

ステークホルダーの意見について

— 古町関係者ヒアリング・事業者サウンディング・市民意見募集の結果から —

■ 整理の対象

古町関係者ヒアリング	事業者サウンディング	市民意見募集
・古町エリアで事業活動等を行う民間事業者 13 団体 ・期間:令和 8 年 6 月 18・19 日 ➡ エリアの実情に詳しい当事者の見立て	・不動産業、商業デベロッパー等 26 者(市内 13・県内 1・県外 12) ・期間:令和 6 年 8 月 5 日～ ➡ 投資・事業参入を検討する立場の見立て	・特設ホームページでの意見募集 188 件(9 月末現在) ・期間:令和 8 年 6 月 7 日～12 月(予定) ➡ 利用者・納税者としての見立て(50 代以上が約 68%)

■ 視点ごとの横並び比較

I 構想・手段に関わる視点 — 古町をどう捉え、どう進めるか —

視点	古町関係者ヒアリング	事業者サウンディング	市民意見	整理(三者の関係)
① 古町の魅力と課題	「憧れ」の低下 ・百貨店閉店後、かつての「憧れ」や買い物目的地としての力は弱まり、若い世代にとって街の吸引力が低下。 ・一方で、歴史・個店・文化的蓄積による「個性」「アイデンティティ」は残っている。 ・エリアごとに特徴が異なる。ローサのある 6～7 番町は「特徴が無いのが特徴」で、古町の「起点・入口」となる広場的機能が良い。	商業投資の再成功は難しい ・中心市街地が駅・万代・古町に分散。大型商業施設が全て撤退した古町で、再び商業投資が成功するのは難しい。 ・古町には歴史的な町並みや個性豊かな飲食店など、新潟らしい個性がある。	古町の捉え方が分かれる ・かつての商都としての古町の記憶から、賑わいの再生を願う声(④参照) ・一方、「古町だけ特別扱いされるのは納得いかない」など、西堀ローサを利活用すること否定的な声 ※ トークイベントでも、堀などの風景を資源とする意見がある一方で、過去の話を否定する意見があった。	相違 ・古町には新潟らしい個性があるとしつつも、商業の目的地としての復活は、古町関係者・事業者とも困難とみている。エリアごとの個性を生かす方向を示唆 ・市民の古町像は、商都としての記憶に基づく再生への期待と、古町を特別視しない見方とに分かれる
② 事業性と財政負担	—	民間単独での採算は困難 ・改修コストが大きく、施設の収支をあわせるのは不可能に近い。 ・参入コストが分らないと判断できない。物件調査だけでも相当な労力が必要(行政の協力が必要)	納税者としての慎重論 ・慎重・条件つき開発 18 件(9.6%):公費負担を抑え、低予算・暫定利用等を条件として活用を提案。 ・撤退・最小化 14 件(7.4%):将来世代への負担を回避したい、負の遺産を残さないようにして欲しい。 ※ トークイベントでは、市単独での費用負担への不安と、誰が費用負担するか、との意見があった	相反 ・事業者は民間主導の開発は困難との見立て。 ・一方、公共主導となれば、一定の財政負担が生じる。将来世代への負担を懸念する市民意見は 7.4%と件数が少ないため、相容れない。 ・公共性と財政負担の関係をどう整理するかが課題。
③ 進め方の課題	ソフトが先、ハードは後 ・芸術・演劇・ギャラリー等の意見もあるが、好きな人が旗を振らないと成立しない。ソフトがあって、その後ハードが整う方がよい	段階的な開発 ・いきなりフル活用ではなく、段階的に開発していく必要がある	まず人の流れから ・まずは人流を作ってから、ローサを検討しよう ・低予算で直ぐにできる事を優先するしかない	整合 ・ローサに古町らしさや文化を無理に詰め込むのではなく、段階的に進めて、コンテンツが育った時にハードが供給できる形が良い

II 具体的な用途に関わる視点 — 何に使うか —

視点	古町関係者ヒアリング	事業者サウンディング	市民意見	整理(三者の関係)
④ 商業・飲食	—	商業機能中心は難しい 物販・飲食のアイデアもある一方で、商業からの転換を提案する声もある(①)	商業的賑わいを志向する者も かつての賑わいの再生:飲食の場 47 件、商業施設として再生 32 件	相違 市民には消費の場としての再生を望む声。事業者は商業単独の成立は難しいとみる声もある
⑤ 滞在・居場所	ローサ周辺は「余白」、「入口」 広場的な「入口」(①)。子ども・学生の勉強場所・遊び場・雨天時の居場所が不足	パブリックスペースへの転換 幅広い世代が集える図書館のような機能	憩いの場・公園的な空間 若者の居場所・子どもの遊び場 35 件、運動の場 15 件	整合 三者に共通。古町関係者は「憧れ」を次世代へつなぐ手段と位置づけ
⑥ つくる・表現する場	都市型の生産・活動機能 倉庫や発酵系の製造場所、アーバンスポーツ等の都市型公園	創造の拠点への再編 近隣の学生や若者の表現の場	表現・活動の場 アニメ・マンガを活用する場 19 件、イベント会場 17 件	整合 「買う場所」から「つくる・表現する場所」へ。担い手の育ち方は③と関わる
⑦ 駐車場	見方が分かれる コインパーク規制と一体なら集約駐車場化も。地下は不便・再開不要との意見も	—	アクセスの向上を 古町へのアクセス向上への意見	相違 景観改善と一体のコインパークの集約化案と、地下駐車場は不要との見方がある