

平成17年度における新庁舎整備の検討内容と平成18年度以降の想定スケジュール

|          |   | 17年度   | 18年度   | 19年度   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25   | 26               | 27 |
|----------|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|------------------|----|
| 新庁舎整備の検討 | <p><b>新庁舎整備に向けた検討</b></p> <p>※検討組織：新庁舎等建設調査研究委員会（助役を委員長とする庁内組織）</p> <p>9月 経過報告</p> <p>意見等を踏まえ、さらに検討</p> <p>区民等への説明意見聴取</p> <p>◎新庁舎整備方針の決定（新庁舎整備場所の選定）</p> <p>◎新庁舎整備事業の検討</p> <p>◎基本構想・基本計画の策定</p> <p>◎基本設計・実施設計</p> <p>◎新庁舎建設工事①（区民センター敷地）<br/>仮事務所の建設 区民センター解体（自治法4条）</p> <p>◎新庁舎建設工事②（公会堂・分庁舎敷地）</p> <p>◎新庁舎完成・移転</p> | <p>【検討の必要性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 日出小跡地の周辺地権者による再開発事業が進むなか、年度内には、区としての新庁舎整備の方向性を決める必要がある。</li> <li>○ 現庁舎の老朽化が進むなか、財政面を含めた計画的な対応を図るため、今年度策定する新たな基本計画において、庁舎整備の方向性を位置づける必要がある。</li> </ul> <p>【検討の前提条件等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 現庁舎地と日出小跡地を対象として、区有財産を活用しつつ、庁舎を移転し建替える方向で、整備手法等を検討する。</li> <li>○ 現庁舎等の築年数（総合庁舎44年、分庁舎51年）と耐用年数（約60年）から、今後10年程度を現庁舎等の使用期間として想定する。</li> </ul> <p>【検討項目】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 庁舎の整備位置のあり方（他地区との比較、歴史的経緯、交通利便性等）</li> <li>(2) 庁舎機能と必要規模のあり方（庁舎機能の範囲、その他の施設等）</li> <li>(3) 公会堂機能のあり方と新たな整備のあり方</li> <li>(4) 区民センター、勤労福祉会館、生産プラザなど、大規模集会機能のあり方</li> <li>(5) 新庁舎の整備経費と財源、資金計画</li> <li>(6) 現庁舎跡地の活用プラン</li> <li>(7) 現庁舎の耐用年数と維持保全経費を勘案した改修方針</li> </ol> | <p>◎新庁舎整備事業の検討</p> <p>◎基本構想・基本計画の策定</p> <p>◎基本設計・実施設計</p>  | <p>◎基本設計・実施設計</p>  | <p>◎新庁舎建設工事①（区民センター敷地）<br/>仮事務所の建設 区民センター解体（自治法4条）</p>   | <p>◎新庁舎建設工事②（公会堂・分庁舎敷地）</p>  | <p>◎新庁舎完成・移転</p>   | <p>◎新庁舎完成・移転</p>   | <p>◎新庁舎完成・移転</p>   | <p>◎新庁舎完成・移転</p>   | <p>◎新庁舎完成・移転</p> |    |
|          | <p>南池袋二丁目再開発</p> <p>◎南池袋二丁目での整備（案3、案4）</p> <p>◎準備組合結成</p> <p>◎都市計画手続き</p> <p>◎事業計画の作成</p> <p>◎権利変換調査書作成</p> <p>◎権利変換計画の認可</p> <p>◎住宅棟建設工事</p> <p>◎住宅棟完成</p> <p>◎庁舎棟建設工事</p> <p>◎庁舎棟完成</p> <p>◎保留床の購入</p> <p>◎新庁舎完成・移転</p> <p>案4の場合は、住宅棟の建設と区有地の基盤整備まで終了</p>   | <p>南池袋二丁目地区（環状5の1号線）街区再編まちづくりの推進</p> <p>【検討項目等】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 平成16年9月に発足した「45番、46番街区開発協議会」との調整</li> <li>(2) 平成16年12月に策定した「街並み再生方針」と整合した「再開発等促進区」を定める地区計画（素案）の作成</li> <li>(3) Aブロック（45番、46番街区）における市街地再開発事業の基本計画との調整</li> <li>(4) 市街地再開発事業の都市計画手続きの事前調整（事業計画（素案）決定等）</li> <li>(5) 都市計画案の検討（複数）</li> </ol>   | <p>◎新庁舎整備事業の検討</p> <p>◎基本構想・基本計画の検討</p> <p>◎事業計画への反映・同意</p> <p>◎権利変換計画の同意</p> <p>◎権利変換計画の検討</p> <p>◎準備組合結成</p> <p>◎都市計画手続き</p> <p>◎事業計画の作成</p> <p>◎権利変換調査書作成</p> <p>◎権利変換計画の認可</p> <p>◎住宅棟建設工事</p> <p>◎住宅棟完成</p> <p>◎庁舎棟建設工事</p> <p>◎庁舎棟完成</p> <p>◎保留床の購入</p> <p>◎新庁舎完成・移転</p> | <p>◎新庁舎整備事業の検討</p> <p>◎基本構想・基本計画の検討</p> <p>◎事業計画への反映・同意</p> <p>◎権利変換計画の同意</p> <p>◎権利変換計画の検討</p> <p>◎準備組合結成</p> <p>◎都市計画手続き</p> <p>◎事業計画の作成</p> <p>◎権利変換調査書作成</p> <p>◎権利変換計画の認可</p> <p>◎住宅棟建設工事</p> <p>◎住宅棟完成</p> <p>◎庁舎棟建設工事</p> <p>◎庁舎棟完成</p> <p>◎保留床の購入</p> <p>◎新庁舎完成・移転</p> | <p>◎新庁舎整備事業の検討</p> <p>◎基本構想・基本計画の検討</p> <p>◎事業計画への反映・同意</p> <p>◎権利変換計画の同意</p> <p>◎権利変換計画の検討</p> <p>◎準備組合結成</p> <p>◎都市計画手続き</p> <p>◎事業計画の作成</p> <p>◎権利変換調査書作成</p> <p>◎権利変換計画の認可</p> <p>◎住宅棟建設工事</p> <p>◎住宅棟完成</p> <p>◎庁舎棟建設工事</p> <p>◎庁舎棟完成</p> <p>◎保留床の購入</p> <p>◎新庁舎完成・移転</p> | <p>◎新庁舎整備事業の検討</p> <p>◎基本構想・基本計画の検討</p> <p>◎事業計画への反映・同意</p> <p>◎権利変換計画の同意</p> <p>◎権利変換計画の検討</p> <p>◎準備組合結成</p> <p>◎都市計画手続き</p> <p>◎事業計画の作成</p> <p>◎権利変換調査書作成</p> <p>◎権利変換計画の認可</p> <p>◎住宅棟建設工事</p> <p>◎住宅棟完成</p> <p>◎庁舎棟建設工事</p> <p>◎庁舎棟完成</p> <p>◎保留床の購入</p> <p>◎新庁舎完成・移転</p> | <p>◎新庁舎整備事業の検討</p> <p>◎基本構想・基本計画の検討</p> <p>◎事業計画への反映・同意</p> <p>◎権利変換計画の同意</p> <p>◎権利変換計画の検討</p> <p>◎準備組合結成</p> <p>◎都市計画手続き</p> <p>◎事業計画の作成</p> <p>◎権利変換調査書作成</p> <p>◎権利変換計画の認可</p> <p>◎住宅棟建設工事</p> <p>◎住宅棟完成</p> <p>◎庁舎棟建設工事</p> <p>◎庁舎棟完成</p> <p>◎保留床の購入</p> <p>◎新庁舎完成・移転</p> | <p>◎新庁舎整備事業の検討</p> <p>◎基本構想・基本計画の検討</p> <p>◎事業計画への反映・同意</p> <p>◎権利変換計画の同意</p> <p>◎権利変換計画の検討</p> <p>◎準備組合結成</p> <p>◎都市計画手続き</p> <p>◎事業計画の作成</p> <p>◎権利変換調査書作成</p> <p>◎権利変換計画の認可</p> <p>◎住宅棟建設工事</p> <p>◎住宅棟完成</p> <p>◎庁舎棟建設工事</p> <p>◎庁舎棟完成</p> <p>◎保留床の購入</p> <p>◎新庁舎完成・移転</p> | <p>◎新庁舎整備事業の検討</p> <p>◎基本構想・基本計画の検討</p> <p>◎事業計画への反映・同意</p> <p>◎権利変換計画の同意</p> <p>◎権利変換計画の検討</p> <p>◎準備組合結成</p> <p>◎都市計画手続き</p> <p>◎事業計画の作成</p> <p>◎権利変換調査書作成</p> <p>◎権利変換計画の認可</p> <p>◎住宅棟建設工事</p> <p>◎住宅棟完成</p> <p>◎庁舎棟建設工事</p> <p>◎庁舎棟完成</p> <p>◎保留床の購入</p> <p>◎新庁舎完成・移転</p> | <p>◎新庁舎整備事業の検討</p> <p>◎基本構想・基本計画の検討</p> <p>◎事業計画への反映・同意</p> <p>◎権利変換計画の同意</p> <p>◎権利変換計画の検討</p> <p>◎準備組合結成</p> <p>◎都市計画手続き</p> <p>◎事業計画の作成</p> <p>◎権利変換調査書作成</p> <p>◎権利変換計画の認可</p> <p>◎住宅棟建設工事</p> <p>◎住宅棟完成</p> <p>◎庁舎棟建設工事</p> <p>◎庁舎棟完成</p> <p>◎保留床の購入</p> <p>◎新庁舎完成・移転</p> |                  |    |

# 新庁舎建設計画の比較

|            | 案 1   | 案 2   | 案 3   | 案 4  |
|------------|---|---|---|--|
| 建設場所       | 公会堂、分庁舎A・B館、区民センター敷地  |   | 南池袋二丁目（日出小学校跡地）   |  |
| アクセス       | 池袋駅東口（中央通路）から約380m  |   | 池袋駅東口（中央通路）から約570m、有楽町線「東池袋駅」から約40m<br>都電荒川線「東池袋4丁目」から約240m、「雑司が谷」から約220m   |  |
| 事業手法       | 一般的な建築計画  | 前面道路拡幅、一団地認定による容積移転   | 市街地再開発事業（庁舎棟の建物整備までの開発）   | 市街地再開発事業（基盤整備までの開発）  |
| 案の概要       | <p>区民センターの建替えと合わせ、現在の公会堂及び分庁舎A・B館の敷地を前提として、庁舎を整備する案である。</p> <p>新区民センターと新庁舎を合わせても、庁舎として必要な床面積30,000㎡を確保することが困難である。</p> <p>区民センター及び分庁舎の工事期間中、代替の仮事務所と引越しが必要となる。（中池袋公園に仮事務所を建設し、区民センターと分庁舎について移転しつつ解体、整備を行うことを想定している。）</p> <p>また、整備費については、補助金等が見込めず、起債以外は区の自主財源で措置する必要がある。</p> | <p>案1と同様、区民センターの建替えと合わせ、現在の公会堂及び分庁舎A・B館の敷地に庁舎を整備する案である。</p> <p>想定する30,000㎡の庁舎床を生み出すため、明治通りから、前面道路（10m）を12mへの拡幅するとともに、一団地認定により区民センター敷地の容積移転を計画する案である。これにより、約30,000㎡の床の確保が可能となる。</p> <p>区民センター及び分庁舎の工事期間中の仮事務所等の必要性、整備費については、案1と同様。</p> <p>なお、道路拡幅により現本庁舎敷地が減少する。</p> | <p>日出小学校跡地を含む45番街区とその北側の46番街区を一体化し、都市再開発法に基づく組合施行による再開発事業により庁舎を整備する案である。</p> <p>はじめに45番街区側に住宅棟を建設し、庁舎棟建設工事は、住宅棟の着手から概ね3年後の46番街区居住者が住宅棟に移転したのち着手する。</p> <p>住宅棟と庁舎棟を一体の建物として建築することにより、敷地の有効利用と効率的な建築計画が可能となる。</p> <p>日出小、児童館跡の土地・建物の活用により、庁舎棟として必要な床の約4割程度を取得できる可能性があるため、整備経費が最も少ない。</p> <p>ただし、周辺地権者の再開発の進捗に合わせ、庁舎建設の方針等について、平成17年度中には決定する必要がある。</p> | <p>案3と同様、45番街区と46番街区を一体化し、都市再開発法に基づく組合施行による再開発事業を行うが、再開発事業としては、45番街区に住宅棟の建設する一方、46番街区側については、庁舎建設までは行わず、建設予定地の基盤整備までを行う案である。</p> <p>案3と同様、平成17年度中に45番街区に住宅棟を建てることを含め、再開発事業について区の意思決定が必要となる。</p> <p>基盤整備後の土地に庁舎建設を実施するかどうかの決定、建設する場合の時期等については、選択の幅が広がる一方、更地に庁舎単体を建設することになるため、案1・2と同様、案3に比べ、建設費が高くなるほか、効率的な建築計画とならない。</p> |
| 床面積        | 約23,500㎡（駐車場除く）   | 約30,000㎡（駐車場除く）   | 約30,000㎡（駐車場除く）   |  |
| 整備イメージ     | <p>新区民センター<br/>8F 36m・3,840㎡<br/>B2 960㎡</p> <p>新庁舎<br/>9F 40m・16,080㎡<br/>B2 4,920㎡</p> <p>現庁舎</p> <p>新区民センター</p>  | <p>新区民センター<br/>7F 32m・3,360㎡<br/>B2 960㎡</p> <p>新庁舎<br/>12F 52m・23,040㎡<br/>B2 5,560㎡</p> <p>道路拡幅</p> <p>現庁舎</p> <p>新区民センター</p>   | <p>☆住宅棟建物<br/>【3～38階：住宅】<br/>【1～2階：生活利便施設】<br/>面積 約35,000㎡</p> <p>☆庁舎棟建物<br/>【1～16階：庁舎】<br/>面積 30,000㎡</p> <p>46街区</p> <p>45街区</p> <p>庁舎棟</p> <p>住宅棟</p>  | <p>☆住宅棟建物<br/>【3～24階：住宅】<br/>【1～2階：生活利便施設】<br/>面積 約23,000㎡</p> <p>☆庁舎棟建物<br/>【1～20階：庁舎】<br/>面積 30,000㎡</p> <p>46街区</p> <p>45街区</p> <p>庁舎棟</p> <p>住宅棟</p>   |
| 完成時期       | 任意（着手後約10年）   |   | 平成26年度以降  | 任意（平成26年度以降）   |
| 整備費        | 約148億円<br>（含：建設費130億、解体費5.5億、仮事務所12.5億）   | 約184億円<br>（含：建設費166億、解体費5.5億、仮事務所12.5億）   | 約80～90億円（増し床取得価格）   | 約165億円   |
| 活用可能な土地・手法 | 現本庁舎（評価額 約90億円）<br>・信託、PFI、貸付、売却等   | 現本庁舎（評価額 約90億円）<br>※ ただし、道路拡幅による資産減少あり。<br>・信託、PFI、貸付、売却等   | 現本庁舎（評価額 約90億円）<br>公会堂、分庁舎（評価額約37億円）<br>・信託、PFI、貸付、売却等  | 現本庁舎（評価額約90億円）<br>公会堂、分庁舎（評価額約37億円）<br>・信託、PFI、貸付、売却等  |