

平成 2 5 年 3 月 1 日

横浜市会議長

佐 藤 茂 様

新市庁舎に関する調査特別委員会
委員長 鈴木 太郎

新市庁舎に関する調査特別委員会中間報告書

本委員会の付議事件に関して、次の調査を行ったので、その結果を報告します。

(調査項目)

新市庁舎整備基本構想案について

1 付議事件

関内・関外地区の活性化及び議会機能を含む新市庁舎の整備に係る諸問題の調査・検討を行うこと。

2 特別委員会設置の背景

現庁舎は昭和34年に竣工し、50年以上が経過している。

これまで、一部で改修は行っているものの、施設や設備が老朽化しており、また、業務量の増加に伴い執務室が複数の民間ビルに分散し、賃借料等の経費の発生や行政サービスの低下を招いている状況にある。

市政100周年に当たる平成元年には、市庁舎整備基金を設置し、平成3年には、学識経験者、市会議員及び市民各界代表者などで構成される横浜市市庁舎整備審議会に諮問を行った。平成7年の同審議会からの答申では「現庁舎の狭隘化、老朽化、分散化により、市民サービスに問題が生じ、業務の円滑な遂行や議会活動に支障を来していること、また、これらの問題を解決し、市民サービスを一層向上させるため、新市庁舎を早期に建設する必要がある」という見解が示されたところである。

平成19年12月には、新市庁舎整備構想素案を公表し、議会の議決を経て、平成20年3月には、北仲通南地区に新市庁舎整備にかかわってさまざまに活用できる土地（種地）を取得した。

平成22年12月に策定した中期4か年計画では、平成25年度までに新市庁舎整備基本計画を策定することを目標としたが、東日本大震災の発生により、危機管理の面からも新市庁舎が必要であるという意見を受け、市会においては、同年12月以降の常任委員会で、新市庁舎整備に関する議論を開始したところである。

このような経緯を踏まえ、平成24年3月に、市長から議長あてに「新市庁舎整備基本構想及び基本計画に関する、専門的かつ集中的に審議する特別委員会等の協議の場の設置」について依頼があり、市会において、本特別委員会を設置することとなった。

3 委員会の開催実績

(1) 第1回委員会（6月6日開催）

当局から、特別委員会設置の背景、当局側の検討スケジュール及び本委員会への検討依頼事項について説明聴取した後、平成24年度の委員会活動計画案の内容を確認した。

(2) 第2回委員会（7月9日開催）

当局から、新市庁舎整備に関する検討経緯及び基本理念・機能・整備場所・規模に関するこれまでの検討経過について説明聴取した後、議論を行った。

(3) 第3回委員会（7月19日開催）

当局から、新市庁舎整備基本構想に係る基本理念、機能及び今後の検討の前提となる想定規模等について説明聴取した後、議論を行った。

(4) 第4回委員会（9月20日開催）

当局から、新市庁舎整備場所の比較検討に当たっての共通する考え方及び3案のうち、北仲通南地区での整備案について説明聴取した後、議論を行った。

(5) 第5回委員会（11月8日開催）

当局から、市庁舎整備候補地における地震・津波・液状化の影響と対策及び新市庁舎整備場所の3案のうち、港町地区での整備案（2パターン）及び北仲通南地区と港町地区での分庁舎整備案について説明聴取した後、議論を行った。

(6) 第6回委員会（11月22日開催）

当局から、第4回委員会及び第5回委員会で説明を受けた3案の新市庁舎整備場所の比較について説明聴取した後、議論を行った。

(7) 第7回委員会（11月30日開催）

当局から、新市庁舎整備基本構想案の案について説明聴取した後、議論を行った。また、新市庁舎の整備場所について当局の総評が示され、これに対して各会派から意見表明があった。

(8) 第8回委員会（2月13日開催）

当局から、市民意見募集の実施結果を踏まえた新市庁舎整備基本構想の最終案について説明聴取した後、議論を行った。

(9) 第9回委員会（2月22日開催）

新市庁舎整備基本構想案の検討を終了し、特別委員会中間報告書の案について内容を確定した。

4 各委員会の概要及び主な意見・要望等

(1) 第1回委員会（平成24年6月6日）

ア 議題

平成24年度の委員会運営方法について

イ 当局説明の概要

(ア) 特別委員会の設置を依頼した背景

現庁舎は竣工後50年余りが経過しているが、昭和34年の建設直後から早くも手狭となり、昭和40年代より周辺の複数のビルに市役所機能が分散化し、現在は約20の民間ビル等を賃借している。

平成7年の横浜市市庁舎整備審議会からの答申では「現庁舎の狭隘化、老朽化、分散化により、市民サービスに問題が生じ、業務の円滑な遂行や議会活動に支障を来していること、また、これらの問題を解決し、市民サービスを一層向上させるため、新市庁舎を早期に建設する必要がある」との見解が示されている。

その後、平成19年に新市庁舎整備構想素案を公表し、平成22年策定の中期4か年計画においては、平成25年度までに新市庁舎整備基本計画を策定することを目標に掲げた。

このような状況を踏まえ、市会においても、新市庁舎整備基本構想及び基本計画に関して、専門的かつ集中的に審議していただくため、市長から議長あてに特別委員会等の協議の場の設置を依頼したところである。

(イ) 新市庁舎に関する検討スケジュール案

平成24年度は、新市庁舎整備に係る基本理念、機能、規模、整備場所等について新市庁舎整備基本構想案をまとめ、市民意見募集を経た上で、基本構想を策定する。

平成25年度は、基本構想を踏まえ、新市庁舎整備基本計画を策定する。

なお、議会棟については、別途、市長から議長あてに新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方の検討を依頼している。

(2) 第2回委員会（平成24年7月9日）

ア 議題

新市庁舎整備に関するこれまでの検討経緯について

イ 当局説明の概要

(ア) これまでの経緯

- ・昭和34年9月 現庁舎竣工

現庁舎は建設直後から手狭となり、現在では周辺の約20のビルに市役所機能が分散している。

- ・平成元年4月 横浜市市庁舎整備基金を設置

横浜市市庁舎整備基金条例を施行し、市庁舎整備に必要な経費に充てることを目的とした横浜市市庁舎整備基金が設置された。

- ・平成3年6月 横浜市市庁舎整備審議会に諮問

学識経験者、市議員、市民各界代表者等で構成される横浜市市庁舎整備審議会に諮問を行った。

- ・平成7年1月 横浜市市庁舎整備審議会から答申

- ・平成19年12月 新市庁舎整備構想素案を公表

- ・平成20年3月 北仲通南地区の土地取得

新市庁舎整備構想素案の考え方にに基づき、135億円の市庁舎整備基金を取り崩し、議会の議決を経て、種地として土地を取得。現在の基金残高は約1億2000万円となっている。

（取得額167億8000万円、うち市庁舎整備基金135億円）

- ・平成22年3月 関内・関外地区活性化推進計画を策定

- ・平成22年12月 横浜市中期4か年計画を策定

平成25年度までに新市庁舎整備基本計画を策定することを目標に掲げている。

- ・平成23年12月 常任委員会で議論開始

- ・平成24年5月 市会において新市庁舎に関する調査特別委員会を設置

(イ) 新市庁舎整備の基本理念・機能の検討経過

① 横浜市市庁舎整備審議会答申（平成7年）

基本理念と機能について5つに整理した。

a 市民本位の行政サービスを推進する市庁舎

市民への迅速なサービスや情報の提供、一層の業務の効率化などの機能の充実を図ること、高齢者や障害者など多様な来庁者に対応する設備・施設の面にも十分配慮した計画であること。

b 市民に親しまれる開かれた市庁舎

市民と市政のコミュニケーションの場として充実していくため、広報・広聴機能の充実を図ること、周辺の都市計画を含め、市庁舎と町が一体となって構成されるよう配慮すること。

c 市民の暮らしを守る防災拠点としての市庁舎

建物や設備の高い耐震性と同時に、また、災害発生時に市全体の被害状況を把握し、救助・復旧などの指揮命令を行う災害対策本部機能の強化を図ること。

d 「国際文化都市よこはま」にふさわしい市庁舎

幅広い分野において活発な国際交流が展開されると考えられるため、国際交流活動の進展にも配慮し、交流などの機能を備え、横浜らしさを生かすことで市民共有の財産として市民が誇りを持てる市庁舎となること。

e 将来の変化に柔軟に対応できる市庁舎

市民に親しまれ、長く活用し、経済性の高い市庁舎であること、将来の変化に対応できるオープンフロア方式、ゆとりを持った執務スペースの確保、情報通信の変革や省資源・省エネルギー化に配慮した設備などが必要であること。

② 新市庁舎整備構想素案（平成19年）

答申の考え方を踏襲しつつ、新たに地球環境への配慮、財政負担の軽減、庁舎の長寿命化の3つの視点を踏まえ、5つの基本的理念と市庁舎像を整理した。

a 協働の育成／的確な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

ワンストップで便利な窓口、いつでもどこでも必要な情報が得られる機能、市民の交流や活動の場などコミュニケーションの場の充実、障害者や高齢者等に配慮したユニバーサルデザインの徹底。

- b 横浜らしさの創造／横浜の魅力と活力を創造し、新しい「横浜らしさ」を生み出す核（シンボル）となる市庁舎
周辺景観との調和や望ましい都市景観の創造に寄与するデザイン等。
- c 防災拠点／防災拠点としての市庁舎
建物や設備の高い耐震性、セキュリティの向上等。
- d 環境への配慮／環境に配慮した市庁舎
省資源、省エネルギー、リサイクルの実現、環境負荷の軽減、建物設備のライフサイクルコストを考慮。
- e 将来変化への柔軟な対応／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
IT化なども含めた機能的で生産性・効率性の高い執務環境、行政運営環境の変化やさまざまな制度改革などにも柔軟に対応できる市庁舎。

③ 関内・関外地区活性化推進計画（平成22年）

新市庁舎整備構想素案で示した5つの基本的理念に基づき、新市庁舎が新しい横浜らしさを生み出す象徴となるよう5つの基本理念とした。

- a 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
- b 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
- c 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
- d 「環境モデル都市」にふさわしい環境に配慮した市庁舎
- e 財政負担の軽減や将来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

(ウ) 新市庁舎整備の整備場所の検討経過

① 横浜市市庁舎整備審議会答申（平成7年）

新市庁舎の建設候補地の選定条件として、交通の利便性、地区の機能集積、シンボル性・歴史性などの観点を踏まえ、都心部7カ所の候補地から、港町地区、北仲通地区、みなとみらい21高島地区の3カ所が候補地としてふさわしいと評価された。

また、3カ所はいずれも妥当と考えられるので、さらに十分な検討を行い、市長において選定すること、また、建設場所を港町地区以外に選定する場合は、関内周辺地区への影響や都心の機能強化の視点も踏まえ、移転後の利用計画を十分に検討することが必要であるとの見解が示された。

② 新市庁舎整備構想素案（平成19年）

3カ所の候補地の周辺状況を踏まえ、新市庁舎整備は周辺のまちづくりと一体的に進めていくこととしている。また、新市庁舎整備にかかわって、さまざまに活用できる土地（種地）が必要であるという考えを打ち出した。

土地取得に当たって比較、検討を行い、港町地区の周辺の再整備については、現庁舎により近い北仲通南地区が優位であるとの考え方から、議会の議決を経て、同地区の土地を平成20年3月に取得した。これにより、新市庁舎整備候補地は港町地区と北仲通南地区の2カ所に絞り込まれた。

(エ) 新市庁舎整備の規模の検討経過

① 横浜市市庁舎整備審議会答申（平成7年）

行政部門が15万9000平方メートルから17万7000平方メートル程度、市会部門が1万2000平方メートルから1万3000平方メートル程度、全体として17万平方メートルから19万平方メートル程度必要であるとの見解であった。

② 新市庁舎整備構想素案（平成19年）

行政運営環境の変化を踏まえ、行政部門を11万平方メートルから14

万平方メートル程度に変更し、全体を12万平方メートルから16万平方メートル程度とした。

ウ 各委員からの意見・要望等

- ・ 現在、本庁舎には約5900人の職員が勤務しており、関内周辺における市役所が持つ経済波及効果は大変大きいので、新市庁舎整備後の影響についてもしっかりと考えて新市庁舎整備の問題に取り組んでいくべきである。
- ・ 新市庁舎の整備については、平成元年ごろから議論は始まっているが、非連続的な検討過程である。分散化や賃料の課題は今に始まったことではなく、20年間も放っておかれたことに疑問を感じる。
財政状況が一層厳しくなっている中で、かつて議論されてきた内容を焼き直し、とまっていた流れを動かそうというのであれば、もう一度改めて振り出しに戻って議論しないと難しいのではないかと考える。
- ・ 市民サービスのためにフロント業務を関内に置いて整備することは重要なポイントだと思うが、それ以外のバックヤード部門は、賃料の安い場所に集約すべきではないか。新市庁舎整備は、財政負担が大変大きな事業になるので、業務の見直しや洗い出しをして、効率化を徹底的に進め、事業費圧縮を図るべきである。

(3) 第3回委員会（平成24年7月19日）

ア 議題

新市庁舎整備の基本理念・機能・規模について

イ 当局説明の概要

(ア) 新市庁舎整備の基本理念

平成22年の関内・関外地区活性化推進計画での5つの基本理念をベースとして、その後の社会経済情勢の変化や東日本大震災の影響・教訓を踏まえ、一部の表現を改めて整理した。

①的確な情報や行政サービスを提供し、豊かな市民力を活かす開かれた市庁舎

市庁舎を訪れる市民にさまざまな市政情報やサービスを提供し、身近に感じていただけるような情報提供・案内・相談機能の拡充、議会機能の充実、さらには協働できる環境の整備などをキーワードとする。

②市民に永く愛され、国際都市横浜にふさわしい、ホスピタリティあふれる市庁舎

市民が気軽に訪れ、国内外の来賓をお出迎えできるような、ユニバーサルデザインの徹底や迎賓機能の強化、市民が憩えるロビー空間の提供、親しみの持てるデザインなどをキーワードとする。

③様々な危機に対処できる、危機管理の中心的役割を果たす市庁舎

東日本大震災の教訓も踏まえ、災害時の司令塔としての迅速な対応、高度な耐震性能、また、情報保護を徹底するためのセキュリティへの配慮などをキーワードとする。

④環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎

環境に最大限配慮できるよう、エネルギーコストの削減、環境負荷の低減、効率的なビル管理システムの導入などをキーワードとする。

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

財政負担を軽減するとともに、町に活気を生み出すための民間入居スベ

ースの確保、将来の組織変更等に柔軟に対応できる執務スペースの整備、無駄のないシンプルな建物、効率的・計画的な庁舎管理などをキーワードとする。

(イ) 新市庁舎が備えるべき機能

これまでの検討や現庁舎の課題と整備の必要性・基本理念を踏まえ、新市庁舎が備えるべき機能を4つに整理した。

①行政機能

民間ビル等に分散している部局を集約して利便性と効率性を高めること、執務室・会議室は、効率的な利活用を前提として必要な機能や規模を確保すること、執務室は将来の変化に柔軟に対応できること、セキュリティを強化すること、来賓をお迎えする機能・施設を充実すること。

②議会機能

効率的な議会活動が行えるよう、議場等を拡充すること、開かれた議会を目指して機能を拡充すること、セキュリティを強化すること。

③市民利用機能

市民が憩えるロビー空間を設置すること、情報センター機能を充実すること、プライバシーに配慮した相談機能を充実すること、市民の参画と協働を促進する機能を整備・拡充すること。

④危機管理機能

高い耐震性や安全性を確保した庁舎とし、災害時の迅速な初動体制を確保すること、災害対策本部の開設・維持に必要なシステムや物資、資機材等を整備・備蓄すること、津波避難ビルとしての機能を確保すること。

(ウ) 建物に求められる性能

基本理念や機能から想定される建物の性能を4つに整理した。

①耐震性と安全性の確保

震災時には、災害対策本部として災害対策の指揮及び情報伝達等を担う必要があることから、高い耐震性と安全性を確保した市庁舎。

②高い経済性の追求

効率的な執務環境にするとともに、スペースを有効に使用し、合理的かつ効率的に建物が管理できる市庁舎。

③環境への配慮

環境未来都市を目指し、地球温暖化対策を主導・促進する立場であることを踏まえ、環境に最大限配慮した市庁舎。

④セキュリティへの配慮

来庁者に開かれた市庁舎とすることを前提として、個人情報保護及び行政文書の管理の徹底や防犯上の観点から、セキュリティに配慮した市庁舎。

(エ) 新市庁舎の想定規模

用途ごとの規模算定の考え方にに基づき、行政部門の面積を算出した結果、全体で、9万800平方メートルから10万9500平方メートルの試算となった。

なお、議会部門の規模については、新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会において別途検討予定である。

用途ごとの規模算定の考え方については次のとおり。

①事務室

標準的な事務室の規模については、国の算定基準に基づく試算値や、他都市・民間オフィス事例などを参考に、現状を踏まえ整理・検討を進める。

②書庫・倉庫

新市庁舎への書庫・倉庫の設置は必要最小限とし、長期保存文書等は賃料の低い民間倉庫などを利用するとともに、文書量の削減を推進することを想定して検討を進める。

③会議室

各局共通の会議室は稼働率が高く、拡充する必要があるが、必要最小限の増床となるよう検討を進める。

④市民利用機能、危機管理機能、その他諸室

現状をベースに、拡充が必要な点を具体的に確認しながら検討を進める。

⑤ 議会機能

新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会での検討内容をもとに、連携して検討を進める。

⑥ 共用部分・その他の用途

廊下、トイレ、階段、エレベーター、機械室等の共用部分の面積は、全体面積の40%として検討を進める。

ウ 各委員からの意見・要望等

- ・ 財政負担を軽減し、町に活気を生み出すため、民間が入居できるスペースを確保するということだが、これを前提条件とするのではなく、まずは市役所が備えるべき機能をしっかりと考え、必要不可欠なものだけを整備すべきである。オフィスや商業施設をつくることはテナント入居等のリスクも背負うことになるので、そこで何らかの利益を上げようということを冒頭から考えるのは新市庁舎整備にふさわしくないのではないか。
- ・ 提示された基本理念は、横浜市の市庁舎に限った話ではなく、一般的な市庁舎に求められる機能や考え方を列挙しているだけであり、市と行政区のあり方の整理がなされていない。
今の法制度の中で、今後、市庁舎と区庁舎をどう位置づけていくのかということについては、議論のスタートの部分であり、明確に提示すべきである。
- ・ 北仲通南地区での整備案、港町地区での整備案、北仲通南地区及び港町地区での分庁整備案の3つの案が前提となっているが、この案以外に大幅に事業費を圧縮していく手法を検討すべきである。
- ・ 市庁舎機能の分散化により、年間約20億円の賃料を支払っているが、その賃料を圧縮するための努力はしているのか。高い賃料の関内地区に事務所やオフィススペースを構える必要性についても重要な検討ポイントである。
- ・ 共用部分の面積は全体の40%で試算されているが、少し広すぎるのではないか。
- ・ 庁舎問題については、その都度議会に諮り、長い時間をかけて懸命に議論

をしてきた経緯がある。その議論は尊重すべきであり、各委員もよく勉強しておく必要がある。

- ・ 執務室は、ファイリングシステムやペーパーレス化の検討により、書類の保管場所が縮小でき、1人当たりのスペースもきちんと確保できると考える。
- ・ 神奈川県庁は、新庁舎の建設によって、全てが集約できると言われていたが、その後、新たに分庁舎を建設したり、民間ビルを賃借しなければならない事態となってしまった。身近な事例として、経緯をよく調べておく必要がある。
- ・ 地方自治法では、地方公共団体の事務所の位置の変更には特別多数議決が必要となっているが、鳥取市では10年を費やして丁寧に進めてきた計画が、位置変更の議決が通りそうにもなく、住民投票によって新築・移転にストップがかかり、議論が停止状態となっている。
横浜市もそうならないように、柔軟な対応をしながら検討を進めていくべきである。
- ・ 新市庁舎整備の一番の理念は、市民にとって効果的・効率的な市役所で、最高のサービスを提供することだと思う。財政状況が大変厳しい中で、新市庁舎整備に進めることについて、市民の理解を得られるよう努力すべきである。

(4) 第4回委員会（平成24年9月20日）

ア 議題

新市庁舎整備場所の検討（その1）について

イ 当局説明の概要

（ア）整備場所比較検討に当たっての共通の考え方

①敷地・施設計画の検討

- a 本市所有地を敷地と想定して検討する。
- b 敷地条件から建設可能なほぼ最大限の規模の建物を建設する計画とする。
- c 行政部門の施設の内容・規模は面積を10万平方メートルとして検討する。議会部門は、別途検討中であるため、横浜市市庁舎整備審議会答申及び平成19年の新市庁舎整備構想素案の1万2000平方メートルで仮置きして検討する。

②事業費、事業手法の検討

- a 事業費及び施設規模は、現段階で最大限合理的な推計を行うが、あくまでも概算値である。
- b 建物内に余剰床が発生する場合や市庁舎敷地以外の土地の余裕スペースが発生する場合は、町のにぎわいや活力を創出するとともに、来庁者や来街者等の利便性を向上させ、あわせて本市の財政負担を軽減するため、オフィス・商業機能などの民間機能の導入を図る。
- c 建物の建設や維持・管理については、コストの縮減とともに、市内企業の参入機会確保など、地域経済の活性化が図れるような手法を検討する。
- d 地域経済の活性化の観点から効果的な方法を検討する。整備財源については、市債を発行して低い金利負担で市みずから調達する。
- e 市債発行を行う場合でも、財政の持続可能性を維持することが不可欠であるため、仮に市庁舎を整備しない場合には、恒常的に支出し続けなければならない費用及び民間への余剰床等の賃借料等を所与

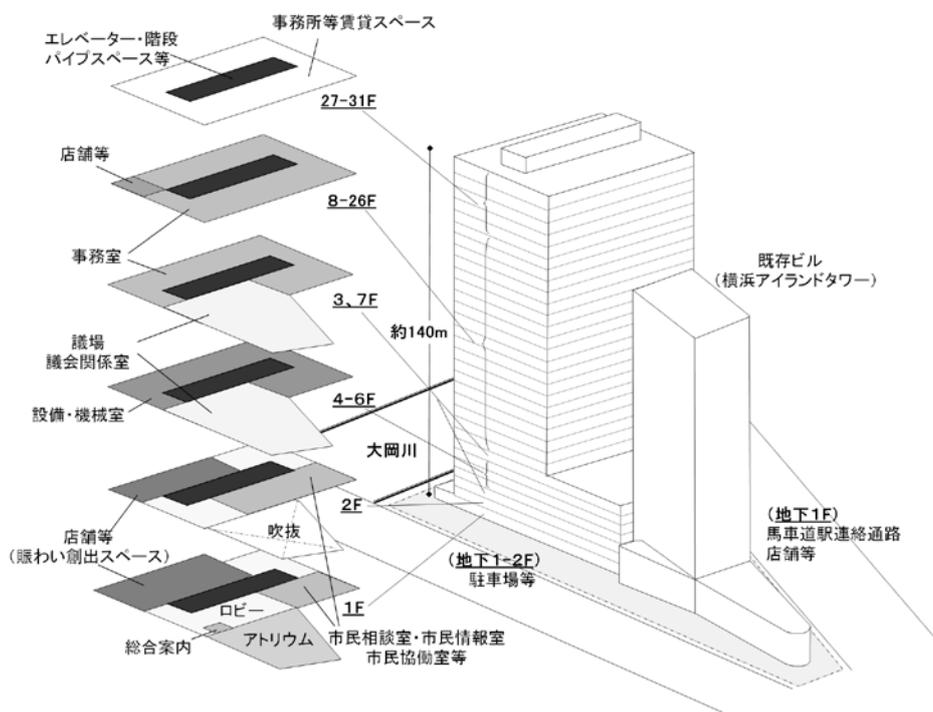
の財源とし、市債の償還費用及び管理・修繕費用を賄うことができるのか、それ以外に一般財源を投入する場合はどの程度の規模になるのかという視点で事業収支を試算する。

③ 新市庁舎を整備しない候補地の検討

- a 各パターンにおいて、新市庁舎を整備しないことになる地区についても、関内・関外・みなとみらい21地区をつなぐ結節点にふさわしい機能の導入を検討する。
- b 新市庁舎整備を契機に、地区周辺の活性化につなげていけるよう、市有地の利用策や周辺民間事業者のまちづくりへの支援策を検討する。

(イ) 北仲通南地区での整備案

庁舎整備のイメージ図



① 整備概要

北 仲 通 南 地 区	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
港町地区（現市会棟）	解体・撤去して土地を賃貸

② 土地の概要

敷 地 面 積	約 1 万 3 5 0 0 平方メートル
容 積 率 の 最 高 限 度	1 0 8 0 % （約 1 4 万 5 6 0 0 平方メートル）
高 さ の 最 高 限 度	1 9 0 メートル

③ 敷地の特徴

- a 国の合同庁舎など行政、業務機能が集積しており、関内地区とみなとみらい 2 1 地区の結節点として重要な地区である。
- b 隣接する北仲通北地区では、民間事業者による業務・商業・住宅等の再開発事業が進められている。
- c 市街地再開発事業地区の第 2 工区に位置し、第 1 工区（横浜アイランドタワー）を含め、再開発地区計画で用途や形態の制限が規定されている。
- d 慶長型地震では、1 . 2 メートル程度の浸水の可能性がある。地盤は、支持層の深さが最大で 4 0 メートルと想定される。

④ 新市庁舎のイメージ（施設内容）

- a 超高層ビル 1 棟（想定高さ 1 4 0 メートル）で、隣接する横浜アイランドタワーとは、1 階及び地下で連絡する。
- b 横浜アイランドタワーとの間に吹き抜けの大空間（アトリウム）を設け、市民が憩えるロビー空間とする。
- c 市民相談室、総合案内所等の市民利用機能は 1 ・ 2 階に配置する。
- d 議会機能の配置については、議会の検討結果を反映する。
- e 容積率を最大限使用した規模で建てた場合に発生する余剰床は、民間等の事務所等への賃貸や大都市制度の実現による行政部門の拡大などの将来の変動要因にもフレキシブルに対応できるスペースとして活用する。
- f みなとみらい線の馬車道駅と直結する地下階や 1 ・ 2 階の大岡川沿

いには、にぎわい創出スペースとして就業者・来庁者・来街者向けの店舗等の民間機能を導入する。

g 設備・機械室は津波被害を回避するため地上階に設置する。

h 建物周りは、快適な歩行空間や町のシンボルとなるような四季折々の花を配した開かれた空間とし、駐車場は地下に配置する。

⑤ 想定面積

建物の容積率最大の14万5000平方メートルに駐車場面積の1万9000平方メートルを加えた16万4000平方メートル

⑥ 想定建設費等

建設費約574億円、設計費等約29億円、合計約603億円

⑦ 入居開始までの事業期間

8年

⑧ 収支シミュレーション

a 事業に着手してから、新庁舎が整備され移転が完了する年度までの9年間の一般財源負担は合計約208億円となるが、入居の翌年以降、市債償還終了までの間（29年間）、新たな一般財源負担は発生しない。

b 当初の9年間の一般財源負担額、約208億円分の積み立ての終了は、事業に着手して31年目となる。

c 市債償還終了以降は、賃貸料収入が継続的に発生し、賃料収入のみで、新庁舎の維持管理・計画修繕費が賄える。

(ウ) 港町地区周辺の跡利用

① 横浜都心部グランドデザインにおける関内地区の位置づけ

関内地区は、横浜開港の歴史と横浜都心の核として発展していくために、

- ・ 中心地を支える行政機能
- ・ 教育・文化・芸術・スポーツ機能
- ・ 歴史を活かした観光
- ・ 特色ある専門店

の4つの機能を高めていくこととしている。

② 港町地区周辺の跡利用などの考え方

港町地区周辺は、新市庁舎整備を契機に、そのリーディングプロジェクトとして、これまでの業務・商業機能に加えて、魅力ある立地特性を生かした大学（教育施設）、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につなげていく。

さらに、新市庁舎整備を契機として、

- ・ 現在、市役所が入居している民間ビルの再整備検討の継続的な支援
- ・ 教育文化センターや横浜総合高校などの市有地の跡地利用の検討
- ・ くすのき広場の象徴空間としての再整備の検討
- ・ 港町地区周辺と北仲通南地区を結ぶネットワーク動線の強化

の取り組みをあわせて行う。

ウ 各委員からの意見・要望等

- ・ 今回の新市庁舎整備に当たっては、PFI手法を導入しないということになっているが、これまでの区庁舎整備などにおいて市が説明してきたこととそごが生じる可能性があるため、PFI手法を導入しないことの理論をしっかりと構築すべきである。
- ・ 東日本大震災以降、被害想定が見直され、市庁舎に防災拠点としての機能が求められる中、液状化被害や津波浸水被害が想定されているエリアを新市庁舎の整備場所の候補地とすることに疑問を感じる。今後、市がさまざまな防災対策や津波対策を行っていくと思うが、その整合性についてきちんと検討すべきである。
この件に関しては、防災計画の責任者である危機管理監に防災拠点としての市役所機能について説明を求めたい。
- ・ 津波浸水被害により、災害時に市庁舎が果たす役割、市役所機能に支障がないのかどうか、整備候補地における津波対策を示すべきである。
- ・ 市債発行については、起債利率を過去5年間の平均利率、10年債で計算しているが、30年の償還計画の金利は30年ものの金利を当てはめるのが一般的で、利息を安く見せるために中短期の金利で計算しているのでは

ないかと思わざるを得ない。

また、老朽化したビルが周辺のビルと同じ空き室率で埋まるという考え方は見込みが甘すぎるのではないか。

今回の収支シミュレーションを見直すとともに、他の整備案とフェアな比較ができるように精緻なシミュレーションをしていただきたい。リスク管理が甘くて判断を誤るおそれはできる限り排除していくべきである。

- ・新市庁舎整備は莫大な経費が必要な事業であり、市としても相当の覚悟を持って行政改革を進めていかなければならないと思うが、その上で、市職員がどのように考えているのか早急に意見を集約すべきである。
- ・港町地区周辺の跡地に大学や教育施設の機能を導入することは、周辺地域に多大な影響を及ぼし、許認可を必要とする商売の方は続けることができなくなる可能性もあるため、都市計画そのものを見直さなければ町全体の活性化につながっていかないのではないか。
- ・港町地区周辺の跡地に国連の出先機関や国際機関の本部機能などを誘致すれば、にぎわいが創出されて町が活性化し、横浜市にとっても非常に価値のあることだと思うので、具体的な行動を進めてもらいたい。

(5) 第5回委員会（平成24年11月8日）

ア 議題

新市庁舎整備場所の検討（その2）について

イ 当局説明の概要

(ア) 市庁舎整備候補地における地震・津波・液状化の影響と対策

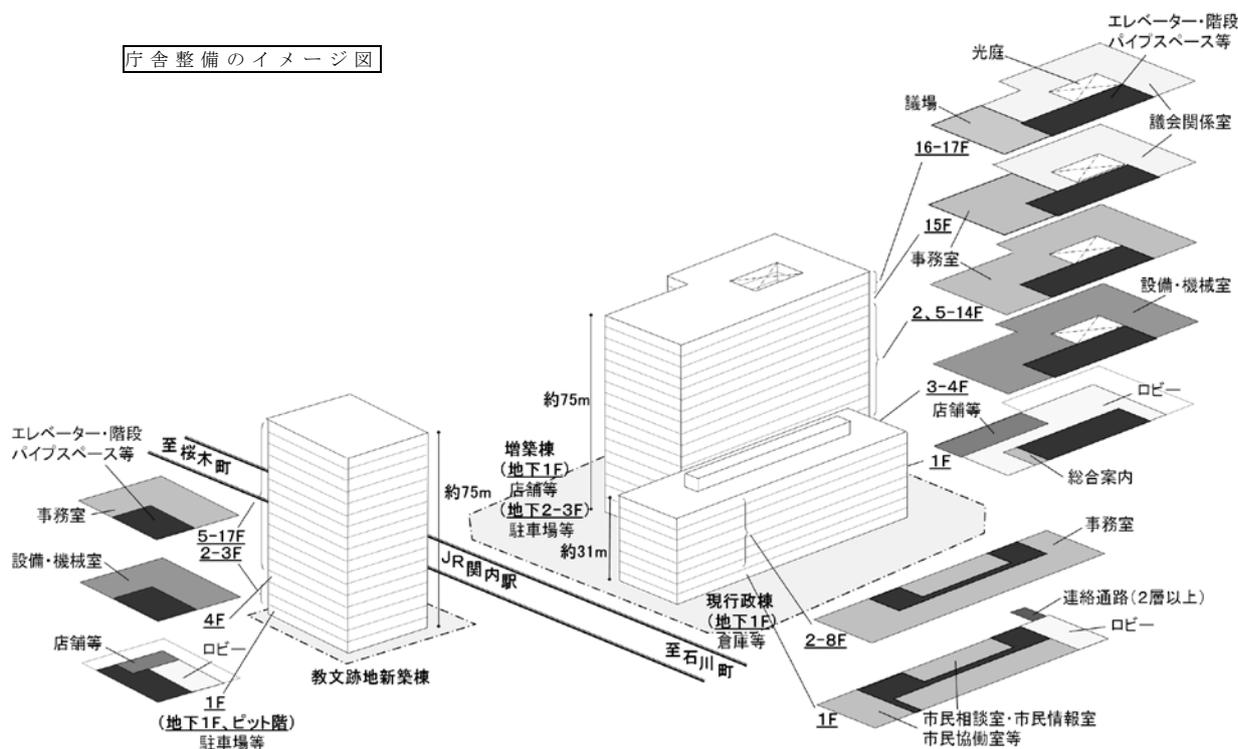
- ・北仲通南地区、港町地区の両候補地では、慶長型地震で津波による浸水が予測されるが、浸水時間は比較的短く、周辺の道路が長期間通行不能となる可能性も低いと考えられる。
- ・両候補地において、地盤沈下や液状化の可能性はあるが、建物については、支持層まで基礎杭を打設することなどにより対応が可能である。また、周辺のライフラインについても対策が進んでおり、被害を受ける場合でも比較的軽微にとどまるものと考えられる。
- ・震災時に災害対策本部として職員が参集し、災害対策の指揮や情報伝達などの機能を滞りなく進める上で、両地区とも大きな支障はないと考えられる。

(イ) 北仲通南地区第二種市街地再開発事業における本市の役割

平成20年3月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った。

市街地再開発事業地区の第1工区（横浜アイランドタワー）は既に完了しており、本市は特定建築者として第2工区に北仲通南地区再開発地区計画の内容に沿って建築物を整備しなくてはならない。

(ウ) 港町地区での整備案①



① 整備概要

北 仲 通 南 地 区	仮庁舎として使用（余剰床は賃貸） →新市庁舎へ移転後は建物全体を賃貸
港町地区（現行政棟）	改修して新市庁舎の一部として利用
港町地区（現市会棟）	解体・撤去して新市庁舎（増築棟）を建設
教育文化センター	新市庁舎（新築棟）を建設

② 土地の概要

a 現庁舎敷地

敷 地 面 積	約 1 万 6 5 0 0 平 方 メ ー ト ル
容積率の最高限度	8 0 0 % （ 1 3 万 1 8 0 0 平 方 メ ー ト ル ）
高さの最高限度	3 1 メ ー ト ル （ 7 5 メ ー ト ル ま で 緩 和 可 能 ）

b 教育文化センター跡地

敷 地 面 積	約 2 6 0 0 平 方 メ ー ト ル
容積率の最高限度	8 0 0 % （ 2 万 1 2 0 0 平 方 メ ー ト ル ）

高さの最高限度 31メートル（75メートルまで緩和可能）

③ 敷地の特徴

（現庁舎敷地）

- a JR 関内駅前であり、歴代の市庁舎の建設場所として市民に親しまれている。
- b 周辺に商業・業務機能が集積しており、関内地区と関外地区との結節点として重要な地区である。
- c 道路を挟んで隣接する横浜公園には横浜スタジアムがある。
- d 敷地の一部（地下）に横浜市営地下鉄が通っている。
- e 慶長型地震では、1.2メートル程度の浸水の可能性がある。地盤は、支持層の深さが最大で45メートルと想定される。

（教育文化センター跡地）

- a 現市庁舎とは、JR 関内駅、山下長津田線、首都高速道路を挟んで位置している。
- b 大通公園が近接している。

④ 新市庁舎のイメージ（施設内容）

（現行政棟）

- a 現行政棟は改修して、引き続き市庁舎として利用する。
- b 駐車場は既存のものを活用し、敷地内に配置する。

（現市会棟跡地増築棟）

- a 現市会棟は解体・撤去し、高さ75メートル、延べ床面積6万7000平方メートルの新市庁舎増築棟を建設する。
- b 現行政棟とは連絡通路で連絡する。
- c 議会機能の配置については、議会の検討結果を反映する。
- d 設備・機械室は津波被害を回避するため地上階に設置する。
- e 下層階の一部を店舗等の商業機能として賃貸する。
- f 駐車場は地下に配置する。

（教育文化センター跡地新築棟）

- a 現行政棟及び現市会棟跡地に建設する新市庁舎のみでは、必要規模が不足するため、教育文化センター跡に高さ75メートル、延べ床

面積 2 万 2000 平方メートルの新市庁舎新築棟を建設する。

- b 設備・機械室は津波被害を回避するため地上階に設置する。
- c 駐車場は地下に配置する。

⑤ 仮庁舎（北仲通南地区）のイメージ（施設内容）

- a 建設可能な最大限の規模、約 1 4 万 5000 平方メートルの建物を建設し、仮庁舎として使用、発生する賃貸可能な余剰床約 6 万 9000 平方メートル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する。
- b 新市庁舎へ移転後は建物全体を賃貸する。

⑥ 想定面積

1 0 万 9000 平方メートルに駐車場面積の 1 万 1000 平方メートル、店舗（余剰床）1000 平方メートルを加えた 1 2 万 1000 平方メートル

⑦ 想定建設費等

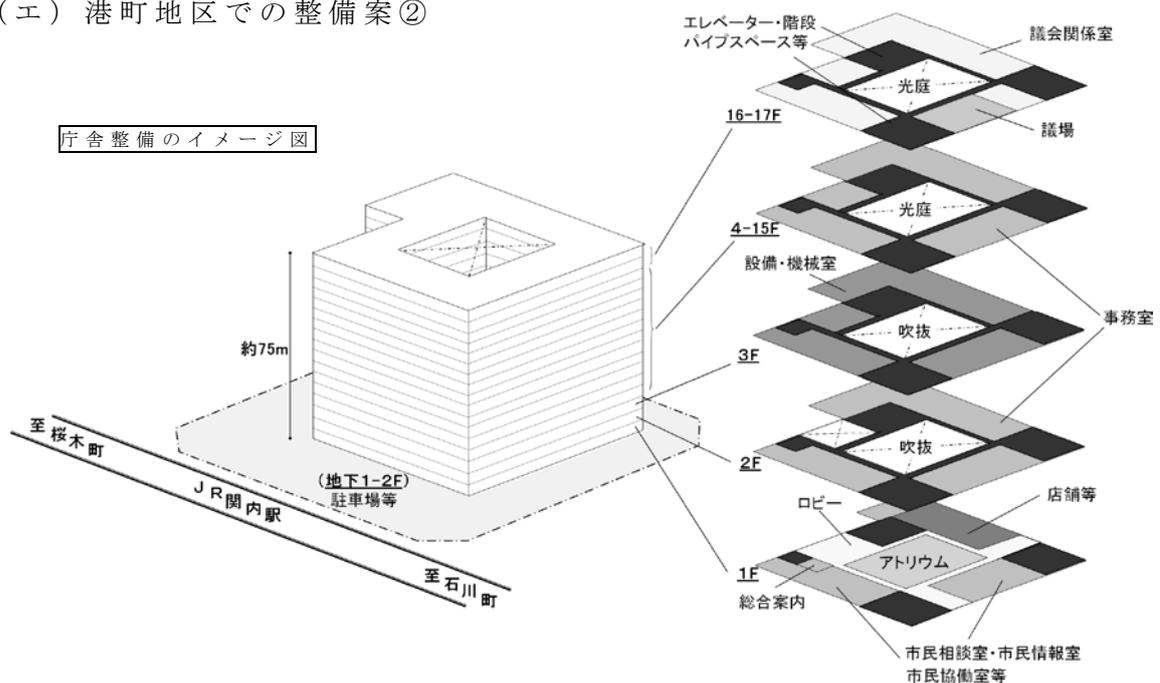
建設費約 3 5 0 億円、設計費等約 1 8 億円、現行政棟の改修費約 3 0 億円、合計約 3 9 8 億円

※北仲通南地区における建物建設に係る事業費約 1100 億円（3 0 年間）

⑧ 入居開始までの事業期間

1 2 年

(エ) 港町地区での整備案②



① 整備概要

北 仲 通 南 地 区	仮庁舎として使用（余剰床は賃貸） →新市庁舎へ移転後は建物全体を賃貸
港町地区（現行政棟）	解体・撤去して一体型の新市庁舎を建設
港町地区（現市会棟）	解体・撤去して一体型の新市庁舎を建設

② 土地の概要

敷 地 面 積	約 1 万 6 5 0 0 平方メートル
容 積 率 の 最 高 限 度	8 0 0 % （ 1 3 万 1 8 0 0 平方メートル）
高 さ の 最 高 限 度	3 1 メートル（7 5 メートルまで緩和可能）

③ 敷地の特徴

- a J R 関内駅前であり、歴代の市庁舎の建設場所として市民に親しまれている。
- b 周辺に商業・業務機能が集積しており、関内地区と関外地区との結節点として重要な地区である。
- c 道路を挟んで隣接する横浜公園には横浜スタジアムがある。
- d 敷地の一部（地下）に横浜市営地下鉄が通っている。
- e 慶長型地震では、1 . 2メートル程度の浸水の可能性がある。地盤は、支持層の深さが最大で4 5メートルと想定される。

④ 新市庁舎のイメージ（施設内容）

- a 現行政棟及び現市会棟は解体・撤去し、その跡地に高さ7 5メートル、延べ床面積1 1 万3 0 0 0平方メートルの新市庁舎を建設する。
- b 建物中央部には光庭を設けるとともに、下層階にはアトリウムを設け、市民が憩える空間とする。
- c 市民相談室、総合案内所等の市民利用機能は、1 ・ 2階に配置し、設備・機械室も地上階に設置する。
- d 議会機能の配置については、議会の検討結果を反映する。
- e 下層階の一部を店舗等の商業機能として賃貸する。
- f 建物周りは、快適な歩行空間や町のシンボルとなるような四季折々の花を配した開かれた空間とし、駐車場は地下に配置する。

⑤ 仮庁舎（北仲通南地区）のイメージ（施設内容）

a 建設可能な最大限の規模、約14万5000平方メートルの建物を建設し、仮庁舎として使用、発生する賃貸可能な余剰床約6万9000平方メートル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する。

b 新市庁舎へ移転後は建物全体を賃貸する。

⑥ 想定面積

1 1万2000平方メートルに駐車場面積の1万5000平方メートル、店舗(余剰床)1000平方メートルを加えた12万8000平方メートル

⑦ 想定建設費等

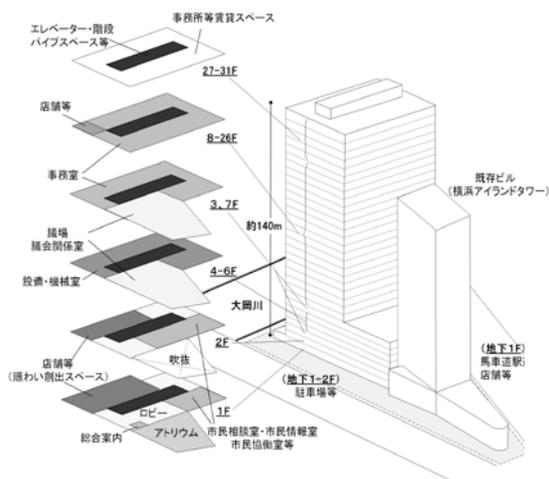
建設費約448億円、設計費等約22億円、合計約470億円

※北仲通南地区における建物建設に係る事業費約1100億円(30年間)

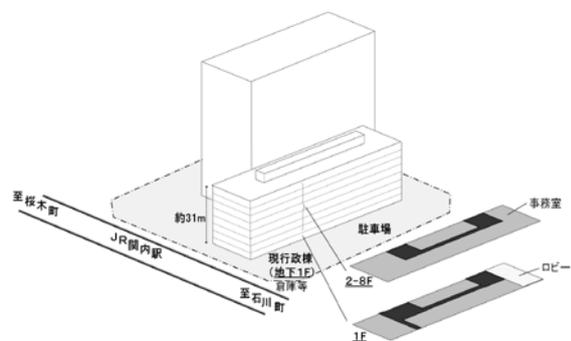
⑧ 入居開始までの事業期間

13年

(オ) 北仲通南地区と港町地区での分庁整備案



庁舎整備のイメージ図



① 整備概要

北 仲 通 南 地 区 新市庁舎を建設（余剰床は賃貸）

港町地区（現行政棟） 改修して新市庁舎として利用

港町地区（現市会棟） 解体・撤去して土地を賃貸

② 土地の概要

（北仲通南地区）

敷 地 面 積 約 1 万 3 5 0 0 平 方 メ ー ト ル

容 積 率 の 最 高 限 度 1 0 8 0 % （ 1 4 万 5 6 0 0 平 方 メ ー ト ル ）

高 さ の 最 高 限 度 1 9 0 メ ー ト ル

（現庁舎敷地）

敷 地 面 積 約 1 万 6 5 0 0 平 方 メ ー ト ル

容 積 率 の 最 高 限 度 8 0 0 % （ 1 3 万 1 8 0 0 平 方 メ ー ト ル ）

高 さ の 最 高 限 度 3 1 メ ー ト ル

③ 敷地の特徴

（北仲通南地区）

- a 国の合同庁舎など、行政、業務機能が集積しており、関内地区とみなとみらい21地区との結節点として重要な地区である。
- b 隣接する北仲通北地区では、民間事業者による業務・商業・住宅などの再開発事業が進んでいる。
- c 市街地再開発事業地区の第2工区に位置し、第1工区（横浜アイランドタワー）を含め、再開発地区計画で用途や形態の制限が規定されている。
- d 慶長型地震では、1.2メートル程度の浸水の可能性がある。地盤は、支持層の深さが最大で40メートルと想定される。

（現庁舎敷地）

- a JR関内駅前であり、歴代の市庁舎の建設場所として市民に親しまれている。
- b 周辺に商業・業務機能が集積しており、関内地区と関外地区との結節点として重要な地区である。
- c 道路を挟んで隣接する横浜公園には横浜スタジアムがある。

- d 敷地の一部（地下）に横浜市営地下鉄が通っている。
- e 慶長型地震では、1・2メートル程度の浸水の可能性がある。地盤は、支持層の深さが最大で45メートルと想定される。

④新市庁舎のイメージ（施設内容）

（北仲通南地区）

- a 北仲通南地区に高さ140メートル、延べ床面積14万5000平方メートルの新市庁舎を建設し、現市庁舎（港町地区）におさまらない規模・機能の集積を図る。
- b 議会機能の配置については、議会の検討結果を反映する。
- c 賃貸可能な余剰床が発生するため、民間の導入機能として、上層階を事務所等のオフィス機能、下層階を店舗等の商業機能として賃貸する。
- d 設備・機械室は地上階に設置する。
- e 建物周りは、快適な歩行空間や町のシンボルとなるような四季折々の花を配した開かれた空間とし、駐車場は地下に配置する。

（港町地区）

- a 現行政棟は改修して、引き続き市庁舎として利用する。
- b 現市会棟は解体・撤去し、民間等へ土地を賃貸する。
- c 駐車場は既存のものを活用し、敷地内に配置する。

⑤想定面積

（北仲通南地区）

14万5000平方メートルに駐車場面積の1万9000平方メートルを加えた
16万4000平方メートル

（港町地区）

2万1000平方メートル

⑥想定建設費等

新庁舎の建設費約574億円、設計費等約29億円、現行政棟の改修費約
30億円、合計約633億円

⑦入居開始までの事業期間

9年

(カ) 北仲通南地区建築物の取り扱い等

①北仲通地区における取り組み

関内・関外地区活性化推進計画の中では、北仲結節点強化を行うため、複合機能の配置、回遊性の強化、都市空間創出として、

- ・業務・商業・文化芸術などさまざまな機能の複合的立地
- ・馬車道駅周辺の歩行者ネットワークの強化
- ・水辺空間の整備・利活用
- ・魅力的な内水面空間の創出

の4つの取り組みを進める。

②北仲通南地区建築物の取り扱い等

仮庁舎として使われなくなった後の建物についても、本市が所有して業務施設を中心に町のにぎわいを形成するため、商業施設等を複合的に導入することとする。

また、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を図る。

さらに、教育・文化・芸術関連の施設、特色ある専門店等の導入も行っていく。

なお、新市庁舎の整備に当たっては、現在、市庁舎が入居している民間ビルの再整備検討の継続的な支援を行う。

(キ) 収支シミュレーション

①北仲通南地区での整備案の見直し

- a 事業に着手してから、新庁舎が整備され移転が完了する年度までの9年間の一般財源負担は合計約251億円となるが、入居の翌年以降、市債償還終了までの間（29年間）、新たな一般財源負担は発生しない。
- b 当初の9年間の一般財源負担額、約251億円分の積み立ての終了は、事業に着手して35年目となる。

②港町地区での整備案①

- a 事業に着手してから、新庁舎が整備され移転が完了する年度までの13年間の一般財源負担は合計約72億円となるが、入居の翌年以降、市債償還中(29年間)も断続的に一般財源負担(ピーク時では単年度で約19億円、累計では約151億円)が発生する。
- b 当初の13年間の一般財源負担額、約72億円分の積み立ての終了は、事業に着手して45年目となる。
- c 市債償還終了以降は、賃貸料収入が継続的に発生し、賃料収入のみで、新庁舎の維持管理・計画修繕費が賄える。

③港町地区での整備案②

- a 事業に着手してから、新庁舎が整備され移転が完了する年度までの14年間の一般財源負担は合計約136億円となるが、入居の翌年以降、市債償還中(29年間)も断続的に一般財源負担(ピーク時では単年度で約41億円、累計では約278億円)が発生する。
- b 当初の14年間の一般財源負担額、約136億円分の積み立ての終了は、事業に着手して54年目となる。
- c 市債償還終了以降は、賃貸料収入が継続的に発生し、賃料収入のみで、新庁舎の維持管理・計画修繕費が賄える。

④北仲通南地区と港町地区での分庁整備案

- a 事業に着手してから、新庁舎が整備され移転が完了する年度までの10年間の一般財源負担は合計約267億円となるが、入居の翌年以降、市債償還終了までの間(29年間)、新たな一般財源負担は発生しない。
- b 当初の10年間の一般財源負担額、約267億円分の積み立ての終了は、事業に着手して32年目となる。
- c 市債償還終了以降は、賃貸料収入が継続的に発生し、賃料収入のみで、新庁舎の維持管理・計画修繕費が賄える。

ウ 各委員からの意見・要望等

- ・北仲通南地区の土地を取得する際に、本市が特定建築者として建築物を建設することが条件であったのであれば、その時点で債務負担行為を設定し

なければならなかったのではないか。

議会の議決を得ずに、債務負担行為を伴う契約を締結したのであれば問題がある。

北仲通南地区に140メートルのビルが建つことが前提となると整備場所の議論が制約されてしまう。この契約自体が無効にできるのであれば、もっと自由に議論ができると思う。

- ・北仲通南地区の土地を売却したり、完成後のビルを譲渡するというシミュレーションも議論の俎上に乗せていただきたい。
- ・分庁整備案では、現市会棟は解体・撤去して、その土地を民間に賃貸するという考えだが、本当にいいところに借りてもらえれば、この地域がいい環境のまま残り、関内・関外地区の活性化につながっていくのではないかと思うので、今後検討していきたい。
- ・現在、市庁舎が入居している民間ビルの再整備に関しての支援の方策について、きちんと検討しておくべきである。

(6) 第6回委員会（平成24年11月22日）

ア 議題

新市庁舎整備場所の検討（その3）について

イ 当局説明の概要

新市庁舎整備場所の3案、4パターンについて、「新市庁舎整備パターンの比較」（35ページ参照）により比較を行い、地区ごとにまとめた。

(ア) 北仲通南地区での整備案

- ・一体型の庁舎となる。
- ・入居までの事業期間は、8年となる。
- ・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ない。
- ・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ポイントである。
- ・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る。
- ・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生かし、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る。

(イ) 港町地区での整備案①

- ・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棟に分散する。
- ・最終的な入居までの事業期間は、12年となる。
- ・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る。
- ・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する。

- ・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ポイントである。
- ・余剰床がほとんど確保できない。
- ・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る。

(ウ) 港町地区での整備案②

- ・一体型の庁舎となる。
- ・最終的な入居までの事業期間は、13年となる。
- ・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る。
- ・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する。
- ・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ポイントである。
- ・余剰床がほとんど確保できない。
- ・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る。

(エ) 北仲通南地区と港町地区での分庁整備案

- ・2地区間は約1キロメートル、徒歩で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る。
- ・最終的な入居までの事業期間は、9年となる。
- ・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ない。
- ・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ポイントである。

- ・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る。

ウ 各委員からの意見・要望等

- ・北仲通南地区の土地に土壤汚染等の問題が発生した場合には、都市再生機構との契約の中できちんと対応してほしい。
- ・新市庁舎整備は、現在の横浜市民のみならず、将来の市民にも財政負担をいただく大変大きな事業である。総事業費をいかに圧縮していくのかが大きな論点になると考える。

北仲通南地区に関しては、建設後の巨大なビルを市が保有し続け、土地自体も市が保有し続けなければならないという部分で、その前提の見直しをすれば、総事業費の圧縮にもつながるので、きちんとシミュレーションをすべきである。

- ・北仲通南地区の民間ビルを市がオーナーとして経営することはリスクが大きい。特定建築者については、契約を解除することも検討すべきである。
- ・港町地区での整備案①では、現市庁舎と教育文化センターの敷地に分散するという表現が使われているが、むしろ現在約20カ所の民間ビル等に分散している市役所機能を2棟のツインタワーに集約できるという考え方なので、フラットな表現に改めるべきである。
- ・港町地区での整備案では、北仲通南地区へ建設する建物を仮庁舎として一時全面的に移転することになっているが、先に建築する教育文化センターや現在賃借している民間ビルなどを活用することも検討すべきである。
- ・都市経営の観点の中で、新市庁舎整備の問題だけを取り上げていくことが正しいのか。今まで横浜の経済を支えてきたのは関内地区であり、関内地区が衰退しては本末転倒である。みなとみらい21地区と関内・関外地区の両地区がともに活性化し、都市として発展していくことが望ましい。一方、関内地区は建物の老朽化が進んでおり、大胆な規制緩和や優遇支援策を講じることも検討していくべきである。

整備概要	北中通南地区での整備案		港町地区での整備案		北中通南地区と港町地区での分庁整備案	
	新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)	改修して建物を賃貸	解体・撤去して土地を買賃	解体・撤去して土地を買賃	新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)	改修して新市庁舎として使用
北中通南地区	新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)	改修して建物を賃貸	解体・撤去して土地を買賃	解体・撤去して土地を買賃	新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)	改修して新市庁舎として使用
港町地区	現庁舎を建設(余剰床は賃貸)	改修して建物を賃貸	解体・撤去して土地を買賃	解体・撤去して土地を買賃	新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)	改修して新市庁舎として使用
教育文化センター	新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)	改修して建物を賃貸	解体・撤去して土地を買賃	解体・撤去して土地を買賃	新市庁舎を建設(余剰床は賃貸)	改修して新市庁舎として使用
市役所機能(執務室)の分散化の解消	1棟に集約できます。	1棟に集約できます。	1棟に集約できます。	1棟に集約できます。	1棟に集約できます。	1棟に集約できます。
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	新市庁舎建設費 574億円	新市庁舎建設費 574億円	新市庁舎建設費 574億円	新市庁舎建設費 574億円	新市庁舎建設費 574億円	新市庁舎建設費 574億円
想定建設費等	603億円	398億円	350億円	448億円	633億円	29億円
改修費(現庁舎)	-	18億円	18億円	22億円	29億円	30億円
北中通南地区における建物建設にかかる事業費	-	30億円	30億円	-	-	-
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(実質公債比率)に与える影響 (市債及び北中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。				
新市庁舎を整備しない候補地・建物の跡利用や活用の方角性	(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。	(北中通南地区) みなどみらい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、グローバル企業やハイオ・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。	(北中通南地区) 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 ・最大型津波で浸水最大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 ・最大型津波で浸水最大1.2m(浸水時間はやや長い) ・液状化の危険度が高い地域	元禄型関東地震で震度7 ・最大型津波で浸水最大1.2m ・液状化の危険度が高い地域	元禄型関東地震で震度7 ・最大型津波で浸水最大1.2m ・液状化の危険度が高い地域		
	(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庁舎地下全体の建設に伴う掘削・埋戻しの際に液状化対策を行うこと などで対応					

(7) 第7回委員会（平成24年11月30日）

ア 議題

新市庁舎整備基本構想案の検討について

イ 当局説明の概要

(ア) 新市庁舎整備基本構想案の案

6回にわたる本委員会での検討資料を、各委員からの意見を踏まえ、再整理し、1冊に集約した。

(イ) 新市庁舎整備基本構想案の案に盛り込んだ新しい要素

① 議会棟部分の面積

新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会での検討結果である、

- ・ 議会機能部分の面積（専用部分）

7900平方メートルから9000平方メートル

- ・ 議会棟全体面積（専用部分及び共用部分）

1万3100平方メートルから1万5000平方メートル

を反映させた。

② 消防局の扱い

災害時の危機管理対策の統括機能である災害対策本部危機管理センターが新市庁舎内に整備されること、及び大規模災害発生時のリスクを分散させる観点から、消防局については新市庁舎に集約しないことを記載した。

(ウ) 横浜市としての整備場所の考え方（総評）

これまでの本委員会での議論、横浜市としての整備の4パターンの比較、検討を踏まえた「横浜市としての現段階での整備に関する考え方」は次のとおりである。

現庁舎の最大の課題である市役所機能（執務室）の分散化の解消、さらに、事業期間や収支シミュレーションの結果などを、総合的に考慮すると、

北仲通南地区での整備案が最適な案と考える。

その場合、港町地区周辺については、新市庁舎整備を契機に、魅力ある立地特性を生かして、これまでの業務・商業機能に加えて、大学、文化・芸術・スポーツなど新たな機能を導入し、関内・関外地区全体の活性化を図る。

さらに、民間ビルの再整備支援や周辺市有地の跡地利用の検討などにもあわせて取り組む。

ウ 各委員からの意見・要望等

- ・市として一本に絞った考え方が示されたが、極めて拙速であり、強引な論理展開で結論に持っていったという印象がある。
総評の中で、現庁舎の最大の課題である市役所機能の分散化を解消するという表現があるが、そうであるならば初めから分散化を残す整備案は検討する必要がなかったのではないか。
新市庁舎整備基本構想の策定に向けて前進はしていると思うが、非常に慎重に進めていかななくてはならない案件であり、現時点で、市民や地域の方々に対して十分な説明と理解が得られているとは思えない。
- ・新市庁舎の整備場所だけを切り出して先に決めて、後から関内・関外地区の活性化を検討するのは進め方として疑問である。
- ・現在のシミュレーションは楽観的なシミュレーションに基づいたものであり、これだけ厳しい財政状況下で新たに巨額の市民負担が発生するのだから、課題解決を前提としながらも、ありとあらゆる手を尽くしてさまざまなプランを検討していくべきである。市民に対して、あたかも北仲通南地区に整備方針が決定しているという誤解を与えるような進め方をすべきではない。
- ・新市庁舎を建設しなかった場合の民間ビルへの賃借料の負担や防災の観点からしても、いつまでもこの結論を先延ばしするのではなく、北仲通南地区での整備案について市民意見を聞いた上で基本構想を策定していくという形がよいのではないかと思う。
- ・ある程度、整備案も絞られてきており、そろそろ結論を出していく時期で

はないかと思う。防災、分散化、コストの問題をトータルで考えると北仲通南地区の整備案が一番妥当な案だと考えるので、市民意見募集を進めていただきたい。

- ・新市庁舎の整備に関しては30年以上前から議論してきているが、これまでまとめることができなかつたのは、関内・関外地区の活性化とセットでシミュレーションできなかつたからであると思う。関内・関外地区の活性化は、新市庁舎の整備以上に重要なことだと認識しているが、まず、新市庁舎の整備場所を選定し、その後、関内・関外地区、みなとみらい21地区、横浜駅周辺の活性化について集中的に議論していくという進め方をしなければ、具体的に前進していかないのではないかと。

これまで本委員会において、4パターンの整備案について検証してきたが北仲通南地区の整備案が一番適切ではないかと思う。

- ・新市庁舎整備は総事業費1400億円という大変大規模な事業であり、慎重に議論を進めるとともに、しっかりと民意を問わなければならない。

これから市民意見募集を実施するとのことであるが、現在の横浜市の財政状況等、市民に対して正しい情報を提供した上で判断いただくことが重要である。

また、市民意見募集だけでなく、市が直接タウンミーティング等の場に向いて市民の意見を伺い、基本構想案に取り入れていくことも必要である。

- ・新市庁舎は、今まで多くの方が議論されてきているように元気が出て、夢のある市庁舎でなくてはならないと思う。

基本理念では、環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎とうたわれているが、国の建築物は、高層の建物でもエントランス部分などに木材や間伐材を利用している例もある。木は人の心に潤いを与える効果があり、新市庁舎にも木材や間伐材をふんだんに利用してもらいたい。

エ 市民意見募集に向けた本委員会としての検討結果

市当局から、総合的に考慮すると、北仲通南地区での整備案が最適な案である、という総評が示され、これに対して本委員会では、大勢意見として、北仲通南地区での整備を前提として市民意見募集を進めていくべきである、

少数意見として、さまざまな観点からより慎重に議論を進めるべきであり、新市庁舎の整備の進め方に疑問を感じる、との意見が表明された。

(8) 第8回委員会（平成25年2月13日）

ア 議題

新市庁舎整備基本構想案の検討について

イ 当局説明の概要

(ア) 新市庁舎整備基本構想案に対する市民意見募集の実施結果について

①意見募集期間

平成24年12月27日（木）から平成25年1月28日（月）まで

②実施結果

- ・意見提出者数 294名
- ・意見数 472件

(イ) 新市庁舎整備基本構想案への市民意見反映の基本的な考え方

①基本構想案に反映する意見

a 今後の進め方と検討に当たって考慮すべき事項に関する意見

(a) 具体的な跡地利用に関する意見

【当該意見に対する本市の考え方】

- ・新市庁舎整備を契機とした関内・関外地区の活性化に向けて、港町地区周辺再整備を具体的に検討した上で、「都心臨海部再生マスタープラン（仮称）」に反映していく。
- ・関内・関外地区の関係者や市民等の意見を聞きながら検討していく。

(b) 新市庁舎の規模（余剰床を含む）の適正化に関する意見

【当該意見に対する本市の考え方】

- ・北仲通南地区再開発地区計画で定められた方針に沿って、余剰床を含む新市庁舎の高さや延床面積の具体的な検討を進める必要がある。
- ・行政機能については、効率的な執行体制、事務・事業の見直し、国や県からの権限移譲なども考慮しながら、必要な建物規模を精

査していく。

- ・余剰床の規模については、賃貸料収入を精査するとともに、将来の行政需要に対応した柔軟性や町のにぎわいづくり、周辺の関係事業者への影響等を総合的に考慮しながら検討していく。

(c) 建設コスト等の削減に関する意見

【当該意見に対する本市の考え方】

- ・さまざまな工夫により、建設コストをできる限り縮減するとともに、市内企業の参入機会の確保など地域経済の活性化が図れるよう具体的な事業手法について検討していく。

(d) 現庁舎の扱いに関する意見

【当該意見に対する本市の考え方】

- ・関内・関外地区の活性化に向けたまちづくりの検討の中で、現庁舎の具体的な扱いについても検討していく。

(e) 新市庁舎整備を契機とした北仲通地区における取り組みに関する意見

【当該意見に対する本市の考え方】

- ・関内・関外地区の関係者や市民等の意見を聞きながら、建物の配置や桜木町駅からのアプローチなどの検討を進める。

b 基本構想案中の記載内容の修正に係る意見

意見の趣旨を踏まえて、基本構想案中の記載内容を修正できるものを反映する。

②基本構想案に反映しない意見

a 新市庁舎整備に反対・否定的な意見

【当該意見に対する本市の基本的な考え方】

- ・平成7年の横浜市市庁舎整備審議会答申以降、行政及び市会の双方において、新市庁舎を整備するという前提は変わっておらず、平成24年度の新市庁舎に関する調査特別委員会及び政策・総務・財政委員会においても「北仲通南地区での整備案が最適な案」とする意見が大勢となっている。こうした経緯を尊重して、新市庁舎整備を根本から見直すような意見を反映することはできない。

(a) 新たな財政・事業費負担に関する意見

【当該意見に対する本市の考え方】

- ・新市庁舎を整備せず、民間ビルを借り続けた場合の支出の範囲内で市債の償還費用や建物の修繕費用を賄うことができる。また、中長期的には収支がよくなる。

(b) 現庁舎の耐震補強工事を実施した上での整備はおかしいとする趣旨の意見

【当該意見に対する本市の考え方】

- ・関内に勤務する約5900人のうち約4300人が勤務する民間ビル等の一部では、震災により業務が滞ったものがあったため、市民の安全を守る防災拠点として、業務の継続性の面からも新市庁舎を整備する必要がある。
- ・現庁舎の取り扱いについては、関内・関外地区の活性化に向けたまちづくりの検討の中で、具体的に検討していく。

b 整備候補地の再考に関する意見

【当該意見に対する本市の考え方】

- ・平成7年の横浜市市庁舎整備審議会答申以降、平成19年の新市庁舎整備構想素案の公表等を経て、行政及び市会において整備候補地を絞り込んできた経緯を尊重していく。
- ・地震・津波・液状化の影響について再検討した結果、北仲通南地区も港町地区も十分対策が可能で、震災時における災害対策本部としての機能を果たす上で、大きな支障はない。

c 北仲通南地区の土地の売却（契約解除）等に関する意見

【当該意見に対する本市の考え方】

- ・北仲通南地区の土地は、議会の議決を経て、新市庁舎整備にかかわって、さまざまに活用できる土地（種地）として、市街地再開発事業の特定建築者となり取得した経緯に加え、これまでの検討の経緯を十分に踏まえ、総合的に考慮した結果、北仲通南地区での整備案が最適な案と考えているため、売却（契約解除）する考えはない。

- d 意見の趣旨が既に基本構想案に反映されている意見
- e 基本構想案への反映までには及ばないが、意見として今後の参考にする意見
- f 基本構想案の内容との関係が見られない意見

(ウ) 新市庁舎整備基本構想案の修正点について

①新市庁舎整備場所の明確化

現庁舎の課題である市役所機能（執務室）の分散化の解消、事業期間、収支シミュレーションの結果などを、総合的に考慮すると、北仲通南地区での整備案が最適な案と考えられるので、今後、北仲通南地区を整備予定地と位置づけ、検討を進める。

②今後の進め方と考慮事項の追記

市民意見募集で集まった意見の趣旨を踏まえ、今後の進め方と検討に当たって考慮すべき事項を新市庁舎整備基本構想案へ新たに加える。

a 今後の進め方

新市庁舎整備基本構想を踏まえて、コストの縮減や地域経済の活性化につながる事業手法、来庁者の利便性や業務の効率性に配慮したフロア計画などの検討、及び事業費や事業期間の精査などを行い、新市庁舎整備基本計画を策定する。あわせて、新市庁舎整備を契機とした関内・関外地区活性化を実現するための具体的なまちづくりの検討を進める。

b 検討に当たって考慮すべき事項

- ・ 港町地区周辺再整備計画
- ・ 適正な建物規模
- ・ 北仲通地区のまちづくりと連動した市庁舎整備計画
- ・ 事業費及び財政負担の削減

ウ 各委員からの意見・要望等

- ・ 今回の市民意見募集に際しては、新市庁舎整備に賛成か反対かの質問項目を設けるべきであった。新市庁舎整備に反対と思われる意見が、「反対」

にカウントされていないのではないかとと思われる節がある。

- ・新市庁舎整備については、市民の理解を得るプロセスが重要だが、今回の市民意見募集では市民の理解が得られていない。多大な財政負担を求めることになる市民の意見をしっかりと聞いた上で立ちどまって考える必要がある。
- ・事業費及び財政負担の削減と明記しているのでしっかり見直してほしい。
- ・新市庁舎が北仲通南地区に移転した場合、関内地区が空洞化してしまうのではないかと考える。
- ・新市庁舎整備については、未整理の問題もあるので引き続き柔軟に議論を行っていくべきである。

(9) 第9回委員会（平成25年2月22日）

ア 議題

新市庁舎整備基本構想案について

イ 概要

(ア) 新市庁舎整備基本構想案について

当局より、2月13日の委員会で配付した内容と変更がない旨の説明を受け、新市庁舎整備基本構想案に関して、本委員会としての検討を終了した。

(イ) 特別委員会中間報告書案について

正副委員長が作成した案を提示し、各委員が確認を行った上で、内容を確定した。

ウ 各委員からの意見・要望等

- ・「5 新市庁舎整備に係る本委員会の考え方」の「本委員会の結論としては、『北仲通南地区での整備案が最適な案である』との意見が大勢を占め、また『事業費の圧縮や港町地区の跡利用等の多くの課題が山積しており、より慎重に検討を進めるべきである』との少数意見があった。」という記載に関しては、大勢及び少数とする根拠を盛り込むべきではないかと考えるが、全体としては要点のまとまった報告書に仕上がっているため、この案で了承する。

5 新市庁舎整備に係る本委員会の考え方

本委員会は、これまで9回にわたって委員会を開催し、新市庁舎に関する調査・検討を進め、特に今年度は、付議事件のうち、当局が策定する新市庁舎整備基本構想案について、さまざまな観点から議論を重ね、活発な意見交換を行った。

基本構想案のかなめとなる新市庁舎の整備場所の検討では、3つの整備パターンについて、施設内容、事業費・期間、跡利用を含めて詳細な比較・検討を行った結果、本委員会の結論としては、「北仲通南地区での整備案が最適な案である」との意見が大勢を占め、また、「事業費の圧縮や港町地区の跡利用等の多くの課題が山積しており、より慎重に検討を進めるべきである」との少数意見があった。

また、当局が実施した市民意見募集においても、「北仲通南地区での整備案に賛同・肯定的な意見」をいただいたところであるが、その一方、新市庁舎整備に反対・否定的な意見も提出されていることから、当局においては、市民から寄せられた貴重な意見や議会の意見を真摯に受けとめ、今後の新市庁舎整備を進めるに当たっては、具体的な事業手法や検討状況を明らかにし、市民の理解を得ながら丁寧に進めていく必要がある。

また、北仲通南地区への移転後の港町地区の跡利用については、市民からの懸念の声も多く、関内・関外地区の活性化に向けた施策について、周辺の関係事業者と密に協議を行った上で、新たに策定される予定の「都心臨海部再生マスタープラン（仮称）」において、その内容を具体化させていくことが必須である。

最後に、現下の厳しい財政状況のもと、新市庁舎整備にかかわって市民に莫大な財政負担を求める以上は、行政の責務として、建設コストをできる限り縮減するよう努力するとともに、より一層の行政改革を推進し、事務事業の見直しを徹底して行っていく必要があると考える。

今後、当局においては、基本構想を策定・公表し、次の段階である新市庁舎整備基本計画の策定に向けた検討を進めることになるが、これまで以上に市民や議会に対して、広く積極的に情報を公開して意見を聞き、多くの市民に新市庁舎整備への理解を深めていただけるよう、一層の取り組みを期待する。

○ 新市庁舎に関する調査特別委員会名簿

委員長	鈴木太郎	(自由民主党)
副委員長	菅野義矩	(民主党)
同	斎藤真二	(公明党)
委員	伊波洋之助	(自由民主党)
同	梶村充	(自由民主党)
同	渋谷健	(自由民主党)
同	古川直季	(自由民主党)
同	石渡由紀夫	(民主党)
同	森敏明	(民主党)
同	加藤広人	(公明党)
同	大岩真善和	(みんなの党)
同	豊田有希	(みんなの党)