

第2章 基本的条件

1. 位置

計画地は、池袋駅東口の東南約 570m の場所に位置し、東京メトロ有楽町線「東池袋駅」、同副都心線「雑司が谷駅」、都電荒川線「都電雑司ヶ谷駅」・「東池袋四丁目駅」などの駅が利用でき、交通利便性の高い地区である。

計画地の北東は、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つながり、商業・業務機能の集積が著しい副都心エリアが広がっている。また、計画地の東側に接して、幅員 30m の都市計画道路環状 5-1 号線の開通が予定されており、新たな副都心の拠点として将来性が高い地域である。

■ 周辺図



2. 市街地再開発事業による整備

新庁舎は、区の所有する旧日出小学校跡地などを区域内に含む南池袋二丁目A地区市街地再開発事業で整備する計画である。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を施行区域内の地権者とともに行い、その建物の一部を新庁舎として取得する。旧日出小学校等の土地・建物の資産で新たな床の一部に権利変換するが、不足する面積分の床は購入して確保する。

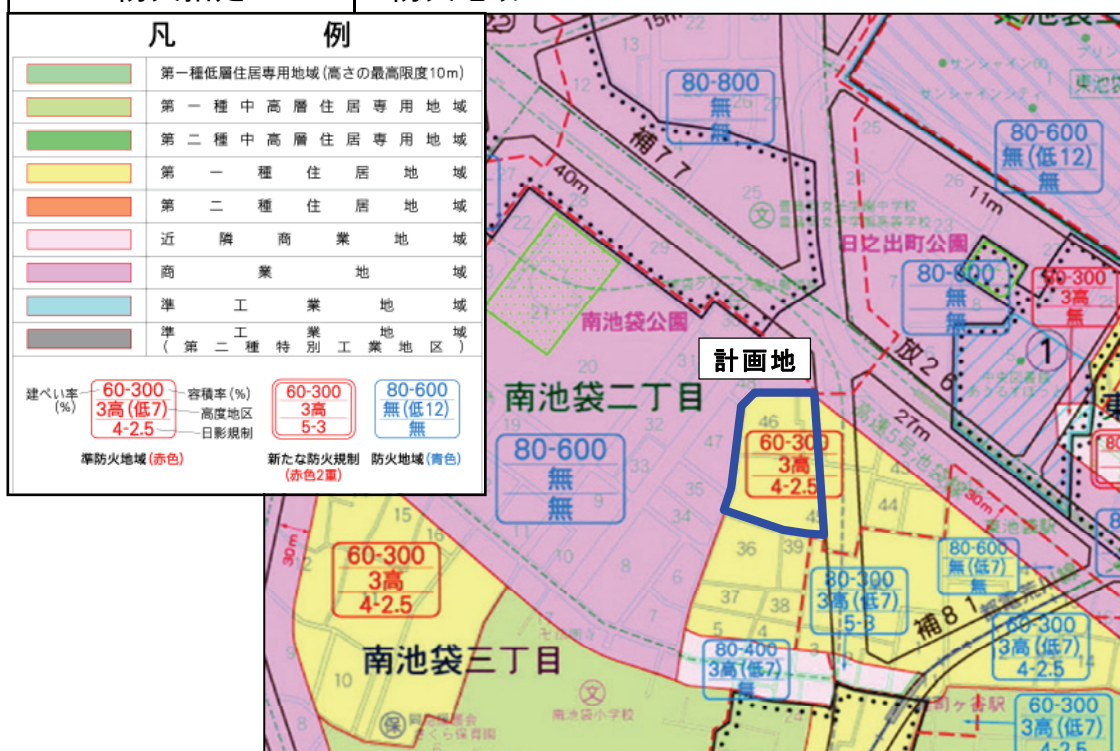
計画地は、計画的に再開発を進めるため、再開発等促進区を定める地区計画と第一種市街地再開発事業等が都市計画決定されている。

(1) 敷地概要

計画地の概要は下表のとおりである。

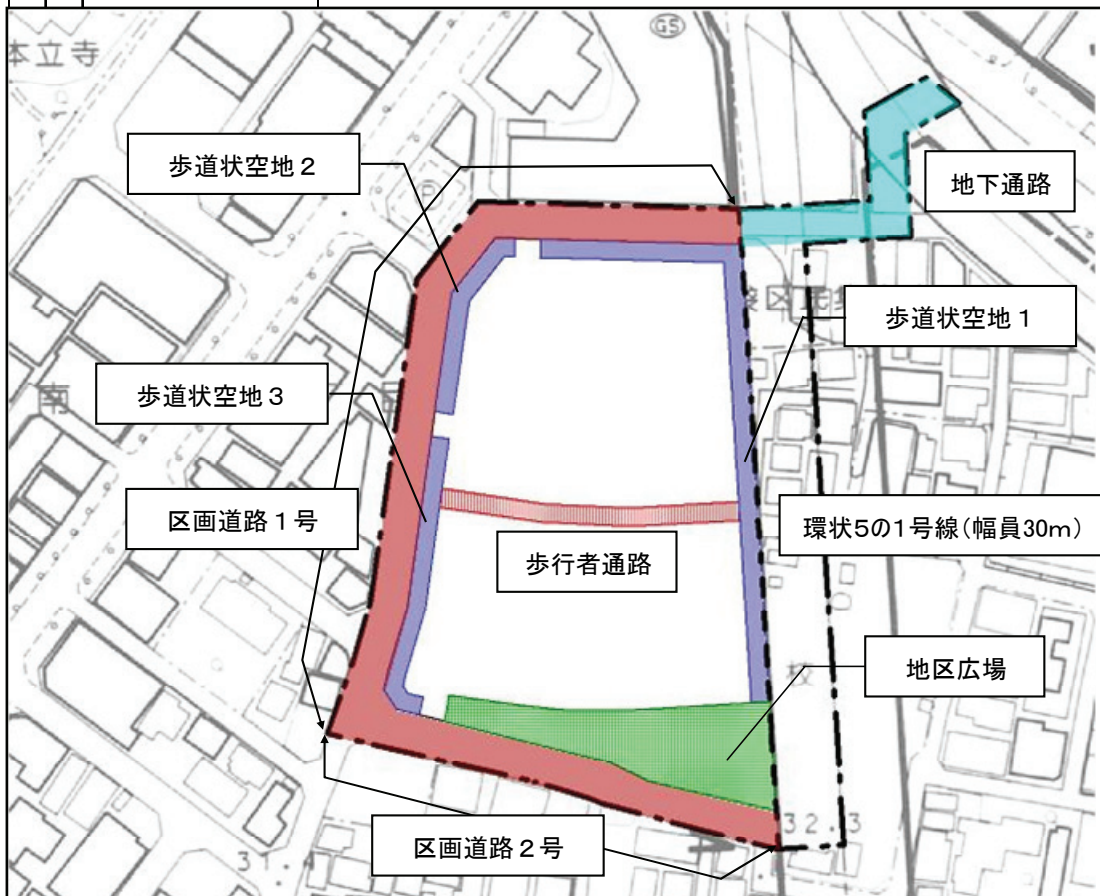
■ 計画地の概要

項目	摘要
所在地	豊島区南池袋二丁目45・46番地（一部）
敷地面積	約8,330㎡
用途地域	第一種住居地域
容積率	300%
建ぺい率	60%
高度地区	指定なし
防火指定	防火地域



(2) 都市計画南池袋二丁目A地区地区計画の概要【抜粋】

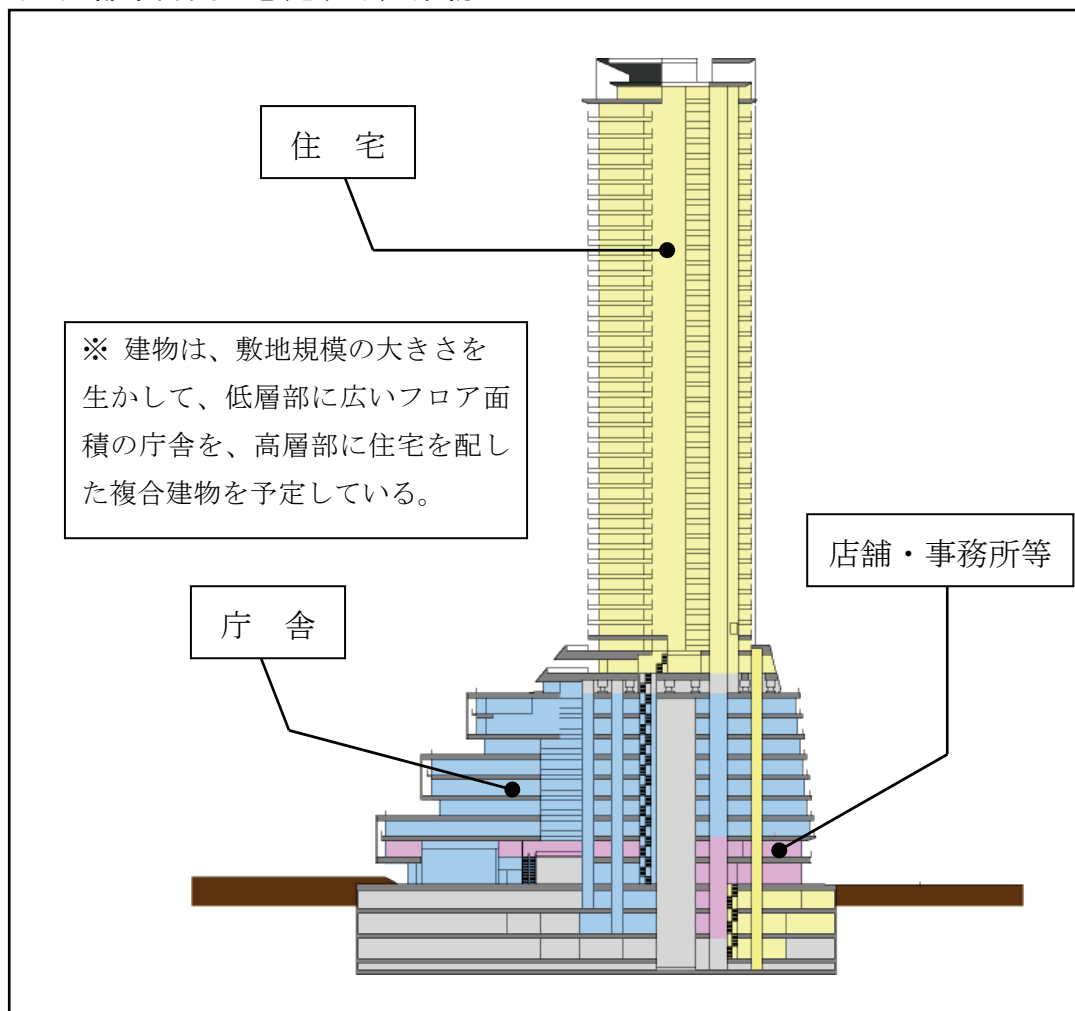
主要な項目		定められた事項				
再開発等促進区	主要な公共施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	8m	約175m	拡幅一部既設
			区画道路2号	8m	約90m	拡幅
その他の公共空地	地下通路	4m	約80m	新設		
地区	地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		広場	地区広場	面積 約900㎡		新設
		その他の公共空地	歩道状空地1	4m	約140m	新設
			歩道状空地2	4m	約45m	新設
			歩道状空地3	4m	約65m	新設
			歩行者通路	4m	約65m	新設
整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	・下記以外のものは建築できない 区役所本庁舎、議会関係施設、集会場・展示場、防災センター、事務所、住宅・共同住宅、診療所、店舗・飲食店、自動車庫・自転車駐車場、その他公益上必要なもの等			
		容積率の最高限度	800%			
		容積率の最低限度	300%			
		高さの最高限度	190m			
		敷地面積の最低限度	5,000㎡			
		建築面積の最低限度	1,000㎡			
		壁面の位置の制限	環状5の1号線から6m、区画道路から4m等			



(3) 都市計画南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業の概要【抜粋】

主要な項目		定められた事項			
		種別	名称	規模	備考
公共施設の配置 および規模	道 路	区画道路	特別区道 42-250	幅員8m 延長約20m	拡幅整備
			特別区道 42-260	幅員8m 延長約55m	拡幅整備
			特別区道 42-270	幅員8m 延長約105m	拡幅整備
			特別区道 42-310	幅員8m 延長約90m	拡幅整備
	その他の 公共空地	地下通路	地下通路	幅員4m 延長約10m	新 設
建築物の整備	街区番号	建築面積	延べ面積[容積対象面積]	主 要 用 途	建築物の高さ の限度
	1	約5,400㎡	約93,700㎡ [約66,600㎡]	住宅、庁舎、店舗、事務所、駐車場	G L +190m
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画		
	1	約8,330㎡	道路境界から壁面を後退させ、幅員4mの歩道状空地を整備する。また、敷地内に約900㎡の地区広場を整備する。		
住宅建設の目標			戸 数	面 積	備 考
			約410戸	約55,000㎡	
備 考			再開発等促進区を定める地区計画区域内にあり。		

(4) 都市計画で想定する建築物のイメージ



3. 庁舎の規模

(1) 規模設定の基本条件

① 計画人口

「豊島区未来戦略推進プラン2009」における人口見通し(平成21年1月1日住民基本台帳および外国人登録者数をもとに推計)の平成27年(2015年)時点の推計人口約27万人を計画人口とする。

② 職員数

現在の本庁組織の職員数1,315人(平成21年(2009年)4月1日現在(非常勤職員等を含む。))から想定し、新庁舎で業務を行う職員数は約1,300人とする。

③ 区議会議員数

豊島区議会議員定数条例に定める36人を議員数とする。

基本条件	想定数
計画人口	約27万人
職員数(新庁舎に配置する組織)	約1,300人
区議会議員数	36人

④ 庁舎の規模

「新庁舎整備の検討のまとめ ー整備方針ー」(平成20年9月に策定)に示した新庁舎の必要床面積28,500㎡(駐車場を除く)と想定する。

(2) 庁舎の全体規模

① 新庁舎の主な用途と面積

単位：㎡

区 分	新 庁 舎 想定面積	備 考	
専 用 部	議会施設	2,190 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 議場、傍聴席、議場ロビー	
	委員会関係	685 議員協議会室、委員会室(3室)、準備室	
	議長関係	250 議長室、副議長室、応接室	
	議員活動関係	565 議員控室、応接室、図書室、更衣室	
	区議会事務局	220 事務局長室、事務室、印刷、広報コーナー	
	行政関係	14,470 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 職員の執務室・総合窓口スペース	
	区長室等	465 区長執務室、応接室、副区長室、教育長室	
	会 議 室	1,450 全庁共用の会議室(一部災害時は、災害対策本部室に兼用)	
	倉 庫	650 全庁的倉庫	
	職員関係室	210 健康管理室等	
	多目的スペース等 施設関係	1,375 災害対策センター、区民ロビー等庁舎の複合的な機能を担う部分	
	区民ロビー	550 総合窓口の待合スペース	
	災害対策センター	325 防災関係事務室、災害警戒待機室、指令情報室	
	情報センター	200 各種情報の収集、保存、提供を担う部分	
	多目的スペース	300 各種イベントや災害時に活用できる部分	
	管理関係	585 休日受付、宿直室、運転手控室、ゴミ処理関係室等	
	小 計	18,620	
	共用部分	9,880 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		

※ 面積は現段階での想定であり、今後検討していく基本設計や実施設計段階でさらに精査していく。

② 駐車場・駐輪場

庁舎の駐車場は、「東京都駐車場条例」に基づく付置義務台数 77 台を確保し、駐輪場は 350 台確保する。

■ 駐車場・駐輪場計画台数

項目		計画規模
駐車場・駐輪場の規模	駐車場	77台
	駐輪場	350台

○ 駐車場

現在、本庁舎の来庁者用駐車場は、11 台（身障者用 3 台含む）で、公用車等は 36 台（清掃作業車など出先機関に属する車両を除く）である。今後、利用状況や車両活用の効率化などを考慮して、来庁者用、公用車用の適切な駐車スペースの割り振りを検討する。

○ 来庁者用駐輪場

来庁者用駐輪場は、本庁舎周辺に 6 か所で約 120 台の規模である。新庁舎では、繁忙期での利用増も考慮して現状より多い 200 台確保する。

なお、原動機付自転車等のバイクについても考慮する。

○ 庁有自転車および職員用駐輪場

庁有自転車と職員・議員用の駐輪場は、現状と同規模の 150 台確保する。