

第2章 新庁舎の位置

- 1．新庁舎位置の基本的な考え方と候補地の絞込みの経緯
- 2．各候補地の検討
- 3．新庁舎整備プランの比較検証
- 4．比較検証のまとめ

1 新庁舎位置の基本的な考え方と候補地の絞込みの経緯

(1) 基本的な考え方

利便性の視点

庁舎は区民にとって便利でわかりやすい場所にあることが必要です。

また、広い幅員の道路に面することや交通機関や都市施設が整っていること、豊島区の中心に位置していることが望まれます。

財政的視点

新庁舎は、区財政に極力負担を与えない方法で整備しなければなりません。区が所有する土地・建物を最大限活用するとともに、整備コストを最小限に抑える手法をとる必要があります。

街づくりの視点

街づくりの観点からも、区民が集い憩える利便性の高い新たな庁舎整備を契機に、賑わいを再生することが可能な地域であることが求められています。

整備スケジュールの視点

災害時の拠点機能の確保や庁舎の老朽化などから、できるだけ早期に新庁舎を整備する必要があります。整備スケジュールが具体的に計画できる実現可能性の高いプランが必要です。

(2) 新庁舎位置の検討経過

学校統廃合による新庁舎候補地の出現

「区立小・中学校の適正化第一次整備計画」(平成9年策定・同13年改訂)に基づき、区立小・中学校統合が進み、学校の跡地が平成11年以降小学校6か所、中学校5か所生まれました。

公共施設の再構築・区有財産の活用本部案の考え方

平成15年10月に示した「公共施設の再構築・区有財産の活用本部案」では、「庁舎は、現庁舎地、時習小学校跡地、日出小学校跡地のいずれかの場所に整備する」としていました。

しかし、時習小学校跡地は、高等教育機関を誘致するために、平成16年10月に売却しています。

区内全域での検討

3か所の新庁舎の候補地が、現庁舎地と日出小学校跡地の2か所になったため、今回あらためて、区内全域で新庁舎の位置を検討しました。

区民にとって、利便性の高い地域を交通事情などを考慮して、JR、

私鉄、地下鉄の駅を中心に考えた場合、本区のほぼ中心部に位置するのは、池袋駅周辺であり、歴史的にも区庁舎が存在してきた地域です。また、この地域は、区内全体からみても交通の利便性が高く、区内のどの地域からもアクセスがよく、新庁舎の位置に最も適した地域です。

池袋駅周辺の大規模区有地の状況

池袋駅を中心に半径 1,000m 以内で 3,000 m²以上の区有地のなかで、新庁舎としての規模と区民の利便性を確保し、かつ現在の使用状況から庁舎への使用が可能な場所は、現庁舎地区と旧日出小学校地区の 2 か所があげられます。

	大規模区有地	面積	用途地域	備考
1	現庁舎地(本庁舎/分庁舎/公会堂/区民センター)	7,498 m ²	商業地域	
2	東池袋公園	3,222 m ²	商業地域	都市計画公園のため困難
3	東池袋中央公園	5,994 m ²	商業地域	都市計画公園のため困難
4	総合体育場	15,411 m ²	一種住居地域	都市計画公園のため困難
5	南池袋公園	7,812 m ²	商業地域	都市計画公園のため困難
6	旧日出小学校(旧南池袋児童館 632 m ² 含む)	5,441 m ²	一種住居地域	市街地再開発事業で可能
7	南池袋小学校	9,714 m ²	一中高住居専用地域	用途制限で庁舎不可
8	池袋西口公園	3,123 m ²	一種住居地域	都市計画公園のため困難
9	西池袋公園	8,691 m ²	一種住居地域	都市計画公園のため困難
10	池袋第三小学校	6,402 m ²	一中高住居専用地域	用途制限で庁舎不可
11	旧道和中学校(平成 18 年度より西池袋中)	12,428 m ²	一低層住居専用地域	用途制限で庁舎不可
12	旧大明小学校	8,123 m ²	一中高住居専用地域	用途制限で庁舎不可
13	池袋小学校	7,198 m ²	近隣商業地域	区立小学校として使用
14	豊島清掃工場(東京 23 区清掃一部事務組合)	5,026 m ²	商業地域	清掃工場として使用

3 候補地 4 プランの比較検討・絞込み(平成 17 年 10 月以降の検討)

中間のまとめ(1)及び(2)(平成 17 年 11 月・12 月施設用地特別委員会報告)では、新庁舎の整備位置を 3 地区 4 整備プランを提示しました。

各プランについて検討を進めたところ、A 案はコスト面、D 案は現小学校として活用している敷地を対象としており整備計画の実現性等の理由から、プランを残る B 案の現庁舎地区及び C 案の旧日出小地区に絞込み、この 2 案を土地の評価や有効活用、街づくり等を組み合わせてさらに精査することとし検討を進めました。

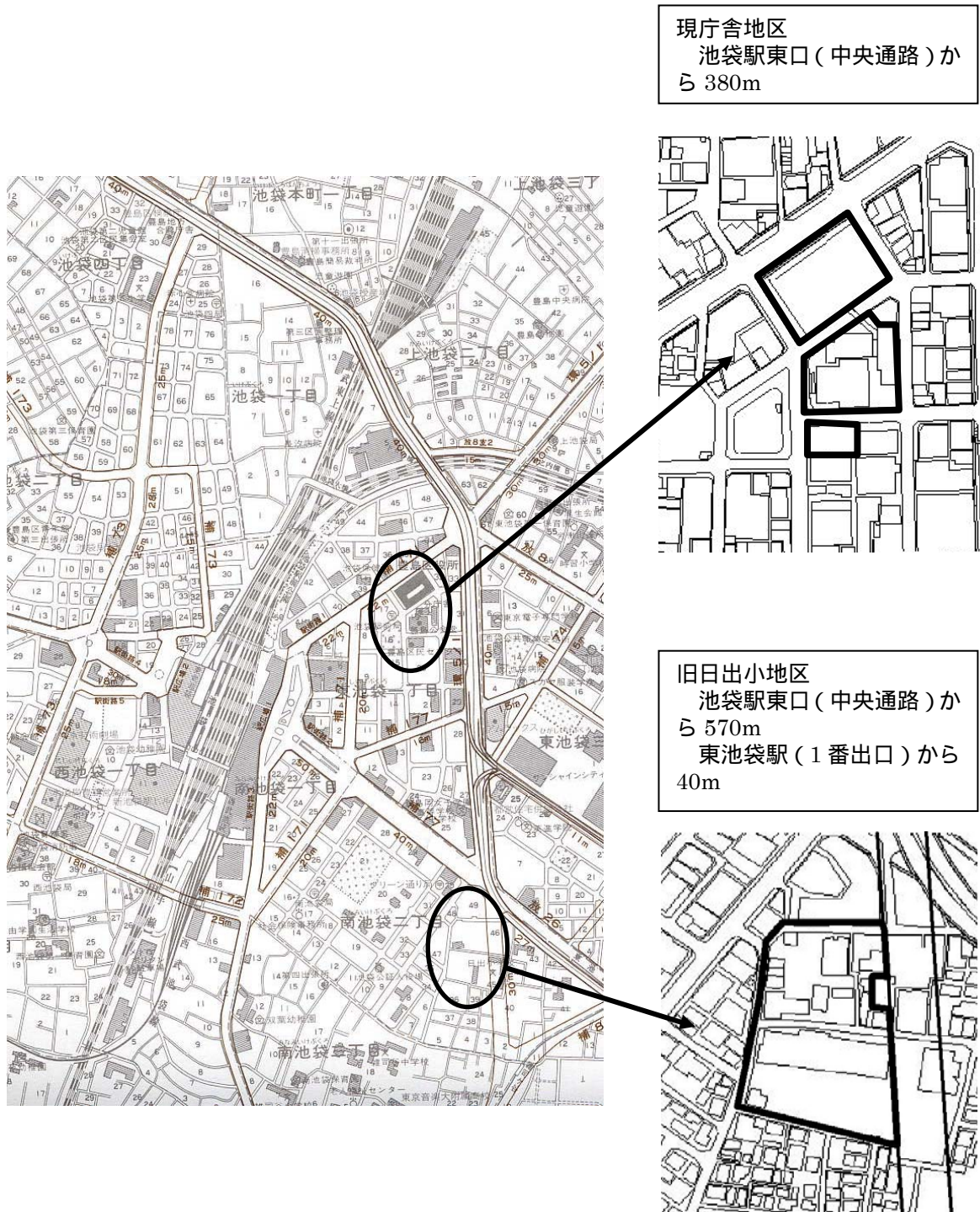
第2章 新庁舎の位置

区分	A案 (庁舎改修・新築)	B案 (庁舎新築)	C案 (市街地再開発事業)	D案 (池袋小学校活用)
庁舎の位置	現庁舎地等	現公会堂・ 分庁舎等	旧日出小学校 地区	池袋小学校
主な方法	・本庁舎を抜本的 に改修 ・公会堂等の敷地 に庁舎を整備	・本庁舎地を活用 ・公会堂等の敷地 に庁舎を整備	・本庁舎地他3ヶ 所を活用 ・再開発事業によ る庁舎床の取得	・本庁舎地他3ヶ 所を活用 ・小学校敷地に庁 舎を整備
収 支	収入 4,000 百万円 支出 14,725 百万円 合計 10,725 百万円	収入 11,213 百万円 支出 16,005 百万円 合計 4,792 百万円	収入 13,843 百万円 支出 10,979 百万円 合計 2,864 百万円	収入 13,843 百万円 支出 19,781 百万円 合計 5,938 百万円
主な課題	財政負担が最も多 い	・財政負担が多い ・仮庁舎が必要	・庁舎移転が必要 ・早急に方針を決定	・小学校として使用 ・整備スケジュール計画

*平成18年5月「整備方針(素案)」策定時

* 参考 [新庁舎の候補地]

(平成18年5月「整備方針(素案)」策定時)



2 各候補地の検討

(1) 交通利便性

利便性の調査方法について

区全体の83町丁から、新庁舎の候補地である現庁舎地区、旧日出小学校地区に公共交通機関を使用して向かう場合の、各町丁の所要時間を調査しました。

調査は、各町丁の中心から最寄駅等までの所要時間、最寄駅等から両候補地への所要時間(参照)の2つから最短ルートを検索し、各町丁ごとに両候補地のうちのどちらに交通利便性があるかを調査しています。

駅間の所要時間は「駅すばあと」(2005年3月改訂版)のデータ

最寄駅等から両候補地への所要時間

公共交通機関ごとの、最寄駅等から両候補地に向かう場合の所要時間は、下表のようになります。

目的地	交通機関	最寄り駅 (改札口)	徒歩距離 (m)	徒歩時間 (分)
現庁舎地区	J R	池袋駅(北口)	441	5.5
	丸ノ内線	池袋駅(中央口)	522	6.5
	有楽町線	池袋駅(北口)	450	5.6
	西武池袋線	西武池袋駅(東口)	760	9.5
	東武東上線	池袋駅(北口)	510	6.4
	都電荒川線	東池袋四丁目駅	1050	13.1
	都バス	区役所前(バス停)	0	0.0
	西武バス	西武百貨店(バス停)	490	6.1
	国際興業バス	サンシャイン(バス停)	360	4.5
旧日出小地区	J R	池袋駅(中央口)	704	8.8
	丸ノ内線	池袋駅(中央口)	704	8.8
	有楽町線	東池袋駅	220	2.8
	西武池袋線	西武池袋駅(南口)	600	7.5
	東武東上線	池袋駅(中央口)	810	10.1
	都電荒川線	東池袋四丁目駅	290	3.6
	都バス	雑司ヶ谷霊園入口(バス停)	320	4.0
	西武バス	南池袋三丁目(バス停)	470	5.9
	国際興業バス	サンシャイン(バス停)	340	4.3

駅からの距離を測定する際の始点は、駅の出口ではなく、改札口

各町丁から両候補地への所要時間

各町丁の中心から両候補地への所要時間を比較した場合、現庁舎地区へは約 38%の区民が、旧日出小地区へは約 49%の区民が、所要時間が少ないという結果になりました。

なお、両候補地への所要時間の差が3分未満の場合、誤差の範囲内として中間地区とし、その割合が約 13%でした。

調査結果（所要時間が少ない地区への町丁数・世帯数・人口数）

	現庁舎地区	旧日出小地区	中間地区			計
				現庁舎地区	旧日出地区	
町丁数	30 (36.1%)	42 (50.6%)	11 (13.3%)	8 (9.6%)	3 (3.6%)	83 (100%)
世帯数	50,639 (37.8%)	65,353 (48.8%)	17,814 (13.3%)	12,943 (9.7%)	4,841 (3.6%)	133,806 (100%)
人口数	89,770 (38.1%)	115,884 (49.2%)	29,703 (12.6%)	21,750 (9.2%)	7,953 (3.4%)	235,357 (100%)

世帯数、人口数は「住民基本台帳」(平成17年4月1日現在)

以上、両候補地を比較するとの結果では、区の中心である池袋駅からの徒歩時間は現庁舎地区が少なく、の結果からは、東池袋駅からの近さもあり、旧日出小地区への所要時間が少ない区民の割合が多いという結果になりますが、両候補地の交通利便性には大きな差はないと思われます。

(2) 各土地の評価

今回の新庁舎整備では、極力、一般財源を投入せず、区有財産を最大限活用するという基本的な方針に則りプランを検討する必要があります。そのためには、整備費に充当する資産活用の評価が重要になります。

評価額の比較

各地区の活用対象の土地評価額について、路線価で比較、次に公表されている路線価をもとに、路線価の1.25倍が公示価格とされている通常と同様の手法で公示価格を想定し比較、さらに売買を想定した評価額で比較・検証しました。

比較結果は下表のとおりです。

「売買を想定した評価額」の評価方法

売買の想定評価額について、現庁舎地区は商業地の評価に利用される手法で、収益面から不動産を評価する収益還元法により求めています。旧日出小地区は、環5の1を前面道路として使用できる場合の評価と市街地再開発事業の地区外転出を想定して求めています。

区 分	現庁舎地区	旧日出小地区																														
路線価 (H19.1)	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>(単価)</td> <td>(×面積)</td> </tr> <tr> <td>【本庁舎】</td> <td>1,960千円</td> <td>7,095百万円</td> </tr> <tr> <td>【公会堂】</td> <td>1,020千円</td> <td>3,039百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>10,134百万円</td> </tr> </table>		(単価)	(×面積)	【本庁舎】	1,960千円	7,095百万円	【公会堂】	1,020千円	3,039百万円	合 計		10,134百万円	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>(単価)</td> <td>(×面積)</td> </tr> <tr> <td>【旧日出小】</td> <td>410千円</td> <td>1,971百万円</td> </tr> <tr> <td>【旧南池児童館】</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>410千円</td> <td>259百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>2,230百万円</td> </tr> </table>		(単価)	(×面積)	【旧日出小】	410千円	1,971百万円	【旧南池児童館】				410千円	259百万円	合 計		2,230百万円			
	(単価)	(×面積)																														
【本庁舎】	1,960千円	7,095百万円																														
【公会堂】	1,020千円	3,039百万円																														
合 計		10,134百万円																														
	(単価)	(×面積)																														
【旧日出小】	410千円	1,971百万円																														
【旧南池児童館】																																
	410千円	259百万円																														
合 計		2,230百万円																														
公示価格の想定	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>(単価)</td> <td>(×面積)</td> </tr> <tr> <td>【本庁舎】</td> <td>2,450千円</td> <td>8,869百万円</td> </tr> <tr> <td>【公会堂】</td> <td>1,275千円</td> <td>3,799百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>12,668百万円</td> </tr> </table>		(単価)	(×面積)	【本庁舎】	2,450千円	8,869百万円	【公会堂】	1,275千円	3,799百万円	合 計		12,668百万円	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>(単価)</td> <td>(×面積)</td> </tr> <tr> <td>【旧日出小】</td> <td>512千円</td> <td>2,462百万円</td> </tr> <tr> <td>【旧南池児童館】</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>512千円</td> <td>323百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>2,785百万円</td> </tr> </table>		(単価)	(×面積)	【旧日出小】	512千円	2,462百万円	【旧南池児童館】				512千円	323百万円	合 計		2,785百万円			
	(単価)	(×面積)																														
【本庁舎】	2,450千円	8,869百万円																														
【公会堂】	1,275千円	3,799百万円																														
合 計		12,668百万円																														
	(単価)	(×面積)																														
【旧日出小】	512千円	2,462百万円																														
【旧南池児童館】																																
	512千円	323百万円																														
合 計		2,785百万円																														
売買を想定した評価額	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>(単価)</td> <td>(×面積)</td> </tr> <tr> <td>【本庁舎】</td> <td>8,425千円</td> <td>30,500百万円</td> </tr> <tr> <td>【公会堂】</td> <td>4,530千円</td> <td>13,500百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>44,000百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">想定単価：6,667千円 / m²</td> </tr> </table>		(単価)	(×面積)	【本庁舎】	8,425千円	30,500百万円	【公会堂】	4,530千円	13,500百万円	合 計		44,000百万円		想定単価：6,667千円 / m ²		<table border="0"> <tr> <td></td> <td>(単価)</td> <td>(×面積)</td> </tr> <tr> <td>【旧日出小・旧南池児童館】</td> <td>823千円</td> <td>4,477百万円</td> </tr> <tr> <td>【建物評価】</td> <td></td> <td>710百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>5,188百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">想定単価：953千円 / m²</td> </tr> </table>		(単価)	(×面積)	【旧日出小・旧南池児童館】	823千円	4,477百万円	【建物評価】		710百万円	合 計		5,188百万円		想定単価：953千円 / m ²	
	(単価)	(×面積)																														
【本庁舎】	8,425千円	30,500百万円																														
【公会堂】	4,530千円	13,500百万円																														
合 計		44,000百万円																														
	想定単価：6,667千円 / m ²																															
	(単価)	(×面積)																														
【旧日出小・旧南池児童館】	823千円	4,477百万円																														
【建物評価】		710百万円																														
合 計		5,188百万円																														
	想定単価：953千円 / m ²																															

注：本庁舎（本庁舎敷地） 公会堂（現公会堂・分庁舎敷地）

(3) 土地等の活用方法の検討

新庁舎の整備は、区が所有する土地・建物を最大限活用し、そこから生まれる収益を新庁舎の整備経費に充当する方法を検討します。

現庁舎地区の活用方法

現庁舎地区の活用は、現庁舎地区に新庁舎を整備する場合（一部活用）または移転する場合の両者とも同様に「定期借地方式」、「土地信託方式」または「土地売却」が考えられます。

土地を保有したまま活用する「定期借地方式」、「土地信託方式」は、地方公共団体が非課税団体であることから、土地の保有や土地活用による収益に関わる税の一部が免除され、区にとって有利な方法です。

したがって、土地を売却せず有利な条件で活用できる「定期借地方式」、「土地信託方式」を検討しました。

両手法の比較

区 分	定期借地方式	土地信託方式
概 要	<p>平成4年に新設された制度で、従来の借地権とは異なり、確実に貸主に土地が戻る貸付制度。</p> <p>ア)一般定期借地権：借地期間を50年以上とし、期間終了に伴い借主は更地にして土地を返還する。利用目的は限定なし。</p> <p>イ)建物譲渡特約付借地権：契約後30年以上経過した時点で土地所有者が建物を買取することを、あらかじめ約束しておく。利用目的は限定なし。</p> <p>ウ)事業用借地権：借地期間を10年以上50年未満とし、期間終了に伴い借主は更地にして土地を返還する。利用目的は事業用建物に限る。</p> <p>この借地権を用いて、区の見地からここで行うべき整備の方針を明らかにし、民間に事業主体を求めることができる。資金の調達、設計、工事の発注も民間となる。</p> <p>適正な対価による貸付は議決の必要なし。</p>	<p>昭和61年の地方自治法改正で地方公共団体にも導入された制度。土地所有者である区（委託者）が所有土地を信託銀行（受託者）に信託し、信託銀行が区に代わって土地の有効活用のための企画立案、建築資金の調達、建設、管理・運営等を行い、その利益を信託配当として区（委託者兼受益者）に交付する制度。</p> <p>区が委託者として信託銀行に土地を信託する際、土地所有者としての意向の反映も可能である。</p> <p>地方自治法では、普通財産である土地について、当該地方公共団体を受益者とする場合に限り、議会の議決によって当該土地を信託することができる。</p>
仕組み・特徴	<p>区は、民間企業に一定期間用地を賃貸し、貸付料（地代）を受け取る。</p>	<p>区が信託した土地に、信託銀行は事業を立案し建物を建設し長期間にわたり</p>

	<p>民間企業は、借地に施設の設計から施工・維持管理及び運営業務のすべてを行う。区と民間企業の間で定期借地契約が締結されるのみ。</p> <p>契約期間終了後は、更地で土地が返還される。</p>	<p>不動産の賃貸事業を行う。賃貸料等の収入から管理費、借入金の返済、銀行への報酬を差し引いた分が信託配当となる。</p> <p>信託銀行の開発事業、テナント誘致等に対するノウハウや信用力を活用できる。</p> <p>土地の所有権はいったん信託銀行に移転（信託登記）されるが、信託終了時に現状のまま土地・建物等が返却される。</p>
資金調達	民間企業が行う	信託銀行が行う
収入・収益性等	<p>貸付料（地代）</p> <p>土地信託方式と比較すると収益が少ない可能性もあるが、事業着手前に額が確定する。</p>	<p>信託配当</p> <p>区が行う場合、事業収益に税がかからないなど、一般的に定期借地権に比べ収益性が高いが、入居率等により配当額が変動し、事業着手前に収益額が確定しない。</p>

今回の新庁舎整備では、この現庁舎地区の資産活用から生まれる収益を整備費に充当するという資金計画をたてています。

したがって、事業着手前に収入の額が確定していることや整備経費の支出時期と資産活用による収入の時期ができるだけ同時期であることの2つが前提となります。

「定期借地方式」は、「土地信託方式」と比較して収益が少ない可能性もありますが、事業着手前に額が確定するというメリットがあります。また、貸付料を事前に一括で受け取るという方法を選択することも可能です。

以上のことから、現庁舎地区の資産活用は、「定期借地方式」を選択します。

定期借地方式による試算

区 分	試 算 額
事業内容	一般定期借地権 50年 * 25年分貸付料一括受取りした場合の額
本庁舎敷地のみを活用した場合	105億円
本庁舎敷地と公会堂・分庁舎敷地をあわせて活用した場合	176億円

旧日出小地区（旧日出小学校・旧南池袋児童館）の活用方法

(ア) 現庁舎地区に庁舎を整備する場合

再開発事業で地区外への転出を希望し、土地と建物に見合う金額（転出補償金）を受け取る「地区外転出」を想定しています。現時点での評価で試算すると、土地補償金 45 億円と建物補償金 7 億円、合計 52 億円の収入を見込めます。

(イ) 旧日出小地区に庁舎を整備する場合

再開発事業における地権者として、区が所有する旧日出小学校・旧南池袋児童館の土地と建物の評価額に応じて、新しい建物の敷地と床の一部に権利を変換（権利変換）します。

現時点での想定では、この権利により変換される床の部分は、28,500 m²のうち 45%（12,700 m²）であり、残りの 55%（15,800 m²）は床の購入で確保します。

今後の方向

「定期借地方式」や「地区外転出（転出補償金）」は、現時点での評価で試算しましたが、前提条件の設定、活用する時点での経済状況により異なる可能性があります。

今後、各方法の条件等について、随時、検討及び試算等を行ってまいります。

(4) 現庁舎地区の街づくりの方向

上位計画における位置付け

現庁舎地区は、「豊島区都市計画マスタープラン」においては、「副都心商業業務地」として、広域的な商業・業務、文化、情報など、副都心機能の充実した商業業務地としての土地利用を誘導し、副都心にふさわしい拠点の形成を目指すこととなっています。

現 状

池袋駅を中心とする商業拠点と、サンシャインシティ方面の商業・業務・文化拠点の2つの大きな拠点がありますが、多くの歩行者が2つの拠点間を直線的に往復するにとどまっています。

その原因として、

- ア) サンシャインシティ方面に、大きな集客施設が集中していること
- イ) 明治通り北方面は、庁舎、公会堂等が立地するが、大規模な商業業務施設が無い場合、大きな歩行動線は生まれず、特に土日夜間は賑わいが途絶えてしまうこと
- ウ) グリーン大通り方面は、銀行、生保等の大規模店舗が集積するが、業務系のため、大きな歩行動線とはならず、特に土日夜間は賑わいが途絶えてしまうことが指摘できます。

現時点の街づくり動向

東池袋四丁目において、市街地再開発事業が進行しています。池袋駅周辺地区では、賑わいあふれる都市空間の維持・向上を目指す地区計画を策定しました。この結果、グリーン大通りから東池袋四丁目再開発地区に向けた歩行者の増加が予想されます。さらに再開発事業により、地下鉄東池袋駅とサンシャインシティが結ばれるため、池袋駅～グリーン大通り～東池袋四丁目再開発地区～サンシャインシティ60階通り～池袋駅を回遊する歩行動線が生まれると考えられます。

また、東池袋二丁目には帝京平成大学が平成20年4月に開校し、池袋駅から大学へ向かう歩行者も増加しています。

本庁舎敷地のみ民間活用

庁舎がリニューアルされ、また本庁舎敷地に商業業務施設・文化施設が導入されることで、地区のイメージが刷新され、周辺の商業業務地にも波及効果を及ぼすと考えられます。

ただし、全体を活用した場合に比べ、民間施設の規模が全体からみれば半分程度であることや、本庁舎敷地の活用だけでは開発手法も限定さ

れるため、波及効果は小さいと考えられます。

⑤ 現庁舎地区全体を民間活用

庁舎が移転し、現庁舎地区全体が商業業務施設・文化施設として再整備された場合、地区全体の開発のため多様な施設の導入も可能となり、周辺の商業業務地への波及効果も大きく、サンシャインシティ地区、東池袋四丁目再開発地区と並ぶ副都心の大きな核が形成されると考えられます。

これに伴い、駅から3地区に向けた放射線状の歩行動線と、3地区を相互に結ぶ歩行動線により、東池袋地区全体を回遊する大きな歩行動線が形成されると考えられます。

[歩行者通行量現況]

【現 状】(平成18年5月「整備方針(素案)」策定時)



凡 例	【歩行者交通量】(平日・12h)		
◀ ○ ○ ○ ○ ▶	3万人未満	3~5万人	5万人以上

現庁舎地区案

旧日出不地区案

【本庁舎敷地のみ民間活用】

【現庁舎地区全体を民間活用】



凡 例	【歩行者交通量】(平日・12h)		
◀ ○ ○ ○ ○ ▶	3万人未満	3~5万人	5万人以上

(5) 整備手法について

現庁舎地区案

(ア) 整備場所

- 新 庁 舎 : 公会堂・分庁舎敷地で床面積 28,500 m²の庁舎を整備します。
(本庁舎横及び公会堂前の西側道路を 12 m に拡幅し、総合設計制度を活用します。)
- 公 会 堂 : 本庁舎敷地を民間活用したビル内に整備します。

(イ) 敷地の活用方法

- 本庁舎敷地 : 50 年の定期借地による民間活用をします。その貸付料 25 年分を一括受取りとし、整備費に充当します。
* 民間活用の具体的な内容・方法については、別途検討していきます。
- 旧日出小学校・旧南池袋児童館の敷地等
: 再開発事業で地区外への転出を希望し、土地と建物に見合う金額(転出補償金)を受け取り整備費に充当します。

旧日出小地区案

(ア) 整備場所

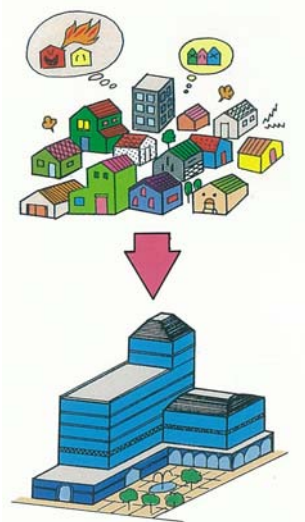
- 新 庁 舎 : 旧日出小学校・旧南池袋児童館を含む南池袋二丁目 45 番街区と 46 番街区を一体化し、庁舎に必要な床面積 28,500 m²を権利変換と不足分の床購入で確保します。
(都市再開発法に基づく組合施行による市街地再開発事業により整備します。)
- 公 会 堂 : 現庁舎地区の公会堂・分庁舎敷地の民間ビル内に整備します。

(イ) 敷地の活用方法

- 本庁舎敷地、公会堂・分庁舎敷地
: 50 年の定期借地による民間活用をします。その貸付料 25 年分を一括受取りとし、整備費に充当します。
* 民間活用の具体的な内容・方法については、別途検討していきます。
- 旧日出小学校・旧南池袋児童館の敷地等
: 区が所有する旧日出小学校及び旧南池袋児童館の土地と建物の権利を、その評価額に応じて新しい建物の敷地と床の一部に変換します。

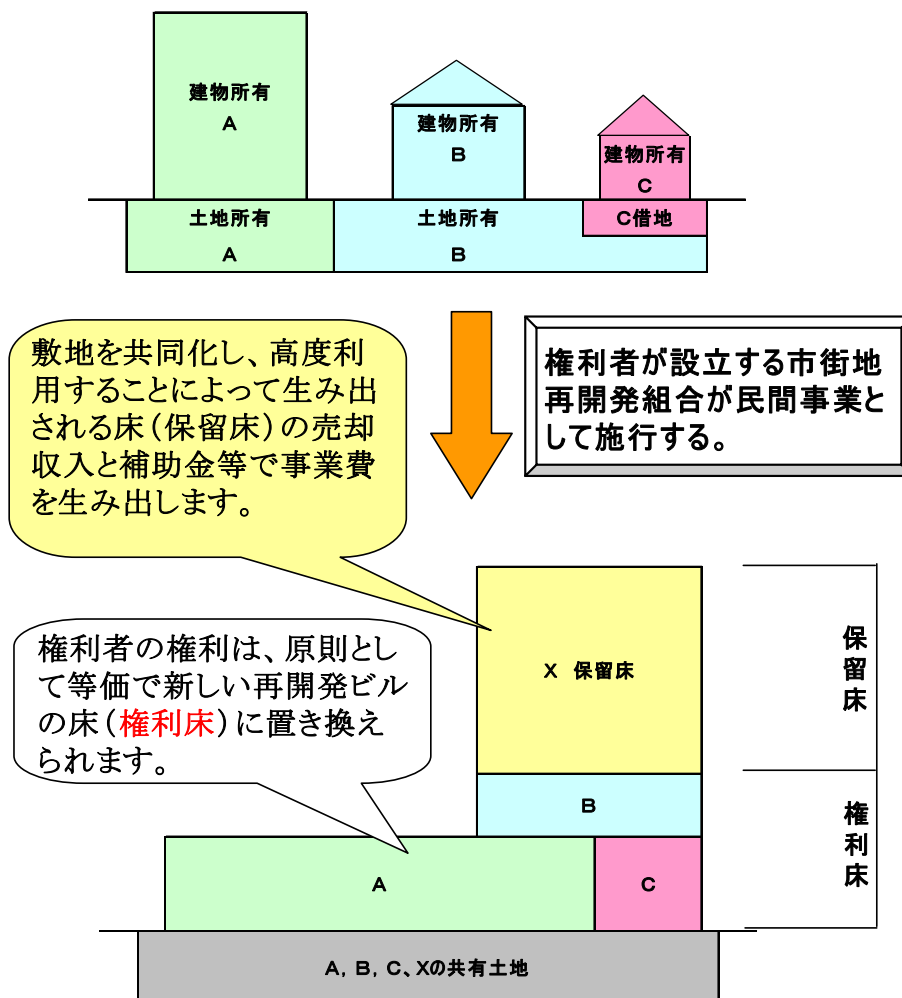
・市街地再開発事業

- 「都市再開発法」に基づき、
- ① 既成市街地において、悪化した住環境や、低下した都市機能を再生するため、
 - ② 関係権利者が組合を設立し、権利変換方式などによって、
 - ③ 建築物、オープンスペース、道路などを一体的に整備する事業です。



・権利変換のしくみ

権利変換とは、再開発事業を実施するにあたり、関係権利者の財産（土地・建物）を評価して、その評価した財産を再開発事業によってできる建物の床に移し換えることをいいます。



・権利変換後の土地・建物の所有形態



事業前の細分化された土地は一筆となり、再開発事業によってできる建物の床の所有者全員の「共有持分」となります。



建物は一棟の複合建物となり、所有形態は建物の床所有者それぞれの「区分所有」となります。

※ 区分所有建物への対応

区分所有となる複合建物を良好に維持管理するためには、建築設計時の区分所有に配慮した建物計画と竣工後の日常管理や修繕等に関する管理規約の策定が重要となる。

① 建築設計による対応

基本設計、実施設計を検討するなかで、管理区分を充分考慮し、エントランスやエレベーター、冷暖房・空調・給排水等の設備機器を住宅や事務所等の各用途ごとに分離するなど可能な限り共用部を少なくする建物計画とする。

② 管理規約等の整備による対応

事前に専有部・共用部の範囲、管理区分、管理主体、使用方法、管理費等に関する事項を詳細に規約に定め、権利・利用関係を明確にして、区分所有者が一体となってスムーズに維持管理できる体制を整備する。

(6) 資金計画(累積収支)の検討

各地区で新庁舎を整備した場合の経費を年次ごとまたは年度ごとに比較し、累積収支を試算しました。

現庁舎地区案

1年次目から活用の収入約52億円があるものの、3年次目から工事費等の支出が始まるため累積収支がマイナスとなり、この時点で約27億円の財源が必要となります。最終的には約43億円の資金手当てが必要です。

旧日出小地区案

平成22～25年度まで約12百万円の財源が必要ですが、26年度に活用の収入があり、最終的には約10億円のプラスで区の収入となります。

【現庁舎地区案】

*開始年度は、現時点では想定できませんが、建設資金の用途が立った段階からスタートします。(百万円)

区 分	収 入		支 出		累積収支
	内 容	金 額	内 容	金 額	
1年次	旧日出小地区転出補償	5,188			5,188
2年次			仮庁舎・設計費等	1,793	3,395
3年次			解体・新築工事	6,098	△ 2,703
4年次			新築工事	3,161	△ 5,864
5年次	本庁舎敷地活用収入	10,500	新築工事・備品・引越等 設計費(健康センター) 公会堂購入	6,971	△ 2,335
6年次			新築工事(健康センター) ・改修費	963	△ 3,298
7年次			新築工事(健康センター)	1,028	△ 4,327
合 計		15,688		20,014	△ 4,327

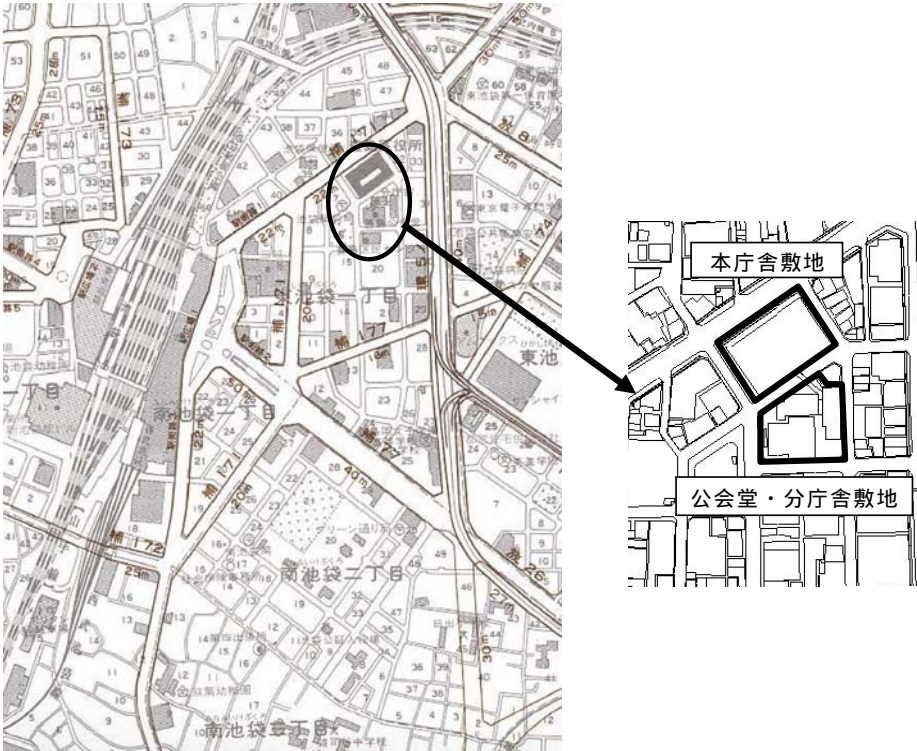
【旧日出小地区案】

*権利変換計画が、平成23年度第1四半期に認可されることを前提に示しています。(百万円)

区 分	収 入		支 出		累積収支
	内 容	金 額	内 容	金 額	
21年度					
22年度			レイアウト・進行管理	3	△ 3
23年度			〃	3	△ 6
24年度			〃	3	△ 9
25年度			〃	3	△ 12
26年度	本庁舎敷地、公会堂・分庁舎 敷地活用収入	17,600	増床取得費・備品・引越等 公会堂購入	14,619	2,969
27年度			新築工事(健康センター)	931	2,038
28年度			新築工事(健康センター)	1,028	1,012
29年度					
合 計		17,600		16,588	1,012

3 新庁舎整備プランの比較検証



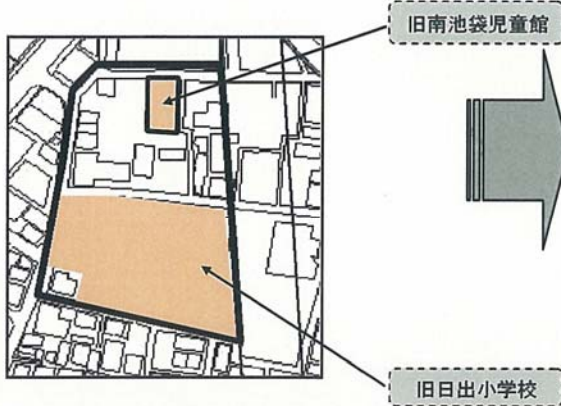
(1) 位置

		現庁舎地区案
敷地の概要	計画地	所在地：豊島区東池袋1-19（公会堂・分庁舎敷地）
	利便性等	<p>位置：区の中央</p> <p>交通：池袋駅東口（中央通路）から380m 徒歩5分程度</p> <p>利便性</p> <p>歴史：長年にわたって、区政の中心拠点</p> <p>敷地面積：約2,980㎡（西側道路拡幅後）</p> <p>用途地域：商業地域</p> <p>前面道路：区道（拡幅後幅員12m）に面する</p> <p>立地：この地区周辺は、昭和35年に池袋副都心に位置づけられており、商業・業務地区内に立地している。本庁舎敷地の北側は、幅員22mの明治通りと接し、新庁舎を整備する公会堂・分庁舎敷地は、中池袋公園と隣接している。</p>
	位置	

第2章 新庁舎の位置


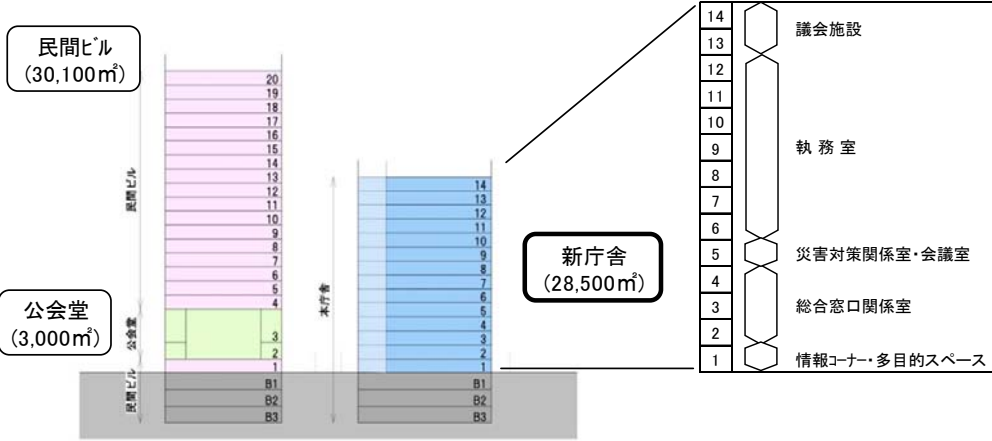
旧日出小地区案	比較
<p>所在地：豊島区南池袋2 - 4 5 ・ 4 6 (旧日出小学校を含む地域)</p> <p>位置：区のほぼ中央</p> <p>交通利便性：池袋駅東口(中央通路)から570m、徒歩8分程度 地下鉄有楽町線「東池袋駅」(1番出口)から約40m 徒歩1分程度 (地下通路により直結する予定) 都電荒川線「都電雑司が谷」から220m 徒歩3分程度 「東池袋四丁目」から240m 徒歩3分程度</p> <p>歴史：平成12年度まで小学校として利用</p> <p>敷地面積：8,337㎡(再開発事業後)</p> <p>用途地域：第1種住居地域</p> <p>前面道路：環状5の1号線(幅員30m)に面する</p> <p>立地：この地区は、平成10年に本地区の東側を通る都市計画道路環状5の1号線が事業化され、現在仮供用されている。地下通過道路の整備計画があり、整備後本格供用される予定。これらを契機に街区再編まちづくりが検討されている。 サンシャインシティや東池袋四丁目市街地再開発事業地区に隣接し、新たな副都心の拠点として将来性が高い地区である。</p>	<p>区の中心である池袋駅からの距離は現庁舎地区が旧日出小地区より3分程度短い。一方、旧日出小地区は地下鉄や都電の駅から近い。</p> <p>また、小学校として利用されていた旧日出小地区に対し、区政の中心拠点である現庁舎地区は、広く知られており区民の馴染みが深い。</p>


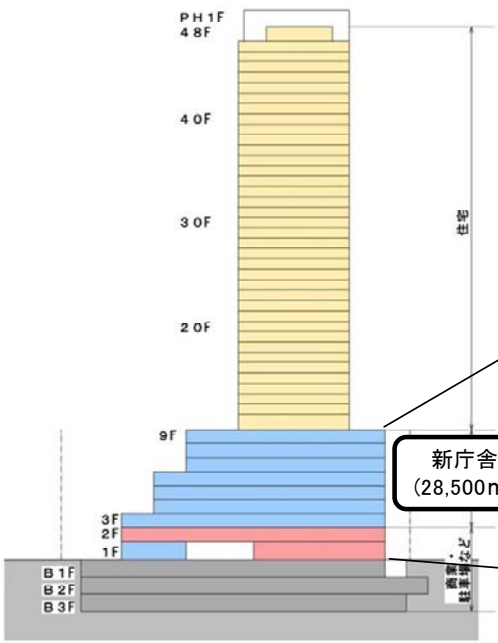
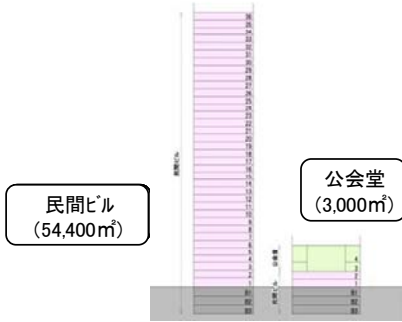
(2) 計画概要

		現庁舎地区案													
整備内容		<p>現庁舎地区の本庁舎敷地の資産活用による建替え</p> <p>本庁舎横及び公会堂前の西側道路を12mに拡幅し、総合設計制度を活用し公会堂・分庁舎敷地で床面積28,500㎡の庁舎を整備する。敷地面積2,980㎡、基準階面積1,800㎡となる。</p> <p>本庁舎敷地は資産活用する。</p> <p>公会堂は、本庁舎敷地の民間ビル内に整備する。</p> <p>区民センターは、建替えにあわせ、健康センター構想のなかで検討する。</p>													
敷地の活用方法	現庁舎地区	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>現在</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>案</p>  </div> </div>													
	活用方法	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎敷地→ 民間活用(定期借地50年)し、貸付料25年分を一括受取り。その貸付料を整備費に充当。公会堂は民間活用ビル内に整備。 ・公会堂・分庁舎敷地→ 新庁舎を整備 ・区民センター敷地→ 健康センター構想の実現 													
	敷地面積	<table border="0"> <tr> <td>・本庁舎敷地</td> <td>3,717㎡</td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">⇒</td> <td>民間活用</td> <td>3,620㎡</td> </tr> <tr> <td>・公会堂・分庁舎敷地</td> <td>3,051㎡</td> <td>新庁舎</td> <td>2,980㎡</td> </tr> <tr> <td>・区民センター敷地</td> <td>730㎡</td> <td>健康センター構想</td> <td>730㎡</td> </tr> </table>	・本庁舎敷地	3,717㎡	⇒	民間活用	3,620㎡	・公会堂・分庁舎敷地	3,051㎡	新庁舎	2,980㎡	・区民センター敷地	730㎡	健康センター構想	730㎡
・本庁舎敷地	3,717㎡	⇒	民間活用	3,620㎡											
・公会堂・分庁舎敷地	3,051㎡		新庁舎	2,980㎡											
・区民センター敷地	730㎡		健康センター構想	730㎡											
敷地の活用方法	旧日出小地区														
	活用方法	再開発事業で地区外への転出を希望し、土地と建物に見合う金額(転出補償金)を受け取る地区外転出を想定													
	敷地面積	<table border="0"> <tr> <td>旧日出小学校</td> <td>4,809㎡</td> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">⇒</td> <td rowspan="2">地区外転出</td> </tr> <tr> <td>旧南池袋児童館</td> <td>632㎡</td> </tr> </table>	旧日出小学校	4,809㎡	⇒	地区外転出	旧南池袋児童館	632㎡							
旧日出小学校	4,809㎡	⇒	地区外転出												
旧南池袋児童館	632㎡														

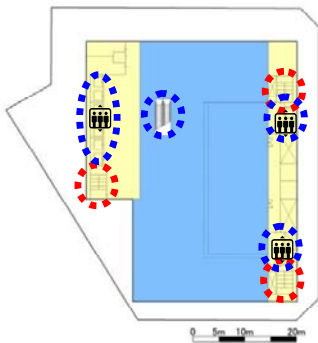



旧日出小地区案																
<p>市街地再開発事業による庁舎床の取得</p> <p>旧日出小学校を含む南池袋二丁目45番街区と46番街区を一体化し、都市再開発法に基づく組合施行による市街地再開発事業により、庁舎に必要な床面積28,500㎡を権利変換と不足分の床購入で確保する。素案の段階から敷地が拡大し、8,337㎡となり、建物計画の自由度が高まったため、庁舎のフロア面積が狭い従来案から低層部にフロア面積の広い庁舎、高層部に住宅の計画が可能となった。</p> <p>公会堂は、現庁舎地区の公会堂・分庁舎敷地の民間ビル内に整備する。 区民センターは、建替えにあわせ、健康センター構想のなかで検討する。</p>																
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">現在</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">案</div> </div>																
活用方法	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎敷地、公会堂・分庁舎敷地 → 民間活用(定期借地 50年) し、貸付料25年分を一括受取り。その貸付料を整備費に充当。 ・区民センター敷地→ 健康センター構想の実現 															
敷地面積	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">・本庁舎敷地</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">3,717㎡</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">⇒</td> <td style="width: 30%;">民間活用</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">3,620㎡</td> </tr> <tr> <td>・公会堂・分庁舎敷地</td> <td style="text-align: right;">3,051㎡</td> <td></td> <td>民間活用</td> <td style="text-align: right;">2,980㎡</td> </tr> <tr> <td>・区民センター敷地</td> <td style="text-align: right;">730㎡</td> <td></td> <td>健康センター構想</td> <td style="text-align: right;">730㎡</td> </tr> </table>	・本庁舎敷地	3,717㎡	⇒	民間活用	3,620㎡	・公会堂・分庁舎敷地	3,051㎡		民間活用	2,980㎡	・区民センター敷地	730㎡		健康センター構想	730㎡
・本庁舎敷地	3,717㎡	⇒	民間活用	3,620㎡												
・公会堂・分庁舎敷地	3,051㎡		民間活用	2,980㎡												
・区民センター敷地	730㎡		健康センター構想	730㎡												
活用方法	<p>区が所有する旧日出小学校及び旧南池袋児童館の土地と建物の権利を、その評価額に応じて新しい建物の敷地と床の一部に変換する。(権利変換) 不足する床は、購入する。</p>															
敷地面積	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">敷地面積合計</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">9,451㎡</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">⇒</td> <td style="width: 30%;">市街地再開発予定敷地</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">8,337㎡</td> </tr> <tr> <td>(内 区所有分)</td> <td style="text-align: right;">5,804㎡</td> <td></td> <td>*環状5の1を除く3方道路を幅員8mに拡幅する(1,114㎡)</td> <td></td> </tr> </table>	敷地面積合計	9,451㎡	⇒	市街地再開発予定敷地	8,337㎡	(内 区所有分)	5,804㎡		*環状5の1を除く3方道路を幅員8mに拡幅する(1,114㎡)						
敷地面積合計	9,451㎡	⇒	市街地再開発予定敷地	8,337㎡												
(内 区所有分)	5,804㎡		*環状5の1を除く3方道路を幅員8mに拡幅する(1,114㎡)													

(3) 建物計画


	現庁舎地区案
① 建物イメージ	<div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">中池袋公園側から見たイメージ</div>  <p style="text-align: center;">※ 中央の建物が新庁舎</p>
	<div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">中池袋公園側から見た図 *面積は延べ床面積（駐車場等は除く）</div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">○ 新庁舎のフロア構成イメージ</div> 

旧日出小地区案	比較																		
<p data-bbox="167 387 544 416">環5の1側から見たイメージ(南側)</p>  <p data-bbox="496 1122 738 1151">※ 中低層部が新庁舎</p>	<p data-bbox="1155 378 1452 472">現庁舎地区案は、敷地が狭いことから、14階程度の単独建物となる。</p> <p data-bbox="1155 501 1452 656">旧日出小地区案は、敷地規模が大きいため、中低層部に庁舎をまとめ、高層部に住宅を配した複合建物となる。</p>																		
<p data-bbox="185 1227 553 1283">環5の1側から見た図 *面積は延べ床面積(駐車場等は除く)</p>  <p data-bbox="560 1839 671 1899">新庁舎 (28,500㎡)</p>	<p data-bbox="775 1196 1038 1225">現庁舎地区のイメージ</p> <p data-bbox="836 1263 1050 1292">中池袋公園側から見た図</p>  <p data-bbox="715 1487 826 1547">民間ビル (54,400㎡)</p> <p data-bbox="995 1464 1086 1525">公会堂 (3,000㎡)</p> <p data-bbox="740 1675 1007 1704">○新庁舎のフロア構成イメージ</p> <table border="1" data-bbox="715 1727 1145 1973"> <tr><td>9</td><td>議会施設</td></tr> <tr><td>8</td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>執務室</td></tr> <tr><td>5</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>総合窓口関係室・災害対策関係室・会議室</td></tr> <tr><td>2</td><td></td></tr> <tr><td>1</td><td>情報コーナー・多目的スペース</td></tr> </table> <p data-bbox="676 2018 1007 2078">生活支援施設(事務所・店舗等) (3,800㎡)</p>	9	議会施設	8		7		6	執務室	5		4		3	総合窓口関係室・災害対策関係室・会議室	2		1	情報コーナー・多目的スペース
9	議会施設																		
8																			
7																			
6	執務室																		
5																			
4																			
3	総合窓口関係室・災害対策関係室・会議室																		
2																			
1	情報コーナー・多目的スペース																		

第2章 新庁舎の位置

		現庁舎地区案
②フロアイメージ	窓口階のイメージ	 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none">  有効スペース  階 段  エレベーター、エスカレーター <p style="text-align: right;">中池袋公園側</p>
	窓口階の有効スペース	約1,300㎡
	窓口階のレイアウト自由度	・有効スペースが小さいため、自由度は低い
③庁舎機能	区民サービス	・区民利用頻度の高い各課窓口が、低層部の数フロアに分散する
	防災拠点機能	・数フロアに分散する窓口階との調整が必要であり、中層部の設置となる可能性がある ・災害対策センターの一部(防災課と災害対策本部室となる会議室スペース)のみ隣接配置が可能
④建物管理・建物更新	土地・建物の所有形態	・土地・建物とも区の単独所有
	管理主体	・区単独での管理
	管理区分	・なし(区の単独所有)
	主な共有部	・なし(区の単独所有)
	修繕・建替え計画	・区単独で計画・施工できる

第2章 新庁舎の位置

旧日出小地区案	比較
 <p style="text-align: center;">環5の1側</p>	<p>有効スペースが現庁舎地区案の2倍以上ある旧日出小地区案は、関連する部署を同一フロアに集約できるなど、レイアウトの自由度は高い。</p>
<p>約3,000㎡</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 有効スペースが大きく、関連する部署を同一フロアに集めやすく、自由度は高い 	<p>旧日出小地区案は、区民の利用頻度が高い窓口を低層部のワンフロアに集約でき、災害対策センターの低層部設置と、関係部署の隣接配置が可能である。一方、現庁舎地区案は、区民サービスの窓口階が数フロアに分散し、災害対策センターの低層部設置等も難しい。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 区民の利用頻度の高い各課窓口を、低層部のワンフロアに集約できる 	
<ul style="list-style-type: none"> 低層部の窓口階と同じフロアか、直上階に設置できる 災害対策センター(防災課・会議室スペース・その他の関係部署)の隣接配置が可能 	<p>現庁舎地区案は、単独建物のため特に問題はない。</p> <p>旧日出小地区案は、区分所有となるため、日常管理や大規模修繕・改築等がスムーズにできるよう、設備機器の分離や詳細な管理規約が必要である。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 土地は1筆の共有持分、建物は1棟の区分所有となる 	
<ul style="list-style-type: none"> 庁舎専有部分については、区単独で管理を行い、外構等区分できない部分については、組合管理となる 	
<ul style="list-style-type: none"> あり 	
<ul style="list-style-type: none"> 外部仕上・建具、躯体、機械室、EV、階段、パイプスペース等 	
<ul style="list-style-type: none"> 権利者間の調整が必要となる 	

		現庁舎地区案
⑤環境配慮	敷地イメージ	
	外観イメージ	
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地規模が小さいため、環境配慮対策の緑化規模が限られる
	地域冷暖房の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・導入可能
	その他の環境対策	<ul style="list-style-type: none"> ・建築規模が小さいため、環境配慮対策の種類、規模が限られる

旧日出小地区案	比較
	<p>旧日出小地区案は、敷地面積や建築面積が大きいことから、緑化をはじめとした環境対策が可能である。</p>
	
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地での緑化も低層部での屋上・壁面緑化等も十分可能である 	
<ul style="list-style-type: none"> ・導入可能 	
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地や建物全体の規模を生かした環境配慮対策を導入できる 	

第2章 新庁舎の位置

(4) 資金計画

		現庁舎地区案				
<p style="text-align: center;">概 要</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;"> <p> : 庁舎</p> <p> : 公会堂</p> <p> : 民間ビル</p> </div> <div style="width: 60%; text-align: center;"> <p>本庁舎敷地 民間ビル+公会堂</p> <p>公会堂・分庁舎敷地 新庁舎</p> <p>区民センター敷地 健康センター</p> </div> </div>						
計 画 内 容		利用用途等	収入(千円)		支出(千円)	
	本庁舎敷地 現本庁舎	資産活用(民間ビル)+ 公会堂購入	貸付料	10,500,000	公会堂購入	2,423,000
			(25年分一括)		引越	31,800
				解体	374,000	
			合 計	10,500,000	合 計	2,828,800
	公会堂・分庁舎敷地 現公会堂 現分庁舎AB館	本庁舎新築			引越	8,500
				解体	92,000	
				新築	13,593,100	
				備品類等	406,000	
		合 計		合 計	14,099,600	
南池袋再開発 旧日出小	地区外転出 (土地売却による 転出補償金)	建物補償額	710,200			
		土地補償額	4,477,400			
		合 計	5,187,600			
プラザ 別館 仮庁舎				引越・改修	17,600	
				引越・改修	20,100	
				新築・引越	845,900	
		合 計		合 計	883,600	
25年間でみた場合の 事業収支 (貸付料の一括受け取り)		収支合計	収入合計	15,687,600	支出合計	17,812,000
			2,124,400			

* 区民センター敷地利用経費

計 画 内 容	利用用途等	収入(千円)		支出(千円)	
		区民センター敷地 現区民センター	健康センター		
				引越	1,800
				新築	2,106,400
				合 計	2,202,200

○ 区民センター敷地利用経費を含めた事業収支

25年間でみた場合の 事業収支 (貸付料の一括受け取り)	収支合計	収入合計	15,687,600	支出合計	20,014,200
		4,326,600			
50年間の事業収支	*26年目以降の貸付料 538,000千円 (年間・想定)	収入合計	29,137,600	支出合計	20,014,200
		収支合計		9,123,400	

第2章 新庁舎の位置

旧日出小地区案			比較
			<p>25年間でみた場合の事業収支(貸付料一括受取り)は、現庁舎地区案が旧日出小学校等の売却を伴っても約43億円のマイナスで資金手当てが必要となるが、旧日出小地区案は、約10億円のプラスで区の収入となる。</p> <p>50年間でみた場合の事業収支は、現庁舎地区案が約91億円のプラスに対し、旧日出小地区案は約235億円のプラスとなり、より多くの収入となる。</p>
利用用途等	収入(千円)	支出(千円)	
資産活用(民間ビル) + 公会堂・分庁舎敷地の容積移転	貸付料 (25年分一括)	引越 31,800 解体 374,000	
	合計	17,600,000	
資産活用(公会堂購入)	貸付料 (25年分一括) 本庁舎敷地に含む	公会堂購入 1,741,500 引越 8,500 解体 92,000	
		合計	
本庁舎新築		増床取得費 11,273,300 庁舎内装費・備品等 827,200	
		合計	
		引越・改修 17,600 引越・改修 20,100	
		合計	
収支合計	収入合計	支出合計	
	<u>3,214,000</u>		
利用用途等	収入(千円)	支出(千円)	
健康センター		解体 94,000 引越 1,800 新築 2,106,400	
		合計	2,202,200
		収入合計	支出合計
		<u>1,011,800</u>	
* 26年目以降の貸付料 900,000千円 (年間・想定)	収入合計	支出合計	
	収支合計	<u>23,511,800</u>	

(5) 現庁舎地区周辺の街づくり

		現庁舎地区案											
区有地の民間活用イメージ													
	活用面積	3,620㎡											
	想定延床面積	約35,200㎡											
	開発手法	総合設計制度による容積率の割増し											
副都心エリア全体の賑わい形成		<p>[本庁舎敷地のみ民間活用] 本庁舎敷地を民間活用することで、周辺の商業業務活動にも波及効果を及ぼし、副都心再生に向けた新たな核が形成される。しかし、現庁舎地区全体を活用した場合より波及効果は小さい。</p>											
	歩行者通行量	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>現 状 (平成18年5月「整備方針(素案)」策定時)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>新庁舎を現庁舎地区に整備し、現庁舎地区の一部を民間活用した場合</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>凡 例</th> <th colspan="3">【歩行者交通量】(平日・12h)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3万人未満</td> <td></td> <td>3~5万人</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5万人以上</td> </tr> </tbody> </table> </div>	凡 例	【歩行者交通量】(平日・12h)				3万人未満		3~5万人			
凡 例	【歩行者交通量】(平日・12h)												
	3万人未満		3~5万人										
			5万人以上										

(6) 計画の実現性

		現庁舎地区案
計画の実現性	資金計画上の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎が入らない条件で再開発事業がまとまる必要がある。 ・不足する資金を準備する必要がある。
	仮庁舎の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・仮庁舎を準備する必要がある。

旧日出小地区案	比較
	<p>区有地の民間活用面積、想定床面積が大きい旧日出小地区案は、賑わい形成において大きなインパクトが期待できる。</p> <p>また副都心エリア全体の賑わい形成の視点においても、現庁舎地区の民間活用と旧日出小地区への歩行者通行量の増加が見込める旧日出小地区案の方が期待度が高い。</p>
6,600㎡	
約62,600㎡	
<p>総合設計制度による容積率の割増し [公会堂・分庁舎敷地]から[本庁舎敷地]への容積移転</p>	
<p>[現庁舎地区全体を民間活用] 現庁舎地区全体を民間活用することで、周辺の商業業務活動にも大きな影響を及ぼし、サンシャインシティや東池袋四丁目再開発地区と並ぶ大きな核が形成される。また、旧日出小地区に向けた歩行者通行量の増加が期待できる。</p>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="159 1205 590 1272"> <p>現 状 (平成18年5月「整備方針(素案)」策定時)</p> </div> <div data-bbox="699 1205 1129 1272"> <p>新庁舎を旧日出小地区に整備し、現庁舎地区全体を民間活用した場合</p> </div> </div>	

旧日出小地区案	比較
<p>・南池袋二丁目市街地再開発事業がまとまる必要がある。</p>	<p>旧日出小地区案は、再開発事業がまとまれば、実現できる。</p>
<p>・新庁舎に移転するのみで、仮庁舎は必要ない。</p>	<p>現庁舎地区案は、再開発事業がまとまるほかに不足する資金や仮庁舎の準備が必要となる。</p>

4 比較検証のまとめ

これまでの比較検証概要を、次の表にまとめました。

項目	現庁舎地区案	旧日出小地区案
位置	<ul style="list-style-type: none"> ・区の中央に位置し、池袋駅東口（中央通路）から380m、徒歩5分程度である。 ・区政の中心拠点であり、区民の馴染みが深い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区のほぼ中央に位置し、池袋駅東口（中央通路）から570m、徒歩8分程度、地下鉄有楽町線「東池袋駅」（1番出口）から約40m、徒歩1分程度、都電荒川線「都電雑司ヶ谷」から約220m、徒歩3分程度、「東池袋四丁目」から約240m、徒歩3分程度であり、多様な交通機関を利用できる。 ・平成12年度までは小学校として利用していた。
建物計画		
建物イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地が狭いことから、14階程度の単独建物となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地規模が大きいため、中低層部に庁舎をまとめ、高層部に住宅を配した複合建物（庁舎・住宅・事務所・店舗）となる。
フロアイメージ・庁舎機能	<ul style="list-style-type: none"> ・有効スペースが小さく、区民の利用頻度が高い窓口が低層部の数フロアに分散する。 ・災害対策センターの低層部設置等も難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・有効スペースが大きく、区民の利用頻度が高い窓口を低層部のワンフロアに集約できる。 ・災害対策センターの低層部設置と関係部署の隣接配置が可能である。
環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地規模が小さいため、環境配慮対策の緑化規模に限られる。 ・建築規模が小さいため、種類・規模に限られる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地での緑化も、低層部での屋上・壁面緑化等も十分可能である。 ・敷地や建物全体の規模を生かした環境配慮対策を導入できる。
建物管理・建物更新	<ul style="list-style-type: none"> ・単独建物のため特に問題はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有となるため、日常管理や大規模修繕・改築等がスムーズにできるよう、設備機器の分離や詳細な管理規約が必要である。
資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ・約43億円のマイナスで資金手当てが必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・約10億円のプラスで区の収入となる。
現庁舎地区周辺の街づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活用面積、想定床面積が小さい。 ・周辺の商業業務活動への影響、副都心エリア全体の歩行者通行量の増加が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活用面積、想定床面積が大きく、賑わい形成において大きなインパクトが期待できる。 ・周辺の商業業務活動への影響、副都心エリア全体の歩行者通行量の増加が大きく期待できる。
計画の実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・建設資金を再開発事業の地区外転出補償で想定しているため、新庁舎が入らない条件で再開発事業がまとまる必要がある。 ・不足する資金を準備する必要がある。 ・仮庁舎を準備する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・南池袋二丁目市街地再開発事業が、まとまる必要がある。