

旧市長公舎に関するサウンディング型市場調査の実施について

1. 趣旨

新潟市では、中央区西大畑町内にある「旧市長公舎」の今後の方向性を検討しています。

については、民間事業者等の皆さまから保存活用にかかるアイデアを広く募集するため、サウンディング型市場調査(対話による意向調査)を実施します。

2. 対象案件 旧市長公舎

詳細は別紙「旧市長公舎について」のとおり

3. 対話について

(1)対話項目(内容)

【必須項目】

①対象建築物の評価(市場性)

対象建築物には「庭園」も含まれますが、建物・庭園のいずれか一方の評価でも構いません。

②想定する対象建築物の利活用プラン

利活用プランには、想定する事業内容に加え、以下の情報もあわせてお聞かせください。

- ・事業期間の想定
- ・事業方式(建物全体、部分活用など)
- ・改修や整備の範囲(内装、外観、間取りなど)
- ・(用途の制限の緩和が必要な場合)想定する緩和手法

※都市計画上の用途の制限に関わらず、幅広くご意見を聴取したいと考えています。

③利活用における課題及び行政への要望について

【任意項目】

- ・改修や整備に必要な工事費の負担の可能性

例:内装、設備は事業者様側で負担可(屋根・外壁・耐震補強は行政負担が望ましい)など

(2)対話の進め方

参加者より上記3(1)の対話項目について、一括してご説明いただき、その後、市から質問等をいたします。ご説明は一部の項目のみでも構いません。可能な範囲でお願いします。なお、対話の進め方を変更する場合があります。

4. 留意事項

(1)参加及び対話内容の取扱い

- ・対話への参加実績は、事業者公募時における評価の対象となりません。
- ・対話は参加者のアイデアやノウハウを保護するため、個別に実施します。
- ・対話内容は今後の検討における参考材料とします(参加者、市双方の発言は対話時点の想定のものとし、何ら約束、保証するものではありません)

(2)対話に関する費用

対話への参加に要する費用(書類作成、内覧会や対話への参加費用、交通費等)については、参加者の負担とします。

(3)対話及び対話後の協力

必要に応じて追加対話や文書照会を実施することがありますので、ご協力をお願いします。

(4)対話結果の公表

- ・ 対話の実施結果については、概要を市ホームページ等で公表します。
- ・ 対話の実施結果の公表にあたり、事前に参加者に内容の確認をします。
- ・ 参加者の名称及びノウハウに関する内容は公表しません。ただし、新潟市情報公開条例（昭和 61 年 10 月 14 日条例第 43 号）に基づき公開の対象となる場合があります。

(5)参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話に参加することができません。

- ・ 暴力団(新潟市暴力団排除条例(平成 24 年新潟市条例第 61 号)第 2 条第 2 項に規定する暴力団をいう。以下同じ)、暴力団員(同上第 3 項に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する団体
- ・ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成 11 年法律第 147 号)第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員が関与している団体

5. 内覧会の実施(予定)

日 時:令和 7 年 2 月 25 日(火)から 28 日(金)(30 分程度、日程は別途調整)

会 場:旧市長公舎(新潟市中央区西大畑町 5927-9)

対 象 者:民間事業者等(事業の実施主体となりうる法人または法人のグループ)

申込期限:令和 7 年 2 月 21 日(金)13 時

申込方法:お問い合わせ記載のメールアドレスまでメールにてお申し込みください。

件名は【旧市長公舎内覧会申込】とし、参加団体名、参加人数、参加者氏名、連絡先(TEL、E-mail)を記載してください。

その他:参加者の安全のため、ヘルメットをご持参ください。なお、内覧会に参加しない場合でも対話にお申し込みいただけます。

6. 対話の実施(予定)

日 時:令和 7 年 3 月 3 日(月)から 3 月 19 日(水)

(1 時間程度、日程は別途調整)

会 場:古町ルフル内会議室(新潟市中央区古町通 7 番町 1010 番地)

対 象 者:民間事業者等(事業の実施主体となりうる法人または法人のグループ)

申込期限:令和 7 年 3 月 7 日(金)

申込方法:お問い合わせ記載のメールアドレスまで、件名は【旧市長公舎対話申込】とし、別紙エントリーシート及び事前ヒアリングシートをご送付ください。

そ の 他:お申し込み後、日程調整させていただきます。

7. お申し込み、お問い合わせ先

新潟市文化スポーツ部文化政策課 担当 山口、目黒

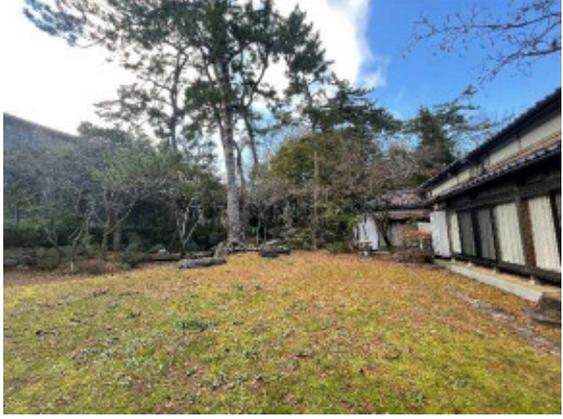
TEL:025-226-2623 FAX:025-226-0066

E-mail:bunka@city.niigata.lg.jp

旧市長公舎について

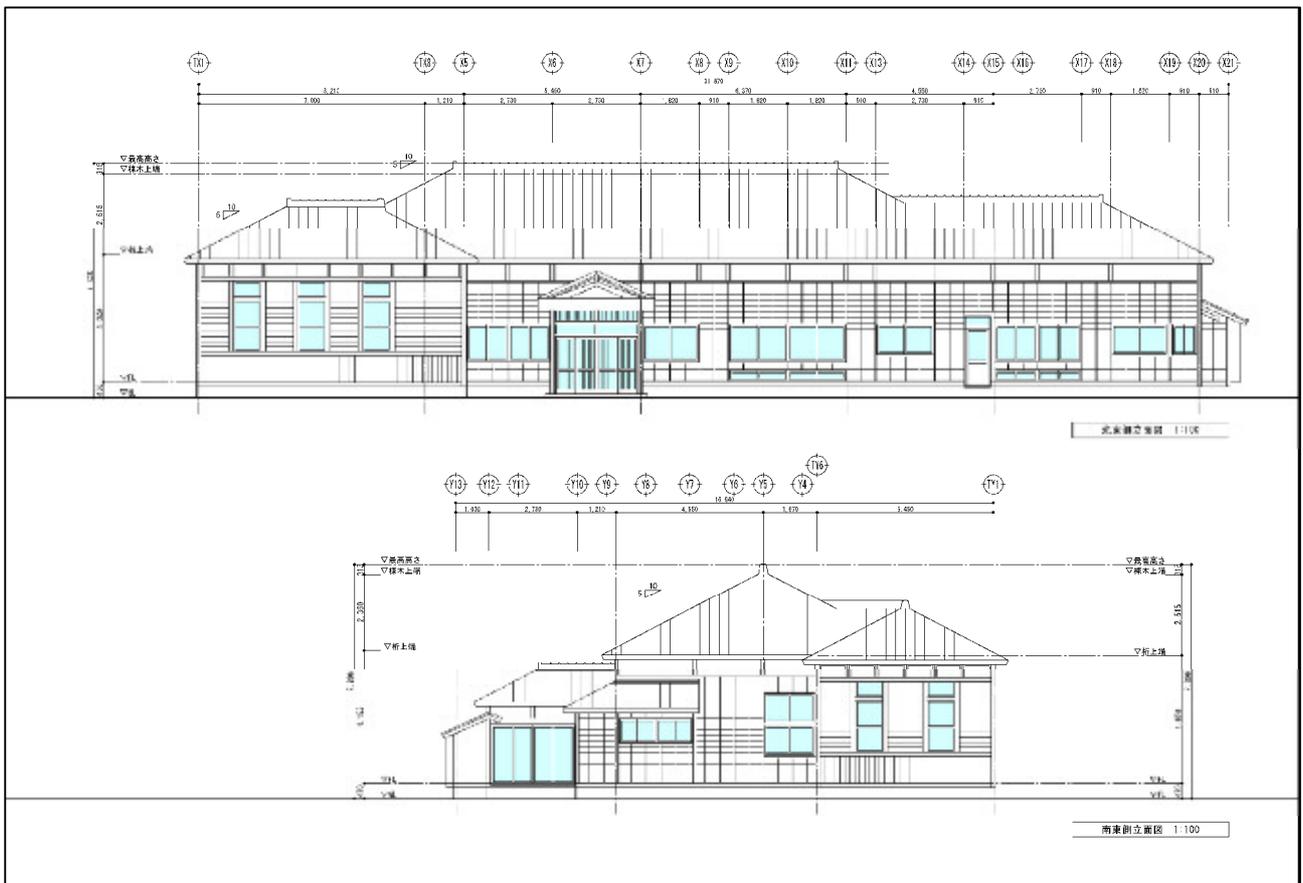
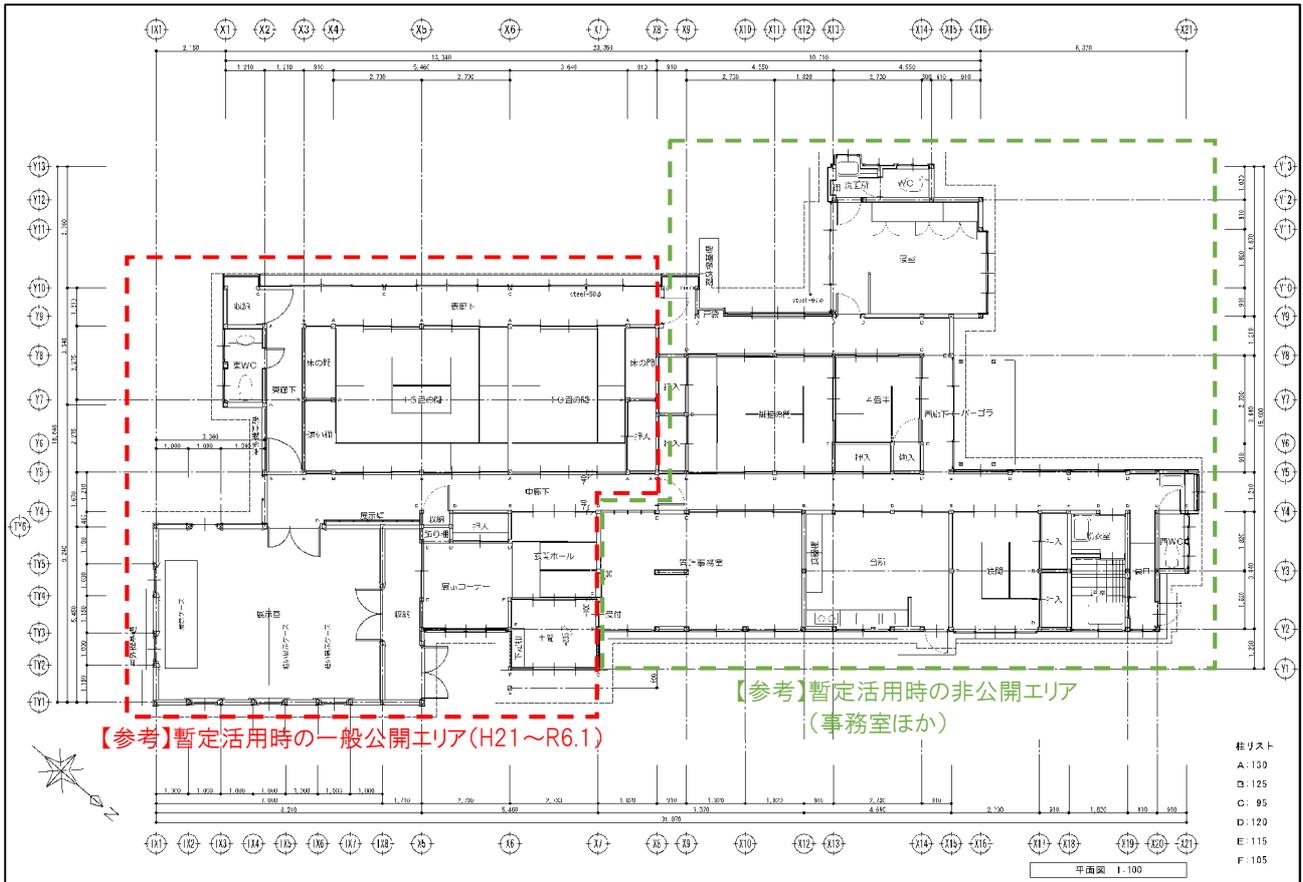
1. 対象建築物の概要

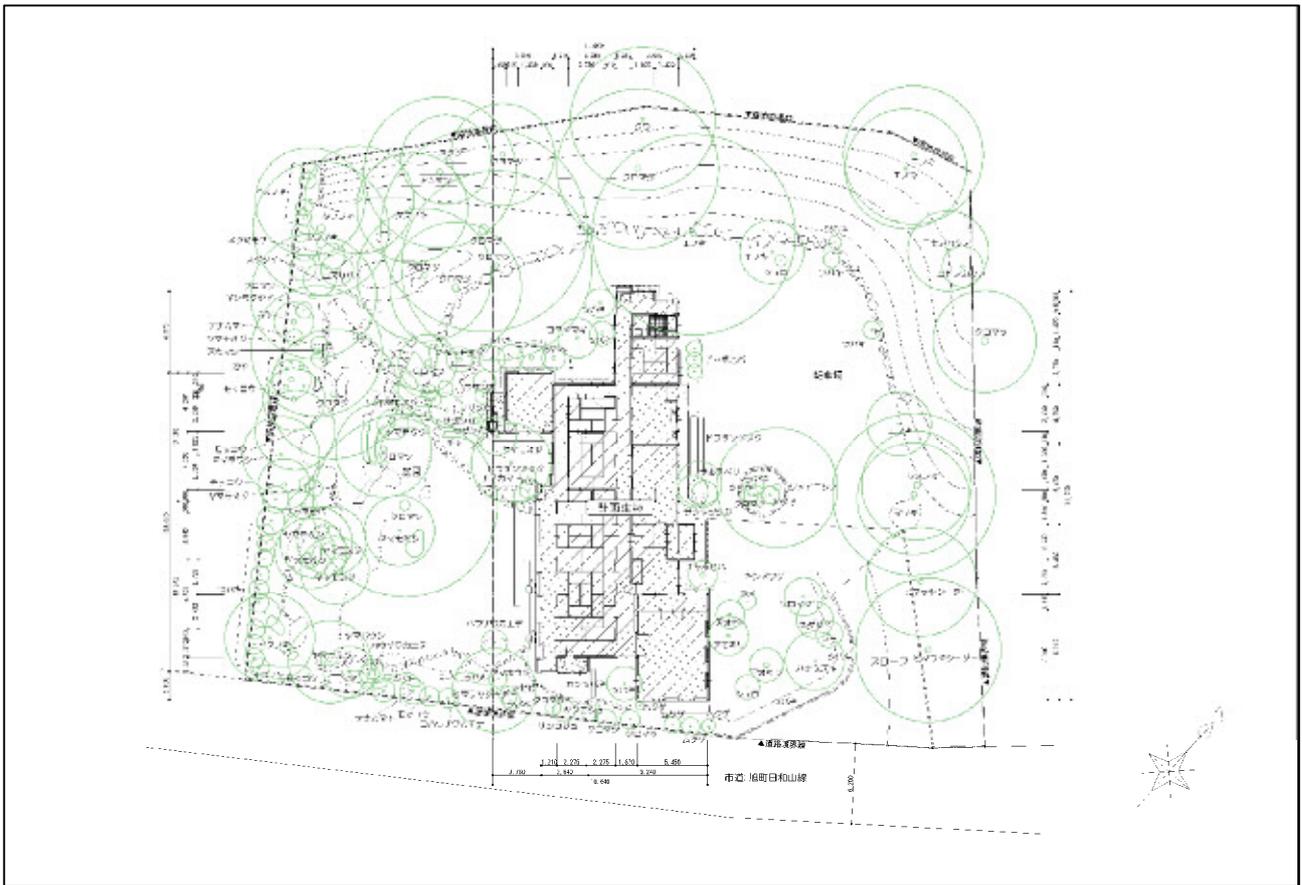
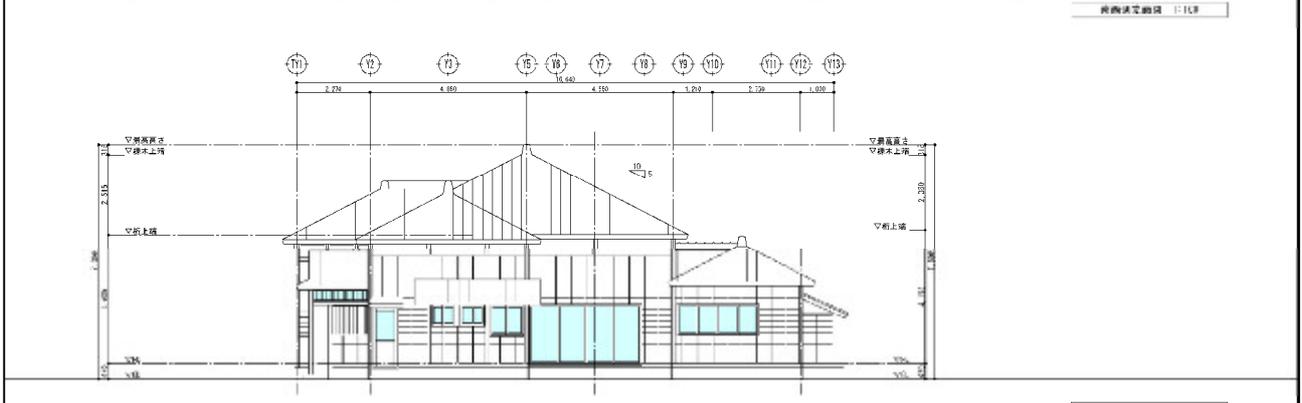
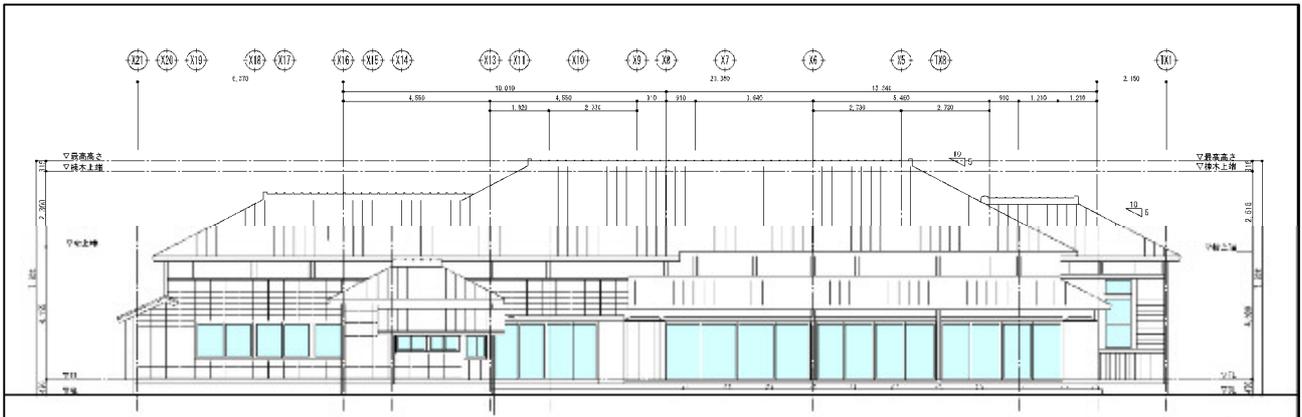
所在地:新潟市中央区西大畑町 5927-9
地目・地積:宅地 2195.57 m²(うち、庭面積等 1,500.00 m²)
建物延床面積:307.36 m²
建造年代:1922(大正 11)年
構造形式:木造平屋建て
用途地域:第一種低層住居専用地域
防火地域:準防火地域
耐震診断判定:「倒壊する可能性が高い」(0.7 未満)【一般診断】
老朽度:建築、機械設備、電気設備ともに顕著な劣化状況が見られる箇所が多数あるため、建物の保全の観点からも大規模な改修が必要と考えられる。
その他:敷地一部が都市計画道路(旭町日和山線・寄居大畑線)の法線上に位置。

	
外観(表側)	外観(裏側)
	 <p>地理院地図より作成</p>
庭園	敷地(赤枠線内)

【参考】

- 平成 21 年度より、坂口安吾の文学資料の調査・研究・展示の場として旧市長公舎を「安吾 風の館」と称し暫定的に活用してきた。主に、洋風応接間を展示室に改修し展示事業を実施。令和 5 年の耐震診断・老朽度調査の結果に加え、令和6年能登半島地震の影響も鑑み、令和 6 年 1 月 4 日から休館。
- 平成 30 年から令和 6 年 1 月までの入館者数平均は年間約 4,000 人(入館無料)
- 「安吾 風の館」は遊休施設の有効活用であり、恒久的な位置づけではありません。





2. 歴史的・文化的・まちづくり上の評価

歴史的 評価	<p>新潟市長公舎は、中廊下式住宅の典型例の一つで、大正 11 年に建てられた。中廊下式住宅とは、家の一部に洋風を採り入れた和洋折衷の住宅のことで、中廊下によって間取りが区分され、玄関の脇の一室を板床の洋風応接間とするもの。このような様式は明治末期から大正期にかけて都市の俸給生活者の間で流行したもので、市長公舎は市内におけるその先駆的存在であったとの指摘もある。</p> <p>歴代市長が居住・執務、そして重要な賓客を招く場として使用してきた施設であり、市政史上の記念性が高いものである。また、政令指定都市・中核市レベルの大都市で現存する戦前期の市長公舎はほとんどなく、新潟市長公舎は現存最古の市長公舎といえる。</p>
文化的 評価	<p>外観等は旧県知事公舎(明治 42 年竣工、現在は新発田市に移築)にならった可能性が高く、応接室の内観は高い天井、縦長窓、腰壁で構成され、洋風建築のプロポーションを保っている。既成市街地の郊外に開かれた住宅地(西大畑・二葉町周辺等)に多く作られた洋風住宅の模範例として、周辺の住文化に影響を与えたものと思われる。</p> <p>また、平成 4 年に造られた庭園は、川村修就の時代に植えられたと思われるマツ群を残し、海岸砂丘の面影を今に伝えるとともに、枯山水等の伝統的庭園様式と機能的な芝庭を巧みに調和させた、新潟の現代庭園を代表する一つである。</p>
まちづくり 上の 評価	<p>白い下見板張りの洋風応接室を道路側に寄せ、市政の殿堂としてのシンボル性を示すとともに、塀越しに見える樹木が当該地区にとって貴重な緑の街路景観を呈している。また敷地が都市景観形成地区に隣接しており、周辺的美観形成に資することが出来る。</p> <p>西大畑周辺には、登録文化財や文化施設が多く集積しており、それらとの連携により、地域振興に資することが出来ると思われる。</p> <p>駐車場(10 台程度駐車可)もあり、バス停留所も付近にあるので利便性は確保されている。</p>

3. 利活用にかかる条件(必須項目)

利活用プランには、歴史的・文化的・まちづくり上の評価を受けた旧市長公舎の形状や特徴等をできるだけ活かした取組を含めるとともに、騒音や交通渋滞など、周辺の住環境への配慮を踏まえた内容とすること。

旧市長公舎に関するサウンディング型市場調査・エントリーシート【申込〆切:3月7日(金)】

法人名		
法人所在地		
(グループの場合) 構成法人名 (代表法人含む)		
対話申込に関する 連絡先及び担当者	氏名	
	所属法人名・部署	
	TEL	
	E-mail	
対話参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職	

対話のご希望の日及び時間帯にチェックを記入してください。(例:☑, ■)

第1希望から第3希望の順も併せて記入してください。

日程	時間帯	希望順位
令和7年3月3日(月)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	
令和7年3月4日(火)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	
令和7年3月5日(水)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	
令和7年3月6日(木)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	
令和7年3月7日(金)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	
令和7年3月10日(月)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	
令和7年3月11日(火)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	
令和7年3月12日(水)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	
令和7年3月13日(木)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	
令和7年3月14日(金)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	
令和7年3月17日(月)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	
令和7年3月18日(火)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	
令和7年3月19日(水)	<input type="checkbox"/> 10時～12時、 <input type="checkbox"/> 13時～15時、 <input type="checkbox"/> 15時～17時	

【留意事項】

- 対話の実施可能期間は令和7年3月3日(月)から3月19日(水)における午前10時から午後5時になります(土曜・日曜・祝日を除く)。
- 対話時間は60分程度を想定し、上記時間帯の中で行うものとします。
- エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び会場を連絡先メールにご連絡します。(都合によりご希望に沿えない場合があります)
- 対話の参加人数は1グループについて3名以内としてください。

旧市長公舎に関するサウンディング型市場調査
事前ヒアリングシート

【利活用にかかる条件】(必須項目)

利活用プランには、歴史的・文化的・まちづくり上の評価を受けた旧市長公舎の形状や特徴等をできるだけ活かした取組を含めるとともに、騒音や交通渋滞など、周辺の住環境への配慮を踏まえた内容とすること。

※回答は別紙でご用意いただいても構いません。

※回答が難しい項目については空欄でも構いません。

①旧市長公舎及び庭園の市場性の評価をお聞かせください。いずれか一方でも構いません。
<考え方・ご意見等>

②利活用にかかる条件を踏まえたうえで、どのようなプランを構想しますか？

事業内容 / 事業期間の想定 / 事業方式(建物全体、部分活用など) / 改修や整備の範囲(内装、外観、間取りなど) / (用途の制限の緩和が必要な場合)想定する緩和手法 など

※都市計画上の用途の制限に関わらず、幅広くご意見を聴取したいと考えています。

<考え方・ご意見等>

③利活用にあたっての課題や行政に期待する支援などの要望事項はありますか？

<考え方・ご意見等>