

【概要版】

新庁舎整備の検討のまとめ

- 整備方針（素案） -

区では、平成 17 年 10 月に「新庁舎建設準備担当課（現庁舎建設室）」を設置し、新庁舎整備に向けて本格的に検討を始めました。

このたび、これまでの検討経過を「新庁舎整備の基本的考え方」、「新庁舎の位置」、「整備スケジュール」の 3 つの章に分けて、整備方針（素案）としてとりまとめました。

この素案は、新庁舎整備の基本的な考え方をお示しするものであり、パブリックコメント制度に基づき区民の皆さんの意見をお聴きします。

昭和 36 年に竣工し、築 44 年を経過した本庁舎は、23 区の中でも最も古く、設備面では既に限界に近づいています。分庁舎も築 51 年と著しく老朽化が進んでいます。

このような状況では、安全性の確保はもとより、災害時の防災拠点機能に大きな不安を抱えています。また庁舎機能が 7 箇所分散し分かりにくく、バリアフリー化への遅れなど、区民の方々には不便な庁舎となっています。

さらに老朽化した庁舎をこのまま使用し続けると、改修経費を含む維持管理経費の増大が見込まれるなど様々な課題があり、新庁舎の整備に向けて早急に検討する必要があります。

この「素案」のポイント

どうやって建てるのか

かつてない行財政改革を実施している中、区財政に極力負担を与えずに新庁舎を整備していきます。区が所有する土地等を最大限活用し、整備費を最小限に抑えることが必要です。

どこに建てるのか

分散している現在の区役所スペース（面積）を確保して、新庁舎の整備位置を区の中心の池袋駅周辺で考えると、「現庁舎地区」と、学校統合によって生まれ、市街地再開発事業の検討が進んでいる「旧日出小学校跡地」の 2 か所が考えられます。今後、両候補地の整備計画について検討を進めます。

1 . 新庁舎整備の基本的考え方

(1) 現庁舎等の現状と課題

区民サービス機能の低下

- ・ 本庁機能が本庁舎のほか 6 か所に分散し、非常に不便な庁舎となっています。
- ・ 事務スペース、客待ち・案内スペースが、十分確保できない状況です。
- ・ バリアフリー化への遅れ、来庁者用の駐車場も不足しています。

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、大きな不安を抱えています。

維持管理経費の増大

本庁舎は築 44 年、分庁舎は築 51 年が経過し、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。今後 10 年以上にわたり使用する場合には、全体では約 50 億円もの維持保全経費が必要となります。

* 本庁舎の耐震補強工事について（工事期間：平成 9 年 7 月～12 年 5 月）

平成 7 年 1 月に発生した阪神・淡路大震災の教訓から、防災拠点である庁舎の機能維持と来庁された方などの安全を確保するため、約 17 億円をかけて実施したものです。

工事の内容は、老朽化した建物に地震力が伝わらないよう基礎部分に免震装置を取り付けたものであるため、建物をリニューアル工事したものではありません。

(2) 新庁舎整備の緊急性

災害時の拠点機能の整備

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必要です。

庁舎の安全性の確保

いつ発生するかわからない大地震に備え、区民の方々をはじめ、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。とりわけ分庁舎は築 51 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。

旧日出小地区市街地再開発事業に対する区の方針

旧日出小地区周辺では、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、区有地の有効活用方法として、新庁舎整備の実現可能性を検討する必要があります。

(3) 新庁舎整備の5つの基本的方向

区 分	内 容
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。
防災拠点機能の強化	災害時には、防災の中核部門だけではなく、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。発災と同時に活動を開始できるシステムを整備し、防災拠点機能の強化を図ります。
区民サービスの向上	迅速で正確なサービスに向け、分散している本庁機能を集約するとともに、IT化、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た庁舎を実現します。
自然エネルギーの利用	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。
副都心の再生	新庁舎の整備にあわせた区有財産の有効活用によって、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。

(4) 新庁舎の規模

必要とする床面積

新庁舎の必要床面積を 30,000 m² (駐車場を除く) と想定します。

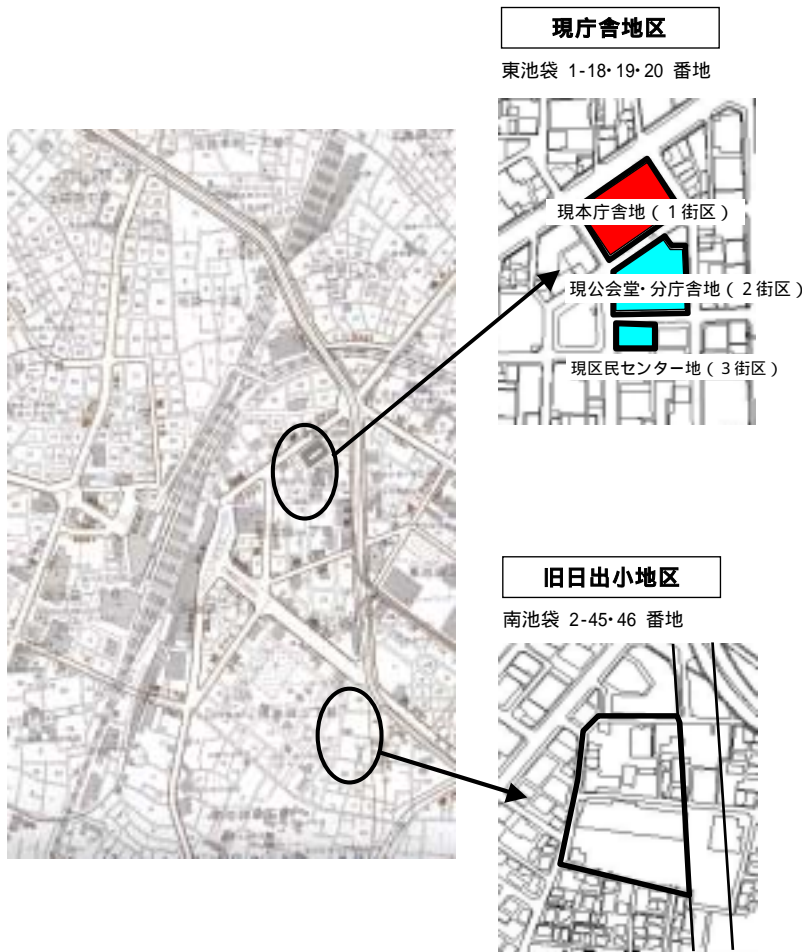
新庁舎のおもな用途と面積

(単位 : m²)

区 分	新庁舎 想定面積	現庁舎 面 積	備 考
議会関係	2,600	1,369	議会の運営に係わる部分で、区議会事務局を含む。
行政関係	14,050	10,332	各課の事務の執行に係わる部分で、総合窓口を含む。
多目的ホール等 施設関係	2,000	141	防災センター、区民ロビー等庁舎の複合的な機能を担う部分
その他共通 関係	11,350	7,468	庁舎の管理運営部分や通路・エレベーター等、各階に共通する部分
面積合計	30,000	19,310	

2. 新庁舎の位置

(1) 新庁舎の候補地と事業手法等



現庁舎地区で整備する場合
本庁舎及び公会堂前の西側道路を拡幅し、現公会堂・分庁舎敷地及び区民センター敷地に新庁舎等を整備する。

庁舎の建設場所	(本庁舎)
	現公会堂・分庁舎地
資産活用する区有地	(分庁舎)
	現区民センター地
	・現本庁舎地
	・旧日出小跡地等

旧日出小地区で整備する場合
旧日出小学校跡地を含む 45 番街区と 46 番街区を一体化し、都市開発法に基づく組合施行による市街地再開発事業の中で庁舎を整備する。

庁舎の建設場所	旧日出小地区
資産活用する区有地	・現本庁舎地 ・現公会堂・分庁舎地 ・現区民センター地

【市街地再開発事業について】

都市再開発法に基づき、悪化した住環境や低下した都市機能を再生するため、建築物、オープンスペース、公共施設等の一体的整備を行うことをいいます。

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ます。

* 現庁舎地等の資産活用について

2 案（現庁舎地区案と旧日出小地区案）とも、現庁舎地区の一部もしくは全部を資産活用します。今回の検討では、収益額の変動が少なく事業着手前に額が確定する「定期借地方式」により試算しています。

「定期借地方式」とは？

借地期間を 50 年とし、期間終了に伴い借主は更地にして土地を区に返還します。25 年分の賃料を一括受取りし、整備費に充当します。

* 旧日出小跡地・旧南池袋児童館の資産活用について

現庁舎地区で庁舎を整備する場合は、市街地再開発事業実施前に地区外への転出を希望し、土地と建物に見合う金額（補償金）を金銭で受け取る地区外転出を想定しています。

(2) 新庁舎位置の基本的な考え方(視点)と比較

区 分	現庁舎地区案	旧日出小地区案
区のシンボル(象徴)としての視点 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。		
歴 史	区の誕生以来、区政の中心拠点	平成 12 年度まで学校として利用
位 置	区の中央 池袋駅(中央通路)より 380m	区のほぼ中央 東池袋駅より 40m・池袋駅(中央通路)より 570m
交通利便性	区の中心である池袋駅からの徒歩時間が少ない	公共交通機関を利用した場合、各町丁の中心から候補地までの所要時間が少ない区民の割合が多い
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。		
副都心再生	[現本庁舎地のみを民間活用] 現本庁舎地に商業業務施設が導入されることで、周辺の商業業務活動にも波及効果を及ぼし、副都心商業業務地の核が形成される。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。	[現庁舎地区 3ヶ所を民間活用] 現庁舎地区全体が商業・業務・文化の核として整備されることで、周辺の商業業務活動にも大きな波及効果を及ぼす。また、旧日出小地区に向けた歩行者交通量の増加が期待できる。
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。		
資産活用	対象：現本庁舎地(1街区) 旧日出小等 貸付料(1街区) 72 億円 旧日出小転出補償 40 億円 合 計 112 億円	対象：現庁舎地区全体(1・2・3街区) 旧日出小等 貸付料(3ヶ所) 138 億円 旧日出小等権利変換 12,000 m ²
整備経費	新築経費 140 億円 引越解体 20 億円 合 計 160 億円	増床取得(18,000 m ²) 104 億円 引越解体 6 億円 合 計 110 億円
収支合計	収支合計 48 億円	収支合計 28 億円
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。		
整備主体	区単独での整備計画が可能。	市街地再開発事業に参加するため、他の地権者との合意形成を図りながら整備計画を立てる。
スケジュール化の可否	資金計画、仮庁舎の確保等課題がある。 設 計 2 年 工 期 4 年 6 月 合 計 6 年 6 月 仮庁舎が必要になる。	市街地再開発事業のスケジュールに合わせて計画化が可能。 [2段階施行] [1段階施行] 設 計 2 年 設 計 2 年 工 期 6 年 4 月 工 期 3 年 4 月 合 計 8 年 4 月 合 計 5 年 4 月 1 段階施行は地権者の理解が必要。

3 . 整備スケジュール

(1) 今後の検討の方向

今後は、旧日出小跡地を含む南池袋二丁目の市街地再開発事業の中で整備する案と現庁舎地で整備する案について検討を進めていきます。

いずれも、区有財産の有効活用によって庁舎整備の資金を調達する案のため、経済動向や財政状況などに留意していく必要があります。

それぞれの案の資産活用方法や条件については、随時研究、試算を行い、検討を進めていきます。

【新庁舎の決定時期】

旧日出小地区の市街地再開発事業の成立が確実となった段階で、新庁舎の位置について最終判断を行います。その時期には再開発事業を行う際に必要な東京都の都市計画決定の告示から最長で概ね5年以内に判断したいと考えています。

(2) 当面のスケジュール

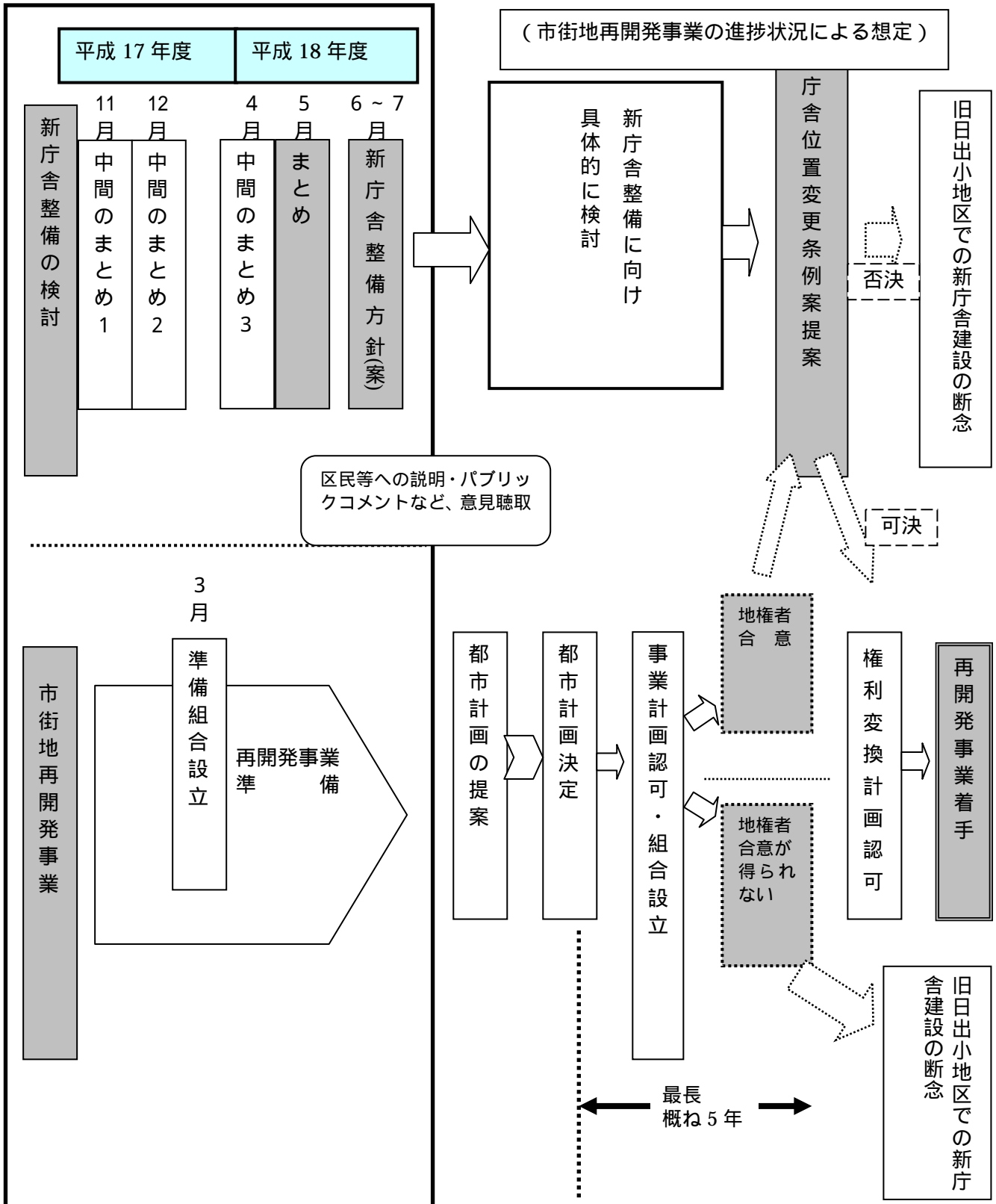
区民の皆さんからのご意見を踏まえ、さらに検討を進め、「新庁舎整備方針(案)」を策定します。

ここでは、新庁舎の位置を整備方針(案)の策定時点で決定するものではなく、更に詳細な検討をすすめ、再開発の目処が立った段階で最終判断を行うこととなります。

6月以降、様々な議論を進めることとなります。建設計画の具体化に伴い、それぞれの段階で、議会や区民の皆様、専門家の方々の意見を聞きながら進めることとなります。



旧日出小地区案の今後のスケジュール（ながれ図）



「新庁舎整備の検討のまとめ - 整備方針（素案） - 」全文を閲覧できます。

（閲覧場所）

庁舎建設室、広報課、行政情報コーナー、区民事務所、図書館、

区ホームページ（<http://www.city.toshima.tokyo.jp>）

区民説明会を開催します。（最寄りの会場に直接お越しください。）

日程	時間	場 所	所在地	併設施設等	地区
6月19日(月)	午後 7 時 ～ 8 時 30 分	駒込区民集会室	駒込 4-12-3		10
6月20日(火)		長崎第五区民集会室	長崎 5-29-4	ライブピア長崎	8
6月21日(水)		東部区民事務所	北大塚 1-15-10		1・12
6月22日(木)		要町第三区民集会室	要町 1-49-10		9
6月26日(月)		長崎第三区民集会室	長崎 2-27-18	長崎ことぶきの家	6
6月29日(木)		南長崎第四区民集会室	南長崎 4-29-10		7
6月30日(金)		東部区民事務所	北大塚 1-15-10		1・12
7月3日(月)		雑司が谷地域文化創造館	雑司が谷 3-1-7	雑司が谷図書館	5
7月4日(火)		豊島清掃事務所	池袋本町 1-7-3		11
7月5日(水)		池袋第三区民集会室	池袋 3-29-10	池袋図書館	3
7月6日(木)		東池袋第三区民集会室	東池袋 2-55-6	シバ-人材センター	2
7月10日(月)		旧日出小学校体育館	南池袋 2-45-1		4

出張区民説明会を実施します。

概ね 10 名以上の区民の方が集まってくだされれば、説明に伺います。（会場は相談）

ご意見をお寄せください。

この素案について、パブリックコメント制度に基づき、区民の皆さんのご意見をお聴きします。便せんなどに、ご意見 〒住所 氏名 を記入して、平成 18 年 7 月 12 日までに「豊島区庁舎建設室」へ郵送してください。*直接持参、ファックス、Eメール可。

担 当 豊島区総務部庁舎建設室
〒170-8422 豊島区東池袋1-18-1
電話 3981-1186
FAX 3981-7054
Eメール choshakensetsu@city.toshima.tokyo.jp