

旧小千谷総合病院跡地整備事業

事業概要（案）

平成 31 年 1 月

小千谷市

目次

はじめに	1
第一章 前提条件	2
1. 関連計画等における本事業の位置づけ	2
2. 敷地条件の整理	5
第二章 施設整備計画	7
1. 基本理念・方針	7
2. 導入機能	8
第三章 事業手法等	12
1. 事業手法の概要	12
2. 想定スケジュール	14

はじめに

本市の中心市街地である本町一丁目に立地する旧小千谷総合病院は、長年にわたり、病院としての役割を果たすだけでなく、中心市街地における賑わいや交流の創出にも寄与してきたが、JA 新潟厚生連小千谷総合病院として統合移転することに伴い、平成 29 年 3 月に閉院した。当該病院跡地に関しては、人口減少と中心市街地の空洞化の進行を踏まえ、本市の新たな賑わいと活力の創造に重要な役割を果たす形での活用が期待されている。

一方、現在の小千谷市立図書館は、昭和 52 年の竣工後 40 年を経過し、耐震補強の必要性が指摘されているとともに、狭隘化・老朽化等の課題を抱えている。また、図書館内に設置された本市の名誉市民である詩人・西脇順三郎の旧蔵書や絵画、遺品その他関連資料を収蔵した「西脇順三郎記念室」を含め、小千谷の歴史と文化を継承、発信するための機能も求められている。

本市では、平成 25 年度より市民や関係者の意見を踏まえながら各種検討を行い、平成 29 年 6 月に公表した「旧小千谷総合病院跡地整備計画」において、「賑わい・交流・憩いの創出」の実現のため、図書館を核とした複合施設を整備する方針を示した。また、平成 30 年 3 月には、新たに整備する図書館機能及び郷土資料館機能について「小千谷市立図書館及び（仮称）小千谷市立郷土資料館 基本計画」を策定した。

本事業は、同基本計画にもとづき、核となる図書館機能に加え、（仮称）郷土資料館、スタジオ・多目的室や大型遊具付き屋内広場、屋根付き屋外広場等の機能を備えた複合施設（以下「本施設」という。）の整備・維持管理及び運営を行うものである。本施設は、先人が守り続けた小千谷の資産である文化・歴史を継承するとともに、特別豪雪地帯である本市において、冬季でも人々が集い、賑わいを創出することで、活力ある市民生活の源となることを目指している。

第一章 前提条件

1. 関連計画等における本事業の位置づけ

(1) 上位計画等

① 小千谷市総合計画（平成 28 年 2 月）

本市では、平成 28 年度を初年度とし、平成 37 年度を目標年度とする 10 か年計画として「第五次小千谷市総合計画」を策定している。総合計画は、長期的な基本方針となる「基本構想」、5 年ごとのより具体的な計画である「前期基本計画」及び「後期基本計画」、個別事業を具体的に実行するための短期的な計画である「実施計画」から構成されている。

「基本構想」においては、旧小千谷総合病院跡地について、「市の中心市街地に立地し、長い間活性化の重要な役割を担ってきた小千谷総合病院の跡地の利活用が大きな課題」としている。「基本計画」においては、基本目標の一つである「魅力ある都市空間創出と暮らしやすいまちづくり（都市基盤）」を達成する具体的施策として、旧小千谷総合病院跡地への、賑わい創出施設の整備を挙げている。

② 小千谷都市計画マスタープラン（平成 25 年 3 月）

「小千谷都市計画マスタープラン」においては、小千谷市全域を 4 地域に分け、各地域の特性に即した将来都市像を設定している。旧小千谷総合病院跡地を含む本町周辺については、「西部地域」として、都市の顔となる拠点づくりや、コンパクトな市街地形成を推進することとしている。

「西部地域」のまちづくり課題として、中心市街地としての活力や魅力の向上を中心に、適正な土地利用の誘導や、市街地の道路網の整備等を挙げている。これらの課題を踏まえた地域づくりの方針として、旧小千谷総合病院跡地の活用の検討、商店街の活性化・景観整備等を推進することとしている。

また、より具体的な開発の方針として、旧小千谷総合病院跡地を「商業ゾーン」及び「生活文化の拠点」として整理しており、市の顔となる魅力的なまちづくりや、歩いて暮らせる利便性の高いまちをつくるため、中心市街地としての活力や魅力の向上に資する有効活用のあり方を検討することとしている。

③ 小千谷市立地適正化計画（平成 29 年 3 月）

コンパクトシティの形成を目的として策定された「小千谷市立地適正化計画」においては、本町周辺を含む西小千谷地域を「都市拠点」の形成を目指す地域と位置付けている。

同計画においては、「旧小千谷総合病院の跡地活用（図書館×その他機能の整備）」を誘導施策として設定しており、関連する上位・関連計画に位置づけられた施策などを着実に実行し、居住及び都市機能の誘導を促進することとしている。

④ 小千谷市公共施設等総合管理計画（平成 30 年 3 月）

「小千谷市公共施設等総合管理計画」は、本市の公共施設等における総合的な管理を推進するための基本的な方針を示すものである。

公共施設等の管理に関する基本的な考え方のうち、「維持管理・修繕・更新等の実施方針」として、施設における収益性を含めた効率的な運営が可能である施設については、PPP/PFI の導入を検討し、施設の維持管理及び運営に係る事業コストの縮減と平準化、質の高い公共サービスの提供に努めることとしている。

同計画においては、現在の小千谷市立図書館について、経年劣化及び耐震補強の必要性、蔵書数の増加による保管場所の不足等を踏まえ、現状のまま利用し続けることは困難としており、旧小千谷総合病院跡地利用の核となる機能として、周辺公共施設との機能集約を含む施設移転計画を進めることとしている。

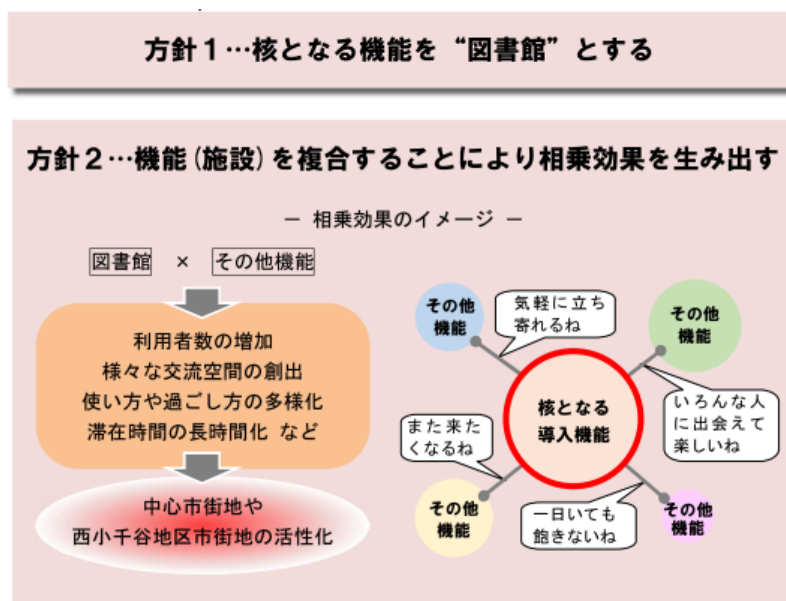
（２） 本事業に関連する検討

① 西小千谷地区市街地まちづくり基本計画（平成 28 年 3 月）

「西小千谷地区市街地まちづくり基本計画」は、「西小千谷地区市街地まちづくり構想基本調査」、「西小千谷地区市街地まちづくり構想基本計画」を踏まえつつ、西小千谷地区市街地まちづくり基本計画検討委員会の提言を受け決定されたものである。

同計画では、商業の状況、周辺市街地の商業環境、公共交通の状況等を踏まえるとともに、現図書館の状況、課題等を整理したうえで、「核となる機能を“図書館”とする」こと、「機能（施設）を複合することにより相乗効果を生み出す」ことをまちづくりの方針としている。

図表 西小千谷地区のまちづくり方針



② 旧小千谷総合病院跡地整備計画（平成 29 年 6 月）

「旧小千谷総合病院跡地整備計画」においては、旧小千谷総合病院跡地について、「賑わい・交流・憩いの創出」を基本方針として、市立図書館を核とする施設を整備することとしている。

施設に導入される機能を「図書館」「郷土資料館（西脇順三郎記念室）」「大型コンビネーション遊具付き屋内広場」「ダンススタジオ」「音楽スタジオ」「カフェ」「全天候型スペース（屋根付き屋外広場）」とし、事業手法については、民間活力の活用を視野に民間活力導入可能性調査を実施する方針を示している。

③ 小千谷市立図書館 及び（仮称）小千谷市立郷土資料館基本計画（平成 30 年 3 月）

図書館及び（仮称）郷土資料館に関して、基本理念・方針や、各種機能のあり方を示す基本計画を策定した。

※具体的内容は後述の施設整備計画に反映

④ 旧小千谷総合病院跡地整備事業民間活力導入可能性調査（平成 30 年 3 月）

本事業における PFI¹等の民間活力導入手法の導入可能性について検討し、PFI 手法の導入が望ましいとの結論を得た。

¹ PFI(Private Finance Initiative)は、公共施設の整備、運営、維持管理等の手法のひとつであり、民間事業者の資金、ノウハウ等の導入を図るもの。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI 法)」の規定にもとづいて実施される。

2. 敷地条件の整理

本事業の事業用地の概要は以下のとおり。なお、あくまで現時点での想定であり、今後事業用地の範囲が変更となる可能性がある。

図表 事業用地概要

所在地	小千谷市本町1丁目13-36 周辺
対象地の面積	病院建物敷地：約5,630㎡ 計 約8,550㎡ 本町駐車場：約1,350㎡ 坂下駐車場：約1,570㎡
都市計画制限	商業地域（容積率400%、建ぺい率80%）、準防火地域
接道条件	北側：幅員18m（国道291号） 東側：幅員約3.7m（市道二荒坂線） 南側：幅員約3.5m～5.0m（市道下夕町2号線）
周辺地価	50,600円/㎡（平成30年地価公示(国)）



① 国道 291 号



② 本町駐車場



③ 病院と本町駐車場間の市道



④ 坂下駐車場



⑤ 病院南側の市道



屋上からの景色



第二章 施設整備計画

1. 基本理念・方針

本市は、江戸時代から縮の集積地として栄え、「小千谷縮」の名で国内に知られ、それらにかかわる伝統技術や歴史的資料など数多くの文化財に恵まれている。また、祭礼をはじめとした特徴ある生活文化が今に伝えられ、信濃川の影響を受けつつ形づくられた河岸段丘などの自然も存在している。

しかし、これまで本市には、小千谷の自然や歴史、文化を通覧して学ぶ場所がなく、市民の地域への関心の低さや、小千谷を訪問する人々への情報が不足している原因になっている。

また、社会の変化にともなって人々の学習要求が一層多様化・高度化しています。こうしたなかで、「人づくり」「まちづくり」の観点から地域の課題を見直そうとする取組みがなされ、それが生涯学習のあり方にも大きな影響を与えています。市民のための、地域の多様な情報や資料を集め、それを体感して、理解する場が求められている。

新しい図書館、（仮称）郷土資料館等は、こうした課題を踏まえ、それぞれの本来の役割を果たしつつ、市民が気軽に学び、集い、交わり、未来を創造し、小千谷に誇りを持つ場となることが期待されている。

以上を踏まえ、本事業の基本理念・方針を以下のとおりとする。

図表 基本理念・方針

基本理念	○ここに来れば小千谷のことがわかり、人と人が結びつく施設とします。 ○小千谷市民の誇りとなる施設とします。 ○訪れるたび新たな発見があり、ワクワクする施設とします。
基本方針	○市民の生涯学習・余暇活動を支援し、あらゆる世代が気軽に集い、交流できる場とします。 ○最新の資料・情報を収集し提供することで、地域の情報発信・情報提供の拠点とします。 ○小千谷市の歴史・文化を未来に伝えるための資料・情報、学習機会を提供します。 ○利用者の多様性に応じて、ユニバーサルデザインに配慮します。 ○学校や地域、家庭への学習支援を積極的に行います。 ○市民とともに成長しあえる場とします。

2. 導入機能

(1) 導入機能の概要

賑わい・憩い・交流の創出を目指し、以下の機能を導入します。各機能が複合し連携することにより、相乗効果を発揮します。

図表 導入機能

施設の種類	位置付け	主な機能
図書館	・本事業の核となる施設として、充実した図書館サービスの提供を行い、中心市街地における賑わいを創出する。	一般開架・閉架書庫 こどもとしょかん（おはなしの部屋） 会議室学習室 管理・運営スペース
（仮称）郷土資料館	・本市の文化を広く発信する施設として、自然、歴史、民俗、産業等に関する資料の展示等を行う。	企画展示・常設展示スペース 展示準備室収蔵スペース 管理・運営スペース
スタジオ・多目的室	・市民の生涯学習活動の場として、多様な交流を創出する。	音楽スタジオ ダンススタジオ 多目的室
屋内広場	・乳幼児から小学校高学年まで、様々な年齢の子どもがのびのびと体を動かすことができる環境を整備する。	大型遊具付き屋内広場 託児スペース
カフェ	・他の機能と連携し、賑わい・憩い・交流の効果を拡大するカフェスペースを導入する。	カフェスペース
屋外広場	・憩いの空間として機能し、イベント等にも対応できる屋根付き広場を整備する。 ・路線バスの待合所としても利用する。	屋根付き屋外広場
駐車場・駐輪場	・施設に必要な駐車・駐輪台数を確保する。	利用者用駐車場・駐輪場 職員用駐車場
民間施設	・民間施設の提案を認める。	その他民間収益施設

※屋外広場、駐車場・駐輪場、民間施設を除いた想定延床面積は 3,600～3,700 m²程度

(2) 各施設整備の考え方

① 図書館

ア 整備・運営方針

- ・市民が最新の情報から過去の情報まで幅広く探し、発見と学習ができる施設とする。
- ・誰にも優しく、居心地のいい空間を提供し、気軽に集い、交流できる場とする。
- ・子どもが乳幼児期から図書に親しみ、就学後も習慣的に図書を活用できるよう促すための施設とする。
- ・中高生（ヤングアダルト）が関心を持てるような最新の資料・情報や、学習ニーズに応じた多様な居場所を提供する施設とする。
- ・(仮称) 郷土資料館との連携により、地域学習のレファレンスが可能な施設とする。
- ・スタジオ、屋内広場等の各機能と連携し、より充実した生涯学習や余暇活動を支援するための施設とする。
- ・情報通信環境を整備し、自習やグループ学習等の様々な学び方に対応した空間やサービスを提供する。

イ 機能想定

蔵書数	開館後蔵書を増やし、将来的に 20 万冊に到達することを目指す。
サービス提供方針	<ul style="list-style-type: none"> ○資料貸出・閲覧サービスの提供 <ul style="list-style-type: none"> ：通常の貸出・閲覧サービスの提供 ：ICT の導入、視聴覚資料の館内閲覧 ○レファレンスサービスの充実 <ul style="list-style-type: none"> ：市民の生涯学習を支え、様々な調べごとや問い合わせに迅速・的確に対応できるレファレンスサービスを提供する。 ○課題解決支援等の実施 <ul style="list-style-type: none"> ：世代毎のニーズに応じた情報・資料や学習機会、市民同士が交流・情報交換できる場等を提供する。 ○デジタル化への対応 <ul style="list-style-type: none"> ：デジタル化への対応に積極的に取り組むことで、市民の情報リテラシーを育み、情報拠点として機能する施設とする。 ○ユニバーサルデザイン <ul style="list-style-type: none"> ：年齢・性別・国籍・身体能力等に関わらず、誰もが利用しやすい施設とする。 ○個人情報の保護 <ul style="list-style-type: none"> ：利用者の個人情報の取扱いに配慮した運営を行う。

ICT 導入方針	<ul style="list-style-type: none"> ○デジタルサイネージ（(仮称)郷土資料館と共用） ○パソコンコーナー ○BDS（図書紛失防止装置） ○自動貸出機 ○自動返却機 ○予約棚コーナー
-------------	---

②（仮称）郷土資料館

ア 整備・運営方針

- ・本市の文化を知る中核的施設として機能し、自然環境及び文化的・歴史的環境の継承に寄与する。
- ・本市の自然、歴史、民俗、産業等に関する資料を収集・保管し、展示するとともに調査研究を行い、市民や国内外からの人々が小千谷に対して一層理解を深めるための中心的役割を果たす。
- ・市民が意欲的に生涯学習を進め、新しい文化の創造に参加するための拠点とする。
- ・市内に住む人や、その文化にふれた人々が、心豊かに生きていくことができるようにすることで、「人づくり」「まちづくり」に貢献する。
- ・博物館相当施設としての指定を受けられる施設とする。ただし、施設・設備の仕様については、事業計画等も踏まえたうえで過剰にならないよう配慮するものとする。

イ 機能想定

導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ○収集・保存 ：次世代に小千谷の良さを伝える資料、西脇順三郎に関する資料を収集し、保存する。 ○展示・公開 ：常設展示および企画展示を行う。 ：郷土資料のデジタル化を進めるとともに、デジタル機器を活用した展示・公開を行う。 ○調査・研究 ：本市の歴史・文化・民俗・産業・自然・人物などに関する調査・研究を行う。 ○学習支援 ：市民に向けた学習機会を提供する。
------	--

③ スタジオ・多目的室

- ・音楽スタジオ、ダンススタジオ、多目的室等の機能を備えた、市民の生涯学習の推進に

資する施設とする。

- ・防音等には配慮しながらも、必要に応じて外から活動の様子をうかがうことが可能な施設とするなど、開放的な施設とすることにより、賑わいの創出にも寄与する。

④ 屋内広場

- ・乳幼児から小学校高学年までを主な対象とし、天候にかかわらず、年間を通じてのびのびと体を動かせる機会を提供する。
- ・広々とした空間の中でダイナミックな遊び方が可能な大規模遊具を整備する。また、乳幼児と小学生以上で適切に利用ゾーンを区分するなど安全性に配慮するとともに、一定数以上の子どもが同時に遊ぶことのできる施設とする。
- ・遊び場と連携し、施設利用者等を対象とした、乳幼児の一時預かりサービスを展開する。

⑤ カフェ

- ・他機能と連携し、賑わい・交流・憩いの効果を高めるカフェスペースを導入する。

⑥ 屋外広場

- ・中心市街地に不足している、日常的に利用者が立ち寄り、思い思いの時間を過ごせるスペースを整備し、憩いの創出に寄与する。
- ・大屋根を整備し、降雨、降雪時にも利用可能であり、様々なイベントに活用できるスペースとする。
- ・誰でもが気軽に出入りできる開放的なつくりとする。
- ・バスの待合所としても利用する。

⑦ 駐車場・駐輪場

- ・周辺に駐車場が不足している現状を踏まえ、可能な限り多くの台数を確保するとともに、歩行者動線と明確に区分するなど、安全性にも配慮する。
- ・除雪した雪の置き場としてのスペースを確保する。

⑧ 民間収益施設

- ・その他事業目的の実現に資する民間収益施設の提案を受け付ける。

第三章 事業手法等

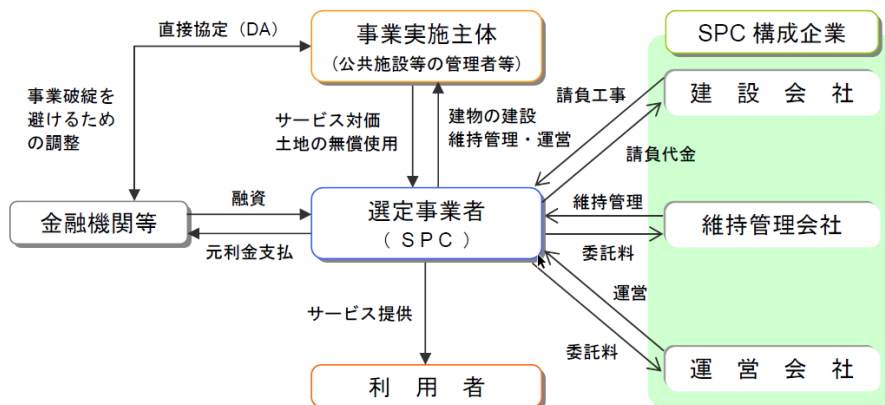
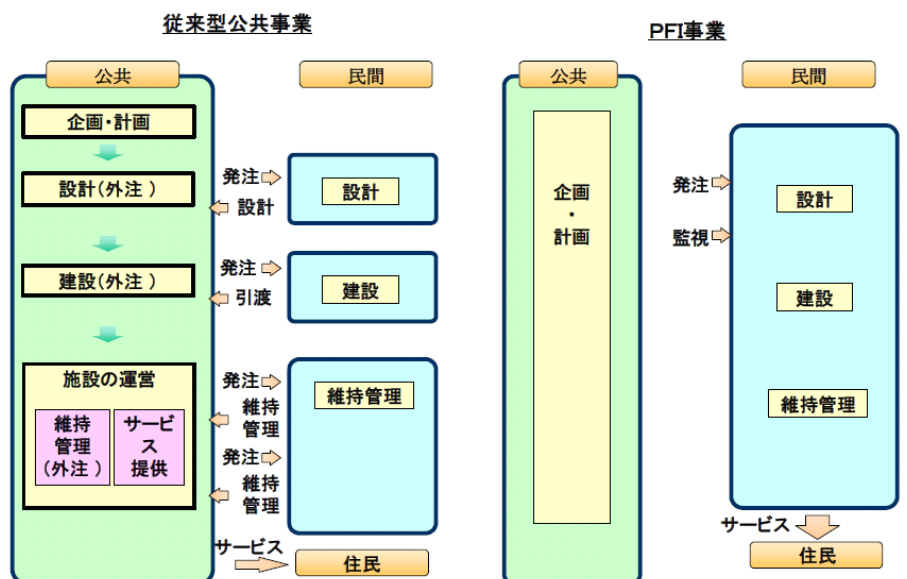
1. 事業手法の概要

(1) PFI 事業としての実施

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき、本市が事業者と締結する本事業に係る契約書（以下「事業契約」という。）に従い実施する。

図表 PFI 事業の概要

- PFI 事業においては、従来型公共事業において分割して発注していた設計・建設・維持管理等の業務を包括的に民間事業者に委ねることが一般的。
- 事業者は特別目的会社（SPC）を設立し、事業を実施する。



出典: 内閣府「PFI アニュアルレポート」

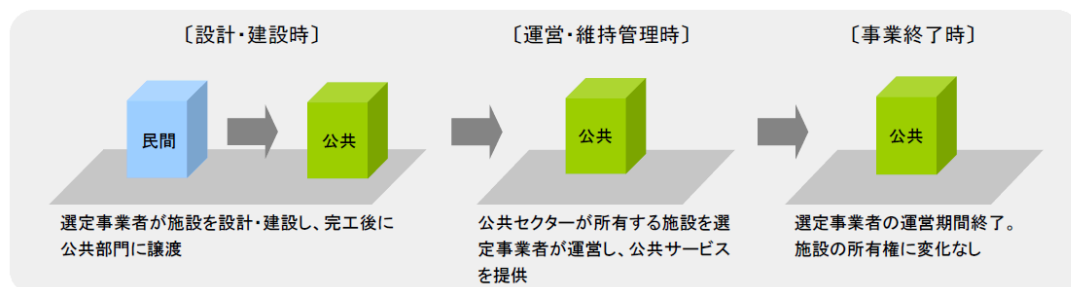
(2) 事業方式

本事業は、事業者が施設整備及び開館準備を行い、本市に所有権を設定した後、事業契約に定める事業期間中、維持管理・運營業務を遂行する方式（BTO:Build Transfer Operate）により実施する。

なお、事業契約の締結後、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に基づく指定管理者として指定するため議会の議決を得る予定である。

図表 BTO 方式の概要

○BTO 方式とは、「Build-Transfer-Operate 方式」の略で、選定事業者が対象施設を設計・建設し、完工直後に公共部門に施設所有権を移転後、公共部門の所有となった施設の維持管理及び運営を行う事業方式である。



出典:内閣府「PFI アニュアルレポート」

(3) 事業類型

本事業の導入機能は、無料の公共施設部分（図書館等）、有料の公共施設部分（スタジオ等）、民間施設部分からなる。民間事業者は、本市からの支払い（サービス購入料）と利用者からの利用料金収入の双方を収入とし、事業を実施する（混合型）

図表 混合型の概要

○混合型は、民間事業者のコストが、公共部門から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型をいう。



出典:内閣府「PFI アニュアルレポート」

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、供用開始後 15 年間とし、事業契約締結日より平成 50 年 3 月末までを予定する。

2. 想定スケジュール

現時点で想定する事業実施スケジュールは下記のとおり。

ただし、既存施設の解体の状況等により、当該スケジュールは変更となる可能性がある。

図表 事業実施スケジュール(案)

実施方針公表	平成 31 年 3 月
事業者募集開始	平成 31 年 6 月
事業者決定 事業契約締結	平成 31 年度中
施設整備期間	平成 32～34 年度
供用開始	平成 35 年 3 月
維持管理期間	施設引渡し日～平成 50 年 3 月末
運営期間	供用開始日～平成 50 年 3 月末