



歴史と文化の薫りただよ、  
うるおいとにぎわいのまち  
中央区

---

# 中央区寄居地区 サウンディング型市場調査 事前説明会

令和元年11月

---

1. 調査の目的
2. サウンディング型市場調査の流れ
3. 対象地の概要
4. 整備の条件
5. 対話の内容
6. 対話の実施概要
7. 対話の参加申込
8. 留意事項

どっぺり坂



# 1. 調査の目的①

## 中央区寄居地区の課題

- **2つ**の跡地の有効活用
  - ア. 旧中央消防署跡地
  - イ. 旧大畑少年センター
- **3つ**の公共施設の老朽化
  - ①寄居コミュニティハウス
  - ②新潟ひまわりクラブ第1
  - ③安吾風の館（資料館）

施設の最適化  
施設の長寿命化  
歳出削減  
歳入確保



「新潟市財産経営推進計画」に基づき、  
課題解決に向けた方策を検討

# 1. 調査の目的②

## ■ 4つの評価軸で複数案を比較考量

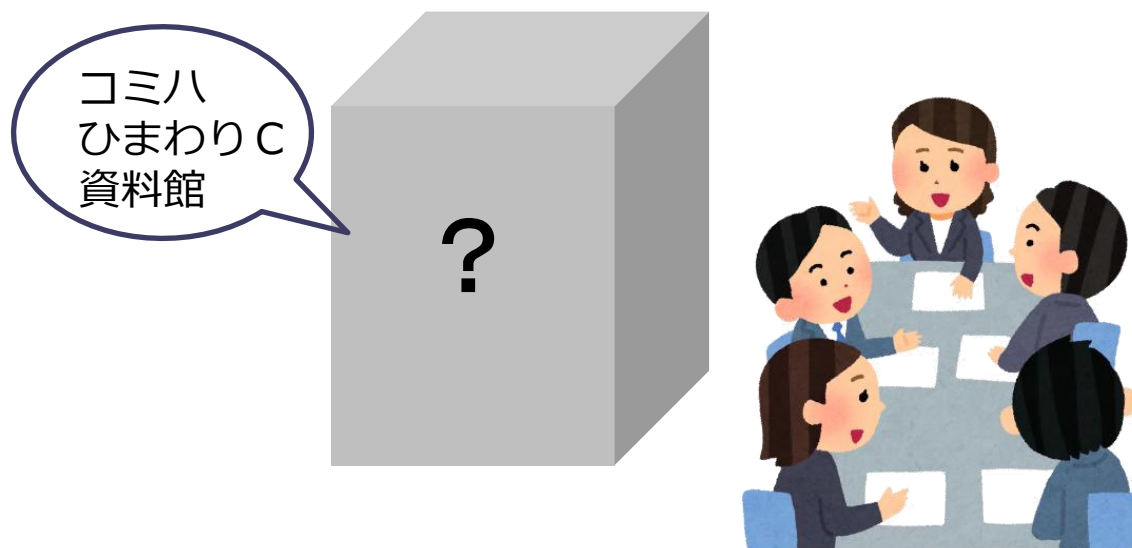
- ① 財政への効果 (歳出削減・歳入確保etc.)
- ② 地域要望の反映 (コミハ・ひまわりC合築etc.)
- ③ 安心・安全面の向上 (利用者動線etc.)
- ④ まちづくりの視点 (にぎわい創出etc.)



旧中央消防署跡地・旧大畑少年C跡地  
いずれかで3公共施設と民間施設が併設する  
**公民複合施設**の整備

# 1. 調査の目的③

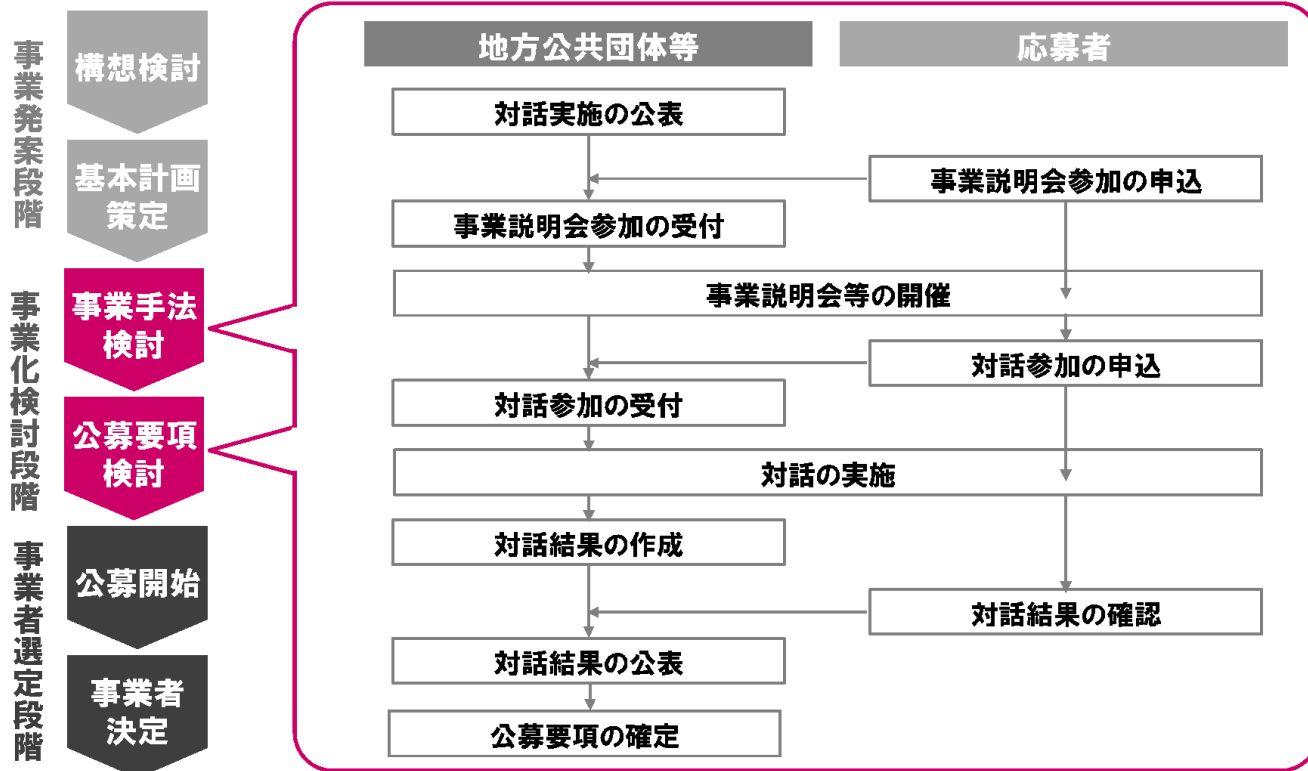
施設内容や事業方式等に関して、民間事業者の皆様との直接の対話によりご意見やご提案をお伺いし、対象事業の検討及び候補地の絞り込みに活かします。



# 2. サウンディング型市場調査の流れ①



歴史と文化の薫りただよう、  
うるおいとにぎわいのまち  
中央区



出所：国土交通省「PPP/PFI事業を促進するための官民間の対話・提案・事例集」

## 市のメリット

- 土地の市場性、事業の実現可能性、民間事業者の参入意向及び活用アイデア等をあらかじめ把握できる

## 民間のメリット

- 市の考え方を事前に直接聞くことができる
- 民間事業者としての考え方を伝えることができる

## 2. サウンディング型市場調査の流れ②



歴史と文化の薫りただよ、  
うるおいとにぎわいのまち  
中央区

### ▶ 調査の公表 (R1.11.8)

基本的な土地の情報やサウンディングの流れ等を提示



### ▶ 対話の実施 (R1.12.16~25)

事業の実施主体となりうる民間事業者の皆様との対話



### ▶ 対話結果の公表 (R2.1下旬予定)

実施結果の概要の公表  
調査結果を踏まえた検討

# 3. 対象地の概要①



歴史と文化の薫りただよ、  
うるおいとにぎわいのまち  
中央区

## 案内図



出所：地理院地図



# 3. 対象地の概要②

## 詳細図



# 3. 対象地の概要③

## ア. 旧中央消防署跡地



### ▶ 所在地

新潟市中央区東大畑通1番町643-2

### ▶ 地目・地積

宅地・1,582.11m<sup>2</sup>

### ▶ 都市計画

第2種中高層住居専用地域

建ぺい率：60% 容積率：200%

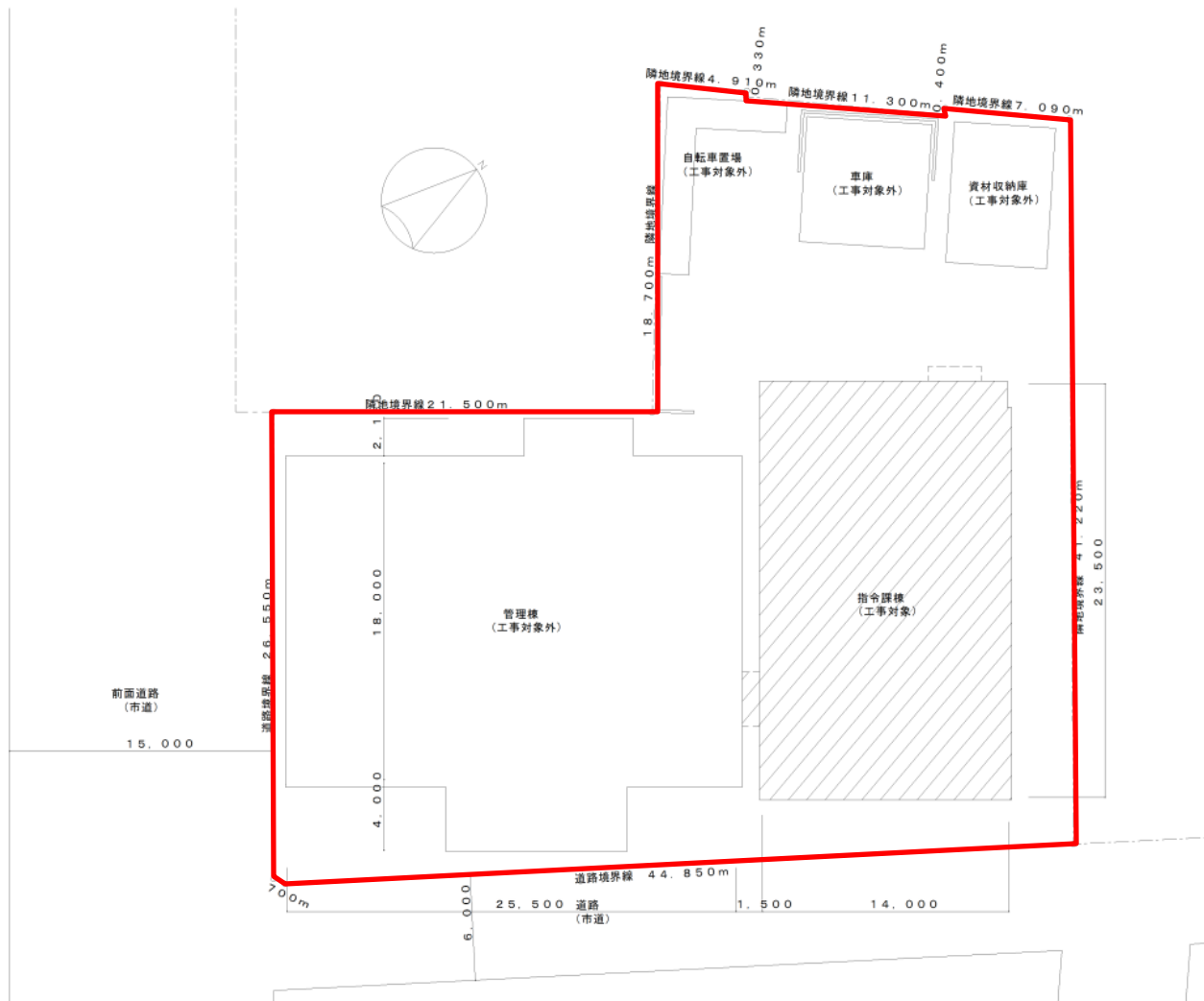
高度地区（西大畑周辺地区）

### ▶ その他

既存建物は市で解体予定（R2年度）

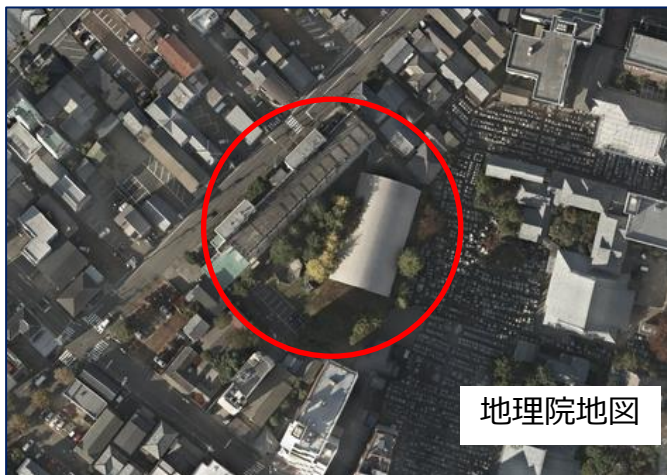
# 3. 対象地の概要④

## ア. 旧中央消防署跡地



# 3. 対象地の概要⑤

## イ. 旧大畑少年センター跡地



### ▶ 所在地

新潟市中央区東大畑通2番町376

### ▶ 地目・地積

宅地・1,780㎡（推計値）

※都市計画道路法線及び接道を除く部分

### ▶ 都市計画

商業地域

建ぺい率：80% 容積率：600%

### ▶ その他

既存建物は市で解体予定

（R3年度まで）



# 4. 整備の条件①

## ①寄居コミュニティハウスの設置

施設概要	地域住民への施設貸出や自主事業の実施
建築用途	集会場
想定諸室	ホール、会議室×2室、和室、事務室
その他	利用者用駐車場が必要

### <現施設情報>



- ▶ **所在地**  
新潟市中央区西大畑町617
- ▶ **延床面積**  
1,175.78㎡（新潟ひまわりクラブ第1を含む）
- ▶ **開館時間**  
火曜～日曜 9時～21時 ※月曜休館
- ▶ **諸室**  
多目的ホール、和室×5室、会議室×3室  
茶室

# 4. 整備の条件②

## ②新潟ひまわりクラブ第1の設置

施設概要	小学生に健全な遊びや安全な生活の場を提供
建築用途	児童福祉施設
想定諸室	遊戯室、学習室、事務室
その他	送迎用駐車場が必要

### <現施設情報>



- ▶ **所在地**  
新潟市中央区西大畑町617（寄居コミ八内）
- ▶ **延床面積**  
292.96㎡
- ▶ **開館時間**  
月曜～金曜 放課後から～18時30分  
土曜 8時～18時30分 ※日曜休館
- ▶ **諸室**  
ホール、和室

# 4. 整備の条件③

## ③安吾風の館（資料館）の設置

施設概要	作家・坂口安吾の遺品や資料の展示（保管）
建築用途	展示場
想定諸室	展示室、事務室、倉庫
その他	温湿度管理が必要

### <現施設情報>



- ▶ 所在地  
新潟市中央区西大畑町5927-9
- ▶ 延床面積  
307.36㎡（旧市長公舎）
- ▶ 開館時間  
水曜～日曜 10時～16時 ※月曜・火曜休館
- ▶ 諸室  
展示室





# 5. 対話の内容①

■ 対象地は、

ア. 旧中央消防署跡地

イ. 旧大畑少年センター

の両方もしくははいずれか一方とし、  
ご意見・ご提案ください。

# 5. 対話の内容②

## 【必須項目】

### ■ 整備する施設の内容に関する提案

- ・ 施設のコンセプト
- ・ 併設可能な民間施設
- ・ 施設の配置
- ・ 概ねのスケジュール など

### ■ 事業方式に関する提案

- ・ PPP/PFI
- ・ 土地・建物の所有形態
- ・ 事業方式に伴う市の費用負担 など

## 5. 対話の内容③

### 【任意項目】

- 中心市街地（古町）からヒトの回遊を促し、憩うことのできるスペースや機能に関する提案
- 概算全体事業費
- 事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項
- 示された条件による事業化が困難な場合の、その他の活用提案



# 6. 対話の実施概要

## 日程

令和元年12月16日(月)～25日(水)1時間程度  
(お申し込みいただいた事業者様ごとに日程調整します)

## 会場

新潟市中央区役所内会議室

## 対象者

民間事業者等  
(事業の実施主体となりうる法人又は法人のグループ)

## 申込先

新潟市中央区役所地域課



# 7. 対話の参加申込

## 申込期限

令和元年12月11日(水)午後5時まで

## 申込方法

メール申込

⇒中央区役所地域 ([chiiki.c@city.niigata.lg.jp](mailto:chiiki.c@city.niigata.lg.jp))

件名：「対話申込参加」

### 【添付書類】

- ▶ エントリーシート
- ▶ 事前ヒアリングシート

## 様式

市HPよりダウンロードしてください。  
「新潟市」「サウンディング」で検索

# 8. 留意事項①

## 参加の扱い等

- ・ 対話への参加実績は、事業者公募時における評価の対象となりません。
- ・ 対話は参加事業者のアイディア及びノウハウ保護のため個別に行います。
- ・ 対話内容は今後の検討において参考とさせていただきます。
- ・ 遠隔地で本市に直接来庁することが困難な場合は別途ご相談ください。



## 8. 留意事項②

### 対話の内容

- ・ 事業アイディアの熟度は問いません。
- ・ 売却、貸付、当該地の全部又は一部の活用といった事業の前提となる想定についてもお聞かせください。

### 対話に関する費用

- ・ 対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担といたします。

### 対話へのご協力

- ・ 必要に応じて、追加ヒアリングやアンケートを行う可能性があります。

# 8. 留意事項③

## 実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要をHP等で公表します。
- ・公表に当たっては、あらかじめ参加された民間事業者の内容の確認を行います。
- ・参加された民間事業者の名称及び企業ノウハウは公表しません。

## 参加除外条件

- ・「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」、「新潟市暴力団排除条例」を踏まえ、参加除外条件を設けています。





歴史と文化の薫りただよう、  
うるおいとにぎわいのまち  
中央区

---

本日はご参加いただきありがとうございました  
対話へのご参加お待ちしております。