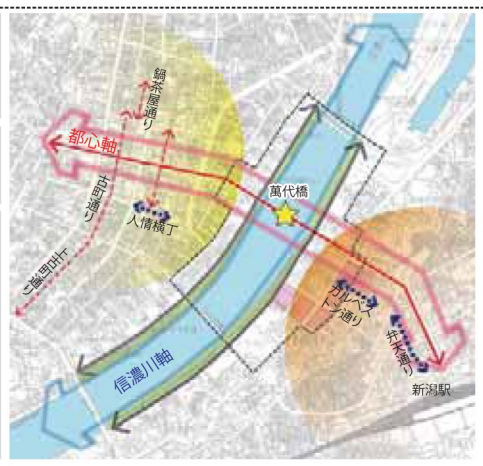
計画主旨・まちづくりの考え方

万代地区の現状分析・計画の方向性

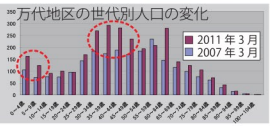
萬代橋・信濃川・やすらぎ堤
政令市新潟中心部の貴重な自然・文化資源であるが、これらを見渡せる場所が少なく、新潟のシンボルと言えるような景観が存在しない。

２つの都市軸が交差する場所
駅前から古町に至る都心軸と、信濃川軸が交差する絶好の好立地にある。

まちの奥行き
弁天通り、ガルベストン通り、人情横丁等、都心軸からまちの内側に入った所ににぎわいを持つヒューマンスケールな通りが存在するが、川まではつながっていない。



居住者が増加傾向
川沿い共同住宅が増加し、人口増加傾向。特に子育て世代（３０代）のファミリ層の居住が増加している。



川とまちの分断
川・街区間に通り抜け交通の多い道路が存在し、川とまちを分断。

新潟都心部の表舞台となれるポテンシャルを有しながら、＋ 橋・川・まちが分断され、ポテンシャルを発揮できない＝アピールにつながらない

→ **信濃川周辺の街区更新を機会と捉え、橋・川・まちの関係性を変えることで、新潟都心部の表舞台（＝テアトル萬代）をつくる。**

テアトル萬代の成長シナリオ

1 萬代橋を中心として両岸に”気になる”場所をつくる
新潟の表舞台「テアトル萬代」

■劇場的空間をつくる
萬代橋を中心として川沿い街区まで含むエリアに、橋や川を見渡すことのできる**劇場の客席**のような空間をつくる。

■市民の生活がドラマとなる
テアトル萬代で上映されるのは、**新潟市民の生活風景**である。テアトル萬代を行き交い、集う姿が見えることで来街者や観光客も惹きつける場所となる。

2 周辺のまちの”いいところ”とつないで絆を強める
テアトル萬代とホワイエをつなぐ

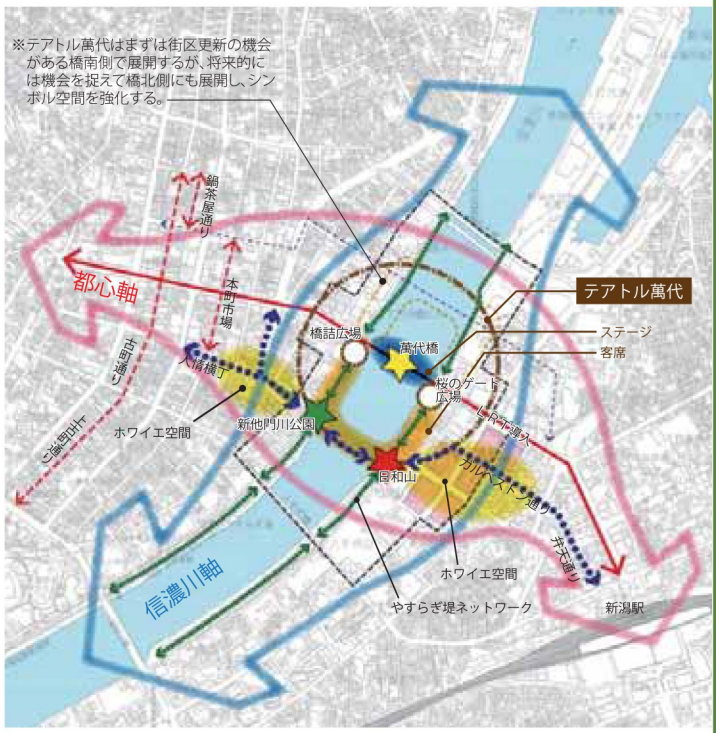
■まちのにぎわい＝ホワイエ
まちに内包されるにぎわいの場は、テアトルへ入る前後に時間を過ごすホワイエ空間である。**ホワイエとテアトルをつなぎ、**まちから人を呼び込む。

■都市軸が面的に拡がる
テアトルとホワイエが連携することで、人情横丁等の裏通りがつながり、線的だった都心軸・信濃川軸が**面的な拡がり**を持つ。

3 長い時間をかけてシンボル空間を育てていく
市民が育てるテアトル萬代

■舞台背景としての街並み
信濃川周辺の街並みは、**テアトルの舞台背景**である。市民や住民自らが話し合い、時間をかけて舞台背景にふさわしい街並み景観をつくっていく。

■テアトルの運営スタッフ＝市民
テアトル萬代で展開される様々な活動の担い手は市民や地元企業である。**まちづくり会社「テアトル萬代プロダクション」**を設立し、自らの手でまちづくりを担う。



1 新潟の表舞台「テアトル萬代」

劇場的空間の創出

川沿い街区の更新を契機に、段階的に劇場的な空間を創出し、そこへ様々な活動を生み出す機能を配置することで、新潟の表舞台「テアトル萬代」を形成する。

川沿いの街区に、**川と一体となった広場空間**（＝日和山・新他門川公園）をつくる。

やすらぎ堤をリニューアルし、腰を下ろして川や橋を見渡せる空間をつくる。

やすらぎ堤に川をバックとするステージを持つ**小さなイベント空間**を設ける。

それらの空間に、水上カフェや店舗、コミュニティ拠点をつくり、**様々な市民生活を展開**させる。

やすらぎ堤に面する街区の建物に川を見下ろせるテラス的な空間を誘導する等、**劇場の舞台背景**を設える。

機運の醸成と共に、将来的には日和山と新他門川公園を**歩道橋「三代橋」**でつなぎ、劇場機能を強化する。

展開されるドラマ＝市民の生活風景

広場・公園等の公共的空間にイベントスペース・店舗・コミュニティ拠点を設け、「新潟」を体験できる様々なアクティビティを誘発することにより、市民や観光客に対し「新潟ブランド」を発信する。

犬の散歩をする市民
水上カフェで憩う人々
日和山広場で写生大会
新他門川公園で朝市
信濃川水質調査のワークショップ
小イベントスペースでミニライブ
信濃川で泳ごうイベント
ボートで川遊び
川辺で遊ぶ子供たち

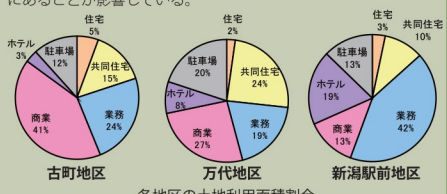
客席とステージの可変性

市民生活が展開される「ステージ」と、それを眺めることのできる「客席」の関係は可変であり、ステージとなる場所によって展開される演目＝市民生活も多様に形を変える。

【演目の例】萬代橋を行き交う人や橋を舞台としたイベント
【演目の例】やすらぎ堤やテアトルカフェで憩う人々
【演目の例】日和山で遊ぶ子供や水辺でくつろぐ人々
【演目の例】水上バスで行き交う人やボートであそぶカップル

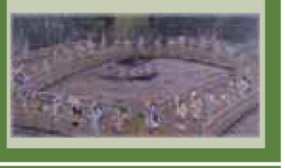
＜分析＞万代地区の劇場としてのポテンシャル

人が住み、遊び、働く万代
- 各地区の土地利用状況を見ると、古町は商業、新潟駅前は業務に偏りがあるが、万代は**住宅、商業、業務がバランス良く存在**。様々な人が集まる場所となっている。
- 特に**共同住宅の割合が高く**、近年川沿いのマンションが増加傾向にあることが影響している。



各地区の土地利用面積割合
（建物用途別現況図と建物構造別回数別現況図から図測により算出）

堀や運河をハレの場として使ってきた新潟のＤＮＡ
運河が張り巡らせられていた新潟では、運河は交通機能であると同時に、生活の主な舞台として、ハレの場所でもあった。**新堀四ツ橋の盆踊り**などにそれを見ることができる。



2 テアトル萬代とホワイエをつなぐ

ホワイエとステージ・客席をつなぐ

①信濃川西岸：新他門川公園と人情横丁をつなぐ
新他門川公園では朝市等を開催し、人情横丁・本町市場の**にぎわいを連続**させると共に、**緑の空間を連続**させ、川まで人を呼び込む。

慶応２（1866）年地図

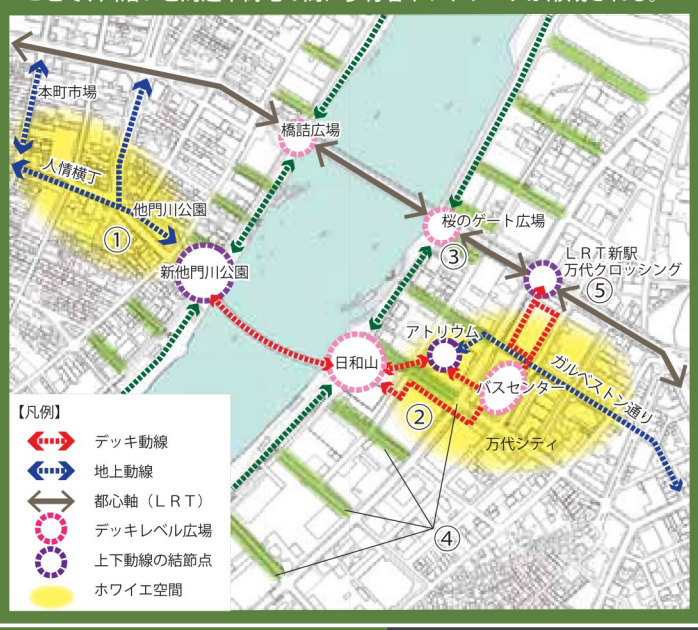
②信濃川東岸：日和山からまちのにぎわいをつなぐ
日和山の内側の開発街区内に上下動線の結節点となる**アトリウム**を設け、日和山からつながるデッキ動線とガルベストン通り等地上**にぎわい動線をつなげる。**

周辺のまちからつながる開発内動線のイメージ

③都心軸から劇場へのゲートをつくる　～桜のゲート広場～
- 優良建築物等整備事業が予定される万代二町目地区の開発の低層部に、萬代橋橋詰から直接やすらぎ堤にアクセスできる**デッキレベルの広場**の整備を誘導し、都心軸から川へのアクセスを向上する。
- 広場には、店舗等に加え**インフォメーション機能や桜のシンボルツリー**を配し、劇場のゲート空間を演出する。

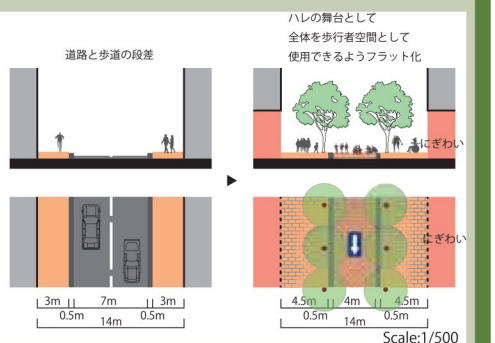
テアトル萬代をきっかけとしてまちをつなぐ歩行者ネットワークを形成する

街区更新・新交通システムの導入・交通規制の見直しを一体的に行うことで、川沿いと周辺市街地の間に歩行者ネットワークが形成される。

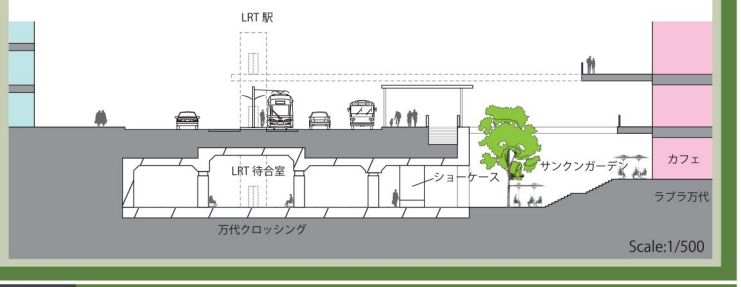


④劇場へのアプローチ空間を設える
川周辺の道路を**一方通行化**し、通過交通を排除する。それにより生まれる歩行者空間を**積極的に緑化**し、川の自然をまちなかに引き込む。

歩行者空間緑化イメージ



⑤ＬＲＴ新駅からのゲートをつくる
ＬＲＴ新駅、万代クロッシング、ラブラ万代再整備、デッキネットワーク整備を一体的に行い、テアトル萬代につながる**デッキネットワークのゲート**となる空間をつくる。



3 市民が育てるテアトル萬代

周辺の街並みを萬代橋や信濃川の「景」の“舞台背景”として設える

テアトル萬代づくりに積極的に参加したいという周辺の住民も巻き込んで“目標”となる景観を話し合い、共通のデザインコードである景観ガイドラインを作成し、皆の協力によって、風格ある風景を創出する。

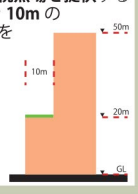
市民の目標となるシンボル景観を実現するための５ステップ

1　**デザイン検討委員会**を立ち上げる。（市民も巻き込んで）

▼

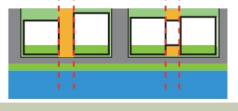
2　デザインコードを定める**目的**は何か。デザインコードによって**何を得たいのか**を明確にした上で**何をコード化するか**を議論する。
（下は川沿いの景観を揃える場合のデザインコードの例を示す）

川床テラス
川沿いの建物の更新時には信濃川への**新たな視点場を提供**する**高さ 20m、奥行き 10m** の**テラス状の基壇部**を設け連続させる

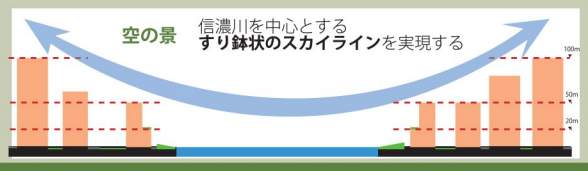


テラス活用のイメージ
・カフェ、レストラン
・ビアガーデン
・緑化空間
・オフィスの休憩スペース
・保育園
・子供の遊び場

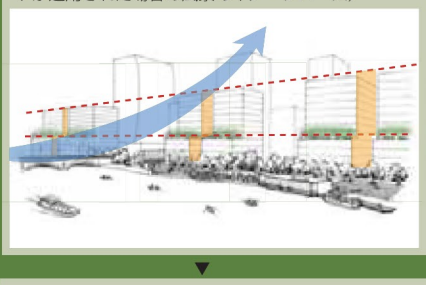
すきまの景
- **壁面ライン**を信濃川に平行にそろえ街区のエッジを構成する
- 街区に２棟以上建てる場合は**隣棟間隔を 20m 以上**を確保する
- 一棟の場合は長大壁面とならないよう **40m 以下で分節**する



空の景　信濃川を中心とする**すり鉢状のスカイライン**を実現する



3　もしそのデザインコードが適用される場合にどのような結果となるかを**シミュレーション**する（コードが適用された場合の風景のイメージパース）



▼

4　地権者の協力によって**街の更新**を進め風格ある景観を創出する。強制としてのガイドラインではなく**ノブリス・オブリージュ**（シンボル空間に建物を構える心構え）

▼

5　必要に応じてガイドラインを**バージョンアップ**してより魅力的な「テアトル萬代」の風景づくりを！

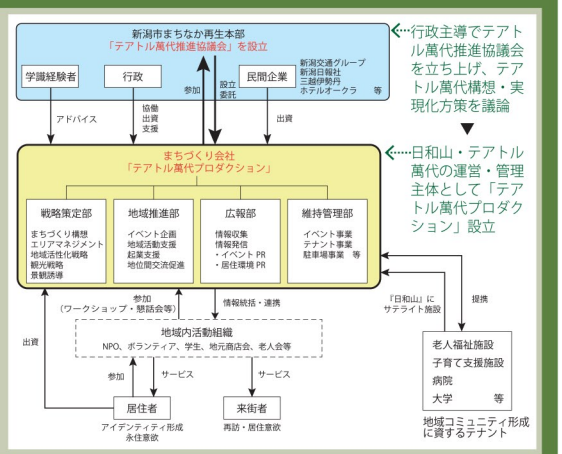
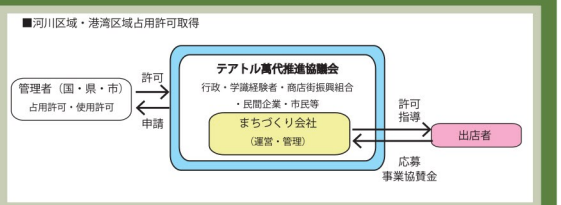
親子三代で育て受け継ぐテアトル萬代への誇り

行政・学識者・地元民間企業・地域住民によりまちづくり会社をつくり、日和山・テアトル萬代の運営・管理を担う。

まちづくり会社（テアトル萬代プロダクション）の設立
- 市民ボランティアや NPO 等の地域活動組織を統括し、行政や民間企業の支援を受けながら**エリアマネジメント**を行う。
- 出資者は行政・民間企業・市民から募る。
- 地域内の様々な活動組織と連携し、**市民参加型のまちづくり**を行う。
- イベント PR、居住（永住・転入）促進活動、観光情報発信など、**新潟ブランドをアピール**。

日和山を拠点とした運営・管理
- テアトル萬代プロダクションが公共施設「日和山」の指定管理者となり、運営・管理を行う。
- 日和山には、**地域コミュニティ形成に有効なテナント**を積極的に誘致し、地域居住者のまちづくりへの意識を高める。

テアトル萬代プロダクションの収益構造
- テナント料
- イベント収益
- やすらぎ堤出店者からの事業協賛金
- 駐車場事業（周辺駐車場集約化）
- 空き店舗斡旋事業
- EV シェア、サイクルシェア事業



河川空間への店舗設置等の誘導
- 店舗等設置のための河川区域占用の許可申請は、**『テアトル萬代推進協議会』**が行う。
- 協議会が設置可能区域を設定し、審査の上出店者を決定、許可・指導を行い、民間出店者が店舗等設置を行う。
- 民間による店舗設置は期間を区切り、新陳代謝を図るとともに、期間満了の出店者に対しては古町商店街や人情横丁等の**空店舗の斡旋**を行い、中心市街地の活性化に寄与する。