

## 第3回南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会 プレゼン資料

青山社中株式会社 筆頭代表CEO  
越谷市都市政策アドバイザー  
朝比奈 一郎

1

### I 越谷市の概況 — (1) 越谷市の特徴

越谷市全体の魅力・特徴:

- ・久伊豆神社、宮内庁埼玉鴨場、日光街道沿いの宿場町の名残、こしがや能楽堂など**歴史・文化**資産が存在。
- ・科学技術体験センター「ミラクル」や埼玉県立大学など、**科学・学術**に関する施設が多数存在。
- ・越谷いちごタウン、キャンベルタウン 野鳥の森、しらこぼと水上公園などがあり、**自然環境**、**農業**とも密接に関わることができる。
- ・越谷レイクタウンをはじめとする大規模**商業**施設や、流通団地・平方工業団地などの**産業**拠点も存在。
- ・しらこぼと運動公園や越谷市民球場、Bリーグに所属する「越谷アルファーズ」の拠点となっている総合体育館があるなど**スポーツ**に親しみやすい環境。
- ・県民健康福祉村、獨協医科大学埼玉医療センターがあるなど**医療・福祉**拠点も充実。



3

## I 越谷市の概況

- (1) 越谷市の特徴
- (2) 越谷市・川越市・所沢市の比較

## II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況

## III ベンチマーク駅周辺との比較

## IV 市内団体・事業者ヒアリング

## V サンシティの想定機能候補

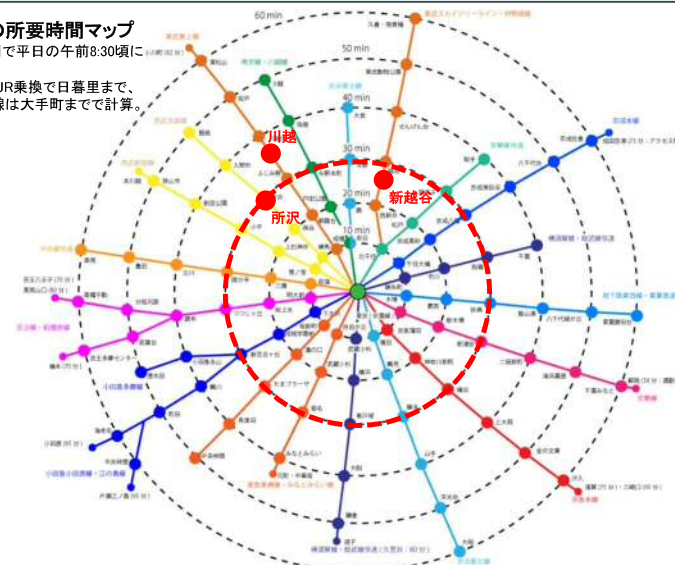
2

### I 越谷市の概況 — (2) 越谷市・川越市・所沢市の比較 [1/5]

山手線駅からの新越谷駅・川越駅・所沢駅までの所要時間は概ね30分前後。

#### ■各駅から山手線駅までの所要時間マップ

各駅から山手線駅まで、最速の種別で平日の午前8:30頃に到着するよう記載。  
注:東武スカイツリーラインは北千住JR乗換で日暮里まで、西武新宿線は高田馬場まで、東西線は大手町まで計算。



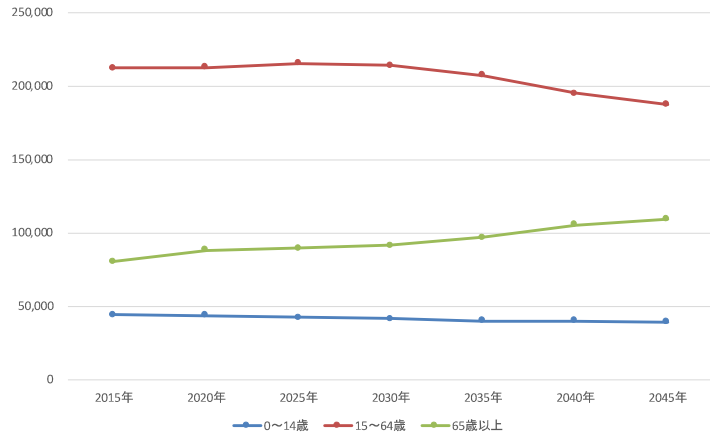
【出典】 各社鉄道HPより

4

【越谷市の人口推計】

- ・2020年代後半まで人口増加は続き、2045年に2015年程度の人口に戻る。
- ・老年人口は2030年代後半に30%を超える見込み(現在は約25%)。

■越谷の世代別人口推計グラフ

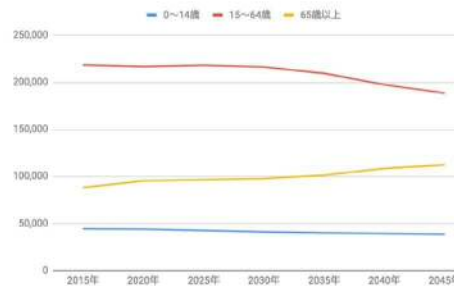


【出典】 国立社会保障・人口問題研究所/日本の地域別将来推計人口から作成

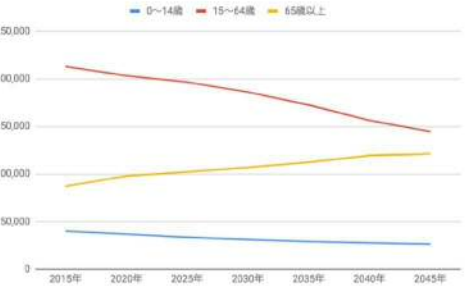
【川越市・所沢市の人口推計】

- ・川越市は2025年前後でピークを迎え、その後人口減少。
- ・所沢市はすでに人口減少が始まっており、越谷・川越よりも早く高齢化が進展する。

■川越市の世代別人口推計グラフ



■所沢市の世代別人口推計グラフ

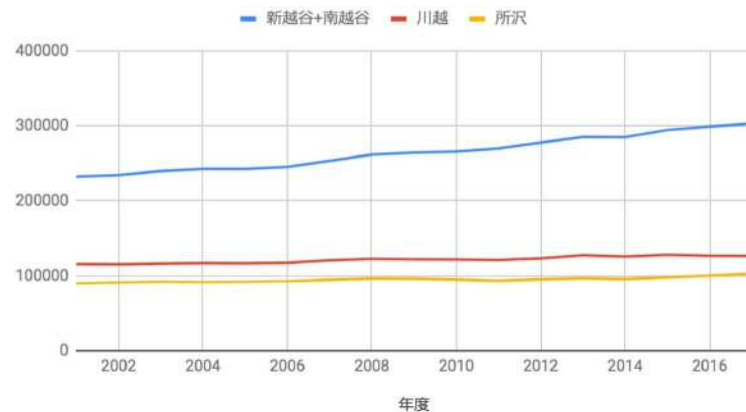


【出典】 国立社会保障・人口問題研究所/日本の地域別将来推計人口から作成

新越谷駅/南越谷駅の乗降者数は、川越駅・所沢駅と比較して多く、増加率も高い。

■新越谷駅/南越谷駅と川越・所沢駅の乗降人数の推移

南越谷・新越谷駅と川越・所沢駅の乗降者数比較



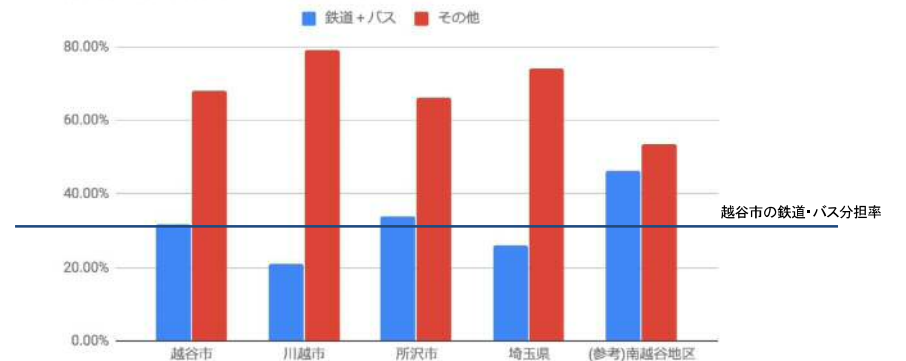
【出典】 各鉄道事業者HP  
注:JRIは乗車人員のみ公表されているため乗車人員を倍にして算出。  
所沢駅は西武新宿線・池袋線が乗り入れているが、改札内での乗り換えのため上記の数値に新宿線・池袋線間の乗り換えは含まれていない。

・越谷市は所沢市と同じく、移動に占める鉄道・バスの重要性が高いが、鉄道駅の乗降客数と比較すると所沢市と比較しても分担率が高くない。

・鉄道駅の利用者が多い理由が、市外に住む人の乗り換え利用によるためか、利用者数の割に、分担率は高くはないと考えられる。

■鉄道・バスの分担率の比較(最新調査・平成20年度)

移動に占める鉄道・バスの比率



【出典】 東京都圏域交通計画協議会HP

■市内の特徴

・越谷市は歴史・文化、科学・学術、自然・農業、商業・産業、スポーツ、健康・福祉と幅広い資産を持っているのが特徴。

■人口

・越谷市は2020年代後半まで人口増加が続く見込み。  
 ・15～24歳の人口流入が多く、2020年代後半まで人口が増加する。

■交通

・東武線とJRが交差する越谷市は、他の中核都市と比較すると駅の乗降者数が多い。  
 ・一方、地域住民の移動全体に占める鉄道・バスの分担率は所沢市とほぼ同じ。

I 越谷市の概況

II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況

- (1) 商圏人口
- (2) 事業所・従業員
- (3) 流動人口
- (4) 交通インフラ
- (5) 対象地区の特徴

III ベンチマーク駅周辺との比較

IV 市内団体・事業者ヒアリング

V サンシティの想定機能候補

II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況 — (1) 商圏人口 [1/4]

・新越谷駅の商圏人口は半径1kmに約4万人、半径5kmに約50万人、半径10kmに約170万人。  
 ・半径1km以内に蒲生駅、半径5km以内に越谷駅・レイクタウン駅・北越谷駅・獨協大学前駅・東川口駅、半径10km以内に草加駅・竹ノ塚駅・八潮駅・三郷駅などが含まれる。



□新越谷駅周辺の商圏人口

- ・半径1km内(以下、1次エリア) …… 37,876名
- ・半径5km内(以下、2次エリア) …… 498,458名
- ・半径10km内(以下、3次エリア) …… 1,684,058名

□一般的な商圏の考え方

- (1)近隣商圏(半径1km程度)… 食品・日用品など「最寄り品」の商圏
- (2)地域商圏(半径5km前後)… 洋服・家電など「買回り品」の商圏
- (3)広域商圏(半径10km前後)… 単価の高い「専門品」の商圏

◎近隣商圏

食品・日用品などは最寄り品とされ、消費者が最寄り品を購入する際には、距離が近く、品揃えが豊富で、価格が手ごろな店舗で購入する。

◎地域商圏・広域商圏

地域商圏・広域商圏は、付近の施設の存在が大きく影響する。競合施設の有無や、品目が被らない店舗であれば、シナジー効果を生み出す。なお、近隣商圏を意識した店舗は、その品揃えに直結する店舗面積によって集客力が決まると言われている。

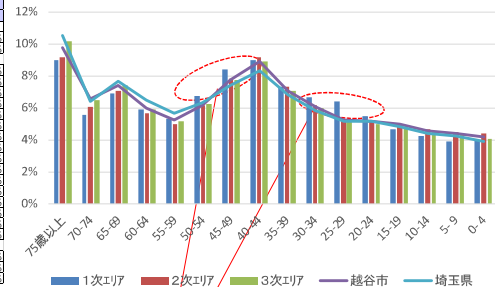


II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況 — (1) 商圏人口 [2/4]

・商圏が広がるにつれて(新越谷駅から離れるにつれて)老年人口比率が高くなり、生産年齢人口比率が減る。  
 ・1次エリアの生産年齢人口割合は66%、越谷市平均(63%)・埼玉県平均(62%)よりも高い。

■1～3次エリア・越谷市・埼玉県の年齢別人口と構成比

データ名	1次エリア			2次エリア			3次エリア			越谷市		埼玉県	
	人口数	比率	年齢別人口	人口数	比率	年齢別人口	人口数	比率	年齢別人口	人口数	比率	年齢別人口	
人口総数	37,876		498,458	1,684,058		3,074,998	7,266,534						
男人口	18,847	49%	249,559	50%	844,670	50%	1,677,023	49%	3,629,418	50%			
女人口	19,231	51%	248,899	50%	2,230,328	50%	3,589,511	50%	3,637,116	50%			
75歳以上	3,406	9%	45,563	9%	170,655	10%	32,998	10%	766,125	11%			
70-74	2,119	6%	30,454	6%	106,971	6%	22,281	7%	465,101	6%			
65-69	2,005	7%	35,396	7%	124,442	7%	25,561	7%	523,953	8%			
60-64	2,242	6%	28,418	6%	95,303	6%	20,320	6%	469,953	6%			
55-59	2,023	5%	24,940	5%	86,260	5%	17,575	5%	413,320	6%			
50-54	2,449	7%	30,529	6%	104,901	6%	20,826	6%	459,647	6%			
45-49	3,188	8%	39,184	8%	130,638	8%	26,217	8%	536,165	7%			
40-44	3,413	9%	45,784	9%	149,741	9%	30,159	9%	609,039	8%			
35-39	2,761	7%	36,479	7%	119,969	7%	23,919	7%	495,414	7%			
30-34	2,513	7%	30,889	6%	100,634	6%	20,516	6%	426,232	6%			
25-29	2,421	6%	26,199	5%	86,324	5%	17,336	5%	373,411	5%			
20-24	2,091	6%	26,001	5%	83,351	5%	17,503	5%	373,218	5%			
15-19	1,769	5%	25,008	5%	81,491	5%	16,808	5%	352,775	5%			
10-14	1,593	4%	23,183	5%	79,215	5%	15,239	5%	320,838	4%			
5-9	1,491	4%	22,589	5%	75,709	4%	14,832	4%	306,037	4%			
0-4	1,504	4%	21,999	4%	69,080	4%	14,158	4%	283,932	4%			
年少人口(0歳～14歳)	4,587	12%	67,720	14%	219,095	13%	44,429	13%	910,695	13%			
生産年齢人口(15歳～64歳)	24,969	66%	313,511	63%	1,042,237	62%	2,115,777	63%	4,507,174	62%			
老年人口(65歳以上)	8,130	21%	111,227	22%	404,066	24%	80,330	24%	1,788,735	25%			



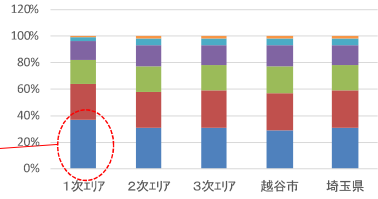
商圏が広がると、老年人口比率が高まる。

1次エリアは、生産年齢人口の割合が大きい。

・1次エリア全世帯のうち37%は単身世帯。※後述するベンチマーク駅と比較すると少ない。  
 ・1次エリアの70%が共同住宅在住世帯で、マンション等の住民が圧倒的に多い。

■世帯人員別一般世帯数

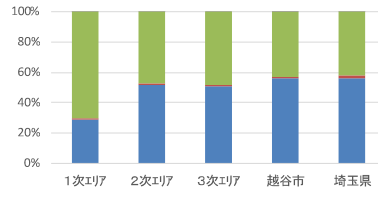
区分	1次エリア	2次エリア	3次エリア	越谷市	埼玉県
一般世帯数	16,940	292,857	688,113	1,363,963	2,967,232
単身世帯数	6,299	373	213,705	490,056	904,589
2人世帯数	4,612	278	55,068	191,327	284,640
3人世帯数	3,029	195	39,777	135,126	219,795
4人世帯数	2,298	159	29,684	109,461	183,725
5人世帯数	537	38	9,489	32,180	64,875
6人以上世帯数	184	11	3,601	12,378	24,890



1次エリアは、越谷市・埼玉県・2~3次エリアに比べて単身世帯の比率が高い。

■住宅の建て方別世帯数

区分	1次エリア	2次エリア	3次エリア	越谷市	埼玉県
世帯数	18,217	192,217	672,559	1,227,591	2,902,558
一戸建世帯数	4,715	295	101,707	344,092	513
長屋建世帯数	112	13	1,854	6,801	13
共同住宅世帯数	13,390	292	66,946	321,071	487
1戸建て	2,468	29	9,251	19,251	27,509
2~3階建て	3,480	33	35,010	128,132	49,310
4~10階建て	7,422	230	22,685	173,720	146,689
11階建て以上	400	1,132	30,744	7,109	156,191
その他	16	188	0	106	3,202



共同住宅在住世帯が多く、中高層住宅(3階以上)がそのほとんど。

【出典】平成27年国勢調査から作成

・1次エリア(半径1km圏内)のうち、本懇談会の対象地区は人口増減が比較的少ない。  
 ・2次エリア(半径5km圏内)では、レイクタウンの人口増・松原団地の人口減が局所的に目立つ。

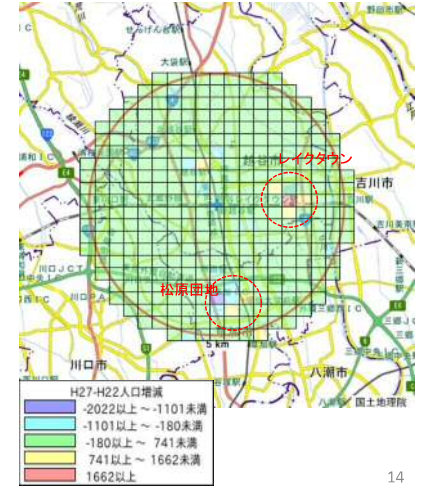
■平成22年から平成27年にかけての人口増減 (1次エリア)



人口増減が比較的少ない

【出典】国勢調査から作成

(2次エリア)



・1次エリアの従業者は21,306人で、そのうち18,421人(86%)が第3次産業従事者。  
 ・従業者数が21,306人と、一時エリア人口(37,876人)に比べて多いが、後述するベンチマーク駅と比較すると必ずしも多くはない。

■産業別事業所数・従業者数(第1次産業～第3次産業)

区分	1次エリア	2次エリア	3次エリア	越谷市	埼玉県
全産業事業所数	1,684	16,135	59,755	11,554	254,161
第1次産業	0	33	0	10	619
第2次産業	178	3,391	16,596	199	57,768
第3次産業	1,509	12,711	43,051	9,376	197,836
全産業従業者数	21,306	165,474	569,454	116,916	2,760,890
第1次産業	0	270	0	130	6,601
第2次産業	2,856	32,109	145,883	26	88,621
第3次産業	18,421	133,094	422,822	95,853	2,105,768
人口	37,876	488,468	1,884,086	288	
従業者数に100とした時の人口	178	301	288		

■産業別事業所数・従業者数(第2次産業詳細)

区分	1次エリア	2次エリア	3次エリア	越谷市	埼玉県
第2次産業内訳(事業所数)	C 鉱業、採石業、砂利採取業	0	0	0	27
D 建設業	107	60%	1,676	49%	6,817
E 製造業	71	40%	1,714	51%	9,780
第2次産業内訳(従業者数)	C 鉱業、採石業、砂利採取業	0	0	4	352
D 建設業	1,379	48%	11,909	37%	45,155
E 製造業	1,507	52%	20,196	63%	100,724

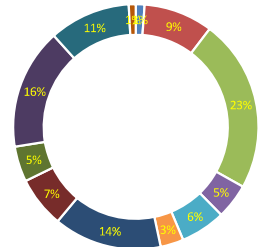
【出典】平成26年経済センサスから作成

・1次エリアの第三次産業の従業者割合は、卸売業小売業23%、医療福祉16%、宿泊飲食業14%。  
 卸売業小売業(23%)は、越谷市平均28%、埼玉県平均26%と比較してやや低め。

■産業別事業所数・従業者数(第3次産業詳細)

区分	1次エリア	2次エリア	3次エリア	越谷市	埼玉県
第3次産業内訳(事業所数)	F 卸売業、小売業	19	96	294	77
G 医療福祉	44	351	49	2,370	327
H 宿泊業、飲食サービス業	30	412	37	1,211	2,991
I 情報通信業	46	216	25	672	11
J 金融業、保険業	11	1,099	4	4,189	600
K 学際研究・専門・技術サービス業	20	55	659	49	420
L 不動産業、物品賃貸業	87	188	159	6,189	1,470
M 製造業、教育サービス業	18	134	176	4,919	1,707
N 芸術・文化・スポーツ・レジャー	96	662	59	2,954	520
O 労働サービス業	138	1,284	109	4,220	962
P サービス業(分類されないもの)	3	44	160	39	977
Q サービス業(分類されないもの)	30	749	66	3,073	83
R 公務員(分類されないもの)	1	45	151	32	1,199
第3次産業内訳(従業者数)	F 卸売業、小売業	217	1,192	3,275	1,490
G 医療福祉	1,691	16,653	119	63,905	9,252
H 宿泊業、飲食サービス業	4,237	49,289	309	172,490	27,178
I 情報通信業	466	3,088	25	4,681	3
J 金融業、保険業	1,100	4,510	39	14,753	3,259
K 学際研究・専門・技術サービス業	211	2,238	29	9,335	2,426
L 不動産業、物品賃貸業	2,447	16,852	154	48,629	15,779
M 製造業、教育サービス業	1,254	7,383	69	28,468	6,166
N 芸術・文化・スポーツ・レジャー	466	3,774	69	26,598	4,443
O 労働サービス業	2,960	20,751	159	76,596	18,252
P サービス業(分類されないもの)	0	1,664	19	4,568	1,014
Q サービス業(分類されないもの)	1,989	11,511	79	32,894	6,241
R 公務員(分類されないもの)	174	3,147	25	10,304	2,404

駅周辺(1次エリア)の従業者業種の割合



- 情報通信業
- 卸売業、小売業
- 宿泊業、飲食サービス業
- 学際研究・専門・技術サービス業
- 金融業、保険業
- 医療福祉
- 製造業、物品賃貸業
- 芸術・文化・スポーツ・レジャー
- 労働サービス業
- サービス業(分類されないもの)
- 公務員(分類されないもの)

【出典】平成26年経済センサスから作成



・1次エリアでは、30人以上の事業所に従事する者の割合が過半数。

■従業者規模別事業所数・従業者数

データ名	1次エリア	2次エリア	3次エリア	越谷市	埼玉県					
従業者規模別 事業所数										
1～4人	808	48%	8,783	54%	34,030	57%	6,296	54%	143,684	57%
5～9人	384	23%	3,303	20%	12,021	20%	2,379	21%	49,348	19%
10～19人	243	14%	2,101	13%	7,259	12%	1,487	13%	30,953	12%
20～29人	101	6%	877	5%	2,864	5%	599	5%	12,559	5%
30人以上	133	8%	1,087	7%	3,577	6%	747	6%	16,899	7%
出典: 派遣従業者のみ	8	0%	69	0%	154	0%	66	0%	688	0%

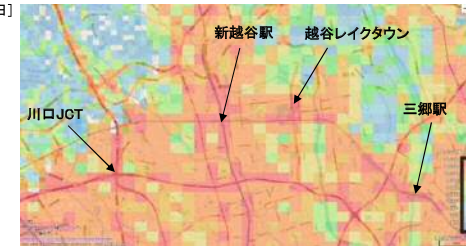
データ名	1次エリア	2次エリア	3次エリア	越谷市	埼玉県					
従業者規模別 従業者数										
1～4人	1,844	9%	19,610	12%	74,861	13%	13,931	12%	311,127	11%
5～9人	2,567	12%	21,671	13%	78,443	14%	15,622	13%	322,834	12%
10～19人	3,263	15%	28,621	17%	98,721	17%	20,216	17%	420,718	15%
20～29人	2,450	11%	19,716	12%	68,050	12%	14,135	12%	299,245	11%
30人以上	11,356	53%	79,002	47%	259,693	45%	53,012	45%	1,407,966	51%

【出典】平成26年経済センサスから作成

武蔵野線よりも北側は人の集客が薄れていく。  
武蔵野線・伊勢崎線・外環道沿いに集客エリアが点在する。

■新越谷駅周辺の流動人口

\*株agoopのスマートフォン向けアプリケーションのユーザーのGPS位置情報を取得し、GPSデータに基づき、通学・通勤・旅行・買い物などの理由により、一時的にその場所に訪れ、滞在している人口を示している。当該データは2017年6月期。



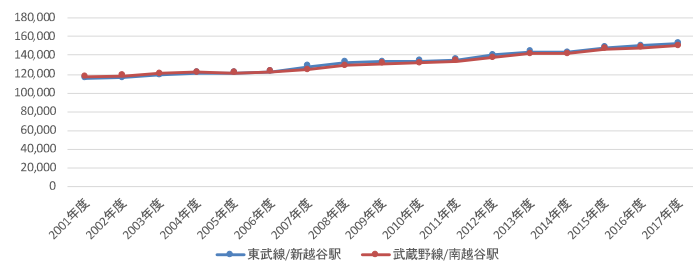
【平日】



【出典】(株)Agoop/流動人口データから作成

東武線・武蔵野線の乗降人数はそれぞれ約15万人(合計約30万人)。  
2001年度は合計23万人、以降毎年度1～3%継続的に増加している。

■新越谷駅/南越谷駅乗降人数の推移



	2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
東武線/新越谷駅	115,321	116,080	119,003	120,807	121,043	122,761	128,247	132,536	133,489	134,209	135,532	140,311	143,604	143,125	147,994	150,581	152,540
前年度比	101	103	102	100	101	104	103	101	101	101	101	104	102	100	103	102	101
武蔵野線/南越谷駅	117,000	118,212	120,682	121,728	121,424	122,322	124,892	129,272	130,764	131,480	134,228	137,312	141,638	141,952	146,570	148,382	150,524
前年度比	101	102	101	100	101	102	104	101	101	102	102	103	100	103	101	101	101
合計	232,321	234,292	239,685	242,535	242,467	245,107	253,139	261,807	264,253	265,689	269,760	271,823	285,240	285,077	294,564	298,963	303,064
前年度比	101	102	101	101	100	101	103	103	101	101	102	103	103	100	103	101	101

● 2008.10.10レイクタウン開業

【参考】旧東日本  
南越谷と同等程度の乗降人数駅

八王子	170,604
川口	168,462
水道橋	167,062
登戸	163,562
鶴見	161,808
舞浜	158,126
新木場	155,748
巣鴨	154,570
新小岩	153,130
南越谷	150,524
原宿	148,706
北朝霞	141,790
桜木町	141,352
代々木	139,870
御徒町	137,500
武蔵境	136,846
海浜幕張	135,144
小岩	132,018
橋本	131,742

【出典】各鉄道事業者HP  
注: JRIは乗車人員のみ公表されているため乗車人員を倍にして算出。

日光街道は24時間約44,000台の通行量。  
流通団地・レイクタウンに近接する箇所(D地点)で約25,000台の通行量と多い。

■新越谷駅周辺の幹線道路の通行量



【出典】国土交通省/平成27年度全国道路・街路交通情勢調査より作成

一般国道4号東埼玉道路(延伸)の工事が進行中。平成29年度に着工しており、越谷市水角で合流する計画。

■現在工事中の国道4号



【出典】一般国道4号 東埼玉道路(延伸) 国土交通省関東地方整備局

当該地区の位置づけ

- 越谷市は13地区に分かれており、土地利用方針図からも明らかであるが、当該地区は商業・業務において中心的な役割を果たしている。
- 当該地区は、JR武蔵野線・東武スカイツリーラインが交差する鉄道の要所であるとともに、JRの貨物ターミナルや外環自動車道草加インターチェンジも近く、「交通・物流の結節点」と言える位置づけである。

地区区分図

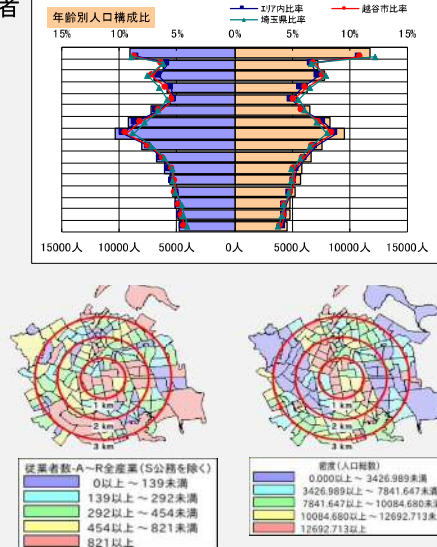


土地利用方針図



当該地区の特性

新越谷駅※を中心とした3km圏内の人口・従業者



- 年齢別人口構成を見ると、埼玉県や越谷市平均と比較すると団塊ジュニア世代がやや多く、高齢者層がやや少ないのが特徴となっている。
- 従業者数、人口密度等も越谷市内でも特に高い水準となっていることからわかるように、**市の商業・業務、生活上の中核**となっていることがわかる。

※南越谷・新越谷駅を以後「新越谷駅」と表記。

越谷市の地域アイデンティティ

- ①歴史・文化軸 ②科学技術・学術軸 ③自然・農業軸
- ④商業・産業軸 ⑤スポーツ軸 ⑥医療・福祉軸

対象地区は地域アイデンティティのショールームとして相応しい立地



■ 駅周辺の商圏人口について

- ・新越谷・南越谷駅付近は生産年齢人口割合・単身世帯割合・共同住宅割合が高く、駅から遠ざかるほど老年人口割合が高い。
- ・食料品など「最寄品」の商圏である1次エリア(半径1km以内)には37,876名、洋服・家電など「買回り品」の商圏である2次エリア(半径5km以内)には498,458名、単価が高い「専門品」の商圏である3次エリア(半径10km以内)には1,684,058名が住んでいる。
- ・1次エリアは従業者数が多めのエリアとなっている。

■ 事業所と従事者

- ・卸売業小売業従事者の比率は23%(越谷市28%、埼玉県26%)と駅周辺としては少ない。

■ 周辺の集客施設

- ・周辺の周辺施設には屋外施設が多く、屋内レジャー施設が少ない。

■ 交通インフラ

- ・道路: 新越谷の立地は、西側の日光街道(約44,000台/日)、東側の流通団地・レイクタウン(約25,000台/日)に挟まれた立地。
- ・鉄道: 東武線・武蔵野線の乗降人数はそれぞれ約15万人で合計約30万人/日。毎年1~3%乗降客数が継続的に増加し続けている。



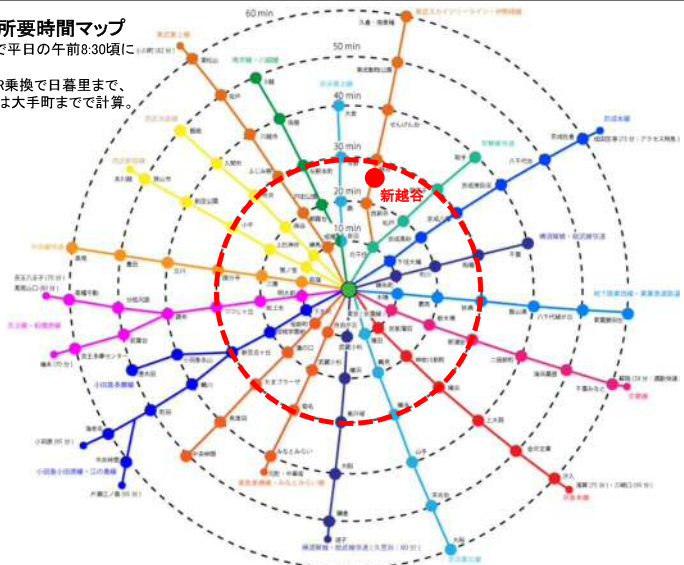
越谷市内全体の活性化に寄与する地域拠点・地域アイデンティティの「ショールーム」にふさわしいのではないかと?

III ベンチマーク駅周辺との比較

新越谷駅と、山手線駅からの所要時間でほぼ同等の駅は、ふじみ野、所沢、小平、国分寺、新百合ヶ丘、たまプラーザ、菊名、横浜、船橋、我孫子等。

■ 各駅から山手線駅までの所要時間マップ

各駅から山手線駅まで、最速の種別で平日の午前8:30頃に到着するよう記載。  
注:東武スカイツリーラインは北千住JR乗換で日暮里まで、西武新宿線は高田馬場まで、東西線は大手町までで計算。



I 越谷市の概況

II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況

III ベンチマーク駅周辺との比較

【類似駅】

- (1) 北朝霞/朝霞台駅
- (2) 国分寺駅
- (3) 柏駅
- (4) 松戸駅
- (5) 川越駅
- (6) 所沢駅

【近隣駅】

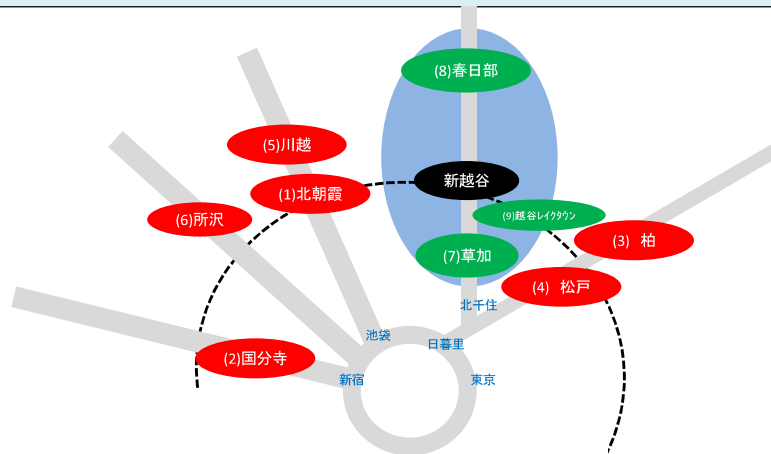
- (7) 草加駅
- (8) 春日部駅
- (9) 越谷レイクタウン駅
- (10) 吸引率等の比較

IV 市内団体・事業者ヒアリング

V サンシティの想定機能候補

III ベンチマーク駅周辺との比較

ベンチマークとする駅は、  
背景赤:①都心からほぼ同等の所要時間②鉄道2路線以上  
背景緑:近隣商圏として競合と思われる駅  
とし、ここでは特に商業環境について比較する。





■新越谷駅周辺の商業環境

商業集積地（商店街）名	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たりの年間商品販売額 (百万円)	従業者1人当たりの年間商品販売額 (百万円)	売場面積1㎡当たりの年間商品販売額 (百万円)
新越谷駅周辺	122	1,050	19,218	20,914	157.5	18.3	0.9



・1事業所あたりの年間販売額は1億5700万円と低いものの、1人あたり・売場面積1㎡あたりにすると、平均的な額(次頁以降と比較)。  
 =乗降人員の割には商業環境としては若干寂しいものの、販売効率は妥当なライン。

【出典】各駅から約1km以内について、「平成26年商業統計 立地環境特性別詳細情報」に記載されている商業集積地を抜粋して集計。

(1) 北朝霞/朝霞台駅

□北朝霞/朝霞台駅周辺の概要

1973年に北朝霞駅(武蔵野線)が開業、翌年に東武東上線・朝霞台駅が開業し、乗換駅となる。乗降人数は新越谷/南越谷駅とほぼ同等、1次エリアの人口も36,058人(新越谷は37,876名)とほぼ同等であり、駅環境は非常に類似している駅と言える。

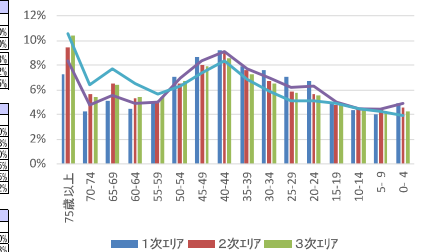
[乗降人数]  
 JR 141,790(乗車人数×2)  
 東武 163,056  
 合計 304,846  
 \*新越谷/南越谷駅 303,064



□北朝霞/朝霞台商圏の人口構成・従業者構成等

データ名	1次エリア	2次エリア	3次エリア	朝霞市	埼玉県
人口総数	36,058	465,645	2,679,920	136,299	7,266,534
男人口	18,534	239,373	1,329,501	69,971	3,628,418
女人口	17,524	226,272	1,350,419	66,328	3,638,116
年少人口(0歳~14歳)	4,787	62,347	341,695	18,751	910,805
生産年齢人口(15歳~64歳)	24,703	299,485	1,713,536	90,480	4,507,174
老年人口(65歳以上)	5,992	100,386	596,605	25,398	1,788,735
一般世帯総数	16,799	200,777	1,186,744	59,437	2,967,928
世帯員別					
単身世帯数	6,878	415	70,197	358	440,408
2人世帯数	4,327	295	54,830	278	313,627
3人世帯数	2,817	175	36,827	186	210,916
4人世帯数	2,227	135	29,131	165	164,158
5人世帯数	441	31	7,515	48	41,309
6人以上世帯数	99	15	2,277	15	11,116
全産業従業者数	13,291	165,729	851,956	43,529	2,780,890
第1次産業	13	0	294	0	34
第2次産業	1,805	12%	39,735	24%	149,682
第3次産業	11,671	88%	125,761	76%	701,497

(世代別人口構成比)



【出典】平成27年国勢調査から作成

商業集積地（商店街）名	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たりの年間商品販売額 (百万円)	従業者1人当たりの年間商品販売額 (百万円)	売場面積1㎡当たりの年間商品販売額 (百万円)
朝霞台商業集積地	20	263	5,126	1,539	25,632	2,698	261
井財原商店会	7	18	129	431	1,839	757	30
北朝霞商業集積地	20	395	6,083	8,077	30,414	2,313	75
朝霞台/北朝霞駅周辺	47	676	11,338	10,047	241.2	16.8	1.1



・乗降人数・1次エリア人口は新越谷駅と同等。  
 ・売場面積(新越谷周辺20,914㎡、北朝霞10,047㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、北朝霞113億3800万円)は、ともに新越谷の約半分。  
 ・従業者1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、北朝霞1680万円)は新越谷よりも低い、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、北朝霞110万円)は高い。

【出典】各駅から約1km以内について、「平成26年商業統計 立地環境特性別詳細情報」に記載されている商業集積地を抜粋して集計。

(2) 国分寺駅

□国分寺駅周辺の概要

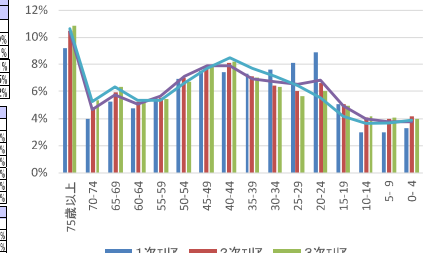
JR東日本(中央線)と西武鉄道(国分寺線・多摩湖線)が乗り入れる駅。北口は、昔ながらの商店街が多かったが、2018年4月に再開発駅ビル・シティタワー国分寺(商業施設ミーツ国分寺(三越伊勢丹系)が開業。南口は、駅ビル・セオ国分寺があるが、駅から少し離れた住宅地である。1次エリアの人口は39,348名(新越谷は37,876名)と同規模。

[乗降人数]  
 JR 225,600(乗車人数×2)  
 西武 118,668  
 合計 344,268  
 \*新越谷/南越谷駅 303,064



データ名	1次エリア	2次エリア	3次エリア	国分寺市	東京都
人口総数	39,348	769,223	2,780,282	122,742	13,515,271
男人口	19,173	249,112	851,621	62,274	6,666,690
女人口	20,175	519,111	1,928,661	60,468	6,848,581
年少人口(0歳~14歳)	3,668	49,245	239,733	14,184	1,518,130
生産年齢人口(15歳~64歳)	27,187	69%	501,493	65%	1,770,479
老年人口(65歳以上)	7,276	18%	163,290	21%	625,878
一般世帯総数	21,816	356,096	1,271,420	59,089	6,690,934
世帯員別					
単身世帯数	4,486	20,820	88,020	26%	264,599
2人世帯数	9,268	12%	89,246	17%	213,852
3人世帯数	7,965	8%	44,814	13%	162,516
4人世帯数	364	2%	10,854	3%	40,453
5人世帯数	75	0%	2,354	1%	9,461
6人以上世帯数	75	0%	2,354	1%	9,461
全産業従業者数	19,405	263,195	991,142	37,451	9,657,361
第1次産業	12	0%	346	0%	56
第2次産業	1,273	7%	39,920	15%	134,040
第3次産業	18,151	93%	222,928	85%	9,257,265

(世代別人口構成比)



【出典】平成27年国勢調査から作成



## II ペンチマーク駅周辺との比較 (2) 国分寺駅

商業集積地(商店街)名	事業戸数	従業員数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たりの年 間商品販売額 (百万円)	従業員1人当 たりの年間商品 販売額 (百万円)	売場面積1㎡当 たりの年間商品 販売額 (百万円)
本多中央、札ノ白商店会	10	57	771	488	7,705	1,482	131
八日会商店会	12	50	738	829	6,149	1,716	89
国分寺北口西通り商店会	7	52	666	543	9,509	1,447	123
本多西丁百貨店会	11	51	614	557	5,585	1,429	105
東栄会、国分寺北口駅前商店会	33	381	7,502	3,030	22,734	2,852	211
商業商店会	16	144	3,541	1,126	22,129	3,613	118
国分寺駅前商店会	31	185	3,293	2,448	10,622	2,045	120
国分寺ターミナルビル	96	1,007	30,782	26,027	32,065	3,544	117
東元町商店会	15	36	1,004	462	1,004	430	22
国分寺駅前	231	1,963	48,058	35,610	208	24.5	1.3



- 乗降人数・1次エリア人口は新越谷とほぼ同等。
- 売場面積(新越谷周辺20,914㎡、国分寺35,610㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、国分寺480億5800万円)と新越谷よりも多い。
- 従業員1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、国分寺2450万円)、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、国分寺130万円)と生産性も新越谷よりも高い。

【出典】各駅から約1km以内について、「平成26年商業統計 立地環境特性別詳細情報」に記載されている商業集積地を抜粋して集計。

## III ペンチマーク駅周辺との比較 (3) 柏駅

### (3) 柏駅

#### 口柏駅周辺の概要

中核市である柏市の中心駅、JR東日本(常磐線)と東武野田線が乗り入れる。駅東側の周辺一帯は東葛飾地域北部の商業中心地としてビックカメラ、柏丸井、その周辺(跡地を高層マンション等建設の検討中)、その他、中小規模の商店が多い中心部型の商店街も広がる。西側には高島屋。1次エリアの人口は40,029名と新越谷と比べて少し多い程度(新越谷は37,876名)だが、商業規模は極めて大きい。

#### [乗降人数]

JR 250,708 (乗車人数×2)

東武 146,858

合計 397,566

\*新越谷/南越谷駅 303,064



#### 口柏商圏の人口構成・従業員構成等

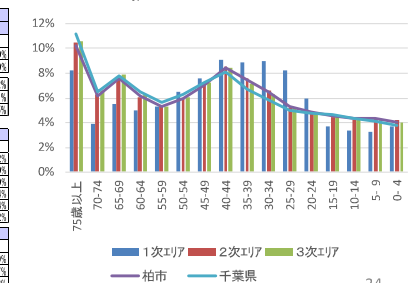
データ名	人口				
	1次17年	2次17年	3次17年	柏市	千葉県
人口総数	40,029	469,191	1,291,330	413,954	6,222,666
男人口	20,347	232,154	641,562	205,971	3,095,860
女人口	19,682	237,037	649,767	207,983	3,126,806
年少人口 0歳~14歳	4,114	60,172	161,233	52,766	762,112
生産年齢人口 15歳~64歳	27,610	288,495	790,180	285,018	3,779,912
老年人口 65歳以上	7,667	115,672	323,826	99,189	1,584,419

データ名	従業員				
	1次17年	2次17年	3次17年	柏市	千葉県
一層世帯総数	21,763	200,229	547,101	175,469	2,804,839
2人世帯数	11,975	66,222	177,286	58,724	943,071
3人世帯数	4,589	21,576	59,448	19,270	292,318
4人世帯数	2,795	13,476	36,880	12,057	183,840
5人世帯数	1,917	9,293	24,428	7,928	119,592
6人以上世帯数	389	2,068	5,546	1,707	26,269

データ名	産業				
	1次17年	2次17年	3次17年	柏市	千葉県
全産業従業員数	36,824	141,594	393,821	150,671	2,281,323
第1次産業	11	0	518	0	11,034
第2次産業	1,187	14,959	70,261	19,335	306,014
第3次産業	35,626	126,643	323,142	130,822	1,874,275

【出典】平成27年国勢調査から作成

#### (世代別人口構成比)



## III ペンチマーク駅周辺との比較 (3) 柏駅

商業集積地(商店街)名	事業戸数	従業員数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たりの年 間商品販売額 (百万円)	従業員1人当 たりの年間商品 販売額 (百万円)	売場面積1㎡当 たりの年間商品 販売額 (百万円)
柏駅東口商店街	254	2,311	66,977	94,104	26,367	3,512	70
イオン柏ショッピングセンター	34	677	13,090	21,536	38,500	2,762	61
柏高島屋ステーションモール	112	1,367	54,302	33,530	48,484	4,596	153
柏駅周辺	400	4,355	134,363	149,170	335.9	30.9	0.9



- 1次エリア人口は新越谷とほぼ同等だが、乗降人数は10万人弱柏駅の方が多。
- 売場面積(新越谷周辺20,914㎡、柏149,170㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、柏1343億6300万円)と新越谷よりも多い。
- 従業員1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、柏3090万円)は柏が多く、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、柏90万円)は新越谷と同等。

【出典】各駅から約1km以内について、「平成26年商業統計 立地環境特性別詳細情報」に記載されている商業集積地を抜粋して集計。

## III ペンチマーク駅周辺との比較 (4) 松戸駅

### (4) 松戸駅

#### 口松戸駅周辺の概要

人口50万人の松戸市の中心駅で、新越谷/南越谷と乗降人数がほぼ同等、JR東日本(常磐線)と新京成線が乗り入れている。商業施設として、駅ビル・アトレ松戸(atre)、新商業施設「Kite Mite Matsudo(旧伊勢丹)」、ダイエーのほか、商店街が広がり、昼夜問わず多くの人で賑わう繁華街となっている。また、駅周辺には東横イン、松戸グランドホテルをはじめビジネスホテル・シティホテルが充実している。

#### [乗降人数]

JR 201,662 (乗車人数×2)

新京成 106,728

合計 308,390

\*新越谷/南越谷駅 303,064

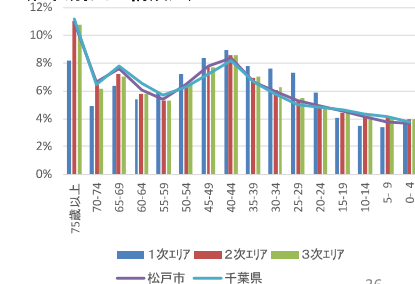
#### 口松戸商圏の人口構成・従業員構成等

データ名	人口				
	1次17年	2次17年	3次17年	松戸市	千葉県
人口総数	33,281	598,661	2,750,301	483,480	6,222,666
男人口	16,725	299,061	1,375,440	240,928	3,095,860
女人口	16,556	299,599	1,374,861	242,552	3,126,806
年少人口 0歳~14歳	3,661	54,295	121,333	41,184	518,130
生産年齢人口 15歳~64歳	27,187	501,493	1,770,479	60,666	2,734,155
老年人口 65歳以上	7,217	163,280	625,878	25,545	1,005,516

データ名	従業員				
	1次17年	2次17年	3次17年	松戸市	千葉県
全産業従業員数	16,422	169,865	815,464	137,000	2,281,323
第1次産業	0	0	0	0	11,034
第2次産業	847	51	168,580	22,654	306,014
第3次産業	15,575	169,814	815,464	114,346	1,874,275

【出典】平成27年国勢調査から作成

#### (世代別人口構成比)





### Ⅲ ペンチマーク駅周辺との比較 — (4) 松戸駅

商業集積地(商店街)名	事業所数	従業員数(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(㎡)	販売効率	
					1事業所当たりの年間商品販売額(百万円)	従業員1人当たりの年間商品販売額(百万円)
松戸東口商店街	34	328	6,880	4,959	19,647	2,917
根本商店街	11	32	419	751	3,809	1,309
南砂通商店街	12	229	3,071	7,334	25,591	1,981
松戸駅前商店街	9	64	1,303	1,234	14,480	2,606
アトレ松戸	39	603	11,586	14,342	29,707	2,535
松戸駅周辺	105	1,256	23,059	28,620	219.6	18.4



- 乗降人数は同等、1次エリア人口は新越谷駅の方が上回る(新越谷37,876人、松戸33,281)。
- 売場面積(新越谷周辺20,914㎡、松戸28,620㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、松戸230億5900万円)と新越谷よりも多い。
- 従業員1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、松戸1840万円)、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、松戸80万円)は新越谷と同等。

【出典】各駅から約1km以内について、「平成26年商業統計 立地環境特性別詳細情報」に記載されている商業集積地を抜粋して集計。

37

### Ⅲ ペンチマーク駅周辺との比較 — (5) 川越駅

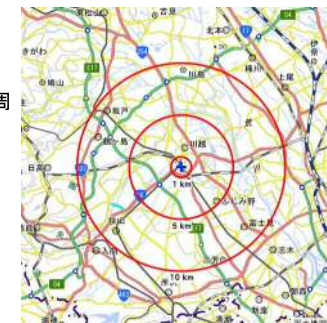
#### (5) 川越駅

##### □川越駅周辺の概要

東武東上線東上本線と、JR川越線が乗り入れる駅。JR川越線は東方面は大宮駅から埼京線に、西方面は高麗川駅から八高線に直通している。駅周辺にはアトレ、エキア、ルミネといった商業施設がある。1次商圏の人口は新越谷よりもやや少なく、乗降者数の合計は約半分。

##### [乗降人数]

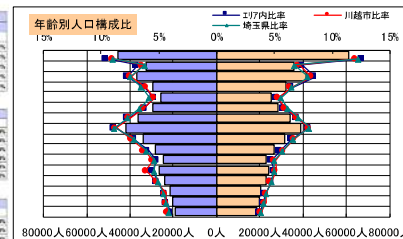
JR 38,491 (乗車人数×2)  
 東武 126,508  
 合計 164,999  
 \*新越谷/南越谷駅 303,064



##### □川越商圏の人口構成・従業者構成等

区分	1次エリア	2次エリア	3次エリア	合計	比率	備考
人口	23,890	218,844	988,374	1,231,108	100%	2,280,034
1次人口	10,974	20,914	488,361	420,253	34%	1,028,414
2次人口	11,158	188,814	488,612	688,584	56%	8,028,118
3次人口(1歳~14歳)	2,459	38,022	178,880	219,361	18%	879,819
従業者数(15歳~64歳)	23,819	199,371	507,360	730,550	60%	4,827,114
従業者人口(15歳以上)	7,289	18,028	353,564	378,881	31%	1,788,718

##### (世代別人口構成比)



【出典】各駅から約1km以内について、「平成26年商業統計 立地環境特性別詳細情報」に記載されている商業集積地を抜粋して集計。

38

### Ⅲ ペンチマーク駅周辺との比較 — (5) 川越駅

商業集積地(商店街)名	事業所数	従業員数(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(㎡)	販売効率	
					1事業所当たりの年間商品販売額(百万円)	従業員1人当たりの年間商品販売額(百万円)
川越一番街商業協同組合	50	221	1,298	2,863	2,595	690
川越商店街	15	109	1,549	1,795	10,329	2,152
六条街	17	92	591	546	3,479	1,180
大正街道通り商店街協同組合	10	33	334	495	3,344	1,115
鎌倉町商店街	9	48	776	1,169	8,625	2,098
高倉院不動産の商店街	11	20	177	309	1,809	885
川越新町商店街協同組合	88	1,324	37,815	37,671	42,972	3,373
川越サンロード商店街協同組合	35	206	3,272	3,140	9,349	1,983
中原町商店街	9	43	439	358	4,882	1,255
川越西口商店街	42	485	12,818	6,049	30,518	3,349
新堀町商店街	12	67	1,530	1,344	12,749	3,255
つづみ通り商店街	36	387	10,034	6,179	27,871	3,345
西武本川越駅前ショッピングビル	31	315	4,573	8,532	14,753	2,015
川越モディ	9	73	1,009	2,738	11,214	1,577
川越菓子屋横丁	8	24	185	391	2,319	927
川越多田町	13	29	139	1,474	1,071	497
川越駅前二商店街	97	851	14,893	32,018	15,045	2,294
高部共栄会	9	46	681	296	7,343	1,786
西川越商店街協同組合	12	88	2,015	1,573	16,793	2,852
松江町商店街	7	46	294	506	4,206	736
川越駅周辺	520	4,447	94,102	109,446	181	21.2



- 乗降人数・1次エリア人口は新越谷よりも少ない。
- 売場面積(新越谷周辺20,914㎡、川越109,446㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、川越951億2000万円)と新越谷よりも多い。
- 従業員1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、川越2120万円)は川越が高く、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、川越90万円)は新越谷と同等。

【出典】各駅から約1km以内について、「平成26年商業統計 立地環境特性別詳細情報」に記載されている商業集積地を抜粋して集計。

39

### Ⅲ ペンチマーク駅周辺との比較 — (6) 所沢駅

#### (6) 所沢駅

##### □所沢駅周辺の概要

西武新宿線・池袋線が乗り入れ、両路線の乗換駅として機能している。乗降人数は新越谷/南越谷駅の1/3程度だが、1次エリアの人口も37,098人(新越谷は37,876名)とほぼ同等。

##### [乗降人数]

\*西武 104,984  
 \*新越谷/南越谷駅 303,064



##### □所沢商圏の人口構成・従業者構成等

区分	1次エリア	2次エリア	3次エリア	合計	比率	備考	
人口	37,098	621,029	2,023,387	2,461,514	100%	3,246,824	
1次人口	18,939	488,249	988,361	1,495,549	61%	3,028,414	
2次人口	18,939	51%	281,449	51%	103,945	3%	172,139
3次人口(1歳~14歳)	4,009	11%	62,776	12%	253,022	1%	28,480
従業者数(15歳~64歳)	24,768	61%	318,828	61%	1,251,355	61%	3,074,941
従業者人口(15歳以上)	7,098	20%	128,483	20%	494,510	24%	85,215

##### (世代別人口構成比)



【出典】平成27年国勢調査から作成

40



Ⅲ ペンチマーク駅周辺との比較 — (6) 所沢駅

商業集積地(商店街)名	事業所数	従業員数(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(m <sup>2</sup> )	販売効率		
					1事業所当たりの年間商品販売額(百万円)	従業員1人当たりの年間商品販売額(百万円)	売場面積1m <sup>2</sup> 当たりの年間商品販売額(百万円)
所沢銀座協同組合、所沢日栄会、協同組合、中央通り協賛会	107	858	12,307	16,554	11,502	2,313	71
ダイエー・所沢店	28	408	7,312	17,016	26,114	2,409	43
ワイルド所沢	35	505	23,918	25,302	68,336	5,375	94
所沢駅東口	27	370	4,852	1,973	17,999	1,782	241
所沢駅周辺	197	1,941	48,389	60,845	245.6	24.9	0.8



- 乗降人数は新越谷駅より少ないが、1次エリア人口は新越谷と同等。
- 売場面積(新越谷周辺20,914m<sup>2</sup>、所沢周辺60,845m<sup>2</sup>)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、所沢230億5900万円)と新越谷よりも多い。
- 従業員1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、所沢2490万円)と所沢が多いが、売場面積1m<sup>2</sup>あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、所沢80万円)は新越谷と同等。

【出典】各駅から約1km以内について、「平成26年商業統計 立地環境特性別詳細情報」に記載されている商業集積地を抜粋して集計。

Ⅲ ペンチマーク駅周辺との比較 — (7) 草加駅

(7) 草加駅

口草加駅周辺の概要

東武線・北千住～新越谷間では最も乗降人数が多い駅で、乗り換え駅ではない。1998年～2012年まで約8万人前後の乗降人数で推移していたが、以降増え、2017年には87,341人となる。駅東側は丸井、イトーヨーカドーを核として構成する再開発ビル群であるアコスや、西友といった大型商業施設がある一方、草加宿を中心とした商店街も広がる。



【乗降人数】  
東武 **87,341**  
\*新越谷/南越谷駅 303,064



口草加商圏の人口構成・従業員構成等

データ名	人口				
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	草加市	埼玉県
人口総数	40,729	628,437	2,652,391	247,034	7,266,534
男人口	20,562	317,348	1,331,387	125,275	3,628,418
女人口	20,167	311,089	1,320,995	121,809	3,638,116
年少人口(0歳～14歳)	4,636	79,176	328,358	30,223	910,805
生産年齢人口(15歳～64歳)	26,260	382,781	1,666,430	150,966	4,507,174
老年人口(65歳以上)	8,857	153,539	627,054	57,807	1,788,735

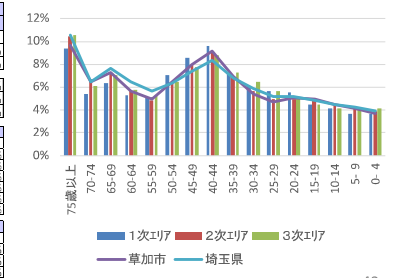
  

データ名	従業員				
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	草加市	埼玉県
一般従業員数	19,072	268,250	1,150,331	105,137	2,852,928
単身従業員数	4,872	89,748	431,831	37	994,998
2人従業員数	4,692	72,000	312,173	278	844,600
3人従業員数	3,199	178	206,240	188	579,395
4人従業員数	2,084	129	150,041	133	451,775
5人従業員数	590	39	44,300	4	135,640
6人以上従業員数	162	13	15,457	13	51,920

全産業従業員数	人口				
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	草加市	埼玉県
第1次産業	4	0	0	0	6,801
第2次産業	1,770	128	63,963	210,213	233
第3次産業	13,997	888	180,338	778	2,105,768

(世代別人口構成比)



【出典】平成27年国勢調査から作成

Ⅲ ペンチマーク駅周辺との比較 — (7) 草加駅

商業集積地(商店街)名	事業所数	従業員数(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(m <sup>2</sup> )	販売効率		
					1事業所当たりの年間商品販売額(百万円)	従業員1人当たりの年間商品販売額(百万円)	売場面積1m <sup>2</sup> 当たりの年間商品販売額(百万円)
草加中央銀座商店街	5	19	224	350	4,476	1,317	64
栗杉緑の街商店街	20	162	3,055	2,909	15,273	2,525	102
住吉商店街	17	124	1,315	1,061	7,737	1,445	79
水川中央通り商店街	6	158	2,064	3,950	25,803	2,106	54
中野所通り商店街	16	47	807	1,126	3,043	1,223	71
草加駅前一番通り商店街	6	84	831	1,980	13,852	1,154	42
アコス駅前商店街	34	653	15,372	29,950	45,211	3,118	92
東武駅前商店街	29	240	3,516	1,750	12,121	2,170	171
水川目黒商店街	15	20	154	602	1,284	592	36
草加サンタウン商店街	5	19	136	168	2,702	750	21
草加駅前周辺	152	1,537	27,472	43,658	180.7	17.9	0.6



- 乗降人数は新越谷駅より少ないが、1次エリア人口は新越谷と同等。
- 売場面積(新越谷周辺20,914m<sup>2</sup>、草加43,659m<sup>2</sup>)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、草加274億7200万円)と新越谷よりも多い。
- 従業員1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、草加1790万円)、売場面積1m<sup>2</sup>あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、草加60万円)と生産性は新越谷よりも低め。

【出典】各駅から約1km以内について、「平成26年商業統計 立地環境特性別詳細情報」に記載されている商業集積地を抜粋して集計。

Ⅲ ペンチマーク駅周辺との比較 — (8) 春日部駅

(8) 春日部駅

口春日部駅周辺の概要

東武鉄道伊勢崎線・野田線の乗換駅。東口・西口は自由通路はあるものの、実質的には経済分断されている。東口は日光街道宿場町の面影を残す古い民家等があり、西口は比較的开发されており、ラガーデン、イトーヨーカドーなどの大型店もある。



【乗降人数】  
東武 **72,856**  
\*新越谷/南越谷駅 303,064



口春日部商圏の人口構成・従業員構成等

データ名	人口				
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	春日部市	埼玉県
人口総数	24,467	265,588	883,331	232,709	7,266,534
男人口	12,030	131,104	438,398	114,813	3,628,418
女人口	12,437	134,483	444,933	117,896	3,638,116
年少人口(0歳～14歳)	2,811	29,968	108,063	128	910,805
生産年齢人口(15歳～64歳)	15,969	158,696	520,378	139,656	4,507,174
老年人口(65歳以上)	5,341	75,954	249,290	64,924	1,788,735

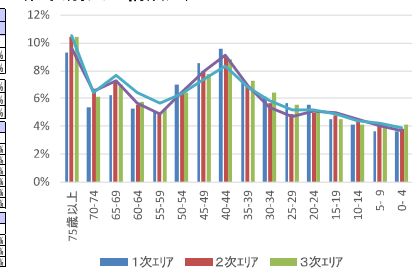
  

データ名	従業員				
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	春日部市	埼玉県
一般従業員数	11,161	107,438	348,600	94,379	2,967,928
単身従業員数	4,399	395	29,844	288	26,192
2人従業員数	2,830	261	21,563	200	19,050
3人従業員数	1,625	171	16,796	161	13,820
4人従業員数	408	41	4,929	51	4,353
5人従業員数	114	11	1,504	21	1,689
6人以上従業員数	3	0	20	0	51,920

全産業従業員数	人口				
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	春日部市	埼玉県
第1次産業	17,601	88,541	266,063	72,064	2,760,890
第2次産業	3	0	0	0	6,801
第3次産業	861	17,864	62,946	12,260	2,105,768

(世代別人口構成比)



【出典】平成27年国勢調査から作成

Ⅲ ペンチマーク駅周辺との比較 — (8) 春日部駅

商業集積地(商店街)名	事業所数	従業者数(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(m <sup>2</sup> )	販売効率		
					1事業所当たりの年間商品販売額(百万円)	従業者1人当たりの年間商品販売額(百万円)	売場面積1m <sup>2</sup> 当たりの年間商品販売額(百万円)
春日部駅東口商店街	210	1,842	33,471	85,268	15,939	2,288	49
春日部西口商店街	68	862	19,444	27,807	28,595	2,756	50
南ダイヤモンド商店街	12	110	2,848	2,290	23,734	3,651	88
春日部駅周辺	290	2,814	55,783	95,965	192.3	19.8	0.6



- ・乗降人数・1次エリア人口は新越谷より少ない。
- ・売場面積(新越谷周辺20,914m<sup>2</sup>、春日部95,965m<sup>2</sup>)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、春日部557億6300万円)と新越谷よりも多い。
- ・従業者1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、春日部1980万円)は春日部がやや高いが、売場面積1m<sup>2</sup>あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、春日部60万円)は春日部の方が低い。

【出典】各駅から約1km以内について、「平成26年商業統計 立地環境特性別詳細情報」に記載されている商業集積地を抜粋して集計。

Ⅲ ペンチマーク駅周辺との比較 — (9) 越谷レイクタウン駅

(9) 越谷レイクタウン駅

口越谷レイクタウン駅周辺の概要

2008年レイクタウン開業に合わせて開設。レイクタウンは、店舗数710店・計画人口約22,400人の一大開発地。周辺開発が進むにつれて、乗降人数は増加。



[乗降人数]

JR 54,180(乗車人数×2)  
\*新越谷/南越谷駅 303,064

口越谷レイクタウン商圏の人口構成・従業者構成等

データ名	人口				
	1次17	2次17	3次17	越谷市	埼玉県
人口総数	10,949	432,955	1,611,373	337,498	7,266,534
男人口	5,465	216,477	807,228	167,023	3,628,418
女人口	5,484	216,478	804,145	170,475	3,638,116
年少人口(0歳~14歳)	2,350	57,572	212,143	44,479	919,865
生産年齢人口(15歳~64歳)	7,589	270,060	990,689	211,577	4,507,174
老年人口(65歳以上)	951	100,515	398,621	80,330	1,788,735

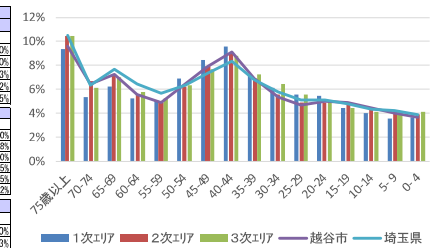
  

データ名	従業者				
	1次17	2次17	3次17	越谷市	埼玉県
一般従業者数	1,200	7%	55,155	31%	199,330
2人従業者数	1,231	28%	49,499	28%	185,338
3人従業者数	1,025	23%	34,300	19%	127,922
4人従業者数	784	18%	27,763	16%	100,929
5人従業者数	165	3%	8,117	5%	30,829
6人以上従業者数	34	1%	3,050	2%	11,701

産業業従業者数	人口				
	1次17	2次17	3次17	越谷市	埼玉県
第1次産業	0	0%	155	0%	130
第2次産業	402	6%	35,046	22%	128,927
第3次産業	6,315	94%	125,026	78%	400,372

(世代別人口構成比)



【出典】平成27年国勢調査から作成

Ⅲ ペンチマーク駅周辺との比較 — (9) 越谷レイクタウン駅

商業集積地(商店街)名	事業所数	従業者数(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(m <sup>2</sup> )	販売効率		
					1事業所当たりの年間商品販売額(百万円)	従業者1人当たりの年間商品販売額(百万円)	売場面積1m <sup>2</sup> 当たりの年間商品販売額(百万円)
イオンレイクタウン	248	2,618	49,633	75,326	200.1	19	0.7



- ・乗降人数・1次エリア人口は新越谷よりも少ない。
- ・売場面積(新越谷周辺20,914m<sup>2</sup>、レイクタウン75,326m<sup>2</sup>)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、レイクタウン496億3300万円)と新越谷よりも多い。
- ・従業者1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、レイクタウン1900万円)はレイクタウンが高いが、売場面積1m<sup>2</sup>あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、レイクタウン70万円)はレイクタウンが低い。
- \*ただし、一からの開発地であり、取得地価が他駅と異なるため、採算性を一律に比較することはできない

【出典】各駅から約1km以内について、「平成26年商業統計 立地環境特性別詳細情報」に記載されている商業集積地を抜粋して集計。

Ⅲ ペンチマーク駅周辺との比較 — (10) 吸引率等での比較 [1/3]

■ 商業環境の比較表

駅名	事業所数	売場面積6000m <sup>2</sup> 以上	従業者数(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(m <sup>2</sup> )	販売効率		
						1事業所当たりの年間商品販売額(百万円)	従業者1人当たりの年間商品販売額(百万円)	売場面積1m <sup>2</sup> 当たりの年間商品販売額(百万円)
南越谷駅周辺	122	1	1,050	19,218	20,914	157.5	18.3	0.9
朝霞台/北朝霞駅周辺	47	0	676	11,338	10,047	241.2	16.8	1.1
国分寺駅周辺	231	1	1,963	48,058	35,610	208.0	24.5	1.3
柏駅周辺	400	6	4,355	134,363	149,170	335.9	30.9	0.9
松戸駅周辺	105	1	1,256	23,059	28,620	219.6	18.4	0.8
川越駅周辺	520	3	4,447	94,102	109,446	181.0	21.2	0.9
所沢駅周辺	197	2	1,941	48,389	60,845	245.6	24.9	0.8
草加駅周辺	152	2	1,537	27,472	43,659	180.7	17.9	0.6
春日部駅周辺	290	4	2,814	55,763	95,965	192.3	19.8	0.6
イオンレイクタウン	248	1	2,618	49,633	75,326	200.1	19.0	0.7

- ・新越谷駅周辺は売場面積・年間商品販売額が北朝霞以外の全ての駅よりも低い。
- ・売場面積当たりの販売額は上位3位だが、従業員1人あたりの販売額は下位3位となっており、面積当たりの生産性は高いが労働生産性は低い。
- ・1事業所あたりの年間商品販売額が特に小さいことから、より規模の大きい商業施設があっても良いと考えられる。



□吸引率の考え方

吸引率とは、足もとの消費(近隣住民の消費額の合計)が、足もとの商業店舗の売上(小売関連消費支出)にどれだけ吸引しているかを示すもので、どれだけ地元で消費しているかの目安となる指標です。また、商業開発の余地があるかどうかの目安ともなります。

◆商圏内の消費支出を算出。

一世帯あたり年間消費額 2,482,920円 × 1km圏内世帯数 16,940 = 1km圏内の小売関連消費支出 29,468  
 5km圏内世帯数 202,827 = 5km圏内の小売関連消費支出 352,831  
 10km圏内世帯数 688,113 = 10km圏内の小売関連消費支出 1,197,019

単位:百万円

…消費支出のうち、小売業で取り扱う品目(食料、家具・家事用品、被服・履物、教養娯楽、交際費)に関する支出  
 (出典:2016年全国消費実態調査/埼玉県平均)

◆新越谷エリアの年間販売額が、消費支出をどの程度吸引しているか(=吸引率)を算出。

新越谷駅周辺の年間販売額 192億1800万円 ÷ 1km圏内の小売関連消費支出 29,468 = 1km圏内の吸引率 65%  
 5km圏内の小売関連消費支出 352,831 = 5km圏内の吸引率 5%  
 10km圏内の小売関連消費支出 1,197,019 = 10km圏内の吸引率 2%

新越谷1km圏内住民の消費のうち、65%を吸引しているという意味。本来、新越谷の地元住民消費のマーケットにはまだ余剰があり、加えて、乗換客(JR⇄東武)を駅周辺に導き出す装置があれば、更にマーケットは拡大できるものと思われる。

【商業環境について】

- ・1事業所あたりの年間販売額、従業者1人当たりの販売額がベンチマーク駅として少なく、売場面積当たりの販売額はやや高い。
- ・1事業所あたりの年間商品販売額が特に小さいことから、より規模の大きい商業施設があっても良いと考えられる。

【吸引率について】

- ・新越谷駅1km圏内住民の小売消費のうち、65%を新越谷駅周辺で吸引している。
- ・乗降人数が近い国分寺で駅1km圏内吸引率114%、春日部で287%である。本来、新越谷の地元住民消費のマーケットにはまだ余剰があり、加えて、乗換客(JR⇄東武)を駅周辺に導き出す装置があれば、更にマーケットは拡大できるものと思われる。
- ・越谷レイクタウン5km圏内(新越谷駅周辺が含まれる)の吸引率の16%は比較的高い。買回り品・専門品はレイクタウンで購入する消費行動が多いと思われる。

■吸引率の比較

	1世帯あたりの年間小売関連消費支出(単位:円)	世帯数		小売業関連消費支出(単位:百万円)		駅周辺の年間販売額(単位:百万円)	吸引率	
		1km圏内	5km圏内	1km圏内	5km圏内		1km圏内	5km圏内
南越谷/新越谷	1,739,568	1km圏内	16,940	1km圏内	29,468	19,218	1km圏内	65%
		5km圏内	202,827	5km圏内	352,831		5km圏内	5%
		10km圏内	688,113	10km圏内	1,197,019		10km圏内	2%
朝霞台/北朝霞	1,739,568	1km圏内	16,799	1km圏内	29,223	11,338	1km圏内	39%
		5km圏内	200,777	5km圏内	349,265		5km圏内	3%
		10km圏内	1,185,744	10km圏内	2,062,682		10km圏内	1%
国分寺	1,924,728	1km圏内	21,816	1km圏内	41,990	48,058	1km圏内	114%
		5km圏内	356,096	5km圏内	685,388		5km圏内	7%
		10km圏内	1,271,420	10km圏内	2,447,138		10km圏内	2%
柏	1,813,284	1km圏内	21,763	1km圏内	39,462	134,363	1km圏内	340%
		5km圏内	200,229	5km圏内	363,072		5km圏内	37%
		10km圏内	547,101	10km圏内	992,049		10km圏内	14%
松戸	1,813,284	1km圏内	16,814	1km圏内	30,489	23,059	1km圏内	76%
		5km圏内	263,669	5km圏内	478,107		5km圏内	5%
		10km圏内	1,220,870	10km圏内	2,213,784		10km圏内	1%
川越	1,739,568	1km圏内	17,015	1km圏内	29,599	94,102	1km圏内	318%
		5km圏内	136,688	5km圏内	237,778		5km圏内	40%
		10km圏内	397,147	10km圏内	690,864		10km圏内	14%
所沢	1,739,568	1km圏内	18,377	1km圏内	31,968	48,389	1km圏内	151%
		5km圏内	225,483	5km圏内	392,243		5km圏内	12%
		10km圏内	868,728	10km圏内	1,511,211		10km圏内	3%
草加	1,739,568	1km圏内	19,079	1km圏内	33,189	27,472	1km圏内	83%
		5km圏内	264,350	5km圏内	459,855		5km圏内	6%
		10km圏内	1,165,351	10km圏内	2,027,207		10km圏内	1%
春日部	1,739,568	1km圏内	11,161	1km圏内	19,415	55,763	1km圏内	287%
		5km圏内	107,438	5km圏内	186,896		5km圏内	30%
		10km圏内	348,600	10km圏内	606,413		10km圏内	9%
越谷レイクタウン	1,739,568	1km圏内	4,429	1km圏内	7,705	49,633	1km圏内	644%
		5km圏内	177,878	5km圏内	309,431		5km圏内	16%
		10km圏内	655,049	10km圏内	1,139,502		10km圏内	4%

1km圏内でみた場合、北朝霞以外のベンチマーク駅全てで新越谷駅の吸引率を上回っており新越谷に商業ポテンシャルがあることが伺える。

I 越谷市の概況

II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況

III ベンチマーク駅周辺との比較

IV 市内団体・事業者ヒアリング

- (1) 学生
- (2) 子育て世代
- (3) 福祉関係者
- (4) 地区コミュニティ推進協議会関係者
- (5) バス・タクシー事業者

V サンシティの想定機能候補

## IV 市内団体・事業者ヒアリング — 概要

実際に対象地区を利用している方々の声を聞くため、以下5セグメントに分けヒアリングを実施。

### ①学生

-獨協大学 黒川先生のゼミ生 16名

### ②子育て世代

-NPO法人子育てサポーター・チャオ 5名

### ③福祉関係者

-誰もが暮らしやすいまちづくり実行委員会 障害者福祉センターこぼと館利用者  
-児童発達支援センター利用者 3名

### ④南越谷地区、蒲生地区の地区コミュニティ推進協議会関係者

-南越谷地区コミュニティ推進協議会  
-蒲生地区コミュニティ推進協議会

### ⑤バス・タクシー事業者

#### 【1】バス事業者

-東武バスセントラル株式会社  
-朝日自動車株式会社  
-株式会社ジャパンタローズ

#### 【2】タクシー事業者

-大都交通株式会社(越谷市市管理構内協議会)

53

## IV 市内団体・事業者ヒアリング — (1) 学生

### ① 学生

獨協大学 黒川先生のゼミ生 16名にヒアリング。

#### ①駅周辺について

-長い時間滞在できる場所がないので映画館、漫画喫茶、大きな本屋、屋内スポーツ施設(スポッチャ、ラウンダウンなど)があると嬉しい。

-飲食店も大学生世代には入りにくい印象を持たれているようで新越谷には行かず獨協大学駅周辺で済ませてしまう。

-新越谷駅はただ乗り換える駅という性質が強いだらう。乗り換える人の歩くスピードも早い。  
-乗り換えるだけの人にとってみると、乗り換え動線や車窓から見える風景は、パチンコ店や夜の店が多く良いイメージを抱かないのではないだろうか。  
-新越谷にはシンボルがない。ヴァリエは駅と一体で施設というイメージではない。駅前に百貨店などシンボリックな大型施設があれば、その印象が強くなりそう。

#### ②その他

-新越谷の情報が入ってこない。どのようなお店ができた、など目新しいことがない。

54

## IV 市内団体・事業者ヒアリング — (2) 子育て世代

### (2) 子育て世代

NPO法人子育てサポーター・チャオのメンバー5名にヒアリング。

#### ①駅周辺について

-新越谷駅周辺には公園がないイメージである。レイクタウンは噴水や遊び場があって良い。

#### ②サンシティについて

-ホールは、当該地に「文化の拠点」というイメージを作り出したと思うので、ホール機能は維持した方がよいと思う。  
-市内には良い体育館・運動施設があるので大きな大会を開くものの、宿泊施設がないため草加等いくつかのエリアに分散して宿泊してもらおうということが続いている。  
-学生の図書館利用・自習室利用は多いので、考慮してほしい。図書館・自習室の存在が、唯一、学生をサンシティに向かわせる施設になっているのではないだろうか。  
-屋内のキッズプレイスペースの確保は、現代の施設の基本的な設備だと思うので、建替え後に整備してほしい。

#### ③その他

-新越谷駅周辺には、子どもが健全に遊ぶ場所がない印象である。  
-体育館など公共のスポーツ施設は充実しているが、遊び感覚のスポーツ施設(スポッチャ、フットサルコートなど)がない印象。小学生のうちは近所、中学生になるとレイクタウンに行ってしまう。  
-遊ぶ場所がレイクタウンになっている一方で、レイクタウン周辺住民は当該地区に一時預かり所等の子育て関連施設が希薄なため、逆に新越谷に流れている。

55

## IV 市内団体・事業者ヒアリング — (3) 福祉関係者

### (3) 福祉関係者

児童発達支援センター利用者 3名  
及び障害者福祉センターこぼと館利用者数名にヒアリング。

#### ①駅周辺について

-獨協医科大学病院に行く際のついでや、レイクタウンに行くほどでもない買い物時にヴァリエなどに立ち寄ることもある。

-飲食店が多いので飲食店の利用は多い。逆に食事以外で時間を潰せない。

-公園や屋内施設など子どもを遊ばせられるような施設が少ない。

-新越谷駅周辺には駐車場が少ないし、大きな駐車場がない。また、朝夕、獨協医科大学病院に入るための車列でみちが混雑する。

-気軽に休める場所、公園がない。特に南口は、歩き疲れて少し座れる場所がない。

#### ②サンシティについて

-サンシティの中央部の広場はつたいないと思う。広さがあるのだから、子育て世代の方がもっと気軽に集まる雰囲気広場にすればよい。

-入口までの段差、使いにくいトイレ(仕様が統一されておらず視覚障がい者は特に不便)など、問題点が多い。

#### ③その他

-公園や屋内施設、芝生など子どもを自由に遊ばせられる場所が欲しい。

-新越谷駅周辺で買物は済む。レイクタウンは高齢者にとっては、広すぎて疲れる。何でもあるが、買いづらいというイメージである。

56

(4) 地区コミュニティ推進協議会関係者

- ・南越谷地区コミュニティ推進協議会及び
- ・蒲生地区コミュニティ推進協議会メンバーにヒアリング。

① 駅周辺について

- 駐車場がないイメージが強い。車で持って帰りたいものを買うときには、新越谷ではなくレイクタウンを選ぶ。
- 新越谷駅周辺には駐輪場があるものの、無料ではないので(2時間以上)自転車でも行かない傾向が強い。レイクタウン駅は無料駐輪場のため、自転車でレイクタウン駅に行って駐輪し、三郷に行くこともある。
- 新越谷駅周辺に行く理由は、図書館や行政の出張所など目的の施設があるから。レイクタウンの場合には、なんとなくの場合が多い。
- 新越谷駅周辺にはウォーキングできる場所がない。ペットの散歩などに相応しい道がない。
- 夜の飲食なら新越谷に行く。
- ホテルが少ないことで、冠婚葬祭の時が困る。また、体育館・球場があっても、宿泊施設の問題で大きな大会は呼びにくいのではないだろうか。
- 新越谷駅周辺には、若者が遊ぶところがない。

② サンシティについて

- サンシティに入っている施設でBBQは利用したことがある。
- パターゴルフなどがあるが、施設が入り組んでいて知らない人が多いのではないだろうか。BBQなどは認知さえされれば、需要はあるのではないかと。

③ その他

- 建替え後も大きな施設になると思うが、災害時にどのような機能となるか示しておく必要があると思う。
- 住民向けのみに限らず、鉄道がとまった場合には、新越谷駅周辺に市内外の人が滞留することになる。
- 救援物資をそもそも備蓄するのか、どの程度備蓄するのか、そのための倉庫など予め示しておく必要があると思う。

57

(5) バス・タクシー事業者

- ・大都交通
- ・朝日自動車
- ・東武バスセントラル
- ・ジャパンタローズ
- 各1~2名ずつヒアリング。

① 駅周辺について

- 新越谷駅周辺は、特にロータリーまでの道沿いの路上駐車が早いという印象はある。
- 雨の日の送り迎えや、武蔵野線に止まった時、ロータリーは大混雑し、身動きがとれなくなる車もしばしば見受けられる。特に雨の日、バス乗り場部分に屋根が無いため、南越谷駅改札方面にバス待ちの人の長蛇の列ができる。
- 中規模以上のホテルのニーズはあると思う。

② サンシティについて

- ロータリーからサンシティ方面の動線など、屋根のニーズはあるかもしれない。
- 単に商業施設を作るだけではレイクタウンに太刀打ちできないので、図書館やホールなどそれ以外の良さを出して行く必要がある。

③ 新越谷発着バス/タクシー利用について

- バス利用者の多くに、路線上に市立病院・獨協病院があることから、日中の病院利用客が多いものと見受けられる。
- 越谷市内のバス利用は堅調。越谷市内で最も順調な路線は新越谷発着のものが多い。
- 新越谷駅発で利用者が多いのは流通団地、図書館、市立病院。
- 通勤は通勤手当がもらえるが、学生の定期は手当が出ないのでライバルが自転車になる。
- 市内随一の繁華街が新越谷周辺にあるため、タクシーも夜間は新越谷駅周辺に市内のタクシーが集まる。そのまま所沢や松戸の家まで送り届けることも多い。

58

Ⅳ 市内団体・事業者ヒアリング — まとめ

市内の関係団体等へのヒアリングを通して、以下のような声が抽出された。

【駅周辺全体について】

- ・「乗換駅」でとどまらないための「南越谷・新越谷」のシンボルが必要

【現在のアイデンティティ】

- ・サンシティにある図書館
- ・飲み屋をはじめとする飲食店
- ・行政機関の出張所
- ・ホールなどの文化施設

【ニーズのある施設】

- ・子どもやペットと遊べるような公園・広場
- ・子どもが室内で遊べるようなキッズプレイスペース
- ・車で気軽に訪れられる場所になるための駐車場
- ・越谷の運動施設やホールに外部から人を集めるために必要なホテル
- ・食事以外の目的でも利用できる映画館・書店・アクティビティ等の娯楽施設
- ・防災拠点となる施設・機能

- ・地域住民を日常的に惹きつける施設→図書館・公園・商業施設・駐車場など
- ・「越谷市外」からも人を呼び込み、越谷全体の振興等に寄与する施設→ホテル、防災拠点などの両方が必要。

59

I 越谷市の概況

II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況

III ベンチマーク駅周辺との比較

IV 市内団体・事業者ヒアリング

V サンシティの想定機能候補

- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| (1) 図書館           | (6) アート関連の展示施設    |
| (2) 公園            | (7) インキュベーションオフィス |
| (3) 商業施設          | (8) ホテル           |
| (4) 子ども向け遊戯場      | (9) MICE・オフィス     |
| (5) 産業・科学技術系の展示施設 | (補足資料) マンション      |

◆南越谷・新越谷駅周辺とサンシティのあり方の例

南越谷・新越谷駅周辺

・越谷随一の交通の結節点で「地域アイデンティティのショールーム」にふさわしい立地。

・越谷内外の人を惹きつけ、越谷全体の振興に大きく寄与するポテンシャルを持つ。

・一方で現在は駅の利用者数は多いに関わらず、「図書室利用」「夜の飲屋街」以外では人を惹きつけることができていない状況にある。



サンシティ

・サンシティは駅付近で随一の敷地面積を持ち、「南越谷・新越谷駅のシンボル」となる必要がある。

①そのために、地域住民が利用したいと思う、他地域にはない機能を持つこと。日常生活に根ざした機能だと利用頻度が高まるのでなお良い。

(例: 図書館 × 商業施設)

②その上で、駅周辺および越谷市全域にあるホールや体育館・運動施設などのさらなる可能性を引き出すために越谷市外から人を呼び、滞在してもらうための装置を設けるのが良いのではないか。

(例: ホテル)

川崎市立中原図書館(神奈川県川崎市)



図書館エントランスの風景

概要:

武蔵小杉駅直結の6階建の施設・「東急スクエア武蔵小杉」5・6階にある市立図書館。

特徴:

図書館と商業施設のフロアは分離させている。自動貸出機や自動書庫など国内最先端の設備を備える。

視座:

自動書庫などを入れることで**限られた面積の中で45万冊までの蔵書を可能**にしている。フロア最上階に図書館を設けることで**図書館利用者の商業施設利用**も高める。

地域密接型の図書館事例

守山市立図書館(滋賀県守山市)



図書館とカフェの風景

概要:

2018年11月にオープンした守山市の私立図書館。

特徴:

民間企業が運営するカフェや音楽施設を併設されており、**毎日のように通う近隣住民も多い**という。

視座:

図書館、カフェなどをまとめることで**自宅・職場以外の“居場所 = サードプレイス”**としての機能を追求しており、地域住民に愛される場所となっている。

・現在の越谷市民にとっての「南越谷・新越谷駅」の目玉となっている代表施設が図書室。  
・図書館は「地域住民の日常生活に根ざしやすい(利用頻度が高い)施設であること、市外からも人を呼ぶポテンシャルを持っており、今後もサンシティのコア機能となりうる。」  
→「図書館」×「商業施設」の事例を調査。

駅近接の図書館事例

武蔵野プレイス(東京都武蔵野市)



図書館の風景



様々な交流が生まれる「地域の創造館」

概要:

武蔵境駅南口すぐにある、図書館をはじめとした複数の公共機能が集う活動支援型の公共施設。

特徴:

武蔵境のまちづくりの推進の一環として、「図書館」を中心に「生涯学習支援」「青少年活動支援」「市民活動支援」の4つの機能を併せ持つ。各種機能を融合させることで、子どもたちからお年寄りまでが集まり、交流する「場」となっている。

視座:

地域社会の活性化を深める新しいタイプの公共施設となっており、**将来の人口動態も見据えて多様な世代の利用、交流の場となることを目指す**当該地区の公共施設として参考になる事例である。

みんなの森 ぎふメディアコスモス(岐阜県岐阜市)



交流を生む図書館のつくり

概要:

「市立中央図書館」に加えて、市民活動を積極的に支援する「市民活動交流センター」、多様な使い方ができる「みんなのホール」などを備えた施設。

特徴:

おしゃべりや幼児の泣き声などもある程度容認しており、内外で交流が起こりやすい設計となっている。

視座:

「図書館 = 静かな場所」という固定観念にとらわれず、**市民の交流を活性化させる場**として活用。

伊万里市民図書館(佐賀県伊万里市)



図書館の風景

概要:

佐賀県伊万里市の公共図書館。

特徴:

図書館ボランティアを全国に先駆けて進めるなど、建設当初から市民の方々が参画している図書館として有名。

視座:

運営の随所に図書館を支える市民グループ「フレンズいまり」が関わっており、**市民の地域活動を形にする場**として機能している。



海外の参考事例

デンマーク



**概要:**  
書店をベースとした「生活提案」を行う商業施設となっている。

**特徴:**  
書店をベースにしつつ、親子、母親など様々なターゲットに対して生活に根付いたイベントを開催。

**視座:**  
TX沿線で子育て世代が多く住む柏の葉の地域事情に合わせ、母親や親子をターゲットとしたショップや商品のラインナップが参考になる。

Toronto Reference Library@ カナダ



**概要:** トロント市内ダウンタウンの図書館

**特徴:** デザイン性(5階建ての吹き抜け構造)、中に水が流れるスペースがあり、心地よい水の音が図書館全体に響き渡る。Wi-Fiやパソコンの利用も無料。連日多くの人が集まる憩いの場になっている。

**視座:** 図書館としての機能性はもちろん、市民の憩いの場としての価値が高い。

住民の声として多かった「公園」「広場」の成功事例

南池袋公園(東京都豊島区)



にぎわいあふれる公園の風景

**概要:**  
草木が鬱蒼と生い茂り、人々があまり寄り付かなかった南池袋公園を、家族連れなどが数多く利用する公園へと変化した豊島区の公園。

**特徴:**  
地元町会や商店会の代表者、豊島区、カフェレストランの事業者代表等からなる「南池袋公園をよくする会」と名付けられた南池袋公園の運営組織が管理。

**視座:**  
区と民間が連携した組織が地域との関係性を重視し、価値を持続させる上で重要な役割を担う好事例。

ふじとパーク(和歌山県和歌山市)



多様な使い方を實現する段々状のフィールド

**概要:**  
和歌山を代表する棚田の景色である「あらぎ島」をモチーフとした駅とモールをつなぐ斜面地の公園。

**特徴:**  
段々状のフィールド一枚毎に、さくらテラス、水のひろばなど様々なアクティビティの苗が植えられている。

**視座:**  
地域の人々が世代を超えて楽しみ、幾つものにぎわいの種が実る場所となっている。

図書館以外の参考事例

柏の葉T-SITE(千葉県柏市)



**概要:**  
書店をベースとした「生活提案」を行う商業施設となっている。

**特徴:**  
書店をベースにしつつ、親子、母親など様々なターゲットに対して生活に根付いたイベントを開催。

**視座:**  
TX沿線で子育て世代が多く住む柏の葉の地域事情に合わせ、母親や親子をターゲットとしたショップや商品のラインナップが参考になる。

誠品生活日本橋(東京都中央区)



**概要:**  
2019年秋・コレド室町にオープン予定の書店をベースとした生活提案型の店舗。

**特徴:**  
書店・文具・レストラン/食物販・セレクト物販/ワークショップの4つのゾーンからなる。

**視座:**  
書店を核とした複合的な集客施設の台湾での大成功事例。ゾーニングなどが参考になる。

	吸引率	
	1km 圏内	5km 圏内
南越谷・新越谷	1km 圏内	65%
	5km 圏内	5%
	10km 圏内	2%
朝霞台/北朝霞	1km 圏内	39%
	5km 圏内	3%
	10km 圏内	1%
国分寺	1km 圏内	114%
	5km 圏内	7%
	10km 圏内	2%
柏	1km 圏内	340%
	5km 圏内	37%
	10km 圏内	14%
松戸	1km 圏内	76%
	5km 圏内	5%
	10km 圏内	1%
草加	1km 圏内	83%
	5km 圏内	6%
	10km 圏内	1%
春日部	1km 圏内	287%
	5km 圏内	30%
	10km 圏内	9%
越谷レイクタウン	1km 圏内	644%
	5km 圏内	16%
	10km 圏内	4%

・図書館などのコア機能と掛け合わせる商業機能について、市場のポテンシャルを推定。  
・地域住民のヒアリング結果から特に「屋内施設」のニーズが強かったため、屋内施設の商業ポテンシャル等についても調査。

◆吸引率から考える南越谷・新越谷駅周辺の市場ポテンシャル

- 新越谷1km圏内の吸引率が65%と、足もとの消費を取り切れていないのが現状である。草加でも83%あり、買い回り品の消費を圏外に逃がしていると言える。(総合スーパーマーケットの不足、買い溜めできる日用品はロードサイドの量販店に行くなどが原因か)
- 越谷レイクタウンは巨大施設であるが、5km圏内の吸引率は16%、10km圏内の吸引率は4%で、前述の販売効率も決して高いとは言えない。選ばれている施設というよりは、近隣に大型SCが複数ある中で、近い施設として選ばれているものと思われる。(新越谷にレイクタウンに無いオリジナリティがあればなびくと思われる)



- 1km圏内はせめて草加レベルを目指し、オリジナリティ(\*)を出して5km10km圏内の吸引率を高めるという発想が必要。  
\*オリジナリティと言っても東京23区にも無いというレベルではなく、10km(八潮、三郷、春日部、草加等)圏内にないレベル。

□商業の可能性(想定吸引率に基づく余力としての売場面積)

地下1階～地上6階の合計7フロアあるサンシティは、地下1階～地上4階がイオンをはじめとする商業エリアとなっており、現在の売場面積は合計約20,000㎡。

新越谷1km圏内吸引率は65%であり、100%以下であることから、足もとの消費を囲いきれていない現状がある。ついては、仮に吸引率を83%(草加レベル)・100%とした場合に、どの程度売場面積の余力があるかをシュミレーションする。

(新越谷駅1km圏内)

吸引率は65%  
消費支出29,468百万円 年間商品販売額19,218百万円 売場面積20,914㎡



① 草加レベル(草加駅1km圏内は83%)の吸引率で想定した場合

新越谷1km圏内消費支出:29,468百万円 × 83% = 年間商品販売額(想定):24,459百万円

24,459百万円 - 19,218百万円 = 5,241百万円  
5,241百万円 ÷ 0.9百万円(新越谷㎡あたり売上) = 5,823㎡

現在の売場面積に加えて5,823㎡の売場面積の余力があると言える  
(参考:イオン南越谷店の商業施設面積がおおよそ1フロアで4,000㎡)

② 新越谷1km圏内の消費支出を100%吸引すると想定した場合

新越谷1km圏内消費支出29,468百万円 - 年間商品販売額19,218百万円 = 10,250百万円  
10,250百万円 ÷ 0.9百万円(新越谷㎡あたり売上)=11,389㎡

現在の売場面積に加えて11,389㎡の売場面積の余力があると言える

□商業機能のうち屋内施設のニーズ

■周辺の集客施設



- 新越谷周辺の周辺施設には、公園などの屋外施設・運動施設は多いが、屋内レジャー施設は少ない(日帰り温泉程度)。
- レイクタウン内においては、あそびパーク、モーリーファンタジー、Kinder Platz(キンダープラッツ)といった子供向け施設はある。これらは全国の商業施設に入居するテナント型の施設である。



■周辺市町 未成年の人口推計

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
越谷 ～19歳人口	61,256	59,960	58,492	57,053	55,681	54,353	53,532
・ 新越谷地区	100	98	95	93	91	89	87
川口 ～19歳人口	101,255	99,657	97,253	95,173	93,770	92,336	91,550
・ 新越谷地区	100	98	96	94	93	91	90
草加部 ～19歳人口	37,872	33,864	30,353	27,163	24,888	22,927	21,443
・ 新越谷地区	100	89	80	72	66	61	57
九瀬 ～19歳人口	15,363	15,088	14,364	13,635	13,088	12,419	11,935
・ 新越谷地区	100	98	93	89	85	81	78
草加 ～19歳人口	43,428	39,956	36,194	33,243	31,260	29,597	28,629
・ 新越谷地区	100	92	83	77	72	68	66
吉川 ～19歳人口	14,346	14,533	14,496	14,397	14,371	14,291	14,285
・ 新越谷地区	100	101	101	100	100	100	100
松伏 ～19歳人口	5,554	4,790	4,006	3,418	3,089	2,808	2,595
・ 新越谷地区	100	85	71	60	55	50	46
合計	279,174	267,848	255,158	244,082	236,147	228,731	223,969
・ 新越谷地区	100	96	91	87	85	82	80



- 越谷と周辺市町の未成年人口は2030年前後まで、2015年比90%を維持する(国内でも高水準のエリア)。
- 手堅い子供向け施設のマーケットが存在。

マルヤガーデンズ(鹿児島県鹿児島市)



概要: 「Department(独立した店舗の集合体)」ではなく「Unitement(人と人、人とモノ、モノとモノ全てが有機的につながる場所)」をコンセプトにした商業施設。

特徴: コンセプトを実現するため、各フロアにはコミュニティスペースである「ガーデン」が配置されているほか、外壁や屋上が緑化されている。アート展やヨガ体験等のイベントが企画されている。

視座: モノを売るだけでなく、つながり、体験する場としての価値を創出している。

万代シティビルボードプレイス(新潟県新潟市)



概要: 3つの1(オンリーワン、ザ・ファースト=最先端、フラッグシップ=最高感度)の提供をコンセプトに、「おしゃれの発信基地」である商業施設。

特徴: アパレル等店舗だけでなく、新潟市の市道を利用したマルシェを開催し、地元の採れたて食材を使った美味しい食事や、館内テナントによる手作りのワークショップ体験を提供。地域に根ざした場づくりを行なっている。

視座: 地域の特色を存分に生かし、店舗を超えた体験を創出している。

子ども向け遊技場

概要:

複数テナント型子ども向け遊戯施設を構成した形にする場合と、1フロア貸しとする場合が考えられる。レイクタウンにはテナント型遊戯施設が出店しており、差別化を図るコンセプトメイキングが必要。

他機能とのシナジー:

オフィス-ホテル △ 住宅 ◎ 商業施設 ◎

イメージテナント(施設):

東京子ども区 子どもの湯、キッズニア東京、カンドゥー



東京子ども区 こどもの湯(スカイツリータウン内)



子供むけ職業体験施設(左はキッズニア東京、右はカンドゥー)。鉄道線の地であることから、運転士に限らず、工務・駅員・保線など鉄道専門の職業体験施設とするのも一案。



産業・科学技術

**概要:**  
学びと遊びを融合させた展示施設、越谷に縁がある企業の施設などが考えられる。

**他機能とのシナジー:**  
オフィス-ホテル △ 住宅-商業施設 ○

**イメージテナント(施設):**  
サイバーダイン スタジオ、トヨタ産業技術記念館、東芝未来科学館



サイバーダイン スタジオ(茨城県つくば市)・・・最先端のロボット技術と触れ合える施設。ロボットスーツ HAL®の装着体験等が可能。



トヨタ産業技術記念館(愛知県名古屋市)・・・トリップアドバイザー日本の観光スポットランキング 2015で27位。



東芝未来科学館(神奈川県川崎市)・・・ラゾーナ川崎内にあり、子どもが楽しめる展示が豊富。

インキュベーションオフィス

**概要:**  
都内では渋谷・秋葉原をはじめとして、起業・創業をするために活動する入居者を支援する施設(インキュベーションオフィス)が相次いで開設されている。一般的には地方自治体や公的機関が運営しているケースが多い。

**他機能とのシナジー:**  
オフィス △ ホテル-住宅-商業施設 ○

**イメージテナント(施設):**  
DMM make AKIBA、Garage Sumida、ビジネスエアポート(東急不動産の会員制サテライトオフィス)



DMM.make AKIBA(秋葉原)  
開発・試作・小ロット量産までが行え、シェアオフィスやイベントスペースを備える施設。



Garage Sumida(墨田区)  
金属加工業・(株)浜野製作所が運営するものづくりの総合支援施設。熟練した職人が個人から企業に至るまでの製品開発や加工を支援。

アート

**概要:**  
特別な天井高など、建築構造の設計段階からテナントの目処をつける必要がある。

**他機能とのシナジー:**  
オフィス-ホテル △ 住宅-商業施設 ○

**イメージテナント(施設):**  
MIRROR、チームラボ



TERRADA Art Complex(天王洲)・・・アート事業に関連したコンテンツを集積。今までにない、産学連携アート拠点と言われる(文化庁長官のコメントより)



チームラボ常設展・・・お台場をはじめ、イオンやキャナルシティ博多などにも入居している。全世界で来訪客数累計1000万人を超える人気を誇る。

・越谷市の「交通の結節点」として、越谷市内に人を誘致するためにも「ホテル機能」に対するニーズも強みられた。  
・南越谷・新越谷駅周辺にホテルを設ける場合の参考として、国内および埼玉県の市場動向と周辺地域のホテル状況を調査。

① 日本全体の動向

□新設ホテル

- 宿泊施設の客室は2020年頃までに全国主要8都市で2016比で約6万5千室(26%程度)増える見込み。
- 東京エリアは25.6%増の約2万5千室、大阪エリアは34.9%増の約1万8千室、訪日客に人気の高い割にホテルが少なかった京都は、約8千室と36.1%増える見込み。
- 増加のけん引役は、ビジネスホテルで、アパグループは17年から20年までに47ホテル(約1万4,500室)、東横インは18年までに25ホテル(約8,400室)、共立メンテナンス(ドーミーイン)は20年3月までに31ホテル(約5,800室)を開業させる予定。

□2020年の段階のホテルマーケット(東京)

- みずほ総研などが2020年段階のホテル不足について予測レポートを出しているが、従来からの予測に比べて、ホテル供給が伸びているため、大きな不足には陥らないとの議論になりつつある。
- みずほ総研2017年予測値・・・東京都内で最大3300室不足  
→2018年予測値・・・東京都内ほぼ不足なしに修正

【出典】みずほ総研・CBRE ホテルマーケットレポート

- ① 日本全体の動向(インバウンド需要)
- ② 埼玉県の動向
- ③ 周辺ホテルの状況

□訪日外国人推計

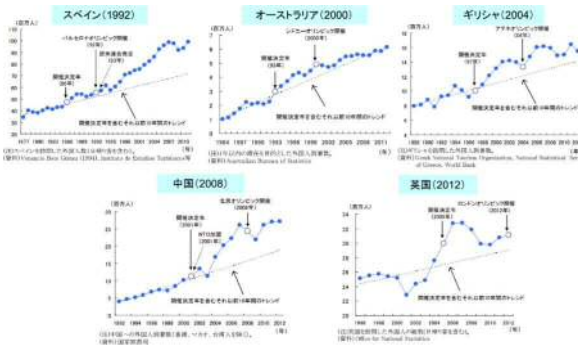
▶ 訪日外国人数は2012年までほぼ横ばい、政府は2012年以降アジア諸国を中心にビザ発給要件を緩和。以降毎年前年を上回る成長を続けている。転換期となったのは2014-2015年。この時期に大きく訪日外国人数が伸長した。主要因は、中国の躍進で、これまで第3位勢力だったが、2015年にビザ発給要件が緩和されたことをきっかけに、1位となった。



【出典】日本政府観光局(JNTO)/訪日外国人客数

□オリンピック開催と来訪客

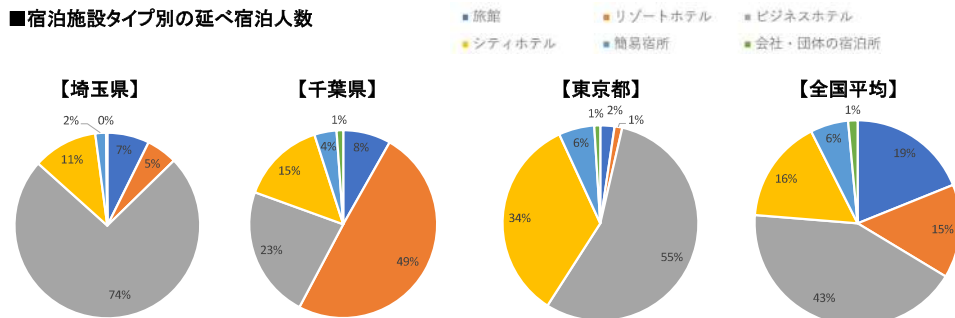
▶ ホテル新設にあたっては東京五輪開催時そのものより、以降も持続的に需要が続くという点であるが、一般的に、**オリンピック開催都市においては、開催決定年から10年トレンドで、観光客増加が続く傾向がみられる。**



【出典】みずほ総合研究所

・埼玉県内延べ宿泊人数のうち、74%がビジネスホテル宿泊。(全国平均43%、東京55%)  
 ・ビジネスホテル宿泊人数に限れば、千葉・埼玉の差は縮む。  
 (全宿泊人数 埼玉443万人:千葉2,518万人 → ビジネスホテルに限る埼玉328万人:千葉575万人)

■宿泊施設タイプ別の延べ宿泊人数



	旅館	リゾートホテル	ビジネスホテル	シティホテル	簡易宿所	会社・団体の宿泊所
埼玉県	324,050	239,590	3,278,150	499,110	83,140	10,350
	7%	5%	74%	11%	2%	0%
千葉県	2,074,220	12,464,280	5,745,260	3,652,450	961,440	286,030
	8%	49%	23%	15%	4%	1%
東京都	1,416,350	776,800	33,956,950	20,815,490	3,686,480	625,060
	2%	1%	55%	34%	6%	1%
全国平均	96,371,960	74,846,810	216,975,190	82,923,930	30,337,470	7,470,230
	19%	15%	43%	16%	6%	1%

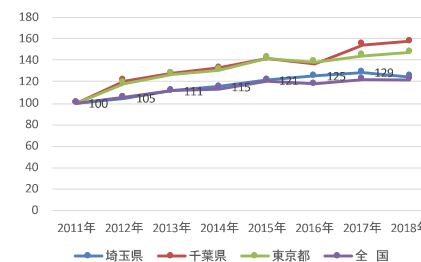
・シティホテル 基本はツインの設定が多く、スタンダードルーム、エグゼクティブルーム、スイートルームといったように部屋のグレードが複数設定されていることが多い。ラウンジ、レストランが併設されている場合が多い。  
 ・ビジネスホテルホテルの中心的な機能を「宿泊だけ」に絞ったホテルで、シングルルームが中心。部屋の大部分をベッドが占めるような狭い部屋になっています。  
 ・リゾートホテルシティホテルビジネスホテルは都市部立地であるのに対して、立地がリゾート地にあるホテルを指す。海岸、山、湖畔などの眺望が優れた場所、観光地に立地する

【出典】宿泊旅行統計調査/観光庁(2018年)から弊社作成

② 埼玉県の動向

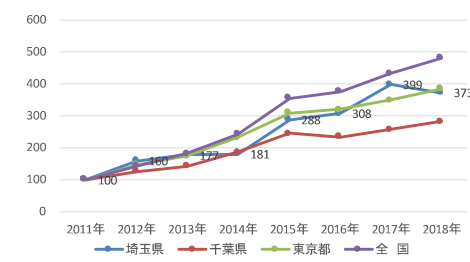
・埼玉県内宿泊者数は440万人(2018年)であり、従来から少ないものであった。2011年からの宿泊者数伸び率も124%と、東京147%、千葉158%に比べて低調である。  
 ・外国人のみでみた場合は、2011年からの宿泊者数伸び率も373%と、東京レベル(385%)。

■延べ宿泊者数の推移(埼玉県と他県の比較)  
 : 2011年を100とした時の指数



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
埼玉県	100	105	111	115	121	125	129	124
千葉県	100	110	115	120	125	130	135	140
東京都	100	110	115	120	125	130	135	147
全国	100	105	110	115	120	125	130	135

→ ■そのうち外国人のみ

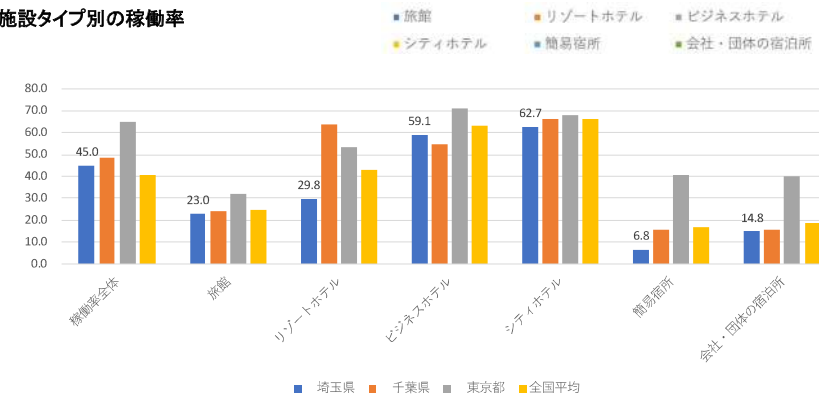


	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
埼玉県	100	160	177	181	288	308	399	373
千葉県	100	110	115	120	125	130	135	140
東京都	100	110	115	120	125	130	135	147
全国	100	105	110	115	120	125	130	135

【出典】宿泊旅行統計調査/観光庁から弊社作成

・埼玉県内の宿泊施設では、リゾートホテルの稼働率は低調であるが、ビジネスホテル・シティホテルの稼働率は全国平均的な水準。

■宿泊施設タイプ別の稼働率



	稼働率全体	旅館	リゾートホテル	ビジネスホテル	シティホテル	簡易宿所	会社・団体の宿泊所
埼玉県	45.0	23.0	29.8	59.1	62.7	6.8	14.8
千葉県	48.3	24.3	64.0	54.3	66.2	15.6	15.4
東京都	64.8	31.8	53.1	71.2	68.1	40.5	40.1
全国平均	46.5	24.8	43.0	63.1	66.3	16.6	18.4

【出典】宿泊旅行統計調査/観光庁(2018年)から弊社作成



□埼玉県内新設ホテル

- 埼玉県内全体では、日帰り観光客が多いため宿泊者数の低迷が続いているが、川越など訪日外国人にも人気が増し、東京五輪を追い風に、新たな需要の創出が期待されている。特に、埼玉県中央部・西部の大規模ホテルの計画が目立つ。
- 大宮駅徒歩6分の立地に、カンデオホテルズ大宮(仮称)が2019年11月オープン予定(地上14階、地下0階ホテル(321室))。カンデオズホテルチェーンは、都市部での200室~500室規模の大型店の出店を推進、現在3,902室が契約済みであるが、国内は2025年までに10,000室を目指している。
- 東上線東松山徒歩1分の立地に、アパホテル埼玉東松山駅前\*が2019年夏オープン予定(全128室)。同ホテルは、東松山市周辺地区の再開発プロジェクトに向けたまちづくり事業における商業施設として地域活性化の一翼も担っている。  
\*株式会社エイ・アンド・エイチ(本社:埼玉県さいたま市)とフランチャイズ契約による出店
- 東武鉄道では、東上線と光市駅南口に駅直結の商業施設・ホテル一体型の駅ビルを2020年春にオープン(ホテルは158室)。なお、東武グループでは「(仮称)東武ホテル川越駅西口駅前」も2020年春~夏の開業予定(168室)。川越市が再開発を進めた複合商業施設の7~11階にテナントとして入居する。



カンデオホテルズ大宮(仮称)



和光市南口駅ビル東武ホテルを含む商業施設一体ビル



東武ホテル川越駅西口駅前を含む商業施設

□ホテル事例

リッチモンドホテル プレミア武蔵小杉(神奈川県川崎市)



**概要:**  
1~4階に消防署、5~21階がホテルという日本で初めての複合施設。

**特徴:**  
自家発電設備により消防署は最低でも5日間、ホテルは2日間電気供給できる機能を確保。

**視座:**  
公共施設×ホテルの特殊事例として、構造・動線が参考になる。

星野リゾート OMO5東京大塚(東京都文京区)



活躍する「OMOLンジャー」と大塚の風景に欠かせない都電荒川線

**概要:**  
「寝るだけでは終わらせない、旅のテンションをあげるホテル」をコンセプトとした星野リゾート第4のブランド「OMO」の都市型ホテル。2018年5月にオープン。

**特徴:**  
大塚の街を知り尽くしたご近所ガイド「OMOLEンジャー」という、まるで旅先に住む友人のように気さくに、地元住民がその街だけの楽しさや美味しさをディープに案内してくれるツアーを開催。

**視座:**  
「東京へ繰り出す拠点」とどまらず、「滞在者」と「居住者」の交流、ディープな楽しみ方を知ってもらうことで越谷のにぎわい創出に繋がります。

③ 越谷・新越谷とその周辺の動向

・近隣では、京浜東北線(東北線)・伊勢崎線沿線にホテルが分布しており、つくばエクスプレス・埼玉高速鉄道沿線のホテルは僅か。  
・新越谷はホテル空白エリアの中心的立地にあると言える。

■新越谷周辺の主なホテルの分布



■新越谷・越谷エリアのホテル..... 287室



② ホテルサンクローバー(越谷駅から徒歩1分)

運営	和室	和洋室	その他	総部屋数
10	0	0	1	10
▼事業の内訳(部屋タイプ別)				
シングル	ダブル	スイート		
0	0	0	0	0
10~14㎡	-	21~24㎡		

③ ビジネスホテル雷鳥(越谷駅から徒歩1分)

運営	和室	和洋室	その他	総部屋数
4	0	0	1	4
▼事業の内訳(部屋タイプ別)				
シングル	ダブル	スイート		
0	0	0	0	0
10~14㎡	20㎡	18~20㎡		

① ホテルサンオーク(新越谷駅から徒歩3分)

運営	和室	和洋室	その他	総部屋数
4	0	0	0	4
▼事業の内訳(部屋タイプ別)				
シングル	ダブル	スイート		
14~14㎡	22~24㎡	22~24㎡		

④ イーホテル(越谷駅から徒歩5分)

運営	和室	和洋室	その他	総部屋数
0	0	0	1	0
▼事業の内訳(部屋タイプ別)				
シングル	ダブル	スイート		
0	0	0	0	0
-	12~13㎡	18~19㎡		

■草加エリア…… 509室



① ホテル朋泉 草加(草加駅から徒歩3分)

階層	和室	和洋室	その他	総部屋数
20F	0室	0室	0室	0室
▼客室の内訳(個室/ダブル/シングル)				
シングル	ダブル	ツイン	スイート	
20室	0室	0室	0室	
12~15㎡	15~18㎡	15~18㎡	-	

② 東横イン草加駅西口(草加駅から徒歩1分)

階層	和室	和洋室	その他	総部屋数
5F	0室	0室	0室	162室
▼客室の内訳(個室/ダブル/シングル)				
シングル	ダブル	ツイン	スイート	
132室	0室	11室	0室	
12~15㎡	15~18㎡	15~18㎡	-	

③ ワールド柳島ホテル「草加駅」「竹ノ塚駅」から草加西口行バス「上柳島」徒歩1分)

階層	和室	和洋室	その他	総部屋数
13室(12室シングル、1室ツイン・ファミリー)				

④ ドーミーインEXPRESS草加City(谷塚駅から徒歩3分)

階層	和室	和洋室	その他	総部屋数
10F	0室	0室	0室	100室
▼客室の内訳(個室/ダブル/シングル)				
シングル	ダブル	ツイン	スイート	
100室	0室	0室	0室	
10~15㎡	15~18㎡	15~18㎡	-	

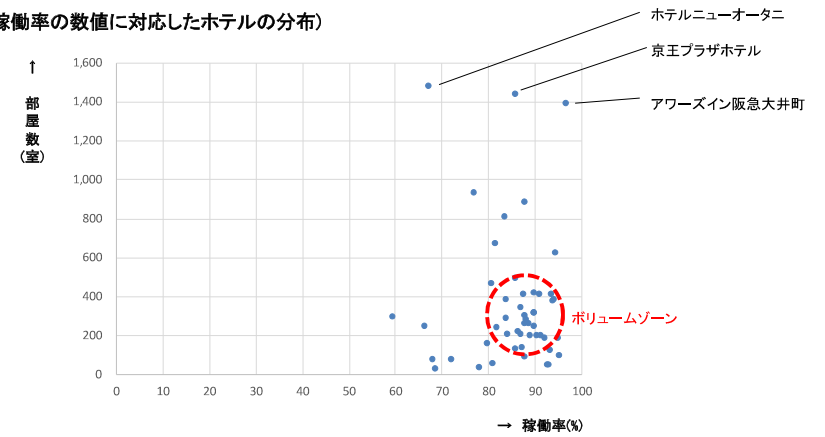
【出典】各ホテル公式HP・旅行サイト・現地調査から弊社作成(価格帯はホテル公式HPで3月平日最安値。税別。備考に注釈が無い限り1室あたりの価格。)

④ その他参考 部屋数の参考値

・稼働率の高いホテルは200室前後~400室前後がボリュームゾーン。

■部屋数と稼働率の相関関係

(部屋数と稼働率の数値に対応したホテルの分布)



【出典】(株)オータパブリケーションズ/ホテルデータブック2017から弊社作成  
国内ホテルADR上位300社のうち、東京近郊ホテルを抽出

■新越谷駅周辺の主な集客施設

\*この検索回数は、ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」による月間の検索回数(2017年6月期、同一ユーザーの重複は除外している)。観光施設、レジャー施設、商業施設等に該当する場合をカウント。



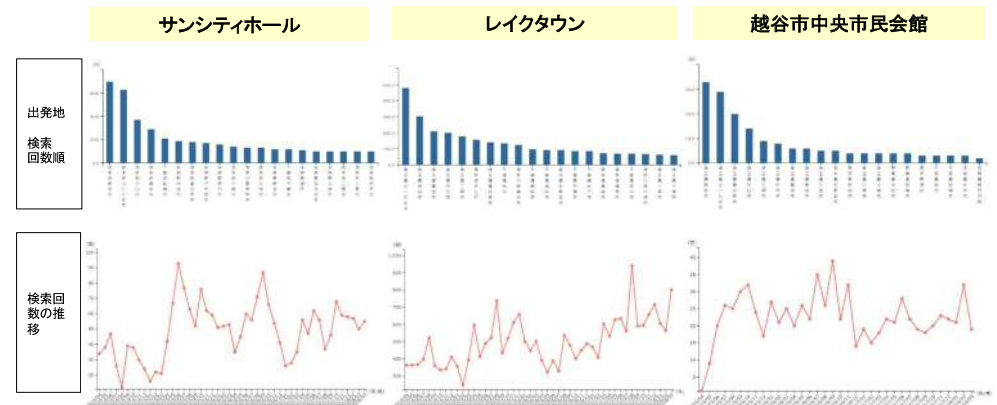
・周辺の周辺施設には、公園などの屋外施設・運動施設は多いが、屋内レジャー施設は少ない(日帰り温泉程度)。

・イオンモールが近隣に乱立している状況。

【出典】(株)Agoop/流動人口データから作成

[サンシティホール]県内来訪が多いものの、開催内容に左右されるため遠方からの来訪も一定数ある。  
[レイクタウン]埼玉・千葉からの来訪が多く、休み期間に来訪者が増える一般的な集客の傾向。  
[中央市民会館]埼玉県内の近隣からの来訪に集中している。

■新越谷駅周辺の集客施設の出発地(お客様がどこから来ているか)



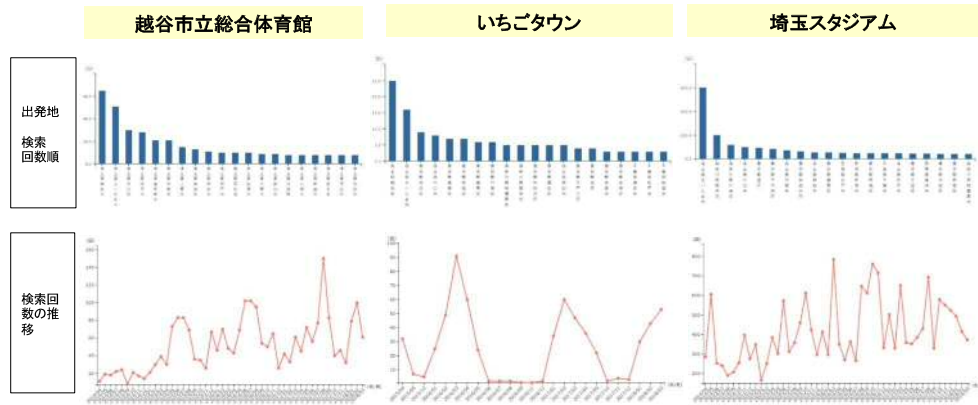
\*上段の検索回数は、ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」による月間の検索回数(2017年6月期、同一ユーザーの重複は除外している)。

【出典】(株)ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」



[総合体育館]県外からの来訪はほぼ無い。夏場に集客が多い傾向。  
 [いちごタウン]東京・神奈川からの来訪が多い。  
 [埼玉スタジアム]東京・神奈川の他、全国から来訪されている。

■新越谷駅周辺の集客施設の出発地(お客様がどこから来ているか)



\*上段の検索回数は、ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」による月間の検索回数(2017年6月期、同一ユーザーの重複は除外している)。 89

【出典】(株)ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」

- 日本全体の動向(インバウンド需要)
  - 2020年段階でホテルの需給バランスは保たれる見込み。オリンピックが終了した後もインバウンド需要は伸びる見込み(過去の開催国の傾向や政府予測による)
  - ホテル供給の牽引役は、ビジネスホテルのグループチェーン。
- 埼玉県の動向
  - 埼玉県の2011年からの宿泊者数伸び率は124%(東京147%、千葉158%)、外国人のみでみた場合は宿泊者数伸び率も373%と東京レベル(385%)。
  - 埼玉県内延べ宿泊人数のうち、74%がビジネスホテル宿泊。(全国平均43%、東京55%)
  - 大型の新設ホテルは大宮・和光市・川越エリアなど。
- 周辺ホテルの状況
  - 近隣では、京浜東北線(東北線)・伊勢崎線沿線にホテルが分布しており、つくばエクスプレス・埼玉高速鉄道沿線のホテルは僅か。新越谷はホテル空白エリアの中心的地域にあると言える。
  - 越谷・新越谷のホテルは50~100室、草加では東横イン165室・朋泉251室とやや大規模。
  - 稼働率の高いホテルは200室前後~400室前後がボリュームゾーン。



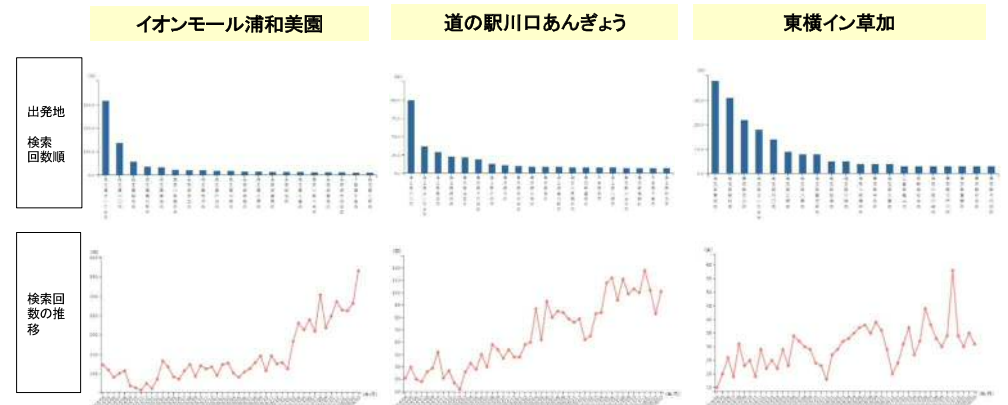
・新越谷エリアには大規模ホテルがなく(団体受け入れなどが困難)、潜在需要があるものと思われる。立地的にも周辺にホテルが少なく有利。

・今後の宿泊客数の埼玉県内伸び率(毎年約120%程度)を考慮して、150~250室程度のホテルであれば需要が見込めるか。

※インバウンド需要(特に欧米、日光観光客など)の取り込みには、和室設備がポイント。

[イオンモール浦和美園]近隣からの来訪がほとんど。検索回数は増加傾向。  
 [道の駅あんぎょう] 近隣からの来訪が多いが、東京からの来訪も比較的に見受けられる。  
 [東横イン草加]近隣で仕事をしてからの来訪が多い(越谷市からの来訪が多い)

■新越谷駅周辺の集客施設の出発地(お客様がどこから来ているか)



\*上段の検索回数は、ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」による月間の検索回数(2017年6月期、同一ユーザーの重複は除外している)。 90

【出典】(株)ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」

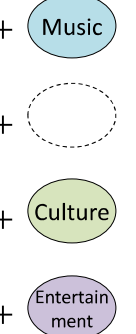
・ビジネス機能としてはMICE機能・オフィス機能が主なものとして挙げられる。

MICE機能

①MICEについて

区分	項目	定義	事例
M Meeting	企業系会議 研修 セミナー	企業が目的に応じて関係者を集めて行う会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 外資系企業の支店長会議</li> <li>■ 車両販売代理店のミーティング</li> <li>■ 海外投資家向けのセミナー</li> </ul>
I Incentive	企業の報奨 研修旅行	企業が、従業員や代理店等の表彰、研修、顧客の招待等を目的で実施する旅行	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業成績優秀者に対する表彰</li> <li>■ 会社設立〇〇周年記念旅行</li> </ul>
C Convention	大会 学会 国際会議	国際機関・団体、学会等が主催または後援する会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ IMF・世界銀行総会</li> <li>■ 国際幹細胞研究会議</li> <li>■ APEC貿易担当大臣会合</li> <li>■ 世界地産工学会議</li> </ul>
E Exhibition Event	展示会 見本市 イベント	国際機関・団体、学会、民間企業等が主催または後援する展示会、見本市、イベント等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 東京モーターショー</li> <li>■ オリンピック</li> <li>■ 東京国際映画祭</li> <li>■ 国際宝飾展</li> </ul>

MICEの区分と主体

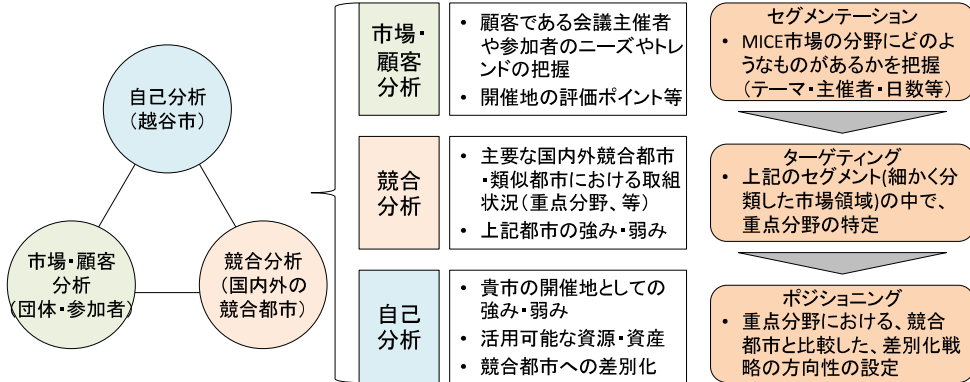


・MICEのコンセプトを決める上では、取り巻く環境をよく分析したうえで方向性を明確にすることが必要

※少なくとも、顧客(企業、学術関係者、業界団体等)のニーズのトレンドや、国内外の競合都市の開催動向、貴市の強み・資産の棚卸に関する分析は必須

MICE戦略検討の前提となる分析

ターゲット・コンセプト設計

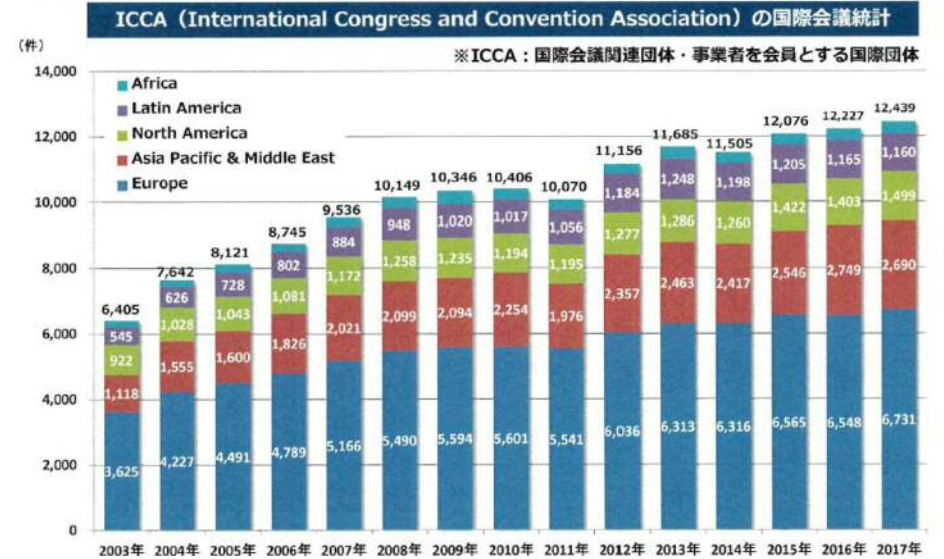


・国際会議開催件数では日本は第7位、都市別では東京は18位だが、アジア他国と比較して、複数の都市が開催会場となるのが特徴。

国別の開催件数			都市別の開催件数			アジア太平洋・中東地域の都市別開催件数ランキング		
順位	国名	件数	世界順位	都市名	開催件数	アジア太平洋・中東地域順位	都市名	開催件数(前年)
1	米国	941	1	バルセロナ	195	1	シンガポール	160
2	ドイツ	682	2	パリ	190	2	ソウル	142
3	英国	592	4	ウィーン	185	3	香港	119
4	スペイン	564	5	ベルリン	177	4	バンコク	110
5	イタリア	515	8	ロンドン	177	5	東京	101
6	フランス	506	7	シンガポール	160	6	北京	98
7	日本	414	9	マドリッド	153	7	シドニー	76
8	中国	376	10	ブラハ	151	8	台北	76
9	カナダ	360	11	リスボン	149	9	メルボルン	67
10	オランダ	307	12	ソウル	142	10	クアラルンプール	65
11	ポルトガル	298	13	ブダペスト	128	11	上海	61
12	オーストリア	281	14	香港	119	12	ニューデリー	59
13	韓国	279	15	ダブリン	117	13	京都	46(95)
14	オーストラリア	258	16	コペンハーゲン	115	14	マニラ	42
15	スウェーデン	255	17	アムステルダム	112	15	パリ	40
16	ブラジル	237	18	バンコク	110	21	名古屋	25(18)
17	スイス	230	19	東京	101	22	札幌	24(17)
18	ポーランド	216	20	ストックホルム	97	32	福岡	17(23)
19	ベルギー	208	21	モントリオール	96	35	大連	17(25)
20	デンマーク	203	22	ローマ	96	45	漢口	14(9)
			23	ブリュッセル	90	52	千葉	12(5)
			24	ワルシャワ	89	58	つくば	11(6)
			25	ヘルシンキ	87	61	神戸	10(21)
				北京	81	71	広島	8(9)
							北九州	8(7)
							奈良	7(15)
							岡山	7(-)
							仙台	7(13)
							松江	6(5)
							大津	5(-)

②MICE需要について

・世界の国際会議(Convention)の開催件数は堅調に増加傾向にある。



・日本における国際会議の開催件数は増加している傾向にあるものの、アジアの主要国においても増加傾向にあり、シェアは横ばい。





③MICE事例について

・海外・国内ともに成功事例を見ると、地域の立地や特色に基づいたコンセプトを設定し、具体的にターゲット領域を明確にしたうえで、MICE誘致を行っている。  
 ・ソフト面でのコンセプト設計と戦略構築はMICE誘致成功に向けて必須事項。

海外事例		国内事例	
<b>コペンハーゲン</b> ・コンベンションと企業ミーティング(C: Convention, M: Meeting) ・地元の大学教授、医師などの有識者をアンバサダーに任命し、特定分野の誘致を推進 ・戦略は3年ごと、アクションプランは毎年策定	過去3年間で誘致成功件数が倍増	<b>香川県</b> ・企業会議(M: Meeting) ・瀬戸内国際芸術祭等、芸術を核とした取り組みを実施	60か国以上の行政機関や芸術関係団体の研修・視察旅行を受入れ
<b>オランダ</b> ・企業ミーティング、コンベンション、展示会に重点(M, C, E) ・テーマでは、技術、デジタルアート、医学、生物学、製薬、保険、金融、エネルギー、小売、食品、軍事 ・意思決定者に直接訴えかけるエグゼクティブ層向けプロモーションを実施	全米でのMICE市場シェアで第4位を獲得(2010年)	<b>鹿児島市</b> ・学術総会(C: Convention) ・国際火山学地球内部科学協会学術総会の誘致 ・概ね4年ごとに開催される国際学会であり、桜島大正噴火100周年事業の一環に開催	5日間の期間で、約40か国、1200人の参加 県内生活者にとってもイベントを通じて啓蒙効果
<b>大田(韓国)</b> ・コンベンションと展示会(C: Convention, E: Exhibition) ・ターゲットは科学分野に重点 ・大田市が中心となり、科学関係のMICEに特化した世界4都市とのライセンスを設立、化学関連の国際会議主催者の情報交換、共同プロモーション等を実施	開催件数ベースで毎年2桁成長を達成	<b>長浜市</b> ・展示会(E: Exhibition) ・びわ湖環境ビジネスメッセの開催 ・関西地域を中心とした環境ビジネスに取り組む企業・団体が製品・技術・サービス・ビジネスモデルを展示	2017年には、292企業・団体、34,270人が参加 地域企業の販路開拓にも繋がる

97

・長崎や下関を例にとると、立地や歴史的な背景を活かして、国際会議・学会を誘致。

長崎の事例

- ・長崎はアジアに近い立地を生かした、国際会議や原水爆関連のシンポジウムを招致
- ・また、新幹線開業をにらみ、新幹線駅至近に新たなMICEセンターを開発する計画

- 主な招致実績**
- ・2020年6月：第30回日韓合同整形外科シンポジウム
  - ・2019年7月：Janog meeting44
  - ・2018年8月：被ばく73周年原水爆禁止世界大会
  - ・2018年3月：The 10<sup>th</sup> International Conference on Boiling and Condensation Heat Transfer
  - ・2017年11月：世界海外華人研究学会
- 開催場所：長崎ブリックホール等



98

下関の事例

- ・下関は新幹線駅の小倉に近い立地を生かし、1996年に海峡メッセ下関を整備し、医療関連学会を中心に招致

**開催実績と開催予定**

開催時期	会議名
2019年10月	第52回日本薬理学会学術大会
2019年5月	第68回日本医学検査学会
2018年9月	第34回日本労働科学協会学術大会
2017年11月	第62回日本生薬学会学術講演会・学会
2017年7月	第79回日本植物細胞学会総会・学術講演会
2016年11月	第66回日本泌尿器科学会総会
2016年6月	第57回日本精神保健福祉士協会全国大会
2015年7月	第28回日本整形外科学会学術総会
2015年6月	第12回日本工野ケア学会総会・学術大会
2015年5月	第58回日本臨床検査学会学術大会
2014年11月	第53回日本臨床検査学会総会・学術大会
2014年11月	第42回日本臨床検査学会総会
2011年10月	第47回日本医学放射線学会秋季学術大会
2010年7月	第65回日本消化器外科学会総会
2009年7月	第41回日本動脈硬化学会総会・学術大会

98

開催場所：海峡メッセ下関

◆ホールの活用例

- ・サンシティはすでにホールを持っている。
- ・大ホールを持つことで大規模なイベント開催が可能となる一方で、柔軟性に欠くと多様なニーズに応えることが難しくなり、設備投資に見合った収益をあげるのが難しくなるため多様なニーズに柔軟に応えられるようなホール設計が肝要。

東京国際フォーラム(東京都千代田区)



↑収納時 引き出し時↓



**概要:**  
 丸の内に位置するコンベンション&アートセンター。  
 大小8つのホールと34の会議室を持つ。

**特徴:**  
 ホールD7にて「引き出し式収納席」を採用し、着席型の対応と展示会型の両展開が可能となる仕組みを備えている。  
 このことにより、展示や講演など多様なスタイルに対応できるようになったり、様々な規模のイベントニーズに応えることが可能になる。

**視座:**  
 大規模ホールは需要予測が困難で、利用が少ないと設備投資費の回収が困難になるため、越谷市でも「引き出し式収納席」を備える、というような柔軟な使用可能性があるホールの検討余地があると考えられる。

99

【補助制度】

- ・MICE誘致に関する補助制度は、現状としてはソフト面での制度のみ
- ・MICE誘致を戦略的に推進するうえでのJNTOとの連携や、アンバサダー招聘等

ソフト面での補助制度	ハード面での補助制度
------------	------------

- ・ JNTOとのタイアップについて
  - － 地域連携部が窓口
  - ・・・地域と連携してインバウンドを増やすことが趣旨
  - ・ 外国人向けマーケティングのノウハウ
  - ・ 各種情報へのネットワーク
  - ・ 地域の埋もれているコンテンツの掘り起こしとプロモーション・販売機会の提供
- ・ MICEアンバサダー制度の活用
  - － MICEを戦略的に誘致するため、産業界や学術分野において国内外に対して発言力やネットワークを有する有識者を「MICEアンバサダー」として委嘱・派遣

- ・ 社会資本整備総合交付金の活用
    - － 基幹事業における市街地整備
    - － 関連社会資本整備事業
    - － (ソフト面の支援として)効果促進事業(総事業費の20%を目途)
- (国交省関東地方整備局へのヒアリングより)

(JNTO・観光庁へのヒアリングより)

100

オフィス機能

① オフィスマーケットの特徴

- ① 首都圏の動向
- ② 埼玉県の動向(他県との比較)
- ③ 近隣の状況

・賃料は、日経平均の動きにやや遅れて連動する傾向がある。  
 ・2012年頃から賃料は上昇を始めた。

■規定成約賃料と日経平均株価の推移

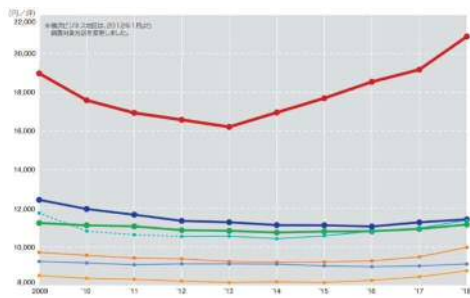


注 大型ビルは基準階300坪以上または延床面積10,000坪以上。  
 グレードAは基準階500坪以上または延床面積10,000坪以上。

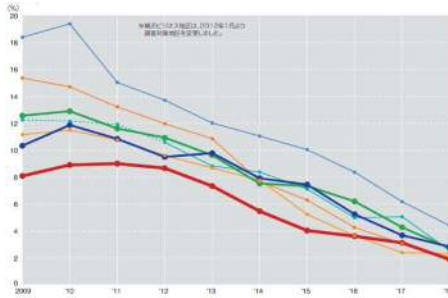
【出典】 CBRE/オフィスマーケットオーバービュー

・東京エリアの賃料は2013年以降上昇。東京が突出して上昇している。  
 ・空室率は全国的に減少傾向、東京は2%を切っており、歴史的な低水準。

■全国賃料(共益費込み)推移



■全国都市空室率推移

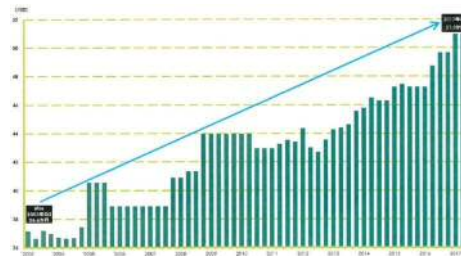


●東京ビジネス地区 (事務所) 基準階面積100坪以上/253棟  
 ●大阪ビジネス地区 (事務所) 基準階面積1,000坪以上/211棟  
 ●名古屋ビジネス地区 (事務所) 基準階面積500坪以上/419棟  
 ●福岡ビジネス地区 (事務所) 基準階面積100坪以上/252棟  
 ●仙台ビジネス地区 (事務所) 基準階面積300坪以上/348棟  
 ●札幌ビジネス地区 (事務所) 基準階面積500坪以上/419棟  
 ●新潟県 (事務所) 基準階面積100坪以上/253棟

【出典】 三鬼商事/オフィスレポート

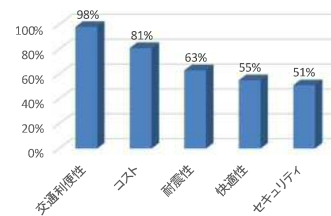
・2000年からの定期借家制度により、平均契約期間は約51ヶ月と長期化。(概ね5年契約)  
 ・移転時の重要項目は、アクセスとコスト。

■平均契約期間の推移

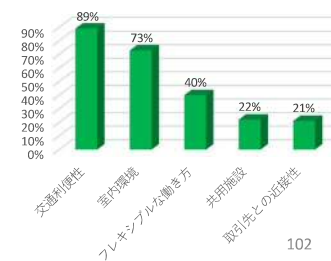


■移転時の重視項目

(移転担当者)



(従業員)



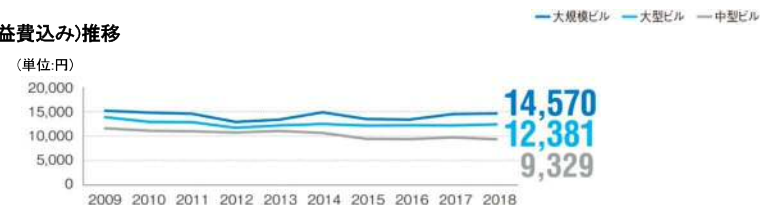
【出典】 CBRE/東京大型オフィスマーケットオーバービュー

【調査概要】東京23区内の賃貸オフィスビル入居テナント企業を対象としたWEBアンケート(2016.10)

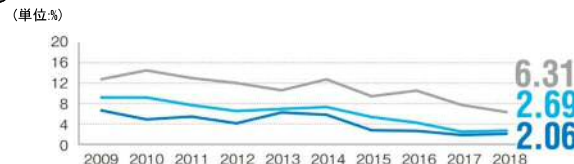
② 埼玉県内の動向

埼玉県内のオフィス空室率は低下傾向の続いた大規模、大型ビルが上昇に転じ、下げ止まりの兆しが現れた。賃料の反応は鈍く、全てのビル規模で横ばい傾向が続いている。

■埼玉県内賃料(共益費込み)推移



■埼玉県空室率推移



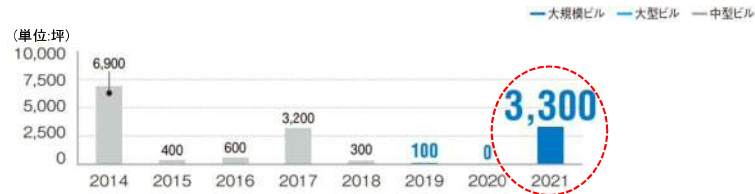
【出典】 三幸エステート(株)/オフィスレントデータ

注 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件、大型ビルは1フロア面積100~200坪、  
 中型ビルは1フロア面積50~100坪、小型ビルは1フロア面積20~50坪。



埼玉県内のオフィス供給の大半はさいたま市内。大規模な供給として、2021年に大宮駅東口大門町2丁目中地区市街地再開発事業が竣工を予定している。

■新規供給推移

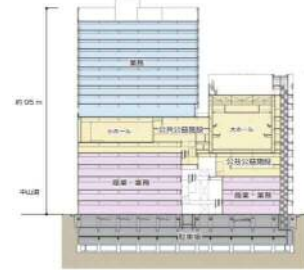


【出典】三幸エースト株/オフィスレントデータ

注 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件、大型ビルは1フロア面積100~200坪、中型ビルは1フロア面積50~100坪、小型ビルは1フロア面積20~50坪。

■大宮駅東口大門町2丁目中地区市街地再開発事業

大宮駅東口の大門町2丁目にオフィス、市民ホール、商業施設、駐車場などで構成する複合ビルが新設される。規模は地上18階、地下3階、高さ94.5m、建築面積6,828㎡(2,065坪)。参加組合員は三井不動産と大栄不動産、設計は山下設計、施工は鹿島・松永建設JV。2018年3月9日に着工、2021年10月末に竣工予定。



③ 近隣の状況

■新越谷駅周辺のオフィスビル(主な募集中区画)~相場観の確認



- ① 物件名 イーストサンビル2  
所在地 埼玉県越谷市南越谷1-12-11  
最寄り駅 駅から徒歩2分  
竣工年月 1980年  
規模 地上5階  
構造 鉄筋コンクリート造  
基準階面積 88.14坪 / 291.36m<sup>2</sup>  
延床面積 584.84坪 / 1,833.36m<sup>2</sup>  
(募集中物件)  
1階・53.37坪・1,171,719円・21,955円/坪
- ② 物件名 大樹生命南越谷ビル  
所在地 埼玉県越谷市南越谷1-20-10  
最寄り駅 駅から徒歩2分  
竣工年月 1985年  
規模 地上8階  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
基準階面積 100.84坪 / 333.38m<sup>2</sup>  
延床面積 1,368.43坪 / 4,523.73m<sup>2</sup>  
(募集中物件)  
78.55坪、資料非公表
- ③ 物件名 イーストサンビル3  
所在地 埼玉県越谷市南越谷1-20-9  
最寄り駅 駅から徒歩3分  
竣工年月 1990年  
規模 地上7階 地下1階  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
基準階面積 69.68坪 / 230.37m<sup>2</sup>  
(募集中物件)  
69.68坪、871,000円、12,500円/坪



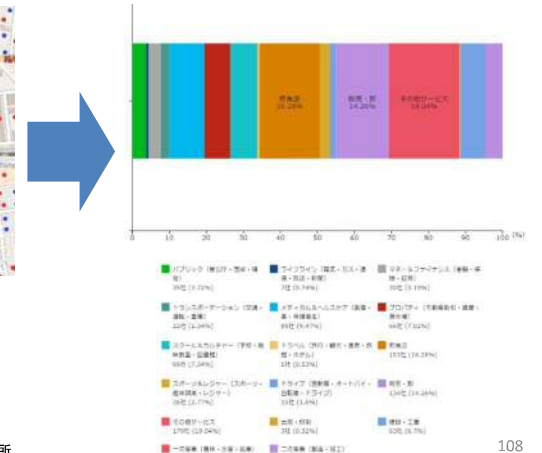
- ④ 物件名 新越谷第一生命ビル  
所在地 埼玉県越谷市南越谷1-6-12  
最寄り駅 駅から徒歩3分  
竣工年月 1989年  
規模 地上8階  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
基準階面積 98.74坪 / 326.3m<sup>2</sup>  
延床面積 1,307.54坪 / 4,322.45m<sup>2</sup>  
(募集中物件)  
34.32坪、資料非公表
- ⑤ 物件名 日本生命越谷ビル  
所在地 埼玉県越谷市南越谷1-16-13  
最寄り駅 駅から徒歩3分  
竣工年月 1984年  
規模 地上7階  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
基準階面積 126.74坪 / 419.0m<sup>2</sup>  
延床面積 1,133.31坪 / 3,746.5m<sup>2</sup>  
(募集中物件)  
64.02坪(211.63m<sup>2</sup>)、資料非公表



- 新越谷駅周辺のオフィスは50~100坪の中規模ビルが中心。
- 相場は1万円前後とみられる(ただし1階で商店利用する場合は除く)
- 生命保険会社・金融機関保有のビルが多く、埼玉県東部エリアの拠点機能・営業所機能が入居している(次頁詳細)。

・新越谷駅周辺に事務所を置く事業者は、特にこのエリアの住民向けの営業所機能が中心である(金融、生活サービス、不動産)。  
・人口増加が続く当該エリアでは、営業所機能の事務所ニーズは低下しないと思われる。

■新越谷駅周辺の「事業所の分布」と「事業内容」



【出典】日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」に記載の事業所

① オフィスマーケットの特徴

- ・賃料は、日経平均の動きにやや遅れて運動する傾向があり、その面では大幅な低下を予測する理由がない。
- ・空室率は、10年程度の周期で変化し、4～5年でボトムを打って上昇に転じる動きがみられる。
- ・移転時の重要項目は、アクセスとコスト。

② 埼玉県内の動向

- ・埼玉県内のオフィス空室率は低下傾向の続いた大規模、大型ビルが上昇に転じ、下げ止まりの兆しが現れた。
- ・埼玉県内のオフィス供給の大半はさいたま市内。

③ 近隣の状況

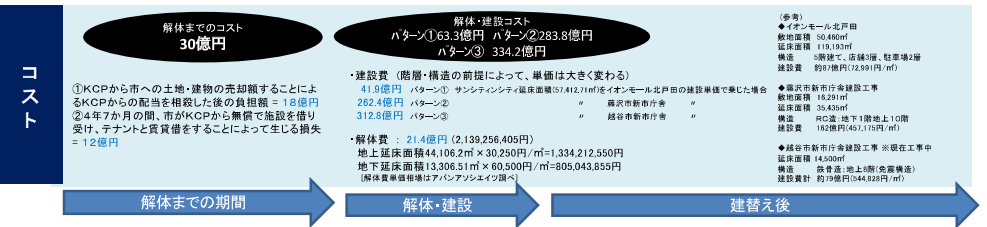
- ・新越谷駅周辺のオフィスは50～100坪の中規模ビルが中心。
- ・相場は1万円前後とみられる(ただし1階で商店利用する場合は除く)
- ・新越谷駅周辺に事務所を置く事業者は、特にこのエリアの住民向けの営業所機能が中心である(金融、生活サービス、不動産)。



➢ 大規模オフィスの需要は、現在下げ止まりの兆候が見られ、今後5年先程度に大きな需要があると予測しにくい。

➢ 一方で、当該エリア及び周辺はオフィス物件が少ない(多くはさいたま市)。本社機能ではなく、営業所機能の事務所ニーズは、今後も人口増加が続くことも期待できるものと思われる。(スタッフ要員確保のしやすさから入居する可能性)

➢ 2017年に埼玉県で3,000坪の新規供給があったものの吸収され、大宮の再開が約2,000坪の供給であることを鑑みて、50～100坪×5区画相当程度=250～500坪であれば吸収可能か。



◎ 経済効果の直接効果とは: 経済効果は、「直接効果」と、直接効果に伴う原材料等の購入によって誘発される生産額「波及効果」から算出します。今回は、直接効果に占める原材料費等の内訳の想定が、不確定要素が多いため、直接効果のみを示したものです。直接効果は、新たに発生した消費や投資によって、その需要を満たす生産が誘発されるものです。(都市長ホールの使用料が直接効果、入場者や報道関係者の飲食代、雑費などは波及効果となります)

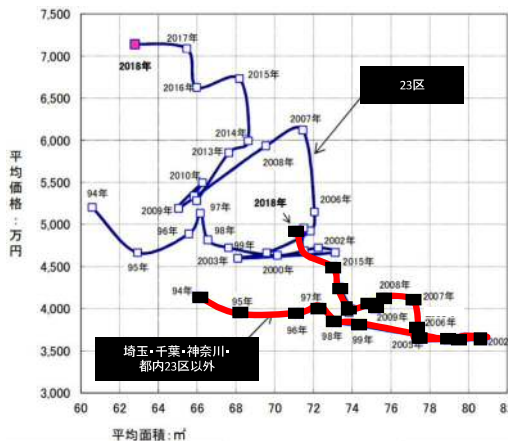
(3) マンション機能

- ① 首都圏の動向
- ② 埼玉県内の動向(他県との比較)
- ③ 近隣の状況

① 首都圏の動向

23区以外の首都圏の分譲マンション動向は、2002年までは平均価格低下・平均面積拡大、2002年以降逆転し、平均価格は2018年段階でも上昇している。

■分譲マンションの平均価格と平均面積の推移(23区以外)



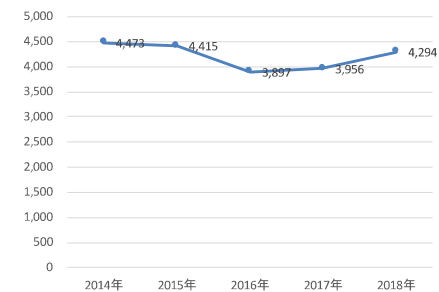
- ・埼玉・千葉・神奈川・都内23区以外においては、1994年以降、平均面積は大きくなり、平均価格は低下する傾向であった。(広く安くなる傾向)
- ・2002年からは、逆転し平均面積が少なくなり、2005年からは平均価格も上昇した。(狭く高くなる傾向)
- ・近年では平均面積は70m<sup>2</sup>前後で、平均価格は上昇を続けている。(東京23区内2018年の平均価格は高止まりの傾向)

【出典】長谷工総合研究所/首都圏マンション動向から弊社作成加工

② 埼玉県の動向(他県との比較)

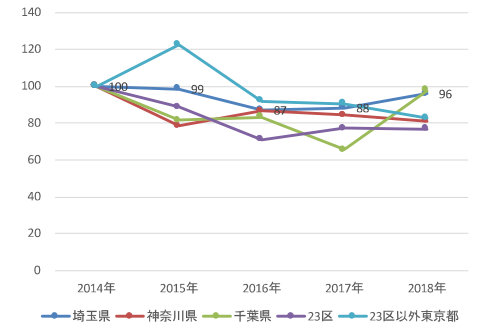
・埼玉県の分譲マンション供給戸数は4,294戸(2018年)  
 ・千葉・埼玉では5年前の水準とほぼ変わらない供給(2014年比で、埼玉96%・千葉98%)であるが東京都下では減少傾向(2014年比で、23区77%・23区以外83%)。

■分譲マンション供給戸数(埼玉県の推移)



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
埼玉県	4,473	4,415	3,897	3,956	4,294
神奈川県	10,121	7,964	8,774	8,540	8,212
千葉県	5,120	4,171	4,268	3,369	5,003
23区	20,774	18,472	14,764	16,017	15,957
23区以外東京都	4,425	5,427	4,069	4,016	3,666
合計	15,241	12,135	13,042	11,909	13,215

■分譲マンション供給戸数の推移(2014年を100としたとき)

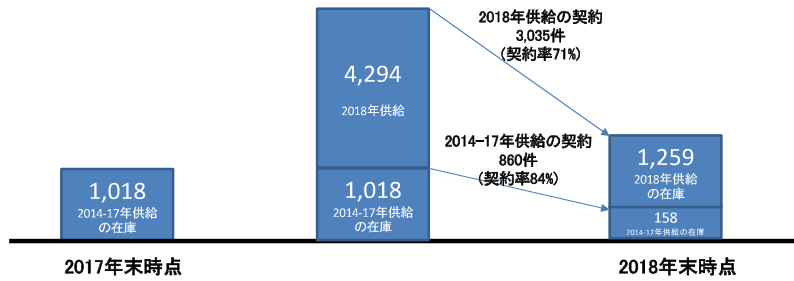


	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
埼玉県	100	99	87	88	96
神奈川県	100	79	87	84	81
千葉県	100	81	83	66	98
23区	100	89	71	77	77
23区以外東京都	100	123	92	91	83
合計	100	80	86	78	87



・埼玉県2018年の新規供給分譲マンションの契約率:71%は、近隣よりも低め(千葉77%・23区80%)。

■埼玉県の分譲マンションの供給・契約の状況

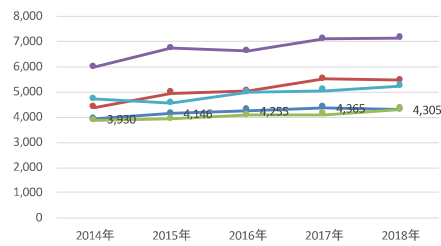


	2017年末の残戸数	2018年供給	2014~17年供給に対する契約戸数	2018年供給に対する契約戸数	2014~2017年供給の残戸数	2018年分残戸数	2014~2017年供給の契約率	2018年供給の契約率
埼玉県	1,018	4,294	860	3,035	158	1,259	84%	71%
神奈川県	1,305	8,212	1,121	6,491	184	172	86%	79%
千葉県	850	5,003	715	3,871	135	1,132	84%	77%
23区	2,610	15,857	2,279	12,680	331	3,277	87%	80%
23区以外東京都	1,323	3,666	928	2,760	395	960	70%	75%

不動産市場においては70%を切ると購入意欲が低いとされている。

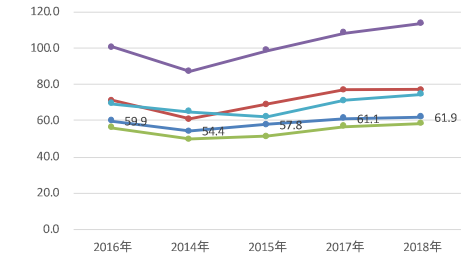
・分譲マンション平均価格は2017年:4,365万円をピークに低下、㎡あたりでは増加が続いている。

■分譲マンション平均価格の推移(単位:万円)



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
埼玉県	3,930	4,146	4,255	4,365	4,305
神奈川県	4,384	4,953	5,039	5,524	5,457
千葉県	3,879	3,910	4,085	4,099	4,306
23区	5,994	6,732	6,629	7,069	7,142
23区以外東京都	4,726	4,564	4,985	5,054	5,235

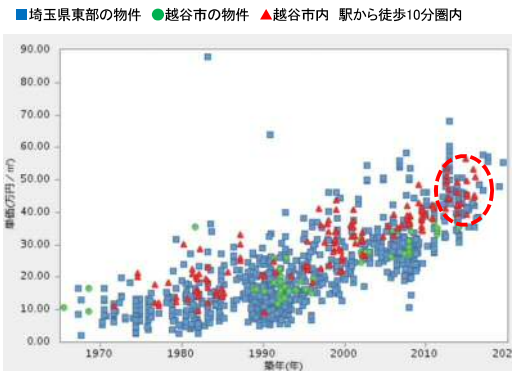
■分譲マンション㎡あたり価格の推移(単位:万円)



	2016年	2014年	2015年	2017年	2018年
埼玉県	59.9	54.4	57.8	61.1	61.9
神奈川県	71.2	61.0	69.0	77.1	76.9
千葉県	56.0	50.0	51.4	57.0	58.5
23区	100.5	87.3	98.7	108.3	113.8
23区以外東京都	69.3	64.8	62.1	71.2	74.5

・越谷市内駅徒歩10分圏内は、最近では40~60万円/㎡程度。  
・越谷市内成約の多くはレイクタウン地区。

■分譲マンションの成約分布図(制約時期は2018年6月~2019年6月)

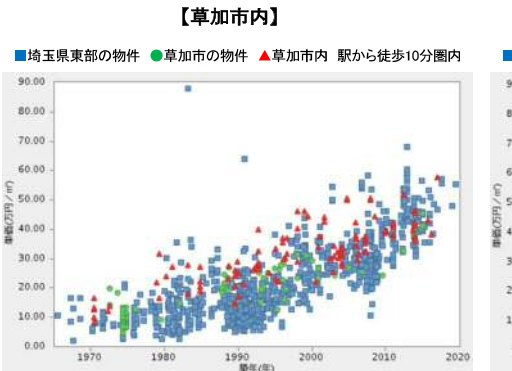


越谷市内 駅から徒歩10分圏内 1年以内に成約した物件イメージ

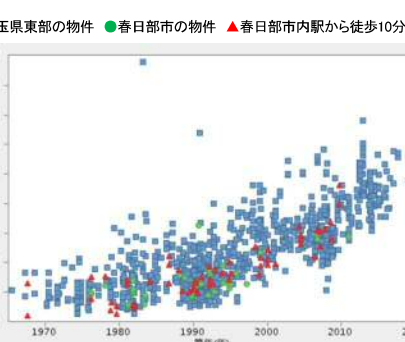
駅	駅名/住所	㎡	価格	築年	取引	成約時期	用途/備考
有楽線	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約
	東武東上線	42万円	0~10㎡	2018	2018年6月~2019年6月	2018年6月~2019年6月	1棟成約

・草加市内駅徒歩10分圏内は、越谷市内とほぼ同等、最近では40~60万円/㎡程度。  
・春日部市内は、越谷・草加よりも下回る価格帯。分譲マンション物件が近年では少ない。

■分譲マンションの成約分布図(制約時期は2018年6月~2019年6月)



草加市内



【出典】REINS(国土交通大臣指定の不動産流通機構が運営・管理している不動産流通標準情報システム)  
注 当該情報は全国指定流通機構協議会が保有する。実際に売買が行われた物件の価格(成約価格)等の取引情報  
埼玉県東部越谷市、行田市、加須市、春日部市、羽生市、草加市、久喜市、八潮市、三郷市、蓮田市、幸手市、吉川市、宮代町、白岡市、杉戸町、松伏町

【出典】REINS(国土交通大臣指定の不動産流通機構が運営・管理している不動産流通標準情報システム)  
注 当該情報は全国指定流通機構協議会が保有する。実際に売買が行われた物件の価格(成約価格)等の取引情報  
埼玉県東部越谷市、行田市、加須市、春日部市、羽生市、草加市、久喜市、八潮市、三郷市、蓮田市、幸手市、吉川市、宮代町、白岡市、杉戸町、松伏町

③ 近隣の状況

▶ 分譲マンションは、東武伊勢崎線の駅からほど近くに立地するほか、レイクタウン地区では近年集中的に物件があり、越谷市の人口増加に寄与している。

▶ サンシティに近接する①ルビアコート新越谷が㎡あたり60万台後半、②③⑤は㎡あたり40万台後半。④はデザインマンションであるため相場よりやや高く㎡あたり50万前後。



サンシティ近接の立地



①		
マンション名	ルビアコート新越谷	イメージベース
所在地	埼玉県越谷市南越谷一丁目2952	
交通	東武伊勢崎線「新越谷」駅 徒歩5分	
間取り	2LDK+S ~ 3LDK	
専有面積	70.01㎡ ~ 72.24㎡	
価格	4,648万円 ~ 4,988万円	
販売時期	販売中	
入居時期	2019年9月下旬	
総戸数	85戸	
売主	(株)中央住宅	

②		
マンション名	フアインシティ新越谷	イメージベース
所在地	埼玉県越谷市大字西方字上手2965番1	
交通	東武伊勢崎線「新越谷」駅 徒歩10分	
間取り	3LDK ~ 4LDK	
専有面積	68.42㎡ ~ 75.19㎡	
価格	2,900万円台 ~ 4,100万円台	
販売時期	販売中	
入居時期	2020年9月下旬	
総戸数	179戸	
売主	京阪電鉄不動産㈱	

③		
マンション名	シティテラス越谷レイクタウン	イメージベース
所在地	埼玉県越谷市レイクタウン五丁目12番2	
交通	京武線新線「越谷レイクタウン」駅から徒歩7分	
間取り	3LDK ~ 4LDK	
専有面積	70.11㎡ ~ 83.32㎡	
価格	2,948万円 ~ 4,448万円	
販売時期	販売中	
入居時期	2019年8月下旬	
総戸数	497戸	
売主	住友不動産㈱、藤タカラレーベン	

④		
マンション名	ガーデンハウス越谷レイクタウン	イメージベース
所在地	埼玉県越谷市レイクタウン7丁目24番1	
交通	京武線新線「越谷レイクタウン」駅から徒歩10分	
間取り	2LDK ~ 4LDK	
専有面積	70.80㎡ ~ 81.45㎡	
価格	3LDK・3,498万円(予定) ~	
販売時期	2019年6月	
入居時期	2020年9月下旬	
総戸数	338戸	
売主	住友不動産㈱	

⑤		
マンション名	リストレジデンス越谷大袋	イメージベース
所在地	埼玉県越谷市大字袋山字堤通1204番1	
交通	東武伊勢崎線「大袋」駅 徒歩2分	
間取り	3LDK	
専有面積	70.02㎡	
価格	2,978万円 ~ 3,558万円	
販売時期	販売中	
入居時期	2018年10月下旬	
総戸数	121戸	
売主	リストデベロップメント㈱	

①首都圏の動向

23区に分譲マンション平均価格は高止まりの傾向があるが、23区以外の首都圏の動向は、平均価格は2018年段階でも上昇している。

② 埼玉県の動向(他県との比較)

- ・千葉・埼玉の2018年分譲マンション供給は2014年水準とほぼ変わらない供給。
- ・埼玉県2018年の新規供給分譲マンションの契約率は71%(不動産市場においては70%を切ると購入意欲が低いとされている)
- ・分譲マンション㎡あたり単価では上昇が続いている。

③近隣の状況

- ・分譲マンションは、東武伊勢崎線の駅からほど近くに立地するほか、レイクタウン地区では近年集中的に物件があり、越谷市の人口増加に寄与している。
- ・サンシティに近接するルビアコート新越谷が㎡あたり60万台後半。



▶ 立地的には、駅至近という立地もあり、現在の相場からして㎡あたり60万前後の分譲マンションは需要を十分に吸収できるものと思われる。

▶ しかし、分譲マンションは区分所有となるので、築年数が古くなり入居者が少なくなってきた場合でも、各種工事等で入居者全員の承諾が必要になるなど、思うような管理ができない点に留意する必要がある。

→ 商業施設・ホテル・オフィスで機能が埋まるのであれば、そちらを推奨。