

参考資料

資料1 新市庁舎整備に関する検討経緯	参	1
(1) 新市庁舎整備に関する検討について (平成24年6月6日 新市庁舎に関する調査特別委員会資料より)	参	1
(2) 横浜市会における検討状況について (平成24年度)	参	2
(3) 新市庁舎整備の基本理念・機能の検討経過 (平成24年7月9日 新市庁舎に関する調査特別委員会資料より)	参	3
(4) 新市庁舎整備の整備場所(候補地)・規模の検討経過 (平成24年7月9日 新市庁舎に関する調査特別委員会資料より)	参	4
資料2 新市庁舎の想定規模の検討	参	5
(1) 新市庁舎の想定規模(平成24年7月19日 新市庁舎に関する調査特別委員会資料より)	参	5
資料3 新市庁舎の整備場所の検討	参	11
(1) 収支シミュレーション【試算条件】(平成24年11月8日 新市庁舎に関する調査特別委員会資料より)	参	11
(2) 北仲通南地区での整備案 (平成24年9月20日 新市庁舎に関する調査特別委員会資料より)	参	12
(3) 港町地区での整備案 (平成24年11月8日 新市庁舎に関する調査特別委員会資料より)	参	16
ア 港町地区での整備案①	参	16
イ 港町地区での整備案②	参	21
(4) 北仲通南地区と港町地区での分庁整備案 (平成24年11月8日 新市庁舎に関する調査特別委員会資料より)	参	26
資料4 新市庁舎整備に向けた議会のあり方に関する検討結果について(通知)	参	30

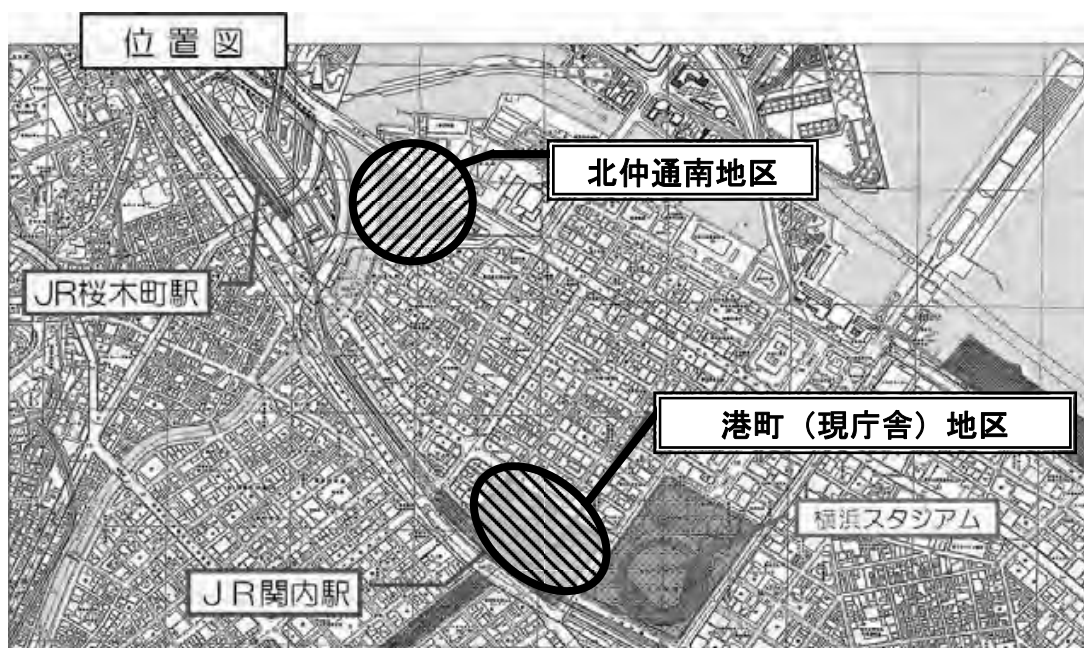
新市庁舎整備に関する検討について

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>(横浜市市庁舎整備基金条例施行)</small>
平成 3 年	6 月	「横浜市市庁舎整備審議会」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	「横浜市市庁舎整備審議会」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)



横浜市会における検討状況について (平成 24 年度)

	新市庁舎整備全般	議会棟部分
5月	31日 市会に「新市庁舎に関する調査特別委員会」設置	
6月	6日 第1回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○平成 24 年度の委員会運営方法について 18日 政策・総務・財政委員会 ○新市庁舎整備に関する検討について	4日 市長より市会議長あてに「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方の検討」について依頼 11日 市会議長の諮問機関として「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方検討調査会」設置
7月	9日 第2回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○これまでの検討経緯について 19日 第3回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○基本理念・機能・規模について	24日 第1回 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会
9月	12日 政策・総務・財政委員会 ○新市庁舎整備に関する検討について ・これまでの検討経緯について ・基本理念・機能・規模について 20日 第4回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○整備場所(その1)について ・北仲通南地区での整備案	5日 第2回 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会 24日 「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」視察(東京都議会)の実施
10月		16日 第3回 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会
11月	8日 第5回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○整備場所(その2)について ・市庁舎整備候補地における地震・津波・液状化の影響と対策 ・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 22日 第6回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○整備場所(その3)について ・3つの整備パターンの比較・検討・議論 28日 政策・総務・財政委員会 ○新市庁舎整備に関する検討について ・市庁舎整備候補地における地震・津波・液状化の影響と対策 ・3つの整備パターンの比較・検討・議論 30日 第7回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○新市庁舎整備基本構想案の検討について	6日 第4回 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会 15日 「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」座長より議長に答申 29日 市会議長より市長あてに「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

新市庁舎整備の基本理念・機能の検討経過

■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。

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

【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

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
 する。
 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

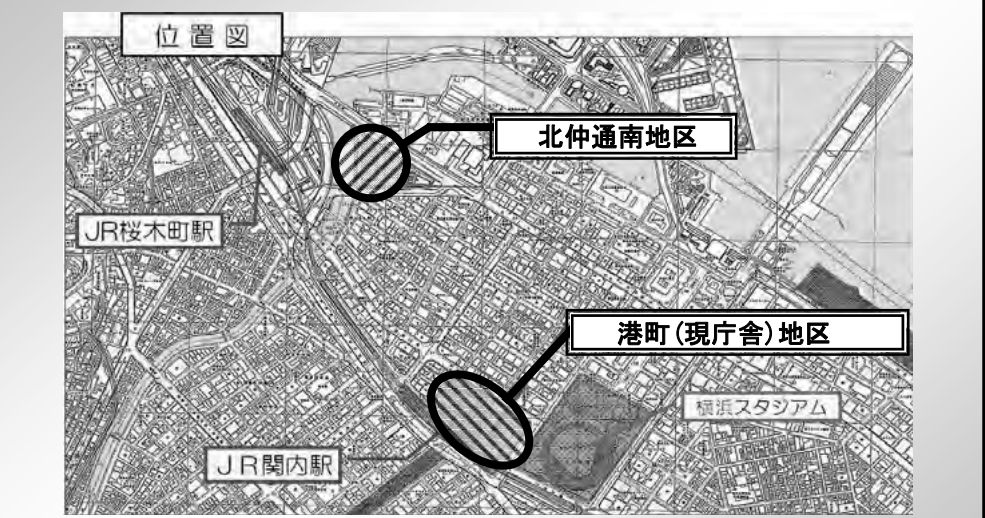
北仲通南地区の土地を種地として取得(H20.3)
 (取得の経緯)
 ・平成20年第1回市会まちづくり調整・都市整備委員会(H20.2.14)
 ⇒補正予算及び債務負担行為の設定について可決
 ・北仲通南地区敷地譲渡契約締結(H20.3.12)
 (土地の概要)
 ・所在地：横浜市中区本町6丁目
 ・取得面積：約1.35ha
 ・取得費用：167.8億円

※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。

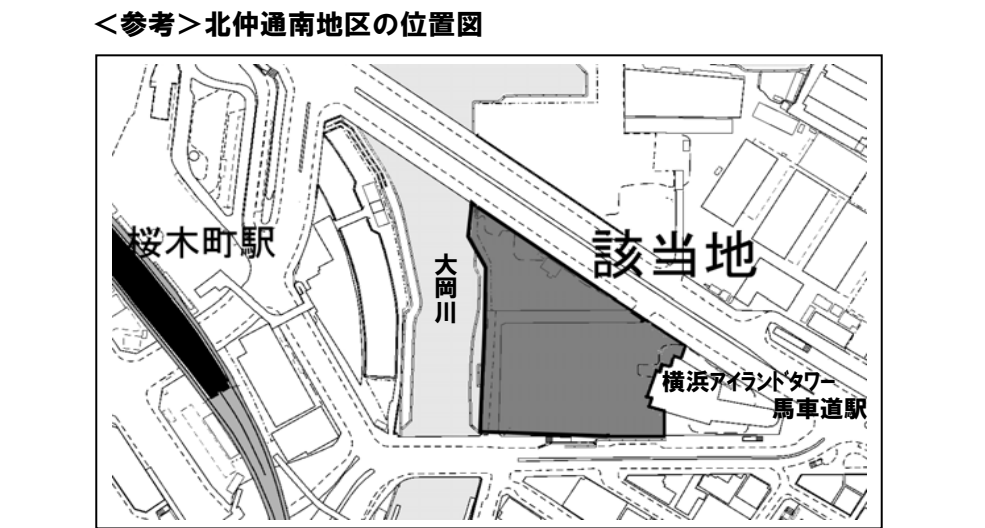
■関内・関外地区活性化推進計画(H22.3)
 (検討委員会からの提言)
 「整備パターンは北仲通南地区を主とした現庁舎との分庁とし、港町地区周辺は、駅前という立地特性を有効に活用した機能を集積したほうが望ましい。」

(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)



新市庁舎の想定規模

<規模を算定する上で前提となる条件>

計画人口

将来人口推計において、横浜市の人口は2020年に約374万7千人(現在から2%弱の増加)でピークを迎え、その後、2055年には320万人程度まで減少すると想定されています。(図1)

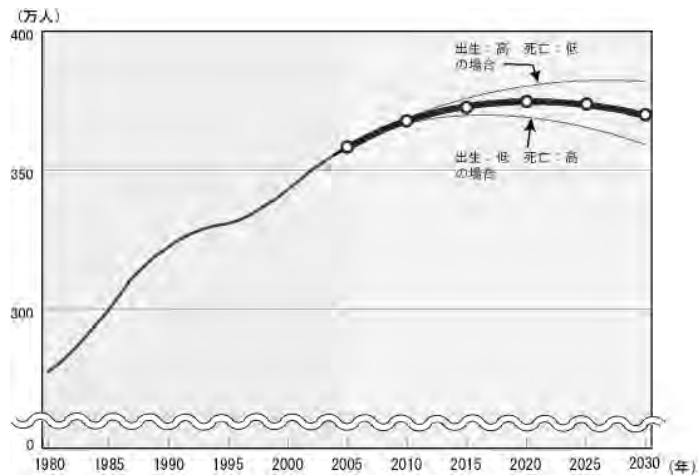


図1【将来人口の推計値(H17国勢調査ベース)】

関内地区の職員数

平成24年5月現在、関内地区勤務職員数^{※1}は、5,938人^{※2}で、近年はやや増加傾向にあります。(図2)

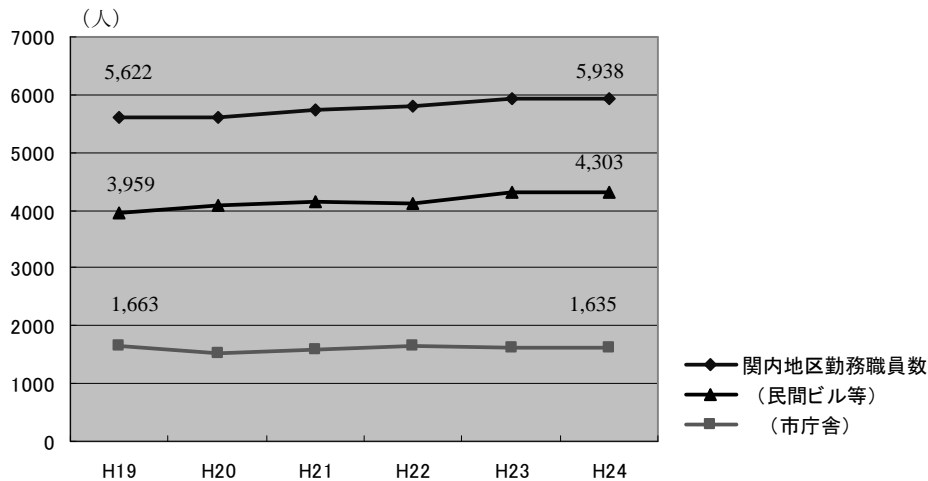


図2【関内地区勤務職員数推移】

※1 特別職を除き、嘱託・再雇用・アルバイト等を含め市庁舎及び周辺の民間ビル等に勤務する者

※2 【内訳】(平成24年)市庁舎:1,635人、民間ビル等:4,303人

市会議員数

市会議員定数及び各選挙区選出議員数に関する条例により、86人

現庁舎の規模

○市庁舎及び関内周辺民間ビル等の規模（平成20年調査 共用部・駐車場面積を除く）【単位：㎡】

用途		市庁舎	民間ビル等 ^{※3}	合計	備考
行政機能	事務室 ^{※4}	8,110 (うち特別職 関連室：466)	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	

※3 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

※4 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。

○その他の主な建物・組織

消防局・消防指令センター（保土ケ谷区）／ 総務局 IT活用推進部情報システム課（戸塚区）
病院経営局（保土ケ谷区）／ 横浜市研修センター（中区）

考慮すべき要因

○外的要因

- ・将来人口の増減
- ・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、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

○内的要因

- ・特別自治市創設による これまで以上の区役所への分権及び機能強化の推進
- ・不断の行政改革による 簡素で効率的な執行体制づくりや 事務・事業の徹底した見直し
- ・ICTの活用による 事務全体の最適化 など

規模算定の考え方

- ・職員数の長期的動向については、外的・内的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。
- ・そこで、今後の検討では、現在の関内地区勤務職員数と同規模の **5,900人^{※5}** を、規模算定のための基準となる数値とします。 ※5 横浜市研修センター職員を除く
- ・ただし、「考慮すべき要因」等により、組織・業務の拡大・縮小が実施されることを想定し、フレキシブルに対応できることが必要と考えられます。

<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(m ²)※9	54.0	54.0	22.5	9.0	9.0	4.5	
面積(m ²)	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 m²

※9 4.5 m²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(m ²)※10	39.6	39.6	22.0	11.0	7.9	4.4	
面積(m ²)	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 m²

※10 4.0 m²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あたり平均面積は、**約 7.3 m²**

○ 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 一人あたり：10.19 m²（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 一人あたり：10.40 m²（役員用個室面積を含む）

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

職員一人あ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 m ²
総務省地方債事業費算定基準による試算	約 8.2 m ²
国土交通省新営庁舎面積算定基準による試算	約 7.6 m ²
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 m ²

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。

<行政部門の想定規模の試算>

- ・事務室の規模は、前ページ①に基づき、職員一人当たり面積に職員数を乗じた値に、特別職関連室面積を加えて算出しました。この時、事務室の想定規模の範囲を、下限を7.3㎡（＝現庁舎）、上限を8.2㎡（＝総務省地方債事業算定基準による試算結果）として仮定して試算しました。
- ・その他、書庫・倉庫、会議室等については、前ページ②～⑥に基づき試算しました。

		面積 (㎡)		考え方	
		(A)	(B)		
行政機能	事務室	職員～局長事務室	41,200 ～	46,300	A：現庁舎の職員一人当たりの平均面積(7.3㎡)×職員数(5,650人) B：総務省地方債事業算定基準による試算の職員一人当たりの面積(8.2㎡)×職員数(5,650人)
		特別職関連室	500 ～	800	A：現庁舎の規模 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等の設置	
	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	
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：市民が憩えるロビー空間や市民との協働を促進するためのスペース、総合案内スペースなどの設置 市民相談室や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		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	
専用部分合計		54,500 ～	65,700		
共用部		36,300 ～	43,800	全体の40%と想定	
合計		90,800 ～	109,500		

**整備場所のセットでの検討に向けた資料作成作業のための
行政部門面積案（イメージ）**

- ・「事務室」はAとBの中間値7.75㎡/人 で試算
- ・「書庫・倉庫」及び「その他諸室」はA
- ・「会議室」「市民利用機能等」はB（必要とされる機能の充実を図る）として想定規模を試算

用途		考え方	面積（㎡）
行政機能	職員～局長室	(A+B) / 2	43,800
	特 別 職 室	B	800
	書 庫 ・ 倉 庫	A	4,100
	会 議 室	B	5,400
	そ の 他 諸 室	A	2,000
市民利用機能		B	1,900
危機管理機能		B	2,000
専用部分合計			60,000
共用部			40,000
合計			100,000

《注意事項》

- ※あくまでもこの値は今後検討を進めていく上での一つの案です。
- ※議会機能は含まれていません。
- ※駐車場は含まれていません。
- ※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》行政部門の過去の検討規模

市庁舎整備審議会答申 （平成7年1月）	15万9千～17万7千㎡程度
新市庁舎整備構想素案 （平成19年12月）	11万～14万㎡程度

収支シミュレーション【試算条件】

<支出>

●新庁舎の設計・建設費

- ・建設費:350千円/㎡※1
- ・設計費等:建設費の5%※1(調査、基本設計、実施設計、工事監理)

●現庁舎の改修・解体費

- ・現行政棟(21,000㎡)改修費:30億円(空調設備・屋上防水・内装・床補強等)※建築局試算(改修後、50年以上利用できる想定とする。)
- ・現市会棟(9,000㎡)解体費:2.7億円(30千円/㎡※1)
- ・現行政棟(21,000㎡)解体費:6.3億円(30千円/㎡※1)

●新庁舎・現行政棟(改修後)の維持管理・計画修繕費

- ・維持管理費等(経常的修繕費を含み、警備費を除く):5.1千円/㎡・年※1
- ・計画修繕費:125千円/㎡・50年間※1 を、5年毎に割り振り

●移転・退去修繕費

- ・移転費:10千円/㎡※本市移転時の実績(什器の購入費は見込んでいない。)
- ・退去修繕費:12千円/㎡※本市移転時の実績

●市債償還

《市債発行条件》

- ・償還期間:30年[満期一括償還10年債を想定(2回借換)]
- ・起債利率:1.66%(過去10年間の10年以上の長期債総発行額の平均利率)
- ・起債対象:行政使用する建築物の建設費、実施設計・工事監理費、改修費、市庁舎建替目的の解体費[調査・基本設計費、余剰床分(設計費・建設費)及び市庁舎建替目的以外の解体費は起債対象外]

《耐震改修費用市債充当分の繰上償還》※現庁舎を解体又は用途変更する場合に発生(H34年度と仮定した場合)

- ・現市会棟解体時:4.17億円
- ・現行政棟解体又は用途変更時:26.49億円

<収入>

●民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等

- ・民間ビル賃借料・共益費等:20.60億円/年
- [H24年度の再配置終了後の新庁舎入居想定部署 46,000㎡分(先行して新庁舎へ移転する場合は面積按分)]
- ・現庁舎維持管理費等・計画修繕費:2.46億円/年(8.2千円/㎡・年※1)
- 合計23.06億円/年
- ・耐震改修費用市債充当分を繰上償還することにより不要となる後年度負担の減額分
- 現市会棟解体時:0.41~0.01億円(事業年度9年目~20年目)
- 現行政棟解体又は用途変更時:1.53~0.34億円(事業年度9年目~27年目)

●市債発行による収入

- ・起債対象額を実施年度へ割り振り

●民間への土地・建物賃貸収入

- ・北仲通南地区:共益費込み15.0千円/坪・月※2で賃貸(空室率12%※3)
- ・港町地区:共益費込み14.0千円/坪・月※2で賃貸(空室率12%※3)
- ・駐車場(各地区共通):35千円/月※2で賃貸(空き率12%※3)
- ・現市会棟跡地:年間、地価※4の3%で賃貸

※1:16万㎡規模の庁舎を想定した民間事業者へのヒアリング調査結果等による。

※2:近隣相場調査結果による。

※3:H23.12末時点横浜ビジネス(関内、横浜駅、新横浜)地区平均空室率

※4:H24年度路線価を基に算定

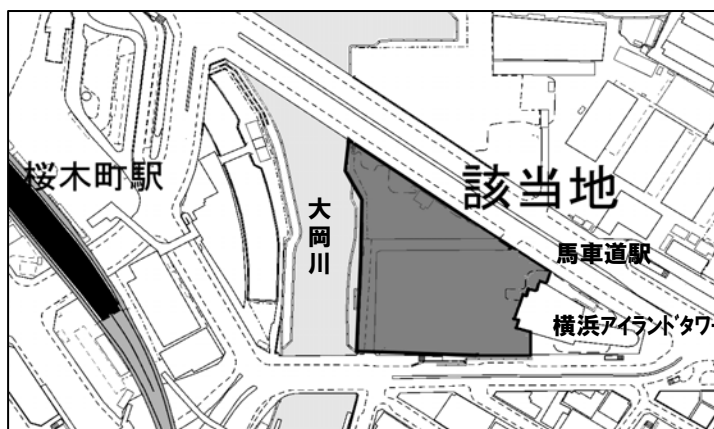
北仲通南地区での整備案

北仲通南地区 : 新市庁舎建設
 余剰床 → 賃貸

港町地区 : 現市庁舎 } 行政棟:改修 → 賃貸
 市会棟:解体・撤去 → 土地を賃貸

土地の概要

- ◆ 所在地 : 中区本町6丁目
- ◆ 敷地面積 : 約13,500㎡
- ◆ 用途地域 : 商業地域
- ◆ 容積率の最高限度 : 1,080% (約145,600㎡)
- ◆ 高さの最高限度 : 190m



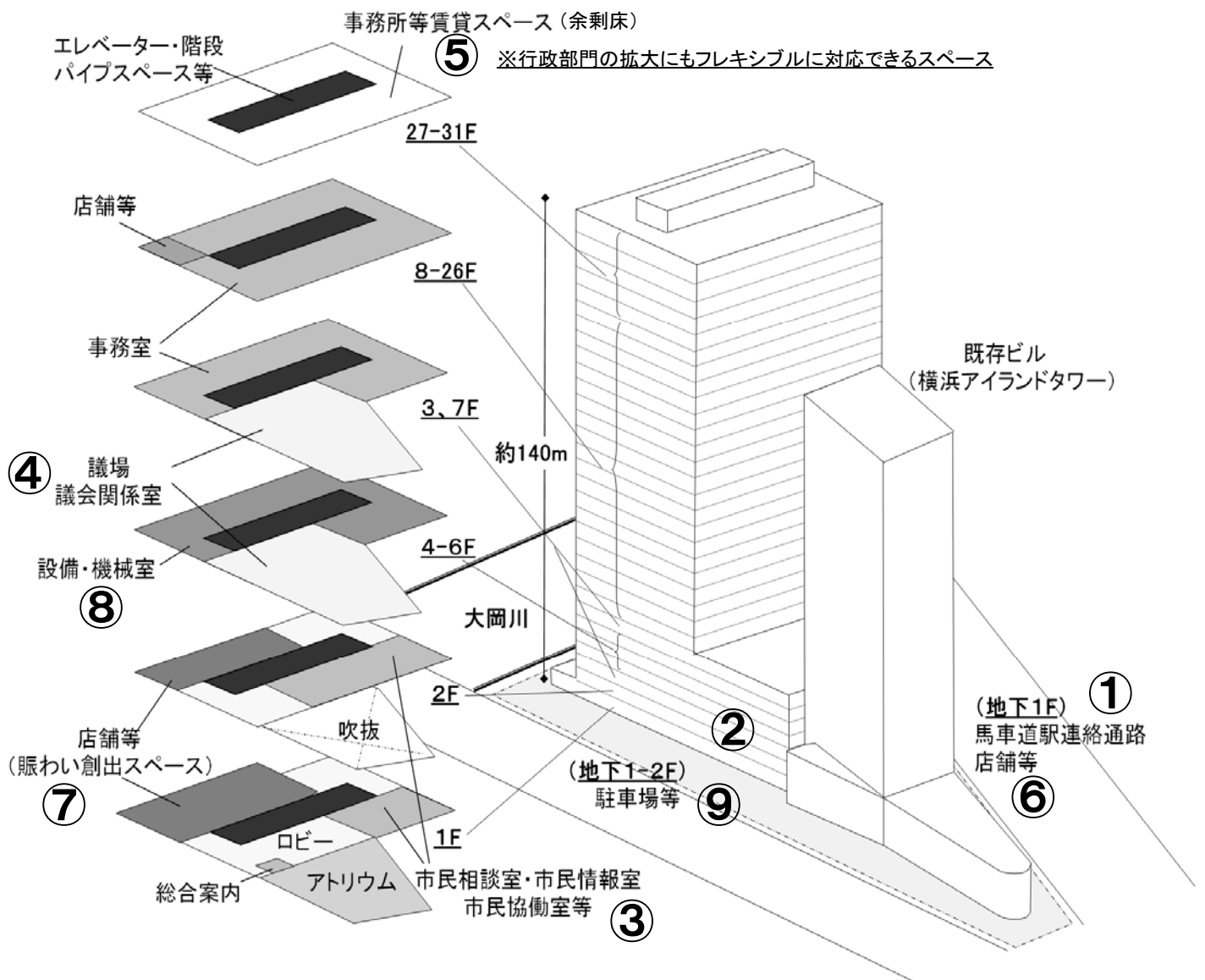
敷地の特徴

- ◆ 国の合同庁舎など、行政、業務機能が集積しており、関内地区とみなとみらい21地区との結節点として重要な地区です。
- ◆ 隣接する北仲通北地区では、民間事業者による業務・商業・住宅などの再開発事業が進んでいます。
- ◆ 市街地再開発事業地区の第2工区に位置し、第1工区(横浜アイランドタワー)を含め、再開発地区計画で、用途や形態の制限が規定されています。
- ◆ 慶長型地震では、1.2m程度の浸水の可能性があります。(港町地区も1.2m程度)[神奈川県津波浸水予測図より]
 地盤は、支持層(上総層群)の深さが最大で40mと想定されます。(港町地区は最大で45m)[横浜市地盤地図情報より]

新市庁舎のイメージ(施設内容)

- ◆ 超高層ビル1棟(想定高さ約140m)。横浜アイランドタワー(約120m)とは、1階及び地下で連絡します。(下図①)
- ◆ 横浜アイランドタワーとの間に吹き抜けの大空間(アトリウム)を設け、市民が憩えるロビー空間とします。(下図②)
- ◆ 市民相談室、市民情報室、総合案内所等の市民利用機能は、1・2階に配置します。(下図③)
- ◆ 議会機能の配置については、議会での検討結果を反映させます。(下図④)
- ◆ 容積率を最大限使用した場合、約145,000㎡となり、行政部門と市会部門を合わせた112,000㎡を除くと、賃貸可能な約20,000㎡の余剰床が発生するた、め民間の導入機能としては、上層階を事務所等のオフィス機能(行政部門の拡大にもフレキシブルに対応できるスペース)、下層階を店舗等の商業機能として賃貸します。(下図⑤⑥⑦)
- ◆ 例えば、みなとみらい線馬車道駅と直結する地下階及び1・2階の大岡川沿いには、賑わい創出スペースとして、就業者・来庁者・来街者向けの店舗(飲食・物販)等を配置します。(下図⑥⑦)
- ◆ 設備・機械室は地上階に配置します。(下図⑧)
- ◆ 建物まわりは、快適な歩行空間や、まちのシンボルとなるような四季折々の花を配した開かれた空間とし、駐車場は地下に配置します。(下図⑨)

新市庁舎のイメージ図



想定面積

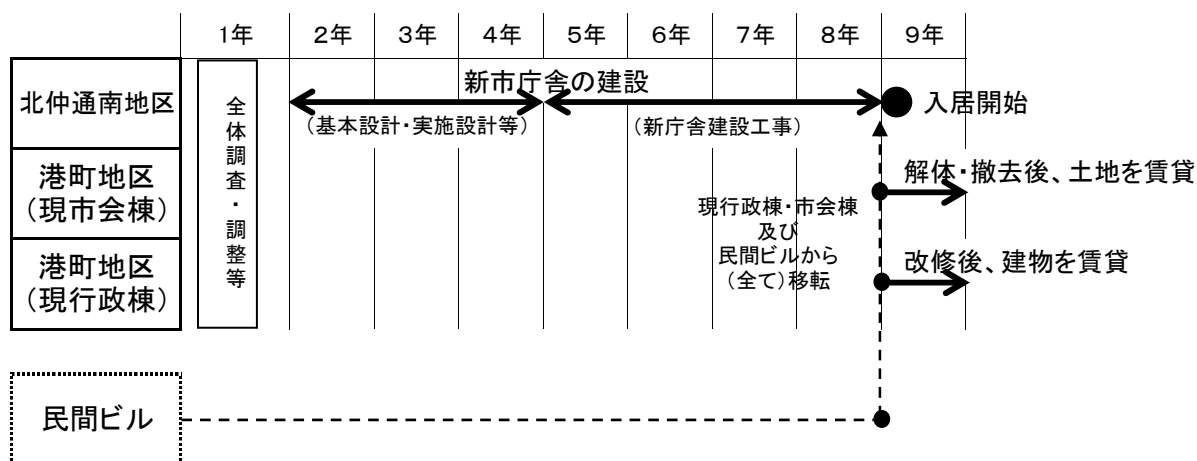
想定面積合計	164,000 m ²	行政部門	市会部門	余剰床 注1	
専用・共用部分合計	145,000 m ²	100,000 m ²	12,000 m ²	33,000 m ²	
専用部分	87,000 m ²	60,000 m ²	7,000 m ²	20,000 m ²	注1: 事務室・店舗等として賃貸
共用部分 注2	58,000 m ²	40,000 m ²	5,000 m ²	13,000 m ²	注2: アトリウムを含む
駐車場 注3	19,000 m ²	—	—	—	注3: 容積率制限対象外

想定建設費等

- ◆ 建設費 : 約574億円 (350千円/m² × 164,000m²)
 - ◆ 設計費等 : 約29億円 (建設費の5%)
- } 合計 約603億円

入居開始までのスケジュール

※引越し回数: 1回



収支シミュレーションの条件

新市庁舎の建設は、市が直接発注するものとします。

《主な試算条件》

◆ 建設費・設計費等の調達方法

- ・ 市 債 : 約 457 億円
- ・ 一般財源 : 約 146 億円 (余剰床部分は起債対象外)

◆ 現行政棟改修費の調達方法

- ・ 一般財源 : 約 30 億円 (賃貸目的のため起債対象外)

◆ 民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等

- ・ 新市庁舎への入居から市債償還終了までの間は、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(約20.60億円/年)及び現庁舎維持管理費等・計画修繕費(約2.46億円/年))を所与の財源とします。

◆ 賃料による収入

- ・ 民間への土地・建物賃貸収入 : 事業年度9年目: 約12.48億円/年
事業年度10年目以降: 約19.07億円/年

※改修後の現行政棟及び現市会棟跡地の賃貸料収入を含みます。

港町地区：現市庁舎 $\left\{ \begin{array}{l} \text{行政棟：改修} \rightarrow \text{新市庁舎として利用} \\ \text{市会棟：解体・撤去} \rightarrow \text{新市庁舎建設} \end{array} \right.$

教育文化センター跡地 \rightarrow 新市庁舎建設

北仲通南地区：建築物を建設し、**仮庁舎として使用**、余剰床は賃貸
 \rightarrow 新市庁舎に移転後は建物全体を賃貸

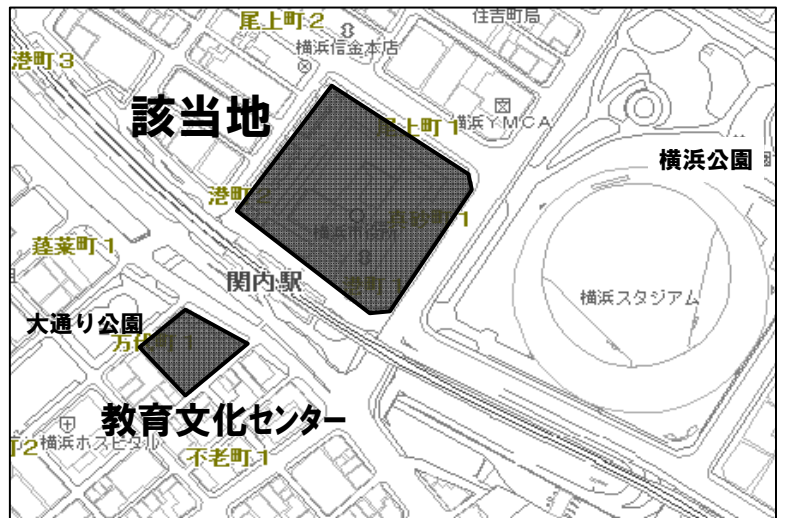
土地の概要

《現庁舎敷地》

- ◆ 所在地：中区港町1丁目
- ◆ 敷地面積：約16,500㎡
- ◆ 用途地域：商業地域
- ◆ 容積率の最高限度：800% (約131,800㎡)
(現庁舎延床面積：約30,000㎡)
- ◆ 高さの最高限度：31m (第7種高度地区)
(横浜市市街地環境設計制度により75mまで緩和可能)

《教育文化センター跡地》

- ◆ 所在地：中区万代町1丁目
- ◆ 敷地面積：約2,600㎡
- ◆ 用途地域：商業地域
- ◆ 容積率の最高限度：800% (約21,200㎡)
- ◆ 高さの最高限度：31m (第7種高度地区)
(横浜市市街地環境設計制度により75mまで緩和可能)



敷地の特徴

《現庁舎敷地》

- ◆ JR関内駅前であり、2代目(1911年～23年)、4代目(1925年～44年)、7代目(1959年～)の市庁舎の建設場所として市民に親しまれています。
- ◆ 周辺に商業・業務機能が集積しており、関内地区と関外地区との結節点として重要な地区です。
- ◆ 道路を挟んで隣接する横浜公園には横浜スタジアムがあります。
- ◆ 敷地の一部(地下)に横浜市営地下鉄が通っています。
- ◆ 慶長型地震では、1.2m程度の浸水の可能性があります。(北仲通南地区も1.2m程度) [神奈川県津波浸水予測図より]
 地盤は、支持層(上総層群)の深さが最大で45mと想定されます。(北仲通南地区は最大で40m) [横浜市地盤地図情報より]

《教育文化センター跡地》

- ◆ 現市庁舎とは、JR関内駅、山下長津田線、首都高速道路を挟んで位置します。
- ◆ 大通り公園が近接しています。

新市庁舎のイメージ(施設内容)

《現行政棟》

- ◆ 現行政棟は改修して、引き続き市庁舎として利用します。(下図①)
- ◆ 駐車場は既存のものを活用し、敷地内に配置します。(下図②)

《現市会棟跡地増築棟》

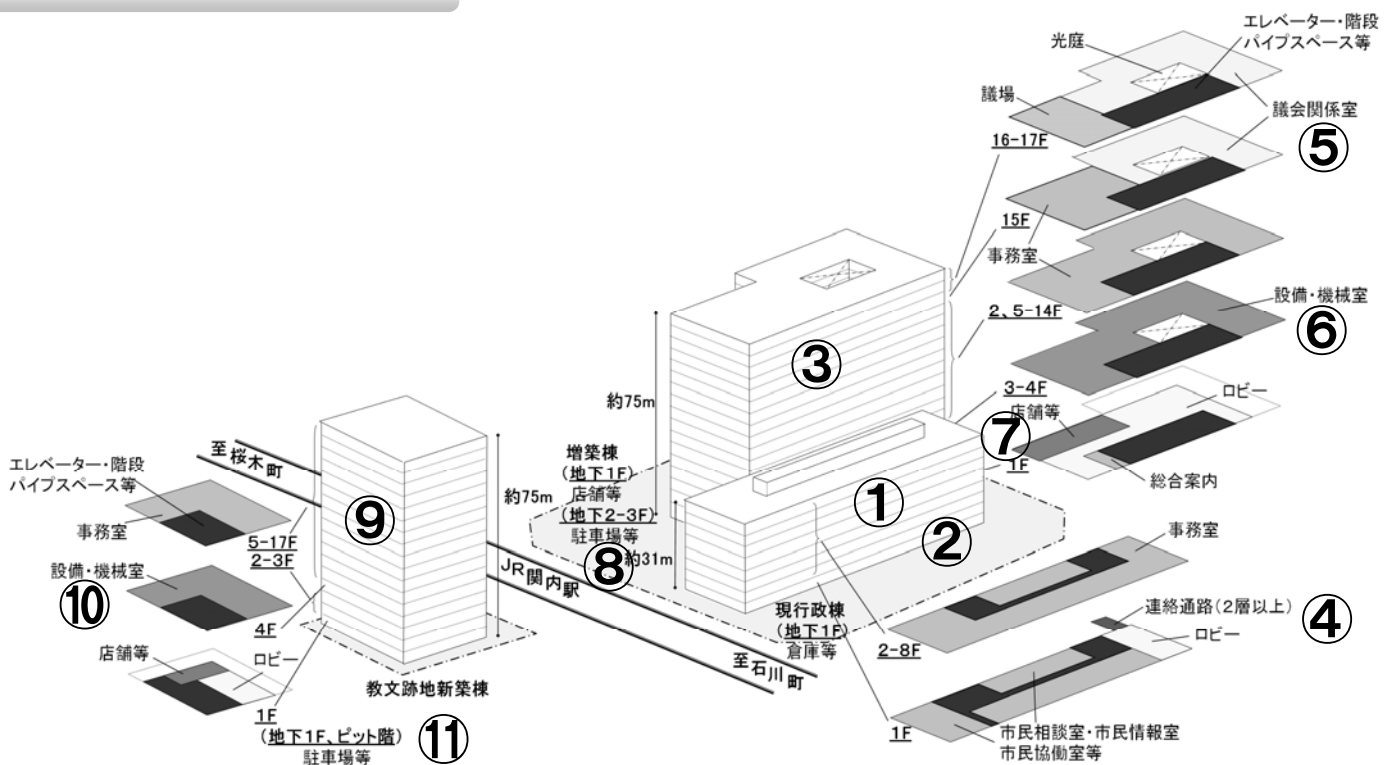
- ◆ 現市会棟は解体・撤去し、高さ約75m注)、延床面積約67,000㎡の新市庁舎増築棟を建設します。(下図③)
- ◆ 現行政棟とは連絡通路で連絡します。(下図④)
- ◆ 議会機能の配置については、議会での検討結果を反映させます。(下図⑤)
- ◆ 設備・機械室は地上階に設置します。(下図⑥)
- ◆ 下層階の一部を店舗等の商業機能として賃貸(約1,000㎡程度)します。(下図⑦)
- ◆ 駐車場は地下に配置します。(下図⑧)

《教文跡地新築棟》

- ◆ 現行政棟及び現市会棟跡地に建設する新市庁舎のみでは、必要規模が不足するため、教育文化センター跡に高さ約75m注)、延床面積約22,000㎡注)の新市庁舎新築棟を建設します。(下図⑨)
- ◆ 設備・機械室は地上階に設置します。(下図⑩)
- ◆ 駐車場は地下に配置します。(下図⑪)

注)横浜市市街地環境設計制度を適用

新市庁舎のイメージ図



仮庁舎のイメージ(施設内容)

- ◆ 建設可能な最大限の規模、約145,000㎡(駐車場除く)の建物を建設し、仮庁舎として使用、発生する賃貸可能な余剰床約69,000㎡を事務所等のオフィス機能や店舗等の商業機能として賃貸します。
- ◆ 新市庁舎へ移転後は、建物全体を賃貸します。

想定面積

《新市庁舎》		現行政棟	現市会棟跡地増築棟		教文跡地新築棟
想定面積合計	121,000 m ²		行政部門	市会部門	
専用・共用部分合計	109,000 m ²	21,000 m ²	54,000 m ²	12,000 m ²	22,000 m ²
専用部分	67,000 m ²	14,000 m ²	33,000 m ²	7,000 m ²	13,000 m ²
共用部分	42,000 m ²	7,000 m ²	21,000 m ²	5,000 m ²	9,000 m ²
駐 車 場	11,000 m ²	—	—	9,000 m ²	2,000 m ²
店舗(余剰床)	1,000 m ²	—	—	1,000 m ²	— m ²

(行政部門:97,000m²、市会部門:12,000m²)

《仮庁舎(北仲通南地区)》

想定面積合計	164,000 m ²	行政部門	市会部門	余剰床
専用・共用部分合計	145,000 m ²	23,000 m ²	7,000 m ²	115,000 m ²
専用部分	87,000 m ²	14,000 m ²	4,000 m ²	69,000 m ²
共用部分	58,000 m ²	9,000 m ²	3,000 m ²	46,000 m ²
駐 車 場	19,000 m ²	—	—	19,000 m ²

※駐車場は容積率制限対象外
※値は端数処理しています。

想定建設費等

《新市庁舎》 ※現市会棟跡地増築棟、教文跡地新築棟分

- ◆ 建設費 : 約350億円 (350千円/m²×100,000m²)
- ◆ 設計費等 : 約18億円 (建設費の5%)

合計 約398億円

《現行政棟》

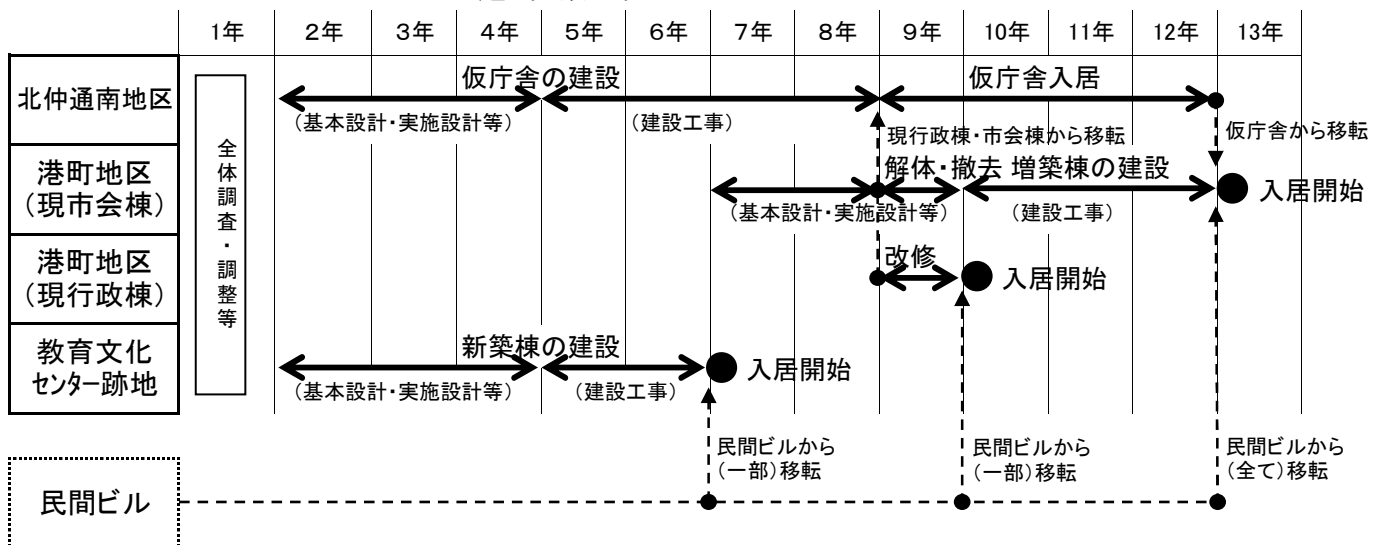
- ◆ 改修費 : 約30億円 (空調設備・屋上防水・内装・床補強等)

《仮庁舎(北仲通南地区)》

- ◆ 事業費(民間資金の活用)30年間: 約1,100億円

入居開始までのスケジュール

※引越し回数:4回



収支シミュレーションの条件

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、北仲通南地区に建築物を建設し、仮庁舎として使用します。

北仲通南地区に建設する建築物については、仮庁舎として一時的に使用するものの、本来的には民間等向けの業務ビルとなるため起債の対象外となり、全て一般財源により建設することは困難であることから、民間資金を活用した手法を検討します。

《試算条件》

◆建設費・設計費等・改修費の調達方法（新市庁舎）

- ・ 市 債 : 約 385 億円（現市会棟跡地増築:約268億円、教文跡地新築:約87億円、現行政棟改修:約30億円）
- ・ 一般財源 : 約 13 億円

◆北仲通南地区建築物の建設費等の調達方法

- ・ 延床面積 : 北仲通南地区での整備案と同規模(約164,000㎡)
 - ・ 設計・建設費 : 北仲通南地区での整備案と同程度(約600億円)
 - ・ 維持管理費 : 北仲通南地区での整備案の約5%削減
 - ・ 基準金利 : 2.41%[過去10年の10年物スワップレート平均(約1.41%) + 1%(スプレッド)]
 - ・ 開業前経費(初期投資) : 約5億円(SPC設立経費、資金調達にかかる経費等)
 - ・ 特定目的会社(SPC) : 約25,000千円/年
運 営 経 費 等
- } 事業費:約1,100億円

※計画修繕費は、市の直接負担とし本事業費には含めない。

◆賃料による収入

- ・ 民間への建物賃料収入 : 事業年度9年目～12年目(仮庁舎使用期間):約31.32億円/年
事業年度13年目以降:約39.95億円/年

※北仲通南地区の建物賃貸については、想定賃料の80%でSPCに一括で貸し付ける(空室リスクはSPCの負担)ことを想定します。

YOKOHAMA 港町地区での整備案①の収支シミュレーション

(単位:億円)

スケジュール	北仲通南地区(仮庁舎→賃貸)	事業期間:8年間								仮庁舎入居期間:4年				賃貸	計画修繕																		
		基本設計	実施設計	実施設計・各種申請等	着工	工事	工事	しゅん工	入居・賃貸	退去	賃貸・計画修繕	計画修繕	計画修繕		計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕				
スケジュール	現市会棟跡地(解体→増築)	全体調査・調整等	事業期間:7年間							入居開始	計画修繕																						
			基本設計	実施設計	実施設計・各種申請等	着工	工事	しゅん工	入居		計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕			
スケジュール	現行政棟(改修)	改修	入居開始	計画修繕																													
スケジュール	教育文化センター跡地(新築)			基本設計	実施設計	実施設計・各種申請等	着工	しゅん工	入居	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕				
事業年度		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
開業年度														1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
① 支出	新庁舎の設計・建設費	3.50	0.69	0.81	0.81	42.53	42.53	2.19	2.56	2.56	89.78	89.78	89.78																				
	現庁舎の改修・解体費									32.70																							
	北仲通南地区事業費									41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57			
	新庁舎・現行政棟・北仲建築物※の維持管理・計画修繕費							1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22			
	移転費・退去修繕費							2.86	1.80	3.08																							
	市債償還			0.00	0.04	0.23	2.34	4.30	4.31	4.55	6.49	10.83	15.18	19.22	19.22	19.73	19.49	18.72	18.75	19.14	19.59	19.10	18.60	17.03	17.02	17.07	16.83	16.55	16.55	16.58	16.44		
支出計		3.50	0.69	0.81	0.85	42.76	44.87	10.58	8.09	88.58	143.21	144.81	148.82	75.50	67.25	67.48	68.88	67.51	77.76	63.36	62.37	65.17	66.60	82.33	62.68	59.84	62.90	69.76	81.85	57.26	54.25		
② 収入	民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等							5.81	5.81	8.68	14.94	14.94	14.94	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	23.45	23.19	23.07	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06			
	市債発行による収入			0.81	0.81	42.53	42.53	0.00	2.50	35.20	87.59	87.59	87.59																				
	民間への建物賃貸収入(一括賃付料含む)								31.32	31.32	31.32	31.32	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95			
収入計		0.00	0.00	0.81	0.81	42.53	42.53	5.81	8.31	75.19	133.84	133.84	133.84	63.41	63.41	63.41	63.41	63.41	63.40	63.14	63.01	63.01	63.01	63.01	63.01	63.01	63.01	63.01	63.01	63.01			
③ 収支小計		-3.50	-0.69	0.00	-0.04	-0.23	-2.34	-4.77	0.22	-13.39	-9.37	-10.97	-14.98	-12.09	-3.84	-4.07	-5.47	-4.10	-14.36	-0.22	0.64	-2.16	-3.59	-19.32	0.33	3.17	0.11	-6.75	-18.84	5.75	8.76		
④ 新たな一般財源負担		3.50	0.69		0.04	0.23	2.34	4.77		13.39	9.37	10.97	14.98	12.09	3.84	4.07	5.47	4.10	14.36	0.22		2.16	3.59	19.32				6.75	18.84				
⑤ 当初負担一般財源相当分の積立									0.22												0.64				0.33	3.17	0.11		5.75	8.76			
⑥ 一般財源負担累計		3.50	4.19	4.19	4.23	4.46	6.80	11.57	11.35	24.74	34.11	45.08	60.06	72.15	75.99	80.06	85.53	89.63	103.99	104.21	103.57	105.73	109.32	128.64	128.31	125.14	125.03	131.78	150.62	144.87	136.11		
⑦ 収支計																																	
⑧ 事業収支累計																																	

当初(全ての移転完了年度まで)の一般財源負担:13年間 合計 約72億円

入居翌年度以降も、市債償還終了まで断続的に一般財源負担が発生
(ピーク時:単年度約19億円、累計約151億円)

スケジュール	北仲通南地区	計画修繕												計画修繕												計画修繕												計画修繕											
		計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕										
事業年度		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60																		
開業年度		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48																		
① 支出	北仲通南地区事業費	31.63	31.63	31.63	31.63	31.63	31.63	31.63	31.63	31.63																																							
	新庁舎・現行政棟・北仲建築物※の維持管理・計画修繕費	9.47	16.61	28.70	9.06	6.17	10.13	16.61	33.20	18.00	14.54	17.83	27.06	37.06	17.42	14.54	18.82	24.97	43.82	18.29	14.54	18.49	28.11	41.57	18.00	14.54	17.17	27.06	32.56	16.84	14.54																		
	市債償還	15.96	15.48	14.90	14.87	14.84	13.20	11.86	11.56	11.47	10.11	6.74	3.37																																				
支出計		57.06	63.73	75.23	55.56	52.64	54.96	56.81	76.40	29.46	24.65	24.57	30.43	37.06	17.42	14.54	18.82	24.97	43.82	18.29	14.54	18.49	28.11	41.57	18.00	14.54	17.17	27.06	32.56	16.84	14.54																		
② 収入	民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	17.25	17.25	14.79	8.52	8.52																																					
	民間への建物賃貸収入(一括賃付料含む)	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95																		
	収入計		63.01	63.01	63.01	63.01	63.01	63.01	57.19	57.19	54.73	48.47	48.47	48.47	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95																		
③ 収支小計		5.95	-0.72	-12.22	7.45	10.37	8.05	-2.62	-19.21	25.27	23.90	18.04	2.89	22.53	22.61	0.00																																	
④ 新たな一般財源負担			0.72	12.22					19.21																																								
⑤ 当初負担一般財源相当分の積立		5.95			7.45	10.37	8.05			25.27	23.82	23.90	18.04	2.89	22.53	22.61																																	
⑥ 一般財源負担累計		130.16	130.88	143.10	135.65	125.60	117.23	119.85	139.06	113.79	89.97	66.07	48.03	45.14	22.61	0.00																																	
⑦ 収支計																	2.80	21.13	14.98	-3.87	21.66	25.41	21.46	11.84	-1.62	21.95	25.41	22.78	12.89	7.39	23.11	25.41																	
⑧ 事業収支累計																	2.80	23.93	38.91	35.04	56.70	82.11	103.57	115.41	113.79	135.74	161.15	183.93	196.82	204.21	227.32	252.73																	

※北仲通南地区事業期間終了後から発生

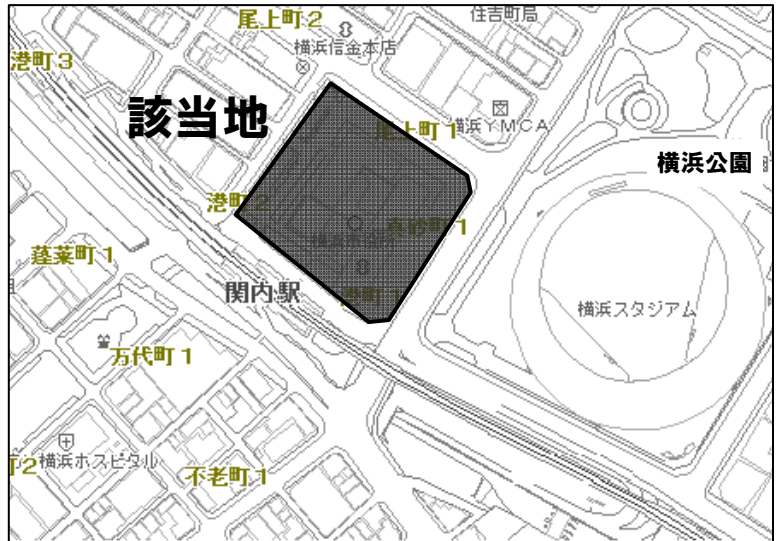
事業期間終了 市債償還の終了 当初負担一般財源相当分の積立終了 市債償還終了以降、賃貸料収入が継続的に発生(賃料収入のみで維持管理・計画修繕費が賄える)

港町地区：現市庁舎	行政棟：解体・撤去 市会棟：解体・撤去	} 新市庁舎建設
北仲通南地区：	建築物を建設し、 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	

土地の概要

《現庁舎敷地》

- ◆ 所在地：中区港町1丁目
- ◆ 敷地面積：約16,500㎡
- ◆ 用途地域：商業地域
- ◆ 容積率の最高限度：800% (約131,800㎡)
(現庁舎延床面積：約30,000㎡)
- ◆ 高さの最高限度：31m (第7種高度地区)
(横浜市市街地環境設計制度により75mまで緩和可能)



敷地の特徴

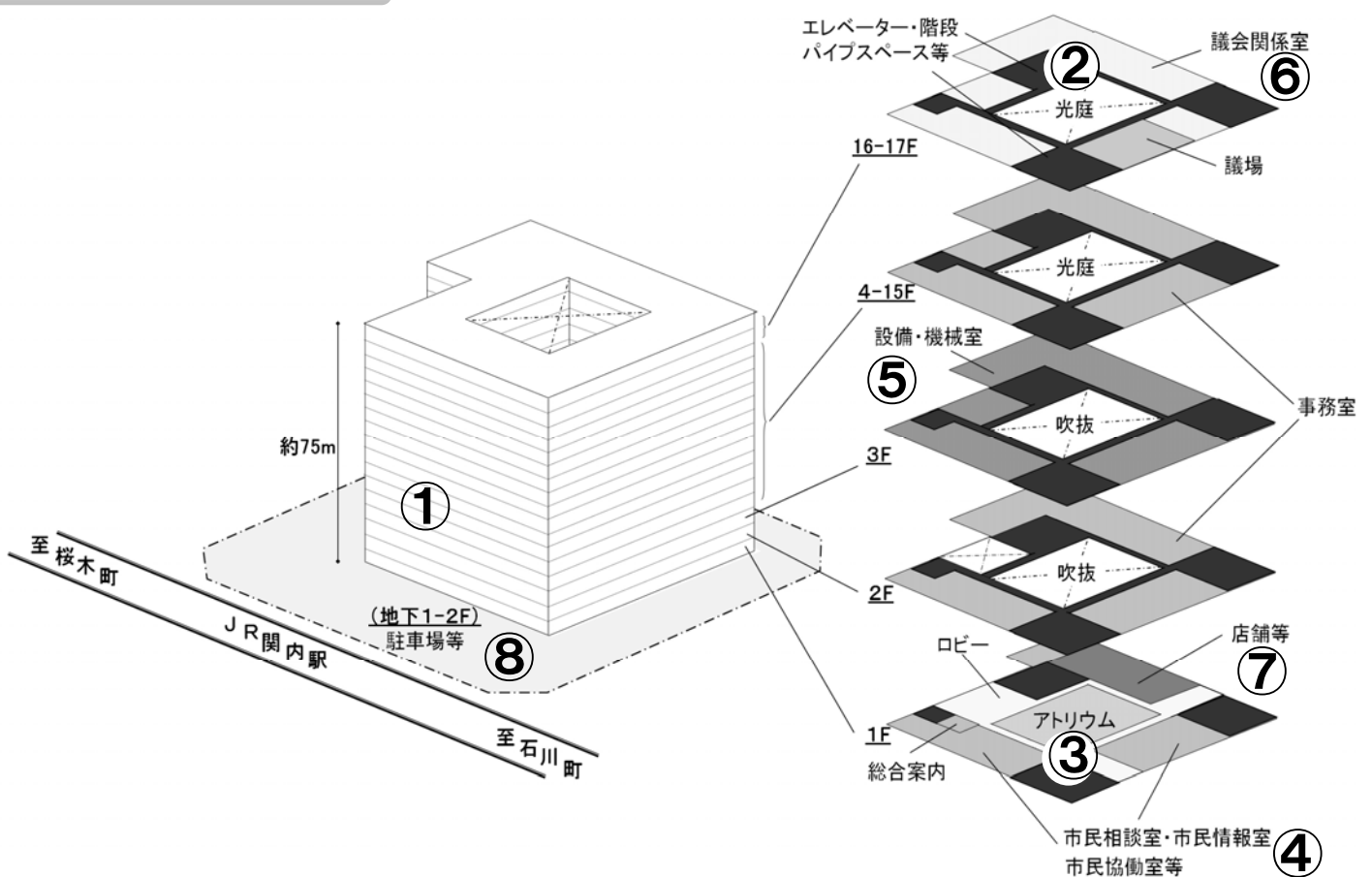
- ◆ JR関内駅前であり、2代目(1911年～23年)、4代目(1925年～44年)、7代目(1959年～)の市庁舎の建設場所として市民に親しまれています。
- ◆ 周辺に商業・業務機能が集積しており、関内地区と関外地区との結節点として重要な地区です。
- ◆ 道路を挟んで隣接する横浜公園には横浜スタジアムがあります。
- ◆ 敷地の一部(地下)に横浜市営地下鉄が通っています。
- ◆ 慶長型地震では、1.2m程度の浸水の可能性があります。(北仲通南地区も1.2m程度) [神奈川県津波浸水予測図より]
地盤は、支持層(上総層群)の深さが最大で45mと想定されます。(北仲通南地区は最大で40m)
[横浜市地盤地図情報より]

新市庁舎のイメージ(施設内容)

- ◆ 現行政棟及び現市会棟は解体・撤去し、その跡地に新市庁舎(高さ約75m注)、延床面積約113,000㎡)を建設します。(下図①)
- ◆ 建物中央部には光庭を設けるとともに、下層階にはアトリウムを設け、市民が憩える空間とします。(下図②③)
- ◆ 市民相談室、市民情報室、総合案内所等の市民利用機能は、1・2階に配置し、設備・機械室も地上階に設置します。(下図④⑤)
- ◆ 議会機能の配置については、議会での検討結果を反映させます。(下図⑥)
- ◆ 下層階の一部を店舗等の商業機能として賃貸(約1,000㎡程度)します。(下図⑦)
- ◆ 建物周りは、快適な歩行空間や、まちのシンボルとなるような四季折々の花を配した開かれた空間とし、駐車場は地下に配置します。(下図⑧)

注)横浜市市街地環境設計制度を適用

新市庁舎のイメージ図



仮庁舎のイメージ(施設内容)

- ◆ 建設可能な最大限の規模、約145,000㎡(駐車場除く)の建物を建設し、仮庁舎として使用、発生する賃貸可能な余剰床約69,000㎡を事務所等のオフィス機能や店舗等の商業機能として賃貸します。
- ◆ 新市庁舎へ移転後は、建物全体を賃貸します。

想定面積

《新市庁舎》

想定面積合計	128,000 m ²	行政部門	市会部門
専用・共用部分合計	112,000 m ²	100,000	12,000 m ²
専用部分	67,000 m ²	60,000	7,000 m ²
共用部分	45,000 m ²	40,000	5,000 m ²
駐車場	15,000 m ²		15,000 m ²
店舗(余剰床)	1,000 m ²		1,000 m ²

《仮庁舎(北仲通南地区)》

想定面積合計	164,000 m ²	行政部門	市会部門	余剰床
専用・共用部分合計	145,000 m ²	23,000 m ²	7,000 m ²	115,000 m ²
専用部分	87,000 m ²	14,000 m ²	4,000 m ²	69,000 m ²
共用部分	58,000 m ²	9,000 m ²	3,000 m ²	46,000 m ²
駐車場	19,000 m ²			19,000 m ²

※駐車場は容積率制限対象外
※値は端数処理しています。

想定建設費等

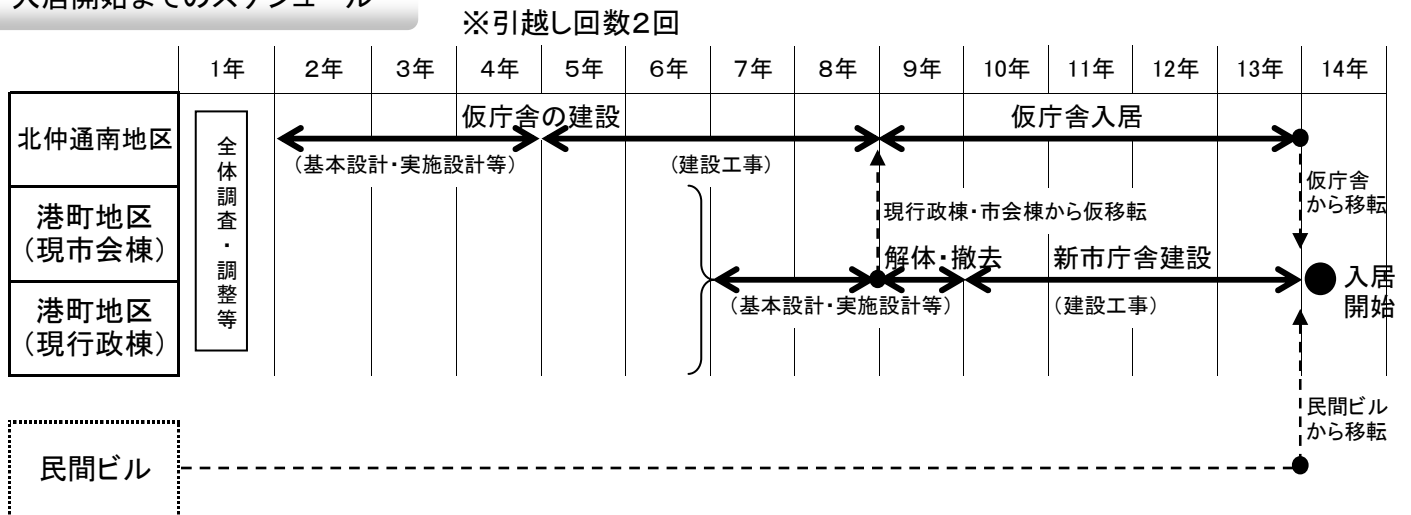
《新市庁舎》

- ◆ 建設費 : 約448億円 (350千円/m² × 128,000m²)
 - ◆ 設計費等 : 約22億円 (建設費の5%)
- 合計 約470億円

《仮庁舎(北仲通南地区)》

- ◆ 事業費(民間資金の活用) 30年間 : 約1,100億円

入居開始までのスケジュール



「港町地区での整備案①」と同様、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、北仲通南地区に建築物を建設(民間資金の活用)し、仮庁舎として使用します。

《試算条件》

◆ 建設費・設計費等の調達方法(新市庁舎)

- ・ 市 債： 約 455 億円
- ・ 一 般 財 源： 約 15 億円

◆ 北仲通南地区建築物の建設費等の調達方法

「港町地区での整備案①」と同様の条件とします。

- ・ 事業費： 約1,100億円

◆ 賃料による収入

- ・ 民間への建物賃料収入： 事業年度9年目～13年目(仮庁舎使用期間)：約31.32億円/年
事業年度14年目以降：約39.95億円/年

※「港町地区での整備案①」と同様、北仲通南地区の建物賃貸については、想定賃料の80%でSPCに一括で貸し付ける(空室リスクはSPCの負担)ことを想定します。

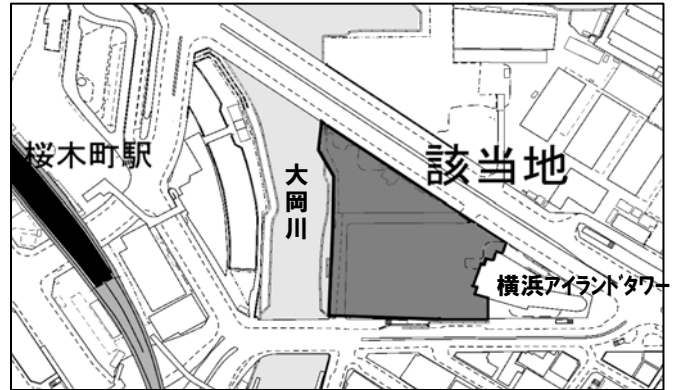
北仲通南地区 : 新市庁舎建設
余剰床 → 賃貸

港町地区 : 現市庁舎 $\left\{ \begin{array}{l} \text{行政棟:改修} \rightarrow \text{新市庁舎として利用} \\ \text{市会棟:解体・撤去} \rightarrow \text{土地を賃貸} \end{array} \right.$

土地の概要

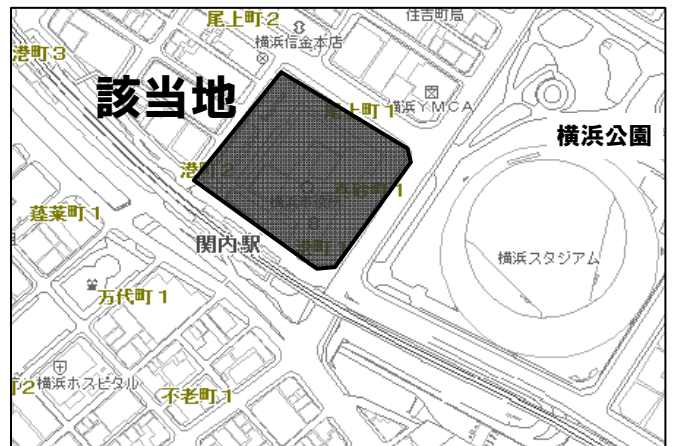
《北仲通南地区》

- ◆ 所在地 : 中区本町6丁目
- ◆ 敷地面積 : 約13,500㎡
- ◆ 用途地域 : 商業地域
- ◆ 容積率の最高限度 : 1,080% (約145,600㎡)
- ◆ 高さの最高限度 : 190m



《現庁舎敷地》

- ◆ 所在地 : 中区港町1丁目
- ◆ 敷地面積 : 約16,500㎡
- ◆ 用途地域 : 商業地域
- ◆ 容積率の最高限度 : 800% (約131,800㎡)
- ◆ 高さの最高限度 : 31m



敷地の特徴

《北仲通南地区》

- ◆ 国の合同庁舎など、行政、業務機能が集積しており、関内地区とみなとみらい21地区との結節点として重要な地区です。
- ◆ 隣接する北仲通北地区では、民間事業者による業務・商業・住宅などの再開発事業が進んでいます。
- ◆ 市街地再開発事業地区の第2工区に位置し、第1工区（横浜アイランドタワー）を含め、再開発地区計画で、用途や形態の制限が規定されています。

《現庁舎敷地》

- ◆ JR関内駅前であり、2代目(1911年～23年)、4代目(1925年～44年)、7代目(1959年～)の市庁舎の建設場所として市民に親しまれています。
- ◆ 周辺に商業・業務機能が集積しており、関内地区と関外地区との結節点として重要な地区です。
- ◆ 道路を挟んで隣接する横浜公園には横浜スタジアムがあります。
- ◆ 敷地の一部(地下)に横浜市営地下鉄が通っています。

・慶長型地震では、両地区とも1.2m程度の浸水の可能性があります。[神奈川県津波浸水予測図より]
 ・地盤は、支持層(上総層群)の深さが北仲通南地区で最大で40m、港町地区で最大で45mと想定されます。

[横浜市地盤地図情報より]

新市庁舎のイメージ(施設内容)

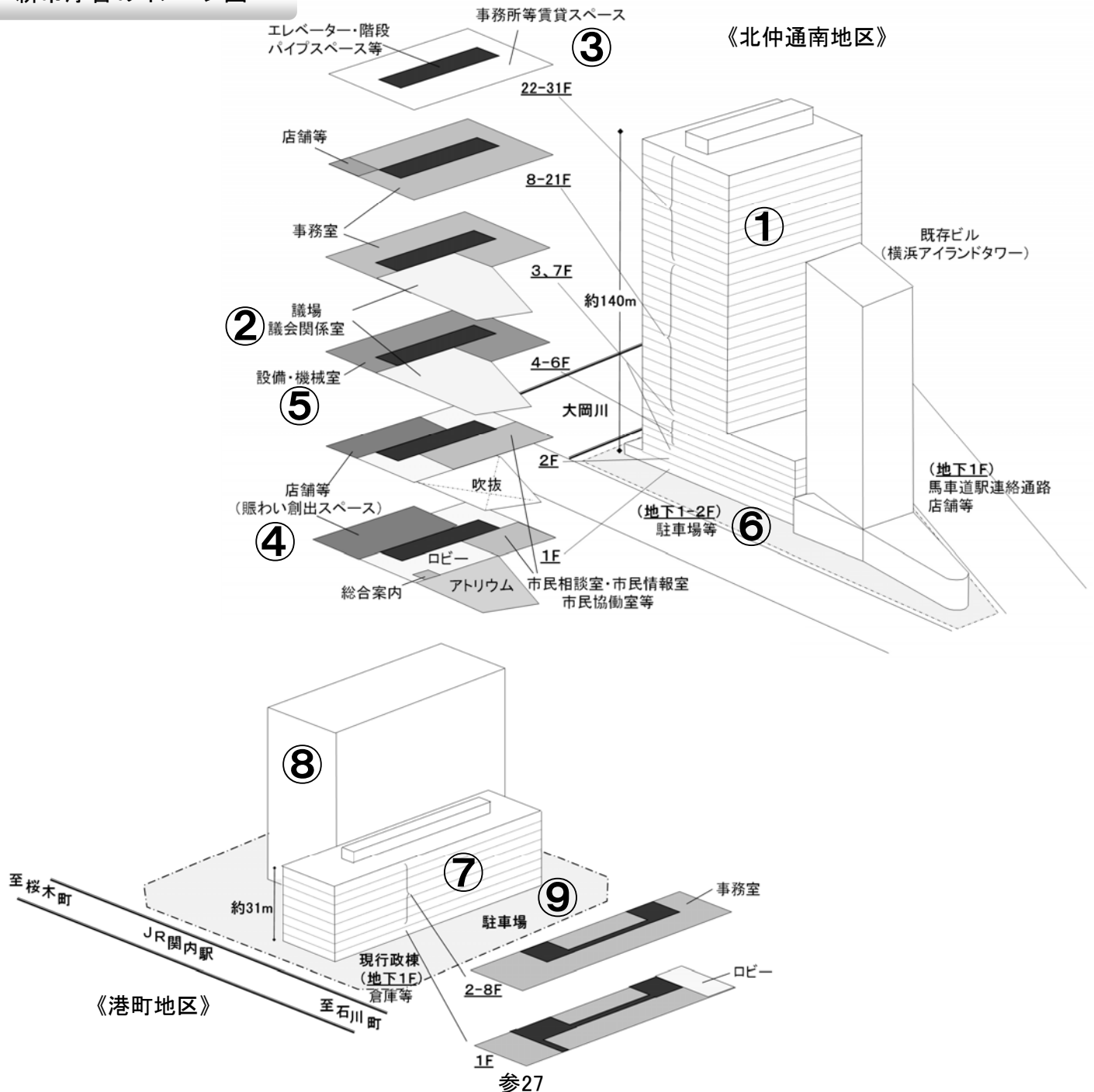
《北仲通南地区》

- ◆ 北仲通南地区に新市庁舎(高さ約140m、延床面積約145,000㎡)を建設し、現市庁舎(港町地区)に収まらない規模/機能の集積を図ります。(下図①)
- ◆ 議会機能の配置については、議会での検討結果を反映させます。(下図②)
- ◆ 賃貸可能な余剰床が発生するため、民間の導入機能として、上層階を事務所等のオフィス機能(行政部門の拡大にもフレキシブルに対応できるスペース)、下層階を店舗等の商業機能として賃貸します。(下図③④)
- ◆ 設備・機械室は地上階に設置します。(下図⑤)
- ◆ 建物周りは、快適な歩行空間や、まちのシンボルとなるような四季折々の花を配した開かれた空間とし、駐車場は地下に配置します。(右図⑥)

《港町地区》

- ◆ 現行政棟は改修して、引き続き市庁舎として利用します。(下図⑦)
- ◆ 現市会棟は解体・撤去し、民間等へ土地を賃貸します。(下図⑧)
- ◆ 駐車場は既存のものを活用し、敷地内に配置します。(下図⑨)

新市庁舎のイメージ図



想定面積

《北仲通南地区》

想定面積合計	164,000 m ²	行政部門	市会部門	余剰床	
専用・共用部分合計	145,000 m ²	76,000 m ²	12,000 m ²	57,000 m ²	
専用部分	87,000 m ²	46,000 m ²	7,000 m ²	34,000 m ²	
共用部分	58,000 m ²	30,000 m ²	5,000 m ²	23,000 m ²	※駐車場は容積率制限対象外
駐車場	19,000 m ²			19,000 m ²	※値は端数処理しています。

《港町地区》

想定面積合計	21,000 m ²
専用・共用部分合計	21,000 m ²
専用部分	14,000 m ²
共用部分	7,000 m ²

※値は端数処理しています。

想定建設費等

《新市庁舎（北仲通南地区）》

- ◆ 建設費 : 約574億円 (350千円/m² × 164,000m²)
- ◆ 設計費等 : 約29億円 (建設費の5%)

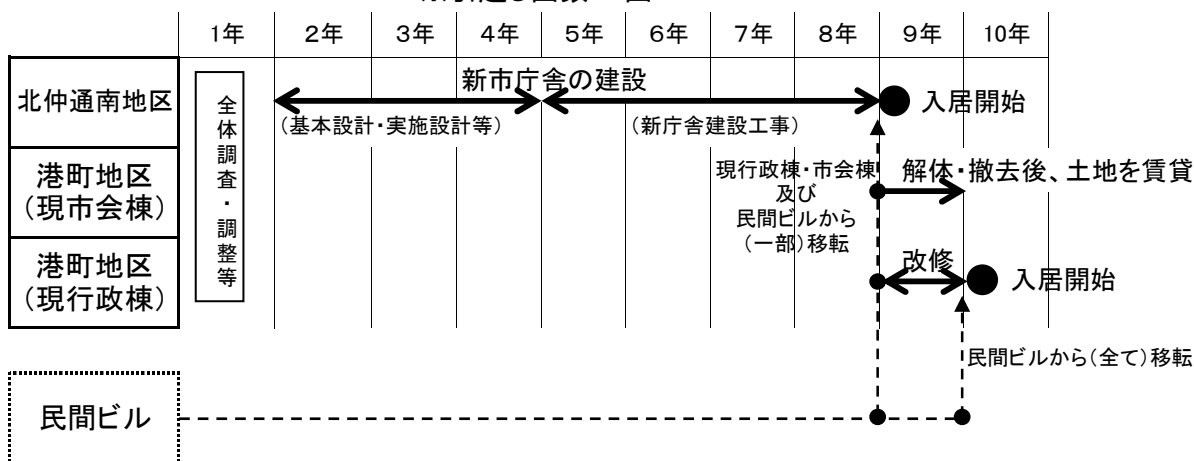
合計 約633億円

《現行政棟（港町地区）》

- ◆ 改修費 : 約30億円 (空調設備・屋上防水・内装・床補強等)

入居開始までのスケジュール

※引越し回数: 2回



収支シミュレーションの条件

北仲通南地区に建設する新市庁舎の整備については、「北仲通南地区での整備案」と同様、市が直接発注するものとします。

《試算条件》

◆ 建設費・設計費等・改修費の調達方法

- ・ 市 債 : 約 390 億円 (北仲通南地区新築: 360億円、現行政棟改修: 約30億円)
- ・ 一般財源 : 約 243 億円 (北仲通南地区の建物の余剰床部分は起債対象外)

◆ 賃料による収入

- ・ 民間への土地・建物賃貸収入 : 事業年度9年目以降: 約19.47億円/年



議 総 第 9 0 4 号

平成 24 年 11 月 29 日

横浜市長 林 文 子 様

横浜市会議長 佐 藤 茂



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）

平成 24 年 6 月 4 日に依頼のありました「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方」について、横浜市会として検討いたしましたので、その検討結果を別紙のとおり通知いたします。

検討に当たっては、議長の諮問機関として、「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」を設置し、別添の答申を受けたものです。

なお、諸室の具体的な想定面積については、答申中の資料をご覧ください。

別添資料：新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会答申

担当

議会局市会事務部総務課

電話 671-3040

新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方について

1 基本的な考え方

- (1) 円滑かつ適正な議会活動ができる施設とする。
- (2) 市民からわかりやすい議会棟の配置とする。また、市民利用部分について効率的な動線を確保する。
- (3) 議員数は、新たな大都市制度の実現も視野に入れ、現状の議場の議席設置可能数である100人を基本とする。
- (4) 委員会数は、現在の数（常任委員会8、特別委員会7、予算決算特別委員会2、運営委員会1、運営理事会1）の想定とする。
- (5) 十分なセキュリティ対策が行える施設とする。
- (6) 障害者に対して十分配慮した施設とする。
- (7) 海外との交流に対応できる施設とする。
- (8) ICT環境の整った施設とする。
- (9) 環境に配慮した（省エネ）施設とする。
- (10) 施設の効率的利用について考慮した施設とする。

2 形態

二元代表制の観点から行政棟とは分離し独立棟とすることが望ましい。ただし、配置については効率的・機能的であること。

3 諸室の考え方

(1) 本会議場

議場は、伝統ある横浜市会の雰囲気大切に、ゆとりを持ったスペースを確保する。

傍聴席は、一般傍聴席と賓客用の特別傍聴席を設けるとともに、記者席には一般記者席のほかにカメラ席を設ける。

付属施設として、傍聴者ロビー、当局職員控室を設置する。

(2) 委員会室

委員会室は、現状よりゆとりを持ったスペースとし、8 常任委員会専用室（特別委員会兼用）のほか、運営委員会室・運営理事会室、全員協議会室、予算決算特別委員会室を設けるとともに、常任委員会室及び運営委員会室には正副委員長打合せ、当局控室等として利用できる副室を併設する。

また、運営理事会室を除く各室には、記者席・一般傍聴席を設置し、セキュリティ確保の観点から議員、当局職員、報道関係者、傍聴者の動線ができる限り分離する。傍聴席の設置に当たっては、傍聴のしやすさ、安全性を考慮の上、設置方法等を多岐にわたって検討する。

(3) 議員控室

議員控室は、現状より面積を拡大し、各会派の所属議員数に応じて割り振られるスペースのなかで各会派の判断で、執務室、団会議室、応接室、打ち合わせスペースなどが設置できるようにする。

また、市民に分かりやすいフロア配置とし、会派の人数変動に応じて柔軟に変更できる構造・設備とする。

(4) 正副議長室

議長応接室・副議長応接室を備えた正副議長室とし、来客の待機室を設置する。

(5) 応接室

共用の応接室を一定数設置するとともに、議会棟受付付近に来客対応用応接室を設置する。

さらに海外からの大人数の賓客などに対応できる応接室を設置する。

(6) 会議室

共用の会議室を一定数設置するとともに、研修会・議連総会など多目的に利用できる会議室を設ける。

さらに、視察受入、賓客受入のためにプレゼンテーション対応が可能な会議室を設置する。

(7) 図書室

十分な蔵書スペース、配架スペースを備えるとともに、閲覧スペース、政務調査用スペースを備えた図書室とし、市民開放を行う。

また、議会局事務室との配置に配慮し、レファレンスサービスが可能な施設とする。

(8) その他

議会活動や市政情報を市民に紹介するPRコーナーや、記念品・資料などを展示するスペースを市民が利用しやすい場所に設置する。

災害対応なども考慮した機能を有する施設を設ける。

議会局事務室を現状より拡充し、事務室と一体で局長室を設置するとともに、請願・陳情・情報公開等の市民対応スペースを確保する。

レストラン・喫茶室については議会棟から利用しやすい位置に配置する。

4 想定規模

他の政令指定都市、神奈川県、東京都等の各議会棟の機能・規模、その他直近の事例を参考に、新たな議会棟として望ましい想定規模は、次のとおりと考えられる。

議会機能部分： 7,900㎡ ～ 9,000㎡

[専用部分]

議会棟全体面積： 13,100㎡ ～ 15,000㎡

[共用部分を含む] (議会機能部分と共用部分の比を6：4と想定)

※なお、諸室の具体的な想定面積については、答申中の資料をご覧ください。

平成24年11月15日

横浜市会議長

佐藤 茂 様

新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会

座長 松本 研

新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方について（答申）

平成24年6月11日に諮問を受けました「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方」について、別紙のとおり答申します。

新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方（答申）

1 基本的な考え方

- (1) 円滑かつ適正な議会活動ができる施設とする。
- (2) 市民からわかりやすい議会棟の配置とする。また、市民利用部分について効率的な動線を確保する。
- (3) 議員数は、新たな大都市制度の実現も視野に入れ、現状の議場の議席設置可能数である100人を基本とする。
- (4) 委員会数は、現在の数（常任委員会8、特別委員会7、予算決算特別委員会2、運営委員会1、運営理事会1）の想定とする。
- (5) 十分なセキュリティ対策が行える施設とする。
- (6) 障害者に対して十分配慮した施設とする。
- (7) 海外との交流に対応できる施設とする。
- (8) ICT環境の整った施設とする。
- (9) 環境に配慮した（省エネ）施設とする。
- (10) 施設の効率的利用について考慮した施設とする。

2 形態

二元代表制の観点から行政棟とは分離し独立棟とすることが望ましい。ただし、配置については効率的・機能的であること。

3 諸室の考え方

(1) 本会議場

議場は、伝統ある横浜市会の雰囲気大切に、ゆとりを持ったスペースを確保する。

傍聴席は、一般傍聴席と賓客用の特別傍聴席を設けるとともに、記者席には一般記者席のほかにカメラ席を設ける。

付属施設として、傍聴者ロビー、当局職員控室を設置する。

(2) 委員会室

委員会室は、現状よりゆとりを持ったスペースとし、8 常任委員会専用室（特別委員会兼用）のほか、運営委員会室・運営理事会室、全員協議会室、予算決算特別委員会室を設けるとともに、常任委員会室及び運営委員会室には正副委員長打合せ、当局控室等として利用できる副室を併設する。

また、運営理事会室を除く各室には、記者席・一般傍聴席を設置し、セキュリティ確保の観点から議員、当局職員、報道関係者、傍聴者の動線ができる限り分離する。傍聴席の設置に当たっては、傍聴のしやすさ、安全性を考慮の上、設置方法等を多岐にわたって検討する。

(3) 議員控室

議員控室は、現状より面積を拡大し、各会派の所属議員数に応じて割り振られるスペースのなかで各会派の判断で、執務室、団会議室、応接室、打ち合わせスペースなどが設置できるようにする。

また、市民に分かりやすいフロア配置とし、会派の人数変動に応じて柔軟に変更できる構造・設備とする。

(4) 正副議長室

議長応接室・副議長応接室を備えた正副議長室とし、来客の待機室を設置する。

(5) 応接室

共用の応接室を一定数設置するとともに、議会棟受付付近に来客対応用応接室を設置する。

さらに海外からの大人数の賓客などに対応できる応接室を設置する。

(6) 会議室

共用の会議室を一定数設置するとともに、研修会・議連総会など多目的に利用できる会議室を設ける。

さらに、視察受入、賓客受入のためにプレゼンテーション対応が可能な会議室を設置する。

(7) 図書室

十分な蔵書スペース、配架スペースを備えるとともに、閲覧スペース、政務調査用スペースを備えた図書室とし、市民開放を行う。

また、議会局事務室との配置に配慮し、レファレンスサービスが可能な施設とする。

(8) その他

議会活動や市政情報を市民に紹介するPRコーナーや、記念品・資料などを展示するスペースを市民が利用しやすい場所に設置する。

災害対応なども考慮した機能を有する施設を設ける。

議会局事務室を現状より拡充し、事務室と一体で局長室を設置するとともに、請願・陳情・情報公開等の市民対応スペースを確保する。

レストラン・喫茶室については議会棟から利用しやすい位置に配置する。

4 想定規模

他の政令指定都市、神奈川県、東京都等の各議会棟の機能・規模、その他直近の事例を参考に、新たな議会棟として望ましい想定規模は、次のとおりと考えられる。

議会機能部分： 7,900㎡ ～ 9,000㎡

[専用部分]

議会棟全体面積： 13,100㎡ ～ 15,000㎡

[共用部分を含む] (議会機能部分と共用部分の比を6：4と想定)

付 属 資 料

- 1 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会委員名簿
- 2 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会検討経過
- 3 議会棟の想定面積

1 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会委員名簿

役職	氏名	会派
座長	松本 研	自由民主党
副座長	小粥 康弘	民主党
副座長	源波 正保	公明党
委員	瀬之間 康浩	自由民主党
委員	関 勝則	自由民主党
委員	石渡 由紀夫	民主党
委員	高橋 正治	公明党
委員	有村 俊彦	みんなの党
委員	豊田 有希	みんなの党

2 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会検討経過

回数	開催年月日	議題・内容
第1回	平成24年 7月24日	(1) 座長及び副座長の選任について (2) 調査会運営上の確認事項について (3) 今後のスケジュールについて (4) 検討事項について (検討事項の確認) (5) その他
第2回	平成24年 9月 5日	(1) 検討事項について (検討の方向性) (2) その他
(視察)	平成24年 9月24日	東京都議会の視察
第3回	平成24年10月16日	(1) 検討事項について (整備の考え方・想定面積) (2) その他
第4回	平成24年11月 6日	(1) 検討事項について (答申案の検討) (2) その他

3 議会棟の想定面積

	整備の考え方	想定面積 (㎡)
本会議場		945～1,095
議場	最大議席設置数100席	450～600
傍聴席等	一般傍聴席200席～250席、特別傍聴席10席、記者席40席(カメラ席を含む)	300
傍聴者ロビー	50人程度の待機スペース	105
当局職員控室		60
放送室		30
委員会室		2,280～2,650
常任委員会室	8室(一般傍聴席20席、記者席10席)	1,120～1,360
運営委員会室	1室(一般傍聴席20席、記者席10席)	140～170
委員会室副室	9室	360
運営理事会室	1室	60
全員協議会室・予算決算特別委員会室	全員協議会室1室(分割して2室として利用可能な形態)設置又は全員協議会室1室・予算決算特別委員会室1室設置	600～700
議員控室	1人当たり 15～20㎡	1,500～2,000
正副議長室		270
応接室		410
一般応接室	3室	120
迎賓用応接室	1室	230
受付用応接室	3室	60
会議室		750～850
一般会議室	6室	300
多目的ルーム	1室	300～400
視察受入・迎賓用会議室	1室	150
図書室		400
その他		1,324
PRコーナー		180
災害対応のための施設		50
事務室		515
局長室		40
市民対応スペース	請願・陳情・情報公開等対応	35
職員更衣室		30
宿直室・運転手控室		46
書庫・倉庫		400
速記者控室		28
議会機能部分合計(A)		7,900～9,000
議会棟全体(B)	(A)÷0.6	13,100～15,000