

第 3 回 新潟市西堀地下施設のあり方検討有識者会議 議事概要

開催日時	令和 8 年 10 月 16 日（金） 13 時 30 分から 15 時 30 分	
場 所	新潟市役所ふるまち庁舎 4 階 402 会議室	
出席者	委員	池田委員、岡崎委員、佐々木委員、棚橋委員、三宅委員
	オブザーバー	近藤氏
	新潟市・プロジェクト・チーム	経済部長、都市政策部長、建築部長、政策企画部政策監グループ、危機管理防災局防災課、経済部商業振興課、都市政策部政策監グループ、都市政策部まちづくり推進課、建築部建築行政課、建築部建築保全課、建築部公共建築課、土木部土木総務課、財務部財務課、財務部財産活用課、消防局規制指導課 計 15 名
	事務局	経済部商業振興課 3 名
	運営補助事業者	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
議 事	1. 本日の議題 （１） 今後の進め方について （２） ステークホルダーの意見について （３） 西堀地下施設の安全性について （４） 活用パターン別の比較について 2. 意見交換	
公開・非公開区分	一部非公開	
非公開理由	議事「2. 意見交換」については、率直な意見の交換の中立性が損なわれるおそれがあるため、非公開とします。（新潟市情報公開条例第 6 条第 5 号に該当）	
報道機関	あり	
傍聴者	1 名	

◆ 開会

事務局より会議の開会が宣言され、会議の公開、議事録作成のための録音、傍聴・報道取材に関する事項が説明された。報道機関 12 社から写真撮影・録画・録音の申し出があり、了承された。

1. 本日の議題

(1) 今後の進め方について

経済部長より「資料 1 今後の進め方について」に基づき、これまでの議論から市が認識する主な検討課題 4 点について、また、第 3 回・第 4 回会議の議題について説明。

(2) ステークホルダーの意見について

事務局より「資料 2 ステークホルダーの意見について」に基づき、説明が行われた。古町関係者・事業者・市民の 3 者からの意見を「構想・手段に関わる視点」と「具体的用途に関わる視点」と分け、計 7 つの視点で比較整理した。

(池田委員) ステークホルダーの意見を今後どのように活用する予定か。最終的に西堀ローサをどうするかに接続すると話があったが、簡潔に整理された資料だけでは、どの発言からどこを抽出し、どう接続していくのか分からない。市だけでなく、私たちもどのように意見を取り扱えばよいのか伺いたい。

また、次回は、これまでの意見のどの部分から抽出して、どう判断したのかをエビデンスとして示した上で、そこに対して意見を述べられるようにしてほしい。

(事務局) ヒアリング結果はさらに詳細なものをまとめており、それを踏まえて西堀地下施設の活用方針をまとめていく。また、関係者ヒアリング、事業者サウンディング、市民意見等は庁内関係部署にも共有する。第 4 回会議においてお示しする古町全体のビジョンにも反映するなど、確認や整合を取っていきたい。

(三宅委員) 公開資料は整理されたもので良いが、調査方法も確認したいため、委員には事前にローデータも併せて提示してほしい。以前の会議で、若い世代への意見聴取を求めたのは、何かをすれば将来負担が発生するためである。学生等への調査では、将来負担が発生し得ることを説明した上で意見を得ているのか、単なるイメージ調査なのかが重要である。

(事務局) リアルな声を届けられるよう、ローデータを提供する。今後新潟市内の大学において特別講義等を行う際には、将来の負担につながることも説明していく。

(佐々木会長) その特別講義の内容はどのようなものか。

(事務局) 市内大学の約 90 名規模の講義と 10 数名規模のゼミの 2 件。学生が現地を見学した上で、市の実態・検討状況を説明するような依頼をいただいている。先方から貴重な機会をいただいた。

(佐々木会長) 事業者サウンディングは継続中か。対象者はどのように選定しているのか。

(事務局) ホームページで参加を募る形で継続しており、現時点で 26 社が参加、月に数件の申込がある。

(佐々木会長) 有識者会議は次回が最後となるため、若い世代・事業者・市民の意見収集に区切り

を設け、まとまった資料とローデータを次回会議の前に提供いただきたい。整理に当たっては「整合・相違・相反」のキーワードに無理に当てはめず、どのような意見があったかが分かる形としてほしい。

(3) 西堀地下施設の安全性について

西堀地下施設のあり方検討プロジェクト・チーム（公共建築課、土木総務課、防災課）より「資料 3 西堀地下施設の安全性について」に基づき説明し、また、事務局から現行の通路利用に対応した防災計画の準備状況について説明した。

（三宅委員）国道 116 号及び市道西堀通線の路面下空洞調査は、どの範囲を対象としたものか。

（土木総務課）路面から約 1.5～2m 程度の範囲を対象とし、道路表面と地下施設の間の空洞の有無を確認する調査である。

（池田委員）現状の報告だけでなく、今後劣化するリスクの見通しも併せて示す必要があるのではないか。道路下と同じように、歩道下にも西堀ローサが接しているため未調査の歩道部分も今後実施する必要があるという意味か。

（三宅委員）階段部の漏水について話があったが、路面に空洞がなくても危険のように見えるので、このあたりをもう少し伺いたい。

（都市政策部長）路面下空洞調査は、特殊な車両を使用し実施している。幹線道路は約 10 年単位で調査を繰り返しており、今後も継続する。それ以外の調査についても、目視で凹み等があれば掘削する等の調査も行う。歩道部分は車両が入れないため、歩道用の機器を用いた調査の実施を検討中。また、階段部の漏水に関しては、地下施設の躯体として、「建築物としての安全性」を確認していく予定。

（棚橋委員）現行の通路利用に対応した防災計画を早急に作成するとのことだが、現状の関係機関との連携を含めて、現状の防災計画を後日確認したい。また、防災設備について、活用が決定した際に改修予定ということだが、それまでの間、防災設備を更新しない判断か。浸水に関しても、設備等は問題ない理解か。

（建築部長）防災設備に関して、指摘されている不具合は防火戸の閉鎖不良等であり、店舗部分を閉鎖し地下通路として利用している現状では直ちに支障がないと考えている。用途が決まった段階で用途に応じて更新する想定。浸水対策は歩道上の出入口に止水板等があるが、駐車場出入口の止水板がないため、活用時に整理する計画。現状は人的対応で止水しており、オペレーションが機能すれば対応可能と認識している。

（棚橋委員）人の行動が専門の立場から見ると、オペレーションが想定どおりに実行されることは難しい。この点はより注視してほしい。

（建築部長）防災計画等の見直しの中で検討する。

（池田委員）漏水・エフロレッセンスについて、サンプル調査だけでなく、漏水そのものの抜本的な改修や修繕を検討する必要はないか。

（建築部長）活用パターン別の概算費用には、ひび割れ補修や漏水対策など、鉄筋の腐食を防ぎ躯体への影響を抑える対策費用を含めている。

(4) 活用パターン別の比較について

建築部長より「資料 4-1 活用パターンの設定について」「資料 4-2 西堀地下施設活用パターン案一覧」「資料 4-3 パターン別事業費一覧表」に基づき説明。

(池田委員) 全パターンで地下 2 階駐車場を活用する前提とした理由は何か。また、パターン C・D より活用面積が小さい E の費用が高い理由は何か。

(経済部長) 市営の西堀地下駐車場の利用者は、中央区役所・ふるまち庁舎への来庁者が約 6~7 割だった。そのことから再開を求める声が多い。また、今回は収入の試算はしていないが、一定の収入があることから活用する前提とした。

(都市政策部長) 令和 4 年度に実施した、「にいがた 2km 駐車場実態調査」では、古町エリアの駐車場需給率は、中小規模コインパーキングを含む場合 63.3%(休日よりも平日が高い)、除いた場合 104.8%で、需要が供給を上回っている。民間のコインパーキングは暫定利用であり、将来の存続が担保されないため、計画的・長期的な駐車場確保の観点から地下駐車場の必要性があると考えている。

(建築部長) パターン C・D より E が高いのは、地下街として設置するエリアの面積の差によるもの。C・D は、半分を地下街・半分を地下通路とするため、地下通路部分は、スプリンクラーや防火区画等の法的に設置義務のある設備が不要となるため費用がかからない。E は、設置義務のある設備を全体に整備する必要があるため、金額の差がある。原則、旧テナント区画の内装工事は費用に含んでいない。

(棚橋委員) ランニングコストについて、維持管理費の中に保全補修と維持費があるが、駐車場を全面活用する場合の人件費等は含まれているか。また、含まれていない場合、どの程度の額を想定されているか。

(経済部長) 人件費は含まれていない。参考として、市営西堀地下駐車場の指定管理料は約 2,500 万円だった。

(佐々木会長) 地下 2 階駐車場にかかる初期工事費や維持管理費は全パターンに共通して含まれているか。その規模はどの程度か。

(建築部長) 全パターンに含まれている。全パターンで計算していないが、A や B の場合、地下駐車場を使わないと約 25~30 億円程度が低減される。ただし地下 1 階を地下街とする場合、地下 2 階にも共通して必要な設備があり、パターンごとに若干の差がある。

(池田委員) 優先順位でいうと、地下 2 階駐車場は、地下 1 階の維持のために使わざるを得ないのか、ニーズがあるから使うのどちらなのか。古町関係者ヒアリングでは、地上に駐車場が歯抜けであることがまちの魅力を損なっているとの声があった。今後の判断にあたっては、地下駐車場の維持が地上の賑わいに波及するなどストーリーが必要ではないか。

(経済部長) 地下 1 階活用の際、地下 2 階駐車場の活用は必須ではない。ただ、雨に濡れずに来庁できなくなったことが不便という市民の声をふまえて試算に含めた。また、地下 1 階・2 階を一体運営することで民間の工夫を取り入れる可能性があるとして想定し、試算に含めた。あくまで試算の段階で、地下駐車場を復活させる前提ではない。

(三宅委員) 印象として、初期工事費が安すぎる気がしている。全国で建設費が大幅に上昇し再開発が停滞している中、初期工事費と積算の内訳を後日教えていただきたい。

(建築部長) 今回は、昨年 11 月の実現可能性調査をベースに積算した。実現可能性調査では、建設時の契約書や図面をもとに試算。今回の積算は、物価・人件費上昇を考慮し、見積を再徴取した。また、現地の再調査、追加工事の計上を行った。今後工事を実施する時期によっては、さらに上昇する可能性があるだろう。資料は後日提供する。

(佐々木会長) この資料は、絶対額で見るというよりは、パターンによって変わるということ。この資料だけで、概算費用が安いからこのパターンにするというような、すぐ決まるわけではないため、数字が一人歩きせず、比較・検討の材料として今後の議論を進めていくための資料である。

2. 意見交換

各委員から今後の進め方や活用パターン案、活用パターンごとの事業費等について、自由な意見交換が行われた。

3. 閉会

事務局より、最終回となる第 4 回会議に向けて、最終的なとりまとめのため、事前のオンライン会議を含めた情報共有を進める旨を伝達し、閉会。

以上

【配付資料】

- ・ 次第
- ・ 出席者名簿
- ・ 資料 1 今後の進め方について
- ・ 資料 2 ステークホルダーの意見について
- ・ 資料 3 西堀地下施設の安全性について（既存調査及び今後の方向性）
- ・ 資料 4 - 1 活用パターンの設定について
- ・ 資料 4 - 2 西堀地下施設活用パターン案一覧
- ・ 資料 4 - 3 パターン別事業費一覧表