



新市庁舎整備場所の検討(その2)について

<今後のスケジュール>

●特別委員会(第5回) 11月8日: 整備場所の検討(その2)

- ・北仲通南地区での整備案(見直し後)
- ・港町地区での整備案(施設内容、事業費・期間、北仲通南地区建築物の取扱い)
- ・北仲通南地区と港町地区での分庁整備案(施設内容、事業費・期間等)
- ・震災対策について(津波・液状化対策等)



●特別委員会(第6回) 11月22日: 整備場所の検討(その3)

- ・3つの整備パターン案についての比較・検討・評価



○常任委員会 11月28日(第4～6回特別委員会の報告・討議)



●特別委員会(第7回) 11月30日(第4回定例会中): 基本構想案の検討

- ・市民意見募集に向けた基本構想案の検討



○常任委員会 12月(第7回特別委員会の報告・討議)



◇基本構想案の公表、市民意見募集 25年1月頃



●特別委員会(第8回) 25年第1回定例会中: 基本構想案の検討

- ・市民意見を踏まえた基本構想案の修正



○常任委員会 25年第1回定例会中(第8回特別委員会の報告・討議)



◇基本構想策定 3月末頃

<支出>

●新庁舎の設計・建設費

- ・建設費:350千円/㎡※1
- ・設計費等: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・屋上防水・内装・床補強等)※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)
- ・現行政棟(21,000㎡)解体費:6.3億円(30千円/㎡※1)

●新庁舎・現行政棟(改修後)の維持管理・計画修繕費

- ・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:125千円/㎡・50年間※1 を、5年毎に割り振り

●移転・退去修繕費

- ・移転費: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:12千円/㎡※本市移転時の実績

●市債償還

《市債発行条件》

- ・償還期間:30年[満期一括償還10年債を想定(2回借換)]
- ・起債利率:1.66%(過去10年間の10年以上の長期債総発行額の平均利率)
- ・起債対象:行政使用する建築物の建設費、実施設計・工事監理費、改修費、市庁舎建替目的の解体費[調査・基本設計費、余剰床分(設計費・建設費)及び市庁舎建替目的以外の解体費は起債対象外]

《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する場合に発生(H34年度と仮定した場合)

- ・現市会棟解体時:4.17億円
- ・現行政棟解体又は用途変更時:26.49億円

<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(先行して新庁舎へ移転する場合は面積按分)]
- ・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
- 現市会棟解体時:0.41~0.01億円(事業年度9年目~20年目)
- 現行政棟解体又は用途変更時:1.53~0.34億円(事業年度9年目~27年目)

●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

- ・北仲通南地区:共益費込み15.0千円/坪・月※2で賃貸(空室率12%※3)
- ・港町地区:共益費込み14.0千円/坪・月※2で賃貸(空室率12%※3)
- ・駐車場(各地区共通):35千円/月※2で賃貸(空室率12%※3)
- ・現市会棟跡地:年間、地価※4の3%で賃貸

※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:近隣相場調査結果による。

※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

1. 経緯

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

（参考）

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

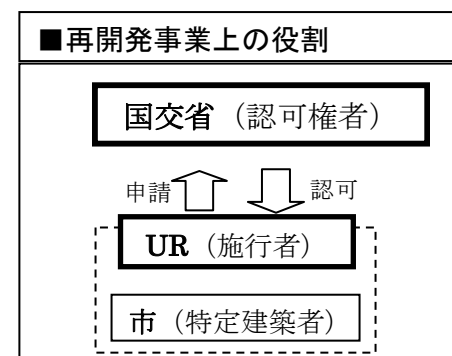
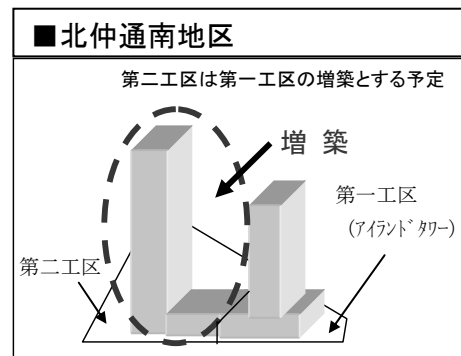
2. 特定建築者とは

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

【都市再開発法】

3. 再開発事業の状況について

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



4. 市街地再開発事業の敷地について

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

5. 北仲通南地区再開発地区計画で定められた制限について

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

(1) 区域の整備及び開発に関する方針

ア 土地利用の基本方針

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

イ 建築物等の整備の方針

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

(2) 再開発地区整備計画

ア 建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 住居の用に供するもの
- ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所 等

イ 容積率の最高限度

1,080%

港町地区での整備案①

港町地区：現市庁舎 **行政棟：改修 → 新市庁舎として利用**
市会棟：解体・撤去 → 新市庁舎建設
教育文化センター跡地 → 新市庁舎建設

北仲通南地区：建築物を建設し、**仮庁舎として使用**、余剰床は賃貸 → 新市庁舎に移転後は建物全体を賃貸

土地の概要

《現庁舎敷地》

- ◆ 所在地：中区港町1丁目
- ◆ 敷地面積：約16,500㎡
- ◆ 用途地域：商業地域
- ◆ 容積率の最高限度：800% (約131,800㎡)
(現庁舎延床面積：約30,000㎡)
- ◆ 高さの最高限度：31m (第7種高度地区)
(横浜市市街地環境設計制度により75mまで緩和可能)

《教育文化センター跡地》

- ◆ 所在地：中区万代町1丁目
- ◆ 敷地面積：約2,600㎡
- ◆ 用途地域：商業地域
- ◆ 容積率の最高限度：800% (約21,200㎡)
- ◆ 高さの最高限度：31m (第7種高度地区)
(横浜市市街地環境設計制度により75mまで緩和可能)



敷地の特徴

《現庁舎敷地》

- ◆ JR関内駅前であり、2代目(1911年～23年)、4代目(1925年～44年)、7代目(1959年～)の市庁舎の建設場所として市民に親しまれています。
- ◆ 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す。
- ◆ 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ります。
- ◆ 敷地の一部(地下)に横浜市営地下鉄が通っています。
- ◆ 慶長型地震では、1.2m程度の浸水の可能性があります。(北仲通南地区も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45mと想定されます。(北仲通南地区は最大で40m) [横浜市地盤地図情報より]

《教育文化センター跡地》

- ◆ 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ます。
- ◆ 大通り公園が近接しています。

新市庁舎のイメージ(施設内容)

《現行政棟》

- ◆ 現行政棟は改修して、引き続き市庁舎として利用します。(下図①)
- ◆ 駐車場は既存のものを活用し、敷地内に配置します。(下図②)

《現市会棟跡地増築棟》

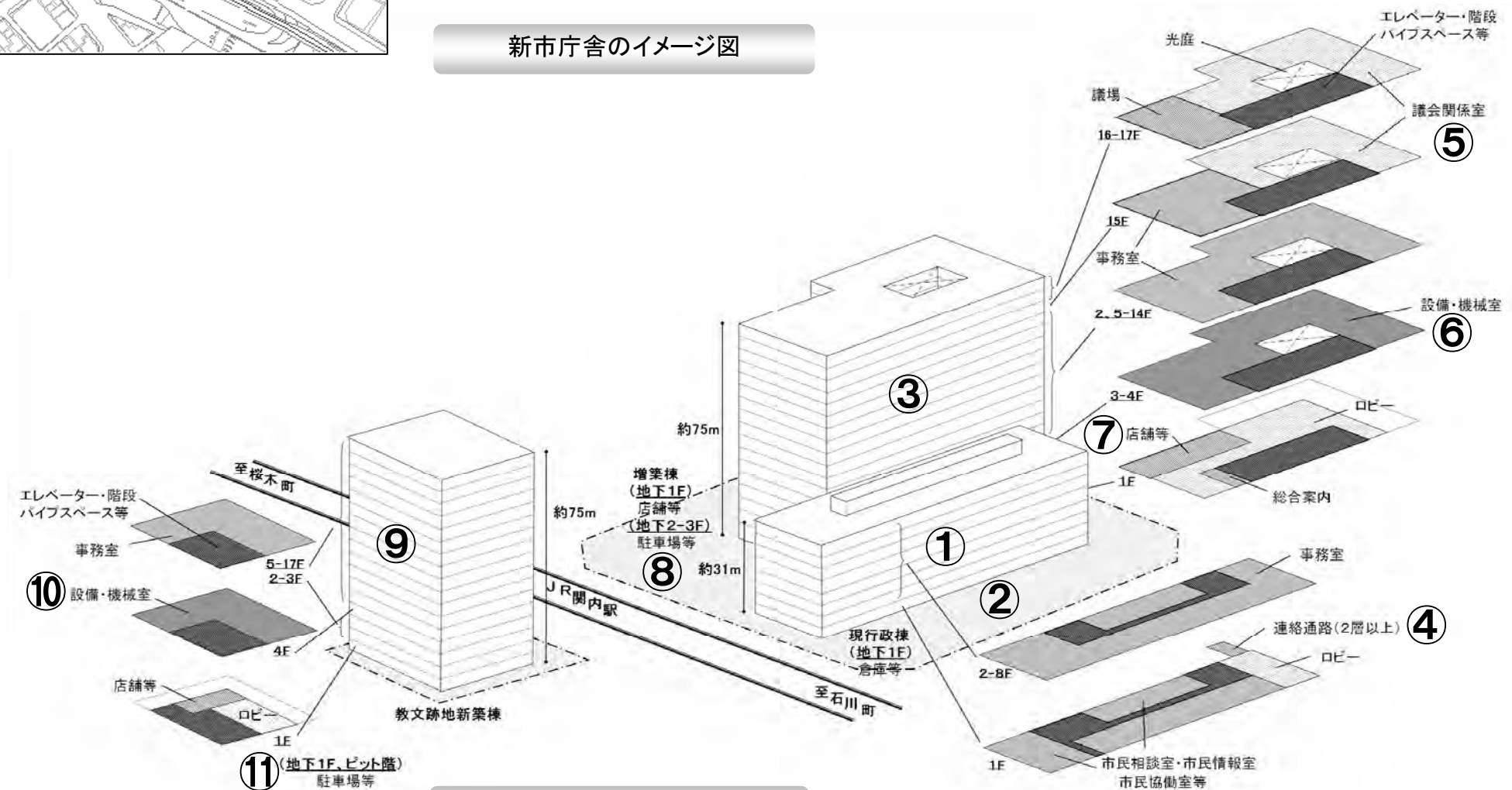
- ◆ 現市会棟は解体・撤去し、高さ約75m注、延床面積約67,000㎡の新市庁舎増築棟を建設します。(下図③)
- ◆ 現行政棟とは連絡通路で連絡します。(下図④)
- ◆ 議会機能の配置については、議会での検討結果を反映させます。(下図⑤)
- ◆ 設備・機械室は地上階に設置します。(下図⑥)
- ◆ 下層階の一部を店舗等の商業機能として賃貸(約1,000㎡程度)します。(下図⑦)
- ◆ 駐車場は地下に配置します。(下図⑧)

《教文跡地新築棟》

- ◆ 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約75m注、延床面積約22,000㎡注の新市庁舎新築棟を建設します。(下図⑨)
- ◆ 設備・機械室は地上階に設置します。(下図⑩)
- ◆ 駐車場は地下に配置します。(下図⑪)

注)横浜市市街地環境設計制度を適用

新市庁舎のイメージ図



仮庁舎のイメージ(施設内容)

- ◆ 建設可能な最大限の規模、約145,000㎡(駐車場除く)の建物を建設し、仮庁舎として使用、発生する賃貸可能な余剰床約69,000㎡を事務所等のオフィス機能や店舗等の商業機能として賃貸します。
- ◆ 新市庁舎へ移転後は、建物全体を賃貸します。

想定面積

| 《新市庁舎》 | 想定面積合計 | 現行政棟 | 現市会棟跡地増築棟 | | 教文跡地新築棟 |
|-----------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | 行政部門 | 市会部門 | |
| 専用・共用部分合計 | 121,000 m ² | | | | |
| 専用部分 | 109,000 m ² | 21,000 m ² | 54,000 m ² | 12,000 m ² | 22,000 m ² |
| 共用部分 | 12,000 m ² | 14,000 m ² | 33,000 m ² | 7,000 m ² | 13,000 m ² |
| 駐車場 | 11,000 m ² | — | 9,000 m ² | 2,000 m ² | — |
| 店舗(余剰床) | 1,000 m ² | — | 1,000 m ² | — | — |

(行政部門:97,000m²、市会部門:12,000m²)

《仮庁舎(北仲通南地区)》

| 想定面積合計 | 行政部門 | 市会部門 | 余剰床 | |
|-----------|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| 専用・共用部分合計 | 164,000 m ² | 23,000 m ² | 7,000 m ² | 115,000 m ² |
| 専用部分 | 145,000 m ² | 14,000 m ² | 4,000 m ² | 69,000 m ² |
| 共用部分 | 19,000 m ² | 9,000 m ² | 3,000 m ² | 46,000 m ² |
| 駐車場 | — | — | — | 19,000 m ² |

※駐車場は容積率制限対象外

※値は端数処理しています。

想定建設費等

《新市庁舎》 ※現市会棟跡地増築棟、教文跡地新築棟分

- ◆ 建設費 : 約350億円 (350千円/m² × 100,000m²)
- ◆ 設計費等 : 約18億円 (建設費の5%)

《現行政棟》

- ◆ 改修費 : 約30億円 (空調設備・屋上防水・内装・床補強等)

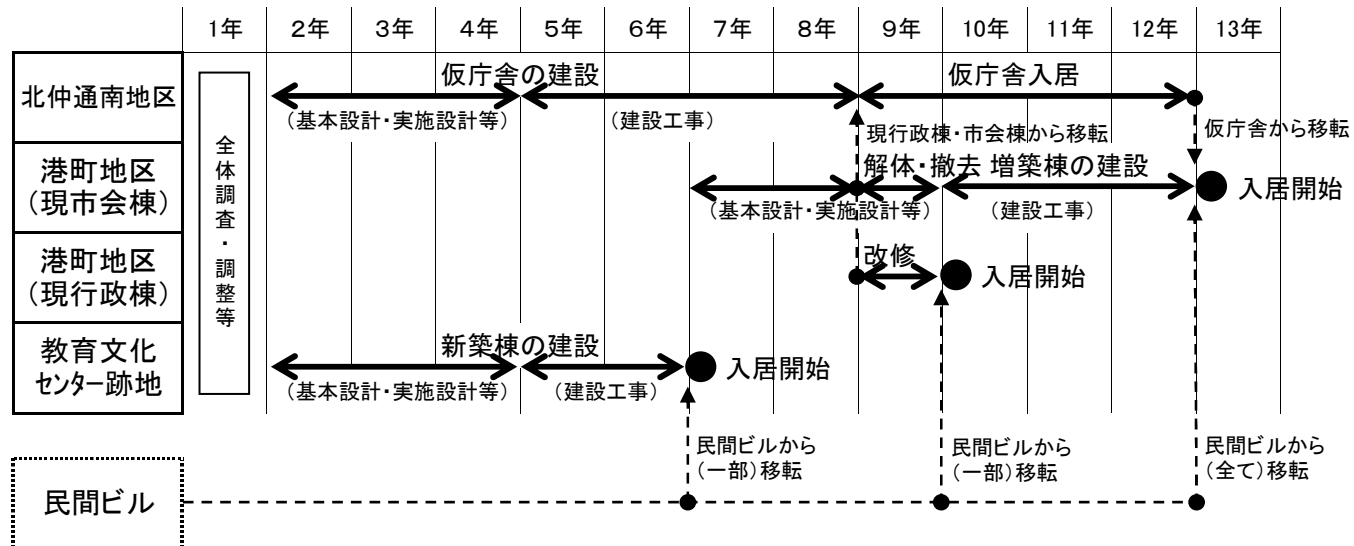
合計 約398億円

《仮庁舎(北仲通南地区)》

- ◆ 事業費(民間資金の活用) 30年間 : 約1,100億円

入居開始までのスケジュール

※引越し回数:4回



収支シミュレーションの条件

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

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

《試算条件》

◆建設費・設計費等・改修費の調達方法(新市庁舎)

- ・ 市 債 : 約 385 億円 (現市会棟跡地増築:約268億円、教文跡地新築:約87億円、現行政棟改修:約30億円)
- ・ 一般財源 : 約 13 億円

◆北仲通南地区建築物の建設費等の調達方法

- ・ 延床面積 : 北仲通南地区での整備案と同規模(約164,000m²)
 - ・ 設計・建設費 : 北仲通南地区での整備案と同程度(約600億円)
 - ・ 維持管理費 : 北仲通南地区での整備案の約5%削減
 - ・ 基準金利 : 2.41%[過去10年の10年物スワップレート平均(約1.41%) + 1%(スプレッド)]
 - ・ 開業前経費(初期投資) : 約5億円(SPC設立経費、資金調達にかかる経費等)
 - ・ 特定目的会社(SPC) : 約25,000千円/年
 - ・ 運営経費等
- 事業費:約1,100億円

※計画修繕費は、市の直接負担とし本事業費には含めない。

◆賃料による収入

- ・ 民間への建物賃料収入 : 事業年度9年目~12年目(仮庁舎使用期間):約31.32億円/年
事業年度13年目以降:約39.95億円/年

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

港町地区：現市庁舎 行政棟：解体・撤去
市会棟：解体・撤去 } 新市庁舎建設

北仲通南地区：建築物を建設し、**仮庁舎として使用**、余剰床は賃貸 → 新市庁舎に移転後は建物全体を賃貸

土地の概要

《現庁舎敷地》

- ◆ 所在地：中区港町1丁目
- ◆ 敷地面積：約16,500㎡
- ◆ 用途地域：商業地域
- ◆ 容積率の最高限度：800% (約131,800㎡)
(現庁舎延床面積：約30,000㎡)
- ◆ 高さの最高限度：31m (第7種高度地区)
(横浜市市街地環境設計制度により75mまで緩和可能)



敷地の特徴

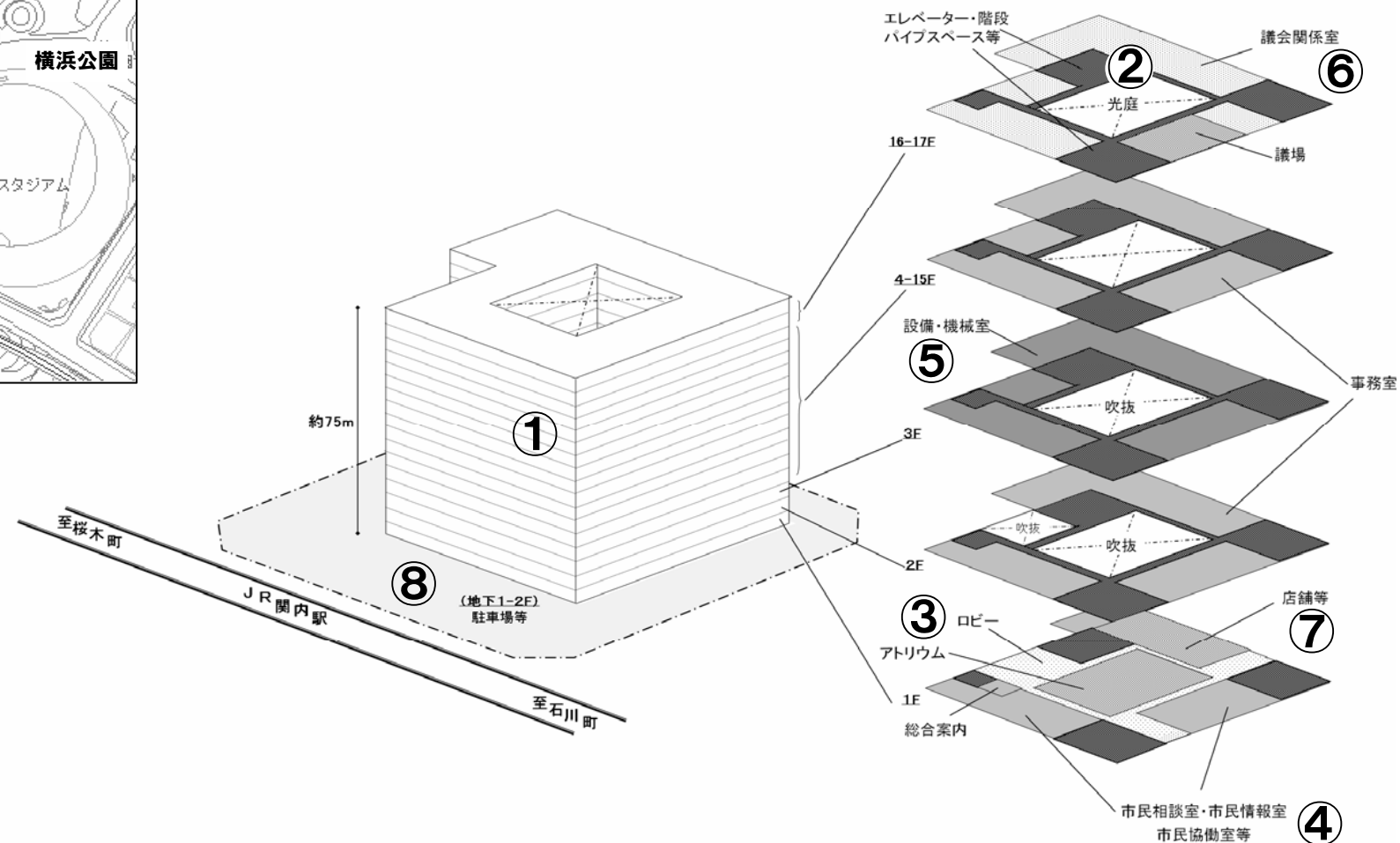
- ◆ JR関内駅前であり、2代目(1911年～23年)、4代目(1925年～44年)、7代目(1959年～)の市庁舎の建設場所として市民に親しまれています。
- ◆ 周辺に商業・業務機能が集積しており、関内地区と関外地区との結節点として重要な地区です。
- ◆ 道路を挟んで隣接する横浜公園には横浜スタジアムがあります。
- ◆ 敷地の一部(地下)に横浜市営地下鉄が通っています。
- ◆ 慶長型地震では、1.2m程度の浸水の可能性があります。(北仲通南地区も1.2m程度) [神奈川県津波浸水予測図より]
地盤は、支持層(上総層群)の深さが最大で45mと想定されます。(北仲通南地区は最大で40m) [横浜市地盤地図情報より]

新市庁舎のイメージ(施設内容)

- ◆ 現行政棟及び現市会棟は解体・撤去し、その跡地に新市庁舎(高さ約75m注)、延床面積約113,000㎡を建設します。(右図①)
- ◆ 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します。(右図②③)
- ◆ 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、設備・機械室も地上階に設置します。(右図④⑤)
- ◆ 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⑥)
- ◆ 下層階の一部を店舗等の商業機能として賃貸(約1,000㎡程度)します。(右図⑦)
- ◆ 建物周りは、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⑧)

注)横浜市市街地環境設計制度を適用

新市庁舎のイメージ図



仮庁舎のイメージ(施設内容)

- ◆ 建設可能な最大限の規模、約145,000㎡(駐車場除く)の建築物を建設し、仮庁舎として使用、発生する賃貸可能な余剰床約69,000㎡を事務所等のオフィス機能や店舗等の商業機能として賃貸します。
- ◆ 新市庁舎へ移転後は、建物全体を賃貸します。

想定面積

《新市庁舎》

| | | | |
|-----------|------------------------|---------|-----------------------|
| 想定面積合計 | 128,000 m ² | 行政部門 | 市会部門 |
| 専用・共用部分合計 | 112,000 m ² | 100,000 | 12,000 m ² |
| 専用部分 | 67,000 m ² | 60,000 | 7,000 m ² |
| 共用部分 | 45,000 m ² | 40,000 | 5,000 m ² |
| 駐 車 場 | 15,000 m ² | | 15,000 m ² |
| 店舗(余剰床) | 1,000 m ² | | 1,000 m ² |

《仮庁舎(北仲通南地区)》

| | | | | |
|-----------|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| 想定面積合計 | 164,000 m ² | 行政部門 | 市会部門 | 余剰床 |
| 専用・共用部分合計 | 145,000 m ² | 23,000 m ² | 7,000 m ² | 115,000 m ² |
| 専用部分 | 87,000 m ² | 14,000 m ² | 4,000 m ² | 69,000 m ² |
| 共用部分 | 58,000 m ² | 9,000 m ² | 3,000 m ² | 46,000 m ² |
| 駐 車 場 | 19,000 m ² | | | 19,000 m ² |

※駐車場は容積率制限対象外
※値は端数処理しています。

想定建設費等

《新市庁舎》

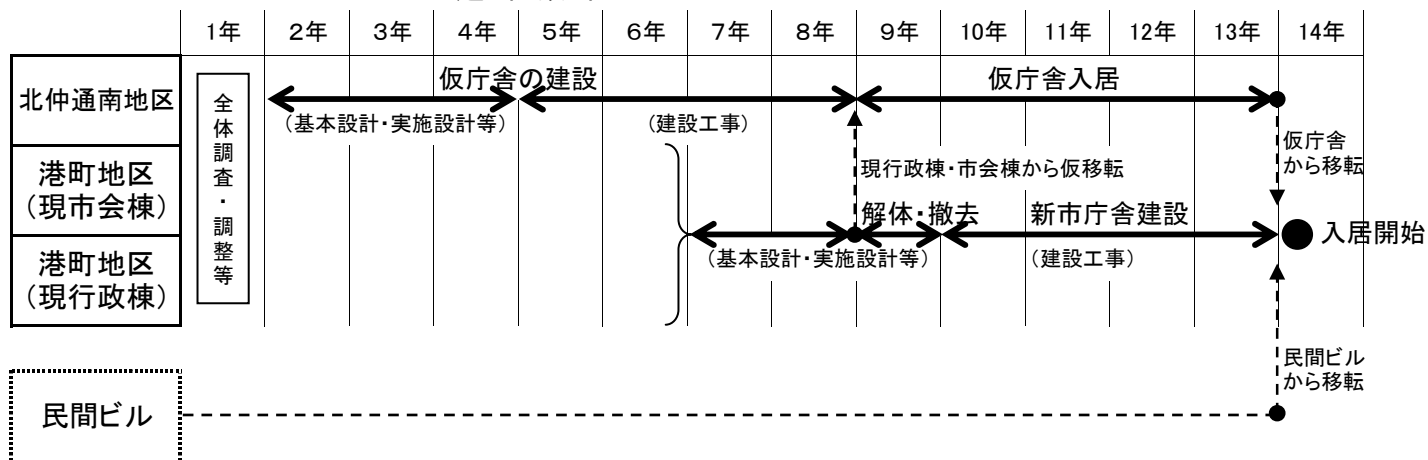
- ◆ 建設費 : 約448億円 (350千円/m² × 128,000m²)
 - ◆ 設計費等 : 約22億円 (建設費の5%)
- 合計 約470億円

《仮庁舎(北仲通南地区)》

- ◆ 事業費(民間資金の活用) 30年間 : 約1,100億円

入居開始までのスケジュール

※引越し回数2回



収支シミュレーションの条件

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

《試算条件》

◆ 建設費・設計費等の調達方法(新市庁舎)

- ・ 市 債 : 約 455 億円
- ・ 一般財源 : 約 15 億円

◆ 北仲通南地区建築物の建設費等の調達方法

- 「港町地区での整備案①」と同様の条件とします。
- ・ 事業費 : 約1,100億円

◆ 賃料による収入

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

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

(単位:億円)

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

当初(全ての移転完了年度まで)の一般財源負担:14年間 合計 約136億円

入居翌年度以降も、市債償還終了まで断続的に一般財源負担が発生
(ピーク時:単年度約41億円、累計約278億円)

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

※北仲通南地区事業期間終了後から発生

事業期間終了

市債償還の終了

当初負担一般財源相当分の積立終了

市債償還終了以降、賃貸料収入が継続的に発生(賃料収入のみで維持管理・計画修繕費が賅える)

北仲通南地区と港町地区での分庁整備案

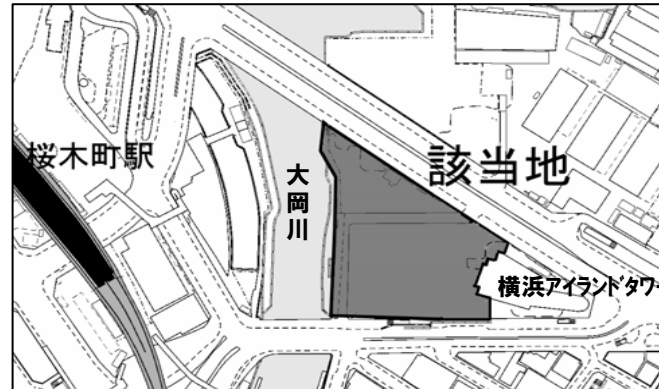
北仲通南地区：新市庁舎建設
 余剰床 → 賃貸

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

土地の概要

《北仲通南地区》

- ◆ 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



《現庁舎敷地》

- ◆ 所在地：中区港町1丁目
- ◆ 敷地面積：約16,500㎡
- ◆ 用途地域：商業地域
- ◆ 容積率の最高限度：800% (約131,800㎡)
- ◆ 高さの最高限度：31m



敷地の特徴

《北仲通南地区》

- ◆ 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。

《現庁舎敷地》

- ◆ JR関内駅前にあり、2代目(1911年～23年)、4代目(1925年～44年)、7代目(1959年～)の市庁舎の建設場所として市民に親しまれています。
- ◆ 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す。
- ◆ 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ります。
- ◆ 敷地の一部（地下）に横浜市営地下鉄が通っています。

・慶長型地震では、両地区とも1.2m程度の浸水の可能性があります。[神奈川県津波浸水予測図より]
 ・地盤は、支持層(上総層群)の深さが北仲通南地区で最大で40m、港町地区で最大で45mと想定されます。[横浜市地盤地図情報より]

新市庁舎のイメージ(施設内容)

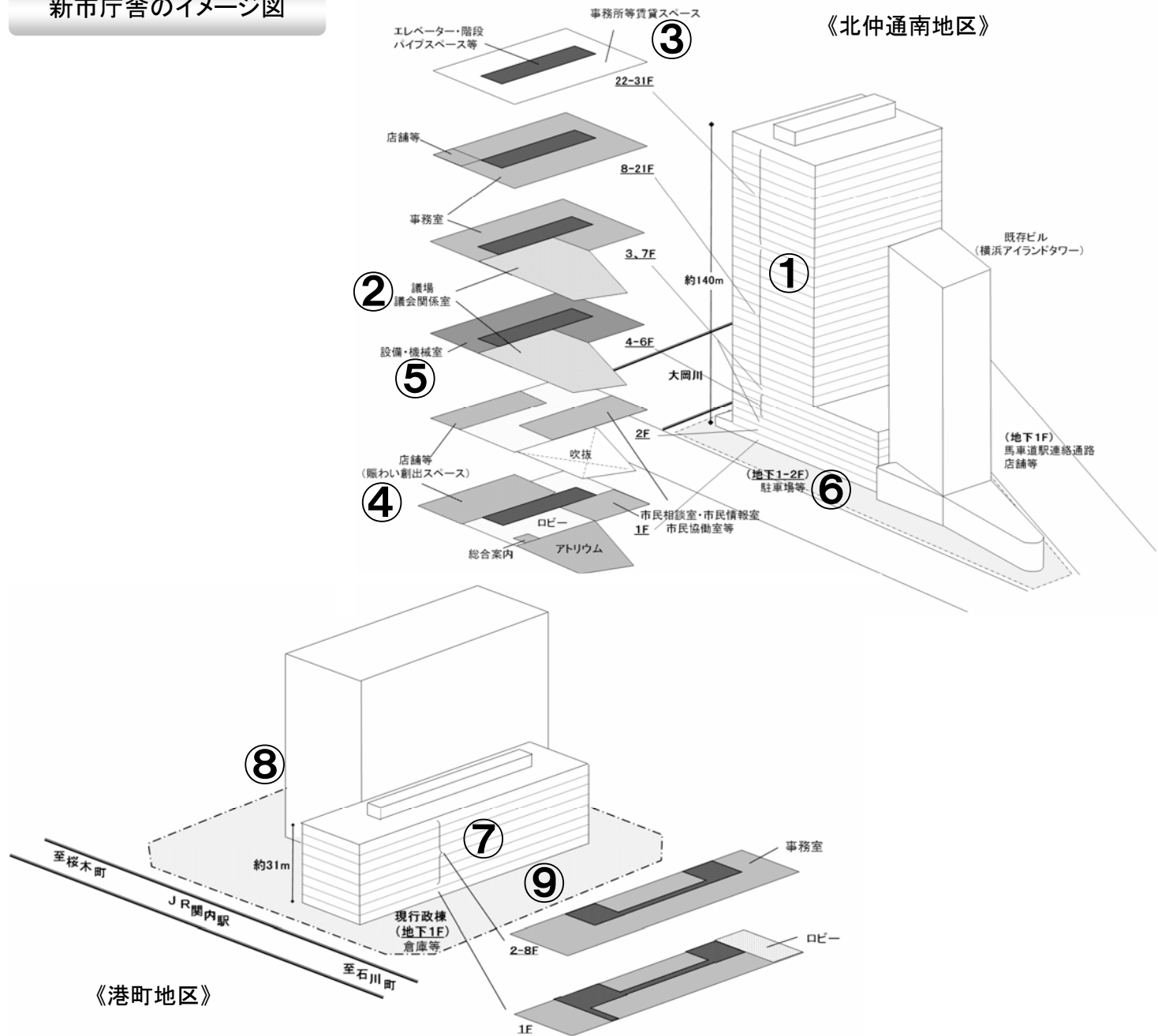
《北仲通南地区》

- ◆ 北仲通南地区に新市庁舎(高さ約140m、延床面積約145,000㎡)を建設し、現市庁舎(港町地区)に収まらない規模/機能の集積を図ります。(下図①)
- ◆ 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。(下図②)
- ◆ 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(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。(下図③④)
- ◆ 設備・機械室は地上階に設置します。(下図⑤)
- ◆ 建物周りは、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⑥)

《港町地区》

- ◆ 現行政棟は改修して、引き続き市庁舎として利用します。(下図⑦)
- ◆ 現市会棟は解体・撤去し、民間等へ土地を賃貸します。(下図⑧)
- ◆ 駐車場は既存のものを活用し、敷地内に配置します。(下図⑨)

新市庁舎のイメージ図





北仲通南地区と港町地区での分庁整備案

想定面積

《北仲通南地区》

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

《港町地区》

| | |
|-----------|-----------------------|
| 想定面積合計 | 21,000 m ² |
| 専用・共用部分合計 | 21,000 m ² |
| 専用部分 | 14,000 m ² |
| 共用部分 | 7,000 m ² |

※駐車場は容積率制限対象外

※値は端数処理しています。

想定建設費等

《新市庁舎（北仲通南地区）》

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

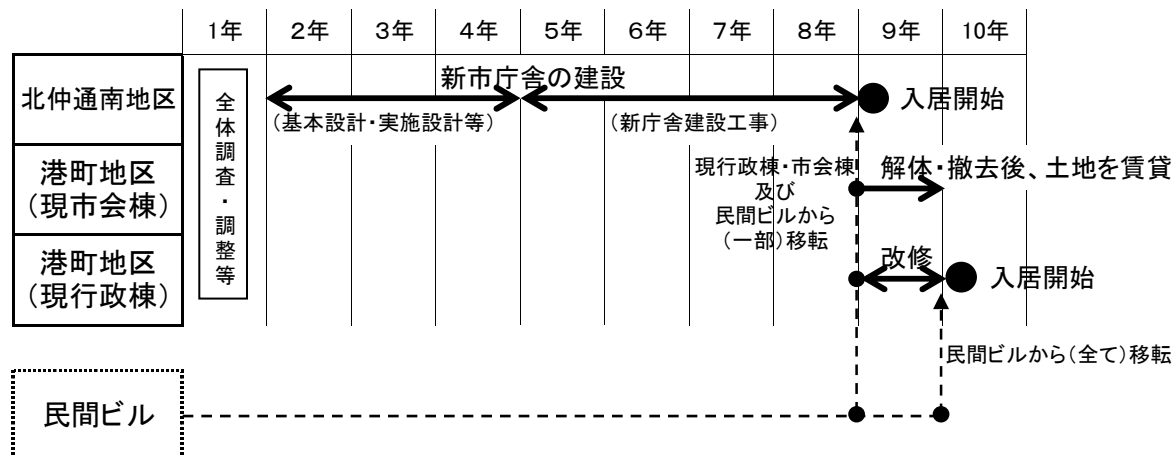
《現行政棟（港町地区）》

- ◆ 改修費 : 約30億円 (空調設備・屋上防水・内装・床補強等)

合計 約633億円

入居開始までのスケジュール

※引越し回数:2回



収支シミュレーションの条件

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

《試算条件》

◆ 建設費・設計費等・改修費の調達方法

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

◆ 賃料による収入

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

北仲通南地区建築物の取扱い等について

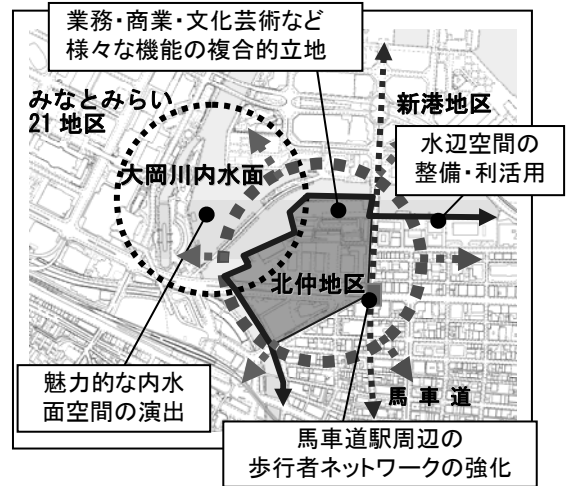
1. 北仲通地区における取組

「関内・関外地区活性化推進計画」より

北仲結節点強化（関内地区とみなとみらい21地区との結節点強化）を行うために以下の取組を進めます。

複合機能の配置、回遊性の強化、都市空間創出

- (1) 業務・商業・文化芸術など様々な機能の複合的立地
- (2) 馬車道駅周辺の歩行者ネットワークの強化
- (3) 水辺空間の整備・利活用
- (4) 魅力的な内水面空間の創出



2. 北仲通南地区建築物の取扱い等について

北仲通南地区に整備した建築物は本市が所有し、業務施設を中心に街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します。

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ります。

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います。

なお、新市庁舎の整備にあたっては、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います。