

令和8年3月25日（水）

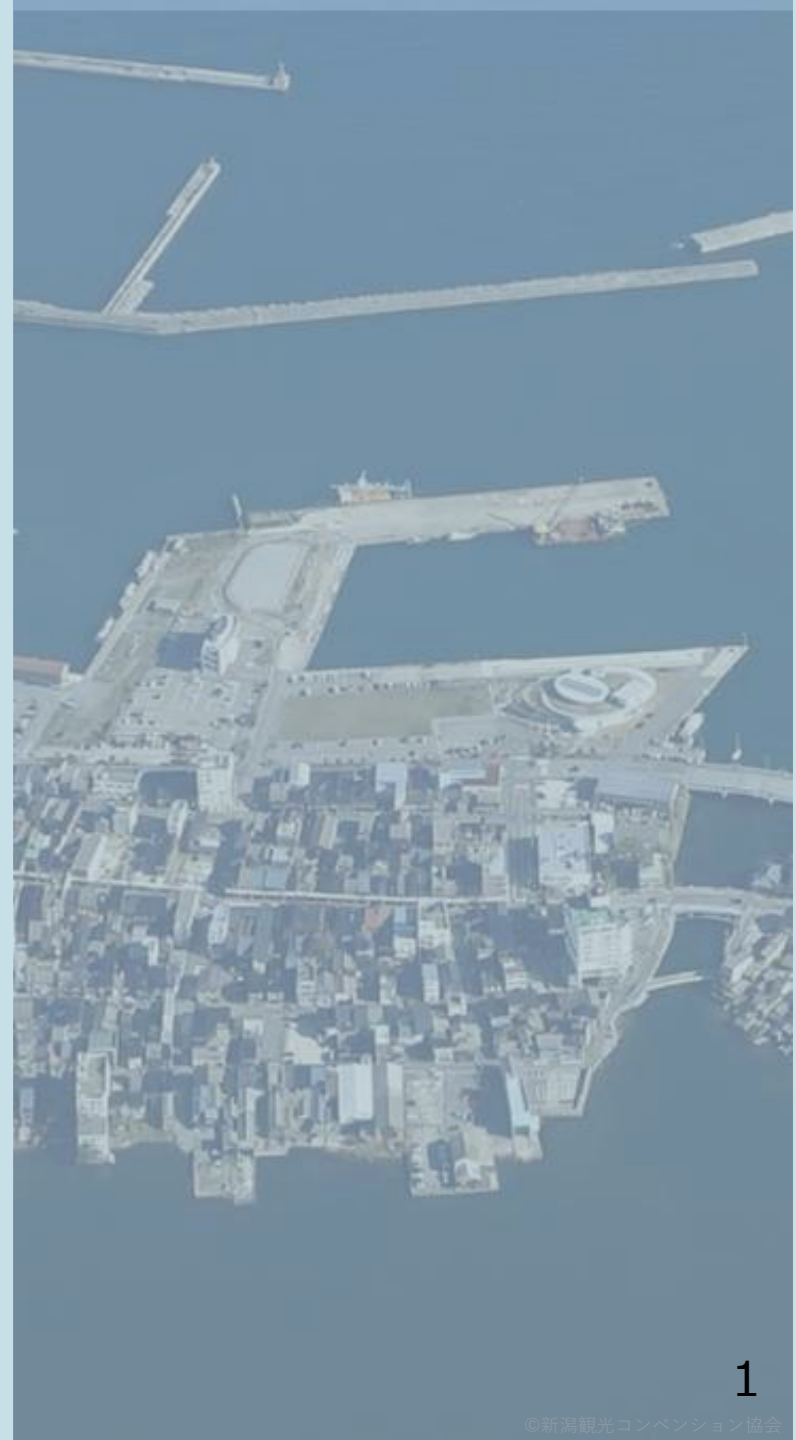
みなと緑地PPPの活用

- ① あいぽーと佐渡
- ② 万代テラス

新潟県 交通政策局 港湾整備課、港湾振興課

①両津港について

—みなと緑地PPPの活用—



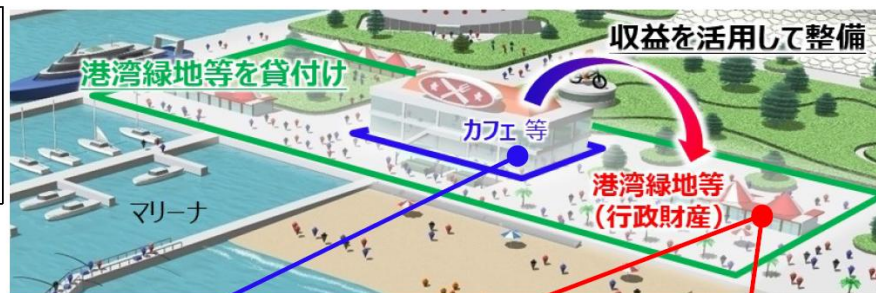
みなと緑地PPP制度概要

- 港湾管理者の厳しい財政制約等により、港湾緑地等の十分な維持管理や更新がなされておらず、老朽化・陳腐化が進展。
- 官民連携による賑わい空間を創出するため、港湾における緑地等において、カフェ等の収益施設の整備と収益還元として港湾緑地等のリニューアルを行う民間事業者に対し、港湾緑地等の貸付けを可能とする港湾環境整備計画制度(みなと緑地PPP)を令和4年12月に創設。

■ 制度の概要

制度概要：港湾環境整備計画を港湾管理者が認定・公表
港湾緑地等の行政財産の貸付け
事業期間：概ね30年以内
条 件：収益の一部を還元
(港湾緑地等のリニューアルや維持管理)

■ 制度イメージ



■ 制度活用のメリット

港湾管理者



- ・民間資金を活用することで、緑地等の整備・管理にかかる財政負担が軽減される。
- ・民間の創意工夫も取り入れた整備・管理により、緑地等のサービスレベルが向上する。

民間事業者

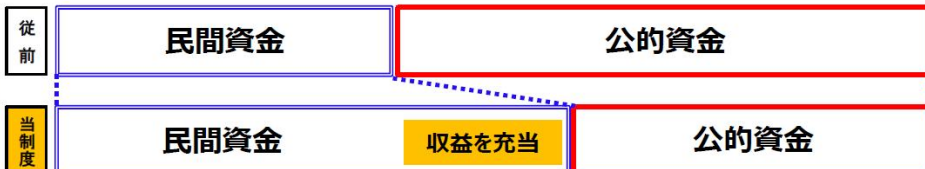


- ・緑地内に飲食店や売店等の収益施設を長期間安定的に設置できる。
- ・港湾空間を活用して自らが設置する収益施設と合った緑地等を一体的に整備することで、収益の向上にもつながる質の高い空間を形成できる。

利用者



- ・飲食施設の充実など利用者向けサービスが充実する。
- ・老朽化し、質が低下した施設の更新が進み、緑地等の利便性、快適性、安全性が高まる。



両津港周辺の状況



あいぽーと佐渡周辺

【現在の状況】

- ・両津港は昭和26年に重要港湾指定。佐渡の玄関口として人流・物流を担う基幹港湾。
- ・佐渡汽船ターミナル利用者は年間約119万人（令和6年度）。世界遺産登録により増加見込み。
- ・イベント開催はあるが、観光客の滞在機能が乏しく通過点となっている。
- ・賑わい創出には、飲食・物販、宿泊・滞在機能の充実が課題。

あいぽーと周辺の概要・問題点・課題



＜あいぽーと佐渡の概要＞

- ・両津港から徒歩5分
- ・多目的ホール（約290人収容）を備えたインフォメーションセンター
- ・隣接する緑地は屋外イベントにも対応
- ・駐車場（20台）
- ・2015（平成27）年3月オープン
- ・2015（平成27）年3月『みなとオアシス佐渡両津』登録
- ・2020（令和2）年5月 道の駅移転

あいぽーと緑地は、休憩・散策や駐車場として活用されてきたが、佐渡金山の世界遺産登録を受け、佐渡の玄関口のにぎわい拠点として高度活用が求められている。

【あいぽーと周辺の問題点・課題】

- ・「あいぽーと佐渡」は道の駅登録済みだが、物販・飲食機能が不足しており、機能充実が必要。
- ・ターミナル～あいぽーと～商店街は徒歩圏だが、集客コンテンツが弱い。
- ・緑地でのPark-PFI活用など、民間による物販・飲食導入のニーズあり。
- ・水産・農産関係者や商店街と連携し、地元経済活性化につなげる議論が必要。

地元意見を集約の結果、あいぽーと緑地のコンセプトは以下の3点
ただし、最優先は1

【佐渡の魅力と日常が交差する、賑わいの港】

1. 佐渡の豊かさを五感で味わう「食と憩いの拠点」

観光客が必ず立ち寄りたいたいと思える佐渡唯一の市場直送の海鮮市場や地場産品マーケット、雨や冬の寒さを気にせず、365日市民も日常的に通いたくなる飲食店やカフェ等の施設を整備し、年間を通じて人と佐渡の旬が集まる場所。

2. 地元商店街、生産者と手を取り合う「共生型開発」

大規模な固定店舗の誘致だけでなく、地元商店街や小規模事業者もキッチンカーや短期貸出枠等で挑戦できる仕組みやイベントスペースを整え、市民のニーズと観光の活気が相互に利益を生みだせる柔軟な仕組みの構築。

3. 佐渡の魅力を体感し、交流が生まれる「体験の場」

初心者でも楽しめる海釣り体験や、伝統芸能ワークショップなど「佐渡ならではの体験」を通じて、市民と観光客が自然に交流できる場所。

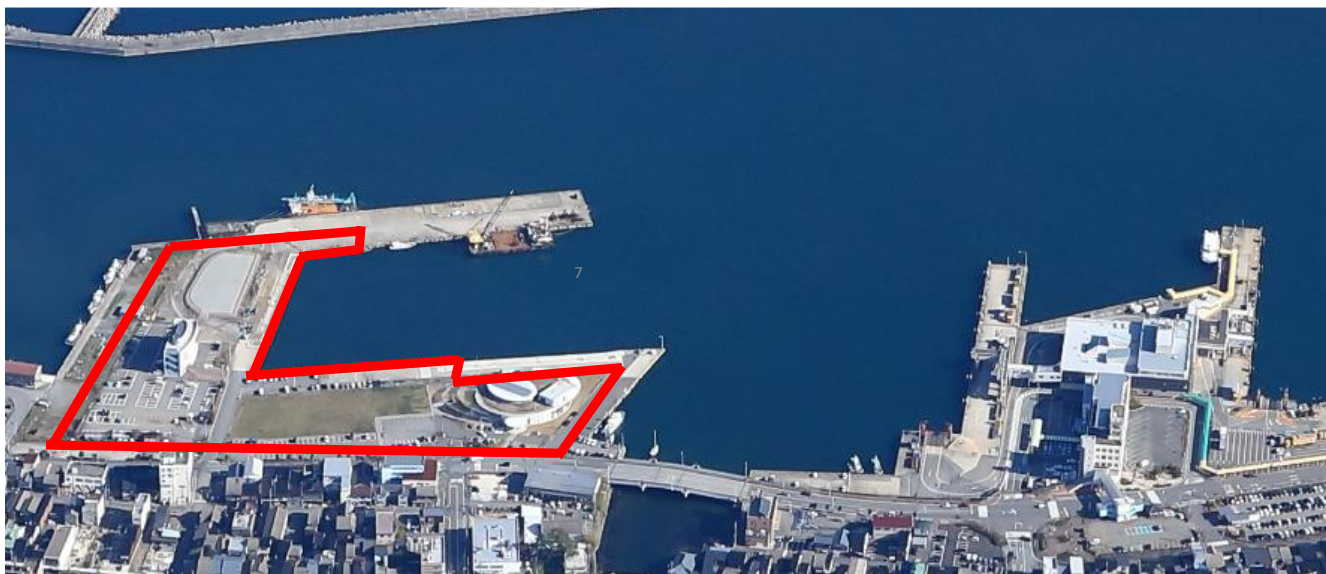
両津港の緑地における事業内容

事業者 今後公募により決定

事業内容 地域と調整しながら決定

契約期間 約30年（最大）

事業想定エリア 両津港の北埠頭エリアにおける事業を想定



スケジュール ★ 令和7年度 港湾計画変更
★ 令和8年度 公募要件の検討後、事業者の公募（予定）

②万代テラスについて

－みなと緑地PPPの活用－



万代テラスについて

万代テラスは、神戸港・大阪港に
続き、全国で3番目の事例



R7.8月 長期貸付開始



万代島地区の更なる賑わい創出へ

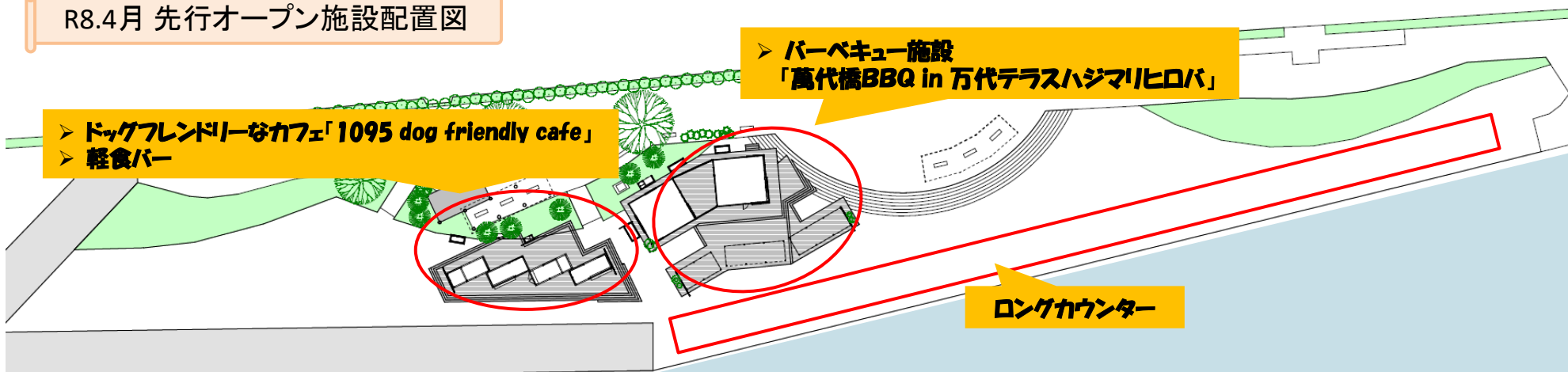
- 事業者 (株)ピーエイ
- 事業内容 収益施設：バーベキュー施設、テナント施設等
収益還元：花壇やベンチ等の整備、緑地の維持管理等
- 契約期間 約30年 (R7.8.15～R37.3.31)
- 貸付面積 5,381.23㎡
(万代テラス全体面積 7,560.23㎡)
- 今後の予定 **令和8年4月25日 一部先行オープン!!**

2階建てのテナント施設等建設予定 

➤ 飲食店、販売・サービス店舗など「新潟」に関連するテナント募集予定

令和10年 グランドオープン

R8.4月 先行オープン施設配置図



1095 dog friendly cafe

- ✓ 「1095BAKERY」※のパンと、「WOLVES DISHES」のジビエ肉を使ったホットサンドがイチオシ👍
- ✓ ワンちゃん向けのメニューも充実しています🐶



軽食バー

- ✓ 川沿いの開放的なリバーサイド空間で、新潟県産の日本酒やワインなどお楽しみいただけます🍷
- ✓ おひとりさまでもお気軽にどうぞ。

※「1095BAKERY」は、清酒八海山をつくる八海醸造が運営する「魚沼の里・猿倉山ビール醸造所」内にあるベーカリー。八海山の仕込み水と天然酵母を使ったパンを提供しています。

萬代橋BBQ in 万代テラスハジマリヒロバ

- ✓ 各種BBQプランを取り揃えております。
- ✓ 新潟のブランド肉や海鮮を味わえるプランで手ぶらでOK🍷
- ✓ 好きなものの持ち込みもOK🍷
- ✓ 屋内席もあるので天候を気にせずOK🍷

萬代橋と信濃川の夜景を堪能しながらBBQが楽しめます♪



万代テラス ハジマリヒロバ リニューアル オープニングセレモニー

RENEWAL OPENING CEREMONY

2026年4月25日(土) / 2026年4月26日(日)

11:00~16:00 (10:00~ 受付開始)

BBQはこちらから
お申し込みください

メインコンテンツ：BBQ立食パーティー

新潟県産食材使用


アルコール飲み放題付 5,000円 (税込)


ソフトドリンク飲み放題付 4,000円 (税込)

提供時間 12:00~14:00 (L.O 14:00)



BBQ事前申し込み
フォーム

 地元飲食店・
キッチンカー出店

 朝日酒造による
日本酒利き酒体験


タイムスケジュール (両日共通)


11:00 開会式


12:00~14:00 BBQ立食パーティー

13:00~16:00 ステージ公演

16:00 閉会式

 佐渡おけさ体験会

 世代を問わず楽しめる
エンタメショー

 子供向け遊具エリア

 トウクトウク体験

会場：万代テラス ハジマリヒロバ
住所：〒950-0088 新潟県新潟市中央区万代3丁目2526-2

主催：株式会社ビーエイインカネイト新潟
問い合わせ：070-7607-0196

★オープニングイベント開催★


➤ 日時：4月25日(金)・26日(土)
11:00~16:00
(10:00~ 受付開始)

➤ 場所：万代テラス ハジマリヒロバ

➤ 内容

- ✓ BBQ立食パーティー
- ✓ 地元飲食店・キッチンカー出店
- ✓ 朝日酒造による利き酒体験
- ✓ ステージ公演
- ✓ トウクトウク体験

などイベント多数開催予定



ご清聴ありがとうございました

問合せ先
株式会社ピーエイインカネイト新潟
電話: 080-5647-8215

万代テラスハジマリヒロバ ホームページ
<https://www.bandaiterrace-hajimarihiroba.com/>