

越谷サンシティ整備基本計画

令和3年（2021年）4月

越谷市

目次

1	本事業の背景	1
2	検討経緯	3
	① 越谷サンシティの現状	
	② これまでの検討	
	③ 越谷サンシティ整備懇談会	
	④ ホール検討部会	
	⑤ 市民ヒアリング	
	⑥ マーケットサウンディング	
3	新たな越谷サンシティの整備に向けたコンセプト	11
	① シビックプライド(郷土愛)を醸成するシンボリックな空間の形成	
	② 人を育て、人から愛される施設	
	③ 広い視野を持った『にぎわい』づくりと経済効果の実現	
	④ 最新テクノロジーの導入、活用	
4	施設整備・機能の検討	15
	① 施設整備の考え方	
	② 「公共施設(機能)」と「民間施設」の考え方	
5	事業手法の検討	23
6	整備スケジュール、想定事業費	25
	① 整備スケジュール	
	② 想定事業費	
	【参考】一般的な官民連携の事業手法	28

1 本事業の背景

越谷サンシティは、昭和54年（1979年）に、市も出資する第三セクターである越谷コミュニティプラザ株式会社（以下、「KCP」といいます。）により整備され、オープンから40年余りの間、越谷市の文化・芸術の拠点施設として、約1,600人を収容できる大ホールをはじめ、小ホール、展示ホール、南部出張所、南部図書室、地下1階付地上7階におよぶ商業施設などを備え、「越谷市の顔」として市内外を問わず多くの方々に親しまれてきました。

オープン当時の本市の人口は20万人程度でしたが、その後、人口が1.5倍以上に増え、土地区画整理事業や鉄道の高架複々線化事業などによる都市基盤の整備が進み、本市はめまぐるしい発展を遂げてきました。

一方で、越谷サンシティを含む南越谷駅・新越谷駅周辺地域においては、隣駅の大型商業施設の開業など、「商圈」の変化の影響もあり、越谷サンシティのオープン当初に比べて『にぎわい』が減少しています。また、南越谷駅・新越谷駅の乗降客数は県内有数であるにもかかわらず、乗換のみで利用する人が多く、駅の外に向かう乗降客が少ないという現状もあります。

こうした状況を踏まえ、私たち（市）は、平成30年（2018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」を策定して以降、南越谷駅・新越谷駅周辺地域の『にぎわい』づくりと、今後の越谷サンシティのあり方について検討を行ってきました（「2 検討経緯」で詳述します）。

他方、越谷サンシティの管理・運営については、オープン以来、KCPが行ってきましたが、前述の越谷サンシティを取り巻く環境の変化、商業施設に入居するテナントの減少などに伴い、その後の見込まれる経営・財務状況を鑑み、令和元年（2019年）8月末日をもって、KCPは商業施設の管理・運営から撤退することとなりました。このことは、商業施設の存続の危機を意味するものでした。

こうした状況を受け、私たちは「越谷サンシティの灯を消さない」という強い信念のもと、それまでKCPが行ってきた商業施設の管理・運営を市が行うこととし、さらに、令和2年（2020年）8月には、越谷サンシティの土地・建物のKCP所有分を購入し、市が全体の所有権を取得しました。

越谷サンシティの今後のあり方については、「時間をかけて検討すべき」、「段階的に作っていく考え方もある」といったご意見もいただいています。

しかし、前述のとおり、現在は、KCPに代わり市が施設の管理・運営を行っており、このことにより費用負担が恒常的に生じています。こうした状況を長期にわたって続けるには一定の限界があると考えており、商業施設に入居している各テナントとの契約が満了する令和5年度末（2023年度末）を一つの区切りとして、その後、整備を進めることとしています（具体的なスケジュールについては後述します）。

今年度は、新型コロナウイルス感染症の拡大により、さまざまな制約が生じるといった状況のなか、市民の皆さんや民間事業者の皆さんのご協力をいただき、越谷サンシティおよび南越谷駅・新越谷駅の周辺地域のエリアで、どのように『にぎわい』をつくっていくのか、どのような施設が市民の皆さんにとって最も有効なのか、多くの方々から示唆に富んだご意見をいただきながら検討を進めてまいりました。

本基本計画は、こうした背景を踏まえつつ、南越谷駅・新越谷駅周辺地域の『にぎわい』づくりに向けて、新たな越谷サンシティの整備のコンセプトを提示するとともに、施設整備・機能、事業手法、整備スケジュール等についての方向性を示すものです。

本基本計画を踏まえ、市民の皆さんや関係者の皆さんとともに、より良い整備・運営に向けた検討を、今後さらに加速化していきます。

2 検討経緯

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」および東武スカイツリーライン「新越谷駅」の至近に位置しています。とりわけ新越谷駅は、東京メトロ半蔵門線や日比谷線の直通運転があり、乗り換えせずに都心に行けるなど交通の便に優れています（例えば、大手町駅から新越谷駅まで直通で40分程度で来ることができ、羽田空港と成田空港からも電車で1時間半以内で来ることができます）。

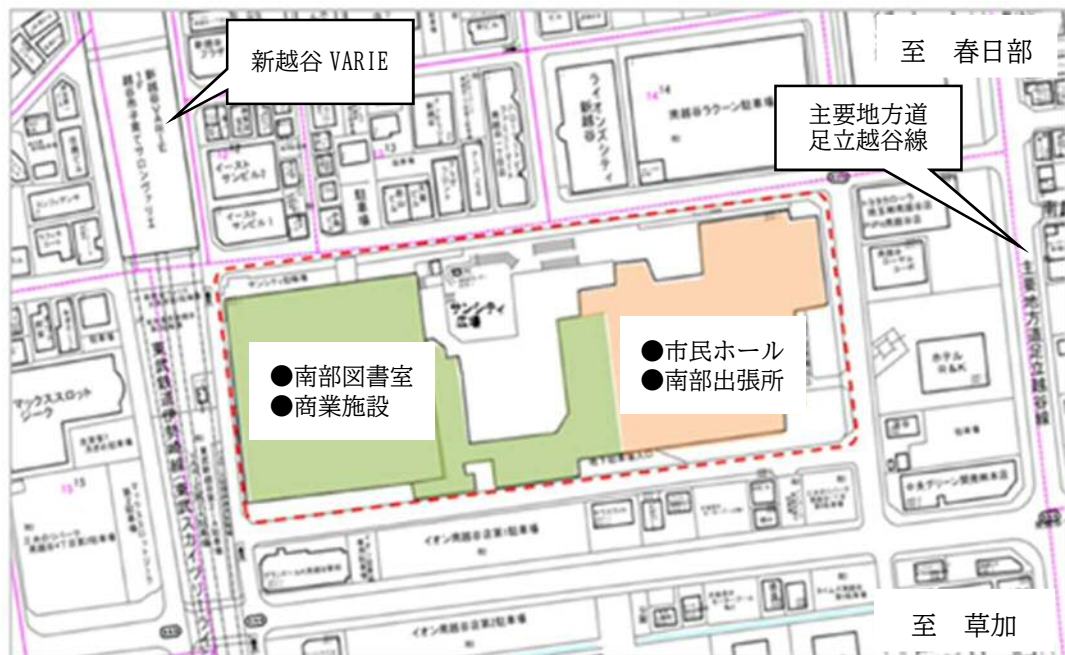
本市のまちづくりの最上位計画である「第5次総合振興計画（基本構想）」の都市構造の考え方を受け、都市づくりに関する方針を示す「都市計画マスタープラン」では、越谷サンシティが立地する南越谷駅周辺について「都市拠点（行政機能や文化機能、商業・業務機能、医療・福祉・子育て支援機能、交通機能など、多様な都市機能が集積する都市の顔となる拠点）」として位置付けています。

また、越谷サンシティの立地する場所は、都市計画法等において商業地域、景観計画区域に指定しており（建ぺい率は80%、容積率は400%）、さらに、「越谷市まちの整備に関する条例」で、開発行為等について、表2-①-3に示す諸条件を定めています。

【表2-①-1 越谷サンシティ 施設概況】

土地	地目	宅地	公園
	地積	18,634.81㎡	653.30㎡
建物	所在地	越谷市南越谷一丁目2876番地1、2876番地4	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付7階建	
	延床面積	57,412.71㎡	
用途地域	商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）		

【表2-①-2 越谷サンシティ 周辺地図】



【表2-①-3 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か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、「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：昭和54年（1979年）に「ふるさと埼玉の緑を守る条例」を制定し、平成17年（2005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（2012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。

② これまでの検討

越谷サンシティおよび南越谷駅・新越谷駅の周辺地域の状況を踏まえ、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」（以下、「にぎわい懇談会」といいます。）を設置しました。にぎわい懇談会では、まちづくり関係の専門家や越谷市に精通した有識者、関係団体・事業者等の方々に議論を行っていただき、令和元年（2019年）12月に「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会報告書」がとりまとめられました。

この報告書では、にぎわい懇談会で出された「市民が主体的に『にぎわい』づくりに参加できるようなソフト面まで含めた仕組みづくりが重要である」といったご意見や、「人工施設的な越谷レイクタウンと対比する形で、身体で経験できる“センシュアス・シティ”という概念が重要である」といったご意見が掲載されています。

こうした、にぎわい懇談会の報告書、さらに、パブリックコメントで出された意見を踏まえ、令和2年（2020年）3月に「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想」（以下、「事業構想」といいます。）を策定しました。

事業構想では、

- (1) “センシュアス・シティ”を「人が肌で感じられるまち」と捉え、市民・事業者・行政が一体となって、この地域ならではの、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くこと
- (2) 新たな越谷サンシティの機能として、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^(※)・オフィスといった機能について検討すること
- (3) 駅周辺の都市基盤の整備を検討していくこと

といった内容をとりまとめ、現在の越谷サンシティについて、令和6年度（2024年度）から建物の解体・建設に着手し、令和10年度（2028年度）に新たな越谷サンシティのオープンを目指すこととしました。

また、整備手法については、マーケットサウンディング^(※)を実施しながら民間活力の導入について検討していく旨も提示しました。

※ MICE :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)の頭文字で、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。

※ マーケットサウンディング: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。
マーケットサウンディングの結果はあくまで「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、当該事業に対する見立てが大きく変化することもあり得る。(マーケットサウンディング時点で「参画意向あり」と回答しても公募に参加しない場合や、その逆の場合もあり得る)

③ 越谷サンシティ整備懇談会

「2-②これまでの検討」を踏まえ、「事業構想」の内容を具体化すべく、令和2年(2020年)6月に、新たな越谷サンシティの整備に向けた検討を行うため、まちづくりの有識者や一般公募の方々など25人で構成する「越谷サンシティ整備懇談会」(以下、「整備懇談会」といいます。)を設置し、5回の会議を行っていただきました。

整備懇談会においては、後述する「④ホール検討部会」「⑤市民ヒアリング」「⑥マーケットサウンディング」の状況についても、議論いただく参考として情報提供し、活発な意見交換が行われた結果、「越谷サンシティ整備懇談会報告書」がとりまとめられ、この報告書では、表2-③-1のとおり施設整備の基本的な方向性が提示されました。

また、新たな越谷サンシティの具体的な機能・設備については、イベントホール、広場・公園、アリーナ、図書室・自習室、子育て関連施設、オフィス、体験スペース等が必要であるといったご意見や、周辺環境・アクセスの整備、バリアフリー化、環境への配慮などが重要である、といったご意見が掲載されています。

なお、整備懇談会は、一般公開により開催され、各回の会議録や会議資料については、市ホームページで公開しています。

【表2-③-1 新たな越谷サンシティ整備の基本的な方向性】

- ・レイクタウンとは異なる南越谷ならではの“センシユアス・シティ（人が肌で感じられるまち/五感で感じられるまち）”を実現する
- ・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
- ・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、市全体、埼玉県、ひいては更に広い視野で検討を行う
- ・我が事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
- ・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である
- ・市民のために、日常生活においても利用される施設としていく
- ・世界の先進事例に学び、テクノロジーを活用していく

※ 「越谷サンシティ整備懇談会報告書」をもとに作成

④ ホール検討部会

新たな越谷サンシティのあり方を検討するに当たって、検討対象の機能のうち、特に利用団体が多い市民ホールに関する意見収集の場として、令和2年（2020年）7月に、利用団体の代表者など10人で構成する「ホール検討部会」を設け、3回の会議を行っていただきました。

このホール検討部会は、整備懇談会の専門部会として設置し、検討部会の部会長や部会員が整備懇談会の委員も兼ね、整備懇談会においてホール検討部会での議論を報告できるようにして、相互に議論が共有される仕組みを整えました。

ホール検討部会では、「新たな越谷サンシティを整備する場合であっても、市民ホールという現状の機能を中心とした文化施設として整備して欲しい」というご意見が提示されるとともに、市民ホールにおける現状の利用上の不都合な点や改善すべき点が提示されました。

⑤ 市民ヒアリング

整備懇談会での双方向での“深い”議論のほか、“幅広い”市民の皆さんからの声を集めるため、市民ヒアリングを実施しました。市民ヒアリングでは、「事業構想」で掲げた施設機能に基づき、まちづくり関係団体、子育て関係団体、地元事業者、商店会、スポーツ団体など10団体からご意見をいただきました。

市民ヒアリングにおける主なご意見は表2-⑤-1のとおりです。

【表2-⑤-1 市民ヒアリングにおける主なご意見】

<越谷サンシティに関する意見>

- ・ 南越谷駅・新越谷駅から越谷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。
- ・ 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る。ユニバーサルなデザインが必要。
- ・ 蒲生地区から越谷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。
- ・ 現在の越谷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。
- ・ 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。
- ・ 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我が事のように取り組む人を増やしたい。

<新たな越谷サンシティに求める機能>

- ・ 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。
- ・ 広場はイベント利用の面で使いやすいため、越谷サンシティにも広場機能が欲しい。
- ・ 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、8千人から1万人規模のアリーナを建設して欲しいと思っている。
- ・ レイクタウンにはお酒を飲む場所がない。子どもはレイクタウン、大人は南越谷のような役割分担が必要。
- ・ 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。

⑥ マーケットサウンディング

「事業構想」を踏まえ、施設の整備に当たって、民間活力の効果的な活用を検討するために、民間事業者に対するマーケットサウンディングを行いました。

民間活力の活用は、施設の整備、管理および運営を一括して発注することによってスケールメリットが生じて経費の縮減につながるとともに、民間ノウハウを発揮して効果的・効率的な施設の整備、管理および運営をすることができるという利点があります。

一般的なPPP/PFI^(※)では、具体的な施設の機能や条件の検討が一定程度進んだ後に本格的なマーケットサウンディングを行いますが、本事業においては、まず、「この地域において新たな越谷サンシティを通して、どのように『にぎわい』をつくっていくか」を検討する必要があると考えました。そのため、今年度、基本計画の作成を行う前段階からマーケットサウンディング等で民間事業者の意見を取り込み、また、事業スキームに関しても意見交換を行いながら、民間事業者から見た地域の特徴や県内外の他地域との競合関係や、そこから見出される優位性を整理することとしました。

今年度は、新型コロナウイルス感染症の拡大という未曾有の事態を受け、民間事業者の多くが減収減益を余儀なくされています。こうした状況下では、民間企業の投資意欲が減退することが予想されましたが、時宜を慎重に見極めながら、マーケットサウンディングを進め、その結果、大手不動産デベロッパーや大手ゼネコンなど16社から回答が得られました。得られた結果は、表2-⑥-1のとおりです。

※ PPP:「Public Private Partnership:パブリック・プライベート・パートナーシップ」の略称。官民連携事業の総称で、官民が連携して公共サービスの提供を行うスキームのこと。
PFI:「Private Finance Initiative:プライベート・ファイナンス・イニシアティブ」の略称。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金や経営能力、技術的能力を活用して行う手法で、PPPの代表的な手法の一つ。

【表2-⑥-1 マーケットサウンディングのまとめ】

<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、「条件次第では参画したい」という意見もあった。

<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が多く。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が多く、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く。また、その際には、市が費用を負担してほしいとの声が多く

<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く
- ・ 収益安定のために周辺地域住民の需要を取り込むべき、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』を生むべきという意見
- ・ 新たな施設を超えた”エリア”の『にぎわい』は、新たな施設の事業者だけでは不可能という意見
- ・ 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く

<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意見

<周辺エリアの開発・にぎわい>

- ・ 施設整備と並行し、行政主導で駅からの動線を改善してほしいとの声が多く
- ・ 『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面を含めて検討すべきという意見

3 新たな越谷サンシティの整備に向けたコンセプト

新たな越谷サンシティが迎える50年、100年は、これまで以上に変化のサイクルが早い時代になると考えられます。折しも、今年度は新型コロナウイルス感染症の拡大により、人々の暮らしは大きな変容を余儀なくされました。働き方、学び方、遊び方など、あらゆる行動様式を変えていくことが求められ、このことは決して一過性のものではないとの指摘もあります。

そうした状況のなかで、子の世代、孫の世代まで見据えて、将来、私たちが想定していないような変化が起こり得ることを十分に意識して、新たな越谷サンシティには、どのような「もの・場・空間」が必要なのか。そして、決して「ハコモノをつくって終わり」ではなく、「人」を中心に据えて、それぞれの人にマッチした「もの・場・空間」をつくっていくためには、どのような施設整備を行っていくかを考えていかなければなりません。

このような視点に立ち、整備懇談会の報告書や、その他前述した検討経緯を踏まえ、新たな越谷サンシティの整備に向けたコンセプトとして、以下の4点をとりまとめました。

① シビックプライド(郷土愛)を醸成するシンボリックな空間の形成

新たな越谷サンシティのあるべき姿、そして、南越谷駅・新越谷駅周辺地域の方向性を考えるに当たって、時代の変化、周辺環境の変化を無視することはできません。

現在の越谷サンシティがオープンした昭和54年(1979年)は、第二次オイルショックが発生して日本経済に大きな打撃を与えるとともに、EC(ヨーロッパ共同体)事務局が日本の住居を「ウサギ小屋」と呼び、流行語となった時代です。そんな時代に、現在の越谷サンシティはオープンし、越谷市の発展と歩みをともしてきました。今や、越谷市や近隣市町でも、駅前の高層マンション、付随するチェーンの飲食店舗、郊外の大型ショッピングモールなどが多く見られるようになりました。

一方で、この40年余りの間に、日本各地の様々な都市で行われてきた開発によって、利便性や効率性が優先され、都市の均質化が進むとともに、各地域固有の魅力が失われつつあります。そうした流れにあらがうがごとく、

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動きも出てきています。

都市のありよう、まちの在り方を考えるときには、人間の五感、本能がどのように感じるかが重要です。このエリアでは、人工施設的な他の地区・施設と対比する形で、渾然とした飲食店の機能を保持することが「“センシユアス・シティ（人が肌で感じられるまち/五感で感じられるまち）”」につながり、「南越谷ならではの」の魅力になると私たちは考えています。

人々が暮らし、集うまちには物語が必要であり、南越谷、ひいては越谷市が選ばれるまちになるためには、核となる文化が必要です。「越谷市の顔」とも言うべき越谷サンシティの地に、これまでの歴史や時代の変化などを踏まえ、どのような文化が必要なのか、越谷らしい文化とは何かを考えたいうえで、市民のシビックプライド（郷土愛）を醸成するシンボリックでデザイン性のある空間の形成を目指します。

② 人を育て、人から愛される施設

「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会報告書」（2019年12月）では、「市民が主体的に『にぎわい』づくりに参加できるようなソフト面まで含めた仕組みづくりが重要である」旨の指摘がなされ、また、このたびの「越谷サンシティ整備懇談会報告書」においても、「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ことが必要である」旨掲載されています。

まちづくりの主役は、その地で住み、働き、学び、そして活動する市民です。魅力的なまちづくりには、市民の方々自らが、やりたいこと、実現したいことを掲げ、自発的かつ主体的に活動することが欠かせません。我が事のようにまちづくりに関わる「まちの担い手」が、まちの“エンジン”となり、こうした「まちの担い手」が育まれることによって、魅力的なまちが形づくられていく、と私たちは考えています。

新たな越谷サンシティでは、イベントホールを活用した市民活動の推進や、広場を利用したイベントの開催など、「市民参画を促進するためにはどのよう

な仕組みが必要なのか」、「どういった形の行政、市民、民間事業者の協働があり、そうした協働に求められるものは何なのか」、といったことについて、市民の皆さんとともに、来年度以降も継続して検討していきます。

新たな越谷サンシティが、朝・昼・晩といった時間帯ごと、あるいは、曜日・利用シーンごとに、立地条件等々を踏まえて、どのような『にぎわい』をつくれるのかを考えていくとともに、日常生活において市民から利用され、市民の皆さんから愛される施設となることを目指します。

③ 広い視野を持った『にぎわい』づくりと経済効果の実現

これまで人口増加を続けてきた本市も、早晩、人口減少に転じると予測しています。また、新型コロナウイルス感染症の拡大による景気低迷に伴い、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す。

こうした状況のなか、本市が所有するこの地に投資を行っていくのであれば、それに見合った『にぎわい』づくり、経済効果の追求が必要です。子の世代、孫の世代のためにも、将来に負担を残すようなことはせず、採算性のバランスを確保していかなければなりません。

そのために、市民の皆さんはもとより、市外から訪れる方々と、市民の皆さんが自然に交流できるような空間づくりを目指します。

そして、本市の歴史・文化資源や産業構造の変化を踏まえつつ、まちの担い手を育成し、新しい文化の創造、産業振興へとつなげて、投資に見合った『にぎわい』と経済効果の実現を目指します。

さらに、南越谷駅・新越谷駅周辺地域だけではなく、越谷市全体、埼玉県、ひいては更に広い視野で検討を行い、中核市越谷として県南東部地域を牽引していく施設、県下有数の『にぎわい』の拠点施設となることを目指します。

④ 最新テクノロジーの導入、活用

これまでに挙げた3本の柱を実現するうえでも、世界の最新事例に学び、現状使い得る技術を活用していくことが必要と考えています。

世界では、様々な地で、多様な人々が、より良いまちづくりを目指して日々試行錯誤を繰り返しています。また、AI、IoT、VR、5G、DX^(※)など、現代社会では、新しい技術や概念が次々と生まれており、その実証・導入が盛んに行われています。まちづくりに関しても、テクノロジーを取り入れていくことが当たり前の時代になってきており、くわえて、今年度には、新型コロナウイルス感染症の拡大により、テレワークの実践やオンライン会議の実施など、テクノロジーを活用した新しい生活様式の導入がより一層進むこととなりました。

今後は、テクノロジーを活用して、鉄道、バス、タクシーなどの様々な輸送サービスを統合的に提供するMaaS^(※)を活用すれば、新たな越谷サンシティと市内のその他の地域、施設を容易に行き来できるようになるでしょう。

私たちも、そうした先進的なまちづくり、時代の変化を捉え、最新テクノロジーの導入・活用を通じた新たな越谷サンシティの整備を目指します。

※ AI：「Artificial Intelligence（人工知能）」の略称。人間の知的ふるまいの一部をソフトウェアを用いて人工的に再現したもの。
IoT：「Internet of Things」（モノのインターネット）の略称。様々なものがインターネットに接続され、情報交換することにより相互に制御する仕組み。
VR：「Virtual Reality（バーチャル・リアリティ：仮想現実）」の略称。利用者の五感を通じて、現実にはないものを、あたかもそこにあるかのように感じさせる技術。
5G：「第5世代移動通信システム」の略称。「超高速」、「多数同時接続」、「超低遅延」という要件に対応できるネットワーク、次世代の通信システムのこと。
DX：「デジタルトランスフォーメーション」の略称。環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、社会のニーズを基に、事業や組織体系、組織文化・風土を変革していくこと。

※ MaaS：「Mobility as a Service」（サービスとしてのモビリティ）の略称。形態を統合した輸送サービスのこと。

4 施設整備・機能の検討

「3 新たな越谷サンシティの整備に向けたコンセプト」では、「シビックプライド（郷土愛）を醸成するシンボリックな空間の形成」、「人を育て、人から愛される施設」、「広い視野を持った『にぎわい』づくりと経済効果の実現」、「最新テクノロジーの導入、活用」といった4つのコンセプトを掲げました。

この章では、4つのコンセプトに基づく施設整備、機能の検討として、「施設整備の考え方」「公共施設（機能）と民間施設の考え方」の2点について提示していきます。

なお、施設規模の詳細、施設配置等については、今後、事業者公募に向けて手続きを進めていくなかで、「実施方針」や「要求水準書」において定めていきます。

また、新たな施設整備の検討と併せて、整備懇談会や市民ヒアリング、マーケットサウンディングでは、越谷サンシティへのアクセスについて、「駅から越谷サンシティまで、歩いてみたくなる環境を整備し歩きやすくしてほしい」、「新たな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」、「子どもと一緒に場合には基本的に自動車で移動しており、十分な駐車場の整備が必要」、といったご意見もいただきました。こうしたご意見も踏まえ、南越谷駅・新越谷駅から越谷サンシティへ向かう動線や、駐車場の確保などについても検討していきます。

① 施設整備の考え方

(1) 「建て替え」について

整備懇談会では、新たな越谷サンシティの整備の方向性のみならず、具体的な施設整備や機能についても多くのご意見をいただきました。そのなかでは、「現下の新型コロナウイルス感染症の拡大も踏まえ、もう少し長い時間軸の中で越谷サンシティの今後を考えるべきであり、施設を補修し延命させるべきではないか」、「耐震性能基準は満たしており、現段階で取り壊す必要はないのではないかと」、現在の施設を維持したうえでの利活用、いわゆるリノベーションについてのご意見をいただきました。一

方で、「現在の施設周辺の中小企業などは経営状況が厳しく、早期の建て替えを行うべき」、「現在の施設は、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」、「現在の施設は、まちに背を向けているイメージで、広場を含めて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の施工が必要なため、建て替えるべき」といったご意見をいただきました。

民間事業者からは、「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、南越谷駅・新越谷駅周辺のまちづくりに寄与する」、「南越谷駅・新越谷駅と新たな施設との視覚的・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」、「現行の施設は老朽化が進行している」といったことなどから「建て替えを行うべき」とのご意見を多くいただきました。

私たちとしては、現在の越谷サンシティが建築から40年以上が経過し、施設の長寿命化を踏まえると、相当大がかりな改修が必要となってくること、さらに、商業施設と市民ホールを一体的に建設（施設運営のための基幹部分についても商業施設の屋上に集中）しているため、商業施設または市民ホールのいずれか片方のみを建て替えるには技術的制約があること、など踏まると、施設のリノベーションについては消極的にならざるを得ず、「建て替え」によって整備を進めていきたいと考えています。

(2) 民間活力の活用について

現在の越谷サンシティの整備・運営に当たっては、「第三セクター方式」による時代に先駆けた官民連携事業として、KCPが、市単独では実現できないような規模の施設を建設し、その運営を行ってきました。「1 本事業の背景」で述べたとおり、KCPは、令和元年（2019年）8月末日をもって商業施設の管理・運営から撤退し、その後、解散しましたが、40年余りの間、越谷サンシティが文化・芸術の殿堂として、また、日常生活に密着したコミュニティの場として、市内外の多くの方々に親しまれてきたことを踏まえると、KCPが果たしてきた役割は非常に大きかった、と私たちは認識しています。

新たな越谷サンシティでは、単一的定型的な機能を市民の皆さんに提供するのみならず、時代背景によって方法を変えながら、複合的な機能を通じて『にぎわい』づくりという目的を実現しなければならないと考えています。こうしたノウハウは、一般的に行政よりも民間事業者に優位性があると言われてしています。

新たな施設の整備に当たり、この土地・空間の持つポテンシャル（潜在能力・潜在価値）を最大限に引き出すためにも、民間活力を活用し、民間ノウハウを活かした施設の整備・運営を行うことによって、利便性の向上、コスト縮減、土地の有効活用、といった効果、そして、新たな『にぎわい』の創出が実現できると考えています。

(3) 防災拠点、気候変動への対応

施設の整備、管理にあたっては、防災機能の強化や環境への配慮の視点が不可欠です。平成27年（2015年）3月に政府が策定した「首都直下地震緊急対策推進基本計画」においては、南関東地域において、マグニチュード7クラスの地震の発生が切迫している可能性が高く、発生した場合には甚大な被害をもたらすと警鐘を鳴らしています。現在の越谷サンシティも避難所としての機能を有していますが、新たな越谷サンシティは、災害時の防災拠点としても最大限活用することとし、市民が安心して利用できる施設になるよう整備を行っていきます。

また、産業革命とその後の人類の発展を背景とした気候変動への対応は21世紀を通じた人類最大の課題であると言われてしています。折しも、「気候危機」という言葉が生まれ、我が国においても自然災害が頻発・激甚化しており、くわえて、令和32年（2050年）までに温室効果ガスの排出量を実質ゼロにする（いわゆる「カーボン・ニュートラル」）という宣言が政府からなされました。新たな越谷サンシティの整備にあたっては、こうした時代背景、社会の要請を受け、気候変動への対応を念頭においた施設整備・運営を行っていきます。

② 「公共施設（機能）」と「民間施設」の考え方

新たな施設の整備内容では、大きく分けて「公共施設（機能）」と「民間施設」に区分することができます。

現在の越谷サンシティにある公共施設（機能）については、当時、市民の皆さんの念願であった「文化・芸術」の殿堂としてオープンしたという歴史やこれまでの成り立ち、そして、現在でも市民の皆さんに親しまれているということなどから、新たな施設においても公共施設（機能）として整備する必要があると考えています。

したがって、「イベントホール」「図書室」「出張所」「広場」については、公共施設（機能）として位置付け、以下に「公共施設（機能）の方向性」として示します。また、その他の機能については、民間事業者の創意工夫を引き出し、施設の魅力をより向上させるため「民間施設の方向性」として示します。

(1) 公共施設（機能）の方向性

ア イベントホール

現在の越谷サンシティの特性や成り立ちや、大ホールが約80%の稼働率を誇り、幅広い市民活動、文化・芸術活動に利用されていることを踏まえ、新たな越谷サンシティでは、イベントホールを整備していきます。

また、市民活動にも利用できる集会議室等の整備や、現状の施設の課題点の解決に向けて検討していきます。

【表4-②-(1)-1 イベントホールの機能と規模】

具体的な機能	規模
ホール1	現状の大ホール（1,675席）と同程度以上
ホール2	現状の小ホール（490席）と同程度以上
ホール3	現状の展示ホール（394.8㎡）と同程度以上

現在のイベントホールは、客席、楽屋、ロビー・ホワイエ、トイレ等において、バリアフリー対応、ユニバーサルデザイン、災害時の対応といった観点からの課題も指摘されています。また、ホール検討部会においても、音響機能、座席の配置、楽屋やリハーサル室、搬入口・駐車場、ロビー・ホワイエ、トイレ等についてのご意見をいただきました。

こうしたご意見を踏まえつつ、イベントホールの運営事業者や新たな越谷サンシティの整備を担い得る事業者との意見交換も進めながら、具体的な条件の整理を進めていきます。

なお、現下の新型コロナウイルス感染症の拡大に伴って、各種イベントの開催形態は大きな変更を余儀なくされました。今般の感染症の見通しもさることながら、気候変動等の影響もあり、今後はパンデミックがこれまでよりも頻繁に起こるとの指摘もあります。こうした社会的リスクも十分視野に入れ、イベントホールの機能等を検討していきます。

イ 図書室

現商業施設6階にある「南部図書室」は、年間の入館（室）者数が56万人におよび、市内で最も多い図書室です。

図書館（室）は、すべての人にとっての平等な学習拠点であり、その利用者があらゆる種類の知識と情報をたやすく入手できるようにする地域の情報センターです。昨今では、より多数の方々に利用されるよう、カフェなどのコミュニティスペースの併設、対象の絞り込み、「貸さない図書館」など、特徴のある図書館（室）が各地で設置され、話題になることも増えてきています。また、デジタル技術の活用を通じた電子図書館サービスや、地元の歴史、文化、伝統をアーカイブとして図書館（室）に残すデジタルミュージアムなど、テクノロジーを活用した新たな図書館（室）像も模索されています。

現在の「南部図書室」が市民の文化活動、生涯学習の一翼を担っており、本市に住む学生や通学する学生、子育て世代、シニア世代に日常的に利用されていることを踏まえ、現状と同様の図書室機能を整備していきます。今後、上述したコミュニティスペースの併設やテクノロジーの活用といった社会的潮流も十分踏まえ、具体的な条件を検討していきます。

ウ 出張所

越谷サンシティには、現在、南部出張所を設置しており、住民異動の届出や住民票の写し等の交付申請、戸籍の届出、各種税証明の交付申請、子ども医療費受給資格の登録、受給申請などが行えるようになっています。

市民、特に南部エリアに居住している市民の皆さんにとって、行政手続きを行う際に非常に利便性が高いと言われており、市民の皆さんの利便性を維持するためにも、現状と同様の出張所機能を整備していきます。

なお、国においては、デジタル技術の活用と官民協働を軸として行政サービスを見直していく「デジタル・ガバメント」を進め、地方自治体における行政手続きのオンライン化も推進しているところです。

本市においても、第5次総合振興計画（前期基本計画）において、計画的に行政サービスのデジタル化を進めることとしており、上述した「ア」～「ウ」については、公共施設におけるテクノロジーの活用も含め、市民の皆さんの利便性の維持・向上のための方策を検討していきます。

エ 広場

整備懇談会や市民ヒアリングにおいては、広場・公園の設置を求めのご意見を多くいただきました。「越谷駅前広場のイベントで2,000人程度が集まった」という声や、「市民参加型イベントの企画や親子で利用できる広場があれば使いたい」、「ランドスケープ（景観）を良くするため、大きな広場を整備し、木を植えたり噴水を作ったりしても良い」という具体的なご意見もいただきました。マーケットサウンディングにおいても、民間事業者から、「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が必要ではないか」、「多世代交流イベントができる公園や広場があると良い」といったご意見もいただき、民間事業者が行う事業との相乗効果が見込まれます。

広場は、災害時などにも活用が見込まれるとともに、現下の新型コロナウイルス感染症のような感染症拡大フェーズなどにおいても、いわゆる

「3つの密（密閉・密集・密接）」を避ける空間として有効です。

「緑を整備し、日陰をつくり、気持ちの良い空間を作ることが『にぎわい』づくりに生きてくる」といった整備懇談会などのご意見も踏まえ、市民が憩える場となり、また、市民団体や民間事業者が行う各種イベントが開催できる広場の整備について検討していきます。

(2) 民間施設の方向性

民間施設における具体的な機能については、民間事業者の提案により決定しますが、本市としては「4-②-(1)公共施設（機能）の方向性」で掲げたようなイベントホール、図書室、出張所、広場との相乗効果が期待できる機能や、「この地域ならではの」の『にぎわい』づくりに貢献するような内容を想定しています。

整備懇談会や市民ヒアリングでは、どのような施設・機能が「南越谷ならではの」の『にぎわい』づくりに貢献するかという観点からも多様なご意見をいただきました。例えば、鉄道2路線が交わり、都心から40分程度でアクセスできるという立地特性を活かし、「本市に本拠地を置くプロバスケットボールチーム「越谷アルファーズ」という資源を有効活用し、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（アリーナ）を「核」とした「複合施設」を建設してはどうか」、というご意見をいただきました。また、「新型コロナウイルス感染症の影響により、都心のオフィス機能が見直されている傾向もあり、サテライトオフィスやWeb会議ができる施設を」、といったご意見、さらに、「MICEに対応できる大規模な会議室や宿泊施設・ホテルの設置を」、といったご意見をいただきました。その他にも、商業施設、産業振興や文化創造に寄与する施設、職業体験施設、子育て関連・世代間交流施設、若年層向け施設、駐車場などに関するご意見をいただきました。

なお、パブリックコメントでは、アリーナについて、施設の稼働率や周辺地域の治安を不安視するご意見もいただきましたが、「1万人規模の多目的大ホール（アリーナ）が必要」「さいたまスーパーアリーナのように市外から多くの人を呼ぶことができる施設整備を」「越谷アルファーズのホームアリーナの整備を」といったアリーナの整備を望むご意見を最も多くいただきました。

「4-②-(1)公共施設（機能）の方向性」で掲げた公共施設（機能）は、市が責任を持って整備する方針ですが、例えば、「図書室と民間施設の一体運

営」、「民間施設内における広場の設置」、「民間事業者が整備する多目的ホールを活用した市民利用のイベント開催」、といった民間事業者のノウハウ・創意工夫によって、民間施設の一部に公共機能の取り込みが可能か否かなど、民間事業者との意見交換、意思疎通などを通じて、具体的な条件の整理について、引き続き検討を進めていきます。

5 事業手法の検討

現在の越谷サンシティは、第三セクター方式により、時代に先駆けた官民連携を行ってきました。

官民連携の事業手法^(※)には、土地や施設の整備に向けた資金調達と、その所有権等の権利関係によっていくつかの類型があります。

こうした各類型も踏まえながら、今年度は、「2-⑥マーケットサウンディング」に記載したとおり、民間事業者との意見交換を進めてきました。事業手法に関する民間事業者の主なご意見は表5-1のとおりです。

【表5-1 事業手法に関する民間事業者の主なご意見】

<事業手法全般>

- ・ 公共サービス（イベントホール、図書室、出張所等）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であり、BTO (Build Transfer Operate)方式、DB (Design Build)方式、もしくはDBO (Design Build Operate)方式が適当である。
- ・ 公共施設および民間施設を併せた施設全体の一体運営を行うことが望ましい。

<ホール・図書館等の公共施設（機能）>

- ・ 公共施設（機能）は市所有とする方が経済的であるため、（民間所有とすると固定資産税等の費用負担が生じる）、原則として、市所有とすべき。
- ・ 公共施設（機能）の整備費（現存の建物の撤去費用を含む）については、事業者が公共サービスを提供し、その対価が市から事業者を支払われる「サービス購入型」を希望する。
- ・ 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」も想定される。
- ・ 民間事業者による資金調達金利は市の調達コスト（起債等）より高くなることが想定されるため、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。
- ・ 図書室部分の設計においては利用者や運営者の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。

<民間施設>

- ・ 民間部分の施設用地は、売却とするか、50年～70年以上の借地を求める。
- ・ 分譲マンションについては借地や定期借地権の分譲ではなく、市から所有権を譲渡する形式が望ましい。公共施設の整備費の捻出を企図する場合には土地の売却が必要ではないか。

※ 事業手法の詳細は、「巻末『参考：一般的な官民連携の事業手法』」参照

事業条件の設定にあたっては、一般的に、「通常取引と同様、公共側の施設内容や費用負担を厳しい条件に設定すればするほど、民間側の収益性・事業性が低くなり、参画する事業者が少なくなる。逆に、公共側の条件を低く設定すればするほど、民間側の収益性・事業性は高くなり、参画する事業者が多くなるが、行政側の裁量が狭まり財政負担が重くなる」と言われています。

そうした二律背反の関係性を念頭におき、表5-2で示す主な事業条件を整理するとともに、今後、公共施設および民間施設一体での整備・運営を基軸とし、新型コロナウイルス感染症によって公共・民間ともに不確実性が増すなかで、公平かつ持続可能なリスク分担の在り方を模索しつつ、民間事業者の創意工夫を最大限取り入れられるよう、マーケットサウンディングを通じて民間事業者との意見交換、意思疎通を図り、最適な事業手法についても検討していきます。

【表5-2 整備・運営に当たっての主な条件項目】

施設内容にかかる条件	各種主要諸室の規模・仕様、民間施設の機能 等
運営内容に関する条件	利用料金に関する規定、維持管理水準、エリアマネジメントに関する条件 等
費用負担に関する条件	初期整備費用、大規模修繕費用、維持管理運営費用 等の分担

6 整備スケジュール、想定事業費

① 整備スケジュール

「2 検討経緯」の「2-②これまでの検討」で述べたとおり、平成31年（2019年）に、にぎわい懇談会を設置し、その報告書をもとに、「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想」を令和2年（2020年）3月に策定しました。

また、令和2年度（2020年度）には、整備懇談会を設置しました。整備懇談会では、新たな越谷サンシティが目指すべき方向性や必要な機能等についてのご意見をまとめた「越谷サンシティ整備懇談会報告書」を作成いただき、その報告書を踏まえ、この越谷サンシティ整備基本計画を策定しました。

令和3年度（2021年度）には、基本計画を踏まえ、公平性および透明性を確保する観点から、当該事業に関する情報が早くかつ広く周知されることを目的の一つとする「実施方針」の原案を策定します。また、並行して事業の設計や運営等に係る要件を記載した「要求水準書」の原案を策定します。それらの策定に当たっては、これまで市民の皆さんからいただいた多様なご意見も踏まえながら、引き続き、マーケットサウンディングを行い、民間事業者の創意工夫、ノウハウが十分に引き出されるよう検討していきます。

令和4年度（2022年度）には、「実施方針（案）」、「要求水準書（案）」を公表し、民間事業者との意見交換、意思疎通を図りながら、「実施方針」と「要求水準書」を策定していきます。さらに、こうしたプロセスを経て、最終的に事業者に求める性能を明記した「募集要項」を策定し、公募により事業者を選定します。

選定した事業者と事業契約を締結した後、令和5年度（2023年度）は事業者が主体となって実施設計を行い、その後、令和6年度（2024年度）から令和9年度（2027年度）にかけて既存施設の解体および新たな越谷サンシティの建設を行っていく予定です。

なお、「3 新たな越谷サンシティの整備に向けたコンセプト」で掲げた、シビックプライド（郷土愛）の醸成や、市民に利用され、愛される施設とするために、整備に向けたプロセスの段階から、例えば、タウンミーティングを開催するなど、「市民参加」を実質化し、対話・話し合いの実効性を高めるための取組みを行っていく予定です。

【表6-①-1 新たな越谷サンシティの整備に係るスケジュール概要（予定）】

年度	概要
令和元年度（2019年度）	・南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想の策定
令和2年度（2020年度）	・越谷サンシティ整備基本計画の策定
令和3年度（2021年度）	・実施方針（案）、要求水準書（案）の策定
令和4年度（2022年度）	・実施方針、要求水準書の策定 ・募集要項の策定 ・事業者からの公募提案の募集 ・事業者の選定・契約
令和5年度（2023年度）	・実施設計
令和6年度（2024年度） ） 令和9年度（2027年度）	・既存施設解体および新施設建設（4か年）

② 想定事業費

施設の整備事業費のうち、解体費用およびイベントホール、出張所の整備費用は、現時点で次のとおりと想定しています（図書室については、これまでと同様、施設の一部を賃貸借する形を想定しており、広場については規模・形態によって大きく金額が変わるため、ここでは算出していません）。

解体費用は、令和元年度（2019年度）の不動産鑑定評価書を参考にすると、施設全体を解体した場合、約25億円と想定されます。また、イベントホール等公共施設の整備費用については、イベントホールにおける坪単価250万円（マーケットサウンディングにおける民間事業者からの情報提供）に、現状と同程度の床面積（越谷コミュニティセンター部分：4,122坪）を乗じ、約103億円と見込んでいます。

想定事業費は、あくまでも設計作業前の概算であり、今後、変更になる可能性が十分あります。

また、前述の金額は既存施設の解体、新たな施設の建設に要する費用のみであり、外構整備費（駐車場等）や、施設の休止や移転、備品の整備等に係る費用は含みません。

今後、新型コロナウイルス感染症拡大の財政状況に対する影響等も踏まえながら、より精緻な検討を行っていきます。

【参考】一般的な官民連携の事業手法

		民設民営		
		リース方式	PFI法に基づくPFI方式	
			BTO方式	BOT方式
			BTO方式	BOT方式
公設公営	公設民営	リース方式	BTO方式	BOT方式
DB方式 (DBO方式)	DB方式 (DBO方式)	リース方式	BTO方式	BOT方式
公共(行政)が資金調達し、設計、建設、運営を個別に発注 〔業務委託、指定管理等の手法あり〕	公共(行政)が資金調達し、設計・建設を一括で性能発注(運営は、別途、発注) ※Design Buildの略 〔DBO方式は、設計・建設、運営を一括で性能発注〕 ※Design Build Operateの略	民間事業者が資金調達し、施設を設計・建設、所有し、公共(行政)が施設を借り受け運営	民間事業者が資金調達し、設計・建設後、公共(行政)に所有権を移転し、民間事業者が一定期間運営 ※Build Transfer Operateの略	民間事業者が資金調達し、設計・建設、一定期間運営後、公共(行政)に所有権を移転 ※Build Operate Transferの略 ※Build Own Operateの略
資金調達	公	民	民	
設計・建設	公	民	民	
運営	公	公/民	民	
整備時	公	民	民	民
運営時		民	公	民
事業終了後		公/民	公	公

越谷サンシティ整備基本計画

令和3年（2021年）4月

【問い合わせ】 越谷市総合政策部南越谷にぎわい推進室
〒343-8501
埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
T E L : 048-963-9328（直通）
E-mail : nigiwai@city.koshigaya.lg.jp