一例

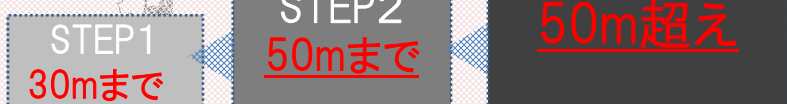
- ・ 建築物の高さを、“30m”までとする
- ・ 新潟市のまちづくりにとって、良い影響を与えるものは、段階的な高さを設定し、良好なまちなみを誘導

■ 良い影響を与えるものとは？

- ① 良好な市街地環境の維持・形成
- ② 萬代橋周辺の魅力向上
- ③ 地域との合意形成

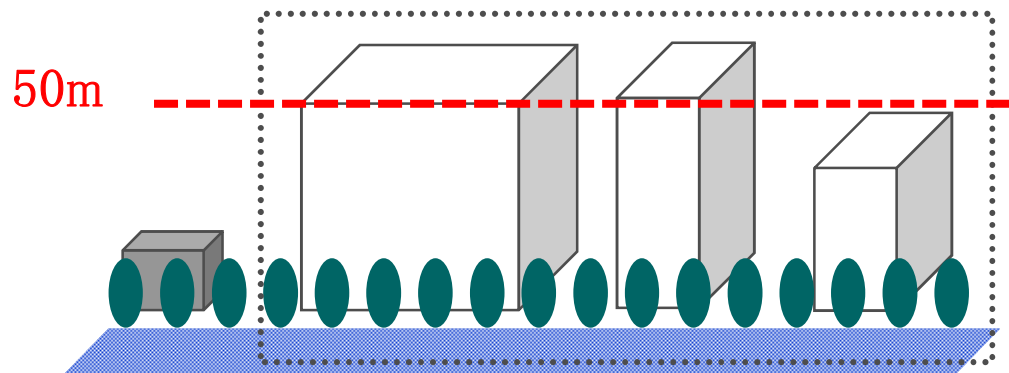
■ 事業者が①～③を考慮した計画策定を行う場合、その内容に応じて、STEP2かSTEP3へ誘導

- 造り手側の創意工夫
- 魅力ある建築物の誘導

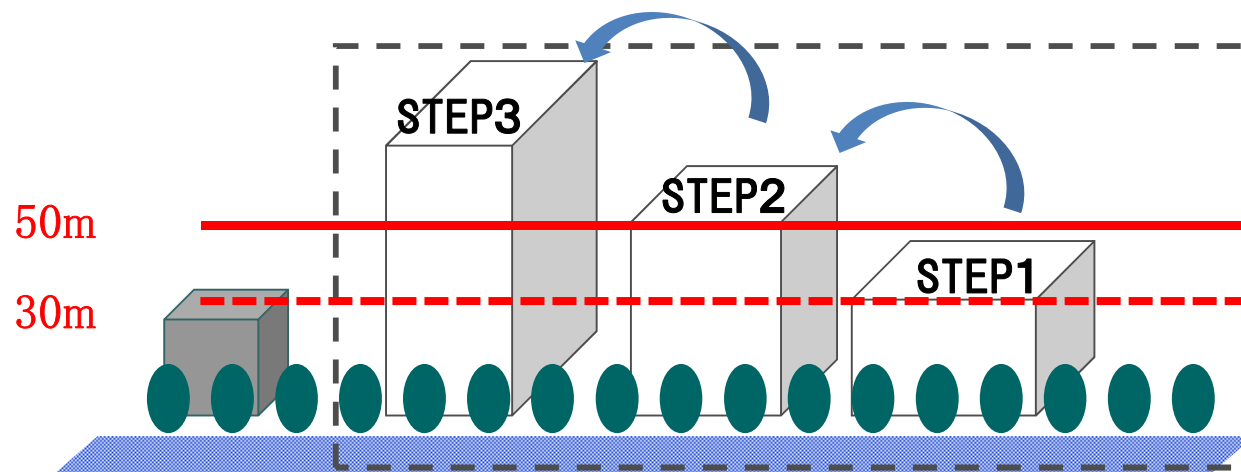


6. 1) 開放感と賑わいがある、萬代橋周辺のまちなみ誘導

〈現在〉（緊急避難的な対応）



〈新しいルールの一例〉



6. 1) 開放感と賑わいがある、萬代橋周辺のまちなみ誘導

■ 良い影響を与えるものとは・・・

- ① 良好な市街地環境の維持・形成
- ② 萬代橋周辺の魅力向上
- ③ 地域との合意形成

建築物の機能や形態、まちづくりへの影響や貢献、地域とのつながりなどを総合的に判断

地域コミュニティの形成 <ul style="list-style-type: none">□ 地域住民とのコミュニティの形成□ 公開空地による一般利用の動線をつくる	にぎわい創出 <ul style="list-style-type: none">□ やすらぎ堤側にテラスやデッキ□ 低層部を商業利用、オープンカフェなど	防災 <ul style="list-style-type: none">□ 津波避難ビル□ 耐震性や災害への対応力の確保
都市景観・デザイン性 <ul style="list-style-type: none">□ 周囲との調和□ デザイン性	自然・環境 <ul style="list-style-type: none">□ 環境に配慮□ 緑化の推進	その他 <ul style="list-style-type: none">□ 事業者の創意工夫やアイデアなど

事業者の創意工夫により、まちづくりに良い影響を与える計画については、柔軟に建築物の高さを設定できる。

6. 1) 開放感と賑わいがある、萬代橋周辺のまちなみ誘導

イメージ (案)

- 低層部や川側に、にぎわいづくり施設を設ける
- 川側に低い建物を配置

- 公開空地や一般利用が可能なテラスやデッキ

- セットバックにより川側に空地を設ける



開放感
・広がりのある空間

30m

50m

50mを超える

河岸道路から100mまで

- 屋上に公開空地やにぎわい施設を設ける

事業者の創意工夫により、まちづくりに良い影響を与える計画については、柔軟に建築物の高さを設定できる。

- 環境に配慮
- 緑化の推進
- 再生可能エネルギーの利活用
- 事業者の創意工夫やアイデアの活用
- CASBEE Sランク

- 津波避難ビル
- 地域防災の拠点
- 地域のコミュニティ空間を設ける
- デザイン性、周囲との調和
- 周辺建築物との連携や動線整備

6. 1) 開放感と賑わいがある、萬代橋周辺のまちなみ誘導

■判断方法・評価

- まちづくりへの貢献度などについて、誰もが評価できる指針や制度が必要

■制度やルール(案)

- 萬代橋周辺地区“高度地区”**
 - ・高さは“30m ”とする→まちづくりへの貢献により、高さを柔軟に設定
 - ・許可基準などの制定
 - ・高さ以外は、“景観形成基準”による

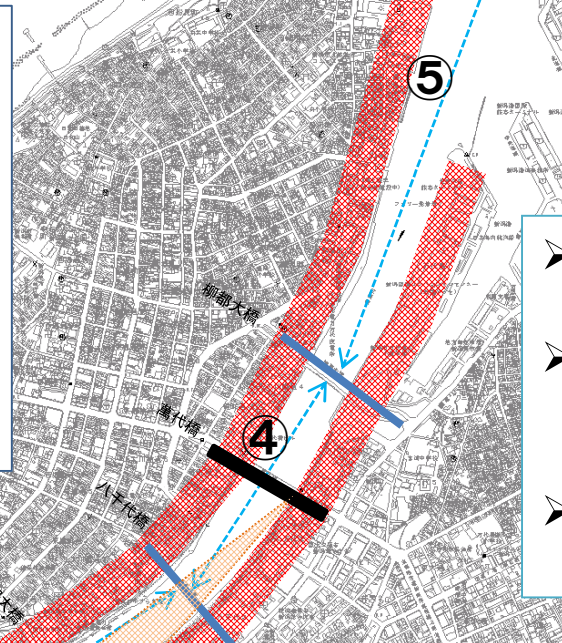
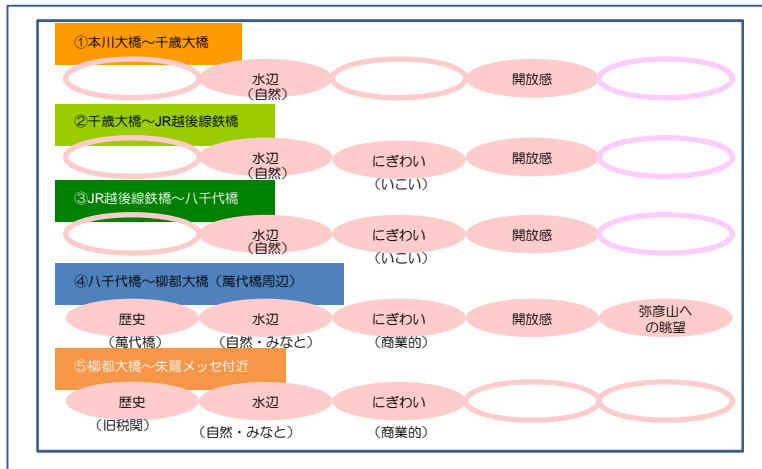
■評価する場

- 景観審議会
- 都市計画審議会 など

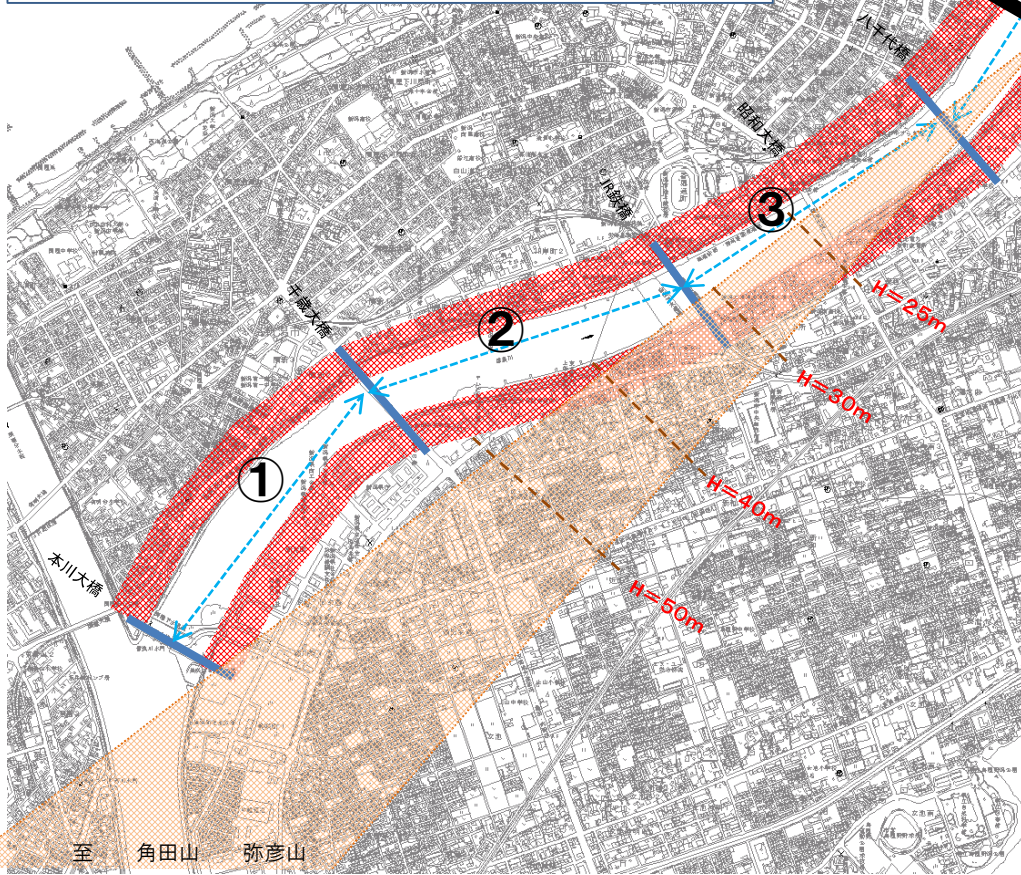
■情報の公開

- 開発構想における事前協議の実施**
→情報公開・市民意見の募集など

6. 2) エリアごとのきめ細やかな景観形成基準



- 地域の特性に応じ、エリアを①から⑤に細分化
- 一律のルールではなく、細分化したエリアごとに景観形成基準を設ける
- 早期の段階(開発構想時点)で、事前協議を実施



目指す空間像のキーワード	建築物							屋外広告物の規制と誘導	
	高さの制限	壁面位置の制限	形態の制限	色彩の誘導	意匠の誘導	外構の誘導	用途の誘導		夜間演出照明の規制・誘導
歴史 重要文化財「萬代橋」がある歴史的空間	-	-	-	○	○	-	-	○	○
水辺 自然のある空間 みなとまちらしきを感じられる空間	-	-	-	○	○	○	-	○	○
にぎわい 万代、古町をつなぐにぎわい空間 市民の憩いの場 回遊性のある空間 散策空間	-	-	-	-	-	○	○	○	-
開放感 水辺の魅力を有した開放的な空間 ヒューマンスケールの空間 対岸の市街地が見える空間 スカイラインの連続	○	○	○	-	-	-	-	-	-
弥彦山への眺望 萬代橋から弥彦山への眺望	○	-	-	-	-	-	-	-	○

至 角田山 弥彦山

6.3) 萬代橋付近からの弥彦山・角田山の眺望エリア



■目的

・萬代橋からの眺めを後世に伝えるため、眺望を阻害すると想定される建築物の高さを設定

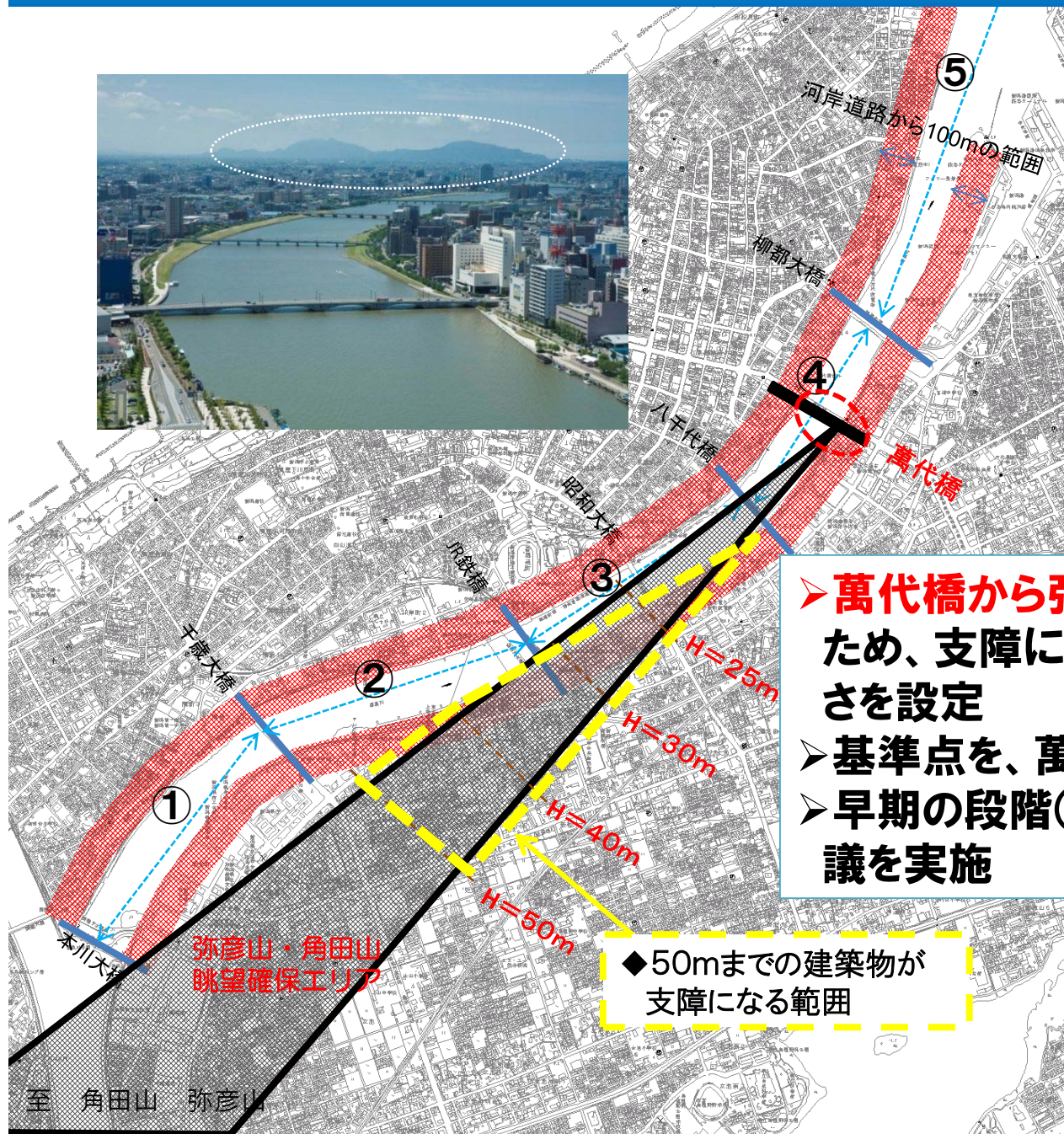
■守らせる仕組み

- 景観形成基準の見直し

■開発構想における事前協議の実施

→情報公開・市民意見の募集など

6.3) 萬代橋からの眺望を守る仕組み



- 萬代橋から弥彦山・角田山の眺望を守るため、支障になると想定される建築物の高さを設定
- 基準点を、萬代橋右岸橋詰、橋上とする
- 早期の段階(開発構想時点)で、事前協議を実施

6.4) 開発構想における事前協議制度について

大規模建築物における事前協議制度

■ 目的

環境や景観と調和した建築物の誘導と良好なまちなみの保全や形成を進めるため、**周辺の住環境に影響を与える“大規模な建物”の建築**を行う場合、**開発構想の段階**で、**事業者と事前協議**を実施する仕組み。

Point

1. “開発の構想段階”から、前向きな話し合い！
2. 周囲と調和した“より良いまちづくり”をコーディネート！

事前協議の時期

- 開発の構想を検討している段階
 - 土地取引の段階
- など、**詳細な設計を行う前**

具体の設計に入る前に実施！

事前相談の対象

- 大規模な共同住宅・マンション
- テナントビル、商業施設などの建築物で、
① **高さが30m以上のもの**
② **延べ床面積が5,000㎡以上**
の**どちらかに該当するもの**

事前協議のイメージ

大規模な建築をお考えの事業者



スタート！

開発の検討に着手

大規模建築物の“事前協議”

大規模な建築をお考えの事業者



市役所関係課

地域・住民

専門家・有識者

まちづくり関係者

事前協議では、事業者・地域の方、専門家や行政などの関係者が集まって協議を実施します。

事前協議の結果を反映した設計・建築へ

- 事前協議の運用に向け、試行の取り組みとして、**事前相談**を実施します。
- 予定のある事業者については、情報をお寄せください。

- **市民意見集約、地域住民との合意形成**
- **審議会等における意見集約**
- **専門家や事業者などとの意見交換**

H25年度・・・ルールの意見集約

H26年度内・・・ルールの運用