

新市庁舎整備基本構想 《概要版》

横浜市では、現在の市庁舎が抱える様々な課題の解決に向けて、新市庁舎整備に向けた検討を進めており、この度、新市庁舎整備の基本理念、機能、規模及び整備場所等についてまとめた、「新市庁舎整備基本構想」を策定しました。

1 現庁舎の課題と整備の必要性

課題① 施設や設備の老朽化

- 築50年以上の経過による設備全体の老朽化
- 高齢者や障害者等へ配慮したバリアフリー対応が不十分
- 非効率な執務環境

課題② 執務室の分散化

- 業務量拡大による執務スペース不足
 - 約20の周辺ビルへの分散
- ⇒ 分かりづらく不便
- ・ 年間約20億円の賃借料等の支出
 - ・ 業務の非効率化



課題③

市民対応スペースの不足

- 多様化する市民ニーズへの対応スペースが不十分



課題④

社会状況への対応

- 情報化社会の進展や多様化する行政課題への柔軟な対応
- 防災拠点やセキュリティ対策・危機管理機能の強化
- 低炭素社会の実現に向けた環境との共生

課題⑤ 災害対策

- 東日本大震災の経験を踏まえ、災害時の拠点として、業務を継続できる安全性の確保
- 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の整備

平成25年3月

横浜市

2 新市庁舎整備の基本理念など

基本理念

- 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
- 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
- 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
- ④ 環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎
- 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

備えるべき機能と求められる性能

備えるべき機能

- 行政機能（来庁者の利便性と業務の効率性）
- 議会機能（開かれた議会）
- 市民利用機能
（憩えるロビー、情報センター、市民相談）
- 危機管理機能（迅速な初動体制の確保）

求められる性能

- 耐震性と安全性の確保
- 高い経済性の追求
- 環境への配慮
- セキュリティへの配慮

新市庁舎の規模（延床面積）

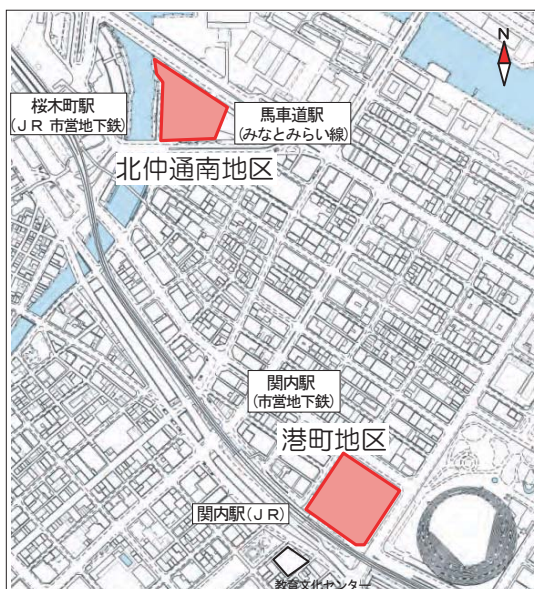
約10万4千～12万5千㎡
（専用面積：約6万2千～7万5千㎡）

【内訳】

行政部分：9万1千～11万㎡
市会部分：1万3千～1万5千㎡

- ※ 勤務職員数を5,900人とし、議会機能を含めた現段階での想定面積
- ※ 駐車場面積は除く
- ※ 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分散の観点から、消防局(保土ヶ谷)は集約しない
- ※ 【参考】平成7年の「横浜市市庁舎整備審議会」答申における規模17万～19万㎡程度（駐車場面積は除く）
（今回の検討では、30%から40%程度コンパクトな想定規模となっています）

整備候補地の概況



きたなかどおりみなみ

北仲通南地区（中区本町6丁目）

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

【敷地面積】約13,500㎡(現況：更地)

【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

みなとちょう

港町地区（中区港町1丁目）

関内駅(JR、市営地下鉄)から徒歩1分

【敷地面積】約16,500㎡(現況：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：800%
- ・高さの最高限度：31m(市街地環境設計制度により75mまで緩和可能)

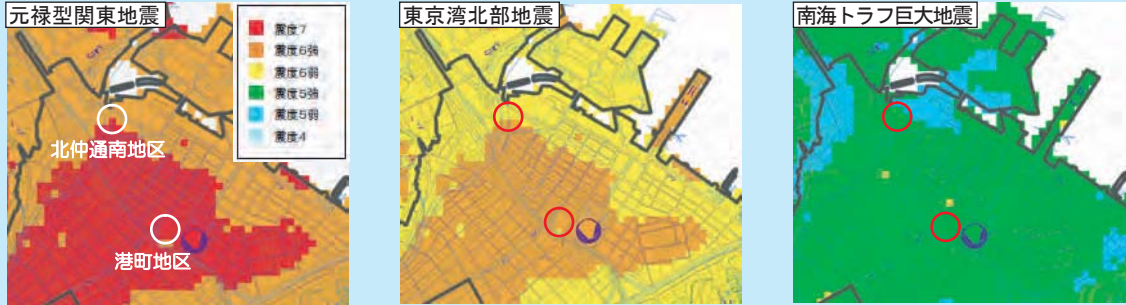
地震・津波・液状化の影響と対策

「横浜市地震被害想定調査」(平成24年10月)による被害想定などをもとに、対策を検討しました。

《横浜市地震被害想定調査の想定地震》

- 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び。地震の発生確率は極めて低い。

地震の影響



- 元禄型関東地震で、両整備候補地とも、震度7の揺れが想定されます。
(※ 現庁舎行政棟は平成21年、市会棟は14年に耐震補強工事実施済)

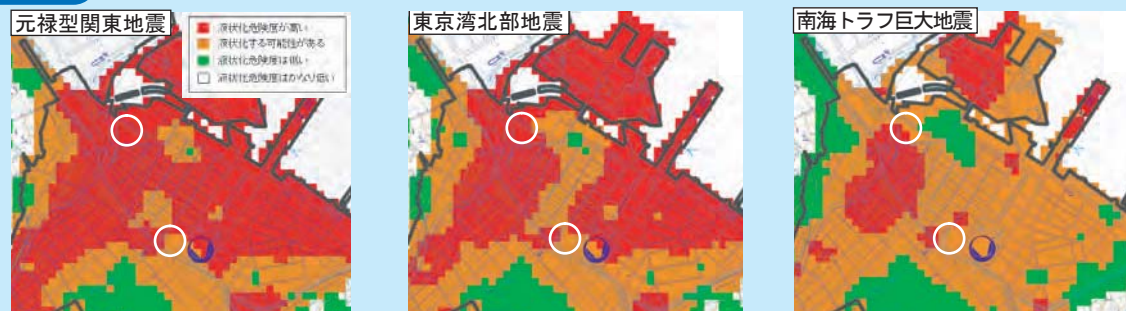
津波の影響

(南海トラフ巨大地震は、慶長型地震とほぼ同等の想定)



- 南海トラフ巨大地震と慶長型地震で、両整備候補地とも、最大1.2mの浸水が想定されます。
- 漂流物等による建物損傷は軽微なものにとどまると推察されます。
- 浸水時間は比較的短く、周辺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。

液状化の影響



- 北仲通南地区は「液状化の危険度が高い地域」、港町地区は「液状化の可能性のある地域」とされていますが、現地ボーリング調査では、港町地区は粘性土層が厚く、液状化は生じにくいと評価でき、北仲通南地区は、液状化が懸念される砂質土層は比較的浅く、影響は少ないと考えられます。

地震対策

- 震度7を前提とした建物の耐震対策

津波対策

- 電気・機械室の上層階への配置 ●地下等出入口への止水板等の設置 ●2階以上の出入口と避難場所の確保

液状化対策

- 支持層まで達する杭基礎形式の採用 ●地下躯体の建設に伴う掘削・埋戻しの際の対策

まとめ

両整備候補地とも、建物及び周辺インフラについては、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、大きな支障はないと考えられます。

4 整備案の比較・検討

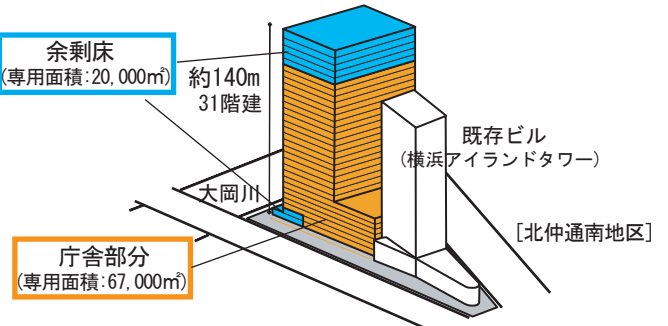
※建物の高さ・面積・建設費等は、各整備パターンを比較する上での想定であり、確定しているものではありません。

比較・検討の主なポイント

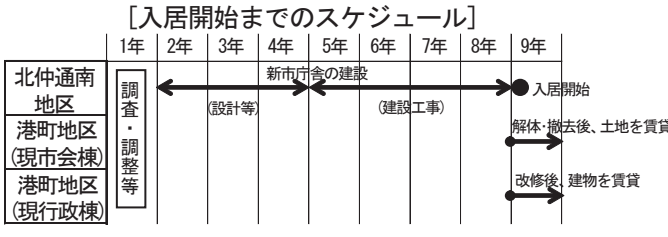
- ① 建物の建設や維持・管理については、コストの縮減とともに、市内企業の参入機会確保など、地域経済の活性化が図れるような手法を検討
- ② 仮に新市庁舎を整備しない場合に必要民間ビル賃借料(年間約20億円)などに、建物の余剰床や土地の賃貸料収入を加えて、市債の償還費用や建物の管理・修繕費などを賄えるかどうか、収支を試算
- ③ 新市庁舎を整備しないことになる地区についても、地区周辺の活性化につなげていけるよう、周辺市有地の利用策や民間事業者のまちづくりへの支援策を検討

北仲通南地区での整備案

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



[延床面積]：145,000㎡
 (専用面積:87,000㎡、共用面積:58,000㎡、駐車場除く)
 [建設費・設計費等]：約603億円
 (建設費:574億円 設計費等:29億円)



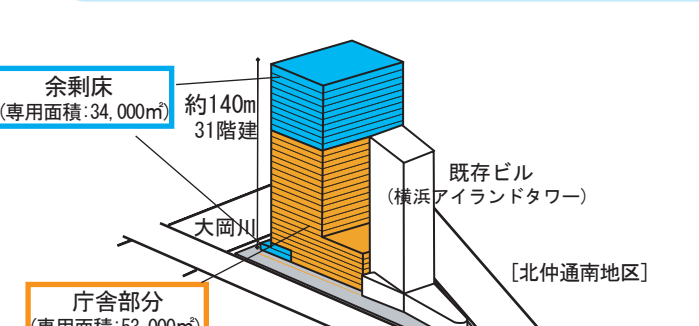
新市庁舎を整備しない候補地・建物の跡利用や活用の方向性

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。

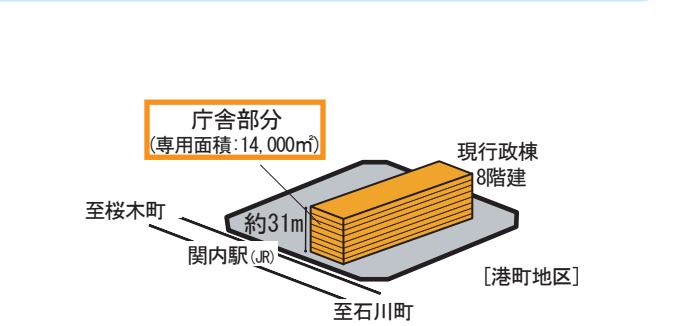


北仲通南地区と港町地区での分庁整備案

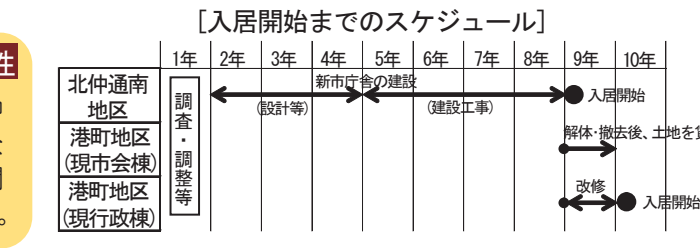
北仲通南地区：新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)
 港町地区：現庁舎のうち行政棟は改修して新市庁舎として利用、市会棟は解体・撤去して土地を賃貸



[延床面積]：145,000㎡
 (専用面積:87,000㎡、共用面積:58,000㎡、駐車場除く)
 [建設費・設計費等]：約603億円
 (建設費:574億円 設計費等:29億円)



[延床面積]：21,000㎡
 (専用面積:14,000㎡、共用面積:7,000㎡、駐車場除く)
 [改修費]：約30億円



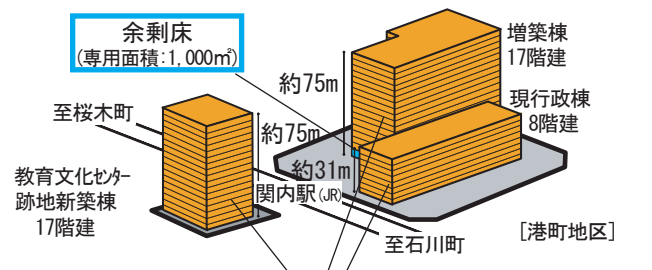
新市庁舎を整備しない候補地・建物の跡利用や活用の方向性

両候補地に新市庁舎を整備することになりますが、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、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。

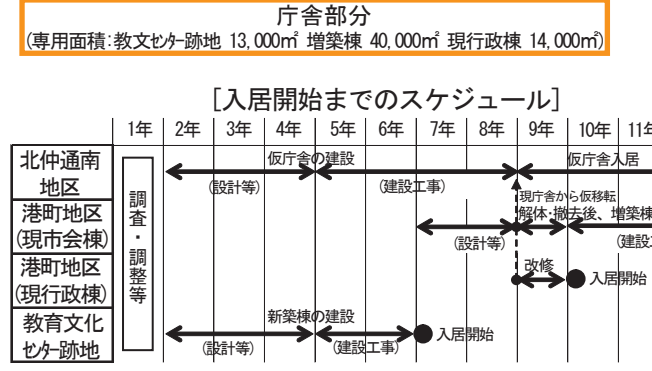
港町地区での整備案

※2つのパターンがあります。

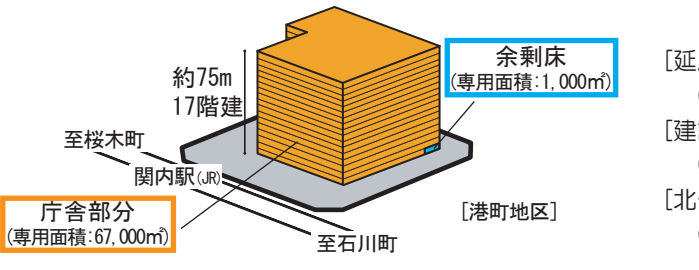
- その1 港町地区：現庁舎のうち行政棟は改修して新市庁舎として利用、市会棟は解体・撤去して新市庁舎(増築棟)を建設
 執務スペースが不足するため、教育文化センター跡地へ新築棟を建設
 北仲通南地区：建築物を建設して仮庁舎として使用(余剰床は賃貸)、新市庁舎に移転後は建物全体を賃貸



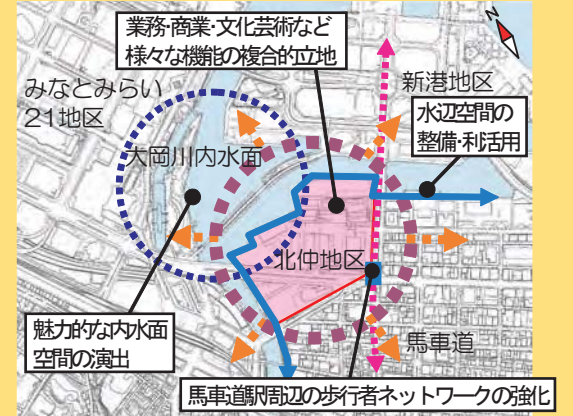
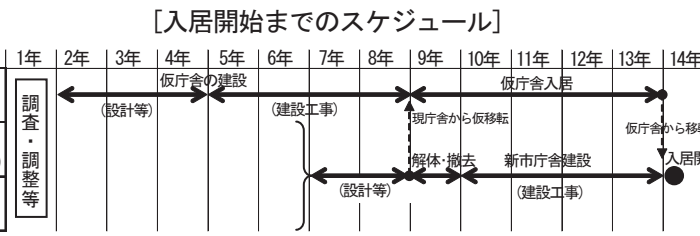
[延床面積]：110,000㎡
 (専用面積:68,000㎡、共用面積:42,000㎡、駐車場除く)
 [建設費・改修費・設計費等]：約398億円
 (建設費:350億円 改修費:30億円 設計費等:18億円)
 [北仲通南地区建築物(仮庁舎)建設にかかる事業費]：約1,100億円
 (民間資金を活用した手法:30年間 維持管理費等含む)



- その2 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：建築物を建設して仮庁舎として使用(余剰床は賃貸)、新市庁舎に移転後は建物全体を賃貸



[延床面積]：113,000㎡
 (専用面積:68,000㎡、共用面積:45,000㎡、駐車場除く)
 [建設費・設計費等]：約470億円
 (建設費:448億円 設計費等:22億円)
 [北仲通南地区建築物(仮庁舎)建設にかかる事業費]：約1,100億円
 (民間資金を活用した手法:30年間 維持管理費等含む)



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、仮庁舎を建設し、新市庁舎に移転後は、建物全体を賃貸することを想定しています。

賃貸の用途としては、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。

※ 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、建築計画に従って建築物を建設しなければなりません

5 整備パターンの比較

整備パターンの比較

次の①から⑦の視点について、下の表のとおり各整備パターンの比較を行いました。

① 庁舎分散化の解消

現在約20の周辺ビルに分散している執務スペースの集約がより図れるかどうかの視点で比較しました。

② 事業期間

事業開始から新市庁舎に全ての部署が入居し終えるまでの事業期間について比較しました。

③ 新市庁舎の想定建設費等

事業期間中の新市庁舎の建設費、設計費、現行政棟の改修費について比較しました。

④ 北仲通南地区における建物建設にかかる事業費（港町地区での整備案の場合）

北仲通南地区の仮庁舎を、民間資金を活用して整備する際の建設費、維持管理費等を試算しました。

⑤ 入居翌年から市債償還終了までの新たな市費負担

仮に新市庁舎を整備しない場合には、年間約20億円の民間ビル賃借料や現庁舎の管理・修繕費を支出し続けなければなりません。そこで、こうした民間ビル賃借料等に、建物の余剰床や土地の賃貸料収入を加えて、その範囲内で新市庁舎整備のために借り入れた市債の償還費用や建物の管理・修繕費等を賄うことができるかどうか、新たに市費負担が発生するかどうか、比較しました。

⑥ 財政健全化(実質公債費比率)に与える影響

建設費等の財源となる市債及び北仲通南地区における建物建設に導入した民間資金の償還費用が、本市の財政健全化に与える影響の度合いの大きさを比較しました。ポイントが高いほど影響の度合いが大きくなることを意味します。

(※実質公債費比率とは：財政規模に対する1年間で支払った借入金返済額などの割合)

⑦ 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

地方分権の進展に伴う国や県からの権限移譲、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・施設等の移管等に柔軟に対応できるかどうか、比較しました。

	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	その2	
① 分散化解消	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。
② 事業期間	8年	12年	13年	9年
③ 建設費等	603億円	398億円	470億円	633億円
④ 北仲通南建物建設事業費	—	1,100億円(30年間)	1,100億円(30年間)	—
⑤ 新たな市費負担	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
⑥ 財政健全化への影響	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
⑦ 将来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。)

※ 民間ビル賃借料等を収入とみなさず、実際の支出入の状況に基づいて収支を試算すると、事業開始年度から市債償還終了(最終的な入居終了後30年)までの総事業支出(建設、管理・修繕費、金利など)は、北仲通南地区整備案で1,418億円、港町地区整備案その1で2,281億円、その2で2,519億円、分庁整備案で1,388億円となります。

また、余剰床や土地の賃貸料収入から総事業支出を引いた収支差額の累計は、北仲通南地区整備案で▲822億円、港町地区整備案その1で▲953億円、その2で▲1,134億円、分庁整備案で▲780億円となります。

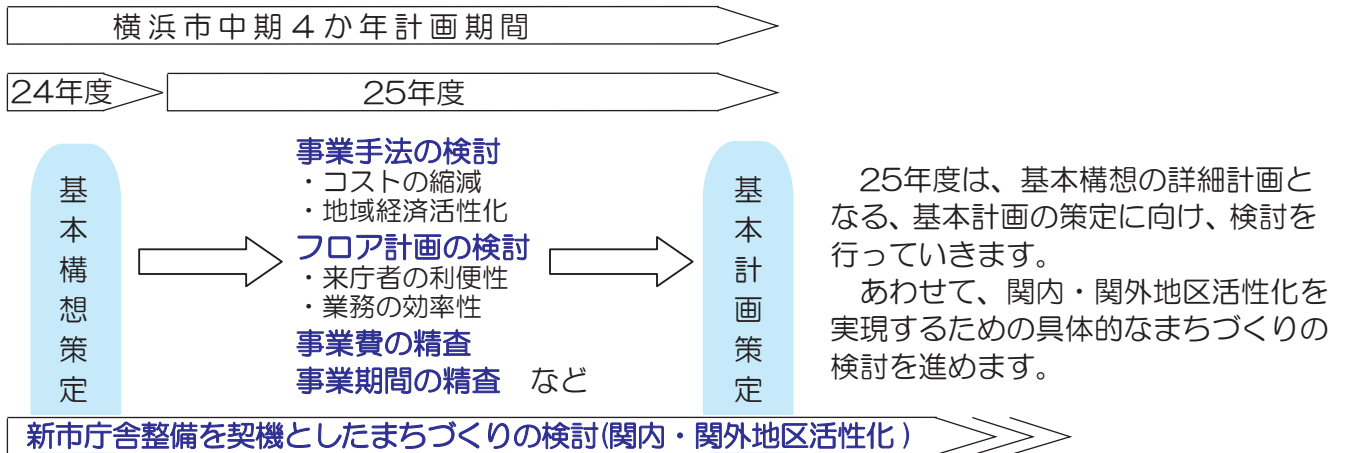
結 論

現庁舎の課題である市役所機能(執務室)の分散化の解消、事業期間、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られますので、今後、北仲通南地区を整備予定地と位置づけ、検討を進めます。**

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。

6 今後の進め方と検討にあたって考慮すべき事項

今後の進め方



検討にあたって考慮すべき事項

① 港町地区周辺再整備計画

基本構想では、港町地区周辺については、「これまでの業務・商業機能に加えて、大学、文化・芸術・スポーツなど魅力ある立地特性を活かした新たな機能を導入し、関内・関外地区全体の活性化やブランド力向上につなげていくこと」としていますが、その具体的な内容について検討し、明らかにしていく必要があります。

今後は、新市庁舎整備を契機とした関内・関外地区の活性化に向けて、港町地区周辺再整備を具体的に検討した上で、「都心臨海部再生マスタープラン(仮称)」に反映していきます。

その際は、関内・関外地区の関係者をはじめ、市民の皆様や専門家などのご意見をお聞きしながら、地区の持つ歴史的・文化的資源の有効活用を図るなど、関内・関外地区の発展に寄与し、横浜の拠点にふさわしい内容となるよう検討を進めていきます。

あわせて、耐震補強実施済みである現庁舎（行政棟・市会棟）の扱いについても、関内・関外地区の活性化に向けたまちづくりの一環として検討していきます。

② 適正な建物規模

余剰床を含む新市庁舎の高さや延床面積について、北仲通南地区再開発地区計画で定められた「土地利用の基本方針」及び「建築物等の整備の方針」等の都市計画に沿って具体的な検討を進める必要があります。

事務室や会議室などの行政機能については、効率的な執行体制、事務・事業の見直し、国や県からの権限移譲なども考慮しながら、必要な建物規模を精査していきます。

余剰床の規模については、賃貸料収入を精査するとともに、将来の行政需要に対応した柔軟性や街の賑わいづくり、周辺の関係事業者への影響等を総合的に考慮しながら検討していきます。

③ 北仲通地区のまちづくりと連動した市庁舎整備計画

北仲通南地区では、新市庁舎整備を契機に、都心部歩行者ネットワークを強化し、馬車道駅を中心とした公共空地や歩行者空間を整備できるよう、建物の配置や桜木町駅からのアプローチなどの検討を進める必要があります。

北仲通北地区の再整備との整合を図るとともに、関内・関外地区の関係者をはじめ、市民の皆様や専門家などのご意見をお聞きしながら検討を進めていきます。

④ 事業費及び財政負担の削減

基本構想では、整備候補地と整備パターンを比較するため、収支シミュレーションを行いました。今後、建物規模やフロア計画をより具体的に検討した段階で、事業費を精査し、市債発行額等の財政負担をより詳細に示す必要があります。

様々な工夫により建設コストをできる限り縮減するとともに、市内企業の参入機会の確保など地域経済の活性化が図れるよう具体的な事業手法について検討していきます。

関連情報

● 新市庁舎整備に関する検討について

検討の背景や議会での検討状況などがご覧いただけます。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/>

● 横浜市中期4か年計画

横浜市基本構想（長期ビジョン）が掲げる目指すべき都市像の実現に向けた政策や工程を具体化する、平成25年度までの4か年計画です。

「第5章 基本政策の施策28 ヨコハマの活力源となる都心部の構築」において、「25年度までに新市庁舎整備基本計画の策定」を目標に掲げています。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/front/plan.html>

● 関内・関外地区のまちづくりに関すること

関内・関外地区活性化のための計画がご覧いただけます。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kasseika/>

● 横浜市の財政状況等に関すること

本市の予算、決算、財政状況などがご覧いただけます。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/front/zaisei.html>

● 横浜市の防災計画等に関すること

本市の防災計画や横浜市地震被害想定調査報告書などがご覧いただけます。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/shobo/kikikanri/>

これまでの検討経過

主な経過

平成元年4月「市庁舎整備基金」設置

7年1月「横浜新市庁舎整備審議会」答申

⇒

「港町（現庁舎）地区」「北仲通地区」「みなとみらい21高島地区」が、整備候補地としてふさわしいと評価

14年7月 現庁舎市会棟耐震補強工事完了（約12.5億円）

19年12月「新市庁舎整備構想素案」公表

⇒

20年3月 北仲通南地区の土地を取得（約168億円）
整備候補地が「港町地区」「北仲通南地区」に絞られる

21年4月 現庁舎行政棟耐震補強工事完了（約50億円）

22年12月「横浜市中期4か年計画」策定

⇒

目標「25年度までに新市庁舎整備基本計画を策定」

23年12月「市会（政策・総務・財政委員会）」で検討開始

平成24年度

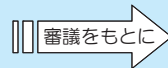
・「市会（新市庁舎に関する調査特別委員会）」を5月に設置
（12月までに7回の委員会を開催）

・「市会（政策・総務・財政委員会）」を12月までに4回開催

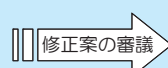
・「市会（新市庁舎に関する調査特別委員会）」を2月に2回開催

・「市会（政策・総務・財政委員会）」を3月に開催

}
}



「新市庁舎整備基本構想（案）」作成
⇒ 市民意見募集（12月末～1月末）



平成25年3月
「新市庁舎整備基本構想」策定

問い合わせ先

横浜市 総務局 管理課 庁舎計画等担当

TEL：045-671-2215

URL：<http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/>

FAX：045-663-4670

mail：so-chosyaplan@city.yokohama.jp