

令和7年度 第3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2月5日(木) 午前9時～11時
- 会 場 : 新潟市役所ふるまち庁舎 4階 401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、佐藤委員
- 事務局 : 文化政策課 丸山課長、梨本課長補佐、川島係長、関副主査
歴史文化課 野澤課長、廣野課長補佐
建築行政課 石川課長、宮木係長
まちづくり推進課 高島課長、加藤主査
- 傍聴者 : 1名

1 開会

(事務局:文化政策課 梨本補佐)

おはようございます。ただ今より、令和7年度第3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、また足元が悪い中お越しいただきまして、誠にありがとうございます。

前回から引き続きになりますけれども、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。事前に郵送させていただいておりますが、本日お持ちでない方はお声がけいただければこちらでご用意いたします。

それでは、資料の確認をさせていただきます。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今後のスケジュール案。資料3、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実施要領案。資料4、新潟市サウンディング型市場調査実施ガイドライン抜粋。資料5、旧市長公舎に関するサウンディング型市場調査の実施について前回調査。資料6、新潟市の都市計画抜粋。資料7、旧市長公舎の用途地域について。資料8、PFIとは。資料9、登録有形文化財建造物制度の御案内。資料10、新潟市総合計画2030抜粋となっております。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、文化政策課長の丸山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 丸山課長)

おはようございます。朝早くからありがとうございます。そして年度末のお忙しい中、また除雪などでお疲れのところお時間をいただき、ありがとうございます。

本日はこの会議3回目となります。前回2回目の検討委員会では、旧市長公舎の現状や課題を再整理させていただき、その上で皆さまから旧市長公舎の歴史的、文化的価値を残しながら、どのような活用が考えられるのかということでご意見をいただきました。

本日は、1回目、2回目のご意見をもとに、事務局で民間事業者の参入意向や活用提案などを把握するための市場調査のための要領を作成させていただきました。

多くの民間事業者に興味を持っていただけるよう、また効果的な調査となるよう、要領につきまして、皆さまからご意見をいただきたいと考えております。

皆さま本日はよろしくお祈いします。

(事務局:文化政策課 梨本補佐)

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いたします。

3 意見交換

議題1 サウンディング型市場調査スキーム検討について

(坂井委員長)

皆さん、おはようございます。この方針検討委員会ですが、最初は6月の下旬、それから前回10月下旬に2回目、前回会議から3か月半ぐらい経っていますけれども、3回続けてきた結果が、今日の主な議題である、サウンディング型市場調査スキームの検討というところで、一定の目的、目標を今回確認するというところになるかと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

それではまず、意見交換というところの議題、サウンディング型市場調査スキームの検討について、事務局からご説明をお願いします。

(事務局：文化政策課)

おはようございます。文化政策課の川島です。よろしくお願い申し上げます。

はじめに、前回までの振り返りをさせていただきたいと思っております。

前回の検討委員会では、旧市長公舎の現状や課題などを改めて整理させていただき、その後、旧市長公舎の具体的な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いただきました。また、最後に坂井委員長から、いろいろな確認をする中で、重要なポイントが大体整理されたと思うので、旧市長公舎の価値にふさわしい次の活用につなげられるよう、問題の整理を行い、民間事業者へ提案するにしても、より良い形が実現できるようなところを検討いただければと思うとご発言いただきました。

本日の第3回会議では、これまでの委員の皆さまからのご意見などを踏まえまして、民間事業者による旧市長公舎の活用提案、市場性の有無や事業の実現可能性、民間事業者の参入意向などを把握するためのサウンディング型市場調査のスキームについて、委員の皆さまからご意見やご提案をいただきたいと思いますと思っております。

後ほど、調査の実施要領案について、ご説明させていただきますが、まずは、これまでの事務局説明の補足などを改めてお伝えさせていただきたいと思っております。

資料が多いため、駆け足の説明になってしまうかもしれませんが、ポイントを絞ってご説明いたします。

まずは、資料6をご覧ください。新潟市の都市計画のパンレットの抜粋になっています。1枚めくっていただき、2ページ目をご覧ください。

旧市長公舎の活用に向けた課題の一つである用途地域の制限について、改めてご説明いたします。

用途地域は、住宅地や商業、業務地及び工業地などの基本的な土地利用を計画的に配置することにより、良好な市街地環境の形成と機能的な都市活動の確保を目的として定められています。用途地域は13種類に区分され、それぞれの地域区分に応じて、建築できる建築物の用途、建ぺい率、容積率及び高さなどの建築制限が定められています。

旧市長公舎がある地域は、左上の赤枠で囲ってある第一種低層住居専用地域になります。こちらは低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。

続きまして、資料の裏面をご覧ください。こちらには用途地域内の建築物の用途制限が記載されています。旧市長公舎の第一種低層住居専用地域は一番左の赤枠で囲ってあります。○は建てられる用途、×は建てられない用途、その他の数字や▲、■は面積などの制限があるものとなっています。見ていただくと分かるように、第一種低層住居専用地域は建てられる用途はかなり限られています。

次に、旧市長公舎のおかれている第一種低層住居専用地域について、もう少し具体的にご説明しますので、資料7をご覧ください。

旧市長公舎が所在する地域は、建築基準法第48条により、建てられる建築物の用途が制限されており、以下の建築物が建築できます。①住宅、②建築基準法施行令130条の3で定める兼用住宅、③共同住宅、下宿、④学校、図書館など、⑤神社、寺院など、⑥老人ホー

ム、保育所など、⑦公衆浴場、⑧診療所、⑨派出所などの公益上必要な建築物となっています。

次に、右側の四角囲みをご覧ください。②の建築基準法施行令130条の3で定める兼用住宅の詳細です。規模について以下の1から3のすべての条件を満たさなければいけません。

「1 非住宅部分の延べ面積が建築物全体の延べ面積の1/2を超えないこと」「2 非住宅部分の床面積の合計が50㎡以下であること」「3 住宅部分と非住宅部分とが内部で往来でき、構造的にも機能的にも一体となっていて、用途的に分離しがたいもの」となっております。住宅と兼用できる用途は主に、事務所、日用品を扱う店舗、食堂、喫茶店、美容院、クリーニング屋、洋服店などのサービス業を営む店舗、洋服店、畳屋、建具屋、パン屋、菓子屋、豆腐屋、学習塾、華道教室、アトリエ、工房などとなっています。いずれにしても兼用住宅の場合に限るので、活用に向けては厳しい条件となっております。

続きまして、下の「<参考>用途地域別建築可能条件等」をご覧ください。こちらは用途地域別の建築可能な主な建築物と条件などを記載しています。旧市長公舎のおかれている第一種低層住居専用地域は兼用住宅であれば、条件付きで日用品販売店舗、飲食店、パン屋などが建築可能です。その右隣の第二種低層住居専用地域では、床面積などの制限はありますが、兼用住宅でなくても、日用品販売店舗、飲食店、パン屋などが建築可能となっております。

用途地域が一つ違うだけでも、活用の可能性はある程度広がる中で、これまでも津村委員からも用途変更の手続きについてご意見をいただいておりますが、用途制限に対する手続きの一つとして、「建築基準法第48条ただし書きの許可」というものがあります。建築基準法第48条は、基本的には、先ほど説明した用途地域毎の建築物の用途規制についての条文となっておりますが、第48条には原則に対する「ただし書き」があり、「公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りではない。」となっております、例外として、用途地域の制限を超えて建築物を建てることできるとされています。これが「建築基準法第48条ただし書きの許可」になります。この許可については、公聴会などを開催し、近隣住民の意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならないなどの手続きが必要となります。

また、建築基準法第48条ただし書きの許可以外にも、他の自治体では、歴史的建築物の保存や活用を促進するために、特定の条件を満たす建物に対しては、建築基準法の適用を除外する、適用除外条例を制定し、用途地域の規制を超える建築物の建築を可能にしている事例もあります。

したがって、旧市長公舎の今後の活用についても、活用の用途次第で、建築基準法第48条ただし書き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。

用途地域については以上となります。続きまして、資料9をご覧ください。

こちらは文化庁が発行している、登録有形文化財建造物制度の御案内についてです。国の文化財登録制度の紹介になります。

2ページをご覧ください。読み上げながら説明します。私たちの周りには、残していきたい風景がたくさんあります。身近な建造物であっても、地域に親しまれている建物や、時代の特色をよく表したものの、再び造ることができないものは、貴重な文化財です。この文化財建造物を守り、地域の資産として活かすための制度、文化財登録制度が平成8年に誕生しました。登録有形文化財建造物は、50年を経過した歴史的建造物のうち、一定の評価を得たものを文化財として登録し、届出制という緩やかな規制を通じて保存が図られ、活用が促されています。既に1万4千件を超える建造物が登録されています。とあります。

下の「文化財の種別」をご覧ください。有形文化財は重要文化財と登録有形文化財に区分されます。

次のページをご覧ください。その登録有形文化財の登録基準は、原則として建設後50年を経過したもののうち、「1 国土の歴史的景観に寄与しているもの」、「2 造形の模範となっているもの」、「3 再現することが容易でないもの」となっています。

次のページをご覧ください。「登録有形文化財の活用例」として、登録有形文化財制度では、建造物の様々な活用を行いやすいことが特徴です。今までどおりに使うのもよし、事業

資産や観光資源にすることもできます。外観が大きく変わる場合や移築の場合などに現状変更の届出が必要となりますが、登録することで規制に強く縛られることはありません。例えば、内部を一部改装し、ホールやレストラン、資料館などとして活用することもできます。事業の展開や地域の活性化のために積極的に活用しながら、文化財として緩やかに守ることができ、また、修理や管理について国、文化庁に技術的なアドバイスを求めることもできます。4ページ下から5ページは、活用例や補助事業のメニューが記載してあります。

続きまして、6ページ、7ページをご覧ください。ここには登録までの流れが記載されています。所有者が文化財登録原簿への登録希望を出し、文化庁を中心とした調査が行われ、最終的に文化審議会の答申を受け、登録となる流れになっています。

登録の流れとは、別になります。6ページの右下の「※現状変更とは」をご覧ください。現状変更とは、屋根を変える、外壁を変える、間取りを変えるということなどで、基本的に届出が必要となります。ただし、変更する規模が小さく、通常望見できる範囲の4分の1以下を変更する場合や内装に限定した改修などの場合は届出の必要はありません。その下になりますが、「※通常望見できる範囲とは」、登録文化財建造物のうち、周囲から見える外壁や屋根などの外観を構成する部分が該当します。他の建築物などによって、通常見えない部分は該当しませんとあります。これらの記載から、国の登録有形文化財であっても、外観以外の内装はある程度の改修が可能であることが分かります。登録有形文化財建造物制度の御案内については以上となります。

続きまして、資料10をご覧ください。こちらは、令和5年に策定された新潟市総合計画2030の抜粋となっています。前回藤田委員から近い将来の潜在的ニーズなどのお話をいただきました。こちらはなかなか把握しにくいものでしたので、総合計画に記載の将来展望などを少しご紹介いたします。総合計画は、令和5年度から令和12年度までの8年間を期間とする、新潟市における最上位計画であり、新潟市のまちづくりの理念、考え方や目指す都市像を示す計画です。

まず、新潟市の人口の将来展望や将来想定される変化、課題などが記載されていますので、ご紹介いたします。1枚めくっていただきまして、ページ番号24をご覧ください。新潟市が独自推計を行い、人口減少段階の分析などを行った結果が記載されています。人口減少は今後も続くものの、老年人口は2045年まで増加の見込みとなっております。

次のページをご覧ください。人口ピラミッドについては、今後も少子高齢化が進むことにより、令和27年、2045年には根本の部分、若年層がさらに細くなる形になると推計されています。

次のページ中ほどの「人口の将来展望」をご覧ください。人口減少を和らげる施策については、市民、民間事業者、各種団体など多様な主体と連携、協働しながら進めていく必要がありますとなっています。

次のページをご覧ください。「将来想定される変化・課題を見据えた政策展開」とあります。隣の28ページには、総務省が設置した自治体戦略2040構想研究会の第一次、第二次報告で、2040年頃にかけて全国の自治体行政の主要分野で生じることが想定される変化、課題が整理されており、「子育て・教育」、「医療・介護」、「労働」、「産業・テクノロジー」、「空間管理、治安・防災」、「インフラ・公共施設、公共交通」の分野別に課題の例が記載されています。大まかに言うと、それぞれの分野で、人口減少や施設の老朽化に伴うそれぞれの課題が想定され、その対応として、ICT、AIなどのテクノロジーの進展が求められるというような内容となっております。記載の変化、課題は、全国的に生じることが想定されるものですが、新潟市においても、多くの分野において、同様の変化、課題が訪れる可能性があるとしています。

また、次のページからは、各分野の政策、施策として、「分野7 まちづくり・インフラ」と、3枚めくっていただき、ページ番号222から、区におけるまちづくりの方向性として、中央区の区ビジョンの基本方針を参考までに載せていますので、ご覧いただければと思います。総合計画の抜粋については以上となります。

続きまして、資料8をご覧ください。

こちらは、前回津村委員から事例などをいくつか挙げていただいていた、PFIと言われる民間の資金と経営能力、技術力を活用し、公共施設の設計、改修、更新や維持管理、運営を行う公共事業の手法の一つについて、ご説明いたします。この資料は、内閣府が出しているPFI入門編の資料です。まず、PFIとは、PFI法に基づき、体育館、公園などの身近な施設から、空港などの国の重要インフラまで、公共施設の整備、運営に民間の資金やノウハウを活用し、歳出の効率化や公共サービスの向上を図る事業の制度です。

PFIの特徴は、一体的発注、性能発注、長期の契約期間が挙げられます。PFIの効果としては、行政は、従来の発注と比較して事務負担や事業費の削減、平準化が可能、住民、利用者にとっては、民間のノウハウ、創意工夫、迅速な対応による公共サービスの向上、民間事業者は長期、安定的な契約による担い手の確保や優れた人材の育成、ビジネス機会の拡大を通じた利益の創出や地域貢献が挙げられます。

PFI事業のイメージにつきましては、従来型の公共事業との比較としては、従来は、設計、建設、維持管理を個別に、短期的に仕様を定めて発注していたものを、PFI事業は、一体的に、長期に性能を発注する形となっています。PFI事業は、あくまでも公共が事業主体となって行うものです。公共が事業期間にわたって民間事業者の運営をモニタリングし、事業の最終的な責任を負うものであり、いわゆる民営化とは異なります。仮に民間事業者による運営が困難になった場合であっても、必要不可欠な公共サービスは公共が責任を持って提供することとなります。

次に、一番下の白丸をご覧ください。PFI事業には、公共が施設の所有権を持ったまま、運営権を民間事業者に設定し、収益事業を行うための裁量の拡大や資金調達の円滑化を図る、コンセッション方式も含まれますとあります。

次のページ以降は、PFIの手法を取り入れた全国の事例が紹介されていますが、もう1枚ページをめくっていただくと、前回津村委員からご紹介いただいた岡山県津山市のコンセッション方式の事例が記載されています。こちらも読み上げます。空き家にPFIを導入すると、空き家になってしまった町家を自治体買い取り、一棟貸しの宿泊施設にリノベーションを行い、完成後、運営権を設定し、民間事業者に権利を譲渡しました。自治体は、こうしたコンセッション手法により、民間事業者からの運営権対価という新たな歳入を生み出し、改修費用の負担を軽減することができたほか、空き家の維持管理費用や宿泊施設の運営費用の負担が不要になりました。空き家の有効活用により、インバウンド客を含めた宿泊者数が増加し、施設周辺に店舗がオープンするなど、地域経済の活性化にも貢献しています。

この岡山県津山市の事例は、内閣府のPPP/PFI事例集にも記載されていたので、隣のページをご覧ください。簡単に説明すると、市が所有する歴史的建造物を宿泊施設として整備し、その運営については市が運営権を設定し、民間事業者が市に運営権の対価を支払い、民間事業者の裁量で収益をあげながら運営を行うという手法を取り入れました。津山市においても、2段落目に記載がありますが、平成30年6月から7月の期間において、現地見学会とサウンディング型市場調査を実施した結果、当該事業に一定数の事業者から関心が寄せられ、参加者からは事業の採算性について黒字化が可能という意見が多数あり、事業化を促進させたとあります。具体的な事業スキームは右下の図のとおりとなっています。ここまでは、これまでの事務局説明の補足となります。

一方的にお話ししましたが、ここまででご質問などはありますでしょうか。

(坂井委員長)

ありがとうございます。サウンディング調査する前提と言いますか、旧市長公舎の属性と言いますか、それを確認することと、それを利活用するための枠組みをどういうふうに考えるかということに関連して、前回、前々回それに関する質問が結構ありましたので、事務局の方で今回資料を提示してご説明いただいたということになります。

これに関してなんでも結構ですのでご質問がありましたら、お願いいたします。

結構専門的で分かりづらい部分もありますので。

(大倉委員)

最後に紹介いただいた津山市のサウンディング型市場調査をした結果、事業者の一定数の関心が寄せられたということだと思いますが、この場合どのような形のサウンディング調査をされたのか。おそらく津山市の例は、市の方である程度の方向性を設定した上での話し合いだと思うのですが、実際その辺把握されているものはありますでしょうか。

(事務局：文化政策課)

実際に津山市が平成30年に実施したものについて、ホームページなどを調べてみましたが、分かりませんでした。おそらく平成30年に実施したものを参考に同様の形態でサウンディング調査を実施しているのかなと思います。津山市の別のサウンディング調査になりますが、活用方針や具体的な事業の方向性などは参考にさせていただきました。

(大倉委員)

町家の活用事業の場合でも、宿泊施設にするなど、ある程度方向性を示した上で、サウンディング調査をされているということだったのででしょうか。資料がなかったということなので分らなければ結構です。

(事務局：文化政策課)

確認できませんでした。

(津村委員)

内閣府の事例に挙がっているぐらいなので、かなり先進的な事例であろうと思います。業界誌「日経コンストラクション」の公民連携特集の際に紹介されており、内情のようなものが結構記事として書いてありました。それはネットでも見られるので、ぜひ探していただければと思います。

津山市には、「重伝建地区（重要伝統的建造物群保存地区）」として町並み保存地区とされており、その中でも西側と東側の2つのエリアがあります。こちらは東側の方で、西側の方は比較的商店街の人たちなど含めて頑張っていますが、東側に比べて町並みの統一性みたいなものがやや失われている。東側の方は、津山城に近く、城下町の風情みたいなものが比較的残っている地域です。しかし、それだけでは十分に集客が難しいという課題があり、宿泊施設を導入しようという動きがありました。また、民間が1棟貸しでゲストハウスみたいにすることが出始めており、意外とそれなりに順調という状況が見えてきた中で、市のご担当者などが重伝建地区の中でもかなり規模が大きく、民間の人がパッと借りてやれるぐらいの規模感ではないため、良いアイデアがないかなというところで、宿泊というのは前提だけど、もう少し大きな事業者とかを入れられないかというようなことで、このスキームを作ったというようなことがその記事に書いてありました。

直接取材をしたわけではなく、現在この建物を運営している企業がもともと淡路島のホテルの事業者で、その事業者の方に興味があったので、3、4年程前に直接いろいろとお伺いしました。その時にある程度下話みたいものはあったみたいなのには聞いています。なので、やはり宿泊施設ということ为前提で、サウンディング調査をかけているのではないかなと思います。半分又聞きなので、完全に正確な情報ではないですが、知っている限りではこのような状況です。

(坂井委員長)

これは、重要伝統的建造物群保存地区という国の文化財の制度で、古い町並みが残っていると顔を面的に保護していこうという制度。その範囲の中に、古い建物はあらかじめ指定しておいて、それについて補助するなどしていく。ですから、ここだとそういう枠組みが既にあって、今話があったようにホテルで宿泊ができるような方向でいこうということでサウンディング調査されている。だから、方向性が明確になっていたのかなということでしょうか。NHKの家族に乾杯で、津山の城下町は2か月ぐらい前に取り上げられていました。

(大倉委員)

第一種低層住居専用地域という、かなり活用用途が制限されている地区です。建物に関しては建築審査会で制限の適用除外が検討できるということですが、例えば宿泊施設にするといった場合、公共性がうんぬんとなると審査会で疑問視されることも想定されますが、可能性としてはどうなのでしょう。

(事務局：建築行政課)

建築基準法の制限を越えて計画されるということについて、現時点で大丈夫ですとも可能ですとも申し上げられないというのが、正直なところでございます。用途だけの話ではなくて、この建物を保存していこうというような観点で考えられるのであれば、適用除外という位置づけもあろうかと思えますし、単純に宿泊施設という用途だけでいきますと、なかなか理屈づけは難しい面もあるのかなと思えます。なので、可能性ということについて今お答えすることは難しい。

(坂井委員長)

ありがとうございます。資料7ですが、これだけではなく、どうしたらどうできるかというのを示していただくことが大事だと思うのですけれども。

(事務局：建築行政課)

今お話をさせていただいたとおりですが、基本的には基準法に適合するもの以外につきましては、許可や適用除外にする道というのがあるということで、どの用途地域のものであればこの制度でできるよというものでは必ずしもございません。

(坂井委員長)

現実的にどうなのかなというところがですね、お聞きしたいということなのです。この第一種低層住居専用地域で、この表のとおりですと言われるのであれば、そのとおりなのかもしれないかもしれませんが、それ以外のものを考えるとすると、ハードルがあるので、ハードルの高さというか、市として考えているハードルの高さ具合というものが、ここまではとても無理だとか、そのようなものはどうなのでしょう。

(事務局：建築行政課)

どちらが先かというのを話しするのはなかなか現実難しいところがございます。どこまでなら良いよというものを今はっきりお答えができないというのが実際のところですよ。

48条のただし書きということになりますと、基本的には、周辺の環境を害さないことと、あとは公益上そこにあるべきものだというものの組み立てができるものが、基本的には許可の対象になると考えております。

そのため、そういった組み立てができるものであれば、許可の可能性はある。もしくは、保存すべき建築物である、というような組み立ての方向から、建築基準法の適用除外という道を考える、この2つになってくると思います。

あとは、建築基準法の範囲の中で考えられるような活用の方法があるのかどうかというようなところですね。資料7の左上の表の中に、1から9まで、これは作れますよという用途を書いてございますけれども、ここには書いてありませんが、地域の集会所的な利用のものですとか、そういったものは、基準法の範囲内でできるような施設となっており、どういった活用をするかによって、どういう道を選ばれるかという話になってきますので、どこまで大丈夫かというのはなかなか今時点では申し上げられません。

(坂井委員長)

分かりました。ということは、手を挙げるところがどんなふうにしたいかということが分からないと、市としても答えられませんということですね。それはそうなのでしょうけれども、それだと話が前に進まないような気がするのですが。

(津村委員)

先ほどの津山市の例は、結構特殊な例であり、重伝建地区の中の建物です。自治体の決めた都市計画の中で伝統的建造物保存地区になっている。そして、それに対して国が文化財の地区として選定しています。市の都市計画上も国の文化財制度もある意味相乗りする形になっており、その中の特定物件という文化財保護もなされているというスキームではあるので、単純には比較はできないと思います。

遵法は当然ですので、建築物には建築基準法という法規的な制限を守ることがあります。都市計画の中で用途地域が決まっていて、あそここの場所は第一種低層住居専用地域であるため、用途制限があり、その中で用途変更も含めてできることというのは、ここに書いてあることですよということだと思います。なので、逆に言うと、どういう用途で活用を図るのか、そもそも今住宅ですけど、もう誰も住んでないから誰か住むという選択肢もあるにはあると思います。場合によっては、共同で住むとか、寄宿舎にするなどという手もあるのですが、それを今の建築基準法上問題のない用途でいきましょうというふうに決めるという手もあります。

でも、それだと収益性や、そもそもあの建物を今後も残していくのかということと考えると理想的でないのであれば、保存するということを前提に考えていくと、保存建築物として何らかの措置を講じる方法があり、適用除外条例を作ることによって、一定の制限を外すことができるということになります。だけれども、それはそれでまたかなり手続きが大変です。

48条のただし書きを使うとすると、地域の中で公聴会を絶対開かなければいけないですから、そうすると近隣住民がどういう使い方をしたいかということによる形にむしろなってくる。だから、そこで判断するのかという話も考えられます。選択肢がいくつかあるのですけれども、やはり基本的な使い方をどう、どこが決めるのかという話になっていくのだと思います。

(坂井委員長)

今の条件であれば、既に人が住んでいないため、基本的にはダメですね。

(大倉委員)

今日のサウンディング型市場調査スキームで、民間事業者の立場で考えると、用途に制限がかかっている、相当使いにくいと感じます。民間事業者は自分達のやりたい、やれる業種の中で利益を上げながら運用していくことを考えなければならないが、ハードルの高い場所であることを前提に意見を聞くこととなります。そうすると、どの程度積極的な意見が寄せられるか。なかなか見通しは厳しいのではないかと思います。

(坂井委員長)

今日、資料でいろいろ用意していただきましたが、建物についての歴史的、文化的な価値については話が合ったように高いということで、新潟市の近代の歴史と密接に関わった場所、それを象徴する建物だというようなことも、これはすでに15年くらい前に市で作った保存活用計画においても評価されている。それから、中央区にとってあの地区は高い価値が認められていますが、保存活用計画策定の時代と異なるのは、今回説明していただいたような社会構造がだいぶ変わってきていて、それを見据えたことを考えなければならないということになっている。民間の力も借りてうまくやっていくことができないかという模索だと思います。ですから、そこを一步前に出ないで、同じような状態でサウンディング調査をしても何か今のような話で難しそうだなと、同じような内容にならざるを得ないと感じますが、うまく乗り越える手はないでしょうか。

(大倉委員)

私自身、新潟市の施設を指定管理していますが、公共性や地域の方との関係となると、ある程度営利事業だけではなく、そういう面を盛り込んだ上で、民間事業者の意見を聞いた方が良いと思います。意見を聞くのであれば、必ずしも営利事業だけではなくて、ここを使っ

てこうやりたいという地域の方々や自治会の意見なども伝えた上でのサウンディング調査ができると良いと思います。いきなり事業化を前提ということではなく、いろんな方々の要望も考慮した上で、民間ならではの創意ある意見を聞ける方法が必要なのかなと思います。

(坂井委員長)

サウンディング調査の一環でそういうことは可能なのですか。

(大倉委員)

民間は資金が限られている中で、利益を得る活動をしており、その民間がサウンディング調査に手を挙げて意見を言いに来るということは、よほど関心と意欲がない限り難しいと思います。こういうことができれば良いよねという団体や地域の意見をまず聞けると良いのではないかなと思います。そこで、こういうのをやったら良いよねという地域の方の意見もあるかもしれないけど、団体を前提に意見を聴くこととなっていますので、団体として地域の方の意見を聞けるのではないかなと思います。

(坂井委員長)

いろいろ意見がありましたが、とりあえず今回用意していただいた実施要領を説明いただけますでしょうか。

議題2 サウンディング型市場調査実施要領について

(事務局：文化政策課)

資料3の実施要領を説明する前に、サウンディング調査が実際どのようなものかということについてご説明いたしますので、資料4をご覧ください。こちらは、令和3年に策定された新潟市のサウンディング型市場調査のガイドラインの抜粋です。

まずは、2ページをご覧ください。サウンディング型市場調査とは、市場調査手法の一つで、保有する土地や建物などの資産の活用検討や、公募条件の整理にあたって、資産の市場性の有無や事業の実現可能性、民間事業者の参入意向、活用提案などを把握する調査手法であり、設定したテーマに基づき、行政と民間事業者とで対話を行い、公募参加意向や活用提案を調査します。この調査が活発化している背景には、行政、民間事業者の双方にメリットがあることが挙げられます。行政のメリットとしては、市場性の有無や事業の実現可能性、活用方法などを事業検討段階の早い段階で調査することで、その後の検討を効率的に進めることが期待できます。効果的な調査結果は、事業化を進める判断材料として役立つものになります。また、早い段階から行政課題を含む情報を民間事業者に提供することで、行政単独では考えもしなかったような、民間事業者のアイデアやノウハウを生かした提案を受け取ることが可能になります。一方で、民間事業者にもメリットがあり、行政の担当者から直接、早い時期に行政の事業方針や考え方を聴くことができます。また、逆に行政の担当者に直接、民間事業者自らの要望や提案を伝える機会を得ることができますとガイドラインに記載されています。

次のページをご覧ください。調査の位置づけです。調査は、大きく分けて、事業発案段階と事業検討段階の2段階で実施するとありますが、旧市長公舎においては、1段階目の事業発案段階での調査として位置づけます。事業発案段階では、事業化する入口の段階であり、構想検討や基本計画の策定段階での実施となります。この段階での実施目的や特徴は、検討している事業の市場性の確認、民間事業者にとって参入機会の可能性があるか、事業の有効性や実現可能性の確認、民間事業者の参入機会に加えて事業実施が現実的であるか、望む実施効果が期待できそうか、民間事業者からの提案や活用方法の把握などが挙げられます。

次のページの2段落目をご覧ください。調査の実施に向けて、調査の対象とする案件については、保有資産の有効活用や新規施設の整備にあたっての事業手法の検討、既存施設の運営方法の検討のほか、課題解決に向けた業務実施方法、アウトソーシングなどの検討など、ハード事業からソフト事業まで幅広く、さまざまな案件を対象とすることができます。

続きまして、6ページをご覧ください。調査実施のポイントとなります。全体の流れは隣の5ページの図のとおりとなっておりますが、手順を進めるにあたり、準備や注意すべきポイントがあります。まず、「1. 対話に向けた準備」として、対話の実施を行う前には、行政が何を聴きたいのか、何を民間事業者に求めているのか、また、どのように実施するのかといった具体的項目をまとめた実施要領を検討し、作成する必要があります。実施要領は行政が対話を実施する意思表示ですので、しっかりと固める必要があります。6ページから10ページまでが実施要領に盛り込む項目となっております。主な項目としては、趣旨、対象となる案件、対話の内容、対話項目などが挙げられます。特に、対話の内容については、行政が民間事業者から聴きたい、確認したい、提案してもらいたい項目を記載します。跡地活用の方法や施設整備の手法、事業実施方法や運営方法などを具体的に記載することが必要です。概ねの事業費や公募した場合の参加意向などを併せることも可能です。対話項目すべての回答を求めることも可能ですし、対話項目の中のいくつかの回答を求めることも可能です。民間事業者の参加しやすさも考慮して決めることが望ましいとあります。

続きまして、10ページ下の「2. 対話実施」の公表をご覧ください。実施要領が固まりましたら、サウンディング型市場調査を実施することを公表します。より多くの民間事業者の参加を促すためにも、報道発表、市ホームページへの掲載、市報にいがたへの掲載、SNSの活用など使える方法は活用してください。また、日本政策投資銀行や商工会議所、建設業協会といった業界団体を通じて周知を行うことも有効ですとあります。

最後に、最終13ページ中ほどの「3. 留意点」をご覧ください。サウンディング型市場調査は、民間事業者との対話を通して、行政課題の解決に向けた糸口を探るほか、検討している事業の効果を高めたり、精度を上げたりするために実施する調査手法です。あくまで判断する材料を得るための手段ですので、サウンディング型市場調査自体が目的にならないように気を付けてください。また、サウンディング型市場調査も完璧ではありませんので、個別の打ち合わせも併用するなどして、より良い事業につながるよう取り組んでもらえればと思いますとあります。サウンディング型市場調査についての説明は以上となります。

続きまして、資料5をご覧ください。こちらは、昨年2月から3月にかけて実施した前回の旧市長公舎のサウンディング調査の実施要領とその結果になります。

構成などを簡単に説明しますと、まず一つ目に「1. 趣旨」を記載し、保存活用にかかるアイデアを広く募集するために調査を実施しますと、活用提案を把握することを主な目的とした調査としていました。2番目に「対象案件」、「旧市長公舎の基本情報」、「写真」、「図面」、「歴史的・文化的・まちづくり上の評価」を3ページ以降に記載しています。また1ページ目に戻っていただきまして、3番目に「3. 対話について」を記載し、必須項目として、「1. 対象建築物の評価、市場性」、「2. 想定する対象建築物の利活用プラン」、「3. 利活用における課題及び行政への要望」、任意項目として、改修や整備に必要な工事費の負担の可能性を対話項目として挙げました。「4. 留意事項」以降は調査の手続きや取り扱いなどの事務的な項目を記載し、調査を実施しました。

その結果を最終ページに載せています。こちらはホームページで公表した調査結果になります。参加事業者数は1社で、活用アイデアなどの詳細は、対象建築物の評価として、県内外、国内外からの流入客にとって、また地域の人々にとって一見の価値ある施設になり得る。利活用プランは、芸妓文化で代表される港町新潟の文化が体験できる施設として活用する。活用における課題及び行政への要望としては、耐震安全性などの公共的建物として最低限持つべき条件を満たす施設に改修する必要がある。関係者と行政とが強く連携をして事業を推し進めることが必要という内容の対話が行われました。今回の参加事業者は、旧市長公舎への事業参入意向はなく、活用提案だけの対話でした。以上が前回調査の概要と結果になります。長くなりましたが、ここまでが前提条件などの共有になりまして、ここからが本題になります。

資料3をご覧ください。事務局で、これまでの検討委員会でのご意見などを盛り込み、民間事業者の参入意向や活用提案などを対話により把握するためのサウンディング型市場調査実施要領案を改めて作成しました。前は旧市長公舎の物件としての基本情報と平成14年の保存活用基本計画の歴史的評価、文化的評価、まちづくり上の評価の抜粋を載せ、事業実

施の意向の有無に関わらず、この物件の活用方法について、アイデアを広く募ることを目的としていました。今回の調査では、単純なアイデア募集ではなく、活用提案のほか、民間事業者の参入意向、事業の実現可能性を把握することを目的に、民間事業者から旧市長公舎の価値や優位性を感じていただくとともに、具体的な活用をイメージしていただけるよう、旧市長公舎の概要や価値をより魅力的に示し、想定する活用用途、建物の改修や保存に関すること、想定する事業方式など、こちら側の考え方をある程度具体的に示している点が大きな違いとなっております。また、全体的な構成自体も変更しています。

それでは、「1 調査の目的」から順にポイントを絞って説明します。目的は記載のとおりですが、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を把握することを目的とし、前回調査から事業実施の意向を有する民間事業者を把握することを追加しています。

「2 対象施設について」です。「(1) 基本情報」については、前回と同様の旧市長公舎の基本情報を記載しています。「(2) 施設概要」は、前回の会議で歴史文化課からまとめていただいた、旧市長公舎建築当時の時代背景などを参考に、歴史的、文化的背景を踏まえ、旧市長公舎は都市の歴史、建築文化を語る貴重な資源であることと、平成21年からの安吾風の館としての利用、令和5年度の耐震診断調査結果などの現状を記載しています。

また、「(3) 旧市長公舎周辺地区、西大畑地区の歴史的背景」も、歴史文化課からまとめていただいた資料をもとに、西大畑地区の歴史的背景と、そこに位置する旧市長公舎の価値などを記載しています。「(4) 図面」については、記載のとおり、立面図、平面図、庭園図を載せて、次のページに、外観、内観、庭園の写真を載せています。次のページの

「(6) 市長公舎周辺図」では、中央区内の旧市長公舎の位置、周辺の文化観光施設、駅などの位置状況を記載しています。

「3 本調査の内容」についてです。「(1) 本調査の参加対象者」については、事業実施の意向を有する民間事業者を把握したいため、事業の主体となり得る、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としています。次に、「(2) 想定する活用の方向性」についてです。これまでの検討委員会で委員の皆さまからご意見をいただいた内容を踏まえ、活用の方向性として、市民及び観光客が気軽に立ち寄り、建物の歴史や文化的価値に触れることができる施設としての活用を期待している旨を記載し、前回、委員の皆さまからご提案いただいた活用案を例示として、カフェなどの飲食機能、パン、菓子などの食料品販売機能、展示、ギャラリーなどの文化発信機能、市民及び来訪者が利用できる交流機能、建物と庭園の一体的活用と想定する用途の例を掲載しました。次のページには、ただし書きとして、※印で、用途の制限があり、用途によっては制限を緩和するための手続きなどが必要になる旨を記載しています。坂井委員長や大倉委員からお話がありましたが、用途の制限については大きな課題と認識しています。対話の中で活用の方向性や実施可否などを検討していきたいと考えています。次に、「(3) 建物の改修及び保存に関する基本的な考え方」についてです。こちらもこれまでの委員の皆さまのご意見を基に、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ことを前提にするとともに、前回会議で事務局からご提示した改修履歴一覧や国の登録文化財の考え方なども参考に、価値を損なわない範囲において、民間事業者の事業実施に必要な改修を行うことは妨げないとした上で、旧市長公舎の保存すべき要素、改修が可能な範囲などを具体的に記載しました。なお、今回の要領案には入っていませんが、施設利用者の安全性を担保するために、建物の耐震補強を前提とするなどの耐震工事を条件とすることも検討しております。

次に、市と民間の役割分担については、改修費や耐震工事などの市と民間事業者の負担区分については、市の予算の裏付けがない中で具体的に示すことができないことから、民間事業者からの要望や提案を踏まえて整理するとしています。

続きまして、「(4) 想定する事業方式」については、先ほどご説明しました津山市と同様のコンセッション方式を念頭においていますが、事業の成立性などの観点から最適な事業方式について意見をいただきたい旨を記載しています。次に、「(5) 調査項目」についてです。こちらは参加事業者と具体的に対話する内容となります。①カフェ営業などの実施す

る事業の内容、②津山市のようなコンセッション方式などの希望する事業方式、③建物内の使い方、運営方法などの具体的な活用方法とその運営スキーム、仕組み、④用途の制限の緩和が必要な場合、建築基準法第48条のただし書きの許可などの想定する緩和手法、⑤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の5項目としています。可能な限り対話をさせていただきたいと考えております。

「4 本調査のスケジュール（予定）」以降については、調査のスケジュール、手続き、留意事項などの事務的な項目を記載しています。最後に、スケジュールに関連することになります。資料2をご覧ください。こちらに、今後の検討委員会とサウンディング型市場調査のスケジュール案を記載しています。本日、皆さまから調査スキームについてのご意見をいただいたのちにご意見を踏まえて、市で実施要領を固めます。状況に応じて改めて内容確認をお願いすることがあるかもしれませんので、その際はご協力よろしく願いいたします。その後、3月に実施要領を公表し、5月まで対話への参加の申し込みを受け付け、申し込みがあった民間事業者と5月に対話を実施し、6月に結果をとりまとめたいと考えております。それを受け、7月に皆さまにお集まりいただき、検討委員会を開催し、結果をご報告させていただくとともに、改めて活用方針を検討したいと考えておりますので、引き続きよろしくお願いいたします。実施要領案の説明は以上となります。

本日は、この実施要領案に基づく調査が今後の旧市長公舎の民間活用につながる効果的な調査となるよう、委員の皆さまから加除修正などのご意見をいただきたいと思っております。併せて、より多くの民間事業者から調査に参加していただくことは、今後の活用の実現可能性などを検討するための重要な要素になると考えておりますので、より多くの民間事業者から参加していただくための周知方法などもアイデアレベルで構いませんので、ご提案いただきたいと思っております。長くなりましたが、事務局からは以上となります。よろしくお願いいたします。

（坂井委員長）

前回の実施要領よりは、ここで検討し、ご意見をいただいたことについて、詳しく施設概要などに反映いただいたところです。何でも結構ですので、より多くの事業者の方から手を挙げていただいて、いろんなご意見をいただけるようなものにするためにご意見をいただければと思います。

（藤田委員）

今こちらの資料を拝見いたしました。ありがとうございます。

大倉委員が最初におっしゃったような、地域の方たちの需要がどうなのかという点は非常に大事な観点だと思います。そうしたときに、サウンディング調査と同時並行で、地域の皆さまのご意見もお聞きする機会とか、こういうふうに都市としての新潟をつくってきた文化の拠点であるといったこととか、周囲にもこういった場所もありますといった情報、地域の方たちもこういうふうに言っています、こういう意見ですということをもとめた上で、サウンディング調査に募集した事業者へお話しできる機会があったら、良いのかなと感じました。それは材料の一つですが、この中にはハード面に関する部分は実施要領に含まれています。ただ、対話を重ねる中で、市民の方々はこう考えています、市としてもこうですといった意見が出てくるかと思っております。特に、地域住民の方からこうしたいというような意見が一つの材料としてあった場合には、これから先、より多くの民間の方が出てきてくれるのではないかなと思います。なので、2つを同時並行で進めるというやり方もあるのかなと思いました。

（事務局：文化政策課）

規模にもよりますが、実施については検討していきたいと思っています。以前に市民アンケートを取ったのですが、第1回の検討委員会でも委員からご意見いただきましたが、実際のところ属性のとり方など改善点があったと思っています。前回のアンケートで使えるようなものがあれば、今回の要領案の材料として使いたいと思っておりますが、実施を含めて検討したいと思っております。

(藤田委員)

やり方としてアンケートの場合、個別のところへ行って答えるかどうかという問題もあるわけですが、調査方法、インタビュー形式で定性調査なのか、それが幅広い年代、これから先を考えていく年代の方などにも聞くというのも良いのかなと思います。個別で封書を入れるという手段もあると思いますが、その中で答えられる人、世代、ご近所の方だけで良いのか、地域の方全員なのか、範囲を広げるのであれば、かなりの母数聞かないとまとまった意見にはならないかなと思います。同時並行で定性調査、定量調査をやっていくという手もあるかなと思います。

(坂井委員長)

いずれにしろ具体化しようとする、やはり結構規制が強いところですから、地域の方々の意見も必要なのではないでしょうか。調整しながら進めないといけないところがあるように感じます。

(井上委員)

今、指定管理者として寄居コミュニティハウスの指定管理を請け負っておりますが、寄居コミュニティハウスがこの度老朽化により、移転と工事の話が進んでいます。その中で、こちらの旧市長公舎に寄居コミュニティハウスが入って、管理しつつ活用できるような方法が良いのではないかなという意見は出ています。

新しくできる施設は、大畑少年センターの跡地に木造平屋の建物ができる予定です。令和9年スタート予定です。ただ、今まであった寄居コミュニティハウスは和室もあり、一定数の方々が活用されていたのですけれども、雨漏りで使えなくなりました。新しい施設にはいろんな世代に活用してほしいということもあり、全部フローリングの仕様で和室がない状態が予定されています。学習スペースは小さいお部屋で住宅地の中に入るので、音響をかなり制限できるような壁にしてもらい、フロアに鏡を貼ってホールを作る予定になっています。ただ、和室に関しては何もないので、コミュニティハウスの別邸みたいな感覚で、この建物の和室を生かすという形であれば、何か利用できるのではないかなと思います。指定管理者として事務員を増やさなければいけないとは思いますが、新しいところと、ここで活用ができるのかなと思っています。いろんな地域から車で来られている方もいらっしゃいますが、駐車スペースは既にとることができているため、もしかしたらそのような使い方ができるのではないかなという話があります。

(坂井委員長)

コミュニティハウスはどういうものなのでしょうか。

(井上委員)

簡単に言うと、地域の方たちがサークルで活用してくださっていたり、町内会の会議を実施したり、公民館みたいな感じですね。

(坂井委員長)

それはどこが運営するというか、作っているのか。

(井上委員)

市が作り、指定管理を受けて新潟地区コミ協が運営しています。

(坂井委員長)

今使っている施設が古くなったので、新しいところに移り、別館みたいなものとセットでやる気があるという話ですね。集会場利用者は主にその地区の方々が利用するのですか。

(井上委員)

その地区、地域に限らず利用者が来ます。教室などの場合、ご存じの方がその講師を目当てに、遠くからわざわざ来られる方もいらっしゃいますし、特にこのエリアじゃないとダメですよということではなく、そこであるなら、じゃあ行ってみようという感じで来ていただけたらという感覚です。

(坂井委員長)

今はどこにあるのですか。

(井上委員)

どっぺり坂の途中にあります。砂丘館の向かいです。

(大倉委員)

今の井上委員の意見は大変貴重だと思います。

市の方で民間事業者による活用を想定しているとすると、そこである程度お金を稼いでもらう方法を話し合うことになります。井上委員達の指定管理では、お金を稼ぐという点においては、なかなか難しいと思います。お金を稼ぐことと、井上委員達のようなものをジョイントする、そういう可能性がおそらく一番望ましい形ではないかと思います。サウンディング調査において、ジョイントみたいなものまで想定したような方が来るかというところ今ままであれば難しいと思いました。

もう一つ、実施要領を見て思ったのですが、今回はもしかしたら、県外の方や市外の方も関心を持つ可能性もある。そういう人たちの関心を引くには、要領自体のアピール度が弱いと感じます。例えば、写真ですけれども、おそらく市の方で撮られた写真だと思いますが、この建物の魅力を切り取っていないと感じます。知っている人であれば良いのですが、知らない人の場合、写真などを見て面白そうだなと思って応募されると思うので、例えば、洋館付き住宅という言い方があるのですが、映画「となりのトトロ」に出てくるような性格の建物でもあるので、その辺のイメージが伝わりやすいような写真に差し替えた方がより意欲のある事業者が来られるのではないかと思います。

また、建物の施設概要についてもお役所の方が書いたような文章で、正確ではあるのですが、心をくすぐるというか、これは面白そうだなと思わせるような文章にした方が、見た人が応募してみようかとなるのではないかと思います。今の実施要領の内容だとよく読み込まないと分からない。

(津村委員)

今の井上委員のご意見は非常に貴重だと思いますし、近くにいらっしゃる方々が毎日見て使えそうだなと思っていることは、実はすごく大きな活用のアイデアだと思います。

ただ、やはり大倉委員がおっしゃるように、それだけだとなかなか収益性が取れないというところをどうドッキングしていくかということは必要だと思いますが、先ほどの藤田委員のご意見に少し付け加えさせていただきたくて、地域の声みたいものを実施要領にはどうしても反映してほしいなと思います。それがあるからこそ、第一種低層住居専用地域というのは良好な、ある意味高級住宅地での閑静な住宅地というのがあるので、場合によって派手な感じのものが入ってきてしまうと、地域住民からハレーションが起こることは想像できるわけですよね。どういう使い方ができるかというのは、少し制限がかからざるを得ない中で、こういうものを望んでいますというような地域の声みたいなのがあると良いのかなという中で、アンケートだとなかなか回答率が低い。やはり一度、近隣の方限定の見学会や、ここはどういうふうにあったら良いですかみたいな、魅力を再発見するワークショップのようなものができれば、手間がかかるのは分かるのですが、アンケートよりもより声が聞けるかなというふうには思います。その中で出てきた意見の中で、場合によっては使えそうなものをピックアップし、要領の中にこんな声がありますということを入れてみる。

今回、活用用途の例示が入ったということは、すごく分かりやすくなったと思います。事業者も手を挙げやすくなったと思うのですが、我々が話していた中で出てきた意見に寄ってしまっている部分もある。もしかしたら、先ほどの井上委員のお話じゃないですけども、そういうご意見が出るとこういうこともドッキングした考え方をしないといけないなという考え方が生じるのではないかと感じたところです。仮に、今の用途から外すような提案が事業者から出てきた場合、どのような方法があるかについては、先ほどの議論でも触れたと思いますが、48条ただし書きで公聴会を通してという例で、個人的に知っているものは、神戸市にあるジェームス邸というものがあります。こちらは結婚式場として使われていて、ウェディング事業などを展開するノバレーゼという会社が運営しています。昔の洋館を結婚式場にしている。神戸にはそういう素敵な洋館が結構あるのですが、この建物は阪神大震災でも大丈夫でした。洋館を結婚式場にするのは都市部では流行っています。それもだいたい住宅街で、高級住宅街にあるので、そこも第一種低層住居専用地域だったはずですが、48条のただし書きで公聴会を実施し、最初は周りの人たちは若干反対の声もあったようですが、こういったものであれば良いかもしれないとなり、しかも、結婚式場は普段レストランとして使ったり、意外と地域の方が入れたりする。レストランウェディングみたいな感じになるのですが、そういうものに使うためにプロセスを辿った。なお、その施設は神戸市の指定文化財となっています。

そこで、お伺いしたいことが、事業者が文化財的な価値があるとなった時にこの6ページの上に「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」と書いてありますけれども、事業者が調査項目の中で、具体的な活用方法や、用途の制限緩和に必要な手法について事業者が提示したときに、「やはりこれ登録文化財にした方が良いのではないか」や「指定文化財にした方が良いのではないか」という方向性はちょっと疑問が残る。事業者が言って文化財とするものなのかなというところだけが、今回の設定で引っかかっているところです。そこは市が決める話ではないかなと思うのですが、ただこういったやり方もありなのかなとも思うのですが、そのあたりを歴史文化課へお伺いしたい。

(事務局：歴史文化課)

サウンディング調査ですので、特に文化財に指定するよといった意見が出ることはあまり想定していないのですが、意見は意見として出ることは構わないと考えています。このサウンディング調査を受けて活用するものでもないですし、当然、文化財指定については他の件も含めて私たちだけで決めているものではありません。地元の発意などをもとにして我々の方がマネジメントをして、調査をして文化財保護審議会にかけて客観的な評価をしていただくというものですので、意見は意見としてお聞きする。当然登録については、15年前にすでにご提言をいただいている中で、そういったものも尊重しながらどのような保存活用の姿が適切か、その一つの手段として指定についても併せて考えていくということになるとは思います。指定の主体は行政的な政策になりますので、ご意見はいくらでも承りますが、ただちに指定に繋がるものではないと考えています。

(津村委員)

分かりました。ありがとうございます。ただ、そういう意見が出てきた場合、動かざるを得ないと思いますが、いかがでしょうか。

(事務局：歴史文化課)

そうではないと思います。

(津村委員)

そうしないと事業が成り立たないとなってしまうと、問題ではないですか。

(事務局：歴史文化課)

サウンディング調査で意見を聞くということと、その後どうするかということは直結するわけではないと思います。意見はあくまで広くお聞きするという話かと考えています。サウンディング調査ですから、ご意見も踏まえながら、市の施策として主体的にどう考えるか。指定や登録となれば、価値判断というのは別立てでやっていく。

サウンディング調査に関わらず、ご意見をいただくことは日々ございますので、ご意見はご意見として広く承ることについて支障が生じるものではないと考えています。

(事務局：文化政策課)

皆さんにご意見をいただきたいと思うのですが、活用があった中で登録に向けた動きというものは考えており、サウンディング調査の中で登録を視野に入れているということは含めるべきだと思うのですが、どういう文言で落とし込んでいくかということが難しいと感じています。

(津村委員)

直接的な表現ではなく、登録を視野に入れていることが伝わるような文言ということですかね。歴史的な価値が十分にあるということを強調するべきかと思います。そうすると、先ほどの大倉委員がおっしゃった写真のところなのですけれども、ゾーニングで色分けされている中で、ここを残しましょうと言っている保存部分の写真がないのは気になる部分ではあります。ここには価値があって、絶対和室であり続けて床の間があり、格式の高いものとして保存すべきという考えがあると思います。でも、そういうところを井上委員がおっしゃるようにコミュニティ施設で使えたら良いのではないかなというように匂わせはあるかもしれない。逆に言うと、ある程度改修も視野に入れているということは、強制力の高い保存方法ではなく、いろいろ柔軟に改変ができるような保存継承の仕方をしていけるというのは、ある程度経験のある事業者だったら、見えるとは思っていて、登録相当の文化財制度の活用の仕方はあるかなと思います。

あとは、公共が持たれているものなので、うまいこと活用事業の補助なども想定したスキームというものが有り得るのかなと思います。より歴史的建造物であるということを強調するようなものを入れ込む。

あとは、都市とその地域性ですよね。今回、西大畑地区の歴史的背景を入れてくださった点はすごく大きく、旧市長公舎周辺図が出ているということも大きいのですが、もう少し狭い範囲というか、第一種低層住居専用地域の範囲ぐらいの閑静な住宅街、お屋敷街というのが見える。もう少しエリアを絞った広域図で周辺の場所の特性がわかるものがあれば良いと思います。航空写真を用いても良いですし、周辺のウォーキングマップみたいなものが確かあったと思うのでそういったものを入れても良いのかなと思いました。

(藤田委員)

もしも私が事業者だと考えた場合、今一般的にPFIなどで手を挙げると言ったときも、建築費が高騰しており、誰も手が挙がらなかったといった事例が全国各地で起こっているのかなと思います。

そうしたときに、本当に手を挙げたくなる、サウンディング調査にも参加したくなるといったようなことは非常に大事なことだと思います。そういった中で、想定する活用の方向性とかもあるのですが、今のいろいろなご意見も含めて収益性が取れるかと言ったときに、カフェやパン屋など飲食機能がすごく少なかったりとかするのですけれども、今の井上委員がおっしゃったように、コミュニティ機能もあり、さらには、今の津村委員のお話のように結婚式場といったものもあるのですが、そこをロケや撮影の場所にも使えるというような高付加価値とかで、建物もあまり傷まないような形とかそういったところの活用の方向性などをもう少し示した方が良いのではないかなと思いました。

具体的には、写真も入れ替え、いろいろな撮影に使えます、周りの場所も含めて撮影できる可能性がありますというようなことを実施要領の中に盛り込んでいく。そうすると、こう

いう活用ができるのではないかと提案してくる民間事業者の方が出てくるのかなと思います。なので、手を挙げたくなる、収益性も確保でき、さらには、住民の方たちとの合意形成も取れそう、新潟の文化拠点である魅力、それから面としても点としても活用できるといったようなことなどが実施要領に含まれると良いなと思いました。例えば、別紙としてイメージが湧くような資料があれば良いなと感じました。

(大倉委員)

地域の方々と話すこともあるのですが、状況として、皆さん買い物難民化ははじめている地域なのです。昔は田中町あたりにいろんな小売りの商店がいっぱいあったが、時代の流れで閉店してしまいました。住宅地ではあるものの、生活上必要な買い物がなかなかしにくい地域になっており、おそらくそういった意見も地域から出てくると思う。そういう意味で、カフェ、パン菓子の食品販売という例がありますが、もう少し生活に密着した食料品や雑貨の販売なども地域のニーズがあるということなどを事前に意見として聞ければ、要領にもそれを書き加えることで、もう少し用途のイメージが湧きやすくなるのではないかと思います。

西大畑旭町文化施設協議会、異人池の会では地域のマップも制作公開していますし、全体を把握できるホームページもありますので、そこに要領からアクセスできるようにしていただければ、地域を知らない事業者もイメージが広がると思います。

もう一つ、個人的にこういう活用が良いのではないかというイメージをお伝えさせていただくと、神奈川県の実鶴に民間ですが、真鶴出版という民間の事業者が1棟のそんなに広くない建物を昼間は出版社の出版物やいろいろなアーティストのグッズを置いていて、夜は1棟全体が宿泊施設になるというユニークな運営をしています。何度も宿泊ということをしてきましたが、宿泊施設にすることで、ある程度利益を上げることができると思います。なおかつ高級住宅地と言いましたが、そういうところに宿泊できるということに特別感もありますし、昼間は商店にして地域の人も活用し、夜は宿泊できるとか、そういう複合的な活用がむしろ好ましいのかなと個人的には思います。そのような意見もサウンディング調査で出てくると良いのですが、そういう声を聞けるように、イメージが広げられるような形になっていけると良いですね。

(佐藤委員)

お庭の視点から見ると、今回のサウンディング調査に参加される方のハードルを下げると言いますか、より多くの意見を聞くという意味ではあまり問題点などを強調していることはよろしくないかなと思います。ただし、活用していく上では、庭の手入れや維持管理がどうしてもついてきますし、現状、お隣の葉っぱが落ちることについて対策が求められている状況だと思いますので、市としてそういったものを踏まえて改修計画や年間の維持費の確保などを用意しておき、対話のなかで不安を解消できるようにしておいた方が良いのではないかと思います。

(大倉委員)

今の庭の話で、写真の話になるのですが、やはり庭の魅力がうまく伝わっていないので、根上りの松や枯山水のところが特徴だと思うので、良い感じに伝えられるような写真が必要だなと感じます。

(武田オブザーバー)

先ほどのPRのポイントで言いますと、最近、建物の紹介で動画を活用するケースも増えている。例えば、周辺状況が分かるドローンの撮影、町並みを動画で撮影し、サウンディング調査の時に公開するなど写真以外では動画というものが方法としてあるのかなと思いました。その方が伝わりやすいのかなと思いました。

(坂井委員長)

ありがとうございます。確かにあそこは景観計画特別区域にも隣接していますし、実際に砂丘館が敷地と建物を守って活動をしている場所ですし、あそこの通りから見ると、邸宅が並んでいる雰囲気がとても良いですね。そういうものは、ぜひここの価値だと思うので、入れて分かるようにしていただければという皆さまのご意見だと思います。

それから、少し私が気になった点は、そもそもあそこが使えなくなったきっかけは耐震補強なのですが、その点は確かに少し書いてあるのですが、実際にやろうとするとそこをどう乗り越えるかということが大きいですね。市としてどう考えておられるのかということなど、この程度の記載で問題ないでしょうか。実施要領を見れば、耐震補強をしなきゃいけないことなどは分かるようになっておりますでしょうか。

(武田オブザーバー)

0. 7で倒壊する可能性が高いと記載されています。

(事務局：文化政策課)

耐震補強については、大きい課題の一つだと思っていますので、サウンディング調査をする際に耐震補強を前提とするということは事実として盛り込みたいと思っていますが、今回はまだ反映できておりませんでした。

(坂井委員長)

それがまた用途と関わってどんな耐震をするのか、文化財指定するかどうかということに関わってくる。ですから、いくつか意見があったとして、ほんの入口のサウンディング調査になるということなのではないでしょうか。

(事務局：文化政策課)

位置づけとしてはそうですね。

(坂井委員長)

このあとのスケジュールはどのようになりますでしょうか。

(事務局：文化政策課)

資料2のとおり、本日の皆さまのご意見を踏まえ、地域住民の声も聞きながらという流れになるかと思いますが、2月、3月で実施要領案を作成させていただき、3月中には実際に公募をかけたいと思っています。前は1か月ぐらいしか期間を設けていなかったため、なるべく長い期間を設けたく、2か月間ぐらい広く参加の申し込みを受け付けて、5月に対話を実施させていただき、6月に結果を取りまとめ、7月に皆さまへ報告ができればと思います。

(井上委員)

新潟コミ協の自治会、町内会が全部で43あるのですが、その総会をする場所として皆さんに意見を聞けるということであれば、今現在の建物の中で総会を開くことは可能でしょうか。

(事務局：文化政策課)

前回入っていただいたときもヘルメットを被っていただいて、現地見学をしていただいたのですが、何かあると悪いので安全を配慮して中に入ってくださいことを前提としています。

(井上委員)

実際に見ていただいた上で、意見をいただくみたいなことができれば良いと考えています。

(津村委員)

全体で何人ぐらいいらっしゃるのでしょうか。

(井上委員)

43町内会あり、参加者は会長だけではないので、皆さんいらっしゃれば50人ぐらいですね。

(事務局：文化政策課)

総会はいつごろでしょうか。

(井上委員)

5月の後半です。

(武田オブザーバー)

調査したときに思ったのですが、排水状況は少し悪く、トイレの使用は難しいかなと思いました。

(藤田委員)

見学できれば良いのかなと思っていて、総会の一部のときに、旧市長公舎も見学することをいっしょに盛り込むとかということ井上委員からご提案いただければ、私はすごく良いなと感じました。

(井上委員)

そのような形で見学できる時間があれば。

(事務局：文化政策課)

後ほど個別にご相談させていただきます。

(大倉委員)

入ってすぐのヒマラヤスギが印象的です。街中にヒマラヤスギはなく、非常に魅力的で、アプローチを通してヒマラヤスギがあり、洋館が左にあってという点がアピールポイントだと思っている。その辺を伝えるような写真があると良いのかなと思います。

(津村委員)

それこそ動画だと伝わりやすいのかなと思います。

(大倉委員)

カーブしていて大きな杉があって、駐車スペースのところに建物が見えてくるというアプローチがなかなか良い。今回、この写真の和館のところは、今は白地ですけど、本来は白ではなく、洋館だけが白く、他のところは板張りだったと思うので、場合によっては説明していただいて、本来の姿に戻しつつ、活用してもらいたいと思います。

(坂井委員長)

ありがとうございます。活用についてもご検討いただければと思います。

津村委員に聞いた方が良いのかもしれませんが、6ページにこの建物の図面があって、「保存が望ましい」、「保存部分」というように分けてあるのですが、手加わっていないところが保存部分になっていて、手が大きく加わっているところがピンク、一部手が加わっているところが黄色という分け方なのですが、いろいろな使い方が仮にあるのであれば、あえて保存部分というように書かなくても良いのかなという気がするのですが、いかがでしょうか。

(津村委員)

そうですね。保存と言うと、場合によっては、立入禁止なのではないかと勘違いされる場合もあるかもしれないです。

(大倉委員)

副知事公舎がまさにそのような感じになっており、レストランがあるのですが、和室だけは本当にそのままにされていて、全くそこでは飲食できないような活用になっています。これも場合によってはそうになってしまうのではないかなと思います。

(津村委員)

「極力手を加えない部分」といったような書きの方が良いかなと思います。保存活用計画の手引きをうまく運用して下さったとは思いますが、そうすると、どうしても保存、保全という文化財保護独特の言葉が出てくるので、専門的な文化財活用みたいな表現の仕方ですと、事業者としては手を出しにくくなってしまいます。表現を少し一般にも意味が分かるように工夫していただければと思います。

(坂井委員長)

一般的には、日本の中では文化財に対するアレルギーがすごく強くて、文化財の指定、登録となってくると、もう手をつけられないというような先入観で支配されているので、そこは説明のときにうまく伝える必要があると思います。例えば、登録の場合、指定とは全く考えが違うというところがありますので、活用するために登録制度を活用するのであり、むしろそういう発想で私ははじまったと思っています。ですから、固まった文化財に対するイメージではなく、うまく活用して運用していくようにしないと、建物の維持に繋がらないように感じます。そこは事務局としても今回ご理解いただいたと思うのですが、説明に際してそのようにしていただければと思います。

実施要領案については、今日の意見を踏まえて修正していただいて、委員の皆さんにはそれを共有して、ご意見をもう一回いただくというようなことをお願いできますでしょうか。

(事務局：文化政策課)

地域住民の声という部分をどのように盛り込むかを検討した上で、もう一度精査しまして、改めて修正したものを皆さんに見ていただければと考えております。

4 閉会

(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。

それでは、今回いただきましたご意見を踏まえまして、事務局でサウンディング型市場調査実施要領を作成いたします。状況に応じて、各委員の皆さまに内容の確認などをお願いすることがあるかもしれませんので、その際にご協力よろしく願いいたします。

また、次の委員会につきましては、資料2のとおり、調査終了後の来年度7月以降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、引き続きよろしく願いいたします。

以上をもちまして、「令和7年度 第3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。