

平成 20 年 12 月 8 日 まちづくり調整・都市整備委員会 都 市 整 備 局
--

「新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する民間提案募集」の選定結果

1 提案件数

平成 20 年 8 月 8 日から 10 月 17 日まで受け付けた結果、全体で 6 件の提案があり、新市庁舎の整備パターン別に見ると、港町地区周辺に集約が 1 件、分庁が 2 件、北仲通南地区に集約が 3 件でした。

2 選定経過

平成 20 年 11 月 10 日と 18 日に開催した「新市庁舎整備を核とした事業手法評価委員会」において、次の評価項目について審査・評価し、総合評価点で上位 3 者を優秀提案として選定しました。また、評価項目の①又は④において特に優れた提案を特別枠として、1 者選定しました。

*評価項目

- ①計画内容に関する事項
- ②市の財政負担に関する事項
- ③事業の確実性に関する事項
- ④関内地区活性化等に関する事項

3 選定結果

(1) 優秀提案又は特別枠として選定された提案者

- 鹿島建設株式会社横浜支店
 - 株式会社竹中工務店
 - 森ビル株式会社
 - 有楽土地株式会社
- (五十音順)

(2) 提案内容

優秀提案：分庁が 1 件、北仲通南地区に集約が 2 件

特別枠：港町地区周辺に集約

なお、提案内容及び評価委員会からの講評は別紙のとおりです。

4 今後のスケジュール

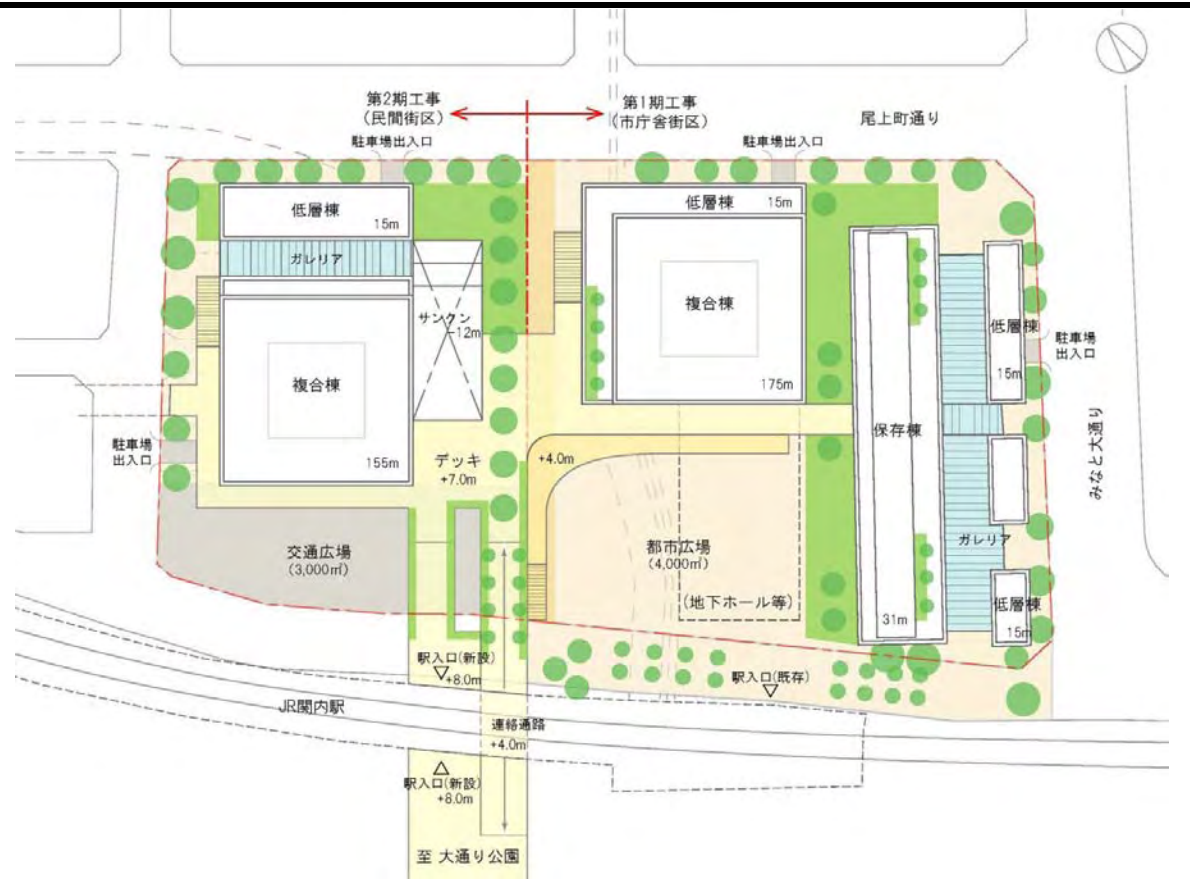
平成 20 年 12 月から平成 21 年 3 月までの間、「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」において、優秀提案等の内容を精査・検討し事業手法等を絞り込み、それを反映させた「関内地区等活性化推進計画素案」を平成 21 年 3 月末までに取りまとめる予定です。平成 21 年度には、この「素案」に対して市民や市会からのご意見を伺い、計画として確定する予定です。



北仲通南地区 配置イメージ図



港町地区周辺 配置イメージ図



講評

パターン選択理由の説明が弱く、高さや建物用途など市の条例との調整が必要であるが、事業手法は合理的であり、現庁舎の有効的な活用や、都心居住のニーズに対応した計画案である。また、関内エリアの活性化の可能性が高いこと及び市の財政負担が小さいことを評価した。

整備イメージ 港町地区周辺	北仲通南地区	民間事業者が整備し、大半を市が取得し、市庁舎として使用する。 残りは民間事業者が業務・商業等で運用する。	○図中の枠線の色は所有を表しています。 ○図中の面の色は入居者を表しています。	
	■ 現市庁舎街区 民間事業者が市から借地し、上部は住宅を整備し分譲、下部は商業・文化施設を整備して賃貸し、地下はホール・図書館など文化・芸術・教育機能を整備する。 ■ 現行政棟 増築し、市庁舎及び市民協働のヘッドオフィス(本部)として活用。 ■ 現民間街区 第1種市街地再開発事業で、上部は賃貸住宅、下部及び地下部は業務・商業・文化施設を整備し、テナントに賃貸する。	凡例 〇図中の枠線の色は所有を表しています。 〇図中の面の色は入居者を表しています。 〇図中の枠線の色は所有を表しています。 〇図中の面の色は入居者を表しています。 〇図中の枠線の色は所有を表しています。 〇図中の面の色は入居者を表しています。		

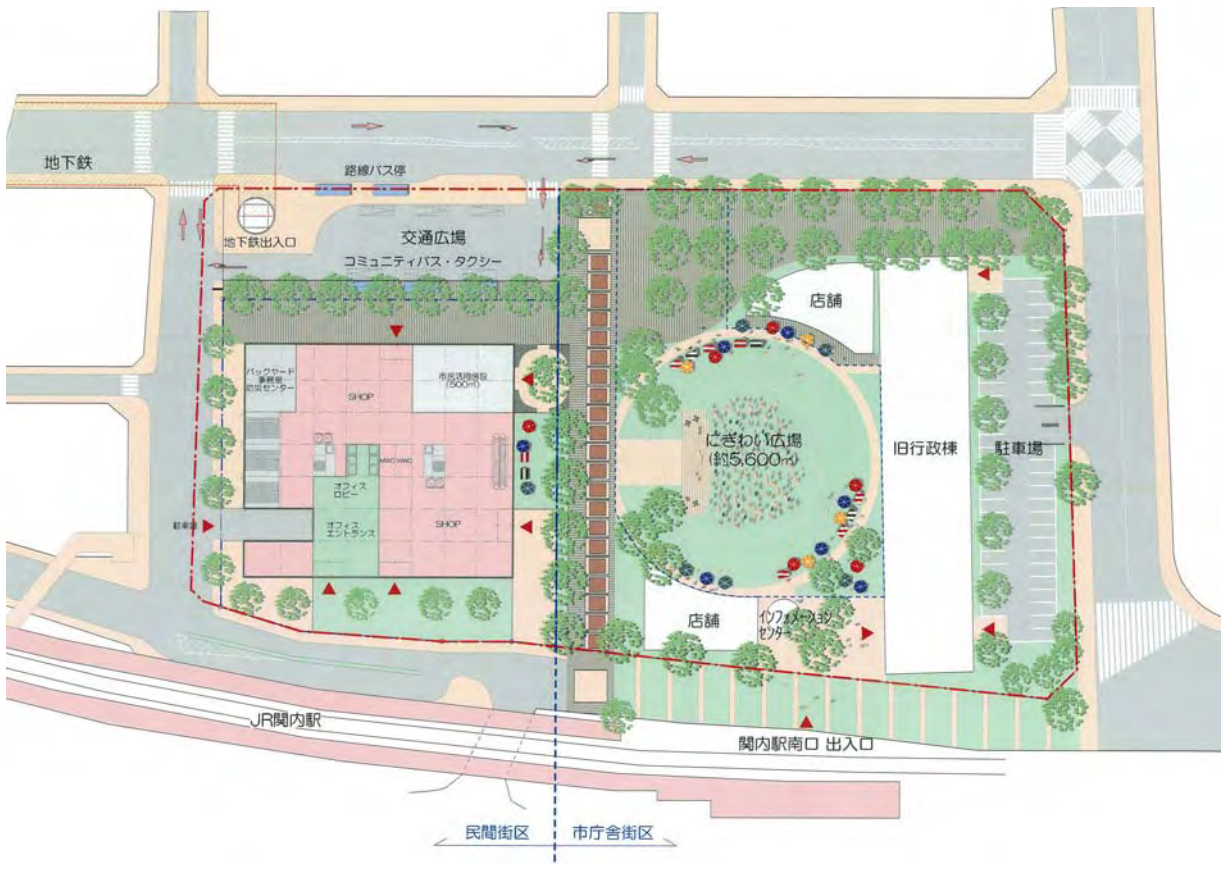
財政負担の特徴 総事業費	北仲通南地区 634 億円 港町地区周辺 1,169 億円 総事業費 1,803 億円	財政負担	市の財政負担 (30年間) ランニング等込み 710 億円
	※北仲通南地区と港町地区周辺について、官民全ての事業費を積み上げたもの。 ※提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。		※支払い発生から30年間の総額を現在価値で算出したもので、現在価値に割り引く以外は、提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。 ※ランニングとは、維持管理費、賃料収入等を含めたもの。

特徴	文化・教育・芸術活動の拠点、新たなモビリティネットワークの構築	手法	
関内活性化策	■「生活文化センター」を基点とし、芸術活動の拠点を広めネットワーク化 ■(仮称)カンナイ大学を中心とした関内地区全体のエリアマネジメント	● 「生活文化センター」とカンナイ大学 ● 既存の文化・教育・芸術拠点 ● 派生していくカンナイ大学アネックス ■ ネットワーク・波及	

北仲通南地区 配置イメージ図

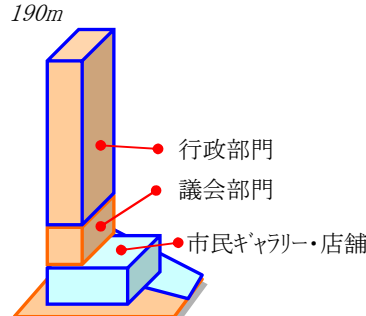
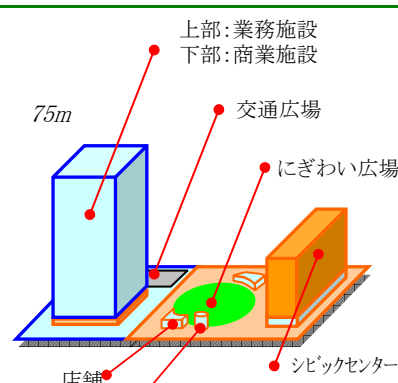


港町地区周辺 配置イメージ図




講評

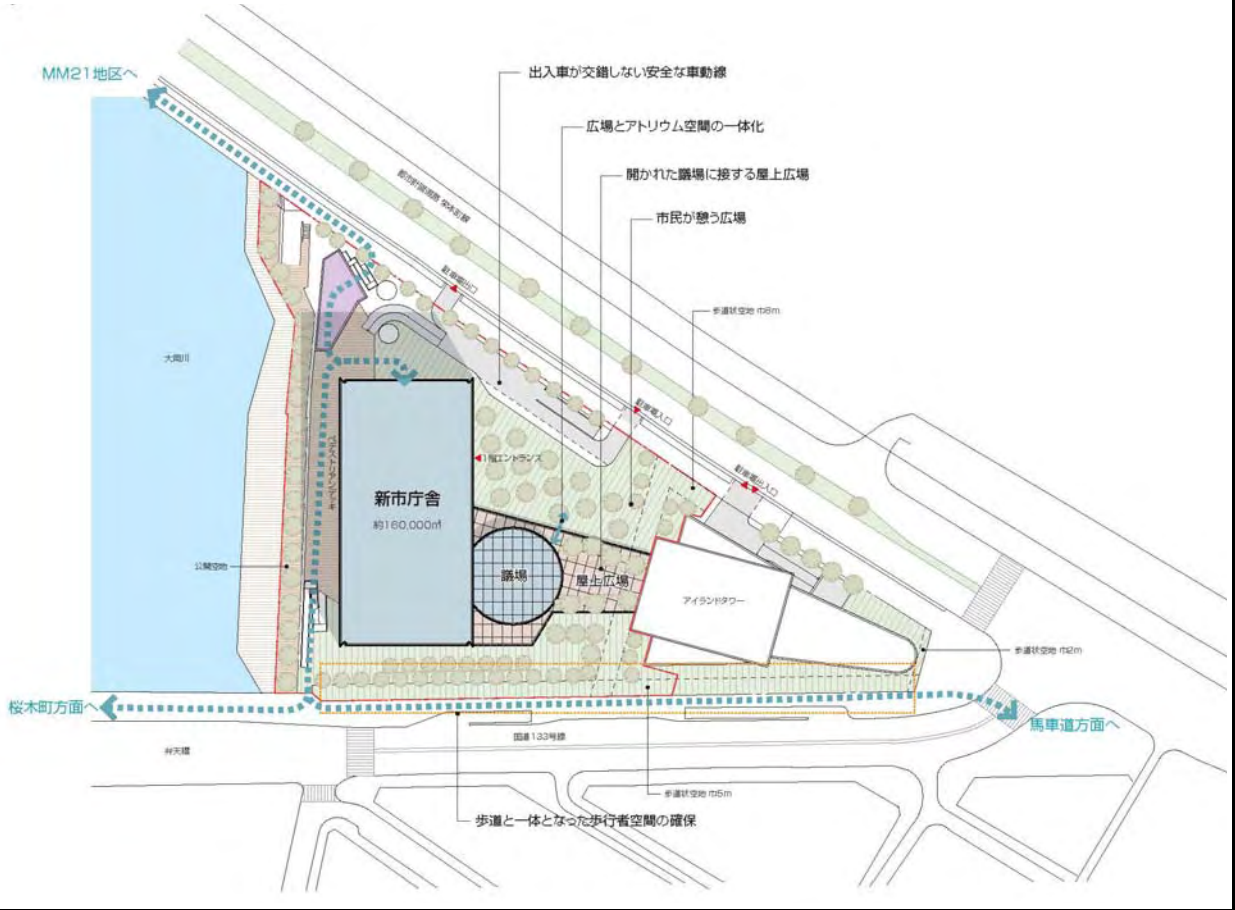
パターンの選択理由及び事業手法は合理的である。大規模な駅前商業施設の誘致には事業リスクがあり、市の財政負担も大きい。将来の市庁舎面積の増減に柔軟に対応できることや、にぎわい広場の設置、関内版B I D設立構想などの提案内容を評価した。

整備イメージ 北仲通南地区 港町地区周辺	民間事業者が整備し、議会や市民サービススペースなど、市庁舎の特殊仕様施設は市が取得し、執務スペースは賃借する。 民間事業者は、市庁舎執務スペースとなる業務床と商業施設等の収益施設を取得し運営する。	
	■ 現市庁舎街区 市民に開かれた憩いの空間としてにぎわい広場を整備する。 ■ 現行政棟 中区役所機能の移転、市民活動拠点など、シビックセンター(公共空間)として活用する。 ■ 現民間街区 第1種市街地再開発事業で、上部に業務施設、下部には集客施設としての商業施設を整備する。 北側には関内エリアの観光起点として交通広場を整備する。	

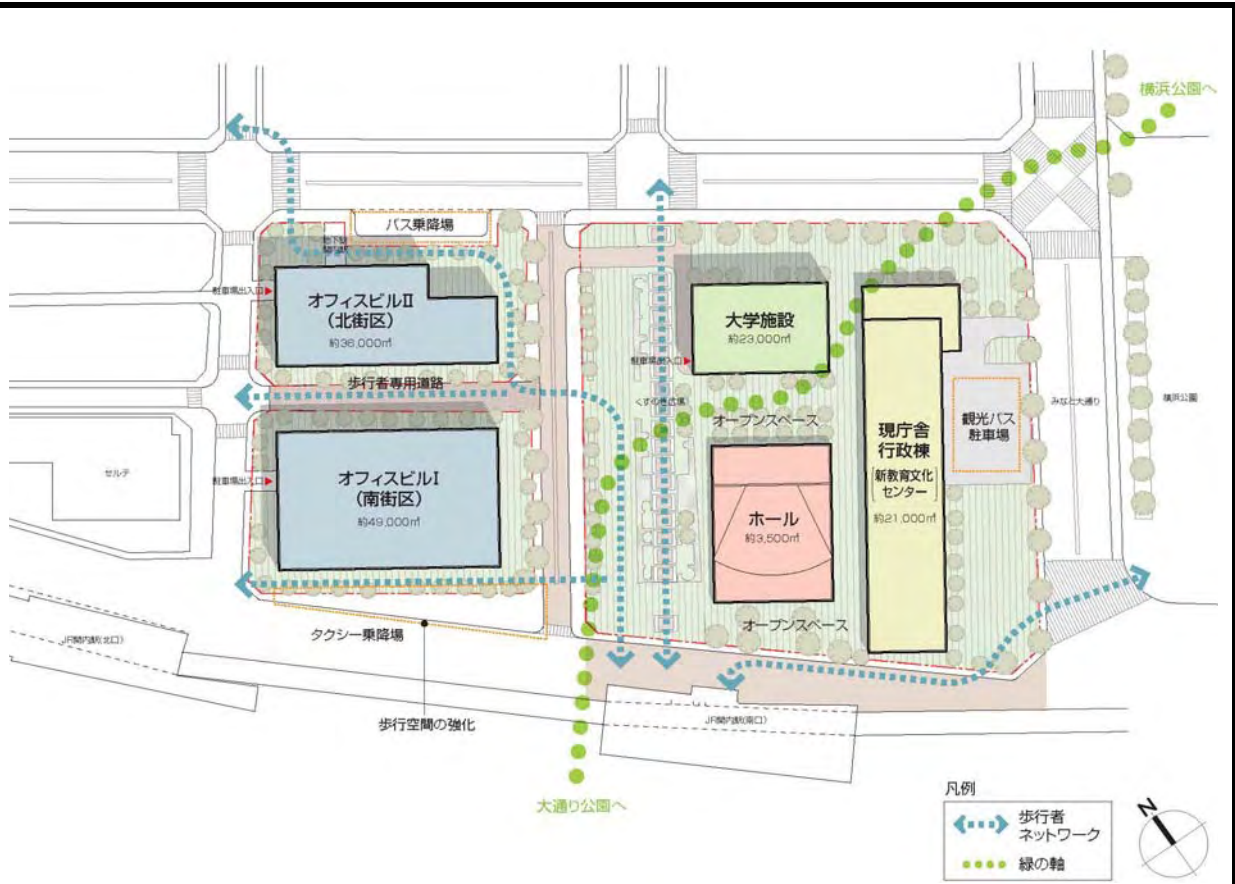
財政負担の特徴 総事業費	北仲通南地区 692 億円 港町地区周辺 291 億円 総事業費 983 億円	財政負担	市の財政負担 (30年間) ランニング等込み 930 億円
	※北仲通南地区と港町地区周辺について、官民全ての事業費を積み上げたもの。 ※提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。		※支払い発生から30年間の総額を現在価値で算出したもので、現在価値に割り引く以外は、提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。 ※ランニングとは、維持管理費、賃料収入等を含めたもの。

特徴	手法
関内スクウェア構想 ●新しい機能導入 ●都市の軸線強化 ●公民連携によるエリアマネジメント	■新しい機能導入による多様な魅力向上 賑わい交流や知的創造活動を促進 ■都市の軸線の強化 軸線の性格に応じるような沿道建築の建替え、コンバージョン ■公民連携によるエリアマネジメント
関内活性化策	

北仲通南地区 配置イメージ図



港町地区周辺 配置イメージ図



講評

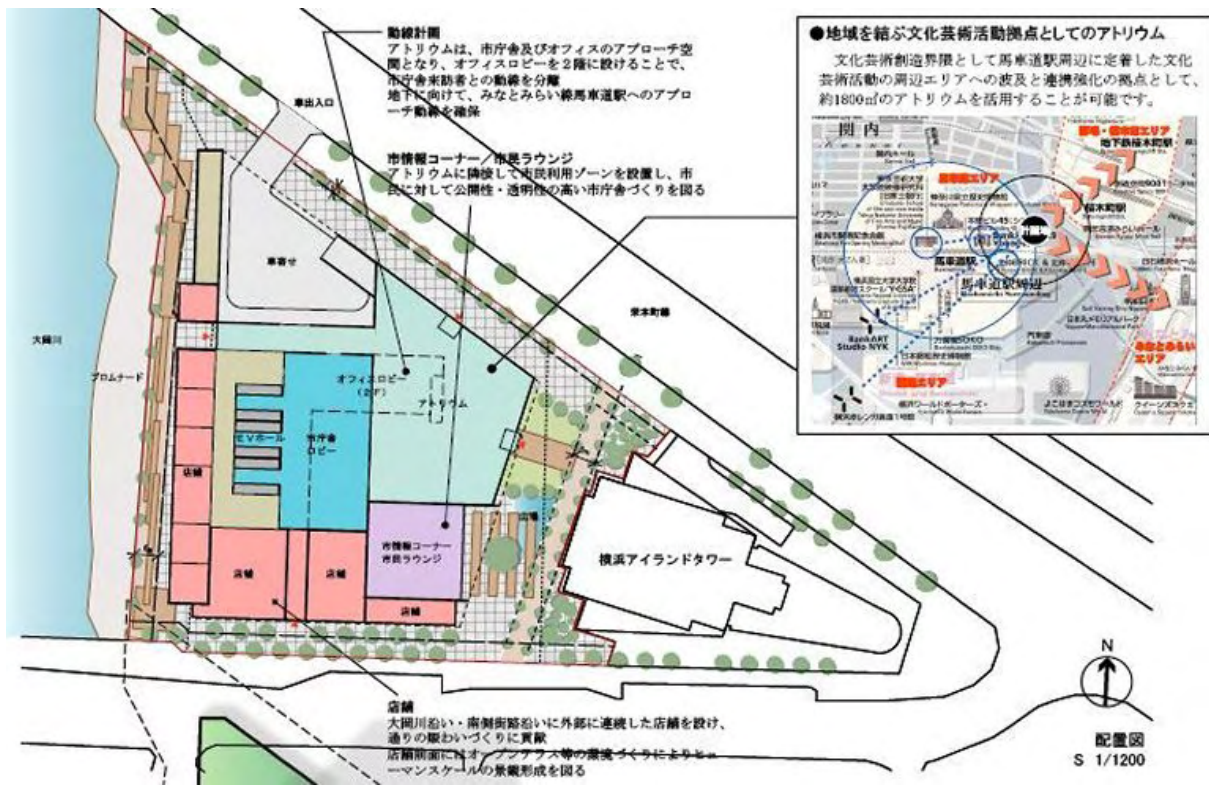
パターンの選択理由及び事業手法は合理的である。大学の誘致が事業成立の鍵になっており、事業リスクがあることや市庁舎床面積に課題があるが、市の財政負担は小さい。また、実現可能な様々な計画が提案されており、関内地区の活性化策として期待されることなどを評価した。

整備イメージ 北仲通南地区 港町地区周辺	民間事業者が整備した後、市が取得し、大半を市庁舎として使用する。 それ以外の床は、民間事業者に賃貸し、上部は業務施設、下部はエントランスロビーや商業施設として、一般テナントに転借する。	
	<p>■現市庁舎街区</p> 市が大学へ土地を貸与し、大学が自力で大学施設とホールを整備する。	
	<p>■現行政棟</p> 大半を教育文化センターとして活用し、残りはテナントに賃貸。	
	<p>■現民間街区</p> 現行の4街区を2街区にまとめて、2つの施行区域で第1種市街地再開発事業を実施し、オフィスビルを整備する。	

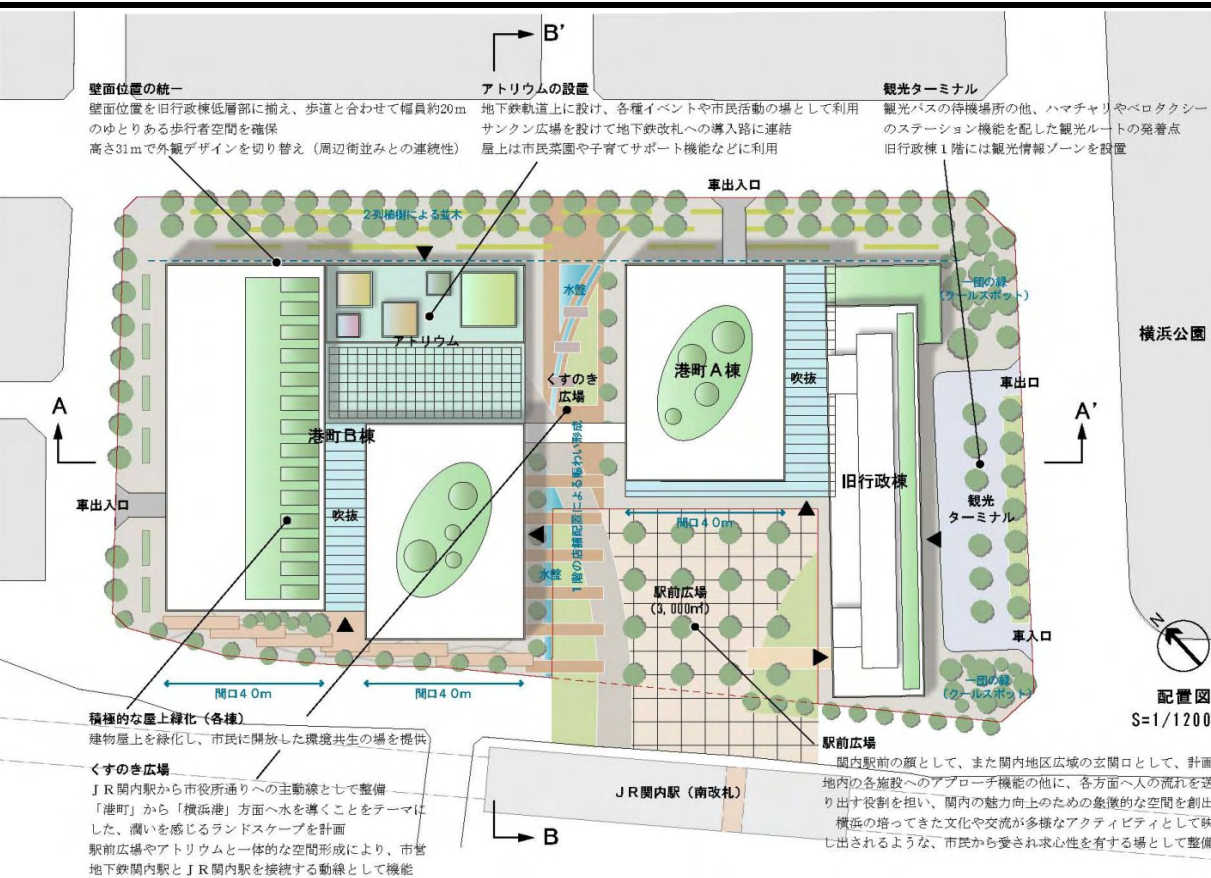
財政負担の特徴 総事業費	北仲通南地区 680 億円 港町地区周辺 512 億円 総事業費 1,192 億円	財政負担 市の財政負担 (30年間) ランニング等込み 476 億円
	※北仲通南地区と港町地区周辺について、官民全ての事業費を積み上げたもの。 ※提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。	

特徴	2つのコアが 新たな創造界隈を形成 知の街区「横濱カルチェ・ラタン」
関内活性化策 手法	<p>■Phase1 関内ステージ 公共空間・ストリートを舞台にした賑わいの創出</p> <p>■Phase2 関内キャンパス 国際色豊かなキャンパス空間</p> <p>■Phase3 関内ルール 老朽化建物の建替えを促進するガイドライン</p> <p>■Phase4 関内プロデュース エリアマネジメントによる愛着を感じる街</p>

北仲通南地区 配置イメージ図

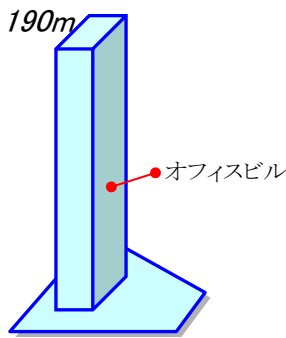
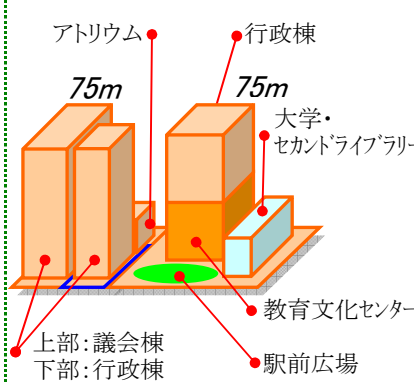


港町地区周辺 配置イメージ図



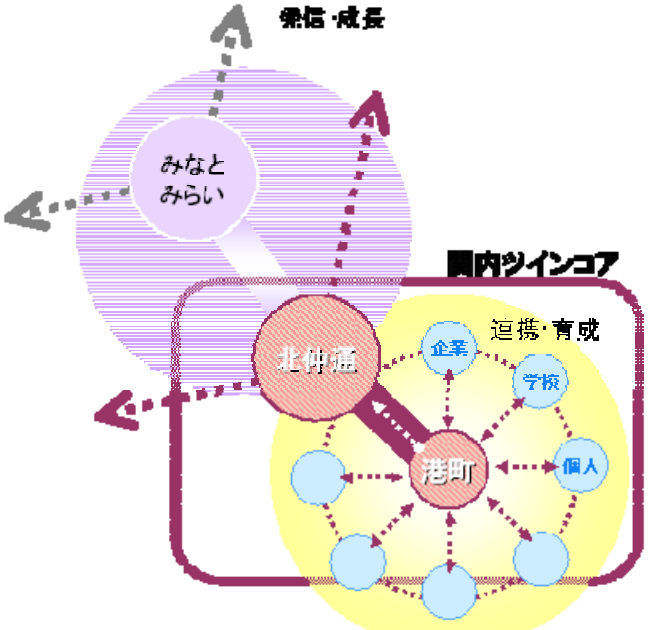
講評

事業期間が長く不確定要素が大きいことや、大規模市有地の創出について事業リスクがあるが、港町地区周辺に新市庁舎を集約した案であり、セカンドライブラリー、大学エクステンション講座など、関内地区活性化の可能性に注目した。

整備イメージ 港町地区周辺	北仲通南地区	民間事業者が整備し、市庁舎の仮移転先として活用した後は、民間事業者が、業務ビルとして運営していく。 (土地は民間事業者へ譲渡) (仮移転中は賃借)	 <p>190m オフィスビル</p>
	港町地区周辺	<p>■現市庁舎街区</p> 市が整備し、上部は市庁舎の行政機能とし、下部に教育文化センターを移転する。JR関内駅側に、駅前広場を整備する。 <p>■現行政棟</p> 市が賃貸し、大学エクステンション講座やセカンドライブラリー(専門図書館)として活用する。 <p>■現民間街区</p> 市が整備し、上部に議会機能を、下部に行政機能を整備する。	 <p>75m アトリウム 行政棟 大学・セカンドライブラリー 教育文化センター 駅前広場 上部: 議会棟 下部: 行政棟</p>

財政負担の特徴 総事業費	北仲通南地区 784 億円 港町地区周辺 758 億円 総事業費 1,542 億円	財政負担	市の財政負担 (30年間) ランニング等込み 837 億円
	※北仲通南地区と港町地区周辺について、官民全ての事業費を積み上げたもの。 ※提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。		※支払い発生から30年間の総額を現在価値で算出したもので、現在価値に割り引く以外は、提案者が算出した数値であり、今後精査することによって数値が変わる場合があります。 ※ランニングとは、維持管理費、賃料収入等を含めたもの。

特徴	関内ツインコア構想
関内活性化策 手法	<p>■コア1: 北仲通地区 (ビジネス・文化発信拠点)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国際的な業務・商業等集積 ・質の高い空間デザイン <p>■コア2: 港町地区 (ビジネス・文化育成拠点)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「新市庁舎」を中心とした多様な活動 ・ビジネス・教育・文化インキュベーション <p>■関連エリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コア2をハブとしたネットワーク形成



関内ツインコア