## 5. 萬代スキーム： デザインガイドラインと事業スキーム

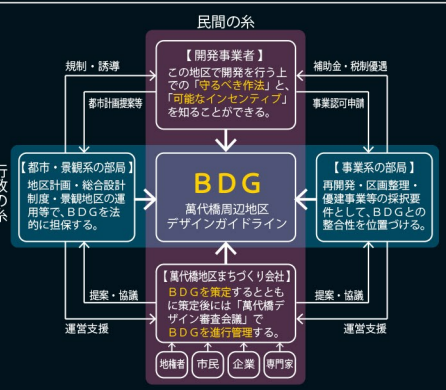
# BDG

Bandai Design Guideline

萬代六景を創出する都市デザインのルールを定めた『萬代橋周辺地区デザインガイドライン（BDG）』を萬代橋地区まちづくり会社（以下、まち会社）が主体となって策定と進行管理を行う。

BDGは、行政にとって、担当部局を超えた一体的な施策を行う上での具体の指針となる。

開発事業者にとっては、この地区で開発を行う上で必要な「作法」と「インセンティブ」を知ることができる。

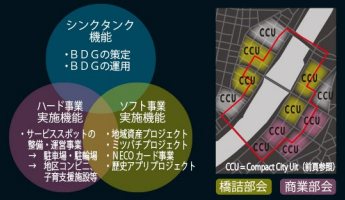



■ 萬代橋地区まちづくり会社

地域のエリアマネジメント主体として、地区の民間出資を主としたまち会社を設立する。まち会社の主な役割として、BDGの策定及び進行管理のほか、ハードからソフトまでの事業を一体的に実施し、その中で自主財源を確保する。

まち会社の主なメンバーは、地区マネジメントの基礎単位であるCCUの代表者から構成される。その中で特にいくつかのエリアでまとまった取組が必要な場所（橋詰地区と商業施設集積地区）については、専門部会を設置し、下記にあげる具体の事業スキームについて検討する。

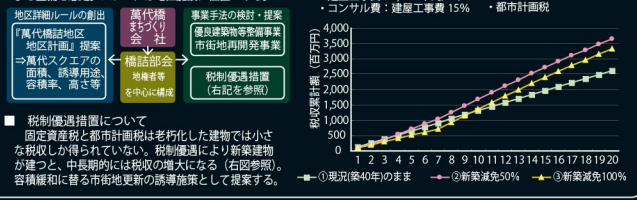
【まちづくり会社の主な機能】 【構成単位】




## 萬代スクエア整備スキーム - 萬代スクエアをどのように整備するか -

■ 整備の進め方

橋詰部会が中心となって、BDGを踏まえた地区計画を都市計画提案する。萬代スクエアについては、規制緩和及び税制優遇に対する公共貢献として、開発者による整備を想定。スクエアは地区施設に位置づける。




●建築条件
- 敷地面積：5,000 ㎡
- 容積率：800%
- 路線価：1,600 千円／㎡
- 工事期間：2 年間
- 建屋工事費：1,000 千円／坪
- コンサル費：建屋工事費 15%

●税収項目
- 固定資産税：税率 1.4%
- 都市計画税：税率 0.3%

●減免項目（竣工後 5 年間）
- 固定資産税
- 都市計画税




■ 税制優遇措置について

固定資産税と都市計画税は老朽化した建物では小さな税収しか得られていない。税制優遇により新築建物が建つと、中長期的には税収の増大になる（右図参照）。容積緩和に替る市街地更新の誘導施策として提案する。

## 商業施設群建替スキーム

- テナントをグリップしたままどう建替えを進めるか -

●STEP 1

国交省庁舎跡地（市・UR等の買取を想定）と建替るビルの土地を土地交換。

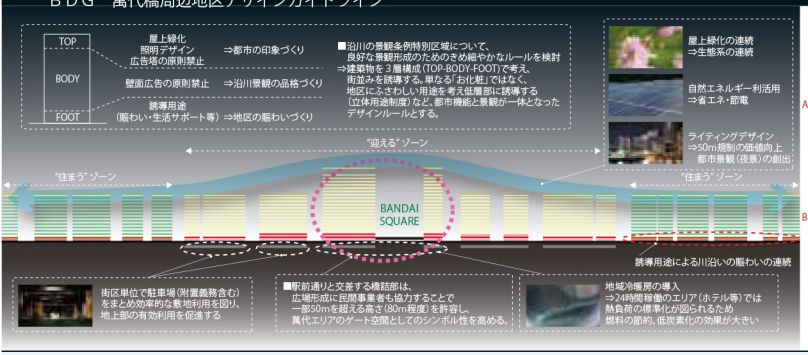
●STEP 2

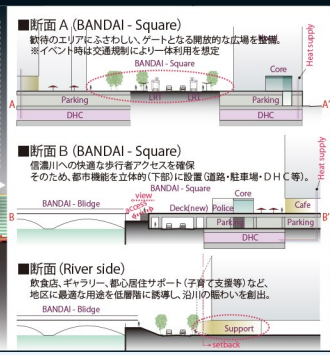
従前土地に借地権設定し、旧ビル営業したまま新ビルを建設。後にテナント移転。

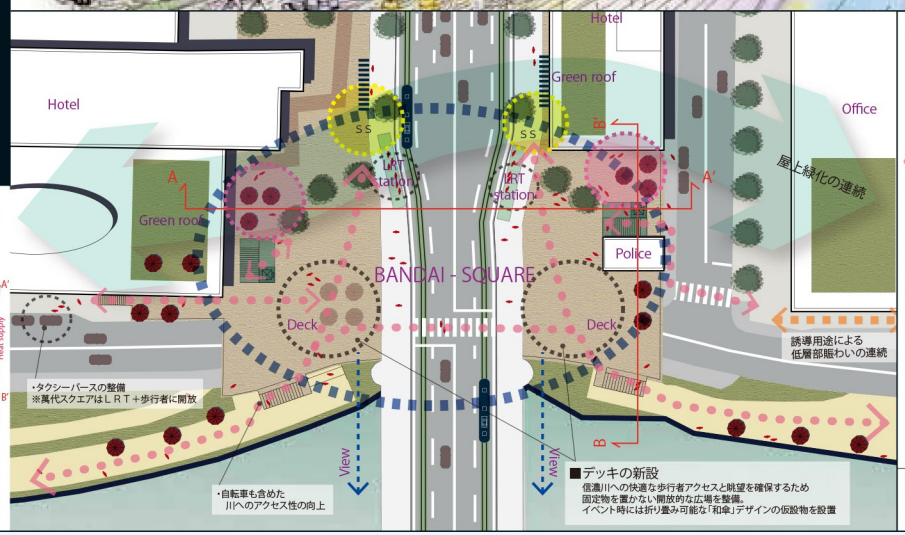
●STEP 3

新ビルオープン後に、従前土地の借地権を解除。以後も連鎖的に建替を進める。

## BDG 萬代橋周辺地区デザインガイドライン




## 6. ケーススタディ： 萬代橋詰西地区デザインイメージ

### ■萬代橋西詰のデザイン

もてなしの空間＝「萬代スクエア」を公民協働で整備する。

信濃川へのアクセスを分断している沿川道路の上空にデッキを新設することで、川へのアプローチやビューを改善し地区の回遊性を向上させる。

:人の流れ

地区を通貫するＬＲＴステーション近傍、民地内に交通・生活・観光の支援拠点（サービススポット）やオープンカフェを整備し、利便性・賑わいを向上させる。

SS :サービススポット

:オープンカフェ

（レンタサイクル）

新潟地方の資源（越後杉、小国和紙等）を活用した仮設物"和傘"をデッキや堤に設置。新しいブランドイメージの創出を図る。

:「和傘」

（和傘イメージ）

Scale 1:600

0 5 10 20m

## 四の景 交

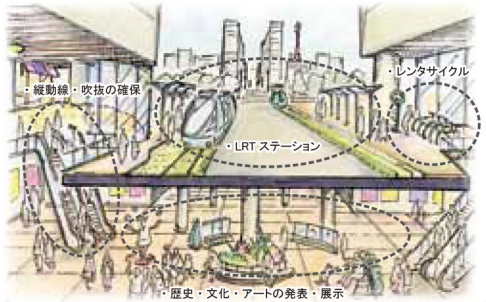
MICE×LIFE

Exhibition・Lifestyle・Incubation

縦横に動線が交錯し、賑わいのあふれる立体的な"交景"

①萬代クロッシングの充実（民間と連携したバリアフリー動線・吹抜確保、地元芸術家への発表展示の場の提供等）、民間施設との連携による"アーバンコア"の形成

②ＬＲＴステーションを核としたサポートスポット（行政サービス、観光コンシェルジュ等）




## 五の景 遇

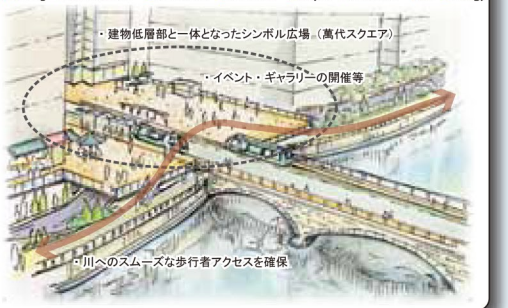
MICE×LIFE

Meeting・Incentive tour・Conference・Exhibition・Lifestyle・Incubation・Fun・Ecology

萬代エリアを象徴する出会いと交流の"遇景"

①来街者をもてなし、光・風・水を身近に感じることが出来る開放的な広場（デッキ）日常的な溜まりだけではなく地域イベント・ギャラリーの開催等多様な交流を創出。

②広場と一体となり出会いや交流を支える建築（ホテル・商業・飲食等）




## 六の景 艶

MICE×LIFE

Incentive tour・Conference・Fun

水辺の都市にふさわしい、水際に映える艶のある"夜景"

①都市軸を浮かび上がらせる頂部照明の連なり

②川沿いを歩く人々にとって親しみやすくやわらかな"明かり"

③角田山弥彦山への眺望を尊重した連続性のある建築群（スカイライン）

④橋詰はゲートとなるシンボリックな照明デザイン

## 萬代六景

萬代橋ができたことで、市内の人と物の交流が高まり、市を日本海で随一の都市へと発展させる原動力となってきた。

そして将来、萬代橋を含めた当該地区は、MICE と LIFE という価値で、世界と新潟を結び高め合う、新たな架け橋となることだろう。