

資料一覧

参考資料 1 : 現庁舎の規模と新市庁舎の概算面積の算定

(新市庁舎整備基本構想 (H25. 3) から抜粋)

参考資料 2 : 用途ごとの規模算定の考え方

(新市庁舎整備基本構想 (H25. 3) から抜粋)

参考資料 3 : 北仲通南地区第二種市街地再開発事業

参考資料 4 : 北仲通南地区再開発地区計画

参考資料 5 : 北仲通南地区での整備案の収支シミュレーション

(新市庁舎整備基本構想 (H25. 3) から抜粋)

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}	8,110 <small>(うち特別職 関連室:466)</small>	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。

<用途ごとの規模算定の考え方>

①事務室の規模算定について

標準的な事務室の規模については、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、現状を踏まえ整理・検討を行います。

なお、市民相談室、市民情報センター、危機管理センター、議会局事務室及び諸室の規模については、別途検討※6することとし、これらの事務室で働く職員数を、5,900人から除いた数値(5,650人)を事務室規模算定のための基準職員数として検討します。

【国の算定基準】

- ・「総務省地方債事業費算定基準」※7による試算値
- ・「国土交通省新営庁舎面積算定基準」※8による試算値

【他都市・民間オフィスの実績面積】

- ・政令指定都市の本庁舎執務室面積
- ・民間オフィスの使用実態

※6 例えば、市民情報センターは、事務スペース以外に行政資料コーナーや情報公開コーナーなどを持っているため、別途検討することとします。

※7 地方債計画として庁舎整備をする場合における標準的な事業費を算定するための基準(総務省事務次官通知 平成22年度まで適用)

※8 官庁営繕関係の統一基準

○「総務省地方債事業算定基準」による試算値

	局長	理事・部長	課長	補佐	係長	職員	合計
職員数(人)	22	156	415	289	773	3,995	5,650
職位別の一人当たり(㎡)※9	54.0	54.0	22.5	9.0	9.0	4.5	
面積(㎡)	1,188.0	8,424.0	9,337.5	2,601.0	6,957.0	17,977.5	46,485
	職員一人当たり：						約 8.2 ㎡

※9 4.5㎡を基準に、職位別の換算率を乗じて、一人当たりの面積が算出される。

○「国土交通省新営庁舎面積算定基準(地方大官庁：第1次出先機関)」による試算値

	局長	理事・部長	課長	補佐	係長	職員	合計
職員数(人)	22	156	415	289	773	3,995	5,650
職位別の一人当たり(㎡)※10	39.6	39.6	22.0	11.0	7.9	4.4	
面積(㎡)	871.2	6,177.6	9,130.0	3,179.0	6,122.2	17,578.0	43,050
	職員一人あたり：						約 7.6 ㎡

※10 4.0㎡を基準に、補正率(10%)及び職位別の換算率を乗じて、一人当たりの面積が算出される。

○政令指定都市の本庁舎執務室面積

平成21年度に行った調査の結果《参考資料3》、

政令指定都市の本庁舎執務室の職員一人当たり平均面積は、**約 7.3 ㎡**

○民間オフィスの使用実態(財務省実施アンケート調査：財務省ホームページより)

平成13年度実施 調査対象 130件 一人当たり：10.19 ㎡(役員用個室面積を含まない)

平成16年度実施 調査対象 90件 一人当たり：10.40 ㎡(役員用個室面積を含む)

平成17年度実施 調査対象 1,038件 一人当たり：13.02 ㎡(役員用個室面積を含む)

職員一人当たり面積を整理すると次のようになりますので、これをもとに検討を進めます。

現庁舎(民間ビル等含む)	約 7.3 ㎡
総務省地方債事業費算定基準による試算	約 8.2 ㎡
国土交通省新営庁舎面積算定基準による試算	約 7.6 ㎡
政令指定都市の本庁舎執務室面積調査による試算	約 7.3 ㎡

②書庫・倉庫の規模算定について

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して検討を進めます。

算定には、「総務省地方債事業費算定基準」、「国土交通省新営庁舎面積算定基準」を参考としながら、現状を踏まえて検討を行います。

○「地方債事業費算定基準」による試算

約 6,100 m² (①により算定された事務室に特別職を含んだ面積の 13%)

○「国土交通省新営庁舎面積算定基準（地方大官庁：第1次出先機関）」による試算

約 5,100 m² (補正率を乗じず、①により算定された事務室に特別職を含んだ面積の 13%)

③会議室の規模算定について

会議室のうち、各局共通で使うことができる共用会議室は、稼働率が高く（平成 22 年度：約 86.2%）、必要時に使用できない状況が慢性化しているため、拡充する必要があります。

ただし、必要最小限の増床となるよう、会議室を集約したフロアの設置や予約システムの工夫による効率的な運用、事務室における打合せスペースの配置等についても検討していきます。

④市民利用機能、危機管理機能、その他諸室の規模算定について

市民利用機能(市民相談室、市民情報センターなど)、危機管理機能(危機管理センターなど)、その他諸室(守衛室など)については、現状をベースに、拡充が必要な点を具体的に確認しながら検討を進めます。

⑤議会機能(議会局を含む)の規模算定について

「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」での検討内容を基に、連携して検討を進めます。

⑥共用部分・その他の用途について

廊下、トイレ、階段、エレベーター、機械室等の共用部分の面積は、全体面積の 40%として検討を進めます。

また、今後、規模、整備予定地を決定していく中で、容積率に余裕が出ることも考えられます。

その場合は将来的な組織・業務等の拡大への対応や、行政機能に限らず多様性のある建物とするため、余剰床の活用についても検討していきます。

市街地再開発事業

名 称		北仲通南地区第二種市街地再開発事業														
面 積		約 3.0 ha														
公 共 施 設 規 模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考										
		幹 線 街 路	3・1・7号 栄 本 町 線	40.0m	約 160m	都市計画道路										
		幹 線 街 路	3・3・1号 本 町 線	13.5m (27.0m)	約 330m	都市計画道路										
建 築 物 の 整 備 計 画	建 築 物			敷地面積に対する		主 要 途 途										
	建 築 面 積	延 べ 面 積	高 さ の 最 高 限 度	建 築 面 積 の 割 合	延 べ 面 積 の 割 合											
	約 9,300㎡	約 209,000㎡ (容積対象面積 約187,000㎡)	<table border="1"> <tr> <th>区 域</th> <th>数 値</th> </tr> <tr> <td>A</td> <td>20m</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>190m</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>120m</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>20m</td> </tr> </table>	区 域	数 値	A	20m	B	190m	C	120m	D	20m	約 6/10	約 108/10	事 務 所 店 舗 等
区 域	数 値															
A	20m															
B	190m															
C	120m															
D	20m															
	<p>(備考)</p> <p>(1) 高度利用地区の制限内容</p> <p>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 80/10, 60/10, 40/10</p> <p>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度 30/10</p> <p>建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 8/10</p> <p>建築物の建築面積の最低限度 200㎡</p> <p>(注1) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10を加え、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第4項第一号に該当する建築物にあつては、2/10を加えたものとする。</p> <p>(注2) 建築基準法第68条の5第1項の規定により特定行政庁が認定した建築物においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に関する制限を適用しない。</p> <p>(2) 再開発地区計画の制限内容</p> <p>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 108/10</p> <p>建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 8/10</p> <p>建築物の高さの最高限度 区域A 20m, 区域B 190m, 区域C 120m, 区域D 20m</p> <p>(3) 駐車台数 約 580台</p>															
建 築 敷 地 の 整 備 計 画	建 築 敷 地 面 積	整 備 計 画														
	約17,300㎡	<ul style="list-style-type: none"> 大岡川に面する部分は6m以上の壁面後退を行うとともに、公共空地(約1,000㎡)を整備する。 道路に接する外周部は5m又は2m以上の壁面後退を行うとともに、本町線沿いは歩道状空地とする。 本町線から駅に向けて歩道状空地及び歩行者用通路を整備するとともに、これに沿って、広場(約1,200㎡)を整備する。 														
備 考	<ul style="list-style-type: none"> 都市高速鉄道みなとみらい21線の駅出入口周辺に公共空地(約900㎡)を整備する。 															

建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限については、再開発地区計画図参照

■■ 北仲通南地区再開発地区計画 ■■

名称		北仲通南地区再開発地区計画	
位置		横浜市中区北仲通及び本町	
面積		約 3.0ha	
区域の整備及び開発に関する方針	再開発地区計画の目標	<p>本地区は、ゆめはま 2010 プランの中で、都心の機能強化のため、みなとみらい21 地区などと一体的に整備することが位置づけられている。</p> <p>そのため、本再開発地区計画は、以下の方針に従って計画的な市街地形成を図ることを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 都市計画道路3・1・7号栄本町線(以下「栄本町線」という。)の整備に合わせて、機能の低下した既成の業務市街地の街区を統合し、一体的な土地の高度利用を図ることにより、都心部の強化を図る。 2 安全で快適な歩行者空間を整備し、都心部歩行者ネットワークの強化を図る。 3 みなとみらい21 地区の再開発を関内地区に展開するための先導的地区とする。 4 都市高速鉄道みなとみらい21 線(以下「みなとみらい21 線」という。)の駅を中心とした公共空地や歩行者空間の整備を図る。 	
	土地利用の基本方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 歴史的資産の保全を図り、親水空間の整備など環境資源を活用する。 	
	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 栄本町線を整備し、みなとみらい21 地区と関内地区との連絡を図る。 2 大岡川に沿ったプロムナードの整備の一環として、人々の休息の場としての公共空地を整備する。 3 みなとみらい21 線の駅前に、乗降客の利便性に配慮したゆとりの空間を確保し、さらに周辺のプロムナードとのネットワークを形成するため、安全で快適な公共空地を整備する。 4 重要な歩行者動線である都市計画道路3・3・1号本町線(以下「本町線」という。)沿い及び本町線から駅出入口に向けて、歩行者空間の充実を図るため、広場、歩道状空地及び歩行者用通路を整備する。 5 都心部の駐車場需要に対応するため、周辺も考慮した適切な規模の駐車場を整備する。 6 都心機能の強化に対応する大量輸送機関として、みなとみらい21 線を整備する。 	
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 周辺の街並との調和を図るため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 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。 4 旧第一銀行の保存、水辺の憩い空間の整備等、歴史的資産や周辺の景観・環境資源を生かしたデザインとする。 5 建物の大岡川沿いの部分については、公共空地の広場的機能を考慮した形態とする。 	
主要な公共施設の配置及び規模		公共空地A	面積 約 1,000㎡
		公共空地B	面積 約 900㎡

■再開発地区整備計画■

位置		横浜市中区北仲通及び本町		
面積		約 3.0ha		
地区施設の配置及び規模			幅員	延長
		歩道状空地	6m	約 55m
			5m	約 190m
			2m	約 20m
		歩行者用通路	6m	約 20m
広場	面積 約 1,200m ²			
建築物等に関する事項	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。 1 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の9の2で定めるもの 2 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)項第3号に掲げる工場 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4 住居の用に供するもの(管理人住宅を除く。)		
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の108		
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の8		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの 2 公共用歩廊その他これに類する安全上、防災上及び衛生上支障がないもの		
	建築物の高さの最高限度	下表左欄に示す区域内にある建築物の高さは、下表右欄に示す数値を超えてはならない。		
	区域	数値		
	A	20m		
	B	190m		
	C	120m		
	D	20m		
	建築物の形態又は意匠の制限	1 建物の大岡川沿いの一階部分の外壁は、公共空地と一体となった開放性のある形態とする。 2 歩道状空地、歩行者用通路及び広場に面する部分は、周辺地区を含む歩行者動線のネットワークを形成する一体性と、駅前地区としてのにぎわいを感じさせる意匠とする。 3 地区内に存する歴史的資産や環境資源を最大限保全・活用し、これらの意匠を積極的に取り入れ生かしていく。 4 本町線及び栄本町線沿いの部分については、壁面の後退により、歩行者のゆとりの空間を創出するとともに、周辺との連続的な街並を形成する意匠とする。 5 建築物の高層部分は、周辺の環境に配慮し、また、特に超高層部では分節化した意匠により圧迫感を和らげる工夫をする。 6 建築物に設置する屋外広告物については、良好な街並景観維持増進の上から周囲との調和に配慮する。		

「再開発地区計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、壁面の位置の制限並びに建築物の高さの最高限度を受ける区域は、計画図表示のとおり」



