



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

2025年11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

0. 業務概要1
1. 書類調査等2
2. 設備更新コスト試算・ライフサイクルコスト(LCC)分析23
3. 利活用収益シミュレーション24

0 業務概要

0-1: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。

0-2: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】

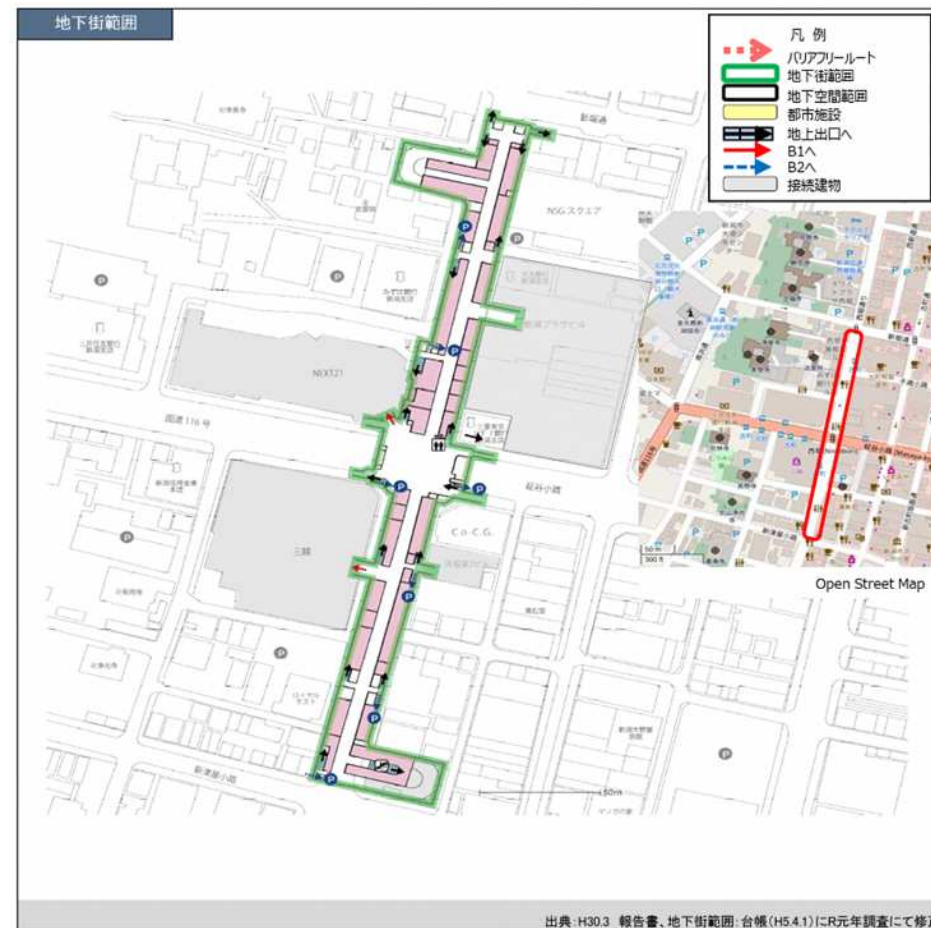
- ・ 躯体部分(耐震・構造)については補強工事済
- ・ 設備(電気・給排水・空調等)は老朽化しており、更新が必要

【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



1 書類調査

1-1: 書類調査

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	ローサー設備改修計画	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

1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

さらに、今後の利活用方針を検討するにあたり、当該地下施設の広域的な位置付けを把握するとともに、想定される活用パターンを整理するため、関連する上位計画等について体系的に整理した。

【市政全般】

1 新潟市総合計画2030

【広域計画】

2 新潟広域都市ビジョン

3 新潟市都市計画基本方針(都市計画マスタープラン)

【都市計画分野等】

4 新潟市立地適正化計画

5 新潟市文化創造都市ビジョン

6 新潟市観光アクションプラン

【都心(新潟駅～万代～古町)全体の計画】

7 新潟都心の都市デザイン

8 中央区・区ビジョンまちづくり計画

9 古町地区将来ビジョン

10 新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン



1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

関連上位計画における当該地下施設の位置づけ等について、以下のとおり整理を行った。

【1. 新潟市総合計画2030】

都市機能の充実と拠点性向上【「にいがた2km」の覚醒】。
交通ネットワークの強化・充実。
文化芸術特性を活かした誘客、観光振興、福祉・産業連携。

【6. 新潟市観光アクションプラン】

「食と酒」「みなとまち文化」を観光の核とし、古町芸妓・歴史的街並みを重要資源に位置づけ。
周遊促進・体験型観光の強化を方針とする。

【2. 新潟広域都市ビジョン】

新潟市を核とした12市町村連携。人口減少下での広域経済成長・拠点性強化を推進。
観光振興・情報発信や公共交通ネットワークの確保を重視。

【7. 新潟都心の都市デザイン】

「水辺と共生する都市」「人が回遊しやすい都市」。
古町の文化拠点化と西堀ローサ再生を都心デザインの重点に位置づけ。

【3. 新潟市都市計画基本方針(都市計画マスタープラン)】

「多核連携都市 新潟」の実現。都心機能誘導区域の一つとして古町を位置づけ。
古町の商業機能低下と空き店舗増を課題として掲げている。

【8. 中央区・区ビジョンまちづくり計画】

「にぎわう都心」を目指し、古町を歴史・文化の象徴として再生。
空き店舗活用・まち歩き促進・古町ルフルなどと連携。

【4. 新潟市立地適正化計画】

公共交通沿線への居住・機能集約を図るコンパクトシティ方針。
古町を都市機能誘導区域に設定し、商業・文化拠点の維持・再生を重視。

【9. 古町地区将来ビジョン】

コンセプト「つながりを育む歴史まち」。
歴史的建造物保存、芸妓文化継承、既存ストック活用、回遊性向上を重視。
西堀は「堀の歴史を次代に伝える空間づくり」として言及。

【5. 新潟市文化創造都市ビジョン】

文化芸術を通じて市民の暮らしとまちの活性化を図る。
古町芸妓など「みなとまち文化」を核に観光・産業・教育等へ展開。

【10. 新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン】

「にいがた2km」の核として駅・万代と古町をつなぐ回遊軸を整備。
西堀ローサについて直接記載はないが、古町回遊強化と一体で来訪者増に寄与。

■西堀地下施設の位置づけ

西堀地下施設は、各上位計画で強調される「にいがた2km」エリアの中で、古町地区の歴史性と新たな価値創造を結ぶ重要拠点として位置づけ

方向性案

1. みなとまち文化の体験拠点

- ・ 古町芸妓文化の発信: 日本遺産・日本三大芸妓としての価値を体験できる空間
- ・ 料亭文化の展示・体験: 食文化と伝統芸能を気軽に楽しめる仕組み
- ・ 堀の歴史継承: 旧西堀の記憶を次世代に伝える展示・情報発信

2. 回遊性向上の中核施設

- ・ 地上・地下一体化: 古町通・西堀通との垂直動線強化
- ・ 全天候型歩行空間: 「にいがた2km」の回遊を支える快適な地下ネットワーク
- ・ 古町ルフルとの連携: 新施設との相乗効果創出

3. 商業・観光機能の再生

- ・ 空き店舗活用: 若い世代の創業支援、リノベーション促進
- ・ 観光拠点機能: 佐渡島世界遺産登録を契機とした観光案内・体験提供
- ・ MICE連携: 朱鷺メッセ等との連携による来訪者の取り込み

4. 文化創造・交流空間

- ・ 市民文化活動: 文化芸術活動の場としての活用
- ・ 多世代交流: 子どもから高齢者まで集える居場所づくり
- ・ イノベーション拠点: スタートアップ支援、DX推進の場

5. 都市機能の強化

- ・ 防災機能: 地下空間を活かした避難施設・備蓄機能
- ・ 環境配慮: グリーンインフラ、脱炭素型施設運営
- ・ ユニバーサルデザイン: 誰もが利用しやすい空間整備

コンセプト(目標)

古町創造回廊 ～歴史文化と新たな暮らしの結節点～

西堀地下施設が単なる商業施設の再生ではなく、古町エリアの文化的アイデンティティを体現する拠点とする。加えて、伝統と革新が融合する新たな価値創造の場として、多様な人々の協働やチャレンジを促進することにより、古町地区全体の価値向上に寄与する。

具体的方針

1. 歴史・文化資源の活用と継承

- ①古町芸妓文化の体験機会創出
- ②料亭文化等の体験
- ③西堀の記憶の継承

2. 新たな価値の創造

- ①商業機能の再生
- ②市民文化活動の場
- ③観光機能

3. 持続可能な都市

- ①回遊性向上
- ②防災・減災機能

「古町創造回廊協議会」(仮称)

- ・市、商店街、文化団体、新規出店者、市民等による運営協議体
- ・まちづくりのエリアビジョンとの整合
- ・民間主導の柔軟な運営と公共性の両立

具体的方針

1. 歴史・文化資源の活用と継承

①古町芸妓文化の体験機会創出

- ・ 常設展示ゾーン「芸妓の間」: 古町芸妓の歴史、衣装、道具等の展示(写真・映像・実物)
- ・ ミニお座敷体験プログラム: 月1-2回程度、芸妓の舞や三味線演奏を気軽に鑑賞(30分程度、予約制)
- ・ 着付け・作法体験ワークショップ: 観光客や市民向けに、簡易的な着付けや座敷作法の体験教室
- ・ 料亭・割烹との連携: 地上の料亭での本格体験への誘導(案内カウンター設置)
- ・ デジタルアーカイブ: QRコードで芸妓のインタビュー動画や踊りの解説にアクセス

②料亭文化等の食体験

- ・ 「お座敷体験ルーム」設置: 畳敷きの小規模空間(2-3室)で、料亭の味を気軽に体験
- ・ 料亭弁当・割烹惣菜の販売: 行形亭、鍋茶屋等の料亭と連携した持ち帰り商品
- ・ 日本酒・発酵食品のテイastingコーナー: 市内15酒蔵の日本酒試飲、発酵食品の試食販売
- ・ 料理教室・食文化講座: 新潟の郷土料理や発酵食品の作り方を学ぶワークショップ(月2回程度)

③西堀の記憶の継承

- ・ 「堀の記憶館」コーナー設置
旧西堀の写真・地図・証言映像の展示
西堀ローサ50年の歴史アーカイブ(開業当時の写真、新聞記事等)
江戸期の堀割の役割や町割りの変遷を解説
- ・ デジタルマップ: AR技術で旧西堀の姿を現在地に重ね合わせて表示
- ・ 市民参加型アーカイブ: 市民から西堀・西堀ローサの思い出を募集・展示
- ・ まち歩きツアーの起点: 古町花街エリアを巡るガイドツアーの集合・解散場所

具体的方針

2. 新たな価値創造空間

①商業機能の再生

- ・ **チャレンジショップ区画:** 20-30代の新規出店者向け低家賃ブース(3-6ヶ月の短期契約可)、古町らしさを活かした業態を優先(工芸品、セレクトショップ、カフェ等)、出店者向けメンターシップ制度(商店街・先輩経営者による支援)
- ・ **ポップアップスペース:** 週末限定の出店、テストマーケティングの場
- ・ **地域産品セレクトショップ:** 新潟漆器、発酵食品、工芸品等の常設販売コーナー
- ・ **古書・レコード等の専門店:** 古町の歴史的文脈に合致した個性的店舗の誘致

②市民文化活動の場

- ・ **多目的スペース「交流ホール」:** ギャラリー展示、小規模コンサート、ワークショップに対応、可動式パーティション、音響・照明設備完備、市民団体・文化芸術団体への低廉な貸出料金設定
- ・ **コミュニティラウンジ:** 誰でも無料で利用できる休憩・交流スペース、Wi-Fi・電源完備でコワーキング的利用も可能、地域情報・イベント情報の掲示板
- ・ **キッズスペース:** 子ども連れでも安心して滞在できる遊び場
- ・ **定期イベントプログラム:** 月1回の「古町マルシェ」(地元農産物・加工品販売)、季節ごとの文化イベント(書道展、華道展、音楽演奏等)

③観光機能

- ・ **総合観光案内カウンター:** 古町地区・佐渡島の観光情報提供(多言語対応)、佐渡金山世界遺産の解説展示コーナー、観光マップ・パンフレット配布、モデルコース提案
- ・ **手荷物預かり・レンタサイクル:** 観光客の利便性向上
- ・ **着地型観光プログラムの販売窓口:** 古町芸妓体験、酒蔵見学、料亭ランチ等のパッケージ販売

具体的方針

3. 持続可能な都市機能

①回遊性向上

- ・ 垂直動線の強化: サイン計画の刷新(視認性・デザイン性向上)、西堀ローサ六番館ビル跡地と地下との接続改善
- ・ デジタル案内システム: スマートフォンアプリでの施設案内・イベント情報配信、AR技術を活用した回遊促進(スタンプラリー等)
- ・ イベント連携: 古町どんどん、白山神社祭礼等の既存イベントとの連動、地下空間を活かした音楽フェス・アートイベント開催

②防災・減災機能

- ・ 一時避難施設としての指定: 地震・津波等の災害時に1,000人規模の一時避難可能、防災備蓄倉庫の設置(水・食料・毛布等)
非常用電源・通信設備の整備
- ・ 防災情報発信拠点: 防災マップ・避難経路の常設展示、年1回の防災訓練実施(地域住民・テナントと協働)
- ・ 地域防災との連携: 中央区役所・消防署との連携協定、自主防災組織との協力体制構築、帰宅困難者支援機能

1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

【市政全般】1. 新潟市総合計画2030(2023.3)

- 本計画は「新潟市総合計画」として、新潟市における最上位計画に位置付けられるものであり、令和5(2023)年度から令和12(2030)年度までの8年間としている。
- 本計画は、持続可能な開発目標(SDGs)と一体的に推進することを基本方針とし、将来世代まで心豊かに暮らし続けられる新潟市を築くため、目指す都市像の実現とSDGsの達成への貢献を同時に追求するものであり、8つの分野別政策・施策、区ビジョン基本方針、持続可能な行財政運営の方針、10の重点戦略により構成されている。

1) 都市像

本市が目指す都市像を「**田園の恵みを感じながら心豊かに暮らせる日本海拠点都市**」と定める。

2) 基本理念

本市のまちづくりは、「活力あふれるまちづくり」と「持続可能なまちづくり」を二本の柱とし、新潟への誇りと愛着を土台として、**市民や多様な主体とのパートナーシップのもと**、新潟市の強みを活かし総力を挙げて推進するものとする。

3) 都市像の具体的なイメージ



4) 10の重点戦略

- (1) 戦略1: 都市機能の充実と拠点性の向上
都心のまちづくり【「にいがた2km」の覚醒】、交通ネットワークの強化・充実 等
- (2) 戦略2: 地域企業の経営力強化、新たなビジネスや成長産業の創出・育成
起業・創業しやすい環境づくり、社会の変化を見据えた新規事業創出の支援、戦略的な企業立地・誘致の推進 等
- (3) 戦略3: 豊富な田園資源を活かした儲かる農業の実現
新たな需要に応える農産物の生産体制強化、スマート農業技術の導入促進 等
- (4) 戦略4: 魅力と拠点性を活かした交流人口の拡大
持続可能な観光の推進とおもてなし態勢の強化、特色ある文化芸術で地域振興、新潟の個性・魅力と拠点性を活かした誘客の促進
- (5) 戦略5: 新潟暮らしの魅力発信と多様な支援による移住・定住の促進
市内への就労促進、移住定住(UIJ ターン)の促進、関係人口の創出 等
- (6) 戦略6: 誰もが個性と能力を発揮しながら、心豊かに暮らせる社会の実現
地域団体・市民団体の活動支援、地域での支え合いの推進 等
- (7) 戦略7: 子どもと子育てにやさしいまちづくりと新潟の将来を担う人材の育成
妊娠・出産・子育て期の包括的な支援、社会全体で子育てを応援する機運の醸成 等
- (8) 戦略8: 仕事と生活の調和(ワーク・ライフ・バランス)の実現
働き方改革など職場環境の整備、多様な就労の機会の創出 等
- (9) 戦略9: 脱炭素・循環型社会の実現
脱炭素社会の実現に向けたライフスタイル転換の推進、省エネ・再エネの推進 等
- (10) 戦略10: 安心・安全で災害に強いまちづくり
地域防災力・減災力の向上、雨に強いまちづくりと耐震化 等



出典: 新潟市総合計画2030、令和5年3月、新潟市政策企画部政策調整課

1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

【広域計画】2. 新潟広域都市ビジョン(2025.3)

- 人口減少・少子高齢化に対応し、行政サービスを効率的に提供するとともに、経済競争に勝ち抜くために「連携中枢都市圏」として広域での成長と魅力向上を目指す。新潟市は平成28年に「連携中枢都市宣言」を行い、広域都市圏の核として役割を担う。本計画は第3期として、2025年度から2029年度までとしている。
- 本計画は、12市町村(新潟市、三条市、新発田市、加茂市、燕市、五泉市、阿賀野市、胎内市、聖籠町、弥彦村、田上町、阿賀町)を構成市町村としている。

1) 将来像

対岸諸国と首都圏とを結ぶ本州日本海側の拠点地域として圏域全体の経済を活性化し、それぞれの市町村の都市機能や自然環境等の魅力を高め、人々が誇りを持って住み続けたいと思えるような圏域を創造を目標としている。

2) 現状と課題

(1) 人口動態

圏域全体で減少傾向(2005年132万人 → 2040年推計102万人)。新潟市も自然減・社会減ともに継続。

(2) 経済

卸売・小売業、製造業、医療福祉の比率が高い。新潟市・三条市・燕市が製造業付加価値の6割以上を占める。

開業率が全国平均を下回る一方、農業は米中心で高いシェアを維持。

(3) 観光

圏域全体の観光入込数は県全体の約4割、新潟市は年間1,340万人超。主要拠点は「ふるさと村」「ピアBandai」「マリニピア日本海」など。

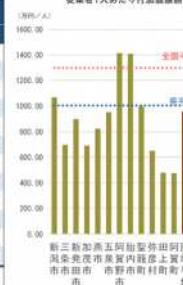


〇市町村別 付加価値額・従業員数

市町村	付加価値額		従業員数	
	万円	(構成比)	人	(構成比)
新潟市	41,079,246	(42.3%)	38,432	(37.8%)
三条市	9,584,517	(9.8%)	13,744	(13.6%)
新発田市	6,400,358	(6.6%)	7,111	(7.0%)
加茂市	2,029,219	(2.1%)	2,932	(2.9%)
燕市	14,053,442	(14.5%)	17,070	(16.8%)
五泉市	5,103,920	(5.2%)	5,347	(5.2%)
阿賀野市	6,201,916	(6.4%)	4,389	(4.3%)
胎内市	5,598,967	(5.8%)	3,972	(3.9%)
聖籠町	5,403,907	(5.6%)	5,412	(5.3%)
弥彦村	764,190	(0.8%)	1,132	(1.1%)
田上町	613,525	(0.6%)	1,279	(1.2%)
阿賀町	200,599	(0.2%)	647	(0.6%)
圏域合計	97,094,887	(100.0%)	101,411	(100.0%)

※従業員4人以上の事業所を集計

従業員1人あたり付加価値額



観光入込客数



出典: 第3期新潟広域都市圏ビジョン、令和7年3月、新潟市政企画部

1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

【広域計画】3. 新潟市都市計画基本方針(都市計画マスタープラン)(2023.3)

- 新潟市都市計画基本方針は、2032年を目標年次として「市街地と田園・自然の多様な魅力が人をつなぐ多核連携都市 新潟」の実現を目指し、人口減少局面において持続可能な都市の発展と市民の暮らしやすさの実感を目的としている。
- 都市づくりの視点として、①人口減少社会への適応、②人口減少の緩和、③持続可能性、④安心・安全、⑤暮らしやすさの5つを掲げている。

1) 将来像

本市の都市づくりにおける基本理念は、次の二点に整理される。

- ①全市レベルにおいては、人口減少や社会環境の変化に対応しつつ、**既存ストックや新技術の活用を通じて、持続的に発展する都市を形成**すること。
- ②地域レベルにおいては、地域の個性や歴史・文化を尊重しながら、誰もが安心して暮らし続けることができる、多様で魅力ある地域社会を実現すること。



図 拠点とネットワークによる都市構造のイメージ図



図 都市構造概念図

2) 現状と課題

- ・人口減少・少子高齢化の進行
- ・空き家増加公共交通の空白地や利便性不足
- ・災害リスク(洪水・津波等)
- ・**都心の通行量や商業地価の低迷**

3) 5つの基本方針

- (1)基本方針1: 多様な拠点がネットワークでつながる多核連携都市
都心の魅力と価値向上、地域のまちなかの活気創出、機能別拠点の形成、道路・公共交通ネットワーク構築

(2)基本方針2: 国内外とつながる活力あふれる産業・交流都市

魅力的な産業創出を支える都市環境整備、地域資源の活用と都市魅力向上、国際・広域拠点機能強化

(3)基本方針3: 田園・自然と市街地が共生・共鳴する環境・安全都市

田園・自然と市街地の共生都市構造維持、豊かな田園・自然環境の保全
脱炭素型都市づくり、緑豊かで潤いある都市環境形成

(4)基本方針4: それぞれの地域で安心して暮らし続けることができるまち

便利なまちなか形成、生活圏での快適な移動環境整備、安全で快適な住環境づくり

(5)基本方針5: 地域の個性を活かした多様な暮らし方ができるまち

都市と農村の交流による新たな価値創造、多様な暮らし方ができる住環境整備

4) 区別方針

各区それぞれの特性を活かした区づくりの方向性を示している

- ・北区: 水の恵みに育まれた発展するまち
- ・東区: 産業と多様な魅力が調和するまち
- ・**中央区: にぎわう都心、みなとまち文化が織りなす活気あふれる拠点のまち**
- ・江南区: 緑と調和した、賑わいと安らぎのあるまち
- ・秋葉区: 里山と水に囲まれ花と緑あふれる笑顔咲きそうまち
- ・南区: 風と大地の恵みに新たな希望が芽吹く、郷土愛あふれるまち
- ・西区: 快適なくらしと、豊かな自然や食が調和する、住み心地のよいまち
- ・西蒲区: 豊かな自然、歴史と文化のかおりに満ちあふれ、人と人とがたたかにつながるまち



出典:新潟市都市計画基本方針、令和5年3月、新潟市都市政策部 都市計画課

1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

【都市計画分野等】4. 新潟市立地適正化計画(2017年3月)

- 本計画は、新潟市が2017年3月に公表した「新潟市立地適正化計画」で、人口減少・超高齢化社会に対応した持続可能な都市づくりを目指す計画である。
- 都市の現状・課題整理、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定方針、評価と改善の考え方が体系的にまとめられている。

1) 現状と課題

- 人口動向: 平成17年の約81.4万人をピークに減少傾向。平成52年には約66.8万人まで減少見込み
- 高齢化: 高齢化率は平成27年の約27%から平成52年には約40%以上に上昇予定
- 市街地の拡散: DID(人口集中地区)面積は拡大傾向にあるが、人口密度は低下

2) 基本方針(3つの柱)

- 方針1: 快適な田園暮らしの充実
田園集落の維持・活性化、地域拠点の機能強化
- 方針2: 広域交流拠点としての強化
新潟駅周辺、万代・万代島地区、古町地区を中心とした都市機能集積、広域交通ネットワークの活用
- 方針3: 多核連携の充実と自立
8つの区による多核連携型都市、各区の特色を活かした機能分担

3) 都市構造の方向性

- コンパクトシティを志向し、公共交通結節点周辺への居住・機能集約を推進。
- 「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を設定し、効率的な都市運営を図る。

(1) 居住誘導区域の設定

- ・既存の公共交通網(BRT・鉄道・バス)の沿線を軸に居住を誘導。
- ・医療・福祉・商業機能がまとまるエリアへの居住推進。

(2) 都市機能誘導区域の設定

- ・中心市街地(古町・万代)、新潟駅周辺を重点。
- ・商業・業務・文化の集積を維持しつつ、衰退地域の再生を図る。

4) 古町に関連内容

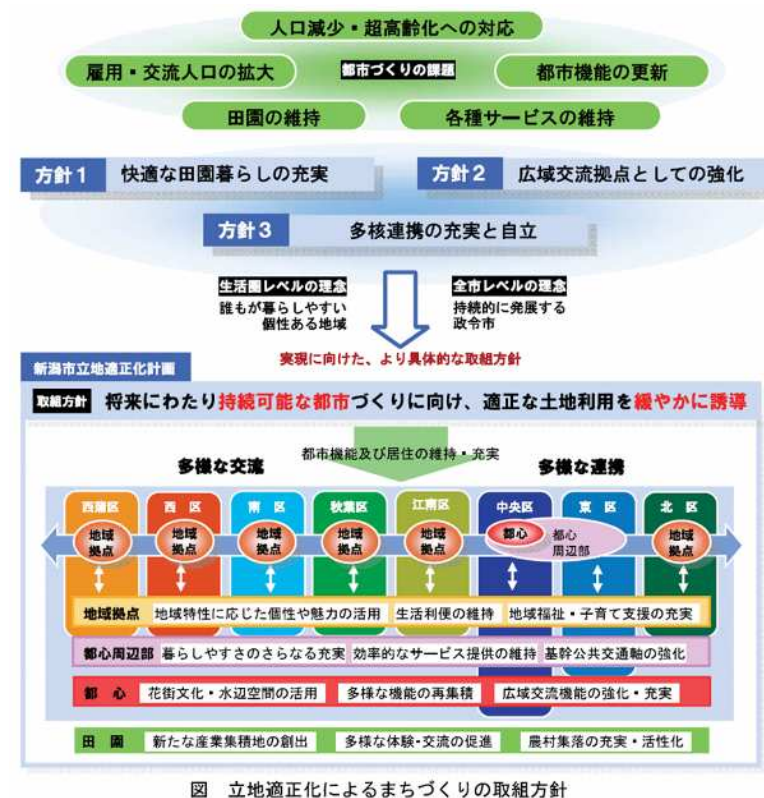
(1) 現状と課題

- ・商業機能の低下: 大型商業施設の撤退(大和百貨店、三越等)により商業機能が低下
- ・歩行者通行量の減少: ピーク時と比較して大幅に減少
- ・空き店舗の増加: 中心市街地の空洞化が進行

(2) 将来ビジョン

- ・都心機能誘導区域の中核: 新潟駅周辺、万代地区と並ぶ3大拠点の一つ
- ・歴史・文化の拠点: 花街文化、老舗、歴史的建造物等の地域資源を活用
- ・商業・業務機能の再生: 既存ストックを活用した機能更新

出典:新潟市立地適正化計画、平成29年3月、新潟市都市政策部 都市計画課



5) 西堀地下施設に関する内容

古町地区全体の回遊性向上の観点から、西堀ローサを含む地下空間の有効活用が言及されている

- ・位置づけ: 古町地区の商業機能の一部として認識
- ・課題: 地下商業施設の活性化が必要

古町地区全体の回遊性向上の観点から、西堀ローサを含む

1-2: 上位計画等の確認、整理

【都市計画分野等】5. 新潟市文化創造都市ビジョン(2024年3月)

- 本計画は、2024年3月に策定された「新潟市文化創造都市ビジョン」で、2024年度から2031年度までの8年間を対象期間とする文化芸術政策の指針である。
- 新潟市総合計画2030を文化芸術の観点から補完し、「文化芸術によって育まれた、市民一人ひとりの心の豊かさやいきいきとした暮らしが、将来にわたってまち全体を活性化している」を基本理念とし、「心の豊かさ」、「いきいきとした暮らし」、「まち全体の活性化」を3つの視点から、市民一人ひとりの将来像を設定している。

1) 基本理念

「文化芸術によって育まれた、市民一人ひとりの心の豊かさやいきいきとした暮らしが、将来にわたってまち全体を活性化している」

2) 施策推進上の3つの視点

(1) 視点1: 心の豊かさ

- 文化芸術によって市民の感動や発見が引き出されている
- 市民が「受け手」「つくり手」「担い手」として主体的に関わる

(2) 視点2: いきいきとした暮らし

- 文化芸術によって人と人とがつながり、地域の豊かさが高まっている
- 多様な価値観に触れ、地域コミュニティに積極的に参画

(3) 視点3: まち全体の活性化

- 市民が触発され、創造された新たな価値がまち全体を活性化している
- 新潟の特色ある文化を誇りに思い、新たな価値を生み出す

施策推進上の3つの視点

将来像

心の豊かさ	市民一人ひとりが、
文化芸術によって市民の感動や発見が引き出されている	<ul style="list-style-type: none"> ● 文化芸術の「受け手」であり、「つくり手」「担い手」でもあることを意識することで、自らの感性をより豊かに伸ばし、自分らしく表現している。 ● 文化芸術への興味関心を高め、主体的・能動的な関わりを深めている。

いきいきとした暮らし	市民一人ひとりが、
文化芸術によって人と人とがつながり、地域の豊かさが高まっている	<ul style="list-style-type: none"> ● 多様な価値観に触れ、他者と相互に感性や表現を交わすことで、自身の役割を見つけ、地域コミュニティやネットワークに積極的に参画している。 ● 地域に根ざした文化や文化財等との各々の結びつきに気づき、学びを得ることで、地域の風景や風土、歴史を共有し、将来世代に引き継いでいる。

まち全体の活性化	市民一人ひとりが、
文化芸術によって市民が触発され、創造された新たな価値が、まち全体を活性化している	<ul style="list-style-type: none"> ● 新潟の特色ある文化に加え、個々の主体的な文化芸術活動をまちの魅力として誇りに思い大切にしている。 ● 文化芸術を自在に活用し、活動や交流の幅を広げながら新たな価値を生み出している。

5) 具体的な施策体系(総合計画2030との関係)

- (1) 施策1: 文化芸術活動の活性化(市民参加・鑑賞機会拡充、文化施設の拠点性強化)
 (2) 施策2: 子どもの感性・創造力の育成(芸術文化体験、教育連携)
 (3) 施策3: 文化財等の保存・継承(歴史的資産や伝統芸能の保護と担い手育成)
 (4) 施策4: 文化芸術特性の多面的展開(観光誘客、福祉・産業連携、国際交流など)

総合計画 政策2 文化 ビジョン	事業の目的		事業の目的	
	施策1 文化芸術活動の活性化	施策2 文化芸術による子どもの 豊かな感性や創造力の育成	施策3 文化財等の保存・継承	施策4 文化芸術特性の多面的展開
市民一人ひとりの 心の豊かさ	市民が文化芸術に 親しむ機会の創出 ・市民会館、市民文学などの 公募事業 ・アートプロジェクト推進による 市民参加型事業など	文化施設の 拠点性の発揮 ・子供ミュージアム・オーケ ストラ・児童館等による 事業 ・美術館における企画展・コ レクション展 ・市民参加型オリジナル展 ・市民館 ・文化芸術の創造・発信事業 (地域の公演など) 〔関係局〕	文化財等の保存・継承 ・全国から一流の伝統芸術が集う秋の祭典 「アート・ミックス・ジャパン」(共催) ・創作・発表機会を高める「にいがたマン ガ大賞」	文化芸術特性を幅広く活用 ・「世界遺産がいのちのちからでワーク ショップ」(アロの無形文化遺産と関係が深い 市産品とが、「無形」を通じて互いの 感性に響きあう)
市民一人ひとりの いきいきとした暮らし	市民が文化芸術に 親しむ機会の創出 ・市民会館、市民文学などの 公募事業 ・アートプロジェクト推進による 市民参加型事業など	文化施設の 拠点性の発揮 ・子供ミュージアム・オーケ ストラ・児童館等による 事業 ・美術館における企画展・コ レクション展 ・市民参加型オリジナル展 ・市民館 ・文化芸術の創造・発信事業 (地域の公演など) 〔関係局〕	文化財等の保存・継承 ・全国から一流の伝統芸術が集う秋の祭典 「アート・ミックス・ジャパン」(共催) ・創作・発表機会を高める「にいがたマン ガ大賞」	文化芸術特性を幅広く活用 ・「世界遺産がいのちのちからでワーク ショップ」(アロの無形文化遺産と関係が深い 市産品とが、「無形」を通じて互いの 感性に響きあう)
市民一人ひとりの まち全体の 活性化	市民が文化芸術に 親しむ機会の創出 ・市民会館、市民文学などの 公募事業 ・アートプロジェクト推進による 市民参加型事業など	文化施設の 拠点性の発揮 ・子供ミュージアム・オーケ ストラ・児童館等による 事業 ・美術館における企画展・コ レクション展 ・市民参加型オリジナル展 ・市民館 ・文化芸術の創造・発信事業 (地域の公演など) 〔関係局〕	文化財等の保存・継承 ・全国から一流の伝統芸術が集う秋の祭典 「アート・ミックス・ジャパン」(共催) ・創作・発表機会を高める「にいがたマン ガ大賞」	文化芸術特性を幅広く活用 ・「世界遺産がいのちのちからでワーク ショップ」(アロの無形文化遺産と関係が深い 市産品とが、「無形」を通じて互いの 感性に響きあう)

※上記は令和5年度事業から始動しています。 ※ 〔 〕は西郷の企画・共催事業 ※ 関係局：文化政策課

5) 古町に関連する主要な内容

(1) 古町芸妓の位置づけ

- 日本遺産の構成文化財として「古町芸妓」が明記されている
- 「みなとまち文化を通じた地域振興」の一環として、北前船、日和山、白山神社、古町芸妓、日本舞踊市山流などが活用対象として挙げられている

(2) まちづくりとの連携

- 文化芸術特性を「観光や産業、まちづくり、国際交流、福祉、教育などの分野」に幅広く活用することが基本方針として示されている

(3) 地域振興への活用

「特色ある文化を活用した誘客事業」として、踊り、マンガ・アニメ、鉄道文化等と並んで、みなとまち文化(古町芸妓を含む)が観光誘客の資源として位置づけられている

※西堀口一サについて直接的な言及はないが、文化施設の拠点性の発揮という施策の中で、市内の文化施設の活用が掲げられている。

1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

【都市計画分野等】6. 新潟市観光アクションプラン(2025年4月)

- 本計画は、新潟市が2025年度から2026年度までの2年間で実施する観光振興の行動計画である。観光をめぐる状況の変化に対応し、より柔軟かつ具体的な観光施策を推進することを目的としている。
- 「佐渡島の金山」の世界文化遺産登録や「伝統的酒造り」のユネスコ無形文化遺産登録により、新潟市を含む観光機運が高まる。ただし、新潟市の集客は近隣都市と比較して弱く、中央区への一極集中や周遊不足、飲食利用率の低さなど課題も顕著である。

1) 現状

- 来訪者数の課題: 他都市と比較して県外・海外からの来訪者が少ない
- 消費額の低迷: 一人あたりの利用金額が他都市より低い(新潟市11,147円、A市17,469円、B市13,550円)
- **中央区への一極集中: 来訪者の約8割が中央区のみを利用、市内周遊が少ない**
- 飲食店利用率の低さ: 「飲食店・居酒屋」の利用割合が他都市の約1/3

市内エリア別利用率



2) 新潟市観光の強み

- **食と酒の魅力: 日本酒(15の酒蔵)、新鮮な海産物、多様な食文化**
- **みなとまち文化: 開港150周年の歴史、古町芸妓などの伝統文化**
- 8区の特色ある観光資源: 各区独自の観光コンテンツ
- **ゲートウェイ都市機能: 陸海空すべての交通手段を有する利便性**
- MICE開催地: 朱鷺メッセ、デンカビッグスワンスタジアムなど大規模施設

出典:新潟市観光アクションプラン、令和7年4月、新潟市観光・国際交流部 観光政策課

3) 目指す姿(3つの柱)

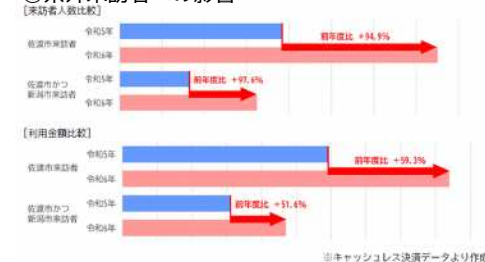
- 新潟市観光のイメージ定着化: 「食と酒」「みなとまち文化」を核とした観光コンセプトの明確化
- 「他人事」から「自分事」への意識転換: 市民全体がホストとして観光振興に関わる
- 付加価値のあるコンテンツづくり: 体験型観光(コト消費)の創出

4) ターゲット層(3つの重点層)

- **推し活を目的とした来訪者: MICE施設利用者のリピート率の高さを活用**
- **ミドルエイジ以上の女性層: 消費単価が高く、取り込み余地が大きい**
- **東アジア圏の訪日リピーター: 佐渡島の世界文化遺産登録効果を活用**

「佐渡島の金山」世界文化遺産登録の影響調査

① 県外来訪者への影響



② 海外来訪者への影響



5) 古町に関する内容

- (1) みなとまち文化の象徴として、**日本三大芸妓の一つに数えられた古町芸妓の存在**、料亭料理や華やかな芸妓の踊りが堪能できる、港町の歴史とともに発展した**料亭文化**
- (2) 歴史的街並みとして、**当時の面影を残す寺町、豪商・豪農の館など歴史的建造物**、**フォトジェニックな街並み**として現存
- (3) 具体的施策として、「次世代に向けた古町芸妓魅力発信事業」(中央区役所)「古町芸妓を活用した旅行商品助成事業」(新潟観光コンベンション協会)が掲げられている。

1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

【都市計画分野等】8. 中央区・区ビジョンまちづくり計画(2023年3月)

- 本計画は、新潟市中央区における「区ビジョン まちづくり計画」であり、2023年度から2030年度までの8年間を計画期間とする都市計画の方針を示している。
- 上位計画である「新潟市総合計画」を踏まえた区レベルの計画であり、「にぎわう都心、豊かな自然、みなとまち文化が織りなす活気あふれる拠点のまち」を将来像、「賑わいと活力あふれ訪れたくなる拠点のまち」、「共につながり安心して暮らせるまち」、「水と緑に囲まれた自然と都市が共生するまち」、「歴史と文化を受け継ぎ発展するまち」を4つの目指す姿として掲げている。

1) 中央区の特徴と課題

- 人口: 180,345人(8区中最多)
- 面積: 37.75km²(8区中最小)
- 高次都市機能が集積する都心部
- 信濃川、鳥屋野潟、日本海などの豊かな水辺環境
- 開港5港の一つとしての歴史的背景



2) 中央区の目指すがた

(1) 賑わいと活力あふれ訪れたくなる拠点のまち

① 主な現状・課題

- 商店街の衰退(歩行者通行量減少、空き店舗増加)
- 文化・スポーツ施設は豊富だが連携不足、歩行者と自転車の錯綜、駐輪問題、新潟駅の南北分断

② 方針

- **まちなかの回遊性向上**: 「にいがた2km」エリアでの高次都市機能集積、官民連携による萬代橋周辺の魅力的空間形成
- 商店街の形成: **新たなイメージづくり支援、多様なニーズへの対応**
- 文化・スポーツ・観光の充実: **まち歩きを通じた魅力発信**、万代島地区の活性化、マンガ・アニメ文化の発展
- 道路空間の再構築: ユニバーサルデザインに基づく整備、人中心のウォークアブルな空間形成
- 交通基盤の強化: 新潟駅周辺整備、持続可能な公共交通ネットワーク構築

(2) 共につながり安心して暮らせるまち

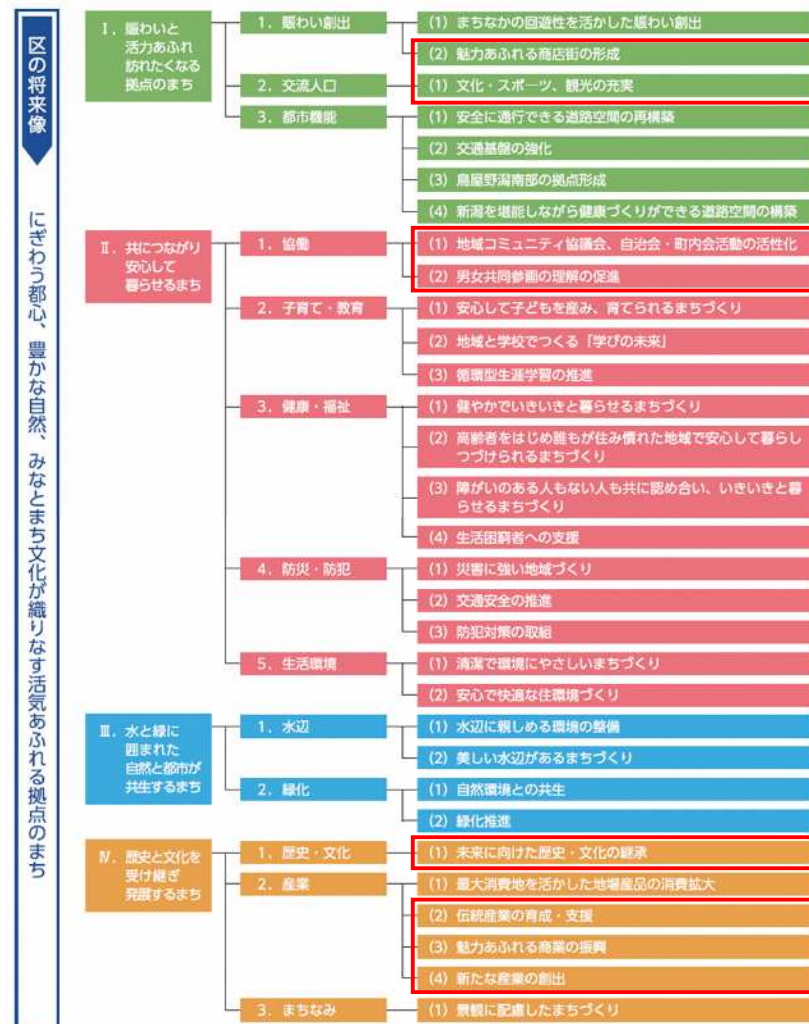
① 主な現状・課題

- 地域の連帯感希薄化、担い手不足、核家族率91.5%(8区中最高)で子育て世帯の孤立
- 障がい者グループホーム不足、交通事故が市全体の3割、特殊詐欺被害

② 方針

- 地域コミュニティ活性化: **将来の担い手育成、活動・団体運営支援、男女共同参画推進**
- 子育て支援: 親の不安軽減、祖父母の育児参加促進、児童虐待防止
- 健康・福祉充実: 生活習慣病予防、高齢者の地域支援システム深化、障がい者の地域生活支援、生活困窮者支援
- 防災・防犯強化: 防災リーダー育成、ハード・ソフト一体の浸水対策、交通安全教育、防犯活動
- 生活環境改善: 環境美化活動推進、空き家対策

出典: 中央区・区ビジョンまちづくり計画、令和5年3月、新潟市中央区役所 地域課



1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

(3) 水と緑に囲まれた自然と都市が共生するまち

① 主な現状・課題

- ・ 豊かな水辺環境だが、ごみ不法投棄問題、まちなかの緑不足
- ・ 海岸林の防風・防砂機能不足

② 方針

- ・ 水辺環境の整備: 信濃川やすらぎ堤の景観づくり、関屋浜・日山浜海水浴場の安全確保
- ・ 美しい水辺づくり: 鳥屋野潟・海岸の清掃活動支援、環境美化活動推進
- ・ 自然環境との共生: クロマツ林の環境整備、海岸林再生、白山公園・鳥屋野潟の魅力発信
- ・ 緑化推進: 街路樹保全、民有地緑化促進、季節の草花植栽

(4) 歴史と文化を受け継ぎ発展するまち

① 主な現状・課題

- ・ みなとまち文化の継承不足、伝統産業(新潟漆器、発酵食品)の発信力不足
- ・ 商業地の売上・集客減少

② 方針

- ・ 歴史・文化の継承: 学校での地域歴史教育、**まち歩き推進、古町芸妓・料亭文化の保護、マンガ・アニメ文化の充実**
- ・ **産業振興: 地産地消推進、新潟漆器・発酵食品のPR、商店街活性化支援、産業DX・ICT推進**
- ・ **景観配慮のまちづくり: 各地区特性を活かした景観形成、ユニバーサルデザイン推進**



新潟漆器



みそ造り

3) 古町関連の内容

(1) 古町地区の位置づけ

- ・ 「にいがた2km」エリアの一部(新潟駅周辺・万代・万代島・古町をつなぐ約2kmの都心軸)
- ・ みなとまち新潟の歴史・文化を象徴する地区

(2) 古町の課題

- ・ 商店街の歩行者通行量の減少: 平成29年から令和3年にかけて減少傾向
- ・ 空き店舗の増加
- ・ 商業の活性化が必要

(3) 古町関連の施策・方針

① 古町芸妓と料亭文化の保護・育成

- ・ 江戸時代後期から明治中期にかけて繁栄した**花街文化の継承**
- ・ 国の登録有形文化財である料亭(行形亭、鍋茶屋)の活用

② まちなみ整備

- ・ 古町花街地区の歴史的景観に配慮した小道の整備
- ・ 石畳の鍋茶屋通りなど風情ある景観の保全

③ 文化施設の活用

- ・ 「新潟市マンガの家」(古町地区)を中心としたマンガ・アニメ文化の発信
- ・ 「新潟市役所ふるまち庁舎」(古町ルフル内)の設置

④ 賑わい創出の取組

- ・ 商店街の新たなイメージづくり支援
- ・ 空き店舗活用の促進
- ・ **まち歩きの推進**(「えんでこ」まち歩きなど)

⑤ 古町ルフル

- ・ 令和4年3月にグランドオープンした複合商業施設
- ・ 古町ルフル広場の完成
- ・ 新潟市役所ふるまち庁舎が入居

1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

【都市計画分野等】9. 古町地区将来ビジョン(2020年3月)

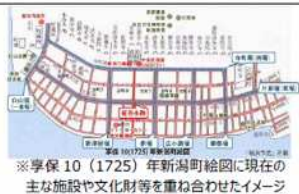
- 本計画は、新潟市が2020年3月に策定した 古町地区の将来ビジョン であり、古町を「つながりを育む歴史まち」として再生していく方向性を示したものである。
- 上位計画「新潟都心の都市デザイン(2018)」を踏まえ策定し、古町の歴史・文化・都市機能を整理し、将来像と実現方針を明示している。
- 市民・事業者・商店街・まちづくり団体との協働を前提としたビジョンである。

1) 古町地区の特徴

- 町割りは江戸期(1655年)に整備され、360年以上大きく変わらず存続。
 - 歴史的建造物(県政記念館、旧新潟税関庁舎、萬代橋、旧齋藤氏別邸庭園等)や花街文化が残存。
 - 古町芸妓・料亭・割烹など、全国屈指の花街としての伝統。
 - 戦前から残る建造物の多さ、三業建築や町屋建築の集積。
- ▶古町地区の強みである趣や文化を守り活かし、さらに磨くことで、新潟の人々のまちへの愛着と誇りを育むとともに、交流人口の拡大や経済の活性化に結び付けつける。

歴史

- 新潟町は、今から360年以上前の明暦元(1655)年に現在の場所に移転・整備されました。
- 当時、物流の幹線であった堀は現在道路に姿を変えていますが、町割りは360年以上変わらず当時のまま残っています。



※享保10(1725)年新潟町絵図に現在の主な施設や文化財等を重ね合わせたイメージ

開港

- 新潟港は、開港5港に指定され明治元(1869)年に開港しました。北前船の寄港地として、近世の新潟は日本でも有数の商業都市でした。
- また、外国人の来港は新潟の近代化に大きな役割を果たし、新潟の人々と交流して、新潟の国際化の礎となりました。



新潟湊之真景 安政6(1859)年
【新潟市歴史博物館蔵】

文化財

- 古町地区周辺には、文化財保護法に基づく3つの重要文化財(県政記念館、旧新潟税関庁舎、萬代橋)や2つの名勝(旧齋藤氏別邸庭園、白山公園)をはじめとした数多くの貴重な文化財が今日まで守り伝えられています。



旧齋藤氏別邸庭園

古町芸妓

- 江戸時代に発祥し、北前船や新潟開港により発展し、全国屈指の花街として京都祇園・東京新橋と並び称され、大正～昭和初期の最盛期には古町芸妓の数は300人を超えていました。
- 昭和62(1987)年、地元有力企業約80社の出資により「柳都振興株式会社」が設立されました。会社組織で芸妓を育成し、古町花柳界を支えています。



古町芸妓

歴史的建造物

- 古町地区には戦前に建てられた歴史的建造物が、幾度の大火や戦火をくり抜け今なお多く残っています。
- 古町通沿いに多い町屋建築のほか、古町8・9番町の新道沿いには三業[※]の建築とされる花街建築が残されています。



旧栄や古(古町9番町)

※三業とは・・・料理を提供する「料亭」、座敷を貸すが料理は作らない「茶屋」、芸妓が籍を置き居住する「置屋」の花街を構成する3つの業種のこと

活動

- 「歴史的な建築物を残したい」、「堀を復活させたい」、「まち歩きでまちの魅力を伝えたい」など、古町への想いを持ち、古町地区を舞台に、さまざまな活動をしている人たちがいます。これも古町の魅力の一つです。



2) まちづくりの3つの方針

- ① 300年を超えるみなとまち文化の価値を届ける
- ② 魅力が集う、文化交流舞台のまち
- ③ 住んで良し、訪れて良し、働いて良しの「ちょうど良い」まち

3) 実現に向けた7つの取組方針

- ① 歴史的な建造物・街並みの保存
古町花街エリアをはじめとする地域に多く残る歴史的な建造物や街並みの維持・保存に係る意識啓発、修景や活用促進などに取り組む。

② 古町芸妓など、みなとまち文化の継承

古町芸妓や食などのみなとまち文化を気軽に楽しめるコンテンツの充実や情報発信などを通じ、みなとまち文化の次世代への継承に取り組む。

③ 多様な地域資源の磨き直し

さまざまな地域資源を見つめ直し、改めて磨き上げることで、来街者や観光客、ファンを増やし、魅力的なヒト・モノ・コトの交流促進に取り組む。

④ 連携強化・回遊性の向上

都心軸のアクセス性などの機能強化や古町地区内の各エリア間の連携強化、一体感の創出、歩きたくない・移動しやすい環境の整備などに取り組む。

⑤ 既存ストックの有効活用

空き店舗などのあっせんやまちの方向性に適した活用、リノベーションや文化・芸術などとのコラボレーションによる新たな魅力の創出など、既存ストックの活用促進に取り組む。

⑥ 情報発信の強化

古町の魅力やみなとまちの歴史・文化などのブランディングに取り組み、新たな交流を生み出すとともに、シビックプライドの醸成などに取り組む。

⑦ 多様な主体との連携

古町に関わる人をはじめ、広く市民の皆さまとまちの方向性を共有し、多様な主体と連携・協力しながら取り組む。

出典:古町地区将来ビジョン、令和2年3月、新潟市政企画部

1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

【都市計画分野等】9. 古町地区将来ビジョン(2020年3月)

4) 5つのエリア

古町地区は通りや小路、昔あった堀などの要素によって町割りが構成されており、それらで区分されたエリアごとに特徴的な土地利用などがされている。



5) 目指すすがた

- 古町花街エリア: 湊町新潟の歴史と文化が薫るまち
- 砦谷小路エリア: 新潟の今と歴史が交差する
- 古町モールエリア: ヒト・モノ・コトの交流舞台
- 本町エリア: 地元の味も人情も楽しめる
- 上古町エリア: 古さと新しさのある白山公園に続く文化門前町

6) 西堀地下施設に関連する内容

西堀地下施設(西堀ローサ)について直接的な記載は見当たらないが、西堀に関しては以下の歴史的記述がある。

- 江戸時代: 寺町堀と呼ばれ、幅約7.2メートルの堀として存在
- 明治5年(1872年): 西堀に改称
- 昭和30年代: 堀の水が流れず不衛生、自動車交通への対応が課題に
- 昭和39年(1964年): 新潟国体開催に向けて埋め立て決定、実施

堀セクション(20ページ)では、以下のような方向性が示されている。

街を縦横に結んでいた堀は埋め立てられて道路となっていますが、人や物資の交通網としての役割は現在でも変わっていません。みなとまち新潟の象徴であった、堀があった歴史や面影などを次代に引き継ぐことができるような空間づくりを目指します。

➡この記述から、**西堀を含む旧堀跡地の歴史性を重視し、その記憶を継承する空間づくりを目指していることが読み取れる。**

西堀ローサは地下街として西堀跡地の一部を活用している施設であり、このビジョンの文脈では**「堀の歴史を次代に引き継ぐ空間」の一つとして位置づけられる可能性**があります。

出典: 古町地区将来ビジョン、令和2年3月、新潟市政企画部

古町花街エリア(ポートストーリーエリア) ～湊町新潟の歴史と文化が薫るまち～

- 古町芸妓などの花街(柳都)の歴史文化、料亭・割烹をはじめとする新潟の魅力的な食文化を有する
- 歴史的な建造物が多く残り、みなとまち新潟の歴史を感じる街並みとなっている



砦谷小路エリア(古町ステーションエリア) ～新潟の今と歴史が交差する～

- 市役所ふるまち庁舎や中央区役所といった行政機能や銀行・証券会社等の業務機能が集積
- 公共交通等の都市機能が集積する「都心軸」と歴史が積み重ねられた軸である「通」が交差



古町モールエリア(センターステージエリア) ～ヒト・モノ・コトの交流舞台～

- オーバーアーケードが設けられ、セレクトショップやファッション等の専門店が集積
- ド・ハ・ン像やマンガの家、古町演芸場といった様々な加チャ機能(加機能)を有し、各種イベントの場となっている



本町エリア(ニイガタリアルライフエリア) ～地元の味も人情も楽しめる～

- 野菜や魚介類をはじめとする生鮮品の店舗や市場(露店)が集積
- 大型スーパーや医療関連施設が立地するほか、隣接する人情横丁には個性的な店舗が集積



上古町エリア(ミックスカルチャーエリア) ～古さと新しさのある白山公園に続く文化門前町～

- 若者向けセレクトショップやファッション店などが集積
- 昔ながらの建物をおしゃれにリノベーションして活用している店舗が集積



1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

【都市計画分野等】10. 新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン(2023年3月)

- 新潟市が2023年3月に策定した「新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン」であり、「にいがた2km」構想の中核エリアである新潟駅および万代地区の将来像を描いたものである。
- 新潟開港150周年を契機に策定された「新潟都心の都市デザイン」(2018年7月)の具体化と、都市再生緊急整備地域に指定され、官民連携による開発機運が高まっている状況を踏まえ、新潟駅及び万代地区周辺における将来像と方向性を示している。

1) 基本コンセプト

『人中心のまち』へ - つながる「2核・水辺・3モール」

- 新潟駅周辺と万代地区の「2つの核」
- 信濃川の豊かな「水辺空間」
- 都心軸と両副軸(弁天ルート、花園ルート)の「3モール」

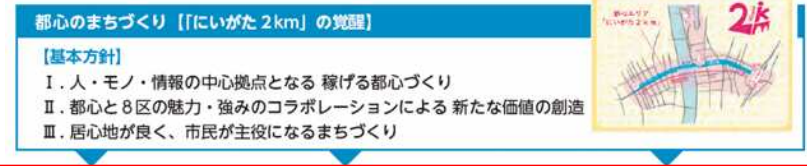
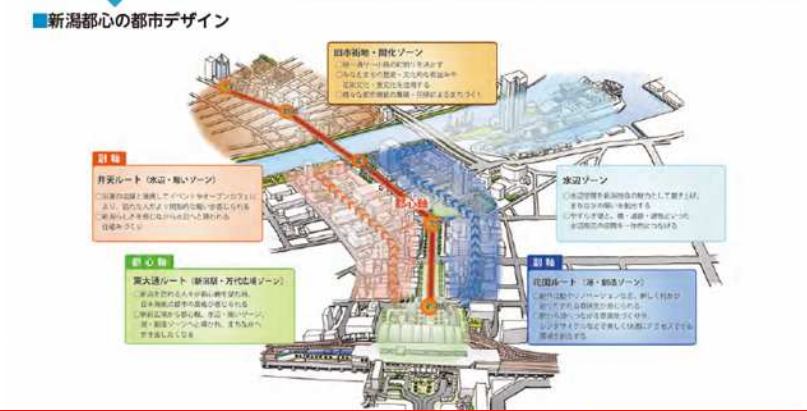
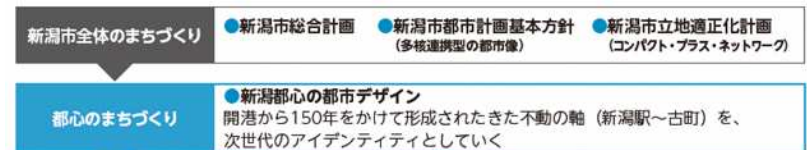
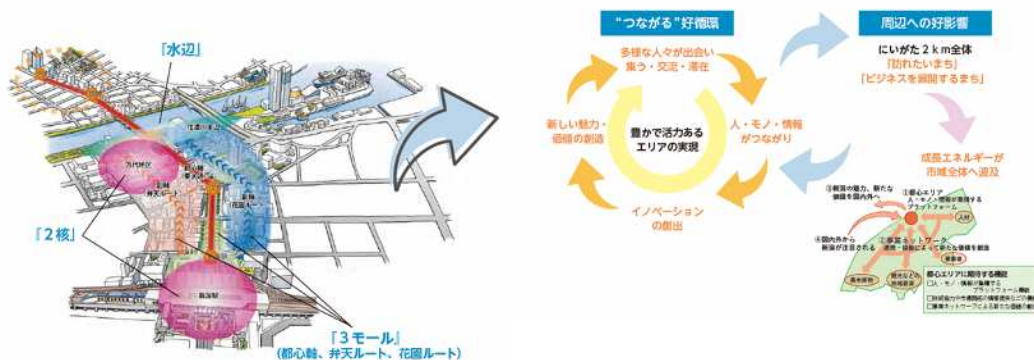
上記の実現に向け、5つの方針と特色ある10のストリートの将来の姿を描き、磨き上げ、それぞれを「つなげる」ことで、エリア全体の魅力と価値を相乗的に高めていく。



2) エリアの位置づけ

- 「にいがた2km」: 新潟駅から万代、古町、万代島へ連なる約2kmの都心軸周辺エリア
- 県都新潟市の陸の玄関口として、広域交通の結節拠点機能を有する
- 都市再生緊急整備地域(2021年9月指定)として開発機運が高まっている

新潟駅・万代地区周辺を「特色ある10のストリート」でつなぎ、新たな魅力・価値が創造される「人中心のまち」へ



出典: 新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン、令和5年3月、新潟市都市政策部

新潟市／西堀地下施設の今後に向けたフィージビリティスタディ業務

1 書類調査

1-2: 上位計画等の確認、整理

【都市計画分野等】10. 新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン(2023年3月)

3) 将来ビジョンの5つの方針

- ①歩行者空間づくり - 居心地がよく歩きたくなる空間を形成
- ②基盤づくり - まちなかの交通環境を整える
- ③安心・安全な環境づくり - 安心・安全で持続可能な都市環境を形成
- ④魅力づくり - エリア固有の資源を活かした魅力を再発見し、磨く
- ⑤仕組みづくり - 官民連携でまち・人を育て、発信する

4) 「にいがた2km」のシティブランディング

上記3)の方針⑤の仕組みづくりにおいて、シティブランディングとして、「にいがた2km」を推進。
エリアを象徴するストリートの愛称を設定し、エリアイメージを強化を目的としている。

5) 10のストリートの将来像

エリア内の特色ある10のストリートごとに、ウォーカブルな将来の姿を設定



出典: 新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン、令和5年3月、新潟市都市政策部



6) 古町地区との関連性

このビジョンは、新潟駅・万代地区周辺を対象としているが、「にいがた2km」の概念の中で古町地区と一体的なまちづくりを目指している。

- ・都心軸により新潟駅から古町まで連続的につながる
- ・萬代橋通が「駅・万代地区と信濃川、古町地区をつなぐメインストリート」として位置づけ
- ・将来ビジョンの実現により、古町地区への回遊性向上が期待される

7) 西堀地下施設との関連性

本ビジョンには西堀ローサについての直接的な記載はないが、以下の観点から間接的な関連性が考えられる。

①回遊性の向上

新潟駅・万代地区から古町地区への人の流れが活性化することで、西堀ローサへの来訪者増加が期待される

②公共空間の活用

ビジョンでは公共空間の利活用推進を掲げており、この考え方は西堀ローサのような既存地下空間の活用にも適用可能

③エリアプラットフォームによる連携

将来的に古町地区の関係者もプラットフォームに参加することで、西堀ローサを含む一体的な議論が可能



2 設備更新コスト試算・ライフサイクルコスト(LCC)分析

別紙1、2、3をご参照

別紙1 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(中長期修繕計画)

別紙2 西堀地下施設中長期修繕計画書_パターンA

別紙3 西堀地下施設中長期修繕計画書_パターンBC

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
(中長期修繕計画)

令和7年11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

3 利活用収益シミュレーション

3 利活用収益シミュレーション

3-0:目次

- 地下1階におけるテナント・催事収入、地下2階駐車場の時間貸し・月極等を想定し、周辺市場(賃料水準、駐車場料金水準、競合状況)を調査し、妥当な稼働率・単価を設定した上で、各パターンにおいて、年間収入とランニングコストを整理し、収支構造を試算する。

3-1:周辺環境の把握、整理

【0】 ※1章で整理
新潟市の概要、上位計画

【0】 ※1章で整理
古町地区の概要、上位計画

【3-1-1】
西堀地下施設の概要

【3-1-2】
課題および検討の方向性の整理

3-2:周辺市場に基づく活用パターンの収支試算(活用パターン①②)

【3-2-1】
周辺市場(賃料水準、駐車場料金水準、競合状況)の調査

【3-2-2】
稼働率・単価等の検討、設定

3-3:その他収入源に関する検討(活用パターン③以降)

【3-3-1】
その他収入源整理、利活用シミュレーション

3-4:活用パターンに関する収支試算

【3-4-1】
前提条件整理

【3-4-2】
収支試算結果

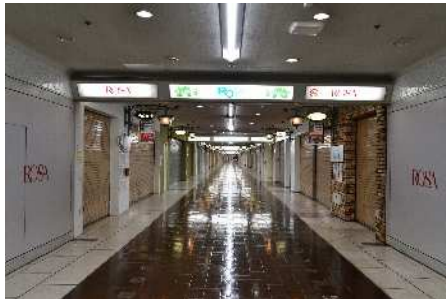
【3-4-3】
考察

3 利活用収益シミュレーション

3-1: 周辺環境の把握、整理

3-1-1: 西堀地下施設の概要

概要



- 概要
- 【開業日】
- ・1976/10/16
- 【アクセス】
- ・JR新潟駅からバス約10分
- 【構成】
- ・地下1階: 西堀ローサ
 - ・地下2階: 西堀地下駐車場
- 【面積】
- ・地下1階: 商業3,261㎡(46区画)
通路3,128㎡
 - ・地下2階: 4,651㎡(車室: 112台分)
- 【運営】
- ・地下1階: 新潟地下開発株式会社
(新潟市が55.16%の出資をする
第三セクター)※R7.7月末 解散
 - ・地下2階: 新潟市(指定管理)
- 【主な接続ビル】
- ・NEXT21(区役所)
 - ・古町ルフル(市庁舎を含む複合施設)



西堀地下施設の位置図

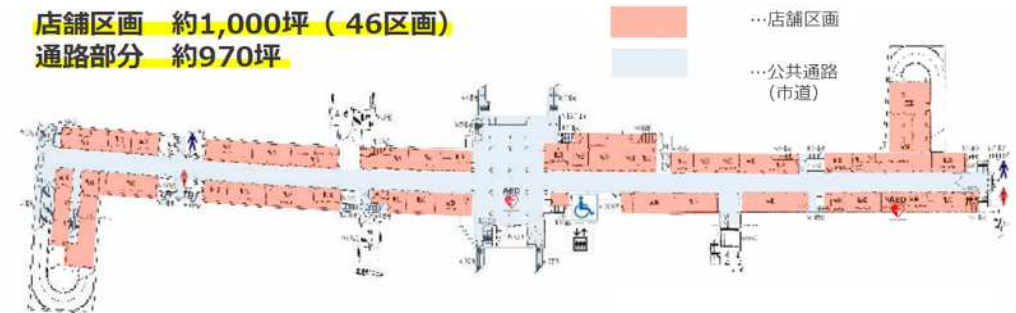
計画背景

- ・県内随一の繁華街であった古町
- ・新潟県は国内第3位の自動車急増県
⇒路上駐車対策が交通行政のテーマ

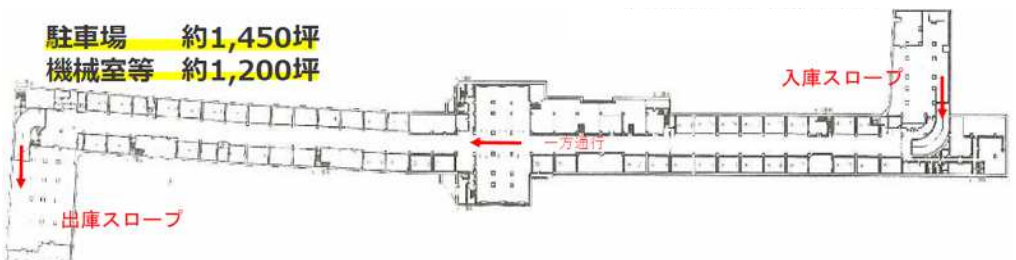
地下に商店街を併設した
駐車場を建設

図面

店舗区画 約1,000坪 (46区画)
通路部分 約970坪



駐車場 約1,450坪
機械室等 約1,200坪



6番館ビル

6F	オフィス
5F	オフィス
4F	オフィス
3F	オフィス
2F	商業/オフィス
1F	P出口 商業

7番館ビル

オフィス
オフィス
オフィス/住居
オフィス/住居
商業/住居 オフィス
商業/住居 P入口

B1	商業区画	…新潟地下開発×他民間の共有
	公共通路	…新潟地下開発×他民間の共有
	商業区画	…新潟地下開発 管理&所有
B2	地下駐車場	…新潟市管理 (駐車場は所有、通路は共用部)

3 利活用収益シミュレーション

3-1: 周辺環境の把握、整理

3-1-1: 西堀地下施設の概要

地下街建設時の周辺状況(1976年)

○古町地区の最盛期

- ・17世紀から、奉行所→県庁→市役所と庁舎が存在
- ・昭和10年代からは2つの百貨店を中心に栄えた
- ・その後も、都市の発展とともに商業施設が集積



年	項目
1937年 (S12年)	百貨店2店開業 (三越、大和の前身)
1964年 (S39年)	西堀の道路化 (堀の埋立工事)
1976年 (S51年)	西堀ローサ (地下駐車場) 開業
1978年 (S53年)	カミーノ古町 (商業ビル) 開業
1982年 (S57年)	上越新幹線開業
1989年 (H1年)	市役所移転 → 再開発 ※1993年 NEXT21 (商業ビル) 開業

周辺商業ビルの過去20年の動向(2000年～)

年	主な対応策	商業施設の動向
2001年 (H13年)	地下駐車場の市営化	●カミーノ古町 ○イオン新潟南
2006年 (H18年)	整理回収機構による経営再建 (～H28年) ※金融債務の整理策 (劣後ローン9億円)	●大和新潟店 ●WITHビル
2011年 (H23年)	機械式駐車場の平面化 (駐車台数減)	
2017年 (H29年)	NEXT21への中央区役所移転	●ラフォーレ原宿
2018年 (H30年)	サウディング型市場調査 (地下街利活用ニーズのヒアリング)	
2019年 (R1年)	地下通路の市道化	●新潟三越
2020年 (R2年)	古町ルフルへの庁舎機能移転	

古町、西堀ローサを取り巻く環境

【最盛期】

新潟駅から信濃川を挟んで約2キロメートル離れているが、古町地区には古くからの商店街が発達し、三越や大和百貨店のほか、複数の大型百貨店が店舗を構えていた
⇒西堀ローサはこれらの百貨店と地下で連結しており、バブル期から1990年代前半にかけて大いに賑わい、テナントの売上は約50億円に達した。

【転換期】

・郊外を結ぶバイパス沿いに 大型SCが整備されると、商業の中心は古町から新潟駅や郊外幹線道路沿いにシフト。
⇒2010年にはかつての古町のシンボル・大和百貨店が閉店し、2016年ラフォーレ原宿・新潟が、2020年には三越も古町から撤退した。
⇒2023年3月期の西堀ローサの売上は、最盛期の50分の1まで落ち込んだ。

【現状(その後の対応)】

・西堀ローサの運営会社である新潟地下開発は、2001年には、地下駐車場を新潟市に20億円弱で売却したが、債務超過が解消されず厳しい経営状況が続き、2006年には整理回収機構の承認の下、再建計画を実施。(新潟市は、新潟地下開発へ約9億円の劣後ローンを貸付け)
・市は支援を継続。2009年には観光案内所や健康相談所を開業し、その後もエレベーターやエスカレーター設置によるバリアフリー化を行ったが大きな変化はなし。
⇒2025年3月に約30のテナントが退店し、西堀ローサは閉店し、同年7月末に新潟地下開発は解散した。

3 利活用収益シミュレーション

3-1: 周辺環境の把握、整理

3-1-2: 課題および検討の方向性の整理

新潟市の概要、上位計画(前章までに整理)

- ・目指す都市像を「田園の恵みを感じながら心豊かに暮らせる日本海拠点都市」と定める。
- ・「食と酒」「みなとまち文化」を観光の核と位置付ける。
- ・新潟駅周辺、万代・万代島地区、古町地区を中心とした都市機能集積が求められている。

古町地区の概要、上位計画(前章までに整理)

- 以下5点が求められている。
- ・みなとまち文化の体験拠点
 - ・回遊性向上の中核施設
 - ・商業・観光機能の再生
 - ・文化創造・交流空間
 - ・都市機能の強化

西堀地下施設新潟市の概要(本章で整理)

- ・県内随一の繁華街であった古町に、路上駐車対策として、「地下に商店街を併設した駐車場」を建設
- ・市として、商業の中心が古町から万代エリアに移り、古町・西堀地下施設の衰退
- ・西堀地下施設は、「にいがた2km」エリアの中で、古町地区の歴史と価値創造の拠点として位置づけられる

課題の整理

- ①「食と酒」「みなとまち文化」をはじめとした、地域の価値を活用し、地域課題解決に繋げる必要性。
⇒古町地区は、地域事業者や新規出店者が集積。
- ②都市構造の変動により、古町や西堀地下施設の衰退が進んだため、西堀地下施設単体ではなく、広域的にエリア全体で計画検討を進める必要性。
⇒駅周辺、万代・万代島地区、古町地区を中心とした都市機能集積が求められ、古町地区は歴史と新規価値創造の拠点として位置付けられる。
- ③地下空間を活かした避難施設・備蓄機能など、都市・防災機能の強化を視野に入れた計画検討の必要性。

視野に入れる計画／コンテンツの方向性

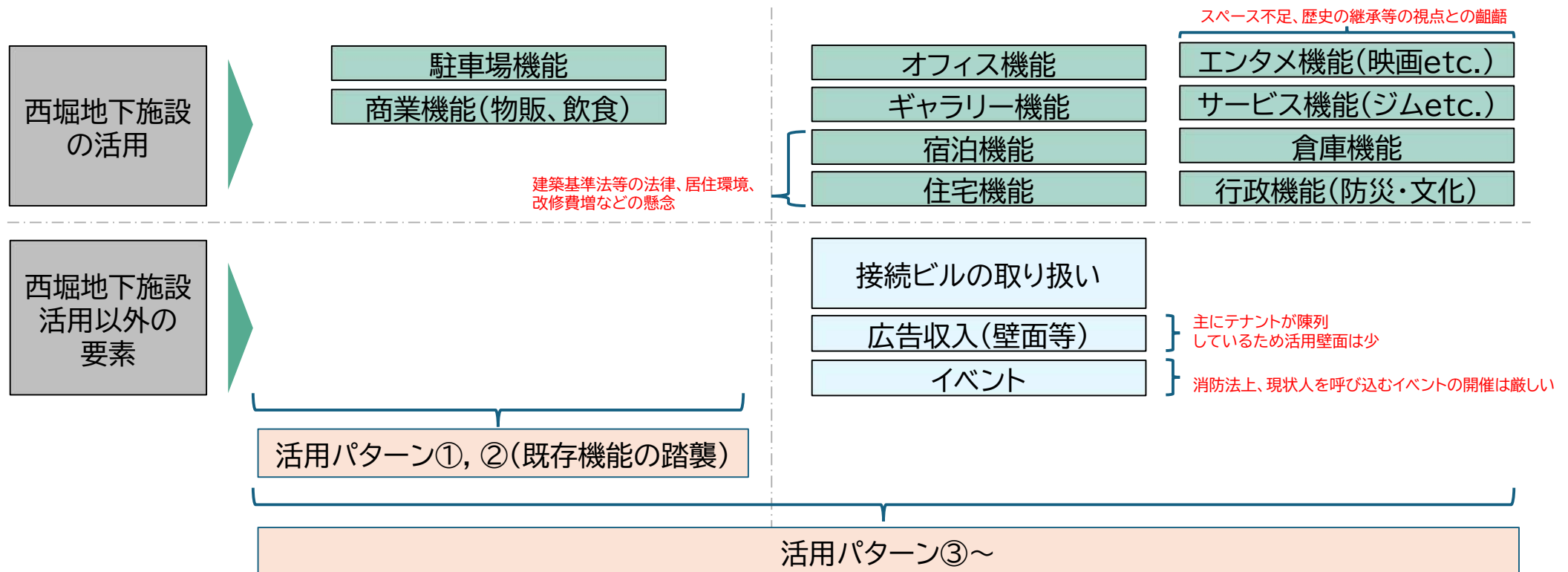
- ①西堀地下施設単体の用途、収益性の精査
- ②広域的な計画の方向性整理(エリアビジョン、地域事業者連携など)
- ③その他収入(その他敷地活用・連携、広告収入、イベント)

3 利活用収益シミュレーション

3-2: 周辺市場に基づく活用パターンの収支試算(活用パターン①②)

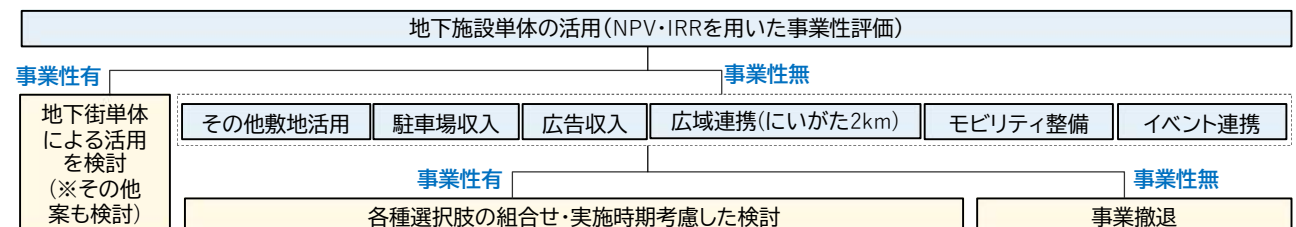
3-2-1: 周辺市場(賃料水準、駐車場料金水準、競合状況)の調査

コンテンツの洗い出し



【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、上記の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。**



3 利活用収益シミュレーション

3-2: 周辺市場に基づく活用パターンの収支試算(活用パターン①②)

3-2-1: 周辺市場(賃料水準、駐車場料金水準、競合状況)の調査

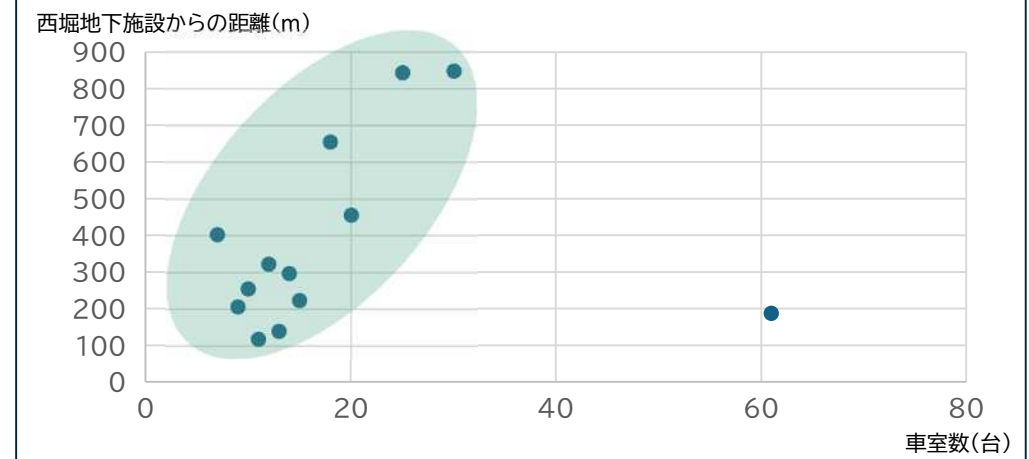
駐車場機能

○西堀地下施設周囲800m圏内の駐車場の立地



	車室数(台)	屋内/屋外	料金体系
①	61	屋内	30分200円、24時間最大800円
②	9	屋外	40分200円、24時間最大600円、夜間最大300円
③	11	屋外	30分200円、24時間最大700円
④	12	屋外	30分200円、24時間最大800円
⑤	15	屋外	30分200円、24時間最大700円
⑥	13	屋外	30分200円、24時間最大700円
⑦	7	屋外	30分200円、24時間最大600円
⑧	10	屋外	30分200円、24時間最大700円
⑨	14	屋外	30分200円、24時間最大800円
⑩	20	屋外	30分200円、24時間最大800円
⑪	18	屋外	30分200円、24時間最大700円
⑫	25	屋外	30分200円、24時間最大900円
⑬	30	屋外	30分200円、24時間最大900円

○ポジショニング



○ヒアリング内容

- ・古町全体の駐車場供給は10,000台くらいで、稼働率は6割程度と供給過剰であるが、狭隘なコインパークが多いため、まとまった広さを持った西堀地下駐車場や、大型立体駐車場が選ばれる傾向にある。(新潟市)
- ・新潟居住者は、大体1家に2台車を持っているため、駐車場需要はまだみだある。若い人はカーシェアを使用している人もいる。
- ・天候(雪、暑さ)なども踏まえれば、地下駐車場に優位性もある。(新潟市)

○まとめ

- ・西堀地下施設周辺に駐車場は点在しているが、駐車可能台数は20台前後が多く、まとまった駐車場は少ない。
- ⇒西堀地下施設の駐車可能台数は、112台であるため強みとなる可能性。
- ⇒ターゲット設定やニーズ調査を別途実施することで、より正確な駐車場整備方針が導出可能。
- ・料金体系は、凡そ「30分200円、最大料金800円」程度の傾向である。

3 利活用収益シミュレーション

3-2: 周辺市場に基づく活用パターンの収支試算(活用パターン①②)

3-2-1: 周辺市場(賃料水準、駐車場料金水準、競合状況)の調査

商業機能

○商業機能(貸店舗・空き店舗・テナント)の立地と賃料坪単価



	住所	築年数(年)	面積(㎡)	賃料(千円)	坪単価 (千円/月坪)
①	西堀通 8 番町	31	104.7	50	1.6
②	西堀前通 8 番町	47	26.4	77	9.6
③	西堀前通 6 番町	48	31.0	110	11.7
④	古町通 7 番町	69	32.0	130	13.4
⑤	古町通 8 番町	47	79.6	220	9.1
⑥	古町通 8 番町	47	79.6	231	9.6
⑦	西堀通 3 番町	46	195.0	324	5.5
⑧	古町通 7 番町	35	500.0	400	2.7
⑨	西堀前通 6 番町	19	208.3	1,178	18.7
	平均	43	139.6	302	9.1

※物件参照条件: ①西堀地下施設800m圏内、②テナント募集中物件、③飲食用途可能、
④地上1階物件、⑤用途地域: 商業系

<参照: <https://www.athome.co.jp/rent.store/>>

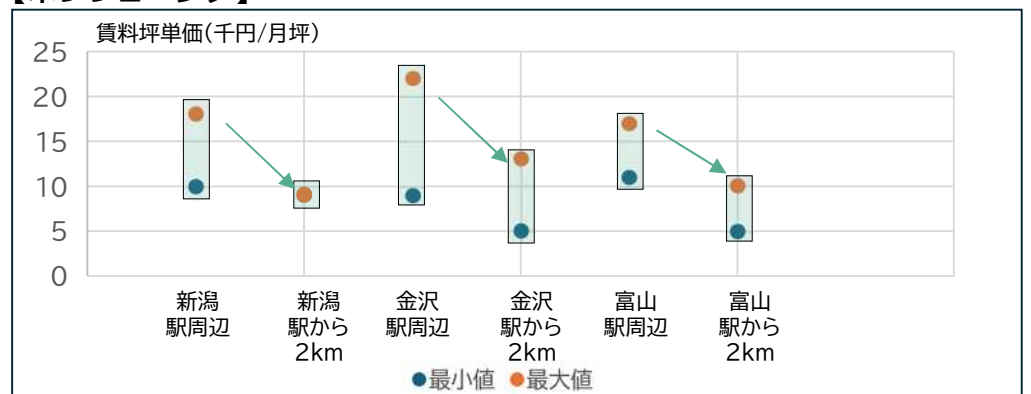
○参考: 他都市比較

【賃料坪単価(地上1階の場合 ※「西堀ローサ営業時」を除く)】

エリア		賃料坪単価(千円/月坪)
西堀ローサ営業時(固定賃料の場合)		3.0
新潟駅周辺		標準: 10~14 好立地: 14~18
金沢市	金沢駅周辺	標準: 9~14 好立地: 14~22
	金沢駅から2km程度	標準: 5~10 大通り沿い: 10~13
富山市	富山駅周辺	標準: 11~14 好立地: 14~17
	富山駅から2km程度	標準: 5~8 大通り沿い: 8~10

<参照: <https://www.athome.co.jp/rent.store/>>

【ポジショニング】



○まとめ

・西堀地下施設周辺の貸店舗・空き店舗・テナントを基に分析の結果、賃料坪単価は地上1階で9.1千円程度であり、西堀ローサ営業時の固定賃料は3.0千円程度であった。

3 利活用収益シミュレーション

3-2: 周辺市場に基づく活用パターンの収支試算(活用パターン①②)

3-2-2: 稼働率・単価等の検討、設定

■ 駐車場

○西堀地下施設周辺の相場

料金設定(円)	駐車可能台数(台)	稼働率	屋内外
30分 200円 最大料金800円	112	60%	屋内

【西堀地下施設駐車場営業時の利用台数】

年度	1日平均利用台数(台)
H26	393
H27	396
H28	364
H29	511
H30	605
R1	615
R2	592
R3	581
R4	603
平均	518

○稼働率・単価等の設定

【金額等】

料金設定(円)	駐車可能台数(台)	1日平均利用台数(台)	屋内外
30分 200円 最大料金800円	112	518	屋内

【イメージ】



■ 商業機能

○西堀地下施設周辺の相場

【賃料坪単価(地上階)】

用途	賃料坪単価(千円/月坪)
商業	9.1

【地下階テナントの賃貸借による補正率(地上階に対する賃料減少率)】

階数	面積(m ²)	金額(千円/月)	坪単価(千円/月坪)
1	172	624	12
	171	686	13
1階 平均	172	655	13
B1	125	334	9
	171	559	11
B1階 平均	148	447	10
B1階坪単価/1階坪単価			0.7

○稼働率・単価等の設定

【商業機能の賃料相場および、物販・軽飲食・重飲食の分類】

区分	「商業(物販・飲食)」相場(千円/月坪) ※1	補正係数 ※2	想定相場
物販	6.37	0.97	6.18
軽飲食		1.10	7.01
重飲食		1.22	7.77

(※1)算出方法: 地上階の賃料坪単価(9.1千円/月坪)×補正率(0.7)=(6.37千円/月坪)

(※2)算出方法: 新潟市中央区の物販用空店舗(1F)は8~12千円/坪、飲食物件は概ね9~13千円/坪
(参照: アットホーム賃料データ)

【イメージ】



軽飲食



重飲食



物販

3 利活用収益シミュレーション

3-3:その他収入源に関する検討(活用パターン③以降)

3-3-1:その他収入源(テナント、駐車場、広告、イベントなど)の整理

シェアオフィス機能

○西堀地下施設周囲800m圏内の立地および料金体系

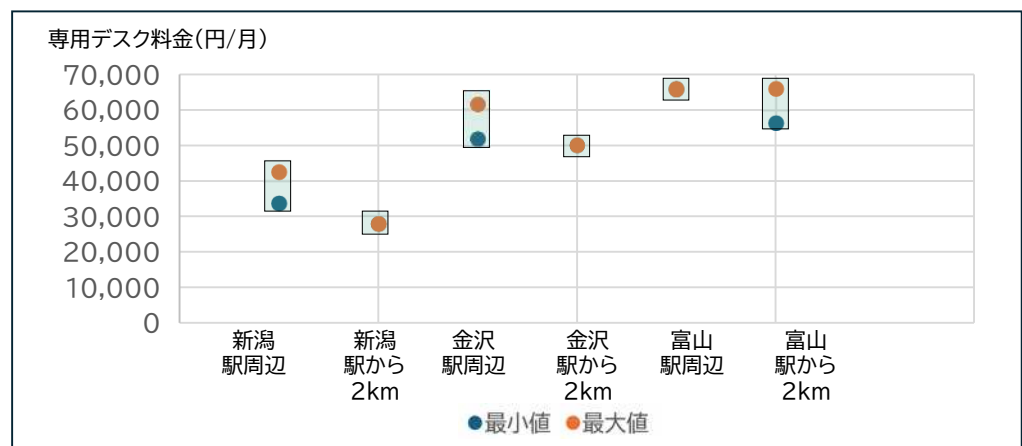


	料金体系
①	<ul style="list-style-type: none"> ・2時間:4,400 円(税込) ・追加 1時間:2,200 円(税込) ・パック料金:7時間 14,300 円、8時間 16,280 円、9時間 17,820 円、10時間 19,800 円、11時間 20,680 円、12時間 21,780 円(税込)
②	<ul style="list-style-type: none"> ・個室レンタルオフィス(プライベートオフィス):見積もり対応 ・バーチャルオフィス:¥18,900～ ・コワーキング/専用デスクプラン:¥13,900～ ・専用デスク(固定デスク/専用ブース):¥27,900 ・貸し会議室:¥990/時間

○参考:他都市比較 【専用デスク料金】

エリア	料金体系
新潟駅周辺	¥33,900～¥42,500
金沢市	金沢駅周辺
	¥51,900～¥61,500
富山市	金沢駅から2km程度
	¥50,000前後～
富山市	富山駅周辺
	¥65,900～
富山市	富山駅から2km程度
	¥56,500～¥65,900

【ポジショニング】



○まとめ

- ・西堀地下施設周辺のシェアオフィスを分析の結果、専用デスクで27,900円程度であった。
- ・また他都市と比較すると、富山>金沢>新潟の順で、料金体系の水準が高い傾向にある。

3 利活用収益シミュレーション

3-3:その他収入源に関する検討(活用パターン③以降)

3-3-1:その他収入源(テナント、駐車場、広告、イベントなど)の整理

ギャラリー機能

○西堀地下施設周囲800m圏内の立地および料金体系



	金額	特徴
①	39.9千円/日 ※	展示会・講習会・会合、貸し画廊・レンタルギャラリー
②	無料	創作活動・絵画・写真・工芸の展示用途
③	-	毎月展示替えて個展・グループ展を実施
④	-	展示ギャラリー
⑤	-	画廊・展示スペース

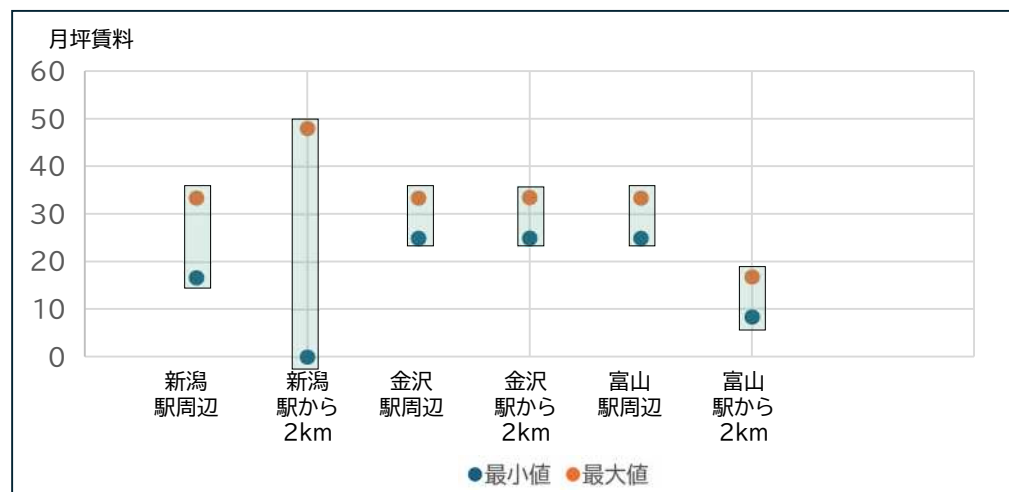
※月坪単価換算(41.44㎡):稼働率25%→24千円、50%→48千円、75%→72千円、100%→95千円
 ※上記に関して、金額15千円/日の場合:稼働率25%→9千円、50%→18千円、75%→27千円、100%→35千円

○参考:他都市比較 【日別貸出料金】

エリア	料金体系(千円)	参考:坪賃料変換(千円/月坪) ※
新潟駅周辺	10~20	16.7~33.3
金沢市	金沢駅周辺 金沢駅から2km程度	15~20 25~33.3
富山市	富山駅周辺 富山駅から2km程度	15~20 8.3~16.7

※設定条件:稼働率50%、面積30㎡

【ポジショニング】



○まとめ

・西堀地下施設周辺は、料金のレンジが広く、既存物件では無料から最大39,900円/日で運営されている。
 ⇒また商業等は単価が低い設定となるため、ギャラリーやシェアオフィス等も合わせた検討を行うことで、収益化につながる可能性。

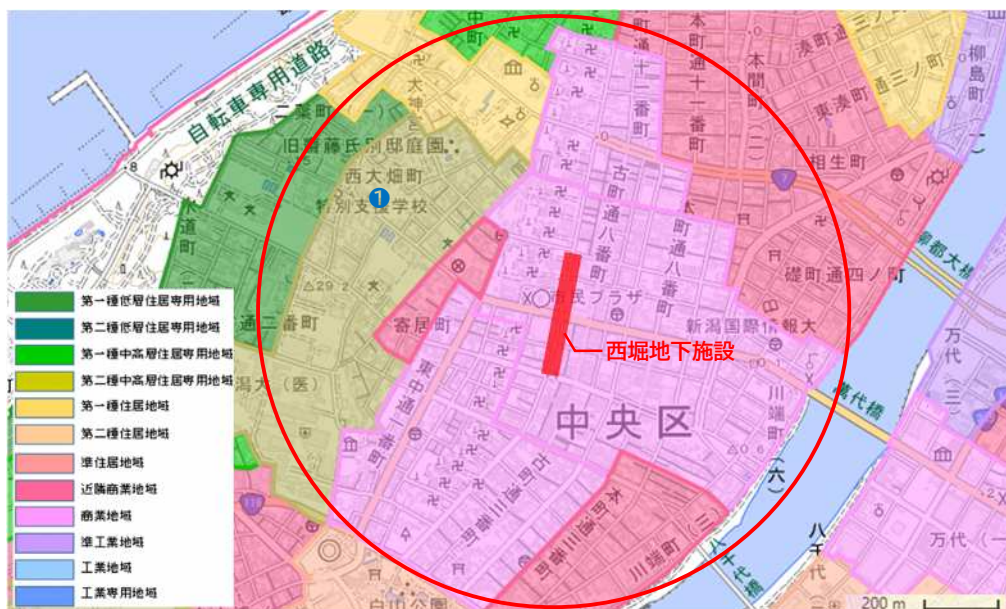
3 利活用収益シミュレーション

3-3:その他収入源に関する検討(活用パターン③以降)

3-3-1:その他収入源(テナント、駐車場、広告、イベントなど)の整理

倉庫

○西堀地下施設周囲800m圏内の立地および料金体系



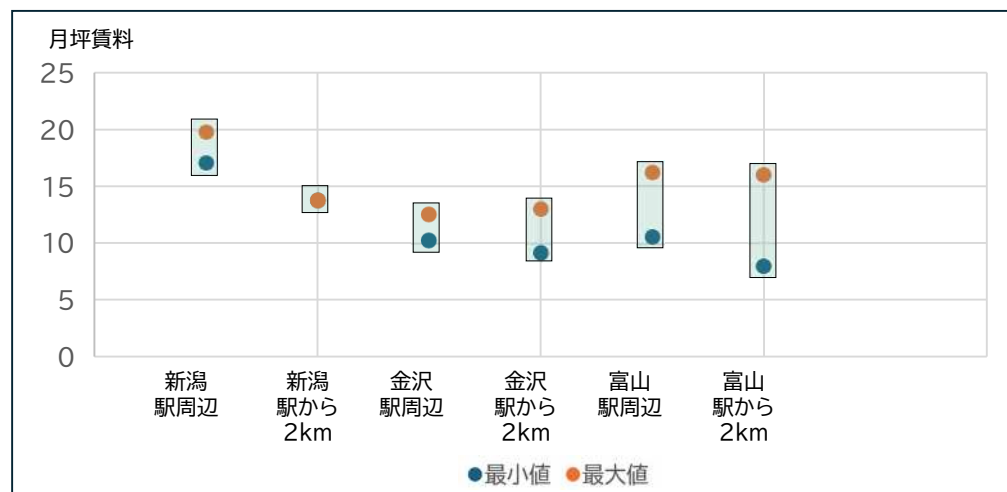
	金額
①	[S(113×138×144cm)] 7.7千円/月 [M(173×173×180cm)] 11千円/月 [L(193×193×194cm)] 13.2千円/月 [LH(241×143×208cm)] 15.95千円/月 ⇒平均:13.8千円/坪

○参考:他都市比較 【日別貸出料金】

エリア	参考:坪賃料変換(千円/月坪) ※
新潟駅周辺	16.7~33.3
金沢市	金沢駅周辺 25~33.3
	金沢駅から2km程度 25~33.3
富山市	富山駅周辺 25~33.3
	富山駅から2km程度 8.3~16.7

※設定条件:稼働率50%、面積30㎡

【ポジショニング】



○まとめ

・西堀地下施設周辺の既存施設の相場は、月坪13.8千円程度である。

3 利活用収益シミュレーション

3-4:活用パターンに関する収支試算

3-4-1:前提条件整理

前提条件整理:収入(本章のシミュレーション結果を参照(以下詳細))

○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	112518(参考:4.6回転/日)	

○駐車場以外

	面積(m ²)	レンタル比※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

※1:原則テナント区画一式賃貸のためレンタル比は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、年間賃料はレンタル比と併せて算出。
※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

前提条件整理:支出

・修繕費、その他費用に関して、前章のシミュレーション結果を参照

前提条件整理: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)」

シミュレーション方法

①活用範囲の選択

		【活用パターン①】	【活用パターン②】	
		旧商業区画 駐車場区画	旧商業区画 駐車場区画	活用 未活用
		パターン① 駐車場+旧商業区画	パターン② 駐車場のみ活用	
活用範囲	【B1】旧商業区画	○	×	
	【B2】駐車場	○	○	
傾向	更新費、LCC	高	低	
	関連法令の確認	不要	要	



②コンテンツ(用途)の選択

西堀地下施設の活用	駐車場機能	オフィス機能	エンタメ機能(映画etc.)
	商業機能(物販、飲食)	ギャラリー機能	サービス機能(ジムetc.)
		宿泊機能	行政機能(防災・文化)
		住宅機能	倉庫

		【活用パターン③】	【活用パターン④】	
		旧商業区画 駐車場区画	旧商業区画 旧商業区画 駐車場区画	活用 未活用
		パターン③ 駐車場+旧商業区画	パターン④ 駐車場+旧商業区画	
活用範囲	【B1】旧商業区画	○	×	
	【B1】旧商業区画	○	○	
	【B2】駐車場	○	○	
傾向	更新費、LCC	高	低	
	関連法令の確認	○	×	
用途	オフィス、倉庫等	不要	要	

3 利活用収益シミュレーション

3-4:活用パターンに関する収支試算

3-4-2:収支試算結果

1. 詳細版

(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)		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 ※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		-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) ※2	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
	NPV(支出額をCとした場合)	1,276	10,831	12,397	9,287	1	6,049	610	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%	4.00%	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

3 利活用収益シミュレーション

3-4:活用パターンに関する収支試算

3-4-2:収支試算結果

2. 概要版

(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）		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
損益分岐 （事業期間累計）	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
	NPV（支出額をCとした場合）	1,276	10,831	12,397	9,287	1	6,049	610	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%	4.00%	4.02%	4.04%	4.02%	4.03%	4.01%	4.04%

3 利活用収益シミュレーション

3-4:活用パターンに関する収支試算

3-4-3:考察

- 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。**

支出額の大きい順

活用パターン		①	③	③	③	③	④	④	④	④	④	⑤	⑥	②
長期修繕計画内活用パターン		A	③-1	③-2	③-3	③-4	④-1	④-2	④-3	④-4	④-5	⑤-1	⑥-1	B
活用範囲		【B1】全面活用 【B2】駐車場	【B1】全面活用 【B2】駐車場	【B1】全面活用 【B2】駐車場	【B1】全面活用 【B2】駐車場	【B1】全面活用 【B2】駐車場	【B1】半分活用 【B2】駐車場	【B1】半分活用 【B2】駐車場	【B1】半分活用 【B2】駐車場	【B1】半分活用 【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	【B1】未活用 【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)		6,756,893	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	4,537,680
支出(事業期間累計)		13,037,820	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	5,821,520
NPV		-6,018,080	-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	-2,028,009	-1,528,160

NPVの大きい順

活用パターン		②	⑤	⑥	④	④	④	④	④	③	③	③	①	③
長期修繕計画内活用パターン		B	⑤-1	⑥-1	④-2	④-5	④-3	④-1	④-4	③-1	③-4	③-2	A	③-3
活用範囲		【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】半分活用 【B2】駐車場	【B1】半分活用 【B2】駐車場	【B1】半分活用 【B2】駐車場	【B1】半分活用 【B2】駐車場	【B1】半分活用 【B2】駐車場	【B1】全面活用 【B2】駐車場	【B1】全面活用 【B2】駐車場	【B1】全面活用 【B2】駐車場	【B1】全面活用 【B2】駐車場	【B1】全面活用 【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)		4,537,680	7,968,173	6,252,926	6,573,433	6,252,926	6,135,736	5,659,561	4,537,680	8,609,187	7,968,173	7,733,791	6,756,893	4,537,680
支出(事業期間累計)		5,821,520	8,980,520	7,856,240	9,884,890	9,884,890	9,884,890	9,884,890	9,884,890	13,037,820	13,037,820	13,037,820	13,037,820	13,037,820
NPV		-1,528,160	-2,003,073	-2,028,009	-3,501,677	-3,686,418	-3,753,967	-4,028,434	-4,675,088	-4,950,416	-5,319,897	-5,454,995	-6,018,080	-7,297,237

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

2025年11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