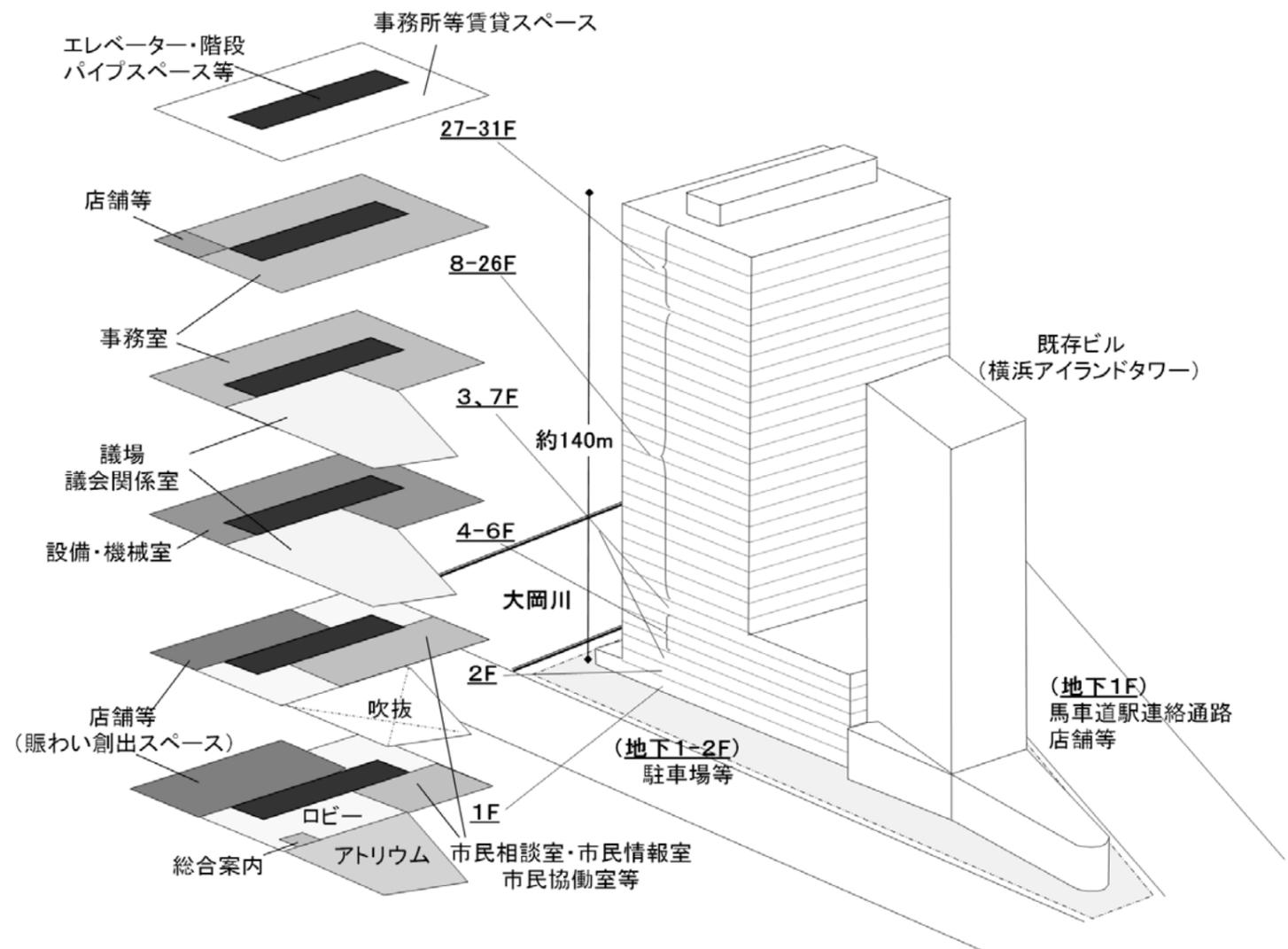


北仲通南地区：新市庁舎建設  
余剰床 → 賃貸

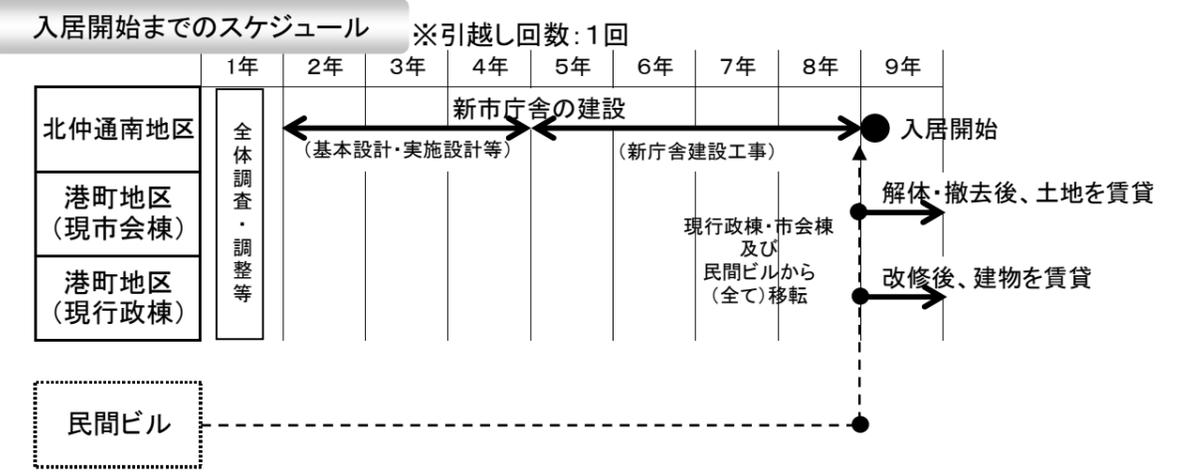
港町地区：現市庁舎  
行政棟：改修 → 賃貸  
市会棟：解体・撤去 → 土地を賃貸

### 新市庁舎のイメージ



想定面積合計	164,000 m <sup>2</sup>	行政部門	市会部門	余剰床
専用・共用部分合計	145,000 m <sup>2</sup>	100,000 m <sup>2</sup>	12,000 m <sup>2</sup>	33,000 m <sup>2</sup>
専用部分	87,000 m <sup>2</sup>	60,000 m <sup>2</sup>	7,000 m <sup>2</sup>	20,000 m <sup>2</sup>
共用部分	58,000 m <sup>2</sup>	40,000 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup>	13,000 m <sup>2</sup>
駐車場	19,000 m <sup>2</sup>			19,000 m <sup>2</sup>

※駐車場は容積率制限対象外  
※値は端数処理しています。



### 想定建設費等

- ◆ 建設費：約574億円 (350千円/m<sup>2</sup> × 164,000m<sup>2</sup>)
  - ◆ 設計費等：約29億円 (建設費の5%)
- 合計 約603億円

### 収支シミュレーションの条件

新市庁舎の建設は、市が直接発注するものとします。

#### 《主な試算条件》

- ◆ 建設費・設計費等の調達方法
  - ・ 市債：約 457 億円
  - ・ 一般財源：約 146 億円 (余剰床部分は起債対象外)
- ◆ 現行政棟改修費の調達方法
  - ・ 一般財源：約 30 億円 (賃貸目的のため起債対象外)
- ◆ 民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等
  - ・ 新市庁舎への入居から市債償還終了までの間は、恒常的に支出し続けなければならない費用 (民間ビル賃借料(約20.60億円/年)及び現庁舎維持管理費等・計画修繕費(約2.46億円/年)) を所与の財源とします。

#### ◆ 賃料による収入

- ・ 民間への土地・建物賃貸収入：事業年度9年目：約12.48億円/年  
事業年度10年目以降：約19.07億円/年
- ※改修後の現行政棟及び現市会棟跡地の賃貸料収入を含みます。



## 1. 経緯

新市庁舎整備構想素案（平成 19 年 12 月）において、新市庁舎整備に関して様々に活用できる土地（種地）の確保が必要であるとされました。その後、関係者との調整を進め、平成 20 年 2 月 21 日の市会の議決を経て、平成 20 年 3 月 12 日に、本市は市街地再開発事業の完成後の建築物の床を取得することを目的として、再開発事業の施行者である都市再生機構（UR）に代わって施設建築物を建築する特定建築者となりました。

（参考）

- ・平成 19 年 12 月 17 日 まちづくり調整・都市整備委員会で新市庁舎整備構想素案を説明
- ・平成 20 年 2 月 21 日 市会本会議で北仲通南地区の敷地譲渡に関わる補正予算を議決

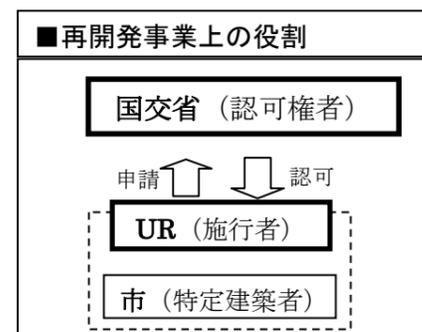
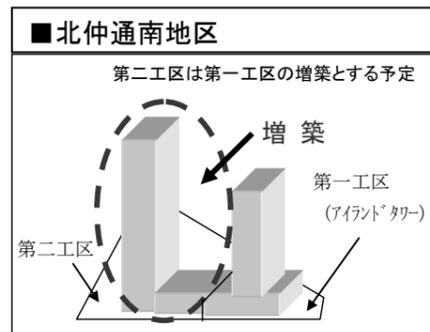
## 2. 特定建築者とは

- ・市街地再開発事業において、施行者に代わって施設建築物を整備し、完成後にその床を取得する者。
- ・特定建築者は、建築計画に従って特定施設建築物を建築しなければならない。

【都市再開発法】

## 3. 再開発事業の状況について

- ・北仲通南地区は、都市再生機構（UR）が施行している「北仲通南地区第二種市街地再開発事業」の事業区域内であり、現在事業中です。
- ・再開発事業の第一工区（横浜アイランドタワー）は既に完了しています。
- ・本市は、特定建築者であるため、第二工区に建築物を整備しなければなりません。



## 4. 市街地再開発事業の敷地について

- ・北仲通南地区は市街地再開発事業の区域として都市計画決定されています。この区域内は、北仲通南地区再開発地区計画により建築物の用途や形態的な制限が都市計画決定されています。
- ・当該地に建築する建築物は、この北仲通南地区再開発地区計画の内容に沿って建築しなければなりません。

## 5. 北仲通南地区再開発地区計画で定められた制限について

「北仲通南地区再開発地区計画」により土地利用や形態の制限を受けます。（以下一部抜粋）

### (1) 区域の整備及び開発に関する方針

#### ア 土地利用の基本方針

業務施設を中心に都心部にふさわしい機能を導入するとともに、街のにぎわいを形成するために商業施設等の立地を図る。

#### イ 建築物等の整備の方針

- ・みなとみらい21地区と既存都心部である関内地区の接点であることを象徴する超高層建築物とする。
- ・周辺の街並との調和を図るために建物の高さについては、既存の街並との連続性を考慮するとともに、敷地内においても建築物の高さを段階的な構成とする。
- ・アトリウム（人が集う屋根付きの広場空間）、ペDESTリアンデッキ及び歩行者用通路等、快適な歩行者空間づくりを行い、街のにぎわいを生み出す。

### (2) 再開発地区整備計画

#### ア 建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

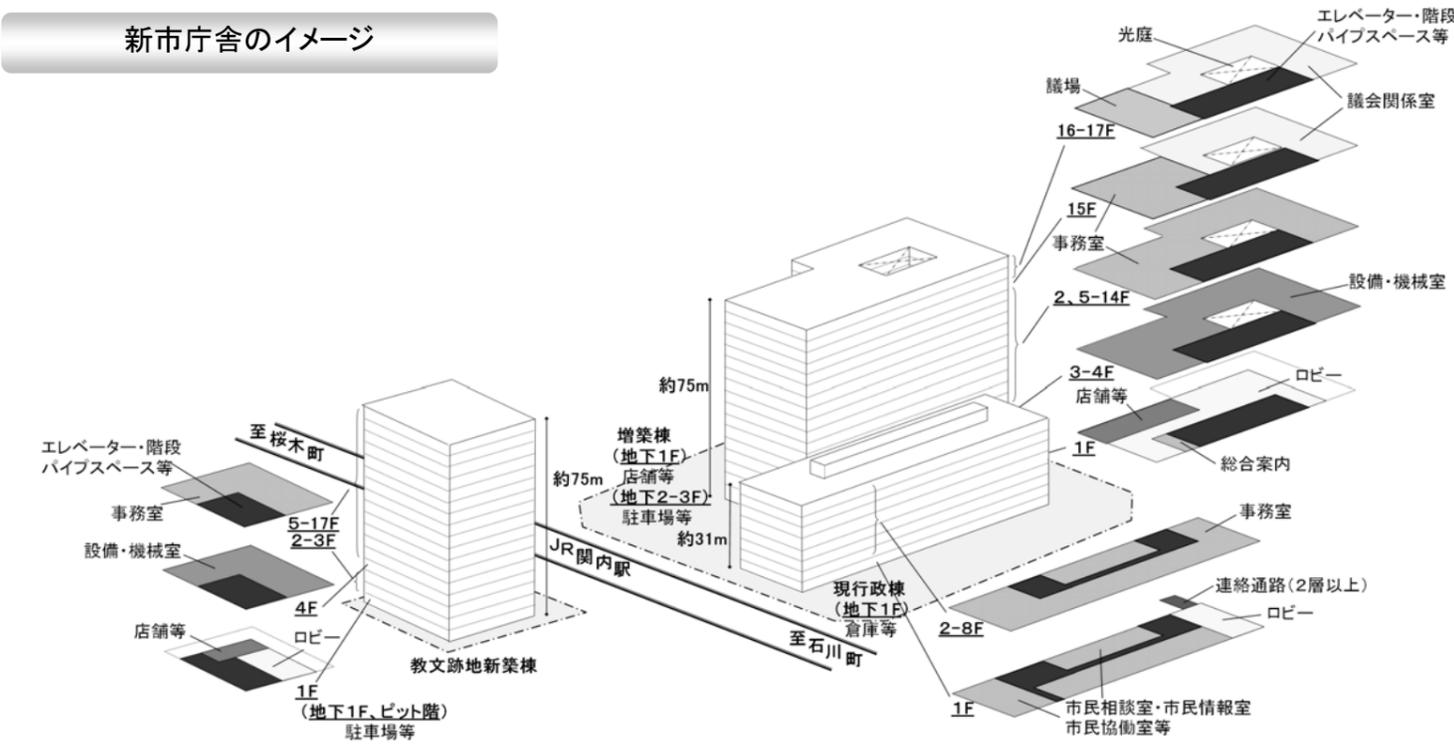
- ・住居の用に供するもの
- ・ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所 等

#### イ 容積率の最高限度

1,080%

港町地区：現市庁舎 ← 行政棟：改修 → 新市庁舎として利用  
 市会棟：解体・撤去 → 新市庁舎建設  
 教育文化センター跡地 → 新市庁舎建設  
 北仲通南地区：建築物を建設し、仮庁舎として使用、余剰床は賃貸 → 新市庁舎に移転後は建物全体を賃貸

新市庁舎のイメージ



想定面積合計	121,000 m <sup>2</sup>	現行政棟	現市会棟跡地増築棟		教文跡地新築棟
			行政部門	市会部門	
専用・共用部分合計	109,000 m <sup>2</sup>	21,000 m <sup>2</sup>	54,000 m <sup>2</sup>	12,000 m <sup>2</sup>	22,000 m <sup>2</sup>
専用部分	67,000 m <sup>2</sup>	14,000 m <sup>2</sup>	33,000 m <sup>2</sup>	7,000 m <sup>2</sup>	13,000 m <sup>2</sup>
共用部分	42,000 m <sup>2</sup>	7,000 m <sup>2</sup>	21,000 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup>	9,000 m <sup>2</sup>
駐車場	11,000 m <sup>2</sup>	-	-	9,000 m <sup>2</sup>	2,000 m <sup>2</sup>
店舗(余剰床)	1,000 m <sup>2</sup>	-	-	1,000 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>

(行政部門:97,000m<sup>2</sup>、市会部門:12,000m<sup>2</sup>)

※駐車場は容積率制限対象外 ※値は端数処理しています。

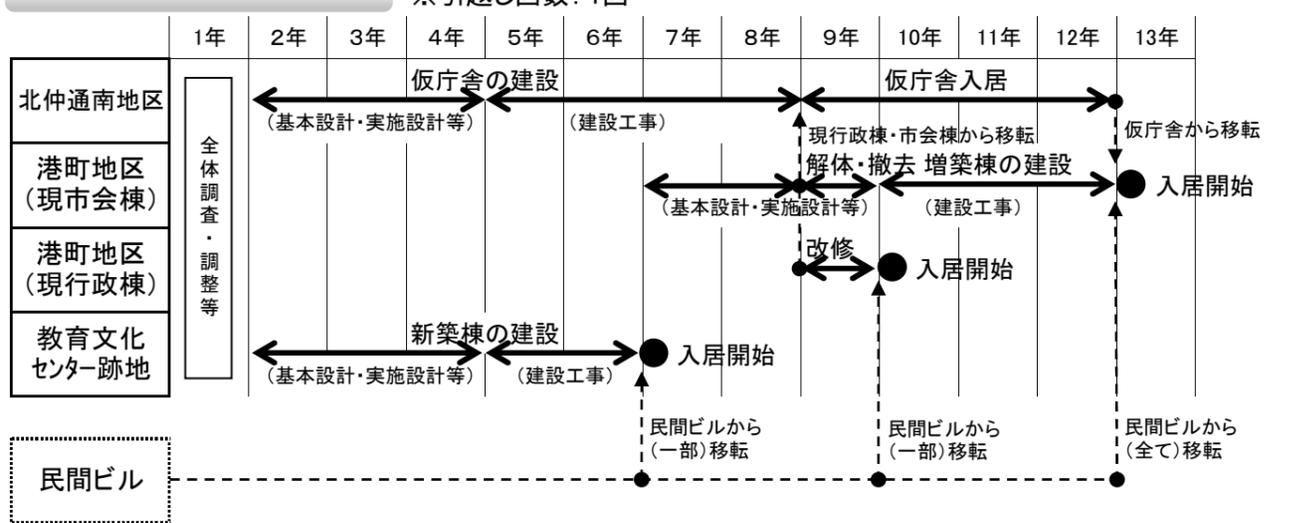
仮庁舎(北仲通南地区)のイメージ

- ◆ 建設可能な最大限の規模、約145,000m<sup>2</sup>(駐車場除く)の建物を建設し、仮庁舎として使用、発生する賃貸可能な余剰床約69,000m<sup>2</sup>を事務所等のオフィス機能や店舗等の商業機能として賃貸します。
- ◆ 新市庁舎への移転後は、建物全体を賃貸します。

想定面積合計	164,000 m <sup>2</sup>	行政部門	市会部門	余剰床
専用・共用部分合計	145,000 m <sup>2</sup>	23,000 m <sup>2</sup>	7,000 m <sup>2</sup>	115,000 m <sup>2</sup>
駐車場	19,000 m <sup>2</sup>	-	-	19,000 m <sup>2</sup>

※駐車場は容積率制限対象外 ※値は端数処理しています。

入居開始までのスケジュール



想定建設費等

- 《新市庁舎》 現市会棟跡地増築棟、教文跡地新築棟分
    - ◆ 建設費：約350億円 (350千円/m<sup>2</sup> × 100,000m<sup>2</sup>)
    - ◆ 設計費等：約18億円 (建設費の5%)
  - 《現行政棟》
    - ◆ 改修費：約30億円 (空調設備・屋上防水・内装・床補強等)
  - 《仮庁舎(北仲通南地区)》
    - ◆ 事業費(民間資金の活用)30年間:約1,100億円(設計・建設費、金利、維持管理費、開業前経費、SPC運営経費等)
- 合計 約398億円

収支シミュレーションの条件

本市が北仲通南地区第二種市街地再開発事業の特定建築者であるため、北仲通南地区に建築物を建設し、仮庁舎として使用します。

北仲通南地区に建設する建築物については、仮庁舎として一時的に使用するものの、本来的には民間等向けの業務ビルとなるため起債の対象外となり、全て一般財源により建設することは困難であることから、民間資金を活用した手法を検討します。

《主な試算条件》

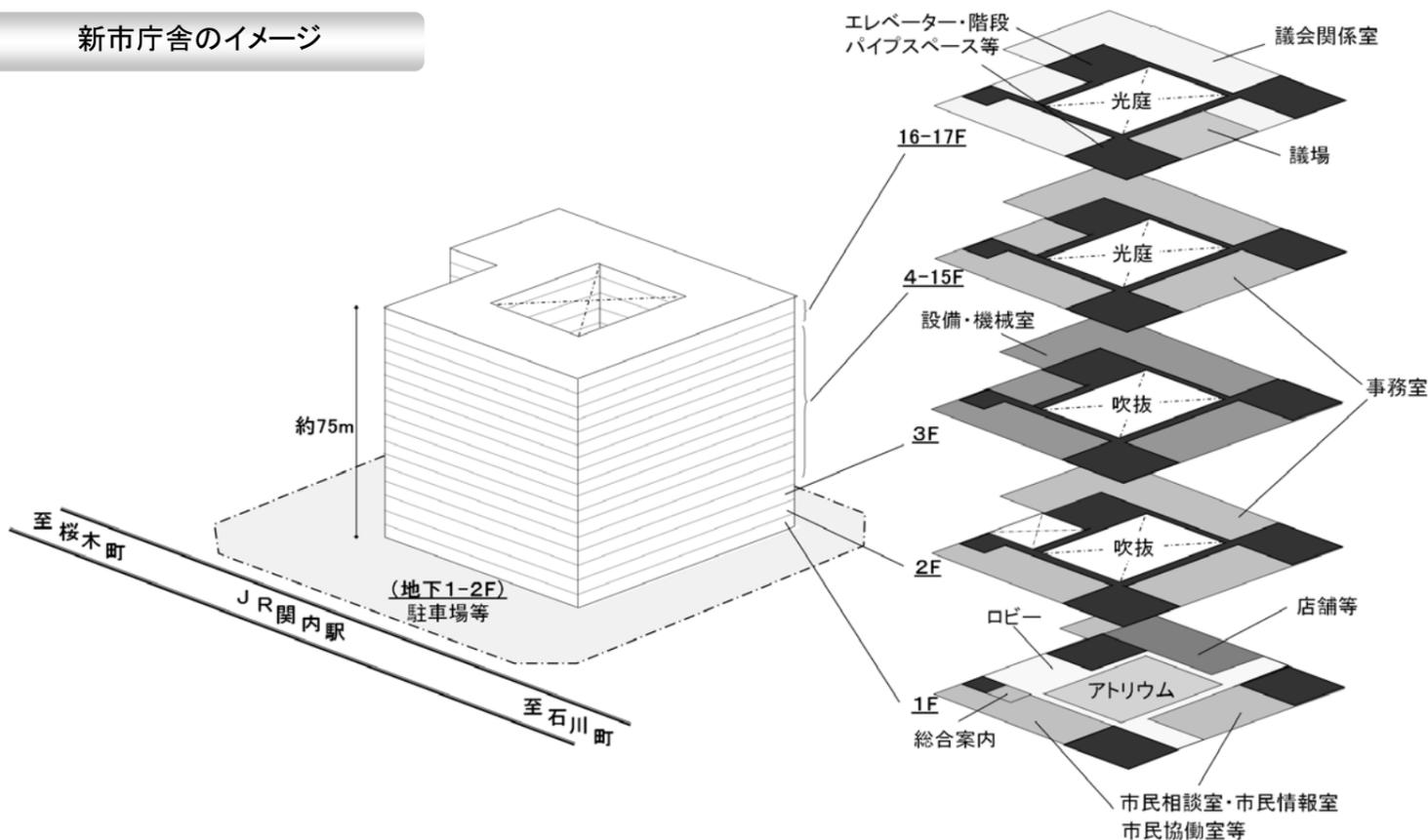
- ◆ 建設費・設計費等・改修費の調達方法(新市庁舎)
    - ・ 市債：約 385 億円 (現市会棟跡地増築:約268億円、教文跡地新築:約87億円、現行政棟改修:約30億円)
    - ・ 一般財源：約 13 億円
  - ◆ 北仲通南地区建築物の建設費等の調達方法
    - ・ 民間資金の活用(設計・建設費、基準金利2.41%、維持管理費、開業前経費、SPC運営経費等)：約1,100億円
  - ◆ 民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等
    - ・ 新市庁舎への入居から市債償還終了までの間は、恒常的に支出し続けなければならない費用(民間ビル賃借料(約20.60億円/年)及び現庁舎維持管理費等・計画修繕費(約2.46億円/年))を所与の財源とします。
  - ◆ 賃料による収入
    - ・ 民間への建物賃料収入：事業年度9年目～12年目(仮庁舎使用期間):約31.32億円/年  
 事業年度13年目以降:約39.95億円/年
- ※北仲通南地区の建物賃貸については、想定賃料の80%でSPCに一括で貸し付ける(空室リスクはSPCの負担)ことを想定します。



# 港町地区での整備案②

港町地区：現市庁舎 行政棟：解体・撤去  
市会棟：解体・撤去 } 新市庁舎建設  
北仲通南地区：建築物を建設し、仮庁舎として使用、余剰床は賃貸 → 新市庁舎に移転後は建物全体を賃貸

## 新市庁舎のイメージ



想定面積合計	128,000 m <sup>2</sup>	行政部門	市会部門
専用・共用部分合計	112,000 m <sup>2</sup>	100,000	12,000 m <sup>2</sup>
専用部分	67,000 m <sup>2</sup>	60,000	7,000 m <sup>2</sup>
共用部分	45,000 m <sup>2</sup>	40,000	5,000 m <sup>2</sup>
駐車場	15,000 m <sup>2</sup>		15,000 m <sup>2</sup>
店舗（余剰床）	1,000 m <sup>2</sup>		1,000 m <sup>2</sup>

※駐車場は容積率制限対象外  
※値は端数処理しています。

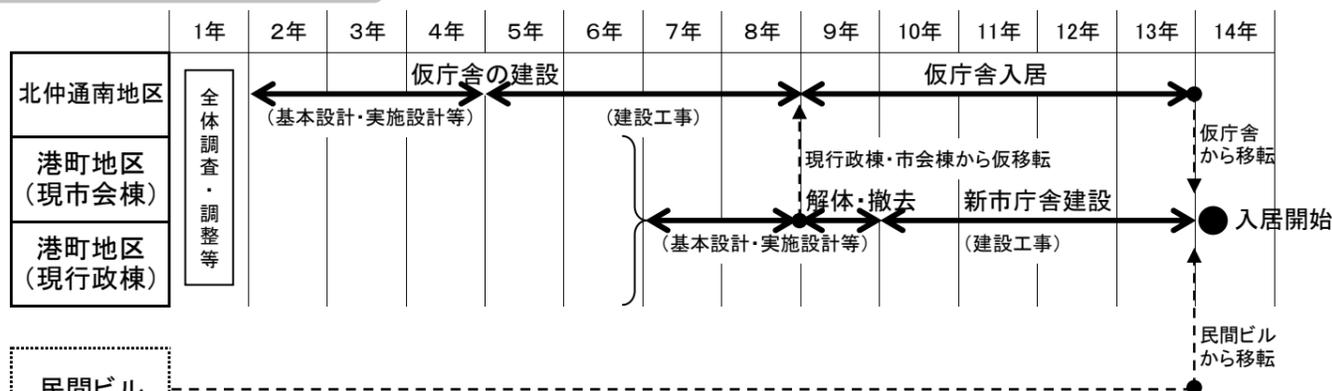
## 仮庁舎(北仲通南地区)のイメージ

- ◆ 建設可能な最大限の規模、約145,000m<sup>2</sup>(駐車場除く)の建物を建設し、仮庁舎として使用、発生する賃貸可能な余剰床約69,000m<sup>2</sup>を事務所等のオフィス機能や店舗等の商業機能として賃貸します。
- ◆ 新市庁舎へ移転後は、建物全体を賃貸します。

想定面積合計	164,000 m <sup>2</sup>	行政部門	市会部門	余剰床
専用・共用部分合計	145,000 m <sup>2</sup>	23,000 m <sup>2</sup>	7,000 m <sup>2</sup>	115,000 m <sup>2</sup>
駐車場	19,000 m <sup>2</sup>			19,000 m <sup>2</sup>

※駐車場は容積率制限対象外  
※値は端数処理しています。

## 入居開始までのスケジュール ※引越し回数2回



## 想定建設費等

### 《新市庁舎》

- ◆ 建設費：約448億円 (350千円/m<sup>2</sup> × 128,000m<sup>2</sup>)
  - ◆ 設計費等：約22億円 (建設費の5%)
- 合計 約470億円

### 《仮庁舎(北仲通南地区)》

- ◆ 事業費(民間資金の活用)30年間:約1,100億円(設計・建設費、金利、維持管理費、開業前経費、SPC運営経費等)

## 収支シミュレーションの条件

「港町地区での整備案①」と同様、本市が北仲通南地区第二種市街地再開発事業の特定建築者であるため、北仲通南地区に建築物を建設(民間資金の活用)し、仮庁舎として使用します。

### 《主な試算条件》

#### ◆ 建設費・設計費等の調達方法(新市庁舎)

- ・ 市債：約 455 億円
- ・ 一般財源：約 15 億円

#### ◆ 北仲通南地区建築物の建設費等の調達方法

- ・ 民間資金の活用(設計・建設費、基準金利2.41%、維持管理費、開業前経費、SPC運営経費等)：約1,100億円

#### ◆ 民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等

- ・ 新市庁舎への入居から市債償還終了までの間は、恒常的に支出し続けなければならない費用(民間ビル賃借料(約20.60億円/年)及び現庁舎維持管理費等・計画修繕費(約2.46億円/年))を所与の財源とします。

#### ◆ 賃料による収入

- ・ 民間への建物賃料収入：事業年度9年目～13年目(仮庁舎使用期間)：約31.32億円/年  
事業年度14年目以降：約39.95億円/年

※「港町地区での整備案①」と同様、北仲通南地区の建物賃貸については、想定賃料の80%でSPCに一括で貸し付ける(空室リスクはSPCの負担)ことを想定します。

スケジュール	北仲通南地区(仮庁舎→賃貸)																	現市庁舎跡地(解体→新築)																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
事業年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
開業年度														1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17				
① 支出	新庁舎の設計・建設費	4.48					3.70	4.31	4.31	113.40	113.40	113.40	113.40																					
	現庁舎の解体費								9.00																									
	北仲通南地区事業費								41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	31.63	31.63				
	新庁舎・北仲建築物※の維持管理・計画修繕費													2.25	6.53	6.53	6.53	6.53	19.55	6.53	6.53	6.53	6.53	37.85	6.53	6.53	6.53	6.53	46.64	6.53	6.53			
	移転費・退去修繕費									1.80					12.22																			
	市債償還							0.02	0.26	1.27	6.81	12.36	17.90	23.05	23.05	23.05	23.05	23.10	23.19	24.33	23.70	23.07	22.44	20.42	20.42	20.42	20.42	20.43	20.42	20.46				
	耐震改修市債充当分の繰上償還									30.66																								
支出計	4.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.70	4.33	87.61	156.24	161.79	167.33	175.13	83.37	71.15	71.15	71.15	84.23	66.32	67.46	66.83	66.20	96.89	63.56	63.56	63.56	63.56	103.67	58.58	58.62				
② 収入	民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等						4.37	4.37	4.37	4.37	4.37	4.37	4.37	24.97	24.99	24.97	24.97	24.96	24.70	24.57	24.57	24.57	24.57	24.57	24.41	23.74	23.40	23.06	23.06	23.06				
	市債発行による収入						4.25	13.25	111.73	111.73	111.73	111.73	111.73																					
	民間への建物賃貸収入(一括貸付料含む)						31.32	31.32	31.32	31.32	31.32	31.32	31.32	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95				
収入計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.25	48.94	147.42	147.42	147.42	147.42	147.42	64.92	64.94	64.92	64.91	64.64	64.52	64.51	64.51	64.51	64.51	64.51	64.36	63.69	63.35	63.01	63.01	63.01				
③ 収支小計	-4.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3.70	-0.08	-38.67	-8.82	-14.37	-19.91	-27.71	-18.45	-6.21	-6.23	-6.23	-19.32	-1.68	-2.94	-2.32	-1.69	-32.38	0.95	0.80	0.13	-0.21	-40.66	4.43	4.39				
④ 新たな一般財源負担	4.48						3.70	0.08	38.67	8.82	14.37	19.91	27.71	18.45	6.21	6.23	6.23	19.32	1.68	2.94	2.32	1.69	32.38				0.21	40.66						
⑤ 当初負担一般財源相当分の積立																									0.95	0.80	0.13		4.43	4.39				
⑥ 一般財源負担累計	4.48	4.48	4.48	4.48	4.48	4.48	8.18	8.26	46.93	55.75	70.12	90.03	117.74	136.19	142.40	148.63	154.86	174.18	175.86	178.80	181.12	182.81	215.19	214.24	213.44	213.31	213.52	254.18	249.75	245.36				
⑦ 収支計																																		
⑧ 事業収支累計																																		

当初(全ての移転完了年度まで)の一般財源負担: 14年間 合計 約136億円  
 入居翌年度以降も、市債償還終了まで断続的に一般財源負担が発生  
 (ピーク時: 単年度約41億円、累計約278億円)

スケジュール	北仲通南地区																	現市庁舎跡地																
	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60				
事業年度	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47				
① 支出	北仲通南地区事業費	31.63	31.63	31.63	31.63	31.63	31.63	31.63																										
	新庁舎・北仲建築物※の維持管理・計画修繕費	6.53	6.53	46.64	6.53	6.53	6.53	6.53	51.14	14.89	14.89	14.89	14.89	58.52	14.89	14.89	14.89	14.89	61.76	14.89	14.89	14.89	14.89	64.78	14.89	14.89	14.89	14.89	54.01	14.89	14.89			
	市債償還	19.85	19.23	18.62	17.88	17.88	17.88	17.88	17.88	17.71	17.20	12.90	8.60	4.30																				
	支出計	58.01	57.39	96.89	56.03	56.03	56.03	56.03	100.65	32.60	32.09	27.79	23.49	62.82	14.89	14.89	14.89	14.89	61.76	14.89	14.89	14.89	14.89	64.78	14.89	14.89	14.89	14.89	54.01	14.89	14.89			
② 収入	民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	20.60	20.60	20.60	20.60	20.60																				
	民間への建物賃貸収入(一括貸付料含む)	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95				
収入計	63.01	63.01	63.01	63.01	63.01	63.01	63.01	63.01	60.55	60.55	60.55	60.55	60.55	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95	39.95					
③ 収支小計	5.00	5.62	-33.88	6.98	6.98	6.98	6.98	-37.64	27.95	28.46	32.76	37.06	-2.27	25.06	25.06	25.06	25.06	-21.81	25.06	25.06	25.06	25.06	-24.83	25.06	25.06	25.06	25.06	-14.06	25.06	25.06				
④ 新たな一般財源負担			33.88					37.64																										
⑤ 当初負担一般財源相当分の積立	5.00	5.62		6.98	6.98	6.98	6.98		27.95	28.46	32.76	34.79		25.06	25.06	25.06	3.25		25.06	25.06	25.06	0.23					0.54							
⑥ 一般財源負担累計	240.36	234.74	268.62	261.64	254.66	247.68	240.70	278.34	250.39	221.93	189.17	154.88	154.38	129.32	104.26	79.20	75.95	75.95	50.89	25.83	0.77	0.54	0.54	0.00										
⑦ 収支計													2.27	-2.27				21.81	21.81				24.83	24.83	24.52	25.06	25.06	25.06	14.06	25.06				
⑧ 事業収支累計																			21.81	0.00			24.83	24.52	49.58	74.64	99.70	85.64	110.70	135.76				

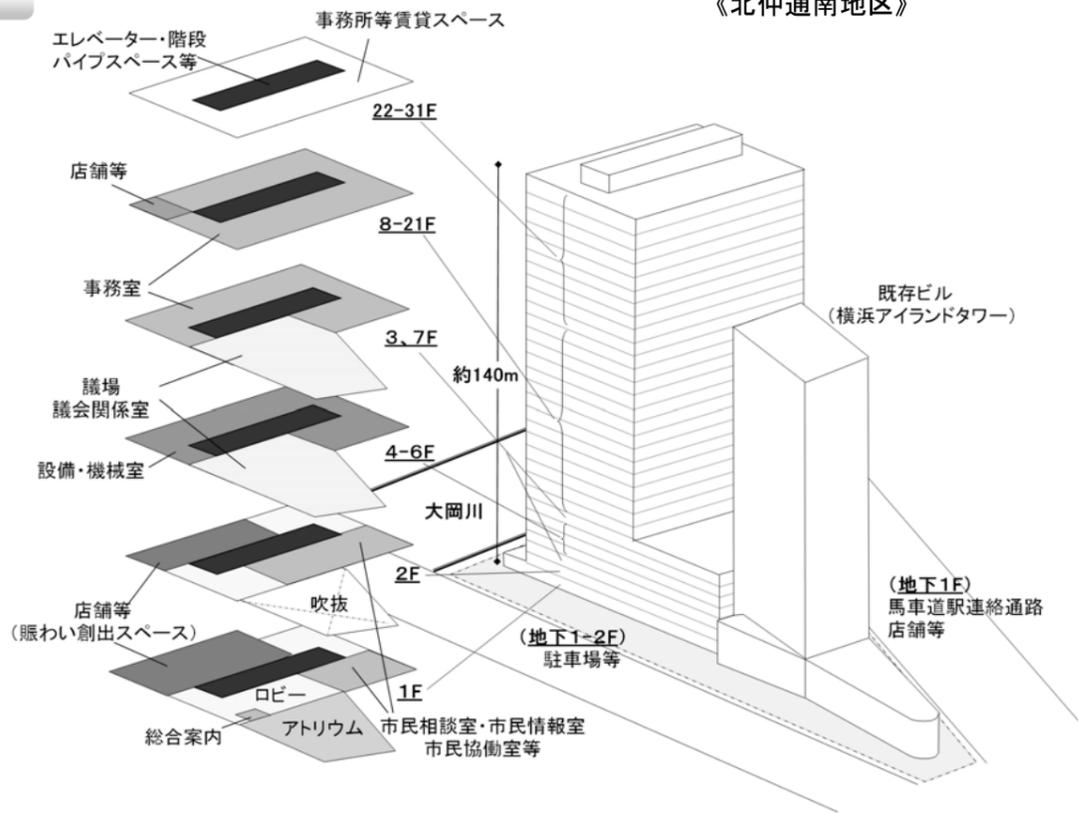
※北仲通南地区事業期間終了後から発生  
 事業期間終了  
 市債償還の終了  
 当初負担一般財源相当分の積立終了  
 市債償還終了以降、賃貸料収入が継続的に発生(賃料収入のみで維持管理・計画修繕費が賄える)

# 北仲通南地区と港町地区での分庁整備案

北仲通南地区：新市庁舎建設  
 余剰床 → 賃貸

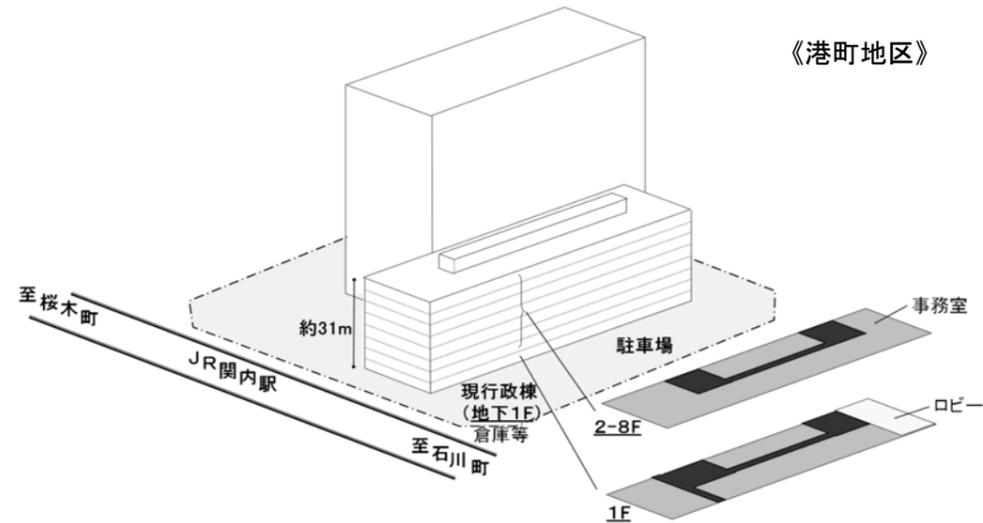
港町地区：現市庁舎  
 行政棟：改修 → 新市庁舎として利用  
 市会棟：解体・撤去 → 土地を賃貸

## 新市庁舎のイメージ



想定面積合計	164,000 m <sup>2</sup>	行政部門	市会部門	余剰床
専用・共用部分合計	145,000 m <sup>2</sup>	76,000 m <sup>2</sup>	12,000 m <sup>2</sup>	57,000 m <sup>2</sup>
専用部分	87,000 m <sup>2</sup>	46,000 m <sup>2</sup>	7,000 m <sup>2</sup>	34,000 m <sup>2</sup>
共用部分	58,000 m <sup>2</sup>	30,000 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup>	23,000 m <sup>2</sup>
駐車場	19,000 m <sup>2</sup>			19,000 m <sup>2</sup>

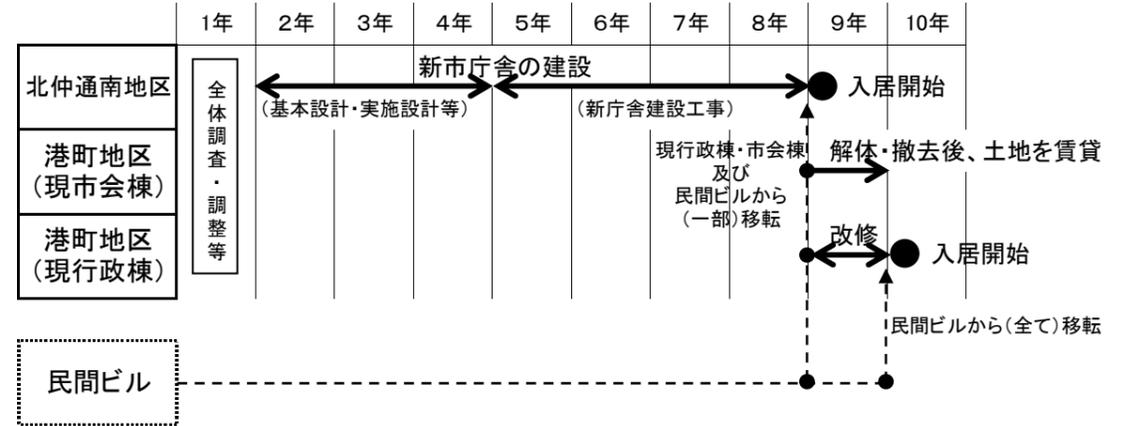
※駐車場は容積率制限対象外  
 ※値は端数処理しています。



想定面積合計	21,000 m <sup>2</sup>
専用・共用部分合計	21,000 m <sup>2</sup>
専用部分	14,000 m <sup>2</sup>
共用部分	7,000 m <sup>2</sup>

※値は端数処理しています。

## 入居開始までのスケジュール ※引越し回数：2回



## 想定建設費等

### 《新市庁舎（北仲通南地区）》

- ◆ 建設費：約574億円 (350千円/m<sup>2</sup> × 164,000m<sup>2</sup>)
- ◆ 設計費等：約29億円 (建設費の5%)

### 《現行政棟（港町地区）》

- ◆ 改修費：約30億円 (空調設備・屋上防水・内装・床補強等)

合計 約633億円

## 収支シミュレーションの条件

北仲通南地区に建設する新市庁舎の整備については、「北仲通南地区での整備案」と同様、市が直接発注するものとします。

### 《主な試算条件》

#### ◆ 建設費・設計費等・改修費の調達方法

- ・ 市債：約 390 億円 (北仲通南地区新築:360億円、現行政棟改修:約30億円)
- ・ 一般財源：約 243 億円 (北仲通南地区の建物の余剰床部分は起債対象外)

#### ◆ 民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等

- ・ 新市庁舎への入居から市債償還終了までの間は、恒常的に支出し続けなければならない費用(民間ビル賃借料(約20.60億円/年)及び現庁舎維持管理費等・計画修繕費(約2.46億円/年))を所与の財源とします。

#### ◆ 賃料による収入

- ・ 民間への土地・建物賃貸収入：事業年度9年目以降:約19.47億円/年



## 1 地震による揺れについて

### 《横浜市地震被害想定調査（H24.10）の想定地震》

#### ○元禄型関東地震（M8.1）

・相模トラフで発生する M8 級のプレート境界型の地震のうち最大クラスの地震。発生確率は低い、大正型関東地震（南関東地震）より市内の震度が大きい。

#### ○東京湾北部地震（M7.3）

・首都直下地震対策大綱（H17.9）の対象地震の中心に位置づけられている地震

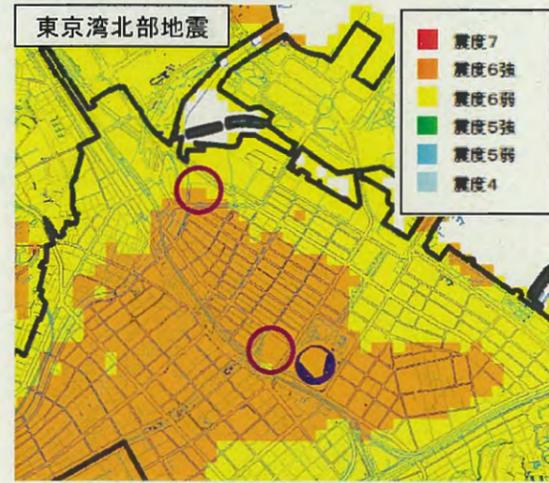
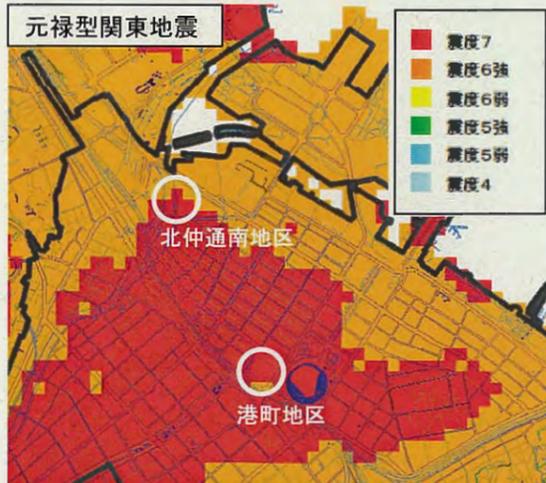
#### ○南海トラフ巨大地震（M9クラス）

・内閣府の「南海トラフの巨大地震モデル検討会」が設定した南海トラフの最大クラスの地震モデルで、東海、東南海、南海地震に加えてプレート境界に近い領域も破壊されることを仮定したモデル。地震の発生確率は極めて低い。

#### ○慶長型地震（M8.5）…津波被害の検討対象

・神奈川県「平成 23 年度津波浸水想定検討部会」が設定した神奈川県沿岸の最大津波を発生させる津波地震のモデル。震源域は遠州灘から相模トラフまで及ぶ。地震の発生確率は極めて低い。

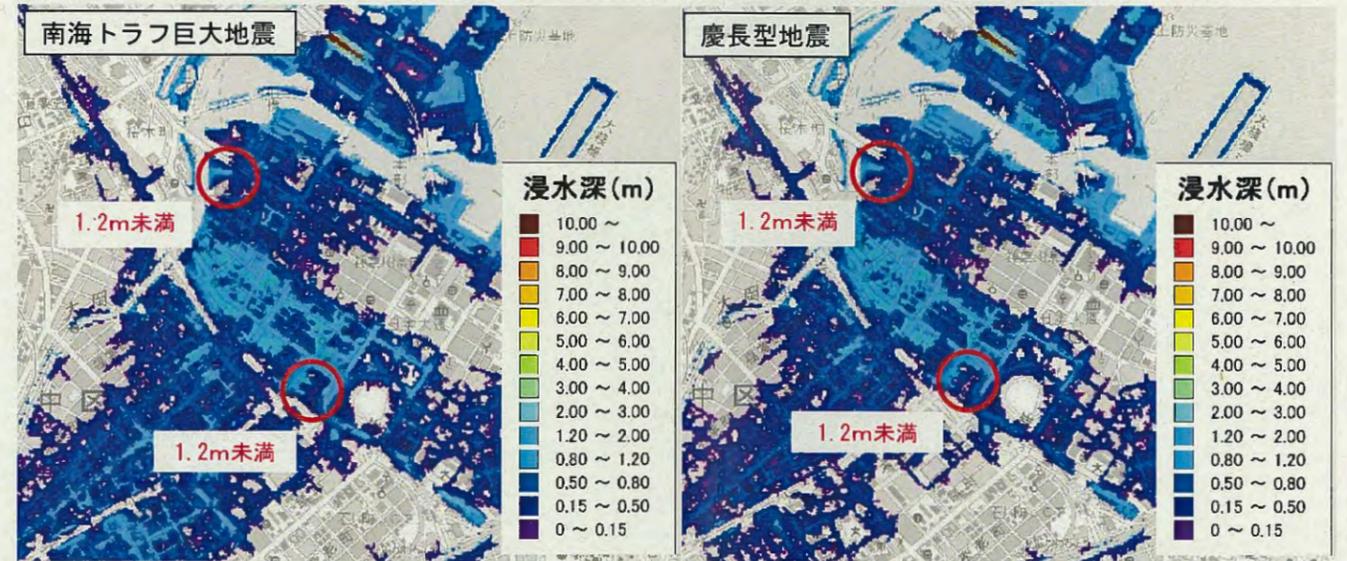
・元禄型関東地震で、港町地区及び北仲通南地区は震度7の揺れが想定されるため、これを前提にした耐震対策を行う必要があります。（現行政棟は平成 21 年、市会棟 14 年に耐震補強工事実施済）



【図1】想定地震における震度分布予測  
横浜市地震被害想定調査（H24.10）による

## 2 津波による浸水被害と対策について

### （1）津波による浸水の可能性



【図2】想定地震における津波浸水深分布予測  
横浜市津波避難対策検討事業（H24.3）による

・元禄地震と東京湾北部地震では、市庁舎整備候補地区への浸水はなく、南海トラフ巨大地震と慶長型地震では、両地区において、最大1.2mの浸水が想定されます。

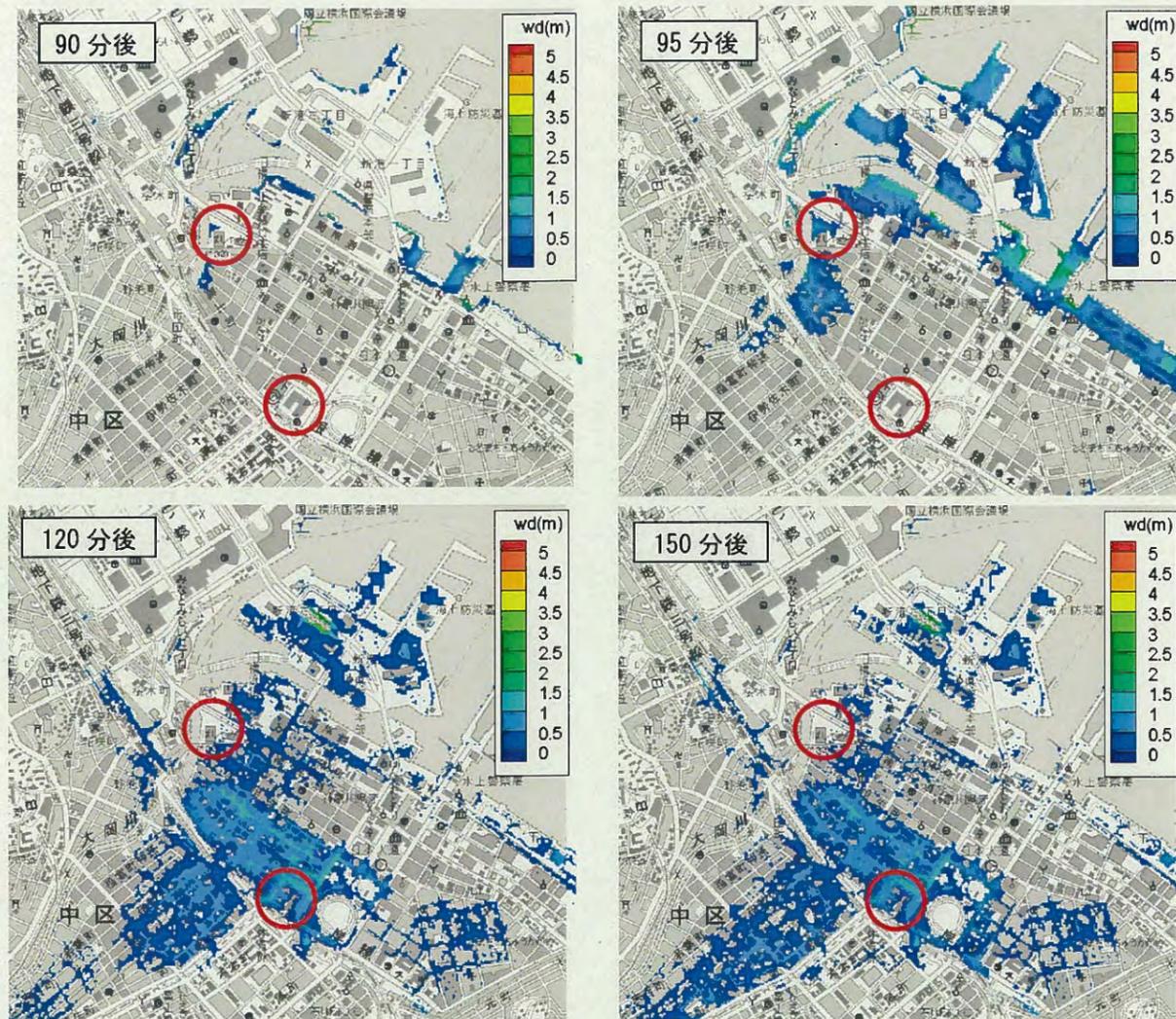
### （2）地震と津波の複合災害の可能性

- ・慶長型地震は津波地震※であるため、顕著な浸水が想定される一方、地震の揺れによる被害は小さいものと想定されます。南海トラフ巨大地震についても震度5強程度であり被害は小さいと考えられます。
- ・従って、地震の揺れによる大きな被害と津波による被害は、同時には発生しないものと考えられます。

※津波地震：沖合いの海溝側の浅い部分が滑ることにより、地震の揺れが小さいにもかかわらず、大きな津波が発生するタイプの地震。明治三陸津波、慶長地震は、このタイプの代表例

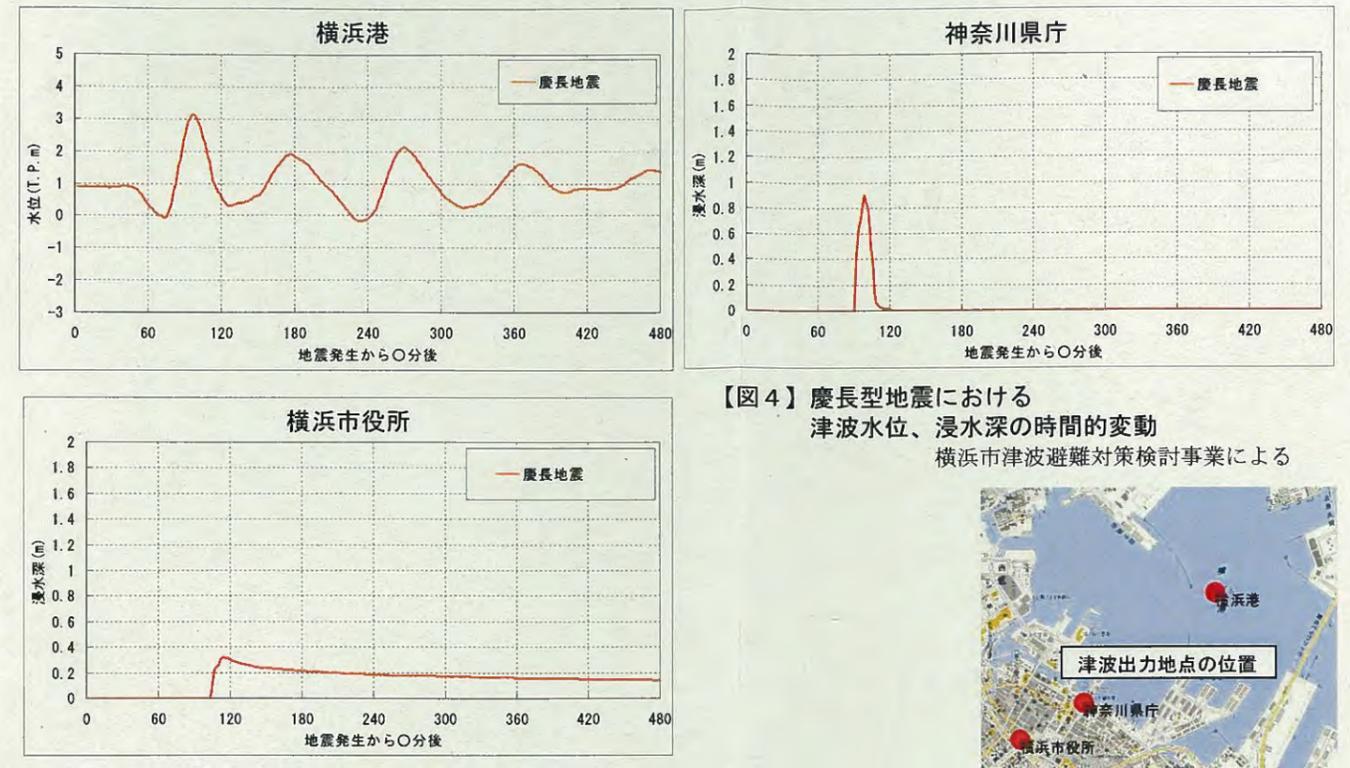
### (3) 津波による浸水の時間的経過

・発生確率は極めて低いですが、想定浸水深が最も深くなる「慶長型地震」を例に、津波浸水域の時間的変化を検討しました。



【図3】慶長型地震における津波浸水深分布の時間的経過 横浜市津波避難対策検討事業結果をもとに作成

- ・慶長型地震による津波の第1波が横浜港に到達するのは、地震発生後約90分後。東京湾内の反射により約90分間隔で第2波以降の津波が押し寄せますが、水位の上昇は2m以下であり、第2波以降が岸壁を越えて内陸部に浸入することはないものと推測されます。
- ・関内・関外地区については、港湾部や大岡川から溢れた水が内陸部の地盤の低い地域に、徐々に広がる形で浸水が進行すると予測されます。
- ・北仲通南地区は、地震発生から約95分後に浸水しますが、水は低地に拡散するため、約20分後(地震発生から115分後)には浸水状況から解消されるものと推測されます。
- ・港町地区は、地震発生から約105分後に浸水します。同地区周辺は低地であるため、浸水時間は一定時間継続するものと推測されます。(実際には、雨水排水系統等から徐々に排水され、浸水が解消されると考えられます。)



【図4】慶長型地震における津波水位、浸水深の時間的変動 横浜市津波避難対策検討事業による

### (4) 津波による被害

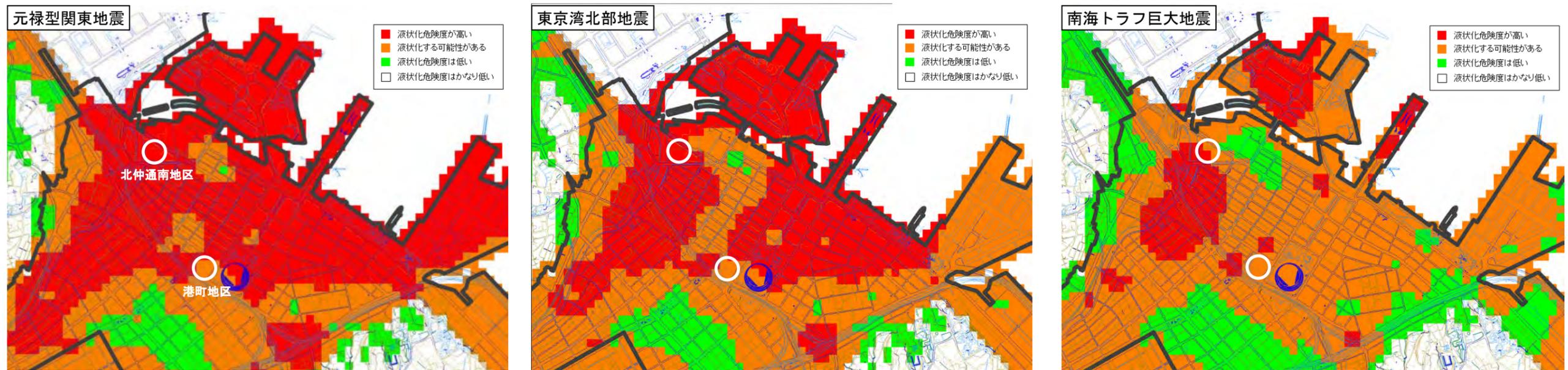
- ・両候補地において、津波自体の力(波圧・波力)による建物損傷は、ほとんどないと考えられます。
- ・また、周辺の建築物も概ね鉄筋コンクリート造であり、崩壊や流失の可能性が低いことから、漂流物の衝突による建物損傷も軽微なものに留まると推察されます。
- ・津波の浸水深から考えて、車輛等の漂流物が発生する可能性が考えられます。また、横浜港および大岡川でプレジャーボート等の係留が切れ、漂流することも想定されますが、大型船舶が陸上に打ち上げられる可能性は低いと考えられます。これらの漂流物が道路上に残された場合、道路通行に一時的な支障が生じる可能性があります。

### (5) 整備候補地における津波対策

- ・各整備候補地に新市庁舎を整備する場合は、津波に備えた次のような対策について、今後具体的に検討する必要があります。
- 電気・機械室の上層階への配置  
通常地下に設置されることが多い電気・機械室、自家発電設備などを、津波による浸水の可能性を考慮して、上層階に配置します。また、浸水深以上の階と以下の階で、設備システムの系統を分離し、浸水によるシステム全体の機能停止を防止します。
- 地下等出入口への止水板等の設置  
地下や1階の出入口等には防潮板や止水板を設け、建物内部への水の浸入を防ぎます。
- 2階以上の出入口と避難場所の確保  
津波発生時の外部との連絡口を2階以上に設けるとともに、津波発生時には、市民や来街者が安全に避難できる場所を確保します。例えば、建物の2階レベルに24時間365日外部からアクセス可能なデッキを整備し、平常時は市民・来街者の通行や休憩の場、津波発生時には緊急避難場所として機能させることなどが考えられます。

### 3 液状化の可能性と対策について

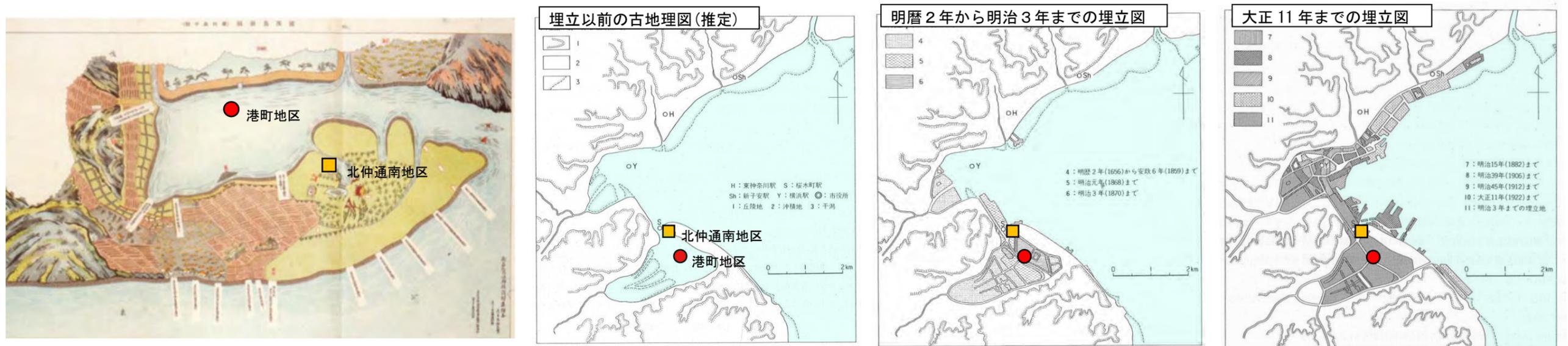
#### (1) 横浜市地震被害想定調査 (H24.10) による液状化危険度予測



【図5】液状化危険度分布の予測結果 横浜市地震被害想定調査 (H24.10) による

・元禄型関東地震、東京湾北部地震、南海トラフ巨大地震で、北仲通南地区は、地区の全部又は一部が「液状化危険度が高い」、港町地区は、地区の全部が「液状化する可能性がある」と予測されています。

#### (2) 地図による分析 (埋立の変遷)

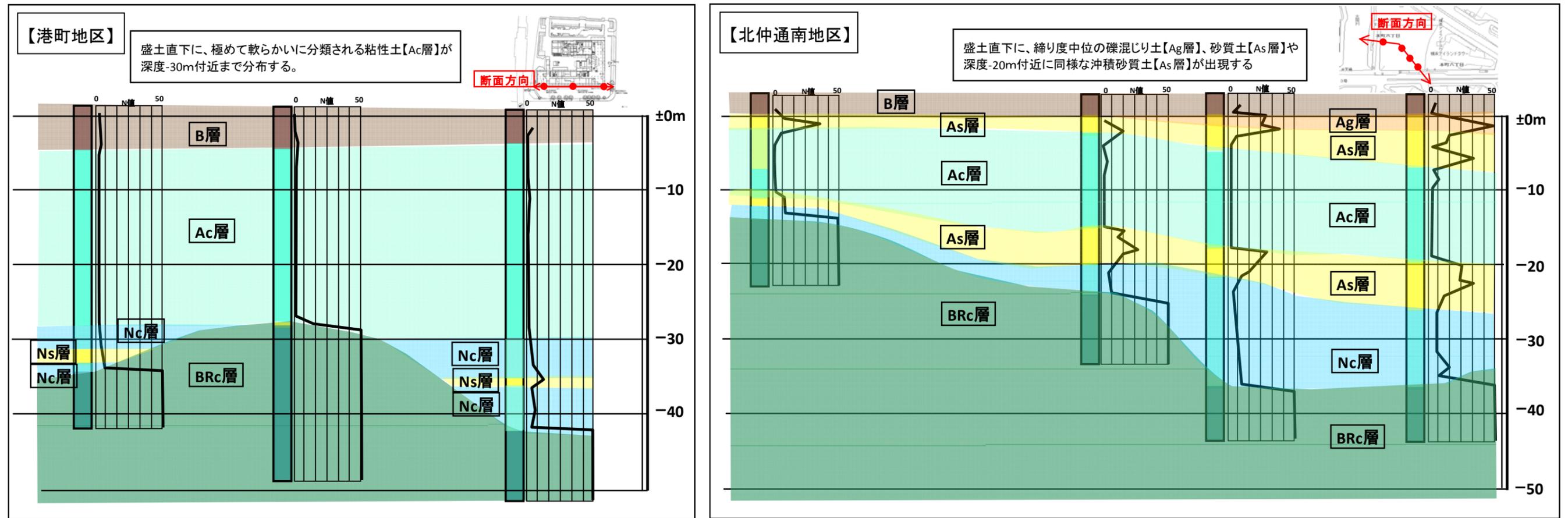


【図6】武州久良岐郡横浜村麓絵図 (元禄・享保年間頃)

【図7】整備候補地区付近埋立の変遷 横浜地域の地質 (S57.1 地質調査所) による

・北仲通南地区及び港町地区は安政6 (1859)年時点では沼地(沖積地)であり、その後、北仲通南地区は明治元(1868)年までに、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。

(3) ボーリングデータに基づく分析と対策



【図8】整備候補地区の地質断面図 ボーリングデータをもとに作成

○市庁舎整備候補地区の液状化について

- ・「横浜市地震被害想定調査」では、「オレンジや赤で示したところは、そのエリアの中のボーリングデータ等での結果ではあるものの、エリア内への拡がりについては推測に過ぎないので、個々の敷地については、必要に応じて地盤調査で確認されたい。」とされています。
- ・そこで、港町地区、北仲通南地区それぞれの敷地内ボーリングデータに基づく分析を行うこととしました。
- ・**港町地区**では、盛土（B層）下に軟弱粘性土（Ac層）が厚く堆積し、その下位に締り度中位の砂泥層（Nc、Ns層）が分布し、泥岩を主体とした軟岩（BRc層）が支持層になっています。  
地表面直下の盛土が粘性土系であり、その下に粘性土が厚く分布することから、**液状化は生じにくい**と評価できます。
- ・**北仲通南地区**では、盛土（B層）と軟弱粘性土（Ac層）の間に礫混じり砂質土（Ag、As層）が分布しており、液状化の可能性が懸念されますが、砂質土の層厚は5m程度であり、中位程度の締まり具合であることから、地下埋設管等に対する**影響は少ない**と考えられます。

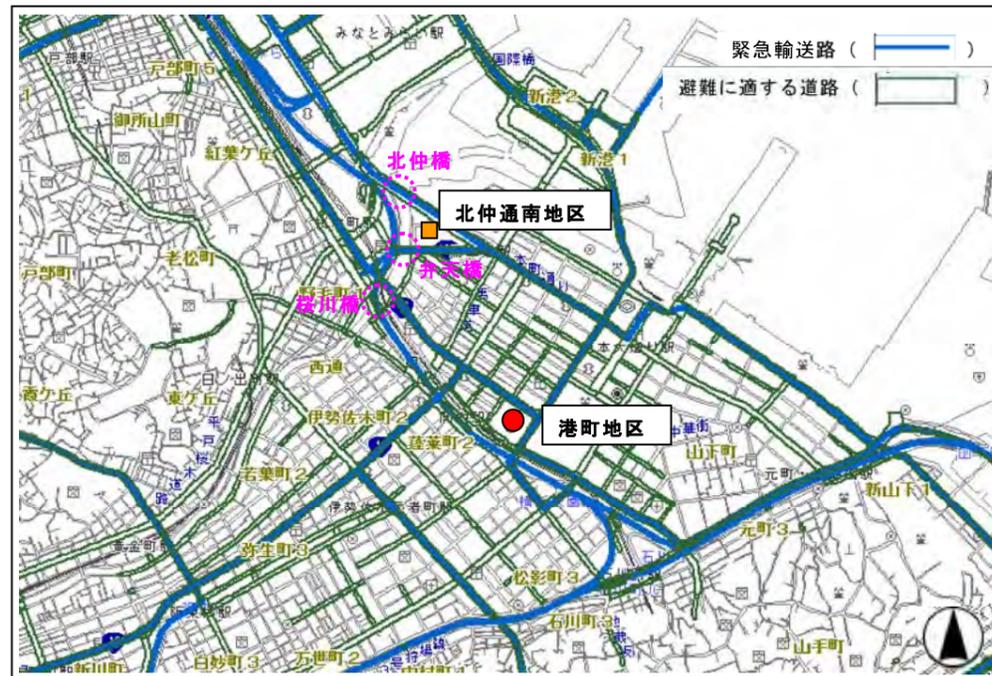
○建物に関する地盤沈下、液状化対策について

- ・支持層（BRc層）までの深さは、港町地区で30～45m程度、北仲通南地区では20～40m程度です。
- ・埋立の変遷から、支持地盤には起伏があることが想定されますが、建物については、**支持層まで達する杭基礎形式を採用することで、地盤沈下や液状化に対応することが可能**です。  
（現市庁舎（行政棟）は、支持層まで達する基礎を打設した上に建築しています。）
- ・また、北仲通南地区では、砂質土の層厚が5m程度であることから、**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**ことで、液状化の懸念を解消することができます。

## 4. 道路、ライフラインの地震・津波・液状化対策について

### (1) 道路

- 市庁舎整備候補両地区に隣接する幹線道路は、災害応急対策の実施に必要な物資、資機材、要員等を輸送する「緊急輸送路」に位置づけられています。



【図9】緊急輸送路と避難に適する道路

- 両地区周辺道路の**車道部**は、図10のような舗装構成であり、舗装厚85cm程度の比較的強固な版となっているため、**現状のままでも大きな損壊には至らないもの**と考えられます。
- 今後は、**路面下の空洞調査を進め、問題箇所が発見されれば、必要な対策**を講じます。
- 一方、**歩道部**は、車道に対し舗装厚が薄いので（15cm程度）東日本大震災で見られたような被害が想定されます。これに対しては、**地盤のひずみを吸収するため現況のままとする案や敷地内の公開空地と一体的に整備する案などを検討**していきます。

▽ 路面	
表層	5cm
中間層	5cm
基層	5cm
瀝青安定処理	20cm
粒度調整碎石	20cm
クラッシャーラン	30cm

全舗装厚 T=85cm

【図10】周辺道路の標準的な車道舗装

### (2) 橋梁

- 北仲橋、弁天橋、桜川橋などの幹線道路の橋梁については、兵庫県南部地震クラスの地震の揺れに対する対策が既に完了しており、**落橋などの甚大な被害には至らないもの**と考えています。

### (3) 電気

- 兵庫県南部地震では、電柱倒壊による道路の閉塞が発生し、住民の避難や通行の障害となりましたが、**地中化されているケーブルの被災率は架空線に対し非常に低い**状況でした。
- こうした状況を受け、全国的に電線類の地中化が事業化され、両候補地周辺でも電線類の地中化が進められています。
- 津波発生時においても電線共同溝内に收容されている電気通信施設は水密性が確保されており、**水の浸透による影響は小さい**と考えられます。

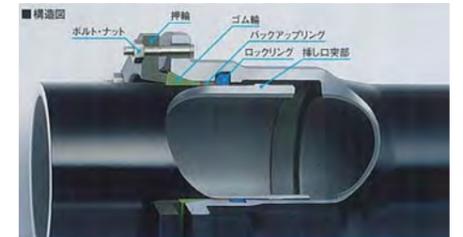


### (4) ガス

- 市庁舎整備候補両地区へは、根岸・扇島・袖ヶ浦の3工場からガスが供給されており、1つの工場が停止してもバックアップできる体制がとられています。
- 両地区に隣接する道路には、東日本大震災でも耐震性が証明されたガス中圧導管が敷設されています。
- 地震や津波の発生直後に供給が一時的に停止しても、**長期間供給が停止する可能性は低い**と考えられます。

### (5) 上水道

- 市庁舎整備候補両地区へは、相模湖より取水し、西谷浄水場から野毛山配水池を経て電力を必要としない自然流下で配水されています。相模湖からの導水路の内、ずい道、開水路部分は未耐震ですが管路部分は耐震化されています。また、浄水場から配水池までの送水管は耐震化されています。万が一、導水路や西谷浄水場で事故が発生した際には、市内のネットワークが形成されており、バックアップ体制として、小雀浄水場、神奈川県内広域水道企業団からの送水が可能となっています。
- 配水池から**北仲通南地区**へのルートについては、配水本管及び候補地に隣接する道路内の配水管まで耐震化されています。
- 港町地区**は、北仲通南地区と同じ配水系統で、北仲通南地区を通過して港町地区までの配水本管の一部に未耐震管があります。また、配水本管から太田町一丁目交差点付近で分岐された候補地までの配水管にも一部に未耐震管がありますが、いずれも今後順次耐震化される予定です。
- 候補両地区への給水は、取水から配水まで自然流下系であること、ネットワークが形成されバックアップ体制が構築されていること、耐震管への更新に着手していることにより、**災害時に給水が停止する可能性は低い**と考えられます。



耐震継手(抜き防止機能)の構造

### (6) 下水道

- 市庁舎整備候補両地区は、管きよが戦前に布設されたエリアですが、再整備が進められています。
- 両地区の下水が処理される中部水再生センターでは、災害発生後に速やかに操業回復できる対策が進められています。
- 両地区が隣接する緊急輸送路を中心に、液状化によるマンホール浮上防止対策など耐震化が進められているため、**災害時でも下水排水の流下機能は確保される**と考えられます。

## 5. まとめ

- 北仲通南地区、港町地区の両候補地では、慶長型地震で津波による浸水が予測されますが、浸水時間は比較的短く、周辺の道路が長期間通行不能となる可能性も低いと考えられます。
- 両候補地において、地盤沈下や液状化の可能性はありますが、建物については、支持層まで基礎杭を打設することなどにより対応が可能です。また、周辺のライフラインについても対策が進んでおり、被害を受ける場合でも比較的軽微にとどまるものと考えられます。
- 震災時に災害対策本部として職員が参集し、災害対策の指揮や情報伝達などの機能を滞りなく進めるうえで、両地区とも大きな支障はないと考えられます。

		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	改修して建物を賃貸		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・撤去して土地を賃貸		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	—		新市庁舎(新築棟)を建設			—	
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	350億円	470億円	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		<ul style="list-style-type: none"> <li>元禄型関東地震で震度7</li> <li>慶長型津波で浸水最大1.2m(浸水時間は短い)</li> <li>液状化の危険度が高い地域</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>元禄型関東地震で震度7</li> <li>慶長型津波で浸水最大1.2m(浸水時間はやや長い)</li> <li>液状化の可能性のある地域</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>元禄型関東地震で震度7</li> <li>慶長型津波で浸水最大1.2m</li> <li>液状化の危険度が高い地域と可能性のある地域</li> </ul>	
		(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。