

越谷サンシティ整備懇談会  
報告書

---

令和3年1月26日

越谷サンシティ整備懇談会

1. 越谷サンシティの現状	p.1
2. 市の検討の経過	p.9
3. 本懇談会の位置付け	p.21
4. 新たな検討課題	p.26
(1) 建て替えについて	
(2) 多目的ホール(アリーナ／劇場・音楽ホール)について	
5. 懇談会での報告事項	p.32
(1) ホール検討部会からの報告	
(2) 事務局からの情報提供	
① 市民ヒアリング	
② マーケットサウンディング	
③ 建て替えについて	
④ 多目的ホール(アリーナ／劇場・音楽ホール)について	
6. 懇談会における議論	p.92
(1) 基本的な方向性	
(2) 施設整備・機能等	
7. 今後の進め方	p.111

# 1. 越谷サンシティの現状

---

越谷サンシティはJR武蔵野線「南越谷駅」及び東武スカイツリーライン「新越谷駅」のすぐ南に位置。両駅付近は越谷市の中心市街地であり、良好な場所に立地。



南越谷/新越谷駅は、東京駅から直線距離で22km程度に位置し、東京メトロ半蔵門線や日比谷線の直通運転があり、都心中心部に乗り換えなしで行けるなど交通の便が良い。



出典: Google Map

- 越谷サンシティの立地する場所は商業地域、景観計画区域に指定
- 越谷市まちの整備に関する条例で、開発行為等について諸条件が定められている

### 越谷サンシティ敷地に関する現状

- 商業地域。指定建ぺい率は80%、指定容積率は400%
- 景観計画区域となっている

### 越谷市まちの整備に関する条例(主な内容)

- 開発地の面積が3,000㎡以上の開発行為等で主たる目的が建築行為であるものを行う場合は、開発地の面積の3%以上で、かつ、100㎡以上の公園、緑地又は広場を整備する。
- 一団で50戸以上の住宅を建築する場合は、計画戸数1戸につき0.5㎡として算出した面積に50㎡を加算した面積以上の集会所又は集会室を設置する。
- 一団で10戸以上の住宅を建築する場合(共同住宅)は、1箇所以上のごみ集積所を設置する。
- 1ha以上の開発行為を行う場合、緑化率を15%以上(商業地域又は近隣商業地域内においては上記緑化率の2分の1)とする。また、3,000㎡以上の開発地においては、建築確認を要する建築行為を行う場合は、「埼玉県 ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」※による緑化が必要。
- 共同住宅等を建築する場合、計画戸数以上の台数の駐車場又は荷捌き場を設置する。

※ ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例: <https://www.pref.saitama.lg.jp/a0508/midoriwomamorisoridaterujyourei.html> (埼玉県Webページ)  
昭和54年に「ふるさと埼玉の緑を守る条例」を制定し、平成17年に改正。同条例により「緑の保全と創出」について総合的な施策を推進。  
平成24年4月から同条例を一部改正し、県民一人一人の積極的な参加により、都市部における緑のスポットを増やし、「ゆとり」と「うるおい」のある埼玉県を目指していくもの。

■ 土地・建物の規模(現状)

【土地】 面積 19,288.11㎡(公園部分を含む)

【建物】 延床面積 57,412.71㎡  
(鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階付7階建)

屋上	テナント	越谷コミュニティセンター ・大ホール ・小ホール ・展示ホール ・会議室 ・宴会場 ・和室 等
6F	南部図書室(市施設)	
5F	テナント	
4F	テナント	
3F	テナント	
2F	テナント	
1F	テナント	
地下1	テナント	各テナント 駐車場



■ 現状の越谷コミュニティセンター(市民ホール)の概況

施設	大ホール	小ホール	展示ホール
規模	1,675席	490席	394.8㎡
楽屋	第1～第5楽屋、 リハーサル室、 浴室2つ	第1～第3楽屋、 主催者控室	—
概要			

※越谷コミュニティセンターの延床面積は13,601.74㎡(会議室や宴会場等も含む)

■ 現状の越谷コミュニティセンターの利用状況(令和元年度)

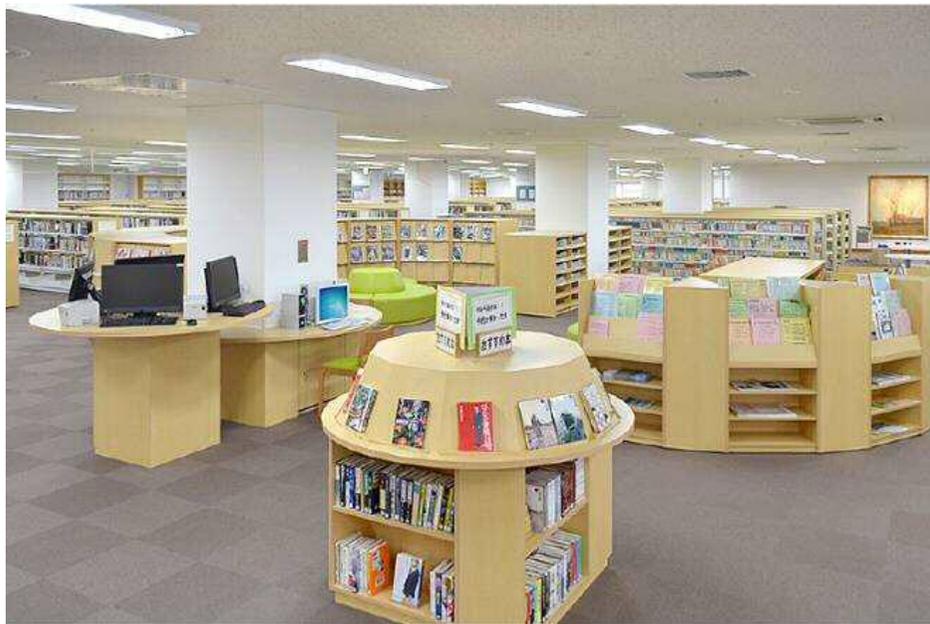
項目 施設名	利用実績報告							
	利用 件数	日数稼働			区分稼働			利用者数 (人)
		総日数	稼働日数	%	総区分	稼働区分	%	
大ホール	318	304	269	88.5%	909	728	80.1%	231,755
小ホール	283	320	232	72.5%	956	581	60.8%	76,833
展示ホール	334	348	293	84.2%	1,052	710	67.5%	57,015
集会議室 (和室含む)	4,064	3,178	2,633	82.8%	9,534	5,562	58.3%	52,156
宴会場	514	354	237	67.0%				28,401
合計	5,513	4,504	3,664	81.4%	12,451	7,581	60.9%	446,160

## ■ 現状の南部図書室の概況

【所在】 コミュニティプラザ商業棟6階

【面積】 2,302.17㎡

### 【利用状況(令和元年度)】



区 分		南部図書室	本館
入	館 者 数	517,619	285,554
開	館 日 数	349	281
登	録 者 数	129,421	
利	用 者 数	163,188	140,366
蔵	書 数	144,936	269,293
貸 出 冊 数	一般書	332,526	366,393
	児童書	154,643	172,703
	紙芝居	2,387	5,538
	参考図書・郷土資料	893	726
	雑 誌	19,160	23,162
	その他	101	156
	計	509,710	568,678
視聴覚資料(CD・DVD)貸出数(枚)		15,243	7,048
視覚障害者 用貸出数	録音テープ(巻)	—	78
	CD(枚)	—	1,324
	点字図書(冊)	—	165

## 2. 市の検討の経過

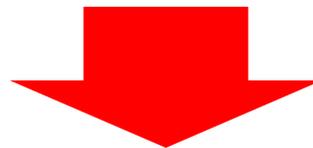
---

- ・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**資産が存在する。
- ・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**拠点も存在する。
- ・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。



## ■南越谷駅・新越谷駅周辺地域の位置づけ

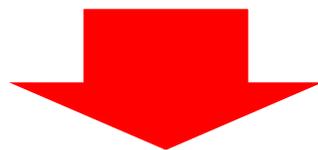
- JR武蔵野線と東武スカイツリーラインが交差する「鉄道の結節点」  
交通利便性が高く、都心へのアクセスや集客力に優れた地理的特性
- 市内・近隣路線バス、長距離路線バス、ツアーバスが発着する「交通拠点」
- 銀行・証券会社が立地
- 地域の中核病院が存在する
- 飲食店やショッピング施設、文化・芸術・市民活動拠点の複合施設  
「越谷サンシティ」が存在する



行政機能や商業・業務機能が集積  
鉄道やバスなどの交通結節機能を活かした、いわゆる「越谷市の顔」

## ■南越谷駅・新越谷駅周辺地域の現状

- 日本最大規模の商業施設が隣駅に開業
- 地域の中心施設である「越谷サンシティ」は築40年が経過して老朽化が進行  
(p.67以降、「5. 懇談会での報告事項 (2)事務局からの情報提供 ③建て替えについて」で詳述)
  - ➡オープン当初と比較すると施設の魅力が低下
- 南越谷駅・新越谷駅は県内有数の乗降客数を誇っているにもかかわらず、多くの乗換え客が「駅の外に足を運んでいない」状況



様々な資源を有しながらも、そのポテンシャルを十分に発揮していない実情

## ■ (仮称)南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想案

「様々な資源を有しながらも、そのポテンシャルを十分に発揮していない」という課題の解決を目的として、平成30年5月に「(仮称)南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想案」を策定し、越谷サンシティを中心に周辺エリアの一体的な整備の検討を開始

### (仮称)南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想案の概要

越谷サンシティが、市民から求められる多様な機能へ対応した新たな拠点として生まれ変わるとともに、新たなにぎわい創出と地域経済の活性化の牽引力となるよう、魅力あるまちづくりの観点から整備計画を検討



#### 1. 越谷サンシティ

- ・市民生活の向上やにぎわいの創出
- ・利便性に優れたふれあいのあるまちづくり

#### 2. 越谷サンシティ周辺地区

- ・周辺道路等アクセスの改善
- ・周辺交通環境の改善

#### 3. 関連する都市基盤整備

- ・新越谷駅西口ロータリーの機能改善
- ・南越谷駅北口線の整備推進

## ■南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会の概要

南越谷駅・新越谷駅周辺地域のにぎわいを創出するための機能の検討に取り組むため、平成31年(2019年)3月から4回にわたり「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会」を開催。

### 南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会の委員構成

- ・まちづくり関係の専門家
  - ・地元関係者含む有識者
  - ・上記以外の関係団体・事業者
- 18人



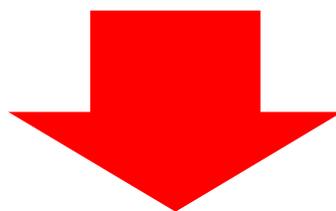
南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会の様子

## ■南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会報告書

全4回にわたる懇談会で意見が出され、令和元年12月26日付けで「にぎわい創出懇談会」から「報告書」(130ページ)としてまとめられた。

### 南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会での主な議論内容

- ・レイクタウンとは異なる軸で改めて魅力を創造することが必要
  - 南越谷駅・新越谷駅周辺地域は、渾然とした飲食店の機能を保持
- ・この機能を受容しながら、市民生活の利便性を向上
- ・本市の玄関口として、市内外から集客し、にぎわいを生み出す



単純な拡大志向とは異なる、新しいものさしで都市の魅力を測るコンセプトとして『センシュアス・シティ』を提唱

## ■南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想(案)

「にぎわい創出懇談会報告書」や関係団体等のヒアリングを踏まえ、「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想(案)」を作成。

### 南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想(案)の概要

#### 新たな越谷サンシティの機能の検討

新たな越谷サンシティが、駅利用者をはじめ、市内外から多くの人を呼び込む施設となりつつ、市民生活の利便性の向上を図るための施設となることを目指して、①行政機能(図書室、出張所等)、②イベントホール、③広場・公園、④子育て関連施設・世代間交流施設、⑤宿泊施設(ホテル)、⑥MICE・オフィス機能、さらには、これらの機能が有機的に結びつき、にぎわい創出に大きなシナジー効果をもたらす仕組みについて検討していく。

#### 駅周辺の都市基盤整備の検討

南越谷駅・新越谷駅周辺地域の利便性・回遊性の向上、越谷サンシティ再整備後の周辺地域全体のにぎわい創出を目的として、主に交通・アクセス、安全性の機能向上を目指すため、①越谷サンシティに至る歩道等、②バスターミナル等、③新越谷駅西口ロータリーの機能改善、④都市計画道路南越谷駅北口線の整備について検討していく。

## ■南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想(案)に対するパブリックコメントの概要

「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想(案)」について、パブリックコメントを実施。

パブリックコメントでは、52人の意見提出者から、93件のご意見が寄せられた。

意見募集期間	令和2年(2020年)1月29日(水)～2月27日(木)
意見数	意見提出者：52人 (内訳：電子メール31人、郵送3人、FAX11人※、政策課窓口4人、意見箱5人) ※FAXによる提出のうち、2人は政策課窓口(1人)および郵送(1人)により、同じ内容のものを提出  意見数：93件
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「新たな施設にはホール、図書室や出張所などの行政機能が欲しい」</li> <li>・「駅からサンシティまでのアクセスを整備したほうが良い」</li> <li>・「若者世代が使える施設が欲しい」</li> <li>・「施設全体をアリーナ型にしてはどうか」</li> <li>・「現在の施設を残しつつリノベーションをしてはどうか」</li> </ul>

## ■南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想

「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想」を策定。

「にぎわい創出懇談会」で提起された『センシュアス・シティ』という概念を、市として「人が肌で感じられるまち」として捉え、こうしたまちの姿を十分発揮でき、市民・事業者・行政が一体となって、地域ならではの、そして、まちへの愛着が一層生まれる新たなにぎわいの創出を目指す。

### 南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想の概要①

#### 新たな越谷サンシティの機能の検討

新たな越谷サンシティが、駅利用者をはじめ、市内外から多くの人を呼び込む施設となりつつ、市民生活の利便性の向上を図るための施設となることを目指して、以下の機能について検討していく。

①行政機能(図書室、出張所等)

④子育て関連施設・世代間交流施設

②イベントホール

⑤宿泊施設(ホテル)

③広場・公園

⑥MICE・オフィス

各機能が「個」として機能を発揮することはもとより、

各機能が有機的に結びついて施設全体の一体感を追求すること、

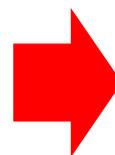
にぎわい創出に大きな「シナジー効果」をもたらす仕組みについても検討。

## 南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想の概要②

### 駅周辺の都市基盤整備の検討

新たな越谷サンシティを核とし、南越谷駅・新越谷駅周辺における以下の都市基盤整備について検討していく。

- ①越谷サンシティに至る歩道等
- ②バスターミナル等
- ③新越谷駅西口ロータリーの機能改善
- ④都市計画道路南越谷駅北口線



南越谷駅・新越谷駅周辺地域の利便性・回遊性の向上、**越谷サンシティ**再整備後の周辺地域全体のにぎわい創出を目的として、主に交通・アクセス、安全性の機能向上を目指す。



南越谷駅から越谷サンシティへのアクセス

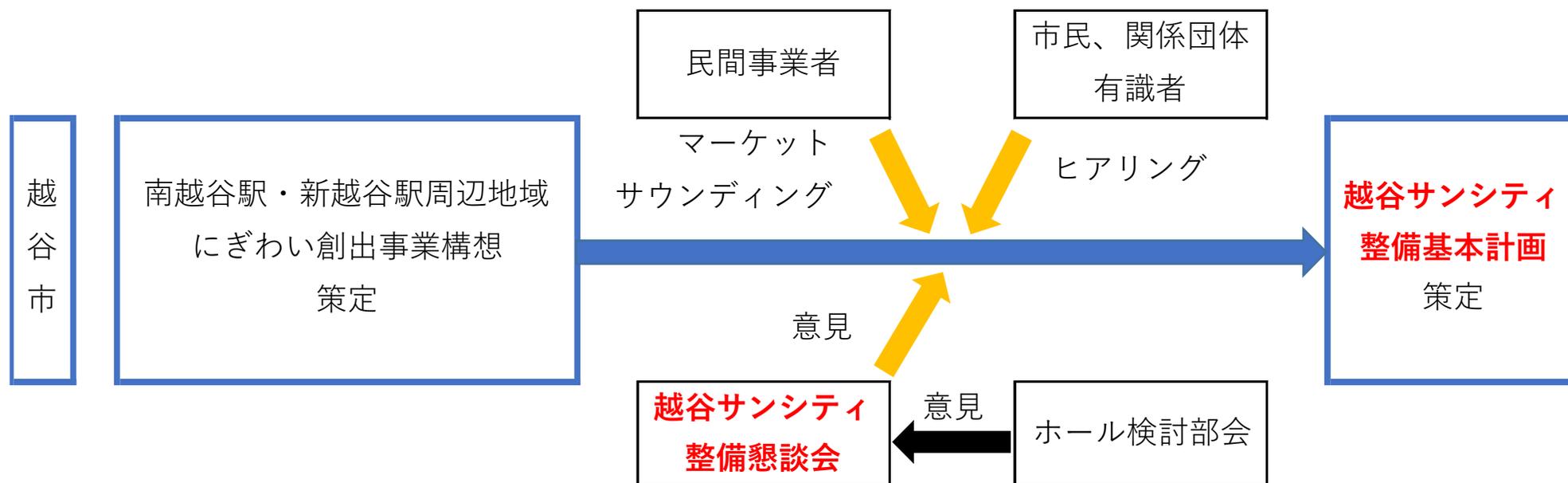


越谷サンシティ周辺

## ■越谷サンシティ整備基本計画策定までの流れ

令和2年度に、

- ① 越谷サンシティ整備懇談会
- ② 市民、関係団体など施設を利用している方への意見聴取
- ③ 民間活力の活用も視野に、民間事業者の参画の可能性調査(マーケットサウンディング)などを行って、越谷サンシティ整備基本計画を策定予定。  
同計画の検討に資するよう、本懇談会では意見を集約。



### 3. 本懇談会の位置付け

---

「センシュアス・シティの実現」、「住民が主体的ににぎわいづくりに参加できるような仕組みづくり」など、令和2年3月に市が策定した「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想」や、南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会で議論された内容を具体化すべく、以下の趣旨で越谷サンシティ整備懇談会（以下、「本懇談会」）を実施。

- ①越谷サンシティエリア（駅周辺を含む）のにぎわい創出について、住民・利用者・専門家のご参加を得て意見を集約
- ②南越谷駅・新越谷駅周辺地域の核である越谷サンシティのあり方について検討
- ③越谷サンシティの具体機能案についての意見の収集（≠機能の決定）



高橋市長挨拶



懇談会の様子

- ・有識者・大学(6人)
- ・行政機関(2人)
- ・関係団体(8人)
- ・若年層(1人)
- ・施設利用団体(2人)
- ※市民ホール利用団体の代表者
- ・一般公募(6人)

合計25人で議論を行った。

	区分	所属	役職	氏名
1	有識者 ・大学	亜細亜大学都市創造学部	教授	松岡 拓公雄
2		明治大学大学院グローバル・ガバナンス研究科	教授	田中 秀明
3		日本大学理工学部公共政策研究室	特任教授	岸井 隆幸
4		東洋大学大学院国際観光学部	客員教授	丁野 朗
5		獨協大学経済学部経営学科	教授	黒川 文子
6		株式会社 スタジオゲンクマガイ	代表取締役	熊谷 玄
7	行政機関	国土交通省関東地方整備局建政部都市整備課	課長	大櫛 寛之
8		埼玉県都市整備部都市計画課	課長	鳴海 太郎
9	関係団体	越谷商工会議所	会頭	井橋 吉一
10		越谷商工会議所青年部	会長	畔上 順平
11		越谷青年会議所	理事長	近藤 昭彦
12		越谷市商店会連合会	会長	桃木 利幸
13		越谷市商店会連合会	副会長	関森 初義
14		越谷市観光協会	事務局長	中村 将義
15		越谷市自治会連合会	会長	石崎 一宏
16		越谷市自治会連合会	副会長	堀井 捷一郎
17	若年層	文教大学外国語学科		齋藤 貴士
18	施設利 用団体	越谷市文化連盟	会長	中村 讓二
19		越谷市PTA連合会	会長	齋藤 昭博
20	一般公募			菊池 博之
21				松村 亜依子
22				森 優斗
23				中村 直弘
24				中島 和美
25				小菅 里美
	ファシリテーター	青山社中株式会社	筆頭代表CEO	朝比奈 一郎

(敬称略)

下記5回の懇談会の開催を通じて議論

- 【第1回】 2020年 6月19日 (金)
- 【第2回】 2020年 8月31日 (月)
- 【第3回】 2020年 11月 2日 (月)
- 【第4回】 2020年 12月23日 (水)
- 【第5回】 2021年 1月25日 (月)

6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
懇談会①		懇談会②			懇談会③	懇談会④	懇談会⑤	
	ホール 検討部会①			ホール 検討部会②	ホール 検討部会③			

## ■ホール検討部会の趣旨・位置付け

越谷サンシティのうち、特に関係団体が多いサンシティホールについて、利用者を中心とした意見収集のため、本懇談会にホール検討部会を設置。同部会での意見を集約し、本懇談会にて意見を伝達。

### 委員構成

#### 【委員】10人

※整備懇談会中村(讓)委員、斎藤(昭)委員の他、利用団体8人で構成

No.	委員	所属団体等	関係施設	備考
1	中村 讓二	越谷市文化連盟	ホール(全般)	懇談会委員
2	斎藤 昭博	越谷市PTA連合会	ホール(全般)	懇談会委員
3	戸張 康雄	越谷市民合唱音楽祭実行委員会	大ホール	利用団体
4	山崎 純子	サンシティ市民合唱団	大ホール	利用団体
5	山本 誠一郎	ピースフルコンサート越谷実行委員会	大ホール	利用団体
6	関谷 美貴	埼玉プレミアプラス	小ホール	利用団体
7	山崎 邦彦	ドルチェ弦楽合奏団	小ホール	利用団体
8	若海 宗承	公益社団法人越谷法人会	小ホール・展示ホール	利用団体
9	川原田 小夜子	越谷市美術展覧会(洋画)	展示ホール	学識経験者等
10	山崎 弘英	越谷市美術展覧会(写真)	展示ホール	学識経験者等

### 開催時期

【第1回】2020年 7月27日(月)

【第2回】2020年10月 9日(金)

【第3回】2020年11月16日(月)

(敬称略)

## 4. 新たな検討課題

---

本懇談会では、昨年3月に市が策定した「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想」や、南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会で議論された内容を具体化すべく議論を行ってきた。

「1.本懇談会の位置づけ」でも述べたが、駅周辺を含めた越谷サンシティエリアの新たなにぎわいの創出や、当該エリアの核である「越谷サンシティ」のあり方について議論していく中で、下記の新たな検討課題の提案があった。

- (1) 建て替えについて
- (2) 多目的ホール(アリーナ／劇場・音楽ホール)について

## (1) 建て替えについて

---

- 2020年3月の「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想」において、「越谷サンシティは、2024年度から建物の整備（解体・建設）に着手し、2028年度にリニューアルオープンする」という方針を示しているところ、本懇談会において、建て替えとリノベーションの検討に関する下記の意見があった。

### <いただいた主なご意見>

- 一番気になっているのは、施設の建て替えを行うか否かがグレーゾーンになっていることです。市民が使うという意味では「建て替えが本当に必要か」を改めて考える必要があると思いました。
- 施設を建て替えるのか否かがはっきりしないと物事が前に進まないだろうと思っています。また、この施設とその周辺との連携が、以前と比べると廃れてきてしまっているように感じており、にぎわいが失われた理由はレイクタウンができたことだけではないと感じています。
- 今の施設を修繕した場合何が不都合なのかを整理する必要があると思います。
- 文化ホールについて、報告いただいた内容を全てクリアしたリノベーションはあり得るのかという検討を誰がどこでしているのかが気になりました。つまり、建て替えかリノベーションかの話において、もう少し解像度を上げる必要があると感じました。

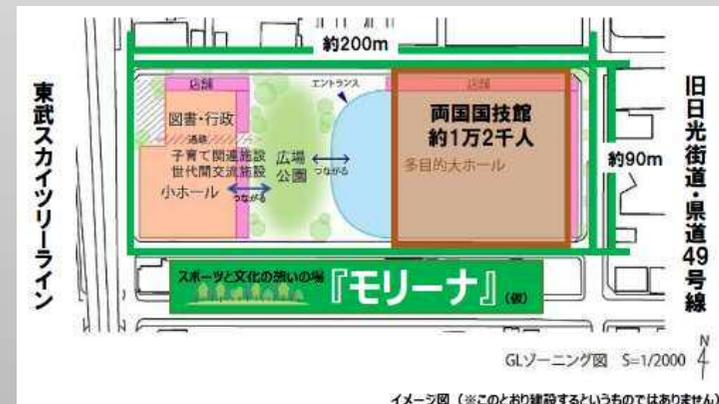
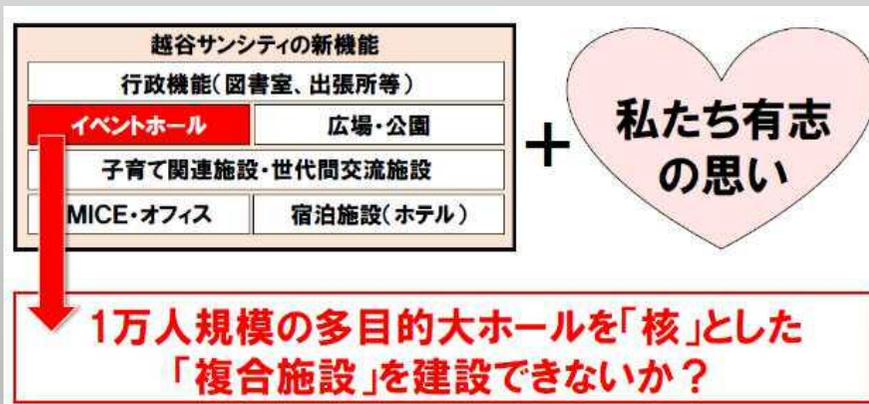
## (2) 多目的ホール(アリーナ/劇場・音楽ホール)について

---

- 「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想」において、  
①行政機能、②イベントホール、③広場・公園、④子育て関連施設・世代間交流施設、  
⑤宿泊施設、⑥MICE・オフィスについて検討する方針を示しているところ、  
多目的大ホール(アリーナ)の検討に関する下記の意見があった。

## ＜いただいた主なご意見＞

- バスケットボールができる1万人規模の多目的大ホールを「核」とした「複合施設」を建設していただきたいです。
- 越谷市には「越谷アルファーズ」というプロバスケットボールチームがあり、この「資源」を有効活用して、子どもたちに夢を与えたいと思います。
- 2路線が交わり、東京から25km以内の好立地なので、スポーツでもイベントでも、東京からも集客できる可能性があると思います。



## 5. 懇談会での報告事項

---

## (1) ホール検討部会からの報告

---

ホールの規模・仕様等に関する具体的な要望があったほか、そもそも建て替える必要があるのかといった疑問、解体・建て替え予定期間の市民団体の活動場所を心配する意見、市民ホールを中心とした文化施設の建設を要望する意見があがった

## ◎ 主なご意見

- ・ 大、中、小の3つの規模のホールを設置してほしい。
- ・ 音響を重視してほしい。反響板は完全に覆えるようにしてほしい。
- ・ 音楽専用ホールがあると良く、舞台と客席が広いと様々な用途での利用が可能になる。
- ・ 多目的ホールは利用率が高いことを考慮して3つ設置してほしい。
- ・ 公演内容によっては250～300人が利用することもあり、楽屋が不足する。
- ・ 会議室が楽屋に代用できるようにアクセスも考慮のうえ設置してほしい。
- ・ 市民の利用を優先して考え、市民料金も検討してほしい。
- ・ 音響の専門家に設計してほしい。
- ・ バリアフリー、ユニバーサルデザインを採用してほしい。
- ・ トイレについて、設置基準等に対応して、適正数以上を設置してほしい。
- ・ 茶道での利用もあることから、和室を含めて集会議室は必要である。
- ・ そもそも建て替える必要があるのか。
- ・ 音楽やスポーツなどあらゆるイベントでも使用できるアリーナでは、音響の質が悪くなってしまう。アリーナとして整備するのではなく、市民ホールという現状の利用を中心とした文化施設として整備してほしい。
- ・ 解体・建て替え予定の空白の4年間は団体の活動はどうなるのか。

## (2) 事務局からの情報提供

---

## ① 市民ヒアリング

---

「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想」を踏まえ、幅広い市民からの意見を集めるため、市民ヒアリングを実施。ヒアリング結果を越谷サンシティ整備懇談会で報告するとともに、市民に対しても公開。

分類	ヒアリング先
まちづくり関係	越谷サンシティ未来会議 越谷市住まい・まちづくり協議会 越谷青年会議所
子育て関係	NPO法人 子育て支援ワーカーズコレクティブみるく NPO法人 ファミリーリンク越谷 NPO法人 子育てサポーターチャオ 子育て世帯
地元事業者/ 商店会	越谷商工会議所青年部 南越谷商店会
スポーツ団体	越谷アルファーズ

#### ①サンシティに対する意見

- 越谷市民でもサンシティの建て替え計画を知らない人が多い。もっとまちづくりを自分ごとのように取り組む人を増やしたい。計画の段階から市民が関わることで納得感を高めていくべき。
- 市民団体にヒアリングをする時点で対象を限定しているのので、普段サンシティを利用していない人も含め意見を聞くべき。未来会議ではこれまでワークショップを2回開催したがまだ足りないと感じる。懇談会でワーキンググループを3つくらい作って議論を深めたり、市主催でシンポジウムを企画するなどしても良いのではないか。
- 公共施設の成功事例を見ると、トップダウンでやるもの、ボトムアップ型で市民意見を集約させていくものの2パターンがある。
- 第5次越谷市総合振興計画が策定中であるが、その中でサンシティが位置付けられていないため、それぞれ食い違った意見になってしまうのではないか。
- 大阪府茨木市の市民会館のケースでは伊東豊雄の設計プロポが選ばれてから市内が盛り上がった。越谷でも具体的なデザインが出てくると盛り上がるかもしれない。
- 現時点では計画が白紙であるため懇談会でも議論は深まらない。8割程度計画が出来上がった段階で意見を聞かなければ議論が濃密にならないのではないか。

#### ②サンシティの管理方法について

- 現状のサンシティ管理を地元の事業者任せられる方法を検討してはどうか。
- サンシティの場所を安く借りられるならサテライトオフィスに活用したいという人もいる。
- 来年以降にサンシティを活用した社会実験のチームを作っても良いのでは。越谷に住んでいる人の力を引き出したい。

#### ③サンシティ整備の方向性

- 建て替えて4年間の空白ができるので、また機運を盛り上げるには時間がかかる。地元の企業が関わりを持つことで上手く繋がっていく感じを出していくべきではないか。
- 未来を見据えてビジョンを示す必要がある。例えば、再エネなど環境に配慮した施設、首都圏に近い都市農業、電動の公共交通の配備などのアイデアが考えられる。

#### ①サンシティに対する意見

##### (サンシティまでのアクセス)

- 南越谷・新越谷駅からサンシティへのアクセスに課題がある。東武線の新越谷駅はサンシティに近いが、サンシティ側へ抜ける動線が良くない。
- サンシティにアクセスするためには駅から一度外に出なければならないが、地下道など濡れないで移動できるような地下通路があると良いのではないか。アーケードを設置してサンシティまで行けるような遊歩道でも良い。
- お年寄りが道路の真ん中を歩くなど危険であるため、人と車の動線をきちんと整理した方が良い。歩行者天国を設けるなどの検討も行うべき。

##### (ホール)

- ホールの規模感がちょうど良く、公演に来る歌手もちょうど良い。施設にも馴染みがあるため取り壊すのは寂しい。
- ホールに著名人が来なくとも、会社のイベントで利用したり、阿波踊りができたりするだけで十分。大きくすれば人が集まる訳ではない。

##### (施設の設計)

- 施設内の階段の高低差が大きく、中庭の階段で怪我をすることもあり、ユニバーサルなデザインが必要。
- 建築のアプローチが駅方面の北側をメインとしており、南側や東側からのアプローチが意識されていない。蒲生地区からサンシティを見ると壁を作って疎外されていると感じるため、北側と南側のギャップを埋めるべきではないか。

## ②建て替え後のサンシティに求める機能

### (魅力の発信)

- 分譲住宅の仕事に携わっているが、南越谷エリアの魅力や発信力が低いため、集客が鈍くなっている。イベントがあるから人が集まるのではなく、日頃から行きやすい場所があることが必要。南池袋や渋谷のミヤシタパークでは、緑があって散歩しやすいエリアであるため、若者が引き寄せられている。緑が基調となるような場所になれば良い。
- 南越谷には誇れるものがないため、10年～30年先を見据えて、シンボリックなものが必要。
- 文化的なにぎわいを創出することを目的として建築物をつくり、建築に人が集まり、そこから派生して文化的なにぎわいが生み出されるべき。人が集まれば自然と周りに高級なレストランやお店ができてくる。

### (市民への場の提供)

- 豊かな生活は余暇をどう楽しむかが重要で、文化、芸術、スポーツを楽しむ場が必要。
- テラスのような機能を作って欲しい。中庭にテーブルがあるだけで食事をとって楽しむことができる。コロナ禍の影響で外で食事をするニーズが出てきており、緑のある場所で食事を取りたい。
- 郷土館のような常設的なコーナーがあると良いのではないかと。市民が発表できるような場も常設されると良い。
- 何も建てずに食フェスをやるような広場があれば人が集まるのではないかと。食は周りの飲食店が提供してくれる。場があれば人が集まるので、中途半端にあれこれやるよりも市民のためにスペースを解放した方が良い。
- サンシティに行けば美味しいものが食べられる、面白いイベントが開催されているなど、越谷であればここしかないという仕掛けを作って欲しい。

### (検討の進め方)

- 第5次総合振興計画との整合性が見られないので、同計画でまちづくりの全体の方向性を定めてから整備を進めるべきではないかと。
- PFIありきではなく市民団体の巻き込みや市民ファンドを募るなどの取り組みを考えるべきではないかと。

#### ①建て替え後のサンシティに求める機能

##### (MICE機能)

- 駅前にMICE機能が欲しい。会議を行うには越谷市中央市民会館を利用するしかない。
- 南越谷はセンシュアスと表現されるように昼のイメージがないため人が集まらない。MICE機能があれば昼もにぎわうようになるのではないか。
- 駅周辺にカフェが少ないが、昼間もWi-Fiが使えるなどビジネスマンが利用できる大人のまちになると良い。
- 諸会議や諸大会を開催できる1万人規模の会場が欲しい。

##### (飲み屋街・商店会との連携)

- 渋谷のミヤシタパークはガーデン系の施設として非常に面白い。ミヤシタパークには渋谷横丁が隣接しているが、南越谷でもやる気のある商店会を巻き込んで商店会通りとしての連携を高めていきたい。
- レイクタウンには飲む場所がない。子どもは레이크タウン、大人は南越谷のような役割分担が必要。南越谷横丁はいいアイデア。레이크タウンと似たようなことをやっても意味がない。
- さいたま新都心も飲み屋街がないので都内に人が流出している。南越谷ではMICEも踏まえた品の良い飲み屋街があると良い。

#### (シンボリックな施設)

- 水郷のまち、ベッドタウンとしての越谷など、デザインではなく意味合い的にシンボリックな場所になる必要があるのではないかと。徳島県鳴門市の大塚国際美術館は近くに海もあり非常にシンボリックである。
- まちのシンボルとなるような建物、市民の誇りとなるような施設が望ましい。

#### (駐車場・サンシティまでの動線)

- 駅前であっても駐車場は必要。レイクタウンがにぎわっているのは、駐車場が、平日5時間まで無料、休日完全無料で運営しているから。
- 動線がいいと思うのはさいたま市のソニックシティに繋がる歩行者デッキ。2階の回廊で会議や仕事場までそのまま行けて駅から離れていても使いやすい。

#### (その他)

- 越谷に住んでいると東京や横浜まで車で遊びに行くことがあるが、埼玉県内の西側に在住している人たちは東京まではなかなか出て行かない。越谷までなら来てくれる可能性があるため、越谷の立地条件を活かして県内の人たちをターゲットにすると良いのではないかと。市民の憩いの場を設けるのはマスト。
- 企業に投資をして貰ってしっかりと収益が生まれる仕組みが必要。将来財政的に子どもに負担をかけないとなると、公園にしてしまうなどの話に戻ってしまう。
- 私たち小規模事業者でも参画できるような施設が欲しい。

#### ①子育て世代の施設利用について

- 行き先としては、子どもと一緒に車移動が基本であり、無料の駐車場があることが重要。近場であれば自転車かベビーカーを押していける場所となる。
- 単なる公園は天候に左右されるため利用しづらい。ただ公園に行っても人とのつながりがないため母親は孤独感を感じやすい。私たちの子ども広場のように人と人をつなげる機能が必要。
- レイクタウンはマンションや商業施設はあるが公共施設が少なく、子育てしているお母さんは児童館ヒマワリなどの遠方まで遊びに行っている。増林地区センターのお手伝いをしていたことがあるが、레이크タウンから来ている人も多かった。

#### ②NPO法人の活動場所

- 越谷駅前の広場でハロウインの企画をしたが2000人程度が集まった。広場はイベント利用の面で使いやすいため、サンシティにも同じような広場機能が欲しい。

#### ③建て替え後のサンシティに求める機能

- サンシティでは日常的に利用するスーパーが必要ではないか。イベントに参加するにしても日常生活と結びついていることが重要。
- 図書館では学年に応じて段階が上がっていくように対象図書を揃えることが重要。草加市の中央図書館のヤングアダルトコーナーでは中高生が優先的に使える席が設置されているので参考にすべき。
- 南越谷は塾が多いため自習室が充実していると良いのではないか。
- 同じ建物内に託児所がある方が良い。
- 高齢者との交流ができる世代間交流施設があると良いのではないか。
- レイクタウンエリアには子育て機能が少なく、サンシティにそのような機能があれば電車1本で行けるので利用する人が多いのではないか。

## 子育て関係

NPO法人 ファミリーリンク越谷  
NPO法人 子育てサポーターチャオ

### ①子育て世代の施設利用について

#### (公園)

- 公園利用では駐車場の有無が重要。まつぶし緑の丘公園は駐車場も芝生もありボール投げもできるため利便性が高い。一方、南越谷第一公園は駐車場がないため遠くの人には利用できない。
- 久伊豆神社に広場があり、午後にそこをよく利用するという話を聞く。遠目から安心して子どもを見守られるような場所をお母さんたちは求めている。
- 夏場は噴水が出ているじゃぶじゃぶ池の人気がある。大崎公園のじゃぶじゃぶ池は無料で動物も見られるため車が使え人人には紹介している。
- 蒲生地区の人は、周りに広場が少ないことから、サンシティの中二階の小さな広場で遊んでいることも多い。
- 公園はボール遊びがダメなどの規則が多く、いったい誰のための施設なのかと思う。

#### (レイクタウン)

- レイクタウンには、子育て広場は水辺のまちづくり館しかないのでは、混んでいる時は子どもをレイクタウンで歩かせていると聞いている。レイクタウンエリアの人からすると南越谷は違うまちというイメージがあるので行きづらい。
- レイクタウンの駅前スペースでも結構遊んでいる家族が多いが、あのような少し走り回れる広場があるだけで遊び場になる。

#### (交流スペース等)

- 南越谷ラクーンのキッズパークきらきらにはフリーパスがあり、午前遊んで、外でご飯を食べて午後また入館できるのが良いと聞く。お昼過ぎまで長い時間滞在したいというニーズがある。赤ちゃんは離乳食の時間があるので午後から外に出るケースが多い。
- ほっと越谷の交流スペースは中でお弁当が食べられるので、みんなお弁当を持ってきている。長時間滞在している家族も多い。

## 子育て関係

NPO法人 ファミリーリンク越谷  
NPO法人 子育てサポーターチャオ

### ①子育て世代の施設利用について

(子育て関連イベント)

- お母さんはどこか行く場所がないかとイベントを探している。家で子どもとだけ過ごすのが難しく、多くのイベントをハシゴしている人も多い。最近のお母さんはネットでのイベントの情報収集が上手い。
- のびすく仙台には子育てに関する全ての情報が整えられており、市役所のように情報が充実している。遊びながら情報を入手することができ、徹底的にやっていると衝撃を受けた。

### ②NPO法人の活動場所

- イベントを行うときは蒲生交流館をよく利用するが、パソコンで予約が出来ないのが不便。

### ③サンシティの課題

- 南越谷・新越谷駅からサンシティに行くまでのヴァリエ沿いの道路は車や自転車が通って危ないので利用しづらいと感じる。立地は良いが自転車やベビーカーでは行きにくい。
- サンシティの中も段差のアップダウンが多い。
- 昔は中二階の広場もマックがあるなどにぎわっていたが、だんだんと寂れていった。
- 現状では発表会があればサンシティに行く程度。

### ④建て替え後のサンシティに求める機能

#### (図書館)

- 図書館とカフェがドッキングしたようなスペースがあると良いのではないかな。
- 図書館では通常私語が禁止されているが、子どもは静かにしていることが難しい。ルールに縛られずに話ができたり飲食ができるスペースが欲しい。
- ゆいの森あらかわ図書館は迷路のようなこども図書コーナーがあって楽しい。寝そべることができたり、マンガがあったり、子ども目線の図書館があると良い。

#### (交流スペース等)

- 年代により利用する施設が異なるので、子どもから中高生までが利用する施設が、階層別に分かれているのが良い。中高生になるとフードコートやゲームセンターに居場所が限定されてしまう。
- 大好きなことを人の前で発表する場があれば若い人の居場所になるのでは。以前は新越谷の駅前で歌っている人たちもいた。
- 一人暮らしのお年寄りの行き場所がない。囲碁や将棋が世代を超えてできるような交流スペースがあれば人が集まるのでは。将棋は子どもにも人気が高い。
- 越谷には外国人が増えてきているが、子どもたちと交流できる場所があると良いのではないかな。

#### (子育て施設)

- お母さんの精神が安定するのが子どもにとっても一番大切なので、スタッフに相談やおしゃべりができるような相談センターがあれば良い。
- 海外の木のおもちゃなど、なかなか自分では買えない質の良いおもちゃを揃えて頂きたい。お母さんたちは教育力があるので、良いものを子どもたちに使わせたいと考えている。
- レイクタウンの有料施設と差別化された機能が必要。

## 子育て関係

NPO法人 ファミリーリンク越谷  
NPO法人 子育てサポーターチャオ

### ④建て替え後のサンシティに求める機能

#### (広場)

- 南越谷エリアには広場が少ないため、中二階の空間に遊べるスペースが欲しい。スペースが取れなければイオンレイクタウンの噴水広場くらいの広さでも十分。

#### (駐車場・移動手段)

- 映画や音楽ホールでの鑑賞を考えると駐車場は必要。
- 駐車場は無料に越したことはないが、面白い施設やイベントがあれば駐車場に多少のお金は払うのではないか。
- 市内の施設を循環するバスが1時間に一回でも来れば利用するのではないか。児童館ヒマワリでも循環バスが欲しいとの話が出ている。

#### (施設)

- 現在のサンシティは内外とも重厚感があり暗い感じがある。もっと引き寄せられるような開放的なスペースであると良い。
- 中高生の行き場所が少なく、商業施設などでお小遣いを使わなければ居場所がない。中高生になると児童館へは行きづらくなってしまいうので、南越谷に中高生の居場所ができると良い。例えば、図書館で話ができることでスタッフの人と会話が生まれたり、そこからボランティアに繋がったり、子どもの世話をするなどの交流が生まれるのでは。
- キzzaニアのような職業体験には、親はお金を払う。大人もただ見るだけではなく体験を求めている。

#### ①子育て世代の施設利用について

##### (公園・施設)

- ららぽーと新三郷やレイクタウンには噴水広場があるため、夏には水遊び場所として利用している。
- 南越谷第一公園でセミや蝶々を捕まえることができるなど、身近に自然の豊かな公園があるのはありがたい。プレーパークのように火遊びができる公園があると面白いのではないか。
- 県民健康福祉村はアスレチックがあるので利用する。小学生は遊具があると行きたがる。
- 越谷市科学技術体験センター「ミラクル」は暑い時には施設の中に入れるので利用する。

##### (移動手段)

- 行き場所としては子どもがいるので無料の駐車場があるかが極めて重要。レイクタウンは土日祝日は無料で、平日も初めの5時間は無料になる。有料だと利用を躊躇してしまう。その他は、自転車か徒歩で行ける範囲に行く。
- 新三郷のコストコやイケアは車で行けるのでよく利用する。都内への買い物も車を利用することが多い。

##### (交流スペース等)

- VARIEの子育てサロンは自由に入出りできるので利用させて貰っているが、顔見知りだけの繋がりになってしまう。かつて子育てで他の保護者から助けもらったので、もっと色々な保護者と繋がりたい。

##### (子育てイベント)

- 越谷cityメール、パレット通信、広報こしがやなどを熟読し、公民館などのイベントに参加している。通っていると保護者の友達ができるので有益である。越谷は子育てイベントが多いのではないか。

### ②サンシティの課題

- サンシティの利用は子どものためというよりは、市役所出張所など自分のために利用している。死角が多いため子どもから目が離せない。
- 駐車場に大きい柱があり危ない。大きいワンボックス車が増えてきたので利用するには不便。
- スロープが少ないためベビーカーで行きづらい。

### ③建て替え後のサンシティに求める機能

#### (子育て施設)

- 図書館のフロアから電車が見下ろせるが、子どもは持ち上げないと電車を見ることができない。建て替え後のサンシティではガラス張りで電車が見える設計にして欲しい。
- 子どもを手から離しても安心できるように、ワンフロアが全てキッズスペースという階があっても良い。テラスで外に繋がっており、裸足のまま出たり、ご飯が食べられるようなスペースがあると良いのではないか。
- ランチ会のときに少しでも子どもを預けられる場所があれば保護者としてはリフレッシュになる。
- 子どもの身長や体重を自由に測れるスペースがあると良いのではないか。子どもの体重は1グラム単位で測りたい。

#### (ホール、その他施設等)

- 保護者の吹奏楽団に加入しているが、定期演奏会などで予約がとりづらいため、ホールの数は多い方が良い。機能面ではとにかく音響を良くして欲しい。
- バンド練習などのスペースがあれば若い世代も集まりやすいのではないか。
- 今のサンシティの古臭い感じは悪くはないので、そういうところは残して欲しい。商業はレイクタウンに任せて、南越谷は文化を中心に据える方が良い。

## 地元事業者/商店会 越谷商工会議所青年部

### ①南越谷に対する意見

- センシュアス・シティというテーマはよい。どうすればセンシュアスなまちにできるのか検討されたい。
- 南越谷は大人のまちであると感じる。
- 市内の中では、家賃が高く事業展開しづらい。

### ②サンシティに対する意見

- 子どもと広場で遊んだり子ども向けコンサートによく行ったりしている。
- 団体の総会などの会場候補に挙がる。立地が良く、使用料金も安いのに、料理のレパートリーが乏しいと感じることがボトルネックとなっていて、もったいない。
- サンシティの建物が周辺の雰囲気をも暗く重くしてしまっている。昼間に利用するお店も少ないため新越谷VARIEに行ってしまう。

### ③建て替え後のサンシティに求める機能

(子育て)

- 子どもが遊べる遊具が少しでもあると助かる。また、低年齢の子どもがいる場合は柵的なもので囲われていると安心できる。

(ホール)

- 学校教育として全校生徒が入る規模の大ホールは必要。また、地元でクラシック演奏をしている人たち向けに100人規模の小ホールがあれば、集客の観点からも使いやすくなる。

(商業施設)

- 南越谷は生活圏であるのでスーパーが無くなるのは困る。整備期間中にスーパーの無い空白期間ができてしまうのが心配。
- レイクタウンにはない70代向けの洋服が手に入れば利用されるのではないか。高齢者にもオシャレのポイントがある。

## ③建て替え後のサンシティに求める機能

### (イベント)

- 体育館などの公的な施設ではマルシェなどの営利目的の活動をやらせてもらえない。サンシティでは気軽にイベントが行えるようにしてほしい。
- 越谷市には相当数の市民団体があるが、それぞれネットワークがありエネルギーである。市民団体によるイベントの多さは越谷市の文化となっているが、そういう人たちが活動しやすい場所があればかなり利用されると思う。音楽から越谷技博まで、相当のコンテンツを持っている人たちがいる。
- サンシティの施設やコンテンツが充実していれば集客しなくても人が集まるようになる。立地は良いためポテンシャルはあるのではないかな。

### (MICE機能)

- MICE機能を入れるのであれば、子どもを見守るスペースがありながら、自分は会議をしたり、カフェで仕事をしたり出来るようになる方が良い。ワーキングスペースやカフェを運営する企業を誘致してほしい。
- テレワークを行うには背景の見栄えを良くすることが重要であり、オフィスや会議室に色を出して頂きたい。
- カフェ的に入れるMICE機能があれば利用されるのではないかな。建物を小さくして、広場、デザイン、導線を改善すれば雰囲気も明るくなる。

### (その他)

- サンシティの緑を豊かにしてほしい。レイクタウンは芝生なので、木や低木を植えるなどの変化をつけても良いのではないかな。
- インキュベーションオフィス(起業家向けお試し期間の賃貸料の設定)が必要ではないかな。
- にぎわいが増すごとにさらに駐車場の確保が必要になる。

### ①南越谷に対する意見

(南越谷のにぎわいについて)

- 南越谷駅と新越谷駅の1日の乗降者数はそれぞれ約15万人であるものの、商店会の方まで流れてくる人が少なく、買い物はVARIEで済ませてしまっている。Go To キャンペーンなどを活用するなど、何か魅力的なものを打ち出していかなければならない。
- 市役所の建て替えが行われるなど、越ヶ谷は行政の中心となっているが、南越谷は文化の中心であるべき。越ヶ谷とは違うまちの特色を出していきたい。
- 南越谷OPA(オーパ)が撤退してから南越谷にお客さんが来なくなった。リーマンショック、東日本大震災、そして今回の新型コロナよりも、南越谷OPAの撤退の方が客足に対する影響は大きい。若い人が少なくなったことで文化的なにぎわいが衰退した。

(南越谷商店会について)

- 南越谷は交通の要衝であり立地条件が良いため、テナントとして入るには家賃が高く、大企業の支店が多いのが特徴。南越谷商店会は個人商店が少なくなっているが、個人商店がスペース的に入りやすく、色々なアイデアを活かせるような仕組みがあると良い。
- 一本裏道に入れば大手以外のお店はたくさんあるなど、必ずしも大企業しか入り込めないというエリアではない。

### ②建て替え後のサンシティに求める機能

#### (ホール)

- 越谷サンシティに対しては、レイクタウンのような商業的な施設は求めている。一方で、文化施設であるホール機能は必ず必要。

#### (スポーツ施設)

- 越谷アルファーズがプレーできるような施設があると良い。さいたまスーパーアリーナまでいかなくとも、多目的に使える施設があれば人が集まる。
- 越谷アルファーズの本拠地を置くとすると、どのくらいの施設が必要か、対戦相手が泊まる宿泊施設があるのかなどの論点を整理する必要がある。
- 市民としてバスケットを練習するには、吉川市の総合体育館など遠いところに行かなければならない。都内の利用者を取り込むためにもスポーツ施設があると良いのではないか。

#### (ランドマーク的な施設)

- 南越谷の利点はアクセスの良さであるため、東京や県北方面からの集客を考える必要がある。都内からの集客を考えるのであれば、例えば柔道であればここでやるなどのエッジを立て、地の利を活かした機能を目指すのが良い。
- 年齢層で意見は異なるかもしれないが、行ってみたいと思えるようなランドマーク的な建物が欲しい。まずは人を呼び込むことが重要。
- パリのエッフェル塔とシャンゼリゼ通りのように、ランドマーク的なエッフェル塔があることで、シャンゼリゼ通りが賑わうというような関係を築くべき。
- 市民だけではなく、他県や海外からの人を集められるような施設がないと地域が潤わない。利用客が市民だけだと車で来て帰るだけになるが、外部の人であれば電車を使ってリポートして来てくれる。具体論となると難しいが、そのような流れを生み出す施設を作りたい。

## スポーツ団体

### 越谷アルファーズ

#### (チーム経営)

- Bリーグに参画して3シーズン目。B2としては昨シーズン(2019-20シーズン)が初シーズン。今シーズンはB1選手も補強して強化しており、チケット売上なども増加している。
- 現在、総合体育館からの指導の下、1,200人までしか観客を認められていない。それでも、招待客含めて平均800人程度、最大1,100人の方に来ていただいた。
- バスケットボールはサッカーや野球と違ってコートと近く、また点数が多く入るので盛り上がりやすい。また、アルファーズは接戦が多いため、観客に楽しんでいただけている。
- チケット価格は、自由席で当日2,500円、前売り2,200円。指定席だと当日3,200円、前売り3,200円。他のチームに比べて越谷アルファーズは安く、値上げの余地はある。
- 本来は、指定席の中でも価格に差をつけ、良い席の価格を高くしたい。ただし、総合体育館の利用料金の決め方が、「一番高い席種のチケット代の100倍」という決め方。8,000円の席を作ると利用料金が80万円になってしまう。
- 総合体育館の使用料は、現在、通常の5割引に減額していただいておりますが大変ありがたいが、「一番高い席種のチケット代の100倍」という決め方についても、可能であればぜひ再考して欲しい。

#### (今後の見通し)

- 今後、3年以内にB1に上がれるように、ライセンスの取得と戦績の向上に取り組んでいきたいと考えている。B1ライセンス取得に向けて越谷市に協力していただけるよう、今期、戦績をしっかりと残すことが重要だと考えている。少なくともベスト8には食い込み、プレーオフに進みたい。2年後にB1に上がれる形になればベスト。
- B1ライセンスに関わる場所では、主にアリーナに関する点がクリアできていない。総合体育館について、土足禁止の解除や体育館内での飲食許可などはぜひお願いしたい。アルコールの販売なども許可して頂ければ、観客はより盛り上がる。

## スポーツ団体

### 越谷アルファーズ

- B1に上がったとしても、今のままではB1で勝てるチームになれない。スポンサー、観客数、その他も含めた売上も、もっと必要。勝てるチームになるためには資本力も必要。B1に上がったとしてもすぐにB2に落ちてしまったら、お客さんも越谷市もがっかりさせてしまう。
- 商圏のターゲットとしては、5市1町のみならず東京まで考えている。具体的にどこまでと定めているわけではないが、東京の会社のスポンサーも多く、東京や他の地区からもアクセスがしやすいと考えている。
- 現在の観客はファミリー層が多い。Bリーグ全体では、若い人、女性のファンが多いのが魅力だが、アルファーズの場合、越谷でお世話になっている経営者の方や、その他の方々もいる。特定の層に向けた施策を行いすぎると他の層の方々の離反を招くのでバランスが難しい。
- Bリーグで2026年構想が掲げられているが、まだ不確実なことが多い。2023年にB1、B2の入れ替えを少なくさせるという方針になっており、だからこそ、それまでになんとかしてB1に入れるようにと考えている。
- Bリーグでアリーナの規模について議論があることは承知している。Bリーグのあるチームの経営者は5,000人規模で十分という人もおり、チェアマンも現下のコロナの影響で1万人のアリーナが必要だと言いつけられないのだろう。ただし、1万人、8千人の箱が大きすぎるとは、自分は思っていない。

#### (サンシティの開発について)

- アリーナが建設された方が越谷市のためになると思っており、8千-1万人規模のアリーナを建設して欲しいと思っている。
- もしもアリーナができるのであれば、自分たちも指定管理のような形で運営に参画したい(施設使用料は減額)。ただし、自分たちだけでは運営は難しいので、興味を持っている団体、企業などと連携しながら。たとえば、Dリーグ(ダンスのプロリーグ)やFリーグ(フットサルのプロリーグ)、Tリーグ(卓球のプロリーグ)などは関心を持つのではないかと。単体では難しいが、何社か集まれば可能性はあると思う。
- 建設コストの担い手となるような、投資を行う事業者がいるかどうかはわからない。まだ自分も動いていないが、アリーナも含めた複合施設のような案を出していけば、興味を持つ人はいるのではないかと。

## ② マーケットサウンディング

---

## 定義

- PFI事業等を官民にて円滑に行う目的で、当該事業の実施前に公共が対象事業について民間からの意見聴取・意見交換を行うこと
- MSの結果はあくまで「現時点での」民間事業者による意見であり、事業者を公募する段階でMSで回答した事業に対する見立てが大きく変化することもあり得る（MS時点で「参画意向あり」と回答しても公募に参加しない場合や、その逆の場合もある）
- 実施要領やアンケート票等を公共のHP上に公開した上で幅広く事業者からの意見を募る「オープン型」と、公開を行わずに個別企業にアプローチする「クローズ型」があり、複数回のMSが想定されている本件では、初回となる今回は、幹事企業となる可能性がある大手事業者を優先的にヒアリングするため、「クローズ型」で実施

## ヒアリング対象事業者

### 幹事企業となる可能性のある大手事業者を中心に幅広くヒアリング

- 大手不動産デベロッパー:5社
- 大手ゼネコン:3社
- 大手商社:1社
- 公共施設等運営事業者:2社

※ 令和3年(2021年)1月現在

## ヒアリング前提条件

### 基本方針

- 多世代・市内外など多様な人にとって魅力があり、訪れてもらえる施設であること
- 複合的な機能を持ち、相互利用・交流が発生するような施設であること

### 土地

- 借地借家法に基づく事業用定期借地権を設定することを想定

### 市民ホール

- 大ホールの規模については、現在の収容人員(約1,600人)を上回ることを想定

### 南部図書室

- 蔵書数や座席数等の各スペックは現状維持を基本とする

### 出張所機能

- 面積は現状維持を基本とする

※p.27「4.新たな検討課題」に記載のとおり、懇談会において、「リノベーション」や「アリーナ機能」についての提案等があったことから、これらについてもヒアリングを実施。

幹事企業となり得る大手事業者を中心に幅広くヒアリング(大手不動産デベロッパー5社、大手ゼネコン3社、大手商社1社、公共施設等運営事業者2社、その他にも5社と意見交換済み(コロナウイルスの感染拡大によって、MS実施に悪影響あり))

## <参画意向>

- 73%の事業者が(条件次第で)「施設整備・運営への参画に興味・関心がある」と回答
- 立地・面積、公共施設との相乗効果が魅力であるという意見がある一方、条件次第という側面も

## <民間収益施設>

- 一部分譲マンションを含み、早期に収益性を確保することが前提条件という事業者が多数
- 「収益安定のために周辺地域住民の需要を取り込むことが必要」、「需要を把握し余剰床を生じさせないようにし、極力低層建物でも人々が滞留できる屋外空間の整備を通じてにぎわいを生むべき」、「本施設を超えた”エリア”のにぎわいは、本施設の事業者だけでは不可能」という意見も
- 生活利便関連(スーパーマーケット等)、子育て関連(キッズスペース等)、ヘルスケア関連(クリニックモール等)、コワーキングスペース、都市型エンターテインメント(映画館等)などの機能が例示
- 民間部分の施設用地は、一般売却とするか、50年/70年以上の借地を求める声が多数

## <アリーナ施設>

- 1社を除き、(建設費を除く)運営費のみでも収益で賄えないという回答

## <ホール・図書館等の公共施設>

- 整備・運営ともに市の費用負担を求める声多数。一方、現在でも一定の集客があり、曜日・季節による影響を受けにくい安定した来訪者層が民間施設と相乗効果があると評価
- 公共施設の集客力を基に民間施設の事業性を確保したいとの声強く、現状のホールでは民間施設の事業性が高まらないため、ホールの建て替えを求める声が多数。また、その際には資金調達から整備・運営まで市で完結してほしいとの声多数。

## <周辺エリアの開発・にぎわい>

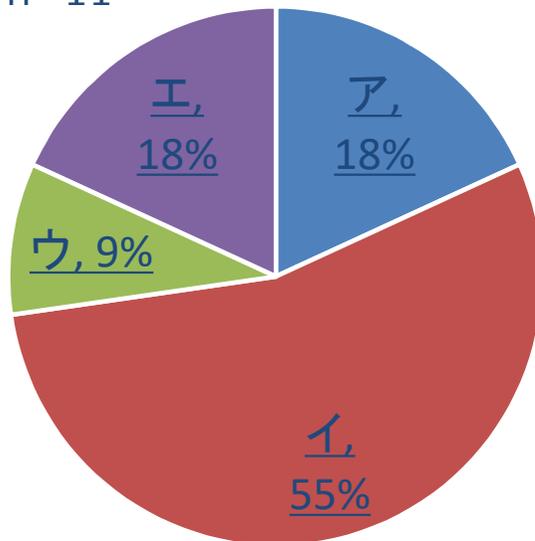
- 本施設の整備と並行して、行政主導で駅からの動線を改善してほしいとの意見
- 「にぎわいの対象者・具体像を丁寧に設定すべき」、「既に近くに来ている人の満足度を上げていく方策をソフト含めて検討すべき」という意見も存在

# 事業者の本施設の整備・運営に関する参画意向

- 「条件次第では本施設の整備・運営への参画に興味・関心がある」と回答した企業が多数
- 一方で、マンション開発を事業の中核とする事業者の中で「土地の所有者が引き続き市である以上は事業用定期借地権を設定の上開発せざるを得ず、販売単価が水準に見合わないため投資は困難」として「参画意向なし」と回答する会社もあった

〈本施設の整備・運営につき、参画の意向はありますか？〉

n=11



■ ア ■ イ ■ ウ ■ エ

ア: 施設整備・運営への参画に興味・関心がある

イ: 条件次第では施設整備・運営への参画に興味・関心がある

【理由】

- 計画地は、関東圏かつ駅に比較的近い場所にあること、18,000 m<sup>2</sup>強とスケールにも恵まれており、ホールと図書館等一定規模の公共施設を含む施設となることから、興味あり(B社)
- ホールや図書館、行政施設といった市民向けの公共性の高い機能を備えることで、平日休日及び季節による変動の影響を受けない一定数の安定した来訪者を見込める(D社)

ウ: 施設整備・運営への参画に興味・関心がない

【理由】

- 当該立地の想定はマンションだが、事業用定期借地だと販売単価が水準に見合わず不可

エ: 現時点では判断できない

【理由】

- 立地及び期待されている公共機能がマーケット的には厳しいと想定されるため(A社)

## A社

### <施設用地の取扱いについて>

- 一部土地売却または70年一般定期借地権を前提としての民間活用を希望(マンション開発を前提として)

### <民間収益施設で想定される機能等について>

- 低層部に地域の賑わい創出に寄与する商業施設及び歩行者に開けた公開空地、高層部に分譲マンションを想定
- 低層部の商業施設は生活利便施設(スーパー等)や子育て関連施設、時間消費型施設(レストラン等)、地域貢献施設(テレワーク拠点等)などが想定され、公開空地との連携が必要
- 駅直結の動線確保が必要

### <ホール・図書館等の公共施設について>

- 民間施設を導入してもその収益で負担できる公共施設機能の整備費は大きくないと思われる
- 他事例では住宅施設と行政施設及び図書館の複合事例に実績があり、行政施設と民間施設が連携することで各用途の施設の価値向上を図ることが可能

### <アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

### <その他>

- 整備後の地域住民を含めたエリアマネジメントが重要

## B社

### <施設用地の取扱いについて>

- ホール及び図書館共に独立採算では成り立たない施設であり、一括貸与前提であっても当該部分の貸地料は無償とするのが妥当

### <民間収益施設で想定される機能等について>

- ホール来場者向けの民間施設は重きを置かない方がよい
- 一般論としての時代のニーズは、保育所や一時預かり、キッズスペース等の子育て関連、クリニックモール、テレワークや起業のためのコワーキングスペースと想定
- 南側区画を含めた区画整理により都市基盤を整備することも検討に値する

### <ホール・図書館等の公共施設について>

- ホール及び図書館共に独立採算では成り立たない施設であり、公共施設の整備・運営費は全額市で負担すべき

### <アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

### <今後の事業承継・開始までのスケジュールについて>

- ニーズが確定している公共施設とそうでない民間施設は別々に公募する方が確実に事業推進できる

### <その他>

- 分譲は難しいとしても「特徴ある賃貸マンションであれば可能」としてもらえると選択肢が広がる

## C社

### <民間収益施設で想定される機能等について>

- 都心に近い環境を考慮し、在宅勤務の代わりとして利用できるカフェやコワーキングスペース。芝生広場のように自由に使い、イベント開催も可能な区画。また、子育て世代からの要望が多い屋内の遊び場や学びの機能

### <ホール・図書館等の公共施設について>

- 弊社は主に運営事業者になるが、施設としてきちんと利用されるものにするため、空間創りに関しては内装設計への関与や、事前の企画業務にも関与し、開館後のサービスに一貫して反映させていきたい

### <アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

### <今後の事業承継・開始までのスケジュールについて>

- 施設の内容は先行して具体的に決めすぎず、最低限の要求水準を作成し、民間事業者が自由に提案できる状態が望ましい

### <その他>

- 南越谷駅周辺の地域性を考慮すると、サンシティまでの動線を、学生や女性・お年寄りも安心できるものにするかという点が重要
- レイクタウン周辺地区を含めた越谷市内の各公共施設の機能配置・規模・役割等をどのように考え、南越谷地区を位置付けるかも重要

## D社

### <施設用地の取扱いについて>

- 用地の貸与については、長期的なまちづくりを継続するため、また投資回収の期間を十分に確保するため、賃貸借期間については極力長期間を希望
- 事業者としてより柔軟な事業計画を組みやすいという面から、用地は貸与ではなく譲渡についても検討頂きたい

### <民間収益施設で想定される機能等について>

- 生活利便商業施設、クリニックモール等ヘルスケア施設、ニューノーマルのワークスタイルに対応するシェアオフィス、スポーツ・アウトドア施設、都市型エンターテインメント施設、専門学校等教育施設、ウェディング施設

### <ホール・図書館等の公共施設について>

- 公共施設機能の整備・運営については、基本的に市で負担してほしい
- 規模の拡大を図る必要性はさほど高くない
- 拡張を図る場合も現施設で実施されていたイベント等が実施可能な範囲での拡張を検討すべき

### <アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

### <その他>

- 荒天時の来街者のために、域外における屋根のある動線の整備などを要望
- 周辺の歩道動線の拡張整備についても希望

## E社

### <施設用地の取扱いについて>

- 公共施設は越谷市所有とする方が経済的である(民間所有とすると固定資産税、保険等の費用負担が生じる)ため、原則として公共施設は市所有とすべき

### <民間収益施設で想定される機能等について>

- 図書館機能の民間補完(ブックカフェを併設し学習スペース利用を図るなど)
- ホール機能の民間補完(単館映画館(ミニシアター)、子ども遊技場)
- 広域からの訪問目的性の高い、長時間滞在施設(例:大江戸温泉物語(台場)、ラーメン博物館(新横浜))の導入
- 屋外イベントスペースの導入

### <ホール・図書館等の公共施設について>

- 公共サービスの安定的な提供のため、事業者の倒産による影響を最小化できる事業方式が不可欠
- 整備費については、竣工後に一括又は分割にて市が支払うことを希望
- ホール及び図書館については、事業者選定の公平性の観点から現在の管理公社に運営していただくことを希望

### <アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

## F社

### <施設用地の取扱いについて>

- 土地の貸与については問題ないが、事業の固定費となる為、事業継続性の観点から賃料について考慮してほしい
- 公共施設と民間収益施設の合築を視野に入れた場合、公共施設部分の賃地料設定を明確にしてほしい

### <民間収益施設で想定される機能等について>

- スーパー、ドラッグストア等の生活利便施設
- 地元商店街と連携した飲食店
- 多世代交流イベントができる公園や広場
- 地域イベントとの連携(阿波踊り等)
- ビジネスホテル
- 子育て支援施設
- クリニック

### <ホール・図書館等の公共施設について>

- 求められている公共施設の仕様や規模に準拠した負担としてほしい
- 運営において、市民利用等の料金設定をする場合は、これを考慮した負担としてほしい

### <アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

### <その他>

- 築40年が経過しており、老朽化の観点からも建て替えを行うべき

## G社

### <施設用地の取扱いについて>

- 公共施設部分の借地料については、市で負担することを希望

### <民間収益施設で想定される機能等について>

- 乗降客数は非常に多いため、少しでも駅を降りるきっかけとなるような機能の整備が必要
- ホール・図書館等と親和性の高い、地域住民が利用できるコミュニティスペース、青少年が集まれる学習室、ユーススタジオ、乗換利便性を活かした貸会議室、インキュベーション、コワーキング系機能を集積させること(地域に住み、地域で働く。テレワーク対応等)など

### <ホール・図書館等の公共施設について>

- 施設整備費の全部もしくは一部を市で調達することが全体事業費の低減に繋がる
- 維持管理・運営費については民間事業者の創意工夫を採用し、利用料金収入によりその一部を賄う混合型を想定

### <アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

### <その他>

- 民間事業者提案部分については現施設にこだわらず新たな形状、規模による施設整備(建て替え)を検討すべき
- 施設計画にマンション等の住宅を一部組み入れる案も検討してほしい

## H社

### <施設用地の取扱いについて>

- エリア及び市況動向から、分譲マンションについては借地や定期借地権分譲ではなく土地所有型の一般分譲が望ましく、住宅部分に関しては土地の売却を希望

### <民間収益施設で想定される機能等について>

- 周辺地域との親和性を考慮しながら、住機能も取り入れた複合の開発が適している。複合用途としては、住機能の他、生活利便系公共施設(図書室やホール)、商業施設、保育施設、広場空地などが望ましい

### <アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

### <その他>

- 公共施設と併設の商業施設及び住機能等がある複合開発事業であれば検討可能
- 当該地における事業性という観点からは住機能の設定が必須
- 業務用途(オフィス機能)やホテル機能はエリア性と昨今の市況感両面から事業成立が厳しく、適切な規模の商住複合施設の設定が望ましい
- 地域とのつながりを継続するためにも行政・商業施設事業者・住民が一体となるエリアマネジメントの構築が必要

## I社

### <施設用地の取扱いについて>

- 住宅用途部分は、定期借地権分譲マンションができる60～70年程度とすることが望ましい

### <民間収益施設で想定される機能等について>

- 一定規模の分譲マンション開発は必要

### <ホール・図書館等の公共施設について>

- ホール、公共施設は市で保有いただくことが望ましい
- ホールを多目的利用が可能な施設とし、バスケットボール、バレーなどのスポーツ大会、コンサート、イベント等のエンターテインメントの開催を行って、集客施設としての機能が強化できる可能性もある
- 分譲マンション等の開発利益を活用すること無しに、公共施設機能の整備費用の一部を民間事業者に負担させることは難しい

### <アリーナ施設の整備・運営について>

- 運営費のみであれば収入で賄うことが可能か
- 分譲マンション開発または市の関与、金銭的な支援は必要

### <その他>

- 現在のホールを建て替えることを検討いただく方が良い

## J社

### <民間収益施設で想定される機能等について>

- 乳幼児や子ども連れの親が施設を利用しやすいよう、一時預かりの機能が施設内にあればよい
- ヒアリングでもニーズのあった屋内キッズプレイスペースの整備も、親子連れに対し大きな誘引力を持つ
- 市の市民に対するタッチポイントとしての活用を意識した機能配置等を行うことが望ましい

### <ホール・図書館等の公共施設について>

- 図書館は利用料の徴収が原則不可能な非収益施設であることから、整備・運営に関する費用を全額負担いただきたい
- 既に導入済みのICタグシステムの活用をさらに推し進め、資料予約から返却まで完全セルフ化することで、効率的な運営の実現、利用者の利便性の向上及び非接触によるサービス提供を実現することが可能
- 24時間の無人貸出・返却機器等の設置も非常に効果的
- 現行の電子図書館以上のVRなどのデジタルサービスについても本計画の中で検討し、市民に対しリアルサービスとデジタルサービスの両方の選択肢を提示できる形にしておくことが望ましい
- デジタル技術を活用することにより、一部書架などの設備面での制約が取り払われ、延床面積の圧縮や、建設費の圧縮などにも繋がる

### <その他>

- 図書館部分の設計においては利用者・運営者動線への配慮等が重要であり、基本設計に運営者の視点を反映できる整備方式が望ましい

### ③ 建て替えについて

---

# 技術的制約について

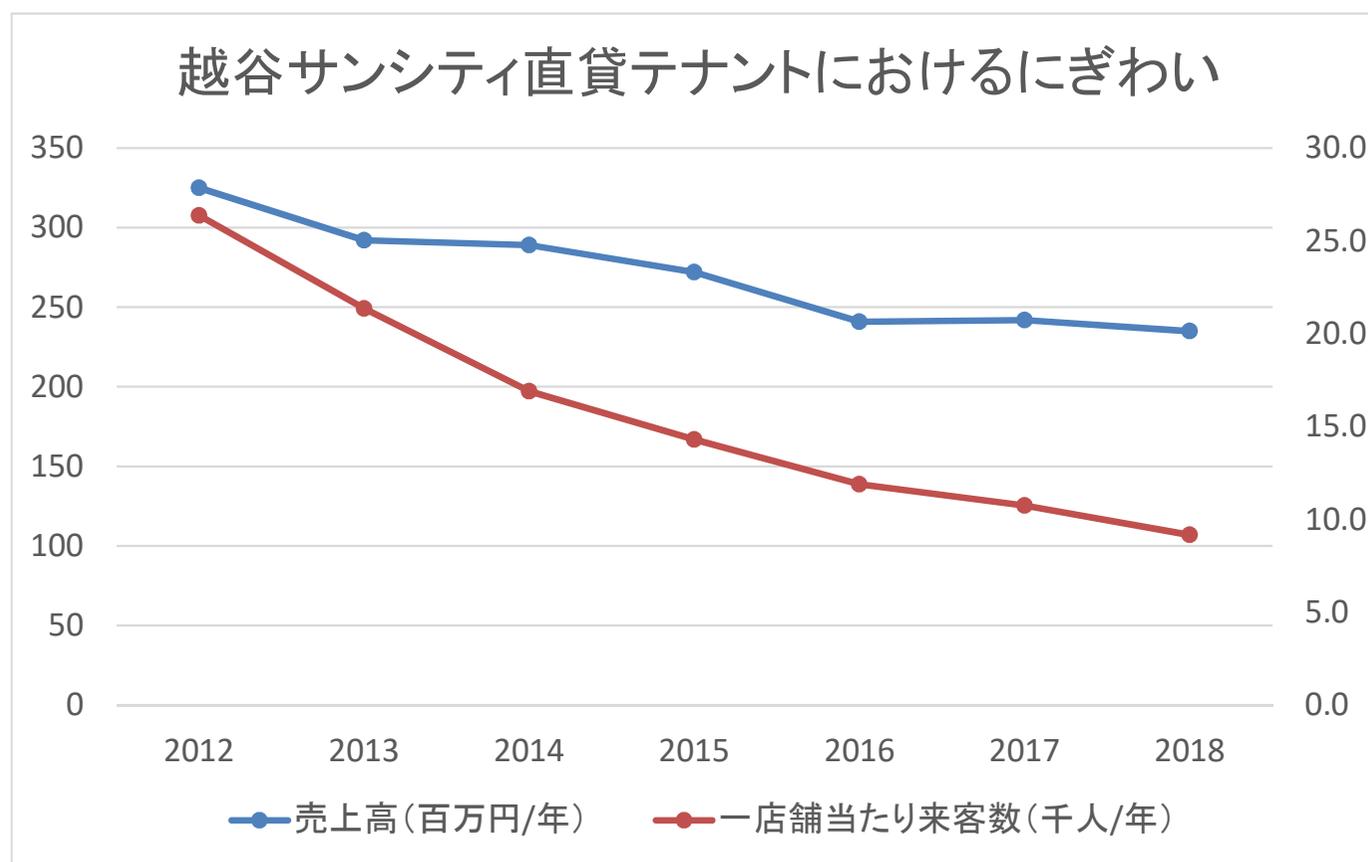
- 越谷サンシティは1979年に商業棟およびホール棟を一体的に開発。そのため、一部の設備・機能を両者で一体的に利用している。
- たとえば、現在は、商業棟およびホール棟において一体的に受電を行なっているところ、ホール棟のみを存置した場合には、高圧幹線ケーブルの撤去や受変電設備の撤去・設置などが必要になる。
- また、非常放送・自動火災報知設備や、熱源における冷却塔、防火水槽、スプリンクラーの送水口、その他機械設備などをホール棟に移設する必要がある。
- 移設に際しては機械設置に伴う加重があるため、構造上問題がないかの検討も行う必要がある。

屋上	各テナント	越谷コミュニティセンター (越谷市所有・管理) ・市民ホール(大ホール・小ホール・展示ホール)、 会議室、宴会場、 ・南部出張所
6F	南部図書室(市施設)	
5F	各テナント	
4F	各テナント	
3F	各テナント	
2F	各テナント	
1F	各テナント	各テナント
地下1	各テナント	駐車場

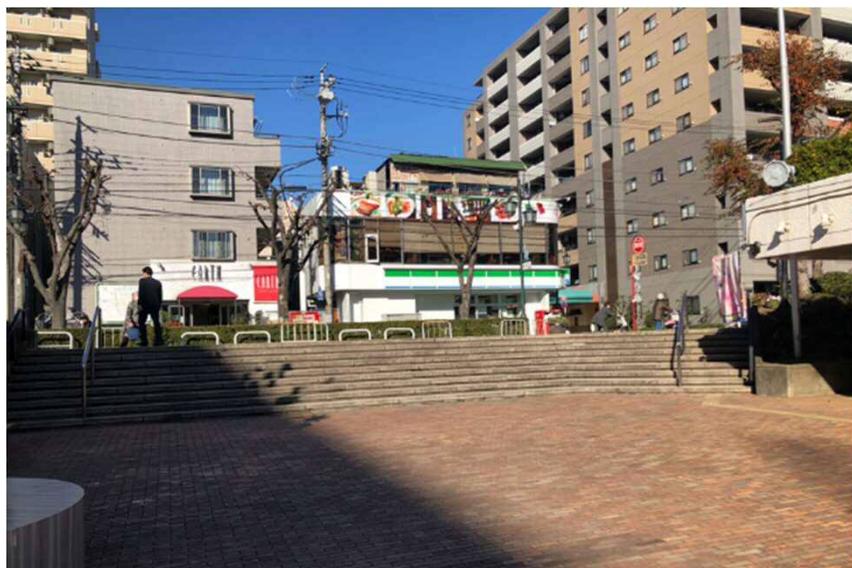


## にぎわい・集客力について

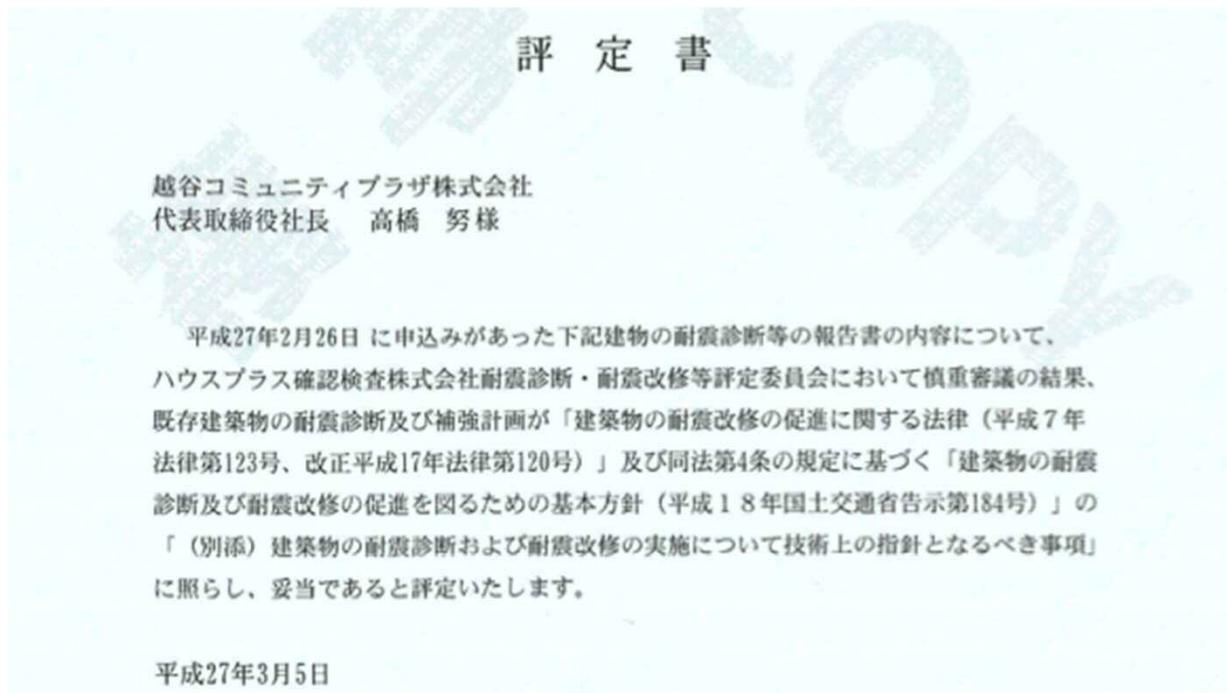
- 1979年に竣工以来、ダイエーを中心に、様々な専門店がテナントとして出店し、南越谷エリアにおけるにぎわいの創出に寄与。
- ただし、周辺商業施設の開設もあり、集客力は徐々に低下。同施設のにぎわい、集客力の影響も受け、メインテナントの収益性が悪化。
- 2012年以降でも、直賃テナントにおける集客は1/3程度に低下（越谷コミュニティプラザ株式会社の収益も悪化傾向）。越谷サンシティのあり方を見直す議論へ発展。



- 懇談会における発言、ホール検討部会、市民ヒアリング等において、たとえば、下記のようなご意見をいただいている。
  - サンシティの中は、段差のアップダウンが多くて使いづらい
  - 広場を見ると、今のままでは使いにくいと感じる
  - 現在のサンシティは、広場、ホール棟、商業棟のいずれにおいても、階段・段差が複数存在し、バリアフリーになっていない
  - 舞台袖が、下手側がほぼ2mしかなくて使い勝手が悪く、そのほか、廊下幅も現状では狭いということで、災害時の誘導路としても問題がある
  - 楽屋についても、数が少なく、プロの方がきた時に1人1部屋とるのが困難で、大人数のオペラやオーケストラがきた際に十分な対応ができない
  - ホールの出入口について、バリアフリーやユニバーサルデザインの観点から改修が必要となっている



- 平成22年度および平成26年度に大手設計事務所に耐震診断を依頼したところ、各時点において、国交省における「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本方針」の事項に照らし、妥当であるとの回答を受けている。
- 一方、コンクリートの中性化は建物全体でかなり進行が早く、鉄筋の位置まで中性化が進んでいる箇所があると考えられること(中性化が鉄筋位置まで達すると、鉄筋表面の酸化皮膜が破壊され鉄筋が腐食し始めること)に留意すべきとの所見。
- 中性化の進行防止対策や、ひび割れ進行防止及び腐食進行防止対策等何らかのメンテナンスを検討していくべき旨、指摘を受けている。



- 「現状の本施設を改修により運営するべきか、建て替えを行うべきか？」という問いかけに対して、民間事業者からは、下記のように、「建て替えを行うべき」との意見が大多数。
  - 南越谷・新越谷駅の新たなシンボルをつくることで、様々な年齢層の注目がこれまで以上に集まり、南越谷・新越谷駅周辺のまちづくりに寄与する
  - 地域の中心施設である越谷サンシティは、築40年が経過し、老朽化が進行している
  - 多くの利用者が訪れたい施設とするために、南越谷・新越谷駅と本施設との視覚的・空間的なつながりが必要だと考えられ、建物の規模・配置を一から検討する必要があると感じる
  - 既存施設の活用を前提とすると、民間事業との連携が限定的となるため（空間的一体性、機能的連携を欠く）
  - 地下水位が高く、商業棟の地下は雨水の漏水が激しいと越谷コミュニティプラザ株式会社から相談が来ていた。ホール棟の方も類似の状況ではないか。
  - 設計・施工をしていくことを考えると、両者を一体で取り壊して、その後建設していく方が、自由度も高く、効率も良い。（たとえばホール棟のみを存置した場合、十数年から20年程度でホール棟のみ建て替えを行う必要があり、非常に効率性が悪い）

# 市の財政状況について

- 建て替えかリノベーションか等を検討するにあたって、市の財政状況の情報も必要との意見があったことから現状の市の財政状況を報告した。
- 平成30年度の越谷市の歳入は1,029億円、歳出は977億円、平成30年度のみの実質的な収入と支出の差額を意味する「単年度収支」は3,100万円の赤字であった。

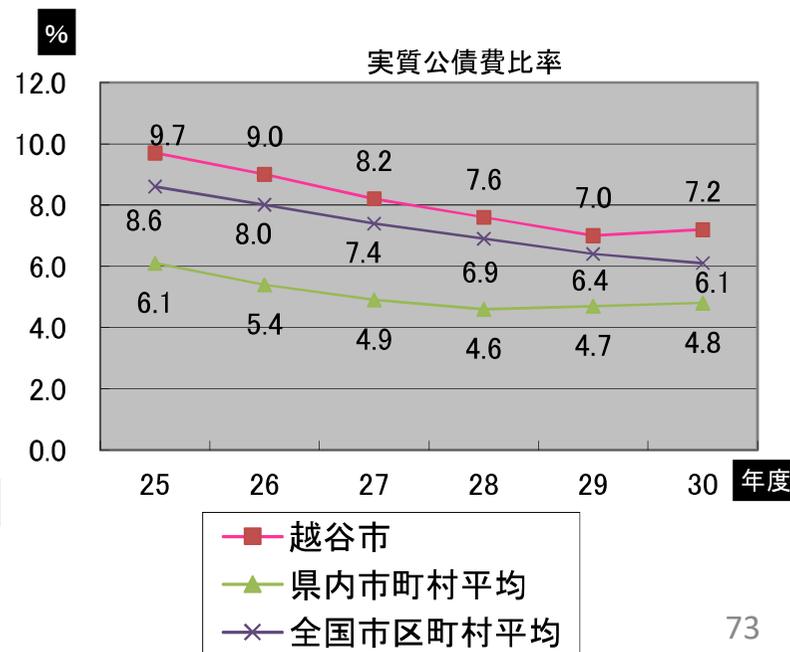
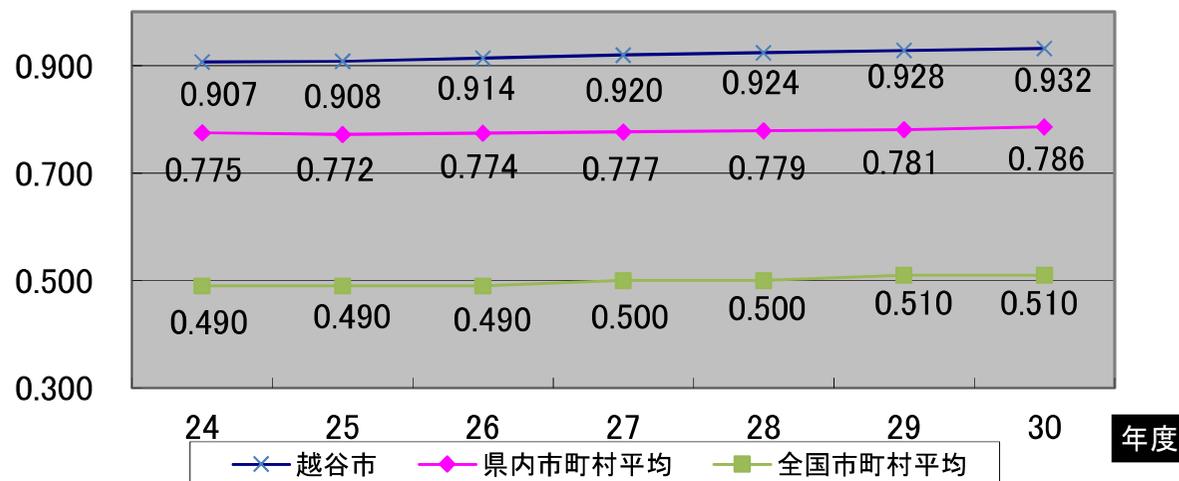
区 分		平成30年度一般会計決算状況
歳入総額	A	1,028億5,019万3,320円
歳出総額	B	977億1,267万9,572円
歳入歳出差引	A-B=C	51億3,751万3,748円
翌年度繰越財源	D	4,106万6,000円
実質収支	C-D=E	50億9,644万7,748円
平成29年度実質収支	F	51億2,712万0,785円
単年度収支	E-F=G	▲3,067万3,037円

※単年度収支とは、当該年度の決算による実質収支から前年度の実質収支を差し引いた額をいいます。

# 市の財政状況について

- 財政力指数(地方公共団体の経済力を示す指標。必要な費用をどれだけ自力で調達できるかを表す指標)では、県内・全国平均を上回っている。
- この5年程度で、実質公債費比率(借入金の返済額(公債費)の大きさを、財政規模に対する割合で表したもの。家計に例えれば、給料から支払うローン返済の割合を示すもの)は低下してきているものの、県内・全国よりも高い状況である。
- 今後、人口減少に転じることが予測されることに加え、コロナ禍の景気低迷に伴い、市税収入の減少が見込まれる一方、少子高齢化対策や公共施設の老朽化対策、さらには感染症対策経費の増加が見込まれ、今後も厳しい財政運営が続く見込みである。

財政力指数の推移



※出典: 令和元年度版 越谷市の財政事情

## ④ 多目的ホール(アリーナ／劇場・音楽ホール)について

---

- 政府は、スポーツ市場規模の拡大にともない、スタジアム・アリーナの増加を企図。2017年から2025年までに20拠点の整備を目標に。

## 日本経済再生本部「成長戦略フォローアップ」(令和元年6月21日閣議決定)

### I. Society5.0の実現

### II. 全世代型社会保障への改革

### III. 人口減少下での地方施策の強化

#### 8. 観光・スポーツ・文化芸術(スポーツ部分)

<KPI>

スポーツ市場規模(2015年: 5.5兆円)を2020年までに10兆円、2025年までに15兆円に拡大することを目指す  
全国のスタジアム・アリーナについて、多様な世代が集う交流拠点として、2017年から2025年までに新たに20拠点を実現する

#### 新たに講ずべき具体的施策 ii) スポーツ産業の未来開拓

##### ① スポーツの成長産業化の基盤形成

中央競技団体等のガバナンス確保と収益力向上を両輪とする経営改革

- ✓ スポーツ経営人材の育成・活用(スポーツビジネスに関するカリキュラム開発、外部人材の流入促進)
- スポーツオープンイノベーションプラットフォームの構築による他産業との融合による新事業創出
- 「アウトドアスポーツ」と「武道」の重点テーマを中心としたスポーツツーリズムの推進

##### ② スポーツを核とした地域活性化

- ✓ スタジアム・アリーナ改革の推進(個別支援、経済的効果・社会的効果の評価手法の開発)
- ✓ スポーツ施設の利用の多様化・高度化による収益性向上等
- ✓ スポーツ実施率向上(医療機関等との連携、公的スポーツ施設の有効活用等の中長期施策の実施)
- UNIVAS及び大学の活動支援による大学スポーツの成長産業化、地域振興等

2

- ・ 経済性のみならず、まちづくり、健康増進の観点からも、スポーツ資源の活用を促進。

## まち・ひと・しごと創生基本方針2019（令和元年6月21日 閣議決定）

### V. 各分野の施策の推進

4. 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する  
(9) スポーツ健康まちづくり

#### <概要>

地域には豊富なスポーツ資源が存在しており、多様な主体の協働により地域にこぎわいをもたらす事例がある一方、必ずしもその潜在的な価値を活用できていない例もある  
スポーツ資源を活用したまちづくりの取組をさらに推進することが重要

#### 具体的取組

##### ① スポーツ資源を活用した地域経済の活性化

- 「地域スポーツコミッション」等が行う活動の一層の推進
- 「アウトドアスポーツ」や「武道」に重点を置いたスポーツツーリズムの推進
- ✓ スタジアム・アリーナ等を核とするまちづくりや地域経済活性化
- ✓ スポーツ資源情報のオープンデータ化・一元化による利便性・効率性の向上、新たなビジネス創出
- ✓ プロスポーツチーム等を核とする地域版スポーツオープンイノベーションプラットフォーム（SOIP）の構築
- ✓ スポーツ資源の有効活用が地域にもたらす経済的・社会的効果の見える化  
大学スポーツ資源を活用した先進的なモデルの形成
- ✓ 地域のスポーツ団体における経営人材や専門人材の採用・定着支援、スポーツ経営人材の育成

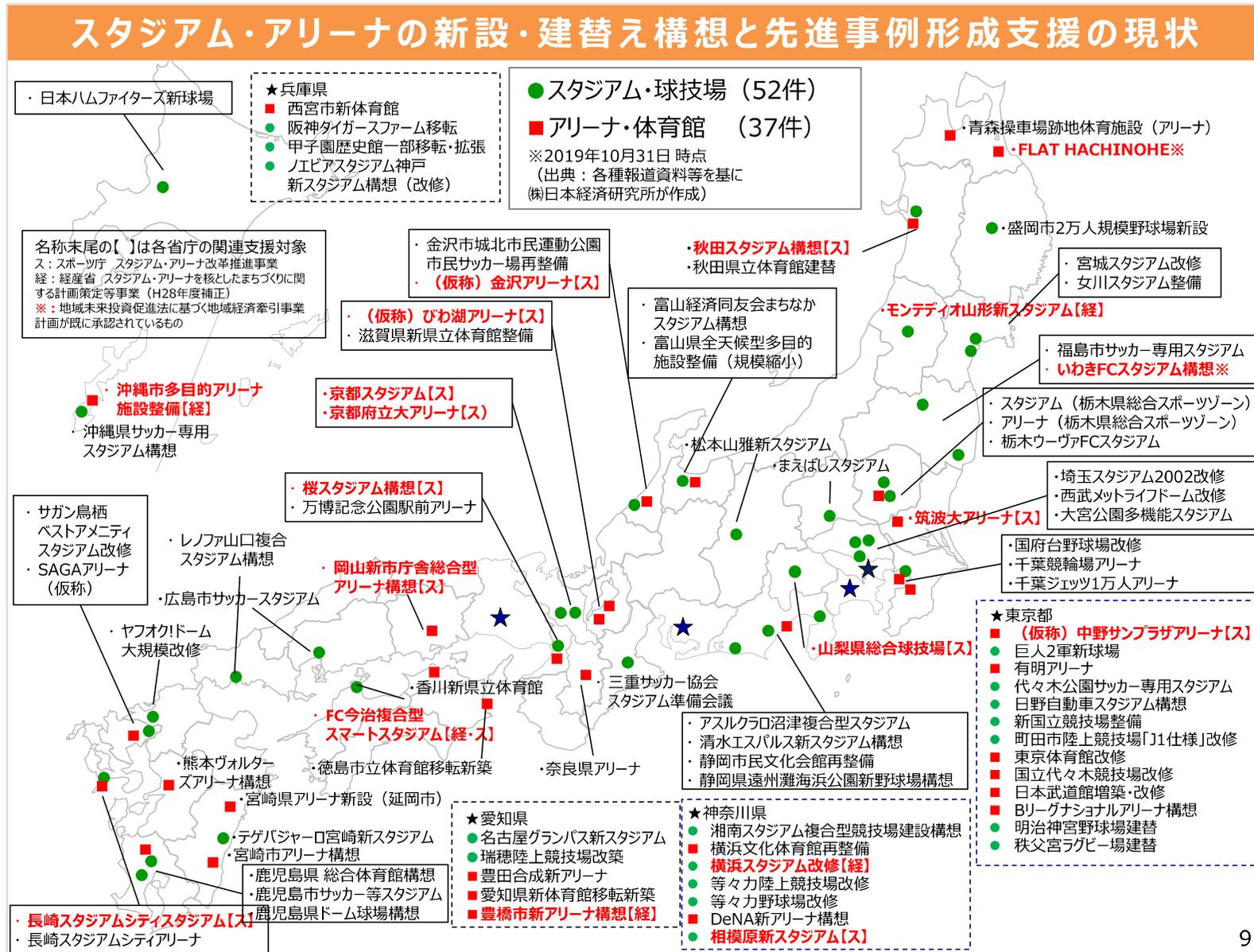
##### ② スポーツを通じた健康増進の推進

- 生活習慣病の予防・改善等に効果的なスポーツを通じた健康増進
- 身近な場所で気軽にスポーツができる環境の整備

3

# スタジアム・アリーナにかかる政策の方向性

- スタジアム・アリーナの新設・建て替えの構想として、直近で、埼玉県で3件、東京都で13件、神奈川県で7件、千葉県で3件が存在。



※出典：スタジアム・アリーナ改革について スポーツ庁(スタジアム・アリーナ推進官民連携協議会(第3回))

- スタジアムは特定のチームが運営事業者になることが想定されるため、事業者の意見が反映された施設を造りやすいのに対し、アリーナは、多種目・多用途での利用が前提であり、想定される運営事業者を一者に決めることが難しいため、運営事業者の意見を反映することが難しく、結果として良いアリーナを造ることが難しい。

### アリーナとスタジアムは違う

- アリーナスポーツ協議会は設立以来、日本のスポーツ発展の鍵を握るアリーナについて研究をしてきた。
- 同じスポーツ施設としてのスタジアムを手本に研究を進めてきましたが、アリーナはスタジアムと違う点があり、その点に注意して進めないと良いアリーナが造ることが難しい。ということが判った。
- 特に「運営」については、スタジアムが、ほぼ単一種目で運営され、コンサートの頻度もアリーナに比べて低く、単一種目のチーム（例えばプロ野球やJリーグのチーム）が運営についてイニシアティブをとりやすく、運営事業者となりやすいことに対し、アリーナにおいては、多種目が前提であり、さらにコンサートなどの頻度も高いので、スタジアムのように単一種目のチーム（例えばBリーグやVリーグのチーム）が、そのまま運営事業者になることは難しい。
- スタジアムは設計段階から、特定のチームが運営事業者になることが想定されるため、運営事業者の意見が反映された施設を造りやすいのに対して、アリーナは想定される運営事業者を1者に決めることが難しいため、運営事業者の意見を反映することが、難しく、結果として良いアリーナを造ることが難しい。
- スポーツ庁の「スタジアム・アリーナ改革ガイドブック」はフェーズ1として「官民パートナーシップ」組織を立ち上げて、関係するステークホルダーの調整をすることを勧めている。
- しかしながら、自治体の担当者や学識経験者といった官民パートナーシップの主な構成メンバーにも、アリーナ経営の経験が必ずしもあるわけではない。アリーナスポーツ協議会では、会員の知見をもとに、建設前のフェーズ1における課題整理と手順をまとめてみた。
- この小研究が共有されることで、アリーナ建設の一助となり、良いアリーナが造られ、さらには日本のアリーナスポーツが発展することを願う。

- どの種目を観せるのかを事前に想定する必要がある。  
できる限り多用途に対応できる施設が望ましいが、最大公約数的な計画では、空調光熱費等の費用が増大したり、デメリットが生じて、各用途で使われづらくなる。

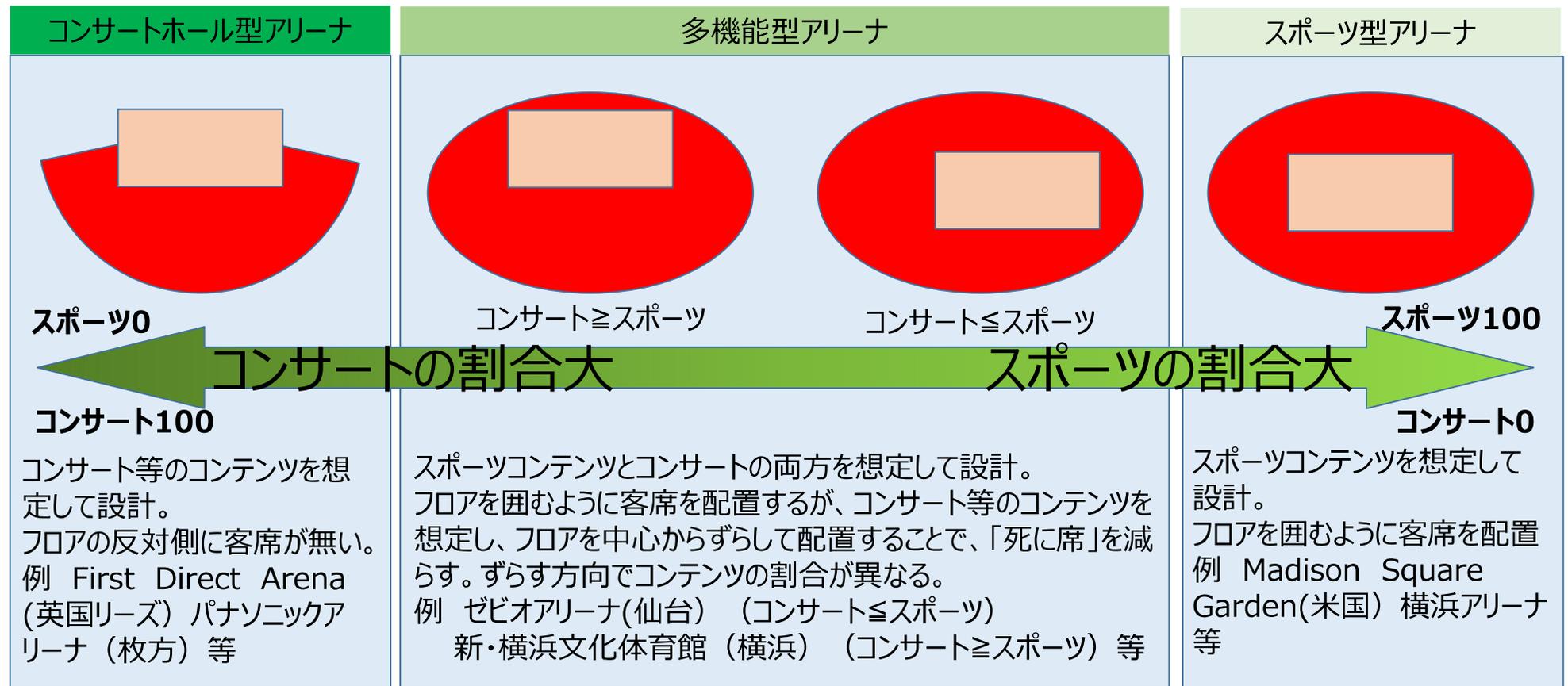
### ステップ1

Bリーグ1部（5000席）は、兼用アリーナ以上が必要。  
する施設と観る施設を分けて設置するか、  
する利用と観る利用の両立をする兼用アリーナが必要。

- 施設で、観る利用が想定される場合は、その観る利用での必要な観客席数に決まりがある。
- どの種目を観せるのか？を事前に想定する必要がある。たとえばBリーグのチーム利用が想定される場合は、観客席数をはじめ、多くの規定がある。
- 施設は通常、建設後、50年から70年間利用されるので、現在想定されていない種目でも、50年間に、利用が想定されることはないのか？
- できる限り様々な利用に対応できる施設が計画されることが望ましいが、すべてを詰め込んだ最大公約数的な計画にすると、空調光熱費等の費用が増大したり、デメリットを生じるケースがあることに注意しなくてはならない。
- 特に、フロアに「バスケットボール4面」を並べるような広大なフロアを持つものは、観る利用時には適さない。

## ステップ2

アリーナはコンテンツ（スポーツとコンサート）の割合に応じて観客席の配置を設計すべき  
 ※下記  はフロア、 は、観客席を現した概念図。



- コンテンツ(スポーツの各種目、コンサートの各種別など)の割合を具体的数値で決める必要がある。(Bリーグのホームゲームは30試合/年)

### ステップ2

アリーナはコンテンツ（スポーツとコンサート）の割合に応じて  
観客席の配置を設計すべきことを理解すれば  
まずは、施設に望まれるコンテンツの割合を決定することが必要

- 現状の割合ではなく、施設が建設後、使用される50年～70年間に「あるべき」割合を決める。
- 「割合」が重要なので、「多様な」等の抽象的表現ではなく、具体的数値で決める。
- グレーゾーンをもたせることも可だが、大きすぎると設計に悪影響を及ぼす。
- 割合に幅をもたせることも可だが、大きすぎれば設計に悪影響を及ぼす。
- 50年から70年をいくつかの段階に区切って割合を設定することも可だが、設計への影響を考えるべき。
  
- コンテンツの割合は「公」と「私」の割合にも通じる。「収益」部分は「私」に通じる。アリーナの収益性だけを追求すべきか？それとも「公」部分をどこまで持たせるのか？がまずは検討が必要。
  
- 特に地元スポーツチームを持つ。あるいは今は無いが50年から70年の間に欲しい。という意味が自治体にあるかないか？によって、上記の割合は大きく影響を受ける。まずは、この点だけははっきりしておくことが必要。

- Bリーグでは、現在B1のライセンス要件として5,000席以上のホームアリーナが必要であるとしているが、将来的に、8,000席、10,000席以上が要件となる可能性がある。

検査項目		基準要件	B1/B2共通		新設 (※1)	備考
			B1	B2		
I 座席	1. 入場可能数	◆5,000席以上の観客席数を有する	★★★		★★★	※席数の計算は以下の方法とする
		◆3,000席以上の観客席数を有する		★★★		
		◆8,000席以上の観客席数を有する			● (※2)	
		◆10,000席以上の観客席数を有する		●		

### 【検査基準】

- ★★★：施設基準I.02を充足するために、必ず具備しなければならない条件
  - ★：施設基準I.02を充足するために、指定期日（2020年8月31日）までに必ず具備しなければならない条件
  - ：将来的に「★」以上の条件となることを想定しており、今後具備することが望まれるホームアリーナ施設に関する条件  
（ホームアリーナの施設および設備環境の改善、向上を目指したもの）
- ※1. 《新設アリーナの定義》2020年以降着工のアリーナを「新設」の対象とする。尚、B2ライセンス取得の場合はその限りではない。
- ※2. 《新設アリーナ(8,000席以上)に関する取扱い》B.LEAGUEオールスターや日本代表戦の招致の際は、優先となる可能性がある。

※ 出典：Bリーグ:ホームアリーナ検査要項〔2020-21シーズン用〕

## 「アリーナのサイズだけでなく有効活用を」

——2026年構想でこれから軌道修正を考えていきたいものはありますか？

アリーナの考え方ですね。このコロナ禍においてアリーナのサイズアップをガンガン進めるのが是なのか、そこは再考すべきことかもしれません。リーグ運営にしても代表強化にしても一番難しいのはスケジュールを組むことで、市民体育館の使用から日程の調整もできない問題があります。サイズアップの前に、ある程度は自分たちでアリーナをコントロールしやすい状況を作るのが大事です。1万人とか2万人とか、大きければいいという考えを検討しなければならないと思います。

5000人のアリーナと1万人のアリーナがあって、2000円の単価で満員になったとして売上は1000万円と2000万円です。2倍と考えれば大きいですが、30試合で3億と考えると、チケット収益以外でも賄うことが検討できる数字です。アリーナのスケールに頼らない収益構造を作っていかなければいけない、まさにコロナ禍において考えていかねばならないと思います。

もちろん、1万人のアリーナがすべての試合で満員になれば良いですが、その状況をどこまで作れるか。コロナ禍においてはサイズアップとは別の価値観も追い求めるべきです。コンコースやラウンジなどの顧客体験の価値向上と高付加価値化、またこれまでの入場者数の価値と並行して、視聴者数も大事になってきます。（中略）

「大事なのはアリーナが有効活用されること」

——沖縄の新アリーナは間もなく完成しますし、全国のあちこちでアリーナを作る計画が進められています。千葉ジェッツも1万人規模のアリーナを計画しています。

ジェッツが1万人のアリーナを計画できるのは、ほとんどの試合が満員でジェッツの成長がいったん頭打ちになってしまったことが一つありますが、もう一つ大事なものは東京ドームや武道館、横浜アリーナやさいたまスーパーアリーナなど、首都圏でコンサートやコンベンションができる施設の稼働率が高く、東京駅から20分ちょっとで直結する船橋であればバスケットだけで考えなくても成り立ちます。バスケットであれば、あの規模のものは仕掛けていないと思うんですよね。(中略)

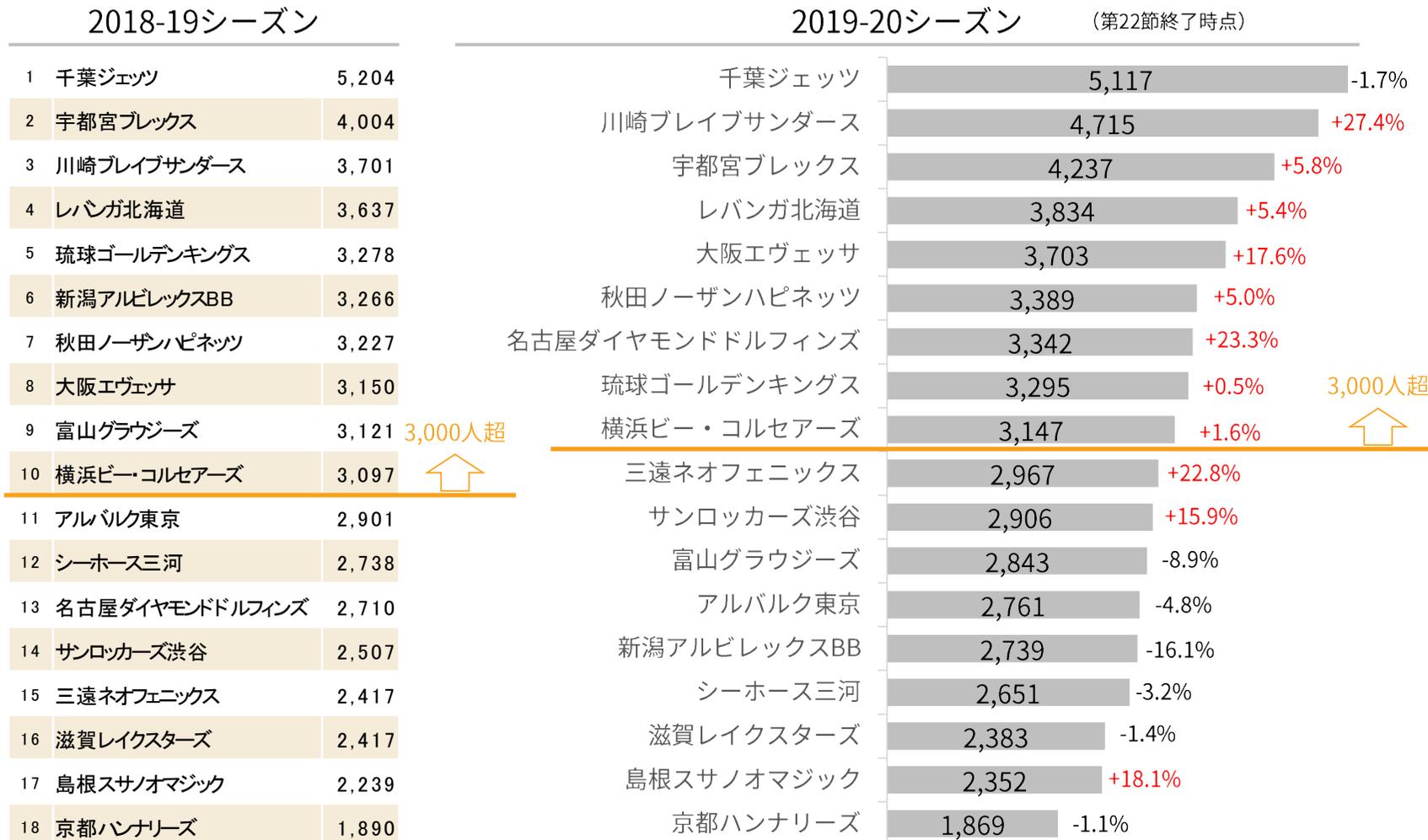
——社会での活用を考えない、箱としてのアリーナの大きさを競うだけのことからは、もう脱却しようという話ですね。

そうなります。その価値がゼロになるわけではありませんが、今までのような価値比重を持つことがなくなるのは明らかです。入場者数にこだわり続けてきた男が言うのもなんですけど(笑)。もちろん、アリーナを満員にするのは大事で、満員じゃなきゃ絵にならないし、お客さんも楽しくない。それでは選手もモチベーションが上がりません。ガラガラのアリーナで演出を頑張っても、選手が良いプレーを見せてもダメで、役者を生かすも殺すも舞台なんです。3000人でも4000人でも満員で、舞台として最高の演出をすることが大事です。

# 平均入場者ランキング: B1



3,000人超は9クラブと変わらず。  
11クラブが昨シーズン比で増加。



JAPAN PROFESSIONAL BASKETBALL LEAGUE

※川崎には10/3開幕戦は含まない

赤字は昨年比増加したクラブ  
STRICTLY CONFIDENTIAL |

2



# 平均入場者ランキング:B2

広島、仙台、茨城が2,000人超。

2018-19シーズン		2019-20シーズン		(第22節終了時点)
1	仙台89ERS	2,567	仙台89ERS	2,499 -2.6%
2	熊本ヴォルターズ	2,559	広島ドラゴンフライズ	2,327 +2.1%
3	広島ドラゴンフライズ	2,280 <span>2,000人超</span>	茨城ロボッツ	2,107 +12.1%
4	ライジングゼファー福岡	2,138 <span>↑</span>	熊本ヴォルターズ	1,918 -25.0%
5	茨城ロボッツ	1,879	信州ブレイブウォリアーズ	1,748 +7.5%
6	山形ワイヴァンズ	1,659	西宮ストークス	1,588 +24.9%
7	信州ブレイブウォリアーズ	1,626	山形ワイヴァンズ	1,570 -5.4%
8	青森ワッツ	1,377	アースフレンズ東京Z	1,336 -1.1%
9	アースフレンズ東京Z	1,351	青森ワッツ	1,303 -5.4%
10	Fイーグルス名古屋	1,337	群馬クレインサンダーズ	1,263 +10.5%
11	西宮ストークス	1,271	Fイーグルス名古屋	1,199 -10.3%
12	バンビシャス奈良	1,187	バンビシャス奈良	1,089 -8.3%
13	福島ファイヤーボンズ	1,177	ライジングゼファー福岡	1,082 -49.4%
14	群馬クレインサンダーズ	1,143	福島ファイヤーボンズ	1,081 -8.2%
15	愛媛オレンジバイキングス	1,101	愛媛オレンジバイキングス	1,017 -7.6%
16	香川ファイブアローズ	966	香川ファイブアローズ	870 -9.9%
17	東京エクセレンス	685	越谷アルファーズ	753 +77.2%
18	越谷アルファーズ	425	東京エクセレンス	722 +5.4%

JAPAN PROFESSIONAL BASKETBALL LEAGUE

赤字は昨年比増加したクラブ  
STRICTLY CONFIDENTIAL | 4

# B2リーグ 2019-20シーズン クラブ決算概要

- Bリーグの主な収益源は入場料、スポンサー収入、その他の3つ。越谷アルファーズはスポンサー収入の割合が大きく、収入で2.7億円、純利益で2百万円、純資産が19百万円。

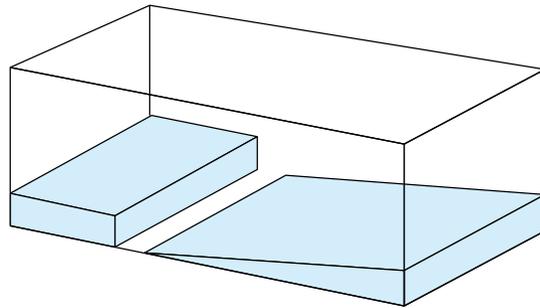
2020-21シーズン取得ライセンス	B2	B1	B2	B2	B1	B1	B2	-	B2	B1	B2	B2	B2	B2	B1	B2	B2	B2	B1	B2合計	B2平均
科目	青森	仙台	山形	福島	茨城	群馬	越谷	東京EX	東京Z	信州	FE名古屋	西宮	奈良	広島	香川	愛媛	福岡	熊本			
(単位:千円)	6月決算	6月決算	5月決算	6月決算	6月決算	6月決算	6月決算	6月決算	6月決算	6月決算	3月決算	6月決算	6月決算	6月決算	6月決算	6月決算	6月決算	6月決算			
営業収入	159,473	421,851	284,559	154,615	539,119	335,779	270,463	313,210	272,709	323,400	352,011	246,721	240,385	723,467	146,479	188,430	330,929	345,797	5,649,397	313,855	
入場料収入	23,871	72,042	20,453	24,085	59,847	88,659	12,890	20,055	37,080	54,103	27,555	53,181	59,017	105,537	15,210	60,228	35,079	38,986	807,878	44,882	
スポンサー収入	85,723	218,163	155,902	81,856	294,327	181,713	199,693	240,100	145,403	196,261	280,219	140,376	101,138	496,667	69,990	89,787	243,318	162,872	3,383,508	187,973	
物販収入	14,016	36,040	7,422	7,298	37,837	11,496	2,364	8,018	21,307	26,383	6,016	8,462	18,876	48,130	1,968	3,301	6,454	21,126	286,514	15,917	
ユース・スクール関連収入	8,000	12,240	20,919	7,816	36,719	9,664	1,525	267	658	7,439	19,964	16,235	20,668	22,643	10,663	7,976	8,601	9,071	221,068	12,282	
配分金(賞金除く)	16,082	21,570	13,071	16,912	22,522	22,037	13,841	0	22,138	20,781	7,547	18,748	20,119	20,775	15,784	14,111	18,167	23,578	307,783	17,099	
その他	11,781	61,796	66,792	16,648	87,867	22,210	40,150	44,770	46,123	18,433	10,710	9,717	20,567	29,715	32,862	13,027	19,310	90,164	642,642	35,702	
営業費用	187,228	418,128	362,283	218,298	652,745	372,246	262,766	278,476	316,468	322,702	361,811	283,390	245,702	720,867	247,114	233,788	355,826	356,916	6,196,754	344,264	
試合関連経費	14,937	118,533	53,793	27,443	69,081	64,545	27,619	57,327	76,707	71,407	68,039	28,843	33,945	64,837	29,730	49,041	44,006	47,036	946,869	52,604	
トップチーム人件費	62,627	124,646	98,956	97,812	208,012	153,475	80,729	85,007	79,110	116,969	134,496	116,923	65,447	391,011	97,209	83,190	118,774	170,101	2,284,494	126,916	
トップチーム運営経費	14,684	26,692	14,154	20,263	31,096	35,418	35,030	22,296	18,820	29,079	31,391	15,451	17,476	19,177	43,180	35,482	30,703	32,122	472,514	26,251	
グッズ販売原価(関連経費含む)	10,756	23,236	5,315	10,907	22,973	5,499	8,057	5,547	10,324	20,570	4,944	2,711	12,926	38,740	3,274	2,927	4,716	15,517	208,939	11,608	
ユース・スクール関連経費	0	0	13,180	2,246	12,588	13,160	356	0	2,117	4,404	13,410	9,325	8,260	25,543	12,272	6,540	8,112	5,245	136,758	7,598	
その他	0	2,631	28,016	7,146	55,925	5,489	3,133	3,188	5,083	171	5,381	2,500	8,448	6,924	6,739	7,190	4,026	3,770	155,760	8,653	
販売費および一般管理費	84,224	122,390	148,869	52,481	253,070	94,660	107,842	105,111	124,308	80,102	104,150	107,637	99,200	174,635	54,710	49,419	145,489	83,125	1,991,422	110,635	
営業利益(▲損失)	▲27,755	3,723	▲77,724	▲63,683	▲113,626	▲36,467	7,697	34,734	▲43,759	698	▲9,800	▲36,669	▲5,317	2,600	▲100,634	▲45,359	▲24,897	▲11,119	▲547,357	▲30,409	
営業外収益	2,000	3,190	5,805	7,136	9,779	8,862	1,598	226	2,586	6,544	3,233	3,430	10,818	13,932	21,059	7,019	17,129	2,724	127,070	7,059	
営業外費用	1,016	1,157	3,088	1,346	1,728	2,335	2,671	0	3,053	747	1,357	797	6,105	3,232	2,850	4,260	472	935	37,149	2,064	
経常利益(▲損失)	▲26,771	5,756	▲75,007	▲57,893	▲105,575	▲29,940	6,624	34,960	▲44,226	6,495	▲7,924	▲34,036	▲604	13,300	▲82,424	▲42,600	▲8,240	▲9,330	▲457,435	▲25,413	
特別利益	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76	0	0	25,076	1,393	
特別損失	0	0	40,000	0	4,632	0	4,407	0	0	476	0	0	0	3,378	2,523	139	0	0	55,555	3,086	
税引前当期利益(▲損失)	▲1,771	5,756	▲115,007	▲57,893	▲110,207	▲29,940	2,217	34,960	▲44,226	6,019	▲7,924	▲34,036	▲604	9,922	▲84,947	▲42,663	▲8,240	▲9,330	▲487,914	▲27,106	
法人税および住民税等	180	303	303	303	510	195	0	5,034	180	2,159	▲2,483	335	182	▲2,839	322	210	328	328	5,550	308	
当期純利益(▲損失)	▲1,951	5,453	▲115,310	▲58,196	▲110,717	▲30,135	2,217	29,926	▲44,406	3,860	▲5,441	▲34,371	▲786	12,761	▲85,269	▲42,872	▲8,568	▲9,658	▲493,463	▲27,415	

科目	青森	仙台	山形	福島	茨城	群馬	越谷	東京EX	東京Z	信州	FE名古屋	西宮	奈良	広島	香川	愛媛	福岡	熊本		
(単位:千円)																				
流動資産	38,120	123,852	182,407	67,065	102,243	53,626	69,027	44,047	203,454	153,402	87,067	17,574	152,257	456,236	41,344	34,090	103,591	213,287		
固定資産等	53,630	19,246	20,549	2,335	200,647	5,958	10,418	9,620	15,073	13,120	5,305	65,764	58,534	36,317	4,254	40,206	17,700	18,563		
資産の部 合計	91,751	143,098	202,956	69,400	302,890	59,584	79,445	53,667	218,527	166,522	92,372	83,338	210,791	492,553	45,598	74,296	121,291	231,850		
流動負債	498	47,068	193,741	33,834	186,547	51,756	32,366	7,336	6,014	55,180	46,128	54,299	101,865	472,170	37,200	56,320	109,117	14,481		
固定負債	70,886	77,243	107,740	63,608	147,321	18,617	28,568	0	242,482	57,966	2,476	58,664	98,006	0	53,570	57,379	1,452	198,332		
負債の部 合計	71,384	124,311	301,481	97,442	333,868	70,373	60,934	7,336	248,496	113,146	48,604	112,963	199,871	472,170	90,770	113,699	110,569	212,813		
資本金	98,000	96,000	194,000	150,690	50,000	160,203	9,000	75,000	37,500	125,050	50,000	99,900	71,750	90,000	90,750	67,000	218,000	85,000		
資本剰余金等	0	29,000	0	0	50,000	73,853	0	15,000	27,500	0	0	69,900	25,500	0	81,750	0	0	30,000		
利益剰余金等	▲77,632	▲106,213	▲292,525	▲178,732	▲130,978	▲244,845	9,511	▲43,669	▲94,969	▲71,675	▲6,232	▲199,425	▲86,330	▲69,617	▲217,672	▲106,403	▲207,277	▲95,963		
純資産の部 合計	20,367	18,787	▲98,525	▲28,042	▲30,978	▲10,789	18,511	46,331	▲29,969	53,375	43,768	▲29,625	10,920	20,383	▲45,172	▲39,403	10,723	19,037		

※ 出典: B2リーグ 2019-20シーズン クラブ決算概要

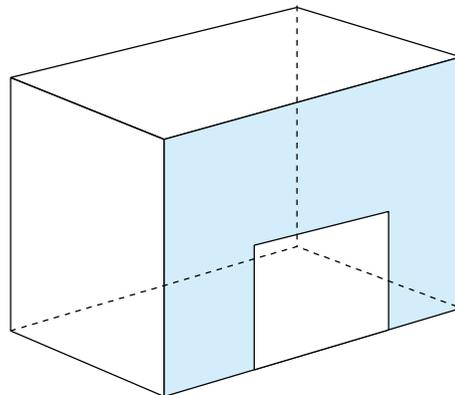
- ホールの形態にも、様々なものが存在し、各々に特徴がある。
- アリーナ形式のホールは、他の形態に比べて多くの客席が配置できるものの、音響設計の難易度があがる。  
(音響板や客席の設置の仕方によって音響が変わるため、可動式にすると音響は安定しなくなる)
- 仮に音楽ホールとスポーツアリーナを兼ねる施設を建築する場合、その規模が主要な論点の一つか。

シューボックス形式



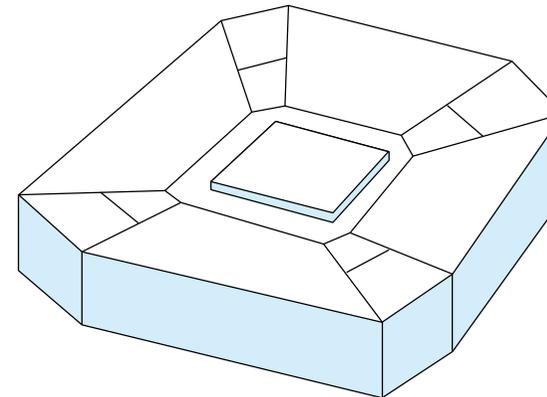
「靴箱」型のホール。舞台に対してほぼ平行に客席を並べられ、バルコニー席が設けられることもある。

プロセニウム形式



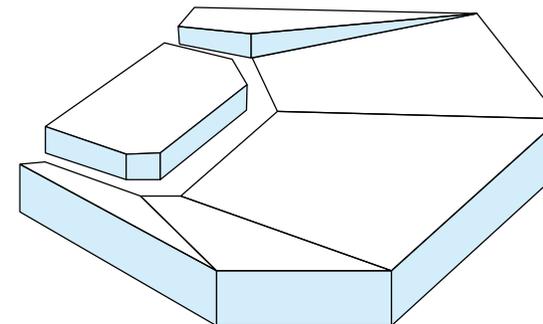
舞台上部の空間や袖、床など、観客の目から見えないところに舞台機構や設備、セットを隠すことができるため、趣向を凝らした演出をしやすいという利点がある。

アリーナ形式



舞台を取り巻くように客席を配置。シューボックス形式の音楽ホールに比べてより多くの客席を配置することができる。

扇型形式



扇を開いたような形態のホール。扇の要に当たる部分に舞台が設けられ、客席は円弧を描くように配置される。

# 埼玉県東南地区5市1町施設のキャパシティ(客席数)・稼働率等の調査表

## 埼玉県東南地区5市1町施設のキャパシティ(客席数)・稼働率等の調査表

施設名	開館日	キャパ(席)	稼働率(%)		建設費(千円)	指定管理料(千円)	管理者
【埼玉県】							
越谷コミュニティセンター(サンシティホール)	1979.08.27	1,675	H30年度	86.1	3,520,000	543,583	(公財)越谷市施設管理公社
			H29年度	91.3			
			H28年度	86.7			
春日部市民文化会館	1983.04.01	1,506	H30年度	56.2	4,085,000	直営	春日部市
			H29年度	55.2			
			H28年度	52.9			
三郷市文化会館	1984.07.28	1,292	H30年度	59.9	2,881,000	500,977	(公財)三郷市文化振興公社
			H29年度	63.9			
			H28年度	51.7			
草加市文化会館	1972.02.01	1,198	H30年度	62.8	636,000	212,283	(公財)草加市文化協会
			H29年度	64.2			
			H28年度	69.4			
八潮市民文化会館(八潮メセナ)	1990.09.08	544	H30年度	50.7	2,640,000	直営	八潮市
			H29年度	50.5			
			H28年度	48.7			
松伏町中央公民館(田園ホール・エローラ)	1989.07.01	531	H30年度	63.5	1,377,000	直営	松伏町
			H29年度	67.2			
			H28年度	68.1			

※稼働率は、日数稼働率

※ 出典:2020年5月 越谷コミュニティセンターの建て替えに伴う調査資料 公益財団法人越谷市施設管理公社  
(サンシティホールの建設費は、商業棟も含めた全体の建設費に市の持分割合を乗じたもの)

# 関東主要施設のキャパシティ(客席数)・稼働率等の調査表

## 関東主要施設のキャパシティ(客席数)・稼働率等の調査表

都県別	開館日	キャパ(席)	稼働率(%)	建設費(千円)	指定管理料(千円)	管理者
<b>【埼玉県】</b>						
越谷コミュニティセンター(サンシティホール)	1979.08.27	<b>1,675</b>	86.1	3,520,000	543,583	(公財)越谷市施設管理公社
埼玉県産業文化センター(ソニックシティ)	1988.04.08	<b>2,505</b>	92.0	12,380,000	50,457	(公財)埼玉県産業文化センター
さいたま市文化センター	1985.08.01	<b>2,006</b>	非公表	8,429,000	2,102,675	(公財)さいたま市文化振興事業団
川口総合文化センター(リリア)	1990.07.01	<b>2,002</b>	非公表	14,913,000	503,500	(公財)川口総合文化センター
所沢市民文化センター(ミュージ)	1993.11.01	<b>2,002</b>	90.1	16,350,000	443,024	(公財)所沢市文化振興事業団
ウエスタ川越	2015.03.23	<b>1,712</b>	非公表	15,770,000	非公表	日本環境マネジメント、コングレ、NTTファシリティーズ
ところざわサクラタウン	2020.07.17	<b>1,800</b>	実績なし			角川文化振興財団と所沢市との共同プロジェクト施設
<b>【東京都】</b>						
東京文化会館	1961.04.07	<b>2,317</b>	91.3	1,630,000	非公表	(公財)東京都歴史文化財団
府中の森芸術劇場	1991.06.30	<b>2,027</b>	89.3	15,391,000	647,544	(公財)府中文化振興財団
八王子市民会館(オリンパスホール八王子)	2011.04.02	<b>2,021</b>	非公表	10,155,000	非公表	共立・NTTファシリティーズJV
東京芸術劇場	1990.10.30	<b>1,999</b>	78.2	32,133,000	非公表	(公財)東京都歴史文化財団
渋谷公会堂(LINE CUBE SHIBUYA)	2019.10.13	<b>1,956</b>	非公表	非公表	非公表	代表企業(株)アミューズ
すみだトリフォニーホール	1997.10.26	<b>1,805</b>	99.0	19,963,000	490,498	(公財)墨田区文化振興財団
新宿区立新宿文化センター	1977.10.27	<b>1,802</b>	87.9	2,520,000	740,965	(公財)新宿未来創造財団
響きの森文京公会堂(文京シビックホール)	1994.10.31	<b>1,802</b>	99.4	54,600,000	186,049	(公財)文京アカデミー
<b>(民間施設)</b>						
東京国際フォーラム	1997.01.10	<b>5,012</b>	非公表	非公表	非公表	(株)国際フォーラム
立川ステージガーデン	2020.04.12	<b>2,448</b>	実績なし	非公表	非公表	(株)立飛ストラテジーラボ
サントリーホール	1986.10.12	<b>2,006</b>	非公表	非公表	非公表	(公財)サントリー音楽財団
<b>【神奈川県】</b>						
神奈川県民ホール	1975.01.17	<b>2,493</b>	93.3	4,653,000	1,379,217	(公財)神奈川県芸術文化財団
横浜みなとみらいホール	1998.05.31	<b>2,034</b>	97.0	寄付受納	2,130,599	(公財)横浜市芸術文化振興財団
川崎市スポーツ・文化総合センター	2017.10.01	<b>2,013</b>	非公表	非公表	非公表	(株)アクサス川崎
川崎シンフォニーホール(ミュゼ川崎)	2004.07.01	<b>1,997</b>	99.0	非公表	732,970	川崎市文化財団グループ
横須賀芸術劇場	1994.02.15	<b>1,810</b>	87.5	23,362,000	399,085	(公財)横須賀芸術文化財団
相模原市文化会館(相模女子大学グリーンホール)	1990.01.08	<b>1,790</b>	91.8	7,600,000	388,505	(公財)相模原市民文化財団
<b>【千葉県】</b>						
松戸市文化会館(森のホール21)	1993.11.03	<b>1,955</b>	75.0	18,508,000	425,000	(公財)松戸市文化振興財団
市川市文化会館	1985.11.03	<b>1,945</b>	71.3	7,189,000	370,833	(公財)市川市文化振興財団
千葉県文化会館	1967.04.01	<b>1,790</b>	98.9	1,032,000	555,744	(公財)千葉県文化振興財団
<b>【栃木県】</b>						
宇都宮市文化会館	1980.04.07	<b>2,000</b>	非公表	4,500,000	550,341	(公財)うつのみや文化創造財団
<b>【群馬県】</b>						
群馬県民会館(ベイシア文化ホール)	1971.10.29	<b>2,221</b>	非公表	1,800,000	123,800	群馬県民会館共同事業体
群馬音楽センター	1961.07.18	<b>2,205</b>	73.2	335,000	786,255	(公財)高崎財団
高崎芸術劇場	2019.09.20	<b>2,030</b>	実績なし	26,290,000	非公表	(公財)高崎財団

※ 出典:2020年5月 越谷コミュニティセンターの建て替えに伴う調査資料 公益財団法人越谷市施設管理公社  
(サンシティホールの建設費は、商業棟も含めた全体の建設費に市の持分割合を乗じたもの)

# 越谷コミュニティセンターのホール別プロ・アマの利用件数及び利用内容調査表

## 越谷コミュニティセンターのホール別プロ・アマの利用件数及び利用内容調査表

年度	ホール	利用団体	件数	利用率	利用内容別														合計	
					総合舞 台芸術	クラシック	ポピュラー	音楽 発表会	演芸	映画	ダンス	大会 式典	講演	展示 展覧会	集会	講習 講座	面接・学 校説明会	ハーパーティー		その他
平成 30 年度	大ホール	プロ	50	21.8%	9	6	33		2										50	
		アマ	179	78.2%	17	89	7	10	1		5	13	4			26	5		2	179
	小ホール	プロ	24	10.0%	5	7	8		4											24
		アマ	216	90.0%	16	58	17	2	2	17	15	2	11		56	9	4		7	216
	ポルティコ	プロ	0	0.0%																0
		アマ	268	100.0%	5	2	2		2		27	1	7	20	64	19	4	32	83	268
平成 29 年度	大ホール	プロ	44	19.0%	7	6	29		2										44	
		アマ	187	81.0%	18	93	7	10	1		5	9	3		33	3	4		1	187
	小ホール	プロ	22	8.6%	5	7	6		4											22
		アマ	233	91.4%	26	58	14	2	2	17	11	5	14		74	8			2	233
	ポルティコ	プロ	0	0.0%																0
		アマ	246	100.0%	4	2	7				26	4	4	20	55	17	3	31	73	246
平成 28 年度	大ホール	プロ	38	21.7%	6	2	30												38	
		アマ	137	78.3%	14	75	3	8			4	8	4		16		4		1	137
	小ホール	プロ	28	11.8%	7	8	10		3											28
		アマ	209	88.2%	19	64	15	3	1	19	7	6	8		55	8	2		2	209
	ポルティコ	プロ	0	0.0%																0
		アマ	246	100.0%	3		4		2		26	3	8	28	64	10	4	25	69	246

## 6. 懇談会における議論

---

## (1) 基本的な方向性

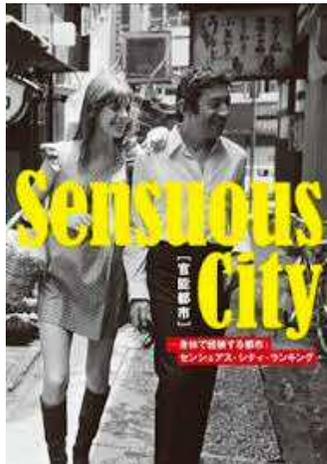
---

- レイクタウンとは異なる南越谷ならではの”センシュアス・シティ”を実現する
- 長い時間軸 / 変化を見据えて施設の整備を行っていく
- 南越谷のみならず、越谷市全体、埼玉県、ひいては更に広い視野で検討を行う
- わがこととしてまちづくりを担っていく者を見つけていく
- 投資に見合う集客力/経済効果を追求していく
- 市民のために、日常生活においても利用される施設にしていく
- 越谷の歴史や文化を踏まえたシンボリックな拠点としていく
- 子どもたちに負担・借金を残さないためにも採算性のバランスが重要
- 世界の先進事例に学び、テクノロジーを活用していく

## 人工的な越谷レイクタウンと対比する形で、南越谷ならではのにぎわいを実現していくことが必要ではないか

### ◎主な意見

- 昨年度までのにぎわい創出懇談会に出てきているテーマ、「センシュアス・シティ」(人が肌で感じられるまち/五感で感じられるまち)という大きいテーマがある。このテーマに基づいて、サンシティが将来どうなっていくのかを今回の懇談会で、皆様とイメージを膨らませていきたい。
- センシュアス・シティというキーワードが印象的。都市・建築を考える時に人間の五感、本能による部分が原点。周辺の視点や社会も含めてどうデザインするかが課題。コロナの中で、生活や働き方が変わっていくと思うが、これをよい機会と捉えており、このタイミングで懇談会が動き出すのは象徴的。
- 38年前は、このまちは駅を中心とし、緑があり、にぎわいがあり、文化施設があって輝いていた。都市機能の変化等により、当時より衰退するのは当然だが、もう一度シンボリックな空間を取り戻して欲しい。



“Sensuous City”

(LIFULL HOME 'S 総研が提唱する  
新しい都市のあり方)



越谷レイクタウン

サンシティの建設から41年。これから50年、100年先を見据え、様々な変化に柔軟に対応できるような施設の整備を行うべき

## ◎主な意見

- 都市やまちが固定されているとつまらないものであり、変容していくことを前提に、時代により求められるものが変わるので、そのことに応えられる場所空間が必要。
- ハードの部分のみならず、そこから派生してやりたいことをどこまでつないでいけるかが重要。20年後30年後のプレイヤーを見極めてその人たちを応援できる体制を作ることが大切。
- 今から50年前、富士山が見えた。この建物は45年近くになる。この後45年、どういった建物を作るのか、おそらく、これまで以上にサイクルが早い、そういう時代の中で、たまたまここを建て替える、あるいはリニューアルするといった時に、将来ここに住む人、ここで生活していく人たちのことを第一に考えるべき。
- 一気に作らず、本当に必要なものを積み上げていく、そういう構造形式もいいのではないかと。いきなり大きいものを作るのではなく、時間をかけて、段階的に作っていくという考え方が良い。

## 越谷市が歩んできた長い歴史



市制施行20周年・越谷コミュニティセンター  
落成記念式典【昭和54年】



越ヶ谷商店街(越ヶ谷本町・中町)  
【昭和30年代】

公的資産・資金を使うという意味でも、また、にぎわいづくりといった観点からも、越谷市全体、埼玉県、ひいては更に広い視野で検討を行うことが必要

## ◎主な意見

- 南越谷について考えるにあたり、越谷市全体の今後の戦略の中で考えるべき。レイクタウンなどの南越谷周辺地域との関係をどう考えるかという視点が重要。
- 越谷サンシティは、越谷市の中で、最も重要な位置にある公共施設、商業施設であり、越谷市全体という視点からサンシティの在り方を考える必要がある。
- 越谷市単体ではなく埼玉県東南部圏域といった視野をもって、サンシティの今後を考えるべきであり、あの場所ではできない経済活動ができる場所とすべき。
- 越谷市の中心、さらには埼玉県東部の中心になるくらいのポテンシャルがある。二路線が交わり、東京から25km以内の好立地なので、スポーツ、イベントにしても東京からも集客できる可能性がある。
- 本施設は、羽田空港と成田空港からも電車で1時間半以内で来られ、アクセスが良いことに留意すべき。
- 平成27年に越谷市は中核市になった。他市への貢献など、中核市の責任も意識していかないといけない。

東京からの位置関係



まちづくりは、市役所が行うものではなく、自発的に動き出す市民が担っていくもの。そうした市民が、この施設に参加できるような仕組みをつくっていく

## ◎主な意見

- まちづくりの会議では、誰かに頼むことを探せばかりになるがそうするとまちづくりは一向に進まないし、それのできるまちは面白くない。それよりも、やりたいことを自分事化できる人たちをどれだけ仲間に入れられるかが大事。将来まちの担い手になる人、まちに対して自分事化できる人たちを集め、その人たちをエンジンとして都市を塗り替えていくべき。そのような取り組みを積み上げることにより、まちの魅力が増していく。
- 誰がどのように使うのか等、具体的な対象とする人がストーリーとともに見えていないと決められない。
- 何を作るにしても、多様性を担保し、人と人が出会うための仕組みを作っていくべき。自発的にイベントを行っていくようなまちのプレイヤーが、この施設に参加できるような仕組みが必要であり、その受け皿は最初から用意しておくべき。

### まちづくりに取り組む市民の事例



AchaAchaまちなかマルシェ  
(越谷市等で開催されているマルシェ)



「あそべるとよたプロジェクト」  
(豊田市駅周辺にある開けた空間  
“まちなかの広場”を使いこなしていく取り組み)

官民でこの地に投資を行っていくのであれば、それに見合った集客・経済効果の追求が必要である

## ◎主な意見

- これから、ここにお金をせっかく投資する機会であるので、市民生活に資する部分だけではなく、経済効果も上がるような施策が必要だと考える。そうでないと、永続的な越谷市自体の繁栄も限られてしまう。
- 初期コスト、運営コストは考えないといけないが、全体的な経済効果を考える必要がある。単体の収益性と、越谷市全体に与える経済効果を考えれば、越谷市民に対して、説明ができるのではないか。
- 人が集まる場所を作るのが大切。建設当時はここに大ホールがあり、隣にショッピングセンターとしてダイエーさんがあり、集客力があつた。ここが越谷の顔であり、特に、JRと東武線との接点でもあり、より早く発展の方向に向けていってほしい。
- 施設自体が、経済を生み出す仕組みを作っていくような考え方はしっかり持っていなければいけない。

にぎわい/集客力をつくりだすまちづくり



人でにぎわうアメ横  
(御徒町駅 - 上野駅間を中心に  
約400店を有する商店街)



大和市文化創造拠点シリウス  
(芸術文化ホール、図書館、生涯学習センター、屋内こども広場を有する複合施設)

にぎわいの創出、市民利用、収益安定といった観点からも、日常生活において市民からも利用されることが必要

## ◎主な意見

- 朝昼晩、あるいはどういう利用シーンがあるのかを踏まえて、にぎわい創出懇談会で出た内容を基軸にしながら、この場所の立地条件等々を踏まえ、にぎわいをどうできるか考えていきたい。
- サンシティでは日常的に利用するスーパーが必要ではないか。イベントに参加するにしても日常の生活と結びついていることが重要。
- 外から来る方と、市民、日常使える方々が自然と交流できるような、そういう大きな場所になったら良い。
- 非日常で人を集めるというよりは、何気ない日常を作り込んでいくことが大切。何気ない日常風景に、どんな人がいて、何をしているのかをちゃんと想像できるか、それをなるべく具体的に想像しないと、何を作ったら良いかまで行き着かない。

### 市民利用/日常づかいのための施設やスペース



越谷サンシティ商業棟



越谷サンシティ2階広場

特徴を持ち、選ばれるまちになるためにも、歴史や文化を踏まえた「越谷ならではの」シンボリックな拠点としていく

## ◎主な意見

- 都市には物語が必要。南越谷はどういうところですかという質問に市民や市外の方は答えられない。選ばれるまちになるためには、核になる機能が必要。文化は非常に幅が広く、地理、地形、歴史等により決まってくる。越谷らしい文化とは何かを考えた上でシンボリックなものを作らないといけない。
- 今の若い市民が越谷を一言で言うと大体レイクタウンとしか言わない。越ヶ谷の方は、城下町と宿場町。そういう意味では、この南越谷のエリアは、もう少しシンボリックな空間にしていくべきではないか。
- 越谷市は、昭和35年で人口5万人、現在35万人。ほとんどが新しい住民であり、歴史意識がない。地域の歴史や文化を語る中で市民のアイデンティティが生まれるため、シンボリックなものが必要ではないか。
- 越谷に足りないのは文化・芸術。文化・芸術の貴重な施設を無くしてしまってはみすぼらしいまちになってしまうのではないかと危惧している。

### 越谷の歴史や文化の事例



旧日光道中沿いの古い家並



南越谷阿波踊り

将来に負担を先送りするようなことはあってはならない。子どもたちに負担・借金を残さないためにも採算性のバランスが重要

## ◎主な意見

- 仮にどんなやり方であっても採算性がとれるのかどうか、これは、子どもたちに借金を残さないという意味でも重要。採算性がとれなければ何のための懇談会なんだとなってしまふ。きちんと返済できるような能力がある施設が必要ではないか。
- ホール、アリーナなどを建設した際、収益性を確保できるものができれば、10年後、50年後も素晴らしい越谷であり続けると思う。
- 市民ヒアリングにもある通り、将来に負担を残すようなことは、避けていかなければならない。

次代を担う越谷市の子どもたち



現在では、まちづくりでもテクノロジーを使うことは当たり前。世界の先進事例に学び、最新テクノロジーを活用していく

## ◎主な意見

- 世界ではもっともっと進んだまちづくりがあるので、そういったところを参考にすべき。テクノロジーも活用する必要がある。
- VRや5G等の最新テクノロジーを導入して運営すべき。また、社会的課題を解決するためにテクノロジーの実証実験をして可能であるというところまで用意できれば民間投資を呼び込めるのではないか。
- まちづくりや、こうした施設の整備に関しても、テクノロジーを取り入れていくことが当たり前になってきている。

## テクノロジーを活用した施設整備



次世代型劇場・ホール

(全国250カ所以上の劇場計画に携わる

(株)シアターワークショップが提案する次世代型劇場・ホール)



TACHIKAWA STAGE GARDEN

(立川駅北側にある民間運営  
ライブエンタテインメントホール)

## (2) 施設整備・機能等

---

- 建て替えについて
- イベントホールについて
- 広場・公園について
- アリーナについて
- 図書室、自習室について
- 子育て関連施設、オフィス、体験スペース、マンション、ホテル等について
- その他の意見：周辺環境・アクセスの整備、バリアフリー化、環境への配慮 など

「建て替えが必要なのか疑問」という意見もあったが、老朽化、にぎわいの低下、民間事業者の意見等も踏まえ、「建て替えが必要」という意見が多数

## ◎「建て替えが必要である」という、主な意見

- サンシティによく行くが、カフェに入ってサンシティを見下ろしても人が少なく、建て替えた方が良いと思う。
- 現在のコミュニティセンターの周りは中小企業も含めて経営状況が厳しく、早期の建て替えを行うべき。
- 現在のサンシティは、駅周辺から見えなくなりランドマークとしての意味合いが低下している。
- マーケットサウンディングでは建て替えすべきという意見が多い。
- 現在のサンシティは、まちに背を向けている建物となっていて、この広場をまちに向けて風通しを良くするには新築に匹敵するくらい壊す必要があるため、建て替えが良いと思う。

## ◎「建て替えが必要なのか疑問」という、主な意見

- 建物の老朽化が進行しているということだが、コンクリートは60年から70年もつと聞いた記憶があり、40年で老朽化のため取り壊しが必要ではない。サンシティの魅力が大幅に低下しているという根拠が弱い。
- 越谷サンシティの敷地という狭いエリアだけを考えずに、もう少し広い視野でまちづくりを考えて方針を示していく必要があることから、施設を補修し延命させることも良いと思う。



越谷サンシティ(施設東南部側)

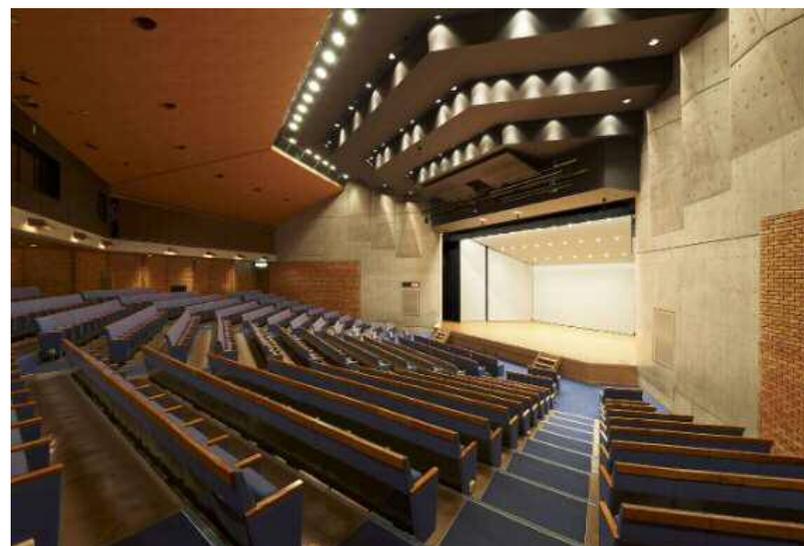
場所の特性を考えると、文化施設としてホールが残っていて欲しい。この場所にホールが無くなってしまうと文化や市民活動の拠点が無くなってしまう

## ◎ 主な意見

- 越谷に何が必要かと考えると、アリーナではなく大中小ホールを作って、吹奏楽等の文化的な大会が多くできる施設が市民のためになると思う。
- 今、サンシティのホールは80%の稼働率であり、この市民ホールのような施設があった上で、そこに様々な機能が付随していく形になったら良い。
- 市民利用かプロ利用かによって設備仕様も料金設定も考え方が変わる。一般興行の越谷会場での開催は採算的にも厳しいことから、越谷は地の利の良さを活かして市民の利用を優先して考え、市民料金も検討していただきたい。



サンシティホール 大ホール



サンシティホール 小ホール

まちの中に緑があり、そこに人が集まれる場所があると良い。ランドスケープを良くするため、大きな公園を整備し、木を植えたり噴水を作っても良い。

## ◎ 主な意見

- 現在、越谷は、緑があるようで少ないため、サンシティが憩いの場となることも必要ではないか。
- 広場、防災、コロナという話もあったが、緑の拠点など、少し密でない空間をどう組み込んでいくかというのも非常に大事なポイント。施設をダウンサイジングして、その中に少し緑を入れていく、そのような中で、周辺の小規模な商業機能、場所のにぎわいが逆に生きていく。
- 周りとの調和というのも必要。人が集うには気持ちが良いとはいけないので、日陰をどう作るか、緑をどのように使っていくかということをとっても、屋上、広場など多様な使い方がある。
- 越谷駅前の広場でハロウィンの企画をしたが2000人程度が集まった。広場はイベント利用の面で使いやすいため、サンシティにも同じような広場機能が欲しい。
- 市民参加型のイベントの企画や親子で利用できる広場があると良い。



南池袋公園



大宮ソニックシティ広場

## 1万人規模の多目的大ホールを「核」とした「複合施設」、スポーツと文化の憩いの場を作ってほしい

### ◎ 主な意見

- アリーナが一番大きな中心に据えられて、周りにはぎわい創出懇談会で出た行政機能やイベントホール、広場・公園、子育て関連施設、MICE、宿泊施設などがあると良い。今、スポーツ庁が、スタジアムやアリーナの改革を熱心に進めており、スポーツだけできるものではなく、周りに色々なことができる、複合型の多目的施設が収益性を上げるには必要。
- 中心に舞台があり周りからスポーツが見られるアリーナがあると良い。越谷には重要な資源としてプロバスケットチームがあり、この資源を有効活用して子どもたちに夢を与えたい。他の屋内スポーツチームに対しても、市民の運動・健康意識にも良い影響を与える。
- 人が集まる場所を作るのが大切。アリーナのような集客力があるような施設があると良いと思う。
- totoの分配金が財源として使える可能性がある。
- 多目的多用途で使える施設であれば、一者に頼らないため、運営上のリスク分散につながる。



沖縄市多目的アリーナ



越谷アルファーズ

図書館とカフェがドッキングしたようなスペースがあると良い / 南越谷は塾が多いため自習室が充実していると良い

## ◎ 主な意見

- ゆいの森あらかわ図書館は迷路のようなこども図書コーナーがあって楽しい。寝そべることができたり、マンガがあったり、子ども目線の図書館があると良い。
- 図書館では学年に応じて段階が上がっていくように対象図書を揃えることが重要。草加市の中央図書館では中高生が優先的に使える席が設置されているので参考にすべき。
- 南越谷に中高生の居場所ができると良い。例えば、図書館で話ができることでスタッフの人と会話が生まれたり、そこからボランティアに繋がったり、子どもの世話をするなどの交流が生まれるのでは。



越谷市南部図書室



ゆいの森あらかわ図書館

## 子ども広場のように人と人をつなげる機能が必要 / 高齢者との交流ができる世代間交流施設があると良い

### ◎ 主な意見

- 単なる公園は天候に左右されるため利用しづらく、人とのつながりがないと母親が孤独感を感じやすい。
- レイクタウンはマンションや商業施設はあるが公共施設が少なく、子育てしているお母さんは遠方まで遊びに行っている。増林地区センターに레이크タウンから来ている人も多かった。
- 高齢者との交流ができる世代間交流施設があると良いのではないか。
- お母さんの精神が安定するのが子どもにとっても一番大切。スタッフに相談やおしゃべりできるような相談センターがあれば良い。
- サンシティの場所を安く借りられるならサテライトオフィスに活用したいという人もいる。
- キッザニアのような職業体験には親はお金を払う。大人もただ見るだけでなく体験を求めている。
- 越谷市産業振興ビジョンなども踏まえ、自立的都市形成のためにも、伝統産業や文化を踏まえた新しい産業・文化を創造していく拠点や、これらを支える人材育成の拠点を検討していただきたい。



越谷市子育てサロン



多世代複合施設アンダンチ仙台



RENEW

(鯖江市等で開催される新産業・文化を創造していく工房見学イベント)09

駅からサンシティまで、歩いてみたくなる環境を整備し歩きやすくすると良い  
/施設のバリアフリーに対応してほしい

## ◎ 主な意見

- 南越谷・新越谷駅からサンシティに行くまでの新越谷VARIE沿いの道路は車や自転車が通って危ないので利用しづらいと感じる。立地は良いが自転車やベビーカーでは行きにくい。
- 市内の施設を循環するバスが1時間に一回でも来れば利用するのではないか。
- 子どもと一緒に車移動が基本であり、無料の駐車場があることが重要。近場であれば自転車かベビーカーを押していける場所となる。
- キーワードとしては環境、バリアフリーとCO2の少ない環境を考えて欲しい。バリアフリーという面では今後、障がい者や高齢者の増加が見込まれるため、段差や傾斜の少ないスロープなどの整備が必要であり、環境面では屋上を緑化するなどが考えられる。
- サンシティの中は段差のアップダウンが多い。
- 洪水、地震等の災害時に、本施設がどのように使われるのか考慮した上で必要な機能を備えておくことが重要ではないか。（特に、浸水対策は十分に行う必要があるのではないか）



南越谷駅からのアクセス



越谷サンシティの階段

## 7.今後の進め方

---

# 今後の進め方に対する意見

- 今後予定されている具体的な整備計画の作成、公募・契約などの実施などの中で、民間の創意工夫を促すような入札や契約等のあり方を検討してほしい。
- 来年度以降も、市民との対話の窓口を開きながら、より良い施設の整備・にぎわいづくりに向けた検討を期待している。できるかぎり市民に開かれた形での議論がなされるよう、トライアンドエラーで取り組んでほしい。

## ＜市が提示している今後の予定＞

- 本報告書を踏まえ、市は今年度中に越谷サンシティ整備基本計画を策定。
- 令和3年度に「実施方針」や「要求水準書」の原案を作成。
- 令和4年度に「実施方針」、「要求水準書」、さらに「整備事業者募集要項」を策定し、公募により事業者を選定、事業契約締結。
- 令和5年度(2023年度)以降は、選定された事業者が主体となり、実施設計、既存施設の解体・新たな施設の建設工事を実施。

令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6～9年度 (2024～2027年度)
越谷サンシティ 整備基本計画	実施方針(案) 要求水準書(案)	実施方針/要求水準書/ 募集要項 →事業者公募【決定】	実施設計	既存施設の解体 新施設の建設

# 今後の検討に当たっての留意点

- これまで、5回にわたって本懇談会は、「センシユアス・シティの実現」、「住民が主体的ににぎわいづくりに参加できるような仕組みづくり」など、「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想」や、南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会で議論された内容を具体化すべく議論を行ってきた。
- 今後、整備の具体的内容を更に詰めていく際に、市民が有する懸念や疑問の解消につなげるため、それぞれの選択肢について、制約や懸念、問題点、課題なども整理しながら検討を行っていくことを期待する。

## <制約・懸念点等の例>

### (1) 共通的な課題

- にぎわいを取り戻すために、市民が積極的に参加することができるか。
- 越谷市外から人を集めることができるのか。

### (2) 建て替えを行う場合の課題

- 市民の負担が増える、他の公共施設整備が遅れるなど、財政的に大きな負担となるのではないか。
- マンションなどの整備など、民間事業者の協力を得ると、財政負担は減る一方、商業性がより重視されるのではないか。

#### (2-1) イベントホールを主体としてつくる場合の課題

- 既存の施設と異なる印象を市民、来場者に与えられるか。
- 市民利用が今の比率のままで、にぎわいを取り戻すことができるのか。

#### (2-2) アリーナを主体としてつくる場合の課題

- どうやってバスケットボールの観客を今の5～10倍に増やすことができるのか。採算がとれるのか。
- 音楽を中心とする市民利用が大きく制限されるのではないか。

### (3) 現在の建物をリノベーションする場合の課題

- センシユアス・シティを実現し、より多くの人を呼び込むための新しいまちをつくることができるか。
- 耐震性、バリアフリー化、最新テクノロジーの活用など、技術的な要請に応えることができるか。