



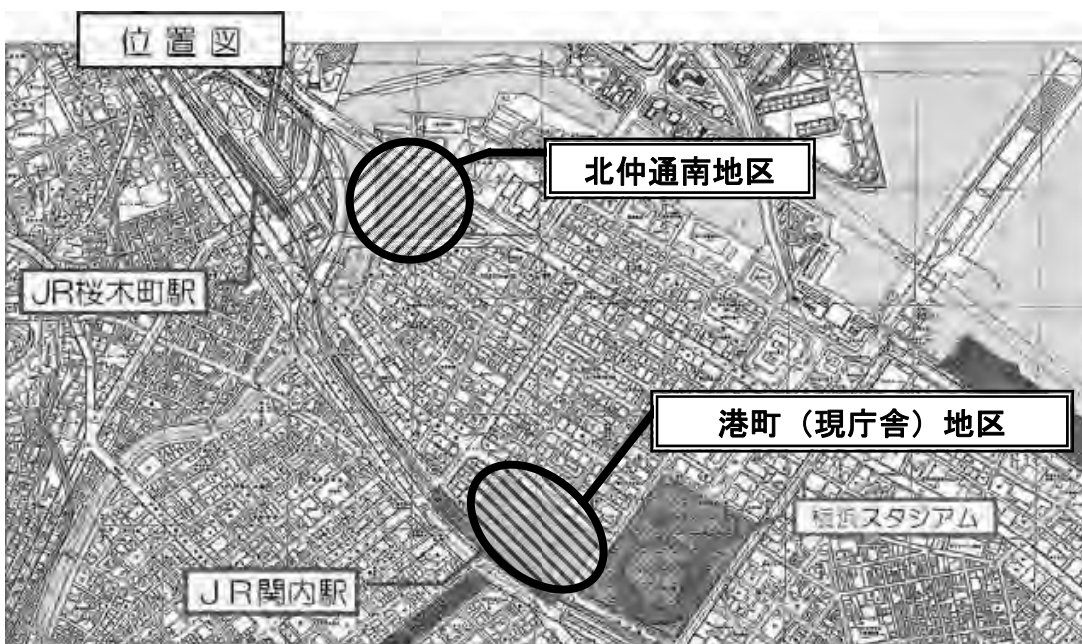
新市庁舎整備に関する検討について

1 これまでの経緯

昭和 34 年	9 月	現庁舎しゅん工
平成元年	4 月	市庁舎整備基金設置 <small>(横浜州市庁舎整備基金条例施行)</small>
平成 3 年	6 月	「横浜州市庁舎整備審議会」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」について諮問
平成 7 年	1 月	「横浜州市庁舎整備審議会」答申
平成 14 年	7 月	現庁舎市会棟耐震補強工事完了
平成 19 年	12 月	「新市庁舎整備構想素案」を公表
平成 20 年	3 月	北仲通南地区の土地 1.35ha 取得 (167.8 億円、うち市庁舎整備基金 135 億円、残高 1.2 億円)
平成 21 年	4 月	「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」から提言書を受理 現庁舎行政棟耐震補強工事完了
平成 22 年	3 月	「関内・関外地区活性化推進計画」を策定
平成 22 年	12 月	「中期 4 か年計画」(施策 28 ヨコハマの活力源となる都心部構築) において「平成 25 年度までに新市庁舎整備基本計画の策定」を目標
平成 23 年	12 月	政策・総務・財政委員会で検討開始
平成 24 年	6 月	「新市庁舎に関する調査特別委員会」開催

※ 整備パターン

- ① 北仲通南地区に整備
- ② 港町地区に整備
- ③ 北仲通南地区と港町地区に整備 (分庁案)



●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、財政局、市民局、こども青少年局、健康福祉局、建築局、都市整備局、会計室、消防局、温暖化対策統括本部、議会局
(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	財政局、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、選挙管理委員会事務局、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	こども青少年局
(8) 関内新井ビル	政策局、文化観光局、こども青少年局
(9) テーオービル	総務局
(10) 第一総業ビル	政策局、総務局、財政局
(11) 松村ビル	資源循環局
(12) 松村ビル別館	総務局
(13) 横浜馬車道ビル	財政局
(14) JNビル	建築局
(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	建築局
(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

北仲通南地区

現市庁舎

◎今後の再配置による新規契約予定ビル
(H24年度以降)

①	横浜新聞関内ビル	建築局
②	KRCビル	健康福祉局
③	日土地山下町ビル	水道局
④	横浜花咲ビル(西区花咲町)	教育委員会事務局 交通局

横浜市市庁舎整備基金の運用について

【これまでの運用状況】

(単位：千円)

年度	新規積立	運用収益	平均利率	年度計	年度末残高
平成元	2,000,000	48,200	2.41%	2,048,200	2,048,200
2	2,000,000	280,812	6.94%	2,280,812	4,329,012
3	2,000,000	448,154	7.08%	2,448,154	6,777,166
4	2,000,000	424,034	4.83%	2,424,034	9,201,200
5	1,000,000	353,374	3.46%	1,353,374	10,554,574
6	0	296,237	2.81%	296,237	10,850,811
7	0	139,562	1.29%	139,562	10,990,373
8	0	100,904	0.92%	100,904	11,091,277
9	0	89,625	0.81%	89,625	11,180,902
10	0	83,253	0.74%	83,253	11,264,155
11	0	45,099	0.40%	45,099	11,309,254
12	0	40,835	0.36%	40,835	11,350,089
13	1,000,000	39,929	0.32%	1,039,929	12,390,018
14	1,000,000	14,985	0.11%	1,014,985	13,405,003
15	0	18,920	0.14%	18,920	13,423,923
16	0	26,727	0.20%	26,727	13,450,650
17	0	26,853	0.20%	26,853	13,477,503
18	基金取崩	47,559	0.35%	47,559	13,525,062
19	-13,500,000	92,136	0.68%	-13,407,864	117,198
20	0	2,270	1.94%	2,270	119,468
21	0	573	0.48%	573	120,041
22	0	252	0.21%	252	120,294

※端数処理の関係で数値が一致しない場合があります。

《参考》横浜市市庁舎整備基金条例（平成元年4月1日施行）（抜粋）

（目的及び設置）

第1条 横浜市の市庁舎整備に必要な経費に充てるため、横浜市市庁舎整備基金（以下「基金」という。）を設置する。

（処分）

第5条 基金は、設置の目的を達成するため必要がある場合に限り、その全部又は一部を処分することができる。

施策28 ヨコハマの活力源となる都心部の構築

目標

- 個性的で魅力ある地域資源を活用し、国内外の多くの人や企業から選ばれる都心部が形成され、活性化しています。
- 横浜駅周辺や関内・関外地区、みなとみらい21では、連携や一体化が進み、各地区の個性がいかされ、首都圏有数のエリアとして活性化しています。
- 新横浜都心では、東海道新幹線の運行による広域交通ターミナルとしての利便性等をいかしたまちづくりが進んでいます。

現状と課題

■**横浜駅**は、首都圏有数のターミナル駅ですが、都市間競争の激化や羽田空港の国際化等により**国際都市の玄関口として更なる駅周辺地区の魅力づくり**が求められています。

■**関内・関外地区**は、都市構造の変化や近年の社会経済情勢の大きな変容により、従業者数や商品販売額などが落ち込んでおり、**地区の活性化**が求められています。

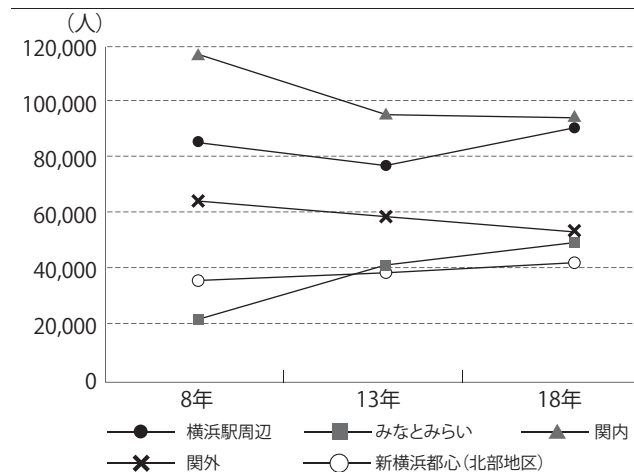
■**みなとみらい21地区**は、オフィスビルなどが次々とオープンしており、地区内のまちづくりは着実に進行していますが、一方で、長引く景気低迷の影響もあり、企業の進出動向が不透明であるため、**積極的な企業誘致の推進**が必要となっています。

■**新横浜都心**では、**南部地区**で様々な手法を活用して**段階的なまちづくり**を進めるとともに、**羽沢地区**などにおいても**計画的なまちづくり**を進め、業務、商業、文化、スポーツ等の**多様な機能を備えた都心の形成**を進める必要があります。

■「ミナト横浜」の水辺空間は、賑わいを創出する貴重な資源です。市民が水辺空間を利用し、**水に親しみ楽しめる環境を整える**必要があります。

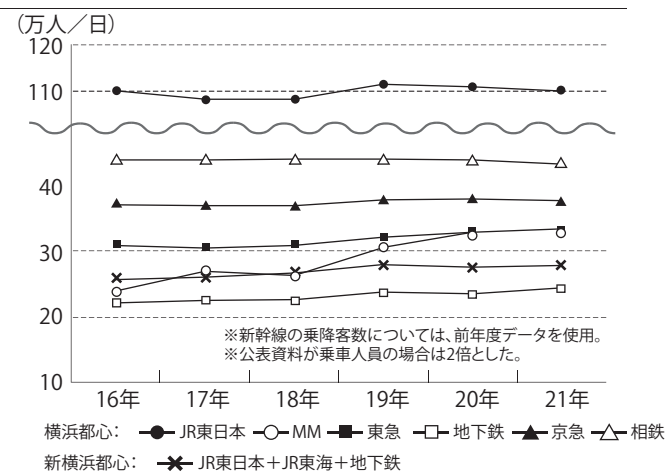
主なデータ

＜地区別に見る従業者数の推移＞



資料: 事業所・企業統計調査

＜都心部における鉄道の乗降客数の推移＞



資料: 横浜市統計書

計画上の見込額		68億円		
達成指標	指標	直近の現状値	目標値(25年度)	所管局
	①	都心部における従業者数	32.8万人(18年度)	34万人
②	都心部における駅の乗降客数	308万人(21年度)	320万人	都市整備局

目標達成に向けた主な事業

1	エキサイトよこはま22の推進	所管局	都市整備局
民間開発の適切な誘導を図るとともに、開発に合わせた基盤整備として、横浜駅中央通路と西口地下街との円滑な接続や鶴屋橋の架け替えを行うなど「エキサイトよこはま22」(横浜駅周辺大改造計画)を進めます。また、隣接する地区(ポートサイド地区、岡野西平沼地区等)のまちづくりと連携を図ります。			
想定事業量	民間開発事業の事業化数 3件(4か年) 【直近の現状値】21年度:—	計画上の見込額	20億円

2	関内・関外地区活性化の推進及び新市庁舎整備の検討	所管局	都市整備局、総務局
「関内・関外地区活性化推進計画」を基に、具体的取組を整理したアクションプランを策定するとともに、関内駅北口周辺などの結節点の強化、地区内の回遊性強化、業務機能の再生など、優先的な取組を推進し、計画を着実に実行します。 新市庁舎整備については、まちづくりや財政負担等の観点も踏まえて検討を進めます。			
想定事業量	関内駅北口周辺の結節点の強化等 実施中 新市庁舎整備基本計画の策定 【直近の現状値】21年度:—	計画上の見込額	34億円

3	みなとみらい21地区のまちづくりの推進	所管局	都市整備局、経済局、文化観光局、港湾局、温暖化対策統括本部
積極的な企業誘致や緑化等の環境整備に取り組むとともに、創造都市横浜の推進施策や観光・MICE施策による賑わいづくり、横浜スマートシティプロジェクトによる環境施策等と連携し、働く方、住む方にとって快適なまちづくりを推進します。			
想定事業量	街区利用面積5%UP(4か年) 【直近の現状値】21年度:77%	計画上の見込額	13億円

4	新横浜都心のまちづくりの推進	所管局	都市整備局【区】
広域交通ターミナルとしての利便性や、北部地区でのIT産業の集積等を生かすとともに、神奈川東部方面線の事業進捗状況を踏まえ、各地区で計画的なまちづくりを推進します。			
想定事業量	①羽沢地区 地区プラン策定済み 【直近の現状値】21年度末:協議会案策定 ②南部地区 新たなまちづくりの方向性決定 【直近の現状値】21年度末:方向性未定	計画上の見込額	0.7億円

5	魅力ある水辺空間の活性化に向けた取組	所管局	港湾局、環境創造局
市民が水辺空間を利用し、水に親しみ楽しめる環境を整えるため、プレジャーボートや水上タクシーに関する実験的な取組を行います。あわせて、水辺空間の活性化策について検討を進めるとともに、海や川への放流水質の向上を図り、魅力ある水辺を創出します。			
想定事業量	社会実験等の実施 1か所 【直近の現状値】21年度:—	計画上の見込額	0.2億円

■市庁舎整備審議会答申《H7年1月》における「基本的理念と機能」

■新市庁舎整備構想素案《H19年12月》における「基本的理念」

■関内・関外地区活性化推進計画《H22年3月》における「基本理念」

(1) 市民本位の行政サービスを推進する市庁舎
 市民本位の行政サービスを向上、推進するには、市民と市政の相互信頼を保つことが大切であり、新市庁舎には市民の行政需要の的確な把握、市民への迅速なサービスや情報の提供、一層の業務の効率化などの機能の充実が期待されている。
 また、新市庁舎は高齢者や障害をもった人たちなど多様な来庁者に対応する設備・施設の面にも十分配慮した計画であることが求められる。

(2) 市民に親しまれる開かれた市庁舎
 横浜市では、市民生活の視点に立った市政を推進しており、新市庁舎は市民と市政のコミュニケーションの場として充実していくことが重要であるので、広報・広聴機能などを充実することが大切である。また、新市庁舎の建設にあたっては、周辺の都市計画を含め市庁舎と街が一体となって構成されるよう考えていかなければならない。

(3) 市民の暮らしを守る防災拠点としての市庁舎
 新市庁舎には、建物や設備の高い耐震性と同時に、災害発生時に市全体の被害状況を把握し、救助・復旧などの指揮命令を行う災害対策本部機能の強化が求められる。
 このため、防災センターを配置し、各局区、防災関係機関とのネットワークを充実するなど、横浜の防災、指揮命令の拠点とし、防災機能が十分発揮できるようにする必要がある。

(4) 「国際文化都市よこはま」にふさわしい市庁舎
 横浜市では、今後、国際的なコンベンション都市、ピースメッセンジャー都市として幅広い分野において活発な国際交流が展開されると考えられるため、新市庁舎は、国際交流活動の進展にも配慮し、交流などの機能を備えることが求められる。このような横浜らしさを生かし、市民共有の財産として市民が誇りを持てるような「国際文化都市よこはま」にふさわしい市庁舎となることが望ましい。

(5) 将来の変化に柔軟に対応できる市庁舎
 新市庁舎は、市民に親しまれ、長く活用し、経済性の高いものにすることが求められる。新市庁舎は、将来における行政需要の変化に伴う新たな要素・諸機能にも柔軟に対応できるオープンフロア方式や、「ゆとり」を持った執務スペースの確保、情報通信の変革や省資源・省エネルギー化に配慮した設備などが必要である。



■市庁舎整備審議会答申《H7年1月》

■新市庁舎整備構想素案《H19年12月》

■新市庁舎整備の検討《H20年～》

整備場所(候補地)

規模

【新市庁舎の建設候補地の選定条件】
 ・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、用途確保などの観点で検討
 ・全市域を対象として検討→都心部が「適当」

【建設候補地(7か所)】
 ・都心：「港町(現庁舎)地区」「横浜公園」「山下ふ頭」「北仲通地区」「新港ふ頭」「みなとみらい21高島地区」
 ・新横浜都心：「新羽地区」

※建設候補地7か所のうち3か所をふさわしいと評価

- (1) 港町(現庁舎)地区**
 ・2代目、4代目、現庁舎が建設され、市庁舎の建設場所として市民に親しまれている。
 ・周辺に行政、商業、業務機能が集積している。
 ・JR 関内駅の駅前であり、地下鉄も利用が可能であり利便性が高い。
- (2) 北仲通地区**
 ・国の合同庁舎など、行政、業務機能が集積している。
 ・水際線を活かした市庁舎の建設が可能な地区である。
 ・JR、地下鉄、東急の3路線が利用可能な桜木町の駅に近く、将来は、みなとみらい21線北仲駅にも直結可能である。
 (現在のみなとみらい線馬車道駅：H16 開通)
- (3) みなとみらい21高島地区**
 ・21世紀の都市づくりのシンボリックな地区であり、国際業務拠点としての集積が予定されている。
 ・横浜駅に近く多数の鉄道路線の利用が可能であり、高速道路の最寄のランプのみなとみらいランプは全方向ランプであり、利便性が高い。
- ・さらに十分な検討を行い、3か所のうちから市長において選定されたい。
 ・「港町(現庁舎)地区」以外に選定する場合は、関内周辺地区への影響や都心の機能強化の視点もふまえ、移転後の利用計画を十分に検討することが必要である。

【新市庁舎整備の基本的な考え方】
 答申で候補地となっている横浜都心部「港町(現庁舎)地区」「北仲通地区」「みなとみらい21高島地区」において、行政機能に関連する業務機能や商業・サービス機能に大きな影響を与えることを考慮し、**周辺の街づくりと一体的に進めていく。**

- 1 周辺の街づくりと一体的な推進
- 2 港町(現庁舎)地区周辺の再整備
- 3 新市庁舎整備に関わって様々に活用できる土地の確保
- 4 現在の行政棟の有効活用

- (1) 港町(現庁舎)地区**
- 新市庁舎整備にかかわって様々に活用できる土地(=種地)の検討**
 (種地の条件)
 一定規模のまとまった土地であり、港町地区周辺から近いこと。
- 港町地区周辺の再整備については、現庁舎により近い「北仲通南地区」が優位
- (2) 北仲通南地区**を取得し種地とすることが適当
- みなとみらい21高島地区**
 ※北仲通南地区が取得できた場合には、民間施設中心の整備の可能性が高くなる。
- 《整備パターン》
 ①港町(現庁舎)地区周辺に新市庁舎を整備
 ②港町地区周辺と種地に新市庁舎を整備(分庁型)
 ③種地に新市庁舎を整備

北仲通南地区の土地を種地として取得 (H20.3)
 (取得の経緯)
 ・平成20年第1回市会まちづくり調整・都市整備委員会(H20.2.14)
 ⇒補正予算及び債務負担行為の設定について可決
 ・北仲通南地区敷地譲渡契約締結(H20.3.12)
 (土地の概要)
 ・所在地：横浜市中区本町6丁目
 ・取得面積：約1.35ha
 ・取得費用：167.8億円

※新市庁舎整備の候補地を
 ・港町(現庁舎)地区
 ・北仲通南地区とする。

■関内・関外地区活性化推進計画(H22.3)
 (検討委員会からの提言)
 「整備パターンは北仲通南地区を主とした現庁舎との分庁とし、港町地区周辺は、駅前という立地特性を有効に活用した機能を集積したほうが望ましい。」

(1) 港町(現庁舎)地区

(2) 北仲通南地区

《整備パターン》
 ①北仲通南地区に整備
 ②港町地区に整備
 ③北仲通南地区と港町地区に整備(分庁案)

行政部門：15万9千～17万7千㎡程度(6,000人)
 (考慮事項)
 ・情報システムの変化等に対応した職員1人当たりの執務スペースの確保、会議室の充実
 ・市民への情報提供、情報公開などに対応した市政情報センターの充実
 ・市の防災拠点としての防災センター機能
 ・開かれた市庁舎、快適な市民の待合い空間、高齢者や障害者等への配慮

市会部門：1万2千～1万3千㎡程度(94人)
 (考慮事項)
 ・円滑な議会活動が行えるよう、審議スペース、傍聴スペース、議員関連室の充実、PRコーナーの設置など

市会と行政の配置は、原則的には別棟が望ましい。

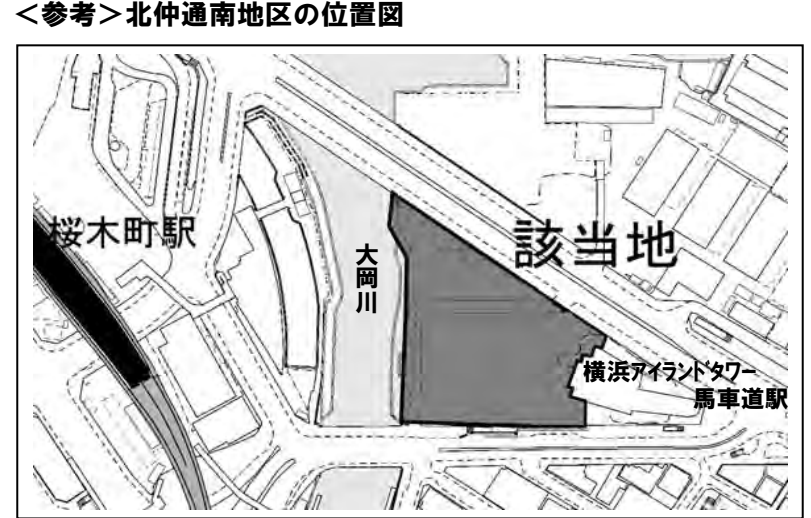
(全体) 17万～19万㎡
 ※駐車場は除く

行政部門：11万～14万㎡程度(5,900人)
 (考え方)
 ・行政部門は現在(H19年)の政令市の状況を参考に
 横浜市を除く16政令市の平均：20.9㎡/人

市会部門：1万2千～1万3千㎡程度(92人)
 (考え方)
 ・議会部門は開かれた市政を実現するために拡充

答申を基本に、行政運営環境の変化を踏まえ算出

(全体) 12万～16万㎡
 ※駐車場は除く



関内周辺民間ビル内市役所機能の状況等について

○耐震化等の状況

No.	ビル名	建築年 構造 階数	借上階※1	対象局※1	耐震診断結果と その後の対応
1	関内駅前第一ビル	S45 RC 8階	2～5階	経済局 環境創造局 会計室 教育委員会 会議室等	改修必要⇒実施予定
2	関内中央ビル	S47 SRC 10階	1～10階	財政局 健康福祉局 環境創造局 道路局 水道局 交通局 会議室等	改修必要⇒実施済
3	第一総業ビル	S47 SRC(一部RC) 9階	2～5階	政策局 総務局 財政局 会議室等	改修必要⇒実施予定 (一部実施済)
4	関内駅前第二ビル	S48 RC 7階	2～6階	健康福祉局 監査事務局 選挙管理委員会 会議室等	改修必要⇒実施予定
5	松村ビル	S49 SRC 8階	3～8階	資源循環局 共済組合	改修不要
6	産業貿易センタービル	S50 SRC 10階	4～6階	港湾局	改修必要⇒H24完了予定
7	横浜朝日会館	S50 SRC 8階	7階	人事委員会	改修必要⇒実施済
8	横浜関内ビル	S54 SRC 11階	3～11階	市民局 道路局	改修不要
9	松村ビル別館	S57 SRC 8階	4～6階	総務局 会議室等	新耐震基準後の建築物
10	住友生命横浜関内ビル	S58 SRC 9階	5階	こども青少年局	新耐震基準後の建築物
11	尾上町ビル	S61 SRC 9階	6階	健康福祉局	新耐震基準後の建築物
12	関内新井ビル	S63 SRC 11階	5～6階	政策局 文化観光局 こども青少年局	新耐震基準後の建築物
13	テーオービル	S63 RC 8階	2階	総務局	新耐震基準後の建築物
14	横浜メディア・ビジネス センタービル	H16 S 13階	7階	経済局	新耐震基準後の建築物
15	JNビル	H19 S(一部RC) 14階	4～7階	建築局	新耐震基準後の建築物
16	横浜馬車道ビル※2	S63 RC 9階	3階	財政局	新耐震基準後の建築物
17	昭和シェル山下町ビル※2	H 1 SRC 9階	3～7階	建築局	新耐震基準後の建築物
18	KRCビル※3	S48 SRC 9階	-	-	改修不要
19	横浜新関内ビル※3	H 6 SRC 12階	-	-	新耐震基準後の建築物
20	横浜花咲ビル※3	H 8 SRC 12階	-	-	新耐震基準後の建築物
21	日土地山下町ビル※3	H22 SRC(一部RC) 14階	-	-	新耐震基準後の建築物

※1：平成23年4月現在 ※2：再配置により解約 ※3：再配置により新規契約
 [凡例]
 S：鉄骨
 RC：鉄筋コンクリート
 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート

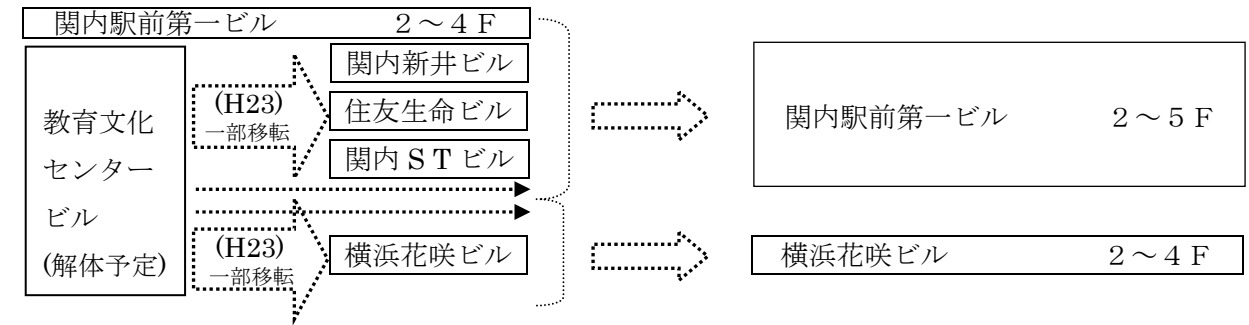
○賃借面積・賃借費用

	(従前)	⇒	(再配置後)
賃借面積	： 約 42,300 m ²		約 49,100 m ²
賃借費用見込 (共益費含)	： 約 18.9 億円		約 21.5 億円

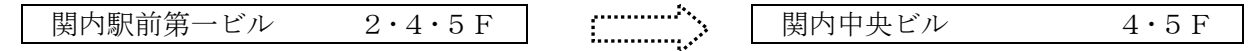
※再配置に伴う賃借面積及び年間賃借料は、主に教育文化センター（本市所有）機能の移転分及び納税内部事務の集約分を除き、再配置前よりほとんど増加させないこととしました。

○今後の再配置計画

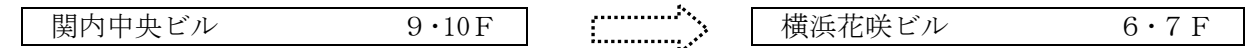
●教育委員会事務局



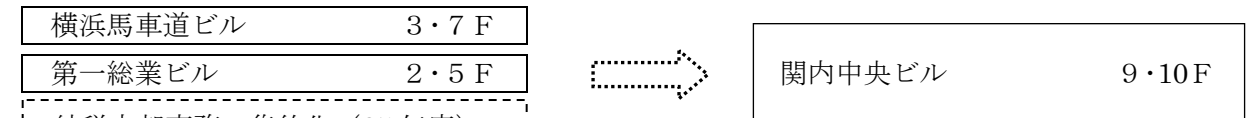
●経済局



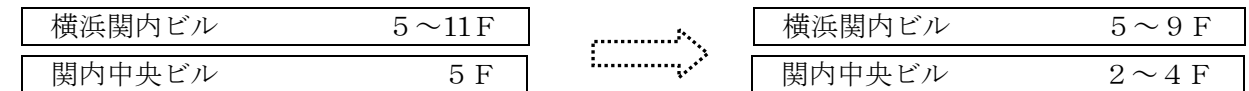
●交通局



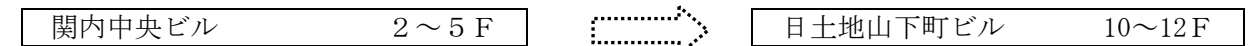
●財政局



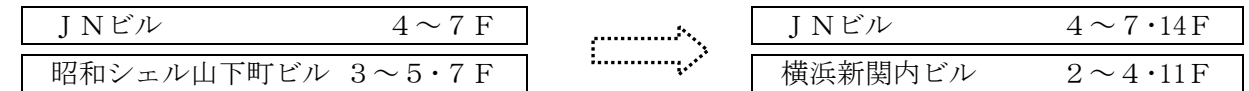
●道路局



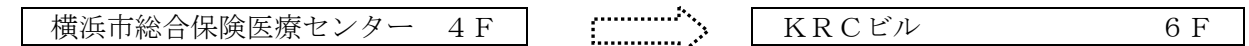
●水道局（6月末に移転）



●建築局（6月から7月にかけて移転）

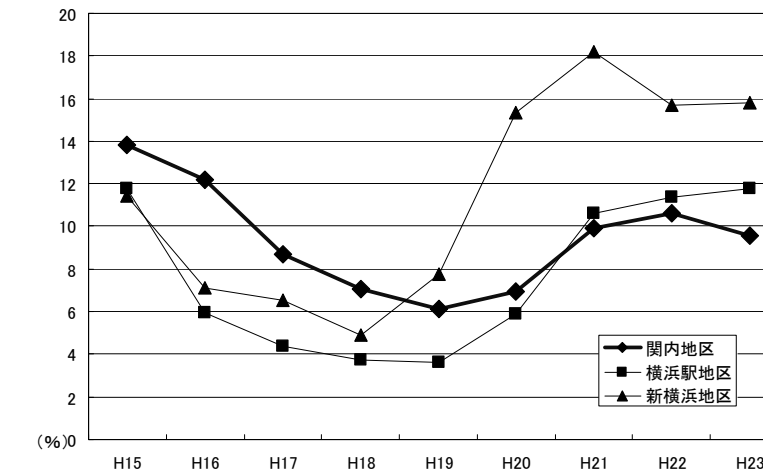


●健康福祉局



<参考>

○横浜ビジネス地区におけるオフィスビルの空室率推移 (三鬼商事(株)ホームページ掲載資料参考)



平成23年12月末時点空室率
 関内地区：9.54%
 横浜駅地区：11.80%
 新横浜地区：15.81%
 (平均)：11.93%

※各年12月末時点空室率