



# 新庁舎整備の検討のまとめ

## －整備方針(素案)－

### パブリックコメントについて

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聞きします。便せん、E-mail等に ご意見、住所、氏名を記入して、提出期間内に以下の提出先までお寄せください。

意見の提出期間

平成18年6月5日(月)～平成18年7月12日(水)

意見の提出先及び問い合わせ先

豊島区総務部庁舎建設室

〒170-8422 豊島区東池袋 1-18-1

TEL 03(3981)1186

FAX 03(3981)7054

E-mail ; [choshakensetsu@city.toshima.tokyo.jp](mailto:choshakensetsu@city.toshima.tokyo.jp)

平成18年5月



## 目 次

新庁舎整備の検討にあたって	1
---------------	---

### 第1章 新庁舎整備の基本的な考え方

1. 現庁舎の成り立ちと新庁舎整備に向けたこれまでの経緯	
(1) 現庁舎の成り立ち	4
(2) 新庁舎整備に向けたこれまでの経緯	4
(3) 前回計画からの継承	8
2. 現庁舎等の現状と課題	
(1) 区民サービス機能の低下	10
(2) 防災拠点機能に対する不安	11
(3) 維持管理経費の増大	11
3. 新庁舎整備の緊急性	
(1) 災害時の拠点機能の整備	13
(2) 庁舎の安全性の確保	13
(3) 旧日出小地区市街地再開発事業に対する区の方針	13
4. 新庁舎整備の基本的方向	
(1) 区民自治の拠点機能の確立	14
(2) 防災拠点の強化	14
(3) 区民サービスの向上	14
(4) 自然エネルギーの利用	14
(5) 副都心の再生	14
5. 新庁舎整備の規模	
(1) 本庁機能の範囲	15
(2) 必要とする床面積	15
(3) 新庁舎のおもな用途と面積	16
6. 公会堂等の整備	17

## 第2章 新庁舎の位置

1. 新庁舎位置の基本的な考え方と候補地	
(1) 基本的な考え方	20
(2) 新庁舎位置の検討経過	20
(3) 現時点における新庁舎の候補地	22
2. 各候補地の検討	
(1) 交通利便性	24
(2) 現庁舎地区の街づくりの方向	26
(3) 各土地の評価	29
(4) 土地等の活用方法の検討	30
(5) 資金計画の検討	33
(6) 基本的考え方に基づく比較	34
3. 各候補地の新庁舎整備プランの比較	
(1) 比較・検討の前提	35
(2) 新庁舎整備プランの比較	36

## 第3章 整備スケジュール

1. 今後の検討の方向	
(1) 旧日出地区案の考え方	40
(2) 現庁舎地区案の考え方	40
(3) 新庁舎位置の決定時期	40
2. 当面のスケジュールについて	42

## 資料編

(1) 新庁舎整備の検討経過	44
(2) 新庁舎整備の事業収支の内訳（地区別経費）	46
(3) 新庁舎整備の内訳（用途別経費）	48
(4) 年度別資金計画	50

## 新庁舎整備の検討にあたって

昭和 36 年に竣工した現在の本庁舎は、23 区のなかで最も古く、築 44 年を経過しており、設備面では、既に限界に近づいています。また、分庁舎も築 51 年が経過し、著しく老朽化が進んでいます。

企画段階から工事完了まで約 10 年を要することが想定される新庁舎の整備は、将来確実に財政負担を伴った区政の大きな問題として、正面から向き合わなければなりません。将来を見据え、計画的な対応を図っていくためには、今から具体的な検討を始める必要があります。また、かつてない規模の行財政改革のなかで、新庁舎を整備するうえでは、極力財政負担を生じない資金計画を具体的に試算していかなければなりません。

こうしたなか、南池袋二丁目の旧日出小学校跡地周辺では、平成 18 年 3 月には再開発準備組合が設立されるなど、市街地再開発事業への機運が高まっています。区も地権者として早期に再開発事業に参加し、土地活用の方針を明確にする必要があります。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るメリットがあるからです。

一方、庁内では、新庁舎整備の方向性を明らかにしていくために、平成 15 年 7 月に「新庁舎建設調査研究委員会」を設置し、検討を重ねてまいりました。また、区議会には、平成 17 年 5 月以降、施設用地特別委員会などで検討経過を報告しつつ、このたび検討経過を「検討のまとめ - 整備方針（素案） - 」としてとりまとめました。

ここでは、新庁舎整備の基本的な考え方を示すとともに、新庁舎の候補地については資金計画の試算もあわせて検討しております。

今後は、区議会、そして区民の皆様のご意見等を十分にうかがいながら本年 6 月から 7 月を目途に新庁舎整備の方針（案）を明らかにしてまいります。



# 第 1 章 新庁舎整備の基本的な考え方

- 1．現庁舎の成り立ちと新庁舎整備に向けたこれまでの経緯
- 2．現庁舎等の現状と課題
- 3．新庁舎整備の緊急性
- 4．新庁舎整備の基本的方向
- 5．新庁舎整備の規模
- 6．公会堂等の整備

## 1 現庁舎の成り立ちと新庁舎整備に向けたこれまでの経緯

### (1) 現庁舎の成り立ち

#### 豊島区の成立時

昭和7年10月の豊島区の成立時、庁舎は区の中で交通の便がよい位置にあった、現本庁舎付近の荒川玉川水道町村組合役場（現在の東京都水道局目白出張所に移転）を使用しました。

#### 戦災時

昭和20年4月の空襲で区庁舎は焼失したため、立教中学校を借用、その後当時の池袋病院（現在の区役所別館・旧池袋保健所）などを借用し区役所として使用しました。そして、昭和24年2月に木造2階建ての庁舎を焼失した庁舎地に新築して移転しました。当時庁舎建設の候補地として、根津山（現南池袋公園付近からグリーン大通り東方あたり）や豊島師範学校（現東京芸術劇場）があがりましたが、結局焼失した区役所庁舎跡に建設が決まりました。

#### 現庁舎の誕生時

木造の庁舎から、現庁舎への建替えは、仮庁舎を現在の南池袋公園の敷地内に確保した上で、昭和35年から始まり、昭和36年7月に完成しました。総工費は4億3289万円、総面積13,000㎡、地下1階地上4階建てで総合庁舎としては千代田・文京に次いで都内で3番目、当時の「都内最大級」の規模を誇るものでした。

### (2) 新庁舎整備に向けたこれまでの経緯

#### 前回の新庁舎・新公会堂計画の経緯

庁舎と公会堂の改築は、昭和57年に策定された「豊島区基本計画」でも課題としてあげられ、区の長年の懸案となっていました。

新庁舎への取り組みとして、まず、昭和63年4月に庁舎等建設基金を設置し、平成元年5月には、「新庁舎等建設審議会」を設けました。平成2年12月の審議会答申では、庁舎の狭隘、分散と公会堂の老朽化の状況が指摘され、庁舎と公会堂の改築が求められました。

その後、平成3年7月に建設基本方針をとりまとめ、平成5年度までに基本計画、基本設計、平成6年度には実施設計に着手し、平成8年当時で建設経費は庁舎、公会堂、駐車場を含め、460億円の経費を想定して



いました。

一方、区議会には「庁舎建設調査特別委員会」が平成4年6月に設置され、新庁舎整備に対して、様々な視点から審議が行われ、新庁舎の計画や設計等に反映されました。

時 期	内 容
昭和 63 年 4 月	庁舎等建設基金を設置
平成元年 5 月～ 平成 2 年 12 月	新庁舎等建設審議会開催（学識経験者・区議会議員・区民 27 名） 基本構想の答申（位置、建設の目標、施設、規模など）
平成 3 年 7 月	建設基本方針策定（答申に基づき区の建設計画として決定）
平成 3 年 12 月～ 平成 4 年 7 月	基本計画（敷地利用、配置等について調査、検討）
平成 4 年 6 月	区議会に「庁舎建設調査特別委員会」を設置
平成 4 年 11 月～ 平成 5 年 3 月	基本設計
平成 6 年 4 月～ 平成 8 年度	実施設計

#### 施設整備の概要

区 分	施設概要			予定建設費
	本体	駐車場等	計	
新庁舎	37,657 m <sup>2</sup> 地上 22 階・地下 4 階	5,041 m <sup>2</sup>	42,699 m <sup>2</sup>	27,000 百万円
新公会堂	17,615 m <sup>2</sup> 地上 8 階・地下 4 階	1,409 m <sup>2</sup>	19,024 m <sup>2</sup>	16,500 百万円
公共駐車場	（新公会堂地下部分）	2,246 m <sup>2</sup>	2,246 m <sup>2</sup>	2,500 百万円
合 計	55,273 m <sup>2</sup>	8,695 m <sup>2</sup>	63,968 m <sup>2</sup>	46,000 百万円

#### 財政の悪化による新庁舎着工の凍結

昭和 61 年 11 月からはじまった“平成景気”により、特別区税及び都区財政調整交付金等の一般財源が大きく伸びるなか、昭和 63 年度に庁舎等建設基金を設置し、昭和 63 年度に 70 億円、平成元年度に 50 億円、平成 2 年度に 30 億円の元金積立てを行いました。さらに当時の高金利により、約 42 億円の金利収入もあり、平成 5 年度末には残高が 191 億円になりました。ただし、平成 2 年度における 30 億円の積立ては、財政調整基金を振り替える形で積立てたものであり、既にこの時点では歳入増の

ピークは過ぎていました。

こうしたバブル経済を背景とした潤沢な歳入をもとに、昭和61年度以降、区民ニーズに応え社会資本を整備すべく「公共施設整備中期計画」を策定し、数多くの施設建設事業に着手するとともに、行政サービスも急速に拡大させていきました。また、土地開発公社分を含め、多くの用地取得も行いました。

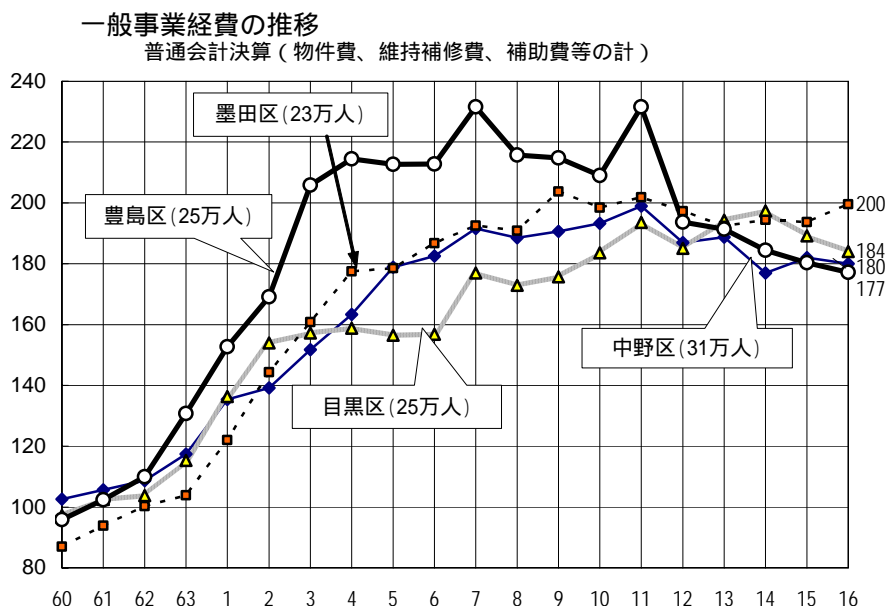
投資的経費と一般事業経費について、昭和61年度から平成3年度にかけての伸びをみると、投資的経費は108億円から341億円、一般事業経費は102億円から206億円へと飛躍的に増大しています。

	昭和61年度	平成3年度
投資的経費	108億円	341億円
一般事業経費	102億円	206億円

(普通会計決算)

しかし、平成4年2月、政府は月例経済報告のなかで「景気後退宣言」を行い、平成3年2月時点でバブル経済は崩壊していたとの見解を発表しました。区の一般財源収入についても、都区財政調整交付金は平成元年度をピークに、特別区税は平成4年度をピークとして減少に転じました。ここを境に、区財政の収支はバランスを失いはじめ、実質単年度収支も赤字基調に転じました。

財源不足に対応するため、平成3年度、4年度は、財政調整基金の取り崩しにより対応しました。一方、歳入が減少しているにもかかわらず、バブル期に拡大した行政サービスを維持し、平成3年度を初年度とする「新中期公共施設整備計画」を



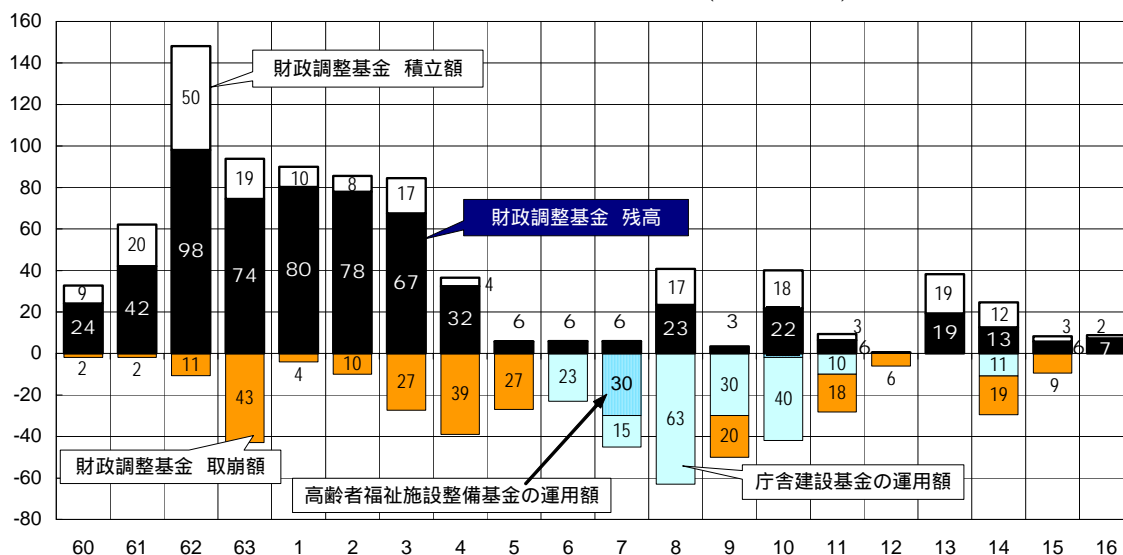
策定し、新たな施設建設事業に着手しました。

バブル期の歳出拡大について、人口規模が同程度の他区と比較すると、特に経常的な一般事業経費の拡大のスピードが顕著であったことが分かります。そして、バブル期に拡大した経常的な事業経費を高水準で維持してきたことが、豊島区の財政危機を招いた最大の要因であり、また当時の新庁舎建設を凍結せざるを得ない状況に至った要因でもあったと考えられます。

庁舎等建設基金は、平成5年度予算において、財政調整基金、用地基金からの50億円の取り崩しと合わせ、はじめて43億円を運用しています。

結果として、平成5年度の運用は行いませんでしたが、財政調整基金が底を突くなか、平成6年度に23億円、7年度に15億円、8年度に63億円、9年度に30億円、10年度に40億円の運用を行い、一般会計に繰り入れつつ、財政の収支均衡を図ってきました。そのため、現在の実質的な残高はゼロに等しい状況となっています。

財政調整基金の推移と新庁舎等整備基金の運用  
(普通会計決算)



このように、平成9年度の予定だった新庁舎の建設着工は不可能になり、従前の新庁舎整備の計画は、前基本計画後期にあたる平成14年度～平成18年度の期間へ延期されました。

(3) 前回計画からの継承

前回計画について

前回の新庁舎・新公会堂計画は、現公会堂敷地に新庁舎を、現庁舎敷地に新公会堂を建設する入れ替え方式でした。

この計画のうち基本方針に示された「新庁舎の施設と規模」に関する事項や、基本計画の「各施設の計画」、「設備計画の基本方針」など、ソフト的な要素で基本的に取り入れられる事項は今後の整備計画に生かしていきます。

また、この前回計画の「平面計画」、「断面計画」、「立面計画」や「動線計画」などを今回の整備計画（現庁舎地区案・旧日出小地区案）に取り入れることは、計画敷地の違いから建築制限等が異なり、困難と思われませんが、実施設計段階まで進んでいた前回の計画内容については、10年が経過した今、各種状況変化等を踏まえ、改めて検証していきます。

新たな計画に生かせる事項

項目	内容
議会施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・円滑な議会運営を確保するために規模、設備等の面で充実を図る。</li> <li>・区議会のPRスペース・区民との交流施設を新設する。</li> <li>・本会議や委員会など傍聴スペースに配慮する。</li> </ul>
窓口サービス施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民票、印鑑証明、戸籍、税、保険、年金、福祉など、来庁する区民が多い部門を一本化し庁舎内の新しいサービスステーションにする。</li> <li>・OA化の成果を集大成しさらに便利でわかりやすい窓口として、正確で迅速な窓口サービスの提供を実現する。</li> <li>・極めて不足している待合スペースも十分に確保する。</li> <li>・分散していた相談場所を1か所に集中させてわかりやすく幅広い相談内容に応じる体制を整える。</li> </ul>
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ロビー、廊下、エレベーター、トイレ等来庁者利用スペースは、区民が快適に利用できるよう、またお年寄りや身体に障害のある方も安心して来庁できるよう十分なスペースと設備を確保する。</li> </ul>
事務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・OA機器や情報機器を多用した事務処理に対応できる機能的な施設とする。</li> <li>・行政活動に求められる総合性や計画性、効率性をより高めるためにも、業務能率の向上と、部門間の意思疎通がはかれる配慮を行う。</li> <li>・省スペースや職員の健康保持にも留意し、わかりやすく整然とした印象を与えることができるものとする。</li> <li>・職員1人あたりの単位面積を7㎡とする。</li> </ul>
特定用途室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議室、コンピュータ室、倉庫等現在の庁舎に不足しているこれらの施設は、用途に応じて適正に配置するとともに、共用化や有効利用を図る。</li> </ul>
防災センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害対策の指令本部として、防災センターを本庁舎に併設する。</li> <li>・防災センターは、災害対策に必要な情報の収集・分析・処理・伝達を行う機能や、対策の立案・審議を行う機能などを備え、災害対策関係室、防災関係室によって構成する。</li> <li>・平常時には他の用途との共用化を行うなど効率的な運用を行う。</li> </ul>
設備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・快適な生活（執務）空間となるシステムを採用する。</li> <li>・将来の増設やレイアウト、システム変更等に十分対応できるようにする。</li> <li>・建物内の情報・通信及び外部との情報ネットワークなど、将来の変化に対応しやすいよう考慮する。</li> <li>・エネルギーコストの低減を意図して省エネルギー対策を考慮する。</li> <li>・管理がしやすく、信頼性が高いシンプルな設備とし、機器類の保守・点検のスペースを十分確保する。</li> <li>・耐久性、汎用機器の採用等を考慮するとともに、ライフサイクルコストを踏まえた経済性を確保する。</li> <li>・防災・防犯面に対し安全で信頼性が高くわかりやすいシステムを目指す。</li> </ul>

## 2. 現庁舎等の現状と課題

### (1) 区民サービス機能の低下

#### 分散する本庁機能

本庁職員数が455人だった昭和36年の建設当時から、区民ニーズの多様化や様々な制度改革に伴う事務量の増大によって、現在は約2.6倍の1,186人(平成18年4月1日現在、非常勤職員を含む。)が本庁組織の職員数となっています。このため本庁舎に入りきれない本庁組織などが他6か所(分庁舎A館・B館、区民センター、生活産業プラザ、別館、保健所)に分散しています。

現在、本庁機能を有する組織の約7割(面積比)しか本庁舎には入っていません。また、窓口がわかりにくく、用件によっては1か所では済まないなど、区民にとって非常に不便な庁舎となっています。

#### 本庁機能面積と職員数の比較

区別		本庁舎	分庁舎 A・B館	区役所別館	区民セ ンター	生活産 業プラザ	保健所	合 計
昭和36 年当時	面積	10,709.91						10,709.91
	人員	455						455
平成18 年4月1 日現在	面積	13,153.91	2,925.45	994.20	710.10	1,343.33	183.70	19,310.69
	人員	802	200	76	43	46	19	1,186

\* 昭和36年当時の面積は、庁舎2階部分(2,444㎡)を除く。

#### 混雑する客待ち案内スペース

7か所に分散している本庁組織には、1日に4,000人近くの区民の方々が来庁するなか、窓口は、待ち時間等における十分な場所を確保できずに混雑しています。特に年度末は各種の申請・届出等が重なり、その混雑は著しい状況です。

このため、各種の手続きをスムーズに処理するための総合案内窓口等を設置するスペースの確保は、現庁舎では困難な状況です。

#### 狭隘な議会施設など

区議会の施設は、本会議を行なう議場、委員会室、議員控室、議会図

書室などで構成されています。各施設とも狭く十分な設備も整っていません。現在、4つの常任委員会に対して2つの委員会室と1つの議員協議会室しかなく、傍聴のためのスペースも十分に確保できない状況です。

また行政委員会についても、同様に必要なスペースが十分に確保できない状況です。

#### 事務室機能の低下

現在、職員1人あたりの事務スペースは、3.3㎡しかなく、国の起債基準の4.5㎡を大きく下回っています。

庁舎の老朽化や執務スペースの狭隘さや、劣悪な執務環境を招くばかりでなく、IT化等への対応も遅れ、事務の効率化を妨げています。また会議スペースの慢性的な不足は、円滑な事務の執行に支障を来たしかねない状況です。

#### バリアフリー化への遅れ・駐車場の不足

庁舎内外の段差や身障者用トイレの不足、分庁舎にエレベーターがないなど、現在の本庁舎等は区民の方々が等しく利用できる配慮が足りない状況となっています。庁舎の分散化そのものが、スムーズな移動を妨げバリアフリーへの対応を難しくしています。

また来庁者用の駐車場も11台（身障者用3台含む）しかなく、利便性にかけるばかりではなく、物資の搬入にも支障がでています。

### (2) 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、庁舎全体で防災拠点機能としての役割を果せるかどうか、大きな不安を抱えています。

### (3) 維持管理経費の増大

本庁舎は建築後44年、分庁舎は昭和29年に建設され、建築後51年が経過しています。この間、周期ごとに維持補修工事を施し、平成9年には本庁舎の耐震補強工事を施行し、建物の維持を図ってきました。しかし、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。抜本的なりニューアルを施さない限り、今後10年程度が耐用の限界と考えられます。

今後10年以上にわたり使用する場合には、本庁舎の改修のほか、既に耐

用年数を迎えた分庁舎 A・B 館は、耐震診断結果からも早期の補強または改修が必要な状況になっています。

これに区民センター及び公会堂に関する改修経費を加えると、全体では約 50 億円もの維持保全経費が必要となります。

施設名	工事費	工事内容
豊島区本庁舎	20 億 2 千万円	内装・給排水・空調工事、便所改修
公会堂	3 億 1 千万円	内装・給排水・空調工事、便所改修
分庁舎	7 億 4 千万円	内装・給排水・空調工事、便所改修、耐震補強
区民センター	13 億 1 千万円	内装・給排水・空調工事、便所改修、耐震補強、外壁改修
仮設事務所	5 億 5 千万円	給排水設備工事、公園撤去復旧費
合 計	49 億 3 千万円	



### 3．新庁舎整備の緊急性

#### (1) 災害時の拠点機能の整備

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、神戸市役所庁舎の6階部分が壊滅的な打撃を受け、必要な行政情報が活用できない事態が発生するなど、防災拠点として機能が果たせない状況がありました。

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、今まさに必要となっています。

#### (2) 庁舎の安全性の確保

本庁機能をもつ施設のうち、とりわけ分庁舎A館やB館は、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。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。

#### (3) 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、また、再開発事業による街づくりを推進する立場にあります。その中で、区有地の活用方法として、新庁舎整備の実現可能性を再開発事業スケジュールにあわせて検討してまいります。

## 4．新庁舎整備の基本的方向

### (1) 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。

### (2) 防災拠点機能の強化

災害時には、防災の中核部門（防災本部階）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。施設の安全確保はもとより、諸機能が停止せずに機能することなど十分な対策が必要です。発災と同時に活動を開始できる本部室機能や災害情報システムを整備し、防災拠点機能の強化を図ります。

### (3) 区民サービスの向上

迅速で正確なサービスの提供に向け、分散している本庁機能を集約するとともに、IT化への整備を行い、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て、区民の利便性・安全性の高い庁舎を実現します。

### (4) 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。

### (5) 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。

## 5 . 新庁舎の規模

### (1) 本庁機能の範囲

本庁機能の範囲は、組織規則に定められた本庁機関のほか、収入役室、区議会事務局、教育委員会事務局、選挙管理委員会事務局、監査委員事務局とします。原則として組織規則で定められている行政機関及び附属機関は除きます。

### (2) 必要とする床面積

起債基準に基づく庁舎面積の算出

本区の職員数は平成18年4月1日現在、2,405人（再任用・再雇用等は除く）となっております。このうち本庁機能として配置されている職員数は、1,055人、これに再任用や再雇用職員の非常勤職員等を加えると、1,186人となります。

現行の職員数をもとに、起債をする際に用いられる総務省の算出法を参考に面積を算出すると下記のとおりとなります。

（基準の概要）

- ・ 一般職員1人につき4.5㎡を基準として、役職により面積を加算。
- ・ 倉庫は事務室の13%、会議室等は職員1人につき7㎡。
- ・ 玄関や廊下等の共通部分は上記2項目の40%。

区 分	庁舎床面積（駐車場を除く）
常勤職員で算出した場合(起債基準)	26,567 ㎡
常勤職員に再任用や再雇用職員の非常勤職員等を含めた場合	28,941 ㎡

\* 基準で定められている事務室及び倉庫、会議室の10%増加規定で算出。

人口規模20～30万人の区の本庁舎面積と人口による庁舎面積の算出

該当する4区（墨田区・目黒区・渋谷区・豊島区）の本庁舎面積と人口（外国人を含む）に基づき区民一人あたりの平均面積を算出し、本区の庁舎面積を求めると下記のとおりとなります。

区 分	庁舎床面積（駐車場を除く）
人口規模20～30万人の区の本庁舎面積と人口による場合	32,315 ㎡

## 第 1 章 新庁舎整備の基本的な考え方

以上の数値を参考に、新たに整備するコミュニティ機能や防災機能などの多目的スペース等の面積を勘案して、新庁舎の必要床面積を 30,000 m<sup>2</sup>( 駐車場を除く ) と想定します。

また、行政機関や外郭団体等の移転・整備については、新基本計画等と調整を図りながら別途検討していきます。

### ( 3 ) 新庁舎のおもな用途と面積

( 単位 : m<sup>2</sup> )

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
議場関係	500	311	議場、傍聴席、議場ロビー
委員会関係	810	392	全員協議会室、委員会室(4室)、準備室
議長関係	280	116	議長、副議長、応接室
議員活動関係	760	412	議員控室、応接室、図書室、更衣室
区議会事務局	250	138	事務局長室、事務室、印刷、広報コーナー
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。
執務室関係	10,050	8,495	職員の執務室、資料コーナー、更衣スペース、リフレッシュコーナー
総合窓口	600	0	各窓口事務の統合スペース
首脳部室	500	266	区長執務室、応接室、助役室、収入役室、教育長室
会 議 室	1,350	713	大会議室、小会議室、特別会議室
倉 庫	650	661	全庁的倉庫、文書配送センター
文化活動室	200	24	和室(災害時は職員待機所)
福利厚生室	700	173	保健相談室、職員団体室、売店等
多目的ホール等 施設関係	2,000	141	防災センター、区民ホール等庁舎の複合的な機能を担う部分
区民ホール	550	0	総合窓口の待合スペース
防災センター	650	78	災害対策本部、無線室、指令情報室、防災用倉
各種情報センター	200	63	情報公開コーナー(情報映像コーナー・展示コーナー含む)
多目的スペース	600	0	各種イベントや災害時に活用できる部分
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
管理関係	750	776	休日受付、宿直室、運転手控室、ゴミ処理関係室等
共用部分	10,600	6,692	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	30,000	19,310	

備考欄の斜体文字は新庁舎で新たに整備する室・用途

## 6．公会堂等の整備

### (1) 公会堂の現状

現在の公会堂は、昭和27年の建設から53年が経過し、現庁舎と同様に老朽化が進んでいます。

公会堂の利用状況をみると、文化事業や学校関係の使用が多く、区民が文化芸術発表などで利用できる低料金のホールの必要性はかなり高いことがうかがえます。

### (2) 他の集客施設の設置状況

公会堂の収容人員808人を代替する区の施設は他にはありません。区の施設以外をみても、東京芸術劇場は使用料が高く、サンシャイン劇場や区内の大学講堂などは、区民の利用には制約があるのが現状です。

一方、東池袋四丁目再開発事業地区では300人規模の交流施設が平成19年9月に開設予定となっています。

また、昭和44年に建設された区民センターには文化ホール、音楽室、展示場や会議室などがあり、区民の利用率も高い状況にありますが、施設の老朽化の問題や新庁舎整備にあたって、これら機能を他の施設へ転用する必要があります。

### (3) 今後の検討の方向

新たな公会堂の整備は、設置規模や地域を検討するうえで、区民の文化活動施設全体を総合的かつ体系的に整理するなかで検討する必要があります。

また、区民センターの代替機能についても新庁舎の整備にあわせて検討していきます。



## 第2章 新庁舎の位置

- 1．新庁舎位置の基本的な考え方と候補地
- 2．各候補地の検討
- 3．各候補地の新庁舎整備プランの比較

## 1. 新庁舎位置の基本的な考え方と候補地

### (1) 基本的な考え方

#### 区のシンボルとしての視点

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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

### (2) 新庁舎位置の検討経過

#### 学校統廃合による新庁舎候補地の出現

「区立小・中学校の適正化第一次整備計画」(平成9年策定・同13年改訂)に基づき、区立小・中学校統合が進み、学校の跡地が平成11年以降小学校6か所、中学校5か所生まれました。

#### 公共施設の再構築・区有財産の活用本部案の考え方

平成15年10月に示された「公共施設の再構築・区有財産の活用本部案」では、「庁舎は、現庁舎地、時習小学校跡地、日出小学校跡地のいずれかの場所に整備する」としていました。

しかし、時習小学校跡地は、高等教育機関を誘致するために、平成16年10月に売却しています。

#### 区内全域での検討

3か所の新庁舎の候補地が、現庁舎地と日出小学校跡地の2か所になったため、今回あらためて、区内全域で新庁舎の位置を検討しました。

区民にとって、利便性の高い地域を交通事情などを考慮して、JR、



私鉄、地下鉄の駅を中心に考えた場合、本区のほぼ中心部に位置するのは、池袋駅周辺であり、歴史的にも区庁舎が存在してきた地域です。また、この地域は、区内全体からみても交通の利便性が高く、区内のどの地域からもアクセスがよく、新庁舎の位置に最も適した地域です。

池袋駅周辺の大規模区有地の状況

池袋駅を中心に半径 1,000m 以内で 3,000 m<sup>2</sup>以上の区有地のなかで、新庁舎としての規模と区民の利便性を確保し、かつ現在の使用状況から庁舎への使用が可能な場所は、現庁舎地区と旧日出小学校跡地の 2 か所があげられます。

	大規模区有地	面積	用途地域	備考
1	現庁舎地(本庁舎/分庁舎/公会堂/区民センター)	7,498 m <sup>2</sup>	商業地域	
2	東池袋公園	3,222 m <sup>2</sup>	商業地域	都市計画公園のため困難
3	東池袋中央公園	5,994 m <sup>2</sup>	商業地域	都市計画公園のため困難
4	総合体育場	15,411 m <sup>2</sup>	一種住居地域	都市計画公園のため困難
5	南池袋公園	7,812 m <sup>2</sup>	商業地域	都市計画公園のため困難
6	旧日出小学校(旧南池袋児童館 640 m <sup>2</sup> 含む)	5,435 m <sup>2</sup>	一種住居地域	市街地再開発事業で可能
7	南池袋小学校	9,714 m <sup>2</sup>	一中高住居専用地域	用途制限で庁舎不可
8	池袋西口公園	3,123 m <sup>2</sup>	一種住居地域	都市計画公園のため困難
9	西池袋公園	8,691 m <sup>2</sup>	一種住居地域	都市計画公園のため困難
10	池袋第三小学校	6,402 m <sup>2</sup>	一中高住居専用地域	用途制限で庁舎不可
11	旧道和中学校(平成 18 年度より西池袋中)	12,428 m <sup>2</sup>	一低層住居専用地域	用途制限で庁舎不可
12	旧大明小学校跡地	8,123 m <sup>2</sup>	一中高住居専用地域	用途制限で庁舎不可
13	池袋小学校	7,198 m <sup>2</sup>	近隣商業地域	区立小学校として使用
14	豊島清掃工場(東京 23 区清掃一部事務組合)	5,026 m <sup>2</sup>	商業地域	清掃工場として使用

3 候補地 4 プランの比較検討・絞込み(平成 17 年 10 月以降の検討)

中間のまとめ(1)及び(2)(平成 17 年 11 月・12 月施設用地特別委員会報告)では、新庁舎の整備位置を 3 地区 4 整備プランを提示しました。

各プランについて検討を進めたところ、A 案はコスト面、D 案は現小学校として活用している敷地を対象としており整備計画の実現性等の理由から、プランを残る B 案の現庁舎地区及び C 案の旧日出小地区に絞込み、この 2 案を土地の評価や有効活用、街づくり等を組み合わせてさらに精査することとし検討を進めました。

区分	A案 (庁舎改修・新築)	B案 (庁舎新築)	C案 (市街地再開発事業)	D案 (池袋小学校活用)
庁舎の位置	現庁舎地等	現公会堂・分庁舎等	旧日出小学校地区	池袋小学校
主な方法	・本庁舎を抜本的に改修 ・公会堂等の敷地に庁舎を整備	・本庁舎地を活用 ・公会堂等の敷地に庁舎を整備	・本庁舎地他3ヶ所を活用 ・再開発事業による庁舎床の取得	・本庁舎地他3ヶ所を活用 ・小学校敷地に庁舎を整備
収支	収入 4,000 百万円 支出 14,725 百万円 合計 10,725 百万円	収入 11,213 百万円 支出 16,005 百万円 合計 4,792 百万円	収入 13,843 百万円 支出 10,979 百万円 合計 2,864 百万円	収入 13,843 百万円 支出 19,781 百万円 合計 5,938 百万円
主な課題	財政負担が最も多い	・財政負担が多い ・仮庁舎が必要	・庁舎移転が必要 ・早急に方針を決定	・小学校として使用 ・整備スケジュール計画

(3) 現時点における新庁舎の候補地

現庁舎地区

現在の本庁舎は、本区のほぼ中央に位置し、池袋駅から約 380m のところで、交通の便がよく、都市施設が整っている場所にあります。本庁舎の北側は幅員 22m の「明治通り」と接し、南側は公会堂及び区民センターの敷地と南西側は中池袋公園と隣接しており、新庁舎等を整備する場合の敷地は、十分確保できます。

また、この地区周辺は、昭和 35 年に池袋副都心に位置づけられており、今後も、近隣の旧時習小学校跡地に建設される帝京平成大学の通学路沿道敷地として、学生や来街者が集える商業・文化・情報等の集客施設を中心とした誘導も考えられます。

旧日出小学校地区

南池袋二丁目旧日出小学校跡地周辺地区は、池袋駅から約 570m、地下鉄有楽町線東池袋駅から約 40m のところに位置しています。現在、この地域では、平成 10 年に本地区の東側を通る都市計画道路環状 5 の 1 号線が事業化され、これを契機に市街地再開発事業の気運が高まっており、区も地権者として、土地活用の方針を明確化する必要があります。

また、本地区は、池袋副都心に隣接し、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と並んだ新たな都市開発の拠点としても都市開発の将来性が高く、庁舎として地の利に恵まれた場所にあります。

\* 参考「新庁舎の候補地」



現庁舎地区  
池袋駅東口から 380m



旧日出小地区  
池袋駅東口から 570m  
東池袋駅から 40m



## 2. 各候補地の検討

### (1) 交通利便性

利便性の調査方法について

区全体の83町丁から、新庁舎の候補地である現庁舎地区、旧日出小学校地区に公共交通機関を使用して向かう場合の、各町丁ごとの所要時間を調査しました。

調査は、各町丁の中心から最寄駅等までの所要時間( )、最寄駅等から両候補地への所要時間(参照)の2つから最短ルートを検索し、各町丁ごとに両候補地のうちのどちらに交通利便性があるかを調査しています。

「駅すばあと」(2005年3月改訂版)のデータ

最寄駅等から両候補地への所要時間

公共交通機関ごとの、最寄駅等から両候補地に向かう場合の所要時間は、下表のようになります。

目的地	交通機関	最寄り駅 (改札口)	徒歩距離 (m)	徒歩時間 (分)
現庁舎地区	J R	池袋駅(北口)	441	5.5
	丸ノ内線	池袋駅(中央口)	522	6.5
	有楽町線	池袋駅(北口)	450	5.6
	西武池袋線	西武池袋駅(東口)	760	9.5
	東武東上線	池袋駅(北口)	510	6.4
	都電荒川線	東池袋四丁目駅	1050	13.1
	都バス	区役所前(バス停)	0	0.0
	西武バス	西武百貨店(バス停)	490	6.1
	国際興業バス	サンシャイン(バス停)	360	4.5
旧日出小地区	J R	池袋駅(中央口)	704	8.8
	丸ノ内線	池袋駅(中央口)	704	8.8
	有楽町線	東池袋駅	220	2.8
	西武池袋線	西武池袋駅(南口)	600	7.5
	東武東上線	池袋駅(中央口)	810	10.1
	都電荒川線	東池袋四丁目駅	290	3.6
	都バス	雑司ヶ谷霊園入口(バス停)	320	4.0
	西武バス	南池袋三丁目(バス停)	470	5.9
	国際興業バス	サンシャイン(バス停)	340	4.3

駅からの距離を測定する際の始点は、駅の出口ではなく、改札口

各町丁から両候補地への所要時間

各町丁の中心から両候補地への所要時間を比較した場合、現庁舎地区へは約 38%の区民が、旧日出小地区へは約 49%の区民が、所要時間が少ないという結果になりました。

なお、両候補地への所要時間の差が3分未満の場合、誤差の範囲内として中間地区とし、その割合が約 13%でした。

調査結果（所要時間が少ない地区への町丁数・世帯数・人口数）

	現庁舎地区	旧日出小地区	中間地区			計
				現庁舎地区	旧日出地区	
町丁数	30 (36.1%)	42 (50.6%)	11 (13.3%)	8 (9.6%)	3 (3.6%)	83 (100%)
世帯数	50,639 (37.8%)	65,353 (48.8%)	17,814 (13.3%)	12,943 (9.7%)	4,841 (3.6%)	133,806 (100%)
人口数	89,770 (38.1%)	115,884 (49.2%)	29,703 (12.6%)	21,750 (9.2%)	7,953 (3.4%)	235,357 (100%)

世帯数、人口数は「住民基本台帳」(平成17年4月1日現在)

以上、両候補地を比較するとの結果では、区の中心である池袋駅からの徒歩時間は現庁舎地区が少なく、の結果からは、東池袋駅からの近さもあり、旧日出小地区への所要時間が少ない区民の割合が多いという結果になりますが、両候補地の交通利便性には大きな差はないと思われます。

(2) 現庁舎地区の街づくりの方向

上位計画における位置付け

現庁舎地区は、「豊島区都市計画マスタープラン」においては、「副都心商業業務地」として、広域的な商業・業務、文化、情報など、副都心機能の充実した商業業務地としての土地利用を誘導し、副都心にふさわしい拠点の形成を目指すこととなっています。

現 状

池袋駅を中心とする商業拠点と、サンシャインシティ方面の商業・業務・文化拠点の2つの大きな拠点がありますが、多くの歩行者が2つの拠点間を直線的に往復するにとどまっています。

その原因として、

ア) サンシャインシティ方面に、大きな集客施設が集中していること

イ) 明治通り北方面は、庁舎、公会堂等が立地するが、大規模な商業業務施設が無いため、大きな歩行動線は生まれず、特に土日夜間は賑わいが途絶えてしまうこと

ウ) グリーン大通り方面は、銀行、生保等の大規模店舗が集積するが、業務系のため、大きな歩行動線とはならず、特に土日夜間は賑わいが途絶えてしまうこと

が指摘できます。

現時点の街づくり動向

東池袋四丁目において交流施設・新中央図書館を含む市街地再開発事業が進行しています。グリーン大通りでは、賑わいの創出を目指す地区計画の検討を進めています。この結果、グリーン大通りから東池袋四丁目再開発地区に向けた歩行者の増加が予想されます。さらに再開発事業により、地下鉄東池袋駅とサンシャインシティが結ばれるため、池袋駅～グリーン大通り～東池袋四丁目再開発地区～サンシャインシティ 60階通り～池袋駅を回遊する歩行動線が生まれると考えられます。

また、東池袋二丁目には帝京平成大学が平成20年度に開校する予定であり、池袋駅から大学へ向かう歩行者の増も見込まれます。

現本庁舎地のみ民間活用

庁舎がリニューアルされ、また1街区（現本庁舎地）に商業業務施設が導入されることで、地区のイメージが刷新され、周辺の商業業務地にも波及効果を及ぼすと考えられます。

ただし、3つの街区を活用した場合に比べ、民間施設の規模が全体からみれば半分程度であること、及び1街区の開発では開発手法も限定されるため、波及効果は小さいと考えられます。

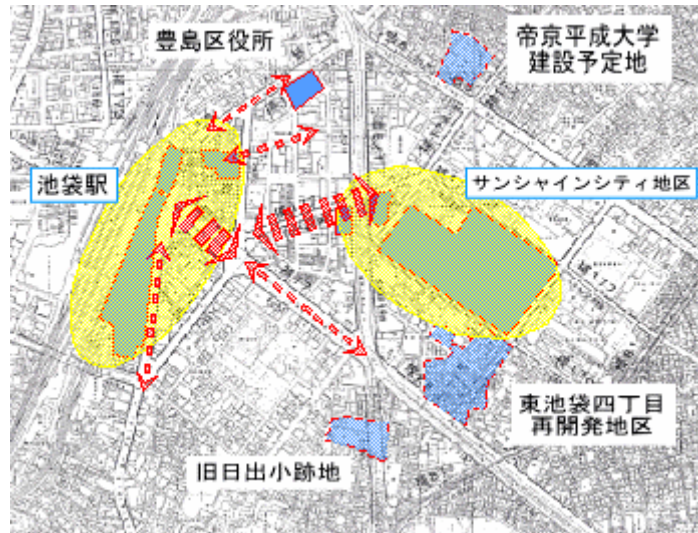
### 現庁舎地区全体(3ヶ所)の民間活用

庁舎が移転し、現庁舎地区全体が商業・業務・文化施設として再整備された場合、地区全体開発のため多様な施設の導入も可能となり、周辺の商業業務地への波及効果も大きく、サンシャインシティ地区、東池袋四丁目再開発地区と並ぶ副都心の大きな核が形成されと考えられます。

これに伴い、駅から3地区に向けた放射線状の歩行動線と、3地区を相互に結ぶ歩行動線により、東池袋地区全体を回遊する大きな歩行動線が形成されと考えられます。

[ 歩行者通行量現況 ]

【現 状】

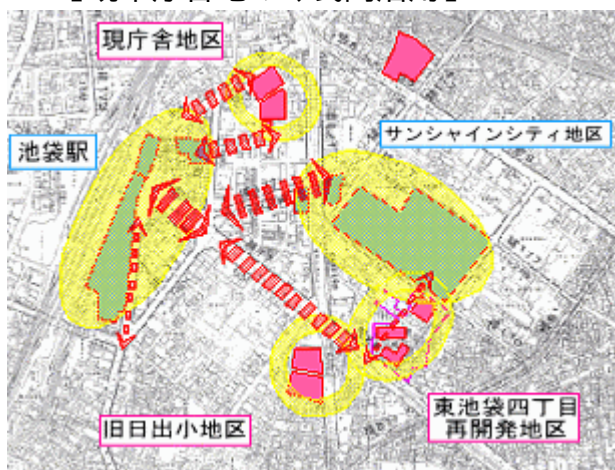


凡 例		【歩行者交通量】(平日・12h)			
	3万人未満		3~5万人		5万人以上

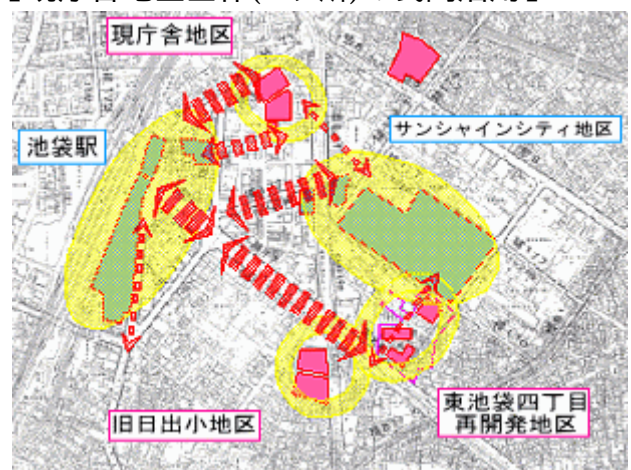
現庁舎地区案

旧日出小地区案

【現本庁舎地のみ民間活用】



【現庁舎地区全体(3ヶ所)の民間活用】



凡 例		【歩行者交通量】(平日・12h)			
	3万人未満		3~5万人		5万人以上



(3) 各土地の評価

今回の新庁舎整備では、極力、一般財源を投入せず、区有財産を最大限活用するという基本的な方針に則りプランを検討する必要があります。そのためには、整備費に充当する資産活用の評価が重要になります。

評価額の比較

各地区の活用対象の土地評価額について、路線価で比較、次に公表されている路線価をもとに、路線価の1.25倍が公示価格とされている通常と同様の手法で公示価格を想定し比較、さらに売買を想定した評価額と比較・検証しました。

比較結果は下表のとおりです。

「売買を想定した評価額」の評価方法

売買の想定評価額について、現庁舎地区は商業地の評価に利用される手法で、収益面から不動産を評価する収益還元法により求めています。旧日出小地区は、環5の1を前面道路として使用できる場合の評価と市街地再開発事業の地区外転出を想定して求めています。

区 分	現庁舎地区	旧日出小地区
路線価 (H17.1)	<p>(単価) (×面積)</p> <p>【1街区】1,600千円 5,792百万円</p> <p>【2街区】840千円 2,503百万円</p> <p>【3街区】840千円 613百万円</p> <p>合計 8,908百万円</p>	<p>(単価) (×面積)</p> <p>【旧日出小】370千円 1,779百万円</p> <p>【旧南池児童館】</p> <p>370千円 234百万円</p> <p>合計 2,013百万円</p>
公示価格の想定	<p>(単価) (×面積)</p> <p>【1街区】2,000千円 7,240百万円</p> <p>【2街区】1,050千円 3,129百万円</p> <p>【3街区】1,050千円 767百万円</p> <p>合計 11,136百万円</p>	<p>(単価) (×面積)</p> <p>【旧日出小】463千円 2,227百万円</p> <p>【旧南池児童館】</p> <p>463千円 293百万円</p> <p>合計 2,520百万円</p>
売買を想定した評価額	<p>(単価) (×面積)</p> <p>【1街区】2,656千円 9,617百万円</p> <p>【2街区】2,580千円 7,689百万円</p> <p>【3街区】1,575千円 1,150百万円</p> <p>合計 18,457百万円</p> <p>想定単価：2,518千円/m<sup>2</sup></p>	<p>(単価) (×面積)</p> <p>【旧日出小】624千円 3,000百万円</p> <p>【旧南池児童館】</p> <p>505千円 319百万円</p> <p>【建物評価】</p> <p>700百万円</p> <p>合計 4,019百万円</p> <p>想定単価：739千円/m<sup>2</sup></p>

注：1街区（現本庁舎地） 2街区（現分庁舎・公会堂地） 3街区（現区民センター地）

(4) 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。

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

区 分	定期借地方式	土地信託方式
概 要	<p>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。</p> <p>ア)一般定期借地権：借地期間を50年以上とし、期間終了に伴い借主は更地にして土地を返還する。利用目的は限定なし。</p> <p>イ)建物譲渡特約付借地権：契約後30年以上経過した時点で土地所有者が建物を買取することを、あらかじめ約束しておく。利用目的は限定なし。</p> <p>ウ)事業用借地権：借地期間を10年以上20年以下とし、期間終了に伴い借主は更地にして土地を返還する。利用目的は事業用建物に限る。</p> <p>この借地権を用いて、区の見地からここで行うべき整備の方針を明らかにし、民間に事業主体を求めることができる。資金の調達、設計、工事の発注も民間となる。</p> <p>適正な対価による貸付は議決の必要なし。</p>	<p>昭和61年の地方自治法改正で地方公共団体にも導入された制度。土地所有者である区（委託者）が所有土地を信託銀行（受託者）に信託し、信託銀行が区に代わって土地の有効活用のための企画立案、建築資金の調達、建設、管理・運営等を行い、その利益を信託配当として区（委託者兼受益者）に交付する制度。</p> <p>区が委託者として信託銀行に土地を信託する際、土地所有者としての意向の反映も可能である。</p> <p>地方自治法では、普通財産である土地について、当該地方公共団体を受益者とする場合に限り、議会の議決によって当該土地を信託することができる。</p>
仕組み・特徴	<p>区は、民間企業に一定期間用地を賃貸し、貸付料（地代）を受け取る。</p> <p>民間企業は、借地に施設の設計から施工・維持管理及び運營業務のすべてを行う。区と民間企業の間で定期借地契</p>	<p>区が信託した土地に、信託銀行は事業を立案し建物を建設し長期間にわたり不動産の賃貸事業を行う。賃貸料等の収入から管理費、借入金の返済、銀行への報酬を差し引いた分が信託配当と</p>

	約が締結されるのみ。 契約期間終了後は、更地で土地が返還される。	なる。 信託銀行の開発事業、テナント誘致等に対するノウハウや信用力を活用できる。 土地の所有権はいったん信託銀行に移転（信託登記）されるが、信託終了時に現状のまま土地・建物等が返却される。
資金調達	民間企業が行う	信託銀行が行う
収入・収益性等	貸付料（地代） 土地信託方式と比較すると収益が少ない可能性もあるが、事業着手前に額が確定する。	信託配当 区が行う場合、事業収益に税がかからないなど、一般的に定期借地権に比べ収益性が高いが、入居率等により配当額が変動し、事業着手前に収益額が確定しない。

このように、「定期借地方式」、「土地信託方式」それぞれにメリット、デメリットがあるため、事業着手時での経済状況と将来の見通しにより、慎重に土地活用の手法を決定すべきです。

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」により試算しました。

[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年分賃料一括受取りした場合の額
1 街区（現本庁舎地）	72 億 1 千万円
2 街区（現分庁舎・公会堂地）	57 億 7 千万円
3 街区（現区民センター地）	8 億 6 千万円
合 計	138 億 4 千万円

旧日出小地区（旧日出小跡地・旧南池袋児童館）の活用方法

(ア) 現庁舎地区に庁舎を整備する場合

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（土地売却による転出補償金）を想定しています。現時点での評価で試算すると、土地補償金 33 億円と建物補償金 7 億円、合計 40 億円の収入を見込めます。

(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跡地・旧南池袋児童館の土地と建物の評価額（合計 40 億円）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。

この変換される床の部分（権利床）は約 12,000 m<sup>2</sup>に相当し、区は 30,000 m<sup>2</sup>の残りの部分である 18,000 m<sup>2</sup>の購入（保留床の購入 増し床）で新庁舎を整備します。

#### 現庁舎地の土地信託方式の試算

現庁舎地のもう一つの活用方法である「土地信託方式」による収入を試算し、あらためて「定期借地方式」と比較しました。

その結果、試算上は定借より 1.5 倍程度の収入を見込めますが、リスク回避の方法や収入とあわせた整備費の支出方法も検討する必要があることを改めて確認しました。

区 分	現庁舎地区	旧日出小地区
活用の対象	1 街区	1・2・3 街区
定期借地方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般定期借地権 50 年</li> <li>・ 貸付料（収入）25 年分一括受取り</li> <li>・ 26 年度以降、単年度受取り</li> </ul>	
	収入： 25 年分 7,213 百万円	収入： 25 年分 13,843 百万円
土地信託方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公有地土地信託 25 年</li> <li>・ 建物賃貸による収益（収入）配当</li> <li>・ 単年度受取り</li> </ul>	
	収入： 単年度 484 百万円 25 年分 12,100 百万円	収入： 単年度 771 百万円 25 年分 19,275 百万円

#### 今後の方向

本まとめでは、活用の方法等について、現時点での評価で検討しました。

しかしながら、これらの案は現時点での想定に基づく試算であり、手法の選択や前提条件の設定、活用する時点での経済状況により大きく異なる可能性があります。

今後、各方法・条件等について随時、検討及び試算等を行なっていきます。

(5) 資金計画（累積収支）の検討

各地区で新庁舎を整備した場合、経費を年次ごとまたは年度ごとに収支を比較し、年度ごとの累積収支を試算しました。

現庁舎地区整備案

1年次目から活用の収入約40億円があるものの、3年次目から整備費等の支出が始まるため累積収支がマイナスとなる。この時点で約30億円の財源投入が必要となり、最終的には約48億円の財源が必要となります。

旧日出小地区整備案

22年度から25年度まで約12百万円の財源が必要となりますが、26年度から活用の収入があり、最終的には約28億円のプラスとなるものです。

【現庁舎地区整備案】 (百万円)

区分	収入		支出		累積収支
	内容	金額	内容	金額	
1年次	旧日出小地区転出補償	4,000			4,000
2年次			仮庁舎・設計費等	1,551	2,449
3年次			解体・新築工事費	5,508	3,059
4年次			新築工事・什器費	4,296	7,355
5年次	1街区活用収入	7,213	新築工事・引越等	2,893	3,035
6年次			新築工事・引越等	800	3,835
7年次			新築工事・什器費	957	4,792
合計		11,213		16,005	4,792

【旧日出小地区整備案】 (百万円)

区分	収入		支出		累積収支
	内容	金額	内容	金額	
22年度			レアウト・進行管理	3	3
23年度			〃	3	6
24年度			〃	3	9
25年度			〃	3	12
26年度	1・2街区活用収入	12,980	増床取得費・什器費	10,967	2,001
27年度	3街区活用収入	863			2,864
合計		13,843		10,979	2,864

\* 詳細資料は巻末に添付

(6) 基本的な考え方(視点)に基づく比較

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			
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			
副都心再生		[現庁舎地みの民間活用] 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			
資産活用		対象：現庁舎(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㎡
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㎡) 104億円 引越解体 6億円 合 計 110億円
収支合計		収支合計 約48億円	収支合計 28億円
整備スケジュールの視点			
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. 各候補地の新庁舎整備プランの比較

(1) 比較・検討の前提

必要な床面積

新庁舎の必要床面積 30,000 m<sup>2</sup> (駐車場を除く) を建築できる案としました。

公会堂の整備

今回の案では、現庁舎地区の2街区(現公会堂地)に、収容規模 800 ~ 1,000 人程度の施設を整備することとしています。(面積 3,000 m<sup>2</sup>)

活用方法

(ア) 現庁舎地区の活用案

現時点では定期借地方式で算出します。

(イ) 旧日出小地区の活用案

《現庁舎地区整備案》

・地区外転出(土地売却による転出補償金)で算出します。

《旧日出小地区整備案》


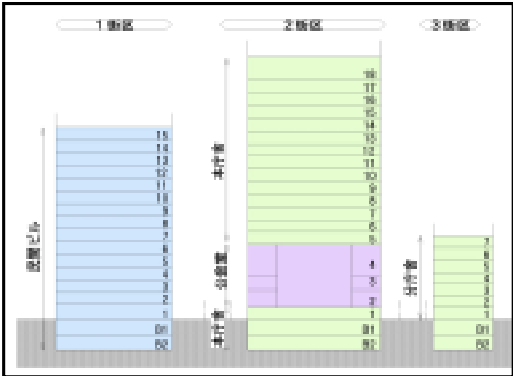
・権利変換と保留床を購入します。

土地等の利用方法

	現庁舎地区	旧日出小地区
1街区	活用	活用
2街区	庁舎・公会堂	活用・公会堂
3街区	庁舎	活用
日出小地区	活用(地区外転出)	庁舎(権利変換等)

(2) 新庁舎整備プランの比較

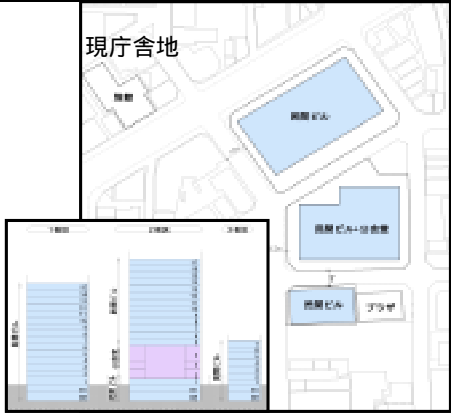
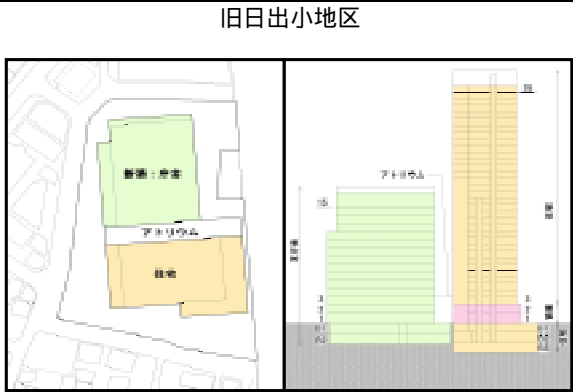
現庁舎地区整備案

アクセス	池袋駅東口(中央通路)から380m																																																																				
位置付け	都市計画マスタープランにおいて「副都心商業業務地」として広域的な商業・業務、文化、情報などの土地利用を誘導するとともに、オープンスペースを確保し魅力的な街並みの形成を目指すこととしている。池袋副都心再生プランでは「駅周辺・にぎわいエリア」及び「商業・業務共存エリア」として面的に来外者の回遊性を高め、誰もが安心・安全に集える賑わいを再生することとしている。																																																																				
整備のイメージ																																																																					
事業手法	<b>西側道路拡幅(10m 12m)と総合設計</b> 本庁舎及び公会堂前の西側道路を12mに拡幅し、総合設計制度を活用し2・3街区で庁舎に必要な床面積 30,000㎡と公会堂 3,000㎡を整備する。																																																																				
概要	<b>1 街区</b> : 資産活用(民間ビル) (現庁舎地) <b>2 街区</b> : 本庁舎新築(17層) + 公会堂新築(3層) (現公会堂・分庁舎) (庁舎面積 25,600㎡ + 公会堂 3,000㎡) <b>3 街区</b> : 分庁舎新築(9層) (現区民センター) (庁舎面積 4,380㎡) 旧日出小地区 : 地区外転出(土地売却による転出補償)																																																																				
庁舎面積合計	30,000㎡ (2街区の公会堂面積 3,000㎡を除く)																																																																				
資産活用	<b>現庁舎地</b> : 1街区の定期借地による資産活用 [50年の定期借地、25年分一括受取り(7,213百万円)、26年目以降単年度受取り(288百万円)] <b>旧日出小</b> : 土地売却による転出補償金(4,000百万円)																																																																				
事業収支	4,792百万円 資産活用により26年目以降、288百万円/年の歳入がある。																																																																				
課題	(全般)・1街区の資産活用以外は区の財政負担が多い。 ・仮庁舎の場所・経費が必要となる。 ・庁舎の仮移転等、住民サービスに影響が出る。 (現庁舎地区)・庁舎が2ヶ所に分散する。(渡り廊下の検討) ・周辺地域の活性化のため、民間ビルの用途等が重要になる。 (旧日出小地区)・日出小学校跡地を売却する必要がある。																																																																				
メリット	・1街区での資産活用により、庁舎整備費に充当できる。 ・現庁舎地区周辺の活性化が図れる。 ・周辺道路が広がる。																																																																				
スケジュール	<table border="1"> <thead> <tr> <th>スケジュール</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1街区</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>解体</td> <td>活用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2街区</td> <td>新築設計</td> <td>新築設計</td> <td>新築設計</td> <td>新築工事</td> <td></td> <td>竣工</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3街区</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>新築設計</td> <td>新築設計</td> <td>新築工事</td> <td>竣工</td> </tr> <tr> <td>仮庁舎</td> <td></td> <td>新築</td> <td>新築</td> <td>新築</td> <td>新築</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>年度</td> <td>18</td> <td>19</td> <td>20</td> <td>21</td> <td>22</td> <td>23</td> <td>24</td> <td>25</td> <td>26</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>旧日出小跡地</td> <td>都市計画決定</td> <td>組合設立</td> <td>権利認可</td> <td>解体</td> <td>新築工事</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		スケジュール	1	2	3	4	5	6	7	8	1街区					解体	活用			2街区	新築設計	新築設計	新築設計	新築工事		竣工			3街区					新築設計	新築設計	新築工事	竣工	仮庁舎		新築	新築	新築	新築				年度	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	旧日出小跡地	都市計画決定	組合設立	権利認可	解体	新築工事					
スケジュール	1	2	3	4	5	6	7	8																																																													
1街区					解体	活用																																																															
2街区	新築設計	新築設計	新築設計	新築工事		竣工																																																															
3街区					新築設計	新築設計	新築工事	竣工																																																													
仮庁舎		新築	新築	新築	新築																																																																
年度	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27																																																											
旧日出小跡地	都市計画決定	組合設立	権利認可	解体	新築工事																																																																



## 第2章 新庁舎の位置

### 旧日出小地区整備案

アクセス	池袋駅東口(中央通路)から570m、有楽町線「東池袋駅」から約40m、都電荒川線「東池袋4丁目」から約240m、「雑司が谷」から約220m。																																																																									
位置付け	都市計画道路環状5の1号線の事業化に伴い、副都心に隣接した賑わいのある土地利用を可能とするため、都市計画マスタープランを「一般住宅地」から「商業業務混在」に変更し、さらに「街並み再生方針」により、ファミリー世帯を中心とした居住機能を充実させ、商業・業務・住居が一体となり、副都心と連携した賑わいのある街並みを誘導していくこととしている。																																																																									
整備のイメージ																																																																										
事業手法	市街地再開発事業による権利変換と増床の取得 日出小学校跡地を含む45番街区と46番街区を一体化し、都市再開発法に基づく組合施行による市街地再開発事業により庁舎 30,000㎡を整備する。2街区の民間ビル内に公会堂 3,000㎡を整備する。																																																																									
概要	<b>1 街区</b> (現庁舎地) : 資産活用(民間ビル) <b>2 街区</b> (現公会堂・分庁舎) : 資産活用(公会堂3層+民間ビル) (公会堂 3,000㎡) <b>3 街区</b> (現区民センター) : 資産活用(民間ビル) <b>旧日出小地区</b> : 庁舎新築(庁舎面積 30,000㎡)																																																																									
庁舎面積合計	30,000 ㎡ (2街区の公会堂面積 3,000㎡を除く)																																																																									
資産活用	<b>現庁舎地</b> : 1・2・3街区の定期借地による資産活用 [50年の定期借地、25年分一括受取り(13,843百万円)、26年目以降単年度受取り(553百万円)] <b>旧日出小</b> : 権利変換される床の面積 約12,000㎡																																																																									
事業収支	<b>2,864</b> 百万円 資産活用により26年目以降、553百万円/年の歳入がある。 公会堂賃借料 196百万円/年が必要となる。																																																																									
課題	(全般)・庁舎の移転(事務所の位置の変更)が必要となる。 (旧日出小地区)・市街地再開発事業の成立が前提となる。 (現庁舎地区)・周辺地域の活性化のため、民間ビルの用途等が重要になる。																																																																									
メリット	・再開発事業に参加することにより、低額で庁舎床を取得できる。 ・庁舎の仮移転等、住民サービスへの影響がない。 ・旧日出小地区、現庁舎地区周辺ともに活性化が図れる。																																																																									
スケジュール	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">スケジュール</th> <th>18</th> <th>19</th> <th>20</th> <th>21</th> <th>22</th> <th>23</th> <th>24</th> <th>25</th> <th>26</th> <th>27</th> <th>28</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街区</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>解体</td><td>活用</td><td></td> </tr> <tr> <td>2 街区</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>解体</td><td>活用</td><td></td> </tr> <tr> <td>3 街区</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>解体</td><td>活用</td><td></td> </tr> <tr> <td>仮庁舎</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>旧日出小跡地</td> <td>都市計画決定</td><td>組合設立</td><td>権利認可</td><td>解体</td><td>新築工事</td><td>解体</td><td>新築工事</td><td>解体</td><td>新築工事</td><td>解体</td><td>活用</td> </tr> </tbody> </table>		スケジュール	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	1 街区									解体	活用		2 街区									解体	活用		3 街区									解体	活用		仮庁舎												旧日出小跡地	都市計画決定	組合設立	権利認可	解体	新築工事	解体	新築工事	解体	新築工事	解体	活用
スケジュール	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28																																																															
1 街区									解体	活用																																																																
2 街区									解体	活用																																																																
3 街区									解体	活用																																																																
仮庁舎																																																																										
旧日出小跡地	都市計画決定	組合設立	権利認可	解体	新築工事	解体	新築工事	解体	新築工事	解体	活用																																																															



## 第3章 整備スケジュール

- 1．今後の検討の方向
- 2．当面のスケジュールについて

## 1. 今後の検討の方向

### (1) 旧日出小地区案の考え方

南池袋二丁目地区は、平成16年12月「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、魅力ある街並みを実現するため「街並み再生方針」が策定されました。

またこの区域内で、再開発事業の気運が高まり、区は地権者として、再開発事業に参加し、基盤整備を図るとともに魅力ある街づくりを推進する立場にあります。

市街地再開発事業に参加するにあたり、活用方法の一つとして新庁舎整備の実現可能性を追求するため、旧日出小学校地区での新庁舎整備を検討していきます。なお、現庁舎地区での民間活用の手法や街づくりの内容についてもさらに具体的に研究していきます。

### (2) 現庁舎地区案の考え方

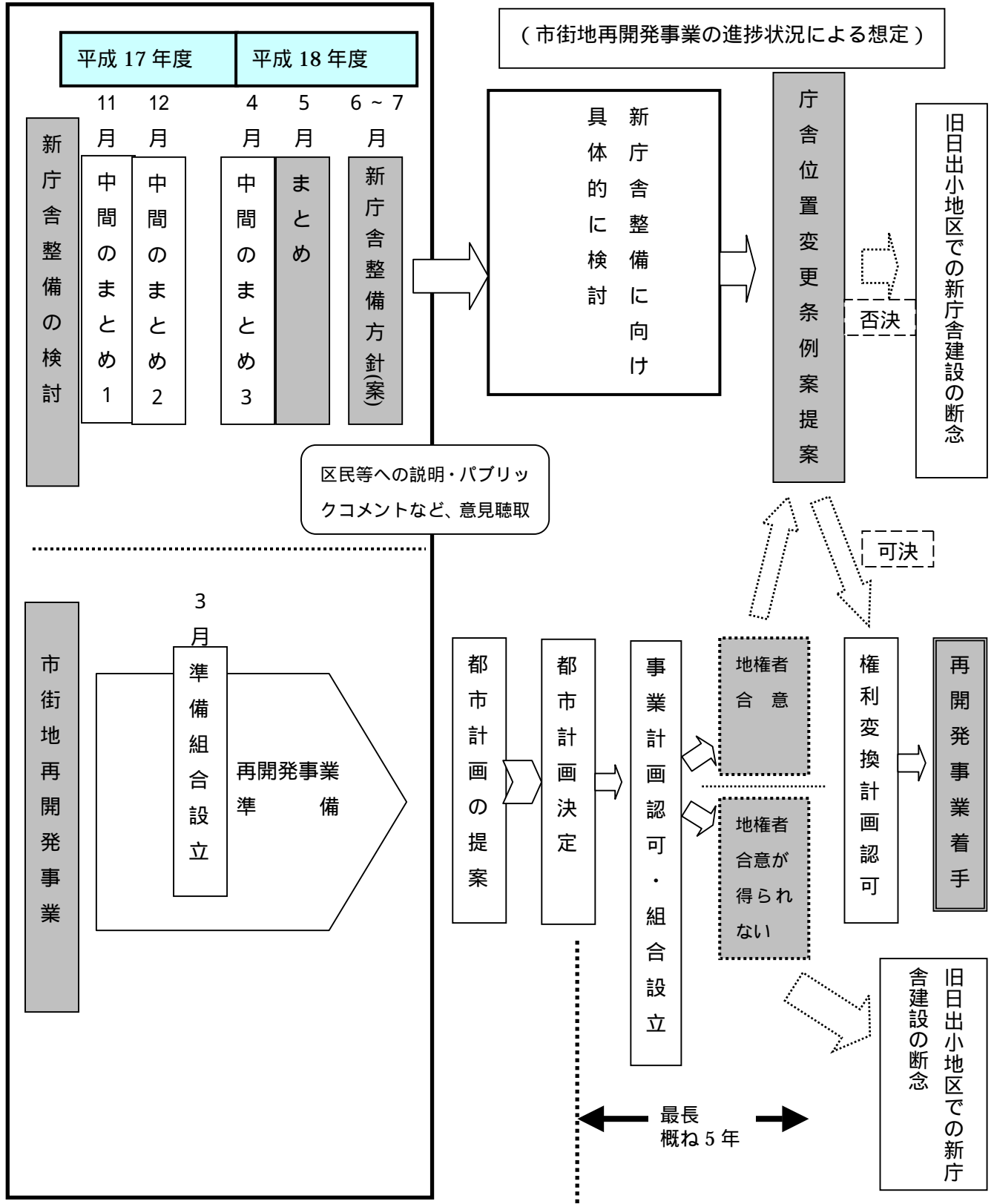
新庁舎整備を現庁舎地区と旧日出小地区で比較した場合、34頁にあるように、現段階での資金計画や副都心全体の街づくりに与える影響の点で差があります。しかし、旧日出小地区の再開発事業に不確定要素があることから、現庁舎地区で整備する案についても、経済動向・財政状況などに留意しながら引き続き検討していきます。

### (3) 新庁舎位置の決定時期

旧日出小地区の再開発事業の成立が確実となった場合、再開発事業の権利変換計画認可の前に、現庁舎地区案を含めて区議会の判断を踏まえたうえで、庁舎の位置変更条例の可否について最終的に判断します。

その時期については、都市計画決定の告示から最長で概ね5年程度としたいと考えています。

旧日出小地区案の今後のスケジュール（ながれ図）



## 2. 当面のスケジュールについて

「本まとめ - 整備方針（素案） - 」をもとに、区民等への説明・パブリックコメントを行い、6月から7月を目途に「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の策定時点で決定するものではなく、更に詳細の検討をすすめ、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。

### 区民等への説明方法

	説明方法	方法等	時期
1	広報としま ホームページ	6月5日号の広報としまで概要を提示、また同時にホームページ等で概要及び全文を提示し、意見等を募集	6月上旬～7月上旬
2	区政連絡会	6月の区政連絡会で説明・意見聴取	6月
3	区民説明会	区内12地区ごとに区民説明会を実施	
4	関係団体等への説明	関係団体への説明	6月上旬～7月上旬
5	出張区民説明会の実施 (検討)	要望のある区民団体へ出向き説明	

# 資料編

- 1．新庁舎整備の検討経過
- 2．事業収支の内訳（地区別経費）
- 3．新庁舎整備費の内訳（用途別経費）
- 4．年度別資金計画

## 1. 新庁舎整備の検討経過(新庁舎等建設調査研究委員会)

### (1). 委員会の構成

委員長 … 助役  
副委員長 … 政策経営部長、総務部長、文化商工部長、都市整備部長、教育委員会事務局次長  
委員 … 企画課長、財政課長、財産運用課長、総務課長、施設課長、庁舎建設室長、  
都市計画課長、都市開発課長、教育総務課長

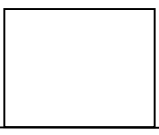


### (2). 検討経過等

回	年月日	主な検討内容
「公共施設の再構築」本部素案(平成13年10月) 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		
平成15年第1・2回定例会一般質問 「新庁舎建設のための庁内での検討について」		
第1回	平成15年7月10日	各候補地(現庁舎地、時習小跡地、旧日出小地区)の比較検討
「公共施設の再構築」本部案(平成15年10月) 「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		
第2回	平成15年7月31日	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)
第3回	平成16年1月16日	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
第4回	平成16年1月23日	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
旧日出小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(平成16年9月11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(平成17年1月27日)		
第5回	平成17年3月30日	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
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4月21日) 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		
第6回	平成17年4月25日	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
第7回	平成17年5月10日	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
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5月12日) 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		
第8回	平成17年5月23日	資産活用方針の検討
第9回	平成17年6月2日	再開発組合設立までのスケジュールの想定
第10回	平成17年6月20日	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
第11回	平成17年7月13日	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
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7月19日) 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		



議員協議会(平成17年7月22日) 新庁舎に関する検討状況について説明		
第12回	平成17年9月7日	・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
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9月12日) 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		
第13回	平成17年11月4日	・中間のまとめ の原案検討
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11月10日) 「新庁舎整備の検討状況について - 中間のまとめ(1) - 」を説明		
第14回	平成17年12月8日	・中間のまとめ の原案検討 ・検討部会の設置の検討
議員協議会(平成17年12月15日) ・「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		
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12月16日) ・「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		
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12月21日) ・12月16日委員会の継続		
第15回	平成18年1月13日	・新庁舎位置(候補地)の検討 ・部会の設置の検討
公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会(平成18年1月19日) ・「新庁舎の位置「候補地」の検討」について説明		
第16回	平成18年2月9日	・新庁舎位置(候補地)の検討
公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会(平成18年2月13日) ・「新庁舎の位置「候補地」の検討」について説明		
公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会(平成18年3月22日) ・「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		
第17回	平成18年4月17日	・新庁舎の検討状況について
公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会(平成18年4月19日) ・「新庁舎整備の検討状況について - 中間のまとめ(3) - 」を説明		
公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会(平成18年5月10日) ・「新庁舎整備の検討のまとめ - 整備方針(素案) - 」を説明		
議員協議会(平成18年5月15日) ・「新庁舎整備の検討のまとめ - 整備方針(素案) - 」を説明		

## 2. 新庁舎整備の事業収支の内訳（地区別経費）

区 分		現庁舎地区整備案	
概 要		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>1 街区 民間ビル</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>2 街区 公会堂新築 + 庁舎新築</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>3 街区 庁舎新築</p>  </div> </div> <p>■ : 庁舎 ■ : 公会堂</p>	
計 画 内 容	1 街区 現本庁舎	資産活用（民間ビル） （支出）引 越 12,700 千円 解 体 374,000 千円 合 計 386,700 千円 （収入）貸付料(25 年分一括) 7,213,372 千円	
	2 街区 現公会堂 現分庁舎 AB 館	本庁舎新築（17 層）+ 公会堂新築(3 層) （支出）引 越 8,700 千円 解 体 92,000 千円 新 築 12,255,700 千円 初度調弁 590,600 千円 合 計 12,947,000 千円	
	3 街区 現区民センター	分庁舎新築（9 層） （支出）引 越 6,500 千円 解 体 92,000 千円 新 築 1,755,400 千円 初度調弁 99,600 千円 合 計 1,953,500 千円	
	南池袋再開発 旧日の出小	地区外転出(土地売却による転出補償金) （収入）建物補償額 700,000 千円 土地補償額 3,300,000 千円 合 計 4,000,000 千円	
	プラザ 別館 仮庁舎	（支出） プラザ 9,500 千円（引越・改修） 別 館 9,500 千円（同上） 仮庁舎等 699,000 千円（新築・引越・改修） 合 計 718,000 千円	
事業収支	支 出 16,005,200 千円（新築・引越・解体等） 収 入 11,213,372 千円 （資産活用 25 年分・転出補償金） 収支合計 4,791,828 千円		
その他	面積 30,000 m <sup>2</sup> （公会堂 3,000 m <sup>2</sup> を除く） * 26 年目以降の貸付料 288,534 千円（年間・想定）		

区 分		旧日出小地区整備案	
<p>概 要</p> <p>■ : 庁舎 ■ : 公会堂</p>			
計 画 内 容	1 街区 現本庁舎	<b>資産活用（民間ビル）</b> (支出) 引 越 12,700 千円 解 体 374,000 千円 合 計 386,700 千円 (収入) 貸付料(25 年分一括) 7,213,372 千円	
	2 街区 現公会堂 現分庁舎 AB 館	<b>資産活用（公会堂新築 3 層 + 民間ビル）</b> (支出) 引 越 2,900 千円 解 体 92,000 千円 合 計 94,900 千円 (収入) 貸付料(25 年分一括) 5,767,114 千円	
	3 街区 現区民センター	<b>資産活用（民間ビル）</b> (支出) 引 越 6,500 千円 解 体 92,000 千円 合 計 98,500 千円 (収入) 貸付料(25 年分一括) 862,673 千円	
	南池袋再開発 旧日の出小	<b>庁舎新築（庁舎 15 層）</b> (支出) 増床取得費 9,300,000 千円 附帯工事費 1,080,000 千円 合 計 10,380,000 千円	
	プラザ 別館 仮庁舎	(支出) プラザ 9,500 千円（引越・改修） 別 館 9,500 千円（同上） 合 計 19,000 千円	
事業収支	支 出 599,100 千円（引越・改修・解体） 10,380,000 千円（増床取得費） 収 入 13,843,159 千円（資産活用 25 年分） 収支合計 2,864,059 千円		
その他	面積 30,000 m <sup>2</sup> （2 街区の公会堂 3,000 m <sup>2</sup> を除く） * 26 年目以降の貸付料 553,724 千円（年間・想定） * 公会堂については別途賃料 196,020 千円/年が必要となる。		

### 3. 新庁舎整備の内訳（用途別経費）

#### （1）現庁舎地区

##### 整備費総額

区 分	内 訳	金 額
庁舎新築経費	2 街区	12,256 百万円
	3 街区	1,755 百万円
	小 計	14,011 百万円
初度調弁	2 街区	591 百万円
	3 街区	99 百万円
	小 計	690 百万円
解体経費	1 街区	374 百万円
	2 街区	92 百万円
	3 街区	92 百万円
	小 計	558 百万円
仮庁舎新築		696 百万円
引越経費	1 街区	13 百万円
	2 街区	9 百万円
	3 街区	6 百万円
	プラザ・別館	2 百万円
	仮庁舎	3 百万円
	小 計	33 百万円
改修（プラザ・別館）		17 百万円
合 計		16,005 百万円

##### 庁舎新築経費の内訳

区 分	単 価	面 積	金 額	
2 街区	庁舎・議場	355 千円 / m <sup>2</sup>	24,200 m <sup>2</sup>	8,591 百万円
	公会堂	450 千円 / m <sup>2</sup>	3,000 m <sup>2</sup>	1,350 百万円
	地下機械室	240 千円 / m <sup>2</sup>	1,400 m <sup>2</sup>	336 百万円
	駐車場	240 千円 / m <sup>2</sup>	2,420 m <sup>2</sup>	581 百万円
	小 計			10,858 百万円
	小計 × 公会堂による構造補強 (1.05) × 企画調査・設計管理 (1.075)			12,256 百万円
3 街区	庁舎	355 千円 / m <sup>2</sup>	4,080 m <sup>2</sup>	1,448 百万円
	地下機械室	240 千円 / m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	72 百万円
	機械式駐車場	240 千円 / m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>	113 百万円
		2,300 千円 / 台	15 台	
	小 計			1,633 百万円
小計 × 企画調査・設計管理 (1.075)			1,755 百万円	
合 計			14,011 百万円	

(2) 旧日出小地区

整備費総額

区 分	内 訳	金 額
増床取得費		9,300 百万円
初度調弁		690 百万円
庁舎内装費		390 百万円
解体経費	1 街区	374 百万円
	2 街区	92 百万円
	3 街区	92 百万円
	小 計	558 百万円
引越経費	1 街区	13 百万円
	2 街区	3 百万円
	3 街区	7 百万円
	ﾌﾟﾗｻﾞ・別館	2 百万円
	小 計	24 百万円
改修(ﾌﾟﾗｻﾞ・別館)		17 百万円
合 計		10,979 百万円

増床取得費の内訳

区 分	金 額
保留床	7,800 百万円
庁舎仕様分	1,500 百万円
合 計	9,300 百万円

#### 4. 年度別資金計画

区分	現庁舎地区									
	主な工程	収入 (百万円)			支出 (百万円)			累積収支		
		内容	金額	累計額	内容	金額	累計額			
1	1	↑ 基本設計 ↓	旧日出小地区転出補償	4,000						
	2									
	3									
	4									
	計			4,000	4,000			4,000		
2	1	↑ 2街区 実施設計 ↓	↑ 仮庁舎 設計・新築工事 ↓			仮庁舎	696			
	2					基本・2街区実施設計費	855			
	3									
	4									
	計						計	1,551	1,551	2,449
3	1	↑ 2街区解体 ↓	↑ 仮庁舎 ↓			2街区解体	92			
	2					2街区新築工事	4,561			
	3									
	4					2街区新築工事	855			
	計						計	5,508	7,059	3,059
4	1	↑ 2街区 新築工事 ↓			2街区新築工事	3,705				
	2				2街区初度調弁	591				
	3									
	4									
	計					計	4,296	11,355	7,355	
5	1	●	↑ 3街区 実施設計 ↓	↑ 1街区 解体 ↓	1街区活用収入 (定借25年分)			2街区新築工事	2,280	
	2							1・3街区解体	466	
	3							1・2街区、仮庁舎引越	25	
	4							3街区実施設計	122	
	計							計	7,213	11,213
6	1	↑ 2街区 庁舎使用 ↓	↑ 3街区 新築工事 ↓	↑ 1街区 活用 ↓			3街区新築工事	653		
	2						3街区、ﾌﾞﾗｲﾄﾞ 別館引越	8		
	3						ﾌﾞﾗｲﾄﾞ 別館改修	17		
	4						3街区新築工事	122		
	計							計	800	15,048
7	1	●	↓	↓			3街区新築工事	531		
	2						3街区初度調弁	99		
	3						3街区新築工事	327		
	4									
	計							計	957	16,005
8	1	●	↓	↓						
	2									
	3									
	4									
	計									

区分		旧日出小地区							累積 収支
		主な工程	収 入 (百万円)			支 出 (百万円)			
			内容	金額	累計額	内容	金額	累計額	
18 年度	3	都市計画決定							
	4								
19 年度	1	再開発組合設立 権利変換計画認可(変換期日)							
	2								
	3								
20 年度	4	↑ 旧日出小解体							
	1								
	2								
	3								
	4								
21 年度	計								
	1	住宅棟新築工事							
	2								
	3								
	4								
計									
22 年度	1	↓ 地元地権者の引越 ・解体				レアウト・進行管理	3		
	2								
	3								
	4								
	計						計	3	3
23 年度	1	↑				レアウト・進行管理	3		
	2								
	3								
	4								
	計						計	3	6
24 年度	1	↓				レアウト・進行管理	3		
	2								
	3								
	4								
	計						計	3	9
25 年度	1	↓				レアウト・進行管理	3		
	2								
	3								
	4								
	計						計	3	12
26 年度	1	● 庁舎使用				増床取得費	9,300		
	2				初度調弁	690			
	3				庁舎内装費	378			
	4				引越経費	24			
	計			1・2街区活用収入 (定借25年分)	12,980		1・2・3解体経費	558	
27 年度	1	◆ 1・2・3街区 活用				改修(ﾌﾞﾗｯｸ・別館)	17		
	2								
	3								
	4								
	計			3街区活用収入 (定借25年分)	863		計	10,967	10,979
	計		計	863	13,843				2,864

旧日出小地区

- 1 その他に27年度以降、公会堂賃借料(196百万円/年)が必要となる。
- 2 工期については、短縮も考えられる。