
新庁舎整備の検討のまとめ

— 整備方針 —

平成20年9月

目 次

新庁舎整備の検討にあたって	1
第1章 新庁舎整備の基本的な考え方	
1. 現庁舎の成り立ちと新庁舎整備に向けたこれまでの経緯	
(1) 現庁舎の成り立ち	4
(2) 新庁舎整備に向けたこれまでの経緯	4
(3) 前回計画からの継承	8
2. 現庁舎等の現状と課題	
(1) 区民サービス機能の低下	10
(2) 防災拠点機能に対する不安	11
(3) 維持管理経費の増大	12
3. 新庁舎整備の緊急性	
(1) 災害時の拠点機能の整備	13
(2) 庁舎の安全性の確保	13
(3) 旧日出小地区市街地再開発事業に対する区の方針	13
4. 新庁舎整備の基本的方向	
(1) 区民自治の拠点機能の確立	14
(2) 防災拠点機能の強化	14
(3) 区民サービスの向上	14
(4) 環境保全・自然エネルギーの利用	14
(5) 副都心の再生	14
5. 新庁舎の規模	
(1) 本庁機能の範囲	15
(2) 必要とする床面積	15
(3) 新庁舎のおもな用途と面積	17
6. 新庁舎の建物構成	
(1) 建物構成の基本的考え方	18
(2) 全体構成のイメージ	18
7. 現庁舎地区の公共施設のあり方	20
8. 公会堂等の整備	
(1) 公会堂の現状	21
(2) 他の集客施設の設置状況	21

(3) 今後の検討の方向	21
--------------	----

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	
(1) 基本的な考え方	24
(2) 新庁舎位置の検討経過	24
2. 各候補地の検討	
(1) 交通利便性	28
(2) 各土地の評価	30
(3) 土地等の活用方法の検討	31
(4) 現庁舎地区の街づくりの方向	34
(5) 整備手法について	36
(6) 資金計画の検討	39
3. 新庁舎整備プランの比較検証	
(1) 位置	40
(2) 計画概要	42
(3) 建物計画	44
(4) 資金計画	50
(5) 現庁舎地区周辺の街づくり	52
(6) 計画の実現性	52
4. 比較検証のまとめ	54

第3章 新庁舎整備候補地の方針と今後の予定

1. 新庁舎整備候補地の検証結果と方針	
(1) 新庁舎整備候補地の検証結果	56
(2) 新庁舎整備候補地の方針	56
(3) 新庁舎位置の決定時期	57
2. 今後の予定	58

資料編

1 新庁舎整備の検討経過	資料編	1
2 新庁舎整備費の内訳（用途別経費）	資料編	4
3 年度別資金計画	資料編	6

新庁舎整備の検討にあたって

昭和36年に竣工した現在の本庁舎は、23区のなかで最も古く、築47年を経過しており、設備面では、既に限界に近づいています。また、分庁舎も築53年が経過し、著しく老朽化が進んでいます。

企画段階から工事完了まで約10年を要することが想定される新庁舎の整備は、将来確実に財政負担を伴った区政の大きな問題として、正面から向き合わなければなりません。将来を見据え、計画的な対応を図っていくためには、今から具体的な検討を始める必要があります。また、回復の兆しが垣間見えてきた財政状況も、先行き不透明な経済情勢のなかでは楽観はできず、新庁舎を整備するうえでは、極力財政負担を生じない資金計画を具体的に試算していかなければなりません。

一方、南池袋二丁目の旧日出小学校周辺地区では、平成18年3月には再開発準備組合が設立されるなど、市街地再開発事業への機運が高まっています。区も地権者として早期に再開発事業に参加し、土地活用の方針を明確にする必要があります。市街地再開発事業にあわせ、区が所有する土地・建物を活用することが可能であれば、新庁舎の整備経費を大きく軽減できるメリットがあるからです。

こうしたなか、区では、新庁舎整備の方向性を明らかにしていくために、平成15年7月に庁内に「新庁舎等建設調査研究委員会」を設置し、検討を重ね、区議会には、平成17年5月以降、施設用地特別委員会などで検討経過を報告しつつ、平成18年5月に検討経過を「検討のまとめ - 整備方針（素案） - 」としてとりまとめました。整備方針（素案）では、新庁舎の候補地案を現庁舎地での建替えの案と再開発事業で進める旧日出小地区案の二つの案に絞り、検討していくこととし、区議会や区民の皆様から意見を聞きながら、新庁舎整備方針（案）づくりに着手する予定でした。

しかし、旧日出小地区案の敷地の形状が整形ではなかったため、一部区域外とした敷地を取り込むべきとの意見が多かったことから、敷地の整形化に取り組み、その結果によって、整備方針（案）を打ち出すことにしました。

その後、約2年を要しましたが、協議が整い、一部区域外とした敷地を合わせて旧日出小地区案の敷地とすることができたことから、平成20年5月に、新庁舎整備方針（案）を公表しました。整備方針（案）では、現庁舎地区案とあわせて、それぞれの敷地に適合した新庁舎の形態や規模などを詳しく示すとともに、直近の不動産市況や建築費の動向等に基づいた資金計画など、新たな条件を盛り込んで（素案）を修正し、二つの候補地の比較を行ったうえで、候補地をさ

らに絞り込み、旧日出小地区案の優先化を図りました。

整備方針（案）公表後は、6月から7月にかけて、区民の方々に対して、広報としま特集号やホームページでお示しするとともに、区内12か所における区民説明会や出張説明会、各種団体への説明を積極的に行い、あわせてパブリックコメントを実施したうえで、広く区民の方々のご意見等を伺ってまいりました。

このたび、いただきました貴重なご意見等に基づき、整備方針（案）を一部修正し、「新庁舎整備方針」として、とりまとめました。

今後は、さらに、区民の皆様のご意見等を十分にうかがいながら今年度中を目途に新庁舎整備基本計画の策定に取り組み、新庁舎の早期実現に向けて努力してまいります。

第1章 新庁舎整備の基本的な考え方

- 1．現庁舎の成り立ちと新庁舎整備に向けたこれまでの経緯
- 2．現庁舎等の現状と課題
- 3．新庁舎整備の緊急性
- 4．新庁舎整備の基本的方向
- 5．新庁舎の規模
- 6．新庁舎の建物構成
- 7．現庁舎地区の公共施設のあり方
- 8．公会堂等の整備

1 現庁舎の成り立ちと新庁舎整備に向けたこれまでの経緯

(1) 現庁舎の成り立ち

豊島区の成立時

昭和7年10月の豊島区の成立時、庁舎は区の中で交通の便がよい位置にあった、現本庁舎付近の荒川玉川水道町村組合役場（現在の東京都水道局目白出張所に移転）を使用しました。

戦災時

昭和20年4月の空襲で区庁舎は焼失したため、立教中学校を借用、その後当時の池袋病院（現在の区役所別館・旧池袋保健所）などを借用し区役所として使用しました。そして、昭和24年2月に木造2階建ての庁舎を焼失した庁舎地に新築して移転しました。当時庁舎建設の候補地として、根津山（現南池袋公園付近からグリーン大通り東方あたり）や豊島師範学校（現東京芸術劇場）があがりましたが、結局焼失した区役所庁舎跡に建設が決まりました。

現庁舎の誕生時

木造の庁舎から、現庁舎への建替えは、仮庁舎を現在の南池袋公園の敷地内に確保した上で、昭和35年から始まり、昭和36年7月に完成しました。総工費は4億3289万円、総面積13,000㎡、地下1階地上4階建てで総合庁舎としては千代田・文京に次いで都内で3番目、当時の「都内最大級」の規模を誇るものでした。

(2) 新庁舎整備に向けたこれまでの経緯

前回の新庁舎・新公会堂計画の経緯

庁舎と公会堂の改築は、昭和57年に策定された「豊島区基本計画」でも課題としてあげられ、区の長年の懸案となっていました。

新庁舎への取り組みとして、まず、昭和63年4月に庁舎等建設基金を設置し、平成元年5月には、「新庁舎等建設審議会」を設けました。平成2年12月の審議会答申では、庁舎の狭隘、分散と公会堂の老朽化の状況が指摘され、庁舎と公会堂の改築が求められました。

その後、平成3年7月に建設基本方針をとりまとめ、平成5年度までに基本計画、基本設計、平成6年度には実施設計に着手し、平成8年当時で建設経費は庁舎、公会堂、駐車場を含め、460億円の経費を想定して

いました。

一方、区議会には「庁舎建設調査特別委員会」が平成4年6月に設置され、新庁舎整備に対して、様々な視点から審議が行われ、新庁舎の計画や設計等に反映されました。

時 期	内 容
昭和63年4月	庁舎等建設基金を設置
平成元年5月～ 平成2年12月	新庁舎等建設審議会開催（学識経験者・区議会議員・区民27名） 基本構想の答申（位置、建設の目標、施設、規模など）
平成3年7月	建設基本方針策定（答申に基づき区の建設計画として決定）
平成3年12月～ 平成4年7月	基本計画（敷地利用、配置等について調査、検討）
平成4年6月	区議会に「庁舎建設調査特別委員会」を設置
平成4年11月～ 平成5年3月	基本設計
平成6年4月～ 平成8年度	実施設計

施設整備の概要

区 分	施設概要			予定建設費
	本体	駐車場等	計	
新庁舎	37,657 m ² 地上22階・地下4階	5,041 m ²	42,699 m ²	27,000 百万円
新公会堂	17,615 m ² 地上8階・地下4階	1,409 m ²	19,024 m ²	16,500 百万円
公共駐車場	（新公会堂地下部分）	2,246 m ²	2,246 m ²	2,500 百万円
合 計	55,273 m ²	8,695 m ²	63,968 m ²	46,000 百万円

財政の悪化による新庁舎着工の凍結

昭和61年11月からはじまった“平成景気”により、特別区税及び都区財政調整交付金等の一般財源が大きく伸びるなか、昭和63年度に庁舎等建設基金を設置し、昭和63年度に70億円、平成元年度に50億円、平成2年度に30億円の元金積立てを行いました。さらに当時の高金利により、約42億円の金利収入もあり、平成5年度末には残高が191億円になりました。ただし、平成2年度における30億円の積立ては、財政調整基金を振り替える形で積立てたものであり、既にこの時点では歳入増の

ピークは過ぎていました。

こうしたバブル経済を背景とした潤沢な歳入をもとに、昭和61年度以降、区民ニーズに応え社会資本を整備すべく「公共施設整備中期計画」を策定し、数多くの施設建設事業に着手するとともに、行政サービスも急速に拡大させていきました。また、土地開発公社分を含め、多くの用地取得も行いました。

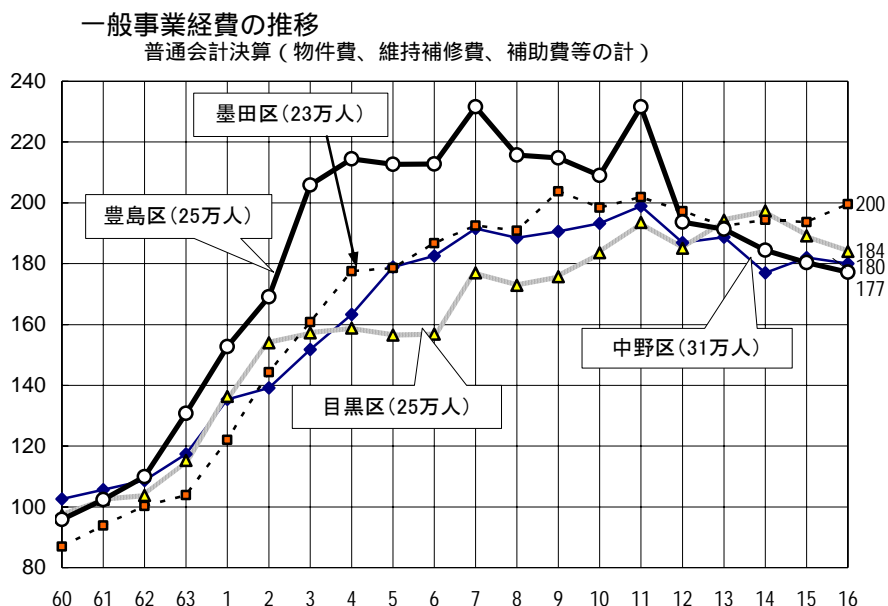
投資的経費と一般事業経費について、昭和61年度から平成3年度にかけての伸びをみると、投資的経費は108億円から341億円、一般事業経費は102億円から206億円へと飛躍的に増大しています。

	昭和61年度	平成3年度
投資的経費	108億円	341億円
一般事業経費	102億円	206億円

(普通会計決算)

しかし、平成4年2月、政府は月例経済報告のなかで「景気後退宣言」を行い、平成3年2月時点でバブル経済は崩壊していたとの見解を発表しました。区の一般財源収入についても、都区財政調整交付金は平成元年度をピークに、特別区税は平成4年度をピークとして減少に転じました。ここを境に、区財政の収支はバランスを失いはじめ、実質単年度収支も赤字基調に転じました。

財源不足に対応するため、平成3年度、4年度は、財政調整基金の取り崩しにより対応しました。一方、歳入が減少しているにもかかわらず、バブル期に拡大した行政サービスを維持し、平成3年度を初年度とする「新中期公共施設整備計画」を



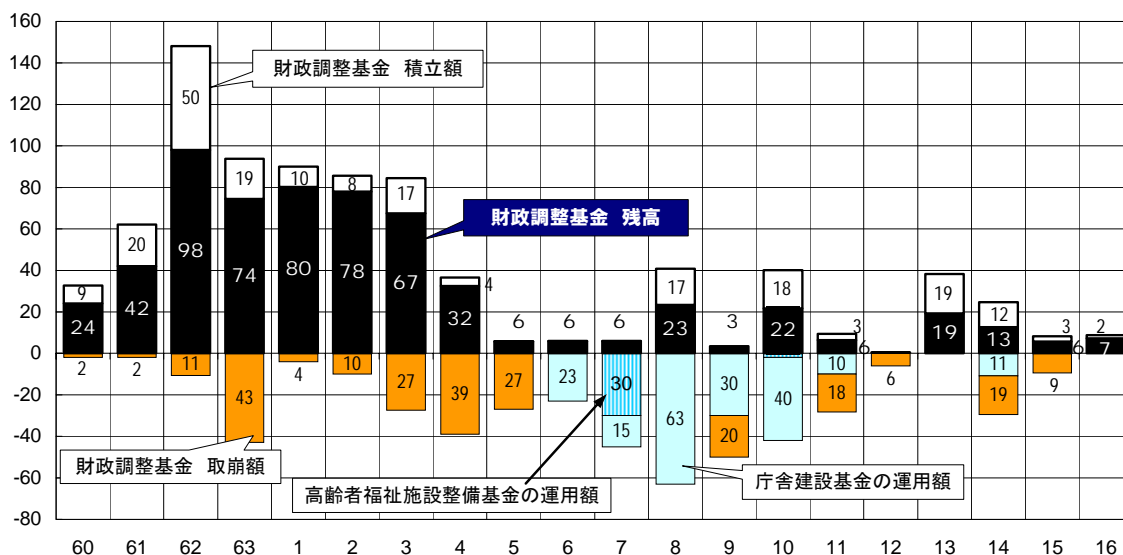
策定し、新たな施設建設事業に着手しました。

バブル期の歳出拡大について、人口規模が同程度の他区と比較すると、特に経常的な一般事業経費の拡大のスピードが顕著であったことが分かります。そして、バブル期に拡大した経常的な事業経費を高水準で維持してきたことが、豊島区の財政危機を招いた最大の要因であり、また当時の新庁舎建設を凍結せざるを得ない状況に至った要因でもあったと考えられます。

庁舎等建設基金は、平成5年度予算において、財政調整基金、用地基金からの50億円の取り崩しと合わせ、はじめて43億円を運用しています。

結果として、平成5年度の運用は行いませんでしたが、財政調整基金が底を突くなか、平成6年度に23億円、7年度に15億円、8年度に63億円、9年度に30億円、10年度に40億円の運用を行い、一般会計に繰り入れつつ、財政の収支均衡を図ってきました。そのため、現在の実質的な残高はゼロに等しい状況となっています。

財政調整基金の推移と新庁舎等整備基金の運用
(普通会計決算)



このように、平成9年度の予定だった新庁舎の建設着工は不可能になり、従前の新庁舎整備の計画は、前基本計画後期にあたる平成14年度～平成18年度の期間へ延期されました。

(3) 前回計画からの継承

前回計画について

前回の新庁舎・新公会堂計画は、現公会堂・分庁舎敷地に新庁舎を、現本庁舎敷地に新公会堂を建設する入れ替え方式でした。

この計画のうち基本方針に示された「新庁舎の施設と規模」に関する事項や、基本計画の「各施設の計画」、「設備計画の基本方針」など、ソフト的な要素で基本的に取り入れられる事項は今後の整備計画に生かしていきます。

また、この前回計画の「平面計画」、「断面計画」、「立面計画」や「動線計画」などを今回の整備計画（現庁舎地区案・旧日出小地区案）に取り入れることは、計画敷地の違いから建築制限等が異なり、困難であるため、新たな計画が必要となります。

新たな計画に生かせる事項

項目	内容
議会施設	<ul style="list-style-type: none"> ・円滑な議会運営を確保するために規模、設備等の面で充実を図る。 ・区議会のPRスペース・区民との交流施設を新設する。 ・本会議や委員会などの傍聴スペースに配慮する。
窓口サービス施設	<ul style="list-style-type: none"> ・住民票、印鑑証明、戸籍、税、保険、年金、福祉など、来庁する区民が多い部門を一本化し庁舎内の新しいサービスステーションをつくる。 ・OA化の成果を集大成しさらに便利でわかりやすい窓口として、正確で迅速な窓口サービスの提供を実現する。 ・極めて不足している待合スペースも十分に確保する。 ・分散していた相談場所を1か所に集中させてわかりやすく幅広い相談内容に応じる体制を整える。
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ・ロビー、廊下、エレベーター、トイレ等来庁者利用スペースは、区民が快適に利用できるよう、またお年寄りや身体に障害のある方も安心して来庁できるよう十分なスペースと設備を確保する。
事務室	<ul style="list-style-type: none"> ・OA機器や情報機器を多用した事務処理に対応できる機能的な施設とする。 ・行政活動に求められる総合性や計画性、効率性をより高めるためにも、業務能率の向上と、部門間の意思疎通がはかれる配慮を行う。 ・省スペースや職員の健康保持にも留意し、わかりやすく整然とした印象を与えることができるものとする。 ・職員1人あたりの単位面積を7㎡とする。
特定用途室	<ul style="list-style-type: none"> ・会議室、コンピュータ室、倉庫等現在の庁舎に不足しているこれらの施設は、用途に応じて適正に配置するとともに、共用化や有効利用を図る。
防災センター	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策の指令本部として、防災センターを本庁舎に併設する。 ・防災センターは、災害対策に必要な情報の収集・分析・処理・伝達を行う機能や、対策の立案・審議を行う機能などを備え、災害対策関係室、防災関係室によって構成する。 ・平常時には他の用途との共用化を行うなど効率的な運用を行う。
設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・快適な生活（執務）空間となるシステムを採用する。 ・将来のレイアウト、システム変更等に十分対応できるようにする。 ・建物内の情報・通信及び外部との情報ネットワークなど、将来の変化に対応しやすいよう考慮する。 ・エネルギーコストの低減を意図して省エネルギー対策を考慮する。 ・管理がしやすく、信頼性が高いシンプルな設備とし、機器類の保守・点検のスペースを十分確保する。 ・耐久性、汎用機器の採用等を考慮するとともに、ライフサイクルコストを踏まえた経済性を確保する。 ・防災・防犯面に対し安全で信頼性が高くわかりやすいシステムを目指す。

2 現庁舎等の現状と課題

(1) 区民サービス機能の低下

分散する本庁機能

本庁職員数が455人だった昭和36年の建設当時から、区民ニーズの多様化や様々な制度改革に伴う事務量の増大によって、現在は約2.8倍の1,273人(平成20年4月1日現在、非常勤職員等を含む。)が本庁組織の職員数となっています。このため本庁舎に入りきれない本庁組織などが他6か所(分庁舎A館・B館、区民センター、生活産業プラザ、別館、保健所)に分散しています。

現在、本庁機能を有する組織の約7割(面積比)しか本庁舎には入っていません。また、窓口がわかりにくく、用件によっては1か所では済まないなど、区民にとって非常に不便な庁舎となっています。

本庁機能面積と職員数の比較

区別		本庁舎	分庁舎 A・B館	区役所別館	区民セ ンター	生活産 業プラザ	保健所	合 計
昭和36 年当時	面積	10,709.91						10,709.91
	人員	455						455
平成20 年4月1 日現在	面積	13,153.91	2,925.45	920.91	828.77	1,059.53	183.70	19,072.27
	人員	811	225	132	41	38	26	1,273

* 昭和36年当時の面積は、庁舎2階部分(2,444㎡)を除く。

混雑する客待ち案内スペース

7か所に分散している本庁組織には、1日に4,000人近くの区民が来庁するなか、窓口は、待ち時間等における十分な場所を確保できずに混雑しています。特に年度末は各種の申請・届出等が重なり、その混雑は著しい状況です。

このため、各種の手続きをスムーズに処理するための総合窓口等を設置するスペースの確保は、現庁舎では困難な状況です。

狭隘な議会施設など

区議会の施設は、本会議を行う議場、委員会室、議員控室、議会図書室などで構成されています。各施設とも狭く十分な設備も整っていません。現在、4つの常任委員会に対して2つの委員会室と1つの議員協議会室しかなく、傍聴のためのスペースも十分に確保できない状況です。

また行政委員会についても、同様に必要なスペースが十分に確保できない状況です。

事務室機能の低下

現在、職員1人あたりの事務スペースは、3.4㎡しかなく、国の起債基準の4.5㎡を大きく下回っています。

庁舎の老朽化や執務スペースの狭隘さは、劣悪な執務環境を招くばかりでなく、IT化等への対応も遅れ、事務の効率化を妨げています。また会議スペースの慢性的な不足は、円滑な事務の執行に支障をきたしかねない状況です。

バリアフリー化への遅れ・駐車場の不足

庁舎内外の段差や身障者用トイレの不足、分庁舎にエレベーターがないなど、現在の本庁舎等は区民が等しく利用できる配慮が足りない状況となっています。庁舎の分散化そのものが、スムーズな移動を妨げバリアフリーへの対応を難しくしています。

また来庁者用の駐車場も11台（身障者用3台含む）しかなく、利便性にかけるばかりではなく、物資の搬入にも支障がでています。

(2) 防災拠点機能に対する不安

災害時には、庁舎全体が防災の拠点、さらには災害復興の拠点として機能できるかが重要です。本庁舎を除き、建物の耐震性が確保されていない現状では、庁舎全体で防災拠点機能としての役割を果せるかどうか、大きな不安を抱えています。

さらに、災害時における非常用電源や活動スペースなどの確保が困難な状況であります。

なお、現在の本庁舎は、平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災の教訓から、平成9年から12年に約17億円をかけて耐震補強工事を実施しています。

(3) 維持管理経費（改修工事費）の増大

本庁舎は建築後47年、分庁舎は昭和29年に建設され、建築後53年が経過しています。この間、周期ごとに維持補修工事を施し、平成9年から12年には本庁舎の耐震補強工事を施工しましたが、この工事は、老朽化した建物に地震力が直接伝わらないよう基礎部分に免震装置を取り付けた工事であるため、建物をリニューアルした工事ではありません。

したがって、建物自体はもちろん、給排水・空調及び電気等の設備の老朽化は著しく、限界に近づいています。抜本的なリニューアルを施さない限り、8年程度が耐用の限界と考えられます。

8年を越えて将来も使用する場合には、本庁舎の改修のほか、既に耐用年数を迎えた分庁舎A・B館は、耐震診断結果からも早期の補強または改修が必要な状況になっています。

これに区民センター及び公会堂に関する改修経費を加えると、全体では約45億円もの維持保全経費が必要となります。

施設名	工事費	工事内容
豊島区本庁舎	17億1千万円	内装・給排水・空調工事
公会堂	3億1千万円	内装・給排水・空調工事、便所改修
分庁舎	6億6千万円	内装・給排水・空調工事、耐震補強
区民センター	11億9千万円	内装・給排水・空調工事、便所改修、耐震補強、外壁改修
仮設事務所	5億6千万円	給排水設備工事、公園撤去復旧費
合計	44億3千万円	

3 新庁舎整備の緊急性

(1) 災害時の拠点機能の整備

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、神戸市役所庁舎の6階部分が壊滅的な打撃を受け、必要な行政情報が活用できない事態が発生するなど、防災拠点として機能が果たせない状況がありました。

災害時においても庁舎全体の設備面の諸機能が停止することなく、避難や安否確認などの行政情報が即時に活用できるシステムをもった、災害復興のための機能が保持できる庁舎であることが、今まさに必要となっています。

(2) 庁舎の安全性の確保

本庁機能をもつ施設のうち、とりわけ分庁舎A館やB館は、築53年を経過し、著しく老朽化が進んでおり、耐震性の確保も不十分な状況です。いつ発生するかわからない大地震に備え、区民をはじめ、来庁者や職員の安全確保が喫緊の課題であり、できるだけ早期に整備する必要があります。

(3) 旧日出小地区市街地再開発事業に対する区の方針

旧日出小周辺地区では、市街地再開発事業の検討が進んでいます。区も旧日出小学校や旧南池袋児童館などの土地を所有しており、また、再開発事業による街づくりを推進する立場にあります。そのなかで、区有地の活用方法として新庁舎整備をするかどうかの判断を迫られています。

4 新庁舎整備の基本的方向

(1) 区民自治の拠点機能の確立

庁舎は、区の象徴であり、自治の中心拠点です。総合的かつ効率的な行政運営が可能となる庁舎機能とともに、区民参加と区民協働の場など、区民活動の拠点としての役割が求められています。

(2) 防災拠点機能の強化

災害時には、防災の中核部門（防災本部階）だけではなく、庁舎全体が防災拠点となることを前提としなければなりません。災害時に損壊しないよう、庁舎の耐震性能を一般的な民間ビルの1.5倍以上にするなど、安全確保はもとより、諸機能が維持できる設備面での十分な対策が必要です。発災と同時に活動を開始できる本部室機能や災害情報システムを整備し、防災拠点機能の強化を図ります。

(3) 区民サービスの向上

迅速で正確なサービスの提供に向け、分散している本庁機能を集約するとともに、IT化への整備を行い、窓口の総合化や相談機能の充実を図ります。また、ユニバーサルデザインに配慮して、区民の利便性・安全性の高い庁舎を実現します。

(4) 環境保全・自然エネルギーの利用

新庁舎では、建物の耐久性を向上させ、建物本体と設備などを分離する計画で、将来のリニューアルが容易となる100年建築を実現し、環境保全につなげます。

地球環境に配慮した区の先導的・シンボリックな施設とするために、太陽光や太陽熱利用などの自然エネルギーを最大限利用した経済効率の高い施設をめざします。

(5) 副都心の再生

新庁舎の整備にあわせて区有財産の有効活用により、池袋副都心全体が魅力と活力にあふれ、にぎわいが生まれるよう、訪れる人々の回遊性を高める都市施設の誘導を図ります。

5 新庁舎の規模

(1) 本庁機能の範囲

本庁機能の範囲は、組織規則に定められた本庁機関のほか、区議会事務局、教育委員会事務局、選挙管理委員会事務局、監査委員事務局とします。原則として組織規則で定められている行政機関及び附属機関は除きます。

(2) 必要とする床面積

起債基準に基づく庁舎面積の算出

本区の職員数は平成20年4月1日現在、2,216人となっています。このうち本庁機能として配置されている職員数は、1,048人、これに再任用や再雇用職員の非常勤職員等を加えると、1,273人となります。

現行の職員数をもとに、起債をする際に用いられる総務省の算出法を参考に面積を算出すると下表のとおりとなります。

(基準の概要)

- ・ 一般職員1人につき4.5㎡を基準として、役職により面積を加算。
- ・ 倉庫は事務室の13%、会議室等は職員1人につき7㎡。
- ・ 玄関や廊下等の共通部分は上記2項目の40%。

区 分	庁舎床面積（駐車場を除く）
常勤職員で算出した場合(起債基準)	25,632㎡
常勤職員に再任用や再雇用職員の非常勤職員等を含めた場合	29,548㎡

* 基準で定められている事務室及び倉庫、会議室の10%増加規定で算出。

人口規模20～30万人の区の本庁舎面積と人口による庁舎面積の算出

該当する4区（墨田区・目黒区・渋谷区・豊島区）の本庁舎面積と人口（外国人を含む）に基づき区民一人あたりの平均面積を算出し、本区の本庁舎面積を求めると下表のとおりとなります。

区 分	庁舎床面積（駐車場を除く）
人口規模20～30万人の区の本庁舎面積と人口による場合	32,315㎡

以上の数値を参考に、新たに整備するコミュニティ機能や防災機能などの多目的スペース等の面積を勘案して、新庁舎の必要床面積を28,500㎡(駐車場を除く)と想定します。

また、行政機関や外郭団体等の移転・整備については、基本計画等と整合を図りながら別途検討していきます。

第 1 章 新庁舎整備の基本的な考え方

(3) 新庁舎のおもな用途と面積

(単位 : m²)

区 分	新 庁 舎 想 定 面 積	現 庁 舎 面 積	備 考
議会関係	2,190	1,369	議会の運営に係わる部分で、区議会事務局を含む
議場関係	470	311	議場、傍聴席、 <i>議場ロビー</i>
委員会関係	685	392	全員協議会室、委員会室(3室)、 <i>準備室</i>
議長関係	250	116	議長、副議長、応接室
議員活動関係	565	412	議員控室、 <i>応接室</i> 、図書室、 <i>更衣室</i>
区議会事務局	220	138	事務局長室、事務室、 <i>印刷</i> 、 <i>広報コーナー</i>
行政関係	14,470	10,180	各課の事務の執行に係わる部分で、総合窓口を含む
執務室関係 (総合窓口)	11,695	8,370	職員の執務室、窓口 <i>スペース</i> など
区長室等	465	239	区長執務室、 <i>応接室</i> 、副区長室、教育長室
会 議 室	1,450	713	大会 <i>講室</i> 、小会議室、 <i>特別会議室</i>
倉 庫	650	661	全庁的倉庫
職員関係室	210	197	健康管理室等
多目的 <i>スペース</i> 等 施設関係	1,375	141	防災 <i>センター</i> 、区民 <i>ホール</i> 等庁舎の複合的な機能を担う部分
区民 <i>ホール</i>	550	0	<i>総合窓口の待合スペース</i>
災対 <i>センター</i> (仮称)	325	78	防災関係事務室、災害警戒待機室、指令情報室、 <i>防災用倉庫</i>
各種情報 <i>センター</i>	200	63	情報公開 <i>コーナー</i> (<i>情報映像コーナー</i> ・ <i>展示コーナー</i> 含む)
多目的 <i>スペース</i>	300	0	<i>各種イベントや災害時に活用できる部分</i>
その他 共通関係	10,465	7,382	庁舎の管理運営部分や通路・ <i>エレベーター</i> 等、各階に共通する部分
管理関係	585	776	休日受付、宿直室、運転手控室、 <i>ゴミ処理関係室</i> 等
共用部分	9,880	6,606	機械・電気室、トイレ、階段、廊下等で、議会関係の共用部分も含む
面積合計	28,500	19,072	

備考欄の斜体文字は新庁舎で新たに整備する室・用途

面積は現段階での想定であり、今後検討していく予定のレイアウト計画や基本計画段階でさらに精査していきます。

6 新庁舎の建物構成

(1) 建物構成の基本的考え方

便利で使いやすい庁舎

ユニバーサルデザインを基本として、ワンフロア面積の有効活用による窓口サービスの集約のほか、区民が必要とする情報を即時に提供できる情報センター機能を整備し、区民の利便性を高めます。

安心・安全性の高い庁舎

災害時における災害対策拠点として、迅速かつ機能的に対応できるよう関係部局の効果的配置と、停電等への対応も考慮した低層部の配置など、安心・安全性を高めます。

フレキシブルで効率的な庁舎

業務の見直しなどに伴う組織変化への柔軟な対応や、多用途に活用できる会議室スペースや多目的スペースを設置するなど、フレキシブル性と効率性を高めます。

(2) 全体構成のイメージ

区民サービス・防災ゾーン

窓口サービス

区民の利用の多い窓口の集約化(総合窓口、総合相談窓口などの設置)

災害対策センター

防災課専用室を中心とした災害対策センターの設置(多目的スペース等は災害時に活用)

情報センター

区民の地域活動や区政情報など、各種情報の収集・保存・提供

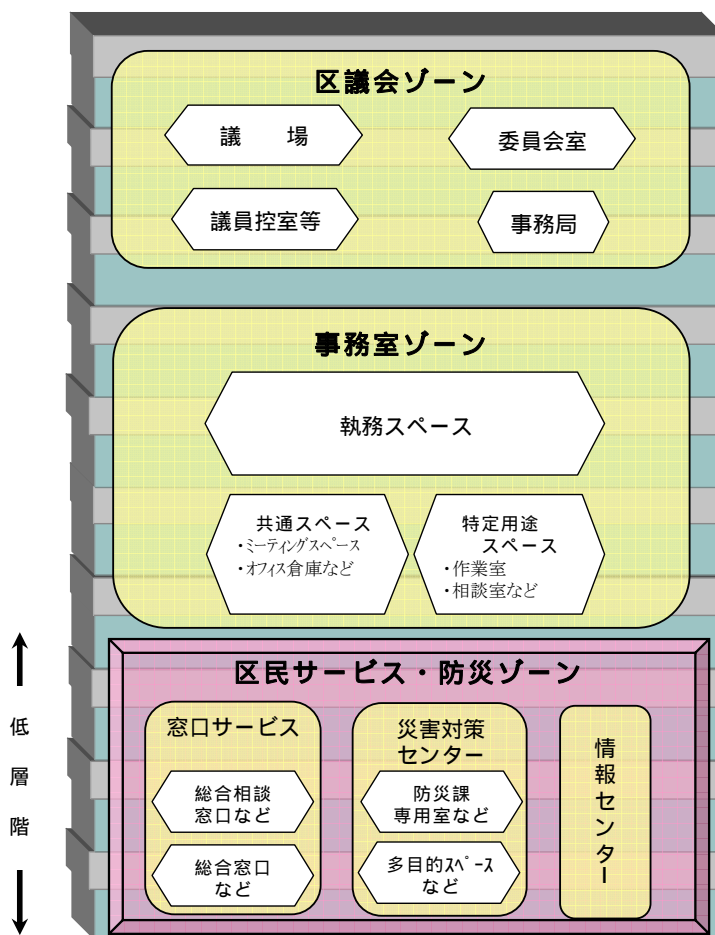
事務室ゾーン

執務スペースとミーティングスペースや倉庫などの共通スペース、及び作業室や相談室など各課固有の特定用途スペース

区議会ゾーン

議場、委員会室のほか、議員控室、事務局など

建物構成のイメージ



7 現庁舎地区の公共施設のあり方

区政の中心拠点として区民に長く親しまれている現庁舎地区には、新庁舎の整備位置にかかわらず、民間活用にあわせ新たに整備する「豊島公会堂」をはじめ、「池袋保健所」、「生活産業プラザ」がこれまでどおり現庁舎地区で区民の利用ができるようにします。

また、これらの施設と隣接する「区民センター」については、建替えにあわせ、保健所との一体的な連携を図り区民の健康づくりの拠点となる「健康センター」構想の実現を検討していきます。

区民にとって歴史的にも馴染みが深い現庁舎地区は、今後も区の公共施設の拠点として整備していきます。

8 公会堂等の整備

(1) 公会堂の現状

現在の公会堂は、昭和27年の建設から55年が経過し、現庁舎と同様に老朽化が進んでいます。

公会堂の利用状況をみると、文化事業や学校関係の使用が多く、区民が文化芸術発表などで利用できる低料金のホールの必要性はかなり高いことがうかがえます。

(2) 他の集客施設の設置状況

平成19年9月、東池袋四丁目再開発事業地区に、舞台芸術交流センター「あうるすぽっと」を開設しましたが、公会堂の収容人員808人を代替する区の施設は他にはありません。区の施設以外をみても、東京芸術劇場は使用料が高く、サンシャイン劇場や区内の大学講堂などは、区民の利用には制約があるのが現状です。

また、昭和44年に建設された区民センターには文化ホール、音楽室、展示場や会議室などがあり、区民の利用率も高い状況にありますが、施設の老朽化の問題や新庁舎整備にあたって、これら機能を他の施設へ転用する必要があります。

(3) 今後の検討の方向

新たな公会堂は、区民の文化活動や集会の需要を調査したうえで、どのような機能、形態で整備するか十分に検討する必要があります。

検討にあたっての基本的な考え方として、施設規模は、現在の公会堂と同規模か、それ以上の施設規模を確保するよう努め、機能については、集会機能を兼ね備えた、区民主体の文化芸術活動の場として、区民や区内で活動する文化団体等が気軽に利用できる施設とします。

また、区民センターの代替機能についても新庁舎の整備にあわせて検討していきます。

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

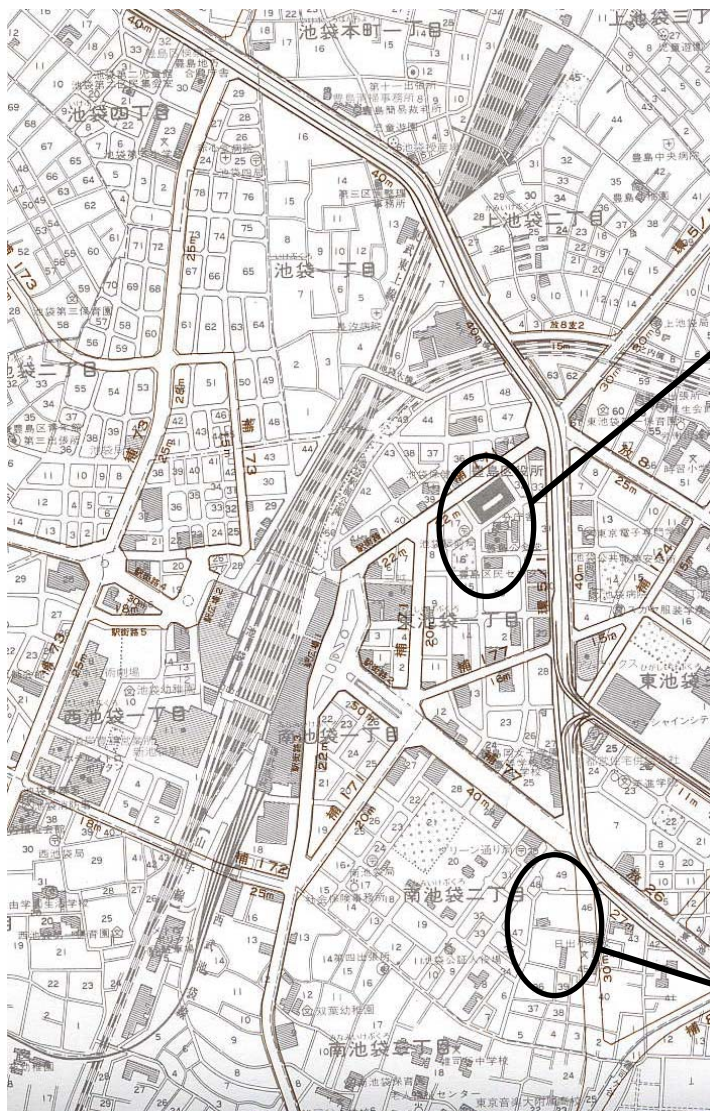
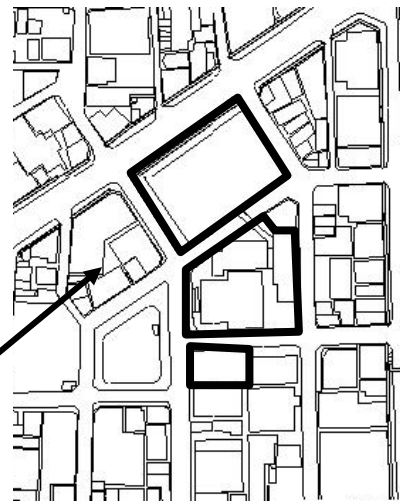
区分	A案 (庁舎改修・新築)	B案 (庁舎新築)	C案 (市街地再開発事業)	D案 (池袋小学校活用)
庁舎の位置	現庁舎地等	現公会堂・ 分庁舎等	旧日出小学校 地区	池袋小学校
主な方法	・本庁舎を抜本的 に改修 ・公会堂等の敷地 に庁舎を整備	・本庁舎地を活用 ・公会堂等の敷地 に庁舎を整備	・本庁舎地他3ヶ 所を活用 ・再開発事業によ る庁舎床の取得	・本庁舎地他3ヶ 所を活用 ・小学校敷地に庁 舎を整備
収 支	収入 4,000 百万円 支出 14,725 百万円 合計 10,725 百万円	収入 11,213 百万円 支出 16,005 百万円 合計 4,792 百万円	収入 13,843 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

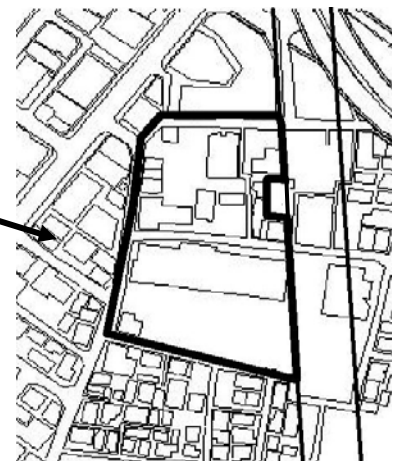
* 参考 [新庁舎の候補地]

(平成18年5月「整備方針(素案)」策定時)

現庁舎地区
池袋駅東口(中央通路)から
380m



旧日出小地区
池袋駅東口(中央通路)から
570m
東池袋駅(1番出口)から
40m



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

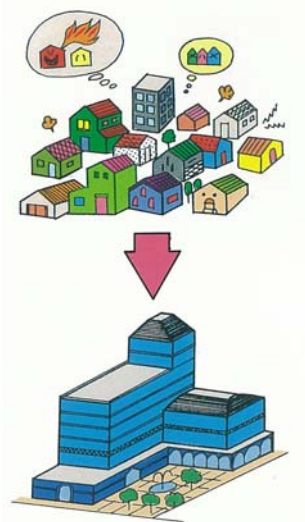
- 新 庁 舎 : 旧日出小学校・旧南池袋児童館を含む南池袋二丁目 45 番街区と 46 番街区を一体化し、庁舎に必要な床面積 28,500 m²を権利変換と不足分の床購入で確保します。
(都市再開発法に基づく組合施行による市街地再開発事業により整備します。)
- 公 会 堂 : 現庁舎地区の公会堂・分庁舎敷地の民間ビル内に整備します。

(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。

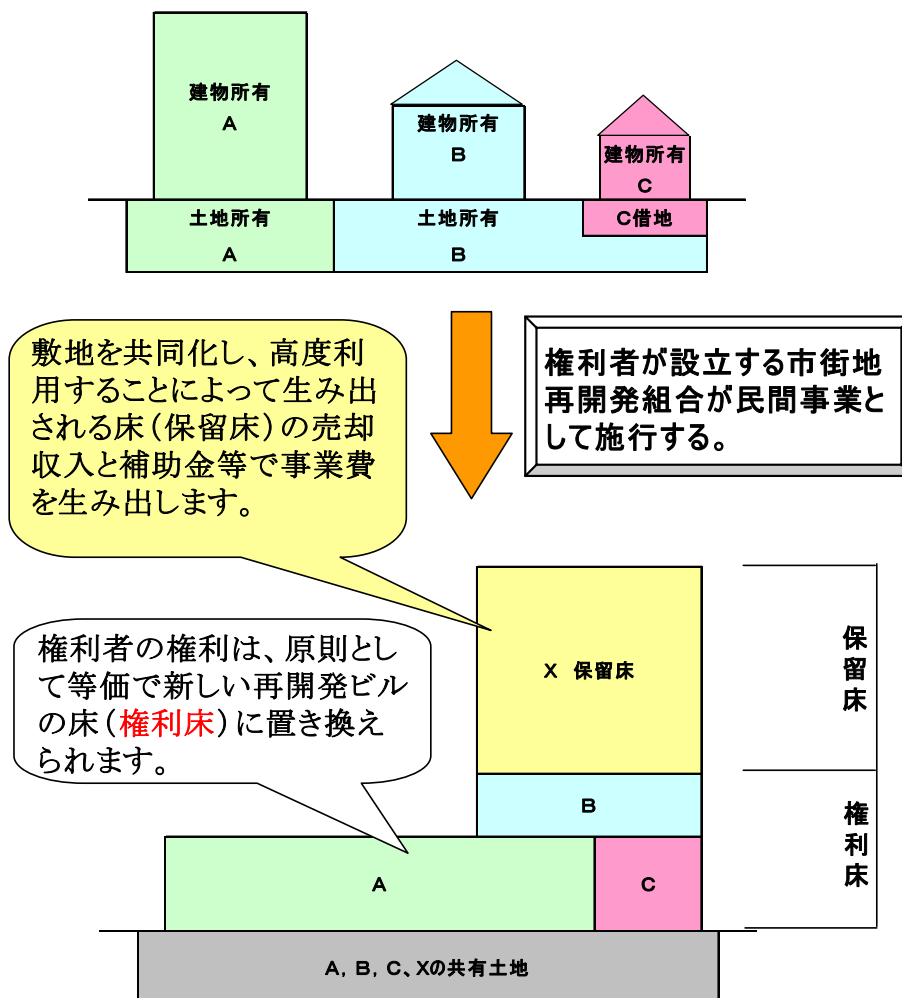
・市街地再開発事業

- 「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


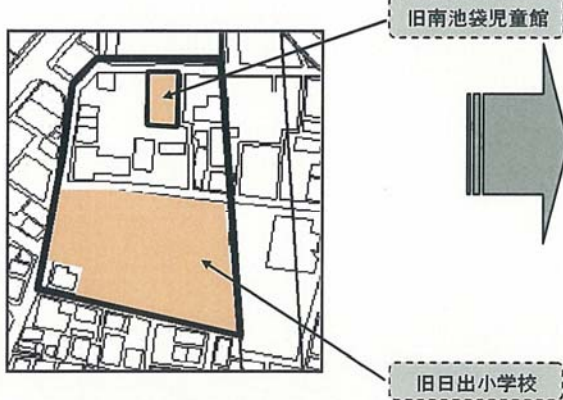
(1) 位置

		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


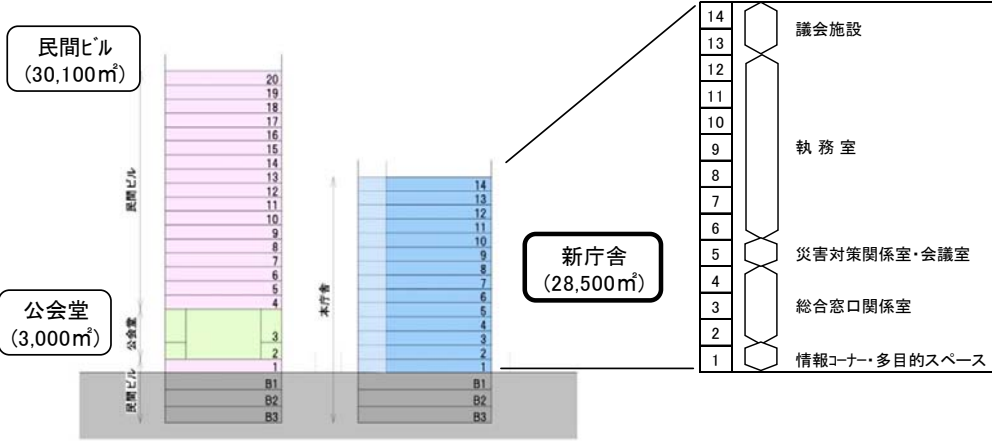
旧日出小地区案	比較
<p>所在地：豊島区南池袋2 - 4 5・4 6（旧日出小学校を含む地域）</p> <p>位置：区のほぼ中央</p> <p>交通利便性：池袋駅東口（中央通路）から570m、徒歩8分程度 地下鉄有楽町線「東池袋駅」（1番出口）から約40m 徒歩1分程度 （地下通路により直結する予定） 都電荒川線「都電雑司が谷」から220m 徒歩3分程度 「東池袋四丁目」から240m 徒歩3分程度</p> <p>歴史：平成12年度まで小学校として利用</p> <p>敷地面積：8,337㎡（再開発事業後）</p> <p>用途地域：第1種住居地域</p> <p>前面道路：環状5の1号線（幅員30m）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>


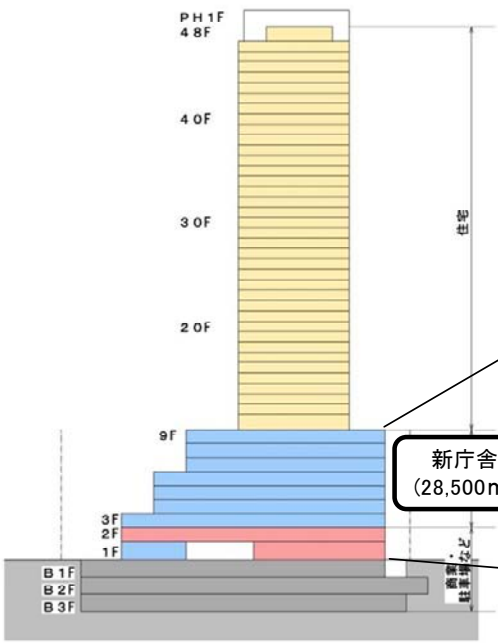
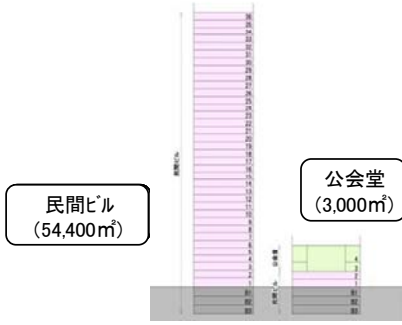
(2) 計画概要

		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。本庁舎敷地は資産活用する。公会堂は、本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>		
敷地の活用方法	現庁舎地区	<p>現在</p> 	<p>案</p> 	
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎敷地 3,717㎡ ・公会堂・分庁舎敷地 3,051㎡ ・区民センター敷地 730㎡ 	⇒	<ul style="list-style-type: none"> 民間活用 3,620㎡ 新庁舎 2,980㎡ 健康センター構想 730㎡
旧日出小地区			⇒	<p>再開発事業成立後 地区外転出</p>
	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	<ul style="list-style-type: none"> 旧日出小学校 4,809㎡ 旧南池袋児童館 632㎡ 	⇒	地区外転出

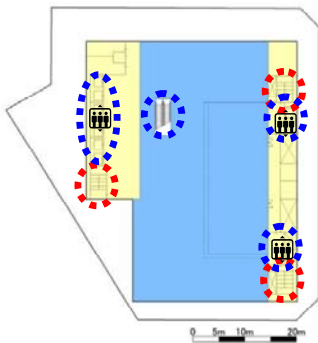



旧日出小地区案																
<p>市街地再開発事業による庁舎床の取得</p> <p>旧日出小学校を含む南池袋二丁目45番街区と46番街区を一体化し、都市再開発法に基づく組合施行による市街地再開発事業により、庁舎に必要な床面積28,500㎡を権利変換と不足分の床購入で確保する。素案の段階から敷地が拡大し、8,337㎡となり、建物計画の自由度が高まったため、庁舎のフロア面積が狭い従来案から低層部にフロア面積の広い庁舎、高層部に住宅の計画が可能となった。</p> <p>公会堂は、現庁舎地区の公会堂・分庁舎敷地の民間ビル内に整備する。 区民センターは、建替えにあわせ、健康センター構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 504 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 1229 552 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="676 2018 1002 2078">生活支援施設(事務所・店舗等) (3,800㎡)</p>	<p data-bbox="775 1196 1038 1225">現庁舎地区のイメージ</p> <p data-bbox="836 1265 1050 1294">中池袋公園側から見た図</p>  <p data-bbox="719 1489 826 1541">民間ビル (54,400㎡)</p> <p data-bbox="995 1462 1082 1514">公会堂 (3,000㎡)</p> <p data-bbox="738 1675 1002 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 1002 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
				合 計	10,500,000	解体	374,000
						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	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	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

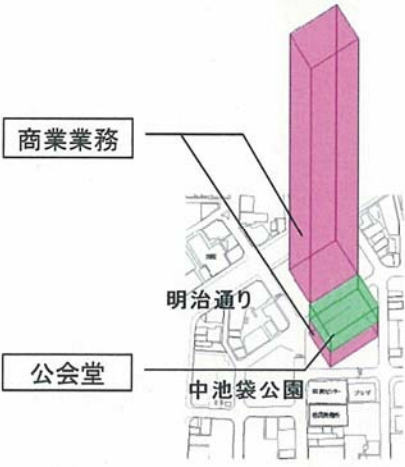
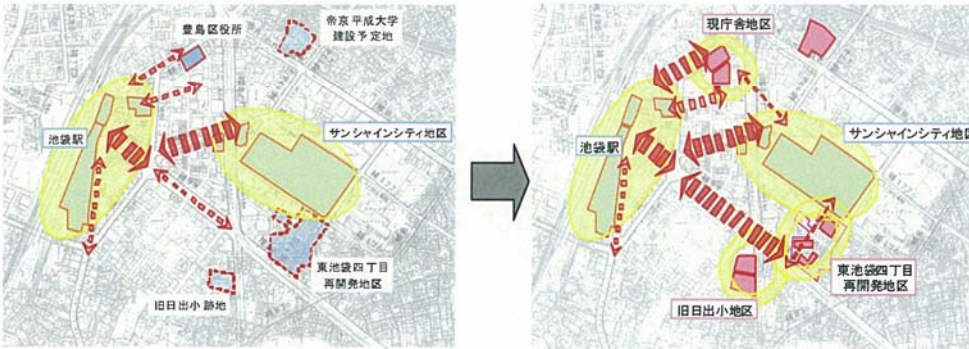
旧日出小地区案			比較		
			<p>25年間でみた場合の事業収支(貸付料一括受取り)は、現庁舎地区案が旧日出小学校等の売却を伴っても約43億円のマイナスで資金手当てが必要となるが、旧日出小地区案は、約10億円のプラスで区の収入となる。</p> <p>50年間でみた場合の事業収支は、現庁舎地区案が約91億円のプラスに対し、旧日出小地区案は約235億円のプラスとなり、より多くの収入となる。</p>		
利用用途等	収入(千円)	支出(千円)			
資産活用(民間ビル) + 公会堂・分庁舎敷地の容積移転	貸付料 (25年分一括)	17,600,000	引越 解体	31,800 374,000	
	合 計	17,600,000	合 計	405,800	
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 解体	8,500 92,000	
		合 計	合 計	1,842,000	
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	合 計	12,100,500	
				引越・改修	17,600
				引越・改修	20,100
		合 計	合 計	37,700	
収支合計	収入合計	17,600,000	支出合計	14,386,000	
	<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	
収支合計	収入合計	17,600,000	支出合計	16,588,200	
	<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	40,100,000	支出合計	16,588,200	
	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: right; 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
<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。 	<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>
<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎に移転するのみで、仮庁舎は必要ない。 	<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。

第3章 新庁舎整備候補地の方針 と今後の予定

- 1．新庁舎整備候補地の検証結果と方針
- 2．今後の予定

1 新庁舎整備候補地の検証結果と方針

(1) 新庁舎整備候補地の検証結果

長年庁舎として位置してきた現庁舎地区は、旧日出小地区に比べ区民にとって親しみがある場所です。

次に、交通利便性をみると、JR池袋駅からは、現庁舎地区の方が徒歩3分程度旧日出小地区よりも近くなっています。一方、旧日出小地区は池袋駅からやや遠いものの、地下鉄有楽町線「東池袋」駅や都電荒川線「東池袋四丁目」「都電雑司ヶ谷」の駅が利用でき、それぞれ一長一短があると言えます。

建物計画では、旧日出小地区案は、現庁舎地区案と比べ、フロア面積を広く確保できることから、窓口サービスや防災機能面からみると、格段に優れています。また、緑化などの環境配慮の面においても、より対応可能な形態になっています。

資金計画をみると、現庁舎地区案が約43億円のマイナスで資金手当てが必要となるのに対し、旧日出小地区案は約10億円のプラスで区の収入となる計画になっています。

また、2つの案は、ともに現庁舎地の一部を民間活用する計画となっていますが、街づくりの面からみると、旧日出小地区案の方が活用の規模が大きいため、周辺街区に与える活性化の効果は大きいと言えます。

さらに、計画の実現性をみた場合、旧日出小地区案は再開発事業がまとまれば実現できるのに対して、現庁舎地区案は再開発事業がまとまるほかにも不足する資金や仮庁舎を準備する必要があります。

(2) 新庁舎整備候補地の方針

検証結果を総合的に判断すると、旧日出小地区案は現庁舎地区案に比べ、利点の多い計画となっています。

また、旧日出小周辺地区では、現在、南池袋二丁目地区市街地再開発事業に向け、多くの地権者の方々の活動が活発化しています。区は、再開発事業による街づくりを推進する立場にあるとともに、旧日出小学校や旧南池袋児童館などの土地を所有する地権者として、区有地の土地活用の方針を明確にする必要があります。区有地の活用方法の決断を急がなければならない状況にあります。

したがって、このような検証結果や再開発事業の動向を踏まえ、今後は旧日出小地区を新庁舎整備の候補地として絞り込み、事業の実現に向け取り組んでいきます。

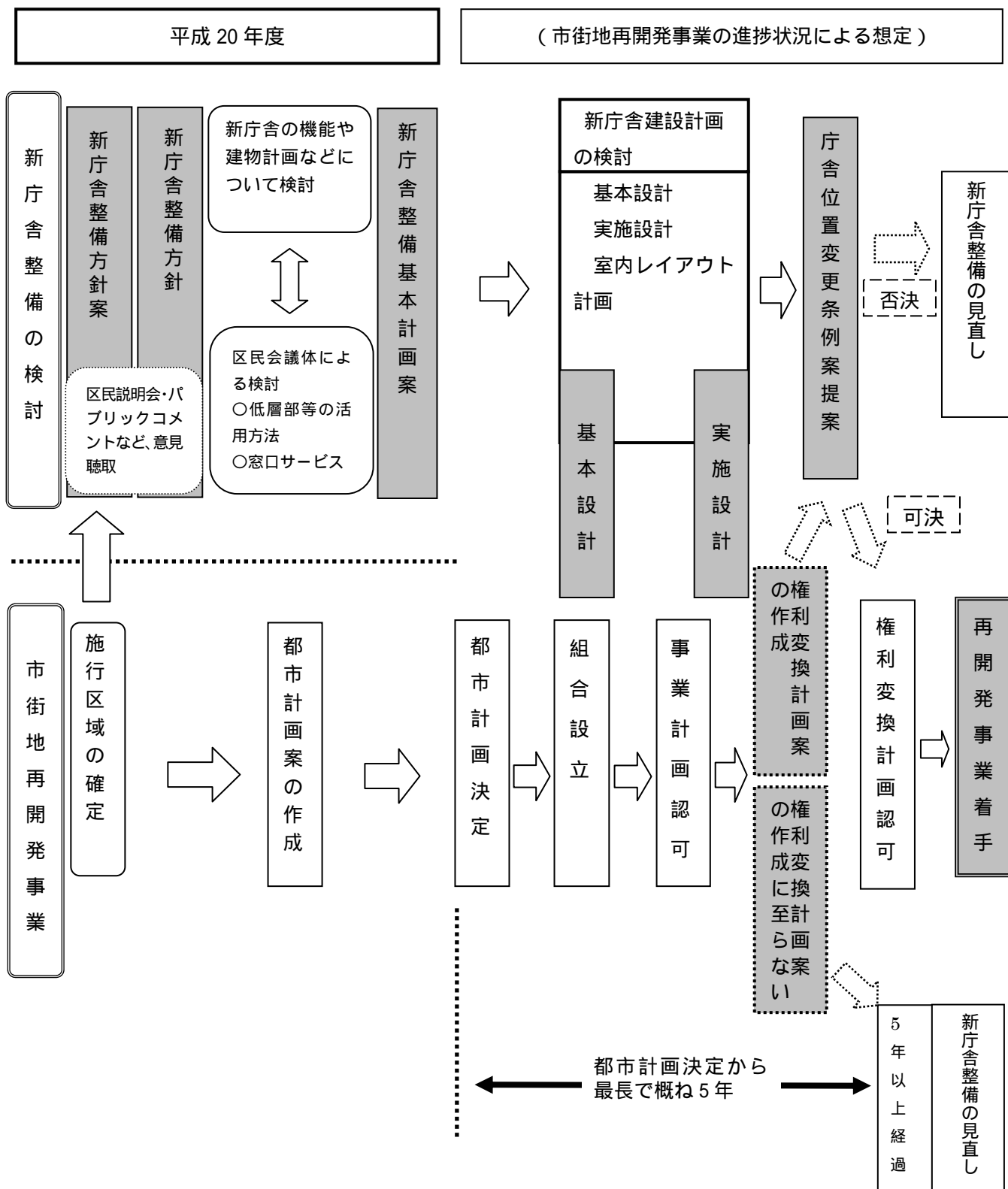
(3) 新庁舎位置の決定時期

旧日出小地区の再開発事業の成立が確実となる段階である権利変換計画認可の前に、庁舎の位置変更条例案を区議会に提案し、議会出席議員の3分の2の特別多数議決で決定します。

ただし、都市計画決定の告示から最長で概ね5年を経過しても権利変換計画案の認可申請に至らない場合は、旧日出小地区案を候補とした新庁舎整備計画について見直しを行います。

2 今後の予定

旧日出小地区案のスケジュール



資料編

- 1．新庁舎整備の検討経過
- 2．新庁舎整備費の内訳（用途別経費）
- 3．年度別資金計画

1 新庁舎整備の検討経過（新庁舎等建設調査研究委員会及び議会報告）

(1). 委員会の構成

- ① 委員長 副区長
- ② 副委員長 施設管理部長
- ③ 委員 政策経営部長、総務部長、区民部長、文化商工部長、保健福祉部長、清掃環境部長、子ども家庭部長、都市整備部長、土木部長、教育総務部長、企画課長、財政課長、総務課長、財産運用課長、施設課長、庁舎建設室長、都市計画課長、都市開発課長

(2). 検討経過等

年度	月日	主な検討内容
13 年度	10月	○「公共施設の再構築」本部素案 ・ 時習小活用案 … 「池袋副都心の再生を視野にいれ、この地域の活性化につながる施設の誘致や庁舎・公会堂等の建設の可能性も併せて検討する」と、とりまとめ ・ 旧日出小地区活用案 … 「環状5の1号線沿線の整備や池袋副都心の再生を視野にいれ、この地域の活性化につながる施設の誘致や庁舎・公会堂等の建設の可能性も併せて検討する」と、とりまとめ
		○平成15年第1・2回定例会一般質問 「新庁舎建設のための庁内での検討について」
15 年度	2月18日 6月24日	○平成15年第1・2回定例会一般質問 「新庁舎建設のための庁内での検討について」
	7月10日	第1回 ・各候補地（現庁舎地、時習小跡地、旧日出小地区）の比較検討
	7月31日	第2回 ・シビックゾーンの施設改修計画の検討（今後10年使用のため）
	10月	○「公共施設の再構築」本部案 「庁舎は、現庁舎地、時習小跡地、日出小跡地のいずれかの場所に整備する」と、とりまとめ
	1月16日	第3回 ・各候補地（現庁舎地、時習小跡地、旧日出小地区）における建設条件、交通利便性等の比較検討
	1月23日	第4回 ・各候補地（現庁舎地、時習小跡地、旧日出小地区）における建設条件、交通利便性等の比較検討 ・時習小跡地売却についての状況
16 年度	9月11日	○旧日出地区における南池袋二丁目46番地地区開発協議会の設置
	1月27日	○開発協議会から区長へ、南池袋2丁目での区庁舎建設を求める内容の要望書が出される
	3月30日	第5回 ・各候補地（現庁舎地、旧日出小地区）における新庁舎整備の手法等の整理と検討
17 年度	4月21日	○公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 新庁舎の整備に関する検討状況について、説明を求める発言
	4月25日	第6回 ・現庁舎の狭あい性などの問題点と、規模の想定 ・空調や給排水設備の改修にかかる経費の想定 ・各候補地（現庁舎地、旧日出小地区）における事業手法の整理
	5月10日	第7回 ・旧日出小地区での再開発の状況報告 ・各候補地（現庁舎地、旧日出小地区）における新庁舎建設計画の比較
	5月12日	○公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 新庁舎に関する検討状況について説明 新庁舎に関する検討状況について、議員協議会での説明を求める発言
	5月23日	第8回 ・資産活用方針の検討
	6月2日	第9回 ・再開発組合設立までのスケジュールの想定
	6月20日	第10回 ・新庁舎建設開始までのスケジュールの想定 ・特別議決前後における検討・調整事項の検討 ・千代田区における新庁舎建設の例示
	7月13日	第11回 ・各候補地（現庁舎地と旧日出小地区）における新庁舎建設までのスケジュール比較 ・各候補地における建設計画4案の比較 ・西口地区への庁舎建設誘致の陳情の検討

17 年度	7月19日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 平成17年度における新庁舎整備の検討と平成18年度以降の想定スケジュール
	7月22日	○ 議員協議会 新庁舎に関する検討状況について説明
	9月7日	第12回 ・現庁舎の現状と、他団体における庁舎等の状況 ・新庁舎の整備方針、必要規模と整備場所の検討 ・公会堂の在り方の検討
	9月12日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 平成17年度における新庁舎整備の検討と平成18年度以降の想定スケジュール
	11月4日	第13回 ・中間のまとめ①の原案検討
	11月10日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 「新庁舎整備の検討状況について－中間のまとめ(1)－」を説明
	12月8日	第14回 ・中間のまとめ②の原案検討 ・検討部会の設置の検討
	12月15日	○ 議員協議会 ・「新庁舎整備の検討状況について－中間のまとめ(2)－」を説明 ・「新庁舎整備・検討課題別取り組み予定」について説明
	12月16日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・「新庁舎整備の検討状況について－中間のまとめ(2)－」を説明 ・「新庁舎整備・検討課題別取り組み予定」について説明
	12月21日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・12月16日委員会の継続
	1月13日	第15回 ・新庁舎位置(候補地)の検討 ・部会の設置の検討
	1月19日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・「新庁舎の位置「候補地」の検討」について説明
	2月9日	第16回 ・新庁舎位置(候補地)の検討
	2月13日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・「新庁舎の位置「候補地」の検討」について説明
3月22日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・「新庁舎整備スケジュール」についての説明 ・「兵庫県神戸市地域防災関係施設の視察」について報告	
18 年度	4月17日	第17回 ・新庁舎の検討状況について検討
	4月19日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・「新庁舎整備の検討状況について－中間のまとめ(3)－」を説明
	5月10日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・「新庁舎整備の検討のまとめ－整備方針(素案)－」を説明
	5月15日	○ 議員協議会 ・「新庁舎整備の検討のまとめ－整備方針(素案)－」を説明
	6月14日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合加入について報告
	7月4日	第18回 ・南池袋二丁目地区都市計画スケジュールの検討 ・南池袋二丁目市街地再開発事業の検討
	7月13日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・新庁舎整備方針(素案)区民説明会等実施状況について説明

18 年度	7月14日	○ 議員協議会 ・新庁舎整備方針(素案)区民説明会等実施状況について説明
	9月13日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・新庁舎整備方針(素案)におけるパブリックコメントの実施結果について説明
	9月14日	○ 議員協議会 ・新庁舎整備方針(素案)におけるパブリックコメントの実施結果について説明
	11月10日	第19回 整備方針(案)の作成に向けた課題の整理
	11月14日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・新庁舎整備の検討状況(南池袋二丁目地区市街地再開発予定敷地)について説明
	11月15日	○ 議員協議会 ・新庁舎整備の検討状況(南池袋二丁目地区市街地再開発予定敷地)について説明
	12月28日	第20回 ・南池袋二丁目地区市街地再開発予定敷地の状況 ・検討部会の進捗状況 ・整備方針(案)の検討 ・来庁者アンケート及び庁内調査(窓口・執務環境等)の実施
	1月12日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・新庁舎整備の検討状況について説明
	1月15日	○ 議員協議会 ・新庁舎整備の検討状況について説明
	2月28日	第21回 ・南池袋二丁目地区市街地再開発予定敷地の状況 ・南池袋二丁目地区市街地再開発事業の検討 ・来庁者アンケートの実施概要
	3月19日	第22回 ・各検討部会の報告 ・平成8年度豊島区新庁舎・新公会堂建設工事実施設計の検証
	3月23日	○ 公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 ・「平成8年度豊島区新庁舎・新公会堂建設工事実施設計」の検証について説明 ・来庁者アンケート等の実施概要について説明
	3月26日	○ 議員協議会 ・「平成8年度豊島区新庁舎・新公会堂建設工事実施設計」の検証について説明 ・来庁者アンケート等の実施概要について説明
	19 年度	5月30日
7月11日		○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・「新庁舎整備の検討のまとめー整備方針(素案)ー」を説明
9月5日		第24回 新庁舎の建物構成の検討
9月13日		○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・新庁舎の建物構成について説明 ・新庁舎における窓口サービスの新たな展開について説明
20 年度	4月15日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・新庁舎整備に向けた平成20年度の取組み内容について説明
	5月8日	第25回 「新庁舎整備の検討のまとめー整備方針(案)ー」の検討
	5月15日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・「新庁舎整備の検討のまとめー整備方針(案)ー」を説明
	7月15日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・新庁舎整備方針(案)の区民説明会等実施状況について説明
	9月9日	第26回 「新庁舎整備の検討のまとめー整備方針ー」の検討

2 新庁舎整備費の内訳 [用途別経費]

(1) 現庁舎地区案

整備費総額

区 分	内 訳 等	金 額
庁舎新築経費		13,593 百万円
仮庁舎新築		835 百万円
備品類等		406 百万円
解体経費	本庁舎	374 百万円
	公会堂・分庁舎	92 百万円
	区民センター	94 百万円
	小 計	560 百万円
引越経費	本庁舎	32 百万円
	分庁舎 A・B 館	9 百万円
	区民センター	2 百万円
	プラザ・別館	6 百万円
	仮庁舎	11 百万円
	小 計	59 百万円
改修 (プラザ・別館)		32 百万円
健康センター新築経費		2,106 百万円
公会堂購入経費		2,423 百万円
合 計		20,014 百万円

内訳

区 分		単 価	面 積	金 額
庁舎 新築	庁舎	426 千円 / m ²	27,100 m ²	11,545 百万円
	地下機械室	288 千円 / m ²	1,400 m ²	403 百万円
	駐車場	288 千円 / m ²	2,420 m ²	697 百万円
	小 計			12,645 百万円
	小計 + 設計等 (948 百万円)			13,593 百万円
健康セ ンター 新築	庁舎	426 千円 / m ²	4,080 m ²	1,738 百万円
	地下機械室	288 千円 / m ²	300 m ²	86 百万円
	機械式駐車場	288 千円 / m ²	325 m ²	135 百万円
		2,760 千円 / 台	15 台	
	小 計			1,960 百万円
小計 + 設計等 (147 百万円)			2,106 百万円	

(2) 旧日出小地区案

整備費総額

区 分	内 訳	金 額
増床取得費		11,273 百万円
庁舎内装費		421 百万円
備品類等		406 百万円
解体経費	本庁舎	374 百万円
	公会堂・分庁舎	92 百万円
	区民センター	94 百万円
	小 計	560 百万円
引越経費	本庁舎	32 百万円
	公会堂・分庁舎	9 百万円
	区民センター	2 百万円
	プザ・別館	6 百万円
	小 計	48 百万円
改修(プザ・別館)		32 百万円
健康センター新築経費		2,106 百万円
公会堂購入経費		1,742 百万円
合 計		16,588 百万円

内訳

区 分	単 価	面 積	金 額
増床取得費	保留床	15,800 m ²	10,627 百万円
	庁舎仕様分		647 百万円
	小 計		11,273 百万円
健康センター新築	庁舎	426 千円 / m ² 4,080 m ²	1,738 百万円
	地下機械室	288 千円 / m ² 300 m ²	86 百万円
	機械式駐車場	288 千円 / m ² 2,760 千円 / 台 325 m ² 15 台	135 百万円
	小 計		1,960 百万円
	小計 + 設計等 (147 百万円)		2,106 百万円

3 年度別資金計画

(1) 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。

	主な工程	収 入 (百万円)			支 出 (百万円)			累積 収支							
		内容	金額	累計額	内容	金額	累計額								
1	1	↑ 基本設計 ↓	旧日出小地区転出補償	5,188											
	2														
	3														
	4														
	計								5,188	5,188			5,188		
2	1	↑ 仮庁舎 設計・新築工事 ↓			仮庁舎	835									
	2								↑ 仮庁舎 引越し ↓	11					
	3										↑ 基本・実施設計(新庁舎) ↓	948			
	4														
	計												計	1,793	1,793
3	1	↑ 公会堂敷地 解体 ↓			公会堂敷地解体	92									
	2								↑ 仮庁舎 ↓	5,058					
	3										↑ 公会堂敷地 庁舎新築工事 ↓	948			
	4														
	計												計	6,098	7,891
4	1				新築工事	3,161									
	2														
	3														
	4														
	計								計	3,161	11,052	5,864			
5	1	● 健康センター実施設計 ↓	本庁舎敷地活用収入 (定借25年分)	10,500		新築工事	3,478								
	2									↑ 健康センター ↓	468				
	3											↑ 区民センター敷地 解体 ↓	455		
	4													↑ 健康センター ↓	147
	計														
計	計	6,971	18,023	2,335											
6	1	● 健康センター ↓			新築工事 (健康センター)	784									
	2								↑ 健康センター 新築工事 ↓	32					
	3										↑ 本庁舎敷地 活用(公会堂 使用) ↓	147			
	4														
	計												計	963	18,986
7	1	● 健康センター ↓			新築工事 (健康センター)	489									
	2								↑ 健康センター ↓	539					
	3										↑ 健康センター ↓				
	4														
	計												計	1,028	20,014
8	1	● 健康センター ↓			健康センター使用										
	2														
	3														
	4														
	計														

(2) 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。

年度	月	主な工程	収入 (百万円)			支出 (百万円)			累積 収支
			内容	金額	累計額	内容	金額	累計額	
20年度	3 4								
21年度	1	●都市計画決定							
	2	●再開発組合設立							
	3								
	4								
22年度	1	●事業計画認可				レアウト・進行管理	3		
	2								
	3								
	4								
	計					計	3	3	
23年度	1	●権利変換計画認可 (変換期日)				レアウト・進行管理	3		
	2	↑ 旧日出小解体							
	3								
	4								
	計					計	3	6	
24年度	1					レアウト・進行管理	3		
	2								
	3								
	4	新築工事							
計					計	3	9		
25年度	1					レアウト・進行管理	3		
	2								
	3								
	4								
計					計	3	12		
26年度	1					増床取得費	11,273		
	2	健康センター実施設計				庁舎内装費・備品等	815		
	3	↓ 健康センター敷地解体				公会堂購入経費等	1,742		
	4	● 区民センター敷地解体				引越経費	81		
	計				本庁舎・公会堂敷地活用収入 (定借25年分)	17,600	17,600	17,600	
27年度	1	庁舎使用				新築工事 (健康センター)	784		
	2					新築工事 (健康センター)	147		
	3					計	931	15,562	
	4	健康センター新築工事							
	計							2,038	
28年度	1					新築工事 (健康センター)	489		
	2					新築工事 (健康センター)	539		
	3					計	1,028	16,588	
	4	● 本庁舎・公会堂敷地活用							
29年度	1								
	2								
	3	健康センター使用							
	4								

《担当》

豊島区施設管理部庁舎建設室

〒170-8422 豊島区東池袋 1-18-1

TEL 03(3981)1186

FAX 03(3981)7054

E-mail ; A0011708@city.toshima.lg.jp