

旧庁舎跡地・周辺まちづくりに関する説明会

12月8日 豊島公会堂



文化と品格を誇れる価値あるまち 豊島区

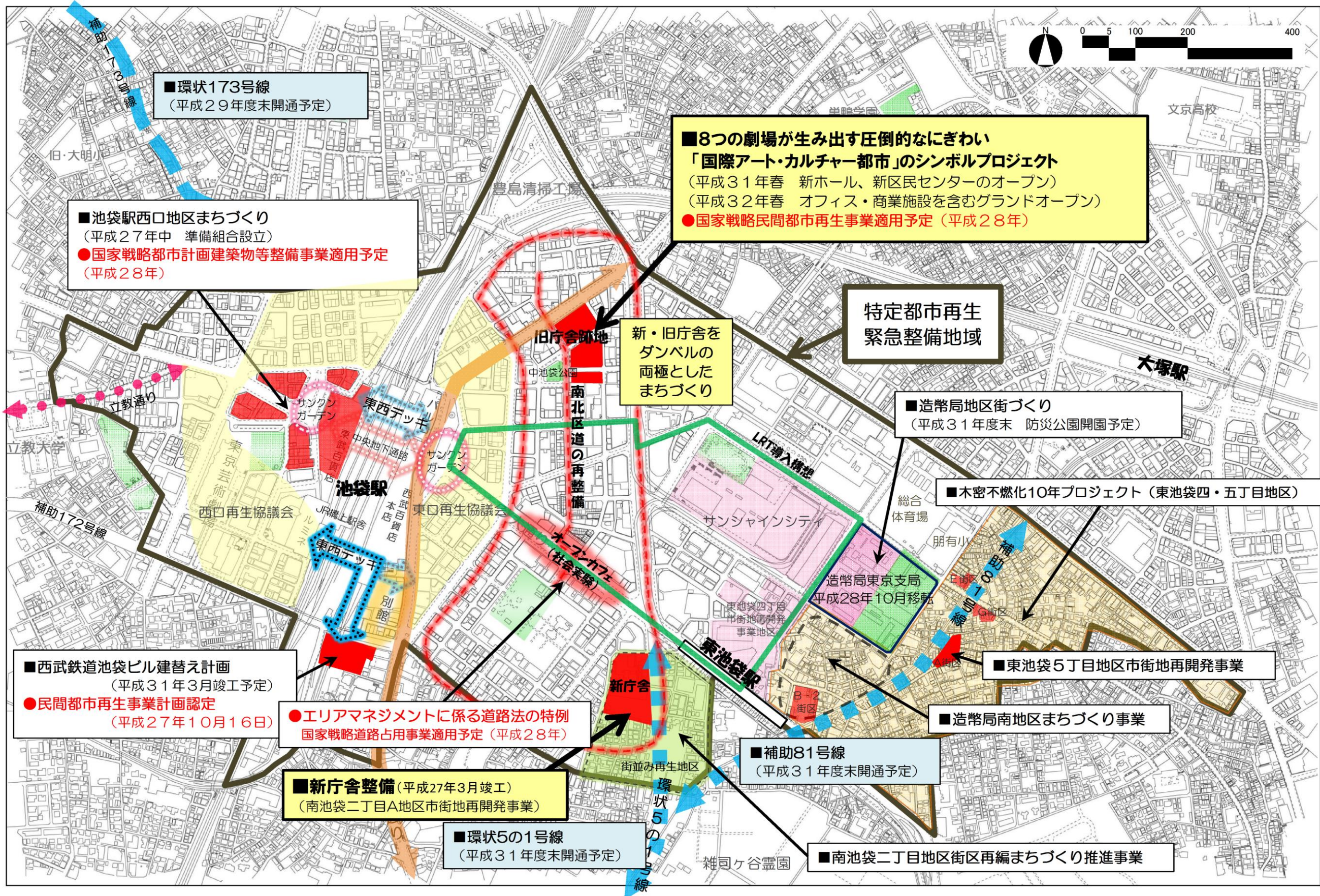


旧庁舎跡地・周辺まちづくりに関する説明会

本日の次第

1. 開会あいさつ 豊島区長 高野 之夫
2. 概要説明
 - (1) 池袋駅周辺地域のまちづくり動向について
 - (2) 旧庁舎跡地活用事業・（仮称）豊島区新ホールについて
 - (3) 豊島区新区民センターについて
3. 10月の説明会でお寄せいただいた主なご意見とご質問について
4. 質疑応答

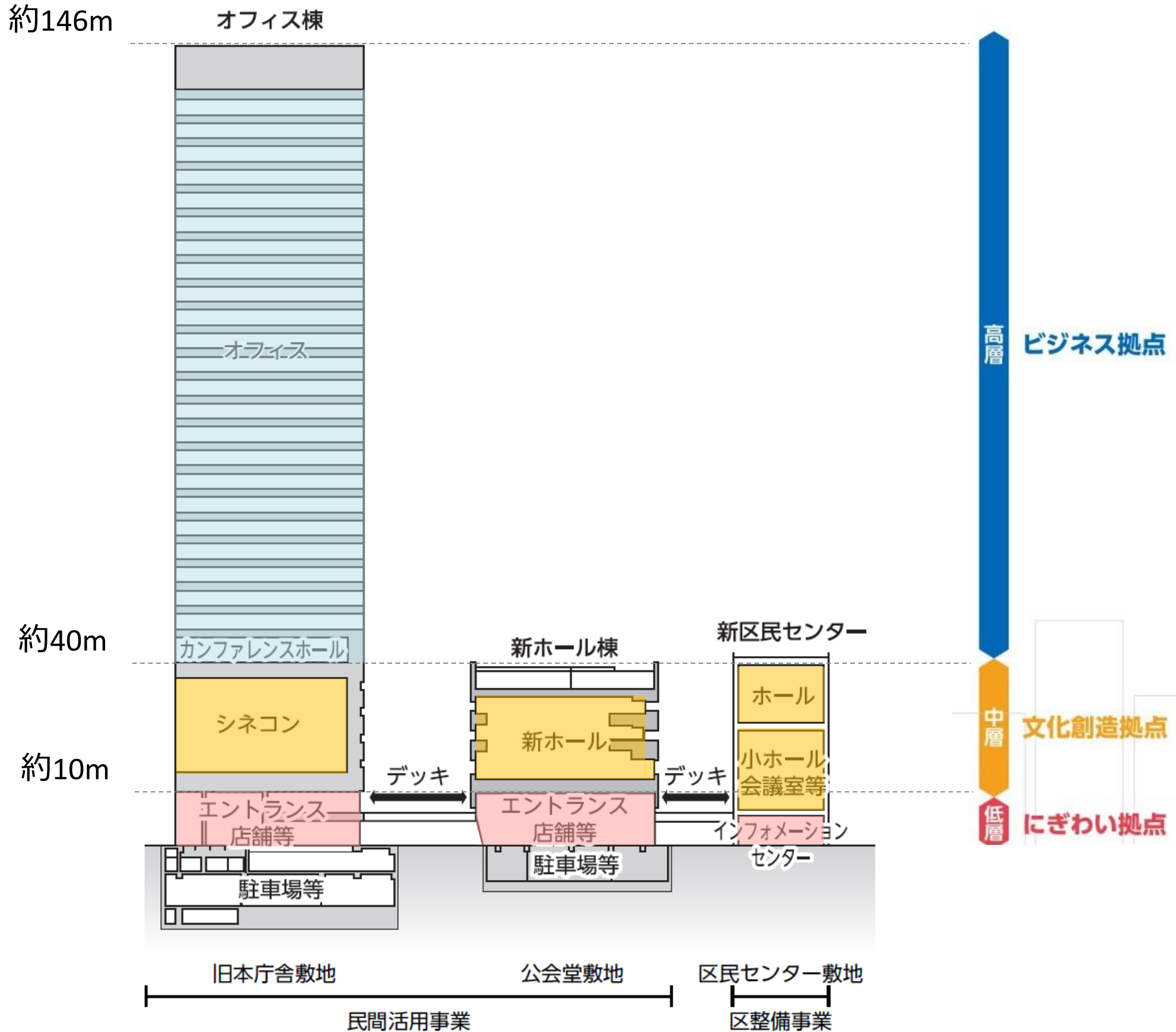
池袋駅周辺地域のまちづくり動向



▶ 旧庁舎跡地の活用による文化にぎわい拠点の形成



▶ 全体施設概要



※現時点の計画を示すものであり、今後変更となる可能性があります

▶ 新たな文化にぎわい拠点



※現時点での計画をイメージとして描いたものであり、今後変更となる可能性があります

▶ 新たな文化にぎわい拠点

2020年・春 旧庁舎エリアに「8つの劇場」を含む国際的な”文化にぎわい拠点”が誕生！



■ オフィス棟	路上デッキ	■ 新ホール棟	路上デッキ	■ 新区民センター
【劇場4】 シネマコンプレックス [10スクリーン約1,800席] (2～6階)		【劇場1】 新ホール (区が運営) [1300席] (3～7階) 多彩な公演に対応するホール、多言語対応		【劇場2】 多目的ホール (区が運営) [平土間 約500人] (8～9階)
【劇場6】 カンファレンスホール [約400席] (7階)		【劇場5】 ライブ劇場 [約160席] (1階半地下)		【劇場3】 小ホール (区が運営) [平土間 約160人] (6階)
【劇場8】 シネマプラザ (1階) 外からも見える階段状のイベントスペース [約150人]		【劇場7】 パークプラザ (1階) 外からも見える階段状のイベントスペース [約300人]		◇2～3階 ・大規模な女性用トイレ ・パウダールーム、フィッティングルーム等 ・パパママ☆すぽっと など ◇1階 総合インフォメーション, チケットセンター

※現時点での計画をイメージとして描いたものであり、今後変更となる可能性があります

▶ 新たな文化にぎわい拠点



※現時点での計画をイメージとして描いたものであり、今後変更となる可能性があります

▶ 新たな文化にぎわい拠点

「国際アート・カルチャー都市」のシンボルとなる オシャレなエリアを目指して

- ・ 手前の広場から見た3つの建物は 外観と低層部の演出を統一したデザイン
- ・ 新ホール棟を中心とした 二つの路上デッキが「8つの劇場」へといざなう
- ・ 高さ10メートルにもなる透明な低層部が 施設の内・外の一体感を高める

オフィス棟

新ホール棟

新区民センター



※現時点での計画をイメージとして描いたものであり、今後変更となる可能性があります

▶ 旧庁舎跡地活用事業（旧日本庁舎敷地・公会堂敷地）の目的

1

**にぎわい拠点
の創出**

（回遊性のひろがり）

3

**新庁舎整備費の
財源を生み出す**

（地代の確保）

2

**文化拠点
の創出**

（新ホールの整備）

▶ 旧庁舎跡地活用事業の基本スキーム



■ 旧本庁舎敷地と公会堂敷地に定期借地権を設定し民間事業者に貸付

■ この敷地の中に新ホールを整備し、ホール部分を区が区分所有

<p>定期借地権とは？</p>	<p>契約の更新や建物買取請求権を認めない特約を定めた50年以上の期間の借地契約。契約終了時には土地を更地で区に返還する。</p>
<p>地代の受領</p>	<p>契約期間中の地代を一括前払いで受領し、新庁舎整備へ充当する。</p>
<p>貸付の条件</p>	<p>両敷地の建物の低層部には、集客性が高くにぎわい創出の効果が期待できる施設の導入を条件とする。</p>

▶ 旧庁舎跡地活用事業の基本スキーム

防災への取組

- 帰宅困難者受入施設、防災備蓄倉庫を整備し、街の防災機能向上に大きく貢献
- 建物構造だけでなく、非構造部材の耐震対策や非常電源
 - ・ 水源確保などにより災害時にも十分に機能する施設

環境への配慮

- 空調負荷の軽減、地域冷暖房の導入等によりCO₂排出量を削減、ライフサイクルコストを縮減

▶ 旧庁舎跡地活用関連事業の主な経過



▶ 旧庁舎跡地活用事業プロポーザルの経過

日程		内容
平成26年	3月	プロポーザル実施要項公表
	5月	参加表明（8グループ）
	7月	審査委員会の設置
	10月	審査項目・配点の通知
平成27年	1月	提案書の受領（6グループ）
	2月	プレゼンテーション（6グループ）
	3月	優先交渉権者の決定
	7月	基本協定の締結
	現在	設計・契約協議

▶ 旧庁舎跡地活用事業プロポーザルの結果

＜優先交渉権者＞

グループにおける役割

代表事業者

東京建物株式会社

定期借地権者
不動産開発
民間施設等のマネジメント

構成員

株式会社サンケイビル

鹿島建設株式会社

設計
建設
工事監理

▶ 旧庁舎跡地活用事業プロポーザルの結果

<地代>

● **一括前払い地代 191億円**

全借地期間に相当する毎年の地代を一括で前払い

● **収入予定時期 平成28年3月（全額）**

借地期間（76年6カ月）

解体・
建築工事

施設運用（70年）

収去

▶旧庁舎跡地活用事業プロポーザルの結果

～財政に新たな負担をかけない新庁舎整備～



一括前払い地代
191億円

新庁舎整備へ
充当

様々な事業へ
充当

▶ (仮称) 豊島区新ホールについて

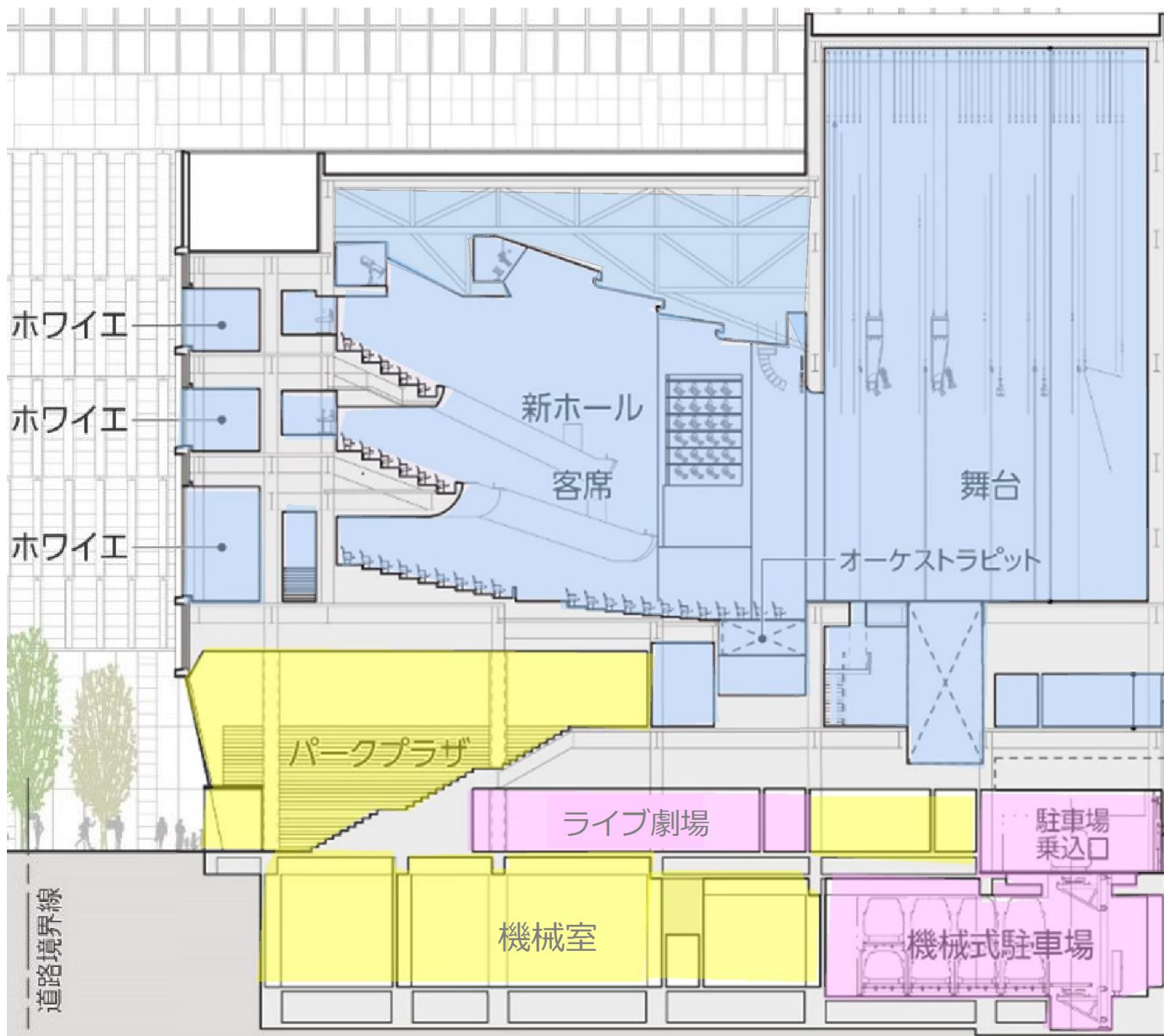
<主な特徴>

- 国際アート・カルチャー都市のシンボルとなる1300席の多目的ホール
- 様々な文化芸術活動の拠点として、ミュージカル、宝塚歌劇、歌舞伎、バレエ、オペラ、伝統芸能、コンサート等の公演に加えて、成人式や学校行事等の多種多様な使われ方に対応できる高い性能を備えたホール
- プロユースから区民利用まで多様なニーズに応える機能・設備を備えたホール

<基本仕様>

項目	内容
客席数	1300席 (1階747席、2階284席、3階269席)
プロセニウム	間口×高さ 16.4m×10m
オーケストラピット	72.5㎡
主舞台	間口×奥行 16.4m×16.4m
大迫	9.1m×3.6m

▶ (仮称) 豊島区新ホールについて



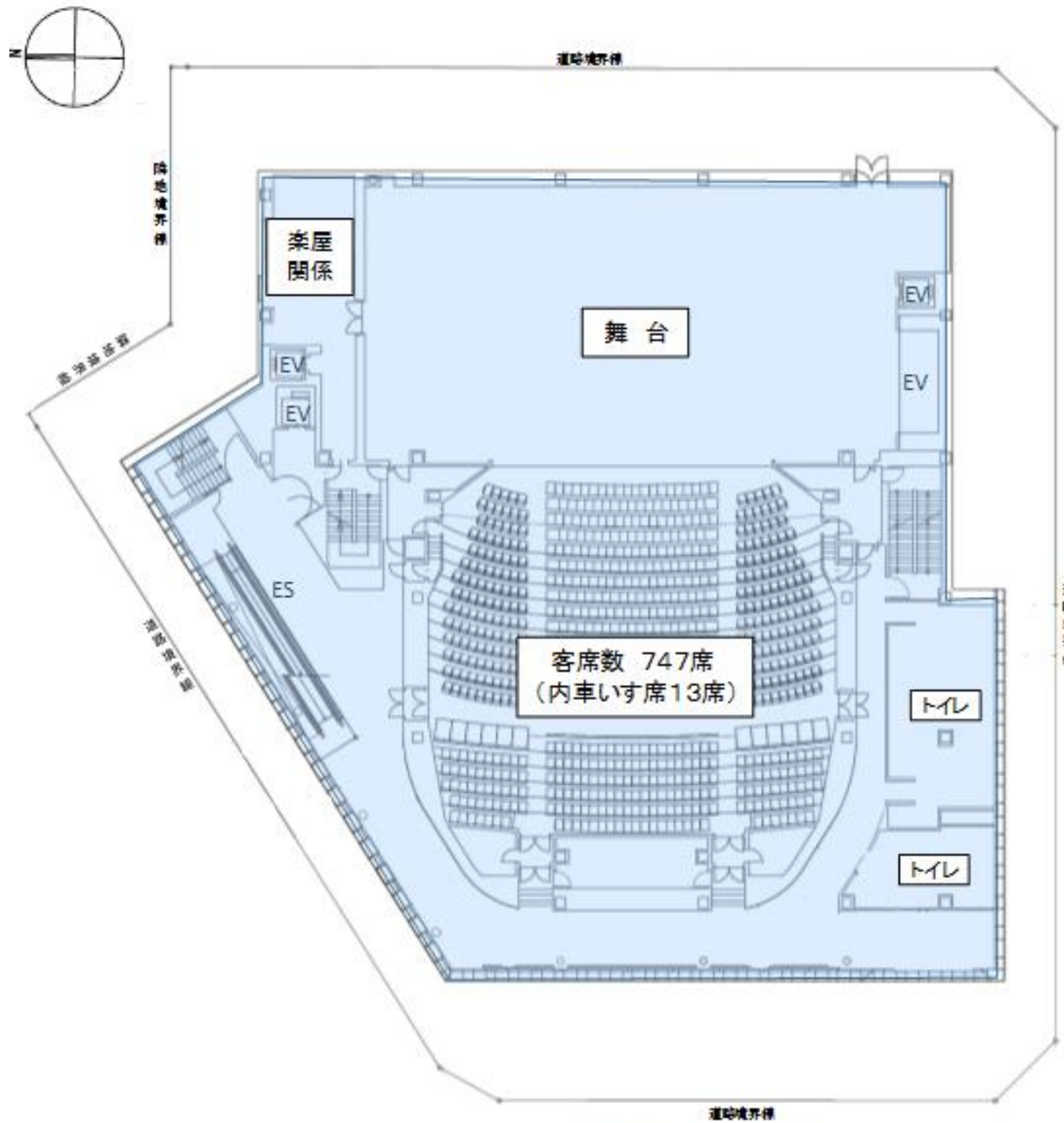
階	主な用途
7階	空調機械室等
6階	客席（269席）
5階	客席（284席）
4階	客席
3階	客席（747席）、舞台
2階	もぎり、店舗
1階	パークプラザ、ライブ劇場等
B1階	駐車場、機械室等

凡例	区専有	民間専有	共用
	■	■	■

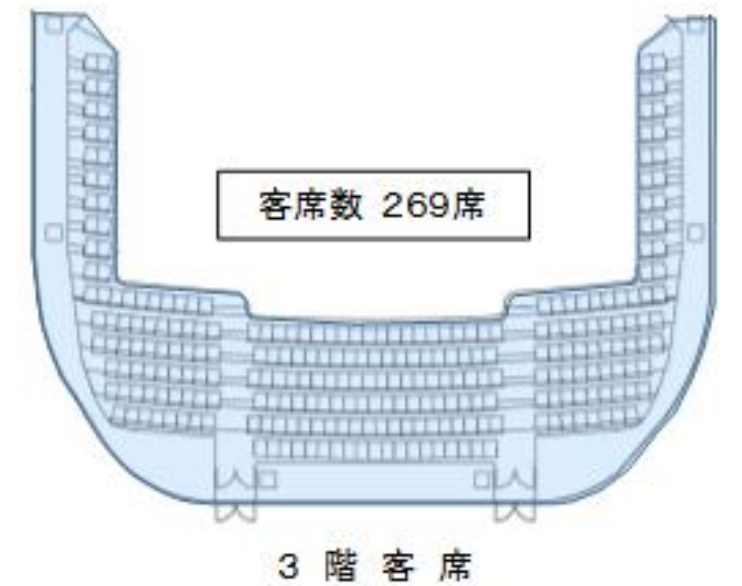
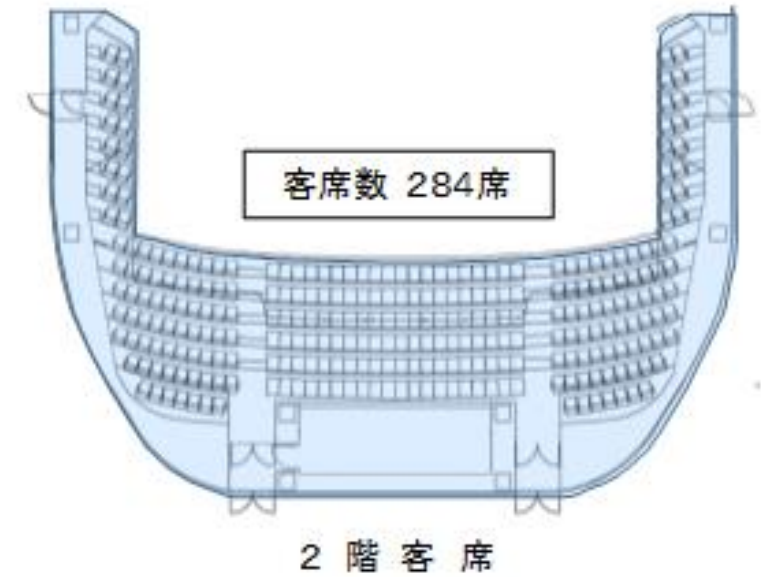
※区と民間の区分所有建物

※現時点の計画を示すものであり、今後変更となる可能性があります

▶ (仮称) 豊島区新ホールについて



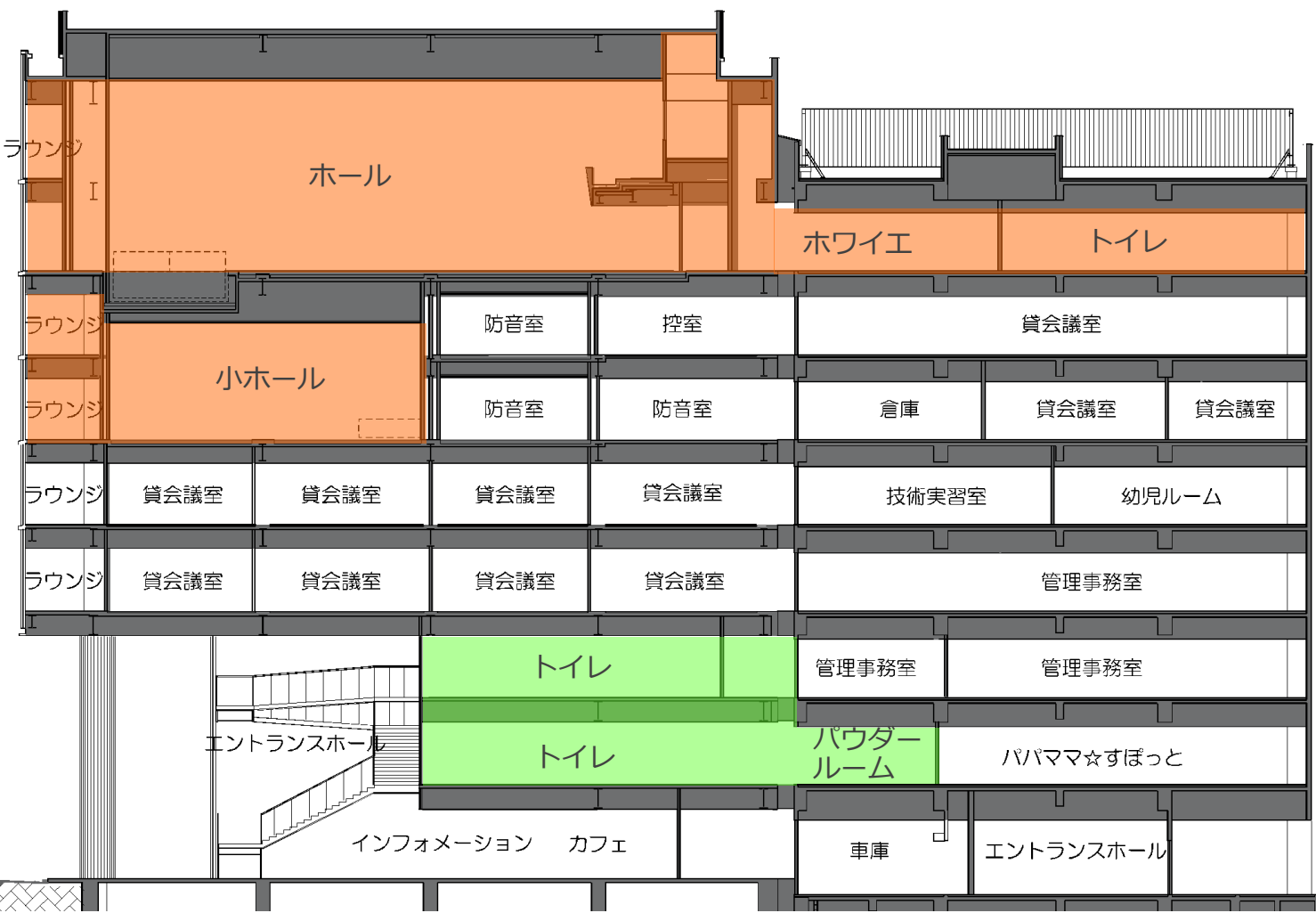
1階客席・配置図



▶ 豊島区新区民センターについて

＜主な特徴＞

- 区民に使いやすい様々な活動拠点として、多目的ホール（平土間約500人収容）、小ホール（約160人収容）、会議室等を整備
- 1階に、チケット販売等を行うインフォメーションセンターを配置
- 2階、3階に、大規模なパブリックトイレを整備（女性用計30ブース）
- 2階に、子育て世帯の外出を支援する「パパママ☆すぽっと」を整備



階	主な用途
9階	多目的ホール（2階席） 展望ラウンジ
8階	多目的ホール（平土間） ホワイエ
7階	控室 防音室 貸会議室
6階	小ホール 防音室 貸会議室
5階	貸会議室、技術実習室
4階	貸会議室、管理事務室
3階	管理事務室
2階	パパママ☆すぽっと
1階	インフォメーションセンター カフェ エントランスホール
B1階	機械室 電気室 駐輪場

凡例 ホール トイレ等

※区的所有建物

※現時点の計画を示すものであり、今後変更となる可能性があります 19

▶ 豊島区新区民センターについて

～トイレから広がる女性にやさしいまちづくり～

女性にやさしい
まちづくり

超高齢社会への
対応

地方との共生

日本の推進力

女性たちの声をまちづくりに反映

としまF1会議

いきいき「生活健康美人」

健康寿命の延伸（化粧ケア）

国際アート・カルチャー都市構想

誰もが主役の劇場都市づくり

「行列のできるトイレ」を解消します

フィッシング・パウダーコーナーを設けます

パパとママの「あったらいいな」に応えます

「生涯健康美人」でこころの健康づくりをサポート

「多言語対応」で外国人観光客にもアピール

安全安心、清潔+α
トイレから広がる
女性にやさしいまちづくり

女性の目線で
スーパーバリアフリーな
公共トイレ空間を創出



※トイレ画像：日本トイレ大賞受賞作品
(内閣府ホームページより)

▶ 豊島区新区民センターについて

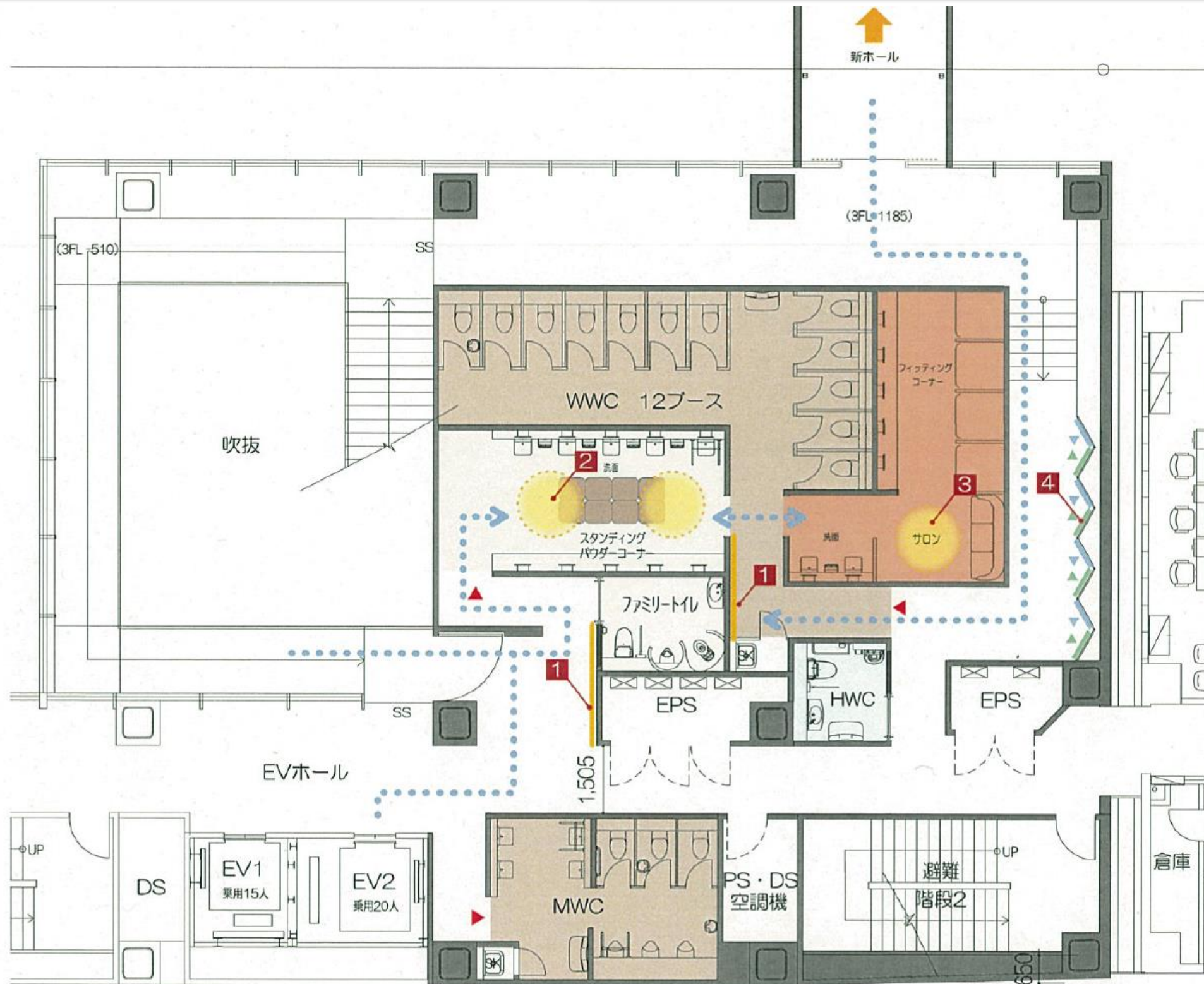
～2階トイレ・パパママ☆すぽっと～



- 1 階段からトイレが認識できるアイキャッチとなる壁
- 2 洗面・パウダーコーナーをリニアに配置し分かりやすい動線
- 3 子連れの女性利用者に便利なキッズトイレ、ファミリートイレ
- 4 コスプレイヤーに便利な充実したフィッティングコーナー
- 5 トイレを華やかに彩るアクセントウォール
- 6 パパママ☆すぽっとへの動線明るく楽しい壁の演出
- 7 ブースに空き状況が分かりやすいサインの設置

※現時点の計画を示すものであり、今後変更となる可能性があります

▶ 豊島区新区民センターについて ～3階トイレの考え方案～



1 EV・スロープ及び新ホールからの動線でトイレが認識できるアイキャッチの壁

2 中央にソファと照明。華やかな洗面・パウダーコーナー

3 リラックスできるトイレ内サロン

4 区民センターと新ホールの情報を掲示する壁

▶ 整備スケジュール（想定）

