

新市庁舎整備構想素案（案）

平成19年12月

目次

はじめに

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

おわりに

参考資料

はじめに

～ 新市庁舎の整備は街づくりとともに進めます ～

横浜市では、現在、新市庁舎の整備について検討を進めています。

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

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

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

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

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

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

どうぞ、皆さんのお声をお寄せください。

I 新市庁舎整備構想の検討の背景

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

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

1 庁舎の分散化と経費の増大

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

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

2 施設・設備の老朽化

建設後約 50 年が経過し、施設・設備が老朽化しています。

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

3 答申された建設候補地の状況変化

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

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

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

※1 検討経過は参考資料(20ページ)をご参照ください。

※2 区役所の施設整備の状況

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

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

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

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

II 基本的理念

横浜市の「長期ビジョン」では、横浜の都市像を「市民力と創造力により新しい横浜らしさを生み出す都市」としています。

このような都市像を支える柱として、次の5つがあげられています。

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

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

平成7年答申では、市庁舎の「基本的な理念と機能」として、次の5つが示されています。

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

今回は、これらを踏襲しつつ、地球環境への配慮をはじめ、財政負担の軽減や庁舎の長寿命化など現状の課題を解決し、将来に向かって発展していくことのできる市庁舎を目指して、「アンケート」の結果や「民間提案」の内容[※]も参考にしながら、次の5つを新市庁舎整備の基本的な理念とします。

新市庁舎整備の基本的理念

協働の育成

横浜らしさ
の創造

環境への
配慮

防災拠点

将来変化への
柔軟な対応

※ 平成19年4月16日から6月29日まで行いました。

結果は参考資料(21ページ)をご参照ください。

基本的理念を具体化した市庁舎像は、以下のようなものが考えられます。

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

(1) 的確な情報や行政サービスを提供し、市民との協働を育む開かれた市庁舎

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

(求められる性能)

- ・ ワンストップで便利な窓口、いつでもどこでも必要な情報が得られる機能
- ・ 市民の交流や活動、市民と職員や議員等とのコミュニケーションの場
- ・ 障害者、高齢者、外国人などに配慮したユニバーサルデザインの徹底

(機能構成)

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

(2) 横浜の魅力と活力を創造し、新しい「横浜らしさ」を生み出す核(シンボル)となる市庁舎

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

(求められる性能)

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

(機能構成)

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

(3) 環境に配慮した市庁舎

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

(求められる性能)

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

(機能構成)

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

(4) 防災拠点としての市庁舎

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

(求められる性能)

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

(機能構成)

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

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

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

(求められる性能)

- ・ IT化なども含めた機能的で生産性・効率性の高い執務環境
- ・ 維持管理費が少なく、高い施設経営効率が長期的に見込める市庁舎
- ・ 行政運営環境の変化や、様々な制度改革などにも柔軟に対応できる市庁舎

(機能構成)

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

Ⅲ 新市庁舎の機能及び規模

1 機能

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

2 規模

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

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

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

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

(民間で対応する部分の面積は含まず、議会部門の人数は議員定数を示す)

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

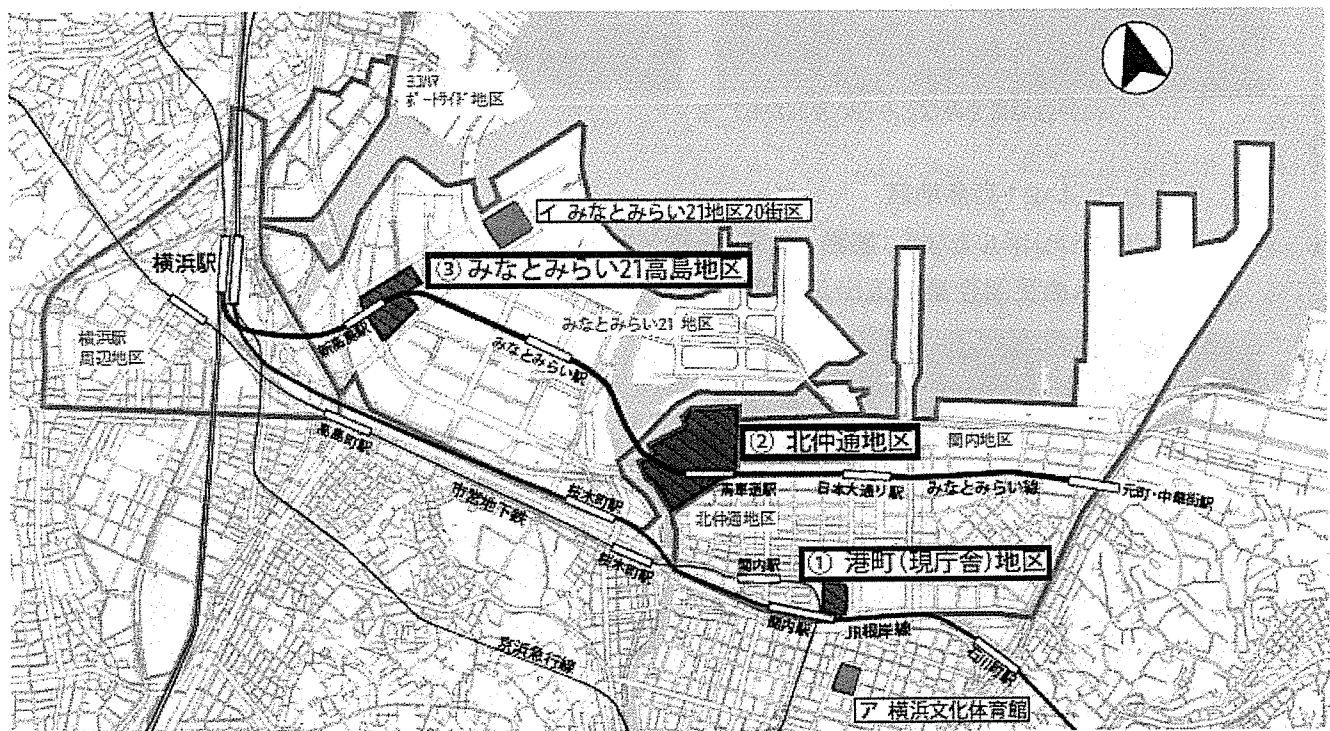
※ 政令市の状況については、参考資料(29ページ)をご参照ください。

IV 候補地

平成7年答申では、交通利便性、地区の機能集積、周辺への波及効果、シンボル性・歴史性などの観点から「港町(現庁舎)地区」「北仲通地区」「みなとみらい21高島地区」の3つの地区が候補地としてふさわしいとされ、いずれの地区で整備する場合にも、関内周辺地区への影響や、都心の機能強化の視点も踏まえる必要があるとされました。

今年度行った提案募集では、この3つの候補地に加え、周辺の市有地である「みなとみらい21地区20街区」「横浜文化体育館」をお示して、ご意見をいただきました。

しかし、この2つの市有地を活用した有効な提案は少なかったため、当初の3つの候補地を基本に検討を進めます。



(1) 港町(現庁舎)地区

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

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



(現庁舎とその周辺:写真右側は横浜スタジアム)

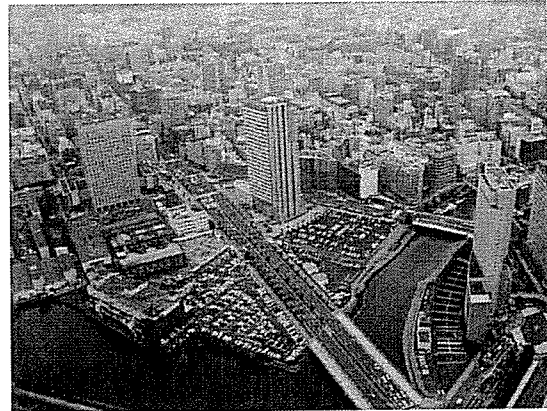
(2) 北仲通地区

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

関内地区とみなとみらい21地区との結節点としても、重要な地区となります。



(北仲通地区をみなとみらい方向から)



(北仲通地区を上空から)

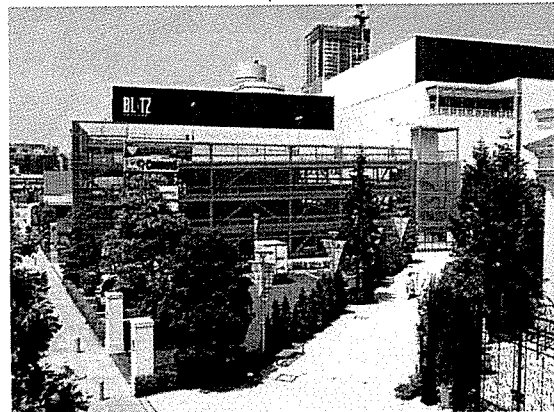
(3) みなとみらい21高島地区

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

近年、周辺への民間企業の進出が活発化しています。



(高島地区を上空から)



(暫定利用中の施設:GENTO YOKOHAMA)

各候補地の比較

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

候補地 比較評価項目	港町（現庁舎）地区	北仲通地区		MM21高島地区	
		北仲通南地区	北仲通北地区		
敷地条件	敷地面積	1.7ha	3.0ha	7.8ha	4.0ha
	都市計画	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 ・第7種高度地区（31m以下） ・横浜都心機能誘導地区（業務・商業専用地区） 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 ・高さ制限 20～190m ・地区計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 ・高さ制限 45～200m ・地区計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 ・高さ最高限度 300m ・地区計画
	容積率／建ぺい率	800／80	1,080／80	290～930／80	800／80
	権利関係	横浜市	都市再生機構	民間事業者／都市再生機構ほか	横浜市※1／横浜市土地開発公社
立地環境	交通利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・関内駅（JR、市営地下鉄） ・首都高に近接 	<ul style="list-style-type: none"> ・馬車道駅（みなとみらい線） ・桜木町駅（JR、市営地下鉄） ・栄本町線に隣接 		<ul style="list-style-type: none"> ・新高島駅（みなとみらい線） ・高島町駅（市営地下鉄） ・横浜駅（各線）から徒歩可能
	地区の機能集積・周辺への波及効果	<ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎が立地しており、周辺（機能）との調和性は高い ・横浜公園（横浜スタジアム）に近接 	<ul style="list-style-type: none"> ・合同庁舎等との調和性がある ・他開発との相乗効果で活性化に期待 ・大岡川、横浜港に接し、水際線を活かした街づくりが可能 		<ul style="list-style-type: none"> ・現在は低未利用だが土地ポテンシャルは高い ・周辺に民間開発計画が活発化 ・高島中央公園やスポーツパークに近接
	場所の性格（シンボル性・歴史性）	<ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎が立地し歴史性・象徴性がある ・市民の愛着度も大きい 	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史性がある（馬車道は開港時の関門への通路であり、周辺には歴史的建築物も多く存在） 		<ul style="list-style-type: none"> ・都市づくりのシンボリックな地区である ・キング軸に設定され、将来活用に向けて重要度の高い場所である
	防災性※2	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路に面する ・スタジアムの緩衝緑地に面する ・支持層 GL-43m 	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路に面する ・水面に面する ・支持層 GL-37m 	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路に面する ・水面に面する ・支持層 GL-3.5m 	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路に面する ・公園に面する ・支持層 GL-18.5m
	街づくりの方向性※3	<ul style="list-style-type: none"> ・関内地区の玄関口として、市庁舎、くすのき広場と調和した街並みとゆとりある空間を形成する ・個性ある都心部の街並み形成を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> ・関内地区の歴史的景観を尊重し、関内地区とみなとみらい21地区の結節点としてふさわしい街並みを形成する ・歴史的資産の保全を図り、親水空間の整備など環境資源を活用する 	<ul style="list-style-type: none"> ・特徴である水際空間と歴史的建造物を活かし、魅力と賑わいある歩行者空間を創出する ・関内地区とみなとみらい21地区との結節点として、横浜の新しい都市景観を創出する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ビジネスゾーンに相応しい、本社機能等が集積する質の高い業務地区の形成を図る ・商業サービス施設及び文化施設も併せて立地する
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎が立地 ・行政棟部分の耐震補強工事を実施中 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生機構による再開発事業を施行中 ・第一工区は竣工 ・第二工区は暫定利用中 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者を中心とした再開発事業を計画 ・倉庫や公団住宅が立ち並び 	GENTOYOKOHAMA、観光バスターミナル等暫定利用中	
	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的経緯から行政機能や関連機能が集積しているが、活性化が課題となっている 	<ul style="list-style-type: none"> ・関内地区とみなとみらい21地区の結節点として、多様な機能の集積が進んでいる 		<ul style="list-style-type: none"> ・民間を中心に商業・業務機能の集積が進んでおり、今後も集積が期待できる 	

V 新市庁舎整備の基本的な考え方

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

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

1 周辺の街づくりとの一体的な推進

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

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

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

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

2 港町(現庁舎)地区周辺の再整備

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

(1) 民間ビルの耐震化、老朽化対策と機能更新

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

(2) 交通利便性の向上

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

(3) 港町地区周辺の街区整備の経緯

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

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

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

(4) 新市庁舎整備に伴う空室対策

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

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

3 新市庁舎整備に関して様々に活用できる土地の確保

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

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

4 現在の行政棟の有効活用

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

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

※ 結果は参考資料(28ページ)をご参照ください。

VI 新市庁舎整備のパターン

種地を活用した新市庁舎整備のパターンは、

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

などが考えられます。

なお、いずれの場合でも、港町地区周辺の再整備と併せて進めます。

① 港町(現庁舎)地区周辺に新市庁舎を整備

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

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

② 港町地区周辺と種地に新市庁舎を整備(分庁型)

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

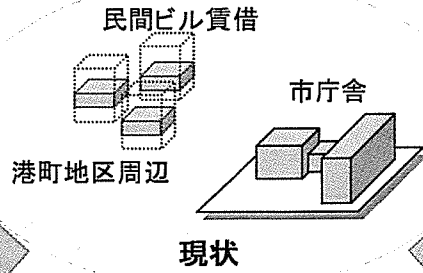
※種地に建設した建物は市が所有し、市庁舎以外の部分は民間事業者に賃貸することなどにより、事業費の圧縮を図ります。

③ 種地に新市庁舎を整備

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

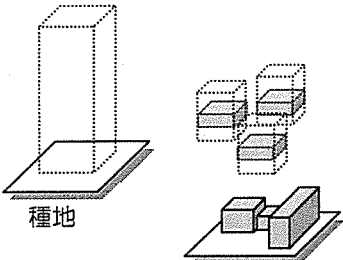
※種地に建設した建物の市庁舎以外の部分や港町地区周辺の市の床については、民間事業者に賃貸することなどで、事業費の圧縮を図ります。

新市庁舎整備のパターン

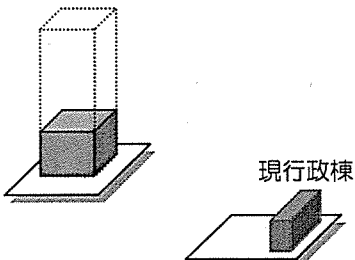


① 港町地区周辺に整備

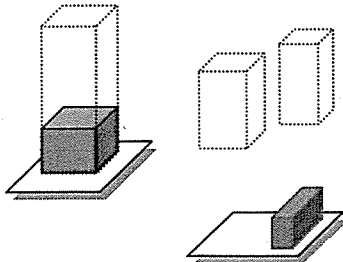
種地に建物を建設



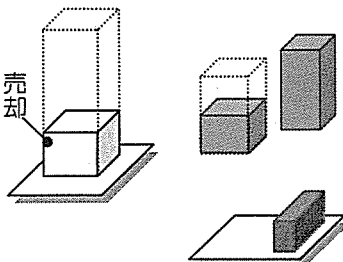
市庁舎機能を一部移転（仮移転）



港町地区周辺を再整備

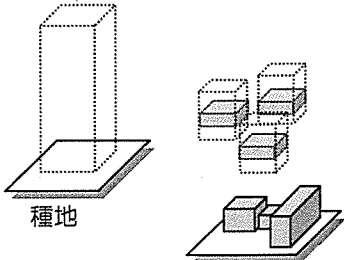


港町周辺に市庁舎機能を集約

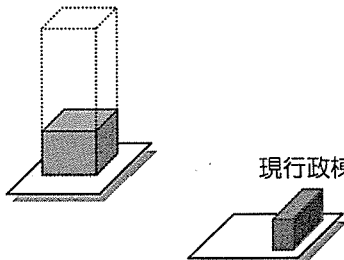


② 分庁型

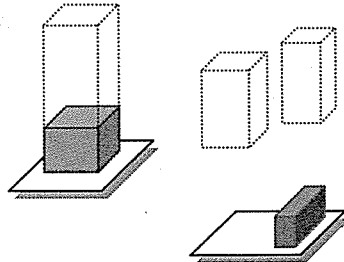
種地に建物を建設



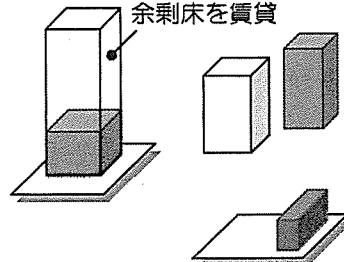
市庁舎機能を一部移転（分庁舎）



港町地区周辺を再整備

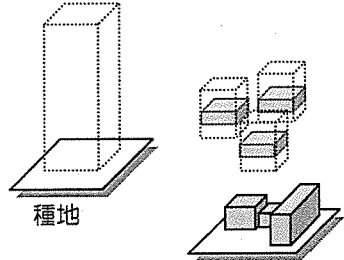


残りの市庁舎機能を移転

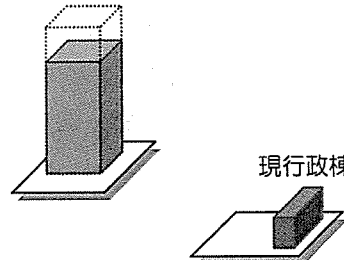


③ 種地に整備

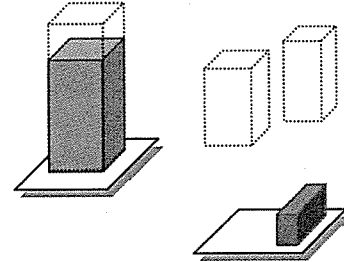
種地に建物を建設



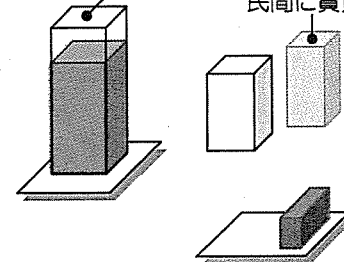
全ての市庁舎機能を集約



港町地区周辺を再整備



余剰床を賃貸



※現行政棟は、周辺の建替え時の仮移転先等として活用可能

Ⅶ 新市庁舎整備に関して様々な活用できる土地(種地)の検討

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

1 種地の条件

(1) 規模

現市庁舎の床面積はおよそ3万㎡、港町地区周辺で市庁舎機能が分散入居している民間ビルの床面積を合計すると、およそ4万5千㎡であり、これらの現市庁舎や及び民間ビルの機能を継続するためには、合わせて7万5千㎡の床面積を確保できるような、一定規模が必要になります。

(2) 場所

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

2 種地の候補

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

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

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

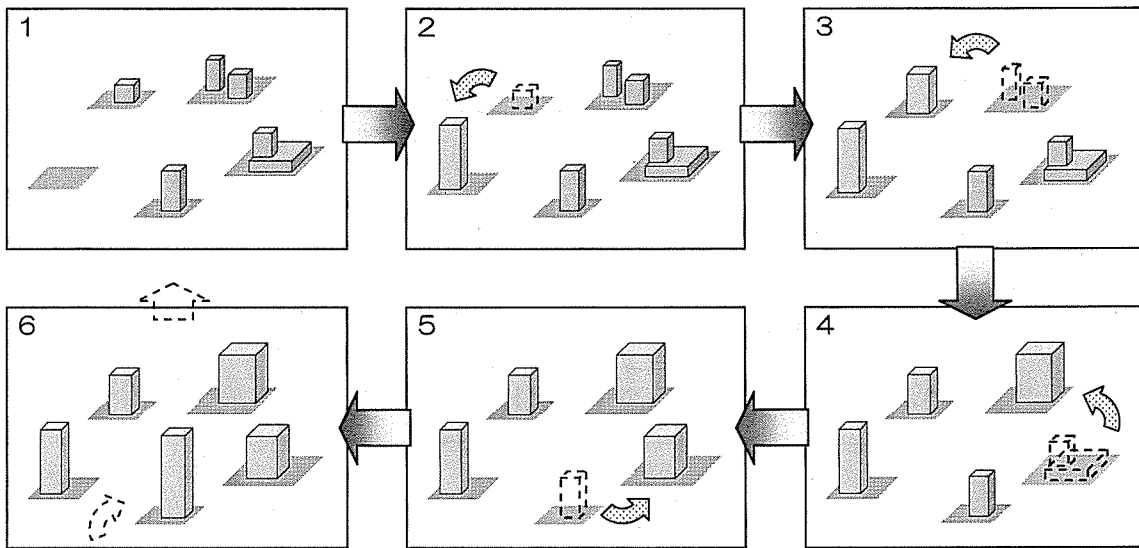
従って、北仲通南地区の土地を本市が取得し、種地とすることが適当であり、この土地を取得できた場合には、高島地区は民間施設中心の整備の可能性が高くなります。

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

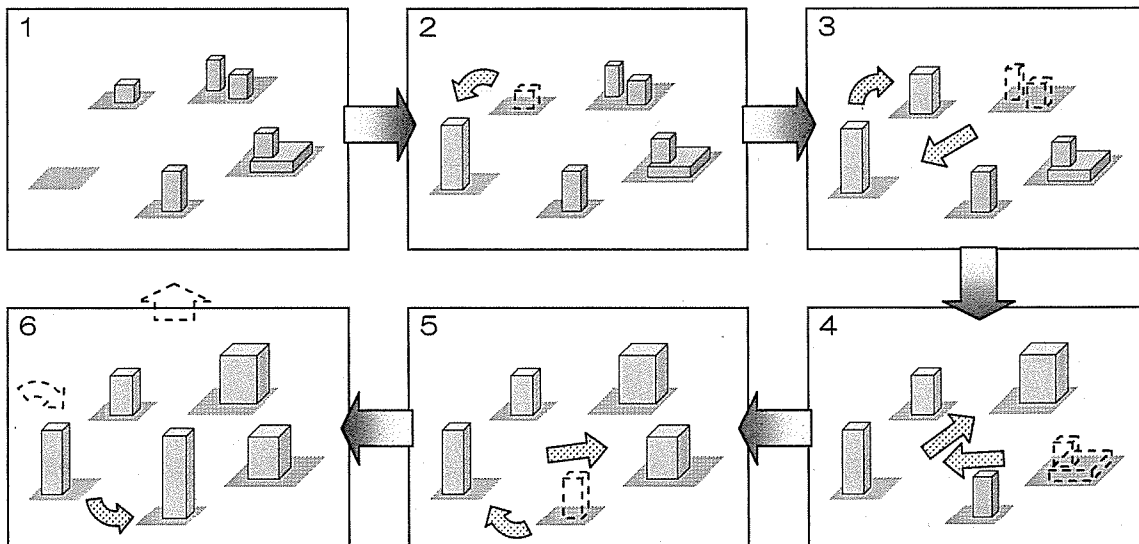
具体的な事業手法については、今後さらに検討を重ねていくこととしますが、ひとつの参考事例として、東京大手町地区の都市再生手法が挙げられます。

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

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



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

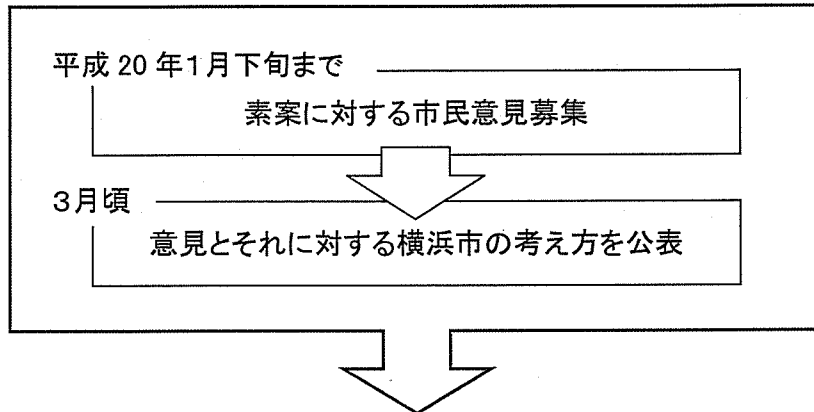


どちらも種地として土地や建物を様々な活用する仕組みです。

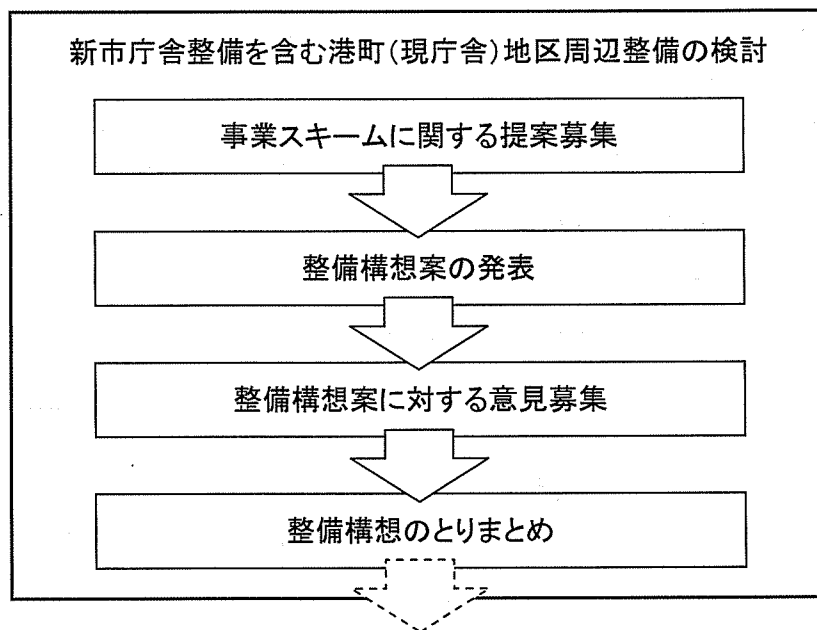
今後、この事例を参考にしながらも、関内地区の特性にあった効果的な事業展開を検討し、北仲通南地区の土地や、現庁舎の用地などが有効に活用でき、民間の活力も十分に活かせる仕組みを構築していきます。

VIII 今後のスケジュール

平成 19 年度



平成 20 年度以降 開港 150 周年を視野に入れ、検討を行う



おわりに

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

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

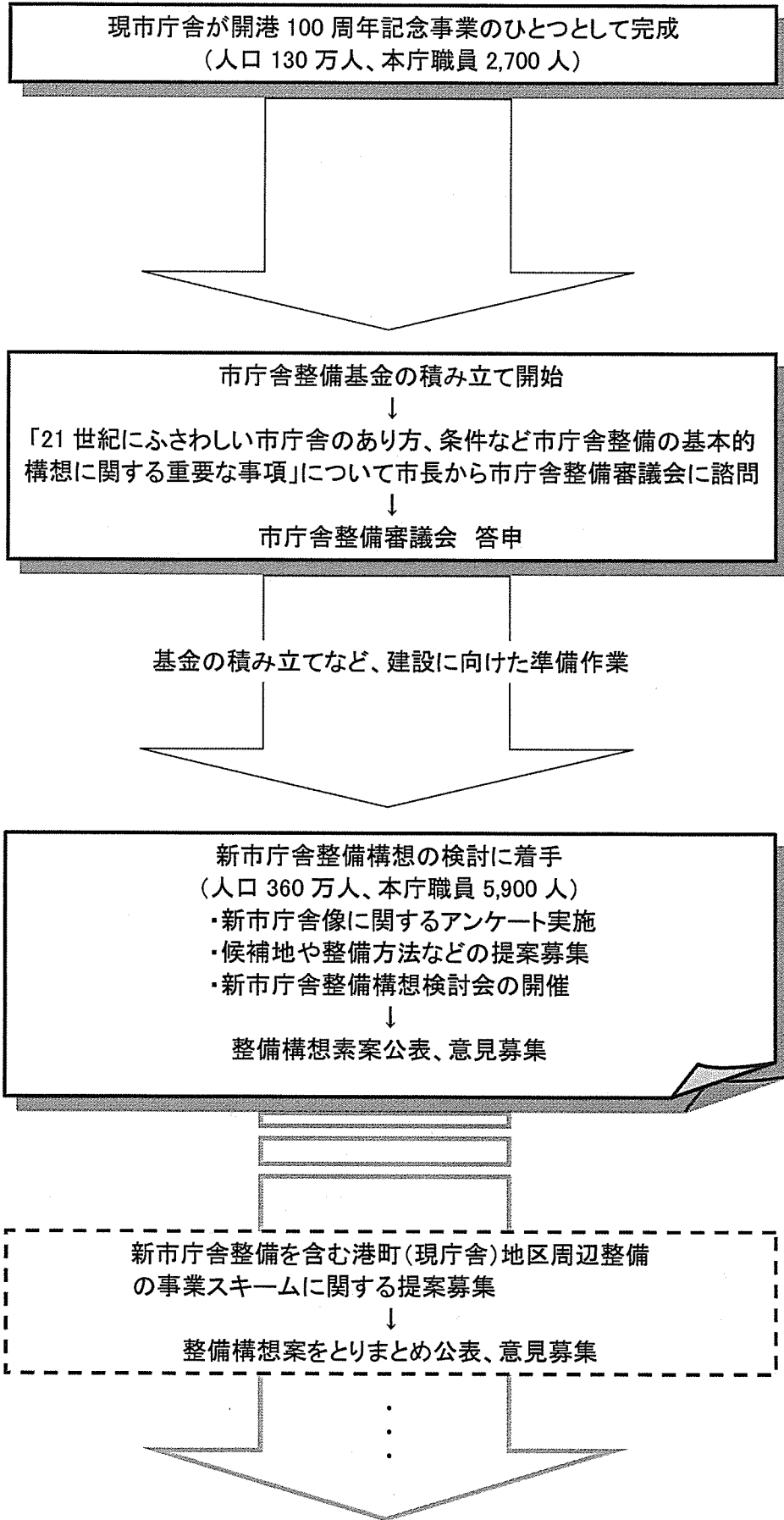
来年度以降は、この素案を基に整備構想を策定した後、事業を実行・推進していくこととなりますが、引き続き市民の皆さんのご意見をお伺いしながら、進めてまいりますので、ご理解、ご協力をお願いいたします。

新市庁舎整備構想案 参考資料

参考資料

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

検討経過



「新市庁舎像に関するアンケート」の結果

回答数 1,159通

・インターネットによる回答 961通

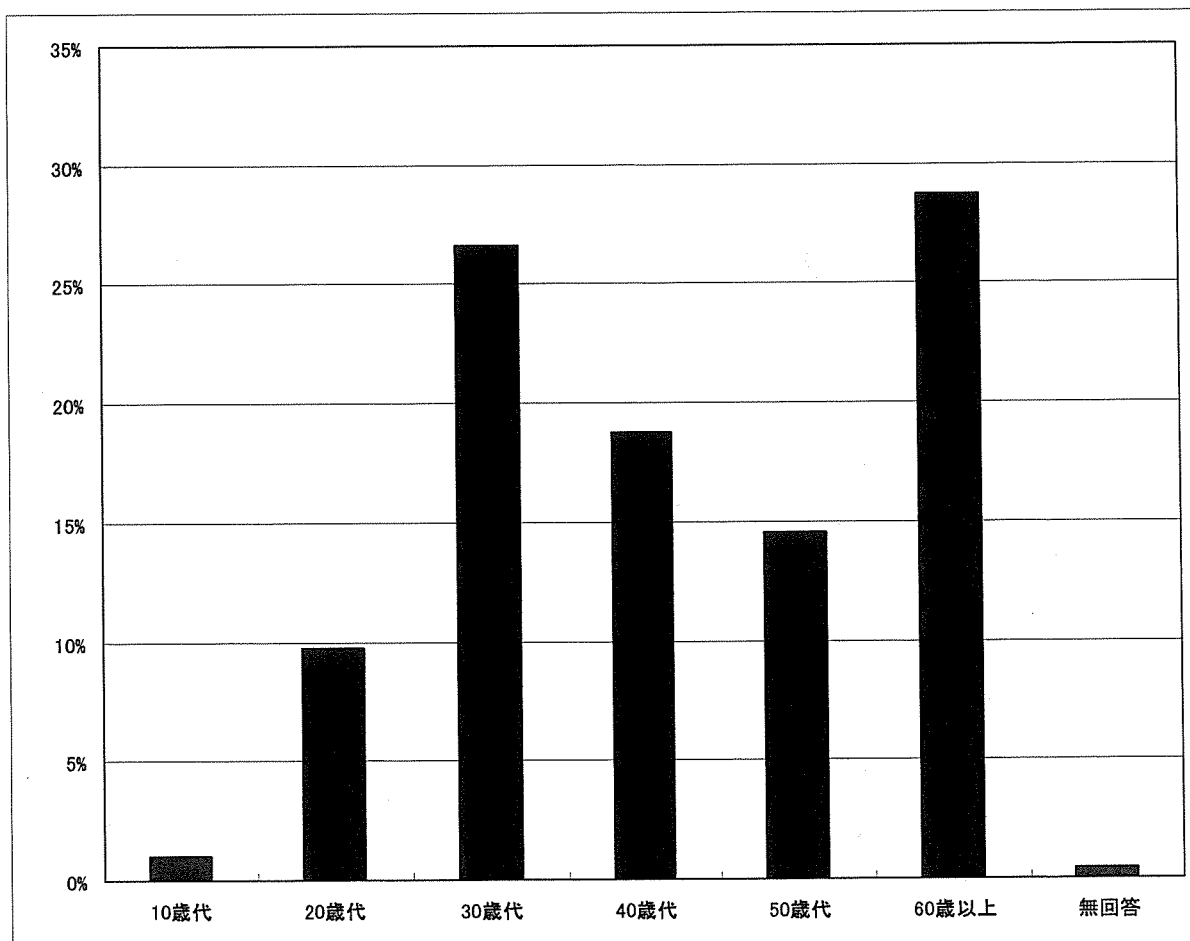
・市役所・区役所等での紙面回答 198通

1 回答者の属性

(1) 年齢

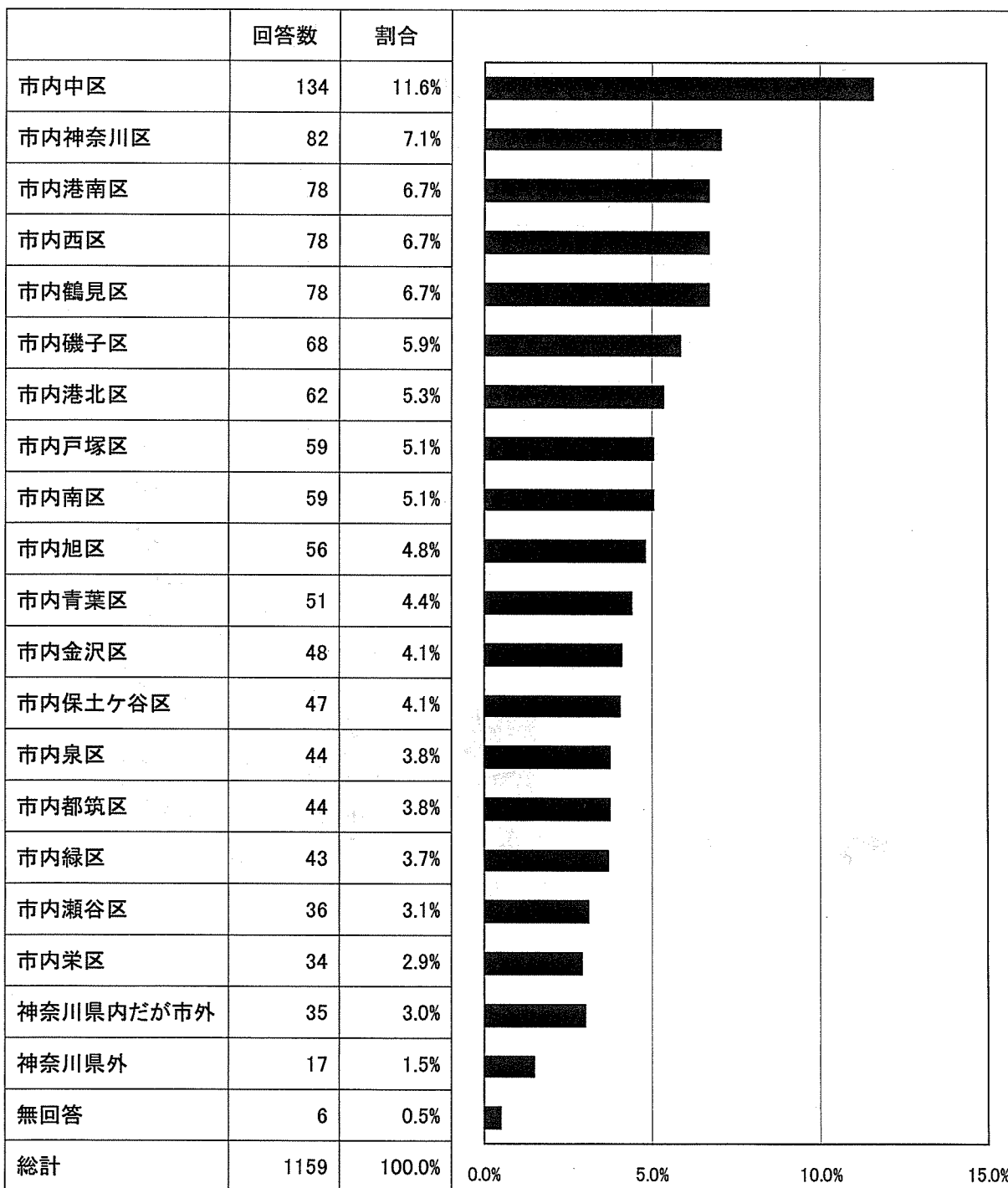
・30歳代、60歳以上の方の回答数が多い。

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



(2) 居住地

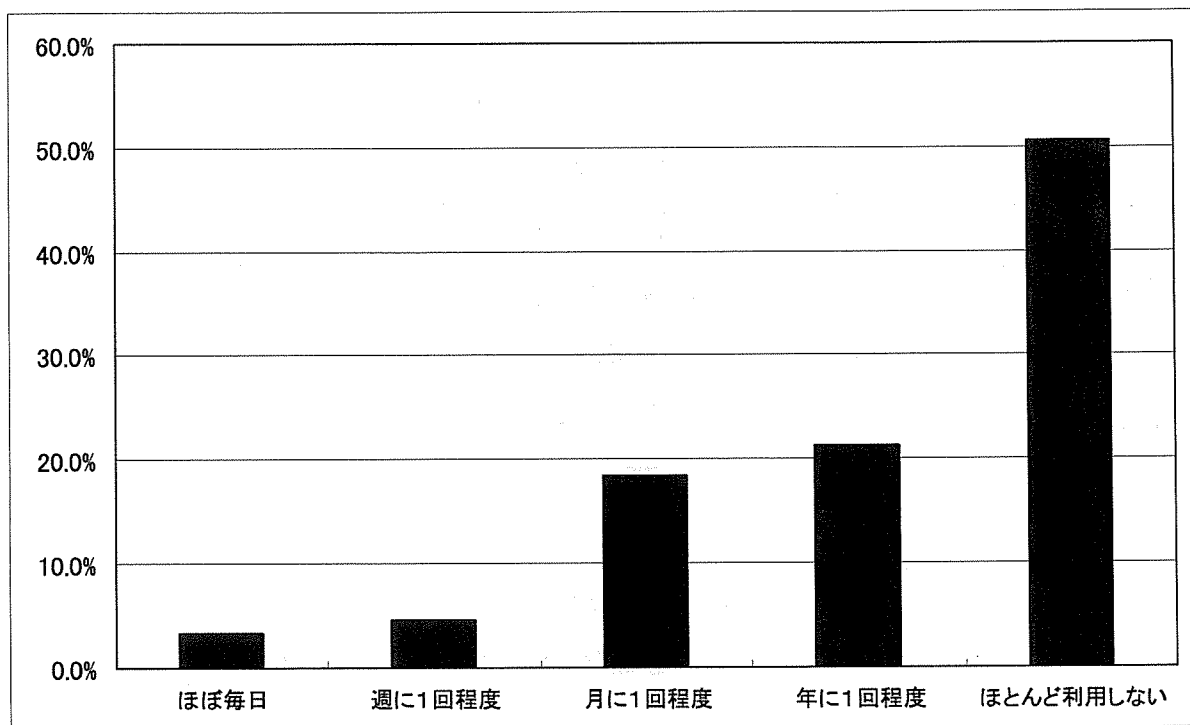
・中区在住の方が約12%で、神奈川区、港南区、西区、鶴見区などが多い。



(3) 市庁舎の利用頻度

・回答者の約 50%は「ほとんど利用しない」と回答している。

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

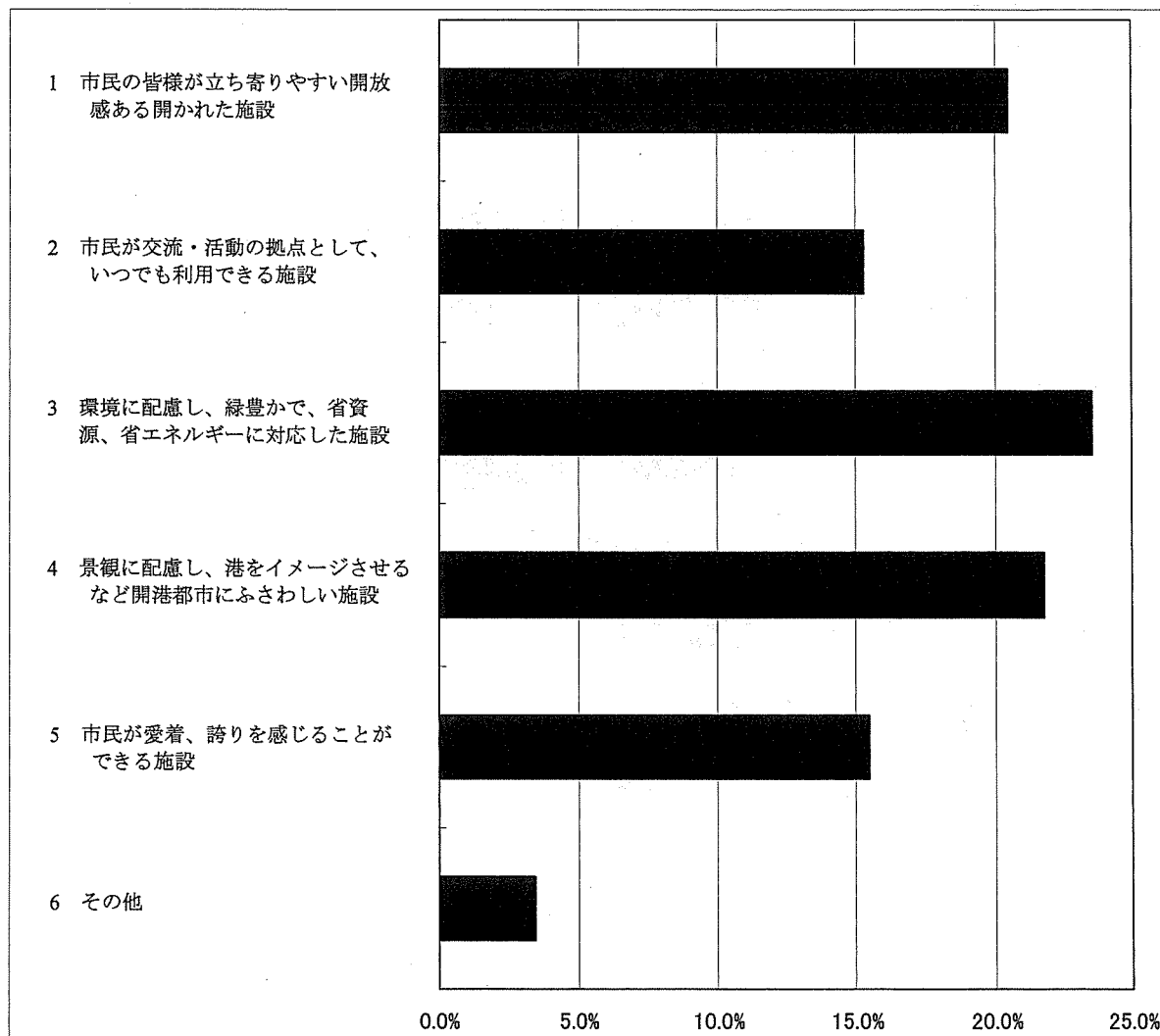


2 各設問への回答

(1) これからの新市庁舎は、どのようなイメージがふさわしいとお考えですか

・地球環境や景観に配慮した施設であることが、ふさわしいと考えられている。

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



【その他の主な意見】

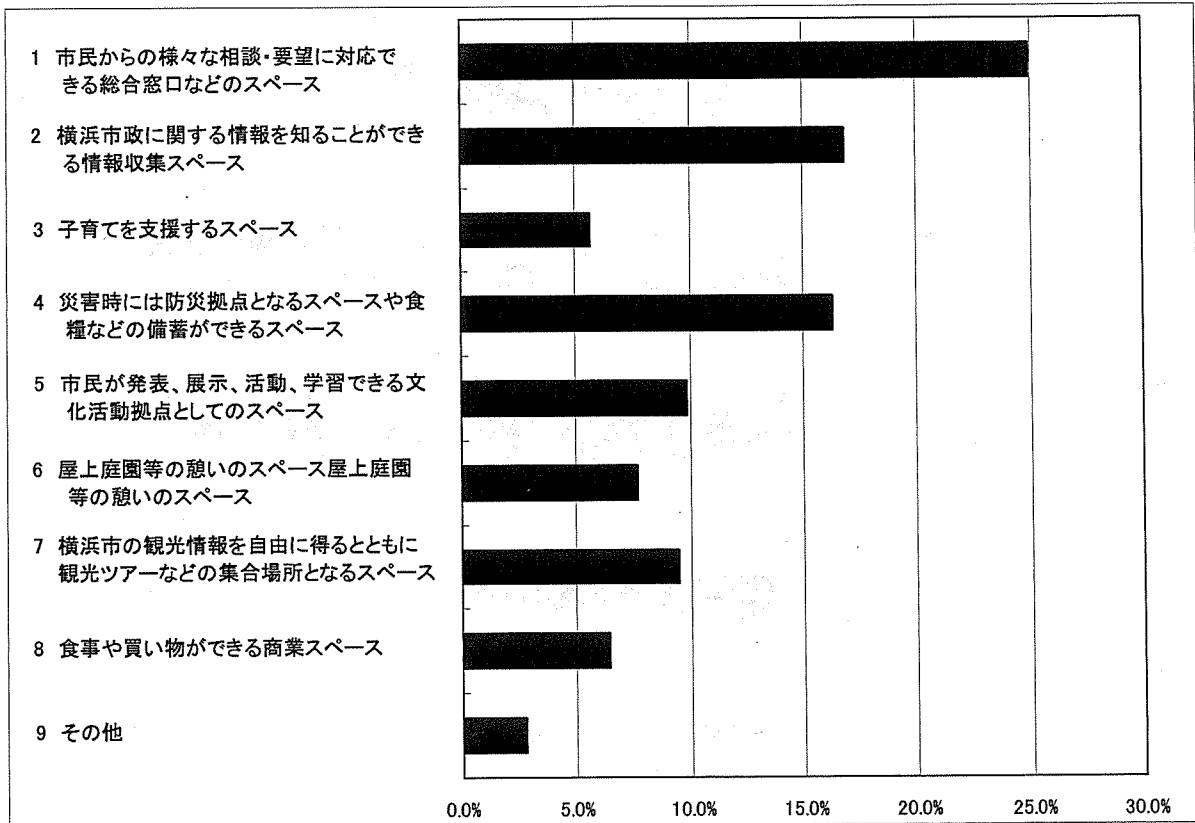
- ・シンプルで実用的・機能的で長期にわたって使用可能な施設
- ・職員にとっての建物の使いやすさや効率の良さを考慮した施設
- ・災害等に対して強い危機管理能力を備え、安全な施設

(2) 新市庁舎にあると良い市民利用施設は何だと思えますか

市庁舎にあるとよい施設として、

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

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



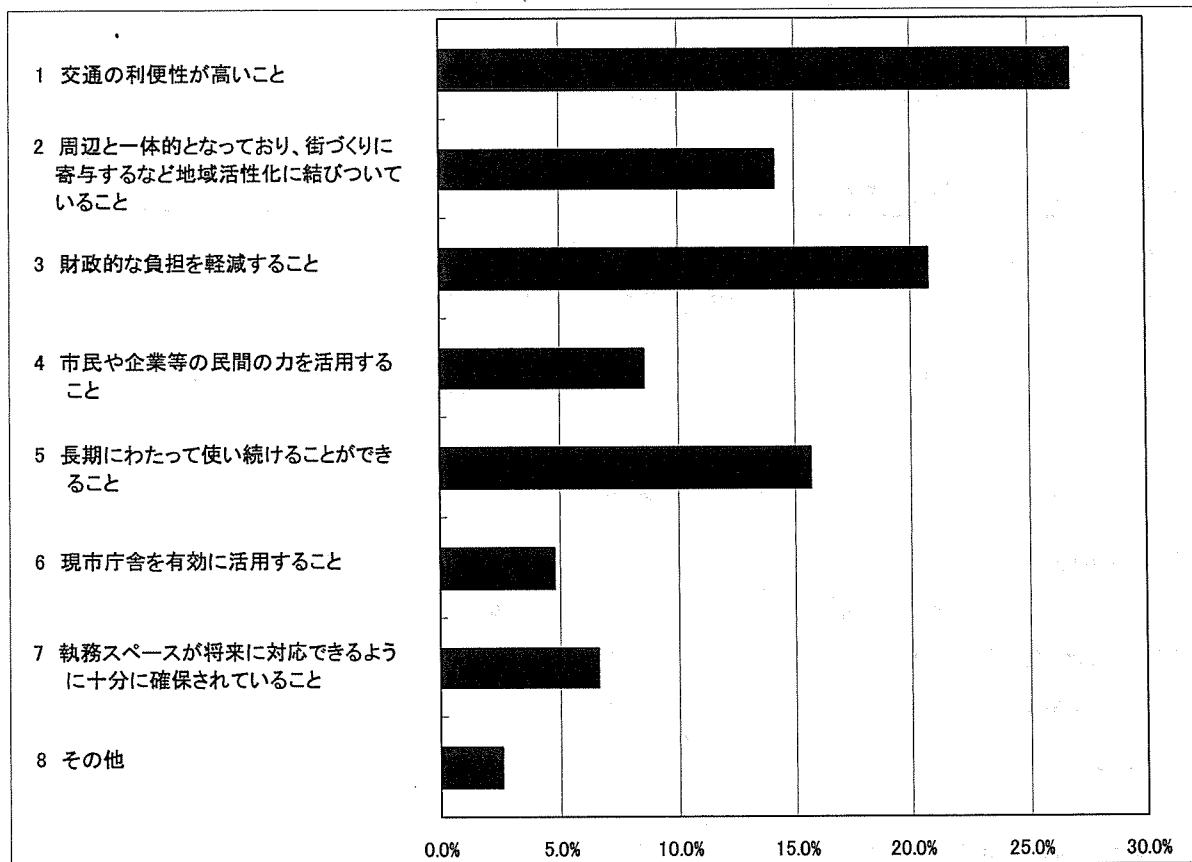
【その他の主な意見】

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

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

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

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



【その他の主な意見】

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

(4) その他新市庁舎像に関する自由意見

670通(要素ごとに分類すると延べ1083件)の多様な意見が寄せられた。

○新市庁舎の整備構想検討に関する意見として(93)

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

○新市庁舎のイメージに関する意見として(219)

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

○新市庁舎に求められる施設や機能に関する意見として(228)

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

○新市庁舎に求められる環境や性能に関する意見として(241)

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

○市庁舎を整備する際に重視すべきことに関する意見として(70)

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

○その他新市庁舎整備に直接関係しない意見(232)

提案募集の実施結果

項目	MM21 地区 高島地区			MM21 地区 20 街区			その他の地区	
	港町 (現庁舎) 地区	北仲通南地区	MM21 地区 高島地区	MM21 地区 20 街区	練馬公園内敷地376坪	真砂町二丁目他長有地	その他	
市庁舎 について	<ul style="list-style-type: none"> ○官公庁街の顔となるべき ○原頓子デザインに優れた市民に開かれた市庁舎 ○歴史性 (景観) を尊重すべき ○交流拠点都市 ○開港 150 周年の新たな拠点 ○市民や観光客が利用できる開かれた市庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ○開かれた市庁舎 (市政の象徴) ○国際文化都市横浜にふさわしい環境に配慮した市庁舎 ○多様な対応が可能な防災拠点 ○クリエイティブシティエコノミーの顔 ○開港 150 周年の新たな拠点 ○市民や観光客が利用できる 	<ul style="list-style-type: none"> ○未来都市シンボル、開かれた庁舎 ○開港 150 周年の新たな拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ○水辺の市庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ○利便性、将来性、都市景観、シンポル性 ○クリスタル・アゴラ (象徴) 	<ul style="list-style-type: none"> ○利便性、活性化、将来性、都市景観 ○市庁舎、駅、真砂町二丁目自ラライアンクル構想 	<ul style="list-style-type: none"> ○世界に向け横浜市の発展のための高層の傑作 (シンボル) ○自然との共生 ○適度な対策等に取組む市民の行動規範を表すシンボル 	
立地 について	<ul style="list-style-type: none"> ○都市活性のための重要な拠点 ○災害時の対応適切性がある ○後継による社会経済的ダメージが大きい ○都市再生、景観形成を強く促進 ○高い交通利便性 ○施設整備費のみでよい ○オフィス・官庁街の中心 	<ul style="list-style-type: none"> ○馬車道駅前で交通利便性が高い ○古くからの中心市街地活性化に寄与 ○災害への対応が効果的に行える ○水辺に近接イメージに相応しい ○現庁舎とさほど遠くない位置で市民にも理解しやすい ○MM21 新拠点と歴史的ビジネス街の結節点 	<ul style="list-style-type: none"> ○シンポル的な位置 ○交通の便が良い ○余剰床の活用が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ○現地書きでよいので継続が可能 ○変更にインフラも整備済み ○早期着手可能 	<ul style="list-style-type: none"> ○市域、地域の新しいコミュニティ 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域活性化の促進要素となる位置 	<ul style="list-style-type: none"> ○山の手に全壊を一望できる素晴らしい空間 ○行政サービス・心臓部を強化、維持 ○物流・人流、情報流の一大拠点構築 ○自然環境を徐々に拡大していく立地 	
機能・規模 について	<ul style="list-style-type: none"> ○市市民場や交通広場 ○商業施設 ○開港記念施設の集積 ○One Stop Service ○区役所との機能分担を明確に ○機能分担 (取組) に関する検討は必要 ○前向き・災害対策を一体的に ○レストラン、集会、展示機能の併用 ○観光案内機能 + 図書館機能 ○無駄なデザインはしない 	<ul style="list-style-type: none"> ○交流、展示施設、市民生活文化情報センター&レストラン・カフェ、観光案内 ○市民に開放された展示・ラウンジ ○東アジア研究のハブクォーター ○観光案内機能 + 図書館機能 ○底層はホール + 集客事務所・店舗 ○「海と子ども」の教育プログラム ○防災復旧拠点として機能発揮 ○地域価値の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ○長大延床面積約 32 万㎡ ○市庁舎約 14 万㎡ (議会棟別棟が可) 	<ul style="list-style-type: none"> ○約 13 万㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ○地下駐車場を除き約 11 万㎡ ○事務所 + 議会議場約 18.3 万㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ○新たなコミュニティの創出 ○都市計画の再生モデルとして先行的役割を示しつつ、開内駅・真砂町をコアとするコンコースを整備 	<ul style="list-style-type: none"> ○大部屋で使い勝手の良い設計 ○太陽光・風力等の自然力を活用 ○資料図書館の閲覧や行政古文の展示 ○空間設備によるコスト削減 ○まちづくりセンター・子供事業・横浜開港記念事業・サボート事業 ○行政サービスの向上 ○適度な景観の整備 	
デザイン について	<ul style="list-style-type: none"> ○隣接複数街区の統合・再開発 ○PPF1 方式 ○PPF2 方式 + PFI ○PPF1 方式 + 再開発 ○現庁舎と隣接街区と一体整備 ○市庁舎用地売却又は等価交換による新市庁舎整備 	<ul style="list-style-type: none"> ○水辺を活かし、横浜らしい「みなと」の風情、さわやかな景観 ○市所有地の売却 ○市がURの土地購入 ○PPF1 方式 (BTO 方式) ○リース方式 ○等価交換 ○開発証券化方式 + 等価交換 ○PPF1 方式 ○再開発事業手法 + 補助金活用 	<ul style="list-style-type: none"> ○明確く透明性の高いガラスファサードで市民に透明な向いた緊張感ある景観 	<ul style="list-style-type: none"> ○市民の交流、憩いの場 ○国際情報発信、来賓対応 ○防災・環境拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ○日本大源を都市棟として市庁舎の象徴性を表現 	<ul style="list-style-type: none"> ○市と民間による共同事業 	<ul style="list-style-type: none"> ○ミニ公費 ○買収又は売却あるいは併用 	
事業 手法 について	<ul style="list-style-type: none"> ○市民活動施設 ○市民活動やビジネス創造の拠点 ○各種団体・NPO 法人などのオフィス、中小地域産業の交流、発展の拠点施設 ○1・2 階部分や議会議場は市民利用施設として再整備 ○キャリアリー・工房・介護施設 ○教育関連施設 ○大学の新連合キャンパス + 民間施設の統合 ○東京藝術大学の移転・導入 ○エデュケーションズホスピア 	<ul style="list-style-type: none"> ○土地売却 ○民間の買収により庁舎部分・民間部分との統合再開発を実現 ○PPF1 方式 ○特定街区 	<ul style="list-style-type: none"> ○OPF1 方式 	<ul style="list-style-type: none"> ○OPF1 方式 	<ul style="list-style-type: none"> ○OPF1 方式 	<ul style="list-style-type: none"> ○OPF1 方式 	<ul style="list-style-type: none"> ○OPF1 方式 	

市民活動施設	行政関連施設
<ul style="list-style-type: none"> ○市民活動やビジネス創造の拠点 ○各種団体・NPO 法人などのオフィス、中小地域産業の交流、発展の拠点施設 ○1・2 階部分や議会議場は市民利用施設として再整備 ○キャリアリー・工房・介護施設 ○教育関連施設 ○大学の新連合キャンパス + 民間施設の統合 ○東京藝術大学の移転・導入 ○エデュケーションズホスピア 	<ul style="list-style-type: none"> ○中区・西区統合区役所 + 民間施設の統合 ○行政サービス + 市民サービスのプロント ○行政機能一部を残す (データ保管) その他 ○再開港のための仮移転先 ○都市交通システム LRT の導入 ○買収または売却、あるいは併用

政令市調査結果

都市名	行政部門			議会部門			人口 (万人)
	面積 (㎡)	職員一人 当たり (㎡)	職員数 (人)	面積 (㎡)	議員一人 当たり (㎡)	議員定数 (人)	
横浜	53,721	(12.0)	4,471	6,612	(71.9)	92	363
札幌	35,696	(18.1)	1,974	3,779	(55.6)	68	189.5
仙台	33,199	(22.0)	1,506	3,428	(57.1)	60	103
新潟	47,601	(30.5)	1,562	3,654	(65.3)	56	80.5
さいたま	21,324	(15.0)	1,419	6,152	(96.1)	64	120.2
千葉	17,523	(13.7)	1,282	3,336	(61.8)	54	93.8
川崎	48,287	(21.8)	2,211	3,997	(63.4)	63	137.3
静岡	68,793	(28.6)	2,407	3,669	(67.9)	54	72.1
浜松	21,115	(23.0)	917	5,090	(94.3)	54	82.4
名古屋	84,811	(20.6)	4,120	4,710	(62.8)	75	223.8
京都	28,798	(13.3)	2,159	2,333	(33.8)	69	147
大阪	65,395	(23.1)	2,833	6,034	(67.8)	89	264.5
堺	57,552	(24.1)	2,389	4,001	(76.9)	52	83.5
神戸	83,087	(21.6)	3,851	8,555	(124.0)	69	153.1
広島	49,667	(23.5)	2,075	6,597	(120.0)	55	116.5
北九州	36,674	(17.0)	2,153	6,636	(103.7)	64	98.7
福岡	57,085	(19.2)	2,970	10,301	(163.5)	63	143
他都市 平均	47,807	(21.2)	2,241	5,142	(82.4)	63	131.8

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

新市庁舎整備構想検討会

1 設置目的

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

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

2 委員構成

(50音順：敬称略)

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

3 設置期間

平成20年3月31日までとする。

4 経過

- 第1回 平成19年5月28日（月）開催
各候補地等について議論、今後の進め方の確認
- 第2回 平成19年7月23日（月）開催
アンケート、提案募集の結果等について議論
- 第3回 平成19年11月7日（水）開催
新市庁舎整備構想素案等について議論

