

「越谷サンシティ整備基本計画」の一部見直しについて(案)

越谷サンシティ整備基本計画
(R3.4月策定)

●施設整備の考え方

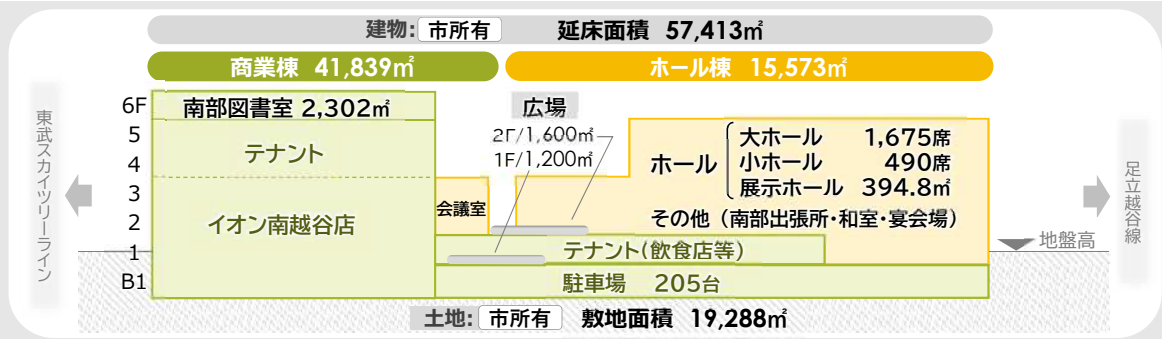
(建物のすべてを)
「建て替え」によって整備を進めたい



現在の「越谷サンシティ」

- 建築年月
昭和54年(1979年)6月
- 都市計画

用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400%



計画に基づき検討した内容 (建て替え)

STEP 1 現在の全施設(ホール棟・商業棟)を解体・撤去



整備手法

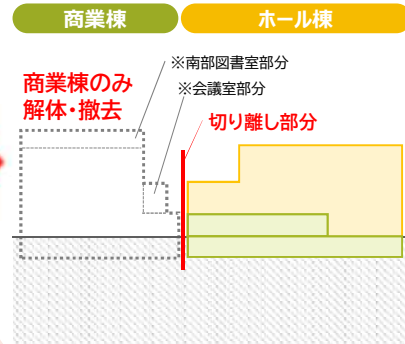
官民連携の事業手法により一体的に整備

- STEP 2
- 市はホール、図書室、広場等の公共施設を新設。
 - 民間事業者は敷地余剰地を活用し、民間収益施設を主体的に整備・運営



ホール棟の大規模改修 (リノベーション)

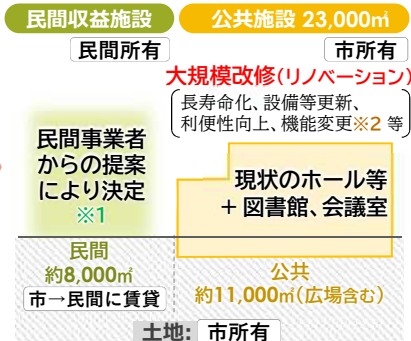
STEP 1 ホール棟と商業棟を切り離し、商業棟のみ解体・撤去



整備手法

官民連携の事業手法により一体的に整備

- STEP 2
- 市はホール棟を大規模改修(リノベーション)し、継続利用。
 - 民間事業者は商業棟跡地において、民間収益施設を主体的に整備・運営



見直し

市の財政負担額(概算)の比較

●整備・改修+運営20年

【支出】	468.6
初期費用	319.9 ≒ 320億円
整備費/改修費	267.9
金利負担	52.0
維持管理・運営	141.0
その他経費	7.8
【収入】	▲79.9
公共施設使用料等	▲60.4
民間収益施設	▲19.5
地代	▲13.5
固定資産税・都計税	▲6.0
合計	388.7 ≒ 390億円
施設閉鎖期間(工期)	4年

(億円・税込み)	計画に基づき検討した内容(建て替え) *PFI手法
468.6	
319.9	≒ 320億円
267.9	■解体・撤去費(全施設):27.2億円 ■設計費:11.4億円 ■建設費:229.3億円
52.0	起債分、民間調達分 *20年償還
141.0	2016-2019年度平均×面積倍率×20年
7.8	SPC設立費、アドバイザー、モニタリング費等
▲79.9	
▲60.4	2016-2019年度平均×面積倍率×20年
▲19.5	
▲13.5	民間事業者への余剰地の貸付収入(8,000m²想定)
▲6.0	現商業棟の2020年度実績×20年
388.7	≒ 390億円
4年	2025年度~2028年度 *2029年度 オープン

(億円・税込み) ホール棟の大規模改修(リノベーション)

281.7	
146.9	≒ 150億円
131.0	■施設切離費:16.8億円 ■解体・撤去費(商業棟のみ):17.3億円 ■設計費:4.9億円 ■改修費:92.0億円
15.9	起債分 *20年償還
134.8	2016-2019年度平均×20年
-	
▲68.9	
▲49.4	2016-2019年度平均×20年
▲19.5	
▲13.5	民間事業者への商業地跡地の貸付収入(8,000m²)
▲6.0	現商業棟の2020年度実績×20年
212.8	≒ 220億円
2年	2027年度~2028年度 *2029年度 オープン

※1
民間収益施設に期待する施設・機能
・この地域ならではの『にぎわい』創出
・公共施設との相乗効果・親和性

※2
現在の商業棟内にある「図書室」「会議室」をホール棟1階などに移設する等