

## 倉庫用地等の財産区分の変更について

### 1 実施内容

- (1) 倉庫敷地等の財産区分を行政財産から普通財産に転換します。これに伴い、従来のふ頭用地の3年間の専用使用許可の手続きから、30年間の賃貸借契約の手続きへと変更します。
- (2) 貸付料は不動産鑑定評価に基づき設定します。

### 2 これまでの経緯

- (1) 横浜港の公共ふ頭においては、事業者が倉庫敷地等として使用している市有地について、行政財産（ふ頭用地）の使用許可により対応してきました。
- (2) 高度経済成長期にふ頭用地が逼迫する中、昭和45年の横浜市港湾審議会の答申等に基づき、行政財産の使用許可としたもので、その主な理由は貴重なふ頭用地に強固な権利を設定させることなく、また、適正な事業が行われているかを定期的にチェックする必要があるというものでした。
- (3) その後もコンテナ化に代表される物流革新、みなとみらい21事業に伴う倉庫等の大量移転、さらにはバブルによる地価の大幅な変動といった時代を変遷する中で、この考え方を継続し現在に至っています。

### 3 変更の理由

- ・ 在来貨物からコンテナ貨物が主流となり、輸送の容易性から物流施設がふ頭周辺のみならず内陸部へと拡大していることにより、ふ頭用地が逼迫する状況が改善されたことなどから、これまでの考え方を堅持する必要性が薄れたこと
  - ・ 長期の立地を前提とする倉庫等の堅固な建物の敷地は、普通財産の長期貸付とすることが一般的であり、他のほとんどの主要港においても、普通財産として長期貸付、事業用定期借地としていること
  - ・ 長期の賃貸借関係に移行することで、長期・安定的な経営計画を立てたり、金融機関からの融資を活用した投資がしやすくなり、国際コンテナ戦略港湾として倉庫事業者等の集荷力強化を図る上でも一定程度、効果が期待できること
- などの理由から、財産区分をより実態に則したものとするものです。

### 4 事業者等との調整状況

今回の変更の対象となる財産の利用者である倉庫事業者とはこれまでも協議を進めてきており、既に基本的了解をいただいております。

### 5 今後の進め方

既に了解をいただいている倉庫敷地から賃貸借契約を締結していきます。その他の用地についても個別に協議を進めながら、順次、同様の措置を講じていきます。

なお、管理受託している国有施設や、山下ふ頭など土地の利用転換を予定している地区については、引き続き、行政財産の使用許可を継続していきます。

参考図

