

南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会 報告書

令和元年(2019年)12月26日

南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会

はじめに

- (1)南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会設立の経緯
- (2)委員構成
- (3)関係団体・事業者等ヒアリング対象
- (4)スケジュール

第1章 調査内容と結果

I 越谷市の概況

- (1)越谷市の特徴
- (2)越谷市・川越市・所沢市の比較

II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況

- (1) 商圈人口
- (2) 事業所・従業者
- (3) 流動人口
- (4) 交通インフラ
- (5) 対象地区の特徴

III ベンチマーク駅周辺との比較

- (1)類似駅
- (2)近隣駅
- (3)吸引率等の比較

IV 関係団体・事業者等ヒアリング

- (1) 学生
- (2) 子育て世代
- (3) 福祉関係者
- (4) 地区コミュニティ推進協議会関係者
- (5) バス・タクシー事業者

V 南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出のための機能(案)

- (1) 図書館
- (2) 公園
- (3) 商業施設
- (4) 子育て関連施設・世代間交流施設
- (5) 産業・科学技術系の展示施設
- (6) アート関連の展示施設
- (7) インキュベーションオフィス
- (8) ホテル
- (9) MICE・オフィス
- (10) 駐車場・交通拠点

第2章 懇談会での検討内容と今後の進め方

I 委員の主な意見

II 今後の進め方

付録:

- ・南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会議事録
- ・地域住民へのヒアリング議事録

▼南越谷駅

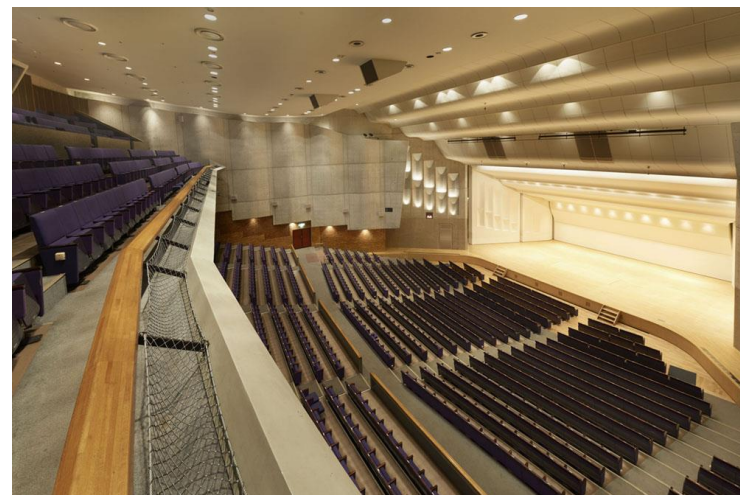
越谷市の中心市街地である南越谷駅・新越谷駅周辺地域は、JR武蔵野線と東武スカイツリーラインが交差する鉄道の結節点という交通利便性の高い地域であり、集客力に優れた地理的特性を有しています。

しかし、駅周辺地域の核である越谷サンシティの老朽化等の影響でこのままではこれ以上の発展を見込むことは難しい状況にあります。また、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」という現状があり、様々な資源を有しながらもそのポテンシャルを最大限には発揮できていません。

そのため、南越谷駅・新越谷駅周辺地域のにぎわいを取り戻していくためには、何よりも市民や地域住民の意見を取り入れながら方策を検討していく必要があり、南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会を通して検討を進めることとなりました。



▼サンシティホール



南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会 委員名簿 (敬称略・順不同)

No.		所属	氏名
1	座長	日本大学理工学部公共政策研究室特任教授	岸井 隆幸
2	副座長	青山社中株式会社筆頭代表CEO	朝比奈 一郎
3	委員	株式会社スタジオゲンクマガイ代表取締役	熊谷 玄
4	委員	東洋大学大学院観光学部客員教授	丁野 朗
5	委員	獨協大学経済学部経営学科教授	黒川 文子
6	委員	関東地方整備局建政部都市整備課長	熊木 雄一
7	委員	埼玉県都市整備部都市計画課長	山科 昭宏
8	委員	越谷商工会議所会頭	井橋 吉一
9	委員	一般社団法人越谷青年会議所理事長	田崎 尚樹
10	委員	越谷市商店会連合会会長	桃木 利幸
11	委員	一般社団法人越谷市観光協会副会長	中里 静博
12	委員	越谷市自治会連合会会長	石崎 一宏
13	委員	埼玉りそな銀行 越谷支店長	島田 秀一
14	委員	東武鉄道株式会社鉄道本部計画管理部課長	小瀧 正和
15	委員	東日本旅客鉄道株式会社企画調整課長	山田 徹
16	委員	株式会社JTB埼玉支店長	鈴木 寛
17	委員	イオンモール株式会社首都圏事業部長	辻 智人
18	委員	ポラス株式会社 経営企画部秘書室長	中藤 栄顕

関係団体・事業者等ヒアリング対象 (敬称略)

分類	団体名
学生	獨協大学経済学部黒川ゼミ学部生
子育て世代	NPO法人子育てサポーター・チャオ
福祉関係	誰もが暮らしやすいまちづくり実行委員会
	障害者福祉センターこばと館利用者
	児童発達支援センター利用者（保護者）
地区コミュニティ推進協議会 関係者	南越谷地区コミュニティ推進協議会
	蒲生地区コミュニティ推進協議会
バス・タクシー事業者	東武バスセントラル株式会社
	朝日自動車株式会社
	株式会社ジャパンタローズ
	大都交通株式会社(越谷市市管理構内協議会)
自治会・商店会関係者	南越谷地区自治会連合会
	蒲生地区自治会連合会
	南越谷商店会
	新越谷西口商店会

平成31年3月26日
第1回にぎわい創出懇談会
・自己紹介
・市概要及び構想案の説明
・今後の進め方の説明

令和元年5月30日
第2回にぎわい創出懇談会
・南越谷駅・新越谷駅周辺地域及び市内視察(地域アイデンティティに関する市内の既存資源)
・地元関係団体からのご意見
・市内視察・意見に対するフリーディスカッション

令和元年7月29日
第3回にぎわい創出懇談会
・委員の意見表明
・プレゼン:越谷市の現状分析調査の内容説明
・意見・プレゼンに対するフリーディスカッション

令和元年11月15日
第4回にぎわい創出懇談会
・これまでの議論を踏まえた「にぎわい構想・計画素案」を提示・意見交換

第1章

調査内容と結果

I 越谷市の概況

- (1) 越谷市の特徴
- (2) 越谷市・川越市・所沢市の比較

II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況

III ベンチマーク駅周辺との比較

IV 関係団体・事業者等ヒアリング

V にぎわい創出のための機能(案)

越谷市全体の魅力・特徴:

- ・久伊豆神社、宮内庁埼玉鴨場、日光街道沿いの宿場町の名残、こしがや能楽堂など**歴史・文化**資源が存在。
- ・科学技術体験センター「ミラクル」や埼玉県立大学など、**科学・学術**に関する施設が多数存在。
- ・越谷いちごタウン、キャンベルタウン 野鳥の森、しらこぼと水上公園などがあり、**自然環境**、**農業**とも密接に関わることができる。
- ・イオンレイクタウンをはじめとする大規模**商業**施設や、流通団地・平方工業団地などの**産業**施設も存在。
- ・しらこぼと運動公園や越谷市民球場、Bリーグに所属する「越谷アルファーズ」の拠点となっている総合体育館があるなど**スポーツ**に親しみやすい環境。
- ・獨協医科大学埼玉医療センター、県民健康福祉村があるなど**医療・福祉**施設も充実。



こしがや能楽堂



科学技術体験センター「ミラクル」



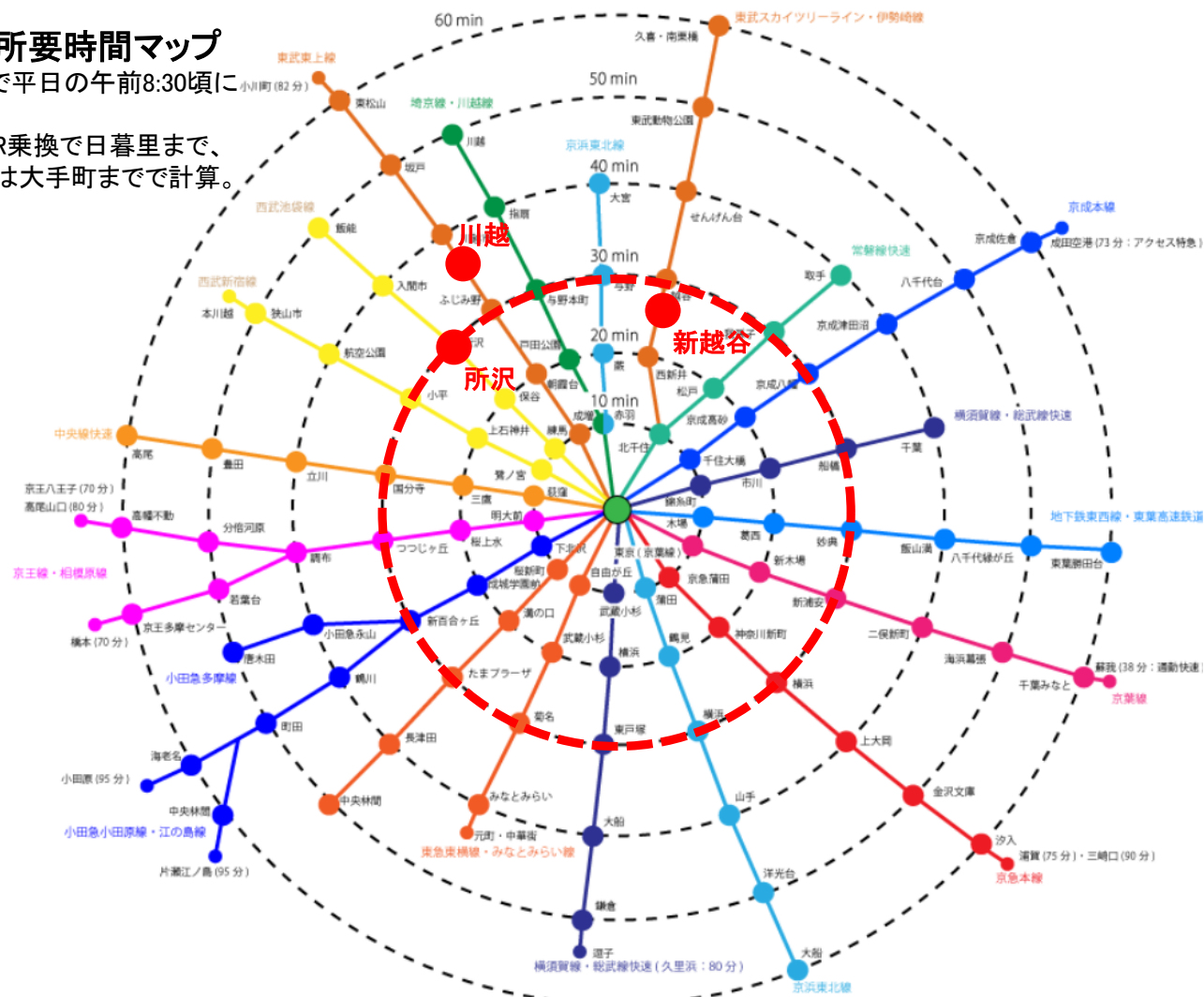
越谷いちごタウン

山手線駅からの新越谷駅・川越駅・所沢駅までの所要時間は概ね30分前後。

■各駅から山手線駅までの所要時間マップ

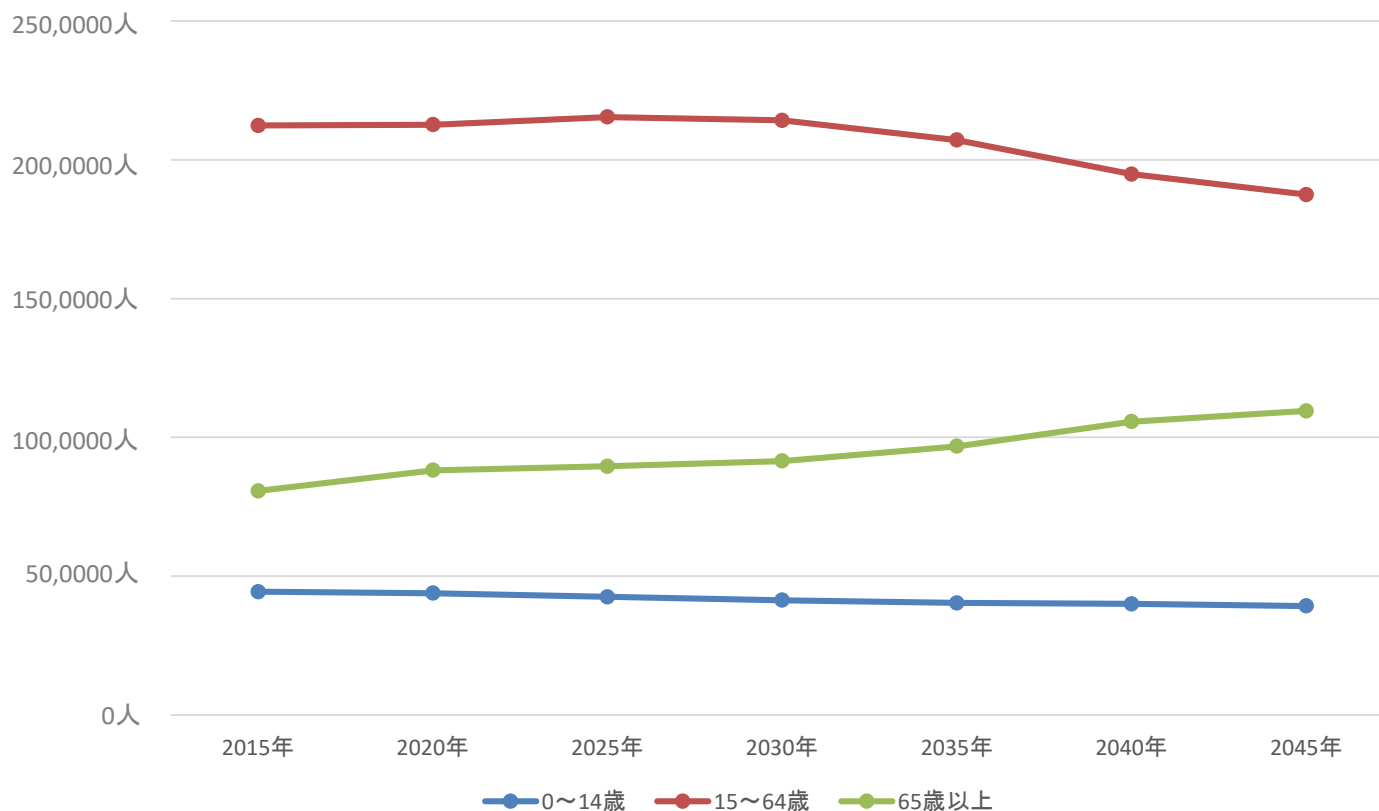
各駅から山手線駅まで、最速の種別で平日の午前8:30頃に到着するよう記載。

注:東武スカイツリーラインは北千住JR乗換で日暮里まで、西武新宿線は高田馬場まで、東西線は大手町までで計算。



【越谷市の人口推計】

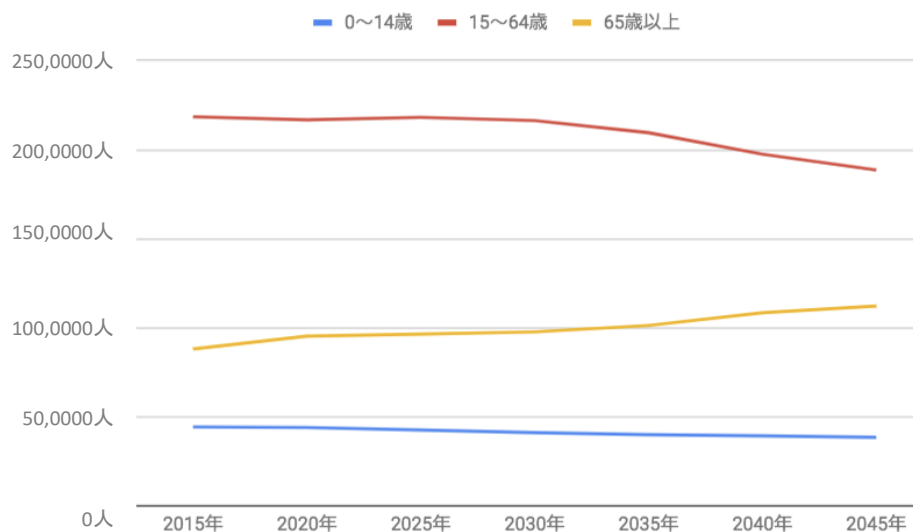
- ・2020年代後半まで人口増加は続き、2045年に2015年程度の人口に戻る。
- ・老年人口は2030年代後半に30%を超える見込み(現在は約25%)。

■越谷の世代別人口推計グラフ

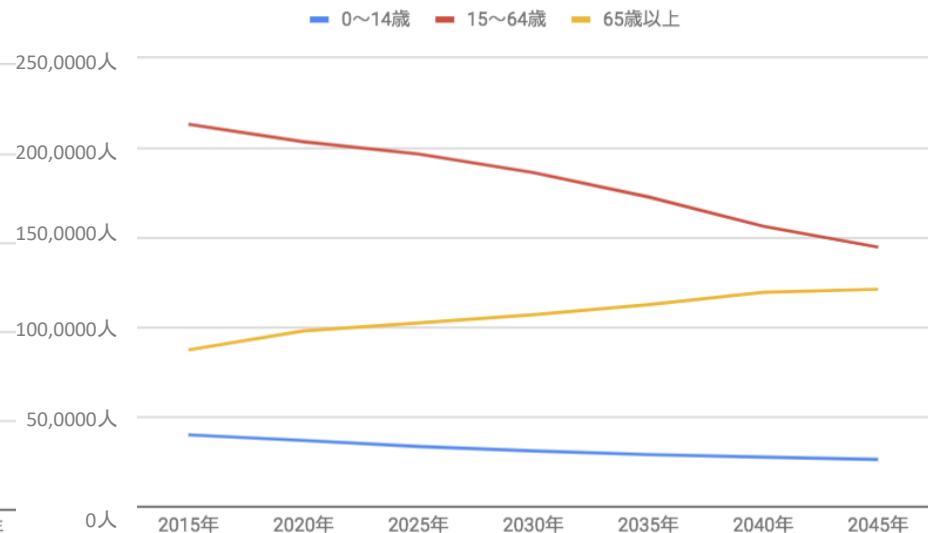
【川越市・所沢市の人口推計】

- ・川越市は2025年前後でピークを迎え、その後人口減少。
- ・所沢市はすでに人口減少が始まっており、越谷市・川越市よりも早く高齢化が進展する。

■ 川越市の世代別人口推計グラフ



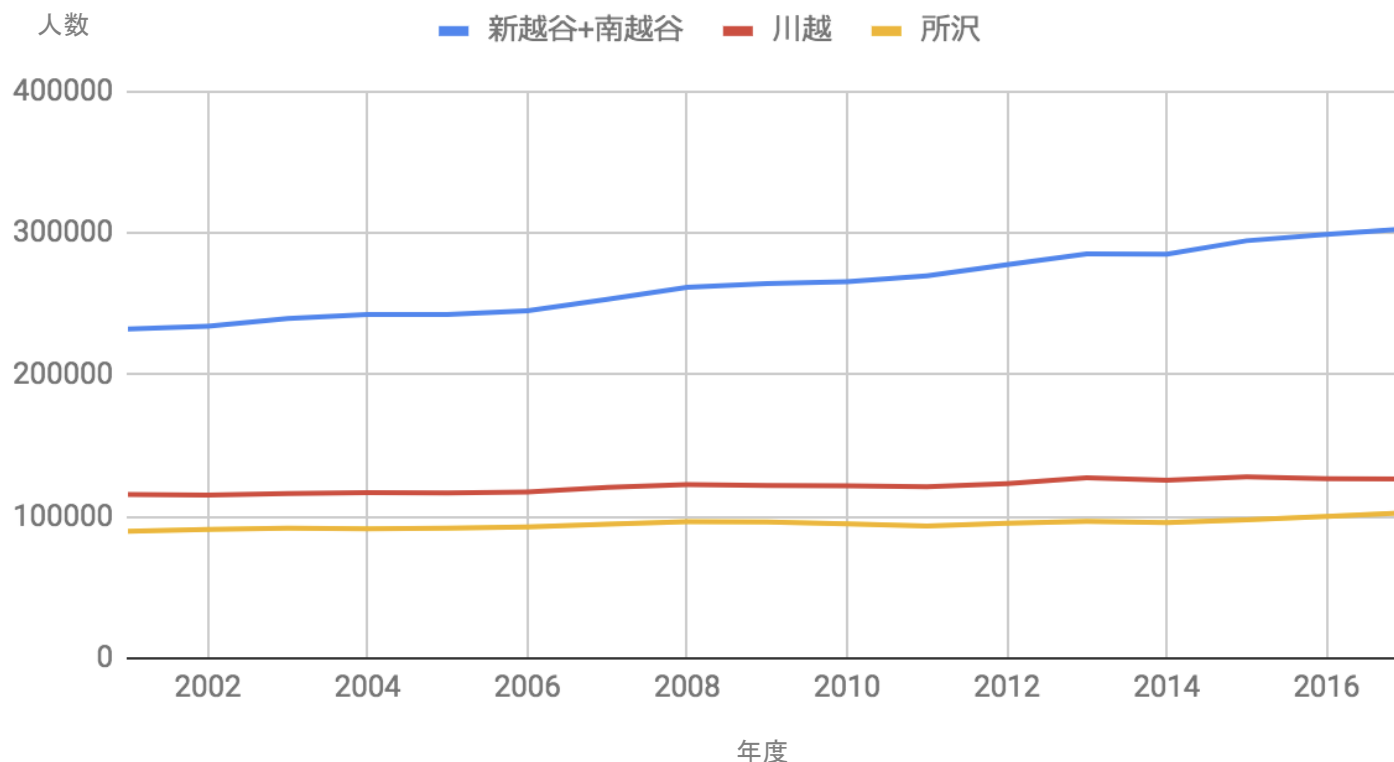
■ 所沢市の世代別人口推計グラフ



新越谷駅/南越谷駅の乗降者数は、川越駅・所沢駅と比較して多く、増加率も高い。

■新越谷駅/南越谷駅と川越・所沢駅の乗降者数の推移

南越谷・新越谷駅と川越・所沢駅の乗降者数比較



【出典】各鉄道事業者HP

注: JRは乗車人員のみ公表されているため乗車人員を倍にして算出。

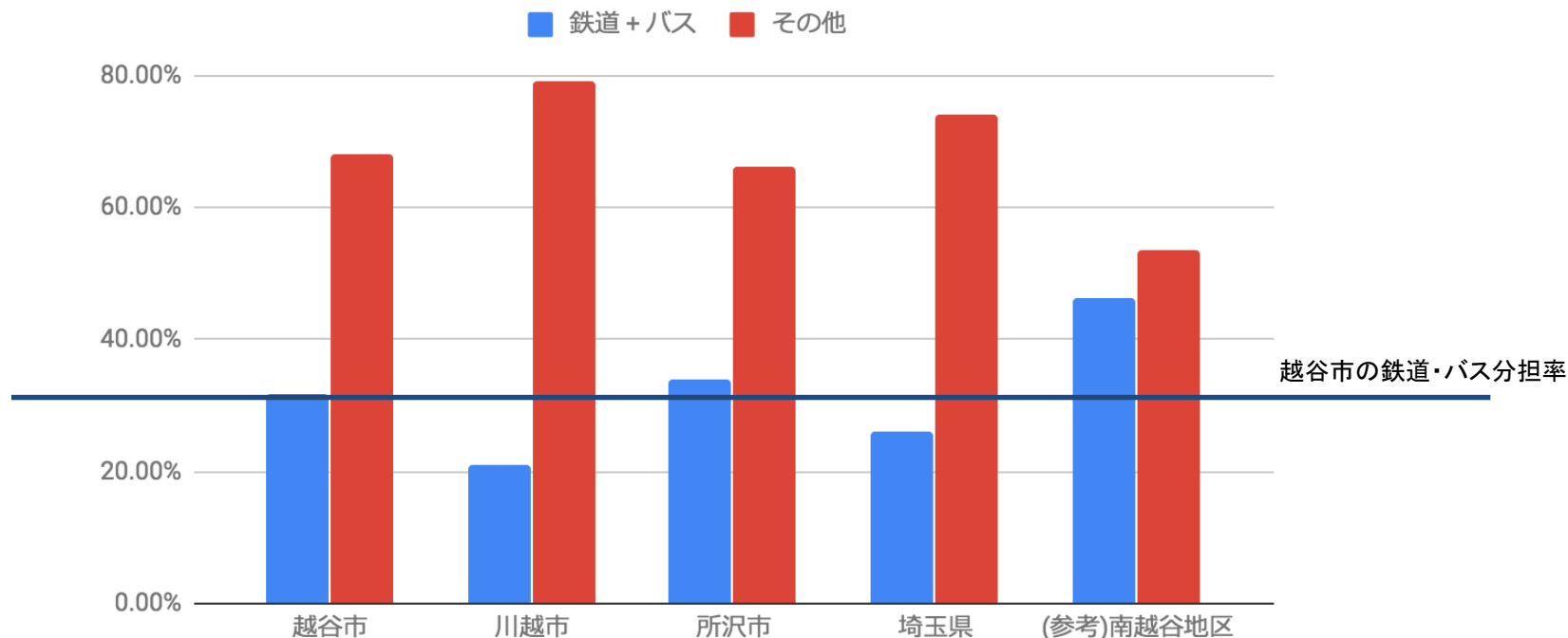
所沢駅は西武新宿線・池袋線が乗り入れているが、改札内での乗り換えのため上記の数値に新宿線・池袋線間の乗り換えは含まれていない。

・越谷市の鉄道・バスの交通分担率は、川越市よりやや高いが所沢市よりはやや低く、埼玉県全体よりもやや高い。

※交通分担率とは、人が出かける時にある交通手段を用いた割合のこと。

■鉄道・バスの分担率の比較(最新調査・平成20年度)

移動に占める鉄道・バスの比率



■市内の特徴

・越谷市は歴史・文化、科学・学術、自然・農業、商業・産業、スポーツ、健康・福祉と幅広い資産を持っているのが特徴。

■人口

・越谷市は2020年代後半まで人口増加が続く見込みで、2025年にピークを迎える見込みの川越市・すでに人口減少が始まっている所沢市と比較すると人口増加が持続する。
・老年人口比率についても30%に到達するのが2030年代後半の見込み。

■交通

・東武線とJRが交差する越谷市は、他の中核的な都市と比較すると駅の乗降者数が多い。
・越谷市の鉄道・バスの交通分担率は、川越市よりやや高いが所沢市よりはやや低く、埼玉県全体よりもやや高い。
特に南越谷駅周辺地域は鉄道・バスの交通分担率が高く、公共交通機関の重要性が高いことがうかがえる。

I 越谷市の概況

II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況

- (1) 商圈人口
- (2) 事業所・従業者
- (3) 流動人口
- (4) 交通インフラ
- (5) 対象地区の特徴

III ベンチマーク駅周辺との比較

IV 関係団体・事業者等ヒアリング

V にぎわい創出のための機能(案)

- ・新越谷駅の商圈人口は半径1kmに約4万人、半径5kmに約50万人、半径10kmに約170万人。
- ・半径1km以内に蒲生駅、半径5km以内に越谷駅・レイクタウン駅・北越谷駅・獨協大学前駅・東川口駅、半径10km以内に草加駅・竹ノ塚駅・八潮駅・三郷駅などが含まれる。



□新越谷駅周辺の商圈人口

- ・ 半径1km内(以下、1次エリア) … 37,876名
- ・ 半径5km内(以下、2次エリア) … 498,458名
- ・ 半径10km内(以下、3次エリア) … 1,684,058名

□一般的な商圈の考え方

- (1)近隣商圈(半径1km程度)… 食品・日用品など「最寄り品」の商圈
- (2)地域商圈(半径5km前後)… 洋服・家電など「買回り品」の商圈
- (3)広域商圈(半径10km前後)… 単価の高い「専門品」の商圈

◎近隣商圈

食品・日用品などは最寄り品とされ、消費者が最寄り品を購入する際には、距離が近く、品揃えが豊富で、価格が手ごろな店舗で購入する。

◎地域商圈・広域商圈

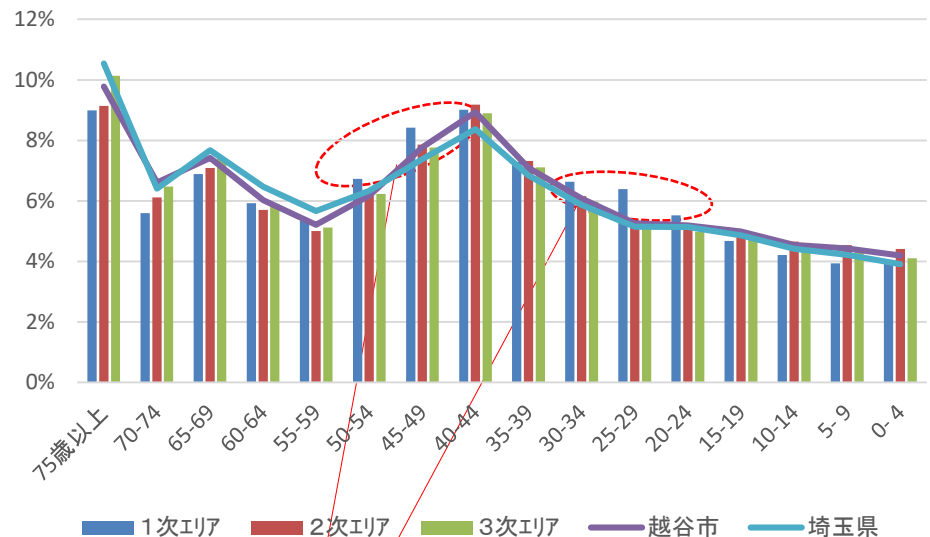
地域商圈・広域商圈は、付近の施設が存在が大きく影響する。競合施設の存在や、品目が被らない店舗であれば、シナジー効果を生み出す。なお、近隣商圈を意識した店舗は、その品揃えに直結する店舗面積によって集客力が決まると言われている。



- ・商圈が広くなるにつれて(新越谷駅から離れるにつれて)老年人口比率が高くなり、生産年齢人口比率が減る。
- ・1次エリアの生産年齢人口割合は66%、越谷市平均(63%)・埼玉県平均(62%)よりも高い。

■ 1～3次エリア・越谷市・埼玉県の年齢別人口と構成比

データ名	人口									
	1次エリア		2次エリア		3次エリア		越谷市		埼玉県	
人口総数	37,876		498,458		1,684,058		337,498		7,266,534	
男人口	18,647	49%	249,559	50%	844,670	50%	167,023	49%	3,628,418	50%
女人口	19,230	51%	248,899	50%	839,388	50%	170,475	51%	3,638,116	50%
75歳以上	3,406	9%	45,563	9%	170,655	10%	32,998	10%	766,125	11%
70-74	2,118	6%	30,454	6%	108,971	6%	22,281	7%	465,107	6%
65-69	2,606	7%	35,306	7%	124,442	7%	25,051	7%	557,503	8%
60-64	2,242	6%	28,418	6%	99,303	6%	20,320	6%	469,953	6%
55-59	2,023	5%	24,940	5%	86,260	5%	17,575	5%	411,320	6%
50-54	2,549	7%	30,829	6%	104,901	6%	20,825	6%	459,647	6%
45-49	3,188	8%	39,184	8%	130,638	8%	26,217	8%	536,165	7%
40-44	3,413	9%	45,764	9%	149,741	9%	30,159	9%	608,039	8%
35-39	2,761	7%	36,479	7%	119,586	7%	23,919	7%	496,414	7%
30-34	2,513	7%	30,689	6%	100,634	6%	20,516	6%	426,232	6%
25-29	2,421	6%	26,199	5%	86,324	5%	17,735	5%	373,411	5%
20-24	2,090	6%	26,001	5%	83,857	5%	17,503	5%	373,218	5%
15-19	1,769	5%	25,008	5%	81,491	5%	16,808	5%	352,775	5%
10-14	1,593	4%	23,163	5%	76,215	5%	15,339	5%	320,836	4%
5-9	1,490	4%	22,588	5%	73,790	4%	14,932	4%	306,037	4%
0-4	1,504	4%	21,969	4%	69,080	4%	14,158	4%	283,932	4%
年少人口(0歳～14歳)	4,587	12%	67,720	14%	219,085	13%	44,429	13%	910,805	13%
生産年齢人口(15歳～64歳)	24,969	66%	313,511	63%	1,042,737	62%	211,577	63%	4,507,174	62%
老年人口(65歳以上)	8,130	21%	111,323	22%	404,069	24%	80,330	24%	1,788,735	25%



商圈が広がると、老年人口比率が高まる。

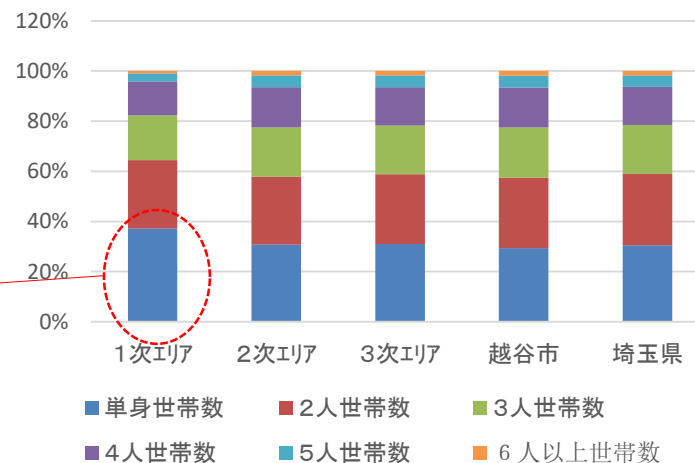
1次エリアは、生産年齢人口の割合が大きい。

- ・1次エリア全世帯のうち37%は単身世帯。※後述するベンチマーク駅と比較すると少ない。
- ・1次エリアの70%が共同住宅在住世帯で、マンション等の住民が圧倒的に多い。

■世帯人員別一般世帯数

データ名	1次エリア	2次エリア	3次エリア	越谷市	埼玉県
一般世帯総数	16,940	202,827	688,113	136,363	2,967,928
世帯人員別					
単身世帯数	6,299	62,361	213,752	40,065	904,598
2人世帯数	4,612	55,008	191,327	38,319	844,600
3人世帯数	3,029	39,777	133,135	27,218	579,395
4人世帯数	2,298	32,594	105,340	21,798	451,775
5人世帯数	537	9,486	32,180	6,475	135,640
6人以上世帯数	165	3,601	12,379	2,488	51,920

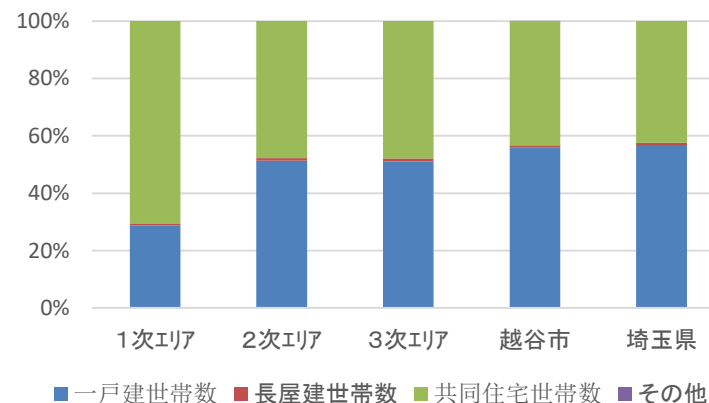
1次エリアは、越谷市・埼玉県・2～3次エリアに比べて単身世帯の比率が高い。



■住宅の建て方別世帯数

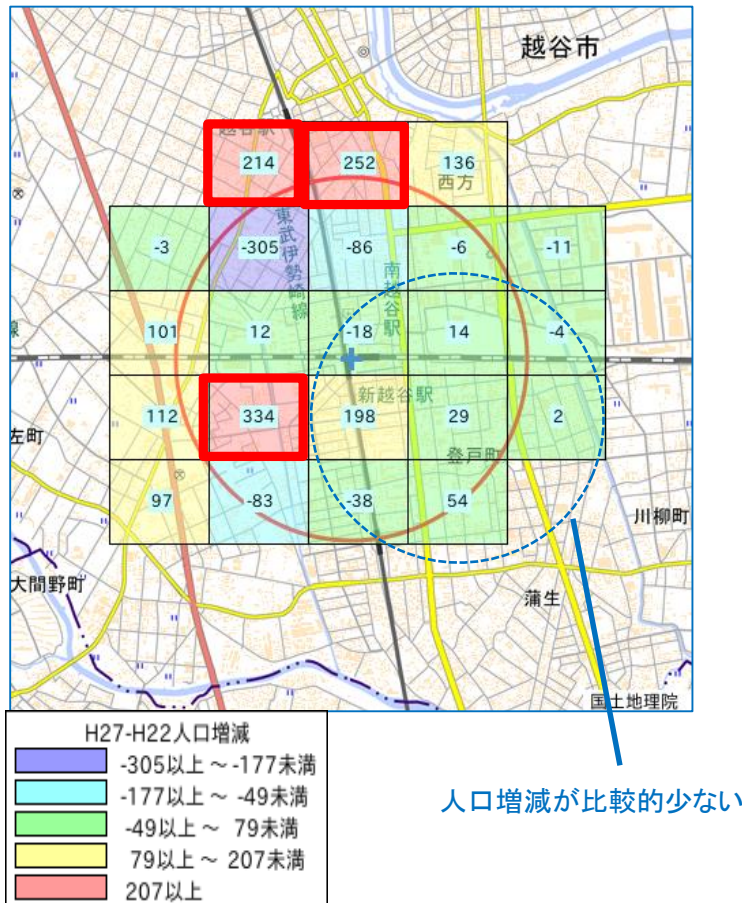
データ名	1次エリア	2次エリア	3次エリア	越谷市	埼玉県
主世帯数	16,373	198,217	673,539	133,259	2,903,358
住宅形態					
一戸建世帯数	4,713	101,707	344,092	74,623	1,639,303
長屋建世帯数	112	1,854	6,801	989	31,871
共同住宅世帯数	11,532	94,468	321,971	57,541	1,228,982
1～2階建て	2,158	28,325	87,301	18,295	375,559
3～5階建て	3,490	35,030	128,132	19,831	451,224
6～10階建て	5,397	22,962	70,794	17,256	246,098
11階建て以上	486	8,152	35,744	2,159	156,101
その他	16	188	675	106	3,202

共同住宅在住世帯が多く、中高層住宅(3階以上)がそのほとんど。



- ・1次エリア(半径1km圏内)のうち、本懇談会の対象地区は人口増減が比較的少ない。
- ・2次エリア(半径5km圏内)では、レイクタウンの人口増・松原団地の人口減が局所的に目立つ。

■平成22年から平成27年にかけての人口増減 (1次エリア)



(2次エリア)



- ・1次エリアの従業者は21,306人で、そのうち18,421人(86%)が第3次産業従事者。
- ・従業者数が21,306人と、1次エリア人口(37,876人)に占める人口は多いが、後述するベンチマーク駅と比較すると必ずしも多くはない。

■産業別事業所数・従業者数(第1次産業～第3次産業)

データ名		1次エリア		2次エリア		3次エリア		越谷市		埼玉県	
全産業事業所数		1,684		16,135		59,755		11,554		254,161	
	第1次産業	0	0%	33	0%	106	0%	10	0%	619	0%
	第2次産業	178	11%	3,391	21%	16,598	28%	2,168	19%	55,706	22%
	第3次産業	1,509	90%	12,711	79%	43,051	72%	9,376	81%	197,836	78%
全産業従業者数		21,306		165,474		569,464		116,916		2,760,890	
	第1次産業	0	0%	270	0%	759	0%	130	0%	6,601	0%
	第2次産業	2,886	14%	32,109	19%	145,883	26%	20,833	18%	648,521	23%
	第3次産業	18,421	86%	133,094	80%	422,822	74%	95,953	82%	2,105,768	76%
人口		37,876名		498,458名		1,684,058名					
従業者数を100とした時の人口		178		301		296					

■産業別事業所数・従業者数（第2次産業詳細）

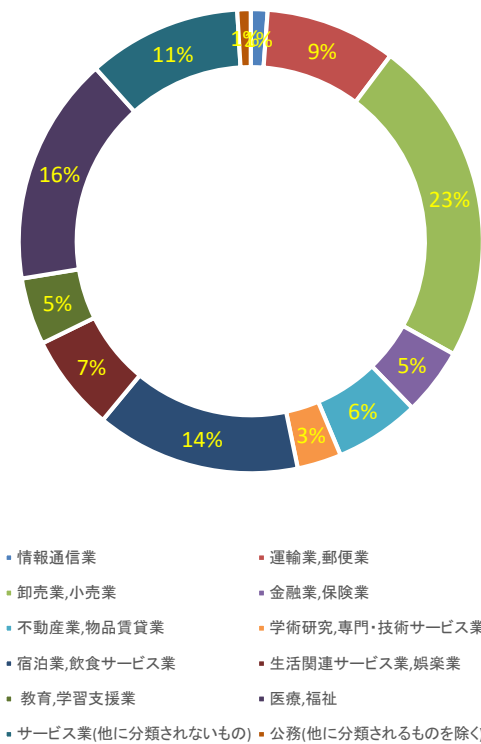
データ名		1次エリア		2次エリア		3次エリア		越谷市		埼玉県	
第2次産業内訳 (事業所数)	C 鉱業、採石業、砂利採取業	0	0%	1	0%	1	0%	0	0%	27	0%
	D 建設業	107	60%	1,676	49%	6,817	41%	1,063	49%	27,107	49%
	E 製造業	71	40%	1,714	51%	9,780	59%	1,105	51%	28,572	51%
第2次産業内訳 (従業者数)	C 鉱業、採石業、砂利採取業	0	0%	4	0%	4	0%	0	0%	352	0%
	D 建設業	1,379	48%	11,909	37%	45,155	31%	8,145	39%	170,839	26%
	E 製造業	1,507	52%	20,196	63%	100,724	69%	12,688	61%	477,330	74%

・1次エリアの第三次産業の従業者割合は、卸売業・小売業23%、医療福祉16%、宿泊飲食業14%。
卸売業・小売業(23%)は、越谷市平均28%、埼玉県平均26%と比較してやや低め。

■産業別事業所数・従業者数（第3次産業詳細）

データ名		1次エリア		2次エリア		3次エリア		越谷市		埼玉県	
第3次産業内訳 (事業所数)	F 電気・ガス・熱供給・水道業	0	0%	6	0%	39	0%	3	0%	252	0%
	G 情報通信業	19	1%	96	1%	294	1%	77	1%	1,834	1%
	H 運輸業、郵便業	44	3%	551	4%	2,370	5%	327	3%	6,973	4%
	I 卸売業、小売業	380	25%	4,012	31%	13,411	31%	2,991	32%	58,586	30%
	J 金融業、保険業	46	3%	216	2%	625	1%	176	2%	3,143	2%
	K 不動産業、物品賃貸業	141	9%	1,096	9%	4,108	10%	690	7%	18,103	9%
	L 学術研究、専門・技術サービス業	80	5%	559	4%	1,639	4%	420	4%	8,885	4%
	M 宿泊業、飲食サービス業	277	18%	1,970	15%	6,189	14%	1,470	16%	28,708	15%
	N 生活関連サービス業、娯楽業	197	13%	1,516	12%	4,919	11%	1,207	13%	23,577	12%
	O 教育、学習支援業	96	6%	662	5%	2,054	5%	520	6%	11,375	6%
	P 医療、福祉	136	9%	1,234	10%	4,230	10%	902	10%	20,376	10%
	Q 複合サービス事業	3	0%	44	0%	160	0%	30	0%	977	0%
	R サービス業(他に分類されないもの)	90	6%	749	6%	3,013	7%	531	6%	13,848	7%
	S 公務(他に分類されるものを除く)	2	0%	45	0%	151	0%	32	0%	1,199	1%
第3次産業内訳 (従業者数)	F 電気・ガス・熱供給・水道業	0	0%	238	0%	1,275	0%	149	0%	8,379	0%
	G 情報通信業	217	1%	603	0%	1,662	0%	460	0%	23,236	1%
	H 運輸業、郵便業	1,691	9%	15,653	11%	53,005	12%	9,905	10%	196,385	9%
	I 卸売業、小売業	4,237	23%	40,890	30%	122,040	28%	27,136	28%	543,095	26%
	J 金融業、保険業	868	5%	3,086	2%	8,481	2%	2,502	3%	51,918	2%
	K 不動産業、物品賃貸業	1,100	6%	4,516	3%	14,753	3%	3,059	3%	66,735	3%
	L 学術研究、専門・技術サービス業	571	3%	3,238	2%	9,335	2%	2,436	3%	61,936	3%
	M 宿泊業、飲食サービス業	2,647	14%	16,882	12%	48,628	11%	12,779	13%	234,320	11%
	N 生活関連サービス業、娯楽業	1,254	7%	7,583	6%	23,458	5%	6,166	6%	122,051	6%
	O 教育、学習支援業	868	5%	8,772	6%	26,368	6%	6,443	7%	146,238	7%
	P 医療、福祉	2,960	16%	20,751	15%	76,298	18%	15,257	16%	351,961	17%
	Q 複合サービス事業	20	0%	1,664	1%	4,568	1%	1,014	1%	25,304	1%
	R サービス業(他に分類されないもの)	1,988	11%	9,218	7%	32,951	8%	6,241	7%	195,203	9%
	S 公務(他に分類されるものを除く)	174	1%	3,147	2%	10,304	2%	2,406	3%	79,007	4%

駅周辺(1次エリア)の従業者業種の割合



・1次エリアでは、30人以上の事業所に従事する者の割合が過半数。

■ 従業者規模別事業所数・従業者数

データ名		1次エリア		2次エリア		3次エリア		越谷市		埼玉県	
従業者規模別 (事業所数)	1～4人	808	48%	8,793	54%	34,030	57%	6,296	54%	143,684	57%
	5～9人	394	23%	3,303	20%	12,021	20%	2,379	21%	49,348	19%
	10～19人	243	14%	2,101	13%	7,259	12%	1,487	13%	30,983	12%
	20～29人	101	6%	827	5%	2,864	5%	589	5%	12,559	5%
	30人以上	133	8%	1,087	7%	3,577	6%	747	6%	16,899	7%
	出向・派遣従業者のみ	8	0%	69	0%	154	0%	56	0%	688	0%

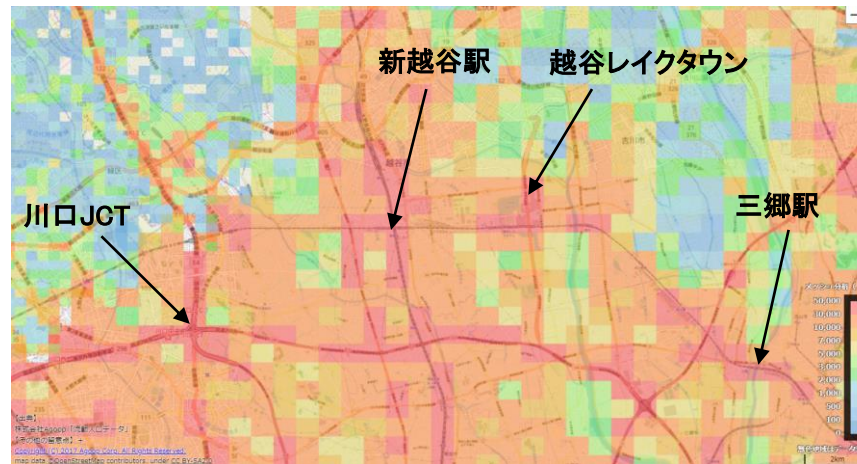
データ名		1次エリア		2次エリア		3次エリア		越谷市		埼玉県	
従業者規模別 (従業者数)	1～4人	1,844	9%	19,610	12%	74,861	13%	13,931	12%	311,127	11%
	5～9人	2,567	12%	21,671	13%	78,443	14%	15,622	13%	322,834	12%
	10～19人	3,263	15%	28,621	17%	98,721	17%	20,216	17%	420,718	15%
	20～29人	2,450	11%	19,716	12%	68,050	12%	14,135	12%	298,245	11%
	30人以上	11,356	53%	79,002	47%	259,693	45%	53,012	45%	1,407,966	51%

【出典】 平成26年経済センサスから作成

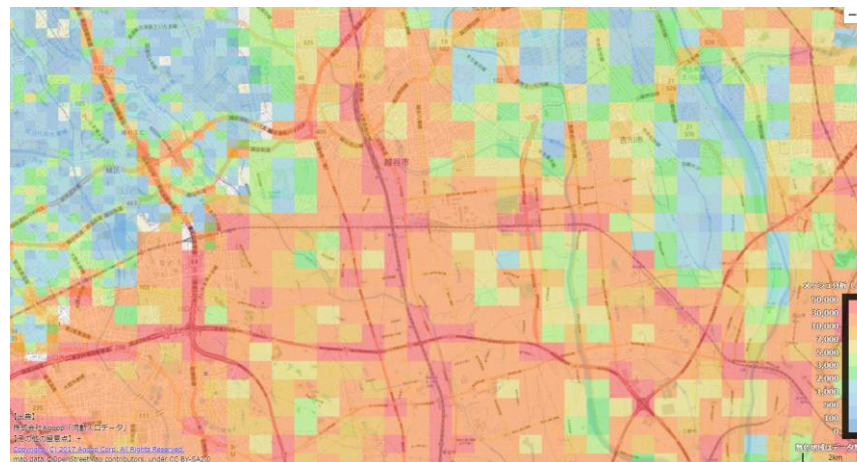
武蔵野線よりも北側は人の集客が薄れていく。
武蔵野線・伊勢崎線・外環道沿いに集客エリアが点在する。

■新越谷駅周辺の流動人口 [休日]

*(株)agoopのスマートフォン向けアプリケーションのユーザーのGPS位置情報を取得し、GPSデータに基づき、通学・通勤・旅行・買い物などの理由により、一時的にその場所に訪れ、滞在をしている人口を示している。当該データは2017年6月期。

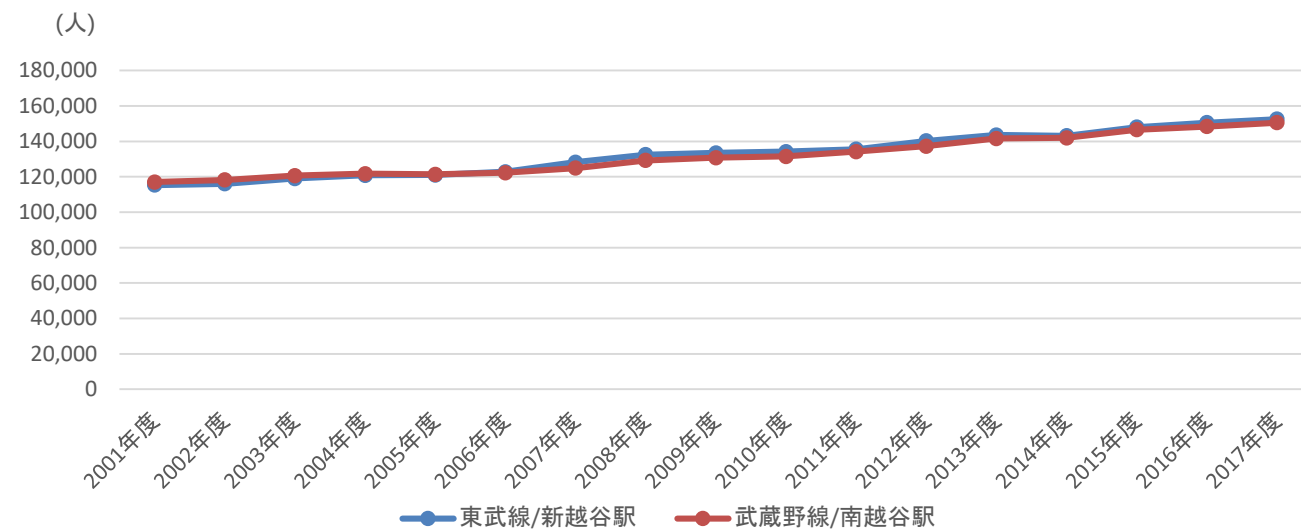


[平日]



東武線新越谷駅・武蔵野線南越谷駅の乗降者数はそれぞれ約15万人。
2001年度は合計23万人、以降毎年度1～3%継続的に増加している。

■新越谷駅/南越谷駅乗降者数の推移



【参考】JR東日本 南越谷と同程度の乗降者駅

八王子	170,604
川口	168,462
水道橋	167,062
登戸	163,562
鶴見	161,808
舞浜	158,126
新木場	155,748
巣鴨	154,570
新小岩	153,130
南越谷	150,524
原宿	148,706
北朝霞	141,790
桜木町	141,352
代々木	139,870
御徒町	137,500
武蔵境	136,846
海浜幕張	135,144
小岩	132,018
橋本	131,742

	2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
東武線/新越谷駅	115,321	116,080	119,003	120,807	121,043	122,785	128,247	132,535	133,489	134,209	135,532	140,311	143,604	143,125	147,994	150,581	152,540
前年度比		101	103	102	100	101	104	103	101	101	101	104	102	100	103	102	101
武蔵野線/南越谷駅	117,000	118,212	120,682	121,728	121,424	122,322	124,892	129,272	130,764	131,480	134,228	137,312	141,636	141,952	146,570	148,382	150,524
前年度比		101	102	101	100	101	102	104	101	101	102	102	103	100	103	101	101
合計	232,321	234,292	239,685	242,535	242,467	245,107	253,139	261,807	264,253	265,689	269,760	277,623	285,240	285,077	294,564	298,963	303,064
前年度比		101	102	101	100	101	103	103	101	101	102	103	103	100	103	101	101

● 2008.10レイクタウン開業

【出典】各鉄道事業者HP

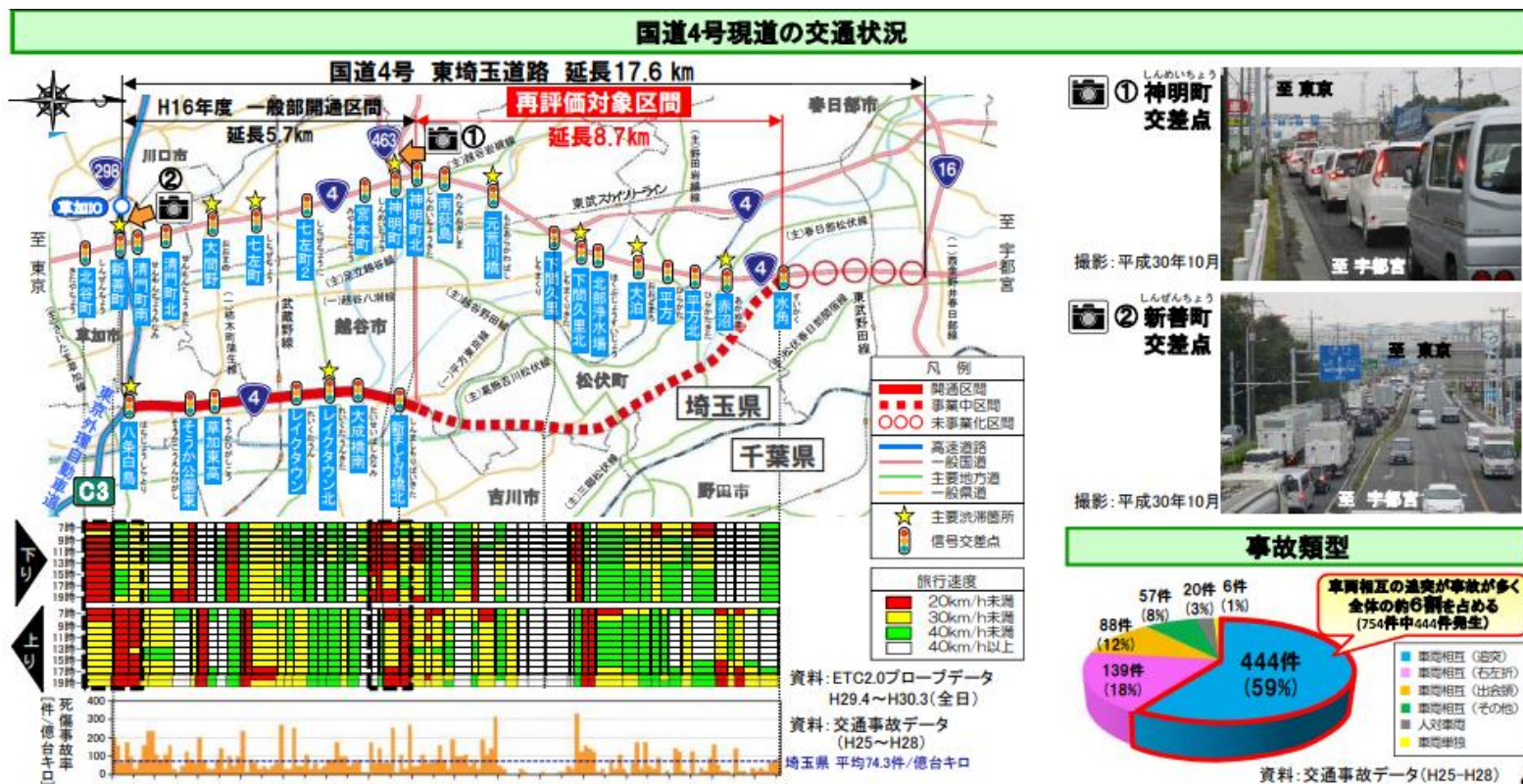
国道4号は24時間約44,000台の通行量。
主要地方道の流通団地・レイクタウンに近接する箇所では約25,000台の通行量と多い。

■新越谷駅周辺の幹線道路の通行量



一般国道4号東埼玉道路(延伸)の工事が進行中。平成29年度に着工しており、春日部市水角で合流する計画。

■現在工事中の国道4号



【出典】一般国道4号 東埼玉道路(延伸) 国土交通省関東地方整備局

当該地域の位置づけ

- 土地利用方針図からも明らかであるが、当該地域は商業・業務において中心的な役割を果たしている。
- 当該地区は、JR武蔵野線・東武スカイツリーラインが交差する鉄道の要所であるとともに、JRの貨物ターミナルや外環自動車道草加インターチェンジも近く、「交通・物流の結節点」と言える位置づけである。

地区区分図

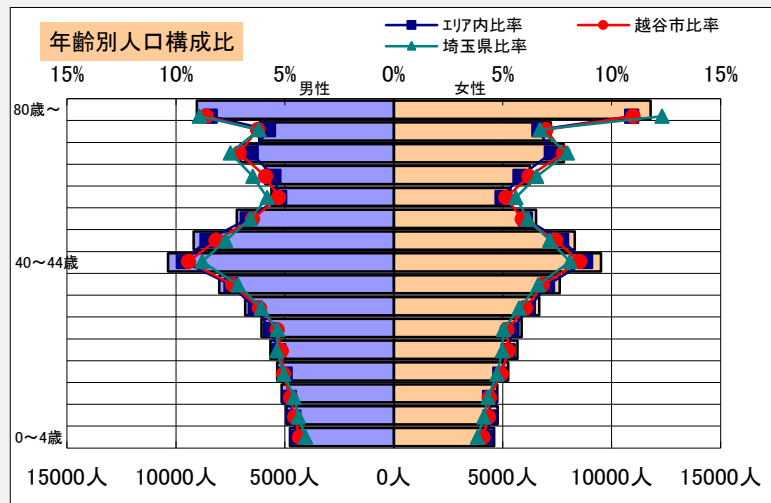


土地利用方針図

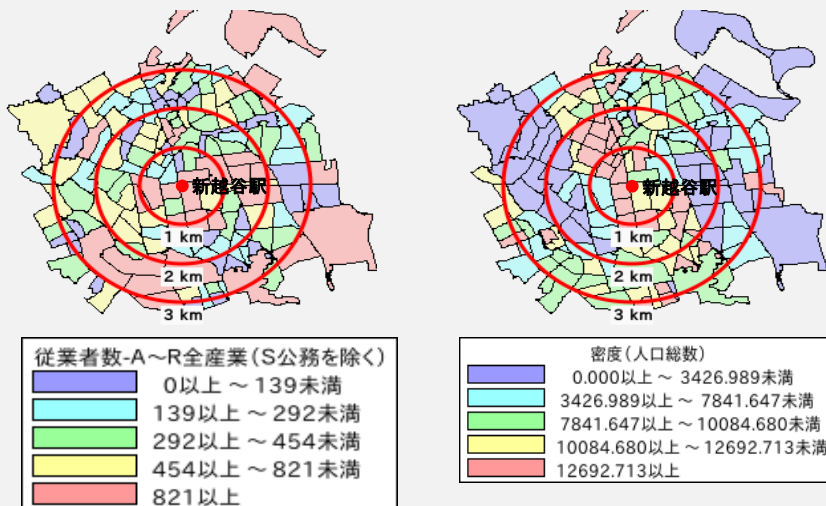


当該地域の特徴

新越谷駅※を中心とした3km圏内の人口・従業者



- 年齢別人口構成を見ると、埼玉県や越谷市平均と比較すると団塊ジュニア世代がやや多く、高齢者層がやや少ないのが特徴となっている。
- 従業者数、人口密度等も越谷市内でも特に高い水準となっていることからわかるように、**市の商業・業務、生活上の中核**となっていることがわかる。



※南越谷・新越谷駅を以後「新越谷駅」と表記。

越谷市の地域アイデンティティ

- ①歴史・文化軸 ②科学技術・学術軸 ③自然・農業軸
④商業・産業軸 ⑤スポーツ軸⑥医療・福祉軸



対象地域は地域アイデンティティのショールームとして相応しい立地



■駅周辺の商圈人口について

- ・南越谷・新越谷駅付近は生産年齢人口割合・単身世帯割合・共同住宅割合が高く、駅から遠ざかるほど老年人口割合が高い。
- ・食料品など「最寄品」の商圈である1次エリア(半径1km以内)には37,876名、洋服・家電など「買回り品」の商圈である2次エリア(半径5km以内)には498,458名、単価が高い「専門品」の商圈である3次エリア(半径10km以内)には1,684,058名が住んでいる。
- ・1次エリアは従業者数が多いエリアとなっている。

■事業所と従事者

- ・卸売業小売業従事者の比率は23%(越谷市28%、埼玉県26%)と駅周辺としては少ない。

■周辺の集客施設

- ・周辺の周辺施設には屋外施設が多く、屋内レジャー施設が少ない。

■交通インフラ

- ・道路：新越谷の立地は、西側の国道4号(約44,000台/日)、東側の県道52号(約25,000台/日)に挟まれた立地。
- ・鉄道：東武線・武蔵野線の乗降人数はそれぞれ約15万人。毎年1～3%乗降客数が継続的に増加し続けている。



越谷市内全体の活性化に寄与する地域拠点・地域アイデンティティの「ショールーム」にふさわしいのではないかな？

I 越谷市の概況

II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況

III ベンチマーク駅周辺との比較

【類似駅】

- (1) 北朝霞/朝霞台駅
- (2) 国分寺駅
- (3) 柏駅
- (4) 松戸駅
- (5) 川越駅
- (6) 所沢駅

【近隣駅】

- (7) 草加駅
- (8) 春日部駅
- (9) 越谷レイクタウン駅
- (10) 吸引率等の比較

IV 関係団体・事業者等ヒアリング

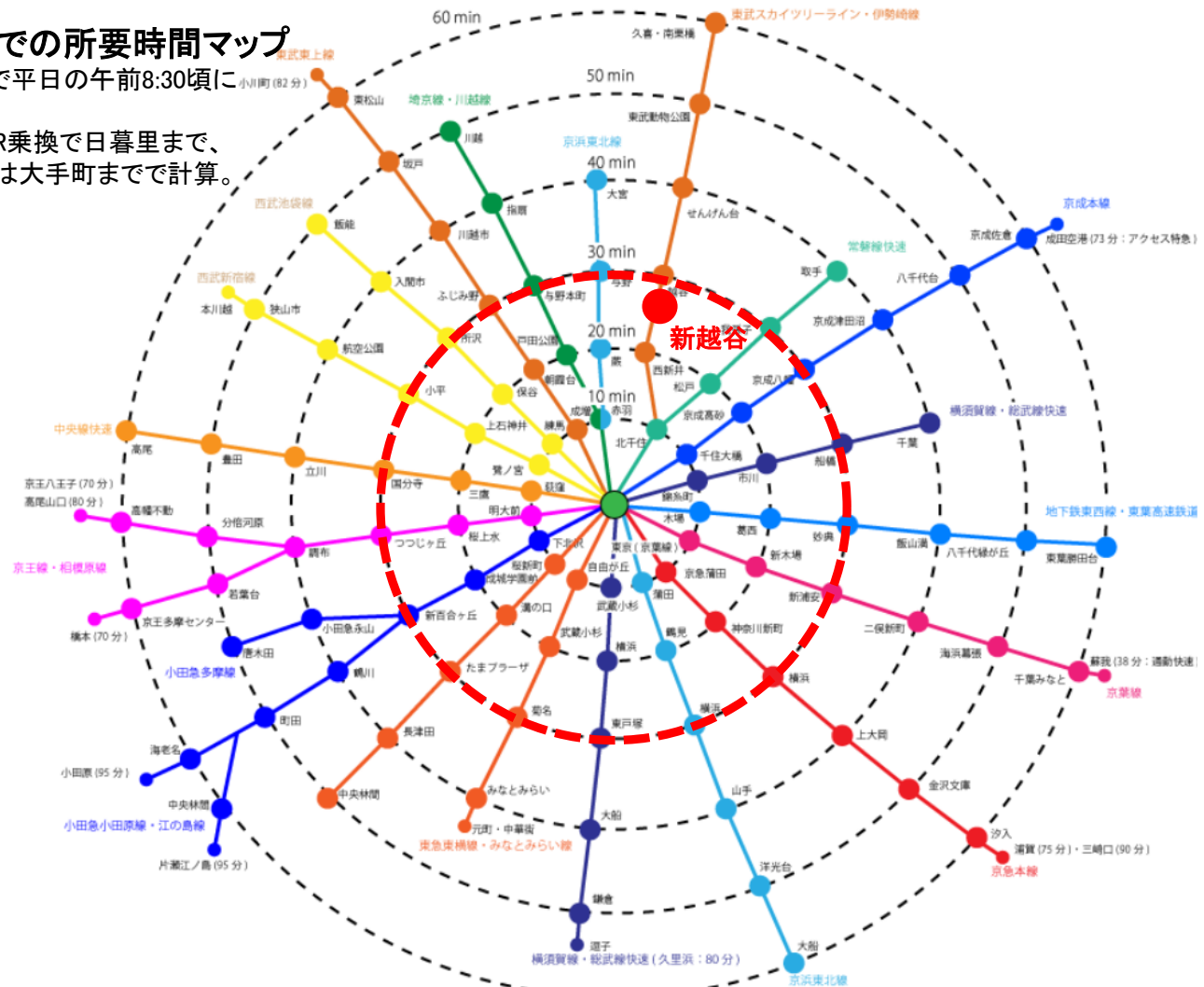
V にぎわい創出のための機能(案)

新越谷駅と、山手線沿線駅からの所要時間でほぼ同等の駅は、
ふじみ野、所沢、小平、国分寺、新百合ヶ丘、たまプラーザ、菊名、横浜、船橋、我孫子等。

■各駅から山手線沿線駅までの所要時間マップ

各駅から山手線駅まで、最速の種別で平日の午前8:30頃に
到着するよう記載。

注:東武スカイツリーラインは北千住JR乗換で日暮里まで、
西武新宿線は高田馬場まで、東西線は大手町までで計算。



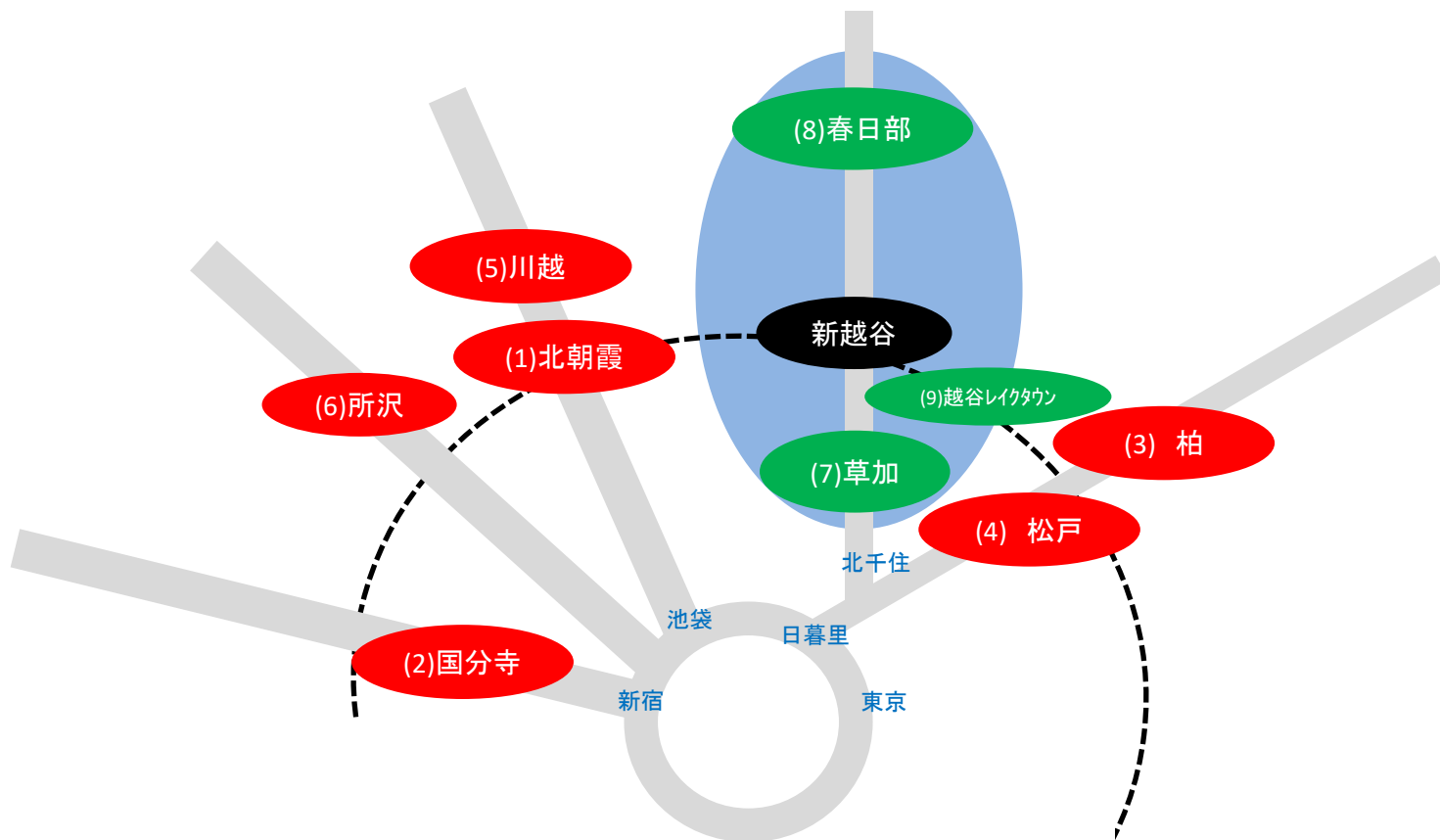
Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較

ベンチマークとする駅は、

背景赤: ①都心からほぼ同等の所要時間

②鉄道2路線以上

背景緑: 近隣商圈として競合すると思われる駅とし、ここでは特に商業環境について比較する。



Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較

■南越谷駅・新越谷駅周辺の商業環境

商業集積地（商店街）名	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たりの年間商品販売額 (百万円)	従業者1人当たりの年間商品販売額 (百万円)	売場面積1㎡当たりの年間商品販売額 (百万円)
新越谷駅周辺	122	1,050	19,218	20,914	157.5	18.3	0.9



・1事業所あたりの年間販売額は1億5700万円と低いものの、1人あたり・売場面積1㎡あたりにすると、平均的な額(次頁以降で比較)。

=乗降人員の割には商業環境としては若干寂しいものの、販売効率は妥当なライン。

Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較 — (1) 北朝霞/朝霞台駅

(1) 北朝霞/朝霞台駅

□北朝霞/朝霞台駅周辺の概要

1973年に北朝霞駅(武蔵野線)が開業、翌年に東武東上線・朝霞台駅が開業し、乗換駅となる。乗降人数は新越谷/南越谷駅とほぼ同等、1次エリアの人口も36,058人(新越谷は37,876人)とほぼ同等であり、駅環境は非常に類似している駅と言える。

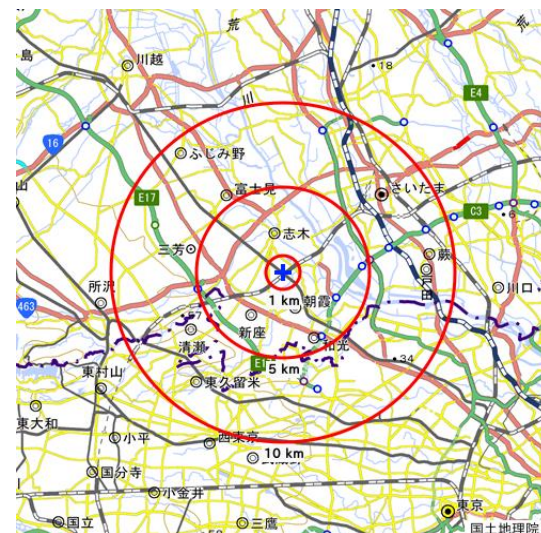
[乗降者数]

JR 141,790(乗車人数×2)

東武 163,056

合計 **304,846**

*新越谷/南越谷駅 303,064



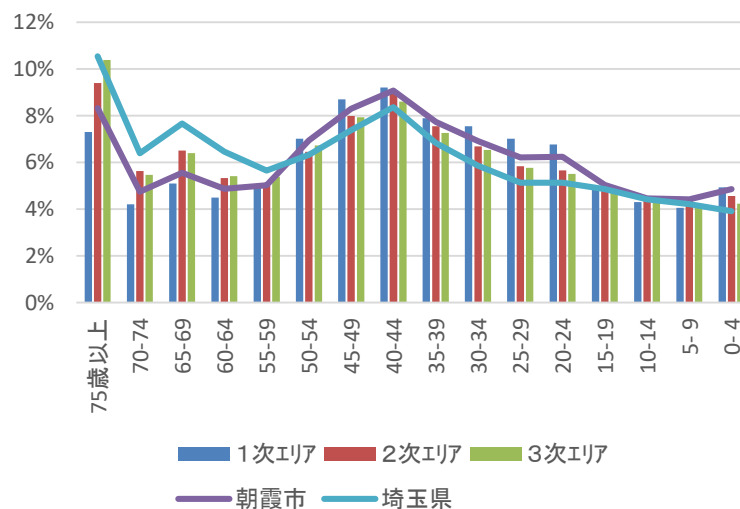
□北朝霞/朝霞台商圏の人口構成・従業者構成等

データ名	人口									
	1次エリア		2次エリア		3次エリア		朝霞市		埼玉県	
人口総数	36,058		465,645		2,679,920		136,299		7,266,534	
男人口	18,534	51%	235,373	51%	1,329,501	50%	69,971	51%	3,628,418	50%
女人口	17,524	49%	230,272	49%	1,350,419	50%	66,328	49%	3,638,116	50%
年少人口(0歳～14歳)	4,797	13%	62,347	13%	341,695	13%	18,751	14%	910,805	13%
生産年齢人口(15歳～64歳)	24,703	69%	299,465	64%	1,713,536	64%	90,480	66%	4,507,174	62%
老年人口(65歳以上)	5,992	17%	100,386	22%	596,605	22%	25,398	19%	1,788,735	25%

データ名	世帯人員別									
	1次エリア		2次エリア		3次エリア		朝霞市		埼玉県	
一般世帯総数	16,799		200,777		1,185,744		59,437		2,967,928	
単身世帯数	6,878	41%	70,197	35%	440,408	37%	21,645	36%	904,598	30%
2人世帯数	4,337	26%	54,830	27%	317,837	27%	15,591	26%	844,600	28%
3人世帯数	2,817	17%	36,827	18%	210,916	18%	10,762	18%	579,395	20%
4人世帯数	2,227	13%	29,131	15%	164,158	14%	8,823	15%	451,775	15%
5人世帯数	441	3%	7,515	4%	41,309	3%	2,048	3%	135,640	5%
6人以上世帯数	99	1%	2,277	1%	11,116	1%	568	1%	51,920	2%

データ名		1次エリア		2次エリア		3次エリア		朝霞市		埼玉県	
全産業従業者数		13,291		168,729		851,956		43,629		2,760,890	
	第1次産業	13	0%	234	0%	775	0%	34	0%	6,601	0%
	第2次産業	1,605	12%	39,735	24%	149,682	18%	8,747	20%	648,521	23%
	第3次産業	11,671	88%	128,761	76%	701,497	82%	34,848	80%	2,105,768	76%

(世代別人口構成比)



【出典】平成27年国勢調査から作成

Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較 — (1) 北朝霞/朝霞台駅

商業集積地（商店街）名	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たり の年間商品販売 額 (百万円)	従業者1人当 りの年間商品販 売額 (百万円)	売場面積1㎡当 たりの年間商品 販売額 (百万円)
朝霞台商業振興会	20	263	5,126	1,539	256.3	19.5	3.3
井財原商店会	7	18	129	431	18.4	7.2	0.3
北朝霞商業振興会	20	395	6,083	8,077	304.2	15.4	0.8
朝霞台/北朝霞駅周辺	47	676	11,338	10,047	241.2	16.8	1.1



- ・乗降人数・1次エリア人口は新越谷駅と同等。
- ・売場面積(新越谷周辺20,914㎡、北朝霞10,047㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、北朝霞113億3800万円)は、ともに新越谷の約半分。
- ・従業者1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、北朝霞1680万円)は新越谷よりも低い、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、北朝霞110万円)は高い。

Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較 — (2) 国分寺駅

(2) 国分寺駅

□国分寺駅周辺の概要

JR東日本(中央線)と西武鉄道(国分寺線・多摩湖線)が乗り入れる駅。北口は、昔ながらの商店街が多かったが、2018年4月に再開発駅ビル・シティタワー国分寺(商業施設ミーツ国分寺(三越伊勢丹系)が開業。南口は、駅ビル・セレオ国分寺があるが、駅から少し離れると住宅地である。1次エリアの人口は39,348人(新越谷は37,876人)と新越谷と同規模。

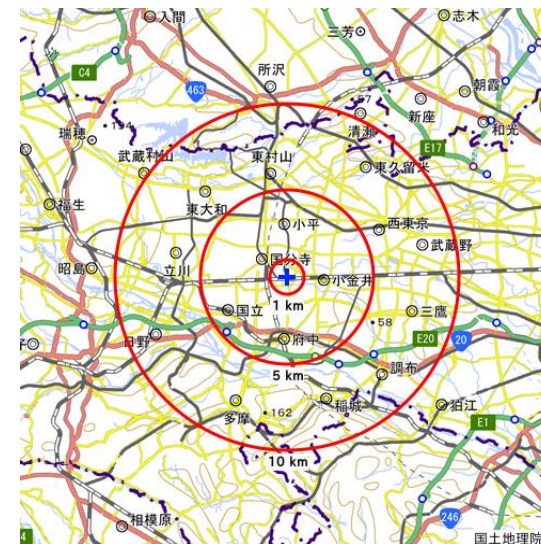
[乗降者数]

JR 225,600(乗車人数×2)

西武 118,668

合計 **344,268**

*新越谷/南越谷駅 303,064

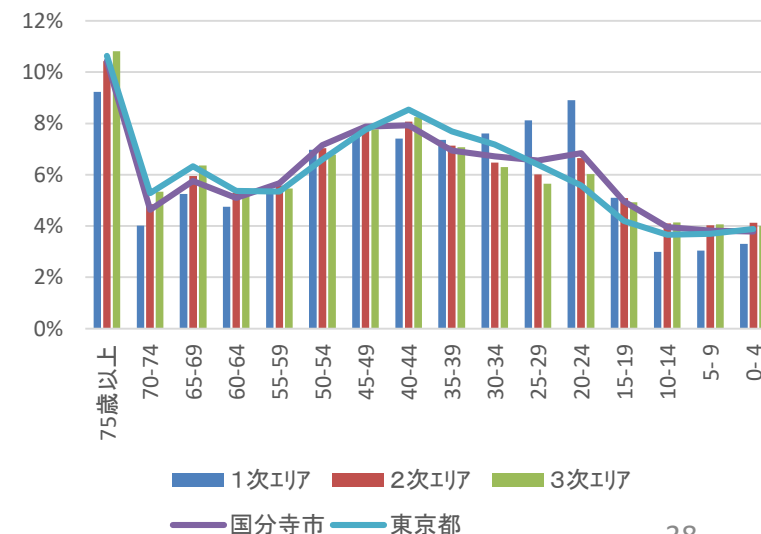


データ名	人口									
	1次エリア		2次エリア		3次エリア		国分寺市		東京都	
人口総数	39,348		769,223		2,780,282		122,742		13,515,271	
男人口	19,173	49%	382,228	50%	1,370,621	49%	60,274	49%	6,666,690	49%
女人口	20,175	51%	386,995	50%	1,409,662	51%	62,468	51%	6,848,581	51%
年少人口(0歳~14歳)	3,668	9%	94,295	12%	339,273	12%	14,184	12%	1,518,130	11%
生産年齢人口(15歳~64歳)	27,187	69%	501,493	65%	1,770,479	64%	80,666	66%	8,734,155	65%
老年人口(65歳以上)	7,276	18%	163,290	21%	625,878	23%	25,545	21%	3,005,516	22%

データ名		1次エリア		2次エリア		3次エリア		国分寺市		東京都	
一般世帯総数		21,816		356,096		1,271,420		59,089		6,690,934	
世帯人員別	単身世帯数	12,500	57%	150,789	42%	516,146	41%	26,469	45%	3,164,675	47%
	2人世帯数	4,466	20%	88,039	25%	328,892	26%	14,310	24%	1,618,074	24%
	3人世帯数	2,626	12%	59,246	17%	213,952	17%	9,365	16%	990,895	15%
	4人世帯数	1,785	8%	44,814	13%	162,516	13%	7,040	12%	701,920	10%
	5人世帯数	364	2%	10,854	3%	40,453	3%	1,602	3%	171,503	3%
	6人以上世帯数	75	0%	2,354	1%	9,461	1%	303	1%	43,867	1%

	人口									
	1次エリア		2次エリア		3次エリア		国分寺市		東京都	
全産業従業者数	19,435		263,195		961,143		37,146		9,657,306	
第1次産業	12	0%	346	0%	959	0%	55	0%	4,151	0%
第2次産業	1,273	7%	39,920	15%	134,940	14%	2,960	8%	1,181,237	12%
第3次産業	18,151	93%	222,928	85%	825,243	86%	34,131	92%	8,471,918	88%

(世代別人口構成比)



【出典】平成27年国勢調査から作成

Ⅱ ベンチマーク駅周辺との比較 — (2) 国分寺駅

商業集積地（商店街）名	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たりの年間商品販売額 (百万円)	従業者1人当たりの年間商品販売額 (百万円)	売場面積1㎡当たりの年間商品販売額 (百万円)
本多中央、札ノ丘商店会	10	57	771	588	77.1	13.5	1.3
八日会商店会	12	50	738	829	61.5	14.8	0.9
国分寺北口西通り商店会	7	52	666	543	95.1	12.8	1.2
本多四丁目商店会	11	51	614	557	55.8	12.0	1.1
東栄会、国分寺北口駅前商店会	33	381	7,502	3,030	227.3	19.7	2.5
南栄商店会	16	144	3,541	1,126	221.3	24.6	3.1
国分寺駅南口商店会他	31	185	3,293	2,448	106.2	17.8	1.3
国分寺ターミナルビル	96	1,007	30,782	26,027	320.6	30.6	1.2
東元町商店会他	15	36	151	462	10.1	4.2	0.3
国分寺駅周辺	231	1,963	48,058	35,610	208.0	24.5	1.3



- ・乗降人数・1次エリア人口は新越谷とほぼ同等。
- ・売場面積(新越谷周辺20,914㎡、国分寺35,610㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、国分寺480億5800万円)と新越谷よりも多い。
- ・従業者1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、国分寺2450万円)、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、国分寺130万円)と生産性も新越谷よりも高い。

(3) 柏駅

□ 柏駅周辺の概要

中核市である柏市の中心駅、JR東日本(常磐線)と東武野田線が乗り入れる。駅東側の周辺一帯は東葛飾地域北部の商業中心地としてビックカメラ、柏丸井、その他、中小規模の商店が多い中心部型の商店街も広がる。西側には高島屋。1次エリアの人口は40,029人と新越谷と比べて少し多い程度(新越谷は37,876人)だが、商業規模は極めて大きい。

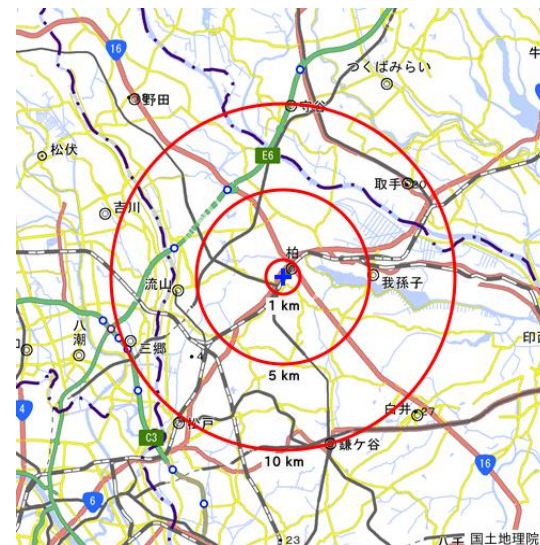
[乗降者数]

JR 250,708 (乗車人数×2)

東武 146,858

合計 **397,566**

*新越谷/南越谷駅 303,064



□ 柏商圏の人口構成・従業者構成等

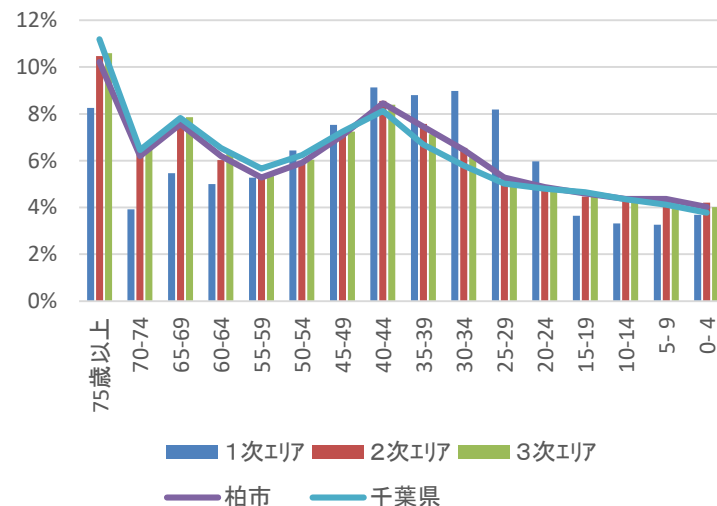
データ名	人口									
	1次エリア		2次エリア		3次エリア		柏市		千葉県	
人口総数	40,029		469,191		1,291,330		413,954		6,222,666	
男人口	20,347	51%	232,154	49%	641,562	50%	205,971	50%	3,095,860	50%
女人口	19,682	49%	237,037	51%	649,767	50%	207,983	50%	3,126,806	50%
年少人口(0歳～14歳)	4,114	10%	60,172	13%	161,123	12%	52,766	13%	762,112	12%
生産年齢人口(15歳～64歳)	27,610	69%	288,495	61%	790,190	61%	255,018	62%	3,779,812	61%
老年人口(65歳以上)	7,067	18%	113,672	24%	323,826	25%	99,189	24%	1,584,419	25%

データ名		1次エリア		2次エリア		3次エリア		柏市		千葉県	
一般世帯総数		21,763		200,229		547,101		175,469		2,604,839	
世帯人員別	単身世帯数	11,975	55%	66,222	33%	177,286	32%	58,724	33%	843,071	32%
	2人世帯数	4,589	21%	57,666	29%	159,448	29%	49,270	28%	752,318	29%
	3人世帯数	2,795	13%	37,436	19%	102,880	19%	32,507	19%	483,840	19%
	4人世帯数	1,917	9%	29,138	15%	79,428	15%	25,629	15%	372,592	14%
	5人世帯数	388	2%	7,565	4%	21,440	4%	7,107	4%	108,076	4%
	6人以上世帯数	99	0%	2,202	1%	6,619	1%	2,232	1%	44,942	2%

データ名		1次エリア		2次エリア		3次エリア		柏市		千葉県	
全産業従業者数		36,824		141,554		393,921		150,671		2,281,323	
	第1次産業	11	0%	152	0%	518	0%	214	0%	11,034	0%
	第2次産業	1,187	3%	14,959	11%	70,261	18%	19,935	13%	396,014	17%
	第3次産業	35,625	97%	126,443	89%	323,142	82%	130,522	87%	1,874,275	82%

【出典】平成27年国勢調査から作成

(世代別人口構成比)



Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較 — (3) 柏駅

商業集積地（商店街）名	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たりの年間商品販売額 (百万円)	従業者1人当たりの年間商品販売額 (百万円)	売場面積1㎡当たりの年間商品販売額 (百万円)
柏駅東口商店街	254	2,311	66,971	94,104	263.7	29.0	0.7
イオン柏ショッピングセンター	34	677	13,090	21,536	385.0	19.3	0.6
柏高島屋ステーションモール	112	1,367	54,302	33,530	484.8	39.7	1.6
柏駅周辺	400	4,355	134,363	149,170	335.9	30.9	0.9



- ・1次エリア人口は新越谷とほぼ同等だが、乗降人数は10万人弱柏駅の方が多。
- ・売場面積(新越谷周辺20,914㎡、柏149,170㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、柏1343億6300万円)と新越谷よりも多。
- ・従業者1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、柏3090万円)は柏が多く、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、柏90万円)は新越谷と同等。

(4) 松戸駅

口松戸駅周辺の概要

人口50万人の松戸市の中心駅で、新越谷/南越谷と乗降人数がほぼ同等、JR東日本(常磐線)と新京成線が乗り入れている。商業施設として、駅ビル・アトレ松戸(atre)、新商業施設「Kite Mite Matsudo(旧伊勢丹)」、ダイエーのほか、商店街が広がり、昼夜問わず多くの人で賑わう繁華街となっている。また、駅周辺には東横イン、松戸グランドホテルをはじめビジネスホテル・シティホテルが充実している。

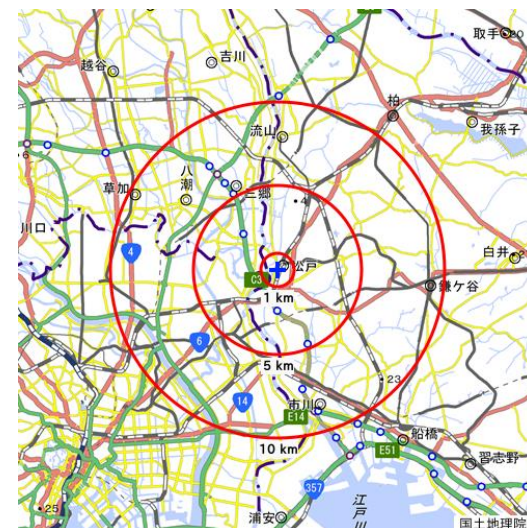
[乗降者数]

JR 201,662 (乗車人数×2)

新京成 106,728

合計 308,390

***新越谷/南越谷駅 303,064**



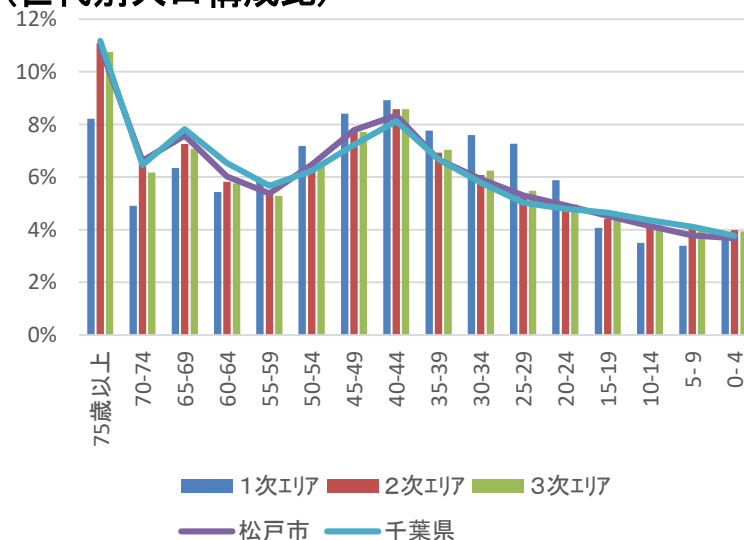
口松戸商圏の人口構成・従業者構成等

データ名	人口					
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	松戸市	千葉県	
人口総数	33,281	598,661	2,750,301	483,480	6,222,666	
男人口	16,725	299,061	1,375,440	240,928	3,095,860	50%
女人口	16,556	299,599	1,374,861	242,552	3,126,806	50%
年少人口(0歳～14歳)	3,668	94,295	339,273	14,184	1,518,130	11%
生産年齢人口(15歳～64歳)	27,187	501,493	1,770,479	80,666	8,734,155	65%
老年人口(65歳以上)	7,276	163,290	625,878	25,545	3,005,516	22%

データ名	人口					
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	松戸市	千葉県	
一般世帯総数	16,814	263,669	1,220,870	215,322	2,604,839	
単身世帯数	8,072	95,727	453,374	80,065	843,071	32%
2人世帯数	4,003	72,836	334,324	59,590	752,318	29%
3人世帯数	2,522	46,941	213,209	37,464	483,840	19%
4人世帯数	1,787	35,553	163,432	28,769	372,592	14%
5人世帯数	354	9,673	43,306	7,384	108,076	4%
6人以上世帯数	76	2,939	13,225	2,050	44,942	2%

	従業者					
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	松戸市	千葉県	
全産業従業者数	16,422	169,855	815,464	137,700	2,281,323	
第1次産業	0	90	870	133	11,034	0%
第2次産業	847	34,467	168,580	22,654	396,014	17%
第3次産業	15,577	135,300	646,014	114,913	1,874,275	82%

(世代別人口構成比)



Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較 — (4) 松戸駅

商業集積地（商店街）名	事業所数	従業者数	年間商品販売額	売場面積	販売効率		
					1事業所当たりの年間商品販売額	従業者1人当たりの年間商品販売額	売場面積1㎡当たりの年間商品販売額
		(人)	(百万円)	(㎡)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
松戸東口商店会	34	328	6,680	4,959	196.5	20.4	1.3
根本商業会	11	32	419	751	38.1	13.1	0.6
高砂通り商店会	12	229	3,071	7,334	255.9	13.4	0.4
松戸駅前商工振興会	9	64	1,303	1,234	144.8	20.4	1.1
アトレ松戸	39	603	11,586	14,342	297.1	19.2	0.8
松戸駅周辺	105	1,256	23,059	28,620	219.6	18.4	0.8



- ・乗降人数は同等、1次エリア人口は新越谷駅の方が上回る(新越谷37,876人、松戸33,281)。
- ・売場面積(新越谷周辺20,914㎡、松戸28,620㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、松戸230億5900万円)と新越谷よりも多い。
- ・従業者1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、松戸1840万円)、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、松戸80万円)は新越谷と同等。

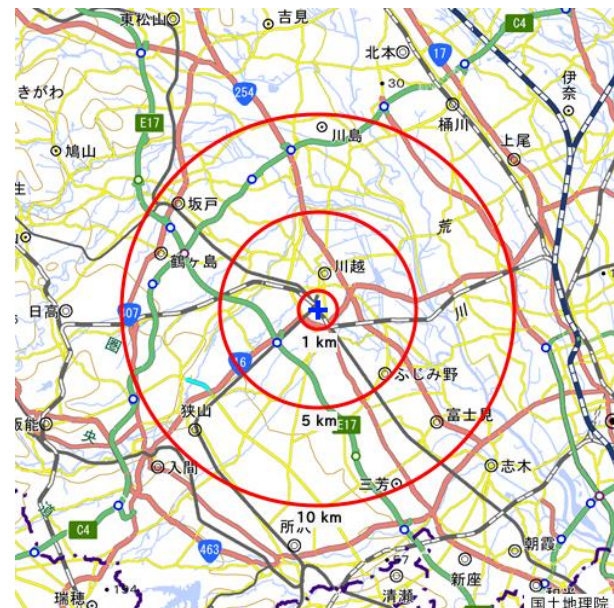
(5) 川越駅

□川越駅周辺の概要

東武東上線東上本線と、JR川越線が乗り入れる駅。JR川越線は東方面は大宮駅から埼京線に、西方面は高麗川駅から八高線に直通している。駅周辺にはアトレ、エキア、ルミネといった商業施設がある。1次商圈の人口は新越谷よりもやや少なく、乗降者数の合計は約半分。

[乗降者数]

JR 76,982 (乗車人数×2)
 東武 126,508
 合計 **203,490**
 *新越谷/南越谷駅 303,064



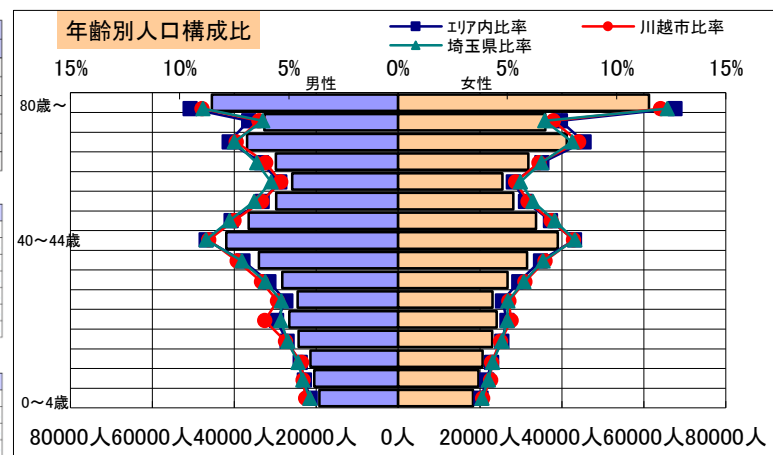
(世代別人口構成比)

□川越商圈の人口構成・従業者構成等

データ名	人口					
	1次圏	2次圏	3次圏	川越市	埼玉県	
人口総数	33,690	319,944	966,379	350,745	7,266,534	
男人口	16,571	160,029	480,965	175,559	3,628,418	50%
女人口	17,119	159,914	485,413	175,186	3,638,116	50%
年少人口 (0歳~14歳)	3,410	39,682	119,666	44,231	910,805	13%
生産年齢人口 (15歳~64歳)	22,613	199,372	587,940	216,977	4,507,174	62%
老年人口 (65歳以上)	7,299	78,929	253,354	87,358	1,788,735	25%

データ名	1次圏	2次圏	3次圏	川越市	埼玉県	
一般世帯総数	17,015	136,688	397,147	145,563	2,967,928	
単身世帯数	8,302	47,135	122,012	47,027	904,598	30%
2人世帯数	4,030	37,815	115,755	40,854	844,600	28%
3人世帯数	2,405	24,935	76,719	27,343	579,395	20%
4人世帯数	1,727	19,088	58,514	21,342	451,775	15%
5人世帯数	416	5,701	17,714	6,561	135,640	5%
6人以上世帯数	135	2,014	6,433	2,436	51,920	2%

データ名	1次圏	2次圏	3次圏	川越市	埼玉県	
全産業従業者数	30,319	133,360	371,510	144,420	2,760,890	
第1次産業	0	190	729	224	6,601	0%
第2次産業	1,414	30,583	103,006	31,883	648,521	23%
第3次産業	28,905	102,587	267,775	112,313	2,105,768	76%



Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較 — (5) 川越駅

商業集積地（商店街）名	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たりの年間商品販売額 (百万円)	従業者1人当たりの年間商品販売額 (百万円)	売場面積1㎡当たりの年間商品販売額 (百万円)
川越一番街商業協同組合	50	221	1,298	2,863	26.0	5.9	0.5
仲町商店街	15	109	1,549	1,795	103.3	14.2	0.9
六栄会	17	52	591	546	34.8	11.4	1.1
大正浪漫通り商店街振興組合	10	33	334	495	33.4	10.1	0.7
連雀町繁栄会	9	48	776	1,169	86.2	16.2	0.7
喜多院不動通り商店街	11	20	177	309	16.1	8.9	0.6
川越新富町商店街振興組合	88	1,324	37,815	37,671	429.7	28.6	1.0
川越サンロード商店街振興組合	35	206	3,272	3,140	93.5	15.9	1.0
中原町商店会	9	43	439	358	48.8	10.2	1.2
川越西口商店街	42	465	12,818	6,049	305.2	27.6	2.1
新宿旭町商業会	12	67	1,530	1,344	127.5	22.8	1.1
つつじ通り商業会	36	387	10,034	6,179	278.7	25.9	1.6
西武本川越ステーションビル	31	315	4,573	8,532	147.5	14.5	0.5
川越モディ	9	73	1,009	2,738	112.1	13.8	0.4
川越菓子屋横丁会	8	24	185	391	23.1	7.7	0.5
川越名店街	13	29	139	1,474	10.7	4.8	0.1
川越駅東口商店会	97	851	14,593	32,018	150.4	17.1	0.5
西部共栄会	9	46	661	296	73.4	14.4	2.2
西川越商工振興会	12	88	2,015	1,573	167.9	22.9	1.3
松江町松栄会	7	46	294	506	42.0	6.4	0.6
川越駅周辺	520	4,447	94,102	109,446	181.0	21.2	0.9



- ・乗降人数・1次エリア人口は新越谷よりも少ない。
- ・売場面積(新越谷周辺20,914㎡、川越109,446㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、川越941億200万円)と新越谷よりも多い。
- ・従業者1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、川越2120万円)は川越が高く、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、川越90万円)は新越谷と同等。

(6) 所沢駅

□所沢駅周辺の概要

西武新宿線・池袋線が乗り入れ、両路線の乗換駅として機能している。乗降人数は新越谷/南越谷駅の1/3程度だが、1次エリアの人口も37,098人(新越谷は37,876人)とほぼ同等。

[乗降者数] ※新宿線と池袋線間の乗換は含まない

西武 **104,984**

*新越谷/南越谷駅 303,064



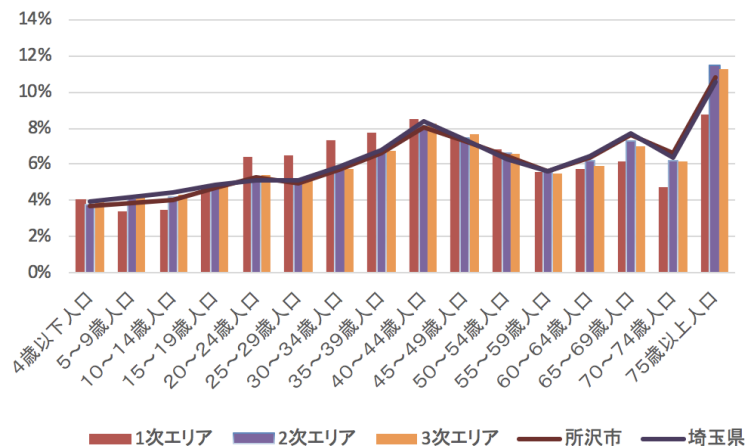
□所沢商圏の人口構成・従業者構成等

(世代別人口構成比)

データ名	1次エリア		2次エリア		3次エリア		所沢市		埼玉県	
総人口	37,098		521,028		2,027,307		340,386		7,266,534	
男性総人口	18,203	49%	255,878	49%	998,362	49%	168,205	49%	3,628,418	50%
女性総人口	18,895	51%	265,149	51%	1,028,945	51%	172,181	51%	3,638,116	50%
年少人口(0~14歳)	4,039	11%	62,778	12%	253,022	12%	39,480	12%	910,805	13%
生産年齢人口(15~64歳)	24,758	67%	318,828	61%	1,251,535	62%	207,941	61%	4,507,170	62%
老年人口(65歳以上)	7298	20%	129,893	25%	494,510	24%	85,215	25%	1,788,735	25%

データ名		1次エリア		2次エリア		3次エリア		所沢市		埼玉県	
一般世帯総数		18,377		225,483		868,728		145,724		2,967,928	
世帯人員別	単身世帯数	8,503	46%	77,602	34%	296,041	34%	48,332	33%	904,598	30%
	2人世帯数	4,492	24%	64,788	29%	245,180	28%	42,493	29%	844,600	28%
	3人世帯数	2,810	15%	41,195	18%	161,082	19%	27,248	19%	579,395	20%
	4人世帯数	1,998	11%	31,042	14%	123,582	14%	20,410	14%	451,775	15%
	5人世帯数	438	2%	8,461	4%	33,473	4%	5,557	4%	135,640	5%
	6人以上世帯数	136	1%	2,395	1%	9,370	1%	1,684	1%	51,920	2%

データ名	1次エリア		2次エリア		3次エリア		所沢市		埼玉県		
全産業従業者数	18,461		151,851		619,469		114,497		2,760,890		
第1次産業	0	0%	182	0%	887	0%	218	0%	6,801	0%	
	第2次産業	2,113	11%	22,311	15%	117,360	19%	18,405	16%	648,521	23%
	第3次産業	16,347	89%	129,357	85%	501,222	81%	95,874	84%	2,105,768	76%



Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較 — (6) 所沢駅

商業集積地（商店街）名	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たり の年間商品販売 額 (百万円)	従業者1人当 たりの年間商品販 売額 (百万円)	売場面積1㎡当 たりの年間商品 販売額 (百万円)
所沢銀座協同組合、所沢日栄会協 同組合、中央通り振興会	107	658	12,307	16,554	115.0	18.7	0.7
ダイエー所沢店	28	408	7,312	17,016	261.1	17.9	0.4
ワルツ所沢	35	505	23,918	25,302	683.4	47.4	0.9
所沢駅東口	27	370	4,852	1,973	179.7	13.1	2.5
所沢駅周辺	197	1,941	48,389	60,845	245.6	24.9	0.8

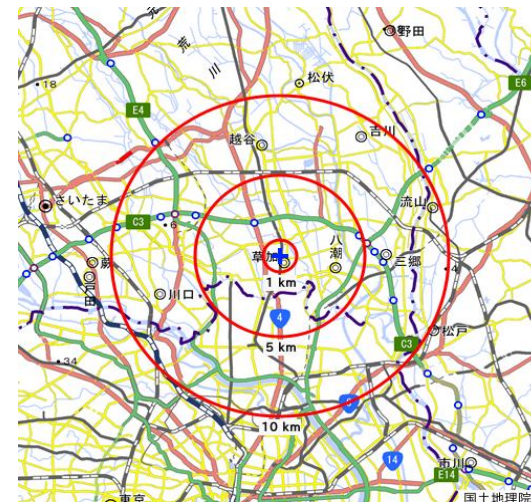


- ・乗降人数は新越谷駅より少ないが、1次エリア人口は新越谷と同等。
- ・売場面積(新越谷周辺20,914㎡、所沢周辺60,845㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、所沢483億8900万円)と新越谷よりも多い。
- ・従業者1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、所沢2490万円)と所沢が多いが、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、所沢80万円)は新越谷と同等。

(7) 草加駅

□草加駅周辺の概要

東武線・北千住～新越谷間では最も乗降人数が多い駅で、乗り換え駅ではない。1998年～2012年まで約8万人前後の乗降人数で推移していたが、以降増え、2017年には87,341人となる。駅東側は丸井、イトーヨーカドーを核として構成する再開発ビル群であるアコスや、西友といった大型商業施設がある一方、草加宿を中心とした商店街も広がる。



[乗降者数]

東武 **87,341**
*新越谷/南越谷駅 303,064

□草加商圏の人口構成・従業者構成等

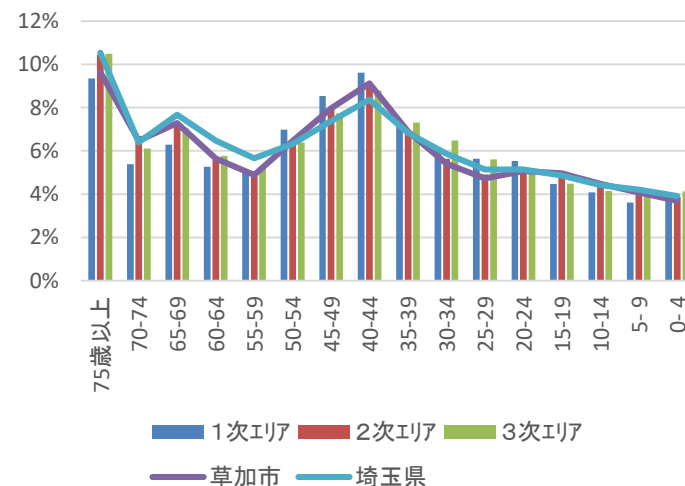
データ名	人口									
	1次エリア		2次エリア		3次エリア		草加市		埼玉県	
人口総数	40,729		628,437		2,652,391		247,034		7,266,534	
男人口	20,562	50%	317,348	50%	1,331,397	50%	125,225	51%	3,628,418	50%
女人口	20,167	50%	311,088	50%	1,320,995	50%	121,809	49%	3,638,116	50%

年少人口(0歳～14歳)	4,636	11%	79,176	13%	328,358	12%	30,223	12%	910,805	13%
生産年齢人口(15歳～64歳)	26,260	64%	382,781	61%	1,666,430	63%	150,966	61%	4,507,174	62%
老年人口(65歳以上)	8,557	21%	153,539	24%	627,054	24%	57,807	23%	1,788,735	25%

データ名		1次エリア		2次エリア		3次エリア		草加市		埼玉県	
一般世帯総数		19,079		264,350		1,165,351		105,737		2,967,928	
世帯人員別	単身世帯数	8,072	42%	89,748	34%	431,631	37%	36,599	35%	904,598	30%
	2人世帯数	4,692	25%	72,060	27%	312,173	27%	28,468	27%	844,600	28%
	3人世帯数	3,199	17%	48,613	18%	206,740	18%	19,442	18%	579,395	20%
	4人世帯数	2,364	12%	37,874	14%	155,041	13%	15,375	15%	451,775	15%
	5人世帯数	590	3%	11,723	4%	44,309	4%	4,397	4%	135,640	5%
	6人以上世帯数	162	1%	4,332	2%	15,457	1%	1,456	1%	51,920	2%

全産業従業者数	人口									
	1次エリア		2次エリア		3次エリア		草加市		埼玉県	
第1次産業	4	0%	179	0%	709	0%	25	0%	6,601	0%
第2次産業	1,770	12%	63,963	28%	210,213	23%	20,288	26%	648,521	23%
第3次産業	13,393	88%	160,335	71%	708,426	77%	58,367	74%	2,105,768	76%

(世代別人口構成比)



Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較 — (7) 草加駅

商業集積地（商店街）名	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たりの年 間商品販売額 (百万円)	従業者1人当 たりの年間商品販 売額 (百万円)	売場面積1㎡当 たりの年間商品 販売額 (百万円)
草加中央銀座商店街	5	19	224	350	44.8	11.8	0.6
高砂緑の街商店会	20	162	3,055	2,909	152.8	18.9	1.1
住吉商店会	17	124	1,315	1,661	77.4	10.6	0.8
氷川中央通り商店会	8	158	2,064	3,550	258.0	13.1	0.6
市役所通り商店会	16	47	807	1,126	50.4	17.2	0.7
草加駅前一番通り商店会	6	84	831	1,990	138.5	9.9	0.4
アコス専門店会	34	653	15,372	29,650	452.1	23.5	0.5
東武草加ヴァリエ商店会	29	245	3,515	1,752	121.2	14.3	2.0
六丁目商店会	12	26	154	502	12.8	5.9	0.3
草加サンタウン商店街	5	19	135	169	27.0	7.1	0.8
草加駅周辺	152	1,537	27,472	43,659	180.7	17.9	0.6



- ・乗降人数は新越谷駅より少ないが、1次エリア人口は新越谷と同等。
- ・売場面積(新越谷周辺20,914㎡、草加43,659㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、草加274億7200万円)と新越谷よりも多い。
- ・従業者1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、草加1790万円)、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、草加60万円と生産性は新越谷よりも低め。

(8) 春日部駅

□春日部駅周辺の概要

東武鉄道伊勢崎線・野田線の乗換駅。東口・西口は自由通路はあるものの、実質的には経済分断されている。東口は日光街道宿場町の面影を残す古い民家等があり、西口は比較的開発されており、ララガーデン、イトーヨーカドーなどの大型店もある。

[乗降者数]

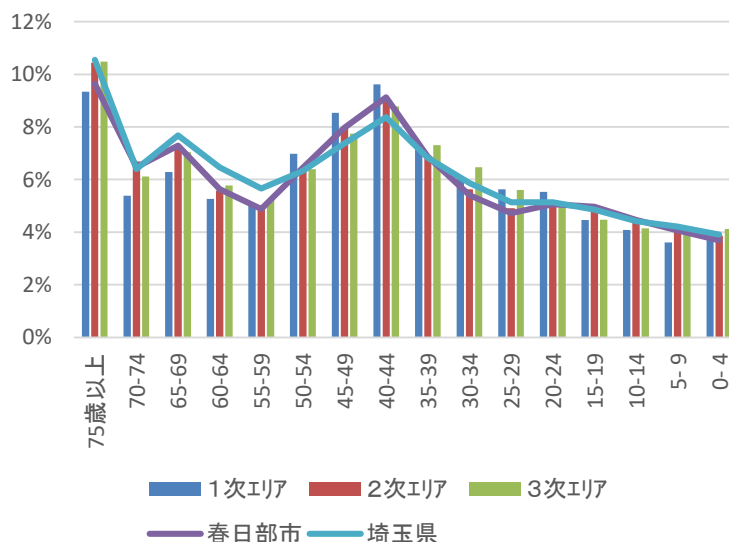
東武 **72,856**
*新越谷/南越谷駅 303,064



□春日部商圏の人口構成・従業者構成等

データ名	人口									
	1次エリア		2次エリア		3次エリア		春日部市		埼玉県	
人口総数	24,467		265,588		883,331		232,709		7,266,534	
男人口	12,030	50%	131,104	50%	438,398	50%	114,813	51%	3,628,418	50%
女人口	12,437	50%	134,483	50%	444,933	50%	117,896	49%	3,638,116	50%
年少人口(0歳~14歳)	2,811	11%	29,968	13%	108,063	12%	26,611	12%	910,805	13%
生産年齢人口(15歳~64歳)	15,969	64%	158,696	61%	530,376	63%	139,656	61%	4,507,174	62%
老年人口(65歳以上)	5,341	21%	75,054	24%	240,295	24%	64,924	23%	1,788,735	25%
データ名	世帯									
	1次エリア		2次エリア		3次エリア		春日部市		埼玉県	
一般世帯総数	11,161		107,438		348,600		94,379		2,967,928	
世帯人員別										
単身世帯数	4,399	39%	29,844	28%	91,728	26%	26,192	28%	904,598	30%
2人世帯数	2,920	26%	33,402	31%	105,929	30%	29,275	31%	844,600	28%
3人世帯数	1,925	17%	21,563	20%	71,315	20%	19,050	20%	579,395	20%
4人世帯数	1,403	13%	15,796	15%	54,723	16%	13,820	15%	451,775	15%
5人世帯数	400	4%	4,929	5%	17,696	5%	4,353	5%	135,640	5%
6人以上世帯数	114	1%	1,904	2%	7,209	2%	1,689	2%	51,920	2%
全産業従業者数	従業者									
	1次エリア		2次エリア		3次エリア		春日部市		埼玉県	
全産業従業者数	17,601		88,541		266,063		72,064		2,760,890	
第1次産業	3	0%	302	0%	819	0%	234	0%	6,601	0%
第2次産業	861	5%	17,864	20%	62,946	24%	12,260	17%	648,521	23%
第3次産業	16,739	95%	70,374	79%	202,299	76%	59,570	83%	2,105,768	76%

(世代別人口構成比)



Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較 — (8) 春日部駅

商業集積地（商店街）名	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たりの年 間商品販売額 (百万円)	従業者1人当た りの年間商品販 売額 (百万円)	売場面積1㎡当 たりの年間商品 販売額 (百万円)
春日部駅東口商店会連合会	210	1,842	33,471	65,868	159.4	18.2	0.5
春日部西口商店会、春日部西口駅	68	862	19,444	27,807	285.9	22.6	0.7
藤乃ダイヤモンド商店会	12	110	2,848	2,290	237.3	25.9	1.2
春日部駅周辺	290	2,814	55,763	95,965	192.3	19.8	0.6

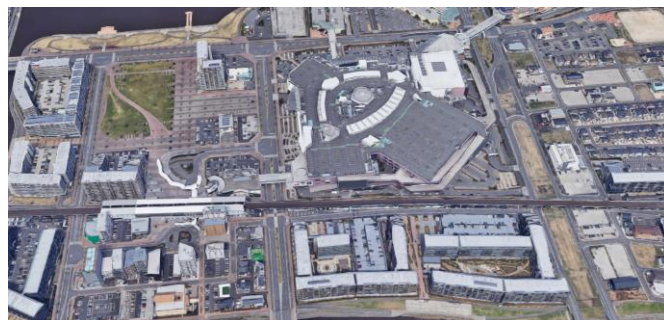


- ・乗降人数・1次エリア人口は新越谷より少ない。
- ・売場面積(新越谷周辺20,914㎡、春日部95,965㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、春日部557億6300万円)と新越谷よりも多い。
- ・従業者1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、春日部1980万円)は春日部がやや高いが、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、春日部60万円)は春日部の方が低い。

(9) 越谷レイクタウン駅

□越谷レイクタウン駅周辺の概要

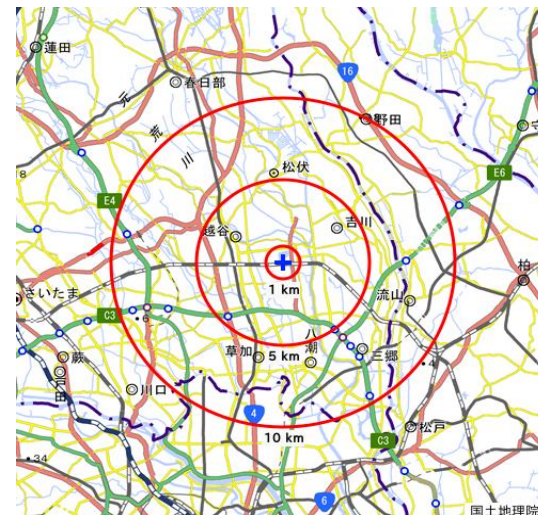
2008年レイクタウン開業に合わせて開設。レイクタウンは、店舗数710店・計画人口約22,400人の一大開発地。周辺開発が進むにつれて、乗降人数は増加。



[乗降者数]

JR **54,180** (乗車人数×2)

*新越谷/南越谷駅 303,064



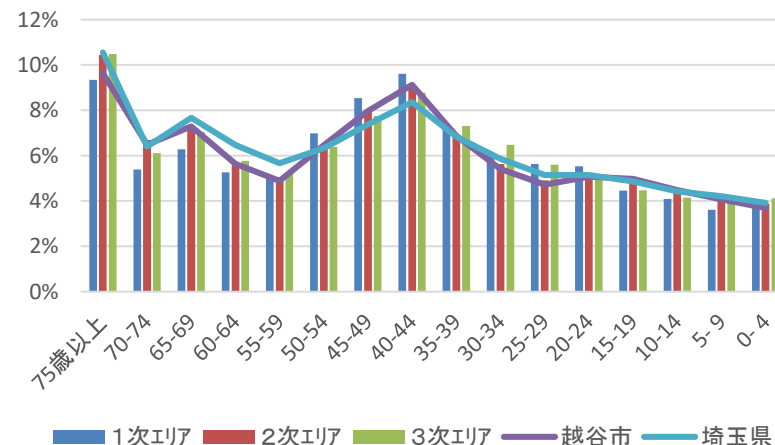
□越谷レイクタウン商圈の人口構成・従業者構成等

データ名		人口									
		1次エリア		2次エリア		3次エリア		越谷市		埼玉県	
人口総数		10,949		432,955		1,611,373		337,498		7,266,534	
男人口		5,465	50%	216,477	50%	807,228	50%	167,023	51%	3,628,418	50%
女人口		5,484	50%	216,479	50%	804,145	50%	170,475	49%	3,638,116	50%
年少人口（0歳～14歳）		2,350	11%	57,572	13%	212,143	12%	44,429	12%	910,805	13%
生産年齢人口（15歳～64歳）		7,589	64%	270,050	61%	990,689	63%	211,577	61%	4,507,174	62%
老年人口（65歳以上）		951	21%	100,515	24%	390,692	24%	80,330	23%	1,788,735	25%

データ名		1次エリア		2次エリア		3次エリア		越谷市		埼玉県	
一般世帯総数		4,429		177,878		655,049		136,363		2,967,928	
世帯人員別	単身世帯数	1,200	27%	55,135	31%	198,330	30%	40,065	29%	904,598	30%
	2人世帯数	1,231	28%	49,499	28%	185,338	28%	38,319	28%	844,600	28%
	3人世帯数	1,025	23%	34,306	19%	127,922	20%	27,218	20%	579,395	20%
	4人世帯数	784	18%	27,763	16%	100,929	15%	21,798	16%	451,775	15%
	5人世帯数	155	3%	8,117	5%	30,829	5%	6,475	5%	135,640	5%
	6人以上世帯数	34	1%	3,058	2%	11,701	2%	2,488	2%	51,920	2%

		1次エリア		2次エリア		3次エリア		越谷市		埼玉県	
全産業従業者数		6,716		160,228		529,958		116,916		2,760,890	
	第1次産業	0	0%	156	0%	657	0%	130	0%	6,601	0%
	第2次産業	402	6%	35,046	22%	128,927	24%	20,833	18%	648,521	23%
	第3次産業	6,315	94%	125,026	78%	400,372	76%	95,953	82%	2,105,768	76%

(世代別人口構成比)



Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較 — (9) 越谷レイクタウン駅

商業集積地（商店街）名	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	販売効率		
					1事業所当たりの年間商品販売額 (百万円)	従業者1人当たりの年間商品販売額 (百万円)	売場面積1㎡当たりの年間商品販売額 (百万円)
イオンレイクタウン	248	2,618	49,633	75,326	200.1	19	0.7



- ・乗降人数・1次エリア人口は新越谷よりも少ない。
- ・売場面積(新越谷周辺20,914㎡、レイクタウン75,326㎡)・年間販売額(新越谷周辺192億1800万円、レイクタウン496億3300万円)と新越谷よりも多い。
- ・従業者1人あたりの年間商品販売額(新越谷周辺1830万円、レイクタウン1900万円)はレイクタウンが高いが、売場面積1㎡あたりの年間商品販売額(新越谷周辺90万円、レイクタウン70万円)はレイクタウンが低い。

*ただし、一からの開発地であり、取得地価が他駅と異なるため、採算性を一律に比較することはできない

■商業環境の比較表

	事業所数	売場面積 6 0 0 0 m ² 以上	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (m ²)	販売効率		
						1事業所当 たりの年間商品 販売額 (百万円)	従業者1人当 たりの年間商 品販売額 (百万円)	売場面積1m ² 当たりの年間 商品販売額 (百万円)
新越谷駅周辺	122	1	1,050	19,218	20,914	157.5	18.3	0.9
朝霞台/北朝霞駅周辺	47	0	676	11,338	10,047	241.2	16.8	1.1
国分寺駅周辺	231	1	1,963	48,058	35,610	208.0	24.5	1.3
柏駅周辺	400	6	4,355	134,363	149,170	335.9	30.9	0.9
松戸駅周辺	105	1	1,256	23,059	28,620	219.6	18.4	0.8
川越駅周辺	520	3	4,447	94,102	109,446	181.0	21.2	0.9
所沢駅周辺	197	2	1,941	48,389	60,845	245.6	24.9	0.8
草加駅周辺	152	2	1,537	27,472	43,659	180.7	17.9	0.6
春日部駅周辺	290	4	2,814	55,763	95,965	192.3	19.8	0.6
イオンレイクタウン	248	1	2,618	49,633	75,326	200.1	19.0	0.7

- ・新越谷駅周辺は売場面積・年間商品販売額が北朝霞以外の全ての駅よりも低い。
- ・売場面積当たりの販売額は上位3位だが、従業員1人あたりの販売額は下位3位となっており、面積当たりの生産性は高いが労働生産性は低い。
- ・1事業所あたりの年間商品販売額が特に小さいことから、より規模の大きい商業施設があっても良いと考えられる。

□吸引率の考え方

吸引率とは、足もとの消費(近隣住民の消費額の合計)が、足もとの商業店舗の売上(小売関連消費支出)にどれだけ吸引しているかを示すもので、どれだけ地元で消費しているかの目安となる指標です。また、商業開発の余地があるかどうかの目安ともなります。

◆商圈内の消費支出を算出。

単位:百万円

一世帯あたり年間消費額
2,482,920円

×

1km圏内世帯数	16,940
5km圏内世帯数	202,827
10km圏内世帯数	688,113

=

1km圏内の小売関連消費支出	29,468
5km圏内の小売関連消費支出	352,831
10km圏内の小売関連消費支出	1,197,019

…消費支出のうち、小売業で取り扱う品目(食料、家具・家事用品、被服・履物、教養娯楽、交際費)に関する支出

(出典:2016年全国消費実態調査/埼玉県平均)



◆新越谷エリアの年間販売額が、消費支出をどの程度吸引しているか(=吸引率)を算出。

新越谷駅周辺の
年間販売額
192億1800万円

÷

1km圏内の小売関連消費支出	29,468
5km圏内の小売関連消費支出	352,831
10km圏内の小売関連消費支出	1,197,019

=

1km圏内の吸引率	65%
5km圏内の吸引率	5%
10km圏内の吸引率	2%

新越谷1km圏内住民の消費のうち、65%を吸引しているという意味。本来、新越谷の地元住民消費のマーケットにはまだ余剰があり、加えて、乗換客(JR⇄東武)を駅周辺に導き出す装置があれば、更にマーケットは拡大できるものと思われる。

Ⅲ ベンチマーク駅周辺との比較 - (10) 吸引率等での比較 [3/3]

■吸引率の比較

	1世帯あたりの年間 小売関連消費支出 (単位:円)	世帯数		小売業関連消費支出 (単位:百万円)		駅周辺の年間販売 額 (単位:百万円)	吸引率	
南越谷/新越谷	1,739,568	1km圏内	16,940	1km圏内	29,468	19,218	1km圏内	65%
		5km圏内	202,827	5km圏内	352,831		5km圏内	5%
		10km圏内	688,113	10km圏内	1,197,019		10km圏内	2%
朝霞台/北朝霞	1,739,568	1km圏内	16,799	1km圏内	29,223	11,338	1km圏内	39%
		5km圏内	200,777	5km圏内	349,265		5km圏内	3%
		10km圏内	1,185,744	10km圏内	2,062,682		10km圏内	1%
国分寺	1,924,728	1km圏内	21,816	1km圏内	41,990	48,058	1km圏内	114%
		5km圏内	356,096	5km圏内	685,388		5km圏内	7%
		10km圏内	1,271,420	10km圏内	2,447,138		10km圏内	2%
柏	1,813,284	1km圏内	21,763	1km圏内	39,462	134,363	1km圏内	340%
		5km圏内	200,229	5km圏内	363,072		5km圏内	37%
		10km圏内	547,101	10km圏内	992,049		10km圏内	14%
松戸	1,813,284	1km圏内	16,814	1km圏内	30,489	23,059	1km圏内	76%
		5km圏内	263,669	5km圏内	478,107		5km圏内	5%
		10km圏内	1,220,870	10km圏内	2,213,784		10km圏内	1%
川越	1,739,568	1km圏内	17,015	1km圏内	29,599	94,102	1km圏内	318%
		5km圏内	136,688	5km圏内	237,778		5km圏内	40%
		10km圏内	397,147	10km圏内	690,864		10km圏内	14%
所沢	1,739,568	1km圏内	18,377	1km圏内	31,968	48,389	1km圏内	151%
		5km圏内	225,483	5km圏内	392,243		5km圏内	12%
		10km圏内	868,728	10km圏内	1,511,211		10km圏内	3%
草加	1,739,568	1km圏内	19,079	1km圏内	33,189	27,472	1km圏内	83%
		5km圏内	264,350	5km圏内	459,855		5km圏内	6%
		10km圏内	1,165,351	10km圏内	2,027,207		10km圏内	1%
春日部	1,739,568	1km圏内	11,161	1km圏内	19,415	55,763	1km圏内	287%
		5km圏内	107,438	5km圏内	186,896		5km圏内	30%
		10km圏内	348,600	10km圏内	606,413		10km圏内	9%
越谷レイクタウン	1,739,568	1km圏内	4,429	1km圏内	7,705	49,633	1km圏内	644%
		5km圏内	177,878	5km圏内	309,431		5km圏内	16%
		10km圏内	655,049	10km圏内	1,139,502		10km圏内	4%

1km圏内でみた場合、北朝霞以外のベンチマーク駅全てで**新越谷駅の吸引率を上回っており新越谷に商業ポテンシャルがあることが伺える。**

【商業環境について】

- ・1事業所あたりの年間販売額、従業者1人当たりの販売額がベンチマーク駅として少なく、売場面積当たりの販売額はやや高い。
- ・1事業所あたりの年間商品販売額が特に小さいことから、より規模の大きい商業施設があっても良いと考えられる。

【吸引率について】

- ・新越谷駅1km圏内住民の小売消費のうち、65%を新越谷駅周辺で吸引している。
- ・乗降人数が近い国分寺で駅1km圏内吸引率114%、春日部で287%である。本来、新越谷の地元住民消費のマーケットにはまだ余剰があり、加えて、乗換客(JR⇄東武)を駅周辺に導き出す装置があれば、更にマーケットは拡大できるものと思われる。
- ・越谷レイクタウン5km圏内(新越谷駅周辺が含まれる)の吸引率の16%は比較的高い。買回り品・専門品はレイクタウンで購入する消費行動が多いと思われる。

I 越谷市の概況

II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況

III ベンチマーク駅周辺との比較

IV 関係団体・事業者等ヒアリング

- (1) 学生
- (2) 子育て世代
- (3) 福祉関係者
- (4) 地区コミュニティ推進協議会関係者
- (5) バス・タクシー事業者

V にぎわい創出のための機能(案)

実際に対象地域を利用している方々の声を聞くため、以下6セグメントに分け、市がヒアリングを実施。 ※うち、⑥自治会・商店会関係者は第2回懇談会にてヒアリングを実施。

①学生

-獨協大学 黒川先生のゼミ生 16名

②子育て世代

-NPO法人子育てサポーター・チャオ 5名

③福祉関係者

-誰もが暮らしやすいまちづくり実行委員会

-障害者福祉センターこばと館利用者

-児童発達支援センター利用者(保護者) 3名

④南越谷地区、蒲生地区の地区コミュニティ推進協議会関係者

-南越谷地区コミュニティ推進協議会

-蒲生地区コミュニティ推進協議会

⑤バス・タクシー事業者

【1】バス事業者

-朝日自動車株式会社

-東武バスセントラル株式会社

-株式会社ジャパンタローズ

【2】タクシー事業者

-大都交通株式会社(越谷市市管理構内協議会)

⑥自治会・商店会関係者

-南越谷地区自治会連合会

-蒲生地区自治会連合会

-南越谷商店会

-新越谷西口商店会

① 学生

獨協大学 黒川先生のゼミ生 16名にヒアリング。

① 駅周辺について

-長い時間滞在できる場所がないので映画館、漫画喫茶、大きな本屋、屋内スポーツ施設(スポッチャ、ラウンドワンなど)がなどがあると嬉しい。

-飲食店も大学生世代には入りにくい印象を持たれているようで新越谷駅には行かず獨協大学前駅周辺で済ませてしまう。

-新越谷駅はただ乗り換える駅という性質が強いだろう。乗り換える人の歩くスピードも早い。

-乗り換えるだけの人にとってみると、乗り換え動線や車窓から見える風景は、パチンコ店や夜の店が多く良いイメージを抱かないのではないだろうか。

-新越谷にはシンボルがない。ヴァリエは駅と一体で施設というイメージではない。駅前に百貨店などシンボリックな大型施設があれば、その印象が強くなりそう。

② その他

-新越谷の情報が入ってこない。どのようなお店ができた、など目新しいことがない。

(2) 子育て世代

NPO法人子育てサポーター・チャオのメンバー5名にヒアリング。

①駅周辺について

-新越谷駅周辺には公園がないイメージである。レイクタウンは噴水や遊び場があって良い。

②サンシティについて

-ホールは、当該地に「文化の拠点」というイメージを作り出したと思うので、ホール機能は維持した方がよいと思う。

-市内には良い体育館・運動施設があるので大きな大会を開くものの、宿泊施設がないため草加等いくつかのエリアに分散して宿泊してもらうということが続いている。

-学生の図書館利用・自習室利用は多いので、考慮してほしい。図書館・自習室の存在が、唯一、学生をサンシティに向かわせる施設になっているのではないだろうか。

-屋内のキッズプレイスペースの確保は、現代の施設の基本的な設備だと思うので、建替え後に整備してほしい。

③その他

-新越谷駅周辺には、子どもが健全に遊ぶ場所がない印象である。

-体育館など公共のスポーツ施設は充実しているが、遊び感覚のスポーツ施設(スポッチャ、フットサルコートなど)がない印象。小学生のうちは近所、中学生になるとレイクタウンに行ってしまう。

-遊ぶ場所がレイクタウンになっている一方で、レイクタウン周辺住民は当該地区に一時預かり所等の子育て関連施設が希薄なため、逆に新越谷に流れている。

(3) 福祉関係者

誰もが暮らしやすいまちづくり実行委員会
児童発達支援センター利用者 3名
及び障害者福祉センターこばと館利用者数名にヒアリング。

①駅周辺について

- 獨協医科大学病院に行く際のついでや、レイクタウンに行くほどでもない買い物時にヴァリエなどに立ち寄ることもある。
- 飲食店が多いので飲食店の利用は多い。逆に食事以外で時間を潰せない。
- 公園や屋内施設など子どもを遊ばせられるような施設が少ない。
- 新越谷駅周辺には駐車場が少ないし、大きな駐車場がない。また、朝方、獨協医科大病院に入るための車列でみちが混雑する。
- 気軽に休める場所、公園がない。特に南口は、歩き疲れて少し座れる場所がない。

②サンシティについて

- サンシティの中央部の広場はもったいないと思う。広さがあるのだから、子育て世代の方がもっと気軽に集まる雰囲気のある広場にすればよい。
- 入口までの段差、使いにくいトイレ(仕様が統一されておらず視覚障がい者は特に不便)など、問題点は多い。

③その他

- 公園や屋内施設、芝生など子どもを自由に遊ばせられる場所が欲しい。
- 新越谷駅周辺で買物は済む。レイクタウンは高齢者にとっては、広すぎて疲れる。何でもあるが、買いづらいというイメージである。

(4) 地区コミュニティ推進協議会関係者

- ・南越谷地区コミュニティ推進協議会及び
- ・蒲生地区コミュニティ推進協議会メンバーにヒアリング。

①駅周辺について

- 駐車場**がないイメージが強い。車で持って帰りたいものを買うときには、新越谷ではなくレイクタウンを選ぶ。
- 新越谷駅周辺には**駐輪場**があるものの、無料ではないので(2時間以上)自転車でも行かない傾向が強い。レイクタウン駅は**無料駐輪場**のため、自転車でレイクタウン駅に行って駐輪し、三郷に行くこともある。
- 新越谷駅周辺に行く理由は、**図書館**や**行政の出張所**など目的の施設があるから。レイクタウンの場合には、なんとなくの場合が多い。
- 新越谷駅周辺には**ウォーキング**できる場所がない。ペットの散歩などに相応しい道がない。
- 夜の飲食**なら新越谷に行く。
- ホテル**が少ないことで、冠婚葬祭の時が困る。また、体育館・球場があっても、宿泊施設の問題で**大きな大会**は呼びにくいのではないだろうか。
- 新越谷駅周辺には、**若者が遊ぶところ**がない。

②サンシティについて

- サンシティに入っている施設で**BBQ**は利用したことがある。
- パターゴルフ**などがあるが、施設が入り組んでいて知らない人が多いのではないだろうか。

③その他

- 建替え後も大きな施設になると思うが、**災害時にどのような機能となるか**示しておく必要があると思う。
- 住民向けのみに限らず、**鉄道がとまった場合には、新越谷駅周辺に市内外の人が滞留することになる。**
- 救援物資をそもそも備蓄するのか、どの程度備蓄するのか、そのための倉庫など**予め示しておく必要があると思う。

(5) バス・タクシー事業者

- ・大都交通
 - ・朝日自動車
 - ・東武バスセントラル
 - ・ジャパントローズ
- 各1～2名ずつヒアリング。

① 駅周辺について

- 新越谷駅周辺は、特にロータリーまでの道沿いの路上駐車が多いという印象はある。
- 雨の日の送り迎えや、武蔵野線が止まった時、ロータリーは大混雑し、身動きがとれなくなる車もしばしば見受けられる。特に雨の日、バス乗り場部分に屋根が無いため、南越谷駅改札方面にバス待ちの人の長蛇の列ができる。
- 中規模以上のホテルのニーズはあると思う。

② サンシティについて

- ロータリーからサンシティ方面の動線など、屋根のニーズはあるかもしれない。
- 単に商業施設を作るだけではレイクタウンに太刀打ちできないので、図書館やホールなどそれ以外の良さを出して行く必要がある。

③ 新越谷発着バス/タクシー利用について

- バス利用者の多くに、路線上に市立病院・獨協病院があることから、日中の病院利用客が多いものと見受けられる。
- 越谷市内のバス利用は堅調。越谷市内で最も順調な路線は新越谷発着のことが多い。
- 新越谷駅発で利用者が多いのは流通団地、図書館、市立病院。
- 通勤は通勤手当てがもらえるが、学生の定期は手当てが出ないのでライバルが自転車になる。
- 市内随一の繁華街が新越谷周辺にあるため、夜間は新越谷駅周辺に市内のタクシーが集まる。そのまま所沢や松戸の家まで送り届けることも多い。

(6) 自治会・商店会関係者

- ・南越谷地区自治会連合会
- ・蒲生地区自治会連合会
- ・南越谷商店会
- ・新越谷西口商店会

第2回南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会にご出席いただきいただいたご意見を抜粋。

①駅周辺について

-バスターミナルを作り交通拠点にするのが良いのではないかと。西口には成田空港や羽田空港へのバスが出ていたりし、ディズニーリゾートや都内へのアクセスも良好なのでホテル事業とバスターミナルを合わせることで相乗効果が見込めるのでは。

-南越谷1丁目エリアには一つも公園がない。サンシティ再整備時には高層化を図り、憩いの場を設けるのが良いのでは。

②サンシティについて

-地域のことを踏まえていい商業施設やホテルができると、越谷市内のみならず茨城や千葉など市外からも人が来るようになるのではないかと。

-越谷サンシティの中に阿波踊りの常設体験教室を設けるなどをする事で、地域の特徴を生かして越谷サンシティに人を集めるのが良いのではないかと。

-インバウンド向けの小型ホテルを作り、越谷という街が立て場(旅立つための出発点)として機能するようにするのが良いのではないかと。

市内の関係団体等へのヒアリングを通して、以下のような声が抽出された。

【駅周辺全体について】

- ・「乗換駅」でとどまらないための「南越谷・新越谷」のシンボルが必要

【現在のアイデンティティ】

- ・サンシティにある図書室
- ・飲み屋をはじめとする飲食店
- ・行政機関の出張所
- ・ホールなどの文化施設

【ニーズのある施設】

- ・子どもやペットと遊べるような公園・広場
- ・子どもが室内で遊べるようなキッズプレイスペース
- ・車で気軽に訪れられる場所になるための駐車場
- ・越谷の運動施設やホールに外部から人を集めるために必要なホテル
- ・食事以外の目的でも利用できる映画館・書店・アクティビティ等の娯楽施設
- ・避難所となる施設・機能
- ・交通拠点としてのバスターミナル
- ・駅周辺の道路は混雑することが多いため、道路の拡張、バス停の集約などを含めて検討が必要

I 越谷市の概況

II 南越谷・新越谷駅周辺地域の概況

III ベンチマーク駅周辺との比較

IV 関係団体・事業者等ヒアリング

V にぎわい創出のための機能(案)

- | | |
|---------------------|-------------------|
| (1) 図書館 | (6) アート関連の展示施設 |
| (2) 公園 | (7) インキュベーションオフィス |
| (3) 商業施設 | (8) ホテル |
| (4) 子育て/世代間交流に関わる施設 | (9) MICE・オフィス |
| (5) 産業・科学技術系の展示施設 | (10) 駐車場・交通拠点 |

◆南越谷・新越谷駅周辺とサンシティのあり方の例

南越谷・新越谷駅周辺

- ・越谷随一の交通の結節点で「地域アイデンティティのショールーム」にふさわしい立地。
- ・越谷内外の人を惹きつけ、越谷全体の振興に大きく寄与するポテンシャルを持つ。
- ・一方で現在は駅の利用者数が多いにも関わらず、「図書室利用」「夜の飲屋街」以外では人を惹きつけることができていない状況にある。



サンシティ

・サンシティは駅付近で随一の敷地面積を持ち、「南越谷・新越谷駅のシンボル」となる必要がある。

①そのために、地域住民が利用したいと思う、他地域にはない機能を持つこと。日常生活に根ざした機能だと利用頻度が高まるのでなお良い。

(例: 図書館 × 商業施設)

②その上で、駅周辺および越谷市全域にあるホールや体育館・運動施設などのさらなる可能性を引き出すために越谷市外から人を呼び、滞在してもらうための装置を設けるのが良いのではないか。

(例: ホテル)

- ・現在の越谷市民にとっての「南越谷・新越谷駅」の目玉となっている代表施設が図書室。
 - ・図書館は「地域住民の日常生活に根ざしやすい(利用頻度が高い)施設」。
- 「図書館」×「商業施設」の事例を調査。

駅近接の図書館事例

武蔵野プレイス(東京都武蔵野市)



図書館の風景



様々な交流が生まれる「地域の創造館」

概要:

武蔵境駅南口すぐにある、図書館をはじめとした複数の公共機能が集う活動支援型の公共施設。

特徴:

武蔵境のまちづくりの推進の一環として、「図書館」を中心に「生涯学習支援」「青少年活動支援」「市民活動支援」の4つの機能を併せ持つ。

各種機能を融合させることで、子どもたちからお年寄りまでが集まり、交流する「場」となっている。

視座:

地域社会の活性化を深める新しいタイプの公共施設となっており、**将来の人口動態も見据えて多様な世代の利用、交流の場となることを目指す**当該地区の公共施設として参考になる事例である。

川崎市立中原図書館(神奈川県川崎市)



図書館エントランスの風景

概要:

武蔵小杉駅直結の6階建の施設・「東急スクエア武蔵小杉」5・6階にある市立図書館。

特徴:

図書館と商業施設のフロアは分離させている。
自動貸出機や自動書庫など国内最先端の設備を備える。

視座:

自動書庫などを入れることで**限られた面積の中で45万冊までの蔵書を可能**にしている。
フロア最上階に図書館を設けることで**図書館利用者の商業施設利用**も高める。

地域密接型の図書館事例

守山市立図書館(滋賀県守山市)



図書館とカフェの風景

概要:

2018年11月にオープンした守山市の市立図書館。

特徴:

民間企業が運営するカフェや音楽施設を併設されており、**毎日のように通う近隣住民も多い**という。

視座:

図書館、カフェなどをまとめることで**自宅・職場以外の“居場所 = サードプレイス”としての機能**を追求しており、地域住民に愛される場所となっている。

みんなの森 ぎふメディアコスモス(岐阜県岐阜市)



交流を生む図書館のつくり

概要:

「市立中央図書館」に加えて、市民活動を積極的に支援する「市民活動交流センター」、多様な使い方ができる「みんなのホール」などを備えた施設。

特徴:

おしゃべりや幼児の泣き声などもある程度容認しており、内外で交流が起こりやすい設計となっている。

視座:

「図書館 = 静かな場所」という固定観念にとらわれず、**市民の交流を活性化させる場**として活用。

伊万里市民図書館(佐賀県伊万里市)



図書館の風景

概要:

佐賀県伊万里市の公共図書館。

特徴:

図書館ボランティアを全国に先駆けて進めるなど、建設当初から市民の方々が参画している図書館として有名。

視座:

運営の随所に図書館を支える市民グループ「フレンズいまり」が関わっており、**市民の地域活動を形にする場**として機能している。

海外の参考事例

DOKK1 @デンマーク



概要:

デンマーク・オーフス市(人口約30万人)にある図書館。市民と共同して図書館を核とした施設を刷新し、利用者が50万人/年→130万人/年に増加した。

特徴:

「マッシュアップライブラリー」...パスポートの申請など様々な公共サービスを併設する他、ラボスペースではものづくり体験などのワークショップを開催でき、コミュニティセンターの役割を果たす。130の組織とパートナーシップを結び、プログラムを開催。

視座:

- ・約80のパートナーが図書館運営に参画している。
- ・周囲の図書館と連携して、読み捨てを可能にするような自動仕分けシステムがある。

Toronto Reference Library@ カナダ



概要:トロント市内ダウンタウンの図書館。

特徴:デザイン性(5階建ての吹き抜け構造)、中に水が流れるスペースがあり、心地よい水の音が図書館全体に響き渡る。Wi-Fiやパソコンの利用も無料。連日多くの人が集まる憩いの場になっている。

視座:図書館としての機能性はもちろん、市民の憩いの場としての価値が高い。

図書館以外の参考事例

柏の葉T-SITE(千葉県柏市)



概要:

書店をベースとした「生活提案」を行う商業施設となっている。

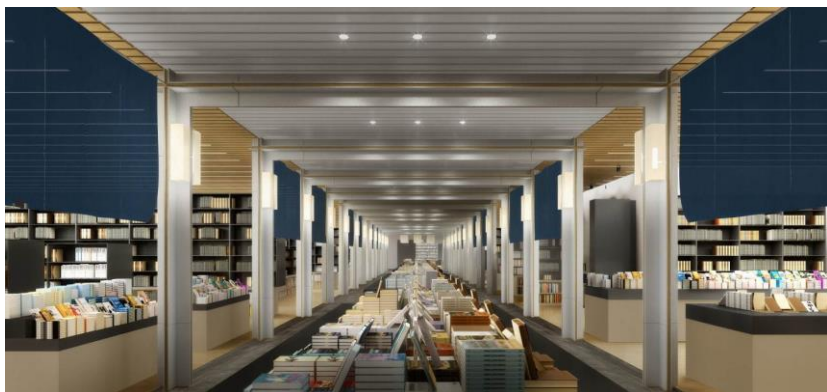
特徴:

書店をベースにしつつ、親子、母親など様々なターゲットに対して生活に根付いたイベントを開催。

視座:

TX沿線で**子育て世代**が多く住む柏の葉の地域事情に合わせ、母親や親子をターゲットとしたショップや商品のラインナップが参考になる。

誠品生活日本橋(東京都中央区)



概要:

2019年秋・コレド室町にオープン予定の書店をベースとした生活提案型の店舗。

特徴:

書店・文具・レストラン/食物販・セレクト物販/ワークショップの4つのゾーンからなる。

視座:

書店を核とした複合的な集客施設の台湾での大成功事例。ゾーニングなどが参考になる。

住民の声として多かった「公園」「広場」の成功事例

南池袋公園(東京都豊島区)



にぎわいあふれる公園の風景

概要:

草木が鬱蒼と生い茂り、人々があまり寄り付かなかった南池袋公園を、家族連れなどが数多く利用する公園へと変化した豊島区の公園。

特徴:

地元町会や商店会の代表者、豊島区、カフェレストランの事業者代表等からなる「南池袋公園をよくする会」と名付けられた南池袋公園の運営組織が管理。

視座:

区と民間が連携した組織が地域との関係性を重視し、価値を持続させる上で重要な役割を担う好事例。

ふじとパーク(和歌山県和歌山市)



多様な使い方を実現する段々状のフィールド

概要:

和歌山を代表する棚田の景色である「あらぎ島」をモチーフとした駅とモールをつなぐ斜面地の公園。

特徴:

段々状のフィールド一枚毎に、さくらテラス、水のひろばなど様々なアクティビティの苗が植えられている。

視座:

地域の人々が世代を超えて楽しみ、幾つもの「にぎわいの穂が実る場所」となっている。

	吸引率	
南越谷/新越谷	1km圏内	65%
	5km圏内	5%
	10km圏内	2%
朝霞台/北朝霞	1km圏内	39%
	5km圏内	3%
	10km圏内	1%
国分寺	1km圏内	114%
	5km圏内	7%
	10km圏内	2%
柏	1km圏内	340%
	5km圏内	37%
	10km圏内	14%
松戸	1km圏内	76%
	5km圏内	5%
	10km圏内	1%
草加	1km圏内	83%
	5km圏内	6%
	10km圏内	1%
春日部	1km圏内	287%
	5km圏内	30%
	10km圏内	9%
越谷レイクタウン	1km圏内	644%
	5km圏内	16%
	10km圏内	4%

・図書館などのコア機能と掛け合わせる商業機能について、市場のポテンシャルを推定。

・地域住民のヒアリング結果から特に「屋内施設」のニーズが強かったため、屋内施設の商業ポテンシャル等についても調査。

◆吸引率から考える南越谷・新越谷駅周辺の市場ポテンシャル

- 新越谷1km圏内の吸引率が65%と、足もとの消費を取り切れていないのが現状である。草加でも83%あり、買い回り品の消費を圏外に逃がしていると言える。
(総合スーパーマーケットの不足、買い溜めできる日用品はロードサイドの量販店に行くなどが原因か)
- 越谷レイクタウンは巨大施設であるが、5km圏内の吸引率は16%、10km圏内の吸引率は4%で、
前述の販売効率も決して高いとは言えない。選ばれている施設というよりは、近隣に大型SCが複数ある中で、近い施設として選ばれているものと思われる。
(新越谷にレイクタウンに無いオリジナリティがあればなびくと思われる)



- 1km圏内はせめて草加レベルを目指し、オリジナリティ(*)を出して5km10km圏内の吸引率を高めるという発想が必要。

*オリジナリティと言っても東京23区にも無いというレベルではなく、10km(八潮、三郷、春日部、草加等)圏内にないレベル。

□商業の可能性(想定吸引率に基づく余力としての売場面積)

地下1階～地上6階の合計7フロアあるサンシティは、地下1階～地上4階がイオンをはじめとする商業エリアとなっており、現在の売場面積は合計**約20,000㎡**。

新越谷1km圏内吸引率は65%であり、100%以下であることから、足もとの消費を囲いきれていない現状がある。ついては、仮に吸引率を83%(草加レベル)・100%とした場合に、どの程度売場面積の余力があるかをシュミレーションする。

(新越谷駅1km圏内)

吸引率は65%

消費支出29,468百万円 年間商品販売額19,218百万円 売場面積20,914㎡



① 草加レベル(草加駅1km圏内は83%)の吸引率で想定した場合

新越谷1km圏内消費支出:29,468百万円 × 83% = 年間商品販売額(想定):24,459百万円

:

24,459百万円 - 19,218百万円 = 5,241百万円

5,241百万円 ÷ 0.9百万円(新越谷㎡あたり売上) = 5,823㎡

:

現在の売場面積に加えて5,823㎡の売場面積の余力があると言える

(参考:イオン南越谷店の商業施設面積がおよそ1フロアで4,000㎡)

② 新越谷1km圏内の消費支出を100%吸引すると想定した場合

新越谷1km圏内消費支出29,468百万円 - 年間商品販売額19,218百万円 = 10,250百万円

10,250百万円 ÷ 0.9百万円(新越谷㎡あたり売上)=11,389㎡

:

現在の売場面積に加えて11,389㎡の売場面積の余力があると言える

マルヤガーデンズ(鹿児島県鹿児島市)



概要: 「Department(独立した店舗の集合体)」ではなく「Unitelement(人と人、人とモノ、モノとコト全てが有機的につながる場所)」をコンセプトにした商業施設。

特徴: コンセプトを実現するため、各フロアにはコミュニティスペースである「ガーデン」が配置されているほか、外壁や屋上が緑化されている。アート展やヨガ体験等のイベントが企画されている。

視座: モノを売るだけでなく、**つながり、体験する場**としての価値を創出している。

万代シティビルボードプレイス(新潟県新潟市)



概要: 3つの1(オンリーワン、ザ・ファースト=最先端、フラッグシップ=最高感度)の提供をコンセプトに、「おしゃれの発信基地」である商業施設。

特徴: アパレル等店舗だけでなく、新潟市の市道を利用したマルシェを開催し、地元の採れたて食材を使った美味しい食事や、館内テナントによる手作りのワークショップ体験を提供。地域に根ざした場づくりを行なっている。

視座: **地域の特色**を存分に生かし、**店舗を超えた体験**を創出している。

□商業機能のうち屋内施設のニーズ

■周辺の集客施設



- 新越谷周辺の周辺施設には、公園などの屋外施設・運動施設は多いが、屋内レジャー施設は少ない(日帰り温泉程度)。
- レイクタウン内においては、あそびパーク、モーリーファンタジー、Kinder Platz(キンダープラッツ)といった子供向け施設はある。これらは全国の商業施設に入居するテナント型の施設である。



■周辺市町 未成年の人口推計

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
越谷 ～19歳人口	61,256	59,960	58,492	57,053	55,681	54,353	53,532
〃 指数(2015年比)	100	98	95	93	91	89	87
川口 ～19歳人口	101,255	99,657	97,253	95,173	93,770	92,336	91,550
〃 指数(2015年比)	100	98	96	94	93	91	90
春日部 ～19歳人口	37,872	33,864	30,353	27,163	24,888	22,927	21,443
〃 指数(2015年比)	100	89	80	72	66	61	57
八潮 ～19歳人口	15,363	15,088	14,364	13,635	13,088	12,419	11,935
〃 指数(2015年比)	100	98	93	89	85	81	78
草加 ～19歳人口	43,428	39,956	36,194	33,243	31,260	29,597	28,629
〃 指数(2015年比)	100	92	83	77	72	68	66
吉川 ～19歳人口	14,346	14,533	14,496	14,397	14,371	14,291	14,285
〃 指数(2015年比)	100	101	101	100	100	100	100
松伏 ～19歳人口	5,654	4,790	4,006	3,418	3,089	2,808	2,595
〃 指数(2015年比)	100	85	71	60	55	50	46
合計	279,174	267,848	255,158	244,082	236,147	228,731	223,969
〃 指数(2015年比)	100	96	91	87	85	82	80



- 越谷と周辺市町の未成年人口は2030年前後まで、2015年比90%を維持する(国内でも高水準のエリア)。
- 手堅い子供向け施設のマーケットが存在。

子ども向け遊技場

概要:

複数テナント型子ども向け遊戯施設を構成した形にする場合と、1フロア貸しとする場合が考えられる。レイクタウンにはテナント型遊戯施設が出店しており、差別化を図るコンセプトメイキングが必要。

他機能とのシナジー:

オフィス－ホテル △ 住宅 ◎ 商業施設 ◎

イメージテナント(施設):

東京子ども区 子どもの湯、キッズニア東京、カンドゥー



東京子ども区 こどもの湯(スカイツリータウン内)



子供むけ職業体験施設(左はキッズニア東京、右はカンドゥー)。鉄道縁の地であることから、運転士に限らず、工務・駅員・保線など鉄道専門の職業体験施設とすることも一案。

・地域の持続的なにぎわい創出には、特定の世代にターゲットを絞るのではなく、世代を越えて利用されるような施設・機能が望ましいのではないか？

アンダンチ(宮城県仙台市)



概要:

仙台市荒井地区に2018年7月にオープンした多世代複合施設。

特徴:

医・食・住に学びを加えた福祉施設。施設内にはサービス付き高齢者向け住宅「アンダンチレジデンス」をはじめ、看護小規模多機能居宅介護「HOCカンタキ」、障害者就労継続支援B型事業所やコミュニティスペースを兼ねる「アスノバ」、企業主導型保育園「アンダンチ保育園」、寝かせ玄米と日本のいいものを集めた和食レストラン「いろは」、サ高住の玄関に位置する駄菓子屋「福のや」が入っている。

視座:

特定の世代が利用する施設(高齢者向け住宅、保育園など)を整備した上で、世代を超えて利用できる広場やレストラン・スペースを用意することで世代間交流の場が作り上げられている。



産業・科学技術

概要:
学びと遊びを融合させた展示施設、越谷に縁がある企業の施設などが考えられる。

他機能とのシナジー:
オフィス－ホテル △ 住宅－商業施設 ○

イメージテナント(施設):
サイバーダイン スタジオ、トヨタ産業技術記念館、東芝未来科学館



サイバーダイン スタジオ(茨城県つくば市)・・・最先端のロボット技術と触れ合える施設。ロボットスーツ HAL®の装着体験等が可能。



トヨタ産業技術記念館(愛知県名古屋市)・・・「トリップアドバイザー日本の観光スポット ランキング 2015」で27位。



東芝未来科学館(神奈川県川崎市)・・・ラゾーナ川崎内にあり、子どもが楽しめる展示が豊富。

アート

概要:
特別な天井高など、建築構造の設計段階からテナントの目処をつける必要がある。

他機能とのシナジー:
オフィス－ホテル △ 住宅－商業施設 ○

イメージテナント(施設):
MIRROR、チームラボ



TERRADA Art Complex(天王洲)・・・アート事業に関連したコンテンツを集積。今までにない、産学連携アート拠点と言われる(文化庁長官のコメントより)



チームラボ常設展・・・お台場をはじめ、イオンやキャナルシティ博多などにも入居している。全世界で来訪客数累計1000万人を超える人気を誇る。

インキュベーションオフィス

概要:

都内では渋谷・秋葉原をはじめとして、起業・創業をするために活動する入居者を支援する施設(インキュベーションオフィス)が相次いで開設されている。一般的には地方自治体や公的機関が運営しているケースが多い。

他機能とのシナジー:

オフィス △ ホテル - 住宅 - 商業施設 ○

イメージテナント(施設):

DMM make AKIBA、Garage Sumida、ビジネスエアポート(東急不動産の会員制サテライトオフィス)



DMM.make AKIBA(秋葉原)

開発・試作・小ロット量産までが行え、シェアオフィスやイベントスペースを備える施設。



Garage Sumida(墨田区)

金属加工業・(株)浜野製作所が運営するものづくりの総合支援施設。熟練した職人が個人から企業に至るまでの製品開発や加工を支援。

- ・越谷市の「交通の結節点」として、越谷市内に人を誘致するためにも「ホテル機能」に対するニーズも強くみられた。
- ・南越谷・新越谷駅周辺にホテルを設ける場合の参考として、国内および埼玉県の市場動向と周辺地域のホテル状況を調査。

① 日本全体の動向

□新設ホテル

- 宿泊施設の客室は2020年頃までに全国主要8都市で2016比で約6万5千室(26%程度)増える見込み。
- 東京エリアは25.6%増の約2万5千室、大阪エリアは34.9%増の約1万8千室、訪日客に人気の高い割にホテルが少なかった京都は、約8千室と36.1%増える見込み。
- 増加のけん引役は、ビジネスホテルで、アパグループは17年から20年までに47ホテル(約1万4,500室)、東横インは18年までに25ホテル(約8,400室)、共立メンテナンス(ドーミーイン)は20年3月までに31ホテル(約5,800室)を開業させる予定。

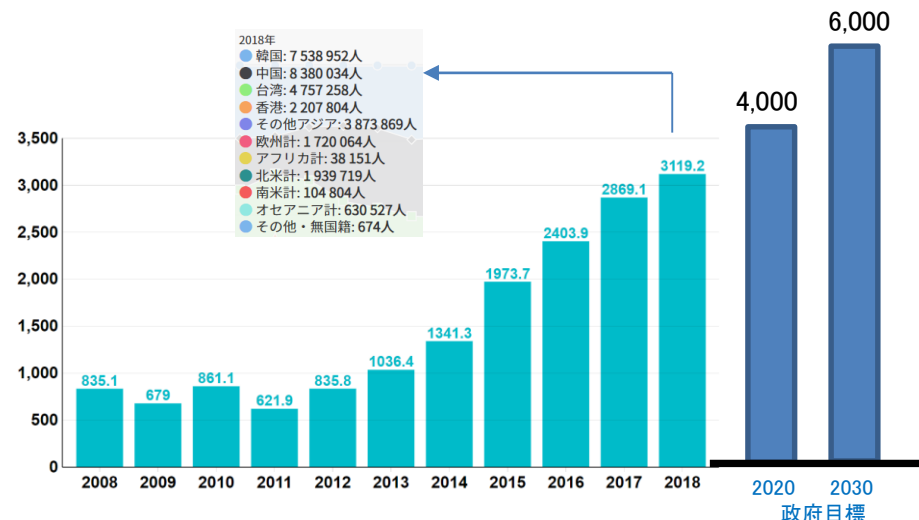
□2020年の段階のホテルマーケット(東京)

- みずほ総研などが2020年段階のホテル不足について予測レポートを出しているが、従来からの予測に比べて、ホテル供給が伸びているため、大きな不足には陥らないとの議論になりつつある。
- みずほ総研2017年予測値・・・東京都内で最大3300室不足
→2018年予測値・・・東京都内ほぼ不足なしに修正

- ① 日本全体の動向(インバウンド需要)
- ② 埼玉県動向
- ③ 周辺ホテルの状況

□訪日外国人推計

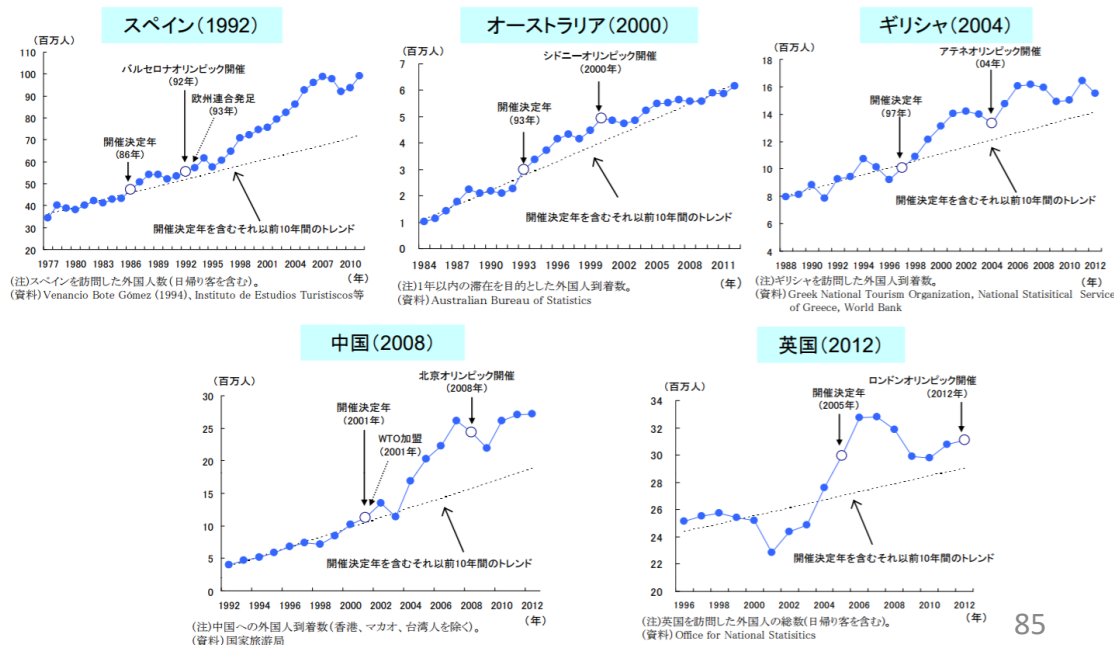
- 訪日外国人数は2012年までほぼ横ばいで推移、政府は2012年以降アジア諸国を中心にビザ発給要件を緩和。以降毎年前年を上回る成長を続けている。転換期となったのは2014-2015年。この時期に大きく訪日外国人数が伸長した。主要因は、中国の躍進で、これまで第3位勢力だったが、2015年にビザ発給要件が緩和されたことをきっかけに、1位となった。



【出典】:日本政府観光局(JNTO)/訪日外国人客数

□オリンピック開催と来訪客

- ホテル新設にあたっては東京五輪開催時そのものより、以降も持続的に需要が続くかという点であるが、**一般的に、オリンピック開催都市においては、開催決定年から10年トレンドで、観光客増加が続く傾向がみられる。**

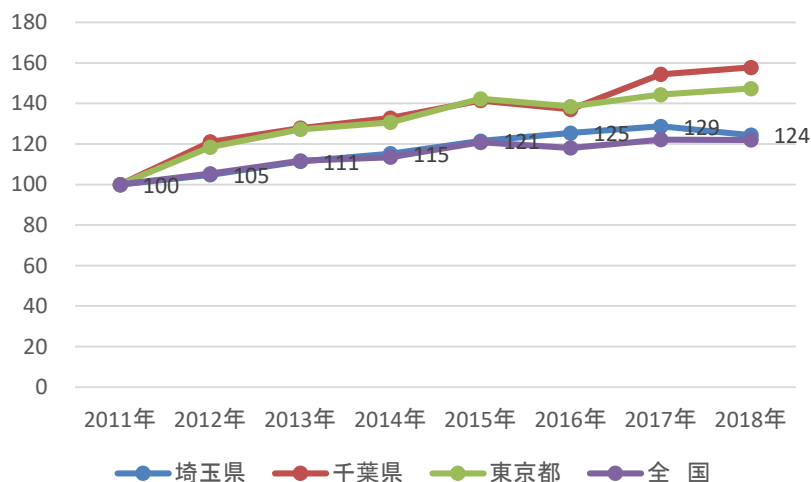


【出典】みずほ総合研究所

② 埼玉県動向

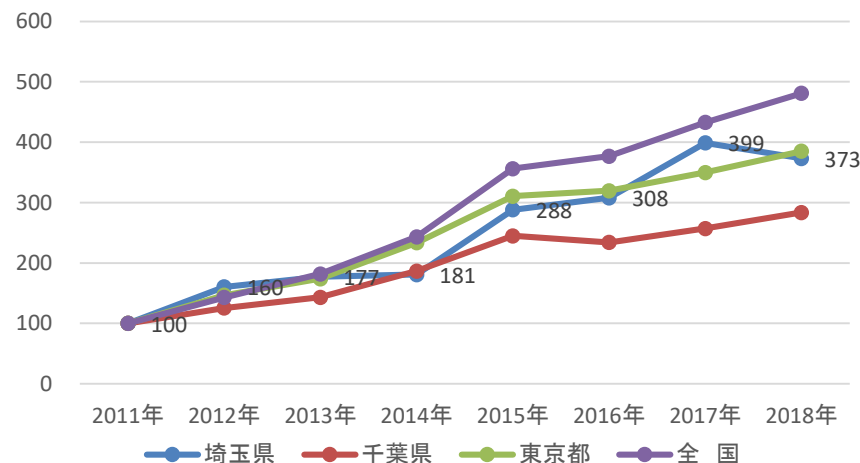
- ・埼玉県内宿泊者数は440万人(2018年)であり、従来から少ないものであった。2011年からの宿泊者数伸び率も124%と、東京147%、千葉158%に比べて低調である。
- ・外国人のみでみた場合は、2011年からの宿泊者数伸び率が373%と、東京レベル(385%)で堅調に推移。

■ 延べ宿泊者数の推移(埼玉県と他県の比較) : 2011年を100とした時の指数



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
埼玉県	3,566,100	3,736,890	3,974,240	4,109,880	4,330,720	4,472,830	4,590,130	4,434,400
〃 指数	100	105	111	115	121	125	129	124
千葉県	15,959,680	19,321,960	20,398,580	21,201,240	22,573,510	21,880,880	24,636,500	25,183,790
〃 指数	100	121	128	133	141	137	154	158
東京都	41,528,320	49,189,870	52,824,060	54,258,780	59,087,920	57,514,950	59,949,670	61,201,140
〃 指数	100	118	127	131	142	138	144	147
全国	417,234,450	439,495,120	465,893,370	473,501,950	504,078,370	492,485,160	509,596,860	509,020,060
〃 指数	100	105	112	113	121	118	122	122

→ ■ そのうち外国人のみ

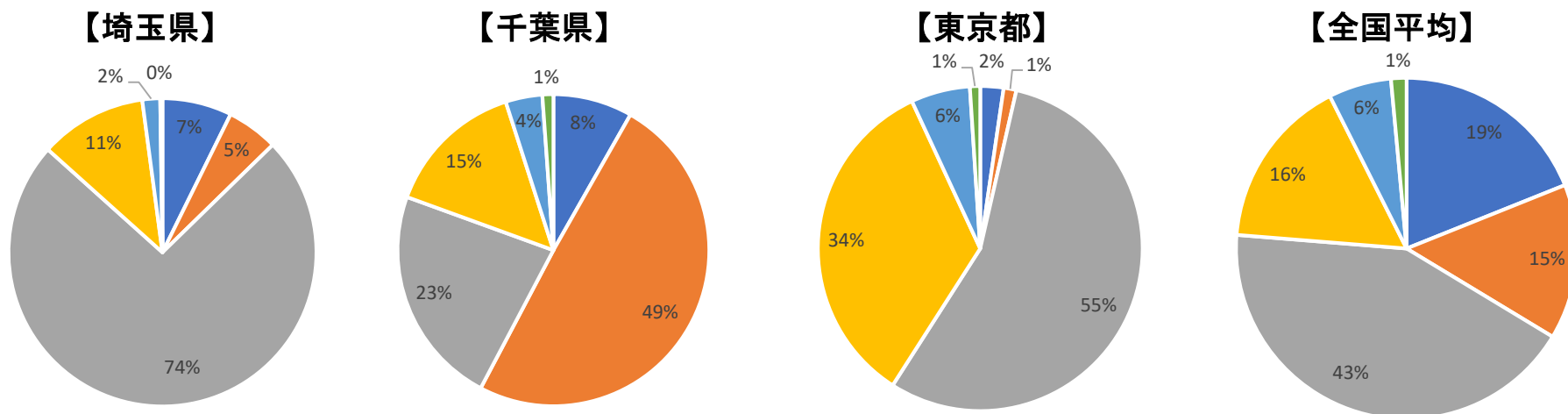


	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
埼玉県	55,030	88,230	97,570	99,440	158,580	169,510	219,440	205,300
〃 指数	100	160	177	181	288	308	399	373
千葉県	1,429,740	1,794,850	2,048,240	2,667,200	3,500,370	3,344,800	3,675,180	4,055,950
〃 指数	100	126	143	187	245	234	257	284
東京都	5,651,810	8,291,740	9,830,950	13,195,260	17,560,590	18,059,960	19,775,890	21,766,620
〃 指数	100	147	174	233	311	320	350	385
全国	18,415,690	26,314,340	33,495,730	44,824,600	65,614,600	69,388,940	79,690,590	88,589,500
〃 指数	100	143	182	243	356	377	433	481

- ・埼玉県内延べ宿泊人数のうち、74%がビジネスホテル宿泊。(全国平均43%、東京55%)
- ・ビジネスホテル宿泊人数に限れば、千葉・埼玉の差は縮む。
(全宿泊人数 埼玉443万人:千葉2,518万人→ ビジネスホテルに限る埼玉328万人:千葉575万人)

■宿泊施設タイプ別の延べ宿泊人数

■ 旅館 ■ リゾートホテル ■ ビジネスホテル
■ シティホテル ■ 簡易宿所 ■ 会社・団体の宿泊所

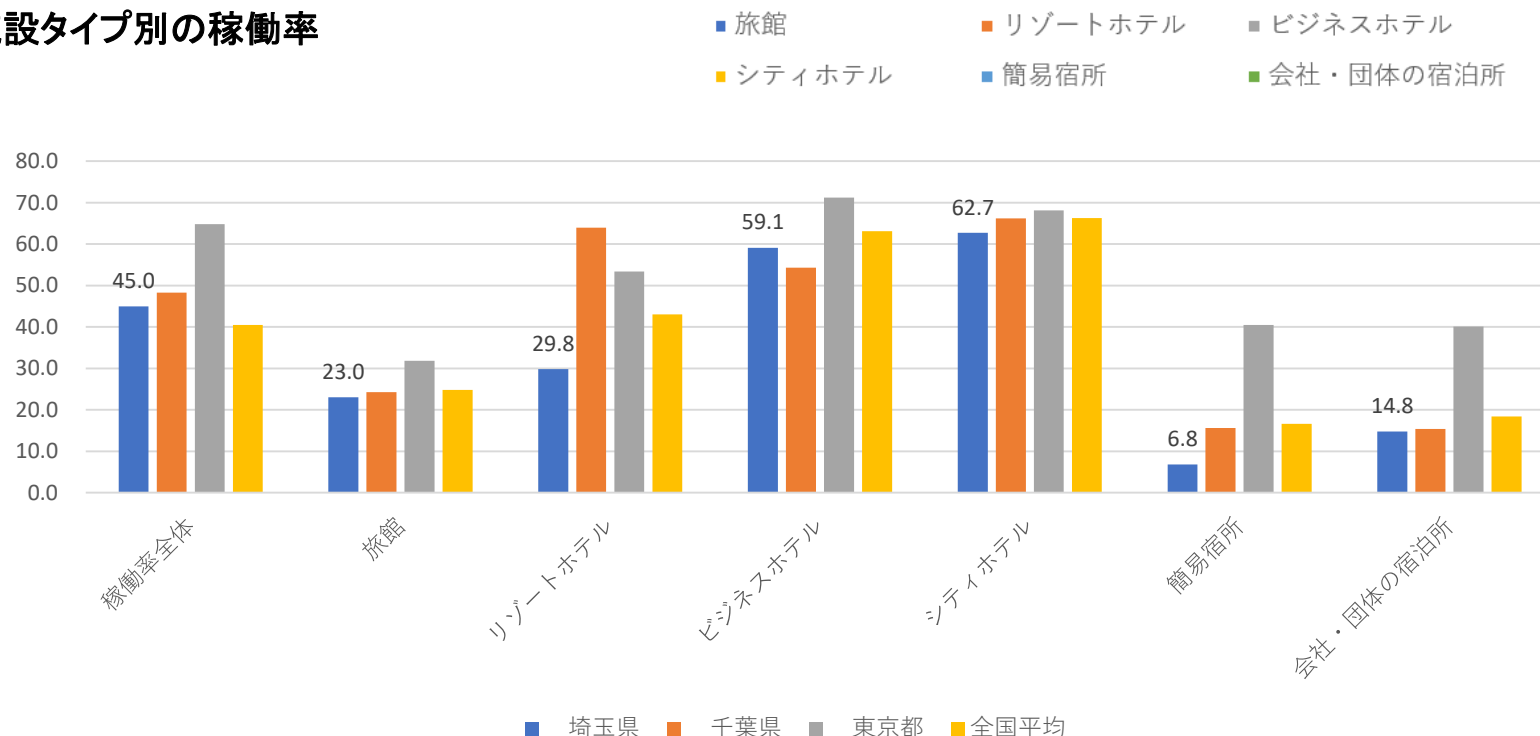


	旅館	リゾートホテル	ビジネスホテル	シティホテル	簡易宿所	会社・団体の宿泊所
埼玉県	324,050	239,590	3,278,150	499,110	83,140	10,350
	7%	5%	74%	11%	2%	0%
千葉県	2,074,220	12,464,280	5,745,260	3,652,450	961,440	286,030
	8%	49%	23%	15%	4%	1%
東京都	1,416,350	776,600	33,956,950	20,815,490	3,606,480	625,660
	2%	1%	55%	34%	6%	1%
全国平均	96,371,960	74,846,810	216,975,190	82,923,930	30,337,470	7,470,230
	19%	15%	43%	16%	6%	1%

・シティホテル:基本はツインの設定が多く、スタンダードルーム、エグゼクティブルーム、スイートルームといったように部屋のグレードが複数設定されていることが多い。ラウンジ、レストランが併設されている場合が多い。
 ・ビジネスホテル:ホテルの中心機能を「宿泊だけ」に絞ったホテルで、シングルルームが中心。部屋の大部分をベッドが占めるような狭いつくりとなっています。
 ・リゾートホテル:シティホテル・ビジネスホテルは都市部立地であるのに対して、立地がリゾート地にあるホテルを指す。海岸、山、湖畔などの眺望が優れた場所、観光地に立地する

・埼玉県内の宿泊施設では、リゾートホテルの稼働率は低調であるが、ビジネスホテル・シティホテルの稼働率は全国平均的な水準。

■宿泊施設タイプ別の稼働率



	稼働率全体	旅館	リゾートホテル	ビジネスホテル	シティホテル	簡易宿所	会社・団体の宿泊所
埼玉県	45.0	23.0	29.8	59.1	62.7	6.8	14.8
千葉県	48.3	24.3	64.0	54.3	66.2	15.6	15.4
東京都	64.8	31.8	53.4	71.2	68.1	40.5	40.1
全国平均	40.5	24.8	43.0	63.1	66.3	16.6	18.4

□埼玉県内新設ホテル

- 埼玉県内全体では、日帰り観光客が多いため宿泊者数の低迷が続いているが、川越など訪日外国人にも人気が増し、東京五輪を追い風に、新たな需要の創出が期待されている。特に、埼玉県中央部・西部の大規模ホテルの計画が目立つ。
- 大宮駅徒歩6分の立地に、カンデオホテルズ大宮が2019年10月オープン(地上14階(321室))。カンデオズホテルチェーンは、都市部での200室~500室規模の大型店の出店を推進、現在3,902室が契約済みであるが、国内は2025年までに10,000室を目指している。
- 東上線東松山徒歩1分の立地に、アパホテル埼玉東松山駅前*が2019年10月オープン(全128室)。同ホテルは、東松山市周辺地区の再開発プロジェクトに向けたまちづくり事業における商業施設として地域活性化の一翼も担っている。
*株式会社エイ・アンド・エイチ(本社:埼玉県さいたま市)とフランチャイズ契約による出店
- 東武鉄道では、東上線と光市駅南口に駅直結の商業施設・ホテル一体型の駅ビルを2020年春にオープン(ホテルは158室)。なお、東武グループでは「(仮称)東武ホテル川越駅西口駅前」も2020年春~夏の開業予定(168室)。川越市が再開発を進めた複合商業施設の7~11階にテナントとして入居する。



カンデオホテルズ大宮



和光市南口駅ビル東武ホテルを含む商業施設一体ビル



東武ホテル川越駅西口駅前を含む商業施設

□ホテル事例

リッチモンドホテル プレミア武蔵小杉(神奈川県川崎市)



概要:

1～4階に消防署、5～21階がホテルという日本で初めての複合施設。

特徴:

自家発電設備により消防署は最低でも5日間、ホテルは2日間電気供給できる機能を確保。

視座:

公共施設×ホテルの特殊事例として、構造・動線が参考になる。

星野リゾート OMO5東京大塚 (東京都文京区)



活躍する「OMOLenja」と大塚の風景に
欠かせない都電荒川線

概要:

「寝るだけでは終わらせない、旅のテンションをあげるホテル」をコンセプトとした星野リゾート第4のブランド「OMO」の都市型ホテル。2018年5月にオープン。

特徴:

大塚の街を知り尽くしたご近所ガイド「OMOLenja」という、まるで旅先に住む友人のように気さくに、地元住民がその街だけの楽しさや美味しさをディープに案内してくれるツアーを開催。

視座:

「東京へ繰り出す拠点」にとどまらず、「滞在者」と「居住者」の交流、ディープな楽しみ方を知ってもらうことで越谷のにぎわい創出に繋がりを。

③ 越谷・新越谷とその周辺の動向

- ・近隣では、京浜東北線(東北線)・伊勢崎線沿線にホテルが分布しており、つくばエクスプレス・埼玉高速鉄道沿線のホテルは僅か。
- ・新越谷はホテル空白エリアの中心的立地にあると言える。

■新越谷周辺の主なホテルの分布



■新越谷・越谷エリアのホテル…… 287室



① ホテルサンオーク(新越谷駅から徒歩3分)



洋室	和室	和洋室	その他	総部屋数
62室	0室	0室	0室	62室
▼洋室の内訳(部屋タイプと広さ)				
シングル	ダブル	ツイン	スイート	
44室	7室	11室	0室	
14～14m ²	22～22m ²	22～22m ²	-	

② ホテルサンクローバー(越谷駅から徒歩1分)



洋室	和室	和洋室	その他	総部屋数
91室	0室	0室	1室	91室
▼洋室の内訳(部屋タイプと広さ)				
シングル	ダブル	ツイン	スイート	
84室	0室	6室	0室	
13～14m ²	-	21～21m ²	-	

③ ビジネスホテル雷鳥(越谷駅から徒歩1分)



洋室	和室	和洋室	その他	総部屋数
46室	0室	0室	1室	46室
▼洋室の内訳(部屋タイプと広さ)				
シングル	ダブル	ツイン	スイート	
37室	0室	8室	0室	
10～17m ²	23m ²	15～20m ²	-	

④ イーホテル(越谷駅から徒歩5分)



洋室	和室	和洋室	その他	総部屋数
90室	0室	0室	1室	90室
▼洋室の内訳(部屋タイプと広さ)				
シングル	ダブル	ツイン	スイート	
0室	82室	7室	0室	
-	12～13m ²	18～18m ²	-	

■草加エリア…… 509室



① ホテル朋泉 草加(草加駅から徒歩3分)



洋室	和室	和洋室	その他	総部屋数
251室	0室	0室	0室	251室
▼洋室の内訳(部屋タイプと広さ)				
シングル	ダブル	ツイン	スイート	
218室	5室	28室	0室	
-	-	-	-	

② 東横イン草加駅西口(草加駅から徒歩1分)



洋室	和室	和洋室	その他	総部屋数
165室	0室	0室	0室	165室
▼洋室の内訳(部屋タイプと広さ)				
シングル	ダブル	ツイン	スイート	
132室	22室	11室	0室	
12～15m ²	15～15m ²	15～15m ²	-	

③ ワールド柳島ホテル「草加駅」「竹ノ塚駅」から草加西口行バス「上柳島」徒歩1分)



13室(12室シングル、1室ツイン・ファミリー)

④ ドーミーインEXPRESS草加City(谷塚駅から徒歩3分)



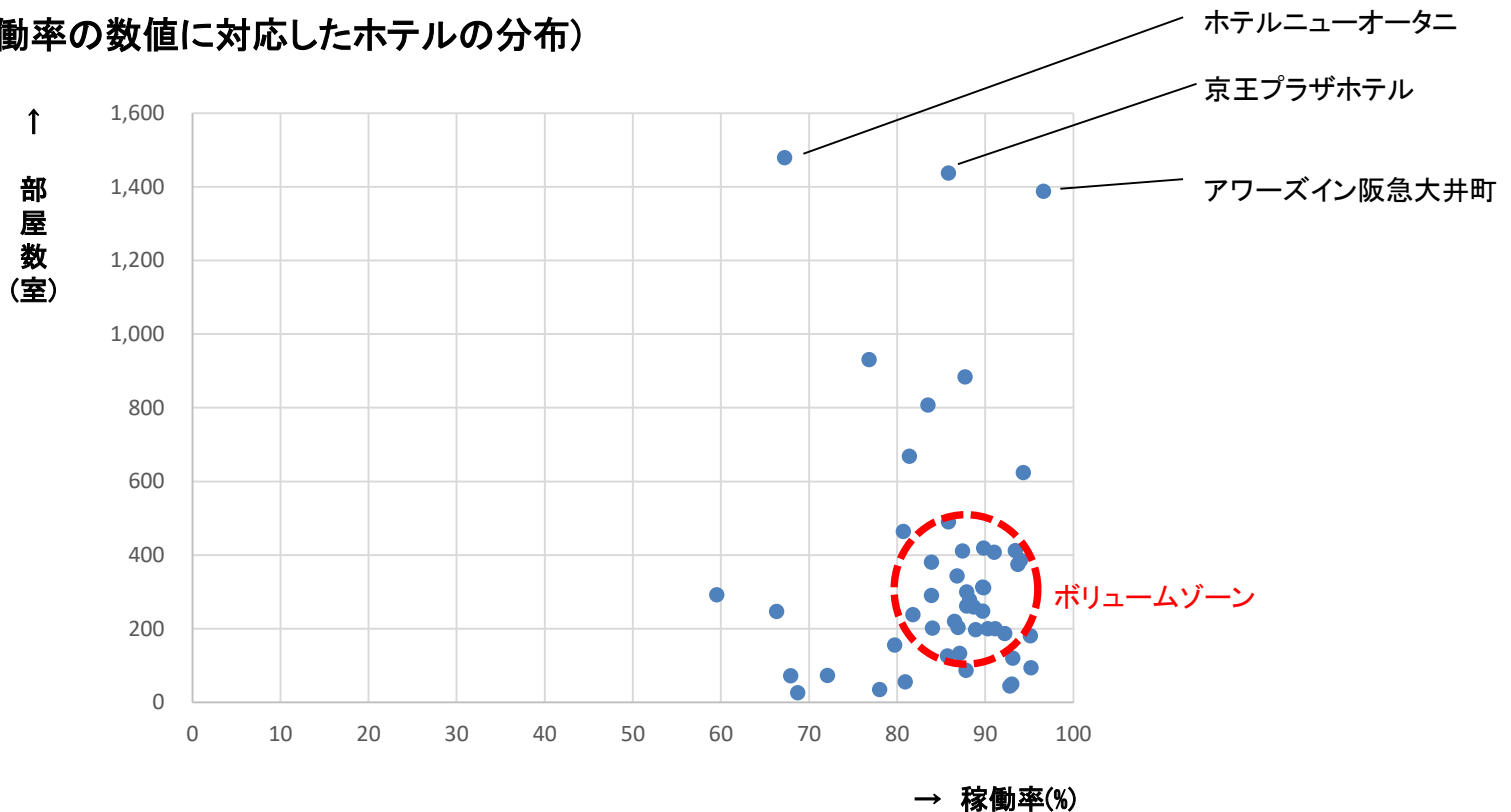
洋室	和室	和洋室	その他	総部屋数
91室	0室	2室	0室	93室
▼洋室の内訳(部屋タイプと広さ)				
シングル	ダブル	ツイン	スイート	
70室	18室	3室	0室	
16～16m ²	16～16m ²	17～17m ²	-	

④ その他参考 部屋数の参考値

・稼働率の高いホテルは200室前後～400室前後がボリュームゾーン。

■ 部屋数と稼働率の相関関係

(部屋数と稼働率の数値に対応したホテルの分布)



V にぎわい創出のための機能(案) — (8) ホテル機能 (参考:対象地区周辺の集客施設)

■新越谷駅周辺の主な集客施設

*この検索回数は、ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」による月間の検索回数(2017年6月期、同一ユーザーの重複は除外している)。観光施設、レジャー施設、商業施設等に該当する場合をカウント。



V にぎわい創出のための機能(案) — (8) ホテル機能 (参考:対象地区周辺の集客施設)

[サンシティホール]県内来訪が多いものの、開催内容に左右されるため遠方からの来訪も一定数ある。

[レイクタウン]埼玉・千葉からの来訪が多く、休み期間に来訪者が増える一般的な集客の傾向。

[中央市民会館]埼玉県内の近隣からの来訪に集中している。

■新越谷駅周辺の集客施設の出発地(お客様がどこから来ているか)

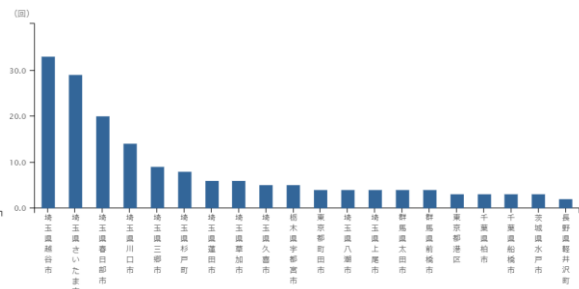
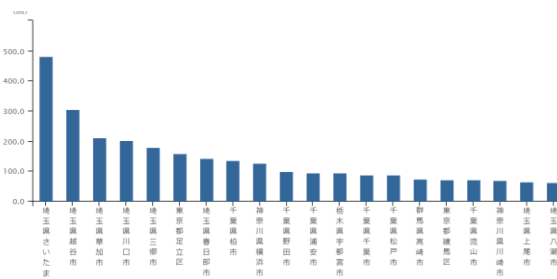
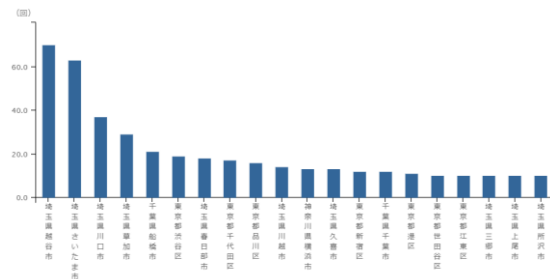
サンシティホール

レイクタウン

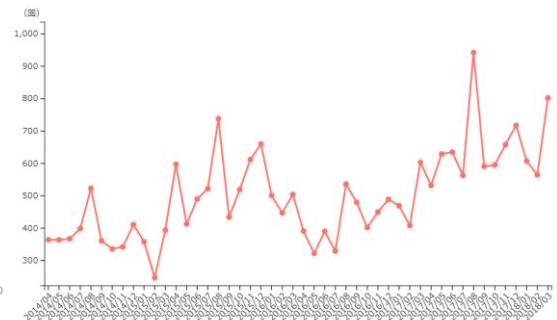
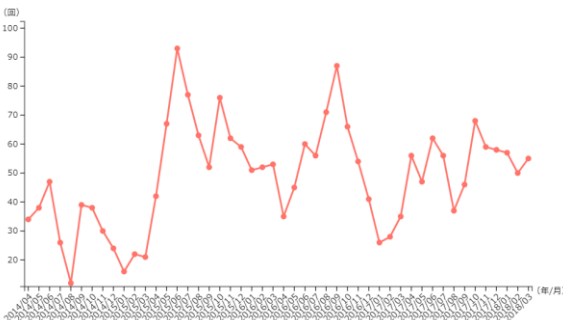
越谷市中央市民会館

出発地

検索
回数順



検索回数
の推移



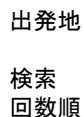
*上段の検索回数は、ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」による月間の検索回数(2017年6月期、同一ユーザーの重複は除外している)。

[いちごタウン]東京・神奈川からの来訪が多い。

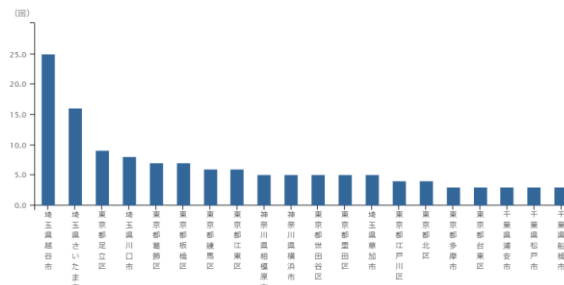
[埼玉スタジアム]東京・神奈川の他、全国から来訪されている。

■新越谷駅周辺の集客施設の出発地(お客様がどこから来ているか)

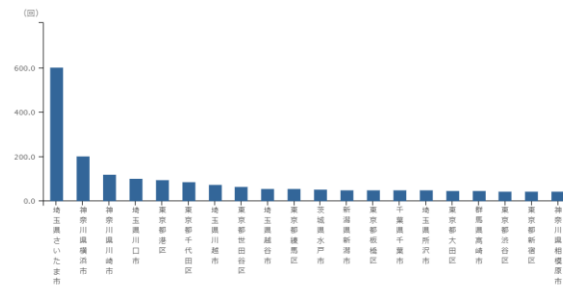
越谷市立総合体育館



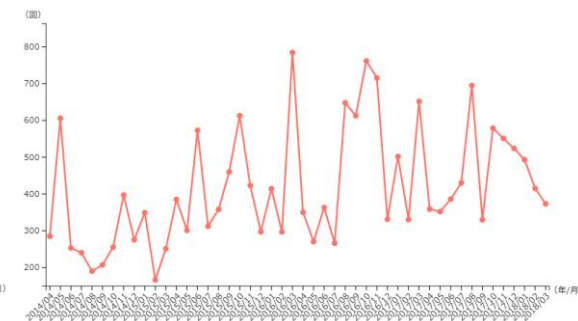
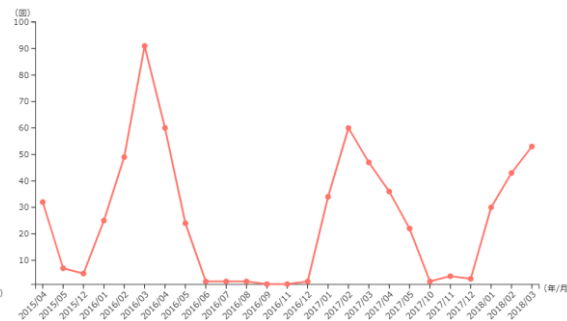
いちごタウン



埼玉スタジアム



検索回数 数の推移

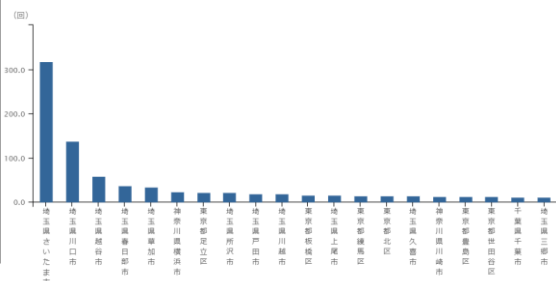
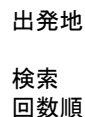


*上段の検索回数は、ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」による月間の検索回数(2017年6月期、同一ユーザーの重複は除外している)。

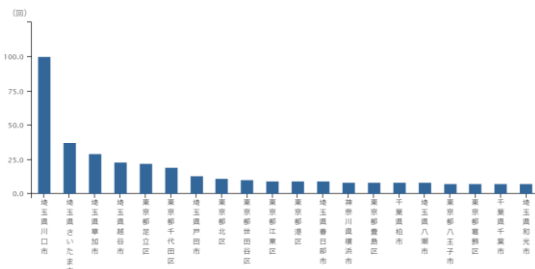
[イオンモール浦和美園]近隣からの来訪がほとんど。検索回数は増加傾向。
[道の駅あんぎょう] 近隣からの来訪が多いが、東京からの来訪も比較的に見受けられる。
[東横イン草加]近隣で仕事をしてからの来訪が多いか(越谷市からの来訪が多い)

■新越谷駅周辺の集客施設の出発地(お客様がどこから来ているか)

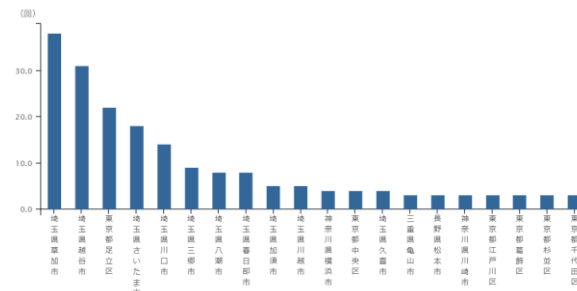
イオンモール浦和美園



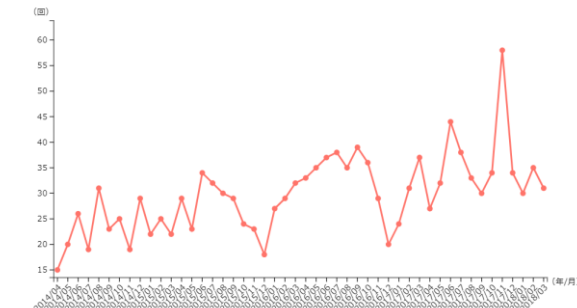
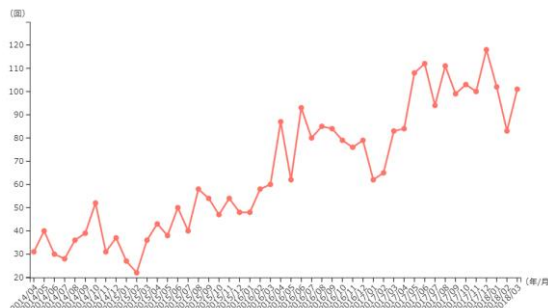
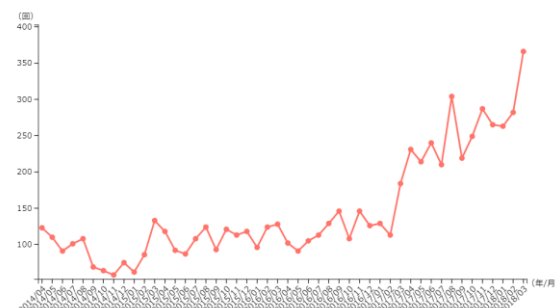
道の駅川口あんぎょう



東横イン草加



検索回数 数の推移



*上段の検索回数は、ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」による月間の検索回数(2017年6月期、同一ユーザーの重複は除外している)。

① 日本全体の動向(インバウンド需要)

- 2020年段階でホテルの需給バランスは保たれる見込み。オリンピックが終了した後もインバウンド需要は伸びる見込み(過去の開催国の傾向や政府予測による)
- ホテル供給の牽引役は、ビジネスホテルのグループチェーン。

② 埼玉県動向

- 埼玉県の2011年からの宿泊者数伸び率は124%(東京147%、千葉158%)、外国人のみでみた場合は宿泊者数伸び率が373%と東京レベル(385%)。
- 埼玉県内延べ宿泊人数のうち、74%がビジネスホテル宿泊。(全国平均43%、東京55%)
- 大型の新設ホテルは大宮・和光市・川越エリアなど。

③ 周辺ホテルの状況

- 近隣では、京浜東北線(東北線)・伊勢崎線沿線にホテルが分布しており、つくばエクスプレス・埼玉高速鉄道沿線のホテルは僅か。新越谷はホテル空白エリアの中心的立地にあると言える。
- 越谷・新越谷のホテルは50～100室、草加では東横イン165室・朋泉251室とやや大規模。
- 稼働率の高いホテルは200室前後～400室前後がボリュームゾーン。



・新越谷エリアには大規模ホテルがなく(団体受け入れなどが困難)、潜在需要があるものと思われる。立地的にも周辺にホテルが少なく有利。

・今後の宿泊客数の埼玉県内伸び率(毎年約120%程度)を考慮して、150～250室程度のホテルであれば需要が見込めるか。

※インバウンド需要(特に欧米、日光観光客など)の取り込みには、和室設備がポイント。

・ビジネス機能としてはMICE機能・オフィス機能が主なものとして挙げられる。

MICE機能

①MICEについて

MICEの
区分と
主体

区分	項目	定義	事例
M Meeting	企業系会議 研修 セミナー	企業が目的に応じて関係者を集めて行う会議	■ 外資系企業の支店長会議 ■ 車両販売代理店のミーティング ■ 海外投資家向けのセミナー
I Incentive	企業の報奨 研修旅行	企業が、従業員や代理店等の表彰、研修、顧客の招待等を目的で実施する旅行	■ 営業成績優秀者に対する表彰 ■ 会社設立〇〇周年記念旅行
C Convention	大会 学会 国際会議	国際機関・団体、学会等が主催または後援する会議	■ IMF・世界銀行総会 ■ 国際幹細胞研究会議 ■ APEC貿易担当大臣会合 ■ 世界地震工学会議
E Exhibition Event	展示会 見本市 イベント	国際機関・団体、学会、民間企業等が主催または後援する展示会、見本市、イベント等	■ 東京モーターショー ■ オリンピック ■ 東京国際映画祭 ■ 国際宝飾展

+

Music

+

+

Culture

+

Entertainment

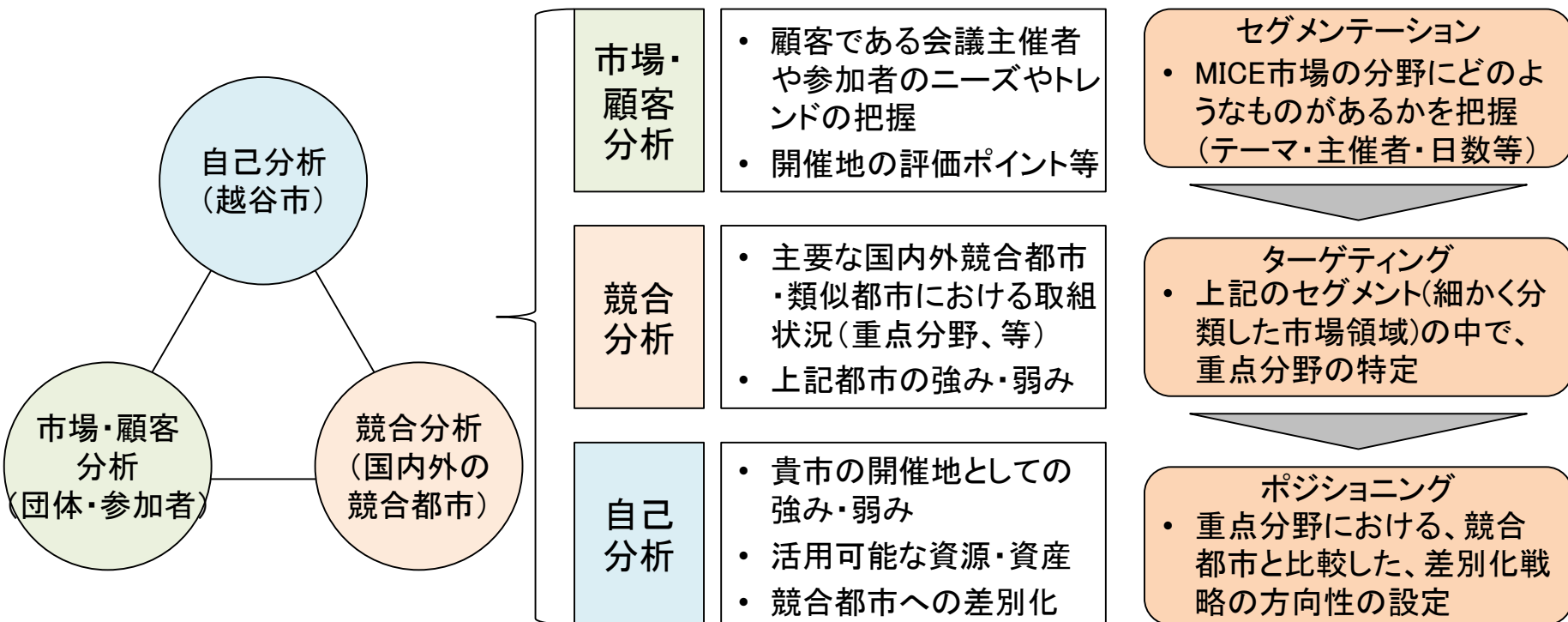
出所:JNTO資料

・MICEのコンセプトを決める上では、取り巻く環境をよく分析したうえで方向性を明確にすることが必要

※少なくとも、顧客(企業、学術関係者、業界団体等)のニーズのトレンドや、国内外の競合都市の開催動向、貴市の強み・資産の棚卸に関する分析は必須

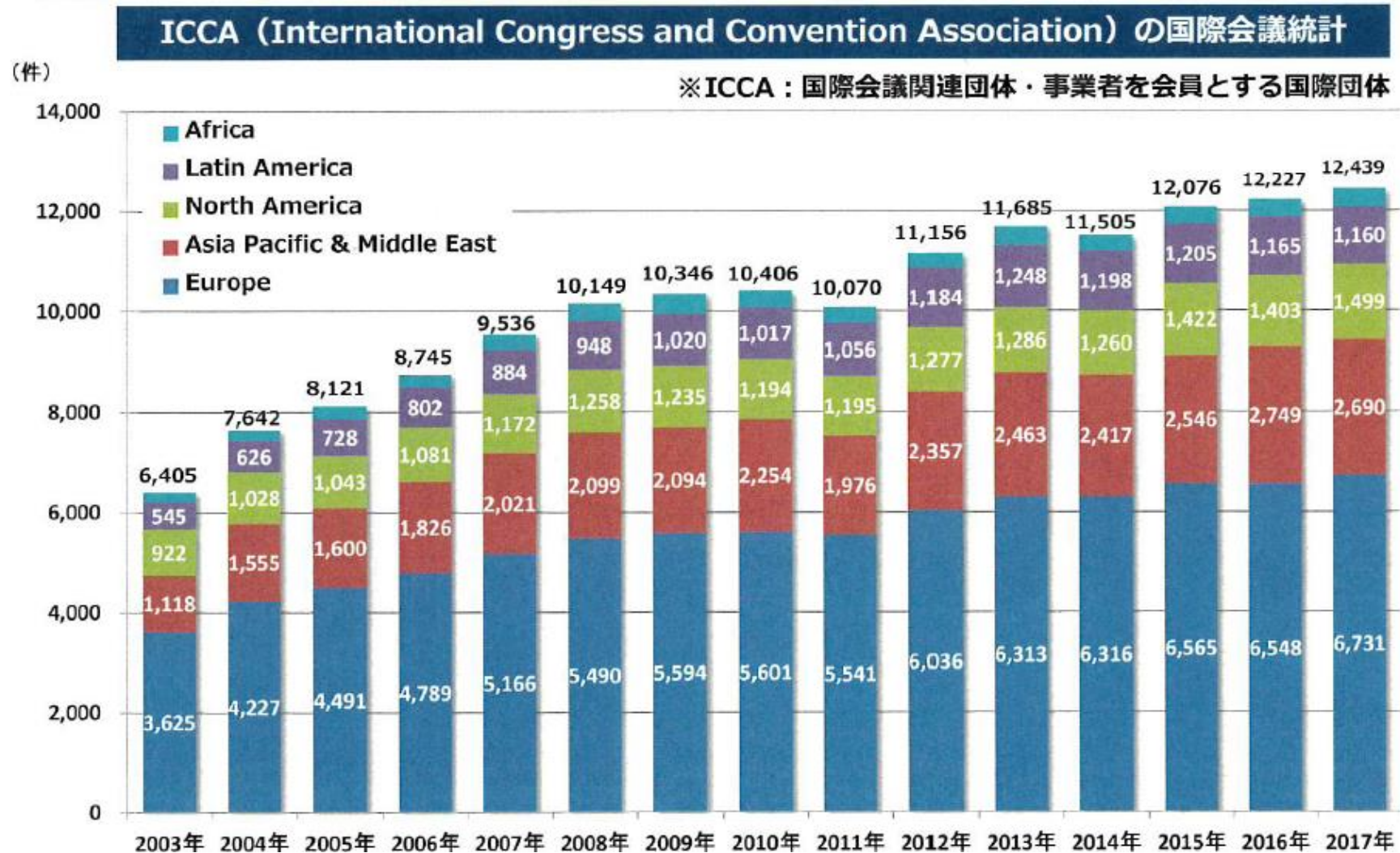
MICE戦略検討の前提となる分析

ターゲット・コンセプト設計



②MICE需要について

- ・世界の国際会議(Convention)の開催件数は堅調に増加傾向にある。



・国際会議開催件数では日本は第7位、都市別では東京は18位だが、アジア他国と比較して、複数の都市が開催会場となることが特徴。

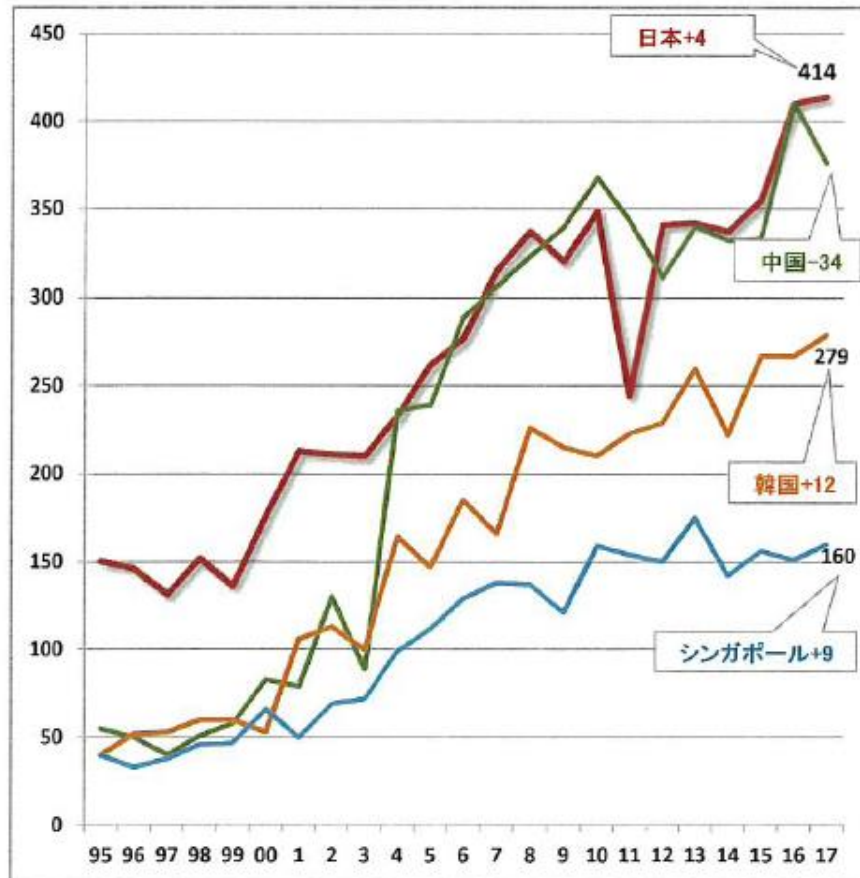
国別の開催件数		
順位	国名	件数
1	米国	941
2	ドイツ	682
3	英国	592
4	スペイン	564
5	イタリア	515
6	フランス	506
7	日本	414
8	中国	376
9	カナダ	360
10	オランダ	307
11	ポルトガル	298
12	オーストリア	281
13	韓国	279
14	オーストラリア	258
15	スウェーデン	255
16	ブラジル	237
17	スイス	230
18	ポーランド	216
19	ベルギー	208
20	デンマーク	203

都市別の開催件数		
世界順位	都市名	開催件数
1	バルセロナ	195
2	パリ	190
	ウィーン	
4	ベルリン	185
5	ロンドン	177
6	シンガポール	160
7	マドリッド	153
8	プラハ	151
9	リスボン	149
10	ソウル	142
11	ブエノスアイレス	131
12	ブダペスト	128
13	香港	119
14	ダブリン	117
15	コペンハーゲン	115
16	アムステルダム	112
17	バンコク	110
18	東京	101
19	ストックホルム	97
20	モントリオール	96
	ローマ	
22	ブリュッセル	90
23	ワルシャワ	89
24	ヘルシンキ	87
25	北京	81

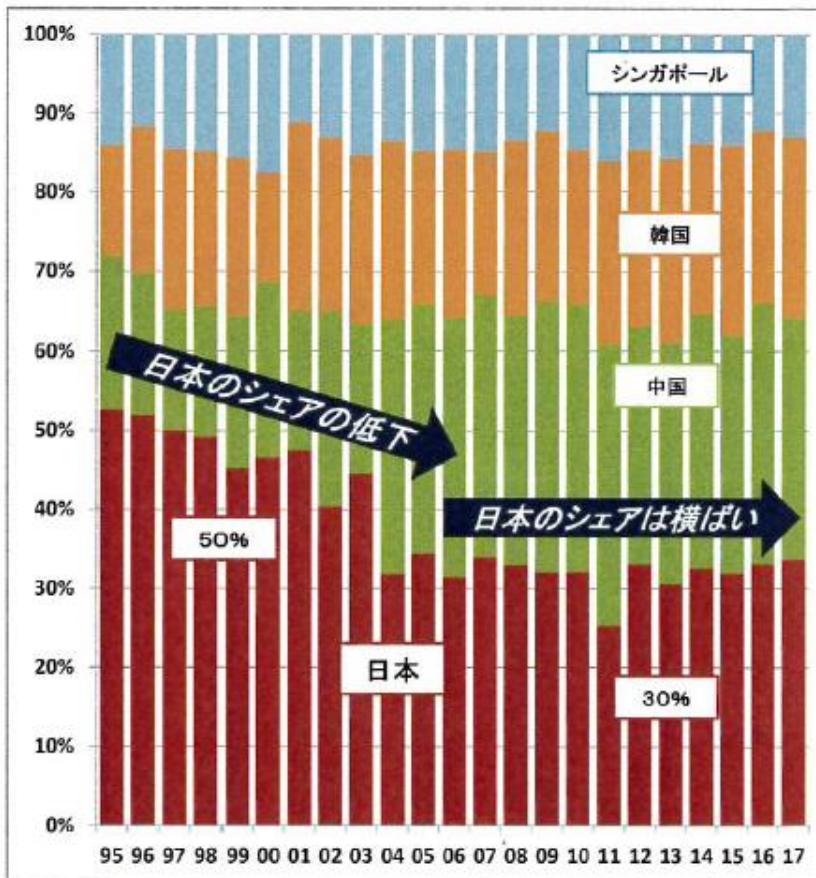
アジア大洋州・中東地域の都市別開催件数ランキング			
アジア大洋州 中東地域順位	世界順位	都市名	開催件数 (前年)
1	6	シンガポール	160
2	10	ソウル	142
3	13	香港	119
4	17	バンコク	110
5	18	東京	101(95)
6	25	北京	81
7	26	シドニー	76
		台北	
9	35	メルボルン	67
10	38	クアラルンプール	65
11	39	上海	61
12	41	ニューデリー	59
13	50	京都	46(58)
14	59	マニラ	42
15	62	パリ	40
21	104	名古屋	25(18)
22	108	札幌	24(17)
32	156	福岡	17(23)
		大阪	17(25)
35	166	横浜	16(21)
45	193	金沢	14(8)
52	228	千葉	12(5)
58	248	つくば	11(6)
61	266	神戸	10(21)
71	299	広島	8(9)
		北九州	8(7)
78	325	奈良	7(15)
		岡山	7(-)
		仙台	7(13)
83	358	松江	6(5)
90	406	大津	5(-)

- ・日本における国際会議の開催件数は増加している傾向にあるものの、アジアの主要国においても増加傾向にあり、シェアは横ばい。

アジアにおける主要国の国際会議開催件数
(1995～2017)



アジアの主要国の国際会議開催件数に
対する日本のシェア推移 (1995～2017)



③MICE事例について

- ・海外・国内ともに成功事例を見ると、地域の立地や特色に基づいたコンセプトを設定し、具体的にターゲット領域を明確にしたうえで、MICE誘致を行っている。
- ・ソフト面でのコンセプト設計と戦略構築はMICE誘致成功に向けて必須事項。

海外事例

コペンハーゲン	・コンベンションと企業ミーティング (C: Convention, M: Meeting) ・地元の大学教授、医師などの有識者をアンバサダーに任命し、特定分野の誘致を推進 ・戦略は3年ごと、アクションプランは毎年策定	過去3年間の誘致成功件数が倍増
オランダ	・企業ミーティング、コンベンション、展示会に重点 (M, C, E) ・テーマでは、技術、デジタルアート、医学、生物学、製薬、保険、金融、エネルギー、小売、食品、軍事 ・意思決定者に直接訴えかけるエグゼクティブ層向けプロモーションを実施	全米でのMICE市場シェアで第4位を獲得 (2010年)
大田(韓国)	・コンベンションと展示会 (C: Convention, E: Exhibition) ・ターゲットは科学分野に重点 ・大田市が中心となり、科学関係のMICEに特化した世界4都市とのアライアンスを設立、化学関連の国際会議主催者の情報交換、共同プロモーション等を実施	開催件数ベースで毎年2桁成長を達成

国内事例

香川県	・企業会議 (M: Meeting) ・瀬戸内国際芸術祭等、芸術を核とした取り組みを実施	60か国以上の行政機関や芸術関係団体の研修・視察旅行を受入れ
鹿児島市	・学術総会 (C: Convention) ・国際火山学地球内部科学協会学術総会の誘致 ・概ね4年ごとに開催される国際学会であり、桜島大正噴火100周年事業の一環に開催	5日間の期間で、約40か国、1200人の参加 県内生活者にとってもイベントを通じて啓蒙効果
長浜市	・展示会 (E: Exhibition) ・びわ湖環境ビジネスメッセの開催 ・関西地域を中心とした環境ビジネスに取り組む企業・団体が製品・技術・サービス・ビジネスモデルを展示	2017年には、292企業・団体、34,270人が参加 地域企業の販路開拓にも繋がる

- ・長崎や下関を例にとると、立地や歴史的な背景を活かして、国際会議・学会を誘致。

長崎の事例

- ・ 長崎はアジアに近い立地を生かした、国際会議や原水爆関連のシンポジウムを招致
- ・ また、新幹線開業をにらみ、新幹線駅至近に新たなMICEセンターを開発する計画

主な招致実績

- ・ 2020年6月：第30回日韓合同整形外科シンポジウム
- ・ 2019年7月：Janog meeting44
- ・ 2018年8月：被ばく73周年原水爆禁止世界大会
- ・ 2018年3月：The 10th International Conference on Boiling and Condensation Heat Transfer
- ・ 2017年11月：世界海外華人研究学会

開催場所：長崎ブリックホール等

新幹線駅周辺開発計画



下関の事例

- ・ 下関は新幹線駅の小倉に近い立地を生かし、1996年に海峡メッセ下関を整備し、医療関連学会を中心に招致

主な招致実績

開催実績と開催予定

開催時期	会議名
2019年10月	第52回日本薬理学会学術大会
2019年5月	第68回日本医学校査学会
2018年9月	第34回日本診療放射線技師学術大会
2017年11月	第62回日本生体医学会学術講演会・総会
2017年7月	第79回耳鼻咽喉科臨床学会総会・学術講演会
2016年11月	第68回西日本泌尿器科学会総会
2016年6月	第52回日本精神保健福祉士協会全国大会
2015年7月	第28回臨床整形外科学会学術総会
2015年6月	第12回日本口腔ケア学会総会・学術大会
2015年5月	第58回日本糖尿病学会学術集会
2014年11月	第53回日本臨床細胞学会秋期大会
2014年11月	第42回日本頭痛学会総会
2011年10月	第47回日本医学放射線学会秋季臨床大会
2010年7月	第65回日本消化器外科学会総会
2009年7月	第41回日本動脈硬化学会総会・学術集会

開催場所：海峡メッセ下関

◆ホールの活用例

- ・サンシティはすでにホールを持っている。
- ・大ホールを持つことで大規模なイベント開催が可能となる一方で、柔軟性に欠くと多様なニーズに応えることが難しくなり、設備投資に見合った収益をあげるのが難しくなるため多様なニーズに柔軟に応えられるようなホール設計が肝要。

東京国際フォーラム(東京都千代田区)



↑収納時 引き出し時↓



概要:

丸の内に位置するコンベンション&アートセンター。
大小8つのホールと34の会議室を持つ。

特徴:

ホールD7にて「引き出し式収納席」を採用し、着席型の対応と展示会型の両展開が可能な仕組みを備えている。

このことにより、展示や講演など多様なスタイルに対応できるようになったり、様々な規模のイベントニーズに応えることが可能になる。

視座:

大規模ホールは需要予測が困難で、利用が少ないと設備投資費の回収が困難になるため、越谷市でも「引き出し式収納席」を備える、というような**柔軟な使用可能性のあるホールの検討**余地があると考えられる。

【補助制度】

- ・MICE誘致に関する補助制度は、現状としてはソフト面での制度のみ
- ・MICE誘致を戦略的に推進するうえでのJNTOとの連携や、アンバサダー招聘等

ソフト面での補助制度

- ・ JNTOとのタイアップについて
 - － 地域連携部が窓口
 - ・・・地域と連携してインバウンドを増やすことが趣旨
 - ・ 外国人向けマーケティングのノウハウ
 - ・ 各種情報へのネットワーク
 - ・ 地域の埋もれているコンテンツの掘り起こしとプロモーション・販売機会の提供
- ・ MICEアンバサダー制度の活用
 - － MICEを戦略的に誘致するため、産業界や学術分野において国内外に対して発言力やネットワークを有する有識者を「MICEアンバサダー」として委嘱・派遣
(JNTO・観光庁へのヒアリングより)

ハード面での補助制度

- ・ 社会資本整備総合交付金の活用
 - － 基幹事業における市街地整備
 - － 関連社会資本整備事業
 - － (ソフト面の支援として)効果促進事業(総事業費の20%を目途)
- (国交省関東地方整備局へのヒアリングより)

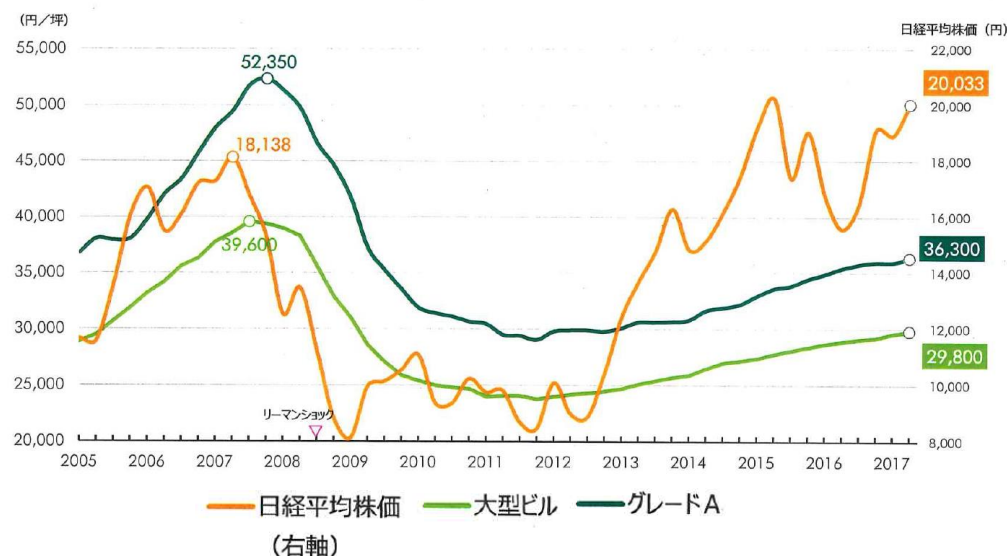
オフィス機能

① オフィスマーケットの特徴

- ① 首都圏の動向
- ② 埼玉県動向(他県との比較)
- ③ 近隣の状況

- ・賃料は、日経平均の動きにやや遅れて連動する傾向がある。
- ・2012年頃から賃料は上昇を始めた。

■ 規定成約賃料と日経平均株価の推移

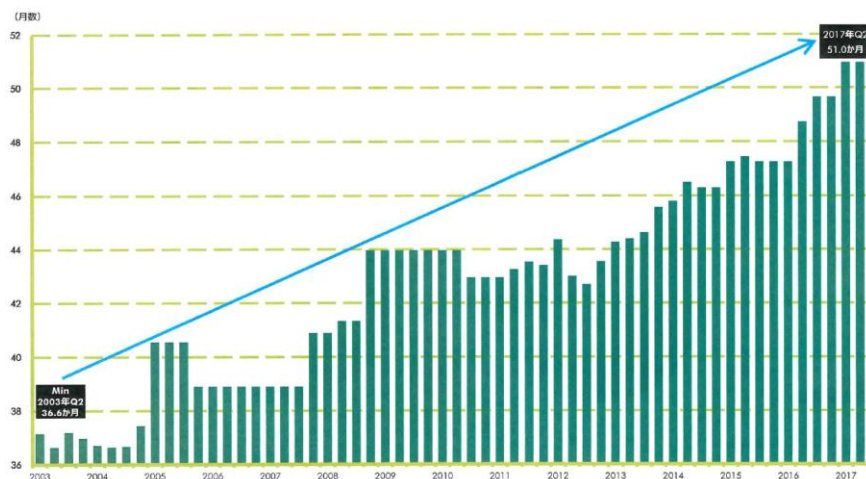


注 大型ビルは基準階300坪以上または延床面積10,000坪以上。
 グレードAは基準階500坪以上または延床面積10,000坪以上。

【出典】 CBRE/オフィスマーケットオーバービュー

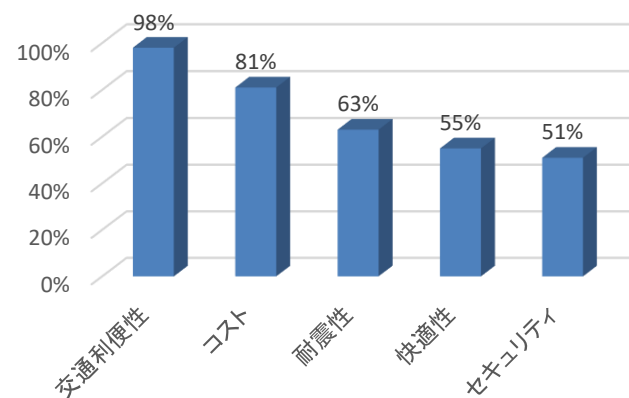
- ・2000年からの定期借家制度により、平均契約期間は約51ヶ月と長期化。(概ね5年契約)
- ・移転時の重要項目は、アクセスとコスト。

平均契約期間の推移

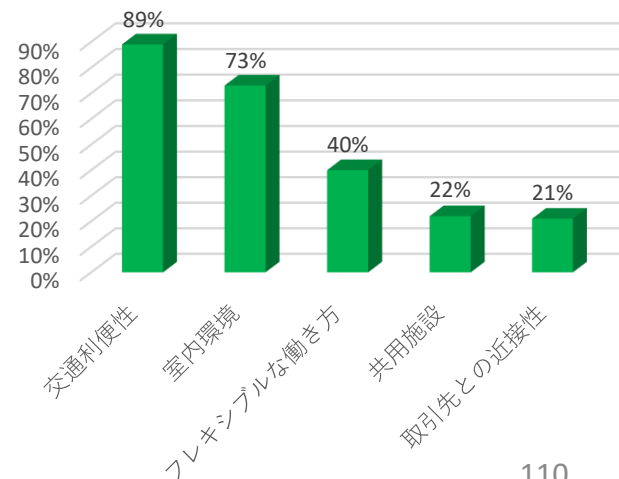


移転時の重視項目

(移転担当者)



(従業員)

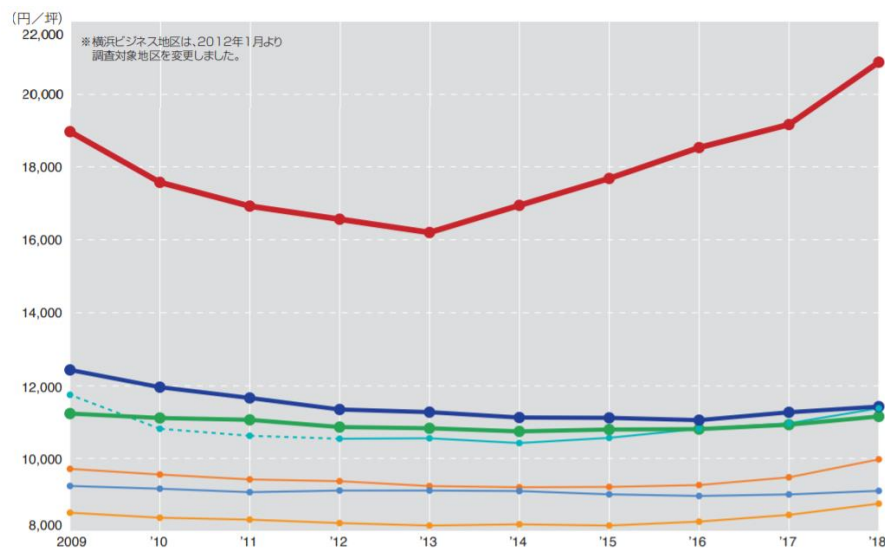


【出典】 CBRE/東京大型オフィスマーケットオーバービュー

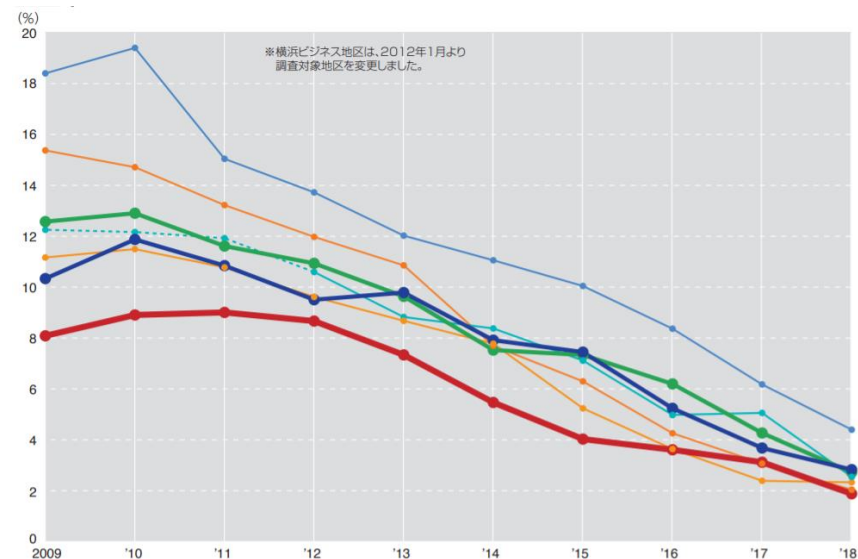
【調査概要】 東京23区内の賃貸オフィスビル入居テナント企業を対象としたWEBアンケート(2016.10)

- ・東京エリアの賃料は2013年以降上昇。東京が突出して上昇している。
- ・空室率は全国的に減少傾向、東京は2%を切っており、歴史的な低水準。

■全国賃料(共益費込み)推移(月額坪単価)



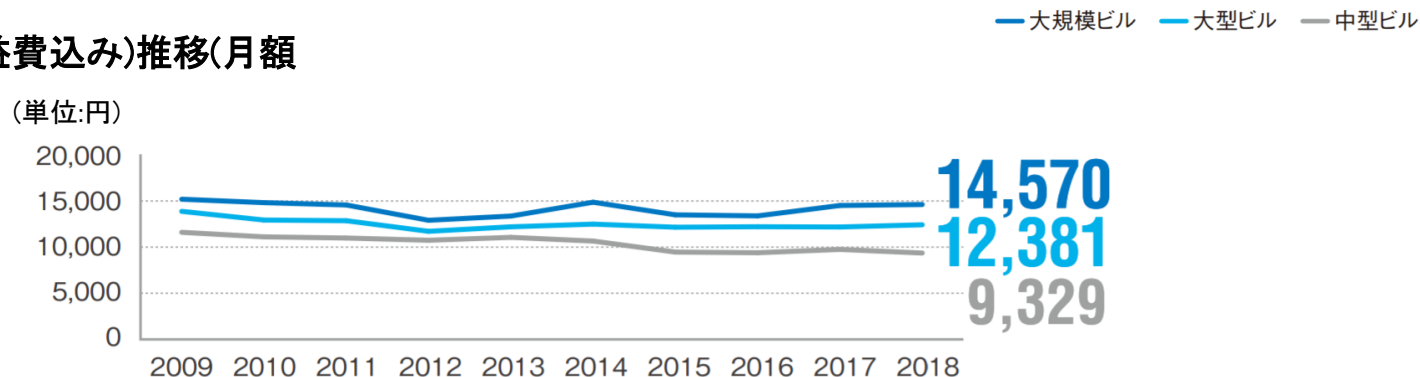
■全国都市空室率推移



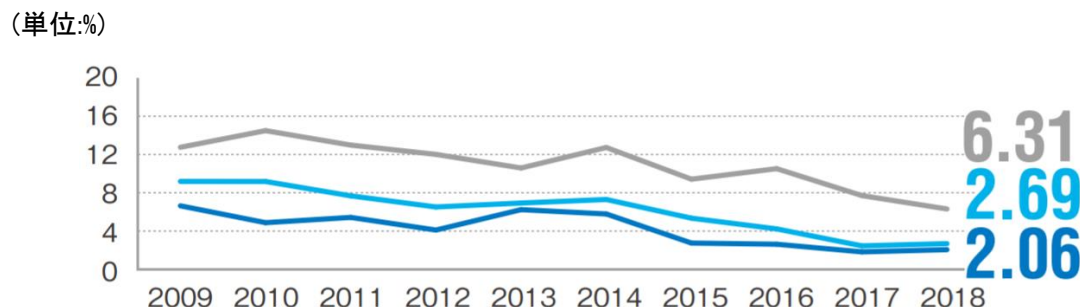
② 埼玉県内の動向

埼玉県内のオフィス空室率は低下傾向の続いた大規模、大型ビルが上昇に転じ、下げ止まりの兆しが現れた。賃料の反応は鈍く、全てのビル規模で横ばい傾向が続いている。

■ 埼玉県内賃料(共益費込み)推移(月額坪単価)



■ 埼玉県空室率推移

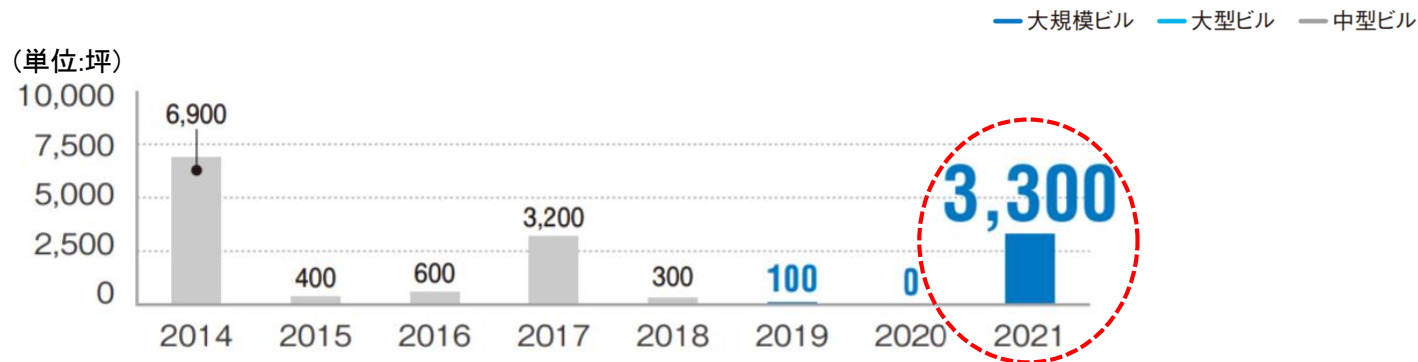


【出典】 三幸エステート(株)/オフィスレントデータ

注 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件、大型ビルは1フロア面積100～200坪、
中型ビルは1フロア面積50～100坪、小型ビルは1フロア面積20～50坪。

埼玉県内のオフィス供給の大半はさいたま市内。大規模な供給として、2021年に大宮駅東口大門町2丁目中地区市街地再開発事業が竣工を予定している。

■新規供給推移



【出典】三幸エステート(株)/オフィスレントデータ

注 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件、大型ビルは1フロア面積100～200坪、中型ビルは1フロア面積50～100坪、小型ビルは1フロア面積20～50坪。

■大宮駅東口大門町2丁目中地区市街地再開発事業

大宮駅東口の大門町2丁目にオフィス、市民ホール、商業施設、駐車場などで構成する複合ビルが新設される。規模は地上18階、地下3階、高さ94.5m、建築面積6,828㎡(2,065坪)。参加組合員は三井不動産と大栄不動産、設計は山下設計、施工は鹿島・松永建設JV。2018年3月9日に着工、2021年10月末に竣工予定。



③ 近隣の状況

■新越谷駅周辺のオフィスビル(主な募集中区画)～相場観の確認



①

物件名 イーストサンビル2
所在地 埼玉県越谷市南越谷1-12-11
最寄り駅 駅から徒歩2分
竣工年月 1980年
規模 地上5階
構造 鉄筋コンクリート造
基準階面積 88.14坪 / 291.38m²
延床面積 584.84坪 / 1,933.36m²
(募集中物件)
1階、53.37坪、1,171,719円、**21,955円/坪**



②

物件名 大樹生命南越谷ビル
所在地 埼玉県越谷市南越谷1-20-10
最寄り駅 駅から徒歩2分
竣工年月 1985年
規模 地上8階
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
基準階面積 100.84坪 / 333.38m²
延床面積 1,368.43坪 / 4,523.73m²
(募集中物件)
78.55坪、賃料非公表



③

物件名 イーストサンビル3
所在地 埼玉県越谷市南越谷1-20-9
最寄り駅 駅から徒歩3分
竣工年月 1990年
規模 地上7階 地下1階
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
基準階面積 69.68坪 / 230.37m²
(募集中物件)
69.68坪、871,000円、**12,500円/坪**



V にぎわい創出のための機能(案) — (9) MICE・オフィス [15/17]



④

物件名 新越谷第一生命ビル
 所在地 埼玉県越谷市南越谷1-6-12
 最寄り駅 駅から徒歩3分
 竣工年月 1989年
 規模 地上8階
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 基準階面積 98.7坪 / 326.3m²
 延床面積 1,307.54坪 / 4,322.45m²
 (募集中物件)
 34.32坪、賃料非公表



⑤

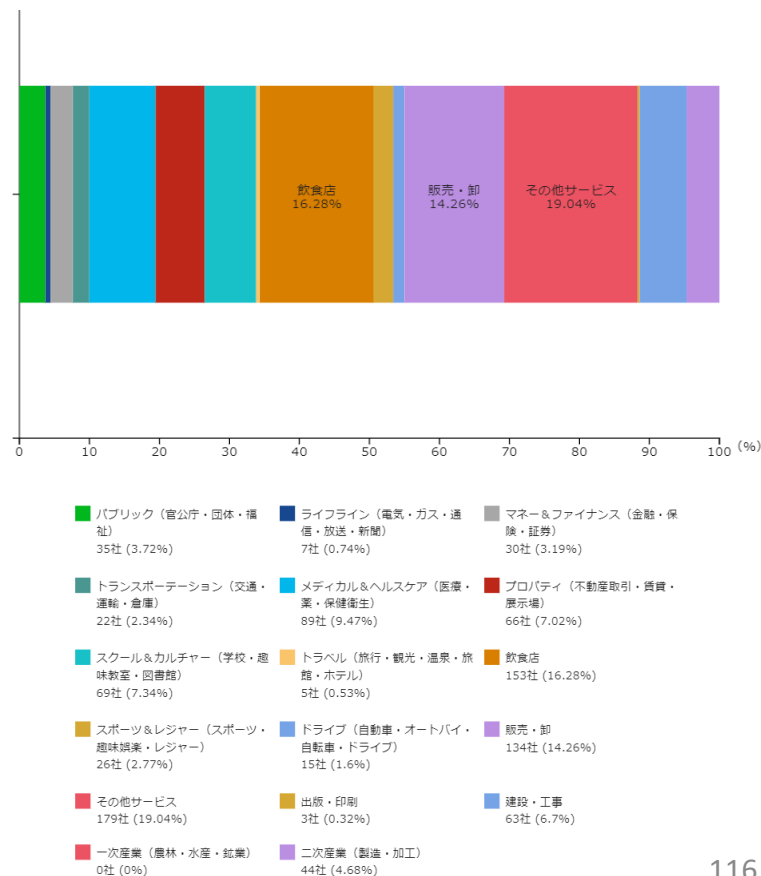
物件名 日本生命越谷ビル
 所在地 埼玉県越谷市南越谷1-16-13
 最寄り駅 駅から徒歩3分
 竣工年月 1984年
 規模 地上7階
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 基準階面積 126.74坪 / 419.0m²
 延床面積 1,133.31坪 / 3,746.5m²
 (募集中物件)
 64.02坪 (211.63m²)、賃料非公表



- 新越谷駅周辺のオフィスは50～100坪の中規模ビルが中心。
- 相場は1万円前後とみられる(ただし1階で商店利用する場合は除く)
- 生命保険会社・金融機関保有のビルが多く、埼玉県東部エリアの拠点機能・営業所機能が入居している(次頁詳細)。

- ・新越谷駅周辺に事務所を置く事業者は、特にこのエリアの住民向けの営業所機能が中心である(金融、生活サービス、不動産)。
- ・人口増加が続く当該エリアでは、営業所機能の事務所ニーズは低下しないものと思われる。

■新越谷駅周辺の「事業所の分布」と「事業内容」



【出典】日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」に記載の事業所

① オフィスマーケットの特徴

- ・賃料は、日経平均の動きにやや遅れて連動する傾向があり、その面では大幅な低下を予測する理由がない。
- ・空室率は、10年程度の周期で変化し、4～5年でボトムを打って上昇に転じる動きがみられる。
- ・移転時の重要項目は、アクセスとコスト。

② 埼玉県内の動向

- ・埼玉県内のオフィス空室率は低下傾向の続いた大規模、大型ビルが上昇に転じ、下げ止まりの兆しが現れた。
- ・埼玉県内のオフィス供給の大半はさいたま市内。

③ 近隣の状況

- ・新越谷駅周辺のオフィスは50～100坪の中規模ビルが中心。
- ・相場は1万円前後とみられる(ただし1階で商店利用する場合は除く)
- ・新越谷駅周辺に事務所を置く事業者は、特にこのエリアの住民向けの営業所機能が中心である(金融、生活サービス、不動産)。



- 大規模オフィスの需要は、現在下げ止まりの兆候が見られ、今後5年先程度に大きな需要があるとは予測しにくい。
- 一方で、当該エリア及び周辺はオフィス物件が少ない(多くはさいたま市)。本社機能ではなく、営業所機能の事務所ニーズは、今後も人口増加が続くこともあり期待できるものと思われる。(スタッフ要員確保のしやすさから入居する可能性)
- 2017年に埼玉県で3,000坪の新規供給があったものの吸収され、大宮の再開発が約2,000坪の供給であることを鑑みて、50～100坪×5区画相当分程度=250～500坪であれば吸収可能か。

- ・新越谷駅は鉄道・バスともに市民の移動拠点として活用されている一方、「駐車場が少ないイメージがある」などという声が多く「自動車では行きにくい場所」と感じられている。
- ・バスも空港、郡山行きなどの遠距離路線や市内各所へ向かう路線など豊富にあるが、現在は停留所が3か所に分散してしまっている。



駐車場やバスターミナルといった機能があることでより便利で人が集まるようになるのではないかな。

つくばセンター(茨城県つくば市)



概要:

つくば駅に隣接するバスターミナル兼駐車場。

特徴:

空港便などが発着する、新越谷と同規模のバス拠点。
バス停・待合室・駐輪場・駐車場がまとまっている。

視座:

つくば駅利用者の送迎車が多く、路駐が目立っていたが、バスターミナルに隣接して20分無料の送迎車用駐車場が併設されたことで路上駐車が減少した。

第2章

懇談会等での検討内容と今後の進め方

I 委員の主な意見

- (1) 南越エリア全体について
- (2) 越谷サンシティについて
- (3) 南越エリアの交通について
- (4) 進め方について
- (5) 防災機能について

II 今後の進め方

施設などハードだけでにぎわいは作れない。市民が主体的ににぎわい作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。

◎主な委員意見

- ・ 越谷の阿波踊りのように、地元の方々がまちを作り上げていく、というのが実は観光の一番の資源になる。
- ・ 動線や安全性も含め、ハードでの解決を図るだけではなく、市民の人たちが自分たちでよくして行くための工夫をしたりするのが必要。

▼市民が自らまちを盛り上げる「南越谷阿波踊り」の様子



出典：越谷市公式HP

南越エリアが最もにぎわいを見せるのは「南越谷阿波踊り」。

前夜祭も含め、3日間で市内外から6,500人の踊り手と75万人(2018年)の観客が訪れ、南越谷のまちは阿波踊り一色となる。

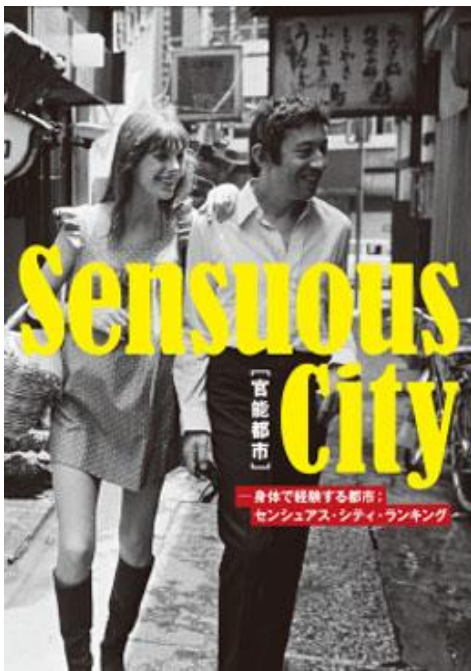
他地域におけるにぎわい作りの成功事例も、その背後に「パークマネジメント」や「コミュニティマネジメント」の仕組みがあることが多い。

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新たなコンセプト「センシュアス・シティ(官能都市)」という概念が重要。

◎主な委員意見

- ・ 人工施設的な越谷レイクタウンと対比する形で、当該エリアは猥雑な飲食店の機能を保持することが南越エリアならではの魅力になるのでは。

▼センシュアス・シティ(官能都市)



センシュアス・シティ(官能都市)とは

センシュアス・シティ(官能都市)とは、「リアルな都市生活者が、身体で経験できる都市」のことで、LIFULL HOME’S 総研が提唱した概念。

目先の経済合理性などを目指す結果、駅前に高層マンションが立ち並ぶなど地域固有の魅力が失われていく状況を危惧し、生活者目線の「動詞」(例えば、“歩ける”“自然を感じる”“共同体に属している”など)の物差しでまちの魅力の評価を試みる。

越谷の圧倒的な魅力は「緑」。自然との近さ、緑を活用したまちづくりが、都心や周辺地域との大きな差別化に繋がるのではないか。

◎主な委員意見

- ・ 越谷の一番の資源は、圧倒的な緑。色々な機能を付加するというよりも、都心からきてクールダウンできるようなものが良いのではないか。
- ・ 生産緑地問題が結構ポイントになる。生産緑地の話と南越谷駅周辺をどのように考えていくかが大事になっていくと考えている。

▼越谷市農業技術センター



出典：越谷市役所公式HP

生産緑地とは

「生産緑地」とは、市街化区域において農業を継続することを条件に、固定資産税・相続税等の税務上のメリットを受けることのできる農地のこと。

1992年、改正生産緑地法により定められた「営農義務」が2022年に解除されるため、都心部の「生産緑地」の多くが農地から宅地・商業地などに転換されてしまうことが懸念されており、その中で「緑」を保つことで越谷ならではの魅力を押し上げると考えられる。

多世代・市内外など多様な人にとって魅力があり、訪れてもらえるまちであることが重要。そのためには複合的な機能を持ち、相互利用・交流が発生するような設計が必要。

◎主な委員意見

- 交通の結節点という機能は素晴らしいが、そこからワンストップで消費に進めるようなものが必要。そこに行政・商業施設、ホテルなどの複合機能があると良いのではないか。
- 甲府は駅前に山梨県立図書館があり、県立図書館では有数の利用者数があるということ、特色としては図書館以外の機能、会議室が大小6つあり、その中には防音の会場もある。図書館というところが一つMICEとまではいかなくてもちょっとした展示会や会議などができるような機能も付加させられればと思う。
- 武蔵野プレイスという施設は図書館がメインにはなっているものの生涯学習の施設であったり、子どもたちが使いやすい機能なども有している。座るところもないくらいに人が入っていて、カフェが併設されており、図書館の本を読みながらカフェを楽しめるということがあり、市民の利用もかなり多くなっている。高齢化はまだまだこれからだということもあるならば、様々な世代のコミュニティをミックスできる施設を作るのが良いのではないかと思う。



山梨県立図書館：MICE機能の一部も有する図書館



武蔵野プレイス：行政機能も有する図書館

乗換客などの駅利用者が、越谷サンシティに足を運びたくなるようなデザイン・サービス上の工夫が必要。

◎主な委員意見

- 駅前からサンシティが直接見えないため、駅を乗り換える人たちにはサンシティがあまり気づかれないという欠点がある。駅からサンシティまで例えば遊歩道や公園のようになっていると、そこに人が集まってきたりすると、「サンシティへ行こう」というモチベーションになるのではないだろうか。
- 建物自体としては、外から見たときに魅力を感じられるものがあると良い。電車を降りてはじめて行きたいと思えるようなものではなく、電車の中から行きたいと思わせるような施設が良いのではないか。
- 機能のみならずデザインにも配慮し、にぎわいを作っていけると良いのではないか。
- 新越谷駅東口から降りる人のほとんどがJRへの乗り換え者で、なかなか消費には結びついていないのかなと思う。例えば、日々ご利用いただけるような飲食、月額・定額制で利用できる飲食などの施設があれば、最大のパイであるビジネス利用客を取り込んでいけるのではないか。



太田駅前にある太田市美術館・図書館



駅とイオンモール和歌山をつなぐ「ふじとパーク」

市内外から多くの人を集めるためには、交通・移動の利便性を高めることが重要。

◎主な委員意見

- ・ バス停が分散しており使いにくいので、大型バスターミナルが必要ではないか。
- ・ 駅の乗降客が多いので、歩道の拡幅なども含め駅からサンシティなどに人が流れやすい動線設計が重要ではないか。
- ・ 北口ロータリー付近などでは学生の送迎車などが停車し、渋滞の原因となっている。道幅の拡張などによる混雑緩和が必要ではないか。
- ・ 西口ロータリーが拡大されると良いのではないか。
- ・ ロータリーの機能を分散させる、というような考え方を取り入れる方向も検討すると良い。



分散するバス乗り場・タクシー乗り場



西口の様子

南越エリアから客足が遠のき、にぎわいが失われていく中で早急にプロジェクトを進めるべき。

◎主な委員意見

- この開発は極力急ぐべきである。類似駅と比較しても消費が落ち込んでいる中で、消費を促進する、まちに出てみたいと思うようなまちづくりが必要なんだろうと思う。



所沢駅前に2018年にオープンした「グランエミオ所沢」

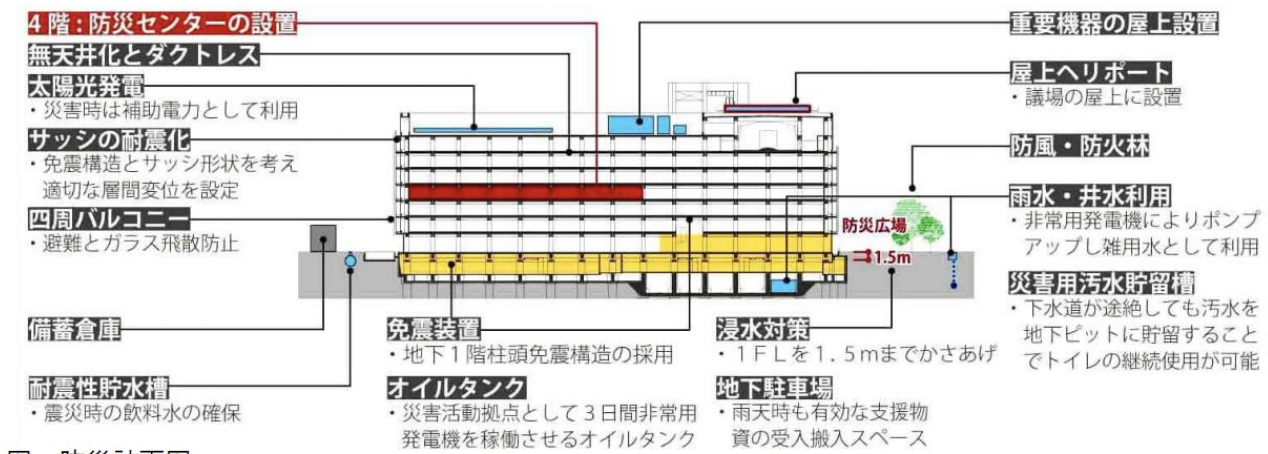


駅近隣での消費が多い柏駅

公共施設として、災害発生時において市民を守るための防災拠点・避難場所としての機能についても考えることが重要。

◎主な委員意見

- にぎわい創出ということで新しい公共施設を作るならば防災拠点・避難所となることも考えて作ったほうが良いのではないかな。



図一 防災計画図

I 委員の主な意見

II 今後の進め方

(1) 今後の進め方

(1)今後の進め方

昨年、越谷市で示した素案によれば、サンシティ整備スケジュールは下記のとおりです。

私たち「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会」では、フェーズ1の越谷市が策定する「にぎわい創出事業構想・まちづくり基本計画策定」に向け、まちづくり(都市計画分野)専門のコンサルタントの調査支援などもいただきながら、4回にわたり議論を重ねてきました。

今後、越谷市で策定される基本構想(計画)に、この報告書の内容が十分反映されることを期待します。

フェーズ2では、次年度(2020年度)から、新たなサンシティの機能に特化した「整備懇談会」が立ち上げられる予定とされています。この懇談会においては、現行の有識者、大学・行政関係者、関係機関・企業というフレームに加え、現市民ホール利用団体の代表や公募の委員なども構成メンバーとして検討いただきたいと考えています。

さらに、フェーズ2においては、サンシティ整備懇談会での議論によっては、施設の機能を踏まえた都市計画変更などの手続きが必要となる可能性も考えられるため、スケジュールの詳細を早期に検討することが求められます。

フェーズ	年 度	内 容
1	令和元年度(2019年度)	にぎわい創出事業構想・まちづくり基本計画策定
2	令和2年度(2020年度) ～ 令和3年度(2021年度)	サンシティ基本構想・基本計画策定(2か年)
3	令和4年度(2022年度) ～ 令和5年度(2023年度)	新施設整備 公募提案・実施設計
4	令和6年度(2024年度) ～ 令和9年度(2027年度)	解体及び建設(4か年)