



資料 1

新市庁舎に関する調査
特別委員会資料
平成24年11月30日
総務局・都市整備局

《案》

新市庁舎整備基本構想（案）

平成24年11月

横 浜 市

目次

はじめに

1	現庁舎の課題と整備の必要性	2
2	新市庁舎整備の基本理念	4
3	新市庁舎が備えるべき機能と建物に求められる性能	6
4	新市庁舎の規模	8
5	新市庁舎の整備場所	11

はじめに

昭和 34 年（1959 年）に開港 100 周年の記念事業のひとつとして建設された現庁舎（7 代目市庁舎）は、築 50 年以上を経過し、施設・設備の老朽化が進んでいます。建設当時、約 130 万人だった横浜市の人口も、現在は約 370 万人まで増加し、市民ニーズの多様化や社会環境に変化による業務の拡大に伴って、市庁舎周辺で勤務する職員は建設当時の 2 倍以上となる約 6,000 人になりました。その結果、市役所機能（執務室）が、現在、市庁舎以外に約 20 の民間ビル・市所有施設に点在しており、分散化による市民サービスや業務効率の低下、年間約 20 億円にのぼる民間ビル等の賃借料の負担という問題を抱えています。

新市庁舎の整備については、平成 3 年に「21 世紀にふさわしい市庁舎のあり方、条件など市庁舎整備の基本的構想に関する重要な事項」について、当時の市長から「横浜市市庁舎整備審議会」に諮問されました。平成 7 年には「横浜市市庁舎整備審議会」から、整備の必要性、基本的理念と機能、規模及び形態、建設候補地について答申を受け、事前調査や基金の積立などの準備を進めてきました。

経済状況等により計画が具体化されずに推移した時期もありましたが、平成 19 年に「新市庁舎整備構想素案」を公表し、20 年 3 月には、構想素案の考え方に基づき「北仲通南地区」の用地を取得し、候補地を「港町地区周辺」と「北仲通南地区」としました。

また、平成 21 年 4 月には、「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」から提言書を受領し、「関内・関外地区活性化推進計画」にその内容を反映させました。平成 22 年 12 月に策定した「横浜市中期 4 か年計画」では、「平成 25 年度までに新市庁舎整備基本計画を策定すること」を目標に掲げ、検討を進める中で、23 年 3 月に東日本大震災が発生しました。

従前からの課題に加え、災害時に司令塔としての役割を果たすために市庁舎を早期に整備すべきという声も受けて、平成 24 年 5 月、市会に「新市庁舎に関する調査特別委員会」が設置されました。

本基本構想(案)は、新市庁舎の基本理念、機能、規模、整備場所等について、平成 24 年 6 月から 11 月にかけて、同委員会を中心に検討された内容を整理したものです。

今後、本内容について市民の皆様からのご意見等も伺った上で、基本構想としてとりまとめしていく予定です。

1 現庁舎の課題と整備の必要性

①施設や設備の老朽化

現在の市庁舎は建築後 50 年以上が経過し、空調、電気、給排水など、設備全体の老朽化が進んでいます。また、高齢者や障害者等へ配慮したバリアフリーや、ユニバーサルデザインなどに対応した十分な施設整備がされていないことに加え、執務スペース、会議室及び倉庫の不足といった非効率的な執務環境を招いている状況です。

② 執務室の分散化

人口の増加や社会経済状況の変化に伴う業務量の拡大により、執務スペースが著しく不足し、現在では、市庁舎機能が約 20 の周辺の民間ビル・市所有施設に分散※しています。これにより、分かりづらく不便であるなど市民サービスの大幅な低下を招いている他、年間約 19.5 億円(平成 22 年度)の賃貸料等の経費支出や業務の非効率化を引き起こしています。 ※次頁「市役所機能を有するビル一覧(平成 23 年 5 月現現在)」参照

③ 市民対応スペースの不足

情報提供・市民相談・交流の場・文化芸術など様々な市民サービスを提供していますが、執務室の狭あい化や分散化のため市民対応スペースが不足しており、市民ニーズが多様化する中でその要請に十分に答えられておらず、市民サービス機能が不十分な状況です。

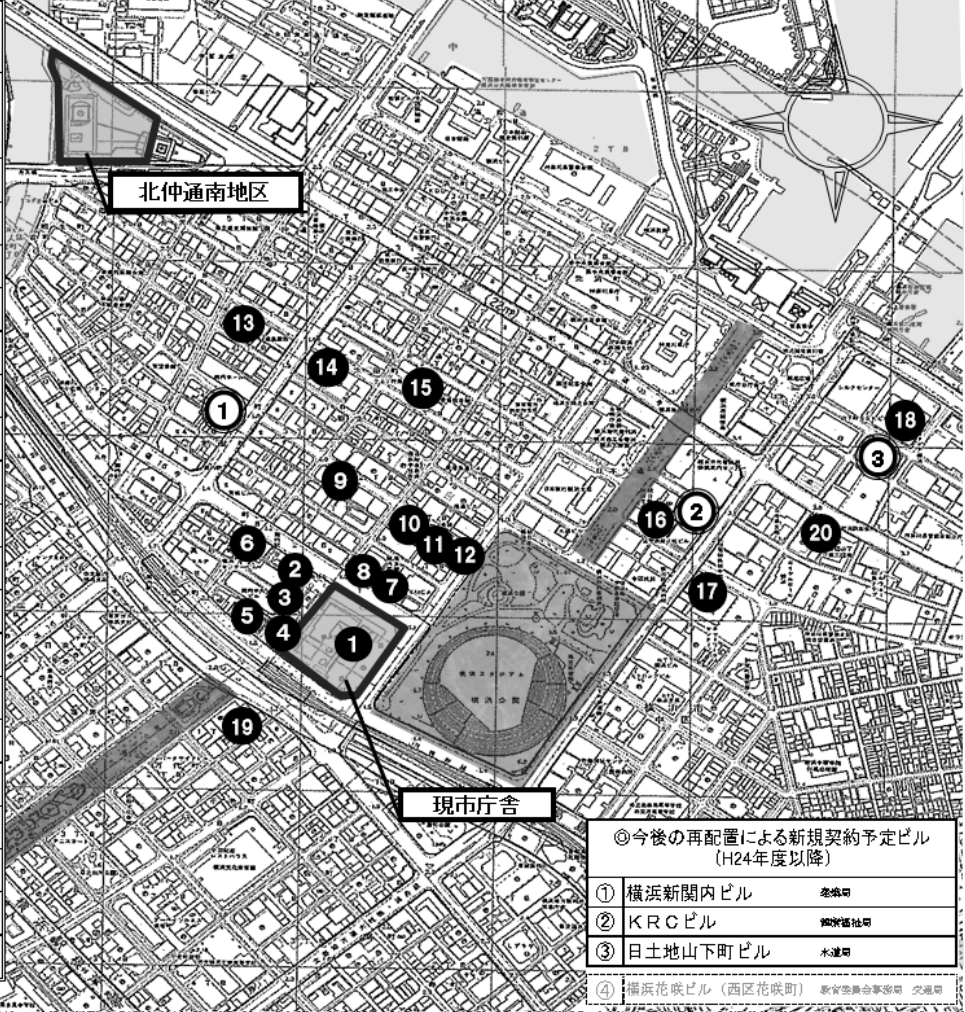
④ 社会状況への対応

情報化社会の進展に伴う ICT の活用や、多様化・複雑化する行政需要や課題に対し、柔軟に対応できる体制が求められます。また、大規模地震や新型インフルエンザなどの危機の切迫感が高まる中、防災拠点やセキュリティ対策などの危機管理機能の強化や、省資源・省エネルギーといった低炭素社会の実現に向け、環境と共生した市庁舎が求められています。

⑤ 災害対策

平成 23 年 3 月 11 日に起きた東日本大震災では、建物内の什器等転倒により、災害時優先業務の開始が遅れた部署がありました。災害時における拠点として、安全を確保して業務を継続する重要性を再認識し、中長期的な震災対策の一環としても、地震、津波など様々な災害に即時に対応できる堅固な建物が必要です。

●市役所機能を有するビル一覧 (平成23年5月現在)	
(1) 本庁舎	政策局、総務局、消防局、市民局、子ども青少年局、健康福祉局、建設局、都市整備局、会計室、消防局、環境化対策統括本部、総会局
(2) 関内駅前第一ビル	経済局、環境創造局、会計室、教育委員会事務局
(3) 関内中央ビル	消防局、健康福祉局、環境創造局、道路局、水道局、交通局
(4) 横浜関内ビル	市民局、道路局
(5) 関内駅前第二ビル	健康福祉局、港務管理委員会事務局、監査事務局
(6) 尾上町ビル	健康福祉局
(7) 住友生命横浜関内ビル	子ども青少年局
(8) 関内新井ビル	政策局、文化観光局、子ども青少年局
(9) テーオービル	総務局
(10) 第一総業ビル	政策局、総務局、消防局
(11) 松村ビル	選挙権課
(12) 松村ビル別館	総務局
(13) 横浜馬車道ビル	消防局
(14) JNビル	建設局
(15) 横浜メディア・ビジネスセンター	経済局
(16) 横浜朝日会館	人事委員会事務局
(17) 昭和シェル山下町ビル	建設局
(18) 産業貿易センター	港湾局
(19) 教育文化センター	教育委員会事務局
(20) 研修センター	総務局



2 新市庁舎整備の基本理念

新市庁舎は、「新しい『横浜らしさ』を生み出す」象徴として、「横浜市基本構想」（長期ビジョン）で掲げた都市像の構成要素である「市民力（市民の活力と知恵の結集）」と「創造力（地域の魅力と創造性の発揮）」により、横浜ブランドを体現し、国の内外に横浜市の魅力を発信する存在であることが望まれます。

「横浜らしさ」とは、多様で豊富な人材と活発な市民活動であり、開港以来培ってきた、「進取の気風」や「開放性」です。

新市庁舎の整備にあたっては、このような横浜らしさを生かしながら、様々な新しい課題の解決に向けて積極的に取り組んでいる姿勢を明確に打ち出すこととし、平成 19 年度に公表した「新市庁舎整備構想素案」の基本的理念等を踏まえ、次の 5 つを新市庁舎整備の基本理念とします。

①的確な情報や行政サービスを提供し、豊かな市民力を活かす開かれた市庁舎

- 現在の市庁舎では、市民への情報提供・相談機能として市民情報室・市民相談室を備えています。広さも十分ではなく、プライバシーの確保も難しい状況です。これらの機能について、市民が気軽に訪れられるよう、情報提供・案内・相談機能を拡充します。
- 市民に身近な議会となるよう、傍聴スペースの拡充等、機能の充実を図ります。
- 多様化する課題に様々な市民・団体が積極的に参加できるよう、協働できる環境の整備を検討します。

②市民に永く愛され、国際都市横浜にふさわしい、ホスピタリティあふれる市庁舎

- 誰にでもわかりやすい庁舎となるよう、設備、色調、デザインなどあらゆる面でユニバーサルデザインを徹底し、利便性の高い庁舎を整備します。
- 国内外から様々なお客様をお迎えできるよう迎賓機能を強化するほか、市役所を訪れた来庁者が憩えるロビー空間の提供を目指します。
- まちのシンボルとなり、市民が誇れるよう、周辺環境や都市景観に調和した親しみの持てるデザインを検討します。

③様々な危機に対処できる、危機管理の中心的役割を果たす市庁舎

- 災害時の司令塔として迅速に対応できるよう、様々な災害への対応を想定した市庁舎を整備します。
- 「官庁施設の総合耐震計画基準」（※1）を参考に、通常の建物の 1.5 倍の高度な耐震性能を確保します。
- 市民への開放スペースを確保しつつ、行政情報、個人情報保護を徹底するためのセキュリティに配慮（立ち入りを制限するスペース及び時間帯）します。

④環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎

- 自然光や自然風の利用など、様々な先進的な環境設備・機能を導入し、エネルギーコストの削減及び環境負荷の低減を目指します。
- 効率的なエネルギー利用を図るため、ビル管理システムの導入を検討します。
- C A S B E E 横浜認証制度（※2）による環境性能効率の評価で S クラスを目標とします。

⑤財政負担の軽減や将来の変化への柔軟な対応を図り、長期間有効に使い続けられる市庁舎

- 財政負担を軽減し、街に活気を生み出すために、オフィスや商業施設など民間が入居できるスペースの確保を検討します。
- 大都市制度の導入や将来の組織変更などを見据え、柔軟に対応できる執務スペースを整備します。
- 建物の長寿命化を図るため、無駄のないシンプルな建物とするとともに、大規模修繕・設備更新を考慮した効率的・計画的な庁舎管理を行います。
- 庁舎として備えるべき性能については、「官庁施設の基本的性能基準」(※3)等を参考に一定の性能を確保します。
- あらゆる分野でICTを活用し、市民サービスの向上や業務の効率化を図ります。

※1 官庁施設の総合耐震計画基準：国土交通省が官庁施設として必要な耐震性能について定めた基準

※2 CASBEE横浜認証制度：建築物の環境品質・性能と環境負荷を同時に評価するシステム。総合的に算出した「建築物の環境性能効率」をS～Cの5段階で格付けする。

※3 官庁施設の基本的性能基準：国土交通省が官庁施設に求められる社会性、環境保全性、安全性、機能性、経済性に関する性能の水準を定めた基準

3 新市庁舎が備えるべき機能と建物に求められる性能

新市庁舎の基本理念や市庁舎整備審議会答申の考え方、以降の議論などを踏まえ、新市庁舎が備えるべき機能と、建物に求められる性能について、次のように整理しました。

(1) 新市庁舎が備えるべき機能

① 行政機能（執務機能、会議機能）

- 民間ビル等に分散している部局を集約して、来庁者の利便性と業務の効率性を高めます。
- 執務室や会議室は、効率的な利活用を前提とし、必要な機能・規模を確保します。
- 執務室は、将来の組織改編や人員増減に柔軟に対応できる構成とします。
- 来庁者に開かれた市庁舎を前提としつつ、行政文書や個人情報保護のために必要なセキュリティを強化します。
- 来賓をお迎えする機能・施設を充実させます。

② 議会機能

- 効率的な議会活動が行えるよう、議場等を拡充し、必要な規模を確保します。
- 開かれた議会を目指すとともに、必要に応じたセキュリティ強化を図ります。
- 将来の議会の改革・改編に柔軟に対応できる構成とします。
- 来賓をお迎えする機能・施設を充実させます。

③ 市民利用機能（ロビー機能、情報提供・相談機能、市民協働機能）

- 市民が憩えるロビー空間を設置します。
- 市民の要望に的確に情報提供ができるよう情報センター機能を充実させます。
- 市政や市民生活に関する相談に対応でき、プライバシーにも配慮した、相談機能を充実させます。
- 市民の参画と協働を促進するための機能を整備・拡充します。

④ 危機管理機能

- 高い耐震性や安全性を確保した庁舎とし、災害時の迅速な初動体制を確保します。
- 災害対策本部を開設・維持するためのシステムや、物資及び資機材等を整備・備蓄して有事に備えます。
- 庁舎内のセキュリティを強化し、危機発生時に支障なく対応できる庁舎とします。
- 津波避難ビルとしての機能を確保します。

(2) 建物に求められる性能

① 耐震性と安全性の確保

震災時には、災害対策本部として災害対策の指揮及び情報伝達等を担う必要があることから、高い耐震性と安全性を確保した市庁舎とします。

- 震災後に大規模な補修をすることなく使用できるよう、耐震性を確保した構造とします。
- 震災時に、災害対策本部や発災直後に優先度が特に高い業務を担う部署が機能できるよう電力・通信機能を確保します。
- 地震等の被害を想定したバックアップ設備や電源の配置を行います。
- 周辺環境を考慮した上で、津波発生時には、市民や来街者が緊急避難できる場所を確保します。

② 高い経済性の追求

効率的な執務環境にするとともに、スペースを有効に使用し、合理的かつ効率的に建物が管理できる市庁舎とします。

- 経済性・効率性が高い市庁舎とするために、ライフサイクルコストを踏まえた設計・設備・配置とします。
- 将来的な設備更新・改修を考慮し、維持管理費の低減と長寿命化を実現します。
- 省エネルギー技術や再生可能エネルギーを導入して、環境負荷及び光熱水費の低減を図ります。
- 将来の行政ニーズや組織の変化に柔軟に対応できる執務空間を計画します。

③ 環境への配慮

環境最先端都市を目指し、地球温暖化対策を主導・促進する立場であることを踏まえ、環境に最大限配慮した市庁舎とします。

- 建設から解体等までの市庁舎のライフサイクル全体を通じて環境負荷の低減を図ります。
- エネルギーコストを低減し、省エネルギーを実現するための先進的な技術を導入します。

④ セキュリティへの配慮

来庁者に開かれた市庁舎とすることを前提として、個人情報保護及び行政文書の管理の徹底や防犯上の観点から、セキュリティに配慮した市庁舎とします。

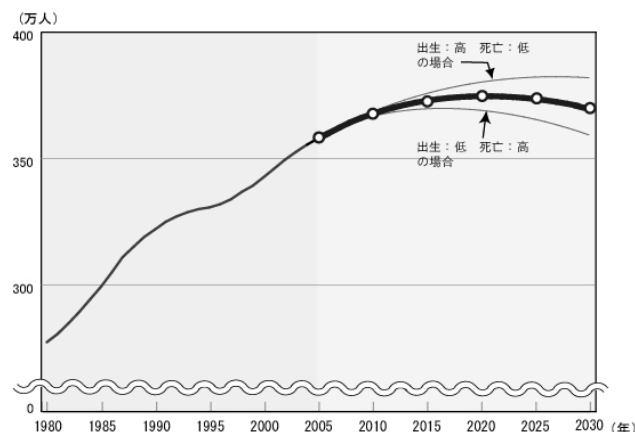
- 行政文書の管理や個人情報保護等の観点から執務室のセキュリティを強化します。
- 時間外や閉庁日は、システム等によって入退室を適正に管理します。
- 市長室や重要倉庫などについては、それぞれの特性に応じた適切なセキュリティを確保します。

4 新市庁舎の規模

(1) 規模を算定する上で前提となる条件

① 計画人口

平成17年度国勢調査による人口及び世帯数を基準にした将来人口推計（コーホート要因法を用いて推計）では、横浜市は、2020年（平成32年）に現在より約2%弱増の約374万7千人でピークを迎え、その後、2055年には320万人程度まで減少すると想定されています。



② 関内地区の職員数

平成24年5月時点で関内地区に勤務する横浜市職員（嘱託・再雇用・アルバイト等を含む）の数は、市庁舎に約1,600人、周辺民間ビル等に約4,300人の合計約5,900人であり、近年はやや増えています。

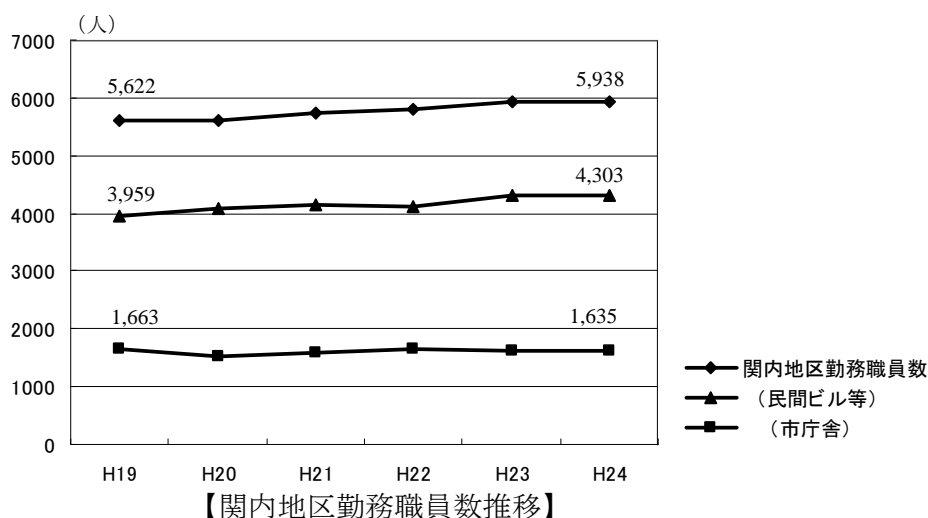
市民サービスの最前線である区役所では、業務量が人口に比例する関係が見られますが、市庁舎業務については、人口よりも市民ニーズの多様化が業務量に影響すると考えられます。

また、地方分権の進展に伴う国や県からの権限委譲、とりわけ特別自治市制度の創設による事務移譲及び職員・施設の移管、あるいは、これまで以上の区役所への分権や機能強化の推進により、関内地区に存在する組織や業務の拡大・縮小が予測されます。

さらには、不断の行政改革による簡素で効率的な執行体制づくりや事務・事業の見直し、ICTの活用による事務全体の最適化などにより、職員数が減ることも予測されますが、現時点でその具体的な内容を確定することは難しいと考えられます。

従って、新市庁舎の執務・会議スペースを算定するための職員数は、現在の関内地区勤務職員数と同規模の約5,900人とします。

ただし、組織・業務の拡大・縮小が実施されることを想定して、スペースについてはフレキシブルに対応できる建物とすることが必要と考えられます。



③ 現庁舎の規模

現在、市庁舎及び周辺民間ビル等に分散している諸室の面積（共用部・駐車場面積を除く）を機能ごとに分類すると、次のように整理されます。（平成20年調査による）

（単位：㎡）

用途	市庁舎	民間ビル等※1	合計	備考	
行政機能	事務室 ※ 2 (うち特別職 関連室:466)	8,110	29,144	37,254	職員一人当たりの規模 平均:約 7.3 ㎡ (市庁舎:約 5.8 ㎡ 民間ビル等:約 7.8 ㎡)
	書庫・倉庫	1,587	2,503	4,090	ほか、2,880 ㎡の外部倉庫有
	会議室	1,016	3,191	4,207	
	その他諸室	1,703	1,471	3,174	食堂、健康管理関係室、印刷・コピー・集配室、守衛室等
市民利用機能	580	—	580	市民相談室、市民情報センター等	
危機管理機能	1,907	—	1,907	危機管理センター、災害用備蓄庫	
議会機能	3,748	—	3,748		
その他	郵便局・銀行	302	—	302	
	研修室等	—	12,472	12,472	教育文化センター(研修室・市民ギャラリー等)
合計	18,953	48,781	67,734		

※1 関内中央ビル、関内駅前第一ビル、関内駅前第二ビル、松村ビル、松村ビル別館、横浜関内ビル、朝日会館、第一総業ビル、JNビル、産業貿易センター、住友生命横浜関内ビル、横浜馬車道ビル、昭和シェル山下町ビル、横浜ニューポートビル、尾上町ビル、テオービル、教育文化センター

※2 市民相談室、市民情報センターは「市民利用機能」、危機管理センターや議会局事務室はそれぞれ「危機管理機能」「議会機能」で計上しているため、除いている。また、教育文化センター内事務室については、その他「研修室等」に含めて計上している。

(2) 概算面積の算定

新市庁舎には、港町1丁目に建つ市庁舎及び関内駅周辺の民間ビル等に入っている市の組織(局、事業本部、行政委員会等)及び市会が入るものとして、面積を算定しました。

- 一般事務室（想定職員数：5,650人 残り250人は市民利用機能・危機管理機能等の諸室で勤務）：総務省の起債基準及び国土交通省庁舎一般営繕基準、現庁舎の規模等を参考に一人当たり面積に職員数を乗じて算定
- 書庫・倉庫：総務省や国土交通省の基準及び現状を踏まえて算定
- 会議室、市民利用機能、危機管理機能など：積み上げ方式により面積を算定
- 議会機能：「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」（市会議長諮問機関）での検討結果（平成24年11月）を反映（詳細は、参考資料4参照）
- 廊下、エレベーター、トイレ、機械室などの共用部分：建物全体の合計の40%として算定

以上の算定結果をまとめると、次の表のとおりとなります。

新市庁舎の規模は、専用部面積で約6万～8万㎡、共用部も含んだ面積で約10万～13万㎡をベースとし、今後さらに詳細な検討を進めていくこととします。（駐車場を除く）

なお、平成7年の「横浜市市庁舎整備審議会」答申における新市庁舎の規模（全体で17万㎡～19万㎡程度）に比べ、30%から40%程度コンパクトな想定規模となっています。

			面積(m ²) (A) (B)	(A : 最小限の規模 B : 最大限の規模)
行政機能	事務室	一般事務室	41,200～46,300	A : 現庁舎の職員一人あたりの平均面積(7.3 m ²)×職員数(5,650人) B : 総務省地方債事業算定基準による面積(8.2m ²)×職員数
		特別職関連室	500～ 800	A : 現庁舎の規模(市長・副市長執務室、応接室、待合等) B : 応接室、待合スペースなどの拡充
	書庫・倉庫		4,100～ 6,100	A : 現庁舎の規模 B : 総務省地方債事業費算定基準による試算結果
	会議室		4,200～ 5,400	A : 現庁舎の規模 B : 高い稼働率の緩和のため、共用会議室を現状の7割程度拡充、迎賓機能を持つ特別会議室の設置
	その他諸室		2,000～ 3,200	A : 食堂はビル内の民間機能で担うことを想定し、現庁舎の規模から食堂を除いた規模 B : 現庁舎の規模
議会機能 ※1			7,900～ 9,000	A : 議場450m ² 、常任委員会室140m ² /室、議員控室15m ² /人 B : 議場600m ² 、常任委員会室170m ² /室、議員控室20m ² /人
市民利用機能			600～ 1,900	A : 現庁舎の規模(市民相談室・市民情報室) B : ロビー空間や市民協働促進スペース、総合案内などの設置 市民相談室・市民情報室における相談ブースなどの拡充
危機管理機能 ※2			1,900～ 2,000	A : 現庁舎の規模 B : 事務室(災害対策本部を開設・維持するためのシステム、物資及び機材等の整備)及び庁舎内備蓄庫等の拡充
専用部合計			62,400～ 74,700	○行政部門(行政・市民利用・危機管理機能の合計) : 54,500～65,700 m ² ○市会部門(議会機能) : 7,900～9,000m ²
共用部			41,600～ 49,800	全体の40%と想定 ○行政部門 : 36,400～43,800m ² ○市会部門 : 5,200～ 6,000m ²
合計 ※3			104,000～124,500	○行政部門 : 90,900～109,500m ² ○市会部門 : 13,100～ 15,000m ²

※1:議会機能部分の面積については、「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」(市会議長諮問機関)での検討結果(平成24年11月)による。(専用部分で7,900～9,000 m²、共用部分を含む合計で13,100～15,000 m²)

※2:災害時の危機管理対策の統括機能(災害対策本部)が、新市庁舎内に整備されることや、大規模災害発生時のリスクを分散させる観点から、消防局については新市庁舎に集約しないこととする。



※3:駐車場面積は別途算出するものとして、合計には含まれていない。

5 新市庁舎の整備場所

(1) 整備候補地と整備パターン

「横浜市市庁舎整備審議会」答申では、新市庁舎の建設候補地として、交通利便性、地区の機能集積、周辺への波及効果、シンボル性・歴史性等の観点から「港町(現庁舎)地区」「北仲通地区」「みなとみらい21高島地区」の3地区があげられましたが、その後、平成19年に「新市庁舎整備構想素案」を策定し、20年には、新市庁舎整備にかかわって様々な活用できる土地(種地)として北仲通南地区を取得しました。

その結果、新市庁舎整備のパターンは、「北仲通南地区での整備案」「港町地区での整備案」「北仲通南地区と港町地区での分庁整備案」の3つに絞られました。

地区	北仲通南地区	港町地区
	中区本町6丁目	中区港町1丁目
位置		
周辺環境	馬車道駅(みなとみらい線)から徒歩1分 桜木町駅(JR、市営地下鉄)から徒歩5分	関内駅(JR、市営地下鉄)から徒歩1分
敷地面積	約 13,500 m ²	約 16,500 m ²
現況	更地	市庁舎
主な都市計画制限等	用途地域：商業地域 容積率の最高限度：1,080% 高さの最高限度：190m 北仲通南地区再開発地区計画 北仲通南地区第二種市街地再開発事業	用途地域：商業地域 容積率の最高限度：800% 高さの最高限度：31m (横浜市市街地環境設計制度により75mまで緩和可能)

そこで今回、この3つの整備パターンである

- ①北仲通南地区での整備案
- ②港町(現庁舎)地区での整備案
- ③北仲通南地区と港町(現庁舎)地区での分庁整備案

について、それぞれ建物の具体的な計画内容を想定し、事業期間、収支シミュレーション、財政健全化に与える影響、整備しない候補地・建物の跡利用や活用の方向性、地震・津波・液状化の影響と対策などについて比較・検討を行いました。

《整備案の比較・検討にあたっての考え方》

敷地・施設計画の検討について

- 両整備候補地において、本市所有地を建物敷地と想定して検討しました。
- 敷地条件から建設可能なほぼ最大限の規模の建物を建設する計画としました。
- 行政部門の面積は約 100,000 m²（専用部で 60,000 m²）、市会部門の面積は、「横浜市市庁舎整備審議会」答申等に基づく約 12,000 m²（専用部分で 7,000 m²）として試算しました。

事業費、事業手法の検討について

- 事業費及び施設規模については、できる限り合理的な推計を行いました。現時点では概算値であり、基本計画の段階で、より詳細な検討を行います。
- 建物内に余剰床が発生する場合や、新市庁舎の敷地以外に土地の余裕スペースが発生する場合は、街の賑わいや活力を創出するとともに、来庁者や来街者等の利便性を向上させ、あわせて当事業における本市の財政負担を軽減するために、オフィス・商業施設などの民間機能の導入を図る計画としました。
- 建物の建設や維持・管理については、コストの縮減とともに、市内企業の参入機会確保など、地域経済の活性化が図れるような手法を検討します。
- 新市庁舎の整備財源については、市債を発行して市自ら調達することとしました。ただし、港町地区周辺で新市庁舎を検討するパターンにおいて、北仲通南地区に建設する仮庁舎については、起債の対象外となるため、民間資金を活用した手法で検討しました。
- 市債発行を行う場合でも、財政の持続可能性を維持することが不可欠であるため、仮に新市庁舎を整備しない場合には、恒常的に支出し続けなければならない費用（民間ビル賃借料や現庁舎の管理・修繕費 23.06 億円／年）及び民間への余剰床の賃貸料等を所与の財源とし、市債の償還費用及び管理・修繕費用を賄うことができるのか、また、それ以外に新たな一般財源を投入しなければならないとすれば、どの程度の規模になるのかという視点で事業収支を試算しました。

新市庁舎を整備しない候補地の検討について

- 各パターンにおいて、新市庁舎を整備しないことになる地区についても、関内・関外・みなとみらい 21 地区をつなぐ結節点にふさわしい機能の導入を検討しました。
- 新市庁舎整備を契機に、地区周辺の活性化につなげていけるよう、市有地の利用策や周辺民間事業者のまちづくりへの支援策を検討します。

(2) 整備案の比較検討

① 北仲通南地区での整備案

《整備案の概要》

○北仲通南地区:新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)

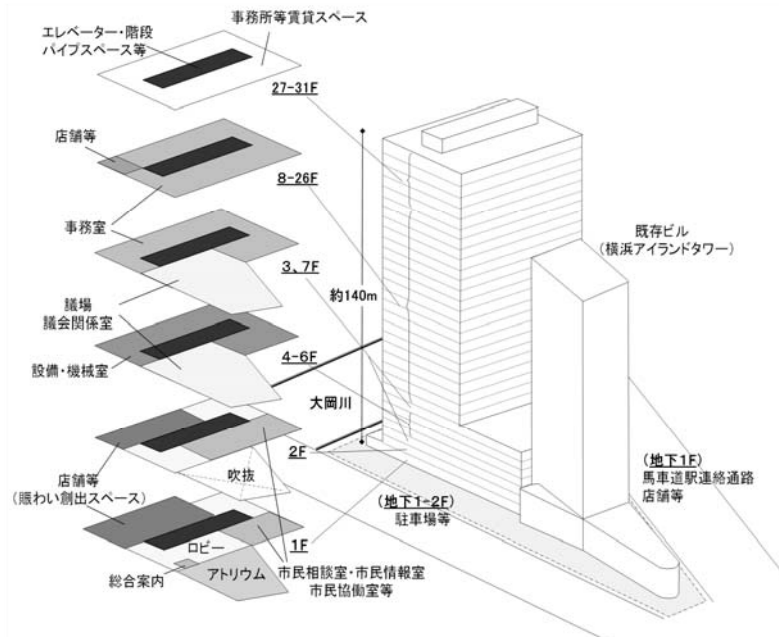
○港町地区:現庁舎のうち行政棟は改修して賃貸、市会棟は解体・撤去して土地を賃貸

《計画概要》

○建物の概要:高さ約140m 31階建て

延床面積:145,000㎡(行政部門100,000㎡、市会部門12,000㎡、余剰床33,000㎡、駐車場除く)

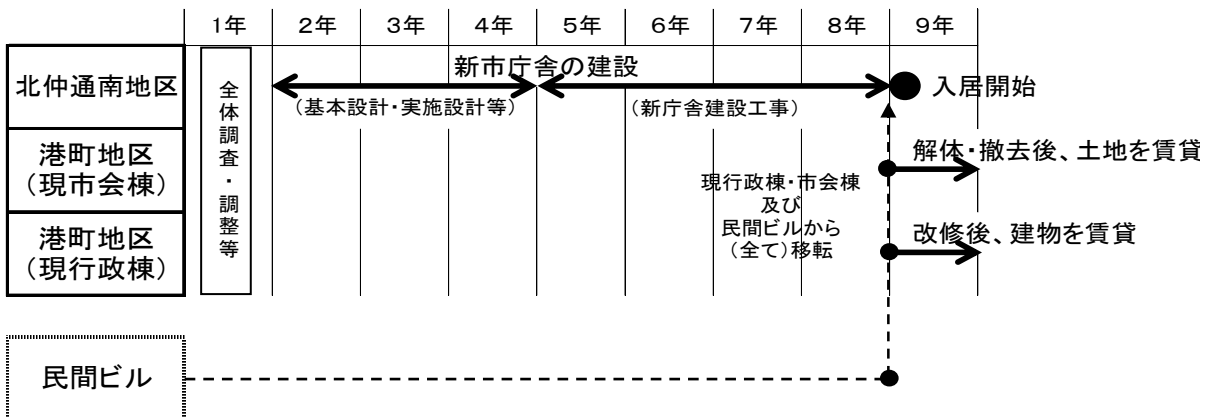
○新市庁舎のイメージ



想定面積合計	164,000㎡	行政部門	市会部門	余剰床
専用・共用部分合計	145,000㎡	100,000㎡	12,000㎡	33,000㎡
専用部分	87,000㎡	60,000㎡	7,000㎡	20,000㎡
共用部分	58,000㎡	40,000㎡	5,000㎡	13,000㎡
駐車場	19,000㎡			19,000㎡

※市会部門の面積、配置については、「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」での検討結果を踏まえて再検討します。※駐車場は容積率制限対象外 ※値は端数処理しています。

○入居開始までのスケジュール



※引越し回数:1回

○新市庁舎建設費等

約 603 億円（建設費 約 573 億円、設計費等 約 29 億円）

○収支シミュレーションの条件

庁舎という性格から、管理運営面での民間ノウハウの導入効果は、限定的であるため、市内経済の活性化など、幅広い視点からより効果的な方策を検討します。

したがって、新市庁舎の建設は、市が直接発注するものとします。

○試算条件

建設費・設計費等の調達方法

- ・市債：約 457 億円
- ・一般財源：約 146 億円（余剰床部分は起債対象外）

現行政棟改修費の調達方法

- ・一般財源：約 30 億円（賃貸目的のため起債対象外）

民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等

- ・新市庁舎への入居から市債償還終了までの間は、恒常的に支出し続けなければならない費用（民間ビル賃借料（約 20.60 億円/年）及び現庁舎維持管理費等・計画修繕費（約 2.46 億円/年））を所与の財源とします。

《収支シミュレーションの結果》

- 行政・市会部門としての必要面積を確保した上で、さらに 20,000 m²の余剰床を持つ計画となりますが、この余剰床は起債対象とはならないため、建設費等の約 1/4 にあたる 146 億円は、一般財源で負担することになります。これに、行政棟の改修費(30 億円)や耐震改修時に発行した市債の繰上償還費(31 億円)、移転・退去修繕費(12 億円)などを加えた 251 億円が、事業着手から入居開始までの 9 年間に発生する一般財源負担額となります。
- 入居翌年(10 年目)からは、市債償還費と新市庁舎の維持管理費及び計画修繕費等が新たな支出として発生します。一方、恒常的に発生していた民間ビル賃借料(年間 20 億円)が不要になりますので、これを収入と見なし、北仲通南地区建物の余剰床や港町地区の土地・建物を民間に貸して得られる賃料収入(年間 19 億円)と合わせると、毎年の収入が支出を上回りますので、市債の償還が終わる 38 年目までの 29 年間に、新たな一般財源負担は発生しません。
- 10 年目以降の収支黒字分の積立額は、35 年目に、当初に負担する一般財源相当額(251 億円)に達します。
- 市債償還終了翌年(39 年目)からは、恒常的に発生していた民間ビル賃借料を収入と見なさなくとも、継続的に発生する賃料収入だけで建物の維持管理及び計画修繕費が賄えることとなります。
- 財政健全化の観点から、実質公債費比率（1 年間の収入に対する借金返済の負担額割合）に与える影響を検証すると、市債の償還費用の与える影響は、30 年間の平均で約 0.3 ポイントとなります。

《新市庁舎を整備しない候補地・建物の跡利用や活用の方向性》

○「横浜都心部グランドデザイン」における関内地区の位置づけ

平成 21 年 3 月に横浜都心部の都市ブランド力を向上させるために、横浜都心部である、横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区及び関内・関外地区を対象に、「横浜都心部グランドデザイン」を作成し、まちづくりの方向性や各地区の役割分担を明確にしました。

関内地区は、横浜開港の歴史と横浜都心の核として発展していくために、以下の機能を高めていくこととされています。

- ・ 中心地を支える行政機能
- ・ 教育・文化・芸術・スポーツ機能
- ・ 歴史を活かした観光
- ・ 特色ある専門店

○港町地区周辺の跡利用などの考え方

港町地区周辺は、乗降客数が一日あたり約 16 万人の関内駅の直近に位置し、就業人口が横浜都心部で最も多く、業務・商業施設が集積しています。

また、関内地区には教育・文化・芸術・スポーツ機能などが多く立地しているため、独自の魅力があり、その中心に位置する港町地区周辺は高いポテンシャルがあると考えます。

そこで、港町地区周辺は、新市庁舎整備を契機に、そのリーディングプロジェクトとしてこれまでの業務・商業機能に加えて、魅力ある立地特性を活かした以下の新たな機能を導入することにより、関内・関外地区全体の活性化やブランド力の向上につなげていきます。

大学（教育施設）

一般学生を対象としたものにとどめず、社会人大学や大学サテライトオフィスなどの導入を検討します。さらに、大学の立地を活かした研究機関や関連産業の集積が促進する仕組みづくりもあわせて検討します。

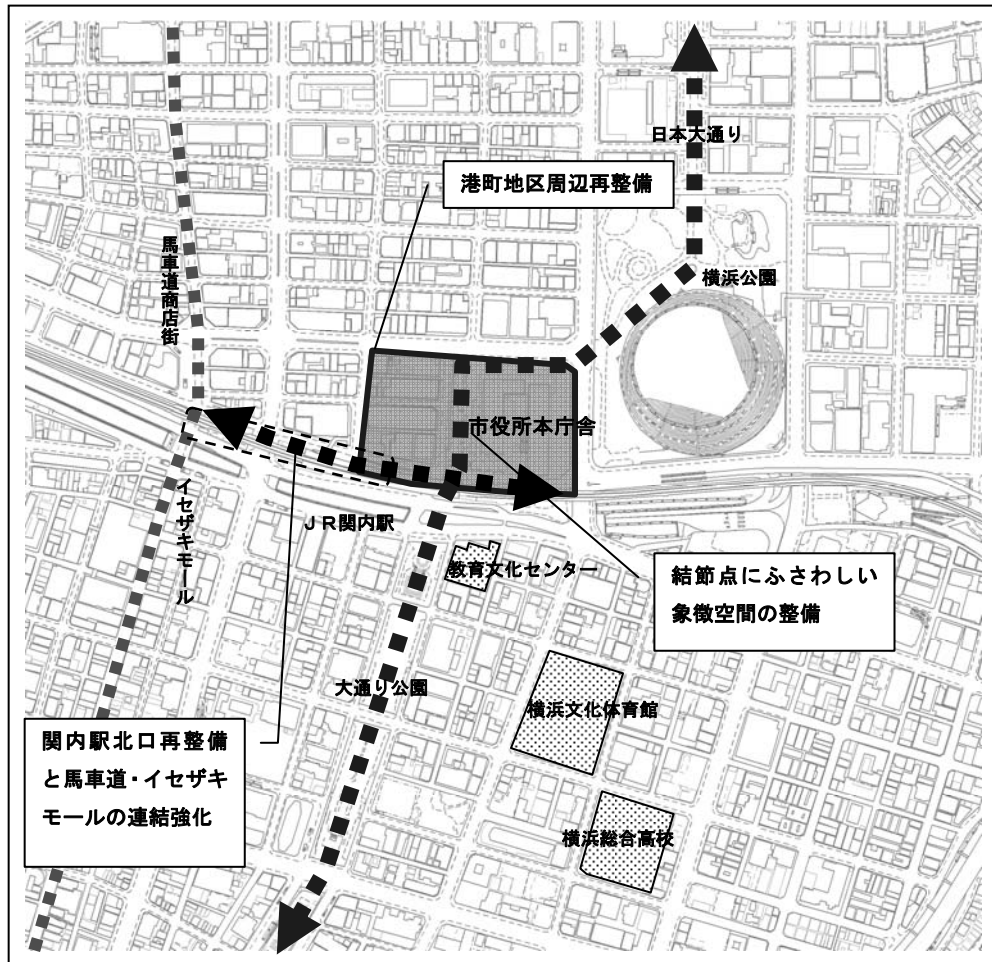
文化・芸術・スポーツ

駅前という立地の良さや周辺の施設との連携を考慮した文化・芸術・スポーツ機能の導入を検討します。

さらに、新市庁舎整備を契機として、以下の取組をあわせて行います。

- ・ 現在、市役所が入居している民間ビルの再整備検討の継続的な支援
- ・ 教育文化センターや横浜総合高校などの市有地の跡地利用の検討
- ・ くすのき広場の象徴空間としての再整備の検討
- ・ 港町地区周辺と北仲通南地区を結ぶネットワーク動線の強化

現在事業中の関内駅北口再整備、馬車道・イセザキモールの連結強化に加え、今後、馬車道駅方面へのアクセス強化、新たな交通モードの導入などを検討します。



②港町地区での整備案

港町地区に新市庁舎を整備する場合、北仲通南地区においては、本市が北仲通南地区第二種市街地再開発事業の特定建築者であるため、当該地に建築物を建築することが前提となります。

《北仲通南地区第二種市街地再開発事業における本市の役割》

○経緯

新市庁舎整備構想素案（平成 19 年 12 月）において、新市庁舎整備に関して様々な活用できる土地（種地）の確保が必要であるとされました。その後、関係者との調整を進め、20 年 2 月の市会の議決を経て、3 月に、本市は市街地再開発事業の完成後の建築物の床を取得することを目的として、再開発事業の施行者である都市再生機構（UR）に代わって施設建築物を建築する特定建築者となりました。

（参考）

- ・平成 19 年 12 月 まちづくり調整・都市整備委員会で新市庁舎整備構想素案を説明
- ・平成 20 年 2 月 市会本会議で北仲通南地区の敷地譲渡に関わる補正予算を議決

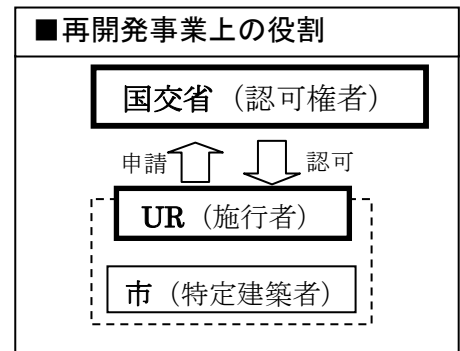
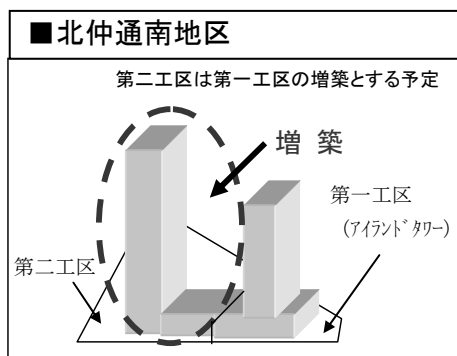
○特定建築者とは

- ・市街地再開発事業において、施行者に代わって施設建築物を整備し、完成後にその床を取得する者。
- ・特定建築者は、建築計画に従って特定施設建築物を建築しなければならない。

【都市再開発法】

○再開発事業の状況について

- ・北仲通南地区は、都市再生機構（UR）が施行している「北仲通南地区第二種市街地再開発事業」の事業区域内であり、現在事業中です。
- ・再開発事業の第一工区（横浜アイランドタワー）は既に完了しています。
- ・本市は特定建築者であるため、第二工区に建築物を整備しなければなりません。



○市街地再開発事業の敷地について

- ・北仲通南地区は市街地再開発事業の区域として都市計画決定されています。この区域内は、北仲通南地区再開発地区計画により建築物の用途や形態的な制限が都市計画決定されています。
- ・当該地に建築する建築物は、この北仲通南地区再開発地区計画の内容に沿って建築しなければなりません。

○北仲通南地区再開発地区計画で定められた制限について

「北仲通南地区再開発地区計画」により土地利用や形態の制限を受けます。
(以下一部抜粋)

区域の整備及び開発に関する方針

○土地利用の基本方針

業務施設を中心に都心部にふさわしい機能を導入するとともに、街のにぎわいを形成するために商業施設等の立地を図る。

○建築物等の整備の方針

- ・みなとみらい 21 地区と既存都心部である関内地区の接点であることを象徴する超高層建築物とする。
- ・周辺の街並との調和を図るために建物の高さについては、既存の街並との連続性を考慮するとともに、敷地内においても建築物の高さを段階的な構成とする。
- ・アトリウム（人が集う屋根付きの広場空間）、ペDESTリアンデッキ及び歩行者用通路等、快適な歩行者空間づくりを行い、街のにぎわいを生み出す。

再開発地区整備計画

○建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- ・住居の用に供するもの
- ・ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所 等

○容積率の最高限度

1,080%

②-1 港町地区での整備案その1

《整備案の概要》

- 港町地区: 現庁舎のうち行政棟は改修して新市庁舎として利用、
市会棟は解体・撤去して新市庁舎(増築棟)を建設
改修後の現行政棟及び市会棟跡地の増築棟だけでは、
床面積が不足するため、教育文化センター跡地にも新市庁舎(新築棟)を建設
- 北仲通南地区: 建築物を建設し、仮庁舎として使用(余剰床は賃貸)
新市庁舎に移転後は、建物全体を賃貸

《計画概要》

○新市庁舎の概要

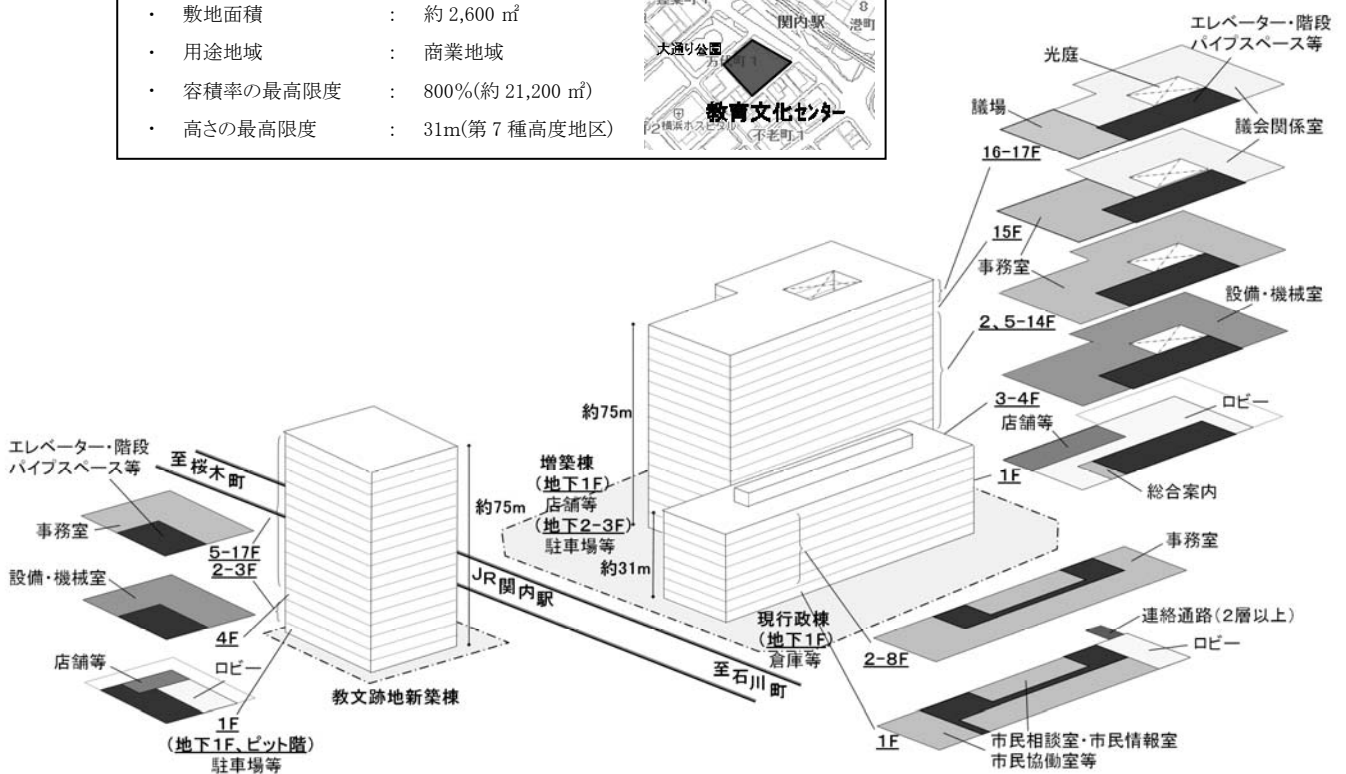
- 現行政棟(改修) : 高さ 31m 8階建て 延床面積 21,000 m²
 現市会棟跡地増築棟 : 高さ約 75m 17階建て 延床面積 66,000 m²
 教文跡地新築棟 : 高さ約 75m 17階建て 延床面積 22,000 m² ※いずれも駐車場除く

○仮庁舎(北仲通南地区)の概要 : 高さ約 140m 31階建て 延床面積 : 145,000 m² (駐車場除く)

○新市庁舎のイメージ

《教育文化センター跡地》

- 所在地 : 中区万代町1丁目
- 敷地面積 : 約 2,600 m²
- 用途地域 : 商業地域
- 容積率の最高限度 : 800%(約 21,200 m²)
- 高さの最高限度 : 31m(第7種高度地区)



想定面積合計	121,000 m ²	現行政棟	現市会棟跡地増築棟		教文跡地新築棟
			行政部門	市会部門	
専用・共用部分合計	109,000 m ²	21,000 m ²	54,000 m ²	12,000 m ²	22,000 m ²
専用部分	67,000 m ²	14,000 m ²	33,000 m ²	7,000 m ²	13,000 m ²
共用部分	42,000 m ²	7,000 m ²	21,000 m ²	5,000 m ²	9,000 m ²
駐車場	11,000 m ²	—	—	9,000 m ²	2,000 m ²
店舗(余剰床)	1,000 m ²	—	—	1,000 m ²	— m ²

(行政部門:97,000m²、市会部門:12,000m²)

※市会部門の面積、配置については、「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」での検討結果を踏まえて再検討します。 ※駐車場は容積率制限対象外 ※値は端数処理しています。

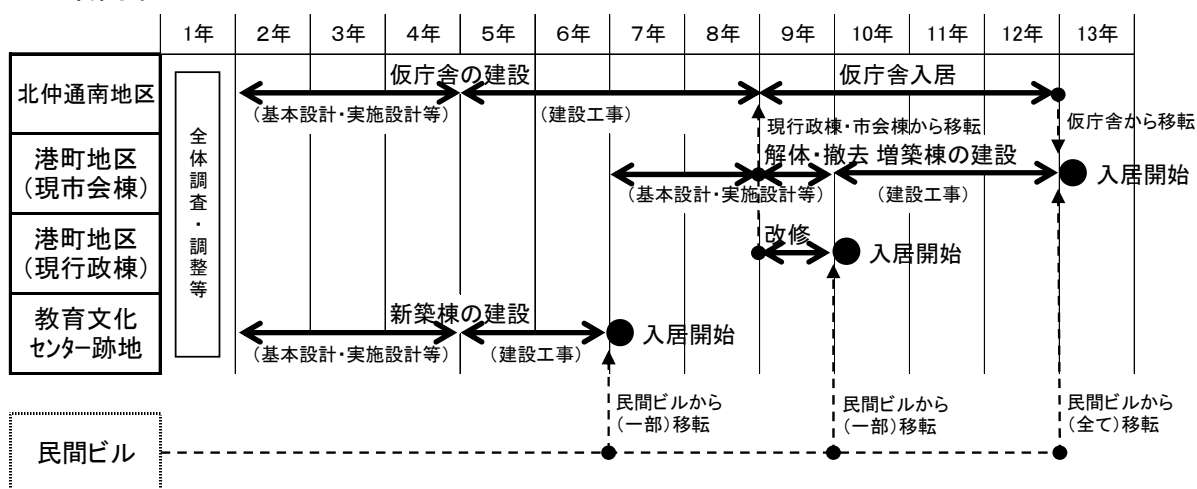
○仮庁舎（北仲通南地区）のイメージ

- ・建設可能な最大限の規模、約 145,000 m²（駐車場除く）の建物を建設し、仮庁舎として使用、発生する賃貸可能な余剰床約 69,000 m²を事務所等のオフィス機能や店舗等の商業機能として賃貸します。
- ・新市庁舎への移転後は、建物全体を賃貸します。

想定面積合計	164,000 m ²	行政部門	市会部門	余剰床
専用・共用部分合計	145,000 m ²	23,000 m ²	7,000 m ²	115,000 m ²
駐 車 場	19,000 m ²			19,000 m ²

※駐車場は容積率制限対象外 ※値は端数処理しています。

○入居開始までのスケジュール：



※引越し回数：4回

○新市庁舎建設費等

約 398 億円（建設・改修費 約 380 億円、設計費等 約 18 億円）

○仮庁舎建設費等

30 年間で約 1,100 億円（建設費、金利、維持管理費等）

○収支シミュレーション

本市が北仲通南地区第二種市街地再開発事業の特定建築者であるため、北仲通南地区に建築物を建設し、仮庁舎として使用します。

北仲通南地区に建設する建築物については、仮庁舎として一時的に使用するものの、本来的には民間等向けの業務ビルとなるため起債の対象外となり、全て一般財源により建設することは困難であることから、民間資金を活用した手法を検討します。

○試算条件

建設費・設計費等・改修費の調達方法（新市庁舎）

- ・市債：約 385 億円（現市会棟跡地増築：約 268 億円、教文跡地新築：約 87 億円、現行政棟改修：約 30 億円）
- ・一般財源：約 13 億円

北仲通南地区建築物の建設費等の調達方法

- ・事業費：約 1,100 億円（設計・建設費、基準金利 2.41%、維持管理費、開業前経費、SPC 運営経費等）

【内訳】

- ・延床面積：北仲通南地区での整備案と同規模（約 164,000 ㎡）
- ・設計・建設費：北仲通南地区での整備案と同程度（約 600 億円）
- ・維持管理費：北仲通南地区での整備案の約 5%削減
- ・基準金利：2.41%[過去 10 年の 10 年物スワップレート平均（約 1.41%）+ 1%（スプレッド）]
- ・開業前経費（初期投資）：約 5 億円（SPC 設立経費、資金調達にかかる経費等）
- ・特定目的会社（SPC）運営経費等：約 25,000 千円/年

※計画修繕費は、市の直接負担とし本事業費には含めない。

民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等

- ・新市庁舎への入居から市債償還終了までの間は、恒常的に支出し続けなければならない費用（民間ビル賃借料（約 20.60 億円/年）及び現庁舎維持管理費等・計画修繕費（約 2.46 億円/年））を所与の財源とします。

○北仲通南地区の建物賃貸について

- ・想定賃料の 80%でSPCに一括で貸し付ける（空室リスクはSPCの負担）ことを想定します。

《収支シミュレーションの結果》

- 港町地区においては、現行政棟を改修して市庁舎として使用し、不足する床を 2 つの新築棟で補う計画となるため、398 億円の新しい市庁舎建設費等のほとんどが起債対象となります。
- 一方、現行政棟や市会棟の仮移転先として、北仲通南地区に特定建築者として建築する建物を仮庁舎として利用するため、北仲通南地区においても建設投資が必要となります。この建物は、一時的には仮庁舎として使用しますが、本来的には民間等向けの業務ビルとなることから、起債対象とならず、民間資金を活用した長期間の財政負担を負う試算となります。「北仲通南地区での整備案」と同規模で建設される建物の設計・建設費は約 600 億円ですが、維持管理費や金利、特定目的会社の運営経費などをあわせた事業費は、30 年間で約 1,100 億円となります。北仲通南地区の建物完成翌年の 9 年目からは、仮庁舎として使用しない床の賃料(12 年目まで年間 31 億円、13 年目から年間 40 億円)が収入となる一方、北仲通南地区事業における民間資金の償還費用が支出として発生します。
- 事業着手から全ての移転が完了するまでの 13 年間に発生する一般財源負担額は、起債対象外の新しい市庁舎建設費等や移転費・退去修繕費に、9 年目から発生する民間資金の償還費用を加えたものから、賃料収入等を差し引いた 72 億円となります。
- 入居翌年(14 年目)からは、支出（市債及び民間資金の償還費、新市庁舎の維持管理費等）と収入（北仲通南地区賃料収入、不要になった民間ビル賃借料等）がほぼ拮抗しますが、建物の計画修繕実施時などに支出が大きくなりますので、市債償還終了までに断続的に新たな一般財源負担が発生します。この新たな負担額は、単年度では最大 19 億円となり、一般財源負担額累計は、28 年目に 151 億円でピークを迎えます。
- 北仲通南地区事業における民間資金の償還が終了する 38 年目以降、収支は大きく好転し、市債償還終了翌年(43 年目)からは、恒常的に発生している民間ビル賃借料を収入と見なさなくとも、継続的に発生する賃料収入だけで建物の維持管理及び計画修繕費が賄えることとなります。
- 当初に負担する一般財源相当分の積立が終了するのは、45 年目となります。
- 財政健全化の観点から、実質公債費比率に与える影響を検証すると、市債及び民間資金の償還費用の与える影響は、30 年間の平均で約 0.7 ポイントとなります。

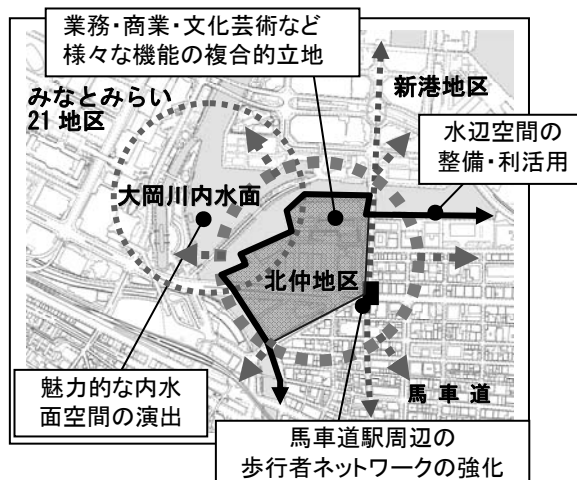
《新市庁舎を整備しない候補地・建物の跡利用や活用の方向性》

○北仲通地区における取組

「関内・関外地区活性化推進計画」より北仲結節点強化（関内地区とみなとみらい21地区との結節点強化）を行うために以下の取組を進めます。

複合機能の配置、回遊性の強化、都市空間創出

- ① 業務・商業・文化芸術など様々な機能の複合的立地
- ② 馬車道駅周辺の歩行者ネットワークの強化
- ③ 水辺空間の整備・利活用
- ④ 魅力的な内水面空間の創出



○北仲通南地区建築物の取扱い等について

北仲通南地区に整備した建築物は本市が所有し、業務施設を中心に街のにぎわいを形成するため、商業施設等を複合的に導入することとします。

みなとみらい21地区と隣接した利便性の高い地区であることを生かし、グローバル企業やバイオ、環境・エネルギーなど本市が戦略的に取り組む分野の本社機能、研究開発機能等の導入を図ります。

さらに、教育・文化・芸術関連の施設、特色ある専門店等の導入も行います。

なお、新市庁舎の整備にあたっては、現在市庁舎が入居している民間ビルの再整備検討の継続的な支援を行います。

また、余剰床は、周辺の民間ビルの建替え・改修等を行う場合の仮移転先として活用することも可能です。

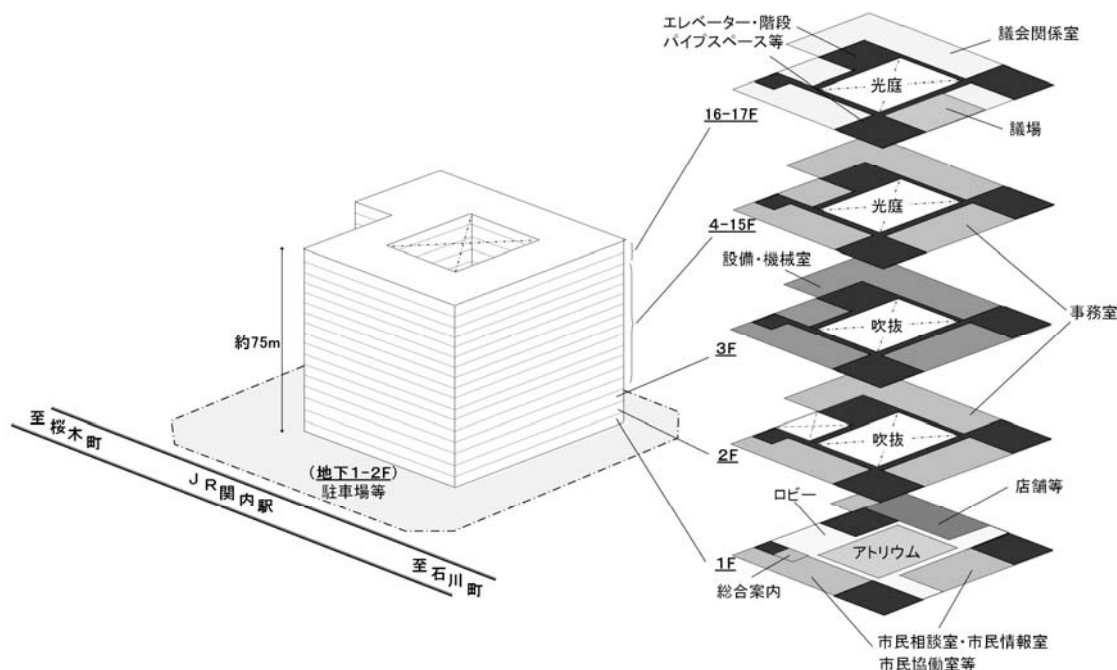
②-2 港町地区での整備案その2

《整備案の概要》

- 港町地区: 現庁舎(行政棟・市会棟)を全て解体・撤去して一体型の新市庁舎を建設
- 北仲通南地区: 建築物を建設し、仮庁舎として使用(余剰床は賃貸)
新市庁舎に移転後は、建物全体を賃貸

《計画概要》

- 新市庁舎の概要: 高さ約75m 17階建て
延床面積: 113,000 m² (行政・市会専用部分 67,000 m²、余剰床(店舗) 1,000 m²、駐車場除く)
- 仮庁舎(北仲通南地区)の概要: 高さ約140m 31階建て
延床面積: 145,000 m² (駐車場除く)
- 新市庁舎のイメージ



想定面積合計	128,000 m ²	行政部門	市会部門
専用・共用部分合計	112,000 m ²	100,000	12,000 m ²
専用部分	67,000 m ²	60,000	7,000 m ²
共用部分	45,000 m ²	40,000	5,000 m ²
駐車場	15,000 m ²		15,000 m ²
店舗(余剰床)	1,000 m ²		1,000 m ²

※市会部門の面積、配置については、「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」での検討結果を踏まえて再検討します。 ※駐車場は容積率制限対象外 ※値は端数処理しています。

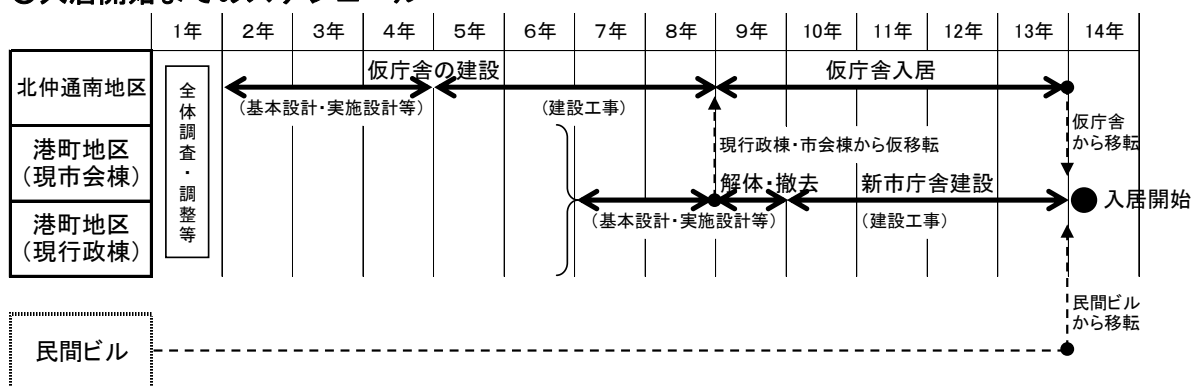
○仮庁舎(北仲通南地区)のイメージ

- ・建設可能な最大限の規模、約145,000 m² (駐車場除く)の建物を建設し、仮庁舎として使用、発生する賃貸可能な余剰床約69,000 m²を事務所等のオフィス機能や店舗等の商業機能として賃貸します。
- ・新市庁舎への移転後は、建物全体を賃貸します。

想定面積合計	164,000 m ²	行政部門	市会部門	余剰床
専用・共用部分合計	145,000 m ²	23,000 m ²	7,000 m ²	115,000 m ²
駐車場	19,000 m ²			19,000 m ²

※駐車場は容積率制限対象外 ※値は端数処理しています。

○入居開始までのスケジュール



※引越し回数：2回

○新市庁舎建設費等

約 470 億円 (建設・改修費 約 448 億円、設計費等 約 22 億円)

○仮庁舎建設費等

30 年間で約 1,100 億円 (建設費、金利、維持管理費等)

○収支シミュレーション

本市が北仲通南地区第二種市街地再開発事業の特定建築者であるため、北仲通南地区に建築物を建設し、仮庁舎として使用します。

北仲通南地区に建設する建築物については、仮庁舎として一時的に使用するものの、本来的には民間等向けの業務ビルとなるため起債の対象外となり、全て一般財源により建設することは困難であることから、民間資金を活用した手法を検討します。

○試算条件

建設費・設計費等・改修費の調達方法 (新市庁舎)

- ・市債：約 455 億円
- ・一般財源：約 15 億円

北仲通南地区建築物の建設費等の調達方法

- ・事業費：約 1,100 億円 (設計・建設費、基準金利 2.41%、維持管理費、開業前経費、SPC 運営経費等)

【内訳】

- ・延床面積：北仲通南地区での整備案と同規模 (約 164,000 m²)
- ・設計・建設費：北仲通南地区での整備案と同程度 (約 600 億円)
- ・維持管理費：北仲通南地区での整備案の約 5% 削減
- ・基準金利：2.41% [過去 10 年の 10 年物スワップレート平均 (約 1.41%) + 1% (スプレッド)]
- ・開業前経費 (初期投資)：約 5 億円 (SPC 設立経費、資金調達にかかる経費等)
- ・特定目的会社 (SPC) 運営経費等：約 25,000 千円/年

※計画修繕費は、市の直接負担とし本事業費には含めない。

民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等

- ・新市庁舎への入居から市債償還終了までの間は、恒常的に支出し続けなければならない費用 (民間ビル賃借料 (約 20.60 億円/年) 及び現庁舎維持管理費等・計画修繕費 (約 2.46 億円/年)) を所与の財源とします。

○北仲通南地区の建物賃貸について

- ・想定賃料の 80% で SPC に一括で貸し付ける (空室リスクは SPC の負担) ことを想定します。

《収支シミュレーションの結果》

- 港町地区においては、現庁舎をすべて解体・撤去し、新庁舎を建設する計画となるため、470億円の新市庁舎建設費等のほとんどが起債対象となります。
- 一方、北仲通南地区には、「案その1」と同様、30年間で事業費約1,100億円となる仮庁舎を建設することになります。事業着手から全ての移転が完了するまでの14年間に発生する一般財源負担額は、起債対象外の新市庁舎建設費等や移転費・退去修繕費に、9年目から発生する民間資金の償還費用を加えたものから、賃料収入等を差し引いた136億円となります。
- 入居翌年(15年目)から23年目までは、支出(市債及び民間資金の償還費、新市庁舎の維持管理費等)が収入(北仲通南地区賃料収入、不要になった民間ビル賃借料等)を上回るため、継続的に新たな一般財源負担が発生します。24年目以降は、計画修繕実施時に一般財源負担が発生します。この新たな負担額は、単年度では最大41億円となり、一般財源負担額累計は、38年目に151億円でピークを迎えます。
- 北仲通南地区事業における民間資金の償還が終了する38年目以降、収支は大きく好転し、市債償還終了翌年(44年目)からは、恒常的に発生している民間ビル賃借料を収入と見なさなくとも、継続的に発生する賃料収入だけで建物の維持管理及び計画修繕費が賄えることとなります。
- 当初に負担する一般財源相当分の積立が終了するのは、54年目となります。
- 財政健全化の観点から、実質公債費比率に与える影響を検証すると、市債及び民間資金の償還費用の与える影響は、30年間の平均で約0.7ポイントとなります。

《新市庁舎を整備しない候補地・建物の跡利用や活用の方向性》

- 「港町地区での整備案その1」同様北仲通南地区の業務ビルについては、みなとみらい21地区と隣接した利便性の高い地区であることを生かし、グローバル企業やバイオ、環境・エネルギーなど本市が戦略的に取り組む分野の本社機能、研究開発機能等の導入や、教育・文化・芸術関連の施設、特色ある専門店等の導入を図ります。

③ 北仲通南地区と港町地区での分庁整備案

《整備案の概要》

- 北仲通南地区:新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)
- 港町地区:現庁舎のうち行政棟は改修して新市庁舎として利用
市会棟は解体・撤去して土地を賃貸

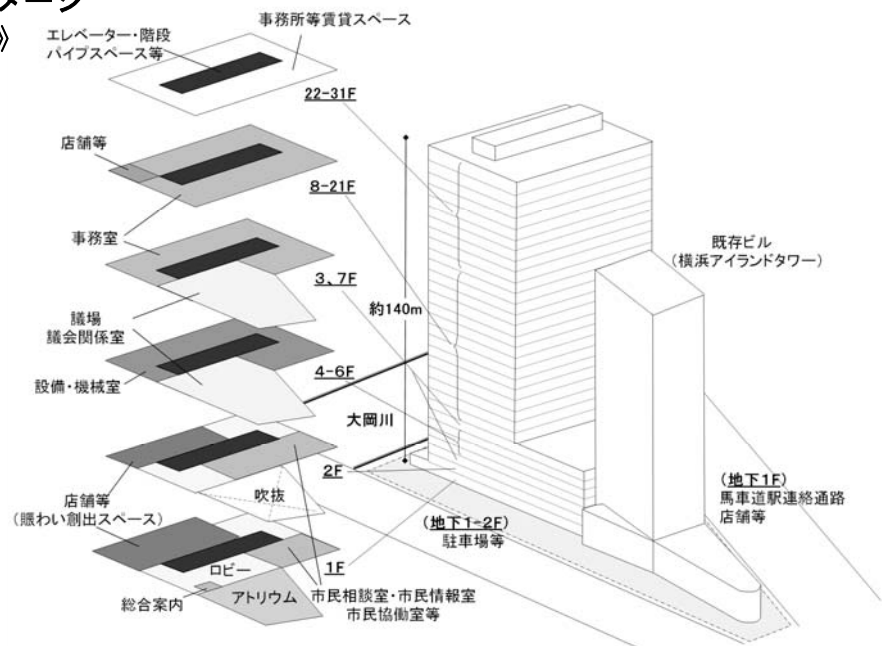
《計画概要》

○新市庁舎の概要

- [北仲通南地区]:高さ約140m 31階建て
延床面積145,000㎡(行政部門76,000㎡、市会部門12,000㎡、余剰床57,000㎡、駐車場除く)
- [港町地区]:現行政棟(改修) 高さ31m 8階建て 延床面積21,000㎡

○新市庁舎のイメージ

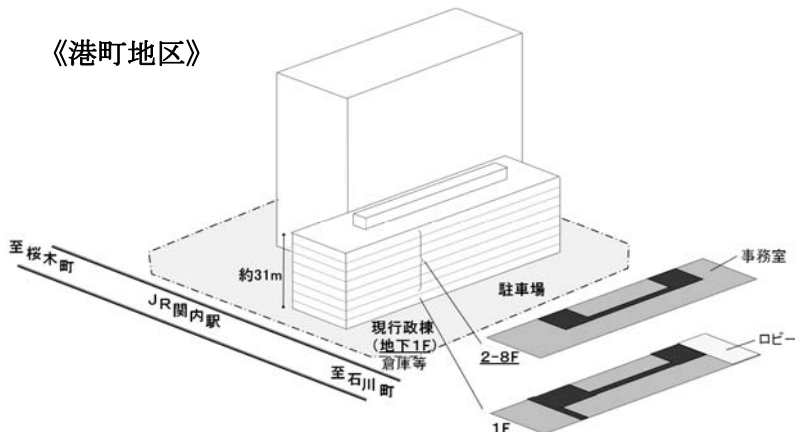
《北仲通南地区》



想定面積合計	164,000㎡	行政部門	市会部門	余剰床
専用・共用部分合計	145,000㎡	76,000㎡	12,000㎡	57,000㎡
専用部分	87,000㎡	46,000㎡	7,000㎡	34,000㎡
共用部分	58,000㎡	30,000㎡	5,000㎡	23,000㎡
駐車場	19,000㎡			19,000㎡

※市会部門の面積、配置については、「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」での検討結果を踏まえて再検討します。※駐車場は容積率制限対象外 ※値は端数処理しています。

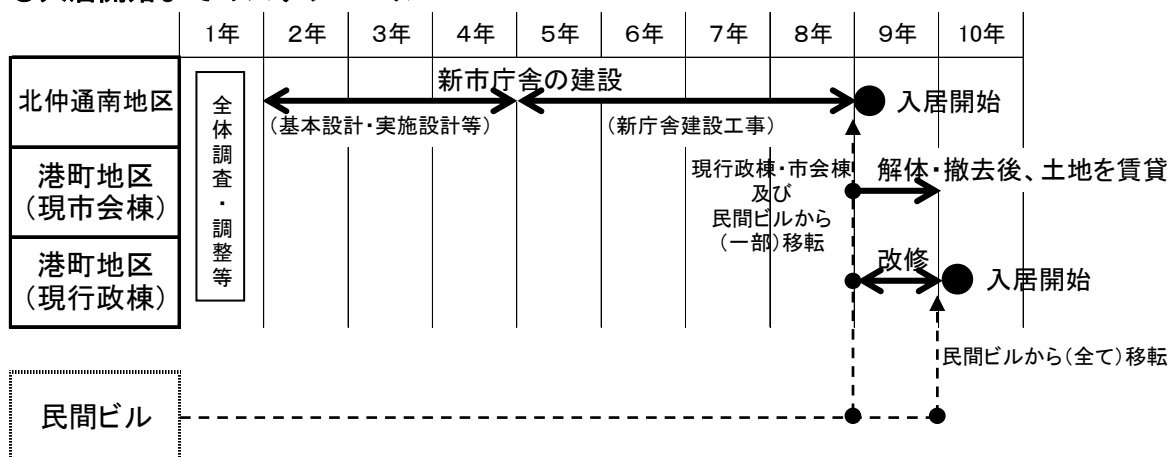
《港町地区》



想定面積合計	21,000㎡
専用・共用部分合計	21,000㎡
専用部分	14,000㎡
共用部分	7,000㎡

※値は端数処理しています。

○入居開始までのスケジュール



※引越し回数：2回

○新市庁舎建設費等：約 633 億円（建設・改修費 約 604 億円、設計費等 約 29 億円）

○収支シミュレーションの条件

- ・北仲通南地区に建設する新市庁舎の整備については、「北仲通南地区での整備案」と同様、市が直接発注するものとします。

○試算条件：

建設費・設計費等の調達方法

- ・市債：約 390 億円（北仲通南地区新築：360 億円、現行政棟改修：約 30 億円）
- ・一般財源：約 243 億円（北仲通南地区の建物の余剰床部分は起債対象外）

民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等

新市庁舎への入居から市債償還終了までの間は、恒常的に支出し続けなければならない費用（民間ビル賃借料（約 20.60 億円/年）及び現庁舎維持管理費等・計画修繕費（約 2.46 億円/年））を所与の財源とします。

《収支シミュレーションの結果》

- 北仲通南地区に新市庁舎を建設し、港町地区の行政棟も改修して新市庁舎として利用する計画となりますが、34,000 m²の余剰床が起債対象とはならないため、建設費等の約 4 割にあたる 243 億円は、一般財源で負担することになります。これに、移転・退去修繕費などを加えた 267 億円が、事業着手から全ての移転が完了するまでの 10 年間に発生する一般財源負担額となります。
- 入居翌年(14 年目)からは、毎年の収入（北仲通南地区賃料収入、不要になった民間ビル賃借料等）が支出（市債及び民間資金の償還費、新市庁舎の維持管理費等）を上回りますので、市債の償還が終わる 39 年目までの 29 年間に、新たな一般財源負担は発生しません。
- 当初に負担する一般財源相当分の積立が終了するのは、32 年目になります。
- 財政健全化の観点から、実質公債費比率（1 年間の収入に対する借金返済の負担額割合）に与える影響を検証すると、市債の償還費用の与える影響は、30 年間の平均で約 0.3 ポイントとなります。

《新市庁舎を整備しない候補地・建物の跡利用や活用の方向性》

- 北仲通南地区では、余剰床を用いて、業務機能などの戦略的な機能導入を図ります。また、港町地区については、現市会棟跡地の民間への賃貸等により、関内・関外地区全体の活性化を図ります。

(3) 整備候補地における地震・津波・液状化の影響と対策

① 地震による揺れについて

《横浜市地震被害想定調査（平成 24 年 10 月）の想定地震》

○元禄型関東地震（M8.1）

相模トラフで発生する M8 級のプレート境界型の地震のうち最大クラスの地震。発生確率は低いですが、大正型関東地震（南関東地震）より市内の震度が大きい。

○東京湾北部地震（M7.3）

首都直下地震対策大綱（平成 17 年 9 月）の対象地震の中心に位置づけられている地震

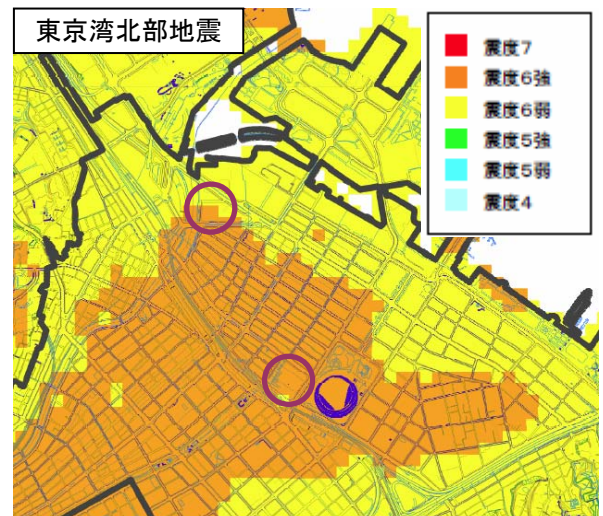
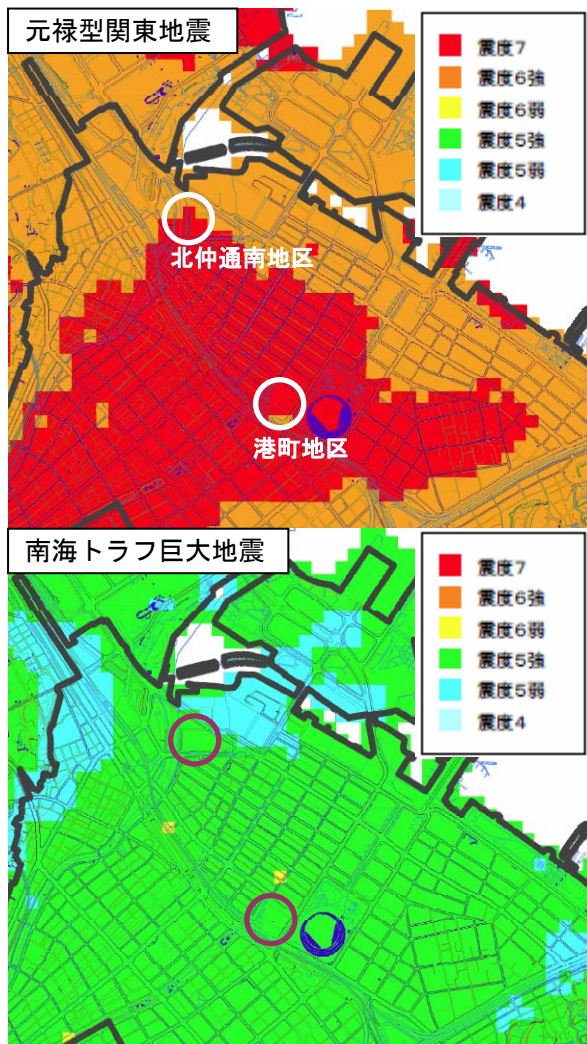
○南海トラフ巨大地震（M9 クラス）

内閣府の「南海トラフの巨大地震モデル検討会」が設定した南海トラフの最大クラスの地震モデルで東海、東南海、南海地震に加えてプレート境界に近い領域も破壊されることを仮定したモデル。地震の発生確率は極めて低い。

○慶長型地震（M8.5）…津波被害の検討対象

神奈川県「平成 23 年度津波浸水想定検討部会」が設定した神奈川県沿岸の最大津波を発生させる津波地震のモデル。震源域は遠州灘から相模トラフまで及ぶ。地震の発生確率は極めて低い。

元禄型関東地震で、港町地区及び北仲通南地区は震度 7 の揺れが想定されるため、これを前提にした耐震対策を行う必要があります。（現行政棟は平成 21 年、市会棟 14 年に耐震補強工事実施済）

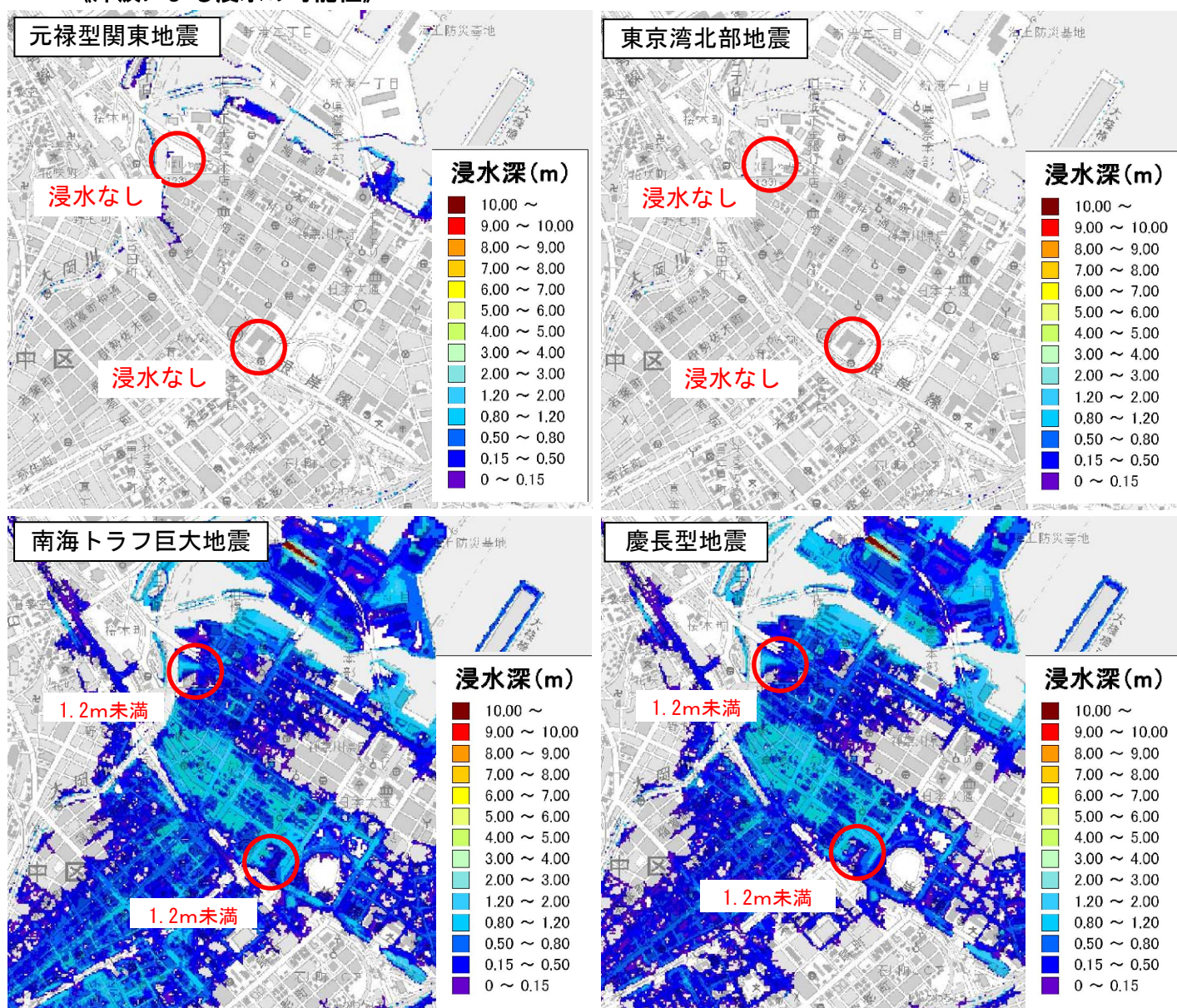


【図 1】 想定地震における震度分布予測

横浜市地震被害想定調査(平成 24 年 10 月)による

② 津波による浸水被害と対策について

《津波による浸水の可能性》



【図2】想定地震における津波浸水深分布予測

横浜市津波避難対策検討事業(平成24年3月)による

元禄地震と東京湾北部地震では、市庁舎整備候補地区への浸水はなく、南海トラフ巨大地震と慶長型地震では、両地区において、最大1.2mの浸水が想定されます。

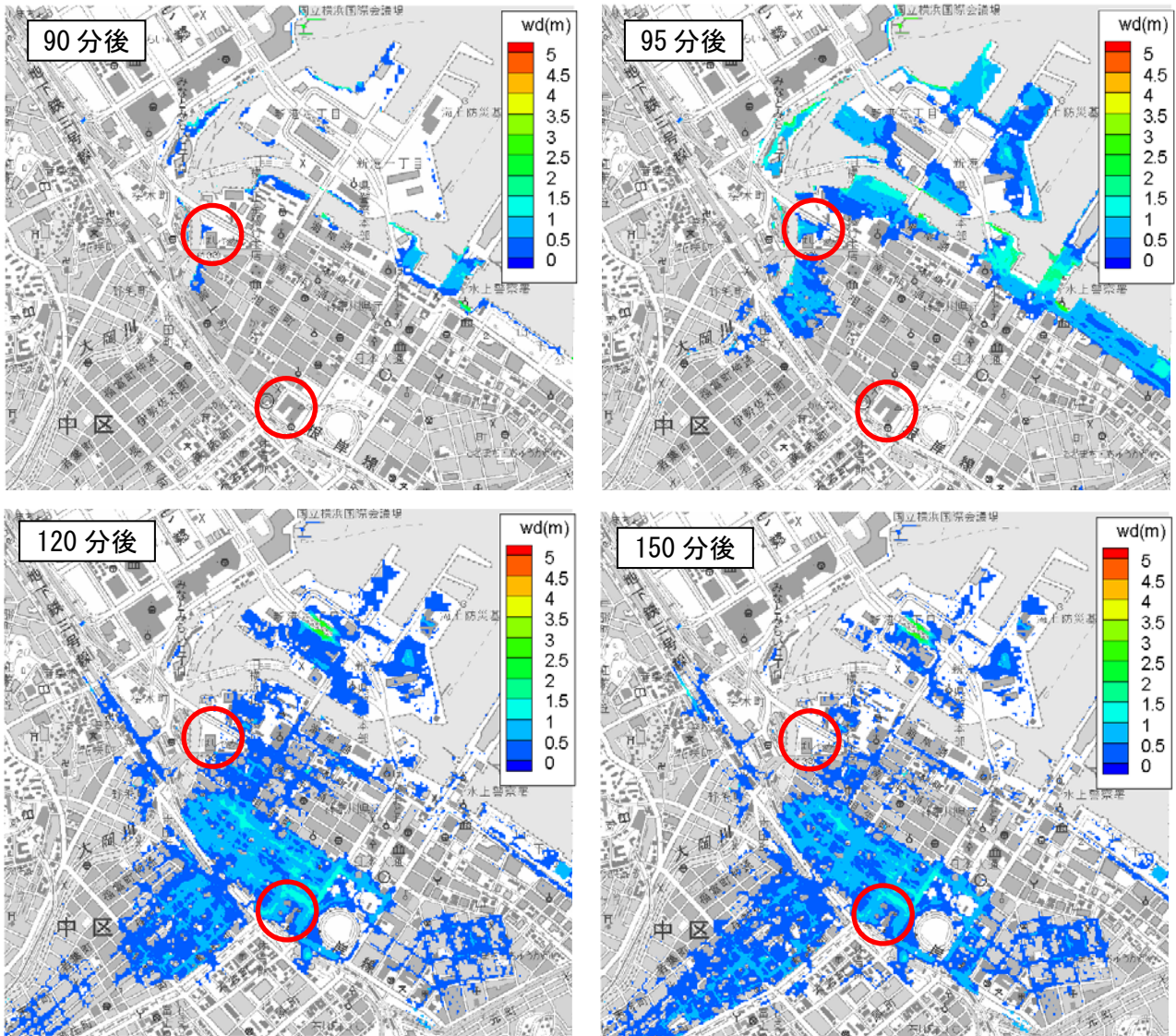
《地震と津波の複合災害の可能性》

- 慶長型地震は津波地震※であるため、顕著な浸水が想定される一方、地震の揺れによる被害は小さいものと想定されます。南海トラフ巨大地震についても震度5強程度であり被害は小さいと考えられます。
- 従って、地震の揺れによる大きな被害と津波による被害は、同時には発生しないものと考えられます。

※津波地震：沖合いの海溝側の浅い部分が滑ることにより、地震の揺れが小さいにもかかわらず、大きな津波が発生するタイプの地震。明治三陸津波、慶長地震は、このタイプの代表例

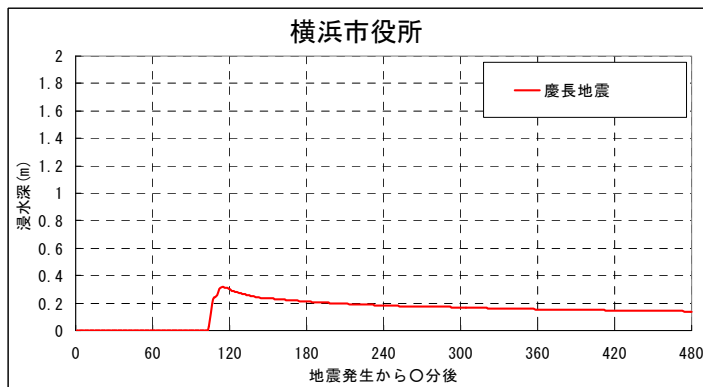
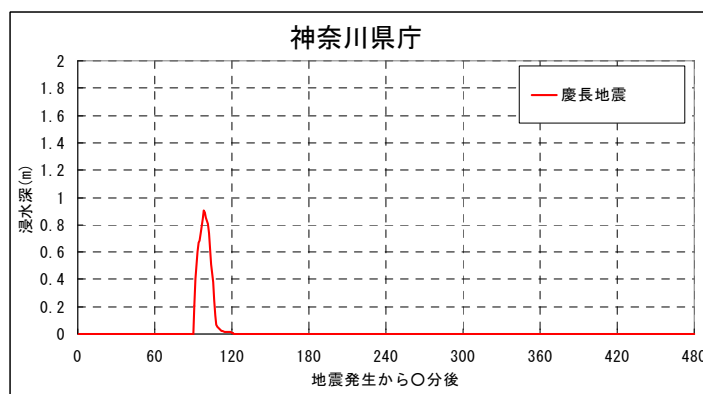
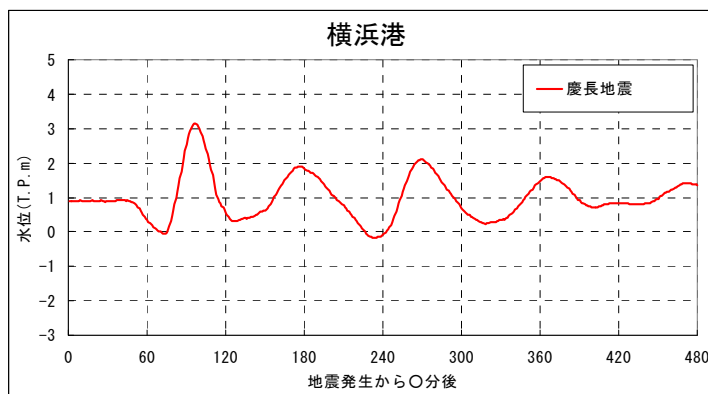
《津波による浸水の時間的経過》

発生確率は極めて低いが、想定浸水深が最も深くなる「慶長型地震」を例に、津波浸水域の時間的变化を検討しました。



【図3】慶長型地震における津波浸水深分布の時間的経過 横浜市津波避難対策検討事業結果をもとに作成

- 慶長型地震による津波の第1波が横浜港に到達するのは、地震発生後約90分後。東京湾内の反射により約90分間隔で第2波以降の津波が押し寄せますが、水位の上昇は2m以下であり、第2波以降が岸壁を越えて内陸部に浸入することはないものと推測されます。
- 関内・関外地区については、港湾部や大岡川から溢れた水が内陸部の地盤の低い地域に、徐々に広がる形で浸水が進行すると予測されます。
- 北仲通南地区は、地震発生から約95分後に浸水しますが、水は低地に拡散するため、約20分後(地震発生から115分後)には浸水状況から解消されるものと推測されます。
- 港町地区は、地震発生から約105分後に浸水します。同地区周辺は低地であるため、浸水時間は一定時間継続するものと推測されます。(実際には、雨水排水系統等から徐々に排水され、浸水が解消されると考えられます。)



【図4】慶長型地震における津波水位、浸水深の時間的変動
横浜市津波避難対策検討事業による



《津波による被害》

- 両候補地において、津波自体の力(波圧・波力)による建物損傷は、ほとんどないと考えられます。
- また、周辺の建築物も概ね鉄筋コンクリート造であり、崩壊や流失の可能性が低いことから、漂流物の衝突による建物損傷も軽微なものに留まると推察されます。
- 津波の浸水深から考えて、車輛等の漂流物が発生する可能性が考えられます。また、横浜港および大岡川でプレジャーボート等の係留が切れ、漂流することも想定されますが、大型船舶が陸上に打ち上げられる可能性は低いと考えられます。これらの漂流物が道路上に残された場合、道路通行に一時的な支障が生じる可能性があります。

《整備候補地における津波対策》

各整備候補地に新市庁舎を整備する場合は、津波に備えた次のような対策について、今後具体的に検討する必要があります。

○電気・機械室の上層階への配置

通常地下に設置されることが多い電気・機械室、自家発電設備などを、津波による浸水の可能性を考慮して、上層階に配置します。また、浸水深以上の階と以下の階で、設備システムの系統を分離し、浸水によるシステム全体の機能停止を防止します。

○地下等出入口への止水板等の設置

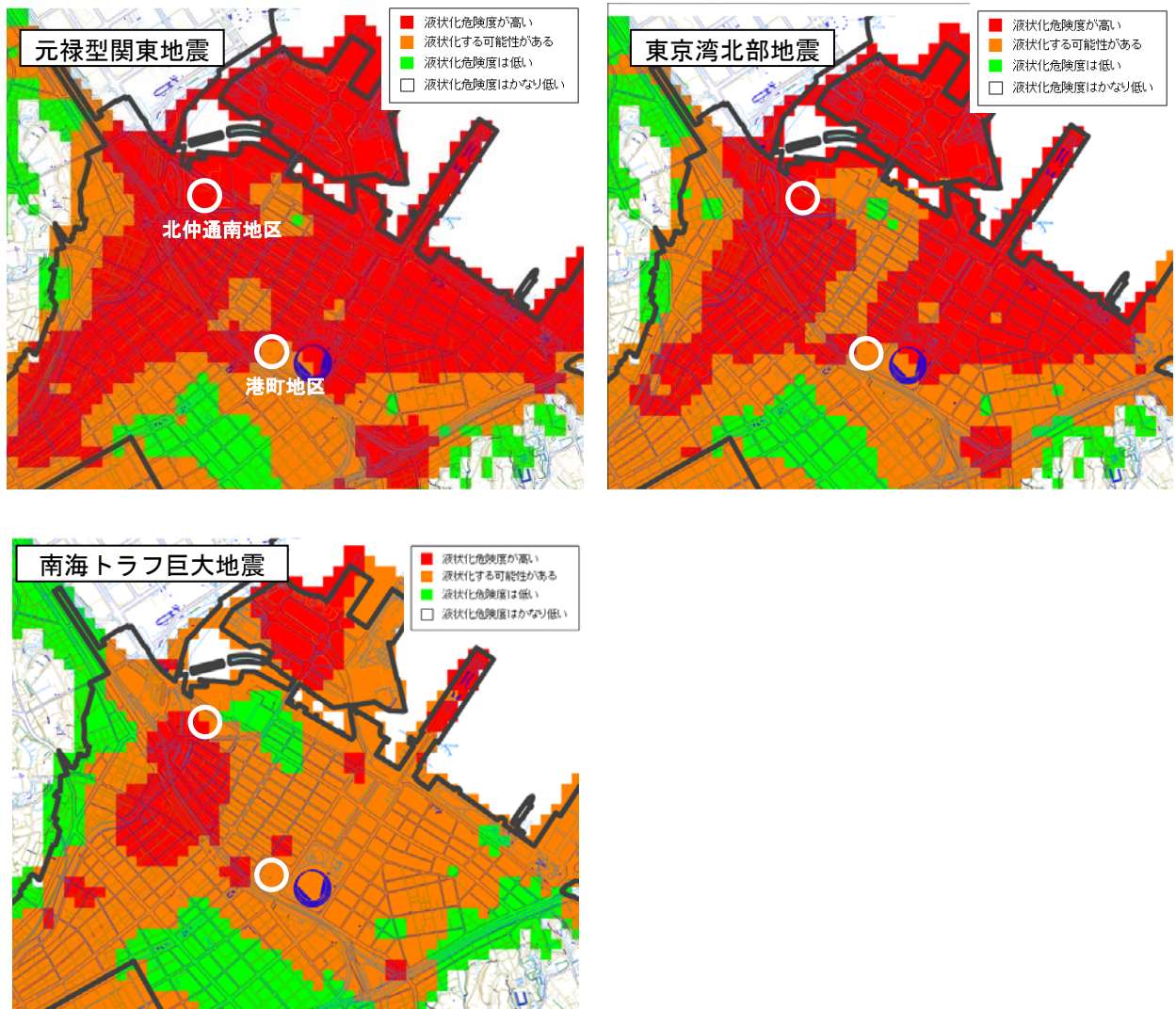
地下や1階の出入口等には防潮板や止水板を設け、建物内部への水の浸入を防ぎます。

○2階以上の出入口と避難場所の確保

津波発生時の外部との連絡口を2階以上に設けるとともに、津波発生時には、市民や来街者が安全に避難できる場所を確保します。例えば、建物の2階レベルに24時間365日外部からアクセス可能なデッキを整備し、平常時は市民・来街者の通行や休憩の場、津波発生時には緊急避難場所として機能させることなどが考えられます。

③ 液状化の可能性と対策について

《横浜市地震被害想定調査（平成 24 年 10 月）による液状化危険度予測》



【図 5】液状化危険度分布の予測結果

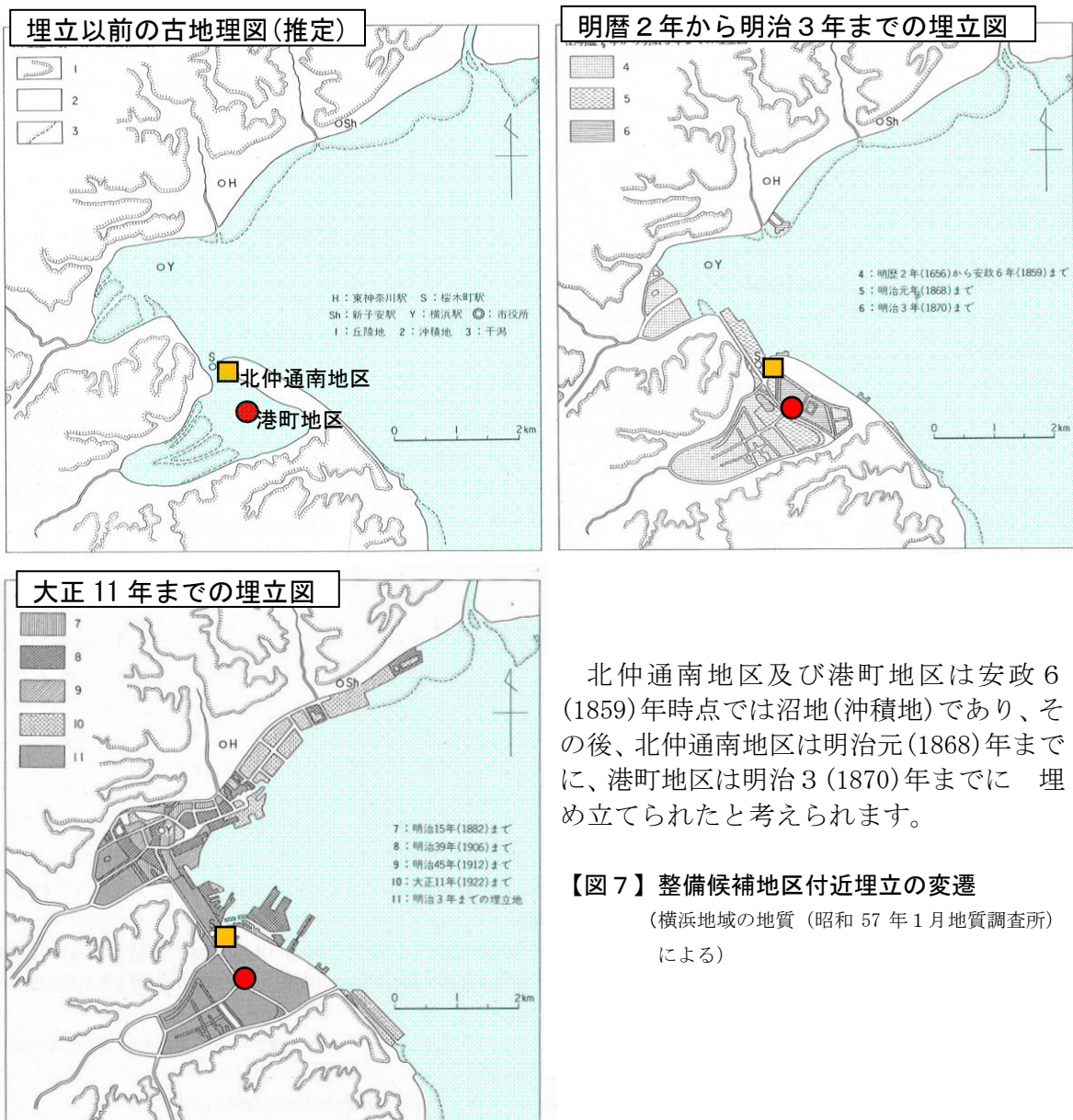
横浜市地震被害想定調査（平成 24 年 10 月）による

元禄型関東地震、東京湾北部地震、南海トラフ巨大地震で、北仲通南地区は、地区の全部又は一部が「液状化危険度が高い」、港町地区は、地区の全部が「液状化する可能性がある」と予測されています。

《地図による分析（埋立の変遷）》



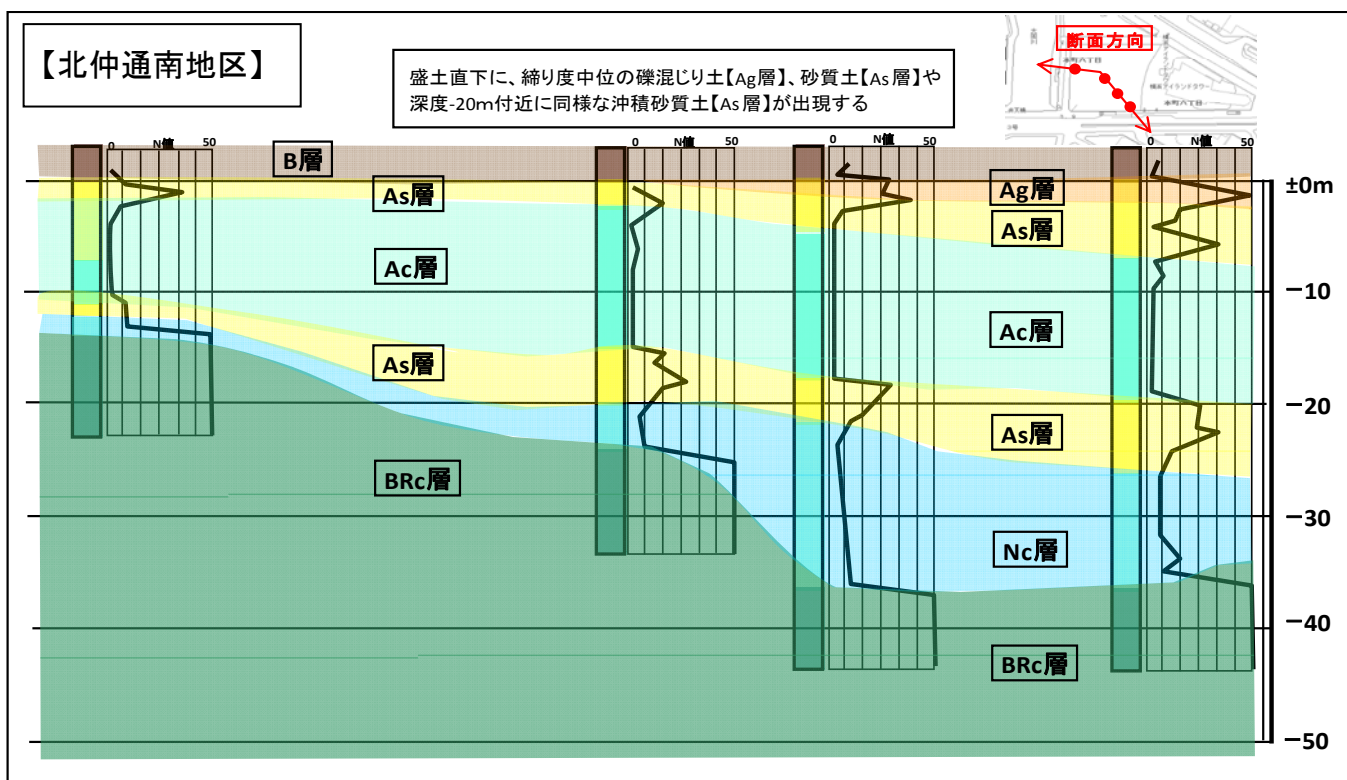
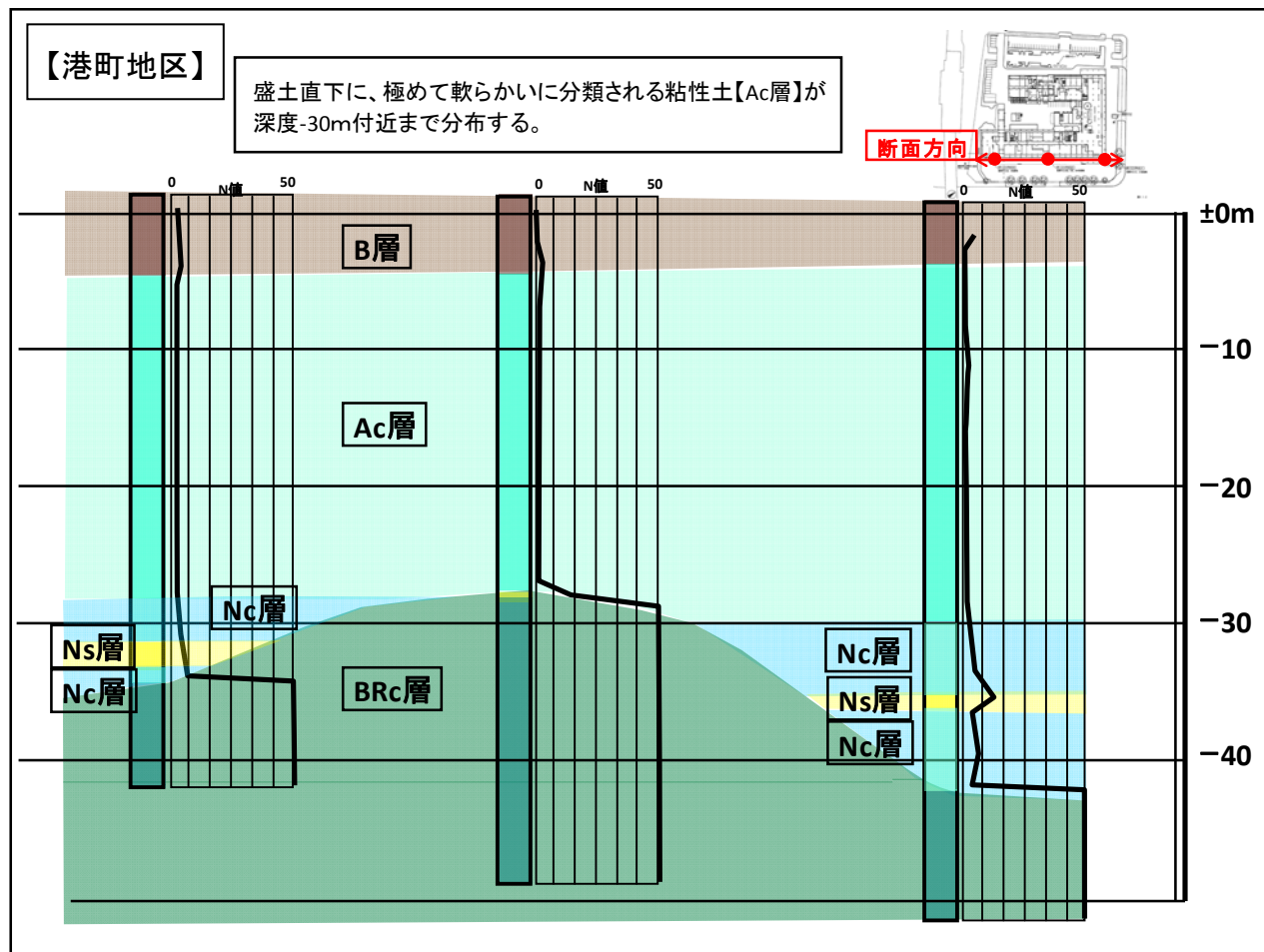
【図6】武州久良岐郡横浜村麓絵図（元禄・享保年間頃）



北仲通南地区及び港町地区は安政6(1859)年時点では沼地(沖積地)であり、その後、北仲通南地区は明治元(1868)年までに、港町地区は明治3(1870)年までに埋め立てられたと考えられます。

【図7】整備候補地区付近埋立の変遷
(横浜地域の地質(昭和57年1月地質調査所による))

《ボーリングデータに基づく分析と対策》



【図8】 整備候補地区の地質断面図 ボーリングデータをもとに作成

市庁舎整備候補地区の液状化について

- 「横浜市地震被害想定調査」では、「オレンジや赤で示したところは、そのエリアの中のボーリングデータ等での結果ではあるものの、エリア内への拡がりについては推測に過ぎないので、個々の敷地については、必要に応じて地盤調査で確認されたい。」とされています。
- そこで、港町地区、北仲通南地区それぞれの敷地内ボーリングデータに基づく分析を行うこととしました。
- 港町地区では、盛土（B層）下に軟弱粘性土（Ac層）が厚く堆積し、その下位に締り度中位の砂泥層（Nc, Ns層）が分布し、泥岩を主体とした軟岩（BRc層）が支持層になっています。
地表面直下の盛土が粘性土系であり、その下に粘性土が厚く分布することから、液状化は生じにくいと評価できます。
- 北仲通南地区では、盛土（B層）と軟弱粘性土（Ac層）の間に礫混じり砂質土（Ag, As層）が分布しており、液状化の可能性が懸念されますが、砂質土の層厚は5m程度であり、中位程度の締まり具合であることから、地下埋設管等に対する影響は少ないと考えられます。

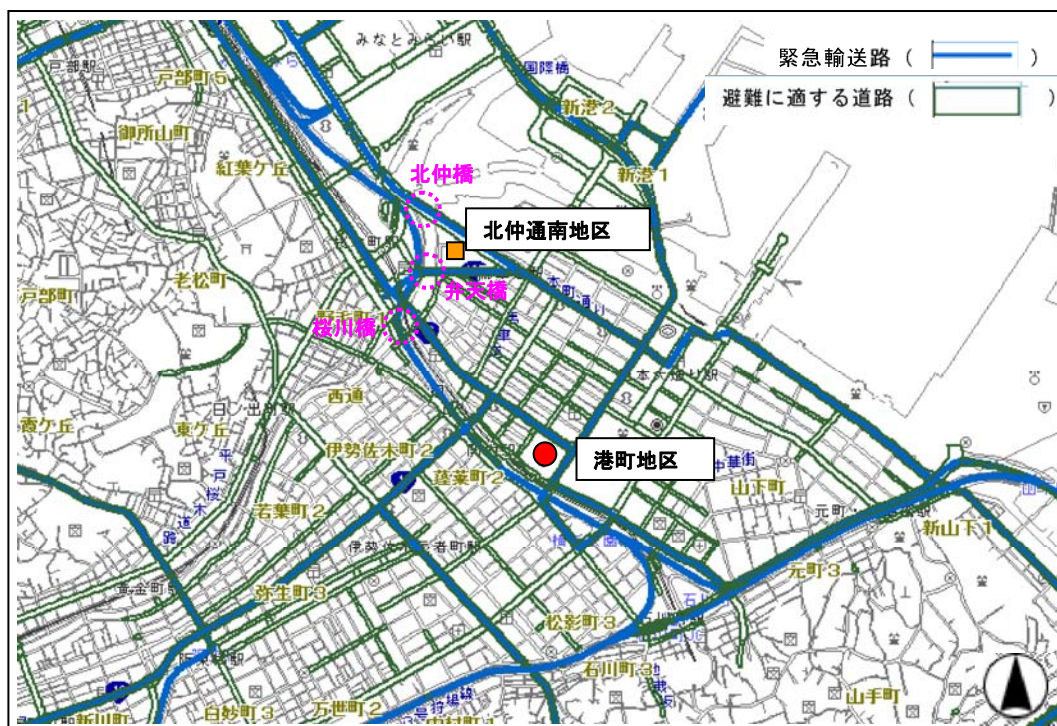
建物に関する地盤沈下、液状化対策について

- 支持層（BRc層）までの深さは、港町地区で30～45m程度、北仲通南地区では20～40m程度です。
- 埋立の変遷から、支持地盤には起伏があることが想定されますが、建物については、支持層まで達する杭基礎形式を採用することで、地盤沈下や液状化に対応することが可能です。（現庁舎（行政棟）は、支持層まで達する基礎を打設した上に建築しています。）
- また、北仲通南地区では、砂質土の層厚が5m程度であることから、庁舎地下躯体の建設に伴う掘削・埋め戻しの際に液状化対策を行うことで、液状化の懸念を解消することができます。

④ 道路、ライフラインの地震・津波・液状化対策について

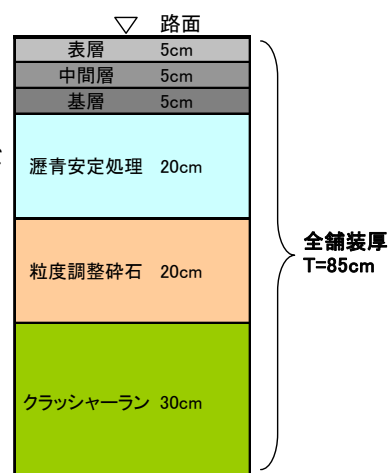
《道路》

- 市庁舎整備候補両地区に隣接する幹線道路は、災害応急対策の実施に必要な物資、資機材、要員等を輸送する「緊急輸送路」に位置づけられています。



【図9】緊急輸送路 と 避難に適する道路

- 両地区周辺道路の車道部は、図10のような舗装構成であり、舗装厚85cm程度の比較的強固な版となっているため、現状のままでも大きな損壊には至らないものと考えられます。
- 今後は、路面下の空洞調査を進め、問題箇所が発見されれば、必要な対策を講じます。
- 一方、歩道部は、車道に対し舗装厚が薄いので（15cm程度）東日本大震災で見られたような被害が想定されます。これに対しては、地盤のひずみを吸収するため現況のままとする案や敷地内の公開空地と一体的に整備する案などを検討していきます。



【図10】周辺道路の標準的な車道舗装

《橋梁》

- 北仲橋、弁天橋、桜川橋などの幹線道路の橋梁については、兵庫県南部地震クラスの地震の揺れに対しての対策が既に完了しており、落橋などの甚大な被害には至らないものと考えています。

《電気》

- 兵庫県南部地震では、電柱倒壊による道路の閉塞が発生し、住民の避難や通行の障害となりましたが、地中化されているケーブルの被災率は架空線に対し非常に低い状況でした。
- こうした状況を受け、全国的に電線類の地中化が事業化され、両候補地周辺でも電線類の地中化が進められています。
- 津波発生時においても電線共同溝内に收容されている電気通信施設は水密性が確保されており、水の浸透による影響は小さいと考えられます。

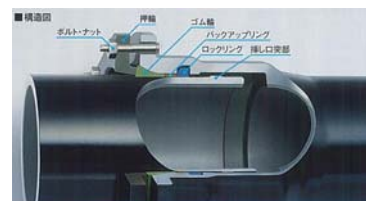


《ガス》

- 市庁舎整備候補両地区へは、根岸・扇島・袖ヶ浦の3工場からガスが供給されており、1つの工場が停止してもバックアップできる体制がとられています。
- 両地区に隣接する道路には、東日本大震災でも耐震性が証明されたガス中圧導管が敷設されています。
- 地震や津波の発生直後に供給が一時的に停止しても、長期間供給が停止する可能性は低いと考えられます。

《上水道》

- 市庁舎整備候補両地区へは、相模湖より取水し、西谷浄水場から野毛山配水池を経て電力を必要としない自然流下で配水されています。相模湖からの導水路の内、ずい道、開水路部分は未耐震ですが管路部分は耐震化されています。また、浄水場から配水池までの送水管は耐震化されています。万が一、導水路や西谷浄水場で事故が発生した際には、市内のネットワークが形成されており、バックアップ体制として、小雀浄水場、神奈川県内広域水道企業団からの送水が可能となっています。
- 配水池から北仲通南地区へのルートについては、配水本管及び候補地に隣接する道路内の配水管まで耐震化されています。
- 港町地区は、北仲通南地区と同じ配水系統で、北仲通南地区を通過して港町地区までの配水本管の一部に未耐震管があります。また、配水本管から太田町一丁目交差点付近で分岐された候補地までの配水管にも一部に未耐震管がありますが、いずれも今後順次耐震化される予定です。
- 候補両地区への給水は、取水から配水まで自然流下系であること、ネットワークが形成されバックアップ体制が構築されていること、耐震管への更新に着手していることにより、災害時に給水が停止する可能性は低いと考えられます。



耐震継手(拔出し防止機能)の構造

《下水道》

- 市庁舎整備候補両地区は、管きょが戦前に布設されたエリアですが、再整備が進められています。
- 両地区の下水が処理される中部水再生センターでは、災害発生後に速やかに操業回復できる対策が進められています。
- 両地区が隣接する緊急輸送路を中心に、液状化によるマンホール浮上防止対策など耐震化が進められているため、災害時でも下水排水の流下機能は確保されると考えられます。

⑤ まとめ

- 北仲通南地区、港町地区の両候補地では、慶長型地震で津波による浸水が予測されますが、浸水時間は比較的短く、周辺の道路が長期間通行不能となる可能性も低いと考えられます。
- 両候補地において、地盤沈下や液状化の可能性はありますが、建物については、支持層まで基礎杭を打設することなどにより対応が可能です。また、周辺のライフラインについても対策が進んでおり、被害を受ける場合でも比較的軽微にとどまるものと考えられます。
- 震災時に災害対策本部として職員が参集し、災害対策の指揮や情報伝達などの機能を滞りなく進めるうえで、両地区とも大きな支障はないと考えられます。

(4) 新市庁舎整備パターンの比較

		北仲通南地区での整備案		港町地区での整備案				北仲通南地区と港町地区での分庁整備案	
				その1 現庁舎敷地と教文跡地に新市庁舎を建設(現行政棟は改修)		その2 現庁舎敷地に一体型の新市庁舎を建設(現行政棟は解体・撤去)			
整備概要	北仲通南地区	新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)		仮庁舎として使用(余剰床は賃貸)→建物全体を賃貸				新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)	
	港町地区	現行政棟		改修して建物賃貸		改修して新市庁舎の一部として利用		改修して新市庁舎として使用	
		現市会棟		解体・撤去して土地を賃貸		解体・撤去して新市庁舎(増築棟)を建設		解体・撤去して土地を賃貸	
		教育文化センター		—		新市庁舎(新築棟)を建設		—	
市役所機能(執務室)の分散化の解消		1棟に集約できます。		線路・道路を挟んで現庁舎敷地と教育文化センター敷地の2棟に分散します。		1棟に集約できます。		北仲通南地区と港町地区での2地区に分かれた2棟の分庁になります。	
最終的な入居開始までの事業期間		8年		12年		13年		9年	
収支シミュレーション									
想定建設費等	新市庁舎建設費	574億円		350億円		448億円		574億円	
	新市庁舎設計費等	603億円	29億円	398億円	18億円	470億円	22億円	633億円	29億円
	改修費(現行政棟)	—		30億円		—		30億円	
	北仲通南地区における建物建設にかかる事業費	—		1,100億円(30年間)		1,100億円(30年間)		—	
当初(入居開始まで)の一般財源負担額		251億円		72億円		136億円		267億円	
入居翌年～市債償還終了までの新たな一般財源負担		なし		断続的に発生 (ピーク時:単年度19億円、累計151億円)		断続的に発生 (ピーク時:単年度41億円、累計278億円)		なし	
当初負担(入居開始までの)一般財源相当分の積立終了年度		35年目		45年目		54年目		32年目	
財政健全化(実質公債費比率)に与える影響(市債及び北仲通南地区民間資金の償還費用)		平均0.3ポイント		平均0.7ポイント		平均0.7ポイント		平均0.3ポイント	
大都市制度実現による行政部門の拡大など将来の変化への柔軟な対応		余剰床の確保が可能です。 (余剰床については、基本的には、民間機能等を導入することで賃貸収入が見込めます。)		敷地条件から余剰床はほとんど確保できません。				北仲通南地区の庁舎において、余剰床の確保が可能です。 (余剰床については、基本的には、民間機能等を導入することで賃貸収入が見込めます。)	
新市庁舎を整備しない候補地・建物の跡利用や活用の方向性		(港町地区) これまでの業務・商業機能に加えて、魅力ある立地特性を活かした、大学、文化・芸術・スポーツなどの新たな機能を導入することにより、関内・関外地区全体の活性化やブランド力の向上を図ります。		(北仲通南地区) みなとみらい21地区と隣接した利便性の高い地区であることを生かし、グローバル企業やバイオ、環境・エネルギーなど本市が戦略的に取り組む分野の本社機能、研究開発機能等の導入や教育・文化・芸術関連の施設、特色ある専門店等の導入を図ります。				(北仲通南地区) 余剰床を用いて、業務機能などの戦略的な機能導入を図ります。 (港町地区) 現市会棟跡地の民間への賃貸等により、関内・関外地区全体の活性化を図ります。	
地震・津波・液状化の影響と対策		・元禄型関東地震で震度7 ・慶長型津波で浸水最大1.2m(浸水時間は短い) ・液状化の危険度が高い地域		・元禄型関東地震で震度7 ・慶長型津波で浸水最大1.2m(浸水時間はやや長い) ・液状化の可能性のある地域				・元禄型関東地震で震度7 ・慶長型津波で浸水最大1.2m ・液状化の危険度が高い地域と可能性がある地域	
		(津波対策)①電気・機械室の上層階への配置、②地下等出入口への止水板等の設置、③2階以上の出入口と避難場所の確保 などで対応 (液状化対策)①支持層まで達する杭基礎形式の採用、②庁舎地下躯体の建設に伴う掘削・埋め戻しの際に液状化対策を行うこと などで対応							

《整備パターンごとのまとめ》

① 北仲通南地区での整備案

- 一体型の庁舎になります。
- 入居までの事業期間は、8年となります。
- 入居の翌年度以降、市債償還終了までの間、新たな一般財源負担は発生しません。
- 財政健全化の指標となる実質公債費比率への影響は、平均0.3ポイントです。
- 将来の行政部門の拡大などに活用できる、余剰床が確保できます。
- 港町地区については、これまでの業務・商業機能に加えて、魅力ある立地特性を活かし、大学、文化・芸術・スポーツなどの新たな機能を導入することにより、関内・関外地区全体の活性化やブランド力の向上を図ります。

②-1 港町地区での整備案その1

- 庁舎は現庁舎敷地と線路・道路を挟んだ教育文化センター跡地の2棟に分散します。
- 最終的な入居までの事業期間は、12年となります。
- 港町地区に新市庁舎を建設する場合、現行政棟や市会棟の仮移転が必要となり、北仲通南地区に特定建築者として建築する建物を仮庁舎として利用するため、2地区において建設投資が必要となります。
- 入居の翌年度以降、市債償還期間中も断続的に一般財源負担が発生します。
- 財政健全化の指標となる実質公債費比率への影響は、平均0.7ポイントです。
- 余剰床がほとんど確保できません。
- 北仲通南地区の業務ビルについては、みなとみらい21地区と隣接した利便性の高い地区であることを生かし、本市が戦略的に取り組む分野の本社機能、研究開発機能等の導入を図ります。

②-2 港町地区での整備案その2

- 一体型の庁舎になります。
- 最終的な入居までの事業期間は、13年となります。
- 北仲通南地区については、現行政棟や市会棟の仮移転が必要となり、北仲通南地区に特定建築者として建築する建物を仮庁舎として利用するため、2地区において建設投資が必要となります。
- 入居の翌年度以降、市債償還期間中も断続的に一般財源負担が発生します。
- 財政健全化の指標となる実質公債費比率への影響は、平均0.7ポイントです。
- 余剰床がほとんど確保できません。
- 北仲通南地区の業務ビルについては、みなとみらい21地区と隣接した利便性の高い地区であることを生かし、本市が戦略的に取り組む分野の本社機能、研究開発機能等の導入を図ります。

③ 北仲通南地区と港町地区での分庁整備案

- 2地区間は約1km、徒歩で約10分強の距離となるため、現状における本庁舎と周辺民間賃貸ビル以上に離れた分庁となります。
- 最終的な入居までの事業期間は、9年となります。
- 入居の翌年度以降、市債償還終了までの間、新たな一般財源負担は発生しません。
- 財政健全化の指標となる実質公債費比率への影響は、平均0.3ポイントです。
- 北仲通南地区の庁舎において、将来の行政部門の拡大などに活用できる、余剰床が確保できます。

《総評》

現庁舎の最大の課題である市役所機能（執務室）の分散化の解消、さらに、事業期間や収支シミュレーションの結果などを、総合的に考慮すると、**北仲通南地区での整備案が最適な案**と考えます。

その場合、港町地区周辺については、新市庁舎整備を契機に、魅力ある立地特性を活かして、これまでの業務・商業機能に加えて、大学、文化・芸術・スポーツなど新たな機能を導入し、関内・関外地区全体の活性化を図ります。

さらに、民間ビルの再整備支援や周辺市有地の跡地利用の検討などにもあわせて取り組みます。