

新市庁舎整備計画概要 について

平成 26 年 3 月に策定した「新市庁舎整備基本計画」のスケジュールに基づき、今年度は設計・施工一括発注に向けた設計要件の整理や発注資料の作成を進めています。

CM(コンストラクション・マネジメント)事業者の支援を受け、基本計画に基づいて検討・整理してきた整備計画の概要について報告します。

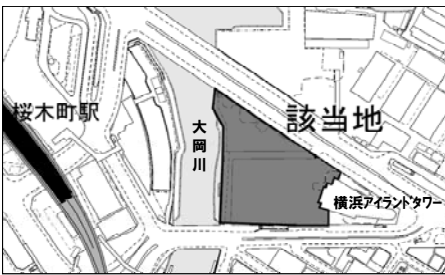
1. 計画検討の視点 《 資料1 1 参照 》

新市庁舎整備基本構想（平成 25 年 3 月）で定めた「新市庁舎整備の基本理念」及び、基本計画で定めた「新市庁舎の整備基本方針」を踏まえて、検討を進めてきました。

■新市庁舎整備の基本理念■

- 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

【敷地の概要】

地 区	北仲通南地区	敷地面積	約 13,500 m ²
位 置	中区本町6丁目 50 番地の 10	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 北仲通南地区第二種市街地再開発事業 北仲通南地区再開発地区計画
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	ガイドライン	北仲通地区まちづくりガイドライン 関内地区都市景観形成ガイドライン

2. 建物配置及び動線計画 《資料1 2 参照》

- ① 地上部の建物は、海側に張り出した低層部を持つ高層の建物と、屋根付き広場（アトリウム）で構成します。
- ② 二元代表制の象徴として議会機能の独立性を確保するため、議会機能のシンボルである「議場」を高層棟から独立した低層部海側の最上階に配置します。
- ③ アトリウムは、みなとみらい線馬車道駅に直結し、隣接する横浜アイランドタワーと高層棟をつなぐ位置に配置します。
- ④ 議会機能は、3階及び5～8階に配置します。
- ⑤ 行政機能は8階以上に配置し、将来の組織改編などにも柔軟に対応できるよう計画します。
- ⑥ 主要な機械室は、津波による浸水の可能性を考慮して4階に配置します。
- ⑦ 地下1、2階には、約400台分の駐車場や駐輪場を設けます。
- ⑧ 敷地内における歩行者及び車動線を明確に分離します。

3. 建物計画 《資料1 3～7 参照》

【1～3階】

- ① アトリウムは、大きな吹き抜け空間とし、市民や来街者が気軽に集い、親しみ、憩えるような、「祝祭性・おもてなし」の場とします。
- ② 大岡川沿いには、水際線プロムナードの一環として、水辺の憩い空間を整備します。
- ③ 大岡川沿いの水辺の憩い空間とアトリウムをつなぎ、人々が回遊する空間を建物内に設けます。
- ④ 1～3階には、市民利用機能（総合案内、市民協働スペース、情報提供・相談スペースなど）や店舗（飲食・物販・サービス施設等）を、アトリウムや水辺の憩い空間との連続性を考えながら配置します。
- ⑤ 道路沿いには、壁面後退により、ゆとりある歩行者空間や広場を創出します。
- ⑥ 弁天橋方面からアトリウムへ続く小路を設置し、展示スペースを設けるなど、開放的な空間を整備します。
- ⑦ 大岡川に面して、津波避難を兼ねたデッキを整備します。
- ⑧ アトリウムに面して1～3階をつなぐエスカレーターを設置します。
- ⑨ 議会機能や行政機能へのエントランス（出入口）は、3階に設け、待合機能を持つグランドロビーをアトリウムに面して設けます。

【議会機能】

- ⑩ 議会の入口となる3階には、総合受付のほか、市会PRコーナー、市民も利用できる図書室、多目的ルーム、プレゼンテーション機能を備えた会議室を設けます。
- ⑪ 一般傍聴者や議会関係者が利用しやすい動線計画とします。

- ⑫ 本会議場や委員会室はゆとりをもったスペースを確保し、傍聴席を拡充・新設します。

【行政機能】

- ⑬ 執務関係諸室は、経済性・効率性が最大限に発揮できる仕様・配置とします。
 ⑭ 建物内は分かりやすくコンパクトな動線計画とするとともに、情報管理や不審者の侵入などセキュリティ対策にも配慮した平面計画とします。

【耐震・環境技術】

- ⑮ 大地震発生時においても、事業継続が可能な高い耐震性能を確保します。
 ⑯ 環境関係技術開発の動向等を見極め、環境未来都市にふさわしい庁舎とします。

※これらの考え方に基づく計画イメージについては、資料1(計画概要説明)をご覧ください。なお、この資料の図面は、発注要件を整理するためのイメージ図であり、本格的な設計は、27年度に選定予定の設計・施工(DB)事業者が行います。

4. 建物の概要

CM事業者による建築計画の精査を行った 現段階の計画は次のとおりです。

- ・ 構造 : 鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造
- ・ 階数 : 概ね地上32階、地下2階
- ・ 高さ : 約160m
- ・ 延床面積 : 約140,800 m²

新市庁舎の規模（基本計画との比較） (m²)

		基本計画	現段階の計画
専用部	行政部門	62,600	59,500
	市会部門	9,000	9,000
	商業機能	4,000	4,000
共用部		53,300	52,300
駐車場(約400台)		17,900	16,000
合計		146,800	140,800

5. 設計・建設費 《資料2 参照》

CM事業者を導入して、検討を進めています。現時点では、仕上や設備等の仕様の一部が確定していませんが、26年秋時点での設計・建設費の概算額は、約667億円となります。

設計・施工一括発注においては、入札時までの資材価格や人件費の変動の見極めが重要です。昨年秋から本年秋までの標準建築費の上昇率は、年間では11.15%でしたが、本年、春から夏に比べて、夏から秋の上昇率は鈍化しています。

そこで、入札時における設計・建設費については、仕上や設備等の仕様を確定させ、今後の標準建築費の変動率を見極めたうえで、改めて算出し、お示しします。

6. 今後のスケジュール

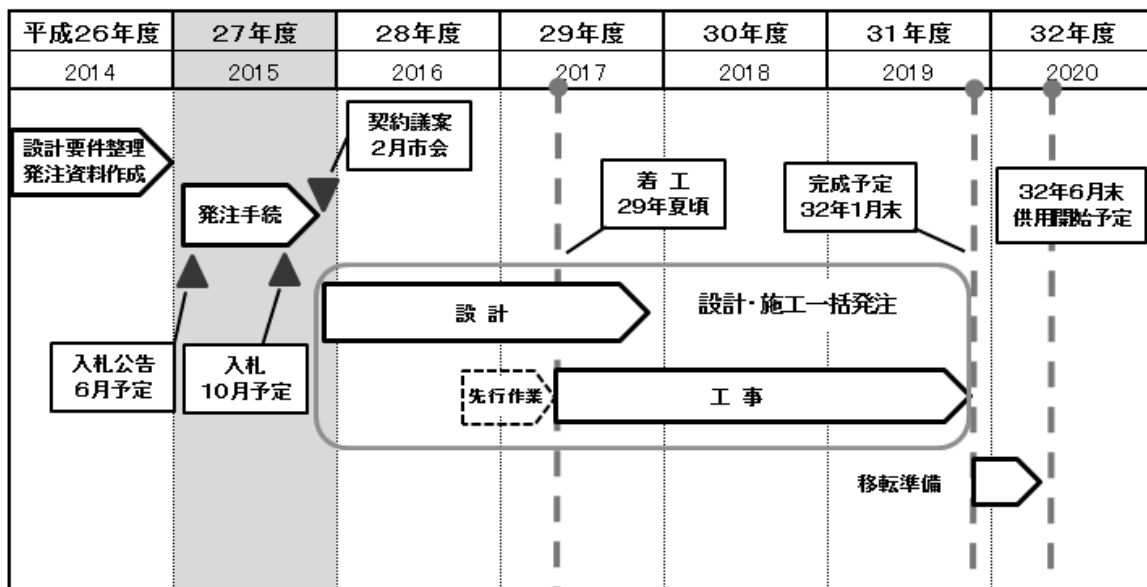
27年度は、設計・施工一括発注事業者の募集・選定を行います。

本年度にまとめる発注資料のうち、技術提案等の評価項目や評価基準について、「横浜市市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会」の審議を経たうえで、6月に入札公告を行う予定です。

この時に、設計・建設費の上限を示す必要があることから、設計・建設に係る予算及び債務負担の設定については、今後の資材価格や人件費の変動等について可能な限り見極めたうえで、27年第2回定例会にお諮りする予定です。

工事の入札は10月に実施し、選定した事業者との契約締結議案は、28年2月の第1回定例会にお諮りする予定です。

なお、新市庁舎は、一棟の超高層建築となることから工事規模も大きく、WTO政府調達協定対象工事となることや、設計・施工一括発注（DB）方式を採用することから、市内企業を限定又は優先した工事発注はできませんが、一定の技術力を有する市内企業も参加が可能となる発注条件等を検討していきます。



◆新市庁舎整備計画概要 説明資料

1 計画検討の視点

新市庁舎整備基本計画 (平成26.3)

基本理念

整備基本方針

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

- ◆市民への情報提供・相談・案内機能等の充実
- ◆市民協働・交流空間の整備
- ◆開かれた議会の実現

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

- ◆市民に親しまれ、来庁者が横浜らしさを感じる空間の整備
- ◆周辺環境や都市景観との調和
- ◆おもてなしの場の実現

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

- ◆大地震等が発生しても業務継続が可能な構造体や耐震性の確保
- ◆災害対策本部機能の充実
- ◆セキュリティの確保

④環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎

- ◆先進的な環境設備・機能導入によるエネルギーコストの削減と環境負荷の低減
- ◆自然エネルギーや再生可能資源の有効活用と緑化推進

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

- ◆長期間有効に使い続けられる市庁舎の実現
- ◆将来の変化への柔軟な対応と効果的・効率的な業務遂行が可能な執務室

建物に求める内容検討

【行政サービス・開かれた市庁舎】

- ・低層部に情報や行政サービスを確実に提供する場を創出
- ・多様化する課題に対して市民が積極的に参加し、交流を活性化する場
- ・伝統ある横浜市会の雰囲気大切にしつつセキュリティにも配慮し傍聴スペースの拡充等による開かれた議会

【ホスピタリティ】

- ・市民が親しみを持ち、来訪者が横浜らしさを感じる施設
- ・まちのシンボルとなり、市民が誇れ、周辺環境や都市景観に調和した外観デザイン
- ・賑わいを創出し、市民や来庁者を迎え入れ自然に人が集う場

【危機管理機能】

- ・大地震に対する建物強度の確保、及び耐震性能の確保、免震、制振技術の採用、非構造部材や建築設備の耐震性能確保
- ・災害対策本部としての役割を果たすべく、災害時のスペース確保や設備の整備による業務継続性の確保
- ・行政情報、個人情報保護に配慮した施設

【低炭素建築】

- ・エネルギーコストの削減と環境負荷を低減する、先進的な設備技術の採用
- ・創エネルギーとして、太陽光発電等の採用
- ・自然風・採光の取込み等、多様な環境配慮・省エネルギー技術の採用
- ・緑化の推進、環境配慮材の利用等地球環境に対する配慮

【長寿命建築・管理修繕コスト】

- ・建物の長寿命化に配慮した、設計、建材、構法の採用
- ・将来の施設利用の変化に対応できる柔軟性の確保
- ・しゅん工後のCO2排出量に配慮した運営・設備更新計画の検討
- ・業務効率の向上が図れる快適で機能的な執務環境

⇒ 建物として必要な項目を精査・検討

⇒ 特に施設計画上、重要な項目を抽出

抽出した建物の計画項目

地上部の建物は、海側に張り出した低層部を持つ高層の建物と、開放的な屋根付き広場(アトリウム)で構成します。

二元代表制の象徴として議会機能の独立性を確保するため、シンボルである「議場」を低層部海側の最上階に配置します。

アトリウムは、大きな吹き抜け空間とし、市民や来街者の「祝祭性・おもてなし」の場とします。

1～3階には、市民利用機能や店舗を、アトリウムや水辺の憩い空間(大岡川沿い)との連続性を考えながら配置します。

議会機能や行政機能へのエントランス(出入口)は3階に設け、待合機能を持つグランドロビーを設けます。

主要な機械室は、津波による浸水の可能性を考慮して、4階に配置します。

議会機能は3階及び5階～8階に配置し、利用しやすい動線計画、ゆとりをもったスペースの確保、傍聴席の拡充・新設などに配慮します。

行政機能は8階以上に配置し、将来の組織改編などに柔軟に対応できるよう計画します。

大地震発生時においても事業継続が可能な高い耐震性能を確保します。

環境関係技術開発の動向等を見極め、環境未来都市にふさわしい庁舎とします。

建物配置の考え方

①地上部の建物は、海側に張り出した低層部をもつ高層の建物と、屋根付き広場(アトリウム)で構成します。

②二元代表制の象徴として議会機能の独立性を確保するため、議会機能のシンボルである「議場」を高層棟から独立した低層部海側の最上階に配置します。

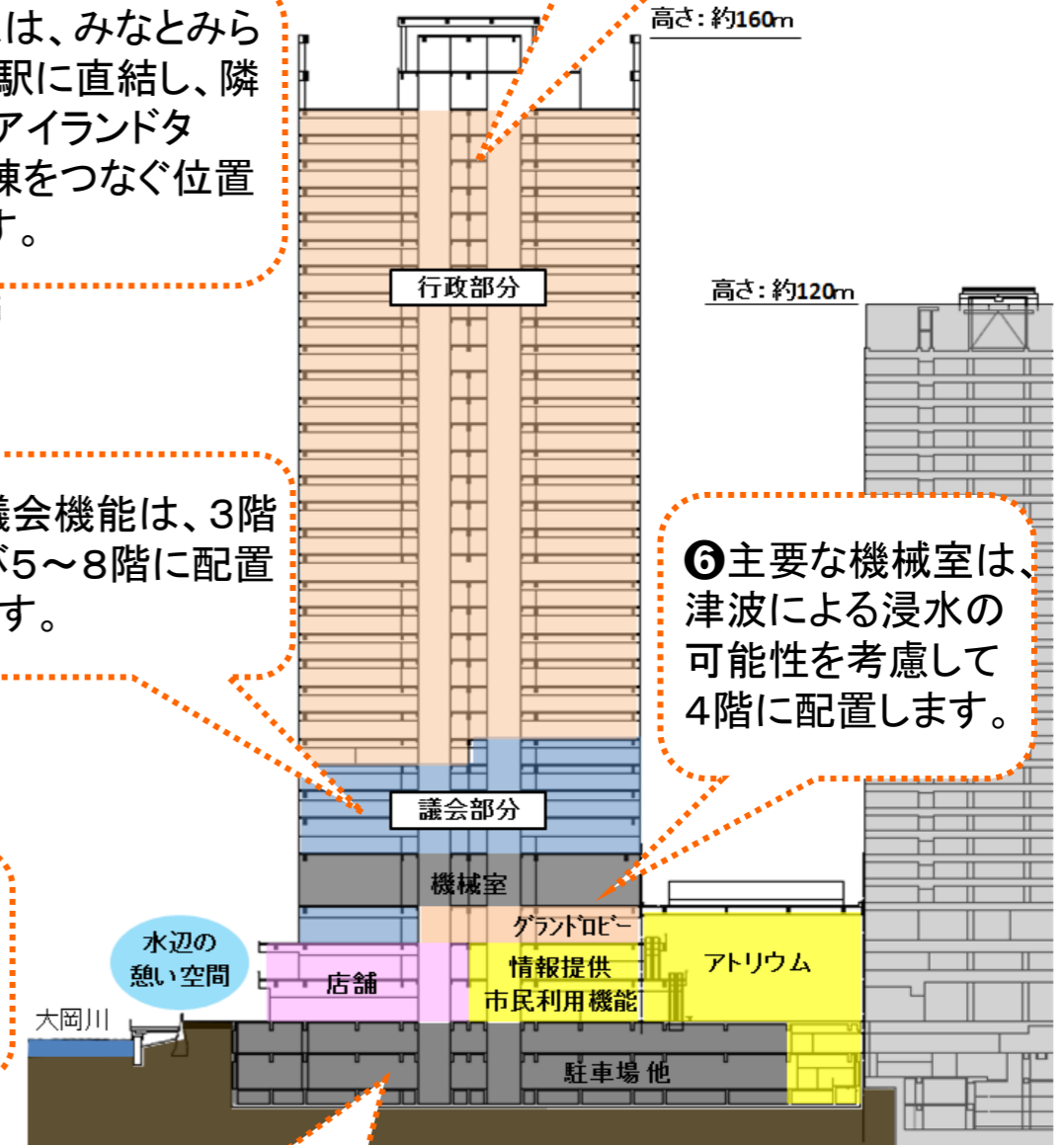
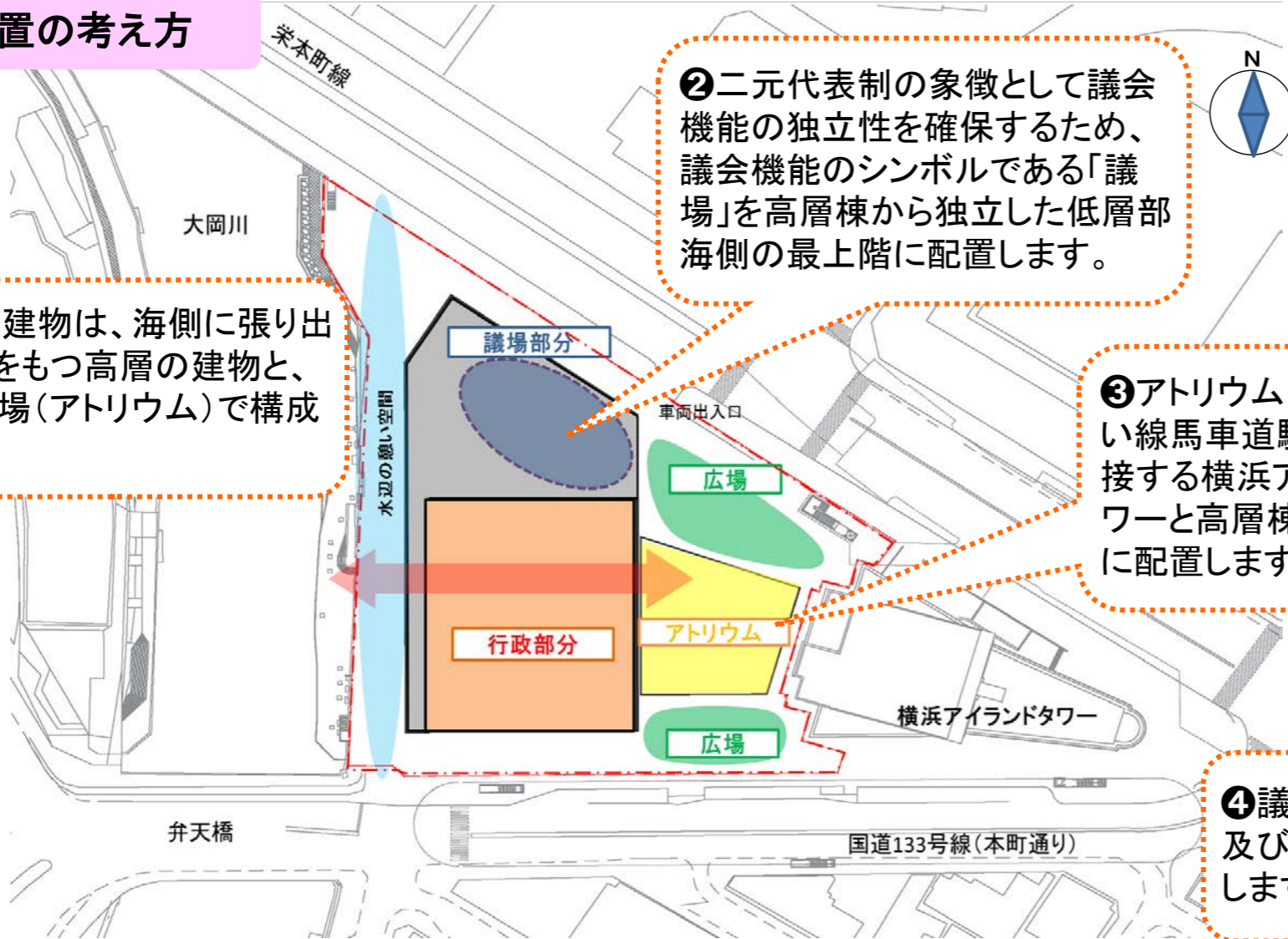
③アトリウムは、みなとみらい線馬車道駅に直結し、隣接する横浜アイランドタワーと高層棟をつなぐ位置に配置します。

④議会機能は、3階及び5～8階に配置します。

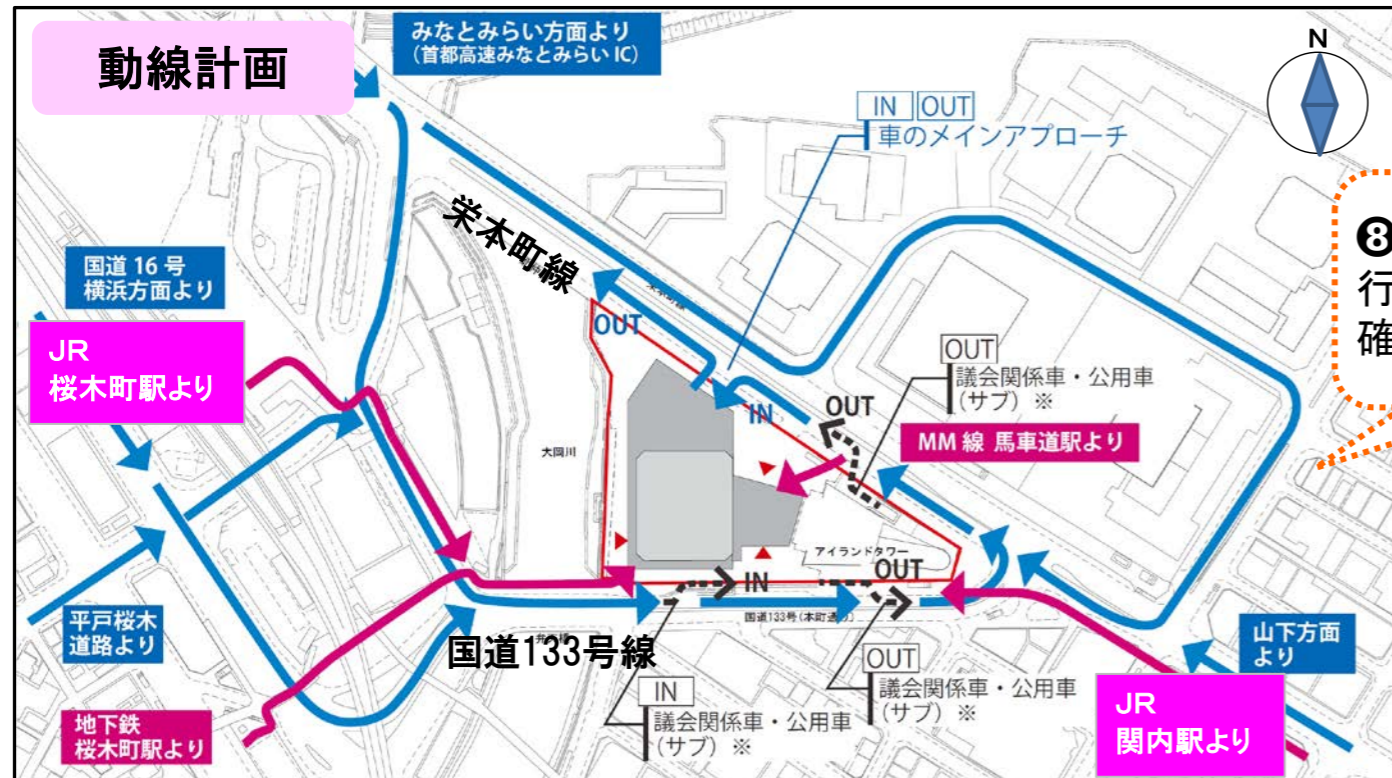
⑤行政機能は8階以上に配置し、将来の組織改編などにも柔軟に対応できるように計画します。

⑥主要な機械室は、津波による浸水の可能性を考慮して4階に配置します。

※図面は、発注要件を整理するために作成したイメージ図です。



動線計画



③敷地内における歩行者及び車動線を明確に分離します。

周辺からの動線
 ← 歩行者動線
 ← 車動線

⑦地下1、2階には、約400台分の駐車場や駐輪場を設けます。

断面イメージ図

② 大岡川沿いには、水際線プロムナードの一環として、水辺の憩い空間を整備します。



【水際線プロムナードイメージ】
写真：長崎水辺の森公園

③ 大岡川沿いの水辺の憩い空間とアトリウムをつなぎ、人々が回遊する空間を建物内に設けます。

④ 1～3階には、市民利用機能（総合案内、市民協働スペース、情報提供・相談スペースなど）や店舗（飲食・物販・サービス施設等）を、アトリウムや水辺の憩い空間との連続性を考えながら配置します。

⑤ 道路沿いには、壁面後退により、ゆとりある歩行者空間や広場を創出します。

⑥ 弁天橋方面から、アトリウムへ続く小路を設置し、展示スペースを設けるなど開放的な空間を整備します。



【アトリウムにおけるイベント展開イメージ】
写真：ゲートシティ大崎

① アトリウムは、大きな吹き抜け空間とし、市民や来街者が気軽に集い、親しみ、憩えるような、「祝祭性・おもてなし」の場とします。

- イベント、演奏会、展示など多目的な活用

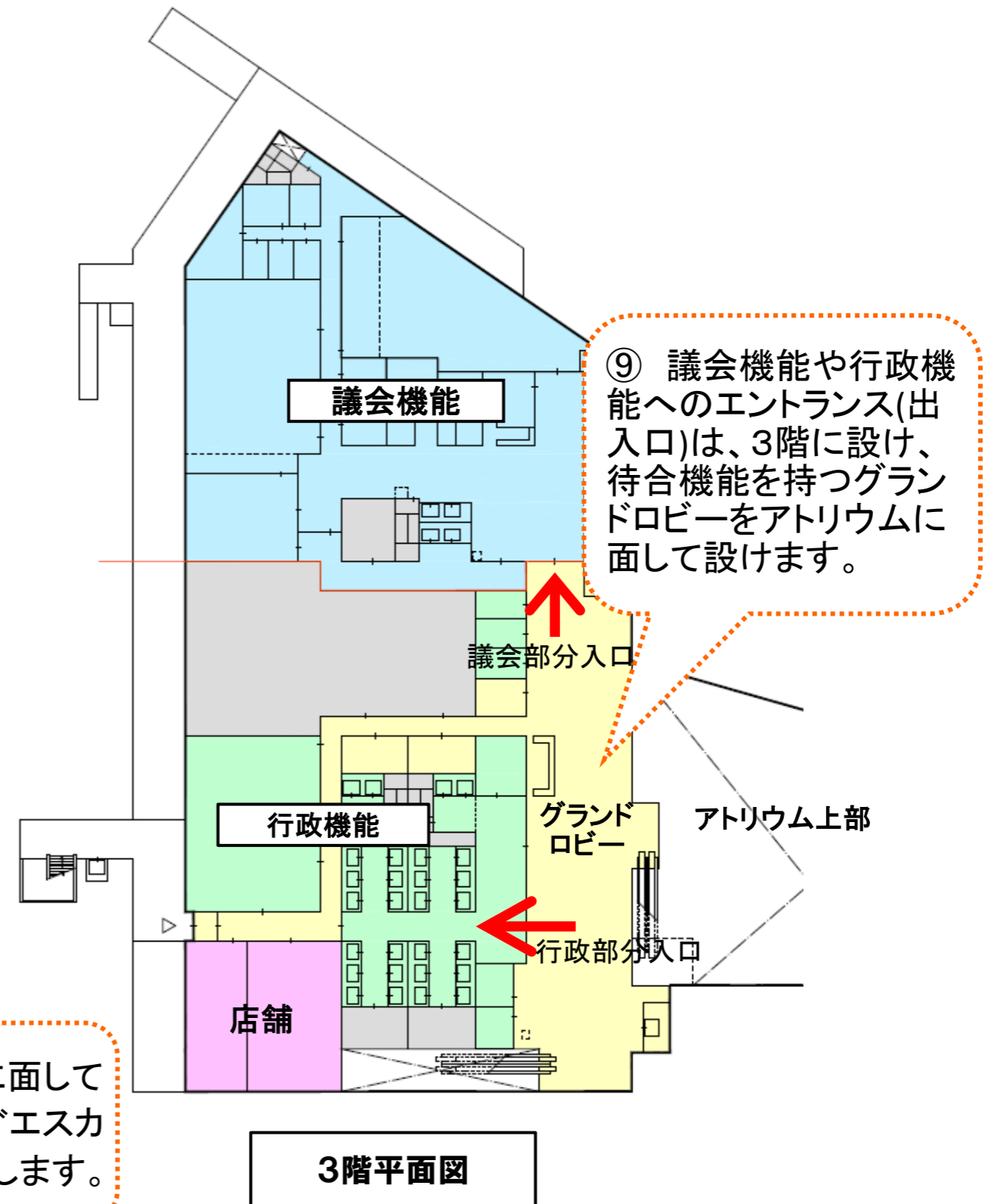
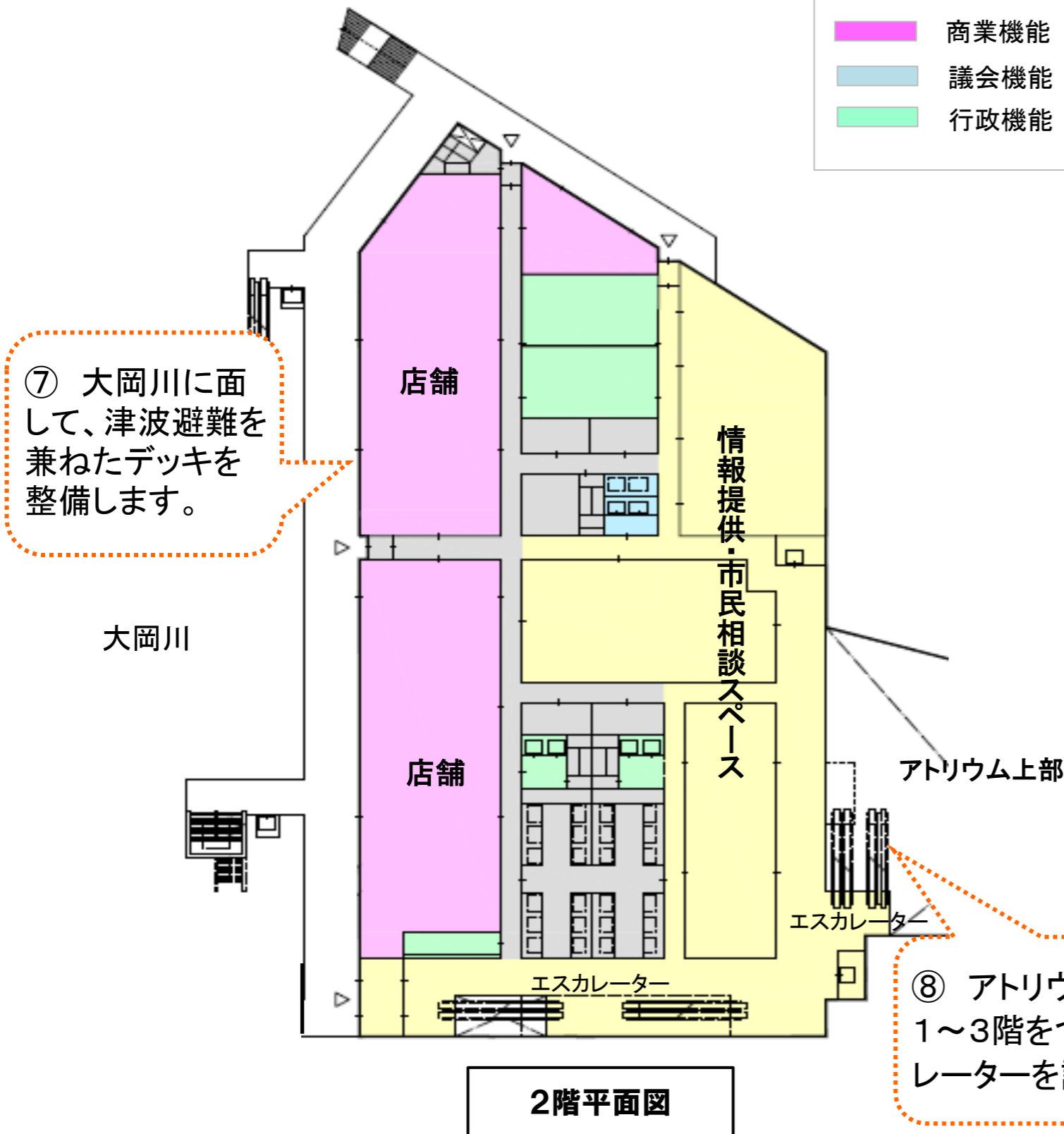
本町線(国道133号線)

1階平面図

※図面は、発注要件を整理するために作成したイメージ図です。

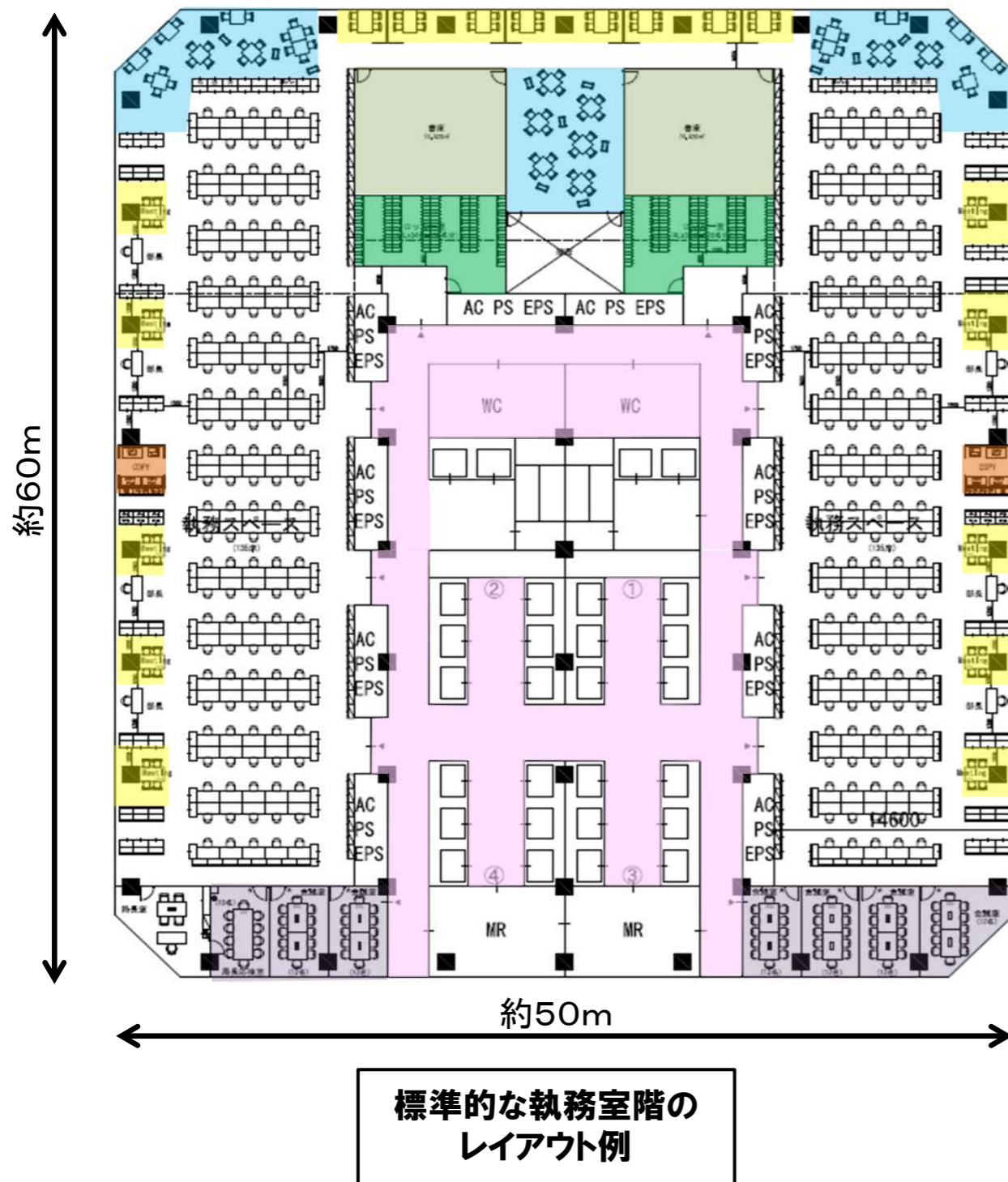
※図面は、発注要件を整理するために作成したイメージ図です。

凡例	
	市民利用機能
	商業機能
	議会機能
	行政機能



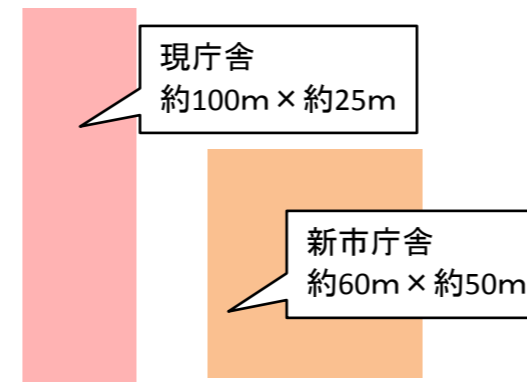
⑬ 執務関係諸室は、経済性・効率性が最大限に発揮できる仕様・配置とします。

⑭ 建物内は分かりやすくコンパクトな動線計画とするとともに、情報管理や不審者の侵入などセキュリティにも配慮した平面計画とします。



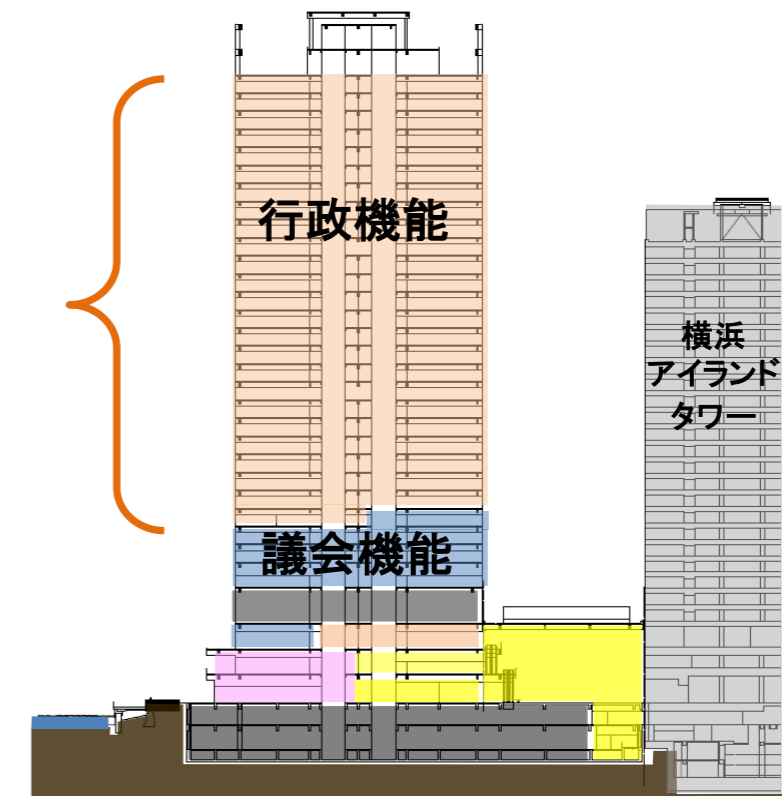
行政機能は8階以上の階に配置

《現庁舎との平面比較イメージ》



凡例

オープンミーティングスペース	黄色
書庫	薄緑色
会議室	薄紫色
連携スペース	青色
コピー機等設置スペース	オレンジ色
ロッカー室	緑色
一般来庁者立入可能エリア	薄ピンク色



耐震技術

⑮ 大地震発生時においても、事業継続が可能な高い耐震性能を確保します。

耐震性能については「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に示す、耐震ランクⅠ類の安全性に加えて、地震時の建物の揺れ抑制などを備えます。

さらに、企業独自の耐震技術等の導入について、高度技術提案(設計・施工一括)型総合評価落札方式のメリットを生かし技術提案を求めます。

官庁施設の総合耐震・対津波計画基準

震度6強から震度7程度の大地震動後においても、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全に加えて十分な機能確保が図られるものとします。(耐震ランクⅠ類)

建築設備についても、大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続することができることを目標とします。

新市庁舎におけるBCPを考慮した耐震性能等

- 長周期地震動への対策として、建物の揺れのエネルギーを吸収・減衰させる機構を設けることにより、大きな揺れによる被害を抑制する耐震性能とします。
- 天井などの二次構造部材についても、脱落や落下の恐れのない構造とします。
- 大地震動後の業務継続に必要な電源については、最長7日間継続使用できる非常用発電設備とし、受電についても信頼性の高い受電方式を採用します。

耐震安全性の目標

災害時に最も重要な拠点となる施設	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
福祉施設、市民利用施設等	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
その他の施設	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。

環境技術

⑯ 環境関係技術開発の動向等を見極め、環境未来都市にふさわしい庁舎とします。

省エネルギー性能及び環境性能については、建築局が検討を行っている公共建築物「環境配慮基準」の検討状況を踏まえ、

● BELSの☆☆☆☆

● CASBEE横浜のSランク

を基本性能とします。さらに先進的な環境技術の導入について、高度技術提案(設計・施工一括)型総合評価落札方式のメリットを生かし技術提案を求めます。

省エネルギー性能については「建築物省エネルギー性能表示制度」

BELS (Building Energy-efficiency Labeling System)

建築物の省エネルギー性能を評価・表示する制度。対象建築物の省エネルギー性能は、一次エネルギー消費量に基づき算出されるBEIの値により星の数で格付けされる。(☆から☆☆☆☆☆までの5段階評価)

BEI (Building Energy Index)

BEI=【設計】一次エネルギー消費量／【基準】一次エネルギー消費量

☆☆☆☆は 0.5 < BEI ≤ 0.7 基準一次エネルギー消費量を3割以上削減

総合的な環境性能については「建築環境総合性能評価制度」

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)

居住性(室内環境)の向上といった環境品質・性能(Quality)と、環境負荷(省エネ対策等)の低減等(Load)を総合的な環境性能として一体的に評価し、評価結果をわかりやすい指標として提示する建築環境総合性能評価システム。

横浜市版がCASBEE横浜 S、A、B+、B-、Cの5段階評価

公共建築物(新築)の温暖化対策を達成するための主な取組



高効率「電気・空調設備」の採用

LED照明器具の採用

太陽光発電
水素燃料電池

外壁断熱性能の向上 (LowEペアガラス)



新市庁舎の設計・建設費について

新市庁舎整備基本計画(平成 26 年 3 月策定)では、

設計・建設費等：約 616 億円（建設費 約 587 億円、設計費等 約 29 億円）

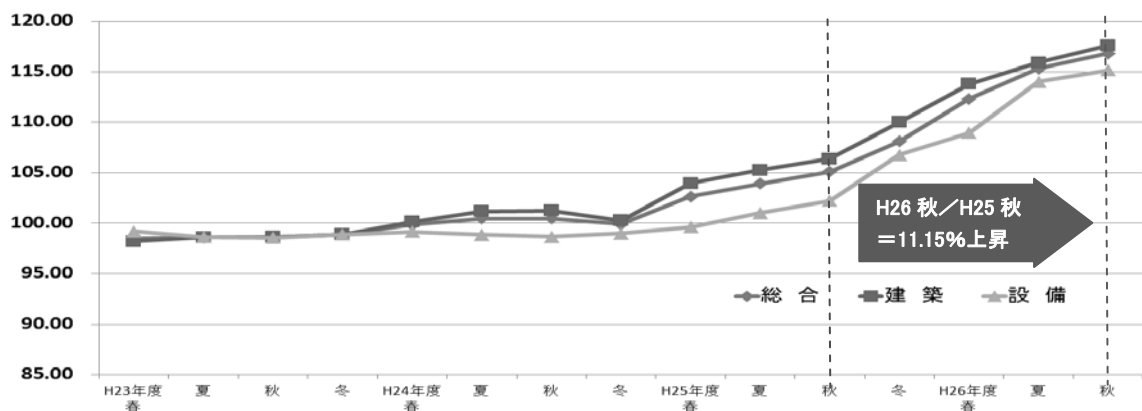
としていましたが、CM(コンストラクション・マネジメント)事業者を導入して、より具体的な検討を進め、現時点(26 年秋)での設計・建設費を算出しました。

(1) 資材価格や人件費の変動

基本計画における建設費は、基本構想時の想定建設単価(平成 23 年に民間事業者に面積約 16 万㎡の庁舎を想定した建設費をヒアリングした結果から算出) 35 万円/㎡に、23 年秋から 25 年秋までの標準建築費の上昇率及び消費税率の変更(5%→10%)を加味して、建設費単価を 40 万円/㎡として計算しました。

基本計画時(25 年秋)から現時点(26 年秋)までの標準建築費は、次の図・表のとおり、1 年間で 11.15%上昇しました。

【図】標準建築費の推移(平成 22 年春基準) ※出典:建設工業経営研究会



	H23年度	夏	秋	冬	H24年度	春	夏	秋	冬	H25年度	春	夏	秋	冬	H26年度	春	夏	秋
総合	98.49	98.60	98.60	98.89	99.83	100.47	100.46	99.92	102.65	103.94	105.11	108.09	112.30	115.30	116.83			
建築	98.21	98.81	98.65	98.89	100.14	101.20	101.25	100.29	103.95	105.26	106.37	110.00	113.79	115.90	117.60			
設備	99.18	98.62	98.59	98.89	99.16	98.87	98.66	99.01	99.63	101.02	102.22	106.76	108.94	114.01	115.16			

従って、基本計画時の設計・建設費等 約 616 億円(40 万円/㎡×146,800 ㎡×1.05%=616.56 億円)を 26 年秋時点に補正すると、

616.56 億円×111.15%(上昇率)×1.08/1.1(消費税率補正) ≒ 約 673 億円

となります。

(2) 施設機能・仕様の向上と細部計画の精査

基本計画の建設費は、想定建設単価に延床面積を乗じて試算したのですが、今年度は、CM(コンストラクション・マネジメント)事業者を導入してより具体的な検討を進め、設計要件を整理するための概略的な設計作業を行ってきました。

その中で「大地震等が発生しても業務継続が可能な構造体や設備の耐震性の確保」「災害対策本部機能の充実」「先進的な環境設備・機能導入やエネルギーコストの削減と環境負荷の低減」などの視点から、基本構想や基本計画で想定していた建物施設や仕様をグレードアップする必要が生じました。

一方で、計画を精査することにより、機能を損なわない範囲での面積削減や、コスト削減につながる変更についても検討を進めてきました。

◎施設機能・仕様の向上（コストアップ要因）の例

- 【耐震性能】 長周期地震動対策としての制振機構の追加採用
- 【環境対策】 全照明にLEDを採用
電気・空調設備の高効率化
太陽光発電、水素燃料電池の採用
- 【災害対策】 ヘリコプター緊急離発着場の整備
- 【建築計画】 横浜アイランドタワー駐車場及び馬車道地下駐車場との接続

◎細部計画の精査（コストダウン要因）の例

- 【建築計画】 地下駐車場を自走式に変更することによる機械式駐車場機の減議場の配置変更（アトリウム上部から低層部上部へ）
計画の精査による床面積の削減（6,000 m²）

(3) 現時点(26年秋)での設計・建設費

これらの作業を経て作成した概略設計資料に基づく積算を行い、設計・施工一括方式の採用によるコスト削減効果も加味して、工事にかかる現時点(26年秋)の費用を算出すると、次のとおりとなります。

項 目	金 額
建築工事	384.2億円
電気設備工事	60.5億円
機械設備工事	138.0億円
その他工事	14.2億円
消費税(8%)	47.8億円
建設費(合計)	644.7億円
設計費等(税込)	22.5億円
設計・建設費(合計)	667.2億円

今回算出した設計・建設費(約 667 億円)は、「施設機能・仕様の向上」によるコストアップを「細部計画の精査」によって低減した結果、基本計画時の設計・建設費等に「資材価格や人件費の変動」を加味した費用(約 673 億円)を下回ったものの、基本計画時の設計・建設費等(約 616 億円)は上回る結果となりました。

資材価格や人件費については、今後も上昇が見込まれますが、市庁舎に必要なとされる機能は確保しつつ、引き続き事業費の抑制に努めていきます。

(4) 見直しによる影響

基本計画時の収支シミュレーションでは、「入居開始から市債償還終了までの 30 年間の市債償還額の合計は、市庁舎を整備しない場合に恒常的に支出し続けなければならない費用のうち、民間ビル賃借料・共益費等の 30 年間分より低くなる」と説明していますが、今回の試算でも、この考え方は成立しています。

また、財政健全化の指標となる実質公債費比率(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)への影響は、平均 0.3 ポイントで、基本計画時と変わりません。

		基本計画	今回
入居開始から市債償還終了までの 30 年間の市債償還額と民間ビル 賃借料・共益費との比較	市債償還額	621 億円	672 億円
	民間ビル賃借料・ 共益費等	680 億円	
財政健全化(実質公債費比率)に与える影響		平均 0.3 ポイント	平均 0.3 ポイント

【参考】基本計画における事業費の考え方

新市庁舎整備基本計画 p62 (9-(2) 検討にあたっての留意点)

イ 事業費

本基本計画で提示した事業費は、「新市庁舎整備基本構想」時の数値をもとに、面積の精査や単価の時点修正等を行った試算ですが、今後、具体的に設計要件等を整理する段階において、建物機能や仕様等を細かく検討し、更に精査していきます。

今後も、資材価格や人件費の変動、計画の精査などにより、事業費が変動することが考えられますが、今回の試算範囲内に収めるよう努めるとともに、本市の将来の財政運営への影響を見据え、しゅん工後の維持管理・修繕などのランニングコストも含めた全体事業費の縮減に努めます。

なお、事業費を見直す場合には、その理由を明らかにし、影響を示すなど説明責任を果たしていきます。