

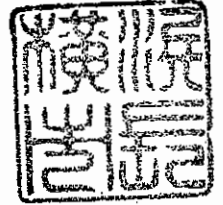


総管第 283 号

平成 24 年 6 月 4 日

横浜市会議長 佐藤 茂 様

横浜市長 林 文 子



新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方の検討について (依頼)

新市庁舎整備基本構想策定にあたり、議会棟のあり方について、議会としてのご検討をお願いしたいので、このことについてよろしくお取り計らいをお願い申し上げます。

- 1 ご検討いただきたい事項
  - (1) 議会棟整備の基本的な考え方
  - (2) 規模
  - (3) 諸室の考え方
  - (4) その他必要な事項

## 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方の検討について

### 1 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会の設置について

平成 24 年 6 月 4 日に市長から議長に対して、別添の検討依頼がありました。

このため、市長からの依頼に基づき、新市庁舎の整備に向けた議会棟整備についての調査及び検討を進めるため、別添の要綱のとおり「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」(検討組織)を設置するものです。

### 2 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会の枠組み

(1) 位置づけ	議長の諮問機関とする。
(2) 構成等	委員は、調査会の設置に賛同する交渉会派から選出する。 (自民党 3 人、民主党 2 人、公明党 2 人、みんな 2 人) 座長 1 人、副座長 2 人を置き、多数会派順に選出する。
(3) 会議等の取扱い	会議は、非公開とする。
(4) 開催頻度	月 1 ～ 2 回程度を予定
(5) 検討結果の報告等	検討結果は、議長に報告する。(議長は団長会議に報告する。)

### 3 検討内容

新市庁舎整備基本構想策定にあたっての議会棟のあり方の検討

- (1) 議会棟整備の基本的な考え方
- (2) 規模
- (3) 諸室の考え方
- (4) その他必要な事項

### 4 委員の選出

各会派において委員の選出をお願いします。委員名を 6 月 21 日 (木) までに、別添の委員選出届により議会局総務課にお知らせください。

### 5 その他

第 1 回の新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会を 6 月下旬に開催する予定です。

# 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会設置要綱

平成 24 年 6 月 11 日

## (検討委員会の設置)

第 1 条 議長の諮問により、「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」(以下「調査会」という。)を設置する。

## (調査会の調査・検討事項)

第 2 条 調査会は、議長から諮問された事項について調査及び検討する。

2 検討内容は、次の事項とする。

- (1) 議会棟整備の基本的な考え方
- (2) 規模
- (3) 諸室の考え方
- (4) その他必要な事項

## (検討組織の構成等)

第 3 条 調査会は、調査会の設置に賛同する交渉会派から選出された委員 9 人をもって構成する。

2 委員の任期は、調査会の設置期間とする。ただし、委員はその任期中、交替することができる。

3 委員がその所属する会派を離脱したときは、委員の職を解かれたものとする。この場合において、当該職を解かれた委員が所属していた会派は、速やかに新たな委員を選出するものとする。

## (座長及び副座長)

第 4 条 調査会に、座長 1 人、副座長 2 人を置く。

2 座長及び副座長は、多数会派順に選出する。

3 副座長は、座長を補佐し、座長に事故あるときは、その職務を行う。

## (会議)

第 5 条 座長は、調査会を招集し、その議事を主催する。

2 座長は、必要に応じ、調査会の了承を得て、関係者の出席又は資料の提出を求めることができる。

## (会議の公開)

第 6 条 調査会は、非公開とする。

## (検討結果の報告等)

第 7 条 座長は、第 2 条の事項について調査及び検討したときは、報告書を作成し、議長に報告する。

## (事務局)

第 8 条 調査会の事務は、議会局市会事務部総務課が行う。

## (その他)

第 9 条 この要綱に定めるもののほか、調査会の運営に必要な事項は、座長が調査会に諮って決定する。

## 附 則

この要綱は、平成 24 年 6 月 11 日から施行する。



平成24年6月11日

新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会 様

横 浜 市 会 議 長

新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方の検討について（諮問）

新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方の検討について、以下の事項を諮問します。

- (1) 議会棟整備の基本的な考え方
- (2) 規模
- (3) 諸室の考え方
- (4) その他必要な事項



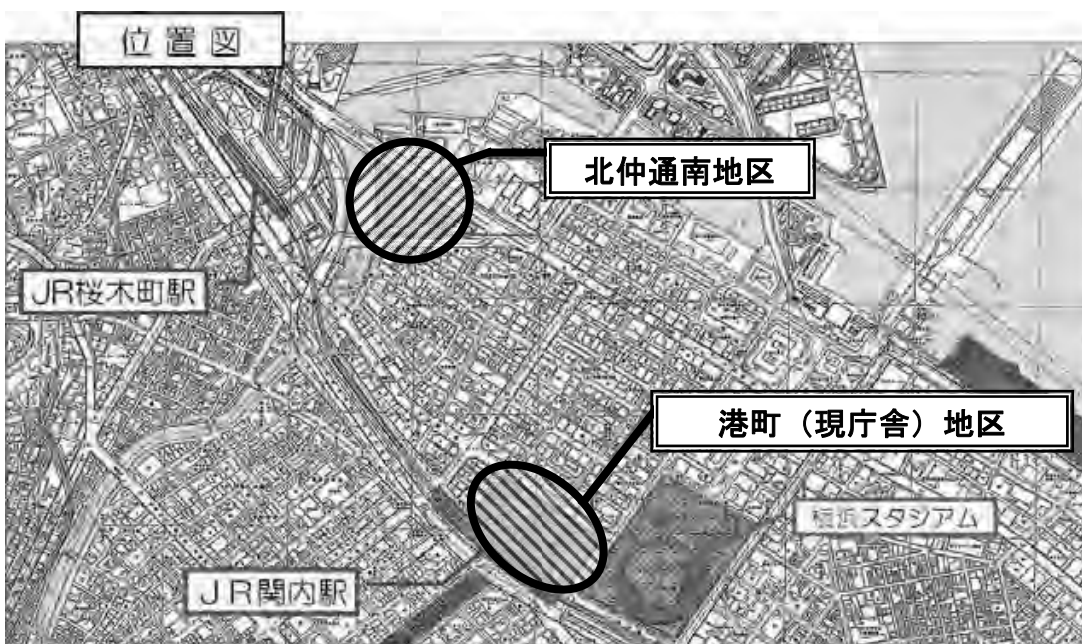
## 新市庁舎整備に関する検討について

### 1 これまでの経緯

昭和 34 年	9 月	現庁舎しゅん工
平成元年	4 月	<b>市庁舎整備基金設置</b> <small>(横浜州市庁舎整備基金条例施行)</small>
平成 3 年	6 月	「横浜州市庁舎整備審議会」に「21 世紀にふさわしい市庁舎のあり方、条件など市庁舎整備の基本的構想に関する重要な事項」について諮問
平成 7 年	1 月	<b>「横浜州市庁舎整備審議会」答申</b>
平成 14 年	7 月	現庁舎市会棟耐震補強工事完了
平成 19 年	12 月	<b>「新市庁舎整備構想素案」を公表</b>
平成 20 年	3 月	<b>北仲通南地区の土地 1.35ha 取得</b> (167.8 億円、うち市庁舎整備基金 135 億円、残高 1.2 億円)
平成 21 年	4 月	「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」から提言書を受理 現庁舎行政棟耐震補強工事完了
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	<b>「中期 4 か年計画」(施策 28 ヨコハマの活力源となる都心部構築)</b> <b>において「平成 25 年度までに新市庁舎整備基本計画の策定」を目標</b>
平成 23 年	12 月	政策・総務・財政委員会で検討開始
平成 24 年	6 月	「新市庁舎に関する調査特別委員会」開催

### ※ 整備パターン

- ① 北仲通南地区に整備
- ② 港町地区に整備
- ③ 北仲通南地区と港町地区に整備 (分庁案)



●市役所機能を有するビル一覧  
(平成23年5月現在)

(1) 本庁舎	政策局、総務局、財政局、市民局、こども青少年局、健康福祉局、建築局、都市整備局、会計室、消防局、温暖化対策統括本部、議会局
(2) 関内駅前第一ビル	経済局、環境創造局、会計室、教育委員会事務局
(3) 関内中央ビル	財政局、健康福祉局、環境創造局、道路局、水道局、交通局
(4) 横浜関内ビル	市民局、道路局
(5) 関内駅前第二ビル	健康福祉局、選挙管理委員会事務局、監査事務局
(6) 尾上町ビル	健康福祉局
(7) 住友生命横浜関内ビル	こども青少年局
(8) 関内新井ビル	政策局、文化観光局、こども青少年局
(9) テーオービル	総務局
(10) 第一総業ビル	政策局、総務局、財政局
(11) 松村ビル	資源循環局
(12) 松村ビル別館	総務局
(13) 横浜馬車道ビル	財政局
(14) JNビル	建築局
(15) 横浜メディア・ビジネスセンター	経済局
(16) 横浜朝日会館	人事委員会事務局
(17) 昭和シェル山下町ビル	建築局
(18) 産業貿易センター	港湾局
(19) 教育文化センター	教育委員会事務局
(20) 研修センター	総務局

## 北仲通南地区

## 現市庁舎

◎今後の再配置による新規契約予定ビル  
(H24年度以降)

①	横浜新聞関内ビル	建築局
②	KRCビル	健康福祉局
③	日土地山下町ビル	水道局
④	横浜花咲ビル(西区花咲町)	教育委員会事務局 交通局

## 横浜市市庁舎整備基金の運用について

### 【これまでの運用状況】

(単位：千円)

年度	新規積立	運用収益	平均利率	年度計	年度末残高
平成元	2,000,000	48,200	2.41%	2,048,200	2,048,200
2	2,000,000	280,812	6.94%	2,280,812	4,329,012
3	2,000,000	448,154	7.08%	2,448,154	6,777,166
4	2,000,000	424,034	4.83%	2,424,034	9,201,200
5	1,000,000	353,374	3.46%	1,353,374	10,554,574
6	0	296,237	2.81%	296,237	10,850,811
7	0	139,562	1.29%	139,562	10,990,373
8	0	100,904	0.92%	100,904	11,091,277
9	0	89,625	0.81%	89,625	11,180,902
10	0	83,253	0.74%	83,253	11,264,155
11	0	45,099	0.40%	45,099	11,309,254
12	0	40,835	0.36%	40,835	11,350,089
13	1,000,000	39,929	0.32%	1,039,929	12,390,018
14	1,000,000	14,985	0.11%	1,014,985	13,405,003
15	0	18,920	0.14%	18,920	13,423,923
16	0	26,727	0.20%	26,727	13,450,650
17	0	26,853	0.20%	26,853	13,477,503
18	基金取崩	47,559	0.35%	47,559	13,525,062
19	-13,500,000	92,136	0.68%	-13,407,864	117,198
20	0	2,270	1.94%	2,270	119,468
21	0	573	0.48%	573	120,041
22	0	252	0.21%	252	120,294

※端数処理の関係で数値が一致しない場合があります。

#### 《参考》横浜市市庁舎整備基金条例（平成元年4月1日施行）（抜粋）

##### （目的及び設置）

第1条 横浜市の市庁舎整備に必要な経費に充てるため、横浜市市庁舎整備基金（以下「基金」という。）を設置する。

##### （処分）

第5条 基金は、設置の目的を達成するため必要がある場合に限り、その全部又は一部を処分することができる。

## 施策28 ヨコハマの活力源となる都心部の構築

### 目標

- 個性的で魅力ある地域資源を活用し、国内外の多くの人や企業から選ばれる都心部が形成され、活性化しています。
- 横浜駅周辺や関内・関外地区、みなとみらい21では、連携や一体化が進み、各地区の個性がいかされ、首都圏有数のエリアとして活性化しています。
- 新横浜都心では、東海道新幹線の運行による広域交通ターミナルとしての利便性等をいかしたまちづくりが進んでいます。

### 現状と課題

■**横浜駅**は、首都圏有数のターミナル駅ですが、都市間競争の激化や羽田空港の国際化等により**国際都市の玄関口として更なる駅周辺地区の魅力づくり**が求められています。

■**関内・関外地区**は、都市構造の変化や近年の社会経済情勢の大きな変容により、従業者数や商品販売額などが落ち込んでおり、**地区の活性化**が求められています。

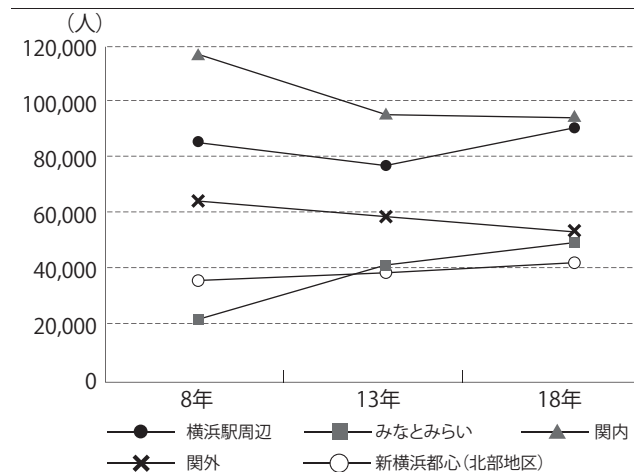
■**みなとみらい21地区**は、オフィスビルなどが次々とオープンしており、地区内のまちづくりは着実に進行していますが、一方で、長引く景気低迷の影響もあり、企業の進出動向が不透明であるため、**積極的な企業誘致の推進**が必要となっています。

■**新横浜都心**では、**南部地区**で様々な手法を活用して**段階的なまちづくり**を進めるとともに、**羽沢地区**などにおいても**計画的なまちづくり**を進め、業務、商業、文化、スポーツ等の**多様な機能を備えた都心の形成**を進める必要があります。

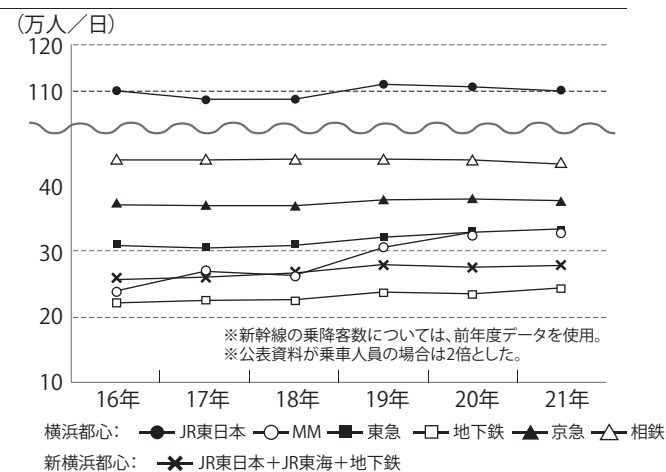
■「ミナト横浜」の水辺空間は、賑わいを創出する貴重な資源です。市民が水辺空間を利用し、**水に親しみ楽しめる環境を整える**必要があります。

### 主なデータ

<地区別に見る従業者数の推移>



<都心部における鉄道の乗降客数の推移>



計画上の見込額		68億円		
達成指標	指標	直近の現状値	目標値(25年度)	所管局
	①	都心部における従業者数	32.8万人 (18年度)	34万人
②	都心部における駅の乗降客数	308万人 (21年度)	320万人	都市整備局

### 目標達成に向けた主な事業

1	エキサイトよこはま22の推進	所管局	都市整備局
民間開発の適切な誘導を図るとともに、開発に合わせた基盤整備として、横浜駅中央通路と西口地下街との円滑な接続や鶴屋橋の架け替えを行うなど「エキサイトよこはま22」(横浜駅周辺大改造計画)を進めます。また、隣接する地区(ポートサイド地区、岡野西平沼地区等)のまちづくりと連携を図ります。			
想定事業量	民間開発事業の事業化数 3件(4か年) 【直近の現状値】21年度:—	計画上の見込額	20億円

2	関内・関外地区活性化の推進及び新市庁舎整備の検討	所管局	都市整備局、総務局
「関内・関外地区活性化推進計画」を基に、具体的取組を整理したアクションプランを策定するとともに、関内駅北口周辺などの結節点の強化、地区内の回遊性強化、業務機能の再生など、優先的な取組を推進し、計画を着実に実行します。 新市庁舎整備については、まちづくりや財政負担等の観点も踏まえて検討を進めます。			
想定事業量	関内駅北口周辺の結節点の強化等 実施中 新市庁舎整備基本計画の策定 【直近の現状値】21年度:—	計画上の見込額	34億円

3	みなとみらい21地区のまちづくりの推進	所管局	都市整備局、経済局、文化観光局、港湾局、温暖化対策統括本部
積極的な企業誘致や緑化等の環境整備に取り組むとともに、創造都市横浜の推進施策や観光・MICE施策による賑わいづくり、横浜スマートシティプロジェクトによる環境施策等と連携し、働く方、住む方にとって快適なまちづくりを推進します。			
想定事業量	街区利用面積5%UP(4か年) 【直近の現状値】21年度:77%	計画上の見込額	13億円

4	新横浜都心のまちづくりの推進	所管局	都市整備局【区】
広域交通ターミナルとしての利便性や、北部地区でのIT産業の集積等を生かすとともに、神奈川東部方面線の事業進捗状況を踏まえ、各地区で計画的なまちづくりを推進します。			
想定事業量	①羽沢地区 地区プラン策定済み 【直近の現状値】21年度末:協議会案策定 ②南部地区 新たなまちづくりの方向性決定 【直近の現状値】21年度末:方向性未定	計画上の見込額	0.7億円

5	魅力ある水辺空間の活性化に向けた取組	所管局	港湾局、環境創造局
市民が水辺空間を利用し、水に親しみ楽しめる環境を整えるため、プレジャーボートや水上タクシーに関する実験的な取組を行います。あわせて、水辺空間の活性化策について検討を進めるとともに、海や川への放流水質の向上を図り、魅力ある水辺を創出します。			
想定事業量	社会実験等の実施 1か所 【直近の現状値】21年度:—	計画上の見込額	0.2億円



## ■市庁舎整備審議会答申《H7年1月》における「基本的理念と機能」

## ■新市庁舎整備構想素案《H19年12月》における「基本的理念」

## ■関内・関外地区活性化推進計画《H22年3月》における「基本理念」

**(1) 市民本位の行政サービスを推進する市庁舎**  
 市民本位の行政サービスを向上、推進するには、市民と市政の相互信頼を保つことが大切であり、新市庁舎には市民の行政需要の的確な把握、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が期待されている。  
 また、新市庁舎は高齢者や障害をもった人たち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が求められる。

**(2) 市民に親しまれる開かれた市庁舎**  
 横浜市では、市民生活の視点に立った市政を推進しており、新市庁舎は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ことが重要であるので、広報・広聴機能などを充実することが大切である。また、新市庁舎の建設にあたっては、周辺の都市計画を含め市庁舎と街が一体となって構成されるよう考えていかなければならない。

**(3) 市民の暮らしを守る防災拠点としての市庁舎**  
 新市庁舎には、建物や設備の高い耐震性と同時に、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が求められる。  
 このため、防災センターを配置し、各局区、防災関係機関とのネットワークを充実するなど、横浜の防災、指揮命令の拠点とし、防災機能が十分発揮できるようにする必要がある。

**(4) 「国際文化都市よこはま」にふさわしい市庁舎**  
 横浜市では、今後、国際的なコンベンション都市、ピースメッセンジャー都市として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、新市庁舎は、国際交流活動の進展にも配慮し、交流などの機能を備えることが求められる。このような横浜らしさを生かし、市民共有の財産として市民が誇りを持つような「国際文化都市よこはま」にふさわしい市庁舎となることが望ましい。

**(5) 将来の変化に柔軟に対応できる市庁舎**  
 新市庁舎は、市民に親しまれ、長く活用し、経済性の高いものにすることが求められる。新市庁舎は、将来における行政需要の変化に伴う新たな要素・諸機能にも柔軟に対応できるオープンフロア方式や、「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。



## ■市庁舎整備審議会答申《H7年1月》

## ■新市庁舎整備構想素案《H19年12月》

## ■新市庁舎整備の検討《H20年～》

整備場所(候補地)

規模

**【新市庁舎の建設候補地の選定条件】**  
 ・交通利便性、地区の機能集積、周辺への波及効果、シンボル性・歴史性、用途確保などの観点で検討  
 ・全市域を対象として検討→都心部が「適当」

**【建設候補地(7か所)】**  
 ・都心：「港町(現庁舎)地区」「横浜公園」「山下ふ頭」「北仲通地区」「新港ふ頭」「みなとみらい21高島地区」  
 ・新横浜都心：「新羽地区」

※建設候補地7か所のうち3か所をふさわしいと評価

**(1) 港町(現庁舎)地区**

・2代目、4代目、現庁舎が建設され、市庁舎の建設場所として市民に親しまれている。  
 ・周辺に行政、商業、業務機能が集積している。  
 ・JR 関内駅の駅前であり、地下鉄も利用が可能であり利便性が高い。

**(2) 北仲通地区**

・国の合同庁舎など、行政、業務機能が集積している。  
 ・水際線を活かした市庁舎の建設が可能な地区である。  
 ・JR、地下鉄、東急の3路線が利用可能な桜木町の駅に近く、将来は、みなとみらい21線北仲駅にも直結可能である。  
 (現在のみなとみらい線馬車道駅：H16 開通)

**(3) みなとみらい21高島地区**

・21世紀の都市づくりのシンボリックな地区であり、国際業務拠点としての集積が予定されている。  
 ・横浜駅に近く多数の鉄道路線の利用が可能であり、高速道路の最寄のランプのみなとみらいランプは全方向ランプであり、利便性が高い。

・さらに十分な検討を行い、3か所のうちから市長において選定されたい。  
 ・「港町(現庁舎)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ふまえ、移転後の利用計画を十分に検討することが必要である。

**行政部門：15万9千～17万7千㎡程度(6,000人)**

(考慮事項)  
 ・情報システムの変化等に対応した職員1人当たりの執務スペースの確保、会議室の充実  
 ・市民への情報提供、情報公開などに対応した市政情報センターの充実  
 ・市の防災拠点としての防災センター機能  
 ・開かれた市庁舎、快適な市民の待合い空間、高齢者や障害者等への配慮

**市会部門：1万2千～1万3千㎡程度(94人)**

(考慮事項)  
 ・円滑な議会活動が行えるよう、審議スペース、傍聴スペース、議員関連室の充実、PRコーナーの設置など

市会と行政の配置は、原則的には別棟が望ましい。

**(全体) 17万～19万㎡**  
 ※駐車場は除く

**【新市庁舎整備の基本的な考え方】**  
 答申で候補地となっている横浜都心部「港町(現庁舎)地区」「北仲通地区」「みなとみらい21高島地区」において、行政機能に関連する業務機能や商業・サービス機能に大きな影響を与えることを考慮し、**周辺の街づくりと一体的に進めていく。**

- 1 周辺の街づくりと一体的な推進
- 2 港町(現庁舎)地区周辺の再整備
- 3 新市庁舎整備に関わって様々に活用できる土地の確保
- 4 現在の行政棟の有効活用

**(1) 港町(現庁舎)地区**

**新市庁舎整備にかかわって様々に活用できる土地(=種地)の検討**  
 (種地の条件)  
 一定規模のまとまった土地であり、港町地区周辺から近いこと。

港町地区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

**(2) 北仲通南地区**を取得し種地とすることが適当

**みなとみらい21高島地区**

※北仲通南地区が取得できた場合には、民間施設中心の整備の可能性が高くなる。

《整備パターン》  
 ①港町(現庁舎)地区周辺に新市庁舎を整備  
 ②港町地区周辺と種地に新市庁舎を整備(分庁型)  
 ③種地に新市庁舎を整備

**行政部門：11万～14万㎡程度(5,900人)**

(考え方)  
 ・行政部門は現在(H19年)の政令市の状況を参考に  
 する。  
 横浜市を除く16政令市の平均：20.9㎡/人

**市会部門：1万2千～1万3千㎡程度(92人)**

(考え方)  
 ・議会部門は開かれた市政を実現するために拡充

答申を基本に、行政運営環境の変化を踏まえ算出

**(全体) 12万～16万㎡**  
 ※駐車場は除く

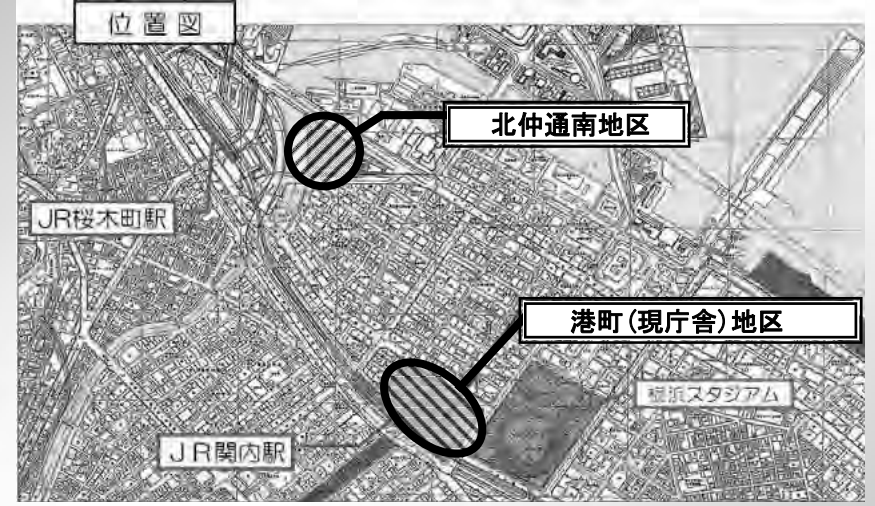
**北仲通南地区の土地を種地として取得(H20.3)**  
 (取得の経緯)  
 ・平成20年第1回市会まちづくり調整・都市整備委員会(H20.2.14)  
 ⇒補正予算及び債務負担行為の設定について可決  
 ・北仲通南地区敷地譲渡契約締結(H20.3.12)  
 (土地の概要)  
 ・所在地：横浜市中区本町6丁目  
 ・取得面積：約1.35ha  
 ・取得費用：167.8億円

※新市庁舎整備の候補地を  
 ・港町(現庁舎)地区  
 ・北仲通南地区とする。

■関内・関外地区活性化推進計画(H22.3)  
 (検討委員会からの提言)  
 「整備パターンは北仲通南地区を主とした現庁舎との分庁とし、港町地区周辺は、駅前という立地特性を有効に活用した機能を集積したほうが望ましい。」

**(1) 港町(現庁舎)地区**

**(2) 北仲通南地区**



《整備パターン》  
 ①北仲通南地区に整備  
 ②港町地区に整備  
 ③北仲通南地区と港町地区に整備(分庁案)

<参考>北仲通南地区の位置図



## 関内周辺民間ビル内市役所機能の状況等について

### ○耐震化等の状況

No.	ビル名	建築年 構造 階数	借上階※1	対象局※1	耐震診断結果と その後の対応
1	関内駅前第一ビル	S45 RC 8階	2～5階	経済局 環境創造局 会計室 教育委員会 会議室等	改修必要⇒実施予定
2	関内中央ビル	S47 SRC 10階	1～10階	財政局 健康福祉局 環境創造局 道路局 水道局 交通局 会議室等	改修必要⇒実施済
3	第一総業ビル	S47 SRC(一部RC) 9階	2～5階	政策局 総務局 財政局 会議室等	改修必要⇒実施予定 (一部実施済)
4	関内駅前第二ビル	S48 RC 7階	2～6階	健康福祉局 監査事務局 選挙管理委員会 会議室等	改修必要⇒実施予定
5	松村ビル	S49 SRC 8階	3～8階	資源循環局 共済組合	改修不要
6	産業貿易センタービル	S50 SRC 10階	4～6階	港湾局	改修必要⇒H24完了予定
7	横浜朝日会館	S50 SRC 8階	7階	人事委員会	改修必要⇒実施済
8	横浜関内ビル	S54 SRC 11階	3～11階	市民局 道路局	改修不要
9	松村ビル別館	S57 SRC 8階	4～6階	総務局 会議室等	新耐震基準後の建築物
10	住友生命横浜関内ビル	S58 SRC 9階	5階	こども青少年局	新耐震基準後の建築物
11	尾上町ビル	S61 SRC 9階	6階	健康福祉局	新耐震基準後の建築物
12	関内新井ビル	S63 SRC 11階	5～6階	政策局 文化観光局 こども青少年局	新耐震基準後の建築物
13	テーオービル	S63 RC 8階	2階	総務局	新耐震基準後の建築物
14	横浜メディア・ビジネス センタービル	H16 S 13階	7階	経済局	新耐震基準後の建築物
15	JNビル	H19 S(一部RC) 14階	4～7階	建築局	新耐震基準後の建築物
16	横浜馬車道ビル※2	S63 RC 9階	3階	財政局	新耐震基準後の建築物
17	昭和シェル山下町ビル※2	H 1 SRC 9階	3～7階	建築局	新耐震基準後の建築物
18	KRCビル※3	S48 SRC 9階	-	-	改修不要
19	横浜新関内ビル※3	H 6 SRC 12階	-	-	新耐震基準後の建築物
20	横浜花咲ビル※3	H 8 SRC 12階	-	-	新耐震基準後の建築物
21	日土地山下町ビル※3	H22 SRC(一部RC) 14階	-	-	新耐震基準後の建築物

※1：平成23年4月現在 ※2：再配置により解約 ※3：再配置により新規契約  
 [凡例]  
 S：鉄骨  
 RC：鉄筋コンクリート  
 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート

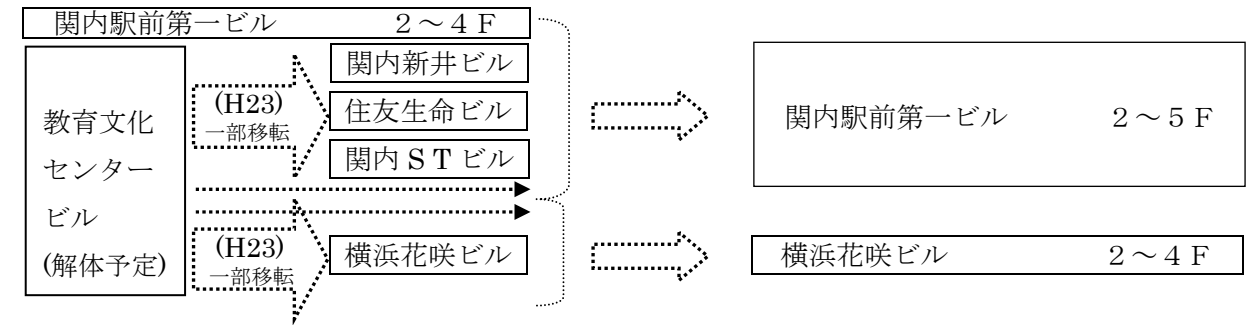
### ○賃借面積・賃借費用

	(従前)	⇒	(再配置後)
賃借面積	： 約 42,300 m <sup>2</sup>		約 49,100 m <sup>2</sup>
賃借費用見込 (共益費含)	： 約 18.9 億円		約 21.5 億円

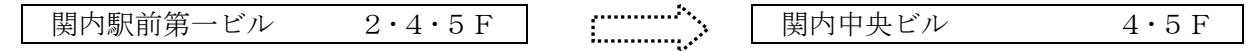
※再配置に伴う賃借面積及び年間賃借料は、主に教育文化センター（本市所有）機能の移転分及び納税内部事務の集約分を除き、再配置前よりほとんど増加させないこととしました。

### ○今後の再配置計画

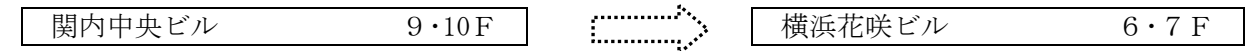
#### ●教育委員会事務局



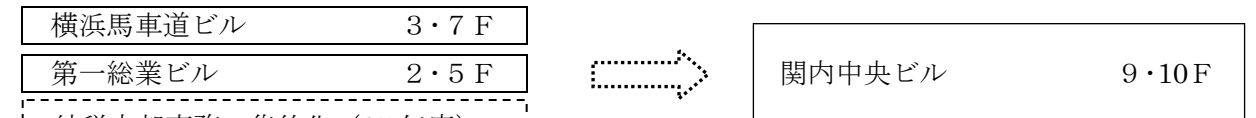
#### ●経済局



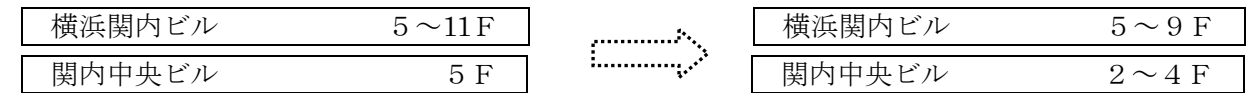
#### ●交通局



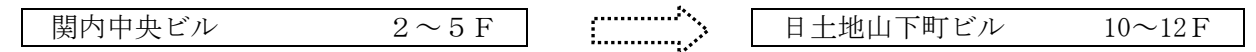
#### ●財政局



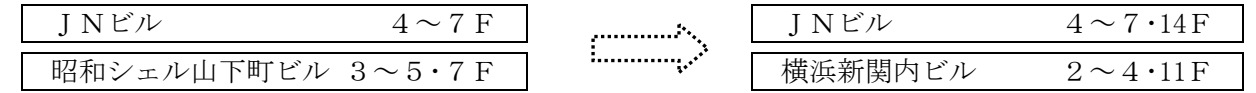
#### ●道路局



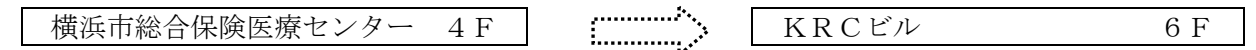
#### ●水道局（6月末に移転）



#### ●建築局（6月から7月にかけて移転）

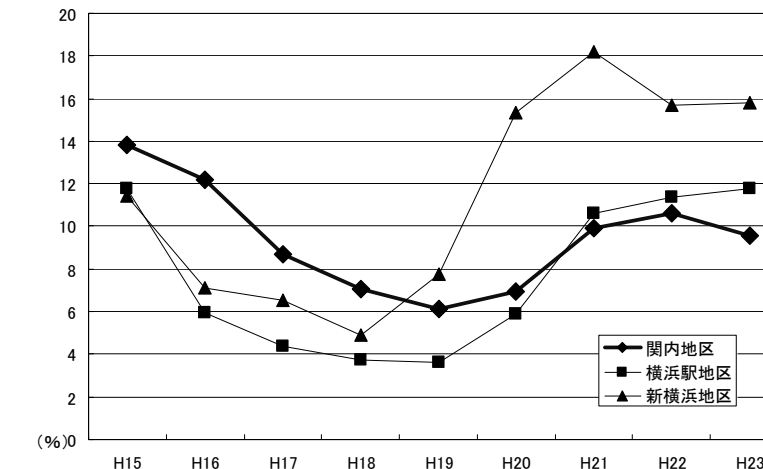


#### ●健康福祉局



### <参考>

#### ○横浜ビジネス地区におけるオフィスビルの空室率推移 (三鬼商事(株)ホームページ掲載資料参考)



平成23年12月末時点空室率  
 関内地区：9.54%  
 横浜駅地区：11.80%  
 新横浜地区：15.81%  
 (平均)：11.93%

※各年12月末時点空室率



## 《 参 考 資 料 》

新市庁舎に関する  
調査特別委員会資料  
平成24年7月9日  
総務局

### 参考資料

- 1 横浜市市庁舎整備審議会 答申
  - (1) 概 要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
  - (2) 本 編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
  
- 2 新市庁舎整備構想素案
  - (1) 概 要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
  - (2) 本 編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
  
- 3 関内・関外地区活性化推進計画（6章. 新市庁舎整備の考え方）
  - (1) 概 要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 53
  - (2) 本 編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 55
  
- 4 新市庁舎整備の検討経過（市庁舎整備審議会答申まで）・・・・・・・・・・ 71
  
- 5 市会（本会議、委員会等）における 主な意見（平成15年～）・・・・ 73
  
- 6 過去の市民意見募集について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 75

# 口市庁舎整備審議会「答申」の概要 (平成7年1月30日 答申)

## 1 市庁舎整備の必要性

- ・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きたしている。
- ・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。

## 2 基本的理念と機能

### (1) 市民本位の行政サービスを推進する市庁舎

- ・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
- ・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

### (2) 市民に親しまれる開かれた市庁舎

- ・広報・広聴機能などの充実
- ・周辺の都市計画を含め、市庁舎と街が一体となって構成されるよう考慮

### (3) 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
- ・災害対策本部機能の強化

### (4) 「国際文化都市よこはま」にふさわしい市庁舎

- ・国際交流活動の進展に配慮し、交流などの機能を具備

### (5) 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
- ・将来の変化に対応できるオープンプラザ方式、「ゆとり」を持った執務スペースの確保、情報通信の変化や省資源・省エネルギー化に配慮した設備などが必要

## 3 規模

- ・全体 17万㎡ ～ 19万㎡  
〈内訳〉行政部分 : 15.9万㎡ ～ 17.7万㎡  
市会部分 : 1.2万㎡ ～ 1.3万㎡

## 4 形態

- ・市会と行政の配置は、原則的には別棟が望ましい。

## 5 建設候補地

- ・次の候補地のうちから市長において選定されたい。
  - ① 港町(現庁舎)地区 (課題：段階的な整備手法の検討)
  - ② 北仲通地区 (課題：再開発計画との調整)
  - ③ みなとみらい21高島地区 (課題：みなとみらい21線の駅設置の検討)
- ・建設場所を「港町(現庁舎)地区」以外に選定する場合は、移転後の利用計画を十分に検討することが必要

横浜市市庁舎整備審議会 答申

平成 7 年 1 月 30 日

横浜市市庁舎整備審議会

平成7年1月30日

横浜市 長

高 秀 秀 信 様

横浜市市庁舎整備審議会

会 長 上 野 豊

横浜市市庁舎整備について（答申）

平成3年6月28日に諮問を受けました「21世紀にふさわしい市庁舎のあり方、条件など市庁舎整備の基本的構想に関する重要な事項」について、別紙のとおり答申します。

## はじめに

横浜市市庁舎整備審議会は、平成3年6月28日に「21世紀にふさわしい市庁舎のあり方、条件など市庁舎整備の基本的構想に関する重要な事項」について市長から諮問を受け、平成5年7月13日に中間報告として「横浜市庁舎の整備について（中間報告）－21世紀における横浜市庁舎のあり方－」をまとめ、その後、中間報告の内容を前提に、新市庁舎の規模や候補地などについて審議を重ねてきた。

規模については、庁舎の狭隘化や分散化などの解消、市民サービスの一層の向上、円滑な議会活動の確保などの観点から、また、候補地については、交通利便性や用地確保の可能性などの観点から、小委員会での専門的な検討も含め、慎重な審議を行い、ここに答申をまとめた。

答申は、中間報告の内容をふまえ、市庁舎整備の必要性、基本的理念と機能、規模及び形態、建設候補地について審議結果をまとめたものである。

3年有余にわたり熱心にご審議いただいた委員各位に感謝の意を表するものである。

平成7年1月30日

横浜市市庁舎整備審議会

会 長 上 野 豊



# 第1章 市庁舎整備の必要性

現市庁舎は、昭和34年に建設されたが、市の人口は増大を続け、社会経済環境の変化に伴って業務量が増大し、これに対応するため、本庁職員数は2倍となり、スペースは著しく狭くなるとともに、建物や設備も老朽化し、また庁舎の分散化を招いている。

このため、市民が利用する窓口や待合室など必要なスペースが確保できず、用件のある局や課の所在がわかりにくいなど市民サービスに問題が生じ、事務室や会議室の不足のため業務の円滑な遂行に支障をきたしている。また、議会部分では、請願などの受付や議員の対応スペースの不足など、その活動に支障をきたしている。

これらの現市庁舎の問題を解決し、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考える。

## 第2章 基本的理念と機能

### 1 市民本位の行政サービスを推進する市庁舎

市民本位の行政サービスを向上、推進するには、市民と市政の相互信頼を保つことが大切であり、新市庁舎には市民の行政需要の的確な把握、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が期待されている。

また、新市庁舎は高齢者や障害をもった人たち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が求められる。

### 2 市民に親しまれる開かれた市庁舎

横浜市では、市民生活の視点に立った市政を推進しており、新市庁舎は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ことが重要であるので、広報・広聴機能な

どを充実することが大切である。また、新市庁舎の建設にあたっては、周辺の都市計画を含め市庁舎と街とが一体となって構成されるよう考えていかなければならない。

### 3 市民の暮らしを守る防災拠点としての市庁舎

新市庁舎には、建物や設備の高い耐震性と同時に、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が求められる。

このため、防災センターを配置し、各局区、防災関係機関とのネットワークを充実するなど、横浜の防災、指揮命令の拠点とし、防災機能が十分発揮できるようにする必要がある。

### 4 「国際文化都市よこはま」にふさわしい市庁舎

横浜市では、今後、国際的なコンベンション都市、ピースメッセンジャー都市として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、新市庁舎は、国際交流活動の進展にも配慮し、交流などの機能を備えることが求められる。このような横浜らしさを生かし、市民共有の財産として市民が誇りを持てるような「国際文化都市よこはま」にふさわしい市庁舎となることが望ましい。

### 5 将来の変化に柔軟に対応できる市庁舎

新市庁舎は、市民に親しまれ、長く活用し、経済性の高いものにすることが求められる。

新市庁舎は、将来における行政需要の変化に伴う新たな要素・諸機能にも柔軟に対応できるオープンプロア方式や、「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。

### 第3章 規模及び形態

規模については、他都市の事例、実態調査、各種報告書などを参考に審議を行い、行政部分と市会部分の必要面積を想定した。

行政部分では、情報システムの変化等に対応した職員1人当たりの執務スペースの確保、会議室の充実、市民への情報提供、情報公開などに対応した市政情報センター、市の防災拠点としての防災センター、開かれた市庁舎、快適な市民の待合い空間、高齢者や障害をもった人たちへの配慮などを考慮し、15万9千㎡から17万7千㎡程度、

市会部分では、円滑な議会活動が行えるよう、審議スペース、傍聴スペース、議員関連室の充実、PRコーナーの設置などを考慮し1万2千㎡から1万3千㎡程度とし、全体で17万㎡から19万㎡程度と想定した。なお、駐車場については想定した規模には含まれていないが、規模に応じた駐車台数を確保する必要がある。

また、新市庁舎の望ましい形態については、市会と行政の配置は、原則的には別棟が望ましいと考える。

## 第4章 建設候補地

新市庁舎の建設候補地の選定にあたっては、交通利便性、地区の機能集積、周辺への波及効果、シンボル性・歴史性など、用地確保などの観点から用地を検討した。市域全域を対象として検討したが、都心部が適当であるとの総意を得たので、都心から、「港町（現庁舎）地区」、「横浜公園」、「山下ふ頭」、「北仲通地区」、「新港ふ頭」、「みなとみらい21高島地区」、新横浜都心から「新羽地区」の7か所を選び検討した。その結果、「港町（現庁舎）地区」、「北仲通地区」、「みなとみらい21高島地区」の3か所が、建設候補地としてふさわしいと評価した。

「港町（現庁舎）地区」は、2代目、4代目、現庁舎が建設され、市庁舎の建設場所として市民に親しまれており、周辺に行政、商業、業務機能が集積している。JR関内駅の駅前であり、地下鉄も利用が可能であり利便性が高い。

「北仲通地区」は、国の合同庁舎など行政、業務機能が集積している。また、水際線を活かした市庁舎の建設が可能な地区である。JR、地下鉄、東急の3路線が利用可能な桜木町駅に近く、将来は、みなとみらい21線北仲駅に直結も可能である。

「みなとみらい21高島地区」であるが、みなとみらい21地区は、21世紀の都市づくりのシンボリックな地区であり、国際業務拠点としての集積が予定されている。横浜駅に近く多数の鉄道路線の利用が可能であり、高速道路の最寄ランプのみなとみらいランプは全方向ランプであり、利便性が高い。

各建設候補地については、「港町（現庁舎）地区」で建て替える場合は段階的な整備手法の検討、「北仲通地区」では再開発計画との調整、「みなとみらい21高島地区」ではなお一層の利便性を高めるため、みなとみらい21線の駅設置の検討に留意する必要がある。

ると考える。

本審議会は、この3か所の建設候補地が、いずれも適当と考えるので、本審議会の審議経過を勘案し、さらに十分な検討を行い、このうちから市長において選定されたい。

なお、建設場所を「港町（現庁舎）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ふまえ、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考える。

## おわりに

本審議会は、市庁舎の現状に伴う問題を解決し、市民サービスの一層の向上のため、早期に市庁舎を整備する必要があることを確認し、その基本的理念、機能、規模及び形態、候補地について慎重に審議を行い、これまで述べてきたような結論を得た。

なお、市庁舎の整備にあたっては、その経費が市民の負担によってまかなわれることを考慮し、厳しい社会・経済情勢や財政状況などに十分配慮し、市民の理解を得ながら、円滑に進められることを期待するものである。

## 付 属 資 料

- 1 横浜市市庁舎整備審議会委員名簿
- 2 横浜市市庁舎整備審議会検討経過

# 1 横浜市市庁舎整備審議会委員名簿

(五十音順：敬称略)

審議会	小委員会	氏名	職業等	
会長		上野 豊	横浜商工会議所名誉会頭	市民各界代表
副会長		飯泉 安一	横浜市社会福祉協議会会長	市民各界代表
委員		朝倉 蒼生	市民広間演奏会運営委員	市民各界代表
委員		新井 敏夫	連合神奈川会長	市民各界代表
委員	委員長	一杉 哲也	横浜市立大学名誉教授	学識経験者
委員		稲垣 卯太郎	横浜市会議員	横浜市会議員
委員		大村 富蔵	横浜市商店街総連合会会長	市民各界代表
委員		加藤 愛子	横浜市婦人団体連絡協議会副会長	市民各界代表
委員		加藤 祐三	横浜市立大学文理学部教授	学識経験者
委員		川口 恭一	横浜市町内会連合会会長	市民各界代表
委員		栗原 幸雄	横浜市会議員	横浜市会議員
委員		小島 薫子	横浜市消費生活推進員	市民各界代表
委員	委員	牛頭 憲治	前横浜青年会議所理事長	市民各界代表
委員		斎藤 栄	作家	市民各界代表
委員	委員	斉藤 秀雄	横浜市労働組合連盟執行委員長	市民各界代表
委員		鈴木 義久	横浜市会議員	横浜市会議員
委員		関 貞彦	横浜市会議員	横浜市会議員
委員	委員	千賀 瑛一	前神奈川新聞社取締役	市民各界代表
委員		手束 和之	横浜市医師会会長	市民各界代表
委員	委員	野村 東太	横浜国立大学学長	学識経験者
委員	委員	平松 昭子	元市政モニター	市民各界代表
委員		福島 瑞穂	前市民ギャラリー運営協議会委員	市民各界代表
委員		藤本 盛久	前神奈川大学学長	学識経験者
委員		宮下 泉	横浜市会議員	横浜市会議員
委員	委員	宮村 忠	関東学院大学工学部教授	学識経験者
委員		森谷 亘暉	産能大学経営情報学部教授	学識経験者
委員		シラー C. ミラー	中区国際交流の街づくり委員	市民各界代表
委員	委員	馬場 貞夫	横浜市助役	行政代表



【前委員】（任期・五十音順：敬称略）

加藤 光雄	（横浜青年会議所理事長）	（平成3年6月～4年1月）
福田 進	（横浜市会議員）	（平成3年6月～4年7月）
宮原 宏一郎	（横浜市助役）	（平成3年6月～4年7月）
郷内 隆	（横浜市労働組合連盟執行委員長）	（平成3年6月～4年10月）
王子 英	（横浜青年会議所理事長）	（平成4年1月～5年1月）
黒川 澄夫	（横浜市会議員）	（平成4年7月～5年7月）
齊藤 まさ	（横浜市消費生活推進員）	（平成3年6月～5年7月）
酒井 麻雄	（横浜市会議員）	（平成3年6月～5年7月）
早野 元一	（横浜市町内会連合会会長）	（平成3年6月～5年7月）
丸岡 哲也	（横浜市会議員）	（平成3年6月～5年7月）
佐々 俊郎	（横浜市労働組合連盟執行委員長）	（平成4年10月～5年11月）
広瀬 美弥	（横浜市婦人団体連絡協議会会長）	（平成3年6月～5年11月）
勝 治雄	（横浜青年会議所理事長）	（平成5年1月～6年1月）
池谷 泰一	（横浜市会議員）	（平成5年7月～6年7月）
瀬之間 功	（横浜市会議員）	（平成5年7月～6年7月）
井上 証知	（横浜市労働組合連盟執行委員長代行）	（平成5年11月～6年11月）

## 2 横浜市市庁舎整備審議会検討経過

### (1) 審議会

回数	開催年月日	議題
第1回	平成3年6月28日	1 諮問 2 会長、副会長の選出 3 審議スケジュール 4 市庁舎の沿革
第2回	3年11月5日	現市庁舎視察 1 市庁舎の現状と問題点
第3回	4年1月30日	東京都庁舎視察
第4回	4年4月17日	1 平成4年度の審議の進め方 2 21世紀の市庁舎のあり方《市庁舎に求められる新たな理念・視点》
第5回	4年7月10日	1 21世紀の市庁舎のあり方《新たな理念・視点を実現するための方策、導入すべき機能》
第6回	4年7月中旬 ～下旬	他都市庁舎視察 (大阪市、神戸市、福岡市を班別に視察)
第7回	4年9月4日	1 21世紀の市庁舎のあり方《新たな理念・視点を実現するための方策、導入すべき機能》 2 小委員会の設置
第8回	5年2月5日	1 中間報告書(案)
第9回	5年7月13日	1 中間報告書(市長へ提出)
第10回	5年11月26日	1 審議の進め方 2 市庁舎の空間構成 3 市庁舎の形態
第11回	6年2月8日	1 市庁舎の空間構成 2 市庁舎の形態 3 市庁舎の立地ゾーン
第12回	6年7月12日	1 市庁舎の全体規模
第13回	6年11月25日	1 市庁舎の候補地評価
第14回	7年1月13日	1 候補地の留意事項 2 答申の構成
第15回	7年1月30日	1 答申(市長へ提出)

(2) 小委員会

回数	開催年月日	議 題
第1回	平成4年9月4日	1 小委員長の選出 2 小委員会の進め方
第2回	4年10月29日	1 中間報告書(案)の構成 2 中間報告書(案)の内容
第3回	4年11月26日	1 中間報告書(案)
第4回	5年1月21日	1 中間報告書(案)
第5回	5年4月16日	1 中間報告書(案)
第6回	6年1月25日	1 市庁舎の空間構成 2 市庁舎の形態
第7回	6年4月12日	1 市庁舎の全体規模 1
第8回	6年5月13日	1 市庁舎の全体規模 2
第9回	6年11月15日	1 候補地審議の進め方 2 市庁舎の候補地(案)
第10回	6年11月22日	候補地視察 1 市庁舎の候補地評価(案)
第11回	6年12月16日	1 候補地の留意事項(案)
第12回	7年1月13日	1 答申の骨子
第13回	7年1月20日	1 答申(案)

横浜市市庁舎整備審議会 答申

平成7年1月30日

発行：横浜市市庁舎整備審議会

事務局：横浜市総務局行政部総務課

〒231 横浜市中区港町1-1 TEL 045-671-2001

# □新市庁舎整構想素案 の概要 (平成19年12月公表)

## 1 新市庁舎整備構想の検討の背景

- ・庁舎の分散化(による市民サービスの低下)と経費の増大(年間約18億円の賃借料等)
- ・施設・設備の老朽化(建設後約50年経過)
- ・答申(H7)された建設候補地の状況変化

## 2 基本的理念と市庁舎像

- (1)【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
- (2)【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
- (3)【環境への配慮】環境に配慮した市庁舎
- (4)【防災拠点】防災拠点としての市庁舎
- (5)【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

## 3 新市庁舎の機能及び規模

- ・全体 12万㎡ ～ 16万㎡  
〈内訳〉行政部門 : 11万㎡ ～ 14万㎡ ※5,900人  
議会部門 : 1.2万㎡ ～ 1.3万㎡ ※H7答申と同じ

## 4 候補地

- ①港町(現庁舎)地区 / ②北仲通地区 / ③みなとみらい21高島地区

## 5 新市庁舎整備の基本的な考え方

- (1)周辺の街づくりとの一体的な推進
- (2)港町(現庁舎)地区周辺の再整備
  - ・民間ビルの耐震化、老朽化対策と機能更新 / ・交通利便性の向上
  - ・港町地区周辺の街区整備の経緯 / ・新市庁舎整備に伴う空室対策
- (3)新市庁舎整備に関して様々に活用できる土地の確保
- (4)現在の行政棟の有効活用

## 6 新市庁舎整備のパターン

- ・次のパターンが考えられる。
- ① 港町(現庁舎)地区周辺に新市庁舎を整備  
種地に建物建設→市庁舎機能仮移転→港町地区周辺再整備→市庁舎機能港町へ(種地床売却)
- ② 港町地区周辺と種地に新市庁舎を整備(分庁型)  
種地に建物建設→市庁舎機能一部移転→港町地区周辺再整備(残る市庁舎機能移転)
- ③ 種地に新市庁舎を整備  
種地に建物建設→市庁舎機能全部移転→港町地区周辺再整備

## 7 新市庁舎整備にかかわって様々に活用できる土地(種地)の検討

- ・規模、場所等の条件から、北仲通南地区の都市再生機構所有地を取得し種地とすることが有効

新市庁舎整備構想素案



平成 19 年 12 月

## 目次

### はじめに

I	新市庁舎整備構想の検討の背景 .....	3
II	基本的理念 .....	4
III	新市庁舎の機能及び規模 .....	7
IV	候補地 .....	8
V	新市庁舎整備の基本的な考え方 .....	11
VI	新市庁舎整備のパターン .....	13
VII	新市庁舎整備にかかわって様々な活用できる土地の検討....	15
VIII	今後のスケジュール.....	17

### おわりに

### 参考資料

## はじめに

### ～ 新市庁舎の整備は街づくりとともに進めます ～

横浜市では、現在、新市庁舎の整備について検討を進めています。

現在の市庁舎は、開港 100 周年を記念して昭和 34 年に建設されましたが、分散化による市民サービスの低下、多くの民間ビルを賃借していることによる多大な経費の発生、施設や設備の老朽化など、色々な問題を抱えています。

そこで、新しい市庁舎を整備することにより、これらの問題を解決し、業務の効率化や市民サービスの向上を図りたいと考えています。

市庁舎は市民の共通財産であり、市民の皆さんに末永く愛され、市民の皆さんが親しみを持って訪れる、横浜市のシンボルとして整備することが必要であると考えています。

また、市庁舎の整備は、関連する産業をはじめ、様々な機能に大きな影響を与えることから、周辺の街づくりとともに進めていきます。

今回作成しました「素案」は、平成 19 年 4 月に実施したアンケート結果や民間提案の内容、外部有識者による「新市庁舎整備構想検討会」の助言を参考に取りまとめたものです。

今後は、この素案を基に、市民の皆さんのご意見を幅広くお聞きしながら、開港 150 周年を視野に入れ、整備の考え方を取りまとめてまいります。

どうぞ、皆さんのお声をお寄せください。



## I 新市庁舎整備構想の検討の背景

現在の市庁舎は、建設後約 50 年が経過し、社会経済状況の大きな変化による様々な課題を受け、平成7年1月に横浜市市庁舎整備審議会から新市庁舎の建設の必要性や候補地について答申(以下「平成7年答申」という。)されました。

その後 10 年以上が経過<sup>※1</sup>し、候補地の状況も変化してきており、あらためて市民の皆様にも広くご意見を伺いながら、新市庁舎の整備構想を検討していくこととしました。

### 1 庁舎の分散化と経費の増大

人口増加や高齢化など社会情勢の変化から、建設当時と比べて業務量が増大しており、業務スペース不足のため、本庁舎周辺の複数の民間ビルを年間約 18 億円の賃借料等経費をかけて賃借しています。さらに、庁舎の分散により、必要な部署の場所が分かりにくい、ビル間の移動が不便など市民サービスが低下しており、庁内業務としても連絡調整などの非効率化など課題が生じています。

これらのことから、市民サービスの向上、円滑な業務運営のため、庁舎機能を集約することが必要です。

### 2 施設・設備の老朽化

建設後約 50 年が経過し、施設・設備が老朽化しています。

現在、耐震補強工事を進めています。市民の防災拠点として、中長期的な視点から防災・災害対策機能の抜本的な強化を図る必要があります。

### 3 答申された建設候補地の状況変化

平成7年答申の基本的理念は現在でも尊重すべき内容ですが、建設候補地として答申された「港町(現市庁舎)地区」「みなとみらい21高島地区」「北仲通地区」の3か所の状況は大きく変化してきており、街づくりの新たな視点から検討していくことが求められています。

横浜市では、この答申後、業務のスリム化や職員定数の削減を進めながら、市民にとって身近な施設である区役所では、行政サービスを拡大・多様化し、政策の調整や地域支援の機能を強化するなど、様々な行財政改革の取組を進めてきました。

その過程で、老朽化した区庁舎の耐震補強や建替えなどを進めてきています<sup>※2</sup>ので、新しい市庁舎についても整備を進めていきたいと考えています。

※1 検討経過は参考資料(20ページ)をご参照ください。

※2 区役所の施設整備の状況

耐震診断を受け、「横浜市公共建築物耐震判定委員会」にて耐震性能を判定、公表されました。

耐震補強が必要と判断された9区庁舎のうち、保土ヶ谷区、旭区の耐震補強工事が完了しました。

また、瀬谷区、南区、港南区の再整備、西区、港北区の耐震補強を進めており、金沢区、緑区については、整備方針の検討を行っています。

加えて、狭隘化等の課題により、戸塚区役所を再開発事業と併せて移転整備します。

## Ⅱ 基本的理念

横浜市の「長期ビジョン」では、横浜の都市像を「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」としています。

このような都市像を支える柱として、次の五つがあげられています。

- ・ 世界の知が集まる「交流拠点都市」
- ・ 新たな活躍の場を開拓する「活力創造都市」
- ・ 多様な働き方や暮らしができる「生活快適都市」
- ・ 市民の知恵がつくる「環境行動都市」
- ・ いつまでも安心して暮らせる「安全安心都市」

新しい市庁舎は、このような横浜の都市像の下に、それを象徴する核(シンボル)として位置付けます。

平成7年答申では、市庁舎の「基本的な理念と機能」として、次の五つが示されています。

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

今回は、これらを踏襲しつつ、地球環境への配慮をはじめ、財政負担の軽減や庁舎の長寿命化など現状の課題を解決し、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して、「アンケート」の結果や「民間提案」の内容\*も参考にしながら、次の五つを新市庁舎整備の基本的な理念とします。

### 新市庁舎整備の基本的理念



※ 平成19年4月16日から6月29日まで行いました。

結果は参考資料(21ページ)をご参照ください。

基本的理念を具体化した市庁舎像は、以下のようなものが考えられます。

このことについては、市民の皆さんにご意見をいただきながら、今後さらに検討を重ねてまいります。

(1) 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

「市民と行政との相互信頼」を一層高められるよう、的確な情報やサービスを提供し、市民と行政・議会とのコミュニケーション機能を充実することにより、市民の交流と活動を促進し、行政との協働を育む開かれた市庁舎とします。

(求められる性能)

- ・ 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、市民と職員や議員等とのコミュニケーションの場
- ・ 障害者、高齢者、外国人などに配慮したユニバーサルデザインの徹底

(機能構成)

- ・ ITなどを活用した的確で分かりやすい情報の受発信機能
- ・ 迅速で的確な相談対応機能
- ・ 市民の活発な交流・活動・協働の拠点となる機能

(2) 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

世界との窓口や、地域・文化・技術などの多様な個性が交流・発信する場としての役割を一層深め、市民に永く愛され、誇りに感じることができる「横浜らしさ」を象徴した市庁舎とします。

(求められる性能)

- ・ 港・丘などの歴史や地域特性を踏まえ、永く愛され親しみがもてるデザイン
- ・ 周辺の景観との調和や、望ましい都市景観の創造に寄与するデザイン
- ・ ホスピタリティあふれるシティホール

(機能構成)

- ・ 誰にも親しまれ、使いやすい多目的なロビー・待合空間
- ・ 心地よいオープンスペース
- ・ 国内外からのゲストを暖かく迎える迎賓機能

### (3) 環境に配慮した市庁舎

環境に配慮し、先進的技術やノウハウの導入によって時代の範となる市庁舎とします。

(求められる性能)

- ・ 先進的な技術の導入による省資源、省エネルギー、リサイクルの実現
- ・ IT技術なども活用した、トータルでの環境負荷の軽減
- ・ 建物設備のライフサイクルコストの考慮

(機能構成)

- ・ 太陽光、雨水、風力等の自然エネルギーの有効活用
- ・ ごみリサイクルシステムの徹底
- ・ 緑地、緑化面積の十分な確保

### (4) 防災拠点としての市庁舎

市民の生命、財産、生活を守る拠点として、災害に強く、被災時の活動拠点としても機能する市庁舎とします。

(求められる性能)

- ・ 建物や設備の高い耐震性
- ・ 高潮、台風等に対する安全性
- ・ セキュリティーの向上

(機能構成)

- ・ 危機管理センター機能、消防指令センター機能、各種安全監視機能
- ・ 災害対策、復旧支援時での陸・海・空の拠点機能
- ・ 自家発電機能、各種物品等の備蓄機能

### (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

整備費用や、維持管理経費の縮減だけでなく、長期的かつ総合的に、持続可能な手法による庁舎経営を実現し、合理的で無駄がなく、長期にわたって高い機能性を発揮できる市庁舎とします。

(求められる性能)

- ・ 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
- ・ 維持管理費が少なく、高い施設経営効率が長期的に見込める市庁舎
- ・ 行政運営環境の変化や、様々な制度改革などにも柔軟に対応できる市庁舎

(機能構成)

- ・ フレキシブルなオープンフロア構成
- ・ 会議室、倉庫等の共同利用施設の充実
- ・ 民間活力の有効活用による合理的な庁舎経営

### Ⅲ 新市庁舎の機能及び規模

#### 1 機能

市庁舎の主な機能は、事務室・会議室・倉庫、特別用途室(情報センターや防災センター等)、サービス施設(食堂・売店等)などです。新しい市庁舎には、これらの機能を集約して設置するとともに、Ⅱの基本的理念を踏まえ、市民への情報提供や相談などに対応する「市民サービス機能」や防災拠点にふさわしい「危機管理機能」を拡充します。また、市民が憩い・集えるオープンな場所や協働事業を実施できる場所を設けます。なお、食堂・売店・診療所などのサービス施設は、建物の中に民間施設として整備します。

#### 2 規模

平成7年答申を基本に、行政運営環境の変化を踏まえ、次のような考え方に基づいて算出しました。

- ① 行政部門は、現在の政令市の状況\*を参考にする。
- ② 議会部門は、開かれた市政を実現するため拡充する。

その結果、次のような面積になりましたが、これは現時点での概算です。  
今後、社会状況の様々な変化に柔軟に対応できるよう、詳細な検討を進めていきます。

	現状	平成7年答申	今回の試算(概算)
行政部門	約6万5千㎡ (5,900人)	15万9千㎡から17万7千㎡程度 (6,000人)	11万㎡から14万㎡程度 (5,900人)
議会部門	約7千㎡ (92人)	1万2千㎡から1万3千㎡程度 (94人)	1万2千㎡から1万3千㎡程度 (92人)
合計	約7万2千㎡	17万㎡から19万㎡程度	12万㎡から16万㎡程度

(民間で対応する部分の面積は含まず、議会部門の人数は議員定数を示す。)

なお、この面積に駐車場は含まれていませんが、敷地内に必要な台数を確保します。

\* 政令市の状況については、参考資料(29ページ)をご参照ください。

#### IV 候補地

平成7年答申では、交通利便性、地区の機能集積、周辺への波及効果、シンボル性・歴史性などの観点から「港町(現庁舎)地区」「北仲通地区」「みなとみらい21高島地区」の三つの地区が候補地としてふさわしいとされ、いずれの地区で整備する場合にも、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る必要があるとされました。

今年度行った提案募集では、この三つの候補地に加え、周辺の市有地である「みなとみらい21地区20街区」「横浜文化体育館」をお示して、ご意見をいただきました。

しかし、この二つの市有地を活用した有効な提案は少なかったため、当初の三つの候補地を基本に検討を進めます。



##### (1) 港町(現庁舎)地区

横浜開港からの歴史を有する地区であり、2代目、4代目、現在の市庁舎の建設場所として市民に親しまれています。

東側には横浜スタジアムがあり、周辺には行政、商業、業務機能が集積しています。



(現庁舎とその周辺:写真右側は横浜スタジアム)

(2) 北仲通地区

国の合同庁舎など行政、業務機能が集積しており、水際線を活かした街づくりが可能な地区です。

関内地区とみなとみらい21地区との結節点としても、重要な地区となります。



(北仲通地区をみなとみらい方向から)



(北仲通地区を上空から)

(3) みなとみらい21高島地区

みなとみらい 21 地区は、都市づくりのシンボルとなる、業務、商業、国際交流等の機能集積が可能な地区です。

近年、周辺への民間企業の進出が活発化しています。



(高島地区を上空から)



(暫定利用中の施設: GENTO YOKOHAMA)

各候補地の比較

- ※1 埋立会計で保有しているため、活用には別途予算措置が必要
- ※2 支持層深さは、対象地に最も近い場所のボーリングデータ（横浜市環境地図データによる情報）に基づく
- ※3 景観計画や地区計画など、都市計画における位置付け、方向性を基に記載

候補地 比較評価項目		港町（現庁舎）地区	北仲通地区		MM21高島地区
			北仲通南地区	北仲通北地区	
敷地条件	敷地面積	1.7ha	3.0ha	7.8ha	4.0ha
	都市計画	・商業地域 ・第7種高度地区（31m以下） ・横浜都心機能誘導地区（業務・商業専用地区）	・商業地域 ・高さ制限 20～190m ・地区計画	・商業地域 ・高さ制限 45～200m ・地区計画	・商業地域 ・高さ最高限度 300m ・地区計画
	容積率／ 建ぺい率	800／80	1,080／80	290～930／80	800／80
	権利関係	横浜市	都市再生機構	民間事業者／ 都市再生機構ほか	横浜市※1／ 横浜市土地開発公社
立地環境	交通利便性	・関内駅（JR、市営地下鉄） ・首都高に近接	・馬車道駅（みなとみらい線） ・桜木町駅（JR、市営地下鉄） ・栄本町線に隣接		・新高島駅（みなとみらい線） ・高島町駅（市営地下鉄） ・横浜駅（各線）から徒歩可能
	地区の機能集積・周辺への波及効果	・現庁舎が立地しており、周辺（機能）との調和性は高い ・横浜公園（横浜スタジアム）に近接	・合同庁舎等との調和性がある ・他開発との相乗効果で活性化に期待 ・大岡川、横浜港に接し、水際線を活かした街づくりが可能		・現在は低未利用だが土地ポテンシャルは高い ・周辺に民間開発計画が活発化 ・高島中央公園やスポーツパークに近接
	場所の性格（シンボル性・歴史性）	・現庁舎が立地し歴史性・象徴性がある ・市民の愛着度も大きい	・歴史性がある（馬車道は開港時の関門への通路であり、周辺には歴史的建築物も多く存在）		・都市づくりのシンボリックな地区である ・キング軸に設定され、将来活用にむけて重要度の高い場所である
	防災性※2	・幹線道路に面する ・スタジアムの緩衝緑地に面する ・支持層 GL-43m	・幹線道路に面する ・水面に面する ・支持層 GL-37m	・幹線道路に面する ・水面に面する ・支持層 GL-3.5m	・幹線道路に面する ・公園に面する ・支持層 GL-18.5m
	街づくりの方向性※3	・関内地区の玄関口として、市庁舎、くすのぎ広場と調和した街並みとゆとりある空間を形成する ・個性ある都心部の街並み形成を目指す	・関内地区の歴史的景観を尊重し、関内地区とみなとみらい21地区の結節点としてふさわしい街並みを形成する ・歴史的資産の保全を図り、親水空間の整備など環境資源を活用する	・特徴である水際空間と歴史的建造物を活かし、魅力と賑わいある歩行者空間を創出する ・関内地区とみなとみらい21地区との結節点として、横浜の新しい都市景観を創出する	・ビジネスゾーンに相応しい、本社機能等が集積する質の高い業務地区の形成を図る ・商業サービス施設及び文化施設も併せて立地する
現状と課題	・現庁舎が立地 ・行政棟部分の耐震補強工事を実施中	・都市再生機構による再開発事業を施行中 ・第一工区は竣工 ・第二工区は暫定利用中	・民間事業者を中心とした再開発事業を計画 ・倉庫や公園住宅が立ち並び	GENTOYOKOHAMA、観光バスターミナル等暫定利用中	
	・歴史的経緯から行政機能や関連機能が集積しているが、活性化が課題となっている	・関内地区とみなとみらい21地区の結節点として、多様な機能の集積が進んでいる		・民間を中心に商業・業務機能の集積が進んでおり、今後も集積が期待できる	



## V 新市庁舎整備の基本的な考え方

新しい市庁舎は、基本的理念に基づく整備を行うとともに、市民生活と直接的に関係している区役所との行政機能の分担に配慮し、市全体の魅力と活力の創造・横浜経済の活性化に資するように整備していきます。

そこで、新市庁舎の整備は、平成7年答申で候補地となっている横浜都心部において、行政機能に関連する業務機能や商業・サービス機能に大きな影響を与えることを考慮し、周辺の街づくりと一体的に進めていきます。

### 1 周辺の街づくりとの一体的な推進

平成7年答申で候補地となっている地区周辺の次のような状況を踏まえ、新市庁舎の整備と周辺の街づくりは一体的に進めていきます。

みなとみらい21地区については、民間企業の本社や研究開発拠点等の民間を中心とした業務・商業機能の集積が進んできており、今後とも民間施設等の集積が期待できます。

北仲通地区については、みなとみらい21地区と関内地区との結節点の特徴を生かした多様な機能集積が進んでおり、新たな開発も計画されています。

関内地区については、行政機能やこれに関連する産業が多く集積し、また、開港以来の歴史性と文化性や魅力ある街並みを生かしながら様々な機能の集積を図ってきましたが、他の地区に比べて相対的に業務・商業機能等の低下が見られます。

### 2 港町(現庁舎)地区周辺の再整備

関内地区の中でも港町(現庁舎)地区周辺は、業務機能の中心地区となっており、市役所に関連する事務所や商業・サービス施設等が集積しています。また、次のような街づくりの経緯や課題もあることから、新市庁舎の整備をどの地区で行うとしても、この地区の再整備を進めていきます。

#### (1) 民間ビルの耐震化、老朽化対策と機能更新

現在、港町地区周辺にある民間ビルは一部を除き、建築後30年から40年が経過し、老朽化しており、耐震化など建築物の更新とともに、新たな機能導入なども必要となっています。また、ビルの耐震化や老朽化対策を建替えなどにより対応する場合は、テナントの仮移転先や事業の採算性などが課題になります。

#### (2) 交通利便性の向上

JR関内駅、地下鉄関内駅及びバス停がそれぞれ分散しているため、横浜都心部を形成する主要な駅としては、交通利便性の向上が必要です。また、接続性が悪いため、商店街や観光施設を多く抱える関内全体にとっても、観光バスの駐車スペースや都心部を回遊するバス等の交通広場の確保が課題となっています。

(3) 港町地区周辺の街区整備の経緯

港町地区周辺は、戦後の接收解除を受けた後、耐火不燃化の街づくりを進めるために、昭和 38 年に防災建築街区に指定されました。

本市は、耐火建築物の建設を推進するために、地権者に共同化を働きかけた結果、共同化事業の母体となる組合が設立されました。

この中には、横浜市建築助成公社が、転出希望の地権者の土地を取得し、市役所の分庁舎機能を移転することを前提に共同ビルを建設したものもあります。

(4) 新市庁舎整備に伴う空室対策

新市庁舎整備を現在の場所で行う場合であっても、他に移転して行う場合であっても、行政サービスや効率性を向上させる観点から、機能の集約を検討しています。

このため、現在、民間ビルに賃借している市役所機能が転出した後の空室対策を支援する必要があります。

3 新市庁舎整備に関して様々な活用できる土地の確保

港町地区周辺の再整備を円滑に進めるためには、市庁舎や民間事業者の仮移転先など、新市庁舎整備にかかわって様々な活用できる土地(以下「種地」という。)の確保が必要です。

港町地区周辺に所在する民間ビルには、市庁舎機能と合わせて、民間事業者も多く入居していることから、この地区の再整備を行う場合は、これらの民間事業者を含めて、従前機能を継続するための仮移転先などを確保する必要があります。

4 現在の行政棟の有効活用

現在の行政棟は、耐震補強工事中であり、必要なメンテナンスを行えば数十年の使用が可能なこと、歴史的な価値を判断する時期に来ていることなどから、将来に渡って有効に活用していきます。

具体的な活用方法については、周辺の民間ビルの建替え・改修等を行う場合の仮移転先とする他、民間提案の内容<sup>※</sup>も参考にしながら、市民活動施設や教育関連施設など、今後さらに検討していきます。

※ 結果は参考資料(28ページ)をご参照ください。

## VI 新市庁舎整備のパターン

種地を活用した新市庁舎整備のパターンは、

- ① 港町(現庁舎)地区周辺に整備する
- ② 港町地区周辺と種地の両方に整備する(分庁型)
- ③ 種地に整備する

などが考えられます。

なお、いずれの場合でも、港町地区周辺の再整備と併せて進めます。

### ① 港町(現庁舎)地区周辺に新市庁舎を整備

- ・種地に建物を建設し、市庁舎などの仮移転先として必要な床を確保します。
- ・港町地区周辺の再整備を進め、建物が完成した段階で、必要な床を確保し、全ての市庁舎機能を集約します。

※種地の市庁舎部分の床については、民間に売却し、港町地区周辺の市庁舎整備事業に充当します。

### ② 港町地区周辺と種地に新市庁舎を整備(分庁型)

- ・種地に建物を建設し、市庁舎として必要な床の一部を確保します。
- ・港町地区周辺の再整備を進め、建物が完成した段階で、必要な床を確保し残りの市庁舎機能を移転します。

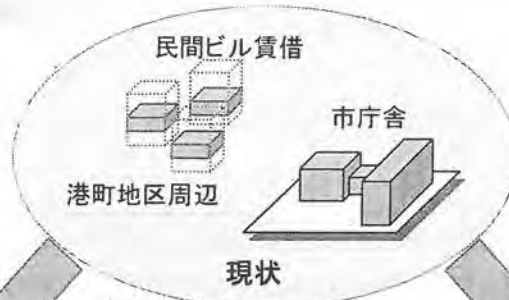
※種地に建設した建物は市が所有し、市庁舎以外の部分は民間事業者に賃貸することなどにより、事業費の圧縮を図ります。

### ③ 種地に新市庁舎を整備

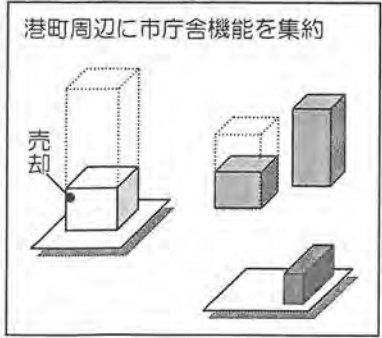
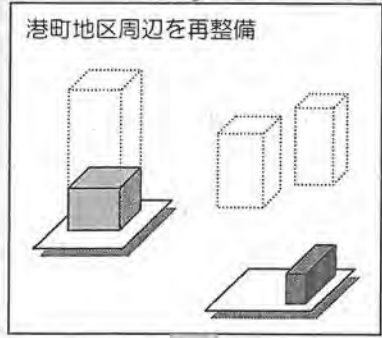
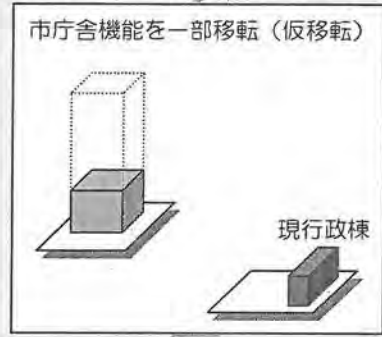
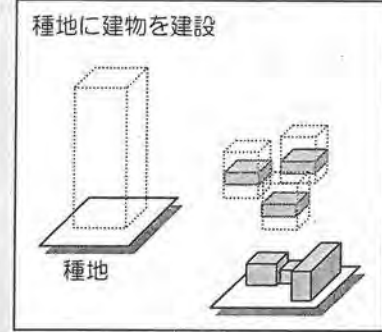
- ・種地に建物を建設し、全ての市庁舎機能を移転します。
- ・併せて、港町地区周辺において、現市庁舎の敷地や周辺の民有地を活用して再整備を進め、様々な機能を集積することにより、活性化を推進します。

※種地に建設した建物の市庁舎以外の部分や港町地区周辺の市の床については、民間事業者に賃貸することなどで、事業費の圧縮を図ります。

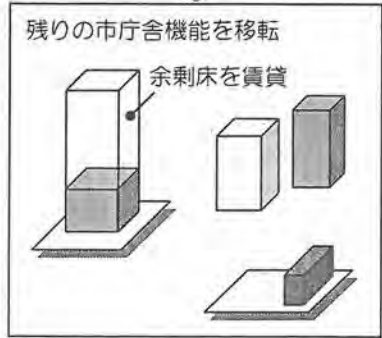
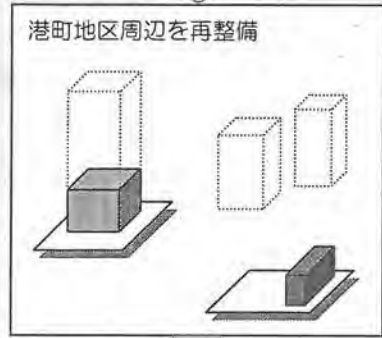
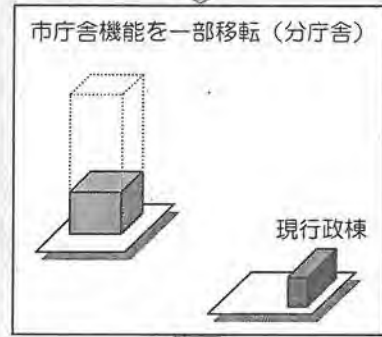
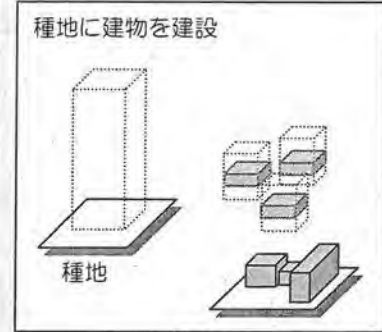
新市庁舎整備のパターン



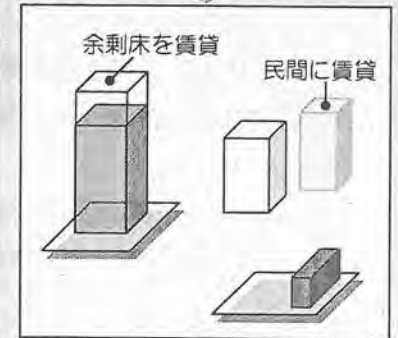
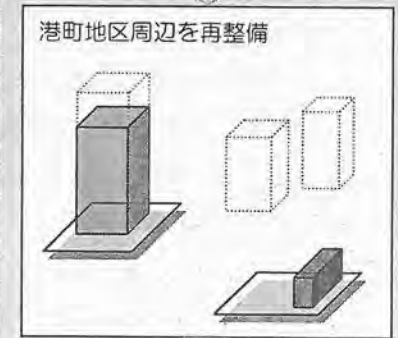
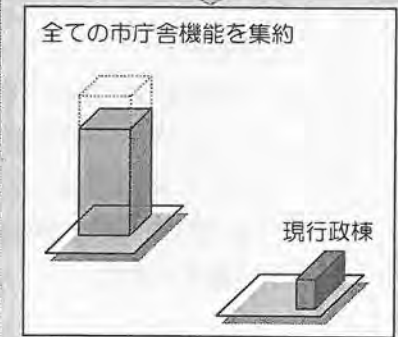
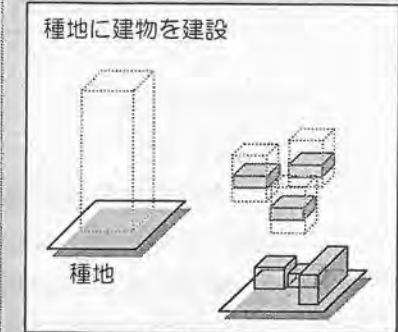
① 港町地区周辺に整備



② 分庁型



③ 種地に整備



※現行政棟は、周辺の建替え時の仮移転先等として活用可能

## Ⅶ 新市庁舎整備にかかわって様々な活用できる土地(種地)の検討

種地は、主に、港町地区周辺の再整備の仮移転先として活用することから、一定規模のまとまった土地であり、港町地区周辺から近いことが必要です。このような土地として、新市庁舎の候補地である「北仲通南地区」の都市再生機構所有地と、「みなとみらい 21 高島地区」の土地が考えられますが、土地の状況を比較した場合、北仲通南地区の土地を本市が取得し種地とすることが有効です。

### 1 種地の条件

#### (1) 規模

現市庁舎の床面積はおよそ3万平方メートル、港町地区周辺で市庁舎機能が分散入居している民間ビルの床面積を合計すると、およそ4万5千平方メートルであり、これらの現市庁舎や及び民間ビルの機能を継続するためには、合わせて7万5千平方メートルの床面積を確保できるような、一定規模が必要になります。

#### (2) 場所

仮移転先においても、行政サービスの質を低下させないためには、分散した行政機能をできる限り集合化を図って運営していくことが必要であり、仮移転先は庁舎間の移動に多くの時間を要しない程度の距離であることが必要です。また、民間事業者のためには、現在の取引環境を維持できる範囲内での移転が必要で、現在の場所から近いことが望まれます。

### 2 種地の候補

このような条件を満たす土地や建物が現在存在するのか、また今後出てくる可能性があるのかについて検討した場合、港町地区周辺では街区規模が小さいため、再開発事業等の手法によって街区をまとめない限り、一定規模の土地や建物が確保できる可能性は、かなり低いものと考えられます。

そこで、種地として活用できる土地を考えた場合、新市庁舎の候補地である「北仲通南地区」の都市再生機構所有地と、同じく新市庁舎の候補地である「みなとみらい 21 高島地区」の土地が考えられますが、この2地区を比較した場合、次のようなことが考えられます。

- ・今後の民間施設等の更なる集積については、横浜駅に近い高島地区が優位である
- ・港町地区周辺の再整備については、現市庁舎により近い北仲通南地区が優位である

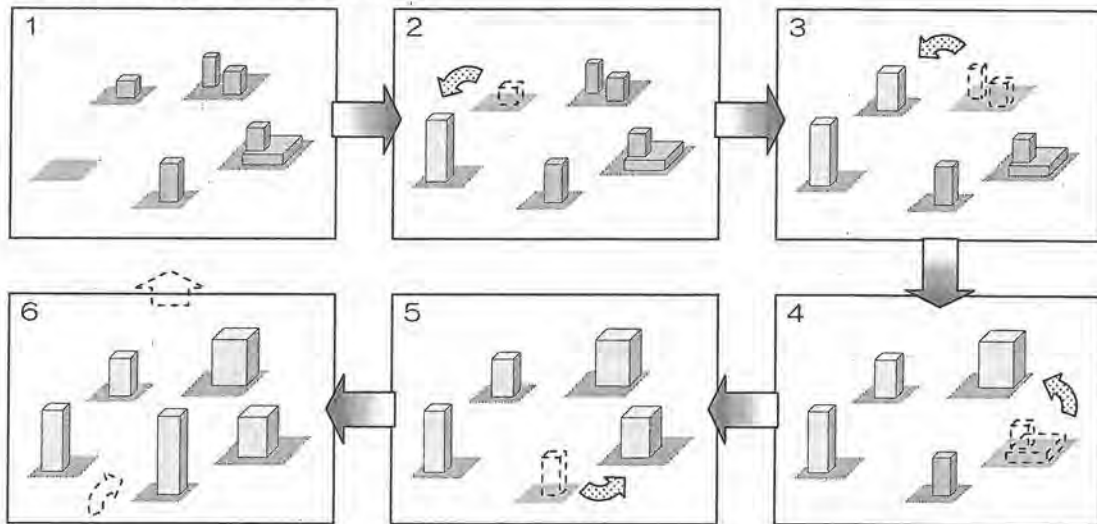
したがって、北仲通南地区の土地を本市が取得し、種地とすることが適当であり、この土地を取得できた場合には、高島地区は民間施設中心の整備の可能性が高くなります。

さらに、この土地を活用することで、港町地区周辺の再整備から関内地区の活性化につなげていく、継続的な展開が考えられるようになります。

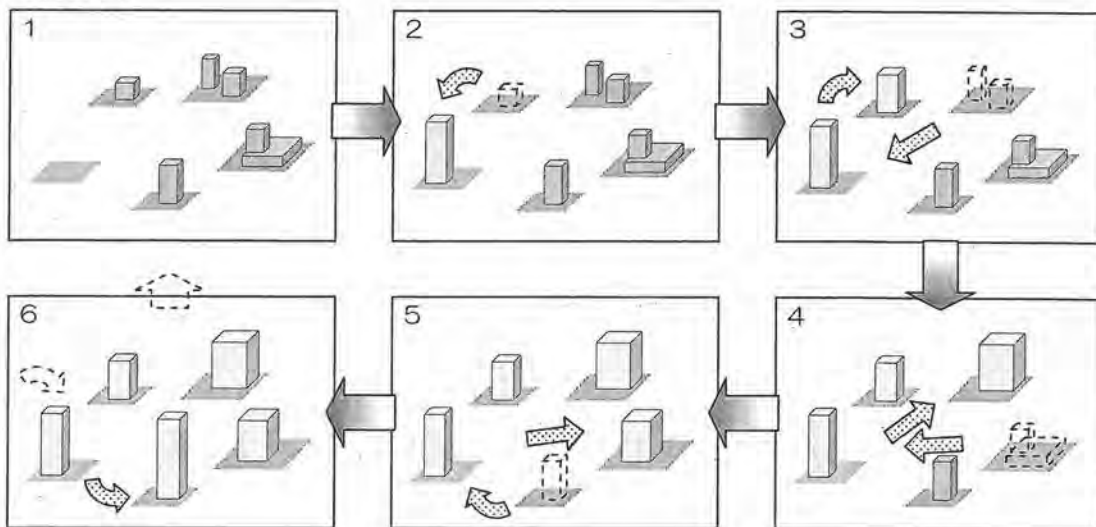
具体的な事業手法については、今後さらに検討を重ねていくこととしますが、一つの参考事例として、東京大手町地区の都市再生手法が挙げられます。

この地区では、様々な活用できる土地(種地)を用いて連鎖的な市街地の再整備を行っており、これによって、業務を中断せず効率的に建替えを行える仕組みが取られています。

基本的な考え方としては、下図のように種地に新しい建物を建てて移転することで、新たな種地が生み出される仕組みです。



また、下図のように種地に建てられた建物を仮移転先として複数回活用する仕組みも考えられます。

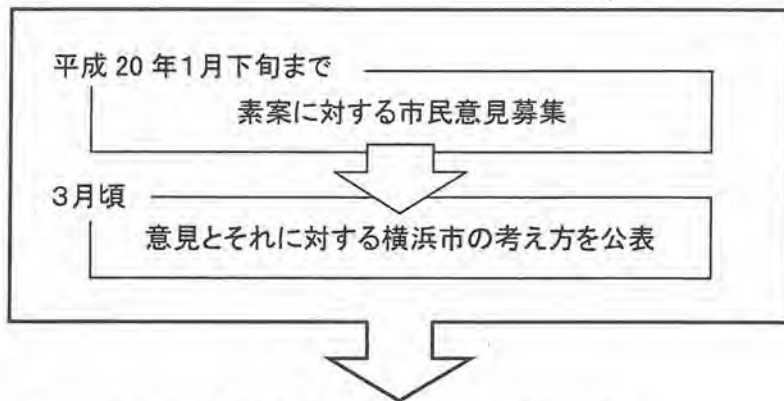


どちらも種地として土地や建物を様々な活用する仕組みです。

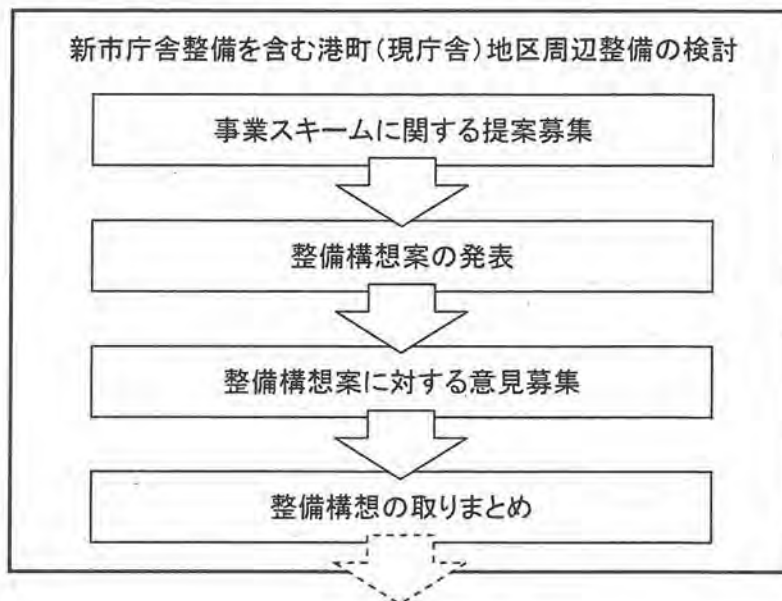
今後、この事例を参考にしながらも、関内地区の特性にあった効果的な事業展開を検討し、北仲通南地区の土地や、現庁舎の用地などが有効に活用でき、民間の活力も十分に生かせる仕組みを構築していきます。

## Ⅷ 今後のスケジュール

平成 19 年度



平成 20 年度以降 開港 150 周年を視野に入れ、検討を行う



### おわりに

横浜市では、現在の市庁舎が抱えている問題を解決し、市民サービスの向上を図るために新市庁舎整備構想の検討を重ね、この素案を取りまとめました。

この素案は、市民の皆さんのご意見をいただきながら充実させ、発展させていくためのもので、さらに検討を重ねてまいりたいと思います。

来年度以降は、この素案を基に整備構想を策定した後、事業を実行・推進していくこととなりますが、引き続き市民の皆さんのご意見をお伺いしながら、進めてまいりますので、ご理解、ご協力をお願いいたします。

新市庁舎整備構想素案 参考資料

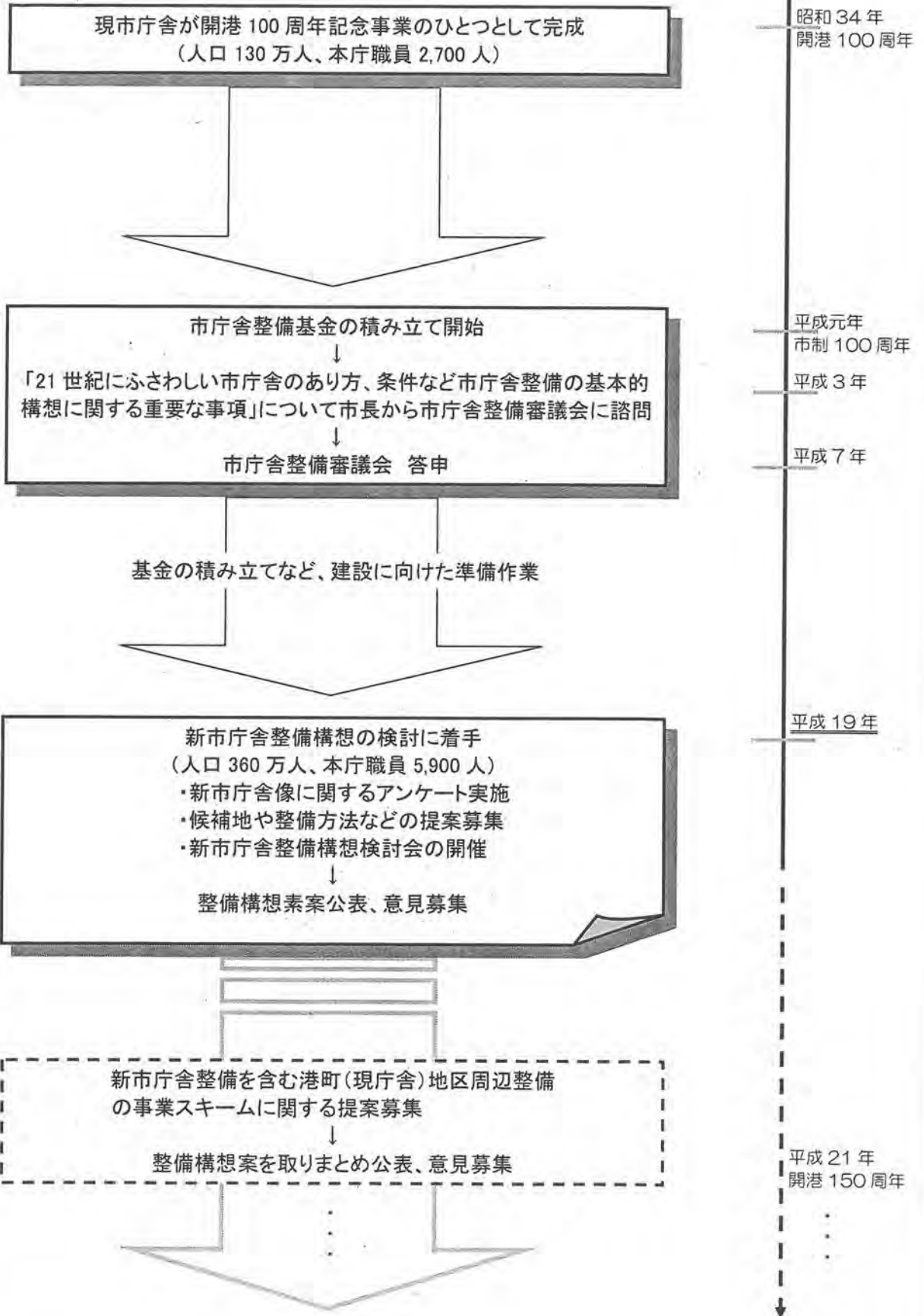


## 参考資料

資料 1	検討経過.....	20
資料 2	「新市庁舎整備構想」に関するアンケートの結果.....	21
資料 3	「新市庁舎整備構想」に関する提案の結果.....	28
資料 4	政令市調査の結果.....	29
資料 5	検討会の概要.....	30

資料 1

検討経過



「新市庁舎像に関するアンケート」の結果

回答数 1,159通

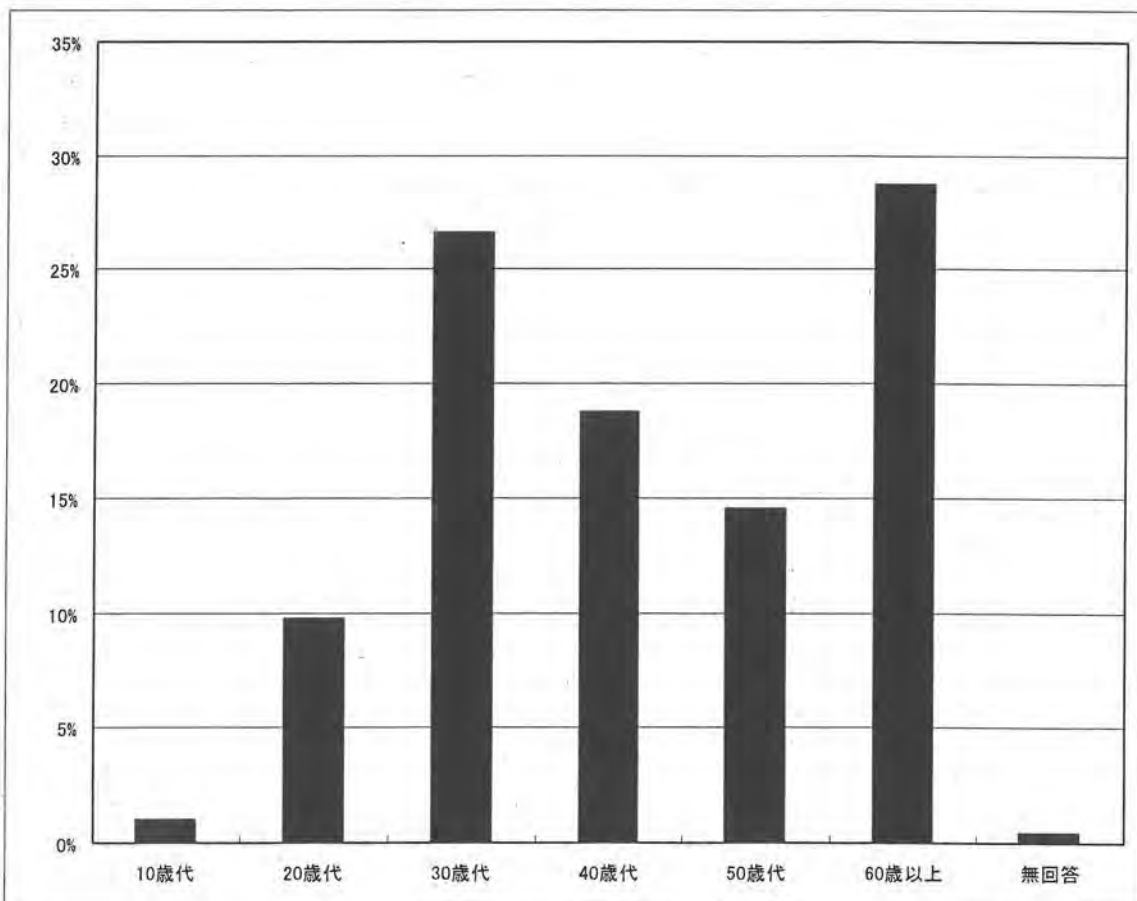
- ・インターネットによる回答 961通
- ・市役所・区役所等での紙面回答 198通

1 回答者の属性

(1) 年齢

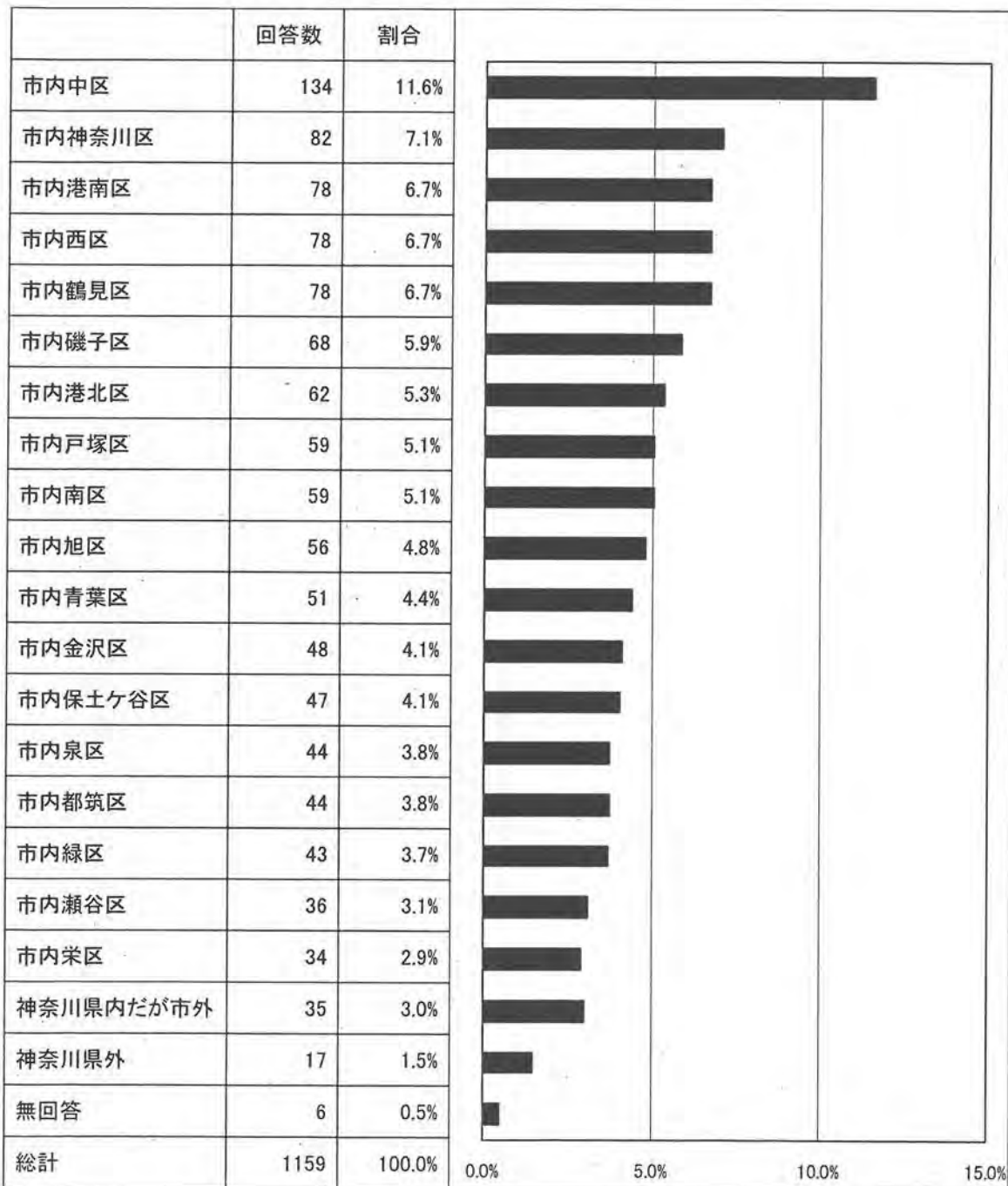
・30歳代、60歳以上の方の回答数が多い。

	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳以上	無回答	総計
回答数	12	113	309	218	169	333	5	1159
割合	1.0%	9.7%	26.7%	18.8%	14.6%	28.7%	0.4%	100.0%



(2) 居住地

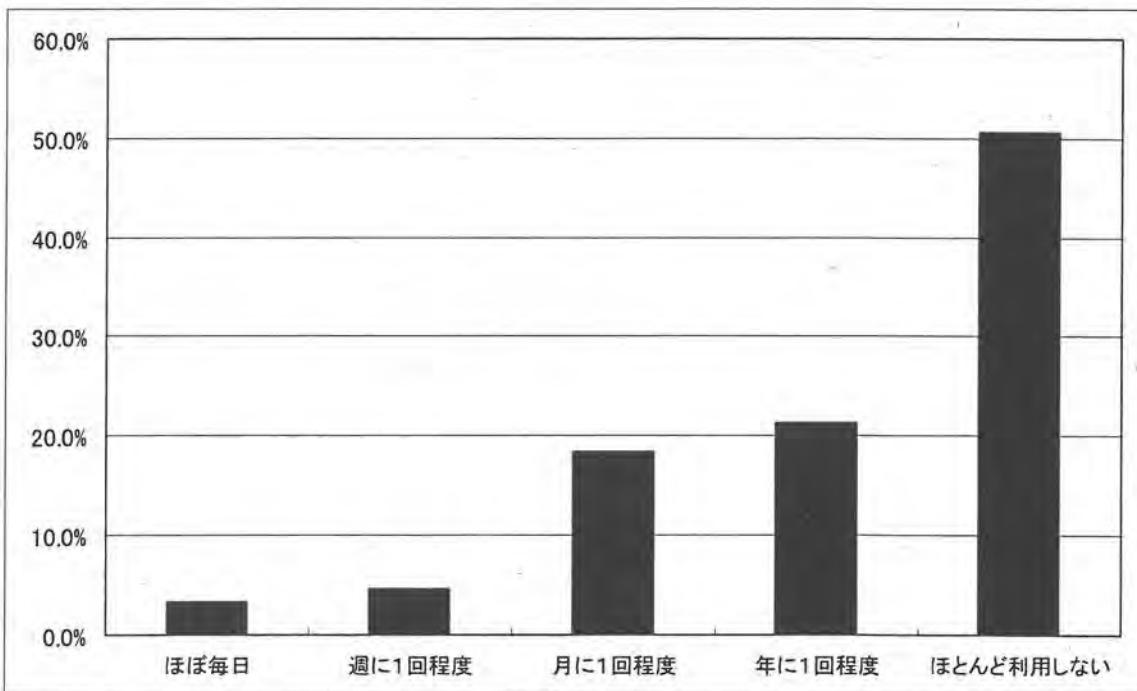
・中区在住の方が約12%で、神奈川区、港南区、西区、鶴見区などが多い。



(3)市庁舎の利用頻度

・回答者の約50%は「ほとんど利用しない」と回答している。

	回答数	割合
ほぼ毎日	39	3.4%
週に1回程度	54	4.7%
月に1回程度	214	18.5%
年に1回程度	247	21.3%
ほとんど利用しない	587	50.6%
無回答	18	1.6%
総計	1159	100.0%

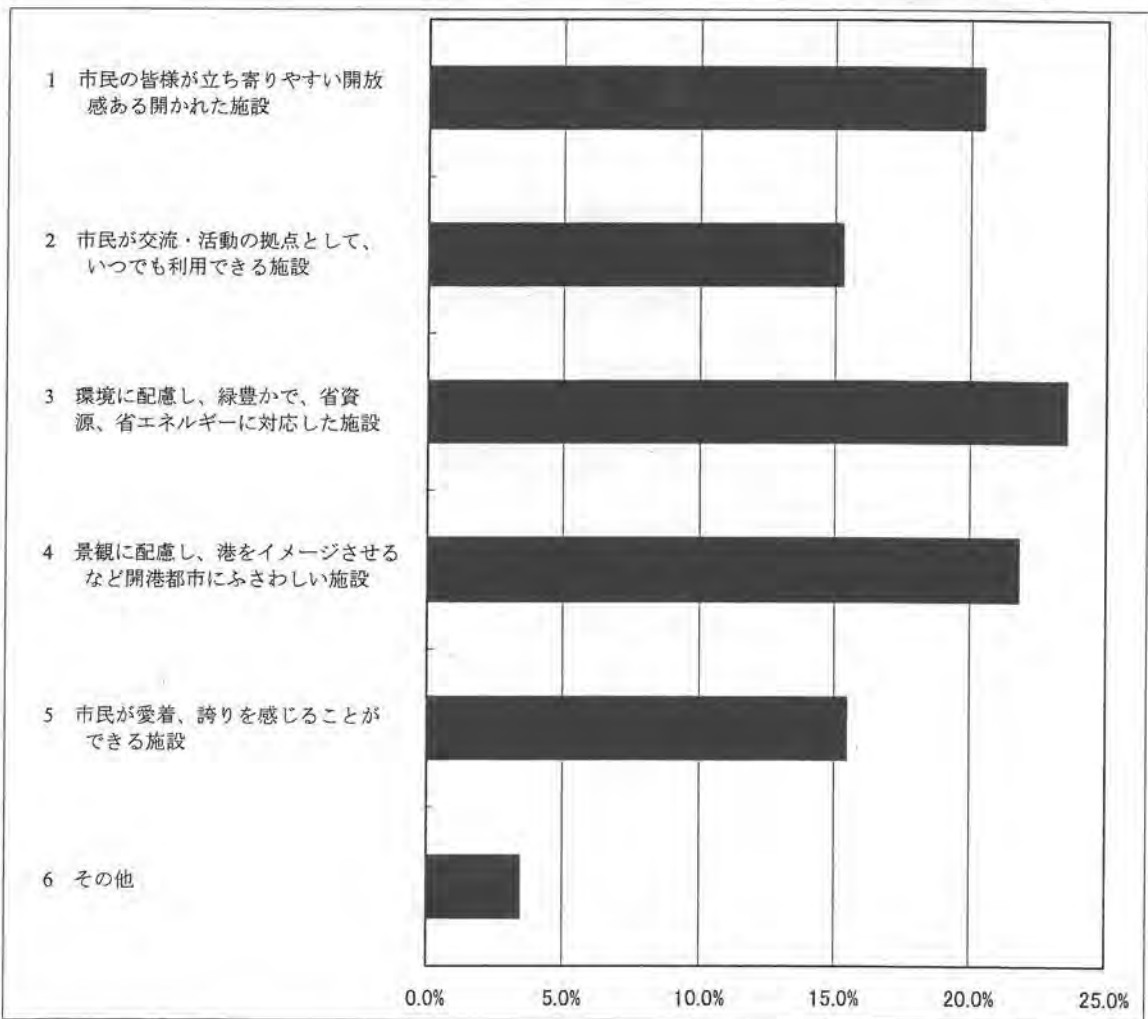


2 各設問への回答

(1) これからの新市庁舎は、どのようなイメージがふさわしいとお考えですか

・地球環境や景観に配慮した施設であることが、ふさわしいと考えられている。

	回答数	割合
1 市民の皆様が立ち寄りやすい開放感ある開かれた施設	448	20.5%
2 市民が交流・活動の拠点として、いつでも利用できる施設	334	15.3%
3 環境に配慮し、緑豊かで、省資源、省エネルギーに対応した施設	516	23.6%
4 景観に配慮し、港をイメージさせるなど開港都市にふさわしい施設	478	21.8%
5 市民が愛着、誇りを感じることができる施設	338	15.4%
6 その他	76	3.5%
総計	2190	100.0%



【その他の主な意見】

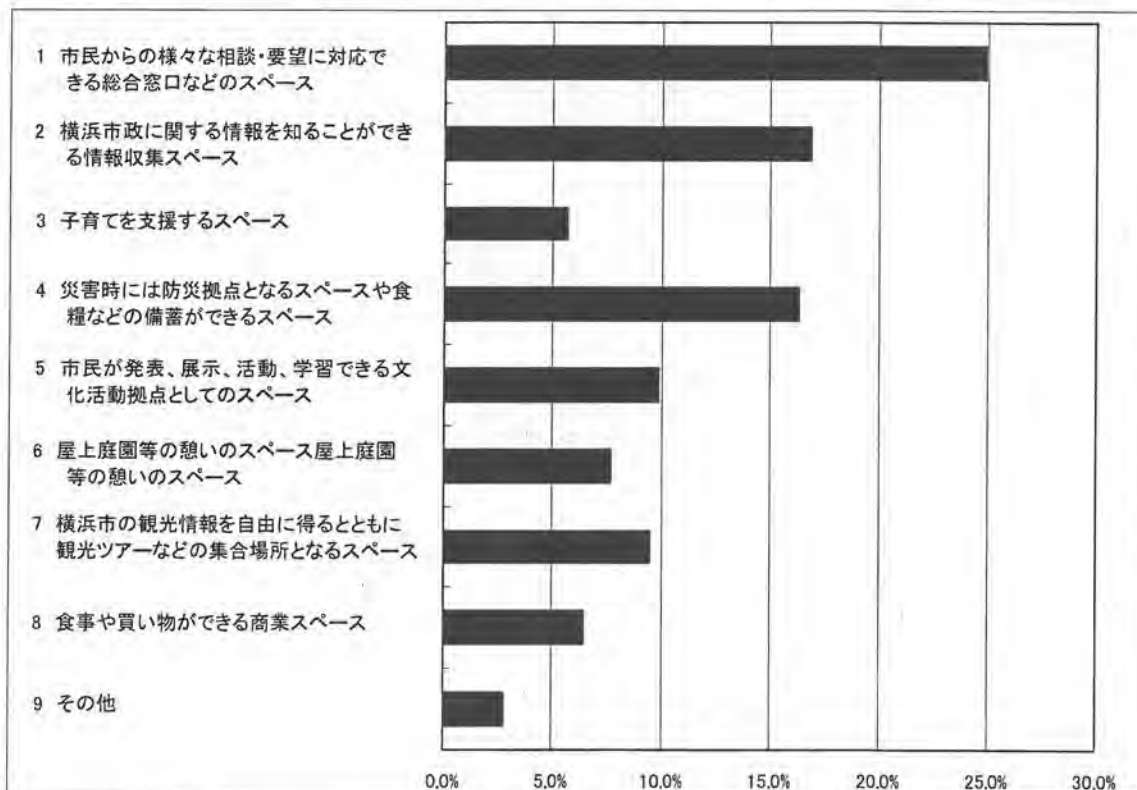
- ・シンプルで実用的・機能的で長期にわたって使用可能な施設
- ・職員にとっての建物の使いやすさや効率の良さを考慮した施設
- ・災害等に対して強い危機管理能力を備え、安全な施設

(2) 新市庁舎にあると良い市民利用施設は何だと思いますか

市庁舎にあるとよい施設として、

- 市民からの様々な相談・要望に対応できる総合窓口などのスペース
- 横浜市政に関する情報を知ることができる情報収集スペース
- 災害時には防災拠点となるスペースや食糧などの備蓄ができるスペースが、評価されている。

	回答数	割合
1 市民からの様々な相談・要望に対応できる総合窓口などのスペース	579	25.0%
2 横浜市政に関する情報を知ることができる情報収集スペース	391	16.9%
3 子育てを支援するスペース	131	5.6%
4 災害時には防災拠点となるスペースや食糧などの備蓄ができるスペース	378	16.3%
5 市民が発表、展示、活動、学習できる文化活動拠点としてのスペース	229	9.9%
6 屋上庭園等の憩いのスペース屋上庭園等の憩いのスペース	178	7.7%
7 横浜市の観光情報を自由に得るとともに、観光ツアーなどの集合場所となるスペース	219	9.4%
8 食事や買い物ができる商業スペース	150	6.5%
9 その他	64	2.8%
総計	2319	100.0%



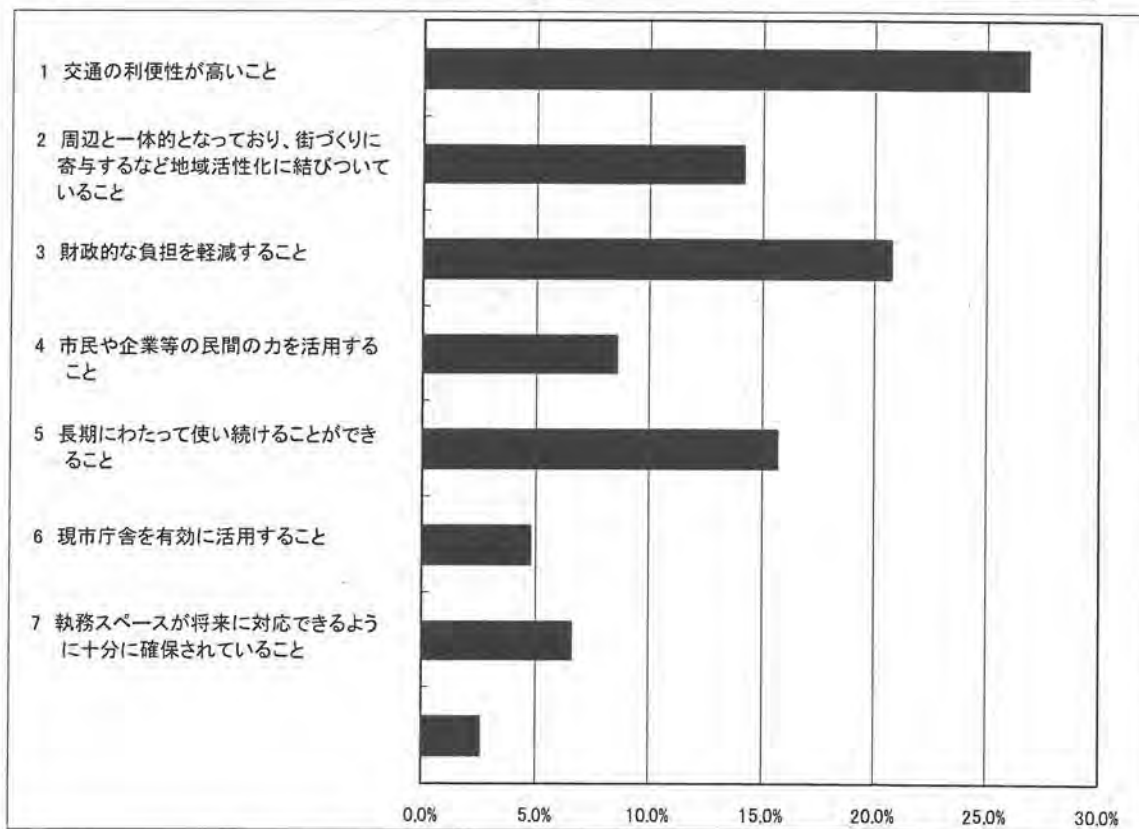
【その他の主な意見】

- ・市役所は業務施設であり、市民利用施設は不要
- ・必要最低限の機能を有した施設で十分
- ・区役所で市民向け施設の充実を

(3) 新市庁舎を整備する場合、重視しなければならないことは何だとお考えですか

- 市庁舎が位置する場所の交通利便性を重視している。
- 財政的な負担を軽減し、長期にわたり使い続けられる庁舎が望まれている。

	回答数	割合
1 交通の利便性が高いこと	615	26.8%
2 周辺と一体的となっており、街づくりに寄与するなど地域活性化に結びついていること	326	14.2%
3 財政的な負担を軽減すること	475	20.7%
4 市民や企業等の民間の力を活用すること	197	8.6%
5 長期にわたって使い続けることができること	361	15.7%
6 現市庁舎を有効に活用すること	110	4.8%
7 執務スペースが将来に対応できるように十分に確保されていること	151	6.6%
8 その他	59	2.6%
総計	2294	100.0%



【その他の主な意見】

- ・バリアフリー、ユニバーサルデザインが徹底された施設とすること
- ・全ての部門・部署を一か所にまとめること
- ・訪問者にとっても職員にとっても環境の良い場所とすること



#### (4) その他新市庁舎像に関する自由意見

670通(要素ごとに分類すると延べ1083件)の多様な意見が寄せられた。

##### ○新市庁舎の整備構想検討に関する意見として(93)

- ・現在の市庁舎は財政、機能、建物構造、環境面で問題があるので、建て替えが必要
- ・財政が逼迫している現状では、整備は行わず、現庁舎を活用すべき
- ・新しい市庁舎を早期に整備してほしい
- ・他に優先すべき事業がある(福祉、保健、医療等)
- ・組織の見直しを行った上で、新市庁舎のスペースを検討してほしい
- ・区役所のサービスを充実させてほしい

##### ○新市庁舎のイメージに関する意見として(219)

- ・凝ったデザインや華美なデザインは不要。外見より中身を重視して計画してほしい
- ・横浜らしいデザイン、品のあるデザインとしてほしい
- ・横浜の港、歴史、文化や古きよきイメージを表現した建物としてほしい

##### ○新市庁舎に求められる施設や機能に関する意見として(228)

- ・市民がいつでも利用できる市民本位の庁舎として計画してほしい
- ・市役所が分散しているのは非効率なので一棟に全ての部門を集約してほしい
- ・必要最小限の機能でよい。スリムでシンプルな市庁舎としてほしい
- ・市役所に行くことは少ないので、市民の利便性向上は区役所を中心にしてほしい

##### ○新市庁舎に求められる環境や性能に関する意見として(241)

- ・環境への配慮に対して先進的な取組を行うモデルとしての市役所であってほしい
- ・市民にとっての使いやすさ(機能性、利便性)を重視したものがよい
- ・親しみやすく市民が気軽に立ち寄りやすい市役所としてほしい
- ・市の職員が働きやすい効率的で環境のよい施設がよい
- ・バリアフリー、ユニバーサルデザインを徹底した施設としてほしい

##### ○市庁舎を整備する際に重視すべきことに関する意見として(70)

- ・コストをかけないこと、費用対効果を十分吟味した計画としてほしい
- ・計画段階からランニングコスト(維持管理費)を抑える工夫をしてほしい

##### ○その他新市庁舎整備に直接関係しない意見(232)



## 政令市調査結果

都市名	行政部門			議会部門			人口 (万人)
	面積 (㎡)	職員一人 当たり (㎡)	職員数 (人)	面積 (㎡)	議員一人 当たり (㎡)	議員定数 (人)	
横浜	53,721	(12.0)	4,471	6,612	(71.9)	92	363
札幌	35,696	(18.1)	1,974	3,779	(55.6)	68	189.5
仙台	33,199	(22.0)	1,506	3,428	(57.1)	60	103
新潟	47,601	(30.5)	1,562	3,654	(65.3)	56	80.5
さいたま	21,324	(15.0)	1,419	6,152	(96.1)	64	120.2
千葉	17,523	(13.7)	1,282	3,336	(61.8)	54	93.8
川崎	48,287	(21.8)	2,211	3,997	(63.4)	63	137.3
静岡	68,793	(28.6)	2,407	3,669	(67.9)	54	72.1
浜松	21,115	(23.0)	917	5,090	(94.3)	54	82.4
名古屋	84,811	(20.6)	4,120	4,710	(62.8)	75	223.8
京都	28,798	(13.3)	2,159	2,333	(33.8)	69	147
大阪	65,395	(23.1)	2,833	6,034	(67.8)	89	264.5
堺	57,552	(24.1)	2,389	4,001	(76.9)	52	83.5
神戸	83,087	(21.6)	3,851	8,555	(124.0)	69	153.1
広島	49,667	(23.5)	2,075	6,597	(120.0)	55	116.5
北九州	36,674	(17.0)	2,153	6,636	(103.7)	64	98.7
福岡	57,085	(19.2)	2,970	10,301	(163.5)	63	143
他都市 平均	47,288	(20.9)	2,239	5,142	(82.4)	63	131.8

注) 集計対象は、本庁舎(同一敷地内にある別館を含む)を基本とし、把握できたものについては周辺の分庁舎分も含む

## 新市庁舎整備構想検討会

## 1 設置目的

新市庁舎整備構想の策定に関し、専門的立場から以下の事項について助言を得るために設置する。

- (1) 新市庁舎整備構想に関する事項
- (2) 新市庁舎の候補地や整備方法などの提案に関する事項
- (3) その他目的達成のために必要な事項

## 2 委員構成

(50音順：敬称略)

職 名	氏 名	分 野
財団法人 日本不動産研究所 常勤顧問	河野 擴	不動産
日本大学 理工学部 教授	岸井 隆幸	街づくり
東京理科大学大学院 総合科学技術経営研究科 准教授	佐々木圭吾	都市経営
横浜市立大学 国際総合科学部 ヨコハマ起業戦略コース 准教授	鈴木 伸治	街づくり
東洋大学大学院 経済学研究科 公民連携専攻 教授	根本 祐二	資金運用
ナレッジトラスト 代表	三浦 由理	都市経営

## 3 設置期間

平成20年3月31日までとする。

## 4 経過

第1回 平成19年5月28日（月）開催  
各候補地等について議論、今後の進め方の確認

第2回 平成19年7月23日（月）開催  
アンケート、提案募集の結果等について議論

第3回 平成19年11月7日（水）開催  
新市庁舎整備構想素案等について議論

# □ 関内・関外地区活性化推進計画(6章. 新市庁舎整備の考え方)の概要 (平成22年3月 策定)

## 1 市庁舎の現状と課題

- ・施設や設備の老朽化 / ・執務室の分散化
- ・市民対応スペースの不足 / ・社会状況への対応

## 2 新市庁舎整備の方向性

- ・市民サービス機能の向上 / ・開かれた市庁舎
- ・行政機能の強化 / ・まちづくりとの連携

## 3 新市庁舎の基本理念

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 「環境モデル都市」にふさわしい、環境に配慮した市庁舎
- (4) 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
- (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

また、あらゆる分野でIT技術を駆使し、市民サービスの向上や業務の効率化を図り、電子市役所の実現を目指す。

## 4 検討委員会の提言 (平成21年4月)

市の財政負担の軽減及び関内地区の活性化の観点から、「整備パターンは北仲通南地区を主とした現庁舎との分行案とし、港町地区周辺は、駅前という立地特性を有効に活用した機能を集積したほうが望ましい。」

「新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する民間提案募集」の結果及び絞り込みプロセス▶



案の比較	港町変更案	北仲南分行案
<b>整備イメージ</b> 提言では市庁舎面積を132,000㎡としています。		
横浜市所有 民間所有 横浜市庁舎利用 民間使用 共有での所有・使用	北仲通南地区の民間ビルを仮移転先として賃借。港町へ移転後、土地を売却する。	北仲通南地区の市の余剰床は、事務所・商業床として賃貸する。
※注 30年間の市の財政負担	<b>944億円(年平均 31.5億円)</b>	<b>734億円(年平均 24.5億円)</b>
<b>活性化の視点</b>	●駅前機能として、大きな変化が生まれにくい。 ●両地区のほとんどが業務施設となる。	●港町地区周辺は、市庁舎、業務、商業、教育、文化など様々な施設を配置できる可能性がある。

\*注: 財政負担: 建設費などのインシヤルコストと維持管理費などのランニングコストを含む市の財政支出から余剰床等の運用収入を差し引いたもの

現状のまま推移した場合の民間ビル等の賃借料や維持管理費等の経費負担 ▶▶▶ 30年間で**683億円(年平均 22.8億円)**

## 関内・関外地区活性化推進計画



横浜市

## 6章. 新市庁舎整備の考え方

### 6-1. 活性化と新市庁舎

#### [1]市庁舎の歴史

今から120年前の明治22年（1889年）4月1日、人口11万6千人という小さな市として誕生した横浜市は、その後、貿易や工業の発展による人口集中などを経て、現在では367万人を擁する大都市にまで発展してきました。

横浜市の発展とともに歩みを続けてきた市庁舎は、関東大震災や横浜大空襲の災禍による焼失などにより、主に都心部の中で度々その位置を変え、現在の市庁舎は、昭和34年（1959年）に開港100周年記念事業のひとつとして建設された7代目のものになります。

#### 【参考】歴代市庁舎の変遷



### 初代市庁舎（1889年～1911年）

本町一丁目にあった横浜電信分局を1887年から横浜区役所として使用していた。  
市制が施行された1889年から初代横浜市庁舎とした。レンガ造り2階建て。  
（出典『横浜開港五十年史』横浜中央図書館所蔵）

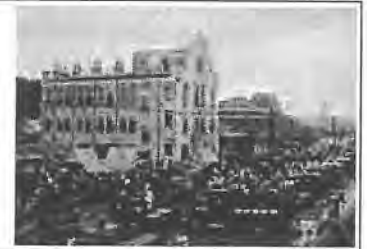


### 二代目市庁舎（1911年～1923年）

現在の市庁舎敷地内に建設。ルネッサンス様式を取り入れたレンガ造り3階建て。  
関東大震災（1923年）で被災焼失した。  
（出典『横浜市要覧』横浜市史資料室所蔵）

### 三代目市庁舎（1923年～1925年）

桜木町一丁目にあった中央職業紹介所を関東大震災直後に臨時市庁舎として使用した。  
（出典「仮市役所」(『関東大震災写真帖』所収、横浜中央図書館所蔵)



### 四代目市庁舎（1925年～1944年）

現在の市庁舎敷地内に建設。木造2階建て。  
1945年の空襲にて焼失した。  
（出典『御大典記念写真帖』横浜市史資料室所蔵）

### 五代目市庁舎（1944年～1950年）

第二次世界大戦下、空襲を避けるため野毛山にあった旧老松国民学校（老松中学校）に疎開した。  
鉄筋コンクリート造3階建て。  
（出典『目でみる老松のあゆみ』横浜市史資料室所蔵）



### 六代目市庁舎（1950年～1959年）

日本貿易博覧会神奈川会場（神奈川県反町公園）で使用していた建物に移転した。木造2階建て。  
（横浜市広報課旧蔵写真・横浜市史資料室提供）

### 七代目市庁舎（1959年～現在）

横浜開港百年記念事業の一環として建設。  
横浜公園側から撮影された写真。  
鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階、地上8階建て。  
（横浜市広報課旧蔵写真・横浜市史資料室提供）





## [2]市庁舎が果たしてきた役割

市庁舎は、市民の代表による議決機関である議会部分と、市政を具体的に運営する執行機関である行政部分で構成され、全市的な観点から調整・実施する業務を行い、横浜市政の中核としての役割を担っています。

また、市庁舎は、市政運営の中心的な機能を果たすだけでなく、周辺の市街地形成にも影響を与えてきました。都心部に位置する市庁舎の周辺には、弁護士や行政書士、司法書士等の事務所、土木・建築関係の事務所、出版・印刷関係の企業など、行政機関に関連する業務機能が多数集積してきました。加えて、市庁舎自体も多くの従業員を擁する事務所として、飲食や物販等の商業機能の集積にも貢献してきました。

このように、市庁舎は、都市を代表する存在であり、市政運営の中心的な役割を果たす一方で、まちづくりの視点から見た市庁舎は、地区の中核的な施設の一つとして位置づけられます。

## [3]関内・関外地区活性化の中で進める意義

新市庁舎の整備は、周辺に影響を与えることから、単独で行うのではなく、これを契機に、地元組織や関係者と協働し、周辺のまちづくりと連携して進めることで、更なる地区の活性化につなげることが期待できます。

新市庁舎の整備を計画している関内・関外地区は、横浜市発祥の地であり、都市の発展を支えてきましたが、近年は、商業・業務機能の低下が著しいため、この活性化推進計画により、多面的な活性化策を具体化しようとしています。

そこで、現在の市庁舎が抱える問題を解決するとともに、それを地区の活性化につなげるため、関内・関外地区活性化推進計画に新市庁舎整備を位置づけ、まちづくりを進める中で、新市庁舎の整備も行っていくこととします。

## 6-2. 検討の経緯

新市庁舎の整備については、平成7年1月に整備の必要性、基本的理念と機能、規模及び形態、建設候補地について「横浜市市庁舎整備審議会」から答申を受けました。その中で、建設候補地は「港町（現庁舎）地区」、「北仲通地区」、「みなとみらい21高島地区」の3箇所がふさわしいとされました。

その後、経済状況等により、新市庁舎の整備は具体化されずに推移してきましたが、平成19年に検討を再開し、これまで次のような検討を行ってきました。

平成19年 4月	○「新市庁舎像に関するアンケート」及び「候補地や整備方法などの提案募集」を実施
平成19年 5月	○「新市庁舎整備構想検討会」を設置
平成19年 12月	○「新市庁舎整備構想素案」を公表 ○「素案に対する意見募集」を実施
平成20年 7月	○「新市庁舎整備を核とした事業手法評価委員会」を設置
平成20年 8月	○「新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する民間提案募集」を実施
平成20年 11月	○「新市庁舎整備を核とした事業手法評価委員会」において、優秀提案等を選定
平成20年 12月	○「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」を設置
平成21年 4月	○「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」から提言書を受理

この検討を進める中で平成20年3月には、候補地の一つである「北仲通南地区」の敷地を取得し、候補地を「港町地区周辺」と「北仲通南地区」としました。その二つの候補地を対象に、整備パターンと事業手法等について民間提案募集を行い、平成21年4月に「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」から提言を受けたところです。



## 6-3. 市庁舎の現状と課題、整備の方向性

### [1]現状と課題

<b>(1) 施設や設備の老朽化</b>
現在の市庁舎は建築後50年が経過し、空調、電気、給排水など、設備全体の老朽化が進んでいます。また、高齢者や障害者等へ配慮したバリアフリー・ユニバーサルデザインなどに対応した十分な施設整備がされていないことに加え、会議室や事務スペース、倉庫の不足といった非効率な執務環境を招いている状況です。
<b>(2) 執務室の分散化</b>
市庁舎では、人口の増加や社会経済状況の変化に伴う業務量の拡大に伴い、執務スペースが著しく不足し、現在では、市庁舎機能が周辺の民間ビル・市所有施設に分散しています。これにより、分かりづらく不便であるなど市民サービスの大幅な低下を招いている他、年間約18.7億円（平成20年度）の賃借料等の経費や業務の非効率化を引き起こしています。
<b>(3) 市民対応スペースの不足</b>
市庁舎では、情報提供・市民相談・交流の場・文化芸術など様々な市民サービスを提供していますが、執務室の狭あい化や分散化のため市民対応スペースが不足しており、市民ニーズが多様化する中でその要請に十分に答えられておらず、市民サービス機能が不十分な状況です。
<b>(4) 社会状況への対応</b>
情報化社会の進展に伴うIT化や、多様化・複雑化する行政需要や課題に対し、柔軟に対応できる体制が求められます。また、大規模地震や新型インフルエンザなどの危機の切迫性が高まる中、防災拠点やセキュリティ対策などの危機管理機能の強化や、省資源・省エネルギーといった低炭素社会の実現に向け、環境と共生した市庁舎が求められています。

### [2]新市庁舎整備の方向性

<b>(1) 市民サービス機能の向上</b>
現在の分散状況を解消するとともに、ユニバーサルデザインの実現を図り、利便性・効率性を向上させます。また、市民ニーズに対応した的確なサービス機能を拡充することで、気軽に利用でき、多くの市民に愛され、親しまれる市庁舎の実現が可能となります。さらに、危機管理機能の強化や環境に配慮した市庁舎とすることにより、市民の安全・安心の確保や地球環境の保護につなげます。
<b>(2) 開かれた市庁舎</b>
業務スペースに加えて、市民活動や市民交流の場を提供する多彩な機能を導入することで、市民との協働を育み、新しい公共を創造する拠点を形成します。
<b>(3) 行政機能の強化</b>
厳しい財政状況の中、行政需要の多様化や今後進展する分権化・国際化など、将来への変化に柔軟に対応するため、執務環境の改善やIT化を図ることで、業務のスリム化や効率性を高め、社会要請に応えることのできる体制を構築します。
<b>(4) まちづくりとの連携</b>
市庁舎は都市のシンボルであり、市政運営の中核機能として地域の核となるものであることから、地区の形成やまちづくりと連携して進めることで、まちの発展や横浜経済の活性化に貢献します。

【参考】関内地区周辺の市庁舎分散状況（平成21年10月現在）



本庁舎（市所有）	安全管理局、会計室、行政運営調整局、健康福祉局、こども青少年局、市会事務局、市民活力推進局、都市経営局、都市整備局、まちづくり調整局、共創推進事業本部
関内中央ビル	環境創造局、行政運営調整局、健康福祉局、交通局、水道局、道路局、地球温暖化対策事業本部
横浜関内ビル	市民活力推進局、道路局
関内駅前第一ビル	会計室、環境創造局、教育委員会事務局、経済観光局
関内駅前第二ビル	監査事務局、健康福祉局、選挙管理委員会事務局
松村ビル	資源循環局
松村ビル別館	行政運営調整局、都市経営局
JNビル	まちづくり調整局
横浜朝日会館	人事委員会事務局
第一総業ビル	行政運営調整局、都市経営局、都市整備局
住友生命横浜関内ビル	開港150周年・創造都市事業本部
関内STビル	教育委員会事務局
尾上町ビル	健康福祉局
横浜馬車道ビル	行政運営調整局
昭和シェル山下町ビル	まちづくり調整局
テーオービル	行政運営調整局
横浜メディア・ビジネスセンター	経済観光局
産業貿易センター（一部市所有）	港湾局
教育文化センター（市所有）	教育委員会事務局

## 6-4. 新市庁舎の基本理念

平成 19 年度に策定した「新市庁舎整備構想素案」で示した 5 つの基本的理念（①協働の育成、②横浜らしさの創造、③環境への配慮、④防災拠点、⑤将来変化への柔軟な対応）に基づき、これまでの検討・議論を踏まえ、新市庁舎整備の基本理念を次のとおりとします。

新市庁舎は、「新しい『横浜らしさ』を生み出す」象徴として、「横浜市基本構想」（長期ビジョン）で掲げた都市像の構成要素である「市民力（市民の活力と知恵の結集）」と「創造力（地域の魅力と創造性の発揮）」により、横浜ブランドを体現し、国の内外に横浜市の魅力を発信する存在であることが望まれます。

「横浜らしさ」とは、多様で豊富な人材と活発な市民活動であり、開港以来培ってきた、「進取の気風」や「開放性」です。

新市庁舎の整備に当たっては、このような横浜らしい「ひらく（開・拓・啓）精神」を隅々まで行き渡らせ、様々な新しい課題の解決に向けて積極的に取り組んでいる姿勢を明確に打ち出すこととし、次の 5 つを基本理念とします。

### 新市庁舎整備の基本理念

①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
②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
③「環境モデル都市 <sup>1</sup> 」にふさわしい、環境に配慮した市庁舎
④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
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

また、あらゆる分野で IT 技術を駆使し、市民サービスの向上や業務の効率化を図り、電子市役所の実現を目指します。

今後、この基本理念を基に、具体的な内容や備えるべき機能を検討していきます。

1 環境モデル都市:本市では、平成 20 年 7 月、温室効果ガス排出量の大幅削減等により「低炭素社会」への転換を進め、国際社会を先導していく「環境モデル都市」として、政府から選定された。現在、「環境モデル都市」6 団体、「環境モデル都市候補」7 団体が認定されている。

## 6-5. 検討委員会の提言

新市庁舎整備の検討に当たっては、より効果的な事業展開を目指し、民間の資金や企画・経営ノウハウを最大限活用するため、「新市庁舎整備の候補地である港町地区周辺と北仲通南地区の2地区を対象とした新市庁舎及び民間施設等の整備計画」等について、民間事業者から、最も効果的な事業スキーム等の提案募集を実施しました。

民間提案募集では、6件の提案があり、「新市庁舎整備を核とした事業手法評価委員会」で審査した結果、次の4案が優秀提案等として選定されました。

- 優秀提案（3件）  
北仲通南地区と現庁舎を活用する「分庁案」  
北仲通南地区への全移転とする「北仲案1」、「北仲案2」
- 特別枠（1件）  
北仲通南地区を仮庁舎とし港町へ戻って来る「港町案」

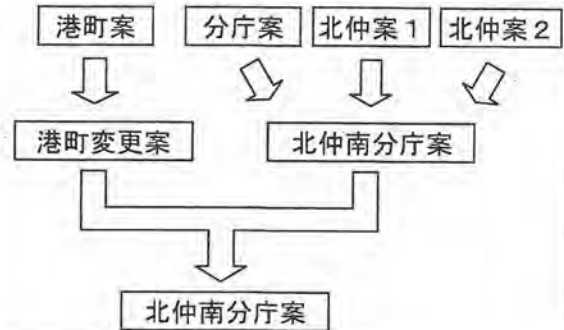
その後、「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」で、民間提案の優秀提案及び特別枠を基に、市の財政負担を極力少なくし、関内地区の活性化に資することを柱に検討を進め、整備パターン及び事業スキーム等に関する提言を受けました。

■ 提言内容

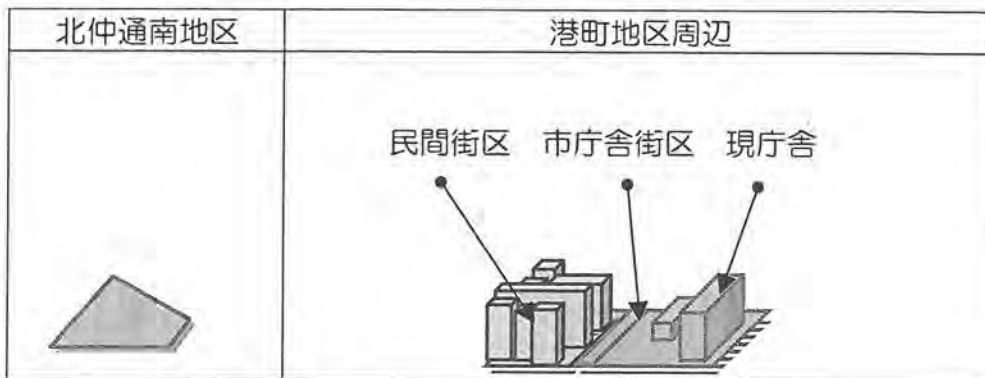
整備パターンは、北仲通南地区を主とした現庁舎との分庁とし、港町地区周辺は、駅前という立地特性を有効に活用した機能を集積した方が望ましい。

絞込みプロセス

検討委員会では、市の財政負担の軽減のため、現庁舎を市庁舎として活用することとし、①港町に集約する「港町変更案」と、②北仲通南地区を主とし現庁舎を活用する「北仲南分庁案」の2案に絞込み、比較検討しました。



○今後の説明における、各街区の名称は次のとおりとします。



凡 例	○図中の枠線の色は所有を表しています。
	横浜市所有を示す。
	民間所有を示す。
	共有での所有を示す。
	○図中の面の色は入居者を表しています。
	横浜市庁舎利用を示す。
民間使用を示す。	
共有での使用を示す。	

【2案の比較】

整備パターン		北仲南分庁案	港町変更案	
事業手法	北仲通南地区	PFI <sup>2</sup> による市庁舎整備 (市の余剰床 <sup>3</sup> は事務所、商業床として賃貸)	民間による施設の整備 (民間が建てたビルを仮移転先として賃借し、港町へ移転後、土地を売却)	
	港町地区周辺	民間街区	市街地再開発事業 <sup>4</sup> による施設の整備 (権利の持分に依りて保留床 <sup>5</sup> を取得。市所有の床は賃貸)	市街地再開発事業(保留床の全買取)による市庁舎整備
		市庁舎街区	定期借地 <sup>6</sup> 方式による施設の整備	PFIによる市庁舎整備
		現庁舎	市庁舎として活用	市庁舎として活用
市の財政負担 <sup>7</sup>	30年負担額	734億円	944億円	
活性化の視点		港町地区周辺は、市庁舎、業務、商業、教育、文化など様々な施設を配置できる可能性がある。	・駅前機能として、大きな変化が生まれない。 ・両地区のほとんどが業務施設となる。	

※提言では市庁舎の整備面積を 132,000 m<sup>2</sup>としています。

このように、市の財政負担の軽減、関内地区の活性化の観点から、望ましい整備パターンは、「北仲通南地区を主とした現庁舎との分庁案」とされました。

2 PFI (Private Finance Initiative) : 公共と民間とが契約を結び、民間が資金やノウハウを活用して公共サービスの提供を行う手法。民間が公共との契約に定められたサービス水準、リスク分担に基づき、施設の建設、維持管理、運営を行う。(施設の所有は事業方式により異なる)。

3 余剰床 : 北仲通南地区において、市が使用する部分以外の保留床を指す。

4 市街地再開発事業 : 市街地内の、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業を指す。

5 保留床 : 市街地再開発事業で、地権者の保有する権利床を除いた、残りの床部分を指す。保留床を分譲、賃貸することで、事業費を賄う。

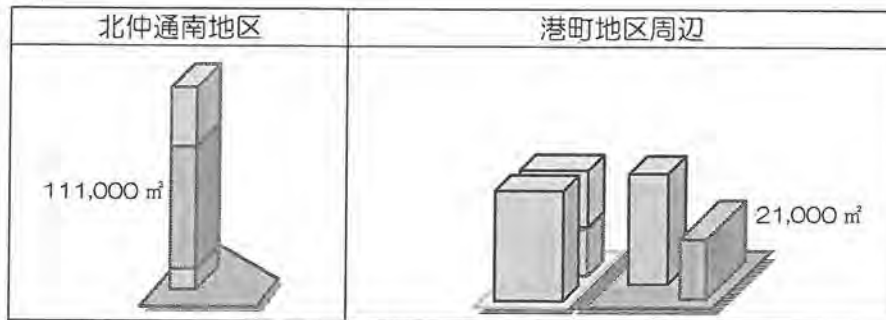
6 定期借地 : 土地を貸す際に、あらかじめ決めた契約期間が終了すると貸借関係が消滅し、確実に所有者に返還される借地方法を指す。

7 市の財政負担 : 建設費などのイニシャルコストと維持管理費などのランニングコストを含む市の財政支出から余剰床の運用収入等を差し引いたものを指す。



(1) 整備イメージ及び整備面積の比較

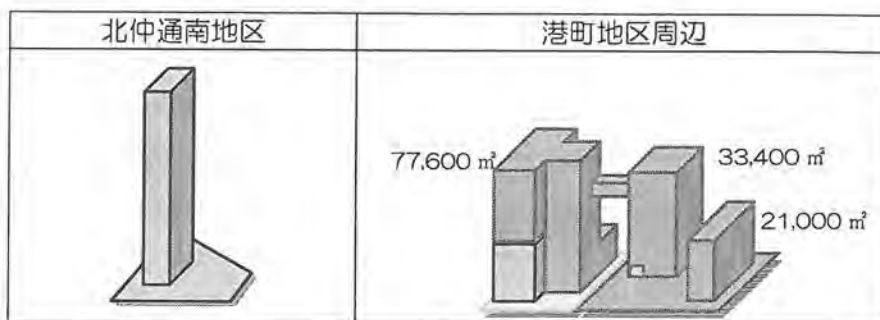
ア 北仲南分庁案



		延床面積	うち市庁舎使用面積
北仲通南地区		145,600 m <sup>2</sup>	111,000 m <sup>2</sup>
港町地区 周辺	民間街区	76,500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	市庁舎街区	26,500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	現庁舎	21,000 m <sup>2</sup>	21,000 m <sup>2</sup>
合 計		269,600 m <sup>2</sup>	132,000 m <sup>2</sup>

※現庁舎以外の建物面積は民間提案を元にした数字であり、決定されたものではありません。  
 ※整備イメージは模式的に示したイメージ図であり、建物の規模・配置や事業手法などについては、あくまで想定です。今後、地権者と十分に調整し検討していきます。

イ 港町変更案



		延床面積	うち市庁舎使用面積
北仲通南地区		145,800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
港町地区 周辺	民間街区	115,600 m <sup>2</sup>	77,600 m <sup>2</sup>
	市庁舎街区	33,800 m <sup>2</sup>	33,400 m <sup>2</sup>
	現庁舎	21,000 m <sup>2</sup>	21,000 m <sup>2</sup>
合 計		316,200 m <sup>2</sup>	132,000 m <sup>2</sup>

(2) 市の財政負担の比較（30年間：名目値）（市庁舎面積＝132,000㎡で試算）

ア 北仲南分庁案

項目		金額（億円）	対象
支出 (A)	サービス購入費 <sup>8</sup>	858	北仲通南地区
	再開発関連費	114	民間街区
	維持管理・運営費他	535	市所有部分
		1,506	
収入 (B)	地代（権利金含む）	75	市庁舎街区
	賃料	698	北仲通南地区、市庁舎街区、民間街区
			773
市の財政負担（A－B）		734	年平均 24.5 億円

イ 港町変更案

項目		金額（億円）	対象
支出 (A)	サービス購入費	124	市庁舎街区
	再開発関連費	320	民間街区
	維持管理・運営費他	529	市所有部分
		973	
収入 (B)	地代	6	北仲通南地区
	賃料	23	市庁舎街区、民間街区
			29
市の財政負担（A－B）		944	年平均 31.5 億円

※北仲通南地区の土地売却益は市庁舎整備費に充当

8 サービス購入費：PFIにおいて、自ら調達した資金により、施設の設計・建設、維持管理及び運営などのサービスを提供する民間事業者に対し、地方公共団体が支払う対価を指す。

【参考】現在かかっている経費

(平成20年度)

名 称	面 積 (㎡)	経 費 (億円)
本庁舎	31,000	維持管理費 1.37
本庁舎周辺民間ビル	43,000	賃借料 18.69
その他(安全管理局保土ヶ谷庁舎等)	8,000	維持管理費等 1.49
合 計	82,000	21.55 億円

※維持管理費には、光熱水費・通信費などは含まない。

上記の民間ビルの賃借料や、維持管理費に大規模修繕費等を加えた 30 年間の経費は、平成 20 年度を基に試算すると 683 億円になり、**年間約 22.8 億円**となります。

## 6-6. 今後の進め方

新市庁舎整備については、検討委員会の提言内容を基に、財政負担や関内・関外地区の活性化の観点を踏まえつつ、以下の2点を中心に、今後、精査・検討していきます。

### （1）規模・整備場所

提言では132,000㎡とされましたが、今後、求められる機能を具体化の中で精査し、財政負担等の視点を踏まえ、整備場所と併せて検討していきます。

### （2）事業手法

提言内容を参考に、今後、事業者募集までに確定していきます。

なお、事業者募集の時期は、関内・関外地区活性化の取組状況や景気動向、財政状況などを考慮して決定します。

### ■ 今後のスケジュール

平成22年度を目途に、市会や市民の皆様のご意見を伺い、新市庁舎の機能・規模、整備場所等について取りまとめていく予定です。

新市庁舎整備の検討経過（市庁舎整備審議会答申まで）

	検 討 内 容
昭和 62 年度	<p>行政施設整備特別委員会設置</p> <p>【付議事件】市役所庁舎・区役所庁舎の整備促進を図ること</p> <p>正・副委員長による市長要望要旨</p> <p>「市政 100 周年記念事業として新市庁舎建設に向けた市の方針を立てるなど積極的な取組を開始すべきである。また、各党も一致しているので基金を早急に積み立てるべきである」</p> <p>予算特別委員会附帯意見</p> <p>新市庁舎の建設には、相当長期に渡る年月を要するものと思われる。したがって、市政 100 周年記念事業として新市庁舎整備に向けて具体的かつ積極的な取組を開始すべきである。</p>
平成元年度	市庁舎整備基金の設置及び積立開始
平成 2 年度	<p>行政施設整備特別委員会</p> <p>正・副委員長による市長要望要旨</p> <p>「行政施設特別委員会は、満場一致をもって、新市庁舎建設の具体的施策として、市民や学識経験者等による検討組織を早急に設置されるよう強く要望する」</p>
平成 3 年度	<p>市庁舎整備審議会設置（行政施設整備特別委員会廃止）</p> <p>【諮問】21 世紀にふさわしい市庁舎のあり方、条件など市庁舎整備の基本的構想に関する重要な事項について</p> <p>【委員】28 名</p> <p>（市会議員 5 名、学識経験者 6 名、市民・各界代表 16 名、行政 1 名）</p> <p>【開催回数】3 回（市庁舎の現状と課題、他都市視察等）</p> <p>本会議等での主な意見要旨</p> <p>自民党：新総合計画（ゆめはま 2010 プラン）の最重要課題として取組み、具体的プランを盛り込むべき</p> <p>民社党：現状は老朽、狭あい、市民サービスの低下、膨らむ賃借料など良い面がない。将来を展望しつつ早期に庁舎整備に取り組むべき</p>
平成 4 年度	<p>市庁舎整備審議会</p> <p>【開催回数】5 回（21 世紀の市庁舎のあり方、他都市視察、中間報告案等）</p> <p>市庁舎整備審議会小委員会設置</p> <p>【開催回数】4 回（中間報告案の検討）</p>

平成5年度	<p><b>市庁舎整備審議会</b>  【開催回数】3回（中間報告、市庁舎の空間構成、市庁舎の形態、立地）</p> <p><b>市庁舎整備審議会小委員会</b>  【開催回数】2回（中間報告案、市庁舎の空間構成、市庁舎の形態）</p> <p><b>市庁舎整備審議会中間報告</b> -21世紀における横浜市庁舎のあり方-  「市庁舎の歩み」「市庁舎の現状と課題」「新市庁舎の必要性」  「市庁舎整備の基本的理念と導入すべき機能」</p> <p><b>本会議等での主な意見要旨</b>  自民党・市民サービスの向上、事務の効率化、迅速化のためにも最新の機能を備えた新市庁舎の整備がかかせない  ・市庁舎は市民に親しまれ、市のシンボルとなるものがふさわしい  民社党・新市庁舎は高島ヤードの取得を契機に、この地域を中心に決定すべく決断の時期にあると思う</p>
平成6年度	<p><b>市庁舎整備審議会</b>  【開催回数】4回（市庁舎の規模、建設候補地の選定、答申）</p> <p>※ 建設候補地は「港町（現庁舎）」「横浜公園」「山下ふ頭」「北仲通地区」「新港ふ頭」「みなとみらい 21 高島地区」「新羽地区」から3か所を選定</p> <p>※ 建設候補地選定の評価基準  交通利便性、地区の機能集積、周辺への波及効果、シンボル性・歴史性、用地確保</p> <p><b>市庁舎整備審議会小委員会</b>  【開催回数】7回（市庁舎の規模、候補地の評価と詳細検討、答申案）</p> <p><b>市庁舎整備審議会答申</b>  「市庁舎整備の必要性」「基本的理念と機能」「規模及び形態」「建設候補地」</p> <p>※ 建設候補地  「港町（現庁舎）」「北仲通地区」「みなとみらい 21 高島地区」を選定</p> <p><b>本会議等での主な意見要旨</b>  自民党・財政状況が厳しいので、立派な庁舎である必要はないが、現状を改善し、市政の拠点としても整備する必要がある。着手してからも長い期間を要する事業なので、早期着工に向けて努力してほしい</p> <p>新進党・基金への新規積立が運用益だけになっているが、早期実現の答申と整合性がとれない</p>

## 市会(本会議、委員会等)における 主な意見 (平成15年～)

### 【基本理念に関すること】

- ・市庁舎は、単に職員の城だけではなく市民の城でもある。 (H15/民主党)
- ・市庁舎は多くの市民が訪れる場所でもあるため、わかりやすく使いやすい施設である必要がある。 (H15/自民党)
- ・次世代の横浜市民にとって、横浜らしい、市民が愛着の持てるシンボリックなものとなるよう願っている。 (H19/自民党)
- ・横浜市民が末永く誇りに思えるようなシンボルとして、時代を先取りした先進的な市庁舎が良い。 (H19/公明党)
- ・市民にとって魅力のあるシンボリックな市役所を整備し、より多くの市民に活用される市庁舎とする必要がある。 (H20/民主党)
- ・市民に開かれ、末永く愛されるという理念も重要。 (H22/公明党)
- ・ただ、市庁舎を建てればいいという話ではなくて、この地域の活性化がまず前提にあって、そのための核施設として市庁舎がある。 (H21/公明党)
- ・新市庁舎の整備が、関内・関外の活性化のためだけに行うというような認識、あるいはそのごく一部だというような考え方で果たしてよいものなのか。 (H21/自民党)
- ・コストは最少で効果は最大のいわゆるファシリティー・マネジメントの視点が必要。 (H20/民ヨコ)

### 【機能に関すること】

- ・行政サービスの拠点であることはもちろん、市民の財産であるとともに、もっと市庁舎に市民が足を運んでもらえるような、より身近な施設となるようなものを整備してもらいたい。 (H20/民主党)
- ・職員の執務環境の向上等についても、配慮する必要がある。
- ・商業文化機能等を含めるなど多機能なものとするべき。 (H19/自民党)
- ・時代の変化に対応した先進的な技術を取り入れなければいけない。 (H19/民主党)
- ・安全性や機能性あるいは市民の利便性などを十分に考慮して整備するとともに、横浜市民から永年にわたって愛され続け、市民が「これが私たち横浜の市庁舎です」と誇らしく語れるような市民のシンボルとしての側面も重要 (H19/自民党)
- ・議会図書室を生かすような工夫を考えなければいけない。 (H22/自民党)

- ・機能性や効率性に配慮しつつ、市民が気楽に訪れられる建物、環境負荷を低減させるような建物にしていく工夫も必要。(H23/民主党)

### 【規模に関すること】

- ・本庁舎で行うべき事務をよりすぐることによって、必要とされるスペースはできるだけ絞り込み、建設コストを抑えるべき。(H20/民ヨコ)
- ・答申時と異なり、大都市がどうなるのかという話がある中で、市庁舎の規模の議論をしなければならない(H20/無所ク)
- ・将来の職員数の大幅な変化などにも対応できるように柔軟性を持って考えるべき。(H23/自民党)

### 【進め方に関すること】

- ・市民や企業にも財政状況などを伝えながら、アイデアを募り、議会と一緒に考えていくべき。(H18/自民党)
- ・民間から積極的にノウハウ・知恵を借りるべき(H18/自民党)
- ・市庁舎の整備については、柔軟な発想で様々な方法を検討すべき。(H19/自民党)
- ・庁舎の一部を貸し出すなどして収入を考え、同時に来庁する市民にも便利な建物をつくるといった、「市庁舎という不動産」を活用する観点もあっていい。(H18/自民党)
- ・新市庁舎建設の市民合意はされていない。新市庁舎整備について市民合意の形成を図る必要がある(H19/共産党)
- ・イニシャルコスト及びランニングコストを含め、現市庁舎でなく、新市庁舎に移行する合理的な必然性を広く市民に提示し、理解を得る必要がある。(H19/民主党)
- ・分権の流れの中で横浜市のあり方、市庁舎のあり方、区役所のあり方など幅広い検討をしないといけない。(H19/民主党)
- ・将来負担、業務の効率化、関内地区の活性化などについて天秤にかけた上で、どちらがコスト的に見合うのか、そういったことをしっかりと議論したうえで、整備の可否を決めるべき。(H20/無所ク)
- ・市庁舎はどうあるべきかという議論を議会で行うべき(H20/無所ク)



## 過去の市民意見募集について

### 1 新市庁舎整備構想素案に対する市民意見募集

#### (1) 実施概要

- ア 実施期間 平成19年12月26日～平成20年1月25日
- イ パンフレット配布場所 市庁舎、各区役所、主要駅PRボックスなど
- ウ 提出方法 郵送、ファクス、電子メール、持参
- エ 提出様式 自由意見欄のみ

#### (2) 提出状況

- ア 人数 252人
- イ 件数 527件

#### (3) 意見内容

ご意見等	件数
候補地、整備パターン	151件
必要な性能、機能、デザイン	125件
基本的な考え方、検討の仕方	47件
機能の集約	46件
整備のコスト	36件
消極的意見	25件

ご意見等	件数
関内周辺のまちづくり	20件
現行政棟の取扱い	19件
立地、周辺環境	15件
規模	13件
その他、行政改革	30件

### 2 関内・関外活性化推進計画素案に関する市民意見募集

#### (1) 実施概要

- ア 実施期間 平成22年1月18日～2月19日
- イ パンフレット配布場所 市庁舎、各区役所、主要駅PRボックスなど
- ウ 提出方法 郵送、ファクス、電子メール、持参

#### (2) 提出状況

- ア 人数 234人
- イ 件数 458件

#### (3) 主なご意見（内容別）

- ① 目指すべきまちの将来像（4つの基本方針）に関する内容（33件）
- ② 12戦略（優先的取組の視点も含む）に関する内容（241件）
- ③ 新市庁舎整備に関する内容（92件）
- ④ 活性化計画全般に関する内容（50件）
- ⑤ 今後の進め方に関する内容（21件）