

事業者サウンディングの中間報告

1. 調査概要

高度経済成長期に建設された西堀ローサは、一定の都市機能を果たしてきたが、社会経済の変化を踏まえながら、今後のあり方検討を進めている。民間事業者等の幅広い意見や提案を聞き、効果的な活用方法や、事業化の可能性を探るために、サウンディング型市場調査を実施してきた。

■ 対話の目的・主旨

- 経営感覚やマーケティングの視点を持った事業者等と対話することで、市場性や事業性の有無、施設利活用の可能性を把握する
- 事業者の参入意欲や参入条件を把握する

■ 実施経過

- ① 実施期間：令和6年8月5日～
(令和7年11月に実施した実現可能性調査結果を各事業者へ提供)
- ② 対話を行った事業者：26者（市内＝13者、県内＝1者、県外＝12者）
- ③ 事業者属性：不動産業、商業デベロッパー、コンサルタント、サービス業など

2. サウンディング型市場調査の実施状況

■ 民間事業者の意見概要

【施設利活用の可能性】

- 地下街は規制も多く、地上と比べコスト面で大きなハードルがある。
- 設備の老朽化が著しく、改修コストが課題となる。
- 老朽施設を整備するのにどのくらいの期間がかかるか。また、施設が耐えられるか疑問。
- 施設維持に企業としてどこまで経費を投入できるか、検討が必要。
- 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。

【市場性・事業性】

（古町の市場性）

- 新潟は市街地が広く、中心市街地も駅、万代、古町と3つに分かれており、需要や都市機能が分散している。さらに、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。
- 古町は、駅前や万代とは異なり、歴史的な町並みや、個性豊かな飲食店、尖ったコンテンツがあり、新潟らしい個性や魅力がある。

（西堀ローサの事業性）

- 変化が早く、将来予測が立てにくい時代であり、影響が長期にわたる大規模投資を判断するには、周辺状況を見極める必要もあり、検討には時間がかかる。
- 施設の収支をあわせるのは、不可能に近いのではないか。

【参入意欲・参入条件】

- 参入コストが分からないと判断できない。施設が複雑で大きく、物件の調査だけでも相当な労力が必要（行政の協力が必要）。
- 周辺の環境的側面・社会的側面・経済的側面を分析し、利活用に向けた基礎データをそろえていくことが有用。
- 西堀ローサ利活用の社会的意義や地域にとっての価値、周辺エリアの将来像が見えてこないと判断が難しい。

【活用アイデア】

- 文化、観光施設など
- 幅広い世代が集える図書館のような機能
- 近隣の学生や若者の表現の場
- 県内アンテナショップなどの物販・飲食施設
- 天候に左右されず子どもが運動できる使い方、アーバンスポーツなど