

視 察 報 告 概 要

1 視 察 日 時 平成27年8月17日（月）
午後2時00分～午後3時45分

2 視察先及び視察事項

・視 察 先 東京都豊島区（東京都豊島区南池袋2-45-1）

・視察事項 豊島区新庁舎整備事業について

- ① 経緯
- ② 事業概要
- ③ 資金計画
- ④ 効果、区民の反応
- ⑤ 課題、展望

3 視察の目的

所沢市では、景気の低迷や少子高齢化の進行などによる人口構成の変化により、今後も厳しい財政状況が続くものと見込まれています。

そのような中、豊島区では新庁舎整備にあたり、区有財産を最大限に活用し、財政負担を抑えて整備するという考えのもと、市街地再開発事業の手法を採用し、マンション一体型庁舎の建設という画期的なアイデアで区の一般財源を一切拠出することなく老朽化した庁舎を建て替えました。

この画期的な発想は、本市としても大いに学ぶべき点があることから、視察を行い今後の委員会での審査等の参考にさせていただくものです。

4 視察の概要

豊島区役所において、議会事務局の松村氏の司会により、青木委員長の挨拶の後、近藤庁舎建設室長、上村新庁舎担当部長から視察事項の説明が行われた。

その後、新庁舎内の視察を行った。

◎新庁舎建設の経緯

23区で最も古くなった庁舎は、窓口が7カ所に分散、老朽化した設備で維持管理コストがかさみ、そして何より大規模な災害発生時に司令塔としての役割を果たすべ

き庁舎が機能しないという不安要素を抱えており、新庁舎整備を先送りすることはできない状況だった。一方で、平成11年当時の区財政は、借入金残高が872億円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で、新庁舎建設を考えられる状態ではなかった。

そのような状態の中、行財政改革プランによる行政改革を進め安定した財政を再建し、平成20年に整備方針を策定し候補地を旧日出小地区に絞った。財政再建途上での計画であることから、創意工夫と知恵を集結するとともに、次世代にわたる長期的な視点をもとに、区有財産を活用し区民に新たな負担をかけずに新庁舎を整備することを基本に検討が進められた。

◎新庁舎の概要について

高さは189m、地下3階、地上49階建てで、区役所とマンションが同居する日本初のマンション一体型本庁舎で、名称をとしまエコミューズタウンと言う。敷地面積は約8,330㎡で、建物用途は庁舎、店舗、事務所、共同住宅、駐車場で庁舎は3～9階と1階の一部となっている。

建設にあたっては、将来の大規模修繕等に備え、外構回りの照明、地下駐車場の出入り口などどうしても分けられないものを除いて、配管経路、受水槽設備、電気室、ごみ置き場など分けられるものは徹底的に分けている。普通であれば一緒にしてスペースを効率的に使い修繕も全体で行うところだが、マンションの外壁改修などをするときはマンションの管理組合の修繕積立金で行うことになっており、特定管理の設定を行い管理規約上も細かく分けている。なお、1、2階に入居するテナントについては、他の地権者が誘致したもので区は関知していない。

◎新庁舎の特徴について

新庁舎の1階には区役所総合案内をはじめ、区民交流ゾーン、豊島センタースクエア、3階、4階には区民利用の多い窓口を集約し、1年345日開庁している。3階総合窓口は最新の窓口システムを導入し、効率的に要件を済ませることができる。4階は福祉総合フロアで、福祉に関する課を集約し相談や手続きが連携して行える。また、子育てに優しい新庁舎として、子育てインフォメーションを設置し、子育てナビゲーターを配置している。8階、9階は区議会ゾーンで、議場には見やすい傍聴席を配置し、議会が開催されていないときは区民が参加する大きな会議やアートオリンピックの審査など国際的な催しにも対応している。

新庁舎では、庁舎を丸ごとミュージアムに見立て、豊島区の文化や歴史に気軽に触れ合うことができるようになっており、6月には世界規模の公募美術展、アートオリンピック2015が開催された。防災面では、新庁舎そのものが安全、安心庁舎で災害に強い最強の構造となっており、非常時・災害時のための防災拠点の機能を有している。また、新たな総合防災システムでは、救援センターや主要駅周辺など区内に51台の防災カメラを設置し、リアルタイムで地震や災害に対応する。

◎新庁舎整備の資金計画

区有財産を最大限に活用し、市街地再開発事業の手法をとることで、整備費用については一般財源からの支出ゼロという資金計画が立てられた。そのスキームは、従前の資産である旧日出小学校と旧南池袋児童館を権利変換で新庁舎の床25,500㎡のうち10,700㎡に置き換え、残りの14,800㎡は保留床を再開発組合から購入しなければならないが、貯金はなく借金することもできないことから、2,000坪の旧庁舎の敷地を定期借地権を使って貸し出し、貸した地代を充当している。

旧日出小学校他は、再開発により約34億円から約85億円に資産価値が上昇し、保留床購入費については約124億円であったが、屋上庭園、議場、LED照明などをオプションで仕様変更し、12億円かかったことから計136億円を保留床の購入経費として支払った。それ以外にも引っ越し代、什器の購入等で7億円支出し計143億円支出したが、それらの費用については旧庁舎の定期借地権191億円から捻出した。

再開発事業全体のスキームとしては、収入が法定再開発事業による補助金106億円、参加組合員負担金181億円、保留床処分金136億円、増床負担金11億円の計434億円で、支出についても調査設計費、解体費、補償費、工事費などを諸々含めて434億円となっている。通常、庁舎整備事業の場合、国や都からの補助金はなく、庁舎建設資金積立金や区債の発行、一般財源からの支出で対応するが、本事業は庁舎整備事業を市街地再開発事業に変えることで、国や都から補助金をもらう事業にした。参加組合員負担金は、東京建物（株）がマンションの床をまとめて買うためのお金で、181億円で買ってマンションを分譲した。東京建物としては、181億円より高く売れば黒字になるし、安かった場合は赤字ということでリスクを負うことになる。再開発事業としては、参加組合員負担金181億円が入れば事業は成り立つので、リスク負担は参加組合員が負い権利者は負わない仕組みとなっている。なお、マンションは全部で432戸だが、110戸はもともとの権利者が持っている。

◎旧庁舎の再開発について

区庁舎の跡地再開発事業については、集客性のあるもの、にぎわいの拠点になるものという条件を付けプロポーザルで募集した結果、東京建物、（株）サンケイビルと鹿島建設（株）で構成するグループが優先交渉権者に決まった。解体や建築などの工事期間を含め76年6カ月の定期借地権を設定して、東京建物とサンケイビルが借り受け、平成28年3月に定期借地料として191億円が区に一括前払いで支払われる。跡地には、オフィス、シネマコンプレックス、飲食・物販店が入るビルができるとともに、1,300席の新ホールを造るようお願いしており、竣工後に区が買い取り区分所有権を取得する。

◎環境への配慮について

1階から9階にはエコヴォイドと呼ばれる吹き抜け空間を設け、自然の上昇気流を使って暖かい空気を外に出す仕組みになっている。外観にはエコヴェールと呼ばれる

5種類のパネル（ガラス、ルーバー、緑化パネル、太陽光発電パネル2種類）を使い、光を遮ったり風を和らげている。建物の堅いイメージがこれらによって和らげられ、都市の中に大きな建築が溶け込んでいるようである。さらに、エコヴェールの内側にエコミューゼと呼ばれる屋上庭園を10階に、グリーンテラスを8、6、4階に設けている。10階の屋上庭園は「豊島の森」と呼ばれ、豊島区が守りつなげるべき自然環境が再現され、管理については委託でガーデナー1名を常駐させている。

冷暖房については、サンシャインシティを開発する際の地域冷暖房システムが入っていたので、地域を拡大して率先して導入した。それから、雨水の再利用については敷地内に貯まった水を地下3階に貯めて、トイレやエコヴェールの中を流れる川の水、植物の散水等に使っている。敷地の南側には1,000㎡の地区広場があり、埼玉県産の約12mのケヤキを植えている。

豊島エコミューゼタウンの核となるのは、その特徴的なランドスケープにあり、ランドスケープ計画においては豊島区の優れた環境を次世代につなげることが大切であるとの考えから、豊島の自然を再現し小学生を中心に教育活動に使ってもらうとともに、議場や庁舎を見学し行政の仕組みも勉強するというこで、卒業までに必ず1回来るようプログラムが組まれている。

◎質疑応答

質疑 新庁舎の移転計画は総合計画にはすでに位置付けられていたのか。

応答 庁舎を建てるという計画を作らずに、こういった条件が揃ったらやりましょうということにしました。

質疑 旧庁舎については定期借地権で貸し出すということだが、どういう会社が借りるのか。

応答 プロポーザル方式でしたので、全国の主要なディベロッパーと建設会社が応募してきました。最終的に決まったのは、ディベロッパーは東京建物（株）、建設会社は鹿島建設（株）、管理は（株）サンケイビルとなっています。建設費の高騰が激しいことから、建設会社と組まないと事業の見通しが難しいということもあり3社のセットになっています。

質疑 新庁舎の耐用年数は70年くらいを見込んでいるのか。

応答 構造的、コンクリートの強度から言って、優に100年以上もちます。

質疑 今後、耐用年数が近づいた時、改築計画の懸念はないのか。

応答 大規模修繕は20年後に来るので、それについてはしっかり固めておかなければならないと思います。オフィス利用とマンションでは、修繕に対する考え方も違うので、初期コストはかかったが独自にできるよう設備をそれぞれ分けています。また、建て替えに関する議論もありましたが、この場所にまた建て

替えるというよりも、他の場所に建ててこの場所は資産活用することになると
思います。

質疑 底地の所有権は何割を有しているのか。

応答 約5割です。

質疑 特別多数議決ということだったが、反対者はいたのか。また、議会でどうい
う議論があったのか。

応答 地方自治法で、庁舎を移転するときは特別多数議決ということで2/3以上の
同意が必要となっています。平成22年の定例会において特別多数議決で可決
されましたが、その際他の住民と一体で行政活動が担保されるのか、将来の建
て替え計画、大規模修繕に関する事、旧庁舎を活用して資金するという点に
ついて、当時はまだ入るお金が確定していなかったことから議論のポイントに
なりました。

質疑 庁舎のハード的なことに伴って、上のマンションに影響が出てしまうことはな
いのか。補償関係を規約で定めているのか。

応答 徹底的に分けましたので、基本的にはないものと考えています。

質疑 消滅可能性自治体に豊島区は入っていたが、マンションの販売価格に影響はあ
ったか。

応答 全くないです。

質疑 マンションの最多価格販売帯はいくらか。

応答 都市計画でファミリー世帯を呼び込むというのがあり、75㎡以上を2/3以
上確保するという条件にしました。平米100万円が7,500万円が
一番多い価格帯でした。売り出したときは景気も上向きということもあり、す
ぐに完売しました。買われた方は、豊島区、板橋区、練馬区の方が多かったで
す。

5 所感

全国の自治体で高度経済成長期に建てられた公共施設の老朽化が問題となってい
るが、財政難の中で更新費用を捻出するのが難しくなっている。そのような状況の中
で、豊島区では新庁舎の整備にあたり、区有財産を活用し区財政の負担を抑えて整備
する方針のもと、市街地再開発事業によりマンションと一体型の庁舎にすることで、
434億円もの事業費を一般財源からの支出ゼロで建設した手法は前例がなく、大
いに参考になる点があった。

人口減少社会の到来により、今後大幅な税収の増加は見込めないことから、本市に

においてもあらゆる創意と知恵を集結した豊島区の事例にならい、施設等の整備にあたっては、市民の負担を極力抑えた事業手法を検討すべきであるとする。

今後は、今回の視察で得た視点を活かしながら、委員会の審査に努めていきたい。