

様式第2号(第7条関係)

会議の開催結果

|                 |   |
|-----------------|---|
| 1 会議の名称         | 第12回さいたま市本庁舎整備審議会   |
| 2 会議の開催日時       | 平成27年11月10日(火)<br>午後2時から午後4時まで  |
| 3 会議の開催場所       | 豊島区役所   |
| 4 出席者名          | 審議会委員：澤井安勇会長、作山康職務代理者、<br>稲垣景子委員、大森宣暁委員、齋藤友之委員、<br>菅原麻衣子委員、吉田育代委員、鶴沢勇委員、<br>佐藤美也子委員、清水志摩子委員、三宅貫三委員、<br>黒岩清委員、田中孝之委員、松本敏雄委員、<br>齋藤英一委員、永島邦夫委員、新谷健生委員、<br>柳下泰夫委員、星野孝男委員、田中岑夫委員<br>事務局：大熊克則、濱里要、小島豪彦、塚本明宏、<br>石田悦子、富田昌洋、池田宜弘、盛月宏 |
| 5 議題及び公開又は非公開の別 | 議題<br>先進事例視察<br>・豊島区役所職員による説明<br>・豊島区役所職員の案内による区役所内見学<br>公開又は非公開の別<br>非公開   |
| 6 非公開の理由        | 現地視察のため   |
| 7 傍聴者の数         | —   |
| 8 審議した内容        | 別添、結果概要のとおり   |
| 9 問合せ先          | 都市戦略本部 都市経営戦略部<br>電話番号 048-829-1035   |
| 10 その他          |   |

## 第12回さいたま市本庁舎整備審議会結果概要

- 1 日 時 平成27年11月10日（火）  
午後2時から午後4時まで
- 2 場 所 豊島区役所
- 3 出席者 別紙、会議の開催結果のとおり
- 4 内 容
  - ・豊島区役所職員から豊島区役所新庁舎建設に関する概要説明を受け、新庁舎の施設見学が行われました。

## 第12回さいたま市本庁舎整備審議会（豊島区役所先進事例視察）結果

- 日 時 平成27年11月10日（火）午後2時～午後4時
- 場 所 豊島区役所
- 出席者 委員 20名  
 （敬称略） 澤井安勇／作山康／稲垣景子／大森宣暁／齋藤友之／菅原麻衣子／吉田育代  
 鶴沢勇／佐藤美也子／清水志摩子／三宅貴三／黒岩清／田中孝之／松本敏雄  
 齋藤英一／永島邦夫／新谷健生／柳下泰夫／星野孝男／田中岑夫  
 （事務局等 10名）
- 資 料 豊島区新庁舎パンフレット、広報としま新庁舎特集号

### ■視察内容

#### 1. 概要説明

##### ①建物概要（注：【 】内は新庁舎）

- ・敷地面積：約8,324㎡
- ・建物用途：庁舎・店舗・事務所・共同住宅（432戸）・駐車場
- ・構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造／（中間免震）、鉄筋コンクリート造／一部鉄骨造
- ・規 模：地下3階・地上49階【1階の一部と3～9階】
- ・建築面積：約5,319㎡
- ・延床面積：約94,681㎡【専有面積25,573.46㎡】
- ・容積対象面積：約65,819㎡
- ・最高高さ：約189m

##### ②検討の経緯

- ・旧庁舎は昭和36年に竣工し、23区の中で最も古く、分庁舎も含めて老朽化が進んでおり、業務の増加により狭隘化、窓口の分散化も問題となっていた。
- ・財政再建途上であったため、区民に新たな負担をかけないことを基本に検討を進め、日出小学校跡地を含む市街地再開発事業と旧庁舎跡地の活用による、全国初の手法で新庁舎を整備した。

|       |                  |  |
|-------|------------------|--|
| 平成16年 | 9月<br>12月        | 「南池袋二丁目地区開発事業協議会」設立<br>東京のしゃれた街並みづくり推進条例の街並み再生地区指定     |
| 平成18年 | 3月<br>5月         | 「南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合」設立<br>新庁舎整備方針（素案）公表<br>豊島区が準備組合に加入 |
| 平成20年 | 9月<br>11月        | 新庁舎整備方針策定<br>区民ワークショップ開催                               |
| 平成21年 | 7月<br>11月        | 「南池袋二丁目A地区」地区計画・市街地再開発事業等の都市計画決定<br>新庁舎整備基本計画 策定       |
| 平成22年 | 1月<br>11月<br>12月 | 「南池袋二丁目地区市街地再開発組合」設立認可<br>新庁舎整備推進計画 策定<br>庁舎位置変更条例 可決  |

|       |          |                             |
|-------|----------|-----------------------------|
| 平成23年 | 4月<br>5月 | 「権利変換計画」認可（全員同意型）<br>解体工事着工 |
| 平成24年 | 2月       | 本体工事着工                      |
| 平成27年 | 3月<br>5月 | 竣工、新庁舎落成式<br>新庁舎開設          |

### ③市街地再開発の事業と庁舎整備のスキーム

#### 市街地再開発事業

- ・住宅部分を含めた総事業費は約434億
- ・再開発事業の参加組合員[マンションの一括取得事業者]負担金（約181億円）、区からの保留床処分金（136億円）、国等の再開発事業補助金（約106億円）などを収入に充てる。

#### 庁舎整備

- ・新庁舎の床は、区所有の旧日出小学校・旧南池袋児童館の土地と建物の資産活用による権利変換分（権利床、約85億円）は無償。不足する分（保留床、約136億円）については、旧庁舎と隣接する公会堂・分庁舎に定期借地権を設定し、その地代で支払う計画。なお今年3月に定期借地権の優先交渉者が決定し、191億円の収入が確定。

### ④特徴的な機能

- ・としまセンタースクエア（1階）…区の主催事業や区民との共催事業などを実施。  
災害時の情報提供や窓口として利用。
- ・窓口サービスゾーン（3階・4階）…345日開かれた庁舎。
- ・災害対策ゾーン（5階）…災害対策センター、総合防災システム。
- ・事務室ゾーン（6階・7階）…見通しのよい執務空間。
- ・区議会ゾーン（8階・9階）…議会のない時に区民参加の会議などで使用可能な造り。
- ・豊島の森（10階）…自然のしくみを学びながら憩える場。
- ・新庁舎まるごとミュージアム…気軽に訪れたいなる仕組み（回廊美術館など）。
- ・環境庁舎…エコヴォイド（吹き抜け空間）、エコヴェール（太陽光発電パネル）など。

### ⑤旧庁舎跡地の活用

- ・旧庁舎跡地、公会堂跡地、老朽化した区民センターの3つを、周辺の公園や道路も含め一体的に整備する。旧庁舎跡地には、オフィスやシネコンなどの入った30階建ての施設、公会堂跡地には新ホールなどを建設予定。
- ・定期借地権の設定による地代191億円を平成28年3月に一括前払いとし、借地期間を76年6カ月とする。

### ⑥合築する際の配慮

- ・新庁舎整備にあたり区民の声を踏まえ、庁舎と住宅・店舗の管理責任を明確にするため、3つの管理組合に区分している（住宅管理組合、非住宅管理組合、全体管理組合）。

- ・大規模改修を見据えて、設備系統を区独自に分離。管理もできるだけ区独自で行えるようにしている。

## 2. 施設見学

豊島の森（10階）⇒事務室ゾーン（6階）⇒窓口サービスゾーン（3階）  
⇒アトリウム・としまセンタースクエア（1階）

## 3. 質疑応答

**清水委員**：豊島区の人口を教えてください。

**豊島区**：人口は約28万人で、消滅可能性都市と言われているが、実際には10年前から人口は増え続けている。

**清水委員**：街並み再生地区の指定を受けたとのことだが、容積率の最高限度を変更したのか。

**豊島区**：都市計画の用途地域上での容積率の最高限度は現在も300%となっている。ただ、街並み再生の貢献度によって容積を積み上げる制度（再開発等促進区を定める地区計画）やしゃれた街並みづくり推進条例により、容積率の割り増しが可能。実際の建物の容積率は800%である。しゃれた街並みづくり推進条例では、街並み再生方針を定めれば、事前に容積率の割り増しの方針が分かる。また、従来なら、都市計画を一度決定すると後戻りができないが、この条例では、5年経って、調整が上手くいかなかった場合は元に戻して良いという制度がある。

**作山会長職務代理**：旧庁舎の跡地の活用が重要になってくると思うが、旧庁舎の方で確実に借地料が入ると判断した上で、先行して新庁舎の建設に踏み切ったのか。

**豊島区**：新庁舎を着工する前に借地契約が締結できれば良かったが、移転した後でなければ、旧庁舎地の活用の契約ができないと地方自治法で定められている。公募についても、移転先がほぼ完成しているなど一定の条件を満たしてから実施するよう、国が見解を示しているため、時間にずれが生じた。我が国を代表するような機関にその都度、評価を出してもらっていたが、リーマンショック後に不動産価格の先行きが不安視されたりして、議会等で質問されることもあったが、結果は良好だった。

**作山会長職務代理**：現在交渉を進めている191億円くらいになると予測していたのか。少なくとも、新庁舎の建設費は賄えると考えていたのか。

**豊島区**：リーマンショック以前は300～400億円の評価もあった。規模の大きな不動産価格は経済動向により大きく変わるが、賄えると考えていた。

作山会長職務代理：小学校と児童館の跡地だけではなく、周辺の民間の住宅地も開発の対象に入れたのはなぜか。小学校と児童館の跡地の評価額は当初約35億円だったが、市街地再開発を行うことで、評価額を85億円に高めた事業スキームについて教えてもらいたい。

豊島区：区の土地が住宅地の南側にあったため、日影・斜線制限もあり庁舎の望む規模の建物は不可能。また、住宅地の敷地を含めたことで、ワンフロアあたりの面積が4000平方メートルと広くなり、総合窓口をワンフロアに収めることができた。共同化することにより、道路等の基盤も整備でき土地の価値も上がる。また、直前に隣接する幹線道路が整備され再開発事業としての条件に恵まれた。

作山会長職務代理：公共施設とマンションを複合化している建物は、価値が高いと聞くと、マンションの売れ行きはどうだったのか。

豊島区：販売価格が比較的リーズナブルだったことや、消費税引き上げ前であったことから、マンションは即売となった。

作山会長職務代理：具体的には、いくらで販売したのか。

豊島区：区がファミリー世帯を増やすという方針で75平方メートル以上の物件を3分の1以上にすると街並み再生方針で定めた。平米あたり約100万円などで、平均販売価格は7500～8000万円くらいだ。

新谷委員：中央区でも学校の跡地を利用してマンション複合型の本庁舎を計画していると聞くと、この動きは他の自治体へも広がっているのか。

豊島区：渋谷区、葛飾区が同様の方式で本庁舎の建て替えを考えているようだ。どこの自治体も財政が苦しく、建設費の削減を図っているようだ。公共施設とマンション等との複合建築は既に多くあり、仕組みは同じだ。本庁舎ということで心配されたが、本区の事例ができたので、他の自治体に広がっていくと思う。

澤井会長：ワンストップサービスについて、課題や対策について教えてもらいたい。

豊島区：最初の頃は、システムに慣れない職員がいたり、業務委託先の職員が仕事に慣れていなかったりしたため、時間がかかった。5か所でそれぞれ待つよりも、1か所で待つ方が、時間が長いと感じる人もいるようだ。また、ワンストップでできない手続きもあり、不満を感じる人もいた。トータルでは便利になっているので、さらに早く処理できるよう改善していく。

**事務局**：共用部と住宅部で設備系統を分けることで改修をそれぞれ独立して行えるようにしたとの説明があったが、建て替えの際はどのようにするのか。例えば、住民の5分の4以上の同意が必要になるのか。

**豊島区**：次に建て替える時は何十年も先であり、その時までに必要な同意が例えば3分の2になるなど、法改正があると考えている。大規模改修については、10年後、20年後に必要となるので、計画をつくり、共用部の積立金を計上している。