

令和元年8月31日

## 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」の問題点

令和元年7月5日(金)静岡地方裁判所で、原告・渡辺豊博が、被告・豊岡武士三島市長に「準備書面2」で述べた裁判の主要な問題点を列記する。

### 1 三島市長が、三島市に4億円の売却益が入る案を採用せず、東急電鉄社に利益があがるように、東京オリンピック開催前に営業を開始するように、最も早く開業できる案を選択したこと

⇒平成28年5月17日付三島市が作成した案では、従前のおり、三島市が、三島市土地開発公社から西街区を買戻してホテル事業地として売却すれば「4億円の売却益」が三島市に入るとされている。

⇒しかし、平成28年5月17日三島市長は、前記案を選択せずに、東急電鉄社が、高い収益をあげることができる東京オリンピック前の開業を実現させるために、できるだけ早く西街区を売却できる案を選択した。

⇒その結果、三島市には西街区の売却益4億円が入らず、豊岡武士三島市長は、三島市に損害を与えた。

### 2 三島市土地開発公社が依頼した不動産鑑定評価が、ホテル建設を想定していないものであること

⇒広域観光拠点事業は、西街区でのホテル建設を目的としたプロポーザルであるのに、三島市土地開発公社による不動産鑑定評価書は、ホテルを想定した評価ではない。

⇒募集要項で建築できない居宅を想定したり、容積率が400%に変更されるのに容積率160%、延床面積240㎡、3階建ての建物を想定した評価になっている。

⇒これらの結果、西街区の土地の評価が近隣土地の評価の2分の1程度になっている。(三島市売却価格130515円・当方鑑定結果244000円)

### 3 観光案内所、公衆トイレ、収納庫の撤去が、三島市の税金での負担になったこと

⇒当初は、ホテル事業者が撤去費用を負担することになっていたが、協議の過程・結果により、すべての経費について、三島市が撤去費用等を負担することになった。(約8800万円相当)

#### 4 三島市は、ホテルに観光案内所が入ると説明してきたのに、観光案内所が入らないこと

- ⇒ホテルに広域観光交流拠点としての機能を持たせるために、ホテルに観光案内所を入れると、三島市は議会や市民に説明してきたが、結果的には、観光案内所は入らなくなった。
- ⇒地元の土産屋や飲食店も、三島駅への通路付近に数軒入るだけで、**普通にあるホテルと変わらず、公共性がない民間施設である。**

#### 5 「地域の秩序ある整備に必要であると判断される場合に限定される」通達の要件を満たさないこと

- ⇒平成9年から、三島駅南口西街区において、ホテルなどの観光施設事業の計画が持ち上がったことはなかった。
- ⇒三島駅周辺には、多くのホテルがあるのに、西街区に何故ホテルが必要なのかについての検討がなされていない。
- ⇒**観光案内所も入らない、普通のホテルが、西街区周辺の地域の秩序ある整備に必要とはいえない。**

#### 6 三島市が、東急電鉄社と公募以前から何度も協議をしていること

- ⇒三島市は、西街区にホテルを建設する広域観光拠点事業にあたり、何度も東急電鉄社と協議している。
- ⇒広域観光交流拠点事業の「事業タイムテーブル」にも、東急電鉄社が、平成28年3月から関与し始め、5月から準備を開始し、その後選定され、ホテルを建設する計画が明記・記載されている。
- ⇒観光案内所の撤去費用の負担が変わったり、募集要項に新たな要件が加わるなど、三島市は東急電鉄社と綿密な事前協議や合意調整を行いながら、募集要項の評価基準を変えていった。
- ⇒**三島市が実施したプロポーザル方式の募集は著しく不公平である。**

No.	内容	開示資料
1	1. 平成27年7月23日行われた三島市と東急ホテルズとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
2	2. 平成27年8月7日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
3	3. 平成28年3月22日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
4	4. 平成28年4月7日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
5	5. 平成28年4月8日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
6	6. 平成28年4月28日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
7	7. 平成28年5月23日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
8	8. 平成28年5月30日行われた三島市と J R 東海社三島駅との間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
9	9 平成28年6月6日行われた三島市の西街区売却に向けた関係部課長協議の内容を記載した議事録等一切	○
10	10 平成28年6月13日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
11	11 平成28年6月16日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
12	12 平成28年7月6日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
13	13 平成28年7月15日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
14	14 平成28年7月21日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
15	15 平成28年7月25日行われた三島市と J R 東海社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
16	16 平成28年8月5日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
17	17 平成28年8月22日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
18	18 平成28年9月6日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
19	19 平成28年8月29日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
20	20 平成28年8月31日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
21	21 平成28年9月2日行われた三島市と J R 東海社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
22	22 平成28年9月14日行われた三島市と J R 東海社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
23	23 平成28年9月16日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
24	24 平成28年9月21日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
25	25 平成28年9月30日行われた三島市と J R 東海社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
26	26 平成28年12月7日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
27	27 平成28年12月21日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
28	28 平成29年1月12日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
29	29 平成29年1月24日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
30	30 平成29年1月31日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
31	31 平成29年2月13日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
32	32 平成29年2月23日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
33	33 平成29年3月6日行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
34	34 平成29年3月8日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
35	35 平成29年3月16日行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	不存在
36	36 その他の日に行われた三島市と東京急行電鉄株式会社、東急ホテルズ等そのグループ会社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
37	37 その他の日に行われた三島市と株式会社シードとの間の面談の内容を記載した議事録等一切	○
38	38 その他の日に行われた三島市と J R 東海社との間の面談の内容を記載した議事録等一切	○