

1 基本構想を踏まえた検討

新市庁舎整備基本構想（平成 25 年 3 月）では、整備場所と整備パターンを相対的に比較・検討するため、「新市庁舎の規模」を行政機能、議会機能、市民利用機能、危機管理機能の面積の合計を専用部面積で約 6 万～8 万㎡、共用部（全体の 40%と想定）も含んだ面積で約 10 万～13 万㎡（駐車場を除く）とし（詳細は参考資料 1、2 参照）、今後さらに詳細な検討を進めていくこととしました。

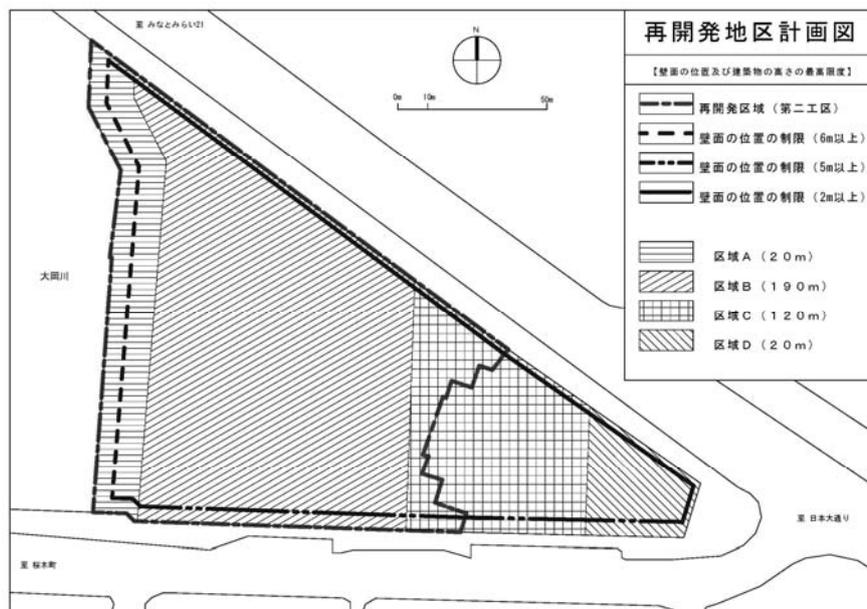
新市庁舎整備基本構想で「北仲通南地区」を整備予定地として位置づけましたので、前回の新市庁舎に関する調査特別委員会（平成 25 年 9 月 30 日）での議論（「整備基本方針」「建物配置の考え方」「空間構成の考え方」「機能別整備方針」等）を踏まえて、当該予定地における新市庁舎の規模を精査します。

2 都市計画による規定

整備予定地である北仲通南地区は、用途地域、高度地区に加えて、再開発地区計画、高度利用地区、市街地再開発事業などの都市計画が決定されており、建物の規模や高さ等に関して次のような制限が定められているため、計画検討にあたっては、この規定が前提となります。（詳細は参考資料 3、4 参照）

- 容積率の最高限度：1,080%（再開発地区計画）
- 容積率の最低限度：300%（高度利用地区）
- 建ぺい率の最高限度：80%（再開発地区計画）
- 建築面積の最低限度：200㎡（高度利用地区）
- 壁面の位置の制限：計画図参照（再開発地区計画）
- 建築物の高さの最高限度：計画図参照（再開発地区計画）

※容積率・建ぺい率・建築面積の各限度は、北仲通南地区全体の敷地に対する、新市庁舎と既存横浜アイランドタワーの合計面積に適用されます。



また、北仲通南地区再開発地区計画では「建築物等の整備の方針」の中で、建物高さについて次のように規定されていますので、この規定に即した計画とする必要があります。

- 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。

3 新市庁舎に集約する機能と職員数

(1) 新市庁舎に集約する機能

新たに整備する市庁舎には、**関内地区の民間ビル等に分散している組織の執務室・会議室などを集約し配置することとします。**ただし、本庁機能を有しない組織や研修組織は集約しないものとします。

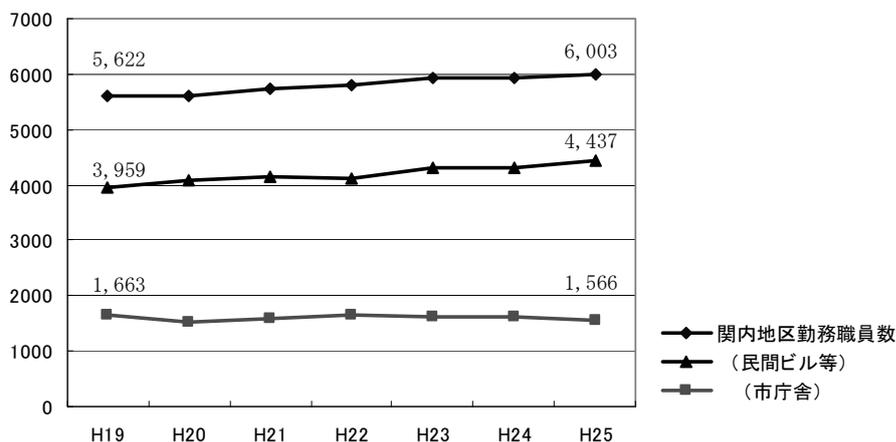
(2) 新市庁舎規模算定のための職員数

ア 関内地区に勤務する職員数

平成 25 年 5 月現在、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 1,566 人、周辺の民間ビル等に 4,437 人の合計 6,003 人^{※1}で、近年はやや増加傾向^{※2}にあります。

※1：健康福祉局の一部移転等に伴い、平成 24 年 5 月時点の 5,938 人より増加しています。

※2：平成 25 年 9 月には、財政局の納税内部事務の集約化による区から関内へ 117 人の職員の移動がありました。



イ 新市庁舎規模算定のための職員数

平成 25 年 5 月時点の関内地区勤務職員数 6,003 人に、財政局の納税内部事務の集約化による増員数を加え、「(1) 新市庁舎に集約する機能」の考え方にに基づき、研修組織などを除いた人数は、約 6,000 人となります。

職員数の長期的動向については、市民ニーズの多様化、地方分権の進展に伴う国や県からの権限移譲や区役所への分権、行政改革や ICT 活用による業務効率化等の要因によって様々に変化することが予想され、現時点で確定することは難しいと考えられます。

従って、今回の計画では、新市庁舎の執務・会議スペースの規模算定のための基準となる人数を 6,000 人とします。

4 新市庁舎の規模の算定

新市庁舎整備基本構想で示した行政部門及び市会部門の規模（面積）について、前回の新市庁舎に関する調査特別委員会（平成 25 年 9 月 30 日）資料「機能別整備方針」等に基づき精査を行いました。

また、下層階に配置する商業施設及び駐車場の規模についても検討を行い、新市庁舎の規模として整理しました。

なお、今後、設計段階でさらに詳細な検討を行う際には、今回整理した数値を基本とし、必要に応じて増減を行うこととします。

（1）行政部門及び市会部門（専用部）の規模

ア 行政機能

（ア）事務室

国の算定基準に基づく試算値や、他都市・民間オフィス事例などを参考に、現状を踏まえて整理しました。なお、事務室の規模算定の基準職員数は、基本構想同様、市民情報センター、市民相談室、危機管理センター等のいわゆる一般事務室以外の諸室で働く職員数（約 250 人）を、6,000 人から除いた 5,750 人としました。

ユニバーサルレイアウトを基本に、部長以下の職員一人当たりの面積を、来客の多い窓口型の執務室（来客の待合空間等を含む）で約 8.3 m²、その他の一般的な執務室で約 6.6 m²とし、局長室、企業局などの面積を含め、合計面積を約 45,100 m²（全職員に対する一人当たりの面積：約 7.8 m²）とします。

また、特別職関連室については、現状規模をベースに、市長会見室など必要なスペースを拡充し、約 800 m²とします。

（イ）書庫・倉庫

新市庁舎への書庫・倉庫の設置は必要最小限とし、長期保存文書等については、賃料の低い場所にある民間倉庫などを積極的に利用して保管すること、また、同時に文書量自体の削減を推進し、民間倉庫利用についても徐々に削減していくことを想定する一方、**大都市制度の実現などにより、将来、職員数の増員があった場合の事務室拡張にも柔軟に対応できるよう可変性にも考慮し、合計面積を約 5,100 m²とします。**

（ウ）会議室

稼働率が高く、必要時に使用できない状況が慢性化している共用会議室を拡充し、また、迎賓機能を持つ特別会議室を設置しますが、会議室フロアへの集約や予約システムの工夫等により、効率的な運用を図ります。各階会議室も含め、合計面積を約 5,400 m²とします。

（エ）その他諸室

新市庁舎ビルの防災センター、守衛室、健康管理室などの諸室面積は、それぞれの用途に応じた必要面積を確保することとし、合計面積を約 2,400 m²とします。

イ 市民利用機能

(ア) 市民情報センター

資料閲覧コーナー、資料貸出カウンターなどを拡充し、約 500 m²(執務室を含む)とします。

(イ) 市民相談室

相談ブースや待合空間などを拡充し、約 500 m²(執務室を含む)とします。

(ウ) 案内所

庁舎内の総合案内・受付及び一時的な対応を行うスペースとして約 100 m²とします。

(エ) 市民協働・交流室等

市民や行政による講演会、講座、シンポジウムなどができる 100 人規模の会議スペースや展示スペースなど、合計面積を約 800 m²とします。

(オ) 屋根付き市民広場（アトリウム）

市民の待ち合わせや休憩場であるとともに、横浜らしさを感じるイベントなどを実施する場としてのアトリウムを再開発地区計画で定められている 1,200 m²以上確保します。本検討では、共用部の一部として整理します。

ウ 危機管理機能

(ア) 危機管理センター

本部運営室、関係機関執務室、緊急対策チーム室、本部会議室、無線統制室などを含んで、現庁舎と同規模の 1,900 m²（執務室を含む）とします。

なお、緊急時には、関係者の作業スペースとして更なるスペースが必要となるため、通常は会議室として使用するスペース（約 900 m²）を転用できるよう、会議室フロアを危機管理センターに近接配置します。（本検討では、会議室面積として整理します。）

(イ) 電気・機械室

本検討では、共用部の一部として整理します。

エ 議会機能

検討中であるため、「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方に関する検討結果について（通知）」の議会棟の想定面積 7,900 m²～9,000 m²の中間値（8,500 m²）で仮置きします。

オ 行政部門及び市会部門（専用部）の規模

以上の内容を整理すると、次の表のとおり、行政部門及び市会部門の専用部の面積は、それぞれ、62,600㎡、8,500㎡となり、合計で71,100㎡となります。

行政部門・市会部門の規模(専用部)				基本構想 (想定職員数:5,900人)	基本計画 (想定職員数:6,000人)
行政部門	行政機能	事務室	一般事務室	41,200 ～ 46,300	45,100
			特別職関連室	500 ～ 800	800
		書庫・倉庫		4,100 ～ 6,100	5,100
		会議室	各階会議室	4,200 ～ 5,400	3,000
			共用会議室		2,400
		その他諸室		2,000 ～ 3,200	2,400
	市民利用機能		600 ～ 1,900	1,900	
	危機管理機能		1,900 ～ 2,000	1,900	
市会部門	議会機能		7,900 ～ 9,000	8,500	
専用部合計				62,400 ～ 74,700	71,100 行政部門: 62,600 市会部門: 8,500

大都市制度実現など将来の変化への柔軟な対応について

今後、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・施設の移管による組織や業務の拡大が予測されています。

横浜市大都市自治研究会第一次提言（平成24年3月：横浜市大都市自治研究会）によれば、横浜市が特別自治市に移行する際に神奈川県から移管を受ける職員数として、約940人が見込まれています。

しかしながら、これらのうち本庁舎で勤務する職員数は、移管される職員数の一部で、その他の人数は、区役所への分権や機能強化の推進などに充当されることが想定されます。

また、不断の行財政改革による組織・業務の縮小も予測されます。

以上より、将来の行政需要や権限移譲による業務・組織の拡大・縮小による職員数の増減については、「執務スペースの机などの配置に一部可変性をもたせる」「倉庫と事務室に互換性を持たせる」などのフロア構成の柔軟性で対応することとします。

(2) 商業機能（商業施設）の規模

基本構想では、整備予定地を決めるための整備パターンの比較・検討において、各パターンで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した場合を想定し、建物内に余剰床が発生する場合などは、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て試算を行いました。

今回、北仲通南地区における建物の規模を精査するにあたっては、街の賑わいや活力を創出する観点、来庁者や来街者等の利便性を向上させる観点、賃貸料収入によって本市の財政負担を軽減する観点、周辺の関係事業者への影響の観点などから、商業機能およびオフィス機能の必要性や規模の検討を行います。

北仲通南地区再開発地区計画の「土地利用の基本方針」では、「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」としています。

前回の新市庁舎に関する調査特別委員会（平成 25 年 9 月 30 日）資料「空間構成の考え方」に基づき、大岡川沿いの低層部（1・2階）には、賑わいを創出するような飲食・物販等の商業施設、地階のみなどみらい線馬車道駅連絡通路沿いなどに、駅利用者や来庁者の利便性に配慮し、また、約 6,000 人が就業する新市庁舎ビルの支援機能として、飲食店、コンビニエンスストア、ドラッグストア、クリニック、銀行・郵便局などの導入を想定します。

賑わいを創出する飲食・物販等約 1,500 ㎡に、駅利用者や来庁者、ビル就業者向けの商業施設約 2,500 ㎡を加えた約 4,000 ㎡の商業施設を導入することとします。

オフィス機能（賃貸オフィス床）の導入について

余剰床をオフィスとして民間に賃貸することについては、「賃貸料収入によって事業収支上のメリットがある反面、空室リスクが大きい」とのご意見・ご指摘を、市会での議論の中でもいただきました。そこで今回、改めて、今後のオフィス床の供給動向について、事業者（建設、開発、不動産業者等）にヒアリングを行った結果、東京等からの本社機能等誘致を目的として、まとまった規模のオフィス床を賃貸する場合は、品川駅近隣地区との競争力などから考えてリスクが大きいとの意見を多くいただきました。

更に、「市内からのオフィス移転であれば、市内の民間賃貸業の圧迫に繋がることになり、横浜市が積極的に進める意義に欠けるのではないか」といったご意見も、ヒアリング結果や地域の方からのご意見としていただきました。

一方、新市庁舎全体の規模を精査した結果、賃貸オフィス床を設けなくても、都市計画に適合した建物計画になることが確認できました。

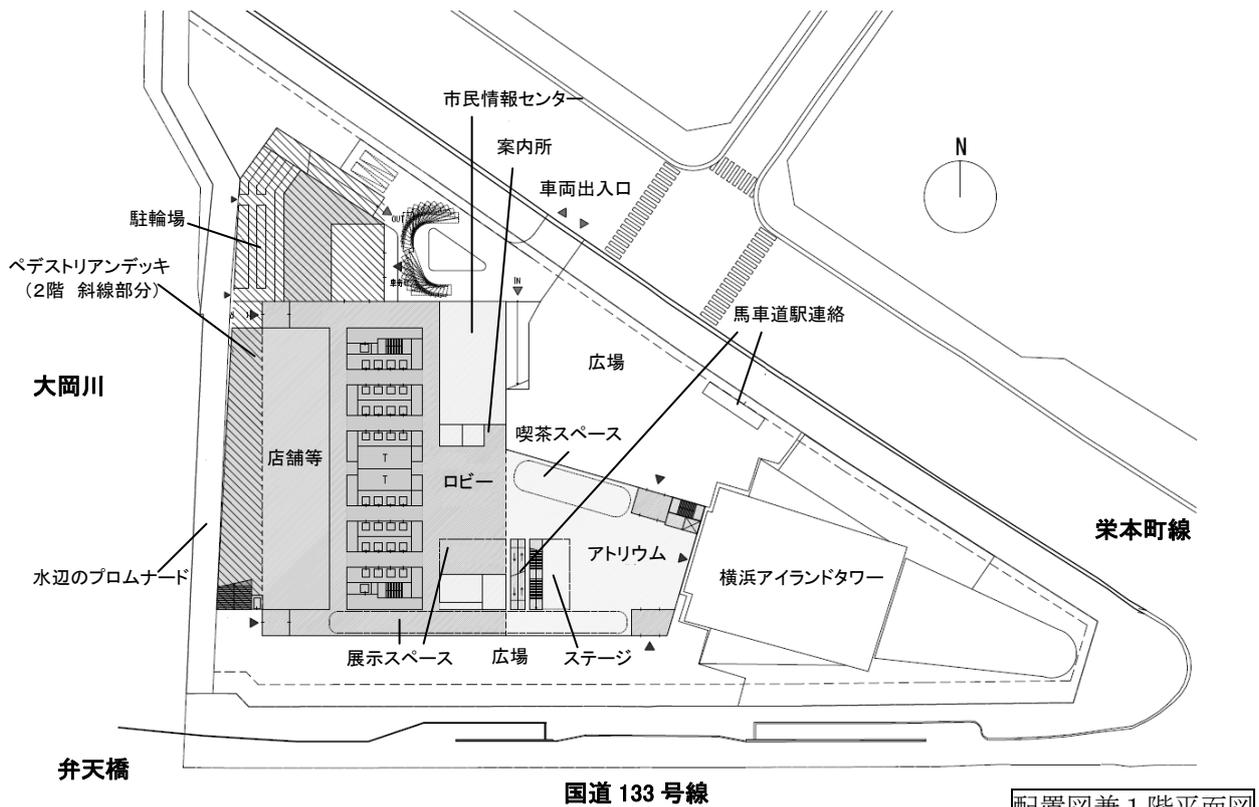
以上のことから、収益を目的とした賃貸オフィス床は、原則として整備しないこととして、市庁舎の規模を整理します。

(3) 共用部の規模

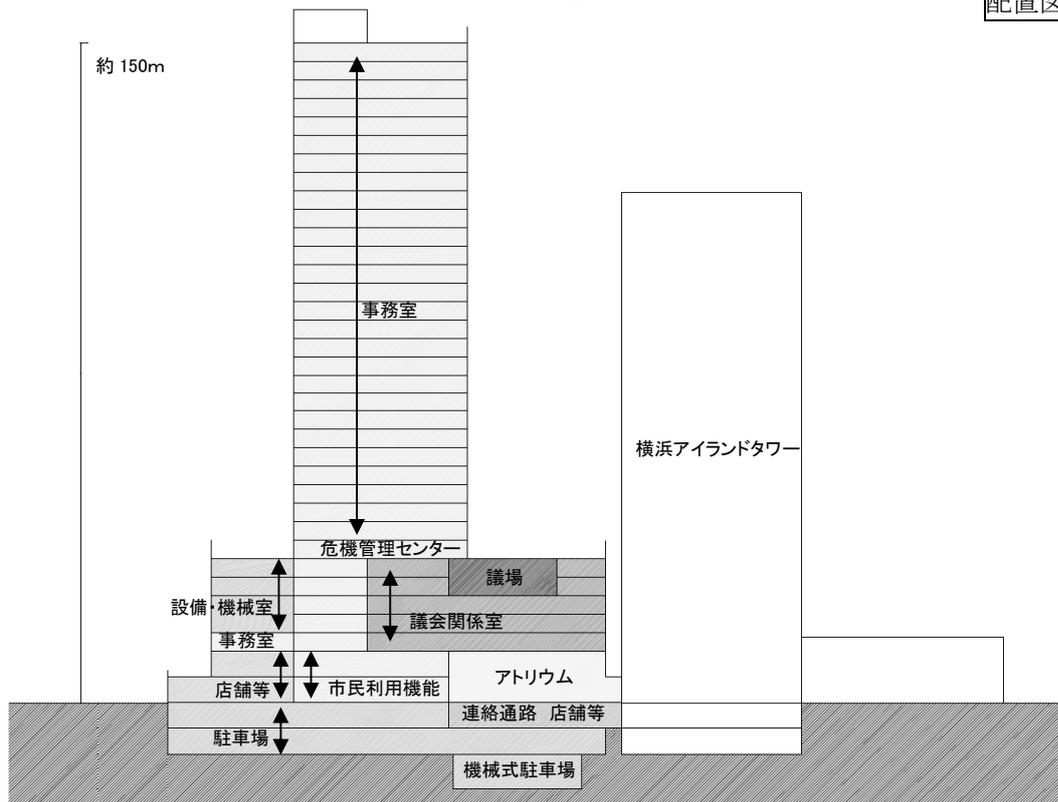
共用廊下、階段、エレベーター、エントランス、トイレ、機械室、配管スペースなどの共用部の面積は、建物の形態により異なってきます。

前回の新市庁舎に関する調査特別委員会（平成25年9月30日）資料の「建物配置の考え方」「空間構成の考え方」に、(1)(2)の検討結果を加味して、新市庁舎のボリュームや高さなどをイメージとして表すと、下図のようになります。この計画では、共用部の面積は、約53,000㎡（アトリウムを含む）となります。

【イメージ図】 ※確定した計画内容ではありません。



配置図兼1階平面図



断面図

(4) 駐車場の規模

駐車場の規模は、横浜市駐車場条例に基づく付置義務駐車場約 410 台分（機械式駐車場を含む）を確保することとして、約 17,900 m²（バイク置場、駐輪場含む）となります。

(5) 新市庁舎全体の規模

以上の内容を整理すると、新市庁舎の規模合計は、約 146,000 m²となります。

新市庁舎全体の規模 (m²)

専用部	行政部門	62,600	専用部合計	(容積率対象) 延床面積	延床面積 146,000
	市会部門	8,500			
	商業機能	4,000			
共用部		53,000			
駐車場		17,900			

※都市計画規定への適合性の確認

	横浜アイントワ-	新市庁舎	合計	都市計画 規定	適合
敷地面積	—	—	17,326 m ²		—
総延床面積	約 44,100 m ²	約 146,000 m ²	約 190,100 m ²		—
(容積率対象)延床面積	約 40,200 m ²	約 128,100 m ²	約 168,300 m ²		—
容積率	—	—	約 972%	< 1,080%	○
				> 300%	○
建築面積	約 2,300 m ²	約 7,400 m ²	約 9,700 m ²	> 200 m ²	○
建ぺい率	—	—	約 56%	< 80%	○

【参考】基本構想における「北仲通南地区での整備案」想定面積

新市庁舎全体の規模 (m²)

専用部	行政部門	60,000	専用部合計	(容積率対象) 延床面積	延床面積 164,000
	市会部門	7,000			
	オフィス・商業機能	20,000			
共用部		58,000			
駐車場		19,000			

事業費及び収支シミュレーション

「新市庁舎の規模」で整理した内容に基づき、北仲通南地区で新市庁舎を整備する場合の想定事業費を算出し、収支シミュレーションを行いました。

ただし、これらの想定は、今後における資材の価格変動や設計段階における更なる詳細検討での庁舎規模の変動などにより変更もあり得ます。

1 設計・建設費等

(1) 新市庁舎が完成し移転するまでに必要となる費用

ア 設計・建設費等

約 613 億円 (※基本構想：603 億円 (建設費：約 574 億円 (35 万円/㎡×164,000 ㎡)、設計費等：約 29 億円))

【内訳】

- ・建設費：約 584 億円 (40 万円/㎡×146,000 ㎡) ※民間事業者へのヒアリング調査結果等による
- ・設計費等：約 29.2 億円 (建設費の5%) ※調査、基本設計、実施設計、工事監理費

イ 移転費

約 7.47 億円 (10.5 千円/㎡×71,100 ㎡) ※本市移転時の実績/仕器の購入費は見込んでいない

ウ 退去修繕費

約 5.96 億円 (12.6 千円/㎡×47,300 ㎡) ※本市移転時の実績/仕器の購入費は見込んでいない

(2) 新市庁舎完成後に毎年必要となる費用

ア 維持管理費

約 6.79 億円/年 (5.3 千円/㎡・年×128,100 ㎡)

※民間事業者へのヒアリング調査結果等による/経常的修繕費を含み、警備費を除く/駐車場を除く

イ 計画修繕費

約 189.8 億円/50 年 (130 千円/㎡×146,000 ㎡) ※民間事業者へのヒアリング調査結果等による

2 財源

新市庁舎の整備財源については、市債を発行して市が自ら調達することとします。
ただし、商業スペースなど起債の対象外となる部分については、一般財源で整備します。

《設計・建設費等 (約 613 億円) の調達方法》

- ・市債：約 484 億円
- ・一般財源：約 129 億円 (商業施設スペース、企業局部分は起債対象外)

3 収支シミュレーション

北仲通南地区に新市庁舎を整備する場合の収支シミュレーションを2パターン示します。

パターン①は、基本構想と同様、港町にある現庁舎の改修費や解体費などの支出、建物や土地の賃貸による収入を計上したもの、

パターン②は、現庁舎の扱いについては、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、今後、具体的に検討していくため、現時点で不確定である港町にある現庁舎の改修費や解体費などの支出、建物や土地の賃貸による収入を除外したものとしました。

いずれのパターンも、仮に新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 (民間ビル賃借料や現庁舎の維持管理費等) 及び商業施設や駐車場の賃貸料などを収入とみなして、試算を行いました。

また、竣工までの事業期間については、今回は、基本構想時と同じ8年間として試算していますが、今後、事業手法、スケジュールの検討と併せて精査していきます。

《収支シミュレーションの試算条件》

	基本構想 (H25. 3)	今回		備考
		パターン①	パターン②	
前提条件				
新市庁舎の規模	164,000 ㎡	146,000 ㎡		
専用・共用部合計	145,000 ㎡	128,100 ㎡		
専用部	87,000 ㎡	75,100 ㎡		
行政・市会 部 門	67,000 ㎡	71,100 ㎡		
賃貸床	20,000 ㎡ (オフィス機能・ 商業機能)	4,000 ㎡ (商業機能)		オフィス機能は整備しない
共用部	58,000 ㎡	53,000 ㎡		
駐車場	19,000 ㎡	17,900 ㎡		
消費税	5%	10%		2015 年(平成 27 年)の増税を想定
事業期間	8年	→		精査中(次回提示予定)
<支出>				
新庁舎の設計・建設費				
建設費	35 万円/㎡	40 万円/㎡		最近の市況による増(10%) ※民間事業者へのヒアリング調査結果等による
設計費等	建設費の5%	建設費の5%		消費税 10% 変更なし 設計費等:調査、基本設計、実施設計、工事監理費
維持管理費	5.1 千円/㎡・年	5.3 千円/㎡・年		
計画修繕費	125 千円/㎡・50年間	130 千円/㎡・50年間		消費税 10%
移転費	10 千円/㎡	10.5 千円/㎡		
退去修繕費	12 千円/㎡	12.6 千円/㎡		
市債償還				
市債発行条件: 起債利率 (償還期間:30 年)	1.66%	1.65%		過去 10 年間の 10 年以上の長期債発行額の平均利率(時点修正)
耐震改修費用市債 充当分の繰上償還	算入	算入	除外	パターン②:港町にある現庁舎の扱いに係る部分のため除外
現庁舎の 改修・解体費				
<収入>				
民間ビル賃借料・ 共 益 費 等	20.60 億円/年	22.68 億円/年		新市庁舎への集約対象部署の増 消費税 10%
現庁舎維持管理費等	2.46 億円/年	2.58 億円/年		消費税 10%
市債発行による収入	起債対象額を 実施年度へ割り振り	起債対象額を 実施年度へ割り振り		変更なし
民間への土地・建物賃貸収入				
駐車場	35 千円/月	35 千円/月		変更なし
北仲通南地区	15.0 千円/坪・月	15.0 千円/坪・月		
港町地区	算入	算入	除外	パターン②:港町にある現庁舎の扱いに係る部分のため除外
空室率	12%	12%		変更なし 横浜ビジネス地区(関内・横浜駅・新横浜)平均値(H23.12 末)

《収支シミュレーション結果の比較》

		基本構想(H25.3)	今回	
			パターン①	パターン②
整備概要	北 仲 通 南 地 区	新市庁舎を建設		
	賃 貸 床	20,000 m ² (オフィス床・商業床)	4,000 m ² (商業床)	
	港町地区 現 行 政 棟	改修して建物を賃貸		不確定のため除外
	現 市 会 棟	解体・撤去して土地を賃貸		不確定のため除外
設計・建設費等	新市庁舎建設費	約 603 億円	約 574 億円	約 584 億円
	新市庁舎設計費等 (建設費の5%)		約 29 億円	約 29 億円
財源	市 債	約 457 億円	約 484 億円	
	一 般 財 源	約 146 億円	約 129 億円	
民間への土地・建物賃貸収入		19.07 億円	11.11 億円	2.02 億円
①入居開始まで(事業年度9年目まで)の一般財源負担		約 251 億円	約 248 億円	約 185 億円
②入居翌年～市債償還終了までの29年間で発生する新たな一般財源負担		なし	なし	断続的に発生 約 90 億円 (年平均約 3.1 億円)
③当初からの一般財源負担相当額の回収終了年度	事業年度	35 年目	42 年目	55 年目
	開業年度	27 年目	34 年目	47 年目
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・共益費等との比較	市債償還額	約 575 億円	約 608 億円	
	民間ビル賃借料・共益費等	約 618 億円 (20.60 億円/年×30年)	約 680 億円 (22.68 億円/年×30年)	
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	

《収支シミュレーションのパターンごとのまとめ》

パターン①

- 基本構想と同様、港町にある現庁舎の改修費や解体費などの支出、建物や土地の賃貸による収入を計上し試算しています。
- 入居開始までの間（9年間）の一般財源負担額は、約248億円となります。
- 入居翌年以降、市債償還終了までの間（29年間）、新たな一般財源負担は発生しません。
- 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、約608億円となります。この金額は、仮に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（22.68億円）の30年間分（ $22.68 \times 30 = 680$ 億円）より低くなります。
- 当初の一般財源負担額も含めた支出総額（新市庁舎の建設費、利息、維持管理費、計画修繕費など）と、仮に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（民間ビル賃借料・共益費等と現庁舎維持管理費等の合計 約25.26億円/年）の総額との関係は、開業34年目で逆転します。
- 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0.3ポイントとなります。

パターン②

- 港町にある現庁舎の扱いについては、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、今後、具体的に検討していくため、現時点で不確定である港町にある現庁舎の改修費や解体費などの支出、建物や土地の賃貸による収入を除外し試算しました。
- 入居開始までの間（9年間）の一般財源負担額は、約185億円となります。
- 入居翌年以降、市債償還期間中の新たな一般財源負担は、29年間で約90億円（約3.1億円/年）となります。
- 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、約608億円となります。この金額は、仮に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（22.68億円）の30年間分（ $22.68 \times 30 = 680$ 億円）より低くなります。
- 当初の一般財源負担額も含めた支出総額（新市庁舎の建設費、利息、維持管理費、計画修繕費など）と、仮に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（民間ビル賃借料・共益費等と現庁舎維持管理費等の合計 約25.26億円/年）の総額との関係は、開業47年目で逆転します。
- 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0.3ポイントとなります。

《結論》

港町にある現庁舎の扱いについては、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、自由度を持って検討を進めるため、今後は、今回の収支シミュレーションのパターン②の考え方に基づき検討することとします。