

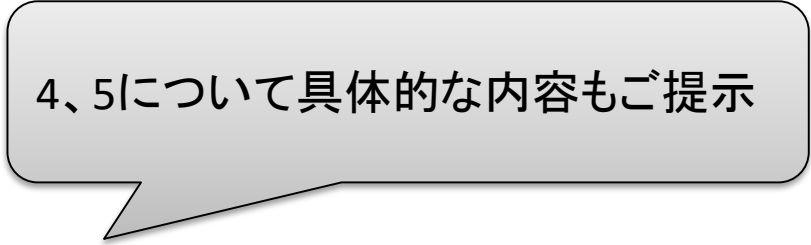
# 越谷サンシティ整備懇談会報告書 (骨子案)

---

令和2年12月

越谷サンシティ整備懇談会事務局

1. 検討の背景
2. 越谷サンシティの現状
3. 事務局からの報告内容
  1. 市民ヒアリング
  2. ホール検討部会
  3. マーケットサウンディング
  4. 他市事例
  5. 視察報告
4. 越谷サンシティ整備の基本的な方向性
5. 越谷サンシティの具体的な機能・設備について
6. 今後の進め方



4、5について具体的な内容もご提示

## 4. 越谷サンシティ整備の基本的な方向性

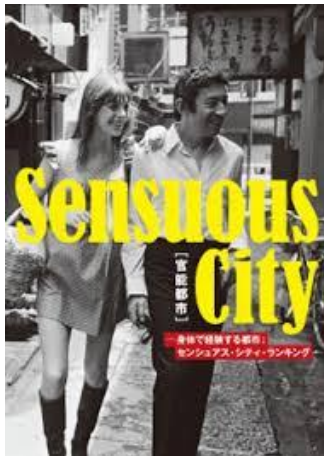
---

- レイクタウンとは異なる南越谷ならではの”センシュアシティ”を実現する
- 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、越谷市全体、埼玉県、ひいては更に広い視野で検討を行う
- わがこと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
- 市民のために、日常生活においても利用される施設に
- 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
- 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
- 世界の先進事例に学び、テクノロジーを活用していく

人工的な越谷レイクタウンと対比する形で、南越谷ならではのにぎわいを実現していくことが必要ではないか

## ◎主なご意見

- 昨年度までのにぎわい創出懇談会に出てきているテーマ、「センシュアシティ」という大きいテーマがある。このテーマに基づいて、サンシティが将来どうなっていくのかを今回の懇談会で、皆様とイメージを膨らませていきたい。
- センシュアシティというキーワードが印象的。都市・建築を考える時に人間の五感、本能による部分が原点。周辺の視点や社会も含めてどうデザインするかが課題。コロナの中で、生活や働き方が変わっていくと思いますが、これをよい機会と捉えており、このタイミングで懇談会が動き出すのは象徴的。
- 38年前は、このまちは駅を中心とし、緑があり、にぎわいがあり、文化施設があって輝いていた。都市機能の変化等により、当時より衰退するのは当然だが、もう一度シンボリックな空間性を取り戻して欲しい。



“Sensuous City”



越谷レイクタウン

サンシティの建設から41年。これから50年、100年先を見据え、様々な変化に柔軟に対応できるような施設の整備を行うべき

## ◎主なご意見

- 都市やまちは固定されているとつまらないものであり、変容していくことを前提に、時代により求められるものが変わるので、そのことに応えられる場所空間が必要。
- ハードの部分のみならず、そこから派生してやりたいことをどこまでつないでいけるかが重要。20年後30年後のプレイヤーを見極めてその人たちを応援できる体制を作ることが大切。
- 今から50年前、富士山が見えた。この建物は45年近くになる。この後45年、どういった建物を作るのか、おそらく、これまで以上にサイクルが早い、そういう時代の中で、たまたまここを建て替える、あるいはリニューアルするといった時に、将来ここに住む人、ここで生活していく人たちのことを第一に考えるべき。
- 一気に作らず、本当に必要なものを積み上げていく、そういう構造形式もいいのではないかと。いきなり大きいものを作るのではなく、時間をかけて、段階的に作っていくという考え方が良い。



市制施行20周年・越谷コミュニティセンター落成記念式典【昭和54年】

※出典:越谷市ホームページ、越谷サンシティTwitter



越ヶ谷商店街(越ヶ谷本町・中町)  
【昭和30年代】

公的資産・資金を使うという意味でも、また、にぎわいづくりといった観点からも、越谷市全体、埼玉県、ひいては更に広い視野で検討を行うことが必要

## ◎主なご意見

- 南越谷について考えるにあたり、越谷市全体の今後の戦略の中で考えるべき。レイクタウンなどの南越谷周辺地域との関係をどう考えるかという視点が重要。
- 越谷市単体ではなく埼玉県東南部圏域といった視野をもって、サンシティの今後を考えるべきであり、あの場所ではできない経済活動ができる場所とすべき。
- 越谷サンシティは、越谷市にある中で、最も重要な位置にある公共施設、商業施設であり、越谷市全体という視点からサンシティの在り方を考える必要がある。
- 越谷市の中心、さらには埼玉県東部の中心になるくらいのポテンシャルがある。二路線が交わり、東京から25km以内の好立地なので、スポーツ、イベントにしても東京からも集客できる可能性がある。



東京からの位置関係

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

## ◎主なご意見

- まちづくりの会議では、誰かに頼むことを探せばかりになるがそうするとまちづくりは一向に進まないし、それのできるまちは面白くない。それよりも、やりたいことを自分事化できる人たちをどれだけ仲間に入れられるかが大事。将来まちの担い手になる人、まちに対して自分事化できる人たちを集め、その人たちをエンジンとして都市を塗り替えていくべき。そのような取り組みを積み上げることにより、まちの魅力が増していく。
- 誰がどのように使うのか等、具体的な対象とする人がストーリーとともに見えていないと決められない。
- 何を作るにしても、多様性を担保し、人と人が出会うための仕組みを作っていくべき。自発的にイベントを行っていくようなまちのプレイヤーが、この施設に参加できるような仕組みが必要であり、その受け皿は最初から用意しておくべき。



AchaAchaまちなかマルシェ



「あそべるとよたプロジェクト」

## 官民でこの地に投資を行っていくのであれば、それに見合った集客・経済効果の追求が必要である

### ◎主なご意見

- これから、ここにお金をせっかく投資する機会であるので、市民生活に資する部分だけではなく、経済効果も上がるような施策が必要だと考える。そうでないと、永続的な越谷市自体の繁栄も限られてしまう。
- 初期コスト、運営コストは考えないといけないが、全体的な経済効果を考える必要がある。単体の収益性と、越谷市全体に与える経済効果を考えれば、越谷市民にとって、説明ができるのではないか。
- 人が集まる場所を作るのが大切。建設当時はここに大ホールがあり、隣にショッピングセンターとしてダイエーさんがあり、集客力があつた。ここが越谷の顔であり、特に、JRと東武線との接点でもあり、より早く発展の方向に向けていってほしい。
- 施設自体が、経済を生み出す仕組みを作っていくような考え方はしっかり持っていなければいけない。



人でにぎわうアメヤ横丁



大和市文化創造拠点シリウス



にぎわいの創出、市民利用、収益安定といった観点からも、日常生活において市民からも利用されることが必要

## ◎主なご意見

- 朝昼晩、あるいはどういう利用シーンがあるのかを踏まえて、にぎわい創出懇談会で出た内容を基軸にしなから、この場所の立地条件等々を踏まえ、にぎわいをどうできるか考えていきたい。
- サンシティでは日常的に利用するスーパーが必要ではないか。イベントに参加するにしても日常の生活と結びついていることが重要。
- 外から来る方と、市民、日常使える方々が自然と交流できるような、そういう大きな場所になったら良い。
- 非日常で人を集めるというよりは、何気ない日常を作り込んでいくことが大切。何気ない日常風景に、どんな人がいて、何をしているのかをちゃんと想像できるか、それをなるべく具体的に想像しないと、何を作ったら良いかまで行き着かない。



越谷サンシティ商業棟



越谷サンシティ2階広場

## 特徴を持ち、選ばれるまちになるためにも、歴史や文化を踏まえた「越谷ならではの」シンボリックな拠点としていく

### ◎主なご意見

- 都市には物語が必要。南越谷はどういうところですかという質問に市民や市外の方は答えられない。選ばれるまちになるためには、核になる機能が必要。文化は非常に幅が広く、地理、地形、歴史等により決まってくる。越谷らしい文化とは何かを考えた上でシンボリックなものを作らないといけない。
- 今の若い市民が越谷を一言で言うと大体レイクタウンとしか言わない。越ヶ谷の方は、城下町と宿場町。そういう意味では、この南越谷のエリアは、もう少しシンボリックな空間にしていくべきではないか。
- 越谷市は、昭和35年で人口5万人、現在35万人。ほとんどが新しい住民であり、歴史意識がない。地域の歴史や文化を語る中で市民のアイデンティティが生まれるため、シンボリックなものが必要ではないか。
- 越谷に足りないのは文化・芸術。文化・芸術の貴重な施設を無くしてしまっはみすぼらしいまちになってしまうのではないかと危惧している。



旧日光道中沿いの古い家並



南越谷阿波踊り

将来に負担を先送りするようなことはあってはならない。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

## ◎主なご意見

- 仮にどんなやり方であっても採算性がとれるのかどうか、これは、子どもたちに借金を残さないという意味でも重要。採算性がとれなければ何のための懇談会なんだとなってしまいます。きちんと返済できるような能力がある施設が必要ではないか。
- ホール、アリーナなどを建設した際、収益性を確保できるものができれば、10年後、50年後も素晴らしい越谷であり続けられると思う。
- 市民ヒアリングにもありましたが将来に負担を残すようなことは、避けて行かなければならないと思っています。

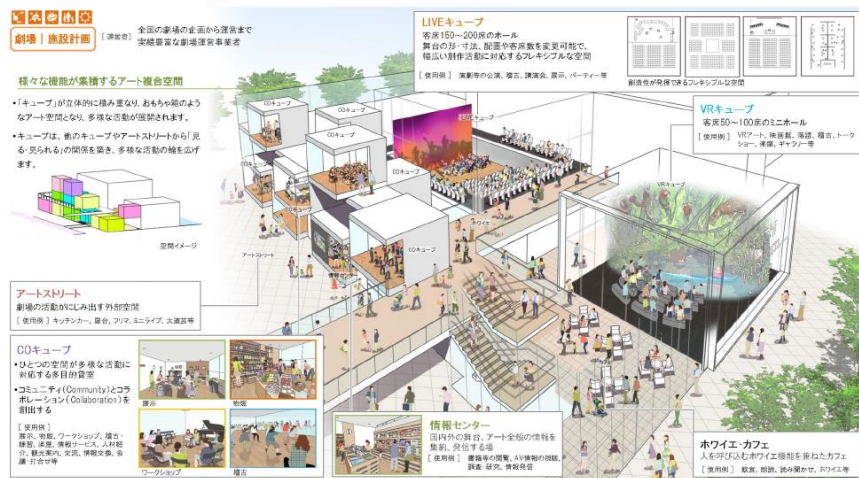


次代を担う子供たち

現在では、まちづくりでもテクノロジーを使うことは当たり前。世界の先進事例に学び、最新テクノロジーを活用していく

## ◎主なご意見

- 世界ではもっともっと進んだまちづくりがあるので、そういったところを参考にすべき。テクノロジーも活用する必要がある。
- VRや5G等の最新テクノロジーを導入して運営すべき。また、社会的課題を解決するためにテクノロジーの実証実験をして可能であるというところまで用意できれば民間投資を呼び込めるのではないか。
- まちづくりや、こうした施設の整備に関しても、テクノロジーを取り入れていくことが当たり前になってきている。



次世代型劇場・ホール(シアターワークショップ)



2020年4月にオープンしたTACHIKAWA STAGE GARDEN

## 5.越谷サンシティの具体的な機能・設備について

---

- 建て替えについて(建て替えが必要 / 建て替えが必要なのか疑問)
- 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、マンション、ホテル 等
- その他の意見: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

## ◎「建て替えが必要である」という、主なご意見

- 現在のコミュニティセンターの周りは中小企業も含めて経済状況は厳しくなっており、早期の建て替えを行うべき。
- 現在のサンシティは、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。
- マーケットサウンディングでは建て替えすべきという意見が多い。
- 今のサンシティホールの広場を見ても、使い勝手が悪いと感じる。

## ◎「建て替えが必要なのか疑問」という、主なご意見

- 建物の老朽化が進行しているということだが、コンクリートは60年から70年もつと聞いた記憶があり、40年で老朽化のため取り壊しが必要ではない。
- サンシティの魅力が大幅に低下しているという根拠が弱い。



越谷サンシティ(施設東南部側)

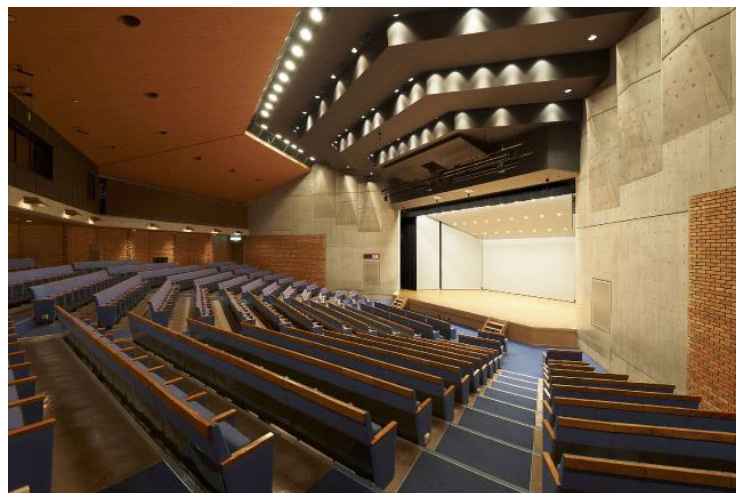
場所の特性を考えると、文化施設としてホールが残っていて欲しい。この場所にホールが無くなってしまうと文化や市民活動の拠点が無くなってしまう。

## ◎ 主なご意見

- 越谷に何が必要かと考えると、アリーナではなく大中小ホールを作って、吹奏楽等の文化的な大会が多くできる施設が市民のためになると思う。
- 今、サンシティのホールは80%の稼働率を持っており、この市民ホールのような施設があった上で、そこに様々な機能が付随していく形になったら良い。
- 市民利用かプロ利用かによって設備仕様も料金設定も考え方が変わる。一般興行の越谷会場での開催は採算的にも厳しいことから、越谷は地の利の良さを活かして市民の利用を優先して考え、市民料金も検討していただきたい。



越谷サンシティホール 大ホール



越谷サンシティホール 小ホール

まちの中に緑があり、そこに人が集まれる場所があると良い。ランドスケープを良くするため、大きな公園を整備し、木を植えたり噴水を作っても良い。

## ◎ 主なご意見

- 現在、越谷は、緑があるようで少ないため、サンシティが憩いの場となることも必要ではないか。
- 広場、防災、コロナという話もあったが、緑の拠点など、少し密でない空間をどう組み込んでいくかというのも非常に大事なポイント。施設をダウンサイジングして、その中に少し緑を入れていく、そのような中で、周辺の小規模な商業機能、場所のにぎわいが逆に生きていく。
- 周りとの調和というのにも必要。人が集うには気持ちが悪くないといけないので、日陰をどう作るか、緑をどのように使っていくかということをとっても、屋上、広場など多様な使い方がある。
- 越谷駅前の広場でハロウィンの企画をしたが2000人程度が集まった。広場はイベント利用の面で使いやすいため、サンシティにも同じような広場機能が欲しい。
- 市民参加型のイベントの企画や親子で利用できる広場があると良い。



南池袋公園



大宮ソニックシティ広場



## 1万人規模の多目的大ホールを「核」とした「複合施設」、スポーツと文化の憩いの場を作ってほしい

### ◎ 主なご意見

- アリーナが一番大きな中心に据えられて、周りににぎわい創出懇談会で出た行政機能やイベントホール、広場・公園、子育て関連施設、MICE、宿泊施設などがあると良い。今、スポーツ庁が、スタジアムやアリーナの改革を熱心に進めており、スポーツだけできるものではなく、周りに色々なことができる、複合型の多目的施設が収益性を上げるには必要。
- 中心に舞台があり周りからスポーツが見られるアリーナがあると良い。越谷には重要な資源としてプロバスケットチームがあり、この資源を有効活用して子どもたちに夢を与えたい。他の屋内スポーツチームに対しても、市民の運動・健康意識にも良い影響を与える。
- 人が集まる場所を作るのが大切。アリーナのような集客力があるような施設があると良いと思う。



沖縄市多目的アリーナ



越谷アルファーズ

## 図書館とカフェがドッキングしたようなスペースがあると良い / 南越谷は塾が多いため自習室が充実していると良いのではないか

### ◎ 主なご意見

- ゆいの森あらかわ図書館は迷路のようなこども図書コーナーがあって楽しい。寝そべることができたり、マンガがあったり、子ども目線の図書館があると良い。
- 図書館では学年に応じて段階が上がっていくように対象図書を揃えることが重要。草加市の中央図書館では中高生が優先的に使える席が設置されているので参考にすべき。
- 南越谷に中高生の居場所ができると良い。例えば、図書館で話ができることでスタッフの人と会話が生まれたり、そこからボランティアに繋がったり、子どもの世話をするなどの交流が生まれるのでは。



越谷市南部図書室



ゆいの森あらかわ図書館

## 子ども広場のように人と人をつなげる機能が必要 / 高齢者との交流ができる世代間交流施設があると良いのではないかと

### ◎ 主なご意見

- 単なる公園は天候に左右されるため利用しづらく、人とのつながりがないと母親が孤独感を感じやすい。
- レイクタウンはマンションや商業施設はあるが公共施設が少なく、子育てしているお母さんは遠方まで遊びに行っている。増林地区センターに레이크タウンから来ている人も多かった。
- 高齢者との交流ができる世代間交流施設があると良いのではないかと。
- お母さんの精神が安定するのが子どもにとっても一番大切。スタッフに相談やおしゃべりできるような相談センターがあれば良い。
- サンシティの場所を安く借りられるならサテライトオフィスに活用したいという人もいる。
- キッザニアのような職業体験には親はお金を払う。大人もただ見るだけでなく体験を求めている。



越谷市子育てサロン



多世代複合施設アンダンチ仙台

駅からサンシティまで、歩いてみたくなる環境を整備し歩きやすくするとい  
のではないかと / 施設のバリアフリー化に対応いただきたい

## ◎ 主なご意見

- 南越谷・新越谷駅から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と感じる。立地は良いが自転車やベビーカーでは行きにくい。
- 市内の施設を循環するバスが1時間に一回でも来れば利用するのではないかと。
- 子どもと一緒に車移動が基本であり、無料の駐車場があることが重要。近場であれば自転車かベビーカーを押していける場所となる。
- キーワードとしては環境、バリアフリーとCO2の少ない環境を考えて欲しい。バリアフリーという面では今後、障がい者や高齢者の増加が見込まれるため、段差や傾斜の少ないスロープなど、環境という面等の整備が必要であり、環境面では屋上を緑化するなどが考えられる。
- サンシティの中は段差のアップダウンが多い。



南越谷駅からのアクセス



越谷サンシティの階段