

2025年4月26日

「旧横浜市庁舎」問題 住民訴訟

横浜市民の財産を守る会

「旧横浜市庁舎」問題 住民訴訟とは

横浜市庁舎の移転に伴い、横浜市の関内地区にある旧横浜市庁舎街区が再開発されることになり、横浜市は開発事業者の三井不動産グループに旧市庁舎を7700万円で売却し、土地は1,076円/㎡で貸すことにした。

建物と土地の破格の安値に疑問を持った横浜市民が、横浜市に対して監査請求をおこなったが棄却となり、民事訴訟を起こし現在係争中である。

「旧横浜市庁舎」問題・住民訴訟の説明

- 第1. 横浜市庁舎の歴史
- 第2. 旧市庁舎街区の再開発はどのように進められたのか。
- 第3. 住民訴訟は、どのように進められたのか。
- 第4. 住民訴訟で何を訴えているのか。
- 第5. 裁判の進捗状況
- 第6. 住民訴訟の問題点
- 第7. 都市再開発の問題点
- 第8. 旧市庁舎問題とは

第1. 横浜市庁舎の歴史

旧市庁舎の地理的・歴史的背景

旧市庁舎のある関内は、江戸幕府が215年間の鎖国から開国に転換した開港の地であり、横浜市の行政・経済の中心として現在に至る。

横浜歴史年表

1853年 ペリー浦賀に来航 開港を迫る（1840年 アヘン戦争 19世紀欧米列強の帝国主義政策）

1854年 **日米和親条約** 「箱館港」と「下田港」が補給・修繕のためアメリカ船舶を受け入れる（**開国**）

1858年 **日米修好通商条約**

1859年 横浜開港（＊現在 7月1日開港記念日）

1868年 明治政府誕生

1889年 **横浜市誕生** 市政施行（明治22年）人口11.6万人

1923年 **関東大震災** 都心部含め広範囲に壊滅

1945年 終戦 **横浜大空襲**で都心部が壊滅 連合国国軍による関内・関外地区の大規模接收

2025年 横浜市 政令指定都市 人口370万人

旧横浜市庁舎のある関内・関外地区の変遷

元もと神奈川宿を開港の地にすることになっていたが、治安の問題から幕府は、東海道から外れた関内・関外地区を埋め立てて開港の地とした。

横浜市の市名の由来は、当時この地の外れにあった半農半漁の小さな**横浜村**である。

関内・関外地区の関は関所の意味であり、外国人居留地を隔てるために運河を渡る吉田橋に設置された関所の内側の埋め立て地を関内(外国人街・日本人街)地・外側の埋め立て地を関外と呼んだ。

関内・関外地区は、開港により政治・経済の中心となり今に至っている。

横浜村

横浜開港前
突き出しているところ



横浜市歌

・横浜市歌にある「昔思えば苫屋の煙」とは

横浜村の様子 苫屋：筵（むしろ）屋根の粗末な家

横浜市歌は、1909年（明治42年）7月1日に行われた、横浜開港50周年記念祝祭にて披露されて以来、市民に歌い継がれています。作詞は森林太郎（森鷗外）、作曲は、当時東京音楽学校（現、東京藝術大学）助教授だった南能衛（みなみよしえ）。現在も市立の小中学校では、校歌とともに入学式・卒業式などの行事で、演奏・斉唱されています。

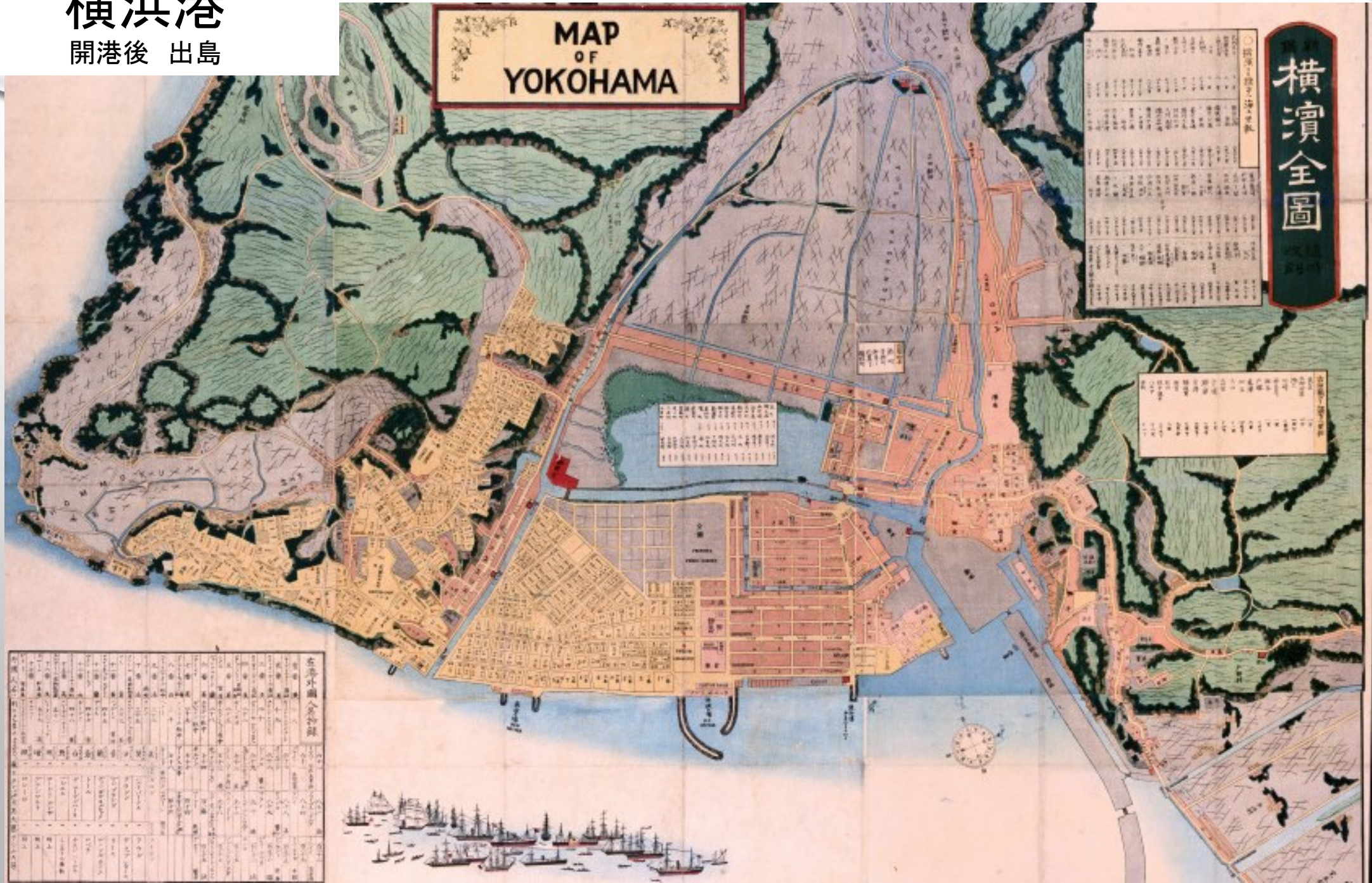
市の行事 開港記念日（6月2日）などでも

わが日の本は島国よ
朝日かがよう海に
連りそばだつ島々なれば
あらゆる国より舟こそ通え
されば港の数多かれど
この横浜にまさるあらめや
むかし思えば とま屋の煙
ちらりほらりと立てりしところ
今はもも舟もも千舟
泊るところぞ見よや
果なく栄えて行くらんみ代を
飾る宝も入りくる港



横浜港

開港後 出島



横浜市庁舎の歴史

横浜市市政は、明治22年（1889年）に始まり、

市の発展とともに歩み続けてきた市庁舎は、**関東大震災**と**横浜大空襲**の2回の災禍による焼失などにより、主に都心部の中で度々その位置を変え、現在、北仲通に移転した市庁舎は8代目となります。

今回、住民訴訟の対象となっているのは、7代目市庁舎です。

歴代横浜市庁舎

初代市庁舎（1889 年～1911 年）

本町一丁目にあった横浜電信分局を 1887 年から横浜区役所として使用していた。

市制が施行された 1889 年から初代横浜市庁舎とした。

レンガ造 2 階建

（出典『横浜開港五十年史』横浜市中央図書館所蔵）



本町1丁目



二代目市庁舎（1911 年～1923 年）

現在の市庁舎敷地内に建設

ルネッサンス様式を取り入れたレンガ造 3 階建

関東大震災（1923 年）で被災焼失した。

（出典『横浜市要覧』横浜市史資料室所蔵）

* 関内駅前

三代目市庁舎（1923 年～1925 年）

桜木町一丁目にあった中央職業紹介所を関東大震災直後に臨時市庁舎として使用した。

（出典『仮市役所』（「関東大震災写真帖」所収、横浜市中央図書館所蔵）



桜木町1丁目

歴代横浜市庁舎



四代目市庁舎（1925 年～1944 年）

現在の市庁舎敷地に建設

木造 2 階建

1945 年の空襲にて焼失した。

（出典『御大典記念写真帖』横浜市史資料室所蔵）

* 関内駅前

五代目市庁舎（1944 年～1950 年）

第二次世界大戦下、空襲を避けるため野毛山にあった旧老松国民学校（老松中学校）に疎開した。

鉄筋コンクリート造 3 階建

（出典『目で見える老松のあゆみ』横浜市立老松中学校所蔵）



* 野毛山



六代目市庁舎（1950 年～1959 年）

日本貿易博覧会神奈川会場（神奈川区反町公園）で使用していた建物に移転した。

木造 2 階建

（横浜市広報課旧蔵写真・横浜市史資料室提供）

* 神奈川区
反町公園

7代目横浜市庁舎(旧市庁舎)

7 代目横浜市庁舎(旧横浜市庁舎)

1959年 横浜開港100 年を記念し建築された。

構造 行政棟・市会棟・市民広間 地下1階～地上8階

(中庭棟はその後の建設)

最高高さ31M

設計 村野藤吾



1959(昭和34)年
横浜開港100周年記念
事業として誕生。
建設中の7代目市庁舎
建物の後方の運河が
現在のJRの関内駅の
場所。この運河を境に
旧市庁舎側が関内地
区で北側が関外地区
である。関外地区はま
だ戦争で焼け野原に
なったままの状態。

関内地区 1959年 旧市庁舎建設当時



旧横浜市庁舎（関内駅前） 2020年頃

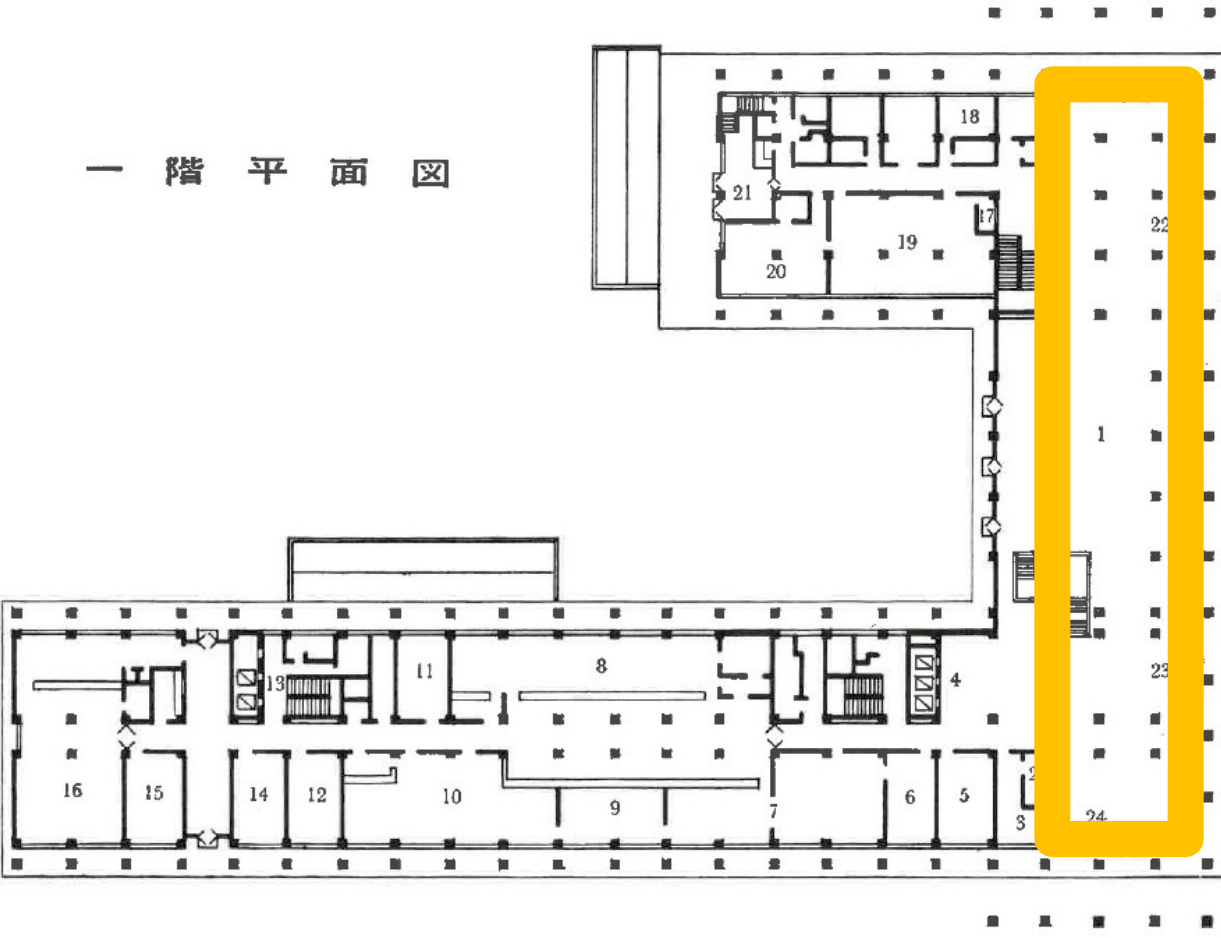


村野藤吾設計 1959(昭和34)年竣工 7代目市庁舎

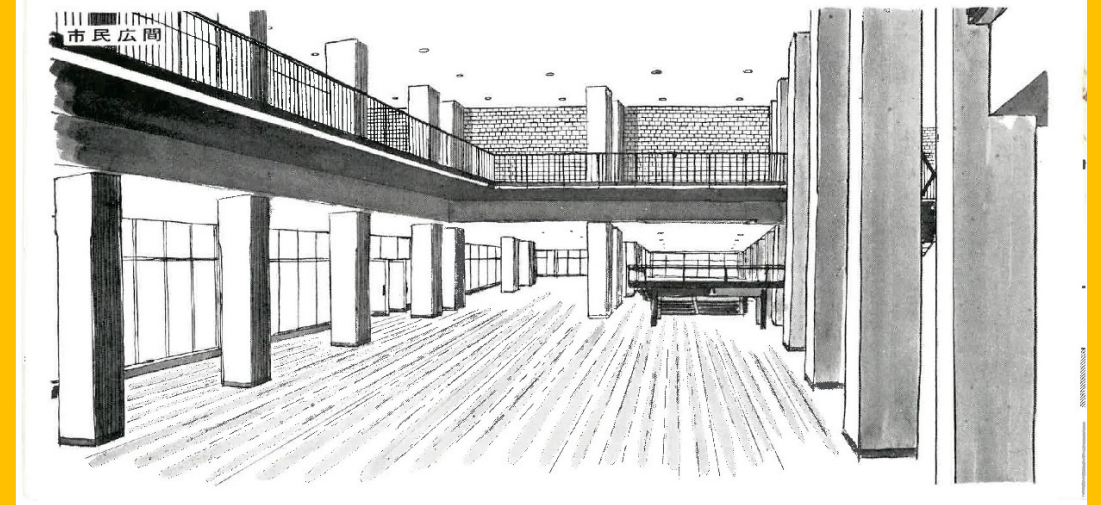
横浜市民の財産を守る会

旧市庁舎の構造

一階平面図



市民広間



市民広間を彩る 壁画

幅50m 高さ7m



辻 晋堂：泰山タイルレリーフ「海・波・船」

辻晋堂：（1910～1981）彫刻家 陶彫による抽象作品に独自の世界を拓き、国際的に活躍

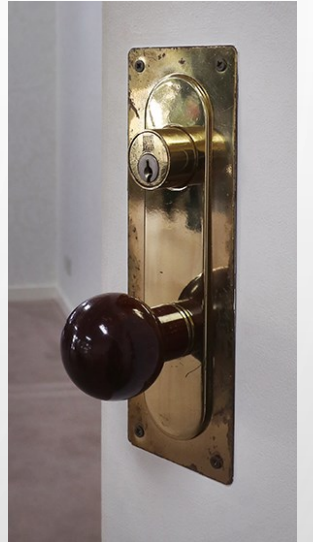
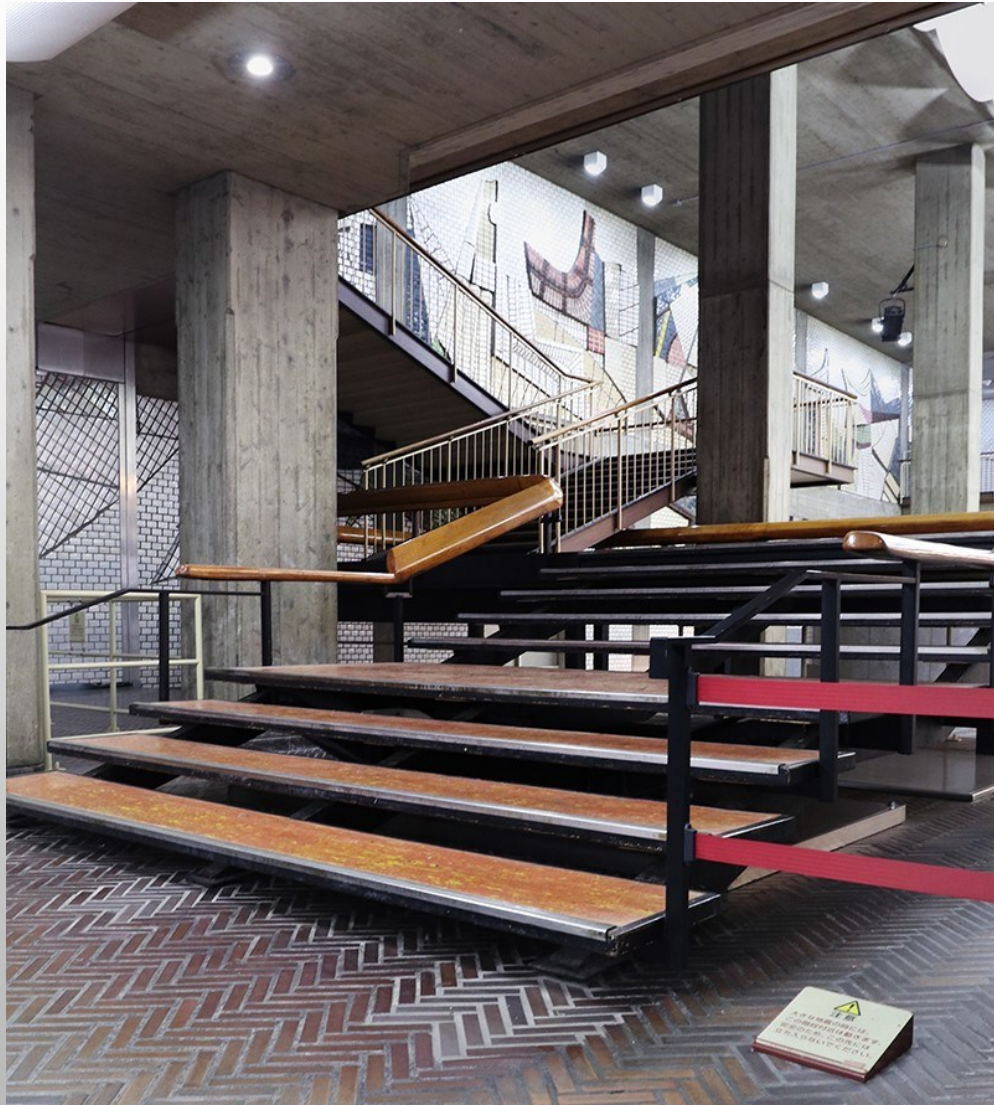


・須田晃山(すだ・こうざん)
オリーブをモチーフにした石膏レリーフ
1959 年 市会1 号棟 議場天井両脇



・佐藤亜土(さとう・あど)
絵画 市会1 号棟 市民広間2 階

・村野藤吾 内装
細部の意匠が独特



旧市庁舎の価値

・近現代建造物緊急重点調査(建築)文化庁の対象

日本国内の1945～2000年につくられた建築物を対象として、特に重要な価値を持つものを文化財として保護するため、緊急かつ重点的に調査を実施。

横浜市庁舎は、大規模市庁舎建築の傑作である。

行政棟と議会棟、両者をピロティではなく内部空間を持つ「市民広場」でつなぐ点に村野の独創性が示されている。 この市民広場の内部には、1, 2階吹抜け空間に壁面レリーフ(辻晋堂作)と2階へ上がるオブジェのような階段があり、村野特有の空間を見事に醸し出している。

・市政概要(1959年)

設計について、本案は「**庁舎と市会とは市民広間をもって連結し、市民のために開放して市民と市当局との公的接触の場となるよう考え、努めて民主的にし親しみを持つ庁舎であるよう設計した**」ものである。(設計者:村野藤吾)

日本建築学会 横浜市に保存の要望書

第2. 旧市庁舎街区の再開発はどのように進められたのか。

移転先は、2008年中田市長が取得したUR都市機構（旧日本住宅公団）の土地区画整理事業の保留地（処分に困っていた）

2020年6月新市庁舎竣工

高さ:155m (32階)

総事業費：約823億円



JR 青森駅前から北仲通南へ移転



旧市庁舎は開港100年を記念して建設された歴史的建造物。

設計:村野藤吾(文化勲章受章者)

敷地面積:約16,500m²

高さ:31m (8階)

2020年6月 新市庁舎竣工

関内駅前から北仲通南地区(桜木町駅)へ移転
異形地に建つ新市庁舎



関内駅前再開発が始まる。

2019年1月 旧市庁舎街区の再開発事業者の募集

2019年9月 開発事業者に応募した3グループの中から

三井不動産グループに決定。

代表者	<u>三井不動産株式会社</u> （東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号）		
構成員	鹿島建設株式会社	京浜急行電鉄株式会社	第一生命保険株式会社
	株式会社竹中工務店	株式会社ディー・エヌ・エー	東急株式会社

旧市庁舎街区開発事業者の募集

横浜市記者発表資料



平成 31 年 1 月 11 日
都市整備局都心再生課

現市庁舎街区の活用事業者を公募します！

横浜市は、現市庁舎街区について、市庁舎移転後の関内・関外地区の賑わい創出を図るため、公募型プロポーザル方式により、土地の貸付を行います。

「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」（平成 29 年 3 月策定）に基づき、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとした周辺地区の活性化、関内・関外地区の再生、ひいては、都心臨海部の活性化につながる提案を求めています。

1 公募土地の概要

所在	地積（実測）	地目	用途地域等
横浜市中区港町一丁目 1 番ほか	16,522.87 m ²	宅地	商業地域（容積率 800%）

2 事業提案の概要

募集用途	「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与し、賑わいの創出に資する建築物
提案事項	① 事業コンセプト ② 建物用途 ③ 施設計画 ④ マネジメント ⑤ 事業計画

事業用途に注目



工事中

2023.10.10撮影
行政棟が残り、市
会棟。中庭棟が解
体撤去された状態
で基礎工事が行わ
れている



2025年3月 建設中





旧市庁舎街区
2025年12月完成予定

① **イノベーションオフィス**
グローバル企業のイノベーション
センターを中心とした業務機能

51,900 m²

② **新産業創造拠点**
横浜最大級のイノベーション拠点

3,600 m²

③ **ウェルネスセンター**
市民の健康増進やスポーツ振興に寄与

4,700 m²

④ **大学**
大学誘致による産学連携の促進

12,800 m²

⑤ **ライブビューイングアリーナ**
(株)DeNA が運営する、国内最大
ビジョンを設けたライブ発信施設

3,000 m²

⑥ **レガシーホテル**
行政棟を保存活用した、
(株)星野リゾートによる観光回遊拠点

17,000 m²

⑦ **交通結節拠点**
広域集客と周遊の利便性を向上

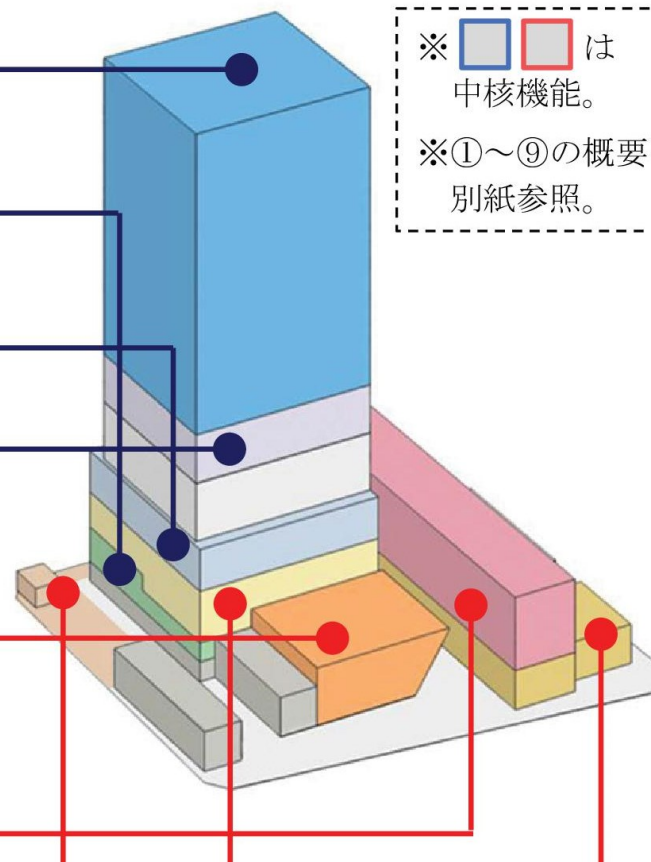
1,400 m²

⑧ **エデュテインメント施設**
テクノロジー×教育×スポーツ体験

6,800 m²

⑨ **ライブ書店**
(株)有隣堂が運営する、「横浜の
発展史」を伝承する文化交流拠点

2,300 m²



※ は
中核機能。
※①～⑨の概要は
別紙参照。

＜フロア構成等＞

新築棟		行政棟
1～3階	ライブビューイングアリーナ、新産業創造拠点、商業施設	1、2階 商業施設
4、5階	エデュテインメント施設	3～8階 ホテル
6、7階	ウェルネスセンター	
10階	オフィスロビー等	
11～14階	大学	
15～30階	オフィス	

(※ 8、9階は機械室)

2030年には関内駅前到高層ビルが立ち並ぶことになる



←旧市庁舎行政棟
31m 8階

横浜市と三井不動産グループの契約

2020年12月 林市長が**予約契約を締結**

建物売却価格：7700万円（84,34万2,500円税込）

土地賃料：月額 17,77万8,608円（**1,076円/m²**）

賃貸借期間：2021年9月30日から77年3か月

2021年8月30日 山中竹春新市長 就任

山中市長、選挙中「旧市庁舎街区の契約価格を検証する」と表明

2021年9月30日 **本契約を締結**

山中市長は、本契約締結後「契約価格は妥当」と説明

第3. 住民訴訟は、どのように進められたのか。

2020年12月7日

発端は、口頭弁論(原告太田・井上)を傍聴した市民5名から始まる。
「旧市庁舎が不当な安値7700万円で売却されようとしていることを横浜市民として見過ごしておくわけにはいかない。」と立ち上がる。

2021年3月8日 住民監査請求 請求者500名

「旧市庁舎建物売却・土地貸付契約差し止め」措置を要求→棄却

・住民監査請求とは

地方公共団体の住民が違法または不当な財務会計上の行為があると認められる場合や、必要な措置を怠る事実があると考え
る時に、その地方公共団体の監査委員に対して、必要な措置を講ずることを請求できる制度

・住民訴訟は住民監査請求の手続きを経なければ提訴できない。(地方自治法第242条の2)

2021年5月27日 提訴 原告:86名 被告:林文子横浜市長→山中竹春市長

訴え:「旧市庁舎建物売却・土地貸付契約差し止め」

2021年9月30日

* 被告が本契約締結で、訴えを変更「契約の取り消し」

現在 2025年7月まで(活動開始から4年8か月 提訴から4年3か月)

口頭弁論15回 準備書面事務局12回 その他原告複数回 現在原告71名

訴訟は原告2者が、同じ法廷で陳述

原告1

2020年6月提訴

原告: 太田正孝・井上桜横浜市議

代理人弁護士: 辻恵 大槻哲司 他



原告2

2021年5月提訴

共同訴訟参加人 86名

代理人弁護士無し: 本人訴訟

被告

・横浜市長(林文子⇒山中竹春)

または、横浜市

・代理人弁護士 二川裕之

原告：共同訴訟参加人の特徴

1. 原告の数(86人)が多く、代理人弁護士無しの 本人訴訟のため問題が.....

提訴から最初の口頭弁論までに裁判所との調整で半年以上を要した。

裁判所との連絡・手続き・などを「横浜市民の財産を守る会」事務局に一本化するなどの裁判所の負担を軽減することでようやく裁判に至る。

2. なぜ代理人弁護士なしの本人訴訟なのか

- ・本人訴訟のため費用が軽減

弁護士費用は手付金だけで150万円から200万円

当初のみ裁判費用3,000円/人

実際にかかった費用：提訴費用印紙代13,000円 予納郵便代183,000円 計196,000円

- ・準備書面を原告各人が提出し、法廷で直接発言できる。
- ・本人訴訟では、原告自らが準備書面を作らなければならないので、準備書面に過大な労力が必要だが、市民の情報収集力・分析力・理解力・表現力・訴求力は確実に養われる。
- ・裁判所との連絡・手続きなどを行う窓口が必要。「横浜市民の財産を守る会」事務局で行っている。

裁判の流れ

口頭弁論は法廷で行われる

口頭弁論は、民事訴訟手続において、双方の当事者または訴訟代理人が、公開の法廷において、裁判官の面前で、争点に関して互いに意見や主張を述べて攻撃防御の主張を行う訴訟行為。実際は確認事項に終始。

準備書面で主張する

準備書面とは、民事裁判において、当事者（原告または被告）が、口頭弁論、弁論準備手続などに主張する内容を記載した書面。民事裁判では、この**準備書面をお互いに提出することで主張を出し合い、口頭でお互いの主張を言い合うようなことは無い**。口頭で行われるのは、証人尋問や当事者尋問など。

準備書面例

令和2年（行ウ）第28号、令和3年（行ウ）第48号
契約締結等差止請求住民訴訟事件、共同訴訟参加申出事件
原告 太田正孝 ほか1名
原告共同訴訟参加人 高田尚暢 ほか
被告 横浜市長

準備書面（12）

令和7年3月5日

横浜地方裁判所 第1民事部合議係 御中

連絡先など
原告共同訴訟参加人 高田 尚暢

第1. アサヒ不動産鑑定 of 収益価格に瑕疵がある。

アサヒ不動産鑑定は、市庁舎街区の最有効使用を、「更地にして高層ビルを建築する」と判定し、容積率800%の最有効使用の建物を想定したが、被告横浜市は、容積率800%の想定を不可能であると断定した。
(下記抜粋*1)

(1) アサヒ不動産鑑定が、最有効使用「更地にして高層ビルを建築する」を元に想定した建物
地上18階（地下1階）
最高高さ75m
建蔽率80%・容積率800%
法定延べ床面積（総面積）165,716.52 m²
(丙10号証38p アサヒ不動産鑑定評価書：別紙(3)－①収益還元法その2〔建物残余法(既存建物解体後に新築)〕)

(2) 被告横浜市が、「新市庁舎整備基本構想「港町地区での整備案その2」」で、市庁舎に使用するため「更地にして高層ビルを建築する」案
地上17階（地下2階）
最高高さ75m
建蔽率記述無し・容積率684%
容積率に含む延べ床面積 113,000 m²
想定面積合計（総面積） 128,000 m² （地下を含む）
(新市庁舎整備基本構想 乙第26号証23P)

第4. 住民訴訟で何を訴えているのか。

「被告が横浜市民の財産を棄損する行為は、不当であり、違法である」ことを、様々な観点から、訴えている。

大別すると2通りの訴え

■ 価格 不当・違法

1. 建物の売却価格
2. 土地の賃料
3. 美術品の価格 美術品が売却価格に反映されていない

■ その他 不当・違法

4. 文化財 旧市庁舎の歴史的建築物の価値を反映、保護されていない
5. 決定過程 市庁舎移転、市庁舎売却・価格などの決定過程が不当
6. 優遇策 開発業者への過剰な優遇策（補助金・規制緩和・税制優遇）

* 当初原告（太田・井上）は、1. 2. の価格のみ訴えの対象としている。

違法であることを適用する法律

■建物の売却価格

1. 建物価格を1億円未満にし議会を通さなかったことは、「横浜市議会の議決に付すべき財産の取得または処分に関する条例」に違反する。

・「横浜市議会の議決に付すべき財産の取得または処分に関する条例」

第2条 地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第8号の規定により市議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、予定価格100,000,000円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い(土地については、その面積が一件10,000平方メートル以上のものに係るものに限る。)又は不動産の信託の受益権の買入れ若しくは売払いとする。

2. 適正な価格でないことは、「地方自治法第237条2項」に違反する。

・「地方自治法第237条2項」 第二百三十八条の四第一項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

■土地の賃料

1. 適正な価格でないことは、「地方自治法第237条2項」に違反する。

■美術品の価格

1. 美術品が売却価格に反映されていないことは、「地方自治法第237条2項」に違反する。

2. 美術品を財産として管理していないことは、「地方財政法第8条」に違反する。

・地方財政法第8条(財産の管理及び運用) 地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。

■文化財

1. 旧市庁舎の歴史的建築物の価値を反映していないことは、「地方自治法第237条2項」に違反する。

2. 旧市庁舎を市の文化財に指定せず、歴史的建築物を保護していないことは、「横浜市文化財保護条例」「文化財保護法第182条2項(地方公共団体の事務)」に違反している。

■決定過程 市庁舎移転、市庁舎売却・価格などの決定過程が不当

■優遇策 過剰な優遇(規制緩和 補助金 金融支援 税制優遇)は「日本国憲法15条第2項」に違反する。

・日本国憲法15条第2項「すべて公務員は、全体の奉仕者であつて、一部の奉仕者ではない。」

違法であることを証明するためには、

建物価格と土地の賃料の主張では、適正な
価格でないことを証明しなければならない。

■建物売却価格の決定までの手順＊土地の賃料の場合も同様

1. 横浜市都市整備局が2社に不動産鑑定評価を依頼
不動産鑑定評価依頼書による。

2. 不動産鑑定評価（不動産鑑定士）
・アサヒ不動産鑑定 日本アプレーザルフーム

3. 不動産鑑定審査
横浜市財産評価審議会による。

4. 売却価格の決定 横浜市
横浜市財産評価審議会の審査結果をそのまま採用
＊建物価格1億円未満の場合、議会の議決が不要（市条例）
＊土地の賃料は、基準面積（3000㎡以上）のため議会の議決が必要（市条例）

不動産鑑定依頼書 特徴的な部分

■不動産鑑定依頼書 横浜市

- ・評価依頼建物の通常の正常価格と、別紙利用条件を所与とした場合の価格との格差率を付記すること。

■別紙利用条件

- ・「国際的な産学連携」「観光・集客」に資すること
- ・建物等を引き続き利用するにあたっての改修費又は解体する場合の解体・撤去に要する費用は、土地貸付料に反映させる
- ・関内・関外地区の新たなシンボルとなるような景観形成を目指し、最高高さについては、現行基準にとられない。「横浜らしい街並み景観」にふさわしい。事業者選定後、都市計画や景観計画の変更手続を行う予定
- ・現市庁舎建物 行政棟は活用を基本としつつ、市会棟・市民広間等については、既存建物の活用又は解体して新築棟を整備するなど、地区の活性化と魅力向上につながる様々な提案を求めます。

2社の不動産鑑定の瑕疵を指摘し、不当な価格であることを証明する主張を様々な観点からしてきたが、春名鑑定士の第三の再鑑定が当初原告(太田・井上)から提出されたこともあり、比較検討の結果、価格を格安にした最大の要因の瑕疵を最優先に主張する方向に向かっている。また、当該裁判では、問題の範囲が広いことと、不動産鑑定そのものが一般的に理解しがたいので、争点をまとめることでより裁判官に理解してもらうことを目指している。

価格を格安にした要因

(建物価格)

1. アサヒ不動産鑑定

最大: **積算価格**

その他

2. 日本アプレーザルファーム

最大: **格差率**

その他

(土地の賃料)

1. アサヒ不動産鑑定

最大: **賃貸事業分析法を使用し、比較事例法を使用しなかったこと**
その他

2. 日本アプレーザルファーム

最大: **賃貸事業分析法を使用し、比較事例法を使用しなかったこと**

建物価格 最有効使用 鑑定方法 鑑定3者の比較

建物の鑑定				
鑑定者	アサヒ不動産鑑定	日本アプレーザルファーム	春名鑑定士	比較
最有効使用	① 更地としての最有効使用：高層の店舗事務所地 ② 対象建物の最有効使用：当面現祝用途で使ったのち、早い段階で更地の最有効使用を建築するべく、解体撤去すること	現況のまま市庁舎建物を利用する。建物価格(精算価格)より建物取壊費用が高いため)	超高層の店舗付き事務所。	三社とも「付記意見に係わる条件」を最有効使用の判定に反映していない。
鑑定方法	・原価法による積算価格 ・建物残余法における収益価格	・原価法による積算価格	・原価法による積算価格 ・建物残余法における収益価格	日本アプレーザルファームは、収益価格を求めている（説明もない）。

鑑定方法で積算価格を中心としていることは、3社とも同じ

建物価格 積算価格 鑑定3者の比較

積算価格の特徴				
鑑定者	アサヒ不動産鑑定	日本アプレーザルファーム	春名鑑定士	比較
耐用年数	56年	15年～50年	80～90年	春名鑑定は長期
耐用年数：理由	各棟の経過年数を面積比で按分（加重平均）	躯体50年 設備15年	・公用地取得補償基準 ・現に官庁等の古い建物が現在も稼働している。 ・行政棟は活用を基本 ・オリンピックに使用	春名鑑定は、公用地取得補償基準が根拠で他社と異なる。
経済的残存耐用年数	0	各棟で異なる年数	各棟で異なる年数	
再調達原価	10,948,829,000円	16,649,000,000円	15,605,000,000円	・春名鑑定は、耐震補強工事の額を根拠に建築費を割り出しているが無理が無い。
減価（修正）率	99.30%	各棟で異なる	各棟で異なる	アサヒの減価率が各段に高い
積算価格	76,642,000円	1,535,000,000円	2,770,000,000円	アサヒの不動産鑑定の価格が各段に安い

アサヒ不動産鑑定の積算価格が他2社と相当な乖離。

アサヒ不動産鑑定≒7700万円 日本アプレーザルファーム≒15.4億円 春名鑑定士≒27.7億円

建物価格 格差率 鑑定3者の比較

鑑定評価額				
鑑定者	アサヒ不動産鑑定	日本アプレーザルファーム	春名鑑定士	比較
鑑定結果	積算価格を中心として、収益価格は端数処理のみで考慮	積算価格のみ	信頼性のある積算価格を採用。収益価格は建物残余法を適用して求めた理論的な価格であり、想定部分が多い。	3者共、積算価格
鑑定評価額	76,600,000円	1,535,000,000円	2,770,000,000円	
付記意見				
鑑定者	アサヒ不動産鑑定	日本アプレーザルファーム	春名鑑定士	比較
付記に関わる対象	「国際的な産学連携」「観光・集客」	「国際的な産学連携」「観光・集客」	「国際的な産学連携」「観光・集客」	
影響	積算価格に影響なし 収益価格に影響	「国際的な産学連携」:建物改修等を行えば利用可能性は認められる。 「観光・集客」:現況建物では難しい	新しい施設の誘致テナントにメリットを与える必要があり、例えば1年間フリーレント(17,000㎡×@3,000円/㎡×12÷612百万円)分を相当	三者三様 三者共説得力に欠ける
格差率	1	0.05	0.779	
付記を反映した価格	76,600,000円	76,750,000円	2,158,000,000円	

日本アプレーザルファームの格差率0.05が他2社と相当な乖離
格差率適用後の鑑定評価額で春名鑑定と2社の差額は≒21億円

土地の賃料 鑑定3者の比較

鑑定者	アサヒ不動産鑑定	日本アプレーザルファーム	春名鑑定士	比較
積算法	1,223	1,490	3,888	
賃貸事例比較法			3,250	アサヒ不動産鑑定と日本アプレーザルファームは賃貸事例比較法を使っていない
賃貸事業分析法	711	1,150	4,667	
鑑定結果			積算賃料と批准賃料の中間値 試算賃料（賃貸事業分析法）は信頼性が低い	春名鑑定士は賃貸事業分析法に依らない鑑定
鑑定額（月）	853	1,300	3,516	
期間	アサヒ不動産鑑定	日本アプレーザルファーム	春名鑑定士	比較
月	¥14,204,898	¥21,648,731	¥58,551,491	
年	¥170,458,777	¥259,784,772	¥702,617,891	
77年3か月（927か月）	¥13,167,940,548	¥20,068,373,637	¥54,277,232,083	
	131.6億円	200.6億円	542.7億円	

■77年3か月の賃料の総額の異常な乖離

アサヒ不動産鑑定≒132億円と、日本アプレーザルファーム≒201億円

春名鑑定士≒543億円との差額は各411億円と342億円

■春名鑑定士の鑑定方法が他2社と異なる

美術品が、建物の売却価格に含まれていないこと
の不当性の証明

準備書面(5)

「建物の売却価格に美術品が含まれていないことは不当・不正である。」

旧横浜市庁舎の すばらしい美術品の数々



<写真引用先>
BLINGA.NET
ブログ 東ちかど建築
西村雄介ライター記事



辻 晋堂：泰山タイルレリーフ「海・波・船」
辻晋堂：(1910～1981) 彫刻家 陶彫による抽象作品に独自の世界を拓き、国際的に活躍



村野藤吾：内装
村野藤吾：(1891～1984) 旧横浜市庁舎の設計者
1967年文化勲章受章



須田晃山：石膏レリーフ
須田晃山(須田連人)：(1888～1966) 彫刻家 宮城県出身東京美術学校彫刻科卒



佐藤亜土：絵画



佐藤亜土：(1936～1995)
慶応大学文学部美学美術史科卒
パリで創作活動

被告 準備書面8 (被告「準備書面8」2P 第1-3)

3. 付言

以上のとおり不適法な主張であるから、本来であれば答弁の必要はないところであるが、念のため若干付言する。

原告共同訴訟参加人が言及している**「美術品」は、いずれも建物の壁面と一体となったもので、建物の装飾・意匠の一部をなしているものであり、建物の売却価格の算定に当たり、建物と別個に評価されるものではない。**そして、鑑定時には現地確認を行い、泰山タイルレリーフ・石膏レリーフについては、建物設備の一部である仕上げとして把握されている(なお、泰山タイルレリーフについては、甲第5号証の別表(7)一②の市会1号棟のIF市民広間及び2Fギャラリーの壁の仕上げ欄に、「レリーフタイル」との記載があることを参照されたい)。絵画についても、幅が約5メートル、高さが約2メートルの大きなパネル様の形状で壁面と一体となったものである。そのため、**当該「美術品」はいずれも、建物の評価にあたり、建物設備の一部として鑑定評価上考慮されている。**

なお、上記「美術品」は、美術的価値があったとしても、いずれについても建物の壁面と一体となっていることから、建物の附属設備として建物そのものの文化的価値の一部を構成しているにすぎないものである。したがって、令和4年12月26日付け被告準備書面7の第3.2.でも既に詳しく主張しているとおり、建物の売却価格の鑑定評価に当たっては、文化的価値はそれ自体として直接的に不動産鑑定評価において求める価値ではない。

■被告の主張：**美術品は、建物の評価にあたり、建物設備の一部として鑑定評価上考慮されている。**

⇒準備書面(7)

原告は反論する。

(1)「美術品」の価格が含まれていない売買契約は、不当である。

被告は、売買金額は不動産鑑定による建物のみの評価額であり、当該美術品の金額は含まれていない、と断言している。確かに、民法第87条第2項では、「従物は主物の処分に従う」とあり、当該美術品は、主物(建物:旧横浜市庁舎)の従物(建物に取り付けられた物)として、建物の売買契約に従って売買され、当該美術品は三井不動産グループの所有となった。

しかし、民法87条2項「従物は主物の処分に従う」は、いわゆる任意規定だと解されているので、別段の意思表示があれば、それに従うことになり、従物だけを処分しないでおいてもいいし、従物だけを処分することも可能である。

拠って、当該美術品(従物)を建物の売買契約と切り離し、売買することも横浜市の財産として保護・継承することも可能であったにもかかわらず、そうすることを怠ったことは、不当であり横浜市の財産の毀損である。

(2)横浜市が「美術品」の評価をしていないことは不当である。

横浜市が、当該美術品を公簿上で記録管理していないことも、美術品の価値を顧みない原因となっている。

新潟市では、当該美術品のような場合は、公有財産の「壁画」に分類し、美術品の設置、施工のしてある土地又は建物とは区別して台帳を作成し、評価額を含め記録管理している。(丙48号証「新潟市 美術品の財産管理について(通知)」)

美術品の価値を認め、管理することは当然である。泰山タイルレリーフ他は、被告が述べる「建物の仕上げ」ではなく、単独でその価値を評価されるべき美術品である。

横浜市の管理の怠慢を、ひいては横浜市の財産が毀損されることを正当化できるものではない。

■原告の反論: 民法87条2項「従物は主物の処分に従う」任意規定である。

現在 美術品は、三井不動産の所有であり、
一部壁画はホテルに利用されるようだが、取り壊され
たものもあり、保護・再鑑定などができない状態である。

山崎利春氏への被告の不適切な反論

被告 準備書面7 (10P 第1-3)

第5.原告共同訴訟参加人山崎利春提出の2022年8月18日付け準備書面(1)および同年10月11日付け準備書面(2)について

原告共同訴訟参加人**山崎利春は約10億円が旧市庁舎建物の適正な価格であると主張する**が、その根拠とする丁第1号証については、横浜市が旧市庁舎処分価格の決定のために徴した2者の不動産鑑定評価書を自らの知見を基に分析・検証したものと思われる。

他方、横浜市が決定した建物価格は、**国家資格を有する不動産鑑定士が国の定める不動産鑑定評価基準に則り鑑定した評価書を基に、横浜市財産評価審議会からの答申を得て決定したものである。**

このことからすれば、仔細に比較するまでもなく、それぞれの信頼性には大きな隔たりがあることは自明である。

準備書面(6) 19p

原告は反論する。

被告は、原告に対して、重大な侮辱を行い、法廷を汚した。

法廷で問われるのは、事実であり、主張の正当性である。被告は、不動産鑑定士でない一般人が主張する内容は、信頼性が無いと主張しているが、地方自治法が自治体の健全財政を期待して市民に住民訴訟を規定している、その趣旨及び精神に完全に逆行するだけでなく、人間差別の記述であり、到底受け入れられるものではない。

被告の主張は、不適切であり、言論の自由さえも脅かすものである。

被告の謝罪を求める。また、被告代理人弁護士の解任を求める。

被告の言を借りれば、「弁護士でない一般市民の主張は、信頼できない」と、とれることは明確である。そのような弁護士に法廷に立つ資格は無い。

第5. 裁判の進捗状況

裁判の進捗状況

- ・原告は、不動産鑑定 of 瑕疵の根拠を様々な観点から指摘している。不動産鑑定以外の争点についても同様である。

- ・原告の主張に対して被告横浜市の主張は、一部を除き、「適正な手順を踏んでおり何ら問題はない」と、原告の主張に真正面から根拠を述べて反論することを避けている。

また、裁判官も価格について被告に不明な点を指摘して説明をするよう指示したが同様である。

- ・2025年3月 原告(当初原告大田・井上)が、裁判所に建物の再鑑定(春名鑑定士 建物の鑑定評価額 2,158,000,000円≒21.6億円)を提出。追って5月に土地の賃料(3,516円/m²)の再鑑定も提出された。
- ・裁判長からの指示で、2025年2月末で価格についての原告側の主張は締め切りとなった。

- ・今後、被告が再鑑定に対して反論し、それに対してさらに原告が反論する展開となる。

再鑑定の鑑定評価額が明らかに被告2者の判定と異なるが、それだけでは第3の鑑定となるだけで被告の2者の鑑定が不当であるとは言えず(裁判官)、被告2者の鑑定に瑕疵があり、不当であることを証明しなければならない。原告は、「再鑑定をするまでもなく被告の2者の鑑定に瑕疵がある」ことを主張してきたが、今までの主張を含め、さらに主張を補強することになる。

- ・価格以外の争点の主張は今後も継続

第6. 住民訴訟の問題点

住民訴訟の問題点

1. 原告(市民)と被告(行政機関)の情報量・人材・経済力など立場の圧倒的な差(非対称性)

- ①原告は、監査請求から提訴までが短期間で準備期間が少ない(被告は、特に準備は不要)。
- ②代理人弁護士費用が自己負担で過大(被告は、公金で費用負担)
- ③原告にとって裁判に対応する労力(特に準備書面)が過大で負担。
代理人弁護士を立てる場合でも、調査・検討・打ち合わせなど相当な負担。
本人訴訟(弁護士無し)では、弁護士の代わりをするためさらに負担。
- ④原告は無報酬だが、被告側で対応する行政職員、代理人弁護士は報酬がある。

2. 原告を孤立させる社会

- ①原告は、「騒ぐ人」と見られがちで、被告が正義や倫理に反し、被告を追及することが正しい行動だと主張しても受け入れてもらえない
- ②原告の訴えを知ってもらえない
なかなかマスコミが取り上げない。広報活動の手段・効果が限られる。(新聞・TV・SNS・チラシ)

第7. 都市再開発の問題点

開発が、市民にとって有益なまちづくりになっているのか？

1. 開発を正当化し、開発を加速させる構造

①開発を正当化する行政

「開発は少子高齢化による人口減が予想される将来の税収の減少を、解決するため」と繰り返す。

②開発を促進するための開発企業への過剰な優遇

開発業者は、**規制緩和・税制優遇・金融支援・補助金**により、採算が見込める。

③規制緩和を可能にする法

都市再生特別措置法(2002年)は、**地方創生から都市再生**へ政策転換した法であり、都市の開発促進のため、**規制緩和を容易に可能にする法**である。その他都市再開発関連法

2. 全国的に開発が類似している

開発業者は、**高層ビルを建築し保留床の確保**を目指し、都心や駅前に高層ビルが乱立する。

3. 開発計画は、官民一体でおこなわれ、市民は関われない。

市民が知るころには、計画の内容はすでに決まっている。

開発を優遇する法都市再生特別措置法

平成30年10月 関内関外地区は、都市再生特別措置法に基づく「都市再生緊急整備地域」「特定都市再生緊急整備地域」に横浜市が申請し、国に指定され、規制緩和・税制の特例・補助金が適用。

■ 「都市再生緊急整備地域」・「特定都市再生緊急整備地域」における主な支援内容

支援措置	都市再生緊急整備地域	特定都市再生緊急整備地域
都市計画等の特例	都市計画において都市再生特別地区を定めることにより、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず、容積、高さ、用途などについて、緩和を受けることが可能	
税制の特例	国土交通大臣の認定を受けた「民間都市再生事業」について、税制支援を受けることが可能 ・不動産取得税の控除 [30%] ・固定資産税・都市計画税の控除40%] (公共施設等に係る部分(5年間)) ・所得税・法人税の割増償却 [30% 増] ・登録免許税の軽減 [軽減税率 0.35%]	・不動産取得税の控除 [60%] ・固定資産税・都市計画税の控除 [60%] (公共施設等に係る部分(5年間)) ・所得税・法人税の割増償却 [50% 増] ・登録免許税の軽減 [軽減税率 0.2%]
補助金の導入	なし	国際競争力の強化に資する都市インフラの整備について、国費の導入が可能

開発を優遇する法 2

横浜市企業立地促進条例により、最大50億円の助成がある。

対象地域	本社、研究所	観光・MICE施設	賃貸施設	再生型賃貸ビル 【新築、増築、改築】
・みなとみらい21 ・横浜駅周辺	10% (50億円)	10% (50億円)	賃貸ビル 8% (50億円)	—
・関内周辺	10% (50億円)	10% (50億円)	—	新築10% (20億円) 改修10% (10億円)
・新横浜都心	10% (20億円)	—	—	新築 8% (20億円) 改修 8% (10億円)
・港北ニュータウン	10% (20億円)	—	賃貸研究所 8% (20億円)	—

* 都市再開発に欠けている視線

まちとは、

土地 そこにあるあらゆる物 空気 建物 自然 景観 ひとの
なりわいが相まって形作るものであり、ひとは、固有個別の自分
の住んでいるまちを認識することでそこに生きる自己の存在を
確認できる。それこそが生きるということである。

まちは、ひとそのものである。

まちを破壊することは簡単だ。画一化すればいい。

再開発を可能にする法が一方的にふるまえば まちは画一化し、
その結果、まちもひとも破壊されることになる。

第8. 旧市庁舎問題とは

「旧横浜市庁舎」問題は

国・地方自治体・地域・個人にまたがる様々な問題を象徴している。

■ 国

国際競争力の強化のため ⇒ 都市再生

2002年都市再生特別措置法により、地方創生から都市回帰への
政策転換



■ 地方自治体＋開発業者

規制緩和 金融支援 税制優遇

財政(税込増)⇒再開発(高層ビル)



■ 個人(住民)

真に住みやすい環境(まちづくり)になるのか
景観・文化財の継承は

旧横浜市庁舎街区の開発で、行政は、なぜ 建物価格
および土地の賃料を異常なまでの破格の安値にした
のか疑問でしたが裁判を進めていくうちに気付きました。

借地を開発する場合は、大型の補助金の対象とならないため、横浜市は、建物価格と土地の賃料を破格に安くし、三井不動産Gに対して数100億円以上の補助金見合いの金額を捻出した（提供した）のです。実質は、補助金ですが、正当な補助金ではありません。悪質な錬金術です。

隣の三菱地所の開発では、209億円の補助金を国と横浜市が半額ずつ出しています。

旧市庁舎街区は、それ以上の規模であり補助金の対象であればそれ以上となったはずです。

なぜ土地を売却にしなかったのかの理由も、開発業者にとって経済的に最もメリットがあったということです（初期投資不要など）。

上記は想定ではありますが、謎の部分であり解明できればと思っています。

終了

参考

参考：監査請求と住民訴訟はSETで行う

1. 住民監査請求とは

地方公共団体の住民が**違法または不当な財務会計上の行為**があると認められる場合や、必要な措置を怠る事実があると考える時に、その地方公共団体の監査委員に対して、必要な措置を講ずることを請求できる制度

2. 住民訴訟は、監査請求をしなければ提訴することができない。

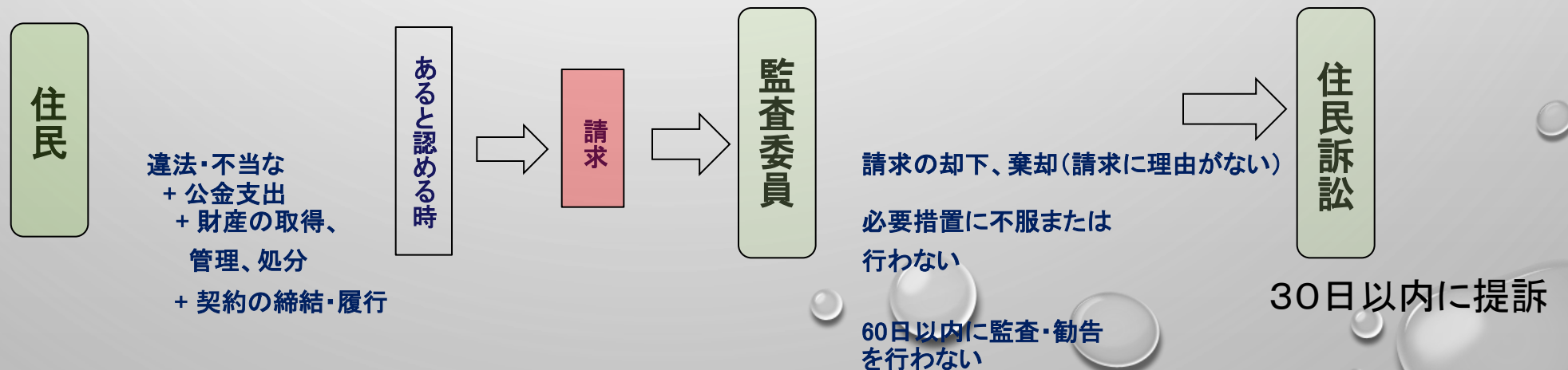
住民訴訟を提起する者(原告)は**当該地方公共団体の住民**であって、住民監査請求をした者に限られる。**住民訴訟は住民監査請求の手続きを経なければ提訴できない。これを住民監査請求前置主義という。**(地方自治法第242条の2)

違法な行為または怠る事実に関する場合にのみ、提起できる。住民訴訟を提起できる場合に
応じて、それぞれ一定の日から**30日以内に訴訟を提起しなければならない。*** 請求の期間(法第242条の2第2項)

4. 旧市庁舎の売買差し止め住民訴訟では、

太田/井上訴訟に単純に原告として追加(原告団として参加)することにはならない。

市民として改めて住民監査請求を行う必要がある。



旧市庁舎街区 開発経緯のまとめ

■2008年 中田市長 URの保留地を取得

■2013年2月13日

新市庁舎に関する調査特別委員会で北仲通南地区を新市庁舎整備予定地と結論

■2019年1月11日

横浜市現市庁舎街区等活用事業 公募開始

■2019年9月4日

市庁舎街区の再開発の事業者にも三井不動産を代表とするグループ企業に決定。

■2020年12月25日

横浜市は、三井不動産(代表)と旧横浜市庁舎活用事業の、予約契約を締結

建物売買代金: 7700万円(84,34万2,500円税込)

土地賃料: 月額 17,77万8,608円(単価は1,076円/㎡)

賃貸借期間: 2021年9月30日から77年3か月

■2021年8月 横浜市長選では、旧市庁舎の問題が争点となる。

8月30日 山中竹春市長就任会見「建物価格の妥当性を検証する」と述べる。

9月30日 本契約を締結。(山中市長就任1か月)

・当日締結後、山中市長は、「建物価格は妥当である」と説明

再鑑定(第3の鑑定)

1. 2023年2月13日

原告 太田・井上

裁判所に不動産鑑定依頼を申出

2. 2025年3月10日

原告 太田・井上

春名鑑定士建物の不動産鑑定を提出

本契約後、請求の趣旨を変更した。

①原告：共同訴訟参加人

提訴時

「旧市庁舎建物売買・土地貸付契約の差し止め」

被告：横浜市長 林文子

⇒請求の趣旨の変更

* 2021年9月30日 本契約の締結により請求の趣旨を変更

「旧市庁舎建物売買・土地貸付契約の取り消し・無効」

被告：横浜市

②原告：太田・井上

提訴時

「契約の差し止め」 被告：横浜市長 林文子

⇒請求の趣旨の変更

* 2021年9月30日 本契約の締結により請求の趣旨を変更

「損害賠償の請求」 被告：横浜市長 山中竹春

横浜市き章

- 1909(明治42)年の開港50周年を記念して作られたもので、同年6月5日に公示されました。地質は白、き章は赤で、「ハ」と「マ」の2字を上下に重ねて構成されているので、ぱっと見た感じは、ひし形に近い形をしています。ハママーク

