



西大畑エリアにおける
新たな交流拠点形成に向けて

旧新潟市長公舎

利活用に関するサウンディング型市場調査概要

令和8年6月 新潟市 文化スポーツ部 文化政策課

はじめに

① 背景

旧新潟市長公舎（以下「旧市長公舎」）は、暫定的に「安吾風の館」として本市ゆかりの作家である坂口安吾の資料展示と研究の場として活用してきました。耐震不足や老朽化により現在休館していますが、歴史的建築物としての価値や、西大畑エリアのポテンシャルを踏まえると活用価値があると考えことから、今後の活用について検討しています。

② サウンディング型市場調査の目的

旧市長公舎の歴史的価値等を尊重しつつ、民間事業者の創意工夫を活かした利活用を図るため、広く意見・提案を募り、対話を通じて、活用の可能性やアイデア、事業実施の意向を有する民間事業者等を把握することを目的とします。

民間事業者のノウハウや創意工夫を最大限活かせるよう、運営手法や改修範囲、役割分担等について柔軟に協議し、現在の課題を官民連携し、ともに解決していきたいと考えます。

1 周辺エリアの概要

— 中心市街地とのつながり —

西大畑エリア

歴史文化資源が集積する滞在・交流型エリア
文化施設等が立ち並ぶ落ち着いた住宅街

古町エリア

歴史ある商店街と現代的な店舗・オフィス等が共存する中心市街地
北側には花街があり、歴史を感じる街並みが残る

上古町エリア

古町の個性的な店舗が集積し、西大畑と徒歩回遊する商業エリア
古町通1～4番町が中心

白山公園エリア

文化・芸術施設が集積する白山公園や白山神社を中心とした文化・交流型エリア



(出所) 国土地理院「地理院地図」を加工して作成

万代島エリア

広域集客機能を担う商業エリア
ピアBandaiや朱鷺メッセなど集客施設がある

万代エリア

デパートなどの大規模な商業施設が並ぶエリア
万代シティバスセンターが位置し、バス交通の拠点

ミズベリング・万代テラス
八千代橋～萬代橋～柳都大橋の信濃川やすらぎ堤の右岸を中心に展開。飲食やイベントを実施。

新潟駅エリア

新潟市の玄関口として広域来訪者を支える交通拠点
駅北側「万代広場」の再整備が進められており、さらなる回遊性向上が期待される各エリアへのアクセス拠点

西大畑エリアと各エリアのつながり

〈徒歩アクセス〉

新潟駅 ⇄ 万代 ⇄ 古町 ⇄ 西大畑

各エリア間 徒歩約15～20分

旧市長公舎から……

新潟市美術館まで徒歩約5分

旧齋藤家別邸まで徒歩約4分

中央区役所・ふるまじろ舎まで徒歩約10分

〈バスでのアクセス〉

新潟駅から約15分

最寄りのバス停 浜浦町線

「西大畑坂上」から徒歩約5分

〈車でのアクセス〉

近隣に古町提携駐車場複数あり

※敷地内約10台ほど駐車可能

〈市内の交通・観光案内〉

にいがた2kmシェアサイクル

新潟駅・万代・古町をつなぐ電動アシスト付き自転車のシェアリングサービス

新潟市観光循環バス

新潟駅を起点に市内中心に観光地を周回する観光バス

特典付きの1日乗車券が便利

2 西大畑エリアの概要 ー文化資源が集積する歴史エリアー

周辺図



エリア特性

■ 文化施設が集積

旧齋藤家別邸、北方文化博物館新潟分館、砂丘館等が徒歩圏

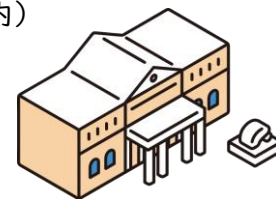
■ まちなか回遊との接続

古町・上古町・白山公園エリアとの回遊性(徒歩15~20分圏内)

■ 落ち着いた滞在環境

閑静な住宅街に位置する静かなエリア

⇒ 周辺施設との回遊・連携による相乗効果が期待されます。



想定される来訪イメージ

文化施設来訪者



観光客・インバウンド



地域住民



近隣の文化施設

砂丘館 (旧日本銀行新潟支店長役宅)

昭和8年に建設された近代和風住宅と日本庭園を活用した芸術・文化施設。現代アートの企画展やイベントを開催。



旧齋藤家別邸

大正期に新潟の豪商・齋藤家が建てた別邸。砂丘地形を生かした回遊式庭園を座敷から眺めることができる。

*国指定名勝



北方文化博物館 新潟分館

純和風の母屋と洋館を備え、枯山水の回遊式庭園を有する。晩年を過ごした會津ハーフゆかりの資料を展示。

*国登録有形文化財



出所) 公益社団法人 新潟県観光協会

新潟大神宮

明治時代に創建された、伊勢神宮の御分霊を祀る新潟市中心部の神社。縁結びや家内安全、商売繁盛の神。



3 対象施設について

旧市長公舎が建てられたのは約100年前。新潟市の発展を担った市長が暮らし、大切なお客様を迎えてきた特別な場所でした。



玄関・洋館



庭園(根上がり松)

一歩足を踏み入れると、「和」を基調とした空間の中にふっと現れる**洋風の応接間**、そこから眺める**庭園**。そこには、大正時代の暮らしの空気が息づいています。当時の新潟は、みなとまちとしての歴史と近代化の波が交差する、にぎわいと変化に満ちたまちでした。そんな時代の空気をこの建物は今も静かに伝えていきます。

歴代市長が暮らし、来賓をもてなしてきた旧市長公舎は、歴史的価値に加え、地域資源としてのブランド性やストーリー性を備えた貴重な建物です。

全国的にも、戦前の市長公舎がここまで良好に残る例は**希少**。新潟の歴史と文化を五感で感じられる場所となっています。

施設概要

所在地	新潟市中央区西大畑5927-9
地目・地積	宅地・2,195.57㎡(うち庭面積等1,500.00㎡)
建物延床面積	307.36㎡
建造年代	1922年(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】 耐震補強工事等の安全性の確保が必要。
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あるため、建物の保全の観点からも一部改修が必要。
その他	・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「安吾風の館」と称し暫定的に活用。主に、洋館応接間を展示室に改修し展示事業を実施。令和5年度の耐震診断・老朽度調査の結果に加え、令和6年能登半島地震の影響から、令和6年1月から休館。 ※平成30年～令和6年1月の平均入館者数:年間約4千人(入館無料) ・敷地の一部が都市計画道路(旭町日和山線・寄居大畑線)の法線上に位置する。

4 物件構成と空間の特徴 - 建物について -



① 玄関ホール



② 展示室 (応接間)



③ 15畳の間



④ 中廊下

建物は、「和」を基調としながら洋風の応接間を設けた中廊下式の和洋折衷住宅。その間取りや意匠は大正期の都市生活文化を今に伝えています。 ※現在、応接間は展示室に改装されています。

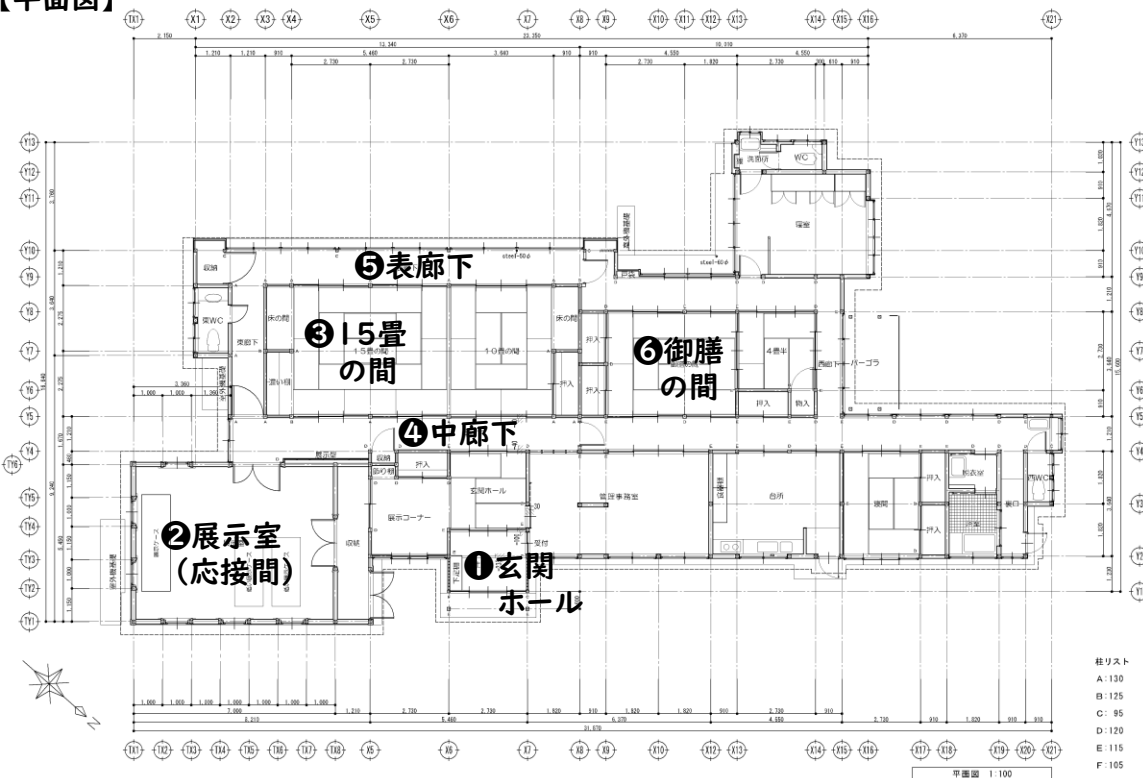


⑤ 表廊下



⑥ 御膳の間

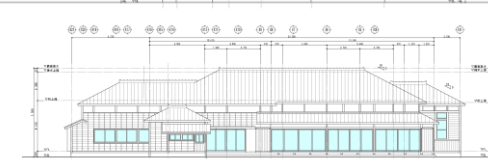
【平面図】



【立面図】
(表側)



【立面図】
(裏側)



柱リスト
A: 130
B: 125
C: 95
D: 120
E: 115
F: 105

6 西大畑エリアにおける旧市長公舎の価値

旧市長公舎が位置する西大畑地区は、明治・大正期の近代化の中で形成された、歴史と文化が息づくエリアです。

当時の新潟市は、人口約7万人の地方中核都市として江戸時代から続く北前船寄港地としてのにぎわいに近代化の発展が加わり、新潟港は外航船が行き交う国際的な玄関口として成長しました。港を通じて新しい文化や価値観も広がり、みなとまちとして大きく発展していきました。

現在も歴史を感じさせる街並みや文化施設が点在しており、西大畑エリアの魅力と本市の近代の歴史を今に伝える象徴的な存在です。

こうした時代背景のもと、西大畑地区は、市役所や県庁、古町地区にも近くて便利な住宅地となるとともに、医科専門学校や旧制高校などの教育機関も設置されて、学びと文化が息づく町として発展していきました。

旧市長公舎は、建物そのものの価値に加え、周辺の歴史・文化資源と一体となることで、訪れる人がみなとまち新潟の物語に触れ、学びと文化の空気を感じ、歴史ある街並みを味わい、魅力に満ちた体験を提供できる可能性を秘めています。



出所) 公益社団法人 新潟県観光協会

エリア的価値

—文化施設の集積—

周辺には、旧齋藤家別邸、北方文化博物館新潟分館、砂丘館など文化施設が点在。



歴史的価値

—近代都市発展の象徴—

みなとまち新潟が近代都市として発展していく時代の空気を今に伝えています。



空間的価値

—公舎としての様式美—

建物の内部には大正時代特有の和洋折衷の美意識が残されています。



年代

主な出来事

1751 宝暦年間	飛砂防止のため新潟町で砂防事業が始まる。
1843 天保14	川村修就が初代新潟奉行に任命される。
1889 明治22	市制が施行され新潟市が誕生する。
1917 大正6	新潟築港工事が始まる。(1926年完成)
1919 大正8	「新潟市市区計画方針大綱」制定。新潟高等学校が開校。
1922 大正11	柴崎雪次郎が新潟市長に就任。 市長公舎竣工

旧市長公舎の3つの価値

7 想定される活用イメージ



飲食機能
(レストラン・カフェなど)

※活用の例示※
これに限定するものではありません。
(あくまでも活用のイメージです。)

**歴史的建築と庭園の魅力を活かし
ながら、文化・交流・飲食等を組み
合わせた持続可能な利活用を期待
します。(複合施設可)**



出典) 新潟市ホームページ掲載写真より引用

交流機能
(集会所・レンタルスペースなど)



出典) 西蒲区役所だより(令和7年10月19日発行)より引用

庭園活用
(ロケ場・結婚式場など)



出典) 新潟市ホームページ「水と土の芸術祭2009」(2014年7月保存、国立国会図書館WARP資料)

文化発信機能
(ギャラリー・展示施設など)



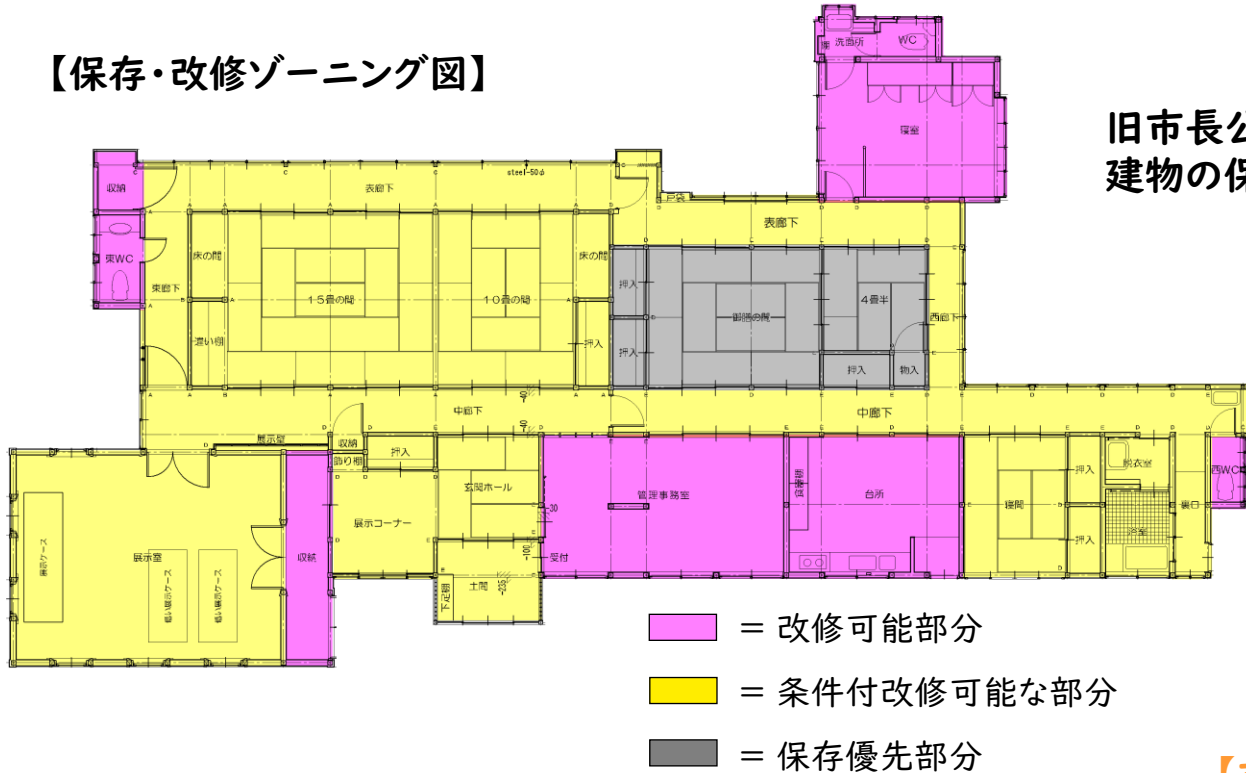
出典) 新潟市ホームページ掲載写真より引用

日用品販売機能
(パン屋・菓子屋など)

※活用用途によっては、建築基準法の許可や適用除外条例の制定が必要となる場合があります。

8 保存・改修の考え方

【保存・改修ゾーニング図】



保存部分と改修部分

保存優先部分

これまで改修歴が少ない部分。外観(屋根、外壁、開口部の意匠等)や主要空間(玄関、主要室、廊下等の間取り)に関しては、歴史的価値を尊重した保存を基本とします。

条件付改修可能な部分

事業実施に必要な内装変更(床材、壁仕上げ、天井等)や電気・空調等設備更新、バリアフリー化及び耐震工事等については、建物価値との調和を前提に柔軟に検討します。

旧市長公舎の歴史的背景及び建築的価値を踏まえ、建物の保存と活用の両立を図るものとします。



【市と民間事業者の役割】

建物の改修等については、構造躯体、屋根、外壁等の基本部分と内装、設備等の事業に直接必要な部分が想定されます。具体的な改修範囲や市と民間事業者の費用負担については、対話内容、協議等を踏まえて整理することとします。

9 民間事業者に期待すること

現在の課題

ソフト面

- ・地域住民より、集会施設やカフェなどの憩いの場としての活用が期待されています。
- ・活用用途によっては用途制限の緩和などが必要。

ハード面

- ・築100年超の木造建築のため、安全性確保(耐震補強など)が必要になります。空調、電気設備などの更新が必要になる可能性があります。
- ・歴史的価値への配慮から保存が推奨される箇所(外観など)があります。

強みと可能性

- ・歴史的建築物・庭園・文化施設が集積する西大畑エリアにおいて、地域の新たな交流拠点となるポテンシャルを有しています。
- ・周辺文化施設との連携やエリア回遊により、観光・文化・地域利用を組み合わせた多面的な活用可能性があります。

民間提案に期待すること

- ・歴史的空間の魅力を活かしながら、新たな賑わいや交流を創出する提案を期待します。
- ・従来の公共施設の枠にとらわれない、民間ならではの自由な発想や事業アイデアを歓迎します。複数事業者による共同提案も可。
- ・持続可能な運営に向け、収益性と公共性の両立に資する提案を期待します。

〈意見交換させていただきたい事項〉



活用アイデア

どのような用途や空間活用の可能性があるか



運営方法

持続可能な運営手法や事業スキーム



事業方式

コンセッション、賃貸借、指定管理等の事業方式



市への期待

市へ期待する役割・支援、配慮してほしい事項(用途制限の緩和を含む)

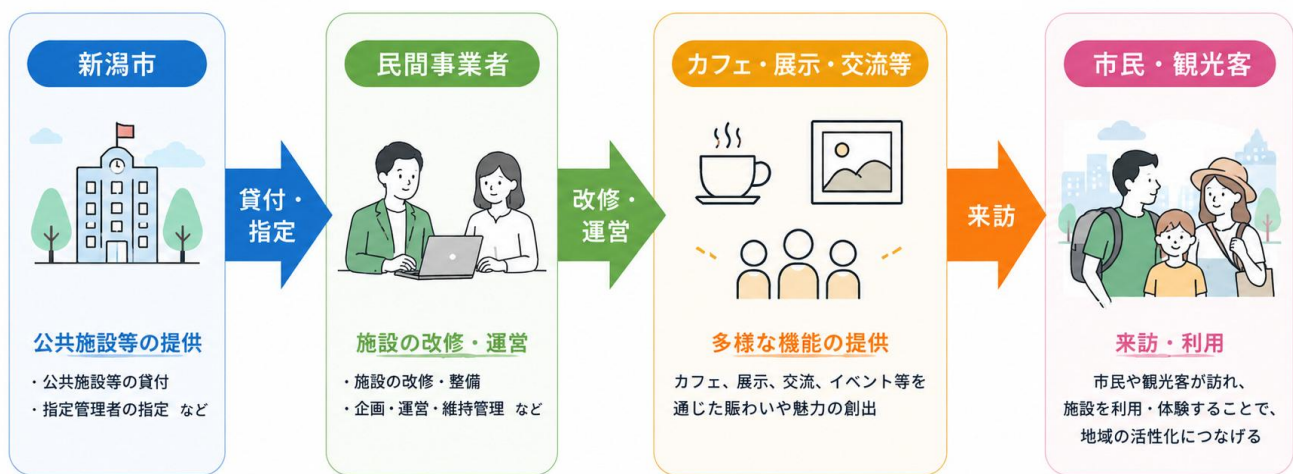
アイデア段階でも歓迎します。一部項目のみの意見交換でも構いません。

10 想定される事業手法

本事業は、コンセッション、賃貸借、指定管理など、民間活用を想定した事業方式を想定しています。

制度	特徴
DB・DBO	民間事業者に施設の設計 (Design) ・建設 (Build) 等を一括発注する手法 (=DB) や、運営 (Operation) 等を一括発注する手法 (=DBO)
PFI-RO	民間事業者が資金調達したうえで設計・建設・運営までを一貫して実施し、行政は対価を分割・延べ払いで支払う手法
指定管理	公共施設の管理者が維持管理・運営について民間事業者を指定し、実施させるもの
コンセッション	施設の所有権を施設管理者である公的機関に残したまま、一定期間の運営権を民間事業者に売却する事業手法
賃貸借	行政が所有する公有財産について、財産の有効活用を目的とし、貸付などを行うもの

民間活用を想定した施設運営イメージ



☆ 民間事業者の創意工夫による幅広い提案を期待しています。

☆ 単独用途に限らず、複合的な機能の導入も想定しています。

☆ 検討段階のアイデアベースの提案も歓迎します。

対話結果を踏まえ、今後の活用方針や事業条件を整理していきます。