

# 西堀地下施設の今後に向けた実現可能性調査(フィジビリティスタディ)について

文教経済常任委員会協議会  
令和7年12月18日  
経済部商業振興課

## 1. 調査の意義・概要

- 西堀ローサの今後については、過去の経験もふまえ、事業の実現可能性をしっかりと検証、議論する必要がある。
- 設備の更新費用に加えて、維持管理費を試算し、施設のライフサイクルコストを求め、利活用に伴う費用総額を明らかにする。
- 基本的な用途における収益シミュレーションを行い、コストと収益の両面から整理して、事業の実現可能性を整理する。

## 2. 前提条件

地下施設面積（延べ床面積） B1およびB2		15,422.0㎡
面積内訳	店舗区画	3,261.0㎡
	地下通路	1,980.0㎡
	駐車場	4,651.6㎡
	その他（機械室など）	5,529.6㎡
店舗区画数		31区画
駐車場台数		112台

### コストシミュレーション

- 評価期間:今後30年間の利用を前提
- LCC(ライフサイクルコスト)として、**初期工事費 + 30年分の修繕・更新費（長期修繕計画による）+ 保守点検費・光熱水費等の維持管理経費**を含める。

### 収益シミュレーション

#### ○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	112	518（参考：4.6回転/日）

#### ○駐車場以外

	面積(㎡)	金額設定
商業（物販）	シミュレーション に応じて設定	6.18（千円/月坪）
商業（軽飲食）		7.01（千円/月坪）
商業（重飲食）		7.77（千円/月坪）
オフィス		21.8（千円/月）
ギャラリー		9（千円/月坪）
行政機能		0（千円/月坪）
倉庫		13.8（千円/月坪）

## 3. 主な検討パターン

改修パターン × コンテンツ(用途)の選択

### 長期修繕計画 改修パターン

パターンA	パターンB	パターンC
B1 商業区画	B1 商業区画	B1 商業区画
B2 駐車場区画	B2 駐車場区画	B2 駐車場区画

×

### 活用範囲

B1 + B2 全面	B2のみ	B1(50%) + B2
B1商業 B1商業	B1商業 B1商業	B1商業 B1商業
B2駐車場区画	B2駐車場区画	B2駐車場区画

×

### コンテンツ (用途)

駐車場	倉庫	ギャラリー
物販、飲食	オフィス	行政施設

#### 凡例

活用
未活用
簡易的改装

## 4. シミュレーション結果（主な活用パターンについて）

パターン		収益予想	LCC	うち改修費
①B1商業 + B2 駐車場	30年累計	約68億円	約130億円	約95億円
	単年 or 初年度改修	約2.3億円	－	約66億円
②B2駐車場のみ	30年累計	約45億円	約58億円	約32億円
	単年 or 初年度改修	約1.5億円	－	約21億円

#### ➡パターン①

- 約63億円の大規模な採算割れとなり、事業性は相当に厳しい結果

#### ➡パターン②

- 約13億円の採算割れ。全パターンの中では赤字幅が最も小さい
- 商業区画にかかる冷暖房設備や防火シャッターが不要となるため、改修工事費は大幅減

## 5. 今後について

- 事業性評価の結果は大変厳しい結果となった。
- 一方で、市街地に存在する大規模なインフラ施設であり、単純に解体や放置を選択することも難しい。
- 次年度の専門家による検討会議においては、都市計画、防災・安全、景観、地域の歴史・文化など、多様な観点で議論していただき、将来に向けた対応を考えていきたい。

西堀地下施設の今後に向けた実現可能性調査(フィジビリティスタディ)について

文教経済常任委員会協議会  
令和7年12月18日  
経済部商業振興課

6. シミュレーション結果一覧

(単位:千円)

活用パターン		①	②	③				④					⑤	⑥
				③-1	③-2	③-3	③-4	④-1	④-2	④-3	④-4	④-5	⑤-1	⑥-1
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） ①		6,756,893	4,537,680	8,609,187	7,733,791	4,537,680	7,968,173	5,659,561	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	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） ②	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
収入①－支出②		-6,280,927	-1,283,840	-4,428,633	-5,304,029	-8,500,140	-5,069,647	-4,225,329	-3,311,457	-3,749,154	-5,347,210	-3,631,964	-1,012,347	-1,603,314
NPV ※		-6,018,080	-1,528,160	-4,950,416	-5,454,995	-7,297,237	-5,319,897	-4,028,434	-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）	収支成立のため減額が必要な支出額（b）	10,443,000	2,670,000	8,610,000	9,480,000	12,660,000	9,240,000	6,990,000	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）	2,594,820	3,151,520	4,427,820	3,557,820	377,820	3,797,820	2,894,890	3,794,890	3,344,890	1,754,890	3,464,890	5,500,520	4,316,240

参考：事業性評価指標について

本件調査については、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)」に基づいて評価している。

※ NPV（Net Present Value）  
＝正味現在価値

- ・大規模な施設改修や、インフラ投資のように長期間にわたるプロジェクトを実施する場合に、投資の採算性や経済的価値を評価するために使う基本的な指標。
- ・設備投資は、最初に大規模な支出を行い、将来にわたって事業収益の中から回収することが一般的だが、未来の収益と現在の支出を比べるためには、その期間の金利を考慮して現在価値に割り引いて比較する必要がある。
- ・NPVは、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であり、NPVがプラスな場合は投資に見合う事業性があるものと評価される。