

新潟市西堀ローサのサウンディング型市場調査 実施状況の中間報告

1. 調査概要

高度経済成長期に建設された西堀ローサは、これまで一定の都市機能を果たしてきましたが、社会経済の変化を踏まえながら、今後の在り方を考えるべきタイミングにあります。今後、地下施設全体を市が管理することを検討していますが、検討に先だって、民間事業者等の幅広い意見や提案をお聞きし、効果的な活用方法や、事業化の検討を行うために、サウンディング型市場調査を実施しています。

■ 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日から 現在も受付中
- ② 対話を行った事業者：18者（市内＝9者、県内＝1者、県外＝8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

■ 施設概要

西堀ローサ

開業日：1976年10月16日

運営：新潟地下開発株式会社（新潟市 第三セクター）

延総面積：15,394 m²

地下1階：商業エリア（3,174 m²／46区画）

地下2階：新潟市営駐車場（4,651 m²／112台）

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）

アクセス：JR新潟駅からバス約10分



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

調査に参加した民間事業者１８者（令和７年５月現在）から下記の意見が寄せられました。

【市場性・事業性】

- ・ 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。
- ・ しかし古町は、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。
- ・ 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。

【施設利活用の可能性】

- ・ 地下街は規制も多く、地上の施設と比べて、コスト面で大きなハンディキャップがある。
- ・ 設備の老朽化が著しく、改修コストが課題となる。

【参入意欲・参入条件】

- ・ 古町の中心にある西堀ローサには興味がある。
- ・ 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）。
- ・ 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。

【寄せられた活用アイデア】

- ・ 文化、観光施設など
- ・ 近隣の学生や若者の表現の場
- ・ 食料品、日用品などの物販施設
- ・ 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。
- ・ エリアを区切ったイベント利用など