

三島駅南口西街区「財産の管理を怠る事実の違法確認請求事件」訴訟 主張及び争点の概要

平成 30 年 8 月 8 日に、私、渡辺豊博が「原告」となり、三島駅南口西街区の市有地を安価な土地価格で売却した事実を明らかにするために、豊岡武士三島市長を「被告」として、真相究明のために静岡地方裁判所に「提訴」しました。

それ以来、これまでに 5 回(平成 30 年 10 月 26 日・11 月 30 日・平成 31 年 2 月 15 日・4 月 19 日・令和元年 7 月 5 日)の公判を重ね、準備書面 1・2 と証拠書類も追加提出させていただき公判を進めてきました。

なお、これらの膨大な情報はすべて三島市に対する「公文書開示請求」により収集した市の内部資料であり、2 回にわたる「三島市市長措置請求」(第 1 回目は 1 月 30 日棄却・第 2 回目は 7 月 11 日に却下)を踏まえ、不当と考え、平成 30 年 8 月 8 日の「住民訴訟」に至ったものであります。

法的根拠は、地方自治法第 237 条 2 項の「普通財産を適切な価格なくしてこれを譲渡してはならない」に違反し、安価な譲渡は違法ないし不当と考えられるとしています。

今回の事象は、市民や議会に対して十分な情報公開・説明もしないまま、三島市土地開発公社の内部にて、豊岡武士三島市長の政治的・政策的判断を優先して、秘密裏に執行された不可思議で疑念に満ちた事件だと考えています。

皆様に対して事実関係を提示・説明いたしますので、一般社会の常識と正義、良心と比較して、違法性や不当性がないかを検証・確認してもらいたいと思います。疑義を感じたら、間違いを正す正義の戦いへの参加を期待します。

1 三島市及び三島市土地開発公社からの売却が違法であること

① 通達違反

通達では、土地開発公社の公的性格にかんがみ、当該新規業務に係る事業が地域の秩序ある整備を図るという観点から必要であると判断される場合に限り、かつ、関係部局及び国の関係機関と十分調整のうえで行うことと規定されている。

しかし、本件では、ホテルが三島の秩序ある整備を図るという観点から必要かどうかという検討が見受けられない。

また、ホテル建設に関して、関係部局、国の関係機関と調整した事実も見受けられない。

② 官製談合と思われる重大な違法

平成28年3月から三島市は、東急電鉄、東急ホテルズと今回の市有地でのホテル建設に向けての協議を開始した。公文書請求により得た公文書の記録からは、他の事業者とこれほどまでに綿密・頻繁に協議した記録はない。

三島市と東急電鉄社の度重なる協議の結果、以下のとおり、三島市の負担額が大きくなったり、ホテルが有する「広域観光交流拠点」としての公共性を失った。

観光案内所、トイレ等の撤去費用と駐輪場の建設費を負担

当初は、事業者側で負担するはずが、三島市が撤去費用を負担
駐輪場についても、三島市が負担

新たに観光案内所の設置

当初は、新たな観光案内所をホテル内に設置予定だったが、ホテル外の三島駅内の狭い事務所に移転し、ふるさとガイドは詰め所を失い三島商工会議所内観光協会に移転、三島市が新たにその賃料を負担
ホテルの「広域観光交流拠点」としての公共機能が失われ、どこにでもある普通のホテルと同じような機能を持つものになってしまった。

提案の条件などの秘密情報の漏えい

プロポーザルの審査基準や評価項目は極秘事項であるべきものだが、三島市は、平成28年7月23日の市会議において、これらを東急電鉄社等に説明したり、評価基準や評価項目の条件を開示して、その内容についても協議・調整した。

提案の条件の作成

東急電鉄社以外の事業者を排除できるように、ハイグレードのシティホテル級の客室面積などに関する出来レース的条件を設けるなどした。

③ 東急電鉄社の利益を重視して三島市に損害を与えた違法

平成28年5月の市会議で、三島市が三島市土地開発公社から西街区を買取れば「4億円の売却益」を得られると検討されているのに、豊岡武士三島市長は、オリンピック前にホテルを開業すれば、東急電鉄社が大きな利益を得られるという、市以外の者の利益を図るために、早急な売却が可能となる三島市土地開発公社からの「直売方式」を採用して、本来、三島市土地開発公社から西街区を買取るべきなのに買取らなかった。

その結果、市は売却益4億円を失い、三島市に多大な損害を与えた。

④ 著しく不適切な鑑定評価による廉価での売却

三島市と東急電鉄社との平成28年3月からの協議を踏まえて、当初から関係していた不動産鑑定士によって、近隣土地の約半額という著しく安い価格で市有地が売却された。

ホテル建設の用地であるのに、マンションや小さな3階建て建物をモデルとした収益をもとに地価を算出したり、ホテル建設用地として地型もよく減価しなくてもよいのに40%ほど減額したりするなど、目標とする土地単価が事前に設定されており、その額に合わせたのではないかと推測される。

2 三島市や三島市土地開発公社からの土地売却が無効であること

① 三島市土地開発公社による目的外行為

三島市土地開発公社は、旧国鉄事業団と特定された公共目的のみに使用したり、売却したりする契約を締結しており、そこにホテル建設は含まれていない。高い公共性を有する三島市土地開発公社には、ホテル建設用地として売却する「権利能力」はなく、三島市土地開発公社による今回の土地売却(市有地)は無効である。

② 違法の程度が著しく重いこと

1で述べたとおり、三島市土地開発公社からの土地売却行為は、違法の程度が著しく重く無効である。

3 買取請求権の法的性質

2で述べたとおり、三島市土地開発公社と東急電鉄社間の売買契約が無効であるため、西街区の所有権は三島市と三島市土地開発公社に帰属する。

三島市は、旧国鉄清算事業団、三島土地開発公社と三者間で、三島市土地開発公社が西街区を先行取得し、三島市が後に買取る契約をしている。

そのために、三島市は、現在も公社から西街区を買取る権利を有している。

なお、旧国鉄事業団の権利義務等は、鉄道・運輸機構に承継されており、三者間での解約に関する合意がない以上、現在も権利を有する。

4 金銭を目的とする債権としての買取請求権

3で述べたとおり、三島市が買取請求権を行使して西街区を買取り、これ

を売却すれば、三島市が算出しただけでも、4億円の売却益を得られるのであるから、買取請求権の実態は、金銭を目的とする請求権であると考えられる。

5 三島市議会の承認がないこと

権利を放棄するには、議会の承認が必要である。

仮に、豊岡武士三島市長が、買取請求権を放棄したとしても、三島市議会の承認がない以上、放棄はできない。

6 静岡地方裁判所の判決について

裁判官が、かような官製談合や不適切な鑑定による著しく安い価格での売却、市が4億円の売却益を得られたはずなのに東急電鉄社の利益を削ってこれを失い、市に損害が発生したことなどの事実関係を踏まえて、いかなる判断をくださのか、市民感覚を生かした妥当な結論を導くのか、それとも単なる法律論で杓子定規の判断をくださのか、結論が待たれる。

判決・結審は、令和元年10月11日午後1時10分からです。

7 想定される犯罪性

三島市や関連の企業関係者らの行為は「官製談合防止法違反罪」(入札談合等関与行為の排除及び防止並びに職員による入札等の公正を害すべき行為の処罰に関する法律)ないし「公契約関係競売等妨害罪」(刑法第96条の6)に該当し、豊岡武士三島市長の行為は、「背任罪」(刑法第247条)に該当するのではないかと想定している。