

西堀地下施設の今後に向けたフィジビリティスタディ業務

報告書(概要版)

2026年3月

日建設計総合研究所・日建設計コンストラクションマネジメント共同企業体

目次

| | |
|--------------------------------|---------|
| 1. 業務概要 |P1 |
| 2. 設備更新コスト試算・ライフサイクルコスト(LCC)分析 |P3 |
| 3. 利活用収益シミュレーション |P5 |

1 業務概要

1-1: 業務目的

本業務は、当該地下街施設の今後の利活用可能性を検証するため、パターン別の設備更新費用、ライフサイクルコスト(LCC)および利活用時の収益見込み等について実現可能性調査(フィージビリティスタディ)を行い、施設の利活用可能性に関する評価を行うことを目的とする。

1-2: 対象施設の概要

【施設概要】

- 所在地:新潟市中央区西堀前通6番町894番地1
- 構造・規模:鉄筋コンクリート造、地上1階、地下2階、
- 竣工:1976年(昭和51年)
- 運営:新潟地下開発(株)

【現況】

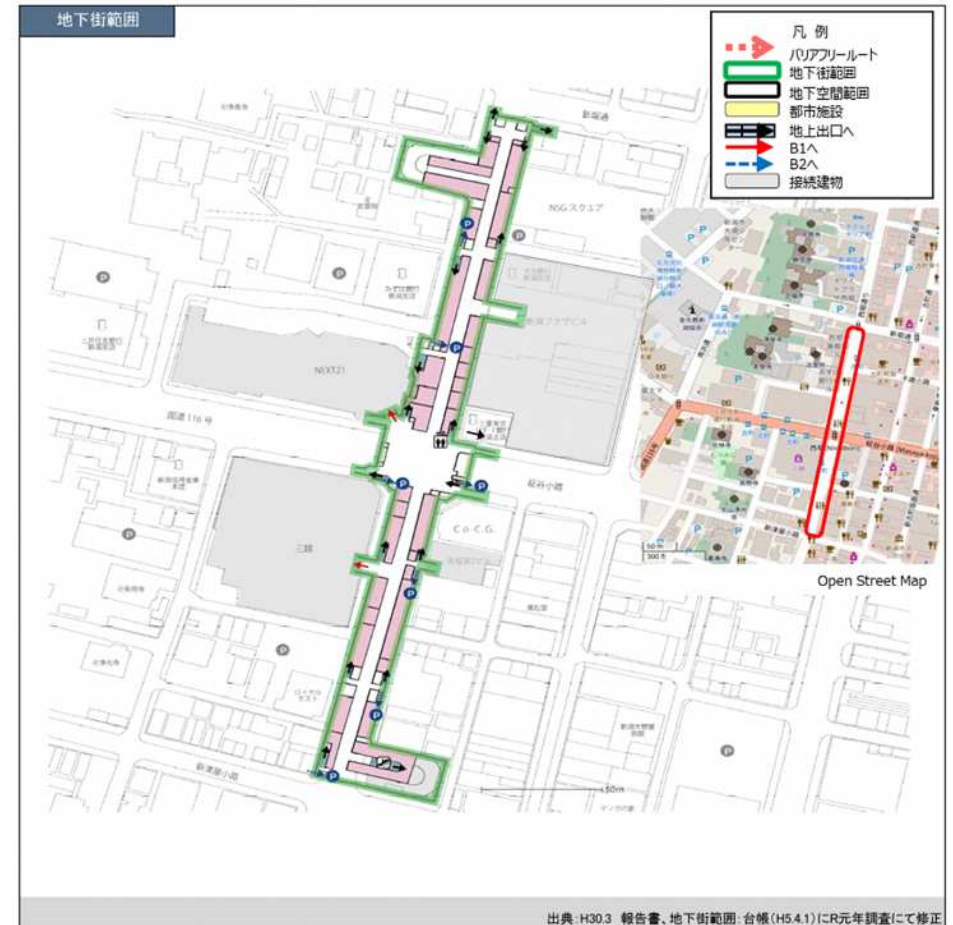
- 躯体部分(耐震・構造)については補強工事済
- 設備(電気・給排水・空調等)は老朽化しており、更新が必要

【フロア構成】

- 地下1階:旧商業区画(2025年4月～閉鎖中)歩行者通路(市道、供用中)
- 地下2階:駐車場(2025年5月～利用休止中)

| | | |
|-------|------|------------------|
| 地下街面積 | | 15,422㎡(延べ面積) |
| 店舗等面積 | 店舗 | 3,261.0㎡ |
| | 駐車場 | 4,651.6㎡ |
| | 地下通路 | 1,980.0㎡ |
| | その他 | 5,529.6㎡ |
| 店舗数 | | 31店舗 |
| 駐車場台数 | | 112台(四輪) ※自動二輪なし |

出典:https://www.city.niigata.lg.jp/business/shoko/shisetsu_sangyo/rosa2024.files/shiryo1.pdf

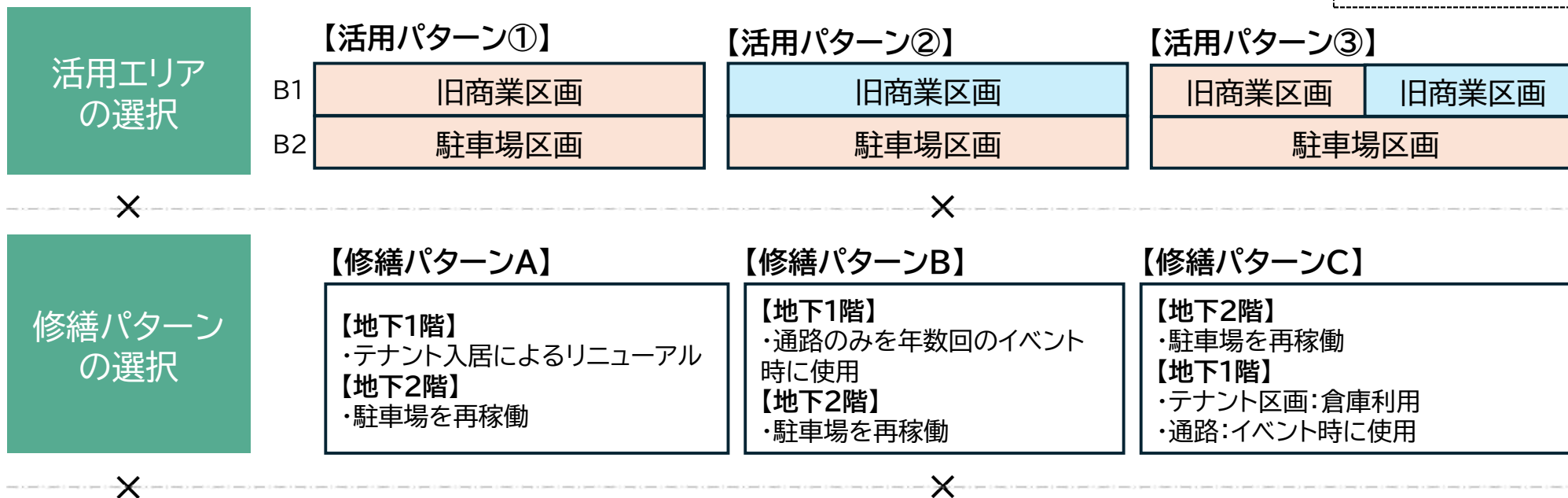
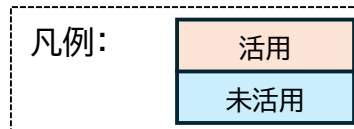


設備更新費用およびライフサイクルコスト(LCC)の算出にあたり、下表に示す関係資料の内容について確認を行った。

表 確認書類・図面等一覧

| No | 書類名 | 報告書名等 |
|----|------------------|--|
| 1 | 設備老朽度・劣化診断レポート | 西堀ローサ設備改修現況調査業務 調査報告書、2023年12月 |
| 2 | 概算改修費用シミュレーション結果 | 西堀地下施設設備更新事業参考概算見積書 |
| 3 | 不動産鑑定評価書 | 不動産鑑定評価書、2025年2月7日 |
| 4 | 建築図面・計算書等 | 竣工図一式(建築、構造、電気、空調、衛生) |
| 5 | 管理規約等 | 西堀地下施設及び西堀6番館ビル一部管理組合管理規約 西堀地下施設、西堀6番館ビル及び西堀7番館ビル全体管理組合管理規約 |
| 6 | 修繕等 | 旧台帳分、修繕履歴まとめ表、熱源、熱源ポンプ、空調機等、機械室SF・EF 等 |
| 7 | 工事契約等 | 工事契約まとめ、建設費報告、建設総事業費の概要 |
| 8 | 定期検査報告書 | 定期検査報告書(特定建築物、防火設備、建築設備、昇降機)、消防用設備等点検結果報告書、 自家用電気工作物定期検査報告書、熱源定期検査報告書、貯水槽清掃等点検結果報告書 等 |
| 9 | アスベスト調査等 | アスベスト調査報告書、飲食区画図面 等 |
| 10 | 耐震診断 | 西堀ローサ及び地下駐車場耐震診断調査報告書、令和元年度 |
| 11 | 建築確認申請 | 6番館エスカレーター6台(建築確認申請時の一部)、EV保守点検仕様書(抜粋)、 エスカレーター作業報告書(株式会社ハイン)、日立エレベーターメンテナンスレポート |
| 12 | ローサ設備改修計画 | R7年度「西堀ローサ」改修工事調査報告書(地下1F店舗区画活用ケース、駐車場のみ、通路のみ) |
| 13 | 駐車場収入実績等 | 収入実績、減免実績、増設エレベーター設置工事図面、多目的トイレ図面 |

上記資料を主に参照し、設備更新コスト試算・ライフサイクルコスト(LCC)分析を行った。



「活用エリアの選択」 × 「修繕パターンの選択」 × 「機能の選択」によりシミュレーションを行った。

2 設備更新コスト試算・ライフサイクルコスト(LCC)分析

2-2: 修繕パターン別のシミュレーション結果 (30年間(R12~R41年、2030~2059年、築54~83年))

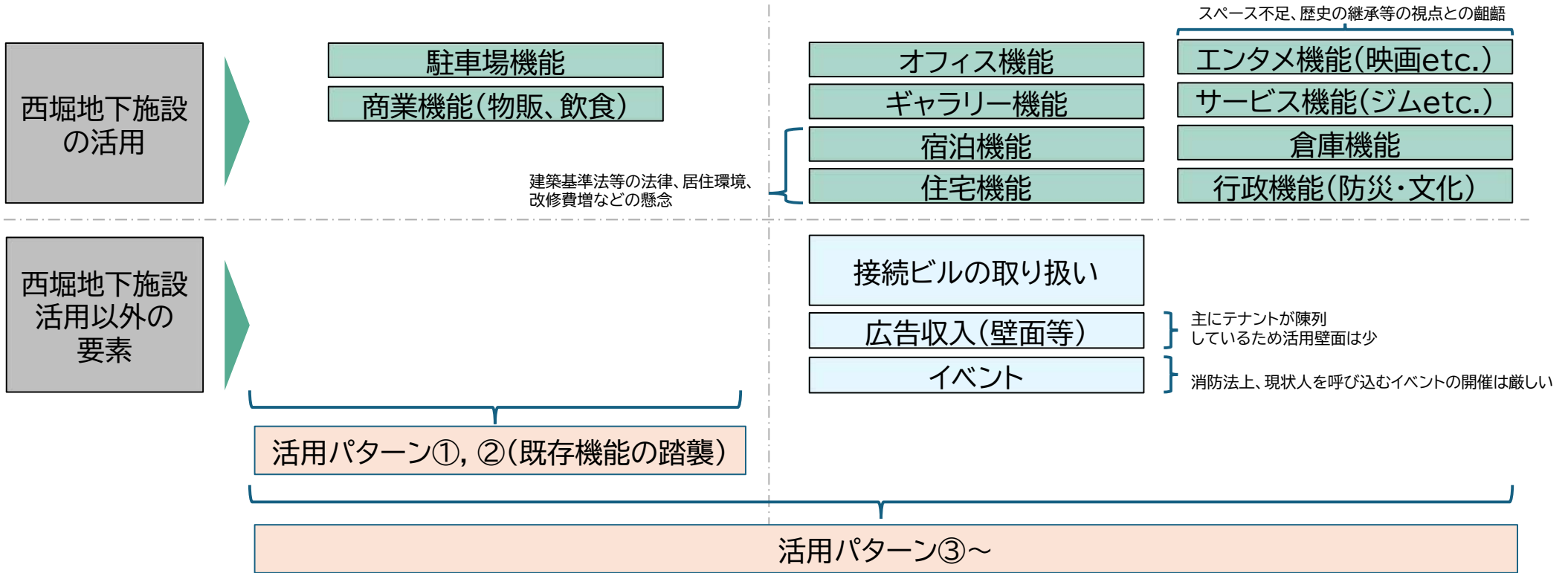
(千円)

| | | | | 修繕パターンA 合計 | 修繕パターンB 合計 | 修繕パターンC 合計 |
|-----------|-----------------|----------------|----------------------|------------------|------------------|----------------|
| 外部 | (外部仕上関係・外部金属建具) | | | 225,300 | 0 | 0 |
| 内部 B1階 | 建築 | 専有部 | 物販テナント、飲食テナント | 99,900 | 0 | 99,900 |
| | | 共用部 | 施設利用者 廊下、階段室 | 332,100 | 8,500 | 8,600 |
| | | | (お客様)エリア トイレ 7番町側 | 97,990 | 97,990 | 97,990 |
| | | | トイレ(増設) 西堀交差点 | 11,530 | 11,530 | 11,530 |
| | | | トイレ 6番町側 | 94,950 | 94,950 | 94,950 |
| | | | B1階 小計 | 636,470 | 212,970 | 312,970 |
| B2階 | 建築 | 共用部 | 施設利用者 | 駐車場 | 142,900 | 142,900 |
| | | | | (お客様)エリア 休憩室 | 1,200 | 1,200 |
| | | | | トイレ | 248,730 | 58,720 |
| | | B2階 小計 | 392,830 | 202,820 | 202,820 | |
| 共通 | 建築 | 共用部 | 施設管理者 | 管理諸室 (トイレ含む) | 29,930 | 1,050 |
| | | | | エリア 機械室 | 3,000 | 0 |
| | | | | 内部建具 | 1,558,400 | 460,500 |
| | | その他内部雑 (サイン) | 142,000 | 3,500 | | |
| | 電機 | | | 1,368,200 | 572,230 | |
| | 空調 | | | 3,347,240 | 874,780 | |
| | 衛生 | | | 260,250 | 0 | |
| | 搬送 | エレベーター | | 95,600 | 0 | |
| | | エスカレーター | | 35,400 | 0 | |
| | 消火 | | | 882,940 | 622,540 | |
| | 防災 | | | 293,980 | 164,790 | |
| | | 共通 小計 | 8,016,940 | 2,699,390 | 4,796,550 | |
| | | ①工事費 合計 | 9,271,540 | 3,115,180 | 5,312,340 | |
| | | ②設計費 合計 | 214,900 | 65,400 | 116,800 | |
| | | ①+② 合計 | 9,486,440 | 3,180,580 | 5,429,140 | |

最大で9,486,440(千円/30年)、最小でも3,180,580(千円/30年)かかることが分かった。

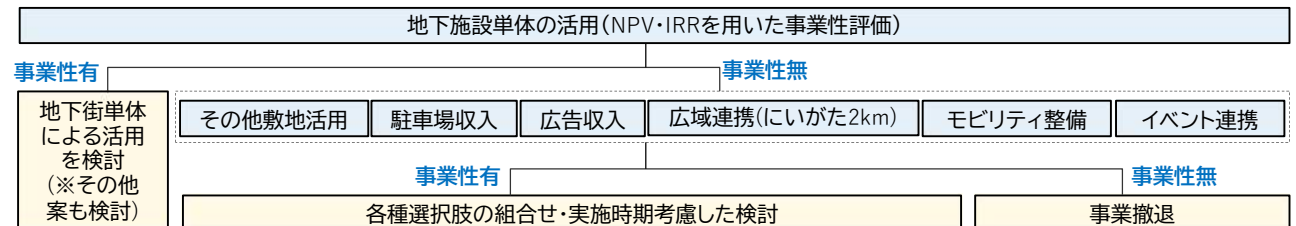
3 利活用収益シミュレーション

3-1: 導入機能・活用パターンの整理



【参考:リアルオプションの考え方に基づく事業性判断(プロポ時掲載内容)】

本業務では、7ページに記載するNPV・IRRだけではなく、**事業運営における不確実性を加味し、事業投資の可否判断に資する評価が可能な、リアルオプションの考え方に基づき、投資の継続・中止、途中の投資内容の変更や、投資時期の延期などの不確実性を考慮し、事業性判断を行います。**



導入機能の洗い出しを行い、リアルオプションの考え方を踏まえた計画を行う。

3 利活用収益シミュレーション

3-1: 導入機能・活用パターンの整理

凡例:

| |
|-----|
| 活用 |
| 未活用 |

| | 【活用パターン①】 | 【活用パターン②】 | 【活用パターン③】 | 【活用パターン④】 | 【活用パターン⑤】 | 【活用パターン⑥】 |
|---------------------------|---|---|---|---|---|---|
| 活用 エリア の 選択 | B1 旧商業 | 旧商業 | 旧商業 | 旧商業 旧商業 | 旧商業 | 旧商業 旧商業 |
| | B2 駐車場 | 駐車場 | 駐車場 | 駐車場 | 駐車場 | 駐車場 |
| | × | × | × | × | × | × |
| 修繕 パ ター ンの 選択 | 【修繕パターンA】 【地下1階】 ・テナント入居によるリニューアル 【地下2階】 ・駐車場を再稼働 | 【修繕パターンB】 【地下1階】 ・通路のみを年数回のイベント時に使用 【地下2階】 ・駐車場を再稼働 | 【修繕パターンA】 【地下1階】 ・テナント入居によるリニューアル 【地下2階】 ・駐車場を再稼働 | 【修繕パターンA】 【地下1階】 ・テナント入居によるリニューアル 【地下2階】 ・駐車場を再稼働 | 【修繕パターンC】 【地下2階】 ・駐車場を再稼働 【地下1階】 ・テナント区画: 倉庫利用 ・通路: イベント時に使用 | 【修繕パターンC】 【地下2階】 ・駐車場を再稼働 【地下1階】 ・テナント区画: 倉庫利用 ・通路: イベント時に使用 |
| | × | × | × | × | × | × |
| 導入 機能 の 選択 ※ | 駐車場機能 商業機能 | 駐車場機能 | 駐車場機能 オフィス機能 ギャラリー機能 行政機能 倉庫機能 | 駐車場機能 商業機能 オフィス機能 ギャラリー機能 行政機能 倉庫機能 | 駐車場機能 倉庫機能 | 駐車場機能 倉庫機能 |

※駐車場以外の機能は、機能毎にシミュレーションを行った。

「活用エリアの選択」×「修繕パターンの選択」×「機能の選択」により各種パターンを導出した。

3 利活用収益シミュレーション

3-2:導入機能別の収支試算

事業性評価指標

| | |
|-------------|---|
| NPV | ・将来得られるキャッシュフロー（収入や支出）を現在価値に割り引いて合計し、初期投資額を差し引いた値。 ⇒NPVがプラスな場合、利益が期待できる |
| IRR | ・NPVが0になる割引率。投資から得られるキャッシュフローの現在価値が投資額とちょうど等しくなる利回り。投資の収益率が把握可能。 ⇒IRRがプラスな場合、利益が期待できる。 |
| 【参考】 割引率 | ・将来のキャッシュフローを現在の価値に換算するために使う利率。 ⇒本件では4.00%を使用。 ※1 |

※1:国土交通省「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針(共通編)」

事業性評価指標

○駐車場

| 料金設定 | 駐車可能台数（台） | 利用台数（台/日） |
|--|-----------|---------------------|
| 最大料金800円（30分 200円） → 800円を採用 | 112 | 518 (参考：4.6回転/日) |

※1:原則テナント区画一式賃貸のためレントラブル比は100%設定。オフィス、倉庫は、市場調査時の貸出賃料の算出対象が、区画一式ではない(オフィス:個室ブース、倉庫:トランクのみ)ため、オフィス平均の70%。
※2:周辺市場調査時、貸出対象のみの賃料(オフィス:個室ブース、倉庫:トランクのみ)が把握可能であったため、年間賃料はレントラブル比と併せて算出。

※3:周辺市場調査時、市内の参考対象が1件のみ且つ、その他ベンチマークとなる自治体(金沢市、富山市)と比較しても金額が高いため、ベンチマーク自治体の金額15千円/日、稼働率25%の場合の9千円を参照

○用途別

| | 面積(m ²) | レントラブル比※1 | 金額設定 |
|---------|---------------------|-----------|-----------------------|
| 商業（物販） | シミュレーション に応じて設定 | 100% | 6.18 （千円/月坪） |
| 商業（軽飲食） | | 100% | 7.01 （千円/月坪） |
| 商業（重飲食） | | 100% | 7.77 （千円/月坪） |
| オフィス | | 70% | 21.8 （千円/月）※2 |
| ギャラリー | | 100% | 9 （千円/月坪）※3 |
| 行政機能 | | 100% | 0 （千円/月坪） |
| 倉庫 | | 70% | 13.8 （千円/月坪）※2 |

周辺市場を踏まえた上記前提条件に基づき、収支シミュレーションを行った。

3 利活用収益シミュレーション

3-3:活用パターンに関する収支試算

(単位:千円)

| 活用パターン | | ① | ② | ③ | | | | ④ | | | | | ⑤-1 | ⑥-1 |
|------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------|------------|------------|-----------------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | ③-1 | ③-2 | ③-3 | ③-4 | ④-1 | ④-2 | ④-3 | ④-4 | ④-5 | | |
| 長期修繕計画内活用パターン | | A | B | A | | | | A | | | | | C | C |
| 活用範囲 | | 【B1】 全面活用 【B2】 駐車場 | 【B1】 未活用 【B2】 駐車場 | 【B1】 全面活用 【B2】 駐車場 | | | | 【B1】 半分活用 【B2】 駐車場 | | | | | 【B1】 全面活用 【B2】 駐車場 | 【B1】 半分活用 【B2】 駐車場 |
| 活用範囲 | 【B1】 旧商業区画(1/2) | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 【B1】 旧商業区画(1/2) | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | × | × | × | × | × | ○ | × |
| | 【B2】 駐車場区画 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| コンテンツ | 駐車場 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 商業(物販) | ○ | × | × | × | × | × | ○ | × | × | × | × | × | × |
| | 商業(軽飲食) | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| | 商業(重飲食) | ○ | × | × | × | × | × | ○ | × | × | × | × | × | × |
| | オフィス | × | × | ○ | × | × | × | × | ○ | × | × | × | × | × |
| | ギャラリー | × | × | × | ○ | × | × | × | × | ○ | × | × | × | × |
| | 行政機能 | × | × | × | × | ○ | × | × | × | × | ○ | × | × | × |
| | 倉庫 | × | × | × | × | × | ○ | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ |
| 収入(事業期間累計) | | 7,272,439 | 4,537,680 | 8,609,187 | 7,733,791 | 4,537,680 | 7,968,173 | 5,892,785 | 6,573,433 | 6,135,736 | 4,537,680 | 6,252,926 | 7,968,173 | 6,252,926 |
| 支出 (事業期間累計) | 修繕費 | 9,271,540 | 3,115,180 | 9,271,540 | 9,271,540 | 9,271,540 | 9,271,540 | 6,193,360 | 6,193,360 | 6,193,360 | 6,193,360 | 6,193,360 | 5,312,340 | 4,213,760 |
| | 設計費 | 214,900 | 65,400 | 214,900 | 214,900 | 214,900 | 214,900 | 140,150 | 140,150 | 140,150 | 140,150 | 140,150 | 116,800 | 91,100 |
| | その他 ※1 | 3,551,380 | 2,640,940 | 3,551,380 | 3,551,380 | 3,551,380 | 3,551,380 | 3,551,380 | 3,551,380 | 3,551,380 | 3,551,380 | 3,551,380 | 3,551,380 | 3,551,380 |
| | 合計(A) | 13,037,820 | 5,821,520 | 13,037,820 | 13,037,820 | 13,037,820 | 13,037,820 | 9,884,890 | 9,884,890 | 9,884,890 | 9,884,890 | 9,884,890 | 8,980,520 | 7,856,240 |
| NPV | | -5,720,919 | -1,528,160 | -4,950,416 | -5,454,995 | -7,297,237 | -5,319,897 | -3,894,004 | -3,501,677 | -3,753,967 | -4,675,088 | -3,686,418 | -2,003,073 | -2,028,005 |
| 損益分岐 (事業期間累計) ※2 | 収支成立のため減額が必要な支出額(B) | 9,930,000 | 2,670,000 | 8,610,000 | 9,480,000 | 12,660,000 | 9,240,000 | 6,780,000 | 6,090,000 | 6,540,000 | 8,130,000 | 6,420,000 | 3,480,000 | 3,540,000 |
| | 収支が成立する支出額(事業期間累計)(C:A-B) | 3,107,820 | 3,151,520 | 4,427,820 | 3,557,820 | 377,820 | 3,797,820 | 3,104,890 | 3,794,890 | 3,344,890 | 1,754,890 | 3,464,890 | 5,500,520 | 4,316,240 |
| | NPV(支出額をCとした場合) | 2,744 | 10,831 | 12,397 | 9,287 | 1 | 6,049 | 13,996 | 8,606 | 15,697 | 11,053 | 14,077 | 2,803 | 12,455 |
| | IRR(支出額をCとした場合) | 4.00% | 4.05% | 4.02% | 4.01% | 4.00% | 4.01% | 4.03% | 4.02% | 4.04% | 4.02% | 4.03% | 4.01% | 4.04% |

※1:水道光熱費に関して、以下にて算出。

【長期修繕計画内活用パターン】A,C:50,841(千円/年)(西堀地下施設運営時の実績を参照)

B:20,493(千円/年)(地下1階の利用頻度を考慮しA,Cパターンに対し減額(金額は市算出))

※2:IRRが4%以上になるよう、百万円単位で支出額を減額するシミュレーション

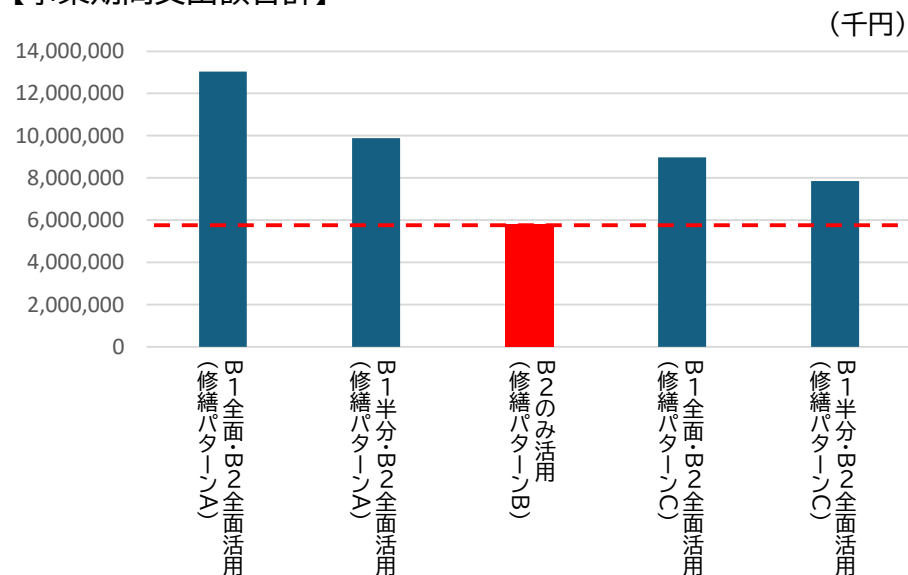
収支シミュレーションの結果、全収支パターンにおいて赤字という結果となった。

3 利活用収益シミュレーション

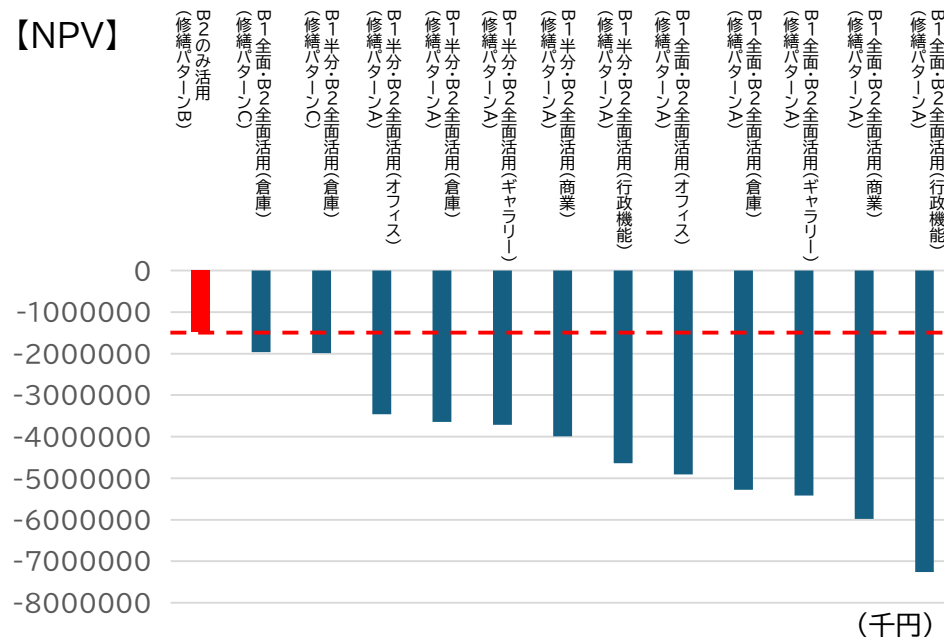
3-4:まとめ

- 支出額については、長期修繕計画に基づく活用パターン別に比較したところ、A(地下1階全面活用) > A(地下1階半分活用) > C(地下1階全面活用) > C(地下1階半分活用) > B の順に高い結果となった。また、NPV(正味現在価値)はすべてのパターンでマイナスとなったものの、地下1階を全面活用する場合よりも半分のみを活用する場合の方が、NPVが高い傾向が見られた。さらに、導入コンテンツ別の比較では、倉庫やオフィス機能を導入した場合に、相対的にNPVが高い傾向が確認された。
- なお、本シミュレーションは西堀地下施設を利活用することを前提としているため、実際に活用する場合には、建築基準法、消防法等の関連法令への適合や、これらに対応する追加的な設備投資の必要性を十分に考慮する必要がある。この点については、別途継続的な検討が不可欠である。
- また、西堀地下施設単体で収益を確保することは容易でない可能性が示唆された。一方で、収益性は限定的であっても、地域全体の価値向上に寄与する用途とする活用方針も想定されることから、今後は施設単体の収益性のみならず、地域価値の向上や回遊性創出、防災・減災の視点からの都市インフラ等への用途転換といった広域的観点を含めた活用方針の検討を継続する必要がある。

【事業期間支出額合計】



【NPV】



西堀地下施設の今後に向けたフィジビリティスタディ業務報告書(概要版)

2026年3月

日建設計総合研究所・日建設計コンストラクションマネジメント共同企業体