

# 南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想

令和2年(2020年)3月30日

越谷市

南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想  
(目次)

I	越谷市の現状	1
II	南越谷駅・新越谷駅周辺地域について	2
	1 南越谷駅・新越谷駅周辺地域の現状	2
	2 南越谷駅・新越谷駅周辺地域のこれから	3
III	新たな越谷サンシティの機能と駅周辺の都市基盤整備の検討	4
	1 新たな越谷サンシティの機能の検討	4
	① 行政機能(図書室、出張所等)	4
	② イベントホール	5
	③ 広場・公園	5
	④ 子育て関連施設・世代間交流施設	5
	⑤ 宿泊施設(ホテル)	5
	⑥ MICE・オフィス	6
	⑦ その他	6
	2 駅周辺の都市基盤整備の検討	7
	① 越谷サンシティに至る歩道等	7
	② バスターミナル等	7
	③ 新越谷駅西口ロータリーの機能改善	7
	④ 都市計画道路南越谷駅北口線	7
	(参考)対象地域の位置図等	8

## I 越谷市の現状

江戸時代には日光街道の宿場町として栄え、古くから「水郷こしがや」として親しまれてきた越谷市は、田園風景や水辺空間など多くの「緑」を感じられるまちです。また、各分野の多様な地域資源に恵まれ、その代表的なものとして、次のようなものが挙げられます。

### ●歴史・文化、自然

宮内庁埼玉鴨場、花田苑、こしがや能楽堂、越谷コミュニティセンター、越谷梅林公園、大吉調節池親水公園（キャンベルタウン野鳥の森等）など

### ●医療・福祉、教育・学術、スポーツ

越谷市立病院、獨協医科大学埼玉医療センター、県民健康福祉村、埼玉県立大学、文教大学、しらこぼと運動公園、越谷総合公園（総合体育館、市民球場等）など

### ●農業、観光、商業・流通業

越谷市農業技術センター、越谷いちごタウン、イオンレイクタウン、越谷市場・流通団地 など

これら豊富な地域資源に加え、越谷市は交通インフラも整っています。鉄道は、都内の主要駅まで乗り換えすることなく到着することが可能です。また、道路では、市周辺には東京外かく環状道路や東北自動車道のインターチェンジがあり、市内には国道4号線（バイパス）、国道463号線、主要地方道足立越谷線、越谷流山線などの幹線道路が整備されています。さらに、越谷貨物ターミナル駅（流通業務団地）が設置されており、人流・物流の結節点となっています。越谷市はこのような交通インフラ基盤を背景に人口増加を続け、県南東部地域における中核都市として発展してきました。

## II 南越谷駅・新越谷駅周辺地域について

### 1 南越谷駅・新越谷駅周辺地域の現状

越谷駅周辺とともに、越谷市の中心核に位置づけている南越谷駅・新越谷駅周辺地域は、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という交通利便性の高い地域であり、都心へのアクセスや集客力に優れた地理的特性を有しています。このような特性を活かし東京近郊のベッドタウンとして発展し、また、1983年から始まった南越谷阿波踊りは今では毎年約70万人が集う夏の風物詩になるなど、駅周辺地域として独自のにぎわいを生み出してきました。

南越谷駅南口・新越谷駅東口は、市内・近隣路線バスはもとより、長距離路線バスやツアーバスが発着し、南越谷駅北口も含めて交通拠点となっており、銀行・証券会社など多くの金融機関や地域の中核病院である獨協医科大学埼玉医療センターが立地しています。また、本地域の中心には、飲食店やショッピング施設と文化・芸術・市民活動の拠点の複合施設である「越谷サンシティ（コミュニティプラザ）」が設置されています。さらに、駅と越谷サンシティを結ぶエリアは、様々なジャンルの商店や飲食店が立ち並び、市民に親しまれています。

一方、日本最大規模の商業施設であるイオンレイクタウンが隣駅に開業したことや、また、駅周辺地域の核である越谷サンシティは築40年が経過して老朽化が進み、オープン当初と比較すると施設の魅力が大幅に低下するなど、地域を取り巻く環境が変化しています。このような要因に加え、南越谷駅・新越谷駅は埼玉県有数の乗降客数を誇っているにも関わらず、多くの乗り換え客が「駅の外に足を運んでいない」という状況にあり、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のが実情です。

## 2 南越谷駅・新越谷駅周辺地域のこれから

1で述べた課題の解決を目的として、平成31年（2019年）3月に「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会」を設置しました。懇談会の委員には、まちづくり関係の専門家や、越谷市に精通した有識者（地元関係者含む）に入っただき、委員以外の関係団体・事業者等の方々とも意見交換を行いながら、駅周辺地域のにぎわい創出における課題や対策などについて議論が進められました。

懇談会では、巨視的な視点として、「南越谷駅・新越谷駅周辺地域は、レイクタウンエリアとは異なる軸で改めて魅力を創造していく必要があるのではないか」という意見が出されました。例えば、「レイクタウンエリアと対比する形で、当該エリアは渾然とした飲食店の機能を保持することが考えられる。このような機能を受容しながら、市民生活の利便性の向上を図るとともに、越谷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ためのキーワードとして『センシュアス・シティ』という概念が考えられる」といった「まちの姿」が提起されました。

昨今の日本においては、再開発などにより都市の均質化が進むとともに、利便性や効率性が優先されることにより都市の個性が失われ、魅力が低下するという指摘もあるなか、「センシュアス・シティ」とは、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ろうとするコンセプトです。

市は、センシュアス・シティを「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る南越谷駅・新越谷駅周辺地域を追求し、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していきます。

現在の越谷サンシティは、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ことを予定していますが、新たな越谷サンシティの整備にあたっては、市民の声を取り入れながら検討を進め、上述したことに加え、南越谷駅・新越谷駅周辺地域が越谷市や埼玉県、ひいては日本を代表するにぎわいを象徴するエリアとなり、市民と市外からの来訪者の双方が楽しめる場とすることを目指していきます。

### Ⅲ 新たな越谷サンシティの機能と駅周辺の都市基盤整備の検討

にぎわい創出懇談会から提出された報告書、さらには、懇談会で出された意見などを踏まえ、以下の事項について検討していきます。

#### 1 新たな越谷サンシティの機能の検討

南越谷駅・新越谷駅周辺地域の核である越谷サンシティは駅から500mほどの距離に位置しています。駅直結型の施設と比較すると、鉄道の乗り換え客を取り込むという観点では難易度は高いものの、十分に歩いて行ける範囲内にあります。

そのため、越谷サンシティが新たに魅力あふれる集客施設となることで、駅周辺地域の商店街などを含めた地域の活性化、定住人口の増加などにつながることで大いに期待できます。

そこで、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きます。

なお、整備手法等については、サウンディング※を実施しながら民間活力の導入についても検討していきます。

※サウンディングとは、自治体などの公共団体が民間事業者から広く意見や提案を求め、対話を通して市場性の有無や活用アイデアを把握しようとするものです。

#### ① 行政機能（図書室、出張所等）

現商業棟6階にある「南部図書室」の利用者数は、平成29年度には17.3万人、平成30年度には17.0万人と、市民にとって重要な施設となっています。

図書室は越谷市に住む学生や通学する学生、親子世代、そしてシニア世代が日常的に利用できる空間を提供しています。

また、現ホール棟1階にある「南部出張所」では、住民票の写し、国民健康保険、介護保険等の諸証明の交付業務を行っており、南越谷駅・新越谷駅利用者をはじめとする多くの市民に行政サービスを提供しています。

新たな越谷サンシティにおいても、駅利用者や併設する施設利用者等に対する行政サービス機能、そして利便性の向上について検討します。

## ② イベントホール

文化・芸術の拠点施設である越谷コミュニティセンターは、開設以来越谷サンシティの中心施設として多くの方に親しまれています。約1,600人を収容する大ホールをはじめ、小ホール、展示ホールを備え、あらゆる分野で活用されていますが、ビジネスシーンでは活用しにくいなど、やや時代にそぐわない形態となっています。

新たな越谷サンシティでは、多様な文化・芸術などに触れられる各種イベント等を開催できるよう、現在の収容人員を上回るようなホールをはじめ、様々なシーンに対応できる機能や鉄道結節点である強みを発揮できる機能が必要です。

こうしたことから、市内だけでなく、市外や県外からも広く集客できるイベントホールについて検討します。

## ③ 広場・公園

越谷サンシティの中央部には広場が設置され、市民の憩いの場となっています。また、南越谷阿波踊り会場などにも活用されていますが、場所が手狭であるほか、バリアフリーへの対応などの課題が生じています。

新たな越谷サンシティでは、様々な人が利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、「緑」が感じられる環境のなか、市民が世代を超えて楽しみ、いくつものにぎわいの穂が実るような空間づくりについて検討します。

## ④ 子育て関連施設・世代間交流施設

越谷サンシティは、越谷コミュニティセンターでの興行のほか、南部出張所での行政手続きや市民の日常的な買い物の場として利用されており、様々な世代の方が訪れています。

新たな越谷サンシティでは、こうして施設を訪れた人どうしの新たなコミュニティが生まれ、子どもから高齢者まで世代を超えて、誰もが笑顔であふれるような子育て関連施設や世代間交流施設について検討します。

## ⑤ 宿泊施設（ホテル）

南越谷駅・新越谷駅周辺地域は、東京近郊や京浜東北線沿線エリアと比較して宿泊施設が少ないエリアとなっています。また、訪日外国人観光客が増加傾向にあるなか、都内及び首都圏における宿泊施設が不足していると言われています。

新たな越谷サンシティでは、当該地域の交通の利便性の高さや多くの人が行き交う駅に近いという地理的条件を活かし、ビジネス等における滞在ニーズに対応できる宿泊施設について検討します。

## ⑥ MICE<sup>※</sup>・オフィス

南越谷駅・新越谷駅周辺地域は交通の要衝であるにも関わらず、MICE機能が不足しています。また、埼玉県内のオフィス供給の大半はさいたま市内に集中し、南越谷駅・新越谷駅周辺地域においてオフィス物件は少ない状況です。

新たな越谷サンシティでは、地域の立地や特色に基づいたコンセプトを設定し、具体的ターゲットを明確にした上で、全国的な会議等の開催や起業家の育成、新しいビジネスの支援など、中核市越谷にふさわしいMICE施設・オフィス機能について検討します。

※MICEとは、企業等の会議(Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行(Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議(Convention)、展示会・見本市、イベント(Exhibition/Event)の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称です。

## ⑦ その他

上記①～⑥の機能がそれぞれ単独に「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き、施設全体の一体感を追求し、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ます。



## 2 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します。

そこで、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の整備について検討していきます。

### ① 越谷サンシティに至る歩道等

南越谷駅南口・新越谷駅東口から越谷サンシティへ向かうルートは、交通量が多く、また、段差があるなど歩行の安全性が十分ではありません。

そのため、新たな越谷サンシティに至るアクセス手段として、歩行者が安心・快適に通行できる歩行空間の整備について検討します。

### ② バスターミナル等

南越谷駅南口・新越谷駅東口及び西口では、長距離路線バスやツアーバスの発着があります。南越谷駅北口ロータリーも含めると3か所の駅前ロータリーにバス停留所がありますが、スペース不足からバス停留所以外の路上でツアーバスの停車が行われるなどの不便が生じています。

そのため、交通需要マネジメントの観点から、利便性や安全性の向上を図るため、駅前ロータリーの改善やターミナル機能の分散について検討します。

### ③ 新越谷駅西口ロータリーの機能改善

新越谷駅西口ロータリーは、昭和55年に完了した南越谷土地区画整理事業により整備しました。しかし、整備からおよそ40年が経過し、近隣路線バスや長距離路線バス、ツアーバスが発着するようになり、また、自家用車による送迎車両の乗り入れも増え、こうした状況に十分に対応できていないという実態があります。さらに、周辺地域の住民からも機能改善の要望が多いことなどから、西口ロータリーの改善に資する整備について検討します。

### ④ 都市計画道路南越谷駅北口線

南越谷駅には北口ロータリーが整備されていますが、主要地方道足立越谷線と同ロータリーを結ぶ道路の幅員が狭いため、歩行者等の安全性が十分ではなく、また、南口ロータリーへの過剰な交通流入を招いています。

このような交通混雑を緩和し、安全で円滑な道路の整備を進めるため、都市計画道路南越谷駅北口線の整備について検討します。

<対象地域>

縮尺 1:40,000



<対象地域>

縮尺 1:25,000



<今後の「越谷サンシティ」の整備にかかるスケジュール概要(予定)>

令和元年度 (2019年度)	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年度～9年度 (2024年度～2027年度)
にぎわい創出 事業構想策定	サンシティ 基本計画	公募 実施方針	新施設整備 公募提案・実施設計		解体・建設工事
にぎわい 創出懇談会	サンシティ整備懇談会 ※年5回程度を予定		P F I 等民間活力の活用を検討		



南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想  
令和2年（2020年）3月30日

【問い合わせ】 越谷市市長公室政策課  
〒343-8501  
埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号  
T E L : 048-963-9112（直通）  
E-mail : seisaku@city.koshigaya.lg.jp