平成 26 年 2 月 17 日
建築・都市整備・道路委員会
都　市　整　備　局

新市庁舎整備基本計画案（都市整備局関係部分）について

新市庁舎の整備については、平成 25 年３月に「新市庁舎整備基本構想」を策定し、平成 25 年６月から、この基本構想を踏まえ、「新市庁舎に関する調査特別委員会」においてご議論いただき、検討を進めてきました。

基本構想では、新市庁舎整備の検討とあわせ、関内・関外地区活性化を実現するための具体的なまちづくりの検討を進めることとしています。そのため、関内・関外地区のまちづくりについても、地元の方々からご意見・ご提案をいただきながら、特別委員会にお諮りし、検討を重ねてきました。

このたび、これらの内容を整理し、新市庁舎整備にあたっての基本的な考え方を「新市庁舎整備基本計画案」としてまとめ、今月 10 日に開催された第９回特別委員会でお示ししましたので、この基本計画のうち都市整備局に関係する部分（関内・関外地区のまちづくり）についてご報告します。

１　新市庁舎整備に関する検討の経緯

平成 24 年６月	市会に「新市庁舎に関する調査特別委員会」を設置
平成 24 年６月 ～平成 25 年２月	新市庁舎に関する調査特別委員会を開催（計９回）
平成 25 年３月	「新市庁舎整備基本構想」を策定
平成 25 年６月 ～平成 26 年１月	新市庁舎に関する調査特別委員会を開催（計８回）
平成 26 年２月	第９回新市庁舎に関する調査特別委員会を開催 議題　新市庁舎整備基本計画案

【参考】関内・関外地区のまちづくりに関する検討の主な経緯

平成 25 年９月	第３回新市庁舎に関する調査特別委員会 議題　関内駅周辺地区のまちづくりの考え方　他
平成 25 年 10 月～12 月	関内・関外地区の地元組織・団体への説明・意見交換
平成 25 年 12 月	第５回新市庁舎に関する調査特別委員会 議題　関内･関外地区のまちづくりの具体的なイメージ案 他
平成 26 年２月～	関内・関外地区の地元組織・団体への説明・意見交換

２　新市庁舎整備基本計画案の構成

１　検討の経緯	６　事業手法・スケジュール
２　新市庁舎の整備基本方針	７　事業費・収支シミュレーション
３　建物配置･空間構成の考え方	**８　関内・関外地区のまちづくり**
４　機能別整備方針	**９　今後の検討にあたって**
５　新市庁舎の規模	

３　関内・関外地区のまちづくり（「新市庁舎整備基本計画案」第８章）

（１）関内・関外地区の概要

関内･関外地区は、開港以来の歴史と魅力を有し、横浜経済をけん引してきましたが、近年、地区の地盤沈下が進み厳しい状況にあります。そのため、平成 22 年３月に「関内・関外地区活性化推進計画」を策定し、新市庁舎整備を契機として地区の活性化を持続的に図るため、様々な事業を進めています。

平成 25 年３月に策定した「新市庁舎整備基本構想」では、現市庁舎街区を含む関内駅周辺地区（※）において、これまでの業務・商業機能に加え、大学、芸術・スポーツなど魅力ある立地特性を活かした新たな機能を導入し、関内・関外地区全体の活性化を図ることとしています。

また、新市庁舎の整備予定地を含む北仲通地区においては、新市庁舎整備を契機に、都心部の歩行者ネットワークの強化に向けて検討を進めることとしています。

※関内駅周辺地区

（２）関内駅周辺地区のまちづくりのテーマ

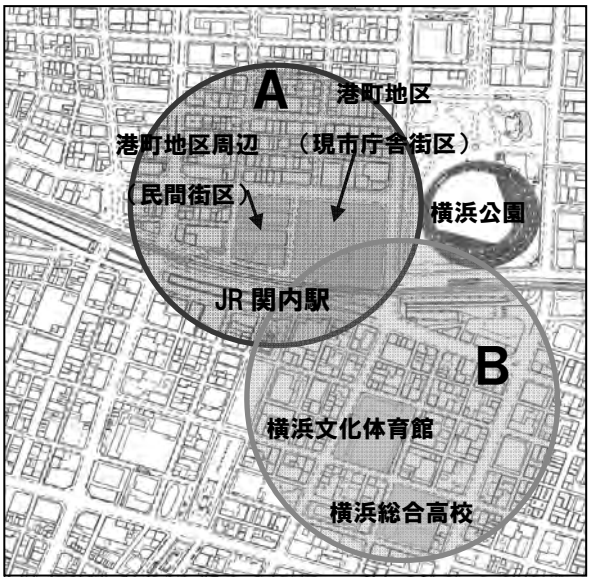
関内・関外地区の特徴や課題を踏まえ、関内駅周辺地区のまちづくりについて現段階で考えられるテーマと、各テーマから導き出される拠点のイメージを整理しました。

テーマ① アート＆デザイン	テーマ② 成長産業
○創造力により、横浜の都市としての価値や魅力を高め、発信する。 ○横浜の産業・ビジネスに新しい価値を与える。	○地域社会の中の持続可能な産業がこれからの横浜の成長を支える。 ○世界を相手としたビジネスを横浜から生み出す。
拠点イメージ　文化芸術創造都市拠点	拠点イメージ　生活関連産業育成・集積拠点
テーマ③ 観光・エンターテイメント	**テーマ④ スポーツ＆健康**
○横浜への来街・滞在を促し、支える。	○スポーツを通して都市活動を生み出す。 ○市民の誇りを醸成し、世界に誇るスポーツ都市を発信する。 ○健康的な社会づくりを進める。
拠点イメージ　エンターテイメント集積拠点	拠点イメージ　スポーツ関連産業集積拠点

（３）関内駅周辺地区のまちづくりのケース

まちづくりの４つのテーマから導き出される拠点のイメージを組み合わせることにより、関内駅周辺地区のまちづくりについて、次の３つのケースを検討しました。

ケース①	A	文化芸術創造都市拠点	B	スポーツ関連産業集積拠点
ケース②	A	生活関連産業育成・集積拠点	B	スポーツ関連産業集積拠点
ケース③	A	エンターテイメント集積拠点	B	スポーツ関連産業集積拠点



（４）北仲通地区のまちづくり

北仲通地区は、関内地区とみなとみらい 21 地区の結節点に位置する横浜都心部の重要な地区です。この地区は北地区と南地区から成っていますが、南地区では、市街地再開発事業により、第１工区の横浜アイランドタワーが平成 15 年２月に竣工し、第２工区は平成 25 年３月に新市庁舎の整備予定地に位置づけられました。一方、北地区では、土地区画整理事業や都市計画提案により、民間開発によるまちづくりが進められています。

今後も、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、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。

４　今後の検討にあたって（「新市庁舎整備基本計画案」第９章）

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、既に実施されている関内駅北口整備などの事業に加え、関内駅周辺地区や北仲通地区のまちづくりを進め、地区の活性化を図っていきます。

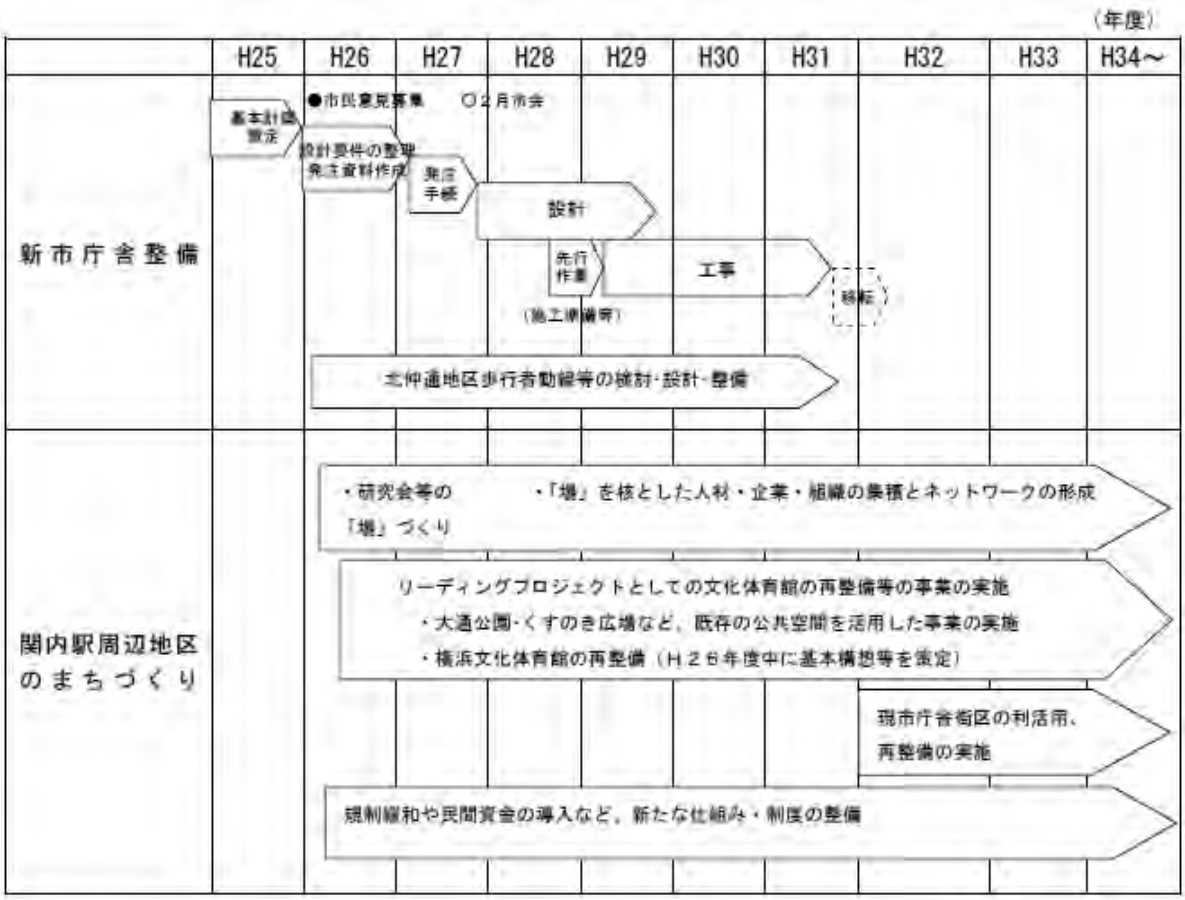
特に、関内駅周辺地区については、まちづくりの３つのケースを題材として、地権者やテナント、商業者などの様々な関係者の方々、まちづくりの専門家、事業者などからご意見・ご提案をいただきながら、さらなる検討を進めます。

そして、まちづくりの研究会等の「場」づくりや、「場」を核とした人材・企業・組織の集積とネットワークの形成、文化体育館の再整備等のリーディングプロジェクトなど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、段階的に地区の将来ビジョンの実現を図ります。

また、民間による建物建替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となる規制の緩和、民間資金・ノウハウの導入など、新たな仕組み・制度の整備を進めます。

こうした関内駅周辺地区や北仲通地区のまちづくり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。

新市庁舎整備と関内駅周辺地区のまちづくりのスケジュール



5　「新市庁舎整備基本計画案」の策定スケジュール

「新市庁舎整備基本計画案」については、引き続き、地元組織・団体の方々からご意見・ご提案をいただき、本年度末までに策定する予定です。

平成 26 年 2 月 17 日
建築・都市整備・道路委員会資料
都市整備局

案

新市庁舎整備基本計画

平成 26 年 2 月

横　浜　市

目　　次

はじめに

１　検討の経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

1-1　現庁舎の課題と整備の必要性
1-2　基本計画策定までの検討経緯
1-3　新市庁舎整備基本構想

２　新市庁舎の整備基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

３　建物配置・空間構成の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11

3-1　敷地条件
3-2　建物配置の考え方
3-3　空間構成の考え方

４　機能別整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17

4-1　行政機能
4-2　議会機能
4-3　市民利用機能
4-4　危機管理機能

５　新市庁舎の規模・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・25

5-1　新市庁舎に集約する機能と職員数
5-2　新市庁舎の規模

６　事業手法・スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・32

6-1　事業手法
6-2　発注方式
6-3　スケジュール

７　事業費・収支シミュレーション・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・35

7-1　設計・建設費等
7-2　財源
7-3　収支シミュレーション

８　関内・関外地区のまちづくり・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39

8-1　関内・関外地区の位置付けと方向性
8-2　関内駅周辺地区のまちづくり
8-3　北仲通地区のまちづくり

９　今後の検討にあたって・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・59

9-1　新市庁舎の整備について
9-2　関内・関外地区のまちづくりについて
9-3　新市庁舎整備と関内駅周辺地区のまちづくりのスケジュール

はじめに

昭和 34 年（1959 年）に開港 100 周年の記念事業のひとつとして建設された現庁舎（７代目市庁舎）は、築 50 年以上を経過し、施設・設備の老朽化が進んでいます。

建設当時、約 130 万人だった横浜市の人口も、現在は約 370 万人まで増加し、市民ニーズの多様化や社会環境の変化による業務の拡大に伴って、市庁舎周辺で勤務する職員は建設当時の２倍以上となる約 6,000 人になりました。

その結果、市役所機能（執務室）は、市庁舎に加えて約 20 の民間ビル・市所有施設に点在し、分散化による市民サービスや業務効率の低下、年間約 20 億円を超える民間ビル等の賃借料の負担という問題を抱えています。

新市庁舎の整備については、平成３年に「21 世紀にふさわしい市庁舎のあり方、条件など市庁舎整備の基本的構想に関する重要な事項」について、当時の市長から「横浜市市庁舎整備審議会」に諮問されました。

平成７年には「横浜市市庁舎整備審議会」から、「市庁舎整備の必要性」「基本的理念と機能」「規模及び形態」「建設候補地（『港町（現庁舎）地区』『北仲通地区』『みなとみらい 21 高島地区』）」について答申を受け、事前調査や基金の積立などの準備を進めてきました。

経済状況等により計画が具体化されずに推移した時期もありましたが、平成 19 年に「新市庁舎整備構想素案」を公表し、平成 20 年３月には、構想素案の考え方に基づき「北仲通南地区」の用地を取得し、候補地を「港町（現庁舎）地区」と「北仲通南地区」としました。

平成 21 年４月には、「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」から提言書を受領し、「関内・関外地区活性化推進計画」にその内容を反映させました。

平成 22 年 12 月に策定した「横浜市中期４か年計画」では、「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」を目標に掲げました。

検討を進める中、平成 23 年３月に東日本大震災が発生し、従前からの課題に加え、「災害時に司令塔としての役割を果たすために市庁舎を早期に整備すべき」という声も受けて、平成 24 年５月、市会に「新市庁舎に関する調査特別委員会」が設置され、「新市庁舎の基本理念」「新市庁舎が備えるべき機能」「新市庁舎の規模」「整備場所」等について専門的・集中的な議論・検討が行われました（平成 24 年６月～平成 25 年２月：計９回）。

そして、平成 25 年３月、特別委員会等での議論、平成 24 年 12 月から平成 25 年１月にかけて実施した「新市庁舎整備基本構想（案）に対する市民意見募集」でいただいた市民の皆様からのご意見等を踏まえ、「新市庁舎整備基本構想」を策定しました。「新市庁舎整備基本構想」では、「北仲通南地区」を整備予定地と位置付け、検討を進めることとしました。

この「新市庁舎整備基本構想」を踏まえ、平成 25 年６月から、引き続き「新市庁舎に関する調査特別委員会」において、北仲通南地区を整備予定地とした「新市庁舎の整備基本方針」「建物配置・空間構成の考え方」「新市庁舎の規模」「事業手法やスケジュール」「事業費」「関内・関内地区のまちづくり」等について議論・検討が行われました（平成 25 年６月～平成 26 年２月：計●回）。

本基本計画は、特別委員会等で議論・検討された内容を踏まえとりまとめたものであり、次の作業である設計に向けて、新市庁舎を整備するにあたっての基本的な考え方を示したものです。

1　検討の経緯

1-1　現庁舎の課題と整備の必要性

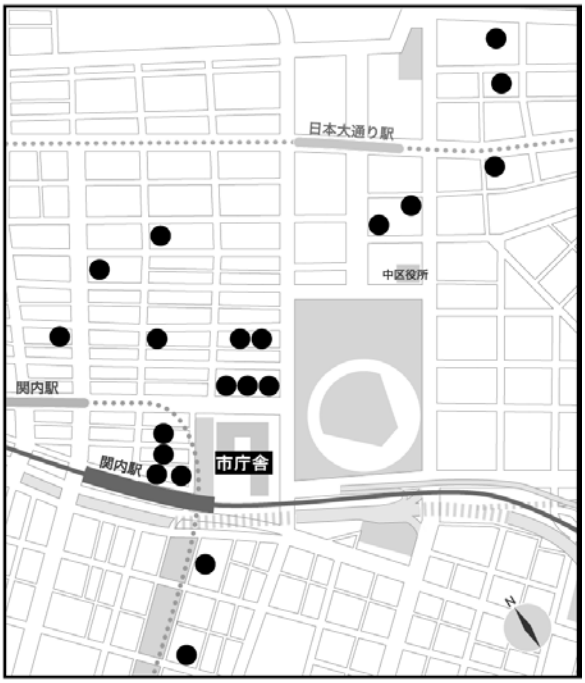
①　施設や設備の老朽化

現在の市庁舎は建築後 50 年以上が経過し、空調、電気、給排水など、設備全体の老朽化が進んでいます。また、高齢者や障害者等へ配慮したバリアフリーや、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。

②　執務室の分散化

人口の増加や社会経済状況の変化に伴う業務量の拡大により、執務スペースが著しく不足し、現在では、市庁舎機能が約 20 の周辺の民間ビル・市所有施設に分散しています。これにより、来庁者にとって分かりづらく不便であるなど市民サービスの低下を招いているほか、年間 20 億円を超える賃借料等の経費支出や業務の非効率化を引き起こしています。

《周辺ビルへの庁舎分散状況（H26 年１月現在）》



●：市庁舎機能を有するビル

③　市民対応スペースの不足

情報提供・市民相談・交流の場・文化芸術など様々な市民サービスを提供していますが、執務室の狭あい化や分散化のため市民対応スペースが不足しており、市民ニーズが多様化する中でその要請に十分に応えられておらず、市民サービス機能が不十分な状況です。

④　社会状況への対応

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。また、大規模地震や新型インフルエンザなどの危機の切迫感が高まる中、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。

⑤　災害対策

平成 23 年３月 11 日に起きた東日本大震災では、建物内の什器等転倒により、災害時優先業務の開始が遅れた部署がありました。災害時における拠点として、安全を確保して業務を継続する重要性を再認識し、中長期的な震災対策の一環としても、地震、津波など様々な災害に即時に対応できる堅固な建物が必要です。

1-2 基本計画策定までの検討経緯

（１）主な検討経緯

昭和34年	９月	現庁舎しゅん工
平成元年	４月	市庁舎整備基金設置（横浜市市庁舎整備基金条例施行）
平成３年	６月	市長が「横浜市市庁舎整備審議会」に「21世紀にふさわしい市庁舎のあり方、条件など市庁舎整備の基本的構想に関する重要な事項」について諮問
平成７年	１月	「横浜市市庁舎整備審議会」答申 ⇒市庁舎整備の必要性、基本的理念と機能、規模及び形態、建設候補地（「港町（現庁舎）地区」「北仲通地区」「みなとみらい21高島地区」）
平成14年	７月	現庁舎市会棟耐震補強工事完了（約12.5億円）
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1.35ha取得(167.8億円、うち市庁舎整備基金135億円、残高1.2億円) ⇒新市庁舎整備の候補地を「港町（現庁舎）地区」「北仲通南地区」とする
平成21年	４月	「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」から提言書を受理 現庁舎行政棟耐震補強工事完了（約50億円）
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	「中期４か年計画」（施策 28 ヨコハマの活力源となる都心部構築）において「平成25年度までに新市庁舎整備基本計画の策定」を目標
平成23年	12月	政策・総務・財政委員会で検討開始
平成24年	３月	市長より市会議長に対し、「新市庁舎整備基本構想及び基本計画について専門的・集中的に審議するための協議の場の設置」を依頼
	６月	市会に「新市庁舎に関する調査特別委員会」が設置される ⇒「新市庁舎整備基本構想」策定に向けた議論が開始される 市長より市会議長あてに「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方の検討」について依頼
	11月	市会議長より市長あてに「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方に関する検討結果」について通知
	12月	「新市庁舎整備基本構想（案）」を公表し市民意見を募集
平成25年	３月	「新市庁舎整備基本構想」を策定 ⇒新市庁舎整備の基本理念、新市庁舎が備えるべき機能と建物に求められる性能、新市庁舎の規模、新市庁舎の整備場所（「北仲通南地区」とする）、今後の進め方と検討にあたって考慮すべき事項
	６月	「新市庁舎に関する調査特別委員会」で「新市庁舎整備基本計画」策定に向けた議論が開始される

（２）横浜市会における検討状況について

ア　平成 24 年度

	新市庁舎整備全般	議会棟部分
5月	31 日　市会に「新市庁舎に関する調査特別委員会」設置	
6月	6日　第1回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○平成 24 年度の委員会運営方法について 18 日　政策・総務・財政委員会 ○新市庁舎整備に関する検討について	4日　市長より市会議長あてに「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方の検討」について依頼 11 日　市会議長の諮問機関として「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方検討調査会」設置
7月	9日　第2回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○新市庁舎整備に関するこれまでの検討経緯について 19 日　第3回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○新市庁舎整備の基本理念・機能・規模について	24 日　第1回 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会
9月	12 日　政策・総務・財政委員会 ○新市庁舎整備に関する検討について ・これまでの検討経緯について ・基本理念・機能・規模について 20 日　第4回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○新市庁舎整備場所の検討（その1）について ・北仲通南地区での整備案	5日　第2回 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会 24 日　「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」視察（東京都議会）の実施
10 月		16 日　第3回 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会
11 月	8日　第5回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○新市庁舎整備場所の検討（その2）について ・市庁舎整備候補地における地震・津波・液状化の影響と対策 ・港町地区での整備案 ・北仲通南地区と港町地区での分庁整備案 22 日　第6回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○新市庁舎整備場所の検討（その3）について ・新市庁舎整備パターンの比較 28 日　政策・総務・財政委員会 ○新市庁舎整備に関する検討について ・市庁舎整備候補地における地震・津波・液状化の影響と対策 ・新市庁舎整備パターンの比較 30 日　第7回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○新市庁舎整備基本構想案の検討について ・新市庁舎整備基本構想（案）	6 日　第4回 新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会 15 日　「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」座長より議長に答申 29 日　市会議長より市長あてに「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方に関する検討結果」について通知
12 月	18 日　政策・総務・財政委員会 ○新市庁舎整備に関する検討について ・新市庁舎整備基本構想（案）	
12 月 27 日～1 月 28 日　新市庁舎整備基本構想（案）市民意見募集		
2月	13 日　第8回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○新市庁舎整備基本構想案の検討について ・市民意見募集の実施結果 ・市民意見を踏まえた新市庁舎整備基本構想の修正案	
	22 日　第9回 新市庁舎に関する調査特別委員会 ○新市庁舎整備基本構想案について ・新市庁舎整備基本構想案 ・新市庁舎に関する調査特別委員会中間報告書（案）	
3月	15 日　政策・総務・財政委員会 ○新市庁舎整備に関する検討について ・新市庁舎整備基本構想案	

イ　平成 25 年度

	新市庁舎整備全般	議会棟部分
6月	6日　第1回　新市庁舎に関する調査特別委員会 ○平成 25 年度の委員会運営方法について ・新市庁舎整備に関する検討について ・横浜市会における検討状況について （平成 24 年度） ・平成 25 年度　新市庁舎に関する調査特別委員会年間検討スケジュール（案） 21 日　第2回　新市庁舎に関する調査特別委員会 ○関内・関外地区のまちづくりについて	
8月		27 日　市長より市会議長あてに「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方の検討」について依頼
9月	30 日　第3回　新市庁舎に関する調査特別委員会 ○新市庁舎の整備方針・建物配置等について ・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 ○関内・関外地区のまちづくりについて ・関内駅周辺地区のまちづくり	
11 月	19 日　新市庁舎に関する調査特別委員会視察 ○東京都庁・町田市 27 日　第4回　新市庁舎に関する調査特別委員会 ○議会棟のあり方の検討について ○新市庁舎の規模・事業費の精査について ・新市庁舎の規模 ・事業費及び収支シミュレーション	
12 月	11 日　政策・総務・財政委員会 ○新市庁舎整備に関する検討について ・今年度の検討状況と今後の検討項目 ・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 ・事業費及び収支シミュレーション 24 日　第5回　新市庁舎に関する調査特別委員会 ○議会棟のあり方の検討について ○新市庁舎の事業手法・スケジュールについて ○関内・関外地区のまちづくりについて ・関内・関外地区の地元組織・団体への説明状況 ・関内駅周辺地区のまちづくりのテーマと目的 ・北仲通地区の歩行者ネットワークの考え方	
1月	9日　第6回　新市庁舎に関する調査特別委員会 ○新市庁舎の事業手法・スケジュールについて ・新市庁舎の事業手法・スケジュールに関する資料要求 27 日　第7回　新市庁舎に関する調査特別委員会 ○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 29 日　第8回　新市庁舎に関する調査特別委員会 ○新市庁舎の事業手法・スケジュール及び議会棟のあり方について	

1-3 新市庁舎整備基本構想

「新市庁舎に関する調査特別委員会」等での議論、「新市庁舎整備基本構想（案）」に対する市民意見募集を経て、平成 25 年３月に「新市庁舎整備基本構想」を策定しました。
その概要は次のとおりです。

新市庁舎整備の基本理念

① 的確な情報や行政サービスを提供し、豊かな市民力を活かす開かれた市庁舎

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

③ 様々な危機に対処できる、危機管理の中心的役割を果たす市庁舎

④ 環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎

⑤ 財政負担の軽減や将来の変化への柔軟な対応を図り、長期間有効に使い続けられる市庁舎

新市庁舎が備えるべき機能

行政機能　　／議会機能
市民利用機能／危機管理機能

建物に求められる性能

耐震性と安全性の確保／高い経済性の追求
環境への配慮／セキュリティへの配慮

新市庁舎の規模

（行政・市会部門）

専用部面積：約６万～８万㎡
共用部も含んだ面積：約 10 万～13 万㎡（駐車場を除く）

※災害時の危機管理対策の統括機能（災害対策本部）が、新市庁舎内に整備されることや、大規模災害発生時のリスクを分散させる観点から、消防局については新市庁舎に集約しないこととします。

新市庁舎の整備場所

北仲通南地区（中区本町６丁目）
敷地面積　約 13,500 ㎡

※整備場所と整備パターンを決めるため、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、市役所機能（執務室）分散化の解消、事業期間、収支シミュレーション、財政健全化に与える影響、整備しない候補地・建物の跡利用や活用の方向性、地震・津波・液状化の影響と対策などについて、相対的な比較・検討を行いました。

比較・検討の結果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たため、今後、北仲通南地区を整備予定地と位置づけ、検討を進めることとしました。

「新市庁舎整備基本構想」を踏まえて、コストの縮減や地域経済の活性化につながる事業手法、来庁者の利便性や業務の効率性に配慮したフロア計画などの検討、及び事業費や事業期間などの精査を行い、「新市庁舎整備基本計画」を策定しました。

２ 新市庁舎の整備基本方針

「新市庁舎整備基本構想」における ５つの「新市庁舎整備の基本理念」について、「新市庁舎整備基本構想」で定めた「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ました。

【基本理念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

【整備基本方針】

（１）市民への情報提供・相談・案内機能等の充実

「市民と行政の相互信頼」を一層高め、市民の皆様に的確な情報や行政サービスを提供できるよう、情報提供・相談・案内機能を整備します。

○市政情報を広く提供する市民情報センターを設置します。
○市政相談をはじめ、弁護士相談等に応じる市民相談室を設置します。
○来庁者の要望・要件に応じた窓口案内を行う案内所を設置します。
○各機能は、市民にわかりやすく使いやすい建物低層階に配置します。

（２）市民協働・交流空間の整備

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するため、市民や行政の協働・交流や情報発信が活発に展開される場を整備します。

○市民協働・交流室（仮称）を設置します。
○市民が使いやすい建物低層階に、休日や夜間利用も考慮して配置します。

（３）開かれた議会の実現

議会棟は、議会の独立性を保ちつつ、市民からわかりやすい配置とし、傍聴機能や情報提供機能を充実させます。議会情報を広く提供することで、市民に身近な議会を実現します。

○委員会室に一般傍聴席・記者席を、本会議場に一般傍聴席、賓客用特別傍聴席、記者席を設けます。
○議会活動や市政情報のＰＲコーナー、市民も利用できる市会図書室を整備します。

【イメージ】

市民情報センター

総合案内【東京都】

市民協働・交流室（仮称）

【基本理念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

【整備基本方針】

（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

お年寄りから子どもまで誰もが気軽に集い、親しみ、憩えるようなオープンスペースを建物内に整備します。

○みなとみらい線馬車道駅と直結する建物の１階に市民広場を整備します。
○市民の待ち合わせや休憩場であるとともに、観光案内や横浜らしさを感じるイベント・展示などのスペースを設けます。

（２）周辺環境や都市景観との調和

建物のデザインは、市民が誇れ、親しみのもてるものとします。

○機能性を重視しつつ、港からの眺めにも配慮したまちのシンボルとなるデザインとします。
○周辺環境や都市景観に調和し、市民が誇りや親しみの持てるデザインとします。

（３）おもてなしの場の実現

市民にわかりやすく利用しやすい、また、国内外の多くの人々を惹き付ける魅力ある庁舎とします。

○誰にでもやさしくわかりやすいユニバーサルデザインを採用します。
○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、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ます。
○視認性に優れ、わかりやすい案内表示とします。

【イメージ】

アトリウム【五稜郭タワー／函館】

【基本理念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

【整備基本方針】

（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

地震・津波・液状化をはじめ様々な危機への対応を想定して、高い耐震性と安全性を確保した堅固な建物とします。

○大地震が発生しても構造体の補修を行うことなく使用できるよう高い耐震性能を持つ建物を整備します。
○揺れによる什器転倒などの被害を防ぐため、免震・制震装置などの工法を検討します。
○天井や建具などの非構造部材や建築設備は耐震性の高いものを採用します。
○電気・機械室は上階に配置するとともに、非常用電源設備を整備します。
○災害時の電源喪失を回避するため、電源の多重化を図ります。
○津波避難ビルとして市民・来街者等の避難場所としての機能を確保します。

（２）災害対策本部機能の充実

市民生活の安全・安心を守り、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、対策の立案を的確に行うことができるよう危機管理関係諸室を整備します。

○民間ビルに分散した関係部署を１つのビルに集約します。
○災害時の司令塔として迅速に対応できる危機管理センターを整備します。
○災害発生時に関係者の業務スペースとして転用できる会議室を危機管理センターに近接配置します。

（３）セキュリティの確保

個人情報保護及び行政文書の管理の徹底や防犯上の観点から、セキュリティに配慮した建物とします。

○来庁者、職員、議員等の立ち入れる区画や動線の分離、セキュリティゾーニングなどを考慮し諸室を配置します。

【イメージ】

免震・制震装置

危機管理センター本部会議室

各部屋でのセキュリティの例
【日産自動車グローバル本社】

【基本理念④】環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎

【整備基本方針】

（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

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。

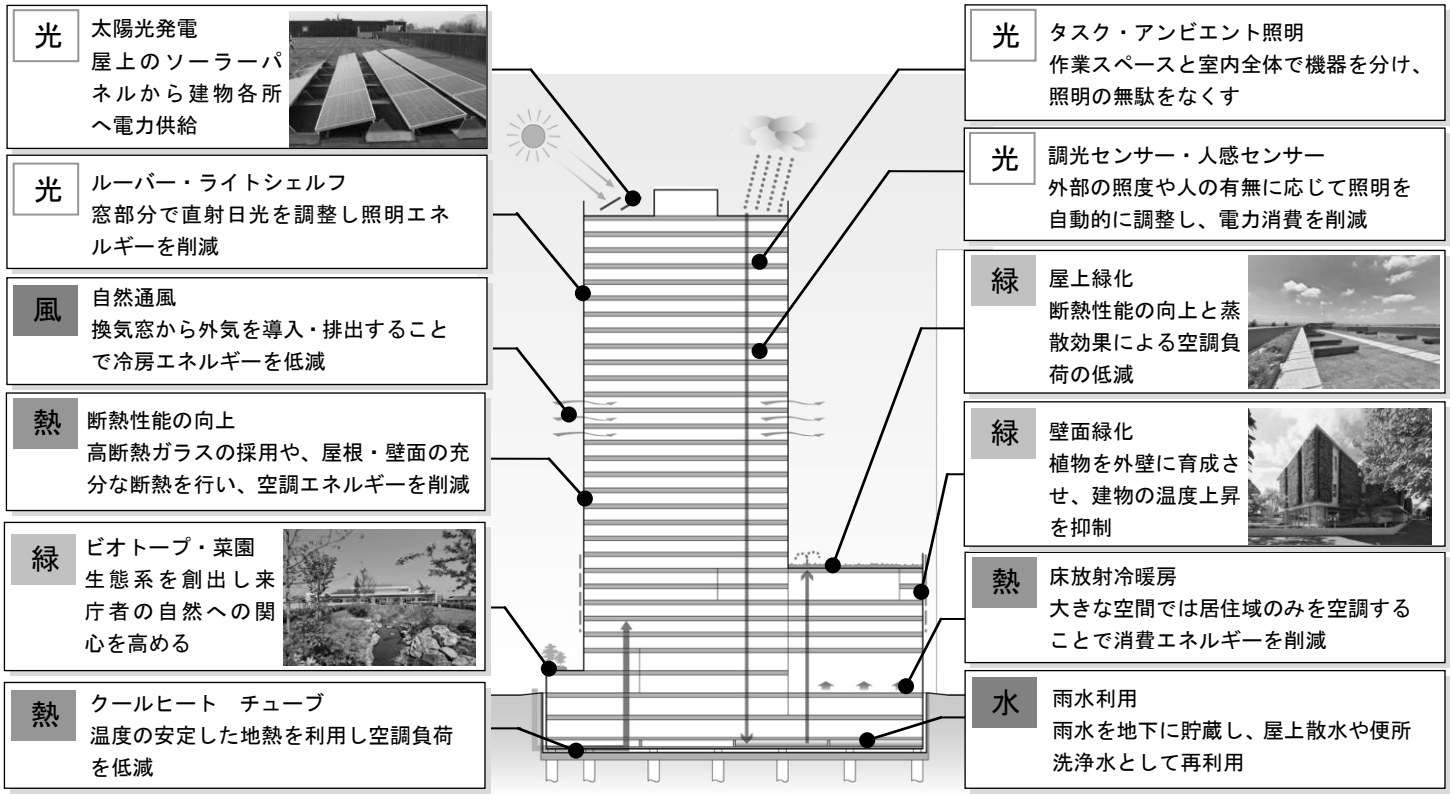
○ＣＡＳＢＥＥ横浜による環境性能総合評価でＳクラスの建物とします。
○空調負荷の低減を図るとともに、地域冷暖房の導入等について検討します。
○省電力型照明（ＬＥＤ照明等）の採用とあわせ、窓面からの自然採光を利用し、昼間照明電力の低減を図ります。
○効率的なエネルギー利用の図れるビルエネルギー管理システムを導入します。

（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

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。

○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。
○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。
○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。
○敷地内の緑化を推進します。

【イメージ】



【基本理念⑤】財政負担の軽減や将来の変化への柔軟な対応を図り、長期間有効に使い続けられる市庁舎

【整備基本方針】

（１）長期間有効に使い続けられる市庁舎の実現

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庁舎とします。

○標準品、汎用品、規格品、省力化の図れる工場製品等の積極的採用により建設コストを削減します。
○メンテナンスのしやすい材料を採用することで維持管理費を削減します。
ただし、設備更新サイクルが長期化する耐久性の高い材料の採用や、更新工事が容易な施設計画とすることで更新に係るコストが削減できる場合は、建設コスト等と比較・検討します。
○環境負荷低減設備を採用することで光熱水費などの運用コストを削減します。

（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

将来の組織変更などを見据え、変化に柔軟に対応できる執務スペースを整備するとともに、業務を効果的・効率的に進められる執務室及び諸室配置とします。

○将来の組織・業務の拡大・縮小・変更に柔軟に対応できるフレキシブルなオープンフロア構成を基本とします。
○職員間、部署間のコミュニケーションの促進が図れるようオープンな打合せスペースを整備します。
○ＩＣＴ化なども含めた機能的で生産性・効率性の高い、個々の職員の能力を最大限引き出す執務環境を整備します。
○業務の性格に応じた機能・諸室を適正に配置します。

【イメージ】

開放感溢れるオフィスと打合せスペース【日産自動車グローバル本社】

3 建物配置・空間構成の考え方

3-1 敷地条件

整備予定地である北仲通南地区の敷地条件は次のとおりです。

（１）位置、面積等

地　区	北仲通南地区	**敷地面積**	約 13,500 ㎡
位　置	中区本町６丁目	**現　況**	更地
		主な都市計画制限等	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
周辺環境	馬車道駅(みなとみらい線)から徒歩１分 桜木町駅(ＪＲ、市営地下鉄)から徒歩５分	**ガイドライン**	北仲通地区まちづくりガイドライン 関内地区都市景観形成ガイドライン

（２）まちづくりの方針とルール（北仲通南地区再開発地区計画、高度利用地区）

北仲通南地区では、再開発地区計画で、土地利用や公共施設・建築物整備に関する方針やルールが、次のように定められています。

また、高度利用地区の規定により、容積率や建築面積の最低限度が定められています。

○土地利用の基本方針

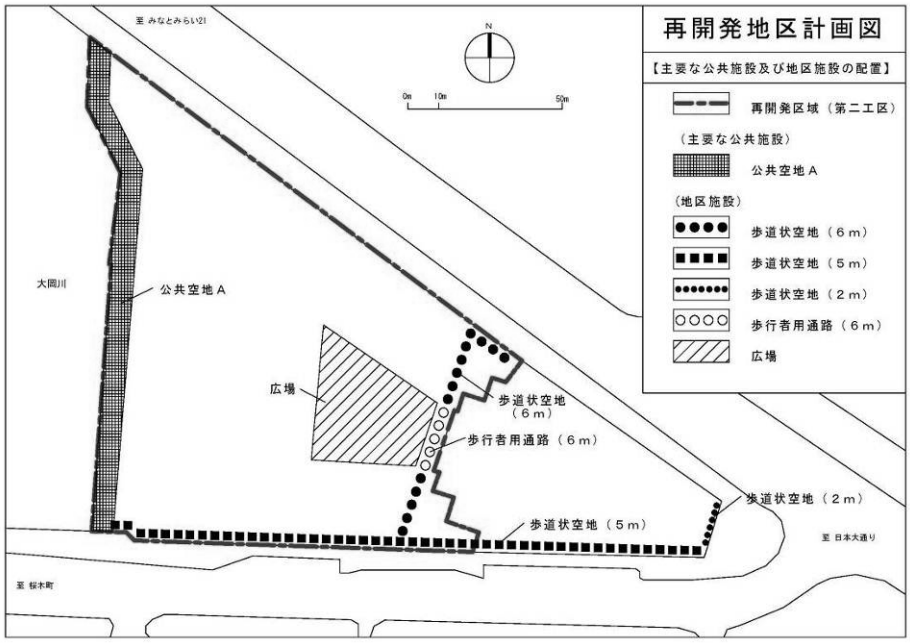
・業務施設を中心に、都心部にふさわしい機能を導入するとともに、街のにぎわいを形成するために商業施設等の立地を図る。

・歴史的資産の保全を図り、親水空間の整備など環境資源を活用する。

○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。



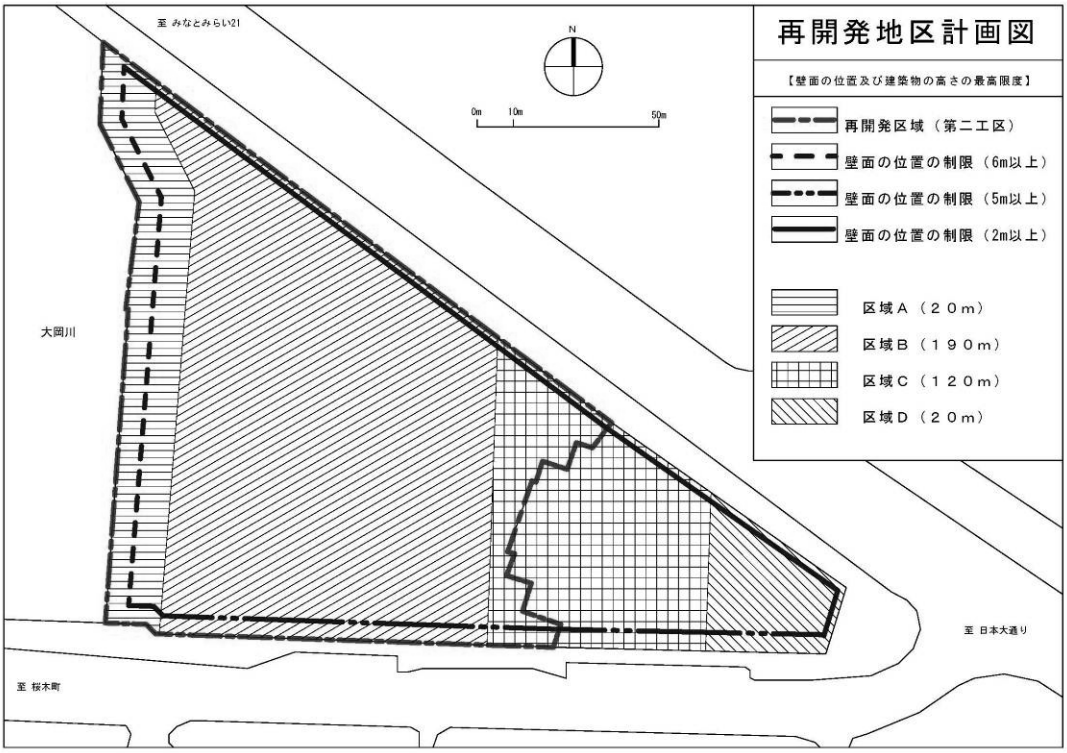
○建築物等の整備の方針

・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）、ペデスト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。

○容積率の最高限度　：　1,080％
○建ぺい率の最高限度：　　80％
○壁面の位置の制限　：　計画図参照
○建築物の高さの最高限度：　計画図参照

○建築物等の用途の制限

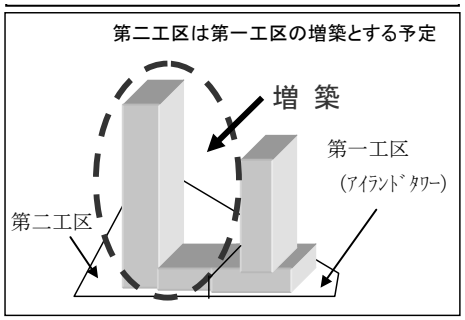
次に掲げる建築物は、建築してはならない。
・住居の用に供するもの
・ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所　等



○容積率の最低限度（高度利用地区）　：　300％
○建築面積の最低限度（高度利用地区）　：　200 ㎡

※市街地再開発事業における本市の役割

・整備予定地は、都市再生機構（ＵＲ）が施行している「北仲通南地区第二種市街地再開発事業」の事業区域内にあります。
・再開発事業の第一工区（横浜アイランドタワー）は既に完了しています。
・本市は、再開発事業の施行者である都市再生機構（ＵＲ）に代わって施設建築物を建築する特定建築者として、第二工区の建築物を整備します。



（３）景観形成等への配慮（景観形成ガイドラインほか）

建物の計画にあたっては、再開発地区計画などの都市計画の規定に加えて、「関内地区都市景観形成ガイドライン」「北仲通地区まちづくりガイドライン」などに沿って、検討を進めます。

○関内地区都市景観形成ガイドライン

方　針　関内地区の歴史的景観を尊重し、関内地区とみなとみらい21地区の結節点としてふさわしい街並みを形成する。

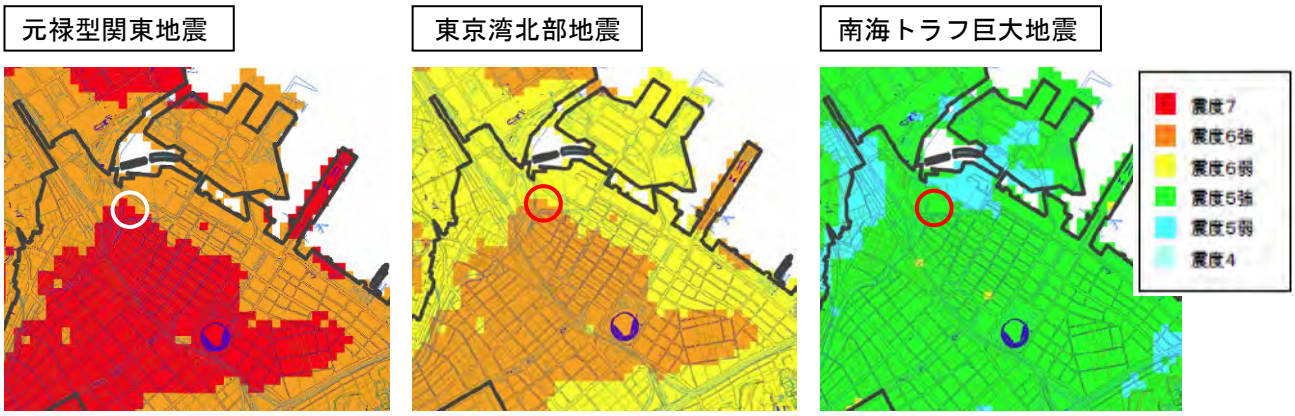
《行為指針》

・ゆとりある歩行者空間や広場の創出により、関内地区と桜木町とのネットワークと賑わいのある街並みを形成する。
・関内地区の歴史を伝える歴史的建造物に配慮した街並みを形成する。
・建築物の高層部分は、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。
・屋外広告物は、汽車道又は大さん橋の「眺望の視点場」から見た景観と調和したものにする。

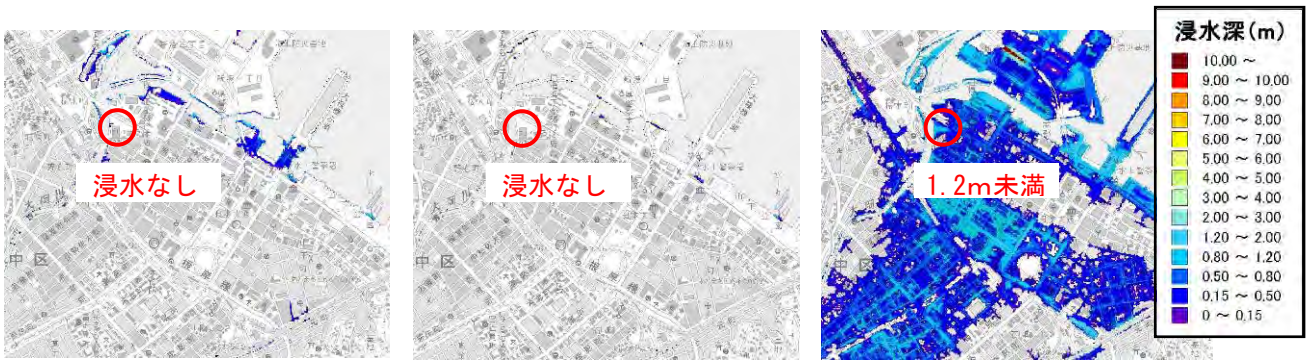
（４）地震・津波・液状化の影響と対策

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ので、電気・機械室の上層階への配置などの対策とともに、津波発生時の市民や来街者の避難場所としての機能確保を検討します。



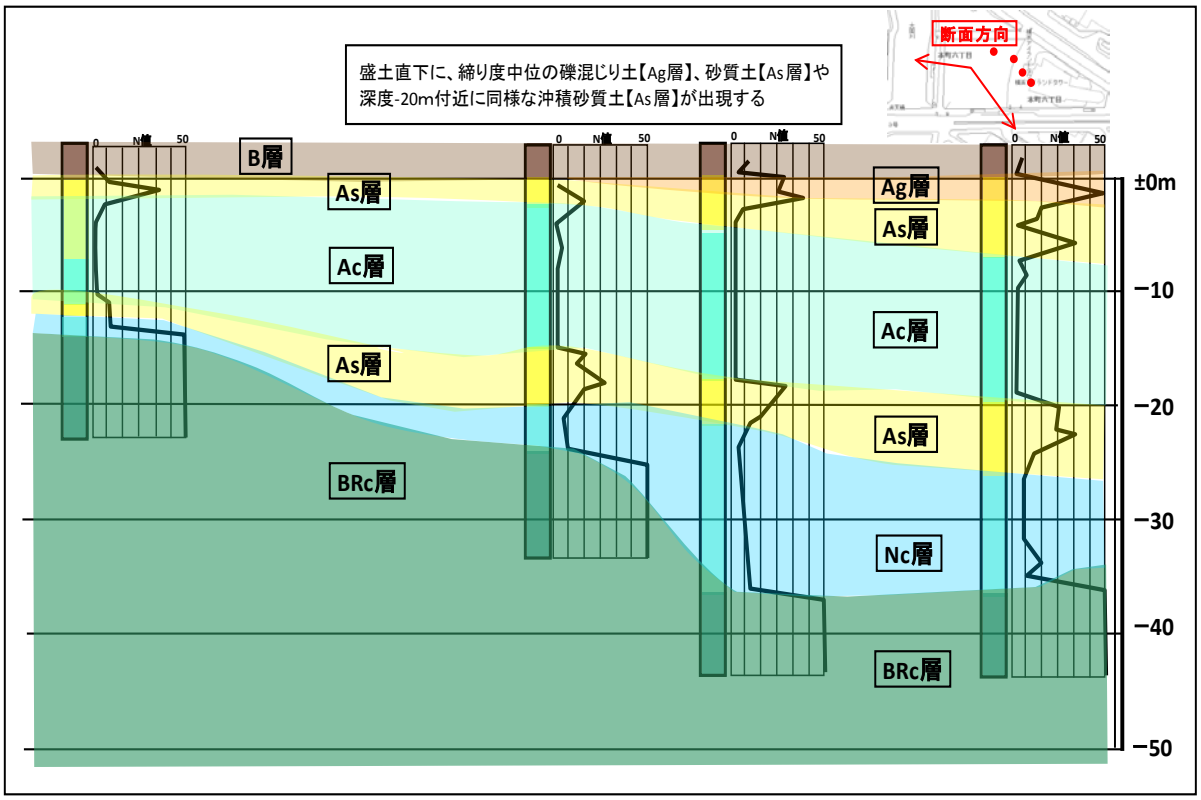
■想定地震における震度分布予測（横浜市地震被害想定調査（平成 24 年 10 月））



■想定地震における津波浸水深分布予測（横浜市津波避難対策検討事業（平成 24 年 3 月））

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が、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になどにより対応が可能です。

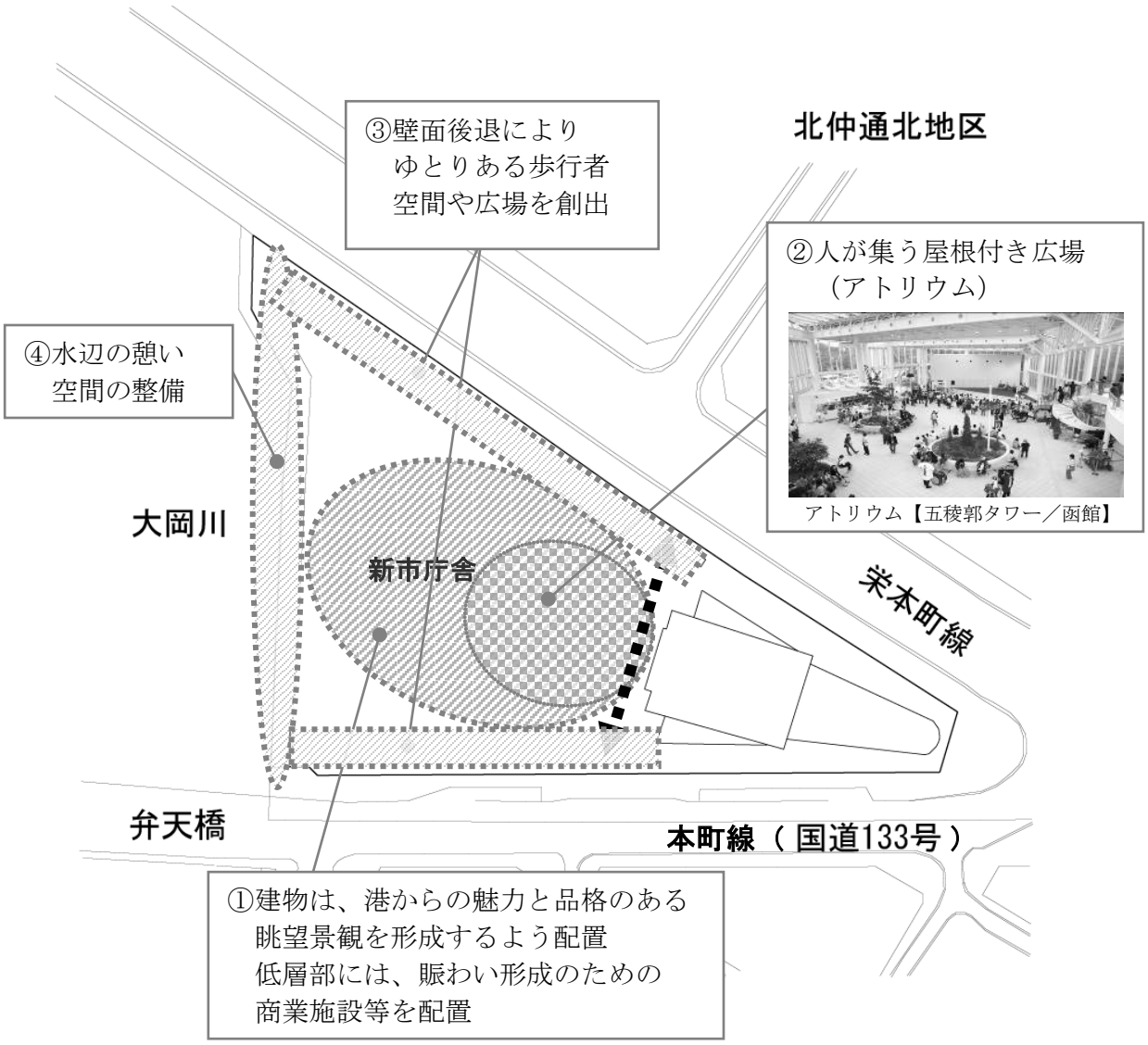
電気、ガス、上下水道など周辺のライフラインについても対策が進んでおり、被害を受ける場合でも比較的軽微にとどまるものと考えられます。



3-2 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等を踏まえ、次のとおり建物を配置します。

① 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**を形成するよう配置し、低層部には、**街の賑わいを形成するための商業施設等**の立地を図ります。
② 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**を整備します。
③ 栄本町線及び本町線（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**を創出します。
④ 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**を整備します。
⑤ 建物まわりは、四季折々の花を配すことができるよう開かれた空間とします。

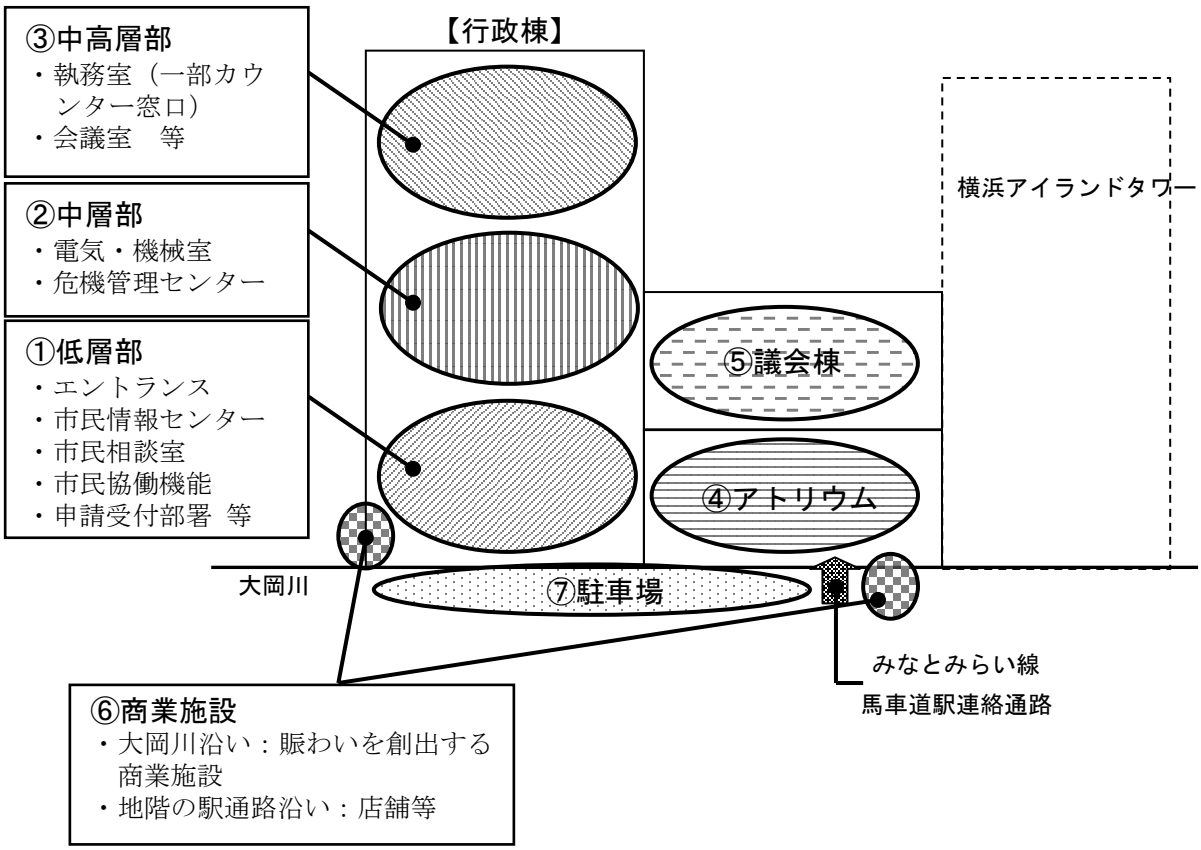


《建物配置のイメージ図》

3-3 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。
○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。

① 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。
② **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。
③ その他の部署は**中高層部**に配置します。
④ **屋根付きの市民広場（アトリウム）**は、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します。
⑤ **議会棟**は、アトリウム上部など、行政棟とはできるだけ独立させて配置します。
⑥ 賑わいを創出する**商業施設**を大岡川プロムナード沿いの低層部に、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します。
⑦ **駐車場**は地階に配置します。（津波による浸水の可能性を考慮し防潮板や止水板等を設置します。）



《新市庁舎の機能の空間構成》

4 機能別整備方針

4-1 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ます。

また、市役所で扱う様々な行政情報及び個人情報の保護の観点、不審者の侵入防止などの防犯上の観点などから、来庁者と職員の立ち入り（利用）可能な場所を明確にするなど、セキュリティの確保にも配慮します。

（１）現在の課題（職員アンケート（H25.1）、各局ヒアリング（H25.6）より）

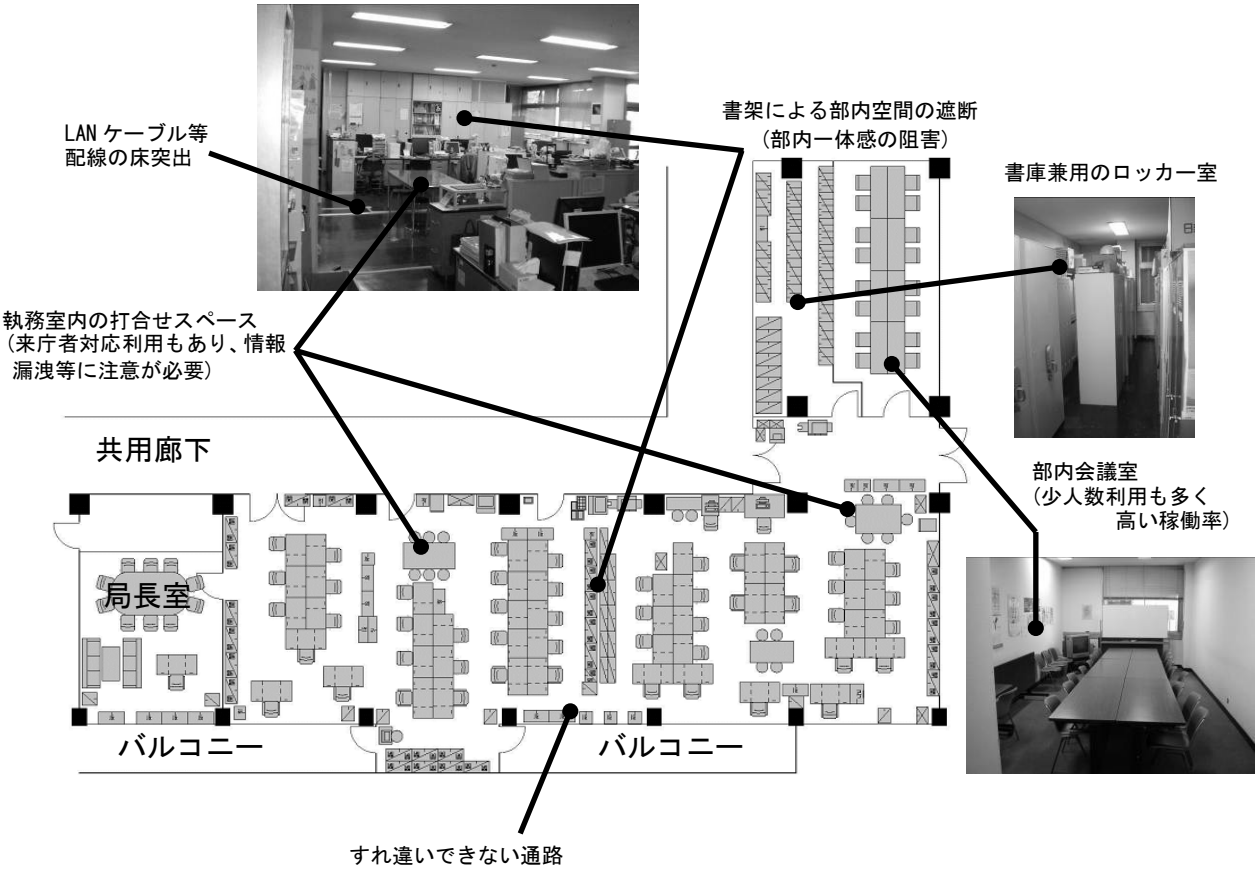
○執務室の狭あい化、打合せスペース・会議室・来庁者対応スペースの不足
- ・職員増への対応やレイアウト変更が困難
- ・すれ違いが困難、車椅子・台車などが通れない動線、バリアフリー非対応
- ・使用したいときに使えない打合せスペース・会議室（会議室の空き状況にあわせた日程調整）
- ・長時間立ちながらの応対

○閉鎖的な執務室
- ・壁で区画され、部署間連携が困難

○ICT 化対応の遅れ
- ・フリーアクセスフロア非対応による配線等の床への突出

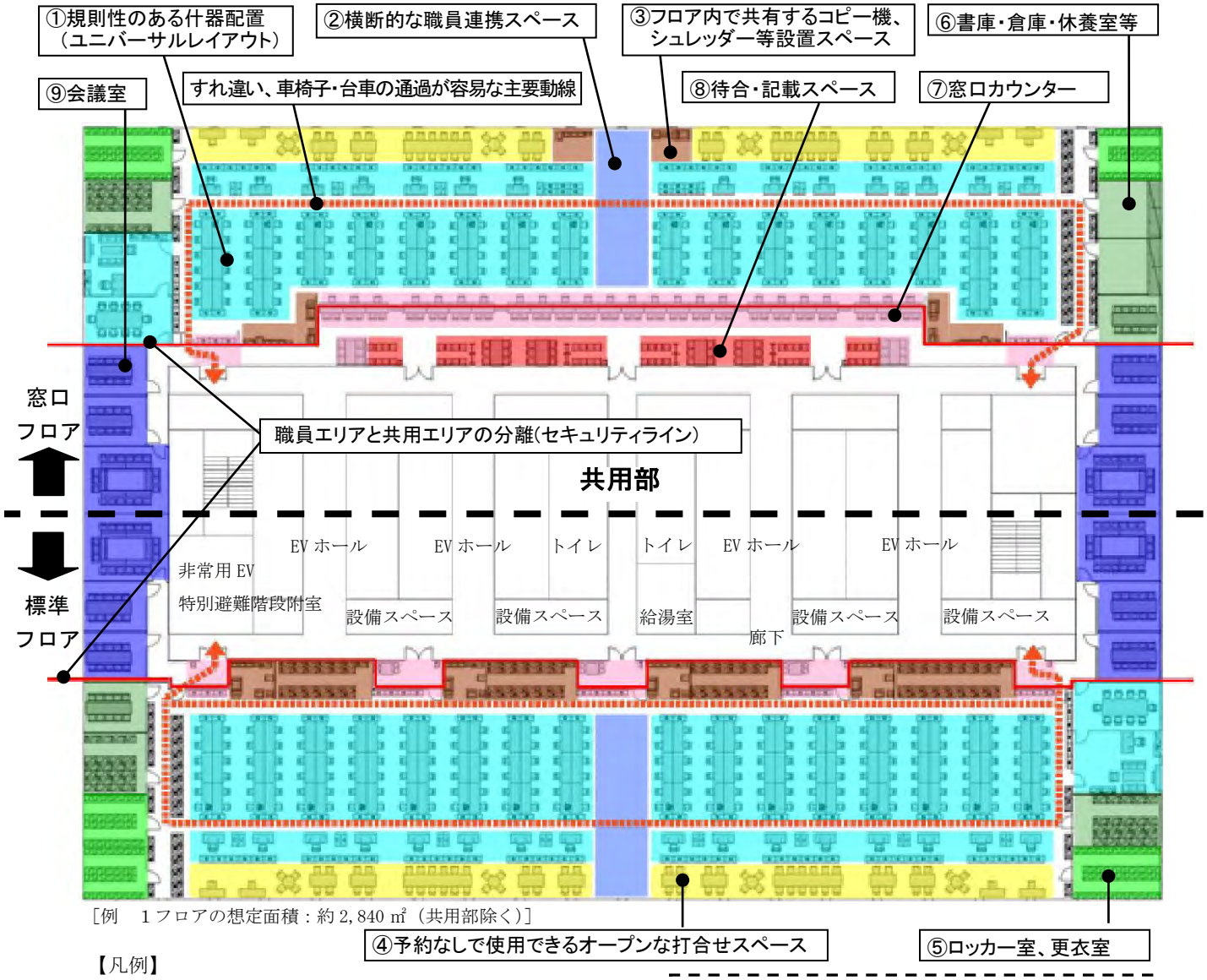
○脆弱なセキュリティ
- ・誰でも執務室内奥まで立ち入れてしまう構造（情報漏えいの危険性）

【参考】総務局総務部執務室
- ・執務室面積(ロッカー室含む、局長室・会議室除く)：266 ㎡
- ・職員数（局長除く）：50 人（一人当たりの規模：5.3 ㎡）



（２）整備方針

・執務室は、フロア全体を有効に活用できる平面構成とし、フロア内に一体感を持たせ、開放的で視認性のよいオープンフロアを基本とします。
・執務室の机等は最適な位置に規則的に配置するユニバーサルレイアウト※を基本とします。
・執務室の壁は可動式又は移動可能な間仕切りを備えたものとしたり、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します。
・会議室を集約した会議室フロアを設け、予約システム等の工夫により効率的に運用します。
・会議室フロアには、使用人数に応じた大小規模の会議室を設けるとともに、会議室間の壁を可動式とするなど必要に応じて規模を変更できる仕様とします。
　また、危機管理センターに近接配置する会議室は、災害発生時に関係者の業務スペースとして転用できるものとします。



［例　１フロアの想定面積：約 2,840 ㎡（共用部除く）］

【凡例】

職員エリア		①執務スペース
		②連携スペース
		③コピー機等設置スペース
		④オープンミーティングスペース
		⑤ロッカー室・更衣室
		⑥書庫・倉庫・休養室等
共用エリア		⑦窓口カウンター
		⑧待合・記載スペース
		⑨会議室

※ユニバーサルレイアウトとは…

　組織変更があっても基本的にレイアウト変更をせずに「人」「書類」の移動のみで対応可能なワークプレイス。
　従来の「島型のレイアウト」は、グループ内のコミュニケーションがとりやすいという優れた特徴がありますが、増員や異動などにあたって机の並び替えや電話線・ネットワーク配線を変更する手間やコストが発生していました。
　その点、ユニバーサルレイアウトでは、役職や業務特性にかかわらず、徹底したレイアウトの標準化を行ない、フレキシブルにワークプレイスを運用することが可能となります。

（３）基本レイアウトと各スペースのイメージ

整備方針に基づいた基準階の基本的なレイアウトと、各スペースのイメージ（P18 ）を示します。
（図の上半分は市民対応の多い部署（窓口フロア）、下半分はそれ以外（標準フロア）のイメージ）

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とし、フロア内に一体感を持たせ、開放的で視認性のよいオープンフロアを基本とします。
・執務室の机等は最適な位置に規則的に配置するユニバーサルレイアウトを基本とします。
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きます。
・すれ違い、車椅子・台車等の通過に配慮し、主要動線の有効幅を確保します。

②連携スペース

・各フロアまたは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スペースを設けます。
・自席以外のワークスペースとしての利用や、横断的なプロジェクトなどでの利用のほか、必要に応じて上下階をつなぐ階段の設置や、書庫・倉庫としての利用も可能なスペースとします。

③コピー機等設置スペース

・コピー機・シュレッダー、リサイクルボックス、物品等、フロア内の共有機器を集約します。

④オープンミーティングスペース

・予約不要（部署での専有なし）で職員なら誰でも容易に使用できるオープンな打合せスペースとします。
・使用人数に応じてフレキシブルな配置や使用人数を調整できる机や椅子を設置します。
・作業など打合せ以外の用途でも使用できるスペースとします。

⑤ロッカー室・更衣室

・効率的に利用できる場所に設置します。
・職員数（男女数）の増減に応じてスペースを調整できるものとします。

⑥書庫・倉庫・休養室等

・各フロアの必要数に応じて書庫・倉庫を設置するスペースとするほか、業務の性質上、機密性の高い会議や作業を行う場所としても活用できるスペースとします。
・業務の内容・特性に応じて、特定用途での優先的使用又は専用使用も可能とします。
・各フロアの必要に応じた規模の職員向け休養室を配置します。

⑦窓口カウンター

・申請受付など来庁者が多い部署には、申請書類の大きさ等にも配慮したゆとりのある窓口カウンターを設置します。

⑧待合・記載スペース

・来庁者の多い窓口カウンターには、来庁者に配慮して待合・記載スペース等を配置します。
・また、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きや相談などが行えるよう配慮します。

⑨会議室

・来庁者対応用の会議室を設置します。
・使用人数に応じて面積調整が可能な仕様とします。
・原則、予約制の会議室として使用しますが、各フロアの業務の内容・特性に応じて、特定用途での優先的使用又は専用使用も可能とします。

（４）セキュリティの確保

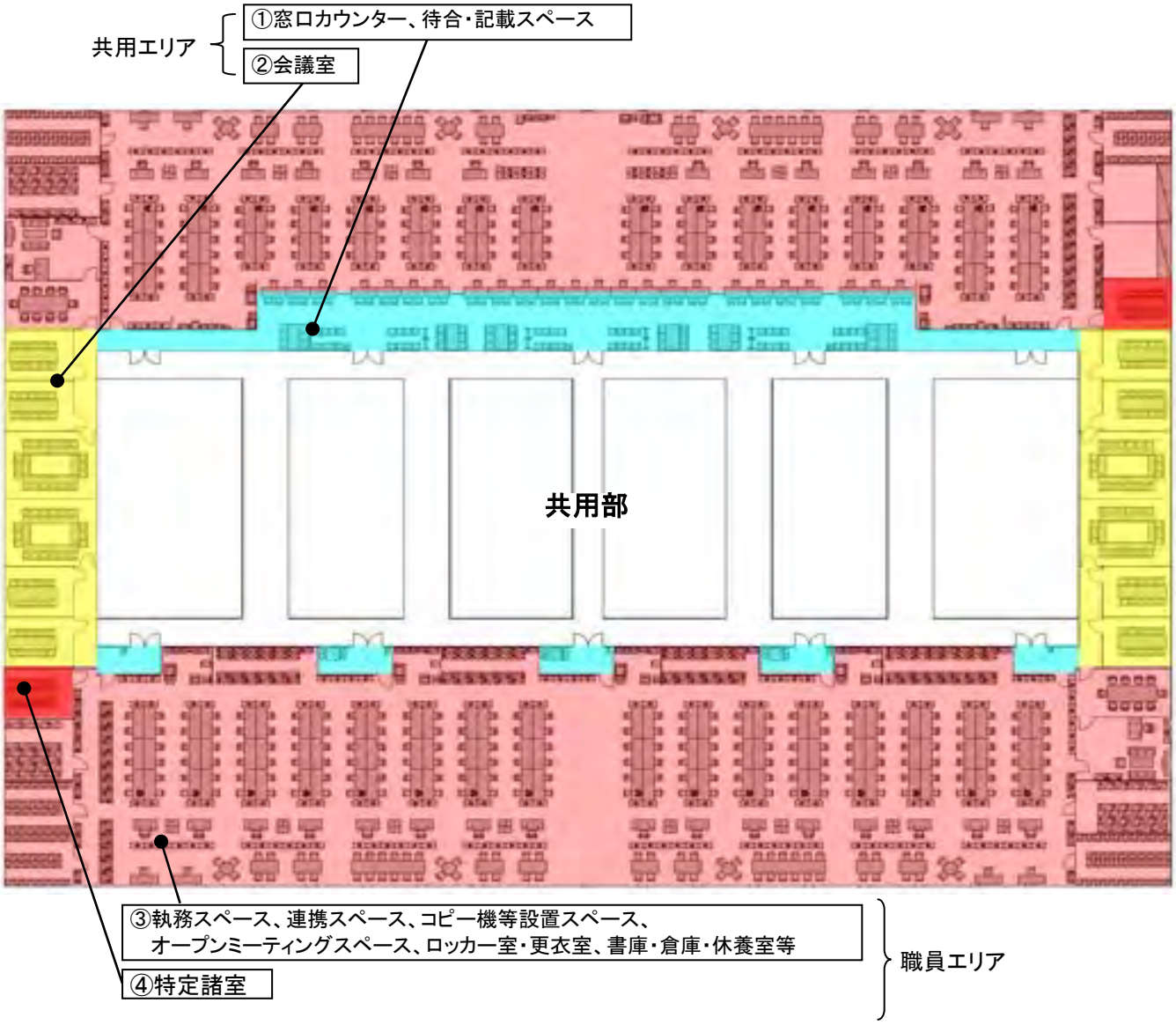
行政情報・個人情報の保護や防犯上の観点などから、来庁者の立ち入り（利用）可能な場所を明確にするとともに、職員についても特定の職員しか入室できない区画を設けるなど、業務の性質や扱う情報に応じて、セキュリティのレベルを区分します。

また、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します。

《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）



レベル１　：開庁時間は誰でも利用できる

・窓口カウンター、待合・記載スペースについては、業務時間内に限り、来庁者が自由に出入りできるオープンなエリアとします。ただし、業務の性質上、必要に応じて窓口カウンターの出入口にインターホンや呼び出し電話等を設置し、来庁者の出入りを制限することも検討します。
・業務時間外は、共用部との出入口またはエレベーターホールでセキュリティを区画するなどし、来庁者の立ち入りは不可とします。

レベル２　：来庁者と職員が利用できる

・窓口カウンターや待合・記載スペースでは対応できない場合の、来庁者との打合せや会議等で利用するエリアとします。
・機密情報やプライバシー保護などの観点から、原則、個室型とします。
・各室出入口にはセキュリティを設置し、入退室の際は、職員が先導し、カードキー等による解除／施錠を行います。来庁者のみでの入室は不可とし、必ず職員を伴う利用とします。
・原則、業務時間内での利用としますが、必要に応じて業務時間外の利用も可能とします。
・来庁者対応を優先としますが、利用のない場合等は職員のみでの利用も可能とします。

レベル３　：職員のみが利用できる

・行政情報等の保護の観点から、原則、来庁者の立ち入りは不可とし、職員（嘱託、アルバイト等含む）専用の執務エリアとします。
・職員は、原則、カードキー等の認証により出入します。
・業務委託業者等、業務の性質上、必要がある場合に限って、職員以外の入室を可能としますが、入室可能エリアを区切る等、行政情報の保護に努めます。

レベル４　：特定の職員のみが利用できる

・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でき、作業室や保管用書庫等として使用します。

4-2 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、セキュリティの強化、迎賓機能の充実等を図ります。

「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方調査会」（市会議長諮問機関）での検討結果（平成 24 年 11 月）を踏まえ、諸室ごとの整備方針を示します。

また、議会で扱う様々な情報の保護の観点、不審者の侵入防止などの防犯上の観点などから、来庁者及び議員（職員含む）の立ち入り（利用）可能な場所を明確にするなど、セキュリティの確保にも配慮します。

（１）整備方針

①本会議場

・伝統ある横浜市会の雰囲気を大切にし、ゆとりを持ったスペースを確保します。
・一般傍聴席、賓客用の特別傍聴席、一般記者席、カメラ席を設けます。
・付属施設として、傍聴者ロビー、当局職員控え室を設置します。

②委員会室

・常任委員会専用室（８室）のほか、運営委員会室、運営理事会室、全員協議会室・予算決算特別委員会室を設け、常任委員会室および運営委員会室には、当局控室等として利用できる副室を併設します。
・運営理事会室を除く各室に、傍聴のしやすさ、安全性に配慮し、記者席・傍聴席を設置します。
・セキュリティの観点から傍聴者と議員（職員含む）の動線をできる限り分離します。

③議員控室

・市民に分かりやすいフロア配置とし、会派の人数変動に応じて柔軟に変更できる構造・設備とします。

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、来客の待機室を設置します。

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します。

⑥会議室

・共用の会議室を設置するとともに、研修会・議連総会など多目的に利用できる会議室を設置します。
・視察受入、賓客受入のためにプレゼンテーション対応が可能な会議室を設置します。

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、市民開放します。
・議会局事務室と近接して配置し、レファレンスサービスが可能な施設とします。

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配置します。
・議会局事務室に、請願・陳情・情報公開等の市民対応スペースを確保します。
・飲食店等については、議会棟からも利用しやすい位置に配置します。

4-3 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（仮称）、屋根付き市民広場（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します。

手続き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設置するなど、市民が安心して手続きや相談が行えるよう配慮します。

【整備方針】

①市民情報センター

・市民に分かりやすく、誰もが自由に利用できる配置とする一方、誰もが安心して安全に利用できるようセキュリティを確保します。
・受付スペースや開示請求スペースは、請求者が他の来庁者から見えないよう、個室や窓口カウンターへの間仕切りの設置など、来庁者のプライバシーの保護に配慮します。
・市民ニーズの高い情報については、配架スペースを充実させるなどして、積極的な情報提供に努めます。

②市民相談室

・来庁者が落ち着いて相談でき、相談にきめ細かに応えることができるよう、個別ブースや窓口カウンターへの間仕切りの設置など、相談者のプライバシーの保護に配慮します。
・時間外等の相談にも対応できるよう検討します。
・相談者のプライバシーに配慮した待合室を設置します。

③案内所

・市民から見つけやすい、わかりやすい場所に設置します。

④市民協働・交流室（仮称）

・市民や行政による講演会、講座、シンポジウムなどが開催できるスペースとして整備します。
・夜間や休日にも利用することを前提とした配置とします。

⑤屋根付き市民広場（アトリウム）

・演奏会、展示、イベント、観光案内等、多目的に利用できるスペースとします。
・待ち合わせ等での利用や気軽に訪れ休憩でき、ゆっくりとくつろげるスペースとします。
・夜間や休日の利用にも配慮し、通り抜けも可能なスペースとします。

4-4 危機管理機能

大規模地震をはじめ、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します。

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します。

津波が発生した際に、市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ます。

【整備方針】

①危機管理センター

ア　本部運営室

・各区本部との情報受伝達、市役所各局の所管に関する情報収集、他の自治体やライフライン事業者等との連絡調整を行う本部運営室を設置します。

イ　関係機関執務室

・県警、自衛隊、ライフライン事業者等と連携して危機対処活動を行うために、関係機関が執務するための関係機関執務室を設置します。

ウ　緊急対策チーム室

・危機発生直後の限られた情報から被災状況を推定し、危機対処方針を立案できる専門知識や経験を有する職員を自然災害、都市災害など、事態ごとに構成する緊急対策チーム室を設置します。

エ　本部会議室

・市本部長（市長）、副本部長（危機管理監、副市長）、部長（局長）が、本部運営室や緊急対策チーム室からもたらされる情報を基に緊急対策の決定を行う本部会議室を設置します。

オ　備蓄庫

・トイレパック、水や食料等、危機対処に必要な備品・消耗品の備蓄庫を設置します。

②津波避難ビル機能

・建物の２階レベルにデッキを整備し、通常は通行や休憩の場、津波発生時には、市民や来街者が緊急避難できる場所とします。

・さらに、建物のデッキ沿いなどに休日や夜間も利用できる出入口を設け、建物内に避難できるようにします。

③電気・機械室

・津波による浸水の可能性を考慮して中層階に配置します。

・浸水深以上の階と以下の階で、設備システムの系統を分離するなど浸水によるシステム全体の機能停止を防止する対策を講じます。

④非常用電源設備

・庁舎内の停電時、エレベーター、コンピュータ及び業務上必要な照明設備等へ送電できるよう非常用電源設備を整備します。

5 新市庁舎の規模

「新市庁舎整備基本構想」で示した行政部門及び市会部門の規模（面積）について、「機能別整備方針」等に基づき精査を行いました。

また、下層階に配置する商業施設及び駐車場の規模についても検討を行い、新市庁舎の規模として整理しました。

なお、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します。

5-1 新市庁舎に集約する機能と職員数

（１）新市庁舎に集約する機能

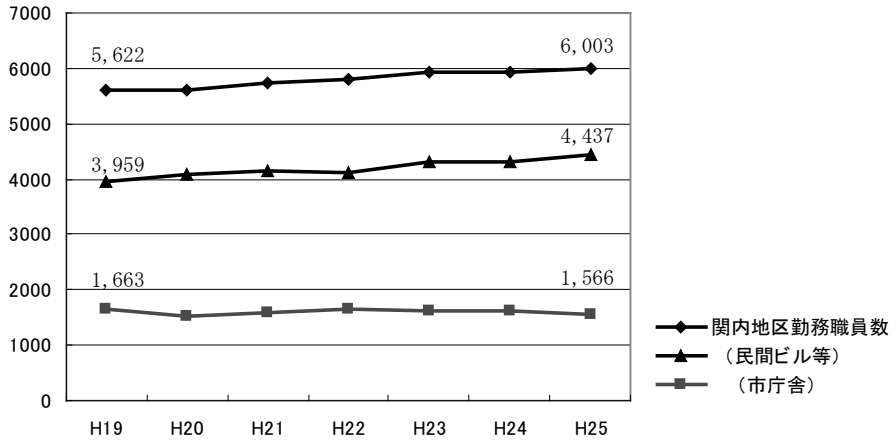
新たに整備する市庁舎には、**関内地区の民間ビル等に分散している組織の執務室・会議室などを集約し配置する**こととします。ただし、本庁機能を有しない組織や研修組織は集約しないものとします。

（２）新市庁舎規模算定のための職員数

ア　関内地区に勤務する職員数

平成 25 年５月現在、関内地区に勤務する横浜市職員（嘱託・再雇用・アルバイト等を含む）の数は、市庁舎に 1,566 人、周辺の民間ビル等に 4,437 人の合計 6,003 人※1 で、近年はやや増加傾向※2 にあります。

※１：健康福祉局の一部移転等に伴い、平成 24 年５月時点の 5,938 人より増加しています。
※２：平成 25 年９月には、財政局の納税内部事務の集約化による区から関内へ 117 人の職員の移動がありました。



イ　新市庁舎規模算定のための職員数

平成 25 年５月時点の関内地区勤務職員数 6,003 人に、財政局の納税内部事務の集約化による増員数を加え、「（１）新市庁舎に集約する機能」の考え方に基づき、研修組織などを除いた人数は、約 6,000 人となります。

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や区役所への分権、行政改革やＩＣＴ活用による業務効率化等の要因によって様々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と考えられます。

従って、本基本計画では、新市庁舎の執務・会議スペースの規模算定のための基準となる人数を **6,000 人**とします。

5-2 新市庁舎の規模

（１）行政部門及び市会部門（専用部）の規模

ア　行政機能

（ア）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ました。なお、事務室の規模算定の基準職員数は、「新市庁舎整備基本構想」同様、市民情報センター、市民相談室、危機管理センター等のいわゆる一般事務室以外の諸室で働く職員数(約 250 人)を、6,000 人から除いた 5,750 人としました。

ユニバーサルレイアウトを基本に、部長以下の職員一人当たりの面積を、来客の多い窓口型の執務室（来客の待合空間等を含む）で約 8.3 ㎡、その他の一般的な執務室で約 6.6 ㎡とし、局長室、企業局などの面積を含め、合計面積を約 45,100 ㎡(全職員に対する一人当たりの面積：約 7.8 ㎡）とします。

また、特別職関連室については、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 ㎡とします。

（イ）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こと、また、同時に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可変性にも考慮**し、合計面積を約 5,100 ㎡とします。

（ウ）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し、また、迎賓機能を持つ特別会議室を設置しますが、会議室フロアへの集約や予約システムの工夫等により、効率的な運用を図ります。各階会議室も含め、合計面積を約 5,400 ㎡とします。

（エ）その他諸室

新市庁舎ビルの防災センター、守衛室、健康管理室などの諸室面積は、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 2,400 ㎡とします。

イ　市民利用機能

（ア）市民情報センター

資料閲覧コーナー、資料貸出カウンターなどを拡充し、約 500 ㎡(執務室を含む)とします。

（イ）市民相談室

相談ブースや待合空間などを拡充し、約 500 ㎡(執務室を含む)とします。

（ウ）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 ㎡とします。

（エ）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 ㎡とします。

（オ）屋根付き市民広場（アトリウム）

市民の待ち合わせや休憩場であるとともに、横浜らしさを感じるイベントなどを実施する場としてのアトリウムを再開発地区計画で定められている 1,200 ㎡以上確保します。本検討では、共用部の一部として整理します。

ウ　危機管理機能

（ア）危機管理センター

本部運営室、関係機関執務室、緊急対策チーム室、本部会議室、無線統制室などを含んで、現庁舎と同規模の 1,900 ㎡（執務室を含む）とします。

なお、緊急時には、関係者の作業スペースとして更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（約 900 ㎡）を転用できるよう、会議室フロアを危機管理センターに近接配置します。（本検討では、会議室面積として整理します。）

（イ）電気・機械室

本検討では、共用部の一部として整理します。

エ　議会機能

「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方について（報告）」（平成 26 年２月７日）を踏まえ、議会棟の面積は、想定面積 7,900 ㎡～9,000 ㎡の最大値（9,000 ㎡）で仮置きとし、今後精査するものとします。

オ　行政部門及び市会部門（専用部）の規模

以上の内容を整理すると、次の表のとおり、行政部門及び市会部門の専用部の面積は、それぞれ、62,600 ㎡、9,000 ㎡となり、合計で 71,600 ㎡となります。

行政部門･市会部門の規模（専用部）　（㎡）

				基本構想（想定職員数:5,900 人）	基本計画（想定職員数:6,000 人）
行政部門	行政機能	事務室	一般事務室	41,200 ～ 46,300	45,100
			特別職関連室	500 ～ 800	800
		書庫・倉庫		4,100 ～ 6,100	5,100
		会議室	各階会議室	4,200 ～ 5,400	3,000
			共用会議室		2,400
		その他諸室		2,000 ～ 3,200	2,400
	市民利用機能			600 ～ 1,900	1,900
	危機管理機能			1,900 ～ 2,000	1,900
市会部門	議会機能			7,900 ～ 9,000	9,000
専用部合計				62,400 ～ 74,700	71,600 行政部門: 62,600 市会部門: 9,000

大都市制度実現など将来の変化への柔軟な対応について

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ます。

横浜市大都市自治研究会第一次提言（平成 24 年３月：横浜市大都市自治研究会）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 人が見込まれています。

しかしながら、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ます。

また、不断の行財政改革による組織・業務の縮小も予測されます。

以上より、**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もたせる」「倉庫と事務室に互換性を持たせる」などのフロア構成の柔軟性で対応**することとします。

（２）商業機能（商業施設）の規模

「新市庁舎整備基本構想」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、各パターンで敷地条件から建設可能なほぼ最大限の規模の建物を建設した場合を想定し、建物内に余剰床が発生する場合などは、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いました。

今回、北仲通南地区における建物の規模を精査するにあたっては、街の賑わいや活力を創出する観点、来庁者や来街者等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、商業機能およびオフィス機能の必要性や規模の検討を行いました。

北仲通南地区再開発地区計画の「土地利用の基本方針」では、「業務施設を中心に、都心部にふさわしい機能を導入するとともに、街のにぎわいを形成するために、商業施設等の立地を図る」としています。

「空間構成の考え方」に基づき、**大岡川沿いの低層部（１・２階）には、賑わいを創出するような飲食・物販等の商業施設、地階のみなとみらい線馬車道駅連絡通路沿いなどに、駅利用者や来庁者の利便性に配慮し、また、約 6,000 人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、ドラッグストア、クリニック、銀行・郵便局などの導入を想定**します。

賑わいを創出する飲食・物販等約 1,500 ㎡に、駅利用者や来庁者、ビル就業者向けの商業施設約 2,500 ㎡を加えた約 4,000 ㎡の商業施設を導入することとします。

オフィス機能（賃貸オフィス床）の導入について

検討にあたり、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」とのご意見・ご指摘をいただいたため、改めて、今後のオフィス床の供給動向について、事業者（建設、開発、不動産業者等）にヒアリングを行いました。その結果、「東京等からの本社機能等誘致を目的として、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」とのご意見を多くいただきました。

更に、「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繋がることになり、横浜市が積極的に進める意義に欠けるのではないか」といったご意見も、ヒアリング結果や地域の方からのご意見としていただきました。

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ました。

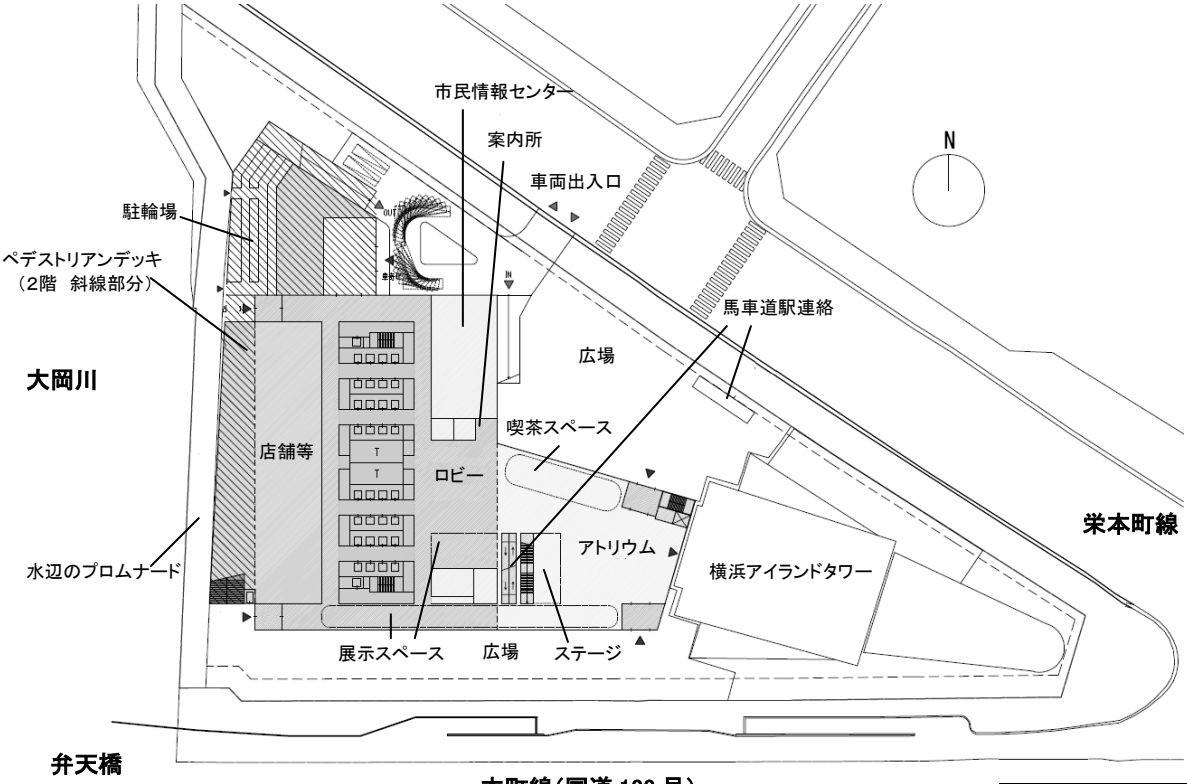
以上のことから、**収益を目的とした賃貸オフィス床は、原則として整備しない**こととして、市庁舎の規模を整理します。

（３）共用部の規模

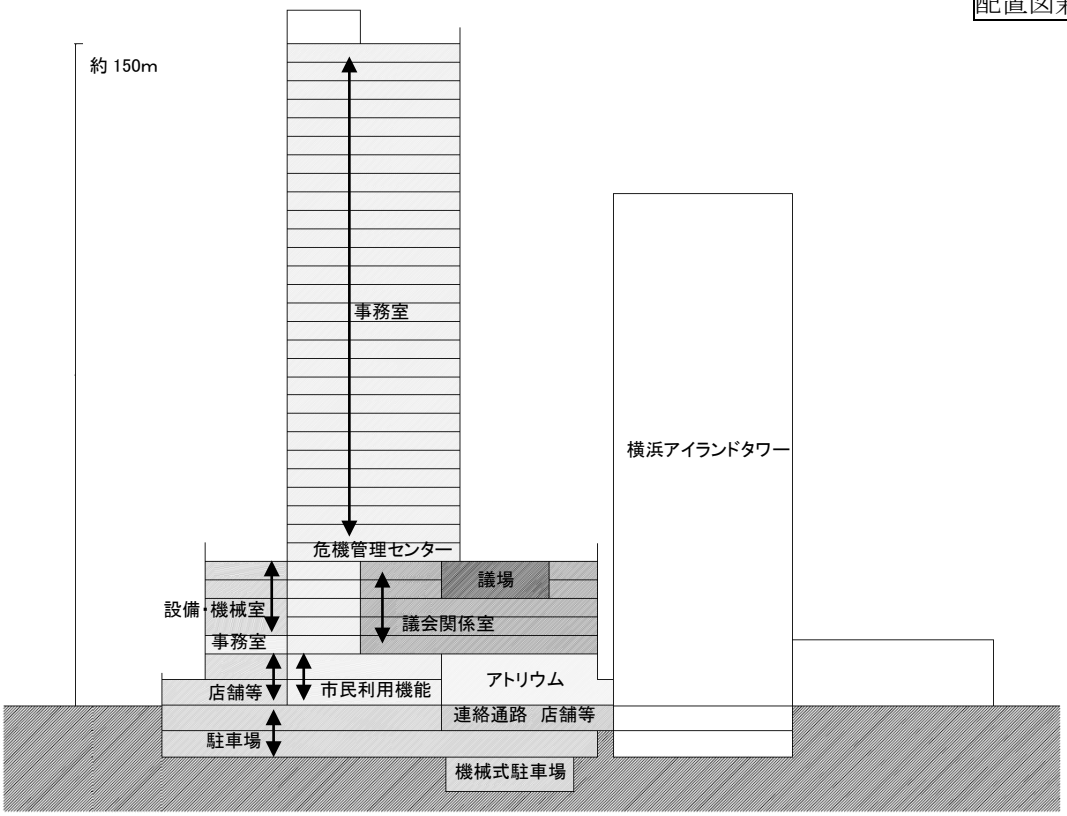
共用廊下、階段、エレベーター、エントランス、トイレ、機械室、配管スペースなどの共用部の面積は、建物の形態により異なってきます。

「３　建物配置・空間構成の考え方」に、（1）（2）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として表すと、次頁の図のようになります。この計画では、共用部の面積は、約 53,300 ㎡（アトリウムを含む）となります。

【イメージ図】※確定した計画内容ではありません。



配置図兼１階平面図



断面図

（４）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（機械式駐車場を含む）を確保することとして、約 17,900 ㎡（バイク置場、駐輪場含む）となります。

（５）新市庁舎全体の規模

以上の内容を整理すると、新市庁舎の規模の合計は、約 146,800 ㎡となります。

新市庁舎全体の規模 （㎡）

専用部	行政部門	62,600	専用部合計 75,600	（容積率対象） 延床面積 128,900	延床面積 146,800
	市会部門	9,000			
	商業機能	4,000			
共用部		53,300			
駐車場		17,900			

※都市計画規定（P12 参照）への適合性の確認

	横浜ｱｲﾗﾝﾄﾞﾀﾜｰ	新市庁舎	合　計	都市計画規定	適合
敷地面積	―	―	17,326 ㎡		－
総延床面積	約 44,100 ㎡	約 146,800 ㎡	約 190,900 ㎡		－
（容積率対象）延床面積	約 40,200 ㎡	約 128,900 ㎡	**約 169,100 ㎡**		－
容積率	―	―	**約 976%**	**＜1,080%**	○
				＞ 300%	○
建築面積	約 2,300 ㎡	約 7,400 ㎡	**約 9,700 ㎡**	**＞ 200 ㎡**	○
建ぺい率	―	―	**約 56%**	**＜ 80%**	○

【参考】新市庁舎整備基本構想における「北仲通南地区での整備案」想定面積

新市庁舎全体の規模 （㎡）

専用部	行政部門	60,000	専用部合計 87,000	（容積率対象） 延床面積 145,000	延床面積 164,000
	市会部門	7,000			
	オフィス・商業機能	20,000			
共用部		58,000			
駐車場		19,000			

6 事業手法・スケジュール

6-1 事業手法

新市庁舎は、横浜市が自ら使用して、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ます。「新市庁舎整備基本構想」においても、新市庁舎の整備財源については、市債を発行して市自ら調達することとしているように、事業手法については、本市が建物の発注者となる**直営（公共発注）手法**で整備することとします。

6-2 発注方式

発注方式については、

●設計と施工を分割して発注する方式（従来方式）

●設計と施工を一括して発注する方式（デザインビルド方式）

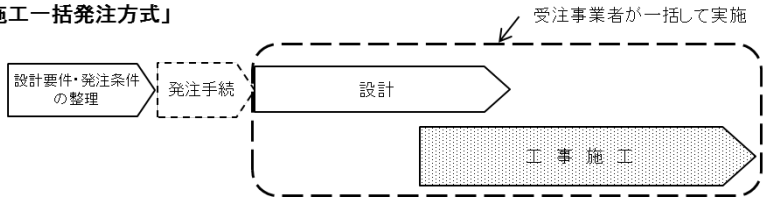
が考えられます。

「設計・施工分離発注方式」は、従来から本市が採用している方式で、まず設計業務として、設計委託業者を選定したうえで、本市担当者と設計業務受託者が、標準的な材料や工法を基本に設計図書等を作成します。次に、工事発注では、原則として登録工種別（建築、電気、空調、衛生など）に分離し、一般競争入札方式により施工業者を決定します。

「設計・施工一括発注方式」は、本市が設計要件や発注条件を整理したうえで、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入札方式により、設計と施工を一括して実施する事業者を決定します。

(A)「設計・施工分離発注方式」

(B)「設計・施工一括発注方式」



この２つの発注方式について、次の視点を重視して比較検討を行いました。

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 様々な工夫により、**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。

■新市庁舎整備事業における工事発注方式の比較検討

	（A）設計・施工分離発注（従来）方式	（B）設計・施工一括発注（デザインビルド）方式
視点①、② **高度な技術力・ノウハウ等の採用**	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。**	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**となり、最新の高度技術や工法を採用することができる。 （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うえで受注事業者を決定する。）
視点③ **工期短縮の可能性**	設計段階及び施工段階での工期短縮の可能性を検討するが、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になる。**	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、併せて、設計作業と並行して施工準備（資材発注等）ができるため**工期短縮の可能性が高い。**
視点④ **コスト縮減等**	設計段階及び施工段階でのコスト縮減の可能性を検討するが、施工業者の独自の技術等を採用することが困難なため、**コスト縮減の効果は限定的になる。**	設計仕様や施工方法等に施工業者の持つ独自の技術を採用することにより**コスト縮減効果が期待できる。** また、早期（設計段階から）に事業者とのコミットメント（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リスクも軽減できる。
視点⑤ **地域経済の活性化**	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各々分離して発注する場合でも、各々の工事が、WTO政府調達協定対象工事となるため、**市内企業に限定した入札参加条件を設定できない。** （対応） そのため、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入札参加条件を設定するなど、工夫や配慮が必要。	①同左 ②WTO 政府調達協定対象工事となることに加え、先進的な技術・工法を有する大手企業が、設計と施工（建築工事、設備工事など全て）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入札参加条件を設定できない。** （対応） そのため、建築業者、設備業者を含めた共同企業体（JV）によることとし、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な入札参加条件を設定するなど、工夫や配慮が必要。

工事発注方式の比較検討の結果、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ます。

設計・施工一括発注方式の課題として、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、市が求める性能や仕様を確保する工夫が必要となります。その解決策として、発注者（市）の意向を踏まえた専門家（ＣＭｒ：コンストラクション・マネージャー※）等による支援を導入します。

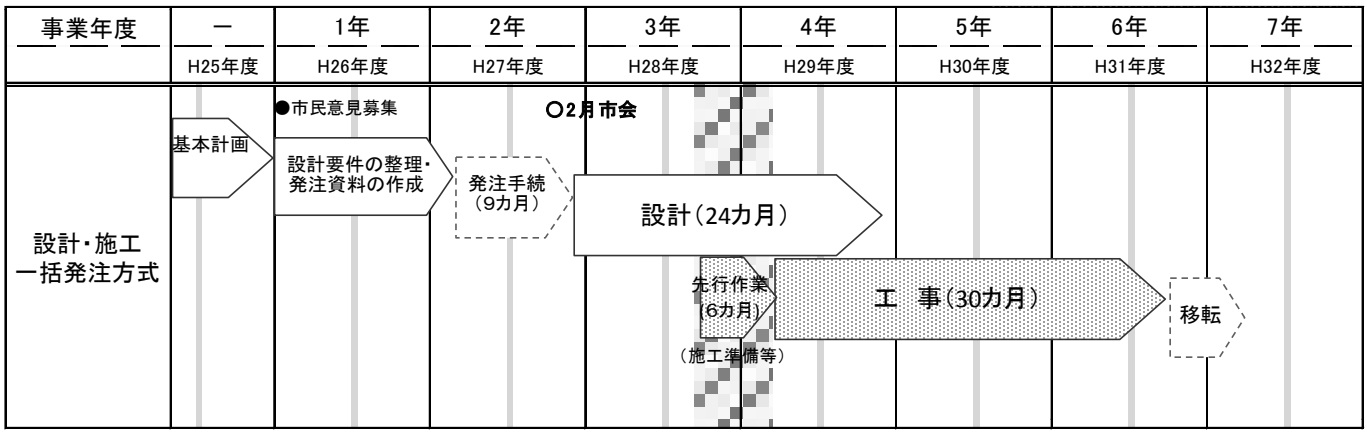
地域経済活性化（視点⑤）については、工事規模が大きいためＷＴＯ政府調達協定対象工事となりますので、いずれの発注方式をとっても、市内企業について限定または優先した工事発注はできません。

このため、複数の業種毎の企業を構成員とする共同企業体（ＪＶ）とすることを入札参加条件とすること等により、**市内企業も共同企業体（ＪＶ）の構成員として参加することが可能となる仕組**を検討していきます。

※コンストラクション・マネージャー：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、コスト管理などの各種マネジメント業務を行うもの。

6-3 スケジュール

新市庁舎を整備し、供用開始するまでのスケジュールは、概ね次のとおりとなります。



平成 32 年１月に竣工、平成 32 年６月に移転を完了し、供用開始することを目標とします。

7　事業費・収支シミュレーション

「５　新市庁舎の規模」「６　事業手法・スケジュール」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いました。

収支シミュレーションは、「新市庁舎整備基本構想」の考え方を踏襲し、**仮に新市庁舎を整備しない場合に、恒常的に支出し続けなければならない費用**（民間ビル賃借料や現庁舎の維持管理費等）**を収入とみなして、「新市庁舎を整備しない場合に比べて、どれだけ負担が増えるか」という観点**で試算を行いました。

収支シミュレーションを行うにあたっては、「新市庁舎整備基本構想」時と比べて、主に次の点について試算条件を見直しました。

・賃貸床のうちオフィス床については、整備しないこととして試算しました。
・事業期間を６年として試算しました。
・民間ビル賃借料・共益費等を集約対象部署の精査（増）により見直しました。
・建設単価を、最近の市況による上昇状況を考慮して見直しました。
・2015 年の消費税率の引き上げを見据え、消費税率を 10%として試算しました。
・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、具体的に検討していくため、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試算しました。

7-1　設計・建設費等

（１）　新市庁舎が完成し移転するまでに必要となる費用

ア　設計・建設費等

約 616 億円

【内訳】

・建 設 費:約 587 億円(40 万円／㎡※×146,800 ㎡）※民間事業者へのヒアリング調査結果等による
・設計費等:約　29 億円(建設費の5%）※調査、基本設計、実施設計、工事監理費

イ　移転費

約 7.52 億円（10.5 千円／㎡※×71,600 ㎡）※本市移転時の実績／什器の購入費は見込んでいない

ウ　退去修繕費

約 5.96 億円（12.6 千円／㎡※×47,300 ㎡）※本市移転時の実績／什器の購入費は見込んでいない

（２）　新市庁舎完成後に毎年必要となる費用

ア　維持管理費

約 6.83 億円／年（5.3 千円／㎡・年※×128,900 ㎡）

※民間事業者へのヒアリング調査結果等による／経常的修繕費を含み、警備費を除く／駐車場を除く

イ　計画修繕費

約 190.8 億円／50 年（130 千円／㎡※×146,800 ㎡）※民間事業者へのヒアリング調査結果等による

7-2　財源

新市庁舎の整備財源については、市債を発行して市が自ら調達することとします。
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、一般財源で整備します。

（１）　設計・建設費等（約 616 億円）の調達方法

ア　市　　債

約 487 億円（利率 1.65%※、30 年償還）※過去 10 年間の 10 年以上の長期債発行額の平均利率

イ　一般財源

約 129 億円（商業施設スペース、企業局部分は起債対象外）

（２） 新市庁舎完成後の毎年の収入

ア　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（みなし収入）

・民間ビル賃借料・共益費等：　約 22.68 億円／年　※25 年 10 月時点の新庁舎入居想定部署 47,300 ㎡分

・現庁舎維持管理費等　　：　約　2.58 億円／年（8.6 千円／㎡※×30,000 ㎡）

※民間事業者へのヒアリング調査結果等による

イ　民間への賃貸収入

・商 業 系：　約 1.92 億円／年（15.0 千円／坪・月※$_1$×4,000 ㎡／3.3 ㎡×88%※$_2$×12 月）

・駐 車 場：　約 0.10 億円／年（35 千円／月※$_1$×28 台(商業分)×88%※$_2$×12 月）

※$_1$近隣相場調査結果による　　※$_2$横浜ビジネス地区平均空室率：12%

7-3 収支シミュレーション

収支シミュレーション表は次頁に示しますが、結果を整理すると次のとおりとなります。

○入居開始までの間（７年間）の一般財源負担額は、約 176 億円となります。（A）

○入居翌年以降、市債償還期間中の新たな一般財源負担（庁舎の維持管理・計画修繕費や市債の償還といった支出から民間への賃貸収入を差し引いた額のうち、新市庁舎を整備しない場合に恒常的に支出し続けなければならない費用を超える金額）は、29 年間で約 104 億円（約 3.6 億円／年）となります。（B）

○入居開始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 621 億円となります。この金額は、市庁舎を整備しない場合に恒常的に支出し続けなければならない費用のうち、民間ビル賃借料・共益費等（22.68 億円）の 30 年間分（22.68×30＝680 億円）より低くなります。（C）

○開業 26 年目以降は、毎年の支出額(庁舎の維持管理・計画修繕費および市債償還費)から民間への賃貸収入を差し引いた額は、新市庁舎を整備しない場合に恒常的に支出し続けなければならない費用(25.26 億円／年)より原則として小さくなります。（D）

○開業 48 年目(事業年度 54 年目)以降は、当初の一般財源負担額も含めた費用の累計額（新市庁舎の設計・建設費、利息、維持管理・計画修繕費などから民間への賃貸収入を差し引いた額）は、市庁舎を整備しない場合に恒常的に支出し続けなければならない費用(民間ビル賃借料･共益費等と現庁舎維持管理費等の合計　約 25.26 億円／年)の累計額より小さくなります。（E）

○財政健全化の指標となる実質公債費比率（財政規模に対する 1 年間で支払った借入金返済額などの割合）への影響は、平均 0.3 ポイントとなります。

(A) 入居開始までの一般財源負担	総　　額	約 176 億円(事業年度7年目まで)
	単年度(ピーク時)	約 51 億円(事業年度6年目)
(B) 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		約 104 億円(年平均約 3.6 億円)
(C) 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 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)
(D) 毎年の支出－賃貸収入がみなし収入より小さくなる年度	事 業 年 度	32 年目
	開 業 年 度	26 年目
(E) 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
	開 業 年 度	48 年目
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

整備案の収支シミュレーション

スケジュール		調査・調整等	調査・調整等 基本設計	基本設計・実施設計 先行発注	実施設計・各種申請等 先行発注・着工	工事	竣工	入居・賃貸				計画修繕		
		事業期間：6年間（72か月）						入居・賃貸開始						
事業年度		1(H26)	2(H27)	3(H28)	4(H29)	5(H30)	6(H31)	7(H32)	8	9	10	11	12	13
開業年度								1	2	3	4	5	6	7
①支出	新庁舎の設計・建設費	1.00	1.40	39.41	209.54	199.18	166.02							
	現庁舎の改修・解体費													
	新庁舎の維持管理・計画修繕費							6.83	6.83	6.83	6.83	8.93	6.83	6.83
	移転費・退去修繕費							13.48						
	市債償還			0.10	1.95	10.23	18.03	24.14	24.14	24.14	24.14	24.14	24.14	24.48
	支出計	1.00	1.40	39.51	211.49	209.41	184.06	44.45	30.97	30.97	30.97	33.07	30.97	31.31
②収入	民間ビル賃借料等（みなし収入）							22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68
	現庁舎維持管理費等（みなし収入）							2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58
	市債発行による収入			27.34	167.85	159.51	132.93							
	民間への賃貸収入（商業系・駐車場）							2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02
	収入計	0.00	0.00	27.34	167.85	159.51	132.93	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28
③収支小計		−1.00	−1.40	−12.17	−43.64	−49.90	−51.13	−17.17	−3.69	−3.69	−3.69	−5.79	−3.69	−4.03
④新たな一般財源負担		1.00	1.40	12.17	43.64	49.90	51.13	17.17	3.69	3.69	3.69	5.79	3.69	4.03
⑤一般財源負担相当分の積立														
⑥一般財源負担累計		1.00	2.40	14.57	58.21	108.11	159.24	176.41	180.10	183.79	187.48	193.27	196.96	200.99
⑦収支計														
⑧事業収支累計														

(A) 当初の一般財源負担：7年間 合計 約176億円

(B) 入居翌年以後、

(C) 入居開始から

スケジュール		計画修繕					計画修繕					計画修繕		
事業年度		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
開業年度		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
①支出	新庁舎の設計・建設費													
	新庁舎の維持管理・計画修繕費	27.80	6.83	6.83	6.83	6.83	32.00	6.83	6.83	6.83	6.83	27.80	6.83	6.83
	移転費・退去修繕費													
	市債償還	18.75	18.75	18.75	17.70	11.24	5.11							
	支出計	46.55	25.58	25.58	24.53	18.07	37.11	6.83	6.83	6.83	6.83	27.80	6.83	6.83
②収入	民間ビル賃借料等（みなし収入）	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68
	現庁舎維持管理費等（みなし収入）	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58
	市債発行による収入													
	民間への賃貸収入（商業系・駐車場）	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02
	収入計	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28
③収支小計		−19.27	1.70	1.70	2.75	9.21	−9.83	20.45	20.45	20.45	20.45	−0.52	20.45	20.45
④新たな一般財源負担		19.27												
⑤一般財源負担相当分の積立			1.70	1.70	2.13			20.45	20.45	20.45	19.93		20.45	20.45
⑥一般財源負担累計		286.37	284.67	282.97	280.84	280.84	280.84	260.39	239.94	219.49	199.56	199.56	179.11	158.66
⑦収支計					0.62	9.21	−9.83				0.52	−0.52		
⑧事業収支累計					0.62	9.83	0.00				0.52	0.00		

市債償還の終了

(D) 開業26年目以降、原則として、毎年の支出−賃貸収入＜ みなし収入

（単位：億円）

		計画修繕					計画修繕					計画修繕				
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
6.83	6.83	17.32	6.83	6.83	6.83	6.83	27.80	6.83	6.83	6.83	6.83	27.80	6.83	6.83	6.83	6.83
26.06	25.01	23.79	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.43	21.45	20.53	19.63	18.75	18.75	18.75	18.75
32.89	31.85	41.11	28.23	28.23	28.23	28.23	49.21	28.23	28.27	28.28	27.36	47.43	25.58	25.58	25.58	25.58
22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68
2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58
2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02
27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28
−5.61	−4.57	−13.83	−0.95	−0.95	−0.95	−0.95	−21.93	−0.95	−0.99	−1.00	−0.08	−20.15	1.70	1.70	1.70	1.70
5.61	4.57	13.83	0.95	0.95	0.95	0.95	21.93	0.95	0.99	1.00	0.08	20.15				
													1.70	1.70	1.70	1.70
206.60	211.17	225.00	225.95	226.90	227.85	228.80	250.73	251.68	252.67	253.67	253.75	273.90	272.20	270.50	268.80	267.10

市債償還期間中(29年間)の、新たな一般財源負担合計：約104億円（年平均：3.6億円）

市債償還終了までの30年間の市債償還額合計：約621億円（20.70億円／年平均）
＜　現在の民間ビルの賃借料等の30年間の合計：約680億円（22.88億円／年）

		計画修繕					計画修繕					計画修繕				
44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
6.83	6.83	34.09	6.83	6.83	6.83	6.83	32.00	6.83	6.83	6.83	6.83	23.61	6.83	6.83	6.83	6.83
6.83	6.83	34.09	6.83	6.83	6.83	6.83	32.00	6.83	6.83	6.83	6.83	23.61	6.83	6.83	6.83	6.83
22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68
2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58
2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02
27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28
20.45	20.45	−6.81	20.45	20.45	20.45	20.45	−4.72	20.45	20.45	20.45	20.45	3.67	20.45	20.45	20.45	20.45
20.45	13.64		20.45	20.45	20.45	15.73		20.45	20.45	6.59						
138.21	124.57	124.57	104.12	83.67	63.22	47.49	47.49	27.04	6.59	0.00						
	6.81	−6.81				4.72	−4.72			13.86	20.45	3.67	20.45	20.45	20.45	20.45
	6.81	0.00				4.72	0.00			13.86	34.31	37.98	58.43	78.88	99.33	119.78

（E）当初からの一般財源負担相当額を回収
→以降は、新市庁舎の整備・管理等に必要な費用の累計額
＜ 市庁舎を整備しない場合に必要な費用の累計額

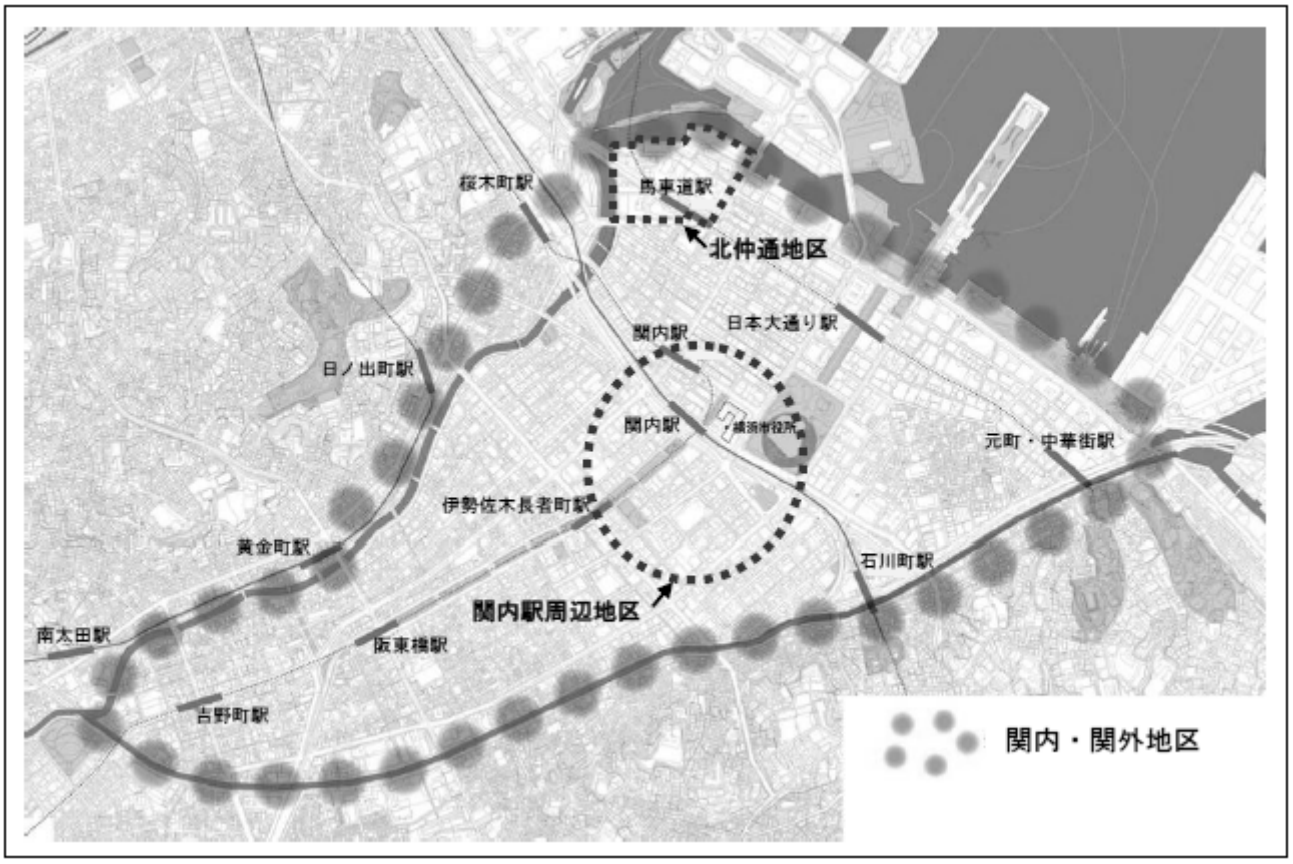
8　関内・関外地区のまちづくり

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、近年、地区の地盤沈下が進み、厳しい状況にあることから、新市庁舎整備を契機として地区の活性化を持続的に図るため、平成 22 年 3 月に「関内・関外地区活性化推進計画」を策定し、この計画に位置づけられた様々な事業を行いながら、地区のまちづくりを推進しています。

平成 25 年 3 月に策定した「新市庁舎整備基本構想」では、現市庁舎街区を含む関内駅周辺地区について、これまでの業務・商業機能に加え、大学、芸術・スポーツなど魅力ある立地特性を活かした新たな機能を導入し、関内・関外地区全体の活性化を図ることとしています。また、新市庁舎の整備予定地を含む北仲通地区においては、新市庁舎整備を契機に都心部の歩行者ネットワークの強化に向けて検討を進めることとしています。

この基本構想をふまえ、本基本計画の検討では、平成 25 年 10 月から 12 月と平成 26 年 2 月から 3 月にかけて、関内・関外地区の関係者にご意見（注１）をお聞きし、さらにまちづくりの専門家などの意見も参考にしながら、関内駅周辺地区などのまちづくりについて検討を行いました。

※（注 1）関内・関外地区の関係者の意見はＰ58 に記載しています。



8-1 関内･関外地区の位置づけと方向性

（１） 地区の位置づけ

地区の上位計画となる、環境未来都市計画、都心臨海部再生マスタープラン（仮称）や、関内・関外地区活性化推進計画をふまえ、関内・関外地区においては、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、各地区と連携・役割分担をしながら、横浜都心部全体の活性化に資するまちづくりを展開します。

【参考】関内・関外地区に関する計画

○環境未来都市計画

（目指すべき将来像）

・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
・成長産業と文化芸術空間が広げる人・都市の交流
・多彩な地域の魅力の「つながり」がつくる横浜の創造力
・安心と活力の好循環による相乗効果の創出
・個性と能力を発揮できる柔軟な人生設計が可能なまち
・開港の歴史と経験が礎となった環境未来都市としての姿勢

○関内・関外地区活性化推進計画

〈目指すべきまちの将来像　　（４つの基本方針)〉

①ＯＬＤ＆ＮＥＷ都心

開国・開港 150 年の歴史の蓄積を活かしつつ、今後の発展の基礎となる新たな都心の構造を創り､これらが連携した市民が愛着と誇りを持てるＯＬＤ＆ＮＥＷ都心を創る。

②都市活力創造都心

「ビジネスチャンスが生まれる街、起業の街」という開港以来の街の遺伝子を大切にし、関内・関外で暮らし、働き、学び、創造し、楽しむなど、横浜の活力の原動力となる多彩で魅力的な機能がコンパクトに複合した、魅力溢れる都心を創る。

③快適環境都心

港・河川・内水面や公園・街路などの公共空間や公共・民間施設などにおける水と緑の豊かな環境の形成や地球温暖化への対応等を進めるとともに、防災・防犯など誰もが安全・安心に過ごすことのできる、調和のとれた都心を創る。

④協働・共創都心

官民、産官学の多様な主体が協働・共創する場をつくり、業務・商業の活性化、各エリアの特性を活かした街並み形成、従業者・居住者・来街者などの様々な活動のサポート、まちの魅力の発信などを行うエリアマネジメントを推進することで、持続的で活力のある都心を創る。

○都心臨海部再生マスタープラン（仮称）

横浜都心部（横浜駅周辺地区、みなとみらい２１地区、関内・関外地区、山下ふ頭周辺地区、東神奈川臨海部周辺地区）において、それぞれの地区の魅力を最大限活かした計画として、中長期を見据えたマスタープランづくりを進めています。

（平成 26 年度策定予定）

（２） **地区の現状・まちづくりの方向性**

関内・関外地区の強み・特色	将来のまちづくりの方向性
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である。	● 文化芸術、スポーツ、エンターテイメント機能の導入・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。 ● 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。
常に新しいことを発信し、創造的な人・企業が集まる「みなとまち」としてのブランド力がある。	● 創造的な人・企業を育て、集める。 （大学などの教育施設・企業等の誘致） ● 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まちにする。 ● 「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。
地区内と地区周辺の居住人口が多いため（中・西・南区：４４．５万人）、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がある。	● 居住エリアへの近接性を活かした企業の誘致を行う。 ● 居住環境の向上を図り、都心生活を満喫できる魅力的なまちを目指す。
活発な地域コミュニティと市民文化の基盤があり、居住者・来街者層に多様性・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。 ● 地域コミュニティの力を活かしたまちづくりを進める。 ● 多文化共生のまちとしての魅力を活かしたまちづくりを進める。

8-2 関内駅周辺地区のまちづくり

（１） まちづくり戦略

- 文化芸術、スポーツ、エンターテイ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します。

- 関内・関外地区の独自性を打ち出す人・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、地区の個性を強化します。

- 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を整備する。
  成長産業の拠点施設（オフィス、研究開発、マーケティング施設など）の整備、ベンチャー支援、異分野融合、産学連携などを推進します。

- 横浜都心部の回遊性を高めるための交通拠点機能を強化する。
  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します。

- 象徴的な公共空間を整備する。
  ・ＪＲ関内駅の改良、ＪＲ関内駅高架下の利活用を促進します。
  ・大通り公園～くすのき広場～横浜公園～日本大通りを結ぶ「緑の軸線」を強化します。
  ・くすのき広場を象徴的空間として再整備します。
  ・関内・関外地区の分断の解消により連絡性を強化します。
  ・規制緩和等により公共空間の利活用を促進します。

（２） まちづくりのテーマ

関内・関外地区の特徴や課題をふまえ、関内駅周辺地区のまちづくりについて現段階で考えられるテーマと各テーマから導き出される拠点のイメージを整理しました。

これらの４つのテーマを融合したり、新たなテーマを加えたりしながら、引き続き関内駅周辺地区のまちづくりを進めていきます。

ア　まちづくりのテーマと目的

○テーマ①「アート＆デザイン」

目的

- 創造力により、横浜の都市としての価値や魅力を高め、発信する。
- 横浜の産業・ビジネスに新しい価値を与える。

○テーマ②「成長産業」

目的

- 地域社会の中の持続可能な産業がこれからの横浜の成長を支える。
- 世界を相手としたビジネスを、横浜から生み出す。

○テーマ③「観光・エンターテイメント」

目的

- 横浜への来街・滞在を促し、支える。

○テーマ④「スポーツ＆健康」

目的

- スポーツを通して都市活動を生み出す。
- 市民の誇りを醸成し、世界に誇るスポーツ都市を発信する。
- 健康的な社会づくりを進める。

イ　まちづくりのテーマから導き出される拠点のイメージ

≪　テーマ　≫		≪テーマに基づく拠点≫
「アート＆デザイン」	→	文化芸術創造都市拠点
「成長産業」	→	生活関連産業育成・集積拠点
「観光・エンターテイメント」	→	エンターテイメント集積拠点
「スポーツ＆健康」	→	スポーツ関連産業集積拠点

【参考】　関内駅周辺地区のまちづくりのテーマと目的

・関内・関外地区の特徴や課題を踏まえ、現段階で考えられるテーマと、その目的を整理した。
・４つのテーマを融合、取捨選択したり、更なるテーマを追加したりしながら、関内駅周辺地区のまちづくりを進めていく。
・関内駅周辺地区が、横浜市全体の成長や、時代の変革の原動力となるためには、人材の集積とネットワークの形成が重要となる。

テーマ①：アート＆デザイン

【現況】

・文化芸術創造都市の政策により、横浜都心部において、アーティスト・クリエイターの集積が進んでいる。

47都道府県のグッドデザイン賞受賞作品の展示会の様子

【目的】

■創造力により、横浜の都市としての価値や魅力を高め、発信する。

・横浜にとって、文化芸術は市民生活を充実させるだけではなく、国際的な競争力を獲得していくための力となる。
・多彩な人材の創造力を活かし、都市の新しい価値や魅力を高め、発信する。

■ 横浜の産業・ビジネスに新しい価値を与える。

・アート・デザインが、様々な産業やビジネスと結びつくことで、それらに新しい価値を与える。

テーマ③：観光・エンターテイメント

【現況】

・開港の歴史を受け継いできたことが、横浜の重要な誘客要素となっている。
・臨海部や中華街を中心に観光やエンターテイメントの機能が集積している。
・関内駅前という立地を活かした誘客機能が求められている。

© 2010 Caroline Gagné, on Flickr, CC BY 2.0.

【目的】

■ 横浜への来街・滞在を促し、支える。

・横浜独自の資源を活かし、観光・エンターテイメントを集積することで、横浜の都市ブランド力を高め、来街や滞在を促す。
・アフターコンベンション機能（レセプション会場、観光インフォメーション施設、飲食店や小売店、シアター等）を関内・関外地区に集積し、みなとみらい21地区との連携を強化することにより、都心部全体でＭＩＣＥ都市の機能強化を図る。

まちづくりを進めるにあたって重要なこと

人材の集積とネットワーク

・いずれのテーマにおいても、これまでにない新しいものやサービスを生み出していくことが求められている。

・その為には、現在の横浜の人材を活かしていくとともに、世界から人材が集まる都市となることが必要である。

・「みなとまち」横浜の資源を活かし、有能な人材にとって魅力的に感じられる都市環境を創りだしていく。

【必要な機能】

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・作品をつくりだす）

発信の場（世界に伝え、つながりをつくり、市場開拓する）

写真http://www.rijkswaterstaat.nl/over_ons/lef_future_center/ より

テーマ②：成長産業

【現況】

・開港以来、常に新しいことを発信し、多様な人材を受け入れてきた「みなとまち」としてのブランド力がある。
・居住人口が多いため、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がある。

【目的】

■ 地域社会の中の持続可能な産業がこれからの横浜の成長を支える。

・縮小する時代において、地域社会と密接な関わりを持ち、地域内で自立可能で持続的な産業を生み出す。

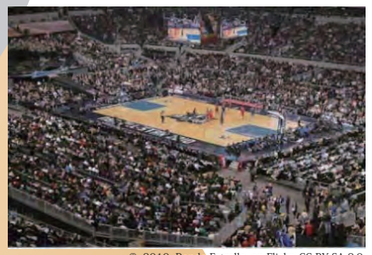
■ 世界を相手としたビジネスを、横浜から生み出す。

・世界の市場に対して、横浜の位置づけを考え、海外に売り出していく産業を生み出す。

テーマ④：スポーツ＆健康

【現況】

・横浜スタジアムや文化体育館等が立地しており、スポーツのイベントなども数多く開催されている。
・平成25年には、関内地区（2か所）がライフイノベーション特区に追加指定された。



© 2010 Rondo Estrello, on Flickr, CC BY-SA 2.0.

【目的】

■ スポーツを通して都市活動を生み出す。

・集客施設としてまちなかにプロスポーツ施設を立地させ、周辺施設やイベントを連携させることで、経済波及効果が期待できる。

■ 市民の誇りを醸成し、世界に誇るスポーツ都市を発信する。

・市民の誇りにつながるスポーツ（特にプロスポーツ（例：ワールドカップ開催都市））を、国際都市横浜の都市外交の重要な力と捉え、国内外への発信力強化を図る。

■ 健康的な社会づくりを進める。

・今後、ますます高齢化が進む中で、スポーツを含めた健康づくりや予防医学などの市場の拡大を意識したまちづくりを進める。

（３）　まちづくりのケース

まちづくりの４つのテーマから導き出される拠点のイメージを組み合わせることにより、関内駅周辺地区のまちづくりについて、次の３つのケースを検討しました。

【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

●芸術系の大学といった、語学や文化等の国際教育に重点を置く教育施設を立地させるなど、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。

●集客拠点として、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。

●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、様々な業種の交流・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拠点とする。

※　本ケースは検討段階のものであり、確定した計画ではありません。

【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活かし、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。
●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も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。

※　本ケースは検討段階のものであり、確定した計画ではありません。

【ケース③】　エンターテイメント集積拠点＋スポーツ関連産業集積拠点

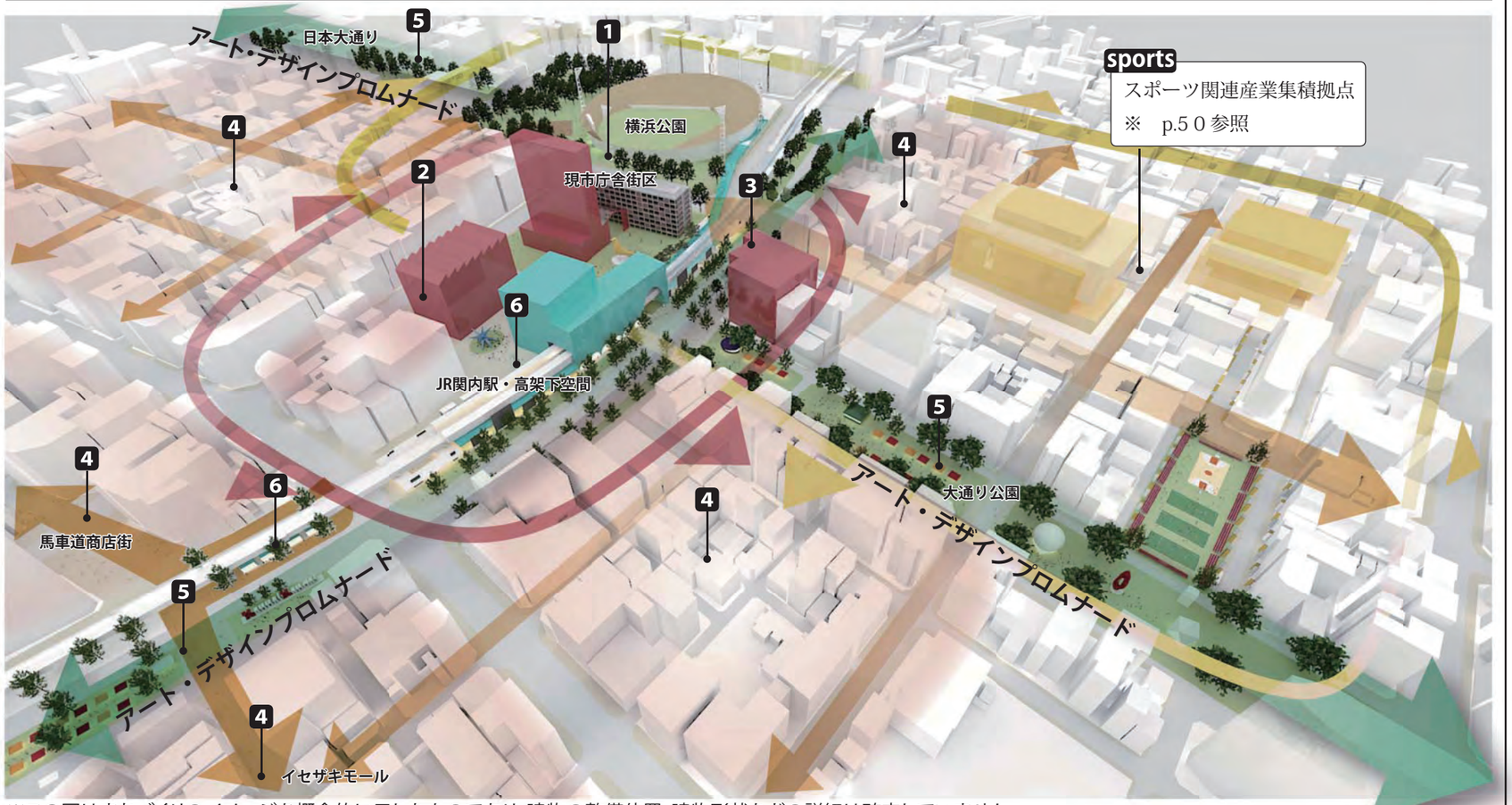
●コンサートホールなどのエンターテイメント機能を集積させる。
あわせて、エンターテイナーのための創作拠点施設、エンターテイメント関連産業（劇団、制作等）の機能を集積し、エンターテイメント関連産業の拠点性を作り出す。
●横浜独自の文化芸術の創作、アジア・世界に向けての発信機能が集積する拠点とする。
●プロスポーツ大会や市民利用のための文化体育館機能を強化したアリーナ施設を整備し、スポーツの拠点とする。
●市民の文化的活動の拠点、中小規模の国際的な会議や人材の研修、市内企業の福利厚生で利用される宿泊施設を整備することで、市民活動と企業活動の拠点とする。

※　本ケースは検討段階のものであり、確定した計画ではありません。

【参考　ケース①のイメージ】　文化芸術創造都市拠点+ スポーツ関連産業集積拠点

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

・**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相応しい、**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。**



※この図はまちづくりのイメージを概念的に示したものであり、建物の整備位置、建物形状などの詳細は確定していません。

凡例

文化芸術創造都市拠点

・現代美術・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。

スポーツ関連産業集積拠点

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

スポーツ関連産業集積拠点
※　p.5 0 参照

拠点形成とともに進める界隈形成

まちづくりのテーマに沿った用途の導入等により、賑わいを創出する路地や界隈の形成

交通拠点機能の強化

・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。

大規模公共空間軸

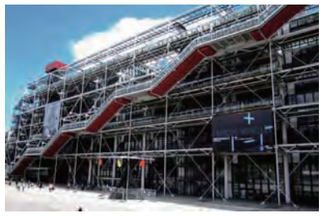
・公園、広場、高架下、道路等の公共空間をまちの賑わいを生む象徴的な空間として捉え、規制緩和や設備の工夫、活動の多様化等を推進する。

アート・デザインプロムナード

・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う。
・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（仮設・常設）を設置する。

施設例・波及効果のイメージ

1 2



© 2011 Oh Paris, on Flickr, CC BY 2.0.
（事例）ポンピドーセンター（フランス）

現代美術館・デザインミュージアム

・創造都市の取組みを国際的に発信するミュージアム。
・展示機能を有するだけでなく、芸術系の大学等の、教育機関との連携、若手発掘や人材育成、ビジネスインキュベーションなど、文化芸術デザインの市場開拓に資する拠点。

1 2 3 4

© 2006 Fin Fahey, on Wikipedia, CC BY-SA 2.5.
（事例）セントラル・セント・マーチンズ・カレッジ・オブ・アーツ（イギリス）

芸術・デザイン大学や専門学校キャンパスタウンの形成

・芸術・デザインの次世代の担い手を育成する。先進的な専門分野の教育などにより、創造性あふれる人材の誘致につなげる。
・まちなかの既存ビルなども活用し、まちに開かれたキャンパスタウンを形成する。

1 2 3 4

（事例）スタンフォード大学　d.school（アメリカ）
写真　http://dschool.stanford.edu/learning-experiences/ より

デザインスクール

・様々な分野の人と企業が集まり、技術・アイデア・ビジネスと人間を結びつけ創造産業を強化する、実践的なデザインスクール。
・アートや技術・産業、スポーツ・健康等を繋ぎ、新たなもの・ことを生み出す原動力となる

既存施設を利活用した施設更新イメージ

※既存施設等を活用することでまちの個性、歴史性を蓄積し、新しさと伝統が融合するブランド形成へとつなげる。

© 2011 Jean-Pierre Dalbéra, on Flickr, CC BY-NC-SA 2.0.

芸術・デザインやスポーツのミュージアム

（事例）ローマ現代アート美術館（イタリア）
・20 世紀初めに竣工したビール工場を改修し美術館として活用した事例。中庭部分に大屋根をかけて半屋外の展示空間、エントランスとしている。重厚な工場の建物と現代建築による架構のコントラストにより、現代美術に相応しい展示空間を創出している。

※現市庁舎のあり方については、今後、関内・関外地区のまちづくりの中で検討します。

1 2 4 6

© 2008 Impact Hub, on Flickr, CC BY-SA 2.0.
（事例）THE HUB（ロンドン）

シェアオフィス

・多様化する働き方に対応したオフィス空間の整備。
・創造的な人材の集積やコラボレーションを促進し、世界的ネットワークのハブとなる、シェアオフィスの立地を促進する。

1 2 3 4

© 2010 sarspri, on Flickr, CC-BY-NC 2.0.

国際教育支援型の多言語対応型スクール

・外国人への日本語教育や日本人、外国人への国際教育を重点的に支援する学校。
・関内・関外地区の国際色豊かな特性を活かした、国際人材教育、講師の養成等を行う。

3 4

（事例）アーバンデザインセンター柏の葉（柏）

アーバンデザインセンター

・都市デザインや創造都市の取り組みを進めるために、産・官・学と市民が集い、都市デザインを研究・実践する場。

3 4 6

（事例）CLASKA（東京）
© 2010 Mathieu Thouvenin, on Flickr, CC BY-NC-ND 2.0.

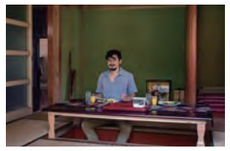
© 2011 monsieur paradis, on Flickr, CC BY-NC 2.0.
（事例）STORY HOTEL（スウェーデン）

デザインホテル

・従来の画一的な居室プランとは異なり、優れたインテリアデザインや宿泊環境により、質の高い滞在体験を提供する個性的なホテル。

4

© 2012 USFWS Mountain-Prairie on Flickr, CC BY 2.0.



© 2013 Magda Wojtyra on Flickr, CC BY-NC-SA 2.0.

アーティストの作品制作滞在施設

・アーティストが中長期間滞在し作品制作を行うアーティスト・イン・レジデンスを推進する。
・空き家活用や、地域の案内役等の人的サポートの充実など、地域が一体となった取組みとする。

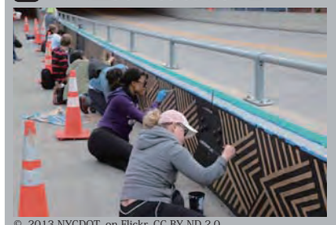
5

© 2006 Metro Centric, on Flickr, CC BY 2.0.
（事例）サーペンタイン・ギャラリー（ロンドン）

創造都市横浜を発信するパビリオン

・広場や公共空間に世界の各都市や企業のパビリオン、ギャラリー等を設置（仮設、常設）。

5 公共空間の利活用促進



© 2013 NYCDOT, on Flickr, CC BY-ND 2.0.

© 2008 NYCDOT, on Flickr, CC BY-ND 2.0.

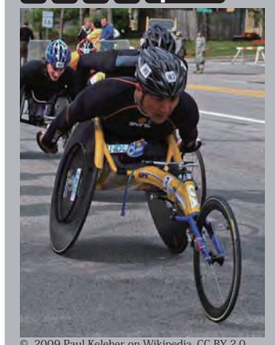
© 2011 NYCDOT, on Flickr, CC BY-ND 2.0.
（事例）ニューヨーク市運輸局の取組み

公共空間を使った作品の制作や展示

・公園や道路等の公共空間の利活用促進に合わせ、アート作品等の制作・展示を行う。
・目を楽しませるだけでなく、現在進行形でまちが良くなっているというイメージを発信していく。

産業集積のイメージ

1 2 3 4 sports



© 2009 Paul Keleher on Wikipedia, CC BY 2.0.

デザイン性の高いスポーツ用品開発企業

・地区に集積するデザイナーや企業が連携した、機能的でデザイン性の高いスポーツ用品、スポーツウェアの開発。
・高品質なデザイン等により付加価値・訴求力強化を求める、製品メーカー等の誘致。

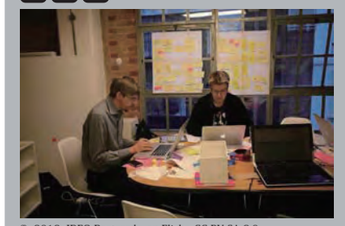
1 2 4 6

© 2012 hazuijunpei, on Flickr, CC BY-ND 2.0.
（事例）蔦谷書店（代官山）

メディア・出版関連企業

・アフターファイブの時間に使いやすくしたアートやデザインに関する図書館や書店等。

1 2 4



© 2012 IDEO Postcards, on Flickr, CC BY-SA 2.0.

デザイン・IT 業

・市内に集積が進んでいるデザイン企業、IT 企業のさらなる誘致と共に、企業同士や芸術デザイン、テクノロジー系の大学とのコラボレーションを促進し、発信力を強化する。

1 2 4 sports

メディア、コンテンツ産業

・横浜のプロスポーツイベントなどを発信する多様なメディア産業や広告産業、及びアプリ開発、映像制作、イベント企画など幅広いコンテンツ産業の集積により、横浜の発信力を強化する。

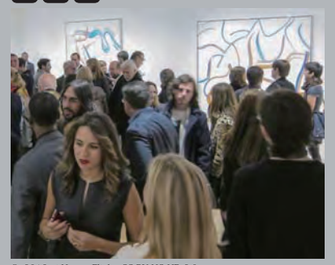
1 2 4

© 2012 IDEO Postcards, on Flickr, CC BY-SA 2.0.

デザインコンサルティングを行う企業

・新しい商品やサービスなどの開発を行う上でのコンセプト作りや、企業組織デザインによる経営革新など、デザインコンサルティングを行う企業を誘致・育成する。

1 2 4



© 2013 j-No, on Flickr, CC BY-NC-ND 2.0.

アート事業を行う企業

・営利、非営利問わず、アートを事業として行う企業の誘致、育成を行うことにより、横浜におけるアートマーケットの多様性、ポテンシャルの強化を行う。