

# マーケットサウンディングの進捗について

# MS（マーケットサウンディング）概要

## 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、初回となる今回はまず事業の幹事企業となる可能性のある大手事業者を優先的にヒアリングを行うため、「クローズ型」で実施

## ヒアリング対象事業者

### 初回は整備時に幹事企業となる可能性のある大手事業者を中心にヒアリング

- 大手不動産デベロッパー：1社
- 大手ゼネコン：2社

※ 上記以外にも大手不動産デベロッパーや大手鉄道事業者数社へのヒアリングを予定していたが、COVID-19の影響等により会社としての回答が難しいため、このタイミングでのヒアリングは辞退したいとの意向が示された

## 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

# 今回のMSにおいて特に留意すべき点 <COVID-19の影響>

今回のMSにおいては…

- 今年に入ってからCOVID-19流行の影響による部分とそうでない部分を正しく判別することが何より重要

具体的には…

- COVID-19流行の前後で民間事業者による投資判断の基準等に変化があったか否か
- それも踏まえて、COVID-19流行の前後で民間事業者による越谷サンシティ及び南越谷エリアの事業性評価・参画意向に変化があったか否か

の2点を勘案した上でヒアリング結果を確認する必要があると思料

## 大手不動産デベロッパー

- COVID-19の影響により会社としての投資判断基準は厳格化している
- COVID-19の前後で越谷サンシティ及び周辺エリアへの評価は変更がなく、また今後も見直す予定はない
- サンシティ土地の最有効利用価値はマンションであるが、マンション単独での事業だとしても材料費・労務費が高騰している現状では同地への投資には二の足を踏む
- 加えて、ホール等の公共施設が付属しているとなると収益性が圧迫され更に投資は困難になると思われる

## 大手ゼネコン①

- 中長期的に越谷サンシティや周辺エリアに対する評価に変更はない
- ホール&図書館などが主体のため、マンションについては、収支効果は限定的であり、施設計画、権利形態など課題も多い
- ホール、図書館などは民設では成立しない為、民活方式を利用する等、行政の負担が必要である
- ビフォー・コロナではホテルの必要性は高かったかもしれないが、この時期には民間事業者からネガティブな反応が出るかもしれない

## 大手ゼネコン②

- COVID-19前後で越谷サンシティ及び周辺エリアへの評価は変更がない
- 大型商業はレイクタウンと商圈が重なり成立性が難しいため、他の業態を模索すべき
- 東武スカイツリーライン沿線は都心へのアクセス利便性が低い
- 都心の施設が魅力的な中、わざわざ越谷まで電車に乗って来るような集客施設は厳しいのでは？ 普段使いで乗換ついでに利用できるのが理想

# それ以外の論点とまとめ

## Q. 施設用地の取扱い、事業用定期借地権を設定する場合の貸付期間の希望は？

- 公共施設は越谷市所有とする方が経済的（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）であるため、原則として、公共施設は市所有とすべき
- 民間に提案を求める機能について、民設民営による大規模な施設の提案を求める場合は、投資回収期間はより長期であることが望ましく、50年以上を設定することが一般的（豊島区庁舎跡地：70年、渋谷区庁舎：70年）
- 公共施設（ホール、図書館、行政サービス出張所等）部分については、類似施設の事業方式としてPFI等の公設民営方式が一般的であり、これらの事業方式とする場合は、施設整備後の施設供用期間は15年間程度が望ましい

## Q. 現状の本施設を改修により運営するべきか、建替を行うべきか？

### <全社：「建替を行うべき」との意見>

- 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ため、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
- 多くの利用者が訪れたいくなる施設とするために、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1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（空間的一体性、機能的連携を欠く）ため
- 一般的には見過ごされていることだが、この規模になるとリノベーションでも結構な金額の投資が必要になると思われ、その金額に見合う投資対効果を得ることは難しい。そうだとすれば建替によって柔軟性を確保した方がまだ可能性はある

## Q. 公共施設（特に市民ホール）の整備・運営についての意見はあるか？

- 今回整備する公共施設は多額の初期投資を要するが、公共サービスの安定的な提供のためには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なため、施設整備はPFI等の公設民営方式、施設竣工後は公共側で施設を所有いただく事業方式が望ましい
- 一般的にホール及び図書館は収益性が高い施設ではなく、施設整備費及び維持管理費は公共側の負担とするのが一般的
- 民間施設と公共施設を一体事業とする場合、事業リスクが異なるため、一方の事業（特に民間施設の事業）の状況が不振となった場合には、他方の事業に影響が及ぶことがある。このため、互いの事業が他方の事業に影響を及ぼさないための配慮が必要

## Q. それ以外の論点について

### <ホールと図書館の共存>

- ホールと図書館は相性が良く連動したイベントなども企画しやすい
- 一方、音響の問題、入退場者が一時的にまとまるなどホールの特性は図書館と相性が良くない点もあるので考慮が必要

### <昨今の図書館整備のポイント>

- 既存の一般的な図書館：ゾーニングが明確にされており、共用部分を有する
- 昨今の流行の図書館：他機能との仕切りがなく、共用部分がない（例：武蔵野プレイス）

### <アリーナ建設について>

- 搬出入の車両導線と来場者等の歩行者導線の分離が困難ではないか
- 鉄道駅が近くにある立地は評価する一方、駐車場のスペースが、地下を何層にも設けるなどの工夫はしたとしても、限界があると思われ、一般論としては集客力に疑問を持たざるを得ない
- 整備を全額公共負担で行ったとしても民間事業者で運営するには収益性の観点で困難ではないか

### <商業施設について>

- ホールと図書館がメインになるとそれ以外の収益施設部分の面積が限定されるため、商業施設は飲食など中途半端なものしかできないのではないか。また飲食であると近隣の飲食店と需要を食い合ってしまう可能性がある

- GDP等のマクロ経済指標の予測では厳しい数字も出ており、民間でも業績予想を下方修正する事業者が増えているが、一方でCOVID-19についての理解は徐々に深まりつつある中での意見
- 民間事業者においては元より立地条件に関する評価は厳しいものがあったが、加えて大手企業においては更に投資対象を選別する動きが進んでいる

### <今後の民間事業者との意見交換に向けた方向性>

- 今回ヒアリングを行った大規模事業者とは引き続き関係を継続し、公共施設整備に係る民間の視点を踏まえた与件整理等を引き続き実施
- 加えて、今回ヒアリング対象に含めていない小規模事業者についても、先進テクノロジー活用の観点等からサンシティ整備に係る基本方針とのシナジー効果が発揮でき、かつCOVID-19影響下でも覚悟を持って取り組む意欲のある事業者を対象に関係構築、ヒアリングを順次実施
- 民間事業者とのコミュニケーションにあたっては、COVID-19の感染状況が不動産マーケットの動向や民間事業者の投資意欲に及ぼす影響を慎重に勘案した上で行うこととする