

横浜市新市庁舎
管理運営に関する
検討状況
(商業施設に特に関連する検討状況)

平成30年3月16日

I 建物の管理に関連する事項の検討状況

1 新市庁舎でのセキュリティの考え方

横浜市新市庁舎管理計画（平成 29 年 6 月）（以下、「管理計画」といいます。）の「2 セキュリティ」（17 ページ）を参照してください。

2 新市庁舎での物品等の搬入ルール

管理計画の「5 荷捌き場等」（158 ページ）の記載に加え、次のとおりです。

新市庁舎では、地下 2 階の駐車場の荷捌き場から物品等を搬入する計画となっています。荷捌き場は、郵便物や行政文書等の搬入などと共用して使用する予定となっているため、使用可能な時間帯や使用ルールについて、今後市と調整して計画を定めることとなります。

3 新市庁舎の建物管理

管理計画の「10 管理業務の一体的運用」（52 ページ）の記載に加え、次のとおりです。

新市庁舎の建物管理については、高い経済性、効率性を保ちながら、将来にわたって快適で使いやすい建物とするため、一体的な管理・運用とすることを検討しています。

低層部の共用部の清掃や警備については市が一括して行うこととします。貸付区画の中の共用部の清掃、警備については、市が一括で契約を行い市へ費用負担を行う方法と、マスターリース事業者や各テナントが個別に契約を行う方法が考えられます。ただし、マスターリース事業者や各テナントが個別に契約を行うこととなった場合でも、建物へ与える負荷の軽減及びセキュリティに対する配慮から、市が今後契約を結んだ業者と契約を結んでもらうことを検討しています。

なお、各テナントの専有部のセキュリティ確保、清掃及び廃棄物処理は、各テナントの責任で行うこととなりますが、清掃及び廃棄物処理に関しては、上記同様市が契約を結んだ業者と契約を結んでもらうことを検討しています。

貸付区画内において、工事や夜間の作業が必要になった場合は、市に事前に作業届などを提出することが必要となります。また、設備の法定点検のための施設への立ち入りや全館停電へご協力いただくことを検討しています。

4 新市庁舎に導入される予定の店舗等

新市庁舎では、防災への対応や職員の福利厚生機能として、マスターリース区画外に、以下の店舗等を導入することを前提に検討しています。

(1) 高層部におけるコンビニエンスストア

エレベーター乗継階である 11 階に、開庁時間を中心に、オフィスサポート機能として導入します。約 160 m²程度の面積を確保し、主に職員の福利厚生機能の一環として設けます。

(2) 高層部における弁当販売

エレベーター乗継階である 18 階に、時間を限定して導入します。約 35 m²程度の面積で販売を行います。具体的な販売時間帯や業者数などについては未定です。主に職員の福利厚生機能の一環として設けます。

なお、職員が自主的に注文を行い、各フロアの執務室まで配達を行う仕出し弁当についても、導入することを検討しています。

(3) 執務フロアにおける自動販売機

執務室のある各フロアの共用部及び職員の執務空間であるコミュニケーションエリア内に、それぞれ 1 台ずつ自動販売機を設けます。取り扱う品目については今後検討しますが、軽食などの品目を取り扱うことも検討しています。各フロアの共用部については、市民の皆さまも利用することが可能ですが、コミュニケーションエリア内に設置する自動販売機は職員のみが使用します。

(4) ふれあいショップ

ア 概要

横浜市では、障害理解の啓発及び障害者の社会参加促進のため、公共施設における「ふれあいショップ(※)」の設置を推進してきました。新市庁舎の整備にあたり、障害者の社会参加の場を確保するため、ふれあいショップを 3 階に設置します。

※ ふれあいショップ(現在市内 9 店舗)

障害者を雇用して店舗(喫茶店や売店)を運営する法人に、本市施設の目的外使用許可を行った上、横浜市は設置に当たり補助を行っている。設置後は法人の独立採算制。

イ 設置理由

本市では、従来から共生社会の実現に向けて障害理解の啓発を進めてきましたが、いまだに差別や偏見は後を絶ちません。国際的には障害者権利条約の流れがあり、わが国でも平成 28 年 4 月に障害者差別解消法が施行されたところであり、更にこの動きを促進する必要があります。

一方、新市庁舎は国際都市横浜のシンボルとして、国内外からのお客様をおもてなしする場として期待されており、こうした場において共生社会の実現に向けた取組を本市が率先して実践することは非常に有意義であり、市民や民間企業への波及効果が期待できます。

ウ 低層部における事業内容

飲料や軽食などの販売を行う方向で検討を進めています【参考 URL(既存店舗の一覧)】。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenko/shogai/shuro/fureai/fuleai.html>

(5) 子育て支援に資する機能

現在、周辺地区は保育ニーズが高いエリアとなっています。今後の保育ニーズや公共空間としての新市庁舎の在り方なども踏まえ、子育て支援に資する機能として、0～2 歳児を対象とした、定員 6～19 人で保育を行う「小規模保育事業」と、地域で子育てをしている方の支援策として一時的にお子さんをお預かりする「乳幼児一時預かり事業」を併設した施設を 2 階に整備します。

Ⅱ 低層部全体に関連する事項の検討状況

商業施設が整備される低層部についての現在の検討状況については、本資料に記載する内容が公募時点における最新の情報となります。

本資料と管理計画に記載する各項目についての対応関係は次の表のとおりです。

本資料の項目	ページ	管理計画の項目	ページ
低層部全体	5～6	低層部全体	124～126
屋根付き広場（アトリウム）等	7～8	屋根付き広場（アトリウム）等	127～129
展示スペース等	9	展示スペース	164～165
		掲示板・ディスプレイ	162～163
周縁部	10	周縁部	159～160
その他の市民利用機能	11～12	市民利用機能	130～133
管理区分ごとの管理方法の考え方	14	管理区分ごとの管理方法の考え方	170

1 低層部全体について

(1) 低層部の設置目的と利用イメージ

新市庁舎にふさわしい横浜らしさの発信や市民の多様な活動による交流の促進、まちの結節点としての市庁舎らしいにぎわいや回遊性の向上を図るため、次のような活用を行います。

【参考】スペースごとの利用イメージ

屋根付き広場 (アトリウム)	<ul style="list-style-type: none">・ 横浜トリエンナーレ、横浜音祭り、ダンス・ダンス・ダンス アットヨコハマなどの文化芸術事業（文化観光局）、スポーツ観戦などのパブリックビューイング（市民局）、健康づくりのイベント（健康福祉局） など・ ミニコンサート、大学のシンポジウム、フードイベント など・ 表敬セレモニー、顕彰事業などの表彰式 など
展示スペース	<ul style="list-style-type: none">・ 各局の事業紹介や都市の情報をPRする展示 など・ 写真や絵画等の企画展示、取組紹介 など
外構	<ul style="list-style-type: none">・ 防災訓練（総務局）、市民協働・共創スペースとの連携（市民局・政策局） など・ ミニコンサート、スポーツイベント、フードイベント など
市民協働・ 共創スペース	<ul style="list-style-type: none">・ 市民協働・共創に関する情報発信（市民局・政策局）、市民や企業等による打合せ、ワークショップ、交流会 など・ 屋根付き広場（アトリウム）との一体利用 など

(2) 施設の機能・運営について

屋根付き広場（アトリウム）、市民利用機能、商業機能などについては、それらの機能の目的、形態、管理・運営の考え方などに応じた位置付けとします。

ア 財産の位置付けについて

利用イメージに基づき、新市庁舎低層部全体の管理運営面についても検討を進めた結果、新市庁舎の玄関口（メインエントランス）であることを踏まえ、屋根付き広場等の低層部の財産区分を「庁舎」（商業機能の部分は除く。）とした上で、積極的に市民等による活用を図ることとします。また、市民等が活用する場合には、受益者負担の考え方から、目的外利用の許可等による使用料の徴収も検討します。

市民協働・共創スペースについては、現状の市民活動支援センターの運営状況を踏まえ、市民や企業との取組の連携を強化した運営を行います。さらに、屋根付き広場（アトリウム）との一体利用も想定して使用料の徴収も検討します。

イ 運営方法について

屋根付き広場等の運營業務については、施設の利用調整やデジタルサイネージ等の設備機器の管理運営などを行います。これらの運營業務は、設備機器の管理などの専門性が求められることなどから、民間事業者への業務委託も視野に入れて検討します。また、市民協働・共創スペースについては、屋根付き広場等の運營業務とは別に、市民局から業務委託します。

なお、低層部のにぎわい形成やまちの結節点としての役割を担うために、屋根付き広場等や市民協働・共創スペース、商業施設などの各施設の運営者の連携促進などを図り、低層部の運営が一体的に行われるようにします。

ウ 低層部を連携・調整する機能について

低層部の運営の考え方（管理計画 172～173 ページを参照してください）に基づき、新市庁舎低層部のにぎわいを創出し、関内地区・みなとみらい 21 地区など周辺地域の結節点となる役割を担うため、市民協働・共創スペースや商業施設等のそれぞれの運営者との連携・調整を促進する取組を行います。

具体的には、屋根付き広場等の運営事業者が、低層部全体でのプラットフォームづくりや、各運営者のイベントやテナントに関する情報発信などを行い、それぞれの運営者間の連携向上を支援します。例えば、屋根付き広場・展示スペース等の運営者、市民協働・共創スペースの運営者、商業施設の運営者、横浜市などの関係者が低層部全体及び各運営者のスケジュールや役割を共有するための「(仮称) 低層部連携・調整会議」を設置することを検討しています。

2 屋根付き広場（アトリウム）等

（1）活用イメージ

屋根付き広場（アトリウム）における活用イメージとしては、ミニコンサート、スポーツチームの試合観戦などのパブリック・ビューイング、ランニングイベントなどの健康づくりのイベント、マルシェなどのフードイベントなどが挙げられます。



屋根付き広場(アトリウム)の内観パース(ミニコンサートが行われている様子)

（2）設備・仕様

演奏会に必要なステージやピアノ収納庫、演奏者の控室を設置するとともに、鑑賞者用の可動いす（約 100 席）などを収納する倉庫を設置します。

パブリック・ビューイングなどが行えるように、270 インチの大型モニターをステージ付近に設置します。

幅広く様々な状況に対応できるように、屋根付き広場（アトリウム）の天井には、イベント用の横断幕を設置するバトンや、音響・照明をコントロールする設備を設けます。

さらに、65 インチサイズのデジタルサイネージ（一部可動式）を用意し、展示スペースなどその他の共用部においても活用し、横浜らしさの発信やにぎわいづくりに資する空間演出を行います。

屋根付き広場（アトリウム）と隣接する南北のプラザとの一体的な利用も可能にするため、南側と北側に開放が可能な大型の引き戸（開放幅：北側 9 m、南側 4 m）を設けます。

空調設備は、利用者が快適に過ごせるように、大空間に適した床輻射空調を採用します。

（3）開館時間・イベント開催時間

屋根付き広場（アトリウム）の開館時間やイベントの開催時間については、次のとおりとします。ただし、開庁後の運営の状況をみながら、見直していきます。

ア 開館時間

4時50分～25時00分

馬車道駅の始発・終電に合わせて出入口扉を開閉します。

イ イベント開催時間（設営・撤収時間を含む）

7時00分～21時00分（土日祝日も可）を基本に、管理・運営主体と協議して決定します。

（4）管理・運営の在り方

ア 財産管理区分

屋根付き広場（アトリウム）等は、庁舎として位置付けます。なお、原則として、施設の維持管理のための清掃や警備などの「管理」と、各施設の企画や利用調整などの「運営」の主体を分けます。

イ 運営主体

当面の間、本市の直営（民間事業者等への業務委託を含む）による運営を行います。

また、低層部の各機能について一体的な運営を行える体制を前提に、屋根付き広場、展示スペース、外構等については、一括して運営委託することとします。なお、屋根付き広場（アトリウム）等、市民利用機能及び商業機能が一体となって相乗効果を高めていく必要があることから、それぞれの運営主体との連携が必要となります。特に、屋根付き広場（アトリウム）等の運営主体については、その中心的な役割が求められます。

ウ 使用料の徴収について

財産の適正な管理の観点から、地方自治法第238条の4の第7項に基づく目的外使用料の徴収について検討しています。

3 展示スペース等

(1) 展示スペースの管理・運営

新市庁舎の展示スペースは、施設管理者である総務局管理課が管理を行うとともに、低層部のにぎわい創出などの観点から、屋根付き広場（アトリウム）などとの一元的な運営を行います。そのため、運営については、屋根付き広場と同一の民間事業者への委託を視野に検討します。

(2) 展示スペースの活用イメージ

活用イメージとしては、写真や絵画等の企画展示、ブースなどを利用した展示が挙げられます。

(3) ディスプレイの管理・運営

新市庁舎においても、告示・公告や公報などに用いる屋外掲示板とディスプレイの管理については、総務局管理課が管理することになります。

なお、ディスプレイの運営は、デジタルサイネージの運用の仕組みと密接に関係するため、設置場所や発信する情報の内容なども考慮して、屋根付き広場等の運営者が一体的に運営を行うこととし、民間事業者への業務委託を視野に検討します。



アトリウムに設置された大型ディスプレイ活用イメージ
(アオーレ長岡)



ディスプレイを活用した情報発信イメージ
(アオーレ長岡)

4 周縁部

(1) 広場

北仲橋、弁天橋のたもと付近にそれぞれ水辺広場、橋詰広場を設けるとともに、屋根付き広場（アトリウム）と国道133号の間には南プラザ、栄本町線の間には北プラザを設けます。

なお、北プラザは、緊急車両やイベント時の資材搬出入車、献血車などが乗り入れ可能です。

(2) 周縁部の活用イメージ

周縁部の活用イメージとしては、キッチンカーなどによるフードイベント、ヨガイベントなどのスポーツイベントなどが挙げられます。

(3) 水辺の憩い空間

ア 配置

大岡川沿いに水際線プロムナードの一環として、親水性に配慮した水辺の憩い空間を設けます。屋根付き広場（アトリウム）や商業機能などとのつながりを意識した配置とし、全体として回遊性の高い空間とします。

イ 設備・仕様

水辺の憩い空間は、来館者・来庁者が快適に過ごせるように、商業機能と一体化したテラス部分と、主に通行の用に供するプロムナード部分に区分します。



水辺の憩い空間イメージ

(4) 広場・水辺の憩い空間・2階デッキの管理

ア 管理者

周縁部については、原則、総務局管理課が施設維持の面から管理します。

イ 利用時間

原則、24時間開放とします。ただし、2階デッキについては、セキュリティ確保の観点から閉鎖することが必要な場合には、利用時間を制限できるような仕組みを検討します。

5 その他の市民利用機能

(1) 市民協働・共創スペース

ア 概要

市民協働・共創スペースは、NPO・市民活動団体、大学・研究機関、企業など多様な主体と行政が手を携えて、横浜市全域にわたる地域課題の解決や魅力ある地域づくりの促進のための新たな拠点となります。

NPO・市民活動団体、大学・研究機関、更には企業など多様な主体の連携を推進するため、市民活動や共創（公民連携）に関する新たな機能として、多様な主体が客観的なデータも活用しながら相互に対話を重ね、社会実験などを通じて市民生活に有益な事業、サービス、仕組みなどを創発することを志向した対話と創造の「場」を提供し、ゆるやかなプラットフォームを生み出していきます。

こうした方向性に沿って、市民協働・共創に関する提案の総合受付窓口、コーディネート、対話の場、情報発信、イベント実施等による活用が想定されています。

イ スペースの概要

(ア) 規模・設備

市民協働・共創スペース（水際線プロムナード側）を約 180 m²、市民協働・共創スペース（屋根付き広場（アトリウム）側）を約 210 m²、合計で約 390 m²の規模で設置する予定です。市民協働・共創スペース（水際線プロムナード側）の設備は、水辺との関係性を踏まえるとともに、市民の利便性や管理のしやすさなどを考慮し、検討します。

市民協働・共創スペース（屋根付き広場（アトリウム）側）には、各種イベントでの使用を想定し、収納可能ないす100脚程度とテーブルを用意します。また、部屋を2室に分割して使用できるように可動間仕切壁を設置します。

さらに、研修等の利用を想定して一定の防音機能及び一定容量以上の電源設備を備えるとともに、シアターとしての利用も可能となるよう、天井から投影できるプロジェクター等を設置します。公衆無線LANについては、導入に向けた検討を行っています。

(イ) 財産管理区分

財産の位置付けを庁舎として位置付けた上で、本市による直営とします。なお、引き続き、当スペースの在り方にふさわしい管理・運営形態について、検討します。

(2) 市民ラウンジ

3階の大岡川沿いのスペースに市民の皆様が利用できる展望ラウンジを配置します。

なお、このスペースの活用イメージについては、主に、市民等による憩いと集いの場のほか、行政による企画展示、プレゼンテーション、デジタルサイネージを活用した市政のPRや紹介を行う場とします。

(3) 横浜市のまちづくりや施策に関する情報発信機能

横浜の過去・現在・未来のまちづくりの情報発信などを行うスペースを配置します。

なお、この機能の活用イメージについては、主に情報発信（来館者への事業紹介等）やプレゼンテーション（視察対応等）の2つを行う場とします。

(4) ふれあいショップ（本資料の3ページを参照してください）

Ⅲ その他商業施設に特に関連する事項の検討状況

I～IIまで記載する項目のほか、商業施設に特に関連する項目については、管理計画の各項目を参照してください。

各項目とページについては、次のとおりです。

項目	主な内容	ページ
入退館管理	開館開業時間など	14
案内・受付	サービス内容など	25
物流	物品等の動線など	33
廃棄物処理	各事業者が行う廃棄物処理など	35
清掃・衛生管理	建物の特性に対応した清掃・衛生管理の必要性など	37
防火・防災・災害対応	防火対策など	38
ユニバーサルデザイン	ベビー休憩室・授乳室など	41
エレベーター	配置・設置台数など	144
エスカレーター	運転時間など	149
駐車場	地下1階駐車場（一般車用）など	151
駐輪場	コミュニティサイクル（ベイバイク）など	156
トイレ	設備・仕様など	166
喫煙スペース等	設置など	166

管理区分ごとの管理方法の考え方

新市庁舎の主な管理区分ごとの管理方法については、現時点では次のように想定しています。

今後、この考え方に基づき、それぞれの施設・機能の管理・運営に関する事項についてより詳細に検討を進めていきます。

＜管理区分ごとの管理方法の考え方＞

管理区分		管理方法（想定）	
低層部	屋根付き広場（アトリウム）	直営	
	市民利用機能	市民情報センター	直営
		市民相談室	直営
		市民協働・共創スペース	直営
	商業機能	賃貸借ほか	
	駐輪場	指定管理	
地下部	地下1階駐車場	指定管理	
	地下2階駐車場	直営	
周縁部	広場	直営	
	水辺の憩い空間		
	2階デッキ（一部を除く。）		
	馬車道駅接続部		

※直営は民間事業者等への委託を含む。