

**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
仕様書**

2025年 7 月

**西堀地下施設及び西堀 6 番館ビル一部管理組合
(事務局 新潟市経済部商業振興課)**

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。

2. 対象施設の概要

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、延床面積約15,422.16㎡

竣工：1976年（昭和51年）

【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）

3. 業務内容

（1）書類調査

図面、各種関連書類等の確認を行う。

（2）当該施設の現状把握の実施

現地調査を実施し、管理者ヒアリング、点検記録について確認し、施設の現状を把握する。

（3）活用パターンの想定

（1）、（2）の調査を通して、対象施設の活用パターンの想定案（複数）を検討する。発注者側で予め想定する「基本活用パターン」は下記のとおりとするが、これに加えて事業の実現可能性を高める活用パターンの想定があれば、そちらを提案しても構わない。

【基本活用パターン】

パターン①：地下1階（旧商業区画）および地下2階駐車場を全面的に活用

空調・給排水等の復旧を前提とし、地下施設全体を利活用する

パターン②：地下2階の駐車場区画のみを活用

地下駐車場の活用に必要な最低限の設備改修のみとし、地下1階は通路を基本とするが、駐車場の復旧によって可能となる活用方法（簡易的なイベント、休憩スペース等）があれば、それも含める。

（４）設備更新コスト試算

以下の設備について、パターン別に更新工事費用を算出する。提供資料である令和6年度実施の「概算改修費用シミュレーション結果」を参考に、想定する利用規模・利用状況を踏まえ、必要な設備構成と更新工事項目を整理し、概算コストを試算する。試算対象は以下を想定する。

- ・ 電気設備
- ・ 給排水衛生設備
- ・ 換気設備
- ・ 冷暖房設備
- ・ 消防設備

（５）ライフサイクルコスト（LCC）分析

（４）の更新費用を基礎に、LCC（更新費・保守費・エネルギー費等）をパターン別にシミュレーションする。LCCに含む項目は以下とする。また、各設備の標準耐用年数・更新時期を想定する。

- ・ 設備の更新・修繕費
- ・ 保守点検費
- ・ 光熱水費等

（６）利活用収益シミュレーション

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。

（７）総合評価・検証

各パターンについて、初期投資（更新費用）、ランニングコスト、および想定収益の三要素を比較し、利活用可能性（黒字化の可能性、赤字縮小の見込み、投資回収年数等）について定量的に検証する。

（８）成果品の納品

- 1) 報告書 2 部
- 2) データ（PDF等）1 部

4. 業務期間

契約日から2025年11月28日まで