

【 会 議 録 】 (概要)

日時: 令和7年(2025年)10月3日(金) 18:30~21:00

会議名	第4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 議事 (1) ホール(劇場)整備手法、規模について (2) アリーナの規模について (3) 余剰地の活用について 3 その他 4 閉会		
資料等	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
出席者	出席委員(21人) 松岡会長、桃木副会長、岸井委員、田中委員、熊谷委員、丁野委員、黒川委員、 山田委員、藤森委員、吉田委員、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 欠席委員(4人) 牛島委員、青山委員、石川委員、樽谷委員 事務局(4人) 長澤公共施設マネジメント推進課長、森同課副課長、並木同課主幹、本田同課主事 説明員(11人) 岩永総合政策部長、野口総合政策部副部長(兼)政策課長、 古海南越谷にぎわい推進室長、長瀬同室副室長、平井同室主幹、村田同室主幹、 北村同室主事 横井行財政部副参事(兼)財政課長、和田経済振興課長、戸張都市計画課長、 川澄教育総務部副参事(兼)生涯学習課長		
内 容	別紙 会議録(要旨)のとおり		
●合意・決定事項等 ・ <u>会議回数を全7回とし、会議スケジュールは参考資料1*のとおりとする</u> *参考資料1 ・ <u>会議スケジュール及び各回の議事について</u> ・ <u>第5回会議で決議を行い、メイン機能を決定する</u> ・ <u>第5回会議は11/12(水)18時30分に開催する</u>			

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副課長の司会により開会
- ・会議の出席委員は、25人中21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、本日の会議が成立することを報告

2 議事（議長：松岡会長、進行役：酒見氏）

- ・第4回会議録の署名委員は、関森委員、稲垣委員に決定した。

(1) ホール（劇場）整備手法、規模について

- ・南越谷にぎわい推進室から、参考資料1及び参考資料3について、政策課から参考資料2について説明を行った。

（議長） ただいま参考資料の1から3までについて説明がございました。何かご質問などありますか。

（委員） 参考資料2のアリーナ整備について、経済産業省のスポーツコンプレックス推進事業で3件採択されており、調査事業のため1,500万円ぐらいの事業だと思います。本事業は基本構想・計画まで作るようになっておりますが、これを作ったときの拘束力はどこまで及びますでしょうか。例えば、他の省庁にもこのような事業がありますが、計画を作ったときに、それをどこまでしなければいけないのか、そこの扱いが、関係省庁いずれもそうですが、我々にはこの事業だけ見てもわかりかねます。また、これは当然レイクタウンを前提として、この計画・構想を作っているということでしょうか。そのことについて、少し補足をお願いします。

（南越谷） ただいまのご質問でございますが、まず拘束力について、委託事業になりますので、計画の策定までに色々なモデル地区で実施をしていく形になりますが、作られた計画について必ず実行しなければならないというような条件がついているということは伺っておりません。あくまでも計画策定後、様々な事情がありますので、実施に至らない場合も想定をされているという話は、クラブからは伺っているところでございます。しかしながら、国がお金を出して支援をする、また市としてもレイクタウンの土地を候補地とすることを了承しておりますので、そういった意味では当然、実施を前提にした形にはなりますが、絶対的に実施しなければいけないというような拘束力があるという話は伺っておりません。

（委員） 参考資料2のアルファーズさんの件について、我々がこの後議論する前提かと思いますが、アルファーズさんはレイクタウンでの継続検討をしているということですが、仮にサンシティにアリーナを整備する方針となった場合は、アルファーズさんはレイクタウンではなくサンシティに移ってくる可能性があるということですか。それとも、そういったことをアルファーズさんは考えていないという前提になりますでしょうか。

（南越谷） サンシティ整備の状況については、アルファーズとは共有をさせていただいているところで、商工会議所などからも様々な提案があるということはクラブ側も十分承知の上で、様々な事情や、経営的な判断からレイクタウンの土地ということで、今クラブでは意思統一がされて

いると認識しております。しかしながら、サンシティにおいてどういう結論になるかわからないですが、仮にアリーナという方向性が出るようなことがあれば、当然クラブ側にはその旨をお伝えして、どうするか改めてご検討いただく形になろうかと思いますが、現状においてクラブから伺っている話では、サンシティではなく、レイクタウンで進めていきたいという意思であるということで、今回のスポーツ庁の事業についても、申し込みをしていると伺っているところでございます。

(委員) レイクタウンでのアリーナ整備について、令和9年の着工というのと、あと2年しかないですが、今、水辺のまちづくり館という観光協会やバーベキュー場があり、大変、好評をいただいている施設がございますので、その辺の関係も含めて、市の方ではどういう考えをお持ちなのでしょう。ここにアリーナを作っていく方針であるのか、今後の観光協会の事務所のあり方等も関係してくると思いますので、わかる範囲でお願いできればと思います。

(南越谷) 観光協会の取り扱いについては、このサンシティの審議会とはまた別の話になりますが、当然、そういった問題があるということはクラブとも協議をさせていただいております。市の考えといたしましては、市長も議会等で答弁をさせていただいておりますが、可能であれば、クラブ側の要望を満たすような形で市としても進めていきたいということ、こちらの土地でアリーナを整備していただきたいというような意思是市として持っております。しかしながら、先ほどの説明にもありましたが、まだ構想の段階であって具体的な内容が、クラブ側で民間のステークホルダーも含めて、固まりきっていないということがあり、事業の収支や施設の規模、内容等についても、まだ構想検討の段階でありますので、市として最終的に貸すか貸さないかというような決定はしていないところでございます。市としては可能であれば、レイクタウンの市有地でアリーナの整備をクラブにさせていただきたいという考えを持っているところでございます。以前、観光協会の会長にはお話をさせていただきましたけれども、そのあたりについては、さらに詳しい情報があれば提供に伺いたいと考えているところです。

(委員) ここで具体的に話が決まるといった、今後明るい方向に向いていくんでしょうか。スポンサーとかは固まっているのでしょうか。

(南越谷) クラブの検討状況については、私共に全て示されているわけではなく、お話できるところも限られているところではあります。今回の官民連携協議会については民間のステークホルダー、企業さんも参画をされているところです。決定しているわけではないとは思いますが、ある程度そういった協力企業が、絞られてきている状況と認識をしているところでございます。

(委員) 越谷市としては土地を貸すだけということでしょうか。施設はクラブ側で作るという構想でよろしいでしょうか。

(南越谷) レイクタウンだけではなく、これまで市の基本的な考えとして申し上げさせていただいておりますが、アリーナについては、民設民営でお願いをしたいところが市の見解でございます。

(議長) 質問が他にはなければ、参考資料の1では、本審議会の会議回数が、全7回となったということで、会議回数の増加に伴い改めてスケジュール案が提示されましたが、これについては、ご異論ございませんか。

【異論なし】

(議長) 特にご異論がなければ、今後のスケジュールは、案のとおり進めて参りたいと思います。それでは、早速議事に入りたいと思いますが、議事の進行は酒見進行役をお願いいたします。

(進行役) はじめに、本日の流れをご説明します。資料1の表紙を1枚おめくりください。先ほど、市からの説明にもありましたが、本日の議事(1)では、前回、皆さまからメイン機能の候補として挙げていただいた、ページ上段のホールに関する[A][B][C]の3案について、比較検討いただき、ご意見をいただきたいと存じます。その後の議事(2)ではアリーナに関する[D][E]の2案を比較していただき、ご意見をいただく、そして最後の議事(3)では、それらの余剰地の活用について、ご意見をいただく、といった流れとなりまして、この第4回は、次回、第5回でメイン機能を決めるための、ご議論をいただく回となります。資料1につきまして、かいつまんで説明をさせていただきたいと思います。本資料は、第3回会議でご決定いただいた「評価軸及び視点」をもとに、メイン機能の候補案ごとに、比較評価した資料となります。まず、今回の評価にあたりましては、視点ごとに数値算出の考え方を掲載しておりますが、一部、経済効果などを除いては、越谷サンシティの敷地におけるシミュレーションを行ったものではなく、あくまで、サンシティ及び他の施設の実績に基づいて評価を示したものとなっております。それでは、はじめに『議事(1)ホール(劇場)の整備手法、規模について』です。この議事では、ホールについて、資料1の1ページ目から13ページ目に3案の比較が示されていますが、これらを踏まえ、次回、第5回でメイン機能を決める際の参考としていただくため、どの案が望ましいと考えるか、理由なども含めて、ご意見をいただきたいと存じます。なお、整備主体、誰が建てるか、について記載をしておりますが、ホールについては、市が主体となるものと想定しております。また、この資料1につきまして、委員の皆さまから事前にいただいたご質問とその回答やご意見をまとめたものを参考資料4として配布しておりますのでご参照ください。はじめに、事前にご意見をいただいた学識経験者の委員から、比較評価に関する視点等について、ご説明をいただきたいと存じます。なお、委員から説明を補完するための資料の提供がありましたので、スクリーンへの投影、あわせて、一部抜粋した資料を、説明時に事務局から配布いたします。

(委員) 私からは、大規模改修に関してご意見を申し上げました。大規模改修に係る費用の算定方法をよく考えなければいけないということでございます。特に残置する施設の中に、様々な古い施設があるわけですが、どこまで更新をするのか、あるいはどういうレベルまでサービスアップをするのかといった点について、前提をみんなで本当は共有しなければいけないのではないかと。そういう意味では、費用についてはまだまだ上がるのではないだろうかと思っております。また、特に大きな問題だと思っておりますのが、駐車場についてで、二つの施設にした場合に、残された駐車場施設と残されたホールで、そのバランスが取れているのかどうか。駐車場も必要台数をどうお考えになるのかということによっては、新しく作る施設の駐車場の使い方や設置の方法、全て関係してきますので、もう少し条件を明示して、そういう前提で考えているということを皆さんと共有した方がいいと考えているところであります。私の方からは特に大規模改修についてのご意見を申し上げました。以上でございます。

(委員) 2つコメントがあります。資料の1をめくりまして、メイン機能の候補ということでホールとアリーナが書かれています。事務局にもお尋ねしましたが、ホールの[A][B][C]のうちどれがいいか、アリーナの内[D][E]どれがいいかを選んで、ホールかアリーナか、どちらかを決めるということを伺いましたが、これまでに、ホールかアリーナのどちらかを選ん

で決めると、そういうプロセスについて合意があったのか少し疑問です。それぞれの規模はともかくとして、ホールとアリーナのどちらかをこの審議会で決めるということについて合意したのかというのは少し私はわからなかったので質問いたしました。

それからこの将来の推計にあたって、過去の平均をとって、将来それを実現できる、それから規模の大きい施設を作ると、自動的に需要が満たされるという前提になっており、極論すれば、観客数が多い施設を作れば自動的にその施設が満たされるという前提に立っておりますが、将来は当然ながらリスクがあるわけで、そうした前提で議論や判断ができるのかというのは非常に大きな疑問を持っています。もちろんそのリスクをどのように見込むかということは、色々な考え方があっていいと思いますが、リスクがゼロで将来を推計し、それで我々が選ぶというのは無理があるのではないかと非常に強く感じました。

最後にご紹介になりますが、9月15日の日経新聞にこのような記事がありました。アリーナ乱立、収益性に疑問というタイトルで、スポーツやコンサート会場のアリーナの建設が増加。今後5年で約30の施設が開業し、収容人数が20万人以上増える見通し。地域活性化が期待される一方、施設の乱立でイベントの奪い合いは過熱しかねない。収益計画が成り立たなければ運営でも、こういう負担が増大する懸念が深まる。特にアリーナがバスケットボールBリーグの関連で作られているそうですが、出来た施設の収益性を見通しにくい。Bリーグの主催試合は年30試合程度、多くのアリーナが期待をかけるのは、1日の売り上げ規模がより大きい音楽コンサートだ。ぴあ総研によると、24年の国内コンサート市場は19年比25%増えたが、音楽業界の関係者は、5,000人規模は最も使いにくいサイズと話す。機材の運送費が上がり、大阪より西、仙台より北のツアーは今後も減少するとの声もあるということで、これはあくまでも、新聞記事ですが、今後、30の施設が開業され、収益性に相当疑問が出てくるのではないかと。つまり、アリーナにせよホールにせよ、将来のリスクを踏まえて、どのような収益性を見通しが立つのかということをしきりと議論しないと、その選択できないのではないかと私は思います。以上です。

(委員)

資料送っていただき、非常に評価しやすいと思った一方で、ぜひもう1つ評価軸を加えてもらえたらいいと思い、僭越ながら今後の参考として資料を作ってまいりました。お手元にある資料と画面に映っている資料ではページ構成が著作権の問題もございまして、異なっておりますので、できれば画面を見ていただければと思います。今映っているのは、メイン機能、評価軸、今日配られた資料1の中に書いてあるものの評価項目みたいな数字をただ横に並べているだけですが、例えば、アリーナの1万席というのは、敷地の規模的に入らないというのが今回の資料で明確になったと思っています。そうすると、例えば、今残ってされているのはアリーナの5000席、それからホールの既存の大規模改修か既存程度のスケールで建て替え、それから、収益の上がる興行を取りやすいサイズとよく言われている2,000席という、選択肢だと思えます。これだけ見ても少し選びづらい、これでホールかアリーナと言われてもなかなか難しく、もう少し考えていければと思います。そのときに参考になるのは、それ以外の、今予定されている機能をもう1回思い返してみたいと思います。図書館や子育て・子ども支援施設というのもあり、商業施設というのを書いてありました。それから、ホテルとか、MICEの機能というのもありました。世代間交流機能、それから公園・広場、この辺の機能は特にうまくやれば、僕の感覚値では、かなり集客を作ることができる施設なのかなと考えています。改めて、サンシティの周辺を見てみると、ホールにせよアリーナにせよ、駅前でシンボルとなるような施設であることはもちろん必要だと思っておりますが、商業と連担して外からやってくる人たちを受け止める施設というような側面がある一方で、その周辺にある大きな住宅エリア、つまり、越谷に住んでいる人たちにとってどういうふうな意味合いを持つ施設になるのかということも何か考える一つの要因になると思います。市民が使いやすい、市民が毎日でも来なくなるも

のをどうすれば作っていいのかというのも一つの判断基準になると思っています。次のページですが、空撮の真ん中に赤く書いてあるのがサンシティの敷地で、その周りを空から眺めるとほとんど住宅地になります。恐らく、越谷というのは本当に程よい街で、この先多くの人たちが魅力を感じて住みたい街になっていくのだとすれば、そういう人たちに向けてどのように接していくのか、どういうサービスを提供できるのか、どういうものがあつたらいいのかということもやはり考えてもらいたく、ホールかアリーナかを考える決断のときに少し頭に置いたらいいのではないかと考えています。いきなりそんなこと言われてもわからないと思いましたので、日本中を探してみるとそういうことをしている場所がたくさんあって、失敗事例もあると思いますが、今回は成功事例と言われていたものを持ってきております。一つは大阪府茨木市で一昨年に竣工した「おにクル」という施設です。見てもらうとわかるように公共が建てた建物と手前に大きな公園があるような施設になっています。ホールはサンシティより小さい1,200人の大ホールと小ホールですが、図書館やクッキングラボ、プラネタリウム、子ども支援センター、屋内遊戯場、今回のサンシティのホール、アリーナ以外の施設に非常に近いものが並んでおります。これらを作って、「おにクル」がオープンしたところ、開業1年目で200万人が来たと言われております。総工費165億円というのは、今の物価高騰を考えるとあまり参考にならないと思いますが、それでも200万人の人が来る、特に注目したいなと思うのは1人の人が何回も来ているということだと思います。つまり、市民利用が多くてリピーターが多いということなのかなと思います。そういった施設になりうる可能性を持っているということが一つです。次のページが施設の中の写真ですが、ホールだけではなく図書館といった施設が一つの建物の中に複合機能施設として入っている考え方になっていると思います。次のページにあるもう一つは、有名な事例ですが、大和市が作った「文化創造拠点シリウス」という図書館を中心にした施設で、これは大きな再開発の1行政パートという位置づけで作られたと認識しております。私もよく「シリウス」には行きますが、本当にいつ行っても人がたくさんいる施設で、やはり、年間300万人ぐらいの人が利用しているような施設になっています。こちらホールとしては1,000席、サブホール270席といった少し狭くて、完全に市民利用に振っていると思います。実際、お金が取れるような興行をシリウスのホールでしているかということとそこまでやってないと思いますので、今回のケースでは、ホールのサイズは1,000席では足りないなと思いますが、それでもこのようにいくつかの機能を合わせていくことで、この場所の信頼性を高めて、多くの人たちが自分たちの生活の中に組み込んでいくというあり方は少し考えてみてもいいのではないかと思います。次のページでは、「シリウス」の中身で、こちらやはり特徴的なのはホールが単体で成り立っているわけではなく、図書館やカフェといったものが全部一つの建物の中に入っているということだと思っていて、こういった事例を考えると、サンシティのサイズと同じサイズで比較したものを「おにクル」、それから「シリウス」、それから「横浜BUNTAI」というのは5,000人規模のアリーナですけど、大体サンシティの中に入るサイズのものを横に並べております。多少形を変えれば入ると思っているので、一つの複合施設を建てていくということに対して、サンシティの敷地が小さすぎることはないかと考えています。ただ、この資料を見て疑問なのは、本当に5,000人のアリーナを民間で手を挙げて作る人がいるのかということ少し疑問ではあると思います。こういうことを考えると、当初、最初に貰っていた資料は、文化ホールを市で建てて、民間に商業施設を建ててもらおうという敷地に二つの建物を建てて分けていく。もしくは、アリーナを作るというそのような話だったと思いますが、ホールを内包した複合施設を、敷地を一つに考えて一体的に作るというアプローチもあるかと考えています。そういったことも含めて、僕から今回いただいた資料に対して提案させていただいたのは、ホールかアリーナということを考えるときに、残りのスペースをどうやって活用していくのか、また、そのあり方をどうすればいいのかを考えたときに、巻き戻してホールやアリーナのサイズ、キャパシティ

をどう考えたらいいいのかということも、ぜひ考える評価基準に入れてもらえればと思い、この資料を用意して、送らせていただきました。以上です。お時間ありがとうございます。

(進行役) ありがとうございます。次に市の方から発言の求めがありますのでお聞きいただきたいと存じます。

(南越谷) 大変恐縮ですが、この後、委員の皆様で、ホールをメイン機能とした場合の規模や整備手法について、ご協議をいただくことに先立ちまして、市から発言をお許しいただきたいと存じます。この審議会が設置される契機となりました、市民からの請願では、市の計画変更の是非について、有識者や市民の意見を聴取することが、審議会設置の目的の一つに挙げられております。そのため、この後の協議では、ホールに関する候補案をご検討いただく中で、改修か建て替えか、その点につきましても、皆様のご意見をいただきたいと考えております。候補中の〔C〕は、当初の整備基本計画に基づく内容で、これを変更しようとして公表したものが、〔A〕となります。そこで現在、市がお示ししている〔A〕、すなわち大規模改修とした理由につきまして、今一度、この場をお借りしてご説明させていただきたいと存じます。恐れ入りますが、お手元、資料1の3ページから、そして12ページのこちらの各評価軸の評価をご覧くださいますと、建て替えの2,000席とする〔C〕、こちらは、他の案と比べまして、にぎわいの創出や、利用者の利便性向上といった点で一定の優位性がございます。一方で7ページにございまして、その整備には大きな財政負担を伴います。以前、第2回会議の資料といたしまして、今後10年で見込まれる大規模事業をお示しいたしましたが、本市では、市立病院をはじめ、小中学校、学校給食センター、保育所などほぼ同時期に建設し、少なくとも、この先10年以内に何らかの形で整備等に着手しなければならない施設が多く、こうした医療や教育、子育てといった市民の生活に大きな影響のある施設の整備に係る財政負担は避けられず、その他の公共施設の整備を含めると、市の財政状況は大変厳しいものがございます。しかしながら、市といたしましては、文化振興の拠点として市民ホールは必要と考えており、現在の建物の躯体などが引き続き使用できるのであれば、市の財政負担を極力抑制しながらも、一部の機能の改善を含む大規模改修によって、引き続きこのホールを維持継続していくことが本市の全体最適にかなうものと考えております。3ページにございまして、現在も大ホールは高い稼働率を維持しており、これをリニューアルすることで、少なくとも現在と同程度以上のにぎわい、人の流れを維持していくことが見込めます。併せて、現在の商業棟がある余剰地に、民間事業者の提案により、新たな活用がなされることで、当初から目指している地域のにぎわいの創出が可能と考えております。今後、将来的に人口が減少し、少子高齢化が進展する中、限られた財源で持続可能な行政運営を維持していくためには、コストを抑え、最大限の効果を発揮していくことが、最も市民の皆さんのためになると考えております。仮に、この案にご賛同いただき、答申に盛り込まれ、議会方針としてご決定いただいた場合は、この方針を公表した当初にお示ししたとおり、改修に係る詳細な調査を行い、改修計画を策定した上で、事業者の公募に向けた取り組み等を進める予定でございます。最後になりますが、ただいま申し上げた市の考えは、この後の皆様の議論を何ら制限するものではありません。市がこう言っているから、〔A〕しかないということではなく、あくまで皆様のご意見と同列に扱っていただき、〔A〕〔B〕〔C〕のいずれの案もフラットに皆様でご検討、ご協議いただきたいと存じます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

(進行役) それでは、ここからは委員の皆様同士でご協議いただきたいと存じます。意見としましては、この〔A〕〔B〕〔C〕ホールのパターンがございまして、私はその〔A〕〔B〕〔C〕のどれがいいと思いますということと、それに対する理由についてご発言をいただければと考えてお

ります。

(委員) 最初に3人の委員から視点に関するコメントがあったので、それに対して越谷市がどういう考えなのかという答えは必要だと思います。

(南越谷) 次回、メイン機能を決めることについて、どこかで合意をしたのかということですが、こちらに関しましては第2回の会議の際に、事業パターン、メインとなる機能や整備手法について検討していただき、さらにはその後評価軸や視点を検討した上で、事業パターンを選定していくという調査審議の進め方で皆様に合意をいただいたという経緯がございます。

(委員) その合意が決定じゃないですよ。提案されたのは事実だけでも、決定していないから、ここでホールかアリーナかという案が出てきたのがまずおかしく、ここでまずきちんとすべきだということがあります。それから、もう一つは、施設が大きくなれば自動的に収入が多くなるということについて、それも根拠が全然めちゃくちゃなので、そこについても違うんじゃないかということがあります。アリーナ乱立の件は私も見ました。記事を書いた記者は私の知っている人ですが、アリーナを乱立させて、5年後10年後に財政負担が増えてしまうことを言いたいのがゆえに出している部分もありますので、そういうことをきちんと一つずつ確認する必要があります。また、資料についても非常にいいものが出ております。私は両方ともホールで使っておりますが、ただ人口規模とその周辺部にそのようなホールがあるかないかということなのですよ。越谷は東京に近くて30分で都内に出ることができますが、やはりそういう交通の便が全然出てないから、茨木のホールも非常に良いですけども、茨木の周りにあまりそういうホールがないから、特に生きてくるところが、そういう部分もやはりきちんと確認してからやるべきです。それから資料17ページ、稼働日数の件について、5000人のアリーナは46日、319日空いているわけで、そういうことも確認して一つ一つ整理してから進めないといけないと思います。ホールは、2000席と1675席のものが出てきましたけど、今のホールは1675席でそんなに多くはないと思いますので、そうすると2000席という案も出てくるかと思いますが、そのことも説明いただければと思います。

(進行役) 先ほどご説明いただいたとおり、まず第2回会議のときに、調査審議の進め方について、メインの機能を決めていただくことは合意されたと事務局側は認識をしておりましたが、委員の皆さんとしては認識されていなかったということでしょうか。

(委員) 私の質問はそういう意味です。だから議事録を見ても、決定事項に例えば赤線引いてくるとかそういうことがなく、事務局は出したがまた同じことを繰り返す、また会議の回数を増やしますとなると効率的ではないということが一番言いたいわけです。

(議長) アリーナかホールかということは、私の認識としては、最初の頃に皆さんの意見を集約してそういう形になってきたということは間違いない。そのどちらかにするかということについて、これから決めていかなければいけないが、そのどちらか以外のものがあるのですか。これは皆さんに聞きたいのですが、ある程度ここに絞られてきたのではないのでしょうか。

(委員) 前回の会議では、メイン機能の候補としてどれをあげますかという会議をしたと思います。その中でアリーナとホールであろうという話は存じていますので、結果的にこの二つのどれかになる、そして最終的にどれで答申するかはわからないけども、この二つの軸で話さだろうということで最終的な皆さんの考えは統一できていると思います。正直なところ、私も、この審議会の中でこの二つのどちらかで統一して出しますというのは不可能だとは思っております。

それはもう皆さん今までの議論の中で、ホール派とアリーナ派がいる時点でもう無理だなとは思っていますが、参考資料1のスケジュールの中で、3分の2以上の多数で決まることが書いてあります。また、第5回の会議で、もし決議がされなかった場合は改めて協議すると書いてあります。ですので、今回の第4回の話し合い、概ね今回の会議の進め方としては、このホールかアリーナか、そしてどういった規模にするのか、その中のホールだったらこの案、アリーナだったらこの案という進行はこれで問題ないと思っております。以上です。

(委員) 端的に言えば、このホールかアリーナかを決めるということについて、ここで確認すればいいと思います。ただし今、委員から仮にホールだとしても、ホールの容積を小さくして、他の機能も考えたらいいということが提案されたので、それについてはどうするのかということは、確認した上で、その選択肢の話をした方がいいと思います。

(議長) 先程の意見は、新しい評価基準ということで、建物の機能に集中していたが、その外側や環境、そういうものを一つの軸にしていくと見直しもできるのではないか、そのように受けとめてよろしいですか。

(委員) ホールの席数は、特に言及してはいないという話の一つ。それから先ほどの越谷の地理的事情の話は、まさにそのとおりで、私が今回提案したのは、東京にも近い、むしろその市民に向けた利用率の高いものを作るという発想もあるのではないかと、そういう意味合いだったと理解してもらえればいいと思っております。席数はそれ以降の話で、2,000席でも入る可能性はあると思っております。

(委員) 私も、今のような議論の仕方について、中々すっきり頭の中が整理できていないです。アンケートを求めたときに、要はホールかアリーナかという形で求められたので、それに対して私は第3の意見を実は出しています。本来MICEを中心とした複合機能、施設というのはどれがメインなのかということは必ずしも特定できなくて、色々な施設が競合してMICE機能、つまり複合機能を果たせるというようなものだろうと思います。ですから、そこにどちらかがメインで、あとは付帯だという、ロジックに少し違和感があるので、その点だけは申し上げておきます。前回の蒸し返しになるかもしれませんが、やはりあの場所で、特に商業集積含めて一番核になるエリアでもありますので、そこに持ってくる機能として何がいいのかというのが、そもそもこの審議会の出発点だと思います。全国62の中核市の中でいわゆるコンベンション、MICEができない都市というのは非常に少ないです。ほとんどの場所は、一応MICE機能を持っており、当然コンベンションホールやホテルなどの機能を複合的に持って、外の方々、地元の人もそうですが、そういう方々を迎え入れています。それが今まで越谷では全くできてなかったことが、私自身のこのエリアに対する問題の出発点だったわけです。ですから、今の議論の進め方は、アリーナかホールではなくて、アリーナを核とした複合施設、あるいは、ホールを核とした複合施設という捉え方をさせていただきたいと思っております。どっちかがメインだというのが、頭の中ですっきり整理ができない。そのため、これからはそういう意味合いで使っていただいて、実は付帯機能という言い方をしていますが、付帯機能ではなくて、本来は、総合的な複合機能を生かすということだと思いますので、その点はぜひ他の委員の方々もそういう思いを持っていただければと思います。次回で決めて、付帯施設はその時に考えましょうということではなくて、初めから付帯施設も含めた複合的な機能をどう作り上げていくかという議論の仕方の方が私は自然だと思います。

(委員) 当初お話ししたのは、いわゆる多機能ホール。もちろんアリーナ、プラス、ホールもできる、

そういった建築技術を活かした施設。スポーツ関係、eスポーツ、ボルダリング、あるいは相撲、阿波踊り、そういったものができるような可動式のホール。そういったものを複合的にできる施設がいいという話はしたつもりです。それと駐車場は要りませんという話もしたと思います。駅近ですので、余分な建築費はかけない。あとはやはり越谷に住んでよかった、このホールに来て楽しいことがあるという意味の公園、もちろんMICEも、先ほど言った市の施設に併設しながら、多機能ホールという考え方を強く主張したいと思っております。ですので、ホールか、アリーナかといった考え方ではなく、建築技術を生かすことでいかに多くのシーンが生まれて、経営が成り立つか。バスケットだけで30日だけじゃなくて、他にコンサートもできる、あるいは、劇団四季が来る。そういう可動式のホールはいくらでもあります。将来的に子どもたちもそこで楽しめる、住民が楽しめる、そういったものを目指すべきだろうと思っております。

(議長) ありがとうございます。多機能型というのは最初に出てきたんですね。それで少し専門的に分かれていった。劇場というのはきちんとした設備がないと劇場にならない、多目的ホールは、コンサートホールと比べて質は落ちるが、それでも、多目的ホールの方がいいということかと思えます。今、ホールかアリーナという極端な話になったのかもしれませんが、ホールだったらこうすべきだということで意見として生かされていくと思えます。

(委員) 多機能ホールでは現在のホールの音楽的なものはできません。現在サンシティで主催しているコンサートはほぼ満席に近い状態です。先日行われたイ・ムジチ合奏団もほとんど満席で、最後はアンコールを4曲もやるぐらいの熱気、スタンディングオベーションですごかったです。その前も完売でしたし、ティータイムコンサートもほとんど完売という状況です。それはもうあのホールがあるからできることであると思えます。参考資料5に、市民懇談会で未来を創造するという、グループ別に作られたものがありますが、あくまで市民の立場に立ったホールとその周りの考え方で作っていると思えます。また、この市民懇談会の資料の中には余剰地の活用についても含まれていますので、参考にしてほしいなと思えます。

(進行役) メイン機能を選ぶかどうかということについて、メインが単独の機能ではないのご指摘をいただきましたが、物理的にボリュームを取るものは施設の中にありますので、今回はそれを指してメイン機能と書かせていただいております。そういう意味では、この5,000席、10,000席のアリーナ、2,000席、1,675席のホールも、これらを敷地内に複数建てることは現実的ではないため、そのメインとなる機能を決めざるを得ないということです。また、付帯施設とメイン機能の関係について、主従の関係ではなく、そこは一体的に連動するというように考えてございます。もう一点、資料の数値の見込みについて、ご発言いただいたとおり、既存の施設の実績です。2,000席になると興行が呼びやすいと一般的には言われておりますので、2,000席のホールになれば興行誘致が増えているというのが、現状です。それが越谷で本当に2,000席になったときに同じような需要があるかということについては、これはまた別の問題でございますので、今後、もしホールを整備することになれば具体的に検討していく必要があるということでございます。なので、大規模改修もこの現状の前提が合っているのかといった点についても、実際には見込みが甘いのではないかといった意見も踏まえて、ご意見をいただければと考えております。また、生音の利用について、現状の利用が可能かについても、資料1に記載しております。

(委員) 越谷サンシティの再整備ということで、この審議会がスタートしたということでございます。その中に、「建て替え」ではなく、「既存施設の大規模改修（リノベーション）」により進

めていきたいという文書を生かして、審議が始まったと思っています。それで進んでいるかと思っている中に、進行係が行ったり来たりするため私は文句も言いましたが、一步も進まないことに不満を感じました。そしていつの間にか、アリーナの話が入ってきました。アリーナとサンシティは全然別個のものだと私は考えております。アリーナを作るという想定をして、これから何年かかると思いますが、これから大変な時間と費用がかかると思いますが、あくまでもこのサンシティとアリーナは別個で、ある程度、サンシティの結論が出始めたら、アリーナを考えてみたらいかがでしょうか。二兎を追ったら一兎も得ず、と結論が出ないと思います。だから、私は1回目も2回目も文句を申し上げましたが、皆さん、アリーナとサンシティを一緒に考えるのは、おかしいと思いませんか。もう少し現実に戻ってほしいと思う。やっぱり流れを掴んでもらいたいと思っています。これからこの二つどっちを取るかということで、審議をして結論を出すことはよろしいと思いますが、アリーナはアリーナ、サンシティはサンシティということで再確認をしてほしいと思います。

(委員) 第2回、第3回会議でも配られた方針案、答申の構成案の資料に書かれていると思います。ここには、公共施設部分は大規模改修、それから民間施設部分は建て替えと書かれています。施設整備の考え方で公共施設はイベントホール1、2、3とホールを検討しましょう。民間施設の方向性のところには、民間事業者の提案により決定するとありますが、この中にアリーナとかサテライトオフィスとかが入っているので、アリーナが出てきたのかなと私は思います。この一番最初に配られた資料の2枚目にはスケジュールが出ていて、前回の第3回にも配られて確認されております。なのに、また何から検討するのかというような話に戻るのが、非常に不思議です。この資料のこの方針に従って進めるべきではないでしょうか。

(委員) 商工会議所としては、多目的ホールをサンシティのところをお願いしたいと考えて今までやってきました。市民懇談会には出ておりませんが、商工会議所の中ではそれをずっと話し合いをしてきました。名古屋にできたアリーナは、建主さんが建物を作り、市に寄贈しました。そして固定資産税を払わずに、運営だけを行うというやり方をやりました。そういうことから見ても、やり方は色々あるということをつくづく考えたわけです。

(委員) 私は進行係に対して、前に前に進んで欲しいと、戻らないように前に進んで欲しいと苦情を申し上げたと思います。進行係は行司と同じですから、やっぱりさばかなくちゃいけないと思います。だから皆さんの意見をどんどん言わせているのは結構ですが、それを中から拾い出して、前に前に進んでいくのが進行係です。進行係は意見を整理しながら、1歩でも2歩でも進んでもらいたいと思います。

(進行役) 前回の議論に戻っているんじゃないかというご指摘、前回その議論ができていないのではないかといたお話がありましたが、前回会議では、メインの機能の候補をどういうものにするか、それをどういう視点で評価をしていくかについては、皆さんからご意見をいただいて、まとまったと思っています。そして、本日、コアになる一番大きな機能はどれかということについて、次回の会議で決めるということに関して、皆さんご異論なく進めてよいということでした。ですので、そこには戻らない、この進め方自体は変わらないということで皆さんよろしいでしょうか。その観点で今のホールというところに関して、何名かの委員からはホールの規模や具体的な使い道のご意見いただきました。その他の委員の方からもホールの部分に関して、規模ですとか改修するのか建て替えるのかといったところを含めて、ご意見いただければと思います。

(委員) [A]と[B]が出ていますが、同じ席数で[B]がここまでの整備費がかかるのであれば、外部からの集客を見込める[C]の2000席にするか、あるいは[A]の改修でもいいのではないかと思います。また、駐車場の案が出ましたが、私も駐車場は要らないと思っています。というのも駅からサンシティまでに行く間に、いろいろお店がありますので、そこをいろいろ見ていただけるきっかけになると思います。周辺の施設のにぎわいのためにも駐車場はなくてもよいと考えています。

(委員) 先ほども意見のあった第2回、第3回会議でも配られた方針案、答申の構成案でいくと、基本的にはホールの建て替え案は出てこないはずですが、もう最初のスタートは大規模改修です。それがまた出てきた理由を聞きたいです。

(南越谷) 越谷市からお答えをさせていただきます。市が整備基本計画の見直し案というものを公表し、リノベーションしたいという案を出したところで、市民の方から請願が出されて、改めてもう一度しっかりと検討すべき、計画変更の是非についてしっかり検討すべきというようなお話が発点となってこの審議会を開催させていただいています。請願の趣旨を鑑みますと元々の整備基本計画全てを否定しているということではなく、市が変更した部分について異議を唱えられていて、改めて市民のご意見、専門家のご意見を踏まえた上で、方向性について決めるように、方針については議会でも議決を得るようという形で請願が出されたところです。その請願の趣旨を踏まえまして、この議論はどう進めていくかということについて第1回第2回会議でご説明をさせていただいて、それがちょっと不足していた部分があるのかなと我々の方では大いに反省するところではありますが、まずは請願にあったホールの大規模改修というところについてスポットを当てて議論をさせていただきたいということで、こういった形で事務局の方から提案をさせていただきました。しかしながら、これまで請願からこの審議会の開催までにあたりまして、商工会議所さんからサンシティについてのご提案があり、市民の方々から様々なご意見をいただいたというところで、その計画変更の是非についてだけを審議するわけではなく、せつかくこういった場を持たせていただきましたので、サンシティの方向性、あるべき姿、核となる機能というところを、まず明確にさせていただきたいと考えております。それは当然全体を見ながらという形になろうかと思えますけども、なかなか議論が複雑に絡み合っているところがあるので、まずメイン機能についてご議論いただきたいと思います。市は、建て替えは難しいという判断をしたところですが、やはり委員の皆さんにお伺いしたところだと、建て替えをもう一度考えてみるべきじゃないか、他のアリーナについても多目的ホールについても、その可能性というのはここで議論すべきではないかというようなお話をいただいたところをこの5つのパターンに整理をさせていただきました。5つ一度にご議論いただくにも基準など違う部分がありますので、まずホールはホール部分でご議論いただく、アリーナはアリーナの部分でご議論いただくという形で進めていきたい。その上で第5回で更なる審議をいただいて、最終的には、両論併記という可能性もありますが、これから整備をしていくに当たりましては、核となるものをお決めいただかないと進めづらいというところがありましたので、決議を取って決めさせていただきたいというようなご提案をさせていただいているところでございます。

(委員) ありがとうございます、今の説明でよくわかりました。私もそのような理解なので、基本的にはもう大規模改修でやっていかないとならないかなというのは本音としては持っております。

(委員) 私の考えは、まず[A]が大規模改修145億円、[B]が建て替え274億円、[C]が建て替

え 296 億円と書いてありますが、大規模改修にした場合はただ単純に [B] [C]、[B] でいけば 130 億、[C] でいけば約 150 億を先延ばしにしているだけという感覚になってしまいます。それは例えば、私達の孫などにお金が回って行ってしまっ、物価も多分上がってくるであろうということを考えれば、今建て替えるべきではないか、興行収入なども考えて私は [C] がいいと思っております。

(進行役) ありがとうございます。資料の 9 ページでは、一旦仮置きですが、20 年後経ったときに建物にも価値が残っている、その残存価値を差し引いたものを 20 年間の価値の比較で記載しています。ご発言いただいた物価は入っておりませんので、そういった部分については変動要素が確かにあるかなと考えます。

(委員) まさに今の点について、今の整理でよろしいと思いますが、建て替える場合、大規模改修の場合、20 年間で全部経費を見ていますが、例えば 40 年とか 50 年といったスパンで考えたときに負担がそれぞれどうなるのか。長い目でみるとどっちが有利なのか。つまり耐用年数から見て今建て替えるべきなのかどうか、そこまでの計算はされているのでしょうか。

(進行役) 資料 1 の 9 ページでは、20 年後の時点で、例えば大規模改修の耐用年数は 30 年として 10 年分残っている、建て替えの場合は耐用年数を 80 年として 60 年分残っているといった計算はしてございます。ただ物価の部分に関しては計算に入っておりません。

(委員) 大規模改修してもまたすぐに改修が必要になるといった話を聞いたのですが、この資料を見て 30 年もつという話が見えましたので、30 年使ったら十分だと思いました。しかし、やっぱり大規模改修したところで利用者の満足には繋がるとは思いますが、それでしかないのかなと思うところもありまして、お金が入ってくる [C] がいいかなと思っております。

(委員) 今日の会議では、各委員がどの案が良いか申し出るということでしょうか。

(進行役) 第 5 回会議で、最終的に決議を取るような形で進めさせていく前段として、案に対するご意見をいただきたいと考えております。

(委員) 意見というのは、私はこの案がいいと思います、というところまで言って良いということでしょうか。それなら、皆さんからご意見を聞くべきではないでしょうか。

(進行役) あまりご意見がない方もいらっしゃるかもしれませんが、まずは挙手の形でさせていただきます。

(委員) それでは、私も意見を言わせていただくと、大規模改修の [A] が良いと思います。なぜなら、こういった施設は、多分 10 年したらまたニーズが変わると思います。お金かけて建て替えて、80 年使おうと思ったって、10 年したらまたすぐ需要が変わると思います。それと、今の席数について、利用率 83% ぐらい占めております。大きくなっても満席になるとは限りません、それと市民が使いやすいホールということで、私は [A] がいいと考えております。

(委員) 私も大規模改修 [A] を希望しますが、一つお尋ねしたいのは、資料 1 の 9 ページでは、補助金等の財源額で 78 億円、市の実質負担額 202 億円です。補助金等の財源額はこれ以上もう増えないのでしょうか。

(南越谷) それでは、お答えをさせていただきます。まず 9 ページにあります、[A] の補助金等の財源額 78 億円についてのご質問だと思います。これについては、詳細が 8 ページの (2) になります。補助金等の財源確保の表にあります整備の交付金 10 億円、運営収入の施設使用料 49 億円、地代の 13 億円、そして固定資産税都市計画税の 6 億円これらを合計した金額となっております。これ以上増えないのかという質問でございますが、現在の制度で確認させていただいたところ、交付金、そして地方債については、今記載されている金額ということです。今後、新たな制度が開始される、あるいは、グレーの記載部分になりますが、今ある制度の期限の延長、代替の措置そういったこともございますので、その都度、より多くの財源確保について検討していきたいと考えております。

(委員) ありがとうございます。もう一つ、懇談会が始まる前にこういうお話をさせていただきました。あの当時から、もうだいぶ経って、もう、今か今かと期待しておりますので、早めに進むために、大規模改修で行っていただきたいと思っています。

(委員) 資料 1 の 7 ページの②維持管理運営費のところですが、一番安いのはやはり [A] と [B] の規模で 135 億、これは年間にすると 6 億 7,500 万円、[C] だと年間 7 億円です。一方で、8 ページのその他収入と差し引きすると、維持管理運営費がずっとマイナスです。なので、コスト的には、[A] の方が費用はかからないと思っています。越谷市の人口 34 万 1 千人の 1 人当たり負担額を考えても [A]、[B] の方が、コストが低いと考えました。

(委員) 将来のリスクを見込めないということであれば、相対的にリスクの低い [A] でしかないと考えます。C のリスクが計算された上で妥当だという判断ができれば、[C] に反対するつもりはありませんが、自動的に需要が満たされるということだと、リスクが高いので、[A] にせざるを得ないと考えます。

(委員) 市民の立場からですが、今、全国的に見ても大規模改修しているホールが多いと思います。千葉県立文化会館がリニューアルしたということで、8 月にお話を聞きに行ってきました。施設の方が、10 年持ちこたえる改修をしようということで、10 年財産といった形でお話されていました。私はすごく感動して聞いていたのですが、行ったときにあれ変わってないなと思ったのですが、中に入ったら全然違いました。取り払ったものもあり、それに利用した市民がいろいろメッセージを書いて、記念として飾ってありました。改修した後も市民が大事に思えるような働きかけをすごく行っていました。私達が使ったときは、楽屋からホールに行くことが、すごく大変だったので、それはどのようにされたかについて聞いたところ、エレベーターということで、時代に即した改修をやっていらっしゃいました。千葉ならず他でも改修でいいものは残そうという趣旨でやられていると思います。サンシティホールも耐震の問題もないと聞いておりますので、私は [A] の大規模改修が良いと思っております。[C] は、市民の立場で言うと 2,000 席を埋めることは非常に大変です。イベントをやるときにすごいお金がかかる。確かに大きなオペラが来るときには 1,675 席であの舞台だと少し狭い感じはありますが、市民の立場から言うと 2,000 席は借りるときに大変ということがありますので私は [A] です。

(委員) 私は、[A] は改修が可能であればあるかとは思いますが、お金をかけるのであれば [C] の 2,000 名規模の大ホールもいいと思っています。というのも、今回この機会でないとな正直サンシティ自体を一新ということは難しいと思っております。かといって [B] は正直今やる意味がないので、私としては [C] と考えています。大規模改修は、今の躯体やレイアウトは変

わらないと思っておりますので、例えば大規模な会議場とか、そういった施設も複合的に考えたいということであれば、白紙状態から考えた方がいいと思いますので、[C] がよろしいと思います。

(南越谷) 先ほどいくつかご質問いただいた中で、回答が漏れていたものがありますのでお答えをさせていただきます。初めに駐車場についてですが、今のサンシティは200台ぐらいの駐車スペースが地下にあります。切り離しをする際にその一部が引っ掛かりますので、この改修案においては170台から180台ぐらい残して、引き続き地下駐車場を利用していきたいと考え、この試算をしています。また、大規模改修の耐用年数30年という点については、市の公共施設マネジメントの考え方によって建物を80年使うということがありますので、現在の築年数を差し引くと30年になります。この大規模改修案の策定に当たっては、詳細な改修調査は、残念ながら行っておりません。様々なこれまでの検討の中で、実際に見積もりを取って出した金額もありますし、また他市事例で、積算したものもありますし、そういったものをあわせて改修費というのをお出しさせていただきました。また、リスクについては、どこまで見るのかということについては検討しましたが、どうしても詳細なものが必要となるというところで、現状についてはリスクということではあまり加味できず、実績等に基づいての試算をお出ししております。

(委員) そもそもこの審議会が始まった経緯自体が、リノベーションに反対ということで、この審議会が始まったということです。私はこれまで懇談会を3回しておりますが、前の2回の懇談会では、建て替えの方向性で懇談会の意見が出ておりました。それについて市長がリノベーションという意思決定をしました。それに対して反対意見として請願が出されて、議会でリノベーションではまずいということで、今度は今回の審議会が設置されたと私は考えています。ですから、最初の、そもそもの成り立ちからいくと、本来は[A]がなくなるかと思いましたが、これはあくまでも市の主張として載せますと説明を受けました。市の意見ということで資料に載せたものですので、これに委員の皆さんが拘束されるものではないと伺っております。ですから、自由な意見でいいと思います。私の個人的なこの中の[A][B][C]ということ言えば[C]です。他の委員さんの意見にもあったとおり、満席になるほどの利用率がある、80%以上の利用率がある。リノベーションにしても、建て替えにしても、あの場所で建て替える、リノベーションするということになりますと、3年から4年は機能が停止するということです。私はこの場では求められている意見ではないかもしれませんが、どこか適当な地で新設することが最も適当でないかと考えております。それが皆さんの意見の中で何か資料に縛られて、何かお話をされている。そして今までの利用状況の中でお話をされておりますけれども、それが4年間止まる。あの場所に建てるということに対して、そういう条件が出てくるといっても、皆さんの心の中に入れていただきたいと思います。私はアリーナ案ではまだ別ですけども、この市民ホールの案の中では[C]を支持したいと思います。

(委員) 今ご意見がありましたが、4年間機能が停止する。今の小学校、中学校、高校生には、コロナで影響を受けて学校に行けない、何ヶ月も何年も犠牲になった子どもたちがまだ学生です。中学生は、今サンシティで合唱祭を行っています。学校というのは、なかなかスケジュールがきつくて、10月、11月に合唱祭をするしかありません。他の4月、5月にできるかといったらそういうことはありません。そして、越谷市は15校中学校がありますが、そこが同時期にホールを予約することになります。今でも校長先生たちが、パソコンの前で朝からにらめっこして、なかなか予約が取れないという状況があります。もし4年間ここが停止しますと、他市、5市1町で借りることになるとは思います。一番大きい越谷市で予約が取れない状況があるの

に、他の吉川、三郷などの会場が取れるのかという不安があります。また、ここで子どもたちが犠牲になっちゃうのかなと、悲しいなという思いでいます。子どもたちや文化連盟さん、たくさんの方のホールを使っている方がいらっしゃいますので、それが4年間も停止するってことはちょっと心苦しい。少し他にも方法があるのではないかと、そこを皆さんで話し合っていければいいのかなと私は思っています。なので、私も個人的には〔C〕の建て替えで、まずまっさらな状態で始めたらいいと思います。

(委員) 副会長、意見ありがとうございました。手元に、南越谷商店会会長関森さん、新越谷西口商店会会長山田さん、越谷市商店会連合会会長桃木さんから、一番利用している文化連盟の会長さんはどう思いますかという文書が何年も前に来ています。この中に、リノベーションする方が財政負担を抑えることにも繋がるというような文章が入っております。財政のことを考えて1回言ったと思いますが、それから意見が変わって新設になったのだと思います。こういう文書を渡しに来て、私は〔A〕とはっきり申し上げました。それである、財政を少しでも負担を少なくして、工期を短くしてやってもらいたいというのが、最高の希望ですと申し上げました。当然これは3年、4年、5年止まるのは当たり前です。止まらないでやるなんてことは不可能な話です。そこへ今度は、アリーナなんてことになれば、先ほど申し上げたように、これから何年先だかわかりません。あくまでも財政なくして、建設なんか考えられないということをお願いしたいと思っています。

(委員) ホールを別の場所に建てるといった考え方は、私は基本的には好きですが、ただ、土地を用意しなくてはなりません。越谷市内の学校建設は散々振り回されています。蒲生第二小学校を潰したら、今度は新しい学校になる予定だったものがすぐ建ちません、明正小学校も同じです。川柳小も同じです。結局最初は皆さん協力してくれて、土地もいろんな形で協力して、学区変更までしたら、今どの状態かというプレハブだらけです。校庭がないです。運動会をどうするのだと、そういうことが越谷は起きるから、やっぱりなるべく早く片付けたいという気持ちもあるし、金額的に安いということも必要なのかなと思います。一応、市の方に確認ですが、ホールを別の場所に移すという案が出てもいいのでしょうか。

(南越谷) 初めに申し上げましたとおり、あくまでもサンシティの敷地の中という観点でご検討いただければと存じます。

(議長) 〔C〕について、既存の建物を保存しながら、残った敷地の方で全部できるかという検討が必要かと思えます。

(2) アリーナの規模について

(進行役) アリーナにつきまして、資料1の15ページ以降になっております。委員からご意見もありましたが、10,000席のアリーナは実質、敷地内に収まらない可能性があるというところがございます。この[D]と[E]の比較というところで、ご意見ある方がいらっしゃればと思いますけれどもいかがでしょうか。

(委員) 質問ですが、17ページの年間来訪者数について、アリーナの5,000席と10,000席で、25万人、73万人、これについてはどういう試算か説明をお願いしたいと思います。

(進行役) 17ページのグレーの部分に記載しておりますとおり、高崎、鹿児島、横浜、京王アリーナ、有明アリーナ、長野ビッグハットこういった施設の過去の実績の平均を記載しています。このため、越谷にできたからといってこの人数になるかといえばそういうわけではないです。そういうシミュレーションを市として行ってはございません。

(委員) どうしてもアリーナというと、今の越谷アルファーズ、Bリーグが頭に入ってきてしまうものですから、今、アルファーズが年間30試合で、1試合平均4,000人強のお客様が入っているということで、それを計算するとだいぶ足りないと思いますが、他のアリーナの利用者と考えてよろしいのでしょうか。

(進行役) 事例のアリーナが、Bリーグのチームがホームに使っているものではございませんので、Bリーグの利用が前提となってこの73万人、25万人となっているわけではありません。17ページ下にありまして、稼働日数ということで、興行、いわゆるライブ、コンサートをメインに、どのぐらいやっておるかというものを書きしております。

(委員) [D][E]いずれも、全体が楽観的なので選ばせんということが私の答えです。

(委員) 選ぶ上で質問ですが、10,000人の場合、資料の23ページで、京王アリーナは敷地の外にはみ出してあります。サンシティの敷地で入らなかった場合、周りを拡張することはありえるのでしょうか。

(南越谷) 現状その考えはございません。

(委員) ありがとうございます。であれば、私の意見は、10,000人では複合施設にはならないと思いますので、5,000人の[D]とさせていただきます。

(委員) ライブコンサートの場合、10,000人規模だと、收入的にペイできないという話はよく聞きます。また、さいたまスーパーアリーナでやる場合でも、中々ペイするのが大変だということです。また、競合施設について、越谷は幕張メッセもあり、それから東京も近いことを考えていくと、あまり無理しない方がいいのではないかと思います。バスケットをやることは賛成ですが、他のことを期待するのは中々難しいと考えております。それから、アリーナの場合は年間稼働率が非常に悪いです。こういったことを考えていくと、[D][E]だったら、どちらかといえば[D]になりますが、私は[D]でもいらないという気はしております。

(委員) 参考資料4の20番になりますが、資料1の21ページ、アリーナについて市の財政負担が最も少ない。解体費用30億円のみで、あとは民間だということになっています。もし民間運営が

可能だったら、財政負担が少ない [D]、10,000 人の [E] はきっと敷地が不足する可能性があるということなので、私は [D] がいいと思います。あくまでお金の観点で考えています。これから人口も税収も減ってくることを考えると、過剰な投資をするべきではないと思います。不思議なのは、会社だと、予算があり、それ以上使えないとわかりますが、市で作るものは、どんどん高いものでもいいというような感じがするので、そこは、自分の懐が痛むということも考えて、皆さん議論された方がいいと思います。また、あらかじめ配られた資料をちゃんと読んで参加された方がいいと思いました。

(委員) バスケット以外にも、ボクシングをする場所が東武沿線に一つもないという現状なので、これを誘致するのは意外とたやすい部分があります。AKB48などのアーティストも今のこの越谷の施設では呼べる場所がない。これが5,000人、8,000人という人が入れる場所があれば、誘致することは可能です。さいたまスーパーアリーナ以外にも、そういう場所ができれば誘致することはできると思います。当然バスケットだけではやっていけないのはわかっておりますので、そういう有効利用は必ずできるはずです。東武沿線の中核都市に越谷市はなっているので、草加や春日部の1,200人のホールとは別扱いでできると思っております。

(委員) いただいた資料で得た感想が二つあります。一つは、10,000人は入らないと思いますので、5,000人の場合、5,000人仮に満席になったとして、その帰りに5,000人の人たちが集中して、駅まで帰っていく中で、どれぐらいの経済効果があるのだろうかという気がしております。ほとんどの人たちが、どこに行っても満員だから帰るしかないといって帰ってしまうという感じもあり、街のスケールと観客席のスケールがあっているのか。日本中みんな年間興行日数を増やしたいと思っておりますが、実態としてはやはり資料に書いてある46日ぐらいの数字だと思えます。そうすると、その短い日数で、年間来客数はそれでもホールと変わらないぐらいということで、その限られた日数をどう勝負するかといったことが、周辺の商業者にはのし掛かるといことが少し気になるところです。果たして本当にそういう対応が街でできるのかということが一点です。

もう一点は、22ページにある、民間事業者参画意欲のところですが、アリーナは、民設民営と言っていますが、民設民営でやる場合、アリーナは民間収益施設になり得ないので、パートナーとして収益施設を建てさせてほしいということになると思います。その場合、タワーマンションが建つということが予想されますが、正直なところ、アリーナとその横にタワーマンションが建って終了となる気がしますが、それでいいのかということのもし気になることはありません。

(委員) アリーナということで意見を求められておりますが、結論から言えば私は10,000人規模のアリーナが欲しいということでもあります。市の返答では、これ以上の敷地の拡張はないという返事でした。この民間事業者へアンケートを取った時点での賃貸条件が20年ぐらいです。今は、施設費用をとっても20年で償還できるはずがないと思います。今は、おそらく50年という条件が多分つけられるだろうと思います。そのぐらいのスパンでないと、民間事業者は手を挙げないと思っております。それで、民間事業者がもし手を挙げていただければ、拡張はしないということはないと思います。先ほどの資料の地図を見ましてもわかるとおり、サンシティの南側、道路との間に民間地があります。この民間地が再開発の目標になる、あれが買収できれば、10,000人規模のアリーナも可能になると思います。私の今までの知見で言うとも可能になります。そして運営について、今恐らくマンションが建つだろうというお話もありました。恐らくマンションはあると思いますが、越谷に今一番欲しい施設はホテルです。もし万が一、アリーナがレイクタウンにできたにしても、どこにできたにしても、越谷にできるとなると、い

わゆるそこに地方から出てきて、宿泊して観戦する方が多いです。その受け口が今、越谷には全くないという状況ですから、この後の検討課題として、その付帯施設をどうするかという意見が皆さん方に求められると思います。おそらくそこにはホテルが主流になると思います。そして、いわゆる民間の飲食施設、もちろんそこは民設で官が借りるということで、図書館であるとか、保育施設、その他市の出張所など、そういうものが、アリーナを建てた残りの部分に、おそらく今の建設技術ですから超高層になるだろうと思いますが、これは、市が容積率を変えれば可能な建物になります。これはあくまでも市の意向次第ですが、市が容積率を変えれば、超高層の建物が建ちます。超高層がいいか悪いかという論議をまたそこにも出るかと思いますが、駅前の一等地にそういった施設ができるということは、どこの街でも、おそらく起こりうる現象だろうと思います。ですから、私は先ほど申し上げたように、できれば、アリーナは10,000人を目指した施設をお願いしたい。そして、それについて、付帯する施設としてはもちろん資金をある程度早く回収するために、その超高層の中にホテルだけではなくて、マンションも入るかもしれません。それはあくまでも手を挙げた民営の中で検討されるべき課題であって、今ここで全てを検討することはできないので、そういう意見で私は述べておきたいと思います。

(3) 余剰地の活用について

(進行役) 最後の議題ですが、冒頭の有識者からの話も踏まえて、メインとなる大きな施設以外の部分をどのように使っていくべきかについて、ご意見をいただきたいと思っています。そういったことを踏まえて第5回、そして第6回会議以降のあり方の方針といったところも検討できればと考えています。お手元に参考資料5という形で、今日のご出席いただいている5名の委員の方もご参加いただいております、市民懇談会の様子を配布しています。サンシティでどういったものを作っていきべきかといったところをご検討いただいて、模型で取りまとめをしていただいたものを参考としてお配りさせていただいております。例えばこれまでに、ホテルという意見がありました。子育て支援施設といった意見もございました。それ以外にこれまで出ていない機能、例えば、今のサンシティにないようなもので、そういった機能に関してご意見ある方いらっしゃいますか。

(委員) 参考資料5について、私も参加して模型も作りましたが、一番多かった意見としてアクセスの問題が出ました。東武スカイツリーラインから直接サンシティまで空中廊下みたいなものを作るといった意見はすごく多かったです。そうするとそこは完全に歩行者だけだから、アクセスは楽になるだろうという意見です。一方で、そうすると地元の商店をみんな通らないといった話になるので、それは今後検討だという話になりました。5,000人規模のアリーナといった話になると、行きはバラバラ来ますが、特に試合が終わった後、イベントが終わった後にまとめて出てきます。そういうときに果たして周辺住民の生活が大丈夫なのかという意見もあり、それで空中廊下といった話が結構出てきましたので、やはりアクセス面も考えて欲しいということです。また、MICE機能の意見が出てきましたので、やはりそういう要素も入れていくことも大事になると思いますので、検討していただければと思います。

(進行役) ありがとうございます。他に、ご意見ある委員の方いらっしゃいますでしょうか。前回、市民懇談会のお話を踏まえて広場といったご意見をいただきましたが、こういったところも含めて、最終的にあり方を考えていければと思います。では次回の会議で、先ほどご説明したようにメイン機能を選んでいきたいと思っています。最後に松岡会長から一言お願いいたします。

(議長) 皆さんお疲れ様です。色々な意見が出たと思います。超高層から、プロジェクトとしてはマンションの話、あとはやはり、新しく作るということ、それから既存のものをうまく利用していくこと。いろんな方面に触れて、いろんな意見が出て大変よかったかと思います。私自身も建築に関わっていて、やはり建物の寿命を延ばすということは学会や協会でも今課題の一つで、100年、200年もたせよといった意見もございました。だから、適当な規模のもので躯体を作って、躯体が大事なので、その形がフレキシブルに使えるような計画というのはできるはずなので、その辺も踏まえて、新築といった意見もあると思います。アリーナは、先ほどからレイクタウンの話も出ているので、どうなるかっていうのはまだ見通しがつかないかなという感覚は受けました。10,000人規模は、土地を膨らませばもちろんできますが、大変な年月がかかるかなという気がします。ということでいろんな意見が出て、次回はもう少しそれを絞って、方向性を一段と未来に向けて近づけていければいいかと思います。今日はお疲れ様でした。ありがとうございました。意見を整理して、また5回目の会議に繋げていきたいと思いますので、進行を司会にお返しいたします。

3 その他

- ・事務局より、会議録の確認、次回会議を11月12日(水)18:30に開催予定である旨を連絡した。
- ・委員より、審議会で決まったことをわかりやすく議事録に記載していただきたい旨の意見があったため、対応する。

4 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11月10日

越谷サンシティのあり方に関する審議会

署名委員

稲垣泰雄

関森初義
