

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 堀川清美

被告 横浜市長

準備書面

令和 8 年 1 月

被告 16 への反論

旧市庁舎の活用について、全体を解体する提案もあり。

平成 29 年 3 月に策定した実施方針で定めている。素案の時点では、「行政棟については活用を基本。その後の市民意見募集やサウンディング型市場調査、また、市会や審査委員会での議論を踏まえ、活用を基本としつつ、さまざまな提案を公平に評価しますと」いう内容で定めた。

旧市庁舎は、2009 年に 50 億円かけて耐震工事を行い、あと 50 年使うとされていた。

戊 19 号証 議事録

素案から実方針にかけて、全部を解体もないと、突然の変更である。共産党の市議等が抗議するも、平原副市長、当時の都市整備局長、自民党議員が「全部解体と、行政棟を利活用する案は、公平に評価する」とのべた。

戊の 20 号証 議事録

公平に評価とは虚偽である。

事業者選定委員会の委員長は、三井不動産と関係が深い岸井隆幸氏

戊の 7 号証 戊の 8 号証

岸井隆幸氏は、横浜市とは、平成 20 年から、関内駅前の街づくりについて関係している。

戊の 9 号証

現市庁舎街区活用等審査会（平成 28 年から令和元年）には、1971 年から横浜市の都市デザイン行政を担当。横浜市都市整備局上席調査役エグゼクティブアーバンデザイナー。横浜市立大学特別契約教授。横浜市都市美対策審議会専門審議会専門委員。

国吉直行氏（くによし なおゆき、1945 年 - ）が、いる。 戊の 6 号証

結果、行政棟をレガシーホテルとして活用する案を出した、三井不動産を代表とするグループに決まった。出来レースである。

旧市庁舎は、耐震工事に50億円をかけ、あと50年使うと、林市長は言っていたのに、「解体もあり」として、旧市庁舎の値段を不当に安くした。

2 山中市長は、令和3年9月30日。売却に印を押した後の記者会見で、「プロセスに関して瑕疵はないことを確認しました。」と、のべた。

戊の21号証

しかし、繰り返しのべてきたが、そのプロセスに問題がある。

公有財産（土地）の取得、処分、交換、貸付けまたは使用許可にあたり、市長の諮問に応じて、不動産鑑定士等により専門的観点から当該財産の価格を審議し、評定します。
決定に際しては、財産評価委員会にあらかじめ諮問することとします。公有財産規則

15条

事業者の公募時（平成31年1月）に、建物価格7667万5千円だけ示され、土地の賃料は、参考価格が示された。土地の賃料について、令和2年8月31日に財貨審に諮問。

太田正孝市議も、「ここで事業をやるのに、土地の賃料もわからず、建物だけを買う人はいない」

戊の1号証

価格が安いことについて、当局やこの事業を進める議員からは、そこは財産評価審議会、財貨審が審議して出したのだから中身は議論できないんだとして、議論自体が封じられました。

井上さくら市議 反対討論 令和3年12月

戊の22号証

財産評価委員会を隠れ蓑にしている。

令和3年12月 都市整備局委員会の中でも

戊の2号証

市議会議員は、財産評価委員会に諮問しているの一点張り。

賃貸事業分析法において、Aあさひ鑑定と日本アプレイザルフォームの差が顕著。客觀性を高めるためには、属人的な判断や主觀を排除して、公的、市場に基づいたデータの活用

が不可欠。

あさひ鑑定 853円/m²・月 (年額約1.7億円)

日本アプレイザルフォーム 1,300円/m²・月 (年額約2.6億円)

財産評価審議会 答申価格 1,076円/m²・月 (年額約2.1億円)

募集要項 1,100円/m²・月

答申価格 1,076円/m²・月

同額であり、財産評価委員会は、募集要項でしめした値段の後付けに過ぎないと思われる。

3 前提条件が変わっている。IR誘致を止めた。

記者 市の税収をアップしないといけないので、従来の考え方では成り立たない。売却も含めてより高く売れる方策を考えるのが新市長の役目ではないでしょうか。

市長 そのようなご意見があることは参考に承らせていただきます。

戊の21号証。

契約してしまってからの記者会見。今さら遅い。答えとして不適切

山下ふ頭のIR誘致があつてこそ旧市庁舎街区の集客計画。市長自らIR計画をやめたので、見直すべきだった。

戊のI1号証 井上市議の一問一答 平成3年

事業計画は黒塗りで市民に示されない。なぜ、安いのか、わからない。

4 日本建築学会からこの市庁舎保存についての要望が出されていて、歴史的価値が認められていたのに、重要文化財に指定しなかった。

◎林市長 日本建築学会からは、平成29年12月に横浜市庁舎の歴史的価値等を理解した上で、よりよい活用を検討してほしいという趣旨の要望をいただきました。建築の専門家からごらんになると、村野藤吾の特徴を備えた作品であることや、都市景観及びまちづくりの観点から評価されているということです。

戊の22号証 平成30年 平成29年度決算第一特別委員会 10月

売るときは価値を外して、令和7年に、星野リゾートのレガシーホテルとなった旧市庁舎を歴史的に価値ありとした。旧市庁舎を不当に安く売った。

5 國際的な產学連携。大学は関東学院大学

戊の

令和7年12月22日。都心再生課に聞き、確認済み

事業者決定は令和元年。条件は、国際的な产学連携。三井不動産が、大学を決めたのはは、令和7年。重要事項なのに、なぜ、横浜市は事業者に任せきりなのか。関東学院大学は、国際的とは言えない。関内駅前の教育文化センター跡地にも選ばれて、2023年4月に開学。利益相反である。土地の賃料は不当に安い。

6 「土地利用の制限がない場合の価格が様々見聞されますが、その額に比べて安くなるのは当然考えられることです」と、市長は、記者会見で説明しているが、

高さ制限 75mから 150mに緩和 容積率 UP で、事業者の収入が増える。

令和元年第4回定例会 12月11日 民主フォーラム小粥市議の質疑 議事録 旧市庁舎街区の土地の貸付料金は、9億円と試算していた。

戊の13号証

9億円とは、高さ制限の緩和での試算ではないか。土地の賃料は不当に安い

7 不動産鑑定士が鑑定して、財産評価審議会にはあっても、不当な売買。

マリンタワーを、儲かる展望室を除き、鑑定士に依頼。

戊の

太田正孝市議 鑑定士に依頼 790万円/月

横浜市貸付料 240万円/月 3分の1の値段

港北区 新設 箕輪小学校の土地を不当に高く買う。

用途の違う土地を一体として算定して、2で割る。

戊の

当時の小池都市整備局長（現、技監）「事業を円滑に行うことが横浜市の責務」

8 横浜市長以上の権限をもつ平原副市長。

事業者に対して、更地での活用をかんがえてもいい。

今の高さ制限を超えた案もOK

(別紙) 証 抱 目 錄

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 堀川清美 令和 8 年 1 月 16 日

戊 1 号証 令和 2 年 令和元年度決算第一特別委員会 09 月 25 日 太田正孝市議 質疑
議事録。地代は募集要項から決まっていた。

戊 2 号証 令和 3 年 12 月 都市整備局委員会 旧市庁舎売却決定の取り消し請願に対する
議論 議事録 都市整備局委員会の中でも、旧市庁舎の売却、地代は、財産評価審議会に
諮詢したの一点張り。

戊 3 号証 箕輪小学校の土地を不當に高く購入。2019 年 1 月 12 日 横浜市の学校用地購入
価格をただす会

戊の 4 号証 令和 3 年 12 月 都市整備局委員会 都市計画を条例として位置づける。議事
録。高さ制限の緩和も、募集要項から。

戊の 5 号証 横浜市環境影響評価審査会 会議録 令和 5 年 12 月 6 日 (水) 環境影響評価
課 事業提案が先なのは、問題あり。

戊の 6 号証 現市庁舎街区活用等審査会 委員名簿 令和元年 6 月 25 日 都市整備局都心再
生部都心再生課 委員に横浜市の元職員がいる。

戊の 7 号証 現市庁舎街区活用等審査会 委員長 岸井隆幸教授について
製作者 原告 堀川清美 令和 6 年 9 月 2 日。岸井隆幸教授が、国、三井不動産の事業を
後押し。

戊の 8 号証 令和元年 8 月 27 日 事業者の選定 (三井不動産) に関する林前市長への答申
都市整備局都心再生部都心再生課。公平、公正というが、岸井隆幸教授は、三井不動産と
つながりがある。

戊の 9 号証 横浜市 平成 20 年 まちづくり調整・都市整備委員会 08 月 07 日議事録 関内
地区等活性化推進事業に関する民間提案募集について 戊の 10 号証 2009 年 9 月 25 日
神奈川ネットワーク運動 新市庁舎建設計画は凍結すべき

戊の11号証 横浜市 令和3年 令和2年度決算第一特別委員会 10月06日 井上さくら市議 質疑 議事録。山中市長の検証が足りない。

戊の12号証 横浜市 令和6年 建築・都市整備・道路委員会 04月19日
産学連携。大学がまだ決まらない

戊の13号証 令和元年第4回定例会 12月11日 民主フォーラム小粥市議の質疑 議事録 旧市庁舎街区の土地の貸付料金は、9億円と試算していた。

戊の14号証 横浜市 平成28年 平成27年度決算第二特別委員会 10月07日 議事録
マリンタワーを、もうかる展望室を抜かして安く」貸し付けた件

戊の15号証 横浜市 令和2年 建築・都市整備・道路委員会 06月30日 議事録
旧市庁舎売却 差し止め 請願

戊の16号証 横浜市 令和2年第1回定例会 03月24日 議事録
旧市庁舎売却 反対討論

戊の17号証 横浜市財産評価審議会 委員名簿

戊の18号証 14号証関連 マリンタワー貸付 安過ぎるのではないか。
請願審査 議事録 平成23年

戊の19号証 平成30年 平成29年度決算第一特別委員会 10月11日-03号
共産党 白井市議 行政棟は50億かけて耐震工事 あと50年使える。

戊20号証 平成30年10月11日（決算第一・決算第二特別委員会連合審査会）
自民党 黒川市議 自由度を上げるために行政棟を含めて解体する案もOK

戊21号証 山中市長は、令和3年9月30日。売却に印を押した後の記者会見で、
「プロセスに関して瑕疵がない

戊22号証 横浜市 令和3年第4回定例会 12月21日-21号
井上さくら市議 反対討論 旧市庁舎の破格での処分とその後の開発について

戊23号証 令和3年9月30日 井上さくら市議 時たま日記

戊24号証 横浜・関内のオフィス空室率が大幅上昇 ベースゲート横浜関内の完成影響
で | 神奈川新聞 | 2026年1月10日(土) 05:10

戊25号証 国際的な产学連携は関東学院大学
大学ニュース / 産官学連携 / 地域貢献
2025.04.10 15:00

戊26号証 令和3年第4回定例会 12月07日-19号
日本共産党 川治市議 旧市庁舎 土地の値段見直し等。

戊27号証 横浜市 平成23年 平成22年度決算第二特別委員会 10月05日-04号
太田正孝市議 マリンタワー貸付 公募型プロポーザル 約束したサテライトスタジオを作らない。

戊28号証 平成30年 平成29年度決算第一特別委員会 10月11日-03号
◆井上さくら市議 旧市庁舎の歴史的価値

戊 22号証

横浜市 令和 3年第4回定例会 12月21日-21号

次に、旧市庁舎の破格での処分とその後の開発についてです。今回の議会にはこの問題に
関し地区計画条例の一部改正という形で議案が提出されました。これは実はこの問題で初
めて市側から出された議案です。横浜市を象徴する歴史的建物であり市民の貴重な財産で
あるこの旧市庁舎が、処分価格僅か7700万円という破格とされたため、議決を要しない
1億円以下の契約として議会にかけられることのないまま、三井不動産を代表とし、京急
以外は全部東京を本社とする大企業連合の手に渡り、今、毎日解体工事の憂き目に遭って
おります。ここに至るまでの過程はあまりにも不透明で、(私語する者あり)市民不在が貫
かれていると言わなければなりません。だからこそ、500名もの市民による監査請求が起
こされ、このうち75人が集団訴訟に踏み切り、9月末に山中市長の下で本契約が行われ
た後にも疑問の声が上がり続け、今回は契約取消しを求める52名の請願や、それを上回る
陳情が市民から提出されました。この議案と契約取消しを求める請願が審査された建築・
都市整備・道路委員会では、これまでに何度も議論してきたという理由でしばしば発言を
遮られる経験をしましたが、これまでの議会での当局による報告や質疑では重大な疑問は
何一つ解明されておりません。大きく2つの問題について述べます。

まず、激安となった処分条件の問題です。延べ床面積3万平米に及ぶ5棟の建物、10年前に60億円かけた免震・耐震装置を含め、何と7700万円という建物売却額、そして関内駅前の超一等地、1万7000平米の市有地を平米当たり月額約1000円、権利金なしで77年間もの長期貸付するという内容です。この土地貸付料の賃料は年間に2億1000万円ですが、これはこの土地を企業側が購入した場合に支払うこととなる固定資産税の資産2億9000万円を下回っており、いかに企業グループ側に有利な条件であるか分かります。今回の建物売却額と77年間の賃料収入の合計約162億円、本来の土地、建物の価値と77年間の固定資産税等の収入は合計465億円と試算され、その差額はなんと300億円にも及びます。今回の激安処分により、それほど巨額の市民の財産が毀損されているわけです。なぜそのような激安処分を正当化できるのでしょうか。

山中市長は建物価格の妥当性を検証するとしましたが、結局不動産鑑定の方向について、従来の鑑定評価をなぞって問題はなかったとしたにすぎません。例えば、建物の不動
産鑑定を行った2社の間の評価額になぜ20倍もの差が生じているのか。これほど評価が
かけ離れているのに、15億円という評価を出したほうの不動産鑑定が最後に評価額とは別
の5%という率を示すことで2社の水準をそろえたのは妥当なのか。また、建物も土地も
その評価の際、通常の評価額からどんどん減額をしていくわけですが、その最大の理由
が、横浜市が観光集客などの事業条件をつけているからということになっています。では、その条件設定による具体的な目標は何なのか、集客数の見込みや経済効果の試算はし

ているのか、今回の委員会審査で尋ねたところ、そうした見込みも試算も出していなかったことでした。市民の貴重な財産を激安で処分する、そのようにできるとする理由が観光集客という事業内容であるにもかかわらず、その事業が市民にとってどのように有益なのか、横浜市にどんな利益をもたらすのか具体的に示せないというのでは、根拠なく市民の財産を損ねていることになるのではないかでしょうか。

こうした疑問に対し、当局やこの事業を進める議員からは、そこは財産評価審議会、財価審が審議して出したのだから中身は議論できないんだとして、議論自体が封じられました。財価審は非公開で、資料も議事録も明らかにされず、そこに入れてしまえば出てきたものを信じるしかないというわけです。横浜市の財価審は事案の終了後も永遠に非公開で、いわばブラックボックスのようになっています。例えば、国の機関において同様の役割を担っている国有財産関東地方審議会は、審議終了後には逐語での議事録が正確に公開されております。横浜市の対応が異例なのです。横浜市が財価審を秘密の聖域とするこうした運用を続け、市民から疑問を突きつけられてもこの財価審を隠れみのに説明責任を放棄するなら、市民の財産を恣意的に密室協議でどのようにも処分できることになります。旧市庁舎はそのことを示す横浜市政の密室性の象徴となってしまいます。こんな不名誉なことはありません。

問題のもう一つは、この関内駅前開発の事業内容です。旧市庁舎街区の事業者公募が始まったのは2019年。その同じ年に林前市長が山下ふ頭でのカジノIR実現を宣言しました。翌年に策定された関内関外地区活性化ビジョンでは、この地域に2つの大規模集客施設をつくり、それらと周辺施設を連携させ関内関外都心臨海部を活性させるとしています。その2つの大規模集客施設こそ旧市庁舎街区と山下ふ頭の開発です。同時期に示された関内駅周辺地区コンセプトプランでも、関内駅前開発と山下ふ頭をつなぐこの線が重要な都心回遊軸とし、また、これを受けて旧市庁舎街区を開発する三井不動産ら事業者グループが横浜市に提出した基本計画書では、外国客インバウンド拡大を掲げ、羽田空港から関内への直行バス便や旧市庁舎街区を中心に山下ふ頭とMM地区を結ぶ観光用オープントップバスを運行することになっています。この時期、横浜市の山下ふ頭開発とはイコールカジノIRであり、つまり、この旧市庁舎街区開発は山下ふ頭にカジノをつくることが前提で、そこと連携する事業計画となっているわけです。

カジノIRの問題の一つに、カジノは客を自分たちのエリアに囲い込み、地域への経済波及効果が小さいという批判がありました。その批判や、実際に周辺地域の事業者たちの心配に応えるためにも、カジノの客をエリア外で着地させたり周遊させる仕掛けが必要だったのであり、旧市庁舎街区開発はその一端を担う計画だったに違いありません。しかし、市民の力によってカジノIRは頓挫しました。カジノを導入することを前提にした関内関外都心臨海部の開発も当然見直さなければなりません。そうでなければ逆に、この旧市庁舎街区開発によって山下ふ頭でこれから検討される開発がIRと同程度の規模でなければならなくなってしまいます。事業の目的は何か、市民にとって意義や利益のあるもの

なのか、実現可能性や持続可能性は大丈夫なのか、そうしたことを検討する前に規模感だけが自動的に設定されるほどばかげたことはありません。カジノからの撤退、そしてコロナという大きな環境変化を踏まえ、この旧市庁舎街区も前提から見直ししなければなりません。

最後に、この問題を一言で命名してくれた政治家がいます。立憲民主党の、現在は党政務調査会長の小川淳也衆議院議員です。山中市長を誕生させた選挙の応援演説でこの問題を取り上げ、横浜版モリカケとずばり命名してくれました。（私語する者あり）ぜひ、この議場にいらっしゃる議員の皆様、特に立憲民主党の皆様が横浜版モリカケを許すことのないよう、請願採択に賛同していただくようお願いして、討論を終わります。

ありがとうございました。（拍手）

○議長（清水富雄君） 以上で討論は終了いたしました。

戊28号証

平成30年 平成29年度決算第一特別委員会 10月11日-03号

◆井上委員 よろしくお願ひします。

初めに、この現庁舎の今後の問題について伺います。

先ほども少しありましたけれども、昨年12月、日本建築学会からこの市庁舎保存についての要望が出されております。どのような内容だったのでしょうか、伺います。

◎林市長 日本建築学会からは、平成29年12月に横浜市庁舎の歴史的価値等を理解した上で、よりよい活用を検討してほしいという趣旨の要望をいただきました。建築の専門家からごらんになると、村野藤吾の特徴を備えた作品であることや、都市景観及びまちづくりの観点から評価されているということです。

◆井上委員 具体的に、この市庁舎の歴史的価値をどのように評価されているのでしょうか。

◎小池都市整備局長 建築学会からの要望の中では、戦後の大規模市庁舎建築として、典型性と独創性を備えている。それから、建築家、村野藤吾の意匠的特徴を備えた傑作の一つであると、そういった評価を受けているところでございます。

◆井上委員 この歴史的評価に関して、要望書にも記載がありますとおり、2015年度から文化庁が近現代建造物緊急重点調査事業というものを行っておりまして、横浜市庁舎は実は最重要建物の一つに位置づけられていたと。私はこの要望書を読むまでそのことを知らなかつたのですけれども、市長はこのことは御存じだったのでしょうか。

◎林市長 はい。この調査結果報告書、二次調査の対象建築物として特に重要な価値を持つものを神奈川県内で38件リストアップしているということを私も聞いて、よく知ることになりました。

◆井上委員 いつの時点でお知りになったのでしょうか。

◎林市長 もう市長になる前から、非常に伝統的な建物で魅力的だなという考え方から、私はこの建物は愛しているというか、すばらしいと考えております。

◆井上委員 そのように評価されているのはありがたいことだと思いますが、具体的に文化庁が近現代建造物緊急重点調査の中で、横浜市庁舎を特に重要な価値を持つものということで詳細調査を行った。このことをいつ御存じになったのでしょうか。

◎林市長 いつ聞いたかということは、ちょっと今記憶をしておりません。

◆井上委員 では、市長ではなくても結構ですけれども、横浜市の担当部署なりはいつこのことを知ったのでしょうか。

◎小池都市整備局長 今回の調査につきましては、平成28年2月にそういった調査をやりたいという依頼がありました。その結果が出ましたのは平成30年3月ということでして、その最終的な結果を我々が入手したのはこの10月でございます。

◆井上委員 最終的に冊子になったのは、私がこれを質問するような話をし出してからだと思います。御存じなかったから。しかし、こういう二次調査の対象になるということ自

体が、重要な建造物であるという評価があったから二次調査に入っているということは、いつお知りになったのですか。

◎小池都市整備局長 二次調査の対象になっているというのは、最終的な報告書が出て最終的に確認したところでございます。

◆井上委員 そうだとしますと、まず、先ほどもありましたけれども、今この関内駅周辺の再開発に当たって、昨年3月に実施方針が出されて、そこでは解体をする場合も保存をする場合も公平に評価をする、こういう方針になっています。では、この実施方針を定めた時点では、この横浜市庁舎がこういう文化庁の重要な建物として評価されているということは御存じないで実施方針は定めたと、こういうことですね。

◎小池都市整備局長 先ほども御答弁しましたように、その二次調査、重要な建物であるという結果が最終的にまとまって出たのがことしの3月ということですから、実施方針を策定した時点では認識していなかったというところでございます。

◆井上委員 最終的に冊子になったのはことしです。しかし、繰り返すようですが、二次調査に入っているという、リストにそもそも詳細調査に入っているというのは、平成28年12月に入っているのです。また、昨年1月には教育文化センターと横浜文化体育館も実はこの二次調査の対象になっているのです。もう教育文化センターは人手に渡ってしまいました。横浜文化体育館も建てかえということで、こうした歴史的価値というものは顧みられずに方向、方針が決定してしまいました。しかし、現庁舎に関してはこれからですね。そうすると、実施方針の段階では、この歴史的な価値が国によって認められているということを知らないで実施方針を立てたのだとすれば、これは歴史文化に敬意を払うならば、この現庁舎の利活用、保存方針について、実施方針から更新をしなければいけないのでしょうか。(私語する者あり)

◎小池都市整備局長 今回の文化庁の調査につきましては、先ほど御答弁しましたように、一次調査、これは文献とかそういうものに基づいてリストをつくる、そのうち重要と考えられるものを詳細調査を対象とするものとしてさらにリストアップするという性格の調査でございます。ですから、重要なものとして文化庁から何か特別な認定をしているとかそういうものではございませんので、こういった調査が並行して行われているということは我々は知っておりましたが、その調査結果がまとまるのを待っていたというところでございます。

◆井上委員 では、待っていて、どのように反映——これは市長にお聞きしたいのです。常日ごろ文化芸術、歴史、また、先ほどはこの現庁舎にも大変愛着を持っているというお話をありましたので、改めて文化庁からこういった評価が出されたわけです。それはどのように反映されるのでしょうか。

◎林市長 委員、済みません、私はともかく正直に物を話したいという気持ちで、市長になる前からこの建物はすてきだと思っていましたということをきちんと申し上げました。ただ、だからといって全て、今、委員がおっしゃっている今回の、副市長も申しております

すけれども、地区の活性化のために提案の自由度を高めることも重要であるということを考えているのです。ちょっと質問とずれましたか。ごめんなさい。もう一回言っていただいていいですか。どうも申しわけございません、本当に。

〔井上委員「できれば時間を使わないでいきたい。では、座ったまま言ってよければ」と呼ぶ〕

◎林市長 そうですね。

〔井上委員「いいですか。要するに、文化庁からこういう調査結果が出ているので、どう反映しますか」と呼ぶ〕

◎林市長 もちろんそれは、そういうふうに調査というか御評価をいただいたことも承知いたしますし、今現在もいろいろな方のお声がございます。実際、恐らくサウンディングした中でも、もう本当にそのままうまく利用してやりたいという方もいらっしゃれば、いや、思い切ってここをがらりと変えたいという人もいらっしゃるし、前、いろいろな方と話していても、議員さんの中でもそういうお声がありました。どなたではないけれども、思い切ったやり方が必要かもねということもあったし、東京都と競争の中で本当にどうしたらいいのかということで、私自身も悩ましいです。だから、今現在は決まっておりませんし、これから公募でございますけれども、ただ、私としては、個人的にというか、本当に愛着がございますから、うまくここを面影を残すような形でやってもらえばもう最高だと思っていますし、だからといって、完全にその方向でやるのだということを私が決めることは、今させていただかないということです。

ある程度いろいろな方の——やはり今ともかく、何としても投資を呼び込まなければならぬのです。ここに投資を呼び込まなければならない。今そんなに横浜市というのは、ただ座していても、わあっと、ぜひとも投資したいという人ばかりではないと思います。過去の今まで私自身がマネジメントしてきた中でも、そんなに、もう何が何でも横浜でやろうという方は基本的には少なかったです。無理くりという方も多かったです。情熱だけで引っ張ってくるとか。そんなことも私の経験の中にあるので、何かもう少しオープンにしておいたほうがいいのではないかという私自身の考えもございます。

だからといって、委員が懸念されていることを、今どうしろとかとおっしゃっているようでございますけれども、それについては今お答えができない状態だということ。だからといって、ともかく、(笑声) 何もかもなくなればいいということではございません。委員と考えていることは同じです。(「IRが決まればいい」と呼ぶ者あり) IRではないのだけれども。この関内関外で、これから先、ここは決め手ですから。それは私も、昔も言ったことがあるけれども、ここのことと思うと胃に穴があくぐらいになってしまふかもしれません。絶対にもう関内関外地区の人々に喜んでいただかねばなりませんから。

◆井上委員 歴史文化を、敬意を持たれるのならばと伺ったのです。それを取っ払ってしまった後、関内の魅力はなくなると思います。ほかにはないものがここにあるから、ここに人々が来るのだと思うのです。(私語する者あり) 横浜市は歴史を生かしたまちづくりと

か、いろいろ言ってきました。民間の人たちにもぜひその歴史的な建物を保存活用してほしい、こういうことを求めてきているわけです。しかし、今現在、横浜市が持っているものについて、国からも非常に重要な高い価値があると。これを市長はよく読まれたかどうかわかりませんけれども、（資料を提示）現庁舎は7つの価値基準の中の5つに該当していると。たくさんの建物が出ていますけれども、横浜市庁舎の評価は中でも非常に高いと思います。であれば、都市整備局に聞いてもいいのだけれども、この建物を今現在は公募、公募条件のたたき台というものが今回同時に公表されていますけれども、たたき台の中では、土地は定期借地、建物はどうするということを示しているのでしょうか。

◎小池都市整備局長 建物については民間事業者、提案事業者に譲渡するという方向で検討をしております。

◆井上委員 要するに、行政棟も含めて丸ごと売却してしまおうとしているわけです。その評価というか、結局現金にかえるという話です。今、鑑定評価なども始めていると聞いていますけれども、では、歴史的価値、文化的な価値、そこにはきちんと評価されるのでしょうか。そもそも、売却の前にまず歴史的、文化的価値が高いと言われたこの庁舎を横浜市がどう保存活用するかという方針をまず持つこと、公募をもしするとしても、それからではないですか。まず横浜市としてはこの建物をこうします、それ以外のところでどんなアイデアがありますかと。それが、本当に市長が常々おっしゃっている価値に、本当に心からそこを思っていらっしゃるなら、まずは市として保存活用方針を持つべきではないでしょうか。

◎平原副市長 現市庁舎は戦後の建築物で、私どもが一義的に歴史的建造物と言っているのは、戦前の建物を今まで一生懸命やってきたのです。戦後のことやらなければいけないということで、戦後の建物についても評価基準を今検討しております。基本的にどう取り扱っていくかということを年内ぐらいに決めたいと思っていまして、現市庁舎の公募の際には、戦後の建築物の評価基準もあわせてお示しして、この現市庁舎をどう取り扱うかということについても、そういった角度からも御検討いただきたいと思っております。

◆井上委員 評価基準は文化庁がもう3年議論して7つ出しているのです。（私語する者あり）それを横浜市は無視するのですか。

◎平原副市長 無視するわけではございません。そういう評価があるということはきちんと捉えた上で公募をしていきたいと思っています。

◆井上委員 先日出された関内駅周辺地区エリアコンセプトブック案も、何もこの現庁舎の歴史的価値という言葉は一言も入っていません。（「そうだ」と呼ぶ者あり、その他私語する者あり）どうしてですか。詳しくはことし10月に知ったと言いましたか。しかし、二次調査で重要な建物に入っているということは知っていた。知っていたのにそのことは一切おくびにも出さなかった。なぜですか。

◎平原副市長 先ほどもお答えしたことなのですけれども、関内駅周辺地区エリアコンセプトブック案はこの関内駅を中心とした周辺全体のまちづくりの考え方なのです。現市庁

舎の扱いについては実施方針で示しておりますし、先ほど言いました戦後建築物の評価基準というのも公募の際には公表してまいります。それから、公募要領の中でも現市庁舎についてどう考えるかということはきちんと示していきたいと考えております。

◆井上委員 歴史的価値について明記をするということでしょうか。

◎平原副市長 それは、先ほど言いました戦後建築物の評価基準で歴史的な考え方については整理して、あわせて公表してまいります。

◆井上委員 はっきり言えないわけですか。現庁舎の歴史的価値を明記するということは言えないのですか。

◎平原副市長 歴史的価値について、先ほど言いましたように、評価基準を年内を目途に整理しますから、現市庁舎について横浜市なりに歴史的価値の評価をきちんと整理できるのがもう少し時間がかかりますので、そのときに公表していきたいと思っております。

◆井上委員 私はこれを見て、本当によかった、うれしい、心強いと誇らしい思いでした。しかし、今の横浜市の姿勢は、この現庁舎が価値がある、歴史的文化的価値があると言われることは迷惑なのですか。なぜちゃんとそのことを示さないのですか、市長。

◎林市長 委員、全然そう思っているわけでございません。(笑声) ちょっと御質問が。申しわけないです。そこに書いていないということは、今御承知のように、全体の開発計画の中でお示ししているということですから、委員が御懸念なさっていることとはちょっと違うのではないかでしょうか。(「思い込みが激しい」と呼ぶ者あり)

◆井上委員 つまり、こうした現庁舎の歴史的価値を表に出さずに売却方針を着々と進めようとしているのではないかということを心配しているわけです。公募の時点ではなくて、公募のときというのはもう売るという時点ですから、売り始めますということだから、(私語する者あり) その前にこの価値についてちゃんと公にすべきではないかということを言っているのです、市長。

◎林市長 今、副市長から申し上げましたけれども、年内でしっかりと基準を設けるということでございます。(「言い方が違っているのでしょうかと言っているのだよ」と呼ぶ者あり)

〔井上委員「基準ではなくて、この庁舎の価値そのものを」「価値」と呼ぶ〕

◎林市長 基準に従った歴史的価値評価をするというふうに言っておりました。(私語する者あり)

◆井上委員 公募と同時では全く意味がありません。ですので、きちんと公募の前にそれは明らかにし、その価値基準に対して横浜市が保存活用方針をまず出して、それから公募方針を出すべきだし、実施方針については変更すべきだと思います。

戊 19号証

平成30年 平成29年度決算第一特別委員会 10月11日-03号

◆白井委員 次です。現庁舎の保存・活用についてです。

2019年1月に現市庁舎街区等活用事業の事業者公募が予定されておりまして、この市庁舎の保存活用にかかわって市長が表明されてきましたけれども、2016年4月12日の定例記者会見でどう発言されたのか、伺います。

◎林市長 その発言でございますけれども、サウンディング調査で事業者から利活用の提案があったことへの受けとめはいかがですかと記者から質問されました。それに対しまして、昭和の建造物としては大変意味のあるものだと思っています、民間の皆様からの御提案が大変すばらしい提案がたくさんあって、この現市庁舎の行政棟を利活用すべきという声が随分多くて、受けとめる私どもとしてはうれしく思います。完全に決めたわけではないのですが、利活用をするということについて、そういう方向性はよいというお話をしたと思います。しかし、行政棟だけでは全部賄い切れないと思いますので、うまく新しい建物とマッチングさせながら取り組めばとてもよいことではないかと私自身は考えるというふうに御発言いたしました。

◆白井委員 利活用がよいのだと発言されております。今回、関内駅周辺地区エリアコンセプトブック案が示されて、意見募集中で、この中で、現市庁舎についての記述は、現市庁舎建物の概要等を示すとともに、活用する場合におけるさまざまな事例を提示しますとなっていて、保存活用を必須にしていませんので、発言とちょっと違っているのですけれども、問題だと思うのです。なぜ心変わりされたのかを伺います。

◎平原副市長 今回お示しをしております関内駅周辺地区エリアコンセプトブック案でございますけれども、これは、関内駅周辺地区全体の新たなまちづくりの方向性をまとめたものでございます。一方、行政棟の取り扱いは、平成29年3月に策定した実施方針で定めています。実施方針は、素案の時点では、行政棟については活用を基本としていましたけれども、その後の市民意見募集やサウンディング型市場調査、また、市会や審査委員会での議論を踏まえ、活用を基本としつつ、さまざまな提案を公平に評価しますという内容で定めたものでございます。(私語する者あり)

◆白井委員 このブックでは、そのときの行政棟は活用を基本としつつ、これが切り捨てられていますから、解体をしての再整備も可能というふうに転換したということでいいでしょうか。

◎平原副市長 少し繰り返しになりますけれども、関内駅周辺地区エリアコンセプトブック案は、関内駅周辺地区全体の新たなまちづくりの方向性等を示したものでございます。行政棟の取り扱いについては、平成29年3月に策定した実施方針に基づきます。実施方針ではさまざまな提案を公平に評価しますとしておりますので、解体再整備に転換したものではございません。「してもいい」と呼ぶ者あり)

◆白井委員 それでは、10月1日の常任委員会で平原副市長から、市長も承知の上で変えたと発言がありましたが、これはどういう意味なのでしょうか。市長に伺います。

◎林市長 行政棟については、平成28年11月の実施方針素案でございますが、活用を基本と記載しておりました。その後、より幅広くすぐれた提案を受けられるように、「活用を基本としつつ、『横浜らしい街並み景観の形成』及び『地区の活性化』等に資する提案があれば柔軟に対応し、様々な提案を公平に評価します」という内容で横浜市として実施方針を定めました。（「わからないよ」と呼ぶ者あり）

◆白井委員 それでは市長の発言は一貫性が損なわれていて、大問題だと思うのです。ブックには、活用を基本ということをしっかりと明記すべきだと思います。（「そうだ」と呼ぶ者あり）現市庁舎は、2009年に50億円かけて耐震工事を行い、あと50年使うとされていました。それが解体となれば、50億円を10年でみすみすどぶに捨てることになります。2017年、日本建築学会は、保存活用を求めて市へ要望書を提出しています。先日、市が主催した関内駅周辺地区の新たなまちづくりシンポジウムでは、現市庁舎建物について、パネリストから歴史的に貴重として活用を求める声が上がったと報道もされています。市長が当初表明されたように、立ち返って保存活用の考えを堅持すべきですが、見解を伺います。（「そうだ」「きちんと明記して」と呼ぶ者あり）

◎林市長 先ほど私は丁寧に記者会見のときのお話をさせていただきましたけれども、完全に決めたわけではないのですがということを申し上げているのです。（私語する者あり）そこはきちんと申し上げたいと思います。それからあと、耐震をやらせていただいたわけです。平成19年から平成21年にかけてでございますが、当時、行政棟は国が定める耐震基準を満たしていないために市全体の危機管理を行うために必要がありましたけれども、一方で、新たなまちづくりに向けて、行政棟の取り扱いについてはさまざまな御意見がありますし、やはり時代の変化の中で考えていかなくてはいけないということの中で、結果的にはこういう新市庁舎建設に至ったものだと思います。（「別に新庁舎のことを聞いてないんだから」と呼ぶ者あり）

◆白井委員 その2016年の発言で先ほど市長から説明があったのは、利活用がよいというふうにお話ししたのですということはしっかりと先ほど聞きました。それで、平原副市長のほうから手続の説明がありまして、手續は踏んできて変えたのだということですけれども、どちらを向いて仕事しているのかが問われますので、市民のほうを向いた仕事をよろしくお願いします。

戊24号証

横浜・関内のオフィス空室率が大幅上昇 ベースゲート横浜関内の完成影響で

経済 | 神奈川新聞 | 2026年1月10日(土) 05:10



ベースゲート横浜関内（資料写真）

オフィス仲介大手の三鬼商事横浜支店が発表した2025年12月の横浜ビジネス地区（関内、横浜駅、新横浜、みなとみらい21〈MM21〉）のオフィス空室率は、前月から1・23ポイント上昇し、7・01%だった。関内地区の街区「B A S E G A T E（ベースゲート）横浜関内」が完成した影響で、地区全体の空室面積が約39600平方メートル増加した。

戊20号証

：平成30年10月11日（決算第一・決算第二特別委員会連合審査会）

◆黒川〔勝〕委員 さて次に、関内駅周辺地区のまちづくりについて伺います。

先週、市民意見募集を行う関内駅周辺地区エリアコンセプトブック案が公表されました。先日の一般質問でも、我が党の伊波議員から、この地区の新たなまちづくりについてはこれまでの考え方の踏襲にとらわれず大胆に将来の姿をという議論がありました。今回の内容には、住宅の禁止や高さは75メートル以下などについても見直しを視野に検討していくと明記されておりますが、そこでまず、今回、関内駅周辺地区で既存のルールの見直しも視野に検討をしている趣旨を平原副市長に伺います。

◎平原副市長 関内駅周辺地区でございますけれども、市庁舎移転に伴いまして、半世紀以上かけてつくられてきたまちの中心的機能が変わる、大変大きな転換期を迎えることになります。これからまちづくりにふさわしい魅力的な機能や関内関外地区の新たなシンボルとなる景観を誘導するためには、これまで前提としてまいりました用途制限や最高高さの目安にとらわれず、大胆に検討を行う必要があると考えております。

◆黒川〔勝〕委員 例えば、高層部に住宅を置いて、低層部にぎわい施設であったりですとか、超高層とするようなことで低層部に大きな空間だと緑を生み出す、そういう開発なども世界の先進都市ではさまざまにつくられていますが、確かに、横浜らしいまちなみ景観という観点では今の建物も重要ですが、現市庁舎街区には、市庁舎移転後の新たなにぎわいの拠点となって、そして関内関外地区の活性化を担うという大きな役割があります。だからこそ、提案の自由度を上げる必要があると思います。

改めて、現市庁舎行政棟の活用について市長の考え方を伺います。

◎林市長 黒川委員の御指摘のとおりだと思います。横浜らしい文化・景観の継承の観点、そして現市庁舎の建物を保全活用する、こういう意味で視点が大事ですけれども、やはりおっしゃるとおり、地区の活性化のために提案の自由度を高めることが必要だと思っております。そのため、活用を基本としつつも、横浜らしいまち並み景観の形成と地区的活性化という観点から、さまざまな提案を公平に評価するという方針を決定しております、この方針をもって事業者公募を行います。

◆黒川〔勝〕委員 横浜らしいまち並み景観の形成と、そして、地区的活性化、どちらの観点も重要ですし、公平な評価をしてもらわなければ公募事業者の意欲も高まらないと思います。すばらしい提案をいただいて、私たちが過ごしたこの場所を魅力的な街区にしてほしいと思いますが、現市庁舎街区の事業者公募に向けた市長の決意を伺っておきます。

◎林市長 現市庁舎街区の活用は、今後の関内関外地区、ひいては都心臨海部の発展、成長のための大きなチャンスと考えております。にぎわいや経済効果が周辺へと波及していくような魅力ある開発を誘導いたします。その実現に向けて、新たなまちづくりの方向性を示すとともに、インフラ整備や支援策の拡充など、全市一丸となって取り組みます。

◆黒川〔勝〕委員 私が建築・都市整備・道路常任委員会の委員長をさせていただいたと

きから、いろいろとこれは議論してきたところでありますけれども、ぜひ、事業の成功に向けて慎重に精査しつつも、大胆な提案に対しても柔軟に評価していただくよう要望して、次の質問に移ります。

今後、みなとみらい 21 地区にはぴあやケン・コーポレーションによる大規模音楽アリーナの建設が予定されています。当該地区にはもともとパシフィコ横浜国立大ホールやみなとみらいホールなどの集客施設がありますが、地区の外周部に点在して立地しているというような印象があります。また、K A A T や県民ホールなどがあるエリアとも離れており、ブロードウエーのようにエンタメ施設をもっと集積させるべきだったかとも思うのですが、Y C C や開港記念会館など歴史的な建物も含めて、都心の臨海部には大分多くの施設が集積してきたという印象もあります。

施設の数では東京に負けるわけではありますけれども、東京の場合は上野だったり、池袋だったり、日比谷、新宿など、さらに広いエリアに分散しているというような感じですので、横浜の都心部はエンターテインメント集積エリアともいえるかなともなってくると思いますが、そこでまず、この大規模音楽アリーナの立地がMM21 地区のまちづくりにもたらす効果について平原副市長に伺います。

◎平原副市長 大規模音楽アリーナを含む多様な音楽施設の集積が進むことによりまして、みなとみらい 21 地区に新たな魅力が加わるものと考えております。また、委員からもお話しございました関内地区やみなとみらい地区の既存施設と新たな音楽アリーナとの連携による相乗効果も期待できるものと考えてございます。みなとみらい 21 地区にとどまらず、都心臨海部全体の活性化にも寄与するものと期待しているところでございます。

◆黒川〔勝〕委員 この集積メリットを生かすためにも、ぜひ、ぴあが開業する 2020 年やケン・コーポレーションが開業する 2021 年に向けて、これまで以上に文化芸術施策を充実させていくべきではないかと考えます。

戊25号証

関東学院大学と三井不動産株式会社ならびに三井不動産商業マネジメント株式会社は、包括連携及び協力に関する三者協定を締結しました。

大学ニュース / 産官学連携 / 地域貢献

2025.04.10 15:00

関東学院大学と三井不動産は、横浜市旧市庁舎街区活用事業である「BASEGATE（ベースゲート）横浜関内」や「横浜市大通り公園1区～3区リニューアル事業（Park-PFI事業）」などのプロジェクトを通じて、学生が社会連携活動として地域のまちづくりに関わることで、学びの深化とともに、シビックプライドを醸成します。これにより、関内駅前に位置する横浜・関内キャンパスを企業、自治体、地域と協働する社会連携の拠点として位置づけ、活動をさらに推進していく予定です。

本協定に基づき、今後は以下の事項を中心に連携を強化していきます。

■連携及び協力に関する事項

- (1) 教育・研究の社会連携に関すること。
- (2) 人材の育成に関すること。
- (3) まちづくり及び地域社会の活性化に関すること。
- (4) スポーツ振興に関すること。
- (5) その他前条の目的を達成するために必要な事項に関すること。

戊26号証

横浜市 令和 3年第4回定例会 12月07日-19号

◆（河治民夫君） 日本共産党の河治民夫です。日本共産党横浜市会議員団を代表し、本定例会への市長提出議案4件に関連し、質問いたします。

最初は、市第64号議案横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部改正についてです。

関内関外地区は、17世紀の吉田新田の開墾に始まり、幕末の外国人居留地誕生とともにそれを支える日本人街が形成され、併せて官公庁施設などの立地が進んだことで横浜の原点としての発展を遂げてきました。まさに横浜の一丁目一番地です。開港以来の歴史と文化や個性豊かな商店街など独自の魅力を有している地区であり、地区ごとの特徴を伸ばしていくために都心機能を集積し、にぎわいを創出するため特別用途地区として横浜都心機能誘導地区に指定するとともに、質の高い景観形成を図るため景観法に基づく景観計画及び景観条例に基づく都市景観協議地区と定め高さ制限が行われ、住宅の建設はできないとの制限がなされるなどの運用を行ってきました。この結果、関内駅周辺から港へと続く地域は市民にとっても横浜の顔として大切な場所として親しまれています。その一番の顔である旧市庁舎の保存はなされるものの建物の高さ制限は大きく緩和され、170メートルもの高さにすることなどを条例に位置づけるのが今回の条例改正です。

今年8月27日の都市計画審議会では関内駅前地区地区計画を決定し、併せて地区計画による新たなまちづくりを推進するため、地区計画の地区整備計画により建築物の用途の制限等を具体的に定める区域について新たな計画でのまちづくりができるように、それまでの特別用途地区における横浜都心機能誘導地区から除外する変更も行いました。また、市の景観計画見直しも行われ、これらを踏まえて建築物の高さ制限を170メートルに緩和すること等が決められていました。これらの変更がたやすくできるのは、横浜市が旧市庁舎街区活用の公募において新たなまちづくりの方向性を示すものとして作成した関内駅周辺地区エリアコンセプトブックに明記しているからであり、それは市がこれまでの長年のまちづくりの方針を覆し企業が参加しやすくなためです。このような今回の条例改正の議案は、林前市長が8月29日の任期ぎりぎりいっぱいまで使って準備してきたものと言えます。

新市庁舎の移転が決められてからこの関内駅前地区的まちづくりの検討が進められ、今回の三井不動産等との契約となっていますが、三井不動産が提案してきたのは2019年策定の関内駅周辺地区エリアコンセプトブックによるものです。まちづくりのコンセプトとしての国際的な产学連携と観光・集客は、人が集まり魅力を高めることで地区の再生と都心臨海部の活性化につなげようとするのですが、このコンセプトは2019年時点、コロナパンデミック前のもので、その適否の検討、再考が求められています。当時は三井不動産が賃貸床の約75%で賃貸予定者を確保していることなどが大きく評価され高得点をはじき出しての決定となっています。しかし今、コロナ禍によりテレワークの普及など働き方

の変化によりオフィス需要が減退しています。また、横浜の景観に誇りを持っている多くの市民も超高層ビルが林立することを嘆いています。

そこで、巨大な集客力を目指した国際的な産学連携、観光・集客というまちづくりのエリアコンセプトはコロナ禍の前に作成されたものであり、コロナパンデミックを経験した中でゼロベースで地域全体のバランスの取れたまちづくりになるよう検証することを提案しますが、いかがでしょうか。

旧市庁舎跡地の地区計画の変更決定は開発事業者の事業提案を実施するための手続であります、その事業提案に関わって市有地貸付料について、関内駅前一等地、これはあまりにも安過ぎるとの声が多くの市民から聞こえてきます。土地貸付料について市長は議会で土地利用の制限をかけており、制限のない場合の価格と比較して安くなることは妥当、2社の不動産鑑定評価を基に議論された適切な価格と答弁されています。市長が言われるように土地利用に制限をかけていることから土地価格が通常より下がり、結果として貸付料が安くなるのは納得できます。しかし、市長の説明は、この土地を事業者が購入し私有地となった場合に毎年支出する固定資産税、都市計画税より貸付料が下回っているのではないかとの市民の疑問には応え切れていません。そもそも土地に利用制限をかけたといつても、高さ制限を31メートルから170メートルにして大幅に緩和したこと、建築可能な床面積は800%の容積率をえていないことから変更前と同じであり、事業者にとって大きな不利益はないはずです。また、最終的に土地価格を決めた財産評価審議会が非公開であることも市民が疑念を抱いているところであり、この説明では不十分です。そこで、土地についても市民の納得が得られるよう今からでも再鑑定することが必要だと思います。それは政策判断に当たってはデータを重んじられる市長の立場と合致するものと思います。

◎市長（山中竹春君） 河治議員の御質問にお答えします。

市第64号議案について御質問をいただきました。

関内駅周辺地区のまちづくりのコンセプトをゼロベースから見直すべきことですが、国際的な産学連携、観光・集客というまちづくりのコンセプトは、関内駅周辺地区的特性を踏まえ様々な方々と議論し時間をかけて決定したものであり、関内関外地区の活性化につながる普遍性のあるものであると考えています。このため今後もこのコンセプトを継続してまちづくりを進めてまいります。

旧市庁舎街区の土地貸付料について再鑑定すべきことですが、貸付料については公有財産規則に基づき財産評価審議会へ諮問をし適切に定めた価格です。諮問に当たりましては、国が定めた基準により作成された2社の不動産鑑定士による鑑定評価書を基に、不動産鑑定士や弁護士から成る委員が公正かつ中立な立場で審議を行った上で価格を決定しております。なお、市民の皆様の御理解を深めるため土地貸付料の鑑定の概要についてまとめた資料をホームページ上で公表しております。これらのことから再鑑定の必要はないと考えております。

戊23号証

井上さくら市議のブログ 2021年 9月 30日

しかも事業者が提案した開発内容に合わせてこの土地にかけられている建物高さ制限などの規制を変更するという条件付き。

この土地の価格については、処分契約の差し止めを求めて提訴した際、不動産取引の参考価格を提供する有料サービスによる土地建物評価レポートを原告側の証拠資料の1つとして裁判所に提出しています。

横浜市中区港町1丁目1番地 約17,000 m² = 179億円 (2020年1月)

さらに、事業者への土地賃料計算のために横浜市が2020年10月不動産鑑定評価を行っています。

(建物鑑定評価をした同じ2社に委託)

その賃料計算の過程で、土地の更地価格を示しています。

横浜市が昨年10月に行った土地についての鑑定評価

A社 155.6万円/m² = 257.1億円

B社 137.7万円/m² = 227.5億円

私達が裁判で出した土地価格はずいぶん控えめだったのです。

この市の土地鑑定A社価格から税負担（固定資産税と都市計画税）を試算

実勢価格：257.1億円 × 70% = 固定資産税評価額：約180億円

・固定資産税 1.4%

・都市計画税 0.3%

あわせて 1.7% をかけると = 税負担 約3.1億円 です。

貸付賃料：年間 2.1億円 < 税負担：年間 3.1億円

所有した場合の税負担よりずっと安い金額で77年間も占有させるというのは
もはやタダであげてしまうようなものではないでしょうか？

事業者は税負担額の7割程度の賃料で77年間もこの土地を占有し、

景観条例によって規制されていた超高層ビルを建設し、巨額の利益を上げようとしています。

賃料計算では、この更地価格に対し、事業者は市の示した条件に従うことで開発内容が制限されているということをもって、次々と値引き計算をし、結果的に、

月額1,041円/m² という 周辺相場の1/5~1/3の破格の賃料を決定しています。

戊 21号証

令和3年9月30日 定例記者会見

(2) 旧市庁舎街区活用事業について

記者：

結論として 7,700 万円で三井不動産株式会社を中心としたグループに売却する結論を下したということでおよしいでしょうか。

市長：

本日契約の締結をいたしました。

記者：

契約はもう締結した（ということですか）。

市長：

本日付で契約を締結いたしました。

記者：

市民団体から声が上がっていた、定期借地契約で、年 2 億 1,000 万円でお貸しするという部分ですが、ここを今回検討されなかったのはなぜでしょうか。

市長：

建物の売却価格について、例えばマンションの値段と比較するなど様々なご意見をいただいていましたし、また、歴史的価値等を考えて、7,700 万円という額に関するご意見を多くいただきていたと承知しています。そのため、私としても確認作業が必要だと考えました。その結果、市として、このような自由に開発を行うという観点ではなく、自由に開発を行うと、当然、市の思惑から離れた建物等が、あるいは設備等ができてしまいかねませんので、様々な利用条件を付して、その結果、建物に関する付記という形で、あのような額が一社からは提示されました。B 社の方です。

土地の貸付料に関してご質問いただきましたが、土地に関しても、地区の活性化を実現するためには、様々な土地利用の制限をかけることを行政として行っています。そうしないと、繰り返しになりますが、関内・関外の開発が我々の意図することから、様々なことになりかねないため、土地利用の制限をかけているところです。そのため、土地利用の制限がない場合の価格が様々見聞されますが、その額に比べて安くなるのは当然考えられることですし、専門家である不動産鑑定士の方から、そのような不動産鑑定評価書が提出され、5 名いる（財産評価）審議会の不動産鑑定士を中心に確認されたものと承知しています。

記者：

定期借地の賃料があまりに安すぎると、固定資産税の 3 倍から 5 倍が通常価格なのに 2 億 1,000 万円になっている。77 年間で合計すると 230 億円の差額が出る。その分を事業者に利益供与するということで市民団体も問題にしていたのですが、その結果がペーパーに全く詳しく説明ないまま、もう締結したというのはどういうことなのでしょうか。

市長：

我々が出している金額は、鑑定事業者に鑑定していただいた金額があり、それを基にまた(財産評価)審議会で答申をしていただき、その金額に基づき2億1,000万円という金額を設定したものですが、その金額に関しても、様々な条件がある状況で設定されています。このような利用条件が全部なければ、固定資産税の何倍になるなどの議論は正しいですが、そうではなく、このような条件を設定していますので、この2億1,000万円は妥当な金額だと考えています。

記者：

それに関する資料が全くないです。建物についてはこれだけ詳しい資料での説明を、(時間を)たくさんかけてされました。賃料に関してはほとんどありません。これは情報公開すると、市長選が終わった後も約束をして、市長選の真最中には小川淳也さんが、森友・加計問題と同じだということで、横にいた市長も頷かれたわけです。森友と同じあまりに安い賃料で、固定資産税と同じくらいというのは、ただ同然で貸すのと同じではないでしょうか。こんなめちゃくちゃな話を十分な資料もなしに認めることは市民への裏切りであり、藤木会長や江田憲司さん、小川淳也さん、支援した人への裏切り行為になると思うのですが、もう1回契約を見直して、しっかり説明をして、市民に情報公開もして、同意を求めるお考えはないのでしょうか。こんな早々に市民の期待を裏切るのでしょうか。

市長：

情報公開に関しては、鑑定書を開示しています。その中に2億1,000万円のことは記載されていますので、情報公開をしていないわけではありません。情報公開しています。先ほど森友・加計問題のような表現が出てきましたが、こちらに関しては説明申し上げたとおり、適切なプロセスを得て、様々な利用条件を付した上で(土地の)賃料、建物価格を算定していますので、森友・加計問題のような問題とは異なります。

記者：

文書での説明が・・・。

市長：

文書に関しては鑑定書を公開していますので、そちらを拝見していただければお分かりいただけるかと思います。

記者：

それで市民は納得するとお考えでしょうか。

市長：

我々としては透明性を保ったプロセスで、客観的に、横浜市としても妥当な試算額を設定していると私の方で確認いたしました。

記者：

影の市長と言われている菅さんの言いなりの、市の幹部の説明を鵜呑みにしているのではないでしょうか。

市長：

今回、私が就任して間もない時期に、このような問題を聞きしました。既に（財産評価）審議会から答申があり、私の就任前ですが、このような価格を決定して進められてきたところですが、今、おっしゃっていただいたことを感じたからこそ、私は改めて市民の皆様の疑問に応えるために、第三者の調査を依頼して、本日発表していますし、その結果、様々な議論がありました建物の価格、そして既に鑑定書等を通じて情報公開している土地の価格、これらの設定について、極めてプロセスに関して瑕疵はないことを確認しました。

記者：

前提条件が変わっているのではないでどうか。IR（誘致）を止めたので、市の税収をアップしないといけないので、従来の考え方では成り立たないのでないでどうか。売却も含めてより高く売れる方策を考えるのが新市長の役目ではないでどうか。

市長：

そのようなご意見があることは参考に承らせていただきます。

記者：

今回の確認作業、妥当性の確認作業に当たって、費用はいくらかかったのでしょうか。

市長：

費用は130万円と聞いています。

記者：

これはそれぞれの委託先、この妥当性の検証作業の委託先に合計130万円でどうか。

市長：

合計130万です。2社合計で、X社、Y社合計で130万円です。

記者：

今回市長が、妥当性があると判断した日付と、その判断にあたっては担当局長なり、担当副市長なりと協議があったのか、お伺いします。

市長：

決裁、契約を締結した日については、本日となります。内容に関しては、ここ数日間、かなり多くの時間を割き、私の方で確認をしてきました。

記者：

市長が、妥当性があると確認して、契約をすると判断をしたのはいつでどうか。

市長：

最終的には昨日です。

記者：

その判断にあたって副市長なり局長なり、幹部の方々との協議はあったのでしょうか。

市長：

市の担当部局等を含め協議を重ね、協議というか説明を受け、私の方でも確認をし、様々な方々と協議を進め、確認のプロセスを踏まえ、（本日）お話ししました。

記者：

今回の妥当性の評価を見ると、歴史的価値はそもそもこのような鑑定評価には盛り込まないということで、裏を返せば、歴史的価値について一考されていない、考えられていないということだと思いますが、その部分を判断するのが政治家たる山中市長だと思いますが、今回、歴史的価値を考慮しないことでも、その妥当性はあるとお考えになったということでしょうか。

市長：

歴史的建造物の取扱いですが、その土地の有する潜在的な収益力、例えば端的には京都の、皆様が知っているような観光地など、多分そのようなところで経済価値を認めるのであれば、また話は別だという評価をいただいている。今回、一市民として建物の価値に加味されないことはとても残念でした。しかしながら、今回三つのグループが提案をされ、保存活用を提案しているグループの提案が採択されました。全部更地にして、一から市のリクエストに、利用条件に合う形で、全部建物を作り直す提案もありましたが、我々としては、歴史的文化的な価値を認識した上で、そのような保存活用の方向性になり良かったと思っています。

記者：

9月24日に、本契約を一旦停止して、市民と対話を図って欲しいという署名を受け取ったと思います。署名数は本日時点でおよそ5,000名を超えていたかと思います。本契約の前に市民との対話を図ってほしい、これは決して難しいわけではなかったと思いますが、もうこの要望に応じるつもりはないのでしょうか。

市長：

判断にあたって、市民の皆様の意見を聞く場を設けて欲しいという意見ですが、不動産鑑定に関しては、個々の鑑定士が、その資格に基づいて、専門性に基づいて判断しており、どのような鑑定評価が行われたのかを、まず検討することが重要だと考えました。そのことを明らかにして開示することこそが、市民の皆様への説明になると考えています。

記者：

市長は選挙時に、市民に誠実、データに正直な市政の実現というキャッチフレーズを掲げられたと思います。今のご説明は誠実ですか。

市長：

誠実かどうかは市民の皆様に判断いただければと思いますが、本来であれば、このまま立ち止まらずに契約まで向かい、説明が行われなかつた可能性があるところを、改めて第三者の調査を行い、時間をかけてその結果を確認し、その評価の妥当性を報告している、これが私の今の進め方です。

記者：

今月、都市整備局が三井不動産株式会社や株式会社ディー・エヌ・エーなど、開発業者が出した提案書を公開していると思います。ただその中身、半分以上が黒塗りで、いわゆるのり

弁状態でした。どのような提案内容だったのか、価格が妥当なのか、全く判断できない状態です。また選挙時の公約になりますが、行政データのオープンデータ化の徹底と透明性の担保、百個くらいあった公約の一箇にあったかと思いますが、これも公約を満たしているとお考えですか。

市長：

そちらの黒塗りの点に関しては、様々な守秘義務上のものも含まれると思いますので、改めて担当部局に確認をして、出せるものに関してはオープンにしていきたいと考えています。ただし、守秘義務上、あるいはノウハウ上、出せないものもあるかと思いますので、その点に関してはご了承いただきたいのですが、ご指摘いただいた点に関しては担当部局に確認をしたいと思います。

記者：

守秘義務に抵触しない限りは公開していただくと理解しました。

市長：

市のルールもありますので、そのルールと照らし合わせて、そして守秘義務、そのような様々な点に関して、抵触しないと判断できたものに関しては見直すように指示をします。

記者：

70年以上に渡って定期借地の契約を結ぶわけですが、市と事業者との間で協定を結んで、事業が適切に進められるように担保はされていると思いますが、社会情勢なども変わりますし、今回コロナで、当面の事業ですらどのようになるかわからないということも、恐らく事業者側にはあるかと思います。今後、提案された内容がしっかりと履行されるのかどうかをしっかりとチェックできる体制が必要だと思いますが、市長はどのようにお考えでしょうか。

市長：

70年以上先だとかなり長期に渡りますので、今おっしゃったような見直せる体制は必要だと思っており、そのような体制を設けていきます。

記者：

そのあたりは具体的に何か方針を打ち出すなど、そのようなことがあると考えてよろしいでしょうか。

市長：

何年かおきにこのような確認等も踏まえて、見直せるような体制を検討していきます。