

平成 20 年 5 月 15 日

新庁舎整備方針(案)を区議会に報告

～ 新庁舎整備の候補地を「旧日出小学校地区」に絞る ～

本日開催した豊島副都心開発調査特別委員会において、「新庁舎整備の検討のまとめ—整備方針(案)—」を報告した。

整備方針(案)では、二つの新庁舎建設候補地の比較を行ったうえで、旧日出小地区の優先を図った。今後、区民への説明・パブリックコメントを行い整備方針を固め、今年度中を目途に新庁舎整備基本計画の策定に取り組んでいく。

《これまでの経緯》

平成 18 年 5 月の「新庁舎整備の検討のまとめ—整備方針(素案)—」では、新庁舎の候補地を現庁舎地での建替え案と、再開発事業で進める旧日出小地区(南池袋二丁目)の二つの案に絞り、その後、新庁舎整備方針(案)づくりに着手する予定であった。

しかし、旧日出小地区案の敷地形状が整形ではなかったため、敷地の整形化に取り組んできたところ、このたび協議が整い敷地が定まったことで、二つの候補地の比較・検証した結果を整備方針(案)としてまとめた。

《新庁舎整備候補地の検証結果》

- ・現庁舎地区は、旧日出小地区に比べ区民に親しまれている。
- ・交通利便性では現庁舎地区が JR 池袋駅により近いが、旧日出小地区は地下鉄有楽町線「東池袋」、都電荒川線「東池袋四丁目」「雑司ヶ谷」が利用でき、一長一短。
- ・建物計画では、旧日出小地区案の方がフロア面積を広く確保でき、窓口サービスや防災機能面で、格段に優れている。また、環境配慮の面でもより効果的である。
- ・資金計画をみると、現庁舎地区案が約 43 億円のマイナスで資金手当てが必要となるのに対し、旧日出小地区案では約 10 億円のプラスで区の収入となる。
- ・2つの案は、ともに現庁舎地の一部を民間活用する計画だが、街づくりの面からみると、旧日出小地区案の方が活用の規模が大きいことから、周辺街区に与える活性化の効果が大きい。
- ・計画の実現性をみた場合には、現庁舎地区案は、再開発事業がまとまるほかにも、不足する資金や仮庁舎の準備が必要となる。

《新庁舎整備候補地の方針》

検証結果を総合的に判断すると、旧日出小地区案は現庁舎地区案に比べ、利点の多い計画となっている。

また、旧日出小周辺地区では、現在、南池袋二丁目地区市街地再開発事業に向け、多くの地権者の方々の活動が活発化している。区は、再開発事業による街づくりを推進する立場にあるとともに、旧日出小学校や旧南池袋児童館などの土地を所有する地権者として、区有地の土地活用の方針を明確にする必要があり、区有地の活用方法の決断を急がなければならない状況にある。

検証結果や再開発事業の動向を踏まえ、今後は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んでいく。

問い合わせ：庁舎建設室長

報 道 用

新庁舎候補地の比較

豊 島 区

(1)位置

		現庁舎地区案
敷地の概要	計画地	所在地：豊島区東池袋1-19（公会堂・分庁舎敷地）
	利便性等	<p>位置：区の中央</p> <p>交通利便性：池袋駅東口（中央通路）から380m 徒歩5分程度</p> <p>歴史：長年にかけて、区政の中心拠点</p> <p>敷地面積：約2,980㎡（西側道路拡幅後）</p> <p>用途地域：商業地域</p> <p>前面道路：区道（拡幅後幅員12m）に面する</p> <p>立地：この地区周辺は、昭和35年に池袋副都心に位置づけられており、商業・業務地区内に立地している。本庁舎敷地の北側は、幅員22mの明治通りと接し、新庁舎を整備する公会堂・分庁舎敷地は、中池袋公園と隣接している。</p>
	位置	

旧日出小地区案	比較
<p>所在地 : 豊島区南池袋2-45・46 (旧日出小学校を含む地域)</p> <p>位置 : 区のほぼ中央</p> <p>交通利便性 : 池袋駅東口(中央通路)から570m、徒歩8分程度 地下鉄有楽町線「東池袋駅」(1番出口)から約40m 徒歩1分程度 (地下通路により直結する予定) 都電荒川線「雑司が谷」から220m 徒歩3分程度 「東池袋四丁目」から240m 徒歩3分程度</p> <p>歴史 : 平成12年度まで小学校として利用</p> <p>敷地面積 : 8,337㎡ (再開発事業後)</p> <p>用途地域 : 第1種住居地域</p> <p>前面道路 : 環状5の1号線(幅員30m)に面する</p> <p>立地 : この地区は、平成10年に本地区の東側を通る都市計画道路環状5の1号線が事業化され、現在仮供用されている。地下通過道路の整備計画があり、整備後本格供用される予定。これらを契機に街区再編まちづくりが検討されている。 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隣接し、新たな副都心の拠点として将来性が高い地区である。</p>	<p>区の中である池袋駅からの距離は現庁舎地区が旧日出小地区より3分程短い。一方、旧日出小地区は地下鉄や都電の駅から近い。</p> <p>また、小学校として利用されていた旧日出小地区に対し、区政の中心拠点である現庁舎地区は、広く知られており区民の馴染みが深い。</p>


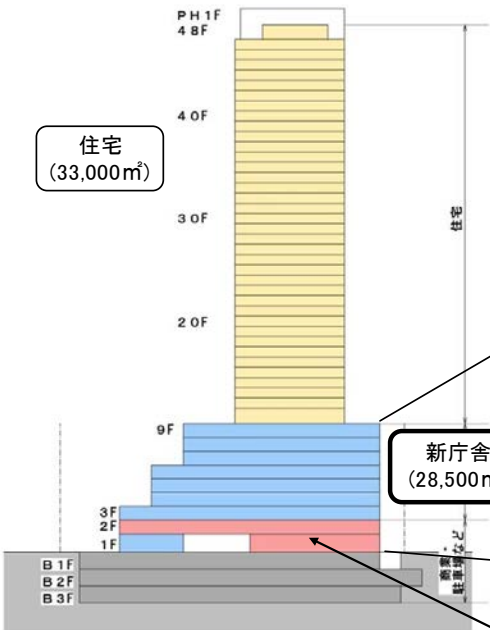
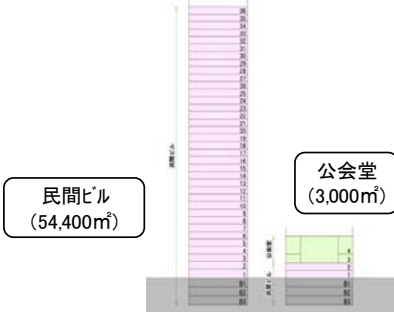
(2) 計画概要

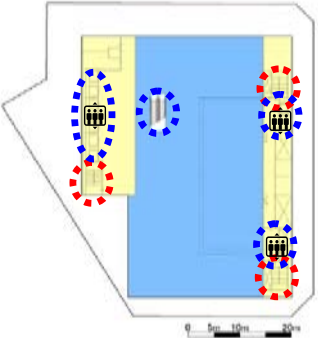
		現庁舎地区案				
整備内容		<p>現庁舎地区の本庁舎敷地の資産活用による建替え</p> <p>本庁舎横及び公会堂前の西側道路を12mに拡幅し、総合設計制度を活用し公会堂・分庁舎敷地で床面積28,500㎡の庁舎を整備する。敷地2,980㎡、基準階面積1,800㎡となる。</p> <p>本庁舎敷地は資産活用する。</p> <p>公会堂は、本庁舎敷地の民間ビル内に整備する。</p> <p>区民センターは、建替えにあわせ、健康センター構想のなかで検討する。</p>				
敷地の活用方法	現庁舎地区	<p>現在</p>	<p>案</p>			
		<p>・本庁舎敷地→ 民間活用(定期借地50年)し、貸付料25年分を一括受取り。その貸付料を整備費に充当。公会堂は民間活用ビル内に整備。</p> <p>・公会堂・分庁舎敷地→ 新庁舎を整備</p> <p>・区民センター敷地→ 健康センター構想の実現</p>	<table border="1"> <tr> <td>敷地面積</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 本庁舎敷地 3,717㎡ 公会堂・分庁舎敷地 3,051㎡ 区民センター敷地 730㎡ </td> <td>⇒</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 民間活用 3,620㎡ 新庁舎 2,980㎡ 健康センター構想 730㎡ </td> </tr> </table>	敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎敷地 3,717㎡ 公会堂・分庁舎敷地 3,051㎡ 区民センター敷地 730㎡ 	⇒
	敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎敷地 3,717㎡ 公会堂・分庁舎敷地 3,051㎡ 区民センター敷地 730㎡ 	⇒	<ul style="list-style-type: none"> 民間活用 3,620㎡ 新庁舎 2,980㎡ 健康センター構想 730㎡ 		
	旧日出小地区	<p>旧南池袋児童館</p> <p>旧日出小学校</p>	<p>再開発事業成立後 地区外転出</p>			
<p>再開発事業で地区外への転出を希望し、土地と建物に見合う金額(転出補償金)を受け取る地区外転出を想定</p> <table border="1"> <tr> <td>敷地面積</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 旧日出小学校 4,809㎡ 旧南池袋児童館 632㎡ </td> <td>⇒</td> <td>地区外転出</td> </tr> </table>	敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> 旧日出小学校 4,809㎡ 旧南池袋児童館 632㎡ 	⇒	地区外転出		
敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> 旧日出小学校 4,809㎡ 旧南池袋児童館 632㎡ 	⇒	地区外転出			


旧日出小地区案				
<p>市街地再開発事業による庁舎床の取得</p> <p>旧日出小学校を含む南池袋二丁目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市街地再開発事業により、庁舎に必要な床面積28,500㎡を権利変換と不足分の床購入で確保する。素案の段階から敷地が拡大し、8,337㎡となり、建物計画の自由度が高まったため、庁舎のフロア面積が狭い従来案から低層部にフロア面積の広い庁舎、高層部に住宅の計画が可能となった。</p> <p>公会堂は、現庁舎地区の公会堂・分庁舎敷地の民間ビル内に整備する。 区民センターは、建替えにあわせ、健康センター構想のなかで検討する。</p>				
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">現在</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">案</div> </div>				
活用方法	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎敷地、公会堂・分庁舎敷地 → 民間活用(定期借地 50年)し、貸付料25年分を一括受取り。その貸付料を整備費に充当。 ・区民センター敷地→ 健康センター構想の実現 			
敷地面積	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎敷地 3,717㎡ ・公会堂・分庁舎敷地 3,051㎡ ・区民センター敷地 730㎡ </td> <td style="width: 10%; text-align: center;">⇒</td> <td style="width: 40%;"> <ul style="list-style-type: none"> 民間活用 3,620㎡ 民間活用 2,980㎡ 健康センター構想 730㎡ </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎敷地 3,717㎡ ・公会堂・分庁舎敷地 3,051㎡ ・区民センター敷地 730㎡ 	⇒	<ul style="list-style-type: none"> 民間活用 3,620㎡ 民間活用 2,980㎡ 健康センター構想 730㎡
<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎敷地 3,717㎡ ・公会堂・分庁舎敷地 3,051㎡ ・区民センター敷地 730㎡ 	⇒	<ul style="list-style-type: none"> 民間活用 3,620㎡ 民間活用 2,980㎡ 健康センター構想 730㎡ 		
<p style="text-align: center;">再開発事業により新庁舎を整備</p>				
活用方法	<p>区が所有する旧日出小学校及び旧南池袋児童館の土地と建物の権利を、その評価額に応じて新しい建物の敷地と床の一部に変換する。(権利変換) 不足する床は、購入する。</p>			
敷地面積	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積合計 9,451㎡ (内 区所有分) 5,804㎡ </td> <td style="width: 10%; text-align: center;">⇒</td> <td style="width: 40%;"> <ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発予定敷地 8,337㎡ *環状5の1を除く3方道路を幅員8mに拡幅する(1,114㎡) </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積合計 9,451㎡ (内 区所有分) 5,804㎡ 	⇒	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発予定敷地 8,337㎡ *環状5の1を除く3方道路を幅員8mに拡幅する(1,114㎡)
<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積合計 9,451㎡ (内 区所有分) 5,804㎡ 	⇒	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発予定敷地 8,337㎡ *環状5の1を除く3方道路を幅員8mに拡幅する(1,114㎡) 		

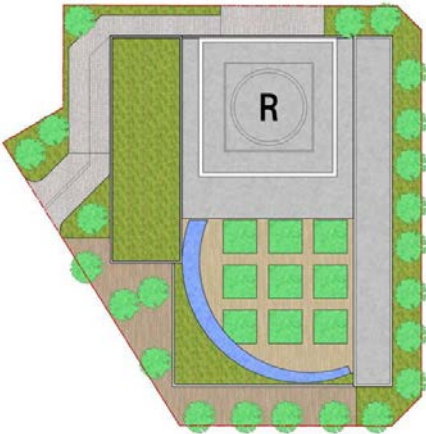

(3) 建物計画



旧日出小地区案	比較																		
<p data-bbox="167 347 542 376">環5の1側から見たイメージ(南側)</p>  <p data-bbox="491 1077 730 1106">※ 中低層部が新庁舎</p>	<p data-bbox="1141 340 1433 432">現庁舎地区案は、敷地が狭いことから、14階程度の単独建物となる。</p> <p data-bbox="1141 463 1433 611">旧日出小地区案は、敷地規模が大きいため、中低層部に庁舎をまとめ、高層部に住宅を配した複合建物となる。</p>																		
<p data-bbox="252 1178 480 1207">環5の1側から見た図</p> <p data-bbox="185 1209 539 1234">*面積は延べ床面積(駐車場等は除く)</p>  <p data-bbox="193 1480 304 1536">住宅 (33,000㎡)</p> <p data-bbox="571 1787 683 1843">新庁舎 (28,500㎡)</p>	<p data-bbox="764 1149 1023 1178">現庁舎地区のイメージ</p> <p data-bbox="820 1214 1031 1238">中池袋公園側から見た図</p>  <p data-bbox="715 1435 810 1469">民間ビル (54,400㎡)</p> <p data-bbox="986 1413 1066 1469">公会堂 (3,000㎡)</p> <p data-bbox="730 1619 991 1644">○新庁舎のフロア構成イメージ</p> <table border="1" data-bbox="703 1671 1129 1917"> <tr><td>9</td><td>議会施設</td></tr> <tr><td>8</td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>執務室</td></tr> <tr><td>5</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>総合窓口関係室・災害対策関係室・会議室</td></tr> <tr><td>2</td><td></td></tr> <tr><td>1</td><td>情報コーナー・多目的スペース</td></tr> </table> <p data-bbox="671 1962 967 2011">生活支援施設(事務所・店舗等) (3,800㎡)</p>	9	議会施設	8		7		6	執務室	5		4		3	総合窓口関係室・災害対策関係室・会議室	2		1	情報コーナー・多目的スペース
9	議会施設																		
8																			
7																			
6	執務室																		
5																			
4																			
3	総合窓口関係室・災害対策関係室・会議室																		
2																			
1	情報コーナー・多目的スペース																		

		現庁舎地区案
②フロアイメージ	窓口階のイメージ	 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> 有効スペース 階段 エレベーター、エスカレーター <p style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">中池袋公園側</p>
	窓口階の有効スペース	約1,300㎡
	窓口階のレイアウト自由度	・有効スペースが小さいため、自由度は低い
③庁舎機能	区民サービス	・区民利用頻度の高い各課窓口が、低層部の数フロアに分散する
	防災拠点機能	・数フロアに分散する窓口階との調整が必要であり、中層部の設置となる可能性がある ・災害対策センターの一部(防災課と災害対策本部室となる会議室スペース)のみ隣接配置が可能
④建物管理・建物更新	土地・建物の所有形態	・土地・建物とも区の単独所有
	管理主体	・区単独での管理
	管理区分	・なし(区の単独所有)
	主な共有部	・なし(区の単独所有)
	修繕・建替え計画	・区単独で計画・施工できる

旧日出小地区案	比較
 <p style="text-align: center;">環5の1側</p>	<p>有効スペースが現庁舎地区案の2倍以上ある旧日出小地区案は、関連する部署を同一フロアに集約できるなど、レイアウトの自由度は高い。</p>
<p>約3,000㎡</p>	
<p>・有効スペースが大きく、関連する部署を同一フロアに集めやすく、自由度は高い</p>	
<p>・区民の利用頻度の高い各課窓口を、低層部のワンフロアに集約できる</p>	<p>旧日出小地区案は、区民の利用頻度が高い窓口を低層部のワンフロアに集約でき、災害対策センターの低層部配置と、関係部署の隣接配置が可能である。一方、現庁舎地区案は、区民サービスの窓口階が数フロアに分散し、災害対策センターの低層部配置等も難しい。</p>
<p>・低層部の窓口階と同じフロアか、直上階に設置できる ・災害対策センター(防災課・会議室スペース・その他の関係部署)の隣接配置が可能</p>	
<p>・土地は1筆の共有持分、建物は1棟の区分所有となる</p>	
<p>・庁舎専有部分については、区単独で管理を行い、外構等区分できない部分については、組合管理となる</p>	<p>現庁舎地区案は、単独建物のため特に問題はない。</p> <p>旧日出小地区案は、区分所有となるため、日常管理や大規模修繕・改築等がスムーズにできるよう、設備機器の分離や詳細な管理規約が必要である。</p>
<p>・あり</p>	
<p>・外部仕上・建具、躯体、機械室、EV、階段、パイプスペース等</p>	
<p>・権利者間の調整が必要となる</p>	

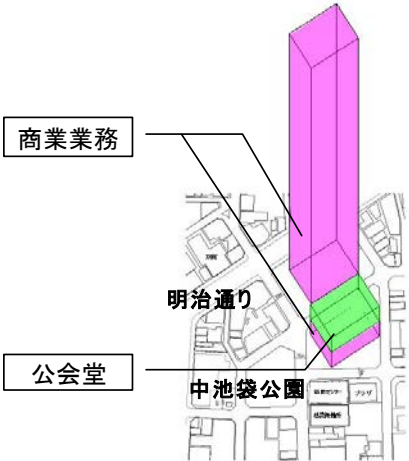
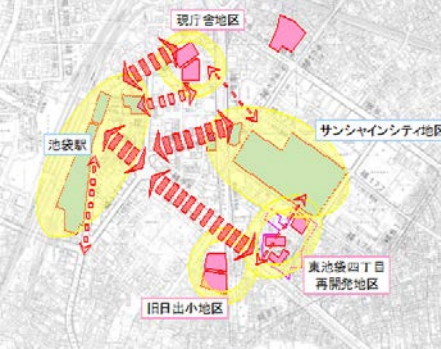
		現庁舎地区案
⑤環境配慮	敷地イメージ	
	外観イメージ	
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地規模が小さいため、環境配慮対策の緑化規模が限られる
	地域冷暖房の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・導入可能
	その他の環境対策	<ul style="list-style-type: none"> ・建築規模が小さいため、環境配慮対策の種類、規模が限られる

旧日出小地区案	比較
	<p>旧日出小地区案は、敷地面積や建築面積が大きいことから、緑化をはじめとした環境対策が可能である。</p>
	
<ul style="list-style-type: none"> 敷地での緑化も低層部での屋上・壁面緑化等も十分可能である 	
<ul style="list-style-type: none"> 導入可能 	
<ul style="list-style-type: none"> 敷地や建物全体の規模を生かした環境配慮対策を導入できる 	

(4) 資金計画

		現庁舎地区案		
<p>概要</p> <p> : 庁舎 : 公会堂 : 民間ビル </p>		<p> 本庁舎敷地 公会堂・分庁舎敷地 区民センター敷地 民間ビル+公会堂 新庁舎 健康センター </p>		
計 画 内 容		利用用途等	収入(千円)	支出(千円)
	本庁舎敷地 現本庁舎	資産活用(民間ビル)+ 公会堂購入	貸付料 10,500,000 (25年分一括)	公会堂購入 2,423,000 引越 31,800 解体 374,000
			合計 10,500,000	合計 2,828,800
	公会堂・分庁舎敷地 現公会堂 現分庁舎AB館	本庁舎新築		引越 8,500 解体 92,000 新築 13,593,100 備品類等 406,000
				合計 14,099,600
	区民センター敷地 現区民センター	健康センター新築		解体 94,000 引越 1800 新築 2,106,400
				合計 2,202,200
南池袋再開発 旧日出小	地区外転出 (土地売却による 転出補償金)	建物補償額 710,200		
		土地補償額 4,477,400 合計 5,187,600		
プラザ 別館 仮庁舎			引越・改修 17,600 引越・改修 20,100 新築・引越 845,900 合計 883,600	
25年間でのみした場合の 事業収支 (貸付料の一括受け取り)	収支合計	収入合計 15,687,600	支出合計 20,014,200	
		<u>△ 4,326,600</u>		
50年間の事業収支	*26年目以降の貸付料	収入合計 29,137,600	支出合計 20,014,200	
	538,000千円 (年間・想定)	収支合計	<u>9,123,400</u>	

旧日出小地区案			比較	
			<p>25年間でみた場合の事業収支(貸付料一括受取り)は、現庁舎地区案が旧日出小学校等の売却を伴っても約43億円のマイナスで資金手当てが必要となるが、旧日出小地区案は、約10億円のプラスで区の収入となる。</p> <p>50年間でみた場合の事業収支は、現庁舎地区案が約91億円のプラスに対し、旧日出小地区案は約235億円のプラスとなり、より多くの収入となる。</p>	
利用用途等	収入(千円)	支出(千円)		
資産活用(民間ビル) + 公会堂・分庁舎敷地の容積移転	貸付料 (25年分一括)	17,600,000	引越 解体	31,800 374,000
	合計	17,600,000	合計	405,800
資産活用(公会堂購入)	貸付料 (25年分一括) 本庁舎敷地に含む		公会堂購入	1,741,500
			引越 解体	8,500 92,000
			合計	1,842,000
健康センター新築			解体	94,000
			引越 新築	1,800 2,106,400
			合計	2,202,200
本庁舎新築			増床取得費	11,273,300
			庁舎内装費・備品等	827,200
			合計	12,100,500
			引越・改修	17,600
			引越・改修	20,100
			合計	37,700
収支合計	収入合計	17,600,000	支出合計	16,588,200
	1,011,800			
*26年目以降の貸付料	収入合計	40,100,000	支出合計	16,588,200
900,000千円 (年間・想定)	23,511,800			

旧日出小地区案	比較
	<p>区有地の民間活用面積、想定床面積が大きい旧日出小地区案は、賑わい形成において大きなインパクトが期待できる。</p> <p>また副都心エリア全体の賑わい形成の視点においても、現庁舎地区の民間活用と旧日出小地区への歩行者通行量の増加が見込める旧日出小地区案の方が期待度が高い。</p>
<p>6,600㎡</p>	
<p>約62,600㎡</p>	
<p>総合設計制度による容積率の割増し 連担建築物設計制度による[公会堂・分庁舎敷地]から[本庁舎敷地]への容積移転</p>	
<p>[現庁舎地区全体を民間活用] 現庁舎地区全体を民間活用することで、周辺の商業業務活動にも大きな影響を及ぼし、サンシャインシティや東池袋四丁目再開発地区と並ぶ大きな核が形成される。また、旧日出小地区に向けた歩行者通行量の増加が期待できる。</p>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">現状</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">新庁舎を旧日出小地区に整備し、現庁舎地区全体を民間活用した場合</div> </div> 	

旧日出小地区案	比較
<ul style="list-style-type: none"> ・南池袋二丁目市街地再開発事業がまとまる必要がある。 	<p>旧日出小地区案は、再開発事業がまとまれば、実現できる。</p> <p>現庁舎地区案は、再開発事業がまとまるほかに不足する資金や仮庁舎の準備が必要となる。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎に移転するのみで、仮庁舎は必要ない。 	

4 比較検証のまとめ

これまでの比較検証概要を、次の表にまとめました。

項目	現庁舎地区案	旧日出小地区案
位置	<ul style="list-style-type: none"> ・区の中央に位置し、池袋駅東口（中央通路）から380m、徒歩5分程度である。 ・区政の中心拠点であり、区民の馴染みが深い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区のほぼ中央に位置し、池袋駅東口（中央通路）から570m、徒歩8分程度、地下鉄有楽町線「東池袋駅」（1番出口）から約40m、徒歩1分程度、都電荒川線「雑司ヶ谷」から約220m、徒歩3分程度、「東池袋四丁目」から約240m、徒歩3分程度であり、多様な交通機関を利用できる。 ・平成12年度までは小学校として利用していた。
建物計画		
建物イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地が狭いことから、14階程度の単独建物となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地規模が大きいため、中低層部に庁舎をまとめ、高層部に住宅を配した複合建物（庁舎・住宅・事務所・店舗）となる。
フロアイメージ・庁舎機能	<ul style="list-style-type: none"> ・有効スペースが小さく、区民の利用頻度が高い窓口が低層部の数フロアに分散する。 ・災害対策センターの低層部配置等も難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・有効スペースが大きく、区民の利用頻度が高い窓口を低層部のワンフロアに集約できる。 ・災害対策センターの低層部配置と関係部署の隣接設置が可能である。
環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地規模が小さいため、環境配慮対策の緑化規模が限られる。 ・建築規模が小さいため、種類・規模が限られる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地での緑化も、低層部での屋上・壁面緑化等も十分可能である。 ・敷地や建物全体の規模を生かした環境配慮対策を導入できる。
建物管理・建物更新	<ul style="list-style-type: none"> ・単独建物のため特に問題はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有となるため、日常管理や大規模修繕・改築等がスムーズにできるよう、設備機器の分離や詳細な管理規約が必要である。
資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ・約43億円のマイナスで資金手当てが必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・約10億円のプラスで区の収入となる。
現庁舎地区周辺の街づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活用面積、想定床面積が小さい。 ・周辺の商業業務活動への影響、副都心エリア全体の歩行者通行量の増加が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活用面積、想定床面積が大きく、賑わい形成において大きなインパクトが期待できる。 ・周辺の商業業務活動への影響、副都心エリア全体の歩行者通行量の増加が大きく期待できる。
計画の実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・建設資金を再開発事業の地区外転出補償で想定しているため、新庁舎が入らない条件で再開発事業がまとまる必要がある。 ・不足する資金を準備する必要がある。 ・仮庁舎を準備する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・南池袋二丁目市街地再開発事業が、まとまる必要がある。

2. 今後の予定

(1) 今後のスケジュール（旧日出小地区案のスケジュール）

