

意見照会第1号

新潟市景観計画の一部変更について

意見照会の趣旨と 新潟市景観計画等の概要

本日の意見照会の趣旨

根拠：景観法 第9条2項

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

※景観計画の変更については、別途、新潟市景観審議会にて審議を実施

ご意見を伺いたい事項（観点）

（1）新潟市都市計画マスタープランへの適合（景観法 第8条8項）

⇒ 【同マスタープラン 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

（2）都市計画（土地利用の制限）

⇒ 【景観計画の一部変更（信濃川本川大橋下流沿岸地区）】

①建物高さ ②色彩 ③照明（夜間景観） ④屋外広告物

新潟市景観計画等の位置付けと概要

景観法

H19.4 新潟市景観計画

【景観計画区域(市全域)】

「建物の色彩や高さ、屋外広告物」など、景観に関する基準等を規定

(1) 一般区域・・・特別区域以外の市全域

(2) 特別区域 (市内で4区域)

地域の景観特性に応じた基準等を定める区域

適合

新潟市
都市計画
マスタープラン

新潟市景観条例

届出対象の建築行為など、
景観計画の実施に必要な
手続き等を規定

独自の取組み

新潟市景観アドバイザー
(建築、色彩、デザイン、造園、広告物に
関する知識・経験を有する者で構成)

新潟市景観計画の「特別区域と一般区域」

特別区域の位置

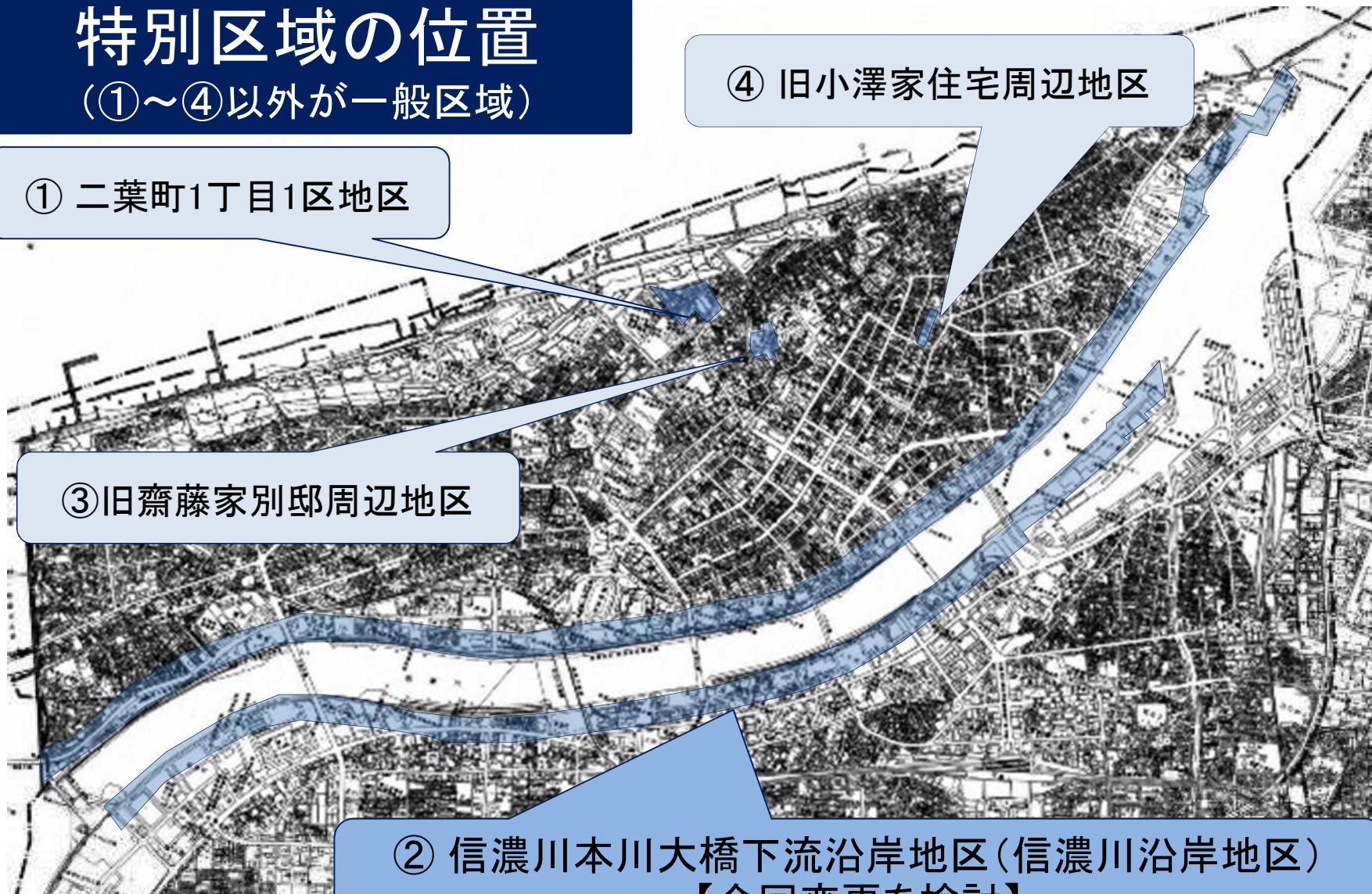
(①～④以外が一般区域)

① 二葉町1丁目1区地区

③ 旧齋藤家別邸周辺地区

② 信濃川本川大橋下流沿岸地区(信濃川沿岸地区)
【今回変更を検討】

④ 旧小澤家住宅周辺地区



特別区域「信濃川沿岸地区」の景観計画の概要

本市を代表する景観の1つ

【景観形成の方針(概要)】

- ① 萬代橋を活かした景観づくり
- ② 開放感のある景観づくり



萬代橋とやすらぎ堤



平成19年度から
信濃川沿岸地区全域で建物の高さを50m以下に制限

信濃川沿岸地区の都市計画等の概要

用途地域・容積率・建ぺい率

- ①信濃川河口部は工業系の用途地域
- ②萬代橋周辺は商業系の用途地域
- ③上記①・②以外は主に住居系の用途地域

【工業系・住居系】

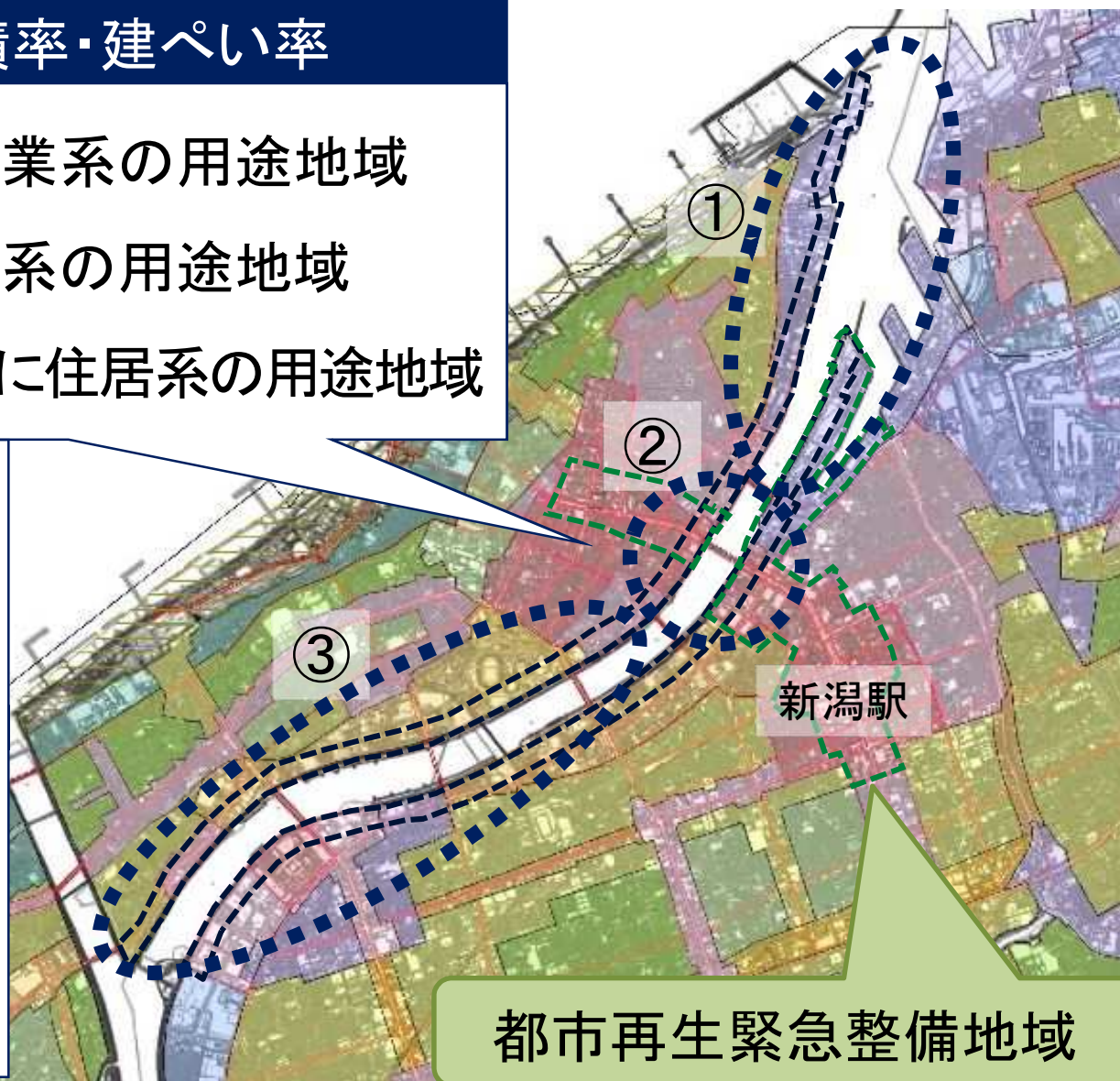
容積率200%

建ぺい率60%

【商業系】

容積率200～600%

建ぺい率80%



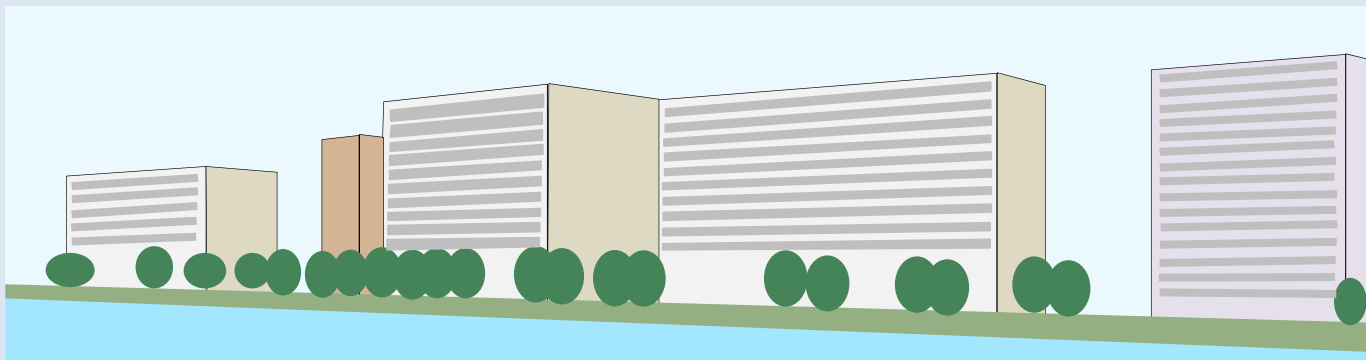
都市再生緊急整備地域

新潟市景観計画特別区域 「信濃川沿岸地区」の一部変更の背景

信濃川沿岸地区の景観計画の一部変更の背景

平成18年度の新潟市景観審議会からのご意見

- ①高さ50mの制限を行うと「50mの壁面」が建ち並ぶのではないか



高さ50mの壁面が建ち並ぶイメージ

- ②緑地を設けるなど「都市に貢献する建物は高さ50mにこだわらなくても良い」のではないか

高さ50m制限を先行して実施し、
より適切な景観の基準のあり方については継続して検討

信濃川沿岸地区の景観計画の一部変更の背景

都市再生緊急整備地域「新潟都心地域」の指定

令和3年9月に国により「新潟都心地域」が「都市再生緊急整備地域」に指定され、国が「地域整備方針」を決定

信濃川沿岸地区

都市再生緊急整備地域

朱鷺メッセ

八千代橋

柳都大橋

萬代橋

新潟駅

信濃川沿岸地区と
都市再生緊急整備地域が重なるエリア

本市の都市計画基本方針（マスタープラン）

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

水辺を活かした魅力的な空間形成など
都心の魅力を高める景観づくりを進める



萬代橋周辺・万代島の将来像について

萬代橋周辺の将来像

信濃川やすらぎ堤や
万代テラスなどを活かした
魅力的な賑わいあふれる
水辺空間



万代島の将来像

みなとらしさを感じられる
賑わい空間



都市計画マスタープラン、新潟都心地域 地域整備方針、
万代島地区将来ビジョン、新潟駅・万代地区周辺将来ビジョンより抜粋

萬代橋周辺・万代島の将来像について

萬代橋周辺の将来像

信濃川やすらぎ堤、
万代テラスなどを活かした
魅力的な賑わいあふれる水辺空間

万代島の将来像

みなとらしさを感じられる
賑わい空間

新潟都心地域 地域整備方針

将来像の実現に向け増進すべき都市機能

多様な都市機能の再集積やオープンカフェ等の
体験型・時間消費型の都市機能を強化し賑わいを創出する



高さ制限の緩和を活用し、上記の空間を誘導する

新潟市景観計画特別区域 「信濃川沿岸地区」等の一部変更案の概要



景観計画変更案及び景観条例等の改正案の概要

1 新潟市景観計画の変更 (本審議会 意見照会対象事項)

(1) 特別区域: 信濃川沿岸地区

① 建物の高さ制限の緩和

(萬代橋周辺・万代島エリアのみ)

- ② 建物等の色彩基準の見直し
- ③ 照明（夜間景観）の基準の追加
- ④ 屋外広告物の制限の追加

(2) 景観計画区域全域(市全域)

文化財建造物について、
景観形成基準の適用を除外

※建物の建替え等の際に適用する

2 新潟市景観条例等の改正 (本審議会 意見照会対象外)

(1) 新潟市景観条例の一部改正

- 信濃川沿岸地区の
高さ制限緩和に関する規定を整備
- ① 計画内容に関する事前協議制度
 - ② 事前協議への専門家の参画
 - ③ 高さを緩和する場合の基準策定

(2) 高さを緩和する場合の基準

- ① 緩和する高さの上限
- ② 緑化率など緑地に関する基準
- ③ 信濃川に面する壁面面積の基準
- ④ その他、デザインに関する基準

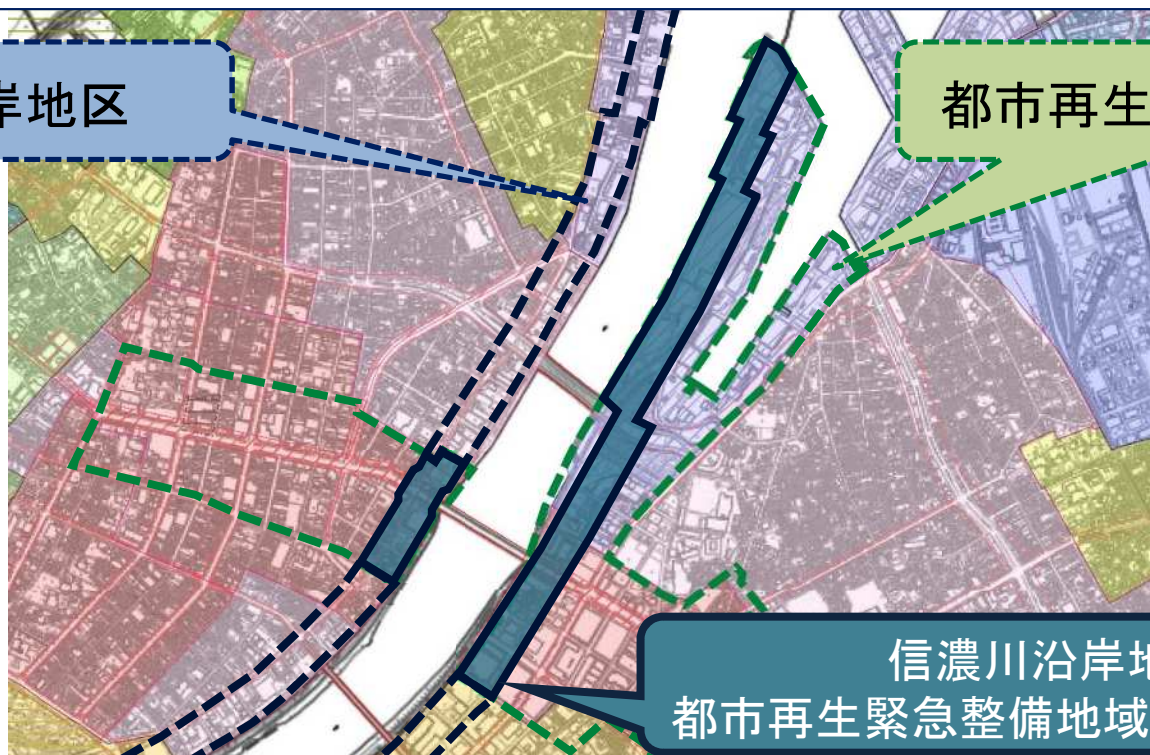
資料2：景観計画の一部変更案の概要：高さ制限の見直し

信濃川沿岸地区と都市再生緊急整備地域が重なるエリアにおいて、高さ制限を見直し

新潟市景観審議会の意見を聴いて、特に良好な景観の形成が図ることができる」と市長が認めた場合に限り、市長が認める建物高さまでの建築を認める

信濃川沿岸地区

都市再生緊急整備地域



信濃川沿岸地区と
都市再生緊急整備地域が重なるエリア

「信濃川沿岸地区全域」において、平成19年度の景観計画施行時に既に50mを超えていた建物については、既存の高さまでの建替えを認める

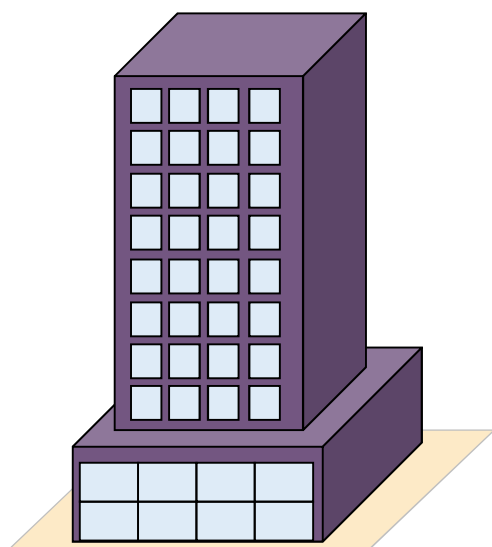
資料 2 : 高さ制限以外の景観計画の一部変更概要

信濃川沿岸地区（全域）

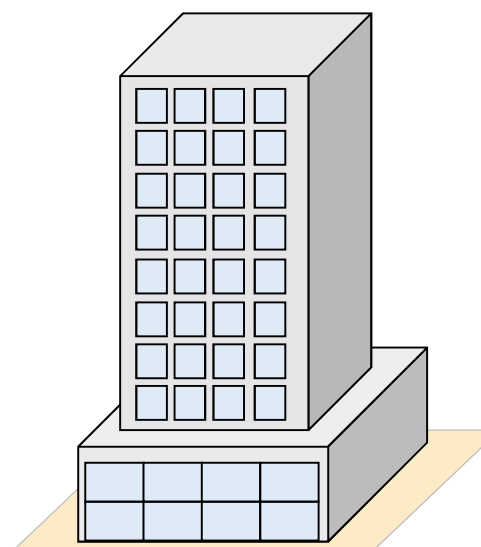
【建物・工作物の外観の色彩】

地区特性を考慮し、信濃川沿岸地区を「みなとゾーン」「萬代橋ゾーン」「河川ゾーン」と3エリアに分け、「萬代橋や空・信濃川との調和」の観点から、**明るく、鮮やかさを抑えた色彩に変更**

現状



改正（案）



資料 2 : 高さ制限以外の景観計画の一部変更概要

信濃川沿岸地区（全域）

【照明】

上質な水辺の夜間景観を演出できるよう、照明の設置や、照明の色などに関する基準を新たに追加

【屋外広告物】

建物の屋上や壁面に設置する広告物等について、原則として、設置高さを地上から10m以下に制限

市全域（景観計画区域全域）

【景観形成基準の適用除外】

文化財保護法や新潟県文化財保護条例、新潟市文化財保護条例の規定により、文化財に指定された建造物について、景観形成基準を適用しない

景観計画変更案及び景観条例等の改正案の概要

1 新潟市景観計画の変更 (本審議会 意見照会対象事項)

(1) 特別区域: 信濃川沿岸地区

① 建物の高さ制限の緩和

(萬代橋周辺・万代島エリアのみ)

- ② 建物等の色彩基準の見直し
- ③ 照明（夜間景観）の基準の追加
- ④ 屋外広告物の制限の追加

(2) 景観計画区域全域(市全域)

文化財建造物について、
景観形成基準の適用を除外

※建物の建替え等の際に適用する

2 新潟市景観条例等の改正 (本審議会 意見照会対象外)

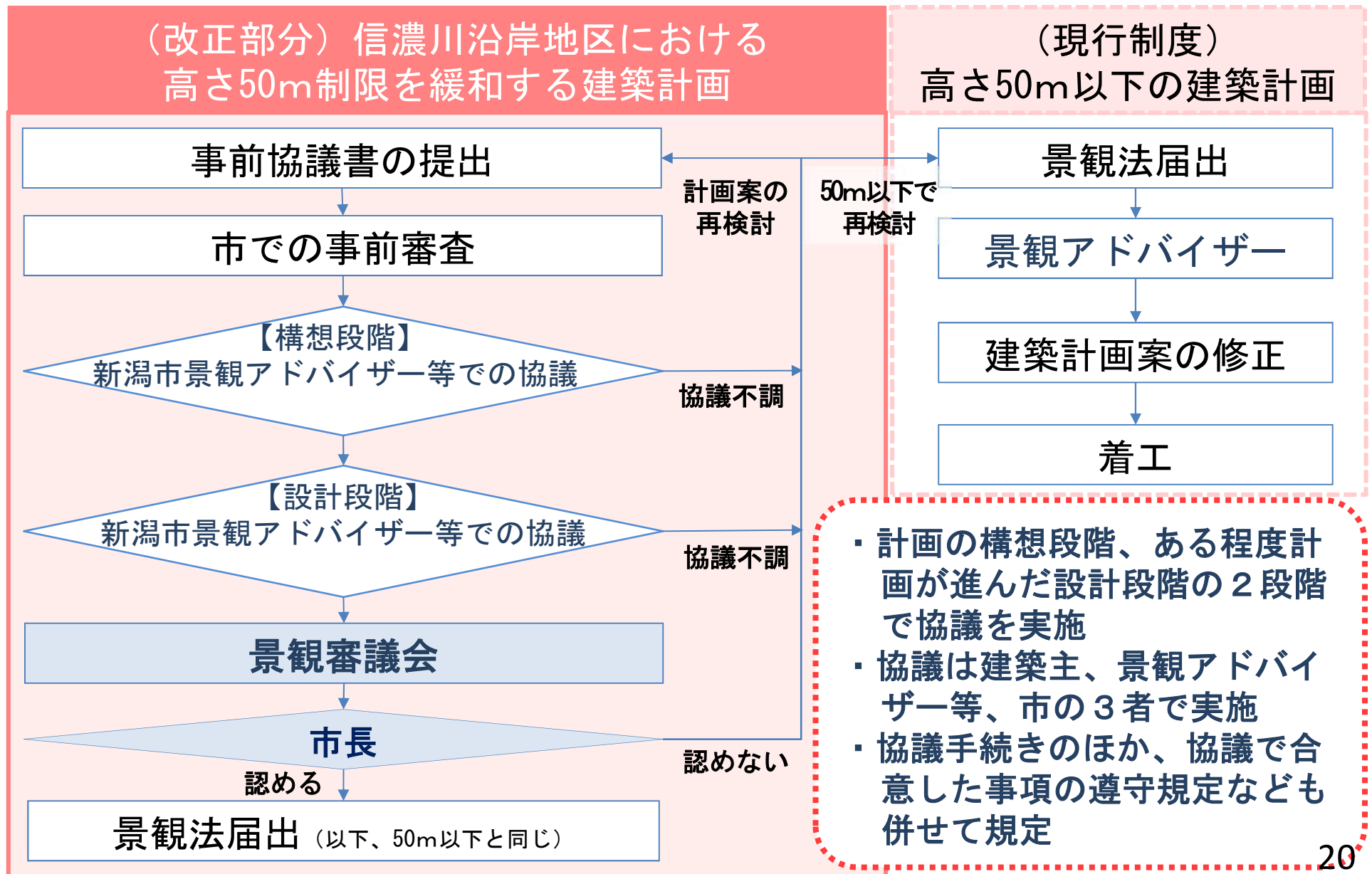
(1) 新潟市景観条例の一部改正

- 信濃川沿岸地区の
高さ制限緩和に関する規定を整備
- ① 計画内容に関する事前協議制度
 - ② 事前協議への専門家の参画
 - ③ 高さを緩和する場合の基準策定

(2) 高さを緩和する場合の基準

- ① 緩和する高さの上限
- ② 緑化率など緑地に関する基準
- ③ 信濃川に面する壁面面積の基準
- ④ その他、デザインに関する基準

資料4：景観条例の改正概要：高さ制限を緩和する場合の手続きを規定



資料5：高さ制限を緩和する場合の基準【高さ】

萬代橋周辺と万代島でエリア分け

国交省策定の「河川景観ガイドライン」の「開放感に関する指標」を参考に高さの上限の目安を設定

信濃川沿岸地区

都市再生緊急整備地域

万代島エリア

適度なバランス感
高さ145mを目安

萬代橋周辺エリア

卓越した開放感
高さ75~100mを目安

新潟駅

資料5：萬代橋周辺で高さを緩和する場合の上限の目安

河川景観ガイドラインの「卓越した開放感」の斜線に沿った
信濃川に近い場所は75m、遠い場所は100mまで

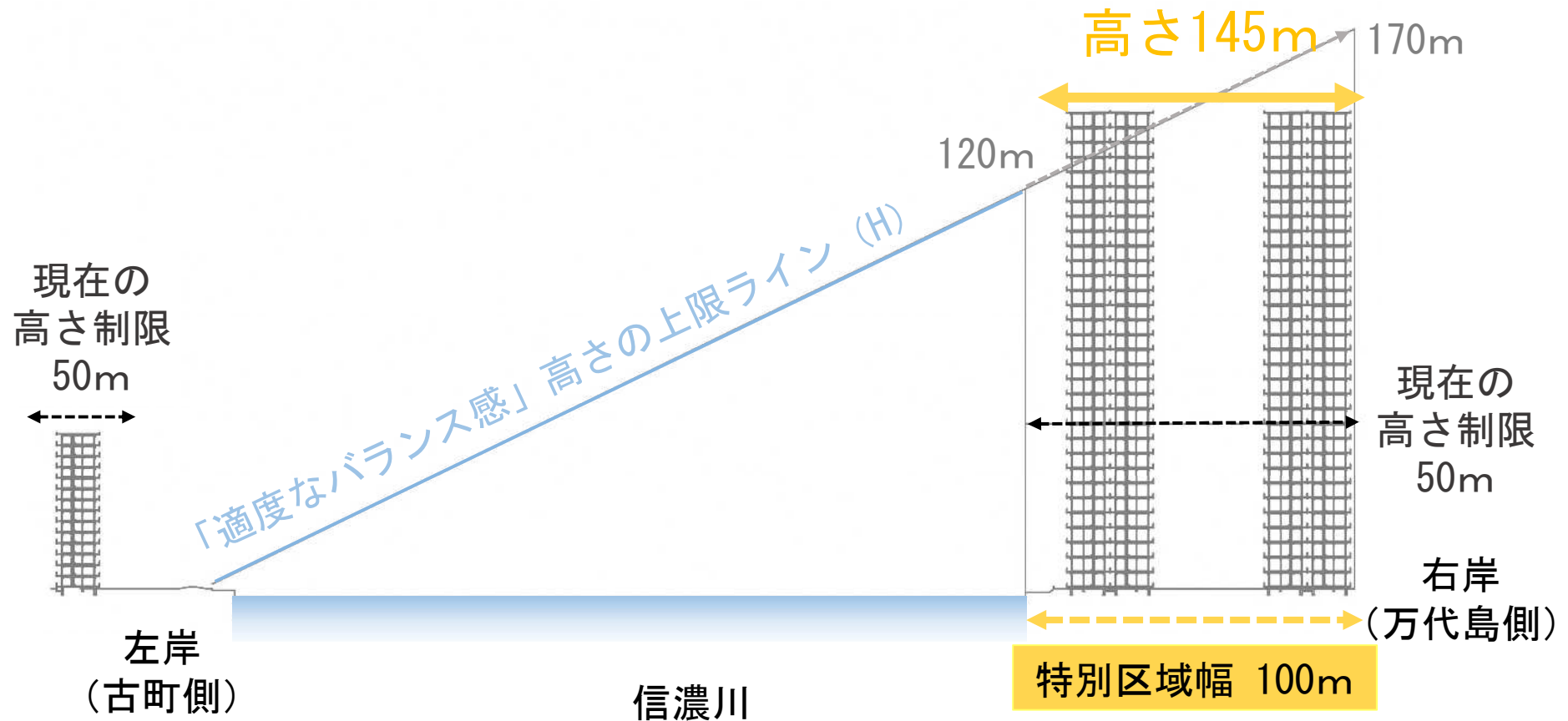


※両岸とも同じ考え方

萬代橋（約20m上流）付近の信濃川沿岸の断面図での例

資料5：万代島で高さを緩和する場合の上限の目安

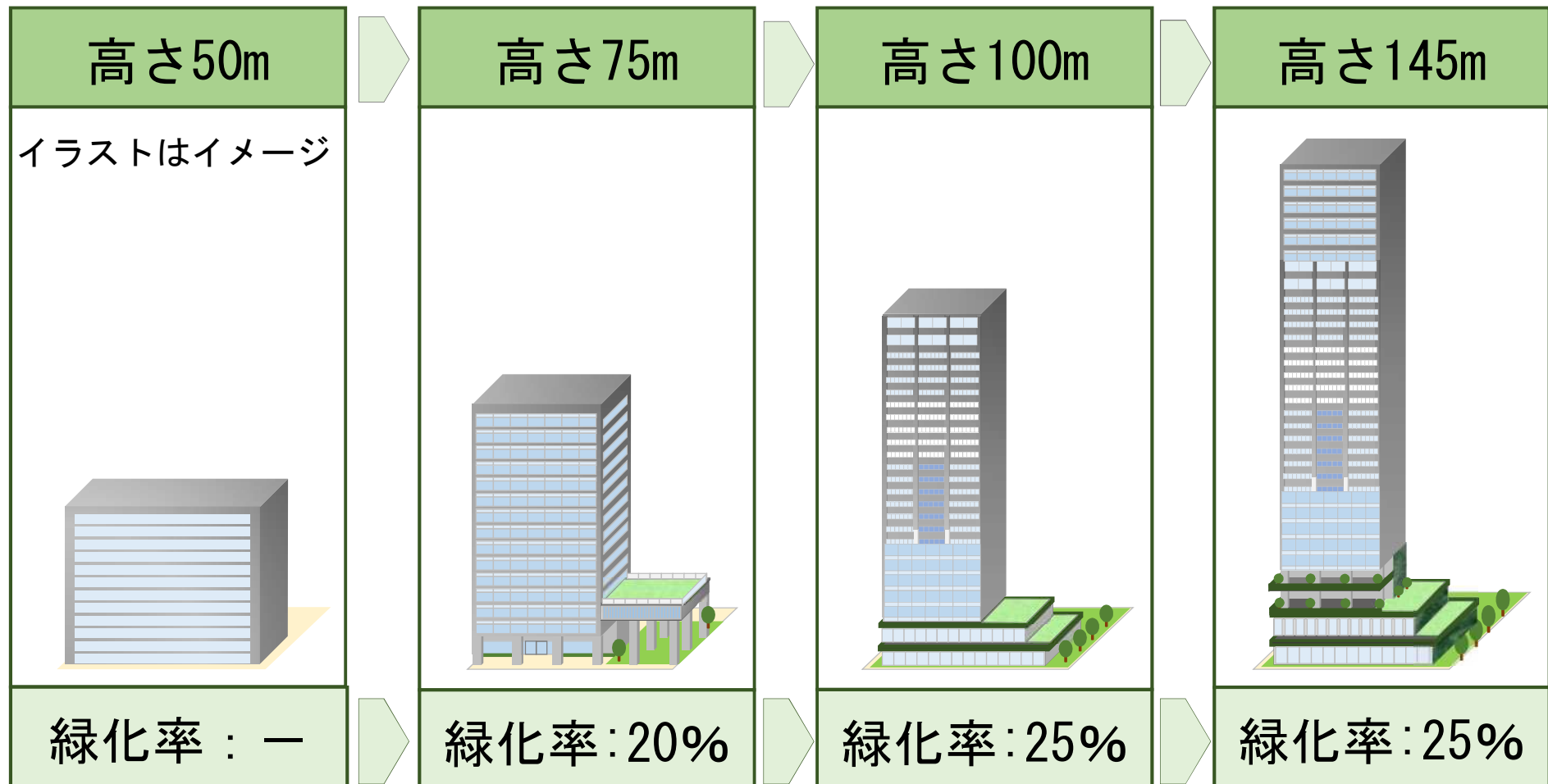
河川景観ガイドラインの「適度なバランス感」の
斜線（120～170m）の中間値145m



朱鷺メッセ（ホテル日航新潟）付近の信濃川沿岸の「断面図」

資料5：高さ50m制限を緩和する場合の基準【緑化率】

算定式により建物高さに応じた緑化率を目安として設定



※緑化率は、建物高さに応じ「65m・18%」「85m・22%」等と傾斜を適用

今後のスケジュール

