

資 料 編

1. 資金計画
2. 新庁舎整備の検討経過

1. 資金計画

資金計画は、平成20年9月に策定した「新庁舎整備方針」にお示ししてあります。その内容を再度掲載します。

試算額は、今後の経済状況などにより変動する可能性があり、事業の進行状況に応じて試算を修正していく予定です。

○新庁舎整備方針（平成20年9月策定）

《P31～33 抜粋》

（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。

① 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

～省略～

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

② 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) ～省略～

(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。


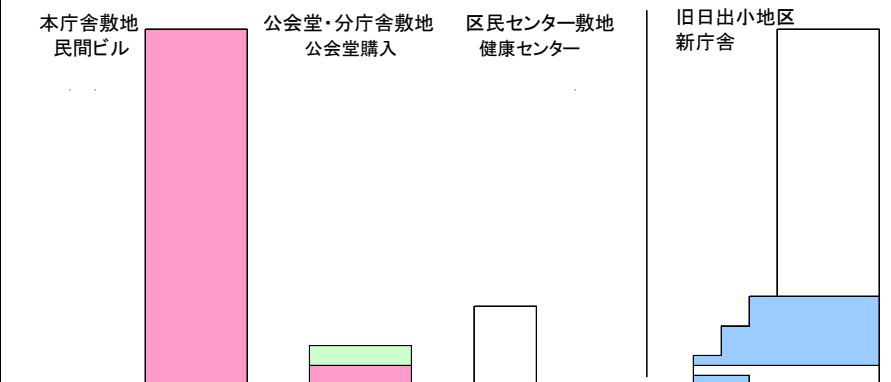
現時点での想定では、この権利により変換される床の部分は、28,500 m²のうち45% (12,700 m²) であり、残りの55% (15,800 m²) は床の購入で確保します。

③ 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(平成20年5月)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いきます。

《P51 抜粋》

項 目		旧日出小地区案				
概 要  : 庁舎 : 公会堂 : 民間ビル						
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・分庁舎敷地の容積 移転	貸付料	17,600,000	引越	31,800
			(25年分一括)		解体	374,000
			合 計	17,600,000	合 計	405,800
	公会堂・分庁 舎敷地 現公会堂 現分庁舎AB館	資産活用(公会堂購入)	貸付料		公会堂購入	1,741,500
			(25年分一括) 本庁舎敷地に含む		引越	8,500
				解体	92,000	
				合 計	1,842,000	
南池袋再開発 旧日出小	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	12,100,500	
プラザ 別館 仮庁舎				引越・改修	17,600	
				引越・改修	20,100	
				合 計	37,700	
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	17,600,000	支出合計	14,386,000
			3,214,000			
* 区民センター敷地利用経費						
計 画 内 容	区民センター敷地 現区民センター	健康センター	収入(千円)		支出(千円)	
					解体	94,000
					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	17,600,000	支出合計	16,588,200
			1,011,800			
50年間の事業収支		*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	23,511,800		

2. 新庁舎整備の検討経過

(新庁舎等建設調査研究委員会・議会報告・区民ワークショップ)

新庁舎整備の検討は、平成13年度から検討を進めています。これまでの庁内組織での検討や議会報告を中心に、主な検討経過について掲載しました。

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
		2月18日 6月24日
15年度	7月10日	第1回 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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」本部素案 「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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・資産活用方針の検討
	6月2日	第9回 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・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	第23回 研究委員会 ・南池袋二丁目地区市街地再開発事業の検討
	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 研究委員会 ・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 研究委員会 ・「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 研究委員会 ・「新庁舎整備の検討のまとめー整備方針ー」の検討

20 年度	9月17日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・新庁舎整備方針(案)のパブリックコメントの実施結果について説明 ・新庁舎整備のまとめー整備方針ーについて説明	
	11月14日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・南池袋二丁目地区市街地再開発事業 事業概要説明会・計画概要について説明	
	1月15日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・南池袋二丁目A地区市街地再開発事業等の都市計画手続きについて説明	
	11月26日	第1回 区民ワークショップ ・区民ワークショップの設置・運営等	
	12月24日	第2回 区民ワークショップ ・区の窓口等の現状・他自治体(千代田区)視察	
	1月28日	第3回 区民ワークショップ(グループ討議) ・利便性の高い窓口サービス、ITを活用した区民サービスの検討①	
	2月26日	第4回 区民ワークショップ(グループ討議) ・利便性の高い窓口サービス、ITを活用した区民サービスの検討②	
	3月11日	第5回 区民ワークショップ(グループ討議) ・多目的スペースの活用方策、ITを活用して庁舎外で受けられる区民サービスの検討	
21 年度	4月9日	第6回 区民ワークショップ ・提案書(案)のとりまとめ	
	5月15日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・南池袋二丁目A地区市街地再開発事業 参加組合予定者等を説明 ・庁舎サービス等検討区民ワークショップからの提案について説明	
	9月2日	第27回 研究委員会	・「新庁舎整備基本計画(案)」の検討
	9月15日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・「新庁舎整備基本計画(案)」を説明	
	11月6日	第28回 研究委員会	・「新庁舎整備基本計画」の検討
	11月13日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・新庁舎整備基本計画(案)のパブリックコメントの実施結果について説明 ・新庁舎整備基本計画について説明	