

## 今後の越谷サンシティのあり方に関する方針（素案）

令和8年（2026年）3月



## 目次

1	はじめに	1
	(1) これまでの検討経緯	
	(2) 本事業を取り巻く環境の変化	
	(3) 方針の位置づけ	
2	新たな越谷サンシティのコンセプト	3
	(1) シビックプライドを醸成するシンボリックな空間	
	(2) 人が集い、人から愛される施設	
	(3) にぎわい創出と経済効果を実現する施設	
3	施設整備・機能	5
	(1) 施設整備の基本的考え方	
	(2) 施設整備における留意点	
	(3) 「公共施設（機能）」と「民間施設」の方向性	
4	事業手法	12

# 1 はじめに

## (1) これまでの検討経緯

現在の越谷サンシティは、昭和54年（1979年）に開業し、市民ホールや商業施設を備えた複合施設として、文化・芸術の拠点、地域のにぎわいの中心として親しまれてきました。しかし、開業から40年以上が経過し、施設の老朽化が進行するとともに、隣駅の大型商業施設の開業など、商圈の変化により駅周辺のにぎわいは低下し、施設の再整備の検討が求められる状況となっていました。

こうしたなか、平成31年（2019年）3月に南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会を設置し、令和2年（2020年）3月に南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想を策定しました。そして、同年6月に新たな越谷サンシティの整備に向けた検討を行うため「越谷サンシティ整備懇談会」を設置し、その報告等を踏まえ、市は、令和3年（2021年）4月に越谷サンシティ整備基本計画（以下「基本計画」という。）を策定しました。この計画では、建物すべてを建て替えることとしていましたが、令和5年5月、今後の公共施設整備にかかる財政負担や社会経済情勢の変化等を総合的に勘案し、ホール棟は「大規模改修（既存施設のリノベーション）」により整備する見直し案を公表しました。

この見直しに対し、市民から請願「今後の越谷サンシティのあり方に関する方針（仮称）の決定の件」が提出され、同年6月定例会市議会において採択されました。請願では、市長の附属機関を設置し、「今後の越谷サンシティのあり方に関する方針（以下「方針」という。）」を策定することが求められ、これを受けて市は、令和6年9月に条例を制定し、令和7年3月、越谷サンシティのあり方に関する審議会（以下「審議会」という。）を設置しました。

審議会では、新たな越谷サンシティの核となる機能やその規模、整備手法について、比較検討を行ったほか、施設のコンセプトやその他の機能、整備の考え方などについて協議を行い、「今後の越谷サンシティのあり方に関する方針（素案）」を取りまとめました。

## (2) 本事業を取り巻く環境の変化

越谷市の人口は、令和3年をピークに減少局面を迎えており、第5次越谷市総合振興計画における将来人口の推計では、令和42年（2060年）に約26万人まで減少し、市の人口に占める65歳以上の人口の割合は約35%に達するとされています。

また、越谷サンシティと同時期に建設した市立病院などを含め、市の施設の7割近くが建設後30年以上を経過しており、近年の建設資材や人件費等の高騰などを踏まえると、修繕や建て替えなどに膨大な費用が生じることとなります。さらに、市の財政支出において、少子高齢化等に伴う社会保障関連経費などが増加しており、今後も本市の財政運営は厳しい状況が続くものと予測されます。

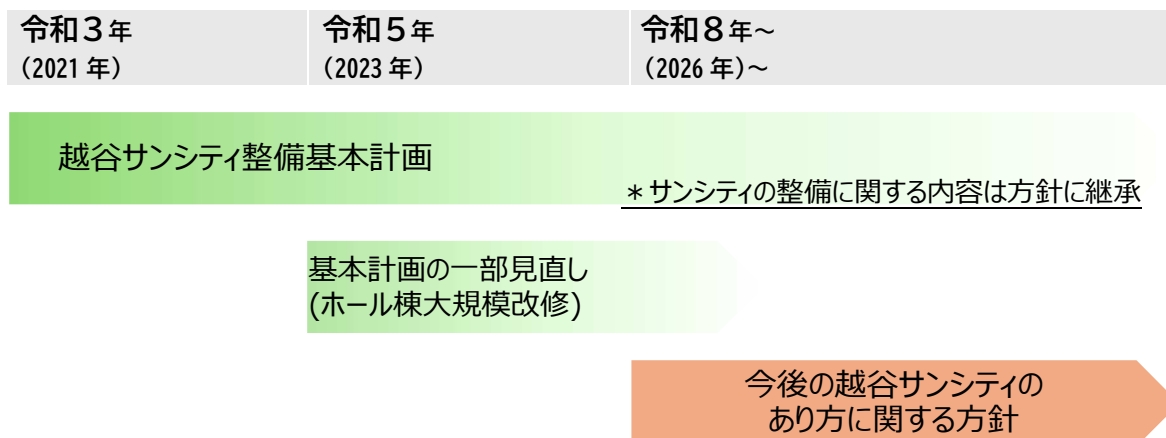
審議会では、こうした本市の将来人口や人口構造、財政状況など、本事業を取り巻く環境の変化などを踏まえ、調査・審議が行われました。

## (3) 方針の位置づけ

これまで、新たな越谷サンシティの整備については、令和2年度に開催した越谷サンシティ整備懇談会からの報告書や市民ヒアリング等の取組みを踏まえて策定した基本計画に基づき整備の検討を行ってきました。

審議会は、基本計画のコンセプトや、施設整備・機能、事業手法といった骨子及びそれらの主旨を継承しながら慎重に調査・審議を重ね、方針を取りまとめました。

この方針は、今後、基本計画に代わり、越谷サンシティの整備の基本となる考えを示すものです。



## 2 新たな越谷サンシティのコンセプト

本コンセプトは、基本計画において示したコンセプトを継承しつつ、審議会での意見を踏まえ、必要な見直しを行い、改めて整理したものです。

### (1) シビックプライドを醸成するシンボリックな空間

新たな越谷サンシティは、これまでの歴史を踏まえ、引き続き本市の文化・芸術振興の拠点として、南越谷駅・新越谷駅周辺エリア、ひいては越谷市への市民の誇りや愛着を高める施設とするとともに、文化・芸術活動を「する・見る・支える」といったかかわりを通じてこのエリアのにぎわい創出の担い手となる市民を育む空間を目指します。

また、鉄道が交差し、「中核市 越谷の顔・玄関口」とも言えるこのエリアにおいて、エリアのランドマークとしてシンボリックな施設となることを目指します。

### (2) 人が集い、人から愛される施設

新たな越谷サンシティでは、これまでの市民ホールと同様、日々文化・芸術活動などに取り組む市民が、この越谷サンシティを舞台にその成果を発表し、やりがい、生きがいを感じてもらうとともに、様々なイベントの鑑賞機会等を提供することで、市内外から多くの人が集う空間を目指します。

さらには、現在も多くの市民に利用されている図書室や、人が集まり、憩うことのできる広場などを公共機能として整備するとともに、それらとの親和性を考慮した民間施設を整備することで、ホールのイベント時だけでなく、日常的に様々な世代の人が利用したくなる、多くの人に愛される施設、空間の形成を図ります。

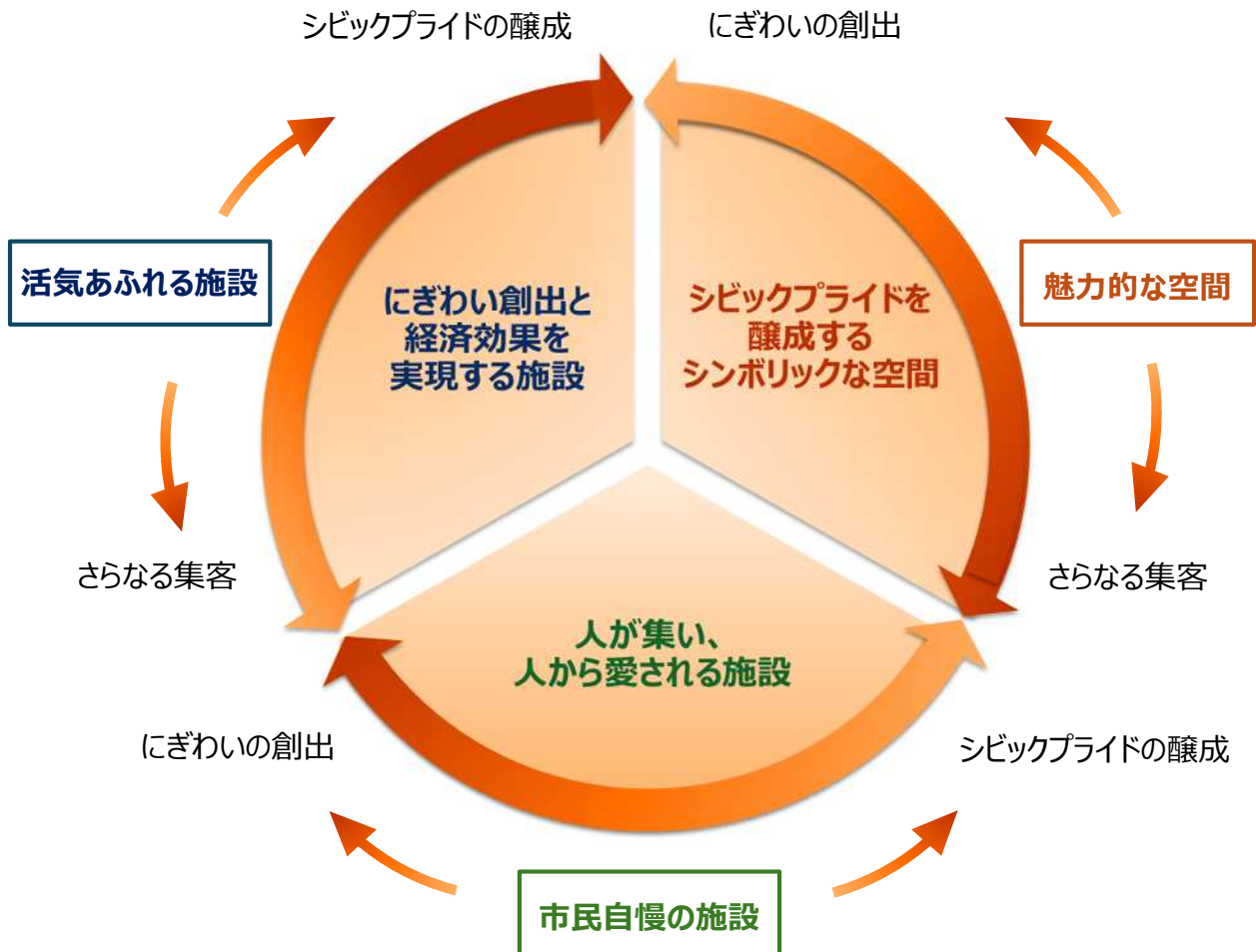
### (3) にぎわい創出と経済効果を実現する施設

新たな越谷サンシティの整備は、交流人口と経済効果の拡大を実現するにぎわいの創出が求められており、市内外から人が集い、交流し、文化創造や産業振興につながる空間を目指します。

さらには、施設の再整備にとどまらず、年間を通じて地元商店会等とイベントを開催するなど、住民・企業・商店会・行政等が連携し、南越谷駅・新越谷駅周辺エリアの回遊性への寄与等、エリア全体への経済効果も重視し、投資に見合った成果を追求します。

## 【コンセプトイメージ】

3つのコンセプトは、それぞれが繋がりを持ち、相乗効果を発揮します。



### \*シビックプライド

都市や地域に対する住民の誇りや愛着を高め、地域の魅力を高めることで、住民自らが主体的にまちづくりを促進する概念

### 3 施設整備・機能

新たな越谷サンシティは建物を建てることが目的ではなく、時代やとりまく環境、地域のニーズ等の変化に応じて、空間の活用や設備、機能の更新などに柔軟性を持たせ、持続可能な施設とする必要があります。この視点を前提として、「2 新たな越谷サンシティのコンセプト」で示した3項目を実現するために、施設整備を進めるうえで基本となる考え方や留意するべき点、「公共施設（機能）」・「民間施設」の方向性について整理します。

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

#### (1) 施設整備の基本的考え方

##### ① 核となる機能

越谷サンシティの核となる機能については、審議会において、当初の基本計画に示されていたホール棟の建て替え案に加え、市が基本計画を見直して公表したホール棟の大規模改修案、さらには、ホールに代えてアリーナを新築する案を、4つの評価軸（にぎわい創出への寄与、市民（利用者）への影響、市の財政への影響、周辺環境への影響）と12の視点で評価、比較検討を行いました。

協議においては、市民の文化活動の拠点としての利用しやすさや既存施設の高い稼働率、図書館等との複合施設を評価する意見などから核となる機能をホールとすること、さらには、その整備手法として、将来的な市の財政負担や他の市民サービスへの影響を危惧し、大規模改修を支持する意見があがった一方、来訪者数の増加、経済効果の拡大、商業棟と合わせた一体的な整備といったにぎわい創出を求める意見や財源の確保策に関する意見などが出され、2,000席規模に建て替えることとしました。

## 【参考】“核となる機能” 審議会の協議における主な意見（要旨）

### ◆「ホール」・「アリーナ」に関する意見

ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設の稼働率の高さから、必要性が明確</li> <li>・稼働率は高いが、地元のにぎわいに寄与していない</li> <li>・市民が使いやすく、受け入れるコンテンツが豊富</li> <li>・地域文化を支えてきた歴史があり、現地からなくなることは大きな損失</li> <li>・図書館等と複合した施設は、多くの市民が日常的に使える施設になる</li> <li>・既存施設を利用している団体の会員の満足度が高い</li> <li>・アリーナに比べ面積の制約が少なく、併設する施設を柔軟に設計できる</li> </ul>
アリーナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市外から人を集め、スポーツを通じた魅力発信により経済効果が生まれる</li> <li>・市民サービス中心でなく、経済効果を生む“稼ぐ”施設とするべき</li> <li>・市税収入等、市の財源確保につながる</li> <li>・アリーナに要する建築面積から、併設する施設が制限される</li> <li>・現地にホールとなると、学校や文化団体等が利用できない期間が生じる</li> <li>・5千～1万の来訪者に周辺の店舗等が対応できない可能性</li> </ul>

### ◆ホールの「建て替え」・「大規模改修」に関する意見

建て替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集客力向上が周辺商業施設の活性化、地域全体のにぎわい創出に寄与する</li> <li>・資金を投入するのであれば、中途半端ではなくレイアウトから考えるべき</li> <li>・使う人の動きやすさ、収益、集客しやすい席数、イベントの作りやすさ</li> <li>・償還期間の延長等により、長期的に見て修繕と建替えの財政負担の差を縮めることが可能</li> <li>・大きな箱物が将来の負担となり、他の市民サービスが疎かになりかねない</li> <li>・座席数が増えることにより、利用する市民の使用料が高くなる懸念</li> </ul>
大規模改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の市立病院等の建替えや改築を見越して少ない予算額で整備すべき</li> <li>・市民の負担を可能な限り抑制することが重要</li> <li>・将来のリスクを見込めない中では、相対的にリスクの低い改修とするべき</li> <li>・人口減少等、社会構造が変化するなか、30年、50年後の想定は不可能</li> <li>・大規模改修に関する技術的検討が不十分で費用などの判断ができない</li> <li>・修繕では躯体を残すため、制約が生まれ、柔軟な機能追加等が行えない</li> </ul>

## ② 市の財政負担の考え方

新たな越谷サンシティの整備にあたっては、費用対効果を検証するとともに、財源確保に資する制度の活用について検討し、国の補助金、地方債、地方交付税による地方財政措置等による財政負担の縮減に努めます。

また、県の補助金の活用やネーミングライツ（命名権）設定等の民間連携などによる財源確保や財政負担の平準化に努めるとともに、建設費や運営費の変動リスクを注視し、適切に対応することとします。

さらに、市全体の公共施設にかかる運営コストや維持管理費用を削減する観点から、越谷サンシティに他の施設や機能を集約することについても検討します。

## (2) 施設整備における留意点

### ① 民間活力の活用

既存の越谷サンシティは、当時から先進的な官民連携手法により整備・運営され、市単独では難しい施設の整備を実現してきました。新たな越谷サンシティの整備では、財政負担を抑えつつ、複合的な機能を備え、にぎわいを創出することが重要です。そのため、民間事業者の企画力や運営力を活用し、利用者の利便性向上、コスト縮減や土地の有効活用を図ります。また、こうした連携により、柔軟なサービス提供や新しい価値の創出を目指します。

### ② 災害対応機能の充実

新たな越谷サンシティは、現状と同様、地域住民等が災害から命を守るために緊急的に避難することができ、避難者が災害の危険がなくなるまでの間、滞在することができる指定緊急避難場所・指定避難所として整備します。

また、越谷サンシティは、南越谷駅、新越谷駅から至近に位置することを踏まえ、発災時の帰宅困難者の受け入れも念頭に、耐震性の確保に加え、非常用電源や備蓄スペースを確保するなど、災害時に地域の安全を守る防災施設として機能の充実を図ります。

### ③ 気候変動への対応

市が計画的に地域レベルでの温暖化対策や気候変動に強いまちづくりを進めるうえで、新たな越谷サンシティにおいても環境負荷の低減は重要な視点です。これを実現するために、省エネルギー性能の高い建材や設備の採用を検討し、快適性と環境性能の両立を図ります。

### ④ 新たな技術の導入・活用

新たな越谷サンシティでは、例えば、施設の利便性やサービスの向上を図るためにAIやIoTといったデジタル技術や、施設の環境性能を高めるために脱炭素に向けた省エネルギー技術や再生可能エネルギーなど、新たな技術の導入・活用を検討します。

### (3) 「公共施設（機能）」や「民間施設」の方向性

新たな越谷サンシティにおける施設の整備内容は、市が整備主体となる「公共施設（機能）」と民間事業者が整備主体となる「民間施設」に区分することができます。

公共施設（機能）としては、これまで越谷サンシティが市民の文化・芸術の拠点として親しまれてきた歴史を踏まえ、引き続き市民ホール（大ホール、小ホール、展示ホール）のほか、図書室、出張所、広場を位置付けます。

民間施設については、民間事業者の創意工夫を活かし、越谷サンシティひいては南越谷駅・新越谷駅周辺エリアの魅力向上に繋がる機能の導入を図ります。

また、来訪者が安全かつ快適に移動、適度な滞在ができるよう、敷地内及び敷地外の適切な動線に配慮し、来訪者の利便性、滞在性の向上を図ります。

#### ① 公共施設（機能）の方向性

##### ア 市民ホール(大ホール、小ホール、イベントホール(旧展示ホール))

現在の越谷サンシティの特性や成り立ち、大ホールの稼働率の高さ、幅広い市民活動、文化・芸術活動に利用されていることを踏まえ、新たな越谷サンシティにおいても、大ホールを整備していくこと、そして、興行開催等での集客による、にぎわい創出等の観点から大ホールの規模は2,000席とします。

このほか、表3-(2)-①のとおり、小ホールについても、大ホール同様、既存施設の利用状況に鑑み、新たな越谷サンシティにおいても同程度の規模で整備します。また、展示会をはじめ、さまざまな会議やレセプションなどにも使用できるよう、現在の越谷サンシティの展示ホールと宴会場の機能を集約するなどし、イベントホールとして現在の展示ホールと同規模以上で整備します。

そして、現在のホールは、客席、楽屋、トイレ等において、ユニバーサルデザイン、災害時の対応といった観点からの課題も指摘されています。さらに、音響機能や座席配置、舞台面積等についても改善の余地があり、より利便性の高い施設となるよう、事業者や利用者との意見交換をしながら、今後検討を進めます。

【表3-(2)-① 市民ホールの機能と規模】

具体的な機能	規模
大ホール	2,000席程度
小ホール	現状の小ホール（490席）と同程度
イベントホール （旧展示ホール）	現状の展示ホール（394.8㎡）と同程度以上

## イ 図書室

多くの利用者が訪れる現在の図書室は、市民の生涯学習や文化活動において欠かせない施設となっており、幅広い年代の市民に日常的に利用されていることを踏まえ、現状と同様の図書室機能を維持しつつ、カフェなどのコミュニティスペースの併設などにより、魅力的な図書室となるよう、具体的な条件を検討していきます。

## ウ 出張所

現在、各種行政手続きに対応する出張所は、市の南部エリアに居住する市民や駅利用者にとって利便性の高い施設となっているため、引き続き同様の機能を維持していきます。

## エ 広場

広場は、単なる空間ではなく、まちと施設をつなぐ空間、にぎわい創出の核となる場として整備することが重要です。

適度に緑を配置し、日陰や休憩スペースを確保するとともに、芝生広場のよう  
に自由に使える空間を備えるなど、快適で滞在したくなる環境を整備します。

また、市民が日常的に訪れたいだけでなく、外部からも人を呼び込み、来訪者参加型のイベントなどを開催できる空間とすることで、持続的ににぎわい創出を図ります。

加えて、災害時には一時避難に活用できる広場とするなど、地域の防災施設として必要な機能を整備します。

## オ その他の公共施設（機能）

現在、ホール棟に整備されている会議室などの諸室については、利用状況や代替施設の有無等を踏まえ、機能の集約化や整備の規模を検討します。

また、市民ホールの優位性を最大限に発揮し、サンシティ全体の付加価値向上に資するよう、他の公共施設（機能）の統合、新たな施設の設置等についても、新たなサンシティの整備に合わせて検討を行います。

## ② 「民間施設」の方向性

民間施設については、民間事業者の提案により機能を決定しますが、公共施設（機能）の余剰地を活用して整備されることから、市民ホールのポテンシャルを最大限に引き出すなど、公共施設（機能）との相乗効果を期待するとともに、サンシティ全体の付加価値向上や地域ならではのにぎわい創出が図られるよう、提案にあたっての最適な条件を検討します。

### 【参考】 審議会等で示された民間施設の例

種別	施設の例
宿泊	ホテル
商業	飲食施設、物販施設
MICE*	大規模会議室
ビジネス	オフィス、サテライトオフィス
子ども・子育て	若年層向け施設、職業体験施設、子育て関連施設
交流	世代間交流施設
その他	産業振興や文化創造に寄与する施設、 地域の歴史や文化の学習に寄与する施設、駐車場

\*MICE…多くの集客交流が見込めるビジネスイベントなどの総称  
Meeting（企業等の会議）  
Incentive Travel（企業等の行う報奨・研修旅行）  
Convention（国際機関・団体・学会等が行う国際会議）  
Exhibition/Event（展示会、見本市、イベント）

## 4 事業手法

本事業では、敷地全体を一体的に整備・運営することで、効率的に空間を活用し、施設の利便性や魅力の向上を図ります。このほか、公共施設と民間施設の複合化、南越谷駅・新越谷駅周辺エリアの地域資源との連携強化など、施設やエリアのさらなる魅力向上に向けて最適な事業手法を検討します。

事業条件の設定では、民間側に対する事業条件を厳しく設定すると、公共側の負担は軽減されますが、民間側の収益性が低下し参画意欲が減退します。一方、事業条件を緩和すると、民間側の収益性は向上しますが、公共側の負担が増加するという関係があります。事業条件を検討する段階から民間事業者の要望や意見等を取り入れるなど、民間側の参画意欲を高めつつ、市の負担を可能な限り軽減できるよう、柔軟な事業スキームについて検討します。あわせて、民間事業者の負担を軽減するための制度等の活用について検討します。

そして、施設の運営段階においては、市民が日常的に利用しやすい施設とすることを重視し、文化・芸術活動や地域イベントが継続できるよう、料金体系や利用環境の工夫を検討します。こうした市民利用への配慮を前提に、公共と民間が連携し、施設の魅力を最大化する運営体制を構築します。