

---

## 越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業計画書（案）

---

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 1. 事業目的               | 1  |
| 2. 検討経緯               | 2  |
| 3. 事業全体の概要図           | 3  |
| 4. 事業概要               | 4  |
| 新交流拠点施設整備事業           | 4  |
| 園芸センター記念公園再整備事業       | 6  |
| 石山南まちづくりセンター解体・跡地活用事業 | 7  |
| 石山地区センター解体・跡地活用事業     | 8  |
| 5. スケジュール             | 9  |
| 6. ヒアリングの状況           | 11 |

# 1. 事業目的

## ■ 事業背景

### 【越後石山駅前地域交流拠点施設等整備事業について】

本市では、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)を策定し、市内を55の中学校区に分割し、各地域ごとにアクションプランとして具体的な公共施設の配置等を規定する「地域別実行計画」(個別施設計画)の策定を進めるものとなりました。

石山・東石山地域においては、この地域別実行計画を令和7年9月に策定し、具体的な公共施設の配置案を見出すとともに、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「越後石山駅前地域交流拠点等整備事業基本構想」としてまとめました。

また、越後石山駅前地域交流拠点(以下、「新交流拠点」という。)は総建設費が10億円を超えることが想定されることから、「新潟市PPP/PFI推進基本方針」に基づきPPP/PFIを活用した調達を進めることとしています。

### 【越後石山駅及び駅周辺の再整備について】

越後石山駅周辺は、現在、自由通路や駅舎、駅東口広場の整備に向け、JR東日本と協働しながら事業を進めている。

※自由通路及び駅舎は、令和8年度からの工事着手を予定。

## ■ 事業目的

### 【主目的】

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施設の集約・更新を実施することで、現在の人口規模に沿った公共施設の最適化を行う(総量削減)**。

※一部シルバーピア石山の機能も集約

### 【副次的な目的】

越後石山駅周辺整備事業により、駅周辺の市街地の一体化やバリアフリー化が図られ、駅利用者等の利便性が向上する。また、当該事業に併せて新交流拠点を整備することにより、**石山地域の交流人口の増加**を図る。

< (仮称)越後石山駅前交流拠点基本構想に定めるコンセプト >

- ①多様な世代が集い交流できる空間の創出
- ②公園との親和性の高い緑あふれる空間の創出
- ③駅前の利便性を生かした地域の賑わいの創出



## 2. 本業務に係る経過

### 【国・市全体の流れ】

平成25年11月

「インフラ長寿命化基本計画」（内閣府）

- ①国民の安全・安心
- ②中長期的な維持管理・更新に係るトータルコスト縮減
- ③維持管理・更新に係る産業競争力確保

国・地方公共団体各機関策定義務

- ①インフラの維持管理・更新等を着実に推進する中期的な方向性を明らかにする「インフラ長寿命化計画」＝「公共施設等総合管理計画」
- ②個別施設ごとの具体的な方針を定める「個別施設計画」

平成27年

「財産経営推進計画」（新潟市）

インフラ長寿命化基本計画でいう、「公共施設等総合管理計画」として策定。

【財産経営推進計画基本方針】

- ①総量削減＝適切な人口規模への最適化
- ②サービス機能の維持＝最適化した規模でもサービス維持できるよう、施設の多機能化

【地域別実行計画】

基本方針を進めていくために、市内を55の中学校区に分け「インフラ長寿命化計画」で言うところの「個別施設計画」として「地域別実行計画」の策定を進めていくこととした。

平成27年～現在

地域別実行計画の策定はなかなか進まず、策定済みは「8地域」とどまる（石山・東石山地域含む）。

### 【石山・東石山地域での流れ】

令和6年3～令和7年9月

「石山・東石山地域実行計画」策定に係るワークショップ（全5回）を経て、令和7年9月に「石山・東石山地域実行計画」を策定。

園芸センター記念公園に次の機能のある新交流拠点建設を決定

- ①コミュニティ施設（貸館）
- ②図書館
- ③行政機関

令和7年9月～令和7年12月

「越後石山駅前地域交流拠点等整備事業基本構想検討委員会」を全3回実施し、交流拠点の規模、園芸センター公園との一体利用を図る上でのコンセプトなど、基本事項を検討

令和7年12月

新交流拠点建設費が10億円を超えるため「新潟市PPP/PFI推進基本方針」（優先的検討規定）に基づきPPP/PFIの簡易検討を実施。

#### ●財産経営推進計画

<https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/zaisan/zaikeisuishin/suishinkeikaku.html>

#### ●石山・東石山地域別実行計画検討経過

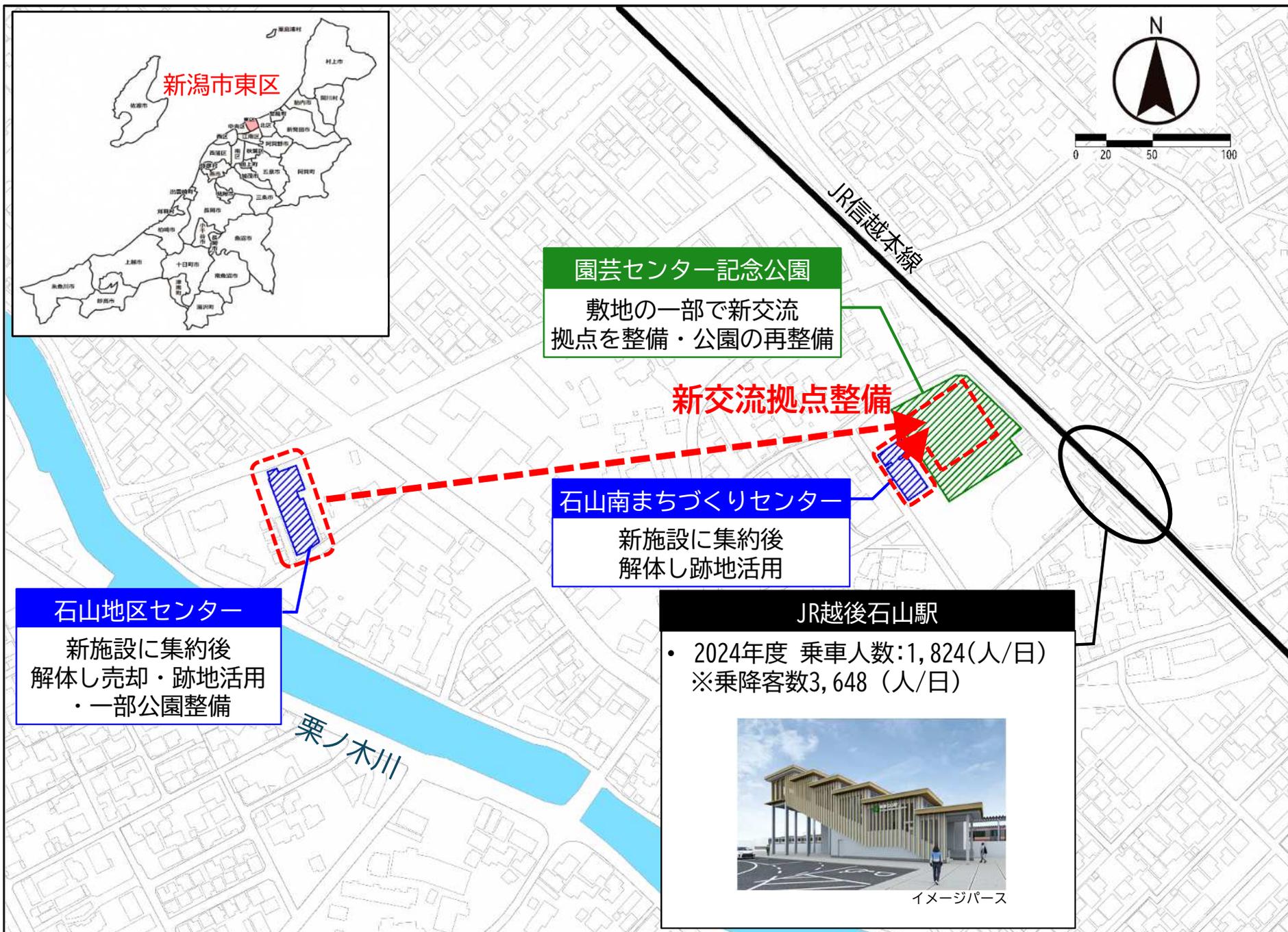
<https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/zaisan/zaikeitorikum/i/jikkei/ishiyama.html>

#### ●（仮称）越後石山駅前交流拠点整備基本構想策定委員会経過

<https://www.city.niigata.lg.jp/higashi/torikumi/kihonkouso.u.html>



### 3. 事業全体の概要図



## 4. 事業概要

### ■ 新交流拠点施設整備事業

#### ■ 概要

越後石山駅前の園芸センター記念公園（東区石山2丁目2-38）に老朽化した石山地区センター（石山1丁目1-12）及び園芸センター記念公園に隣接する石山南まちづくりセンターを集約した**新たな交流拠点を建設**する。

#### ■ 諸条件

|      |  |
|------|--|
| 想定規模 | 延床面積 約2,700㎡   |
| 導入機能 | ①コミュニティ施設（貸館機能）<br>②図書館<br>③行政庁舎（石山出張所）  |
| 条件   | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 駐車場は80台程度を確保することとし、原則園芸センター記念公園部分を活用すること</li><li>・ 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</li><li>・ 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</li><li>・ 外構（プロムナード）の運営は、イベント等の利用を想定している</li><li>・ 基本構想コンセプトにもあるように公園との親和性の高い空間づくりに努めること</li><li>・ 交流拠点、外構のPPP/PFIは一括管理とし、同一の事業者によるものを想定</li></ul> |

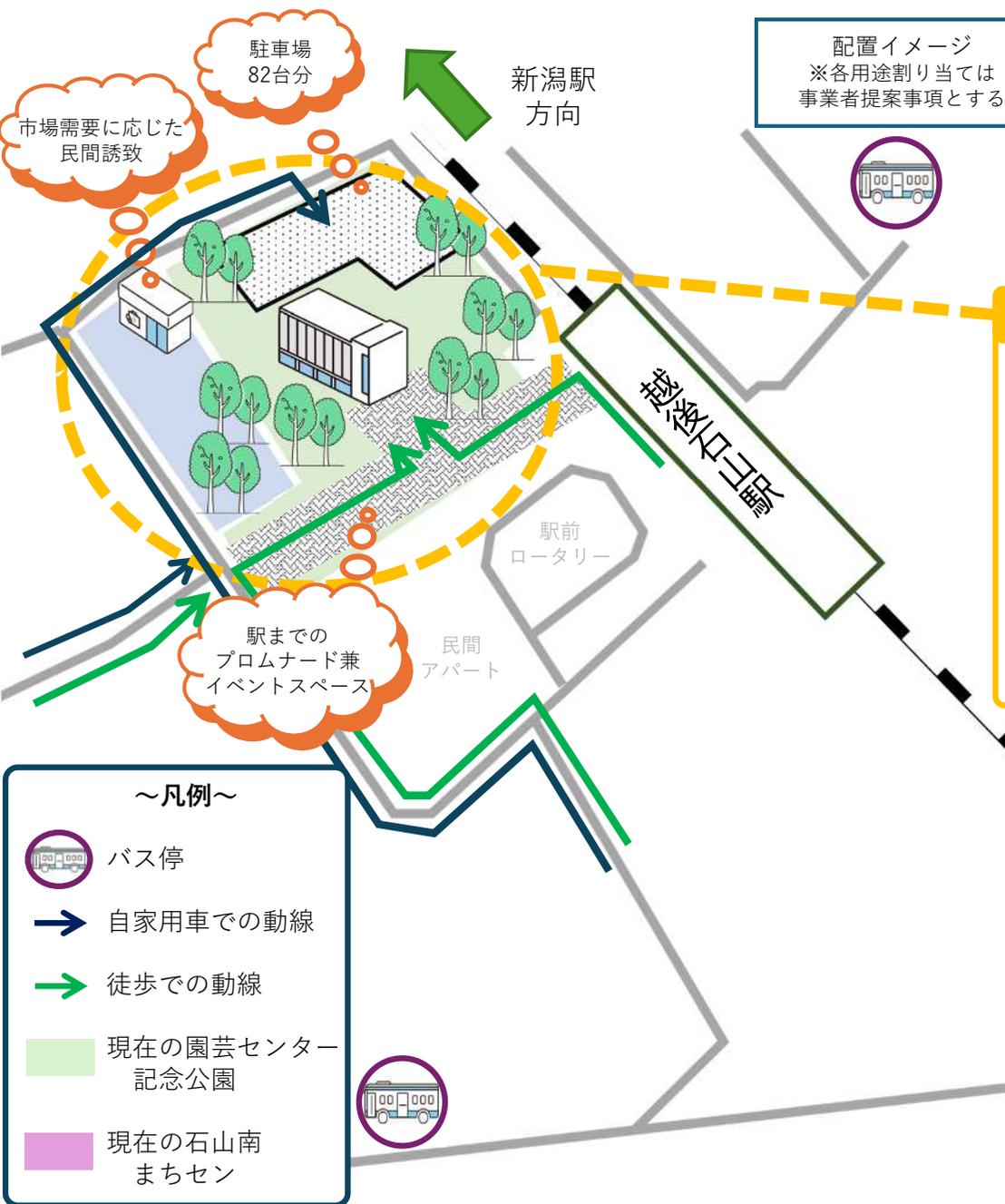


基本構想検討委員会では、施設や公園整備等のイメージ・コンセプトを沸かせるため、配置図を作成した。

※本体工事時には、各用途割り当ては提案事業者による提案事項とする。

■計画敷地の諸元

| 項目      | 内容                        |              |
|---------|---------------------------|--------------|
| 1 位置    | 新潟市東区石山2丁目1559番2他（越後石山駅前） |              |
| 2 計画地面積 | 6,977㎡                    | うち公園敷地5,555㎡ |
| 3 用途地域  | 第一種住居地域                   |              |
| 4 建ぺい率  | 60%                       |              |
| 5 容積率   | 200%                      |              |
| 6 防火指定  | 指定なし                      |              |



コンセプト

- 理念1：多様な世代が集い交流できる空間の創出
- 理念2：公園との親和性の高い緑あふれる空間の創出
- 理念3：駅前の利便性を活かした地域の賑わい創出

園芸センター記念公園（5,555㎡）及び解体する石山南まちづくりセンター敷地（1,400㎡）を生き、**公園と一体となる新施設の整備**に加えて、市場需要に応じた民間事業者の誘致を模索（市場需要ない場合、公園や駐車場を広くとる。）する。

<総量削減>

- ・新施設延床面積は現存の20%減（約2,700㎡）を図る  
※現在：約3,400㎡（石山地区センター+石山南まちセン）
- ・施設、公園の維持管理費削減を図る

■概要

交流拠点整備に併せて、園芸センター記念公園の改修を行う。  
改修に際して、新交流拠点との一体利用による、一層の賑わいと地域の魅力向上に寄与する。

■諸条件

|          |   |
|----------|---|
| 想定規模     | 2,500~3,000㎡程度  |
| 導入機能     | <ul style="list-style-type: none"> <li>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<br/>※現在高木の剪定作業により年間約1千万円程度の維持管理費が発生している</li> <li>交流拠点及び交流拠点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</li> <li>基本構想コンセプトにもあるように交流拠点との親和性の高い空間づくりに努めること</li> </ul> |
| 維持管理及び運営 | 運営・維持管理：交流拠点と同一の事業者によるPPP/PFIとすることを想定   |



【基本構想策定委員会での意見】

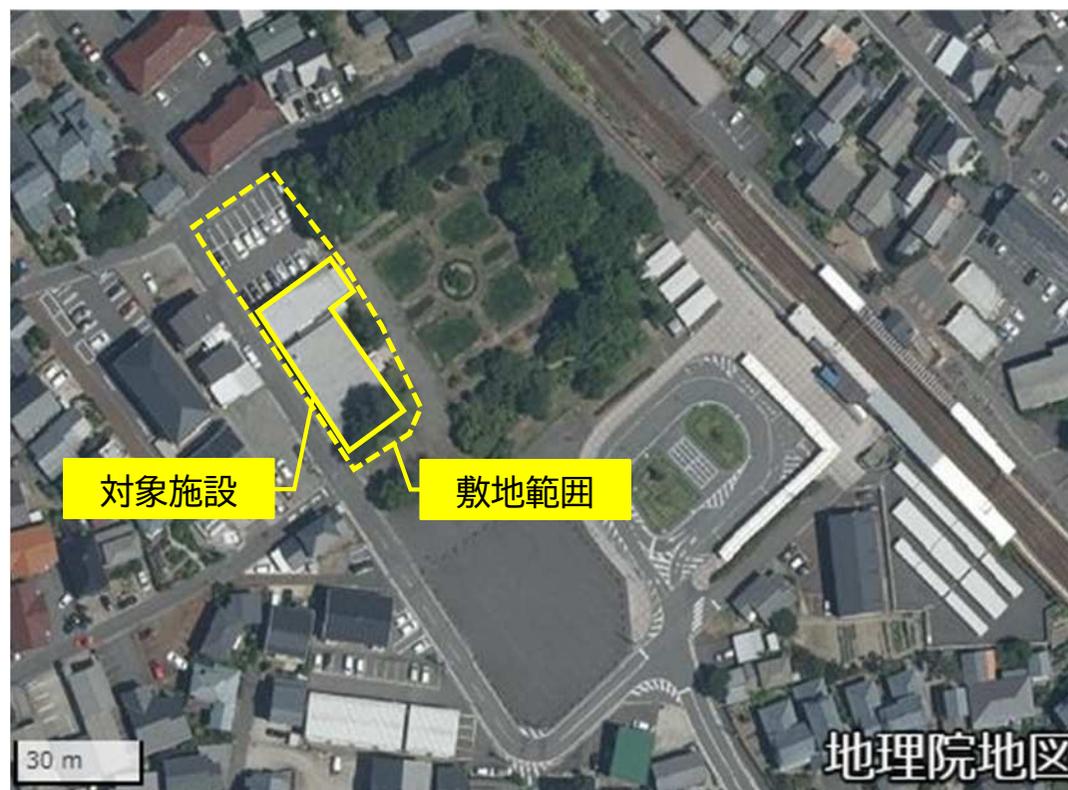
- ・人が集まりやすい空間（石畳等）
- ・緑も残したい
- ・キッチンカーが呼べて、人が集まれる
- ・高木があった方が良いが、地域住民だけで管理は難しい。  
※新潟市では「公園愛護会」として公園内の美化活動を地元自治会にお願いしている

■概要

園芸センター記念公園同一敷地内の石山南まちづくりセンターを解体し、解体後の跡地活用を図る。  
 跡地活用としては、①売却・定期借地による地域魅力の向上につながる民間施設の誘致、②園芸センター記念公園への繰り入れ、③新交流拠点駐車場など外構としての活用から広く提案をつのる。

■諸条件

|        |  |
|--------|--|
| 敷地面積   | 約1,400㎡  |
| 解体施設規模 | 延床面積:約450㎡ (RC平屋)  |
| 構造・階数  | 鉄骨造・平屋建て   |
| 解体条件   | <ul style="list-style-type: none"> <li>新交流拠点完成まで、既存地にて活動できるよう、新交流拠点完成後に解体とすること</li> </ul>  |
| 跡地活用条件 | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間誘致を優先し、市場需要がない場合、公園・駐車場にするものとする</li> <li>誘致した民間施設の建設費に市は関与しない</li> <li>民間施設誘致に係り、必要な土地は売却または賃借することで市に歳入が発生する仕組みを構築すること</li> </ul> <p>&lt;誘致の例&gt;<br/>                 診療所、薬局、ドラッグストア、小売・飲食店<br/>                 ※ 例によらず、広く事業者提案を受け付ける</p> |



■概要

石山地区センターを解体し、解体後の跡地活用を図る。  
 跡地活用としては、住宅地として売却（2,450㎡）するほか、地域魅力向上のため小規模公園を整備（150㎡程度）する。

■諸条件

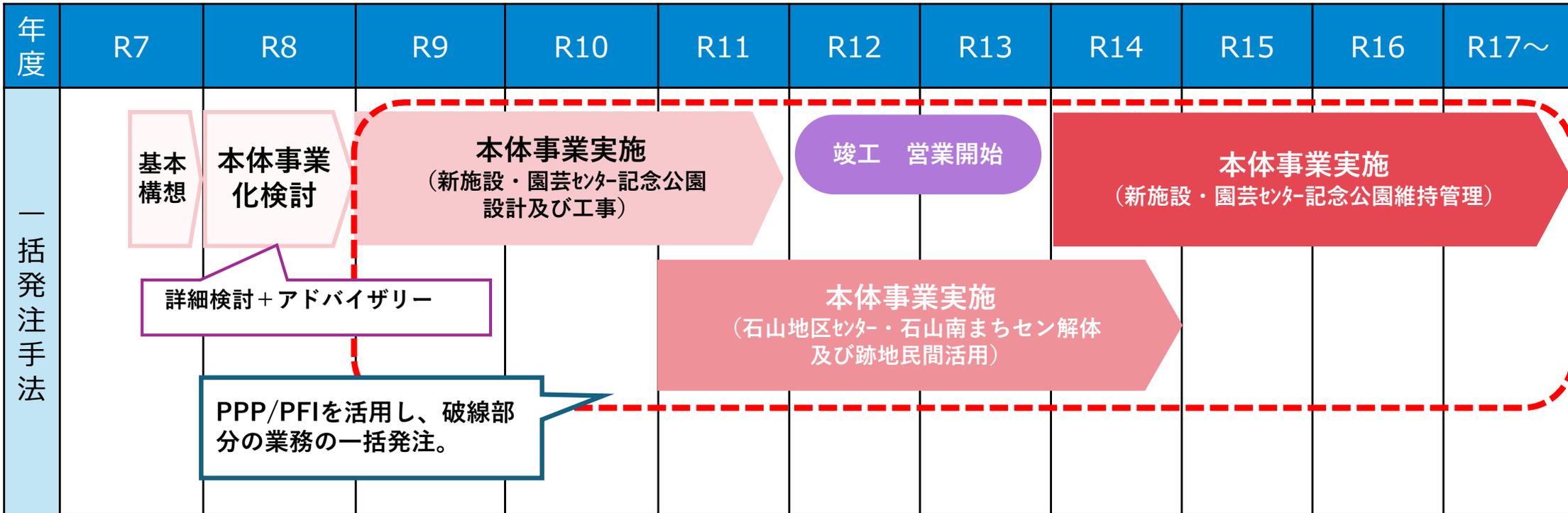
|        |   |
|--------|---|
| 敷地面積   | 約2,600㎡   |
| 解体施設規模 | 延床面積:約3,000㎡（RC5階建て）  |
| 活用面積   | 住宅地売却 2,450㎡<br>小規模公園 150㎡  |
| 構造・階数  | RC造・5階建て  |
| 解体条件   | 新交流拠点完成まで、既存地にて事業が実施できるように、新交流拠点完成後に解体とすること   |
| 跡地活用条件 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新交流拠点完成後に解体、跡地売却となる</li> <li>• 売却後は宅地として活用すること</li> <li>• 誘致した民間施設の建設費に市は関与しない</li> <li>• 公園を除く部分は宅地として売却することから、宅地需要が高まるような公園とすること</li> </ul> ※本公園の維持管理は市で実施する |



# 5. スケジュール

■概要スケジュールと公共施設最適化を進めていく上での課題

※各事務が当初予算で実施されるものとして想定



【公共施設の最適化を進めていくために】

公共施設整備に関連する事務は多岐にわたり、分離発注する場合、「行政コスト」だけでなく「職員の負担が増え事業完了まで長期間化」することも大きな課題。

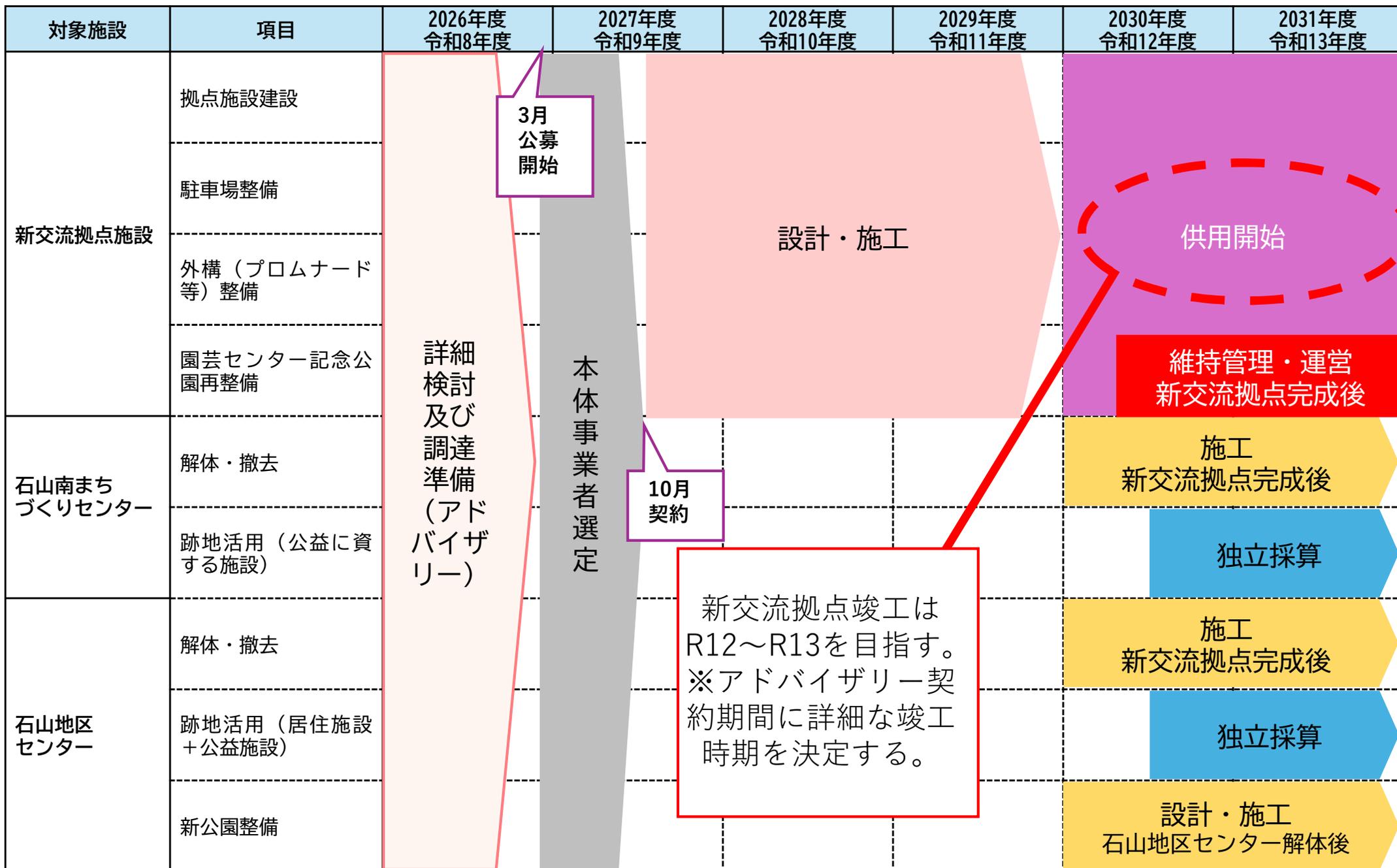
⇒ 施設整備関連事務は担当者の異動等で継続性も担保されず、ノウハウが蓄積されにくく、さらに長期化・負担の増に。  
施設整備に係る全体の事務を一貫のものとして認識し、早期に着手・完了までもっていくことが肝要。



石山・東石山地域での事例をモデルとし、他地域でも石山・東石山地域の取組を波及していきたい。

※本事例と同様のスキームは老朽化が進む公共施設が多数ある地域に進めていく。

■詳細スケジュール



## 6. ヒアリングの状況

令和7年に実施したPPP/PFI簡易検討時に現在の新潟市計画についてヒアリングを実施した。以下にヒアリングの状況を記す。

**Q1 越後石山駅前地域交流拠点等の整備等（以降「本事業」という。）について、PPPによる1事業として一括発注した場合に対応可能な業務範囲をお示しください。**

| A社  | B社   | C社   |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・新交流拠点施設整備事業全部と石山南まちづくりセンター及び石山地区公民館の解体業務までであれば一括発注としても対応できる。跡地活用まで包含した事業となると難しい。</li> <li>・両施設の跡地活用事業は、別発注とした方が対応可能な民間事業者が多く、検討の余地が広がり、応募者数も増えて事業成立の可能性が上がると思う。</li> <li>・両施設の跡地活用において、ドラッグストア、コンビニ等、商業系施設の誘致は難しいが、住居系施設は比較的可能性はあると考えられる。</li> <li>・未調査ではあるが介護系・医療系施設の需要はあると想定されるので、誘致の可能性は十分あると考えられる。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・新交流拠点施設の設計、施工及び石山南まちづくりセンター、石山公民館の解体・撤去は当社で実施可能である。なお、新交流拠点施設の立体駐車場の設計、施工も必要があれば可能である。</li> <li>・園芸センター記念公園の公園部分の設計、施工、維持管理・運営及び新交流拠点施設の維持管理・運営は当社でできないため、コンソーシアムを組んで参画企業に依頼することで対応することとなる。</li> <li>・石山公民館跡地の宅地売却は、戸建てであれば地元の住宅メーカーにもヒアリングが必要と考える。両施設の跡地活用は一括発注を避けて、地元業者が参画できるようにするのが良いと考える。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設及び独立採算による両施設の跡地活用については対応可能である。</li> <li>・維持管理、運営を含めると対応可能な事業者とコンソーシアムを組んで参加することになる。</li> <li>・事業の業務として役割は分けなくてはならないが、余剰地活用を含めて一括発注で問題ない。</li> </ul> |

**Q2 Q1でお示しされた業務範囲について、貴社が最適とお考えの事業手法をお示しください。**

| A社   | B社  | C社  |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・DB+0方式か、BT+0方式が最適であると考えている。</li> <li>・本案件は、管理・運営が重点的な事業ではないと見受けられることから、DBO方式のような長期的な契約ではなく、管理・運営の契約期間を5年程度で短くした方が効率がよいと考えられるためである。</li> <li>・いずれの方式であっても市が想定されている補助金等の活用は可能である。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・銀行金利が近年上昇していることから、民間事業者が資金調達するのはあまり望ましくないため、市が資金調達をするDB手法、またはDBO手法が良いと考える。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間による資金調達が必要ないのであれば、新交流拠点施設はPFI方式に因らないBTO方式と、独立採算による両施設の余剰地活用を含めた手法が最適であると考えている。</li> <li>・DBO方式でも可能であるが、請負契約となるため市で都度の検査や支払いが必要となり多くの手間が発生するので、市としてもBTO方式のメリットが多いと考える</li> </ul> |

**Q3 本事業に対する関心、事業参画の可能性はございますか。また、事業参画の可能性がない場合の理由となる本事業の懸念点等をお聞かせください。**

| A社  | B社  | C社  |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・参画の検討、可能性は十分にある。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・関心はあるが、当社単独での参画は難しいので、地元企業との提携などコンソーシアムを組んでの参画となる。</li> <li>・コンソーシアムに参画してくれる企業を探すことと、施工業者が人手不足である状況が続いていることから、現場代理人の配置や人員調達が課題となっており、代理人が見つからない場合には参画は厳しい。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業については、前向きな検討を考えている。</li> <li>・懸念点としては、コンソーシアムが組成できるかになるので、参加資格等を含め引き続き意見交換をさせていただきたい。</li> </ul> |

**Q4 本事業における新潟市が想定する事業スケジュールについて、ご意見をお聞かせください。**  
 ※本ヒアリング時、スケジュールでは竣工をR12とし、事業者選定をR8中に実施するものとしていた。  
 下記ヒアリングを受けて、現在計画のスケジュールとしている。

| A社   | B社  | C社   |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・おおむね問題ない。</li> <li>・園芸センター記念公園の伐採・伐根工事は、開発行為にならない範囲で、新交流拠点施設の設計と同時並行で実施することが望ましい。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施工業者が人員・人手不足な状況であるため、工事の着工まで2年程度の準備が必要と考えます。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・新交流拠点施設については、提案になるが当社の強みである鉄骨造による整備であれば、提示のスケジュールでもクリアできると考えている。RC造など縛りがあると、取り組みが難しくなるが、設計1年、施工2年あれば、対応可能と言う印象はある。</li> <li>・コンソーシアムの組成等、事業組成に向けた検討期間が半年程度は必要である。</li> </ul> |

**Q5 本事業の事業公募における公告から提案書提出までに要する期間について、ご意見をお聞かせください。**  
 ※本ヒアリング時、スケジュールでは竣工をR12とし、事業者選定をR8中に実施するものとしていた。  
 下記ヒアリングを受けて、現在計画のスケジュールとしている。

| A社  | B社  | C社   |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・公告日から4か月～6か月半程度は必要である。</li> <li>・応募公告前に実施方針案、要求水準書案が公表されていれば、4か月程度で対応は可能である。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公募全体のスケジュールとして6か月は必要であると考えます。そのうち提案書作成には、3か月程度必要である。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公告からと考えると余裕を見て半年程度は必要である。ただし、事前準備のために公告前の半年程度は確保する必要がある。</li> <li>・施設規模からすると提案作成には最低3か月は必要と考えるが、実際には社内の決裁等があるので4、5か月は欲しい。</li> </ul> |

Q6 事業参画に際し、行政に求めること及び参画をより容易にする条件等について、ご意見をお聞かせください。

| A社   | B社   | C社  |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・両施設の跡地活用事業は、別途発注とすることが望ましい。</li> <li>・提案書提出期間を圧縮するのであれば、事前の情報開示が必要である。</li> <li>・設計・施工の工程は事業者提案で短縮が可能なので、そのかわり事業者選定に要する期間は十分に確保してほしい。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・当社は新潟県内に事業所が無く、同種業務の実績も多くないことから、そのような参画要件を緩和してほしい。新潟県内、市内に本社、事業所を有する等の条件や、一定規模以上の建物の施工実績等の条件、また地元企業であれば加点するなど外してほしい。コンソーシアムの構成企業が1者でも当該条件をクリアしていれば良いという条件であれば、参画について検討できる。</li> <li>・参画に対しては資金調達ネックになるため、事業方式についてはDB方式またはDBO方式とすることを募集要項等で明確にほしい。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・官民連携事業として民間事業者の知恵、技術、ノウハウの導入をしていきたいのであれば、予定価格の上限はありつつも定性点を高く評価する審査をしてほしい。定量点を高く評価する事業公募は見送ることが多い。</li> <li>・要求水準をベースに民間事業者の創意工夫が評価される仕組みでなければ、取り組む価値がないと考えている。</li> </ul> |

Q7 本事業における跡地利用・活用に関するご意見あるいはご提案をお聞かせください。

| A社  | B社   | C社  |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・両施設の跡地活用事業は、別途発注とすることが望ましい。</li> <li>・商業系施設の誘致や運営を条件とするのであれば、市がリスクを持つ手法も検討してほしい。</li> <li>・介護系・医療系施設の誘致は有効であると考えられる。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・調べたところ路線価ベースだと、石山南まちづくりセンター跡地は約7,280万円、石山地区公民館跡地は、宅地が14～15戸建つことを想定すると、約1億1,000万円で売却可能と考えるが、詳細は地元のハウスメーカー等にヒアリングするとよい。</li> <li>・石山公民館跡地は、市の要望とは反するが、石山公民館を高齢者施設として改修して当該事業者への貸し出し等も検討できると考える。これは市への収入増にもつながる。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・石山南まちづくりセンターの余剰地活用については、立地状況が重要になる。現状では問題ないと想定しているが、現地確認や民間事業者との意見交換の中で判断したい。</li> <li>・石山地区公民館跡地は、一定の住宅需要は見込めるので、売却の方向であれば宅地整備は可能であると認識している。</li> <li>・現時点では、売却か賃借でコンソーシアムのメンバーや提案内容が違ってくるので、市として方針が固まるのであれば早い段階で提示してほしい。また、賃借になった場合にも早めに賃借料を提示してほしい。</li> </ul> |

