


陳述書

平成24年5月18日

東京地方裁判所 民事第6部 合議係 御中

東京都国分寺市戸倉一丁目6番1号  
国分寺市役所内

百瀬 勝 

私は、原告浜友観光株式会社及び島田商事有限会社と被告国分寺市との間の御庁  
平成20年（ワ）第25098号損害賠償請求事件について、次のとおり陳述いたします。

## 第1 職業及び経歴

- 1 私は、1950年（昭和25年）4月23日生まれで、現在、62歳です。
- 2 私は、1975年（昭和50）年3月に一橋大学を卒業し、翌年4月1日付けで国分寺市（以下「市」という。）の職員に採用されました。

私は、2005（平成17年）4月1日付けで、西国分寺駅周辺整備担当部長として市の都市開発部（以下「都市開発部」という。）に配属され、2006年（平成18年）4月1日付けで都市開発部部長を拝命し、国分寺市図書館条例が改正された当時は、都市開発部部長を務めておりました。

私は、2011年（平成23年）3月31日付けで市の職員を定年退職し、同年4月1日付けで市の再任用職員として採用され、現在、都市開発部国分寺駅周辺整備課に配属され勤務しております。

私は、都市開発部部長として、国分寺都市計画事業国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業（以下「本件再開発事業」という。）に関わっておりましたので、以下に、本件再開発事業の内容及び原告浜友観光株式会社（以下「浜友観光」という。）が本件再開発事業において新築される施設建築物（以下「再開発ビル」という。）に入居した場合に本件再開発事業に及ぼす影響等について陳述します。

## 第2 国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業

### 1 国分寺駅北口周辺地区における街づくりの必要性

国分寺駅は、明治22年（1889年）、新宿・立川間に甲武鉄道（現在のJR中央線）が開通した際に開設され、明治27年（1894年）には国分寺・東村山間に川越鉄道（現在の西武国分寺線）が開通するなど、これまで交通の要衝として重要な役割を果たし、その北口周辺は商業を初めとして国分寺市の中心街として発展して参りました。

また、市の人口は、昭和39年11月3日の市制施行から現在まで、年々増加の傾向をたどり、国分寺駅の利用者数も、駅周辺の自動車の交通量も、大幅に増加しました。国分寺市の人口は、平成23年12月1日時点で約11万7000人、国分寺駅の1日の乗降客数は、約24万6000人です。

国分寺駅北口周辺地区の街づくりは、市の市制施行から今年で49年が経過しようとしている現在まで、ほとんど何も整備されないまま今日に至っております。例えば、国分寺駅北口には、バスやタクシーの乗り場、自家用車の乗客が

一時的に乗り降りするための待機場所、市民相互の交流活動を支えるコミュニティ広場として機能することが期待される駅前ロータリーが整備されておられません。また、国分寺駅北口地区は、幅員の狭い道路が縦横に走り、その道路に面して個人商店や住宅が混在し、自動車・自転車・人、それぞれの流れが十分に整理されないまま、無秩序に入り組んでいる状況にあります。このような状況を放置することは、国分寺駅北口周辺地区の発展に著しい停滞をもたらすことになり、また、交通安全、火災や地震に対する防災、商業環境と住環境との調和、都市の景観といった点でも早急な改善が必要とされるところであります。

## 2 国分寺駅北口周辺地区における現在までの街づくり・整備の経過

### (1) 国分寺駅北口交通広場に係る都市計画決定

市は、市制施行後早々、昭和40年4月に、国分寺駅北口周辺地区の整備計画に着手し、「国分寺駅北口交通広場都市計画」を決定しました。これは、国分寺駅北口に交通広場を整備し、その交通広場から北に向かって東京都道134号の恋ヶ窪新田三鷹線（通称：連雀通り）まで道路を整備する計画でしたが、施行に至りませんでした。「国分寺駅北口交通広場都市計画」は、昭和60年6月、道路の幅員を拡張するために変更され、その後、現在まで施行されないまま、本事業に組み込まれることになりました。

### (2) 本件再開発事業

#### (ア) 計画の作成

市は、昭和56年3月、告示駅北口周辺地区の街づくり・整備について、本件再開発事業を計画しました。これは、「国分寺市の顔」としての駅前地区の活性化と高度利用を計るためには、駅前広場や都市計画道路の他に公共公益施設や商業施設、住居などの施設建築物も併せて総合的に整備する必要があり、そのためには、都市再開発法（昭和44年法律第38号）（以下「法」という。）に則った第一種市街地再開発事業の手法によることが有効かつ適切であると判断したことによるものです。

#### (イ) 本件再開発事業に係る都市計画決定

市は、平成2年3月、本件再開発事業の施行地区（国分寺市本町2、3及び4丁目の一部・約2.1ヘクタール）、事業の範囲（都市計画道路、駅前広場及び再開発ビルの整備）等を策定し、本件再開発事業について都市計画を決定いたしました。

しかしながら、上記の都市計画決定の後、日本国内ではバブル経済が崩壊の危機に瀕し、商業市況は低迷し地価は著しく下落するなど、経済状況は目まぐるしく変化しました。

また、平成3年3月には、西武鉄道多摩湖線の移設工事が完了し、平成4年3月には国分駅駅舎の改良工事が完了し、国分寺駅を取り巻く環境も変わりました。

これに加え、市は、平成12年3月に「国分寺市都市マスタープラン」を策定し、同年6月には「国分寺駅北口再開発協議会」が設立されるなど、国分寺駅北口地区周辺のまちづくり・整備を取り巻く環境そのものが大きく変化しました。

このような状況の下で、本件再開発事業に係る都市計画決定は、その後の進捗がないまま長期化し、国分寺市は、本件再開発事業における事業計画を抜本的に見直さざるを得なくなりました。

#### (ウ) 本件再開発事業の全面的見直し

市は、平成17年4月から、本件再開発事業を含めた国分寺駅北口地区周辺地区のまちづくり・整備を全面的に見直し、再検討を始めました。

市は、平成17年10月に「国分寺駅周辺地区まちづくり構想(案)」を、平成19年8月に「国分寺駅周辺地区まちづくり構想」をそれぞれ策定し、同月、本件再開発事業に係る都市計画決定・変更(原案)を、同年11月に本件再開発事業に係る都市計画決定・変更(案)を、それぞれ、公告し、かつ、縦覧に付し、平成20年3月、本件再開発事業に係る都市計画決定及び変更を告示しました(国分寺市告示第18号)。

これに引き続いて、市は、平成21年1月15日、法第52条第1項の規定に基づき、本件再開発事業の施行に関する条例(平成21年1月15日条例第1号)を制定し、同年5月14日には、本件再開発事業の事業計画を決定し公告しました。

#### (エ) 事業計画の内容

市が平成21年5月14日に決定した本件再開発事業に係る事業計画は、国分寺市本町2丁目、3丁目及び4丁目の各一部、面積約2.1haの土地を施行地区(以下「本施行地区」という。)とし、本施行地区内に、概ね、以下の施設建築物等を新築するというものです。

(a) 施設建築物として、東街区ビルと西街区ビルの2棟を新築する。

(b) 東街区ビルは、1階から3階までを商業・飲食店などが入居する商業床とし、4階から28階までを住宅とする。

(c) 西街区ビルは、地下1階から地上6階までを物品販売、飲食店などが入居する商業床とし、7階から9階までを業務・公益施設にする。

公益施設としては、本多図書館の駅前分館（本件図書館）と国分寺Lホール（国分寺駅ビルにある現在のLホールを移転する。）などを予定している。

西街区ビルには、国分寺駅に直結する立体通路を設置する。

(d) 東街区ビルと西街区ビルの前面に交通広場を整備し、バス、タクシーや自家用車の乗降の利便を図るとともに、休憩スポット、展示スペース、トイレなどを整備する。

#### (オ) 事業計画の一部見直し

市が決定した上記の事業計画は、平成20年9月に発生した、いわゆるリーマンショックの影響により日本国内の経済市況が激変し、商業床及び業務床の価格が大幅に下落したため、その一部見直しを余儀なくされました。上記の事業計画において売却を計画していた商業床及び業務床（保留床）は、その売却価格を大幅に見直さなければ買い手が付かず、本件再開発事業に係る資金を調達することが困難となるからであります。

上記の経済市況の変動を受け、市は、上記の事業計画の一部を変更し、本件再開発事業において新築する施設建築物のうち、西街区ビルについて、住宅を導入した施設建築物に変更し、施設計画を進めております。

### 第3 本件再開発事業における本件図書館の位置づけ

#### 1 国分寺駅北口周辺地区における「まちづくり」に関する基本構想

##### (1) 市が定めた基本構想

市は、既に述べたとおり、昭和40年から、国分寺駅北口周辺地区における「まちづくり」構想を練って参りました。その概要は以下のとおりです。

平成12年3月	国分寺市都市マスタープランの策定
平成16年6月	国分寺市まちづくり条例の制定
平成17年4月	本件再開発事業に係る基本構想の策定
平成17年10月	国分寺駅周辺地区まちづくり構想（案）の策定

## (2) 東京都が定めた基本構想

東京都は、平成16年4月22日付けにて「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）を決定・告示し、その中で、国分寺都市計画区域（国分寺市の行政区域全域約1,148ha）を区域区分として定め、国分寺市の都市計画に関する基本方針を定めております。

都市計画区域マスタープランが定める国分寺市の都市計画に関する基本方針は、国分寺市自身が都市計画を決定する際の指針を示すものです。

## 2 国分寺市都市マスタープランにおける本件図書館の位置づけ

国分寺市都市マスタープランは、市が自らの責任により推進する都市計画に関する基本方針を示したもので、このプランは、公共文教施設の整備を図り、「人がまちに集うまちづくり」を標榜しております。

図書館は市民の誰もが利用できる公共文教施設の代表格であり、市が国分寺駅北口周辺地区のまちづくりを推進するための情報発信の拠点として、国分寺駅北口に本多図書館駅前分館（以下「本件図書館」という。）を設置したことは、正に、国分寺市都市マスタープランの構想に合致するものであります。

## 3 都市計画区域マスタープランにおける本件図書館の位置づけ

東京都が決定した都市計画区域マスタープランは、国分寺都市計画区域における都市計画決定の方針として、総論として、1) 水と緑を主軸とした自然環境の保護、2) 歴史的・文化的資源の保全、3) 交通の利便性の増進、4) 文化施設や文化交流の場の整備などを掲げ、各論として、「国分寺駅北口の整備方針」について、生活に密着した商業・業務、文化等の機能、並びに生活サービスの一層の集積を掲げております。

また、都市計画区域マスタープランは、まちづくりの基本方針として「豊かなコミュニケーションをつくる」ことを掲げ、その具体的方針として、人とのふれあいの場、生涯学習の場、情報発信・交流の場となる公共施設を整備する旨、述べております。

もとより、都市計画区域マスタープランは、当該区域において策定されるべき都市計画の基本方針を示したものですので、本件図書館の開設について直接言及はされておりませんが、図書館は、市民の文化レベルを増進する機能を担

っており、情報発信・交流の場でもありますので、本件図書館の設置は、正に、都市計画区域マスタープランの掲げる方針に合致するものであります。

#### 4 国分寺市まちづくり条例における本件図書館の位置づけ

市は、市のまちづくりについてその基本理念を定め、市民、事業者及び市の責務等を明らかにするとともに、まちづくりの基本となる事項、市の特性を生かしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び土地利用に関する基準並びに都市計画法の規定に基づく都市計画の手続及び開発許可の基準を定めることにより、市民の福祉を高め、豊かな緑と水と文化財にはぐくまれた安全で快適なまちづくりの実現に寄与することを目的として、国分寺市まちづくり条例を制定いたしました（平成16年6月24日条例第18号）。

このまちづくり条例は、まちづくりを推進するための方法・手続の一方針として、市民やまちづくり協議会が積極的に都市計画の提案をできるよう、市民参加による都市計画案の作成支援や決定手続の充実を図る規定を設けております。

国分寺市まちづくり条例は、図書館の整備等について直接言及するものではありませんが、本件図書館は、当初から、国分寺駅北口周辺地区のまちづくりにおける情報発信拠点として機能することを期待して開設されたものであり、正に、国分寺市まちづくり条例が標榜する「市民自らの手によるまちづくり」を支援するものでもあります。

#### 5 本件再開発事業に係る基本構想における本件図書館の位置づけ

市は、本件再開発事業を再検討するに当たり、その基本構想として「史跡公園や大学・研究所等が立地する学術研究機能を中心とする教育文化都市」を標榜し、本件再開発事業として設置される施設の一つとして、「デジタルアーカイブや大学データベース等と連携したIT図書館」を打ち出しております（乙第1号証・I-41頁）。

本件図書館は、将来、本件再開発事業において設置が計画されている「IT情報図書館」を本件再開発事業の着手に先行して整備したものです。

デジタルアーカイブとは、各種文化財等をデジタルデータ化して保管・蓄積することを意味し、本件図書館を含め国分寺市立の図書館はいずれも、未だ、デジタルアーカイブまでは導入しておりません。

ただし、現在、国分寺市民は、事前に登録すれば、インターネットにより国分寺市立図書館が保有する蔵書等を検索して予約をして蔵書等を借りることができ、図書館利用のIT化が図られております（乙第21号証）。もともと、IT（Information technology）という言葉（最近では Information and communication technology を略して ICT ともいうこともあります。）は語彙範囲が広いのですが、一般的には、コンピューターやインターネットを核とするネットワークを利用して仕事や生活に役立てるための技術といった意味で用いられていると思います。その意味では、本件図書館は、正にIT化が図られているわけです。

また、本件図書館は、国分寺駅北口から徒歩約1分という好立地条件にあるため、インターネットで予約をした蔵書等の受取や返却の窓口として機能しております。

#### 6 国分寺駅周辺地区まちづくり構想（案）における本件図書館の位置づけ

国分寺駅周辺地区まちづくり構想（案）は、市が国分寺駅北口周辺地区についてそれまで行ってきた都市計画決定と本件再開発事業とを連携させ、相互に補完させることによって、総合的なまちづくりを行うことを企図したものです。まちづくり構想（案）のコンセプトと本件再開発事業のコンセプトは重なり合っておりますので、本件図書館の開設は、本件再開発事業のコンセプトでもあり、まちづくり構想（案）のコンセプトでもあるということになります。

まちづくり構想（案）は、国分寺市民を含む「人」をまちづくりの主人公とし、市民生活の安全、利便性や質の向上を第一義に捉え、まちづくり構想案を策定しておりますので、本件図書館の開設は正にそのコンセプトに合致するものです。

### 第3 浜友観光によるパチンコ店の出店が本件再開発事業に及ぼす影響について

#### 1 本件再開発事業における事情と本多図書館駅前分館の開設との牽連性

##### （1）本件再開発事業における事情

本件図書館条例が改正された平成18年12月当時、本施行地区内では、パチンコ店3軒、スロット店1軒、ゲームセンター1軒がそれぞれ営業をしており、そのうち3軒のパチンコ店と1軒のスロット店、併せて4軒のアミューズメント店舗（以下「既存4店舗」という。）が、本件再開発事業において権利変換処分を受け、再開発ビルへ入居し、それぞれの営業を継続することを希望して



おりました。

浜友観光が出店を計画していたパチンコ店の営業床面積は約 1,500 m<sup>2</sup>ですが、この営業床面積は既存 4 店舗に匹敵するものでありましたから、浜友観光が再開発ビルに入居することになった場合、アミューズメント店舗が再開発ビルに占める割合は端的に 2 倍となります。

市が、平成 18 年 12 月当時、策定していた本件再開発事業における事業計画では、既存 4 店舗に加え新たにアミューズメント店舗を再開発ビルに入居させることは、不可能でした。もとより、事業計画全体を一から全面的に作り替えることが可能であったとすれば、新たなアミューズメント店舗を再開発ビルに入居させることも、不可能ということにはならないのですが、それは、市がそれまでに時間と労力と資金をつぎ込んで策定した事業計画を自ら破棄することを意味し、それ自体が不可能でした。したがって、都市開発部としては、本件再開発事業を推進するためには、浜友観光に限らず、本施行地区内に新たなアミューズメント店舗が出店することを回避する必要があると考えておりました。

## (2) 本多図書館駅前分館の開設計画

市の政策部政策経営課（以下「政策部」という。）は、平成 18 年 9 月に開かれた市議会において、市が国分寺市土地開発公社に取得させた旧 UFJ 銀行の建物（以下「旧 UFJ 銀行建物」という。）が有効に活用されていないのではないかと指摘を受け、当時、旧 UFJ 銀行建物の有効な活用方法を検討しており、その中で、政策部は、旧 UFJ 銀行建物内に本多図書館駅前分館（以下「本件図書館」という。）を開設するという有効活用策を策定しました。国分寺駅北口近辺には市立本多図書館（国分寺市本多一丁目 7 番 1 号所在）がありますが、国分寺駅北口から市立本多図書館までは徒歩で約 10 分かかります。国分寺駅北口から旧 UFJ 銀行建物までは徒歩で約 1 分です。この好立地条件を生かして、旧 UFJ 銀行建物内に本件図書館を開設することができれば、市民の皆様方により身近に図書館を利用して貰えることは間違いありません。

## (3) 本件再開発事業における事情と本件図書館開設との牽連性

浜友観光は、旧 UFJ 銀行建物に隣接する建物（以下「バザール K」という。）内でパチンコ店を開業することを計画しておりました。

市が旧 UFJ 銀行建物内に本件図書館を開設した場合、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）（以下「風営法」という。）に基づく規制により、浜友観光がバザール K 内でパチンコ店を出店することは不可能となることについて、都市開発部及び政策部は認識をしておりました。ただし、都市開発部にも政策部にも、旧 UFJ 銀行建物内に本件図書館を開設することにより浜友観光のパチンコ店出店を阻止する、つまり、浜友観光によるパチンコ店出店を阻止するために本件図書館を開設するという発想は全くありませんでした。市は、本件再開発事業を進める上で新規のアミューズメント店舗の出店を回避する必要に迫られておりましたが、本件再開発事業の施行を優先事項と位置付け、そのためにはバザール K 内にパチンコ店を出店できない結果となっても仕方がない、したがって、本件図書館の開設も正当化されるといった乱暴な考え方はしておりません。本件図書館の開設の必要性と、本件再開発事業において新たなアミューズメント店舗の出店を回避する必要性とは、全く別のフェーズに属する事柄であって、それぞれが別々に議論され判断されております。

本件図書館の開設により、浜友観光はバザール K 内でパチンコ店を出店することができなくなりましたが、それは、結果としてそういうことになったということでありまして、市は正に風営法上の規制に助けられたということです。仮に、浜友観光が、バザール K ではなく、本施行地区内にあり旧 UFJ 銀行建物に隣接しない別の建物でパチンコ店の出店を計画した場合は、市が旧 UFJ 銀行建物内に本件図書館を開設したところで、風営法の規制は及ばないので、浜友観光はパチンコ店を出店することができたでしょうし、更に、浜友観光が本件再開発事業において権利変換処分による権利床の取得、つまり、再開発ビルでのパチンコ店の営業を望む場合は、市は、本件再開発事業を一から立案し直すことになり、本件再開発事業は、事実上、頓挫していたでしょう。

本件再開発事業において、既存 4 店舗に加え新たなアミューズメント店舗を再開発ビルへ入居させることは不可能であるといった事情があることは事実ですので、都市開発部の立場から、以下にその事情について述べます。

## 2 都市再開発法の基本構造の説明（借家権の取扱について）

浜友観光は、バザール K 内でパチンコ店を開業した場合、将来、再開発ビルに入居しパチンコ店を営業することができるようになりますが、その仕組みを法

の規定に沿って説明いたします。

浜友観光は、島田商事からバザールK建物を賃借し借家権を有しております。法第88条第5項の規定によれば、再開発事業の施行地区内の建物について借家権を有する者は、法第71条第3項の規定により借家権の取得を希望しない旨を申し出ない限り、権利変換処分により再開発ビルにおいて賃貸人が取得した権利床に当然に借家権を取得することになります。

仮に、浜友観光が、本施行地区内の宅地及び建築物並びにその宅地に存する借地権について権利変換手続開始の登記（法第70条第1項）がなされるまでに、バザールK内でパチンコ店を開業した場合、浜友観光は、施行者である市に対し積極的に借家権取得を希望しない旨を申し出ない限り、市は、権利変換計画書において、権利変換処分により浜友観光が再開発ビルの権利床に借家権を取得するよう定めなければならず（同法73条1項7号、8号、10号、第77条第5項）、浜友観光は権利変換処分により再開発ビルに当然に借家権を取得しパチンコ店を営業することができることとなります。

浜友観光は、バザールK建物内でパチンコ店の営業を開始した場合、再開発ビルでパチンコ店を営業する権利も取得することになるということです。

### 3 浜友観光によるパチンコ店の出店が本件再開発事業に及ぼす営業

本件再開発事業では、既存4店舗が再開発ビルに入居して営業を継続することを希望していたこと、浜友観光が再開発ビルに入居しパチンコ店を営業する場合、アミューズメント店舗が再開発ビルに占める割合は端的に2倍になることについては、既に述べたとおりです。

法第76条第1項及び第77条第1項の各規定によれば、本施行地区内の地権者（所有権者及び借地権者）は、施行者である市に対し権利変換処分により権利床を取得する代わりに金銭等による補償を受け転出を希望する旨を申し出ない限り、権利変換処分により当然に権利床を取得し、市は、既存4店舗が再開発ビルに入居することを法的に阻止することができません。

再開発ビルにおいて、既存4店舗に加え、浜友観光によるパチンコ店の営業も想定した場合に、本件再開発事業に与える影響は、以下に述べるとおりです。

#### (1) 配置設計上、新規のアミューズメント店舗を配置する床が余っていないこと

市が平成18年12月時点で策定していた本件再開発事業に係る事業計画では、

既存4店舗が再開発ビルへ入居し従前どおり営業を継続することを前提として、再開発ビルの設計及び店舗配置を決めておりました。

アミューズメント店舗は、その業種の性格上、人通りに面する店舗の配置と良好な視認性が求められますが、その一方で、国から補助金を受けアミューズメント店舗のために再開発ビルを建築したとの誤解を招かないようにするためには、複数のアミューズメント店舗がある場合には相互に距離を置いて配置する必要があります。本件再開発事業において、人通りに面する店舗配置と良好な視認性を確保できるフロアは再開発ビル1階ですが、1階は再開発ビルの顔となるフロアですので、1階にアミューズメント店舗を配置することはできる限り回避したいところです。また、複数のアミューズメント店舗を各階に配置した場合、再開発ビル全体がアミューズメント店舗で埋められているとの印象が非常に強くなりますので、各階への配置も回避したいところです。

既存4店舗が権利変換処分により取得する権利床の合計は、2,937㎡です。この権利床の全部を、西街区に新築する再開発ビルに配置する場合、地下1階部分の床の内1,391㎡、地下2階部分の床の内876㎡、地上1階の床の内670㎡が必要となります。市が策定した配置設計では、地下1階及び地下2階だけでは床が足りず、地上1階にもパチンコ店を配置しなければ既存4店舗の権利床を再開発ビル内に配置することは不可能でした。

業種の性格から再開発ビルの1階に配置することが適切であると考えられる店舗は、ファーストフード店やコンビニエンスストアなどがあります。権利変換計画上の公正及び公平の見地からは、再開発ビルに配置できるアミューズメント店舗は既存4店舗に限られ、新規のアミューズメント店舗に当てることのできる床は余っておりませんでした。

そのうえ、既に述べたとおり、浜友観光が出店を計画していたパチンコ店の営業床面積は約1,500㎡であり、既存4店舗の合計床面積に匹敵するものですので、これを1階に配置することが絶対に不可能であることは明らかですし、再開発ビルにおいてアミューズメント店舗に当てる床面積を当初の2倍と想定し設計をやり直さなければなりません。この設計のやり直しは、再開発ビル自体の設計は勿論のこと、周辺建物や駅前広場の配置など本件再開発事業における設計の概要（法第51条第1項）、事業日程や予算など事業計画全体を一から見直すことを意味します。

市は、長年にわたり、国分寺駅北口駅周辺地域の住民や商店会のみならず原

告島田商事有限会社（以下「島田商事」という。）からも、本件再開発事業に早期に着手するよう強い要請を受け、平成18年12月当時、平成20年1月には本件再開発事業にかかる事業計画について認可申請をすることを計画しており、もはや再開発ビルの設計を含め事業計画を見直す余地は全くありませんでした。

## （2）補償費が増大すること

本件再開発事業において、施行者である市が本施行地区内の権利者の皆様方にお支払いしなければならない補償費には、2つの種類があります。

一つは、本件再開発事業において権利変換処分を受けず本施行地区から転出する権利者にお支払いする補償金です（法第91条第1項）（以下「転出補償金」という。）。この補償金は、権利者が本施行地区内に有していた従前資産の評価に見合うものとなります。

もう一つは、本件再開発事業において権利変換処分を受けることを希望する権利者が、本件再開発事業における工事の施工中、本施行地区外の仮住居や仮店舗に引っ越し、工事が竣工した後に、再開発ビルに戻ってくるまでに通常発生する損失（往復の引越費用や仮住居・仮店舗費用等）を補償するためにお支払いする補償金（以下「通損補償金」という。）です（法第97条第1項）。

市は、極めて厳しい財政状況の下で本件再開発事業を何とか実現しようとこれまで努力を重ね、本件再開発事業にかかる事業費をぎりぎりのところまで削減して事業計画を策定しております。いずれの再開発事業においても施行過程で予期し得ない出費が発生することはよくあることであり、事業費として予備費を計上することは当然ですが、転出補償や通損補償のような補償費を新たに計上できるほど財政的余裕をもって事業計画を策定しておりません。

浜友観光が出店を計画していたのはパチンコ店ですが、国分寺駅北口周辺地区の商店街は、比較的零細な商業店舗が数多く集まっており、営業収益の規模からすると、パチンコ店は他の商業店舗と比較してかなり大きな収益を上げており、パチンコ店が1店舗増えた場合、しかも、浜友観光が計画をしていたパチンコ店のように、その1店舗が既存4店舗に匹敵する規模である場合、端的に、パチンコ店に支払う補償金だけでも2倍になります。

たとえば、浜友観光が本件再開発事業において権利変換処分を受けることを希望せず転出する場合に、市は浜友観光に転出補償金を支払うこととなります。

が、その場合の補償の対象は遊戯台や島設備などを含むパチンコ店の設備一式となります。

また、浜友観光が本件再開発事業において権利変換処分を受け再開発ビルに入居してパチンコ店を営業する場合には、市は浜友観光に通損補償金を支払うこととなりますが、その場合の補償の対象はパチンコ店の設備一式の引越費用や仮店舗の家賃差額となります。

市が、浜友観光に補償金を支払うことを仮定して、所定の補償基準に従って転出補償金及び通損補償金の金額を試算することは、概算であれば全く不可能というわけではありません。ただし、浜友観光はバザールK内でパチンコ店を開店しておらず店舗は実在しておりませんので、かなりアバウトな試算になることは明らかです。そのような概算額をお示しすることは、金額が一人歩きをする危険性がありますので、できません。

### (3) 保留床の処分価格が下がること

都市再開発事業では、権利変換計画に従って、新築する再開発ビルの床を、順次、権利変換処分により権利者に割り当て終わった後に、必ず床が余ります。権利者が権利変換処分により取得する床を権利床といい、上記の余った床を保留床といいます。保留床の所有権は施行者に帰属し（法第77条第4項）、施行者は、保留床を処分して（同法第108条）、都市再開発事業にかかる大部分の費用の支弁に当てるとというのが、都市再開発事業の基本構造です。したがって、都市再開発事業の成否は、将来、施行者が当初の計画段階で想定した売却金額で保留床を売却できるかどうかにかかっており、保留床の処分の行方は都市再開発事業の生命線を握ることになります。

市は、本件再開発事業のコンサルタント業務を社団法人全国市街地再開発協会（以下「協会」という。）に委託しました。協会は、市街地の再開発、住宅地区の環境整備、密集市街地の整備、マンションの建替えの円滑化、中心市街地等における居住機能の増進等に関する総合的な調査研究及び事業の推進を図ることにより公共の福祉の増進に寄与することを目的として、法が制定された昭和44年に当時の建設省の外郭団体として設立され、都市再開発事業のコンサルタント業務機関としては最も信頼のおける団体です。

市は、平成18年9月、協会から、本件再開発事業における事業手法等調査について中間報告を受けました。この中間報告では、権利床の配置設計と娯楽

施設の取扱方針について、以下のように述べられております。

本地区の異例的特徴として娯楽施設店舗の複数の存在があり、この権利床の取扱については十分検討する必要がある。

○ 取り扱い方針

- ・ 設置階を含めて多層階に娯楽施設が配置されることになった場合は、再開発ビルのイメージが娯楽施設中心のイメージとなり、物販系店舗や業務系店舗から見るとビル全体の商品価値や資産価値の低下の危険性も持っている。
- ・ そのため再開発ビルの価値を高めるためには、場合によっては転出希望の事業者への対応も考慮し、代替用地を確保していくことが事業化に必要な重要検討事項である。一般的に娯楽施設は、人通りに面する店舗配置と視認性に加えて、店舗毎に距離を離すことが求められる。」

また、協会は、日本国内の主要な不動産業者・建設業者に対し本件再開発事業における保留床の処分等についてヒアリングを行い、その結果を、平成 19 年 3 月、市に報告しました。この報告の中で、一部の業者は既存遊興娯楽店舗の存在について次のような意見を述べております。

- パチンコ店の面積が大きいことはマイナス要因になりうる。往来する人がパチンコ店の存在を視認してしまうと、集客力のある他テナントでも苦戦を強いられる（府中）。
- 平面 1 階にパチンコ店があると、施設全体が死ぬことになる。
- 床価格については、1 階部分にパチンコ店が配置されると入札価格に影響が出るおそれがある。
- パチンコ店の床面積はできるだけ少ない方がよいが、ビルの顔となる部分（南北自由通路、駅広に面せ得る部分）は避けて頂きたい。

上記の意見は、再開発ビルに既存 4 店舗のみが入ることを前提とするもので、この既存 4 店舗に加え新たにアミューズメント店舗が入居することは想定しておりませんが、既存 4 店舗の存在ですら、できるだけ見えない場所に隠したいとの意向が明確に示されており、アミューズメント店舗の存在が保留床価格を引き下げるマイナス要因となることは明らかです。

既存4店舗に加え、さらに新たにアミューズメント店舗の入居を認めた場合には、保留床の処分が極めて困難となり、本件再開発事業は暗礁に乗り上げる可能性が極めて濃厚であったと想定されます。

#### (4) 集客力にある商業店舗の誘致が困難になること

本件再開発事業を成功に導くためには、新たに建築される再開発ビルに集客力のあるバリエーションに富んだ魅力ある商業店舗を数多く誘致する必要があります

しかしながら、再開発ビルの表玄関となる1階部分のほとんどをアミューズメント店舗が占めた場合、アミューズメント店舗以外の商業店舗はテナントして入居しないおそれがあります。現代人の中にはファッションに敏感な人が多くファッションブルな店舗でなければ多くの集客を見込めないことは、商業店舗経営者にとっては自明の理であります。そのため、服飾・宝飾、雑貨、美容、飲食、生花、書籍いずれの業種の店舗も、店舗内の装飾のみならず商業モール全体のイメージに非常に敏感であり、たとえ国分寺駅前であっても、アミューズメント店舗ばかりが集中した再開発ビルでは多くの集客が見込めず、高い家賃を払ってまで敢えて入居することは期待できません。

既存4店舗に加えて浜友観光が再開発ビル内にパチンコ店を出店することになった場合、アミューズメント店舗が再開発ビルに占める面積割合は当初計画の約2倍となり、アミューズメント店舗以外の商業店舗をテナントとして誘致することがますます困難となることは明らかです。

### 第4 周辺地域住民と商店会等の反対

#### 1 周辺地域住民と商店会は新規遊興娯楽店舗の出店に反対したこと

市は、本再開発地区内にある既存の遊興娯楽店舗4軒に加えて新たに遊興娯楽店舗が再開発ビルに入居することについて、本施行地区の周辺地域の住民及び商店会等から猛烈な反対の陳情を受けておりました(乙第3号証、乙第4号証、乙第6号証)。この反対の陳情の対象となっている遊興娯楽店舗は、パチンコ店に限ったものではなく、また、反対の陳情の矛先も浜友観光に向けられたものではありません。再開発ビルに既存の4軒を超えて遊興娯楽店舗が入居すると再開発ビルが遊興娯楽店舗で埋められてしまい、再開発ビルへのイメージが悪化し集客力の減少等により再開発ビル自体の存続や他の営業店舗へも悪影響を及ぼすお



それがあつることに対する反対の陳情です。

国分寺市商店会は、市長に宛てた文書（乙第3号証）で「再開発の生命線としてパチンコ・スロット等アミューズメント施設の出店には絶対反対であることを申し入れます。」との申し入れをしておりますし、また、立川法人会国分寺地区会も市長に宛てた文書（乙第4号証）で「国分寺駅北口再開発地域内のパザールK閉店後の取扱について、パチンコ業界が参入するとの情報が伝わっておりますが、このような業務商業の内容では国分寺市の発展はないと思いますので断固反対するものであります。」との申し入れをし、再開発ビルに新規遊興娯楽店舗が入居することに対し反対の意思を表示しております。

本町南町連合町会に対する市長説明会の席では、会員から、「インターネット掲示板の2チャンネルに10月頃からパザールKの件が出ている。パチンコ店と風俗店が多いので市民がいやがっている。」との懸念が表明されております（甲第19号証）。

また、本多連合町会に対する市長説明会の席では、会員からの第一声として「パチンコ店がもう1店増え、5店となつても再開発は可能なのか」との懸念が表明されております。

さらには、国分寺市商店会連合会に対する市長説明会の席で、市長は、都市計画法第53条等に触れた上で、「市は（許可権者である）東京都からの照会に対して、不許可を求める意見書を出すことができる。再開発区域内で上記の規定に基づき建築を不許可にし、買い取つた事例は過去にもある。」と答弁しておりますが（甲第22号証）、この答弁はパザールKに新規にパチンコ店が出店する場合に如何なる対処方法があるかについて述べたもので、上記の市長説明会の席でも新規に遊興娯楽店舗が出店することについて懸念が表明されております。

## 2 社団法人立川法人会について

社団法人立川法人会（以下「立川法人会」という。）は、立川市、昭島市、国立市、国分寺市、武蔵村山市、東大和市に所在する約6,000社の中小企業を会員として組織された社団法人で、主として納税意識の高揚、税制の研究・提言、会員の自己研鑽の支援、親睦・交流などを目的とし活動を行つております（乙第29号証の1）。立川法人会は、昭島地区、武蔵村山地区、国分寺地区、国立地区、立川（北）地区及び立川（南）地区に分けられ、国分寺地区は更に、中央、南、西及び東の各支部に分けられておりますが、国分寺支部全体で692社もの会社が会員とし

て所属しております（乙第 29 号証の 2 及び 3）。

原告らは「立川法人会国分寺支部の反対は、既存パチンコ業者の反対である。」と主張しておりますが、原告らの推測に基づく主張であって事実を誤認するものです。

平成 18 年 10 月 16 日に開かれた立川法人会国分寺支部向け市長説明会に出席した会員は 20 名ですが（甲第 18 号証）、出席者の中にパチンコ業者が含まれていたかどうかは不明です。市は、本件再開発事業の実現に向け、国分寺駅北口にある既存 4 店舗とは権利床の配置設計や本施行地区からの転出などについて交渉をしておりますので、出席していれば判りますが、市が知る限りではパチンコ業者は出席しておりませんでした。

上記の市長説明会で「そんな大きなパチンコ屋ができると今在るパチンコ屋が潰されてしまう。再開発事業地にそんなパチンコ屋が来るとなれば、養成しないよという話が出たら困るのではないか。」との発言（甲第 18 号証）は、既存パチンコ業者の発言ではありません。

## 第 5 市と島田商事との間の交渉経緯

### 1 交渉の経緯の概要

市の都市開発部は、島田商事が浜友観光に対しバザール K を賃貸するに至るまでの間、島田商事との間で、市がバザール K を買収すること等について様々な交渉を行って参りました。

これらの交渉は、昭和 63 年 8 月 2 日に島田商事の初代の代表者である島田太郎氏が逝去され相続が発生した頃から、島田商事・浜友観光間でバザール K に係る賃貸借契約（以下「本件建物賃貸借契約」という。）が締結された平成 18 年 7 月 28 日の直前まで行っておりました

島田商事は、テナントを立ち退かせた後のバザール K の運用方法について、市が再三に渡り尋ねても、何も答えてもらえず、浜友観光に本件建物を賃貸しました。本件建物賃貸借契約の締結は、その直前まで買収交渉に当たっていた市にとっては、正に寝耳に水のごとく突然のことでした。

島田商事は、浜友観光の間で、平成 17 年 9 月 28 日、本件建物賃貸借に関し本契約の締結に向け中間合意をしていたと主張しておりますが、市は、島田商事から、この中間合意については何も聞かされておりました。

## 2 島田家の相続関係とバザールKの所有関係等について

市によるバザールKの買収交渉等の経緯をご理解いただくためには、その前提として、島田商事を所有する島田家における相続関係、バザールKの所有関係、および島田商事の代表取締役の地位承継等について明らかにする必要がありますので、まず、この点について述べます。

### (1) 相続関係

島田商事の初代の代表者は島田太郎氏でしたが、[redacted]氏は、昭和63年8月2日、逝去されました。

[redacted]氏の相続人は、[redacted] [redacted] でした。 [redacted] です。

[redacted]氏は、平成14年12月11日、逝去されました。

[redacted]氏の相続人は、[redacted] です。

### (2) バザールKの所有関係

#### ア 建物

バザールK(建物)は島田商事が所有しており、その所有関係について相続は発生しておりません。

#### イ 土地

バザールKの敷地(以下「バザールK敷地」という。)は、[redacted]氏の死亡による相続により、[redacted] [redacted] を、それぞれ取得しております。

その後、[redacted]氏の死亡による相続により、[redacted] [redacted]氏が承継されております。

これにより、バザールK敷地の平成21年1月15日時点の登記記録上の所有関係は、[redacted]の割合で共有することになりました。

### (3) 原告島田商事の代表取締役

市が把握する限りでは、島田商事の代表取締役の就任状況は次のとおりです。

昭和63年8月2日 初代代表取締役・島田太郎氏 逝去

昭和63年12月15日 島田昭二氏 代表取締役就任

平成 5 年 10 月 10 日 島田昭二氏 逝去  
平成 5 年 11 月 18 日 島田 孝氏 代表取締役就任  
平成 14 年 12 月 10 日 島田 孝氏 逝去  
平成 14 年 12 月 18 日 島田雅子氏 代表取締役就任  
平成 17 年 5 月 16 日 島田雅子氏 辞任、高橋准子氏 就任  
平成 22 年 11 月 12 日 高橋准子氏 逝去、島田雅子氏 就任

3 [redacted]氏との交渉経緯（昭和 62 年～平成 14 年）

(1) [redacted]氏の死亡による相続の発生と相続税の課税

市は、昭和 56 年 3 月に本件再開発事業に係る計画を立ち上げて以来、本件再開発区域内の地権者である [redacted]氏のご協力とご理解を得て本件再開発事業を推し進めて参りましたが、昭和 63 年 8 月 2 日、同人は逝去され、その後は [redacted]氏が市と共に本件再開発事業の推進に携わって参りました。

[redacted]氏は、[redacted]氏の逝去によりバザール K を含む遺産を相続し、これに伴い同人に相続税が課税されました。市は [redacted]氏より、[redacted]

旨、聞かされておりました。バザール K 敷地の登記記録によれば、同土地には、平成元年 6 月 30 日設定・受付で、債権者・株式会社東海銀行に対し、債務者 [redacted]氏：極度額 4 億 2000 万円、債務者 [redacted]氏：極度額 2 億 7000 万円（極度額合計 6 億 9000 万円）の根抵当権がそれぞれ設定されております（甲第 2 号証の 1 乃至 4）。

市は、[redacted]氏より、[redacted]  
[redacted]との申入れを受け、平成 2 年 7 月 28 日、同土地を買い取っております。

(2) 本件再開発事業における [redacted]家のスタンス

本件再開発事業については、平成 3 年 5 月に「国分寺駅北口再開発連絡協議会」が設立され、当時、原告島田商事の代表取締役を務めていた島田昭二氏（[redacted]氏の次男、[redacted]氏の弟、元国分寺市市議会議員）は、同協議会の相談役に、また、[redacted]氏は同協議会の副会長に就任しておりました。

国分寺駅北口再開発連絡協議会は、平成 12 年 6 月 10 日、本件再開発事業にかかる「北口再開発研究会」と統合され、「国分寺駅北口再開発協議会」（以下

「再開発協議会」という。)が設立され、[REDACTED]氏は同協議会の副会長に就任しております。

[REDACTED]氏は、本件再開発事業に関し、例えば、他の再開発事業でも散見されるイーオンやイトーヨーカドーといった主力商業店舗(キーテナント)を如何に決定し誘致するか等について真剣に議論されるなど、本件再開発事業を積極的に押し進めておりました。

また、[REDACTED]氏は、再開発ビルに既存の4軒ものパチンコ店が入居することは、「歴史と文化のまち国分寺」における再開発コンセプトに合致しない旨、意見を述べておりました。

[REDACTED]氏は、平成9年9月当時、市に対し、[REDACTED]  
[REDACTED]とっておりました。

しかしながら、その一方で、バザールKについて、本件再開発事業において権利変換を受け権利床を取得するか、補償金を得て転出するかについて慎重に検討しており、本件再開発事業の外ではバザールKを処分する意思がないようにも見えました。

市は、[REDACTED]氏からは、バザールKの買収について申入れを受けておりません。

#### 4 [REDACTED]氏及び[REDACTED]氏との交渉経緯(平成14年～)

##### (1) 市によるバザールK買受け可能性の打診(平成15年2月・3月)

[REDACTED]氏は、平成14年12月11日、逝去され、相続が発生しました。

[REDACTED]氏の[REDACTED]氏と[REDACTED]氏は、平成15年2月7日及び同年3月12日、市を訪れ、市によるバザールKの買受け可能性を打診してきました。

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
を尋ねられました。

この打診に対し、市は、1)市の財政状況は逼迫しており国から補助金の交付を受けない限り、バザールKを買収することはできないこと、2)本件再開発事業計画では、バザールK所在地には再開発ビルが新築される計画であり、道路用地の買収の場合とは異なり、国から補助金の交付を受けることはできないこと等を説明し、市によるバザールKの買受け可能性は現時点ではない旨、

返答させていただきました。また、市がバザール K を買収した場合、あるいは本件再開発事業において〇〇氏側が権利変換を希望せず補償金を得て転出した場合に〇〇氏側に課税される所得税については課税特例を受けることができない旨も説明しております。

(2) 固定資産税の滞納と市による差押（平成 15 年 7 月）

市は、バザール K にかかる固定資産税が滞納されたため、平成 15 年 7 月 11 日、バザール K（土地及び建物）を差し押さえました。

(3) 不動産業者による打診

平成 16 年 4 月 14 日、市は、株式会社ジーマックス・〇〇氏の訪問を受け、市がバザール K を買い受ける可能性はあるかどうかについて打診されました。

株式会社ジーマックスは、〇〇家の先代から付き合いのある会計士の知り合いで、原告島田商事あるいは〇〇家との間でバザール K の仲介について専属契約を締結しているとのことでした。

また、平成 16 年 5 月 21 日には、株式会社ジーマックスから紹介を受けたとして、市は、株式会社アセットインベストメント・〇〇氏の訪問を受けました。同社は、バザール K が売却されることを前提として、バザール K が魅力的な物件であれば投資家を集める等の話をしておりました。株式会社アセットインベストメントは、ケネディ・ウィルソン・ジャパン系列の外資系投資ファンドで、不動産投資等を業とする会社のようなものでした。

市は、これらの不動産業者に対し、本件再開発事業の事業計画が認可される以前に〇〇家がバザール K を第三者に売却する場合には、予め市に対し売買予定価格等を記載した有償譲渡届出書を提出する必要があること、市は、都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）第 57 条の 4、第 52 条の 3 の規定に基づき施行区域内の土地建物等について優先的な買受権を有していることなどを説明しております。

(4) 高橋准子氏の代表取締役就任

島田商事の代表取締役は、平成 17 年 5 月 16 日、前任の島田雅子氏が辞任し、高橋准子氏が就任し、以後、高橋准子氏が島田商事の代表として市との交渉に

当たっております。

(5) バザールKのテナントに対する立退交渉

ア 株式会社アドバンテージによる立退交渉業務の受任

原告らの主張によれば、島田商事は、平成17年9月28日、浜友観光との間で本件建物賃貸借にかかる中間合意をし、浜友観光は、株式会社アドバンテージに対し、バザールKのテナントの立退について助言や調整を委託したことであります。

しかしながら、株式会社アドバンテージは、実際には島田商事の代理人として各テナントと直接交渉に当たっており、交渉時に机を叩くなど、乱暴な挙動があったため、バザールKのテナントの多くは株式会社アドバンテージを「整理屋」と認識しておりました。

また、高橋准子氏は、株式会社アドバンテージと共に交渉の席に着くこともありましたが、同社に立退交渉を全面的に委ねておりました。

イ 立退交渉の経緯

- (a) 平成17年10月14日から、株式会社アドバンテージによる立退交渉が始まりました。この立退交渉は、市は、当時、島田商事から何も聞かされておりましたが、原告らの主張によれば、バザールKからテナントを退去させ、浜友観光にパチンコ店の営業のために賃貸することを目的としたものということになります。ところが、島田商事（高橋准子氏）は、上記の交渉が始まる前日の平成17年10月13日に、市を訪問し、市によるバザールKの買受け可能性を打診しているのです。

市がバザールKのテナントから報告を受けたところによれば、平成17年10月14日の第1回目の立退交渉の内容は、6ヶ月以内に物件を明け渡して欲しいというものでした。

- (b) 平成17年10月21日に2回目の立退交渉が行われ、市が平成17年11月6日に原告島田商事（高橋准子氏）から聞いた話によれば、2回目の立退交渉で3軒のテナントが立退料を受領し立退を了承したそうです。島田商事（高橋准子氏）の話の内容は、概ね、次のとおりです。

「バザールKは収益が低いので、平成17年1月頃、島田家が融資を受けている株式会社UFJ銀行から収益を上げるように言われ、新しいテナント（株式会社清水商事、株式会社ファインフーズ）を入れた。

しかし、8月頃から銀行の態度が変わった。まだ、旧東海銀行の行員が担当なのでいいが、東京三菱と合併が決まってから厳しくなった。銀行から資産価値を上げるようにという話があり、借家人を立ち退かせることになった。借家人を整理した後、銀行は何をするかわからない。」

しかしながら、実際には、市の知らないところで、浜友観光の入居が画策されておりました。

(c) 市は、バザールKのテナントから、平成17年12月5日、株式会社アドバンテージから「バザールKを不動産競売にかける。平成6年の抵当権設定以降にバザールKを賃借したテナントは、ごねていると何も戻ってこない。」旨、脅されたとの報告を受けました。株式会社アドバンテージが浜友観光から受託した業務は、島田商事と交渉し物件賃貸借の合意形成を図ることであり（甲第13号証の1・業務委託（コンサルタント）契約書第2条①）、バザールKを不動産競売に付することは明らかに受託業務の内容に違反するし、そもそも、株式会社アドバンテージは抵当権者ではないのであるから、バザールKにつき不動産競売の申立てをすることはできません。株式会社アドバンテージの上記の言は、あたかもバザールKの立退交渉が抵当権者主導で行われているとの誤解をテナントに与え、早期の立退きを実現するための正に脅してした。

(d) 市は、平成17年12月15日、原告島田商事（高橋准子氏）から、電話で、バザールKのテナントうち、株式会社ファインフーズ、株式会社マイテック、有限会社助六フードは、平成17年12月末までに立ち退くことになった、この立退交渉を止めると銀行から圧力がかかるから粛々と作業を進めている旨の連絡を受けました。ここでも、バザールKの立退交渉は銀行主導で行われていることが偽装されております。

(e) 市は、平成18年1月19日、株式会社三菱東京UFJ銀行（以下「銀行」という。）立川支店・■■■■氏と面談しました。■■■■氏の言によれば、銀行としては島田商事の動きを見守りたい、バザールKの資産売却や用途変更は考えていない、とのことでした。

市は、その翌日20日に原告島田商事（高橋准子氏）と面談したところ、「借家人を立ち退かせた後、バザールKをどのように運用するかについては決まっていない。売却の考えはない。平成18年1月中に、株式会社清水商事は立ち退くことになった。」



との話を聞かされました。

原告島田商事（高橋准子氏）は、平成18年1月30日、市に対し、バザールKにかかる参考個票の交付を求め、市は、同年2月1日、これに応じ参考個票を交付しました。

参考個票とは、本件再開発事業において権利変換処分を受けて権利床を取得するか補償金を受領して転出するか等を地権者に検討してもらうことを目的として、市が施行区域内の土地及び建物（従前資産）について不動産鑑定を行いその鑑定評価額を記載したものです。

(e) 市は、平成18年3月4日、銀行の■■■■氏と面談しました。銀行の話の内容は、概ね、次のとおりです。

「バザールKにより担保されている債権は不良債権になっておらず、返済が滞らない限り銀行としては何も言えない。

島田さんとは1ヶ月間、会っていない。銀行に内緒で勝手に物件の処分はできないので処分するときは話があるはずである。

現在、借家人を立ち退かせる交渉を行っていると聞いている。しかし、どこへ貸すかは聞いていない。この旨の話は、直接、島田さんと話をし、て欲しい。

銀行としては守秘義務があるので、■■■■さんに了解を得て情報を公開することになる。」

(f) 市は、平成18年3月15日及び16日、バザールKのテナント2軒から、株式会社アドバンテージが原告島田商事の代理人を降り、代わりに弁護士が代理人となったとの情報を得ました。

(g) 市は、平成18年3月23日、島田商事（高橋准子氏）と面談し、バザールKの今後の運用について尋ねたが、バザールKの今後の運用については市長からも聞かれたが、銀行の意向もあり、まだ全く決まっていない、旨の回答しかありませんでした。

バザールKのテナントが立ち退いた後の運用について、銀行は島田商事から賃貸先を聞いていないといい、原告島田商事は、銀行の意向があるから未だ全く決まっていないと説明しております。

しかし、実際は浜友観光へ賃貸することが計画されていたのであり、島田商事は、この事実を、市のみならずバザールKのテナントにも隠していたこととなります。

(h) 市は、当時、本件再開発区域内の地権者からバザール K に新規に出店するのはパチンコ店ではないかとの話を聞き及んでいたもので、上記の面談の席で、島田商事に対し、万が一、バザール K にパチンコ店が出店した場合には本件再開発事業が成り立たなくなってしまうので、パチンコ店の出店だけは絶対に止めて欲しいとお願いをしております。

(i) 市は、平成 18 年 4 月 26 日、島田商事（高橋准子氏）と面談しました。この席で、市は、島田商事から、市によるバザール K の買受け可能性、買受け金額等について打診されました。

市にとっては、本件再開発事業の遂行上はバザール K を買受けることが望ましい選択でしたが、国から補助金の交付を受けられない状況の下では、財政上、バザール K を買い取るとの回答はできませんでした。

(j) 市は、平成 18 年 5 月 26 日、原告島田商事（高橋准子氏）と面談しております。この席でも、島田商事は、市に対し、テナントが立ち退いた後のバザール K の運用については、何も決まっていない、銀行次第であると言いつけておりました。

(6) 市から島田商事に対するバザール K 買受けの申入れ

市は、平成 18 年 6 月 9 日、国分寺市土地開発公社がバザール K を買収することを内部的に決定しました。

市は、本件再開発の遂行上、バザール K の買受けを是非とも実現したいと考えていたが、財政上、その実現は不可能でした。

そこで、市は、本件再開発事業に係る都市計画を変更してバザール K の所在場所に駅前広場を配置する計画とし、国から補助金の交付を受け、バザール K を買受けすることにいたしました。

市の星野信夫市長は、平成 18 年 6 月 17 日、島田商事（高橋准子氏、村上税理士）と面談し、国分寺市土地開発公社がバザール K を買い受ける旨の申入れをしました。

市は、平成 18 年 7 月 10 日、再度、島田商事（高橋准子氏）と面談し、バザール K の買受金額として鑑定評価額（本件建物：5,000 万円、本件土地：16 億 5,000 万円、合計 17 億円）を示し、これと併せて、税金の控除等について説明をしております。

市は、平成 18 年 7 月 11 日、島田商事（高橋准子氏）より、市の提示金額（合

計 17 億円) を上げることはできないか等について尋ねられたため、同年 8 月 4 日に面談をして説明することをお約束しましたが、この面談は実現しませんでした。

島田商事(高橋准子氏)は、平成 18 年 8 月 4 日、市に対し、電話で、[REDACTED] 家が滞納している固定資産税等について優遇して貰えるのか、従前の提示金額 17 億円は確定額か等を尋ねてきました。市は、これに対し、滞納税の優遇については市長に裁量権があること、買受提示額は、バザール K の建物を精査した場合に多少の増減があることを回答しております。

#### (7) テナントの立退き

市は、平成 18 年 6 月 26 日、バザール K の立退交渉の進捗状況について、バザール K のテナントから、「1 店舗を除き、全てのテナントが平成 18 年 7 月末までに立ち退くことが決まった。島田商事の弁護士は、平成 18 年 7 月末の明渡しを条件とした保証金の上乗せや原状回復義務の免除などを提示し、平成 18 年 7 月末の明渡しに向け和解成立を急いでいる。」旨の報告を受けました。

#### (8) 本件建物賃貸借の説明

市は、平成 18 年 8 月 7 日、市役所にて島田商事(高橋准子氏)と面談した際、はじめて、バザール K について遊技経営者と本件建物賃貸借契約を締結したとの説明を受けました。

市は、翌 8 月 8 日、本件建物賃貸借の詳細を調査すべく、島田商事(高橋准子氏)へ電話をし、新規賃借人の説明と本件建物賃貸借契約にかかる契約書の写しを戴きたい旨お願いし、平成 18 年 8 月 10 日、面談することをお約束しました。

市が平成 18 年 8 月 10 日に面談した際、島田商事(高橋准子氏)は市に対し、本件建物賃貸借等について、概ね次のとおり説明をしております。

「新しいテナントは静岡県浜松市に本社のある企業である。銀行が持ってきた話は、皆、日本人以外の法人だったので断った。今回の件については、東京の支社が担当となるようだが、具体的な担当者等については、これから決まるそうだ。設計図もまだできていないし、開店日も決まっていない。家賃は開店の日から入る予定である。」

市は、上記の説明時に、島田商事(高橋准子氏)から、浜友観光の履歴事項

全部証明書（登記簿謄本）とホームページの抜粋を資料として受領しました。

この時点で、ようやく、バザール K の新規賃借人はパチンコ店であることを、市は知ることになりました。

#### （9）中村弁護士との面談

市は、平成 18 年 8 月 25 日、本件訴訟の訴訟代理人でもある島田商事代理人中村一郎弁護士（以下「中村弁護士」という。）と面談をしました。面談の内容は、概ね、次のとおりです。

市： 本件建物賃貸借の契約書をいただけないか。

中村： 借家人（原告浜友観光）の承諾を得ないとお渡しできない。一定の時期が来れば、お渡しできると思う。

市： 本件建物賃貸借を締結するに至った経緯をうかがいたい。

中村： 銀行の圧力があり、店子の整理の時点では借家人はまだ決まっていなかった。売却するのであれば市へと考えていたが、赤字改善のため、やむなくパチンコ店に貸すことになった。

市： 本件建物賃貸借契約の内容をうかがいたい。

中村： 契約期間は 15 年、賃料は従前の賃料（200 万円）の 3 倍 600 万円であり、契約保証金もある。

本件建物賃貸借契約の件は 7 月に依頼された。依頼された時点で、契約期間 15 年は既に決まっていた。

市： 借家人（浜友観光）は、本件再開発事業に対し理解を示しているのか。

中村： 浜友観光は、本件再開発事業については知っているようだ。ただし、そのことを意識して借りたということではないと思われる。

高橋（准子）氏は本件再開発事業がすぐに完了するという意識ではなかったようだ。

市： 新賃借人（浜友観光）の事業内容を教えて頂きたい。

中村： パチンコ店の経営である。

市： 島田商事の税理士から、今回の契約により、島田商事は、滞納している固定資産税の支払と銀行からの借入金の元利金の一部を弁済できると聞いたが、そのとおりか。

中村： そのとおりだろう。

市： 本件建物賃貸借の契約の契約開始日は何時か。

中村： 平成 18 年 8 月 7 日である。

市： パチンコ店の営業は、何時から始める計画か。

中村： 数ヶ月の準備期間は想定しているだろうが、1 年以内には開店をするだろう。

市： 本件建物賃貸借契約に特約条項はあるのか。

中村： ない。ごく普通の借家契約である。

市： 本件再開発事業区域内の権利者はパチンコ店進出について反対の気運が強い。国分寺市にはまちづくり条例があり、パチンコ店営業は一定の手続をとって進める必要がある。また、都市計画法、法、建築基準法などにより、(バザール K の) 用途変更に関し制限が生じる。こうした法的な枠組や手続には、対応していただきたい。パチンコ店の開店がスムーズに進まない場合、本件建物賃貸借契約はどうなるのか。

中村： そこまでは想定していないが、もし、パチンコ店の営業許可が下りなければ契約を見直すこともあるだろう。

以上が中村弁護士と市とのやり取りの全容ですが、市が把握しているところによれば、中村弁護士は、平成 18 年 3 月に、バザール K のテナント立退交渉について島田商事から委任を受けておりました。平成 18 年 7 月に初めて島田商事から事件処理を委任されたということはないと思います。

また、原告らの主張によれば、平成 17 年 9 月 28 日には原告らは本件建物賃貸借契約の締結に向け中間合意をしておりますので、バザール K の店子を整理する時点でバザール K の借家人が決まっていなかったということは考えられません。中村弁護士が島田商事から中間合意の事実を聞かされていなかったとも考えられますが、本件建物賃貸借契約を締結する際に、弁護士が中間合意を知らないということは、通常ではまずあり得ないことでしょう。

更には、後に判明するのですが、本件建物賃貸借契約には、島田商事は本件再開発事業について権利変換を希望しない旨の申出をしてはならない、との約定が付されておりました(甲第 5 号証・建物賃貸借契約書(事業用)第 12 条第 2 項)。中村弁護士は、「ごく普通の借家契約」であると述べられておりましたが、上記の特約が付された借家契約がごく普通の借家契約でないことは明らかです。中村弁護士は、浜友観光は本件再開発事業を意識していないようだと述べておりますが、本件再開発事業において法第 71 条第 1 項が規定する、いわゆる、転出の申し出をしてはならない(必ず権利変換処分を受けて権利床を

取得する)旨の上記特約は、浜友観光が再開発ビルへの入居を意識していないどころか強く希望していること、予め本件再開発事業を見込んで新築の再開発ビルに入居することを画策していたことを端的に示しております。

5 市が現床面積での開業を認容した事実は存在しないこと

(1) 遠藤渉外担当課長は現床面積での出店を認容する発言をしていないこと

浜友観光は、浜友観光が増床をせず現床面積でパチンコ店を開業することを市は認容したと主張しておりますが、そのような事実は一切ありません。

島田商事及び浜友観光との交渉は、市都市開発部に所属する遠藤剛史渉外担当課長(以下「遠藤課長」という。)が担当をしており、私は、当時、都市開発部の部長をしておりましたので、交渉の経緯は、逐次、遠藤課長から報告を受けております。

既に述べたとおり、市は、島田商事に対し、本件再開発の障害となるので、バザールKを遊戯経営者に貸さないで欲しい旨、お願いしており、遠藤課長が浜友観光のパチンコ店の出店自体を認容するような発言をすることはあり得ないことです。

(2) 遠藤課長が現床面積での出店に反対をしないと仮定した場合の意味

浜友観光がバザールKを増床してパチンコ店を出店する場合は、

- ① 都市計画法第53条第1項に規定する東京都知事の許可
- ② 国分寺市まちづくり条例第41条第1項に規定する市長への届出
- ③ 国分寺市まちづくり条例第42条各項に規定する公告、公衆への縦覧、近隣住民説明会の開催等の諸手続
- ④ 国分寺市まちづくり条例第43条に規定する市長との協議

上記①乃至④の各手続が必要とされることについては、遠藤課長が株式会社サミーデザイン(以下「サミーデザイン」という。)に対し説明をしております。

また、上記①の許可については、東京都知事は、許可決定をする前に、市に対し意見照会を行い、市が許可決定をしないよう意見を述べた場合は許可決定をしないことも説明しております。

浜友観光がバザールKを増床せずに現床面積でパチンコ店を出店する場合は、上記①の東京都知事の許可は不要となり、したがって、市が東京都に反対の意見を述べることもありません。このことを市が東京都に反対の意見を述べ

ないという事実のみに焦点を当て表現すると「浜友観光が現床面積でパチンコ店を出店する限り、市は出店に反対をしない。」ということになるのかもしれませんが。

もとより、遠藤課長は、サミーデザインに対して、そのようなことを述べてはおりません。市は東京都知事に対し反対の意見を述べる機会がないということが、市がパチンコ店の出店に反対しないことを意味しないことは、自明の理であります。

以上