

# 【 会 議 録 】 (概要)

日時:令和7年(2025年)3月28日(金)18:45~20:50

会議名	第1回越谷サンシティのあり方に関する審議会	場所	越谷市役所 本庁舎8階 第1委員会室
件名 議題	1 開会 2 会長及び副会長の選出 3 諮問 4 議事 (1) 報道機関の取扱いについて (2) 越谷サンシティのあり方に関する審議会について(共有事項) (3) 越谷サンシティの再整備の概要及び経過について(共有事項) (4) 今後の越谷サンシティのあり方に関する方針の策定について 5 その他 6 閉会		
資料等	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
出席者	<p><b>出席委員(23人)</b>          松岡委員、田中委員、熊谷委員、丁野委員、黒川委員、牛島委員、石川委員、山田委員、藤森委員、吉田委員、桃木委員、関森委員、江原委員、浅見委員、岩男委員、新井委員、宮園委員、中山委員、川上委員、山崎委員、稲垣委員、小林委員、樽谷委員</p> <p><b>欠席委員(2人)</b>          岸井委員、関澤委員</p> <p><b>事務局(3人)</b>          山梨行財政部副参事(兼)公共施設マネジメント推進課長、          長澤同課調整幹、並木同課主幹</p> <p><b>説明員(10人)</b>          徳沢総合政策部長、岩永総合政策部副参事(兼)南越谷にぎわい推進室長、          長瀬同室副室長、平井同室主幹、村田同室主査、北村同室主事          横井行財政部副参事(兼)財政課長、木村環境経済部副参事(兼)経済振興課長、          阿部都市整備部副部長(兼)都市計画課長、川澄教育総務部副参事(兼)生涯学習課長</p>		
内 容	別紙 会議録(要旨)のとおり		
<p>●合意・決定事項等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・会長に松岡委員、副会長に桃木委員を選出した。</li> <li>・報道機関の取材は認める。関係者に求める条件は、別途、事務局で整理することとした。</li> <li>・第2回審議会を5月下旬に開催することとした。</li> </ul>			

# 会議録（要旨）

## 1 開会

- ・行財政部公共施設マネジメント推進課調整幹の司会により開会
- ・会議の出席委員は25人中23人であり、条例の規定による定足数3分の2以上を満たしており、当会議が成立することを報告
- ・条例に基づき、当審議会における「会議の進行役」として『今後の越谷サンシティのあり方に関する方針策定支援業務委託』の受注者である『EY ストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社』の職員で、本委託業務の統括責任者でもある酒見(サケミ)氏を紹介

## 2 会長及び副会長の選出

- ・事務局から条例に基づき、会長及び副会長の選出について説明
- ・委員から会長に学識経験者で都市計画・建築に識見のある松岡委員を、副会長に公共的団体等の代表者で越谷市商店会連合会の桃木委員を推薦する発言があり、全会一致により、会長に松岡委員、副会長に桃木委員を選出

松岡会長、桃木副会長よりあいさつ

## 3 諮問

市長が諮問書を読み上げ、松岡会長に諮問書が手渡された。

## 4 議事（議長：松岡会長、進行役：酒見氏）

### (1) 報道機関の取扱いについて

事務局より、報道機関1社からこの審議会に対する取材申し出があったことを報告し、報道機関の取材を“認めるか否か”について、協議いただきたい旨を説明

(議長) ただいま、事務局から報道機関の取扱いについて説明がございました。委員の皆さんから、報道機関の取材を許可するか否かということに関してご意見がありましたらお願いいたします。

(委員) 今回のこの取材ですが、この内容、全て報道されるわけではなくて、一度どんな報道をしますというチェックが入るという認識でよろしいでしょうか。

(南越谷) ただいまのご質問でございますが、報道につきまして、取材の範囲をどこまでとするかというところは取り決めがございませんので、取材の範囲等も含めて、これからの対応について、審議会でお決めにいただきたいと考えております。

(委員) それではこの会議の中でその内容まで決めるということではよろしいでしょうか。それともこちらとしては一任するのであれば一任しますという対応をすればよろしいでしょうか。

(議長) 採決をしたいと考えておりますので、意見がなければ皆さんに挙手をお願いし、人数を確認したいと存じます。皆さんが賛成であれば、そのまま進めさせていただくということになります。

(南越谷) 本日は、取材を認めるか否かというところについてお決めにいただきたいと思います。その取材の許可の範囲等々につきまして、ご懸念点があればご意見をいただきまして、こちらは市の方で後ほど、その範囲やその手続を第2回の会議までの間に整理し、皆様に決定いただけるような形でお手続きをさせていただきたいと思っております。

(議長) ありがとうございます。他にご意見ある方はおりますでしょうか。

(委員) 取材については賛成です。今日の場合、1社ということで今お話がありましたが、県議会などの会議のときは、記者クラブを通して、このような会議をしますと広報を流した上ですということにしないと、例えば私の知り合いの新聞社が来たということや、テレビ局が来たと言うとやはり不公平になるので、誤解を生むことになると思います。そのため、報道機関が入ることは大賛成ですが、その辺の広報の仕方をきちんと確認した上でされたらいいと思いますが、いかがでしょうか。

(南越谷) こちらの会議につきましては、市のホームページや広報等で報道機関向けではありませんが一般に周知をさせていただいているものでございますので、そのような形で報道機関の方も情報を取っていただき、参加、不参加をご判断いただきたいと考えております。

(委員) 当然この時代、報道は認めるべきだと思いますが、やり方についてよくご検討いただきたいと思います。例えば、そもそもこの会議に出席を確認しているかどうかという話もあり、役所等で一般的なものは、このような会議が終わった後、会長や副会長が記者の方と懇談する、あるいは記者の方が我々個人に取材が来たときにどう対応するのかということを決めておいた方がいいと思います。そのため、いずれにしろ一定のルールを決めた上で、不公平のないように対応していただければと思います。

(議長) ありがとうございます。細かい決まりを今日決定し、挙手をお願いするのは時間的に厳しいと思いますが、市側はいかがでしょうか。

(南越谷) 本日ににつきましては、まず取材を認めるか否かというところについて、ご決定をいただきたいと考えております。今、複数ご意見いただきましたが、その内容を踏まえ、どのような条件でするかにつきましては、市側で整理をさせていただき、皆様に第2回までにお諮りをさせていただきたいと考えております。

(議長) それでは、今いろいろご意見いただいたものは、今後、検討して、決めていかなければならないことがあります。今日のところ、まずは報道機関の取材については認めて、そのやり方はこれからきちんと整備していくということで、賛成及び反対かをご判断いただくということでよろしいでしょうか。

(委員) [異議なし]

(議長) それで賛成の方は挙手をお願いします。

[挙手 (委員全員)]

(議長) 23人中23人、全員一致です。

(委員) 今、決をとって、それについては賛成。公序良俗あるいは公明正大でいいと思いますが、市側が今後考える内容によって、再検討するというところでよろしいでしょうか。逆に言えば、今度出てきた事務局案で、納得できないものにおいては、賛成でなくて、否決ということもなきにしもあらずということをお願いしますが、その辺は質問です。

(南越谷) いただいたご意見、また、一般的な事例等を踏まえまして、第2回の会議までの間に、皆様の方に条件等はお示しをさせていただきたいと考えております。そのうえで、案に対し、皆様からご意見をいただき、必要な修正等を加え、最終的に条件を決定させていただきたいと考えております。

(進行役) 公開の方法は、他の場合、例えば冒頭だけ撮影を認める、録音はNGということが国で多いと思いますが、この辺りも含めて、今時点でこういったものが良いのではないかというご意見があれば、先にいただいておいた方が、市側から出てきたときの意見との齟齬がないと思いますが、具体的なご意見ある方がおりましたら、今いただければと思います。

(委員) ケースバイケースだと思います。国の審議会の話も出ましたが、特定の団体あるいは特定の事業者が特定されるようなケースは公開できないと思います。そのため、ケースバイケースのケースをきちんと整理をしていただき、どこまでを公開するのか。その条件がなければ全て公開という話ではないと思います。そこをご検討をお願いできればと思います。

(議長) そうしましたら、先ほど挙手をいただいた方はお変わりないでしょうか。

[挙手に変更なし]

(議長) 賛成の委員は23名で、3分の2以上でありますので、報道機関の取材については、認めることと決定いたします。関係者に求める条件については別途、先ほどいろいろ意見をいただいたことを考慮し、事務局の方で整理していただくことにしたいと思いますが、ご異議はございませんか。

[異議なし]

(議長) それでは、報道機関の取材については認めることとし、事務局の方で条件を整理していただき次回の会議までに定めていきたいと思っております。

## (2) 越谷サンシティのあり方に関する審議会について

- ・南越谷にぎわい推進室より、資料1「越谷サンシティのあり方に関する審議会条例」に基づき、越谷サンシティのあり方に関する審議会について、説明を行った。
- ・会議録の作成は、出席委員による確認ののち、議長が指名する2人の委員の署名をもって確定することを決定した。
- ・第1回会議会議録の署名委員は、山田委員、中山委員に決定した。

[委員からの質疑・意見等なし]

### (3) 越谷サンシティの再整備の概要及び経過について

・南越谷にぎわい推進室より、資料2に基づき、越谷サンシティ再整備の概要及び経過について説明を行った。

(議長) 越谷サンシティの再整備の概要、経過、要望書等についてご説明いただきましたが、皆様からご質問等ございますか。

(委員) この資料をいただいて、全部読ませてもらいましたが、結論がわかりません。今説明いただいた資料1の南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想の策定で、どこまでが正式に策定されて、どこまでが保留になったのかというのがよくわかりませんでした。同様に2番の令和3年4月の越谷サンシティ整備基本計画の策定について、こちらも非常に資料はよくできておりますが、どこまでが生きていて、どこまでが保留になったのかがはっきりしていない。また、同様に3番の事業の1年延期についてはよくわかりました。4番の見直しについてもわかりましたが、1番と2番のところではっきりしていないのが多いため、申し訳ありませんが、次回まで結構ですので、1番の令和2年3月で策定したことの議事録をいただきたいです。全員にもし配っていただければいいと思います。同様に2のサンシティ整備基本計画で決定したこと、保留になったことと両方あると思いますが、それも同様に議事録をいただきたい。インターネットに掲載されているのであれば、後でそのアドレスをいただければこちらで確認しますが、どうもここにいる方々でもその辺の誤解が出ているような感じで、さらに今要望書の説明をされると、この要望書はそれぞれの立場で出されているのはわかりませんが、この要望書が結果的にどういう形になって、どこまでが決定していて、どこまでが決定していないのか、どこまでをこの審議会で話すのかということがはっきりしないので、今日でなくて結構ですが、わかる形で説明していただかないと意見の言いようがないと思います。その点、いかがでしょうか。

(議長) 少し資料をまとめて提出していただきたいということや、様々なご要望ありましたが、いかがでしょうか。

(南越谷) 今いただいたご意見につきましては、こちらの方で整理をさせていただいて、できる限りお示しをさせていただきたいと存じます。

(委員) 要望書も変化しているように思いますが、例えば商工会議所が出されている要望書では、多目的ホール5000人収容を中心機能とするとありますが、実際に、アルファーズの方では、土地について、レイクタウンを希望しているので、要望書自体がそこでは、イコールでないの、要望書の内容が少し変わるのかなと思いますが、いかがでしょうか。

(議長) 要望書はそのまま当時のものを印刷しておりますので、変わるということはありませんが、市側はいかがでしょう。

(委員) それを検討するという事ではないでしょうか。

(進行役) 今お話いただいたのは、その要望というものをこの会議でどう取り扱うものですかというご質問と認識しましたが、市側はいかがでしょう。

(南越谷) 今、議長からもお話があった通り、あくまでも要望というものは各団体や個人の方が今希望

する内容として市の方にいただいたものでございまして、内容についてはそれぞれという形でございます。今後、サンシティのあり方についてご審議をいただく中で、市の考えもそうですが、このような要望を多くの方々からいただいているということをご認識、踏まえていただきながら、あり方についてご検討、ご審議をいただきたいということでご提示をさせていただいたものでございます。

(委員) 市としては、今、基本、その考えがあるわけですが、この審議会では、そもそもこのサンシティのあり方をどうすべきかと、ある意味白紙で議論してあるべき姿を提案するという、基本的には、そのような理解でよろしいでしょうか。つまり、例えば市の考え方がいいか悪いかという話を議論するわけではないということでもよろしいでしょうか。

(進行役) 次の議事で、今回のあり方というものがどういうものかということや、そのようなところの議論の対象のお話をさせていただこうと思っておりますので、そちらのところでどこまで白紙に戻すべきなのかということも踏まえて、市の考えをベースにどういう積み上げをするのかというやり方もありますし、そのようなことも含めて、市として、こういう形であり方の方針をご検討いただきたいというものを次の議事でさせていただこうと思っておりますので、そちらについては、次のところでできればと思っております。

(委員) 現在アルファーズと1万平米の土地の利用について市と話し合いをしているというお話を伺いました。そのため、これの成否がわからないと、サンシティの性格を決められないという気がします。例えば2万平米ありますので、それをどうするかというのが、次の議論になるんですけども、例えば一体開発をするという方向になれば、例えばLaLaアリーナ東京は2万平米で船橋にアリーナを整備されております。あるいはそうでなければ、性格的にスポーツ施設はなしにして、文化施設だけにするとか、いろいろな方向がそれによって変わってくるのではないかという気がしているので、アルファーズの今の状況を教えていただきたいです。

(南越谷) 議会等で、ご質問にお答えをさせていただいておりますが、現状におきましては、今、レイクタウンにあります市の所有地においてアリーナ建設をアルファーズがしたいということで、その事業計画を先方の方で検討している段階ということですので、市としては、その要望について応えていきたいという考えはありますが、まだ何かを決定したというような状況にはないというところでございます。

(委員) 今、サンシティを一番使っているのは文化連盟だと認識をしております。例えばいろいろな行事がありまして、越谷の市民まつり前に、三つ、四つと大きな行事がありますが、4日間で4,000人を集めるような行事が二つ、三つあります。それを考えたときに、この請願が出る前に既に私の手元にはいろいろいつ頃できるのか、もし始まったら、会場は、確約できるんだろうかと非常に頭を痛めるというような、質問を受けました。これを見まして、大変こんな分厚い資料を検討してもらったことは私の方では感謝に感謝でございます。大変嬉しく思っております。ただ、ここまで煮詰めていきますと、今度は具体的にどういうものか、明快な返事を求めるようになるのではないかなと思います。例えば、サンシティを改築するとなれば、例えば、舞台が狭い、照明はどうか、音響はどうか、ということに移っていくのではないかと思います。例えば、それが今度は完成してくると、そこまで行くのに、道路が非常に利用しにくい。皆さんもよくご存知だと思いますが、高齢化の問題が出ております。文化連盟でも、先生が高齢化して解散。少子化問題で、お弟子さんが集まらないで解散。今、華道、書道、詩吟、俳句それまで24部でございます。その24部に所属している団体が135団体でございます。当初は5,000名

からの会員がいたようですが、現在 2,000 名を少し超えたというところで、現状維持に大変頭を痛めております。そうなりますと、まずサンシティが非常に使いやすいということが第 1 条件です。さらに、そこまで行く道、非常に歩きにくいです。まず、バスから降りて商店街を歩いてサンシティに行くとする、まずバスを降りて、10m 歩くとそこに宝石屋さんがあります。宝石屋さんの道路の幅は何メートルだと見て歩いたことありますでしょうか。車が来た際に、右に寄ると今度は斜面になっており、身体を斜めにしないと歩けません。そういう具体的な問題はこれから取り上げてくると思いますので、ぜひともこれからは具体的に、利用しやすいように、安全であるというようなことに心がけてもらいたいと考えております。そして、先ほど名簿を見ましたが、南越谷地区の委員さんの意見は大いに尊重してもらいたいと思います。こういう話が数年前に出てから、埼玉会館や府中、国分寺に出かけておりますが、大変にこの南越谷、最低でございます。そのため、このような問題が出るとは思いますが、その最低を今度は最高にしてもらいたいというのが私達の願いでございます。これから利用者として、わがまを言うかもしれませんが、ご堪能願いたいと思います。

(議長) 大事な話をいろいろいただきまして、今後の課題になっていくと思います。今、越谷サンシティの再整備の概要、経過、その他についてご質問でしたが、その他ご意見等ございますでしょうか。

〔他に質疑、意見等なし〕

(4) 今後の越谷サンシティのあり方に関する方針の策定について

・南越谷にぎわい推進室より、資料3に基づき、今後の越谷サンシティのあり方に関する方針の策定について説明を行った。

(議長) ただいま市の方から、方針の策定までの流れ、調査審議項目、それからスケジュール等についての説明がありました。いよいよ、委員の皆さんから審議をいただきますけれども、ここからは進行役の方をお願いいたします。

(進行役) まず先ほどの資料ですと、3ページの方針の調査審議項目の中身についてご意見をいただき、後段のスケジュールのところについては、また改めて後段でということで、2段階で議論させていただければと思っています。

まずは、今後のサンシティのあり方に関する方針を策定するにあたり、調査審議の項目やそれを判断するために必要となる議論の論点について、洗い出していきたいと考えております。なので、先ほどもありましたとおり、今回その方針と言っているものがどこまでなのかということに関しては、こちら今お示ししております素案では、お願いいただいたものをベースにしておりますので、お願いいただいている論点について答えていくのが基本になってくるということでございまして、右側にありますような、にぎわい創出、計画の変更の是非、その他の手法の選択と、このようなところについて調査審議をしていくべきではないかというのが、たたき台としてお作りしているものでございます。これは、もちろんたたき台でございまして、いろいろご意見いただいて、第2回までにこちらをまたたたき台として再整理していくということで考えているところでございます。

それでは、委員の皆様の方から、越谷のサンシティの整備のあり方等について、ご意見とか、サンシティへの思いなどを言っていただきつつ、議論を進めていければと思っております。では、ご意見ご質問等ある方いらっしゃいましたら、挙手をお願いできますでしょうか。

(委員) 計画変更の是非の中で、計画の一部見直案がA4で1枚ありますが、商業棟のみ解体撤去するということが見直しなんですよ。

リノベーションによる財政負担について、収入のマイナスとありますが、これは赤字になるという意味でよろしいですか。

(南越谷) わかりづらい点があったかもしれませんが、こちらコストという形で考えておりますので、整備・運営にかかる費用が上段にありまして、収入は全体からすればそれを差し引くものという形で、これを整備して20年間運営していくにあたっては、これだけの金額がかかるということでご認識をいただければと存じます。

(委員) 解体後、民間事業者からの提案により決定ということですが、その時期は、整備計画決定後すぐ撤去するということですか。そうしたときに、民間事業者からの提案の有無にも関わると思いますが、8,000平米というのは広いのか、狭いのかわかりませんが、商業施設として民間から提案がなければ、そこは野ざらしになるということでしょうか。または、解体は、民間事業者の提案が決まってからやるのですか。そうした場合、例えば、さっき野ざらしという話はしましたが、解体しないということであれば幽霊施設になってしまうイメージを持ちましたが、その辺はいかがでしょうか。

(南越谷) 当時の想定といたしましては、撤去から整備までを一つのプロジェクトとして、事業者の募集を行いたいと考えておりました。ですので、手が上がらないような状況も想定されますが、

そうした場合については、内容を変更して切り分けるようなこともあります。当初は一体で解体から整備運営までを一つの事業として行いたい考えでございました。

(委員) 今日こういう場でもありますので、意見よりも先に問題の整理をしたいと思います。ここでいう方針が、そもそもどこまでのことを書き込んでいくのかということが、ちょっとわかりにくいところがあると思います。普通、事業を前提とした話であれば、かなりコンセプトブックに近いものまで取りまとめて、それを方針として提案をするというようなレベルの話なのか。その後に、事業者に対してサウンディングをやっていく、つまり事業者の選定をやっていく、これはおそらくまた別の委員会の役割になっていくと思いますが、ここでいう方針がどこまでかを明確にしていく必要があるということを、この場の皆さんが共通認識を持った方がよい、これが1点目です。

2点目ですが、これは多少意見が絡むかもしれませんが、今回、いわゆる公共部門と民間部門という分け方をして、ホール部分については公共の部分でリノベという整理をしていて、それがどうかという点です。サンシティはそもそも築46年ですよね。ですから、このことを考えたときに、その先をどうするのかということが一つあると思います。つまり、築50年を超えた段階でエリア全体をどうするのか。築年数でいえば、市立病院と大して変わらない、ですから、その問題をどうするかというところを、やはりきちんと皆さんに共通認識を持ってこなきゃいけないと思います。

ここからちょっと意見になって申し訳ないですが、そもそも全面的に事業者を入れて事業をやっていく部分と、それからリノベをやる部分を分けて考えるのではなくて、今の段階で全体計画としてそこのところを睨んでおくというレベルのものが必要だと思います。というのは、最近のPFI案件見ても、公共の部分と民間部門とを一緒にやるケースがあります。これはつまり、民間だから別ということではなく、エリア全体の、要するにコンセプトをしっかり決めた上で、きちんと合意に基づいて進めていく。つまり民間も勝手にはできませんということです。民間部分であっても勝手にできませんといった縛りをつけるケースが結構多いです。だから、ここはそもそも一体的な土地なので、全体的な計画を今の段階から作っておく、もちろん作るっていてもレベルは違うと思いますが、そういうような発想の仕方をしていかないと将来、例えばホールが古くなったときに、ここはここだけの議論をするんですかというような話になってきます。そういうような観点の検討は、ぜひ必要だと思います。

(委員) そもそも論からお話していきたいと思います。まず、南越谷、新越谷のクロスラインにおける立地条件、非常にポテンシャルが高い。2点目、イオンに多くの客が来る、それにおける人流をまち全体に起こす。3点目、中核都市としての役割、あるいはランドマーク、そういったものが、このたびの計画の中で、新規、一体開発を望むという一つの要望並びに請願ということでご理解いただきたいと思っております。市の考え方の中に、計画の一部見直しという項目がありますが、さも、一つの青写真があるかのごとくに見えてしまう。他の委員が言われるように、全体像の中で、この街を、あるいはこの先、子供たちにどういう未来像を描いていけるか、それは一つのランドマークとしてのチャンスだと思います。それで外から客を呼ぶ、あるいは来る方を呼ぶことによって収益性を高める。それが市の財政にも、間接的にも、直接的にも、何か利用できるような、あくまでもアリーナのみならず多機能ホール、もちろんアルファーズさんのバスケットもそうですし、南越谷の阿波踊りもそうですし、それからあとは昨今出ている、ボルダリング、あるいはスケボー、あるいは卓球、柔道、あるいはお子さんたちの発表会、そういったものができる多機能ホール。これは建築技術上、非常に今の時代、やればやれると思います。どうしても金がないということが論点になってしまうが、まずはどういうことがあの地で必要なのか、越谷の10年、15年、考えたときに、どういうものがあるのか、今リノベ

ーションで 150 億、お金が非常にもったいない。もう 50 年近く経っているものに対してリノベして、それでまた 150 億、もうそれこそ 50 年からあと 30 年そこを使い続けるという、ホールとしては非常に、これからの機能性を重視することは大事だと思います。そんなことで、非常にポテンシャルが高い、クロスライン、ああいう土地は、他の自治体見てもなかなかありません。

(進行役) 今、いただいたことをまとめさせていただきますと、コンセプトまで今回の検討の対象に含むかどうか。今、基本計画が前提としてありまして、そこでコンセプトが語られております。その中では、現状の公共機能を継続して、民間のところは民間でやっていただく、そこにいろいろな可能性があるという表現になっていたかと思いますが、その内容を大きく振り戻して、その前の段階まで戻って今回方針を検討するべきかどうかということなのかと思っており、今の基本計画に書かれているコンセプト自体を変えた方がいいのではないかとというのがご意見だったということで、よろしいでしょうか。

(委員) はい。できればそのあたりを拡大解釈してほしいと思います。

(進行役) 他の方でご意見どうぞお願いいたします。

(委員) ちょっと調べていただきたいことが、2 点ありまして、まず①の南越谷地区のにぎわい創出、先ほど他の委員が言っていたビジネスパートナーは、以前、経過のところでも発表がなかったと思いますが、そういうところと相談していたのかどうかをまず調べていただきたいと思います。そうすれば、例えば、まちづくりをやられている企業さんは結構いらっしゃるの、私も知っているところで、ちょっと声かけたら手伝うよと言っていた企業さんがいるので、その辺でそういったことを調べていただくと違うと思います。二つ目ですけれども、計画変更の是非について、最初、建て替えからいきなり大規模修繕に変わっているのですが、ここからは専門的な話になってしまうかと思うのですが、まず基本的に最初の設計段階でどういう建物を作って、どういう設計で、どういう費用がかかっていたのか、そこからの VE 案など、そういうものが出されていたのか。それを検討した上で、大規模修繕に変わったのかというところ。あと切り分けというところが、まずその民間団体に譲っていいものなのかというところも出てくるかと思うんで、もしかしたら予算が少なくなった、例えば SRC 造から RC 造に変わり、金額が減ったから、じゃあ民間の企業の部分もできるということもあったのかと思って、そのあたりを調べていただきたいと思っています。以上 2 点です。

(委員) 先ほど白紙で検討するのかとお尋ねしましたが、ゼロから検討するという意味で聞いたわけではなく、先ほどの説明の論点で 1、2、3 とありますので、あくまでも論点ということ、これをベースにと書いてあるので、予め方向が決まった議論をするだけではないという意味での白紙、もちろん委員の考え次第ですが、これと違う案もあり得るのかという意味で申し上げたわけです。今後の検討の進め方について、提案ですが、こうした政策あるいはプロジェクトは、最後は判断になるわけです。それはこの審議会としての判断、市長としての判断、議会としての判断、いろいろあると思います。ちゃんと判断するための材料をきちっと整理していただきたいと思います。特に、問題・課題の分析が重要だと思っていまして、逆に申し上げますと、手段を先に議論してはいけないと、手段を先に議論すると色々な案がいくらかでも出てくるわけです。手段を先に議論すると大体失敗するのです。まとまらなくなる。やっぱりその問題、あるいは現状分析することで、ゴールがあるわけです、あるいはゴールを考える必要がある。例えば、ここで資料見ると、越谷のにぎわいを復活させる、もしそうだとすると現状はどうにぎ

わっていないのか、あるいはどのようににぎわいを目指すのか。極端に言えば、今、利用している人3倍5倍に増やすのか、でゴールと現在を比べて、当然差があるわけです。それが問題なのです。あるいは越谷市全体のあり方を議論するのだとすれば、それがゴールになっていて、それと現在にどのようなギャップがあるのかということをやんと整理する必要があります。いわば、将来のゴールと現在のギャップが問題なのですが、それをどうやって解決するか、それは手段になっているのです。手段を先に議論して、まとまらなくなる、手段を議論するのですがそのときに当然ながら制約条件があるわけです。予算制約、それから将来の財政の見通し、さらにはにぎわい、それはたくさん来ればもちろんいいわけですが、人口が減っていくわけです。越谷市は他の自治体と比べればそれほど人口が減るという見通しではないですが、大体、政府の人口見通しは楽観的なので、やはり厳しい前提で見込みを考える必要があると思います。人口減少が進んでいく中で、大規模な施設を作っても、人が来なくなる、稼働率が落ちる、それは明らかなのです。厳しい人口推計を踏まえて、需要を考える、それも重要な制約条件になるわけです。そうした制約条件を整理した上で、どういうオプションがあるのかという話になると思います。なので、繰り返したいのは、先に手段を議論するとまとまらなくなるので、やはり問題・課題を整理することが大事だと思っています。

(委員) 南越谷のにぎわい創出ですけれども、越谷市のメインの場所になっているかと思います。そして、中核都市で、今現在、宴会場がポルティコホールしかないわけですが、商業棟の開発が超高層ビルみたいなものができれば、そういうことも解消できると思います。空中の部分については、市の考え方というか、先ほども民間の業者が手を上げるか上げないかと、そんな話もありましたが、以前の話の中には、大手の業者が上のマンションを建てることに関しては、反対意見が出たような、そんな話もできています。そういう部分で受け入れ側、こちら側が、融通の利くような、市の考え方も変えない限り、手を挙げて全体を変えていくことはなかなか難しい話だと思います。それからホール棟の方、そちらは市で、商業地域は民間、それを区切ることも、今そういうことじゃなくて、総合的にものを考えてやる、建物はそういう形でやっているといます。こっちは市、こっちはこうということよりも、大きな建物ができれば、図書館にしろ、地区の色々な建物が入っても、色々なことができるんじゃないかなと考えておりますが、その辺について市はどう考えているのかなと思います。

(進行役) 今日は、調査とか審議する項目をお出ししていただくことがメインと考えております。今のは、どちらかという心配するご質問ということかと思えます。ただ時間がちょっと迫りますので、他の方のご意見をいただいてから、時間があれば戻ってきたいと思えます。

(委員) 最初の計画、その時にホールをどのように考えていたのか、そして、リノベーションの時にも、どの程度のホールを考えたのか。あるいは、商業施設は、単に今あるスーパー的なものを考えたのか、その計画の概要が把握できていないのですが、令和3年4月付けの「越谷サンプティ整備基本計画」に具体的な計画があったのでしょうか。具体的な計画があったが、ニーズがないから先の「一部見直し案」のように変更するのか。また、今更ですが、以前の計画では、ちょっと遅れている点はなかったのかと思います。ホールにしても色々な劇場があります。私も色々なところに行ったので、観客席が回るなど、色々なホールがあります。ですから、そういう新しい、主催者側が魅力を持つようなホールじゃないといけないと思います。劇場をやるにしても、それから商業施設にしても、スーパーなのか、あるいはホテルにするつもりだったのか、概念は示されているが、計画の詳細がわかりません。その辺のところは、今までの計画で、私が見落としているのかもしれませんが。ホールの規模を大きくしようとお金がかかる、お金だけで判断されているような気がするのですが、費用算出のベースとなる具体的計画、

そういうものがあつたのかどうか、基本計画にもっと具体的な計画があつたのかどうかということを知りたいです。本日の回答は結構ですけども。

(委員) このサンシティがある場所は、南越谷1丁目自治会で蒲生地区に入っております。その思いも込めて、市のお考えをお聞きしたいのですが、大風呂敷になるかもしれませんが、本来であれば、この予算ですね、390億円かかるというところが220億円ぐらいでやる、いろいろお金の算段の話になると思います。一応それはそれとして、これはサンシティの今の商業施設と公共施設の中だけのお話であると思いますが、私の思いとしては、大風呂敷で申し訳ないのですが、この来客のお客様の便利性を考えれば、武蔵野線、東武スカイツリー線が走っております。ただし、駅は繋いでおりません。ホームは繋げておりません。そこを繋いで利便性を良くする、新越谷の駅の南側にサンシティのホームを作る、そうすればもっとお客様が集まる。あと地下の大駐車場を作って、新越谷西口に、観光バス、成田行き、羽田行き、色々なバスの発着場がありますが、非常に渋滞しておりますので、困っております。そういうことを考えれば、大駐車場を作るとか、私の個人の考えですから、市の考えはわかりませんが、やっぱりそういう形で、物を大きく捉えて、サンシティを考えていただければと思っております。そのあたり、私の希望でございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

(委員) サンシティに何を置くかということで、文化施設で建て替えから大規模改修という方向性になりそうだということですけども、にぎわいということで、一番まちがにぎわうのは、観客、顧客、そういう方がたくさん来ることだと思います。よく提案書で出てくるアリーナですが、アルファーズの請願書を見ますと、レイクタウンにアリーナをとという請願があるので、サンシティにアリーナを作ったらアルファーズは喜ぶのかということ、いやレイクタウンだということになりそうなので、サンシティにアリーナを持って来るとはちょっと排除できるのかなとは思ひます。アルファーズの希望を考えますと、サンシティは、文化施設で、建て替えからの改修になって、消費者の方がたくさん訪れるような民間の商業施設と、文化ホールを良くして、芝生などそういうところで休めるとか、そういう憩いの場で、にぎわいを予算の範囲内で最大限に作るという方向になるのではないかと考えております。

(委員) よろしくお願ひします。まず、ホール棟の修繕をしていくという形で、お話をずっと聞いていたのですが、修繕をするにあたって、今までの懇談会とかですと、ホテルを建てたい、市民が使いやすい場所にしたいなど、色々な意見があつたのですが、結構、外から呼ぶっていう点で会話をされているところが多いなと感じました。懇談会では、市民の人たちがそれぞれ使いやすい、子供たちがはだして遊べるなど、そういう場所が欲しいという方が多かつたので、そういう意見を取り入れていただけたらいいなと感じました。

(委員) 3点あります。一つは、商業棟とホール棟を切り分けて議論するのではなく、一体で考えた方がいいのではないかと、例えば、商業とホールのあり方も、民間が商業を立てて、ホールを作るというよりはもっとこう混ざつたようなものの方が可能性を感じるのではないかとかですね。ただホールっていうだけではなく、どんなホールなのかという、その質の話にまで言及していかないと、なかなかうまくいかないと思うので、せつかくこういう会がもう一回立ち上がったので、それをやったらいいと思ったというのが1点目です。2点目は、先ほどから金額の話が出ていますが、やっぱり数字って一人歩きして怖いので、令和3年の時の、初期費用とか、320億とか、390億とか出ていますが、この値段では今は絶対できないと思ひます。工事費の高騰は、我々も、日々、この業務をしていて、相当しんどいなと思ひているぐらいで、最近だと、中野サンプラザの990億、お金が合わなかつたみたいな事例もありますので、そこは一度

シビアに見た方がいいのかなということが二つ目です。三つ目は、先ほど質問すればよかったのですが、確認したいことが一個あって、アリーナについてですが、要望書の内容を時系列で見ていると、大体2年ぐらいにわたって順番に色々な要望書が出ているような感じになっていて、商工会議所さんとか、それからウェルビーイングなまちづくりの会の方々が、今のサンシティの跡地にアリーナを作りたいという要望書を出している一方で、一番最後にバスケットチームの方から、レイクタウンに作りたいと意見書が出て、単純に要望書の時系列を並べるとそうなっているのだなということが見てとれるのですが、これは、例えば、商工会議所の方とか、ウェルビーイングなまちづくりをやろうとしている方々は、今どう考えているのかということももしかっているなら、聞いてみたいです。それはすごく、判断材料の一つになりうるのではないかと思って、もしわかれば教えて欲しいというのが三つ目です。

(委員)

今日、サンシティ見てきましたけども、非常に良い場所で、越谷は、私も永田町で仕事してここに来るのにスカイツリー線1本で、非常に便利だなと思いましたが、サンシティの場所はすごく可能性のある場所だと実感しました。ですから、すごく夢を持って、色々考えたいということが、本当にわかる気がしています。ただ、財政の面を客観的な立場から、越谷市について考えてみようと思うのですが、今は市債残高が820億ぐらいですね、820億に150億なり、360億なりの市債がのるのかという感じもするかもしれないのですが、財政の担当者としてはそういう感じじゃないと思います。820億のうちの370億は、臨時財政対策債というものがあるのですが、地方財政の仕組みで国と連動していて、国が負担をもってくれるというような地方債です。残りの通常の地方債が450億ぐらいということになりますが、実は450億も、そのうちの大部分の割合が、国が地方財政計画というのを通じて措置してくれるので、感覚的に、ちょっと正確にわかりませんが、200億ぐらいが、実質の、地方債で市民負担の部分です。そうすると、これに150億のるのも大変大きいですが、350億乗るのはものすごく大きい感覚なのだと思います。ですから、ちょっと立ち止まって、市民の皆様で、もう一回考えようというのは、すごくいいことだったのではないかと思います。こういう場で、皆さんで考えていくということだと思うのですが、もう一つお話ししたいのが、越谷市の財政状況についてです。こういう投資の面について考えるとき、将来負担比率という指標があります。それは地方債の借金の残高と基金積立金の残高とを合わせて考えて、どのぐらい、後の負担が残っているかというものなのですが、これが越谷市は、いま0.4ということで、350いくと夕張みたいに破綻だとかという話になってくるのですが、そうでなくて、すごく財政状況を良くしてきていて、本当に越谷市、頑張ってきたということだと思います。ただ、他の自治体も頑張ってきてまして、今、全国の平均が、その将来負担比率が6とか、埼玉で4とかですね非常に低いです。後々のことを考えていくとやはりある程度標準的なところに置いておく方が、後で市民の負担にならないだろうというのを考えると、いいことなのかなと。ただ、今4%なり6%のアドバンテージがあるわけですね。それを標準財政規模で計算すると大体20~30億ぐらいです。ですから、他の自治体と比べてアドバンテージがあると考えても20~30億、それが頑張ってきたところによるものだと思います。ただ、これは今時点のことので、来年度の予算で何があるか、またすごく負担があるかもしれない。それはわかりませんから、それを見ていかなければいけないということはあるという状況だと思います。だから、今議論している、事業の話は、すごく大きい財政インパクトがあるということ、まず皆で共有する必要があるだろうなと思います。あとは、病院とかいろんな事業があるという話がありますから、やっぱり中期的、長期的にどういう事業があるのかということとを並べてですね、市民の皆さんで、このぐらいまでやっていたいのではないかとということ、それも併せて見ていただくのがいいと思うので、事務局の方には、そういった資料、このファイルの中にも少し入っていますけども、またわかりやすい形で、そういうことも見ていただけるような資料があるといいなということを思いました。

そして、その中で考えていただきたいのが、150億なり300億あると、財政負担があるとしても、その後の収入で返ってくる、ホールで収入があるとか、そういうところを負担として除いて、例えばそこが150億のうち50億あるのだったら、そこを除いて100億として評価するのか、ということを実質的に見ていけるようにしていただけたらなと思います。その上で、他の病院とか、大事なこともあるでしょうから、そこも並べてどうかという判断を、最後、この1年間の間でできるように、ということかなとも思います。もう一つ、今、実質負担のことを話しましたが、実質負担の中に、民間でアイデアを出してもらって、さっきの、建築の高さを利用する話もありました。色々な工夫の仕方もあるのかもしれないですから、そういういくつかのアイデア、ケースを考えていったときに、その負担が減らせるのかどうかということがあると思うので、少し具体的なケースとして、この1年間の期間で考えるのであれば、業者さんに早めにそのアイデアをもらうとか、そういうこともやっていただいたらどうかという気がいたしました。それと、もう一つは、こういった大きな事業を支援制度なしでやるのは、かなり大変だと思いますので、いろいろ国の支援の関係、あと地方財政の措置もあるのかどうか、もしあれば、それが使えるのかどうかということも、皆さんと共有する形で考えていただけたらいいなと思いました。

(委員) 今回、150億っていう話がある中で、やっぱり要望はいっぱい届いていると思ったので、皆さんがこれを希望しているところは一緒だと思うのですけれども、その中でできなかった難しかったところっていうのを、クリアするためには、こういう場で市の予算を動かせるような方針を作ればいいのかというふうに思っているのですけれども、その辺がここで、本当にいいものができたら、そういうのが実現できるのかどうかと自分の中では不思議なところが正直あります。あともう一個が、ホールをレイクタウンの方に作るという話があったと思うのですけれども、その話は、この審議会の中でお話するようなことなのかどうかっていうことが、ちょっと気になったところです。

(委員) 新聞に掲載されたときに、やはり財政が大変だっていうのを、私もすごく感じていまして、越谷に生まれてずっと見てまいりましたので、どういうふうに市が変わってきたかっていうのを肌で感じておりまして、今ここにも載せてありますけれども、どれだけ改修あるいは新しいのを作らなくちゃいけない施設が越谷にあるかっていうのを私もとても感じていました。それとコロナがあり、それから洪水があり、そういう中で、本当に苦しい中で、改修というのを、ホールですけれども、改修というのを選んだのかなと思ひまして、私はその改修という方向に、本当は新築の方が望ましいですけれども、仕方がないのかなというふうに思いました。それで、先ほどの要望書の変遷っていうか、それもあるのですけれども、ピースフルコンサートの方で要望書を出しているところに、細かくサンシティはどういうふうに使われているかっていうのを書いてあると思うんですね。それを読んでいただきたいのと、それから先ほど他の委員さんがおっしゃった、文化連盟などでも使っております。私も年に何度も使っているのです、どれだけあのホールが皆さんに愛されているかっていうのもわかっておりますので、そういう中で、どういうふうにしていったらいいかっていうのは市民の今までの懇談会の中でも、その前も使っている人たちで話し合いましたときにも、プラスマイナスどうしたらいいかっていう話もだいぶ出ておりますので、それはまた後の問題かもしれませんが、私としては、市の方で出した方針を、詰めていくというか、それでやっていただきたいなと思っています。それから、ピースフルコンサートの方で出している具体的にどういうふうに使われているかっていうのを見ていただけたら、本当に稼働率がいいです。大ホールもすごい稼働率がいいし、市民でなく他の市の方も使用しておりますので、そういうことを考えたときに、早く結論が欲しいなとは私と思っています。ホールができた46年前は市民文化祭なんかもそこに老人娯楽室がありまして、そ

こでやったような状態で、市民ホールができたときは本当にもう喜びました。本当に文化活動の拠点ができたということで、とても皆さん喜んでおりましたので、もっとさらに拡大した形で、良いものにして欲しいなというふうに思っております。

(委員) 2点お話ししたいと思うのですが、南越谷にどんなものを作るかという意見の中で、今のアルファーズが置かれている現状っていうのは皆さん多分、ご存知ないんじゃないかと思うんですよ。なぜ、レイクタウンに手を上げたのかという現状とか、そういうことがわからないと、どれが正しいのかということがわかってこない。アルファーズは28年度中に作らなきゃいけないっていう、お尻が切られているんですね。そのために、いろんな案が出ているということで、その件についてもちょっと説明が必要なのかなと思います。それと、いろんな委員さんの方から、ありました。非常に稼働率が高く使われていると。だからこそ、そんな稼働率が高いところを3年も使えなくしていいのですかという話を商工会議所は提案しています。それをなくすために、ホールをどこかへ移転して、新築してからサンシティに手をかけたらどうですかという意見を出しています。ですから、その辺も一緒に考えていただいて、2年半から3年を改築の場合は使えなくなるんだということも考えていただいて、いろんなご検討いただければというふうに思っております。

(委員) 今の意見大変なことで、私もスポーツ関係をよくやっているんですけども、ただこのタイトルは越谷サンシティのあり方に関する審議会ですよ。越谷サンシティは、今あるサンシティホールとイオンさんの建物についての話なので、スポーツのことが入ってくるならば、タイトル変えないとまずいと思うんですね。だから、そのこのところをちゃんと区別して提案してほしいなと思うんですね。意見として申し上げておきます。

(進行役) 市側で、越谷サンシティっていうものの定義について何かありますか。

(南越谷) 越谷サンシティというのは、今の商業棟とコミュニティセンター、文化施設を総称しての愛称ということで名付けているものでございます。この施設を呼ぶものでございます。

(進行役) なかなか議論が幅広くなったところで、会長から最後一言お願いします。

(議長) 皆さん、忌憚のないご意見ありがとうございます。お聞きしていると、前の結果からもちょっと見させていただいているとサンシティは、複合施設いわゆるコンプレックスという、建築的に言えば色々なものがミックスされている。それをどう取捨選択して、どこを変える、あるいは規模を変えんとかです。そういうさっき手段という話が出ています、手法的な話とかそういうものも絡んでくると思うんですけども、でもやっぱり何が欲しいとかっていうのは、もう皆さん大体わかってきている。それぞれ意見を出していただいて、そういうものを残しながら、残すっていうかそういうものを加えながら、今度は、予算の話がまた出てきて、コストもとてつもない今値上がりしていますから、1期工事、2期工事、3期工事と分けながら、どう進めていくかっていう、そういう手法的なことも必要になってくるかも。それで、実現に向けていくっていう、ちょっとテクニカルな話もありますけれども、まずは、本当にここに何を、サンシティを未来へ向けるものとして、皆さんの活動の場として、本当に必要なものっていうのを見極めていって、その辺を整理していく作業も必要かなというふうに感じました。どんどん世の中も変わっていくと、求められているものも変わっていく、商業施設ももちろん変わっていくと、極端な話として、何も立てない方がいいんじゃないかって言って、もうその無から始めるっていうか、だから本当に必要なものが付け加えられていくようなやり方もあると

は思うんですけど、なかなかこれだけの場所を持っているっていうのは、市として非常に貴重な場所ですよ。私も他のところでちょっと経験したときは、本当にクラウドアングル、何もしない敷地を確保していくという、未来永劫。必要なものは、臨時的に建てたり、何かそういう場所として、どうかなんていうのもちょっと提案したこともあったんですけど、今回は本当に今までさっきお話があったように、非常に稼働率の高い色々なものが入っているということで、その辺の整理が、必要になってくるかなと思います。一言じゃなかなか言えませんが、今日は、皆さんのいろんなご意見が出てきて、それを整理した形で、次回からですね、少し具体的に皆さんと審議をしていく予定だと考えています。今日は、本当に時間のないところで、我慢していただいて、次回から本当に皆さん準備してきてください。よろしく願いいたします。今日は、第2回の審議会に繋げるための準備ということで理解していただきたいと思います。最後に何かあれば、言っておきたいというのがあれば、どうですか。無いようでしたら進行を司会にお返しいたします。皆さんありがとうございました。

## 5 その他

- ・事務局より、会議録の確認、次回会議を5月下旬に開催予定である旨を連絡した。

## 6 閉会

この会議録は、会議内容と相違ないことをここに認め署名する。

令和7年4月22日

越谷サンシティのあり方に関する審議会

署名委員

山 田 謙 治
---------

中 山 正 則
---------