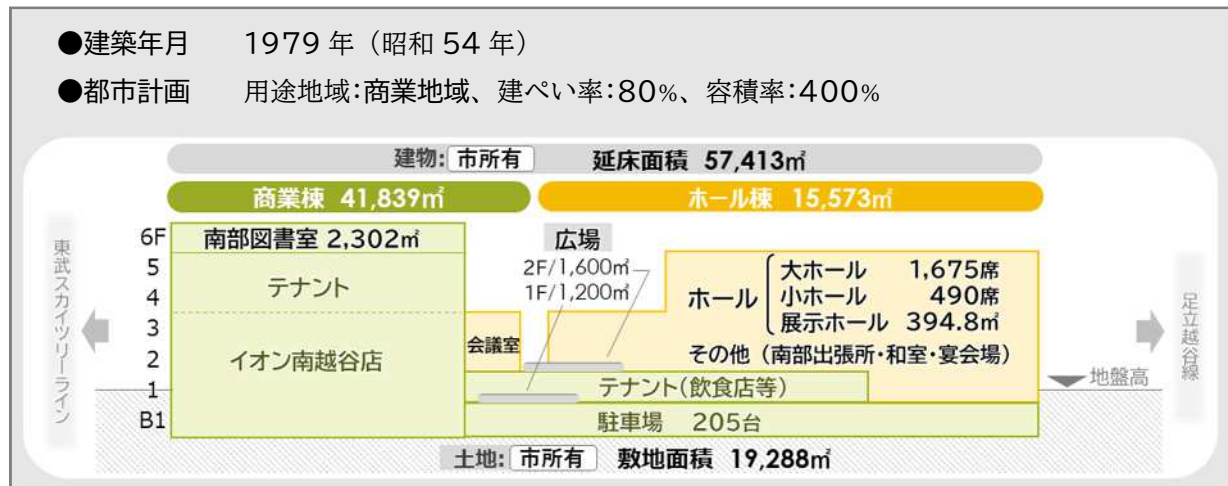


「越谷サンシティ整備基本計画」の一部見直しについて(案)の詳細

■現在の「越谷サンシティ」(概況)



現在の越谷サンシティは、イベントホールや図書室、出張所、会議室などの公共機能(上図 部分・約 **18,000 m²**^{※1})と、イオン南越谷店などが入居する商業機能(上図 部分・約 **40,000 m²**^{※1})を併せ持つ複合施設(**57,413 m²**^{※1})です。

建物^{※2}は、「ホール棟」と「商業棟」からなる一棟の構造となっており、公共施設は、大ホール(**1,675席**)、小ホール(**490席**)、展示ホール(**395 m²**)のほか、出張所や宴会場(**3室**)、図書室(**2,302 m²**)、会議室(**9室**)が設置されています。

1979年(昭和54年)のオープン^{※3}以来、本市の文化・芸術の拠点施設、南越谷駅・新越谷駅周辺地域の核となる施設として、多くの市民に親しまれてきましたが、老朽化が進み、2008年(平成20年)には、隣駅に大型商業施設が開業したこともあり客足が遠のくなど、徐々に施設の魅力が低下している状況にあります。

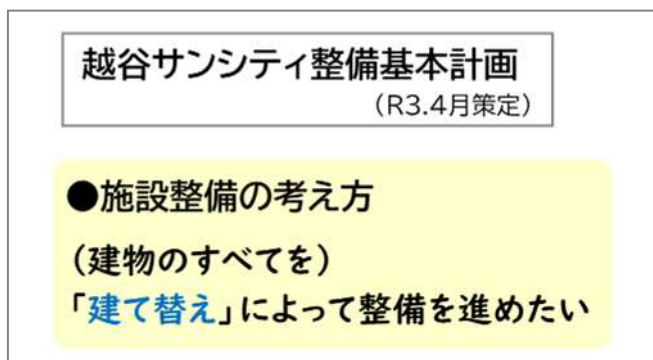
2020年(令和2年)には、商業施設を所有・管理していた第三セクター(越谷コミュニティプラザ(株))が撤退したため、同社が所有する不動産(土地・建物)の持分を市が取得し、現在は、約 **20,000 m²**の土地と建物のすべてを、市が所有・管理を行っています。

※1 (カッコ内)の数字は延床面積

※2 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建

※3 2023年(令和5年)6月現在、44年が経過

■越谷サンシティ整備基本計画（これまでの経過）



施設の老朽化や商圈の変化などによりサンシティの魅力が徐々に低下し、さらに、オープン当初と比べて、南越谷駅・新越谷駅周辺地域の『にぎわい』が減少してきている、といった状況を踏まえ、市では2021年（令和3年）4月に、南越谷駅・新越谷駅周辺地域の新たな『にぎわい』づくりに向けて、周辺地域の核である「越谷サンシティ整備基本計画」を策定いたしました。

この基本計画では、「施設整備の考え方」として、「建物すべての建て替え」や「民間活力の導入」などの方針を定め、そのうえで、

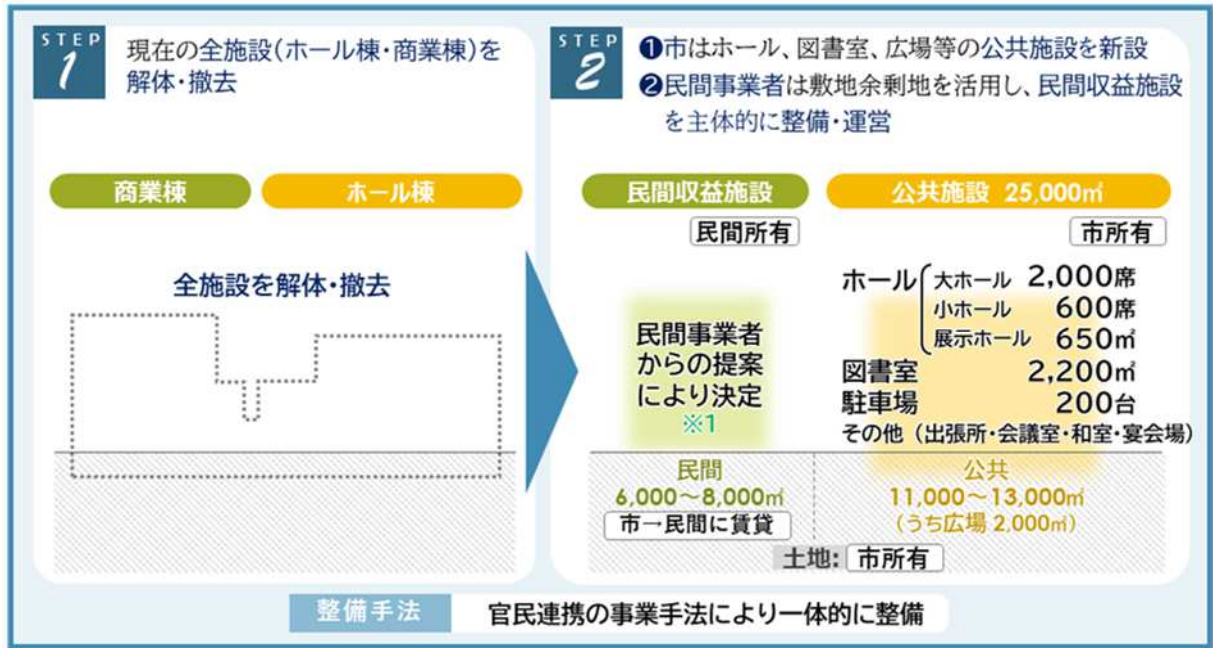
- 公共施設については、「イベントホール」や「図書室」、「出張所」、「広場」など、現在のサンシティにある施設（機能）は、新たな施設においても、公共施設として整備する
- 民間収益施設については、「これら公共施設との相乗効果が期待できる」「この地域ならではの『にぎわい』づくりに貢献する」ような民間収益施設を、事業者の提案により決定していく

ことといたしました。

昨年（2022年／令和4年）5月に、「事業の1年延期」を決定し、2029年度（令和11年度）のリニューアルオープンを目指し、新たな公共施設の機能・規模や、官民連携の事業手法、民間収益施設の条件などの詳細について、これまで、整理・検討を進めてまいりました。

*計画の詳しい内容については、「越谷サンシティ整備基本計画」、「越谷サンシティ整備基本計画」のポイントをご参照ください。

■現行の計画に基づき検討した内容（建て替え）



現行の計画に基づき、これまで検討を進めてきた整備内容は、

STEP 1（ステップ1）として、

現在ある越谷サンシティの建物すべて（ホール棟、商業棟）を解体・撤去する

STEP 2（ステップ2）として、

①公共施設については、市が費用を負担し、大・小・展示ホールのほか、図書室、広場など、現在のサンシティにある公共施設を新たに建設する

②公共施設の整備地以外の敷地（余剰地、6,000㎡～8,000㎡程度の広さを想定）については、民間ゾーンとして、市が民間事業者に賃貸する

（民間事業者に、「公共施設との相乗効果が期待できる」「この土地ならではの『にぎわい』づくりに貢献する」ような民間収益施設を提案いただき、自らが主体となって（費用を負担して）整備・運営していただく）

これらの整備は、官民一体の事業手法により一体的に行う

また、公共施設の機能・規模は、これまでいただいた現施設の利用者などからのご意見や、ホール運営事業者、プロモーター（興行主）等との対話、現施設の稼働（利用）状況、採算性などを踏まえ、イベントホールについては、大ホール **2,000** 席、小ホール **600** 席、展示ホール **650** ㎡程度とし、現在の規模以上としつつ、図書室や会議室、駐車場※1 など、現在のサンシティにある公共機能については、新たに整備をする公共施設においても、おおよそ現在と同程度の規模で整備する

という方向で検討をしてまいりました。

※1「駐車場」は、現施設では商業機能に付属。新たな施設では公共施設として整備予定

■「建て替え」する場合の市の財政負担（概算）

●整備・改修+運営20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	
【支出】		468.6	
初期費用		319.9	≒320億円
整備費/改修費	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
金利負担	52.0		起債分、民間調達分 *20年償還
維持管理・運営		141.0	2016-2019年度平均×面積倍率×20年
その他経費		7.8	SPC設立費、アドバイザー、モニタリング費等
【収入】		▲79.9	
公共施設使用料等		▲60.4	2016-2019年度平均×面積倍率×20年
民間収益施設		▲19.5	
地代		▲13.5	民間事業者への余剰地の貸付収入(8,000㎡想定)
固資産税・都計税		▲6.0	現商業棟の2020年度実績×20年
合計		388.7	≒390億円
施設閉鎖期間(工期)	4年		2025年度～2028年度 *2029年度 オープン

現行の計画に基づきこれまで検討をしてきた内容（施設機能・規模等）で、建物すべてを「建て替え」する場合の「整備費」は、概算となりますが、現施設の解体・撤去費、新たな公共施設の設計費、建設費の合計で約**270**億円を見込んでいます。

この費用は、市債などの借入金により賄い、これを20年間で償還（返済）することを予定していましたが、この借入金にかかる金利負担額（約**52**億円）を加えると、建て替えの場合の「初期費用」は、約**320**億円となります。

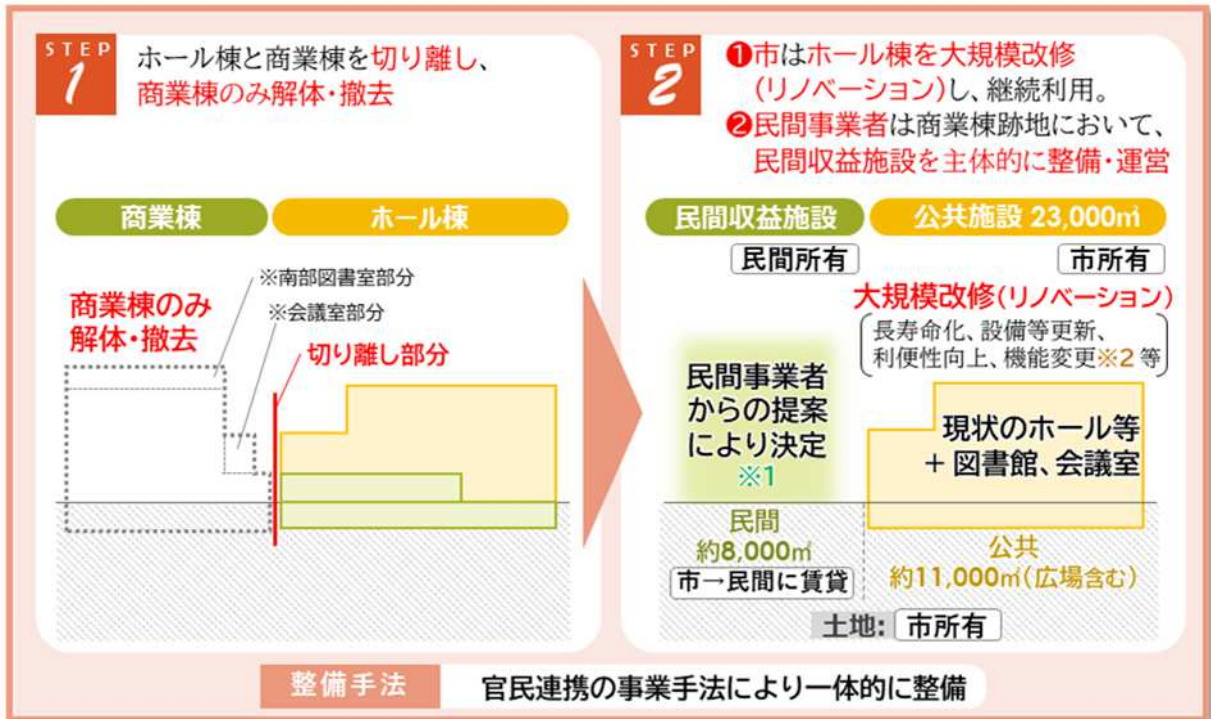
また、新たな施設の完成後20年間の、施設の維持管理・運営に要する費用【支出】や、施設の使用料等【収入】、民間事業者への余剰地の貸付【収入】などを含めた「トータルコスト（市の財政負担額）」は、約**390**億円を見込んでいます。

なお、整備による施設の閉鎖期間（工期）は、2025年度から2028年度までの4年間とし、2029年度のリニューアルオープンを予定していました。

■主な費用等の算出根拠

- 【支出】整備費：同種施設の施工実績に基づく民間事業者からの聞き取り参考
維持管理・運営費：2016年度～2019年度（コロナ禍前）の現施設の実績を参考に、各公共施設の面積・席数等の増加率を乗じるなどして算出
- 【収入】施設使用料等収入：2016年度～2019年度（コロナ禍前）の現施設の施設使用料収入や現指定管理者の自主事業収入、興行の斡旋収入等の実績を参考に、各公共施設の面積・席数等の増加率を乗じるなどして算出
地代：不動産鑑定評価（2022年(令和4年)11月）参考

■ホール棟の大規模改修（既存施設のリノベーション）



このたびの計画の一部見直しは、現行の計画の「施設整備の考え方」において示している「建物すべての建て替え」という方針を見直し、「ホール棟については「建て替え」ではなく、「大規模改修（現施設のリノベーション）」により進めていきたい」というものです。

具体的には、

STEP 1（ステップ1）として、

ホール棟と商業棟を切り離し、「商業棟のみ」を解体・撤去する

STEP 2（ステップ2）として、

①ホール棟については、市が費用を負担し、施設の長寿命化や、設備類の更新・移設、現在商業棟内にある図書室、会議室をホール棟内に移設する（機能変更）、などのリノベーションを行う

②商業棟の跡地（8,000 m²程度の広さを想定）については、市が民間事業者に賃貸する

（民間事業者に、「公共施設との相乗効果が期待できる」「この土地ならではの『にぎわい』づくりに貢献する」ような民間収益施設を提案いただき、自らが主体となって（費用を負担して）整備・運営いただく）

（建物すべてを建て替える場合の「余剰地の取り扱い」（参3）と同様）

これらの整備は、官民一体の事業手法により一体的に行う

（建物すべてを建て替える場合の整備手法と同様）

という内容で新たなサンシティ整備を進めていきたい、と考えています。

■「ホール棟をリノベーション」する場合の市の財政負担（概算）

●整備・改修+運営20年		(億円・税込み) ホール棟の大規模改修 (リノベーション)	
【支出】		281.7	
初期費用		146.9	≒150億円
整備費/改修費		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
金利負担		15.9	起債分 *20年償還
維持管理・運営		134.8	2016-2019年度平均×20年
その他経費		-	
【収入】		▲68.9	
公共施設使用料等		▲49.4	2016-2019年度平均×20年
民間収益施設		▲19.5	
地代		▲13.5	民間事業者への商業棟跡地の貸付収入(8,000㎡)
固資産税・都計税		▲6.0	現商業棟の2020年度実績×20年
合計		212.8	≒220億円
施設閉鎖期間(工期)	2年	2027年度～2028年度 *2029年度 オープン	

現行の計画の一部を見直し、「建物すべての建て替え」ではなく、「ホール棟のリノベーション」により事業を進めていく場合の「整備費/改修費」は、概算となりますが、

ホール棟と商業棟の切り離し費、商業棟の解体・撤去費、ホール棟の改修にかかる設計費、改修費の合計で、約**131**億円を見込んでいます。

リノベーションの場合においても、その費用の多くは借入金（市債）により賄うことから、この借入金にかかる金利負担額（約**16**億円）を加えると、「ホール棟をリノベーション」する場合の「初期費用」は、約**150**億円となります。

また、リノベーション後20年間の、施設の維持管理・運営に要する費用【支出】や、施設の使用料等【収入】、民間事業者への商業棟跡地の貸付【収入】などを含めた「トータルコスト（市の財政負担額）」は、約**220**億円を見込んでいます。

なお、整備による施設の閉鎖期間（工期）は、改修に伴う調査業務等が新たに必要となるため、2年ほど遅れますが、2027年度（令和9年度）、2028年度（令和10年度）の2年間とし、現行の計画（建物すべての建て替え）と同様に、2029年度（令和11年度）のリニューアルオープンを目指してまいります。

■主な費用等の算出根拠

- 【支出】整備費：他自治体の同種施設の施工実績等を参考
維持管理・運営費：2016年度～2019年度（コロナ禍前）の現施設の実績参考
- 【収入】施設使用料等収入：2016年度～2019年度（コロナ禍前）の現施設の施設使用料収入や現指定管理者の自主事業収入、興行の斡旋収入等の実績参考
地代：不動産鑑定評価（2022年(令和4年)11月）参考