

訴 状

平成28年5月18日

東京地方裁判所民事部 御中

原告 須藤 甚一郎

原告 須藤 甚一郎

被告 目黒区代表 区長 青木英二

目黒区有地違法売却に係る損害賠償請求事件

訴訟物の価格 1、600、000円

貼用印紙代 13、000円

請 求 の 趣 旨

1 目黒区長・青木英二は、目黒区有地JR跡地売却にあたり、価格の有利性を適正に判断せず違法な随意契約で、4事業者の見積り合せの中で購入最高提示価格6,179,214,000円より1,967,589,979円も安く、「音楽の杜グループ（東京音大等）」に4,211,624,021円で売却した。

その結果、購入最高提示価格6,179,214,000円と売却価格4,211,624,021円の価格差1,967,589,979円の損害を目

黒区に発生させたのである。

したがって、被告は、個人である目黒区長・青木英二に対して1、967、589、979円及びこれに対する訴状送達の日翌日から支払い済みに至るまで年5分の割合による金員を目黒区に支払うよう請求せよ。

2 訴訟費用は被告の負担とする。

請 求 の 原 因

第1 当事者と住民監査請求

1 (1) 原告は、目黒区の住民であり、適法な住民監査請求を経た者である。

ちなみに原告は、現職の目黒区議会議員である。

(2) 被告は、目黒区長・青木英二である。被告に対して請求を求める相手方は、目黒区長・青木英二個人である。

2 原告は、平成28年2月29日付で、目黒区監査委員に対して、「目黒区職員措置請求書」2(5)「区長・青木に求める措置内容」記載の住民監査請求を提起した(甲第1号証)。

目黒区監査委員は監査実施の結果、原告の措置請求を棄却し、平成28年4月20日、原告に「目黒区職員措置請求監査結果(上目黒一丁目区有地売却に関する住民監査請求)(以下、監査結果という)を監査事務局長が監査事務局において手渡した。(甲第2号証)。

第2 本件契約の概要について

1 (1) 目黒区長・青木英二(以下、区長・青木という)は、目黒区の区有

地・旧国鉄宿舎跡地（通称 J R 跡地、以下 J R 跡地という）を公募提案方式の随意契約を採用し、東京音楽大学グループに売却した。目黒区有地 J R 跡地の売却に関しては、区長・青木が契約者であった。

（２）JR跡地は、目黒区有地と東京都有地を合わせて売却先を選定し売却されたが、本件住民訴訟の対象として、原告の私が取り上げるのは目黒区有地部分である**4,270.00m²** に限定する。（甲第 3 号証）

平成 27 年 6 月に公表された「上目黒一丁目地区プロジェクト 事業予定者選定結果 平成 27 年 6 月 目黒区 東京都都市整備局」>（事実証明書 1）より J R 跡地関連部分を抜粋し掲載する。（甲第 1 号証）

事業用地

（１）所在（地番）：区有地／東京都目黒区上目黒一丁目 70 番 17
都有地／東京都目黒区上目黒一丁目 70 番 3

（２）面積（公簿）：
区有地／4,270.00m²
都有地／4,268.00 m²

（３）売却先を選定する審査委員会の構成は以下のとおりである。

委員長 倉田直道、委員 大野木孝之、垣内恵美子、河野擴、
中井祐、根上彰生、前田博（敬称略）

審査委員の氏名は公表されたが、各委員の肩書は公表されていないので、どんな人物か不明である。

（４）提案書等の受付及び事業予定者及び次点等

平成 27 年 1 月 14 日に事業者募集要項等を公表し、平成 27 年 3 月 20 日に提案書等

を受け付けたところ、以下の4グループから応募があった。

TSUNAGUFOREST 人・街・緑・つなぐPJ つなぐプロジェクト 音楽の杜

ア 事業予定者

グループ名：音楽の杜

構成員（○は代表者）○学校法人東京音楽大学

戸田建設株式会社

株式会社日建設計

イ 次点：

グループ名：つなぐプロジェクト

構成員（○は代表者）○エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

株式会社スタジオ建築計画

共立建設株式会社

事業予定者の提案概要

建物の用途大学施設等（2）建物の高さ16.9m（地上3階地下1階）（3）建
ぺい率、容積率59.7%、192.36%（4）延床面積17,084㎡（5）提案土地買
受価格：7,770,000,000円

2 JR 跡地売却に当り4グループが公募提案に参加したが、購入希望価格及び
跡地利用計画等について、目黒区が議会、区民に対して公表したのは、売却先
に決定した東京音楽大学グループだけであった。

そのため私は、平成27年6月に売却先が東京音大グループに決定して以降、
同年8月、11月末までJR跡地売却に関する価格を含む提案書等情報文書の開
示請求を再度行った。

しかし、所管課の政策企画課は「まだ契約が終了していない」とか「事業者

の了解が得られない」などの理由で非開示であった。

が、同年27年11月25日に公募提案に参加した4事業者の提案価格と提案内容の概略に絞った結果、28年1月8日、やっと売却先以外の事業者の提案価格も知ることができた。

4事業者の提案価格を整理すると下記の通りである。（事実証明書2）（甲第1号証）

（目黒区有地／4,270.00㎡ 東京都有地／4,268.00㎡）

売却先：音楽の杜グループ（東京音大）

提案価格（目黒区及び東京都合計価格） 7、770、000、000円

目黒区有地の価格 4、211、624、021円

東京都有地の価格 3、558、375、979円

次点：つなぐプロジェクト

提案価格（合計価格） 11、399、995、000円

目黒区有地の価格 6、179、214、000円

東京都有地の価格 5、220、781、000円

人・街・緑・つなぐPJ

提案価格（合計価格） 8、620、000、000円

目黒区有地の価格 4、672、355、091円

東京都有地の価格 3、947、644、909円

提案価格（合計価格）	9、039、607、500円
目黒区有地の価格	4、899、797、695円
東京都有地の価格	4、139、809、805円

3 目黒区長・青木英二が、目黒区有地 JR 跡地を東京音楽大学グループへ売却した随意契約が、違法である根拠を以下、列挙する。

（１）随意契約による本件土地売却は、地方自治法施行令 167 条の 2 に規定する随意契約に該当せず違法である。

地方公共団体の不動産売却は、地方自治法第 234 条の規定により、一般競争入札が原則であることは周知のとおりである。しかし、目黒区と東京都が共同で採用した公募提案方式による本件土地売却は、随意契約である。

地方自治法施行令 167 条の 2 は例外として随意契約を認めている。けれど、2 号「性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」や 7 号「時価に比して著しく有利な価格で契約することができる見込のあるとき」など限定している。しかし、本件 JR 跡地売却は該当せず、違法というべきである

（２）本件土地売却価格は、4、211、624、021 円であり、購入最高提示価格 6、179、214、000 円との価格差は 1、967、589、979 円だ。価格の有利性と跡地利用計画の内容を比較考量せず売却先を選ぶ。区長・青木は、随意契約を採用して売却し違法である。

目黒区有地の購入最高提示価格は、つなぐプロジェクトの 6、179、214、000 円であった。売却先の音楽の杜グループ（東京音大）の提示価格は 4、211、624、021 円であり、その価格差は 1、967、589、979 円である。ちなみに売却先である音楽の杜グループ（東京音大）の提示価格は、参加した 4 グループ中で最安値価格であった（前頁の価格比較表参照）

目黒区は、売却先を選ぶ審査委員会で、提案価格の有利性とJR跡地の利用計画の内容を比較考量して真剣に審査した形跡はないのであるから違法である。

審査委員会は、売却予定価格を超過していれば、あらかじめ決めておいた採点方式等に自動的に当てはめただけであって、とうてい区民の福祉の増進を念頭に置いた、合理的な選考方法とはいえず違法である。区長・青木は、19億6700万円余もの価格差を承知しながら売却したのであるから、目黒区が被った損害額を賠償すべきである。

(3) 本件土地売却は、地方自治法の規定に違反し、価格の有利性を無視し、区民の福祉の増進を度外視した随意契約であり違法である。

そもそもJR跡地売却は、最初は目黒区の区政運営の失敗による財政状況悪化のため、財源確保が目的の売却計画であった。その後、区民生活を締め付ける強引な財政改革を実施し、例えば寝たきり高齢者への紙オムツ無料配布を有料化、図書館の開館時間の短縮等を実施し、やや立ち直った。けれど、JR跡地売却にあたり価格の有利性をまったく無視した随意契約は、区民の福祉の増進を度外したやり方であり、地方自治法の規定に違反した違法行為である。

(4) 貴重な当該区有地を違法な随意契約で売却し、街づくりのため売却すると議会・区民に詭弁を弄す。

目黒区は、JR跡地を一時期、売却せず50年間の定期借地権による賃貸に変更する試みもあり、専門業者に依頼して定期借地権採用の場合の適否に関しての報告書を作成したこともあった。けれど、最終的には街づくり等を名目にして定期借地権を変更し、売却することに決めた。

街づくりを目的として、貴重な区有地を売却すると議会・区民に区長・青木らは説明したが、議会・区民には納得できない者が少なくない。売却によって所有権が目黒区から民間事業者に移転するのだから、当然、所有権のある民間

事業者の計画に沿って事業が行われるのであって、目黒区が主導権を持った街づくりは無理である。街づくりのために当該区有地を売却したのは、区民を欺く詭弁以外の何ものでもなく、違法行為というべきである。

(5) 目黒区の最高政策決定機関である「政策決定会議」で、本件土地売却の価格の有利性と当該土地利用計画を比較考量し売却先を決定した記録なし。副区長、教育長、企画経営部長、総務部長ら20名の「政策決定会議」構成員は、売却先以外の3団体の提示価格も審査委員会の採点結果も明らかにされず売却先決定に賛成したことになる。こんな売却先決定は違法である。

ア 区長・青木は、区議会の答弁等で再三、本件土地売却にあたり「政策決定会議」で、価格の有利性と当該土地JR跡地の利用計画を比較考量したかの如く説明してきた。けれど、原告が区長・青木が主宰する目黒区の最高政策決定機関である「政策決定会議」の議事録を開示請求して入手し、その内容を点検した。

しかし、区長・青木はじめ「政策決定会議」の構成員たちが、本件土地売却先決定にあたり、価格の有利性とJR跡地利用計画を比較考量し議論した記録はまったく存在しなかった。

イ その証拠である「平成27年度 第7回 政策決定会議」(甲第〇号証)を一読すれば、価格の有利性とJR跡地利用計画を比較考量しなかったのは明らかである。

「甲第4号証の内容」は、つぎの通りである。

名称「平成27年度 第7回 政策決定会議」

日時「平成27年6月8日(月)午前9時02分～午前10時11分」

会場「政策会議室」

出席者「構成員等」省略 区長、副区長、教育長等・甲第〇号証記載の通り」

付議

1 上目黒一丁目地区プロジェクト事業予定者等の決定について(案) (説明者：街づくり推進部長)

(会議の結果)

区として、審査委員会の意見を尊重するとともに、地元懇談・協議会との長年の経緯の視点などから、事業運営の実現性や新たな魅力の創出などが期待できるものと判断して、(案)をとり決定する。

(主な発言)

・本(案)は、公有財産の処分であり、目黒区政策決定会議等の設置及び運営に関する規則第5条第5号、重要施策の執行方針及び事業計画に係る事案として、これまでも、都区共同開発の事業実施方針、事業者募集要項等について、政策決定会議に諮ってきた。本(案)は、土地売買契約の締結に至る経過として、事業予定者及び次点を、区として決定するものである。

・事業予定者の提案土地買受価格が記載されているが、他の応募事業者の価格は公表されないのか。

→現在は、事業予定者の審査期間中のため契約締結までは非公開となる。提案書は、土地売買契約締結後、情報公開条例の手続の中で対応していく。

・審査の採点は、土地売買契約締結後に公表するのか。

→評価点について東京都では、土地売買契約締結後も非開示としているが、区としては、まちづくり計画書の承認以降、都と協議していく。

(下線は、原告が引いた)

上記の小見出し(会議の結果)及び(主な発言)を読めばわかるが、売却先の価格の有利性と土地利用計画を比較考量しなかったのは明らかである。それどころか、原告が下線を引いた部分の「事業予定者の提案土地買受価格が記載

されているが、他の応募事業者の価格は公表されないのか。」及び「審査の採点は、土地売買契約締結後に公表するのか。」と出席した構成員の発言あった。

目黒区の最重要な政策を決定する「政策決定会議」の構成員20名が、貴重な区有地4270㎡の売却先を決定するのに、売却先以外の3団体の購入提示価格や審査委員会の採点結果などを伝えなかったのが、この議事録からわかる。

売却先を決定する構成員に肝心なことを秘密にした、こんなやり方では、価格の有利性と当該土地の利用計画を比較考量することはできない。したがって、こんな不合理な売却先決定は違法である。

「政策決定会議」の構成員には区長・青木も含まれるが、区長・青木は当然、売却先以外3団体の提示価格と審査結果は承知していたわけだが。

（6）最高裁判例は「わずか650万円の価格の有利性犠牲」であり、本件土地売却は「価格の有利性犠牲は19億6700万円余」で違法である。

ア 甲第2号証「監査結果」3頁3行目に「2監査対象部局」の小見出しで「企画経営部企画課、総務部契約課、街づくり推進部地区整備事業課を監査対象部局として、平成28年3月24日に説明聴取を実施した」の記載がある。

そして、「監査結果」5頁1行目に「（1）弁明の趣旨等」の小見出しで「28年3月18日付けで提出された、企画経営部長、総務部長及び街づくり推進部長名による弁明書の概要は、次のとおりである」の記載がある。

「監査結果」21頁19行目に「質問事項10」の小見出しがあり、続けてつぎの質問内容の記載があるので引用する。

「最高裁判所昭和62年3月20日判決（ごみ処理施設建設請負契約の締結を地方自治法施行令167条の2第1項1号（現行2号）該当の随意契約として認めた例（民集41巻2号189）においては、「多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても、普通地方公共団体において当該契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定しそ

の者との間で契約の締結をするという方法をとるのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該普通地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合も同項1号（現行地方自治法施行令第167条の2第1項第2号）に掲げる場合に該当するものと解すべきである。」とし、「その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」に該当する旨判示されている。

本件土地売買契約に当り地方自治法施行令第167条の2第1項2号の規定による「その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」について、具体的にどのように考えたのか。」

つぎに「回答10」の小見出しがあり、上記の「企画経営部長、総務部長及び街づくり推進部長名による弁明書」は、「監査結果」21頁下段から3段目から22頁5行目において「都区では、上記記載の「合理的に判断される場合」について、国土交通省が公有地売却等の方式や判断などについて20年3月にまとめた国の報告書の考え方や都の実施事例、平成21年12月24日の大阪高等裁判所判決の行政事件裁判例を踏まえ、まちづくりの誘導目標の実現に向けて、周辺環境と調和した優良な民間開発による土地利用を誘導するため、価格の有利性がある程度少なくとも、まちづくりにとって望ましい土地利用の方法を提案した事業者を選定し、適正な価格で売却することが必要であると判断し、民間提案を公募し総合的に審査する公募型プロポーザル方式を選択した」（下線は原告が引いた）と記載されている。

上記の「平成21年12月24日の大阪高等裁判所判決の行政事件裁判例」とは、「監査結果」22頁24行目に「御影工業高校跡地違法売却に係る損害賠償請求事件」とある。

イ すでに本訴状第1、3（2）で述べたように、当該JR跡地を「東京音大グ

ループ」へ売却した土地売却価格は、4、211、624、021円である。そして、公募提案に参加した「つなぐプロジェクト」が提示した購入最高提示価格6、179、214、000円であり、売却価格4、211、624、021円との価格差は1、967、589、979円である。

すなわち、本件土地売却の随意契約は、1、967、589、979円の価格の有利性を犠牲にして行われたのである。目黒区の「価格の有利性がある程度少なくとも、まちづくりにとって望ましい土地利用の方法を提案した事業者を選定し、」と、本件土地売却に係る「企画経営部長、総務部長及び街づくり推進部長名による弁明書」は述べている。

しかし、価格の有利性を犠牲にした1、967、589、979円は、売却価格4、211、624、021円と比較すれば、46.7%に相当し、とうてい「価格の有利性がある程度少なくとも、」といえる金額ではないのである。

福江市のごみ処理施設の訴訟で、最高裁判所昭和62年3月20日判決で判示する「多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても、普通地方公共団体において当該契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定しその者との間で契約の締結をするという方法をとるのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該普通地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合」には、まったく該当せず違法契約である。

当該最高裁判例は、福江市のごみ処理施設の建設工事請負契約に関しての随意契約の事案であり、4社の見積額は、4850万円、4880万円、5580万円、6380万円あった。見積額が5580万円であった業者と5500万円で契約を締結した。最低見積額4850万円と契約額5500万円の価格差は、ごく僅かといえる650万円であった。福江市の事案の価格差650万円は、契約額のわずか11.8%に相当する。したがって、「多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても」、「ひいては当該普通地方公共団体の

利益の増進につながると合理的に判断される場合」といえるのである。

しかし、本件土地売却のように、1、967、589、979円もの価格の有利性を犠牲にし、売却価格4、211、624、021円のなんと46.7%に相当するのであるから、最高裁判決で言う「多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても」にまったく該当せず、違法な売却である。

(7) 地方自治法施行令167条の2第1項2号の規定で、随意契約ができるのは「不動産の買入れ又は借入れ」であり、本件土地売却のように不動産の売却は違法である。

「監査結果」回答10の23頁下段から5行目に「以上の判例から」として、つぎのように述べる。ここで確認しておく、「以上の判例から」とは、つぎの2判例である。

その1 「最高裁判所昭和62年3月20日判決（ごみ処理施設建設請負契約の締結を地方自治法施行令167条の2第1項1号（現行2号）該当の随意契約として認めた例（民集41巻2号189）」

その2 「平成21年12月24日の大阪高等裁判所判決の行政事件裁判例」、「御影工業高校跡地違法売却に係る損害賠償請求事件」

「監査結果」回答10の23頁下段から5行目で「企画経営部長、総務部長及び街づくり推進部長名による弁明書」は、つぎのように述べる。

「以上の判例から、上目黒一丁目地区プロジェクトは、地方自治法第234条第2項の規定に基づき随意契約によることができる場合を定めた、同施行令第167条の2第1項第2号「その他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」に該当すると認識している」

しかし、上記弁明書は、**重大な間違いを犯している**のである。

弁明書は「本件土地売却は、地方自治法施行令167条の2第1項2号にいう「その性質又は目的が競争入札に適しないものをするときに該当すると認識し

ている」と述べる。ところが、地方自治法施行令167条の2で随意契約によることができる場合は、次の各号に掲げる場合とするとしており、上記地方自治法施行令167条の2第1項2号の条文は、

「不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」としている。つまり、随意契約に寄ることができるのは、「その性質又は目的が競争入札に適しない契約」というだけではなく、「不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約」に該当しなければならない。最高裁判決はこの後者を無視しているのである。(下線は、原告が引いた)

同項1号では、不動産の売買とされているのに、この2号の条文の冒頭においては、不動産の売買ではなく、あえて「不動産の買入れ又は借入れ」と規定されているのであるから、この2号の随意契約には、不動産の売払い、売却は含まれないと解すべきである。したがって、本件土地売却を随意契約で行ったのは違法である。

(8) 目黒区は認可保育所に入れない子ども59%で、2015年には23区で最悪!そんな中、区長・青木は改善策を講じず、保育施設の最適の本件土地を違法な随意契約で最高購入希望額より19億6700万円余も安く売却した!

甲5号証の「東京新聞」1面の認可保育所関係の記事を一瞥すれば明らかのように、認可保育園に子どもが入れない割合は、目黒区は2013年53%、2014年53%、2015年59%と区長・青木は、3年間も何ら改善策を講ずることがなく2015年には東京23区中最悪の事態になった。

保育施設が足りない理由を、区長・青木は「土地がない、資金がない!」と

発言してきたが、まったくの虚偽というべきである。その一方で購入して20年間、使用することのなかった土地を違法な随意契約で売却することを進めてきた。本件土地は4270㎡もあって広く、周辺地区には緑も多く敷地の一部を保育施設にすれば最適である。保育園に子ども入れなかった母親と幼児が炎天下をパレードして、区長・青木に面会を求めたが応じなかったので、新聞記事になった。保育施設不足は財源不足と言いながら、本件土地売却では価格の有利性をまったく無視して、最高提示価格よりも19億6700万円も安く違法に売却するなど、区長・青木の区政運営は区民無視、区民の福祉増進を考えない違法なやり方である。

証拠方法

- 1 甲第1号証 「目黒区職員措置請求書」(住民監査請求書) 請求者 須藤甚一郎 平成28年2月29日
- 2 甲第2号証 「住民監査請求に基づく監査結果について(通知)」平成28年4月20日 目黒区監査委員
- 3 甲第3号証 「区有財産売買契約について」(企画総務委員会平成27年10月14日 総務部解約課)
- 4 甲第4号証 「政策決定会議 会議録」平成27年6月8日
- 5 甲第5号証 「東京新聞」2015年3月23日朝刊