第４回 旧市長公舎の保存活用にかかる方針検討委員会 議事録

日　　時 ： 令和８年９月１日（火）午前１０時～正午
会　　場 ： 新潟市役所ふるまち庁舎 ４階 ４０２会議室
出席委員 ： 坂井委員（委員長）、藤田委員、津村委員、大倉委員、井上委員、和田委員
事 務 局 ： 文化政策課　若林課長、梨本課長補佐、川島係長、丸山副主査
歴史文化課　野澤課長、廣野課長補佐、小林係長
建築行政課　石川課長、佐藤係長
まちづくり推進課　野沢課長、塩谷主査
傍 聴 者 ： １名

１　開会

（事務局：文化政策課）
ただいまより第４回旧市長公舎の保存活用にかかる方針検討委員会を開催します。委員の皆さまにおかれましては、お忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は、司会を務めさせていただきます文化政策課の梨本と申します。どうぞよろしくお願いいたします。
本委員会は公開の会議とさせていただいております。傍聴席を用意しておりますことと、会議録作成のため録音させていただくことを、あらかじめご了承ください。
まず、本日の会議資料の確認をさせていただきます。事前に送付させていただいておりますが、本日お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。では、資料の確認をさせていただきます。次第、資料１出席者名簿、資料２旧市長公舎の保存活用にかかる方針検討委員会について、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・概要、資料４旧市長公舎の利活用に関するサウンディング型市場調査対話内容について、資料５旧市長公舎の利活用に関するサウンディング型市場調査対話結果についてで、以上でございますが、よろしいでしょうか。
それでは、開会にあたりまして、文化政策課長の若林からご挨拶をさせていただきます。

２　文化政策課長挨拶

（事務局：文化政策課）
おはようございます。文化政策課長の若林でございます。
本日はお忙しい中、第４回旧市長公舎の保存活用にかかる方針検討委員会にお集まりいただき、ありがとうございます。
これまでの検討委員会では、旧市長公舎の現状や課題の整理を進めるとともに、旧市長公舎の歴史的価値を残しつつ、柔軟に活用するための条件や活用案などについて、委員の皆さまからご意見やご提案を頂戴してまいりました。本日は、これまでの検討委員会での議論を踏まえ、６月から８月にかけて実施しましたサウンディング型市場調査の結果について、ご報告させていただきます。その上で、今後の旧市長公舎の方向性について、委員の皆さまからご意見を頂戴したいと考えております。
なお、この会議については、合議体として審議し、答申をいただくものではございませんので、委員の皆さまそれぞれのお立場や専門的な視点から、忌憚のないご意見を頂戴できればと思います。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

（事務局：文化政策課）
それでは、これより議事に入ります。ここからの進行を坂井委員長にお願いします。

３　意見交換

議題１　サウンディング型市場調査結果の報告について

（坂井委員長）

それでは進行させていただきます。

次第の３意見交換、議題１サウンディング型市場調査結果の報告について、事務局より説明をお願いします。

（事務局：文化政策課）

文化政策課の川島です。よろしくお願いいたします。

まずは、簡単にこれまでの振り返りをさせていただきたいと思いますので、資料２をご覧ください。昨年６月に第１回目の検討委員会を開催し、旧市長公舎の現状、課題などを共有させていただきました。第２回検討委員会では、第１回で委員の皆さまから抽出していただいた、旧市長公舎の課題等を再整理させていただき、民間活用を進めるための条件や具体的な活用方法等をご提案いただきました。今年２月の第３回検討委員会では、今後の民間活用につながる効果的な調査とするために、事務局が作成した旧市長公舎のサウンディング調査の実施要領（案）について、ご意見やご提案をいただきました。その意見などを踏まえ、実施要領を精査し、６月から８月にかけてサウンディング調査を実施しました。

本日の第４回検討委員会では、今回のサウンディング調査の結果についてご報告させていただき、その上で、委員の皆さまからご感想やご意見をいただき、今後の方向性について、ご検討いただきたいと思います。

続きまして、資料３をご覧ください。今回のサウンディング型市場調査の実施要領になります。

まず、１調査の目的です。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の可能性について、広く意見や提案を募り、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て実施しました。

続いて、（２）調査項目については、大きく４点です。１点目が想定する事業、活用の内容、２点目が希望する運営、維持管理方法、３点目が希望する事業方式、４点目が市に期待する役割や支援、配慮してほしい事項を中心に、民間事業者と対話を行いました。

続きまして、裏面のスケジュールをご覧ください。この実施要領を６月８日に公表し、６月１５日から８月７日までの概ね２か月間申し込みを受け付け、民間事業者と対話を実施しました。

続きまして、カラー刷りの調査概要をご覧ください。委員の皆さまからご協力いただきながら、旧市長公舎の現状、魅力、課題等をより分かりやすく、詳細に記載し、民間事業者が対話に参加したくなるような、活用を提案してみようと思えるようなものとしました。

１枚めくっていただくと、１周辺エリアの概要から始まり、続いて２西大畑エリアの概要３対象施設について、まためくっていただきまして、建物と庭園の物件構成と空間の特徴、めくっていただき、西大畑エリアにおける旧市長公舎の価値、想定される活用イメージ、次のページに保存・改修の考え方、民間事業者に期待すること、最後のページに想定される事業手法を記載し、調査を実施しました。作成にあたり、皆さまからご協力いただき、ありがとうございました。

続きまして、資料４サウンディング型市場調査対話内容についてをご覧ください。

民間事業者と対話した内容をまとめた資料になります。１調査目的から３対話項目については、先ほどご説明したとおりでございます。４対話事業者数です。９事業者と対話を行い、そのうち７事業者から対話の申し込みを受けて、実施しました。他２者につきましては、正式な申し込みはありませんでしたが、プレサウンディングとして、調査概要等を説明する機会に意見を聞き取らせていただいたものになります。業種としては、建築、不動産再生、建築コンサル、イベント運営、建設、設備工事、文化振興など、さまざまな分野の事業者と対話をさせていただきました。

続きまして、「５対話概要」です。ここからは、駆け足でのご説明になるかもしれませんが、対話内容を一通りご説明させていただきます。

まずは、対話項目１つ目の事業、活用の内容です。活用については、さまざまなご提案をいただきました。少人数、高単価の宿泊、飲食の単独用途での活用提案が複数ありました。収益性の観点から宿泊、カフェ、貸館、ギャラリー、文化体験、小規模小売等を組み合わせた複合的な活用についても提案がありました。さらに、旧市長公舎の特徴である庭園を活用し、庭園そのものを施設の付加価値として活かすという意見もありました。文化的な活用としては、本市の伝統文化やアートを体験できる文化体験拠点や、文学資料の展示・研究・創作活動を行う文化を創る拠点といった提案もありました。

このほか、地域住民の日常的な利用を促すために、地域密着型のコンビニエンスストアを誘致し、平常時の生活利便施設としてだけでなく、災害時の物資供給など地域支援の拠点として活用するというアイデア提案もありました。その下は、具体的な主な提案を列挙しています。先に資料の見方をご説明すると、これらすべてが、民間事業者の事業参入の提案というわけではありません。㊟の記載があるものについては、参入意向を示したものではなく、アイデアとしての活用提案になります。また、【 】内は、対話した事業者をＡからＧのアルファベットで表記しています。

今回の活用提案は、少人数、高単価の宿泊施設が３者、民泊が１者、高級レストランが１者、様々な用途を組み合わせた複合施設が２者、エコハウスモデル住宅が１者、アイデアとして、文学館と施設の半分を解体してコンビニエンスストアを新設、チャレンジショップ、シェアオフィスの提案がありました。

次に、維持管理などの運営方法についてです。複数の事業者から、民間主体による自主運営を想定しているという意見がありました。また、複数の機能を組み合わせる場合には、施設全体をマネジメントする、建築、経営等に精通した専門人材、中間管理者の配置が望ましいとの意見もありました。宿泊については、地域の宿泊事業者と連携して運営する方法や、無人チェックイン、民泊管理業者への管理委託などによって人件費を抑え、事業の状況を見ながら段階的に設備投資や人員配置を行う方法が提案されました。建物は全解体した上で、構造材を活用しながら旧市長公舎を再構築し、歴史的価値を継承しつつ、安全性を確保する改修が望ましいという意見もありました。

次に、隣のページをご覧ください。こちらは、賃貸借や指定管理方式等の事業方式についてです。具体的には、長期賃貸借、指定管理方式を基本としつつ、ＰＦＩ手法の活用も期待するという意見がありました。長期賃貸借は、民間事業者が比較的自由度を持って事業を展開できるという考え方があり、指定管理は、施設に一定の公共的な機能を持たせながら、民間のノウハウを活用する方法として提案されています。コンセッション等のＰＦＩ手法については、期待がある一方で、旧市長公舎単独では施設規模が小さく、適用は難しいのではないかとの意見もありました。また、国内外の投資家からの資金調達による事業展開や、民間ファンドやガバメントクラウドファンディングを視野に入れ、事業内容に応じて、資金調達手法を採用する考え方も示されました。

続いて、市に期待する役割、支援、配慮してほしい事項についてです。特に多かったのが、建物の耐震補強や改修工事等の初期投資への財政的支援です。対話の中で、複数の事業者から、民間だけで大規模な改修費を負担することは難しいとの意見がありました。また、第一種低層住居専用地域による用途地域の制限への対応、緩和や手続き等の制度的支援、制度面の整理についても、複数の事業者から意見がありました。そのほか、民間の参入判断や資金調達する上で、建物の改修費や維持管理費を市と民間の負担区分をあらかじめ明確にしてほしい。建物の保存は全面保存を前提にするのではなく、部分的な保存の検討など、保存範囲を明確にしてほしいという意見がありました。また、地域の事業者とのマッチング、地域住民との合意形成については市が主体的に関わることを期待する意見もありました。一部の意見になりますが、土地、建物の無償譲渡を希望するが、建物のみ無償譲渡していただき、土地は市と長期賃貸借契約を締結する方法も検討してほしい。無償譲渡していただければ、財政的支援なしで事業化が可能という提案もありました。また、行政の事業推進のスピードと

民間のスピードにギャップがあるため、行政の庁内連携や迅速な意思決定等を期待するという意見もありました。

次に、その他として、対話の中で、事業化に向けた課題や懸案事項等を聞き取りました。課題としては、耐震性の確保や老朽化に伴う設備の更新等の大規模な改修が必要であり、民間事業者単独で改修費を負担することは困難であるということが挙げられました。そのほか、文化施設等の見学施設のみでは、収益の確保が難しく、持続的な運営は困難。低単価の飲食店単独も運営は困難。収益を確保できる事業内容と建物の保存活用のバランスなど、外観保存と内部改修の条件整理の検討が必要。また、第一種低層住居専用地域における用途制限が民間参入の障壁になる。地域住民の理解や合意形成が事業実現の重要な要素になるという意見がありました。

次に、課題以外のその他事項を列挙しています。旧市長公舎の価値は、建物の豪華さではなく、歴史的な価値であると思う。保存すべき対象は外観及び主要室を中心に考えた方が良い。旧市長公舎をそのまま保存するのではなく、価値ある部材や意匠を継承し、新築や再現部分と組み合わせる手法も検討すべきである。建物の活用とは逆の意見になりますが、今回の調査は、建物の利活用に関するものであるが、立地、土地としての価値もあると思うので、選択肢の一つとして、建物の除却の可能性についても検討してみても良いのではないか。西大畑エリア全体を対象としたエリアマネジメントの視点で検討すべき。ストーリー性のある事業づくりと、ブランド力やデザイン性のある民間事業者の誘致が重要。庭園に価値があるので、庭園のライトアップや景観演出を行うことにより夜間の魅力向上が期待できる。庭園の松の後継樹を育てて、市民へ譲渡するなど、地域の歴史や物語を継承する取り組みも展開してはどうかという、その他意見をいただきました。

続きまして、今回のサウンディング調査で重要なポイントとなる民間事業者の参入意向についてです。事業主体として、参入の意向を示した事業者は２者ありました。ただし、いずれも初期投資に対する財政支援など、一定の条件が整うことを前提とした参入意向です。

次に、事業主体ではなく、協力事業者として参入する意向を示した事業者が２者ありました。一方で、事業主体としての参入意向がない事業者が３者ありました。

続きまして、文化財登録の是非については、文化財登録は指定と異なり、改修の自由度が高いなどの詳細な説明もなく、質問したこともあり、対話事業者の文化財登録の認識のバラつきがあったのではないかという懸念もありましたが、４者は財政的支援等のメリットがあれば、文化財登録した方が良いという意見もあり、３者が建物改修の自由度が制限されるため、登録は必要ないという意見がありました。以上が対話内容になります。

続きまして、資料５サウンディング型市場調査対話結果についてをご覧ください。資料５では、今回の対話結果を事務局で整理したものになります。まず、全体傾向として、歴史的価値を活かしながら、一定の収益性を確保する複合的な活用について、複数の事業者から提案がありました。特に、収益事業については、宿泊や飲食等の高付加価値事業の提案がありました。

運営については、民間主体による自主運営を基本とする意見が多くありました。市へ期待することは、建物改修等の初期投資への支援、用途制限等の制度面の整理、官民連携の推進を期待する意見が多くありました。

次に、主な意見の整理です。下の４項目について、対話事業者間で概ね共通していたことと、意見が分かれた点を整理しました。歴史的価値を生かした活用は、庭園の魅力を最大限活用することが共通していて、建物の全面保存と部分保存、文化財登録の是非について意見が分かれました。収益性の確保は、運営は一定の収益性の確保が不可欠であることが共通していて、単独利用による高付加価値化と複合的な活用による収益化で意見が分かれました。民間主体の運営は、市直営ではなく、民間のノウハウを活用した運営が共通していて、長期賃貸借と指定管理、単独企業と共同事業体による運営について意見が分かれました。市への期待は、先ほど説明した３点が共通していました。

続きまして、課題、民間事業者が参画条件として重視した事項です。課題を大きく３つに整理しました。

１つ目が、耐震・改修費用の負担区分です。現状の耐震性や老朽化から、耐震補強工事や老朽化した設備等の更新に多額の費用がかかることが予想されるため、費用負担や市と民間の役割の明確化が検討課題として挙げられます。２つ目の歴史的価値の保存は、現時点では保存部分が明確ではないことから、収益性の確保と保存の両立の観点から、保存部分と改修可能部分の明確化が検討課題として挙げられます。３つ目の用途地域等の制約は、現状、旧市長公舎は第一種低層住居専用地域にあり、用途が住宅に限られ、民泊を除く宿泊、飲食店、ギャラリー等の収益事業の実施が原則できないため、特例許可や適用除外条例等の検討が挙げられます。

以上のことから、今回のサウンディング調査を事務局として総括しましたので、読み上げます。調査結果より、歴史的価値の保全と収益性の両立を前提に、民間活力を活用した持続可能な自主運営を目指すという意見が複数の事業者からありました。活用方法としては、少人数の高単価、高付加価値事業のほか、飲食、文化機能等を組み合わせた複合的な活用の提案がありました。

課題としては、耐震補強、改修費、収益性の確保、用途制限への対応が共通していました。耐震補強、改修等に係る初期投資については、建物を無償譲渡することを条件に民間事業者が負担する意向を示した事業者が１者ありましたが、複数の事業者は、市が初期投資への支援や事業環境を整備することを前提としていました。

総括として、民間事業者による活用の可能性はありますが、建物改修、資金面、法制度の整備等を市が担うことを前提としない限り、民間事業者単独での参入の可能性はないと考えます。事務局としては、今回の調査によって、旧市長公舎の活用について、民間事業者からいくつかの活用の可能性が示された一方、民間事業者が参入するための条件や課題も明確になったと考えます。今回の結果を検討材料の一つとして、今後の方向性について、委員の皆さまからご意見、ご感想、ご提案などをいただければと思います。

事務局からの説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

（坂井委員長）

今回、サウンディング型市場調査というものを実際やっていただきました。それにあたっては皆さんからの意見を踏まえて、事務局がかなり頑張って良いものにしていただきました。ありがとうございます。

また、応募にあたっても、先方に出向いたり、いろいろなお話を聞いたりしていただきながら、多様な意見をうまく上げていただけたのではないかと思います。いろいろな項目がありますので、まず、今の説明について、ご意見いただくにしても、内容をきちんと理解した上でだと思いますので、ご質問をいただければと思います。いかがでしょうか。

（大倉委員）

施設としての利用について、いろいろな内容が出ましたが、これまでの委員会で何度か宿泊という提案をしました。仮に宿泊で活用する場合、用途地域の変更が必要ですか。

（事務局：建築行政課）

第一種低層住居専用地域ですので、宿泊の利用も現状の法律においては、建築できないことになります。

（大倉委員）

民泊はどうなりますか。

（事務局：建築行政課）

民泊の形であれば、第一種低層住居専用地域のなかでの活用としては、可能です。

（坂井委員長）
民泊というのは、規制の中では、住宅の中に組み込むという考え方ですか。

（事務局：建築行政課）
基本的には住宅という大前提があった上で期間を限定して使うことができるということになりますので、基本的には住宅です。

（大倉委員）
すみません。同じ質問なのですが、民泊は誰かがそこに住んでいないといけないものなのでしょうか。

（事務局：建築行政課）
基本的にはそういう考え方です。住宅です。

（大倉委員）
この場合、例えば管理する人がそこに住んでいれば良いということですか。

（事務局：建築行政課）
どなたが住んでいるということを法的に規定するものではありません。

（坂井委員長）
それから宿泊として使うためには、以前もお話があったかと思うのですが、第一種低層住居専用地域の例外規定みたいなもので、可能にすることができるという話ですか。

（事務局：建築行政課）
許可という制度はありますが、どういうものであれば、許可ができるのかということは、計画があってのことになりますので、今時点で、明確にどれだったら許可ができます、ということでの答えはできかねます。

（坂井委員長）
法的に今のものではダメな場合のものと良いものはあるはず。具体例がないと議論できないかもしれませんが、可能性があるものとないものがあるはずです。それは、少し明確にしておいていただいた方が、可能性を検討するのには良いのではないでしょうか。全くダメなものもあると思います。
津村委員からも評価いただいて良いですか。

（津村委員）
そうですね。特に資料４、資料５は目を通しています。後ほど申します。

（坂井委員長）
なんでも結構ですので。

（大倉委員）
はい。結論として、民間事業者による活用の可能性があった。ただし、建物改修、法制度の整備等を市が担うことを前提としない限り民間事業者単独での参入の可能性はないと考えると結論付けてあります。
特に耐震改修に関しては、私も民間の立場ですけど、そこまでやってまで起業するということは、大規模な会社だと分かりませんけど、普通のある程度の民間は、大変ハードルが高いと考えます。サウンディング調査をみても、皆さん同じような意見だったと思います。も

し仮に今後活用するとなると、市が耐震補強を最低でもして、市がかなりお金を投じて活用するので、単に民間事業のためだけの施設にするということが難しいのではないかという気がいたします。なので、この提案の中での宿泊等の事業をやるとしても、何らかの一般の人たちがそこに建物見学やカフェとかでも良いですが、公的な用途を取り入れないと、市が改修費を負担して、活用するための理由がなかなか立ちにくいのではないでしょうか。提案を組み合わせながら、現実的な方向を探るのが良いのではないかと思います。

（坂井委員長）
まず耐震補強しないと、人を入れられないような状況ですが、今回はそういったことは全然決めずに、どんな事業をやれますかと聞いて、市がいくらぐらい出すかという話も未定のままということですね。

（事務局：文化政策課）
そうです。

（坂井委員長）
一つ一つ確認ですが、保存すべき範囲と、そうでない範囲を明確に、という意見がありました。今回のこのカラーになっている概要資料の４ページ目ですかね。物件構成と空間の特徴と書いてありますが、この平面図のところには、何も入れてなかったのでしょうか。

（事務局：文化政策課）
すみません。10 ページに、前々回の会議の中で、改修の工事履歴を確認してくださいということで、事務局が確認した内容を載せています。
黄色の網掛けのところは改修が一部入っていた部分で、ピンクの部分については大規模に部屋の区割りが変わっている部分です。グレーの部分については改修の履歴がなかったので、改修の履歴がないということは、そのまま価値が残っているということで、一応、改修履歴をもとに保存優先部分と改修部分に整理したものをここに載せました。

（坂井委員長）
ほかにいかがでしょうか。確認なのですが、もともとここは安吾の館として使用されていましたよね。あれは、市の財団の方に委託されて運営されていたということですか。これまであそこを使っていたので、今後どうなるのかという点については気にもなるのですが、話としては、どういう状態だったのでしょうか。

（事務局：文化政策課）
安吾顕彰事業につきましては、新潟市芸術文化振興財団の方で、研究ですとか展示、あるいは所蔵品の整理ということをやっているのですが、今まで公開の場として旧市長公舎を使っていた部分については、実際常設ではないのですが、期間限定でほんぽーと等の公共施設に資料展示をして、市民の皆さんに触れてもらう機会を作っております。
今まで１つの場所でやっていた研究と展示という部分が離れた状態に今はなっています。今後についても、今の状態を維持しつつということになります。常設という部分は検討が必要であると思っております。

（坂井委員長）
そのことは市としては切り離して考えてよろしいということなのですね。

（大倉委員）
私は砂丘館という旧市長公舎から近いところで働いていますが、結構、「安吾風の館」としての活用期間が長かったので、閉館していることが知られていません。最近も中原中也に

関心を持って新潟に来た方がうちの施設に来ます。閉館していることを知って大変がっかりしたということがありました。この旧市長公舎を活用するにあたって、「安吾風の館」として認知されているということは、１つの活用の素材にもなるのではないかなと思います。全く安吾の要素がなくなってしまわない方が、今後の活用の上で、メリットになるのではないでしょうか。

（坂井委員長）
今年ですかね。安吾生誕 120 年とかで、結構盛り上がっている感じもするのですが、新潟市として、坂口安吾はどのような位置づけなのでしょうか。あそこに展示施設があって続けてきたのが出されたような格好になって、その拠点がない状態になっているというのが、ふと考えると、何かちょっと気になるところです。

（事務局：文化政策課）
もともと「安吾風の館」についても、位置づけが非常に曖昧なまま、運営してきたという部分もあります。正式な文学館ではなく、当然、博物館でもなく、研究拠点であり、同時に、一応展示をしているという位置づけでした。そのため、どこかで、もし文学館を作るならば、文学館ということで、正式に検討すべきということもあります。この旧市長公舎を今後どう活用するかという点については、もちろん、風の館として認知されてきたという側面は大事ですが、ある意味、どちらもきれいに整理しないと、なかなか正式に続けるということは難しいかなというふうにも思っております。

（坂井委員長）
そうすると、これを機会にきちんとした形でどうなるにしても、まとめるということですね。再出発ということになるのですね。

（大倉委員）
このサウンディング調査の提案のいろいろな意見を聞いて、以前、この委員会でもご紹介したことがありますが、1 つの参考になる例を思い出しましたので、お話したいと思います。民間がやっている施設ですが、神奈川県真鶴町というところがありまして、まちづくり条例「美の基準」を制定した町としても知られています。そこに真鶴出版という民間の出版社があります。その出版社が真鶴にある割と古い建物を使って宿泊施設を運営しています。昼間は出版社の出版物などを買えるお店として、誰でも入れるスペースになっており、夜は１棟貸しで、施設全体に泊まれるような運営をしています。私も泊まったのですが、結構高いですね。施設利用料が 27,500 円で、これとは別に 1 名 8,800 円と、施設利用料とは別に 8,800 円あるという、そんなに立派な建物でもないのですが、それぐらいの金額で泊まれるのです。夕食は、街なかで食べるスタイルで、朝食は、コーヒーなどが用意されていて、近くのパン屋さんのパンが無料で用意されていました。大変ユニークなのは、必ず真鶴のまち歩きがセットになっていることで、泊まった人は必ずガイドと一緒に１時間半ぐらい町歩きをします。とても小さな町なので、それである程度周遊できるのです。その施設のテーマが、「旅と移住の間」。実際、そこに泊まられた方で、真鶴に移住することになった方がたくさんいるということです。町の魅力を発信する施設としても使われている事例です。
この「安吾風の館」のことを考えた時に、新潟の文化や文学、あるいはまちそのものの魅力を発信する施設でありつつ、宿泊施設のような機能を持たせるというアイデアは、可能性が高いのではないかと感じました。

（坂井委員長）
ありがとうございます。こんな形が新しく模索される中で創出されているのだなということを感じますね。我々ぐらいの世代からすると、そういうものとは全然違う感じですが、新しい世の中というか、世代には受け入れられているのですね。よその土地でも、駅前のホテ

ルに泊まっていれば、どこにいっても全く変わりないという感じがしますけど、ほとんど変わりない店があって、駅もそうですし、そうでなくて、町の中に行ってみると、全然違う、それぞれの個性や魅力があふれているというような感じもしますのでね。ありがとうございます。

（藤田委員）
　では私から。先ほど、旧市長公舎の活用ではどういうふうにするのかという趣旨でサウンディングにおける調査対話の内容についてご紹介いただいたのですが、「安吾風の館」としての運用がされてきた事実を踏まえて、ここの地域では、郷土資料等からどのような価値があるのかを紐解く必要があります。現に皆さんがこのように検討されているとおりですが、ここのまちには何があったということを明確にして、町の中での価値を、点と点ではなくて、繋げて捉える。ここの地域は何があったのだということが大切。この地域の文化人とは、当時いろいろな交流があったわけですから、そういったストーリー性とかが、すごく重要です。大倉委員の砂丘館とかもそうですし、ここの一帯全部がそういう地域ですので、そういったところが重要であると。皆さんも、市の方もご理解いただいていますので、そういったものは、点の活用ではなくて、全体的なことを見据えた活用というものが、重要になってくるのかなと思います。
　そして、活用にあたってハードルになってくる一番大きなものが、耐震構造をどのように構築するのかということです。市としても、ここを本当に活用するとしたときに、そこの部分がすごくハードルが高いので、宿泊施設というのはもちろん良いのですが、まず一番大事な根幹にある耐震構造について「どうやって耐震性を確保するのか」という点について、市として答えを考えていくことが必要です。本当に話を進めるのであれば、これはできます、できませんと言ってもらわなければならないと思います。そうでないとおそらく民間の方は踏み切れないと思います。実際、民間の方が手を挙げたけれどもできませんみたいな形になると思いますので、事業の実現に向けてそこをクリアできるかどうかという点が重要になってくるのかなと思います。以上でございます。

（坂井委員長）
　ありがとうございます。
　そのことが重要なので、事務局の最後の総括で言っておられることは、本当にもっともだと思います。

（津村委員）
　武田オブザーバーもいらしているのではばかりますが、耐震診断をされて補強の案を出されて、それに対して、工事費がいくらとなっている前提ですよね。おそらくもう 2 年以上前にやられていますから、もっと工事費が上がっています。そういう意味では、同じやり方で補強を行うとますます金額が追いつかないと思いますね。それはかなりボトルネックになっているというのは、火を見るよりも明らかです。
　一つの事例ですが、青森県十和田市に、戦前の建物ではなくて、鉄筋コンクリート造で生田勉という東京大学で図学教授をやってらっしゃる方が設計された新渡戸稲造記念館というのがあります。1967 年ぐらい、昭和 40 年ぐらいの鉄筋コンクリートなので、もちろん建築基準法ができてからの建築ですので、当時の耐震基準には当てはまっていました。その後、基準法の段階的な改正で耐震基準が変わった上で、耐震診断を 2010 年代ぐらいに行いました。十和田市の施設なので、皆さんご存知のように、かなり現代アートの街みたいな側面に振っているところもあり、古いからもういいや、みたいなところもあって、耐震基準を満たしていないという診断をされた上で、取り壊しますという形で進んでいたところ、新渡戸稲造のご遺族の方々がちょっと待ったと申し出たそうです。最終的には裁判沙汰まで至ったのですが、一口に耐震診断のやり方もいろいろな方法があるので、結果的には、補強しない形で改修が進んでいます。

いろいろなやり方がある中で、その耐震診断の結果が出た上で、それに対する補強案というのが出るので、木造の平屋で、もちろん、あの基礎の状態では、何をどうやっても現在の基準ですとよろしくないかもしれないのですけど、あくまでも、武田オブザーバーたちはちゃんとやってらっしゃる中で、今考えられているそのやり方と、それに対する補強案は、それに対しての金額なので、まだまだ大枠なのですよね。

なので、まだまだその辺は検討の余地がある。建物で限界耐力計算を使うかというのもあるのですが、算出方法やその工事の仕方をもう少し条件に見合った形で精査されると良いかと思います。全然否定するつもりで申し上げているわけではないのですが、もう少しその更新した考え方をすることは可能ですね。それは、場合によっては、その建物を活かす前提で、どこまで何を使うかで、その保存する部分と活用する部分を全部ではなくて限定する。いくつか提案があるように、部分によっては、解体してドッキングするみたいなものもあるので。もちろん関係者がかなり汗をかかなきゃいけないのですが、イニシャルにある程度お金をかけるというところをいくつか案を出しながら精査していくという方法は、基準法を除外しないまでもできますよね。だから、こっちの方を使わないから、なんならもう補強するところはこの辺だけにしちゃいますよと限定する方法もあるので。ある程度柔軟にその計画で考えることは、これでなければ動かないよというものではないということだけは、申し上げておきたいなというのはあります。

あと、先ほど藤田委員がおっしゃられたことにも通じるのですが、このサウンディング型市場調査内容の資料４その他項目の中には、こうしたエリア全体を対象としたエリアマネジメントの視点での指摘というご意見は、おそらく民間業者さんから出てきた言葉なのだと思います。もちろん、資料にある西大畑エリアの概要というのを盛り込んでいるということからの応答でもあると思うのですが、まさに藤田委員がおっしゃられていることと同じですけど、地域全体のブランド形成というのが面白い。連携することを期待できるというふうにおっしゃっています。この建物単体で考えるだけではなく、連携した中での活用方法、地域の中で、なかなか買い物をする場所もあまりないという話をこれまでの会議の中で井上委員もおっしゃったところもあったと思うので、何かその地域の中での活用というのをまた入れると、単純に外来者だけでなく、できるのではないかなと思います。

そうなると、おそらく行政の中でいろいろな計画がおありになる中で、ちゃんと計画を調べていない中で申し上げているのですが、例えば、その上位計画の中での旧市長公舎の位置付けですとか気になります。また、新潟市が文化財保存活用地域計画をこれから作られていくとなると、逆にその中に位置づけるということも可能ですよね。国指定史跡があって、国登録有形があって、これは未指定ですが、歴史的建造物を連携させた中での文化財保存活用地域計画が、観光系の計画の可能性もあるし、場合によっては、都市計画の中での位置づけというのもあると。いやらしい話ですけど、いろいろな補助金をもってくることができる可能性があるので、そのあたりも民間事業者さんが、ある程度行政の方にイニシャルコストをかけてくれと言っているのをなるべく抑えつつも、そういった国庫補助を活かしていくというストーリーは描けると思うのですね。その中で、どうしても、その現行の法の中だけだと解けない部分を、ギリギリのところを少し条例ですとか、その中の手法としての文化財登録というものがあって、逆に登録の範囲も全部ではなくて、価値のあるところだけ登録するのもありだと思います。そこも作戦というか手法なので、これだけネタが出てきたので、民間事業者さんのご意見というのを上手くブレンドすると、何かストーリーが描ける可能性はかなり高まってきたように僕は読めました。

また、民間事業者さんがこれだけ可能性を感じていらっしゃる中で、ゼロイチ的な考えでぶっ壊して作り直した方が良いよとおっしゃっている業者さんもいる。立地は良いからやりやすいかもしれないですよね。だけど、そしたらここでやる意味はないので、ちょっとその案は一旦置いておいた中で、そうではない方向性で考えられる良い材料がいっぱい出てきたなというのが、全体の印象です。ぜひちょっとその中でまた取捨選択をしながら考えていくのが良いかなと思います。

（坂井委員長）
ありがとうございました。事務局の説明に対する意見でもありますし、それから、この後の今後に向けての検討の方向性というのも、今の津村委員の発言の中で、かなり含まれていたと思います。
どうしましょう。だいぶそちらの方に移ってきておりますので、今後の方向性の検討について、ここからの話を進めたいと思います。

（事務局：文化政策課）
先ほどの津村委員がおっしゃったように、対話結果を踏まえて、皆さまから感想、意見、今後のご提案等をいただければと思っています。
それを踏まえて、私たちもその次の手をどう打つかという部分を考えていきたいと思いますので、いろいろなご示唆をいただければと思います。よろしくお願いします。

議題２　今後の方向性について
（坂井委員長）
一応このサウンディング型市場調査の結果は、事務局の説明の通りでしたが、その中での課題もいくつか示されていて、津村委員のお話や他委員の意見の中に、今後の方向性も示唆される点が多いということです。先ほどのお話ですと、今回９月１日に検討して、来年の１月ごろにもう一回委員会を開いて、そこで今後の方向性をだいたい決めるということになりますかね。

（事務局：文化政策課）
その予定でいければと思っております。

（坂井委員長）
そのための意見をいただきたいということでございます。いかがでしょうか。
今までも、いろいろな話があったのですが、だいたいどんな使い方をするかによって、その問題となる耐震の工法も変わるし、範囲も変わるのだと。それから、その費用をどれだけかけるというのは、津村委員から話があった通りですが、文化財の登録については、指定ではなくて、厳密ではない登録の方をすると、自治体の場合、補助金が優遇されているという話がありました。それは、市の方の負担もだいぶ軽減できるということです。
それから、活用用途に関しては、今の用途制限がほぼ住宅に限られているという条件から、もう少し広げるには、そこの条件を緩和する具体的な計画をつくれば、規制緩和に向けて可能性が高まると思います。そういういくつかの要素が全て絡まっていて、それぞれをどうするか、どういう加減にするかという点を検討することで、多分良い案が出てくるのではないかなということだと思います。どうでしょうか。

（大倉委員）
津村委員のお話に関して、耐震についても今ある建物をそのまま活用という前提ではなくて、いろいろな柔軟な考え方をすることで、いろいろな可能性が広がるので良いと思いました。
先ほど真鶴出版という宿泊兼文化施設の話をしましたが、実際私も現地に泊まってきたのですが、ガイドと一緒にまち歩きをした後、翌日に１人で再度街中を歩いていると、山と海の距離がとても近く、いろいろなことに気が付く時間でした。真鶴も非常に興味深い地域ですが、西大畑地区も、サウンディング調査の結果にも書いてあったとおり、エリアマネジメントが重要です。海がすごく近くにあって、松林が広がり、地形的にも非常に興味深いし、いろいろな歴史的建造物があるというところです。安吾の生家があったこと、八一が晩年を

過ごした家があるということ、野坂昭如が副知事公舎に住んでいた時期があるということ、それだけでも文学好きの人にとっては、相当興味深い地域です。
私は「文学の新潟」という冊子を南陀楼綾繁さんという方と一緒に、中央区地域課の事業で作らせていただいたときに、新潟にゆかりのある文学者が多くいることを知りました。あまり知られてないのですけど、森下雨村という推理小説の作家は、昭和初期の小説なのですけれど、「白骨の処女」という砂丘館のあたりのお屋敷で、殺人事件が起こった話などを書かれています。そういうところを掘っていくと、このあたりはいろいろな文学系のお話ができる地域です。なので、今後活用していく場合、「安吾風の館」であったということと、文学というものとつなげることで、建物の方向性が大きく広がるのではないかな。

（坂井委員長）
西大畑地区のその歴史的文化的な価値の話があるのですが、文化財の地域計画と歴史まちづくり法の計画を市の方では検討しているというような話を小耳に挟みましたが、それはいかがですか。まだ来年度の話になって、今の時点でできることが限られていると思いますけれど、お話いただけますか。

（事務局：歴史文化課）
多くは語れないのですが、かなり推進力を持ってやっているということは、事実ではありまして、これは当課が言うことじゃないのですが、歴まち計画の方と並行してやろうということです。まだ予算要求段階ですので、つかなければおしまいですが、今までよりはかなり実現を目指して、内部での推進力を持って準備を進めているというところです。確かにおっしゃっるように、こういった諸課題についても、計画に明示していくということは、もし策定するのであれば、極めて重要なことと考えております。そういったことも、俎上に挙げながら検討を進めていくという段階です。

（坂井委員長）
計画が策定されることになれば、この地区は入りますよね。

（大倉委員）
中央区は、国の指定文化財が非常に集積している地区であり、歴史まちづくり法を新潟市が活用するとなれば、特に新潟島といわれるところは、重点区域にふさわしい場所だということを、私は新潟歴史まちづくり推進協議会という団体の代表でもあるのですけど、新潟市に歴史まちづくり法を活用してほしいということは、かねてから申し上げてきました。だから、あくまでも仮定ですが、仮に歴まち法を活用するとなれば、当然ながら中央区の新潟島エリアは萬代橋、それから県政記念館、旧税関、旧齋藤家別邸等、確かに驚くほどたくさんの国の指定文化財がある地域なので、まさにぴったりです。そういう意味で、旧齋藤家別邸に近い旧市長公舎は、そういう計画では、当然ながら、重要な施設として考えられますし、その場合は、津村委員が言ったように、国の補助金を引っ張ってきて、耐震補強等も可能になると思います。それを踏まえながら、この建物がよりよく活きるようになっていくと期待しています。

（坂井委員長）
ありがとうございます。歴史まちづくり法は、2008 年に法律ができたのですよね。それは国土交通省と、文化庁と農水省が一体になって作った法律です。歴史的には、国交省と文化庁が一緒になるなんてことはなかったのです。それがこの法律では、役所同士が一緒になって法律を作るということだったのですよね。
文化庁側は先に歴史文化基本構想というそのものを打ち出したのですが、これがちょうど両方のタイミングが重なったということがあったのだろうと思いますが、歴史まちづくり法の核になるところは、文化庁がすでに始めていた歴史文化基本構想と合わせましょうという

ことになったのですね。そして、その歴史文化基本構想というのが、2018 年の文化財保護法の改正で、今の文化財保存活用地域計画というものに移行しました。ですから、ずっと2008、9 年から続いてきた流れがいよいよ両方とも法律になって、一体的になったということですね。その背景には、文化財はみんな縦割りの種別で保存するだけでの点の集まりだから、何もその面として地区全体の文化財の保存活用を進めたり、景観を良くするということにつながらないので、いろいろな文化財をまとめて、地域として景観も含めて保存活用をしようと、そういう流れのもとでできた制度ですので、新潟市の中では、ぴったりですね。新潟の近代化の象徴を本当に感じられる場所ですので、大事に使っていける場所ではないかと思います。

だから、いろいろなご意見も、そういった特性を踏まえた意見になっているのかなと思います。単体で考えても限度があるので、地域全体で考えると、様々な意見が出てくると感じます。これは私が文化財を長年やってきて、文化財側が、本当に縦割りで、そのものだけの単体の学術的な価値により保存してきましたが、これだけ一生懸命やってきて、地区全体の保存活用につながっていかないということを、私自身も反省を込めて、感じているところです。強く主張しておきたい部分です。

（大倉委員）

井上委員も出席されていますけれども、この意見の中に、地域住民の理解、合意形成が十分に必要ですが、本当にそうだと思います。

私も住んでいるわけではないですけど、砂丘館にいる時間が長いので、お昼に食事に気軽に出るのが難しかったり、行ける場所がなかったり、ちょっとした買い物をしようにも、お店が遠い。砂丘館に関わってくれる地域の方からも買い物が不便だという声があります。そういったニーズを踏まえて、仮に民間事業者が活用するとしても、一般の人が入れるような部分を持つとしたら、地域の方の声は、非常に大事なので、それは今後、市がどこまでやるかということを考える上で、地域の方の声をまずヒアリングするというのは、やるべきことだなと思います。

（津村委員）

そのことに関してなのですが、その用途地域が基本的には住宅専用なので、そうではない用途というものは、原則ダメですよね。都市計画で決めていますから。

ですけど、建築基準法第 48 条のただし書きでいけば、住民の合意を公聴会の手続きを認めれば、実際は煩雑で何回もいろいろなプロセスがあって面倒は面倒ですけど、本来の用途地域の中ではダメだけど、地域がこういう用途も良いですよというのができるはずです。建築基準法 48 条のただし書きということで合っていたかなと思います。行政側としては、手間がかかる部分ですが、そういうものも含めて、地域の中でこの用途だったら良いよねという議論が必要になっているので、そのあたりを含めての対応は西大畑エリアの中であり得る使い方は何かなという対話は絶対必要ですね。

（坂井委員長）

その辺も要望として、市の方で住民の意向だとか、取りまとめをお願いしたいという意見がありましたよね。それも重要なポイントではないかと思います。

井上委員、地元の方からすると、どんな要望がございますでしょうか。

（井上委員）

確かに、買い物難民の地域ではあるのですけれど、旧市長公舎のところにそういう建物を建ててほしいとか、そういうのはふさわしくないという話は聞こえてきているので、なんとか今現在の文化財として残す方向での話はあったと思います。ただ、民泊と言った時に、そこに常駐する者がいなくて、ただ、簡単にスマホでピッと入っていけるような宿泊施設にな

ってしまうと、いろいろなものが見えなさすぎて、ちょっと怖いかなというのは考えていたところではあります。

（坂井委員長）
民泊というと、なんか良い印象だけではないですよね。

（藤田委員）
繰り返しになって恐縮ですが、ここ単体ではなくて、これからの活用をどういうふうにするのか、事業者や活用事業を選定していく上でこの地域を必ずストーリー性を持ってブランディングしていくような方法や事業であるべき。例えば、やるにしても大倉委員が言ってくださった文学については、文化人を輩出してきた事実があります。それは、人流があっての拠点ですので、その地盤を活かしていくのであれば必ずそこを活かしていくべき。事業内容の選定ですとか、これから活用する上で、そこの根幹はもう必ずベースにしてほしいということを強く主張したいと思います。

（大倉委員）
サウンディング型市場調査の中で、庭園に対する評価が非常に高かったというところも、大変興味深くて、和田委員もいらっしゃいますけれども、根上がりの松等の大木があるということが、建物と合わせての魅力になっていると思います。実は周辺には、まだ大きな松の木がたくさんあります。近くには、松の木坂という名前の看板が立った坂道や、すぐ近くのところにも、路地に入っていくと、大きな松の木があって、それらは防砂林のために植樹されたという町の記憶を残すものでした。地域をブランディングしていくというか、エリアマネジメントしていくにあたっては、松の木、大木というものも魅力的です。旧齋藤家別邸の方まで行くと緑豊かですし、中心市街地には非常に緑が少ないですけれども、ここだけは非常に緑豊かな一帯であるということも、メリットだと思います。あとは、意外とすごく面白い坂が多いところですね。名前は付いてないのですけど、意外と細い面白い坂道がある。そういうところをかなり見ながらマニアックにまち歩きをしていくと良いのではないか。そういうことが組み合わさって、施設が生きていくと良いのではないかなと思います。

（坂井委員長）
新潟市の中では数少ない坂がある地域ですね。坂があって緑がある。ほとんどそれ以外は、真っ平らなところですので、あそこでぐっと上がっていくのが、非常に別世界という形ですね。政令都市新潟市の景観の非常に大きな要素ですね。高い都市性というか、神戸ではないのですが、砂丘があるちょうど平らなところに、江戸時代の町がありましたから、近代になるときに、その外側には学校が作られ、いろいろな施設をつくって、ちょうどあそこが近代の中心になっていくというのが流れとしてありました。

（大倉委員）
付け加えると、洋館付き住宅という点で、近代和風の典型的な住宅が旧市長公舎なので、ここが近代の開発された都市だということを、雄弁に物語っているので、そういう点も大きいのではないか。

（津村委員）
少し付け加えます。建築の歴史から見ると、近世までの都市住宅とは、基本的には外部がそのまま道路に面していて、前に庭がないスタイルなのですよね。新潟は新潟なりのちょっとＴ字型平面みたいな面白い特徴があるのです。あと町並みがだんだん近代になって海の方へ登っていった時に、洋館付き住宅等が出てきます。要は、基本的には武家住宅のモデルがサラリーマン住宅だったようになっているので、庭ができるのですよね。塀で囲われて、戸建てが真ん中に位置して周囲に庭ができるというのが、近代の特に比較的アッパークラスの

作り方になっていく中で、重要なのは庭なのです。和風というもの自体が、近代にならなければ、洋が入ってこなければ、和が相対化されないので、それ自体が完全に近代のものです。庭があって、ある程度の馬車回し的な場所があってというこのぐるりが、あれがまさに近代ですよね。旧市長公舎は、そういった様相が全て取り入れられています。

先ほど買い物の話を少し言っていましたが、庭があるというのは、そこに人が外部空間に集まれる場所になれると言えます。ああいうところにキッチンカーが来て、たまにマルシェとかやろうとなるというのも、別に建物を作らなくても、活用の方法の一つだったりするので、建物でいろいろやろうとすると、法的に面倒くさくなるので、そういった仮設的に何かやるという工夫というのも民間事業者さんとかと組むと、いろいろ考えられるとは思います。庭があるというのが良いですね。ご専門の和田委員には、いろいろお伺いしたいところではあるのですけど、前側の機能的な庭と縁側から見る鑑賞的な庭がセットで残っているというところがとても良いです。それが西大畑の中にもそれぞれのいろいろな近代邸宅の中にはありますので、そういったものの違いみたいなものも見て歩けて体感できる。別に建物の中に入らなくても分かるということは重要です。

また、旧齋藤家別邸の場合は名勝に指定されているということは、建物も価値があるのですが、庭の方により重きが置かれている。それは、近代に入って、新興富裕層が出てくるにあたって、庭師さんたちがそういったお金持ちの方々のもとで、腕を振るえる活躍の場ができていったという時代背景がありました。そういう要素がこの周辺には全部詰まっていますよね。単に旧市長公舎があったという事実だけだと、多分全然伝わらない。そういう場所だからこそ、文学が生まれていくのかなと。今の若い人は、ほとんど読まない人が多いのですけど、例えば、その漫画とか、アニメの文豪ストレイドッグスから入って、そこに坂口安吾が出てきますから、そういう入り口もあって、サブカルチャーとも絡めていく。新潟はマンガ・アニメの聖地である部分もあるので、もう本当に総合的にやっていく要素はすごく高いのかなと思います。

（坂井委員長）
ありがとうございます。和田委員、いかがでしょうか。

（和田委員）
去年ですね。樹木医会の全国大会というものがありまして。その時にエクスカーションをして、いろいろなことを企画しましたが、新潟をまち歩きでというプランを 1 つ入れまして、そのときに新潟の市民の方たちがこのあたりを全部歩いて、どういった樹木があるのかなどを尋ねられる経験をしました。

そのときにも本当にいろいろな素材がこの狭い所にたくさんあるなというのは実感しました。例えば、樹木に限らずとも、それこそ漫画であったりとか、アニメであったりとか、いろいろなジャンルの人たちがそれぞれで、ここでテーマを決めて、楽しみを発見できるような、そういうことができるエリアだというのは本当に痛感しました。そういった可能性も含めて、いろいろな機能を含む活用が望ましいと思いました。

（坂井委員長）
ありがとうございます。

（井上委員）
地域住民からの切なる意見が届いていまして、巨木に関してなのですが、周りのお家の雨樋、庭や側溝に落ち葉等が落ちてしまっている状況であります。市は何を考えているのだということは聞かれます。その辺の維持管理とかがすごく難しいだろうと。

（和田委員）
本当にそのとおりで、所有者の方に過度な負担がかかってしまっているということに、問題が山積していると思います。ただ、そこをなんとか解決した事例などを探してですね、地域住民にとっても所有者の方にとっても良い方向に向かえるように、樹木医が知恵を出せるところがあればと思います。

（大倉委員）
私も砂丘館を管理していまして、お隣のマンションからご連絡いただいてマンションの屋上まで掃除に何回か行ったことがあります。昔のお屋敷は、砂丘館が典型なのですけれど、目隠しのために、常緑樹を敷地際に植えているのです。
かつては多分巨木にならないように、毎年剪定していたが、それが放置されると、どんどん巨大化していって、枝が隣地に伸びて、さらに巨大化する。そうすると隣の雨どいに落ち葉も積もってしまうといったトラブルを招く。本来、敷地境界線の引き際に巨大になる木が植えられていること自体が良いのかどうかというところだと思うのですが、植えられている木が巨木化して、地域住民の方から見れば確かに問題になっているというのは、よく分かります。敷地際に立った巨木を今後どうしていくのかというのは、地域の問題でもあると思います。場合によっては、一部は伐採して、何を残して、何を切るのかということも含めて、議論をしていき、できるなら巨木は減らさずにいきたいですね。どうしても切らなければならない場合は、その後の対応も含めて考えていきたい。
さらに、もう１つ。この４月に、みなとぴあで斎藤慶志さんという方の絵の展覧会をしていただいたのですが、この方は、二葉町の同じ大正時代に建てられた市営住宅の中で暮らしていて、昭和 30 年から昭和 45 年ぐらいまでに新潟の町を 800 点ほどの絵に描かれた方です。西大畑を起点に新潟のまちを歩き回って、坂の上から見た西大畑周辺の景観も多く描かれています。そういう方がいらしていて、ご遺族が 100 点ほどの作品をみなとぴあに寄贈されて、今回展覧会が開催されました。地域の魅力を考える上で、斎藤さんの絵もとても役に立つと思いますし、仮に活用された旧市長公舎の中にそれらが飾られたりすると良いなと思います。

（坂井委員長）
巨木だと市の制度で何かあると言っていましたよね。記念樹ですか。年間いくらかは補助がでるとかっていう保存樹になっているものはあるのでしょうか。

（和田委員）
おそらくないです。年間 5,000 円の補助です。

（大倉委員）
それでは足りないですね。

（坂井委員長）
最近、文化財の史跡とかですね。山城なんかもそうですし、名勝庭園なんかでもそうですが、木が伸びすぎて、手をかけてはいけないというような、文化財保存の考え方があるようです。あまりきちんと手入れしてなくて、伸び放題になっていたところもあるのですね。ですから、そういうところは、国の文化庁と協議しながら、間引いたりしながら、良い状態を保つというのをしないとダメだと思いますね。ですから、その中では、切るのも必要で、景観であれば、どのくらいであれば一番心地良いかというようなものを検討しないといけないのでしょうね。それで、間引いて、大幅に間引いて良いようになることもあるかもしれませんので、今あるものがすべて歴史を伝えるので、良いものではないという考え方も必要ではないかと思います。ありがとうございます。
武田オブザーバー、いろいろな議論を聞いて、耐震の話もありましたが、これまでのサウンディングの話や議論で、どんなご意見、感想をお持ちでしょうか。

（武田オブザーバー）
建設技術者の方として、建築基準をクリアするとしても、先ほど津村委員がおっしゃったとおり、公聴会をかける必要があります。今回、最初に決めなければいけないのが、この建物はどういう用途で使うかということです。先ほどの耐震化、あと消火設備など追随して決めていくのかということ。耐震計画についても、どうしても耐震しなければいけないというわけではないので、簡略化できる部分もあるのではないかと思います。地域としては第一種低層住居専用地域で、都市計画としては一番制限が厳しい地域です。そういう意味で、その用途を公聴会でどうクリアするのかという部分が建築を長年やってきたものとして必要かなと感じています。まず用途を決めなければならないと思います。

（坂井委員長）
いろいろなご意見をいただきましたが、歴史性や文化性については、重要なものがあって、それを活かすような形というのがあったと思いますね。それは単体じゃなくて、地域全体の中で、活かすことを考えるべきだという意見が多かったと思いますね。それから今お話がありましたが、用途が決まらないと。そこが出発点になるということなので、その耐震をどうするのかというのも決まらないと。それから、歴史性や文化性に関連させるとすると、例えば、文化財の登録だとか、それから市で考えておられるような地域をどう位置づけるかというような関係も出てくると思います。それで、用途がほぼ住宅に限られているという厳しいところです。今のままだとできることは非常に限られていますので、そこをクリアできるようなことを全体として考えていただけると良いのかなと。そうすると、今は文化政策課がやっておられますが、歴史文化課も直結しますし、建築行政課も密接に関わりがありますし、まちづくり推進課もあります。ここに出てきておられる市役所の各部署がバラバラではなくて、一体の方向に向いて、お仕事をしていただくと、解決策が出てくるのではないかと私自身は感じました。いかがでしょうか。

（井上委員）
ちょっと関わるので、ここでお披露目させていただきたいのですが、西海岸公園に松林がずっとあります。新潟コミ協のエリアに寄居浜があるのですが、ちょうどどっぺり坂を上がって、ＮＳＧ美術館のあたりからゆいぽーとの方に向かっていくあたりがエリアになっているのですが、ボランティアで、毎週月水金に松林の下の草刈りだったり、枝拾いであったり、いろいろな活動をしています。そして、大体２月上旬に、松くい虫の予防ということで、樹幹注入の作業や掃除をしながら、この松は危ないのではないかとか、これは大事だねとかいうことを見ながら活動しています。そこの隊の方たちがおっしゃるのは、よそから来られた方が新潟の浜まで上がってきたときに、松林の中が藪だらけでは誰も良いとは思わない。松林がきれいで、松林の中から海が眺められるというのは最高なのだということをおっしゃっていられて、それで、その景観を守ろうということで、頑張って活動しているところです。
ただ、だんだん高齢化してきて、なかなかその活動を続けられる方たちが減っているので、ちょっとどうしようかなというところなのですが。でも、すごく大事なことだと思って、地域をすごく考えられている住民の方たちなので、これからも続けていきたいと思います。ただ、活動されている方が、市に任せておくと絶対ここは藪になってしまうとおっしゃっていました。なかなか手がまわらないのだろうと思うのですが、そういう思いでやっています。そして、この方々が地域活動補助金を申請して、20 万円をいただいて、樹幹注入のお薬代が一番高いので、結局はそこに充てるしかないのですが。

（坂井委員長）
素晴らしいですね。行政に任せるのではなくて、住民の方々の自主的なと言いますかね。それが市の政策と一緒になって進むと一番良いのではないかと思いますね。

（和田委員）
そのために何か講習を受けられたそうですね。

（井上委員）
今年の秋も外で講習会を開いて、樹幹注入のやり方を知りたい人は一緒にやってみれば良いと思っています。

（和田委員）
地域に振り込まれたわずかな活動費をほとんどお薬代に充てられて、手間代は自分たちのボランティアで賄っているということですか。

（井上委員）
そうですね。

（大倉委員）
ちょっと問題ですよね。みどりの政策課さんは今日いらっしゃらないのですが、市内の緑をどう生かしていくかという課題にも、今回の議論はつながっていると思います。市がどれだけ予算持っているのか分からないのですが、年間 5,000 円というのは、場合によっては、たくさんの保存樹を自分の土地に持っている方は不満を持っていらっしゃるのではないかと思います。最近、旧市長公舎の近くで、巨大な松の木が３本植えていらっしゃるところがあったのですが、建物が壊されたと同時に、木を全部切られていて、見ている人間としては、とても残念だったのですが、所有者さんとしては、あるいはそこを買われた方としては、切った方が良いという判断だったのだと思います。そういう環境になっているということ自体が、新潟市の緑地行政の大きな問題だと思います。あと、井上委員の話にあった西海岸公園ですが、私もよく歩くのですけど、本当明るくなって歩くのがすごく楽しくなりました。反対側の学校側のところが今手つかずですよね。まさに藪の状態です。藪と手が入ったエリアで、はっきり分かれている状態になっていて、これも非常に問題だと思います。
ボランティアの方々が入って初めて、あのような手入れされた状態になったということ自体は良いことですが、それは本当に良いことだけなのかなということはあります。

（坂井委員長）
松林は都市公園ですか。市の行政として、みどりの政策課が管理している。
新潟市にとっては歴史的にも大変重要で、砂防のために松を植えて、それがずっと、あのようになって、新潟市民の憩いの場と言われたように大変良いところですよね。私も小さい頃、松林にいくとキノコなどもありましたね。探検するとかね。こどもにとっては大変夢のある場所でした。

（津村委員）
限られた予算の中で、それぞれの部署の中で分配するかという課題があります。しかも、それがどこにどうあてがわれるかというのは、皆さん本当にギリギリの中で、なんなら部署ごとで戦いをされているというのがよく分かるので、なかなか市も全体の中で予算等が偏ると市民からのいろいろな要望というのが出てくるとは思います。先ほどあったように、問題かもしれないのですが、比較的動ける市民の方々がいらっしゃるところというのは、ある程度市民の手を借りるというか、そういう形が持続可能な体制で続いていくことが、本当は理想的ではある中で、こういった施設管理も、指定管理だとどうしても業者間のやりとりになってしまうので、民間活力の活用とだいぶ叫ばれてますけれども、そういった事業手法が今後ふさわしいのかなということを、いろいろな自治体さんにお邪魔させていただいて感じてます。

もちろん生みの苦しみというか、どこの自治体さんも初めて取り組むとなると、すごく大変ですし、「お前、簡単に言うなよ」といつも怒られるのですが。そんな中で、今回もいろいろな事業方式というのを、民間事業者さんからご提案いただいて、良い面、悪い面があるので、これも先ほど武田オブザーバーがおっしゃったように用途を決めるのと、事業方式をどうするかという点はほぼ一体だと思うのですよね。優先順位というか、非常に難しい連立方程式を解かなければいけない状態に近いかもしれないです。方程式を解くのが、その変数がどれで、定数がどれで、数学みたいな話をしていますけど、こういうものは全部そうなのですよね。ただ、これが定数ですと、ある程度方程式を立てるときに先に決めないと、全部決まっていかないです。解けないのです。経済学とかも結構そうではないですか。

（藤田委員）
絶対因子がどれなのかというと、動かせない部分はどうなのかという話ですね。

（津村委員）
事業手法と用途というのは、どうしても先に決めないと方程式を立てられないかなという感じがしています。そうすると、なけなしの予算の中で、このぐらいはイニシャルをかけられるということを、どうやって単費と補助を合わせて大枠決めるかで、それものんびりしていると、どんどん刻々とまた物価が上がっていくので、その中でまた考えていかなければいけないのと、いろいろな補助メニューのようなものは、その時代の流れの中でいろいろできていくので、そのあたりも睨みつつですね。動かせる事業を確定していかないといけない。そのあたりはもちろん、皆さん、行政の方々はそのプロですので、ちょっと差出がましいことを申し上げていますけど、順番をとにかく決めていかないと、進まないかなと。
場合によっては、この方程式は解けないという答えが出るかもしれないですね。それはそれである程度しょうがなくて、そういう説明をしなければならない場面が出てくると思います。是が非でも解ける方程式を作りましょうということが、この委員会の意見としてはそうなるとは思うのですが、まずはその中で条件を固めていくということにしていただきたいなという要望でした。

（坂井委員長）
ありがとうございます。確かに難しいですね。

（大倉委員）
用途を決める前に、文化財登録の話がありましたけど、初回からの話題になっていますが、文化財登録をして、悪いことは全くないし、良いことも増えてきていますので、それは迷わずに進められたら良いのではないかと思います。もう既にいろいろな調査をされていますし、市が本気になれば非常に手続きは簡単にできると思います。併せて砂丘館の建物も考えていただきたいと思います。

（坂井委員長）
建物の改修できる範囲ですが、登録有形文化財でも、そんなに制限されないですよね。

（津村委員）
全く制限はないです。強いてあげれば、通常望見できる外観ですよね。それも通常望見できるという範囲なので、道路から見えるという話になると、正直言うと、あの建物は、通常望見できる範囲というのは、もう正面の玄関ぐらいではないかという言い方もできます。ただ、これもテクニックとして、そこが現状変更の対象になるので、４分の１以上の変更をする場合は届け出が必要となります。では、現状変更をしない範囲だけが見えるということにしてしまう方が良いのかどうかとか、あるいは、いろいろいじりたいから、全部が見えることにして、４分の１までは届け出が要らないのだから、４分の３やっちゃえという。要する

に、４分の３までは届け出が要らないので、今回どこを残すかで考えるという手もあります。多分正面玄関と洋館の外観部分が残っていれば、正直言うと、あとはある程度フォルムが残っていればいけるのではないかなとも思っていまして、内部は内部で残せるし、むしろ庭側の方の外観というのも、それほど庭から建物を見るという視点はあまりないと思うので、そのあたりも含めて合理的に考えられると良いのではないでしょうか。

（大倉委員）
新潟まち遺産の会のメンバーからはいろいろな意見があると思います。洋館付き住宅であるということが、非常に重要です。全国でも非常に早い例ということで、洋館と和風玄関はまずしっかり保存してほしいという意見があります。現在は外壁がすべて白で塗られているのですけど、おそらく当初は、洋館部分だけが白ペンキで塗られていて和館に関しては、当時はペンキで塗られていなかったと思います。できれば、そこは本来の形に戻した方が良いと思います。それから、洋館の脇にシュロの木がありますけれども、これもあの時代、洋館とセットになって流行したものなので、ぜひ残してほしいです。

（坂井委員長）
ということですので、あまり固く考えないで。文化財というとどうしても固くなってしまうものですけどもね。

（事務局：文化政策課）
先ほどのお話の中で、サウンディング調査の対話の提案にもあったのですが、半分解体して半分残す、価値ある部分を残すという部分的な形での登録も構わないものですか。

（津村委員）
構わないです。減築でも可能です。本当に価値があるところはどこか、専門家としては、もちろんすべてに価値があると思いますが、とはいえ、先ほど方程式を解くときには序列が必要であると申し上げたように、全部同じ条件にはできない中で、特に増築している部分もあったり、設備で内部改造している部分もあったりというのは、今回のこういったスキームだとランクを落として良い部分ですね。そのあたりは、本当に活用する前提だと、ある程度メリハリをつけないとできないですよね。

（坂井委員長）
東京駅前の丸の内口を出て、左側に日本郵便の建物があります。いろいろ揉めた結果、外側だけを残して背後に高いビルを建てたという形でしたよね。文部科学省の建物も同じです。

（津村委員）
あれも、実は前職で改修事業に関わったのですが、ツースパンだけ最初から残す予定だったのですよ。ですが、いろいろ敷地の関係とかもあって、真ん中をモーセの十戒のようにぶった切りました。少し双方を半分回転させて引き出したりしつつ。ただ、郵便局として価値ある部分というのは、郵便局の局舎として使っていた前ツースパンで、後ろは全部配送のための部分だったので、それを踏まえて、厳密にいろいろ考えていくと、そこはランクが違うということになりました。東京駅前の一等地で、固定資産税もばかにならないため、国営企業だった郵便局が民営化する中で、あそこで稼がないと収益が確保できない。そのため、不動産事業としては、タワーを作らざるを得ない。そうすると、保存部分と新しくする部分の取り合いをどうするかという課題が出てきますよね。そのデザインをどうするかという部分で僕はやらせてもらったのですが、いろいろ訳あって登録文化財とはならなかったのですが、ちゃんと登録文化財になるようなスキームで作っています。
残せるところと残せないところの取り合いというのは、どうしてもああいうところではせめぎ合いです。

（坂井委員長）
　ということで、いろいろご意見いただきましたが、かなりさまざまな柔軟な方法があると思います。ぜひ用途と改修費とか、改修の範囲、工法、それから文化財の登録とか、あとは用途制限をどうするのか、全てが絡んでくる問題だと思います。
　ぜひ、新潟市の良い財産だと思いますので、それが大きな負担ではなく、プラスの方向に向くように、これからちゃんと次の検討に向けて進めていただければと思います。
　どうもありがとうございました。

４　閉会

（事務局：文化政策課 梨本課長補佐）
　坂井委員長ありがとうございました。
　また、委員の皆さまにおかれましても、長時間にわたる意見交換ありがとうございました。皆様のご意見を受け止め、事務局のほうで再度検討を進めていきたいと思います。状況に応じて、委員の皆さんに、改めてご相談させていただくこともあるかもしれませんので、その時はよろしくお願いいたします。
　次回の委員会につきましては、年明けの来年１月の開催を予定しております。改めてご案内いたしますので、引き続きよろしくお願いいたします。
　以上をもちまして、第４回旧市長公舎の保存活用にかかる方針検討委員会を閉会いたします。本日はお忙しいところご参加いただき、ありがとうございました。