

ただす会ニュース



2021.1.20 第10号
横浜市の学校用地
購入価格をただす会
連絡先563-9175(小嶋)

<http://y-gakouyouchi.seesaa.net/>

箕輪小学校用地高額購入住民訴訟、高裁審理へ 全面的に市に寄り添った地裁判決は、許せない

住民訴え受け止めぬ不当判決

市民57名と「横浜市の学校用地購入価格をただす会」および「かながわ市民オンブズマン」が一昨年4月17日に横浜市長を相手に損害賠償を求めて提訴した「箕輪小学校用地高額購入住民訴訟」は、6回にわたる口頭弁論を重ねてきましたが、昨年12月9日横浜地裁は全面的に行政の立場に寄り添った、原告訴えの棄却という不当な判決を行いました。

① 学校用地には頑強な地下構造物がある

学校用地にはその撤去に5億円から10億円も要する地下残存物がある(p2金澤記述参照)のにマンション用地と同一の平均単価は不当という原告主張に、平均単価から一定額を差し引いてあるというすり替え判決をしました。

② 野村不動産は二重の利益を得ている

野村不動産は、学校用地を含む再開発地全体に従来建てられる建物の床面積よりも、床面積と高さの緩和により、学校用地を除いても約48戸も上回る建物を建てました。

従って、野村は市に無償で学校用地を寄付し

てもなお十分な利益を受けると
いう原告主張に、「様々な機能ス
ペースを確保することが求めら
れている」として野村と横浜市
に肩入れした判決をしました。



目

次

地裁判決について

p 1

判決への意見・感想・思い (事務局員から)

- ▼ 新年新たな気持ちで (金沢) p 2
- ▼ 悔しい! でも負けるべくして負けたのかもしれない (飛田) p 2
- ▼ 高額校地の経過・背景問題を考える(八木) p 3
- ▼ 判決を聞いて (山本) p 4
- ▼ 「正常な取引価格」から考える(小嶋) p 6
- ▼ 「学校用地裁判」判決を読んで(渡辺) p 7

原告陳述書

p 14

③ 正確な土地価格評価がなされていない

訴訟前の住民監査請求で住民が地区計画決定後に再度財価審に土地価格評価の諮問を行わなかったことは不法と主張し、監査委員は市の態度に疑問を呈していましたが、判決はこれを黙認しました(p4山本記述等参照)。

④ 「画地」の認定を誤った判決である

公共用地取得の対価を決める場合、土地評価の対象地を法律等に従って定めます(画地)。この画地が一大争点ですが、ここでは省略します(p6小嶋、p7渡辺記述参照)。

住民訴訟は納税者の権利

住民訴訟の意義を理解せず、ひたすら行政に寄り添う判決は許せません(p2飛田記述参照)。

東京高裁での審理に、引き続き物心両面でのご支援をよろしくお願ひいたします。

判決への意見・感想・思い（事務局員から）

新年 新たな気持ちで



私は判決文を何度読んでも、理解できない。なんかおかしい。市議会で、「小学生はグランドからはA棟は校舎に隠れ見えない。圧迫感は子どもたちにはない。」と市側の答弁。でも身長150cmの私が正門から見ると校舎の上にしっかりとA棟9階部分がそびえたつ。

小学校のグランドには地下埋設物が。なぜ撤去しなかったのか？住民は知っている。撤去しようとしても、地下水は沸き上がり、強固な建造物のためなかなか撤去できなかったことを。鉄塔があり高压電線がグランドに走る。あの小学校用地には良好な住宅は建たないことを。

箕輪小学校敷地面積9500m²（1万m²を超えると議会にかけなくてはならない）。グラン

ド面積は、3900m²。国の設置基準だと390名規模の学校。でも横浜市は2018年9月、市の学校設置基準を改定して、国の中規模校「過疎地」設置基準を読みかえ大規模校設置基準に。2020年4月開校時500名を超えていた。2022年には800名を超える推移。

良好な場所に適度な広さを持った学校用地を買うのに何度もチャンスはあった。

NRIは2014年9月、ユニーが同年10月、横浜市に事前取引要綱に基づく土地取引届け出があった。その時に何故市は買わなかつたのか？

私は絶対許さない。子どもたちを儲けの道具にしたのを。その思いで最後まで頑張ります。
(金沢順子)

「悔しい！でも負けるべくして負けたのかもしれない」

行政訴訟に勝つのは「至難の業」というのは聞いていた。それでも本件と酷似した最高裁の判例を見て、「勝てるのではないか」と期待していた。

甘かった。「主文、原告の訴えを棄却する」のひと言に愕然とした。裁判長が読み上げる判決が「ひと言」なのはわかっているのに「ふざけるな！」「せめて素人でもわかるように理由を説明しろ！」「それがお前の仕事だろ」噴きあがる思いを口に出す間もなく、裁判官らは退出した。

後日、判決文全体を読み直した。何度も何度も読み直した。読めば読むほど納得がいか

ない。怒りが込みあがってきた。そして考えた。

本来、住民監査請求も行政訴訟を起こすのも国民の権利であることは論を待たない。住民の求めに応じて行政の不備や不正をチェックするのが住民監査請求であり監査委員の役割である。法や規則の解釈の仕方はいろいろあったとしても「法の精神」に基づいて「国民の権利や利益」を救済するのが裁判官の責務ではないのか。

そう考えれば、画地の取り扱いについても、地区計画決定後、法的規制が全く異なることになった小学校用地を売買契約に至るまでの

間に再鑑定をしなかったことについても、最大限住民の利益を擁護すべき自治体・行政として「適法」だったとどうして判断できるのか。裁判官は「法の理念」に基づいて審判したと胸を張れるのか。できるものなら聞いてみたいし、今後高裁での審理で住民の権利、利益を擁護する裁判官と出会えることを切望してやまない。

それにつけても、野村不動産のえげつなさは何をか言わんやだが、情けなく、恥ずかしいのが横浜市の対応だ。箕輪町マンション地区の大幅な規制緩和など野村不動産との「覚書」を忠実に履行しつくした挙句、マンショ

ン完成後の保育所の位置や定員数、狭隘歩道の改善、どう見ても児童数に見合わない小学校用地等々、周辺住民が得たものはほとんどない。「箕輪町地区計画」とは何だったのか。

最後に、この訴訟で反省点もある。司法に頼るあまり、ここで起きていた事実を市民に知らせ、大きな怒りの渦をつくれなかつたことだ。そういう意味では負けるべくして負けたと言えるかもしれない。

どこまでできるかはわからないが、控訴審では裁判官がいい加減な判決を出せないような、社会的なうねりをつくり出したい。

(飛田久男)

高額校地の経過・背景問題を考える

12月の地裁判決は、高額校地購入問題についての私たちの主張をすべて退けたもので、納得できません。判決内容についての問題点をチェック・整理していきたいです。今回の裁判で争点にならなかった東横線東側の中学校問題の経過・問題をまとめてみたいと思います。

2015年11月に、横浜市と野村不動産は箕輪町における大規模複合開発と小学校新設を発表しましたが、パナソニック（綱島東）の解体が行われる前、2011年に綱島地区連合自治会からその跡地に「中学校建設要望署名」が出されていました。東横線東側には中学校がなく、二つの小学校卒業生は遠い日吉台中学や樽町中学まで通学していたからです。また、綱島という地元に地域のシンボル的な中学校が欲しいという願いでした。横浜市は現存の中学校のマンモス化対応でパナソニック跡地の中学校建設は避けられ、跡地には2016年ア

ップル研究所やアピタなどが入る「綱島サステナブル・スマートまちづくり構想」が発表され、箕輪町開発との一体化開発が説明されました。横浜市はそこに人口増加対策の小学校校地を確保しながらパナソニックと野村不動産という大企業との地域共同開発という路線に進みました。その中で横浜市は野村不動産から箕輪小学校の校地を40億円という高額で購入した訳です。

しかし、東横線東側の広い地域（約3km²）に公立中学校がない問題は残っています。マンモス中学校への遠距離通学問題は解消されず、小学校も満杯状態です。この広い地域に中学校がないことは、地域のまとまりのシンボル的存在がないこと以外に、社会福祉施設の貧しさにもつながっています。高齢者や障がい者などの相談・介護施設である地域ケアプラザが



この地域には一つもありません。地域ケアプラザの設置基準が中学校区に一つとなっているためです。日吉3, 4, 5, 6, 7丁目の高齢者は約2km 先の日吉台中学隣の日吉本町地域ケアプラザまで、綱島西と綱島東の人は、鶴見川を越えて2km 以上先の樽町地域ケアプラザまで行かなくては利用できません。公立中学校がないことが高齢者などの福祉施設がないこ

とつながっています。これらは、高額校地問題とは別問題ですが、綱島新駅も出来る綱島駅東側の市予算も使われる大規模開発も含めて、東横線東側の三大開発と地域住民の生活・福祉・教育などとの関係・矛盾を総合的にとらえた要求運動が求められていると思います。

(八木俊長)

判決を聞いて

1. 原告団に参加して来た経緯

普通のサラリーマン生活を終え、リタイア後、4歳の孫娘と共生する中「住み良い日吉の街を子や孫に」との旗印を掲げて、一連の市民活動に皆さんその後から参加し始めて3年ほどになります。

市民活動の目的は、街づくりの主人公が地域住民であるにも関わらず、その声を一顧だにせず、「今だけ、金だけ、自分だけ」の「3だけ主義」を地で行く開発業者に対して、公の立場から奢め、制限するどころか、助成・「結託」する行政を監視し批判し続けることがあります。

2. 本件争点となった小学校の建設

明日の日本を担う子供達の生活の場である小学校は、地域社会の重要なインフラ、いわゆる社会的共通資本の一つです。建設にあたって

市は、企業の社会的使命や貢献を考えず、「3だけ主義」を地で行く開発業者を理由なく助成した

り、ましてや「結託」するなど、決してあってはならないと考えます。

3. 声を上げられない当事者、子供達の立場に立ち、声を上げる

現地に立てば、一目で分かることですが、「60mのコンクリ・マンションジャングル、袋地、地下埋蔵物、電磁波障害」など、学校用地は、林市長が2018年5月22日に議会で答弁した「子供達の良好な学習環境に配慮した内容」とは、とても似つかぬ代物です。

4. この訴訟の、前哨戦と成了った「住民監査請求」で私が訴えたかったこと

監査請求は、横浜市と野村不動産が、学校用地の価格に関して不当に高額な取引を行い、私達・納税者に少なくとも7億円程度の損害を与えたので、共同で損害賠償するよう求めました。

その心は、せめて、この7億円余りの税金を取り戻し、問題だらけの、子供たちの学習、生活環境の改善に使うべきだということです。



5. 判決を聞いて、読んで感じること

12月9日、コロナ禍の横浜地裁で聞いた「請求棄却」に対する、私の第一声は「おかしい！！」でした。そそくさと立ち去る裁判官らに対して「恥を知れ」との鋭い批判の声も上がっていました。

判決文は、仕事柄、多少法律用語を学び、読んだ経験もある私にとっても、実に難解で分りにくく到底納得できず、また共感できる件も見出せませんでした。

その理由を考えてみました。

① 初めに結論あり

市は、自らが作った「土地評価事務処理要領」を盾に、しかもこれを外形的・機械的にのみ解釈して価格の算定対象は「適切」だったと強弁して来ましたが、判決は、この市の主張を一方的に認めると初めから結論づけている。これは、いわゆる行政の無謬性、行政が誤りを認めないと典型と考えました。

一方、私達原告は、さまざまな視点から「適切」でない、間違っている、と証拠を挙げ主張しています。しかしこれに対してはまともな調査検討、吟味もないまま、はぐらかし「その指摘は当たらない」と何処かで散々聞かされた「逃げのセリフ」「壁のセリフ」を乱発しています。

② 口頭弁論つまり討論が無い

裁判の進行はコロナ禍で遅れた感もありますが、最も不満に感じたのは、文書のやり取りが殆どで、普通の分かり易い言葉・

言論による遣り取り、つまり討論が無いということ。弁論主義の基本は何処へいったのかです。



③ 現地、現場調査が無い

「現場に神宿る」と言う言葉は、サラリーマン時代の重要な教訓ですが、争点と成っている現場に足を踏み入れることもなく、下す判決とは何なのだろうかと思いません。

終わりに

皆さんと共に、私も今後、東京高裁に通う決意ですが、高裁に確認し判断を求めたいポイントは以下の点です。

1. 本件訴訟の前哨戦と成了った住民監査請求に対する監査結果において、横浜市が「地区計画後に再度、財価審に諮問を行わなかつたことについて、監査対象局の陳述や資料等からは、実質的な理由は判然としませんでしたが、、、」と述べて、市の土地購入手続きに関する疑問を呈していること。
2. しかし、監査会はこの疑問を追求する為の調査・聞き取りなど当然必要な行動をとらず明確な理由もなく安易に市の立場を容認し、監査請求を退けていること。
3. 横浜地裁においては、上記1. 2の点を厳正に審査し判断を下すべきでしたが、その形跡が見られないこと。

(山本直勝)

“用地取得に対する補償＝「正常な取引価格」”から考える

1. 市の箕輪小学校用地取得に至る経過

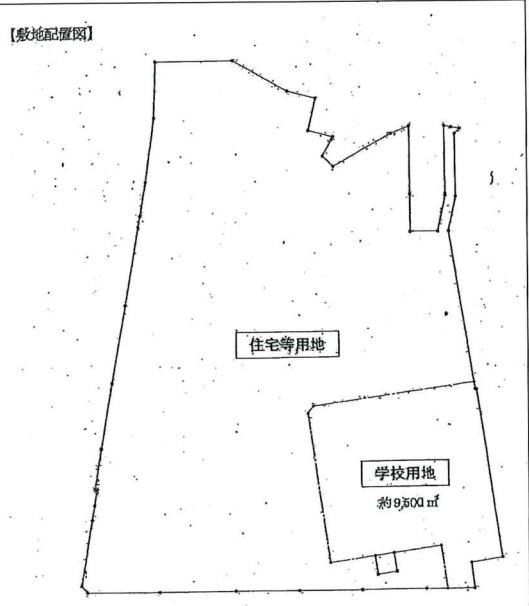
箕輪町2丁目再開発は、野村不動産が、2015年3月12日ユニーから北側（日吉駅寄り）の土地（Cゾーン）を、2016年3月15日日本興亜損保から真ん中の土地（Bゾーン）を、そして2015年3月31日野村総研から南側の土地（Aゾーン。同2月2日三菱 UFJ 信託銀行に信託的移転）を取得して始まりました。

2015年11月19日には横浜市と野村不動産が共同記者発表を行い、地区計画制度を活用してまちづくりを推進すること、あわせて小学校を設置するため協議することが明かにされました。

2016年3月15日、横浜市と野村不動産は「覚書」を交わし、「住宅中心の開発及び市立小学校を整備する事業の実現のため協議すること」、またこの事業には地区計画を導入することを確認と記述し、「敷地配置図」には「住宅等用地」と「学校用地約9,500m²」の位置が示されていました（下図参照）。

2016年8月22日、野村不動産は「箕輪町2丁目計画」について住民説明会を実施。

2017年11月14日、市都市計画審議会がこの



事業に地区計画導入を決定（A地区は規制を大幅に緩和した住宅地区、B地区は住宅を建てられない地区）。

2018年3月28日、学校用地売買契約締結（4億5650万円、1m²あたり427,000円）。

2. 公共用地取得の対価に関する法令の定め

公共用地を取得する際には「正常な取引価格」をもって補償すること、正常な取引価格は「近傍類地の取引価格を基準」とすることが定まっています。

そして、土地の正常な取引価格は、所有者および使用者がそれぞれ同じで、かつ、同一の用途または同一の利用目的に供されているひとかたまりの土地（画地）を単位として評価するとされています。

また、正常な取引価格は、「…土地の利用に関する公法上の規制の程度」などを考量して算定することが規定されています。例えば、農地と住宅地とはこれまで一緒に利用しても、評価は別々の画地として行います。

3. 箕輪小学校用地についての検討

対価は、多過ぎても少な過ぎてもいけない、
所有者・利用者にこれまでの土地の利用状況
等にもとづいた補償をおこなうという法の趣旨
にもとづいて、箕輪小学校用地取得の対価が妥当だったのかどうかを考えてみたいと思
います。

- ① 画地について（市が学校用地を取得する際の土地の所有者・使用者および土地の用途・利用目的についての検討）
3ゾーンの土地所有者は



すべて野村不動産、ただしAゾーンは三菱UFJ信託銀行が信託受託者となっていました。

土地の用途・利用目的は、「住宅中心の開発及び市立小学校を整備する事業」であり、2016年3月15日には市と野村不動産はその後A地区とされた地区を住宅等用地とし、B地区とされた地区を学校用地とすることを確認しました。

従って、再開発地は住宅中心の地区（A地区）と市立小学校を整備する地区（B地区）とに区分され、別々の画地とすべきことに疑問の余地はありません。

ただし、Aゾーンは三菱 UFJ 信託銀行が信託受託者になっていることから、B・Cゾーンとは同一の画地にできないということであれば、A地区はAゾーンとB・Cゾーンの二つの画地になりますが、B地区が一つの画地であることに変わりはありません。

判決がAゾーンを、A地区の住宅等用地とB地区の学校用地を合わせて一つの画地と認定した市の行為を是認した誤りは明らかです。

① 都市計画審議会の地区計画決定

2017年11月、市都市計画審議会がこの事業

に地区計画導入を決定したこと、A地区は住宅等用地、B地区は一切住宅は建てられない用地とされ、公法上の規制の程度がまったく異なる二つの土地を一画地とすることはできないことは確定しました。

それにも拘わらず、判決はこれを一画地とした市の行為を是認する誤りをしました。

③ 土地評価

原告側大川弁護士は市監査委員会での審議で、地区計画決定後に再評価依頼をする時間的余裕があったにも拘わらずそれをしなかつた違法を質しました。監査委員の判断もこれに疑問を呈しました。

「正常な取引価格」を補償する、多すぎるのも不可、少なすぎるのも不可という法の趣旨に立ち返れば、市は再評価依頼の手続きをしなければいけなかつたことは、当然です。

地区計画決定前にAB両地区にまたがったAゾーンを一画地として市財産評価審議会が評価した価格を是認した判決は、まったくの誤りです。

（小嶋勝彦）



「学校用地裁判」判決を読んで

去る12月17日、判決の日、初めて原告として迎えました。「判決、原告の訴えを却下する。裁判費用は原告が負担する」。これで終わり！判決を楽しみにしていたのにがっかりです。判決文を読んで、がっかりどころか、憤りがわいてきました。これでは、市と野村の出来レースに司法が合法のお墨付けを与えただけではないか！！裁判所の判決といえばそれなりに格好をつけるものではないかと期待していたものが吹き飛びました。判決の日

本語がまたひどい。翻訳してとの声があがりましたが、同感です。裁判官ってなに様？

今回の裁判の一番の争点は、「画地」論でした。これは確かと思います。公共用地の取得における正常な取引き価格の決定にあたって、不可避の手順である「画地」が適切であったのかどうか。土地評価、しかも、価格評価というとすぐ「土地鑑定」が思い浮かびます。不動産鑑定士の仕事でしょうか。その仕事がまともにおこなわれる前提には「画地」

がある。評価対象である土地の単位の決定です。単位ですから、その取り方を間違えると計算は合っていても答えは間違えるということが起こります。学校用地の購入にあたり、画地が適切な方法で行われず、不適切であった。その故に、土地評価価格の鑑定が正しく行われず、売り手（野村不動産）に過剰な利益を生み、買い手（横浜市・市民）に過大な損失を生んだ。それをただすのが今回の訴えでもあります。

「画地」にあたり勘案されるべき要素は、土地の形状から始まりいろいろあります。正常な取り引き価格の評価が求められる公共用地の取得においては、土地の形状ほか、法的規制を含め諸々の要素要因の精査、客観的な分析、判断が必要とされます。というのも土地（売買対象となる）の在り様自体が複合規定（諸々の条件の総体）のなかに存在するのが現実だからです。その分析なしに恣意的に画地の決定はできません。鑑定は、それを受け評価価格を計算します。その鑑定方法には色々な立場、手法があります。正当な評価価格の決定の上では単一の鑑定ではなく複数の鑑定が求められる所以です。今回の裁判の争点は鑑定の結果にも由来する売買土地の値段が適切な取引価格であったかどうかであります、それは鑑定以前の「画地」の問題です。

当該土地が、所有者が同じでも、利用目的に法的な規制があって、一体的な「一団の土地」として判断できないとき、その土地は、別々の土地として画地されなければならない。

当初、野村不動産は、野村総研（データーセンター）と NIR（社員寮）の土地を取得し、束ね、所有権を三菱 UFJ 信託銀行に委ね、そ

の土地を売買する意思ありと横浜市に届出ています。そこから、市と野村との「学校用地」をめぐる売買の取引が始まったと言われます。その段階で、土地の所有権は野村不動産ですが、〈買主未定、利用目的未定〉とされていました。そのようなものとして問題の土地は、信託土地、すなわち運用によって利益を上げる目的を持つ資産物件でした。ちなみに他の開発用地として野村不動産が買い取った土地は、「買主野村不動産、利用目的宅地」として、市に届け出されました。

この時点で野村総研（データーセンター）と NIR（社員寮）の跡地は、いくつかの筆に分かれた土地ですが、買主次第では一体的に利用できる可能性をもつ土地だったといえるでしょう。事実、野村不動産、あるいは、代理の三菱 UFJ 信託銀行は、他の用地とともに集合住宅として「一体的に利用することができる。一体的に利用して最も有効な資産価値を発揮できる土地だ」と主張していたようです。信託土地のひとつの運用の仕方の表明でしょう。学校用地を市が野村不動産から買い取り取得するに当たって、どのような取引、交渉が行われたのか、情報は公開されていません。ただ、住民が情報公開法にもとづき明らかにさせた資料には横浜市教育委員会と野村不動産とが取引の結果取り交わした合意文書がありました。「覚書」です（2016年3月15日付）。

これについては判決文も注目しています。画地論との関係で重視されるのは、市（教育委員会）は地番まで特定された土地を学校用地として買い取ることで合意しており、その契約は、都市計画としての港北区箕輪二丁目地区再開計画の決定後におこなうとされている点です。都市計画としての地区計画（箕輪



町二丁目地区再開発)は、横浜市が起案します。素案を経た原案にもとづき都市計画審議会で審議され、決定され、告示されることで、ひとつの法的規定となります。学校用地取得の契約は、この決定後に行われるという合意は、単に買取手続きの順序の合意ではなく、地区計画決定全体が、契約の完成と完了、すなわち所有権転換の不可欠必須の条件になっているということです。

箕輪町2丁目地区計画の決定は、学校用地を公共用地として取得購入する取引の上でも極めて重要な段階でした。その内容はどういうものであったのか。土地利用の目的について法的規制がはいり、野村総研とNIRの跡地は、その時点では、土地所有者は変わっていない～その意味では土地利用についての権利も野村不動産にある～ものであったとしても、一部の土地は住宅の建てられない規制のある土地となったのです。他的一部は、住宅は住宅として利用することが妨げられない土地となったのです。野村不動産が売ってもいいとして市に届け出た最初の時点では、その土地は信託土地の限りで、買主も利用目的は未定だった。法的規制も古い建築規準法が働いていたままだった。それが取り扱われた。「覚書」の時点も含めずっと前提にされていた土地条件とは異なる大きな変化です。

むしろこの段階から、土地取得の本当の契約取引が始まるともいえます。

この二つの異なった利用目的をもつ土地は、所有者が同じでも「一体的な利用目的」を持つ「一団の土地」としては「画地」できない。してはならない。これが原告の主張でした。

判決は、「地区計画」決定で「二つの法的規制の異なった土地」になったことは認めて

います。これは重要です。

しかし、反論しています。どう反論したのか。地区計画決定によって公的規制の違う二つの土地になったといつても、その地区決定は二つの土地の一部が学校施設の建設用地とすることを前提にしており、その結果として二つの相異なる土地利用についての規制も行われているのであって、その違いを根拠にして二つの土地を一体的な、「一団の土地」として画地しないことは、取得後何ができるか、その影響を、単に良い影響だけでなく、価格評価においてマイナスの影響の出る可能性を考慮に入れることであり、それは、取得後の学校施設が建てられることによる影響を考慮してはならないという公共用地取得における価格補償の原則に反するというのです。これは判決文を翻訳した私の理解です。

ここにはいくつかの論点あります。

「地区計画」決定が「学校施設の設置」を前提にしているという点です。たしかに、市(教育委員会)と業者(野村不動産)は取引の結果として地番指定で土地売買について合意していた。このことについて「地区計画」の素案・原案策定者(市)が、何も知らなかった、計画策定の要素として考えに入れなかったということはあり得ないでしょう。同時に、重要なことは箕輪町2丁目の約5ヘクタールにおよぶ野村不動産所有地の再開発計画の前提には「学校用地」のみならずいろいろな要素要因が前提になっていたことです。再開発としての「都市計画」である以上、その計画実施が周辺住民にどういう影響をもたらすのか、景観や日照、風害問題、さらには、根本的に道路問題、学校問題、など公共的社



会福祉的インフラ施設の配置の問題などです。こうしたまちづくりにかかわる諸々のことが、“前提”にされ、総合的に考えられて、地区計画案はつくられ、審議され、決定されているのです。そのいろいろな前提の中で、「学校施設建設」ということが、どういう位置や意義を持つのかについては、その解明が必要です。その判断を欠いては、「地区計画」が「学校施設の設置」を「前提」にしているということは誤りではなかったとしても、その論理的意味をとらえることにはなりません。裁判の判決である以上、こうした論理的説明は不可欠です。にもかかわらず、判決は、その点を考察した気配はなにもありません。しかも、前提というならば、それはどのような文言において地区計画に表現されているのか。この検証も必要です。その検証から何が前提にされ、何が否定されているのかを見極めることです。

はっきりしていることは「地区計画」が「学校建設を前提」にしているといつても、そのことは、「地区計画」が、所定の場所に学校、もっと具体的に言って小学校を建設するということについてはなんの言及もないということです。唯一の関連する言及は、学校施設用地として取引されてきた信託土地の一部について、「環境を考慮した学校施設（エコスクール）等、公益施設用地としての立地をはかる」という記述です。土地の利用目的を規定するのですが、ここで〈学校〉いうのは野村不動産が何度かにわたって当該地内の「森」を使って実施した野外自然学習教室のイメージで、エコスクールといった例示がされるだけです。その代わりにというべきか「公益施設」としての立地をはかることを規定しているのです。市としては学校を建てたい、

野村側もそれを承認している、こうした合意が前提だ。しかし、地区計画ではそうは書いていない。それは市と野村不動産との取引上の合意であり、地区計画の内容に示すにはふさわしくない事柄であるからです。

本来、都市計画、また、その一環としての特定地域開発計画（地区計画）は、開発業者の私的利益一本やりの乱開発、違法開発から地域や都市環境を守り、都市づくりとしての公共性を明確にすることを課題とするものでした。箕輪町2丁目の5haにおよぶ地域の再開発の計画についても、全体が野村不動産の所有地であるにしても、周辺地域に多大な影響をもたらす大規模開発である以上、そのマイナスの影響をどう抑制し、地域との調和をはかるかは大テーマであったはずです。その点で、あからさまな市と野村不動産との談合、取引を地区計画の内容に書き込むことははばかられてたと言えるでしょう。その上で、少なくとも、開発用地について公益的土地を確保し私益的土地と区分けし、公益的施設の立地をはかる。また、私的のなかにも公共的用地や地域貢献施設の配置を定めるなど調和あるまちづくりにいかに開発業者を誘導するのかが小さくないテーマでした。

という脈絡で考えたとき、公益的施設としての立地という土地利用の目的の規制は、大きな意味を持ちます。もとより公益的施設の立地、また、施設運用が、地方公共団体としての横浜市が主体でなくてはならないということはありません。色々なタイプの公益事業体～法人格をもつもの持たないものを含めて、実施主体でありうるものです。収益構造の多样性にもかかわらず、収益を公益に還元する事業



開かれるのです。公益性が保たれる限り、主体は多様でありうるものです。さすがに、公益ギャンブル施設が利益効率の高い事業施設であったとしても、地権者は、そういう事業体に売却することは望まないでしょう。逆に、学校などは、隣地で住宅開発事業を行う事業者にとっては、願ったりかなつたりであったとしても、都市計画においては、業者と市の合意の存在があったとしても、その点を前提にはしなかつたのです。公益施設といえば、収益性を度外視すれば図書館だって、プールだって、公園だっていい。地区計画決定はそういう土地として利用し整備することを否定しないのです。

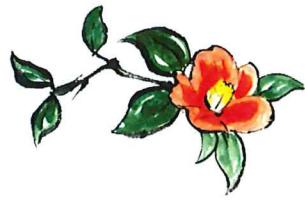
それとは区別される集合住宅用地～いうならば私益的施設用地～についてはどう規定されているか。市街地用地として周辺地域と調和的に利用されるように質の高い住宅供給を含む利用方針が指定されているのです。さらに、私的な集合住宅地の中にも、道路とか広場、歩道など公益用地の配置を指定しています。「地域貢献」施設の配置も含め周辺地域との調和ある開発計画ということが地区計画決定における土地利用の方針となつたのです。地区計画全体で野村不動産の開発用地に対し定められた規制、規定をおこなつたのです。

すなわち、地区計画の決定は、当該土地（野村総研+NIR跡地=野村不動所有）が「買主も、利用目的も未定」の土地であった段階から、公益施設の立地として規制された土地と集合住宅用地～私益的施設用地～としての立地という二つの利用目的を明確にして、それに規制される土地になったのです。そこに地区計画の意味があります。地区計画の用地を全体として私益追求一辺倒の用地にはしな

い公の規制です。学校施設事業が市と野村不動産との合意で地区計画の前提の一つに想定されていたとしても、地区計画では、学校如何を超えて、土地利用の公私の区別を立て、その調和の在り方を規定したのです。

その際に、公益施設の立地が公益的事業にとって適切な土地であり、広さであるのか。この点の判断は、土壤汚染、地下構造物、高圧線の鉄塔などの影響が具体的現実的にどれほどのものであるかの精査検証を不可欠に必要とするものでした。実際、とくに野村総研とNIRの跡地の一定部分については一目瞭然の高圧線鉄塔ほか、土壤汚染（特定有害物質使用履歴の存在）、地下構造物（東洋一の地下コンピューター室の巨大堅固の残存構造物）など具体的現実的問題が明らかにあり、公益的施設利用にとってはもちろん、高層マンション建設は不能であり、日々人の住む住宅用地、住宅地としても極めてハンディキャップの多い根本的に不向きな土地だったので。公益的施設だったらそれを免れるという保証は全くありません。地区計画が具体的に学校施設建設を前提にするというならば土地の弊害の程度などの究明は不可欠でした。しかし、市も野村不動産、また、都市計画審議会としても行っていません。教育委員会は、一番、敏感に判断すべきでありながら、学校用地という以前にとにかく土地取得、公益用地確保最優先に走った疑いがきわめて強いものです。

また、地区計画決定自身の問題もあります。住宅用地とされる私益的土地区分について、周囲を圧倒する高層建築を容認する大幅な建築基準の緩和を行っています。建築物の高さ制限



を20mから60mに、容積率を200%から250%に引き上げることを容認していることです。野村不動産はこうした条件を確実に確保すること「公益用地」として学校用地を市に売却することを決定する不可欠の条件にしていたのではないか。だからこそ後戻りしない条件変更を行う地区計画決定後でないと、土地売買契約は行わないとしたのではないか。地区計画決定による「建築基本法」の規制緩和決定が野村不動産の横浜市への「学校用地の売却」の条件（担保）だった。この疑いを含めて「地区計画決定」が学校施設建設を「前提」にしたのかどうかということも、開発用地全体についての「規制緩和」という大前提との関連で位置づけられるものです。

画地論との関係で重要なことは、地区計画決定の限りでは、土地所有者（野村不動産）の財産権は保たれていることです。地区計画が決定されたからといって、自動的に土地所有者が野村不動産でなくなるわけではないのです。

したがって公益的用地の上にどういう公益的施設を作るのかについても、土地所有者として「図書館や公園はいいが、火葬場は困る」「葬祭場もだめ。それが認められないならば、用地は売らない」とする権利は否定されないものです。むしろ守られます。

しかし、繰り返しますが、地区計画決定において、野村不動産が市への売却もありうる土地として届け出た「買主未定」「利用目的



未定」の土地は、買主は決定していないにしても、二つの目的を異にする土地に変更された。公的規制が働く土地となった。このことは新しい変化です。

地区計画決定の意義は、再開発計画用地全体について公益的土地利用地と私益的土地利用の区別を明確にしながら、地区計画全体として調和あるまちづくりを方針にしたことです。計画の前提の一つに学校施設建築の用地確保があったとしても、より基本的前提は「公益的施設の立地をはかる」ことであったのです。土地利用の目的の明確化です。それは学校施設建設にせよ、他の施設にせよ土地利用の根本的的前提です。都市計画全体決定する諸要素諸要因を勘案した総合的判断の結果というべきです。この前提において地区計画決定は、学校施設の建設用地という要素（市と野村不動産の合意・考え方）を相対化しているのです。もっと言えば「学校施設の建設用地」という合意（前提）を「無」にしたのです。少なくとも地区計画の上では考慮されないものになったのです。重大な変化です。

判決はこの点を決定的に無視しています。

公共用地の取得における「画地」は、用地取得前の時点で公益的土地と私益的土地に規制が入った段階（地区計画決定）で、大きく変化を求められることになりました。すなわち、野村総研とNIRの跡地全体について、所有者は同じでも、一体的に一団の土地として利用することが不可能部分から構成されることになったのです。「画地」はその事実に即し行われることが必要となりました。それが、地区計画決定後に成立する土地売買契約の新しい前提となったのです。

その画地は、取得後の学校施設が建設されることを考慮していることになるので避けられなければならない手続きではありません。そうではなくて、取得後学校施設が建設されることからくる土地評価価格上に生じる、プ

ラス、或いは、マイナスの影響を排除し、「学校」にせよ、何にせよ、「公益的施設」としての利用用地としての制限を定めたのです。その決定に対応する判断（画地）として公正で正常な土地取引評価価格を算出、決定するうえで必要な「画地」が求められたのです。地区計画決定は、こうした画地を必要とする決定的な条件をつくりだしたのです。判決は、この変化と変化の持つ意味を見逃し、まったく逆の誤った判断をしたのです。

この変化（違い）に対応しないことが「学校施設建築」の影響を考慮しない正当な画地であったとする判決は、「地区計画決定」の本質的意義（開発用地の一部を公益的施設の利用のための用地とする法的規制とともに、他の住宅用地について建築基準法の規制緩和の公法化）を「考慮」しない「画地」を正当化する点で決定的に誤っています。つまり違法です。その結果、不当な高額価格でもって、学校用地を購入することになったのです。

「公益的事業の用地」として野村不動産の「信託土地」を丸ごと購入するつもりがなければ、どの部分であろうと全体の平均価格で取得土地の広さに全体の平均価格を掛け合わせた価格で売買すればよいとの判断も問われます。売主の側が指定する部分を全体の一部としてしか売らないとしても十分予想される取引でした。一般的に信託土地の中で資産運用価値の極端に低い部分をより良い部分を含む全体の一部として全体の平均価格を算出し、低い部分自体の評価をさけ、高く価格で切り売りする。これは、信託土地の資産運用・売買の常識です。詐欺的手段に近く、破談のリスクもあります。今回の公共用地取得の取引においても、特定される良質な土地の部分を公益用地として欲しいと選択的に取得

する自由が市（買主）側にあったのかどうか。市の側に選択の自由はあったとしても、取引の中で、 Baba をつかまされる交渉力しかなかったのか。事実としては、地番まで指定して売買に合意した土地は、いろいろな要素要因においてハンディキャップをもった土地であり、決定的に高層住宅（マンション）に向きの野村不動産の住宅開発には使えない土地であったことはすでに指摘したとおりです。市と野村不動産（三菱東京信託銀行）との取引が資産運用の原理原則に縛られない、自由な取引の結果であったという保証はありません。むしろ事後的であったとしても「地区計画」決定によって、同じ信託土地にせよ土地利用目的が公益的用地と私的住宅用地とに利用目的を峻別し差をつけて規制したことは、土地の無制限な資産運用に対する歯止めの意味も持つものであったといえるはずのものでした。 つまり ところ 判決は、地区計画決定が、「学校用地取得を前提とする」という地区計画自体が否定した前提をよみがえらせました。〈学校で決まり〉という出来レースをカムフラージュしたはずのベール（地区計画決定の縛り）を消しきったというべきなのかもしれません。

そうだとすると判決の意義と効用は、無意味化されたベールの下から「信託土地」の運用による横浜市民収奪とそれを誘導した市政の闇を明るみにさらし、合法化して見せたという点に認められるのかもしれません。

市と野村不動産の合意による共犯的詐欺です。その犠牲はほかならぬ横浜市民なのです。

あらためて控訴の意思を表明します。

（渡辺顕治）



原告陳述書

私たち原告は以下の陳述書を準備しておりましたが、昨年9月7日で結審となり陳述の機会はありませんでした。私たち事務局の思いを込めてまとめた陳述書ですので、目をおとおしください。

原告陳述書

私は、箕輪小学校用地取得に対する横浜市の支払額が不当に高く、被告は同市が蒙った損害の賠償を請求すべきであることにつき、地域住民の立場から陳述します。

① 被告は本件土地を購入するのに先立ち、当該箕輪町2丁目再開発事業者・野村不動産と2016年3月15日に覚書を交わし、再開発地全体(55,967m²)に「地区計画」を導入することを確認しました。

その結果、被告は、学校用地(9,500m²)を除いたマンション建設用地(46,467m²)に、「地区計画」決定前に再開発地全体を利用して建てられる建物の総床面積の上限(111,934m²)よりも、大きなボリューム(4,233m²増)のマンションを建てることを認めました。これは、本件マンション建設計画の総戸数約1320戸から単純計算すると、48戸分にもなります。

その上に、被告は事業者に学校用地代として40億円を超す大金を支払いました。

このように事業者を過大に利する行為を納税者として是認するわけにはいきません。

② そして、本件学校用地がどういう土地かが問題です。頑強な地下構造物が残り、撤去には5億円から10億円も必要とされ、このままではマンションが建てられない土地です。

横浜市は48戸分大きな建物建設を認め

たうえ、40億円
余を支払った。

	土地面積	建築可能な建物の総床面積
地区計画前	55967m ²	111934m ²
計画後	46467m ²	116167m ²
学校用地	9500m ²	市に売却

すなわち、本件学校用地と隣接のマンション用地とは土地評価事務処理要領第2条ただし書きに規定する「当該土地の形状等から一体的に利用することが困難なもの」に該当し、これを一体のものとして評価した被告の行為は正される必要があります。

なお、本件学校用地は、公道とは15m程しか接しておらず、すぐ南側に高圧線の鉄塔があり、校庭には高圧線がかかります。さらに特定有害物質を使用していた履歴があり、高さ60mの高層マンションに囲まれている土地です。このように、育ち盛りで未来を担う子どもたちが学習し生活するには到底相応しくない土地であり、住民として深く憂慮しています。

③ 最後に、本件訴訟の発端となった住民監査請求に対する監査委員の監査結果は、「(横浜市が)地区計画後に再度財価審に諮問を行わなかったことについて、監査対象局の陳述や資料等からは実質的な理由は判然としませんでしたが…」として横浜市の土地購入手続きに疑問を呈しました。しかし、この疑問を解消するために尋問・精査することなくこれを容易に容認し、監査請求に理由がないと結論づけました。

被告は「準備書面4」では、「用地補償の手引きにおいても公法上の規制が異なることは2画地と認定する理由とされていない」と述べています。

このような横浜市が定めた手続規定が、地価公示法等上位法に優先するとする「裁量行政」は正されなくてはなりません。

裁判所におかれでは、地方自治法第2条第14項の「地方公共団体は、…最小の経費で最大の効果を挙げるようにならなければならない」の趣旨を踏まえ、厳正な審査・判断をしていただけますよう強く要望します。