

平成 30 年 8 月 8 日

三島駅南口西街区に関わる「住民訴訟」訴状のポイント

原告 三島駅南口の整備を考える市民の会代表 渡辺豊博

事実関係

- ・平成 30 年 6 月 30 日、三島市土地開発公社及び三島市は、三島駅南口西街区の土地（市有地）を、東京急行電鉄㈱に、ホテル建設用の事業地として 4 億 8100 万円で売却した。
- ・西街区約 3 4 0 4 m²のうち公社が、東京急行電鉄㈱に売却した約 3 1 4 1 m²は、三島市が公社に委任して、国鉄定清算事業団から公社が、1 m²あたり 13 万円で先行取得した土地であった。
- ・その後、本件土地上に、ホテルを建設する再開発事業が立ち上がった。
- ・しかし、三島市は、先行取得させた公社から買取らず、公社は、事業者の東京急行電鉄㈱に直接売却した。

裁判上の争点

- ・協定書に準拠して、三島市が公社から買取って、事業者の東京急行電鉄㈱に売却していれば、三島市は、2 億 7 3 0 1 万 5 7 2 0 円の売却益・転売利益が得られた。しかし、買取らなかったことによって、三島市は、売却益・転売利益を得られず、三島市は損害を被った。
- ・買取らなかったことなど、被告の三島市長豊岡武士が、財産管理を怠る事実の違法確認請求を行うのが、本件行政訴訟の内容・争点である。

違法性の内容

- ・三島市は、先行取得させた公社からの買取価格とホテル建設用の事業地として売却する際の適正価格・市場価格を、不動産鑑定等によって調査し、三島市が買取った場合どのくらいの売却益・転売利益が出るのかを計算・検討すべきであったが、三島市は、自ら不動産鑑定等を行わず調査・計算・検討していない。
- ・本件再開発事業では、土地の単価が 1 m²あたり 10 万円から 12 万円とずっと以前から評価されていた。
しかも、平成 28 年 4 月 6 日の午前の三島市役所での幹部会議では、1 m²あたり 12 万円が「下限」であったものが、午後の時点では、12 万円が「上限」になるなど、真逆の極端な変更が行われていた。
- ・平成 28 年 8 月に公社が不動産鑑定を委託しているが、容積率が 4 0 0 %なのに 1 6 0 %しか使用していない 3 階建て（1, 2 階店舗、3 階事務所）の建物

- を想定した土地価格の評価を行っている。
- 価格修正もホテルでなく一般の住宅地を想定している誤った評価をしている。
 - 公社は、西街区の土地価格を、隣接する三島市所有の土地（26万7000円）や周辺の土地（30万6000円）の半額程度、簿価の約15万4000円以下の金額である、12万6000円と非常に低く評価している。
 - この不動産鑑定結果を前提・基準として、三島市は、公募を行い、結果的には、4億8100万円で売却した。
 - 被告の三島市長豊岡武士は、今回建設されるホテルが、変更した容積率400%を利用した大規模で収益性の高い建物であることから、公社の不動産鑑定評価書をみれば、その誤りに容易に気付き、三島市自らが不動産鑑定を行えば、当会が不動産鑑定した土地価格、1㎡あたり24万4000円近くであることが分かり、西街区は8億3100万円の価値があることを確認できた。
 - 協定書に準拠して、三島市が公社から「簿価」で買い取って売却すれば、2億7300万円の売却益を得られることが分かったのに、これら調査を怠り、公社の誤った不動産鑑定評価書をそのままに信用・使用した。
 - また、買取りをしなかったことは、2億7300万円の転売利益を得られる権利を放棄することになることから、債権の放棄として、三島市議会の決議に付さなければならなかったのに、三島市議会の決議を得ず、議員に簡単な概要を説明しただけで済ませた。

今回の住民訴訟の目的

- 被告の三島市長豊岡武士が、本件土地を公社から買取ることを怠ったことが違法であることを確認するために、裁判所に問う住民訴訟である。
- 仮に、三島市長豊岡武士が、買取らなかったことが違法となれば、三島市は三島市長豊岡武士に対して、2億7300万円の「損害賠償」を請求できる可能性があり、財政運営や財源確保に苦しむ三島市にとっては、三島市財政の健全化が強化され、さらに多様な行政サービスが執行できることになる。
- 2回の住民監査請求の結果は、市長による政策判断や行政上の判断により決定・執行されたもので問題無いとされ、棄却・却下された。これでは市長による独断的で違法性の高い行政を運営してしまう危険性があり、その判断が社会通念上や一般常識上、正当な判断だったのかを裁判で判断してもらおう。
- 「地域協働」による街づくりの大切な前提条件は、市長と市民との信頼関係の構築である。今までの「水の街・三島」の街づくりは、市長や行政、市民との議論百出の経過を踏まえ、源兵衛川の水辺再生では3年間で200回の議論を積み重ね、「世界水遺産」や「世界かんがい施設遺産」登録を成し遂げ、世界的に評価される水辺空間を市民総意で創り上げてきた。今回、三島市長豊岡武士による議会に諮らない独断的な行政の進め方に違法性・不当性を感じ

「真相究明」のために2回の住民監査後、静岡地方裁判所に住民訴訟を提訴した。