

新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する提言書

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

新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する提言書

目次

はじめに	1
1 検討方法	2
(1) 検討委員会の設置	2
(2) 検討経過	3
(3) 整備パターンと事業手法の検討フロー	4
2 基本的考え方	5
(1) 民間提案を最大限活用する	5
(2) 市の財政負担を極力少なくする	5
(3) 関内地区の活性化に資する	5
3 整備パターンと事業手法	6
(1) 民間提案の分析	6
(2) 整備パターンと事業手法の絞込みと試算結果	7
(3) 関内地区の活性化に関して	9
(4) まとめ	9
4 導入機能の適格性	12
(1) 港町地区周辺	12
(2) 北仲通南地区	16
5 今後の事業推進に当たって	17
(1) スケジュール	17
(2) 提案企業の意見	17
(3) 今後の進め方	18
参考資料	
1 試算結果	20
2 港町変更案と北仲南分庁案の整備面積	22
3 事業費・財政負担変動の可能性	23
4 試算に当たっての前提条件	24

添付資料

優秀提案及び特別枠の概要

はじめに

横浜市庁舎は建設後 50 年を経過し、施設や設備の老朽化・事務所の一部が複数の民間ビルに分散していることによる多大な経費の発生・市民サービス機能の低下等の課題を抱えている。これを解決するため、横浜市は、平成 19 年度から新市庁舎整備に関する検討を再開し、平成 19 年 12 月に「新市庁舎整備構想素案」を発表するとともに、平成 20 年 3 月には新市庁舎整備にかかわって様々な活用できる土地として北仲通南地区の土地を取得した。その結果、新市庁舎の候補地は「港町（現庁舎）地区周辺」と「北仲通南地区」の二つの地区とされた。

また、現庁舎のある関内地区は、開港以来の歴史や文化を有する街並みを形成し、行政機能やこれに関連する産業が集積してきたが、近年、業務・商業機能等の低下がみられるほか、民間ビルの耐震化・老朽化対策等の機能更新、交通利便性の向上など様々な課題を抱えている。

そこで、横浜市は、新市庁舎の整備を核に関内地区等の活性化を図ることとし、その事業をより効果的に展開することを目指して、民間の資金や企画・経営ノウハウを最大限活用するための「新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する民間提案募集」（以下「民間提案募集」という。）を行い、候補地である「二つの地区を対象とした新市庁舎及び民間施設等の整備計画」と「関内地区活性化策」の提案を求めた。その結果、6 件の提案が提出され、この中から、優秀提案等が 4 件選定された。

これら優秀提案等の内容を精査・検討し、最も効果的な事業手法等の提言を行うことを目的として、平成 20 年 12 月に、「新市庁舎整備を核とした事業手法等検討委員会」が設置された。

検討委員会は、新市庁舎の整備パターン、事業手法、二つの地区への導入機能などについて検討を進めてきた。

本提言書は、この検討結果を提言として取りまとめたものであり、今後は横浜市が、この提言を踏まえ、地権者等の関係者や市民の理解を得て、民間事業者及び関係機関等と協力し、新市庁舎整備を含めた関内地区等の活性化を図っていくことを期待している。

平成 21 年 4 月 27 日

新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会
委員長 岸井隆幸

1 検討方法

(1) 検討委員会の設置

「新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する民間提案募集」において選定された優秀提案等の内容を、専門的な観点から精査・検討し、最も効果的な事業手法等の取りまとめに向けて提言する機関として、「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」（以下「検討委員会」という。）が設置された。

なお、優秀提案等の選定に当たっては、「新市庁舎整備を核とした事業手法評価委員会」（以下「評価委員会」という。）が設置され、民間提案の内容について、専門的な観点から、厳正に評価が行われた。

○委員名簿

※敬称略、役職は就任時（平成 20 年 12 月 17 日）

委員長	岸井 隆幸	日本大学理工学部教授
委員	芦谷 典子	明海大学不動産学部准教授
	安登 利幸	亜細亜大学大学院アジア・国際経営戦略研究科教授
	市川 宏雄	明治大学大学院ガバナンス研究科長兼教授
	井出 多加子	成蹊大学経済学部教授
	河野 擴	財団法人日本不動産研究所常勤顧問
	根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻教授

なお、評価委員会も同様のメンバーであった。

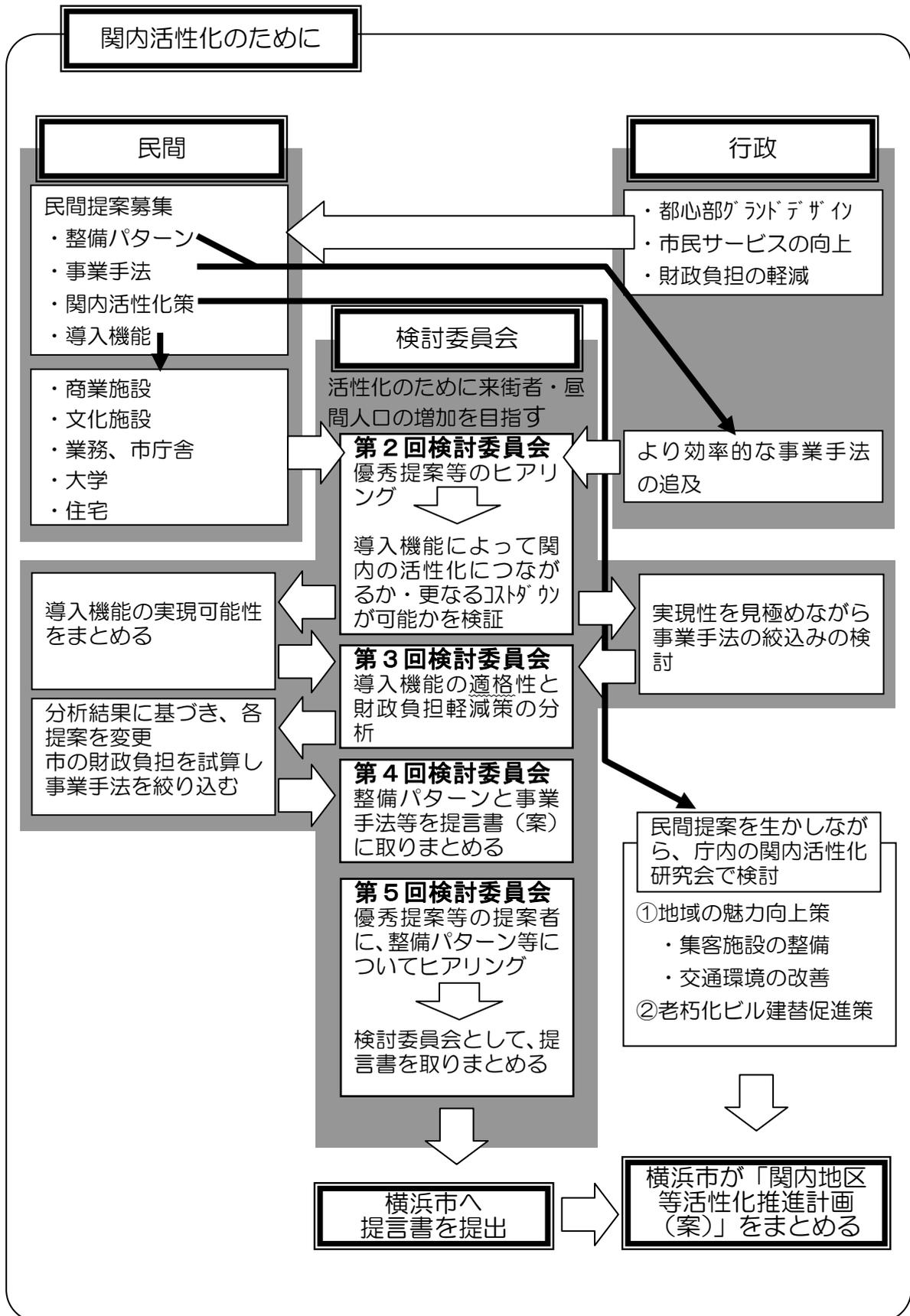
(2) 検討経過

- 平成 20 年 12 月 17 日 **第 1 回検討委員会開催**
検討委員会の進め方、議論の方向性について検討を行った。
- 平成 21 年 1 月 20 日 **第 2 回検討委員会開催**
優秀提案等に選定された企業から提案の説明を受け、意見交換を行い、事業手法及び導入機能について検討を行った。
- 平成 21 年 2 月 24 日 **第 3 回検討委員会開催**
事業手法の絞込みを行うため、より効果的な事業手法の検証を行った。
- 平成 21 年 3 月 24 日 **第 4 回検討委員会開催**
整備パターンと事業手法の絞込みを行い、導入機能の適格性を検証した。
- 平成 21 年 4 月 15 日 **第 5 回検討委員会開催**
優秀提案等の提案者に整備パターン等についてヒアリングを行い、提言書を取りまとめた。
- 平成 21 年 4 月 27 日 **横浜市都市整備局長へ提言書を提出**

<参考>優秀提案等の選定の経過

- 平成 20 年 7 月 18 日 **第 1 回評価委員会開催**
民間提案募集に当たり、募集要項・評価基準について検討を行った。
- 平成 20 年 8 月 1 日 **第 2 回評価委員会開催**
民間提案募集に当たり、募集要項・評価基準について再度検討を行った。
- 平成 20 年 8 月 8 日 **民間提案募集開始**
- 平成 20 年 10 月 17 日 **民間提案募集締切**
募集の結果、六つの提案が提出された。
- 平成 20 年 11 月 10 日 **第 3 回評価委員会開催**
提出された六つの提案について、評価委員の専門的見地から意見交換を行った。
- 平成 20 年 11 月 18 日 **第 4 回評価委員会開催**
優秀提案及び特別枠を選定した。
- 平成 20 年 12 月 8 日 **民間提案募集優秀提案等の公表**

(3) 整備パターンと事業手法の検討フロー



2 基本的考え方

新市庁舎整備の目的は、平成 19 年度に取りまとめられた「新市庁舎整備構想素案」において、「複数の民間ビルを賃貸することによる多大な経費の発生」「分散化による市民サービスの低下」などの課題を解決し、業務の効率化と市民サービスの向上を図ることとされており、さらに、新市庁舎の整備は周辺の街づくりとともに進めることも示されている。

このため、本委員会では次の内容を検討の柱に置くこととする。

(1) 民間提案を最大限活用する

今回の提案募集の趣旨は、「民間の資金や企画・運営ノウハウを最大限活用する」というものであることから、提案された事業手法及び関内活性化策等の提案内容を最大限に尊重して検討していくこととする。

(2) 市の財政負担を極力少なくする

最近の社会経済状況や市の財政状況にかんがみれば、市の財政支出について、単年度だけでなく長期的視点で検討することが重要になってきている。このため、整備パターンと事業手法の検討に当たっては、極力、市の財政負担の軽減化と平準化を図ることとする。

(3) 関内地区の活性化に資する

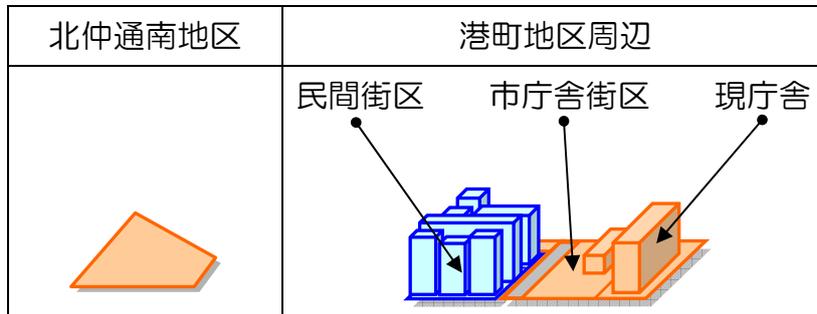
関内地区は、歴史的経緯から行政機能やこれに関連する産業が集積しているが、都心部の他の地区と比べて相対的に業務・商業機能等の低下が見られ、関外地区とともに活性化が課題となっている。

また、横浜市では民間提案募集に先立ち、「都心部グランドデザイン」をまとめ、横浜都心部を形成する「横浜駅周辺地区」、「みなとみらい21地区」、「関内地区」及び「関外地区」の四つの地区と、それぞれの結節点について、各地区の目指すべき方向性が示されている。

そこで、この「都心部グランドデザイン」を基本的な考えとして、「北仲通南地区」と「港町地区周辺」に導入すべき機能の検証を行うとともに、その機能や事業手法は、関内地区の活性化につながるものであることとする。

3 整備パターンと事業手法

以下の説明において、街区を分けて説明する場合、各街区の名称を次のとおりとする。



(1) 民間提案の分析

民間提案を分析したところ、市の財政負担を軽減させる方法は次の三つに集約される。

- 市庁舎の整備面積を、できるだけ小さくする。
- 整備後の市の余剰床を有効に活用する。
- 現在市が所有する資産を活用する。

そこで各提案の事業手法を比較検討するために、次に示す考え方で提案内容を変更し、試算条件を揃えていくこととする。

ア 市庁舎の整備面積を、できるだけ小さくする。

民間提案募集要項において、市庁舎の整備面積は、13.2万～14.3万平方メートルとしていたが、今回の検討においては、13.2万平方メートルとする。

イ 整備後の市の余剰床を有効に活用する。

市庁舎の整備面積を小さくする際に、必ずしも建物規模を小さくするのではなく、市が所有する余剰床を確保し出来るだけ有効に活用する。

ウ 現在市が所有する資産を活用する。

横浜市が関内地区で所有する土地や建物の資産は、老朽化が進み、耐震性能が著しく低いなど、時代の変化に対応できない施設でない限り、今後も活用していくべきである。

現庁舎は耐震補強工事が完了し、今後数十年は活用可能であることから、現庁舎を活用する場合としない場合について、市の財政負担の比較を行っ

た。

その際、維持管理費や大規模修繕費等のランニングコストを含む30年間（北仲通南地区の完成を起点）の市の財政支出から余剰床の運用収入等を差し引いた額（以下「30年負担額」という。）で試算すると、現庁舎を活用した場合に、現在価値で約90億円（名目値で約160億円）の縮減につながった。

よって、現庁舎は設備等の改修を行い、今後も市庁舎として活用することを提案する。

なお、教育文化センターは、多くの市民が利用する施設が含まれているため、耐震性の確保が喫緊の課題であるとされている。今回の事業に含めることは、移転・建替えまでに時間を要することとなり、適当でないと判断した。

（2）整備パターンと事業手法の絞込みと試算結果

事業手法について、民間提案の港町案を基にした「港町変更案」と、北仲案及び分庁案を基にした「北仲南分庁案」へ絞込んだ。結果は次のとおりである。

		港町変更案	北仲南分庁案
北仲通南地区		民間による施設の整備 （民間が建てたビルを仮移転先として賃借し、港町へ移転後土地を売却）	PFIによる市庁舎整備 （市の余剰床は事務所、商業床として賃貸）
港町地区 周辺	民間街区	市街地再開発事業（保留床の全買取）による市庁舎整備	市街地再開発事業による施設の整備 （権利の持分に依りて保留床を取得。市所有の床は賃貸）
	市庁舎街区	PFIによる市庁舎整備	定期借地方式による施設の整備
	現庁舎	市庁舎として活用	市庁舎として活用

全体の延床面積	316,200 m ²	269,600 m ²
うち市庁舎の床面積	132,000 m ²	132,000 m ²

※面積の詳細は参考資料参照のこと。

ア 港町変更案

北仲通南地区に変更はないが、港町地区周辺は大きく変更になっている。

■民間街区

土地交換方式から再開発事業に変更

■市庁舎街区

教育文化センターの整備から市庁舎としての利用に変更

■現庁舎

市庁舎として活用する。

以上の変更に加え、港町地区周辺の市庁舎面積を 13.7 万平方メートルから 13.2 万平方メートルへと変更した。

イ 北仲南分庁案

現庁舎を市庁舎として活用することとしたため、北仲南案も分庁案となる。したがって、各提案を街区ごとに比較した。

■北仲通南地区

市庁舎全体としては、13.2 万平方メートルが必要であるが、現庁舎の 2.1 万平方メートルを利用するため、北仲通南地区では残り 11.1 万平方メートルを市庁舎として利用することで試算したところ PFI (BTO) が最も市の財政負担額が少なかった。

■民間街区

港町案を除き、すべて市街地再開発事業であり、試算の結果、北仲案 2 の再開発事業が最も市の財政負担額が少なかった。

■市庁舎街区

民間提案では、「住宅」、「にぎわい広場と店舗」及び「大学」の提案があった。導入機能は確定していないが、貸付面積が大きい提案（大学）の面積を基に、定期借地方式による民間施設の整備として試算した。

なお、「住宅」の整備は、「4 導入機能の適格性」で述べるように、現行の条例どおり禁止とするため、試算を行わなかった。

ウ 試算結果

この結果、総事業費と市の財政負担額は次のとおりとなった。

	港町変更案	北仲南分庁案
総事業費	1,326 億円	1,069 億円

※ 総事業費とは、民間施設も含めた、港町地区周辺及び北仲通南地区の整備に係る初期投資額（インフラコスト）をいう。

市の財政負担の試算結果（ランニングコスト・余剰床の運用収入などを含む）

30年負担額	現在価値 (名目値)	583 億円 (944 億円)	442 億円 (734 億円)
50年負担額	現在価値 (名目値)	673 億円 (1,253 億円)	400 億円 (585 億円)

市の財政負担額は、PFI 事業の支払いに当たるサービス購入費や、起債返済期間である 30 年間で比較すると、北仲南分庁案が港町変更案より、現在価値で 141 億円（名目値で 210 億円）小さくなった。

支払いが完了した 31 年以降にも、北仲南分庁案では余剰床による収入が見込まれるため、年々その差は広がり続けることになる。

(3) 関内地区の活性化に関して

港町変更案の場合は、事業後も市庁舎がほとんどを使用することとなり、機能としては現状と大きな変化が生まれない。

また、仮移転先として活用した北仲通南地区の建物は、市庁舎として活用した後の利用であるため、業務・一部商業でしか利用ができないことから、結果的に 2 地区のほとんどが業務施設となる。

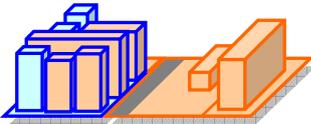
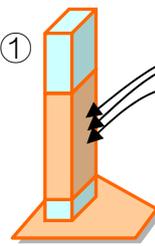
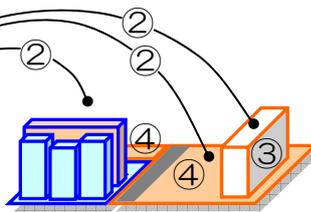
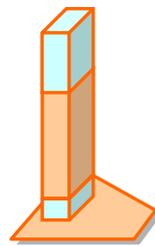
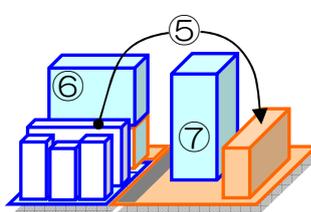
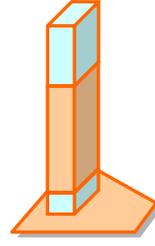
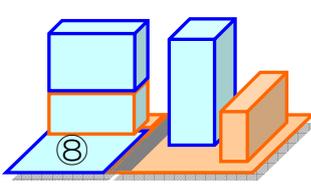
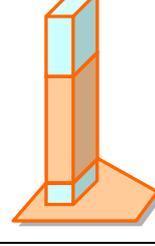
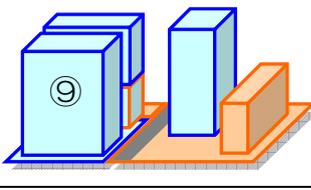
一方、北仲南分庁案の場合であるが、北仲通南地区は市庁舎という業務床になるものの、港町地区周辺は、現庁舎を活用する市庁舎のほかに、提案にあるような業務・商業・教育・文化など様々な施設を配置できる可能性がある。

(4) まとめ

以上のことから、市の財政負担の軽減及び関内地区の活性化に配慮した結果、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方が望ましいと考える。

その際の整備フローをイメージで示すと、次ページのとおりである。

整備フローイメージ

	北仲通南地区	港町地区周辺	解説
現状			
第一段階			①北仲通南地区庁舎を横浜市が PFI 手法で整備 ②港町地区周辺の市庁舎機能が北仲通南地区へ移転 ③現庁舎の設備改修等 ④民間街区（北街区）及び議会棟を解体
第二段階			⑤民間街区に残った市庁舎機能が現庁舎へ移転 ⑥民間街区（北街区）を市街地再開発事業にて整備 ⑦市庁舎街区を整備（導入機能・手法は未定）
第三段階			⑧民間街区（南街区）を解体
第四段階			⑨民間街区（南街区）を市街地再開発事業にて整備 ・事業完了
凡例	○図中の枠線の色は所有を表しています。 例  横浜市所有を示す。  民間所有を示す。		○図中の面の色は入居者を表しています。  横浜市庁舎利用を示す。  民間使用を示す。

※なお、この整備フローは、模式的に示したイメージ図であり、建物の規模・配置や民間街区の整備の順番などについては、あくまで想定である。今後、地権者との調整や事業者募集によって、具体化していく必要がある。

この場合、市庁舎は一箇所に集約されないことになるが、市民サービスの向上や業務の効率化に配慮して部署を配置することにより、現在のような複数棟

に分散している状態より大きな改善となる。

また、将来の社会状況の変化により市庁舎の面積が増減したとしても、北仲通南地区の横浜市所有床の運用により柔軟な対応が可能となる。

4 導入機能の適格性

民間提案では、整備パターン・事業手法・関内地区活性化策の提案を求めたため、港町地区周辺に整備された建物に導入する機能についても様々な提案があった。

また、北仲通南地区については、市庁舎・業務・一部商業等という共通した提案内容であった。

(1) 港町地区周辺

導入機能を選択する場合、事業実施時期等に左右されることから、本委員会としては、提案された機能から一つを選択するのではなく、それぞれの機能について、現在の関内地区（とりわけ「港町地区周辺」）のポテンシャルを踏まえた導入適格性や関内地区等の活性化にどの程度資するのか、について検討した。

その結果、事業者募集を行う際に、あらためて導入機能の提案を求めるとし、その際の評価方針について、次のとおり4段階に分類した評価方法を提案する。

評価方針	導入機能	教育・文化・ 芸術・スポーツ	業務	商業	住宅	
					民間街区	市庁舎 街区
推奨		○				
容認			○	○	※検討	
条件付容認						
禁止						○

※検討・・・「エ 住宅について」参照

ア 教育・文化・芸術・スポーツ施設

関内地区の目指す方向性として、「都心部グランドデザイン」において、教育・文化・芸術・スポーツなどの機能集積・強化が示されている。

横浜駅周辺地区やみなとみらい21地区と区別し、特徴を出すためにも、関内駅に隣接した港町地区周辺への導入機能としては、関内地区の象徴となるよう、これらの目指す方向性で示された機能を積極的に導入していくべきである。

それには、教育施設単体、芸術施設単体といった一つの機能にとどまらず、

例えば「教育×業務」、「スポーツ×商業」など、機能を複合化することにより相互に補完し導入適格性が高まるものとする。

よって、これらの目指す方向性で示された機能の積極的な導入を促すため、事業者募集の際の評価方針を「推奨」とし、関内地区の活性化につなげることを望ましい。

(ア) 教育施設（大学）について

大学は、文化・教育という「都心部グランドデザイン」の考え方と合致しており、街づくりとの整合性が高く、また、確実に人が増えるという点でも導入機能としては堅実である。

しかし、大学があるだけで街が活性化するとは言えず、大学があることによって研究機関や関連産業などの企業等が集積するような仕組み作りを同時に行う必要がある。

仮に、大学機能の誘致を進めるのであれば、一般学部生を対象としたものにとどめず、働きながら学ぶ場となる社会人大学・大学院や、大学サテライトオフィスなども併せて導入することが、関内の活性化に資することになる。ただし、大学の誘致を市として積極的に進めるのであれば、何らかのインセンティブが必要となるであろう。

(イ) 文化・芸術・スポーツ施設等について

提案にあったセカンドライブラリー、ホールなどは、「都心部グランドデザイン」の考え方と合致しており、利便性の高い駅前への立地により十分な集客が見込めるなど、優良テナントとしての確実性は高い。

しかし、いずれの機能も数千平方メートル、多くても1万4千平方メートル程度といった提案であり、整備される建物の規模からすれば主要な用途にはなり得ないが、関内地区の活性化に資する可能性は高いであろう。

また、「都心部グランドデザイン」に示された芸術やスポーツに関連した施設も、駅前という立地の良さや周辺施設との整合性の観点から、同じく活性化に資する可能性は高い。

ただし、これらの施設の設置や運営を市が行うことになるのであれば、新たな財政負担が発生するため、設置・運営に対する民間資金やノウハウの活用を十分検討する必要がある。

イ 業務施設について

横浜都心部には、約30万人もの就業者を抱えており、関内地区は、東京都心部とのアクセスの関係などから横浜駅周辺地区ほどポテンシャルは高くないものの、関内地区だけで約10万人と、現在でも横浜都心部の中で最も就業者が多い地区である。

平成13年から18年の事業所数及び従業者数の推移では、建設業や金融業は大きく減少しているものの、情報通信業やサービス業など新たな業種の伸びも見られる。

オフィスの空室率は、横浜都心部の中では比較的高く推移していることに加え、今後も、みなとみらい21地区に大規模な業務施設の整備が予定されているため、同様のコンセプトでは大規模な業務施設が成立する可能性は低い。

しかし、関内地区はその街区構成から1フロア当たりの面積が比較的小さい建物が多いためか、中小規模の業務施設は他地区に比べて多く、適正な需要分析を踏まえた施設整備を行うことができれば、業務施設が成立する可能性は高く、主要な導入機能となり得るであろう。

ウ 商業施設について

横浜都心部には、横浜駅周辺やみなとみらい21地区に大規模な商業施設が集積していることに加えて、関内地区及びその周辺には、伊勢佐木町、馬車道、元町、中華街など、ストリート型の商業空間が形成されている。

このように、商業施設の供給が過剰なイメージがある横浜都心部ではあるが、港町地区周辺は、関内駅に直近で、乗降客数も一日当たり16万人あり、また就業人口も横浜都心部で最も多いなど、商業施設が成立する可能性は高いと考えられる。

しかし、丸井や松坂屋の撤退、年間商品販売額の急激な減少など、当地区をとりまく商業環境は大変厳しいものがあり、規模や業種・業態等については、商業の専門家も入れて慎重に検討する必要がある。

また、仮に当地区で商業施設が成功したとしても、それが関内地区及びその周辺の商業空間に影響し、活性化の阻害要因になりかねないので、周辺の商業振興や街づくりと一体的に検討していく必要がある。

エ 住宅について

関内地区の拠点となる港町地区周辺に住宅を整備することについては、現行の「横浜都心機能誘導条例」において禁止されており、整合性がとれない。さらに、様々な行政需要が発生し街が硬直化することや、他の導入機能と比較して特に高い優位性が見られないことなどから、住宅の導入を推奨とすることは適切ではない。

しかし、最近の都心回帰の現象に合致し、人口の増加による街の活性化も期待できることや、提案募集において事業性の確保のために、あえて住宅の提案があったという事実を勘案し、民間街区については、条例改正の意思の有無を踏まえつつ、市民や議会とよく議論し、禁止のままとするか、容認又は条件付容認とするかについて、引き続き検討を進めていく必要がある。

なお、市庁舎街区については市有地であることから、市自らの土地の事業性の確保のために条例改正を行うことは好ましくないと判断し、住宅については禁止とした。

オ まとめ

港町地区周辺は、そのポテンシャルから一つの用途（機能）で全ての床を埋めることは困難であるが、教育・文化・芸術・スポーツ・業務・商業といった様々な機能を有機的に連携させることなどの条件を整えば、十分に活性化につなげていくことが可能となるであろう。

また、駅と隣接するという立地特性を有効に活用するために、交通広場や歩行者デッキなどの整備を行い、地下鉄やバスとの乗り換え利便性の向上や、回遊性の向上など、駅周辺で抱える様々な問題を同時に解決し、可能ならば、関内駅と一体的に再開発事業を行うなど、この港町地区周辺の事業効果を関内地区全体へ波及させる仕掛け作りも同時に行うことが望まれる。

今後、これらの機能の連携や機能と事業手法との融合などについて、市民や周辺地域との議論を重ね、共通の理解を得ながら検討を進めていくことが望ましい。

(2) 北仲通南地区

北仲通南地区については、民間提案募集要項において、「北仲通南地区再開発地区計画」と整合の取れたものとすることが示されており、提案内容もそれに沿ったものとなっていた。

当地区の場合、地区計画の導入に当たって立地や周辺環境等、様々な観点から用途規制を検討してきたことも踏まえ、市庁舎と共存可能な業務や商業機能等の集積を目指すことが適格であると判断した。

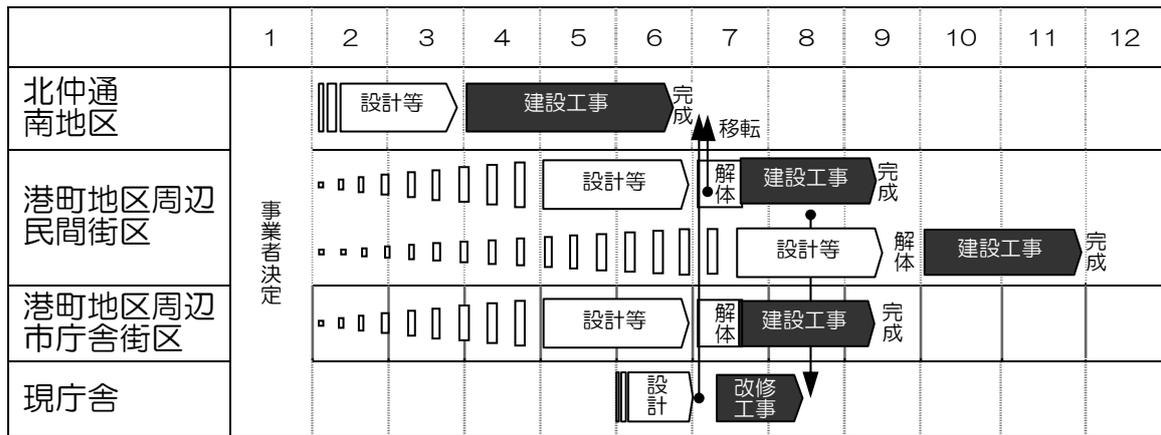
5 今後の事業推進に当たって

(1) スケジュール

事業者が決定された後の一般的なスケジュールを、民間企業からの提案を基に作成すると次のとおりである。ただし、これは大まかな流れを示したものであり、地権者や事業者との調整により、事業内容の変更（例えば民間街区が1棟になるなど）や事業期間の短縮の可能性を有している。

北仲南分庁案の場合

(年次)



(2) 提案企業の意見

優秀提案及び特別枠となった企業に対して、本提言の実効性を確認するため、ヒアリングを行った。その結果は次のとおりである。

①基本的考え方について

- ・民間投資意欲を引き出すような事業性の確保について配慮願いたい。
- ・関内地区の活性化の方向性をできるだけ明確に示して欲しい。

②事業者募集について

- ・各地区や街区の整備手法や整備時期に即した段階的かつ個別的な事業者募集として欲しい。
- ・全体の構想の中で進めていく必要があることから、再開発事業リスクの軽減を図った上で、両地区の事業者を一体的に導入、推進することがふさわしい。

③港町地区周辺民間街区について

- ・再開発事業の合意形成について、市が主導的に関わって欲しい。
- ・現在の経済情勢下においては、事業の採算性確保に懸念がある。

- ・住宅機能の導入は、これまで横浜市が培ってきた関内地区の街づくり施策に大きな禍根を残すものと懸念する意見と、全体事業を安定的に進めるために必要であるという意見とに分かれた。

④港町地区周辺市庁舎街区について

- ・教育・文化・芸術・スポーツに限定するのではなく、それらの用途にも配慮した幅広い提案を受け入れて欲しい。

⑤北仲通南地区について

- ・PFI の条件設定において、余剰床の運用リスクが過大にならないよう配慮して欲しい。

(3) 今後の進め方

今回の検討で、市庁舎についてはできる限りコンパクトにし、余剰床を有効に活用することにより財政負担を軽減できることが明らかになった。

ただし、市の財政負担を決定する要素は、地価、賃料、建設費など経済状況によって変動する要素が様々あるので、今後の社会経済情勢を踏まえて事業着手の判断を的確に行っていく必要がある。

また、建設費に大きく影響する市庁舎の面積について、行政棟及び議会棟の適正な規模の算出に向け、今後さらに議論を進めていくべきである。

事業実施に向けては、5(2)で示された提案企業の市に対する意見の趣旨を十分吟味して進めていくことが望ましい。特に、事業者募集の方法と住宅機能の導入については、提案企業の意見が分かれた。事業者募集の方法については、今回の民間提案は2地区での事業化を前提として行ったものであり、両地区の事業を一体的に推進することが望ましく、この本旨が損なわれないよう検討するべきである。住宅機能の導入については、4(1)エで示したとおり、引き続き検討を進めていく必要がある。

なお、市の象徴的な存在である市庁舎のあり方や関内地区等の活性化策については、市民の声を聞きながら検討を進めていくことが望ましい。

今回の民間提案募集では、民間企業から貴重なアイデアやノウハウを得ることができた。企画段階から提案を求めたため、提案していただいた企業にとっては大変な御苦労があったと思われる。ご提案いただいた提案企業に対し深く感謝の意を表したい。

最後に、新市庁舎の整備が、所期の目的どおり、関内地区等の活性化に資するものとなることを願ってやまない。

参 考 資 料

1	試算結果	20
2	港町変更案と北仲南分庁案の整備面積	22
3	事業費・財政負担変動の可能性	23
4	試算に当たっての前提条件	24

1 試算結果

(1) 提案の単価を統一した試算結果

民間提案で優秀提案及び特別枠となった4案について、平均単価を基に、再試算を行った結果、次のとおりとなった。

30年負担額	港町案	分庁案	北仲案1	北仲案2
現在価値 (名目値)	723億円 (1,196億円)	716億円 (1,150億円)	862億円 (1,481億円)	518億円 (839億円)

(2) 分庁案、北仲案1及び北仲案2の街区ごとの試算結果

①北仲通南地区

整備面積及び余剰床の面積が最も大きい北仲案2において、分庁案のPFI的手法、北仲案1の賃貸方式、北仲案2のPFI(BTO)方式を試算した。

・北仲案2

30年負担額	PFI的手法	賃貸方式	PFI(BTO)
現在価値 (名目値)	606億円 (990億円)	655億円 (1,093億円)	476億円 (794億円)

以上により、PFI(BTO)が最も市の財政負担が少ないため、北仲通南地区の整備手法はPFI(BTO)とする。

②民間街区

民間提案では、すべて再開発事業で提案されているが、各案は次の点で異なっている。

- ・分庁案・・・1施行区域での一般的な再開発事業である。
- ・北仲案1・・・1施行区域での一般的な再開発事業である。
- ・北仲案2・・・2施行区域での再開発事業であり、権利の持分に応じて保留床を取得し、市所有の床は賃貸する。

30年負担額	分庁案	北仲案1	北仲案2
現在価値 (名目値)	-2億円 (-11億円)	-3億円 (-12億円)	-21億円 (-53億円)

数値がマイナス表記になっているのは、負担ではなく、収入が見込め

ることを示している。

分庁案と北仲案1は権利床のみであるが、北仲案2は権利床に加えて保留床を市債で購入しており、この部分の賃料収入を見込んでいるため、数値が大きく異なっている。

③市庁舎街区

民間提案では、次のような内容であった。

- ・北仲案1・・・多くの市民や来街者でにぎわう水と緑の結節点としての交流拠点。インフォメーションセンターや、にぎわい商業施設などを配す。
よって広場整備は市の事業となるが、商業施設からの地代収入が見込める。
- ・北仲案2・・・大学を核とした教育・技術・文化・芸術の創造拠点として、大学施設棟とホールは大学が自ら整備する。
よって大学からの地代収入が見込める。

30年負担額	にぎわい広場と店舗	大学
現在価値 (名目値)	-11億円 (-16億円)	-52億円 (-75億円)

2 港町変更案と北仲南分庁案の整備面積

最終案となった港町変更案と北仲分庁案の試算に用いた面積は次のとおりである。なお、延床面積は民間提案を基にした試算の前提であり、決定されたものではない。

(1) 港町変更案

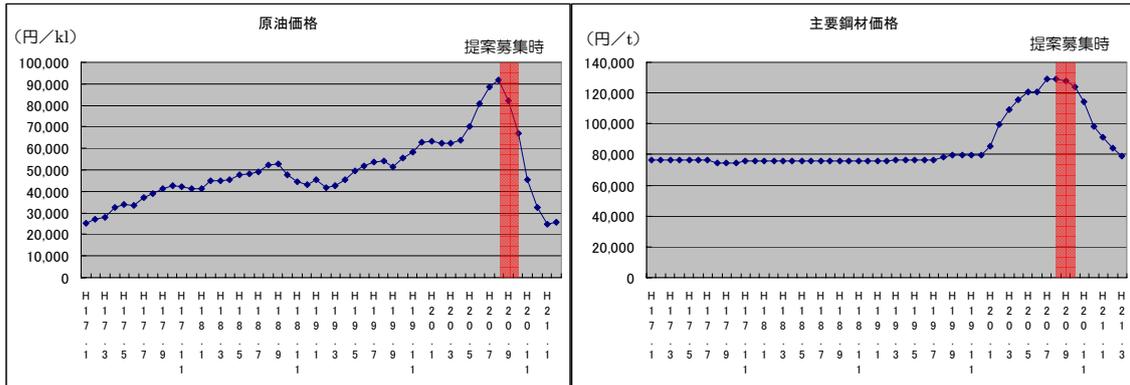
		延床面積	うち市庁舎使用面積
北仲通南地区		145,800 m ²	0 m ²
港町 地区 周辺	民間街区	115,600 m ²	77,600 m ²
	市庁舎街区	33,800 m ²	33,400 m ²
	現庁舎	21,000 m ²	21,000 m ²
合 計		316,200 m ²	132,000 m ²

(2) 北仲南分庁案

		延床面積	うち市庁舎使用面積
北仲通南地区		145,600 m ²	111,000 m ²
港町 地区 周辺	民間街区	76,500 m ²	0 m ²
	市庁舎街区	26,500 m ²	0 m ²
	現庁舎	21,000 m ²	21,000 m ²
合 計		269,600 m ²	132,000 m ²

3 事業費・財政負担変動の可能性

今回の試算の根拠である民間提案を募集したのは昨年8月であり、現在とは経済状況が大きく異なっている。資材価格に影響の大きい鋼材や原油価格を例に取れば、鋼材で約30パーセント、原油で約70パーセントも下落しており、建設需要も低迷している昨今の状況では、事業費の縮減も十分考えられる。



また、今回の試算ではPFⅠ事業の割賦期間を30年としているが、近年のPFⅠ事業の事例では15年程度とすることが多い。

参考までに、建設費が縮減された場合及びPFⅠ事業の割賦期間を15年とした場合を試算すると、次のとおりである。

30年負担額試算結果

港町変更案

30年負担額		総額（基本）	総額（建設費－5％）
PFⅠ事業の割賦 期間30年の場合	現在価値 （名目値）	583億円 （944億円）	567億円 （916億円）
PFⅠ事業の割賦 期間15年の場合	現在価値 （名目値）	589億円 （933億円）	573億円 （907億円）

北仲南分庁案

30年負担額		総額（基本）	総額（建設費－5％）
PFⅠ事業の割賦 期間30年の場合	現在価値 （名目値）	442億円 （734億円）	413億円 （685億円）
PFⅠ事業の割賦 期間15年の場合	現在価値 （名目値）	462億円 （607億円）	431億円 （564億円）

一方、金利の上昇や賃貸床の稼働率が変動した場合には、財政負担が増加する可能性もある。同じく分庁案の試算では、金利0.5パーセントにつき59億円の負担増、賃貸床の稼働率1パーセント低下につき8億円の負担増となる。

本試算は、民間提案を基に一定の仮定を置いて計算したものであり、今後の経済状況等によって大きく変動する可能性があることに留意する必要がある。

4 試算に当たっての前提条件

事業費や市の財政負担の試算に当たっては、無効を除く五つの民間提案の単価や数値の平均である次のものを用いた。

(1) 建設費単価

市庁舎部分	360,400 円/㎡
事務所	324,360 円/㎡
店舗	270,300 円/㎡
住宅	259,480 円/㎡
教育施設	291,920 円/㎡
ホール	396,440 円/㎡
解体工事費	31,900 円/㎡
改修工事費	40,620 円/㎡
広場整備費	35,000 円/㎡

(2) 設計費等

(単位：建設費に対する割合)

港町地区周辺 設計費	3.00%
港町地区周辺 調査費	2.00%
港町地区周辺 工事監理費	2.00%
北仲通南地区 設計費	3.00%
北仲通南地区 工事監理費	2.00%

(3) 賃料・稼働率

	賃料 (専用部分・共益費込)	稼働率
港町地区周辺 業務	6,360 円/月・㎡	95%
港町地区周辺 商業	5,920 円/月・㎡	97%
港町地区周辺 駐車場	37,500 円/月・台	85%
港町地区周辺 住宅	5,000 円/月・㎡	90%
北仲通南地区 業務	5,970 円/月・㎡	93%
北仲通南地区 商業	6,210 円/月・㎡	95%
北仲通南地区 駐車場	37,500 円/月・台	80%

(4) 維持管理費・修繕費

修繕費	1,000 円/㎡・年
大規模修繕費	3,200 円/㎡・年
維持管理費	4,580 円/㎡・年
維持管理費(住宅)	2,330 円/㎡・年
建物保険料	0.10%

(5) 借入金利

起債金利は提案募集時に設定したとおり平成 20 年度予算金利とし、PFI 等の民間資金の金利については、提案されたものの平均を取り、次のとおりとした。

起債金利	2.43%
民間資金金利 (PFI 等)	2.37%

(6) 割引率 (現在価値の算定に使用)

長期国債利回りの過去の平均値を参考に 3.0 パーセントとした。

(7) その他

○借地料等

借地料については、横浜市公有財産規則に基づき、次のとおりとした。

権利金・・・基準価格×50% (円)

借地料・・・(基準価格－権利金)×2.5/1,000 (円/㎡・月)

○移転費

7,000 円/㎡

○補償費

3,300 円/㎡・月

添 付 資 料

優秀提案及び特別枠の概要

1	分庁案	29
2	北仲案1	30
3	北仲案2	31
4	港町案	32

提案

分庁案

整備パターン

両地区へ分庁

整備イメージ 北仲通南地区 港町地区周辺	民間事業者が整備し、大半を市が取得し、市庁舎として使用する。 残りは民間事業者が業務・商業等で運用する。	凡例 ○図中の枠線の色は所有を表しています。 □ 横浜市所有を示す。 □ 民間所有を示す。 ○図中の面の色は入居者を表しています。 □ 市庁舎等使用を示す。 □ 民間使用を示す。 □ 住宅使用を示す。	
	■ 現市庁舎街区 民間事業者が市から借地し、上部は住宅を整備し分譲、下部は商業・文化施設を整備して賃貸し、地下はホール・図書館など文化・芸術・教育機能を整備する。 ■ 現行政棟 増築し、市庁舎及び市民協働のヘッドオフィス(本部)として活用 ■ 現民間街区 第1種市街地再開発事業で、上部は賃貸住宅、下部及び地下部は業務・商業・文化施設を整備し、テナントに賃貸する。		

財政負担の特徴 総事業費	北仲通南地区 634 億円 港町地区周辺 1,169 億円 総事業費 1,803 億円	財政負担	市の財政負担 (30年間) ランニング等込み 710 億円
	※北仲通南地区と港町地区周辺について、官民全ての事業費を積み上げたもの ※提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。		※文払発生から30年間の総額を現在価値で算出したもので、現在価値に割り引く以外は、提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。 ※ランニングとは、維持管理費、賃料収入等を含めたもの

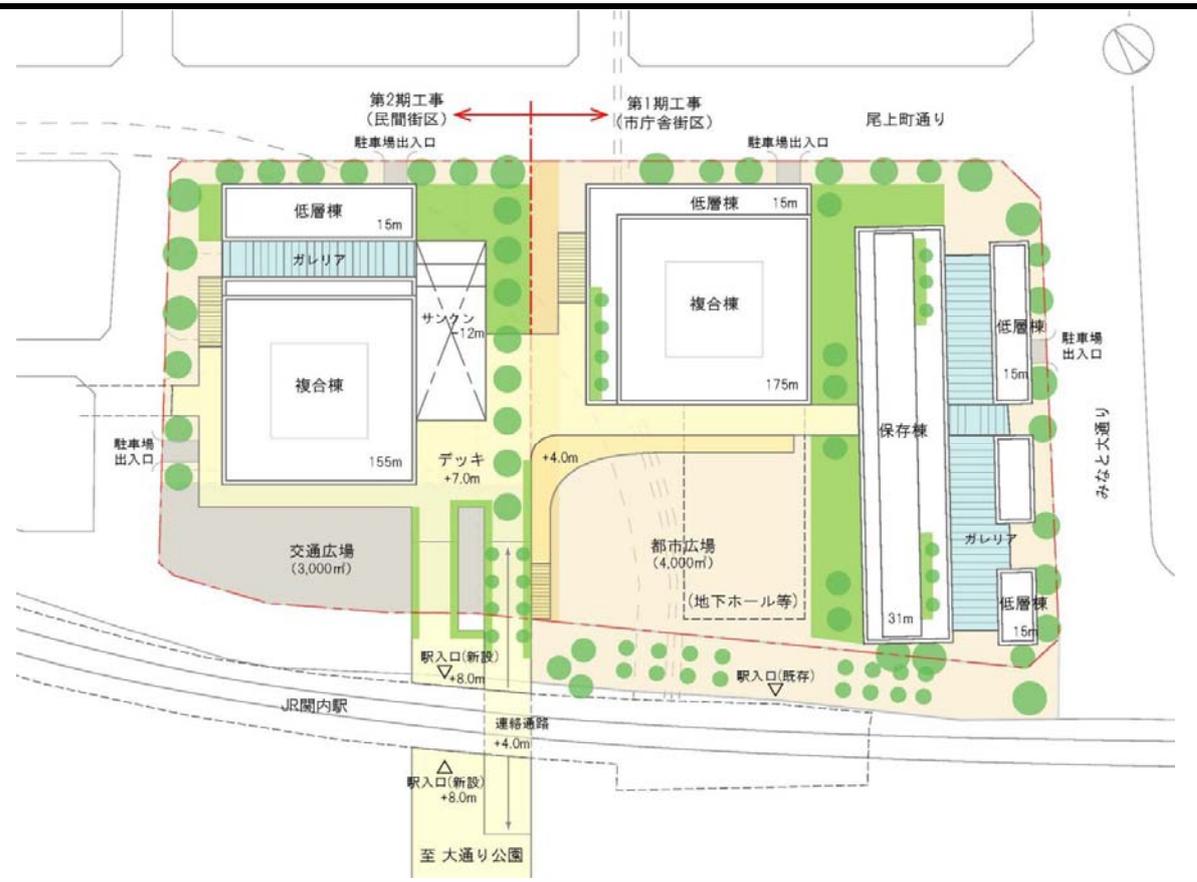
特徴	手法
文化・教育・芸術活動の拠点、新たなモビリティネットワークの構築 ■ 「生活文化センター」を基点とし、芸術活動の拠点を広めネットワーク化 ■ (仮称)カンナイ大学を中心とした関内地区全体のエリアマネジメント	
関内活性化策	<ul style="list-style-type: none"> ● 「生活文化センター」とカンナイ大学 ● 既存の文化・教育・芸術拠点 ● 派生していくカンナイ大学アネックス ▬▬▬ ネットワーク・波及



北仲通南地区 配置イメージ図



港町地区周辺 配置イメージ図



講評

パターン選択理由の説明が弱く、高さや建物用途など市の条例との調整が必要であるが、事業手法は合理的であり、現庁舎の有効的な活用や、都心居住のニーズに対応した計画案である。また、関内エリアの活性化の可能性が高いこと及び市の財政負担が小さいことを評価した。

北仲通南地区

整備イメージ

民間事業者が整備し、議会や市民サービススペースなど、市庁舎の特殊仕様施設は市が取得し、執務スペースは賃借する。

民間事業者は、市庁舎執務スペースとなる業務床と商業施設等の収益施設を取得し運営する。

凡例

○図中の枠線の色は所有を表しています。

■ 横浜市所有を示す。

■ 民間所有を示す。

○図中の面の色は入居者を表しています。

■ 市庁舎等使用を示す。

■ 民間使用を示す。

■ 住宅使用を示す。

港町地区周辺

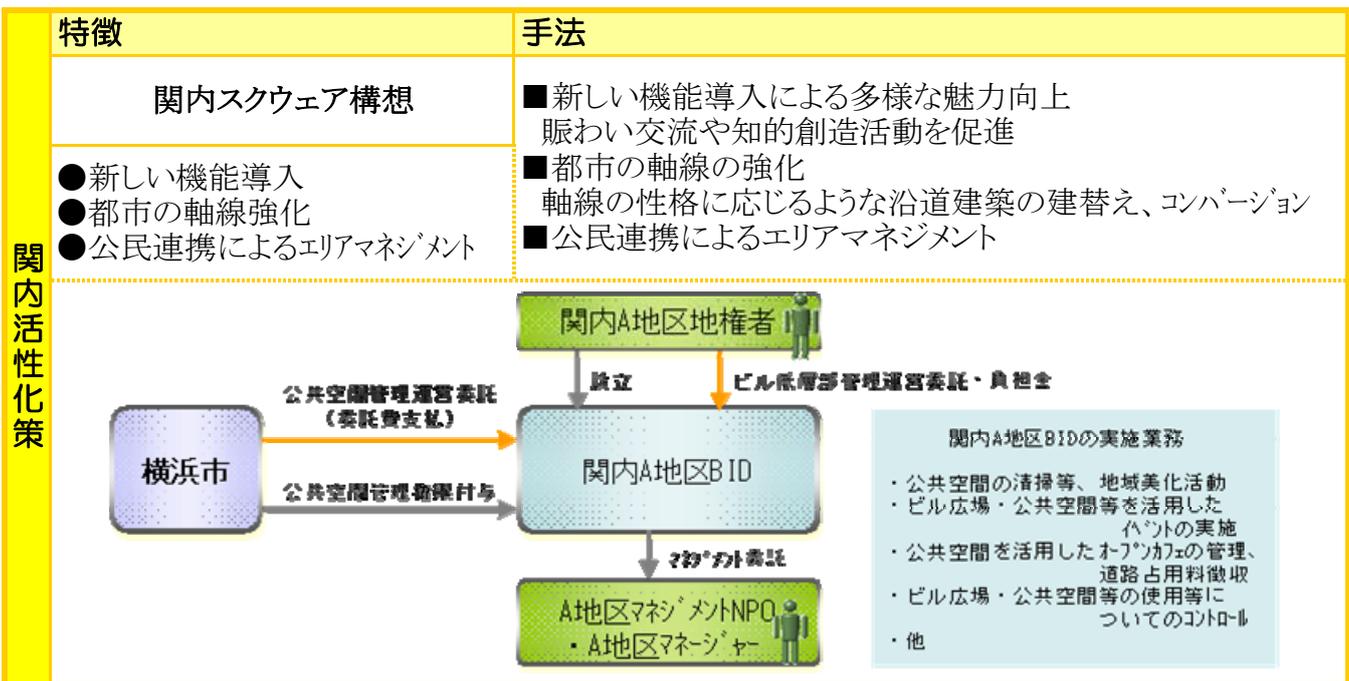
整備イメージ

■ **現市庁舎街区**
市民に開かれた憩いの空間としてにぎわい広場を整備する。

■ **現行政棟**
中区役所機能の移転、市民活動拠点など、シビックセンター(公共空間)として活用する。

■ **現民間街区**
第1種市街地再開発事業で、上部に業務施設、下部には集客施設としての商業施設を整備する。北側には関内エリアの観光起点として交通広場を整備する。

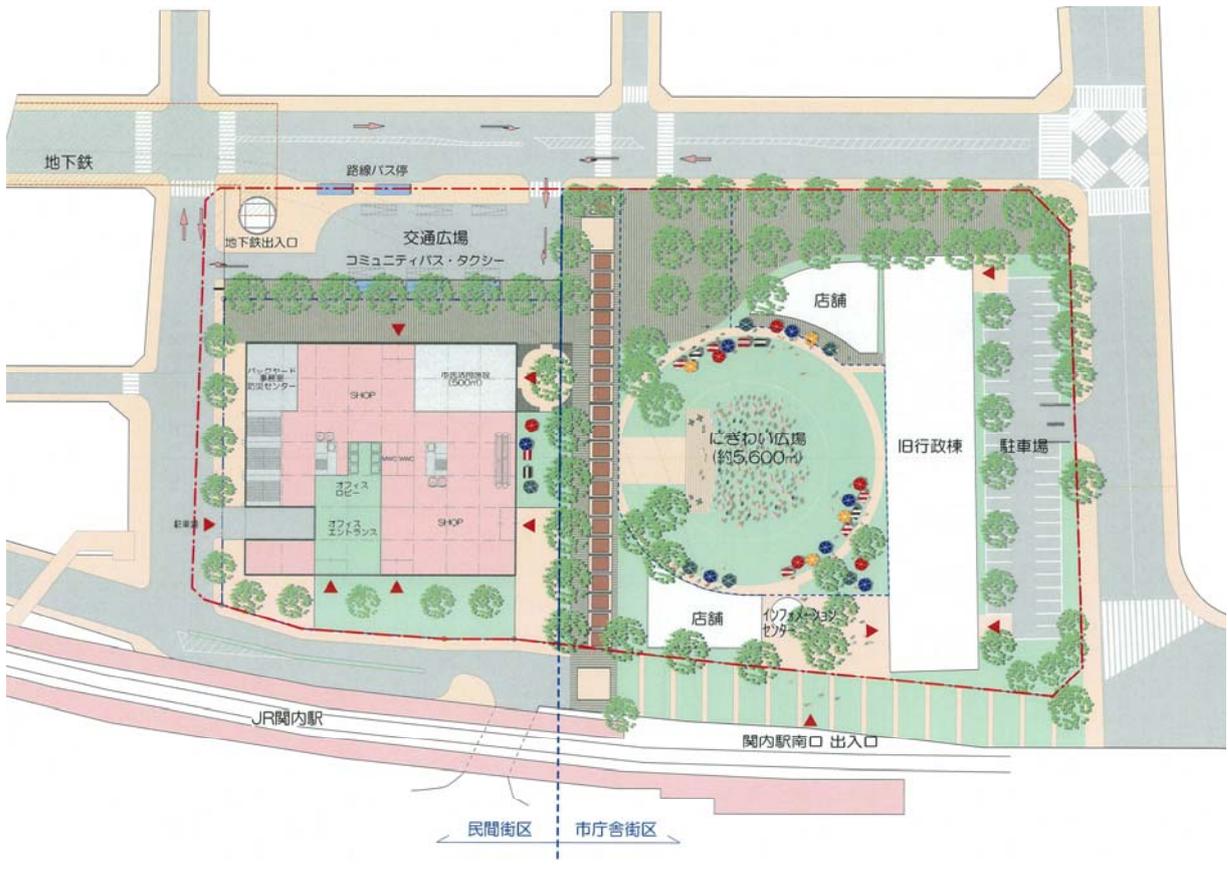
財政負担の特徴	北仲通南地区	692 億円	財政負担	市の財政負担 (30年間) ランニング等込み	930 億円
	港町地区周辺	291 億円			
	総事業費	983 億円			
<small>※北仲通南地区と港町地区周辺について、官民全ての事業費を積み上げたもの ※提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。</small>			<small>※支払発生から30年間の総額を現在価値で算出したもので、現在価値に割引く以外は、提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。 ※ランニングとは、維持管理費、賃料収入等を含めたもの</small>		



北仲通南地区 配置イメージ図



港町地区周辺 配置イメージ図



講評

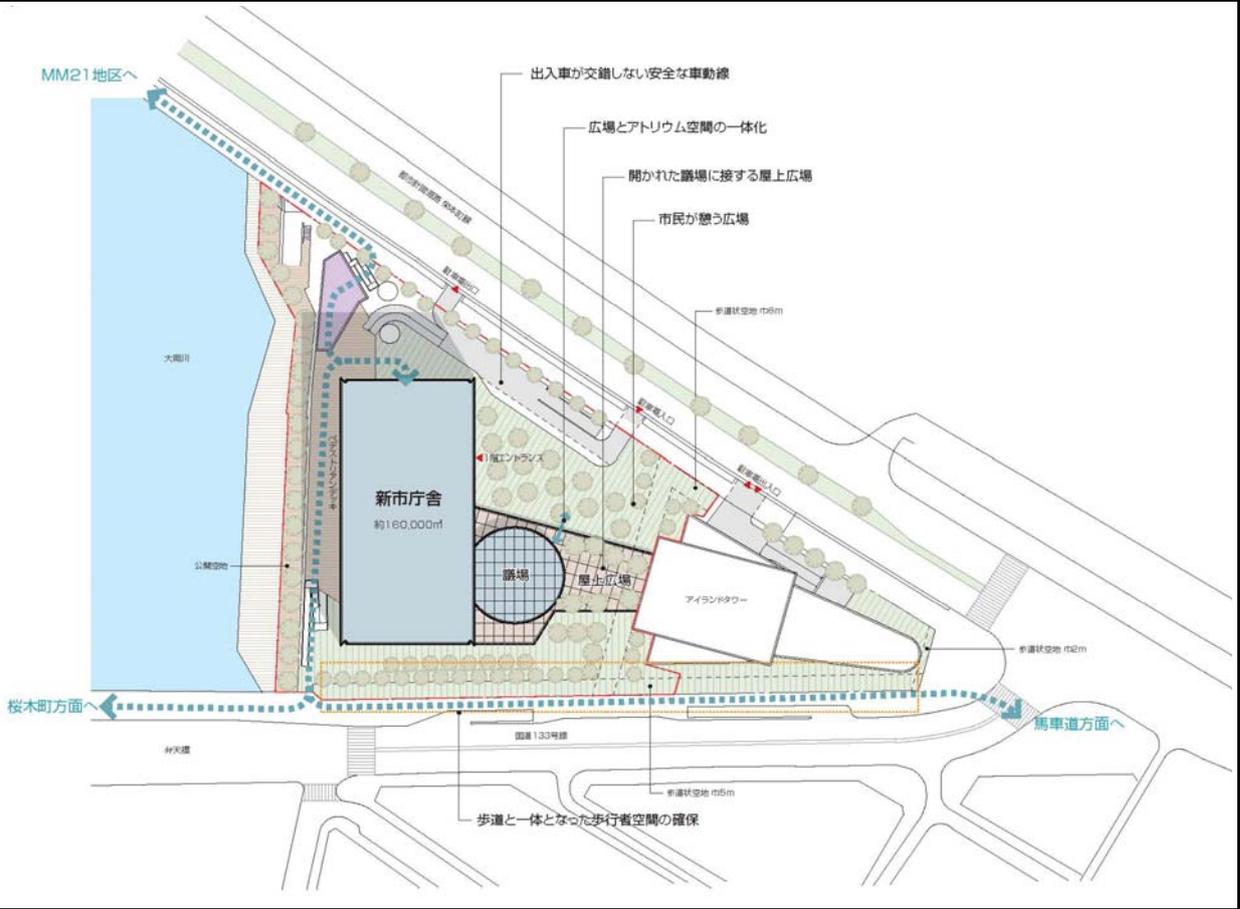
パターンの選択理由及び事業手法は合理的である。大規模な駅前商業施設の誘致には事業リスクがあり、市の財政負担も大きい。将来の市庁舎面積の増減に柔軟に対応できることや、にぎわい広場の設置、関内版B I D設立構想などの提案内容を評価した。

整備イメージ 北仲通南地区 港町地区周辺	民間事業者が整備した後、市が取得し、大半を市庁舎として使用する。 それ以外の床は、民間事業者に賃貸し、上部は業務施設、下部はエントランスロビーや商業施設として、一般テナントに転借する。	凡例 ○図中の枠線の色は所有を表しています。 ■ 横浜市所有を示す。 ■ 民間所有を示す。 ○図中の面の色は入居者を表しています。 ■ 市庁舎等使用を示す。 ■ 民間使用を示す。 ■ 住宅使用を示す。	
	■ 現市庁舎街区 市が大学へ土地を貸与し、大学が自力で大学施設とホールを整備する。 ■ 現行政棟 大半を教育文化センターとして活用し、残りはテナントに賃貸 ■ 現民間街区 現行の4街区を2街区にまとめて、二つの施行区域で第1種市街地再開発事業を実施し、オフィスビルを整備する。		

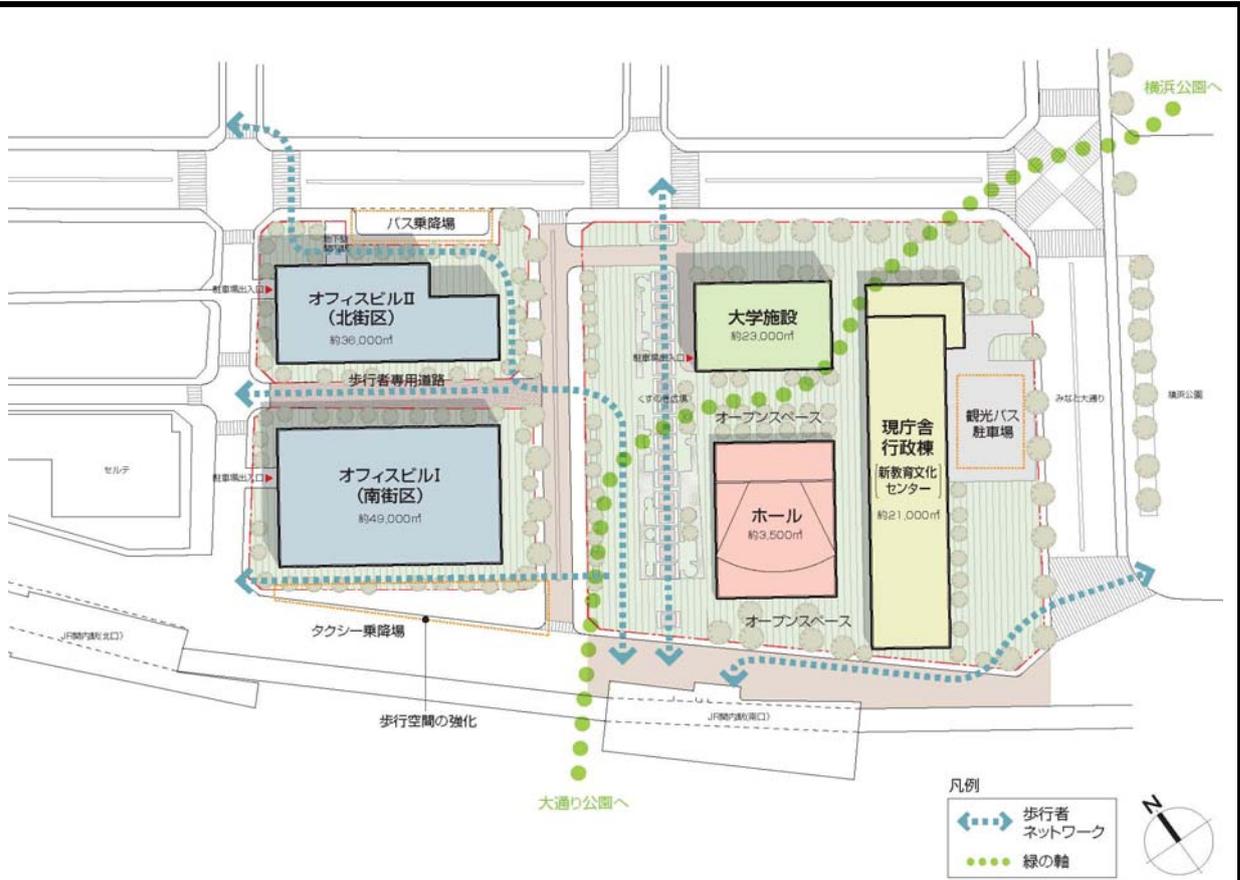
財政負担の特徴 総事業費	北仲通南地区 680 億円 港町地区周辺 512 億円 総事業費 1,192 億円	財政負担 ランニング等込み	市の財政負担 (30年間) 476 億円
	※北仲通南地区と港町地区周辺について、官民全ての事業費を積み上げたもの ※提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。		※文払発生から30年間の総額を現在価値で算出したもので、現在価値に割り引く以外には、提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。 ※ランニングとは、維持管理費、賃料収入等を含めたもの

特徴	2つのコアが 新たな創造界隈を形成 知の街区「横濱カルチェ・ラタン」
関内活性化策 手法	■Phase1 関内ステージ 公共空間・ストリートを舞台にした賑わいの創出 ■Phase2 関内キャンパス 国際色豊かなキャンパス空間 ■Phase3 関内ルール 老朽化建物の建替えを促進するガイドライン ■Phase4 関内プロデュース エリアマネジメントによる愛着を感じる街

北仲通南地区 配置イメージ図

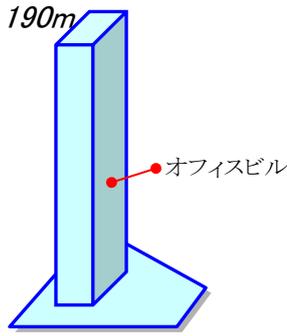


港町地区周辺 配置イメージ図



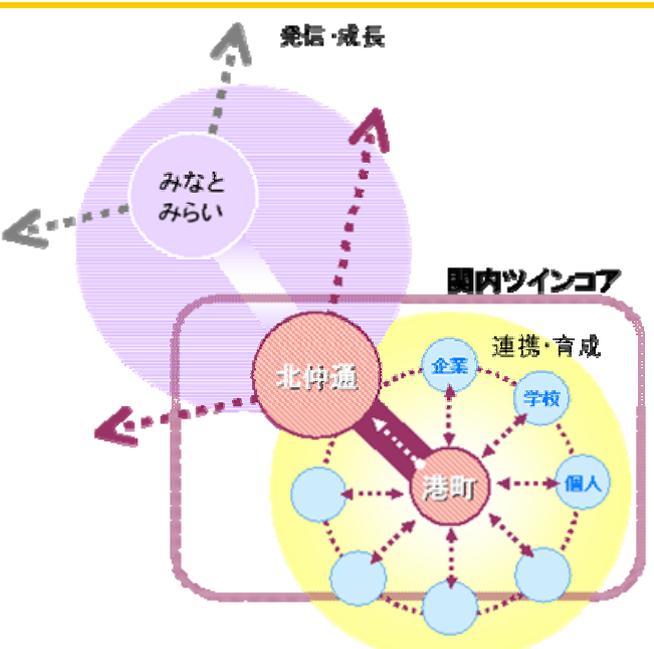
講評

パターンの選択理由及び事業手法は合理的である。大学の誘致が事業成立の鍵になっており、事業リスクがあることや市庁舎床面積に課題があるが、市の財政負担は小さい。また、実現可能な様々な計画が提案されており、関内地区の活性化策として期待されることなどを評価した。

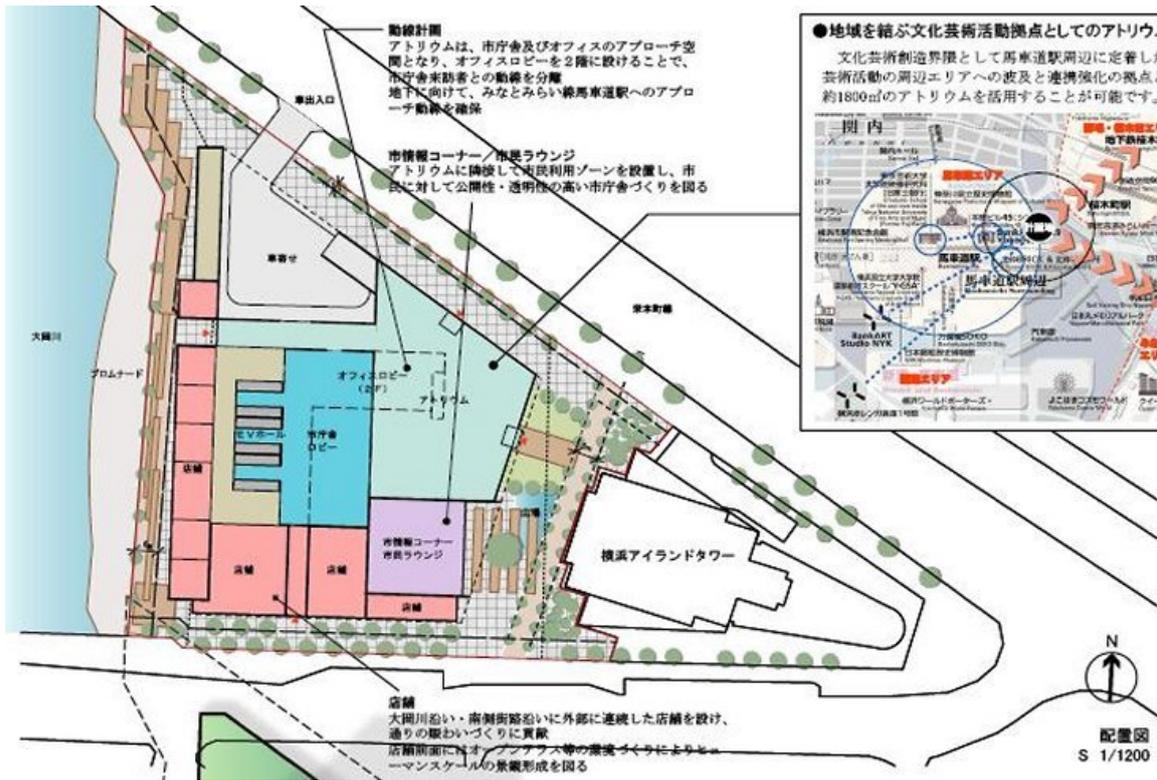
整備イメージ 港町地区周辺	北仲通南地区	民間事業者が整備し、市庁舎の仮移転先として活用した後は、民間事業者が、業務ビルとして運営していく。 (土地は民間事業者へ譲渡) (仮移転中は賃借)	凡例 ○図中の枠線の色は所有を表しています。 ■ 横浜市所有を示す。 ■ 民間所有を示す。 ○図中の面の色は入居者を表しています。 ■ 市庁舎等使用を示す。 ■ 民間使用を示す。 ■ 住宅使用を示す。	
	港町地区周辺	■ 現市庁舎街区 市が整備し、上部は市庁舎の行政機能とし、下部に教育文化センターを移転する。JR関内駅側に、駅前広場を整備する。 ■ 現行政棟 市が賃貸し、大学エクステンション講座やセカンドライブラリー(専門図書館)として活用する。 ■ 現民間街区 市が整備し、上部に議会機能を、下部に行政機能を整備する。		

財政負担の特徴 総事業費	北仲通南地区	784 億円	財政負担 市の財政負担 (30年間) ランニング等込み	837 億円
	港町地区周辺	758 億円		
総事業費		1,542 億円		
※北仲通南地区と港町地区周辺について、官民全ての事業費を積み上げたもの ※提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。			※文払発生から30年間の総額を現在価値で算出したもので、現在価値に割り引く以外は、提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。 ※ランニングとは、維持管理費、賃料収入等を含めたもの	

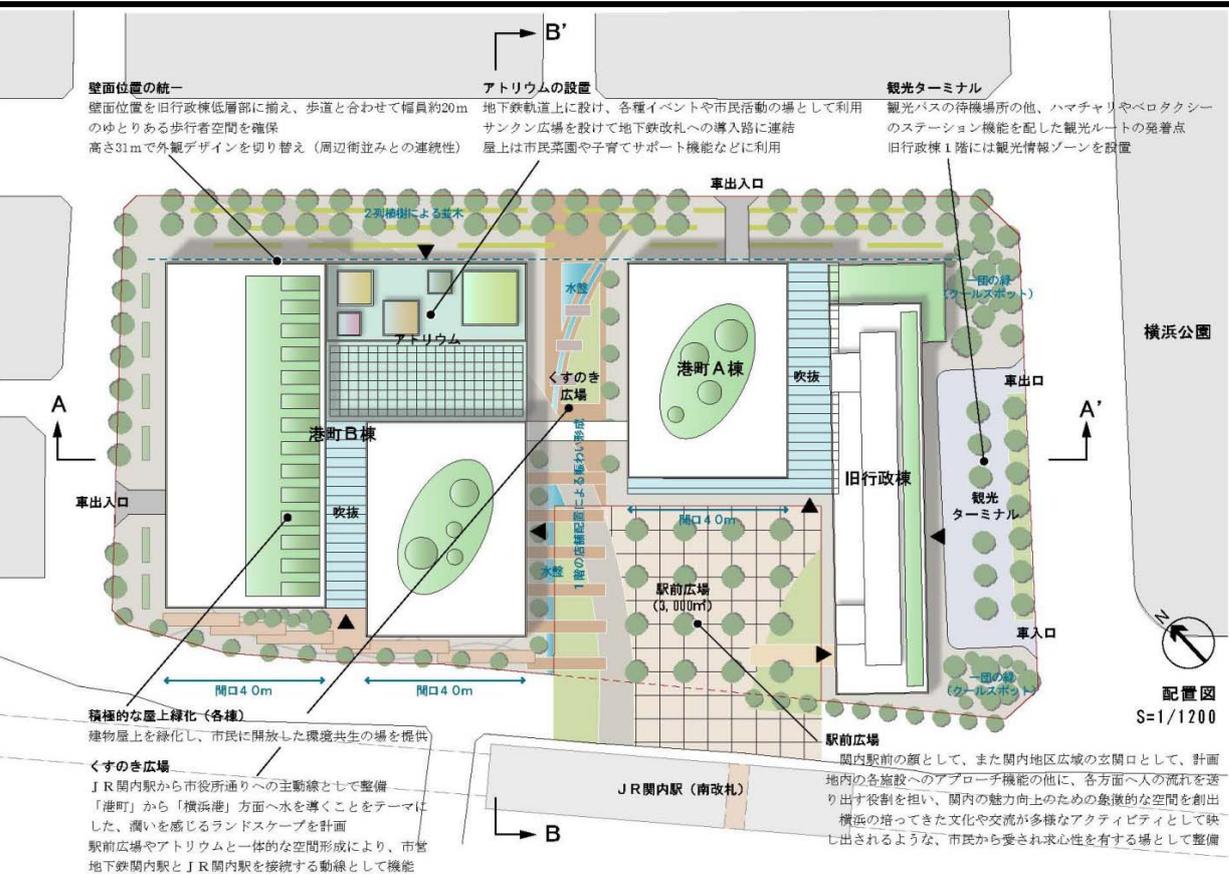
特徴	関内ツインコア構想
関内活性化策 手法	■ コア1: 北仲通地区 (ビジネス・文化発信拠点) ・国際的な業務・商業等集積 ・質の高い空間デザイン ■ コア2: 港町地区 (ビジネス・文化育成拠点) ・「新市庁舎」を中心とした多様な活動 ・ビジネス・教育・文化インキュベーション ■ 関連エリア ・コア2をハブとしたネットワーク形成



北仲通南地区 配置イメージ図



港町地区周辺 配置イメージ図



講評

事業期間が長く不確定要素が大きいことや、大規模市有地の創出について事業リスクがあるが、港町地区周辺に新市庁舎を集約した案であり、セカンドライブラリー、大学エクステンション講座など、関内地区活性化の可能性に注目した。

新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する提言書

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

(事務局)

横浜市都市整備局企画部企画課

〒231-0017

横浜市中区港町1丁目1番地

電話：045-671-2024

URL：<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/kikaku/kannai/>

e-mail：tb-sinsichosya@city.yokohama.jp

