

## 新潟市中心部における高層建築物の立地

芳賀 博文

### I はじめに

都市が成長するにつれて中心市街地では、土地の効率的な利用を図る目的で、建築物が著しく高層化していく。これは、建築技術の発達が可能としたものであり、今日あらゆる都市において見られる現象である。

高層建築物は、土地利用の特異な形態であり、特定の社会・経済活動を反映し、都市景観を特徴づける顕著なランドマークとなることから、重要な地理学的現象である<sup>1)</sup>。また、日本においては建設の歴史が浅く、建設には多額の資金を要し、耐久年数が長く長期間立地することで、立地点の将来を見込んだ計画性が要求されるため、その立地分布から地域の性格を把握することができると考えられる<sup>2)</sup>。

高層建築物を扱った研究は、小笠原<sup>3)</sup>、戸所<sup>4)</sup>、鈴木<sup>5)</sup>、桑島<sup>6)</sup>、高橋<sup>7)</sup>らにより、いくつかの都市を事例としてなされてきた。中でも戸所は、宇治市における研究を通して、市街地における高層建築物の立地は、その地域の不燃化、近代化、機能の高度化・純化を推進させ、その地域をより都市的に変化させていく働きを持っており、郊外における高層建築物の立地は、その地域を都市的土地利用へ変貌させる核的存在になるとしている<sup>8)</sup>。

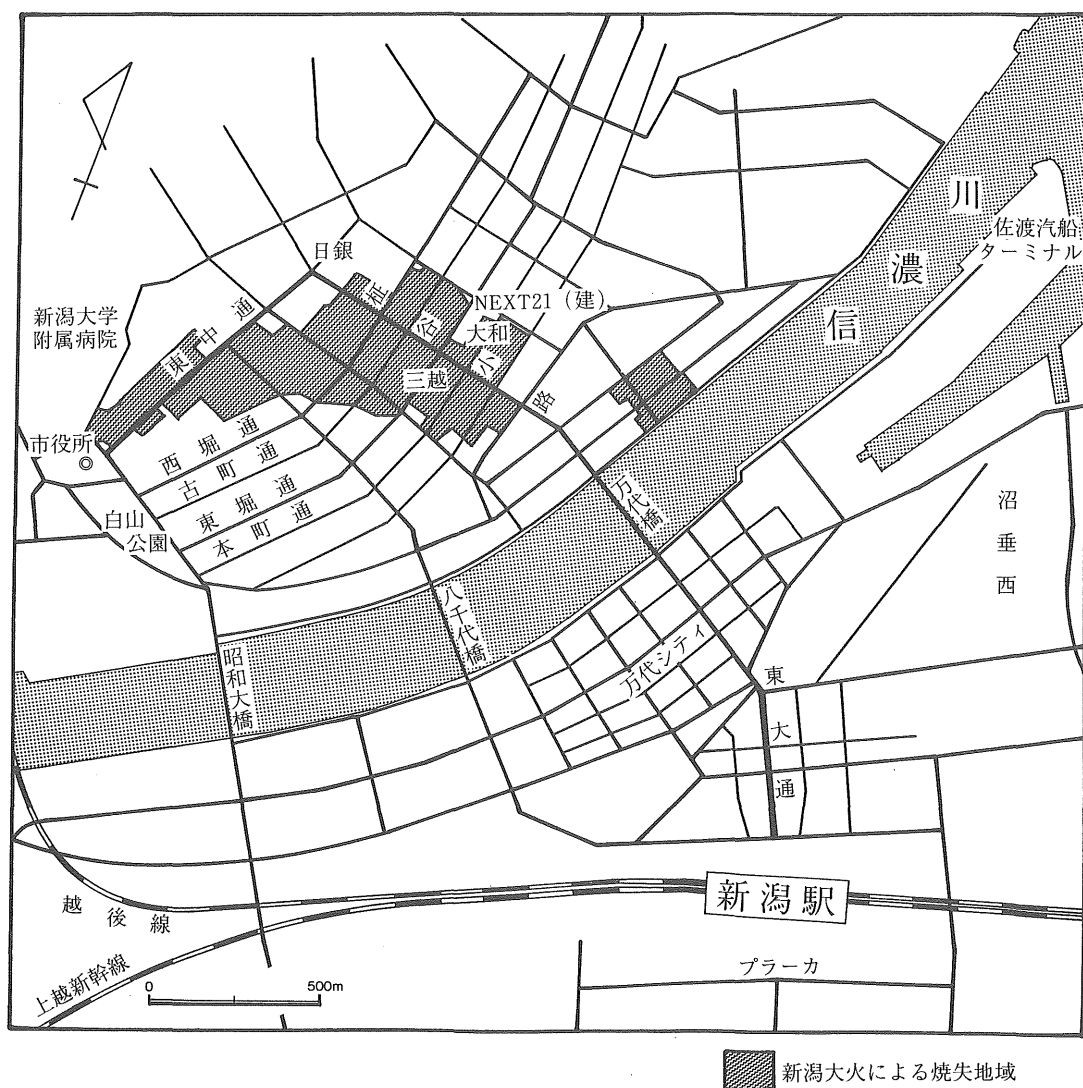
しかし、近年の都市における高層化の進展にもかかわらず、その研究事例数は多いとは言えない。また高層建築物を指標とした都市間の比較研究の素材としても研究事例の蓄積は必要であろう。そ

こで本稿は、地方中心都市での高層建築物の集積についての詳細な事例研究の一環として、新潟市中心部を事例に高層建築物の立地の都市内部における地域差を明らかにするものである。分析に際しては、旧来からの市街地と、駅の開設により開発のなされた新しい市街地との差異に留意した。基礎資料は新潟市消防局の資料を使用し、1991年7月と1992年7月の現地調査によりこれを補った。また高層建築物の所有者については新潟市財政部資産税課の資料を、建築主については新潟市建築部建築指導課の資料を用いた。なお、本稿において対象とする高層建築物は、1992年3月までに竣工した地上8階以上のものとした<sup>9)</sup>。

### II 新潟市における建築環境

新潟市は、人口486,097人(1990年10月1日現在)で、日本海側最大の都市である。市域は信濃川により東西に分断されており、一般に左岸側が「西新潟」、右岸側が「東新潟」と呼ばれている。1889年(明治22年)の市政施行時における新潟の市街地は、西側の左岸地域であり、東側の右岸地域は「沼垂」と呼ばれ、1914年(大正3年)の合併により西側と一体化した。本稿で対象とする新潟市中心部は、第1図に示した地域であり、以後の分析において、対象地域の西新潟にあたる地域を「西市街」、東新潟にあたる地域を「東市街」と称して使用する。

西市街は、万代橋から続く「榎谷小路」を中心軸とし、これにかつての堀を埋めた「東堀通り」、「西堀通り」や中心商店街である「古町通り」、「本



第1図 研究対象地域の概観（大火による焼失地域は新潟市消防局の資料より作成）

町通り」が直交する街路形態をなしている。1955年（昭和30年）の新潟大火では西市街の大半が焼失し、県や市による復興計画に基づく区画整理が行われ、堀の埋立てや道路の拡幅等の市街地の防災化・近代化がはかられた。西市街は、古くから栄えてきた旧市街地であり、市役所や県庁、各種の国の出先機関が多数立地していたが、近年県庁をはじめ他地域へ移転するものが多い<sup>10)</sup>。また郊外での大型店の出店などで、中心商店街の地位の低下が著しい。こうした西市街の地盤沈下に歯

止めをかける目的で、榎谷小路と西堀通りとの交差点角の市役所の移転した跡地に、21階建ての商業・オフィスビル「NEXT21」を建設する再開発事業が進められている。

信濃川東側右岸の旧市街である沼垂の集落は、駅の北方にある現在の沼垂東・沼垂西であり、街路が狭く地割りが細かく分かれている。駅前地区は、1949年（昭和24年）に駅が弁天町から現在地に移り、それ以降周辺一体の区画整理が県により進められ発展の基礎がつけられた。1955年（昭和

30年)には、防火帯としての役割を持った駅前から万代橋へ伸びる幅員約50メートルを有する東大通り<sup>11)</sup>が整備され、現在では多数のオフィスビルが建ち並ぶ市内随一のビジネスゾーンを形成している。1983年(昭和58年)には上越新幹線が開業して、新潟の玄関口としての重要度がさらに高まった。また駅南地区に、新潟市の副都心としての機能を持たせる再開発事業が現在進行中である。

新潟市の位置する新潟平野は、その大部分が河川の堆積作用により埋め立てられた沖積平野である。この平野は、海岸線に平行して砂丘列が発達し、その間にいくつもの沼と低湿地帯が分布する。新潟市の中心部では、西市街が前者の砂丘列にあたり地盤は比較的強いが、東市街は後者の低湿地帯に該当し、地盤の状態は海岸線から遠ざかるにつれて軟弱となっている。1964年(昭和39年)の新潟地震の際にはこの軟弱地盤のために、県営アパートが数棟横倒しになった。東市街の地盤には30メートル以内に支持基盤がなく、杭をそれ以上打ち込まなくてはならないため、建設コストが他都市に比べて高めになるという<sup>12)</sup>。また西市街、東市街とも地盤が砂層で、地下水位が非常に高いために地下階の建設は割高になり、他都市で頻繁に見かける地下駐車場や地下飲食店街は少ない<sup>13)</sup>。このため新潟市では、建物は地下階を有しない分、地上階に上乗せされる場合が多く、建物の高層化が促進される傾向がある<sup>14)</sup>。

また現在新潟市においては、金沢市や京都市などで採られている景観条例はない。このため建物に対する高さ制限はなく、原則的には自由に建物の高さを決めることができる。例外的に駅前の弁天町の一部と駅南地区に高度利用地区が設定され、4階以上の鉄筋コンクリート造の建築物の建設が義務づけられている。

### Ⅲ 新潟市中心部における高層建築物の分布

研究対象地域である新潟市中心部において、1992年3月までに竣工した高層建築物の棟数は、東市街が85棟、西市街が101棟の合計186棟で

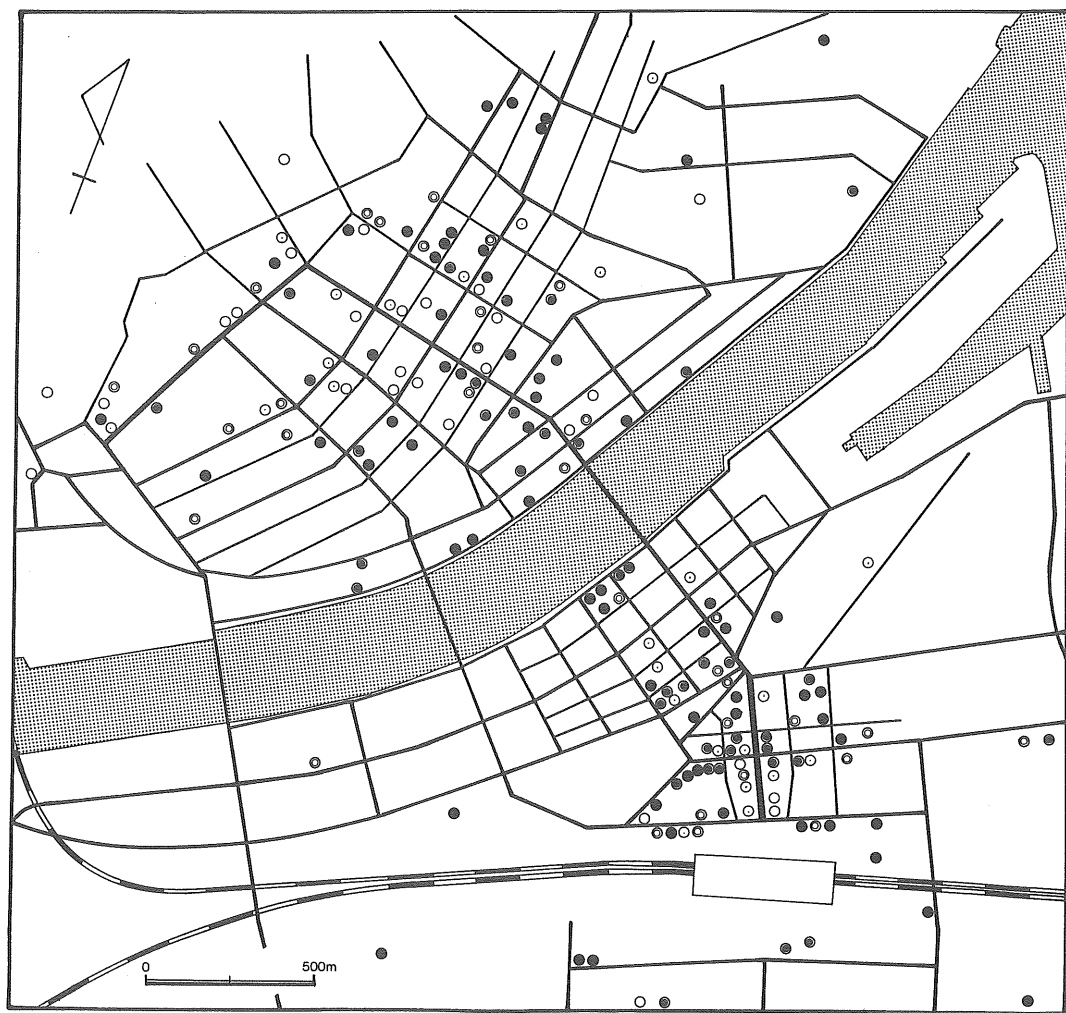
あった。これらは、新潟市全域に立地する高層建築物全体の約7割に相当する。分布状況は、東市街が東大通りを中心とした集中型を呈しているのに対して、西市街では分散型をなしている。以下では、これらの各高層建築物の属性として竣工時期、規模(階数、延床面積)、用途、所有者の所在地を調べ、それぞれの属性についての分布図を作成し、その特徴を考察する。

#### Ⅲ-1 竣工時期別分布

まず新潟市中心部における高層建築物について、その竣工時期別の分布状況をみてみよう。

第2図は、新潟市中心部における高層建築物の竣工時期別の分布を表したものである。西市街では、1970年以前に竣工した非常に古い高層建築物の立地する割合が高く、その棟数は、西市街の高層建築物全体の5分の1を越える21棟にのぼる。これは、西市街において1955年(昭和30年)に起こった新潟大火の後に防災化事業が行われ、建物の耐火構造が進展するとともに、多くの高層建築物が建設されたことによるものである。この時期に竣工した高層建築物の中には、建造年数が30年以上を経過し、建て替えを計画しているものも出てきている<sup>15)</sup>。これに比べて東市街では、1970年以前に竣工した高層建築物は僅か5棟にすぎない。しかしその後は時期を経るごとに一貫して竣工数が増加しており、東市街における高層建築物の建設数の加速度的な増加傾向が認められる。また1986年以降に竣工した新しい高層建築物が両市街とも全体数の3分の1前後を占めており、新潟市中心部における近年の高層建築物の建設の激しさをうかがわせる。特に西市街においては、1971年以降1985年まで、高層建築物の建設数は低迷しており、1986年以降になって急激な建設ラッシュが起こっている。

次に両市街における高層建築物の竣工時期別分布の特徴を地域的に見ると、西市街では西堀通と東堀通との間の、榎谷小路周辺一帯に古い高層建築物が多く立地し、これを中心核として、その周辺に新しい高層建築物が多数立地している。特に



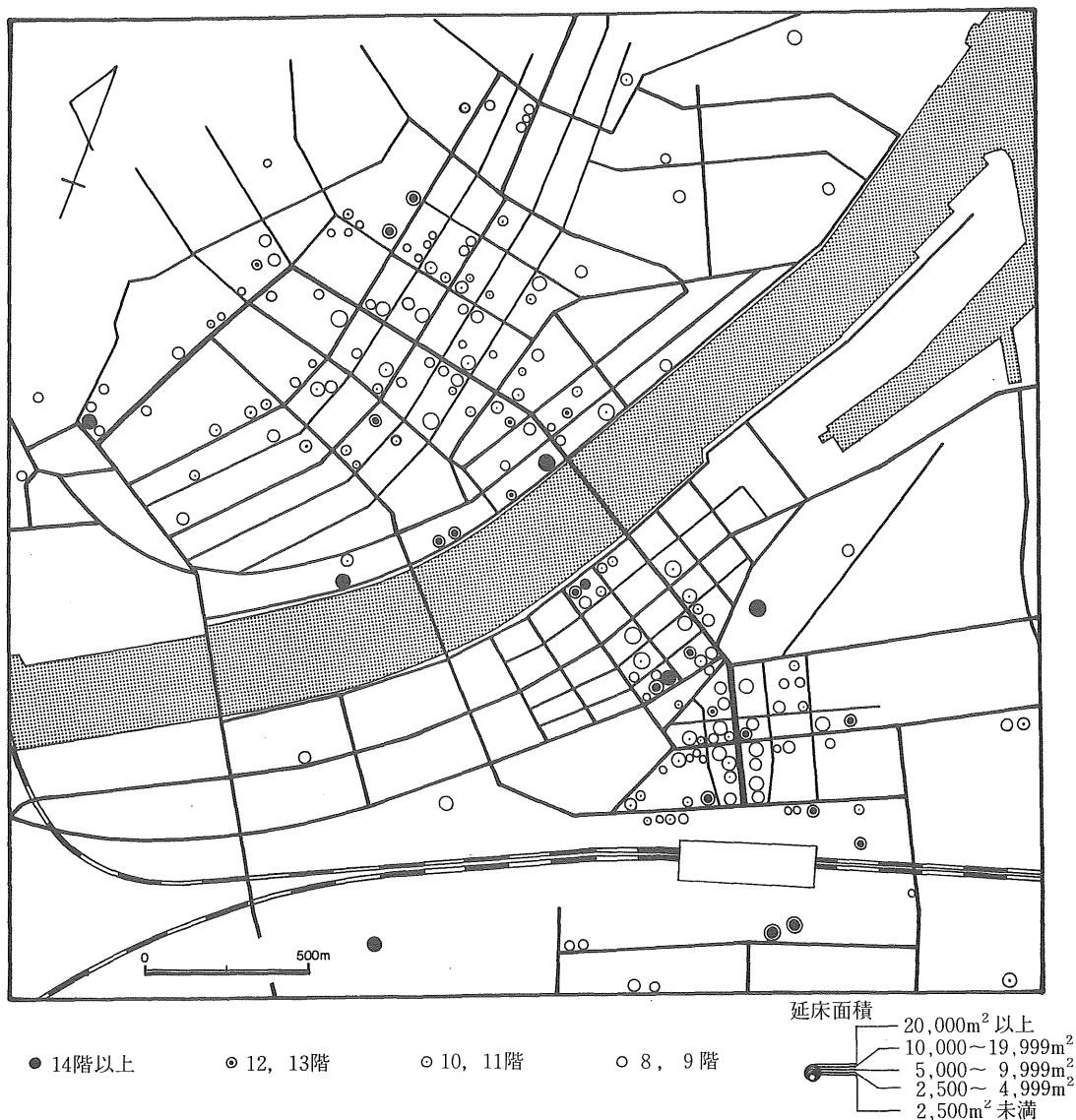
○ 1970年以前      ○ 1971～1975年      ● 1976～1980年      ● 1981～1985年      ● 1986年以降

第2図 新潟市中心部における高層建築物の竣工時期別分布(1992)

(新潟市消防局の資料、現地調査により作成)

1986年以降に竣工した高層建築物は、この中心核の北側と東側に多く見られ、近年における西市街の高層化に方向性があることが確認できる。西市街での高層建築物は、大火直後の復興事業により建設されたものを除くと、その大半が、耐用年数を過ぎた古い建築物を取り壊して建設された、旧市街での再開発による高層化である。一方東市街でも、駅正面の東大通りに面した街区で建設時期の古い高層建築物が多く、この駅前を中心として、

ここから遠ざかるにつれて新しいものが多く立地する傾向がうかがえる。この駅前一带は、1949年（昭和24年）に駅が現在地に移転して、それまでの田畑であった所に区画整理がなされた地域であり、東大通りが1955年（昭和30年）に完成したものの、駅前一带はしばらく空地のまま放置されていた。そして昭和40年代になって主に県外の大手資本によって駅前に次々と高層建築物の建設がなされ、この駅前を核として、高層建築物の建設が



第3図 新潟市中心部における高層建築物の規模別分布（1992）

（新潟市消防局の資料，現地調査により作成）

徐々に周辺に及んでいった。このように、もともと既存の建物の少なかった東市街では、西市街とは異なり、高層建築物が空き地に新築される場合が多く、西市街の郊外的な色彩の強かった東市街が、区画整理により都市基盤を整え、新潟市の成長に伴う空間需要の増大にともなって、短期間の内に粗放的な地域から高層建築物の密集する高度に集約された地域へ変貌したことがわかる。最後

に信濃川に面する高層建築物は、1981年以降竣工した比較的新しいものがほとんどである。よって、近年大都市において見られるウォーターフロント開発が、新潟市でも起こっていることが確認できる。

### Ⅲ-2 規模別分布

高層建築物の規模を表す指標は様々であるが、

本稿では高層建築物の規模を「地上階数」と「延床面積」で示す<sup>16)</sup>。第3図は新潟市中心部における高層建築物の規模別の分布図である。東市街・西市街とも8, 9階建ての高層建築物が全体の過半数を越えているが、その比率は西市街の方が高い。10, 11階建ては、両市街とも全体の約3割ではほぼ等しい割合を示す。しかし12階建て以上のより多層の建築物の割合については、東市街が西市街を大きく上回っており、階数規模では東市街の方がより高層なものの割合が高いことがわかる。東市街の方が西市街に比べて、規模の大きな高層建築物の割合が高いという傾向は、延床面積の規模で両者を比べるとより鮮明になる。西市街においては、延床面積2,500～5,000m<sup>2</sup>の高層建築物が全体の約4割で最も棟数が多いが、東市街では5,000～10,000m<sup>2</sup>の延床面積のものが全体の約3割を占めて最も多い。また、延床面積20,000以上と、10,000～20,000m<sup>2</sup>の大規模な延床面積を有する高層建築物の割合は、東市街がそれぞれ7.0%, 20.0%なのに対して、西市街では3.9%, 10.7%にすぎず、延床面積の大きい高層建築物は東市街が西市街に較べて2倍近い割合を有している。

これを地域的にみると、東市街では東大通りに面して立地する23棟のうち、8, 9階が16棟、10, 11階が6棟であり比較的階数の少ないものが多く立地している。12階以上の高層建築物で東大通りに面するものは少ない。延床面積からその分布を見ると駅前では延床面積5,000～20,000m<sup>2</sup>の高層建築物が大半を占め、5,000m<sup>2</sup>未満のものがその同図に分布している。西市街でも榎谷小路沿いの14棟中10棟が8, 9階、3棟が10, 11階であり、12階以上のより多層の高層建築物は、主に榎谷小路から離れた場所に立地している。延床面積では、榎谷小路に面するものは、2,500～10,000m<sup>2</sup>が多く、その周囲に2,500m<sup>2</sup>以下のものが多数立地する。市役所周辺は、延床面積2,500～5,000m<sup>2</sup>の高層建築物が多い。

高層建築物の階数・延床面積は、建坪率・容積率の制限から敷地面積の大きさに大きく影響を受

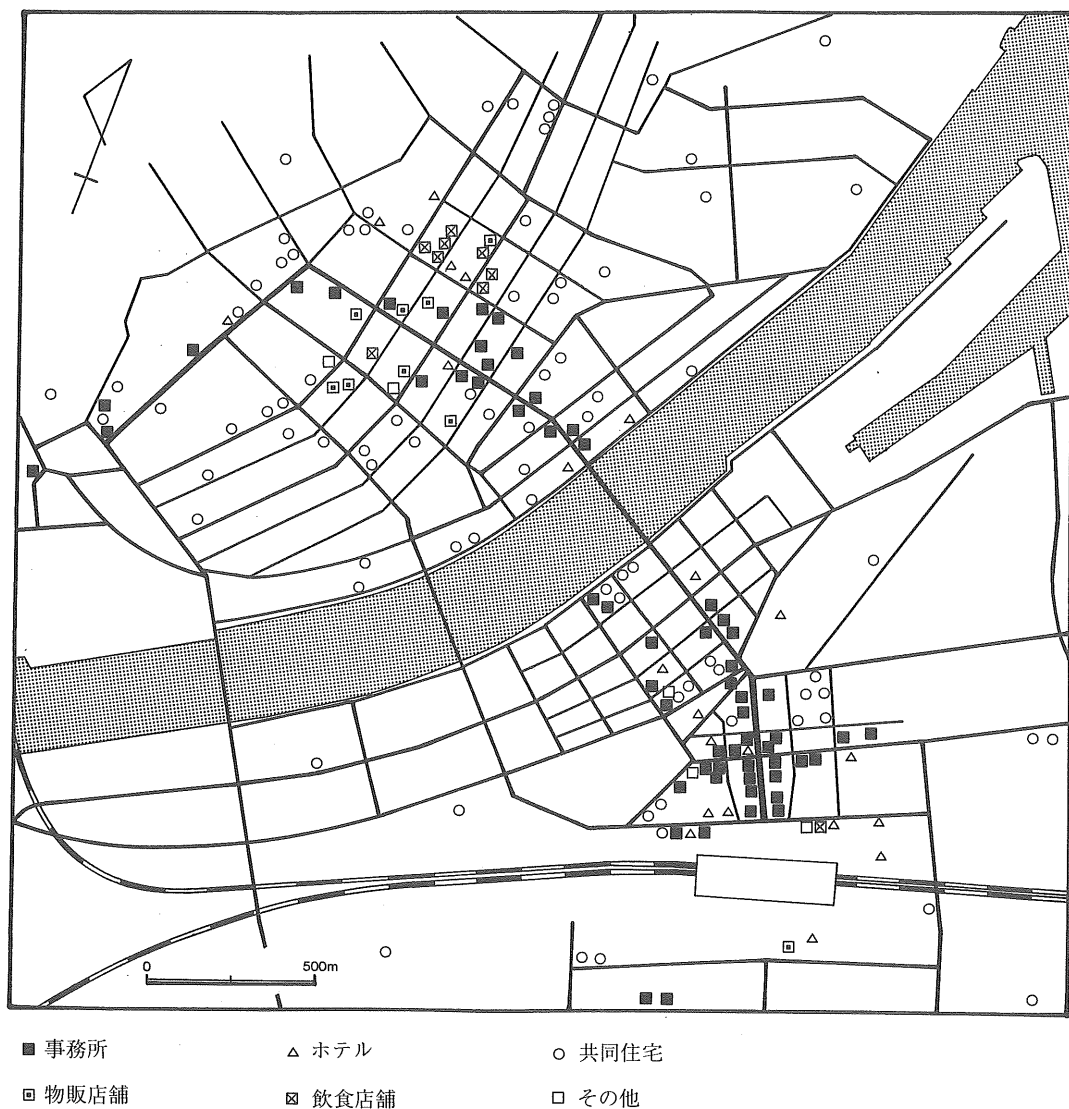
ける。つまり、東市街、西市街ともに東大通や榎谷小路に面する高層建築物は建坪率が高く、その周辺部では、建坪率を低くしていることから、高層建築物の階数の地域差が生じている。また東市街が西市街に比較して高層建築物の延床面積が大きいのは、東市街で高層建築物の立地する場所が、旧沼垂集落から離れた場所であったことで十分な土地が活用でき、1区画当たりの敷地面積が大きく整備されたことによるものである。

### Ⅲ-3 用途別分布

建物の用途については、同一の建物内にいくつもの用途を有する場合があります。本稿では一つの高層建築物について、最も広い床面積を占める用途をもってその代表とした。

この新潟市中心部における高層建築物の用途別の分布図を第7図に示す。ここでは、東市街と西市街において、最大の割合を有する高層建築物の用途が逆転していることが大きな特徴である。東市街では高層建築の用途として事務所が卓越し、西市街では共同住宅が非常に卓越している。東市街では全体の半数近くの高層建築物が事務所として使われているが、西市街でのその割合は僅か5分の1にすぎない。逆に西市街の高層建築物の半数以上が共同住宅であるのに対し、東市街の高層建築物の共同住宅の割合は全体の3分の1に満たない。また事務所、共同住宅に次ぐ数のホテルは、東市街の方が遥かに多く、東市街における駅周辺のビジネスホテルの集積を反映している。西市街では小売店舗・飲食店舗として高層建築物を利用する割合が東市街に較べて高くなっている。

地域的にみると、東市街では東大通りの両側に沿って事務所の立地が連続している。また東大通りに直交する明石通りにも事務所の立地が多く見られる。東大通りに立地する高層建築物は、23棟中21棟が事務所、2棟がホテルであり、共同住宅はまったく見られない。ホテルは、事務所を取り囲むようにして立地し、さらにその外側に共同住宅が多数立地している。また事務所とホテルは、大半が大きな通りに面して立地しているが、共同

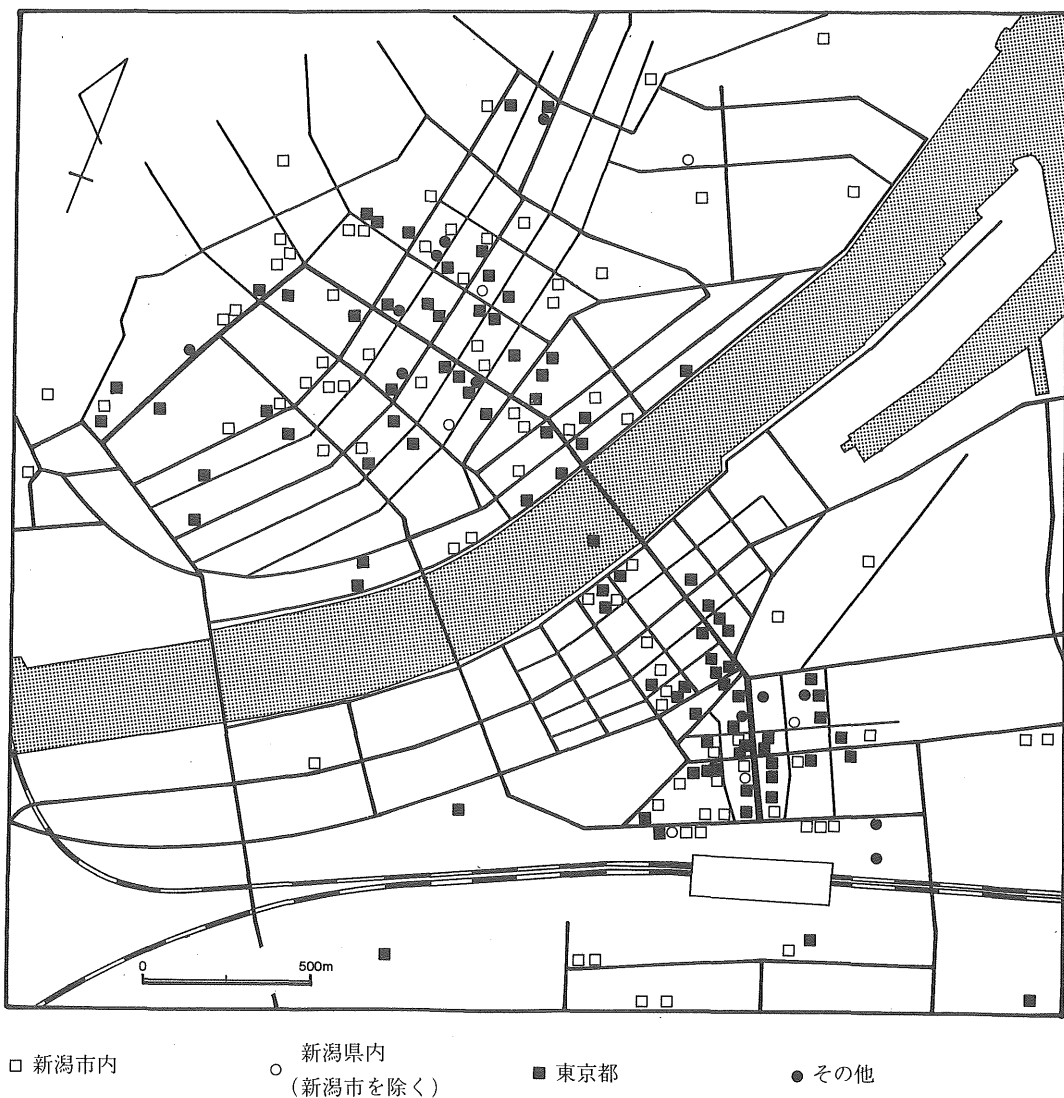


第4図 新潟市中心部における高層建築物の用途別分布（1992）

（新潟市消防局の資料，現地調査により作成）

住宅はそうした通りから奥に入った狭い路地に面して立地する場合が多い。東市街では、商業機能を有する高層建築物は、駅南の再開発によって建設された「ブラーカ<sup>17)</sup>」1棟にすぎず駅北側には見られない<sup>18)</sup>。西市街でも東市街同様の立地分化傾向が見られる。榎谷小路に沿って事務所と商業施設の集積がみられ、榎谷小路に面する高層建築物14棟中10棟が事務所であり、ホテルと小売

店舗が2ずつとなっている。事務所の分布はこの榎谷小路から東中通に沿って市役所まで連続している。そして榎谷小路から外側に離れるに従って共同住宅の立地数が多くなる。西市街では、古町通りを中心に「新潟三越」「大和」「丸大」といった大規模小売店舗が多く集積し、高層化により商業機能がより高度に集約されている。飲食施設は、榎谷小路の北側西堀8丁目から東堀8丁目の間に



第5図 新潟市中心部における高層建築物の所有者所在地別分布（1992）  
（新潟市消防局の資料，現地調査，新潟市財政部資産税課資料，新潟市建築部建築指導課資料により作成）

多くが立地している。

#### Ⅲ－4 所有者の所在地別分布

最後に新潟市中心部における高層建築物の分布を所有者<sup>19)</sup>の所在地別にみてみた。第5図は，新潟市中心部における高層建築物の所有者所在地別の分布である。高層建築物を所有者の所在地別にみた場合でも，東市街と西市街とで最大の割合

を占めるものが逆転している。東市街では5割を超える高層建築物の所有者の所在地が東京都であり，中央資本の影響力の大きさを表している。西市街での高層建築物の所有者の所在地は，地元である新潟市内が東京都を僅かに抑えて最多数である。新潟市内を含む新潟県内の資本による高層建築物の所有率は，東市街・西市街とも5割未満であり，新潟市中心部の高層建築物の半数以上が県



外資本、特に東京の中央資本によって所有されている。そうした県外資本の大半は、大手の保険会社・不動産会社・建設会社で占められている。新潟市におけるこれら中央資本の進出が著しいことは、新潟市における中枢管理機能の集積の大きさに求めることができよう<sup>20)</sup>。

これを地域的にみても、東市街では東大通りに面する高層建築物の大半が県外資本により所有されている。特に東大通りに面する高層建築物の4分の3にあたる17棟が東京の中央資本による所有である。これらの中央資本のほとんどは、旧財閥系の大手保険会社や不動産会社であり、そのテナントとして同じ系列企業の新潟支店が入居している場合が多い。駅前への中央資本の集積は、東京との近接性が高いことがその主たる要因であることはいうまでもない。西市街でも東市街と類似の傾向がある。榎谷小路に面する高層建築物13棟中10棟が県外資本の所有であり、東京の中央資本はその内の8棟を占める。しかし東市街と異なり、西市街では県外資本が所有する高層建築物は、広い範囲に分散している。これは、西市街において県外資本が建設する高層建築物は共同住宅が多いためである。そのほとんどは分譲形式が取られ、購入者は東京在住者の個人投資家に多く、それを新潟市在住者に賃貸している場合が非常に多い<sup>21)</sup>。

こうした中央資本の資本投下による大規模な高層建築物の建設は、中央資本による地方都市の都市空間の占有化を進行させていると考えられる。

#### IV むすび

本稿は、新潟市中心部における高層建築物の立

地の地域差を、旧来からの市街地である西市街と、新しい市街地である東市街との差異に重点をおいて検討してきたが、その結果明らかになった要点を以下にまとめる。

1) 西市街における高層建築物は、1970年以前に竣工したものが5分の1を占め、東市街に較べて古い高層建築物の割合が高い。西市街・東市街とも全体の3分の1が、1986年以降に竣工しており、新潟市中心部における高層建築物の建設が、近年非常に激しい。また両市街とも1970年以前の比較的初期に高層建築物の建設がなされた地域を核とし、そこから高層化が周辺に波及している。

2) 東市街に立地する高層建築物の方が、西市街に立地するものに較べて延床面積・階数とも規模の大きいものが多い。東大通り・榎谷小路に面して立地する高層建築物は、階数では8、9階が多いが、延床面積では比較的大規模なものが多い。

3) 東市街の高層建築物は事務所の割合が高く、西市街では共同住宅の割合が高い。高層建築物の他の用途として、東市街ではホテルが多く、小売店舗・飲食店舗は西市街に多い。事務所用途の高層建築物は東大通、榎谷小路、東中通に沿って連続している。共同住宅用途の高層建築物は、これらの周囲に分散している。

4) 新潟市中心部の高層建築物の過半数が、県外資本により所有されており、その割合は新潟駅のある東市街において顕著である。県外資本は東京資本が大半を占め、東大通りや榎谷小路に面する地所への進出が著しい。県外資本の高層建築物は、東市街では事務所用途が多いため駅前に集中し、西市街では共同住宅用途が多いため広く分散している。

本稿を作成するにあたり、奥野隆史先生をはじめとする地誌学研究グループの先生方に御指導をいただきました。また、現地調査において、新潟市西消防署の斎藤利通氏、新潟市東消防署の高見雄治氏、新潟市役所の弦巻孝氏、渡辺敏郎氏の御協力をいただきました。その他現地調査に御協力いただきました多数の方々には深く感謝申し上げます。

〔注および参考文献〕

- (1) Gottmann, J.(1966): Why the skyscraper ? *Geographical review*, **56**, 190-212.
- (2) 戸所 隆(1986): 『都市空間の立体化』, 古今書院
- (3) 小笠原節夫(1968): 仙台市における中・高層ビルの集積過程. 東北地理, **20**, P172.
- (4) 戸所 隆(1973): 高崎市における中高層建造物の立地. 人文地理, **25**, 49-67.  
戸所 隆(1974): 衛星都市における中高層建造物の立地 — 宇治市の場合 —. 地理学評論, **47**, 785-790.
- (5) 鈴木奏到(1979): 仙台市における高層建築の立地と立体的機能分化. 東北地理, **31**, 242-249.  
鈴木奏到(1981): 都市中心部における土地利用の集約性について. 東北地理, **33**, 171-177.
- (6) 桑島勝男(1984): 仙台市・福島市のCBDの土地利用 — 3階以上の建物を対象にして —. 東北地理, **36**, 119-130.
- (7) 高橋誠司(1988): 長崎市における高層建築物の立体的機能分化. 東北地理, **40**, 126-138.
- (8) 前掲(4)
- (9) 新潟市消防署では建築基準法の改正以前の高さ制限に準じて31m以上の建築物を高層建築物としており, これは階数になおすと概ね8階以上に相当するため。
- (10) 1985年(昭和60年), 県庁は対岸の新光町へ移転し, 県庁の跡地に1989年(平成元年)市役所が移るといふ玉突き状の移転が行われた。
- (11) 正式名称は, 新潟停車場線
- (12) 新潟市内の大手建設会社での聞き取りによる。
- (13) 市内唯一の地下商店街である「西堀ローザ」はかつての掘割の跡につくられている。
- (14) 前掲(12)
- (15) 新潟大火で焼失した市役所庁舎は, 8階建ての新庁舎に建て替えられたが, 市役所の白山駅前への移転に伴い, 既に取り壊されて現在再開発事業として21階建てのビルに建て替えが行われている。
- (16) この他に建築物の規模としては, 高さ, 敷地面積, 容積率, 建坪率等があるが, いずれの指標もすべての高層建築物についての正確な数値が得られなかった。
- (17) 3棟のビルからなる再開発ビル。第三セクターの新潟駅南再開発株式会社が運営し, テナントは専門店のみで構成されている。開業当時は 171店舗が入居したが, 売上不振のため1990年までに60店舗が転出している。
- (18) 万代橋近くの万代シティーにはダイエーと伊勢丹が進出しているが, いずれも8階未満であるため数に入っていない。
- (19) 分譲マンションについては, 現在の所有者が多数になるため, 建築主をもって代用した。
- (20) 正木(1986)は, 高知市と高松市における中央資本進出の量的違いを, 両市の中核管理機能の集積量差に求めている。さらに中核管理機能の大きさによる都心の空間使用価値の拡大を前提として中央資本が資本投下を行っているとしている。
- (21) 新潟市内の大手不動産会社での聞き取りによる。