

# 訴 状

令和元年9月17日

名古屋地方裁判所 御中

〒441-1101 愛知県豊橋市賀茂町字石城寺 4-6

原告 寺本泰之

TEL 0532-88-3451

〒440-0801 愛知県豊橋市今橋町1

被告 豊橋市長 佐原光一

狭間児童広場土地交換差金返還請求住民訴訟事件

訴訟物の価格 金 1,600,000円

貼用印紙額 金 13,000円

## 請求の趣旨

- 1、被告は、豊橋駅前大通二丁目地区市街地再開発組合に土地交換差金約3億5千万円を請求せよ。
- 2、訴訟費用は被告の負担とする。
- 3、との判決を求める。

## 請求の原因

### 第1 当事者について

- 1、原告は、愛知県豊橋市に居住する住民であり、豊橋市議会議員である。
- 2、被告は、豊橋市長佐原光一(以下、「被告」という)である。
- 3、原告が被告に対して、返還請求する相手方は、豊橋駅前大通二丁目地区市街地

再開発組合(以下、再開発組合という)である。

## 第2 住民監査請求前置と本件提訴について

●本件住民訴訟の前置となる監査請求(以下、本件監査請求という)は1年以内に行われた。

1、原告は、令和元年8月1日に住民監査請求(甲第1号証)を行ったが、豊橋市監査委員は却下を決定し同年8月19日付で通知してきた(甲第2号証)。却下の理由は「財務会計上の行為があった日から1年を経過しているとともに、そのことについては正当な理由があるとは認められない」であった。しかし、この判断は、事実を確認しない不当な決定であるので本件住民訴訟を提訴する。

豊橋市監査委員の決定が不当であるとする理由を以下に述べる。

(1) 本件監査請求は、「駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業(以下、駅前再開発事業という)の一環で行われた豊橋市所有の狭間児童広場と再開発組合所有の土地の交換が等価交換とされたこと(以下、本件等価交換という)に対する監査請求である。豊橋市民が土地価額等価の交換という名のもとに行われた本件等価交換によって損失を被ったことに対する監査請求である。本件監査請求における財務会計上の行為は平成30年1月8日都市再開発法による権利変換(平成30年3月19日(甲第3号)である。

しかし、この時点では原告は、豊橋市民が損失を被る不当な交換であるか否かを判断できない。

(2) 駅前再開発事業として建設される高層マンションのなかに豊橋市は図書館を造る計画があり、この図書館については上程されていた。多くの市民が関心を持っていたが、本件等価交換に関しては豊橋市議会に上程されていない。平成28年12月28日付豊橋市不動産取得処分審査会で本件等価交換が決定されたことも、市議会議員である原告も知ることはできなかった。

(3) 原告が、本件等価交換が行われることを知ったのは、平成29年にたまたま豊橋市職員が話しているのを耳にしたからである。

そのとき原告が知った内容は、市民の財産である狭間児童広場の約2,200㎡と再開発組合が所有する土地の約1,000㎡との土地交換が行われ、狭間児童広場の面積が約1,200㎡縮小されることになったにも拘らず等価交換となる、ということであっ

た。原告は、この等価交換の話に疑問を持った。同年9月議会でこの等価交換について質問した。そのときの加藤修一郎都市計画部長(当時)の答弁は次のような内容であった。

「その面積が等価交換の考え方に基づいて権利変換の手続きをすることで現在の狭間児童広場と比べて減少することとなる。その根拠でございます。

まちなか広場は、これまで駅前大通りに面していなかったものが面するようになるなど、再整備により土地の価値、土地の単価が高くなることとなります。従いまして、現在の狭間児童広場とまちなか広場の評価価格をほぼ同等とする等価交換の考え方に基づき、再整備のまちなか広場の面積は計画している面積となるものでございます。」

以上。(甲第4号証:寺本泰之平成29年豊橋市議会定例会議事録2頁)

本件等価交換が「等価交換の考え方」に基づいて行われている、と答弁しており、豊橋市民が損失を被ったか否かは判断できない。

(4) 原告は、平成30年1月30日に本件等価交換が果たして不動産鑑定評価基準に則った正常価格で行われているかどうかを知るために関連する文書の情報公開請求を行った。しかし、この請求に対して豊橋市は一部非公開の処分を行った(甲第5号証)。不動産鑑定評価額を黒塗り、非開示とした(甲第5号証一1)。したがって同年4月9日、請求人は、非公開処分を取り消し公開するように審査請求を行った。

翌年(平成31年)の1月17日当該審査請求に対する裁決が行われ、非公開事項が公開されることになった。ただし公開は平成31年2月4日以降であることとされた。

(5) 原告は、1年を超えてようやく本件等価交換の不動産鑑定評価額を知ることができたのだ(甲第6号証)。被告がこの時とった不動産鑑定評価額非開示という行為は、被告にとって知られては都合の悪い情報を非開示として、市民が知ることをいわずに長引かせたとしか考えられない。住民の知る権利をないがしろにした行為であり、豊橋市情報公開条例に違反する行為である。また、豊橋市監査委員は、こうした不当な情報の非開示行われていることを原告が、監査請求をする際に訴えたにもかかわらず、何ら考慮することもなく却下とした。豊橋市監査委員の決定は、監査委員としての資質に欠けると言わざるを得ない。

(6) 原告が、本件等価交換が不当な価額で交換されていることを確認できたのは平成31年2月4日である。したがって平成31年2月4日が当該監査請求の起算日とすべきであり、知ってから6か月を経た本件監査請求は適法である。

原告は、等価交換決定に関わる手続き上の違法性を議会等で追及してきた。しかし原告が問題としたのは、本件等価交換によって財政上豊橋市民が損害を被ることに

なるのか否かである。それには交換される土地価額がいくらであったのか、この情報は欠かせなかった。

2、以上から本件前置監査請求を却下した豊橋市監査委員の判断は失当であるので、本件住民訴訟を提訴した。

### 第3 本件等価交換の違法性について

#### 1、事実経過

(1) 現在豊橋市では「駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業(以下、駅前再開発事業という)が再開発組合によって進められている。再開発組合の高層マンション事業者は中部ガス不動産(株)、設計はアール・アイ・エー計画事務所共同企業体、特定業務代行者は鹿島建設(株)である。2018年12月19日に起工式が行われ着工している。豊橋駅前の名豊ビルと開発ビルを取り壊して東棟と西棟で構成し、再開発区域の中央部には「まちなか広場(仮称)」が設けられる。東棟は地下1階、地上24階、塔屋2階付、低層部には商業、業務、2～3階には豊橋市が所有する「まちなか図書館」、住宅130戸、駐車場、駐輪場付き高層マンションとする内容である。駅前開発事業は事業費約220億円、その内公的資金が約45%、99億円が投じられる事業である。

(2) 駅前再開発事業のために豊橋市が所有する公共用地、市民の財産である狭間児童広場の約2,200㎡と再開発組合が所有する土地の約1,000㎡との土地交換が行われた。この土地交換が同額であるか否かが等価交換とする本来の原則である。

ところが狭間児童広場の面積が約1,200㎡縮小されることになった結果、狭間児童広場交換前(従前)3,390㎡が交換後(従後)2,200.11㎡に縮小変形を同額となる不適切な審査で等価交換を成立させた。そして再開発組合側は交換前(従前)約3,800㎡から交換後(従後)マンション敷地が約5,000㎡に拡大した。

(3) 豊橋市は、駅前再開発事業における狭間児童広場用地からまちなか広場(仮称)計画用地への用地変換を等価交換として再開発組合から約1,200㎡の土地代の差金、公示価格約3億5,000万円を受け取ることなく交換した。この決定を行ったのは平成28年12月28日に開かれた豊橋市不動産取得処分審査会(以下、「不動産審査会」という。)である。(甲5号証-1)

#### 2、本件等価交換の違法性について

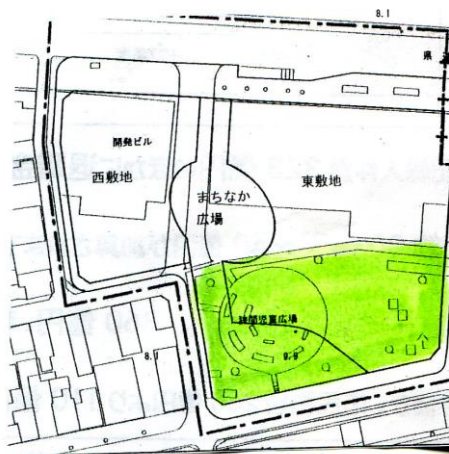
●情報公開によって実体の伴わない数字操作が行われていることが判明した。

本件等価交換によって公共用地狭間児童広場の土地約 2,200 m<sup>2</sup>が再開発組合の土地約 1,000 m<sup>2</sup>と交換され、その結果、従前の狭間児童広場 3,390 m<sup>2</sup>の土地(図A)が 2,200.11 m<sup>2</sup>(図B)に縮小変形された。隣接した土地区画であることから当然縮小変形した2,200.11 m<sup>2</sup>の土地価格は従前の3,390 m<sup>2</sup>より下がるとするのが当然である。従前3,390 m<sup>2</sup>は整形地であるが従後2,200.11 m<sup>2</sup>の不整形地に縮小された。利用価値、経済価値の点からいっても土地価額が下がるとするのが相当である。原告が聞き取り調査した地元不動産業者からの意見も同じ判断であった。

(1) 図 A、Bは豊橋市が作成した図を原告が作成しなおしたものである。従前の狭間児童広場用地 3,390 m<sup>2</sup>から従後まちなか広場(仮称)計画用地 2,200.11 m<sup>2</sup>に縮小、用地変換された。

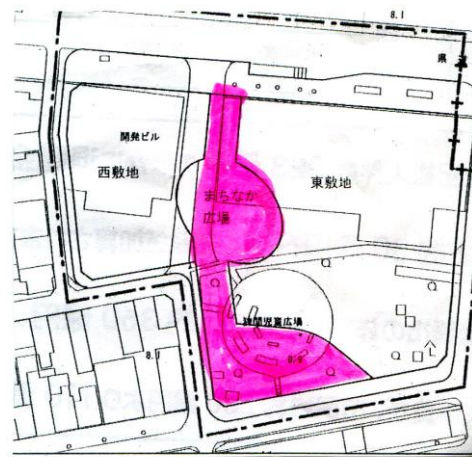
ア、(図A)従前狭間児童広場

3,390 m<sup>2</sup>



(図B)従後まちなか広場(仮称)

2,200.11 m<sup>2</sup>



約 1,200 m<sup>2</sup>縮小

(2) 甲 5 号証一 2 からわかることは 3,390 m<sup>2</sup> のこの標準画地価格は 1 m<sup>2</sup> 29 万円になっている。この価額は、公示価格とほぼ同じで適正と言える。ところが、個別要因のマイナスが 0.509 と大変高くかけられており、価格は安く評価され 1 m<sup>2</sup> 14 万 8,000 円になってしまっている。だから、3,390 m<sup>2</sup> でいうと約 5 億円になる。なぜ整形地の 3,390 m<sup>2</sup> が 0.509 も土地価格を下げるマイナス要因があったのか、これを知るには、この金額を出した算出根拠を示す説明責任が被告にはある。どう考えても使い勝手のいい広い土地が不整形になって、大変経済価値とか、利用価値が低くなっている。しかし一方、縮小、変形したほうの土地が高い鑑定評価になっている。

ここからわかることは、根拠もなく数字を操作して等価としているにすぎないことである。これによって豊橋市民が、約1,200㎡、標準画地価格で計算して約3億5000万円の損失を被っていることが明らかになった。

平成31年2月6日になって豊橋市が公開した文書によって知ることができた交換予定地と評価価格は以下の表1,2の通りである。この表は不動産審査会の審査資料として使用されたものである(甲第5号証-2:甲第5号証-1が開示されたもの)。それを原告が表にしたものである。

表1「2、交換予定地の概要及び所有者」

交換予定地	地目	地積	所有者
現況 ① 豊橋市駅前大通二丁目62番外3筆	公園	公簿 3,390 m <sup>2</sup> 実測 3,390 m <sup>2</sup>	豊橋市
完成後 ② 豊橋市まちなか広場(仮称) 計画用地 (都市計画決定・事業認可済)	公園	計画 2,200.11 m <sup>2</sup>	豊橋市

表2「3、評価価格」

交換予定地	地目	評価価格	地積	金額
現況 ① 豊橋市駅前大通二丁目62番外3筆	公園	145,500 円	公簿 3,390 m <sup>2</sup> 実測 3,390 m <sup>2</sup>	493,245,000 円
② 豊橋市まちなか広場(仮称) 計画用地 (都市計画決定・事業認可済)	公園	229,000 円	計画 2,200.11 m <sup>2</sup>	503,825,190 円
差し引き②-①			-1,189.89 m <sup>2</sup>	10,580,190 円

表2は「不動産審査会」が従後の縮小変形した②2,200.11 m<sup>2</sup>の不動産鑑定評価額が従前の①3,390 m<sup>2</sup>の土地価額より約60%高額評価され従前3,

390㎡と従後2,200.11㎡の不動産鑑定評価額は同額として譲渡がなかったとする特例等価交換を決定したことを示している。

### 3、手続き上の違法、不当性について

整形地が縮小不整形地に変形されたことにより利用価値、経済価値の面から土地価格は下がると考えることが相当であり、ましてや上がることは到底考えられない。こうした決定が会議録も作成せず有識者も参加させない審査会で決定されていることは大問題であり、到底納得できない。本件等価交換決定に至る手続き上の違法、不当性について以下に述べる。

- (1) 本件等価交換を決定した不動産審査会は豊橋市幹部職員10名によって構成されておりその中には不動産に詳しい職員は1人もいない。またこの不動産審査会は「豊橋市不動産取得処分審査会要綱」(甲第7号証)、豊橋市不動産鑑定評価依頼要綱(第8号証)に違反する。違反の理由をア、イに述べる。

ア、同要綱第6条には「課等の長は、審査会に付する事項があるときは、あらかじめ当該事項について資産経営課長と協議し、審査に必要な資料を作成して審査会に提出しなければならない。」と明記している。ところが、審査資料はまちなか活性化課職員が作成した表題「2、駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業における狭間児童広場用地からまちなか広場(仮称)計画用地への用地交換について」(甲第5号証)の用紙がA-4サイズの2枚に狭間児童広場の従前従後が同額となる計算式のみであった。その算出根拠となる愛知県不動産鑑定センター(株)作成の「不動産鑑定評価書」と再開発組合側の「調査報告書」は審査会委員10名には提出されていなかった。

イ、豊橋市不動産鑑定評価依頼要綱(第8号証)には、5,000万円以上の不動産鑑定の審査は不動産鑑定士2者からの、不動産鑑定評価基準に則った正常価格「不動産鑑定評価書」を基に審査をしなければならない、と明記されている。しかし不動産審査会は、2者のうち1者は「不動産鑑定評価書」としては通用しない「調査報告書」を審査資料とした。そしてこの資料を用いて等価交換を決定している。これは要綱に違反する行為である。

ちなみに不動産鑑定評価基準に則った正常価格の鑑定評価書のタイトルは「不動産鑑定評価書」となり、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査のタイトルは「調査報告書」となる。

(2) 「調査報告書」は再開発組合側の事業計画作成のため当該事業請負業者の設計・コンサル会社アール・アイ・エーの基礎資料である。使用目的は限定されており「調査報告書」を「不動産鑑定評価書」として用いることは国土交通省「価格等調査ガイドライン」(甲第9号証)に明らかに違反している。

(3)、以上から、本件等価交換は地方自治法2条14項、第8条及び地方財政法第4条に違反していることは明らかである。本件等価交換は違法のもとに決定されており容認できない。

#### 第4、結論

不動産審査会が決定した等価交換を認めることは、地方自治法が第138条の2で普通公共団体の執行機関に対してその事務を誠実に管理・執行すべき義務を課していること、同法第2条14項が事務処理にあたって最小の経費で最大の効果を挙げべきことを求め、地方財政法第4条1項が地方公共団体の経費は、その目的を達成するための必要且つ最小の限度をこえてこれを支出してはならない、と定めていることに鑑みれば本件等価交換は、違法・不当な財産の処分である。再開発事業における狭間児童広場と再開発組合側土地が交換されたことにより、豊橋市側が損失した土地交換差金約3億5千万円(公示価格額で計算)を豊橋市に支払うことを駅前再開発組合側に請求すべきである。

豊橋市民の多くが本件等価交換に対して疑念を持っている現在、要綱に則り新たな2名の不動産鑑定士による不動産鑑定をやり直すべきと考える。狭間児童広場と再開発組合側の土地のそれぞれ従前従後の不動産鑑定評価書を公開し、説明責任を果たすべきである。



## 添付書類

訴状副本 1通  
甲号証写し 各1通

切手代 金 6,740円