



平成22年(2010年)

9/30

広報

とし・ま

未来へ ひびきあう 人 まち・としま

新庁舎
特集号

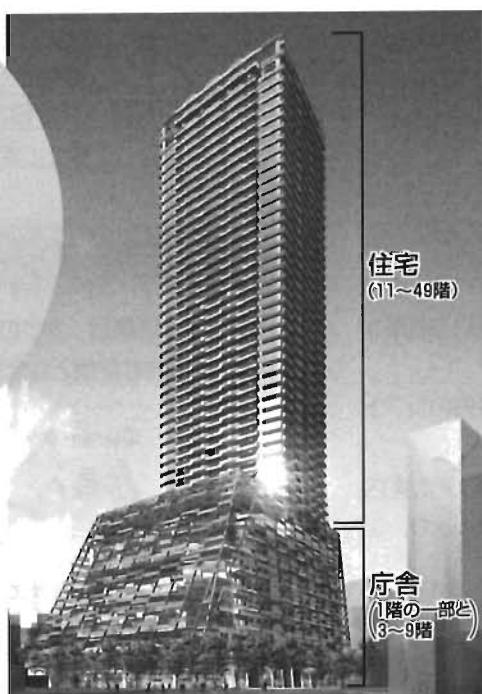
発行：豊島区 編集：施設管理部 庁舎建設室／庁舎建築担当課 〒170-8422 豊島区東池袋1-18-1 ☎3981-1186



新庁舎整備推進計画（案）をまとめました
**区民に開かれた
新庁舎をめざして！**

北東面からみた庁舎部分の外観

**区財政への負担を
おさえた新庁舎整備**
 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
 大前提としています。



南東面から見た再開発建物の外観

区民の皆様へ

豊島区長

高野之夫



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。

私が区長に就任した平成11年度当時は、借入金残高が872億円にまで膨れ上がり、財政再建団体への転落が危惧される状況がありました。また、平成5年度末に約190億円あった新庁舎等の建設基金は、翌年度以降、財源対策として使い続け、ほぼ底を突いていました。

区長就任からの10年間は、聖域なき区財政構造改革を断行し続けた期間でしたが、区民の皆さまのご協力により、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。

この間にも、庁舎の老朽化は進み、区民サービスや防災上などの様々な課題を抱える現状を考えますと、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。

このたびの計画は、財政危機を克服した構造改革の教訓、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。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。

計画地の中にある日出小学校跡地や周辺の土地を、周辺の地権者の方々と協力して、庁舎と民間住宅を主用途とする市街地再開発事業で整備するものです。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、現庁舎等の土地も、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あるとともに、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提供する機能を担うものであります。

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、区民の皆さまのご理解・ご協力をいただきますようお願いを申しあげます。

『新庁舎整備推進計画（案）』説明会を開催します *詳細は8面をご覧ください。

これまでの検討経過

新庁舎の必要性

昭和36年に建築された本庁舎は、築49年、昭和29年に建築された分庁舎は築55年が経過しています。

建物や設備の老朽化が著しいだけではなく、スペースの不足による区民サービスの低下、防災面の不安など、早急に解決しなければならない課題を抱えています。

(1) 区民サービス機能の低下

①分散する窓口

区民が利用する窓口は、本庁舎を含め7か所に分散しているため、わかりにくく、用件によっては1か所で済まないなど、大変不便な状況です。

また、各種の手続きをスムースに行うための総合窓口の設置も、現庁舎では手狭で困難です。

②混雑する窓口スペース

窓口などには、1日に4,000人近くの区民が来庁します。

IT化への対応の遅れや待合スペースを十分確保できないため、混雑することが多く、特に、年度末や年度初めは申請・届出が重なり、著しく混み合っています。



▲ 混雑する待合スペース

③バリアフリー化の遅れ

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。来庁者が快適に利用するには、配慮に欠けている状況です。

庁舎の分散化はスムースな移動を妨げ、バリアフリーへの対応を難しくしています。

(2) 防災拠点機能に対する不安

分庁舎は建物の耐震性が確保されておらず、庁舎全体で防災拠点機能としての役割を果たせるかどうか、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す。

検討経過

今回の新庁舎整備については、検討段階の節目ごとに区民の皆さんに検討結果をお示し、区民説明会やパブリックコメントの実施などにより意見をお聞きしながら検討を進めてきました。

(1) 新庁舎の候補地・整備手法の検討

○新庁舎整備方針（素案）の公表 平成18年5月

新庁舎の候補地を現庁舎地区と旧日出小地区の2か所に絞り、さらに検討することとしました。

○新庁舎整備方針の策定 平成20年9月

現庁舎地区での建て替え案と、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、現庁舎周辺街づくり、計画の実現性の面で比較検証した結果から、旧日出小地区に絞り込み、事業の実現に向けて取り組むこととしました。

(2) 区民ワークショップの開催 平成20年11月～平成21年4月

新庁舎における窓口のあり方などについて、区民の目線で検討を行い、新庁舎整備基本計画に意見を反映させるため、公募区民、関係団体からの区民、専門的なアドバイスを行うコーディネーターをメンバーとした「庁舎サービス等検討区民ワークショップ」を設置し、検討結果を区長へ提案しました。

(3) 新庁舎整備基本計画の策定 平成21年11月

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ました。



(3) 修繕経費の増大

本庁舎は、耐震補強工事を実施しましたが、建物自体だけでなく、給排水・空調、電気等設備の老朽化は著しく、限界に近づいています。現時点では、抜本的なリニューアルをしないと、6年程度が耐用の限界です。

今後、それ以上使用する場合には、本庁舎の改修のほか、分庁舎、区民センター及び公会堂に関する改修費用を加えると、約45億円もの修繕費用が必要となります。

| 施設名 | 工事費 |
|--------|---------|
| 本庁舎 | 17億1千万円 |
| 公会堂 | 3億1千万円 |
| 分庁舎 | 6億6千万円 |
| 区民センター | 11億9千万円 |
| 仮設事務所 | 5億6千万円 |
| 合 計 | 44億3千万円 |

※耐震補強工事

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災の教訓から、本庁舎は平成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ました。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ものではありません。

平成18年5月 新庁舎整備方針（素案）

[新庁舎整備の基本的な考え方
新庁舎の候補地（現庁舎地区・旧日出小地区）
パブリックコメント・区民説明会等の実施]

平成20年5月 新庁舎整備方針（案）

[現庁舎地区・旧日出小地区の両案の比較検証
旧日出小地区案の優先化
パブリックコメント・区民説明会等の実施]

平成20年9月 新庁舎整備方針の策定

平成20年11月 区民ワークショップの開催

[窓口のあり方等を区民の視点で検討]

平成21年9月 新庁舎整備基本計画（案）

[主要なスペースの考え方を整理]
パブリックコメント等の実施

平成21年11月 新庁舎整備基本計画の策定

施設整備計画

位置

計画地の北東には、サンシャインシティに代表される商業・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、都市計画道路環状5の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。



所在地：豊島区南池袋二丁目45・46番地（一部）

位 置：池袋駅東口から東南約570m

最寄駅：東京メトロ有楽町線「東池袋駅」…地下通路で接続する

東京メトロ副都心線「雑司が谷駅」

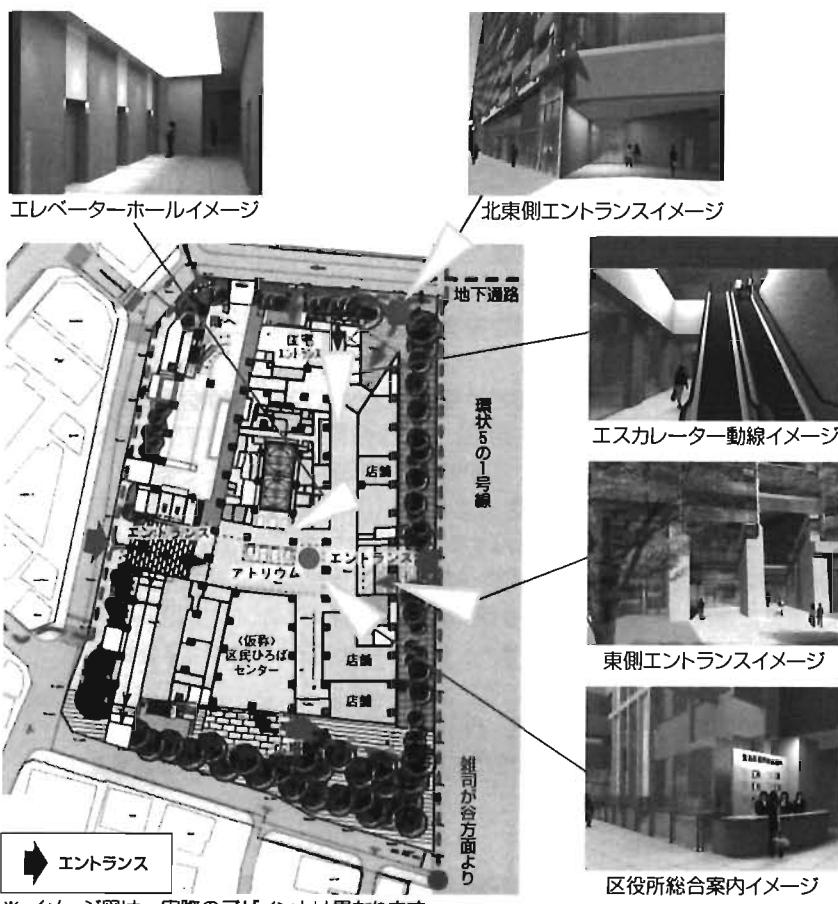
都電荒川線「都電雑司ヶ谷駅」・「東池袋四丁目駅」

動線計画

全方位に開かれて来庁者を迎える庁舎とします。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。

「エントランス」を4か所に設け、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」の中央に区役所の総合案内を設け、来庁目的のフロアを案内します。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。



* イメージ図は、実際のデザインとは異なります。

再開発建物の概要

新庁舎は、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。

再開発事業で整備する複合建物は、1階の一部と3階から9階までが庁舎、1階の一部が店舗、2階が店舗・事務所、11階から49階までが共同住宅となります。

■再開発建物概要

敷 地 面 積：約 8,330 m²

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／（中間階免震）一部鉄骨造

規 模：地下3階／地上49階

建 築 面 積：約 5,450 m²

延べ床面積：約 94,800 m²

容積対象面積：約 66,590 m²

最 高 高 さ：約 189 m

新庁舎の規模

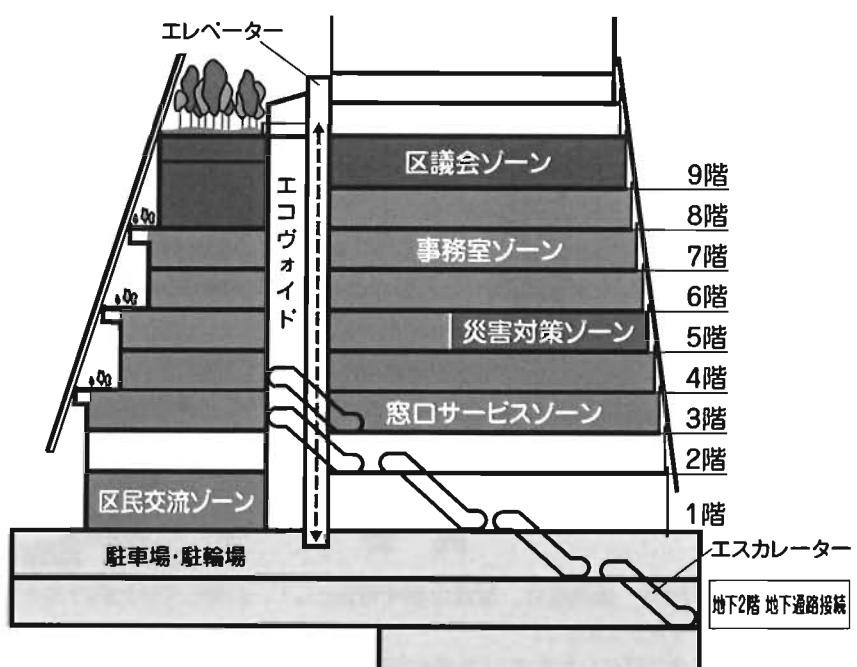
新庁舎は、区分所有建物となることから、区が単独使用する専有部分と他の区分所有者と共有する共用部分に区分されます。

専有部分の床面積と、共用部分を持分割合で按分した床面積とを合わせると、約29,100m²（駐車場を除く）となります。

| 区 分 | 面 積 |
|----------------|-----------------------|
| 専有部分 | 約25,500m ² |
| 共用部分（持分割合按分面積） | 約 3,600m ² |
| 合 計 | 約29,100m ² |

個別空間（ゾーン）の構成

新庁舎の階層は、5つの個別空間（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。



※3・4階のフロアへは、エスカレーターでも直接行けます。

駐車場・駐輪場

来庁者用の駐車場は、商業施設等の利用客との兼用で地下1階に配置します。

駐輪場は、来庁者用を1階に、職員用を地下1階に配置します。

| 駐車場 | | 駐輪場 | |
|------|------|------|------|
| 来庁者用 | 公用車用 | 来庁者用 | 職員用 |
| 50台 | 36台 | 230台 | 150台 |

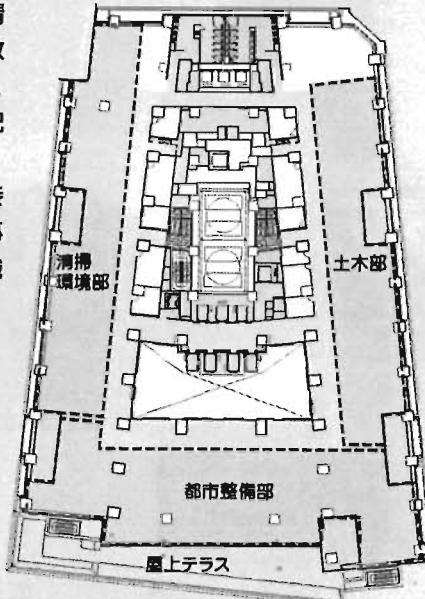
6~8階 効率的な行政運営を行う事務室ゾーン

6階は土木部、都市整備部、清掃環境部、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。

8階は比較的他の組織との近接必要度の少ない選挙管理委員会事務局、監査委員事務局などの組織を配置します。

7階配置想定部局

文化商工部、
教育委員会事務局
8階配置想定部局
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



6階レイアウト図

8~9階 区民に開かれた区議会ゾーン

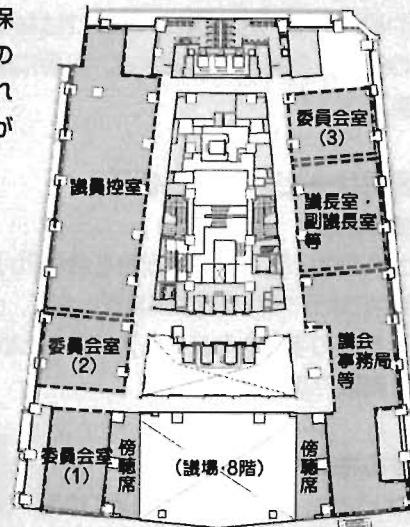
区議会は、議会の独立性と十分な審議、調査研究スペースを確保するため、庁舎の最上階と8階の一部に配置します。また、開かれた議会を実現するために、区民が傍聴しやすい動線に配慮します。

8階配置想定施設

議場、議員協議会室

9階配置想定施設

区議会事務局、議長室、副議長室、議長応接室、議員控室、委員会室、傍聴席など



9階レイアウト図

環境計画

「エコヴェール」をまとう樹木のような建築

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、環境負荷を軽減します。



- ①透明ガラス・半透明ガラス 目隠し・日射制御・防音・防風
- ②太陽光発電(アモルファス) 発電・防音・防風
- ③エコウッドルーバー 日除け
- ④緑化パネル 壁面緑化・防風・日除け・防音

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。

室内に潤いを与える「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。



トップライト+採光装置
自然光による明るく健康的な吹き抜けとします。

木製ルーバー
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
屋内緑化により、快適な庁舎空間を創出します。

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

環境体験・学習の場となる「エコミューゼ」

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、エコヴェールと一緒に、豊島区の生態系を体感できる学習ルートを設置します。

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

「自然換気・自然採光」による自然エネルギーの直接利用

「エコ照明」で、環境負荷を低減する執務スペースづくり

「地域冷暖房システム」など高効率設備システムの導入

「雨水の再利用」による水循環システムの採用

資金計画

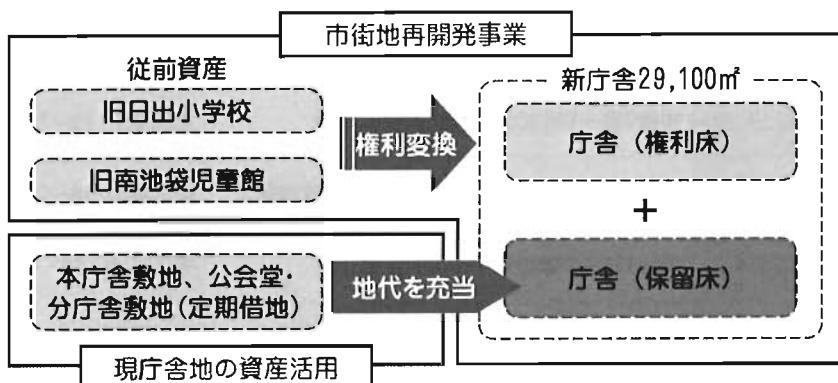
整備手法

■旧日出小学校等の権利変換

市街地再開発事業の区域内に区が所有する旧日出小学校などの権利を、再開発建物の床の一部に置き換えます（権利変換）。区は不足する床を購入（保留床購入）して、新庁舎に必要な面積を確保します。

■現庁舎地の資産活用

現庁舎地を定期借地権方式（※）で民間事業者に貸付け、その地代の一部を一括で受取り、不足する床の購入費用やその他必要な経費に充てます。



※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。地方公共団体は土地の保有や収益などにかかる税の一部が免除されることや、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。

新庁舎整備の資金計画

(1) 新庁舎整備経費（支出）

①従前資産の評価と権利床面積

市街地再開発事業での従前資産評価額の概算額は8,514百万円で、この権利を再開発建物の庁舎本体の専有部分の床に変換します。その面積は約10,600m²となります。

②保留床の購入費用

不足する庁舎本体の専有部分の床14,900m²は、追加取得（保留床購入）し、庁舎に必要な面積29,100m²（共用部分を含む）を確保します。駐車場等も取得します。

| 区分 | 面積 | 金額 |
|---------|-----------------------|-----------|
| 庁舎本体 | 約14,900m ² | 12,214百万円 |
| 駐車場・駐輪場 | 約1,000m ² | 194百万円 |
| 合計 | | 12,408百万円 |

③新庁舎整備に必要な経費（概算）

前記の保留床購入費のほか、庁舎内装費や、現庁舎地の解体工事費などをあわせると、約141億円となります。

| 整備費項目 | 内 容 | 金 額 |
|--------|-----------------|-----------|
| 保留床購入費 | 庁舎本体、駐車場・駐輪場 | 12,408百万円 |
| 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 |
| 解体工事費等 | 本庁舎、分庁舎等の解体等 | 498百万円 |
| 合 計 | | 14,081百万円 |

(2) 現庁舎地の資産活用（財源）

①定期借地による活用収入の試算

借地期間は50年を想定しています。現在の不動産市況で試算すると、新庁舎整備経費約141億円に必要な地代の一括受取り年数は、25年分（143億円）となります。

今後の不動産市況等による資産活用額の変動に対しては、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。

②活用スケジュール

事業者の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います。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。

現庁舎地周辺の再整備経費

(1) 現庁舎地区の公共施設のあり方

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」や「生活産業プラザ」を、これまでどおり区民が利用できるようにします。隣接する「区民センター」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」構想の実現など再整備を検討しています。

(2) 再整備経費の試算

これらの現庁舎地周辺の再整備経費の試算額は約39億円となります。この経費を、現庁舎地の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、上記の新庁舎整備経費に必要な地代の受取り年数25年分を、さらに10年分追加した年数が必要となります。

| 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 |

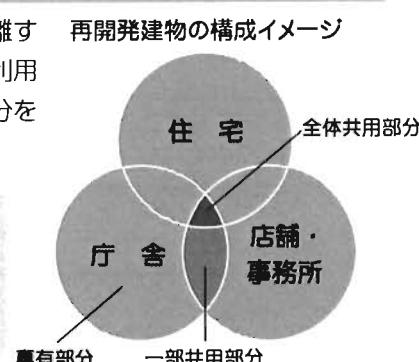
建物維持管理

建物管理に配慮した施設設計

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します。

◎共用部分を可能な限り少なくする設計
エレベーター、給排水・空調等の設備機器を用途ごとに分離

共用部分は、全体共用部分と、庁舎と店舗・事務所の一部共用部分となります。



管理運営計画

再開発建物にあつた管理運営計画を策定し、この計画に基づいて詳細な管理規約を定めます。

■利用に関する事項

共用部分の特定利用に関する事項などを定めます。「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」などの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。

■管理に関する事項

敷地や全体共用部分は、区分所有者全員で構成する全体管理組合が管理します。庁舎等が入る低中層部の共用部分は庁舎等部分の管理組合、住宅の共用部分は住宅部分管理組合と別々に設置する予定です。

■管理規約について

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。制定時期は平成23年度中を想定しています。

■維持管理経費の概算（年間） *同規模程度の建物を想定し試算

| 項 目 | 新庁舎 | 現庁舎（H21年度） |
|--|--|--|
| 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 | |
| 合 計 | 351,288千円 | 201,516千円 |
| 1m ² あたり単価（月額） (合計 / 全体面積) | 1,010円/m ² (29,100m ²) | 930円/m ² (18,073m ²) |

■共用部分の修繕積立金の概算（年間） 20,000千円程度

今後の取り組みとスケジュール

今後の取り組み

区民サービスのさらなる向上をめざして、新庁舎の竣工までに、様々な取り組みを進めます。

(1) 専門組織における窓口サービス等の検討

- 3階の総合窓口では、取扱業務や、待たせることなく事務処理が可能となるシステムの整備を検討します。
- 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・手続きに適切に対応できるよう検討します。
- 職員の接遇力の向上を図るとともに、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について検討します。

(2) 区民の身近な場所での窓口サービスの向上

- 区民事務所の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します。
- ITを利用した申請・届出方法や公金の支払方法について検討し、より身近な場所で利用しやすい区民サービスの向上を図ります。

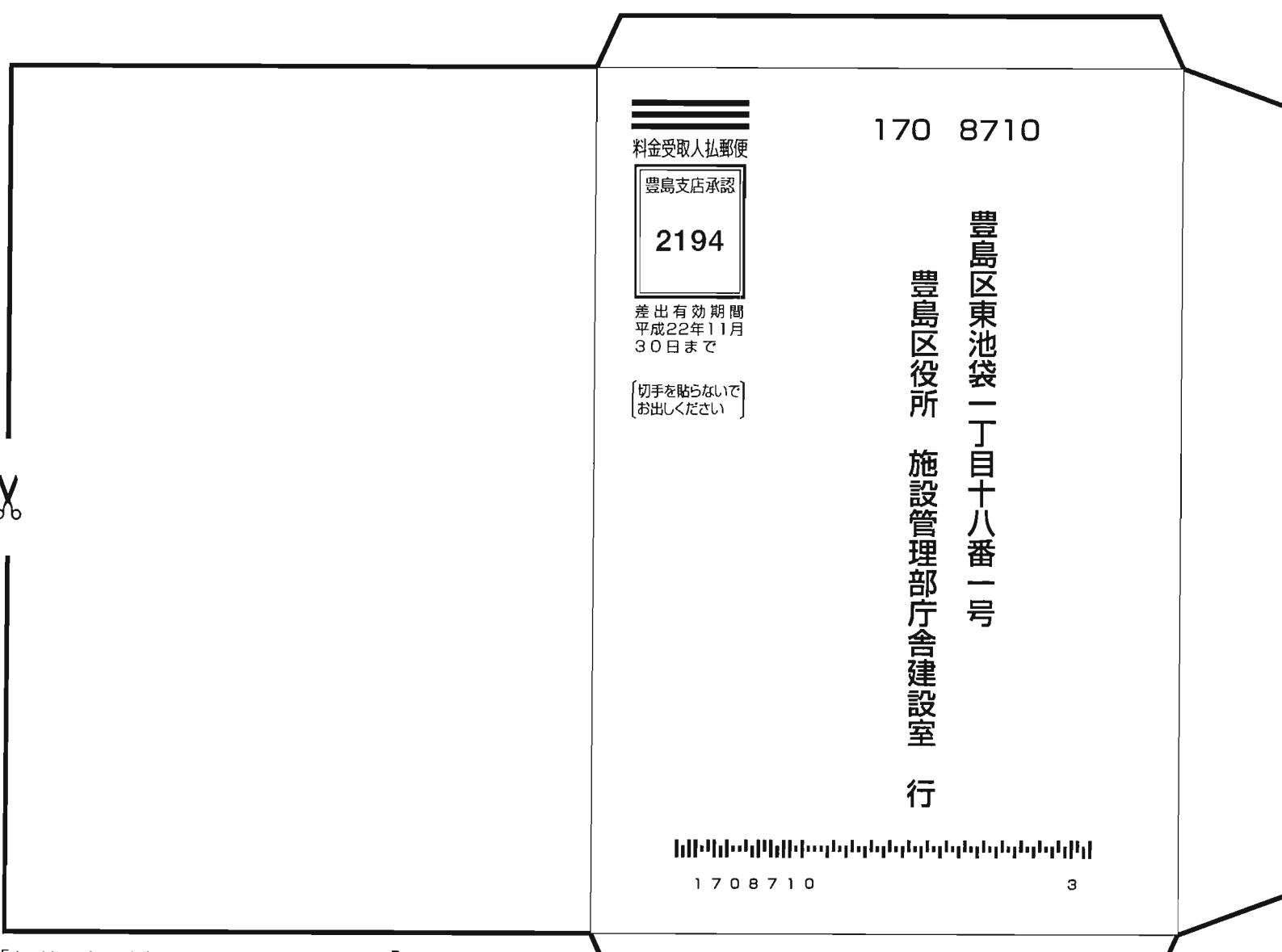
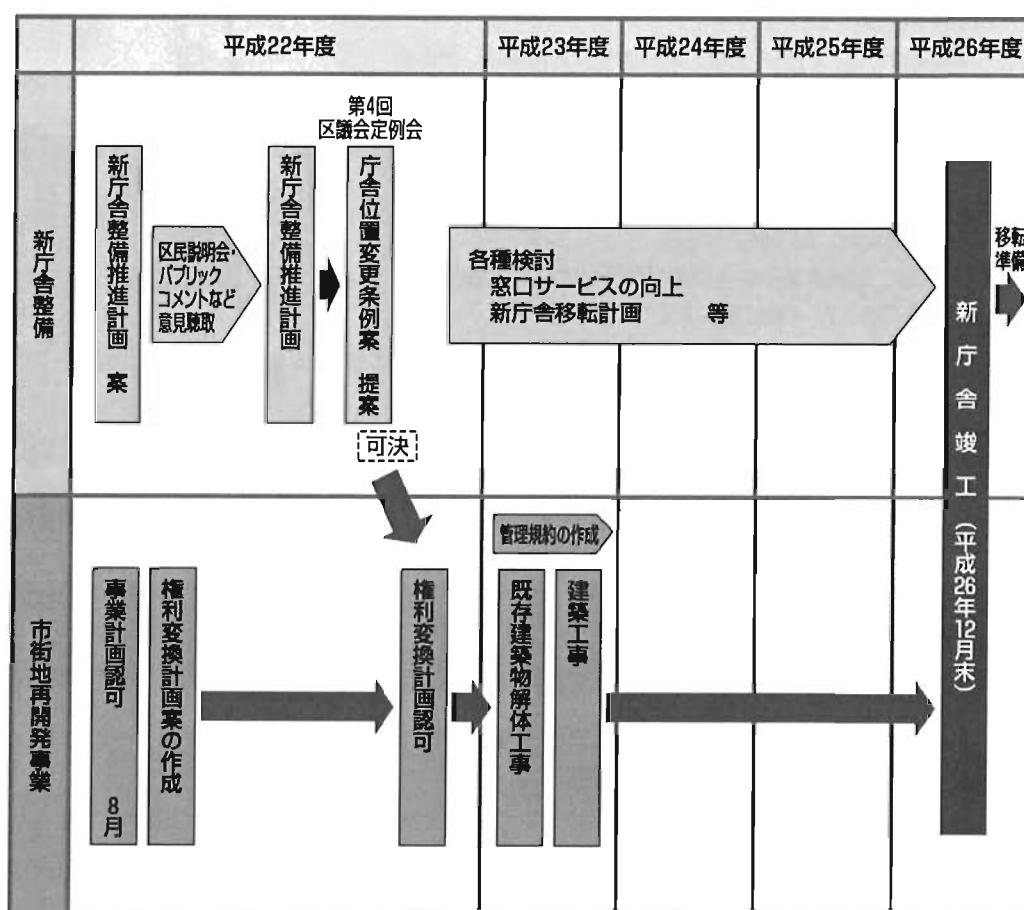
(3) 新庁舎移転計画の作成

- 新庁舎へスムーズに移転・引越すため、綿密な移転計画の検討・作成を行います。
- 新庁舎フロアのサインや間仕切り工事の施工監理、什器・備品の購入及び搬入方法を検討します。また、現庁舎で使用している什器、備品の再利用についても検討します。

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交換計画認可を経て、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です。



ご意見をお寄せください

新庁舎整備推進計画（案）について、パブリックコメント制度に基づき、区民の皆さんのご意見をお受けします。

下記の封筒を切り取り、①意見②住所③氏名を記入し、封筒状にのりづけをして郵送してください。切手は不要です。

提出期間：平成22年11月2日（火）まで

*直接、庁舎建設室に持参、FAX、Eメールも可。

F A X : 3981-7054 (庁舎建設室宛)

E メール : A 0011708 @city.toshima.lg.jp

*個別に直接回答はいたしません。

● 説明にお伺いします

おおむね10名以上の区民の方が集まつてくだされば、出張説明会を開催いたします。ご相談ください。

T E L : 3981-1186 (庁舎建設室)

● 計画（案）の全文を閲覧できます

この計画（案）は、庁舎建設室・庁舎建築担当課、広報課、行政情報コーナー、区民事務所、図書館、区民ひろばおよび区のホームページで閲覧できます。

区ホームページアドレス：

<http://www.city.toshima.lg.jp/>



新庁舎整備推進計画（案）の説明会を開催します

計画（案）の内容や今後のスケジュールなどについて説明します。

事前の申込みは必要ありませんので、直接会場にお越しください。

| 開催日 | 時 間 | 会 場 | 所在地 |
|-----------|------------|----------------|------------|
| 10月19日(火) | 午後7時～8時30分 | 駒込地域文化創造館 | 駒込2-2-2 |
| 10月20日(水) | 午後7時～8時30分 | 区民センター | 東池袋1-20-10 |
| 10月21日(木) | 午後7時～8時30分 | 千早地域文化創造館 | 千早2-35-12 |
| 10月22日(金) | 午後7時～8時30分 | 東部区民事務所 | 北大塚1-15-10 |
| 10月24日(日) | 午後3時～4時30分 | 南池袋小学校(体育館) | 南池袋3-18-12 |
| 10月25日(月) | 午後7時～8時30分 | 千川区民集会室 | 千川2-9-10 |
| 10月26日(火) | 午後7時～8時30分 | 長崎第三区民集会室 | 長崎2-27-18 |
| 10月27日(水) | 午後7時～8時30分 | 雑司が谷地域文化創造館 | 雑司が谷3-1-7 |
| 10月28日(木) | 午後7時～8時30分 | 南大塚地域文化創造館 | 南大塚2-36-1 |
| 10月29日(金) | 午後7時～8時30分 | 豊島清掃事務所 | 池袋本町1-7-3 |
| 10月30日(土) | 午後7時～8時30分 | 椎名町小学校(椎の木ホール) | 南長崎4-30-5 |
| 10月31日(日) | 午後3時～4時30分 | 池袋第三区民集会室 | 池袋3-29-10 |

| | |
|------------|--|
| のりしろ | |
| (ご意見記入欄) | |
| のりしろ | |
| ご住所 お名前 | |