

新市庁舎整備事業に係る 27 年度 5 月補正予算案について

1 新市庁舎整備の主な検討経緯

昭和 34 年	9 月	現市庁舎しゅん工
平成 3 年	6 月	「横浜市市庁舎整備審議会」設置
平成 7 年	1 月	「横浜市市庁舎整備審議会」答申 建設候補地として次の 3 地区を選定 「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 19 年	12 月	「新市庁舎整備構想素案」公表 整備候補地を次の 2 地区に絞り込み 「港町（現庁舎）地区」、「北仲通南地区」
平成 20 年	3 月	北仲通南地区の土地を取得
平成 24 年	5 月	市会に「新市庁舎に関する調査特別委員会」設置
平成 25 年	3 月	「新市庁舎整備基本構想」策定 整備予定地を「北仲通南地区」とする
平成 26 年	2 月	議長から市長あてに「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方」について報告
	3 月	「新市庁舎整備基本計画」策定
	9 月	「市の事務所の位置に関する条例」一部改正議案可決 「横浜市市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会条例」制定議案可決
	12 月	「新市庁舎整備計画概要」公表

2 新市庁舎の整備場所

地 区	北仲通南地区	敷地面積	約 13,500 m ²
位 置	中区本町 6 丁目 50 番地の 10	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

3 建物の概要

- ・ 構 造 : 鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造
- ・ 階 数 : 概ね地上 32 階、地下 2 階
- ・ 高 さ : 約 160m
- ・ 延床面積 : 約 140,500 m² (m²)

		市庁舎の現状 (平成 25 年 10 月) ※民間ビル含む	基本計画 (平成 26 年 3 月)	今回の計画 (平成 27 年 5 月)
専 用 部	行 政 部 門	約 59,300	62,600	59,500
	市 会 部 門	約 3,750	9,000	9,000
	商 業 機 能	-	4,000	4,000
共 用 部		-	53,300	52,000
駐 車 場		-	17,900	16,000
合 計		-	146,800	140,500

4 建物計画（新市庁舎整備計画概要） 《資料1参照》

新市庁舎整備基本構想（平成 25 年 3 月）で定めた「新市庁舎整備の基本理念」及び、新市庁舎整備基本計画（平成 26 年 3 月）で定めた「新市庁舎の整備基本方針」を踏まえて、26 年度には、建物計画について具体的な検討を進め、工事の発注に向けた設計要件を整理しました。

■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

5 設計・建設費

基本構想及び基本計画策定時は、民間事業者へのヒアリングによる建設単価（面積約 16 万㎡の庁舎を想定）に新市庁舎の延床面積を単純に乗じて設計・建設費を試算していましたが、26 年度は、CM（コンストラクション・マネジメント）※事業者を導入して、建物計画の概略的な設計資料をもとに積算を行い、27 年秋時点での設計・建設費を算出しました。

項目	金額	項目	金額
建築工事	438.5億円	その他工事	14.5億円
電気設備工事	66.0億円	消費税(8%)	53.7億円
給排水衛生工事	25.5億円	建設費(合計)	724.0億円
空調換気工事	83.0億円	設計費等(税込)	25.0億円
昇降機工事	42.8億円	設計・建設費(合計)	749.0億円

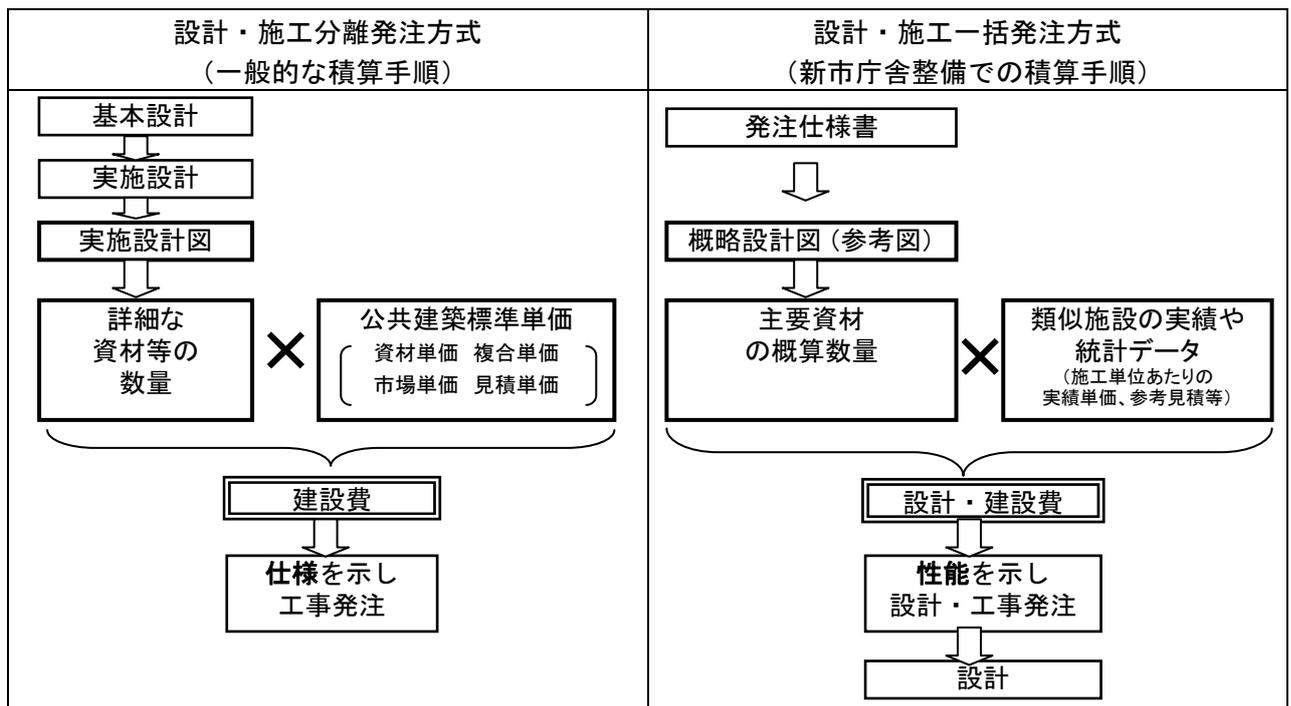
※CM（コンストラクション・マネジメント）：

技術的な中立性を保ちつつ、発注者（本市）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を行うこと

(1) 積算の手順

一般的に設計・施工分離発注方式では、実施設計図から算出した詳細な資材等の数量と公共建築標準単価により建設費を積算しますが、新市庁舎の整備で採用する設計・施工一括発注方式では、発注段階で実施設計図がありません。

このため、発注仕様書と、これに基づいて作成する概略設計図（参考図）から、主要資材の概算数量を算出し、類似施設の実績やCM事業者の持つ統計データ等により設計・建設費を積算します。



(2) 基本計画以降の見直しについて

26年度に建物計画や設計要件について具体的な検討を進める中で、危機管理機能強化、先進的な環境設備等の導入、市民利用スペースの機能強化などの観点から、基本構想や基本計画で想定していた建物施設や仕様をグレードアップする必要が生じました。

一方で、計画を精査することにより、機能を損なわない範囲での面積削減や、コスト削減につながる変更についても検討を行いました。

◎施設機能・仕様の向上（コストアップ要因）の例

- 【耐震性能】 長周期地震動対策としての制振機構の採用
安全性モニタリング機構と構造体性能向上
- 【災害対策】 ヘリコプター緊急離発着場の整備
- 【環境対策】 全照明にLEDを採用
電気・空調設備の高効率化
太陽光発電、水素燃料電池の採用
- 【建築計画】 市民・来街者利用スペースへのエレベーター、エスカレーターの追加設置
横浜アイランドタワー駐車場及び馬車道地下駐車場との接続

◎細部計画の精査（コストダウン要因）の例

- 【建築計画】 地下駐車場を自走式に変更することによる機械式駐車場機の減
議場の配置変更（アトリウム上部から低層部上部へ）
計画の精査による床面積の削減（6,300 m²）

※今回算出した設計・建設費は、計画の具体化に伴う、仕上や設備等の仕様を確定させた上で、27年春時点での実勢ベースで積算し、入札予定の27年秋までの人件費や資機材費の上昇を見込んで算出したものです。

(3) 消費税の考え方について

消費税については、今年4月の消費税法の改正により、10%への引き上げ時期が平成27年10月から平成29年4月へ変更されました。

「新市庁舎整備基本計画」を取りまとめた平成26年3月時点では、27年10月の税率引き上げを前提としており、工期全期間が引き上げ後の税率となるため、10%を適用して算定しました。

これに対し今回の予算案提出にあたっては、この度の消費税法の改正を踏まえ、工期が税率引き上げの適用開始日にまたがるため、契約時点での消費税率8%を適用し設計・建設費を計上しています。

(4) 設計・建設費検討の経過

基本計画(平成25年秋時点)における設計・建設費【想定建設費単価×想定面積】

設計・建設費 約616億円 (建設費 約587億円、設計費等 約29億円) ※146,800 m²

●想定建設費単価(40万円/m²)×計画延床面積(146,800 m²)=587億円

(平成26年12月18日政策・総務・財政委員会での説明)

平成26年秋時点の設計・建設費【実勢価格に基づく積算】

設計・建設費 667.²億円 (建設費 644.⁷億円、設計費等 22.⁵億円) ※140,800 m²

●CM事業者を導入して、

- ・「施設機能・仕様の向上(コストアップ)」電気・空調設備の高効率化、LED照明、太陽光発電採用など
- ・「細部計画の精査(コストダウン)」機械式駐車場機削減、床面積減など

を実施したうえで、概略設計資料に基づく積算を行って費用を算出

※「入札時における設計・建設費については、仕上や設備等の仕様を確定させ、今後の標準建築費の変動率を見極めたうえで、改めて算出し、お示します。」

平成27年秋時点の設計・建設費【再積算 + 建築費変動率】

●CM事業者の支援を得て、再積算(27年春時点)

設計・建設費 約729億円 (建設費 約704億円、設計費等 約25億円) ※140,500 m²

《26年秋時点からの主な変更点》

(1)仕上や設備等の仕様の確定による変動【+18.4億円】

- ①街のインフラストラクチャーとしてのアトリウムを中心とした、市民・来街者利用スペースの機能強化 [+8.3億円]
 - ・駅や駐車場と市民利用フロアをつなぐエレベーター・エスカレーター／内装等への木材活用 等
- ②大地震発生後の業務継続性を高めるための機能強化など [+10.1億円]
 - ・大地震動後の安全性監視システム／地上部躯体性能向上／長周期地震管制エレベーター 等

(2)資機材費・人件費の上昇による変動【+40.9億円】

- ①建築物の特性(大型高層)等による資機材費の上昇 [+20.5億円]
 - ・一般的な資機材費の上昇／鉄骨や内外装材工場製作費の上昇
- ②建設技能労働者の社会保険加入徹底等を含む労務費の上昇 [+20.4億円]
 - ・一般的な労務費の上昇／2次下請を含む建設技能労働者の社会保険加入徹底等による上昇

(3)建設費の変動に伴う設計費の変動【+2.5億円】

●再積算した設計・建設費に、入札時(平成27年10月)までの標準建築費の想定変動率を加算

※直近1年間(26年春→27年春)の標準建築費変動率が+5.4%であるため、半年で+2.7%と想定

設計・建設費 749億円 (建設費 724億円、設計費等 25億円) ※140,500 m²

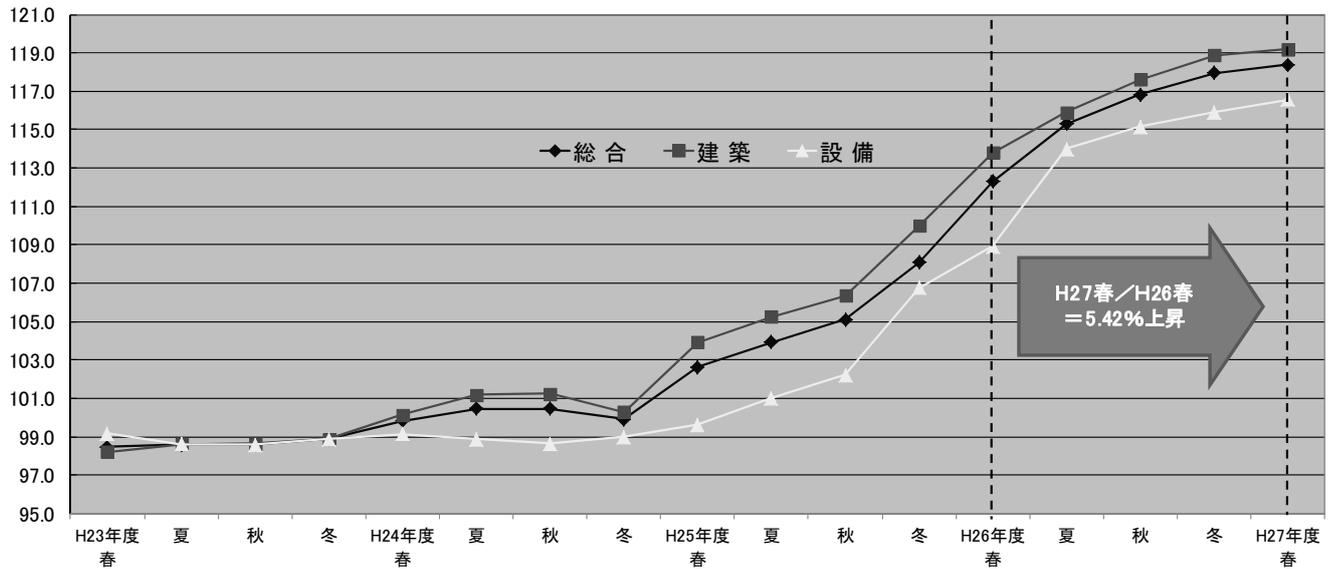
8.3%
up

9.3%
up

2.7%
up

21.6%
up

	H23年度				H24年度				H25年度				H26年度				H27年度
	春	夏	秋	冬	春	夏	秋	冬	春	夏	秋	冬	春	夏	秋	冬	春
総合	98.49	98.60	98.60	98.89	99.83	100.47	100.46	99.92	102.65	103.94	105.11	108.09	112.30	115.30	116.83	117.95	118.39
建築	98.21	98.61	98.65	98.89	100.14	101.20	101.25	100.29	103.95	105.26	106.37	110.00	113.79	115.90	117.60	118.89	119.19
設備	99.18	98.62	98.59	98.89	99.16	98.87	98.66	99.01	99.63	101.02	102.22	106.76	108.94	114.01	115.16	115.90	116.56



6 今後必要と見込まれる費用

(1) 設計・建設費

コスト管理については、CM事業者のマネジメント支援を得つつ、契約金額を上限として、請負事業者と協議しながら適正に行っていきます。

ただし、物価の変動に伴うスライド条項の適用、発注者側の要請による設計変更、消費税率の改定などの場合には、変更する可能性があります。

《スライド条項の種類》

項目		全体スライド	単品スライド	インフレスライド
適用対象工事		工期が 12 か月を超える工事	すべての工事	すべての工事 (残工期が 2 か月以上ある工事)
条項の趣旨		賃金水準または物価水準の変動に対応する措置	特別な要因により主要な工事材料の著しい価格の変動に対応する措置	工期内に急激なインフレ又はデフレに対応する措置
請負額の変更方法	対象	資材、労務単価等 (価格水準全般の変動)	鋼材類及び燃料油等 (特定の資材価格の急騰な変動)	資材、労務単価等 (賃金等の変動)
	受注者の負担	残工事費の 1.5%	対象工事費の 1.0%	残工事費の 1.0%

(2) 設計・建設費以外

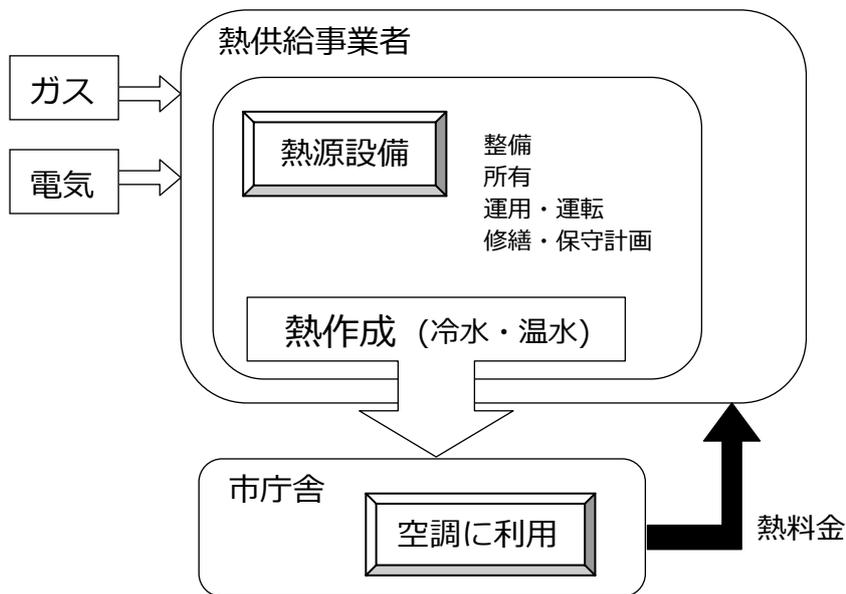
ア 熱供給サービス（エネルギーサービス方式）【熱源設備】

(ア) 熱供給サービス導入の背景

- ・新市庁舎の整備予定地は、「横浜市地域冷暖房推進指針」において、一定規模以上の建物の建設にあたって地域冷暖房の導入を検討する地域とされています。
また、「横浜市エネルギーアクションプラン」主要施策の「まちづくりと一体となった取組み」の趣旨を踏まえ、効率的な運用が可能なエネルギーサービス方式を導入します。
- ・導入にあたっては、北仲通南地区における「まちづくりと一体となった取組み」を進めるために、隣接する横浜アイランドタワーとのエネルギー連携により、効率的なエネルギー利用を推進します。

(イ) エネルギーサービス方式

- ・「エネルギーサービス方式」とは、熱供給事業者が「自ら設置する熱供給設備（熱源設備）」から、熱（冷水や温水）や電力を安定的に供給するサービス方式のことで、本市は、熱料金として、「熱利用料」及び「維持管理料」（設備費、運転・修繕・維持管理費）を支払います。
- ・エネルギーサービス方式とすることで、事業者による省エネ運転や保守など総合的・計画的運用により、効率的で安定した熱源供給、ランニングコストの削減等が期待できます。
- ・エネルギーサービス事業者の選定は、設計・施工一括発注事業者との設計協議で仕様を確定し、本市が事業者を公募します。



イ 付帯設備

- (ア) 今後の検討で仕様・数量・調達方法（購入、リース、委託）が確定するもので、現段階で確定することができない設備等

構内交換設備	電話及び電話交換機、警備用無線設備
マルチサイン設備	モニター画面に各種の情報を表示する画像表示設備
映像・音響設備	屋根付き広場（アトリウム）や会議室などに設置するプロジェクター表示設備、大型モニターや映像音響操作卓などの設備
監視カメラ設備	中央管理室で監視できる監視カメラ設備
駐車管制設備	駐車場のゲートや料金徴収システムなどの設備
防犯・入退室管理設備	機械警備および電気錠と連動するセキュリティ設備
議場・委員会設備	議場及び委員会におけるマイクやモニター、投票システムなどの設備

- (イ) 各種業務システム等（各局業務に必要な設備等）

構内情報通信網設備	YCAN などの各種情報システム
無線設備対応	防災行政無線や交通局、水道局などの無線設備へのアンテナ設置スペースなどの確保
危機管理システム	大規模地震時などの危機が発生した際に被害情報の収集・集約・伝達を行う情報システム
環境監視設備	環境監視センターに設置されている、大気汚染、水質汚濁、騒音などの常時監視システム
簡易型水素ステーション	燃料電池車に水素を供給する水素ステーション

ウ 移転費（引っ越しにかかる費用）

退去修繕費（民間ビル退去時に行う原状回復費用）

エ その他

什器、備品の購入、
間仕切り、サインの設置 など

7 収支シミュレーション（設計・建設費見直しによる影響） 《資料2 参照》

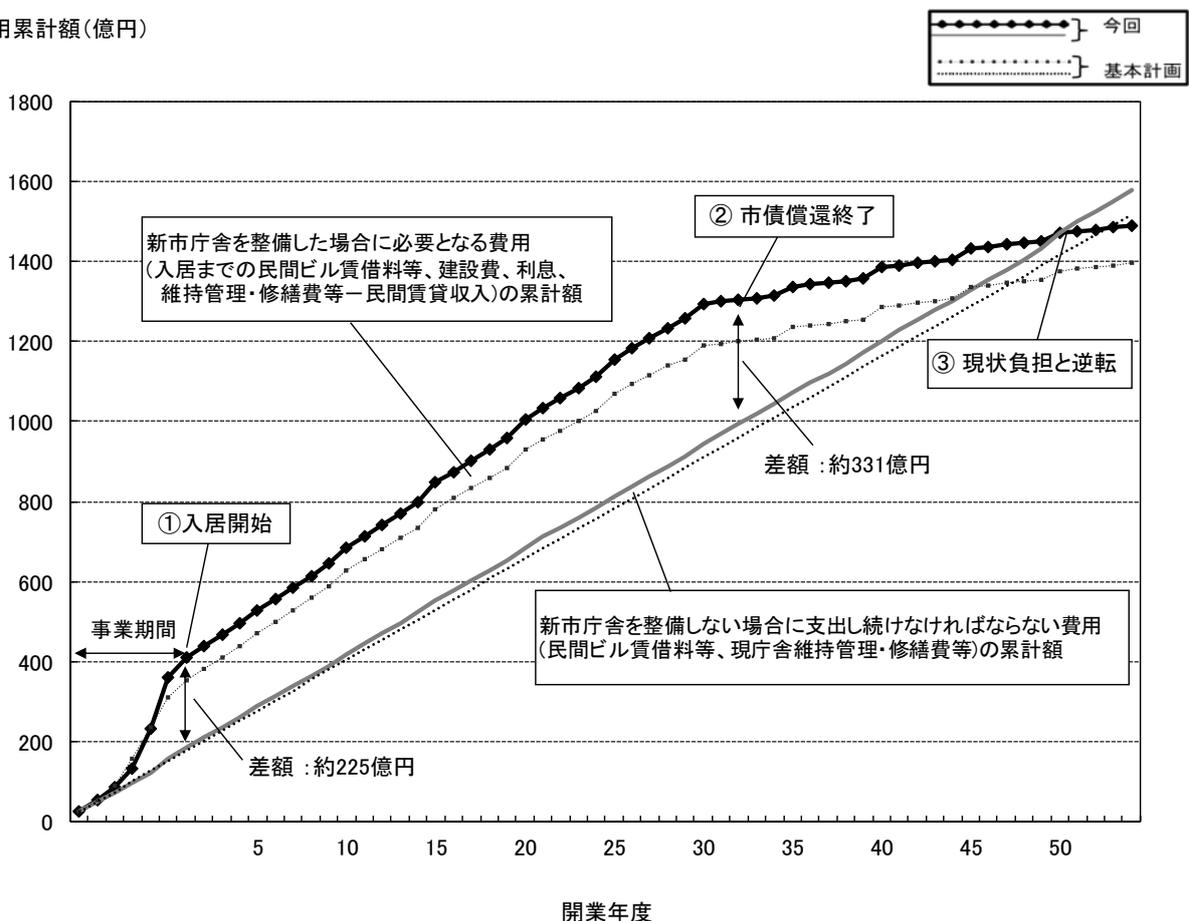
収支シミュレーションは、「新市庁舎を整備した場合に必要な費用」と「新市庁舎を整備しない場合に、支出し続けなければならない費用」を比較する形で試算を行いました。

収支シミュレーションを行うにあたっては、設計・建設費の見直しを行ったほか、維持管理費、計画修繕費等について精査し、面積や市債金利等については時点修正を行うなど、実勢に近い数値を用いました。

- 新市庁舎を整備した場合の費用累計額と新市庁舎を整備しない場合の費用累計額は、事業年度 57 年目（開業（=入居開始）年度 51 年目）以降逆転します。（A）
- 入居開始から市債償還終了までの市債償還額の合計は、約 681 億円となります。この金額は、新市庁舎を整備しない場合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（ $22.68 \times 30 = 680$ 億円）を上回ります。（B）
- 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。（C）

		今回	基本計画
(A) 新市庁舎を整備した場合としない場合の費用累計額が逆転する年度	事業年度	57 年目	54 年目
	開業年度	51 年目	48 年目
(B) 入居開始から市債償還終了まで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 681 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)
(C) 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

費用累計額(億円)



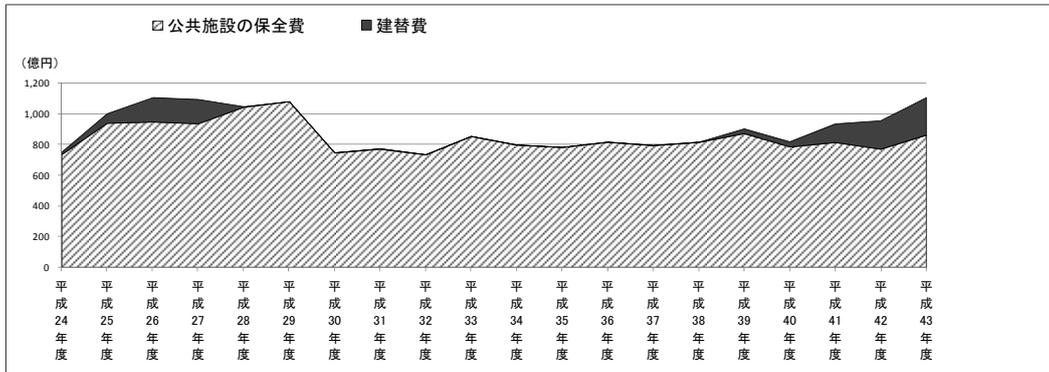
8 今後の見通し

(1) 建築費の動向

ア 建設需要の見込み

昭和40年代に整備されたインフラストラクチャーが、今後一斉に更新や大規模改修の時期を迎えること、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会後に先送りしている工事が発生してくることなどを考慮すると、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会後も、建設需要はしばらくの間は減らないと考えられます。本市も同様に、今後、保全や更新を進める必要があります。

【参考】年度別公共施設の保全費の将来推計 (横浜市公共施設管理基本方針(平成27年3月)より作成)

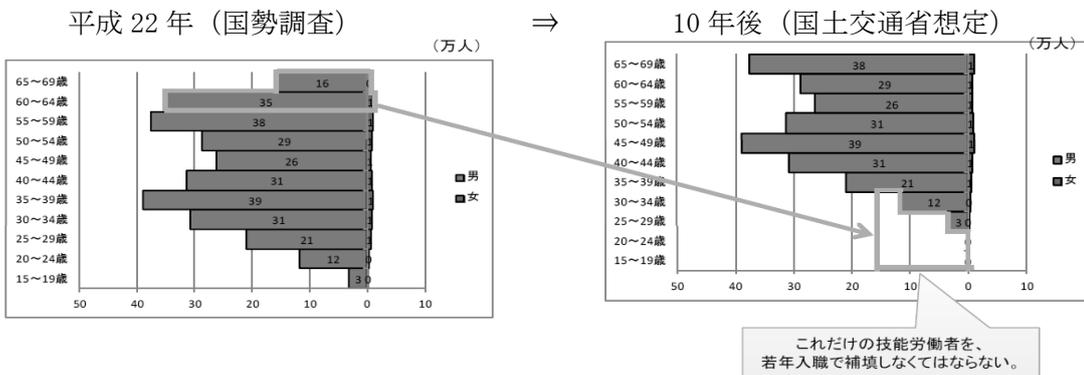


イ 建設労働者数不足

建設技能労働者数は、平成7年の663万人をピークに減少に転じ、22年には311万人まで減少しています。

平成22年の国勢調査によれば、建設技能労働者年齢は55～64歳群と35～39歳群の労働者が多く、25歳以下は少なくなっています。10年後には、60歳以上の建設技能労働者が51万人離職することになり、これだけの労働者を若年入職で補填しなくてはならないと見込まれ、労働者不足がますます深刻化することが予想されます。

【参考】建設技能労働者等の人口ピラミッド (国土交通省)



ウ 建設労働者の待遇改善

労働者不足の解消策として建設業の担い手を確保するためには、労働者の待遇改善が今後更に必要となります。

【参考】平成25年度公共工事設計労務単価について (国土交通省)



これらの理由から、建築費については、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会後に大きく下がることはないと予測されます。

(2) 早期整備の必要性

ア 危機管理機能の強化

平成 23 年 3 月 11 日に起きた東日本大震災では、現市庁舎は耐震補強済み（行政棟：平成 21 年度、市会棟：平成 14 年度完了）であったため、大きな被害はありませんでしたが、関内に勤務している職員約 6,000 人のうちの約 4,400 人が勤務する周辺の民間ビルの一部では、揺れによる書棚などの転倒によって職員や来庁者の安全が守られず、災害時の優先業務を迅速に進められなかった事例がありました。

また、これらのビルには、停電時の業務に使用できる非常用電源が整備されていません。

市庁舎は、災害時における「横浜市災害対策本部」となる重要な拠点です。

地震や津波など、さまざまな災害にも耐えうる頑丈な建物で安全性を確保し、業務を継続する必要があります。

イ 庁舎分散化の解消

現市庁舎建設当時に比べ、本市の人口は、約 370 万人（平成 27 年 5 月現在）と約 240 万人も増え、職員数も約 2.5 万人（平成 26 年 3 月現在）と建設当時の 2 倍以上となり、現在では、市庁舎周辺の約 20 の民間ビルなどに庁舎（執務室）を分散せざるを得ない状況となっています。

この状況は、市民の皆様や事業者の皆様にとって分かりづらく不便であるだけでなく、情報提供・市民相談・交流の場などの市民の皆様が利用されるスペースの不足を招いているほか、職員にとっても仕事がしやすい状況とは言えません。

また、本市には、毎年 20 億円を超える民間ビルにかかる賃貸料などの経費を払い続けているという、特有の状況があります。

ウ 施設や設備の老朽化の解消

現在の市庁舎は築 50 年以上が経過し、設備全般（空調、電気、給排水など）の老朽化が進んでいます。

また、高齢者や障害者等へ配慮したバリアフリーや、ユニバーサルデザインなどに対応した十分な施設整備がされていません。

新市庁舎を整備せず、現市庁舎を使い続ける場合の現市庁舎の計画修繕費は、今後 50 年で、約 90.6 億円を見込んでいます。（現庁舎計画修繕費積算による）

こうした状況を総合的に考慮すると、新市庁舎をできるだけ早期に整備しなければならないと考えています。

9 事業者の選定方法等

発注方式：設計・施工一括発注方式(デザインビルド方式)を採用

事業者の選定方法：「高度技術提案(設計・施工一括)型総合評価落札方式」により事業者を選定

(1) 高度技術提案(設計・施工一括)型総合評価落札方式

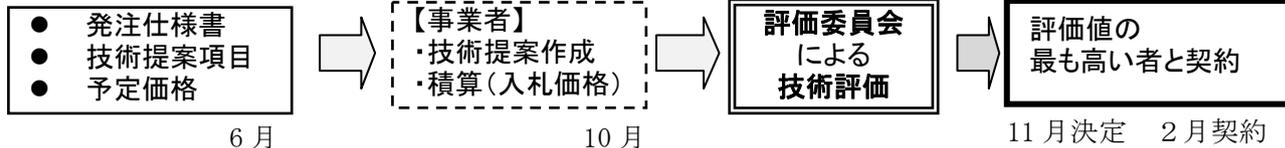
新市庁舎整備においては、基本設計段階から設計・施工一括発注方式を採用することにより、事業者の独自技術やノウハウを最大限生かすことを求めます。

このため、設計図書に代わるものとして発注仕様書を作成し、国が運用している総合評価落札方式(技術提案評価型)に準拠した「高度技術提案(設計・施工一括)型総合評価落札方式」により事業者を選定します。

【一般競争入札】



【総合評価落札方式】



$$\text{評価値} = \frac{\text{技術評価点(標準点 + 加算点)}}{\text{入札価格}}$$

《技術評価点の考え方》

- ・標準点：発注仕様書に記載された必須事項(規模、諸室・設備の内容、耐震・環境基準など)を満たしている場合に一律付与
- ・加算点：技術提案等を、評価委員会で審査し、内容に応じて付与

(2) 横浜市市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会

横浜市市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会条例(平成26年9月25日公布)に基づき、市庁舎の移転新築工事に係る入札における高度な技術又は優れた工夫を含む提案について審査及び評価を行うため、市長の附属機関として「横浜市市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会」を設置(平成27年4月1日)しました。

ア 委員(任期：2年)

(敬称略)

役職	委員名	現職名(主な専門分野)
委員長	嘉納 成男	早稲田大学創造理工学部教授(建築生産)
委員	岩野 多恵	国土交通省関東地方整備局横浜営繕事務所所長(官庁営繕)
委員	北村 春幸	東京理科大学理工学部学部長(耐震技術、超高層建築物)
委員	国吉 直行	横浜市立大学国際総合科学部特別契約教授(意匠・都市計画)
委員	田中 稲子	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授(建築環境・設備)

(平成27年4月20日時点)

イ 第1回評価委員会開催報告

(ア) 開催日：平成27年4月20日（月）

(イ) 議題

- ・委員長の選出について
- ・運営要綱（案）の確認について
- ・技術提案等の評価項目及び評価基準の審議について

(ウ) 決定事項

- ・委員長に、嘉納 成男委員が選出されました。
- ・委員長の職務代理者に、岩野 多恵委員が指名されました。
- ・運営要綱について委員会にて承認されました。
- ・委員会より「技術提案等の評価項目及び評価基準」について答申がありました。

ウ 今後の評価委員会開催予定

第2回は事業者から提出された技術提案等に関する審査・評価を実施するために、10月に予定している入札の後（11月頃）に開催を予定しています。

(3) 横浜市新市庁舎デザインコンセプトブック 《資料3 参照》

都市計画マスタープランや北仲通地区まちづくりガイドライン、都心臨海部再生マスタープランなどの上位計画や、新市庁舎整備基本計画に基づき、これまでのまちづくりの経緯、有識者や市民の方々からの御意見などを踏まえて、横浜市新市庁舎デザインコンセプトブック（案）をとりまとめました。

本デザインコンセプトブックは、市民の皆様をはじめ、事業者と「本市の考える新市庁舎のデザイン」や「新市庁舎がまちづくりで果たすべき役割」についての方向性を共有するものです。

事業者からの提案及び事業者選定後の設計にも、本デザインコンセプトブックの考えを反映させ、広く愛される市庁舎を実現します。

※本デザインコンセプトブックは、横浜市市庁舎移転新築工事に関する予算案の可決をもって確定させます。

10 今回の一般会計補正予算の内容

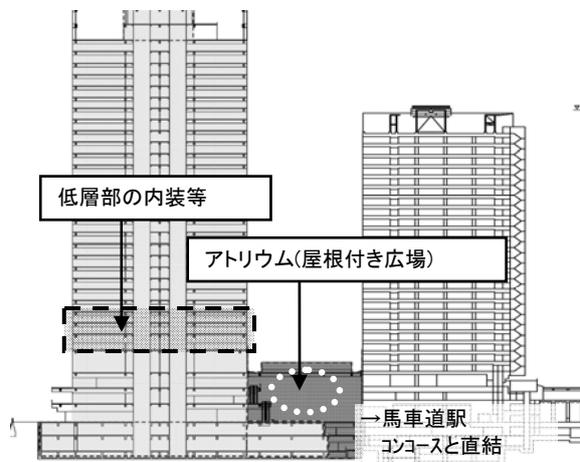
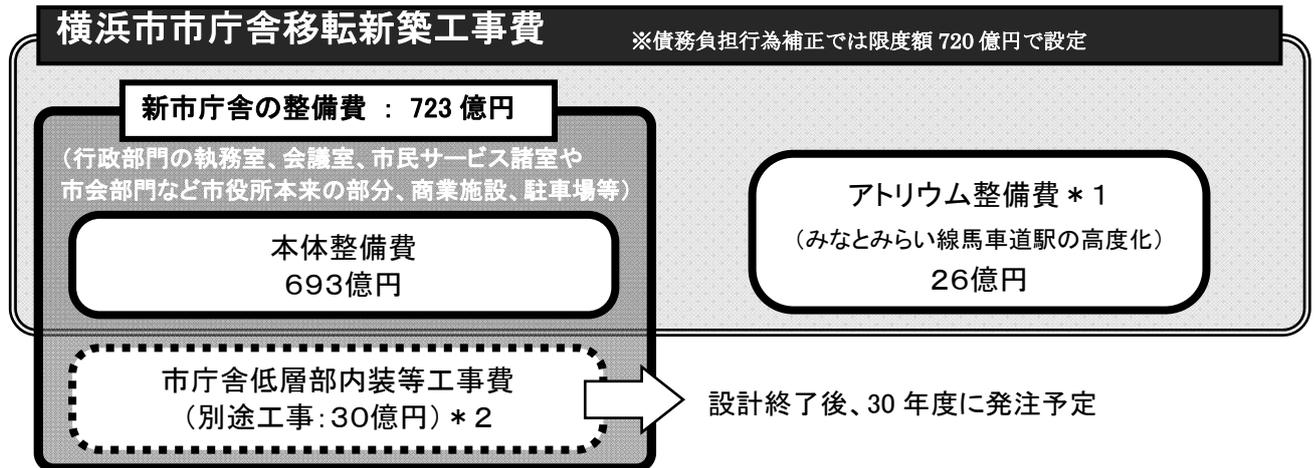
(1) 横浜市市庁舎移転新築工事費（＝設計・建設費）（719 億円：債務負担行為補正あり）

横浜市市庁舎移転新築工事費（＝設計・建設費）749 億円の内訳は、「新市庁舎の整備費」が 723 億円、「アトリウム整備費」が 26 億円となります。

「新市庁舎の整備費」723 億円は、「本体工事費」で 693 億円、「市庁舎低層部内装等工事費」で 30 億円となり、「市庁舎低層部内装等工事」は、設計終了後 30 年度に発注を予定しているため別途工事とします。

今回の予算案では、「新市庁舎の整備費」のうち、「本体工事費」の 693 億円と「アトリウム整備費」の 26 億円の計 719 億円を「横浜市市庁舎移転新築工事費」として計上し、債務負担行為補正は、限度額 720 億円で設定しました。

719 億円は、10 月に実施予定の入札の際の上限を示す額となります。



<*1 アトリウム整備>

みなとみらい線馬車道駅コンコースと直結するアトリウムは、賑わいやおもてなしの場であるとともに、駅から街への玄関口（街のインフラストラクチャー）としての役割を担いますので、都心臨海部まちづくり事業の一つ（歩行者ネットワークの強化・拡充）に位置づけ整備することとし、国庫補助金の導入なども検討します。

<*2 市庁舎低層部内装等工事>

新市庁舎整備は工事の規模により WTO 政府調達協定対象工事となるため、入札参加資格として市内企業に限定するような地域要件の設定はできません。

そこで、設計と施工を一括で発注する本体工事に影響がなく、別事業者による施工が可能な低層部の一部の内装や、設備工事については、本体工事とは別に市内企業の参画を想定して発注したいと考えています。

(2) コンストラクション・マネジメント業務委託費 (3.1 億円 : 債務負担行為補正あり)

設計・施工一括発注事業者が決定した後、当該事業者との調整の支援を発注者である本市の立場に立って行うコンストラクション・マネジメント業務を委託します。

主な内容は、平成 31 年度までのプロジェクト全体進捗・情報管理、関係者の総合調整をはじめ、設計業務支援、コスト管理、発注仕様 (品質) 確認、先行発注の支援などです。

(3) 埋蔵文化財発掘調査費 (2.74 億円 : 単年度)

平成 26 年度末に、新市庁舎整備予定地において、試掘調査を実施した結果、明治期から関東大震災時の前後の時期にわたると想定される煉瓦造の建物基礎・下水道施設等の構造物が確認され、今後、埋蔵文化財包蔵地として周知を行うとともに、埋蔵文化財としての発掘調査等の保護措置が必要とされましたので、当該予定地における発掘調査を行います。

ア 試掘調査結果 《資料 4 参照》

イ 埋蔵文化財発掘調査の流れ《資料 4 参照》

ウ 発掘調査の内容

(ア) 発掘準備等の工事

発掘調査に先立ち、新市庁舎整備予定地のほぼ全面 (約 13,500 m²) に渡って表層部の舗装材や工作物等の撤去工事、仮囲いや交通整理員の配置などによる安全対策、発掘調査後の瓦礫などの処分や埋め戻し・整地などの工事を行います。

(イ) 発掘調査

埋蔵文化財の発掘調査を行います。敷地内で確認された埋蔵文化財の周辺を順次掘り下げ、遺構検出・測量図化・写真による記録等の精査を行います。

エ 今後のスケジュール (予定)

予算案可決後、速やかに発掘準備等の工事に着手し、約 6 か月間かけて発掘調査を行い、平成 28 年 2 月までに工事・調査を完了する予定です。

【歳入歳出予算補正】

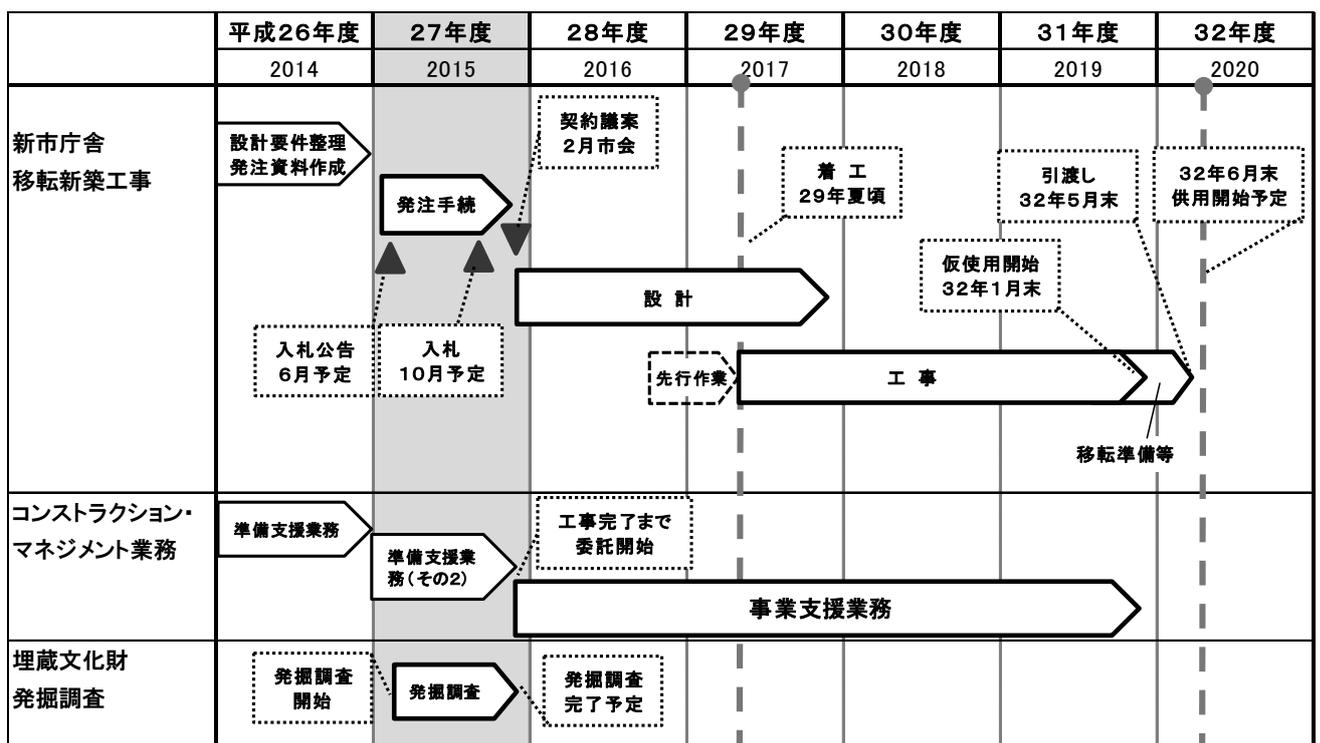
平成 27 年度分	補正額	概要
新市庁舎整備事業費	3 億 1900 万円	
横浜市市庁舎移転新築工事費	4000 万円	設計の一部
コンストラクション・マネジメント業務委託費	500 万円	事業者との調整の支援
埋蔵文化財発掘調査費	2 億 7400 万円	整備予定地における発掘調査準備等の工事及び埋蔵文化財の調査

【債務負担行為補正】

事項	期間	限度額	設定理由
横浜市市庁舎移転新築工事請負契約の締結に係る予算外義務負担	平成 28 年度から平成 32 年度まで	720 億円	新市庁舎整備に関する設計・施工一括発注の実施のため
横浜市市庁舎移転新築工事に伴うコンストラクション・マネジメント業務委託契約の締結に係る予算外義務負担	平成 28 年度から平成 31 年度まで	3 億 1000 万円	設計・施工を一括で受注する事業者との調整の支援を行うコンストラクション・マネジメント業務を委託するため

11 今年度の主なスケジュール（予定）

- 平成 27 年 4 月 平成 27 年度第 1 回横浜市市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会
（技術提案等の評価項目及び評価基準の審議）
- 6 月 横浜市市庁舎移転新築工事 入札公告
- 7 月 埋蔵文化財発掘調査開始
- 10 月 入札（事業者からの技術提案等と入札価格の提示）
- 11 月 横浜市市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会（技術提案等の評価）
落札者の決定（仮契約）
- 28 年 2 月 埋蔵文化財発掘調査完了（予定）
契約締結議案提出（可決後本契約）
コンストラクション・マネジメント業務を本体契約にあわせて契約



◆新市庁舎整備計画概要

1 計画検討の視点

新市庁舎整備基本計画（平成26.3）

基本理念

整備基本方針

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耐震性の確保
- ◆災害対策本部機能の充実
- ◆セキュリティの確保

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

建物に求める内容検討

【行政サービス・開かれた市庁舎】

- ・低層部に情報や行政サービスを確実に提供する場を創出
- ・多様化する課題に対して市民が積極的に参加し、交流を活性化する場
- ・伝統ある横浜市会の雰囲気を大切にしつつセキュリティにも配慮し傍聴スペースの拡充等による開かれた議会

【ホスピタリティ】

- ・市民が親しみを持ち、来訪者が横浜らしさを感じる施設
- ・まちのシンボルとなり、市民が誇れ、周辺環境や都市景観に調和した外観デザイン
- ・賑わいを創出し、市民や来街者を迎え入れ自然に人が集う場

【危機管理機能】

- ・大地震に対する建物強度の確保、及び耐震性能の確保、免震、制振技術の採用、非構造部材や建築設備の耐震性能確保
- ・災害対策本部としての役割を果たすべく、災害時のスペース確保や設備の整備による業務継続性の確保
- ・行政情報、個人情報保護に配慮した施設

【低炭素建築】

- ・エネルギーコストの削減と環境負荷を低減する、先進的な設備技術の採用
- ・創エネルギーとして、太陽光発電等の採用
- ・自然風・採光の取込み等、多様な環境配慮・省エネルギー技術の採用
- ・緑化の推進、環境配慮材の利用等地球環境に対する配慮

【長寿命建築・管理修繕コスト】

- ・建物の長寿命化に配慮した、設計、建材、構法の採用
- ・将来の施設利用の変化に対応できる柔軟性の確保
- ・しゅん工後のCO2排出量に配慮した運営・設備更新計画の検討
- ・業務効率の向上が図れる快適で機能的な執務環境

⇒ 建物として必要な項目を精査・検討

⇒ 特に施設計画上、重要な項目を抽出

抽出した建物の計画項目

地上部の建物は、海側に張り出した低・中層部を持つ高層の建物と、開放的な屋根付き広場(アトリウム)で構成します。

二元代表制の象徴として議会機能の独立性を確保するため、シンボルである「議場」を低・中層部海側の最上部に配置します。

みなとみらい線馬車道駅に直結するアトリウムは、大きな吹き抜け空間として市民や来街者の「祝祭性・おもてなし」の場とします。

低層部(1階～3階)には、市民利用機能や店舗を、アトリウムや水辺の憩い空間(大岡川沿い)との関係性を考えながら配置します。

議会機能や行政機能へのエントランス(出入口)は3階に設け、待合機能を持つグランドロビーをアトリウムに面して設けます。

主要な機械室は、津波による浸水の可能性を考慮して、4階以上に配置します。

議会機能は原則として3階及び5～8階に配置し、利用しやすい動線計画、ゆとりをもったスペースの確保、傍聴席の拡充・新設などに配慮します。

行政機能は8階以上に配置し、将来の組織改編などに柔軟に対応できるよう計画します。

大地震発生時においても事業継続が可能な高い耐震性能を確保します。

環境関係技術開発の動向等を見極め、環境未来都市にふさわしい庁舎とします。

建物配置の考え方

①地上部の建物は、海側に張り出した低・中層部をもつ高層の建物と、屋根付き広場(アトリウム)で構成します。

②二元代表制の象徴として議会機能の独立性を確保するため、議会機能のシンボルである「議場」を高層部から独立した低・中層部海側の最上部に配置します。

③アトリウムは、みなとみらい線馬車道駅に直結し、隣接する横浜アイランドタワーと高層部をつなぐ位置に配置します。

④議会機能は、原則として3階及び5～8階に配置します。

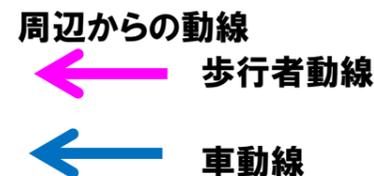
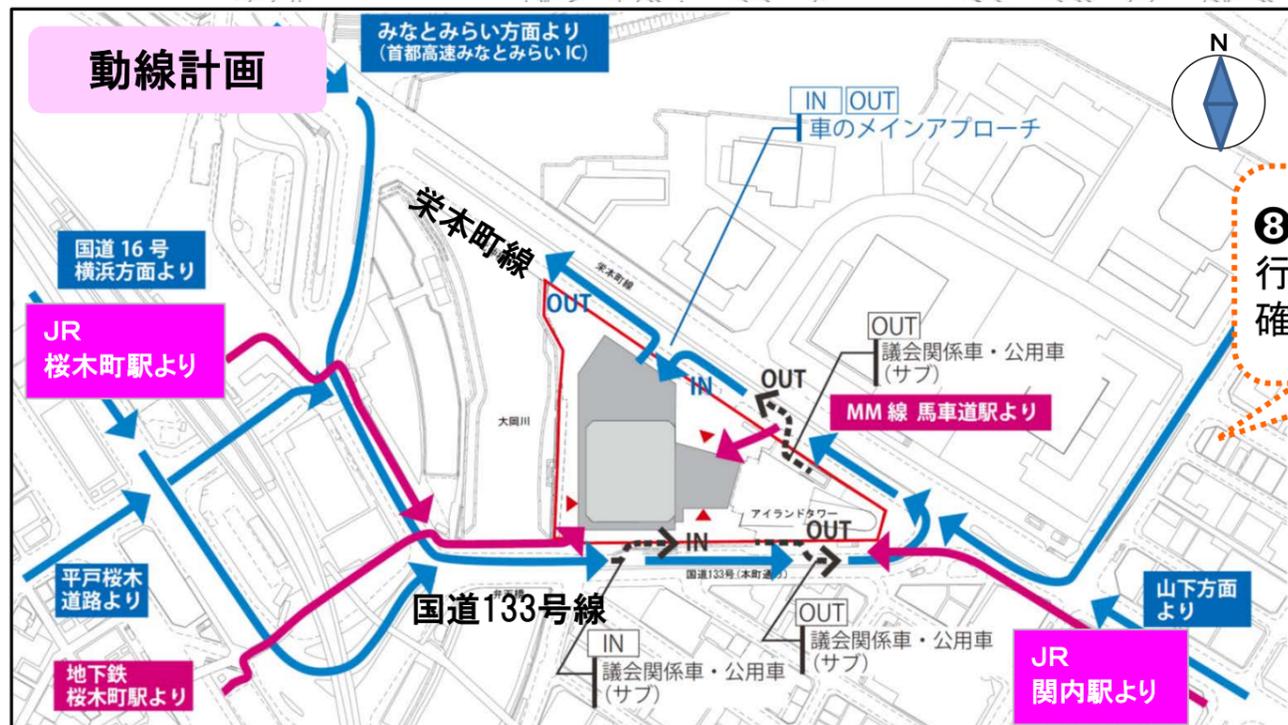
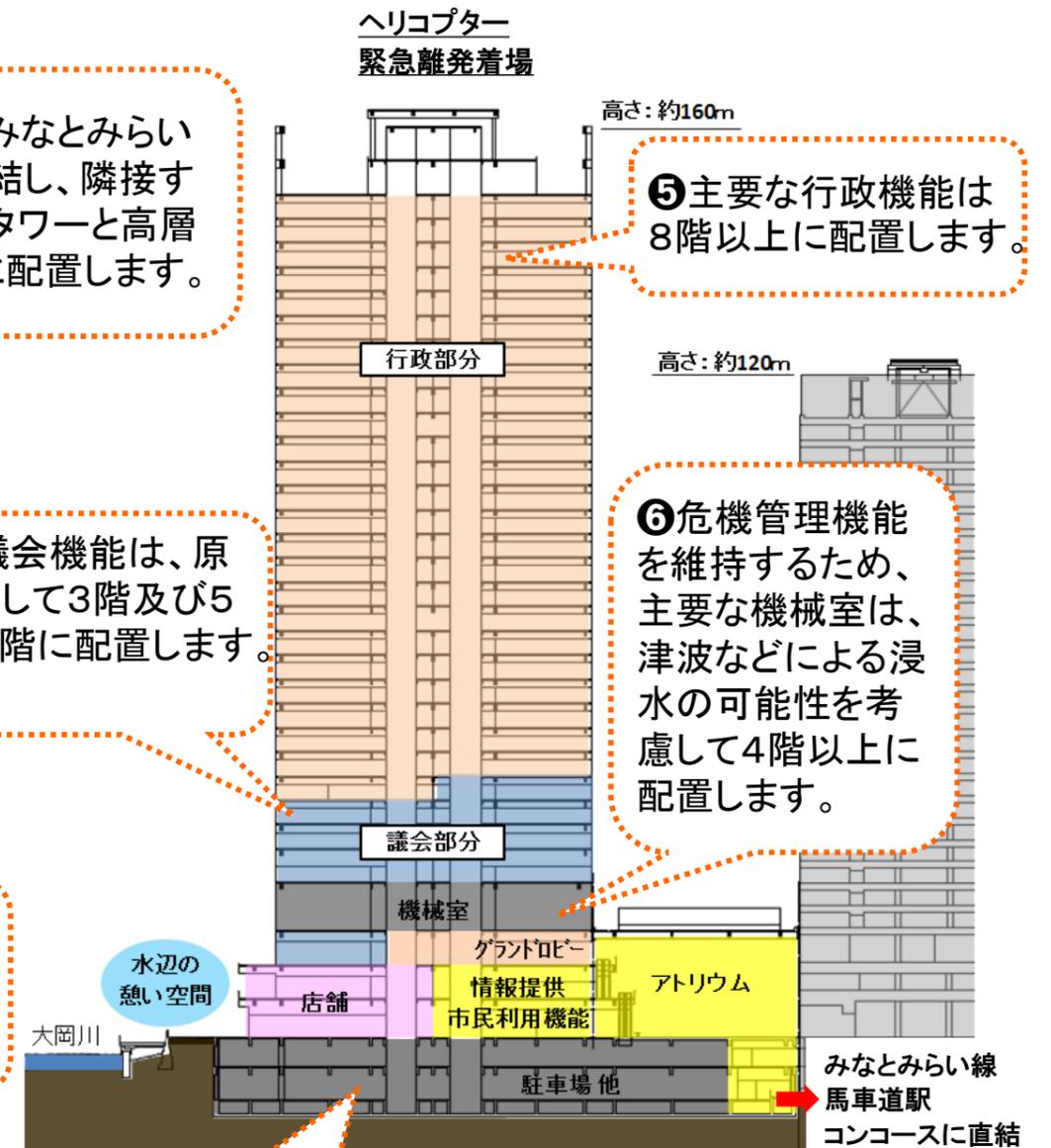
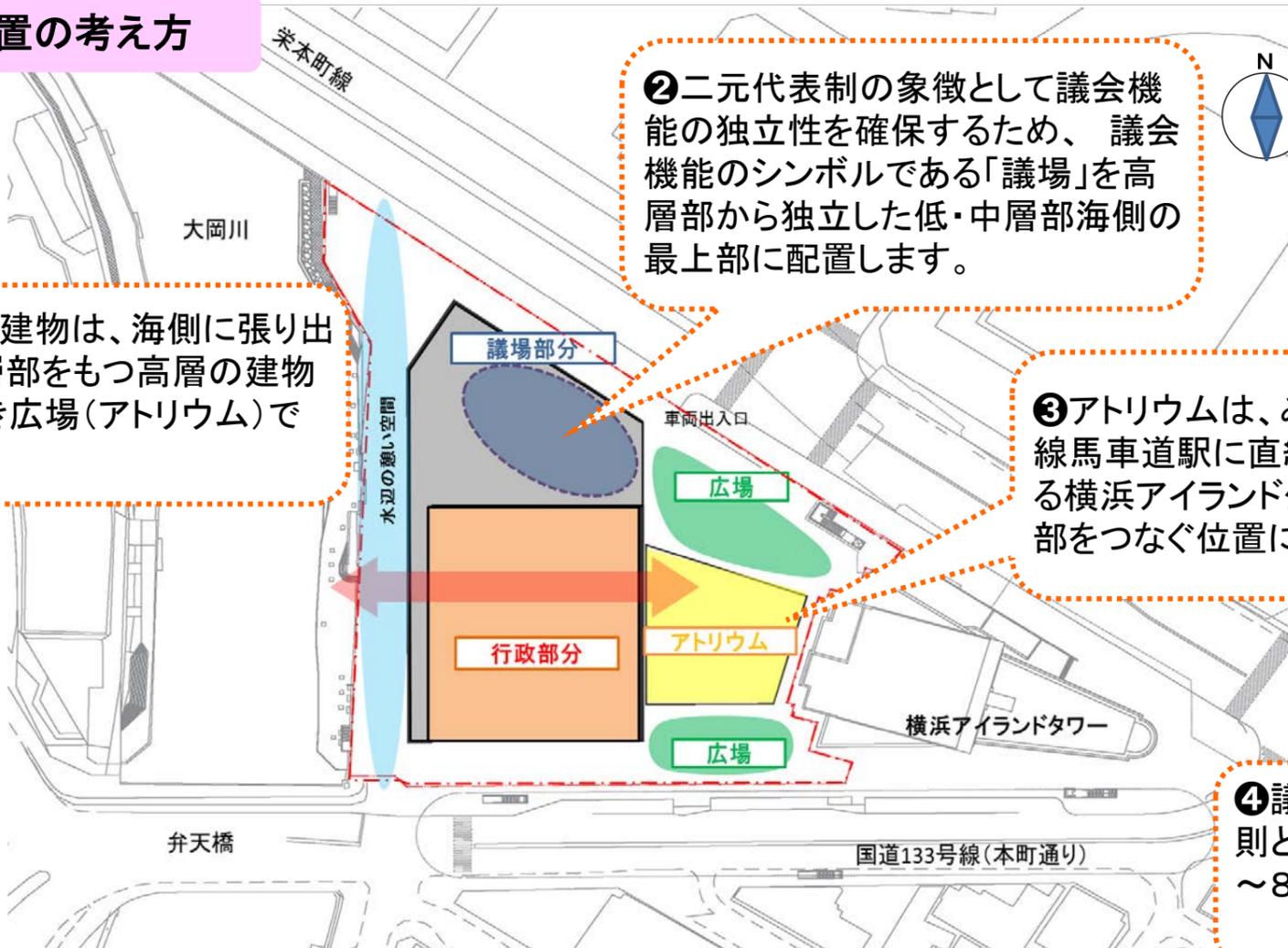
⑤主要な行政機能は8階以上に配置します。

⑥危機管理機能を維持するため、主要な機械室は、津波などによる浸水の可能性を考慮して4階以上に配置します。

⑧敷地内における歩行者及び車動線を明確に分離します。

⑦地下1、2階には、約400台分の駐車場や駐輪場を設けます。

※図面は、発注要件を整理するために作成したイメージ図です。



断面イメージ図

②大岡川沿いには、水際線プロムナードの一環として、幅6mを基本とした水辺の憩い空間を整備します。



【水際線プロムナードイメージ】
写真:長崎水辺の森公園

③大岡川沿いの水辺の憩い空間と屋根付き広場(アトリウム)をつなぐ回遊空間を計画します。

④低層部(1階~3階)には、市民利用機能(総合案内、市民協働スペース、情報提供・相談スペースなど)や店舗(飲食・物販・サービス施設等)を、アトリウムや水辺の憩い空間との関係性を考えながら配置します。

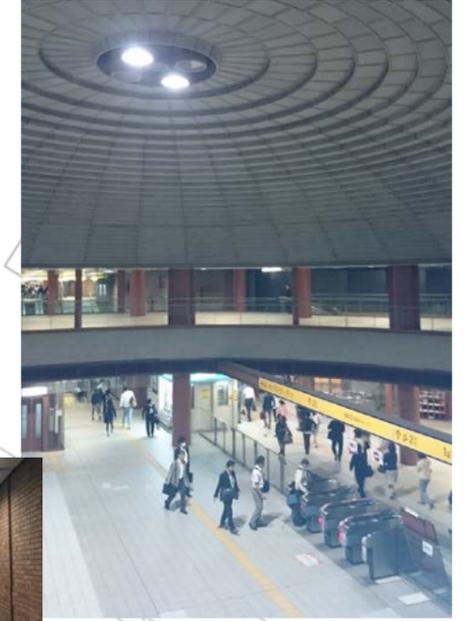
1F

⑤道路沿いには、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。

⑥弁天橋方面から、アトリウムへ続く屋内通路を設置し、展示スペースを設けるなど開放的な空間を整備します。



【アトリウムにおけるイベント展開イメージ】
写真:ゲートシティ大崎



【みなとみらい線馬車道駅】



【馬車道駅市庁舎接続部コンコース】

①みなとみらい線馬車道駅コンコースと直結し、駅から街への玄関口としての役割を担うアトリウムは、大きな吹き抜け空間とし、市民や来街者が気軽に集い、親しみ憩えるような「祝祭性・おもてなし」の場とするとともに、エスカレーターやエレベーターなどで駅からの動線を強化します。

本町線(国道133号線)

1階平面図

※図面は、発注要件を整理するために作成したイメージ図です。

◆新市庁舎整備計画概要

3 建物計画 【2～3階平面】

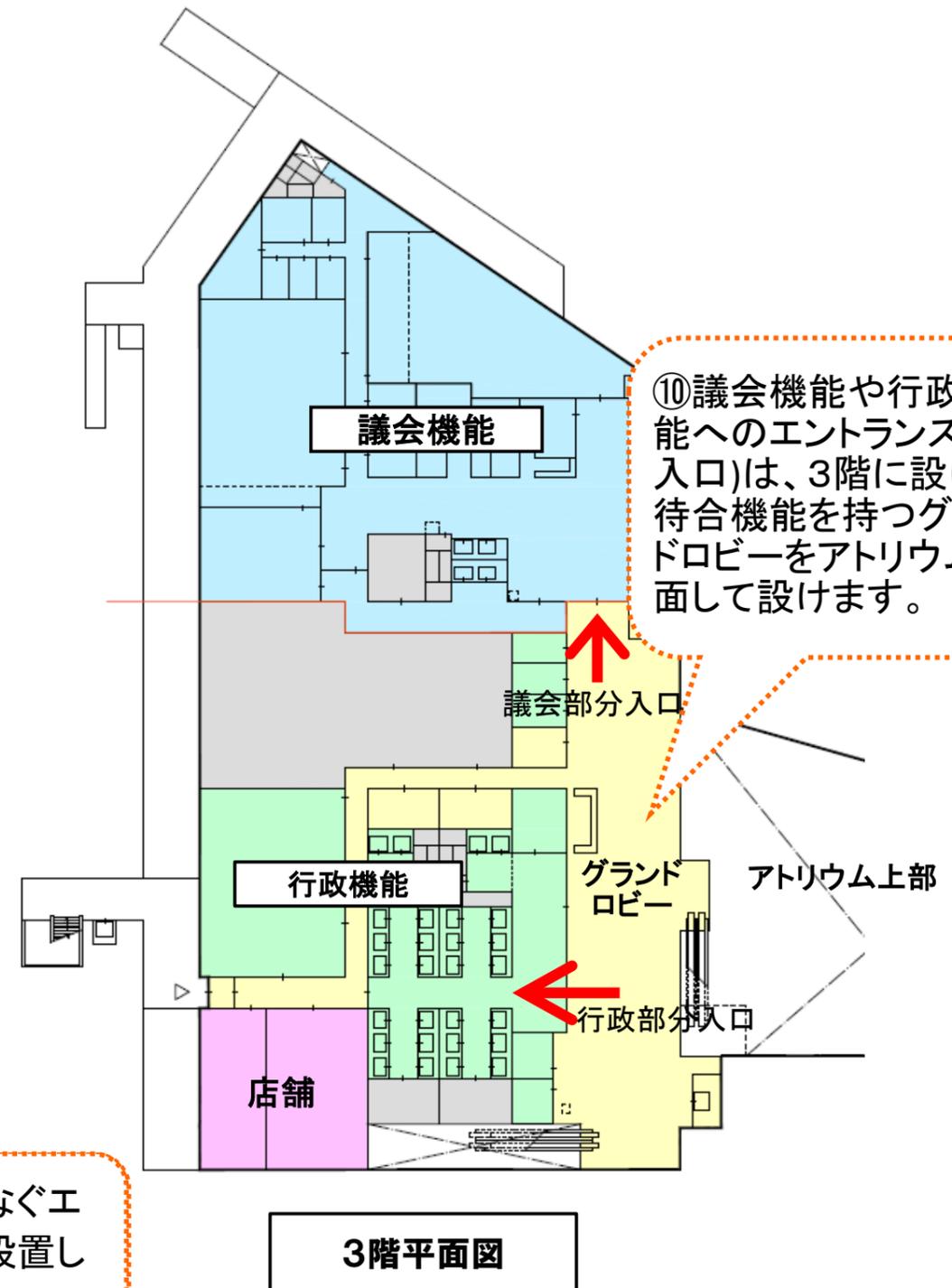
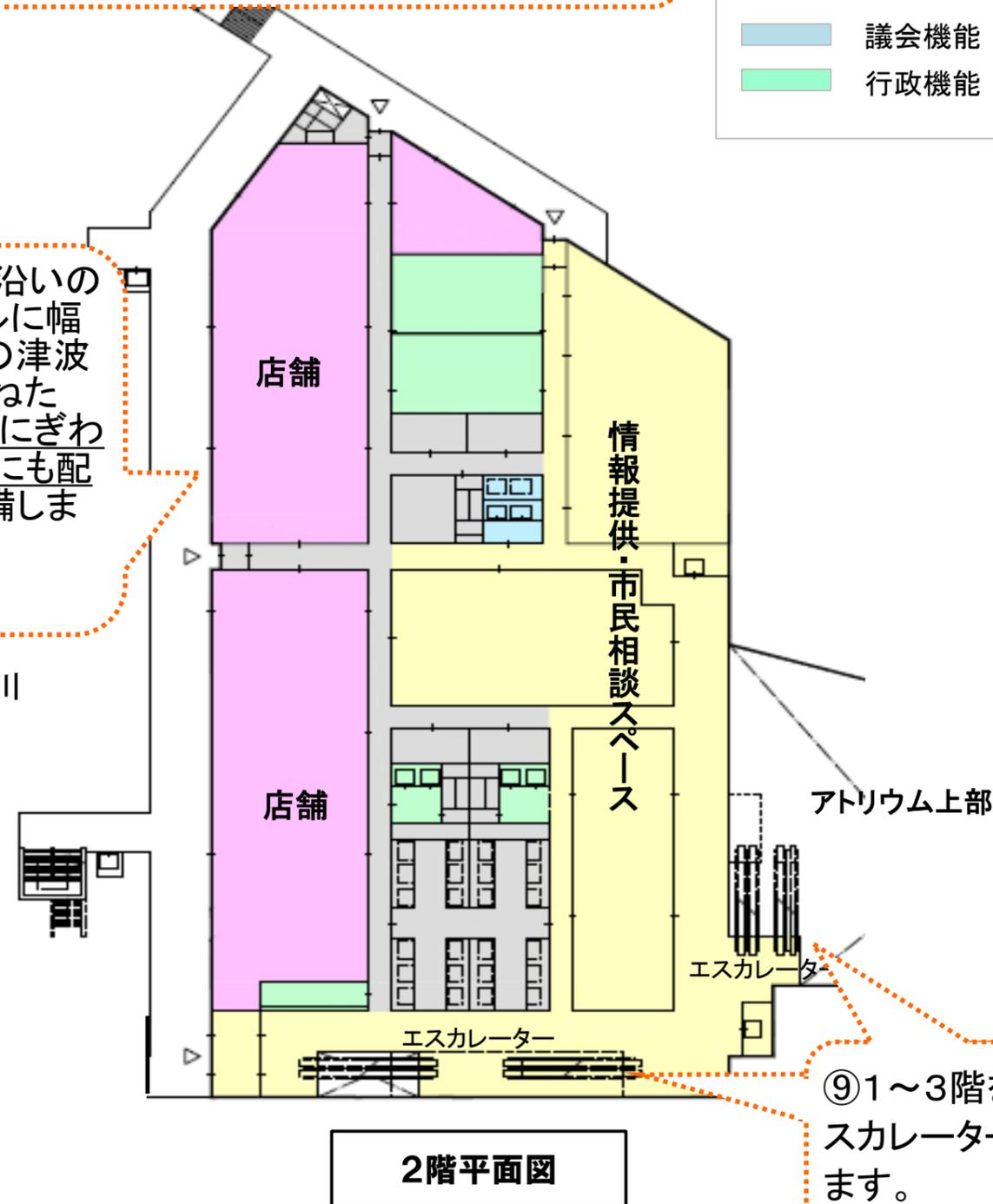
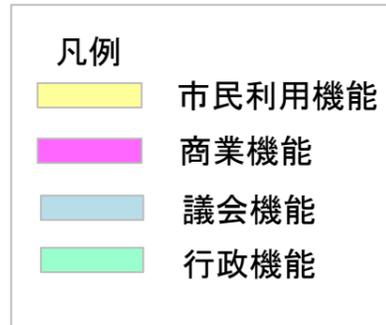
※図面は、発注要件を整理するために作成したイメージ図です。

⑦低層部は市民利用などを考慮して、余裕を持った空間構成とし、内装の木質化を効果的に行うなどグレード感を重視します。

⑧大岡川沿いの2階レベルに幅員約6mの津波避難を兼ねたデッキを、にぎわいの創出にも配慮して整備します。

⑨1～3階をつなぐエスカレーターを設置します。

⑩議会機能や行政機能へのエントランス(出入口)は、3階に設け、待合機能を持つグランドロビーをアトリウムに面して設けます。



◆新市庁舎整備計画概要

3 建物計画【行政機能】

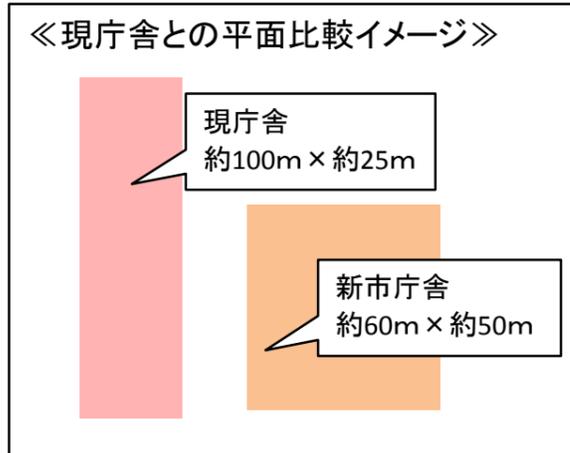
⑭執務関係諸室は、経済性・効率性が最大限に発揮できる仕様・配置とします。
また、将来の組織改編などに柔軟に対応できるよう計画します。

⑮建物内は分かりやすくコンパクトな動線計画とするとともに、情報管理や不審者の侵入などセキュリティにも配慮した平面計画とします。

⑯高層用エレベーターは、長周期地震動対策を講じたものとし、適切なバンク分けを行って運行します。

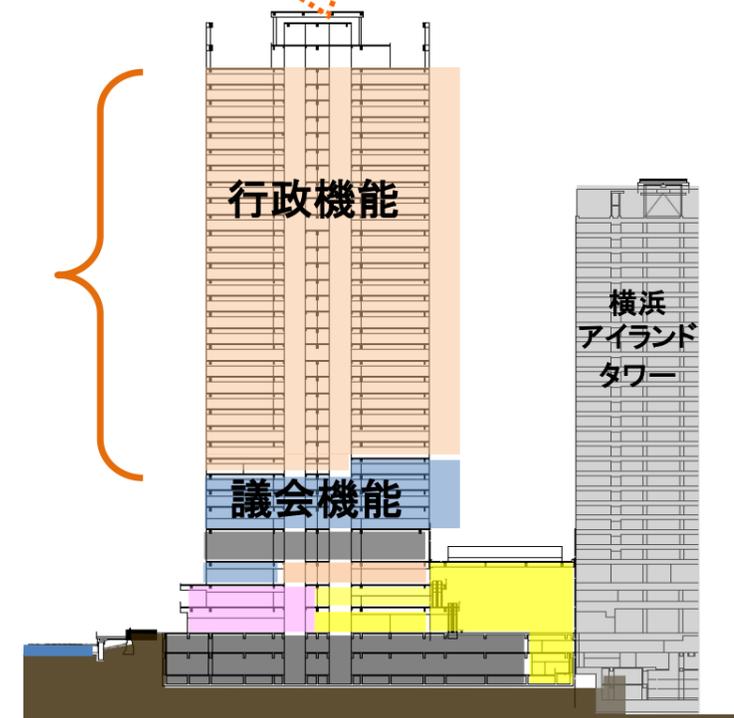


行政機能は8階以上の階に配置



凡例

オープンミーティングスペース	黄色
書庫	薄緑色
会議室	薄紫色
連携スペース	青色
コピー機等設置スペース	オレンジ色
ロッカー室	緑色
一般来庁者立入可能エリア	ピンク色



耐震技術

⑰大地震発生時においても、事業継続が可能な高い耐震性能を確保します。

耐震性能については「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に示す、耐震ランクⅠ類の安全性に加えて、整備予定地の地盤特性等を考慮した高い性能を確保します。さらに、企業の持つ優れた構造技術等を導入するため、高度技術提案(設計・施工一括)型総合評価落札方式のメリットを生かし技術提案を求めます。

官庁施設の総合耐震・対津波計画基準

震度6強から震度7程度の大地震動後においても、建築物を使用できることを目標とし、人命の確保に加えて必要な機能確保が図られるものとします。(耐震ランクⅠ類)

建築設備についても、大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続することができることを目標とします。

新市庁舎におけるBCPを考慮した耐震性能等

- 長周期地震動への対策として、建物の揺れのエネルギーを吸収・減衰させる機構を設けることにより、大きな揺れによる被害を抑制する耐震性能とします。また、エレベーターは継続的な揺れに対し損傷を受けにくく、地震後の復旧が早いものとします。
- 天井などの二次構造部材についても、脱落や落下の恐れのない構造とします。
- 大地震動後の業務継続に必要な電源については、最長7日間継続使用できる非常用発電設備とし、受電についても信頼性の高い受電方式を採用します。
- 大地震動後に、必要な耐震性能が維持され、建築物を引き続き使用できることを確認するための安全性モニタリング機構を装備します。

耐震安全性の目標

災害時に最も重要な拠点となる施設	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
福祉施設、市民利用施設等	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
その他の施設	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。

環境技術

⑱環境関係技術開発の動向等を見極め、環境未来都市にふさわしい庁舎とします。

省エネルギー性能及び環境性能については、建築局が検討を行っている公共建築物「環境配慮基準」の検討状況を踏まえ、
 ● BELSの☆☆☆☆
 ● CASBEE横浜のSランク
 を基本性能とします。さらに先進的な環境技術の導入について、高度技術提案(設計・施工一括)型総合評価落札方式のメリットを生かし技術提案を求めます。

省エネルギー性能については「建築物省エネルギー性能表示制度」

BELS (Building Energy-efficiency Labeling System)

建築物の省エネルギー性能を評価・表示する制度。対象建築物の省エネルギー性能は、一次エネルギー消費量に基づき算出されるBEIの値により星の数で格付けされる。(☆から☆☆☆☆☆までの5段階評価)

BEI (Building Energy Index)

BEI=【設計】一次エネルギー消費量/【基準】一次エネルギー消費量

☆☆☆☆は 0.5 < BEI ≤ 0.7 基準一次エネルギー消費量を3割以上削減

総合的な環境性能については「建築環境総合性能評価制度」

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)

居住性(室内環境)の向上といった環境品質・性能(Quality)と、環境負荷(省エネ対策等)の低減等(Load)を総合的な環境性能として一体的に評価し、評価結果をわかりやすい指標として提示する建築環境総合性能評価システム。

横浜市版がCASBEE横浜 S、A、B+、B-、Cの5段階評価

新市庁舎の温暖化対策を達成するための主な取組

高効率「電気・空調設備機器」の採用

LED(調光式)照明器具の採用

下水再生水のトイレ洗浄水及び空調熱源への熱利用

水素燃料電池
太陽光発電、昼光や外気の積極利用

外壁構成部材の断熱性能向上
(ガラス及び外壁材料)

空調熱源供給事業者の導入によるエネルギー利用効率化

新市庁舎の事業費・収支シミュレーション試算条件

1 設計・建設費

		基本計画	今回の計画
新市庁舎が完成し移転するまでに必要となる費用	設計・建設費等	約 616 億円 (消費税 10%) 【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 ※調査(CM 委託含む)、設計、工事監理費	約 770 億円 (29 年度以降消費税 10%) 【内訳】 [建設費] 約 737.4 億円 (52.48 万円/㎡※×140,500 ㎡) ※CMIによる積算 [設計費等] ※設計、工事監理費 約 25.2 億円 ※CM 委託、埋蔵文化財発掘調査 約 7.6 億円
	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	約 7.19 億円(10.5 千円/㎡※×68,500 ㎡) ※本市移転時の実績/什器の購入費は見込んでいない
	退去修繕費	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	約 6.22 億円(12.6 千円/㎡※×49,400 ㎡) ※本市移転時の実績/什器の購入費は見込んでいない
新市庁舎完成後に毎年必要となる費用	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	約 6.60 億円/年 (5.3 千円/㎡・年※×124,500 ㎡) ※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
	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	約 177.5 億円/50 年 (126 千円/㎡※×140,500 ㎡) ※民間事業者へのヒアリング調査結果等に長寿命化等の要素を加味

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。

		基本計画	今回の計画	
設計・建設費等の調達方法	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	約 573 億円 (利率 0.87%(~10 年目)、 1.25%(11 年目~)、10 年で借り換え) ※10 年債発行額の平均利率(~10 年目:過去 5 年間、11 年目~:過去 10 年間)	
	一般財源	約 129 億円 (商業施設スペース、企業局部分、地下駐車場時間貸部分は起債対象外)	約 197 億円 (商業施設スペース、企業局部分、地下駐車場時間貸部分は起債対象外)	
新市庁舎完成後の毎年の収入	新市庁舎を整備しない場合に支出し続けない費用	民間ビル賃借料・共益費等	約 22.68 億円/年 ※25 年 10 月時点の新市庁舎入居想定部署 47,300 m ² 分	約 22.68 億円/年 ※基本計画時点と同じ
		現市庁舎維持管理費等	約 1.59 億円/年 (5.3 千円/m ² ※×30,000 m ²) ※民間事業者へのヒアリング調査結果等による	約 1.59 億円/年 (5.3 千円/m ² ※×30,000 m ²) ※基本計画時点と同じ
		現市庁舎計画修繕費	約 0.99 億円/年 (3.3 千円/m ² ※×30,000 m ²) ※民間業者へのヒアリング調査結果等による	約 90.6 億円/50 年 ※現市庁舎計画修繕費積算による
	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 m ² /3.3 m ² ×88%※ ₂ ×12 月)	約 1.92 億円/年 ※基本計画時点と同じ
		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%	約 0.10 億円/年 ※基本計画時点と同じ 【参考】横浜ビジネス地区平均空室率:8.8%(H26)

横浜市新市庁舎デザインコンセプトブック（案）

都市計画マスタープランや北仲通地区まちづくりガイドライン、都心臨海部再生マスタープランなどの上位計画や、新市庁舎整備基本計画に基づき、これまでのまちづくりの経緯、有識者や市民の方々からの御意見などを踏まえて、横浜市新市庁舎デザインコンセプトブック（案）をとりまとめました。

本デザインコンセプトブックは、市民の皆様をはじめ、事業者と「本市の考える新市庁舎のデザイン」や「新市庁舎がまちづくりで果たすべき役割」についての方向性を共有するものです。

事業者からの提案及び事業者選定後の設計にも、本デザインコンセプトブックの考えを反映させ、広く愛される市庁舎を実現します。

※本デザインコンセプトブックは、横浜市市庁舎移転新築工事に関する予算案の可決をもって確定させます。

横浜市新市庁舎デザインコンセプトブック（案）

YOKOHAMA
NEW CITY HALL
DESIGN CONCEPT BOOK



OPEN YOKOHAMA ステートメント

笑う。食べる。学ぶ。働く。遊ぶ。深呼吸する。生きていくうえで関わるすべてのことが、手の届く範囲の中にある。港と丘、文化と自然、歴史あるものと新しきもの。時には葛藤しながらも、様々なものをやさしく包み込み、人が、人と、人らしく、すごせる街。自然に、自分らしくいられる街。そんな街で、あなたとわたしが、出会い、認めあい、高めあう。それは、ここに暮らす人たちが自ら思い描いた、未来のヨコハマ。長い歩みの中で、異なるものを受け入れ、新たなものを生み出しつづけたヨコハマの、もう始まっている未来。いまと未来をむすぶのは、開港を経てヨコハマが育んできた真の多様性と、住みやすい環境を自分たちで創りだす市民のチカラ。ここにしかない自由で開放的な風が吹き抜ける。そんなヨコハマを、みんなで創りあげよう。

出典：横浜市「OPEN YOKOHAMA」
(<http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/outline/brand/>)

目次

1. デザインコンセプトブックについて	3
2. ミッション	7
3. 地区特性と地区に建つ建築のあり方	
3-1. 地区特性	9
3-2. 地区に建つ建築のあり方	13
4. 新市庁舎のあり方	
4-1. 新市庁舎の構成	15
4-2. デザインのポイント	19
4-3. 環境	31
4-4. 緑化	33
5. その他	36
6. あとがき	37

1. デザインコンセプトブックについて

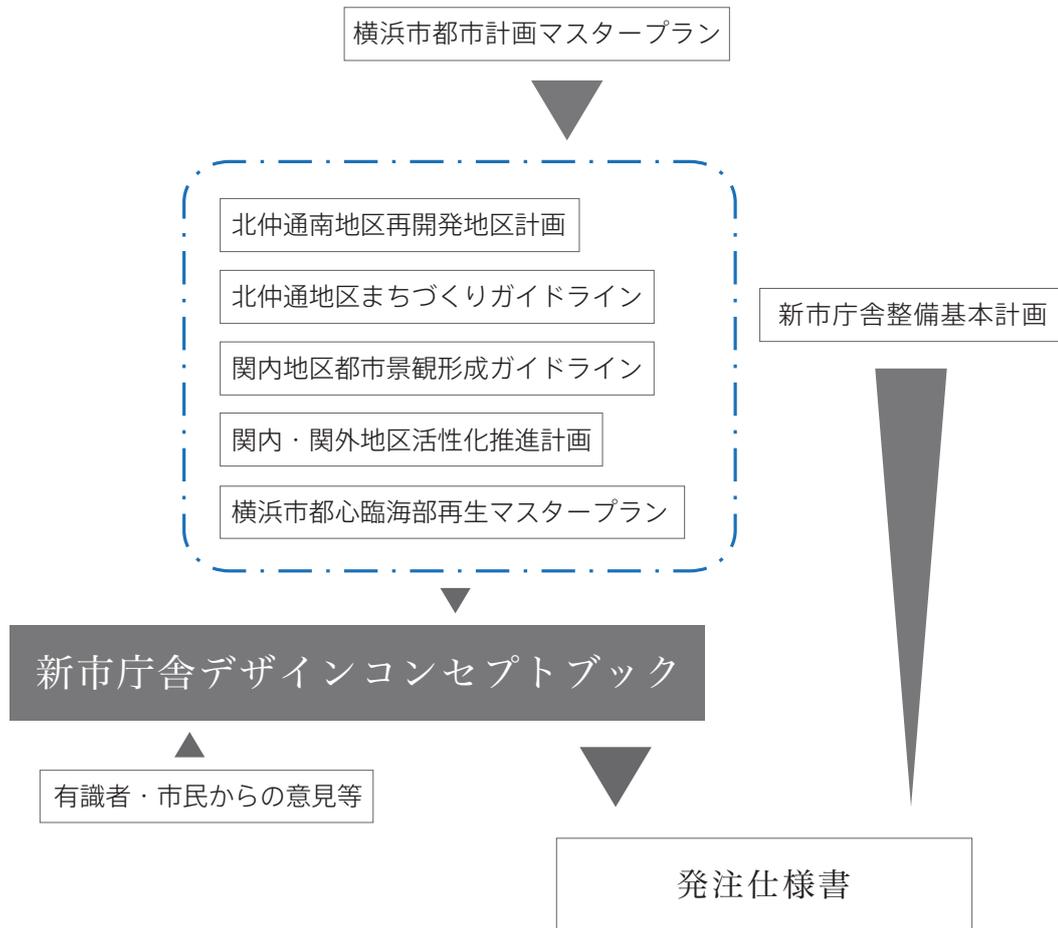
デザインコンセプトブックの目的

デザインコンセプトブックについて

横浜市は市民の皆様に横浜への愛着を持ってもらうべく、まちづくりの一環として都市デザインや景観調整の取組みを長年続けてきました。市庁舎というこれからの横浜市を象徴する建物を北仲通南地区につくるにあたっては、新しい発注の仕方として設計・施工一括発注方式（デザイン・ビルド方式。以下、DB方式）を採用することとしています。

DB方式で事業者を選定するにあたり、横浜市の考える新市庁舎における、広い意味でのデザインや、新市庁舎がまちづくりで果たすべき役割について、事業者はもとより、市民の方々にも事前にお伝えし方向性を共有することで、事業者からの提案にも反映させ、広く愛される新市庁舎を実現するため、「デザインコンセプトブック」を作成しました。

コンセプトブックの位置づけ



本デザインコンセプトブックは、都市計画マスタープランや北仲通地区まちづくりガイドライン、都心臨海部再生マスタープランなどの上位計画や、新市庁舎整備基本計画、これまでのまちづくりの経緯をベースに、有識者や市民の方々からの意見なども踏まえ、DB方式による事業者募集時点において目標となる新市庁舎像や都市空間像を整理し共有するものです。

これらの骨格となる考え方については地区計画や景観形成ガイドラインでもある程度は担保されていますが、これらの計画を読み込む際にも活用できる様にしました。更に事業者決定後の都市景観協議や設計を進めて行く際にも基本となる考え方として活用していくことを想定しています。

1. デザインコンセプトブックについて

参考とするガイドライン等について（抜粋）

1. 関内地区全体の方針 <関内地区都市景観形成ガイドライン>

関内地区では、歴史的・文化的資産を保全・活用しながら、業務・商業機能を中心に、文化芸術創造活動など多様な機能が複合する多彩な都市活動が行われています。馬車道、山下公園通り、日本大通り、横浜中華街などの個性的な都市景観があり、緑の軸線構想、都心プロムナードなどの魅力的な歩行者空間の形成やオープンスペースの創出など、地元のまちづくり組織との協働などにより、様々な魅力づくりが図られてきました。また、開港の歴史を伝える歴史的建造物や土木遺構などは、様々な手法により保全・活用が図られ、現在の関内地区の街並みに欠かせないものとなっています。このような関内地区の特徴を伸長しつつ、次の4つの方針に基づいて、関内地区の街並みをさらに魅力的なものとし、世界に誇れる横浜の顔づくりを行います。

- I わかりやすく、奥行きと賑わいのある界隈を巡り歩いて楽しめる街を創ります
- II 関内地区の街並みの特徴を生かし、ミナト横浜を感じる眺望が楽しめる街を創ります
- III 開港の歴史や文化の蓄積を活かしながら新しい文化を生み出す街を創ります
- IV 多様な都市機能がコンパクトに複合する、活力ある街を創ります

北仲通南地区の方針

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します。

2. 北仲通地区まちづくりの目標 <北仲通地区まちづくりガイドライン>

主旨

北仲通り地区は、横浜都心部において

- ◇ 計画地であるみなとみらい21地区と既成市街地である関内地区の結節点にあり、計画開発地のルールとの整合を図りながら、既成市街地との融合を図るべき地区です。
- ◇ また、業務機能を積極的に誘導するとともに、地域資源や文化芸術の持つ創造性を生かして、個性的なまちづくりを進めるべき地区です。
- ◇ 一方、開港の歴史を色濃く残す建造物や土木遺構のある、横浜を代表する景観を有しており、これらの歴史性を新しい開発の中で積極的に生かしていく必要があります。

まちづくりの目標

- I 都心機能の強化による都心部の再生（国際競争力強化・雇用創出・経済活性化）
- II 文化芸術創造都市の実現に向けた取組の推進
- III 開港の歴史を継承した魅力づくり
- IV ウォーターフロントの再生による魅力づくり（みなと横浜の再生）

3. 新市庁舎整備の基本理念 <新市庁舎整備基本構想>

- ・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
- ・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
- ・環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎
- ・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

4. 都心臨海部再生マスタープラン

人口減少・超高齢社会の到来、地球温暖化や災害に強いまちづくりへの対応など、本市を取り巻く状況が大きく変化している中で、本市の更なる成長・発展を図っていくためには、都心部の機能強化が必要不可欠です。そこで、横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区の従来の横浜都心部に、新たに東神奈川臨海部周辺地区、山下ふ頭周辺地区の2地区を加えた『横浜市都心臨海部再生マスタープラン』を策定しました。

都心臨海部の将来像

「世界が注目し、横浜が目的地となる新しい都心 ～都心臨海部を中心とした新しい横浜ライフの実現～」

- 戦略1 次の時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくり
- 戦略2 豊かな創造力・市民力が息づく横浜スタイルの暮らしづくり
- 戦略3 個性豊かな街の魅力をつなぎ港と共に発展する都心づくり

5つの施策

- 施策①：世界中の人々を牽き付ける空間・拠点の形成
- 施策②：まちを楽しむ多彩な交通の充実
- 施策③：世界を先導するスマートな環境の創出
- 施策④：災害に強い都心臨海部の実現
- 施策⑤：都市活動の担い手が活躍する仕組み・体制の充実

(参考) 横浜の都市デザイン ～都市デザイン7つの目標 <都市デザイン室パンフレット>

横浜市では、1960年代から都市デザインに取り組み、機能性や経済性などの価値観に加え「魅力と個性のある人間的な都市」を理念に、特徴ある都市空間を形成してきました。横浜の都市デザインの7つの目標は次の通り。

1. 歩行者活動を擁護し、安全で快適な歩行空間を確保します。
2. 地域の地形や植生などの自然的特徴を大切にします。
3. 地域の歴史的、文化的資産を大切にします。
4. オープンスペースや緑を豊かにします。
5. 海、川などの水辺空間を大切にします。
6. 人々がふれあえる場、コミュニケーションの場を増やします。
7. 形態的、視覚的美しさを求めます。

出典：横浜市都市整備局都市デザイン室（2012）「URBAN DESIGN YOKOHAMA」
<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/design/pdf/udleaflet.pdf>

2. ミッション

新市庁舎のミッション

～開港の街から持続可能で豊かな国際都市へ～

※ステートメント1

人、自然、街がつながる開かれた市庁舎を具現化し、

※ステートメント2

市民と共に OPEN YOKOHAMA を創出する。

※ステートメント3

開港の街として多様な文化の入り口を担って来た横浜。現在でも港は横浜のシンボルですが、それだけが横浜ではありません。これからの横浜を考えたときには、成熟した都市として、真の意味で国際的で、持続可能でありながら多様で豊かな都市となることが求められます。そのために新市庁舎は高層ではあっても権威的ではなく時代に抛らない、シンプルで品位のあるデザインであるべきと考えます。低層部の市民に開かれたスペースや、そこでの活動こそが横浜のシンボルであり、低層部の人と人、自然、街とのつながりこそが市庁舎のあり方であると考えます。

ステートメント 1

- 開港の街であることが横浜の大きなアイデンティティとなっていることはこれからも変わりませんが、これから先の横浜は、その歴史性や進取の気質を尊重しつつ、持続可能で成熟した真に豊かな国際都市へと更なる進化を遂げる必要があります、新市庁舎はその姿勢を現したものでなければなりません。

これから先の未来を見据えたとき、これまでの横浜の歴史を知り、その歴史に敬意を払いつつ新しいものをつくっていくことが重要です。新市庁舎においても、歴史を継承しつつ、未来につながるデザインによって、新しい横浜らしさをつくることを考えます。

ステートメント 2

- 新しい市庁舎は人と人、水辺や緑といった周辺の自然、そして街と街とをつなぐ、開かれた場とならなくてはなりません。市庁舎自体が大きなパブリックスペースとして、様々な活動や人々の暮らしの舞台となっていくべきと考えます。

ステートメント 3

- 新市庁舎が横浜市象徴的な存在となりえるとするならば、それは決して権威的な容姿によってではなく、まさに OPEN YOKOHAMA の実現によります。それは多くの市民の参加なくしては実現できず、市庁舎は可変性やマネジメントによって市民の活動や参加を支えていかなければなりません。

3. 地区特性と地区に建つ建築のあり方

3-1. 地区特性

地区における建築としてのあり方

- ・北仲通地区全体、及び北仲通南地区は各エリアを結ぶまちの結節点です。
- ・地区に大切に残されてきた歴史的資産の活用が重要です。
- ・横浜らしい、水辺に面した敷地であることを最大限に活かしていきます。

北仲通地区全体のあり方



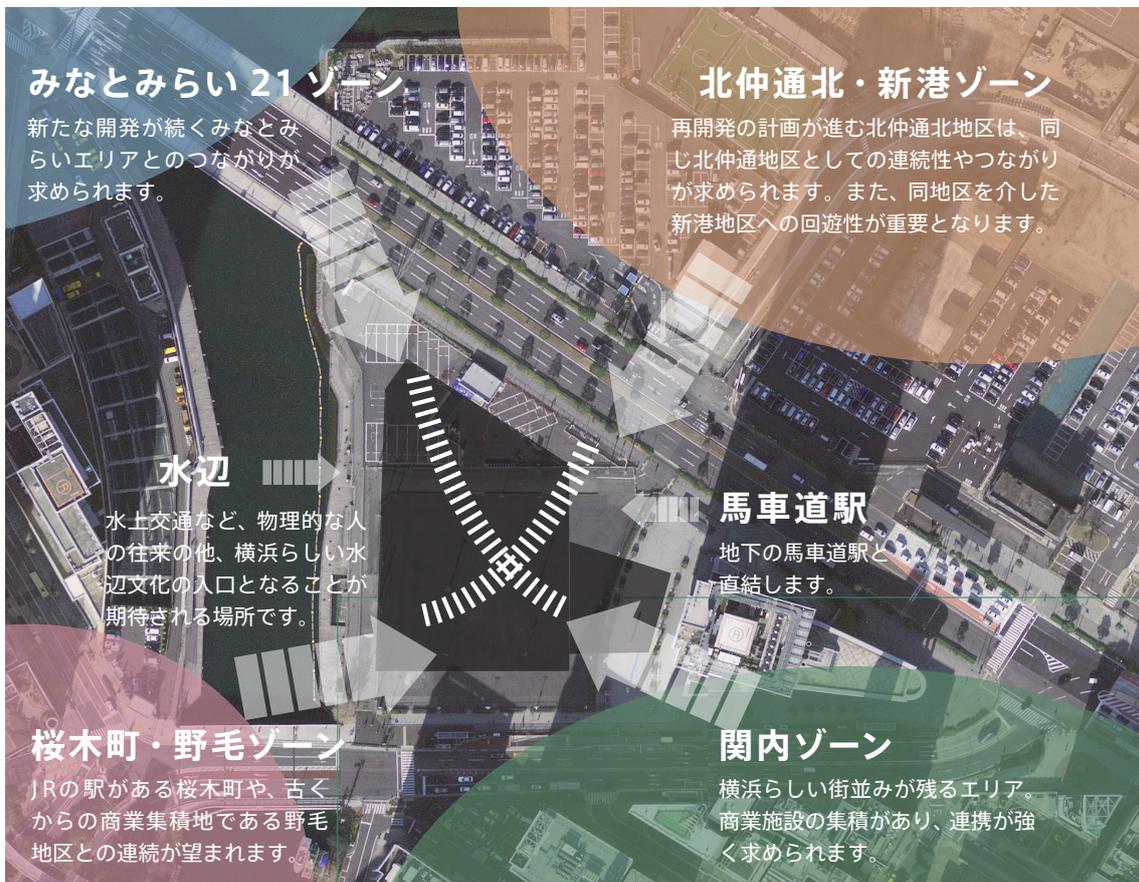
北仲通地区は、横浜都心部において、計画開発地であるみなとみらい21地区と既成市街地である関内地区、更には多くの観光客が訪れる水際線エリアや、多くの飲食店が集積する野毛といった横浜らしい特色あるエリアの結節点にあり、計画開発地のルールとの整合を図りながら、既成市街地との融合を図るべき地区です。また、業務機能を積極的に誘導するとともに、地域資源や文化芸術の持つ創造性を生かして、個性的なまちづくりを進めるべき地区です。一方、帝蚕倉庫や旧第一銀行、歴史的護岸といった開港の歴史を色濃く残す建造物や土木遺構のある、横浜を代表する景観を有しており、これらの歴史性を新しい開発の中で積極的に生かしていく必要があります。又、特に横浜らしい水辺空間の創出が求められます。

参照：横浜市「北仲通まちづくりガイドライン（平成25年3月）」

まちの結節点～北仲通南地区のあり方～

市庁舎計画地は、みなとみらい21中央地区（以降 みなとみらい21）、北仲通北、みなとみらい新港地区（以降 新港）、桜木町、野毛、関内、馬車道といった横浜を代表するエリアを結ぶように位置しており、市庁舎が完成することで、エリア間の行き来の活性化が期待される「まちのノード（結節点）」となります。この結節点として機能する、横浜の街そのものが入り込んだような新しい市庁舎のあり方が求められます。

また、北仲通北地区が地区の持つ赤煉瓦などの歴史的建造物を基調としつつ新しい建築群をつくろうとしているのと同様に、北仲通南地区においても地区の持つ旧第一銀行や古い護岸の歴史性を尊重しつつも、新しい建築をつくる事によって地区の個性や活力を生み出すことが必要です。また、横浜らしい、水辺空間に面して建つことを最大限に活かした建築計画が望まれます。



北仲通南地区が整備されることで、水際線プロムナードの連続性や、みなとみらい21地区と関内地区などのつながりが強化され、回遊性が高まることが求められています。



ランドマークタワーより敷地を望む



クイーンズスクエアより敷地を望む



大岡川対岸より敷地を望む

3. 地区特性と地区に建つ建築のあり方

3-1. 地区特性

周辺の歴史的資産

・旧第一銀行横浜支店

昭和4年(1929年)に第一銀行横浜支店として建築され、昭和55年(1980年)からは横浜銀行本店別館でした。本町からみなとみらい21地区につながる道路にあたる位置にありましたが、曳家(ひきや)工法によってバルコニー部分が移設され、残りの部分も復元されました。現在は、横浜市の都市ビジョン「クリエイティブシティ・ヨコハマ」の推進拠点という機能を担い、新たな歴史を重ねています。



旧第一銀行

・旧灯台寮護岸

旧灯台寮護岸がある場所は、明治2年に灯明台役所が設置された「灯台事業発祥の地」です。英国人技師リチャード・ヘンリー・ブラントンらが、この地で日本の灯台網整備の計画を行いました。



旧灯台寮護岸

・大岡川河口護岸

大岡川河口周辺は、明治5年(1872年)初代横浜駅(現在のJR 桜木町駅)が開業し、陸運と水運の拠点として大いに賑わった要所です。ここに明治初期英国人技師ブラントンの設計により石積護岸が整備されました。荷揚場の階段と共に一部が保存・復元されています。



大岡川河口護岸

また、明治初期に関内の外国人居留地一帯には、ブラントンの設計による陶管製の下水道が敷設されていましたが、人口の増大と衛生状態の改善の目的で明治14年(1881年)、日本人技師三田善太郎の設計により煉瓦造の下水道建設に着手しました。

・馬車道駅壁面展示

馬車道駅はみなとみらい21地区と赤レンガ倉庫や県庁舎を中心とする歴史的地区の中間点に位置していることから、過去と未来の対比と融合をデザインのテーマとしています。



馬車道駅壁面展示

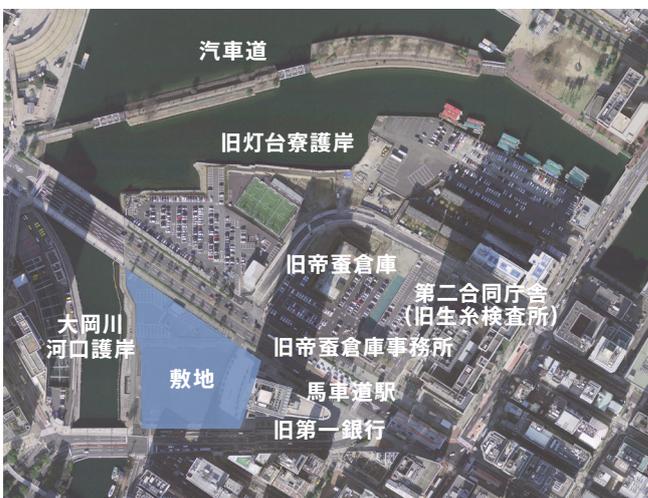
過去を象徴するものとして、吹抜けの壁面に、かつてこの駅の地上部にあった旧第一銀行横浜支店の金庫扉などのパーツやレリーフ、近くにある馬車道大津ビルのボイラーの一部などを展示しています。

・第二合同庁舎(旧横浜生糸検査所)

日本から輸出される生糸の品質向上を目的として、明治29年(1896年)に現在の横浜生糸検査所が発足しました。関東大震災で被害を受けたものの、大正15年(1926年)に北仲通(現在地)に遠藤於菟の設計により再建されました。



第二合同庁舎(旧横浜生糸検査所)



・旧帝蚕倉庫、旧帝蚕倉庫事務所、旧灯台寮護岸

北仲通北地区では、地区内に残る旧帝蚕倉庫、旧帝蚕倉庫事務所等歴史的建築物の利活用を行うとともに低層部高さ21mで街並をそろえ、煉瓦等歴史を尊重した外観の統一を図っています。

また、歴史的護岸を復元、再生する護岸整備を行っています。