

平成 26 年度第 1 回  
横浜市公共事業評価委員会  
平成 26 年 6 月 30 日(月)  
横 浜 市

## 【総務—1】事前評価

### 新市庁舎整備事業（仮称）

（総務局）

## 公共事業事前評価調書 (案)

	事業名	新市庁舎整備事業 (仮称)
	場所 (所在地)	横浜市中区本町6丁目 (北仲通南地区) <small>きたなかとおりみなみちく</small>
	事業目的	<p>現庁舎は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・築 50 年以上の経過による施設や設備の老朽化</li> <li>・庁舎の分散化による市民サービスの低下、業務の非効率化</li> <li>・危機管理機能強化の必要性</li> </ul> <p>などの喫緊の課題を抱えています。 これらの課題を解決するため、新市庁舎の整備(移転整備)を行います。</p> <p>※「現庁舎の概要」については、別紙 1 参照</p>
事業概要	事業内容	<p><b>【新市庁舎の基本理念と整備基本方針】</b></p> <p><b>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</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 市民への情報提供・相談・案内機能等の充実</li> <li>(2) 市民協働・交流空間の整備</li> <li>(3) 開かれた議会の実現</li> </ol> <p><b>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</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 市民に親しまれ、来庁者が横浜らしさを感じる空間の整備</li> <li>(2) 周辺環境や都市景観との調和</li> <li>(3) おもてなしの場の実現</li> </ol> <p><b>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</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 大地震等が発生しても業務継続が可能な構造体や設備の耐震性の確保</li> <li>(2) 災害対策本部機能の充実</li> <li>(3) セキュリティの確保</li> </ol> <p><b>④環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 先進的な環境設備・機能導入によるエネルギーコストの削減と環境負荷の低減</li> <li>(2) 自然エネルギーや再生可能資源の有効活用と緑化推進</li> </ol> <p><b>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</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 長期間有効に使い続けられる市庁舎の実現</li> <li>(2) 将来の変化への柔軟な対応と効果的・効率的な業務遂行が可能な執務室</li> </ol> <p><b>【整備予定地】(別紙 2 参照)</b> 北仲通南地区(中区本町6丁目) 敷地面積 約 13,500 m<sup>2</sup> (位置図は別紙1を参照)</p> <p><b>【主な都市計画制限等】</b> 用途地域: 商業地域 容積率の最高限度: 1,080% 高さの最高限度: 190m 北仲通南地区第二種市街地再開発事業 北仲通南地区再開発地区計画</p>

## 【建物配置・空間構成の考え方】

<北仲通南地区再開発地区計画(抜粋)>

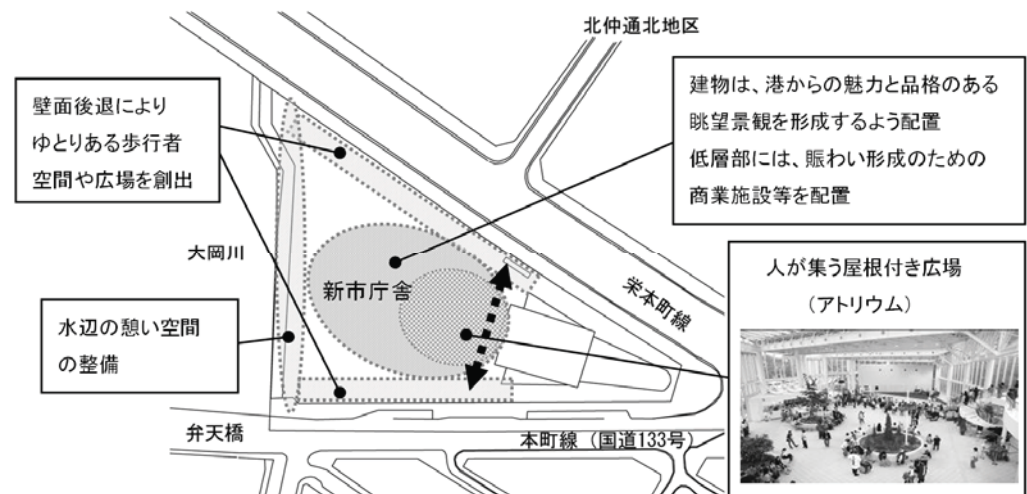
### ○公共施設等の整備の方針(抜粋)

- ・大岡川に沿ったプロムナードの整備の一環として、人々の休息の場としての公共空地を整備する。
- ・重要な歩行者動線である都市計画道路3・3・1号本町線(以下「本町線」という。)沿い及び本町線から駅出入口に向けて、歩行者空間の充実を図るため、広場、歩道状空地及び歩行者用通路を整備する。

### ○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。
- ・旧第一銀行の保存、水辺の憩い空間の整備等、歴史的資産や周辺の景観・環境資源を生かしたデザインとする。
- ・建物の大岡川沿いの部分については、公共空地の広場的機能を考慮した形態とする。

### ◆建物配置の考え方

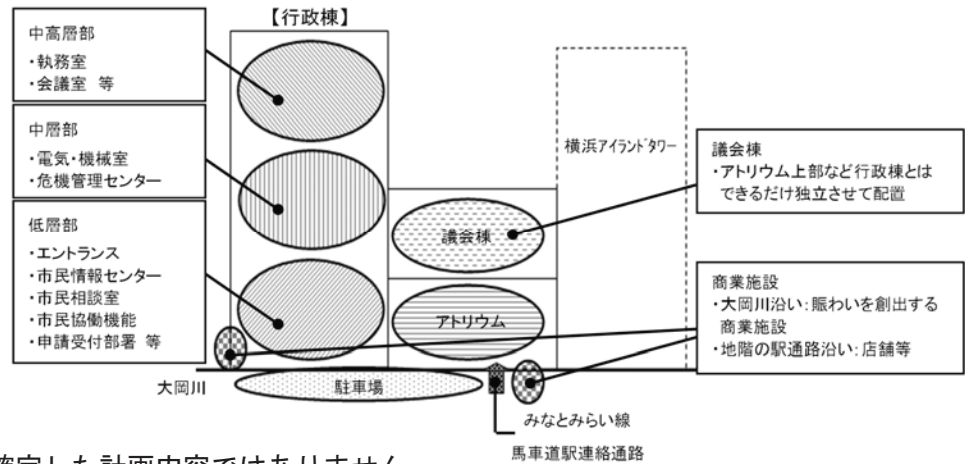


※確定した計画内容ではありません。

### ◆空間構成の考え方

- 民間ビル等に分散している部局を集約して、市民サービス及び業務効率の向上が図れる機能配置とします。
- 業務連携の必要性の高い部署の近接性や、会議室をはじめとする諸室の機能などにも考慮した配置とします。
- 市民による利用が多い窓口部署や情報提供・相談機能、市民協働機能などは低層部に配置します。
- 中層部には、津波による浸水の可能性を考慮して電気・機械室を配置するとともに、災害対策の本部となる危機管理センターを配置します。
- その他の部署は中高層部に配置します。

<空間構成の考え方>



※確定した計画内容ではありません。

【新市庁舎の規模】

新市庁舎全体の規模

(㎡)

専用部	行政部門	内訳	行政機能	62,600	専用部 合計 75,600	延床面積 146,800
			事務室	45,900		
			書庫・倉庫	5,100		
			会議室	5,400		
			その他諸室	2,400		
			市民利用機能	1,900		
		危機管理機能	1,900			
市会部門	9,000					
商業機能	4,000					
共用部 (エレベータ、トイレ等)			53,300			
駐車場			17,900			

○新市庁舎に集約する機能:

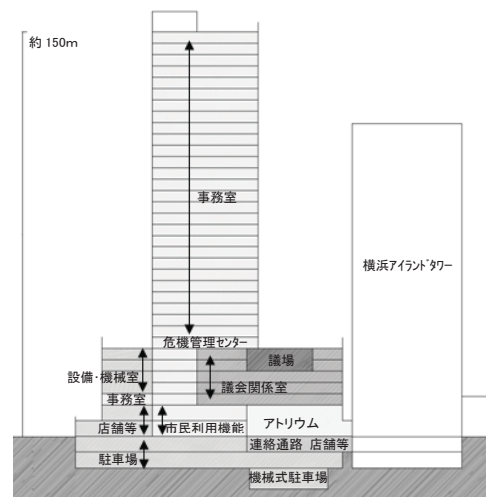
関内地区の民間ビル等に分散している組織の執務室・会議室など(職員数:6,000人)

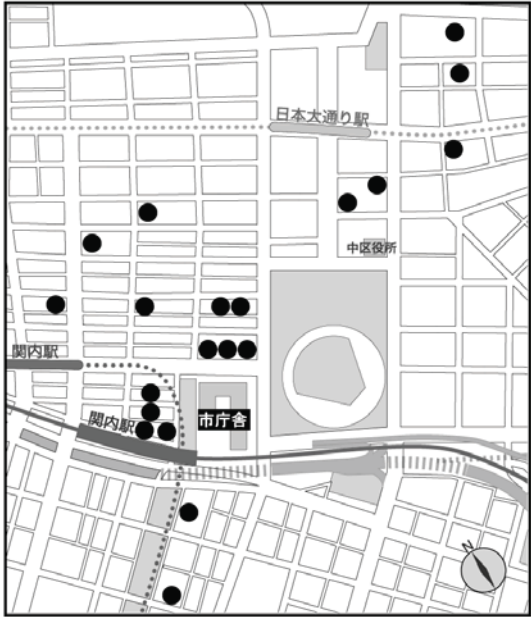
【イメージ図】

※確定した計画内容ではありません。

建物の高さ、形状については、「建物配置・空間構成の考え方」などを基に、1つのイメージとして示したものです。今後、再開発地区計画等の規定に基づき、機能性、景観、コストなどの観点から総合的に検討し決定していきます。

横浜らしい市庁舎を実現するため、機能性を重視しつつも、周辺環境や都市景観に調和し、港からの眺めにも配慮したまちのシンボルとなり、市民の皆様が誇りと親しみのもてる建物デザインとします。



	<p>事業スケジュール</p>	<p><b>【目標スケジュール】</b></p> <p>平成 26 年度～ 設計要件の整理・発注資料の作成  平成 27 年度 発注手続、設計  平成 29 年度～ 工事  平成 32 年 1 月 しゅん工  6 月 移転完了・供用開始</p> <p>※今後変更になる場合があります。</p>
	<p>総事業費</p>	<p>設計・建設費等:約 616 億円(市債:約 487 億円、一般財源:約 129 億円)  ※調査、基本設計、実施設計、工事監理費を含みます。  ※今後の精査により変更になる場合があります。</p> <p>今後、資材価格や人件費の変動、計画の精査などにより、事業費が変動することが考えられますが、今回の試算範囲内に収めるよう努めるとともに、本市の将来の財政運営への影響を見据え、しゅん工後の維持管理・修繕などのランニングコストも含めた全体事業費の縮減に努めます。</p> <p>なお、事業費を見直す場合には、その理由を明らかにし、影響を示すなど説明責任を果たしていきます。</p>
<p>事業の必要性</p>		<p><b>【新市庁舎整備の必要性】</b></p> <p>◆災害への備え（危機管理機能の強化）</p> <p>平成 23 年 3 月 11 日に起きた東日本大震災では、現庁舎は耐震補強済み(行政棟:平成 21 年度、市会棟:平成 14 年度完了)であったため、大きな被害はありませんでしたが、関内に勤務している職員約 6,000 人のうちの約 4,400 人が勤務する周辺の民間ビルの一部では、書棚などの転倒によって職員や来庁者の安全が守られず、災害時の優先業務を迅速に進められなかった事例がありました。</p> <p>また、これらのビルには、停電時の業務に使用できる非常用電源が整備されていません。市庁舎は、災害時における「横浜市災害対策本部」となる重要な拠点です。地震や津波など、さまざまな災害にも耐えうる頑丈な建物で安全性を確保し、業務を継続する必要があります。</p> <p>◆深刻な執務室不足（庁舎の分散化）の解消</p> <p>現庁舎建設当時に比べ、本市の人口は、約 370 万人(平成 26 年 3 月現在)と約 240 万人も増え、職員数も約 2.5 万人(平成 26 年 3 月現在)と建設当時の 2 倍以上となり、現在では、市庁舎周辺の約 20 の民間ビルなどに庁舎(執務室)を分散せざるを得ない状況となっています。</p> <p>この状況は、市民の皆様や事業者の皆様にとって分かりづらく不便であるだけでなく、情報提供・市民相談・交流の場などの市民の皆様が利用されるスペースの不足を招いているほか、職員にとっても仕事がしやすい状況とは言えません。</p> <p>また、民間ビルにかかる賃貸料などの経費は年間 20 億円を超えています。</p> <p>《周辺ビルへの庁舎分散状況（H26 年 1 月現在）》</p>  <p>●：市庁舎機能を有するビル（関内周辺）</p>

#### ◆施設や設備の老朽化の解消

現在の市庁舎は築 50 年以上がたち、設備全般(空調、電気、給排水など)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や、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、執務スペース、会議室及び倉庫の不足といった非効率的な執務環境を招いている状況です。

加えて、情報化社会の進展に伴うICTの活用や、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。

更に、大規模地震や新型インフルエンザなどの危機の切迫感が高まる中、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。

このように、現庁舎は、執務室分散化による非効率化、年間 20 億円を超える賃借料負担、危機管理機能強化の必要性などの喫緊の課題を抱えており、新市庁舎の早期整備が急務です。

#### 【上位計画における位置付け】

##### ○横浜市中期4か年計画 2010～2013

施策 28「ヨコハマの活力源となる都心部の構築」

目標達成に向けた主な事業 2 関内・関外地区活性化の推進及び新市庁舎整備の検討  
「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。」  
(新市庁舎整備基本計画の策定)

##### ○新たな中期計画の基本的方向(平成 26 年1月)

施策 25「活力と魅力あふれる都心部の機能強化」

##### ■施策の考え方

・新たなにぎわい拠点としての(中略)新市庁舎整備と関内・関外地区のさらなる活性化(中略)を進めます。

#### 【整備予定地の代替性・適地性】

##### ○新市庁舎の整備場所の検討経緯

平成7年

学識経験者や市会議員、市民各界の代表者などで構成された「横浜市市庁舎整備審議会」答申

《新市庁舎建設候補地》

「港町(現庁舎)地区」「北仲通地区」「みなとみらい 21 高島地区」

《経緯》

交通利便性、地区の機能集積、周辺の波及効果、シンボル性・歴史性など、用地確保の観点から、市域全域を対象として検討しましたが、都心部が適当であるとの総意から、都心 7 か所(「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」「新羽地区(新横浜都心)」)を選び検討した結果、上記の3か所が建設候補地としてふさわしいと評価されました。

#### 平成 20 年

北仲通南地区の土地取得を議決

#### 《整備候補地》

「港町(現庁舎)地区」「北仲通南地区」

#### 《経緯》

「新市庁舎整備構想素案」(平成 19 年)に基づき、新市庁舎整備にかかわって様々な活用できる土地(種地)として北仲通南地区の土地を取得しました。

「北仲通南地区」と「みなとみらい 21 高島地区」を比較した場合、

・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

・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

であることから、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、みなとみらい 21 高島地区は民間施設中心の整備の可能性が高くなるとしました。

#### 平成 24 年

横浜市会に「新市庁舎に関する調査特別委員会」が設置され、新市庁舎の整備場所を含む、「新市庁舎整備基本構想」策定に向けた集中的な議論を開始

#### 《整備予定地》

北仲通南地区

#### 《経緯》

新市庁舎整備基本構想の策定に向けた検討の中で、2つの候補地における3つの整備パターンである

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

について、比較・検討を行いました。

平成 25 年3月に策定した「新市庁舎整備基本構想」では、整備場所について、「新市庁舎に関する調査特別委員会」での議論等を踏まえ、「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ますので、今後、北仲通南地区を整備予定地と位置づけ、検討を進めます。」と結論づけました。

#### ○整備予定地における地震・津波・液状化の影響と対策

整備予定地の北仲通南地区では、元禄型関東地震で震度7の揺れが想定されるため、これを前提に、長周期地震動対策も踏まえた耐震対策を行う必要があります。

元禄型関東地震と東京湾北部地震では、津波による浸水はありませんが、南海トラフ巨大地震(及び慶長型地震)で津波による浸水(最大 1.2m程度)が予測されます。

浸水時間は約 20 分と比較的短く、津波自体の力による建物損傷や周辺の道路が長期間通行不能となる可能性は低いと考えられます。

また、埋立地であるため、地盤沈下や液状化の可能性があります。支持層まで基礎杭を打設することや、地下躯体の建設時に液状化対策を行うことなどにより対応が可能です。

電気、ガス、上下水道など周辺のライフラインについても、電線類の地中化やガス中圧導管の敷設、液状化によるマンホール浮上防止対策などの取り組みが進んでおり、被害を受ける場合でも比較的軽微にとどまるものと考えられます。

そのため、震災時に災害対策本部として職員が参集し、本部機能を滞りなく進めるうえでも大きな支障はないと考えられます。

<p>事業の効果</p>	<p><b>【危機管理機能の強化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・超高層建築物における長周期地震動への対応をはじめ、高い耐震性能を備えた堅固な建物とすることで、大地震発生時においても事業の継続が可能になるほか、災害時における「横浜市災害対策本部」として市の災害対策の拠点となり、今以上に、市民の皆様を安全を守ることができます。また、関係部署を集約することで、より適切な初動対応がとれるようになります。</li> <li>・「津波避難施設」に指定し、津波が発生した際には、市民の皆様や来街者の皆様が緊急的に避難することができます。</li> </ul> <p><b>【庁舎の分散化の解消】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・約 20 の民間ビル等に分散している部局を 1 つのビル(新市庁舎)に集約することで、来庁者の利便性と業務の効率化を図ることができます。</li> <li>・年間 20 億円を超える賃借料負担を解消することができます。</li> </ul> <p><b>【的確な情報や行政サービスの提供】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・情報提供・相談・案内機能の充実により、市民の皆様に、よりの確な情報や行政サービスを提供できます。</li> <li>・市民の皆様や行政の協働・交流や情報発信が活発に展開される場の整備により、市民協働が進み、多様化する公共の担い手のニーズに対応できます。</li> </ul> <p><b>【ホスピタリティあふれる市庁舎】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・お年寄りから子どもまで誰もが気軽に集い、親しみ、憩えるオープンなスペースを建物内に整備することで、市民の皆様が親しまれ、来庁者が横浜らしさを感じる空間がうまれます。</li> <li>・周辺環境や都市景観と調査したデザインとすることで、横浜らしいまちのシンボルになります。</li> <li>・横浜らしさを体験していただけるような迎賓空間を設けることで、市庁舎を訪れる方々に横浜の歴史・文化・発展などの魅力を伝えることができます。</li> </ul>
<p>環境への配慮</p>	<p>新市庁舎整備の基本理念の柱の一つに「<b>環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎</b>」を掲げており、整備基本方針を次のとおり定めています。</p> <p>①<b>先進的な環境設備・機能導入によるエネルギーコストの削減と環境負荷の低減</b> 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、市が率先して環境負荷の低減を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○CASBEE横浜による環境性能総合評価でSクラスの建物とします。</li> <li>○空調負荷の低減を図るとともに、地域冷暖房の導入等について検討します。</li> <li>○省電力型照明(LED照明等)の採用とあわせ、窓面からの自然採光を利用し、昼間照明電力の低減を図ります。</li> <li>○効率的なエネルギー利用の図れるビルエネルギー管理システムを導入します。</li> </ul> <p>②<b>自然エネルギーや再生可能資源の有効活用と緑化推進</b> 地球環境保全のため、自然エネルギーや再生可能資源の活用を行います。また、敷地内の緑化を推進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○太陽光発電や自然換気システムなどの導入を検討します。</li> <li>○内装や外構等の木質化が可能な部分について、木材利用を図ります。</li> <li>○自動・自閉水栓、節水型便器などの導入とあわせ、雨水・中水の利用を検討します。</li> <li>○敷地内の緑化を推進します。</li> </ul> <p>環境性能については、目まぐるしい技術革新の動向をしっかり見極め、民間の事例なども参考にしながら、積極的に先進的な事例を取り入れることで、環境未来都市にふさわしい庁舎を実現できるよう検討します。</p>



**【関内・関外地区のまちづくり】**

開港以来の歴史と魅力を有し、横浜経済をけん引してきた関内・関外地区は、業務・商業をはじめ様々な課題を有し、地盤沈下が進行しています。

また関内・関外地区の中心にある市庁舎は、老朽化や分散化による市民サービスの低下、業務の非効率化、賃借料負担など多くの課題があります。

そこで、地区の活性化を継続的に図るため、新市庁舎の整備の考え方を含み、関内・関外地区のまちづくりを進めています。

単に新市庁舎の整備を行うのではなく、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ていきます。

まちづくりの観点からは、新市庁舎整備の進捗に合わせて、関内駅周辺地区や北仲通地区のまちづくりについて検討を進め、関内・関外地区の活性化に取り組んでいきます。

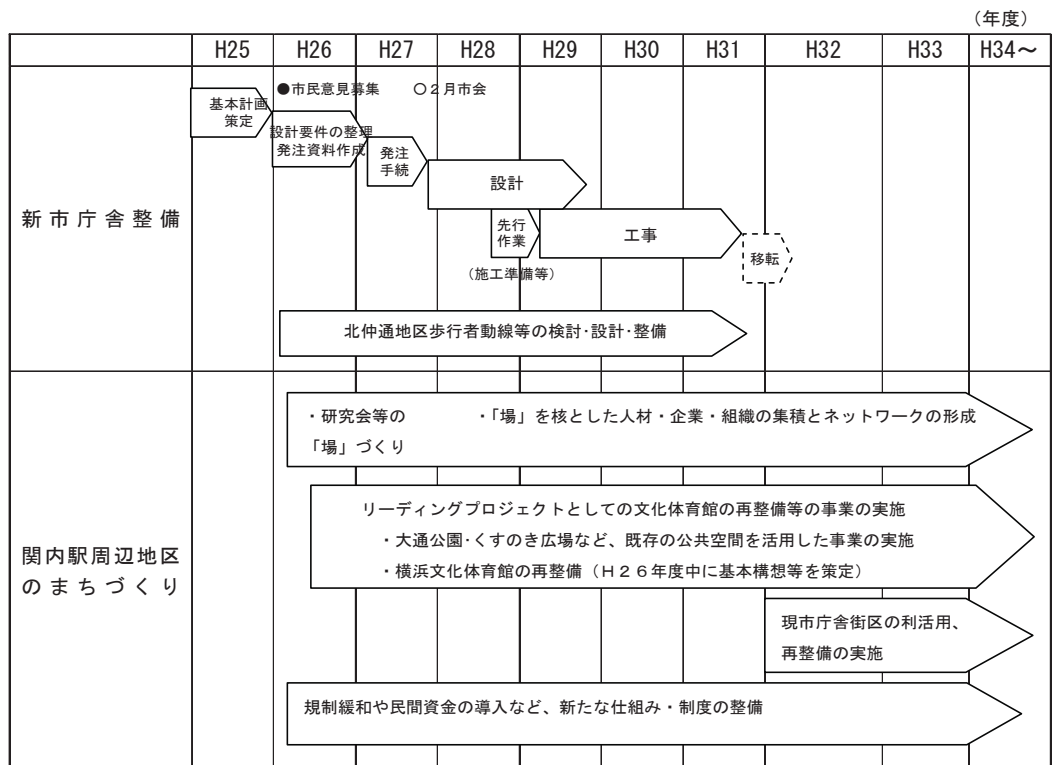
・関内駅周辺地区のまちづくりについては、魅力ある立地特性を活かして、業務・商業に加えて、大学、文化・芸術・スポーツなどの新たな機能を導入し、関内と関外の活性化の拠点としての機能を強化することで、関内・関外地区全体の活性化を図ります。関内駅周辺のまちづくりは、地区の関係者の皆様をはじめ市民の皆様や専門家の意見を聴きながら進めていきます。

・北仲通地区のまちづくりについては、隣接する民間開発などとの調整を行いながら、歩行者ネットワークの整備など、北仲通地区まちづくりガイドラインに沿ったまちづくりを進めていきます。

これらの事業を着実に推進することにより、新市庁舎整備を契機として、開港以来の歴史と魅力を礎に、横浜都心部の一翼を担ってきた関内・関外地区の新たな活性化に取り組んでいきます。

関内駅周辺地区のまちづくりを、関内・関外地区全体に波及させ、活性化を図ります。

地域の状況等



※「関内・関外地区のエリア図」については、別紙3参照

事業手法

直営(公共発注)手法によります。

なお、耐震性の確保や先進的な環境設備・機能等の導入、工事期間の短縮、建設コストやライフサイクルコストの縮減、市内企業の参入機会に配慮し地域経済の活性化を図る視点を総合的に考慮して、設計・施工一括発注方式を採用し、検討を進めます。

【事業費・収支シミュレーション】

◆新市庁舎が完成し移転するまでの費用

◎ 建設費	約 587 億円	} 約 616 億円
◎ 設計費	約 29 億円	
◎ 移転費	約 7.52 億円	
◎ 退去修繕費	約 5.96 億円	

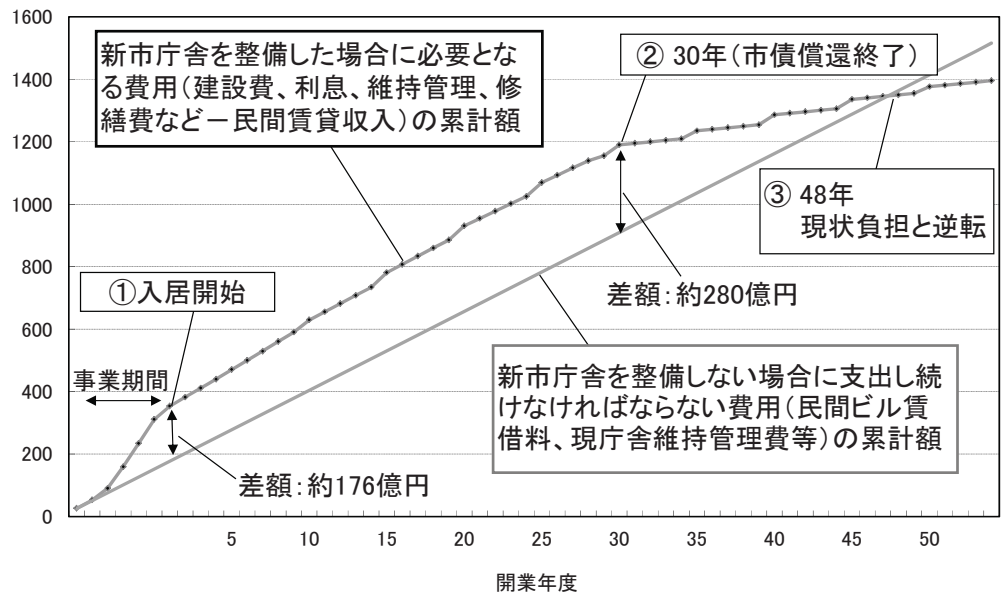
◆新市庁舎完成後 毎年必要となる費用

◎ 維持管理費	約 6.83 億円	／ 年
◎ 計画修繕費	約 190.8 億円	／ 50 年

※数値は、現段階の試算であり、今後更に精査していきます。

《参考》新市庁舎を整備した場合としない場合の費用負担累計額の比較

費用累計額(億円)



その他

- ①入居開始時の両ケース累計額の差(入居開始までの一般財源負担)は、約 176 億円となります。
- ②入居翌年以降、市債償還期間中の新たな一般財源負担は、29 年間で約 104 億円(約 3.6 億円/年)となります。  
市債償還終了時(開業 30 年度)の両ケース累計額の差は、約 280 億円(176 億円 + 104 億円)となります。
- ③両ケース累計額の関係は、開業 48 年度で逆転します。  
48 年度以降は、約 146,800 ㎡の新市庁舎を整備した場合の費用累計額は、「現市庁舎(30,000 ㎡) + 民間ビル賃借」という現状を維持する場合の費用累計額よりも小さくなります。

※現庁舎が経年劣化により修繕費用がより多くかかるようになることや、民間ビル賃借料の変動、それぞれの建物の資産価値などは、本シミュレーションでは見込んでいません。

添付資料	有
担当部署	総務局総務部管理課庁舎計画等担当 (Tel671-2215)