

平成26年3月14日

横浜市会議長

佐藤 祐 文 様

新市庁舎に関する調査特別委員会  
委員長 斉藤 達也

新市庁舎に関する調査特別委員会報告書

本委員会の付議事件に関して、次の調査を行ったので、その結果を報告します。

## 1 付議事件

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

## 2 委員会の開催実績

### (1) 第1回委員会（6月6日開催）

当局から、新市庁舎整備に関する検討状況、本委員会への検討依頼事項及び検討スケジュール案について説明聴取し、平成25年度の委員会運営方法について確認した。

### (2) 第2回委員会（6月21日開催）

当局から、関内・関外地区のまちづくりに関するこれまでの検討経過及び今後の進め方について説明聴取した後、議論を行った。

### (3) 第3回委員会（9月30日開催）

新市庁舎の整備に向けた議会棟のあり方の検討について議長から検討依頼があったことを受け、今後委員会で検討することを確認したほか、当局から、新市庁舎の整備方針・建物配置等及び関内駅周辺地区のまちづくりの考え方等について説明聴取した後、議論を行った。

### (4) 市外視察（11月19日実施）

東京都庁及び町田市役所の視察を行った。

### (5) 第4回委員会（11月27日開催）

当局から、議会棟のあり方について、新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会の答申について説明聴取した。次に、新市庁舎の規模、事業費及び収支シミュレーションについて説明聴取した後、議論を行った。

### (6) 第5回委員会（12月24日開催）

初めに、議会棟のあり方について委員間で意見交換を行った。次に、当局から新市庁舎の事業手法、スケジュールについて説明聴取した後、議論を行った。工事の発注方式、スケジュールについては検討に時間を要していることから、後日の委員会で改めて報告を受けることとした。

次に、関内・関外地区のまちづくりに関して地元組織・団体への説明状況や関内駅周辺地区のまちづくりのテーマと目的について説明聴取した後、議論を

行った。

(7) 第6回委員会（1月9日開催）

当局に対して事業手法及びスケジュールに関する資料要求を行った。

(8) 第7回委員会（1月27日開催）

議会棟のあり方の検討について議長宛ての報告書案を示した。また、当局から、第6回委員会にて資料要求を行った資料、事業手法・スケジュールについて説明聴取した後、議論を行った。

(9) 第8回委員会（1月29日開催）

第7回委員会に引き続き、事業手法・スケジュール及び議会棟のあり方の検討について議論を行った。

(10) 第9回委員会（2月10日開催）

当局から、新市庁舎整備基本計画案について説明聴取した後、議論を行った。

(11) 第10回委員会（2月26日開催）

新市庁舎整備基本計画案の検討を終了し、特別委員会報告書の案について協議した。

### 3 各委員会の概要及び主な意見・要望等

#### (1) 第1回委員会（平成25年6月6日）

##### ア 議題

##### 1 平成25年度の委員会運営方法について

##### イ 当局説明の概要

##### (ア) 新市庁舎整備に関する検討のこれまでの経緯

- ・昭和34年9月 現庁舎竣工

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

- ・平成元年4月 横浜市市庁舎整備基金を設置

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

- ・平成3年6月 横浜市市庁舎整備審議会に諮問

学識経験者、市会議員、市民各界代表者等で構成される横浜市市庁舎整備審議会に「21世紀にふさわしい新市庁舎のあり方、条件など市庁舎整備の基本的構想に関する重要な事項」について諮問を行った。

- ・平成7年1月 横浜市市庁舎整備審議会から答申

現庁舎の狭隘化・老朽化・分散化により市民サービスに問題が生じ、業務の円滑な遂行や議会活動に支障を来している。これらの問題を解決し市民サービスを一層向上させるため新市庁舎を早期に建設する必要があるとの見解が示された。

- ・平成19年12月 新市庁舎整備構想素案を公表

- ・平成20年3月 北仲通南地区の土地取得

新市庁舎整備構想素案の考え方にに基づき、種地として土地を取得。

（取得額167億8000万円、うち市庁舎整備基金135億円）

- ・平成22年3月 関内・関外地区活性化推進計画を策定

- ・平成22年12月 横浜市中期4か年計画を策定

平成25年度までに新市庁舎整備基本計画を策定することを目標に掲

げる。

- ・平成23年12月 常任委員会で議論開始
- ・平成24年5月 新市庁舎に関する調査特別委員会を設置  
新市庁舎整備基本構想の策定に向け専門的かつ集中的、精力的に議論した。
- ・平成24年11月 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会から答申  
議会棟部分について、市会の新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会で4回にわたり検討し答申。11月末に議長から市長宛てに検討結果を通知した。
- ・平成24年12月 新市庁舎整備基本構想（案）に対する市民意見募集を実施
- ・平成25年2月 本特別委員会で基本構想（案）について大勢において了承
- ・平成25年3月 新市庁舎整備基本構想を策定  
新市庁舎整備基本構想を策定し、新市庁舎整備の基本理念、規模、機能、整備場所、今後の進め方と検討に当たって考慮すべき事項などについて取りまとめた。

(イ) 新市庁舎に関する調査特別委員会の検討スケジュール

平成25年度は、平成24年度に策定した基本構想を踏まえ、北仲通南地区を整備予定地と位置づけ、具体的な事業手法、フロア計画などの検討、事業費、事業期間の精査などを行い、あわせて関内駅周辺地区などのまちづくりの検討を進め、新市庁舎整備基本計画を策定する。

(2) 第2回委員会（平成25年6月21日）

ア 議題

1 関内・関外地区のまちづくりについて

イ 当局説明の概要

(ア) 関内・関外地区におけるまちづくりの経緯

- ・平成21年度に策定した関内・関外地区活性化推進計画に基づき活性化の取り組みを具体的に進めていくため、平成22年度に地区内のまちづくり団体などと個別に話し合いを重ね、本市と地元で役割分担を明確にした上で、整理した取り組み内容をアクションプランとして取りまとめた。
- ・横浜市では関内駅北口及びマリナード地下街のバリアフリー化、野毛の県道歩道整備、都心部コミュニティサイクル導入検討などの事業に着手し、地元まちづくり団体ではイベントの拡充や取り組みのPR活動などを進めている。
- ・関内駅周辺地区と北仲通地区における結節点強化の考え方については、新市庁舎整備基本構想の中で示している。

(イ) 最近の地元状況

a 関内・関外地区全体の取り組み

アクションプランに掲げた取り組みについては、まちづくり団体ごとに着実に進められている。

また、このうち地区全体に共通する取り組みを官民連携でより強力に進めるため、平成24年度に若手の商店主等で構成されるNPO法人濱橋会が事務局となり、地元まちづくり団体と本市で構成される関内・関外地区活性化協議会が設立され、3つの具体的テーマを選定し取り組んでいる。

協議会のメンバーは地元まちづくり15団体と横浜市であり、3つのテーマは河川、集客、歴史である。

b 港町地区周辺の取り組み

横浜市は平成21年6月に港町地区周辺のまちづくりを検討し、地権者同士の意見を交わす場として港町地区周辺地権者研究会を設立し、これまで市街地再開発事業を中心とした地区の再整備に関する勉強会を開催してきた。現在、行政主導の研究会から地元主体の検討組織への発展に向けて話し合いを進めている。

c 関内駅周辺地区の取り組み

関内・関外地区のこれまでの取り組みに加え、新たに地元商店街や自治会町内会の有志が集まり、地域を再生し、地域活性化に資するまちづくりを検討するための組織として、平成25年6月に関内・関外・港町都市計画協議会が設置され活動が開始された。

d 横浜商工会議所の取り組み

平成25年6月6日に、新市庁舎整備基本構想に関する意見書が市長に提出された。意見書の内容として、①関内・関外地区を含めた総合的整備計画の推進、②現庁舎の跡地計画の重要性、③横浜市の主導性と市民・経済界からの意見発信の3つの項目から成っている。

(ウ) 今後の進め方

本市の関係部局による検討などでたたき台を作成し、関内・関外・港町都市計画協議会を初めとする地元組織や横浜商工会議所などと情報共有や意見交換を行いながら、関内駅周辺地区と北仲通地区において導入すべき機能や基盤整備の考え方及び本市の役割などについて整理し、新市庁舎整備基本計画に反映する。あわせて、関内・関外地区のまちづくり計画を検討し、その内容を平成26年度中に策定する都心臨海部再生マスタープラン（仮称）に反映していく。

ウ 各委員からの主な意見・要望等

- ・協議会をまちづくりのコアに考えていくということであれば、この地域には、いろいろな地域の団体やNPOがあるので、それらの集約を行って、コアとなる場に育ててほしい。
- ・地域には、さまざまな団体があり、関内・関外地区の人たちの意見ももちろん大事だが、市民全体にとって重要な場所であり、意見の収集の仕方も

重要だと思う。団体の位置づけも含めて、これから市民全体からの意見が集約できるような取り組みをしてほしい。

- ・ 港町地区周辺の民間街区の所有者の方々にとって、現市庁舎の跡地をどういう魅力のあるまちづくりをするかによって、再開発の手法も当然違ってくる。国からの支援など、開発することが地権者にとって有利だというインセンティブを与えるような方策も含め、横浜市だけではなくて国も巻き込んで、この地区をどうするのかというプランを立てていってほしい。
- ・ まちづくりは、交通や人の動線の問題などエリアをつなぐことを考えたときに、全体観に立ったエリアマネジメントの視点が大変重要である。まちづくりは地域の方々が熱意を持ってやるのだが、議会も含めて行政がしっかりと課題を明確に、議論を集約していくことを心がけてサポートをすることを期待する。
- ・ 駅舎や駅機能がまちづくりでは大変重要で、バス路線の変化の要素もあり、鉄道やバス事業など交通機関の関係者も積極的に参画していただき議論を進めていただければと思う。
- ・ さまざまな協議会のより多くの意見を新市庁舎整備基本計画に反映するためにも、スケジュール観を共有し、ぜひそれぞれの協議体の中で議論を深めていただきたい。
- ・ 関内・関外地区は横浜市にとって非常に重要な場所だということをしっかり計画的に位置づけていく必要がある、この地区のまちづくりの計画である都心臨海部再生マスタープランを市の中で上位計画に位置づけるべきである。
- ・ 北仲通地区は内水面の重要な地区であり、内水面という切り口で北仲通の開発を捉えると整理がしやすい。
- ・ 関内・関外地区のまちづくりは、エリア内の横浜文化体育館等市有地の活用の問題とも一体で議論されるべきである。
- ・ 平成20年の新市庁舎を核とした事業手法に関する民間提案募集の際に本事業の選定のときに提案する権限を与えるインセンティブを設けたが、前提が変わっているのであれば、透明性が確保できるようにしっかり説明すべきである。

(3) 第3回委員会（平成25年9月30日）

ア 議題

- 1 今後の委員会運営方法について
- 2 新市庁舎の整備方針・建物配置等について
- 3 関内・関外地区のまちづくりについて

イ 当局説明の概要

(ア) 新市庁舎の整備方針・建物配置等について

a 新市庁舎の整備基本方針

平成24年度に策定した新市庁舎整備基本構想で示した5つの「新市庁舎整備の基本理念」について、基本構想で整理した「新市庁舎が備えるべき機能と建物に求められる性能」の内容なども加味して、より具体的な整備方針として整理した。

5つの基本理念ごとの整備基本方針の柱は以下のとおりである。

- ① 的確な情報や行政サービスを提供し、豊かな市民力を活かす開かれた市庁舎
  - ・ 市民への情報提供・相談・案内機能等の充実
  - ・ 市民協働・交流空間の整備
  - ・ 開かれた議会の実現
- ② 市民に永く愛され、国際都市横浜にふさわしい、ホスピタリティあふれる市庁舎
  - ・ 市民に親しまれ、来庁者が横浜らしさを感じる空間の整備
  - ・ 周辺環境や都市景観との調和
  - ・ おもてなしの場の実現
- 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
  - ・ 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
  - ・ 災害対策本部機能の充実
  - ・ セキュリティーの確保

④環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎

- ・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
- ・自然エネルギーや再生可能資源の有効活用と緑化推進

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

- ・長期間有効に使い続けられる市庁舎の実現
- ・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

b 建物配置の考え方

新市庁舎の整備予定地である北仲通南地区に係る都市計画やガイドラインなどを踏まえて、建物配置の考え方を整理した。

- ・建物は周辺の環境に配慮し、港からの魅力と品格のある眺望景観を形成するように配置し、低層部には町のにぎわいを形成するための商業施設等の立地を図る。
- ・みなとみらい線馬車道駅に直結し、既存の横浜アイランドタワーに隣接した場所に人が集う屋根付きの広場であるアトリウムを整備する。
- ・栄本町線及び国道133号沿いには、壁面後退により、ゆとりある歩行者空間や広場を創出する。
- ・大岡川沿いには水際線プロムナードの一環として水辺の憩い空間を整備する。
- ・新市庁舎の建物周りには四季折々の花を配することができるよう、開かれた空間とする。

c 空間構成の考え方

(a) 基本的な考え方

- ①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られる機能配置とする。
- ②議会棟は二元代表制の観点から、行政棟とはできるだけ独立した配置とする。
- ③業務連携の必要性の高い部署の近接性や会議室を初めとする諸室の

性能なども考慮した配置とする。

(b) 具体的な考え方

① 低層部

市民による利用が多い窓口部署や情報提供・相談機能、市民協働機能などを配置。

② 中層部

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。

③ 中高層部

その他の部署の執務室や会議室などを配置。

④ 屋根つきの市民広場（アトリウム）

みなとみらい線馬車道駅に直結し、既存の横浜アイランドタワーに隣接した場所に配置。

⑤ 議会棟

行政棟とはできるだけ独立した配置となるようアトリウム上部に配置。

⑥ 大岡川プロムナード沿いの低層部

にぎわいを創出する商業施設を配置。

⑦ 地階

ビル就業者や駅の利用者に配慮した店舗等を地階の駅連絡通路沿いに配置。

⑧ 駐車場

地階に配置するが、津波による浸水の可能性を考慮して、防潮板や止水板などを設置。

d 機能別整備方針

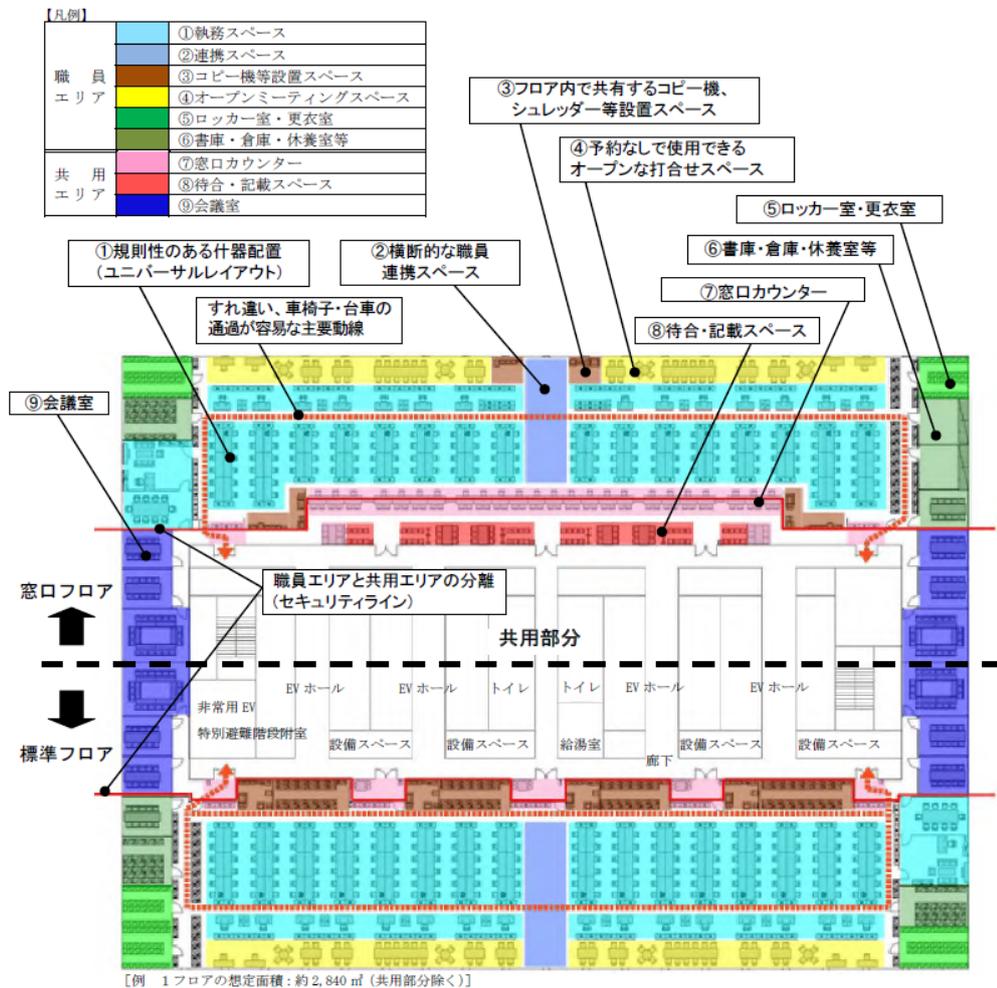
(a) 行政機能

民間ビル等に分散している部局を集約して、来庁者の利便性と業務の効率性を高める。また、市役所で扱うさまざまな行政情報及び個人情報への保護の観点、不審者の侵入防止などの防犯上の観点などから、来庁者及び職員の立ち入り可能な場所を明確にするなど、セキュリティ

ターの確保にも配慮する。

・職員アンケートや各局ヒアリングによる現状の執務室の主な課題は以下のとおりである。

- ・執務室の狭隘化、打ち合わせスペース・会議室・来庁者対応スペースの不足
- ・壁で区画された閉鎖的な執務室
- ・OAケーブルが突出するなどICT化対応のおくれ
- ・誰でも執務室内奥まで立ち入ることができる脆弱なセキュリティ
- ・整備方針、基準階の基本的なレイアウト及び各スペースのイメージ



図の中央よりも上半分は、市民対応の多い窓口フロア、また下半分はそれ以外の標準的なフロアのイメージを示している。

また、各部屋を職員のみが利用できる職員エリアと来庁者と職員が

利用できる共用エリアとしている。

① 執務スペース

- ・フロア全体を有効に活用できる平面構成。
- ・フロア内に一体感を持たせて開放的で視認性のよいオープンフロアを基本とする。
- ・執務室の机などは最適な位置に規則的に配置するユニバーサレイアウトという考え方を基本とし、機構改革や人事異動等の際も人と書類のみが移動し、レイアウト変更によるコストと時間を省く。
- ・執務室を横断する点線は主要動線であり、人と人とのすれ違い、車椅子や台車等の通過にも配慮した、有効幅を確保する。
- ・執務室の壁は、可動式または移動可能な間仕切りを備えたものとし、床をフリーアクセスとするなど将来の行政需要の変化や機構改革などに柔軟に対応できるよう配慮する。

② 連携スペース

- ・各フロア、部署の持つ特殊事情に応じた使い方や、職員の横断的なプロジェクトなどでコミュニケーションの促進を図るスペースとして、各フロアの裁量により使用できるようにする。

③ コピー機等設置スペース

- ・コピー機・シュレッダーなどフロア内の共有機器の集約を図る。

④ オープンミーティングスペース

- ・予約不要で職員なら誰でも容易に利用できるオープンな打ち合わせスペースとして、使用人数に応じて配置や人数を調整できる机や椅子を設置する。

⑤ ロッカー・更衣室

⑥ 書庫・倉庫・休養室等

⑦ 窓口カウンター

- ・申請受付など来庁者の多い部署は、申請書類の大きさなどにも配慮したゆとりのある窓口カウンターを設置する。

⑧ 待合・記載スペース

- ・機密情報やプライバシーの保護などの観点から、個別ブースや個室を設けるなど、市民が安心して手続や相談などが行えるよう配慮する。

#### ⑨会議室

- ・来庁者対応用の会議室として、使用人数に応じて面積調整が可能な仕様とする。
- ・現状は深刻な会議室不足であるため、各フロア会議室とは別に会議室フロアを設けて、予約システム等の工夫により効率的な運用を行う。

#### ・執務室のセキュリティの確保

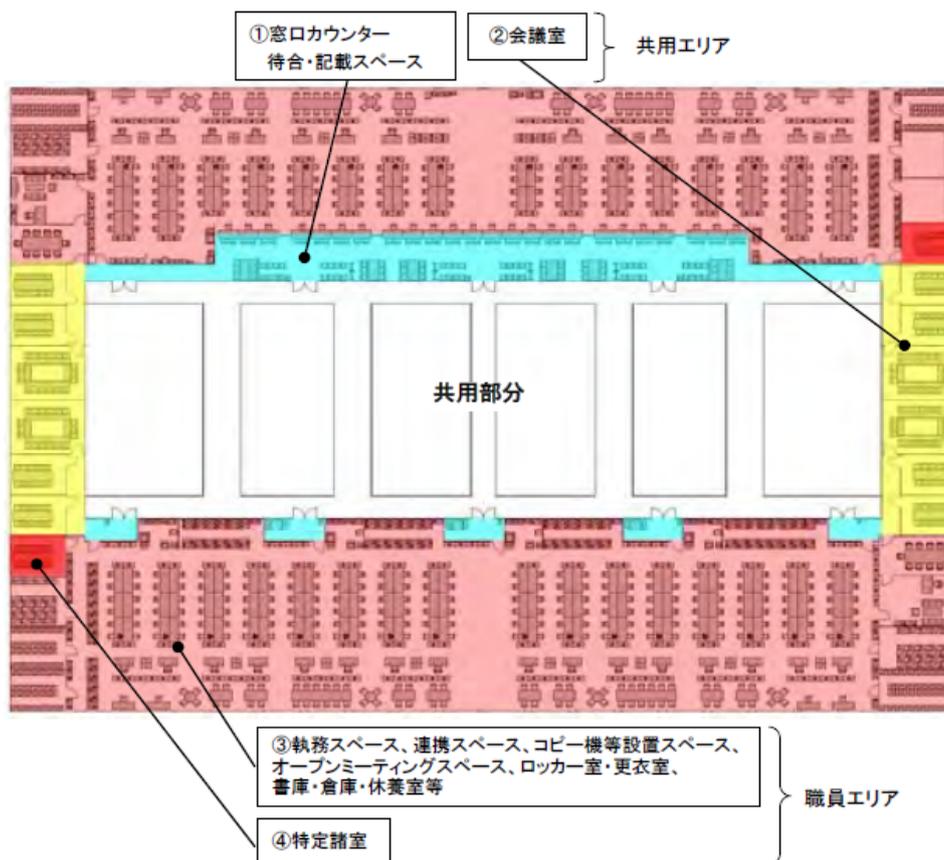
行政情報や個人情報の保護、防犯上の観点などから来庁者の立ち入り可能な場所を明確にするとともに、職員についても特定の職員しか入室できない区画を設けるなど、業務の性質や扱う情報に応じて、セキュリティのレベルを区分する。

セキュリティの確保を補完する機能として、カードキー等による入退室機能の導入や防犯カメラの設置等を検討する。

《セキュリティレベルの区分のイメージ》

【基本レイアウトとセキュリティレベルとの関係】

基本レイアウトのエリア		セキュリティレベル		立ち入りの可否	
				市民	職員
共用 エリア	①窓口カウンター 待合・記載スペース	レベル1:	開庁時間は 誰でも利用できる	○	○
	②会議室	レベル2:	来庁者と職員が 利用できる	○	○
職員 エリア	③執務スペース、連携スペース、コピー機等設置 スペース、オープンミーティングスペース、ロッ カー室・更衣室、書庫・倉庫・休養室等	レベル3:	職員のみが 利用できる	×	○
	④特定諸室	レベル4:	特定の職員のみが 利用できる。	×	○ (特定職員のみ)



○セキュリティ区分のイメージ

《来庁者と職員が利用できる共用エリア》

① レベル 1

- ・ 窓口カウンター、待合・記載スペースであり、開庁時間は誰もが自由に入出りできるオープンなエリア。

② レベル 2

- ・ 会議室は来庁者と職員が打ち合わせや会議等で利用するエリア。
- ・ 機密情報やプライバシー保護などの観点から、原則個室型。

## 《職員のみ利用できるエリア》

### ③ レベル 3

- ・ 行政情報の保護の観点から、原則来庁者の立ち入りは不可とするエリア。
- ・ 職員は、原則カードキー等の認証により出入りする。

### ④ レベル 4

- ・ 特定の職員のみが利用できるエリア
- ・ 行政情報の中でも特に重要で機密性の高い情報などを扱う限られた職員のみが出入りでき、作業室や保管用書庫等として使用する。

## (b) 議会機能

開かれた議会を目指すとともに、効率的な議会活動が行われるよう議場等の拡充、セキュリティーの強化、迎賓機能の充実を図る。議長の諮問機関として平成24年度設置された新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会での検討結果を踏まえて、諸室ごとの整備方針を示す。また、行政機能同様、さまざまな情報の保護の観点などから、来庁者、職員及び議員の立ち入り可能な場所を明確にするなど、セキュリティーの確保にも十分配慮する。

### ・ 部屋ごとの整備方針

#### ① 本会議場

- ・ 伝統ある横浜市会の雰囲気大切に、ゆとりを持ったスペースを確保する。一般傍聴席や賓客用の特別傍聴席、一般の記者席、カメラ席を設ける。附属施設として、傍聴者ロビー、当局職員控室を設置する。

#### ② 委員会室

- ・ 常任委員会専用室のほか、市会運営委員会室、運営理事会室、全員協議会室及び予算・決算特別委員会室を設け、常任委員会室及び市会運営委員会室には当局控室等として利用できる副室を併設する。運営理事会室を除く各部屋に傍聴のしやすさ、安全性に配慮し、記者席・傍聴席を設置する。また、セキュリテ

ィーの観点から傍聴者と議員との動線をできる限り分離する。

③議員控室

- ・議員専用フロアに配置する。会派の人数変動に応じて柔軟に変更できる構造・設備する。

④正副議長室

- ・議長応接室、副議長応接室を備えた正副議長室として、来客の待機室を設置する。

⑤応接室

- ・共用の応接室を設置するとともに、海外からの大人数の賓客などに対応できる応接室を設置する。

⑥会議室

- ・共用の会議室を設置するとともに、研修会や議連総会といった多目的に利用できる会議室を設置する。視察の受け入れ、賓客の受け入れのためにプレゼンテーション対応が可能な会議室も設置する。

⑦図書室

- ・十分な蔵書スペース、配架スペース、閲覧スペース、政務調査用スペースを備えて、市民開放とする。議会局事務室と近接して配置し、利用者のさまざまな問い合わせに答えるレファレンスサービスが可能な施設とする。

⑧その他

- ・議会活動や市政情報を市民に紹介するPRコーナーや記念品・資料などを展示するスペースを市民が利用しやすい場所に設置する。

⑨議会局の事務室

- ・請願、陳情、情報公開等の市民対応スペースを確保する。

⑩飲食店等

- ・議会棟からも利用しやすい位置に配置する。

・議会棟各階イメージとセキュリティー

①来庁者にわかりやすいフロア配置

- ・フロアごとに機能を分離し、明確化する。

例えば、議会棟の玄関となるエリアには事務室を置くとともに、PRコーナーや市民に開放される図書室や応接室を配置する。

## ② 情報漏えいや防犯等の観点

- ・来庁者及び議員の立ち入り可能な場所を明確にし、セキュリティーを確保する。

例えば、エレベーターについても、一般用と議員用に分け、議員専用フロアには原則として議員用エレベーターだけがとまるようにしたり、来庁者と議員が利用可能な共用フロアでは一般動線と議員動線を分離することなどを考えている。

### (c) 市民利用機能

市民情報センターや市民相談室、案内所、市民協働・交流室、屋根つき市民広場であるアトリウムは市民にわかりやすく使いやすいよう建物低層階に配置する。手続や相談業務については、プライバシーの保護の観点などから、必要に応じて個別ブースや個室を配置するなど、市民が安心して手続や相談が行えるよう配慮する。

### (d) 危機管理機能

大規模地震を初め、危機が発生した際には、横浜市の対策本部として、情報の収集、集約、対策の立案、決定を行う危機管理センターを整備する。災害発生時に、迅速かつ的確な意思決定ができるように災害対策の本部機能は同一フロアに集約する。津波が発生した場合には、住民や来街者が緊急的に避難できる機能を建物及び周辺に設ける。

## (イ) 関内・関外地区のまちづくりについて

### a 上位計画における関内・関外地区の位置づけ

下記の3つの上位計画に基づいて、横浜の成長力となり、時代の変革をリードする都心部として、関内・関外地区が各地区と連携・役割分担をして、横浜都心部全体の活性化に資するまちづくりを展開することが必要であると考えている。

### (a) 環境未来都市計画

2050年「都市の世紀」をリードする横浜の先進性と突破力、安心で

高品質な生活基盤が支える幸せな市民生活など、横浜市が環境未来都市として目指すべき7つの将来像が掲げられている。

(b) 関内・関外地区活性化推進計画

関内・関外地区が目指すべき町の将来像としてOLD & NEW、都市活力創造都心、快適環境都心、協働・共創都心の4つの基本方針を上げている。

(c) 都心臨海部再生マスタープラン

横浜駅周辺地区や関内・関外地区など5地区で構成される横浜都心部において、それぞれの地区の魅力を最大限生かした計画とし、現在中長期を見据えたマスタープランづくりを進めており、平成26年度に策定する予定である。

b 上位計画・現状を踏まえた関内・関外地区のまちづくりの方向性

(関内・関外地区の強み・特色とそれに対する将来のまちづくりの方向性)

(a) 開港以来の歴史、観光資源、スポーツや文化芸術のイベント等の都市を楽しむことのできるコンテンツがコンパクトにまとまった都市環境

文化芸術、スポーツ、エンターテインメント機能の導入・強化、文化芸術創造都市の推進により、横浜独自の都市文化のさらなる充実を図ること、公園などの公共空間の有効活用を行うための環境整備を進めることなどが考えられる。

(b) 常に新しいことを発信し、創造的な人と企業が集まる「みなとまち」としてのブランド力

大学などの教育施設や企業などの誘致を通して創造的な人と企業を育て、集めること、創業地区、創造都市の中心地としてビジネスチャンスのある町にすること、「みなとまち」を感じられる都市環境の整備をさらに進めることなどが考えられる。

(c) 関内・関外地区及びその周辺地区(中区・西区・南区)の居住人口は約44万5000人であり、商品やサービスを購入する人を多く抱える都心部としてのポテンシャル

居住エリアの近接性を生かした企業の誘致を行うこと、居住環境の向上を図り、都心生活を満喫できる魅力的な町を目指すことが考えられる。

- (d) 活発な地域コミュニティーと市民文化の基盤があり、居住者や来街者層に多様性と多文化性を持つ

都心部の地区間交流を活性化し、来街者の回遊性を高めるための都心交通体系を検討すること、地域コミュニティーの力を生かしたまちづくりを進めること、多文化共生の町としての魅力を生かしたまちづくりを進めることなどが考えられる。

- c 関内駅周辺地区のまちづくりの考え方

- (a) 関内駅周辺地区のまちづくり戦略

- ①文化芸術、スポーツ、エンターテインメントの拠点を整備し、都市のブランド力を強化する

・関内・関外地区の核となる文化芸術、スポーツ、エンターテインメントの拠点施設を整備し、休日の来街者の増加につなげるとともに、関連産業の周辺への立地を推進する。

- ②関内・関外地区の独自性を打ち出す人と企業を集め・育てる

・大学などの教育施設や独創的なグローバル企業、世界的な研究者やトップアスリート、トップデザイナーなどを誘致、育成することにより、地区の個性を強化する。

- ③関内・関外地区の強みを活かした、都心部の産業強化を図るための拠点の整備

・オフィス、研究開発、マーケティング施設などの成長産業の拠点施設の整備、ベンチャー支援、異分野融合、産学連携などを推進する。

- ④横浜都心部の回遊性を高めるための交通拠点機能の強化

・横浜都心部の各地区間の回遊性向上に資する交通拠点を整備し、新たな交通手段を導入する。

- ⑤象徴的な公共空間の整備

・JR関内駅の改良、JR関内駅高架下の利活用の促進、大通り公

園からくすのき広場、横浜公園を経て日本大通りを結ぶ緑の軸線の強化、くすのき広場の象徴的空間としての再整備など。

(b) 関内駅周辺地区のまちづくりのテーマ

まちづくり戦略から、4つのテーマを設定して、それぞれのテーマから拠点として位置づけた。

①テーマ1：スポーツ&健康

スポーツ関連産業集積拠点

②テーマ2：アート&デザイン

文化芸術創造都市拠点

③テーマ3：成長産業

生活関連産業育成・集積拠点

④テーマ4：観光・エンターテインメント

エンターテインメント集積拠点

4つのテーマをもとに、地元を初め、関連企業から意見を伺いながら、町の将来像をまとめていくために、ある程度のイメージを示す必要があるので、4つのテーマを組み合わせた3つのケースについて検討した。

①ケース1：文化芸術創造都市拠点＋スポーツ関連産業集積拠点

- ・芸術系の大学など、語学や文化等の国際教育に重点を置く教育施設を立地するなど、アート・デザインをテーマとした国際的な文教機能を集積し、創造的な人が集まり、創造的な産業が生まれる拠点をつくる。
- ・集客施設として、文化体育館機能を強化したアリーナ施設を整備し、あわせてスポーツや健康に関する企業のオフィスや研究開発、マーケティング、プロモーション施設を整備し、スポーツ・健康産業の拠点とする。また、スポーツ医療施設やスポーツに関する学術研究機関を立地させ、さまざまな業種の交流・ビジネスマッチングなどを進めることで、スポーツ関連企業が集積し、新たな産業を生み出す。
- ・文化芸術創造都市拠点の施設例としては、アート・デザイン系

の大学などの教育施設・企業、ライブラリーやシアター、多言語教育を行う学校などの国際教育施設等があり、期待する波及効果として、アート・デザインとスポーツ産業の接点の創出、国際的に活躍する人材の輩出などが考えられる。

- ・スポーツ関連産業集積拠点の施設例としては、プロ用と市民用のアリーナ施設、スポーツ関連産業拠点、先端医療、スポーツ医療施設などがあり、期待する波及効果として、プロスポーツイベントの集客による地域の活性化、スポーツ関連の飲食店や小売店等の立地需要の喚起などが考えられる。

## ②ケース2：生活関連産業育成・集積拠点＋スポーツ関連産業集積拠点

- ・地区内及び周辺に居住地が多いという立地特性を生かし、生活に関連性の深い成長産業の機能を集積し、研究開発、マーケティング、プロモーションの場など、ビジネスに優位な環境整備をあわせて行う。さらに、アート・デザイン系の大学などの教育施設をあわせて立地させることで、産業とデザイナーの連携による新たな付加価値を持った製品開発などが行われる環境をつくる。
- ・プロスポーツ大会を行うことができる文化体育館機能を強化したアリーナ施設を整備する。
- ・市民が利用する体育館とトレーニングジムやクリニック等の複合施設をあわせて整備することで、市民の健康増進をサポートする拠点とする。
- ・生活関連産業育成・集積拠点の施設例としては、オフィス、研究開発、マーケティング、プロモーション施設などの生活関連産業の拠点、産学連携の共同研究開発拠点、アート・デザイン系の大学などの教育施設や企業などが考えられる。これにより期待される波及効果としては、新製品、新規事業の企画開発や研究開発、プロモーションができる町としての価値の向上、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区と連携する拠

点の形成などがある。

- ・スポーツ関連産業集積の拠点として、ケース 1 と同様の施設及び波及効果が上げられる。

③ケース 3：エンターテインメント集積拠点＋スポーツ関連産業集積拠点

- ・コンサートホールなどのエンターテインメント機能を集積させる。あわせて、エンターテイナーのための創作拠点施設、劇団・制作等のエンターテインメント関連産業の機能を集積させることで、エンターテインメント関連産業の拠点性をつくり出す。
- ・横浜独自の文化芸術の創作、アジア・世界に向けての発信機能が集積する拠点とする。
- ・ケース 2 と同様にアリーナ施設を整備し、スポーツの拠点とするとともに、市民の文化的活動の拠点、中小規模の国際的な会議や人材の研修、市内企業の福利厚生で利用される宿泊施設を整備することで、市民活動と企業活動の拠点とする。
- ・エンターテインメント集積拠点の施設例としては、コンサートホールやライブハウス、エンターテインメントの創作拠点などが考えられる。その波及効果として、エンターテインメント産業を核とした創造的なかいわい形成の促進、独自の文化を創造するエンターテインメントの都市としての横浜のイメージがシティーセールスにつながるなどが上げられる。
- ・スポーツ関連産業集積の拠点としては、ケース 1、2 と同様の施設及び波及効果が考えられる。

(c) 今後の進め方

関内駅周辺地区のまちづくりに対する 3 つのケースを題材として、地元の方々等に示し、意見・提案をもらいながら検討を進める。あわせて、本委員会に諮り、にぎわいと活力の拠点として、魅力あふれる将来像を作成し、新市庁舎整備基本計画にその内容を盛り込んでいく。

ウ 各委員からの主な意見・要望

- ・環境未来都市横浜の新市庁舎としての気概が伝わってこない。環境設備について横浜市の現状把握と企業の今の技術、国が目指している技術に差がある。新市庁舎ができたときに、他都市のほうが進んでいるということにならないようにしっかり検討されたい。
- ・市庁舎整備において一番必要なことは、職員がパフォーマンスを発揮できる環境整備だと思う。建物にこだわっていくと、縦割りになりがちなので、横の連携がとれる工夫をしていかなければいけない。1つの部局だけで解決できない問題がこれからふえていく中で、職員が他局と連携をしながら市民の問題を解決するために、レイアウトを何よりも大事に考えていただきたい。
- ・効率性・機能性も大事だが、都市景観との調和や町のシンボルということを見ると、デザインも1つのシンボリックな部分であるので、ぜひ考慮してもらいたい。
- ・北仲通地区のまちづくりとして考えると、北仲通北地区には歴史的に残すべき部分もあるので、その点も含め、北仲通南地区との連携も考慮しながら、進めてもらいたい。
- ・整備予定地は、大岡川に隣接した土地であり、横浜市の魅力である水辺空間をもっと活用すべきである。水辺空間のにぎわい創出、またシーバスなどの交通手段の検討も有効かもしれないので、そういった幅広い考え方を持たせるべきである。
- ・みなとみらい21地区には当然大きな集客力があり、新たな市庁舎整備をすることで北仲通地区周辺も開発が進み、関内駅との新たな交通手段も含めた動線が関内・関外地区の活性化の1つの起爆剤にもなると思う。みなとみらい21地区と黄金町近辺をつなぐ動線ができれば、伊勢佐木長者町周辺も新たな魅力が増してくる。横浜市独自で考えるのではなく交通事業者の協力を得て検討していただきたい。
- ・関内駅周辺のまちづくりについて大変大きな方向性を示す中身になっていて、これからいろいろと検討が進められると思うが、例えば大学があれば若い人がふえ町の活性化になり、近くの商店と連携することも効果が大きいと感じられる。

- ・市庁舎整備に当たっては、民間で取り入れられているようなさまざまな効率化やスペースづくりの手法も必要になってくると思う。民間で標準的に導入されている各部局に関係なく使える打ち合わせスペースやペーパーレスを進めるためのスペース配置などしっかりデータを取りながら検討してほしい。
- ・新市庁舎に自然光を取り入れるという整備案があったが、以前に大阪府堺市を視察したときに、自然光がふんだんに入ってくるため暑い日では、室温が上昇して結局エアコン代がかかってしまうということもあるので、トータル的に考えていく必要がある。
- ・新市庁舎については、OLD & NEWの結節点ということになるので、何らかの形で横浜市の未来性と、横浜市の歴史性の両方を表現するものにするると横浜市民のシンボルとなり、横浜市民の市庁舎に対する愛着度というものもより深まるのではないのかと思う。
- ・機能別整備方針の中で局長室が個室の表現になっているが、そのメリット、デメリットがあると思うので、新しい横浜市役所の業務のあり方について検討していただきたい。
- ・関内・関外地区のポテンシャルを引き出していく議論は、ここに何を持ってくればいいのだというだけでなく、持っている地の利を生かして、それを二次元方向だけではなく三次元方向にも活用するアイデアを整理してほしい。
- ・建物が永く使えるというのは非常に大事なことだが、設備については、技術革新が進んできているため、状況に応じて切りかえることも必要である。技術革新が進むものと、そうでないものに分かれると思うので、空調等の設備的なものに関してはそういうこともしっかりと考えて進めていただきたい。
- ・財政的制約の中で、できるだけ民間の力でやることによりほかの事業に予算を回せるという考えもあり、横浜市のこれからの財政計画の中でどういうバランスでやっていくのかという視点が必要である。民間資金も含めた総事業費など、財政的な視点も示すべきである。
- ・減災の観点から新市庁舎が役割を果たすという点では、津波対策など減災、

防災機能を検討いただきたい。

- ・セキュリティ管理がカードキー等の認証によるものということだが、機密事項が多い行政では弱く、指紋認証や虹彩認証など、さまざまなセキュリティシステムがあると思うので、行政にふさわしいものを検討していただきたい。
- ・関内・関外地区の分断の解消による連絡性の強化という点で、首都高速道路が分断の要因になっていると思うので、ふたをして、その上に歩行者動線や、公園等を整備することについて議論してほしい。
- ・新市庁舎はオリンピックのために建てるわけではないが、オリンピックの開催が2020年で決まり、例えば、文化体育館なども世界のトップアスリートに練習場として使ってもらうなど、多くの来街者が来る要素にもなると思うので、こうした魅力あるイベントに対して、この整備も連動性ができるようにしていただきたい。
- ・横浜は人口370万人の大都会になり、人が集う町になった。その町を後世に残すために、今できることに全力を挙げるべきであり、後ろ向きに議論を進めても後世には何も伝えられない。市庁舎建設と関内・関外のまちづくりの議論を、長年見てきたが、やっと今具体的な行動の議論ができる。ぜひ立場を超えて力を合わせ後世のために、ともに充実したものとしていくべきである。

(4) 市外視察（平成25年11月19日）

ア 視察先及び視察事項

(ア) 東京都庁

- ・都庁舎における維持管理について

(イ) 町田市役所

- ・新市庁舎の整備について

(5) 第4回委員会（平成25年11月27日）

ア 議題

- 1 今年度の検討状況と今後の検討項目について
- 2 議会棟のあり方の検討について
- 3 新市庁舎の規模・事業費の精査について

イ 当局説明の概要

(ア) 議会棟のあり方の検討について

a 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方の検討経緯

平成24年に新市庁舎整備基本構想の策定の過程の中で、市長から議長宛てに検討依頼があり、それを受けて議長から新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会に対して諮問が行われた。

各交渉会派からの代表の委員に昨年7月から11月にかけて御協議いただいた結果、委員全会一致で新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方についての答申がまとまった。その後、11月15日に松本座長から議長宛てにこの答申を提出し、その後議長から市長宛てに報告している。

b 諸室の想定面積の考え方

① 本会議場関係

本会議場の面積は945平方メートルから1095平方メートルとされている。内訳は、議場については最大100席の議席を想定し、450平方メートルから600平方メートルとしている。現在議員定数は86人だが、特別自治市など新たな大都市制度や道州制など将来の動きも想定して、一定の余裕を持った議席数としている。この面積は、神奈川県議会における議場の議員1人当たり面積が約4.5平方メートル、指定都市の平均では約6平方メートルであることを考慮したものである。

傍聴席については、一般傍聴席が200席から250席、内外の賓客等に対応するための特別傍聴席が10席、カメラ席を含む記者席が40席を設置することとしている。現状では、傍聴席は116席、記者席は20席だが、それぞれその2倍程度としており、面積も現状の148平方

メートルの2倍程度の300平方メートルとしている。このほか、50人程度が待機できる傍聴者ロビー、当局職員控室等を設けることとしている。

## ②委員会室関係

合計で2280平方メートルから2650平方メートルとしている。このうち常任委員会室は、特別委員会室兼用だが、8常任委員会室それぞれ専用室を設けることとして、それぞれに一般傍聴席20席、記者席10席を設置することとしている。委員会室の面積について、指定都市平均では141平方メートル、東京都では172平方メートルとなっていることなどを参考に、1部屋当たり140平方メートルから170平方メートルとして、8室合計すると1120平方メートルから1360平方メートルとしている。また、運営委員会室も専用の部屋とし、同様の考え方で140平方メートルから170平方メートルとしている。

委員会室副室を1部屋当たり40平方メートル、9室で360平方メートル、設けることとして、正副委員長打ち合わせや当局の職員の交代の際の待機室等として利用することとしている。

全員協議会室及び予算・決算特別委員会室については、600平方メートルから700平方メートルとしているが、この考え方は分割して2室として利用可能な形態の全員協議会室1室600平方メートル程度を設置するか、あるいは400平方メートルの全員協議会室1室と300平方メートルの予算・決算特別委員会室1室の合計700平方メートルのいずれかの形態をとっている。

## ③議員控室

議員1人当たり15平方メートルから20平方メートルで、合計1500平方メートルから2000平方メートルとしている。これは、現在議員1人当たり面積11.3平方メートルという現状があり、また政令市平均では1人当たり12.4平方メートル、神奈川県では17.8平方メートル、東京都では22.6平方メートルであることなどを参考に設定した。

なお、各会派の所属議員数に応じて割り振られるスペースの中で、会派会議室、面会室、応接室、打ち合わせスペース等が各会派の判断で

設置できるとされている。

④ 正副議長室

270平方メートルとしている。現状の面積193平方メートルに副議長応接室と来客控室の各40平方メートルを追加したものである。

⑤ 応接室

合計で410平方メートルとしている。一般応接室3室のほか、海外等からの30人程度の来客にも対応できる規模の迎賓用応接室1室と議会棟受付付近に来客対応用の応接室3室を設けることとしている。

⑥ 会議室

合計で750平方メートルから850平方メートルとしている。一般会議室6室のほか、新たに議員研修会や議員連盟活動等に利用できる多目的ルームや視察の受け入れ、迎賓対応用の会議室をそれぞれ1室設置することとしている。

⑦ 図書室

400平方メートルを想定している。現在は議員及び市会関係者のみの利用だが、今後は市民の利用も可能なものとし、規模は指定都市最大規模の大阪市会の図書室の338平方メートルを参考に、400平方メートルとしている。

⑧ その他

合計で1324平方メートルの面積で、内訳としては、PRコーナーを180平方メートル、これは資料や映像等により、議会活動や市政情報等を市民に紹介するための場所であり、他の政令指定都市では特に設置されていないが、神奈川県議会では20平方メートル、東京都議会では351平方メートルのPRコーナーがあることから180平方メートルとしているところである。

また、災害対応のための宿泊機能を備えた施設や議会局事務室、請願・陳情等の受付等に利用する市民対応スペース、書庫・倉庫等を設けることとしている。

⑨ 合計

本会議場からその他まで議会機能の専用部分を全て合計すると、約

7900平方メートルから9000平方メートルとなる。

(イ) 新市庁舎の規模・事業費の精査について

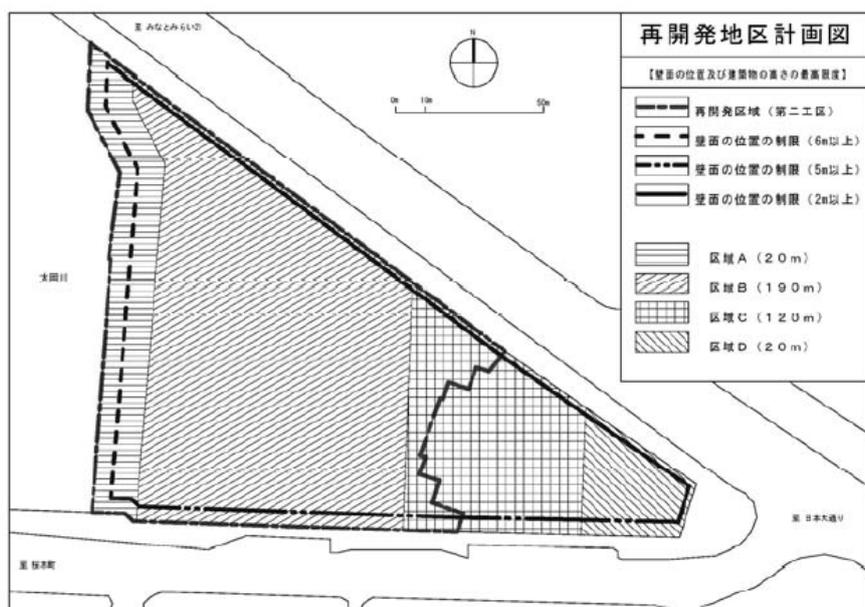
a 新市庁舎の規模を精査するための2つの前提

① 新市庁舎整備基本構想

- ・基本構想では、整備場所と整備パターンを相対的に比較・検討するため、行政機能、議会機能、市民利用機能、危機管理機能の面積を専用部面積で約6万平方メートルから8万平方メートル、共用部も含んだ合計面積で約10万平方メートルから13万平方メートルとし、今後詳細な検討を行うこととした。
- ・基本構想で北仲通南地区を整備予定地と位置づけたので、前回の委員会で議論された整備基本方針等を踏まえ、当該予定地における新市庁舎の規模を改めて精査した。

② 北仲通南地区に定められている都市計画

- ・整備予定地である北仲通南地区は、用途地域、高度地区に加えて、再開発地区計画、高度利用地区、市街地再開発事業などの都市計画が決定されている、建物の規模や高さに関する計画検討に当たっては、この規定が前提となる。
- ・容積率の最高限度は1080%、最低限度は300%と定められている。その他、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面位置の制限などがある。建物の高さの最高限度については、再開発地区計画においてエリアごとに定められている。



・北仲通南地区再開発計画の建築物等の整備方針の中では、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ことや、周辺の街並みとの調和を図るため建物の高さについては既存の街並み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と定められており、このような都市計画の内容に沿った建物計画とすることが必要となる。

b 新市庁舎に集約する機能と職員数について

① 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、会議室などを集約し、配置する。ただし、本庁機能を有しない組織や研修組織は集約しないものとする。

② 新市庁舎規模算定のための職員数

・関内地区に勤務する職員数は平成25年5月時点で市庁舎に1566人、周辺の民間ビル等に4437人の合計6003人で、近年はやや増加傾向であり、9月に財政局の納税内部事務の集約化により、117人の職員が関内へ異動してきた。

新市庁舎規模算定のための職員数は、5月時点の6003人に対し9月に関内へ異動した117人を加え、集約しない人数を差し引いて整理すると約6000人になる。

職員数の長期的動向については、市民ニーズの多様化、地方分権の進展に伴う国や県からの権限移譲、区役所への分権などの要因によってさまざまに変化することが予想され、現時点で確定することは難しいため、基本計画ではこの6000人を基準として検討を進める。

c 新市庁舎の規模

- ・昨年度策定した基本構想で示した行政部門と市会部門の規模（面積）について、前回の委員会で議論した機能別整備方針を踏まえて精査した。
- ・下層部に配置する商業施設及び駐車場についても検討を行い、新市庁舎の規模として整理した。
- ・今後、設計段階でさらに詳細な検討を行う際には、今回整理した数値を基本とし、必要に応じて増減を行うこととする。

(a) 行政部門及び市会部門の専用部の規模

① 事務室

- ・国の算定基準に基づく試算値や他都市・民間オフィス事例などを参考に、現状を踏まえて整理し、事務室の規模算定の基準職員数は、6000人から市民情報センター、市民相談室、危機管理センター等の一般事務室以外の諸室で働く職員数約250人を除いた5750人とした。
- ・部長以下の職員1人当たりの面積を、来客の多い窓口型の執務室（来客の待合空間等を含む）を約8.3平方メートル、その他の一般的な執務室で約6.6平方メートルとし、局長室及び企業局などの面積を含め、合計面積を約4万5100平方メートルとした。
- ・全職員に対する1人当たり面積は、約7.8平方メートルである。
- ・特別職関連室は、現状規模をベースに、市長会見室など必要なスペースを拡充し約800平方メートルとする。

② 書庫・倉庫

- ・新市庁舎への書庫・倉庫の設置は必要最小限とし、長期保存文書等については、賃料の低い場所にある民間倉庫などを積極的

に利用して保管する。

- ・文書量自体の削減を推進し、民間倉庫利用についても徐々に削減していくことを想定する一方、大都市制度の実現などにより、将来職員数の増員があった場合の事務室拡張にも柔軟に対応できるように可変性も考慮し、合計面積を約5100平方メートルとする。

### ③会議室

- ・稼働率が高く、必要時に使用できない状況が慢性化している共用会議室を拡充する。
- ・迎賓機能を持つ特別会議室を設置する。
- ・会議室フロアへの集約や予約システムの工夫等により効率的な運用を図る。
- ・各階の会議室も含め、合計面積を約5400平方メートルとする。

### ④その他の諸室

- ・新市庁舎ビルの防災センター、守衛室など、それぞれの用途に応じた必要面積を確保することとし、合計面積を約2400平方メートルとする。

### ⑤市民情報センター

- ・資料閲覧コーナー、資料貸し出しカウンターなどを拡充し約500平方メートルとする。

### ⑥市民相談室

- ・相談ブースや待合空間などを拡充し、約500平方メートルとする。

### ⑦案内所

- ・庁舎内の総合案内、受付及び一時的な対応を行うスペースとして約100平方メートルとする。

### ⑧市民協働・交流室等

- ・市民や行政による講演会、講座、シンポジウムなどができる100人規模の会議スペースや展示スペースなど合計面積を約800平方メートルとする。

⑨ 屋根つき市民広場（アトリウム）

- ・市民の待ち合わせや休憩場所であるとともに、横浜らしさを感じるイベントなどを実施する場として、再開発地区計画で定められている1200平方メートル以上の規模を確保する。

⑩ 危機管理センター

- ・本部運営室、関係機関執務室などを含んで、現庁舎と同規模の1900平方メートルとする。なお、緊急時には、関係者の業務スペースとしてさらなるスペースが必要となるため、通常は会議室として使用するスペースを転用できるように、会議室フロアを危機管理センターに近接配置する。

⑪ 議会機能

- ・議会棟のあり方の検討結果による、議会棟の規定面積7900平方メートルから9000平方メートルの中間値8500平方メートルを仮置きしている。

行政部門及び市会部門の専用部の面積は、それぞれ6万2600平方メートル、8500平方メートルとなり、合計で7万1100平方メートルとなる。合計面積及び各諸室の面積ともに、基本構想で示した規模の範囲内である。

（b）大都市制度の実現などによる将来の変化への柔軟な対応

- ・今後、地方分権の進展に伴う国や県からの権限移譲、とりわけ特別自治市制度の創設による事務移譲及び職員、施設の移管による組織や業務の拡大が予測されている。平成24年3月に、横浜市大都市自治研究会より出された第一次提言によれば、横浜市が特別自治市に移行する際に、神奈川県から移管を受ける職員数として約940人が見込まれているとされているが、これらのうち本庁舎で勤務する職員数は、移管される職員数の一部で、その他の人数は区役所への分権や機能強化の推進などに充当されることが想定される。また、不断の行政改革による組織・業務の縮小も予測される。したがって、将来の行政需要や権限移譲による業務・組織の拡大・縮小による職員数の増減については、執務スペースの

机などの配置に一部可変性を持たせることや、倉庫と事務室に互換性を持たせるなど、フロア構成に柔軟性を持たせることで対応していく。

#### (c) 商業機能の規模

- ・基本構想では、整備予定地を決めるための整備パターンの比較・検討において、敷地条件から各パターンで建設可能なほぼ最大限の規模の建物を建設した場合を想定して、建物内に余剰床が発生する場合はオフィス・商業施設などの民間機能の導入を図る計画として試算を行った。
- ・北仲通南地区における建物の規模を精査するに当たっては、町のにぎわいや活力を創出する観点、来庁者や来街者の利便性を向上させる観点、賃貸料収入によって本市の財政負担を軽減する観点、周辺の関係事業者への影響の観点などから、商業機能及びオフィス機能の必要性や規模の検討を行った。

##### ① 商業機能

- ・再開発地区計画の土地利用の基本方針にあるように、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、町のにぎわいを形成するために商業施設等の立地を図る。前回示した空間構成の考え方に基づき、大岡川沿いの1、2階には、にぎわいを創出するような飲食・物販等の商業施設を、また、地階のみなどみらい線馬車道駅連絡通路沿いなどには、駅利用者や来庁者の利便性に配慮した機能及び約6000人の職員が就業する新市庁舎ビルの支援機能として、飲食店、コンビニエンスストア、銀行、郵便局などの導入を想定している。
- ・にぎわいを創出する飲食・物販等約1500平方メートルに、駅利用者や来庁者、ビル就業者向けの商業施設約2500平方メートルを加えた約4000平方メートル程度の商業施設を導入する。

##### ② オフィス機能

- ・余剰床をオフィスとして民間に賃貸することについては、賃貸料収入によって事業収支上のメリットがある反面、空室リスク

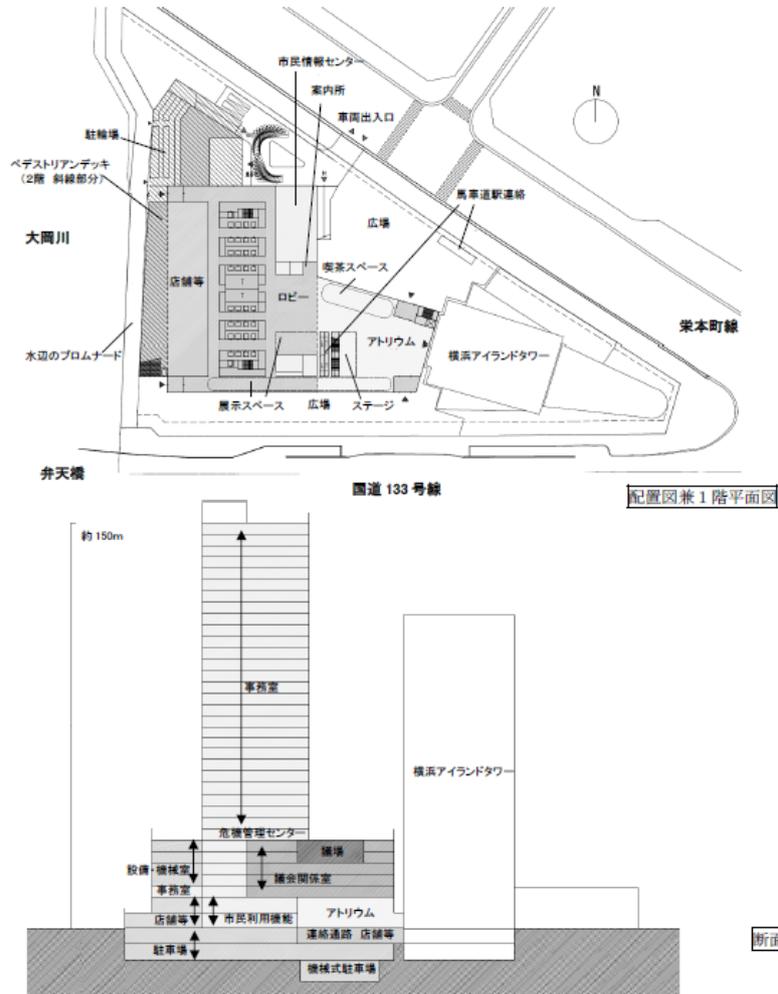
が大きいとの御意見、御指摘をこれまで市会の議論の中でもいただいた。そこで、今回、改めて今後のオフィス床の供給動向について、建設、開発、不動産等の事業者にヒアリングを行った結果、東京等からの本社機能誘致を目的として、まとまった規模のオフィス床を賃貸する場合は、品川駅近隣地区との競争力などから考えてリスクが大きいとの意見が多くあった。

- ・さらに、市内からのオフィス移転であれば、市内の民間賃貸業の圧迫につながることであり、横浜市が積極的に進める意義に欠けるのではないかとといった意見も、ヒアリングの結果や地域の方からあった。
- ・一方、新市庁舎全体の規模を精査した結果、賃貸オフィス床を設けなくても、都市計画に適合した建物計画になることが確認できた。
- ・以上のことから、収益を目的として民間に賃貸するオフィス床は原則整備しないこととして市庁舎の規模を整理する。

#### (d) 共用部の規模

新市庁舎ビルの共用部、つまり廊下、階段、エレベーターなどの面積は、建物の形態によって異なってくる。前回の本委員会で示した建物配置の考え方、空間構成の考え方に、行政部門、市会部門、商業機能の検討結果を加味して新市庁舎のボリュームや高さなどをイメージであらわしたものがイメージ図となる。

【イメージ図】※確定した計画内容ではありません。



- 7 -

このイメージ図から共用部の面積を算定すると、アトリウムの面積を含み約5万3000平方メートルとなる。

(e) 駐車場の規模

駐車場の規模は、横浜市駐車場条例に基づく付置義務駐車場約410台分を確保することとし、バイク置き場、駐輪場を含み約1万7900平方メートルとする。

(f) 新市庁舎全体の規模

全体で、約14万6000平方メートルとなる。そのうち、行政部門、市会部門、商業機能の専用部の合計が7万5100平方メートル、容積率の対象となる延床面積は、共用部の面積を加えた12万8100平方メートルとなる。

(g) 都市計画規定への適合性

容積率の対象となる延床面積は、既存の横浜アイランドタワーの面積と合わせて約16万8300平方メートルで、容積率は97.2%となり、都市計画で定める300%以上、1080%以下を満たしている。建築面積、建蔽率についても、それぞれ規定を満たしており、都市計画の規定に適合した計画となっている。

d 事業費及び収支シミュレーション

新市庁舎の規模で整理した内容に基づき、北仲通南地区で新市庁舎を整備する場合の想定事業費を算出し、収支シミュレーションを行った。ただし、これらの想定は今後の資材の価格変動や設計段階におけるさらなる詳細検討での庁舎規模の変動などにより変更もあり得る。

(a) 収支シミュレーションの試算条件等

① 2パターンでの収支シミュレーション

いずれのパターンにおいても、仮に新市庁舎を整備しない場合に、恒常的に支出しなければならない費用である民間ビル賃借料や現庁舎の維持管理費等、また商業施設や駐車場の賃貸料などを収入とみなして試算を行っている。

- ・基本構想では、市債償還終了前に当初の一般財源負担相当分の回収が終了していたため、以降は、みなし収入をないものとしていたが、今回は引き続き民間ビル賃借料等約22.68億円と現庁舎の維持管理費の約2.58億円の合計25.26億円をみなし収入として試算している。

- ・新庁舎の計画修繕を定期的に5年ごとに割り振り、支出として見込んでいる。

・パターン①

基本構想と同様、港町にある現庁舎の改修費や解体費などの支出、建物や土地の賃貸による収入を計上している。

・パターン②

現庁舎の扱いについては、関内・関外地区の活性化に向けたまちづくりの一環として、今後具体的に検討されていくものであるため、現時点で不確定である港町にある現庁舎の改修費や解

体費などの支出、建物や土地の賃貸による収入を除外している。

② 竣工までの事業期間

今回は基本構想時と同じ8年間として試算しているが、次回の委員会で示す予定となっている事業手法やスケジュールの検討とあわせて精査中である。

③ 試算条件

表のとおり整理した。

《収支シミュレーションの試算条件》

	基本構想 (H25.3)	今 回		備考
		パターン①	パターン②	
<b>前提条件</b>				
新市庁舎の規模	164,000 m <sup>2</sup>	146,000 m <sup>2</sup>		
専用・共用部合計	145,000 m <sup>2</sup>	128,100 m <sup>2</sup>		
専用部	87,000 m <sup>2</sup>	75,100 m <sup>2</sup>		
行政・市会 部 門	67,000 m <sup>2</sup>	71,100 m <sup>2</sup>		
賃貸床 (オフィス機能・ 商業機能)	20,000 m <sup>2</sup>	4,000 m <sup>2</sup> (商業機能)		オフィス機能は整備しない
共用部	58,000 m <sup>2</sup>	53,000 m <sup>2</sup>		
駐車場	19,000 m <sup>2</sup>	17,900 m <sup>2</sup>		
消費 費 税	5%	10%		2015年(平成27年)の増税を想定
事 業 期 間	8年	⇒		精査中(次回提示予定)
<b>&lt;支出&gt;</b>				
新庁舎の設計・建設費				
建 設 費	35万円/m <sup>2</sup>	40万円/m <sup>2</sup>		最近の市況による増(10%) ※民間事業者へのヒアリング調査結果 等による 消費税10%
設 計 費 等	建設費の5%	建設費の5%		変更なし 設計費等:調査、基本設計、実施設 計、工事監理費
維 持 管 理 費	5.1千円/m <sup>2</sup> ・年	5.3千円/m <sup>2</sup> ・年		
計 画 修 繕 費	125千円/m <sup>2</sup> ・50年間	130千円/m <sup>2</sup> ・50年間		消費税10%
移 転 費	10千円/m <sup>2</sup>	10.5千円/m <sup>2</sup>		
退 去 修 繕 費	12千円/m <sup>2</sup>	12.6千円/m <sup>2</sup>		
市 債 償 還				
市債発行条件: 起債利率 (償還期間:30年)	1.66%	1.65%		過去10年間の10年以上の長期債券 発行額の平均利率(時点修正)
耐震改修費用市債 充当分の繰上償還	算入	算入	除外	パターン②:港町にある現庁舎の扱い に係る部分のため除外
現 庁 舎 の 改 修 ・ 解 体 費				
<b>&lt;収入&gt;</b>				
民間ビル賃借料・ 共 益 費 等	20.60億円/年	22.68億円/年		新市庁舎への集約対象部署の増 消費税10%
現庁舎維持管理費等	2.46億円/年	2.58億円/年		消費税10%
市債発行による収入	起債対象額を 実施年度へ割り振り	起債対象額を 実施年度へ割り振り		変更なし
民間への土地・建物賃貸収入				
駐 車 場	35千円/月	35千円/月		変更なし
北仲通南地区	15.0千円/坪・月	15.0千円/坪・月		
港 町 地 区	算入	算入	除外	パターン②:港町にある現庁舎の扱い に係る部分のため除外
空 室 率	12%	12%		変更なし 横浜ビジネス地区(関内・横浜駅・新横 浜)平均値(H23.12末)

基本的な費用について、上記の試算条件を踏まえて計算した。

## I 建設・設計費等

新市庁舎が完成し移転までに必要な費用

### ・建設・設計費等

基本構想では約603億円と示していたが、今回の試算では約613億円となっている。その内訳は、建設費が約584億円、設計費等が建設費の5%と想定し、約29.2億円となる。なお、設計費等には調査、基本設計、実施設計、工事監理費が含まれている。

### ・移転費

約7.47億円

### ・退去修繕費

約5.96億円

新市庁舎完成後に毎年必要となる費用

### ・維持管理費

年間約6.79億円

### ・計画修繕費

50年間で189.8億円

## II 財源

・基本構想の考え方同様、市債を発行して市がみずから調達することとする。ただし、商業スペースなど起債の対象外となる部分については一般財源で整備するので、今回の試算では設計・建設費等約613億円のうち、市債が約484億円、一般財源が約129億円となる。

## III 収支シミュレーション（パターン①）

・港町地区にある現行政棟については、改修をした上で民間等に賃貸する。そして、市会棟は解体撤去して、土地を賃貸する。また、新市庁舎ビルについては、商業機能及び駐車場の賃貸料収入を見込むという前提に立っている。

### 【最初の事業期間8年間】

#### ・支出

新市庁舎の設計・建設費が合計で約613億円かかり、一番のピークは、新市庁舎工事に着手した5年目以降となり、約147億円ずつの支出となる。この8年間では、3年目の実施設計から市債を発行しており、市債償還も少しずつ始まっている状況となる。

・収入

主たる財源については市債発行による収入になるので、3年目の実施設計以降となる。工事が始まる5年目以降の4年間については、年間約118億円規模の市債発行が見込まれることになり、この市債発行が合計で約484億円となる。

新たな一般財源負担については、5.84億円から始まり、8年目では47.52億円となる。これは、行政部分や市会部分として使うところは起債対象になるが、商業機能スペースや企業局部分は起債対象にならないことから一般財源を充てるため、一般財源負担として出てくることになる。

【入居が開始される9年目以降】

・支出

現庁舎の改修・解体費が新たな支出となる。この案の試算条件では、現庁舎は改修して民間へ賃貸し、また、市会棟については解体・撤去するので、その費用が合計で約37.4億円かかることになる。また、移転・退去修繕費は、引っ越し費用と現在借りている民間ビルの原状復旧費等で約13億円かかる。

耐震改修市債充当分の繰り上げ償還については、現庁舎は約50億円かけて耐震改修を行ったが、そのときに発行した市債と、議会棟も耐震改修を行ったので、そのときの財源として活用した市債については、市会棟を解体すれば繰上償還になる。解体しなくても行政の使う庁舎でなくなり、民間に貸すという形で用途変更すると、これも繰り上げ償還せざるを得ない形になるので、両者の場合においても約30億円がか

かることになる。

・収入

民間ビル賃借料等で22.68億円、及び現庁舎維持管理費等で2.58億円を収入としている。これは、現在支払っている周辺の民間ビルの家賃分及び現庁舎の維持管理費などを一種のみなし財源としてカウントしたものである。

民間への土地、建物賃貸収入だが、入居翌年以降、現庁舎を改修した民間への賃料収入、北仲通南地区の新市庁舎ビルの商業機能や駐車場の賃料収入も入ってくることになる。

・新たな一般財源負担

工事が終わって翌年だけは改修費と解体費、繰上償還などにより約80億円の一般財源負担が出てくる。したがって、工事期間の8年間プラス最初の1年間の9年間で、当初の一般財源負担は合計で約248億円が必要となる。入居を開始した2年目以降は、新たな一般財源負担はなくなる。これは、市債償還等の支出をみなし収入等が上回り、余剰が出るためである。市債償還については、事業年度で38年、開業年度で30年で終了し、この間、新市庁舎入居翌年以降、市債償還期間中29年間については、新たな一般財源負担はゼロで済むといった試算になり、基本構想と同じ結果である。

・事業年度42年目、開業年度34年目で、当初の9年間の一般財源の負担額、約248億円相当分の回収を終えることができる試算になっている。

#### IV 収支シミュレーション（パターン②）

##### 【最初の事業期間8年間】

・支出

パターン①と同様

・収入

パターン①と同様

##### 【入居が開始される9年目以降】

- ・ 支出

パターン①と同様だが、現庁舎の改修・解体費は除外している。

- ・ 収入

民間への賃料収入として、港町の現庁舎に係る部分の収入を除外した。北仲通南地区の商業施設と駐車場の賃貸収入が約2億円発生することになり、その翌年以降も継続して賃貸料収入が入るという試算としている。

工事期間の8年間プラス最初の1年間の9年間で、当初の一般財源負担は合計約185億円となる。入居を開始した2年目以降、新たな一般財源負担として、市債償還中の29年間で合計約90億円、年平均にして約3億円が発生することになる。これは、この間に定期的に予定している新市庁舎の計画修繕費の総額にほぼ相当する額となることから、市債償還中の29年間で予定している計画修繕費相当分の一般財源がこの間発生することになる。

しかし、入居から市債償還終了までの30年間の市債償還額の合計は約608億円となるが、この金額は、仮に新市庁舎を整備しない場合に恒常的に支出しなければならない費用である民間ビル賃借料、共益費等年間で支出している22.68億円の30年間分に当たる約680億円より低くなり、市債の元利償還分を賄うことができるという試算となっている。

入居26年目以降、新たな一般財源負担はゼロとなる。

事業年度55年目、開業年度47年目で、当初9年間の一般財源の負担額約185億円相当分の回収を終えることができることになっている。

## V 整備概要

- ・ パターン①、②ともに賃貸床の面積を商業床のみとし、パターン②では港町地区に係る収支を除外している。
- ・ 民間への土地・建物賃貸収入については、それぞれ賃貸床の規

模と港町地区に係る収支の算入、除外に応じた収入となる。

- ・ 財政健全化の指標となる実質公債費比率への影響は平均で0.3ポイントとなる見込みである。

## VI 結論

- ・ 港町にある現庁舎の扱いについては、関内・関外地区の活性化に向けたまちづくりの一環として、自由度を持って検討を進めるため、今後は今回の収支シミュレーションのパターン②の考え方に基づき検討する。

## ウ 各委員からの主な意見・要望

- ・ 環境配慮型にするために屋上に太陽光パネルをつけるだけでは、外国の方が見て全くインパクトがないと思う。例えば、オーストラリアに建設される水素ビルのように、環境未来都市として横浜が世界に発信していくというインパクトがあると非常にわかりやすいと思う。
- ・ 将来的によかったと言われる計画にするためにシミュレーションや、予算配分が非常に重要だと思っているので、これからの議論をしっかりとやっていくべきである。
- ・ 新市庁舎の高さについては、全体としてのまちづくりの中でいろいろな条件を踏まえて総合的に考えることが重要だと思う。高さを保つために面積を狭くしてしまうと使い勝手も悪く共用のスペースの割合がふえコストも割高になる。そういうことも含めて最終的にどうあるべきか、町並みの観点、事業性の観点など、いろいろな観点からしっかりと議論して整理していただきたい。
- ・ 市民に示した基本構想では、賃料収入、民間ビルの賃借料に建物の余剰床や土地の賃借料収入を加えて、市債の償還費用や建物の管理、修繕費を賄えるかどうか収支の一番のポイントであり、北仲通南地区に整備する場合は新たな市費負担はないということが一番のアピールポイントだった。新市庁舎整備基本構想の根幹にかかわる部分でもあるため、改めて基本構想のやり直しや、少なくとも市民にこのことをきちんと説明して、市民意見をとり直すというプロセスが必要である。

- ・シミュレーションのパターン②の考え方では、まちづくりは検討するけれども、そこでのコストは除外しているわかりづらい状況になっているので、きちんと整理すべきである。財政状況の厳しい折に、まちづくりも収支と両立させる必要があるのは当然であり、客観的な指標を出すべきである。
- ・建設費の高騰の問題は単なる価格の問題にとどまらず、供給力がなくなるというレベルになるのではないかという危機感があり、事業費やスケジュールにはね返ってくるので、しっかりとリスクを見込んでおくべきである。
- ・今回のオフィス床部分の方向性の変更に関しては、本委員会できざまな委員から指摘があった事項、民間の事業者などからの意見を伺った中で、議会や民間の事業者の方々の声を聞いていただいたと評価している。
- ・市庁舎の持っている機能は行政だけではないと思う。今、世界から脚光を浴びている大都市横浜を発信する重要な役割が、新市庁舎には望まれている。例えば、公益財団法人横浜観光コンベンション・ビューローが産業貿易センターの奥にあるが、新市庁舎の予定地はみなとみらい21地区にも近く、山下公園を含めた臨海部にも近く、横浜市の情報発信基地としての機能を新市庁舎に持っていくと、非常に大きな役割を果たすと思う。横浜の将来、横浜の魅力をアピールできるスペースについて検討されたい。
- ・東京都庁は新市庁舎整備の財源として未利用地の土地を売却し財源に入れ込んだということを視察で伺った。横浜市でも未利用地の売却を含めた有効活用を議会でも提案しているが、まだ実行されていない。市債発行だけが財源でなくて、新たに未利用地の土地売却もぜひ財源の一つとして考えていただきたい。
- ・関内駅周辺の今後の開発について現庁舎を貸し出さないと財源はマイナスになるが、反対に民間事業者の方々の意を的確に捉えた開発ができれば、テナント収入以上の税収も期待でき、民間企業の活力が生み出されれば、現庁舎をそのまま活用するよりも魅力が出ると思うので、企業が進出しやすいような優遇ができるように条例等を活用して、現市庁舎があることを無駄だと思ってしまうぐらいのまちづくりを進めていただきたい。
- ・施設の更新やランニングコストも大変重要な要素であり、人工物なので建

てたときがトップの性能で、劣化していくことは明白であるから、新市庁舎の次の市庁舎を考えることも頭の中に置いておくことが必要である。

- ・ 賃料収入のことばかりを考えず関内・関外地区のまちづくりをどうしていくのかを前提に、全体を考えるべきである。この地区を活性化することによって横浜市が本来得るべき税収がふえる、そういう観点で物事を考えていくべきであり、収支シミュレーションは大事だが視野が狭くならないようにしていただきたい。
- ・ 余剰床について、将来の市の行政範囲が未確定な中で、ある程度の余裕や自由度を高めておくのは必要だと思う。フロア構成の柔軟性で対応するとあるが、それ以上に必要性や自治体のあり方がどうなるのかわからないので、精査してほしい。
- ・ 今回オフィス床の賃貸をやらないことにしたことは、空室率が毎年上下する中、リスクを排除したということで好ましいと思っている。その分、規模は小さくなるが、市庁舎は横浜の象徴・横浜市民らしさをあらわすものであればよい。

(6) 第5回委員会(平成25年12月24日)

ア 議題

- 1 議会棟のあり方の検討について
- 2 新市庁舎の事業手法・スケジュールについて
- 3 関内・関外地区のまちづくりについて

イ 当局説明の概要

(ア) 新市庁舎の事業手法・スケジュールについて

a 新市庁舎の事業手法・スケジュールの検討状況

事業手法・スケジュールを示す予定であったが、工事の発注方式の検討に時間を要しているため後日示すこととし、現時点で可能な範囲で説明した。

(a) 事業手法

新市庁舎は、横浜市がみずから使用して管理・運営するものであり、一部導入を検討している商業機能の面積は全体の1割にも満たず、大部分は庁舎であることから、管理・運営面での民間ノウハウの導入効果は限定されている。

基本構想においても、新市庁舎の整備財源については、市債を発行してみずから調達することとしており、事業手法は、本市が建物の発注者となる直営手法で整備することとする。

(b) 工事の発注方式

発注方式については次の5つの視点を重視し、これらを実現できる方式について検討している。

- ①危機管理の中心的役割を果たす市庁舎として、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を図る。
- ②環境に最大限配慮した市庁舎として、先進的な環境設備・機能等の導入を図る。
- ③執務室の分散化、年間20億円を超える賃借料負担、災害時の危機管理機能の強化など喫緊の課題を早期解決するために、工事期間の

短縮を図る。

④さまざまな工夫により、建設コストやライフサイクルコストの縮減を図る。

⑤市内企業の参入機会に配慮するなど地域経済の活性化を図る。

(c) スケジュール

具体的なスケジュールについては、工事の発注方式の検討結果を踏まえて、改めて示す。

(イ) 関内・関外地区のまちづくりについて

a 関内・関外地区の地元組織・団体への説明状況

関内駅周辺地区のまちづくりについて、関内・関外地区の地元組織・団体の皆様に説明し、意見交換を行った。

(a) 対象団体

関内・関外地区活性化協議会に所属するまちづくり団体16団体など、合計24団体。

(b) 実施期間

10月8日から12月2日の約2カ月間。

(c) まちづくりに関していただいた主な意見

- ・現市庁舎については、再利用するのか壊すのか、扱いが決まらなると次に進めないのではないかと。
- ・文化体育館の建てかえ時期、横浜総合高校や教育文化センターの具体的な跡地利用について教えてほしい。
- ・港町地区周辺の民間街区の状況について、関内・関外地区全体の回遊性を高めるため交通網の整備が重要になる。
- ・テーマが提案されたがこれだけではよくわからない。

b 関内駅周辺地区のまちづくり

9月30日の本委員会で、4つのまちづくりのテーマを示したが、そのテーマごとに目的を整理した。

テーマ①：アート&デザイン

テーマ②：成長産業

テーマ③：観光・エンターテインメント

#### テーマ④：スポーツ&健康

まちづくりを進めるに当たって重要なことは、人材の集積とネットワークであり、必要な機能は以下の4項目である。

人材育成の場：次世代を担う有能な人材を育てる。

交流の場：分野・立場を超えてアイデアを出し合う。

創造の場：新しい製品・サービス・作品をつくり出す。

発信の場：世界に伝え、つながりをつくり、市場開拓をする。

このような考え方で9月30日の委員会で示した3つのケースに当てはめてイメージを作成した。

#### ①ケース1：文化芸術創造都市拠点＋スポーツ関連産業集積拠点

まちづくりの考え方：創造性を刺激し、未来をつくるアクティブ・  
デザインタウン

##### 【具体例】

- ・市民、企業、行政等多様な主体の共創により、都市のアイデンティティを形成する文化、芸術、デザインの水準を高める。
- ・都市体験の質を向上させる芸術、デザイン、スポーツ、医療分野の市場を開拓する。
- ・文化芸術創造都市のアジア地域におけるリーダーとしてふさわしい、文化芸術・デザインのグローバルな発信拠点、ハブ機能を創出することを目指す。

##### 【エリアごとの例示】

- ・関内駅周辺のエリアは、文化芸術創造都市拠点とし、現代美術館・デザインミュージアムを核とし、文化芸術・デザインに携わる人材育成やビジネスインキュベーション、産官学交流などを行うための芸術デザインの文化と産業の創造発信の場とする。
- ・関外地区のエリアは、スポーツ関連産業集積拠点とし、プロ・市民が利用できるアリーナ施設を核としたスポーツ関連の多様な産業が集積する拠点とする。
- ・これら2つのエリアを含むエリアでは、拠点形成とともに、かいわい形成を進めることとし、まちづくりのテーマに沿った用途の

導入等により、にぎわいを創出する路地やかいわいを形成していく。

- ・ 関内駅を中心とした部分では、交通拠点機能を強化することとし、既存の公共交通拠点機能と歩行者ネットワークの強化に加えて、新たな交通手段等の拠点機能を付加し、強化を図る。
- ・ 大通り公園からくすのき広場を通り日本大通りに至る軸とJR根岸線沿いでは、大規模公共空間軸として、公園、広場、高架下、道路等の公共空間を、町のにぎわいを生む象徴的な空間として捉え、規制緩和や設備の工夫、活動の多様化等を推進していく。
- ・ 大規模公共空間軸については、ケース1においては、アート・デザインプロムナードと位置づけ、公共空間を使った作品の創作・展示、アート・デザインのイベントを行ったり、創造都市横浜を発信し、新進アーティスト、クリエイターの発掘を行うためのパビリオンを設置したりすることが考えられる。

#### 【既存施設を利活用した場合の施設更新のイメージ】

- ・ 現市庁舎の利活用の参考事例として、芸術・デザインやスポーツのミュージアムが考えられる。

#### 【施設例・波及効果のイメージなど】

- ・ 現代美術館・デザインミュージアム、芸術・デザイン大学や専門学校などのキャンパスタウン、デザインスクール、シェアオフィス、国際教育支援型の多言語対応型スクールなど。

#### 【公共空間の利活用】

- ・ 公共空間を使った作品の制作や展示などが考えられる。

#### 【産業集積のイメージ】

- ・ デザイン性の高いスポーツ用品開発企業、メディア・出版関連企業などの企業が挙げられる。

### ② ケース2：生活関連産業育成・集積拠点＋スポーツ関連産業集積拠点

まちづくりの考え方：生活の質・働き方・産業を変え、持続可能な社会をつくり出すライフスタイル・イノベー

## シヨンタウン

### 【具体例】

- ・ 質の高い生活や経済活動が行える都心環境を備え、豊かな居住者コミュニティ、ビジネスコミュニティをつくる。
- ・ 都心部に近接して居住人口が多いという潜在力を生かし、製品やサービスの企画・開発から消費までが一連で行われる研究開発・ビジネス拠点をつくる。
- ・ 地区内及び周辺居住者・従業者の多様な価値観、活動の中からビジネスチャンスを見つけ、地区内の産業を育てることを目指す。

### 【エリアごとの例示】

- ・ 関内駅周辺のエリアは、生活関連産業育成・集積拠点とし、本社機能用のオフィス空間や都市型生活関連産業に関する多様な業種が集まる中小企業のオフィス空間と、コラボレーションのための空間を創出していく。
- ・ 大規模公共空間軸については、例えば、ワールドバザールパークとして位置づけることで、常設の屋内マーケット空間として活用し、町ににぎわいの連続性をつくり出すとともに、横浜への出店を試みる新規参入者の受け皿になるなど、新しいビジネスが育つ空間となることが考えられる。
- ・ その他の例は、ケース1と同じである。

### 【既存施設を利活用した場合の施設更新のイメージ】

- ・ 現市庁舎の利活用の参考事例として、国際会議・展示施設が考えられる。

### 【施設例・波及効果のイメージなど】

- ・ 生活関連製品・サービスのR&Dマーケティング拠点、アジアデザインセンター、フューチャーセンター、常設バザール、大学コンソーシアム拠点施設など。

### 【公共空間の利活用】

- ・ バザール空間としての公共空間の活用などが考えられる。

### 【産業集積のイメージ】

- ・次世代農業、生活関連産業ベンチャーなどの企業が挙げられる。
- ③ ケース 3 : エンターテインメント集積拠点 + スポーツ関連産業集積拠点

まちづくりの考え方：横浜独自の文化・産業を発信するスポーツ & エンターテインメントタウン

**【具体例】**

- ・従来のエンターテインメントの枠にとらわれない横浜独自のエンターテインメントを生み出していく。
- ・多様な人・企業を引きつけ、都市の誘引力となる、エンターテインメントの創作・集積・発信拠点を創出する。
- ・エンターテインメントの集客力を生かし、来街者をふやし産業創出や横浜の文化発信につなげることを目指す。

**【エリアごとの例示】**

- ・関内駅周辺のエリアは、エンターテインメント集積拠点とし、横浜独自のエンターテインメントを生み出すスタジオや創作の場所、ホールシアター等の発信の場所、関連産業のオフィス機能などを創出していく。
- ・大規模公共空間軸については、例えば、エンターテインメント・トレードパークとして位置づけることで、多様な屋外のエンターテインメントが行われ、そのための環境を整備することにより、エンターテインメント関連産業の成長と独自のエンターテインメントの創出の場となることが考えられる。
- ・その他の例は、ケース①と同じである。

**【既存施設を利活用した場合の施設更新のイメージ】**

- ・現市庁舎の利活用の参考事例としてアート・エンターテインメントの複合施設が考えられる。

**【施設例・波及効果のイメージ】**

- ・エンターテインメントの創作活動拠点、ホール・シアターコンプレックス、エンターテインメントインフォメーション施設、実験的表現活動の発信、アーティスト、エンターテイナーの養成など。

**【公共空間の利活用】**

- ・町なかでのエンターテインメントを生み出す場としての活用が考えられる。

**【産業集積のイメージ】**

- ・エンターテインメント産業や映像・音響機器の研究開発・製造業などが挙げられる。

④ ケース 1 からケース 3 の全てに共通するスポーツ関連産業集積拠点

**【施設例・波及効果のイメージ】**

- ・多機能複合型アリーナや市民利用体育館と市民が運営するスポーツクラブなど。

**【公共空間の利活用】**

- ・公共空間利用を実験し、楽しみ方を発信するイベントの場として活用することが考えられる。

**【産業集積イメージ】**

- ・高機能スポーツ製品製造業やヘルスケアサービス企業、フィットネス施設運営企業などの企業が挙げられる。

c 関内駅周辺地区のまちづくりのプロセス案

まちづくりを進めていくに当たっては、来街者、利用者の視点や人を中心に捉えたプラン及びプロセスづくりが必要であり、このまちづくりのプロセス自体が人材を集める機会となる。

また、交通拠点機能の強化の検討も行う必要がある。

(a) 第 1 段階：場づくり

初期には研究会等の場づくりとして、民間や行政、大学等、さまざまな人材の知見を生かしていくための研究会などの場をつくり、まちづくりの核となるネットワークづくりを行う。その後、場を核とした人材や企業・組織の集積とそのネットワークの形成を行うことで、場や新しいアイデアの実現ができる都市環境に魅力を感じる人材や企業・組織をさらに集積させて育てていくことにつながる。

(b) 第 2 段階：リーディングプロジェクト

研究会等の成果を実践する場として、リーディングプロジェクトと

しての文化体育館の再整備等の事業を実施する。

事業は、4つのまちづくりのテーマに沿うものとして戦略的に実施し、大通り公園、くすのき広場など既存の公共空間を活用した事業や教育文化センター跡地、横浜総合高校跡地などの市有地の利活用や文化体育館の再整備に関する事業を実施する。

(c) 第3段階：現市庁舎街区の再整備

リーディングプロジェクトにおける施設の整備・運営等のノウハウを生かし、市庁舎機能移転後の現市庁舎街区の利活用、再整備等を実施する。

(d) 隣接する民間街区の再整備

早い段階から周辺のまちづくりと連携した再整備を目指し、まちづくりの目標を共有した上で、地権者の方とともに民間街区の再整備の検討を進め、実施する。

(e) 制度やシステム

規制緩和や民間資金・ノウハウの導入など、新たな仕組み・制度の検討を行い、まちづくり実現に向けた課題を解決していく。

d 北仲通地区の歩行者ネットワークの考え方

北仲通地区の歩行者ネットワークについては、基本的に南地区の地区計画及び現在変更手続中の北地区の地区計画において、地区施設として位置づけられている。

(a) 歩行者ネットワークの考え方

- ・地上、地下、デッキレベルにおける多様な歩行者動線を確保し、来街者にとって安全で魅力ある歩行者ネットワークの形成を図ること。
- ・最寄り駅である馬車道駅との接続や桜木町駅との連絡を強化するとともに、みなとみらい21地区や関内・関外地区とのアクセス性を確保し、利便性や回遊性の向上を目指すこと。
- ・北地区と南地区の連絡性が高まるネットワーク整備を検討すること。

ウ 各委員からの主な意見・要望

(ア) 議会棟のあり方の検討について

- ・ 議会棟の規模や諸室の面積については、あり方調査会の答申では専用部分の面積を7900～9000平方メートルと想定しているが、これは大都市制度の検討等今後さまざまな局面が想定される中、状況の変化に対応できるよう幅を持たせた設定であるが、将来の特別自治市の実現も想定し、現段階では想定面積を最大値の9000平方メートルと仮置きし面積にこだわらず、設計の段階で精査すべきである。
- ・ 規模・面積以外の事項については、現時点で想定し得る内容はあり方調査会で十分検討されているため、答申の内容のとおりとし、今後、詳細な設計要件を整理する段階でさらに具体的な議論をすべきである。例えば、議会棟の配置については、市庁舎全体の建物・機能配置のバランス等を考慮しつつ、二元代表制の観点から行政棟と議会棟の各フロアの配置、位置関係等の具体的な検討を行うべきである。
- ・ あり方調査会は議長の諮問機関ということで非公開であったため、公開の場である本委員会で、あり方調査会の答申内容をたたき台として議論すべきであり、議会棟の規模についても現状の3748平方メートルの倍をはるかに超える9000平方メートルは広過ぎると思われ、その算出根拠も市民に説明できるようにしっかりと議論すべきである。

(イ) 新市庁舎の事業手法・スケジュールについて

- ・ 東京オリンピックに向けて環境未来都市のPRをしたいということであれば、横浜の市庁舎が環境未来都市のショールームだと言えるような最大限の配慮が必要である。先進的な環境設備・機能等の導入を図るのであれば、例えば横浜スマートシティプロジェクトに参加しているものや市内で先進的な取り組みをしているものが市役所の環境性能を支えている状態になっていなくてはならない。横浜には先進性があり、この環境設備・機能を買いたいと他国の首相に言われるようなインパクトがないと説明がつかない。
- ・ 設計・施工一括発注方式のほうが工期が短くなるが従来方式のように分割発注にならない可能性があるため、市内中小企業など地域経済への波及効果が若干下がってしまう可能性がある。やはり横浜市につくるものなので、横浜市の経済が潤うために市内発注が極力多い形でやらなければ

ばいけない。

- ・ 構想設計や実施設計、施工にそれぞれどれくらいの時間をかけ、どう重なり合わせるか手法も考えていると思うが、その辺のめどを立てないと、精度の高い新市庁舎の整備にはならない。完成したときが納期とならないためにその点はしっかりやってほしい。
- ・ 今回、いろいろな議論をしてきたが、やはり市民に対してどのように発信していくのか、正しく伝えて意見を聞かないと、正しい意見が出てこないということも含めて、特にコストに関しては建設費の平米単価40万円という提示があったが、市民にしっかり聞き、QCD (Quality, Cost, Delivery)を確保していくような形の計画が早く出せるようにしてほしい。
- ・ 新しい庁舎を整備したら当然償却費や管理費が発生し、シミュレーション上は大体年間40億円である。年間20億円を超える賃借料がなくなって、まるでお得だという単純な見方はしないようにしてほしい。
- ・ 東京オリンピックに対して横浜市がどのように向き合っていくのか、まだ見えない中で新市庁舎整備をそれまでに間に合わせなければいけないという話が、いろいろなところで動きを制約している。それが将来的に大きなリスクになってしまうことを危惧するが、それが一番の目的ではなく、優先順位を間違えて、そのために市内経済への波及や工事手法をおろそかにすることがあってはならないので、くれぐれもとらわれないようにしてほしい。
- ・ オフィス床の賃貸をやめるという変更は、本来は基本構想のやり直しのような、一回手戻りするぐらいの変更だという認識である。どうしても基本計画という名前を出すとしても、そもそも基本構想の比較の条件が変わっているので、市民の意見をきちんと聞くことも含めて十分時間をとるべきだ。

(ウ) 関内・関外地区のまちづくりについて

- ・ リニューアルやリサイクルを施して、まちづくりの核として生かせる資源の情報を早く出して、まちづくりを進める場の設置を急いでもらいたい。

- ・東京オリンピックの中で横浜市をどういう位置づけにするかというのは、これから検討することになるが、そういう機会がせつかくあるので、スポーツ関連産業がここにあるという意識も持ちながら、今後、場の提供も含めて検討を進めていただければと思う。
- ・まちづくりのテーマを決める、コンセプトを決めるというところが全てのコアであり、ここが一番体力も要るし、合意形成も難しいところだと思う。具体的に進めてしまうことは差し控え、まずはしっかりと合意形成を進めてほしい。60年間この町が着々と形成されてきて、それが資産や強みになっている。これを踏襲して生かし発展的に再整備していくことを、一番最初に考えてほしい。関内のこれまでの経緯や協議会での議論を踏まえて、この町を発展的にリニューアルしていくという方向性も加えて、検討、追求していただきたい。
- ・行政サービス拠点やパスポートの発行事務、ハローワークなど、公共的なサービスは駅前にあると非常に利便性が高く機能を発揮するが、実際は分散しているのが現状だと思う。一番大きな機能として考えている市民協働の場づくりも同様である。関内駅周辺、特に港町地区周辺に関しては広い意味での公共、行政サービスという観点で、整備していくことが効果的ではないか。
- ・長く文化を醸成していくことを考える必要がある。北京・上海・台北など東アジア諸都市を見ると古い施設の跡地利用で文化芸術の拠点を置いており、うまく町のにぎわいにつながっている例があるので、参考にしてほしい。
- ・他局とも情報交換をしているということだが、もっと他局との連携をとって、特にまちづくりのテーマと目的は非常に重要なものなので、全庁的にしっかりと検討していくべきである。
- ・事業費を度外視してまちづくりを進めるわけにはいかず、新市庁舎の移転を含めて事業費は市民の重要な関心事でもあり、議会としてもチェックする必要があるので、まちづくりの範囲も事業費もどんどん広がっていくということでは大変問題であり、全体での事業費を示すべきである。

- ・北仲通地区は今後すごくにぎわいが出てきて、活性化していく場所だと期待しているが、今まで北仲通地区の水際のあたりや万国橋周辺は本市として明確な位置づけがなされていなかった。そのために当局の考え方がそれぞれ違って、なかなか整合がとれていなかったのもので、今回上位計画の中でもしっかりと位置づけを明確にして、全体をどう考えていくのかしっかりと示していただきたい。

(7) 第6回委員会（平成26年1月9日）

ア 議題

新市庁舎の事業手法・スケジュールについて

イ 概要

第5回委員会において、新市庁舎の事業手法・スケジュールについては、工事の発注方式を検討しているところであるため、具体的なスケジュール等については1月下旬に開催する委員会で示すこととされた。

新市庁舎整備基本計画策定までの限られた時間の中で、より効率的に議論するために、新市庁舎の事業手法・スケジュールについて、資料要求を行った。

ウ 要求資料一覧

1 事業手法関係	
資料番号	資料の概要
1	設計・施工分離発注方式の説明
2	設計・施工一括発注方式を検討するに至った背景・理由
3	設計・施工一括発注方式の説明
4	設計・施工一括発注方式の法的根拠、ガイドライン等
5	設計・施工分離発注方式のメリット・デメリット
6	設計・施工一括発注方式のメリット・デメリット
7	設計・施工分離発注方式と設計・施工一括発注方式のスケジュールの比較
8	発注方式ごとのスケジュール案
9	設計・施工一括発注方式の類型ごとの特徴・長所・短所、必要な手続き
10	設計・施工分離発注方式と設計・施工一括発注方式の違い (①耐震性確保、②先進的な環境設備・機能等、③工事期間の短縮、④コスト縮減、⑤地域経済の活性化 等)
11	発注方式ごとの収支シミュレーション表 発注方式の違いによる新市庁舎整備事業期間の比較と事業期間短縮による収支シミュレーション表などへの影響
12	設計・施工一括発注方式のデメリットの解決方策・具体的な採用事例等
13	他都市の設計・施工一括発注方式採用事例 設計・施工一括方式での公共建築の事例
14	公共事業における総合評価落札方式の説明(設計・施工一括発注方式との関係を含む)
15	WTO政府調達協定の概要 WTO政府調達協定の対象分野 WTO政府調達協定の各調達区分の適用基準額
16	基本計画における事業手法とスケジュールの位置付け
17	事業期間短縮検討にあたっての調査・検討・ヒアリング結果
18	環境設備における先進的取組事例(国内外公民問わず) 環境性能や維持管理費用縮減に向けた考え方
19	第一工区(横浜アイランドタワー)との関係(増築として新市庁舎を整備することへの影響)
20	第一工区の事業者と発注先が違った場合の影響(特許、ノウハウ、第一工区受注者の優位性)
21	H20「新市庁舎整備を核とした事業手法に関する民間提案」選定時のインセンティブ提供の約束への影響・今後の取扱い 当該事業者との協議の有無、協議の記録
22	新市庁舎整備基本計画策定調査委託その1、その2それぞれの中間報告書の内容

## 2 スケジュール関係

資料番号	資料の概要
23	新庁舎建設における事業手法・スケジュール検討にあたっての論点(課題、優先順位)整理
24	新庁舎建設における計画スケジュールおよびそれに合わせた財政計画(財源調達)
25	建設費(40万円/m <sup>2</sup> )の考え方
26	新庁舎建設における建設費に関する細目
27	最近の建設費高騰状況
	新庁舎建設において予想される建設費、資材費等高騰への対処方策
28	新庁舎建設において予想される建設作業員不足に対する対処方策
29	最近の不調事例(庁舎整備)及び不調を防止する対策
30	横浜市の公共事業評価制度の概要
31	公共事業評価制度による市民意見募集の概要
32	公共事業評価事前評価の過去の実施事例(直近3か年)
33	市民への周知の取組内容・今後の予定・周知方法(工夫しようとしている点)
34	市庁舎への来庁者数、来庁目的、手続き内容
35	市民利用機能、迎賓機能、危機管理機能の向上の考え方
36	今年度のこれまでの検討経緯
37	基本計画策定までのスケジュール
38	今回計画している新市庁舎と同程度で最近建設された建物の工事期間事例(高さ、階数、竣工時期、工事期間)
39	「市の事務所の位置に関する条例」改正時期と基本計画策定期間との関係(他都市事例)
40	本市(現庁舎)の「市の事務所の位置に関する条例」改正時期
41	今後必要となる手続きの一覧とそのタイミングの案 (位置条例の改正、UR事業計画変更、建築計画・管理処分計画などの特定建築者制度上の手続き等)
	今後URと協議が必要となる事項

(8) 第7回委員会（平成26年1月27日）

ア 議題

- 1 新市庁舎の事業手法・スケジュール及び議会棟のあり方の検討について

イ 当局説明の概要

(ア) 前回委員会要求資料

【資料1】設計・施工分離発注方式の説明

- ・横浜市で従来から行っている方式で、設計（基本設計、実施設計）と施工を分離して発注する方式である。また、施工については、工種・細目ごとに原則として分離して発注する。

【資料2】設計・施工一括発注方式を検討するに至った背景・理由

- ・本施設は超高層建築物となるが、東日本大震災後、超高層建築物における長周期地震動への対応がクローズアップされ、大地震の発生時においても本市の事業を継続していくことが重要となっている。また、環境未来都市にふさわしいすぐれた環境性能を備えた庁舎を実現するとともに、可能な限りコスト縮減を図る必要もある。このような課題を踏まえて、発注方式を検討する中で、高度な技術力の採用、工期短縮の可能性、コスト縮減、地域経済の活性化などの観点から民間や他都市でも採用事例がある一括発注方式も含めて、新市庁舎整備における最も適した発注方式について検討していくこととした。

【資料3】設計・施工一括発注方式の説明

- ・発注者が工事目的物の仕様などの発注条件を設定し、設計と施工に関する技術提案と価格を総合的に評価することにより、事業者を決定する。設計と施工を一括して担う事業者を選定することによって、事業者の独自の技術力やノウハウを設計や工事に反映し、工期の短縮やコスト縮減と高い品質の確保が期待できる方式である。

【資料4】設計・施工一括発注方式の法的根拠、ガイドライン等

- ・地方自治法を法的根拠として地方公共団体の契約方法が定められており、

入札の場合には原則として予定価格以下で最低の価格で入札した者が落札者となる。この例外として地方自治法施行令で、工事等の請負契約などにおいて、最低価格入札者以外の者を落札者とできる特例として総合評価落札方式がある。これは、価格に加えて、価格以外の要素も総合的に評価して落札者を決定する方式である。一括発注方式については、平成17年に公共工事の品質確保の促進に関する法律が施行され、その基本的な方針で発注者の求める工事内容を実現するための施工上の提案や構造物の品質の向上を図るための高度な技術提案を求める場合には、例えば設計・施工一括発注方式等により、工事目的物自体についての提案を求めるなどの提案範囲の拡大に努めるものとしてされている。

- ・総務省、国土交通省からの通知の中で、一括発注方式が位置づけられている部分を抜粋した。
- ・ガイドラインについては、国土交通省で作成した設計・施工一括及び詳細設計付工事発注方式実施マニュアルがある。この中で一括発注方式のメリット・デメリット、設計者と施工者の役割分担、工事発注方式、実施手順、リスク分担などが記述されている。

#### 【資料5】設計・施工分離発注方式のメリット・デメリット

- ・メリットは、発注者の要望や考え方の反映について、設計仕様を確認しながら発注図書を作成する仕様発注のため、発注者が求める仕様を確保しやすいということ。施工だけに対応できる工事者数が多くなるので、これらの工事事業者の競争を通じて工事価格の低減が図れる可能性が高いということ。工区・工種別の分離発注ができ、市内中小企業の参画がしやすいということが挙げられるが、WTO政府調達協定対象工事の場合、市内企業について限定や優先した工事発注はできない。
- ・デメリットは、設計・施工を別々の企業へ発注するため、連携した技術の採用やコスト縮減は難しい面があることと、施工企業独自の技術やノウハウを生かせないということである。

#### 【資料6】設計・施工一括発注方式のメリット・デメリット

- ・メリットは、設計・施工を同一企業へ発注するため、独自の技術や工法等を設計に反映することが可能になること。施工者の独自の技術やノウ

ハウを活用し、設計内容を熟知した者が施工を行うので工期短縮、コスト縮減効果が期待できるということ。事業の早期段階で工事施工者を決めるため、工事入札での不調リスクが低減できるということ。

- ・デメリットは、設計前の性能発注となり、具体的な仕様を受注者に委ねることになるため、発注者、市が求める性能・仕様を確保する工夫が必要となること。設計と施工を同一企業へ発注するため、チェック機能が働きにくくなりやすいということ。施工業者の独自の技術やノウハウを活用して設計・施工に反映することから、受注事業者としては高度な技術力を有する施工業者などが想定される。このため、市内企業を限定または優先した発注条件は設定できないということ。

#### 【資料 7】 設計・施工分離発注方式と設計・施工一括発注方式のスケジュール比較

- ・分離発注のスケジュールの考え方だが、基本計画で検討された与条件をもとに、建築設計を行い、入札に必要な設計図書を作成し、発注手続を経て工事に着手するものである。
- ・一括発注のスケジュールの考え方だが、設計と施工を一体的に発注する方式であるため、設計完了後すぐに工事に着手できるということがある。また、設計着手前に工事契約を締結することとなるため、事業者の公募前に発注資料を作成し、条件（求める性能基準等）を確定する期間が必要となる。

#### 【資料 8】 発注方式ごとのスケジュール案

- ・3つの方式による新市庁舎整備について、想定スケジュールを記載している。
- ・資料 7 に設計・施工・維持管理一括発注方式（デザインビルドマネジメント方式）を加えたもので、一括発注方式に維持管理契約が加わるため、その契約期間に応じて複数年にわたる維持管理を同一企業で行うスケジュールとなっている。

#### 【資料 9】 設計・施工一括発注方式の類型ごとの特徴・長所・短所、必要な手続

	設計・施工一括発注方式 (デザイン・ビルド)	設計・施工・維持管理 一括発注方式 (デザイン・ビルド・メンテナンス)
特 徴	設計から工事までの一括発注	設計から維持管理までの一括発注
長 所	維持管理については別途発注となるため、そこでの市内中小企業の受注機会の増大が期待できる。	設計から工事、維持管理までの長期の一括発注のため、長期に渡るコスト削減効果が期待できる。
短 所	維持管理は別途、単年度発注となるため、費用の低減が必要となる。	設計から維持管理までを一括で受注可能な企業しか参加できない。
必要な 手続き	○設計・施工の発注手続き ○維持管理に関する発注手続き (契約年度毎に手続きを要する)	○設計・施工・維持管理(複数年度契約)に関する発注手続き

【資料 1 0】設計・施工分離発注方式と設計・施工一括発注方式の違い(①耐震性確保、②先進的な環境整備・機能等、③工事期間の短縮、④コスト縮減、⑤地域経済の活性化 等)

・発注方式について、12月24日の当委員会で示した5つの視点により比較検討を行ったものである。

【資料 1 1】発注方式ごとの収支シミュレーション表、発注方式の違いによる新市庁舎整備事業期間の比較と事業期間短縮による収支シミュレーション表などへの影響

・発注方式ごとの収支シミュレーション表は、現在検討している2種類の発注方式について、設計・施工分離発注方式を採用した場合と、設計・施工一括発注方式を採用した場合の収支シミュレーション表である。

・2種類の発注方式について新市庁舎整備事業期間を比較した場合、一括発注方式のほうがおおむね8カ月程度事業期間が短くなっている。

- ・設計・施工一括発注方式の長所としては、検討段階から工事施工準備のための施工計画検討、資材発注などの先行作業を進めることができ、必要に応じて着工後においても設計に係る内装等の詳細検討を進められること。また、設計内容を熟知した事業者が施工を行うなどにより事業期間の短縮につながる事が挙げられる。



- ・事業期間短縮による収支シミュレーション表などへの影響については、事業期間短縮により、主に差が出る部分として、比較表の上の太枠、ピーク時の市債発行単年度の金額が挙げられる。市債発行総額が同じ条件の中で事業期間が短縮されることにより、単年度の市債発行額が大きくなっている。比較表の下の太枠、当初からの一般財源負担相当額の回収終了年度については、新市庁舎への入居が早くなることにより、現在支出している民間ビル賃借料等の解消が早まるため、事業年度で2年早まっている。その他は、建設費や市債発行総額等はいずれも同じ条件のため、スケジュールの違いにより入居開始までの一般財源単年度負担などに若干の増減は出ているものの、大きな影響は出ていない。

《収支シミュレーション結果の比較》

		①設計・施工 分離発注方式		②設計・施工 一括発注方式		③第4回特別委員会 収支シミュレーション (市会部門の規模見直し)	
事業期間		6年8か月		6年		8年	
設計 ・ 建設 費等	新市庁舎建設費	約 616 億円	約 587 億円	約 616 億円	約 587 億円	約 616 億円	約 587 億円
	新市庁舎設計費等 (建設費の5%)		約 29 億円		約 29 億円		約 29 億円
財源	市債	総 額	約 487 億円	約 487 億円	約 487 億円		
		単 年 度 (ピーク時)	約 160 億円 (事業年度5～6年目)	約 168 億円 (事業年度5年目)	約 120 億円 (事業年度5～8年目)		
	一 般 財 源	約 129 億円	約 129 億円	約 129 億円			
㊸入居開始 までの一般 財源負担	総 額	約 177 億円 (事業年度7年(8か月)目まで)	約 176 億円 (事業年度7年目まで)	約 185 億円 (事業年度9年目まで)			
	単 年 度 (ピーク時)	約 52 億円 (事業年度6年目)	約 51 億円 (事業年度6年目)	約 48 億円 (事業年度8年目)			
㊹入居翌年～市債償還終了 までの29年間で発生する新 たな一般財源負担		断続的に発生 約 103 億円 (年平均約 3.6 億円)	断続的に発生 約 104 億円 (年平均約 3.6 億円)	断続的に発生 約 95 億円 (年平均約 3.3 億円)			
㊺当初からの 一般財源負担 相当額の回収 終了年度	事 業 年 度	54 年目	54 年目	56 年目			
	開 業 年 度	48 年目	48 年目	48 年目			
入居開始から 市債償還終了 までの30年 間の市債償還 額と民間ビル 賃借料・共益 費等との比較	市債償還額	約 619 億円	約 621 億円	約 612 億円			
	民間ビル賃 借料・共益 費等	約 680 億円 (22.68 億円/年×30 年)	約 680 億円 (22.68 億円/年×30 年)	約 680 億円 (22.68 億円/年×30 年)			
財政健全化(実質公債費比 率)に与える影響		平均 0.3 ポイント	平均 0.3 ポイント	平均 0.3 ポイント			

【資料12】設計・施工一括発注方式のデメリットの解決策・具体的な採用事例等

- ・設計・施工一括発注方式におけるデメリットを解決するために、市が求める性能や仕様を確保する工夫として、発注者である市の意向を踏まえ

た専門家（CMr：コンストラクションマネジャー）等による支援を導入することについて記載している。

- ・コンストラクションマネジャーとは、技術的な中立性を保ちつつ、発注者の側に立って、発注・設計・施工の各段階において工事発注方式の検討や設計の検討、工程管理、品質管理、コスト管理など各種のマネジメント業務の全部または一部を行うものである。採用事例としては、千葉県習志野市の新庁舎整備において、業者の特定までの支援業務を発注している。

【資料13】他都市の設計・施工一括発注方式採用事例、設計・施工一括発注方式での公共建築の事例

- ・他の自治体で設計・施工一括発注方式により整備している主な事業の総合庁舎と病院の事例について一覧でまとめた。

【資料14】公共事業における総合評価落札方式の説明（設計・施工一括発注方式との関係を含む）

- ・総合評価落札方式については、一括発注方式との関係を含め記載している。総合評価落札方式とは、技術力等と価格の双方を総合的に評価して落札者を決定する方式である。
- ・一括発注方式との関係については、一括発注方式は、平成9年度から国の試行が開始されて、以降主に土木構造物の整備において採用されてきている。
- ・平成17年には公共工事の品質確保の促進に関する法律が施行され、国土交通省で落札者の選定に総合評価方式を本格導入し、価格と品質が総合的にすぐれた調達を行うこととされた。現在、総合評価方式は地方自治体への運用の適用や拡大が図られている。この総合評価方式の分類では、技術提案評価型、標準型、簡易型がある。設計・施工一括発注方式は、この中で技術提案評価型に位置づけられている。

【資料15】WTO政府調達協定の概要・対象分野・各調達区分の運用基準額

- ・一定金額以上の物品及びサービス（建設工事を含む。）の契約手続について、国内の企業と外国の企業を無差別に取り扱うことを原則とし、国

際的に統一されたルールを定めた国際協定である。本市のような政令指定都市は、その適用の対象となっている。この協定は、ガット・ウルグアイ・ラウンドの妥結により、従来、国及び政府関係機関で実施されていたガットの政府調達協定の対象機関と対象分野を拡大して締結された。横浜市は平成8年1月からこの協定の対象機関で、物品購入では2500万円以上、建設工事では19億4000万円以上が対象となる。

**【資料16】基本計画における事業手法とスケジュールの位置づけ**

- ・新市庁舎整備基本計画として取りまとめる主な内容は、新市庁舎の整備基本方針、建物配置の考え方、空間構成の考え方、機能別整備方針、新市庁舎の規模、事業費、事業手法・スケジュール、関内・関外地区のまちづくり等の8項目が中心となると考えている。事業手法・スケジュールについても、この基本計画の内容として取りまとめるので、今後は基本計画の中で示す事業手法・スケジュールを基本に、さらに具体的な検討を進めていくこととなる。

**【資料17】事業期間短縮検討に当たっての調査・検討ヒアリング結果**

- ・平成25年7月から9月にかけて、ゼネコン、デベロッパー、不動産関係等の各事業者に対し、アンケート及びヒアリング調査を行った結果を記載している。
- ・また、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会開催決定の影響についても9月から10月にかけて再度調査を行った。回答を受けた内容で、特に事業期間に関係する部分について説明する。
- ・A社では、設計・施工一括発注の場合、各種経費の重複を回避し、仕様決定を含む設計を行いながら、国内外の市況を鑑みて調達手続を同時並行で進めることにより、コスト、工期に関する効率性が見込める。施工方法も考慮した設計を行うことにより、コストダウン、工期短縮の可能性がさらに高くなるなどの意見をいただいた。
- ・B社では、設計・施工一括発注を前提とした場合、基本設計、実施設計、許認可までで18カ月、工期40カ月、合計5年あれば可能などの意見をいただいた。
- ・C社では、設計・施工一括発注の場合、基本設計から実施設計、実施設

計から施工に移行する際の選定準備、入札スケジュールがなくなるため、期間の短縮が期待できるという意見。五輪施設についての建設時期は2016年から2019年ごろに集中し、五輪道連れ工事も同時期と予想される。本計画を弊社が提案したスケジュールで進めると、工事開始が2016年度末ごろと予想され、繁忙期に開発を迎えることになると思われるなど意見をいただいた。

- ・ E社では、基本計画完了時点で設計・施工を一括して事業者を選定することで、早期に工事費を初めとした事業実施のコミットメントをとれるため、特に東京オリンピック工事による影響を考えた場合、設計・施工一括発注のメリットは大きいものと考えられているという意見をいただいた。また、次のオリンピック関連施設の工事ピーク、すなわち工事費高騰等のリスクが最も大きくなるのは2016年と予想しており、本方式ならばデザインビルド事業者の募集、すなわち事業実施のコミットメントを2015年までに行い、納期遅延とコスト高騰に関する横浜市のリスクを大幅に低減することも可能になると思われるなどの意見をいただいた。

**【資料18】環境設備における先進的取り組み事例（国内外を問わず）、環境性能や維持管理費用削減に向けた考え方**

- ・ 9月30日に行った本委員会の配付資料で、新市庁舎整備基本方針の基本理念4として、環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎に挙げた環境設備等を中心に、環境配慮に関して先進的な取り組みについての解説とそれらの採用事例となる建築物を挙げている。
- ・ 地域冷暖房、自然採光、ビルエネルギー管理システム、太陽光発電、タスク・アンビエント照明、ルーバー・ライトシェルフ、自然通風、調光センサー・人感センサー、木材利用、雨水・排水の再利用、屋上緑化、壁面緑化、ビオトープ・菜園、断熱性能の向上、床放射冷暖房、地中熱利用、下水道高度処理水の有効利用、熱源の水素利用の18項目について取り組み事例として取り上げている。
- ・ 環境性能や維持管理費用削減に向けた考え方については、昨年9月の当委員会で説明した基本理念から抜粋したものである。
  - ①環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎を目指す。

- ・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、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る。
- ・自然エネルギーや再生可能資源の有効活用と緑化推進、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う。敷地内の緑化を推進する。

②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とする。

- ・長期間有効に使い続けられる市庁舎の実現として、計画から設計、建設、維持管理、修繕、解体するまでのライフサイクルコストを踏まえた建物及び設備とし、経済性・効率性を高めるとともに、可能な限り長期間にわたって使用できる市役所とする。

③その他

- ・平成25年9月の本委員会で説明した基本理念では触れていないが、これまでの意見を踏まえ、環境に関する技術革新の動向をしっかりと見きわめ、民間での先進事例なども参考にしながら、環境未来都市にふさわしい庁舎となるよう取り組む。具体的には再生水を供給し、熱源として利用することや新市庁舎のトイレ用水として雨水や中水の利用を行うなど、環境負荷の低減につながるような取り組みを引き続き進める。

【資料19】第一工区（横浜アイランドタワー）との関係（増築として新市庁舎を整備することへの影響）

- ・建築基準法による制約等がある。建蔽率、容積率等の計算の際は、既存の建物の面積と合計してカウントする必要があることや増築により既存第一工区施設建築物への防火設備等の設置の必要が生じる。
- ・参考として、都市計画規定への適合性について表にした。

《参考》都市計画規定への適合性の確認（市会部門専用面積 9,000 m<sup>2</sup>とした場合）

	横浜7イノブター	新市庁舎	合計	都市計画規定	適合
敷地面積	—	—	17,326 m <sup>2</sup>		—
総延床面積	約 44,100 m <sup>2</sup>	約 146,800 m <sup>2</sup>	約 190,900 m <sup>2</sup>		—
(容積率対象)延床面積	約 40,200 m <sup>2</sup>	約 128,900 m <sup>2</sup>	約 169,100 m <sup>2</sup>		—
容積率	—	—	約 976%	< 1,080%	○
				> 300%	○
建築面積	約 2,300 m <sup>2</sup>	約 7,400 m <sup>2</sup>	約 9,700 m <sup>2</sup>	> 200 m <sup>2</sup>	○
建ぺい率	—	—	約 56%	< 80%	○

- ・都市再生機構との敷地譲渡契約書による制約等がある。第一工区施設建築物の熱源機器更新のための熱源機器搬入ルートの確保や第二工区暫定広場内の彫刻の移設などの制約がある。

【資料 2 0】第一工区の事業者と発注先が違った場合の影響（特許、ノウハウ、第一工区受注者の優位性）

- ・第一工区受注者の優位性は特にない。

【資料 2 1】H 2 0「新市庁舎整備を核とした事業手法に関する民間提案」選定時のインセンティブ提供の約束への影響・今後の取り扱い、当該事業者との協議の有無、協議の記録

- ・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当時は、北仲通南地区と現庁舎のある港町地区周辺の 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と関内地区活性化策の両方について 1 つの事業（新市庁舎整備を核とした「（仮称）関内地区等活性化推進事業」）としての実施を想定していたが、現時点では状況が大きく異なっている。したがって、今後の取り扱いについては、新市庁舎整備基本計画の中で事業手法・スケジュールを確定させた段階で整理し、対象者に対し説明を行っていく。

- ・当該事業者との協議の有無、協議の記録は特にない。

【資料 2 2】新市庁舎整備基本計画策定調査委託その 1、その 2、それぞれの中間報告書の内容

- ・中間報告書の作成という形での報告は求めているが「新市庁舎整備基本計画策定調査委託その 1」では、整備予定地におけるモデルプランの検討、建物機能等の検討について、「新市庁舎整備基本計画策定調査委

託その2」では、事業手法の検討、余剰床の運用検討、市況調査・予測についての調査をそれぞれ行い、それらの内容を踏まえ、9月、11月の本委員会資料として取りまとめた。具体的には、新市庁舎の整備基本方針、機能別整備方針、余剰床の規模などとして取りまとめ、示している。

**【資料23】新市庁舎建設における事業手法・スケジュール検討に当たっての論点（課題、優先順位）整理**

- ・事業手法の検討については、工事の発注方式の検討に当たり、耐震性の確保、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、地域経済の活性化の5つの視点を重視した。それぞれの項目はいずれも重要な視点であり、特に優先順位はなく、総合的に考慮して判断した。強いてあげれば、新市庁舎は超高層建築物となるため、東日本大震災の教訓を踏まえた長周期地震動への対策を含む耐震性の確保は重要と考えた。
- ・スケジュールの検討については、新市庁舎整備は長年の課題の1つであり、庁舎分散化の解消、現在の年間20億円を超える賃料負担、災害時の危機管理機能の強化など喫緊の課題を抱えており、早期に整備する必要があること、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会までに新市庁舎を整備することができれば、迎賓機能やプレゼンテーション機能を備えた新市庁舎で、環境未来都市を初めとした本市の先進事例をPRすることができ、新市庁舎整備の効果も高まること。建設費高騰が懸念される中で、できる限り財政負担を軽減することの3つの視点を重視して検討した。

**【資料24】新市庁舎建設における計画スケジュール及びそれに合わせた財政計画（財源調達）**

- ・新市庁舎建設における計画スケジュールについては、資料7のとおりである。建設費・設計費等の財源調達については、収支シミュレーション上の想定では、設計・施工分離発注方式の場合、実施設計が始まる2年目以降市債を発行し、工事期間中の5年目から6年目で市債の発行が約160億円、一般財源が約40億円でピークを迎える。

- ・設計・施工一括発注方式の場合では、実施設計が始まる3年目以降市債を発行し、設計と工事が重なる6年目で市債発行が約168億円、一般財源が約42億円でピークを迎える。
- ・いずれの発注方式においても市債発行総額は約487億円、一般財源総額は約129億円で同じとなる。

#### 【資料25】建設費（40万円／平方メートル）の考え方

- ・平成23年度に民間事業者4社にヒアリングしたときの建設単価の考え方を記載した。民間事業者へのヒアリング結果の平均値として平米35万円を基本構想の収支シミュレーションの建設単価として採用した。
- ・最近の庁舎整備事業不調事例として、呉市役所と秋田市役所の例を示し、その平米単価を記載した。この平米単価は予定価格を建物の面積で割ったものを示しており、価格は全て税抜きで記載している。
- ・最近の庁舎整備契約事例として、平米単価は、おおむね税抜きで約30万円から37万円程度となっている。
- ・現時点における建設単価の考え方だが、最近の庁舎整備事業不調事例では、不調等が多く、現在の社会情勢から推察すると、基本構想時における建設単価平米35万円は必ずしも市場と合致していないと考えられる。
- ・標準建築費指数の推移からも、平成25年度からは建築費が高騰の傾向であることがわかる。以上を勘案すると、平成23年度の建設費単価平米35万円に、標準建築費の推移指数の上昇率にそれぞれ消費税率5%から10%になることを勘案し、104.76%の上昇を加味すると、平成25年夏単価では平米38万7000円、平成25年度秋単価では平米39万1000円となる。このように、現時点で既存のデータや資料を総合的に勘案して、新たな建築事業費として単価平米40万円とし、これを採用した。

#### 【資料26】新庁舎建設における建設費に関する細目

- ・建築工事費に占める工種別構成比は、平成23年3月に基本構想策定のために行った計画検討調査では、おおむね建築工事では工事費の約71%、設備工事では、電気設備工事が12%、衛生設備工事が6.3%、

空調設備では10.7%の割合になっている。

【資料 2 7】最近の建設費高騰状況、新庁舎建設において予想される建設費、資材高騰への対処方策

- ・最近の建設費の状況である。建築費指数は、例えば直近では、昨年秋の指数が1.12となっているが、これは昨年夏季から建築費が1.12ポイント上昇している。
- ・標準建築費の推移は、平成22年春の建築費を100として、平成25年秋の建築費が105.11%である。この数値の出典は建設工事経営研究会で、この数値は東京のデータとなる。
- ・なお、建築費指数は、建物を建築する際の工事価格の変動を明らかにすることを目的として作成されているもので、建築工事に関する一種の物価指数である。この指数は、おおむね建築工事価格の動向を捉えているものとして活用されている。
- ・建設主要資材の価格推移は、建設に関する資材等の品目について、平成24年10月から平成26年1月までの単価を記載している。変動率は平成24年10月の価格を基準としたものである。
- ・公共工事設計労務単価は、本市道路局が出しているものを示している。平成25年度の4月単価は、前年度に比べて平均で約18%上昇傾向であることがわかる。
- ・新庁舎建設において予想される建設費、資材高騰への対処方策については、本市の工事契約では、物価の上昇や下落など経済状況が大きく変わる場合を想定したスライド条項を設けており、これを適切に運用することで現状の市場価格を反映するようにしている。
- ・新市庁舎については、事業手法はまだ決まっていないが、仮に一括発注方式の場合は事業の早期段階で事業費を固めることが可能なため、建設費高騰の影響を受けにくいといったメリットがあるとされている。また、施工業者の持つ独自の技術や工法を活用することが可能なため、工事施工費（材料費及び労務費）のうちの労務費の比率が少ない独自工法などを採用することによって、作業員不足や労務費高騰のリスクを低減できることも考えられる。

【資料 28】新市庁舎建設において予想される建設作業員不足に対する対処方策

- ・事業手法は決まっていないが、一括発注方式の場合では事業の早期段階で契約を行うため、受注事業者が早期に専門工事業者等に対して交渉することが可能となることから、建設作業員不足の影響を受けにくいといったメリットがあるとされており、対処方策の1つであると考えている。

【資料 29】最近の不調事例（庁舎整備）及び不調を防止する対策

- ・平成25年度の公共工事の入札不調は、山形県酒田市や広島県呉市、秋田県秋田市の市庁舎の建築工事などを初め、全国的に相次いでいる。本市においても、WTO政府調達協定対象工事で平成25年11月21日に開札を行った金沢区総合庁舎改築工事（第1工区建築工事）が不調となったことを初め、今年度は32件の建築工事が不調となった。
- ・不調を防止する対策として、本年度の不調事例を見ると、最も多いものは応札者がなかったことによるもの、次に最低限価格を下回ったもので、予定価格を超過したものは件数が一番少ない状況となっている。
- ・応札者がいなかったものの理由としては、監理技術者が不足しているためと考えられ、その中には東日本大震災の復興工事に技術者を振り向けた企業もあるようだが、ほとんどの中小企業はもともとの技術者数が少ないことに加え、消費税アップ前の駆け込み需要で民間工事がふえ、そちらに人員を配置しているとの事情もあるようである。
- ・新市庁舎整備の事業手法は決まっていないが、一括方式の場合、早い段階から設計と施工を担う事業者を決定できるため、技術者不足や労務費・資材費の高騰による入札不調リスクは、従来方式に比べ軽減できるものと考えている。

【資料 30】横浜市の公共事業評価制度の概要

- ・横浜市の公共事業評価制度の目的だが、市が実施する公共事業に関し、事業着手前から完成後までの各段階において、事業の必要性や効果等を客観的に評価し、公表することにより、公共事業の効率性及び実施過程の透明性の向上を図ることを目的としている。

- ・この制度の対象事業は、新たに着手する総事業費20億円以上の事業となっている。評価の視点は、事業の必要性、事業の効果、環境への配慮などである。
- ・評価方法だが、市が評価の視点から事前評価調書案を策定する。この評価調書案を市民に公表し、市民意見募集を行う。そして、市民の意見に対し、市の見解を公表するとともに、事前評価書を確定する。また、事前評価書の確定に当たり、学識経験者で構成する公共事業評価委員会からも意見を聞き、委員会からの意見の具申があったときには、意見具申に対する対応を策定する。

**【資料31】公共事業評価制度による市民意見募集の概要**

- ・横浜市公共事業評価制度における市民意見募集は、横浜市公共事業評価実施要綱事務取扱要領に基づき実施している。原則として、市ホームページに掲載、市民情報センター、関係区役所、地区センター、事前評価実施局における閲覧及び配布等により行い、実施に当たっては、広報よこはま等で事業名、聴取期間、公表する場所等を掲載する。市民意見の聴取については、本市の区域内に住所を有する者などが対象となる。事前評価調書案に対する意見は、原則として直接持参、郵便、ファクス、電子メール等で提出する。市民意見の聴取期間はおおむね1カ月で、意見に対する見解は、事前評価実施局が策定する。

**【資料32】公共事業評価事前評価の過去の実施事例（直近3カ年）**

- ・今年度は健康福祉局・建築局による寿町総合労働福祉会館再整備事業など3件、平成24年度は実施なし、平成23年度は市民局による区総合庁舎整備事業など5件を実施している。

**【資料33】市民への周知の取り組み内容、今後の予定、周知方法（工夫しようとしている点）**

- ・現在取り組んでいる新市庁舎整備事業の広報・周知の主な取り組みについて紹介する。市のホームページでは、新市庁舎整備基本構想、基本計画策定に向けた検討状況などについて広報・周知を行い、同内容は庁内ネットワークで職員にも周知している。
- ・昨年6月に広報よこはまによる新市庁舎整備基本構想の概要の紹介を行

- ったほか、随時地元関係団体への説明、意見交換を行っている。
- ・基本計画策定後に予定している公共事業評価制度に基づく市民意見募集における広報・周知の取り組みについては、横浜市公共事業評価実施要綱事務取扱要領に基づき、市ホームページに掲載、市民情報センター、関係区役所、地区センター、事前評価実施局における閲覧及び配布等により実施する。市民意見の聴取を実施するときは、広報よこはまなど市の広報媒体に、事業名、市民意見の聴取期間、公表する場所を掲載する。
  - ・これらの取り組みに加えて、記者発表、広報よこはまへの事業概要の掲載、パンフレットの作成、図書館、行政サービスコーナー、駅PRボックスなどでのパンフレットの配布、関係するまちづくり団体や地元自治会、町内会等への説明、意見交換時における広報・周知、ツイッター、データ放送、庁内電光掲示板等による広報・周知などの取り組みを行い、丁寧な広報・周知を図っていきたいと考えている。

**【資料34】市庁舎への来庁者数、来庁目的、手続内容**

- ・本庁舎及び特に来庁者の多い主な部署についての一日当たりの来庁者数を表にまとめた。左側上段より本庁舎、以下、来庁者が多い部署である市民情報センター、建築局、財政局の来庁者人数を示している。算定根拠、来庁目的、手続の内容は、表に記載のとおりである。
- ・この表の人数はあくまで概算であり、特に来訪者の多い建築局では、許可で訪れる人以外にも相談に訪れる来庁者が多いと思うが、その人数は把握できていない。また、開発協議などの窓口である道路局や環境創造局なども相談に訪れる来庁者が多いと考えられる。

■市庁舎及び主な部署の1日あたり想定来庁者数等

主な部署	来庁者(人)		来庁目的	手続き等内容
	計	算定根拠など		
本庁舎				
	計 1500	守衛によるカウント (市民情報センターのみの利用者は含まない)	・市庁舎付属施設(銀行・郵便局・食堂)利用 ・その他本庁各課の利用	・付属施設の利用 ・他所管課への相談
市民情報センター				
	計 470	赤外線カウンターによる	・行政資料の検索・閲覧 ・行政刊行物の閲覧	・行政資料等の総合相談 ・行政文書の開示請求
建築局				
相談	280	建築審査課・情報相談課相談者	・各種建築に関する申請 ・建築に関する一般相談 ・証明書等の受け取り	・建築一般相談 ・建築確認 ・建築基準法道路相談 ・住宅用家屋証明の発行 ・開発許可申請 など
申請(当日処理)	210	家屋証明・台帳記載証明申請件数		
許可・協議等	200	建築審査課・情報相談課以外の各種申請等件数:9900件/年 1件あたり5回の来庁を想定した場合		
計	690			
財政局				
申請、契約交渉等	80	契約部への来庁者	・各種税の申告	・法人市民税の申告 ・償却資産の申告
税申告等	160	主税部への来庁者平均(ピーク期:300人/日)		
計	240			

(単位:人)

(注)上記表の来庁人数は概算であり、特に来訪者の多い建築局では許認可で訪れる人以外にも、単に相談をしに来た人も数多くいると思われるが、その人数は把握できていない。

また、本表にはないが、開発協議などの窓口である道路局や環境創造局なども相談に訪れる来庁者が多いと考えられるが、そのデータは把握できていない。

### 【資料35】市民利用機能、迎賓機能、危機管理機能の向上の考え方

#### ①市民利用機能

- ・市民情報センター、市民相談室、案内所、市民協働・交流室、屋根つき市民広場であるアトリウムなどの市民利用機能は、市民にわかりやすく使いやすいよう建物低層階に配置する。手続や相談業務については、プライバシーの保護の観点から、必要に応じて個別ブースや個室を設置するなど、市民が安心して手続や相談が行えるよう配慮する。これらの考え方を踏まえ、市民情報センターを初め、各諸室ごとの整備方針を示している。

#### ②迎賓機能

- ・新市庁舎整備の基本理念では、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ーあふれる市庁舎を掲げており、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や周辺環境や都市景観との調和、おもてなしの場を実現する。これらの考え方を踏まえ、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、周辺環境や都市景観との調和、おもてなしの場の実現などを旨とする。

### ③ 危機管理機能

- ・大規模地震を初め、危機が発生した際には、横浜市の対策本部として、情報の収集、集約、対策の立案、決定を行う危機管理センターを整備する。災害発生時に迅速かつ的確な意思決定ができるように、災害対策の本部機能は同一フロアに集約する。津波が発生した際に、住民や来街者が緊急的に避難できるような機能を建物及び周辺に設ける。

#### 【資料 3 6】今年度のこれまでの検討経緯

- ・新市庁舎整備基本計画の策定に当たっては、昨年度同様、本委員会で専門的かつ集中的に御議論いただいている。今年度は、6月から議論を開始していただき、本日を含め計7回の委員会を開催していただいている。またその間、11月には東京都、町田市への視察、12月には政策・総務・財政委員会でも御議論をいただいている。

#### 【資料 3 7】基本計画策定までのスケジュール

- ・本日の委員会で、新市庁舎の事業手法、スケジュール、規模・事業費・収支シミュレーションの見直しについて説明し、2月上旬に予定されている第1回市会定例会中の本委員会で新市庁舎整備基本計画案を示し、御議論いただきたいと考えている。その後は、同定例会中の政策・総務・財政委員会でも基本計画案について説明した後、庁内での意思決定を行う経営会議を経て、3月末までに新市庁舎整備基本計画を策定し、記者発表を行うとともに、ホームページ等により市民に公表したいと考えている。

#### 【資料 3 8】今回計画している新市庁舎と同程度で最近建設された建物の工事期間事例（高さ、階数、竣工時期、工事期間）

- ・最近建設された高さ150メートル、延床面積15万平方メートル程度の建物の事例を集めた。一部建設中の建物も含んでいる。大名古屋ビルヂングが比較的新市庁舎に高さと同規模が近いと思われるが、工期は約30カ月である。
- ・なお、ここでの11事例を平均すると、延床面積が約14万9000平方メ

ートル、工期が約 29 カ月となる。

【資料 39】 「市の事務所の位置に関する条例」 改正時期と基本計画策定時期との関係（他都市事例）

- ・東京都では、昭和 60 年 8 月に東京都シティー・ホール建設計画基本構想策定、同 10 月、東京都庁の位置を定める条例を改正し、平成 3 年 4 月に開庁となっている。
- ・町田市では、平成 16 年 3 月に市役所の位置を定める条例を改正し、同 6 月に町田市新市庁舎建設基本構想、平成 17 年 5 月に基本計画、平成 24 年 7 月に開庁となっている。
- ・千代田区では、PFI 事業により国の合同庁舎との共同建築として、平成 15 年 4 月に実施方針を策定し、同 12 月に位置を定める条例可決、平成 19 年 5 月に開庁となっている。
- ・豊島区では、平成 20 年 9 月に整備方針を、平成 21 年 11 月に基本計画、平成 22 年 11 月に推進計画を策定し、同年 12 月に位置に関する条例が議決され、平成 27 年度春の移転予定となっている。
- ・長崎市では、平成 25 年 1 月に建てかえ方針の決定を行い、現在基本計画を策定中とのことである。長崎市役所の位置を定める条例の改正時期は未定とのこと、平成 31 年度中の開庁が目標となっている。

【資料 40】 本市現庁舎の「市の事務所の位置に関する条例」 改正時期

- ・昭和 31 年 12 月に起工式、昭和 34 年 3 月に位置に関する条例を制定、同年 9 月に竣工式を行っている。

【資料 41】 今後必要となる手続の一覧とそのタイミングの案、今後 UR と協議が必要となる事項

- ・今後必要となる手続について、平成 25 年度から平成 32 年度までの整備スケジュールを記載しており、上段には例として、一括発注方式による新市庁舎整備のスケジュールを、以下、左側に必要な手続を記載しており、それぞれバーチャートで手続のタイミングを示している。位置条例の改正時期については現在検討中であるが、特定建築者の手続や事業計画の変更認可手続、管理処分計画の認可手続などについて記載している。なお、手続に網かけしてある項目が、今後都市再生機構と協議が必



- ①危機管理の中心的役割を果たす市庁舎として、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を図る。
- ②環境未来都市にふさわしい先進的な環境設備、機能等の導入を図る。
- ③執務室の分散化、年間20億円を超える賃借料負担、災害時の危機管理機能の強化など、喫緊の課題を早期解決するため、工事期間の短縮を図る。
- ④さまざまな工夫により建設コストやライフサイクルコストの削減を図る。
- ⑤市内企業の参入機会に配慮するなど地域経済の活性化を図る。

#### 視点①・②に関する高度な技術力、ノウハウ等の採用

- ・分離発注方式では、標準的で汎用性のある設計内容での工事発注にならざるを得ないため、施工業者が有する独自の技術や特許工法等を採用しにくい。
- ・一括発注方式では、設計段階から施工業者の持つ独自の技術や工法等を反映することが可能となるので、最新の高度な技術や工法等を採用することができる。なお、先進的な技術等に関する提案を求めて提案された内容と入札価格を総合的に評価した上で、受注業者を決定することになる。

#### 視点③工期短縮の可能性

- ・分離発注では、設計段階及び施工段階での工期短縮の可能性は、おのおの検討するが、施工業者の独自の技術力やノウハウを設計段階から活用することが困難なため、工期短縮の可能性は限定的なものになる。
- ・一括発注では、施工業者の独自の技術力やノウハウを設計段階から活用することが可能であり、あわせて設計作業と並行して資材発注等施工準備ができるので、工期短縮の可能性が高いと考えている。

#### 視点④コスト削減等

- ・分離発注では、設計段階及び施工段階でもコスト削減の可能性についてはおのこの検討するが、施工業者の独自の技術等を採用することが困難なため、コスト削減の効果は限定的になる。
- ・一括発注では、設計仕様や施工方法等、施工業者の持つ独自の技術を採用することにより、コスト削減効果等が期待できる。設計段階から早期に事業者との発注確約ができることから、コスト圧縮効果があり、繁忙期で工場生産が間に合わないというスケジュール面でのリスクも軽減できる。

#### 視点⑤地域経済の活性化

##### ・分離発注方式

- ①超高層一棟建築のため、工事の工区を分けた分割発注は困難である。
- ②建築工事や各種設備工事をおのこの分離して発注する場合でも、おのこの工事がWTO政府調達協定対象工事19億4000万円以上となるため、市内企業に限定した発注条件を設定することはできない状況となっている。そのため対応策としては、共同企業体JVでの構成企業として市内企業も参加できるような発注条件を設定するなど、工夫や配慮が必要となる。

##### ・一括発注

- ①従来方式と同様に分割発注は困難である。
- ②WTO政府調達協定対象工事となることに加え、受注事業者が設計と施工（建築工事、設備工事など全ての工事）を総合的かつ一体的に実施するため、市内企業に限定した発注条件は設定できない。そのため対応策としては、受注事業者を建築、設備を含めた共同企業体JVとすることを受注要件とした上で、その共同企業体の構成企業として市内企業も参加できるように工夫や配慮が必要であると考えている。

#### c 発注方式によるスケジュール比較

##### (a) 設計・施工分離発注方式

- ・分離発注方式事業年度の1年目に当たる平成26年度には、設計

要件の整理作業と、それに並行して設計者の選定手続を行う必要があり、設計者が決定した後に設計作業に着手する。

- ・設計は、基本設計と実施設計に分けて実施することになるが、全体で24カ月程度の期間が必要と考えている。その後、本市の工事発注手続として約9カ月を想定している。9カ月の内訳としては、WTO政府調達協定対象工事としての入札公告と設計図書の公開を行い、その後、入札参加希望者の資格審査、設計図書に関する質問受付と回答などの手続を経て入札が行われる。
- ・入札の際には、工事価格に加えて技術提案内容の提出も求める。その後、技術提案内容に関する評価を行った上で、工事価格とあわせて総合的な評価を行い、最も高い評価となった事業者との仮契約を行う。
- ・最終的な本契約は、平成29年第3回市会定例会で議決というスケジュールで今回示している。その後、工事に着手するが、工期には36カ月程度を必要と考えているので、工事の完成は平成32年9月ごろになると考えている。

(b) 設計・施工一括発注方式

- ・平成26年度から平成27年度にかけて、設計要件の整理と発注資料の作成を行う。平成27年度に設計・施工一括での発注手続として約9カ月を見込んでいたが、それを経て平成27年度中には市会の議決を経た上で、設計・施工一括の事業者を決定する。
- ・事業者は設計要件に基づいて新市庁舎の設計を進めることになる。ここで、設計・施工一括発注方式の特徴でもあるが、設計と並行しながら工事着手前段階の先行作業として施工準備等を進めることが可能になる。実際の建設場所での工事着手は平成29年度の夏ごろになると考えており、その後、本体工事を30カ月かけて施工し、平成31年12月ごろの工事完成を見込んでいる。
- ・本体工事の前に施工準備を約6カ月と想定しており、その6カ月と本体工事30カ月を合わせて36カ月の工期になるが、この点では従来方式の工期と同じになっている。

- ・ 本体工事に着手した後にも設計作業が重なっている部分があるが、この設計作業については本体工事の着手時点で必ずしも終えておく必要のない外構工事やサイン工事などの附帯工事等に関する詳細設計作業を想定している。
- ・ 設計・施工一括発注方式では、施工準備のための先行作業（施工計画検討、資材発注など）を設計作業と並行して進めることが可能であり、加えて設計内容を熟知した事業者が施工を行うことにより、設計・施工分離発注方式に比べて全体工期の短縮が可能となる。

#### d 発注方式のまとめと目標スケジュール

- ・ 工事発注方式の比較検討の結果、今回の新市庁舎整備については、視点①から④について評価の高い、設計・施工一括発注方式を採用することとして検討を進める。視点⑤の地域経済活性化については、工事規模が大きいためWTO政府調達協定対象工事となるので、いずれの発注方式をとっても市内企業に限定または優先した工事発注はできない。このため、受注事業者を複数の業種ごとの企業を構成員とする共同企業体JVとすること等を入札参加条件とすることなどにより、市内企業が共同企業体JVの構成員として参加することが可能となる仕組みを検討する。
- ・ 目標スケジュールについては、平成31年度中に工事を完了させ、平成32年度当初に移転、供用開始を目指す。

#### (ウ) 規模・事業費・収支シミュレーションの見直し

##### a 収支シミュレーションの条件の見直し

建築局から説明した事業スケジュールの検討結果と、昨年12月24日の本委員会での市会部門の面積についての議論を踏まえ、11月27日の本委員会に示した収支シミュレーションの条件を見直し、再度収支シミュレーションを行った。

##### (a) 事業期間

事業期間を8年から6年として試算した。

##### (b) 市会部門の規模

- ・ 前回示した8500平方メートルから9000平方メートルに変更して試算した。
- ・ 市会部門の規模の見直しによる新市庁舎の全体の規模は、専用部を500平方メートル拡充したことに伴い、共用部も300平方メートル拡充しており、専用部合計で7万5600平方メートル、共用部を含めると12万8900平方メートル、駐車場を含む全体では14万6800平方メートルとなる。なお、都市計画規定については適合している。

b 事業費の見直し

(a) 新市庁舎が完成し、移転するまでに必要となる費用

① 設計・建設費等

約616億円

内訳は建設費が約587億円、設計費等が約29億円

調達方法は、市債で約487億円、一般財源で約129億円

② 移転費

約7.52億円

③ 退去修繕費

約5.96億円

(b) 新市庁舎完成後に毎年必要となる費用

① 維持管理費

年間約6.83億円

② 計画修繕費

50年間で約190.8億円

c 収支シミュレーション

収支シミュレーション表は昨年11月27日の本委員会で示したものをベースに、今回の条件の見直しに伴い再度試算を行った。

(a) 収支シミュレーションのポイント

《収支シミュレーション結果の比較》

		第4回特別委員会での 収支シミュレーション結果 (H25.11.27)		今回			
				①事業期間のみ見直し		②事業期間見直し + 市会部門の規模見直し	
条件の見直し	事業期間	8年		6年		6年	
	新市庁舎の規模	146,000 m <sup>2</sup>				146,800 m <sup>2</sup>	
	専用・共用部合計	128,100 m <sup>2</sup>				128,900 m <sup>2</sup>	
	専用部	75,100 m <sup>2</sup>				75,600 m <sup>2</sup>	
	行政部門	62,600 m <sup>2</sup>				62,600 m <sup>2</sup>	
	市会部門	8,500 m <sup>2</sup>				9,000 m <sup>2</sup>	
	賃貸床	4,000 m <sup>2</sup>				4,000 m <sup>2</sup>	
	共用部	53,000 m <sup>2</sup>				53,300 m <sup>2</sup>	
	駐車場	17,900 m <sup>2</sup>				17,900 m <sup>2</sup>	
	設計・建設費等	新市庁舎建設費		約584億円		約584億円	
新市庁舎設計費等 (建設費の5%)		約613億円	約29億円	約613億円	約29億円	約616億円	約29億円
財源	市債	総額	約484億円	約484億円	約484億円	約487億円	
		単年度 (ピーク時)	約119億円 (事業年度5~8年目)	約167億円 (事業年度4年目)	約168億円 (事業年度4年目)		
	一般財源	約129億円	約129億円	約129億円			
①入居開始 までの一般 財源負担	総額	約185億円 (事業年度9年目まで)	約176億円 (事業年度7年目まで)	約176億円 (事業年度7年目まで)			
	単年度 (ピーク時)	約48億円 (事業年度8年目)	約51億円 (事業年度6年目)	約51億円 (事業年度6年目)			
②入居翌年~市債償還終了 までの29年間で発生する 新たな一般財源負担		断続的に発生 約90億円 (年平均約3.1億円)	断続的に発生 約99億円 (年平均約3.4億円)	断続的に発生 約104億円 (年平均約3.6億円)			
③当初からの一 般財源負担相当 額の回収終了年 度	事業 年度	55年目	53年目	54年目			
	開業 年度	47年目	47年目	48年目			
入居開始から市 債償還終了まで の30年間の市 債償還額と民間 ビル賃借料・共 益費等との比較	市債償 還額	約608億円	約617億円	約621億円			
	民間ビ ル賃借 料・共 益費等	約680億円 (22.68億円/年×30年)	約680億円 (22.68億円/年×30年)	約680億円 (22.68億円/年×30年)			
財政健全化(実質公債費比 率)に与える影響		平均0.3ポイント	平均0.3ポイント	平均0.3ポイント			

①「第4回特別委員会での収支シミュレーション結果」の欄と「今回①事業期間のみ見直し」の欄の比較

・事業期間

条件の見直しで8年から6年にしているのが両者の違いだが、設計・建設費等については、どちらも613億円で、事業期間短縮による影響はない。

・財源

市債の発行総額は、ともに約484億円で、変更はないが、単年度の市債発行額のピークが、事業期間8年では事業年度5年目

から8年目にかけて約119億円であるのに対し、事業期間を6年に短縮した場合は事業年度4年目に約167億円となる。

- ・入居開始までの一般財源負担

事業期間を6年とした場合は総額で約176億円となり、事業期間8年に比べ9億円少なくなる。単年度のピークは約48億円から51億円となる。

- ・入居翌年から市債償還終了までの29年間で発生する新たな一般財源負担

事業期間6年の場合約99億円となり、事業期間8年に比べ9億円増加する。事業期間を8年から6年に短縮したことにより、入居開始までの一般財源負担に含まれる市債償還額が減り、その分が入居翌年以降の一般財源負担に含まれることになるためであり、事業開始時点から市債償還終了までの一般財源負担の総額は、ともに275億円で同額となる。

- ・当初からの一般財源負担相当額の回収終了年度

2年短くなり、事業年度で53年目となる。

- ・入居開始から市債償還までの30年間の市債償還額と民間ビル賃借料・共益費等との比較

事業期間6年では30年間の市債償還額は約617億円になるが、民間ビル賃貸料等の30年間分の総額約680億円より低くなり、市債の元利償還分を賄うことができる試算となっている。

- ・財政健全化に与える影響

いずれも平均で0.3ポイントとなる。

② 今回の「②の事業期間の見直しと市会部門の規模見直し」の欄によるシミュレーション結果

- ・条件の見直し

事業期間を8年から6年にした。

市会部門の規模を8500平方メートルから9000平方メートルに変更した。

- ・設計・建設費等

規模の見直しに伴い、設計・建設費等が約616億円と約3億円ふえた。

・財源

市債の総額が約3億円増加し、約487億円となる。単年度のピークは約168億円となる。

・入居翌年から市債償還終了までの29年間で発生する新たな一般財源負担

面積の増加に伴い、建設費に加えて維持管理費等も若干ふえることから5億円増加し、約104億円となる。

・当初からの一般財源負担相当額の回収終了年度

1年延びて、事業年度で54年目となる。

ウ 各委員からの主な意見・要望等

- ・新市庁舎はこれだけ大きな建物なので、横浜市中小企業振興基本条例の趣旨に配慮しつつ、横浜のシンボリックな建物にすべきであり、きちんとした日本の技術が横浜市の市庁舎の中に生かせればよい。
- ・環境モデル都市横浜の新市庁舎なので、環境面でも最先端のものを取り入れるという方向性で十分検討してもらいたい。
- ・デザイン・ビルド・メンテナンスシステムについては、設計の段階からオペレーションやメンテナンスのことも考慮することによって運営上の効果が上がるものでなければ、単にコスト抑制のために導入しても制約が生じることになるので、検討に当たっては配慮してほしい。
- ・発注方式が違えば、それぞれの視点の中でメリット、デメリットもあることが示されている。大きく言えば、デザインビルド一括方式のほうがほとんどの項目においてメリットがあるが、地域経済の活性化については、WTO政府調達協定対象工事の関係があるのでどちらも変わらず、地域に発注するのは非常に制限を受ける。
- ・新市庁舎の整備に当たって優先すべき視点はコストなのか、市内経済の活性化なのか、高度な技術なのか、市民がどの視点で考えているのか捉えてベクトルを合わせるべきである。その中でオリンピックに間に合わせると

いう視点を重要視すべきなのか疑問がある。

- ・一般財源を極力抑えることを考えると、工事が進んでみると事業費が膨らむような工法はリスクがあり、一括発注方式の資材発注のピークはちょうど需要のピークの2016年に当たるのではないかと思われ、人工や資材費は本当に一括発注方式でメリットがあるのかどうか見ていく必要があると思う。総合的に見れば、それぞれの視点でいろいろ考えた結果であれば、設計・施工一括発注方式のほうが優位ではあると思うので、今後も精査していきたい。
- ・年間20億円を超えるオフィスの賃料負担が課題であり工期短縮を図るとあるが、収支シミュレーションにはオフィス賃料をみなし収入として入れているので、これがなくなるわけではないので、市民が見たときのわかりにくさを考え、みなし収入から外すか、賃料負担を発注方式を検討する上での課題として挙げるべきではない。
- ・執務室の分散化や災害の危機管理機能の強化は、課題として解決すべきことだが、オリンピックに間に合わせるかどうかということが印象に残るので、何が最優先なのか、整理するべきだ。
- ・コンストラクションマネジャーは建築者の代理人としてコストコントロールや工程管理を行うので、その部分のフィーが設計・施工費とは別にかかる。ざっくりとした形で設計・施工、建設費の中にコンストラクションマネジャーの費用を入れているが、正確にコストを比較できる資料にしてほしい。
- ・設計・施工一括発注方式の場合、コストコントロールのウエートが請負企業にいつてしまうリスクがあり、それを回避するために発注を出すタイミングが重要になる。示されたスケジュールでは、基本設計の段階からということになっているが、幾ら精査したとしても基本計画のレベルでは曖昧な部分が多々含まれてしまうので通常は基本設計まで終えてから発注すべきであり、他都市の事例でもそうなっている。耐震技術の面でも基本設計の後でもプロポーザルの範囲で十分技術は採用できるので、基本設計後に発注する案も入れてほしい。

(9) 第8回委員会（平成26年1月29日）

ア 議題

- 1 新市庁舎の事業手法・スケジュール及び議会棟のあり方の検討について

イ 概要

前回の委員会で当局から説明を受けているので、説明を省略し、質疑を行った。

ウ 各委員からの意見・要望等

- ・発注方式の検討に当たっては、地域経済の活性化策として、市内企業の発注枠についても優先して考慮すべきである。WTOの政府調達協定対象工事の基準額以下に発注を細分化できないので、JVの構成企業として市内企業も参加できるような発注条件を設定することだが、もっと積極的に市内中小企業に対して発注する体制をつくるために横浜市内中小企業振興基本条例の趣旨を踏まえ、1社でも市内事業者が参画できる仕組みづくりを、これから設計作業を進めていくに当たって、受注業者に働きかけをしてほしい。
- ・各事業者へのヒアリングでは2016年に事業費がピークになるということだが、建設費の平米当たり40万円という設定は、かなりの変動要素である。また、全部の床が同じ単価だとは思えないので、詳細な設計の段階でしっかりと計算して、また、資材価格の高騰などの要素も踏まえ、逐次工事費について精査、報告していただきたい。
- ・一括発注方式のデメリットとして、受発注者間で責任の所在が曖昧になり建設資材高騰などの場合に受注者側に過度の負担になる可能性がある。しっかりと状況を注視し値上がり前に一括発注するなどいろいろ工夫できると思うので、影響が出ないようにしてほしい。また、発注者が設計・施工を丸投げしてしまう恐れもあり、市役所のチームとしてしっかり見ていくため、関係者の集まるプロジェクトチームを構成し、議会とも連携する

中で、ぜひ最後まで進めてほしい。

- ・新市庁舎整備がこれから本格的に予算化しさまざまな検討に入る中で市の事務所の位置に関する条例の改正がいつになるかわからないということでは困る。前向きに進める意味でもタイミングがあると思うので、タイミングを失うことなく、条例改正については検討してほしい。
- ・UR都市再生機構との調整、協議については、具体的には今回示された事業手法やスケジュールとの関連性はないと考えるが計画どおりしっかりと進めてほしい。
- ・新市庁舎整備が新たな市民負担を伴わないということで理解しようと思っており、設計建築費等616億円が上限だと考えている。そういう点で、収支シミュレーションや建設平米単価を重要視しており、示された事業費の中でおさめるように最大限の努力をしてほしい。
- ・新市庁舎整備をオリンピック前に間に合わせることによるデメリットは、資材の高騰と作業員の不足、入札不調になる危険性など指摘されているが、一方でメリットは、オリンピックに来られる外国の方を横浜市に招いて、MICE都市としての横浜市をPRするという抽象的な願望にすぎない。55年かけて市債を償還し、100年間使おうとする庁舎を建てる大事業として考えると、17日間の一過性のイベントにすぎないオリンピックとどちらを重視すべきかといえば、明らかに横浜市のシンボルとして100年耐えられるいいものをどうやってつくるかということではなければならない。
- ・市民の負担という観点では、オフィス床の賃貸をやめるとなった時点で、市民負担はないと言っていた基本構想とは変わってしまっているのだが、それがどんどん膨らむということは絶対あってはいけないと思う。
- ・設計・施工一括発注方式を採用した他都市の事例でも、例えば千葉県習志野市では、基本設計に関して庁内のチームだけではなくて市民と専門家を交えての基本設計検討委員会をつくったり、市民に幅広く説明会をやったり、市民を交えてかなり議論しており、客観性や透明性を担保している。今示されている基本設計から発注してしまう案では透明性の確保や責任の所在、コスト管理など課題が非常に多いと思うので見直しが必要である。
- ・公共事業評価制度による市民意見募集について評価の視点の中には事業の

必要性ということも含めて評価をするということになっており、北仲通南地区に超高層ビルを新築して横浜市役所にするということについての必要性も含めた評価をしなければいけない。基本構想案のときに前提にしていた新たな市民負担は発生しないという話は撤回されており、前提が変わっているわけなので、市民負担を新たに100億円出して新市庁舎を建てることについては、初めて市民の意見を聞く機会になると思う。新たな市民負担が発生することについて議会で説明した程度で済ませてはいけないので広く地域での説明会などを行って、本当に真摯に市民の意見を聞く必要がある。

- ・現状と比較して280億円追加で費用をかける。その数字を単年度で切ったり、いろいろな条件付けをしないで生の数字で説明し、それだけかけてどれだけ価値を高められるかという議論の仕方をして市民の理解を得た上で実現していくべきだ。
- ・オリンピックに間に合うことの一つの大きなメリットは1000万人を超える人に市庁舎を通じて横浜の環境技術をPRできることである。また、オリンピック直前にできるということで、恐らく国内では最大級の公共建築物になると思われ、そのときにこの庁舎には国の威信がかかると思う。再生水を供給し熱源として利用することが資料に書かれているが、北京オリンピックで中国が既にやっていることである。横浜市民にとって、また日本にとって、この技術力というのは細心の注意を払わなければ笑い物になるので、重要なポイントであり、日本の技術の総結集をすることが、市内経済を発展させていくということにつながる。横浜の技術力や環境技術は、基本的に世界に通用する取り組みであり、新市庁舎についても、海外へ波及する事例となるよう、最大限取り組むことを要望する。
- ・阪神大震災を契機として市庁舎の耐震や免震など、さまざまなことをやってきたという経緯を踏まえ、基本計画を議論していかなければならない。横浜市が業務継続していける機能をしっかり守っていけるような市庁舎を早くつくっていかなければならないのであり、そういった中で最大限早期に整備すると、オリンピックもアピールポイントになるということでデザインビルド方式を選び、平米当たり40万円でちゃんとできるのかという

議論もあった。こうなるとこれから進めていく中で知らないうちに、内容が変わっていたとか、クオリティーが低下したとかいうことがないようにしないといけない。また、公共事業評価制度の意見募集では基本構想のパブリックコメントとは違う結果になるかも知れず、これから進めていく上で市民に対する納得できる説明や市民の代表である議会への報告はすごく重くなる。

- ・クオリティーとコストとデリバリー、QCDの確保のため、今回計画や事業費をしっかりと検討したので、これに基づいて精度よく事業を進めながら、市民や議会に説明をきちんとして、コンストラクションマネジャーが独断に走らないよう横浜市に関係する専門家の方々の総力を結集するような意味でも、有識者の声を聞いてやっていくことが必要である。
- ・今後、設計の段階で精査するとされている項目について議会が一緒になって精査するという関与の仕組みについて基本計画の中に明文化してほしい。
- ・基本構想の策定時にも、やはり港町周辺がどうなるのかというのが市民の不安要因であった。市庁舎が移転しなければ跡地の開発はできないが、関内駅前など今できる具体的なものは、ある程度、いつまでにどの部分をどう整備していきますという計画やスケジュール感を市民の皆さんに明示していくことが、市庁舎の再整備に当たっての不安払拭になる。そして、新しい市庁舎がオリンピックに合わせて世界から来る人たちへの新たなメッセージの場になり、関内駅周辺が横浜にとって今までにない魅力のあるまちづくりをとということを市長が言っているので、港町周辺がどのようなまちになるというのをスケジュール感を持って、基本計画などに盛り込んでほしい。
- ・必要なものだったら必要なものとしてしっかりと整備し無駄遣いをしないようにしてほしいという意見を市民から聞いているので、必要なものは必要なものとして自信を持って、理由をしっかりと示してほしい。コストダウンや費用対効果を考えながら、努力したところもしっかり示す必要があると思う。
- ・環境性能についていろいろ意見があるが、YSCP（横浜スマートシティプロジェクト）や環境未来都市などは、実際にどういう効果があったと示

されたものはまだ少なく、これから検証されていく段階なので、今までの経過をしっかりと踏まえた中で、よりよいものをつくっていただきたい。

(10) 第9回委員会（平成26年2月10日）

ア 議題

1 新市庁舎整備基本計画案について

イ 当局説明の概要

(ア) 基本計画案の概要

基本計画の案は、昨年3月に策定した新市庁舎整備基本構想をもとに、  
昨年6月以降、これまで8回にわたり本委員会で御議論、御検討をいた  
だいた内容を取りまとめ、1冊に集約したものである。

全9章から構成しており、9章の今後の検討に当たって以外の検討の経  
緯から関内・関外地区のまちづくりまで、基本的にこれまで説明した資料  
の内容を整理した。

a 初めに

- ・基本計画策定に至る経緯

b 検討の経緯

- ・現庁舎の課題と整備の必要性
- ・本基本計画策定までの検討経緯
- ・横浜市会での検討状況
- ・新市庁舎整備基本構想の概要

c 整備基本方針

d 建物配置、空間構成の考え方

- ・敷地条件
- ・建物配置の考え方
- ・空間構成の考え方

e 機能別整備方針

- ・行政機能
- ・議会機能
- ・市民利用機能
- ・危機管理機能

f 新市庁舎の規模

- ・ 行政部門 6 万 2600 平方メートル、市会部門 9000 平方メートル、商業機能 4000 平方メートル、共用部 5 万 3300 平方メートル、駐車場 1 万 7900 平方メートル、合計延べ床面積 1 4 万 6800 平方メートルと整理した。また、賃貸床のうちオフィス床については、原則整備しないこととした。

g 事業手法、スケジュール

・ 事業手法

新市庁舎は、本市が建物の発注者となる直営手法で整備する。

・ 発注方式

高度な技術力・ノウハウ等の採用、工期短縮の可能性、コスト縮減等、地域経済の活性化などの視点を重視し、総合的に判断し、設計・施工一括発注方式を採用することとした。

コンストラクションマネジャーによる支援の導入を追記した。

・ スケジュール

平成 3 2 年 1 月に竣工、平成 3 2 年 6 月に移転を完了させ、供用を開始するという目標を明確に出した。

h 事業費、収支シミュレーション

・ 収支シミュレーション

「新市庁舎の規模」及び「事業手法・スケジュール」を前提に試算したもので、収支シミュレーションの結果を整理した。

収支シミュレーションについては、現庁舎にかかる収入・支出を除き、事業期間と市会部門の面積を見直して試算したものを最終的なものとしている。

i 関内・関外地区のまちづくり

- ・ 関内・関外地区の位置づけと方向性
- ・ 関内駅周辺地区のまちづくり
- ・ 北仲通南地区のまちづくり
- ・ 関内・関外地区の地元組織・団体への説明状況

j 今後の検討に当たって

今回新たに作成した内容で、新市庁舎の整備と関内・関外地区のまちづくりについて、それぞれ整理した。

(a) 新市庁舎の整備について

① 検討の進め方と情報提供

・ 検討の進め方

新市庁舎の整備については、新市庁舎整備基本計画策定後、横浜市公共事業評価制度に基づき市民意見募集を行うとともに、学識経験者で構成する横浜市公共事業評価委員会からも意見を聴取する。

建物のデザイン・配置計画、動線計画などの具体的な検討については、庁内関係局によるプロジェクトチームを設置し、職員の見解も取り入れながら横断的に進める。

構造性能、環境性能などの面で高度な技術や工法等を取り入れるために専門家であるコンストラクションマネジャーを導入し、検討を進める。そして、これらの検討過程で議会に対しても適宜検討状況を報告し、御意見をいただきながら進めていく。

・ 情報提供

検討状況について、今後もホームページや広報よこはま等でお知らせするほか、さまざまな広報・広聴手段を用いて積極的な情報提供を行い、市民の意見を把握する。

② 検討に当たっての留意点

・ 事業手法と市内経済の活性化

新市庁舎の整備は、本市が建物の発注者となる直営手法で行い、高度な技術力、ノウハウ等の採用、工期短縮の可能性、コスト縮減等、地域経済の活性化などの視点を総合的に考慮し、設計・施工一括発注方式を採用することとした。

市を象徴する建物の整備であるため、横浜市の企業として事業に参加したいという声が寄せられている。予算の適正な執行、透明かつ公正な競争に配慮しつつ、創造的な市内企業が建設や管理などの事業に参加し、市内経済の活性化につながるような仕組みを

引き続き検討し、具体化する。

- ・ 事業費

本基本計画で提示した事業費は、新市庁舎整備基本構想時の数値をもとに、面積の精査や単価の時点修正等を行った試算だが、今後具体的に設計要件等を整理する段階において、建物機能や仕様等を細かく検討し、さらに精査していく。

今後も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るが、本市の将来の財政運営への影響を見据え、竣工後の維持管理、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る。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く。

- ・ スケジュール

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、危機管理機能の脆弱さなど喫緊の課題を抱えており、新市庁舎の早期整備が急務だと考えている。したがって、平成32年度中の新市庁舎の供用開始という目標スケジュールに沿って着実な事業進捗を図り、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会においてもシティーセールスなどで新市庁舎を活用していく。

- ・ 耐震性の確保と先進的な環境性能

超高層建築物における長周期地震動への対応を初め、大地震の発生時においても事業継続可能な高い耐震性能を備えた新市庁舎を整備する。

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と見きわめ、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する。

- ・ 横浜らしい市庁舎の実現

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

眺めにも配慮した町のシンボルとなり、市民の皆様が誇りと親しみの持てる建物デザインとする。

(b) 関内・関外地区のまちづくりについて

関内・関外地区のまちづくりについては、関内・関外地区活性化推進計画に基づき、関内駅北口整備やコミュニティサイクルの導入といった既の実施されている事業に加え、関内駅周辺地区や北仲通地区の結節点機能の強化等により、引き続き地区の活性化を進めていく。

特に、関内駅周辺地区については、まちづくりの3つのケースを題材として今後、地権者やテナント、商業者などさまざまな関係者の方々、まちづくりの専門家、事業者などから御意見や御提案をいただきながら、さらなる検討を進める。また、民間や行政、大学等さまざまな人材の知見を生かしていくための研究会などの場をつくり、そこからまちづくりの核となるネットワークをつくり、新しいアイデアを生み出し、その実現に向けた動きをつくり出す。この研究会等の場の成果を生かし、横浜文化体育館の再整備を初めとするリーディングプロジェクトや既存の公共空間を活用した事業等の実現に向けた検討を進める。そして、これらの事業を順次進めることにより、市庁舎機能移転後の現市庁舎街区の利活用、再整備に向けた機運を盛り上げるなど、段階的に地区の将来ビジョンの実現を図る。なお、関内駅周辺地区のまちづくりの検討に当たっては、周辺の民間街区のまちづくりと連携を図る。さらに、民間による建物建てかえなどの促進を図るために必要となる支援策やまちづくりの実現に必要な規制の緩和、民間資金・ノウハウの導入など新たな仕組み・制度の整備を進める。

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ガイドラインに沿ったまちづくりを進めていく。

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く。

(c) 新市庁舎整備と関内駅周辺地区のまちづくりの今後のスケジュール

・新市庁舎整備

平成32年1月竣工、平成32年6月に移転を完了させ、供用を開始することを目標としている。あわせて、北仲通地区において新市庁舎整備の進捗や隣接する民間開発との調整を行いながら、歩行者動線等の検討・設計・整備を進める。

・関内駅周辺のまちづくり

地元を初め大学や民間など多くの方々のさまざまな知見を生かしていくため研究会などの場をつくり、そこからまちづくりの核となるネットワークをつくり、実現に向けた動きをつくり出していく。あわせて、横浜文化体育館の再整備を初めとするリーディングプロジェクトを順次進める。そして、市庁舎機能移転後の現市庁舎街区の再整備につなげていく。

なお、土地・建物を所有する権利者の方々の参画を得ながら、まちづくりを促進するための規制緩和や民間資金の導入など新たな仕組みや制度についても整備していく。さらに関内駅周辺で展開するまちづくりを、関内・関外地区全体に波及させ、地区の活性化を推進していく。

(イ) 収支シミュレーションの補足



新市庁舎を整備した場合の費用累計額が、現市庁舎3万平方メートルと民間ビルを賃借している現状を維持する場合の費用累計額よりも小さくなる試算となる。

この比較に当たっては、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ない。

#### ウ 各委員からの主な意見・要望等

- ・新市庁舎整備と関内・関外地区のまちづくりをセットで考えることはいいことで、まちづくりについてもスケジュールを加速すべきである。まちづくりは、面的な広がりを持つ中で総合的に取り組んでいくため、スケジュール感が違うということも留意しながら、これからの市民意見募集の際などにしっかりと説明してほしい。
- ・今後、横浜市公共事業評価制度に基づく市民意見募集を行うことになるが、市民にわかりやすい表やグラフなどで示したほうが良いと思う。特に事業費について、なぜこの時期にこれだけお金をかけて整備するのか、市民は非常に関心がある部分であり、参考資料である新市庁舎を整備した場合としない場合の費用累計額の比較のグラフはわかりやすいので基本計画の中に入れてるとともに、市民意見募集に際して作成するパンフレットにも入れてほしい。
- ・コスト面で新市庁舎と現庁舎の関連性を持たせる必要があり、現庁舎を利活用した収入が新市庁舎の整備費用に充てられるということを関連づけて示すべきである。今後、現庁舎の利活用収入の額は算出されるので、それを事業費の中に入れた場合にどうなるのか、広く市民に説明責任を果たしていただきたい。
- ・建設単価や人件費などがこれから高くなる要素は非常に多いと思うので、事業費を見直す場合には、その理由や影響など、タイムリーに市民や議会に説明し説明責任を果たしてほしい。
- ・現状の現庁舎と賃借している民間ビルの規模について合計面積が基本計画案に書かれていない。市民意見募集するに当たっては、現状がどうなのか

ということは示すべきである。また、基本計画では現庁舎と民間ビルの合計専用面積と新市庁舎における専用部分の面積の比較ができるようにすべきである。

- ・設計・施工一括方式で行うのであれば、特に早い段階で整備に関する意思をしっかりと持つということがとても重要であり、その場合に庁内のプロジェクトだけではなく、きちんと市民意見を取り入れる仕組みをつくるべきだと思う。これまでの経緯でも今後の進め方でも市民意見の反映がないことが新市庁舎整備基本計画の大きな問題だと思う。また、公共事業評価制度の事前評価は1回なので、どうしても一過性のものになってしまう。市民が継続してチェックできるような仕組みや意見を反映できるようにしてほしい。
- ・今後、資材価格や人件費の変動など建設費が膨らむことが予想される中で、基本計画案には建築費は上がるかもしれないが、全体事業費は努力すると読めるような記載がある。建設費に関しても当初の想定内におさめるという意思表示が必要だと思うので、拘束力を持つように、きちんと基本計画の中でも建設費に対する考え方は書いたほうがいい。
- ・市庁舎の移転で生じるコストは新市庁舎の整備費だけでなく跡地をどうするかに係るコストもパッケージである。収支シュミレーションでは、これを切り離しているが、そのコストだけでなくスケジュールも示されない状態が長く続くことは非常によくはない。
- ・計画案では行政部門の面積がそれほどふえない一方で、議会棟が余り広くなるのもバランス上どうかと思う。また、議会棟の本会議場にVIP用特別傍聴席は必要ない。
- ・理想では100年もつような横浜のシンボルになるものを建てるわけだから、きちんとしたものをつくるべきであり、横浜市は特別自治市を目指す方向性の中で今後どのような変化があるかわからない。できた後に、足りないから増築するというにはならないように十分気を使っていたきたい。大きな基礎自治体である横浜市としての機能を最大限に生かせるような新市庁舎をゼロベースで考えられる状況なのでしっかりと検討していただきたい。

- ・新市庁舎はシンボリックな建物になるべきで、そういう意味ではデザインが非常に重要になると思うが、機能性とデザインのバランスが難しい。建物のデザインとともに、都市デザインに関しても同時に考えていただきたい。みなとみらい21地区というきれいな風景をつくることができたのは、都市デザインの考え方が非常に機能していたためだと思う。横浜の看板となる市庁舎の周辺やその後の市庁舎の跡地をめぐる関内・関外地区の都市デザインの取り組みを強化する必要がある。
- ・市庁舎の移転を契機に関内・関外地区のにぎわいが戻る、そして東京や川崎から関内へ行って遊びたいと言われる町をつくるチャンスになる。学ぶべき事例が世界には多くあると思うので、見習いながらまちづくりを同時並行で行っていただきたい。
- ・関内・関外地区の活性化は、民間の資本が投下されやすいような環境づくりなど、基本的に民間の力を最大限活用できるようなまちづくりの案をつくるべきである。公が何をしてくれるかというよりも、公の計画に対して自分たちがどれだけ投資する意思があるのか、どこの資本を主体にして町を活性化してほしいのか、そういうことを問う機会である。経営者は環境の変化の中でどう行政と協力しながら、どうそれを生かしていくか、その活力はみずからが生み出すものであって、人から与えられるものでないということを、認識して取り組んでほしい。本当の意味での行政としてのお金の使い方をきちっとやってほしい。
- ・残念ながら文化施設や商店街など24時間稼働型の町になっていないことで、海外から来た人の期待に応えられていない部分があると思っている。世界各国から一生に一度横浜に来られる人たちの利便性をもう少し関内・関外地区の活性化の中で検討していただきたい。
- ・市役所や周辺の方々とともに中心的な役割を果たしてきたJR関内駅に協力してもらいJRの資本力を横浜の中心部にも投下していただくように、最大限活用してほしい。
- ・市議員が市民の代弁者としてここで議論している事実も当局は重視していただきたい。
- ・新市庁舎整備敷地内の創造都市センターのあり方や関係性について今後整

理してほしい。

- ・発注、設計、施工を通じてリスクヘッジという観点で施工が終わるまでコンストラクションマネジャーを活用していくという考えを示していただきたい。また、設計・建設費等の記述の中でコンストラクションマネジャーのフィーも明記してほしい。
- ・一括発注方式のメリットを最大限に生かせるよう事業発注までの市による建物仕様の検討などの範囲を整理し来年度以降しっかり取り組んでほしい。
- ・まちづくりの3つのケースは、どのケースにもスポーツ関連産業集積拠点が入っておりマストになっている。この3つのケースは前提ではなく、あくまで題材であり、スポーツ関連産業集積拠点に限定しているとの誤解を招かないようにしてほしい。
- ・市民から事業が進んでいく際にどこからどこまでが検討であり、決定であり計画であるのか非常にわかりづらいと常々言われている。どこで意見を言えるかということに関しても計画の決定のプロセスを示す責任があるので、計画の中に特に重要な議決事件については記載した方がよい。
- ・関内・関外地区のまちづくりについては、基本計画案全体の半分ぐらいのボリュームを占めるような非常に大きなイメージ案のようなものが入っていることに大変違和感を抱かざるを得ない。基本計画なので基本構想の段階より固まったものを載せていくべきと思うが、これは本当にイメージとか案の案という段階で、何を示したいのか曖昧なので、別建てや省くことを検討するべきではないのかと思う。
- ・収支シミュレーションをグラフ化して見える化することで、わかりやすく伝わる。ただ、もう少し早い段階で、特に基本構想や計画の大きな変更があった段階で示して、少しでも市民の目に触れるようにしてほしい。
- ・費用累計額の比較グラフを見ると、一般財源負担相当額の回収が開業48年後、今から54年後だが、54年後はどの人口推計をみても人口は半減に近く、生産年齢人口は多分3分の1となると思われるので、このグラフをそのまま受けとめるのはなかなか難しく、人口推移グラフをこれに重ね合わせて見せていくような工夫をしてほしい。
- ・ゼネコン等でのヒアリングで話を聞いてみても、建設費の高騰は現状より

も加速度的に悪くなっていくと聞いているので、十分な注意を払っていただきたい。

- ・基本計画案にはクオリティーとして耐震性の確保と先進的な環境性能、コストとして事業費、デリバリーとしてスケジュール、ということで、QCDの要素も入っている。これから議会に対して、しっかり報告しながら、一つ一つ徹底的に議論し考え抜いて果敢に挑戦しQCDを達成していただきたい。
- ・環境未来都市にふさわしい庁舎の実現について、環境未来都市の定義をもう一度検討し、高齢化社会への対応という部分がバリアフリーの取り組みだけでいいのかどうかも踏まえて、これから検討していく課題である。
- ・関内・関外のまちづくりは、これから具体化していく中では地域との連携などもあると思うので、関内・関外活性化推進協議会などの団体も場に加わっていただき、意見交換をしながら課題を明確にしてやっていくことをぜひお願いしたい。
- ・横浜文化体育館の再整備を初めとするリーディングプロジェクトについては、民間の整備もさることながら、横浜市が公共空間を整備することによって、関内・関外地区に広がりをつけていかなければならない。その中で横浜文化体育館は2020年の東京オリンピックを考えると市立の武道館はないし、体育館の体裁としても国際大会ではメインとサブの2つのアリーナがあるのが通常である。横浜文化体育館と横浜総合高校の跡地は近接しているので、メインアリーナ、サブアリーナ的な整備も考えられる。
- ・北仲通地区の学区は中区の子供たちが西区の学校に学区再編をされて通っている。学校の配置が地域とアンバランスになってきているので、学校をどうするのが大きな課題だと思う。ましてや、関内駅周辺の住居がふえてくると、学校問題はかなり深刻な問題になる。学校をつくるのか、居住部分のある程度規制するのか、方針をある程度考えた上で関内駅周辺、関内・関外地区の活性化というものを考えていかなければいけない。

(11) 第10回委員会（平成26年2月26日）

ア 議題

- 1 新市庁舎整備基本計画案について
- 2 特別委員会報告書案について

イ 概要

(ア) 新市庁舎整備基本計画案について

2月10日の本委員会での各委員からの意見に基づき、当局が基本計画案を修正した内容について説明を受け、質疑を行った。その後、各会派から意見表明を行い、大勢の意見をもって新市庁舎整備基本計画案を了承し、本委員会としての検討を終了した。

(イ) 特別委員会報告書案について

正副委員長が作成した案を提示し、大勢の意見をもって、付議事件について結論が得られたため委員会報告書を議長宛て提出することとした。

内容については、修正意見があったため正副委員長一任とし、改めて各委員に配付することとした。

ウ 当局説明の概要

(ア) 新市庁舎整備基本計画案について

2月10日開催の本委員会での意見を踏まえて新市庁舎整備基本計画の案を修正した。修正点は表の通りである。

No	意見	頁	対応	会派
1	都市デザインも考慮し、デザインと機能を両立した建物としてほしい。	30	建物の高さ、形状についての考え方を追記しました。	自民党
2	関内・関外地区の活性化については、民間資本が十分に活用できるようなまちづくりを進めてほしい。	62	「鉄道事業者などとの連携」及び「民間資本やノウハウが十分に活用できるようなまちづくり」について追記しました。	
3	事業を進めるにあたっては、QCDなどよく検討して進めること。	60	「QCDの最適化」について追記しました。	公明党
4	参考資料の「新市庁舎を整備した場合としない場合の費用累計額の比較」のグラフは分かりやすいので本体に加えるべき。	37	「7 事業費・収支シミュレーション」に参考資料として追加しました。	民主党
5	高さについてどのように考えるのか示すべき。	30	建物の高さ、形状についての考え方を追記しました。	結ぶ会
6	CMrを最後まで活用していくという考えを示してほしい。	34	「CMrの役割」について注釈に記載しています。	
7	「市内企業も構成員として参加することが可能となる仕組」について、分かりやすい表現に見直してほしい。	34	表現を修正しました。	
8	設計費等の中にCM委託も含んでいることを示してほしい。	35	「(CM委託を含む)」を追記しました。	
9	まちづくりに関連する資料(具体的な議論に進んでいないようなイメージの部分:A3版等)については、参考資料にするか、別だてにするかして本編から抜くべき。	43 54	地元の方々からの「分かりやすいイメージを示して欲しい」との要望に沿った資料であり、現状が妥当と考えます。	
10	「3つのケースを題材」にするのではなく、「4つのテーマを題材」に修正してほしい。	62	4つのテーマから導き出される拠点のイメージを分かりやすいイメージとして組み合わせた3つのケースを用いることは、妥当と考えます。	
11	現庁舎の現状の規模を入れておくべき。	31	「現在の市庁舎規模」について追記しました。	無所ク
12	事業費についてランニングコストだけでなく当初の建築費も抑えることを示すべき。	61	「今回の試算範囲内に収めるよう努める」ことを追記しました。	

なお、表のNo. 11については現状の市庁舎規模を示した表を追加したが、民間ビルの借り上げ面積には、若干共用部の面積が入っているので、計画策定までにさらに精査する。

また、今年度の市会における検討状況についてまとめた部分については、2月10日の本委員会以降の検討状況について追加した。3月に常任委員会に報告するので基本計画策定時には追記する。

## エ 各委員からの意見・要望等

### (ア) 新市庁舎整備基本計画案について

#### a 質疑

- ・現庁舎の規模について基本計画案に記載していただいたが、建物の形状により共用部と専用部の割合が変わるため、効率的なものとなっているのかという視点などからもわかりやすいように共用部も記載すべきである。また、事業費については、社会状況の変動等もあり、いろいろな変化があると思うが、市民からの評価も含めて、しっかりとその都度に検証できるようにしてほしい。
- ・新市庁舎の高さについて、低くするという考え方を基本とすべきと要望したが、機能性・都市景観・コストの視点で総合的に検討するというので理解した。また、関内・関外地区のまちづくりのイメージについては、地元の方からの要望に基づき作成しているので基本計画に入れることは妥当であるとのことだが、基本計画にはまだ方針決定に至っていないものは載せるべきではなく、地元・地権者の方々と協議に入る前の段階でこの資料を入れるべきではない。

#### b 意見表明

- ・新市庁舎整備基本計画案については、これまでさまざまな議論を重ね、意見を反映していただいたため、了承とする。また、関内・関外地区のまちづくりにおいて、武道館の整備は今後非常に重要なプロジェクトになると思うので十分に取り組んでいただきたい。
- ・さまざまな議論を経る中で意見を反映していただいたので基本計画案について了承する。
- ・これまで10回にわたって委員会を開催し、丁寧に対応していただいた点については感謝申し上げます。基本計画案についてはこの案で進めていただきたい。これからも引き続き丁寧な対応をしていただきたい。
- ・重要な論点において議論が尽くされておらず、まだ整理する箇所も多くあることから、現時点で基本計画を決定することに関しては、以下の理由で認められない。  
第1に、余剰床の取りやめ、それに伴うコスト、事業費の見込み、スケジュール等、事業に大きく影響を及ぼすような変更があり、市民への周知がまだ十分にされていない。

第2に、重要な論点である現庁舎のある関内周辺を初めとするまちづくりについての十分な議論がなされていない。まちづくりのテーマに関しても、十分な協議や地元との合意形成がなされて導き出されたものではなく、現時点では当局の構想が基本計画に含まれていることに対してコミットしかねる。

第3に、スケジュール及び事業手法自体に無理があり、リスクが高い。市長はオリンピックに間に合わせたいと強く意向を示している。事業スケジュールに関して、民間ビルの建設スケジュールが引き合いに出されたが、行政の市庁舎に求められている機能は非常に高度なものであり、整備に向けた合意形成も十分な手続が必要である。民間ビルの建築スケジュールを横浜市の基幹的な施設である市庁舎の建築スケジュールに当てはめるのは非常に危険性が高い。また、基本構想で考えられていた基本設計のスケジュールを省いて、設計・施工一括の発注方式で事業を進めていくのは突貫工事であり、納期に関する強いコミットにより工事を行うと、後の祭りとなってしまう恐れがある。今後50年、100年にわたり横浜市政やまちづくりに影響を及ぼすものとしては、より慎重に行うべきではないかと考えている。

横浜市議会基本条例が多数の賛成をもって成立し、平成26年4月1日の施行となるが、この基本計画案は、議会基本条例が議会の議決事件と定める市政全般にかかわる重要事件であると考えられる。基本計画の策定時期は3月下旬と思われるが、長年にわたって議論され、本委員会でも議論を多数回重ねてきたことを考えると、議会基本条例の趣旨を鑑みれば、議決事件に相当すると考えるので、ぜひ検討いただきたい。

- ・基本計画案に対しては、基本計画そのものについて反対であり、その理由は4点ある。

1点目は、一貫して市民不在のまま進んでいることである。そもそも北仲通南地区の土地ありきで、土地取得の契約をしたこと自体が唐突であり、全く議会も関与しないような状態でスタートしてしま

ったことが全てを拘束している。新市庁舎整備基本構想は、市民意見募集の多数意見が反映されずに策定され、基本計画の検討の過程でも収支やスケジュール等さまざまな大きな変更があった。これらの経緯に関して、一貫して市民不在であり、今後の進め方についても、市民参加の検討委員会の設置を提案したが、計画案には盛り込まれなかった。

2点目は、場所選定の過ちである。土地の取得はプロセスとして非常に不透明であり、北仲通南地区にビルを建てなければいけない前提で整備地が検討されたため、現庁舎跡地での建てかえが選択肢から排除されてきた。関内のまちづくりについても全体像がなく、関内駅前を空洞化させることを含んだ計画になっているので、これから事業費がどれだけかかるのか見通すことができない。市庁舎の北仲通南地区への移転と関内の跡地の計画はセットであり、将来の財政負担が全く見えない中で見切り発車すると、禍根を残すと思う。

3点目は、非常に過大な想定規模になっていることである。少子高齢化、人口減少と区への分権を見込めば、市庁舎の規模は縮小を考えるべきであり、職員数の現状維持を前提にして規模を想定していることは問題である。また、議会棟は現状の約2.4倍となっているので、過大な規模である。

4点目は、事業手法・事業スケジュールに無理があることである。これらによって事業費が増大するリスクをさらに抱えることになる。オリンピックに間に合わせることによる資材高騰や人員不足のリスクがあり、設計・施工一括発注方式では、透明性、競争性、横浜市のガバナンスの点で、いずれも問題が多く、リスク克服のための手法等が示されたが、初めてのことをやるのに課題が克服できるという根拠が示されていない。このような中で重大な事業を見切り発車で進めていくことには大変問題がある。

・ 他会派の意見表明の中で、突貫工事という発言があったが、我々は突貫工事になるという前提で設計・施工一括発注方式を承認したのではない。本来であれば中小企業振興基本条例をつくった立場から

分離発注が望ましいのだが、超高層建築になるので技術的に長周期地震動への対応や先進的な環境技術への対応から設計・施工一括発注方式を採用し、結果として工期の短縮やコストの面も優れるものとなったと認識している。

- ・ 議会基本条例の指摘があったが、議決事件に関しては、常任委員会での議論になると思われるので、ここでの議論は慎重にすべきである。

(イ) 委員会報告書案について

- ・ 「4 新市庁舎整備に係る本委員会の考え方」の記載について、財政負担をできるだけ抑えるべきという趣旨は共通しているが、基本計画案については、意見が分かれているので、率直にわかるような形にしてほしい。
- ・ 委員会報告書をまとめることで本委員会を終了するという事だと思いが、基本計画案の検討については、今回の委員会で最終的な意見表明もあったので、今回で終了だと思う。ただ、本委員会の付議事件は「関内・関外地区の活性化及び議会機能を含む新市庁舎の整備に係る諸問題の調査・検討を行うこと」であり、基本計画だけではないので、平成26年第2回定例会の委員の改選までは任期があって、その間に、公共事業評価制度による市民意見の募集等が行われるかもしれない、特別委員会自体はまだやるべきことがあるのではないかと思う。
- ・ 当委員会の設置目的は、基本計画策定に向けてということが趣旨だと思っている。ここで結果が出たので、今後、政策・総務・財政委員会や建築・都市整備・道路委員会の各常任委員会で、実施設計などが行われる場合に経過等が報告されるので、その中で議論をしていけばいいのではないかと思う。
- ・ 付議事件の課題はこの基本計画案の中にも盛り込まれている。これから議論の裾野が広がっていく中で、しっかりと各論を議論して、議会として取り組んでいくためには、本委員会で任期中にやり切るのは難しいと思うので、すっきりとここで持ち分を変えて、これからは常任委員会で検討していくことが適当だと考える。

- ・数年前に特別委員会のあり方の見直しを行ったときに、常任委員会と特別委員会の役割を整理したと思う。今回こういう形で基本計画案を了承したところで区切りをつけて、今後は常任委員会でやっていくのが適当だと思う。
- ・特に実質的な審議に関しては、これで一旦、区切りをつけるということでもいいと思う。ただ、その中でこの2年間にわたる議事の最後である委員会報告書をどのように決定して本委員会を終えるのか、時間が許せば、もう一度委員会を開催し、報告書や最終的な議事全体の整理を行うことも検討していただければと思う。
- ・常任委員会での議論の場として政策・総務・財政委員会はあると思うが、設計・施工の話は建築局がかかわるなど、委員会の枠でおさまらない部分があるので特別委員会でやってきたと認識している。基本計画策定の段階でもう少し記載を詰める部分もあり、基本計画を市民にどう説明するかも大変重要である。市民への周知の部分など政策・総務・財政委員会だけでは議論できないものもあり、常任委員会の枠におさまらない部分は、特別委員会の役割である。この本委員会の意義は年度をまたいでもまだあると思う。基本計画案の審議についての報告書はあっていいと思うが、委員会は継続して、必要であれば開催されるということでもいいのではないかな。
- ・新たに特別委員会を設置するのは、我々に任された権限の範疇ではないと考える。各常任委員会ではなかなか意見が集約できないという意見があったが、私たちは、どの委員会であっても会派の代表として所属しており、その発言は会派の意見だから、どの委員会においても立場、状況、考え方の基本は変わらないものと認識している。

#### 4 新市庁舎整備に係る本委員会の考え方

本委員会は、新市庁舎整備基本計画案について10回にわたる委員会の開催と市外視察を実施し、新市庁舎の整備等に関して精力的に調査・検討を進め、計画の要素となる、新市庁舎の整備、関内・関外地区のまちづくり、議会棟のあり方について、さまざまな観点から議論を重ね、活発な意見交換を行った。

新市庁舎の整備については、整備方針、建物配置、建物規模、事業費、事業手法、整備スケジュール等について検討を行った。

新市庁舎整備基本構想で示された建物規模やスケジュールについては、基本計画策定に向けて精査することとされていたことに基づき、今回の検討の中で余剰床のオフィス床としての賃貸計画の見直しや整備スケジュールの前倒しなど、条件の見直しが行われた。そのため、本委員会は各会派から41項目に渡る資料要求に基づく委員会を開催するなど、慎重な検討を行ってきた。

検討の結果、新市庁舎の整備に当たっては、横浜のシンボルとなり市民に親しまれ長く愛される庁舎とすることを目指し、100年先をも見据えた整備計画とすべきであり、大地震等が発生しても災害対策本部機能が維持し業務の継続性を確保するため、耐震性を十分に確保するとともに、環境未来都市横浜の市庁舎として、民間企業の先進技術も活用した最先端の環境性能を有するものとするのが望まれる。

なお、現下の厳しい財政状況に加え、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会開催に伴う建築資材単価の高騰や人材不足等の懸念があることから、コスト等の動向を注視し、安易な整備費の増加を招かないよう厳に注意すべきである。

また、早期の整備を図るため設計・施工一括発注方式を採用することとしたが、横浜市中小企業振興基本条例の趣旨を十分に踏まえ、市内中小企業の参入機会確保について十分に配慮する必要がある。

議会棟のあり方については、市長からの依頼を受けて議長諮問により平成24年度に設置した「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」での十分な議論

に基づき、答申が出されており、その内容は新市庁舎整備基本構想に盛り込まれている。このため、基本計画の策定に向けた検討においても、大勢の意見は、答申内容を尊重しつつ、大都市制度など将来の変動要素も見据えて面積等は仮置きして詳細は設計の段階で検討すべきというものであった。なお、議長から本委員会委員長宛て検討依頼のあった議会棟のあり方に対し平成26年2月4日に議長宛て報告を行っている。

関内・関外地区のまちづくりについては、新市庁舎の整備を契機として、横浜都心部の一翼を担ってきた関内・関外地区を横浜の成長力となり、時代の変革をリードする都心部とすべく、横浜都心部全体の活性化に資するまちづくりを展開することが必要である。

民間の活力を呼び込むため、開港以来の歴史的な価値や地の利を生かしつつ、まちづくりの核となる場づくりを進め、市民や事業者に大きな夢を持ってもらえるような魅力を示してもらいたい。あわせて、市民の不安を払しょくするためにも、地元関係団体等の意見を聞きながら、スケジュールを含めたまちづくりの全体像を早期に提示すべきと考える。

最後に、現下の厳しい財政状況のもと、行政の責務として、建設コストをできるだけ縮減するよう努力するとともに、より一層の行政改革を推進し、事務事業の見直しを徹底して行っていく必要がある。

今後、当局においては新市庁舎整備基本計画を策定・公表し、新市庁舎の設計段階に向けて検討を進めていくことになるが、引き続き市民や議会に対して積極的に情報を公開して意見を聞き、新市庁舎に対する理解を深めていただけるよう、一層の取り組みを期待する。

以上、昨年の中間報告書と本報告をもって、本委員会での2年間にわたる付議事件についての調査・研究を終了する。

○ 新市庁舎に関する調査特別委員会名簿

委員長	齊藤達也	(自由民主党)
副委員長	田中忠昭	(自由民主党)
同	坂本勝司	(民主党)
委員	草間剛	(自由民主党)
同	松本研	(自由民主党)
同	山下正人	(自由民主党)
同	高橋正治	(公明党)
同	中島光徳	(公明党)
同	和田卓生	(公明党)
同	石渡由紀夫	(民主党)
同	小粥康弘	(民主党)
同	有村俊彦	(未来を結ぶ会)
同	豊田有希	(未来を結ぶ会)
同	井上さくら	(無所属クラブ)