

公共事業事後評価調書

番 号	総務-1	事業担当局課	総務局管理課	
事業名	新市庁舎整備事業		完了年度	令和2年度
施工場所	横浜市中区本町6丁目50番地の10		経過年数	3年
目的及び 事業概要	<p>【目的】 旧市庁舎の抱えていた喫緊の課題であった「<u>危機管理機能の強化</u>」、「<u>庁舎分散化の解消</u>」、「<u>市民対応スペースの不足</u>」などの<u>解決</u>を図るため、新市庁舎の整備（移転整備）を行いました。（【別紙1】P.2参照）</p> <p>【事業概要】 関内地区とみなとみらい21地区の結節点に位置し、まちのにぎわいを形成する商業施設等を有する市庁舎を移転新築しました。 発注方式には、<u>設計・施工一括発注方式を採用</u>し、「<u>耐震性の確保</u>」、「<u>先進的な環境設備・機能等の導入</u>」、「<u>工事期間の短縮</u>」などの<u>視点を重視</u>するとともに、<u>本市（発注者）が求める性能や仕様を確保するため</u>、設計要件等を整理する段階から、専門家である<u>CMr（コンストラクション・マネージャー）</u>^{*1}による<u>支援を導入</u>しました。 一方で、当該事業は工事の規模により<u>WTO政府調達協定工事となるため</u>、入札参加資格として<u>市内企業に限定するような地域要件の設定が困難</u>でした。 そこで、設計・施工一括発注方式を採用した「市庁舎移転新築工事（本体工事）」に影響がなく、別事業者による施工が可能な主に議会部分の内装や設備工事については、本体工事とは別に「<u>中層部内部整備工事</u>」として<u>市内事業者の参画機会を確保</u>しました。 <u>市庁舎を象徴するアトリウムは</u>、みなとみらい線馬車道駅と直結し、誰もが気軽に集い、親しみ、憩えるスペースとして<u>様々なイベントやセレモニー等で活用</u>いただいています。 <u>商業施設</u>の運営には「横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例（平成29年12月制定）」に基づくML（パススルー型マスターリース）方式^{*2}を採用し、<u>市内の地元店や魅力ある店舗の誘致など、「横浜らしい賑わいの創出」</u>につなげることができました。</p> <p>※1：企画、発注、設計、施工等の各段階において、技術的な中立性を保ちつつ、発注者（本市）の側に立ち、設計の検討や工程管理、品質管理、コスト管理などの各種マネジメントを行う者</p> <p>※2：従来の貸付は、貸付料を不動産鑑定評価であらかじめ定めた（固定額）上で契約しますが、本方式は、ML事業者との契約後に貸付料が決まり、かつ契約期間中に貸付料が変動（不動産鑑定に基づく賃料を上回ることも下回ることもあり得る）する方式のため、地方自治法237条第2項に基づく条例による貸付とすることを定めました。</p> <p>《敷地面積》 13,142.92 m² 《延べ面積》 142,582.18 m² 《建物規模》 地下2階 地上32階 塔屋2階 最高高さ155.4m 《構造》 鉄骨造（柱コンクリート充填鋼管造）等、中間層免震構造＋制振構造 《工期》 平成29（2017）年8月 着工 令和2（2020）年6月 供用開始</p> <p>（【別紙1】P.8建築概要を参照）</p>			

【事業計画見直しの概要】

	平成 26 年度事前評価	令和 2 年度事業完了																												
事業費	<p>《設計・建設費※》 約 616 億円</p> <p>※:民間事業者へのヒアリングによる想定建設単価（同規模の面積の庁舎を想定）に計画延床面積を乗じて試算</p>	<p>《設計・建設費》 約 713 億円</p> <p>市庁舎移転新築費（本体工事） ※1 : 約 679 億円</p> <p>中層部内部整備費 ※2 : 約 34 億円 （主に議会部分の内装や設備工事）</p> <p>※1:設計・施工一括発注方式採用、CMrの支援の導入 ※2:市内事業者の参画機会を確保</p>																												
建物規模	<table border="1"> <tr><td>延床面積</td><td>146,800 m²</td></tr> <tr><td>専用部</td><td>75,600 m²</td></tr> <tr><td> 行政部門</td><td>62,600 m²</td></tr> <tr><td> 市会部門</td><td>9,000 m²</td></tr> <tr><td> 商業機能</td><td>4,000 m²</td></tr> <tr><td>共用部</td><td>53,300 m²</td></tr> <tr><td>駐車場</td><td>17,900 m²</td></tr> </table>	延床面積	146,800 m ²	専用部	75,600 m ²	行政部門	62,600 m ²	市会部門	9,000 m ²	商業機能	4,000 m ²	共用部	53,300 m ²	駐車場	17,900 m ²	<table border="1"> <tr><td>延床面積</td><td>142,582 m²</td></tr> <tr><td>専用部</td><td>74,913 m²</td></tr> <tr><td> 行政部門</td><td>61,920 m²</td></tr> <tr><td> 市会部門</td><td>9,174 m²</td></tr> <tr><td> 商業機能</td><td>3,819 m²</td></tr> <tr><td>共用部</td><td>54,527 m²</td></tr> <tr><td>駐車場</td><td>13,142 m²</td></tr> </table> <p>※小数点以下四捨五入</p>	延床面積	142,582 m ²	専用部	74,913 m ²	行政部門	61,920 m ²	市会部門	9,174 m ²	商業機能	3,819 m ²	共用部	54,527 m ²	駐車場	13,142 m ²
延床面積	146,800 m ²																													
専用部	75,600 m ²																													
行政部門	62,600 m ²																													
市会部門	9,000 m ²																													
商業機能	4,000 m ²																													
共用部	53,300 m ²																													
駐車場	17,900 m ²																													
延床面積	142,582 m ²																													
専用部	74,913 m ²																													
行政部門	61,920 m ²																													
市会部門	9,174 m ²																													
商業機能	3,819 m ²																													
共用部	54,527 m ²																													
駐車場	13,142 m ²																													

【事業費】

1 設計・建設費

平成 26 年度第 1 回事前評価時は、民間事業者へのヒアリングによる想定建設単価（同規模の面積の庁舎を想定）に新市庁舎の計画延床面積を乗じて、設計・建設費：約 616 億円を試算しました。

その後、公共事業評価委員会や議会での議論や意見等を踏まえ、新しい横浜市庁舎に求められる

- ・大地震発生時における業務継続を考慮した耐震技術
- ・効果的で先進的な環境技術
- ・低層部の賑わいを創出する様々な総合技術
- ・伝統ある横浜市会の雰囲気継承と二代表制の象徴としての独立性の確保、開かれた議会の実現に向けた機能拡充 等

を実現するため、CMr の支援を得て設計要件や建物計画の具体的な検討を進めました。

更に、議会（常任委員会：政策・総務・財政委員会）への説明（平成 26 年 12 月、平成 27 年 5 月）を経ながら計画の見直し・精査を行い、入札時（平成 27 年 10 月）までの標準建築費の想定変動率等を考慮し、設計・建設費予算として約 749 億円を積算（平成 27 年度 5 月補正予算案審議時点）しました。

設計・施工一括発注方式を採用した「市庁舎移転新築工事（本体工事）」については、入札の結果、契約金額が約 679 億円となり、契約後は CMr の支援により事業完了まで契約金額の変更はありませんでした。

市内事業者の参画機会の確保を図った「中層部内部整備工事」については、CMr の支援の対象ではありませんでしたが、建築、空調、衛生設備工事では契約金額の変更は生じず、電気設備工事においては機器の電源追加やケーブルラックの耐震補強数量の増、議場内設備の方式変更等により、契約後約 0.4 億円の増額変更となりました。

事業完了時の設計・建設費の総額は約 713 億円となりました。

要因の変化
・
事業計画の変更の経緯等

《参考》新市庁舎整備基本計画策定以降の主な見直し・精査項目

[施設機能・仕様の見直し（コストアップ）]

- ・環境対策の向上（電気・空調設備の高効率化、全照明LED化、太陽光発電採用等） [約43億円増]
- ・耐震性能の向上（制振ブレース、制振壁等の採用） [約18億円増]
- ・BCPのための機能強化（安全性モニタリング機構、構造体性能向上等） [約10億円増]
- ・災害対策（ヘリコプター緊急離発着場の整備） [約3億円増]
- ・市民・来街者利用スペースの機能強化（低層部のグレードアップ等） [約8億円増]
- ・その他（横浜アイランドタワー及び馬車道地下駐車場との接続） [約4億円増]

[細部計画の精査（コストダウン）]

- ・建築計画（機械式駐車場機削減、床面積減等） [約31億円減]
- ・施工計画（諸経費等の見直し） [約43億円減]

2 その他

事前評価時点では、設計・建設費以外で必要と見込まれる費用（付帯設備や各種業務システム等の各局業務に必要な設備等、什器・備品の購入等に係る費用等）については、まだ仕様・数量・調達方法（購入、リース、委託）等が確定しておらず、その後、建物計画の概略設計を踏まえ、より市民・来庁者の皆様が使いやすく、かつ職員が働きやすい経済的で効率的な市庁舎を管理・運営していくため、低層部の魅力的な活用方法やICTを活用した効率的な執務環境のあり方などの検討を行った結果、次の通りとなりました。なお、これらを含めた本事業の総事業費は約823億円となりました。

(1) 特殊設備工事等：約39億円

電話設備、監視カメラ設備、議場・委員会設備、駐車管制設備、映像・音響設備、サイン設置工事、遺構展示工事等

(2) 移転費：約3億円

行政サービスを停滞させることがないように限りなく短期間（約3か月間）でかつ局単位で週末を利用し段階的に実施

(3) 退去修繕費：約8億円

民間ビル退去時に行う原状回復費

(4) 什器・備品購入費等：約51億円

ワークスタイル改革の取組を踏まえ、「コミュニケーションの活性化」「業務の効率化」「情報セキュリティの強化」「健康の維持・増進」の視点から職員が働きやすい快適で機能的な執務空間を構築

(5) システム整備費：約9億円

YCAN（庁内LAN）や幹線ネットワークの設計・整備等

【建物規模】

機能を損なわない範囲で計画の精査により床面積の削減（約4,200㎡）を図りました。

【事業期間】

当初想定したスケジュール通り事業を完了しました。

【危機管理機能の強化】

- ・ 地震による揺れを低減する免震装置に加え制振装置も配置したハイブリッド免震を採用したことにより、万一、大規模地震が発生した際にも高い耐震性と安全性を確保しました。
- ・ 主要な設備機器は浸水の恐れのない高さかつ免震層より上部（4階）に配置するとともに、7日間連続運転が可能な非常用発電機と飲料水・トイレ洗浄水を確保することで、災害時にも市役所機能を維持し、業務継続が可能となりました。災害時には「横浜市災害対策本部」として市の災害対策の拠点となり、市民の皆様への安全・安心を守ります。また、関係部署を集約したことで、より適切な初動対応がとれるようになりました。
- ・ 津波が発生した際に市民・来庁者の皆様が避難できるよう大岡川沿いの建物2階周縁部に敷地外部からも直接アクセス可能な避難デッキ（オープンデッキ）を整備しました。また、1階の各出入口には防潮板を設置することが可能であり、建物（特に地下階）への浸水による被害を軽減することができます。
- ・ 災害時の人命救助や消火活動、物資の輸送などを想定し、大型のヘリコプターが離着陸可能なヘリポートを屋上に設置しました。

【庁舎の分散化の解消】

- ・ 約20の民間ビル等に分散していた部局を市庁舎に集約したことで、来庁者の皆様の利便性と業務の効率化を図ることができました。

※新しい働き方に適した執務空間を実現しながら、新市庁舎の執務スペース等をより有効に活用するため、事務処理センター的な部署、共用書庫の一部については、本市所有のみなとみらい21・クリーンセンター及び産業貿易センターを活用して配置。相談業務など来庁者への配慮が必要な部署、組織を設置する期間が決まっている時限的な部署等については、民間ビルに配置。

事業の効果
の発現状況

【的確な情報や行政サービスの提供】

- ・ 情報提供・相談・案内機能の充実（市民情報センター：閲覧スペース等の拡充、市民相談室：相談ブースの拡充、3階受付・1階インフォメーションの設置等）により、市民の皆様へ、よりの確な情報や行政サービスを提供できるようになりました。
- ・ 市民の皆様や行政の協働・交流や情報発信が活発に展開される場の整備（市民協働推進センター、アトリウム、展示スペース等）により、市民協働が進み、多様化する公共の担い手のニーズに対応できるようになりました。

<利用実績（稼働率：実利用枠数／利用可能枠数）>

	R4年度	R3年度	R2年度
アトリウム	75%	57%	44%
展示スペースA	69%	50%	52%
展示スペースB	78%	78%	44%

※小数点以下四捨五入

【ホスピタリティあふれる市庁舎】

- ・ 市庁舎が今後、横浜らしいまちのシンボルとなるよう、周辺環境や都市景観と調和した建物デザインとしました。
- ・ 横浜の歴史・文化・発展などの魅力を伝えることができるホスピタリティあふれる新たな賑わいスポットとして、市民の皆様が親しまれ、来庁者の皆様に横浜らしさを感じていただけるよう、誰もが気軽に集い、親しみ、憩えるスペース（アトリウム、市民ラウンジ、商業施設等）を建物内に整備しました。

【環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎】

市庁舎は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に規定される建築物省エネルギー性能表示制度（BELS：ベルス）※において、国が用途に応じて定めるエネルギー消費量の基準値に対し、設計値で52%のエネルギー消費量削減を実現した建築物として「ZEB Ready」認証を取得しました。

しゅん工後も下記①②の取組等を複合的に実践することで、市庁舎全体の総合的な省エネ実績として、1年目（R2年度）は基準値の52%削減、2年目（R3年度）は56%削減、3年目（R4年度）は57%削減と設計当時と同等（ZEB Ready）の消費エネルギー削減を達成しています。

※：「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」の略称。

- ① 先進的な環境設備・機能導入によるエネルギーコストの削減と環境負荷の低減
地球温暖化対策を主導・促進するため、率先して環境負荷の低減を図ります。
- ・建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）で☆☆☆☆☆（ファイブスター）やCASBE横浜による環境性能総合評価でSランクを取得
 - ・高い断熱性能を有する外壁（ダブルスキンカーテンウォール）を採用し空調負荷を低減
 - ・省エネルギー性能に優れた輻射効果による空調システムを導入
 - ・地域冷暖房（DHC）を導入し隣接するビルと一体となってエネルギーの面的利用を進め、熱の有効利用による省エネルギー、地区のBCP強化を実現
 - ・省電力型照明（LED照明等）を採用し人感センサーと明るさセンサーによる制御を組み合わせることで照明電力を低減
 - ・発電効率に優れた固体酸化物形燃料電池（SOFC）を導入し、市庁舎で消費される電力の一部を賄うほか、災害時の電源としても利用（停電時でもガスが供給されていれば発電が可能）

- ② 自然エネルギーや再生可能資源の有効活用と緑化推進
地球環境保全のため、自然エネルギーや再生可能資源の活用を図るとともに、敷地内の緑化を推進しました。
- ・屋上に約900枚の太陽光パネルを設置し、市庁舎で消費される電力の一部（約1%）を賄うほか、非常時の電源としても利用
 - ・高層部の窓際に設けた自然換気パネルを開けることで、外気の取込みを可能としたほか、建物内部を縦に貫く吹き抜け空間（エコボイド）との相乗効果で自然換気を行い、エネルギー負荷を低減
 - ・主にアトリウムの冷暖房に、建物の基礎杭66本を利用した地中熱利用空調を活用
 - ・内装や外構等の木質化が可能な部分について、木材を利用（3階市民ラウンジの腰壁）
 - ・自動・自閉水栓、節水型便器などの導入
 - ・屋上の雨水を貯留し、ろ過した後に植栽灌水に利用
 - ・水資源の有効利用を図るため、市水再生センターで処理された下水再生水を引き込み、トイレ洗浄水として使用
 - ・敷地内の緑化を推進（北仲通南地区（市庁舎+横浜アイランドタワー）で緑化率約11%）

《参考》主な受賞歴

令和4年3月 空気調和・衛生工学会賞技術賞

令和4年8月 日建連表彰BCS賞※

令和5年2月 省エネ大賞資源エネルギー庁長官賞

※：日本建設業連合会による建築の事業企画、計画・設計、施工、環境及び運用・維持管理等を総合的に評価する賞

<p>その他 (事前評価)</p>	<p>平成 26 年度に実施した事前評価の審議の結果、「防災、環境、事業規模や事業スケジュールなど、新市庁舎整備事業をとりまく社会・経済状況には不確実な点が多々あることについて、現時点できちんと認識しておくとともに、そうした不確実性に対して柔軟な対応ができるよう検討すること。」とのご意見をいただきました。</p> <p>平成 27 年度第 1 回横浜市公共事業評価委員会（平成 27 年 11 月 10 日開催）において、事業評価に係る意見具申に対する対応報告を行いました。（【別紙 3】参照）</p> <p>新市庁舎整備を進めるにあたっては、CMr のノウハウを最大限活用し、委員会からのご意見も踏まえ、「様々な危機への対応を想定した<u>高い耐震性と安全性の確保</u>」、「将来においても<u>有効な環境技術の導入</u>」、「地方分権や権限移譲に伴う将来の組織の拡大・縮小にも対応できる<u>フレキシブルな執務スペースの整備</u>」等を図ることで、「新市庁舎整備基本計画」の基本理念の一つに掲げた「<u>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</u>」を実現しました。</p> <p>あわせて、着実な工程管理やコスト管理等も図れ、リスク低減等にも努めることができ、当初想定したスケジュール通り事業を終えることができました。</p>
<p>対応方針</p>	<p>当初想定したスケジュール通り事業を完了し、事前評価で掲げた事業の効果等を得ることができたことから改善措置の必要性は特にありません。</p>
<p>今後に向けた 検討項目・ 改善点</p>	<p>新市庁舎整備にあたり、喫緊の課題の一つであった庁舎分散化の解消により、集約した執務室は、組織改編等にもフレキシブルに対応できるよう、役職や業務特性に関わらず標準化を図ったレイアウトとし、DX の視点等を踏まえた職員の働き方改革を実現していくための土台として整備することができました。</p> <p>これから益々変化が予想される<u>社会や時代の流れにも柔軟に対応しながら市民の皆様の要請にしっかりと応えていきます。</u>（供用開始後は、コロナ禍でのWEB 会議や場所に捉われない働き方の実現、共用会議室を転用した新型コロナウイルス感染症対応の組織配置等を行うことができました。）</p> <p>また、脱炭素やSDGs 達成に向けて加速化する国内外の動きを的確に捉えながら、最新技術の調査研究等を通して知見を深め、<u>各種設備の更新や先進的かつ有効性のある設備・機能の導入等に向けた検討を進めていきます。</u></p> <p>あわせて、今後は、<u>財政ビジョンに基づく「横浜市公共施設等総合管理計画（令和 4 年 12 月策定）」で示された適正化の方針や、建設当時と比較して人件費や資機材費等が高騰している状況にあることを踏まえて、全庁的な公共施設の適切な保全のための事業費の平準化策等の検討の中で、市庁舎の保全計画についても精査し、建物及び設備の適切な維持保全に取り組むことで、市庁舎を長期間安全かつ有効に使い続けます。</u></p> <p>更に、<u>コロナ禍の収束後を見据え、関内地区とみなとみらい 2 1 地区の結節点に位置するこの市庁舎の象徴でもあるアトリウムをはじめ、展示スペースや商業施設等を最大限活用し本市の魅力を発信していく</u>ことで、今後より一層、<u>まちの賑わいと活力の創出を図り、市民の皆様</u>に“<u>永く愛されホスピタリティあふれる市庁舎</u>”としていきます。</p>
<p>添付資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙 1 パンフレット（横浜市新市庁舎整備） ・別紙 2 パンフレット（横浜市役所） ・別紙 3 事業評価に係る意見具申に対する対応報告