

調査審議に関する資料

目 次

- | | |
|-------------------------------------|------|
| ① 第1回審議会に係る委員意見(事務局から説明・情報提供が必要なもの) | p 1 |
| ② 将来人口推計 | p 5 |
| ③ 越谷市の財政状況について | p 7 |
| ④ 今後予定する主な大規模事業に係る財政負担の見込み(概算) | p 15 |
| ⑤ 建築物価の上昇を加味した整備費/改修費(概算) | p 17 |
| ⑥ 交付金・地方債等 | p 19 |
| ⑦ マーケットサウンディングの概要 | p 21 |
| ⑧ 越谷コミュニティセンター(市民ホール)の運営状況 | p 73 |

第1回審議会に係る委員意見 (事務局から説明・情報提供が必要なもの)

NO	意見要旨	意見の取扱い等
1	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ので、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。	議事(1)資料1②で説明します。
2	越谷市の財政状況について、投資の面を考えると、将来負担比率という指標がある。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を、皆で共有する必要がある。	議事(1)資料1③で説明します。
3	病院など、色々な事業があるので、中期的、長期的にどういう事業があるのかという資料があるといい。	議事(1)資料1④で説明します。
4	令和3年の時の、初期費用とか、320億円とか、390億円とか出ていますが、この値段では今は絶対できないと思います。一度シビアに見た方がいい。	議事(1)資料1⑤で説明します。
5	国の支援、地方財政の措置などについて、皆さんと共有したほうが良い。	議事(1)資料1⑥で説明します。
6	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。	議事(1)資料1⑦で説明します。
7	大ホールについて、本当に稼働率がいいので、具体的にどういうふうに使われているかを見ていただきたい。	議事(1)資料1⑧で説明します。
8	南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出事業構想、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、どこまでが生きていて、どこまでが保留になったのか。	議事(2)資料2で説明します。
9	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、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。	
10	この審議会では、このサンシティのあり方をどうすべきかと、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でこれと違う案もあり得るという理解でよろしいでしょうか。	
11	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わかりにくい。	

NO	意見要旨	意見の取扱い等
1 2	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。	
1 3	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あり、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。	議事(2)資料 2 で説明します。
1 4	令和 2 年 3 月で策定したことの議事録をいただきたい。サンシティ整備基本計画で決定したこと、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。	<p>「南越谷駅・新越谷駅周辺地域にぎわい創出懇談会」および「越谷サンシティ整備懇談会」の議事録は、市ホームページ(下記 URL)でご参照いただけます。</p> <p><にぎわい創出懇談会> https://www.city.koshigaya.saitama.jp/kurashi/shisei/shisei/keikaku/kakushukeikaku/shisei/nankoshisyuhen/koso/index.html</p> <p><サンシティ整備懇談会> https://www.city.koshigaya.saitama.jp/kurashi/shisei/shisei/keikaku/kakushukeikaku/shisei/nankoshisyuhen/keikaku/index.html</p>
1 5	<p>計画変更の是非について、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。</p> <p>* VE(バリューエンジニアリング)とは、製品やサービスの「価値」を、それが果たすべき「機能」とそのためにかける「コスト」との関係で把握し、システム化された手順によって「価値」の向上をはかる手法です。</p>	<p>本件は、民間事業者の技術・ノウハウや、アイデアを最大限活かすため、設計・施工・維持管理・運営を一括して発注すること、そして具体的な設計や詳細な計画を市で細かく仕様を決めるのではなく、事業の目的を達成するために最低限必要な性能を示したうえで発注することを想定していました。このように、民間事業者の創意工夫、競争を通じてコストを抑えつつ、より良いサービスを提供することを目指していたことから、市として詳細な設計や VE 案の検討は行っておりません。</p> <p>また、建替えや大規模改修にかかる費用については、建物の規模(延床面積)を基に、民間事業者からいただいた概算見積もりや、最近の他の自治体の事例を参考にして、1㎡あたりの単価を算出し、そこから全体の費用を見積もりました。</p>

NO	意見要旨	意見の取扱い等
16	<p>アリーナについて、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がもしわかっているなら、聞いてみたい。</p>	<p><越谷商工会議所> 令和6年5月13日の提案書の内容に変更がないことを確認しました。</p> <p><越谷アルファーズ> 令和6年3月27日の要望内容に変更がないことを確認しました。</p> <p><ピースフル・コンサート越谷実行委員会> 令和5年8月31日の要望書の内容に変更がないことを確認しました。</p> <p><越谷サンシティを拠点に ウェルビーイングなまちを目指す会> 令和5年6月5日の要望書の内容に変更がないことを確認しました。</p>
17	<p>150 億なり 300 億の財政負担について、ホール収入を除いた実質負担が見られると良い。</p>	<p>第1回審議会の資料2(水色のファイル)の4-①A3 資料において、市の財政負担額(概算)の比較を示しており、支出から収入(公共施設使用料等、民間収益施設の地代、固定資産税・都市計画税)を除いた金額を記載していますのでご参照ください。</p>

②

将来人口推計

- 各年4月1日時点
- 推計値は、第5次越谷市総合振興計画策定時点(令和2年度時点)の推計値を使用

■人口の見通しと人口ビジョンにおける目標値

年	人口の見通し (人)	人口ビジョンの目標値 (人)
平成27年 (2015年)	334,693	334,693
令和2年 (2020年)	344,682	344,682
令和7年 (2025年)	341,992	341,992
令和12年 (2030年)	336,100	336,100
令和22年 (2040年)	313,300	313,300
令和42年 (2060年)	260,300	297,200

人口の見通し

平成30年(2018年)の本市の合計特殊出生率1.31と直近5か年の社会増減額(本市への流入人口と本市からの流出人口の差)の傾向を勘定して算定したもの

人口ビジョン

人口の現状を分析し、人口に関する地域住民の認識を共有し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示したもの。本市の「人口ビジョン」では、国が示す目標値を踏まえ、合計特殊出生率が2030年に1.6、2040年に1.9に、それぞれ上昇するものとして推計している。

■人口の見通しにおける年齢3区分別の年齢構成

年	0歳～14歳 (%)	15歳～64歳 (%)	65歳～ (%)
平成27年 (2015年)	13.5	63.3	23.2
令和2年 (2020年)	12.8	62.1	25.1
令和7年 (2025年)	11.7	62.7	25.7
令和12年 (2030年)	11.6	61.9	26.5
令和22年 (2040年)	11.0	57.3	31.7
人口の見通し (令和42年 (2060年))	10.6	54.5	34.9
人口ビジョンの目標値 (令和42年 (2060年))	17.0	53.9	29.1

5

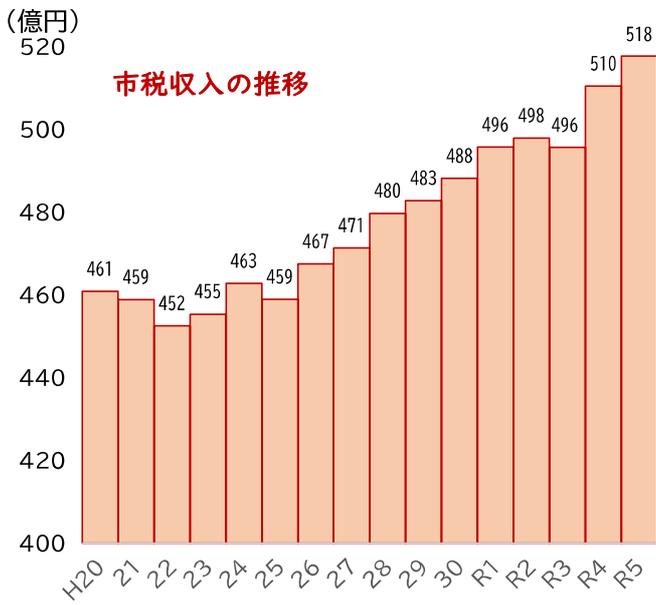
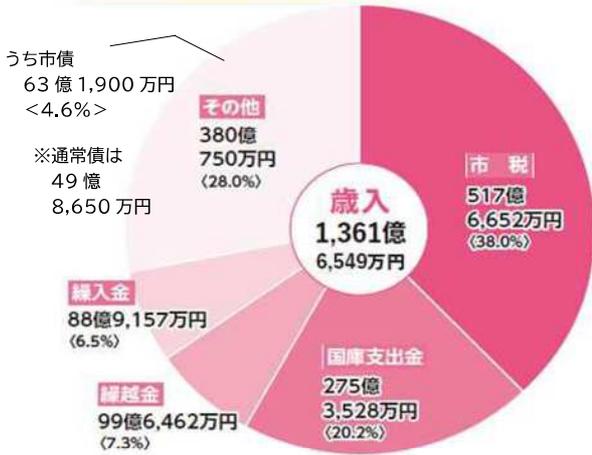
○越谷市の財政状況について

令和7年(2025年)5月28日
越谷サンシティのあり方に関する審議会
越谷市行財政部財政課

1 令和5年度決算（一般会計） 歳入・歳出の状況

市にはどのような収入があり、それがどのように使われているのかを、一般会計の歳入（収入）、歳出（支出）の令和5年度決算の状況で見てください。

一般会計決算



歳出(性質別)～どんな性質のお金？～

- 扶助費 各種福祉サービスを提供するための経費など
- 人件費 職員の給与や議員報酬など
- 物件費 委託料、光熱水費、備品購入費など
- 普通建設事業費等 学校、道路、公園等の建設など
- 補助費等 各種団体への助成金など
- 公債費 市債(市が借り入れたお金)の返済
- その他 他会計への繰入金や、貸付、維持補修費用など

歳出(目的別)～何のために使ったお金？～

目的	決算額	構成比
民生費 保育所などの運営、高齢者や障がい者への支援など	613億695万円	48.0%
総務費 住民基本台帳や戸籍、地域振興、その他市役所の管理運営など	188億804万円	14.7%
教育費 学校・図書館などの管理運営、文化・スポーツ振興など	118億7,059万円	9.3%
衛生費 ごみ・し尿の処理、公害防止、その他市民の健康づくりなど	112億7,859万円	8.8%
土木費 道路、河川、公園の整備・管理、その他都市整備など	92億7,282万円	7.3%
公債費 市債(市が借り入れたお金)の返済	77億5,671万円	6.1%
その他 消防車両等の整備、農業や商工業の振興、雇用対策など	75億5,045万円	5.8%
歳出合計	1,278億4,415万円	100.0%

トピックス

年度	備考
H20	リーマンショック
H25	9月竜巻災害
H26	4月～消費税率8%
H27	中核市移行
R1	10月～消費税率10%
R2	コロナ拡大
R3	コロナ拡大
R4	コロナ拡大、物価高騰
R5	コロナ5類移行、物価高騰

2 地方債残高の状況

地方債について

Q 「地方債」とは？

A 道路や橋りょう、排水機場の整備、公共施設の建設・改修など、主にハード事業に充てるため、地方自治体が、国などの公的機関や民間の金融機関などから資金を調達するために発行するものです。市が発行する場合、「市債」と呼びます。

要するに、家計に例えれば「住宅ローン」のようなものです。

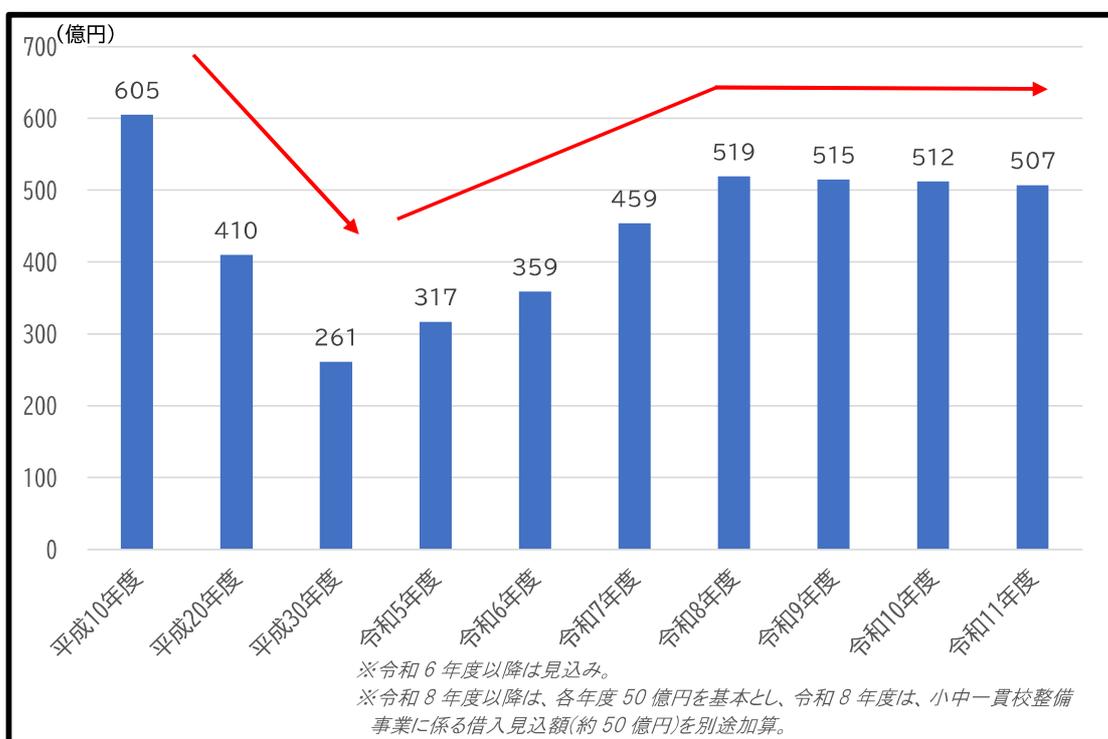
地方債には、主に2つの役割があるとされています。

- ① 大規模工事などに必要なお金を一度に支払うと、その年度は他の事業ができなくなってしまうため、支払いを複数年度に分散させる役割（＝年度間の財政支出の平準化）
- ② 長い間、多くの人が利用する公共施設やインフラを整備する際、現在の市民だけが費用を負担するのは不公平なので、将来の市民の方にも平等に費用を負担していただく役割（＝行政サービスの便益を受ける住民の世代間の公平性確保）

【資料1】地方債(通常債)残高の推移

国の財政状況などで特例的に
借り入れるものを除く

地方債（ローン）残高を減らすため、これまで借入額を抑制してしてきましたが、公共施設等の老朽化や災害対応などの緊急課題に対応するため、近年では、残高は増加傾向となっています。



本市では、持続可能な財政運営を行うため、平成10年度以降、一般会計における通常債の新規発行を、単年度（1年）で50億円以下に抑制することを基本として予算編成を行っており、少しずつ地方債の残高を減らしてきました。

しかし、近年は、新本庁舎をはじめ、多くの公共施設等の整備や、自然災害などへの対応のため、地方債の発行額が増加傾向となっており、令和11年度には500億円程度になる見込みです。

3 財政指標でみる越谷市の財政状況

(1) 実質公債費比率について

Q 「実質公債費比率」とは？

A 地方債の返済にあたる公債費などの財政負担の度合いを示す指標で、税収入など、地方自治体が通常収入するであろう、自由に使えるお金の規模（標準財政規模）に対する、その年度の公債費（借入金の返済額）の比率です。

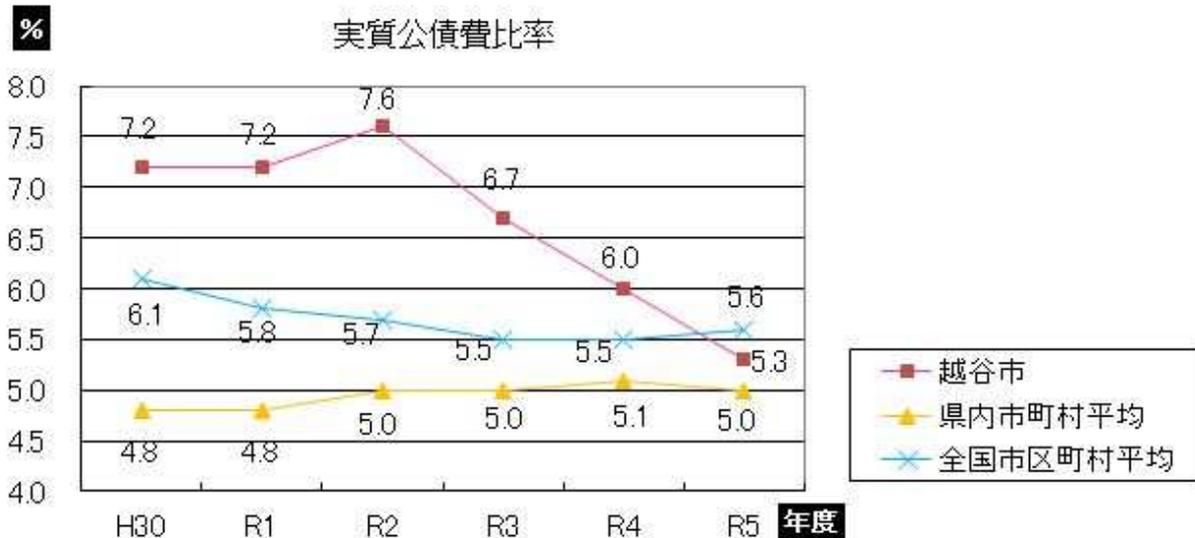
家計に例えれば、「給料から支払うローン返済の割合」のようなもので、この数値が高いと、地方債の返済に多くの財源を割かなければならない（その他の公共サービスへの支出が制限される）といえます。

【資料2】実質公債費比率の状況

財政の早期健全化を図らなければならないとされる基準（早期健全化基準）は25.0%、越谷市の令和5年度の数値は5.3%となっているため、健全な財政状況といえます。

	越谷市	県内市平均	県内市順位	中核市平均	中核市順位
令和5年度	5.3	4.9	25/40	5.2	32/62
令和4年度	6.0	4.9	30/40	5.2	35/62
早期健全化基準	25.0				
財政再生基準	35.0				

(注)順位は、昇順(小さい数値から大きい数値への順)としています。



$$\text{実質公債費比率} = \frac{\text{元利償還金} \cdot \text{準元利償還金}}{\text{標準財政規模}^{\ast}}$$

※標準財政規模：標準税収入額、普通交付税、地方譲与税など

(2) 将来負担比率について

Q 「将来負担比率」とは？

A 地方自治体が、将来、支出しなければならない財政負担が、標準財政規模の何倍にあたるかを示す指標です。

単年度にとどまらず、中・長期的な財政状況を表しており、家計に例えれば、「年収に対するローン残高などの総額の割合」のようなものです。この数値が高いと、将来財政を圧迫する可能性が高いといえます。

【資料3】将来負担比率の状況

財政の早期健全化を図らなければならないとされる基準（早期健全化基準）は350.0%、越谷市の令和5年度の数値は0.4%となっているため、健全な財政状況といえます。

	越谷市	県内市平均	県内市順位	中核市平均	中核市順位
令和5年度	0.4	4.6	21/40	17.1	23/62
令和4年度	2.1	4.2	21/40	18.2	22/62
早期健全化基準	350.0				

(注)順位は、昇順(小さい数値から大きい数値への順)としています。



$$\text{将来負担比率} = \frac{\text{将来負担額}^*}{\text{標準財政規模}}$$

※将来負担額：一般会計等の地方債残高、債務負担行為に基づく支出予定額(複数年度にわたる支出予定額)、退職手当の負担見込額、土地開発公社への負担見込額など

4 越谷市の財政構造について

扶助費と普通建設事業費（歳出・性質別）

Q1 「扶助費」とは？

A1 生活保護や障害のある方、子育て世帯、高齢者の福祉などに関する社会保障関連経費のことです。人件費や公債費と合わせて、「義務的経費」といわれ、自治体の裁量で減らすことができないため、硬直性の高い経費とされています。

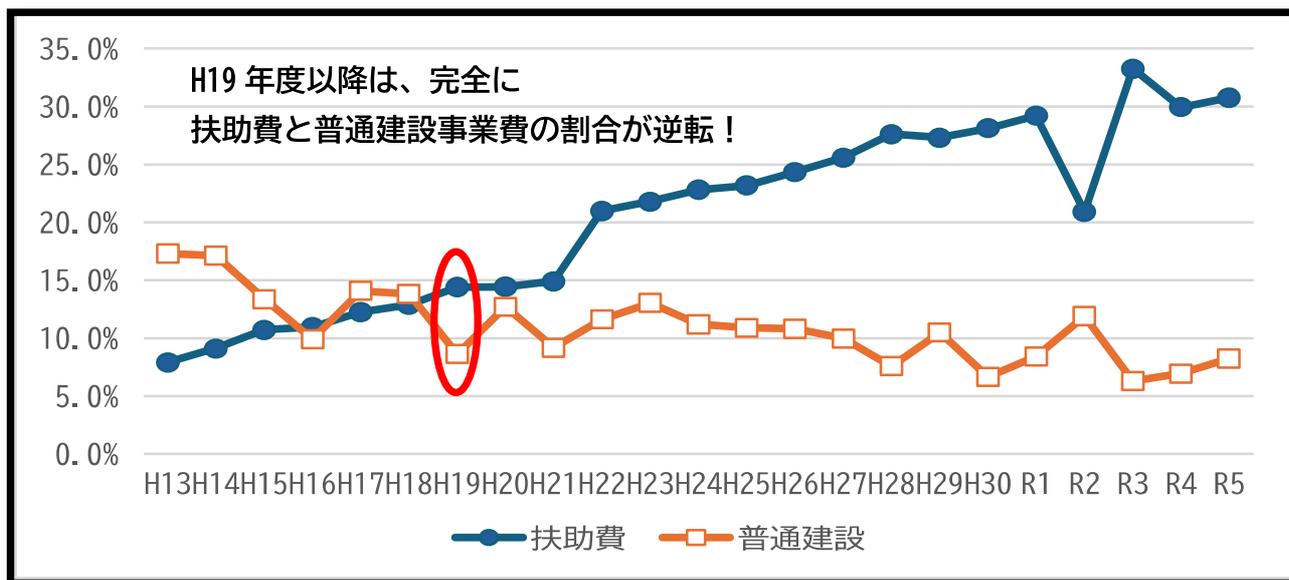
Q2 「普通建設事業費」とは？

A2 道路や橋りょうの整備をはじめ、学校、庁舎などの公共施設等を建設・改修する際にかかる経費のことです。

「投資的経費」といわれ、扶助費などの義務的経費と異なり、裁量性の高い経費とされています。

【資料4】扶助費と普通建設事業費の比率（決算）

少子高齢化などの影響から、扶助費は年々増加傾向にある一方、普通建設事業費は年々減少する傾向にあります。



(億円)

	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
扶助費	7.9%	9.1%	10.7%	10.9%	12.2%	12.9%	14.4%	14.4%	14.9%	21.0%	21.8%	22.8%
普通建設	17.3%	17.1%	13.4%	9.9%	14.1%	13.8%	8.6%	12.7%	9.2%	11.6%	13.0%	11.2%
扶助費	59.2	67.2	79.3	85.8	89.4	93.9	100.8	107.2	118.5	173.2	191.7	197.2
普通建設	128.7	127.2	98.9	77.6	102.8	100.7	60.4	93.9	72.8	95.9	114.7	96.8
歳出計	744.4	742.6	740.6	783.9	729.8	729.5	700.6	743.0	795.0	825.2	880.3	864.1
	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	
扶助費	23.2%	24.3%	25.6%	27.6%	27.3%	28.1%	29.2%	20.9%	33.3%	29.9%	30.8%	
普通建設	10.9%	10.8%	10.0%	7.6%	10.5%	6.6%	8.4%	11.9%	6.3%	6.9%	8.2%	
扶助費	206.1	219.6	239.1	256.9	267.5	274.8	297.2	322.3	406.6	369.0	393.2	
普通建設	96.6	97.4	93.1	70.4	102.8	64.9	86.0	183.3	77.0	85.5	105.3	
歳出計	888.7	902.2	934.6	930.0	979.8	977.1	1,017.6	1,541.9	1,222.1	1,232.3	1,278.4	

民生費と土木費（歳出・目的別）

Q1 「民生費」とは？

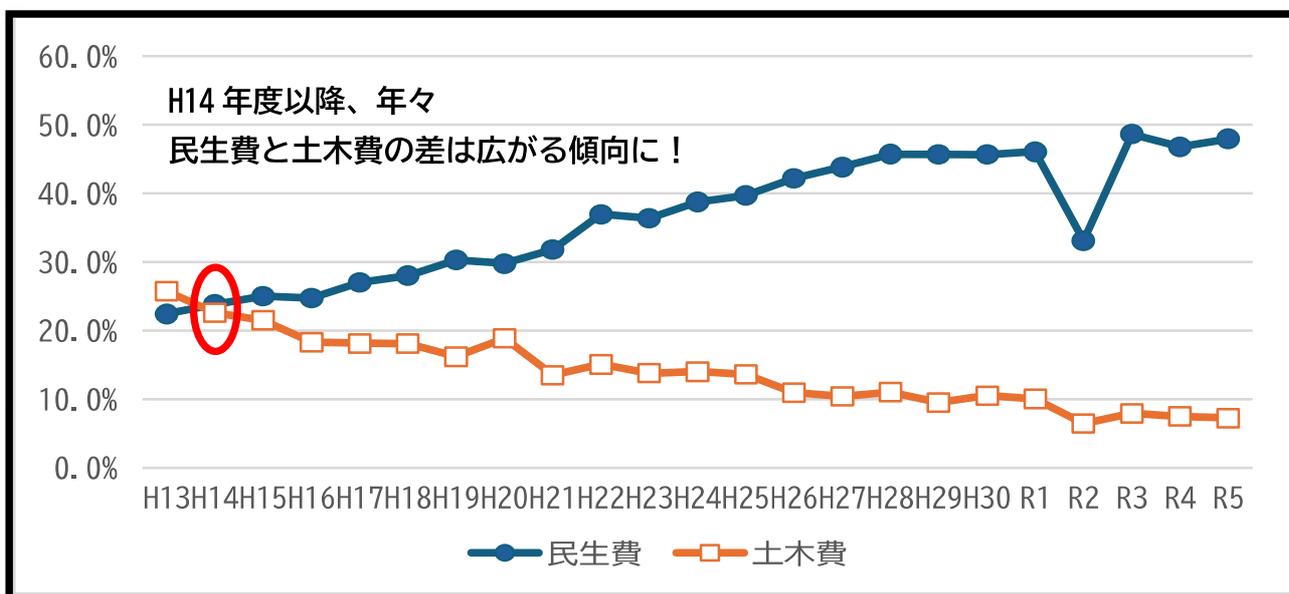
A1 児童・高齢者・障がい者福祉や、生活保護などに関する経費です。

Q2 「土木費」とは？

A2 道路、河川、公園などの都市基盤整備に関する経費です。

【資料5】民生費と土木費の比率（決算）

少子高齢化などの影響から、民生費は年々増加する傾向にある一方、土木費は減少する傾向にあります。



(億円)

	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
民生費	22.4%	23.8%	25.0%	24.7%	27.0%	28.0%	30.3%	29.8%	31.8%	37.0%	36.4%	38.7%
土木費	25.7%	22.6%	21.5%	18.3%	18.1%	18.1%	16.2%	18.9%	13.5%	15.1%	13.8%	14.0%
民生費	167.0	176.9	185.2	193.8	197.2	204.3	212.1	221.3	253.0	305.1	320.3	334.8
土木費	191.5	167.9	159.3	143.5	132.4	132.2	113.4	140.2	106.8	124.3	121.3	121.0
歳出計	744.4	742.6	740.6	783.9	729.8	729.5	700.6	743.0	795.0	825.2	880.3	864.1
	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	
民生費	39.7%	42.2%	43.8%	45.7%	45.7%	45.7%	46.1%	33.1%	48.6%	46.8%	48.0%	
土木費	13.6%	10.9%	10.4%	11.0%	9.5%	10.5%	10.0%	6.5%	7.9%	7.5%	7.3%	
民生費	352.9	380.7	409.8	425.2	447.9	446.4	468.7	510.5	594.3	576.1	613.1	
土木費	121.0	98.7	97.1	102.5	93.3	102.9	101.9	99.5	96.9	92.3	92.7	
歳出計	888.7	902.2	934.6	930.0	979.8	977.1	1,017.6	1,541.9	1,222.1	1,232.3	1,278.4	

経常収支比率について

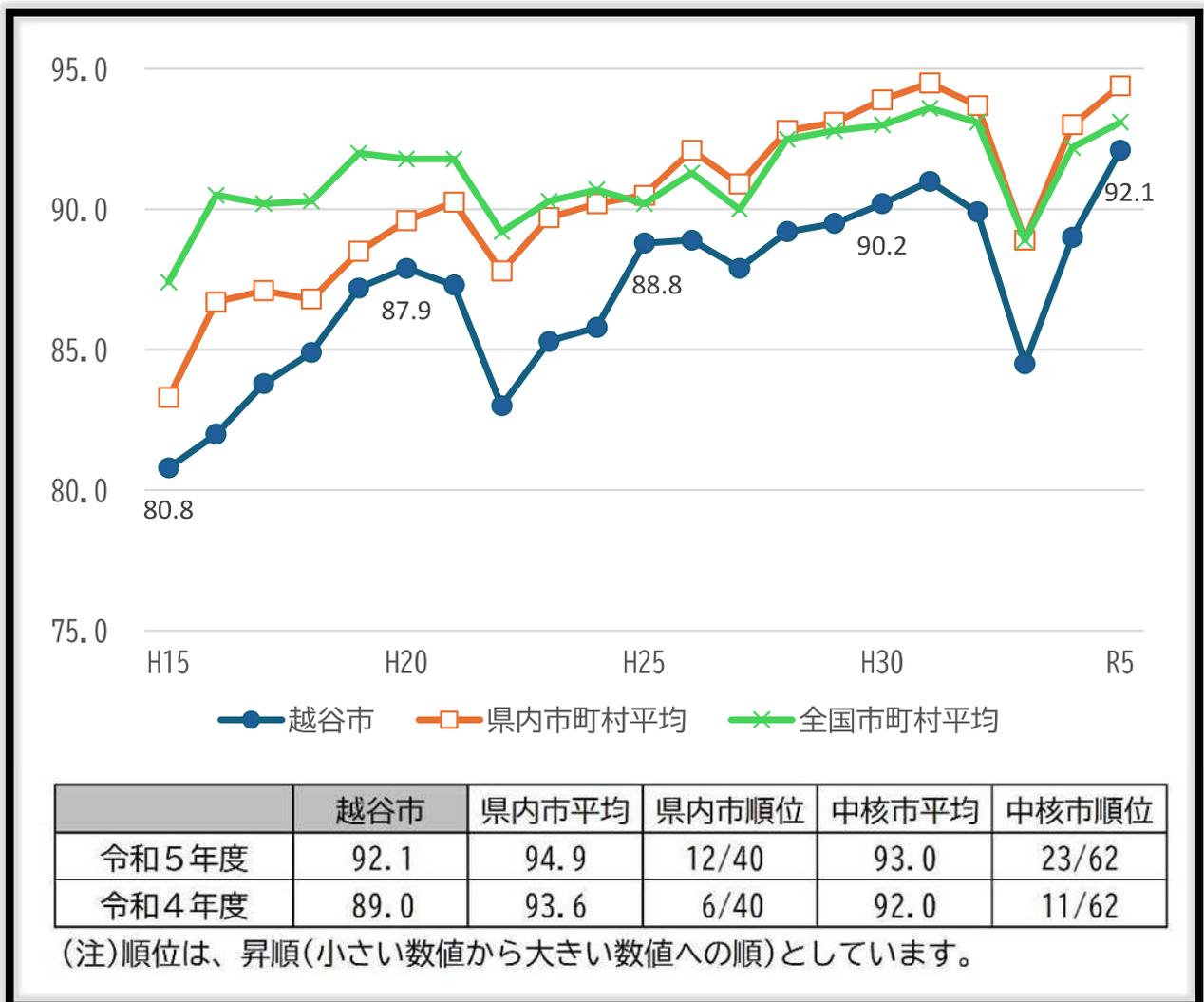
Q 「経常収支比率」とは？

A 人件費、扶助費、公債費（借入金の返済額）などの、「毎年経常的に支出される経費」が、市税などの「毎年必ず入ってくる、使い道が制限されない収入」に対して、どのくらいの割合であるかを示す指標です。

例年の収入に対する、例年の支出の割合で、家計に例えれば、「エンゲル係数」のようなものです。この数値が高くなると、臨時的な支出にお金を回す余裕がなく、財政の硬直化が進んでいる状態といえます。

【資料6】経常収支比率の状況

本市の令和5年度の数値は92.1%となっており、経常的かつ使い道が制限されない収入のうち、9割以上の使い道は決まっています。県内他市の平均や、類似団体（中核市）の平均と比べると低い数値となっていますが、義務的な経費の増加により、少しずつ財政の硬直化が進んでいる状況といえます。



これまでの取組とこれからの財政運営

本市ではこれまで、通常債の新規発行を抑制し、地方債残高の縮減を図るなど、健全な財政運営に努めてきました。

このため、地方債残高や公債費と関連する、財政健全化の指標（実質公債費比率・将来負担比率）は改善していますが、少子高齢化の進展などによって、社会保障関連経費が大幅に増加していることなどから、財政の硬直化を示す指標（経常収支比率）は上昇しています。

これは、視点を変わると、義務的な経費への支出が増加し、自由に使えるお金が減っているため、道路や橋りょうなどのインフラ整備、学校や保育所などの公共施設の更新・維持管理に、お金を回したくても回すことが難しい状況になっているともいえます。

現在、本市は人口減少の局面を迎えていますが、市税収入は増加傾向となっています。しかし、少子高齢化が進む中で、市税収入は、社会経済情勢にも大きく左右されるため、先行きについては、大変不透明な状況です。

また、近年の急激な物価高騰などにより、ますます自由に使える財源が減少する中で、インフラや、老朽化する公共施設の整備だけでなく、全国的に頻発化・激甚化している災害などへも対応していかなくてはなりません。

このため、市民の皆様にとって、本当に必要な事業を選択し、これまで以上に、限られた財源を効率的・効果的に活用していくことが大切です。

今後予定する主な大規模事業にかかる財政負担の見込み(概算)

金額は、当該事業について市が負担する10年間の総額(公債費を含む/補助金・国県支出金等を除く)

2015~2024 主な事業と財政負担		2025~2034 主な事業と財政負担		うち公債費	(参考)	
186億円		615億円		265億円	事業別総額	償還終了年
(1) 庁舎	20億円	33億円	33億円	33億円	78億円	2050
・新本庁舎(本体・エントランス・外構)	10億円	・新本庁舎(本体・エントランス・外構)	32億円	32億円	15億円	2034
・第三庁舎	10億円	・第三庁舎	1億円	1億円	事業別総額	償還終了年
(2) 地区センター等	3億円	26億円	22億円	22億円	16億円	2044
・大袋地区センター	1億円	・大袋地区センター	11億円	11億円	13億円	2039
		・川柳地区センター	10億円	6億円	7億円	2040
・大沢地区センター	2億円	・大沢地区センター	5億円	5億円	事業別総額	償還終了年
(3) 保育所等	10億円	17億円	17億円	17億円	20億円	2044
・緑の森公園保育所	1億円	・緑の森公園保育所	13億円	13億円	8億円	2033
・大袋・荻島保育所	5億円	・大袋・荻島保育所	2億円	2億円	8億円	2032
・児童発達支援センター	4億円	・児童発達支援センター	2億円	2億円	事業別総額	償還終了年
(4) 消防署	8億円	30億円	23億円	23億円	14億円	2037
・桜井分署(現間久里分署)	1億円	・桜井分署(現間久里分署)	12億円	8億円	18億円	2045
		・共同指令センター(システム含む)	14億円	10億円	11億円	2034
・谷中分署	7億円	・谷中分署	4億円	5億円	事業別総額	償還終了年
(5) 教育関連施設等	22億円	218億円	139億円	139億円	159億円	2051
・小中一貫校	2億円	・小中一貫校	107億円	67億円	21億円	—
		・GIGAスクール端末更新	13億円	—億円	67億円	2035
		・小中学校体育館空調設備	64億円	64億円	38億円	2039
		・小中学校特別教室空調設備	26億円	—億円	29億円	2029
・小中学校空調設備	20億円	・小中学校空調設備	8億円	8億円	事業別総額	償還終了年
(6) その他の施設等	17億円	62億円	31億円	31億円	26億円	2040
・応急対策事業(ポンプ常設化等)	1億円	・応急対策事業(ポンプ常設化等)	18億円	18億円	32億円	—
		・高齢者チケットレス運賃補助	20億円	—億円	22億円	2040
・地域スポーツセンター	3億円	・地域スポーツセンター	12億円	1億円	12億円	2031
・保健センター	6億円	・保健センター	6億円	6億円	15億円	2035
・老人福祉センターひのき荘	7億円	・老人福祉センターひのき荘	6億円	6億円	事業別総額	償還終了年
(7) 負担金	106億円	229億円	—億円	—億円	—億円	—
東埼玉資源環境組合負担金	106億円	東埼玉資源環境組合負担金(プラント更新含)	229億円	—億円		

■今後10年の公債費推移(見込み) ※一般会計(特例債を除く) (単位:億円)

年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	10年平均
確定分(R6年度末時点)	38.3	45.0	42.7	36.4	32.8	27.9	24.3	20.6	18.7	16.5	38.3
上記新規事業分(見込)	0.0	8.3	15.8	17.8	18.7	19.1	17.5	17.4	17.3	17.2	17.2
計	38.3	53.3	58.5	54.2	51.5	47.0	41.8	38.0	36.0	33.7	45.2

※参考: 過去10年(2015~2024)の公債費平均額=38.3億円

◇次に係る費用は除く

- 市立病院
- 保育所(蒲生保育所など9施設)
- 小中学校(大規模改修)
- 学校給食センター
- 千間台記念館ほか交流館
- 市営住宅再整備
- 道の駅
- 越谷サンシティ
- など

建築物価の上昇を加味した整備費/改修費（概算）

基本計画の一部見直し案の公表時点（令和5年（2023年）5月）で試算した、建て替えと大規模改修それぞれの場合の整備費または改修費について、建築物価が上昇している現況のベースで改めて試算

基本計画一部見直し案での整備費/改修費

建て替え

- 大ホール 2,000席
- 小ホール 600席
- 展示ホール 650㎡

267.9億円

- * 初期費用から金利負担52.0億円を除いた金額
- * 金利負担額を加えた初期費用は約320億円

建築物価の上昇を加味した整備費/改修費

291.4億円～300.1億円

- * 金利負担含めず

建築物価上昇率:8.7%～12.0%(構造により変動)

大規模改修

- 大ホール 1,675席
- 小ホール 490席
- 展示ホール 394㎡

131.0億円

- * 初期費用から金利負担15.9億円を除いた金額
- * 金利負担額を加えた初期費用は約150億円

142.5億円～146.8億円

- * 金利負担含めず

* 建設物価調査会 建築費指数の推移 東京 構造別平均を参考に作成
(2023年4月から2025年4月まで)

交付金・地方債

● 交付金（これまでに活用を検討していたもの）

【社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）】 *国土交通省

概要	市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする。
対象事業	市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される基幹事業および提案事業等 <越谷サンシティにおける検討> ①地域生活基盤施設：広場、地域防災施設 ②高次都市施設：地域交流センター（展示ホール、会議室等） など
交付率	交付対象事業の40% （地域交流施設は補助対象事業費の上限21億円等の条件あり）

【地域脱炭素移行・再エネ推進交付金（重点対策加速化事業）】 *環境省

概要	脱炭素事業に意欲的に取り組む地方自治体等を複数年度にわたり継続的かつ包括的に支援するスキームとして交付金を設け、各地の創意工夫を横展開することを目的とする。
対象	地域再エネ等の利用の最大化のための基盤インフラ設備の導入や省CO2等設備の導入を組み合わせる地域・施設群の脱炭素に一体的に取り組む事業 <越谷サンシティにおける検討> ・公共施設等における徹底した省エネと再エネ電気調達と更新や改修時のZEB化誘導 など
交付率	【新築】ZEB：3/5、Nearly：2/3、 <u>Ready・Oriented：1/3</u> 【改修】2/3 上限5億円/棟/年

【新しい地方経済・生活環境創生交付金（拠点整備事業）】 *内閣府

概要	地方がそれぞれの特性に応じた発展を遂げることができるよう、地方公共団体の自主性と創意工夫に基づいた、地方創生に資する地域の独自の取組を支援する。
対象	地方創生の充実・強化に向けて効果の発現を期待できる、建築基準法の「建築物」及び「建築物以外の施設（設備整備・用地造成等）」に該当するもの <越谷サンシティにおける検討> ・地域での魅力的なまちづくりを実現し、交流人口の拡大や地域の消費拡大に効果的に結びつく施設 など
交付率	1/2（上限額：1事業当たり国費10億円）

●地方債（これまでに活用を検討していたもの）

【一般事業債（その他事業）】

対象事業	他の事業債の対象とならない地方単独事業		
充当率	75%	交付税措置率	なし

【公共施設等適正管理事業債（長寿命化事業）】

対象事業	個別施設計画に位置づけられた公共用の建築物等に係る長寿命化事業で、法定耐用年数を超過して公共用の建築物を使用するために行う改修事業		
充当率	90%	交付税措置率	30%

【脱炭素化推進事業債】

対象事業	地球温暖化対策の推進に関する法律に規定する地方公共団体実行計画に基づいて行われる脱炭素化のための地方単独事業		
充当率	90%	交付税措置率	50%

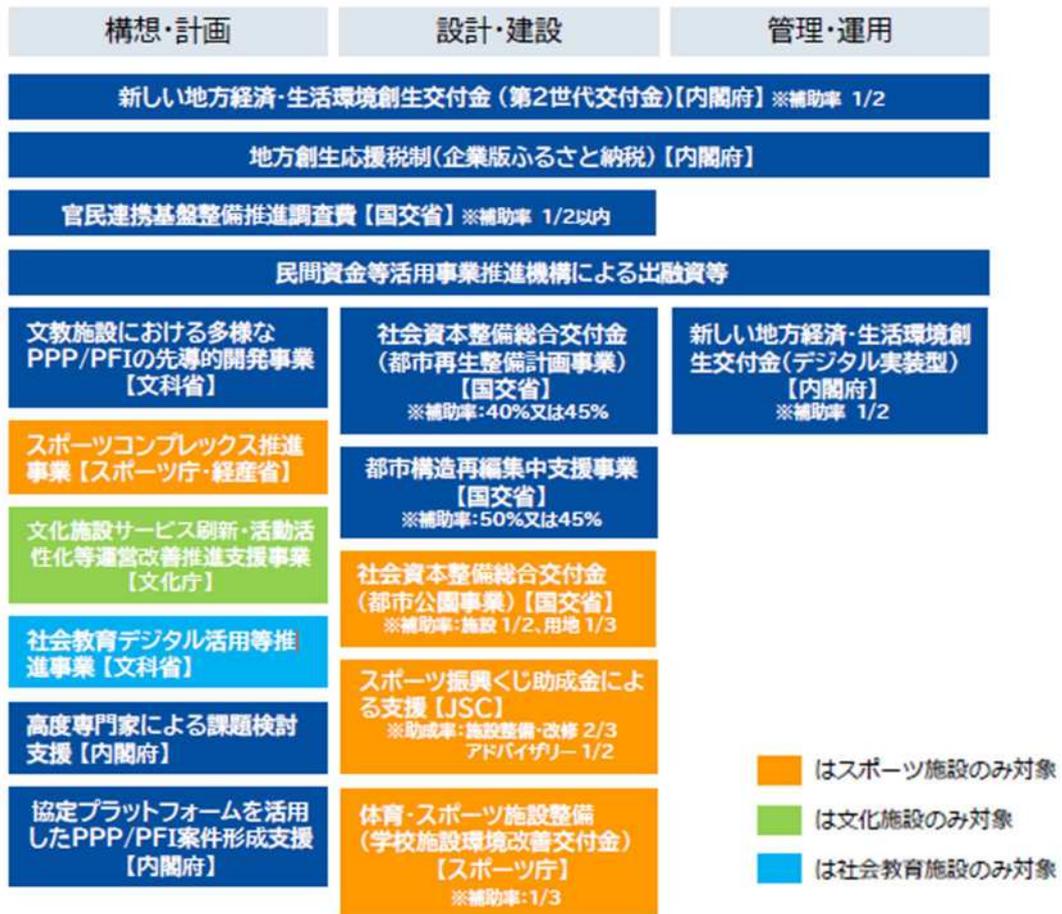
* 充当率とは、事業費のうち、地方債でまかなうことができる上限割合

* 交付税措置とは、地方債で借りた金額のうち、将来的に国から地方交付税として補填される割合

（参考）スポーツ・文化社会教育施設

官民連携（コンセンション等）推進のための施策集（抜粋）

●支援策の全体像



マーケットサウンディングの概要

⑦-1 クローズ型マーケットサウンディング（令和2年度実施）

<目的>

「越谷サンシティ整備基本計画」の策定にあたり、民間事業者の意見を取り込むことを目的に、幹事企業となる可能性のある大手事業者を中心に実施しました。

<ヒアリング対象事業者>

16者（大手不動産デベロッパー5者、大手ゼネコン3者、大手商社1者、公共施設等運営事業者2者、その他5者）

⑦-2 オープン型マーケットサウンディング（令和3年度実施）

<目的>

「越谷サンシティ整備基本計画」に基づき、新たな施設の整備に向けた検討を進めていくにあたり、その実現可能性やより具体的に・詳細な条件を整理しまとめることを目的に、広く事業者を募り実施しました。

<ヒアリング対象事業者>

35者（デベロッパー10者、建設事業者7者、ホール・図書館運営事業者8者、建物維持管理・設備関係事業者4者、設計事業者・コンサルタント等6者）

マーケットサウンディングとは、PFI事業等を官民で円滑に行うことを目的に、事業の実施前に公共が対象事業について民間事業者から意見聴取・意見交換を行うことです。

マーケットサウンディングには、大きく以下の実施方法があります。

- ・オープン型：実施要領等を公共のホームページに公開したうえで、意見聴取・意見交換する民間事業者を幅広く募るもの
- ・クローズ型：意見聴取・意見交換する民間事業者を公開せずに個別にアプローチし意見を聴取するもの

クローズ型マーケットサウンディング（令和2年度実施）

（越谷サウンディング整備懇談会報告書の抜粋）

定義

- PFI事業等を官民にて円滑に行う目的で、当該事業の実施前に公共が対象事業について民間からの意見聴取・意見交換を行うこと
- MSの結果はあくまで「現時点での」民間事業者による意見であり、事業者を公募する段階でMSで回答した事業に対する見立てが大きく変化することもあり得る(MS時点で「参画意向あり」と回答しても公募に参加しない場合や、その逆の場合もある)
- 実施要領やアンケート票等を公共のHP上に公開した上で幅広く事業者からの意見を募る「オープン型」と、公開を行わずに個別企業にアプローチする「クローズ型」があり、複数回のMSが想定されている本件では、初回となる今回は、幹事企業となる可能性がある大手事業者を優先的にヒアリングするため、「クローズ型」で実施

ヒアリング 対象事業者

- 大手不動産デベロッパー:5社
- 大手ゼネコン:3社
- 大手商社:1社
- 公共施設等運営事業者:2社

※ 令和3年(2021年)1月現在

幹事企業となる可能性のある大手事業者を中心に幅広くヒアリング

基本方針

- 多世代・市内外など多様な人にとって魅力があり、訪れてもらえる施設であること
- 複合的な機能を持ち、相互利用・交流が発生するような施設であること

土地

- 借地借家法に基づく事業用定期借地権を設定することを想定

市民ホール

- 大ホールの規模については、現在の収容人員(約1,600人)を上回ることを想定

南部図書館

- 蔵書数や座席数等の各スペックは現状維持を基本とする

出張所機能

- 面積は現状維持を基本とする

ヒアリング 前提条件

※p.27「4.新たな検討課題」に記載のとおり、懇談会において、「リノベーション」や「アリーナ機能」についての提案等があったことから、これらについてもヒアリングを実施。

マーケットサウンディングのまとめ

幹事企業となり得る大手事業者を中心に幅広くヒアリング(大手不動産デベロッパー5社、大手ゼネコン3社、大手商社1社、公共施設等運営事業者2社、その他にも5社と意見交換済み(コロナウイルスの感染拡大によって、MS実施に悪影響あり))

＜参画意向＞

- 73%の事業者が(条件次第で)「施設整備・運営への参画に興味・関心がある」と回答
- 立地・面積、公共施設との相乗効果が魅力であるという意見がある一方、条件次第という側面も

＜民間収益施設＞

- 一部分譲マンシヨンを含み、早期に収益性を確保することが前提条件という事業者が多数
- 「収益安定のために周辺地域住民の需要を取り込むことが必要」、「需要を把握し余剰床を生じさせないようにし、極力低層建物でも人々が滞留できる屋外空間の整備を通じてにぎわいを生むべき」、「本施設を超えた”エリア”のにぎわいは、本施設の事業者だけでは不可能」という意見も
- 生活利便関連(スーパーマーケット等)、子育て関連(キッズスペース等)、ヘルスケア関連(クリニックモール等)、コワーキングスペース、都市型エンターテインメント(映画館等)などの機能が例示
- 民間部分の施設用地は、一般売却とするか、50年/70年以上の借地を求める声が多い

＜アリーナ施設＞

- 1社を除き、(建設費を除く)運営費のみでも収益で賄えないという回答

＜ホール・図書館等の公共施設＞

- 整備・運営ともに市の費用負担を求める声多数。一方、現在でも一定の集客があり、曜日・季節による影響を受けにくい安定した来訪者層が民間施設と相乗効果があると評価
- 公共施設の集客力を基に民間施設の事業性を確保したいとの声が強く、現状のホールでは民間施設の事業性が高まらないため、ホールの建て替えを求める声が多い。また、その際には資金調達から整備・運営まで市で完結してほしいとの声多数。

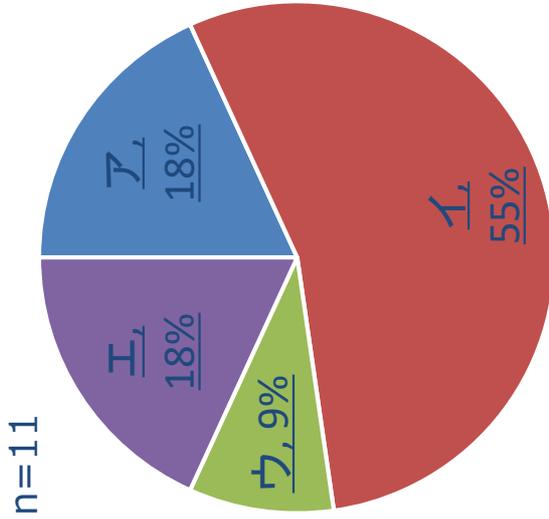
＜周辺エリアの開発・にぎわい＞

- 本施設の整備と並行して、行政主導で駅からの動線を改善してほしいとの意見
- 「にぎわいの対象者・具休像を丁寧に設定すべき」、「既に近くに来ていて人の満足度を上げていく方策をソフト含めて検討すべき」という意見も存在

事業者の本施設の整備・運営に関する参画意向

- 「条件次第では本施設の整備・運営への参画に興味・関心がある」と回答した企業が多数
- 一方で、マンション開発を事業の核とする事業者の中で「土地の所有者が引き続き市である以上は事業用定期借地権を設定の上開発せざるを得ず、販売単価が水準に見合わないため投資は困難」として「参画意向なし」と回答する会社もあった

＜本施設の整備・運営につき、参画の意向はありますか？＞



■ ア ■ イ ■ ウ ■ エ

- ア：施設整備・運営への参画に興味・関心がある
 イ：条件次第では施設整備・運営への参画に興味・関心がある

【理由】

- 計画地は、関東圏かつ駅に比較的近い場所にあること、18,000 m²強とスケールにも恵まれており、ホールと図書館等一定規模の公共施設を含む施設となることから、興味あり (B社)
- ホールや図書館、行政施設といった市民向けの公共性の高い機能を備えることで、平日休日及び季節による変動の影響を受けない一定数の安定した来訪者を見込める (D社)

- ウ：施設整備・運営への参画に興味・関心がない

【理由】

- 当該地の想定はマンションだが、事業用定期借地だと販売単価が水準に見合わず不可

- エ：現時点では判断できない

【理由】

- 立地及び期待されている公共機能がマーケット的には厳しいと想定されるため (A社)

事業者からの意見①

A社

<施設用地の取扱いについて>

- 一部土地売却または70年一般定期借地権を前提としての民間活用を希望(マンション開発を前提として)

<民間収益施設で想定される機能等について>

- 低層部に地域の賑わい創出に寄与する商業施設及び歩行者に開けた公開空地、高層部に分譲マンションを想定
- 低層部の商業施設は生活利便施設(スーパー等)や子育て関連施設、時間消費型施設(レストラン等)、地域貢献施設(テレワーク拠点等)などが想定され、公開空地との連携が必要
- 駅直結の動線確保が必要

<ホール・図書館等の公共施設について>

- 民間施設を導入してもその収益で負担できる公共施設機能の整備費は大きくないと思われる
- 他事例では住宅施設と行政施設及び図書館の複合事例に実績があり、行政施設と民間施設が連携することで各用途の施設の価値向上を図ることが可能

<アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

<その他>

- 整備後の地域住民を含めたエリアマネジメントが重要

B社

<施設用地の取扱いについて>

- ホール及び図書館共に独立採算では成り立たない施設であり、一括貸与前提であっても当該部分の賃地料は無償とするのが妥当

<民間収益施設で想定される機能等について>

- ホール来場者向けの民間施設は重きを置かない方がよい
- 一般論としての時代のニーズは、保育所や一時預かり、キッズスペース等の子育て関連、クリニックモール、テレワークや起業のためのコワーキングスペースと想定
- 南側区画を含めた区画整理により都市基盤を整備することも検討に値する

<ホール・図書館等の公共施設について>

- ホール及び図書館共に独立採算では成り立たない施設であり、公共施設の整備・運営費は全額市で負担すべき

<アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

<今後の事業承継・開始までのスケジュールについて>

- ニーズが確定している公共施設とそうでない民間施設は別々に公募する方が確実に事業推進できる

<その他>

- 分譲は難しいとしても「特徴ある賃貸マンションであれば可能」としてもらえらると選択肢が広がる

C社

<民間収益施設で想定される機能等について>

- 都心に近い環境を考慮し、在宅勤務の代わりとして利用できるカフェやコワーキングスペース。芝生広場のように自由に使用、イベント開催も可能な区画。また、子育て世代からの要望が多い屋内の遊び場や学びの機能

<ホール・図書館等の公共施設について>

- 弊社は主に運営事業者になるが、施設としてきちんと利用されるものにするため、空間創りに関して内装設計への関与や、事前の企画業務にも関与し、開館後のサービスに一気通貫して反映させていきたい

<アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

<今後の事業承継・開始までのスケジュールについて>

- 施設の内容は先行して具体的に決めすぎず、最低限の要求水準を作成し、民間事業者が自由に提案できる状態が望ましい

<その他>

- 南越谷駅周辺の地域性を考慮すると、サンシティまでの動線を、学生や女性・お年寄りも安心できるものにするかという点が重要
- レイクタウン周辺地区を含めた越谷市内の各公共施設の機能配置・規模・役割等をどのように考え、南越谷地区を位置付けるかも重要

D社

<施設用地の取扱いについて>

- 用地の貸与については、長期的なまちづくりを継続するため、また投資回収の期間を十分に確保するため、賃貸借期間については極力長期間を希望
- 事業者としてより柔軟な事業計画を組みやすいという面から、用地は貸与ではなく譲渡についても検討頂きたい

<民間収益施設で想定される機能等について>

- 生活利便商業施設、クリニックモール等ヘルスケア施設、ニューノーマルのワークスタイルに対応するシェアオフィス、スポーツ・アウトドア施設、都市型エンターテインメント施設、専門学校等教育施設、ウェディング施設

<ホール・図書館等の公共施設について>

- 公共施設機能の整備・運営については、基本的に市で負担してほしい
- 規模の拡大を図る必要性はさほど高くない
- 拡張を図る場合も現施設で実施されていたイベント等が実施可能な範囲での拡張を検討すべき

<アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

<その他>

- 荒天時の来街者のために、域外における屋根のある動線の整備などを要望
- 周辺の歩道動線の拡張整備についても希望

E社

<施設用地の取扱いについて>

- 公共施設は越谷市所有とすの方が経済的である(民間所有とすると固定資産税、保険等の費用負担が生じる)ため、原則として公共施設は市所有とすべき

<民間収益施設で想定される機能等について>

- 図書館機能の民間補完(ブックカフェを併設し学習スペース利用を図るなど)
- ホール機能の民間補完(単館映画館(ミニシアター)、子ども遊技場)
- 広域からの訪問目的性の高い、長時間滞在施設(例:大江戸温泉物語(台場)、ラーメン博物館(新横浜))の導入
- 屋外イベントスペースの導入

<ホール・図書館等の公共施設について>

- 公共サービスの安定的な提供のため、事業者の倒産による影響を最小化できる事業方式が不可欠
- 整備費については、竣工後に一括又は分割にて市が支払うことを希望
- ホール及び図書館については、事業者選定の公平性の観点から現在の管理公社に運営していただくことを希望

<アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

F社

<施設用地の取扱いについて>

- 土地の貸与については問題ないが、事業の固定費となる為、事業継続性の観点から賃料について考慮してほしい
- 公共施設と民間収益施設の合築を視野に入れた場合、公共施設部分の賃地料設定を明確にしてほしい

<民間収益施設で想定される機能等について>

- スーパー、ドラッグストア等の生活利便施設
- 地元商店街と連携した飲食店
- 多世代交流イベントができる公園や広場
- 地域イベントとの連携(阿波踊り等)
- ビジネスホテル
- 子育て支援施設
- クリニック

<ホール・図書館等の公共施設について>

- 求められている公共施設の仕様や規模に準拠した負担としてほしい
- 運営において、市民利用等の料金設定をする場合は、これを考慮した負担としてほしい

<アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

<その他>

- 築40年が経過しており、老朽化の観点からも建て替えを行うべき

G社

<施設用地の取扱いについて>

- 公共施設部分の借地料については、市で負担することを希望

<民間収益施設で想定される機能等について>

- 乗降客数は非常に多いため、少しでも駅を降りるきつかけとなるような機能の整備が必要
- ホール・図書館等と親和性の高い、地域住民が利用できるコミュニティスペース、青少年が集まれる学習室、ユーススタジオ、乗換利便性を活かした貸会議室、インキュベーション、コワーキング系機能を集積させること(地域に住み、地域で働く。テレワーク対応等)など

<ホール・図書館等の公共施設について>

- 施設整備費の全部もしくは一部を市で調達することが全体事業費の低減に繋がる
- 維持管理・運営費については民間事業者の創意工夫を採用し、利用料金収入によりその一部を賄う混合型を想定

<アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

<その他>

- 民間事業者提案部分については現施設にこだわらず新たな形状、規模による施設整備(建て替え)を検討するべき
- 施設計画にマンション等の住宅を一部組み入れる案も検討してほしい

H社

<施設用地の取扱いについて>

- エリア及び市況動向から、分譲マンションについては借地や定期借地権分譲ではなく土地所有型の一般分譲が望ましく、住宅部分に関しては土地の売却を希望

<民間収益施設で想定される機能等について>

- 周辺地域との親和性を考慮しながら、住機能も取り入れた複合の開発が適している。複合用途としては、住機能の他、生活利便系公共施設(図書室やホール)、商業施設、保育施設、広場空地などが望ましい

<アリーナ施設の整備・運営について>

- 参画可能性なし(収入見込が立たないため土地代・整備費・運営費等を賄うことが出来ない)

<その他>

- 公共施設と併設の商業施設及び住機能等がある複合開発事業であれば検討可能
- 当該地における事業性という観点からは住機能の設定が必須
- 業務用途(オフィス機能)やホテル機能はエリア性と昨今の市況感両面から事業成立が厳しく、適切な規模の商住複合施設の設定が望ましい
- 地域とのつながりを継続するためにも行政・商業施設事業者・住民が一体となるエリアマネジメントの構築が必要

事業者からの意見⑤

I社

<施設用地の取扱いについて>

- 住宅用途部分は、定期借地権分譲マンションができる60～70年程度とすることが望ましい

<民間収益施設で想定される機能等について>

- 一定規模の分譲マンション開発は必要

<ホール・図書館等の公共施設について>

- ホール、公共施設は市で保有いただくことが望ましい
- ホールを多目的利用が可能な施設とし、バスケットボール、バレーなどのスポーツ大会、コンサート、イベント等のエンターテイメントの開催を行って、集客施設としての機能が強化できる可能性もある
- 分譲マンション等の開発利益を活用すること無しに、公共施設機能の整備費用の一部を民間事業者に負担させることは難しい

<アリーナ施設の整備・運営について>

- 運営費のみであれば収入で賄うことが可能か
- 分譲マンション開発または市の関与、金銭的な支援は必要

<その他>

- 現在のホールを建て替えることを検討いただいた方が良い

J社

<民間収益施設で想定される機能等について>

- 乳幼児や子ども連れの親が施設を利用しやすいよう、一時預かりの機能が施設内であればよい
- ヒアリングでもニーズのあった屋内キッズプレイスペースの整備も、親子連れに対し大きな誘引力を持つ
- 市の市民に対するタッチポイントとしての活用を意識した機能配置等を行うことが望ましい

<ホール・図書館等の公共施設について>

- 図書館は利用料の徴収が原則不可能な非収益施設であることから、整備・運営に関する費用を全額負担いただきたい
 - 既に導入済みのICタグシステムの活用をさらに推し進め、資料予約から返却まで完全セルフ化することで、効率的な運営の実現、利用者の利便性の向上及び非接触によるサービス提供を実現することが可能
 - 24時間の無人貸出・返却機器等の設置も非常に効果的
 - 現行の電子図書館以上のVRなどのデジタルサービスについても本計画の中で検討し、市民に対しリアルサービスとデジタルサービスの両方の選択肢を提示できる形にしておくことが望ましい
 - デジタル技術を活用することにより、一部書架などの設備面での制約が取り払われ、延床面積の圧縮や、建設費の圧縮などにも繋がる
- #### <その他>
- 図書館部分の設計においては利用者・運営者動線への配慮等が重要であり、基本設計に運営者の視点を反映できる整備方式が望ましい

オープン型マーケットサウンディング（令和3年度実施）

オープン型（公募型）マーケットサウンディング 実施概要

●マーケットサウンディングの参加申込み：35者

【募集期間】令和3年12月1日（水）～令和4年1月7日（金）

※事業者のアイデア・ノウハウに係る個別具体的な内容については、事業者の知的財産にあたるため、実施要領で公表しないこととしています。

業種	事業者数(市内事業者数)
デベロッパー	10者(1者)
ゼネコン	7者(2者)
ホール・図書館運営事業者	8者(1者)
建物維持管理・設備関係事業者	4者
設計事業者・コンサルタント等	6者
合計	35者(4者)

*参加事業者所在地:市内4者、県内市外9者、県外22者

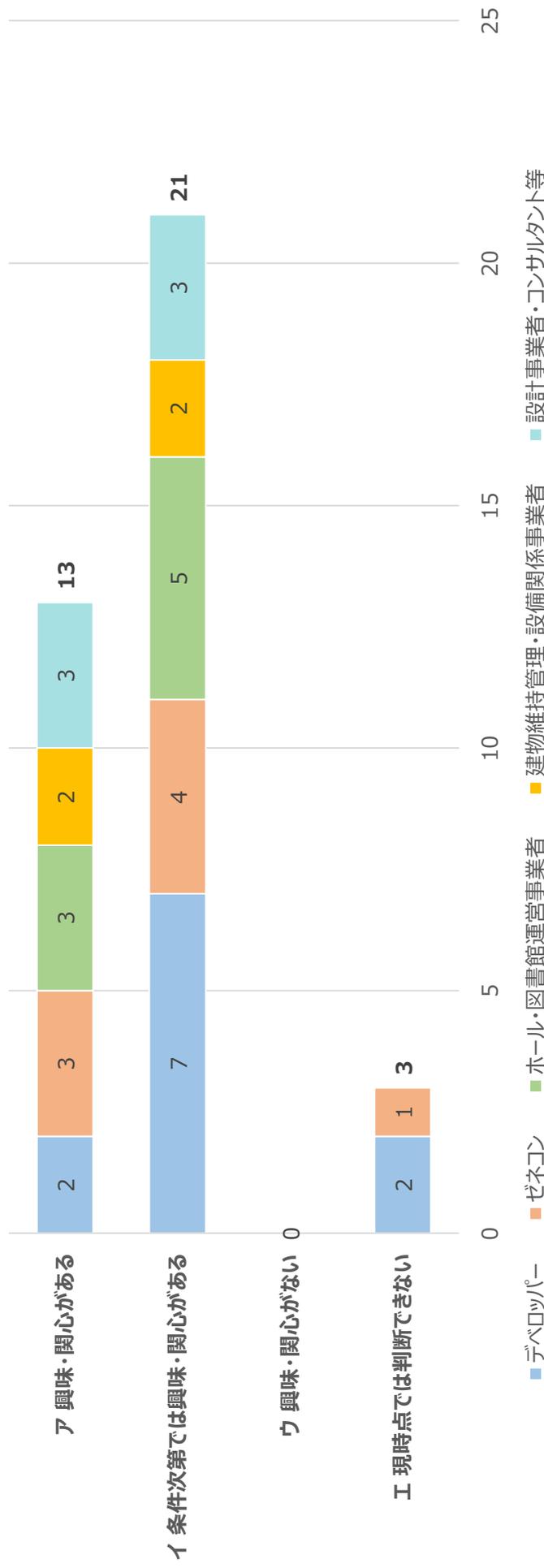
1. 本施設の整備・運営について

質問 1-①

本施設の整備・運営について、参画の意向はありますか。当てはまるもの1つを選んでください。

- ア 施設整備・運営への参画に興味・関心がある
- イ 条件次第では施設整備・運営への参画に興味・関心がある
- ウ 施設整備・運営への参画に興味・関心がない
- エ 現時点では判断できない

【参画の意向】



注：本来は1者につき1回答ではあるが、複数回答あり

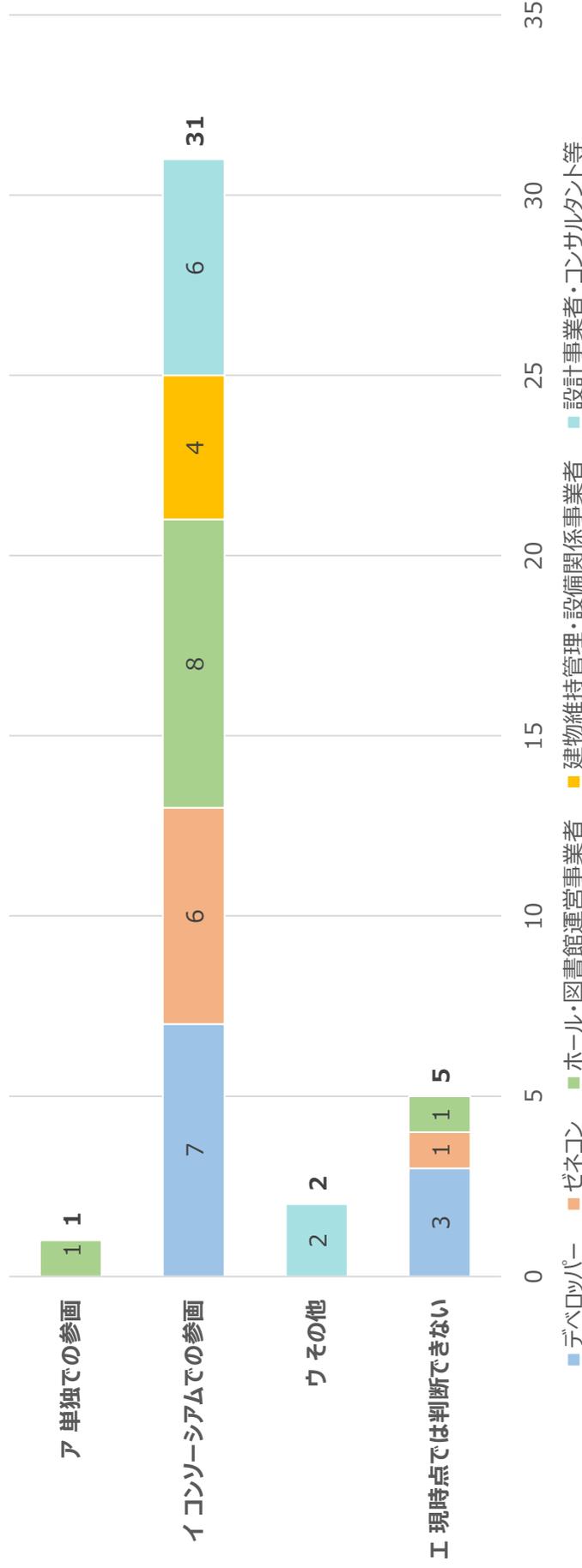
1. 本施設の整備・運営について

質問 1-②

①で「ア」または「イ」にご回答頂いた場合、その参画形態について、当てはまるものを選んでください。(複数回答可)

- ア 単独での参画に興味・関心がある
- イ コンソーシアムでの参画に興味・関心がある
- ウ その他
- エ 現時点では判断できない

【参画形態】



注：複数回答あり

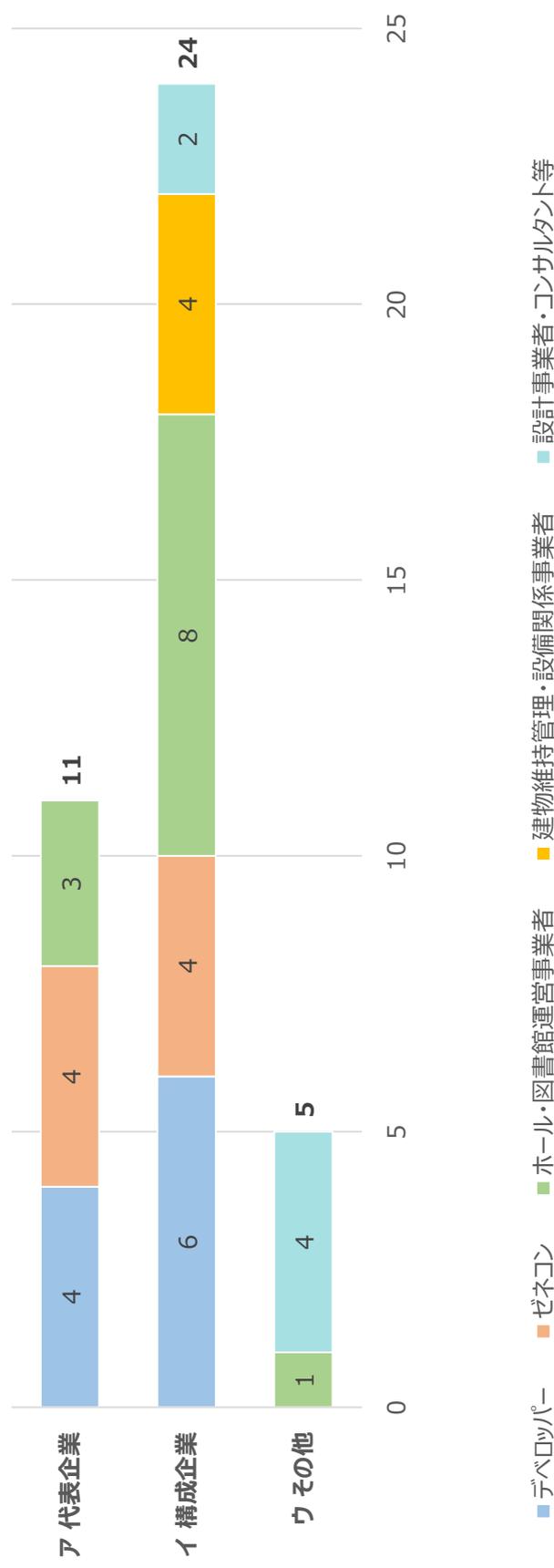
1. 本施設の整備・運営について

質問 1-③

②で「イ」にご回答頂いた場合、コンソーシアムにおける役割について、当てはまるものを選んでください。（複数回答可）

- ア 代表企業としての参画に興味・関心がある
- イ 構成企業としての参画に興味・関心がある
- ウ その他

【コンソーシアムにおける役割】



注：複数回答あり

2. 公共施設（機能）について

質問 2-1① 「イベントホール」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

公募条件の提案

- 単なるイベントホールではなくまちづくりに資する開発とするためにも、イベントホールの主たる利用目的やコンセプト、費用負担等について、公募以前より民間事業者と対話を行うことが重要であると考えております。
- 市民料金を導入する場合は料金設定に配慮し、差額が生じた場合は市の負担とする等考慮すべき。
- 運営への利用料金制の導入は慎重に検討いただきたい。
- PPP手法（PFI・DBO）においては、他の事例からも民間事業者による独立採算は困難であり、サービス購入型もしくは一定の稼働率補償が必要と考えます。市民利用（利用時間及び単価）を優先される場合は、民間事業者の収益事業と相反することから市所有の下で指定管理者により運営することが得策と考えます。
- 施設整備を越谷市様にて行っていただき、運営を民間事業者や指定管理業者にて行う手法が良いと考えます。あるいは、整備を民間事業者で行い、イベントホール部を越谷市様にて賃貸・運営していただく手法も可能と思われます。
- もし利用料金制を取られる場合、パンデミック等不可抗力リスクについては貴市にてご負担もしくは、PFIにおいて一般的な年度対価の1%ルールの適用等をお願いいたします。
- 市民の皆様はホールを「安価に」「優先的に」ご利用いただくこと、事業収益性の安定化は、基本的には相反する事項です。少しでも両立させるために民間ノウハウによる事業効率の向上や収益確保による様々なご提案を行うことはもちろんですが、前提として行政の求める市民の皆様への公益サービスの水準を明確に提示いただくとともに、それに対応するサービス対価があつて初めて成立するもので、適切な設定をお願いいたします。大ホール、小ホール、展示ホールを、それぞれどういった位置づけのホールとするのかを整理いただき、外部利用中心なのか市民利用中心なのか、それに関連する利用料金や減免ルールなどの方向性の整理をいただく、あるいは提案を募る場合は、その前提条件を明確にいただくようお願いいたします。
- すでに各地のイベントホールの運営を行っていますが、自主事業及び必須事業等の区分けを明確にしていけば、過大なリスクを民間に求めなければ、きわめて稼働率の高い住民参加型のイベントを増やし稼働率の向上を図ることが出来ます。
- 「基本的な考え方」に記載されている、現状を前提とした整備の方向性については、より柔軟性を持たせた公募条件や事業者選定基準とされることを望みます。
- 越谷市の運営状況を確認すると各施設とも収益性に課題があり、また公共性が高い施設であるため、基本的には越谷市で施設整備・運営・維持管理を行う必要があると考えます。
- 民間事業者による独立採算型での事業は難しいと考えております。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-1① 「イベントホール」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

施設計画の提案

- 再整備費・維持管理費を抑えるため、大ホールと小ホール、展示ホールの3つを再整備するのではなく、いずれかを統廃合しても良いのではないでしょう。
- 音響等の課題については検討する必要があるかもしれないが、耐火被覆、内装等については、市民の方に視覚的・感覚的に有益な効果を生む期待感を持つる木質材の利用を検討してみてもどうか。
- 大ホールについて、1,600席は中途半端（市民利用には大きすぎ、興行に貸し出すには小さすぎ）な印象を受けますので、コストや敷地との折り合いにもよりますが、大ホールは2,000席クラスのキャパシティまで引き上げることを検討されてはいかがでしょうか。また、特定の用途に特化した専門ホールよりは無理のない範囲で多目的な用途に使用できる方が事業収益性や市民利用における汎用性が向上します。小ホール・展示ホールについて（市民利用）、市民によるご利用が中心になると想定されますので、これまでの市民の皆様のご利用ニーズに合わせて、規模や仕様、導入設備など検討されるのがよろしいかと思えます。
- ホール整備について、現在のホール稼働率と併せて客席稼働率を鑑みて検討する必要があります。
- ハンディキャップをお持ちの方でも楽しめる工夫が必要かと考えております。センサールームを設置し、感覚過敏の特徴がある子供達とその家族が安心して過ごすことが出来る空間を準備する事も必要だと思われれます。
- コロナ禍において、人が集まる施設での運営の在り方が変わり、下記の様な対応が必要と思われれます。リアル × リモートのハイブリッド。混雑・人流の見える化。余裕を持った席の広さ。（現地説明会の際、少し窮屈に感じました。）
- イベントホールと図書室について、①イベントホールの位置付け：次項で述べる図書室の機能と併せて、基本コンセプトである越谷市の「教養拠点」の中心施設として位置付けます。②イベントホールの役割：イベントホールでは、従来のようなコンサートや演劇、各種セミナー・ワークショップ、イベントスペースとします。大ホール以外は可動席等を採用し、多目的に活用できるスペースとします。③収益に対する提案：大ホール等では飲食可（ただし持ち込みは不可）として、飲食を提供することでその収入を想定します。（例：クラシックコンサートを、ワインやチーズを楽しみながら聴く。客単価1,000円、原価率20%、客数1,500人とした場合、120万円の利益がみこめます。）
- 稼働率の高い空間なので、利用形態に応じた仕様の選択ができる（間仕切り等の設備、バックヤード等）、市民利用がしやすい配置、空間の設定、利用時間帯の設定、情報化に柔軟に対応できる設備
- 20世紀型の公共ホールのようなコンセプトが曖昧な施設をこの時代に新たに整備することは適当ではない。市民の利用しやすさへの配慮は必要だが、プロセス、興行ビジネス面で競争力のあるイベントホールとすべき。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-1① 「イベントホール」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

民間事業化のメリット

- 民間施設との一体整備である強みを活かすには、施設全体で新ホールと連携したイベントやコンテンツ提供を実現するために、官民連携した運営体制構築が重要であると考えます。
- 運営は民間事業者が行う方が良い。
- ホールの運営については、オペレーションを担える民間事業者がいるのであれば、PFI 事業内で行うことで効果的な活用が期待できるのではないかと考える。
- 市が整備を行い、民間事業者へ運営委託する形が良いと考えます。
- 整備は公共が行い、指定管理による民間委託が望ましい。
- 日本三大阿波踊りである「南越谷阿波踊り」大会での拠点会場としての大規模集客力を担う機能に加えて、日常から市民やNPO法人等が参加するイベントを実施する会場として通年活用をすることで、南越谷・新越谷駅のにぎわいを常に創出する施設となり得る可能性がります。イベントホールに係る運営業務についてPFI事業の範囲とし、民間事業者のノウハウをより直接的に活用することにより、上記のにぎわい創出機能がより効果的に発揮できるものと思料します。
- 現行の会議室、視聴覚室、和室、宴会場等もホール付属の諸室として整備をお考えでしょうか？ これら諸室は稼働率も高いため、市民活動や文化芸術創造の拠点として、必要十分な整備を行うことがよいと思います。整備・運営・維持管理については、条件次第で民間事業者に委ねることができる部分があると思います。ホール運営について、これまでと同様に公益財団法人越谷市施設管理公社が行うのでしょうか？ もしくは民間運営会社に委託するのでしょうか？ どちらのご方針が明示して頂きたいです。
- 整備・運営にあたっては、民間事業者のアイデア・ノウハウを活用した、官民連携事業での実施が望ましいと考えております。

維持管理運営の提案

- イベントホールについては現状と同規模の建て替えを実施した場合、既存大ホールの稼働率が80%以上（新型コロナウイルスの影響を除いた場合）あり、これ以上の件数増加はイベントカレンダーの調整として難しいと考えます。Withコロナ時代においても、リアルイベントのニーズがなくなることはないと考えており2019年以前と同程度の稼働が見込まれるのであれば、多くの収益を期待するのであれば、利用料金制を導入するのがいいと思われれます。その場合現状減免利用が約半数あるため、減免利用（貴市利用）の件数や優先順位、毎年の優先予約時期等を定めていただくのがいいと思います。
- 運営の視点において、文化・市民活動を支え活性化に寄与する施設として運営することが重要であり、市民優先や市民料金などの検討が必要で

2. 公共施設（機能）について

質問 2-1① 「イベントホール」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

今までの使い方の継続

- 生活利便施設・集客性として全ての用途と親和性が高く、現状と同様の継続が望ましいと思慮します。
- 現状のコミュニティセンターの大・小ホールは継続して高稼働状態であり、整備後の新ホールにおいても、主に地域に根差した芸術活動・市民活動の場として利用されると認識しております。
- コロナ以前で約80%以上の稼働率があることから、引き続き地域に必要な施設であると認識しております。越谷市の中心地にある新たなホールとして、地元学生や団体の文化活動の拠点として期待ができるものと考えております。
- 過去の稼働状況からみて、同程度の収益が確保できれば可能性があると考えます。
- 現行のイベントホールの運用と同じく、地元市民の吹奏楽等の発表の場として、市民の晴れの場としての利用をメインで考えることが重要だと考えます。アリーナ等につきましては、埼玉県内にスーパーアリーナがあり、競合することから難しいと考えます。
- 既存施設も高稼働で運用できているため、その需要を維持しつつ収益向上を図ることが求められると思われれます。

最新テクノロジーの導入

- 適正規模にし、先進技術（5G、DX等）に対応した汎用性の高い施設を整備すべき。
- コロナの影響からイベントの開催方法の多様化が進み、オンライン開催の増加傾向にあります。そのため最新技術（AR・VR・MR等）を活用したオンライン開催を視野に入れますと、リアルとオンラインの同時開催が可能となるため、現在の客席稼働率を鑑みて整備することが必要だと考えます。
- インターネット環境下において、越谷市から全世界へと発信出来る様なコンテンツの製作を考えております。その為の回線インフラや映像制作また音声の整音等、協力会社との環境整備や、コンテンツホルダーとの調整についても取り組んで参りたいと考えております。
- 施設内の飲食店と連携した、ケータリングサービス（例：席にICタグを設置し、非接触で「注文→決裁→商品受取」を実現）、光と音を用いた誘導。
- 受付システムや清掃ロボットなどを導入するなど、人件費の低減を実現できるように設計段階から管理運営を見据えて検討していくことが必要と考えます。
- A Iが急速に発展し、社会を大きく変えようとしております。今までの技術と異なる点は、A Iが「人間の知能の一部を代替できる」という点です。その中で社会人に求められるのは、A Iに使われるのではなく、A Iを正しく使いこなすことです。そのような環境で、現在あらゆる知の土台となるリアルーツ（教養）が求められております。教養の中には、音楽等の芸術も含まれます。また、社会人にはI T教育を含めたリカレント教育が求められております。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-① 「イベントホール」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

アリーナ機能の導入

- イベントホールでなく、アリーナとして整備することで汎用性が高まると思う。
- 地域活性の為、既存のホールの他、アリーナを建設し、地元プロバスケットチームの本拠地として活用したい。試合日、練習日以外はジャニーズ系、ロック系等のライブ、イベントとして運用し、地域のにぎわいを活性化させたい。
- 小ホールを市民やクラシック向けホールとし、大ホールを平土間＋ロールバックチェアにして展示・イベント全国ツアー等が開催できるようにすることも検討
- イベントホールよりも街のアイコンとなるアリーナが必要。理由として、地元プロバスケットボールの興行をはじめ、コンサートやDリーグ・eスポーツ等の興行性と集客性のある興行を行い、外から沢山の人を呼び込み「にぎわい」を起こし、経済効果をあげる。
- 様々なイベント企画が可能なインフラ計画を望みます。また、VIP席等の施設計画により収益性を高めることにより、行政負担の軽減になるかと思えます。相乗効果が期待できる施設・機能としてアリーナ施設を導入することにより、イベント内容の幅が広がり「賑わい」の創出に繋がるかと思われ

活用方法の提案

- 南越谷駅の周辺では、他にこのような規模のイベント施設がないため、南越谷阿波踊り開催の拠点としての必要性が非常に高い。
- 鑑賞型の公演のみならず、市民が参加出来る体験型の企画を増やし、文化芸術の発表の場、また、交流機会の増大を図ります。その為に行う取り組みとして、市民が気軽にステージに上がり、エンターテインメントの実演を行える場の提供、プロのアーティストと同じ舞台で共演できる体験機会の創出、子供向けの本格的な伝統芸能のワークショップを行い、ステージで発表する企画、優れた文化芸術を表現する演者と、講演形式での交流を図る機会の提供、地域文化芸術団体の相互交流促進、さらに地域文化継承を行う企画の提案、都内芸術系大学ならびに高校と連動した、共創事業の提案 上記事業を展開し、無論、時流に即した、タイムリーかつ人気のあるエンターテインメントの供給は行いつつ、市民皆様の文化芸術への参加意欲を刺激する企画を実施。
- 公共施設では難しい（不似合い）かもしれませんが、少しでも収益を向上（市財政に寄与）させる為、VIP席を用意する。
- 現在検討中ですが収益の観点からも、重要な施設となります。逆にコンサートホール機能は経営を圧迫する要因となり民営は難しいと考えます。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-② 「図書室」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

施設計画の提案

- 現状の南部図書室は、本館と比較して少ない蔵書数にもかかわらずより多くの方が来館されている点が大きな強みであると考えます。この強みを活かすためには、単純な図書館・図書室機能にとどまらず、民間施設(商業施設)・広場・ホール等と調和した滞在性の高いゆとりある空間整備が重要であると考えます。ゆとりある空間を備えた図書館整備のためにも、現状の南部図書室より大きな面積を確保することも検討していただければと考えております。また、効果的な機能連携のためには、民間事業者の参画も含めたホールと図書室の一体運営検討も重要であると考えます。(事例：「TOYAMAきらり」美術館(ギャラリー)と図書館の共同運営)
- 図書館は歳入が期待できず、PPP/PFI など民間企業は参入しにくいため、図書館の中にサテライトオフィス・カフェ等を設置し、歳入確保の手段を増やすのはどうか。集客を上げたい場合には、蔦屋書店やスターバックスコーヒーが入店する佐賀県武雄市の図書館のような整備はどうか。(参考：武雄市人口5万人、平成30年度来館者100万人超)
- 図書館の設置機能以外にも、ワークショップ等が開催できる機能等を併せ持たせることが施設の活性化に非常に重要な要素になるのではないかとと思われる。直近、多くの地方公共団体で図書館の新設、改修を実施しており、そのなかから成功事例を取り込みことが重要と思われる。
- 図書室は街の価値を上げ、集客力も大きいことから、駅前・中心部にふさわしい質の高い(規模も含め)機能にするべきである。カフェやワーキング併設など、民間機能との融合による利便性の高い施設。
- 既存の南部図書室の単純な再整備だけでなく、老朽化している蔵書数30万冊の市立図書館機能を統合し大型図書館とし、かつ民間収益事業(カフェ等)との一体的な運営を行うことや、開館時間の延長を実施するなどPFI事業のこれまでの好評事例を導入することで、市民がより魅力や親近感を持ち利用しやすい図書館となることが思料されます。
- 越谷サニシティ整備基本計画に例として挙げられている商業施設、文化創造施設、子育て関連施設等をはじめとして、図書館(室)機能は他の施設機能との親和性が高く、連携等によるさまざまな相乗効果が期待できます。例えば、福島県須賀川市の「須賀川市民交流センターtette」では、複合施設内の各機能に親和性のある図書をそれぞれのエリアに配架する取組みにより特色を出しています。事業公募にあたってはこうした点を踏まえ、整備・運営における自由な提案が可能となる柔軟な条件設定をお願いできればと存じます。ただし、南部図書室は利用が市内最多であり市民にとって図書館サービスへの中心的な接点になっていると考えられることから、電子図書館のような全市的なサービスについても利用推進等における一定の役割を担う必要があると考えます。中央図書館との役割分担等、貴市のお考えの方向性をご教示いただけますと、より適切なご提案が可能と考えております。また、他市の事例(大阪市こども本の森中之島、札幌市図書情報館等)では、中央図書館とは別の地域館であるという特性を活かして、地域に特化した蔵書やサービスを構築して話題性を生み集客効果を上げています。同様の切り口で南部図書室でのサービスを展開することも、にぎわい創出という点では効果的と考えます。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-② 「図書室」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

施設計画の提案

- 図書室については本施設の集客機能を担うことになると思われます。施設内であるべく開かれた設計とすることで施設全体への波及効果が期待できます。
- 図書室の運営には知見がなく、コメントは差し控えますが、ホールと一体の施設として条例設定を行うのか、別々の所管の公の施設として、それぞれ事業区分、施設区分、事業会計を分ける必要があるのかについては前提条件として整理いただく必要があると考えます。ホールとの兼ね合いで言えば、イベント開催時に音などの問題で利用者に迷惑が掛からないようなゾーニングや施設設計を要求水準としていただくようご検討ください。
- 図書室を整備するにあたり、図書室が持つ機能と他の公共機能や民間施設と複合化し、新たな付加価値を創出するための整備が必要であると考えます。
- アリーナの中、もしくは敷地内の一施設として「にぎわい」に必要な物であれば入れ込むべき。
- 越谷市にある図書館は、最寄り駅から遠い場所に立地している所が多く、当該図書館は、最寄り駅から1番近い所にあることから、貸出図書を多くするなど規模を大きく運用することが良いと考えます。
- 民間施設と完全に切り分けずに、イベントの隙間時間や出張所利用の待ち時間で気軽に使える空間が構築できると良いと考えます。
- イベントホールと並び、基本コンセプトである越谷市の「教養拠点」の中心施設として位置付けます。図書室においても民間施設で設置するカフェからのドリンク持ち込みを認め、その収益を事業に充当します。
- 図書室は、他の機能（ホール、子育て関連施設、広場など）との連携・交流がしやすいことから、市民が図書館資料を基に交流ができる場所としての柔軟性のある空間

越谷市の直営に関する意見

- 越谷市の運営状況を確認すると各施設とも収益性に課題があり、また公共性が高い施設であるため、基本的には越谷市で施設整備・運営・維持管理を行う必要があると考えます。

今までの使い方の継続

- 弊社としては運営協力会社との連携が必要となりますが、図書室は生活利便施設としての住機能との親和性が高く、整備が好ましいと思慮します。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-② 「図書室」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

活用方法の提案

- 越谷市に設置されている図書館について、他市と比較すると規模・施設の新しさ等において、若干強みがないと感じている。図書館については、年齢層を問わず利用が期待される施設であり、サンシティ全体の整備に関して市民満足度を高く得るための非常に重要な施設である。日常生活における市民の方の関与度を考えると、南越谷駅付近からサンシティに人を誘導するコンテンツとして、最も重要な施設になると考える。
- 越谷市のアクセスの中心地として、学生が多く行き交う立地であることから、新設された際は相応の利用者が見込まれるものと考えます。（自習スペースとしての活用など）
- 整備例として「図書室と民間機能を複合化した空間」を挙げます。この空間を図書館が持つ資料提供の機能と、地産地消能力と滞留効果を持つカフェ機能を複合化し整備することで、住民の自主的な学習活動を援助しシビックプライドを醸成する滞留空間として整備することができます。このような付加価値を創出する整備が必要です。
- 個人利用のみではなく、地域と共創するアクティブな図書室をイメージしております。地域の暗黙知を形にする「越谷デジタルアーカイブ」を作成・保存・公開、トークショーをはじめとした、ミニコンサート、読み聞かせ等のイベント主催、エントランスをはじめ、文化ホールを活用した地域の記録映像の上映会、地域のみなさまとの絆を深める、広報誌の編集・発行、車両を用いた出張図書室の実施、上記事業を展開する中で、積極的に地域内から雇用を行う事により、次代の人材を育成し、さらに貴重な地域の文化を形あるものとして継承して参ります。
- 図書室・図書館の運営はすでに多数行っておりますが、いかに市民のいろいろな方に来ていただき、市民のサーブドレイスにするかが重要です。
- 図書館にカフェ機能を入れると面白く思います。また図書館の中に防音イベントスペースを作り、読み聞かせ、紙芝居、ミニ映画鑑賞会ができるくらいかと思います。・越谷市民の皆様にとっての「サーブドレイス」としての心地の良い空間が必要。（例：図書館によるコミュニティの形成 等）
- 施設内の飲食店と連携した、ケータリングサービス（①イベントホールと同じ）例：席に I C タグを設置し、非接触で「注文→決済→商品受取」を実現
- カフェとの融合が成功例として多々あるため、それらを参考に検討する必要があると思われれます。
- 学校教育の現場では、教員による一方向的な講義形式の教育とは異なり、能動的に学ぶことにより、認知的、倫理的、社会的能力、教養、知識、経験を含めた汎用的能力の育成を図るアクティブ・ラーニングが最近取り入れられております。静かな図書スペースとは別に、イベントホールの一部も活用してのグループ・ディスカッション、ディベート、グループ・ワーク等のスペースも確保します。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-② 「図書室」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

活用方法の提案

- 単に市立図書館の分館として整備するだけでなく、各地域のブランチ図書室においてはIT（ICT）活用の面等において民間のノウハウ等も柔軟に導入し、本館とのダイナミックな機能分担が市全体の図書館機能を活性化していくようなビジョンを持たれては如何でしょうか？
- 図書館は地域の賑わい創出の重要な拠点と考えております。さいたま市北区役所のプラザノースのような図書室としての機能を充実させつつ、地域の憩いの場となるような意匠が望ましいと考えます。

維持管理運営の提案

- 運営業務についてPFI事業の範囲とし、民間事業者のノウハウをより直接的に活用することにより、上記のにぎわい創出機能がより効果的に発揮できるものと思料します。
- 民間事業者による運営受託が昨今トレンドとなっておりますが、収益事業と公的サービスのバランスが重要であり、市が求める要求水準に応じて民間事業者が提供できるサービス及び必要とする対価が変動するものと考えます。
- 維持管理業務はイベントホールと出張所などと定める
- 越谷市・学校・団体・民間企業等との連携事業を図るための体制があると良い。図書館のスペシャリストとして「本のソムリエ」を配置。
- 閲覧スペースにテーマ性を持たせ、話題作りをする。例：プラネタリウム
- 中小企業経営者やサラリーマン等に対する創業支援・事業アドバイザーやリカレント教育、主婦や高齢者に対する自己啓発など、様々な市民の知識欲に対する適切なレファレンス・サービスを充実させます。
- 図書館の枠にとらわれない運営形態

時代の変化への対応

- 本だけでなく、変化する情報に柔軟に対応できる空間と運営形態（オンライン・ライブラリーなど）
- 本事業における南図書室の再整備が、その他の地域図書室における次代に向けたモデルケースとなる可能性もあると考えます。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-② 「図書室」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

民間事業化のメリット

- 集客性も高く、市民の文化教養が育まれる点からも有効なコンテンツだと考える。誰もが利用しやすい環境を整備すべき。運営は民間事業者が行う方が良い。
- 市が整備を行い、民間事業者へ運営委託する事も可能と考えます。
- 民間施設への設置も検討可能である。整備は公共が行い、指定管理による民間委託が望ましい。位置は民間提案に委ねるのが望ましい。
- 図書館運営事業者のノウハウを活用し、子育て関連施設の運営も一体的に行うことで人件費等のコスト削減効果が期待できるものと思料します。
- 図書室については、指定管理制度等民間への委託により収益を生む施設として注目されています。現在は、越谷市施設管理公社が行っておりですが、民間運営事業者等へのヒアリングにより施設規模を検討していくべきと考えます。
- 施設整備を越谷市様にて行っていただき、運営を民間事業者や指定管理者にて行う手法が良いと考えます。あるいは、整備を民間事業者で行い、図書室部を越谷市様にて賃貸・運営していただく手法も可能と思われまます。
- 運営の事がわかっていいる（利用者の事）運営事業者が設計アイデアを内包した事業手法が望ましいです。

最新のテクノロジーの導入

- デジタル化や自動化等により今後図書館サービスにおいても急速な変化が予想されることから、図書室内の諸室要件等についても、合理的な代替手段の提案可能性や将来的な可変性を含む条件設定が望ましいと考えます。（例：要件が「AV視聴ブースの設置」ではなく、「AV視聴が可能な環境の提供」であれば、他機能と共用可能な空間とすることでスペースの有効活用が可能、等）
- 地域資料の収集、記録、保存、管理、共有へと一連の作業について、自社キュレーターの育成をはじめとし、WEB動画の配信、デジタルアーカイブまでのIT環境整備までをご提案したいと考えております。
- また地元で経済効果をもたらすためにも、電子図書などまた基幹システムの利用者目線のDX化が必要です。
- 電子書籍の導入。
- A I・D X等を活用した、コンシエルジュ機能。
- 図書室では現状の蔵書に加えて、電子書籍貸出サービスを取り入れます。
- 電子書籍は管理も容易で、蔵書スペースが不要であるなど、D X時代にあふわしいコンテンツです。すでにアメリカの図書室では9割以上が導入しております。（日本では昨年10月現在で1割弱です。近隣ではさいたま市、桶川市、草加市などが取り入れております。）

2. 公共施設（機能）について

質問 2-3 「出張所」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

施設計画の提案

- 出張所については、貴市による整備が原則であると認識しておりますが、民間施設の一部を貴市に賃借いただく方式も検討可能であると考えます。
- 図書館の中に出張所を整備するが良いと考える。同一にすることにより、整備費や維持管理費を抑えることができるだけでなく、同じ空間にあることにより、事務手続きに訪れた市民がそのままを借りて帰るなどの相乗効果も期待できると思う。
- 民間施設内への設置も検討可能である。
- 同規模でよいと考えます。現状の南部出張所が奥にあり、分かりづらいため配置計画には検討が必要です。
- アリーナの中、もしくは敷地内の一施設として「にぎわい」に必要な物であれば入れ込むべき
- 本事業のような複合施設に行政機能の出張所が計画される場合、そこだけが行政の論理で管理され、その他機能との複合メリットが創出できていない事例も見られます。行政出張所においても可能な限り複合のメリットを追求するような条件設定に期待します。

今までの使い方の継続

- 生活利便施設・集客性として全ての用途と親和性が高く、現状と同様の継続が望ましいと思慮します。
- 出張所が併設される複合施設があることは、利便性の向上に繋がるため、有効な施策であると思慮する。運営の観点では、民間事業者に何か期待をしている部分があるのか、越谷市の意見も伺ってみたいと思っている。
- 官民の複合施設として集客を見込むことを考慮した場合、自治体サービスの提供は施設利用者の利便性向上に寄与するものと考えます。
- 隣駅に市役所がありますが、駅からの所有時間を考えると出張所は必要だと考えます。

越谷市の直営に関する意見

- 立地条件が良い為、市民の利便性が向上すると考える。賃料として安定的な収益がある為、事業者にとっても良い。個人情報取り扱いがある為、市にて運営すべきと考えるが、個人情報保護の問題を解決できる場合は、民間事業者にて運営も可能と考える。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-③ 「出張所」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

最新のテクノロジーの導入

- カード決済可能な料金徴収システム、また端末の導入。子育て世代の方をはじめ、様々な事情をお持ちの方をお迎えする準備を行います。
- 出張所のあるべき姿は今後行政サービスの告知相談窓口により変わると予想されます。デジタル化とデジタルデバイドのはざまの住民へのサービスプロバイダー機能が必要と思われ、単なる窓口だけにとどまらず個室機能をもたせ、個別対応をより重要視するしつらえが必要と 생각합니다。
- 現在の機能のデジタル対応により効率化ができればと思います。
- 最新テクノロジーの導入、活用（デジタル化）をする事で、300㎡（現状維持）の広さが必要かどうか、検証の余地はありますか。
- 「越谷市のDX拠点」出張所の存在も、単なる手続き拠点ではなく、DX実証実験拠点として位置付けます。各種手続きを行う際には、通常の手続きのほか、オンラインでの手続き方法を市民に対して勤め、そこのやり取りからオンライン手続きの改善点を全体にフィードバックすることを想定します。そのために、音声入力等に対応したパソコンやタブレット端末も準備します。
- 今後、電子化が進むと共に相談業務が多様化することから、発券業務の電子化、施設内への分散、相談業務を主体とした空間形成

維持管理運営の提案

- マンパワー業務については、個人情報扱うこともあり市直営であるべきですが、施設整備段階において、省力化・IT化・カーポータル等に資する提案が可能であると考えます。
- 出張所機能を整備するにあたり、他の公共機能と併せたバンドリングによる包括的運営が望ましいと考えます。出張所機能を他の機能と複合化し委託することで、柔軟な対応が可能です。これにより本来実現できなかったサービスの実現化や業務拡大が可能となり、本施設と出張所機能の魅力・満足度向上につながります。
- 図書室と一体化する事で、資源・スペース・人員等の共有（効率化）を図る。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-3 「出張所」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

活用方法の提案

- 民間事業者の直接の業務となり得る部分が少なく、維持管理業務が主体になるものと思料します。平日夜間や休日の行政サービス提供について方向性を示していただきたいと存じます。現在、南部出張所の開庁時間は平日の午前8時30分から午後5時15分までとされておりますが、土曜、祝日に開庁（月2回等）することで、市民サービスの向上及び他の施設利用者の増へ繋がる可能性がございます。パスポートセンターが現在、越谷駅前のツインシティ内に置かれておりますが、南越谷駅前配置されることで、東武線、武蔵野線沿線の双方の越谷市民の利便性が高まるのではないかと思料いたします。
- 子育て世代が気軽に利用出来る様、利用者の利便性向上を図るサービスを導入します。お子様（乳幼児から主に未就学児）の一時預かりスペースの設置、保育士や子育て支援員の配置、コンシェルジュを配置した、利用者へのサポート、授乳室や多目的トイレ等の配慮ある施設の提案
- 各種オンライン手続きの利便性を市民に知ってもらい、そこからICTに対するリカレント教育など、図書室の機能への連携を想定します。

民間事業化のメリット

- 市が整備を行い、民間事業者へ運営委託する事も可能と考えます。但し、サンシティ跡地にどこまでの機能が必要かは検討が必要と考えます。
- 一部運営業務（受付等）は民間事業者が担うことも考えられます。先端オフィスのような提案も可能かと思慮しますが、出張所の有り方については具体的に想定（IT化の想定、提供サービス内容等）をお示し頂きたいと存じます。
- 施設整備を越谷市様にて行っていただき、運営を民間事業者や指定管理業者にて行う手法が良いと考えます。あるいは、整備を民間事業者で行い、図書室部を越谷市様にて賃貸・運営していただく手法も可能と思われまます。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-④ 「広場」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

活用方法の提案

- コロナ禍を経た新しい生活様式においては、都市における広場空間の重要性がさらに増していると考えられています。本整備においては、イベントホール・図書館・民間施設等の各機能とソフト/ハード両面で連携可能な広場機能が重要であると考えます。例えば、ホールや練習室が広場に開かれていて日常的に文化芸術活動に触れ合える場、ホールでのプログラムに連動した図書館・民間施設のイベント開催の場といった活用が可能な広場空間整備の検討が重要であると考えます。
- 市民の憩いの場や交流の場となり、有効だと考える。図書館等との複合化により、より集客力が期待できると思う。人目につく場所に設け、賑わいが見えるようにすべきと考える。
- 現在のサンシティのような箱モノを当該敷地全体に再整備するのではなく、多世代が集える公園や広場として整備するのはどうか。例) 福井県福井市中央公園、南池袋公園やイケ・サンパーク
- 南越谷阿波踊り等のイベント開催時に有効活用ができると考える。地元の商店街や市民が広場をマルシェ等に利用できるように運営ができれば、市民又は商店街のにぎわい、地域の活性化に繋がると思料する。
- イベント利用の自由度を高めること、イベント利用を見越した環境整備（電源確保等）
- 既存施設のように広場を複層させることで豊かなスペースを生み出すことも可能。・ホールや図書館との連携。
- 市民の憩いの場として機能するものと考えます。
- イベントホールと同様に、「南越谷阿波踊り」大会開催時のイベント広場としての機能のほか、日常から市民やNPO法人等が参加するイベントを実施会場として通年活用をすることで、恒常的なにぎわい創出施設となり得る可能性があります。コロナ感染対策による外食制限においても実施可能なキッチンカーの営業が可能な広場とすることで、公共施設内の飲食機能を補完し、利用者増加に寄与することが期待できるものと思料します。
- 広場についてはホールとの親和性を鑑みて、イベントなどをできるような仕様としていただくご提案の幅が広がります。
- 利用者が自主的に目的をもって利用し、多様なイベント会場として活用するために汎用的で自然のある空間形成とが求められます。これにより、地域力を活かした目的性の高いシンボリックな空間として広場を整備することが重要であると考えます。
- 憩いの場、集まる場、待つ場として必要。
- 市民祭り等、各種実績を保有しており、ランドマークとしての役割、にぎわい等実施可能なメニューは多数あります。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-④ 「広場」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

活用方法の提案

- 常設遊具はふわふわドーム等の世代を問わず楽しめ、陳腐化しない物を中心に選定、人工芝を敷いた広場を設置し、青空読書やお弁当などを楽しめるスペースを設置、搬入用エレベーター等の導入による、イベント開催可能なエリアの提案、床面に誘導マップ（楽しいイラスト付き）を貼り付けし、他施設への誘導も実施、天体観測器具を購入、保管し、観望会等の科学体験を定期的の実施、どなたにでも、また多世代が楽しめる場所としての機能はもちろん、科学館と連動した、子ども体験施設としての機能も加味させる事により、主にファミリー層の来場者増を狙います。子ども達の元気な声が響く、活気ある場所を目指します。
- イベント（屋外フェス）が可能な市民の憩いの場となる、週末にワクワク感のある企画運営が必要と考えます。また、備品等で仮設ステーションや音響機器があれば市民のステージや催し物で「賑わいの創出」ができればと思います。色々なイベントができるよう電気設備、給排水等のインフラがあると良いと思います。
- キッチンカー。（但し、広場の広さ、耐荷重にもよる）、雨天時にも利用できる工夫・仕掛けがあると良い。（屋根のせり出し等）
- 芝生や水景などがあると人が集まり憩い空間となっている事例が多くあります。近隣の駅前にはそのような憩い空間が少ないため、差別化につながると思います。
- 広場の一部には屋根があり、雨天時でも椅子に腰かけて思案したり、アクティブ・ラーニングを行ったり、ホールで開催されたコンサートについて意見交換したりするスペースとしてとらえます。
- 健康やイベントなどエンターテインメントな市民交流が可能な広場
- 多世代や地区内外の人々が将来にわたって交流できる、賑わいの場の創出が望ましいと考えます。

維持管理運営の提案

- 運営・維持管理費は事業者負担を想定されているようですが、どのようなお金の流れ・原資を以って事業者が負担することを想定されているかお示し頂きたい存じます。仮にカフェ等を設置し、その営業利益を以って運営・維持管理費を賄うことを想定されている場合、十分な利益が得られるかどうかを検証されているのかお示し頂きたい存じます。
- 維持管理のかからない仕様設定

2. 公共施設（機能）について

質問 2-④ 「広場」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

施設計画の提案

- 市民が憩い、活動し、地域との繋がりを持つための拠点として重要と考えます。市民が憩えるよう芝生や日影を設ける等の環境整備を行うこと。地域に開かれた場所に位置させることが重要だと考えます。
- 駅前から人を迎え入れる役割、公共施設と民間施設の利用者をつなぐ役割として重要。駅前広場が比較的小さいため、イベントやキッチンカーが利用できるスペースと、公園のような緑のスペースなどを豊かに設けるべきである。
- 駅周辺には、公園の様に緑があり交流が生まれるスペースが不足しているため、芝生広場のように整備する
- 広場は、公共施設（機能）と民間施設をつなぎ、にぎわいを創出する上で、重要な機能になると思います。
- 100㎡以上で、イベント等で民間事業者が利用できるように整備していただきたい。
- 南越谷阿波踊り等、市民イベントの拠点となる個所となることが求められるため、ある程度の面積が必要になると思われまます。
- イベントホールと一体利用できる広場（例：東部地域振興ふれあい拠点施設 ふれあいキューブ（春日部市）など）
- 一部イベント実施エリアだけでも、屋根などの雨天時対応が可能なエリアがあれば、屋外を使用した市民の賑わいに直接的に寄与するようなイベントが打ちやすくなりますので、仕様としてご検討されてはいかがでしょうか。
- 広場を整備するにあたり、インフォメーションパッケージ記載のご意見の「人が集まれる場所」「ランドスケープを良くする」等の広場を持つ「集会機能」と「景観機能」等のランドスケープデザインを意識した整備が必要です。
- インクルーシブ遊具を常設し、障がい者と健常者の交流がはかりやすい環境を整備。様々な人々が気軽に集まれ、交流、そして賑わいが生まれる空間とします。
- 視認性を良くする事で、地域への一体感が増し、賑わいの空間作りがし易くなると思います。公共施設 ⇔ 広場 ⇔ 民間施設 の回遊性への工夫・仕掛けがあると良い。
- 敷地に余裕が無く屋上を代替えにするとかの工夫が無いと施設全体を圧迫することになると考えます。
- 段差のないユニバーサルな多世代の居場所づくり
- 各施設の配置や動線を意識し、事業区域全体の統一感や連携、地域の活力を醸成するトータルデザインなどを検討する必要があります。

最新のテクノロジーの導入

- 施設内の飲食店と連携した、ケータリングサービス（①イベントホールと同じ）席にICタグを設置し、非接触で「注文→決済→商品受取」を実現

2. 公共施設（機能）について

質問 2-④ 「広場」の整備・運営についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

民間事業化のメリット

- 施設全体で統一的な管理者による官民連携した運営体制構築が重要であると考えます。
- 民間事業者が主導してアイデア出しを行った上で市が整備を行う形が宜しいかと考えます。また、運営管理につきましては、全体の施設と一体的に民間事業者へ委託する事が可能と考えます。
- 整備は公共が行い、指定管理による民間委託が望ましい。面積や位置などは民間提案に委ねるのが望ましい。
- 市所有の下で民間施設のイベント広場（日常一般管理を条件に使用貸借等）として民間事業者が一体的に運用することで街区全体の賑わい創出につながると考えます。
- 施設整備を越谷市様にて行っていただき、運営を民間事業者や指定管理者にて行う手法が良いと考えます。
- 運営維持管理費用を事業者負担とする場合の「広場」の利用料金設定等は、民間事業者に委ねるかたちが望ましい。

エリアマネジメントの導入

- 当該地は特に、ホールや図書館・商業施設だけでなく、阿波踊り等イベントで活用されている広場も含め地域の皆様と馴染みの深い場所であり、そういった地域とのつながりを継続するためにも行政・商業施設事業者・住民が一体となるエリアマネジメントの構築が必要と思慮します。
- エリアネ組織とも連携した地域イベントも考えられます。
- 将来的にエリアマネジメントとしてイベントを企画する際にも、広場の位置づけは重要と思われれます。

防災機能の導入

- 新旧施設・住民をつなぐ地域活性・防災という観点から、広場スペースは必要と思慮します。
- 災害時に活用できる防災機能を備えた広場・施設を検討しても良いと考える。
- 防災等の観点から避難場所としての機能が求められるのであれば、その要求に応じた広さ等を確保する必要があると思われる。

公募条件の提案

- 民間事業を定期借地権等で実施する際に、それぞれ個別に開発要検討で広場や公園等を整備することは合理的ではないと考えられます。公民一体となった土地利用の合理化を可能にするような条件設定に期待します。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-5 「公共施設（機能）全般」についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

施設計画の提案

- 出張所は市民の利便性を考えると低層階が望ましい。立地条件が良い為、利便性が高い。想定している公共施設の中で、収益をあげることができるのは、イベントホールのみ、図書館や出張所、広場は市民サービスの施設になる為、収益性はない。図書館や広場は賑わいづくりにも寄与する。
- 2 階視聴覚室、1～4 会議室、3 階集会議室（第一和室、第二和室、特別会議室、特別応接室）、4 階宴会場についても再整備を行う予定か。
- 一棟合築とせず、公共施設棟と民間施設棟に分棟（敷地分割）して各々に機能を集約することで責任区分が明確になり、運営面でお互いの自由度も高まるものと考えます。
- アリーナの中、もしくは敷地内の一施設として「にぎわい」に必要な物であれば入れ込むべき
- 市民意見からでている多目的大ホール（アリーナ）に関しては、公共施設で考えているイベントホールと兼用できるホール型（劇場型）アリーナにより、コスト削減と多機能型インフラにより稼働率向上に繋がればと思います。
- 『越谷市の新たな「顔」となる、「教養拠点」という基本コンセプト』という基本コンセプトにふさわしい、落ち着いた雰囲気施設の施設とします。
- ホール棟は、これまでの文化の蓄積があることから耐震補強＋機能改修を視野に入れた整備の可能性を検討。（コスト減にもつながる）

公募条件の提案

- 施設全体で各機能が連携したイベントやコンテンツ提供を実現するために、統一的な管理者による官民連携した運営体制構築が重要であると考えます。運営段階における効果的な連携を実施するためにも、公共機能の主たる利用目的やコンセプト、費用負担等について、計画段階より民間事業者と対話を行うことが重要であると考えております。
- 整備については民間ノウハウを最大限に生かし維持管理までを一体的に行なうPFI方式もしくはDBO方式の検討を導入頂きたい。
- P P P 手法（P F I・D B O）は元より、従来型発注においてもD B 方式を用いることで、高い機能性と運営効率に資する施設が整備されるものと考えます。一方で、公共施設に求める機能（用途）が明確であり、且つ、民間施設（独立採算）のボリュームも大きいことから、必ずしもP P P 手法（P F I・D B O）の一体整備に拘る必要はないものと考えます。資金調達コストについても起債の方が低廉であると考えます。
- 日常的に市民の皆様が足を運ぶ機能（出張所や図書館）と賑わいを生み出すイベントを実施できるホールや広場などの機能は、公共施設同士で親和性を持たせた事業を行えるよう、業務範囲については明確に分担いただく一方で、予算等の設定やその運用についてはあまり縦割りにせず、一体的な事業の企画などが行いやすいような整理をいただくよう、お願いいたします。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-5 「公共施設（機能）全般」についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

活用方法の提案

- 弊社としては住機能が必要であることが前提ですが、既存の越谷サンシティ機能を継承させることによって、街のにぎわい創出やブランド維持に貢献し、住宅用途においても相互的に寄与すると思慮します。
- 越谷市の中心拠点となることから、市民・地元団体が利用しやすい工夫が必要と考えます。（利用料金の減免等）
- できる限り多用途・多機能を導入することで、地域の賑わいに寄与する可能性が高いと考えます。
- イベントホールと図書室は、既存事例もありイベントや事業等の様々な方法で連携が可能と考えられます。また広場についても、上記施設との一体的な事業やイベントの開催など、活用法を提案できると考えております。
- 大ホールについて80%の稼働をしており、市民に愛されている施設と思われれます。一方、現状減免利用が多く、越谷市様の文化政策上現状に対するお考えをお聞かせいただけないでしょうか。
- 図書館や出張所もそうですが、公的機関の入居など、イベントのない日でも賑わいを生む装置があると思います。
- 本施設は公共機能と民間施設の複合施設のため、連携・連結による付加価値の創出機会が多く見込まれます。単独で機能が存在してしまうと、利用者は第一の目標を達成した途端に外に出てしままい短期的な滞在しか見込めません。しかし包括的運営することにより、機能同士が掛け合わせることで生じる第二、第三の目的から、長期的な滞在を見込むことができます。これにより整備コンセプトと一致した施設運営が可能となります。
- 地域住民が「出会い・体験・夢の実現」を体験する事の出来る施設として、新越谷駅近傍にある科学技術体験センターミラクルを新生サンシティ内に吸収、科学館、そして新たに子育て支援施設を移設、または新設し、ホール棟や出張所、また図書室、広場とも連動した「複合型こども体験施設」として一体的な運用を行う事を提案いたします。
- 各所に観光案内機能（インフォメーション）を点在させ、シビックプライド醸成に寄与させる。
- 前段でも述べたように、敷地に余裕が無いため魅力を創り出すのに苦心することになると考えます。例えば南側道路の南側敷地（細長い島状）を取り込むことで魅力的な再開発の可能性は広がると考えています。敷地上部に高圧線が走っているのは、大きな阻害要因となっています。地中化を含めて根本的なインフラ政策は急を要すると考えます。

エリアマネジメントの導入

- 多岐に渡る整備のため、各機能をまとめていく上で公共施設機能と民間施設、地域、行政との連携が必要不可欠と考えており、エリアマネジメントが重要だと考えてます。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-5 「公共施設（機能）全般」についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

民間事業化のメリット

- 南越谷駅、新越谷駅利用者の人流を引き込むために、PFI 事業で民間事業者を取り込むことは非常に有効な施策であると思われる。
- 公共施設（ホール、図書館、広場等）の管理は指定管理者制度の導入が望ましい。極力サービス対価による民間委託が望ましい。
- イベントホール、図書室に記載しましたように、公共施設の運営については、PFI事業として設計や建設段階から運営企業が直接関与することで、サービスの向上やライフサイクルコストの削減など官民連携事業に期待される効果をより発揮できるものと思料します。
- 公共施設への来場者を民間施設に、民間施設への来場者を公共施設に、公共・民間施設の来場者を南越谷地区の他の施設にどのように人の流れをつなげるか、にぎわいを創出出来るか考えていきたいと思っております。
- 多くの実績を有する民間企業のノウハウが活かせるものと考えておりますので、図書室に関しても、一定以上の範囲で民間企業の運営ノウハウを活かせる手法の導入をご検討いただければと考えます。
- 公共機能はコンパクトに集約・一元化し、民間企業で可能なものはアウトソーシングしていく。

維持管理運営の提案

- 公共施設全般(イベントホール・図書館・広場)の整備運営について、まちの魅力付けと事業性の確保の適切なバランスを図るため、公設民営の前提にて躯体の維持管理は市主体としつつ、プログラム運営や企画部分は民間主導にて運営できる体制が望ましいと考えます。
- 箱モノについては整備費や維持管理費がかかるため、できるだけ集約した方が良いと思う。
- 公共施設を運営するにあたり、整備コンセプトと一致した効果的な運営のために包括的運営によるバンドリングが非常に重要だと考えます。
- 行政サービス機能が多数あっても専門職と一般職とを明確にし、サービスとは接客と捉え、マルチシフトを行い人的効率を計り、サービス購入部分の圧縮することが重要です。
- 維持管理について、仕様発注ではなく性能発注となることで時代変化に合わせた調整を行うことができそうですが、仕様発注と同様の管理をしてしまう事例が多いため、発注者が納得いく形で提案・説明をできるように努めていきたいと考えっております。

2. 公共施設（機能）について

質問 2-⑤ 「公共施設（機能）全般」についてご意見やご要望がありましたら記載下さい。

最新のテクノロジーの導入

- 昨今イベントホール等といった大空間施設に 5G・6G 等の次世代型通信を導入し、ICT 技術を使い、次世代体験の提供を試みている施設が新たに整備されております。越谷サンシティ計画につきましても、イベントホールのみならず「公共施設（機能）」全般について、次世代型通信の積極的な活用を検討していただき、官民連携で施設管理のデジタル化とイベントへの活用を行うことにより、新たな集客及びにぎわいを創出できると考えております。
- 最新テクノロジーの導入、活用を図り、最新の公共施設のモデルケースとする。ロボット活用による省人化。
- 施設全体には最新の I C T を活用します。5 G はもちろん、壁全体がディスプレイになるなど最新の会議システム等を想定します。もちろん、各種センサーを活用して利用動向の直接把握なども実現します。

防災機能の導入

- 震災や水害等の非常時において、周辺住民の避難場所や備蓄品供給機能を公共施設に持たせることで、より市民の理解を得られる事業として実施することが期待できるものと思料します。

その他の提案

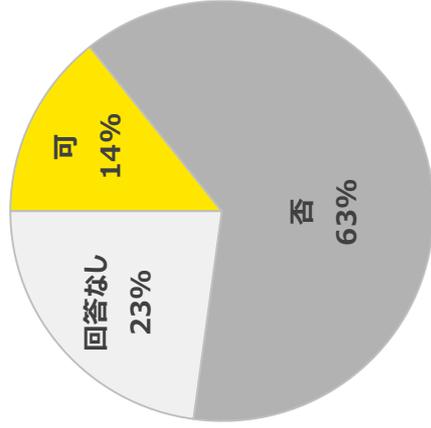
- 各種の公共施設（機能）を複合化整備する場合、各施設（機能）の所管部署の壁が障害となって複合化のメリットを実現できていない事例も見られます。部局間の壁を取り払い、複合化のメリットを最大化するよう市側の体制整備や条件設定に期待します。

3. 民間施設について

質問 3

「この地域ならではの『にぎわい』づくりへの貢献が期待できるものとして、「商業・業務機能」、「医療・福祉・子育て支援機能」などを想定しています。これら機能を、「民間施設」として独立採算で整備・運営することの可否について、当てはまるものを選んでください。

多目的大ホール（アリーナ）



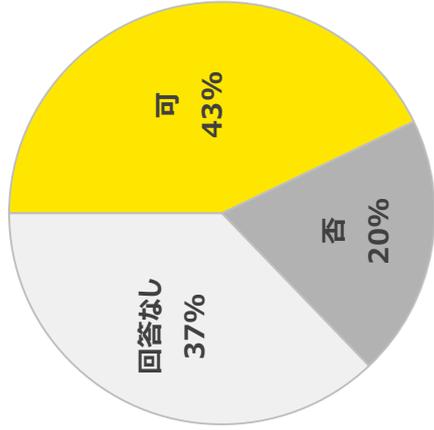
- | 可 | 否 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">10,000人集客規模のアリーナ多目的ホール単体の独立採算で実施することは難しいと考えます。下記の様な条件が必要と考えます。<ul style="list-style-type: none">・越谷市様のインニシャルの一部負担・民間収益施設としてマンションを併設し、収益を当該事業に補填する・越谷市様で施設を保有いただく市の想いと取り組み次第規模としては4000～5000人が適当 | <ul style="list-style-type: none">新型コロナウイルスの影響が大きい機能となり、現時点で独立採算の見通しを検討することは難しいと考えております。公共施設のイベントホールとのすみ分けが難しい為具体的に継続利用が行われるビジョンが描きにくい。採算性も低いように思う。全体計画を踏まえた検討が必要民設民営での事業化は難しい。大規模ホールを民間事業として採算性を確保する事例が寡少であり、資金調達などもハードルが高く、実施は困難であるものと思料します。他事例からも独立採算は極めて困難です。整備を越谷市様に行っていただき、運営委託の形式で行うことは可能性があると考えます。当社としては実施予定はありませんイベント時の清掃業務においては主催者負担とし独立採算が可能だが、それ以外は市負担が望ましい。プロスポーツチーム等の確りとしたコミットがあれば検討可能と思います。県内でも競合が発生する為他市町村の類似事例や民間事業者へのヒアリングを勘案すると、事業採算性については厳しい意見が多い。 |

3. 民間施設について

質問 3

「この地域ならではの『にぎわい』づくりへの貢献が期待できるものとして、「商業・業務機能」、「医療・福祉・子育て支援機能」などを想定しています。これら機能を、「民間施設」として独立採算で整備・運営することの可否について、当てはまるものを選んでください。

サテライトオフィス・テレワーク拠点施設



可

- 収益負担力は低いものの、借地料の水準次第で検討可能と考えております。
- コロナ禍の状況が変化する可能性はあるが、一定程度の需要はあると思う。
- 全体計画を踏まえた検討が必要
- 小規模であれば他機能や図書館との連携などにより検討可能と想定。
- 専門企業ではありませんが、既存の会議室の稼働率から、規模によっては検討可能とも考えます。
- 住宅地を中心としたエリアで都内やさいたま市等への通勤通学需要が大きいエリアであることから一定の需要が見込まれるものと思料します（採算性については専門企業にヒアリング願います）
- シェアオフィスの可能性ががあります。
- 100～150坪は必要と考えます。テレワーク拠点と図書室及び書店はシナジー効果があるため、相互送客が期待できます。また越谷及び周辺地域にオフィスビルがないため、平日の集客を図るべく良質なオフィスフロアの導入も検討できます。さらにスケルトンにして、オフィス、サテライトオフィス、その他交流施設等、時代に応じて変動できるような空間を整備します。
- 市の想いと取り組み次第
- 交通アクセスが良い為、需要があるのであれば検討可能と思います。
- 立地条件によりますが、にぎわいづくりに必要と考えます

否

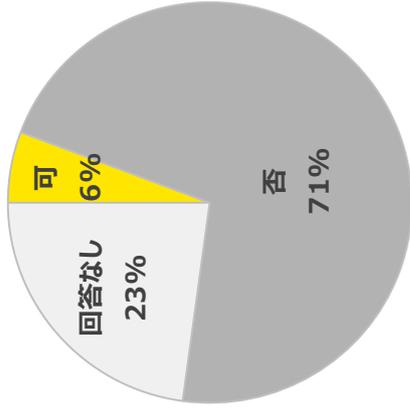
- 投資に対する収益性の問題がある為
- 整備を越谷市様に行っていただき、運営委託の形式で行うことは可能性があると考えます。
- 当社としては実施予定はありません

3. 民間施設について

質問 3

「この地域ならではの『にぎわい』づくりへの貢献が期待できるものとして、「商業・業務機能」、「医療・福祉・子育て支援機能」などを想定しています。これら機能を、「民間施設」として独立採算で整備・運営することの可否について、当てはまるものを選んでください。

MICE施設



可

- 市の想いと取り組み次第
- 運営会社との連携が必要となりますが、エリア特性上厳しいと思慮します
- 新型コロナウイルスの影響が大きい機能となり、現時点で独立採算の見通しを検討することは難しいと考えております。
- イベント等を毎日開催ができず収益が見込めない為
- 民間事業者として採算性が見い出せない。
- 全体計画を踏まえた検討が必要
- 民設民営での事業化はハードルが高い。公共施設内にて対応するのが理想。

● ※専門企業ではありませんが、独立採算は難しいものと考えます。

- カンファレンス、ホール、宿泊、展示機能を民間事業として採算性を確保する事例が寡少であり、資金調達などもハードルが高く、実施は困難であるものと思料します。

否

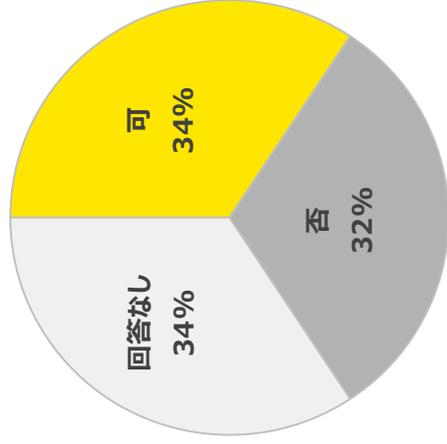
- 他事例からも独立採算は極めて困難です。
- 整備を越谷市様に行っていただき、運営委託の形式で行うことは可能性があると考えます。
- 当社としては実施予定はありません
- 独立採算による運営が困難なため
- 多目的大ホール（アリーナ）での開催が可能では？
- 誘致体制のバックアップがあれば検討可能と思います。他、不可抗力（感染症含む）時の行政補填も必要と考えます。
- 県内でも競合が発生する為
- 多目的大ホール同様、他市町村類似事例や民間事業者へのヒアリングを勘案すると、事業採算性については厳しい意見が多い。

3. 民間施設について

質問 3

「この地域ならではの『にぎわい』づくりへの貢献が期待できるものとして、「商業・業務機能」、「医療・福祉・子育て支援機能」などを想定しています。これら機能を、「民間施設」として独立採算で整備・運営することの可否について、当てはまるものを選んでください。

宿泊施設



- 収益負担力は低いものの、借地料の水準次第で検討可能と考えております。
- コロナの影響による出店意欲の低下が懸念されるが、立地条件が良い為成立すると考える。
- 全体計画を踏まえた検討が必要 また、ホテル事業者へのヒアリングが必要です。
- 運営事業者次第であるが可能性はある。
- ビジネスホテルの可能性がありますが、今後のコロナ禍の動向によります。
- ビジネスホテルの可能性あり。今後規模含め検討の余地あり。
- 多目的ホールと一緒に建設等、条件次第では可能と考えます。
- 市の想いと取り組み次第

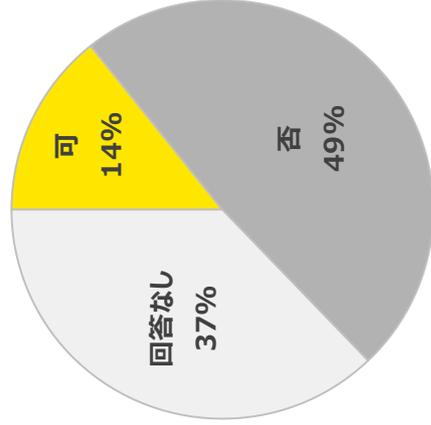
- 運営会社との連携が必要となりますが、過去のヒアリング傾向から厳しいと思慮します
- 否としたのは、MICE 機能に付属した機能として検討するのであれば見込みが少なく感じただため。
- 東京から日帰り出来る距離に宿泊施設の独立採算型の独立採算型は厳しいと判断する
- 当社としては実施予定はありません
- M I C E 施設からの送客が確りと見込めるのであれば、検討可能と思います。
- 専門外の為、判断出来かねます

3. 民間施設について

質問 3

「この地域ならではの『にぎわい』づくりへの貢献が期待できるものとして、「商業・業務機能」、「医療・福祉・子育て支援機能」などを想定しています。これら機能を、「民間施設」として独立採算で整備・運営することの可否について、当てはまるものを選んでください。

産業振興・文化創造に寄与する施設



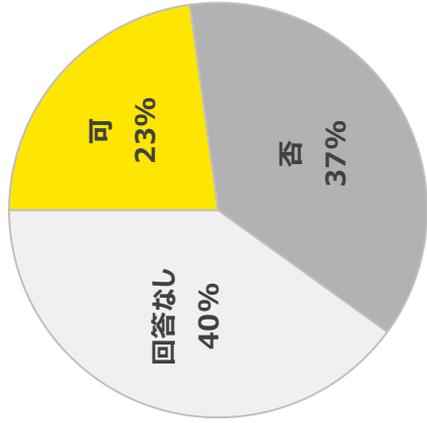
- | 可 | 否 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">● 収益負担力は低いものの、借地料の水準次第で検討可能と考えております。● 図書館機能との融合により、可能性はあるが、民間の独立した事業として実施すると難しいため、何かしらの支援スキームがあってもよいと思う。● 市の想いと取り組み次第● 立地条件によりますが、にぎわいづくりに必要と考えます | <ul style="list-style-type: none">● 投資に対する収益性の問題がある為● 全体計画を踏まえた検討が必要 但し、公共と一体となった運営が必要と考えます。● 運営事業者次第であるが、民設民営での事業化はハードルが高い。公共施設 + 指定管理が理想。● 市と商工会等とが連携した施設の提供は地元活性化につながるものと考えますが、独立採算は難しいものと考えます。● 事業が軌道に乗っていない創立間もない企業からの賃料を確実に確保することには高いリスクが生じることから、民間事業者による独立採算による実施が困難であるものと思料します。市がマスターレシーとして一括で借り上げることで賃料が保証されるスキームを採用した場合は、ある程度の実現性があるものと思料します。● 公共施設としては整備可能かと思慮します。● 独立採算は極めて困難です。● 当社としては実施予定はありません● 地域振興の面が強く、収益に繋がりに難い為、行政補填が必要と思料します。 |

3. 民間施設について

質問 3

「この地域ならではの『にぎわい』づくりへの貢献が期待できるものとして、「商業・業務機能」、「医療・福祉・子育て支援機能」などを想定しています。これら機能を、「民間施設」として独立採算で整備・運営することの可否について、当てはまるものを選んでください。

子ども向け職業体験施設



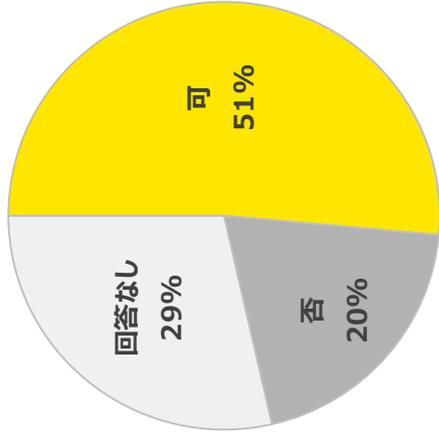
- | 可 | 否 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">● 収益負担力は低いものの、借地料の水準次第で検討可能と考えております。● 全体計画を踏まえた検討が必要 但し、店舗や施設内で職業体験の受入れが可能です。● 市の想いと取り組み次第● 立地条件によりますが、にぎわいづくりに必要と考えます● 弊社プログラムの通年開催 | <ul style="list-style-type: none">● 投資に対する収益性の問題がある為● 運営事業者次第であるが、民設民営での事業化はハードルが高い。公共施設 + 指定管理が理想。● 公共施設としては整備可能かと思慮します。● 独立採算は極めて困難です。● 当社としては実施予定はありません● 福祉の面が強く、収益に繋がりにくい為、行政補填が必要と思います。● 他市町村の類似事例や民間事業者へのヒアリングを勘案すると、事業収支が厳しい。 |

3. 民間施設について

質問 3

「この地域ならではの『にぎわい』づくりへの貢献が期待できるものとして、「商業・業務機能」、「医療・福祉・子育て支援機能」などを想定しています。これら機能を、「民間施設」として独立採算で整備・運営することの可否について、当てはまるものを選んでください。

子育て関連施設



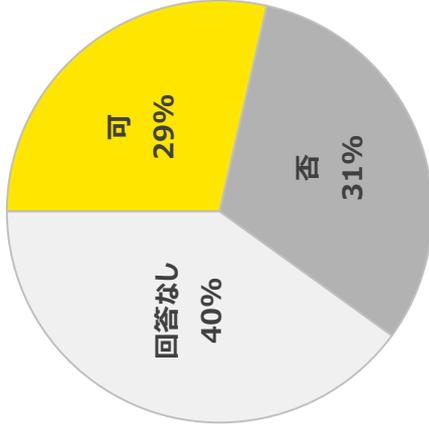
- 収益負担力は低いものの、借地料の水準次第で検討可能と考えております。
 - 立地条件が良い為
 - 全体計画を踏まえた検討が必要
 - 小規模テナントとして事業化の可能性。
 - ※専門企業ではありませんが、駅前の立地条件から検討可能なものと考えます。
 - 駅前立地であり一定のニーズがあります。
 - 駅近立地であり、複合施設による様々なイベント等が開催されることを考えると需要は見込めますが、規模は今後検討させていただきます。
 - 一時預かり等を有料にて実施
 - 市の想いと取り組み次第
 - 立地条件によりますが、にぎわいづくりに必要と考えます
-
- 駅近接エリアであるため、共働き世帯の需要は見込まれるものと思料します。
 - 当社としては実施予定はありません
 - 所得が高い層の需要がある、又は、行政補填があるならば検討可能と思料します。

3. 民間施設について

質問 3

「この地域ならではの『にぎわい』づくりへの貢献が期待できるものとして、「商業・業務機能」、「医療・福祉・子育て支援機能」などを想定しています。これら機能を、「民間施設」として独立採算で整備・運営することの可否について、当てはまるものを選んでください。

世代間交流施設



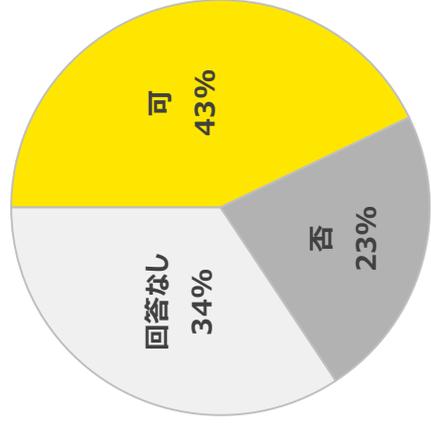
- 収益負担力は低いものの、借地料の水準次第で検討可能と考えております。
 - 産業振興施設と同様の回答とさせていただきます。
 - 全体計画を踏まえた検討が必要
 - 商業施設の企画イベントとして可能性がります。
 - アスレチック等のアトラクション遊具を設置し、時間料金制とし利用料を徴収
 - 市の想いと取り組み次第
 - 立地条件によりますが、にぎわいづくりに必要と考えます。
-
- 投資に対する収益性の問題がある為
 - 施設を作るよりも、公共施設の一部を利用して運営の中で実施するなどの工夫は可能ではないか。
 - 公共施設としては整備可能かと思慮します。
 - 当社としては実施予定はありません
 - 福祉・地域振興の面が強く、収益に繋がりが難しい為、行政補填が必要と思慮します。

3. 民間施設について

質問 3

「この地域ならではの『にぎわい』づくりへの貢献が期待できるものとして、「商業・業務機能」、「医療・福祉・子育て支援機能」などを想定しています。これら機能を、「民間施設」として独立採算で整備・運営することの可否について、当てはまるものを選んでください。

若年層向け施設



- 収益負担力は低いものの、借地料の水準次第で検討可能と考えております。
- 全体計画を踏まえた検討が必要
- 運営事業者次第であるが、商業機能の一部としての可能性はある。
- 商業施設の組み込むことが可能です。
- 人工芝のフットサル場等を整備し、稼働率が低い平日の昼間は託児所の子供たち運動場としての相乗効果が期待できます。
- スクリーンゴルフ等のスポーツ施設の運営は可能と判断する
- e スポーツスペース、またスクールの運営を有料で行う
- 市の想いと取り組み次第
- 交通アクセスが良く、公共施設との相乗効果も期待できると思います。
- 立地条件によりますが、にぎわいづくりに必要と考えます

● 投資に対する収益性の問題がある為

● レイクタウンにはない施設を固有で有することができれば余地あり。

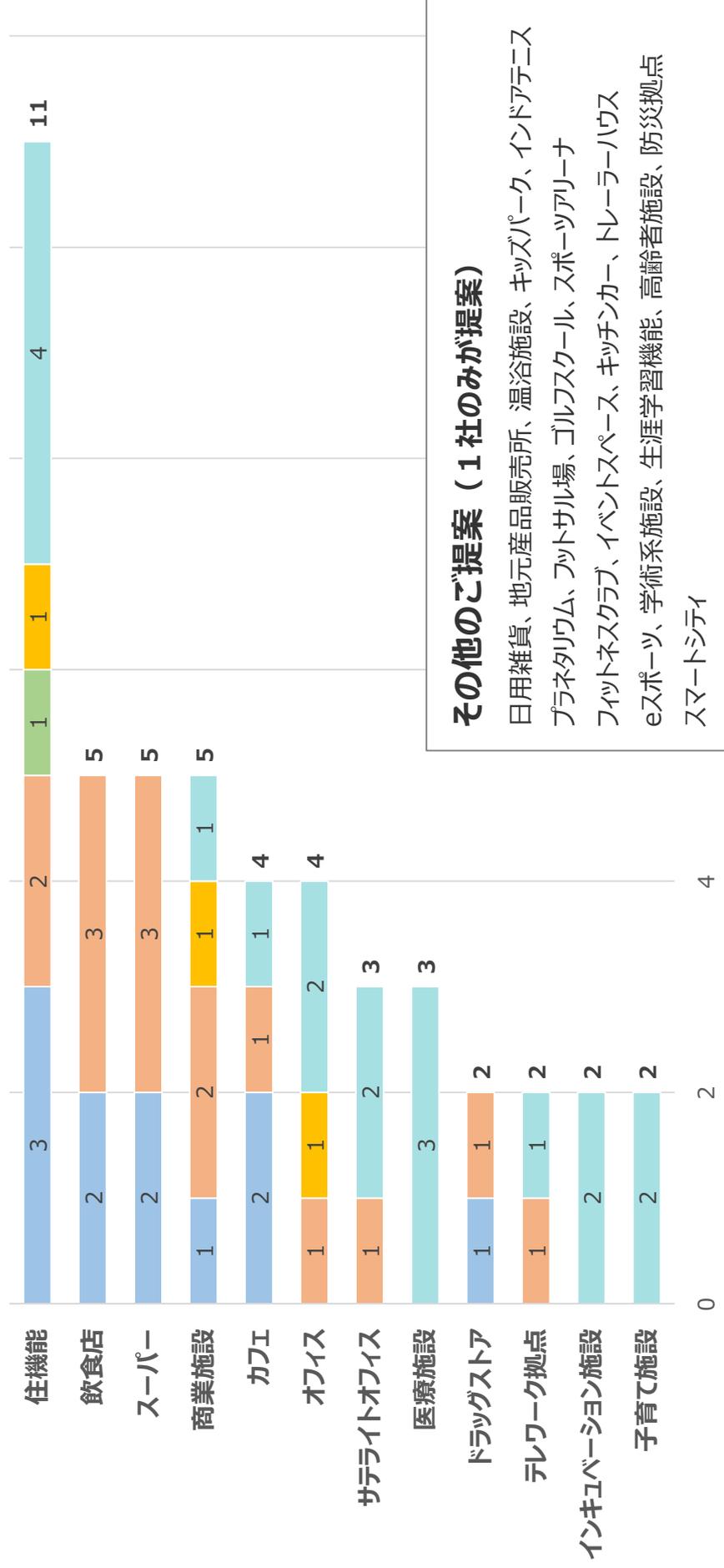
● 近隣に類似の大型遊戯施設がありますが、それらと異なる遊戯施設を出店することで相乗効果が期待されるものと思料されます。

● 当社としては実施予定はありません

3. 民間施設について

質問 3-(2)② 「民間施設」の機能について提案

【民間施設の機能について提案】



■ デベロッパ ■ ゼネコン ■ ホール・図書館運営事業者 ■ 建物維持管理・設備関係事業者 ■ 設計事業者・コンサルタント等

3. 民間施設について

質問 3-(2)③

「民間施設」の中に、「公共施設（機能）」を含めることの可否、及びその際の賃料等の条件や留意点について、ご意見やご要望等がありましたら、記載してください。

肯定的な意見・提案

- 来街者の利便性や持続的な賑わい創出の観点から民間施設と公共施設を一体的に整備することが重要と考えておりますので、両施設の相乗効果がでるような機能配置・運営計画を是非検討したいと考えております。斯様の中で、例示いただいた民間施設の一部に公共施設を導入し貴市が賃借する形態も検討可能となりますが、どうしても代替性が低い機能となることから賃貸借期間を長期に設定いただきたいと考えております。また、例示いただいた多目的大ホール（アリーナ）については、上述の通り、新型コロナウイルスの影響が大きい機能のため、現時点で民間事業者にて整備・運営する検討は難しいと考えております。
- 「民間施設」の一部を市が賃借して、図書室や出張所を設置することは可能だと考える。民間事業者が整備・運営する多目的大ホール（アリーナ）を、市が、一定の日数を賃借するなどして、市民利用のためのイベントホール（大ホール）としても活用する→市民料金を導入する場合は、料金設定に配慮し、差額が生じた場合は市の負担としていただきたい。
- （図書室・出張所）可能：図書室のような日常的に市民が利用する施設や出張所は、民間施設との連携や相乗効果が生まれることから民間施設内に作るメリットがあります。民間にとっても優良かつ安定的なテナントが入ることので施設の質を上げることが可能になると思います。ただし、民間所有による各コストの発生や、長期修繕費用などの負担区分など、長期的な運営面での懸案や、賃料条件などをクリアにしていなくてはならないと思えます。（ホール）難しい：ホールは、民間による事業化は難しいと考えているため、現時点では民設民営方式は検討しておりません。
- それぞれ可と考えます。
- 例示されたような方法は、あくまでも公共機能分は公共施設として整備するという従来型のPFI方式等に比して、事業のフレキシビリティや公民連携メリットを拡げる可能性があると考えます。

3. 民間施設について

質問 3-(2)③

「民間施設」の中に、「公共施設（機能）」を含めることの可否、及びその際の賃料等の条件や留意点について、ご意見やご要望等がありましたら、記載してください。

否定的な意見

- 全体の施設の中で民間が公共施設（機能）の床を保有する場合、民間の事業全体の成立性を考慮すると、他の収益性のある用途とのバランスの中で公共施設（機能）の床賃料を設定していくことになり賃料設定が高額になる可能性がります。貴市が公共施設（機能）の床を保有運営する選択肢もあると思慮します。
- 公共機能については、市が保有する公共施設の中に設置して頂くことが基本的には良いと考えている。民間施設内に取り持つということは、民間への借地部分が広くなるということもあり、採算性等において、更にホールが高くなると考える。多目的大ホールについては前述のとおり、民間事業者の採算性において難しい部分が多いと感じている。
- 整備する上で、市の補助金の活用可否によって異なりませんが、民間施設の一部を市が区分所有する方法も検討可能と考えます。
- ホール、図書室（館）、等の公共機能については、公益性が高くかつ構造や設備が特殊で汎用性のない施設となることが思料されます。このため公共施設については原則として市が所有する公共施設中を含み、民間収益事業施設内での設置は避けていただきたいと思います。多目的大ホール（アリーナ）を民間事業者が所有・運営することは採算性に大きな課題があり、国内での事例も過少となっておりますので公共施設としての整備が望ましく、市が直接所有することで事業の確実性が担保されるものと思料します。駐車場については、既設の地下駐車場の躯体を活用することで初期投資を低減できる可能性があるものと思料します。公共施設として整備し、民間事業者が維持管理・運営することが望ましいものと思料します。なお、駐車場を民間施設とする場合には、ホール等の公共施設利用者の駐車場を市が一括で借り上げるにより民間事業者のリスクが低減されるため事業者参加希望者が出てくるのではないかと思料します。
- イベントホールやアリーナを民間施設として整備するのは、都心部のごくわずかな事例を除いては、基本的に採算が取れず、国内でもほぼ事例がありません。また、仮に民間施設として整備した場合は、「市民利用」が可能な価格帯での貸し出しが難しく、公共ホールとしてのサービス提供に支障をきたします。シンプルに公共施設として整備・運営するのが適切であると考えます。

3. 民間施設について

質問 3-(2)③

「民間施設」の中に、「公共施設（機能）」を含めることの可否、及びその際の賃料等の条件や留意点について、ご意見やご要望等がありましたら、記載してください。

条件次第

- 民間施設としてなごが必要なのか、議論できておらず深度化できていない。
- 例にある通り、民間施設の一部を市が賃借すること、市が一定の日数アリーナを賃借することの検討が可能と考えます。また、固都税の減免等による保有コストの削減の検討が必要と考えます。
- 費用及びリスクの適切な官民分担をお願いします。
- 公共施設の計画（設計）上で不都合が生じる場合は、民間施設への入居も可であると考えます。賃貸料は民間テナントと同等と想定いたします。精算方法については賃貸料との見合いで借地料との相殺も有り得るかと考えます。アリーナについては、収益確保が極めて困難であり、一定日数を市が賃借する場合、相応の賃料水準もしくは賃借期間（ほぼマスターリース）にならざる得ないものと考えます。
- 賃貸期間・賃借料等の詳細が明らかになっていないため、今後検討していきます。
- 公共施設部分の整備を民間事業者が行い、公共施設部分を越谷市様にて貸借していただく方法を取る場合、民間事業者として公共施設の投資リスクを最小限とするため、借地期間と同期間の賃貸借契約が必要と考えます。その際、投資規模・内容に応じて必要な固定賃料が変わると考えます。運営に関しては、指定管理等による民間の運営会社を選定する事は問題ないと考えます。
- 公共サービスを提供する図書館の立場からは、民間施設の一部を市が賃借して図書館のスペースを確保できれば特に問題ないと考えます。ただし賃借期間の担保とともに、長期にわたる賃借を前提とした場合に、図書館スペースが設置される民間施設への市民ニーズが変わった場合でも、図書館機能との親和性が高い機能の導入を担保するなどの条件を前提とすることが必要と考えます。なお、民間施設と図書室を空間的にも一体化する場合には、下記の点等に留意が必要と考えます。蔵書管理（貸出処理せず蔵書を持ち出せるBDS内エリアの設定に関する考え方等）、音の管理（図書室全体をにぎやかな空間と想定するのか、一部または全部を静粛な空間とするのか等に関する考え方）
- 民間事業者が整備・運営する多目的大ホール（アリーナ）を、市が、一定の日数を賃借するなどして、市民利用のためのイベントホール（大ホール）としても活用する。当該方式とした場合、アリーナを民設民営で実施する場合インシヤル費用の回収を見越した料金設定となるため、市場単価より割高となることをご理解ください。

3. 民間施設について

質問 3-(2)③

「民間施設」の中に、「公共施設（機能）」を含めることの可否、及びその際の賃料等の条件や留意点について、ご意見やご要望等がありましたら、記載してください。

条件次第

- 「民間施設」の一部を市が賃借して、図書室や出張所を設置する。→市との契約年数により可能かと思われる。民間事業者が整備・運営する多目的大ホール（アリーナ）を、市が、一定の日数を賃借するなどして、市民利用のためのイベントホール（大ホール）としても活用する。→民間事業者の整備は厳しいと思われる。但し、条件次第により市の賃借する日程及び日数にもよるが、一部を市の負担として民間事業者が整備の可能性があるかと思われる。
- 市による賃借は可です。但し、通常のテナントとは異なる条件等があるのであれば、事前の協議が必要だと思います。アリーナの一定日数の賃借は可です。但し、独立採算の為、稼げる日付（土日・祝日等）については民間優先とさせていただきます。（又は、市に割増料金で賃借する等。）
- デイロパターの考え次第にはなりますが、第三者からみて問題ないと考えます。
- 越谷市の顔となる開発であるため、民間施設はスポーツや文化発信など核となるものが必要と思われる。既存需要のあるホールや市民施設は整備必須と思われるが、収益確保が課題となるため、コストを抑えることを優先に検討する必要があると推察します。民間施設を独立採算で開発することについて、どの程度の企業が手を挙げるかが一番の課題と推察します。（既存施設・周辺開発・コロナの状況を踏まえると厳しい意見が多いと推察。）上記の課題をクリアするために、ホールとアリーナの併用、カフェと図書館の併用など公共施設と民間施設を分けずに、初期投資を抑えたいうえで相乗効果を得られる組合せを模索し、民間事業者が投資しやすい環境を構築する必要があると想定します。（サービス購入型の一部導入など）
- 【「民間施設」の一部を市が賃借して、図書室や出張所を設置する】テナントインすることで公共の財政負担額が平準化できる。民間事業者の収支を安定させるため、公共の賃借期間は長期で設定する必要がある。公共施設と民間施設とは求められる耐震性能や防災機能が異なるため、民間施設の建設コストへの負担が大きくなる可能性がある。将来的な修繕計画に制約が生じる可能性について整理する必要がある。（公共施設と民間施設の耐用年数や大規模修繕の考え方の整理が必要）公共施設と複合的に整備される民間施設の種別等については、周辺住民の理解を確りとする必要あり。

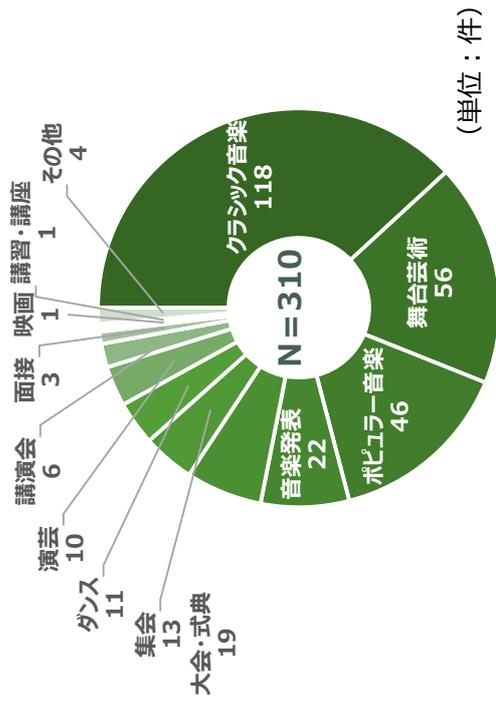
越谷コミュニティセンター（市民ホール）の運営状況

■稼働率の推移

	2019	2020	2021	2022	2023
大ホール	88%	44%	71%	87%	83%
小ホール	73%	45%	66%	81%	81%
展示ホール	84%	55%	66%	76%	85%
視聴覚室	78%	47%	63%	77%	71%
第1会議室	97%	85%	94%	98%	96%
第2会議室	94%	82%	93%	94%	91%
第3会議室	96%	91%	94%	98%	97%
第4会議室	93%	78%	85%	87%	88%
第1和室	61%	36%	55%	63%	61%
第2和室	77%	57%	70%	73%	70%
特別会議室	68%	57%	76%	76%	66%
特別応接室	81%	53%	66%	60%	60%
宴会場	67%	23%	86%	78%	67%

※稼働率は、日数稼働率を採用

■大ホールのジャンル別利用実績（2023年度）



■小ホールのジャンル別利用実績（2023年度）

