資料3

旧新潟市長公舎の利活用に関するサウンディング型市場調査
実施要領

１　調査の目的

新潟市（以下「市」という。）は、旧新潟市長公舎（以下「旧市長公舎」という。）の今後の利活用について検討しています。

旧市長公舎は、本市の歴史を今に伝える貴重な建築物であり、市民及び来訪者にとって魅力ある文化資源である一方、現在は十分に活用されていない状況にあります。

当該施設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にサウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）を実施します。

２　対象施設について

別紙「旧市長公舎サウンディング型市場調査概要」をご参照ください。

３　本調査の内容

（１）本調査の参加対象者

本調査に参加できる者は、民間事業者（個人事業主含む）又は複数の民間事業者で構成するグループ（以下「参加者」という。）とします。ただし、参加者が次のいずれかに該当する場合は参加できません。

① 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（同条第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

② 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等

（２）調査項目

次の調査項目について、参加者と個別に対話を実施します。

① 想定する事業（活用）の内容
② 希望する運営（維持管理）方法
③ 希望する事業方式（コンセッション、賃貸借、指定管理等）
④ 事業実施に向けて市に期待する役割・支援、配慮してほしい事項（用途制限の緩和も含む）

※ご提案やご意見のない項目があっても構いません。

※説明資料の提出は求めません。必要とお考えになる場合はご用意いただいても構いません。

４　本調査のスケジュール（予定）

項　目	日　程
実施要領の公表	令和８年６月８日（月）
個別対話への参加申込	令和８年６月８日（月）～８月３日（月）
個別対話の実施	令和８年６月１５日（月）～８月７日（金）
調査結果の公表	令和８年８月（予定）

５　本調査の手続き

（１）個別対話への参加申込

受付期間　令和８年６月８日（月）から令和８年８月３日（月）17 時まで

提出書類　・様式「エントリーシート」
・会社概要がわかるパンフレット等（PDF 形式）

提出方法　電子メールに提出書類を添付し、後記７の問合せ先宛に送信

そ の 他　・電子メールの件名は、以下のとおりとしてください。

【参加申込】旧新潟市長公舎の利活用に関する
サウンディング型市場調査（事業者名）

・添付ファイルも含めた電子メールの情報量が 20MB 以内になるよう留意してください。20MB を超える場合は、提出前に市へ連絡してください。

・現地見学会は原則として実施しませんが、施設の状況確認等を希望される場合には、個別に現地見学の機会を設けます。現地見学を希望される場合は、任意様式により、次の事項を記載のうえ電子メールにてお申し込みください。

・法人名または団体名
・担当者名および連絡先
・見学希望日時（複数候補）
・参加人数

なお、件名は、以下のとおりとしてください。

【見学申込】旧新潟市長公舎の利活用に関する
サウンディング型市場調査（事業者名）

（２）個別対話の実施

実施期間　令和８年６月１５日（月）
から　令和８年８月７日（金）まで　※土日祝日を除く

所要時間　１参加者につき６０分程度を予定

実施方法　対面形式　又は　オンライン形式

会　　場　対面形式の場合、次のいずれかの会場で実施
・新潟市役所ふるまち庁舎（古町ルフル）内会議室
住所：新潟市中央区古町通７番町１０１０番地
・新潟市役所本館内会議室
住所：新潟市中央区学校町通１番町 602 番地１

そ の 他　説明資料を準備される場合は、対話する日の前日までに電子メールで提出してください。

（３）個別対話の日時及び場所の連絡

個別対話の日時及び場所については、参加申込のあった者へ電子メールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

（４）調査結果の公表

調査結果については、参加者の名称を非公表とし、令和８年８月(予定)に市のホームページで公表します。

なお、参加者のアイデアやノウハウ等に配慮し、公表に当たっては、事前に参加者へ内容の確認を行います。

６　その他留意事項

（１）本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

（２）本調査に出席する人数は１参加者につき３名以内としてください。

（３）提出書類の著作権は参加者に帰属しますが、提出書類は返却しません。提出資料は事業の検討以外の目的で使用しませんが、情報公開請求があった場合は「新潟市情報公開条例（昭和 61 年新潟市条例第 43 号)」関連規定に基づき、公開の対象となる場合があります。ただし、公にすることにより、提出者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものは除きます。

（４）本実施要領に関係のない提案など、明らかに本調査の趣旨から外れた提案があった場合には、当該参加者との対話を実施しない場合があります。

（５）本調査への参加実績は、事業実施者を公募する際の応募条件や評価対象になるものではありません。

（６）提案のあった事業を実施する場合においても、改めて事業者公募を実施します。本調査の提案者による事業実施を約束するものではありません。

（７）市及び参加者ともに、本調査の回答内容（対話時の発言も含む）は、その時点での想定によるものとし、今後の事業実施等について、何ら約束するものではありません。

（８）必要に応じて追加対話（書面による照会も含む）を行うことがありますので、ご協力をお願いします。

７　問合せ先

新潟市 文化スポーツ部 文化政策課
住　所　〒951-8554 新潟市中央区古町通７番町１０１０番地 古町ルフル５階
電　話　０２５-２２６-２６２３
E-mail　bunka@city.niigata.lg.jp



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ることから、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。

Ⅰ 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Ⅰ～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
万代シテイ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・ふるまち庁舎まで徒歩約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

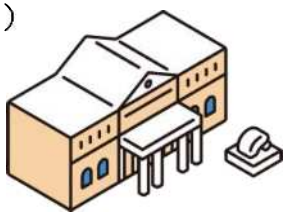
■ **まちなか回遊との接続**

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**

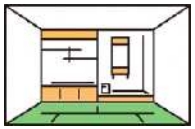
閑静な住宅街に位置する静かなエリア

⇒ **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八一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

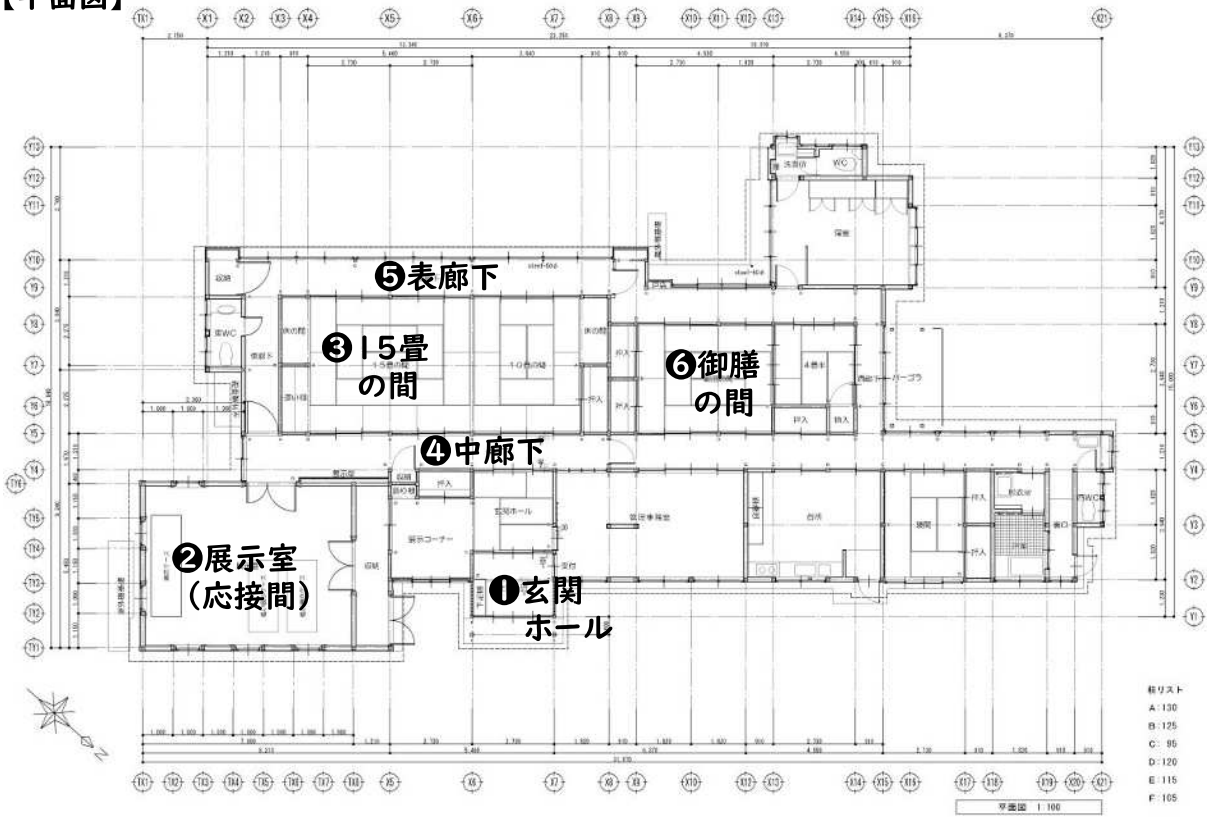

②展示室（応接間）


③15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。

【平面図】



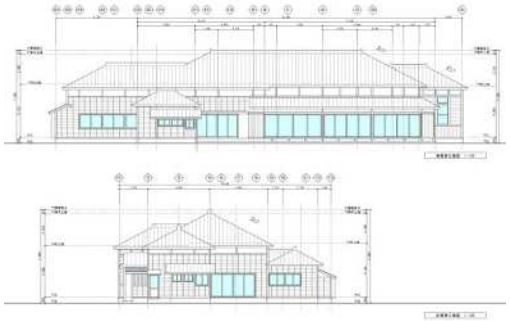

⑤表廊下


⑥御膳の間

【立面図】
（表側）



【立面図】
（裏側）



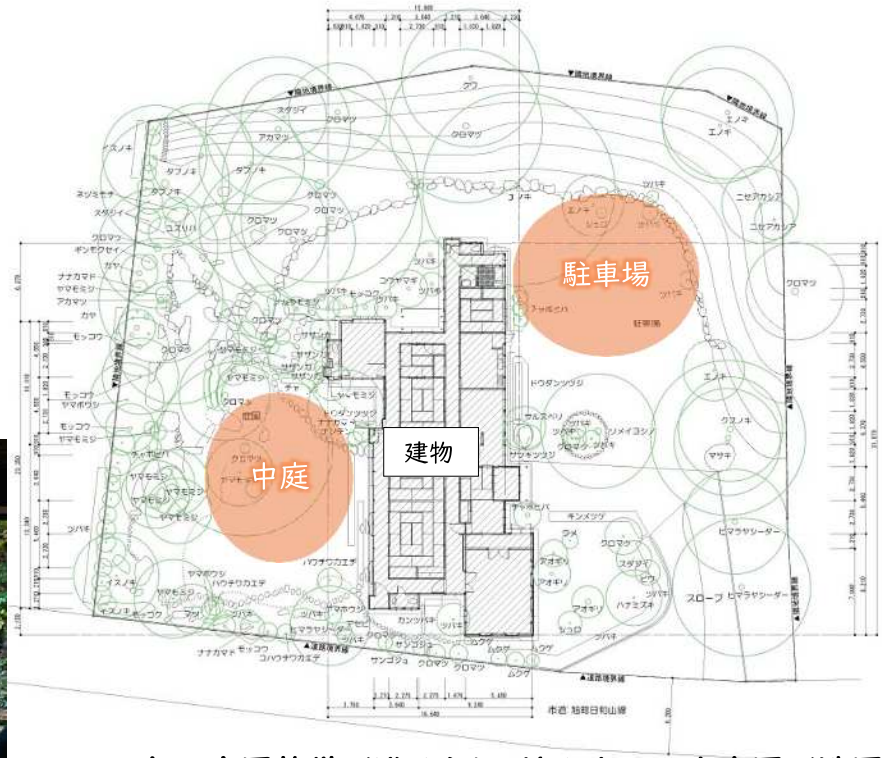
4 物件構成と空間の特徴　－ 庭園について －


中庭（造園当時）


中庭（建物側）


駐車場


庭園（根上がり松）




玄関前


中庭（表廊下より）


洋館前スペース

1992年に庭園整備が進められ、枯山水の日本庭園が造園されました。周辺環境と調和した空間として整備されており、訪れる人々に新潟の歴史的な風景を感じさせます。

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

ー文化施設の集積ー

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

ー近代都市発展の象徴ー

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

ー公舎としての様式美ー

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。

旧市長公舎の3つの価値



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**

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）



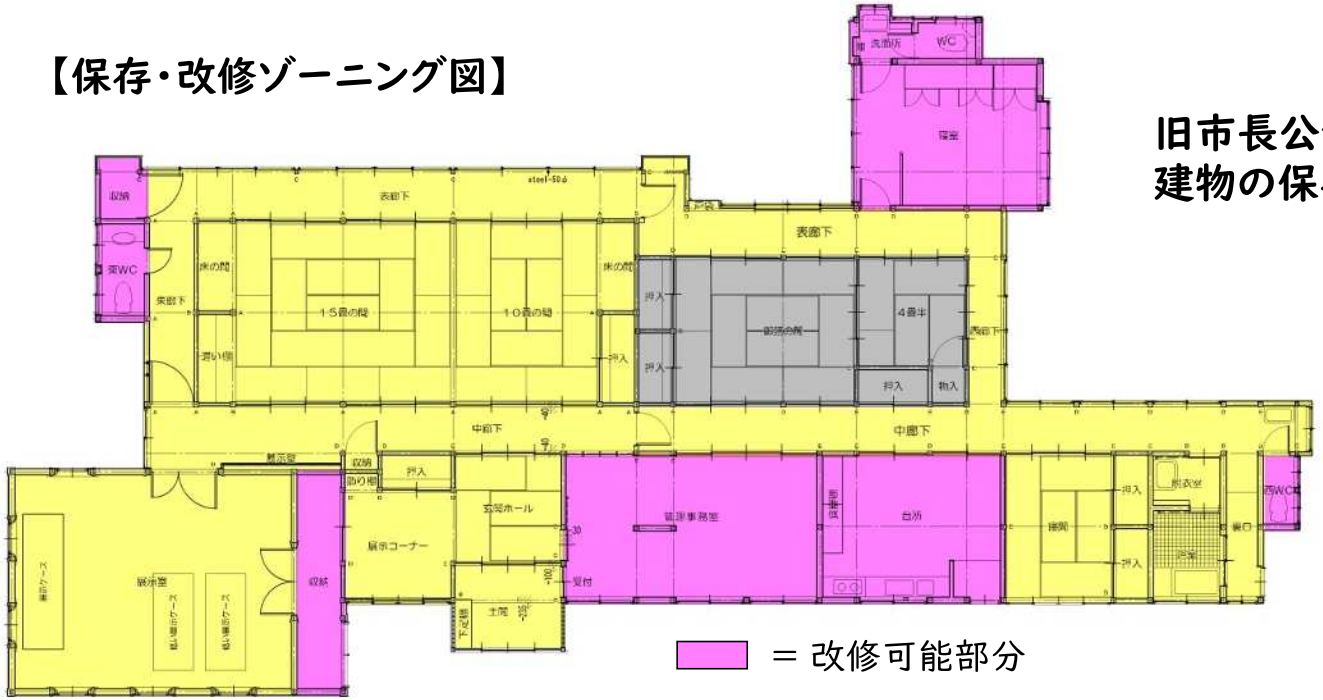
出典）新潟市ホームページ掲載写真より引用

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】



＝ 改修可能部分

＝ 条件付改修可能な部分

＝ 保存優先部分

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。





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。

【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	ハード面
・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。	・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	民間提案に期待すること
・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。	・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。