

西堀地下施設利活用検討プロジェクト・チームからの報告会

議事概要

開催日時	令和 8 年 8 月 21 日（金） 13 時 15 分から 14 時 00 分	
場 所	新潟市役所 秘書課第 2 会議室	
出席者	所属・役職等	氏名
	市長	中原 ハー
	参与	井崎 規之
	新潟市・プロジェクト・チーム	（総括）副市長 三富 健二郎 （副総括）経済部長 小野 秀之、都市政策部長 高島 康憲 （プロジェクト・チーム員） ・政策企画部政策監グループ 島津 直輝 ・危機管理防災局防災課 渡部 淳 ・経済部商業振興課 細川 祐子 ・都市政策部まちづくり推進課 中山 博志 ・建築部建築行政課 齋藤 真一 ・建築部建築保全課 森内 昭光 ・建築部公共建築課 石田 淳 ・土木部土木総務課 松野 始 ・財務部財務課 上野 琢磨 ・財務部財産活用課 小泉 求
	事務局	経済部商業振興課 佐藤 夏樹、佐藤 隆広、勝俣 都
		・(株)日建設計総合研究所 白 機錫 ・日建設計コンストラクション・マネジメント(株) 吉岡 優一
議 事	1. プロジェクト・チームからの報告 ① 有識者会議委員からの意見の中間報告 ② 市民意見（意見募集・トークイベント）の中間報告 ③ 古町関係者ヒアリングのまとめ ④ 事業者サウンディングの中間報告 2. 協議（質疑応答等）	
報道機関	あり	

◆開会

◆市長挨拶

はい、それでは皆様お疲れ様でございます。西堀ローサは、新潟市の中心の古町に位置しまして、長い間賑わいをもたらす施設として大きな役割を果たしてきました。しかし、この西堀ローサを、今後活用するということになりますと、施設の大規模な修繕を行わなければならないと、また将来の維持管理費などを考慮する必要が出てまいります。

そのため、検討にあたりましては、庁内プロジェクト・チームを設置するとともに、構造が複雑な地下施設であるため、有識者会議を設置し、議論を進めていただいているところです。また、これまでトークイベントや、特設ホームページなど、市民の皆様からも多くのご意見・ご要望をいただいております。

本日は、それらの状況について、中間報告をしてもらいます。また、有識者の皆様からは、市の意向があれば、是非出してほしいというご意見もあるようでありますので、本日は皆様と率直な意見交換をしながら、現時点での、新潟市としての考え方を集約したいと思います。よろしくお願いいたします。

また、本日大変ご多忙のところ、日建設計のおふたりからもご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。

◆出席者紹介

事務局より、庁内の出席者は、次第の裏面のとおりであること、及び株式会社日建設計総合研究所及び日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社からの出席について紹介があった。

1. プロジェクト・チームからの報告

プロジェクト・チーム員の商業振興課より、検討状況の中間報告を行った。

① 有識者会議委員からの意見の中間報告 資料1

- ・有識者会議の設置目的や就任委員・オブザーバーを紹介。
- ・これまでに2回の有識者会議を開催し、「施設単体だけでなく、古町エリア全体を良くする検討が必要である」と全委員共通で意見があった。また、「限られた財源の中では将来世代に負担を残してはいけない」「一度に大規模開発し、後戻りできないよりは、小さく段階を踏んで始めていくこと」「国道や市道の下に埋設されているインフラなどに影響があるのでは」といった意見があった。

② 市民意見（意見募集・トークイベント）の中間報告 資料2

- ・意見募集は6月7日に開始し、有識者会議が終わる12月頃まで行う予定。
- ・7月末までに160件の意見があった。地下商店街として栄えていた頃の西堀ローサを知っている方々の層が大多数であるため、将来この施設を使う世代である若年層への発信と意見募集を意識したい。
- ・7月13日に開催した市民参加型トークイベントについて、当日は94名が参加。本市からの概要説明や講演などをお聞きいただいた後、11班に分かれてグループワークを行った。
- ・グループワークで広く共有された論点として、特に考慮すべきものは、議論の場において若い世代の不在を見直す必要があること。そして、市単独の費用負担を問うもの。その他、「収益が見込めないのにどのように維持していくのか」「市民が判断するための前提条件の提示が不足している」等があった。

③ 古町関係者ヒアリングのまとめ **資料3**

- ・ヒアリングは、13の民間事業者・団体に対し実施。
- ・ヒアリングを行う中で共通点は、古町エリアには歴史や文化の蓄積、魅力ある個店があり、他にはない価値があるという点。一方、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は低下しているという声もあった。
- ・施設としての西堀ローサについては、商業施設としての再生は全員が否定的。機能転換案として倉庫や遊び場、ギャラリーなどの発言があったが、それを西堀ローサが引き受けるべきなのかという点、そうではなく、地上でも十分引き受けることができるのではと位置付けているようだった。
- ・古町エリアの駐車場についての考察も複数あった。今後の検討の参考にしていく。

④ 事業者サウンディングの中間報告 **資料4**

- ・サウンディングは、令和6年8月から実施し、これまでに26者と対話。
- ・老朽化した地下施設であり、コスト面で大きなハードルがあるということが共通意見。全長330mの広大な施設をいきなりフル活用するのではなく、段階的な開発の可能性について、複数意見があった。市場性・事業性に関して、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という意見があった。
- ・本市が令和7年に実施した実現可能性調査による改修費や30年間の維持管理費を各企業で分析をいただいているが、未だ公共と民間での費用分担の話をする段階に至っていない。行政側の財政負担を抑えながら、ビジネスが成立するのかが重要な点だと認識している。民間事業者から具体的な提案をいただくために、まずは今後の施設のあり方の検討を早急に進めていかなければならない。

2. 協議

(中原市長) このローサの活用については、3つの方法があると思っている。1つは、廃止をして埋め立てる方法、2つ目は通路だけを残して利用を続けていく方法、3つ目が有効活用していく、再活用するという点。1点目の廃止・埋め立て、2点目の現在の通路のみ利用、この2つの項目についての課題と見解を、日建設計の方々からお聞きしたい。

(吉岡氏) まず廃止に関して、インフラが地下空間の上と下であり、そのインフラをどう盛り替えていくか、別の場所に持っていくかというところが、直近では何がどこをどう通っているのかというあたりを整理しながら把握していくというところが、非常に大きな課題。

また、廃止する場合に、国交省の中でも議論されるべき内容だと思うが、「残置する」というよりは「撤去せよ」というのが原理原則。前例のない工事で、大規模な工事になる。埋め戻しをしてはどうか、という具体的な検討は、今後されていくと思うが、大きな話としては廃止することに対して、インフラに関して非常に大きな検討が待っていることから、非常に難しい。

通路で部分活用することについては、どの範囲を通路として活用するかということが前提としてある。仮に全ての範囲を通路として活用する場合、飲食店や図書館の用途など様々なアイデアと比べると、建築の設備としては簡便になるため、維持管理に関して、全面的に使うよりは比較的成本は抑えられる方法にはなる。ただし、どの範囲を通路で使っていくのかというあたりも非常に重要な議論になるため、その話を含めて、通路をどの範囲で使っていくかというところが検討課題になるだろう。

(中原市長) 全国的に廃止埋め立てをした地下施設はあるか。

(白 氏) 正確に調べる必要があるが、名古屋で1件埋め戻した事例があるという状況。

(中原市長) 通路のみの利用の場合、どういう維持管理費が必要になるか。

(吉岡氏) まずは構造体としての健全性を確保するために、湧き出ている水の状況をモニタリングしながら、適切に湧き出ている水を排水処理するということが必須。

その上で、通路に人が通るに足りる快適性が担保できるかというところは、現状カビの臭い・湿った空気で結露した床面等、それを回避するために、空調を回す、つまり風を回すか、エアコンをつけて湿度を下げるということしか考えられない。最低限それは必要になる。その他、設備の維持管理・法定点検をすることは必須。

(中原市長) 330mも長い距離の施設であり、これを分割して利用することも考えている。これを2分割、3分割することが可能か。

(吉岡氏) 2分割、3分割をどういう形にするかは一旦置いておくと、部分的に利用することは可能。

閉鎖区域と非閉鎖区域、使う場所と使わない場所を明確に区切り、使わない場所は原則人が立ち入らない形で運用することになると思う。使う通路の部分は、この範囲だと決めれば、部分的な活用は可能。

ただし、地上と違って地下施設のため、地上に人が安全に出る必要がある。つまり、地下から地上に繋がる通路空間が、非常に重要な要素になる。地上に繋がる通路幅が、どのくらいあるかを慎重に検討していく必要がある。

(中原市長) 分割した時には空調を維持するために、出入口を閉じる必要があると思うが、両端に自動扉のようなものを設置する必要があるか。

(吉岡氏) 空調効率だけを考えれば、現状と同様に扉がついてることは重要。外気と内気が分かれていることは重要であり、設置されている必要性はある。

(中原市長) ここまで、主に地下1階をイメージして質問してきたが、地下2階の駐車場を利用するためには、どういう対応が必要になるか。地下1階と共通・共有する部分、共有しなくてもいい部分、これを分けて説明いただきたい。

(吉岡氏) 地下駐車場は、駐車場法に規定される消防設備が、1番大きな要素。それ自体が、地下1階部分の空間と連動しているものではないが、駐車場を生かす場合、必要な設備が多くなってくる。

地上部分を利活用するために重要な要素としては、受水槽。建物等についている水槽を使って水を処理する必要がある、それが、地上に出てくることになる。その他、消防法・建築基準法関係でどのような設備が必要になるかというのは、用途によって変わる。現状の設備関係が一旦新しくなる必要があるという考え方になる。

(中原市長) 地下には大きな機械室があり、あの機械設備が共有のものである認識がある。分割した場合、あの機械室は利用するか。また、新たに設置するのかどうか。

(吉岡氏) 現状の設備が老朽化しており、現状のまま使うことはできない。分割する利用パターン、もしくは使わない場所が生まれるパターンを整理すると思うが、それに応じて設備設計し、現実的にできる範囲で計画することになる。

(中原市長) 設備設計して新たに置く場合、区切ったところに新たな場所を確保して、新たな機械設備を置くということか。

(吉岡氏) 現状の機械室を利用する。今、機械が入っている場所の機械を一旦撤去し、そこを機械室として新たに利用することになる。地上に置かなければならない設備もあるため、地上の6番館・7番館ビルを撤去・減築し、そこに一部設備を置かなければならない。

(井崎参与) 市長から「分割して活用」と発言があったが、分割の仕方にもよると思うが、地下2階の空間に影響することがあるか。地下1階を分割し、地下2階を駐車場として使用する場合に、何か考慮すべき重大な事項はあるか。

- (吉岡氏) 基本的には、スロープを通して駐車場から地上にアクセスするため、駐車場からの避難経路になる階段と、エレベーターを設置するかの検討はあると思うが、エレベーターで上下するというところの整理ができれば、避難経路として成立してる状況で、範囲が特定できていれば分割は可能。
- (三富副市長) 先ほど、インフラの上下の話をしてたが、より具体的に、インフラの上と下というのは、何がどうなって入っているのか。また、メンテナンスが今どうなっているか伺いたい。
- (吉岡氏) インフラ関係は、電気・ガス・上下水道等々あるが、メンテナンスとしては、いわゆる法定点検は、各社が基準に応じて適用している。
- 上と下の話では、下に通っている電力の幹線は、この街区の電気を通すための大きな線が地下街の下に埋まってる。地下街の上にある設備は、仮に地下街を撤去する場合、地下街を撤去する前にそれらを一旦盛り替えて何も無い状態でないと、撤去する工事ができない。
- 加えて、地下街の下にある電力会社の電力線を、どうするかを検討していかないといけない。現状の地表面にあるものは想像がつくが、非常に深いところに埋まっているものをどう盛り替えていくのかは、まだ想像もできてない。
- (三富副市長) 市民意見等を聴取している中で、若い世代が数%しかないということも課題。将来使っていく世代になる若い世代からの意見も、しっかり取るべきだと思うが、対応策等はあるか。
- (事務局) 大学・高校に出向くなどして、将来世代の意見を集めていく予定。いくつかの学校と調整等もしており、できるだけ早期に行っていきたい。
- (三富副市長) サウンディング型市場調査を2年程やっている中で、参入コストが不明だと事業者側も判断できないという声がある。市側で最終的にこの施設をどうするか方針決定する際にも、投入コストは非常にウエイトの高い判断材料。活用提案がいくつかあるようだが、事業者の皆様とよく対話を重ねながら、先ほど市長が発言したような使い方もいくつかあると思う。概算費用を早期に算出していくことがポイントだと思うが、その辺の必要性についての認識を聞きたい。
- (事務局) 西堀地下施設の利活用について、意欲を示してくださる事業者がいらっしゃることはひじょうにありがたい。民間事業者から、更に具体的な提案をいただくためには、まず市としておおよその整備方針・費用感をお示しすることは、第一歩と考えている。概算費用の調査等、検討を進めていきたい。
- (中原市長) 分割と廃止・埋め立ての場合、先ほどの回答のように、廃止・埋め立ての場合は、単に埋め立てるのではなく、撤去した上で埋め立てる。また、周辺の建物や道路にまで影響を及ぼすため、非常に難しいと思う。その難しいことと、分割で利用することの2つを天秤にかけると、どちらがベターであるという見解になるか。
- (白氏) 「撤去して埋め立てる」というのは、「再活用する」より、はるかに費用がかかるという推測がたっている。もちろん正確な調査と費用の算出も必要になる。ただ、古町の長い歴史と特徴というところを総じて考えた場合は、何かしらの活用をした方が望ましいといった考えはある。
- 地上部に同じ予算をかけて街を活性化させた上で、その人たちが自然に地下施設に誘導されていく、という策を考えた上で、地下に人が自然に流れてくるような人流を作っていくことを並行しながらやらないといけない。地下施設単体の用途的な考え方と、地上部の古町エリア全体をどうしていくかをセットで考えるべき。
- (中原市長) 分割で利用する方向で進んで、その前段として、試行実施のような形で手掛けることが可能か。そのために設備がある程度必要になると思うが、それは可能か。縮小して利用するための最低限の設備投資と、投資して改修が実施できるか。
- (吉岡氏) 消防や建築指導部署等との協議になると思うが、インフラが問題になる時代においては、どういう使い方ができるのかを、社会実験的に行うことは非常に重要。こ

という安全基準でイベントを運営するのであれば大丈夫だと、消防や建築指導部署、市が言えるのであれば、部分的な活用も可能。また、部分的な改修自体は可能。例えば、イベントの電源が取れるようにする、現状、薄暗い照明を更新するとか。

いずれにせよ、かなり時間がかかるプロジェクトであり、段階的に一部の範囲を改修して、その実際の集客や人々の反応を見るような実験は、非常に有効な手段。

(中原市長) 先ほど話があった、事業者が参入する時の配分割合は、市が計算し事業者とやり取りしなければいけないと思うが、一般的にこういった分担割合が普通か、お答えできる範囲で伺えるか。

(吉岡氏) 費用対効果をどうやって検証するか、というのが各自治体において非常に重要。それが説明責任にも繋がってくる。分担割合が何%かというのは、各自治体のプロジェクトの重要度・優先度によって異なるというのが現状。

新潟市が保有する施設の中で、西堀ローサが公共施設としてどのぐらい優先度が高くて、そこに対してどれだけお金を出したら、市の財政として成立するかというところが、大前提としてある。その予算の中で魅力的な活用ができるのであれば、このぐらいの費用は市として出すので、民間としても収益を上げるために、このぐらいの持ち出しができるか、という協議をするのがオーソドックス。

(中原市長) 新潟市として内閣府等にシェルターの要望を出しているが、シェルターとして活用しつつ、別の活用をすることが可能か。

(プロジェクトチーム) 特段、シェルターに特化する必要はないため、別の活用も可能。

◆市長指示

本日の中間報告を聞きまして、有識者会議からはまちづくりの関連や、財政面などについても、前向きながらも厳しいご意見をいただいたと認識しております。

また、市民の皆様からは、飲食のほか、若者の居場所や子どもの遊び場、全天候型の運動・イベントスペースといった活用アイデアを多く頂いており、再活用に向けて要望や期待が多いと感じております。

有識者の皆様からのご意見や、市民の要望・意見、そして本日の意見交換を踏まえ、本日の取りまとめとしては、再活用に向けて多額の予算が必要になること、また、将来の負担といったことも十分に考慮する必要があることから、全面活用する案だけではなく、分割して段階的に整備していくという考え方も、私としては現実的で非常によい方法だと思いますので、分割活用をさらに具体的に検討するよう、皆様から引き続きお願いしたいと思います。

また、検討を進めるためにも、分割で活用した場合の、コストの積算も、もう少しスピードを上げて進めていただきたいと思います。さらに国の財源メニューが利用可能になるかどうかということも重要ですので、財源メニューの精査をお願いするとともに、必要があれば国に対して要望してまいります。

また、現在、民間の方からの参入について、いくつかご提案をいただいておりますが、民間の方が参入を検討する際には、先ほどからのお話のとおり、事業者の費用負担がどうなるかといった参入条件が重要になります。これがないと、民間事業者との突っ込んだ話し合いはできないと思いますので、参入条件づくりもしっかり早く進めていただきたいと思います。

改めて、西堀ローサは「にいがた2 km」に位置し、新潟市にとっては大変重要な資産でありますので、本日の中間報告で共有しました内容を踏まえ、市民にとってより良い利用が図られるよう、積極的に検討してまいります。

今後、本日確認した内容を有識者会議と共有するとともに、プロジェクト・チームの皆様には、今年度内の基本的方針案に向けて引き続き調査・検討を精力的に行っていただきたいと思います。