

		北仲通南地区での整備案	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			
			案① 現庁舎敷地と教文跡地に新市庁舎を建設(現行政棟は改修)		案② 現庁舎敷地に一体型の新市庁舎を建設(現行政棟は解体・撤去)					
整備概要	北仲通南地区	新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)		仮庁舎として使用(余剰床は賃貸)→建物全体を賃貸				新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)		
	港町地区	現行政棟		改修して新市庁舎の一部として利用		解体・撤去し、一体型の新市庁舎を建設		改修して新市庁舎として使用		
		現市会棟		解体・撤去して新市庁舎(増築棟)を建設				解体・撤去して土地を賃貸		
		教育文化センター		—		—		—		
市役所機能(執務室)の分散化の解消		1棟に集約できます。		線路・道路を挟んで現庁舎敷地と教育文化センター敷地の2棟に分散します。		1棟に集約できます。		北仲通南地区と港町地区での2地区に分かれた2棟の分庁になります。		
最終的な入居開始までの事業期間		8年		12年		13年		9年		
収支シミュレーション										
想定建設費等	新市庁舎建設費	603億円	574億円	398億円	470億円	350億円	448億円	633億円	574億円	
	新市庁舎設計費等		29億円				18億円		22億円	29億円
	改修費(現行政棟)		—				30億円		—	30億円
	北仲通南地区における建物建設にかかる事業費	—	1,100億円(30年間)		1,100億円(30年間)		—			
当初(入居開始まで)の一般財源負担額		251億円		72億円		136億円		267億円		
入居翌年～市債償還終了までの新たな一般財源負担		なし		断続的に発生 (ピーク時:単年度19億円、累計151億円)		断続的に発生 (ピーク時:単年度41億円、累計278億円)		なし		
当初負担(入居開始までの)一般財源相当分の積立終了年度		35年目		45年目		54年目		32年目		
財政健全化(実質公債費比率)に与える影響(市債及び北仲通南地区民間資金の償還費用)		平均0.3ポイント		平均0.7ポイント		平均0.7ポイント		平均0.3ポイント		
大都市制度実現による行政部門の拡大など将来の変化への柔軟な対応		余剰床の確保が可能です。 (余剰床については、基本的には、民間機能等を導入することで賃貸収入が見込めます。)		敷地条件から余剰床はほとんど確保できません。				北仲通南地区の庁舎において、余剰床の確保が可能です。 (余剰床については、基本的には、民間機能等を導入することで賃貸収入が見込めます。)		
新市庁舎を整備しない候補地・建物の跡利用や活用の方向		(港町地区) これまでの業務・商業機能に加えて、魅力ある立地特性を活かした、大学、文化・芸術・スポーツなどの新たな機能を導入することにより、関内・関外地区全体の活性化やブランド力の向上を図ります。		(北仲通南地区) みなとみらい21地区と隣接した利便性の高い地区であることを生かし、グローバル企業やバイオ、環境・エネルギーなど本市が戦略的に取り組む分野の本社機能、研究開発機能等の導入や教育・文化・芸術関連の施設、特色ある専門店等の導入を図ります。				(北仲通南地区) 余剰床を用いて、業務機能などの戦略的な機能導入を図ります。 (港町地区) 現市会棟跡地の民間への賃貸等により、関内・関外地区全体の活性化を図ります。		
地震・津波・液状化の影響と対策		・元禄型関東地震で震度7 ・慶長型津波で浸水最大1.2m(浸水時間は短い) ・液状化の危険度が高い地域		・元禄型関東地震で震度7 ・慶長型津波で浸水最大1.2m(浸水時間はやや長い) ・液状化の可能性がある地域				・元禄型関東地震で震度7 ・慶長型津波で浸水最大1.2m ・液状化の危険度が高い地域と可能性がある地域		
		(津波対策)①電気・機械室の上層階への配置、②地下等出入口への止水板等の設置、③2階以上の出入口と避難場所の確保 などで対応 (液状化対策)①支持層まで達する杭基礎形式の採用、②庁舎地下躯体の建設に伴う掘削・埋め戻しの際に液状化対策を行うこと などで対応								

<各整備パターンごとのまとめ>

(1) 北仲通南地区での整備案

- 一体型の庁舎になります。
- 入居までの事業期間は、8年となります。
- 入居の翌年度以降、市債償還終了までの間、新たな一般財源負担は発生しません。
- 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ポイントです。
- 将来の行政部門の拡大などに活用できる、余剰床が確保できます。
- 港町地区については、これまでの業務・商業機能に加えて、魅力ある立地特性を活かし、大学、文化・芸術・スポーツなどの新たな機能を導入することにより、関内・関外地区全体の活性化やブランド力の向上を図ります。

(2) 港町地区での整備案① [現庁舎敷地と教文跡地に新市庁舎を建設(現行政棟は改修)]

- 庁舎は現庁舎敷地と線路・道路を挟んだ教育文化センター跡地の2棟に分散します。
- 最終的な入居までの事業期間は、12年となります。
- 港町地区に新市庁舎を建設する場合、現行政棟や市会棟の仮移転が必要となり、北仲通南地区に特定建築者として建築する建物を仮庁舎として利用するため、2地区において建設投資が必要となります。
- 入居の翌年度以降、市債償還期間中も断続的に一般財源負担が発生します。
- 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0.7ポイントです。
- 余剰床がほとんど確保できません。
- 北仲通南地区の業務ビルについては、みなとみらい21地区と隣接した利便性の高い地区であることを生かし、本市が戦略的に取り組む分野の本社機能、研究開発機能等の導入を図ります。

(3) 港町地区での整備案② [現庁舎敷地に一体型の新市庁舎を建設(現行政棟は解体・撤去)]

- 一体型の庁舎になります。
- 最終的な入居までの事業期間は、13年となります。
- 北仲通南地区については、現行政棟や市会棟の仮移転が必要となり、北仲通南地区に特定建築者として建築する建物を仮庁舎として利用するため、2地区において建設投資が必要となります。
- 入居の翌年度以降、市債償還期間中も断続的に一般財源負担が発生します。
- 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0.7ポイントです。
- 余剰床がほとんど確保できません。
- 北仲通南地区の業務ビルについては、みなとみらい21地区と隣接した利便性の高い地区であることを生かし、本市が戦略的に取り組む分野の本社機能、研究開発機能等の導入を図ります。

(4) 北仲通南地区と港町地区での分庁整備案

- 2地区間は約1km、徒歩で約10分強の距離となるため、現状における本庁舎と周辺民間賃貸ビル以上に離れた分庁となります。
- 最終的な入居までの事業期間は、9年となります。
- 入居の翌年度以降、市債償還終了までの間、新たな一般財源負担は発生しません。
- 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ポイントです。
- 北仲通南地区の庁舎において、将来の行政部門の拡大などに活用できる、余剰床が確保できます。

市庁舎整備候補地の土地利用状況について

市庁舎整備候補地の2地区は、ともに安政6(1859)年時点では沼地であり、北仲通南地区は明治元(1868)年、港町地区は明治3(1870)年までに埋め立てられたと考えられます。その後の各地区の主な土地利用状況は、次のとおりです。

	《北仲通南地区》	《港町地区》
昭和7(1932)年頃	<p>・逓信省(燈台局)、新聞社</p>	<p>・四代目市庁舎(大正14年～昭和19年)</p>
昭和24(1949)年頃	<p>・海上保安本部、米軍接收地</p>	<p>・米軍兵舎</p>
昭和39(1964)年頃	<p>・海上保安庁、運送会社倉庫、農林省、事務所ビル等</p> <p>【昭和49(1974)年】</p> <p>・海上保安庁、農林省、事務所ビル、ボウリング場等</p> <p>【昭和63(1988)年】</p> <p>・横浜港運輸総合庁舎、農林水産省、事務所ビル、商業ビル等</p> <p>【平成9(1997)年】</p> <p>・農林水産省、事務所ビル、商業ビル等 (平成3～15年にかけて、都市再生機構(旧住宅・都市整備公団、旧都市基盤整備公団)が取得)</p> <p>【平成20(2008)年】</p> <p>・横浜市取得</p>	<p>・七代目(現)市庁舎(昭和34年～)</p>