

# 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ※×30,000 m <sup>2</sup> ) ※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 <sup>2</sup> ※×30,000 m <sup>2</sup> ) ※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 <sup>2</sup> ※×30,000 m <sup>2</sup> ) ※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※ <sub>1</sub> ×4,000 m <sup>2</sup> /3.3 m <sup>2</sup> ×88%※ <sub>2</sub> ×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※ <sub>1</sub> ×28 台(商業分)×88%※ <sub>2</sub> ×12 月) ※ <sub>1</sub> 近隣相場調査結果による ※ <sub>2</sub> 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)

# 新市庁舎整備収支シミュレーション

(単位:億円)

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	工事	竣工 入居・賃貸																			計画修繕																			計画修繕
	1(H26)	2(H27)	3(H28)	4(H29)	5(H30)	6(H31)	7(H32)	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30															
事業年度																																													
開業年度							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24															
①支出	新庁舎の設計・建設費(一般財源分)	0.80	1.35	7.95	18.92	72.45	91.06	1.75																																					
	新庁舎の維持管理・計画修繕費							4.95	6.60	6.60	6.60	8.55	6.60	6.60	6.60	6.60	16.35	6.60	6.60	6.60	6.60	26.10	6.60	6.60	6.60	6.60	26.10	6.60	6.60	6.60															
	文化財調査費、解体撤去費、移転・退去修繕費		2.74	3.00				13.42																																					
	市債償還			0.03	0.49	3.43	12.96	23.70	23.91	23.91	23.91	23.91	23.91	24.00	24.60	26.64	27.26	23.72	23.65	23.65	23.65	23.65	23.65	23.66	23.69	23.66	22.80	21.31	21.28	21.28	21.28														
	民間ビル賃借料等	22.27	22.27	22.27	22.68	22.68	22.68	5.67																																					
	現庁舎維持管理費等	2.53	2.53	2.53	2.58	2.58	2.58	0.65																																					
	支出計	25.60	28.89	35.77	44.67	101.15	129.28	50.13	30.51	30.51	30.51	32.46	30.51	30.60	31.20	33.24	43.61	30.32	30.25	30.25	30.25	49.75	30.25	30.26	30.29	30.25	48.90	27.91	27.88	27.88	27.88														
②収入	解体撤去費(都市再生機構負担金)			3.00																																									
	民間への賃貸収入(商業系・駐車場)						1.52	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	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02															
収入計	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	0.00	1.52	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	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02															
③単年度負担額(①-②)	25.60	28.89	32.77	44.67	101.15	129.28	48.61	28.49	28.49	28.49	30.44	28.49	28.58	29.18	31.22	41.59	28.30	28.23	28.23	28.23	47.73	28.23	28.24	28.27	28.23	46.88	25.89	25.86	25.86	25.86															
④負担額累計	25.6	54.5	87.3	131.9	233.1	362.4	411.0	439.5	467.9	496.4	526.9	555.4	583.9	613.1	644.3	685.9	714.2	742.4	770.7	798.9	846.6	874.8	903.1	931.3	959.6	1006.4	1032.3	1058.2	1084.0	1109.9															

⑥新市庁舎を整備しない場合の負担額累計	24.8	50.1	74.0	98.4	123.4	159.3	186.3	210.8	235.3	262.2	288.8	313.3	337.6	362.4	388.7	419.0	444.8	469.5	494.5	525.5	551.8	576.8	601.8	626.7	653.2	682.9	711.4	735.9	760.3	785.0
⑦新市庁舎を整備しない場合の負担額	24.8	25.3	23.9	24.4	25.0	36.0	27.0	24.5	24.5	26.9	26.6	24.4	24.4	24.8	26.3	30.2	25.9	24.7	25.0	31.0	26.3	25.0	25.0	25.0	26.5	29.7	28.5	24.5	24.4	24.7
⑧民間ビル賃借料等	22.3	22.3	22.3	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7
⑨現庁舎維持管理・計画修繕費	2.5	3.0	1.7	1.7	2.3	13.3	4.3	1.8	1.8	4.2	4.0	1.8	1.7	2.1	3.6	7.5	3.2	2.0	2.3	8.3	3.6	2.4	2.3	2.3	3.8	7.0	5.8	1.8	1.7	2.0

入居開始から市債償還終了までの市債償還額合計 : 約681.4億円  
現在の民間ビルの賃借料等の30年間の合計 : 約680.4億円

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	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60									
開業年度	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54									
①支出	新庁舎の維持管理・計画修繕費	26.10	6.60	6.60	6.60	6.60	30.00	6.60	6.60	6.60	6.60	26.10	6.60	6.60	6.60	6.60	31.95	6.60	6.60	6.60	6.60	30.00	6.60	6.60	6.60	6.60	22.20	6.60	6.60	6.60									
	市債償還	21.28	21.28	21.28	21.02	18.94	10.65	0.20																															
	支出計	47.39	27.88	27.88	27.62	25.54	40.65	6.80	6.60	6.60	6.60	26.10	6.60	6.60	6.60	6.60	31.95	6.60	6.60	6.60	6.60	30.00	6.60	6.60	6.60	6.60	22.20	6.60	6.60	6.60									
②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	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									
	収入計	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	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02									
③単年度負担額(①-②)	45.37	25.86	25.86	25.60	23.52	38.63	4.78	4.58	4.58	4.58	24.08	4.58	4.58	4.58	4.58	29.93	4.58	4.58	4.58	4.58	27.98	4.58	4.58	4.58	4.58	20.18	4.58	4.58	4.58										
④負担額累計	1155.3	1181.1	1207.0	1232.6	1256.1	1294.7	1299.5	1304.1	1308.7	1313.2	1337.3	1341.9	1346.5	1351.0	1355.6	1385.5	1390.1	1394.7	1399.3	1403.8	1431.8	1436.4	1441.0	1445.5	1450.1	1470.3	1474.9	1479.5	1484.0	1488.6									
⑥新市庁舎を整備しない場合の負担額累計	812.0	838.0	862.4	887.1	913.6	942.7	968.3	993.0	1018.1	1044.9	1071.6	1096.1	1120.5	1144.8	1170.5	1201.0	1228.3	1252.9	1277.2	1302.0	1328.0	1353.0	1377.9	1403.3	1431.5	1469.9	1498.1	1522.8	1547.8	1577.5									
⑦新市庁舎を整備しない場合の負担額	27.0	26.1	24.4	24.7	26.4	29.1	25.6	24.7	25.1	26.8	26.8	24.4	24.4	24.4	25.6	30.5	27.3	24.5	24.4	24.7	26.0	25.0	25.0	25.4	28.2	38.4	28.2	24.7	25.0	29.7									
⑧民間ビル賃借料等	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7									
⑨現庁舎維持管理・計画修繕費	4.3	3.4	1.7	2.1	3.8	6.4	2.9	2.0	2.4	4.1	4.1	1.8	1.7	1.7	3.0	7.8	4.7	1.9	1.7	2.1	3.3	2.3	2.3	2.7	5.5	15.7	5.5	2.0	2.3	7.1									

市債償還の終了

新市庁舎を整備しない場合の負担額累計と逆転(④-⑤<0)