



新市庁舎整備場所の検討（その1）について

<今後のスケジュール>



資料1

新市庁舎に関する
調査特別委員会資料
平成24年9月20日
総務局・都市整備局

<整備場所比較検討にあたっての考え方>

比較検討する整備案

- ◆ 3つの整備パターンについて検討します。
 - ①北仲通南地区での整備案
 - ②港町(現庁舎)地区での整備案
 - ③北仲通南地区と港町(現庁舎)地区での分庁整備案

敷地・施設計画の検討について

- ◆ 本市所有地を敷地と想定して検討します。
- ◆ 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します。
- ◆ 行政部門の施設の内容・規模については、第3回委員会の内容を踏まえて検討します。(面積は10万㎡。なお、市会部門については、別途、議会で検討中であるため、平成7年の「審議会答申」及び平成19年の「基本構想素案」での1万2千㎡で仮置きとします。)

事業費、事業手法の検討について

- ◆ 事業費及び施設規模については、最大限合理的な推計を行います。あくまでも概算値であり、基本計画の段階で より詳細な検討を行います。
- ◆ 建物内に余剰床が発生する場合や、市庁舎敷地以外に土地の余裕スペースが発生する場合は、街の賑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、あわせて当事業における本市の財政負担を軽減するために、オフィス・商業施設などの民間機能の導入を図ります。
- ◆ 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します。
- ◆ 整備財源については、市債を発行して市自ら調達することとします。
- ◆ 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(民間ビル賃借料や現市庁舎の管理・修繕費)及び民間への余剰床等の賃貸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、また、それ以外に新たな一般財源を投入しなければならないとすれば、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します。

新市庁舎を整備しない候補地の検討について

- ◆ 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します。
- ◆ 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します。

土地の概要

- ◆ 所在地：中区本町6丁目
- ◆ 敷地面積：約13,500㎡
- ◆ 用途地域：商業地域
- ◆ 容積率の最高限度：1,080% (約145,600㎡)
- ◆ 高さの最高限度：190m



敷地の特徴

- ◆ 国の合同庁舎など、行政、業務機能が集積しており、区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す。
- ◆ 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ます。
- ◆ 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ます。
- ◆ 慶長型地震では、1.2m程度の浸水の可能性があります。(港町地区も1.2m程度)[神奈川県津波浸水予測図より]
地盤は、支持層(上総層群)の深さが最大で40mと想定されます。(港町地区は最大で45m)[横浜市地盤地図情報より]

建物のイメージ(施設内容)

(右図「建物のイメージ図」参照)

- ◆ 超高層ビル1棟(想定高さ約140m)。横浜アイランドタワー(約120m)とは、1階及び地下で連絡します。(右図①)
- ◆ 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します。(右図②)
- ◆ 市民相談室、市民情報室、総合案内所等の市民利用機能は、1・2階に配置します。(右図③)
- ◆ 議会機能の配置については、議会での検討結果を反映させます。(右図④)
- ◆ 容積率を最大限使用した場合、約145,000㎡となり、行政部門と市会部門を合わせた112,000㎡を除くと、賃貸可能な約20,000㎡の余剰床が発生するため、民間の導入機能としては、上層階を事務所等のオフィス機能(行政部門の拡大にもフレキシブルに対応できるスペース)、下層階を店舗等の商業機能として賃貸します。(右図⑤⑥⑦)
- ◆ 例えば、みなとみらい線馬車道駅と直結する地下階及び1・2階の大岡川沿いには、賑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(飲食・物販)等を配置します。(右図⑥⑦)
- ◆ 設備・機械室は地上階に配置します。(右図⑧)
- ◆ 建物まわりは、快適な歩行空間や、まち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します。(右図⑨)

想定面積

想定面積合計	164,000 ㎡	行政部門	市会部門	余剰床 注1
専用・共用部分合計	145,000 ㎡	100,000 ㎡	12,000 ㎡	33,000 ㎡
専用部分	87,000 ㎡	60,000 ㎡	7,000 ㎡	20,000 ㎡
共用部分 注2	58,000 ㎡	40,000 ㎡	5,000 ㎡	13,000 ㎡
駐車場 注3	19,000 ㎡	—	—	—

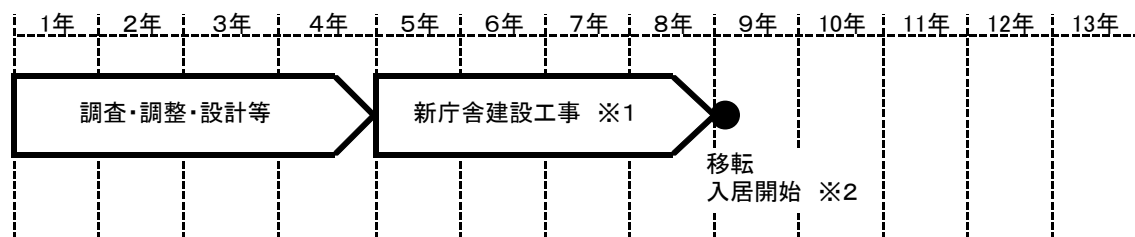
注1: 事務所・店舗等として賃貸
注2: アトリウムを含む
注3: 容積率制限対象外

想定建設費等

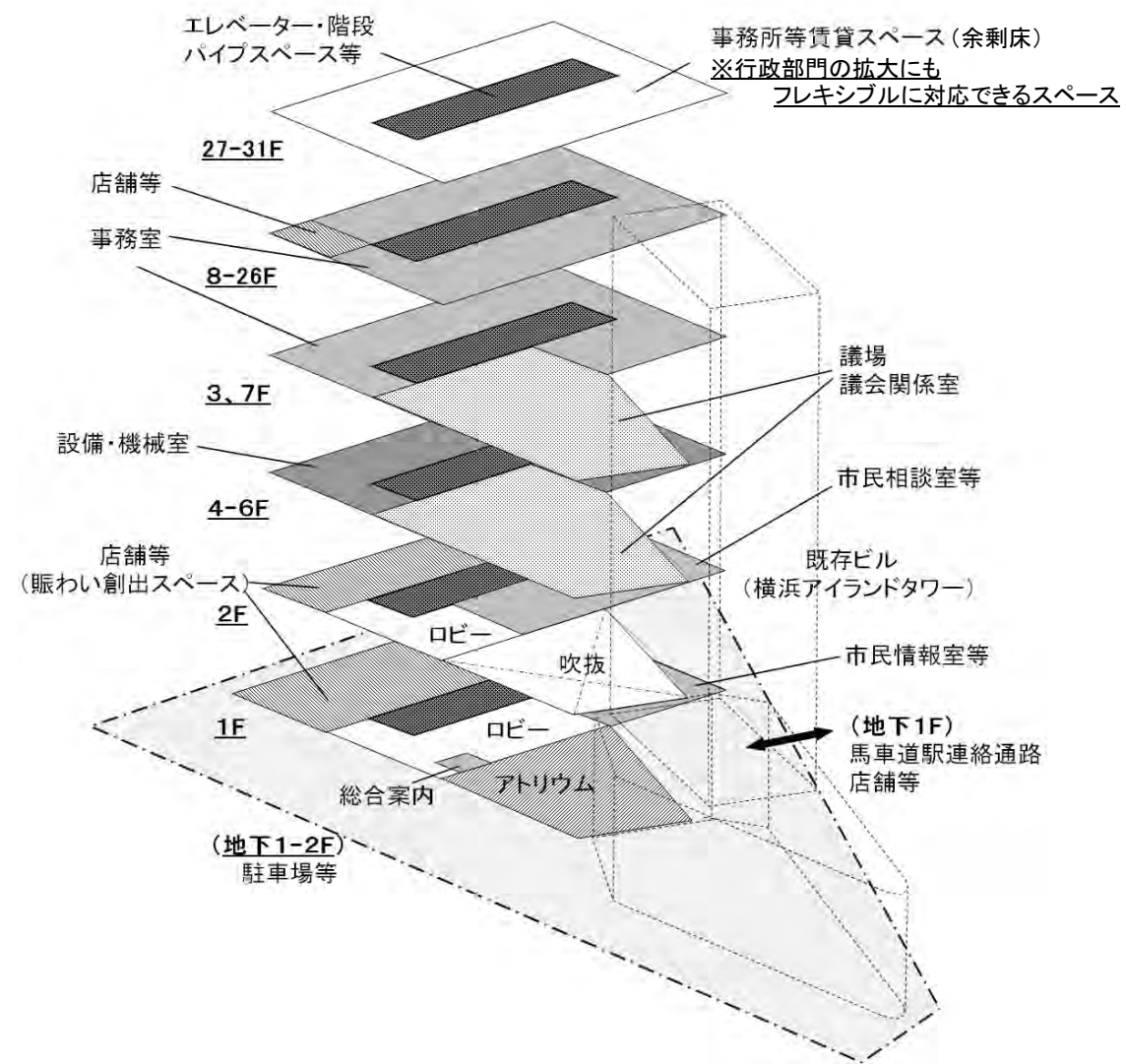
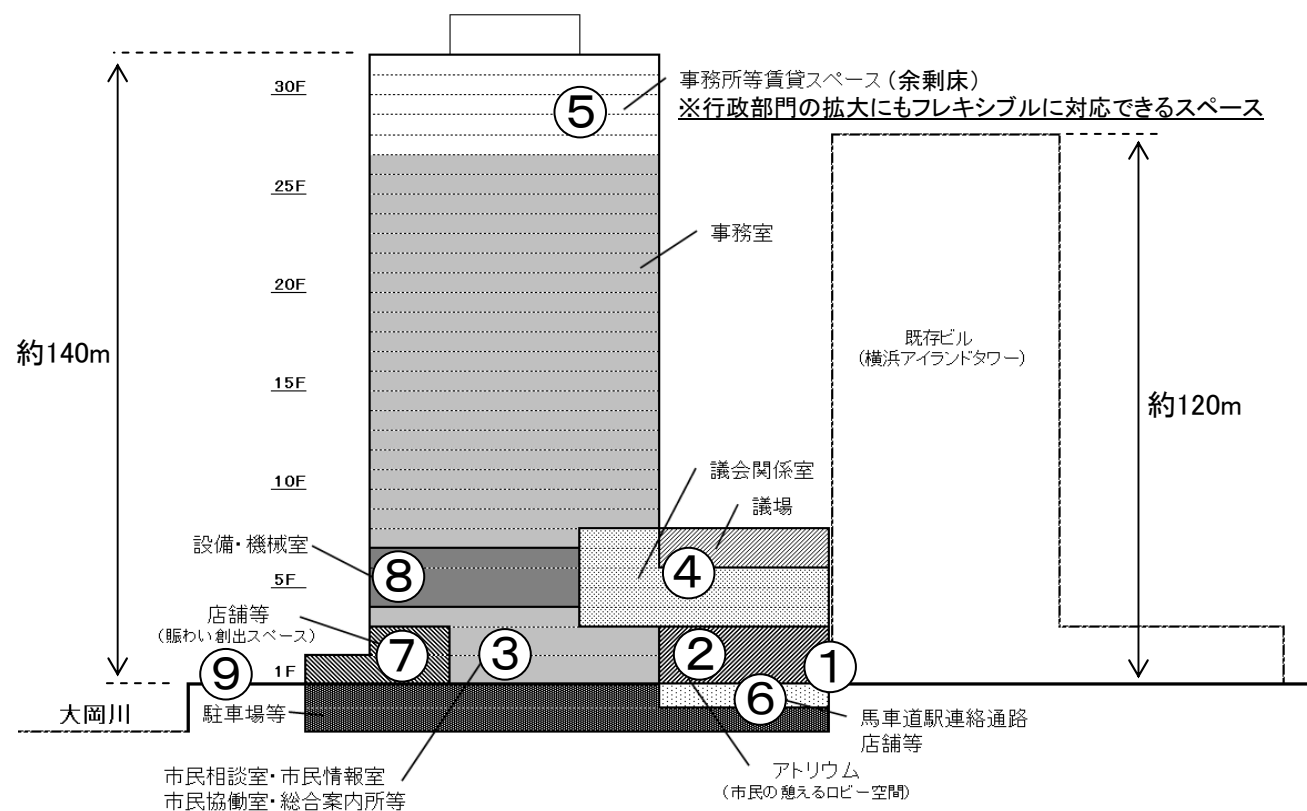
- ◆ 建設費：約574億円 (350千円/㎡×164,000㎡)
 - ◆ 設計費等：約29億円 (建設費の5%)
- 合計 約603億円

入居開始までのスケジュール

- ◆ 第1段階: 北仲通南地区に新庁舎を建設 ※1
- ◆ 第2段階: 現庁舎及び民間ビルから新庁舎に移転 ※2



建物のイメージ図



北仲通南地区での整備案の収支シミュレーション【試算条件】

北仲通南地区：新庁舎建設→余剰床賃貸(駐車場含む)
 港町地区：現行政棟改修→賃貸(駐車場含む)
 現市会棟撤去→土地の賃貸

※1: 16万㎡規模の庁舎を想定した民間事業者へのヒアリング調査結果等による。
 ※2: 近隣相場による。
 ※3: H23.12末時点横浜ビジネス(関内、横浜駅、新横浜)地区平均空室率
 ※4: H24年度路線価を基に算定

〈支出〉

●新庁舎の設計・建設費

- ・新築棟: 164,000㎡
- ・建設費: 574億円 (350千円/㎡※1)
- ・設計費等: 28.7億円[建設費の5%※1(調査、基本設計、実施設計、工事監理)]

●現庁舎の改修・解体費

- ・現行政棟(21,000㎡)改修費: 30億円(空調設備更新ほか)※建築局試算
(改修後、50年以上利用できる想定とする。)
- ・現市会棟(9,000㎡)解体費: 2.7億円(30千円/㎡※1)

●新庁舎・現行政棟(改修後)の維持管理・計画修繕費(各建物共通)

- ・維持管理費等(経常的修繕費を含み、警備費を除く): 5.1千円/㎡・年※1
- ・計画修繕費(50年間): 125千円/㎡※1 を、5年毎に割り振り

●移転・退去修繕費

- ・移転費: 6.7億円(10千円/㎡※本市移転時の実績)(什器の購入費は見込んでいない。)
- ・退去修繕費: 5.5億円(12千円/㎡※本市移転時の実績)

●市債償還

《市債条件》

- ・償還期間: 30年[満期一括償還10年債(2回借換)]
- ・起債利率: 1.41%(過去5年間の平均利率 支出年度毎に起債)
- ・起債対象額: 457.45億円(新庁舎建設費: 443.37億円 + 実施設計・工事監理費: 14.08億円)
[調査・基本設計費及び余剰床分(設計費・建設費)は起債対象外]

《耐震改修費用市債充当分の繰上償還》※現庁舎を解体又は用途変更(民間へ賃借)する場合に発生

- ・繰上償還額: 30.66億円 (H34年度に現市会棟を解体、現行政棟を改修後、用途変更すると仮定した場合)

〈収入〉

●民間ビル賃借料・現庁舎維持管理費等

- ・民間ビル賃借料・共益費等: 20.60億円/年(H24年度の再配置終了後の新庁舎入居想定部署 46,000㎡分)
- ・現庁舎維持管理費等・計画修繕費: 2.46億円/年(8.2千円/㎡・年※1)
- 合計: 23.06億円/年
- ・耐震改修費用市債充当分を繰上償還することにより不要となる後年度負担の減額分(事業年度9年目～27年目)
: 1.93～0.34億円/年

●市債発行による収入

- ・起債対象額を実施年度へ割り振り

●民間への土地・建物賃貸収入

- ・新庁舎賃貸部分(20,000㎡)を、共益費込み16.0千円/坪・月※2で賃貸(空室率12%※3)
- ・新庁舎賃貸部分用の駐車場(118台)を、35千円/月※2で賃貸(空室率12%※3)
- ・改修後の行政棟専用部分(14,000㎡)を、共益費込み15.0千円/坪・月※2で賃貸(空室率12%※3)
- ・改修後の行政棟の駐車場(86台)を、35千円/月※2で賃貸(空室率12%※3)
- ・現市会棟跡地は、当初30年間で権利金(地価※4の50%)で賃貸し、
31年目以降は毎年度地価の3%の収入があるものとする。

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

平成21年3月に横浜都心部の都市ブランド力を向上させるために、横浜都心部である、横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区及び関内・関外地区を対象に、「横浜都心部グランドデザイン」を作成し、まちづくりの方向性や各地区の役割分担を明確にしました。

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、以下の機能を高めていくこととします。

- 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

2 港町地区周辺の跡利用などの考え方

港町地区周辺は、乗降客数が一日あたり約16万人の関内駅の直近に位置し、就業人口が横浜都心部で最も多く、業務・商業施設が集積しています。

また、関内地区には教育・文化・芸術・スポーツ機能などが多く立地しているため、独自の魅力があり、その中心に位置する港町地区周辺は高いポテンシャルがあると考えます。

そこで、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活かした以下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きます。

(1) 大学（教育施設）

一般学生を対象としたものにとどめず、社会人大学や大学サテライトオフィスなどの導入を検討します。さらに、大学の立地を活かした研究機関や関連産業の集積が促進する仕組みづくりもあわせて検討します。

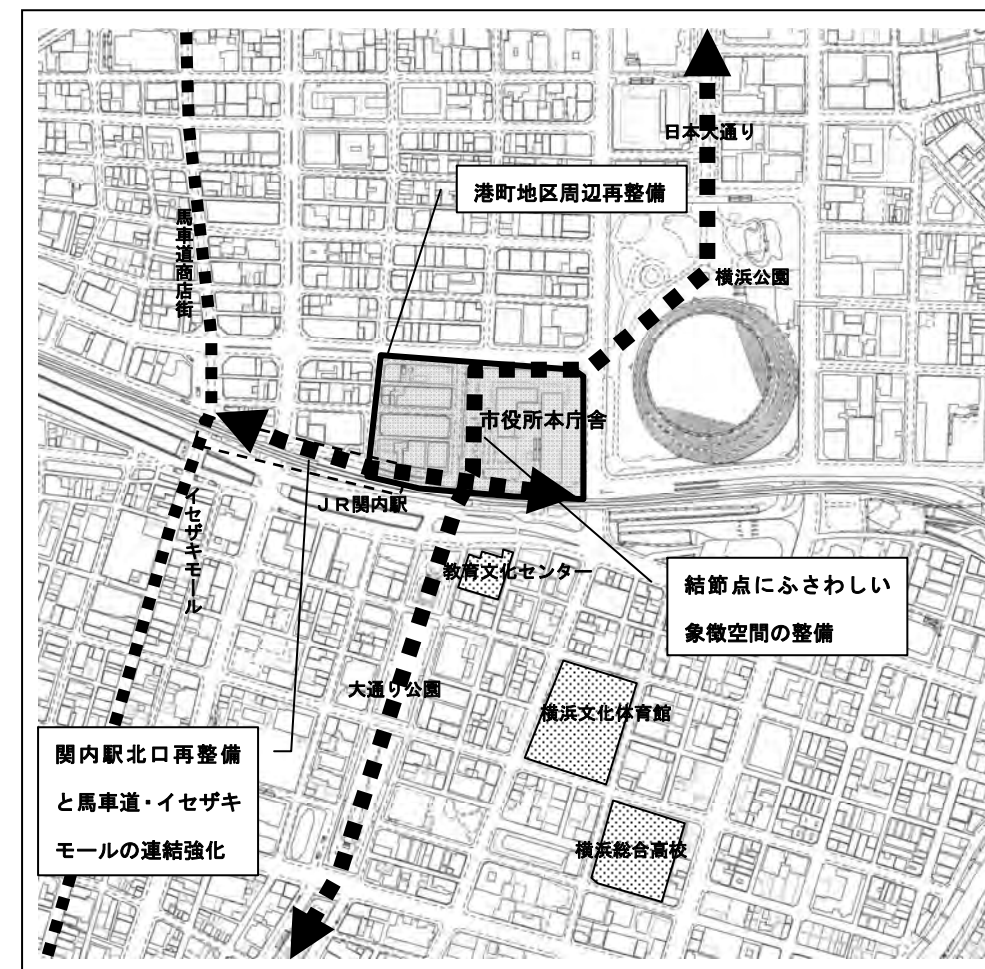
(2) 文化・芸術・スポーツ

駅前という立地の良さや周辺の施設との連携を考慮した文化・芸術・スポーツ機能の導入を検討します。

さらに、新市庁舎整備を契機として、以下の取組をあわせて行います。

- 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

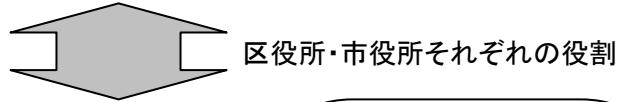
現在事業中の関内駅北口再整備、馬車道・イセザキモールの連結強化に加え、今後、馬車道駅方面へのアクセス強化、新たな交通モードの導入などを検討します。



区庁舎のコンセプトと市庁舎の基本理念(案)について

【共通する考え方】

- 1 市民本位の行政サービスを向上・推進する庁舎
- 2 市民にとって安全で安心な危機管理機能の充実した庁舎
- 3 市民に親しまれる開かれた庁舎
- 4 環境へ配慮した庁舎

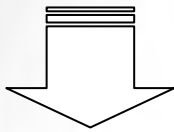


区役所

生活に身近なサービスの提供

◆横浜市中期4か年計画(行政運営1(2))

- 市民の皆さまとともに歩む区役所
- よりよいまちを市民の皆さまとともに
つくる区役所
- 市民の皆さまの声に絶えず耳を傾け、
市政に反映させる区役所
- 共感の心を持ち、親切・丁寧・正確な
対応のできる区役所



(例)

《金沢区新総合庁舎のコンセプト(案)》^(27年度竣工予定)

- ① 区の災害対策本部として十分に機能する庁舎
 - ・十分な耐震性能
 - ・津波対策
 - ・非常用電源の燃料備蓄
- ② どのような区民の方にもスムーズに利用できる庁舎
 - ・子供連れの方をサポートするスペース
 - ・高齢者・障害者の方にやさしい施設
 - ・分かりやすい窓口配置・表示
- ③ 環境性能に優れ、維持管理や機能更新がしやすい庁舎
 - ・自然エネルギーの活用
 - ・将来に配置変更しやすい平面計画
 - ・大都市制度など、制度変更に対応可能な設計
- ④ 区庁舎・公園・公会堂一体となって、区民の交流の場を創出
 - ・区庁舎・公園・公会堂の関係性を重視
 - ・一体感を感じることでできるデザインの検討
- ⑤ 金沢区らしさの創出
 - ・歴史・文化・海・緑など、金沢区の特徴を創出

市役所

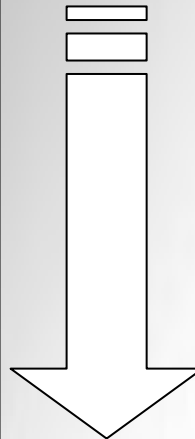
全市的に取り組むべき施策

◆市庁舎整備審議会答申(平成7年1月)

- ① 市民本位の行政サービスを推進する市庁舎
- ② 市民に親しまれる開かれた市庁舎
- ③ 市民の暮らしを守る防災拠点としての市庁舎
- ④ 「国際文化都市よこはま」にふさわしい市庁舎
- ⑤ 将来の変化に柔軟に対応できる市庁舎

【背景/要因】

- 横浜市基本構想
⇒ 市民力と創造力により新しい『横浜らしさ』を生み出す都市
- 新市庁舎整備構想素案
⇒ 将来に向かって発展していくことのできる市庁舎を目指す
- 中期4か年計画
⇒ 新市庁舎整備基本計画の策定
- 関内・関外地区活性化推進計画
⇒ 新しい『横浜らしさ』を生み出す象徴
- 東日本大震災
⇒ 災害時の市庁舎の必要性を再認識



《新市庁舎整備の基本理念(案)》

- 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
 - ・情報提供・案内・相談機能の充実
 - ・議会機能の充実
 - ・協働できる環境の整備
- 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
 - ・迎賓機能の強化
- 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
- ④ 環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎
- 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

市庁舎耐震補強工事の概要について

1 概要

既存建築物の耐震診断基準に基づく耐震診断により「補強が必要」との結果を受け、平成19年に行政棟の耐震補強工事に着手しました。

耐震補強工事の実施にあたっては、執務室を使用したままで行う「居ながら」工事を実現するため、執務室内の工事を極力少なくすることができる免震工法を採用しました。

2 工事期間等について

■工事期間：平成19年2月～平成21年4月

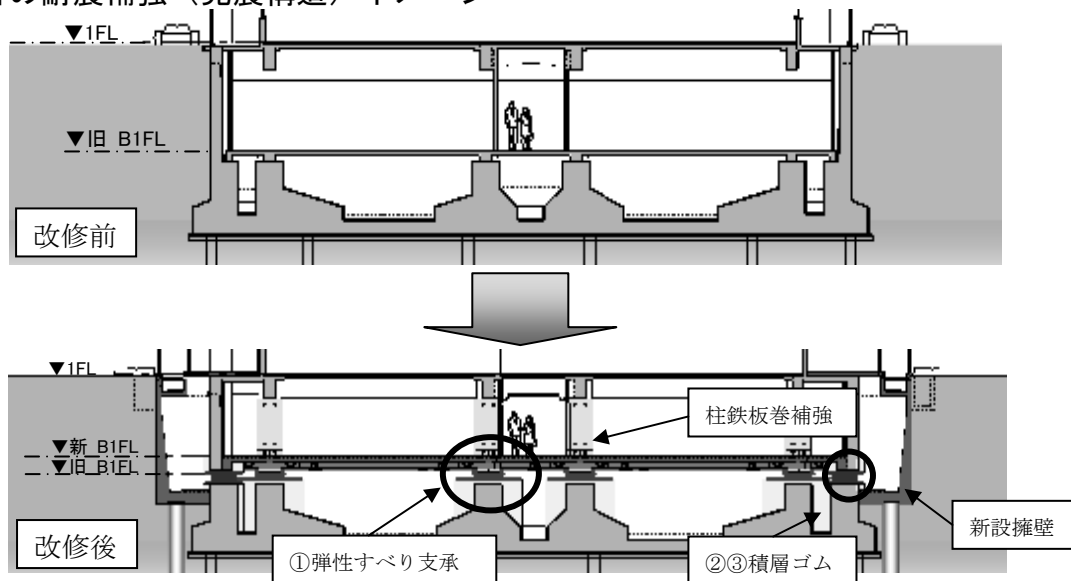
■工事金額：約50億円

【内訳】




歳出	行政棟免震化工事	： 約36億円
(一般会計)	中庭棟(電気室・自家発電)改築工事	： 約9億円
	トイレ及び給排水配管改修工事ほか	： 約5億円

※金額は端数処理しています。

3 市庁舎の耐震補強（免震構造）イメージ



4 市庁舎で採用した免震装置について

①弾性すべり支承 (柱下に設置)	②積層ゴム支承 (建物外周基礎梁上に設置)	③U型ダンパー付積層ゴム支承 (建物外周基礎梁上に設置)
		
<p>建物の重さを支える働きと、地盤の揺れを切り離し、建物の揺れを徐々に止める働きをする。</p>	<p>地盤の揺れを切り離し、建物を元の位置に戻す働きをする。</p>	<p>地盤の揺れを切り離し、建物の揺れを徐々に止める働きと元の位置に戻す働きをする。</p>

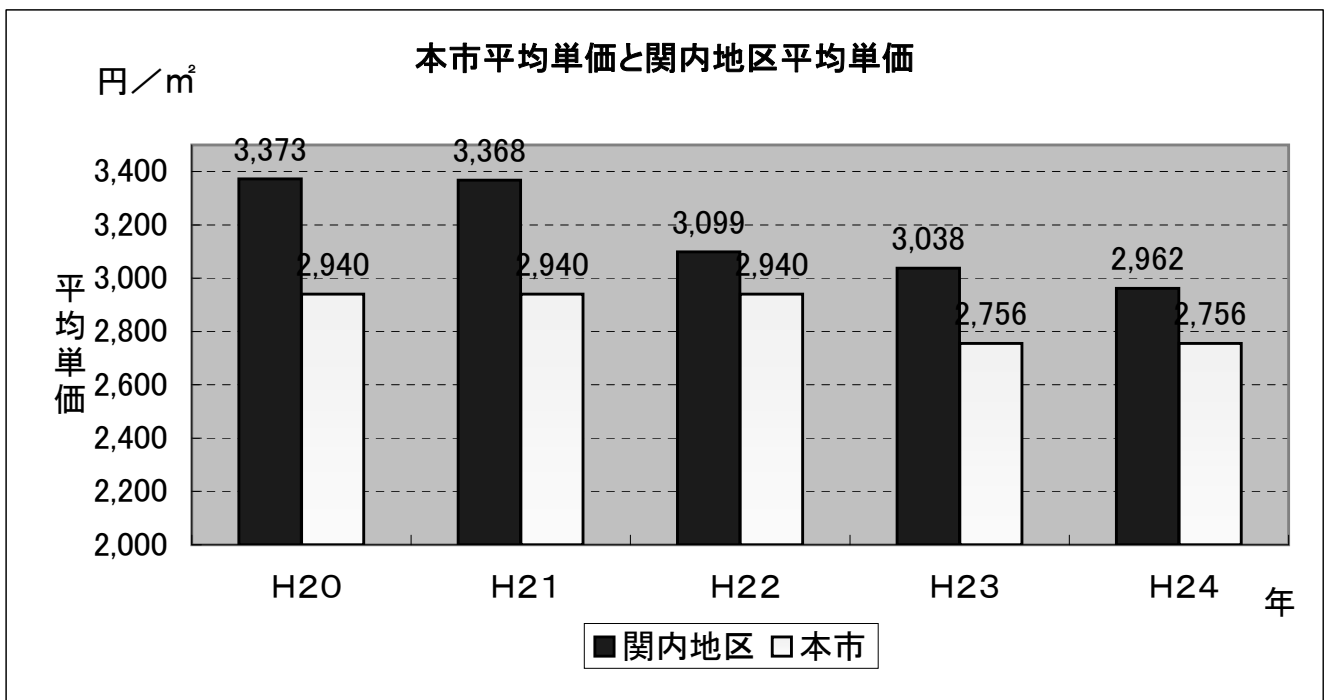
周辺民間ビルの賃料圧縮の取組について

関内地区オフィスビルデータ

(H24.3)

年度	関内地区			本市	
	貸室総面積	平均単価	前年比	平均単価	前年比
H15	724,046m ²	3,545 円/m ²	-1.3%	3,166 円/m ²	-1.5%
H16	743,245m ²	3,370 円/m ²	-4.9%	2,976 円/m ²	-6.0%
H17	743,754m ²	3,330 円/m ²	-1.2%	2,934 円/m ²	-1.4%
H18	737,619m ²	3,291 円/m ²	-1.2%	2,925 円/m ²	-0.3%
H19	742,376m ²	3,356 円/m ²	2.0%	2,918 円/m ²	-0.2%
H20	751,765m ²	3,373 円/m ²	0.5%	2,940 円/m ²	0.8%
H21	757,931m ²	3,368 円/m ²	-0.2%	2,940 円/m ²	0.0%
H22	757,476m ²	3,099 円/m ²	-8.0%	2,940 円/m ²	0.0%
H23	767,900m ²	3,038 円/m ²	-2.0%	2,756 円/m ²	-6.3%
H24	768,231m ²	2,962 円/m ²	-2.5%	2,756 円/m ²	0.0%
			-16.4% (H15年比)		-13.0% (H15年比)

※共益費除く



※ 関内地区の数値は、民間のデータです。

※ 本市平均単価は、本市借上げビル(総務局管理課契約分のみ)の平均単価です。