

# マーケットサウンディングの進捗について

令和2年11月

越谷サンシティ整備懇談会事務局

# これまでのマーケットサウンディング（MS）のまとめ

幹事社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2社、大手商社1社、大手ゼネコン2社、公共施設等運営事業者1社 その他にも10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>

- 67%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）等の機能が例示
- 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>

- （建設費を除く）運営費のみでも収益で賄えないというのが総意

## <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

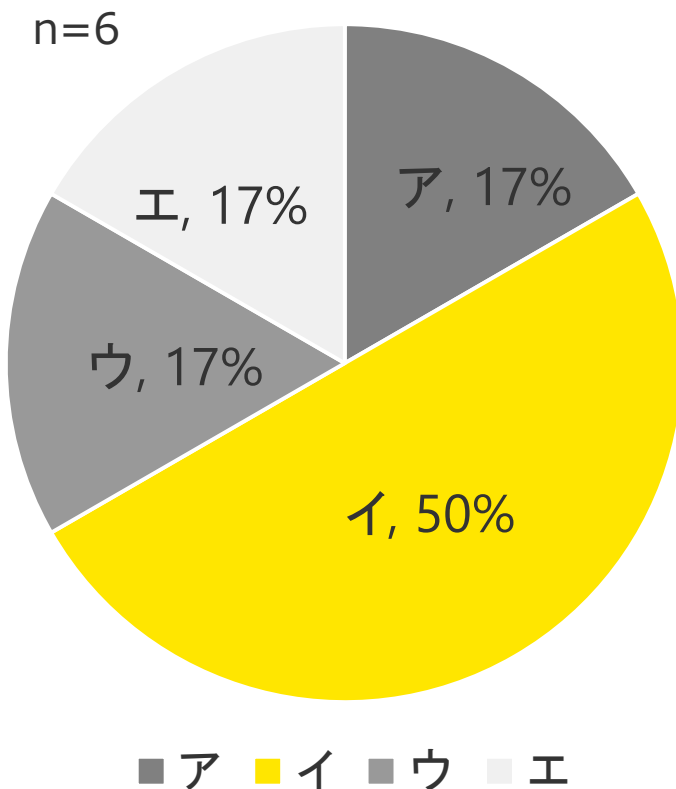
## <周辺エリアの開発・にぎわい>

- 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声が複数
- 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・運営への参画意向

- 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からは「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？>



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）

# 事業者からの意見①

## 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）等が想定され、公開空地との連携が必要
- 駅直結の導線確保が必要

### <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多くないと思われる
- 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法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もらえると選択肢が広がる

# 事業者からの意見②

## 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、自由に使え、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、空間創りにおいて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気通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余り決めすぎず、最低限の要求水準を作成し、民間事業者が自由に提案することが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・役割等をどう考えて南越谷に設定するかも重要

## D社

### <施設用地の取扱いについて>

- 用地の貸与については、長期的な街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、基本的に越谷市様にてご負担いただきたい
- 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（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）、子供遊技場）
- 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、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）



# (参考) 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

### 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：2社
- 大手ゼネコン：2社
- 大手商社：1社
- 公共施設等運営事業者：1社

## 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