

市民ヒアリング・マーケットサウンディングの進捗について

令和2年12月

越谷サンシティ整備懇談会事務局

市民ヒアリングの進捗について

ヒアリング先

対象	団体名
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	<u>商工会議所青年部</u> 南越谷商店会
スポーツ団体	<u>越谷アルファーズ</u>

※ 下線が本日ご紹介団体

①南越谷に対する意見

- センシュアシティというテーマはよい。どうすればセンシュア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)

- 子供が遊べる遊具が少しでもあると助かる。また、低年齢の子供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欲しい。
- 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、子供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と良い。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欲しい。
- 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欲しい。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。

(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、観客に楽しんでもらっている。
- 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。

- 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、それまでに何とかして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切れないのだろう。ただし、1万人、8,000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、モリーナ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。

マーケットサウンディングの進捗について

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5社、大手商社1社、大手ゼネコン3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）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＞

- 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
- 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、ホールの建替を求める声が多数。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。

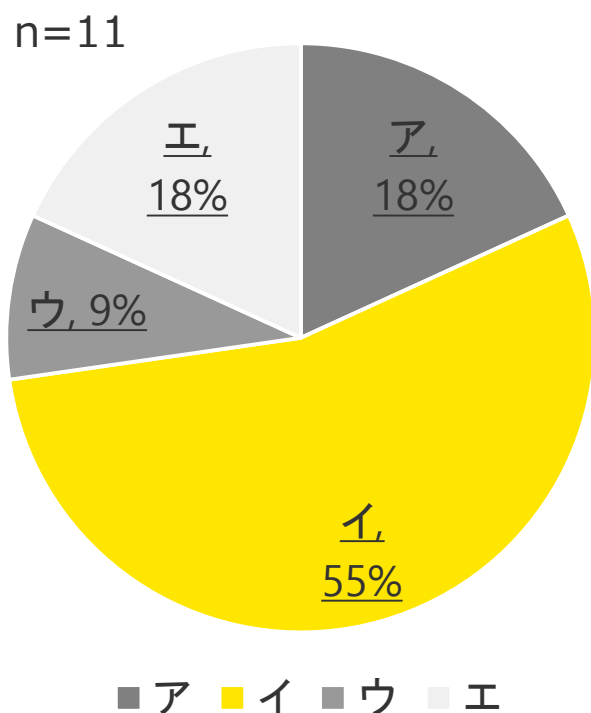
＜周辺エリアの開発・にぎわい＞

- 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 m²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气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

事業者からの意見③

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）

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、公共施設部分の貸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替えを行うべき

事業者からの意見④

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>

- 乗降客数は計30万人と非常に多いため、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や、青少年が集まれる学習室やユーススタジオ、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。テレワーク対応など）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

事業者からの意見⑤

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頂くことが望ましい
- 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、二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頂きたい
- 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

(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：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

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