

第6章 資金計画

- 1．新庁舎整備経費
- 2．現庁舎地の資産活用
- 3．新庁舎整備の事業収支（概算）
- 4．現庁舎地周辺再整備経費

第6章 資金計画

本章では、第3章の整備手法・資金計画の基本方針に基づき、区の土地を活用した整備手法と資金計画を示しています。

1 新庁舎整備経費

(1) 旧日出小学校・旧南池袋児童館等の活用

現状の評価

市街地再開発事業を前提としない現在の状況での区有財産の土地と建物の評価額は次のとおりです。

区 分		旧日出小学校	旧南池袋児童館	その他	合 計
土地	面積	4,495.78 m ²	636.80 m ²	・ 58.10 m ² × 0.04(共有持分) ・ 1.04 m ² (狭小地)	
	評価額	2,918 百万円	302 百万円	1 百万円	3,221 百万円
建物	面積	3,806.50 m ²	645.37 m ²		
	評価額	158 百万円	71 百万円		229 百万円
合計評価額		3,076 百万円	373 百万円	1 百万円	3,450 百万円

(注)・土地は平成22年1月1日時点での建付地での評価である。
・建物は新地方公会計制度に基づく方式により算出している。

市街地再開発事業での区有財産の評価（従前資産の評価）

市街地再開発事業を行うことにより、敷地の整形化や一体利用が可能になるとともに、道路、広場等の整備による環境改善もあって、区有財産の評価は、で示した現状より向上します。

市街地再開発事業での従前資産評価額は、次のとおりです。

区 分		旧日出小学校	旧南池袋児童館	その他	合 計
土地	面積	4,495.78 m ²	636.80 m ²	・ 58.10 m ² × 0.04(共有持分) ・ 1.04 m ² (狭小地)	
	評価額	6,943 百万円	859 百万円	4 百万円	7,806 百万円
建物	面積	3,806.50 m ²	645.37 m ²		
	評価額	583 百万円	126 百万円		709 百万円
合計評価額		7,526 百万円	985 百万円	4 百万円	8,515 百万円

床取得の考え方

区が庁舎として必要とする床は、庁舎本体で 29,100 m²であり、このうち区単独で所有する専有部分は約 25,500 m²、他の区分所有者と共有する共用部分のうち容積対象となる部分の持分割合による按分面積は約 3,600 m²となっています。

この他に、駐車場 36 台分、駐輪場 150 台分の約 1,100 m²についても、区の専有部分として確保します。

区 分		面 積
庁舎本体	専有部分	約 25,500 m ²
	容積対象となる 共用部分 (持分割合按分面積)	約 3,600 m ²
	合 計	約 29,100 m ²
駐車場 駐輪場	専有部分 (駐車場 36 台分、駐輪場 150 台分)	約 1,100 m ²

で示した従前資産は、まず、庁舎本体の専有部分の床の権利に変換（権利変換）され、その面積は、約 10,700 m²となります。

不足する庁舎本体の専有部分と駐車場等の専有部分については、権利変換計画において、追加取得（保留床の購入）することになります。

また、共用部分については、専有部分の購入金額に含まれているため、購入経費は必要ありません。

これらをまとめたものは次のとおりです。

区 分		面 積	金 額	摘 要
庁舎本体	専有部分 (権利変換)	約 10,700 m ²	0 円	従前資産の権利変換
	専有部分 (保留床購入)	約 14,800 m ²	12,110 百万円	
	容積対象となる 共用部分 (持分割合按分面積)	約 3,600 m ²	0 円	
	合 計	約 29,100 m ²	12,110 百万円	
駐車場 駐輪場	専有部分 (保留床購入)	約 1,100 m ²	278 百万円	
合 計			12,387 百万円	

(2) 新庁舎整備費(概算)

保留床購入費に、その他必要な経費を含むと、約136億円となります。

整備費項目	内容	金額
保留床購入費	庁舎本体(約14,800㎡) 駐車場・駐輪場(約1,100㎡)	12,387百万円
庁舎内装費	特別な内装、屋上緑化等	721百万円
備品購入費等	机、カウンター、キャビネット 等	406百万円
引越し経費	運搬等	48百万円
合 計		13,562百万円

2 現庁舎地の資産活用

(1) 定期借地による活用

現庁舎地の資産活用は、本庁舎敷地と分庁舎・公会堂敷地を、業務・商業ビルを想定した定期借地権方式で、民間事業者に貸付け、地を一括で受け取る方法で計画しています。

この試算は、現庁舎地の地価やオフィス賃料動向などを参考に、活用収入額を想定していますが、活用予定の平成26年度（庁舎移転時）の将来予測は非常に難しいことから、直近の数値等を使い、現時点での数値を示しています。

活用する敷地

区分	地目	面積（公簿）
本庁舎敷地	宅地	3,637.15 m ²
公会堂・分庁舎敷地		3,049.62 m ²

定期借地権方式

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。定期借地権方式は、土地を売却せず保有したまま活用するもので、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かかわる税の一部が免除され、区にとって有利な方法です。

また、事業着手前に収入の額が確定していることや、地代を事前に一括で受け取る方法を選択できるなどのメリットがあります。

(2) 現庁舎地の地価動向

現庁舎地近隣の公示価格、基準地価（商業地）について、整備方針（案）作成時に試算した平成19年を100として、それ以降の動向を示すと下表のとおりとなります。

平成22年の公示価格を平成19年と比較した場合、平成20年に大きな変動がありました。結果として若干の変動額に収まっています。

区分	公示価格（1月1日現在）		基準地価（7月1日現在）	
	公示地（豊島5-1） 東池袋1-1-4	指数	副都心エリア内商業地 5地点平均	指数
平成19年	7,500 千円/m ²	100	3,274 千円/m ²	100
平成20年	10,000 千円/m ²	133	3,492 千円/m ²	107
平成21年	8,400 千円/m ²	112	3,010 千円/m ²	92
平成22年	8,000 千円/m ²	107	2,966 千円/m ²	91

公示価格：国土交通省が1月1日現在で発表、地価公示法にもとづいて都市計画区域内等に設定された標準地の更地価格。

基準地価：都道府県が7月1日現在で発表、国土利用計画法に基づいた基準地の更地価格。

(3) オフィスビル賃料の動向

オフィスビル賃料について、民間のデータは次のとおりとなっています。現在、ビル賃料は平成19年に比較すると下落傾向を示しています。

区 分	オフィスビル賃貸料調査 [池袋] 既存ビル(築1年以上)
平成19年	7,000～40,000円/坪・月
平成20年	7,000～35,000円/坪・月
平成21年	7,000～30,000円/坪・月
平成22年	8,000～29,000円/坪・月

* 出典：日本経済新聞社

(4) 定期借地による活用収入の試算

上記のとおり、公表された地価動向において、地価は4年前と大きな差はありませんが、今回の定期借地による活用収入の試算にあたっては、オフィスビル賃料が受取る地代の評価に大きく影響することから、上記のオフィスビル賃料データを参考として試算しました。

試算にあたり、定期借地期間は50年を想定しています。

必要とする収入額は、前述の新庁舎整備経費(13,562百万円)と、下記の現庁舎地を活用する場合の解体工事費等の必要経費(498百万円)をあわせた141億円となります。

現庁舎地を活用する場合の必要経費

項 目	内 容	金 額
解体工事費	本庁舎、分庁舎A・B館、公会堂の解体	466百万円
改修工事費	生活産業プラザ、区役所別館の改修	32百万円
合 計		498百万円

試算の結果、141億年に必要な地代の一括受取り年数は、現在の不動産市況で試算した場合、25年分となります。

借地期間については、一般定期借地権は50年以上であれば任意に設定できることになっていますが、今回は50年として試算しました。敷地の活用計画により、60年、70年の方が有利となる場合もありますので、具体的な事業者公募の段階で決定します。

また、実際に現庁舎地の活用事業者を公募する時期は先になりますので、

経済状況や不動産市況等による資産活用額は変動しますが、その変動に対しては、定期借地の地代の一括受取り年数を変更することで対応します。

区分	一括受取り年数	試算額
本庁舎敷地、公会堂・分庁舎敷地を活用	25年分	143億円

(5) 活用スケジュール

現庁舎地の活用にあたっては、平成26年度後半の庁舎移転後に、現庁舎地を普通財産に変更したうえでないと、事業者との定期借地契約を締結できません。

このため、事業者の公募及び選定作業を事前に行ったうえで、庁舎移転後速やかに事業者と契約を結ぶこととなります。

公募等の開始時期は庁舎移転の概ね1年半前となる、平成25年度後半を予定しており、この時期までには、現庁舎地の活用等の計画を作成する予定です。

3 新庁舎整備の事業収支（概算）

区分	利用用途	収入		支出	
		項目	金額(百万円)	項目	金額(百万円)
本庁舎敷地	資産活用	地代 (25年分一括受取り)	14,300	解体	374
				小計	374
公会堂 ・分庁舎敷地				解体	92
				小計	92
南池袋二丁目 A地区	新庁舎整備			保留床購入費	12,387
				庁舎内装費	721
				備品購入費等	406
				引越し	48
				小計	13,562
プラザ・別館				改修	32
				小計	32
事業収支		収入合計	14,300	支出合計	14,060
				240	

* 公会堂整備費、区民センター敷地経費は除く。

4 現庁舎地周辺再整備経費

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は、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」を、これまでどおり現庁舎地区で区民が利用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、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。

(1) 公会堂整備費

庁舎移転後の再整備に伴い、新たな区民の文化芸術活動拠点として新公会堂を整備します。

新公会堂は、現在と同じ位置で、定期借地した敷地に建設される民間ビルの中に整備し、公会堂部分を区が購入または賃借する計画となっています。

試算にあたっては、現公会堂と同規模程度の施設を購入した場合を想定しています。

公会堂整備費・・・1,742 百万円

(2) 区民センター敷地経費（<仮称>健康センター整備経費）

区民センター敷地は、健康へのきっかけづくり・地域医療・健康情報の発信・健康危機・女性支援・介護予防等の拠点的な施設として、仮称 健康センター構想の実現を検討します。

試算にあたっては、現区民センターと同規模程度の施設を想定しています。

<仮称>健康センター整備経費（解体経費を含む）・・・2,200 百万円

(3) 現庁舎地周辺再整備経費

区 分	試算額
公会堂整備費	1,742 百万円
区民センター敷地経費	2,200 百万円
合 計	3,942 百万円

(4) 定期借地による活用の試算

新庁舎整備費等の経費（14,060 百万円）と上記の現庁舎地周辺再整備経費（3,942 百万円）をあわせると 180 億円となります。この経費すべてを定期借地の活用収入でまかなうには、現在の不動産市況で試算すると、地代の一括受取り年数をさらに 10 年分追加した年数が必要となります。

区分	一括受取り年数	試算額
本庁舎敷地、公会堂・分庁舎敷地を 活用	25 年分（新庁舎整備経費）+ 10 年分	182 億円