

## 新庁舎整備推進計画（案） 区民説明会における質疑応答等の概要

<b>開催日時</b>	10月19日（火）午後7時～8時20分		
<b>参加人数</b>	11名	<b>会場</b>	駒込地域文化創造館
<b>質問・意見等の概要</b>			
<p>○平成20年の新庁舎整備方針(案)における比較検証の説明をしてほしい。          ⇒現庁舎地区案と旧日出小地区案を比較した。現庁舎地区案は、1フロアあたりの面積が狭く、区民サービスの面から、ワンフロアを広く確保する旧日出小地区案に劣る。また、資金計画について、現庁舎地区案は、現庁舎跡地からの収入のみであり、分庁舎、公会堂敷地まで一体で民間活用する旧日出小地区案より収入の面でも劣る。</p> <p>○良い計画である。1日も早く計画を進めてほしい。明日、災害が起こったら、どうするのか。26万人の区民の命、財産を守るため、災害対策センターを早く、つくってほしい。          ⇒防災拠点機能の強化は、区民サービスの向上の次に、区民からの要望が多い。本庁舎は免震化されているため、倒壊の恐れはないが、非常用発電設備がない。今後、使い続けるには、多額の改修費等が発生する。仮に改修を行ったところで、建替えという問題は今後も残ることになる。分庁舎A・B館は、耐震工事もされていない。災害発生時、倒壊の恐れがあり、早急な判断が差し迫っている。</p> <p>○保留床についてだが、区は6割を占めるとのことだが、権利変換により区の持分はどうか。区民にきちんと示すべき。東京建物などにかすめとられるのではないか。相手は、経験が豊かだが、区は初めてだ。          ⇒権利者の中での従前の資産が6割であれば、従後の資産も権利者の中では6割となる。再開発組合は、権利変換後、保留床を売却し、その売却益で再開発建物の建設費を賄う計画である。地権者は、建設費を負担する必要がない。保留床を購入する参加組合員の選定については、組合が競争で行っており、金額の最も高かった東京建物に決定した。          もし、分譲マンションが売れなくても、そのリスクは、全て東京建物と首都圏不燃建築公社が負うことになる。よって、東京建物と区がとった、とられたの関係にはならない。</p> <p>○将来の建替えの際は、どうなるのか。建替えの事例は他にあるのか。          ⇒マンション居住者と区などで協議し、改修や建替えをしていくことになる。再開発はまだ新しい制度で少ないが、マンション建替えの事例はある。仕組みは同じである。</p> <p>○人口予測など、将来予測をしっかりと立てた上で、計画を策定すべきだ。          ⇒この計画は、現状の規模、必要なサービスを勘案し、策定したものである。当然、今後も引き続き考えていく必要がある。ただ、フレキシブルなフロア構成のため、その時の社会ニーズに応じた対応をしていきたい。人口予測については、後で用意する。</p> <p>○現庁舎地の活用についてだが、区長がいう成長戦略とは何か。私の経済論では、土地、金、人口などの全ての分母が縮小する。          ⇒将来を見据えて、ひとつひとつやっていかなければならない。区長就任時後、財政健全化に努めてきた。厳しい財政状況の中、いかに新庁舎を建てるのか知恵を絞った。時習小跡地はまちづくりのために、売却し、帝京平成大学を誘致した。今後も、現庁舎の価値を見極め、活用していく。成長戦略については、まちのビジョンを持ってやっていかなければならない。</p> <p>○新庁舎整備に、一般財源は使わないのか。また、備品購入費について、現庁舎からの持ち込みをせず、全て買い揃えるという想定なのか。          ⇒新庁舎の整備費には、一般財源を使わないというのが大前提である。備品については、使えるものは現庁舎から持っていき、使用したいと考えている。今後、詳細に調査する予定である。</p>			

○首都高の下のまちの景観についてだが、緑化にしてもよいところを石で固めている。もっと緑化を増やすべき。また、現庁舎地や中池袋公園も緑化すべき。

⇒首都高の下はホームレス対策として、石を置いている。苦肉の策だ。現庁舎跡地の活用についても、中池袋公園と連携した計画をする。新庁舎においては、雑司ヶ谷霊園からの緑のネットワークを作りたいと考えている。

## 新庁舎整備推進計画（案） 区民説明会における質疑応答等の概要

開催日時	10月20日（水）午後7時～8時50分		
参加人数	55名	会場	区民センター
<b>質疑応答等の概要</b>			
<p>○災害時に、区民ひろばセンターと地区広場を一体で活用するとあるが、49階までの住民を受け入れるのは、とてもではないが無理だと思う。どう考えているのか。</p> <p>⇒マンション住民は、南池袋小が救援センターに指定されている。新庁舎の区民ひろばセンターと地区広場は、来庁者などの一時的な避難場所になる。より安心な建物とするため、ハード面をより強くするとともに中間免震構造とし、非常用電源装置を備える。マンション部分については、備蓄倉庫などを設け、住民が避難しなくて良いよう計画している。</p>			
<p>○区長が就任した頃は、バブルの崩壊後で、財政的にも非常に厳しい状況にあった。生活産業プラザ、保健所、菊かおる園など、次々建設されたが、庁舎が最後になった。庁舎整備を後回しにしたのは、区の誇りだと思う。現在は、サービスもよくなり、職員の対応も丁寧、何よりトイレが高級ホテルなみである。私は、今80歳となるが楽しみにしているので、一日も早く、新庁舎を作ってほしい。新庁舎地区は豊島区を中心となる。バスなど高齢者の足の便を考えてほしい。</p> <p>⇒新庁舎へのアクセスだが、気軽に乗れるコミュニティバスなどを考えてほしいという声は多い。サンシャインなどの周辺地域をバスで巡る計画なども検討されている。今後、皆さまの意見を聞きながら、対応していく。</p>			
<p>○3つも管理組合があると大変ではないか。全体共用部分が一番面倒である。単独の規約でも、とにかく大変で、以前に小さなマンションの管理組合の理事長をしていたことがあり、改修時などには昼夜電話が鳴りっぱなしだった。新庁舎では、エコヴェールやエコヴォイドを取り換える時は、特に大変だ。そういうことを分かって計画しているのか。</p> <p>⇒マンションの維持管理が大変だということは、承知している。古いマンションについては、しっかりとした規約を作成せず、修繕積立金なども不十分である場合が多い。今回の再開発建物の管理規約作成にあたっては、改修や建替えに十分対処できるよう、事前に、しっかりとした管理規約や長期修繕計画を作成し、修繕費用を計画的に積み立てていく。エコヴェールの取り替えの際の経費も含めて考えている。</p>			
<p>○朝日新聞の記事によると、超高層ビルの維持管理が今後大変になるようである。また、都庁も築20年で、雨漏りの修繕費の捻出ができていないとの記事も見た。こうした状況の中で、なぜ民間のマンションと合築するのか。</p> <p>⇒建物の維持管理について、再開発事業によるマンションとの合築している自治体によれば、現状では特に問題はなく、他の組合員と協議しながら、維持管理していると聞く。事前に、しっかりとした管理規約を作るべきとのアドバイスを受けた。</p>			
<p>○時習小跡地の活用検討時も定期借地により、活用すると言っていたのに、いつの間にか売却されていた。パブリックコメントも実施しなかった。この新庁舎の計画もおかしい計画だと思う。現庁舎跡地についても最終的に売却するのではないか。都内でも豪華な庁舎を建設しているが、豊島区は身の丈にあった新庁舎を整備すべき。将来、結局借金をするのではないか。</p> <p>⇒次の世代に借金を残さないというのが基本である。新庁舎を作るにあたって、借金を重ねてという考えはなく、市街地再開発事業と区有財産の活用という組合せによる、このような資金スキームを考えている。時習小跡地については、色々な考えがあったが、まちづくりの視点から、帝京平成大学に売却した。売却したのは、大学の誘致は定期借地ではダメだったため、苦渋の決断だった。</p>			
<p>○多摩市では、市民に学習の場を提供している。豊島区には、そういう場所がない。エコヴェールなどを設置する費用があるのなら、そういうものを整備してほしい。</p> <p>⇒区民ひろばセンター、地区広場は、平常時には、区民に開放し、交流できるスペースとして計画している。また、屋上庭園も、区民の憩いの場や交流のスペースとして考えている。</p>			

○建物維持管理の概算額についてだが、新庁舎では、1㎡あたりの単価が100円上がる。そうなると、月額約100万円の負担増だ。今後は、少子高齢社会が進み、税収も見込めないが、大丈夫なのか。エコヴェールや屋上庭園など、聞こえは良いが、その後のメンテナンスで、相当の管理費がかかる。区民は望んでいないのではないか。

⇒1㎡あたりの単価が100円上がるということだが、現在、法令によって、新しい建物に対する設備面などの要求が大きく、これは、現庁舎地に単独で整備する場合にも、その分の経費を上積みしなければならない。光熱費は、環境技術を利用し、減らす努力をしている。また、屋上庭園などは、共用部分を区が専用使用するのでその部分を購入するわけではないが、維持管理費はかかる。1,000㎡の公園を買ったと思えば安い。費用対効果は十分あると考える。

○地代の一括受取期間25年とあるが、事業者の用途はついているのか。このご時世に、100億もの大金を出せるところがあるのか。定期借地による地代一括受取期間が、25年と計画しているが、今後の経済情勢により、もっと延びる恐れはないのか。

⇒経済状況によって地代は変わるが、応募事業者が、いないとは考えていない。地代の一括受取期間の変動により、必要な保留床購入費用に充てる。

○パブリックコメント制度について、詳しく公表されていない。パブリックコメントの結果について、広報などで見たことがない。ホームページだけでなく、文字にして公表すべきではないか。

⇒パブリックコメントで、お寄せいただいたご意見とそのご意見に対する区の考え方は、庁舎建設室および広報課の窓口、行政情報コーナー、区ホームページで公表するほか、広報「としま」で概要をお知らせする。

○現庁舎は、古くて限界である。池袋全体でひとつのまちを作ると考えると、庁舎の移転もいたしかたない。

1日も早く新庁舎を整備するとともに、現庁舎地についても、しっかりと計画をしてもらいたい。

⇒活用方法の検討にあたっては、条件は区で設定できるので、事業者を公募する平成25年度後半までには活用計画を作成することとし、様々なご意見も十分に聴きながら、慎重に検討していく。

○区有財産を活用し、お金をつくりながら、新庁舎を整備できれば、それは良いことだ。疑問なのは、職員用の駐輪場が150台も必要なのか。職員用の駐輪場は多すぎる。

⇒駐輪場は、区が保有している自転車の保管用、議員活動のために利用する議員用、通勤手段として自転車を利用する職員用として必要である。

○庁舎の上にマンションがあるのは反対である。

⇒市街地再開発事業で進める新庁舎整備は、旧日出小学校を含む周辺の地権者の方々と共同で進めるもので、敷地を一体化し、庁舎のほか、民間の住宅や事務所・店舗などと複合用途の建物を整備するものである。旧日出小学校の敷地だけでは庁舎の必要面積を確保できず建設が不可能な新庁舎を、複合用途の建物内に、必要面積を確保できた上に、ワンフロアの面積を広く確保できるというメリットがある庁舎を整備することができる。

○新庁舎には、住民、区職員、来庁者が利用できる福利施設を整備してほしい。特に、食堂ができれば。私の知る限り、庁舎に食堂がないのは豊島区だけである。食堂ができれば、新庁舎が区民により開かれたものとなる。

⇒新庁舎内に食堂は設置しないが、1階、2階に配置される飲食店や店舗を利用できると考えている。

## 新庁舎整備推進計画（案）区民説明会における質疑応答等の概要

<b>開催日時</b>	10月21日（木）午後7時～8時40分		
<b>参加人数</b>	29名	<b>会場</b>	千早地域文化創造館
<b>質問・意見等の概要</b>			
<p>○民間マンションと一緒にするという事についてだが、管理組合を作り、管理規約を作成すると思うが、改修など何かを決めるには、組合員みんなの同意が必要である。区の持分が6割といっても、一地主者にすぎない。マンションが売れなければ、区が買うことになるのか。根本的な説明がない。このような手法が本当にいいのか。</p> <p>⇒都市再開発法に基づいて管理規約を作る。将来の大規模修繕について、マンション部分はマンションの管理組合が、庁舎等の部分は庁舎等の管理組合が行う。マンション部分は参加組合員である(財)首都圏不燃建築公社と東京建物(株)が分譲するが、マンションが売れなくても、そのリスクは全てこの2社が負う仕組みとなっている。</p> <p>○金銭面で、前回と比べて、借地収入はどうなっているのか。</p> <p>⇒平成20年の試算と比べると借地収入は約2割減である。一括受取年数を変えて対応する。</p> <p>○消防団に入っている。5階の災対ゾーンはもっと広くしても良いのではないかと。災対ゾーンの詳細と、豊島区の現状を知りたい。</p> <p>⇒現本庁舎は耐震工事をしているが、非常用電源等の設備はない。災対本部は本庁舎と離れた生活産業プラザの地下展示場を使うが、発災と同時に立ち上げられない状況だ。</p> <p style="padding-left: 2em;">新庁舎では、区長室、関係部局を同じフロアに配置した、活動しやすいスペースを約500㎡整備する。また、神戸の震災時には、市民が押し寄せ、その対応に苦慮したと聞いている。新庁舎でも、来庁者や駅前滞留者が来ることが予想されるので、受け入れスペースとして、1階の(仮称)区民ひろばセンターを活用し、5階の災対本部とは切り離す計画としている。</p> <p>○この先、人口増、職員数増が見込めない中、大きな建物を建てる必要はなく、ワンフロア1,000㎡、合計15,000㎡ぐらいあればよい。説明の中にもあったが、庁舎とマンションとの2棟案の方がよい。</p> <p>⇒ワンフロアの面積1,000㎡だと高層化してしまう。今回の計画案ではワンフロア3,000㎡程度確保でき、来庁者があまり歩かずに用件を済ませることができるなど、効率的な区民サービスを向上していかなければならないと考えている。</p> <p>○今後、このような大きな建物は必要なく、もっと身近に出張所があったほうが地域の区民のためには良いのではないかと。</p> <p>⇒「身近なところで受けられる区民サービスの充実」のご指摘はもっともである。ITを活用し、積極的に進めていく。また、西部区民事務所は新庁舎の整備にあわせ、平成26年に複合施設として区民の方に使いやすくリニューアルする予定である。</p> <p>○2年前の朝日新聞の記事を見ると、高層建物は上層部のほうが傷みが早く、修繕が大変だ。新庁舎では管理組合を分けているというが、壁や地下など分けられない部分もあるのではないかと。</p> <p>⇒外壁の修繕方法について、マンションは上からゴンドラを吊るして行う一方、庁舎部分は足場を組んで行うなど全く異なる。また、外壁には耐久性のある素材を用いるように考えている。</p> <p>○新庁舎内の動線を重視しているが、1人の区民が年に何回区役所を利用するのか。</p> <p>⇒区民1人あたりの来庁回数は多くないかもしれないが、豊島区は転出入が多く、1日に4,000人が来庁しており、対応が必要である。</p>			

○エコヴェールの植物に水やりをしたら、外壁が傷むのではないか。

⇒エコヴェールは外壁と分離しており、エコヴェールによって、外壁が劣化することはない。逆に、エコヴェールがヒサシとなって、窓枠のシーリング材の劣化の進行が遅れる。

○現庁舎は確かに古いが、数年前の耐震工事は、その後何年の耐用年数を見込んで、いくらかけて行ったのか。

⇒本庁舎の耐震工事は平成 9 年から約 3 年間、約 17 億円かけて行った。ただ、免震工事のみで、空調の配管工事、機械室の工事は全く行っていない。その後、外壁は危険個所を補修し、排水管の水漏れも少しずつ補修して使用している状況である。今後、引続き使い続けるためには約 45 億円もの修繕費用がかかる。

○この計画はこの春知った。本来なら住民投票を行うべき大きな計画だが、区にそのような条例がないのなら、来春の選挙で区民に諮るべきだ。

⇒住民投票についてだが、この庁舎の位置変更条例は、ご指摘のとおり、重要な条例である。このため、間接民主主義制度のもと、地方自治法では、議会の特別多数議決で決めることになっている。

○現庁舎地を定期借地で貸し付ける事業者は見込めるのか。

⇒現庁舎地の定期借地について、借り受ける事業者は十分見込める。ただ、行政財産を契約手続きを含め活用できる時期は、法律で制限されているため、現時点では確約はできない。事業者の公募等の開始時期は、平成 25 年度後半を予定し、庁舎移転後は本契約をし、直ちに地代をお支払いいただく予定である。試算上、現庁舎の用途については、商業、オフィスビルを想定しているが、実行段階の需要に応じて、商業、オフィス、住宅といった用途についても検討する。

## 新庁舎整備推進計画（案）区民説明会における質疑応答等の概要

開催日時	10月22日（金）午後7時～8時30分		
参加人数	24名	会 場	東部区民事務所
<b>質疑応答等の概要</b>			
<p>○先のことを考えるのも大事だが、今、地震が起きたらどうなるのか不安だ。学校関係の部署が配置されている分庁舎は耐震工事もおらず、発災時の学校への伝達はどうか。早く庁舎を建替えて各地域に迅速に情報を伝えるようにしてほしい。</p> <p>⇒現在、災害時に情報を迅速に集約、伝達できるシステムは整っていない。新庁舎では、5階に災対本部を設置し、即座に情報を収集、伝達できる災害情報システムも整備する。また、1階には非常時に活用できるスペースとして(仮称)区民ひろばセンターを設けている。</p> <p>○新庁舎の災害対策をどのように考えているのか。階が高いと、火災時などヘリコプターでも逃げられない、ハシゴ車も届かないのではないのか。</p> <p>⇒より安心な建物とするため、ハード面をより強くするとともに中間免震構造とし、非常用電源装置を備える。マンション部分については、備蓄倉庫などを設け、住民が避難しなくて良いよう計画している。マンションの屋上にヘリコプターのホバーリングスペースを設ける。また、消防活動は非常用エレベーターを使用して行う。非常用エレベーターは庁舎とマンションはそれぞれ設ける。また、避難用階段も別に設け、避難時に動線が交差しないよう配慮する。</p> <p>○定借期間は50年間なのに収入額が25年分となっているのはどういう意味か。現庁舎地は更地にしないと活用できないのか。</p> <p>⇒定期借地期間50年で、25年分の借地料を一括で先に受取るという意味である。更地にして活用する。その費用は資金計画に含んでいる。</p> <p>○合築だと、将来の建替えは難しいのではないのか。</p> <p>⇒庁舎は強固な建物として、長く使っていきたい。マンションの建替えの問題は、今後法的に必ず整備されていくと考えている。</p> <p>○修繕積立金、年間2,000万円の根拠は何か。</p> <p>⇒修繕積立金の詳細は、設計が完了しないと管理運営計画が決まらないため、現状は、同規模程度の建物の値を参考にしている。試算額2,000万円は区が負担する「全体共用部分」と「一部共用部分」の修繕積立金である。</p> <p>○定期借地マンションなどで徴される解体準備金は新庁舎の資金計画のどこにあるのか。</p> <p>⇒定期借地により活用するのは現庁舎地のみで、新庁舎は定期借地ではない。</p> <p>○定期借地期間や借地料の一括受取期間も定まらないのに、庁舎位置変更条例案を第4回区議会に提案するのか。資金計画どおりのお金ができなかつたら、誰が責任をとるのか。区民の財産を使うのだから不安だ。</p> <p>⇒財源を全て確保したうえで事業のスタートを切ること待っていたら、この先何年かかるかわからない。何か事業をする時に起債など借金をしたほうがよいのか、今ある財産を活用したほうがいいのかは、よく考える必要がある。</p> <p>○これまでの設計にいくらかかっているのか。</p> <p>⇒実施設計で約6億6千万円がかかっているが、再開発建物は区が建てるのではないので、設計費や建設費を直接支払うことはない。その費用は床を買う時に織り込まれる。</p> <p>○権利変換のしくみがよくわからない。</p> <p>⇒権利変換は既存の土地や建物の価値を評価し、新しい建物の床に置き換えること。</p>			

○説明会の時間をもっと延ばすことはできないか。

⇒質問には丁寧に対応する。意見・要望は、配付した意見記入シートに記入してほしい。

○ビル風は植栽で軽減されるというが、そうはいかない。サンシャインの近くに住んでいるがビル風が強く、植栽も育たない。

⇒ビル風を全くなすことは不可能だ。今計画では、立木だけでなく屋上や壁面を使って風の流れを変える。緑化した場合としない場合について、科学的な検証を現在おこなっている。資料をまとめ、再開発組合が説明会を開催する予定となっている。

○定期借地について、借りる側は出来るだけ安い賃料をと考える。

⇒定期借地については、競争でより有利な提案のあった事業者に決定する。

## 新庁舎整備推進計画（案） 区民説明会における質疑応答等の概要

開催日時	10月24日（日）午後3時～4時50分		
参加人数	68名	会 場	南池袋小学校
<b>質疑応答等の概要</b>			
<p>○1階、2階の店舗・事務所に関する内容と考え方について教えてほしい。  ⇒1階の環5の1側は、にぎわいを創出するために、再開発組合で店舗を募集すると聞いている。2階は、医療モールなども含め計画している。また、2階の一部には、地権者の事務所が入る予定である。余った分は、再開発組合で床を売ることになる。</p> <p>○B・C地区についても、区の新庁舎と並行して、良質な住宅を整備してほしい。私は、C地区の住民だが、老人、低所得者が住んでいられるか疑問だ。</p> <p>○新庁舎整備、基本的に賛成である。高速道路下のホームレスを見てほしい。この状況は新庁舎ができて変わらないと思う。環5の1側のにぎわい、有楽町線からの地下通路など、新庁舎には、ホームレスを見ながら入ることになる。新庁舎ができれば、浮浪者もたまる。B・C地区の検討も同時に検討してほしい。  ⇒現在、ゾーンごとに地域の皆様とともにまちづくりのあり方を議論しているところであるが、今後とも地域の皆様の意向を踏まえ、まちづくりを進めていく。</p> <p>○なぜ、合築をしなければならないのか、庁舎の位置を移すのか。現庁舎は免震工事を行っている。また、50年後の維持管理は、計画しているのか。その時、区長はいないと思うが、誰が責任をとるのか。新庁舎については、区民と一緒に検討すべきだ。</p> <p>○旧日出小地区だが、新庁舎を整備するのではなく、住宅と公園の整備を要望する。  ⇒平成18年5月、平成20年5月に様々なケースを想定し、検討を行った。現庁舎地で整備する場合のポイントを説明する。現庁舎地で建替える場合、仮庁舎をつくった上で、現庁舎を壊し、新庁舎を建てる。このような手法は、難しく、都心部の自治体ではほとんど事例がない。プレハブの仮庁舎では、本庁舎の機能を維持できない。庁舎を建設する場合、100%借金することは認められていない。体育館や公会堂であれば、多くの借金が可能だが、事務所はその対象ではない。通常、半分程度は貯金、半分程度は借金というような方法で資金調達するが、それだけの貯金がない。現庁舎地で、建替えを行ったとしても今より広いスペースを確保することができない。これらの理由から、日出小地区に新庁舎を移した方が利点が多い。</p> <p>○新庁舎の計画に賛成である。日照権、電波障害、風害などについて、具体的に書いてほしい。エコヴェールでは、風害を緩和できないのではないかと。  ⇒再開発組合では、風洞実験などの検証を行っている。高層ビルは上層ほど風が強く、どうやって弱めるか、これからも検討していく。また、常時日影になってしまうのは、北側の道路上だけである。日影規制の及ばない地域であるが、住環境面に配慮した計画をしている。</p> <p>○この地域の防災について、詳しく知りたい。  ⇒この地域の救援センターは、南池袋小が指定されている。新庁舎完成後も、引き続き、南池袋小が救援センターとなる。新庁舎の防災機能については、区長の近くに災害対策センターなどの関連セクションを集中させ、災害対策の司令塔としての役割を担う。</p> <p>○建物が大きくなればなるほど、建物のランニングコストが大きくなると思う。共用部分を少なくするとあるが、上の住宅部分での建物のトラブルを区が負担するのか。  ⇒新庁舎では、古い庁舎に比べ、導入しなければならない設備が増えるが、建替えの場合も同じ。新しい設備の導入により、点検、維持管理にお金がかかるが、新庁舎では、環境技術を使い光熱費を縮減し、全体で、現状と同レベルの維持管理水準にする。  上層部分の建物の問題を、区が負担することはない。住宅の各部屋は、個人の管理となり、廊下などの共用部分は、住宅の中で管理規約を作成し、解決を図ることになる。電気・水道なども引き込みだけは住宅と一緒にだが、それ以外は分けている。住宅との共用部分は外構などで、補修費用などの負担割合は最初に決める。トラブルが起きないような計画とする。</p>			

○地震の際、上層階ほど揺れが大きく、区本体は大丈夫なのか。下層部に影響はないのか。

⇒防災面では、超高層ビルの場合、厳しい審査がある。新庁舎は、阪神淡路大震災などのデータをもとに建物を設計している。阪神淡路大震災時、神戸市では、30階建ての庁舎が全くビクともせず、その日から業務ができたと聞いている。超高層ビルは、一般に心配する声が多いが、事前の審査が厳しく、災害に強い構造になっている。防災、火災など、これまで超高層ビルに関する重大な事案はない。

○現庁舎は、老朽化が激しく、機能に問題がある。災害時に電気がつかない。指令が出せるか心配である。また、情報化時代、機器などを導入するスペースなども問題である。本庁舎の他に、窓口が6か所に分散しているのも問題である。こういう様々な問題を考えると、庁舎を建替えざるを得ない。

191億もの基金を他に使ってしまう、そこを検証するというのも重要だが、それは過去の話。再開発の手法により新庁舎を整備するという事例もある。お金をかけずに、新庁舎ができれば立派。土地の評価が変動した場合、地代の一括受取年数を変動させることができ、財源について問題はない。

新庁舎地の周りへもよい効果・影響を及ぼしてほしい。雑司が谷からの緑を延長させたり、面的な拡がりやまちが活性化、発展してほしい。そういう計画を区で考えてほしい。この計画を粛々と進めてほしい。

⇒都市計画審議会や議会でも緑が少ないとご指摘を受けた。周辺の環境を少しでも良くしたい。今回計画しているのは、高木、中木を合わせて80本、さらに豊島の森などを合わせると、140本から150本となる。現在、400㎡の緑化面積だが、これを屋上の緑化と建物周辺の緑化を合わせると、2,510㎡ということで、約6倍強の緑化面積になる。ただ、建物を建てるというのではなく、周辺への影響等も考えながら、将来に向けて、少しでもより良い環境をつくることを基本としてやっていきたい。

○今回のような庁舎と住宅の合築事例について、教えてほしい。

⇒再開発事業により庁舎を整備した事例としては、川崎、神戸の他に、京都市右京区などもある。庁舎、分譲マンション、事務所などの合築となっている。新庁舎においては、こういった事例の管理規約を参考として、管理規約を詰めていく。また、千代田区も国と合同庁舎を整備した。

○今回の説明会の意味は何か。私は、前々からこの計画に反対である。都市計画の素案において、意見を出したのに、区からの回答は却下の一言でした。意見を聞く気があるのかどうか。憤慨している。今回の意見もどのようにまとめるつもりなのか。

⇒東京都が実施した事業計画に対する意見書への回答ではないかと推察する。区では、そういったものを送っていない。

現在実施中のパブリックコメントは、11月2日までとなっている。内容をまとめた後、一定の時期に区としての考え方を公表する。今回を含め、今まで、3回パブリックコメントを実施してきた。パブリックコメントとして出された意見は、却下ではなく、意見として承っている。

## 新庁舎整備推進計画（案）区民説明会における質疑応答等の概要

<b>開催日時</b>	10月25日（月）午後7時～8時40分		
<b>参加人数</b>	24名	<b>会場</b>	千川区民集会室
<b>質問・意見等の概要</b>			
<p>○新庁舎整備の理念をお聞きしたい。コンパクトシティがモデルケース的に採用されている。この地区は、庁舎から遠い地域にある。やさしく、安全な地域を目指すなら、交通の利便性を考えてほしい。庁舎は、豊島区のシンボルだ。初めは、遠いと思っていたが、慣れてきたら、そこがシンボルになった。現庁舎地で建替えができない理由を説明してほしい。</p> <p>⇒今まで様々な検証を行ってきた。本来なら、現庁舎地での建替えが普通だと思う。現庁舎地で建替える場合の最大の欠点は、仮庁舎をつくらなければならないことである。23区の事例をみても、現庁舎を壊して、その場所に新庁舎を建設するという計画は最近ない。昔は、プレハブで執務し、新庁舎ができてから移っていたが、今はそういう時代ではない。IT機器などを設置する場所も必要になり、その費用等を考えると、建物をつくる位のお金がかかる。</p> <p>今のところ、150億円を積み立て、残りを借金するような計画は、他の区民サービスを考えるとできない。また、他の学校跡地も検討してきた。この計画は、平成18年、20年と候補地を段階的に絞り込み、検討してきたものである。</p> <p>コンパクトシティという話があったが、これは主に地方において、行政サービスを集約することで経費を抑え、便利にするというものである。豊島区は交通の便も良い。無理して、池袋に集める必要はない。今後は、西部、東部を地域の拠点として、特に、建設予定の西部複合施設は、基本的なサービスを地域で行えるようにする。</p> <p>○新庁舎が完成すると、豊島区は確実に変わらと思う。私自身も、資金調達に興味があり、こういう考えを、できる、できないでは水かけ論になりそうだが、区民にも協力してもらい、情勢の変化は当然あるが、目的は、区民サービスの向上である。それを曲げないでこの計画を進めてほしい。また、災害時の防災拠点はどうしても必要である。必ず実現してほしい。</p> <p>○国益があるように、区益があつてしかるべき。我々は、協議する権利があるが、一区民の考えだけで、区の計画を崩していくのも問題である。意見を民主主義的な形で、捉えるべきである。</p> <p>⇒我々は、区民の意見を聞くために来ている。建設的な意見、反対意見など、我々は総合的に判断していかないといけない。様々な問題を解決する対案があれば良いが、対案がない場合、我々は、区民の生活を守る責任がある。今の庁舎でも我慢すれば、執務はできる。しかし、今後使い続けるには、約45億円の修繕経費がかかる。また、建替えの問題は残るため、根本的な解決にならない。新庁舎整備の最終的な決断は区でしていかなければならない。</p> <p>○21日の説明会にも出席したが、庁舎建設は大きな問題であり、再度来た。計画は立派だが、資金計画をどう計算しているのか、また現庁舎地の借り手が現れるのかどうか、教えてほしい。こんなご時世に、25年、35年と地代を一括で支払える事業者は本当にいるのか。</p> <p>⇒本庁舎と公会堂、分庁舎の敷地を合計すると、約6,700㎡のまとまった土地となる。また、池袋駅からも近く、明治通りに面している。こうした好立地であるため、本庁舎の跡地を活用する民間事業者が現れないことはないと考えている。</p> <p>地代の一括受取年数は、その時の経済状況、地価の動向、不動産市況などにもよるが、25年の定期借地期間を変更することで十分に対応できる。</p> <p>現在は、法律上、現庁舎跡地の事業者を決める手続きを行うことができず、庁舎の移転計画が固まる平成25年の途中、新庁舎竣工の1年半前に、事業者を募集し、金額も決まることになる。事業者については、日本を代表する不動産会社や商社などが一般的である。</p> <p>○池袋の現庁舎地において、このスキームが成り立つと考えているのか。</p> <p>⇒賃料はその時の経済状況によるが、スキームについては問題ない。</p>			

○災害対策に関して、もう少し具体的に説明してほしい。

⇒新庁舎では、5階の区長室の脇に、防災課執務室を配置する。また、緊急時に対応するセクションを近くに集めている。災害対策センターは、通常は、会議室として利用するが、災害時には転用し、すぐに災害対策本部として活用できる。

現庁舎は、免震工事を行ったため、崩壊はしないが、発電設備がない。災害時には、暗くて使えない。また、生活産業プラザの地下展示場を災害対策本部に転用することになっている。新庁舎では、丈夫な建物に守られ、まさに区の司令塔としての環境が整備され、現状に比べて、防災機能が飛躍的に向上する。

○マンションとの合築だが、防災時、450戸、約1000人以上の住民が下の地区広場などに降りてきたら、收拾がつかなくなるのではないかと。

⇒日本の超高層ビルの基準は世界の中でも相当に厳しいものであり、その基準をクリアしないと許可されない。阪神淡路大震災の時、神戸市の古い庁舎は6階が潰れてしまったが、隣の超高層の新庁舎はビクともせず、その日から執務できたと聞いている。今回の新庁舎は、中間階に免震装置もあり、揺れを防げ、建物自体の被災はないと考えている。

○再開発事業で整備した合築事例の件だが、川崎区、垂水区はどちらも行政区であり、本庁舎ではない。豊島区の場合と考え方が違うのではないかと。比較できないと思う。

⇒川崎市、京都市、神戸市の事例は、本庁舎ではなく、政令指定都市の行政区の事例である。民間分譲マンションと合築する場合に心配との意見があったことから、説明している。将来の財産管理について、このような事例があり、事前に規約を定め、スムーズな運用を図っていきたい。

○1フロアが3,000㎡とのことだが、これは50m×60mの計算であり、広大だ。フロアを広くする必要はない。床面積や庁舎の規模は、今の何倍になるのか。

⇒3階フロア面積は、現在の本庁舎1階フロアの1.4倍となる。現在の総床面積は、現庁舎とA・B館で約2万㎡であるが、新庁舎では、約29,100㎡となる。

○今回の再開発事業の収支を教えてください。

⇒再開発組合には、国からの補助金約111億円、参加組合員負担金約171億円や区の保留床購入経費約120億円などが収入となる。再開発事業全体の収入は、413億円。支出は、解体、整地、設計などあらゆる経費を含め、413億円を想定している。

○災害時のエレベーターなどは大丈夫なのか。庁舎用と住宅用のエレベーター数を教えてください。

⇒エレベーターについて、区専用で7台、住宅専用で3台整備する。非常用エレベーターも別に設置する。

○現庁舎より、新庁舎の維持管理が上がっているのはなぜか。

⇒維持管理の単価が、現在よりも上がるとのご指摘だが、現在、法令によって、新しい建物に対する設備面などの要求が大きく、これは、現庁舎地に単独で整備する場合にも、その分の経費を上積みしなければならない。光熱水費の3割削減を図り、維持管理単価が上がるのを防ぐようにする。

○15年、20年後の修繕はどうするのか。区の思うとおりにいかない場合、誰が責任をとるのか。

⇒共用部分の廊下、階段、敷地の外回りなどを按分し、維持管理経費を出す。重複部分をなるべく少なくするよう設計している。庁舎部分のトイレや廊下は、区の専有部分となる。また、配管も住宅と分けて管理し、区独自に修繕ができるような計画である。修繕積立金等の維持管理経費は事前に負担額を決める。

○マンションの分譲では、区民優先枠を考えているのか。

⇒現在、組合で検討している。

## 新庁舎整備推進計画（案）区民説明会における質疑応答等の概要

開催日時	10月26日（火）午後7時～8時40分		
参加人数	22名	会場	長崎第三区民集会室
<b>質疑応答等の概要</b>			
<p>○マンションとの合築だが、全体の工事費はいくらか。 ⇒全体工事費は373億円、その他設計、調査、事務費を加え、総額で413億円かかる。</p> <p>○大規模改修というが、古い建造物を使い続けるのがよいという感性の区民もいる。そのコストを含めて天秤にかけてほしい。改修工事にいくらかかるのか。現庁舎で狭い不都合は感じない。人口が減少するのに、高い建物は必要ないのではないか。 ⇒内装、給排水、空調設備の改修経費として、耐震工事を行った本庁舎は17億円、公会堂は3億円かかる。分庁舎、区民センターは耐震工事を行っておらずそれぞれ6.6億円、12億円かかる。その他、仮設庁舎の建設に5.5億円かかり、トータルで約45億円かかる。改修はリニューアル工事と考えている。現在、本庁舎に入るべき部署が本庁舎以外6か所に分散している。特に、福祉関係の部署が明治通りを渡った分庁舎に入っており、改善を求める声が障害者団体などからも出ている。新庁舎の専有面積は25,500㎡で現庁舎の1.5倍程度である。他区と比べてもコンパクトな庁舎である。</p> <p>○分散している6か所の窓口は新庁舎に入ると考えて良いか。とするとみな民間に貸付けるのか。なぜ、公会堂は新庁舎に入らないのか。現在の公会堂は1,000人収容できるキャパもなく、本来なら公会堂の整備が先ではないのか。 ⇒池袋保健所、生活産業プラザは現庁舎地に残る。本庁舎、分庁舎A、B館、公会堂は更地にして活用する。区民センターは隣接する池袋保健所と一体的に、区民の健康づくりに役立てるよう「健康センター」の整備を検討している。別館の活用については未定である。現在の公会堂はロビー、トイレ、座席も狭く新庁舎の計画がなくても改修が必要だ。 今回の計画では、公会堂、分庁舎の敷地は一体で民間に貸付けるが、民間ビルの中に公会堂の整備を条件としている。現公会堂は約800席程度だが、需要があるので、新公会堂も同規模を想定している。</p> <p>○エコヴェールがビル風を和らげるという根拠が知りたい。あれだけの高層建物で、本当に緩和されるのか疑問だ。 ⇒風環境については、再開発組合が風洞実験を行い、科学的に検証する予定である。</p> <p>○定期借地について、地価が下がり借地料収入が下がったら貸付期間を延ばすというが、最大何年まで延すのか。貸付期間が長くなった時、本当に区にもどるのか不安だ。50年の期間が終わらないうちに借り受けた事業者が倒産した場合や、期間途中でやめたいという場合はどうなるのか。 ⇒一般定期借地期間は50年以上であればよいが、期間満了により貸主が希望すれば必ず返還される。ただし、建物の状況等により、双方協議のうえ貸付期間を延すことは可能であるので、その時の経済状況に応じて検討する。建物用途により適する貸付年数はかわるので、民間の提案を受けながら考えていく。 今計画では一定期間分を先に受取るので仮に事業者が途中で倒産してもその部分は大丈夫だ。その先は毎年受取りになるが、通常、受け継ぐ事業者が出てくる。期間途中での契約解消はペナルティーが発生する。</p> <p>○マンションの修繕はマンションの管理組合が行うという考えだが、庁舎の上ののっているのだから、区に問題が波及しないともかぎらないのではないか。川崎区、垂水区は政令指定都市の行政区の区役所であり、豊島区では出張所のようなもの。比較はできないのではないか。民間との合築は将来必ず問題が生じる。合築は避けてほしい。 ⇒住宅部分の管理組合は、財産管理を大切に考える点から、30年スパンの長期修繕計画をあらかじめ立て、修繕費用の積み立てを行う。全体共用部分についてもあらかじめ負担割合を決める。昨今、話題になっているマンション問題は、管理規約が整っておらず、トラブルが多くなっているようだが、今回のような大規模な分譲マンションになると、しっかりとした管理会社が対応している。</p>			

○定期借地で25年分を一括で受取るというが、借りる事業者は1社か複数か。

⇒他の事例をみると1社の場合も、複数の場合もある。今回は規模も大きくないので、1社になるのではないかな。

○建物維持管理について、庁舎部分と住宅部分で、管理を明確に分け、住宅部分でのトラブルを区はかぶらないとのことだが、マンション住民は、居住者と同時に、区民でもある。マンション住民が自治会、町会等をつくり、区民として、過剰な要求をした場合、それを区が受けざるを得ないケースも想定されるのではないかな。上の住宅と下の庁舎で対立することはないのか。

⇒全体共用部分については、全体管理組合をつくり、住宅側の代表者と、定期的に協議していく。

分譲マンションと庁舎を合築し、実際に運用している川崎市の川崎区や神戸市垂水区などのお話を聞くと、区の代表が組合の会合に毎月出席し、全体共用部分について協議しているとのこと。会合は、淡々と協議が進み、それほど面倒なことはないと伺っている。管理規約については、区の考え方を示し、事前に十分検討した方が良いとのアドバイスを受けた。

上の住宅の過剰な要求を受けざるを得ないのではとのことだが、それは、隣のマンション住民の要求を受けるのと同じである。

## 新庁舎整備推進計画（案） 区民説明会における質疑応答等の概要

<b>開催日時</b>	10月27日（水）午後7時～8時30分		
<b>参加人数</b>	23名	<b>会場</b>	雑司が谷地域文化創造館
<b>質疑応答等の概要</b>			
<p>○エコヴェールによって、ビル風が軽減する、風洞実験も行うとの説明だが、その結果は区の思惑通りでも、違っていてもきちんと区民に示してほしい。</p> <p>⇒ビル風の影響については都市計画決定の際に東京都に示している。コンピューターで風の影響をシミュレーションし、影響が現状の範囲に収まるかを検証したものであるが、再開発建物が立っていない現況で領域A,B、建ったと想定しても領域A,Bの範囲に収まることが確認された。しかし、これらのシミュレーションは都市計画決定時のものなので、風洞実験等を行い、周辺の住民の方を対象とした説明会を開催してビル風の影響や日照などについて再開発組合が説明を行う。</p> <p>○グリーン大通りから雑司ヶ谷霊園まで緑の連続性と言うが、20mを超える環状5の1号線ができると、計画通りにはならないのではないかと。</p> <p>⇒環状5の1号線は約30mの幅がある。グリーン大通りの緑は区内でも有数であり、雑司ヶ谷霊園とつなげて緑の繋がりを作る。環状5の1号線は東京都が事業主体で新庁舎の脇で地下化するが、歩道なども緑化し緑の繋がりの一部とする。</p> <p>○エコヴェール、エコムーゼ、エコヴォイドにかかる費用と年間にかかる維持管理経費を知りたい。</p> <p>⇒エコヴェール等の建設費については個別には算出していない。維持管理費については植物の管理経費として年間500万円ほどを見積もっている。エコヴェールのその他のパネルは、ほとんどメンテナンスの費用はかからない。</p> <p>○5階の災害対策ゾーンはどのように整備されるのか、今後起こると想定されている大地震に備えて建物自体の安全性はどのように確保するのか詳しく説明してほしい。</p> <p>⇒現本庁舎は免震工事を行っているが、発電装置を備えていないので夜間は活動できない。発災時は生活産業プラザの地下に災対本部を展開する。一方、新庁舎では5階に防災課をはじめ、区長室など関係部局を配置し、大会議室を災害対策本部として展開する。機能を集約するとともにライフラインを整備することで、機能面は飛躍的に向上する。</p> <p>○再開発事業で整備するのは、新庁舎の建設に対して補助金が出るからではないのか。市街地再開発事業に対する補助金の総額はいくらか。</p> <p>⇒補助金は再開発事業に対して出るのであり、庁舎の整備に対しては出ない。市街地再開発事業の総事業費は413億円、補助金は110億円を予定している。</p> <p>○雨水を地下に溜めると言うが、どれくらい溜められるのか。災害時、停電や断水火災が想定されるが、溜めた水は停電しても消火活動に使えるのか。</p> <p>⇒地下に溜めた雨水は主にトイレと植物への散水に用いる。災害時に使用する水は別に約200t用意している。</p> <p>○権利変換計画について、権利床の金額は総額でいくらか。</p> <p>⇒旧日出小学校の従前評価額は約85億円、この分を再開発建物の床に置き換える。</p> <p>○現庁舎地の定期借地について、都市計画の変更が必要ではないか。現庁舎地の活用イメージを教えてください。</p> <p>⇒現庁舎の活用イメージだが、幅員の広い明治通りに面している本庁舎敷地は、容積率800%で使える。分庁舎、公会堂敷地は道路を広げ、民間ビル、公会堂も容積率を800%まで上げる予定である。よって、特別な都市計画の変更をせず、一般的な総合設計などでよいと考えている。</p>			

○定期借地期間について、10/24の説明会では区長は50年と言いき、借地借家法どおりと認識したが、今日は明確な期間の話がなかった。10/18の「豊島区の新庁舎問題を考える連絡会 勉強会」の席上、区の担当者から、予定した借地収入が得られなければ60～70年に延せばいいという説明があったがあまりにも乱暴な話。区民が納得できるよう説明してほしい。

⇒定期借地期間について、説明者によって、違った印象を与えた。今後誤解されないよう改めたい。定借期間50年はあくまで試算であり、建物の用途により適する期間は異なる。今後、民間の提案を受けながら検討していく。

○豊島区は公共交通機関が整っている。新庁舎は東京メトロ有楽町線の東池袋駅と直結することだが、改札から新庁舎のアトリウムまではかなりの所要時間がかかり、高齢者や障害所には不便ではないか。副都心線の新駅を設け、接続すれば交通アクセスは格段に良くなると思う。

⇒副都心線の新駅の建設については、区長が先頭にたって、東京メトロに申し入れた経過があるが、当時は東池袋駅の乗降客が少なく協力を得られなかった。しかし、将来、需要があれば新駅を建設しても良いとの約束を取り付け、環状5の1号線に面して新駅を作れるようにはなっている。この地域での乗降客が増加すれば、再度建設を申し入れる。

○南池袋小学校の説明会にも出席した。賛成反対の意見があり、中には乱暴な意見もあったが、事務局は制止もせず進行した。公平に発言できるようきちんと運営してほしい。

⇒説明会では公平に意見をもらえるよう司会者も協力をお願いしているが、南池袋小学校ではコントロールがきかず迷惑をかけた。今後気をつける。

○区役所内部のスペースがまた、手狭になることはないのか。近隣の文京区役所等に比べるとコンパクトだが、区民、職員、区議会議員の利用するスペースは足りるのか。

⇒新庁舎の面積については、広くしてほしい、狭くしてほしい両方の意見がある。今回は、現在の職員数などをもとに算出している。将来、予想しなかった事務量や職員数の増加などでスペースが不足する場合は会議室を転用することなども検討する。

## 新庁舎整備推進計画（案） 区民説明会における質疑応答等の概要

開催日時	10月28日（木）午後7時～8時45分		
参加人数	24名	会場	南大塚地域文化創造館
質問・意見等の概要			
<p>○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いない。東海地震等が発生した場合、どうなるのか。特に、超高層建物の場合、色々な問題がある。</p> <p>⇒長周期地震動の地震波が建物にどう影響するかは、把握している。どのレベルで建物の構造に付加するかが決まっていただけである。今回、地盤調査を行っている。長周期の想定される地震波は分かっているので、この地盤に合った長周期地震動を図る予定である。海洋型と断層型の地震に一般の地震波を合わせ、12波を計算し、建物の構造計算をしている。</p> <p>○エネルギーコストは現状と比べ、どの程度下がるのか。</p> <p>⇒エネルギー効率としては、30%、3割削減となる。全体のランニングコストとなると、25%の減になる。それは、大きい建物だと基本料金が高くなるため、その分のコストを考慮しなければならない。光熱水費の例は、計画に記載している。例えば、電気料金は、現庁舎では現在、2,040円/㎡だが、新庁舎では、約1,700円/㎡となると想定している。ただ、新庁舎は面積が大きくなるので、全体としては現庁舎の方がコスト的には、安くなってしまう。</p> <p>○地域冷暖房とはどういうものか。</p> <p>⇒地域冷暖房についてだが、現庁舎も地域冷暖房を入れている。地域冷暖房が通常のものとはどう違うかは、熱源を持っていないということ。一般家庭では、室外機が、空気の熱交換をして、冷媒を通して、冷たい空気や暖かい空気を出したりするが、地域冷暖房では、サンシャインの地下に、ボイラーなどそれらの機能があり、そこで集中的、効率的に行っている。また、排気ガスをここで集中的に除去するなど、市街地の環境にも良い。現在、サンシャインとメロポリタンに地域冷暖房の会社がある。新庁舎は、サンシャインの近くとなるため、引き続き、地域冷暖房を使っていく。</p> <p>○再開発建物の管理規約は、来年度に作成とのことだが、作ったら区民に公表し、維持管理など問題がないと説明してほしい。</p> <p>⇒管理規約は、来年度作成する予定であり、作成後、公表を検討していく。</p> <p>○地権者の中で、区の所有分の割合はどのくらいか。</p> <p>⇒計画地の面積は、約1haである。地権者のうち、区の所有分の割合は、6割である。</p> <p>○1階、2階、10階の利用について、教えてほしい。</p> <p>⇒1階の環5の1側は、にぎわいを創出するために、再開発組合で店舗を募集すると聞いている。2階は、医療モールの計画をしている。また、2階の一部には、地権者の事務所が入る予定である。10階は中間階免震や住宅部分の設備の配管をまとめ、ここで切り替えることになる。</p> <p>○太陽光パネルで得た電力はどうするのか。また、2種類のパネルがあるが、効率の良い方を1種類使った方が良いのではないか。</p> <p>⇒太陽光パネルのパネルは、アモルファスと単結晶の2種類である。アモルファスは、透過性がある。光が差し込まないと、室内が暗くなり、電気を多くつけなければならなくなる。また、庁舎部分の太陽光パネルによる発電は、庁舎の電気に、住宅部分の太陽光パネルによる発電は、住宅部分の電気に使用する。</p> <p>○維持管理費が、今よりも高くつく。</p> <p>⇒維持管理の1㎡あたり単価が約100円上昇するのは、設備関係の影響が大きい。例えば、エレベーターは、現状2基だが、新庁舎では庁舎用に7基整備する。また、地下2階から4階フロアまでのエスカレーターのメンテナンス費用や、現状整備されていない非常用発電の経費が含まれている。</p>			

○現庁舎地の借地料収入について、どのくらいの収入が見込めるのか。

⇒25年分一括で受取る場合143億円を想定している。毎年受取った場合は年7億数千円程度だが、一括受取だと利子分が減ることになる。

○2年前の整備方針では収入は約176億円、支出は約166億円で約10億円の黒字となっていた。今回は収入が約143億円となっており、2年前と比べて約33億円も減った。これは当初見込めなかったのか。

⇒平成20年はリーマンショック前のミニバブル期であり、不動産市況が良かった。この2年間は激動の期間であり、今回の試算では借地料収入は143億円に減ったが、経済状況により変動するのでやむを得ない。定期借地期間は建物の用途により適する期間が異なる。

○現庁舎地の定期借地について、借り受ける事業者は本当にあるのか。

⇒定期借地方式で公共施設を整備した事例は、都内にもある。現庁舎地は、駅から近く、明治通りに面しているため、借り受ける事業者はあると考えている。

○説明会は午後8時30分までと聞いているが、まだ発言していない人もいる。それでも終わるのか。多くの区民の意見をきくべきである。

⇒質問には丁寧に対応する。意見・要望は、配付した意見記入シートに記入してほしい。

○公会堂の整備に約39億円かかり、その経費を借地料収入でまかなうとすると、一括受取期間を10年延すとの試算だが、10年分の収入は50億円ぐらいになるのではないか。

⇒ご指摘のあった39億円には区民センター敷地に健康センターを整備する経費約22億円を含んでいる。定期借地料の一括受取期間が長くなれば、利子分を差し引かれ、受取総額が減ってしまうのはご指摘のとおりである。

○川崎区と垂水区の事例を示されたが、今回の計画のように大規模な住宅と合築しているシティホールはあるのか。震災時、庁舎はどんなことがあっても倒れてはいけない。折れる心配のある超高層建物と一緒にしていいのか。合築の建物は危険だと思う。

⇒今回の計画は2つの事例の3倍程度の規模になる。おそらく全国的に例がないと思う。災害時の高層の建物に対する不安はよく聞くが、超高層建物は一般の高層建物より、耐震基準をあげている。応答解析という手法を用い、10階程度の建物とは工法も違う。また、中間免震構造を採用し、地震力を30%位軽減する。阪神淡路大震災級の地震で、建物が折れるとは考えられない。

○住宅部分の資金計画が今回の計画案に含まれていない。住宅の整備にいくらかかり、どこが負担するのか。

⇒住宅部分の整備経費を区が支払うことはない。再開発建物の整備資金は、おもに、マンション部分を参加組合員2社が購入した代金、再開発事業に対する補助金、区が床を購入した代金でまかなう。

○資金計画が不安だという意見が多いが、1つの数字を作るのも大事ではあるが、経済状況に応じて微調整してほしい。このような建物を作るのは賛成だ。阪神淡路大震災級以上の地震がくればどんな建物にも影響はあるのではないか。最新技術の粋を集めて、安全な建物を作ってほしい。

⇒今回の建物は、免震工法なども採用し、阪神・淡路大震災や、関東大震災などの大地震でも耐えられるよう設計されている。

住宅と庁舎は、機能も使う人も違うところなので、火災時等の避難は、住宅と庁舎の避難用の階段を別々に作ることで対応出来るようにしている。また、消防隊の消防活動用の非常用のエレベーターも別々につけて、一方での活動が一方の活動の妨げになるということがないように計画している。さらに、建物全体の24時間常駐有人管理を行う防災センターを設置し、万一の災害発生時にも迅速な対応を行う。

## 新庁舎整備推進計画（案）区民説明会における質疑応答等の概要

開催日時	10月29日（金）午後7時～8時30分		
参加人数	46名	会場	豊島清掃事務所
質問・意見等の概要			
<p>○計画の根本的なことがわからない。再開発組合とはどういうものか。東京建物(株)と(財)首都圏不燃建築公社はどのようにこの事業に参加するのか。11階～49階はなぜマンションなのか。だれが販売するのか。</p> <p>⇒再開発組合は、計画敷地内の地権者が都市再開発法に基づいて設立し、認可を受けて法人格が与えられる。再開発事業は周辺を一体整備することで、増えた床に再開発組合が住宅を整備し、参加組合員といわれる東京建物(株)と(財)首都圏建築不燃公社に一括で売却する。総事業費約400億円は、国の補助金と住宅部分の売却代金、区が床を購入する代金でまかなう。マンションの売却は、その後参加組合員が行い、マンションが売れ残った場合のリスクは参加組合員の2社が負う。</p> <p>○前回の計画では、日出小地区で整備すると、約10億円の黒字という試算がされていたが、現在はどうなっているのか。</p> <p>⇒平成20年の整備方針においては、現庁舎地の低層部を商業、高層部をオフィスという用途を想定し、25年分の地代収入を約176億円と試算した。その後、リーマンショックに始まる不動産市況の低迷により、今回は、その試算に比べ、約37億円のマイナスとなっている。今後、不動産市況による影響については、地代の一括受取期間を変動することにより対応する。</p> <p>○計画地における区の持分だが、権利変換後、区の持分割合が、6分の1に減ると聞いた。そんなに権利がないのではないのか。建て替えができない。</p> <p>⇒旧日出小、旧南池袋児童館という資産を権利変換で、再開発建物の床に権利を置き換えると、約10,600㎡となり、保留床部分も含めると敷地面積の4～5割を持つ計算となる。</p> <p>○11階～49階が住宅、区も一日約4,000人の来庁を見込むということで、1階付近では相当混雑するのではないのか。</p> <p>⇒住宅は、専用のエントランスを設け、専用のエレベーターを設置する。1階で、区役所の来庁者と交錯することはない。</p> <p>○現庁舎地を活用するため、民間公募を行うとのことだが、一体何が建つのか。</p> <p>⇒この計画は、現庁舎地の活用により、庁舎整備資金を捻出するというスキームである。低層部を商業、上層部をオフィスという想定のもと、試算している。また、公会堂を整備するという条件で、民間提案をもらう。公募の時期まで、あと約2年ある。近隣には、保健所をはじめ区の施設も残ることから、公共性を確保した上で、公募していく。</p> <p>○再開発建物に関する説明会の日程が決まったら、区や町会の掲示板に張り出してほしい。</p> <p>⇒説明会の開催について、きちんと周知するよう再開発組合に伝える。</p> <p>○4階の情報公開コーナーを土日・祝日も利用できるようにする。また、現在8階に配置を予定されているが、選挙管理委員会も、区と独立して整備した方がよい。</p> <p>⇒情報公開コーナーを土日・祝日も開放するかについては現在検討している。</p> <p>○管理規約を途中で構わないから、公開できないのか。</p> <p>⇒管理規約は、来年度作成する予定であり、作成後、公表を検討していく。</p> <p>○区民の質問や意見は計画案にどこまで取り上げられ、計画に反映されるのか。説明会をやっておしまいでは意味がない。</p> <p>⇒ご意見についてはパブリックコメントとして、区の考え方を示す。</p>			

○マンション住民用の駐車場だが、維持管理など区と共通になると思う。区の費用負担をどの程度か。立体駐車場が満員であればよいが、将来利用者が減っていくと、管理会社は月々の利用料を減らしていくだろう。そうすると、区の共用部分としての負担が増えるのではないか。

⇒マンション部分の駐車場の管理経費はマンションの管理組合が負担する。区が負担することはない。

○ライズシティの住民だが、この計画には大反対である。49階にする必要があるのか。私がこのマンションを買う際に、このような計画があったのなら、買わなかった。新庁舎ができることで、資産価値は下がる。損害賠償ものだ。

⇒今回の計画は、現在お住まいのライズタワーと同じ市街地再開発事業である。建物用途は、庁舎、店舗・事務所、住宅であり、最高高さが約189メートル。これは再開発事業であり、東池袋4丁目と全く同じ手法である。

○資金計画について、2年前の整備方針では、旧日出小地区で新庁舎を整備すれば、今回の資金計画と同様に現庁舎地を定期借地で貸付け、借地料収入を176億円、整備費など支出を166億円、約10億円の剰余金があると言っていた。それが、今回は逆転し、約30億円の持ち出しが必要となっている。収入の当てを不動産市況に頼っているため、今の不況下、不動産の落ち込みが資金計画に影を落としている。最初から、不況や景気の動向で大きく影響を受ける資金計画は考え直さなければならない。

⇒現庁舎地の定期借地については、移転の約1年半前でないと事業者を選定するプロポーザル等を行えないことが地方自治法上決まっている。新庁舎を整備するにあたっては、現庁舎跡地と旧日出小等の跡地を資産活用をする必要がある。この2年間はリーマンショックなど経済状況に大きな波があり、試算が変わったのは確かである。今後の経済状況、不動産市況の中で、資金計画を決めていく。

○防災面について、約800㎡の広場を整備すると言うが、現庁舎地の中池袋公園は1,700㎡あり、広場はその半分にも満たない。いざという時、来庁者4,000人、周辺の住民、区の職員が逃げ込むのは物理的にも無理と考えるが、安全庁舎、防災庁舎をどのように考えているのか。

⇒住宅部分については、中間免震層でかなりの揺れを吸収し、建物の強度的にも地震に強い造りになっている。専用の非常用エレベーターも備えている。また、備蓄倉庫なども整備し、災害時に住民が避難しなくてもよいマンションになっている。来庁者への対応としては屋外の地区広場と(仮称)区民ひろばセンターを一体的に利用するが、新庁舎は震災に強く、現庁舎にはない発電装置なども備えているので区民の安全を確保できると考えている。

○再開発建物の影響についての質疑に対して、「再開発組合が…」と答えているが、区も再開発組合の一員であり、まずいのではないか。

○テレビ番組で、ある公務員の方が、パブリックコメントは意見を聞き置くだけの制度で要望は取り入れられないと言っていた。意見はどこまで取り入れられるのかという質疑に対して、パブリックコメントで回答というのは、答えになっていない。

## 新庁舎整備推進計画（案）区民説明会における質疑応答等の概要

開催日時	10月30日（土）午後7時～8時30分		
参加人数	9名	会場	椎名町小学校
質問・意見等の概要			
<p>○建物維持管理について、共用部分は修繕積立金で対応すると思うが、専用部分の修繕等はどのように考えているのか。</p> <p>⇒共用部分は、計画的な修繕積立により対応することとなる。専用部分についても、毎年積み立てていければよいが、老朽度により、その年の予算の範囲で直しているのが現状である。</p> <p>○2階部分の利用について、説明してほしい。</p> <p>⇒1階は、区民ひろばセンターの他に、主に店舗が入る。2階は、事務所が入る予定。再開発事業は、区の考えだけでは進められない。地権者である区民と合わせ、行っていく事業である。地権者は、土地の権利を、自己の持分によって、上層の分譲マンション、事務所、店舗などに権利を変換していくことになる。権利変換は、現在進めているところであり、1～2階部分の床がもし、余った場合には、組合が床を売却していくことになる。</p> <p>○上が分譲マンション、下に商店ではなく、庁舎は独自に建設すべきである。借金がある中、現在の区庁舎は、確かに不便。しかし、資金計画がずさんだ。また借金が増えてしまうのではないかと。本当にできるのか。</p> <p>⇒土地の利活用でないと、新庁舎を整備することが難しい。「1.計画地に単独で庁舎を整備する場合」、「2.現庁舎をこれからも使い続ける場合」、「3.今回の再開発事業により庁舎を整備する場合」のそれぞれの手法を比較しないと議論にならないと思う。</p> <p>○エコヴェールだが、地方の自治体などで使われている事例はないのか。豊島の森など、見た目は良いが、維持管理がかかるのではないかと。</p> <p>⇒外壁の外側にもう一層設け、日当たりを遮る。住宅の場合は、採光が重要だが、オフィスの場合は、昼間でもカーテン閉めたり、ブラインドを下ろしたりすることが多い。それと、直射日光による熱を嫌うこともあり、ひさしをつけるなど、こうした覆いを付けることにより環境負荷を減らしていく。また、特徴的なのは、蔦である。つる性の植物だが、それをプランターに入れて、建物の内側からも緑が見えるようにする。これは、大岡山駅にある東急病院で行っている取り組みと同じである。入院されている方が、緑を見て、気持ちが安らぐという効果もある。また、日本だけでなく世界規模で環境配慮がブームで、ここ2～3年で、壁面を緑化することにより、緑を増やすという考えが、急速に広がっている。今回の計画でも環境対策として、このような案が出された。豊島の森だが、庁舎屋上の約1,000㎡の床を買わないで利用でき、維持管理さえすれば良い。区が公園の管理をすればと考えれば、決して無駄な支出ではない。</p> <p>○屋上の豊島の森などは、土日・祝日も区民に開放するのか。</p> <p>⇒建物の構造は、土日・祝日も開放が可能だが、現在は検討中である。経費負担を考えながら検討していく。</p> <p>○管理規約について、一つの管理規約でもまとまらないのに、全体共用、一部共用と別々に作成する予定とあるが、そのような方法で本当に建物の管理ができるのか。</p> <p>⇒東池袋4丁目の再開発ビル、アウルタワーやライズシティについても、今回と同様の手法であり、管理も今回の計画と同様である。ここでも、区がビルの床を購入し、中央図書館とあうるスポットを整備した。敷地や全体の入り口などは共用部分だが、事務所・商業、住宅で、別々に管理組合をつくり、独立に管理を行っている。今回の手法は、既に経験済みである。</p>			

## 新庁舎整備推進計画（案） 区民説明会における質疑応答等の概要

<b>開催日時</b>	10月31日（日）午後3時～4時50分		
<b>参加人数</b>	17名	<b>会場</b>	池袋第三区民集会室
<b>質疑応答等の概要</b>			
<p>○今年7月、消防団長会で、阪神淡路大震災の現場を視察し、震災の状況を目の当たりにしてきた。そこで、新旧の災害情報システムの違いについて、教えてほしい。</p> <p>⇒現庁舎は、免震工事を行ったため、倒壊の恐れはない。ただし、非常用発電装置がないため、災害時に電気の使用ができない。これでは、災害対策本部としての機能、司令塔としての役割が発揮できない。</p> <p>新庁舎は、耐震性に加え、5階の区長室の傍に防災課をはじめとした関連部署を配置し、すぐに災害対策本部を立ち上げることができる。また、現庁舎にない、非常用発電、非常用エレベーターの設置、また、災害情報システムを導入し、災害情報もすばやく収拾し、防災拠点の司令塔としての機能が格段に向上する。</p> <p>○2年前の説明会にも出席した。新庁舎の建設には賛成である。完成時期が平成26年、入居が27年ということであるので、敷地内は完全禁煙としてほしい。</p> <p>⇒新庁舎は完全禁煙の方向に進むと思う。</p> <p>○今回、区有財産を権利変換し、建物の床を取得するとのことだが、地価は下がり続けている。当初の計画より、区の負担が大きく違ってきているのではないか。</p> <p>⇒地価は下落したが、区の権利床は同規模ですみ、計画に狂いはない。現庁舎地の資産活用については、不動産市況の影響を受ける。現状、法律上の制約があり、民間事業者を募集することはできない。不動産市況等の影響については、定期借地による地代の一括受取年数を変えることで、調整することになっている。</p> <p>○公共施設の建物は、通常の建物に比べ、1.5倍の強度とすると定められているが、今回の再開発建物は、マンション部分を含め、区の負担で1.5倍の強度を確保するのか。</p> <p>⇒新庁舎の建物強度だが、通常の建物の1.5倍の強度が求められる。再開発建物全体として、1.5倍の強度を確保する考えのもと、建築設計を行っている。</p> <p>○新庁舎建設に賛成である。現在の庁舎は老朽化が著しく、危険である。区は、これまでも多大な借金をして、苦勞してきた。また、借金をすることは、危険である。定期借地という新しい手法を活用するなど、新しい時代の知恵と工夫により、是非実現してほしい。</p> <p>地元（池袋3丁目）としては、是非、第三出張所を作ってほしい。また、池袋西口を拠点に、東西を結ぶバス路線をつくってほしい。</p> <p>⇒交通の便についてだが、今までも色々検討してきた。平成23年3月から路線バス1路線が池袋駅の西口から東池袋まで延伸する予定である。これは、コミュニティバスの検討の中からのものであり、料金は210円だが、シルバーパスが利用でき、便利である。また、遠回りになるが、区役所にも行ける。こうして、長年の懸案であった東西をいかに結ぶかという課題が一步進むことになる。</p> <p>身近なところでの区民サービスの展開の指摘はもつともであり、新庁舎の整備に併せて、西部複合施設を整備する。また、現在、区民部において、区民サービスのあり方を検討している。より身近なところで受けられるサービス、簡単な届出、収納などの対応について、検討を始めた。新庁舎整備に併せ、身近なところで、簡単な手続きができるようにし、区全体のサービスレベルが上がるようにしていく。</p> <p>○新庁舎整備に反対である。現庁舎の状況からいって、建替えざるをえないのは、理解できる。だが、区と民間の分譲マンションとの合築についてはとても認められない。</p> <p>⇒日出小跡地だけで容積率は、300%で、延べ床面積が約12,000㎡の建物しか建たない。北側の日影の関係で、その容積も使えない可能性もある。市街地再開発事業で進める新庁舎整備は、旧日出小学校を含む周辺の地権者の方々と共同で進めるもので、敷地を一体化し、庁舎のほか、民間の住宅や事務所・店舗などと複合用途の建物を整備するものである。民間と一体で整備することで、容積率があがり庁舎として必要な面積が確保できる。</p>			

○マンションと合築する場合、修繕などの費用負担の問題がある。上の 450 戸の住民と、意見をまとめることができるのか。将来、大規模修繕などが必要な場合、本当に区の意見が通るのか。

⇒きちんと修繕積立金を積み立ててこなかった昔のビルが、大規模修繕に直面し、初めて権利者間で議論し、様々な問題が生じていると聞く。このような問題を解決するため、今のマンション建設にあたっては、国でも厳しく指導をしており、再開発の建物などの大型の建物は、特に十分な検討が行われている。

きちんとした管理規約の作成や、修繕計画を作成した上で、マンション分譲前に、共用部分の負担割合を作成するとともに、30 年の修繕計画を作成し、必要な積立てを行っていく。マンション購入者は、このような管理規約や修繕計画を了解のもと、購入することになる。

○現庁舎地の定期借地については、本当によいのか、50 年後区のためになるのか疑問がある。信託方式等の活用方法も検討した方がよいのではないか。

⇒信託方式や売却も検討したが、将来予測が立てやすく、必ず区に土地が戻る定期借地方式を採用した。