

# 新庁舎整備推進計画



平成22年11月

豊島区



## 目次

新庁舎整備の推進にあたり区民のみなさまへ	1
第1章 背景	
1. 現庁舎の成り立ち	4
2. 前回計画の凍結	4
3. 現庁舎等の現状と課題	7
第2章 検討経過	
1. 新たな新庁舎整備計画の検討経緯	12
2. 南池袋二丁目A地区市街地再開発事業の経緯	17
第3章 基本方針	
1. 整備手法・資金計画の基本方針	20
2. 施設整備の基本方針	20
第4章 施設整備計画	
1. 計画概要	24
2. 建築計画	30
3. 構造計画	40
4. 設備計画	43
5. ユニバーサルデザイン計画	47
6. 環境計画	48
7. セキュリティ計画	55
第5章 基本レイアウト計画	
1. レイアウト計画の基本方針	58
2. 階層配置計画	60
3. 各階レイアウト計画	62
第6章 資金計画	
1. 新庁舎整備経費	84
2. 現庁舎地の資産活用	87
3. 新庁舎整備の事業収支(概算)	90
4. 現庁舎地周辺再整備経費	91

第7章 建物維持管理	
1. 建物管理に配慮した施設設計	94
2. 管理運営計画	95
3. 維持管理費用等の概算	100

第8章 今後の取り組みスケジュール	
1. 今後の取り組み	102
2. スケジュール	103

## 資料編

1. 新庁舎整備の検討経過（新庁舎等建設調査研究委員会及び議会報告）	1
2. 市街地再開発事業で整備した庁舎の事例	5

## 新庁舎整備の推進にあたり 区民のみなさまへ

豊島区長 高野 之 夫

今から 14 年前の平成 8 年 4 月、豊島区は、財政危機を理由として、計画してきた新庁舎の着工延期を決定しました。

土地開発公社の長期債務を含む借入金残高は 872 億円にまで膨れ上がり、財政再建団体への転落が現実性をもって危惧される状況でした。新庁舎等の建設基金についても、平成 5 年度末には約 190 億円あったものが、平成 6 年度以降、財源対策として使い続け、私が区長に就任した平成 11 年度にはほぼ底を突いていました。

区長就任からの 10 年間は、ありとあらゆる区財政構造改革を断行し続けた期間でした。公共施設の再構築、施設や業務の委託化・民営化、職員定数の削減、事務事業の見直しなど、区民のみなさまのご協力により、直面する危機を克服し、ようやく財政健全化への道筋をつけることができました。

こうした改革により、平成 11 年度に 872 億円あった借入金は、平成 22 年度末には 350 億円へと、12 年間で当時の 3 分の 1 まで圧縮する見込みです。205 億円もあった土地開発公社のいわゆる隠れ借金も、今年度末までに全て解消いたします。

一方、今後の学校改築のための義務教育施設整備基金をはじめ、将来の備えとして積み立てる区の基金総額については、平成 11 年度のわずか 36 億円から、今年度末には 188 億円まで増加する見込みです。

職員定数についても、この間、2,899 人から 2,038 人へと約 900 人を削減し、職員人件費は、282 億円から 218 億円へと大きな抑制を実現しました。

また、こうした聖域なき改革と並行して、豊島区の地域資源を活かした未来への成長戦略にも積極的に取り組んできました。

「負の遺産を克服するための改革から、未来をひらくための改革へ」という考えのもと、『文化と品格を誇れる価値あるまち』との将来像を掲げ、文化創造都市づくり、環境都市づくり、池袋副都心グランドビジョンと地域ビジョン、そして健康と安全の質を高めるセーフコミュニティなど、新たな挑戦による成長戦略を着実に展開してきました。

この間にも、庁舎の老朽化は進み、本庁舎は築後 49 年、分庁舎は築後 55 年が経過しています。庁舎の狭あい化による窓口での混雑、7 カ所に分散している

ために来庁者のみなさまに多大なご不便をおかけしている状況、災害時における防災拠点機能への不安など現在の庁舎の状況を考え、一日も早く、新たな時代の区民ニーズに応える新庁舎計画を実行に移す必要を痛感してきました。

ここにお示しする新庁舎整備推進計画は、財政危機を克服した構造改革の教訓、そして新たな成長戦略への挑戦のなかから学んだ、創意と知恵を集めてつくり上げたプランです。

新庁舎の整備を目的とした庁舎等建設基金はゼロという極めて厳しい前提条件のなか、区有財産を最大限に活用し、市街地再開発事業の手法を採用することで、建設費については一般財源に依存しない資金計画を立てています。

区有財産を活用し、計画地にある日出小学校跡地は、かたちを変えて価値ある財産として維持されます。分庁舎と公会堂を含めた現庁舎の土地も、長期の定期借地権で活用しますが、次の世代がこの土地を区民共通の財産として再び活用することも可能です。

新たに整備する庁舎は、自治のシンボルであると同時に、文化創造都市、環境都市など、未来の都市づくりをリードするシンボルでもあります。

さらに、防災対策の拠点として区民生活の安全を守り、また質の高いサービスを効率的に提供する場としての機能を担うとともに、地域力やまちづくりのエネルギーを生みだしていく拠点としても、大きな役割を担うものであります。

また、現庁舎地の開発を含めた新庁舎整備が、池袋副都心の回遊性を大きく向上させ、これが起爆剤となって、「池袋副都心グランドビジョン」の実現に向けて大きく動き始める契機となることも期待されます。

経済環境が厳しい今、たとえ 100 年使用する建物であっても、新庁舎整備のために新たな借金をすることは到底ご理解いただけるものではなく、私としても決して納得できるものではありません。

この計画は、次世代を含めた長期的な視点を念頭に置き、先人から引き継いだ区有財産を大切に活かすことで、新たな借金をすることなく整備することを基本として検討を重ねたものであります。

長年の懸案であった新庁舎整備に確実な道筋をつけるべく、今後も全力を尽くしてまいりますので、区民のみなさまのご理解・ご協力をいただきますよう、お願いを申し上げます。

# 第1章 背景

1. 現庁舎の成り立ち
2. 前回計画の凍結
3. 現庁舎等の現状と課題

## 第1章 背景

本章では、現庁舎の成り立ち、昭和63年から平成8年までの間で検討を行った前回の新庁舎等整備計画、現在の庁舎の現状及び課題について示しています。

### 1 現庁舎の成り立ち

#### (1) 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を使用しました。

#### (2) 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。

#### (3) 現庁舎の誕生

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うえで、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、「都内最大級」の規模を誇るものでした。

### 2 前回計画の凍結

#### (1) 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は、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

## （2）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。

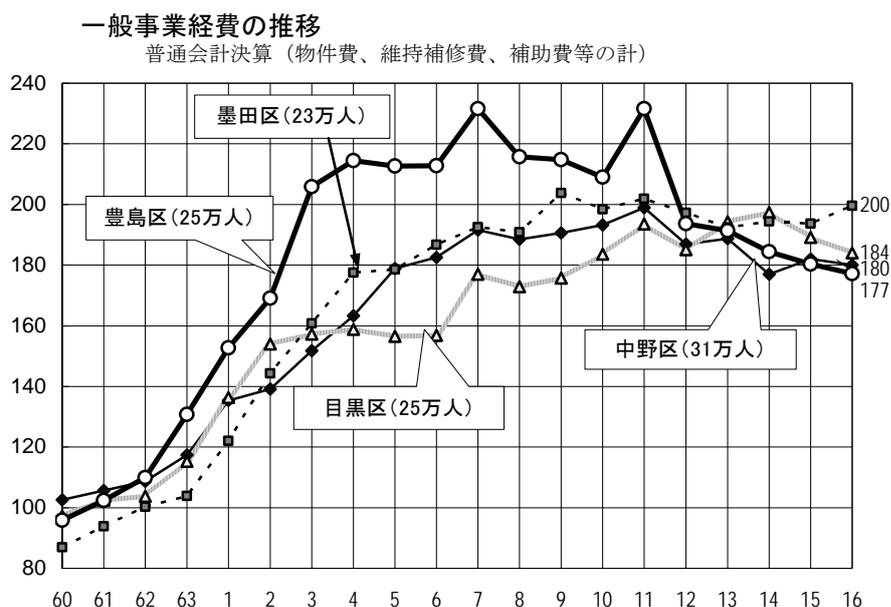
	昭和61年度	平成3年度
投資的経費	108億円	341億円
一般事業経費	102億円	206億円

(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わかります。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。

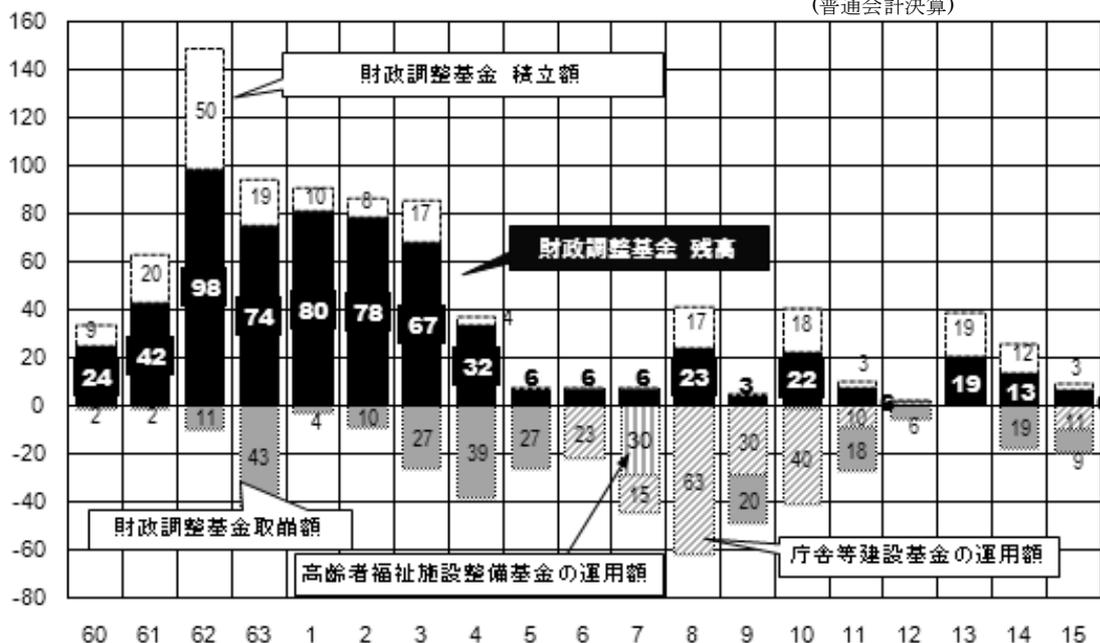
庁舎等建設基金は、平成5年度予算において、財政調整基金、用地基金か

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庁舎等建設基金の運用

(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 現庁舎等の現状と課題

#### (1) 区民サービス機能の低下

##### ①分散する本庁機能

455人だった本庁職員数は、昭和36年の建設当時、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2.7倍の1,240人(平成22年4月1日現在、非常勤職員等を含む。)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の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。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。

また、各種の手続きをスムーズに行うための総合窓口等の設置も現庁舎では手狭で困難な状況です。

**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 <sup>※</sup>	合計
昭和36年当時	面積	10,709.91	—	—	—	—	10,709.91
	人員	455	—	—	—	—	455
平成22年4月1日現在	面積	13,153.91	2,925.45	1,448.60	781.00	1,571.60	19,880.56
	人員	775	224	151	44	46	1,240

\*昭和36年当時の面積は、庁舎2階都税事務所部分（2,444 m<sup>2</sup>）を除く。

**②混雑する客待ち案内スペース**

現在、7か所に分散している本庁組織の窓口などには、1日に4,000人近くの区民が来庁していますが、待ち合いスペースを十分確保することができず、混雑することが多くなっています。

特に、年度末や年度初めは各種の申請・届出等が重なり、著しく混み合っています。



**③狭隘な議会施設など**

区議会の施設は、本会議を行う議場、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。

#### ④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、3.4㎡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は、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きたしかねない状況です。

#### ⑤バリアフリー化への遅れ・駐車場の不足

現在の本庁舎等は、庁舎内外の段差が多く、車いす対応などの多目的トイレが不足し、特に分庁舎はエレベーターが設置されていません。区民が快適に利用するには、配慮に欠けている状況です。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、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するかが重要です。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。

さらに、災害時における非常用電源や活動スペースなどの確保が困難な状況であります。

なお、現在の本庁舎だけは、平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災の教訓から、平成9年から12年に約17億円をかけて耐震補強工事を実施しています。

### (3) 修繕経費の増大

本庁舎は建築後49年、分庁舎は昭和29年に建設され、建築後55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年から12年には本庁舎の耐震補強工事を施工しましたが、この工事は、老朽化した建物に地震力が直接伝わらないよう基礎部分に免震装置を取り付けた工事であるため、建物をリニューアルした工事ではありません。

したがって、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。抜本的なリニューアルを施さない限り、現時点では6年程度が耐用の限界と考えられます。

今後6年を越えて将来も使用する場合には、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45億円もの修繕経費が必要となります。

施設名	工事費	工事内容
本庁舎	17億1千万円	内装・給排水・空調工事
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	6億6千万円	内装・給排水・空調工事、耐震補強
区民センター	11億9千万円	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	5億6千万円	給排水設備工事、公園撤去復旧費
合計	44億3千万円	

## 第2章 検討経過

1. 新たな新庁舎整備計画の検討経緯
2. 南池袋二丁目A地区市街地再開発事業の経緯

## 第2章 検討経過

本章では、今回の新庁舎整備計画の検討経緯や南池袋二丁目A地区市街地再開発事業の経緯について示しています。

### 1 新たな新庁舎整備計画の検討経緯

#### (1) 新庁舎の候補地・事業手法の検討経緯

##### ① 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。

##### ② 公共施設の再構築・区有財産の活用本部案

平成15年10月に示した「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。

##### ③ 新庁舎整備の検討状況—中間のまとめ—【3地区4整備プランの提示】

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、あらためて、区内全域で新庁舎の位置を検討しました。

平成17年12月に施設用地特別委員会で報告した「新庁舎整備の検討状況—中間のまとめ(2)—」では、区内のどの地域からもアクセスがよく、歴史的にも区庁舎が存在してきた地域である池袋駅周辺地域を新庁舎の整備地区の対象として、3か所の4整備プランを提示しました。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本庁舎は大規模改修</li> <li>・公会堂等の敷地に分庁舎・公会堂を新築</li> <li>・区民センターの敷地に分庁舎を新築</li> <li>・旧日出小は売却</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公会堂等の敷地に本庁舎・公会堂を新築</li> <li>・区民センターの敷地に分庁舎を新築</li> <li>・本庁舎地は定期借地による資産活用</li> <li>・旧日出小は売却</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発事業による庁舎床の取得</li> <li>・本庁舎地他3か所を定期借地による資産活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・池袋小を旧大明小に移転し、小学校敷地に庁舎を新築</li> <li>・本庁舎地他3か所を定期借地による資産活用</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・財政負担が多い</li> <li>・仮庁舎が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎移転が必要</li> <li>・早急に方針を決定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小学校の移転の合意形成が必要で、確実性がない</li> <li>・整備スケジュールが長期化するため、現庁舎の改修が必要</li> </ul>

#### ④ 新庁舎整備方針（素案）【B案・C案 2案の絞込み】

平成18年5月に公表した「新庁舎整備方針（素案）」では、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。

#### ⑤ 新庁舎整備方針【旧日出小地区案の優先化】

平成20年9月には、現庁舎地での建て替え案と市街地再開発事業で進める旧日出小地区案を、位置、建物計画、資金計画、現庁舎地区周辺の街づくり及び計画の実現性の面で比較検証した結果から、旧日出小地区を新庁舎整備の候補地として絞り込み、事業の実現に向け取り組むとした「新庁舎整備方針」を策定しました。

(2) 区民ワークショップの開催

新庁舎における窓口サービス等の向上にむけ、特に区民の利用が多い、窓口のあり方などについて、区民の目線による検討を行い、整備基本計画に意見を反映させるため、「庁舎サービス等検討区民ワークショップ」を平成20年11月に設置しました。区民ワークショップのメンバーは、公募区民や関係団体からの区民、専門的な視点からアドバイスを行うコーディネーターによって構成しました。

区民ワークショップでは、「利便性の高い窓口サービス」、「ITを活用した区民サービス」、「多目的スペースの活用方法」等について、区民の目線（実際に窓口などを利用する立場）で議論し、検討結果を提案としてとりまとめ、区長へ報告しました。

庁舎サービス等検討区民ワークショップ開催経過

区 分	活動内容
第1回 (H20. 11. 26)	区民ワークショップの目的・運営等
第2回 (H20. 12. 24)	区の窓口等の現状・千代田区等視察
第3回 (H21. 1. 28)	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
第4回 (H21. 2. 26)	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
第5回 (H21. 3. 11)	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行政サービスの検討
第6回 (H21. 4. 9)	提案書(案)の内容確認

区民ワークショップからの提案内容

《提案の全体構成》

利便性の高い窓口サービスと ITを活用した区民サービス	提案 No.1 《基本方針》 ホスピタリティ溢れた接客で、来庁する区民などの“不明”・“不安”をなくし、効率的に用件を済ませることができるサービスを提供する！！	
	提案 No.2 《利便性の高い窓口サービスの実現に向けた視点》 ①対面サービスを重視 ②ワンストップサービスを実現 ③ITを活用したサービスを推進 ④案内・誘導を重視 ⑤わかりやすく・使いやすい仕組みと配置を実現	
	わかりやすい案内・誘導	提案 No.3 フロアマネージャーの設置
		提案 No.4 ユニバーサルデザインを取り入れたサイン・案内表示の導入
	ワンストップサービスの提供	提案 No.5 窓口の総合化
		提案 No.6 相談体制の充実
		提案 No.7 サービスの“見える化”
		提案 No.8 申請書のワンライティング
	職員の接遇力の向上	提案 No.9 ホスピタリティと専門性の向上
	開庁時間の延長・土日開庁	提案 No.10 開庁時間延長・土日開庁により、来庁時間の自由度の向上
	出先機関の充実と連携	提案 No.11 区民事務所等のサービス拡充
	その他	提案 No.12 ユニバーサルデザインに配慮した庁舎
新庁舎外における区民サービスの向上	提案 No.13 《区民サービス向上の視点》 ①より身近なところで受けられるサービスを充実 ②誰でもわかりやすく利用しやすいサービスを提供 ③人的サービスが基本	
	ITを活用した申請・受取サービス	提案 No.14 電子申請のサービスメニューの拡充
		提案 No.15 行政キオスク端末の設置
	コールセンター	提案 No.16 コールセンターの導入
		提案 No.17 ICカードの充実
	その他	提案 No.18 ホームページ“マイポータルサイト”の開設
多目的スペースの活用方策	提案 No.19 《基本方針》 区民が気軽に立ち寄れるよう、区民の創意と工夫による多彩な活用を展開し、区と区民を近づける方策を講じることによって、区民に親しまれる庁舎を実現する！！	
	提案 No.20 催事等の開催により区民が集まり賑わいのある空間とする	
	提案 No.21 区民が立ち寄りやすい親しみのあるカフェやサロン空間とする	
	提案 No.22 空間・設備上の工夫をこらす	
	提案 No.23 運営に民間の知恵を投入	
仕組みづくり 提案後の評価の	提案 No.24 新庁舎整備計画の節目の時点で検討成果を公表し、区民意向を反映できる仕組みを構築するとともに、今から取組める方策は早期に実施し、区民の愛着がわく、満足度の高い新庁舎を実現する！！	

### (3) 新庁舎整備基本計画の策定

南池袋二丁目A地区市街地再開発事業の建物設計にあわせて、新庁舎の設計を行う際の指針とするため、区庁舎としての建物機能や窓口、災害対策センター、区議会、事務室など、庁舎を構成する主要なスペースの考え方をまとめた「新庁舎整備基本計画」を平成21年11月に策定しました。

計画の策定にあたっては、区民ワークショップからの提案内容や、窓口サービスの利用状況、事務スペースの現状を把握したオフィス現状調査に基づき、庁舎室内プランを検討し取りまとめを行いました。

新庁舎整備基本計画では、施設整備の基本方針である、「区民自治の拠点機能の確立」、「防災拠点機能の強化」、「区民サービスの向上」及び「環境保全・自然エネルギーの利用」を具現化するため建物に求められる機能をまとめ、施設整備における基本的な方向性を定めました。

#### 建物に求められる機能

1 安全・安心の確保	①高い耐震性等の確保 ②ユニバーサルデザインの推進 ③セキュリティへの配慮
2 効率性の追求	①効率的なフロアの確保 ②フレキシブルな空間の確保 ③IT化への対応
3 環境・景観への配慮	①建物の長寿命化 ②環境配慮対策 ③建物景観

## 2 南池袋二丁目A地区市街地再開発事業の経緯

南池袋二丁目A地区では、平成15年7月から勉強会が開催され、平成16年9月に「南池袋二丁目地区開発事業協議会」が、平成18年3月には「南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合」が設立されました。区も平成18年5月に「南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合」に加入しました。

準備組合では、事業化に向け、事業計画や建築計画の検討、地権者等との調整を進め、平成21年7月には、「南池袋二丁目A地区」地区計画・市街地再開発事業等の都市計画が決定されました。

平成22年1月26日には東京都知事の認可により、「南池袋二丁目A地区市街地再開発組合」が設立されました。これにより組合は法人格を得て、都市再開発法のもとに市街地再開発事業を行う権限が与えられました。

さらに、組合では、建築計画や資金計画などの検討を進め、平成22年8月26日には事業計画の認可（東京都知事）を受けました。

### 南池袋二丁目A地区市街地再開発事業の経過

時 期	内 容
平成16年9月	「南池袋二丁目地区開発事業協議会」設立
平成16年12月	「街並み再生地区」指定「街並み再生方針」策定
平成18年3月	「南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合」設立
平成18年5月	「南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合」に豊島区が加入
平成21年7月	「南池袋二丁目A地区」地区計画・市街地再開発事業等の都市計画決定・告示
平成22年1月	「南池袋二丁目A地区市街地再開発組合」設立認可（東京都知事）
平成22年8月	事業計画認可（東京都知事）



## 第3章 基本方針

- 1．整備手法・資金計画の基本方針
- 2．施設整備の基本方針

## 第3章 基本方針

本章では、新庁舎整備における整備手法・資金計画の基本方針と、新庁舎整備基本計画（平成21年11月策定）でまとめた施設整備の基本方針を示しています。

### 1 整備手法・資金計画の基本方針

通常、新庁舎を整備する際には、一定の基金（積立金）を用意したうえで、地方債（借金）を活用して建設する方法が一般的です。

しかし、この方法は建設年度の予算に負担はかかりませんが、区民の方々からの税を財源にすることには変わりありません。

豊島区においては、行政サービス需要が今後も増大することが予想され、税を財源とした新庁舎整備は極めて困難であります。

したがって、副都心という恵まれた立地条件に着目し、区が保有している土地を活用して庁舎整備の財源をまかなうことを大前提として、区民にもっとも負担をかけない整備手法、資金計画を組み立てます。

新庁舎の整備資金の捻出により、区民への他の行政サービスが低下するようなことがないよう計画します。

### 2 施設整備の基本方針

#### （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、区民参加と区民協働の場など、区民活動の拠点機能、区民に開かれた議会機能を高めます。

#### 効率的な行政運営が可能な新庁舎

新庁舎は、来庁者の利便を最重点に整備するとともに、将来の組織の変化にも柔軟に対応できる効率的なつくりとします。

#### 区民交流の場としての新庁舎

新庁舎は、開放的で交流を育むつくりとし、低層階には、様々な人の交流が図れ、情報が活発に行き交う場をつくります。

#### 区民に開かれた議会機能を備えた新庁舎

新庁舎は、議会活動が十分発揮できる機能を充実させるとともに、区民にとって、より身近で開かれた議会となるよう、議会施設の充実を図ります。

### (2) 防災拠点機能の強化

災害時には、防災の中核部門（災害対策本部室等の設置階）だけでなく、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。災害時に新庁舎が区内の災害対策の司令塔として機能継続できるよう、免震構造による高い耐震性と、非常用電源設備等によるバックアップシステムを備えます。

また、発災と同時に活動を開始できる災害対策本部室の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。

#### 災害に強い新庁舎

新庁舎の耐震性能を十分確保するため、免震工法を採用するとともに、ライフラインが途絶えた場合の電気設備等のバックアップ機能を整備します。

#### 災害と同時に機動力を発揮できる新庁舎

平常時と非常時とで効率的に空間を有効活用し、発災時には即時に災害対策の中核として機能が果たせるよう整備します。

### (3) 区民サービスの向上

新庁舎では、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。

一方、IT等を積極的に活用するなど新庁舎に訪れなくとも受けられる区民サービスの充実も図ります。

#### 窓口機能が充実した新庁舎

ワンフロアを広く確保し、区民利用が多い申請や相談の窓口を集約するとともに、ITを積極的に活用し、区民ができるだけ庁舎内を歩かずに効率的に用件を済ますことができる便利な窓口を実現します。

#### だれもが利用しやすい新庁舎

高齢者や障害者、子育て中の方など、来庁する区民のだれもが、安心して目的の場所へ迷うことなく行けるよう、ユニバーサルデザインに配慮した庁舎を実現します。

#### (4) 環境保全・自然エネルギーの利用

新庁舎では、建物の耐久性を向上させ、建物本体と設備などを分離する計画で、将来のリニューアルが容易となる100年建築を実現し、環境保全につなげます。

また、地球環境に配慮した区の先導的・シンボリックな建物とするために、新しい緑化技術や太陽光・太陽熱利用などの自然エネルギーを最大限利用するとともに、省エネルギー・省資源型の環境庁舎をめざします。

#### 長く使い続けることができる新庁舎

耐久性に優れた建物構造を採用するとともに維持管理や更新が容易となるシステムや設備機器の導入に努め、長く使い続けることができる庁舎を実現します。

#### 環境対策の先導となる新庁舎

太陽光・太陽熱の利用、地域冷暖房の導入、自然換気の活用や雨水利用による水循環システムの導入など環境対策を積極的に進めます。

また、新庁舎のステップ状の屋上部分を緑化し、区民に開放して親しまれる空間づくりを行うなど、新庁舎を環境庁舎として、広く発信し、環境対策の面で最高水準をめざします。

## 第4章 施設整備計画

1. 計画概要
2. 建築計画
3. 構造計画
4. 設備計画
5. ユニバーサルデザイン計画
6. 環境計画
7. セキュリティ計画

## 第4章 施設整備計画

本章は、再開発事業で整備する複合建物のうち、庁舎に係る建築計画、構造計画、設備計画、環境計画等を施設整備計画としてまとめています。

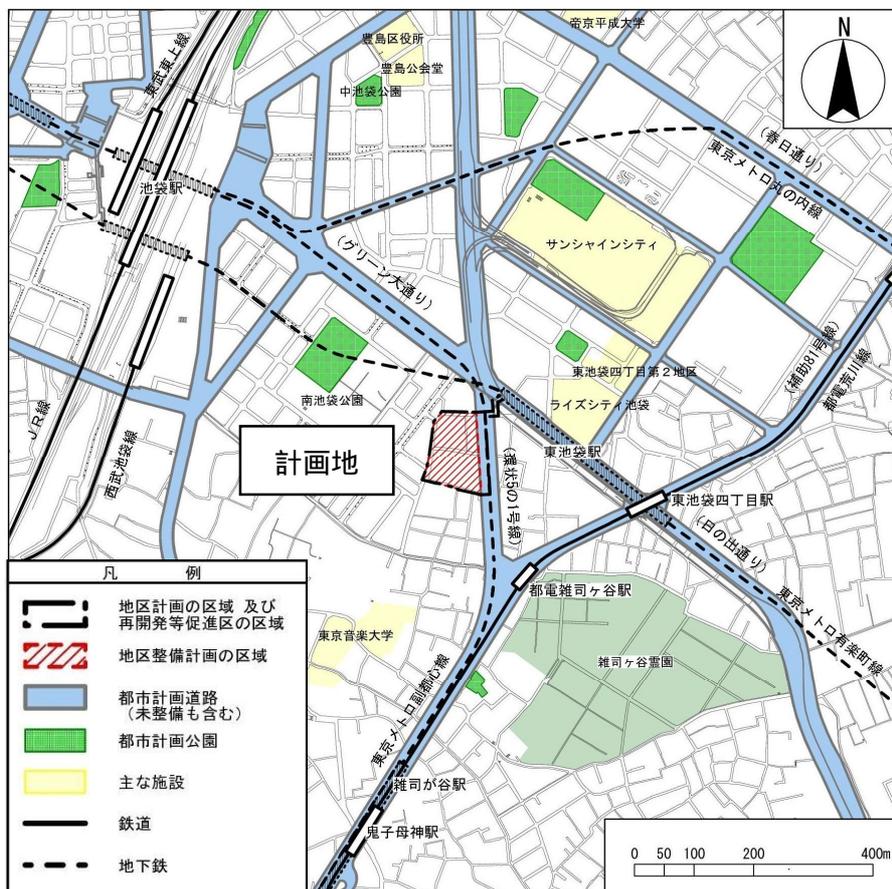
### 1 計画概要

#### (1) 位置

計画地は、池袋駅東口の東南約570mの場所に位置し、東京メトロ有楽町線「東池袋駅」、同副都心線「雑司が谷駅」、都電荒川線「都電雑司ヶ谷駅」・「東池袋四丁目駅」などの駅が利用でき、交通利便性の高い地区です。

計画地の北東は、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につながり、商業・業務機能の集積が著しい副都心エリアが広がっています。また、計画地の東側に接して、幅員30mの都市計画道路環状5-1号線の開通が予定されており、新たな副都心の拠点として将来性が高い地域です。

#### 周辺図



(2) 整備手法

新庁舎は、区が所有する旧日出小学校などを含む南池袋二丁目45番街区と46番街区を一体化し、これらの街区内の地権者とともに都市再開発法に基づく南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業のなかで計画しています。

事業主体は、平成22年1月、東京都より設立を認可された、法人格を持つ南池袋二丁目A地区市街地再開発組合です。この再開発組合が事業施行者となり、設計や建設などの発注者として事業を進めていきます。

区は、この再開発組合が再開発事業により建設する建物の一部を取得し、新庁舎を整備します。

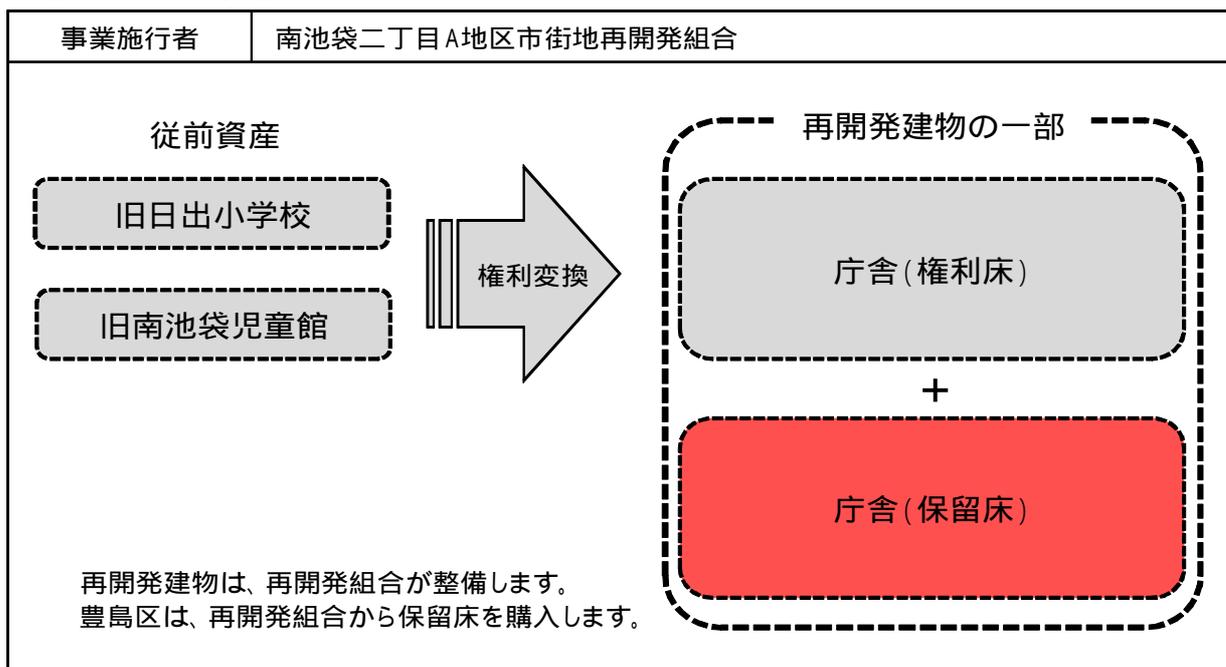
再開発事業の概要

南池袋二丁目A地区の再開発事業は、権利変換方式で行われ、施行区域内の権利者の土地・建物は、原則として従前の評価と等価で新しく共同化して建てる再開発建物の床(「権利床」といいます。)や土地に置き換わります。

この事業に要する費用は、再開発建物の床のうち権利床を除く床(「保留床」といいます。)を第三者に売却する収入と国や区からの補助金でまかないます。本事業では、保留床の購入者(参加組合員)として、財団法人首都圏不燃建築公社と東京建物株式会社がすでに決定しています。

区は、旧日出小学校と旧南池袋児童館の土地・建物を権利変換し、新庁舎の床を取得しますが、不足する床は購入して確保します。

豊島区の権利変換



都市計画南池袋二丁目A地区地区計画の概要【抜粋】

主要な項目		定められた事項				
再開発等促進区	主要な公共施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	8 m	約175 m	拡幅一部既設
			区画道路2号	8 m	約90 m	拡幅
その他の公共空地	地下通路	4 m	約80 m	新設		
地区	地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		広場	地区広場	面積 約900 m <sup>2</sup>		新設
		その他の公共空地	歩道状空地1	4 m	約140 m	新設
			歩道状空地2	4 m	約45 m	新設
			歩道状空地3	4 m	約65 m	新設
歩行者通路	4 m		約65 m	新設		
整備計画	建築物等の用途の制限	・下記以外のものは建築できない 区役所本庁舎、議会関係施設、集会場・展示場、防災センター、事務所、住宅・共同住宅、診療所、店舗・飲食店、自動車車庫・自転車駐車場、その他公益上必要なもの等				
	容積率の最高限度	800%				
	容積率の最低限度	300%				
	高さの最高限度	190 m				
	敷地面積の最低限度	5,000 m <sup>2</sup>				
	建築面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>				
	壁面の位置の制限	環状5の1号線から6 m、区画道路から4 m 等				

### 再開発建物概要

再開発建物は、都市環境に配慮した緑豊かなうるおいのある街並みの実現、安全で快適な歩行者ネットワークの実現、良好な都市景観の形成等に資する施設計画としています。

特に計画建物が超高層建築となることから、周辺市街地に生じる風環境の変化について、風洞実験等のシミュレーションによる予測を行い、高木などの植栽と「エコヴェール」を設置することにより、低中層の市街地における一般的な風環境と同等の風環境を確保する計画となっています。

### 計画概要

所在地	: 豊島区南池袋二丁目 45・46 番地 (一部)
敷地面積	: 約 8,330 m <sup>2</sup>
建物用途	: 庁舎・店舗・事務所・共同住宅・駐車場
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造 / 鉄筋コンクリート造 / 一部鉄骨造
規模	: 地下3階 / 地上49階
建築面積	: 約 5,450 m <sup>2</sup>
延べ床面積	: 約 94,800 m <sup>2</sup>
容積対象面積	: 約 66,590 m <sup>2</sup>
最高高さ	: 約 189 m
建ぺい率	: 約 65 %
容積率	: 約 800 %



再開発建物イメージ

(3) 新庁舎の規模

新庁舎における配置組織等の基本的な考え方

新庁舎に配置する組織等の範囲は、原則として組織規則に定められた本庁機関のほか、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、会計管理室とします。

なお、現在、本庁機関としている生活福祉課については、生活保護受給世帯の急増もあり、その対応が喫緊の課題となっています。新庁舎整備を待つことなく、相談者のアクセス及び被保護世帯への家庭訪問の効率を確保する観点から、より地域に密着した生活保護行政の地域展開を東部、西部等の地区体制を含めて検討していきます。その検討結果を踏まえ、新庁舎における組織配置を行います。

新庁舎の面積等

(ア) 新庁舎の面積

新庁舎は、再開発事業で整備する複合用途の区分所有建物となることから、「建物の区分所有等に関する法律」の規定により、区が庁舎として単独使用する専有部分と他の区分所有者と共有する共用部分に区分されます。

共用部分の持分割合は、原則として専有部分の床面積の割合によって配分されます。専有部分の床面積と共用部分のうち容積対象となる部分を持分割合で按分した床面積を合わせると、駐車場を除いた庁舎本体の面積は、約 29,100 m<sup>2</sup>となります。

区 分	面 積
専有部分	約 25,500 m <sup>2</sup>
容積対象となる共用部分 (持分割合按分面積)	約 3,600 m <sup>2</sup>
合 計	約 29,100 m <sup>2</sup>

(イ) 駐車場・駐輪場

駐車場

駐車場は、公用車用として 36 台分を確保します。また、来庁者用の駐車場については、商業施設等の利用客との兼用で 50 台分を確保します。

駐輪場

来庁者用駐輪場は、230 台確保します。また、庁有自転車と職員・議員用の駐輪場は、150 台確保します。

## 第4章 施設整備計画

### 新庁舎の主な用途と面積

区 分		新 庁 舎 想 定 面 積	備 考
専 有 部 分	議会施設	2,275	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	620	議場、傍聴席、議場ロビー
	委員会関係	670	議員協議会室、委員会室（3室）、準備室
	議長関係	160	議長室、副議長室、応接室
	議員活動関係	550	議員控室、応接室、図書室
	区議会事務局	275	事務室、印刷コーナー、広報コーナー
	行政関係	13,375	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 （総合窓口）	11,030	職員の執務室・総合窓口スペース
	区長室等	430	区長執務室、応接室、副区長室、教育長室
	会議室	1,195	全庁共用の会議室（一部災害時は、災害対策本部室に兼用）
	倉庫	540	全庁的倉庫
	職員関係室	180	健康管理室等
	多目的スペース等 施設関係	1,350	災害対策センター、区民センター等庁舎の複合的な機能を担う部分
	区民ロビー	600	総合窓口・福祉総合フロアの待合スペース
	災害対策センター	250	防災関係事務室、災害警戒待機室、指令情報室
	仮称 区民ひろば センター	500	各種イベントや災害時に活用できる部分
	管理関係	250	閉庁時受付、宿直室、運転手控室、ゴミ処理関係室等
小 計	17,250		
廊 下 等	8,250	廊下、機械・電気室、トイレ、階段等	
合 計	25,500		
共用部分	廊 下 等	3,600	廊下、機械・電気室、トイレ、階段等
面積合計		29,100	

新庁舎の主な用途の面積は現段階での想定であり、今後検討していく実施レイアウト計画等で変更される場合があります。

## 2 建築計画

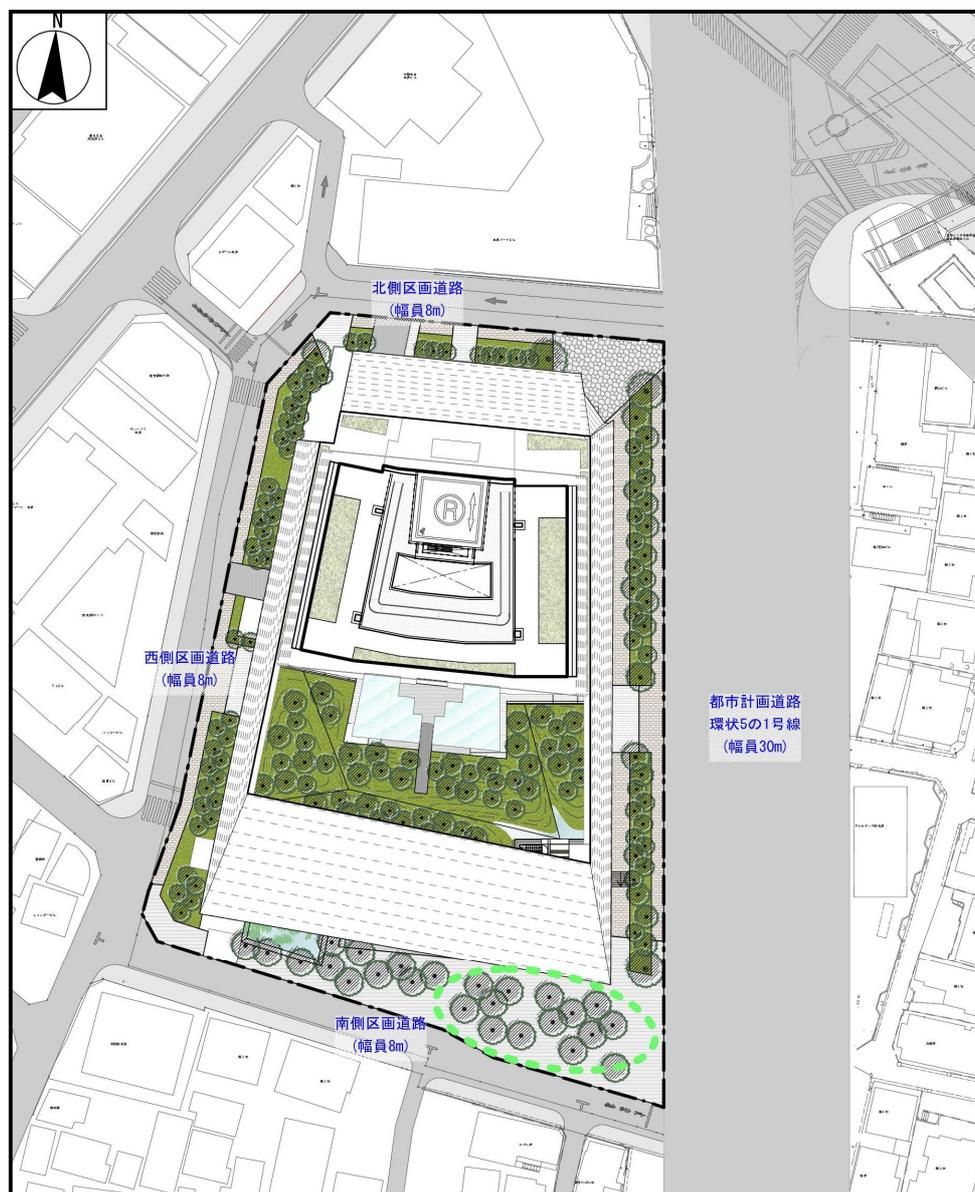
### (1) 配置計画

配置計画は、周辺市街地への圧迫感に配慮した建物配置とします。また、歩行者の快適で安全な通行の確保と緑にあふれゆとりある空地を計画します。

計画地南側にある低層住宅地への建物全体の圧迫感を軽減した形態とします。

敷地の外周は隣接する街区に配慮して、4m以上の壁面後退を行い、みどり豊かな街路空間を確保します。

敷地南側には広場を配置し、見通しの良いまとまりのある広い空間を確保します。

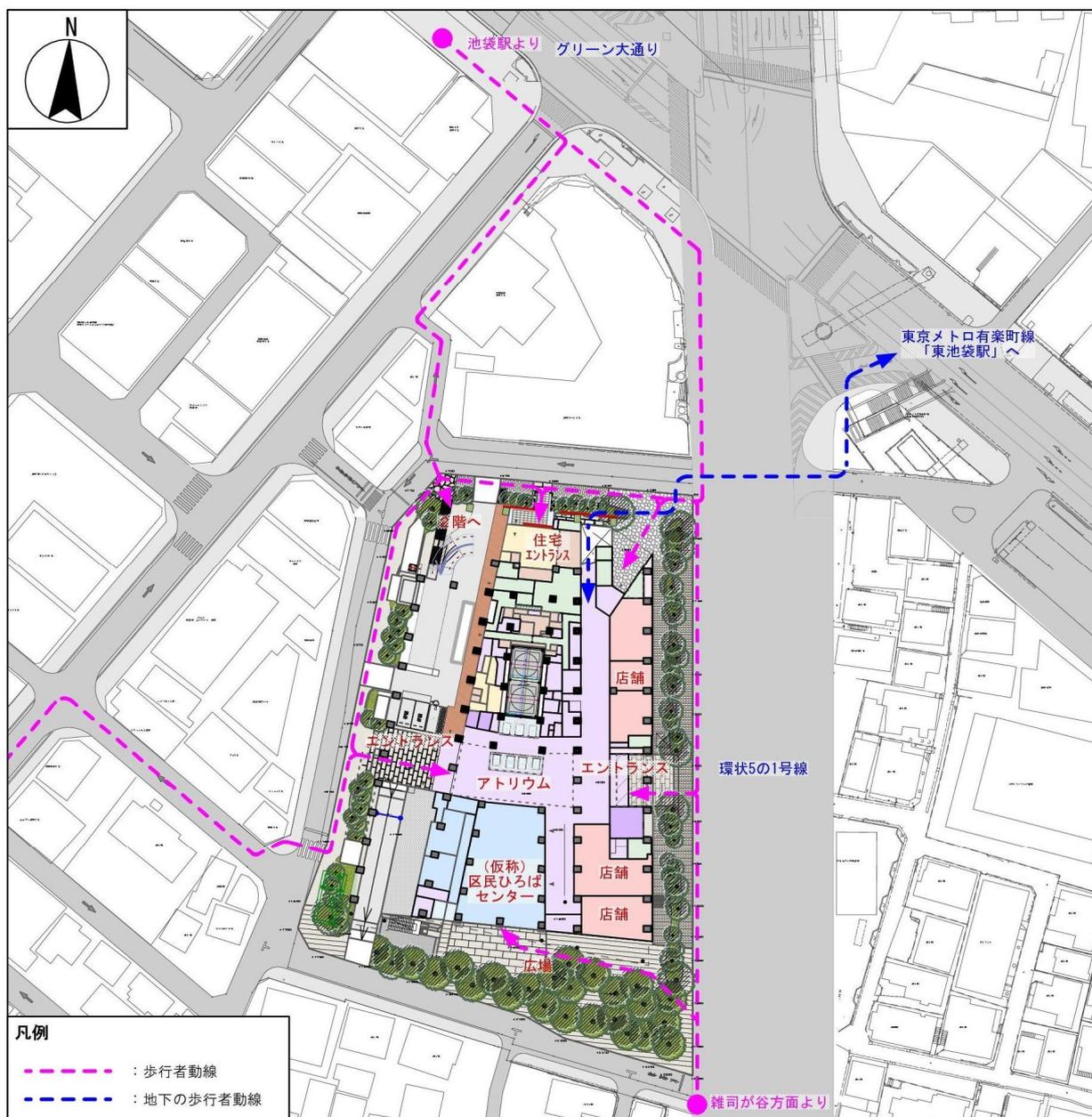


(2) 動線計画

アプローチ動線

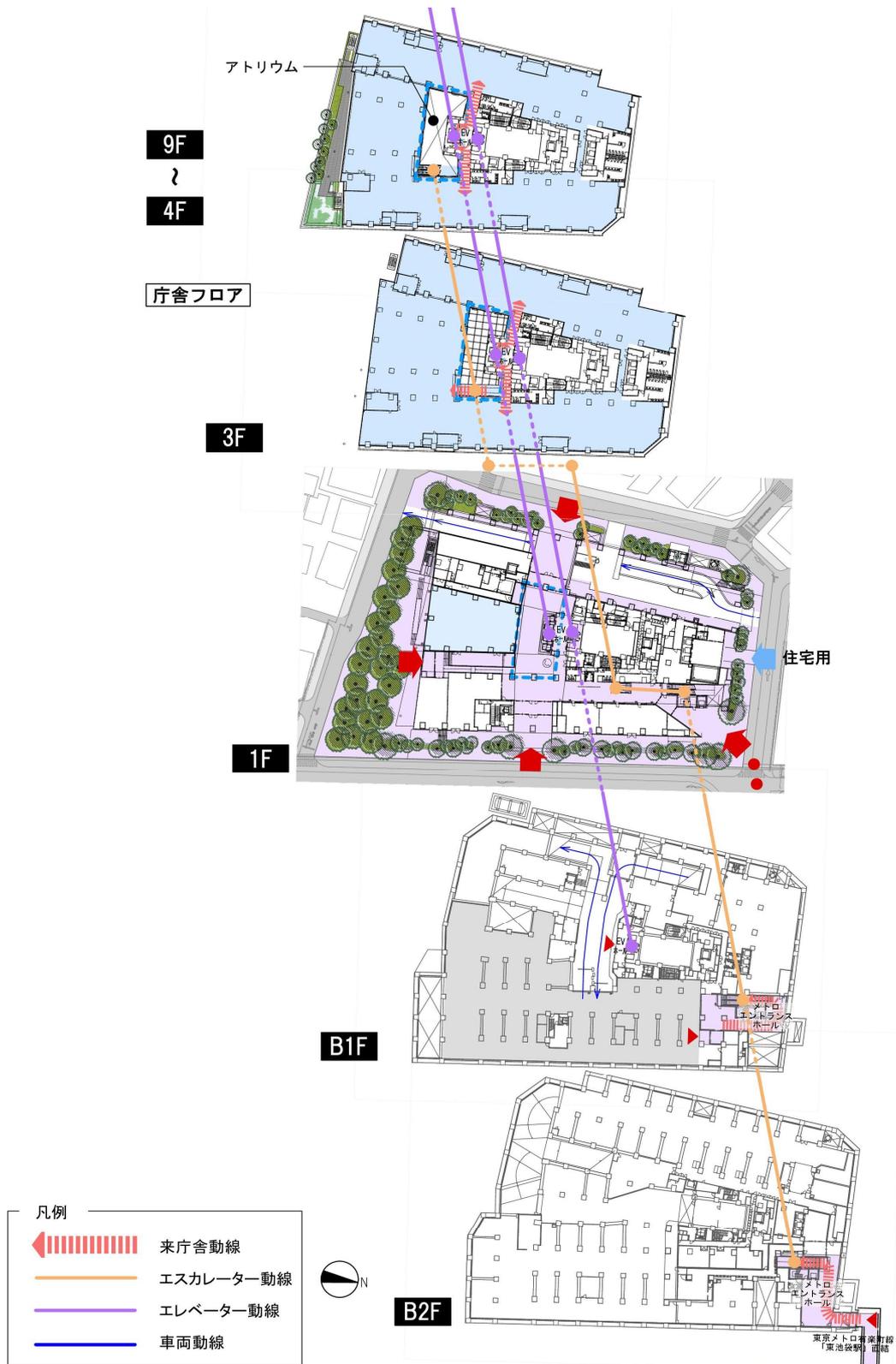
主要なターミナル駅である「池袋駅」からグリーン大通り（幅員 40m）を  
 通って敷地北側からアクセスする歩行者動線や南側の東京メトロ副都心線「雑  
 司が谷駅」や都電荒川線「都電雑司ヶ谷駅」からの歩行者動線など多方面から  
 のアクセスに配慮した動線計画とします。

また、敷地北側の東京メトロ有楽町線「東池袋駅」と直結する地下通路（幅  
 員 4m）を整備して、地下からのアプローチ動線も確保します。



来庁者動線計画

計画地の立地特性に配慮して、全方位に開かれて来庁者を迎え入れる庁舎とします。すべての周辺街路からわかりやすく自然にアプローチできる動線計画とします。



わかりやすい来庁者動線計画

建物は全方位からアプローチが可能なように、「エントランス」を4か所設けています。来庁者は、全方位どこから来庁しても、自然に中央の「アトリウム」に誘導されます。

アトリウムは、建物内における人々の道しるべとなり、縦動線は視覚化され、わかりやすい来庁者動線計画としています。



来庁者動線のイメージ

新庁舎への主要な歩行者動線は、上図に示す5か所となります。

- 1．東側の環状5の1号線の歩道に沿ってアクセスする動線
- 2．北東側からアクセスする動線
- 3．西側の歩道状空地よりアクセスする動線
- 4．南側の雑司が谷方面からアクセスする動線
- 5．東京メトロ有楽町線「東池袋駅」よりアクセスする地下通路からの動線

地上部東側からの来庁者動線

- 1) 東側のエントランスより建物内部に入ります。
- 2) 建物に入ると、正面がアトリウムとなります。
- 3) アトリウムの中央右手に、区役所の総合案内を設けます。
- 4) 区役所総合案内では、来庁目的のフロアを案内します。
- 5) 目的のフロアへは、区役所総合案内奥のエレベーターホールより、エレベーターで移動します。



1 東側エントランスイメージ



2 区役所総合案内イメージ



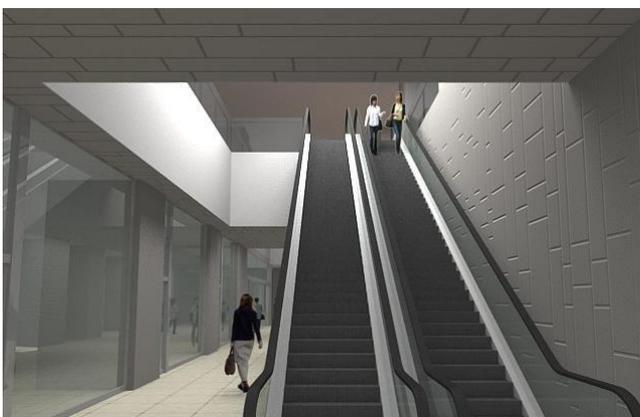
3 エレベーターホールイメージ

地上部北東側からの来庁者動線

- 1) 北東側のエントランスより建物内部に入ります。
- 2) 通路正面のエスカレーターより、3階・4階のフロアに直接行けます。  
3・4階での目的場所がわかっている来庁者は、そのままエスカレーターで上の階へ進みます。
- 3) エスカレーター脇の通路を進むとアトリウムとなり、区役所総合案内で来庁目的のフロアを案内します。



4 北東側エントランスイメージ



5 エスカレーター動線イメージ

- \*3階・4階に用事がある来庁者は、直接エスカレーターで移動できます。
- \*5階以上の階に用事のある来庁者や目的のフロアがわからない来庁者は、そのままエスカレーター脇の通路を進み、アトリウムの総合案内を經由して、エレベーターホールへ進みます。



3階 フロア案内イメージ

- \*3階・4階では、フロアマネージャーが目的の窓口を案内します。

イメージ図は、実際のデザインとは異なります。

地上部西側からの来庁者動線

- 1) 西側のエントランスより建物内部に入ります。
- 2) 建物に入ると、正面がアトリウムとなります。
- 3) アトリウム奥の区役所総合案内で来庁目的のフロアを案内します。

地上部南側からの来庁者動線

- 1) 南側のエントランスより建物内部に入ります。
- 2) <仮称>区民ひろばセンター脇の通路を進むとアトリウムとなります。
- 3) 通路正面の区役所総合案内で来庁目的のフロアを案内します。

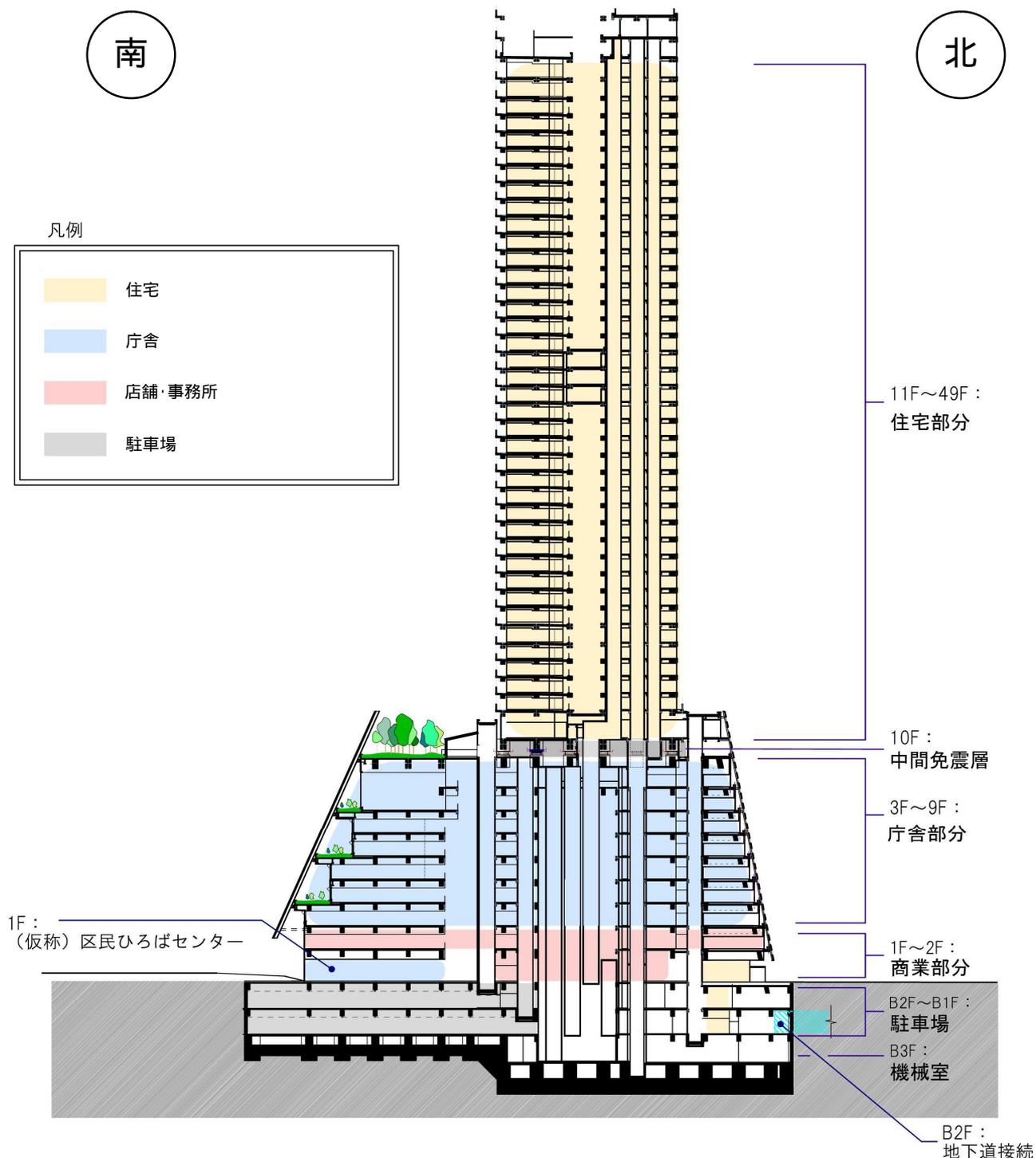
地下通路からの来庁者動線

- 1) 地下エントランスより建物内部に入ります。
- 2) 正面のエスカレーターで地下1階、1階へと進みます。
- 3) 1階からは、北東側の地上部より来庁した場合と同様の動線となります。

(3) 断面計画

庁舎は、ワンフロアに広い床面積を確保できる低層部（3階～9階）に配置します。高層部（11階～49階）はファミリー向け住宅を中心とした共同住宅となります。

南側の低層部の屋上をステップ状に緑化することで、周辺への圧迫感を軽減した計画とします。



(4) 外観計画

様々な方向からの景観に配慮した立面計画とします。また、環境負荷を低減する装置としての多機能な外装(エコヴェール)を計画し、特徴的な外観デザインとします。

■人々が行き交うアクティヴな空間をつくる北東面アプローチ

地下鉄、商業、住宅へのエントランスを明確に分割し、大通りの賑わいと響きあう空間となります。



エントランス性を強調するスリット

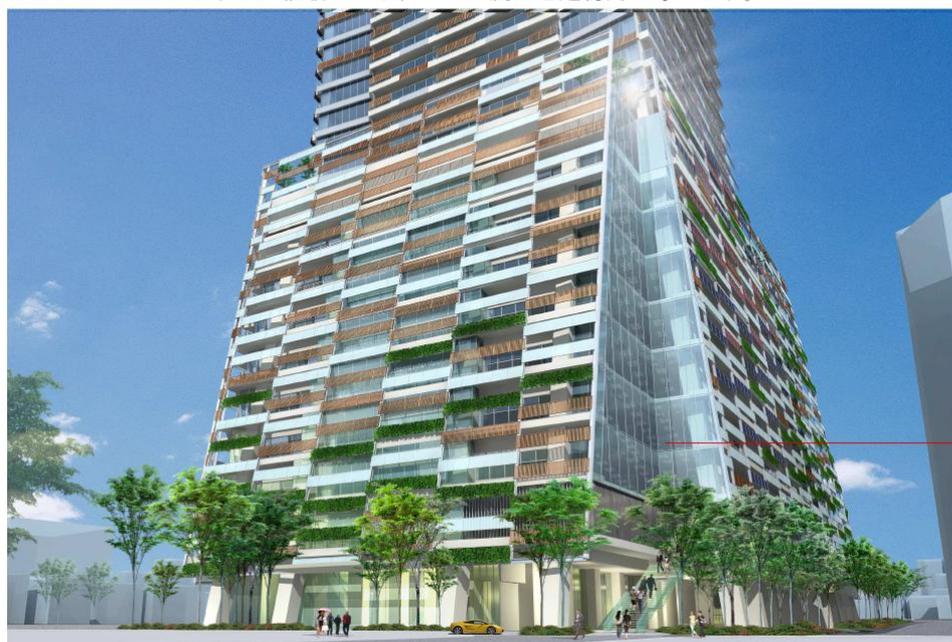
エコヴェールにスリットを設け、エントランス性を強調します。

人々の動線を明確にする軒下空間

地下鉄、商業、住宅への出入口を意匠、サインなどで明確に分割します。大通りの賑わいと響きあう軒下空間となります。

■エコヴェールのスリットと植栽による趣のある北西面アプローチ

エコヴェールのスリットと植栽により、人々の流れを建物内に導きます。



お出迎えのエコヴェールスリットと階段

エコヴェールのスリットと植栽でお出迎えの空間とします。JR池袋駅方面から、2階の商業エリアへ直接アクセスできる階段を設けます。

### ■木漏れ日と涼しい日陰をつくる南東面多目的広場

大通りに面し、エコヴェールの木漏れ日の中で過ごせる多目的広場とします。



木漏れ日と賑わいの多目的広場

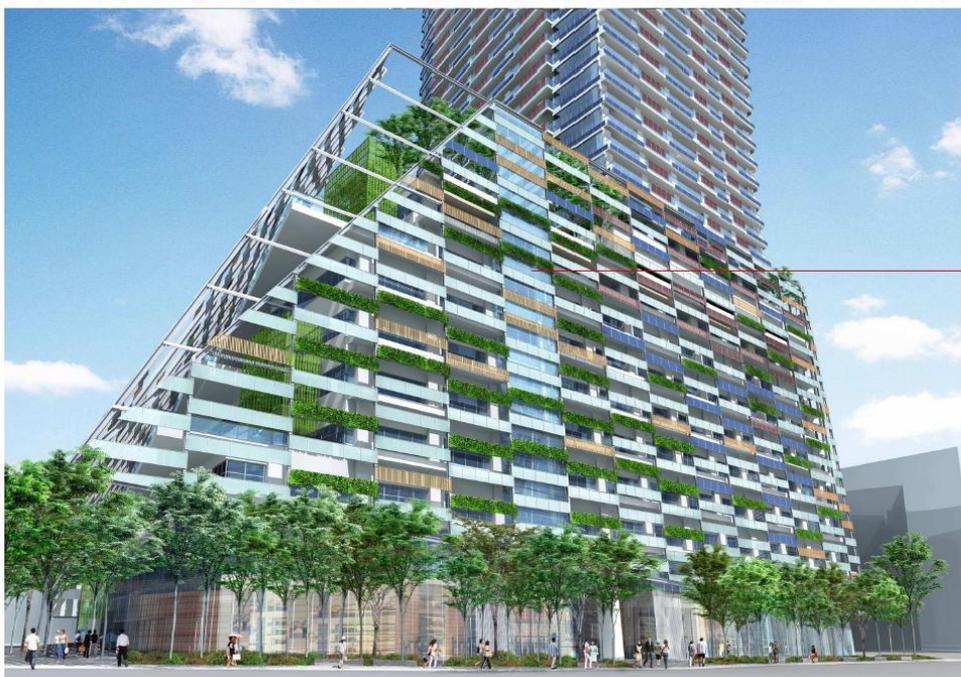
南側のエコヴェールの足元に、多目的広場を設け、木漏れ日と賑わいのあるスペースとします。

グリーン大通りと連続する多様な樹種と商業の賑わい

大通りに面し、商業が並びます。グリーン大通りと呼応する多様な樹種の並木とともに賑わいを演出します。

### ■大通りの並木と賑わいの東面商業エリア

グリーン大通りのような多様な並木とともに、大通りに面した賑わいの商業エリアとします。



自然換気を促進するエコヴェール

ソーラーチムニーを設け、1,2階商業・庁舎の自然換気を促進します。

### 3 構造計画

#### (1) 構造計画の基本方針

震災等の災害時に、庁舎が区の防災拠点の指令本部として機能維持できるよう、高い耐震性を確保します。

大地震による災害時には、構造体を修復することなく建物を使用できることを目標とし、関東大震災のような極めてまれに発生する大地震に対して、十分な機能確保が図れる構造とします。

耐震安全性を高めるとともに、構造物としての耐久性も高める計画とします。上部に共同住宅、下部に庁舎という異なる用途の施設が縦方向に連なるという建築計画を生かした計画とします。

#### (2) 構造計画の概要

計画建物は、地上49階、地下3階の超高層建築物であり、下部構造の地上約40m部分(9層)までに庁舎機能を配置し、上部構造の地上約40~190mの150m部分(39層)に住宅機能を持たせた構成になっています。

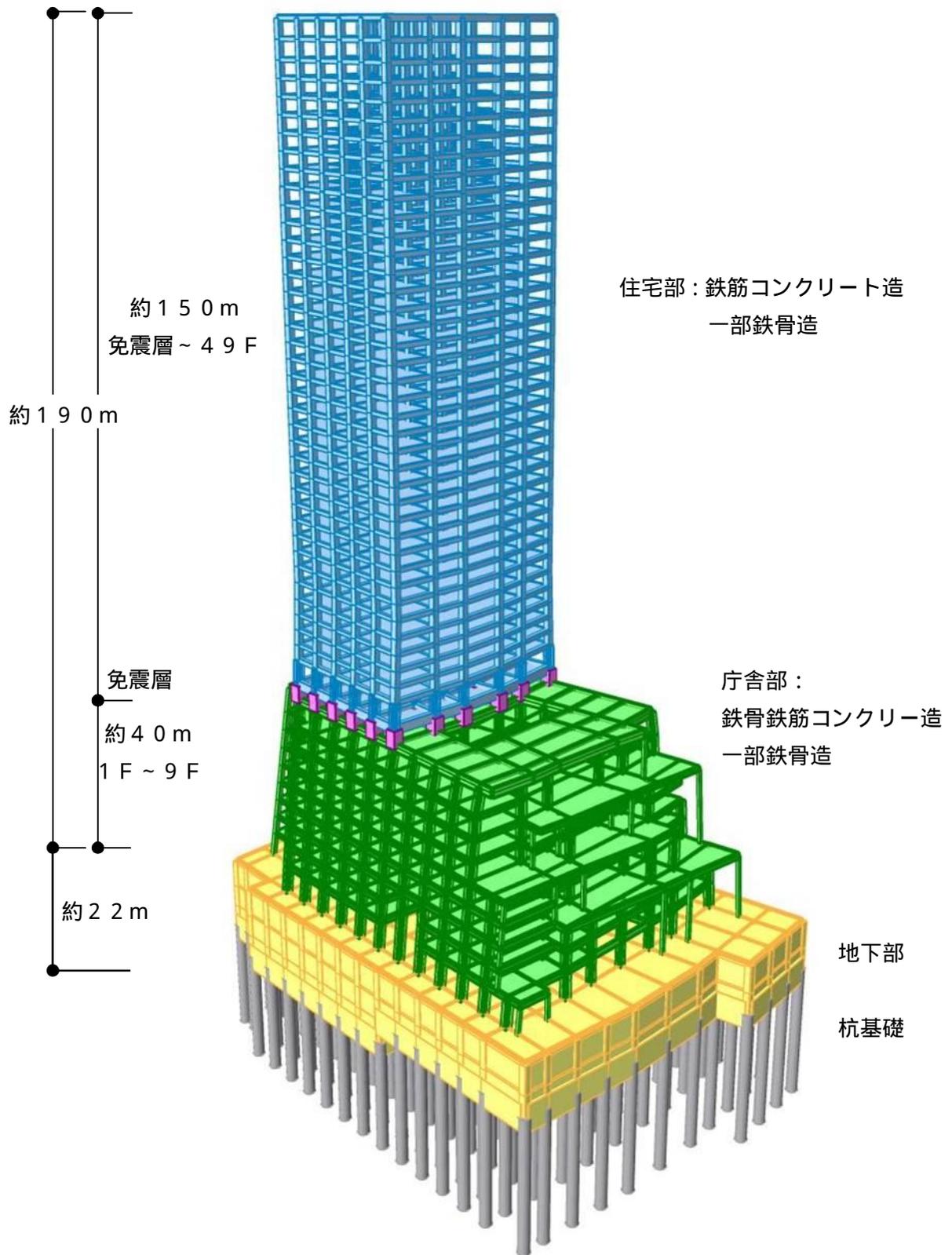
地下部分には、駐車場、機械室などが配置され、地上面から約22m下がった所が基礎底となります。

右図のとおり、10階部分に免震層を入れ、上部、下部、地下部ごとに最適な構造を選択しています。

#### 構造計画の概要

建物規模		地上49階、地下3階、塔屋2階
構造種別	住宅部	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
	庁舎部	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
	地下部	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造
構造形式	住宅部	純ラーメン構造
	庁舎部	純ラーメン構造
	地下部	耐力壁付ラーメン構造
基礎構造	杭基礎	場所打ち鉄筋コンクリート杭(拡底杭:大臣認定工法)
	支持層	上層層:N値50以上のシルト混じり細砂および細砂層

構造計画概要図



(3) 庁舎の耐震性能の目標

一般的な建物は、震度5クラスの地震に対して、構造体に損傷することがないよう設計しています。

庁舎は、構造計画の基本方針を踏まえ、「官庁施設の総合耐震計画基準」による目標水準の「Ⅰ類」とし、震度7クラスの大地震に対しても、構造体が損傷することのない安全な耐震性を確保します。

分類	目標水準	対象とする施設	用途例
	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている	(1)災害応急対策活動に必要な施設のうち特に重要な施設 (2)多量の危険物を貯蔵又は使用する施設、その他これに類する施設	本庁舎、地域防災センター、防災通信施設 消防署、警察署 上記の付属施設

(「官庁施設の総合耐震計画基準」より抜粋)

(4) 構造方式の選択

今回の構造計画では、過去の大地震(関東大震災や阪神淡路等)の地震データを活用し、建設地の地盤調査の結果に基づく地震波によって、建物全体の構造体を検証しています。さらにその検証方法に加えて、超高層建築物を「免震構造」とすることにより、目標基準「Ⅰ類」の耐震性能を確保しています。

上部が住宅、下部が庁舎となることから、設備関係の切換え階が必要であり、庁舎として要求している耐震性能・建設コスト・床面積の確保等の面から、設備切換え階を活用した最もバランスのよい構造方式である「中間階免震構造」を選択しています。

(5) 中間階免震の効果

「中間階免震構造」では、免震層より上部構造だけが地震に対して有効に働くと見られがちですが、下部構造に対しても免震装置の働きにより、地震力が吸収され、建物全体として耐震性能が向上します。

したがって、今回の構造体全体が、大地震動後も補修することがなく建物を使用することができ、迅速かつ的確に災害後の行政活動が行えます。

(6) 長周期地震動について

東海地震等の遠方で発生した長周期成分を含んだ地震動に対しても、地震応答解析等により、安全性を確保します。

現在、国の規程として長周期地震動の地震波が定義されておらず、国土交通省を中心に長周期地震動に対する対応方針を作成中であり、策定後は、その方針に従って、建物の安全性を確保します。

## 4 設備計画

### (1) 設備計画の基本方針

各設備計画では、環境負荷を低減させ、省資源・省エネルギーに配慮した計画とします。また、経済性・合理性のある高品質の設備システムを構築し、イニシャルコストを低減することと合わせてランニングコストの低減が可能なシステムを計画します。

震災等の災害時には、防災拠点としての諸機能が維持できる安全・安心を確保する設備計画とします。

さらに、庁舎、店舗・事務所等の業務施設と共同住宅を一体整備する再開発建物での設備計画にあたっては所有・管理区分が明確となるシステム構成を行います。

#### 環境対策の先導となる効率的な設備計画

太陽光の利用、地域冷暖房の導入、自然換気の活用や雨水利用による水循環システムの導入など、環境対策を積極的に進めます。

環境配慮型の材料を採用します。

太陽光などの自然エネルギーを有効利用します。

壁面緑化、太陽光発電を組み込んだエコヴェールを設置します。

冷暖房の不要な時期は、自然通風を導入します。

雨水を再利用することで水資源の節約を図ります。

庁舎は供給信頼性の高い地域冷暖房を受け入れるとともに、使用実態に応じた空調設備計画とします。

LED照明器具や高効率照明器具の採用、熱源機器・空調機などの台数分割やインバーター制御により、省エネルギー化に対応します。

#### 災害に強い設備計画

耐震性能を十分に確保し、災害時の各設備のバックアップ機能を整備します。また、平常時の機能が災害時には簡易な切替え操作で速やかに非常対応できる設備計画とします。

庁舎機能の確保に配慮し、建築設備耐震設計・施工指針に準拠した防災・耐震対策を施します。

官庁施設の総合耐震計画基準に準拠した耐震設備設計を行います。

耐久性、耐震性、耐火性、保守性に優れた材料及び機器を採用し、庁舎としての信頼性・保守管理の容易性を可能とする計画とします。

災害時に支障の少ないライフラインの整備と庁舎専用の給排水、電気設備計画とします。

非常用電源として、ガスタービン発電機、燃料備蓄 72 時間のオイルタンクを設置します。

#### 庁舎を永く使い続けることができる設備計画

維持管理や更新が容易となるシステムや設備機器の導入に努め、永く使い続けることができる庁舎を実現します。また、将来の組織の変化にも柔軟に対応できる効率的な設備計画とします。

100 年以上の耐久性をもつ強固な構造体（スケルトン）と 30 年程度で改修が必要となる設備機器（インフィル）を分離した「スケルトン・インフィル」に配慮した計画とします。

故障時対応や更新に配慮して、汎用機器の採用を原則とします。

耐久性・耐震性・耐火性・保守性に優れた材料及び機器を採用します。

環境にやさしい（塩素ガスの発生しない）エコケーブルを採用します。

維持管理の効率化のため、省エネ管理システムを導入します。

日常保守業務の効率化、省力化のために機器の標準化を図ります。

機器の運転、維持管理及び更新など、保全業務の容易な設備とします。

システム天井の採用など、執務室の「使い方」「将来の変化」に対応しやすい設備計画とします。

#### 所有・管理区分が明確となる設備計画

庁舎の設備と他用途部分の設備を可能な限り分離し、区分所有となる複合建物の維持管理に配慮した設備計画とします。

防犯カメラ、放送設備、セキュリティなどは建物全体システムとの整合を図るとともに、庁舎での専用利用が可能なシステムとします。

受変電設備や受水槽、中水設備等の基幹設備を庁舎専用 to 設けることで、複合用途建物での庁舎機能を確保します。

電気、給排水設備の庁舎主要幹線系統は、他用途施設と分離した庁舎単独系統で整備し、災害時でも独立した運用が可能な計画とします。

(2) 設備計画概要

電気設備計画

1	電力引込み	受電方式：3 3w 22kV スポットネットワーク受電
2	受変電設備 (庁舎専用受変電設備)	受変電形式：屋内キュービクル型 変圧器容量：4,700kVA(想定) トップランナーモールド型
3	自家発電設備 (ビル用非常用発電機)	エンジン形式：ガスタービン機関 発電機容量：2,500kVA(想定) 燃料：A重油(72時間連続運転対応)
4	直流電源装置 (庁舎専用直流電源)	蓄電池仕様：超寿命MSE型 蓄電池容量：1,200AH 使用用途：非常照明用、受変電設備操作・表示用
5	幹線動力設備	配電方式：EM-CE Tケーブル+ケーブルラック
6	照明設備	制御方式：初期照度補正、外光制御補正、人感センサー制御 器具：高効率蛍光灯+LED器具
7	コンセント設備	基準容量：OA電源容量60VA/m <sup>2</sup> (OAフロア内電源ボックス)
8	拡声設備	主装置：防災センター 業務・非常兼用型アンプ 遠隔操作器：各放送室(総務課、防災課、区議会事務局、宿直室)
9	映像・音響設備	設置対象室：区民ひろばセンター、災害対策本部室、庁議室 議場、協議会室、委員会室、共用会議室等
10	他弱電設備	防犯カメラ設備、テレビ共聴設備、電気時計設備、駐車場管制設備、 防災設備、雷保護設備、誘導支援設備、緊急救助用スペース設備

給排水衛生設備

1	衛生器具設備	ウォシュレット付節水型洋風大便器 多目的(ハンディキャップ)トイレの各階設置
2	給水設備	上水：受水槽+加圧給水ポンプ方式 雑用水：受水槽+加圧給水ポンプ方式 飲料水・雑用水・加湿用補給水3系統配管 災害時給水機能の確保
3	給湯設備	各階トイレ洗面器：局所給湯方式 湯沸室流し：貯湯式電気温水器
4	排水設備	建物内汚水・雑排水分流方式 汚水一時貯留槽設置
5	消火設備	屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、連結送水管設備 泡消火設備 不活性ガス消火設備(発電機室、電気室、サーバー室) 消防用水
6	ガス設備	無し
7	雨水再利用設備	屋根降雨水を雑用水利用

空気調和設備計画

1	熱源設備	地域冷暖房受入（東池袋地域冷暖房）
		プレート型冷水 冷水熱交換器×2基
		プレート型蒸気 温水熱交換器×2基
2	空気調和設備	密閉4管式
		執務室：ペリメータ空調方式 エアバリア方式（ペリメータファン） インテリア空調方式 単一ダクト変風量方式（空調機）
		議場：単一ダクト変風量方式（天井吹出し、床レターン）
		会議室等：外調機＋ファンコイルユニット方式
		災害対策センター諸室：空冷ヒートポンプパッケージ方式
3	換気設備	用途に応じ、第1種若しくは第3種換気方式
4	排煙設備	階避難安全検証法による無排煙 又は火災時の初期避難が安全に行えるよう考慮した機械排煙設備
5	自動制御設備	DDC方式
		各種エネルギー計量・計測（電気、水、冷温熱）
6	省エネルギー手法	VAVユニット及びファンインバータ制御による可変風量制御
		自然換気・外気冷房制御
		アトリウム等の居住域空調
		ナイトパーズ運転制御
		エコヴェールによる日射遮蔽・壁面緑化、屋上緑化

昇降機設備計画

1	エレベーター設備	乗用エレベーター 20人用 6基
		乗用エレベーター 23人用 1基
		非常用エレベーター 26人用 1基
		駐輪用エレベーター 1基
2	エスカレーター設備	省スペースエスカレーター 幅 1,000 mm
		地下2階～4階に設置

## 5 ユニバーサルデザイン計画

### (1) ユニバーサルデザイン計画の基本方針

障害の有無や年齢、性別、国籍にかかわらず、全ての人に対しておもてなしできる区民に開かれた庁舎となるよう、ユニバーサル/ノーマライゼーションの概念がバランスよく行きとどいた計画とします。また、バリアフリー法等をもとに高齢者・障害者が円滑に利用できるよう配慮した計画とします。

### (2) サイン計画

サイン計画では、大きくわかりやすい文字、記号、図等で標記し、窓口階などにおいては、色彩を使い分け、わかりやすい案内表示を行います。

また、記号や図は、障害者、子ども、外国人等にもわかりやすいデザインとします。

### 類似事例イメージ



松山市庁舎

・記号や図を用いたサイン



千代田区庁舎

・総合案内の設置



福生市庁舎

・色を用いたわかりやすい表現



・細部への配慮



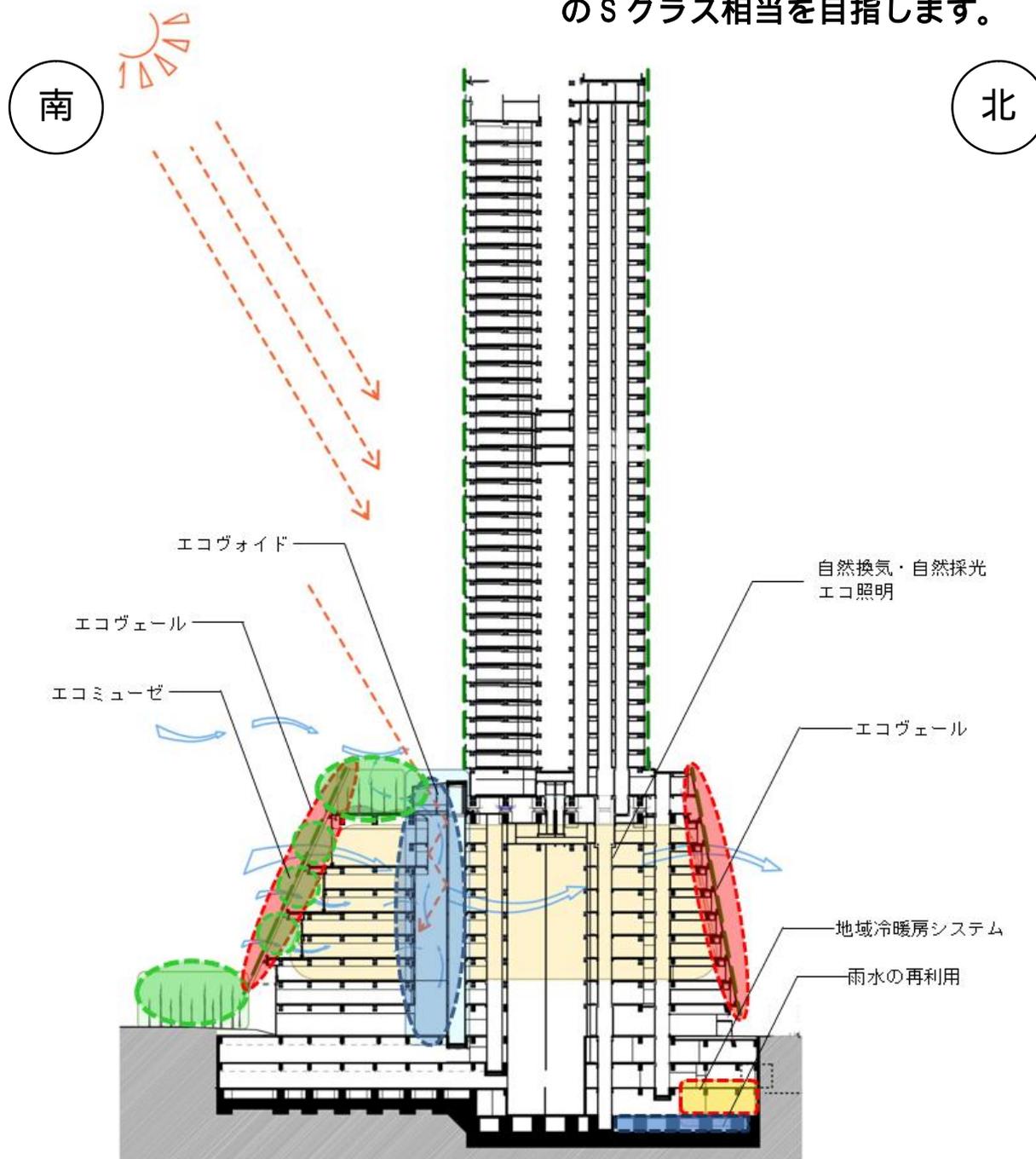
・パトライトの設置



・多目的トイレの設置

## 6 環境計画

庁舎部分で、CASSBEE（建築物総合環境性能評価システム）  
のSクラス相当を目指します。



CASBEE：建築物総合環境性能評価システム（国）の略称。建築物の環境性能効率に応じて、C（劣る）、B、B+、A、S（素晴らしい）の5段階の格付けを行う。国土交通省が2004年6月策定した国土交通省環境行動計画の中で開発・普及に努めることを宣言している。

世界に誇れる環境庁舎の実現

最新の環境技術等の積極的な導入を図り、官民を含め全国の環境対策モデルとなるような「グリーン庁舎」をめざします。

### 1. 「エコヴェール」をまとう樹木のような建築

- \* 熱負荷の低減
- \* 自然エネルギーの利用
- \* 壁面緑化
- \* ヒートアイランド現象の緩和

### 2. 環境体験・学習の場となる「エコミュージーゼ」

- \* 熱負荷の低減
- \* 屋上緑化
- \* ヒートアイランド現象の緩和

### 3. 室内環境に潤いを与える「エコヴォイド」

- \* 自然エネルギーの利用
- \* 省エネルギーシステム
- \* 屋内緑化

### 4. 「自然換気・自然採光」による自然エネルギーの直接利用

- \* 自然エネルギーの利用
- \* 省エネルギーシステム

### 5. 「エコ照明」で、環境負荷を低減する執務スペースづくり

- \* 省エネルギーシステム
- \* 効率的な運用

### 6. 「地域冷暖房システム」など高効率設備システムの導入

- \* 地域における省エネルギー
- \* 効率的な運用

### 7. 「雨水の再利用」による水循環システムの採用

- \* 雨水の再利用
- \* 雨水の流出抑制

(1) エコヴェール

樹木のリーフのように多様な機能を持った「エコヴェール」で建物を覆って、周辺環境や都市景観に貢献します。

「エコヴェール」を構成するリーフ(パネル)は、光、熱などからエネルギーを生み出したり、光、熱、風、雨、音による環境負荷を軽減します。

「エコヴェール」は、ビル風を和らげ、周辺環境に貢献します。

「エコヴェール」の低層部を緑化し、都市景観に寄与します。



低層部立面図

① 透明ガラス・半透明ガラス



・目隠し・日射制御・防音・防風

③ ルーバー(エコウッド又はアルミ)



・日除け・室外機隠し

② 太陽光発電



単結晶型      アモルファス型  
・発電・防音・防風

④ 緑化パネル

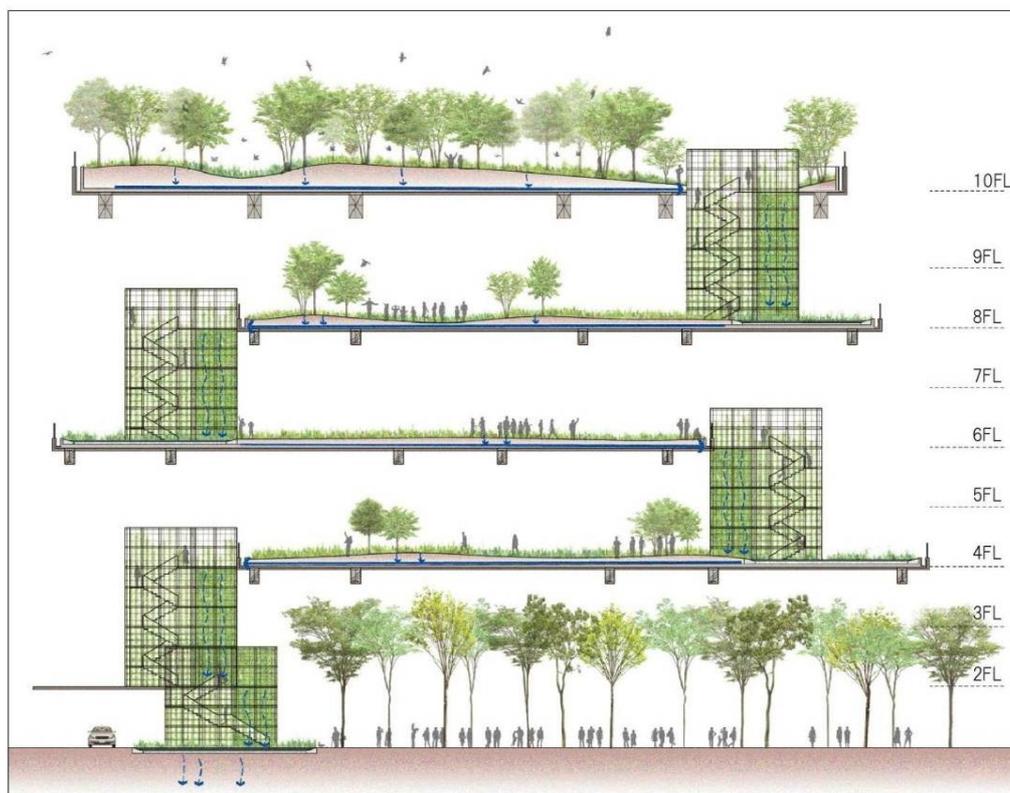


・壁面緑化・防風・日除け・防音・室外機隠し

(2) エコミュージゼ：屋上庭園（豊島の森）

庁舎の屋上を庭園として整備し、8・6・4階の緑化した屋上テラスと階段で結ぶことで、エコヴェールと一体となった、豊島区の生態系を体感できる学習ルートを設置します。

グリーン大通りから雑司が谷霊園へ至る緑のネットワークを形成します。屋上庭園・屋上テラスを豊島区域の自然環境や生態系を体感し、学び、育める環境ミュージアムとします。小中学校の環境教育にも活用します。屋上庭園（緑化）により、建物の熱負荷の低減を図るとともに、ヒートアイランド現象を緩和します。



10階屋上庭園 イメージ



文化・環境都市のシンボルとして未来に継承される「豊島の森」

6階屋上テラス イメージ



水循環を促進し、環境や食育に取り組む新たな緑の屋上テラス

### (3) エコヴォイド

外観のエコヴェールと同じように環境負荷を軽減する吹き抜け空間を計画しています。

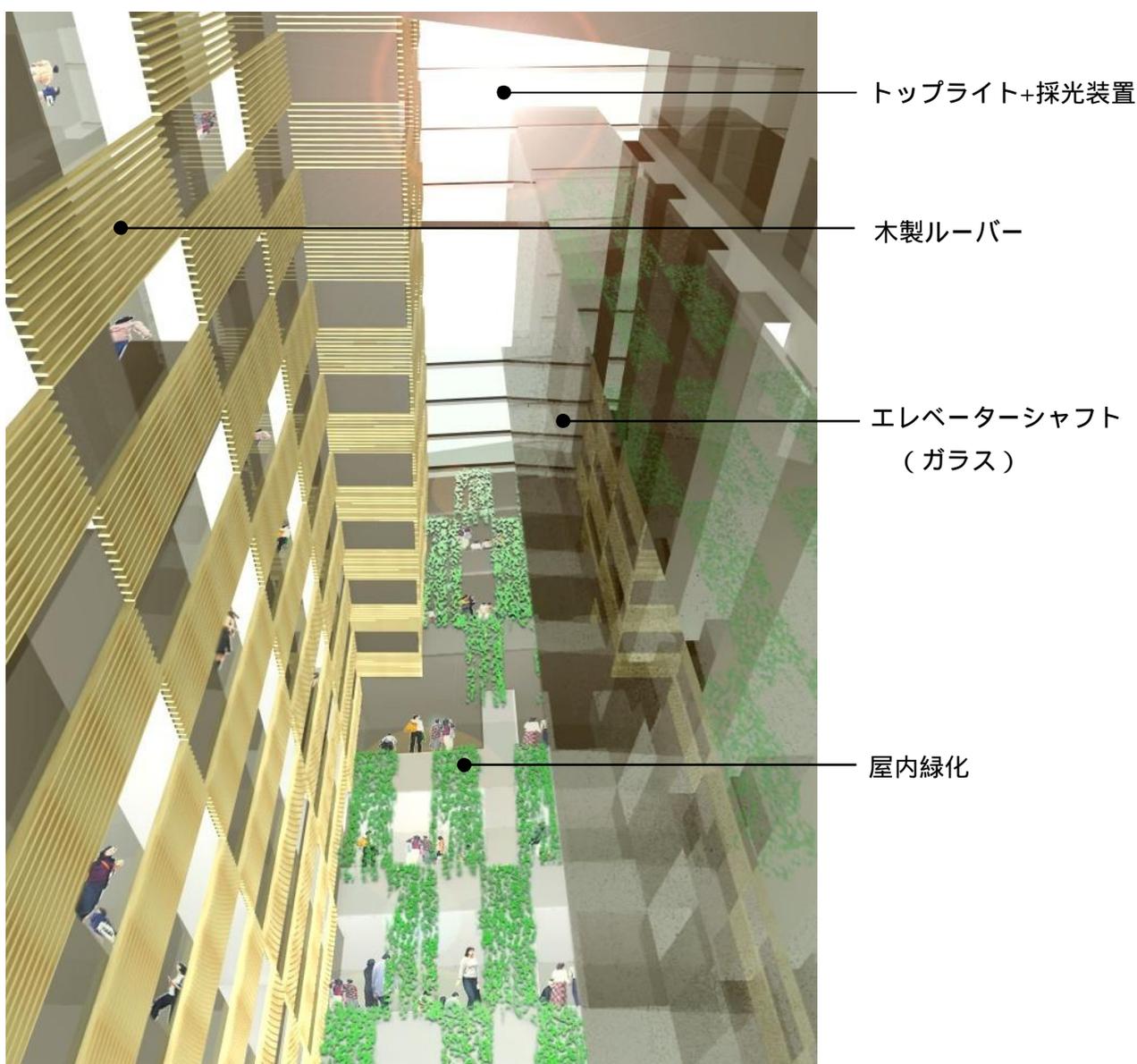
自然素材を使用し、あたたかみのある内部空間とします。

屋内緑化により、快適な庁舎空間を創出します。

トップライト部分に採光装置を設け、自然光による明るく健康的な吹き抜けとします。

吹き抜けを利用して、庁舎内部（3階～9階）の自然換気を促進します。

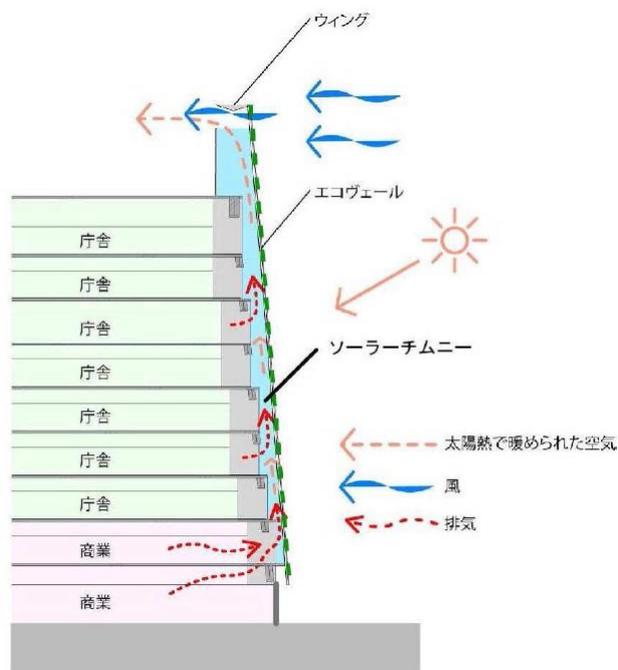
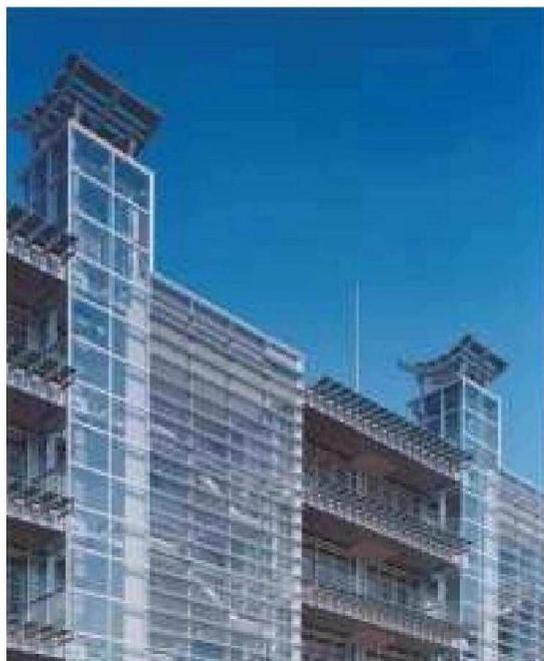
#### 室内環境に潤いを与えるエコヴォイド



(4) 自然換気・自然採光

アトリウム、ソーラーチムニーを利用した自然換気・自然採光を計画し、省エネルギーシステムをつくり出します。

ソーラーチムニーイメージ

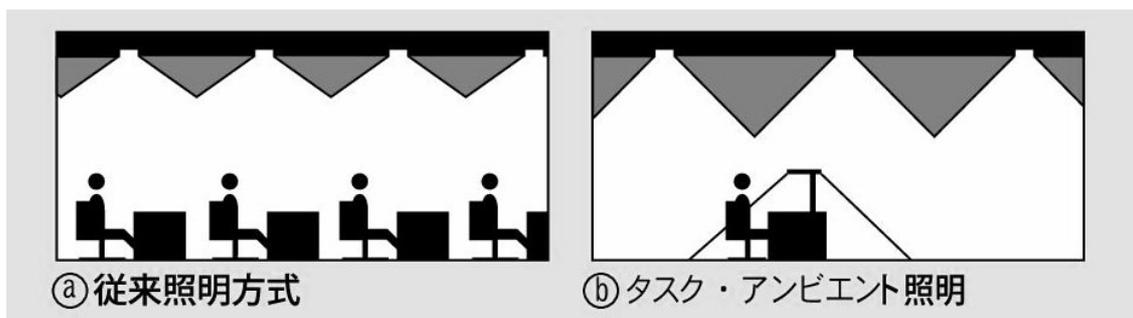


日本大学理工学部船橋校舎 14 号館  
写真：三輪晃久写真事務所

(5) エコ照明

最先端の省エネルギー照明(高効率照明器具、LED 照明器具等)や、外光制御補正、人感センサーによるオン・オフ制御などの採用を検討し、エネルギー負荷を低減する計画とします。

また、デスク等における局所照明(タスク照明)と照度を低くした環境照明(アンビエント照明)を組み合わせた省エネルギー効果の高い全般照明を検討します。

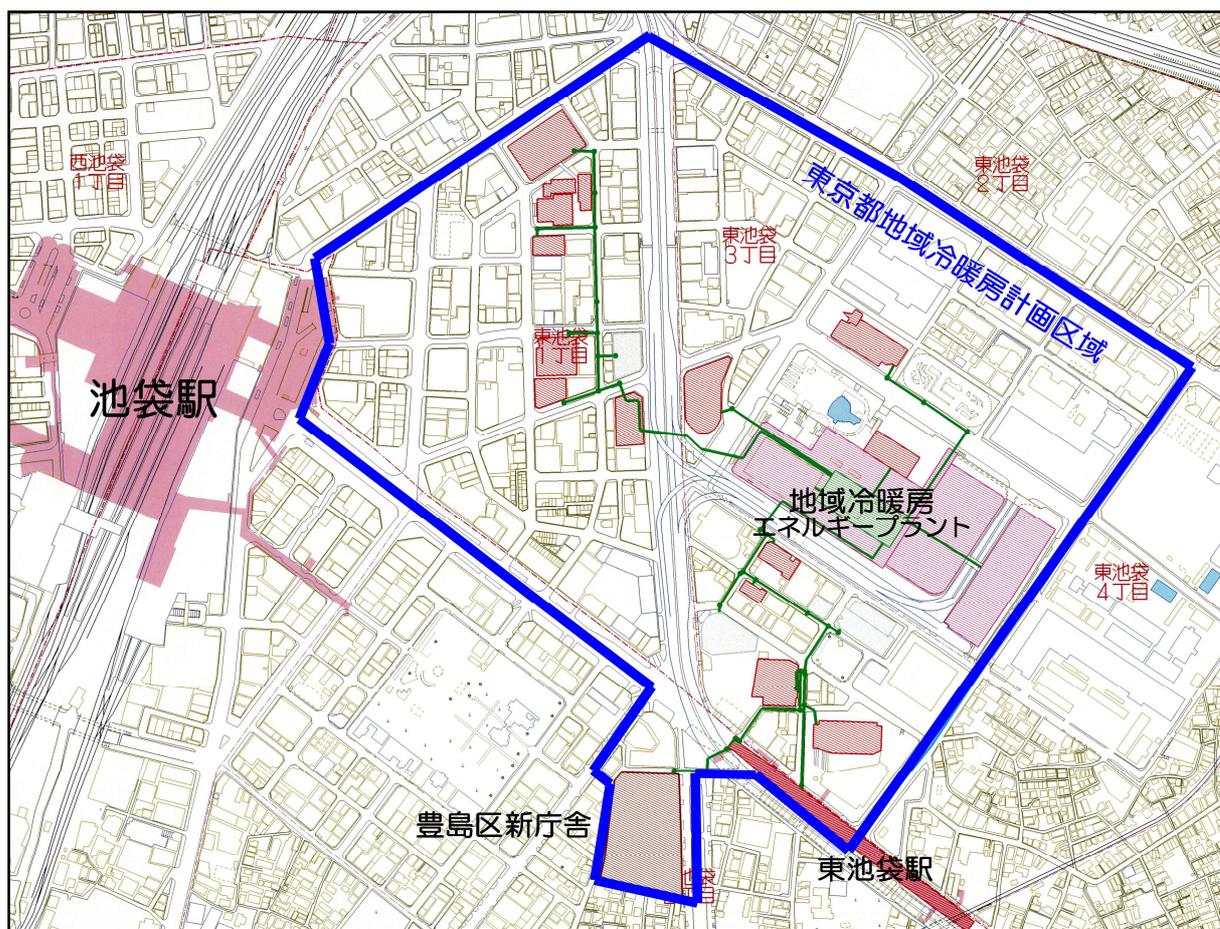


(6) 地域冷暖房施設

地域冷暖房は複数ビル用の熱を一括製造することによりエネルギー利用の集中コントロールを行い、効率よく省エネルギーでの運転を行います。

また、資源の有効利用や二酸化炭素・窒素酸化物などの発生抑制など、地球温暖化防止をはじめとする環境保全に大きな効果をもたらします。

地域冷暖房計画区域



(7) 雨水の再利用

屋根などに降った雨水を処理し、地下ピットの貯留槽に溜めて、雨水の流出を抑制します。また、雨水を庁舎のトイレの洗浄水に再利用することで、上水の使用量の低減を図り、水資源を有効活用します。

## 7 セキュリティ計画

### (1) セキュリティ計画の基本方針

区は、日常業務のなかで様々な個人情報を持しており、個人情報保護の観点からもセキュリティに十分配慮した計画とします。

再開発建物には1、2階に店舗や事務所が入ることから、1階の出入り口は、庁舎の業務時間より長い時間開放されていることとなります。庁舎の業務時間外では、3階以上の執務スペースに入室できないよう計画します。

来庁者の動線と管理動線を明確に区分し、セキュリティの確保が容易にできるよう計画します。

閉庁時の受付窓口を1階に設け、業務時間外の対応を24時間行います。

庁舎業務時間外の職員等の出入りは、専用のシステムで行います。

1階の<仮称>区民ひろばセンターの使用できる時間等は、庁舎業務時間帯とは別途に今後検討します。

### (2) セキュリティ計画のイメージ

エレベーター等の使用規制を活用した縦動線のセキュリティ計画

エレベーターは、業務時間外では、地下1階・1階・2階の呼出しボタンが機能しなくなるように設定し、3階から9階のみで、乗降が可能になるように検討します。また、エスカレーターは、業務時間外では、3階以上への上りは停止します。

職員ICカードなどを活用したセキュリティゾーン計画

庁舎部分の非常用エレベーターは、365日の運転が必要であり、使用については、関係者以外立ち入り禁止とし、ICカードを活用した方法を検討します。

各階の執務スペースのセキュリティ計画

各階レイアウト案を検証するなかで、管理用シャッター等を活用したセキュリティゾーンを詳細に検討します。



## 第5章 基本レイアウト計画

- 1．レイアウト計画の基本方針
- 2．階層配置計画
- 3．各階レイアウト計画

## 第5章 基本レイアウト計画

本章では、新庁舎のレイアウト計画における基本方針、階層配置計画及び各階レイアウト計画を示しています。

### 1 レイアウト計画の基本方針

#### (1) パーチカルゾーニングの基本的な考え方

パーチカルゾーニング（建物の上下階にわたる縦の空間配置）は、来庁者の動きや利用頻度、組織どうしの近接必要度（ ）等に配慮し、窓口サービスや防災拠点機能等が十分発揮できる計画とします。

近接必要度：業務上、他のどの部門と近接すべきかの優先度を部門間相互に数値化したもの。

#### (2) フロアゾーニングの基本的な考え方

フロアゾーニング（横の空間配置）は、来庁する区民にとって便利でわかりやすい窓口配置、職員にとって効率的で働きやすい執務環境となるよう、中央の吹き抜けとセンターコア（ ）を囲むまとまりのある大空間を生かした計画とします。

センターコア：階段、エレベーター、配管スペースなどの共用施設を建物の中央に集約した平面計画。

#### 執務スペース

- ▶ 執務スペースは、事務室として必要な奥行きを確保するとともに使いやすさと将来のレイアウト変更に対応しやすい、柱のない整形な空間とします。
- ▶ 主動線の廊下は、見通しのよい直線として、わかりやすく使いやすいフロア構成とします。
- ▶ 業務の効率性や執務環境に配慮して、執務スペースは窓に面して配置し、オープンオフィスを原則とします。
- ▶ コピーコーナーなどの執務をサポートする機能は、効率的にスペースを活用するため、組織単位ではなく、フロアごとに標準配置する計画とします。

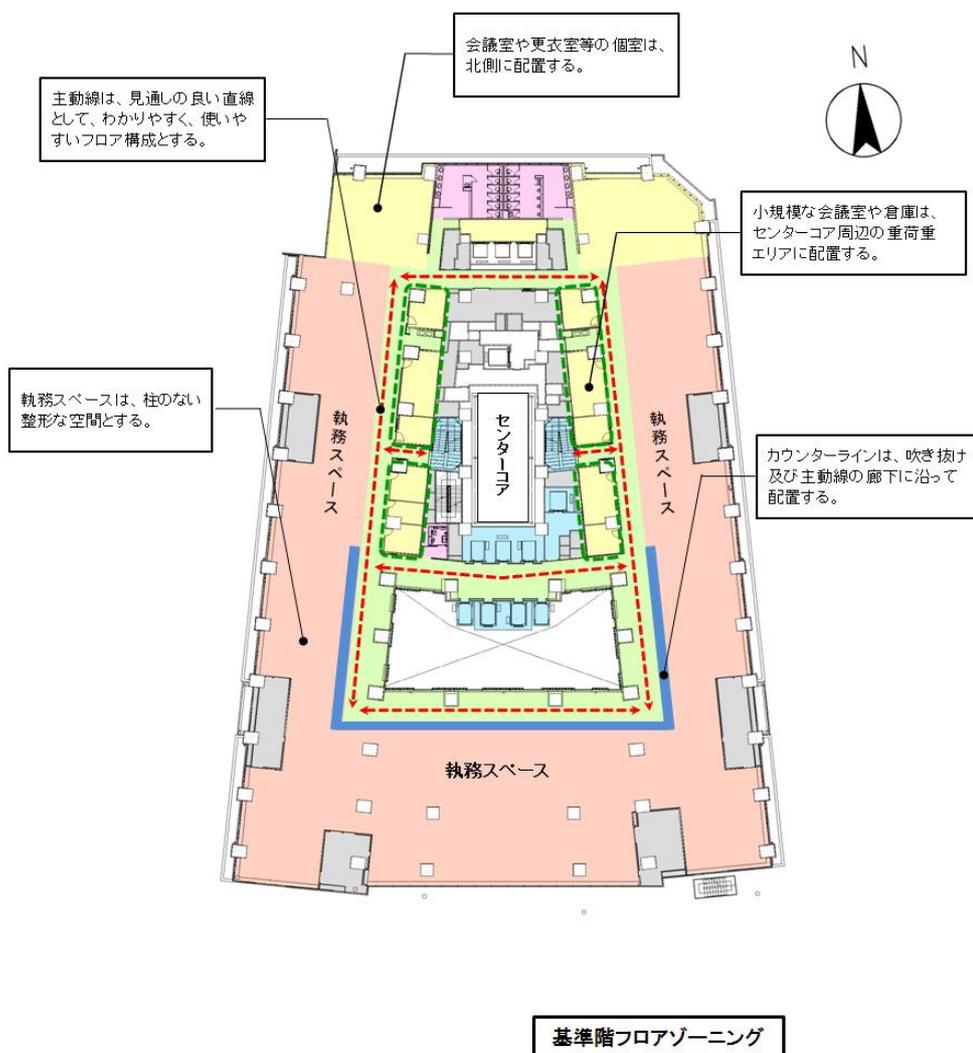
#### カウンターライン（窓口）

- ▶ カウンターラインは、窓口を区民にわかりやすく一望できるよう吹き抜け及び主動線の廊下に沿って配置します。

- ▶ 3、4階の主要な入口には、来庁者の用件を伺い適切な窓口等へ案内・誘導などを行うフロアマネージャーを配置するスペースを設け、高齢者や障害者等の方々にもよりわかりやすい案内を実現します。
- ▶ 来庁者の動線と執務スペースをカウンター等で明確に区分し、業務上のセキュリティを確保する計画とします。

会議室・倉庫等

- ▶ 会議室、更衣室などの個室は、フロア北側へ集約し、スペースの効率化とオープンオフィスの妨げとならない配置とします。
- ▶ 小規模な倉庫や会議室は、センターコア周辺の大きな荷重に耐えられるエリアに配置し、クランクのない主導線とすることでわかりやすい空間構成とします。



## 2 階層配置計画

### (1) 個別空間（ゾーン）の構成

新庁舎の階層は、5つの個別空間（区民交流ゾーン、窓口サービスゾーン、災害対策ゾーン、事務室ゾーン、区議会ゾーン）を設けて、それぞれの用途に応じた効率的な配置とします。

#### 1階：区民交流ゾーン

1階には、屋外に整備する地区広場と一体的な利用を図り、災害時における活動スペースとして活用する<仮称>区民ひろばセンター（約500㎡）を配置します。平常時は、区の行事・会議の利用の他、各種展示・発表会、コンサートなどの多様な区民活動にも対応するスペースとして活用します。

#### 3・4階：窓口サービスゾーン

区民の利用頻度が高い窓口を3、4階に集約し、上下階に移動することなく用件を済ませることができる配置とします。また、4階までは、エスカレーターを設置し、区民にわかりやすい動線にも配慮します。さらに、来庁者が多く訪れる空間となることから、プライバシーへの配慮を十分に行います。

#### 5階：事務室ゾーン（区長関係室）・災害対策ゾーン

区の安全・安心の拠点として、区長関係室と政策経営部、総務部の組織を配置し、危機管理へ迅速な対応を可能にするとともに、土木、都市整備部を直上の6階に配置することで非常時の関係がとりやすい組織配置とします。

#### 6～8階：事務室ゾーン

6階は土木部、都市整備部、環境部、7階は文化商工部と教育委員会事務局といったように、組織間の近接必要度を考慮した配置とします。また、8階は比較的他の組織との近接必要度の少ない組織を配置します。

#### 8・9階：区議会ゾーン

区議会ゾーンは、議会の独立性と議会での審議、調査研究に必要なスペースを確保するため、庁舎の最上階と8階の一部に配置します。また、開かれた議会を実現するために、区民が傍聴しやすい動線に配慮します。

(2) 各階配置部局

部局構成については、今後の組織改正により、将来予測が困難なため、現時点（平成22年4月現在）での部局構成により想定しました。

階	個別空間 (ゾーン)	配置部局等
9階	区議会ゾーン	区議会事務局（議会総務課） 議長・副議長室、議員控室、議会図書室、委員会室、議場傍聴席等
8階	区議会ゾーン 事務室ゾーン	議場、議員協議会室 施設管理部（財産運用課、施設課、施設計画課） 会計管理室（会計課） 選挙管理委員会事務局 監査委員事務局
7階	事務室ゾーン	文化商工部（生活産業課、文化デザイン課、文化観光課、 学習・スポーツ課） 教育委員会事務局（教育総務課、学校運営課、学校施設課、 教育指導課）
6階		清掃環境部（環境政策課、資源循環課、環境課） 都市整備部（都市計画課、住環境整備課、都市開発課、住宅課、 建築指導課、建築審査課、都市再生プロジェクト担当課、 マンション担当課） 土木部（道路管理課、道路整備課、交通対策課、公園緑地課）
5階	事務室ゾーン 災害対策ゾーン	区長関係室（区長室、副区長室、庁議室等） 政策経営部（企画課、財政課、行政経営課、区長室、広報課、 情報管理課） 総務部（総務課、人事課、人材育成課、契約課、防災課、 危機管理担当課、治安対策担当課）
4階	窓口サービスゾーン	保健福祉部（福祉総務課、高齢者福祉課、障害者福祉課、 生活福祉課、介護保険課、中央保健福祉センター） 子ども家庭部（子ども課、子育て支援課、保育園課） 情報公開コーナー、区民相談コーナー、消費生活センター
3階		区民部（区民活動推進課、地域区民ひろば課、区民課、税務課、 国民健康保険課、高齢者医療年金課、自治協働推進担当課）
1階	区民交流ゾーン	<仮称> 区民ひろばセンター 総合案内 閉庁時受付窓口

### 3 各階レイアウト計画

#### (1) 各階のレイアウト

##### 1階レイアウト（区民交流ゾーン）

1階は、<仮称>区民ひろばセンターや総合案内などにより構成します。

##### <仮称>区民ひろばセンター

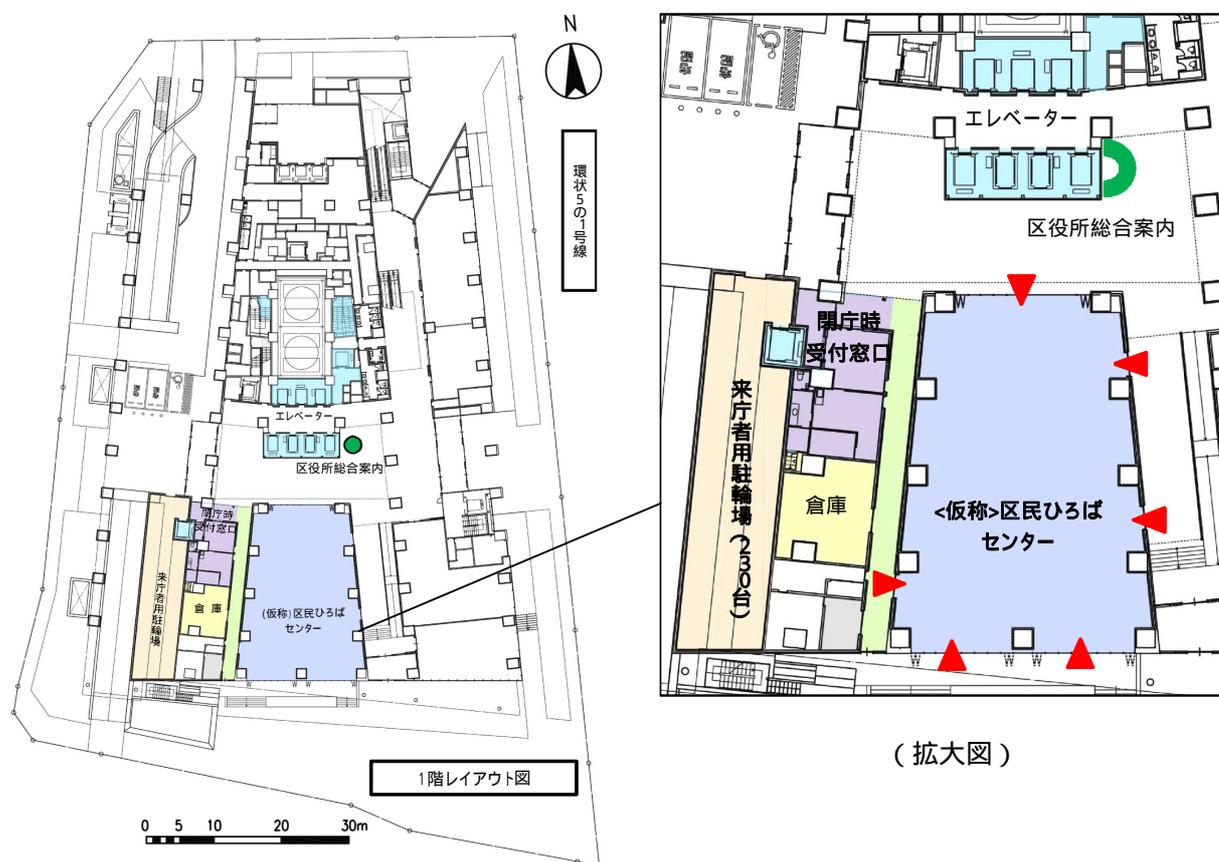
区民が気軽に訪れ、親しみをもてる庁舎とするため、1階に<仮称>区民ひろばセンター（500㎡）を設け、人と情報が活発に行き交う空間として整備します。

##### 区役所総合案内

1階には区役所総合案内を設置し、3、4階に配置するフロアマネージャーと連携を図りながら、庁舎に訪れた誰もが、目的とする階に迷わずに行くことができるよう適切な案内を行います。また、音声ガイドやわかりやすい案内表示・サインなど多様な情報手段による案内を用意します。

##### 閉庁時受付窓口

休日や夜間などの閉庁時における戸籍の届出等の受付を行う受付窓口を配置します。また、「住民票の写し」、「印鑑登録証明書」、「住民税証明書」の交付が受けられる自動交付機を配置します。



(拡大図)

<仮称>区民ひろばセンター

<仮称>区民ひろばセンターの基本的な考え方

災害時利用や平常時の区民に開かれた集いのひろばとするため、次のような考え方に基づいて整備します。

- ▶ 災害時の活動や多様な区民活動に対応できるスペースとします。
- ▶ 南側の屋外広場、室内のアトリウム空間との壁面は可動式とし、つながりをもった室内広場とします。

区民ひろばセンターの活用

区民ひろばセンターでは、現在、区が庁舎ロビーや区民センター等を利用し行っている各種行事や、区民の自主的・文化的な活動の場所として様々な活用が想定されます。

<仮称>区民ひろばセンターの活用例

区分	用途	活用例
平常時	式典等	* 区の式典・行事・キャンペーン・各種講演 セミナー等
	展示・発表会	* 各種パネル展・展示会 * 区立小中学校の連合作品展（書写・図工） * 団体・サークルなどの発表会
	コンサート	* 各種ミニコンサート
	臨時窓口	* 特別区民税・都民税の当初申告受付 * 確定申告相談
災害時	時間の経過に伴い様々な災害対策活動を展開するスペースとして使用 * 発災直後の来庁者などの一時的な待機場所 * 被災情報・安否情報などの提供 * 災害ボランティアの受付窓口 * り災証明の発行窓口、生活相談・貸付など各種相談窓口	

平常時の活用



<仮称>区民ひろばセンターのイメージ(展示・発表会)

災害時の活用



<仮称>区民ひろばセンターのイメージ(災害対策活動)

### 3階レイアウト（窓口サービスゾーン）

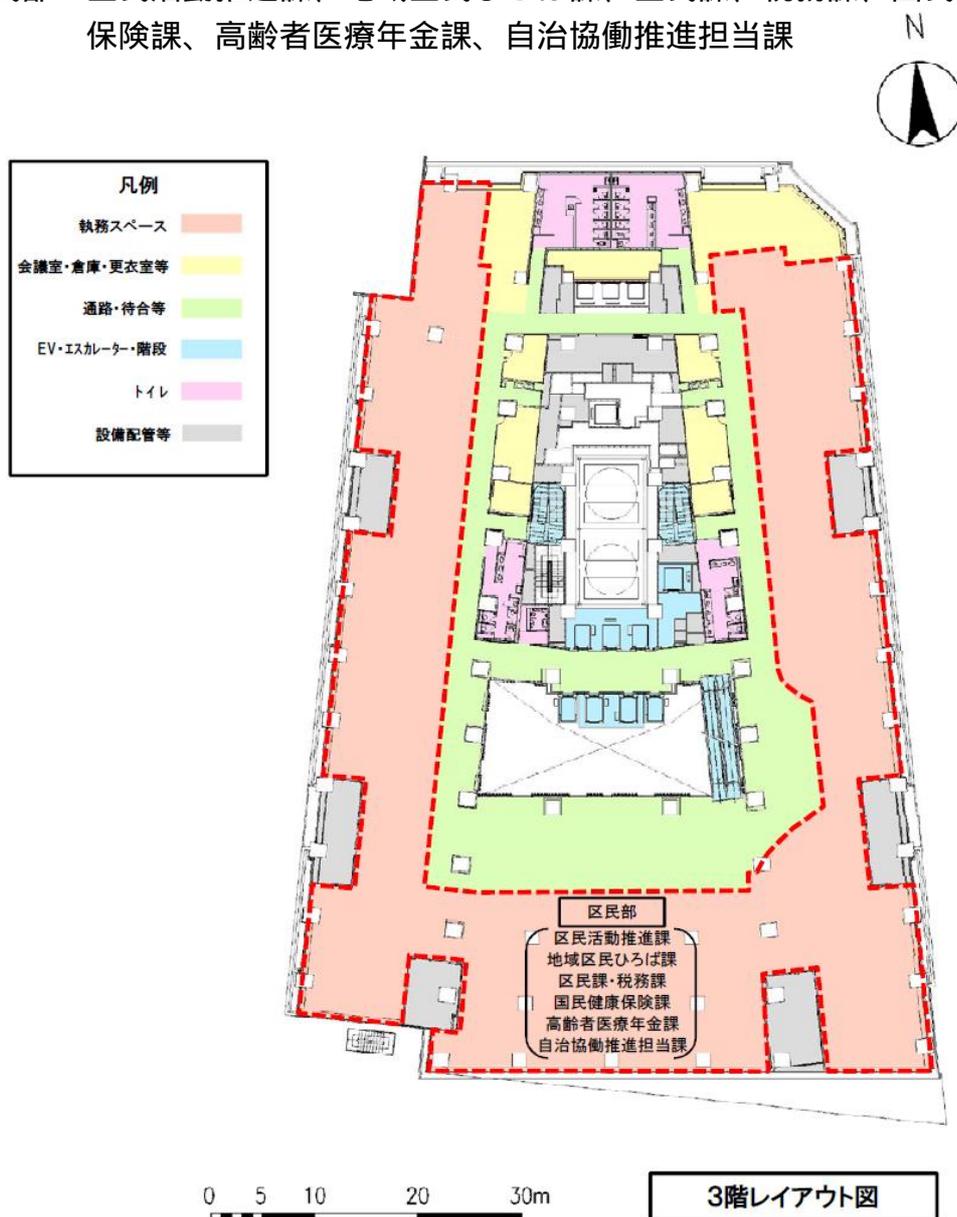
3、4階の窓口サービスゾーンには、区民部・保健福祉部・子ども家庭部の各課を配置することで、来庁用件の約8割の手続きが済むようにします。

3階は、総合窓口や区民ロビーなどにより構成し、各種申請・届出に対応するフロアとします。

- ▶ 区民の利用頻度の高い窓口カウンターをエスカレーター及びエレベーターホールに近接させ、アクセスしやすく、わかりやすい窓口とします。
- ▶ 待合は、ゆとりある空間を確保し、案内カウンター、呼出し案内、記載台、待合席等を配置するとともに、繁忙期や将来の窓口構成の変化にも柔軟に対応できるようにします。

#### 3階配置想定部局

区民部 区民活動推進課、地域区民ひろば課、区民課、税務課、国民健康保険課、高齢者医療年金課、自治協働推進担当課



## 総合窓口

### 総合窓口の基本的な考え方

新庁舎では区民の利用が多い窓口を集約し、できるだけ1か所、短時間で用件を済ませることができる総合窓口を実現します。総合窓口では、一人ひとりの区民ニーズに応え、1か所の窓口で全ての用件を処理できることを最終的な目標とするとともに、将来的に発生する制度改正や区民ニーズの変化等の課題にも積極的に取り組むことで、ホスピタリティ（おもてなしのこころ）に溢れ、成長し続ける窓口をめざします。

### 総合窓口

と

届出・申請はできるだけ歩くことなく、1つの窓口で済ませることができるワンストップサービスをめざします

し

親切でホスピタリティ(おもてなしのこころ)の溢れるサービスを提供します

ま

待たせない(待ち時間又は待たされ感の軽減)窓口をめざします

### 総合窓口等の機能

#### 主要窓口業務のワンストップサービス化

「転入」、「転出」など区民のライフイベントで同時に必要となる複数の手続きを、ひとつの窓口で短時間かつ効率よく済ませることができる窓口スタイルをめざします。審査・添付書類等が複雑なものや面談を伴うなど、総合窓口で取り扱つかえって非効率となる業務は、これまでどおり主管課の窓口で対応します。

#### 証明書発行業務のワンストップサービス化

住民票、戸籍、印鑑登録証明書、税証明等は、ひとつの窓口でまとめて発行できる窓口スタイルをめざします。また、ICカード（住基カード・区民カード）を持参している区民は、行政キオスク端末（自動交付機）を利用し、各種証明書がスピーディーに取れるようにします。

#### 公金収納業務のワンストップサービス化

税金、保険料、保育料等納付書で形式的に納付できるものを、ひとつの窓口で済ませられるスタイルをめざします。なお、手数料や分割納付など相談を伴うものについては、これまでどおり主管課の窓口で対応します。

### 外国人対応業務のワンストップサービス化

本区は、外国人の来庁者が多くなっています。今後、法改正（平成24年度）が予定されているため、業務の効率化などを勘案しながら、外国人の来庁者がひとつの窓口で必要な手続きを済ませることができる窓口スタイルを検討していきます。

### 申請書のワンライティング化

複数の申請書や届出書の用紙をできるだけ1枚にまとめ、一度で複数の証明や届出ができるよう申請書のワンライティング化をめざします。

### フロアマネージャーの配置

来庁者の用件に応じ適切な窓口への案内・誘導や届出・申請書の記載を補助するフロアマネージャーを3・4階に配置します。



総合窓口のイメージ

### 番号発券機・呼出し表示板の設置

番号発券機や呼出し表示板を設置し、待ち人数などを表示することで、待ち時間の目安とし、来庁者の待たされ感の軽減を図ります。

### 窓口開設時間の拡充

現在の休日・夜間窓口を段階的に拡充し、様々な区民のライフスタイルに応じた窓口開設をめざします。平日（月～金）の夜間窓口は、毎日午後7時までとし、休日窓口は、毎週日曜日に開庁することを目標とします。

### 繁忙期等への柔軟な対応

窓口の混雑の度合いに応じて、窓口の数を増減できるようレイアウトを工夫するとともに、臨時窓口の開設など繁忙期等へのフレキシブルな対応をめざします。

また、引越しが集中する3月、4月には区役所以外に必要な届出等の手続きなどを庁舎内でまとめて済ますことができる体制も検討していきます。

### 組織再編・職員育成

総合窓口の取扱い業務に適合した組織設計を行うとともに、職員の育成や適正な人員配置（業務委託等の検討を含む）を図り、将来的な制度改正や区民ニーズ等の変化へ柔軟に対応することのできる体制をめざします。

### 総合窓口支援システムの導入

区の行政情報化実施計画では、基幹系システムである住民記録システム、戸籍、国民年金などの再構築を進めており、あわせて総合窓口支援システムの導入準備を平成23年度から行い、25年度末までには全てのシステムの運用を開始する予定です。

現庁舎の窓口においてシステムを稼働し一部の業務を取り扱うことで、業務フローに問題がないか、窓口の混雑がないかなどの実証を十分に行います。

総合窓口支援システムの導入スケジュール

年度	総合窓口支援システム	基幹系システムの再構築 住民記録システム等
22年度	総合窓口取扱業務の検討 システム関連移行計画の検討	
23年度	調達仕様の策定	調達仕様の策定
24年度	システム調達 システム設計・開発	システム調達 システム設計・開発
25年度	システム設計・開発 試験運用	システム設計・開発 試験運用
26年度	↓ 新庁舎竣工（総合窓口の実現）	←

総合窓口開設準備・  
専任組織の設置

### 総合窓口の実現に関連するその他の区民サービス

コールセンターの導入、IT活用、身近なところで受けられるサービス等について検討し、区民サービスの向上を図ります。

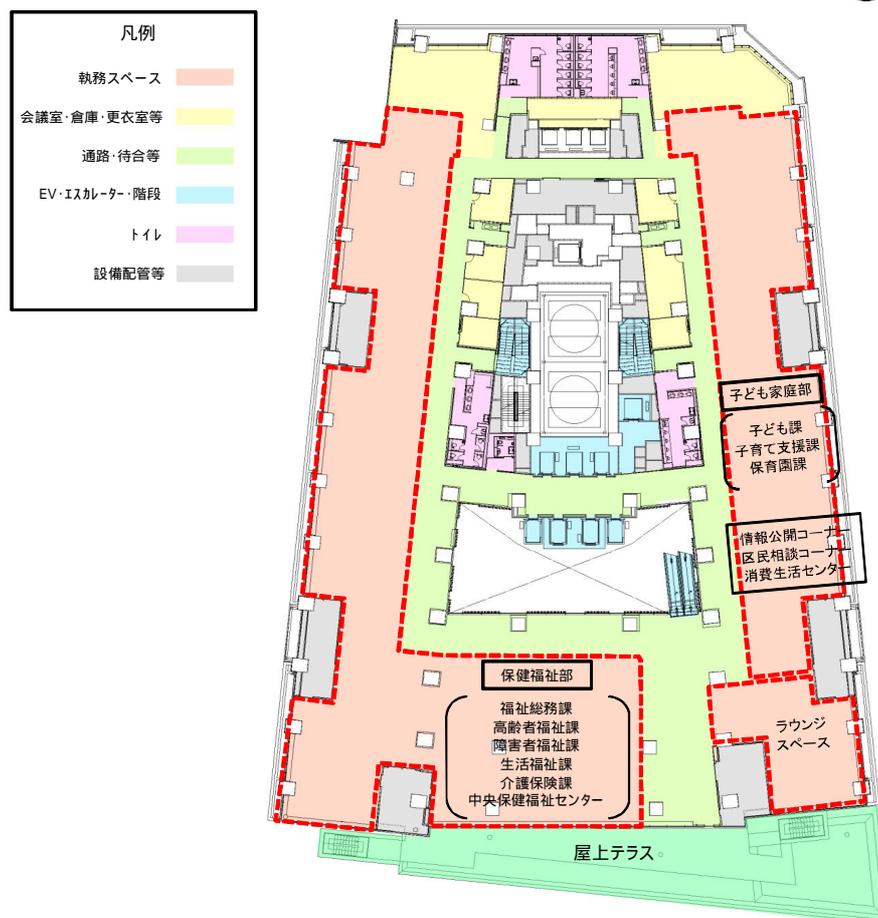
### 4階レイアウト（窓口サービスゾーン）

4階は、福祉・子育てに関する福祉総合フロアとし、各種の相談・手続きに総合的に対応します。また、情報公開コーナー、区民相談コーナー、消費生活センターを配置します。

- ▶ 窓口カウンターや面接・相談室は、待合や通路から見渡せるようにし、区民にわかりやすく配置します。小さな子どもを連れた来庁者に配慮したキッズコーナーやベビーベッド、授乳室を配置します。
- ▶ 待合と屋上テラスに面して区民が憩えるラウンジスペースを設置します。ラウンジスペースは、障害者等が制作した作品の展示や販売を行う場所として活用することも検討していきます。

#### 4階配置想定部局

保健福祉部 福祉総務課、高齢者福祉課、障害者福祉課、生活福祉課、  
介護保険課、中央保健福祉センター  
子ども家庭部 子ども課、子育て支援課、保育園課  
情報公開コーナー、区民相談コーナー、消費生活センター



4階レイアウト図

福祉総合フロア

福祉総合フロアの基本的な考え方

少子高齢化に伴い、特に高齢者、障害者、子育て中の方々が抱える問題は複雑多岐にわたっており、相談者のニーズを的確に受け止めながら、一人ひとりにあったサービスを提供することが求められています。新庁舎では、保健福祉部・子ども家庭部の各課をワンフロアに効率的に配置し、なるべく歩かず、子どもから高齢者までのライフステージに応じた様々な相談や手続きができる福祉総合フロアを実現します。

福祉総合フロアの機能

フロアマネージャーの配置

高齢、障害、介護等の多岐にわたる分野の知識を有するフロアマネージャーを配置し、用件に応じた窓口へ案内・誘導します。

区民相談コーナーにおける初期相談対応

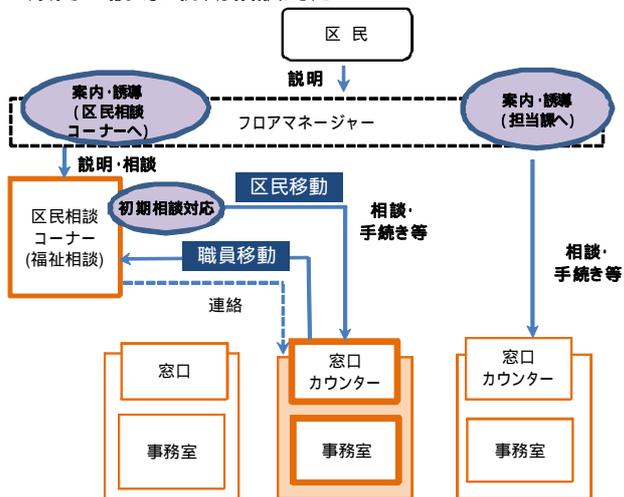
区民相談コーナーは福祉総合相談機能を併有し、制度が難しくわかりづらい、どこの課に相談したらよいかわからない場合などの初期相談対応を図ります。また、区民相談コーナーでは、区政にかかわる相談、日常生活上の困りごと等の相談や法律・人権身の上・行政相談などの専門相談の受付を行います。

窓口相互の連携

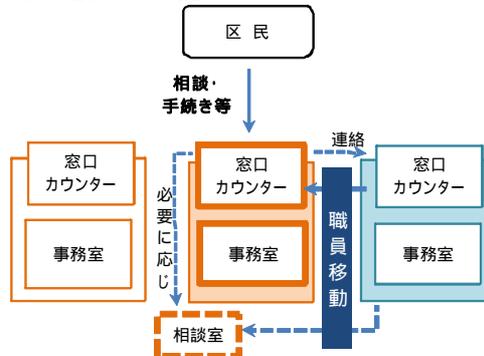
業務の関連性の高い窓口を隣接配置し、窓口相互の連携・協力を確保します。相談内容や手続きが複数課に及ぶ場合は、できる限り職員が当該窓口に移動することで、来庁者の移動を回避できるような対応を図ります。

相談・窓口体制のイメージ

案内・誘導/初期相談対応



窓口相互の連携



### プライバシーへの配慮

相談者のプライバシーが守られるように、相談室や相談ブースを適切に配置します。また、カウンターや記載台には、個別パネルを設置しプライバシーへ配慮します。

### 手話通訳派遣センターの設置

現在、障害者福祉課に配置している手話通訳派遣センターの窓口を新庁舎でも引き続き設置し、聴覚障害者の利便性を図ります。



福祉総合フロアのイメージ

### 新庁舎以外の組織や地域の施設等との連携

新庁舎では、本庁舎以外の保健所、福祉に関連する区の組織や、地域ごとに設置されている地域包括支援センターなどとの連携を確保するため、テレビ電話設備の導入や IT の活用を検討しながら、ネットワークの強化を図ります。

5階レイアウト（事務室ゾーン・災害対策ゾーン）

5階は、区長関係室と政策経営部・総務部の執務スペースによって構成されるフロアとします。また、災害対策センターを配置します。

- ▶ 区長関係室と危機管理担当課・治安対策担当課・防災課を隣接配置し、有事の際の情報伝達、対策の検討・実施等における連携の強化を図ります。
- ▶ 災害時における防災拠点としての中核機能を果たすために、連携が不可欠な災害対策センター、区長関係室、大会議室（災害時には災害対策本部に転用）を隣接配置します。

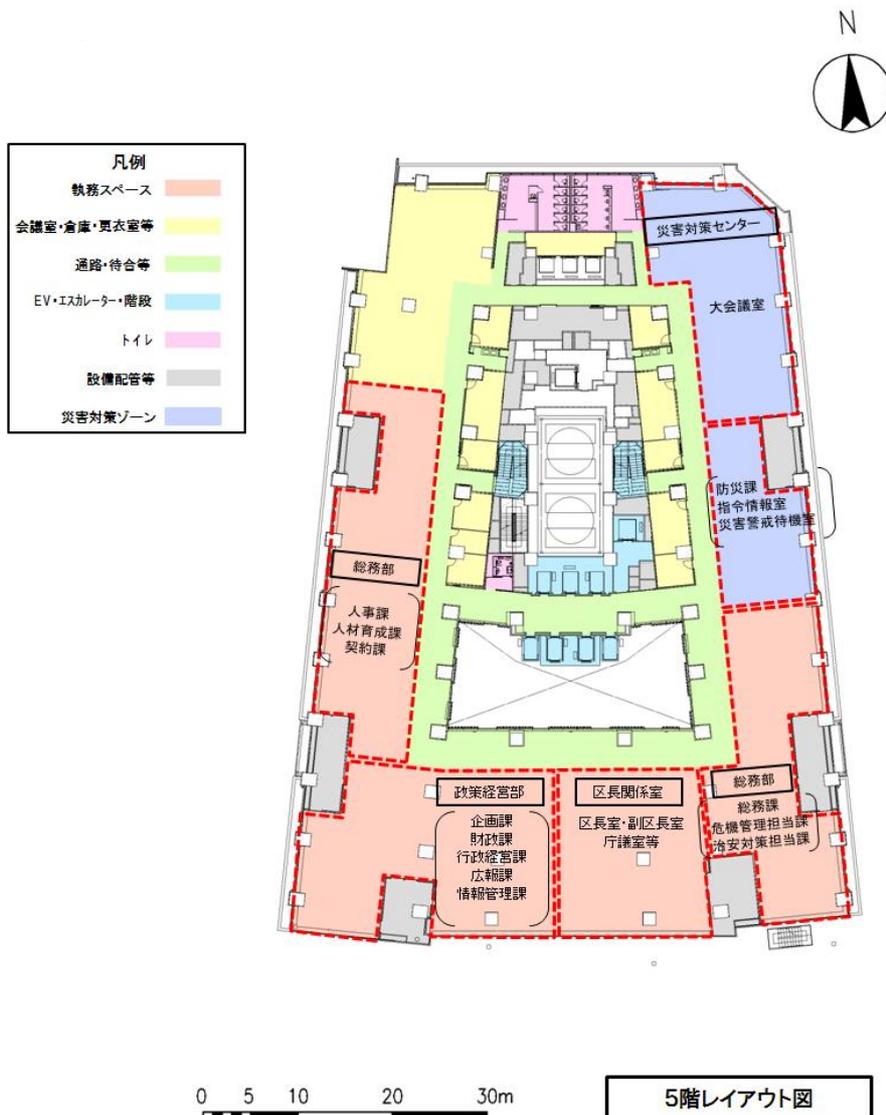
5階配置想定部局

政策経営部 企画課、財政課、行政経営課、区長室、広報課、情報管理課

総務部 総務課、人事課、人材育成課、契約課、防災課、危機管理担当課、治安対策担当課

区長関係室 区長執務室、副区長室、庁議室等

災害対策センター（指令情報室、災害警戒待機室、防災課[再掲]）



## 災害対策センター等

### 災害対策センター等の基本的な考え方

新庁舎は、区民の安全と安心を守るため、高度な耐震性や災害時に対応できる設備・機能を備えた建物とするとともに、災害情報を一元的に迅速かつ的確に把握し、情報の分析・発信、災害対策の決定・指示などを行う司令塔としての役割を果たす防災拠点機能を強化します。

### 災害対策センターの配置（平常時）

平常における防災対策・警戒態勢の強化、防災啓発の向上などを図るため、防災課専用室、指令情報室及び災害警戒待機室などで構成する、災害対策センターを配置します。

### 災害対策本部室の設置（災害時）

災害対策センターに隣接した会議室を、災害時には即座に災害対策本部室に転用します。また、災害対策本部室となる会議室は、可動間仕切りを設置し、多様な利用形態に対応可能なものとするとともに、迅速かつ的確な意思決定が行えるよう、映像設備や情報機器を備えます。さらに、同一フロアの小会議室は、消防・警察、電力会社など関係機関の連絡・待機場所として利用します。



災害対策本部室のイメージ

### 災害情報システムの整備

区内の救援センターや関係機関などから収集した情報を一元的に集約・整理し、迅速な初動対応や区民への情報提供が可能で、復旧・復興対策にも活用できる総合的な災害情報システムを整備します。

#### 災害情報システムの整備スケジュール

年 度	内 容
23 年度	調査
24 年度	システム調達・設計
25 年度	システム構築
26 年度	運用開始

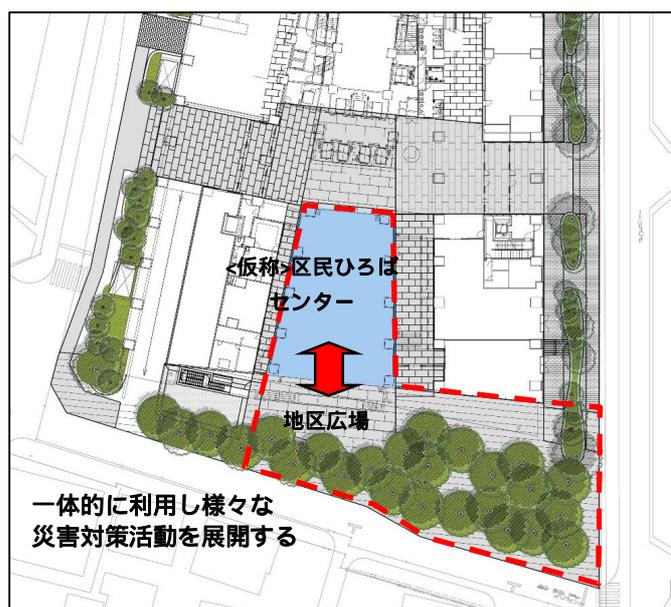
### バックアップシステムの充実

災害時においても、庁舎機能が維持できるよう、電力供給機能（非常用電源装置）、通信・情報機能（有線、無線、衛星電話等の情報通信設備）、給水機能（貯水槽、備蓄倉庫）を確保します。また、区の通常業務については、業務継続計画（BCP）を策定し、維持・早期復旧できるようにします。

### オープンスペースの活用

災害発生時には、1階に配置する<仮称>区民ひろばセンターとその南側に接する地区広場を利用し、様々な災害対策活動を展開します。

#### オープンスペース活用のイメージ



災害情報システムの導入イメージ

- 迅速・正確に情報収集できるシステム  
無線 LAN 等を活用し、迅速・正確な災害情報の収集が可能なシステムを構築します。
- 本部の意思決定を支援するシステム  
地図情報 (GIS) や画像伝送などの技術を活用し、区内の被災状況が一目で理解でき、災害対策本部の適切な意思決定を支援するシステムを構築します。
- 区民への情報提供を行うことができるシステム  
ホームページなどと連動し、被災状況や救援センターの開設、病院や学校の復旧関連情報など、区民に身近で必要性の高い情報を配信できるシステムを構築します。また、平常時にも、区の防災対策などについてお知らせすることができるようにします。
- 効率的なシステム  
統合型 GIS の一部として災害情報システムを位置づけることで、平常時から災害時まで幅広く活用できる、効率的なシステムを構築します。
- 災害に強いシステム  
電力の確保、データセンターの多重化、東京都災害情報システムとの連携などにも十分に配慮し、災害発生時にも、有効に活用できるシステムを構築します。
- 復旧・復興期にも活用できるシステム  
住家の被害調査、り災証明の受付・発行、復興支援策の適用などの視野に入れ、復旧・復興にも活用できるシステムを構築します



災害情報システムのイメージ

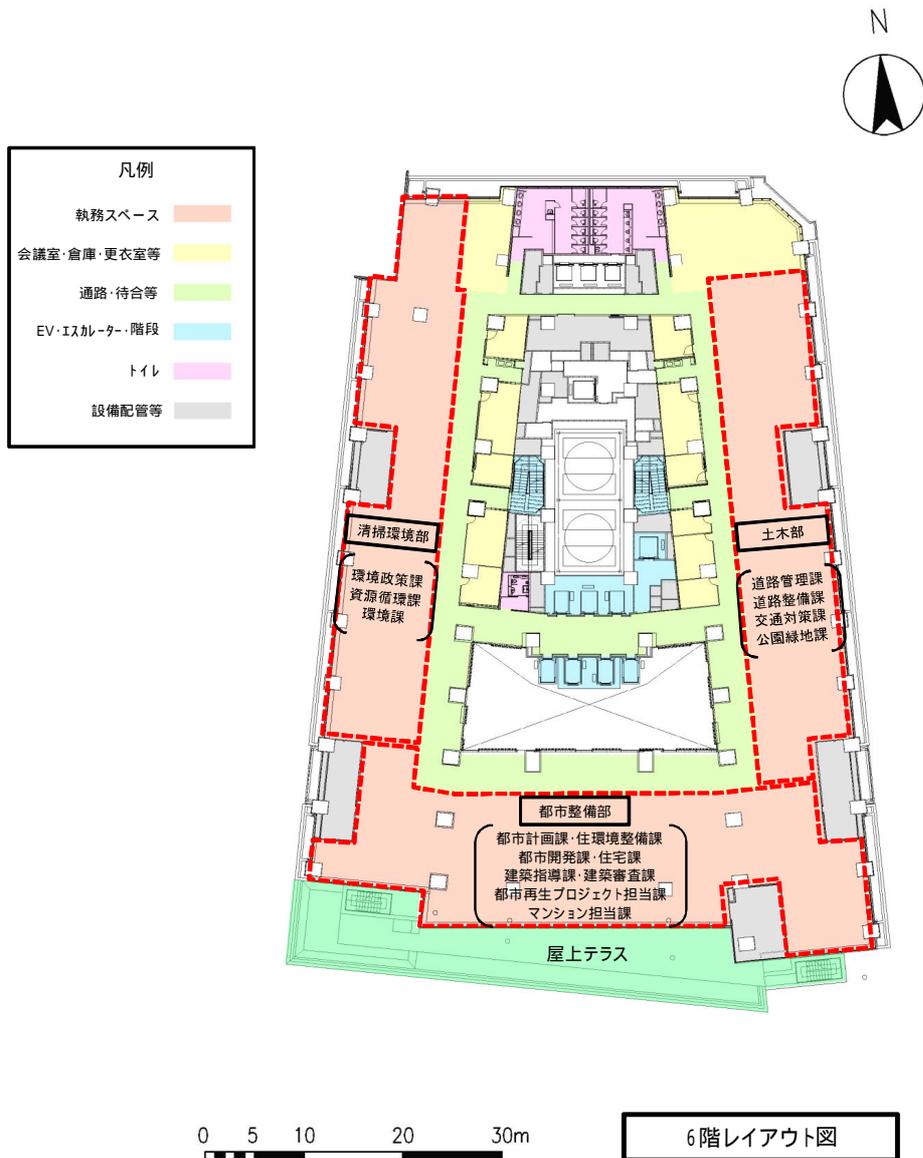
6階レイアウト（事務室ゾーン）

6階は、清掃環境部・都市整備部・土木部の執務スペースによって構成し、住まいや街づくり、環境に関する業務に対応するフロアとします。

- ▶ 設置部局の中で窓口数が最も多い都市整備部の窓口カウンターを、吹き抜けに面したエリアに配置し、開放的でわかりやすい窓口構成とします。
- ▶ 5階の災害対策本部室との関係が強い土木部を、屋内階段室近くに配置します。

6階配置想定部局

清掃環境部 環境政策課、資源循環課、環境課  
 都市整備部 都市計画課、住環境整備課、都市開発課、住宅課、建築指導課、  
 建築審査課、都市再生プロジェクト担当課、マンション担当課  
 土木部 道路管理課、道路整備課、交通対策課、公園緑地課

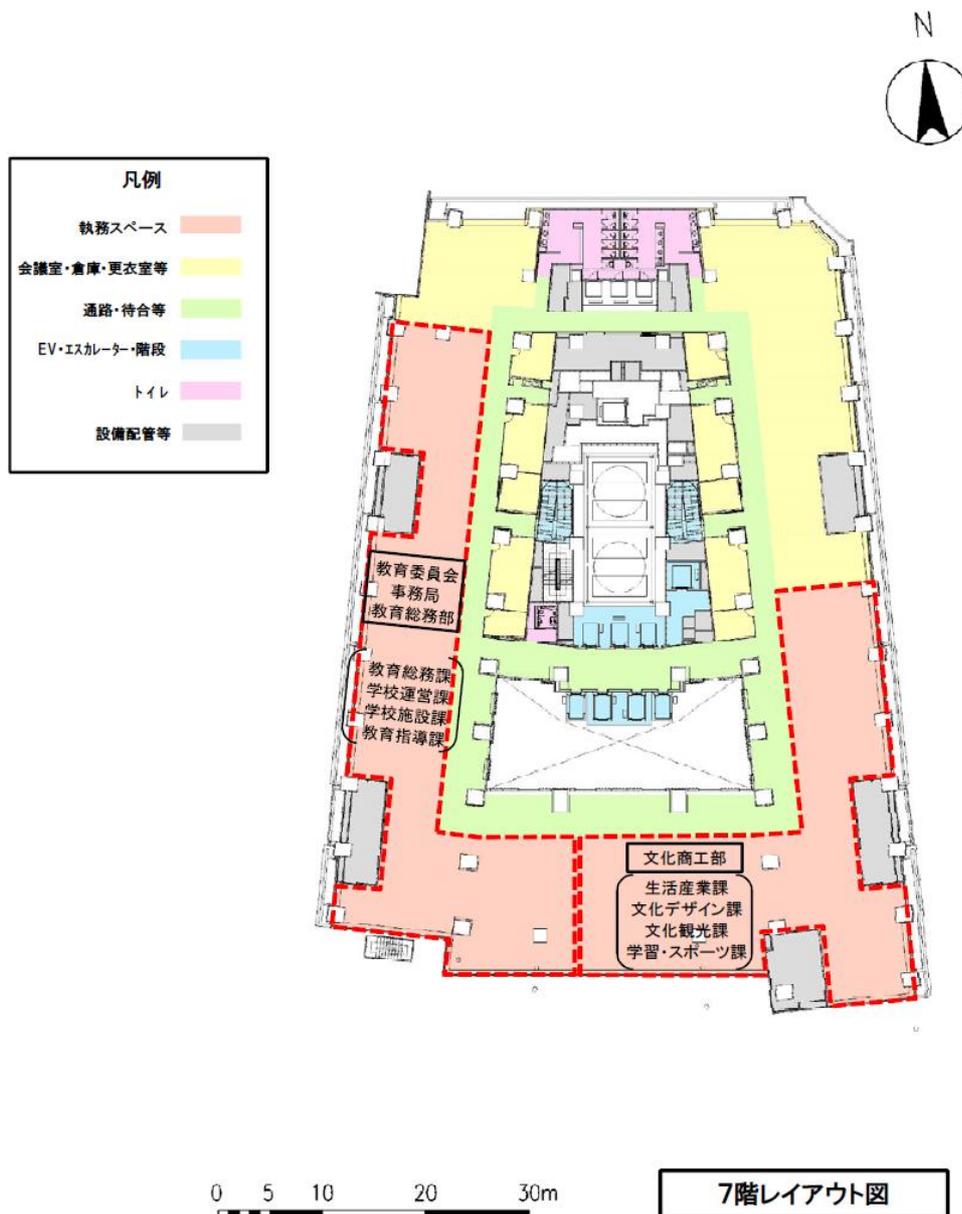


7階レイアウト（事務室ゾーン）

7階は、文化商工部・教育委員会の執務スペース及び職員関係諸室で構成し、生涯学習や教育関係などの業務に対応するフロアとします。

7階配置想定部局

文化商工部 生活産業課、文化デザイン課、文化観光課、学習・スポーツ課  
 教育委員会事務局 教育総務課、学校運営課、学校施設課、教育指導課  
 教育総務部



8階レイアウト（区議会ゾーン・事務室ゾーン）

8階は、議場・議員協議会室等の区議会スペース及び施設管理部・会計管理室・選挙管理委員会事務局・監査委員事務局の執務スペースによって構成されるフロアとします。

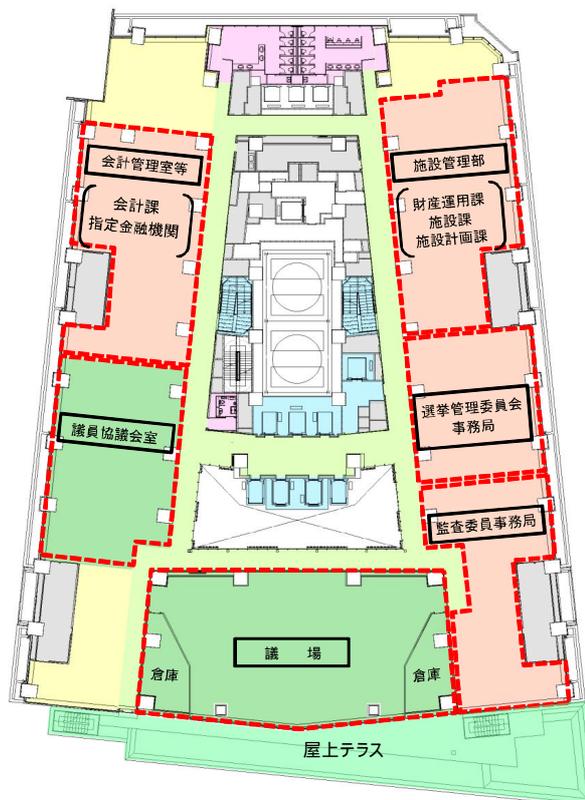
- ▶ 8階は中層階と比較し、東西側の有効スペース奥行きが狭くなるため、センターコア周りの個室は配置せず、主動線を通します。
- ▶ 議場は、エレベーターからアクセスがしやすく、かつ、議場空間が確保できる南側に配置します。

8階配置想定部局

施設管理部 財産運用課、施設課、施設計画課  
 会計管理室 会計課  
 選挙管理委員会事務局  
 監査委員事務局  
 議会施設 議場、議員協議会室



凡例	
議会スペース	緑色
執務スペース	オレンジ色
会議室・倉庫・更衣室等	黄色
通路・待合等	薄緑色
EV・エレベーター・階段	水色
トイレ	ピンク色
設備配管等	灰色



8階レイアウト図

9階レイアウト（区議会ゾーン）

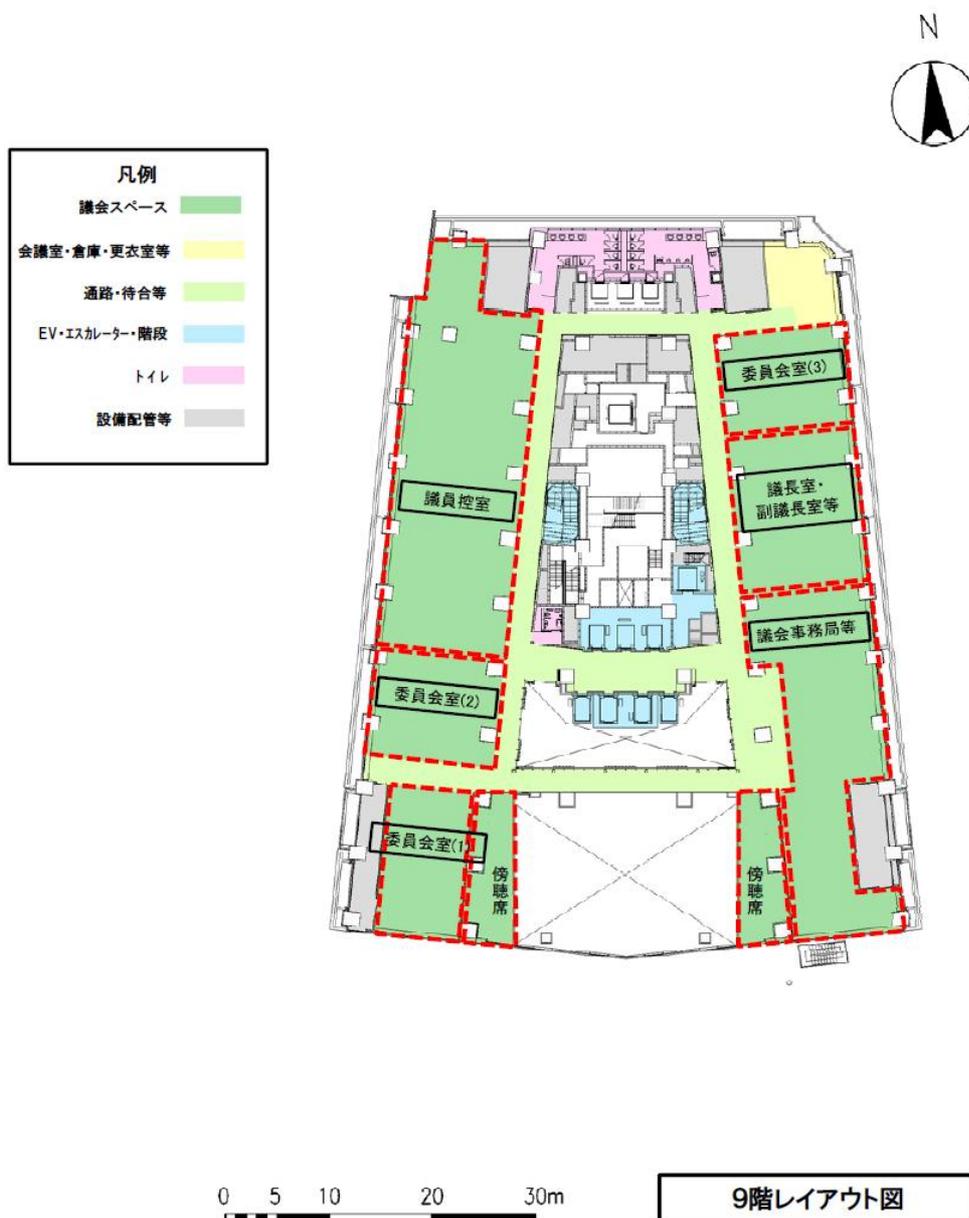
議会傍聴席、議長関係室、議員活動関係室、委員会関係室及び区議会事務局によって構成されるフロアとします。

- ▶ 区民により開かれた議場や委員会室になるよう傍聴スペースを十分に確保するとともに、議場ロビーは、吹き抜けに面して設け、議会各施設へのアクセスの良さと開放感のある快適なスペースとします。
- ▶ 9階は8階と同様に、東西側の有効スペース奥行きが狭くなるため、センターコア周りの個室は配置せず、主動線を通します。

9階配置想定部局

区議会事務局 議会総務課

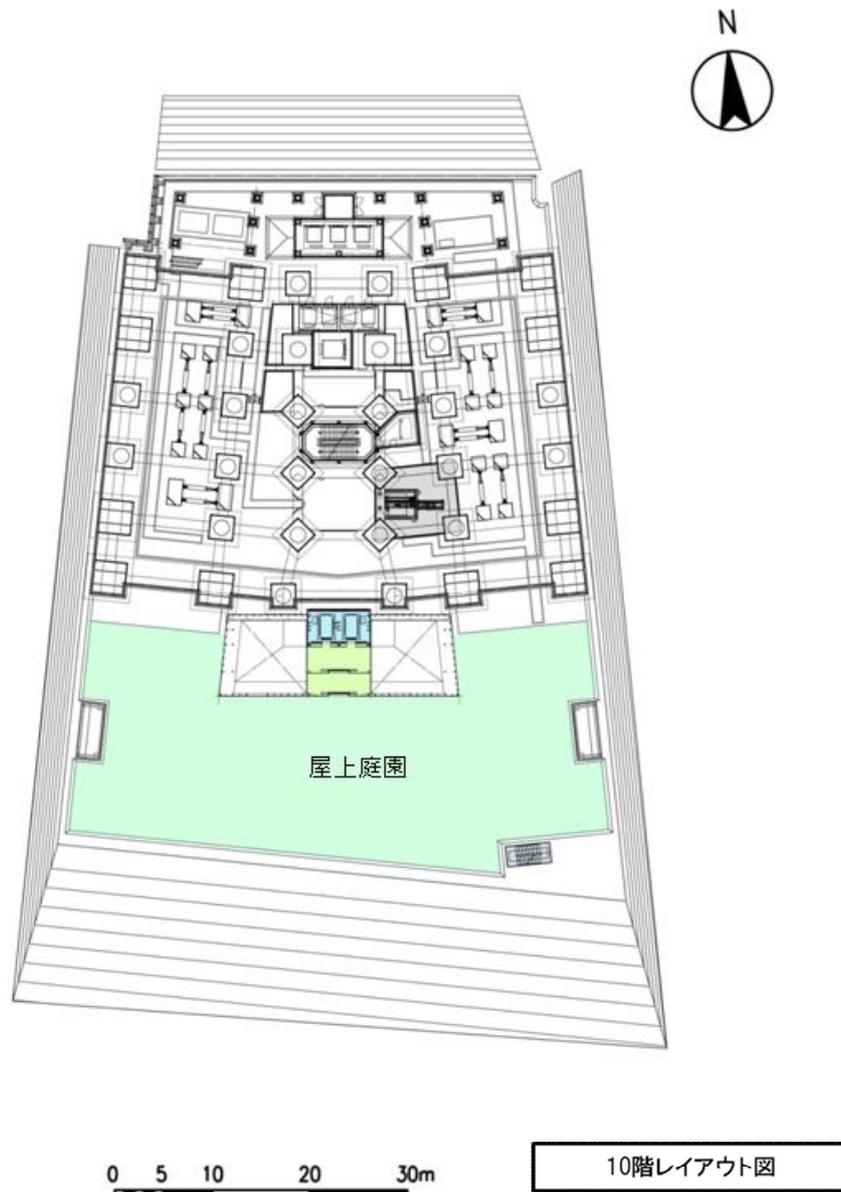
議会施設 議長室、副議長室、議長応接室、議員控室、委員会室、傍聴席等



(2) その他の平面配置計画

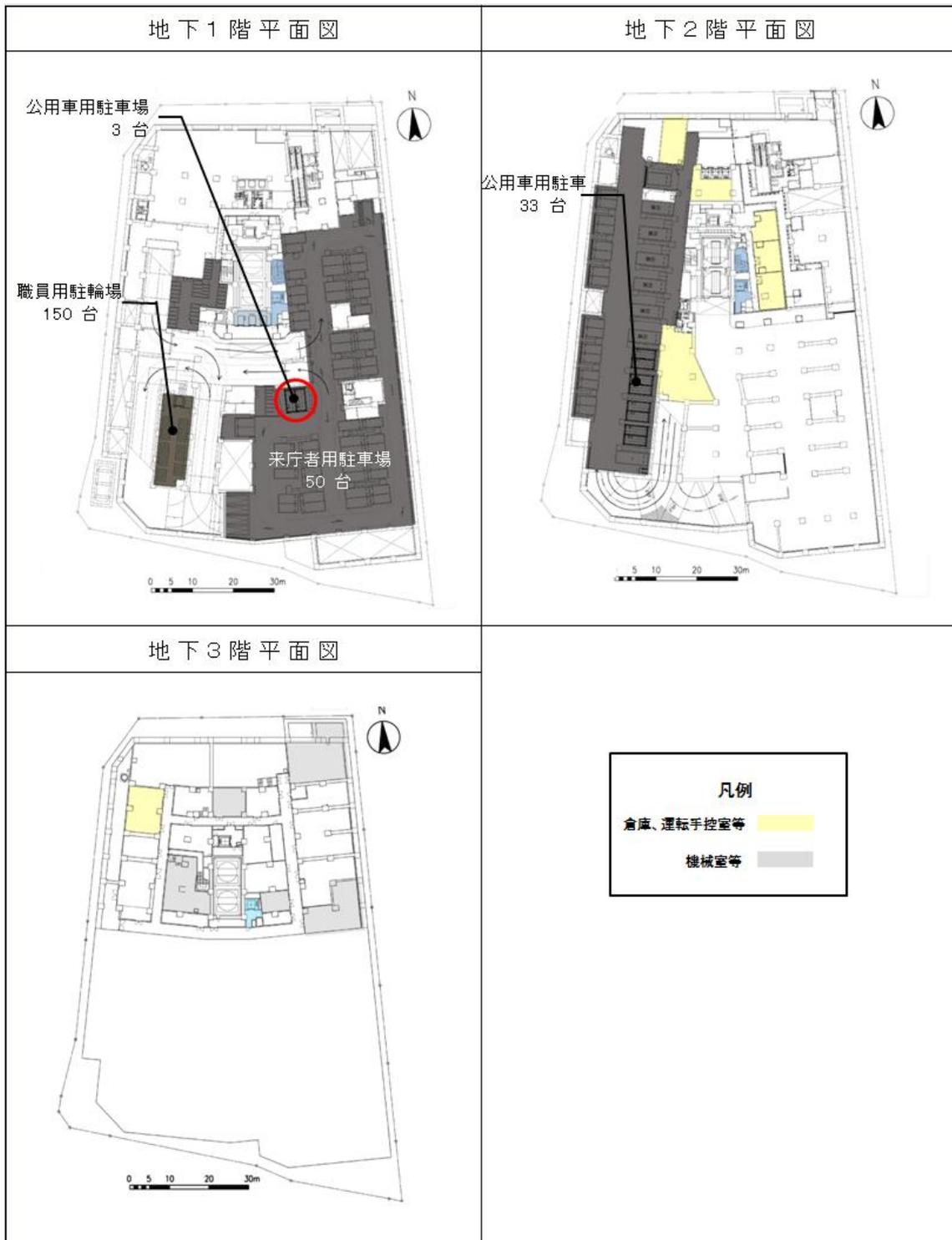
10階の配置計画(庁舎屋上部分)

庁舎の屋上部分にあたる10階は、上部の住宅と下部の庁舎の設備関係を切換える階であり、免震装置を設置します。また、屋上部分は、緑化された庭園(「豊島の森」として整備し、区民の環境体験・学習の場とします。



地下の配置計画（駐車場・機械室等）

地下1階は、来庁者用駐車場（商業施設等の利用客との兼用）と庁有自転車及び職員・議員用の駐輪場を配置します。地下2階は公用車駐車場や倉庫を、地下3階には、機械室や倉庫を配置します。





## 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 <sup>2</sup>	636.80 m <sup>2</sup>	・ 58.10 m <sup>2</sup> × 0.04(共有持分) ・ 1.04 m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>	645.37 m <sup>2</sup>		
	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 <sup>2</sup>	636.80 m <sup>2</sup>	・ 58.10 m <sup>2</sup> × 0.04(共有持分) ・ 1.04 m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>	645.37 m <sup>2</sup>		
	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 m<sup>2</sup>であり、このうち区単独で所有する専有部分は約 25,500 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 <sup>2</sup>
	容積対象となる 共用部分 (持分割合按分面積)	約 3,600 m <sup>2</sup>
	合 計	約 29,100 m <sup>2</sup>
駐車場 駐輪場	専有部分	約 1,100 m <sup>2</sup> ( 駐車場 36 台分、駐輪場 150 台分 )

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 m<sup>2</sup>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 <sup>2</sup>	0 円	従前資産の権利変換
	専有部分 ( 保留床購入 )	約 14,800 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0 円	
	合 計	約 29,100 m <sup>2</sup>	12,110 百万円	
駐車場 駐輪場	専有部分 ( 保留床購入 )	約 1,100 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>
公会堂・分庁舎敷地		3,049.62 m <sup>2</sup>

#### 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 <sup>2</sup>	100	3,274 千円/m <sup>2</sup>	100
平成20年	10,000 千円/m <sup>2</sup>	133	3,492 千円/m <sup>2</sup>	107
平成21年	8,400 千円/m <sup>2</sup>	112	3,010 千円/m <sup>2</sup>	92
平成22年	8,000 千円/m <sup>2</sup>	107	2,966 千円/m <sup>2</sup>	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		14,300	小計	92	
南池袋二丁目 A地区		新庁舎整備			保留床購入費
				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

## 第7章 建物維持管理

- 1．建物管理に配慮した施設設計
- 2．管理運営計画
- 3．維持管理費用等の概算

## 第7章 建物維持管理

本章は、再開発事業で整備する複合建物について、建物管理に配慮した施設設計、管理運営計画及び維持管理費用の概算を示しています。

### 1 建物管理に配慮した施設設計

#### (1) 建築設計による対応

実施設計を検討するなかで、管理区分を十分に考慮し、エレベーター、給排水・空調等の設備機器を庁舎と住宅や店舗・事務所の用途ごとに分離するなど、財産区分を明確にし、可能な限り共用部分を少なくするとともに各用途の区分所有者が利用しやすい建物計画とします。

#### (2) 基本設計終了時における検証

##### 明確な管理区分の設定

今回、計画を進めている再開発建物は、庁舎、住宅、店舗・事務所等の複数の用途で構成されています。区分所有権の内容別に分類すると庁舎専有部分、住宅専有部分、店舗・事務所専有部分と、それ以外の共用部分に分けられます。

敷地やエントランス、アトリウムなど分離することが困難なものを除き、区単独での利用が明確で、維持管理が容易となる管理区分を想定した建物計画となっています。

##### 設備機器の考え方

庁舎用と住宅用の設備機器は、明確に分離します。また、庁舎用と店舗・事務所用の設備機器は、分離することが可能な給排水、空調、受変電設備は別系統としています。特にエレベーターは、庁舎用、店舗・事務所用、住宅用、消防活動用の4系統に分け、保守点検等で支障をきたす恐れはありません。

## 2 管理運営計画

### (1) 管理運営計画と管理規約

複合用途の区分所有建物は、それぞれの用途に応じて設備機器や施設の管理方法が異なることや、他の地権者のほか住宅購入者などが所有することから単独所有の建物とは異なる維持管理についての検討が必要となります。

建物の維持・管理について、専有部分は、それぞれの区分所有者が自己の責任と負担で管理しますが、敷地や共用部分については、区分所有者全員または区分所有者の一部で管理します。区分所有者が一体となってスムーズに維持・管理できる体制を整備するため、区分所有者の権利や利用方法を明確にして、管理運営計画を慎重に検討する必要があります。そのため、今後十分な検討を行ったうえで、適切な管理運営計画を策定し、詳細な管理規約を定めます。

### (2) 管理運営計画の概要

管理運営計画の全般について、体系的に分類したものが下表となります。この計画に基づいて管理規約を詳細に定めます。

	事 項	項 目	詳細項目
1	総則的事項	管理規約設定の目的、用語の定義、遵守義務等	
2	所有に関する事項	専有部分と共用部分の範囲	専有部分と共用部分の範囲を明確に規定
		分離処分の禁止	専有部分と共用部分及び敷地の共有持分を分離処分不可
		共用部分の分類	全体共用部分・一部共用部分、敷地、共用部分の共有持分等
		敷地と共用部分の持分	敷地と共用部分の持分を規定
3	利用に関する事項	専有部分の用途変更の禁止	
		付随する諸規則	建物等使用規則、駐車場使用規則等
		共用部分の特定利用	特定管理、専用使用、第三者使用
4	管理に関する事項	管理組合	組合の業務、総会、理事会
		管理費	構成項目の整理、管理費の積算、管理業務委託契約等
		修繕積立金	長期修繕計画の作成、積立金の積算等
		共用部分の利用料支払い	使用料の額、利用料の充当方法
5	雑則	義務違反者に対する措置、管理者の勧告及び指示等	

(3) 管理運営計画の主な検討内容

利用に関する事項

専有部分と共用部分の範囲を明確にしたうえで、それぞれの部分の利用に関する事項について、きめ細かくルール化をします。

(ア) 専有部分の利用について

各所有者が管理する専用部分における用途変更の禁止や使用にあたっての留意事項、修繕等に関する事項などを定めます。

(イ) 共用部分の利用について

共用部分における駐車場・駐輪場などの使用に関する事項のほか、屋上庭園やテラスなどの共用部分を特定利用する事項に関して定めます。

特定利用には一般的に次の3つの方法があります。

特定利用の方法	内 容
特定管理	共用部分のうち、特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用し、管理する部分。
専用使用	共用部分のうち、特定の区分所有者のみが、排他的に利用することができる部分。
第三者使用	共用部分のうち、第三者に利用を認めた部分。

共用部分を特定利用することで、区の庁舎としての機能を確保します。現在、特定利用(専用使用)を想定しているスペースは、「庁舎屋上庭園」、「庁舎テラス部分」、「広告塔または電光掲示板部分」です。

敷地南側の「地区広場」は公共的なイベントの利用や災害など緊急時における区の防災拠点として機能することを地区計画のなかで定めていますが、細かな利用方法などを管理規約や使用規則に定める予定です。

管理に関する事項

(ア) 管理組合について

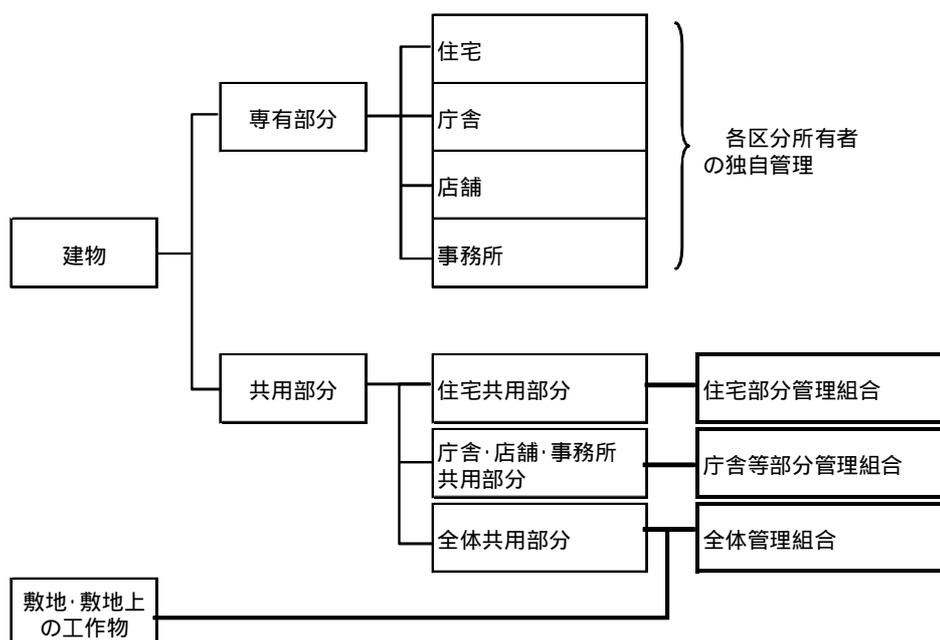
敷地や全体共用部分の維持管理については、区分所有者全員で構成された全体管理組合で、適切な維持・管理を行い、区分所有者の財産の保全や快適で安全な環境を確保する目的で、清掃や保守、修繕など様々な業務を行います。

現在の想定では、庁舎等が入る低中層部の共用部分の維持管理を行う庁舎等部分の管理組合と、住宅の共用部分の維持管理を行う住宅部分の管理組合を別々に設置する予定です。

従って、例えば住宅共用部分において維持管理に関する問題が発生したとしても、庁舎の維持管理に影響が及ぶことはありません。

区分	管理の範囲
住宅部分管理組合	住宅共用部分
庁舎等部分管理組合	庁舎・店舗・事務所の共用部分
全体管理組合	駐車場、外構等全体共用部分、敷地及び敷地上の工作物や植栽

(管理形態のイメージ図)



(イ) 管理費について

・ 専有部分の管理費について

区が所有する専有部分は、区が自らの責任と負担で管理します。

・ 共用部分の管理費について

共用部分を維持・管理するにも費用がかかります。この費用については、区分所有者の義務として負担する必要があります。

管理費の主な内訳は、「管理員人件費」、「共用部分にかかる光熱水費」、「共用のエレベーター、給排水設備等の保守点検料」、「清掃費」、「損害保険料」、「防災・防犯費」などで、具体的な金額の積算については、実施設計後の管理運営計画が定まった段階となります。

(ウ) 修繕積立金について

一般的に修繕積立金は、共用部分の大規模修繕の際、一時的に払うことが区分所有者にとって負担となることから、あらかじめ修繕工事費などの必要額を算定し、それを区分ごとに費用配分率を決めて毎月積み立てていくものです。

今回の区分所有建物においては、設計段階から修繕計画も検討し、5年目・10年目など、節目ごとの設備機器更新も含めた共用部分の30年程度の長期修繕計画を策定します。

その計画をもとに、管理区分に応じた十分な修繕積立金を用意し、計画的に大規模修繕等を実施していく予定です。

区 分	内 容
計画(大規模)修繕	経年による劣化に応じて計画的に行う比較的大規模な修繕工事 (屋根防水、外壁塗装、給排水管取り替え等)
建 築	屋根防水、床防水、外壁塗装、建具・金物等
設 備	電灯設備、情報通信設備、消防設備、昇降機設備、
その他	外構・附属設備
特別修繕	不測の事故や自然災害(台風、大雨、大雪等)による被害の復旧など、特別な事由による修繕工事

(4) 管理規約について

事前に検討をした管理運営計画に基づき、詳細な管理規約を作成します。管理規約は、一般的に「建物の区分所有等に関する法律」に基づき定められるもので、区分所有建物の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な施設環境、住環境を確保することを目的としています。

また、規約は管理組合の法律となり、その構成員である区分所有者は、規約に拘束されことになります。

管理規約の制定方法

通常に分譲マンションの管理規約は、上記のとおり「建物の区分所有等に関する法律」に基づき定めますが、市街地再開発事業で建設される再開発建物については、都市再開発法第133条第1項の規定に基づき、再開発組合、いわゆる豊島区を含む従前の権利者の意思で、住宅分譲前に都知事の認可を得て設定することができます。

今回の管理規約は、都市再開発法に基づき定めることとし、想定される事例

について、事前に周到に検討したうえで管理規約を作成します。

#### 制定時期

床購入者や入居者にとって、管理費や修繕積立金などは継続的な負担となることから、参加組合員が住宅を分譲する時期までに、管理規約を決定します。現在のスケジュールでは、平成23年度中を想定しています。

#### 管理規約を変更する場合の手続き

この区分所有建物の管理規約について、変更するためには、区分所有法第31条第1項の規定に基づき、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の決議が必要となります。議決権とは、区分所有者がもっている議決にあたっての権利のことで、一般的に、所有している共用部分の持分割合（専有部分の床面積の割合）によります。

豊島区は、多くの専有面積を保有しますので、議決権の4分の1以上を所有することが想定できます。したがって、規約の変更に関して、区の主体性は極めて強く、公共性は強く担保されます。

### 3 維持管理費用等の概算

建物が大規模化すると関連設備が増加し、光熱水費や保守点検経費等も増加するのが一般的ですが、今回の建物計画は、様々な環境対策により、光熱水費などのランニングコストをできるだけ圧縮しています。

管理費や修繕積立金は、実施設計後の管理運営計画が決まらないと積算できませんので、ここでは、同規模程度の建物を想定し試算を行いました。

#### (1) 維持管理経費（年間）

項目	新庁舎	現庁舎（H21年度）
面積	専有 25,500 m <sup>2</sup> 共用 3,600 m <sup>2</sup> 合計 29,100 m <sup>2</sup>	本庁舎 13,153 m <sup>2</sup> 分庁舎 2,925 m <sup>2</sup> 区役所別館 1,993 m <sup>2</sup> 合計 18,073 m <sup>2</sup>
区分	金額	金額
管理費（共用部分）	150,320 千円	201,516 千円
管理費（専有部分）	200,968 千円	
光熱水費	136,671 千円	113,508 千円
電気料金	49,225 千円	36,884 千円
ガス料金	0 千円	463 千円
水道料金	15,800 千円	11,773 千円
冷暖房料金	71,646 千円	64,388 千円
修繕費	12,532 千円	8,882 千円
委託費	51,765 千円	79,126 千円
合計額	351,288 千円	201,516 千円
1 m <sup>2</sup> あたり単価（月額） （合計額/全体面積）	1,010 円/m <sup>2</sup>	930 円/m <sup>2</sup>

#### (2) 共用部分の修繕積立金（年間）

20,000 千円程度

## 第 8 章 今後の取り組み・スケジュール

1．今後の取り組み

2．スケジュール

## 1 今後の取り組み

### (1) 専門組織における窓口サービス等の検討

新庁舎の3階、4階は、区民にとって便利な窓口を配置します。

3階の総合窓口では、窓口で扱う業務の範囲を定め、待たせることなく事務処理が可能となるシステムを整備し、利便性の高い窓口を構築する必要があります。また、4階の福祉総合フロアでは、子どもから高齢者までのライフステージに応じたあらゆる相談・手続きへ適切に対応する必要があります。このため、新庁舎ができるまでに、専門の組織などで十分に検討していきます。

さらに、窓口業務を円滑に行うためには、区民に「もてなしの心」で対応することが基本であります。そのために、職員の接客力のレベルアップを図るとともに、区民が安心して迷うことなく窓口サービスを利用できるよう、フロアマネージャーの役割もあわせて検討します。

### (2) 区民の身近な場所での窓口サービスの向上

新庁舎の竣工時期にあわせて、西部区民事務所、西部保健福祉センターを含む「(仮称)西部地域複合施設」が平成26年に完成する予定になっています。

区民にとって身近な区民事務所の現行取扱業務等の充実を図り、新庁舎で展開する総合窓口と同様のサービスを受けることができるよう検討を進めます。

さらに、住民票の写し等の自動交付機による証明発行やコンビニエンスストアでの国民健康保険料などの支払いに加え、ITを利用した申請・届出方法や公金の支払方法などについて選択肢を増やすことを検討し、より身近な場所で一層利用しやすい区民サービスへと向上を図ります。

### (3) 新庁舎移転計画の作成

新庁舎へのスムーズな移転・引越しを可能にするためには、事前の準備が必要です。移転にあたっては、全体の工程を作成し、職員への研修、周知を徹底したうえで実施しなければなりません。

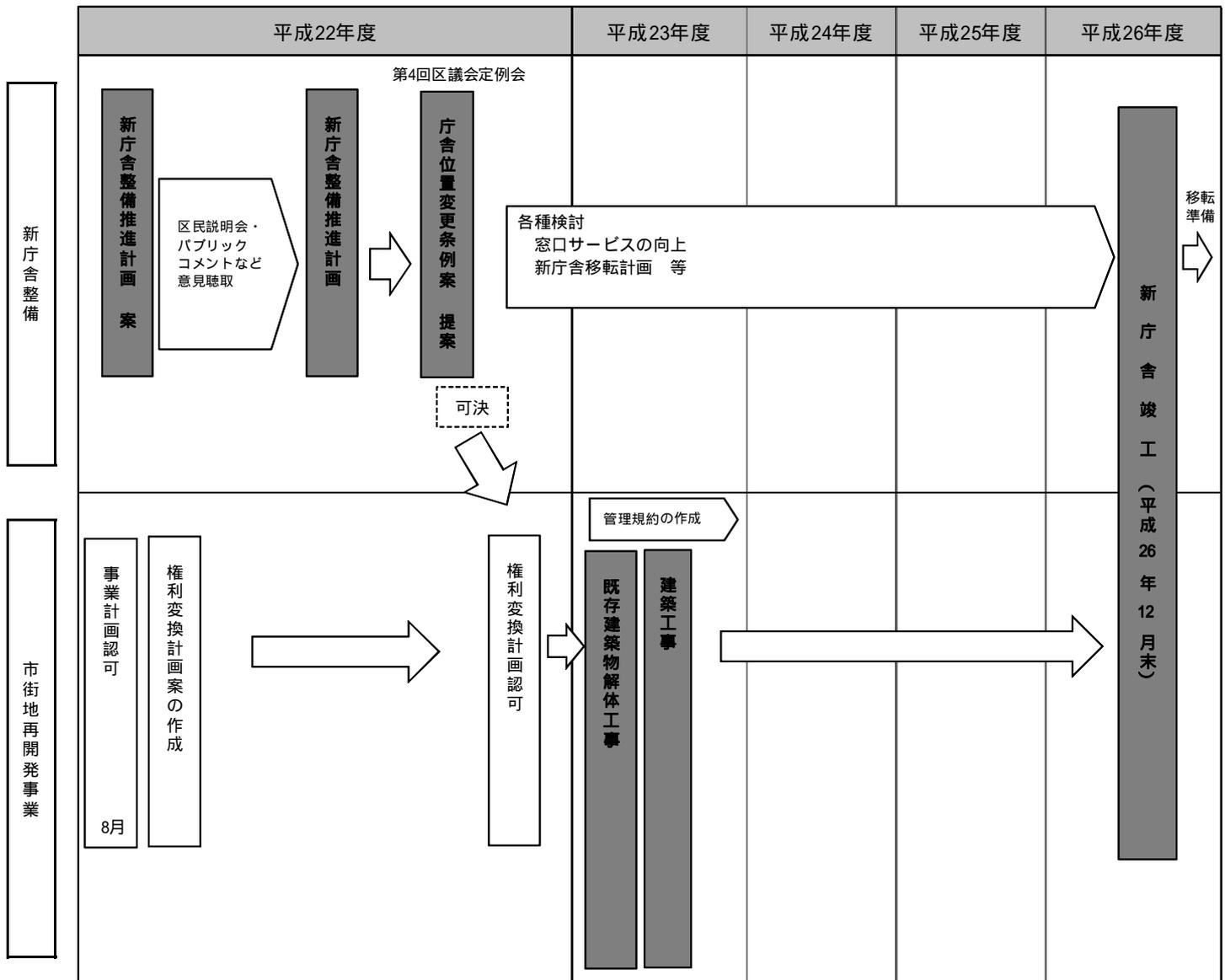
また、新庁舎フロアのサインや間仕切り工事の施工監理や什器、備品の購入及び搬入はもとより、現在の什器・備品の再利用についても検討する必要があります。

このように、移転の際にはかなりの事務量が想定されることから、新庁舎の移転前の綿密な移転計画を作成する必要があります。

## 2 スケジュール

新庁舎整備推進計画の策定後は、庁舎位置変更条例案（「豊島区役所の位置に関する条例の一部を改正する条例」）を区議会に提案します。

条例の議決後は、市街地再開発事業の権利変換計画認可を経て、平成23年度には既存建築物解体工事・建築工事へと進みます。新庁舎は、平成26年12月末に竣工し、移転準備を行う予定となっています。





# 資料編

1. 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)
2. 市街地再開発事業で整備した庁舎の事例

## 1. 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）

### (1). 委員会の構成

- ① 委員長 副区長
- ② 副委員長 施設管理部長
- ③ 委員 政策経営部長、総務部長、区民部長、文化商工部長、図書館担当部長、清掃環境部長、保健福祉部長、健康担当部長、子ども家庭部長、都市整備部長、土木部長、会計管理室長、教育総務部長、選挙管理委員会事務局長、監査委員事務局長、区議会事務局長、企画課長、財政課長、区長室長、広報課長、情報管理課長、総務課長、財産運用課長、施設課長、庁舎建設室長、施設計画課長、庁舎建築担当課長、都市計画課長、都市開発課長

### (2). 検討経過等

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 ・ 時習小活用法案 … 「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 ・ 旧日出小地区活用法案 … 「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」
15年度	2月18日	○ 「公共施設の再構築」本部案 「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
	6月24日	
	7月10日	
	7月31日	第2回 ・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	第3回 ・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16日	第4回 ・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
	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 ・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 ・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 ・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 ・資産活用方針の検討
	6月2日	第9回 ・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 ・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

17 年度	7月13日	第11回	・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	
	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	・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	・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	・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	・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		
	18 年度	2月9日	第16回	・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		
4月17日		第17回	・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	・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			

資料編

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   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   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   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   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
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－整備方針(素案)－」を説明
9月5日		第24回   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   「新庁舎整備の検討のまとめ－整備方針(案)－」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－整備方針(案)－」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   「新庁舎整備の検討のまとめ－整備方針－」の検討

資料編

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」を説明
	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
21 年度	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 参加組合予定者等について説明 ・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   「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 ・南池袋二丁目A地区市街地再開発事業等の都市計画決定について説明
	11月6日	第28回   「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」を説明
	12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の組合設立認可申請について説明
	2月9日	○ 議員協議会 ・南池袋二丁目A地区市街地再開発組合の設立認可について報告
	2月19日	○ 議員協議会 ・南池袋二丁目A地区市街地再開発組合について報告
	3月18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の事業計画書(案)について説明
22 年度	4月27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の基本設計概要について説明
	5月14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の事業計画書について説明
	6月15日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・市街地再開発事業に係る権利変換計画等の概要について説明 ・市街地再開発事業に係る管理運営計画の概要について説明
	7月7日	第29回   「新庁舎整備推進計画(案)」の検討
	7月28日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・新庁舎各階レイアウト計画(案)について説明
	9月1日	第30回   「新庁舎整備推進計画(案)」の検討
	9月6日	第31回   「新庁舎整備推進計画(案)」の検討
	9月15日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・「新庁舎整備推進計画(案)」を説明
	11月8日	第32回   「新庁舎整備推進計画」の検討
11月15日	○ 豊島副都心開発調査特別委員会 ・新庁舎整備推進計画(案)のパブリックコメントの実施結果について説明 ・「新庁舎整備推進計画」を説明	

## 2. 市街地再開発事業で整備した庁舎の事例

自治体	庁舎等	再開発地区名 (建物等名称)	施行者	主要用途	完了時期
1	川崎市 川崎区役所 保健所 福祉事務所	東田町8番地 (パレール三井) 	再開発組合 (第1種)	店舗 事務所 庁舎等 住宅(分譲)	平成2年
2	垂水区役所 市民センター 図書館	垂水東第1地区 (レバンテ垂水) 	神戸市 (第2種)	店舗 事務所 庁舎等 住宅(分譲)	平成3年
3	神戸市 東灘区役所 東灘消防署	JR住吉駅東地区 	都市基盤 整備公団 (第1種)	店舗 庁舎等 住宅(分譲)	平成12年
4	灘区役所	六甲道駅南第2地区 (ウェルブ六甲道4番街) 	神戸市 (第2種)	店舗 庁舎等 住宅(賃貸)	平成15年
5	京都市 右京区役所 地域図書館 地域体育館 交通局	太秦東部地区(サンサ右京) 	京都市 (第1種)	店舗 庁舎等 住宅(分譲)	平成20年

《担当》

豊島区施設管理部庁舎建設室・庁舎建築担当課  
〒170-8422 豊島区東池袋 1-18-1

TEL 03(3981)1186

FAX 03(3981)7054

E-mail ; A0011708@city.toshima.lg.jp