

平成 18 年 5 月 15 日

新庁舎整備方針(素案)・区議会に報告

～区民サービス・防災拠点として整備は急務～

豊島区は、新庁舎整備の基本的な方針を示すとともに、新庁舎の候補地について資金計画の試算もあわせて検討し「新庁舎整備の検討のまとめ―整備方針（素案）―」として、本日、豊島区議会議員協議会において報告した。今後、区民への説明・パブリックコメントをおこない、6 月から 7 月を目途に「新庁舎整備方針（案）」としてまとめていく。

<現庁舎等の現状と課題>

昭和 36 年に竣工した本区庁舎は、23 区の中でも最も古く、築 44 年が経過しており、設備面では、既に限界に近づいている。また、分庁舎も築 51 年が経過し著しく老朽化が進み、区民サービス機能の低下はもちろん、維持管理経費の増大など財政的な課題ともなっている。

新庁舎整備にあたっては、区が所有する土地等を最大限活用し、極力財政負担を生じない資金計画を具体的に試算していく。

<新庁舎整備の基本的方針>

(1) 区民自治の拠点機能の確立

総合的かつ効率的な行政運営が可能となる庁舎機能とともに、区民参加と区民協働の場など区民活動の拠点としての役割をもたせる。

(2) 防災拠点機能の強化

発災と同時に活動できる本部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る。

(3) 区民サービスの向上

本庁機能を集約し、IT 化への整備・窓口総合化・相談機能の充実を図るとともに、ユニバーサルデザインに配慮する。

(4) 自然エネルギーの利用

太陽光や太陽熱利用などの自然エネルギーを最大限活用した経済効率の高い施設を目指す。

(5) 副都心の再生

新庁舎整備にあわせた区有財産の有効活用により、池袋副都心全体が魅力と活力にあふれ、にぎわいが生まれるよう、訪れる人々の回遊性を高める都市施設の誘導を図る。

<新庁舎の位置>

現時点における新庁舎の候補地として「現庁舎地区」、「旧日出小学校地区」に絞込み、両地区で整備する案について検討を進める。南池袋二丁目の旧日出小学校跡地（南池袋 2-4-5）周辺では、平成 18 年 3 月には再開発準備組合が設立されるなど、市街地再開発事業への機運が高まっており、区も旧日出小学校や旧南池袋児童館などの土地を所有し、再開発事業による街づくりを推進する立場にある。

両地区とも、区有財産の有効活用によって庁舎整備の資金を調達する案のため、経済動向や財産状況などに留意していく必要がある。それぞれの案の資産活用方法、条件については、随時検討及び試算を進めていく。なお、位置の決定時期については、旧日出小地区の市街地再開発事業の成立が確実となった段階で、再開発事業の権利変換計画認可の前に区議会の判断を踏まえ最終的に決定する。


* 添付資料はメールで再送します。

- ・ 新庁舎整備プランの比較…別紙 1
- ・ 日出小地区案の今後のスケジュール（ながれ図）…別紙 2


詳細：庁舎建設室

(2) 新庁舎整備プランの比較

①. 現庁舎地区整備案

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

②. 旧日出小地区整備案

アクセス	池袋駅東口(中央通路)から570m、有楽町線「東池袋駅」から約40m、都電荒川線「東池袋4丁目」から約240m、「堤岡が谷」から約220m。
位置付け	都市計画道路環状5の1号線事業化に伴い、副都心に隣接した賑わいのある土地利用を可能とするため、都市計画77a-アを「一般住宅地」から「商業業務滞在型」に変更し、さらに「街並み再生方針」により、77c-1世帯を中心とした居住機能を充実させ、商業・業務・住居が一体となり、副都心と連携した賑わいのある街並みを誘導していくこととしている。
整備のイメージ	
事業手法	市街地再開発事業による権利変換と増床の取得 日出小学校跡地を含む45番街区と46番街区を一体化し、都市再開発法に基づく総合旅行による市街地再開発事業により庁舎30,000㎡を整備する。2街区の民間ビル内に公会堂3,000㎡を整備する。
概要	1 街区 (現庁舎地) : 資産活用(民間ビル) 2 街区 (現公会堂・分庁舎) : 資産活用(公会堂+民間ビル)(公会堂3,000㎡) 3 街区 (現区民センター) : 資産活用(民間ビル) 旧日出小地区 : 庁舎新築(庁舎面積30,000㎡)
庁舎面積合計	30,000㎡(2街区の公会堂面積3,000㎡を除く)
資産活用	現庁舎地: 1・2・3街区の定期借地による資産活用[50年の定期借地、25年分一括受取り(13,843百万円)、26年目以降毎年年度受取り(553百万円)] 旧日出小: 権利変換される床の面積 約12,000㎡
事業収支	2,864百万円 ※資産活用により26年目以降、553百万円/年の歳入がある。 ※公会堂買付料 196百万円/年が必要となる。
課題	(全 般) ・庁舎の移転(事務所位置の変更)が必要となる。 (旧日出小地区) ・庁舎建設の方針について、平成18年6月までに決定する必要がある。 (現庁舎地区) ・周辺地域の活性化のため、民間ビルの用途等が重要になる。
メリット	・再開発事業に参加することにより、低額で庁舎床を取得できる。 ・庁舎の仮移転等、住民サービスへの影響がない。 ・旧日出小地区、現庁舎地区周辺ともに活性化が図れる。

○旧日出小地区案の今後のスケジュール（ながれ図）

