

6 章 . 新市庁舎整備の考え方

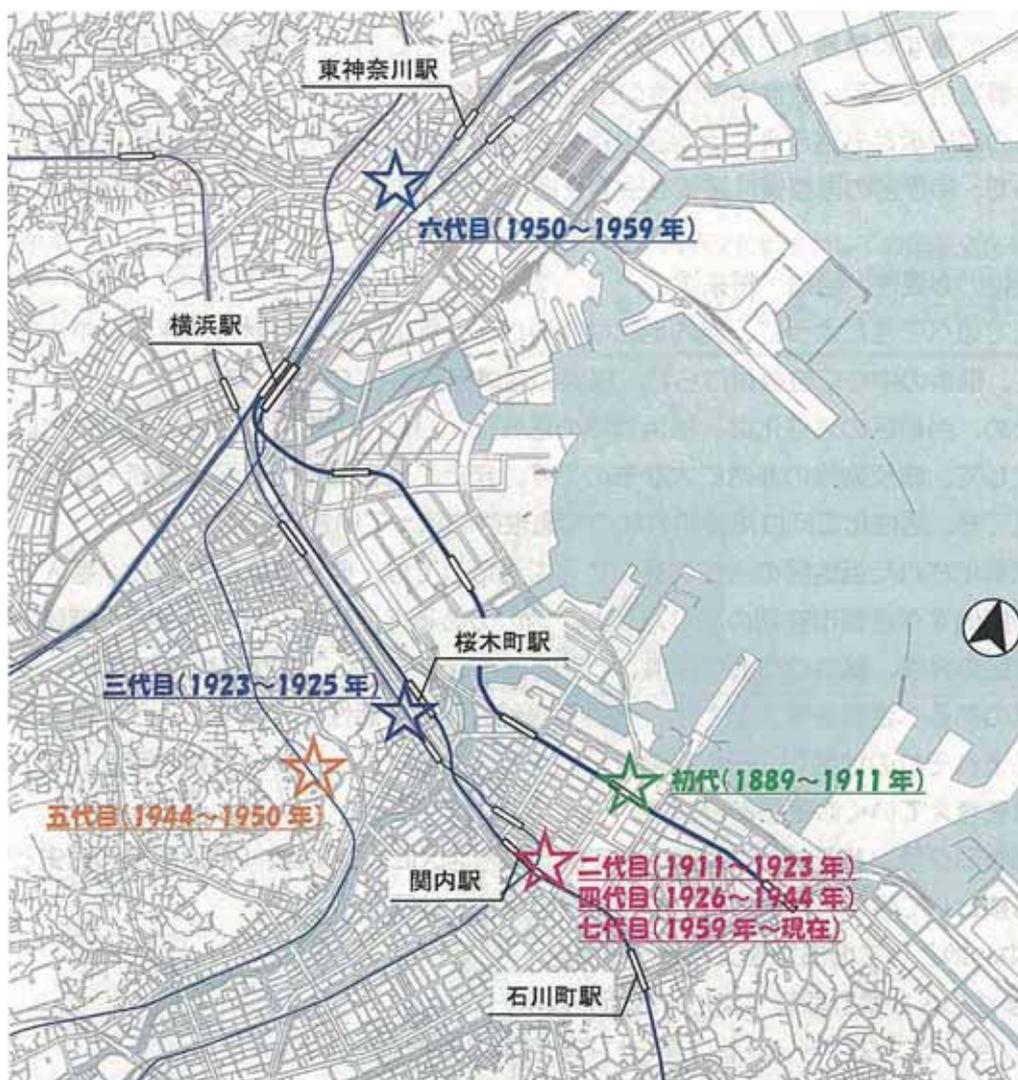
6 1. 活性化と新市庁舎

[1] 市庁舎の歴史

今から 120 年前の明治 22 年（1889 年）4 月 1 日、人口 11 万 6 千人という小さな市として誕生した横浜市は、その後、貿易や工業の発展による人口集中などを経て、現在では 367 万人を擁する大都市にまで発展してきました。

横浜市の発展とともに歩み続けてきた市庁舎は、関東大震災や横浜大空襲の災禍による焼失などにより、主に都心部の中で度々その位置を変え、現在の市庁舎は、昭和 34 年（1959 年）に開港 100 周年記念事業のひとつとして建設された 7 代目のものになります。

【参考】歴代市庁舎の変遷



初代市庁舎（1889年～1911年）

本町一丁目にあった横浜電信分局を1887年から横浜区役所として使用していた。

市制が施行された1889年から初代横浜市庁舎とした。レンガ造り2階建て。

（出典『横浜開港五十年史』横浜市中央図書館所蔵）



二代目市庁舎（1911年～1923年）

現在の市庁舎敷地内に建設。ルネッサンス様式を取り入れたレンガ造り3階建て。

関東大震災（1923年）で被災焼失した。

（出典『横浜市要覧』横浜市史資料室所蔵）

三代目市庁舎（1923年～1925年）

桜木町一丁目にあった中央職業紹介所を関東大震災直後に臨時市庁舎として使用した。

（出典「仮市役所」〔「関東大震災写真帖」所収、横浜市中央図書館所蔵〕）



四代目市庁舎（1925年～1944年）

現在の市庁舎敷地内に建設。木造2階建て。

1945年の空襲にて焼失した。

（出典『御大典記念写真帖』横浜市史資料室所蔵）

五代目市庁舎（1944年～1950年）

第二次世界大戦下、空襲を避けるため野毛山にあった旧老松国民学校（老松中学校）に疎開した。

鉄筋コンクリート造3階建て。

（出典『目でみる老松のあゆみ』横浜市史資料室所蔵）



六代目市庁舎（1950年～1959年）

日本貿易博覧会神奈川会場（神奈川区反町公園）で使用していた建物に移転した。木造2階建て。

（横浜市広報課旧蔵写真・横浜市史資料室提供）

七代目市庁舎（1959年～現在）

横浜開港百年記念事業の一環として建設。

横浜公園側から撮影された写真。

鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階、地上8階建て。

（横浜市広報課旧蔵写真・横浜市史資料室提供）



[2]市庁舎が果たしてきた役割

市庁舎は、市民の代表による議決機関である議会部分と、市政を具体的に運営する執行機関である行政部分で構成され、全市的な観点から調整・実施する業務を行い、横浜市政の中核としての役割を担っています。

また、市庁舎は、市政運営の中心的な機能を果たすだけでなく、周辺の市街地形成にも影響を与えてきました。都心部に位置する市庁舎の周辺には、弁護士や行政書士、司法書士等の事務所、土木・建築関係の事務所、出版・印刷関係の企業など、行政機関に関連する業務機能が多数集積してきました。加えて、市庁舎自体も多くの従業員を擁する事務所として、飲食や物販等の商業機能の集積にも貢献してきました。

このように、市庁舎は、都市を代表する存在であり、市政運営の中心的な役割を果たす一方で、まちづくりの視点から見た市庁舎は、地区の中核的な施設の一つとして位置づけられます。

[3]関内・関外地区活性化の中で進める意義

新市庁舎の整備は、周辺に影響を与えることから、単独で行うのではなく、これを契機に、地元組織や関係者と協働し、周辺のまちづくりと連携して進めることで、更なる地区の活性化につなげるのが期待できます。

新市庁舎の整備を計画している関内・関外地区は、横浜市発祥の地であり、都市の発展を支えてきましたが、近年は、商業・業務機能の低下が著しいため、この活性化推進計画により、多面的な活性化策を具体化しようとしています。

そこで、現在の市庁舎が抱える問題を解決するとともに、それを地区の活性化につなげるため、関内・関外地区活性化推進計画に新市庁舎整備を位置づけ、まちづくりを進める中で、新市庁舎の整備も行っていくこととします。

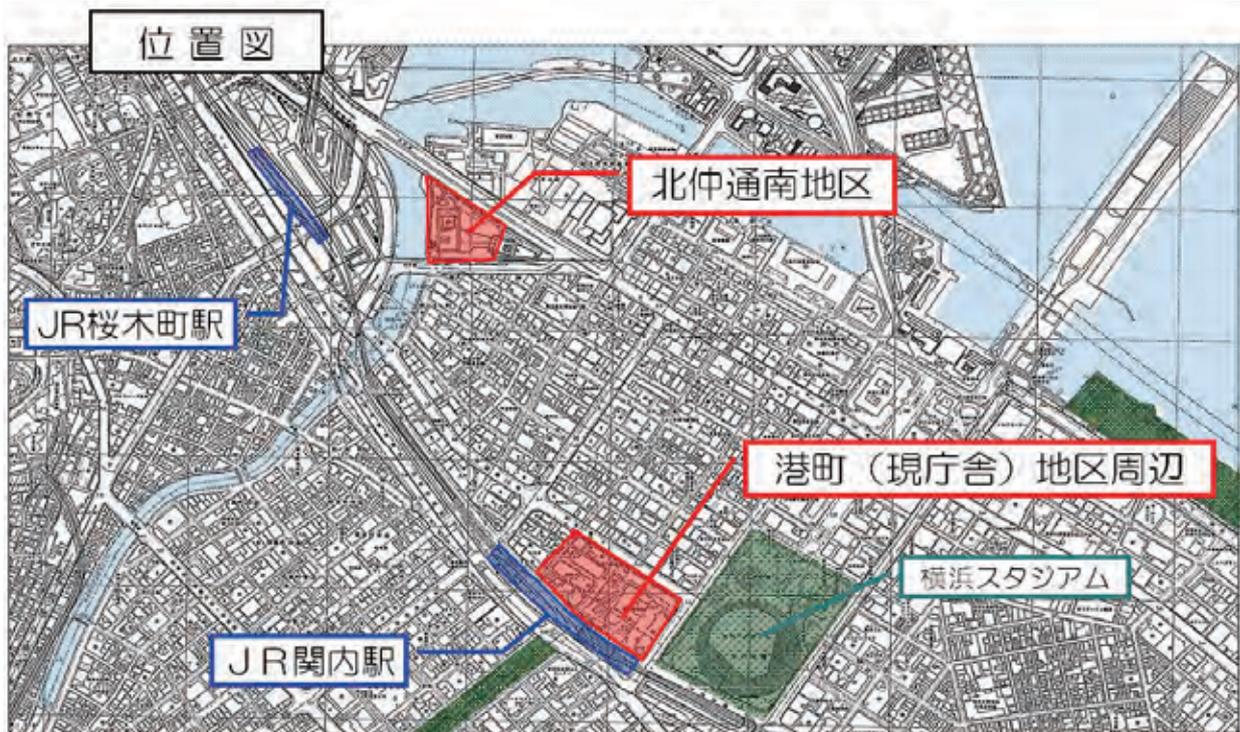
6.2. 検討の経緯

新市庁舎の整備については、平成7年1月に整備の必要性、基本的理念と機能、規模及び形態、建設候補地について「横浜市市庁舎整備審議会」から答申を受けました。その中で、建設候補地は「港町（現庁舎）地区」、「北仲通地区」、「みなとみらい21高島地区」の3箇所がふさわしいとされました。

その後、経済状況等により、新市庁舎の整備は具体化されずに推移してきましたが、平成19年に検討を再開し、これまで次のような検討を行ってきました。

平成19年 4月	「新市庁舎像に関するアンケート」及び「候補地や整備方法などの提案募集」を実施
平成19年 5月	「新市庁舎整備構想検討会」を設置
平成19年 12月	「新市庁舎整備構想素案」を公表 「素案に対する意見募集」を実施
平成20年 7月	「新市庁舎整備を核とした事業手法評価委員会」を設置
平成20年 8月	「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」を実施
平成20年 11月	「新市庁舎整備を核とした事業手法評価委員会」において、優秀提案等を選定
平成20年 12月	「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」を設置
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

この検討を進める中で平成20年3月には、候補地の一つである「北仲通南地区」の敷地を取得し、候補地を「港町地区周辺」と「北仲通南地区」としました。その二つの候補地を対象に、整備パターンと事業手法等について民間提案募集を行い、平成21年4月に「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」から提言を受けたところです。



6.3. 市庁舎の現状と課題、整備の方向性

[1] 現状と課題

(1) 施設や設備の老朽化
現在の市庁舎は建築後 50 年が経過し、空調、電気、給排水など、設備全体の老朽化が進んでいます。また、高齢者や障害者等へ配慮したバリアフリー・ユニバーサルデザインなどに対応した十分な施設整備がされていないことに加え、会議室や事務スペース、倉庫の不足といった非効率な執務環境を招いている状況です。
(2) 執務室の分散化
市庁舎では、人口の増加や社会経済状況の変化に伴う業務量の拡大に伴い、執務スペースが著しく不足し、現在では、市庁舎機能が周辺の民間ビル・市所有施設に分散しています。これにより、分かりづらく不便であるなど市民サービスの大幅な低下を招いている他、年間約 18.7 億円（平成 20 年度）の賃借料等の経費や業務の非効率化を引き起こしています。
(3) 市民対応スペースの不足
市庁舎では、情報提供・市民相談・交流の場・文化芸術など様々な市民サービスを提供していますが、執務室の狭あい化や分散化のため市民対応スペースが不足しており、市民ニーズが多様化する中でその要請に十分に答えられておらず、市民サービス機能が不十分な状況です。
(4) 社会状況への対応
情報化社会の進展に伴う IT 化や、多様化・複雑化する行政需要や課題に対し、柔軟に対応できる体制が求められます。また、大規模地震や新型インフルエンザなどの危機の切迫性が高まる中、防災拠点やセキュリティ対策などの危機管理機能の強化や、省資源・省エネルギーといった低炭素社会の実現に向け、環境と共生した市庁舎が求められています。

[2] 新市庁舎整備の方向性

(1) 市民サービス機能の向上
現在の分散状況を解消するとともに、ユニバーサルデザインの実現を図り、利便性・効率性を向上させます。また、市民ニーズに対応した的確なサービス機能を拡充することで、気軽に利用でき、多くの市民に愛され、親しまれる市庁舎の実現が可能となります。さらに、危機管理機能の強化や環境に配慮した市庁舎とすることにより、市民の安全・安心の確保や地球環境の保護につなげます。
(2) 開かれた市庁舎
業務スペースに加えて、市民活動や市民交流の場を提供する多彩な機能を導入することで、市民との協働を育み、新しい公共を創造する拠点を形成します。
(3) 行政機能の強化
厳しい財政状況の中、行政需要の多様化や今後進展する分権化・国際化など、将来への変化に柔軟に対応するため、執務環境の改善や IT 化を図ることで、業務のスリム化や効率性を高め、社会要請に応えることのできる体制を構築します。
(4) まちづくりとの連携
市庁舎は都市のシンボルであり、市政運営の中核機能として地域の核となるものであることから、地区の形成やまちづくりと連携して進めることで、まちの発展や横浜経済の活性化に貢献します。

【参考】関内地区周辺の市庁舎分散状況（平成21年10月現在）



本庁舎（市所有）	安全管理局、会計室、行政運営調整局、健康福祉局、こども青少年局、市会事務局、市民活力推進局、都市経営局、都市整備局、まちづくり調整局、共創推進事業本部
関内中央ビル	環境創造局、行政運営調整局、健康福祉局、交通局、水道局、道路局、地球温暖化対策事業本部
横浜関内ビル	市民活力推進局、道路局
関内駅前第一ビル	会計室、環境創造局、教育委員会事務局、経済観光局
関内駅前第二ビル	監査事務局、健康福祉局、選挙管理委員会事務局
松村ビル	資源循環局
松村ビル別館	行政運営調整局、都市経営局
JNビル	まちづくり調整局
横浜朝日会館	人事委員会事務局
第一総業ビル	行政運営調整局、都市経営局、都市整備局
住友生命横浜関内ビル	開港150周年・創造都市事業本部
関内STビル	教育委員会事務局
尾上町ビル	健康福祉局
横浜馬車道ビル	行政運営調整局
昭和シェル山下町ビル	まちづくり調整局
テーオービル	行政運営調整局
横浜メディア・ビジネスセンター	経済観光局
産業貿易センター（一部市所有）	港湾局
教育文化センター（市所有）	教育委員会事務局

6.4. 新市庁舎の基本理念

平成19年度に策定した「新市庁舎整備構想素案」で示した5つの基本的理念（協働の育成、横浜らしさの創造、環境への配慮、防災拠点、将来変化への柔軟な対応）に基づき、これまでの検討・議論を踏まえ、新市庁舎整備の基本理念を次のとおりとします。

新市庁舎は、「新しい『横浜らしさ』を生み出す」象徴として、「横浜市基本構想」（長期ビジョン）で掲げた都市像の構成要素である「市民力（市民の活力と知恵の結集）」と「創造力（地域の魅力と創造性の発揮）」により、横浜ブランドを体現し、国の内外に横浜市の魅力を発信する存在であることが望まれます。

「横浜らしさ」とは、多様で豊富な人材と活発な市民活動であり、開港以来培ってきた、「進取の気風」や「開放性」です。

新市庁舎の整備に当たっては、このような横浜らしい「ひらく（開・拓・啓）精神」を隅々まで行き渡らせ、様々な新しい課題の解決に向けて積極的に取り組んでいる姿勢を明確に打ち出すこととし、次の5つを基本理念とします。

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、市民との協働を育む開かれた市庁舎
- ② 市民に永く愛され、誰にもやさしいホスピタリティあふれる明るい市庁舎
- ③ 「環境モデル都市¹」にふさわしい、環境に配慮した市庁舎
- ④ あらゆる危機に対処できる、危機管理体制の中心的役割を果たす市庁舎
- 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

また、あらゆる分野でIT技術を駆使し、市民サービスの向上や業務の効率化を図り、電子市役所の実現を目指します。

今後、この基本理念を基に、具体的な内容や備えるべき機能を検討していきます。

1 環境モデル都市:本市では、平成20年7月、温室効果ガス排出量の大幅削減等により「低炭素社会」への転換を進め、国際社会を先導していく「環境モデル都市」として、政府から選定された。現在、「環境モデル都市」6団体、「環境モデル都市候補」7団体が認定されている。

6.5. 検討委員会の提言

新市庁舎整備の検討に当たっては、より効果的な事業展開を目指し、民間の資金や企画・経営ノウハウを最大限活用するため、「新市庁舎整備の候補地である港町地区周辺と北仲通南地区の2地区を対象とした新市庁舎及び民間施設等の整備計画」等について、民間事業者から、最も効果的な事業スキーム等の提案募集を実施しました。

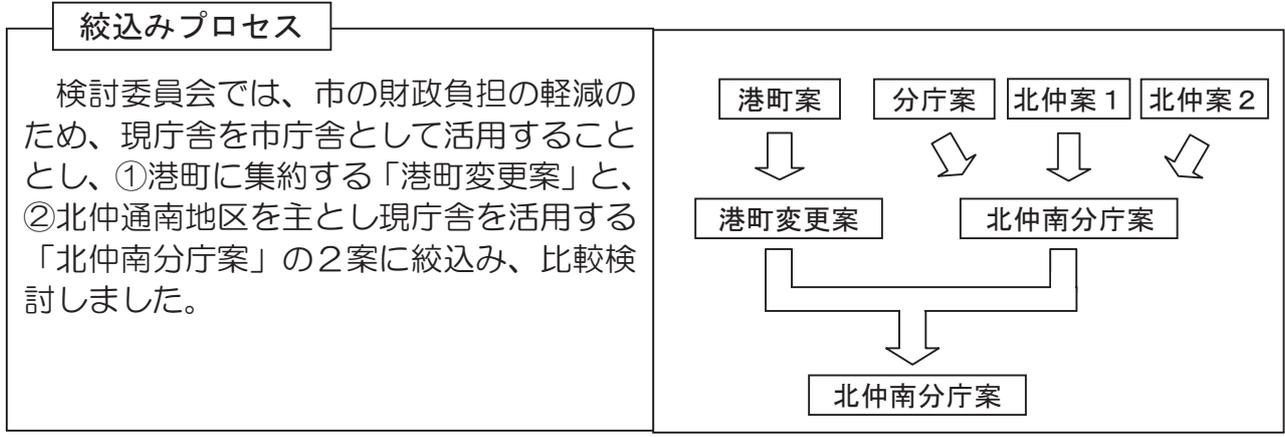
民間提案募集では、6件の提案があり、「新市庁舎整備を核とした事業手法評価委員会」で審査した結果、次の4案が優秀提案等として選定されました。

優秀提案（3件）
北仲通南地区と現庁舎を活用する「分庁案」
北仲通南地区への全移転とする「北仲案1」、「北仲案2」
特別枠（1件）
北仲通南地区を仮庁舎とし港町へ戻って来る「港町案」

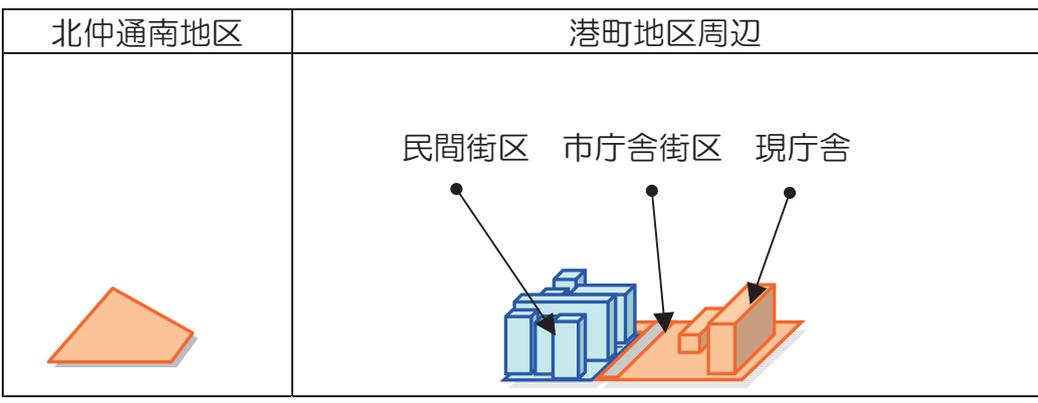
その後、「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」で、民間提案の優秀提案及び特別枠を基に、市の財政負担を極力少なくし、関内地区の活性化に資することを柱に検討を進め、整備パターン及び事業スキーム等に関する提言を受けました。

提言内容

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。



今後の説明における、各街区の名称は次のとおりとします。



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。
	共有での所有を示す。
	○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。	
共有での使用を示す。	

【2案の比較】

整備パターン		北仲南分庁案	港町変更案	
事業手法	北仲通南地区	PFI ² による市庁舎整備 (市の余剰床 ³ は事務所、商業床として賃貸)	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)	
	港町地区周辺	民間街区	市街地再開発事業 ⁴ による施設の整備 (権利の持分に依りて保留床 ⁵ を取得。市所有の床は賃貸)	市街地再開発事業(保留床の全買取)による市庁舎整備
		市庁舎街区	定期借地 ⁶ 方式による施設の整備	PFIによる市庁舎整備
		現庁舎	市庁舎として活用	市庁舎として活用
市の財政負担 ⁷	30年負担額	734億円	944億円	
活性化の視点		港町地区周辺は、市庁舎、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。	・駅前機能として、大きな変化が生まれない。 ・両地区のほとんどが業務施設となる。	

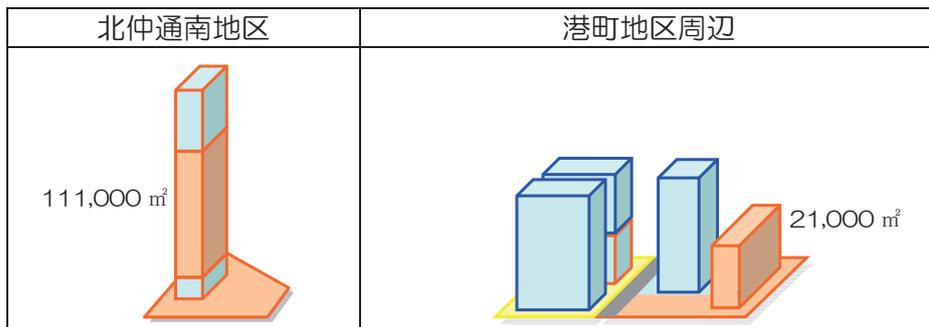
※提言では市庁舎の整備面積を 132,000 m²としています。

このように、市の財政負担の軽減、関内地区の活性化の観点から、望ましい整備パターンは、「北仲通南地区を主とした現庁舎との分庁案」とされました。

2 PFI (Private Finance Initiative): 公共と民間とが契約を結び、民間が資金やノウハウを活用して公共サービスの提供を行う手法。民間が公共との契約に定められたサービス水準、リスク分担に基づき、施設の建設、維持管理、運営を行う。(施設の所有は事業方式により異なる)。
3 余剰床: 北仲通南地区において、市が使用する部分以外の保留床を指す。
4 市街地再開発事業: 市街地内の、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業を指す。
5 保留床: 市街地再開発事業で、地権者の保有する権利床を除いた、残りの床部分を指す。保留床を分譲、賃貸することで、事業費を賄う。
6 定期借地: 土地を貸す際に、あらかじめ決めた契約期間が終了すると貸借関係が消滅し、確実に所有者に返還される借地方法を指す。
7 市の財政負担: 建設費などのイニシャルコストと維持管理費などのランニングコストを含む市の財政支出から余剰床の運用収入等を差し引いたものを指す。

(1) 整備イメージ及び整備面積の比較

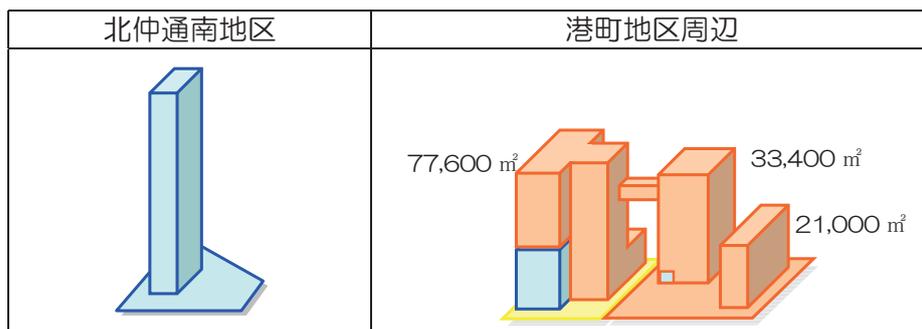
ア 北仲南分行案



		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

※現庁舎以外の建物面積は民間提案を元にした数字であり、決定されたものではありません。
 ※整備イメージは模式的に示したイメージ図であり、建物の規模・配置や事業手法などについては、あくまで想定です。今後、地権者と十分に調整し検討していきます。

イ 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) 市の財政負担の比較(30年間：名目値)(市庁舎面積 = 132,000㎡で試算)

ア 北仲南分庁案

項目		金額(億円)	対象
支出 (A)	サービス購入費 ⁸	858	北仲通南地区
	再開発関連費	114	民間街区
	維持管理・運営費他	535	市所有部分
		1,506	
収入 (B)	地代(権利金含む)	75	市庁舎街区
	賃料	698	北仲通南地区、市庁舎街区、民間街区
		773	
市の財政負担(A-B)		734	年平均 24.5 億円

イ 港町変更案

項目		金額(億円)	対象
支出 (A)	サービス購入費	124	市庁舎街区
	再開発関連費	320	民間街区
	維持管理・運営費他	529	市所有部分
		973	
収入 (B)	地代	6	北仲通南地区
	賃料	23	市庁舎街区、民間街区
		29	
市の財政負担(A-B)		944	年平均 31.5 億円

※北仲通南地区の土地売却益は市庁舎整備費に充当

8 サービス購入費：PFIにおいて、自ら調達した資金により、施設の設計・建設、維持管理及び運営などのサービスを提供する民間事業者に対し、地方公共団体が支払う対価を指す。

【参考】現在かかっている経費

(平成20年度)

名 称	面 積 (m ²)	経 費 (億円)
本庁舎	31,000	維持管理費 1.37
本庁舎周辺民間ビル	43,000	賃借料 18.69
その他(安全管理局保土ヶ谷庁舎等)	8,000	維持管理費等 1.49
合 計	82,000	21.55 億円

※維持管理費には、光熱水費・通信費などは含まない。

上記の民間ビルの賃借料や、維持管理費に大規模修繕費等を加えた 30 年間の経費は、平成 20 年度を基に試算すると 683 億円になり、**年間約 22.8 億円**となります。

6.6. 今後の進め方

新市庁舎整備については、検討委員会の提言内容を基に、財政負担や関内・関外地区の活性化の観点を踏まえつつ、以下の2点を中心に、今後、精査・検討していきます。

（1）規模・整備場所

提言では132,000㎡とされましたが、今後、求められる機能を具体化の中で精査し、財政負担等の視点を踏まえ、整備場所と併せて検討していきます。

（2）事業手法

提言内容を参考に、今後、事業者募集までに確定していきます。

なお、事業者募集の時期は、関内・関外地区活性化の取組状況や景気動向、財政状況などを考慮して決定します。

今後のスケジュール

平成22年度を目途に、市会や市民の皆様のご意見を伺い、新市庁舎の機能・規模、整備場所等について取りまとめていく予定です。