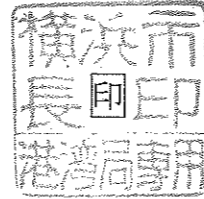


一部開示決定通知書

港湾振第1058号
平成27年8月27日

田口 俊夫 様

横浜市長 林 文子



平成27年8月11日に開示請求がありました行政文書については、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第10条第1項の規定により、次のとおりその一部を開示することと決定しましたので通知します。

1 開示請求に係る行政文書	日本丸メモリアルパーク用地の取得について (平成元年度港湾み・21第66号)	
2 開示の日時及び場所	日時	平成27年8月27日 午後 4時 30分
	場所	港湾局賑わい振興課 (産業貿易センタービル5階)
3 開示の実施方法	写しの交付	
4 非開示とする部分の概要	(1)土地家屋調査士の印影 (3号ア) (2)法人代表者印の印影 (4号)	
5 非開示とする根拠規定	横浜市の保有する情報の公開に関する条例第7条第2項第3号ア、第4号に該当	
6 根拠規定を適用する理由	(1)開示することにより、土地家屋調査士及び土地家屋調査士事務所等当該法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるため (2)開示することにより、当該法人の財産権が侵害されるおそれがあるため	
7 担当課	港湾局みなと賑わい振興部賑わい振興課 電話 045 (671) 2888	
8 備考		

この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、横浜市長に異議申立てをすることができます。

また、この処分があったことを知った日から6箇月以内に、横浜市長を被告として訴訟を提起することもできます。

(注意) 1 この通知書を持参の上、指定の日時に指定の場所においでください。

2 指定の日時に来られない場合は、事前にその旨を電話等で担当課まで連絡してください。

決裁
区分

市長 助役 局長 部長 課長

整理番号 1

文書
番号 第 66 号

昭和元年 7月14日 (起案) 供覧		特記事項	
昭和元年 7月24日 (決裁) 供覧済		浄書	照合
昭和 年 月 日 完結		公印承認	
文書 分類	元 - 港湾みらい - - - / 種(永年) - 26	廃棄年度	
(完結年度)	(類別)	(共通コード)	(種別) (保存年数) (追番号)
件名		昭和 年度	
日本丸メモリアルパーク用地の取得について		① 供覧 報告 復命	
このことについて、みなとみらい21中央地区埋立地との交換により取得してよろしいか。また、これに伴い、別紙案のとおり本 交換契約を締結してよろしいか。 します。		経費支出	あり なし
市長	助役	総務局行政部文書課経由第 号	
	宮原助役 齋田助役 佐藤助役	総務局行政部区連絡調整課経由第 号	
		主管課	文書主任
		用地等調整担当	
主管局長	部長	課長	係長
港湾局長	みなとみらい21 担当部長	担当課長(用地)	担当係長(用地)
		担当課長(移転)	担当係長(移転)
合議	総務部長	経理	経理第二係長
		総務課長	庶務係長
都市計画局長	みなとみらい21 担当部長	担当課長	担当係長
理事	総務部長	総務課長	庶務係長
企画財政局長	財政部	財政課	管財第一係長
	管財部	用地調整課	管財第一係長
		管財課長	評価係長

起案用紙

1 趣 旨

日本丸メモリアルパークは、みなとみらい21地区の早期熟成のため先導的役割を果たす重要な施設であります。本市は、このパーク整備のために当該用地を取得する必要があると、土地所有者である三菱地所(株)と協議を重ねてまいりましたが、この度、埋め立て地との交換により取得するものです。

2 交換受地(取得用地)について

- (1) 所在 西区緑町7番10(別添図面1)
- (2) 地目 宅 地
- (3) 面積 38,671.75m²(実測)
- (4) 所有者 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号
三菱地所株式会社
取締役社長 高木 丈太郎

3 交換渡地について

- (1) 所在 みなとみらい21中央地区土地区画整理事業区域内の埋立地の一部
- (2) 面積 ア 従前地 74,539.07m²(別添図面2)
イ 従後地 38,671.75m²(別添図面3)

(内訳) [24街区] 12,455.87m²

[39街区] 16,341.24m²

[40街区] 9,874.64m²

4 日本丸メモリアルパーク用地の取得及び交換理由

(1) 日本丸メモリアルパークは、昭和56年7月発表のMM21マスタープランにより、歴史的遺構物である1号ドックを保存しつつ、周辺の水際線を市民に開放することにより、市民と港との触れ合いの場所の創出を目的として計画されたものであり、昭和57年9月には、港湾計画の改定により港湾緑地として位置付けられております。

昭和58年8月には、横浜市民⁸³~~70~~万人の熱望により帆船日本丸の誘致が本市に決定し、それに合わせて昭和59年より整備工事に着手し、昭和60年4月より当パークで一般公開しております。

また、当パークはMM21事業の進捗に伴い、MM21事業を対外的にPRし、企業誘致・機能集積を図るための先導的役割を果たす重要な施設であり、平成3年を目標に整備工事の完成が急がれているところです。

(2) 当該用地については、昭和58年4月20日土地所有者である三菱地所(株)の協力を得て、使用貸借契約を締結して整備工事を行っておりますが、使用貸借契約は極めて弱い権利であり、公共の恒久

施設建設にはふさわしくないため、この度取得することとなったものです。

(3) 取得にあたっては、従来より土地所有者と交渉を行ってまいりましたが、

ア 相手方が金銭買収に応じられないこと。

イ 当該用地は、相手方が事業展開を図る予定の土地であったこと。

ウ MM21中央地区土地区画整理事業の仮換地が、昭和63年4月30日に行われたこと。

エ 当パークの早期整備及び相手方の渡地での事業展開がMM21地区の早期熟成に大いに寄与すること。

等の理由により、埋立地との交換により当該用地を取得することとし、別紙案のとおり、交換契約書を締結するものです。

5 交換契約書の骨子

(1) 交換渡地について

土地区画整理事業区域内の換地処分後の土地を渡すものとする。

ただし、登記等は従前地で行う。

(2) 交換渡地の土地利用について

ア 土地利用にあたっては、建物用途、事業期間、事業手法等について、本市と協議すること。

イ24街区については、一体的開発に協力すること。

ウ39、40街区については、平成10年までに建設を完了することを目途とすること。

(3)譲渡等の制限

契約締結後、10年間は原則として第三者に譲渡しないこと。

(4)所有権の移転及び物件の引渡

交換契約締結時

(5)違約金について

相手方が契約に定める義務に違反した場合は、交換渡地の時価の20%の違約金を支払うこと。

(6)みなとみらい21新線負担金

交換渡地に係るみなとみらい21新線の負担金については、交換渡地の取得者（三菱地所）が負担する。

6 交換の妥当性について

土地の評価について、横浜市財産評価審議会に諮問、答申の結果、次のとおり「財産の交換、譲渡、貸付け等に関する条例」に準じた、適正な交換になっております。

なお、当該交換に伴って、金銭の授受は行わないことで両者は合意しております。

(1) 交換受地

$$4,413,900 \text{ 円/m}^2 \times 38,671.75 \text{ m}^2 = 170,693,237,325 \text{ 円}$$

(2) 交換渡地

$$\text{[24街区]} 6,270,400 \text{ 円/m}^2 \times 12,455.87 \text{ m}^2 = 78,103,287,248 \text{ 円}$$

$$\text{[39街区]} 3,527,800 \text{ 円/m}^2 \times 16,341.24 \text{ m}^2 = 57,648,626,472 \text{ 円}$$

$$\text{[40街区]} 3,436,800 \text{ 円/m}^2 \times 9,874.64 \text{ m}^2 = 33,937,162,752 \text{ 円}$$

$$\text{(合計)} \quad 169,689,076,472 \text{ 円}$$

$$\text{(差額)} \quad 1,004,160,853 \text{ 円}$$

(注1) 価格時点 平成元年4月24日

(注2) 財産(土地)評価について(回答)(別紙1)

7 添付資料

(1) 交換受地の土地登記簿謄本

(2) " 公図(写)

(3) " 実測図

(4) 日本丸メモリアルパーク計画平面図

(5) 土地使用貸借契約書(写)

土地交換契約書(案)

横浜市（以下「甲」という。）と三菱地所株式会社（以下「乙」という。）とは、甲の施行する港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設である日本丸メモリアルパークの整備事業のため、甲所有のみなとみらい21中央地区の一部仮換地先等と乙所有の日本丸メモリアルパークの一部土地との交換に関し、以下のとおり契約を締結する。

（信義誠実の原則）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（交換物件）

第2条 交換物件は、次のとおりとする。

(1) 甲が交換に供する物件（以下「渡財産」という。）

（従前地としての表示）

みなとみらい21中央地区土地区画整理事業区域内の埋立地の一部。 74,539.07m²（別図のとおり）

（従後地としての表示）

みなとみらい21中央地区土地区画整理事業区域内の埋立地の一部。 38,671.75m²（別図のとおり）

[内訳]

ア 24街区 12,455.87m²（別図のとおり）

イ 39街区 16,341.24m²（別図のとおり）

ウ 40街区 9,874.64m²（別図のとおり）

(2) 乙が交換に供する物件（以下「受財産」という。）

横浜市西区緑町7番10 宅地

実測面積38,671.75m²（別図のとおり）

2 渡財産については、みなとみらい21中央地区土地区画整理事業に基づく区画整理事業区域内にあり、乙は、換地処分後の土地を取得することを目的として、この交換を行うものであることを

甲乙互いに確認し、登記等は従前地で行うが、乙は、渡財産の所有権及び渡財産に対して指定される仮換地及び本換地上の権利を承継する。

- 3 第1項で定めた交換物件の表示地番が新たに付されたときは、これを読み替えるものとする。

(土地利用)

第3条 乙は、渡財産に関して、みなとみらい21事業全体の理念及び「みなとみらい21街づくり基本協定」の趣旨に沿った土地利用を行うものとする。

- 2 乙は、渡財産のうち、24街区については、みなとみらい21事業の早期開発に資するよう、本市及び住宅・都市整備公団と協力し、本市及び株式会社^{横浜}みなとみらい21の主導のもとに、街区の一体性が保たれる開発を行うこととする。
- 3 乙は、39街区及び40街区については、みなとみらい21地区の開発状況及び周辺基盤整備状況を考慮して、平成10年までに建設を完了することを目途とする。
- 4 乙は、前項の土地利用に係る事業計画の作成及び事業計画の実施にあたっては、甲と協議を行うものとする。この場合において、乙が甲と協議する事項は、建物用途、事業期間、事業手法等とする。

(譲渡等の制限)

第4条 乙は、所有権移転の日から10年間、甲の書面による同意なくして渡財産を第三者に譲渡してはならず、また、乙が渡財産に建設した乙の施設を分譲してはならない。

- 2 乙は、前項の規定に基づき、甲の同意を得て、渡財産を第三者に譲渡する場合及び乙が建設した諸施設を分譲する場合は、譲渡価格について、甲と協議するものとする。

(所有権の移転及び登記の囑託)

第5条 交換物件の所有権(渡財産については、従前の土地の所有

権及び仮換地上の権利)は、この契約締結時にそれぞれ相手方に移転する。

- 2 前項の規定により交換物件の所有権が移転した後、乙は、甲に対して、乙の所有となった物件の所有権の移転登記を請求するとともに、甲の所有となった物件の所有権の移転登記の承諾書を提出するものとし、甲は、その請求及び承諾により所有権の移転登記を嘱託するものとする。この場合の登記嘱託書及び登録免許税相当額の印紙又は現金領収書等、所有権移転登記の嘱託に必要な書類等を、乙は甲に提出しなければならない。

(物件の引渡し)

第6条 甲及び乙は、交換物件の所有権が移転した日に、相手方の所有となった物件(渡財産については仮換地)を、その所在する場所において相互に相手方に引き渡すものとし、引渡しのあったときは、文書によりこれを確認する。

- 2 甲及び乙は、前項の引渡しに際し、第三者(財団法人横浜博覧会協会を除く。)の占有のない完全な占有を移転する。ただし、受財産については、甲乙間における昭和58年4月20日付の使用貸借契約に基づき、現在甲が使用していることから、本項の適用はないものとする。

(交換物件の善管義務等)

第7条 甲及び乙は、前条第1項に基づく引渡しのおきまで、交換物件を第三者に譲渡しないものとし、善良なる管理者の注意義務をもって保管する。また、抵当権等の担保物件が設定されているときは、これらの権利を消滅させ、完全な所有権として引渡しをなし得るよう措置しておくものとする。

- 2 受財産については、甲乙間における昭和58年4月20日付の使用貸借契約に基づき、現在甲が使用していることから、前項善管注意義務の適用はないものとする。

(瑕疵担保責任)

第8条 乙は、この契約締結後において、渡財産にかくれた瑕疵のあることを発見しても価額の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできないものとする。

(換地処分による清算金、減価補償金)

第9条 渡財産に関し、換地処分による清算交付金が生じた場合は、甲は、その交付を受けることができるものとし、清算徴収金が生じた場合は、甲の負担とする。

2 渡財産に関し、換地処分による減価補償金が生じた場合は、甲は、その交付を受けることができるものとする。

(違約金)

第10条 乙は、乙がこの契約に定める義務に違反した場合は、違反したことの事実が判明した時点での渡財産の価額の20%を違約金として、甲に支払うものとする。

2 前項に定める違約金は、第11条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

第11条 乙が、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、乙は、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(公租公課)

第12条 受財産に係る公租公課等で、引渡しをした日の前日までの原因によるものは、乙の負担とする。

(みなとみらい21新線負担金)

第13条 乙は、渡財産に係るみなとみらい21新線負担金を負担するものとする。

2 乙の負担する金額、時期、方法等は、甲乙間において別途協議のうえ、決定するものとする。

(その他)

第14条 乙は、その所有するみなとみらい21事業地区内の土地に

ついて、みなとみらい21事業の早期開発に資するよう土地利用を図ることとし、機能集積に関しても甲と十分協議するものとする。

(契約の費用)

第15条 この契約の締結に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(裁判管轄)

第16条 この契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

(疑義の決定)

第17条 この契約の締結に関し疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

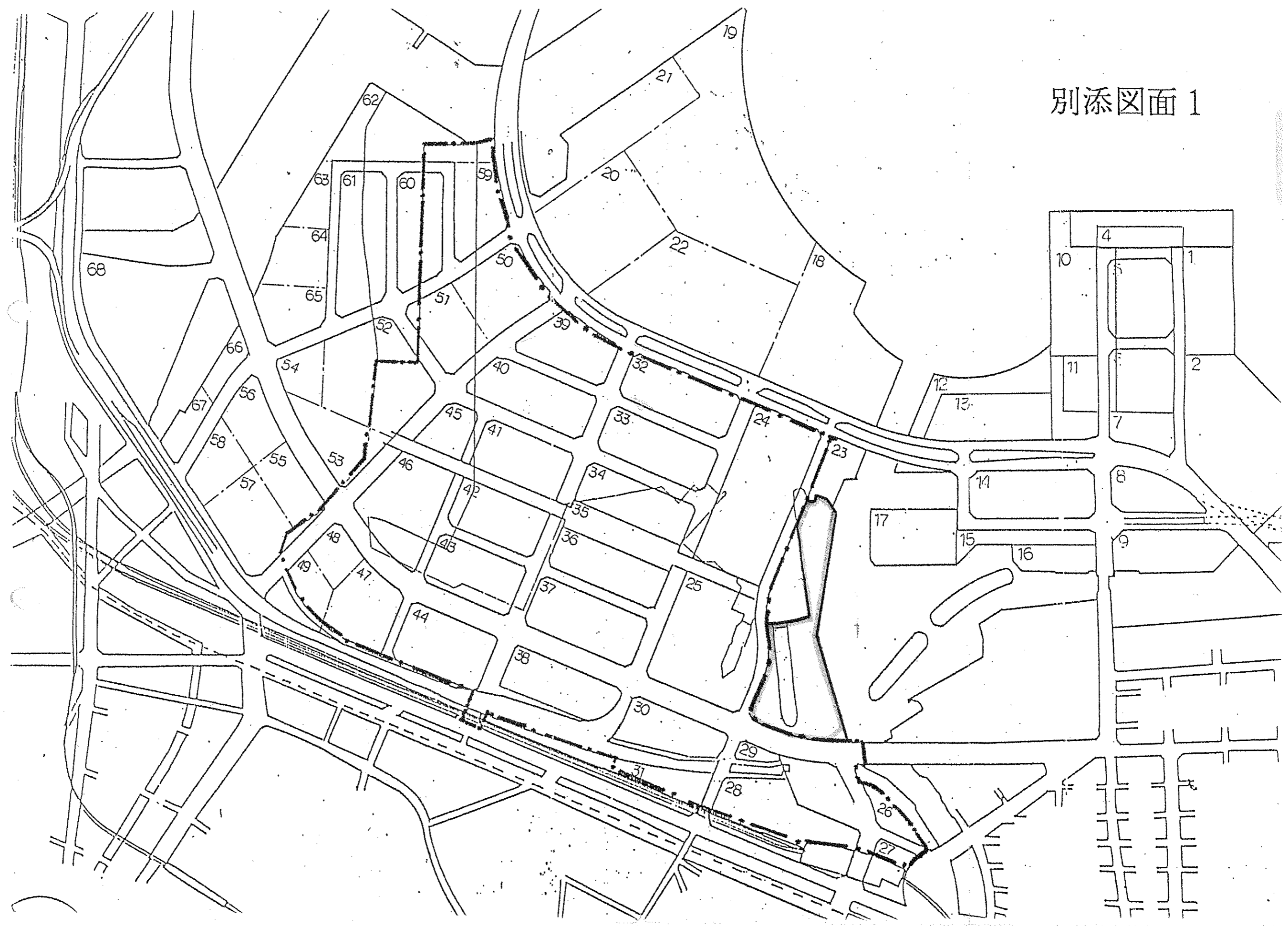
この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

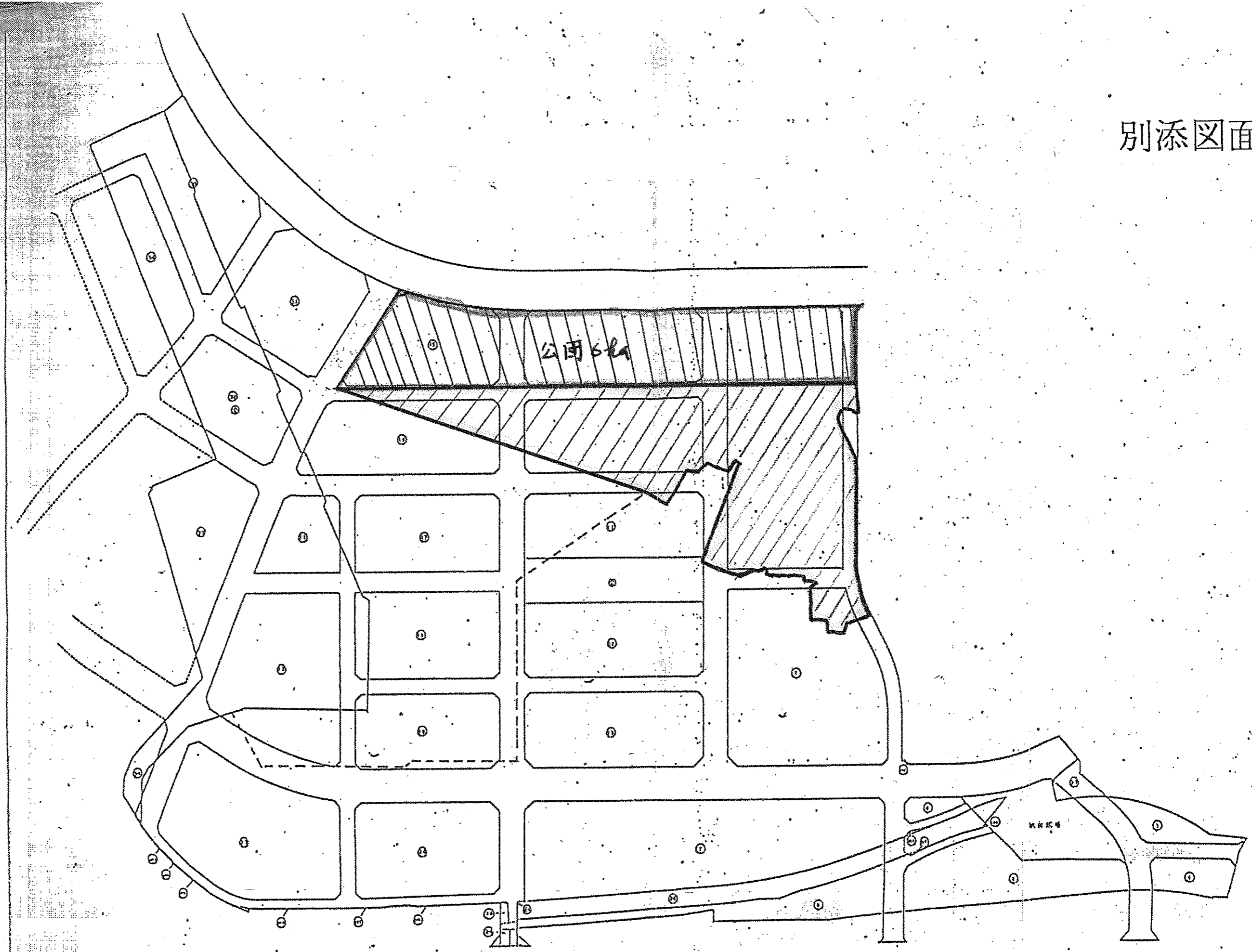
甲 横浜市中区港町1丁目1番地
横浜市
横浜市長 細 郷 道 一

乙 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号
三菱地所株式会社
取締役社長 高木 丈太郎

別添図面 1

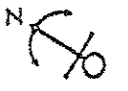


別添図面 2

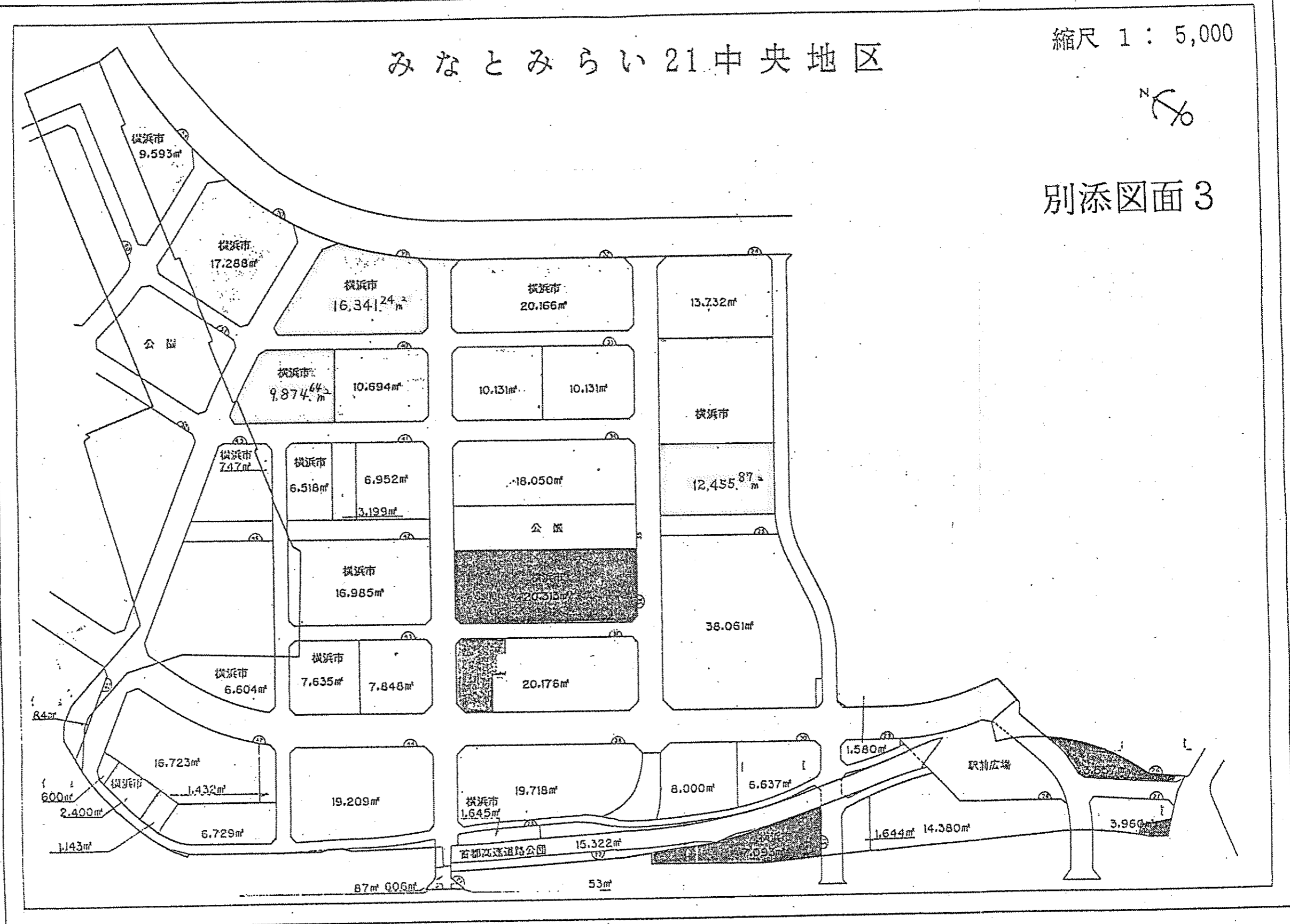


みなとみらい21中央地区

縮尺 1 : 5,000



別添図面 3



横濱市特定再開発事務所

企管第 1647 号

平成元年 5月1日

港湾局長様

企画財政局長

財産(土地)評価について(回答)

平成元年3月9日港湾第188号をもって依頼のありました標記について、横浜市財産評価審議会から答申がありましたので、次のとおり回答いたします。

1 目的

土地交換のため

別紙添付

2 所在・地目・数量・評価額

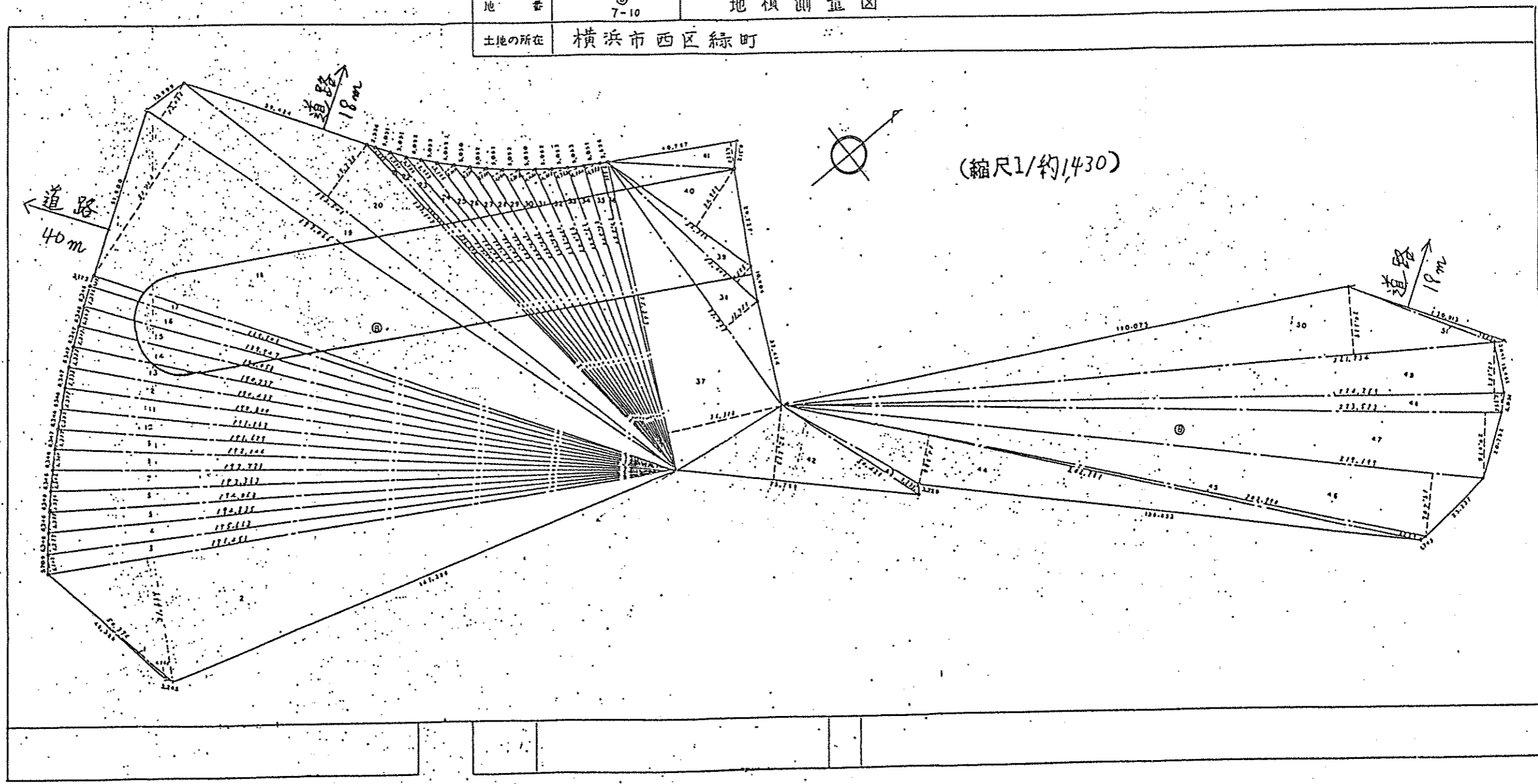
符号	所在及び地番	地目 台 ①	数量 台 (㎡)①	評 価 額	
				単価 (円/㎡)	総額 (円)
	(受地)				
A	西区緑町 7番10	宅地	38,671.75	4,413,900	170,693,237,325
	(渡地)				
B	みなとみらい仮換地 24街区 21 のうち	宅地	概測 15,000	6,270,400	94,056,000,000
C	中央地区土地仮換地 区画整理 39街区 区	〃	16,341	3,527,800	57,647,779,800
D	事業区域内仮換地 40街区 のうち	〃	9,874	2,436,800	23,934,963,200

3 価格時点 平成元年4月24日

- 4 評価条件
- (1) 更地として評価するものとし、建物及びその他の構築物が存しないものとする。
 - (2) 形状・数量は、依頼者提出の資料による。
 - (3) B, C, Dの容積率は、600%とする。
 - (4) Dの北西側の一部(約327㎡)は、仮換地の指定を受けていないが、受けたものとし、一体利用可能とする。

5 価格の種類 正常価格

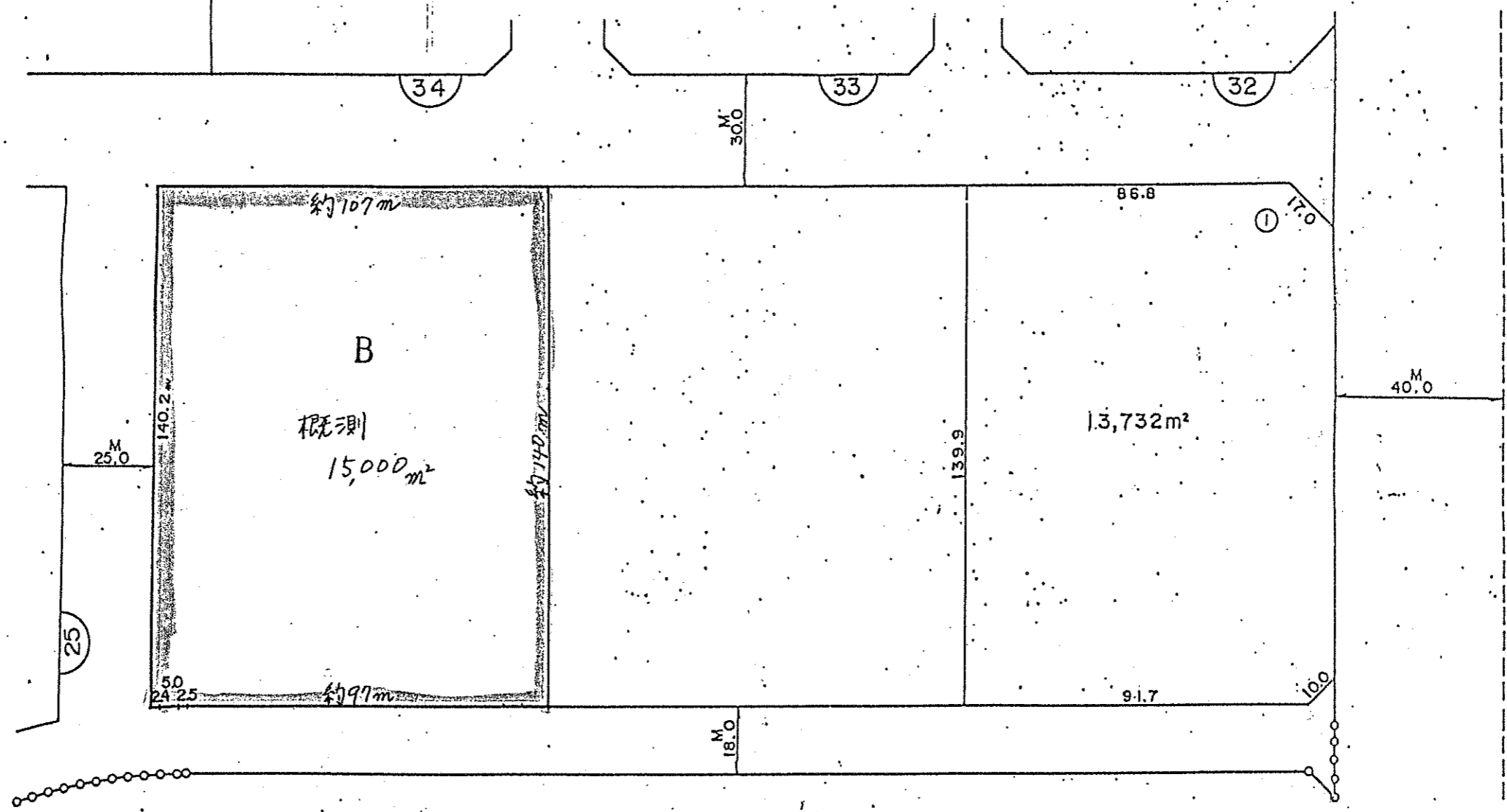
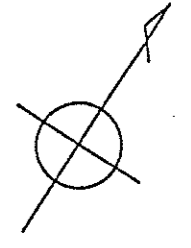
地番	⑩ 7-10	地積測量図
土地の所在	横浜市西区緑町	



(縮尺1/約1430)

仮換地 図

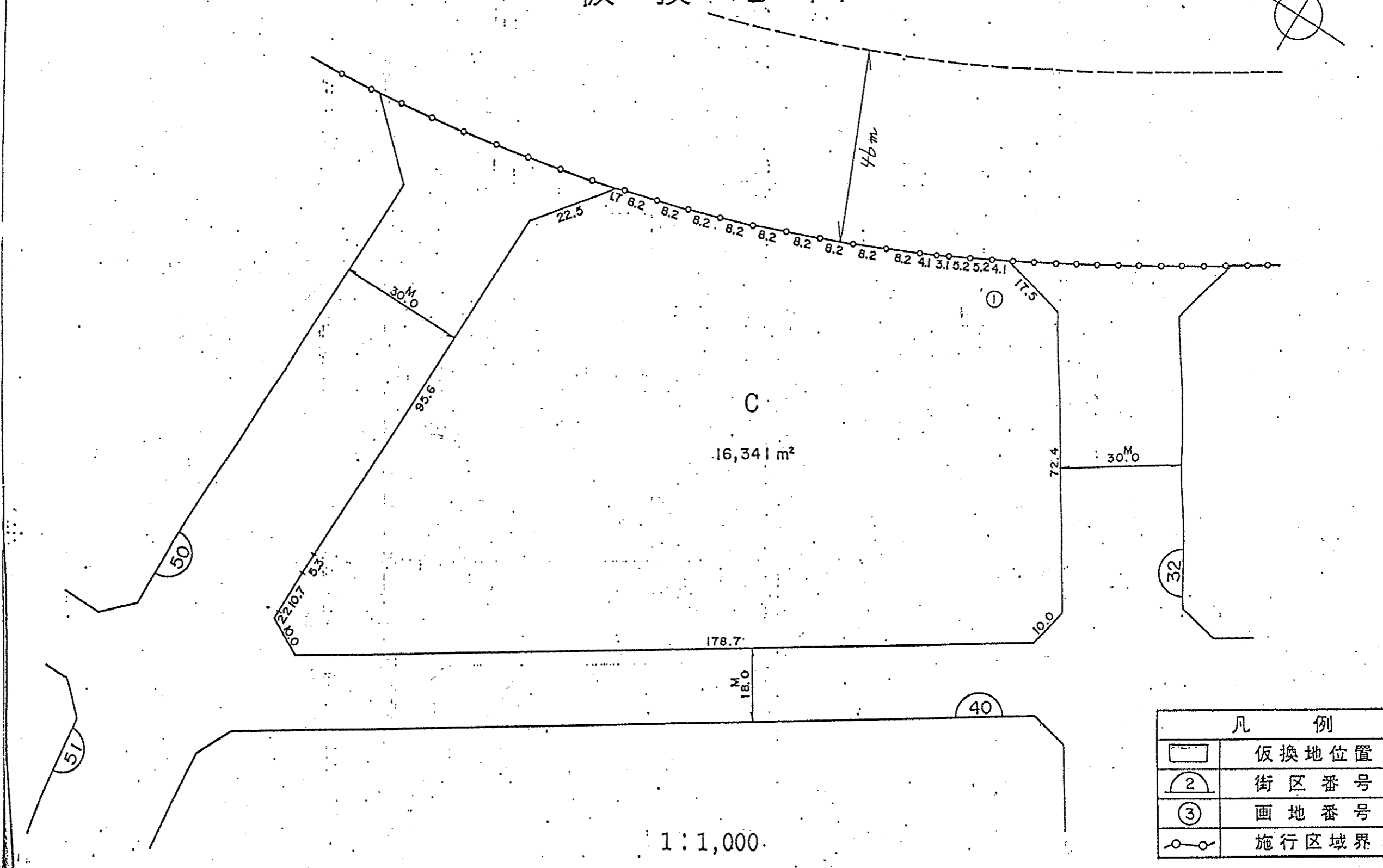
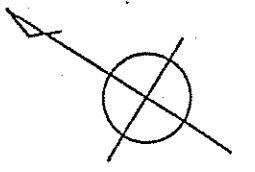
B



1 : 1,500

凡 例	
	仮換地位置
	街区番号
	画地番号
	施行区域界

仮換地図



凡 例	
	仮換地位置
	街区番号
	画地番号
	施行区域界

(示表の地土) 部 題 表					(示表の地土) 部 題 表					数枚
							七 ○ 番 宅 地	①地 番	公 用 在 庫	1
								②地 目		3
							参 八 六 七 七 五	③地 積 m ²		4 5 6 7 8 9 10 11
							七 番 分 筆	原因 及 び そ の 日 付		12 13 14 15
							昭 和 五 八 年 六 月 五 日	登 記 の 日 付		地 図 番 号

横浜市西区緑町

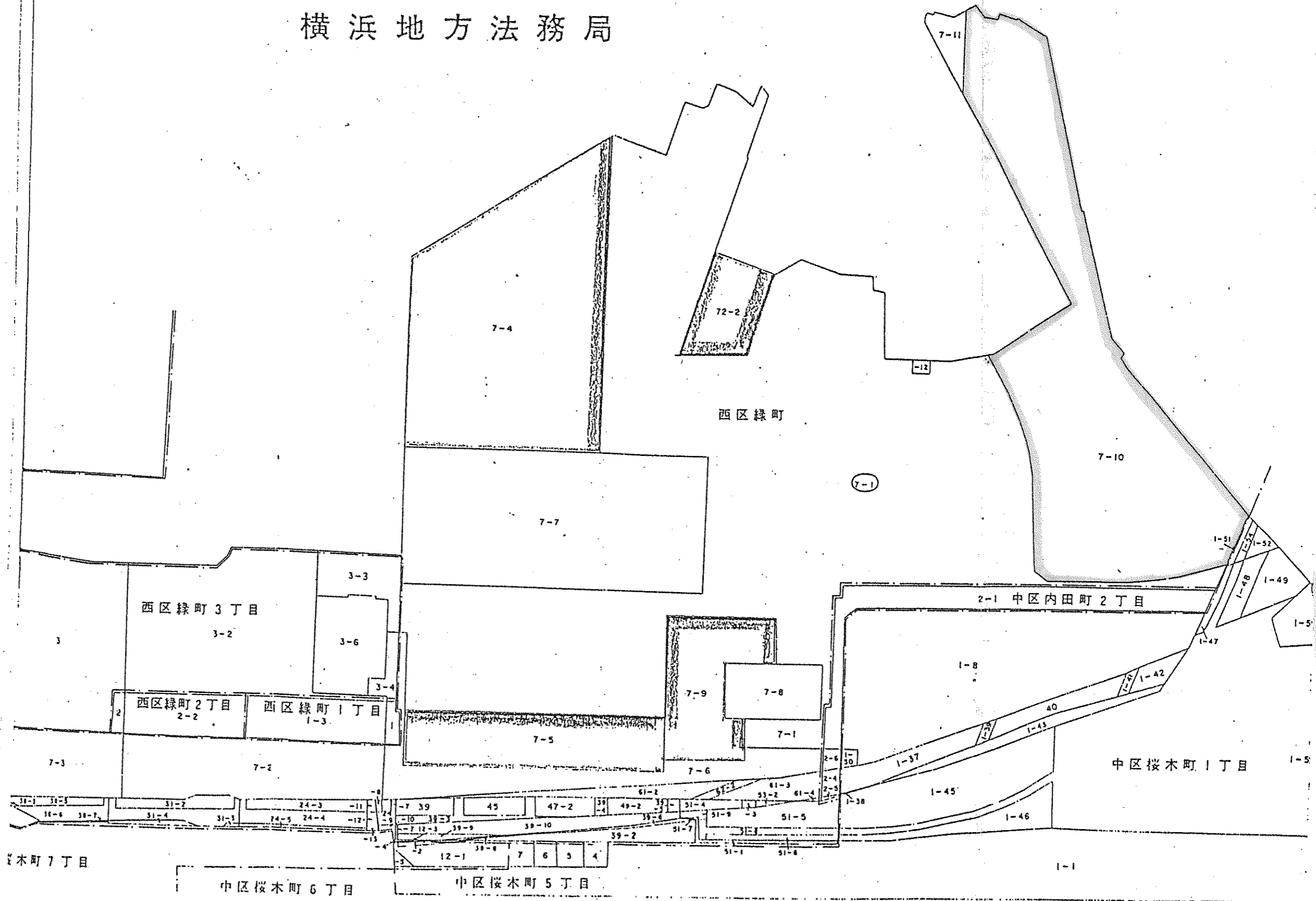
土地登記用紙(表題部) 印登不 一五〇

公 図 写

$$S = \frac{1}{3,000}$$

横浜地方法務局

図 添

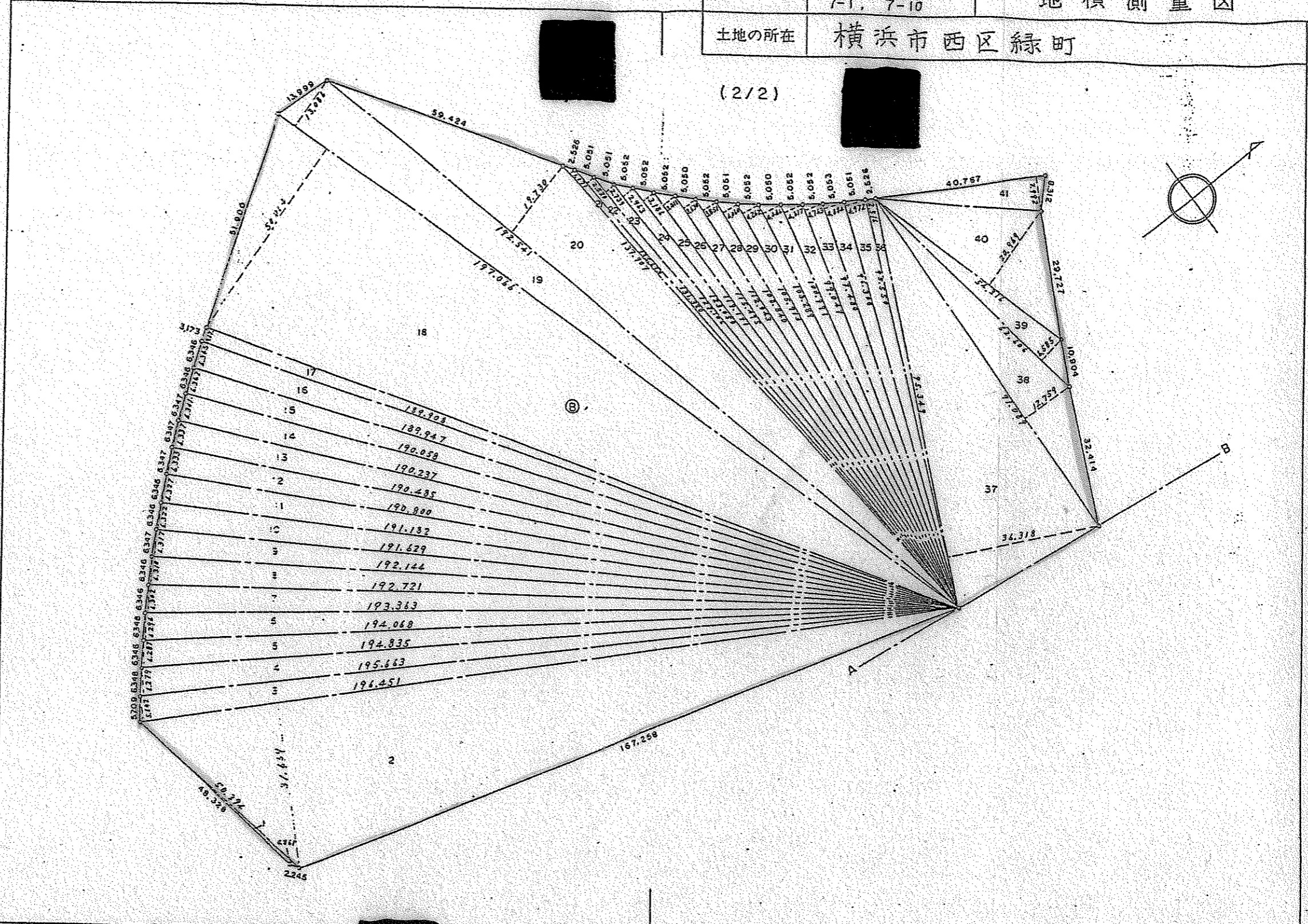


地番 ① ②
7-1, 7-10

地積測量図

土地の所在 横浜市西区緑町

(2/2)



作製者 東京都杉並区高円寺北4丁目37番3号
小山恒三 (昭和58年11月26日作製)

申請人

縮尺 1/1000

地番 ㊶ ㊷ ㊸
7-1, 7-10, 7-11

地積測量図

土地の所在 横浜市西区緑町

地番	符号	底辺	垂線	倍面積	面積 ^{m²}				
7-10	㊶	44	202.781	14.888	3019.003528				
		45	203.990	1.254	255.803460				
		46	219.199	19.406	4253.775794				
		47	223.523	20.078	4487.894794				
		48	224.259	5.996	1344.656964				
		49	224.259	15.159	3399.542181				
		50	221.734	20.689	4587.454726				
		51	50.913	1.853	94.341789				
		計			77343.504918		38671.752459		
		7-11	㊷	1	50.913		15.421	785.129373	
				2	30.109		2.100	63.228900	
3	30.109			2.286	68.829174				
4	28.334			7.494	212.334996				
5	25.040			4.789	119.916560				
6	29.985			7.934	237.900990				
7	29.985			6.425	192.653625				
8	9.271			1.812	16.799052				
9	7.855			2.501	19.645355				
10	5.604			2.731	15.304524				
計					1731.742549	865.871274			

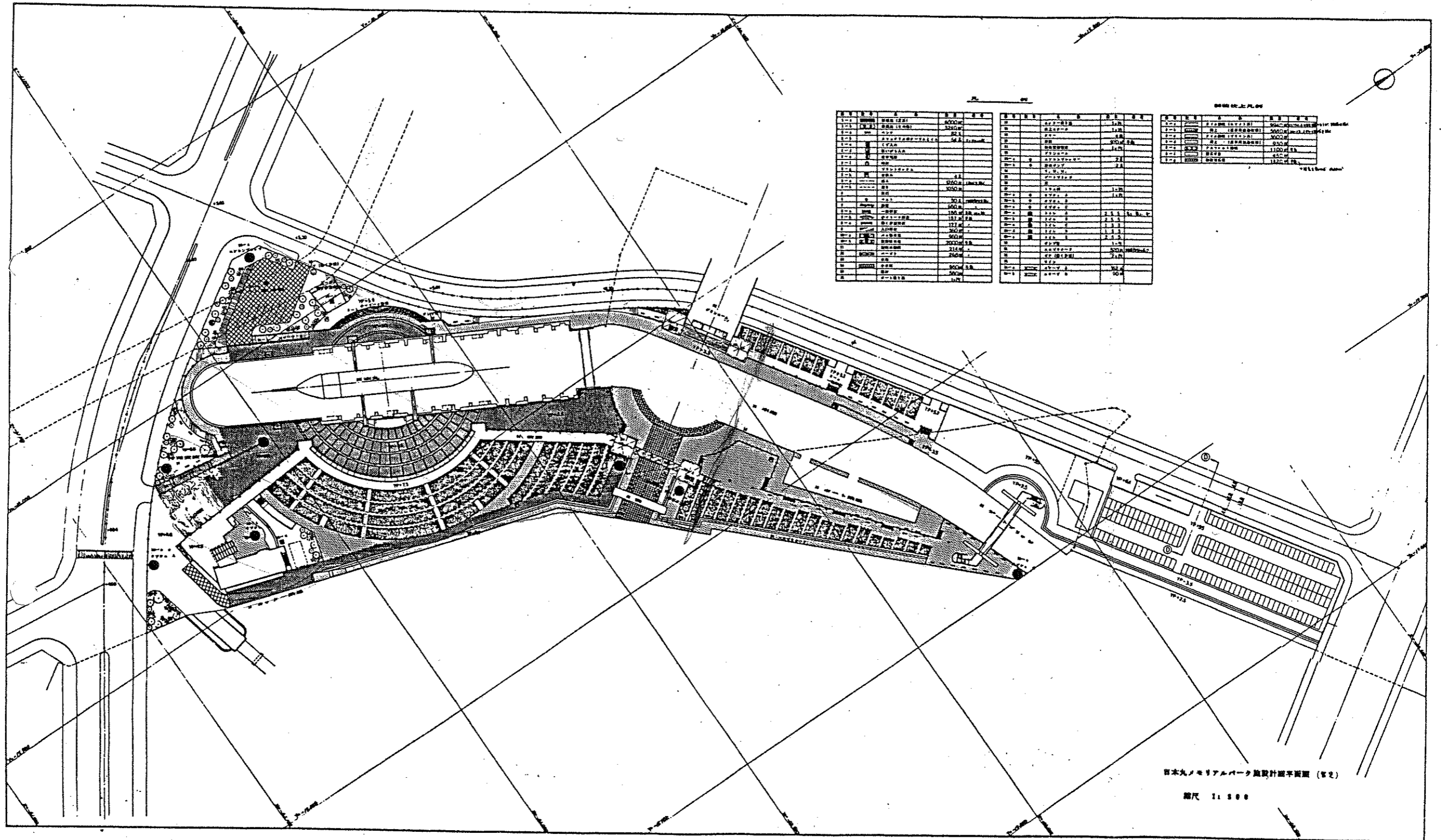
地番	符号	底辺	垂線	倍面積	面積 ^{m²}	
7-10	㊸	1	50.394	0.861	43.389234	
		2	196.451	37.659	7398.148209	
		3	196.451	5.642	1108.376542	
		4	195.663	6.279	1228.567977	
		5	194.835	6.287	1224.927645	
		6	194.068	6.296	1221.852128	
		7	193.363	6.302	1218.573626	
		8	192.721	6.310	1216.069510	
		9	192.144	6.317	1213.773648	
		10	191.629	6.322	1211.478538	
		11	191.182	6.327	1209.608514	
		12	190.800	6.333	1208.336400	
		13	190.485	6.337	1207.103445	
		14	190.237	6.341	1206.292817	
		15	190.058	6.342	1205.347836	
		16	189.947	6.345	1205.213715	
		17	189.908	3.173	602.578084	
		18	197.066	50.014	9856.058924	
		19	197.066	13.086	2578.805676	
		20	192.541	19.730	3798.833930	
		21	137.907	1.171	161.489097	
		22	135.673	2.520	341.895960	
		23	131.320	2.739	359.685480	
		24	127.106	2.963	376.615078	
		25	123.050	3.186	392.037300	
		26	119.171	3.411	406.492281	
		27	115.495	3.630	419.246850	
		28	112.043	3.851	431.477593	
		29	108.840	4.060	441.890400	
		30	105.913	4.262	451.401206	
		31	103.289	4.446	459.222894	
		32	100.991	4.617	466.275447	
		33	99.047	4.763	471.760861	
		34	97.480	4.884	476.092320	
		35	96.308	4.972	478.843376	
		36	95.550	2.516	240.403800	
		37	95.349	36.318	3462.884982	
		38	91.089	12.759	1162.204551	
		39	62.606	6.585	412.260510	
		40	54.316	20.969	1138.952204	
		41	40.767	7.992	325.809864	
		42	75.769	22.623	1717.910537	
		43	50.421	2.833	142.842693	

作製者 東京都杉並区高円寺北4丁目37番3号
小山恒三 (58年 11月 21日作製)

申請人

縮尺 1/

日本丸メモリアルパーク 計画平面図



日本丸メモリアルパーク施設計画平面図 (5/2)
縮尺 1:500

使用貸借契約書

横浜市（以下「甲」という）と三菱地所株式会社（以下「乙」という）とは、次の通り使用貸借契約（以下「本契約」という）を締結する。

（目的物件）

第1条 乙は、乙の所有する別紙の土地（以下「本物件」という）及び本物件上に存する建物、構築物及び付帯設備（以下「建物等」という）を甲に無償で使用させるものとする。

（用途）

第2条 甲は、本物件及び建物等を産業遺構物保全、資材置場、事務所及びドック・パーク整備の目的をもって使用するものとする。

② 本物件の形状を変更する必要がある場合には、甲は事前に乙と協議するものとする。

（期間）

第3条 本物件及び建物等の使用貸借期間は、昭和58年4月20日から昭和59年3月31日までとする。但し、甲又は乙において特段の事由による意思表示がない限り、本契約は、更に1ヶ年継続するものとし、以後も同様とする。

（管理義務）

第4条 甲は、本物件及び建物等を、甲の負担において常に善良なる管理者の注意をもって、維持管理しなければならない。

甲は、乙に対し、本物件及び建物等の管理について、三菱重工旧横浜工場跡地管理等協定書（昭和58年4月1日締結）第2条に定める管理義務を負うものとする。

（管理費用の負担）

第5条 昭和58年7月1日からみなとみらい21中央地区土地区画整理事業計画認可の公告日の属する月の末日までの本物件の管理費用については、

次の各号の通りとする。

- 一、 管理費は、別紙により1ヶ月金 123,274円とする。
- 二、 甲は、前号の管理費を毎月末日までに前月分を乙の請求に基づき乙に支払うものとする。

(協議)

第6条 本契約に定めのない事項並びに本契約に定める各条項の解釈に疑義を生じた場合は、甲・乙誠意をもって協議解決するものとする。

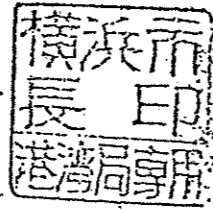
本契約締結の証として本書2通を作成し、甲・乙記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

昭和58年4月20日

甲 横浜市中区港町1丁目1番地

横浜市

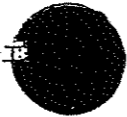
横浜市長 細 郷 道 一



乙 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号

三菱地所株式会社

取締役社長 伊 藤 達 一



本物件

横浜市西区緑町7番1の一部 39,537.62㎡ (別添図面の通り)

管理費

1.三菱重工旧横浜工場跡地管理等協定書(昭和58年4月1日締結)
第7条第1項に定める乙の負担すべき管理費月額 623,543円

2.乙の所有する面積に対する甲への使用貸借面積割合
19.77% (39,537.62㎡ / 200,000.19㎡)

3.甲の負担すべき管理費月額
123,274円 (623,543円 × 19.77%)

以上

