
越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業

実施方針 概要版

2026.10.30

新潟市

1. 本事業の背景・目的

■ 本事業の背景

- 新潟市（以下、「市」という。）では、平成27年7月に本市の保有する公共施設の今後のあり方を位置づける「新潟市財産経営推進計画」（公共施設等総合管理計画）を策定、住民とのワークショップ等を踏まえ55の中学校区ごとに再編に係るアクションプラン（地域別実行計画）を定めているところである。
- 石山・東石山地域においては、地域別実行計画を令和7年9月に策定、令和8年2月には地域別実行計画で位置づけた新たな交流拠点の建設規模や建設に係る基本的な事項を基本構想として取りまとめた。
- 越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業は、地域別実行計画に基づき、老朽化した石山地区センター及び石山南まちづくりセンターの2施設を新交流拠点として集約化し、越後石山駅前に新たに整備することで、現在の人口規模に沿った公共施設の最適化を図る。



■ 本事業の目的

本事業は、以下の3点を主な目的として実施する。

- ①**公共施設の最適化**…公共施設の運営・維持管理にかかる市の財政負担の軽減を図ること。
- ②**駅前における利便性等の向上**…地域住民及び駅利用者の利便性の向上を図り、交流人口・定住人口増加に寄与すること。
- ③**公共施設再編におけるパイロットプロジェクト**…市の公共施設再編において官民連携手法を活用した代表事例に資する象徴性を持つこと。

2-1. 事業の全体像 | 対象となる既存公共施設等

- 本事業において再編の対象となる既存公共施設等は、園芸センター記念公園、石山南まちづくりセンター、石山地区センターの3施設である。
- このうち、石山南まちづくりセンター、石山地区センターは新交流拠点（園芸センター記念公園内に整備）に機能を集約化し、既存施設を解体のうえで、跡地を活用する想定である。

本事業の対象となる既存公共施設等



(出所) 新潟市「越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業計画書(案)」

2-2. 事業の全体像 | 本事業を構成する事業

- 本事業は下記の事業から構成される。
 - 対象地：園芸センター記念公園・・・①新交流拠点施設整備事業、②園芸センター記念公園再整備事業
 - 対象地：石山南まちづくりセンター・・・③石山南まちづくりセンター解体・跡地活用事業
 - 対象地：石山地区センター・・・④石山地区センター解体・跡地活用事業

本事業を構成する事業



(出所) 新潟市「越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業計画書(案)」を基に作成

3-1. 個別事業の概要 | ①新交流拠点施設整備事業

- 越後石山駅前の園芸センター記念公園内の敷地に、石山地区センター及び石山南まちづくりセンターの機能を集約化した新交流拠点を整備する事業である。

項目		概要
1	事業名称	新交流拠点施設整備事業
2	対象地	新潟市東区石山2丁目2番38号 ※既存の園芸センター記念公園（条例公園）内部の一部敷地 ※対象地は公園区域から変更予定
3	敷地面積	敷地面積 5,766.43㎡ （現・園芸センター記念公園 敷地面積 5,385.45㎡ 、市有地 敷地面積 380.98㎡）
4	用途地域	第一種住居地域
5	容積率/建ぺい率	200% / 60%
6	延床面積、階数	約2,700㎡
7	導入機能	①図書館 ②行政庁舎（石山出張所、公民館事務室） ③コミュニティ施設（貸館機能） ④その他（駐車場80台（うち2台は身体障がい者用）、 公用車駐車場2台、駐輪場23台（うち）3台はバイク用）
8	管理・運営手法	・ 直営管理…①図書館、②行政庁舎 ・ 事業者が市から業務委託を受けて運営・維持管理（DBO）…③コミュニティ施設（※）、④その他 ※①コミュニティ施設のうち予約管理、料金収受等の業務は現行の指定管理者が引き続き指定管理を受けて実施する
9	その他条件	・ 駅利用者、近隣住民等の駐車が増えないような工夫をした駐車場を検討すること ・ 外構は駅前空間のプロムナード化を図り誰もが集い活用できる多世代交流可能な広場とすること ・ 外構（プロムナード）の運営は、イベント等の利用可能なものとする ・ 新園芸センター記念公園との親和性の高い空間づくりに努めること



（出所）国土地理院地図を基に作成

3-1. 個別事業の概要 | ①新交流拠点施設整備事業

新交流拠点の各部屋の機能

※赤字は直営管理の機能

名称	面積 (㎡)又は定員	利用用途	目標利用率 (%)	必要な設備
多世代交流スペース1	40.00 (㎡)	貸出図書閲覧可 (静かに)	-	大テーブル (複数人利用)
多世代交流スペース2	40.00 (㎡)	貸出図書閲覧可 (歓談可)	-	大テーブル (複数人利用)
ホール1	240.00 (㎡)	卓球、ダンス、空手、カーリンコン、ヨガ、合唱、演劇、研修会、イベント発表会	70.0(%)	80㎡×3 (可動壁)、鏡、ワイドスクリーン、収納 (卓球台等)
ホール2	80.00 (㎡)	ダンス、吹き矢、体操、バレエ、プレイキン、健康麻雀、会議、講演会	70.0(%)	移動間仕切り、ホール2～3を連結可、鏡、スクリーン、収納
ホール3	80.00 (㎡)		70.0(%)	
貸室1	80.00 (㎡)	合唱、カラオケ、楽器演奏、演劇	70.0(%)	移動間仕切り、貸室1～2を連結可、ある程度の防音仕様、鏡、収納
貸室2	80.00 (㎡)		70.0(%)	
貸室3	40.00 (㎡)	卓球、空手、ダンス、囲碁、将棋、書道、川柳、写真、ペン習字、英会話等	50.0(%)	移動間仕切り、貸室3～5を連結してホールとして活用可、鏡、ダンスバー、収納 (卓球台等)
貸室4	40.00 (㎡)		50.0(%)	
貸室5	40.00 (㎡)		50.0(%)	
貸室6	40.00 (㎡)	料理教室、菓子づくり、押し花、盆栽、水彩画、油絵等	50.0(%)	調理シンク・簡易コンロ (収納可)
貸室7	40.00 (㎡)		50.0(%)	工作用簡易テーブル (収納可)
貸室8 (畳敷)	40.00 (㎡)	茶道、琴、太極拳、新舞踊等	50.0(%)	畳張、調理シンク小、電気ポット、収納 連続する2部屋とする。
貸室9 (畳敷)	40.00 (㎡)	保育、読み聞かせ、子育てサロン	50.0(%)	
石山図書館	200.00 (㎡)	-	-	窓口カウンター、書架、整理棚、机・椅子
図書館事務室	43.00 (㎡)	-	-	収納棚、事務机・椅子等
学習スペース1	40.00 (㎡)	ブース仕切りで学習	-	ブース毎に小机・椅子、デスクライト
学習スペース2	40.00 (㎡)	ブース仕切りで学習	-	ブース毎に小机・椅子、デスクライト
エントランスホール	165.00 (㎡)	多世代交流可能・待合室含む	-	待合椅子、大テーブル (複数人利用)
出張所・公民館	300.00 (㎡)	出張・公民・コミ協事務室	-	窓口カウンター、収納棚、事務机・椅子等
会議室1	40.00 (㎡)	健康麻雀、囲碁、将棋、パソコン教室、英会話、韓国語、ヨガ、パッチワーク、生け花等	50.0(%)	調理シンク小、電気ポット、収納
会議室2	30.00 (㎡)		50.0(%)	収納 (机・椅子等)
会議室3	30.00 (㎡)		50.0(%)	収納 (机・椅子等)
備蓄倉庫	30.00 (㎡)	災害備蓄物資倉庫 (3階)	-	収納棚
倉庫	80.00 (㎡)	机等収納20㎡×4か所程度	-	机・椅子収納キャスター
廊下、階段、EV、トイレ、給湯室、機械室等	782.00 (㎡)	エレベーター：荷物搬入兼用、授乳室、バリアフリー化されたトイレ	-	屋外イベント時の道具入れ倉庫、ミルク用の電気ポット、オストメイト

(出所) 新潟市「越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業計画書(案)」を基に作成

3-2. 個別事業の概要 | ②園芸センター記念公園再整備事業

- 新交流拠点施設整備事業に併せて、園芸センター記念公園の再整備を行う想定であり、公園の維持管理・運営者は新交流拠点施設整備事業と同一の事業者が一体的に担うことを考える。

項目		概要
1	事業名称	園芸センター記念公園再整備事業
2	対象地	新潟市東区石山2丁目2番38号 ※既存の園芸センター記念公園（都市公園）内部の一部敷地 ※既存の園芸センター記念公園に隣接する市有地も含める
3	敷地面積	3,000㎡以上
4	導入機能	<ul style="list-style-type: none">人が集まりやすい空間（石畳等）維持管理しやすい緑の空間キッチンカーを呼ぶことができ、人が集まれる空間 ※再整備する新園芸センター記念公園は新潟市都市公園条例に基づく都市公園とする予定
5	管理・運営手法	<ul style="list-style-type: none">事業者が市から業務委託を受けて運営・維持管理（DBO） ※新交流拠点施設と同一の事業者（グループ）による運営・維持管理
9	その他条件	<ul style="list-style-type: none">整備により、維持管理が過度な負担とならない公園とすること新交流拠点施設及び新交流拠点施設の外構となるプロムナードと一体的な活用が期待できる公園構成とすること新交流拠点施設との親和性の高い空間づくりに努めること公園空間が新交流拠点施設等で分断されず、一体となるように配置すること



（出所）国土地理院地図を基に作成

3-3. 個別事業の概要 | ③石山南まちづくりセンター解体・跡地活用事業

- 石山南まちづくりセンターは新交流拠点の整備に併せて解体し、解体後の跡地は原則として再整備する新園芸センター記念公園の用地とする。
- 跡地は民間活用（診療所、薬局、ドラッグストア、小売・飲食店等の地域住民や来館者等の利便性向上に資する機能）の提案も可とする。

項目		概要	対象地
1	事業名称	石山南まちづくりセンター解体・跡地活用事業	
2	対象地	新潟市東区石山2丁目2番38号	
3	敷地面積	石山南まちづくりセンター敷地面積 1,422.15㎡	
4	用途地域	第一種住居地域	
5	容積率/建ぺい率	200% / 60%	
6	既存施設の情報	<ul style="list-style-type: none">延床面積：452.26㎡構造・階数：鉄骨造・平屋建て	
7	導入機能	公園（※ 1）又は民間機能（※ 2） ※ 1 原則として再整備する新園芸センター記念公園の用地とする。 ※ 2 応募者が本事業の提案において、民間活用（診療所、薬局、ドラッグストア、小売・飲食店等の地域住民や来館者等の利便性向上に資する機能）の提案を行う場合には、新園芸センター記念公園には含めず、民間活用の用地として活用することも可とする。 なお、新園芸センター記念公園の用地とするか、民間活用とするか、いずれかの提案のみをとすること。（石山南まちづくりセンターの跡地のうち一部を民間活用し、残りの土地を新園芸センター記念公園の用地とする提案は認めない。）	
8	管理・運営手法	【新園芸センター記念公園とする場合】 事業者が市から業務委託を受けて運営・維持管理（DBO） 【民間活用の提案があった場合】 市と事業者にて事業用定期借地権設定契約を締結し、事業者は土地を市から借り受け、事業者が独立採算にて運営・維持管理 ※事業用定期借地権設定契約の契約期間は、新交流拠点施設の運営・維持管理終了時（令和27年3月）までとする。 ※民間活用の提案があった場合は、既存施設の解体のみ基本契約（DBO）に含める	
9	その他条件	<ul style="list-style-type: none">新交流拠点施設の供用開始まで既存施設が利用可能なように、新交流拠点施設の供用開始後に解体とすること	

（出所）国土地理院地図を基に作成

3-4. 個別事業の概要 | ④石山地区センター解体・跡地活用事業

- 石山地区センターは新交流拠点の整備に併せて解体し、解体後の跡地については民間活力による活用を図る。
- 跡地活用は、住宅地として土地売却するほか、地域の魅力向上のために小規模公園を整備する。なお、小規模公園の運営・維持管理は市が実施する。

項目		概要
1	事業名称	石山地区センター解体・跡地活用事業
2	対象地	新潟市東区石山1丁目1番12号
3	敷地面積	2,580.62㎡
4	用途地域	第一種住居地域
5	容積率/建ぺい率	200% / 60%
6	既存施設の情報	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積：約2,947.25㎡ 構造・階数：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） ・5階建て
7	導入機能	<ul style="list-style-type: none"> 民間活用（住宅） 小規模公園 <p>※小規模公園は約150㎡を想定し、新潟市都市公園条例に基づく都市公園とする予定</p> <p>※小規模公園の位置は応募者の提案による</p>
8	管理・運営手法	<p>市と事業者にて土地売買契約を締結し、事業者は土地を市から購入、事業者が独立採算にて運営・維持管理</p> <p>※既存施設の解体、小規模公園の設計・施工は基本契約（DBO）に含める</p> <p>※事業者が購入する部分と小規模公園建設場所は事業者の提案にゆだねる。なお、売買契約時の境界確定測量等の必要な事項は売買契約書によるものとする。</p>
9	その他条件	<ul style="list-style-type: none"> 新交流拠点施設の供用開始まで既存施設が利用可能なように、新交流拠点施設の供用開始後に解体とすること 小規模公園は事業者により市が設計・建設業務を発注し、市が運営・維持管理を行う

対象地



（出所）国土地理院地図を基に作成

4-1. 事業方式 | DBO方式の範囲

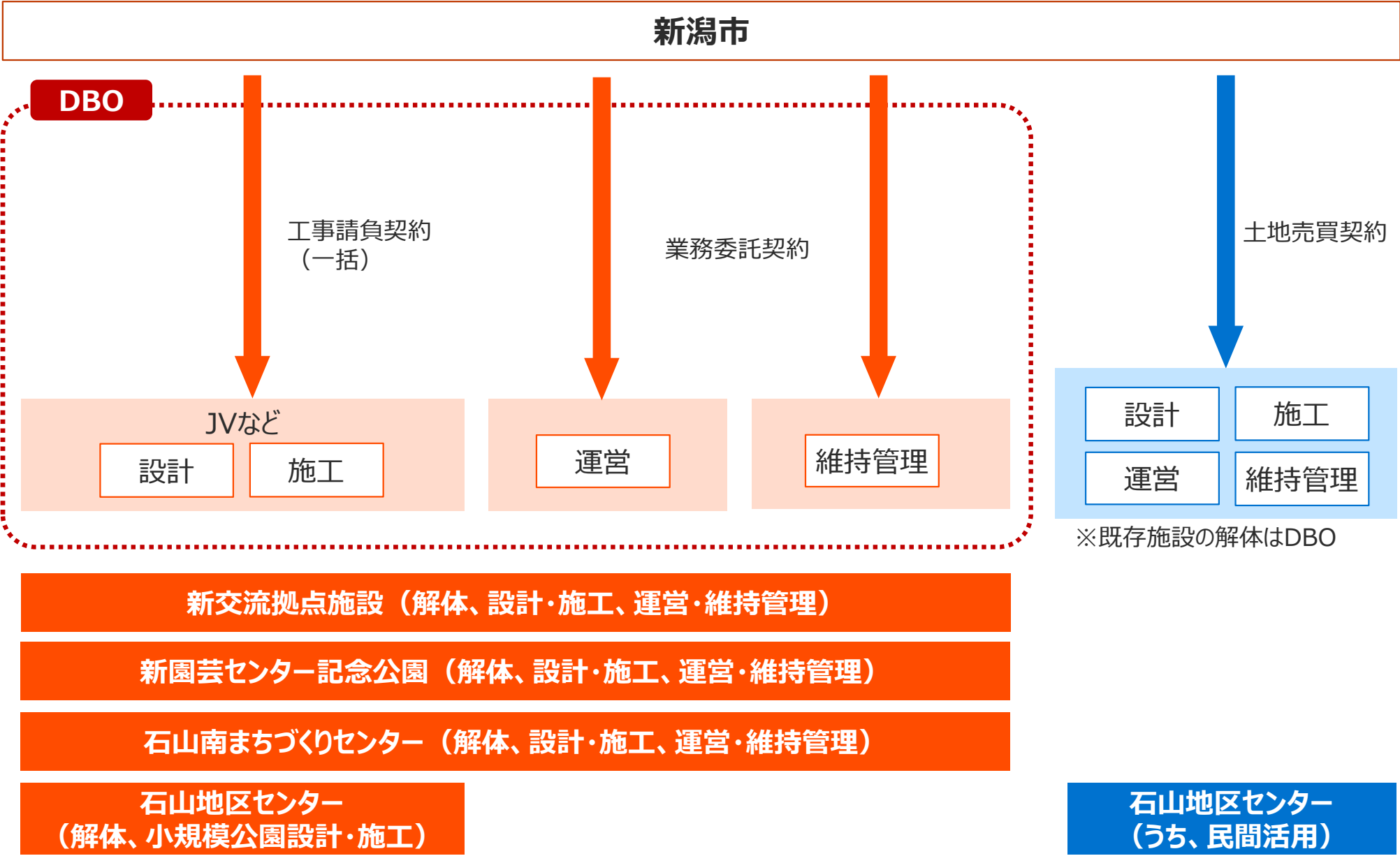
- 本事業のうち、新交流拠点施設整備事業及び園芸センター記念公園再整備事業は、施設の設計から建設（既存施設の解体を含む）、運営・維持管理までを一括して発注するDBO方式（※）により実施することとする。

事業	解体	設計	施工	運営	維持管理
新交流拠点施設整備事業	民間	民間	民間	民間 ※一部市	民間
園芸センター記念公園再整備事業	民間	民間	民間	民間	民間
石山南まちづくりセンター解体・跡地活用事業	民間	※新園芸センター記念公園とする場合のみ、DBOに含める			
石山地区センター解体・跡地活用事業（うち、小規模公園）	民間	民間	民間	市	市
石山地区センター解体・跡地活用事業（うち、民間活用）	民間	民間	民間	民間	民間

部分の業務範囲・・・DBO

※DBO方式…Design Build Operate。公共が資金調達を行い、設計・建設・維持管理・運営を一括して民間に委ねる事業方式。

4-2. 事業方式 | 事業スキーム図



4-3. 事業期間

項目	期間
解体・設計・整備期間	新交流拠点施設及び園芸センター記念公園の設計・整備期間（解体含む） 令和10年4月～令和12年3月
	石山南まちづくりセンターの解体 令和12年4月以降
	石山地区センターの解体
運営・維持管理期間	令和12年4月～令和27年3月

5-1. 落札者の決定に関わる事項

選定の基本的な考え方

- 本事業は、応募者が市の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、提案内容は、市が要求する性能要件を満たすことを前提として、応募者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、応募者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して落札者を決定する。
- なお、落札者の決定にあたっては、地域企業が応募者の代表企業又は構成企業として参画する場合には、これを評価し、加点する方針とする。

選定方法

- 総合評価方式一般競争入札

事業者評価委員会の設置及び評価

- 落札者及び次点者の決定にあたり、市は、「越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業 事業者評価委員会」（以下「評価委員会」という。）を設置する。
- なお、評価委員会は非公開とし、応募者が、落札者の決定までに評価委員会の委員に対し本事業に関連した接触を行った場合は失格とする。評価委員会の名簿は入札説明書公表時において示す。

5-2. 募集スケジュール

時期（予定）	内容
令和8年10月30日	実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」。）の公表
令和8年11月12日	実施方針等に係る説明会
令和8年11月2日～ 同年11月30日	実施方針等に関する質問及び意見の提出
令和8年12月11日	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答の公表
令和9年4月1日	入札説明書、要求水準書、基本協定書（案）、各種契約書（案）及びその他様式等関連資料（以下「入札説明書等」という。）の公表
令和9年4月中旬	入札説明書等に関する質問及び意見の提出締切・個別対話の申込の受付期限
令和9年4月下旬	現地説明会、個別対話の実施
令和9年5月下旬	入札説明書等に関する質問及び意見に対する回答の公表、個別対話回答（提案者の特定につながらない事項のみ）公表
令和9年6月下旬	参加表明及び参加資格確認書類の受付、
令和9年7月初旬	参加資格確認結果の通知
令和9年8月下旬	提案審査書類の受付期限
令和9年9月下旬	提案内容のプレゼンテーション及び提案審査書類のヒアリング
令和9年10月中旬	落札者、次点者の決定
令和9年10月下旬	基本協定の締結
令和9年11月中旬	仮契約の締結
令和9年12月中旬	基本契約の締結、設計・施工一括契約の締結（新潟市議会12月議会の議決後）