

平成20年(ワ)第25098号 国家賠償請求事件

原告 浜友観光株式会社 外1名

被告 国分寺市

原告ら準備書面(4)

平成22年7月12日

東京地方裁判所民事第6部 御中

原告浜友観光株式会社訴訟代理人

弁護士 山崎 俊 郎

原告島田商事有限会社訴訟代理人

弁護士 中村 一 郎

同 大野 壽三 枝

同 小林 大 祐

第1 被告市長と被告議会の共同行為

1 被告は、第5準備書面で、「本件図書館条例改正は議員提案によるものであるが、被告市長はこの議員提案に一切関与していない。」(2頁)「被告議会で可決された本件図書館条例改正案は、被告議会の議員が策定したものであり、被告市長の策定に係るものではない。もとより、本件図書館条例改正案の策定は、従前の国分寺市立図書館条例『別表』に本件図書館の名称(本多図書館駅前分館)及び位置を加えるだけの作業であり、改正案の内容は誰が作成しても同一である。」(3頁)、「本件図書館条例改正案に係る議員提案は、被告市長の関与し

ないところで行われた。」（３頁）、「本件図書館条例改正案についても同改正に伴う補正予算案についても、被告市長と被告議会議員が協議した事実はない。」（６頁）と再三述べるが、すべて虚偽である。

(1) 確かに、本件条例改正議案の文言そのものの策定は、従前の国分寺市立図書館条例「別表」に本件図書館の名称及び位置を加えるだけの作業であるから機械的なものにすぎず、「誰が作成しても同一」である。

しかし、実際に図書館分館を設置するにあたってのコンセプト、企画内容、予算規模等の図書館の内容に関することは、「誰が作成しても同一」ではない。にもかかわらず本件条例改正案を被告議員が提出し、同日に被告市長が関連補正予算案を提出し、翌年度以降もその予算案を組み続けたことは、被告市長と被告議員の間で、本件図書館分館の内容面に関する合意ができていたことを示すものである。また、本件条例改正を議員提案で行うことは平成１８年１２月４日に決められたが、早くもその翌日に実際に議案提出ができたのは、図書館分館の内容や予算について、被告市長部局が全て準備していたからである。この点からも、被告市長の意を受けて被告議員らが議員提案の体裁を整えたものであることが明らかである。

同年１２月５日の被告議会で、横田美郎議員が図書館条例改正案の提案理由を説明したのち、被告市長が「本議案は私の考えと全く同じ立場に立つものでございますので、この議案が可決された後、図書館設置のための補正予算案を提案させていただきます。」と答弁し（甲２６・４頁）、事前に準備していた補正予算案を同日提出できたのも、事前に図書館分館の内容・イメージを含むすり合わせができていたからである。

また、そうであるからこそ、議員提案であるにもかかわらず、被告政策部長がこの「図書館分館のイメージ」について詳細な答弁をしたのである（甲２６・５～６頁）。

(2) これに対して、被告は、川合洋行議員が市長部局を名指しして答弁を求め、

議長がこれを採択したから政策部長が答弁したのであって、不自然な所はないと反論する（第5準備書面4頁）。

しかし、被告が再三主張するように、「本件図書館条例改正案に係る議員提案は、被告市長の関与しないところで行われた」のであれば、川合議員が答弁を求めた「図書館分館のイメージ」がどのようなものか市長部局は知れないことになるから、川合議員が市長部局を名指しして答弁を求めること自体がありえないし、議長がこれを採択することもなく、さらには政策部長が答弁することも不可能である。被告の上記反論は、的外れである。

- (3) さらに被告は、「被告市長も、本件図書館の設置を十分に検討していたのであるから、被告政策部長による答弁が可能である」（第5準備書面5頁）と再反論するが、これはこの「本件図書館（のイメージを含む内容）」が市長案も議員案も同一であることを前提としなければ成り立たない再反論である。

結局、被告の上記再反論は、被告議員提案に係る「本件図書館のイメージを含む内容」は、それ以前に被告市長が提案した「本件図書館のイメージを含む内容」と同一であり、かつこのことを被告市長部局も被告議員も知っていたこと、すなわち、被告市長が提案した本件図書館の内容を前提に、形式上被告議員が条例改正案だけを提案したにすぎないものであることを自認するものであって、まさに語るに落ちるものである。

- (4) もし仮に被告の主張するように、被告市長と被告議員との間で図書館分館の設置に関する事前協議、内容・イメージのすり合わせが一切されていないとした場合、被告議員らが図書館分館のイメージすら答えられないにもかかわらず本件図書館条例改正案を提案したことになるから、それはただ旧UFJ銀行建物内に図書館と称する施設を設置し、その結果、隣のパザールK跡地にパチンコ店が出店することを阻止することのみを目的としたことが逆に明白になる。

被告第5準備書面中での、「本件図書館条例改正案の策定は、従前の国分

寺市立図書館条例『別表』に本件図書館の名称（本多図書館駅前分館）及び位置を加えるだけの作業であり」（３頁）「本件図書館条例改正案は、端的に、既存の被告図書館に加えて本件図書館（本多図書館駅前分館）を設置することだけを定める改正案であり」（４頁）、「本件図書館条例改正案は、既存図書館に本件図書館を加えるだけの案である」（５頁）から、被告議員と被告市長が事前に協議した事実はないとの再三の主張は、まさにこれを裏付けるものである。

２ 被告は、第５準備書面３頁で、被告教育委員会による検討を待たなければならない被告市長による図書館条例改正案の提出では、原告浜友観光の出店阻止目的を達成できない客観的状況にあり、被告市長・被告議員がこれを懸念していたことを否認するが、これも虚偽である。

(1) 「地方教育行政の組織及び運営に関する法律第２９条」は、「地方公共団体の長は、歳出歳入予算のうち教育に関する事務に係る部分その他特に教育に関する事務について定める議会の議決を経るべき事件の議案を作成する場合においては、教育委員会の意見をきかなければならない。」と定め、平成１８年１１月２４日の被告教育委員会でも、事務局は同条の内容を説明している（甲３０の１・９頁）。

ところが、同日の被告教育委員会では、図書館条例改正案も関連補正予算案も、いずれも継続審議となった。その理由は、「今議案の説明を少し伺ったが、中身が十分でなく急な話なので、継続審議でお願いしたい」ということであった（甲３０の１・１０頁）。

さらに被告教育部長自身、「事務局としては、もう少し時間をいただき、どのような図書館を設置するのが良いか意見をまとめたい」と述べているのであるから（甲３０の１・１０頁）、被告市長としては、図書館分館の中身を、時間をかけて十分に詰めてから、改めて被告教員委員会に諮ってその意見を聞いたうえで、図書館条例改正案と関連補正予算案を被告議会に提案す

るというプロセスを履踐する必要があった。

- (2) かかる状況下の同年12月5日、本件図書館条例改正案が議員提案の形で提出された。

被告市長としては、上記「地方教育行政の組織及び運営に関する法律第29条」の趣旨、国分寺市立図書館条例第3条が「図書館は、国分寺市教育委員会が管理する。」と定めている趣旨（甲34）、さらに平成18年3月に被告が「図書館運営協議会」を設置した趣旨（同条例第7、8条）を尊重しなければならないのであるから、被告教育委員会の審議を経ることなく図書館条例改正議案が議員提案された場合には、むしろこれに対し、被告教育委員会の審議を待ってから提案することを求めるべきであった。

ところが被告市長は、このようにしなかったばかりか、積極的に同議案に賛成し、同日、自ら関連補正予算案を提出した。これは、上記各法規の趣旨を無視する暴挙と言わざるを得ない。

- (3) このように、教育委員会の意見を聞かずに市長が補正予算案を提出することは、明らかに「地方教育行政の組織及び運営に関する法律第29条」に違反することになる。このため被告は、教育長の専決処分で補正予算案に関する意見を述べさせるという方法でこれに対処した（甲35・3頁）。つまり図書館条例改正案は、議員提案の形をとることで対処できたが、補正予算案は市長にしか提出権がなく議員提案の形にできないため、教育長に専決処分をさせただけで補正予算案の提出を行ったのである。これがイレギュラーな方法であることは、同年12月26日の被告教育委員会での、「これまで教育委員会に関することは教育委員会で審議して、その結果を報告して条例の制定等をお願いしてきた。今回はそれができなかった。」「今回に限った形の異例中の異例のこと」「これからはこういうことがないようにしていただきたい」との発言に明瞭にあらわれている（甲35・4頁）。

被告市長がこのようにイレギュラーな方法で補正予算案を提出した理由は、

まさに被告議会での同年11月30日の被告市長の発言「事は急を要するということで早急な対応が必要である」（甲24の1・2頁）ことにある。これは、被告教育委員会による検討結果を待った上で被告市長が図書館条例改正案を提出するのでは、原告浜友観光の出店阻止目的を達成できない時間的に切迫した状況にあったためであり、被告市長・被告議員がこれを懸念していたことを端的に示すものである。

第2 本件条例改正の主目的は出店阻止であること

- 1 本件条例改正議案の提出書（甲7）には、その提案理由として、「①市民への情報発信拠点として本多図書館駅前分館を設置するとともに、②民意を反映した国分寺駅北口再開発を推進するため必要がある。」と記されている。

なおこの提案理由には、旧UFJ銀行建物の有効活用の記載はない。被告議会における提案理由の説明中ではこの有効活用に触れられているが、肝心の議案提出書に記載されていない以上、この有効活用が本件条例改正案の主たる提案理由・目的でないことは明らかである。

したがって、上記①②のみが主たる提案理由となりうるものだが、以下のとおり、上記②こそが真の提案理由であり、その意図するところは、要するに、再開発を推進するためにバザールK跡地へのパチンコ店出店を阻止することに他ならない。

- 2 まず、真に市民にとって有意義な図書館分館を設置することを考えていたならば、拙速を避け、高度な専門的判断を経るべく、教育委員会に諮問し、その意見を聞いてから提案するのが通常の経緯である。ところが本件条例改正案は可決されるわずか11日前の被告教育委員会において、同委員長が「中身が十分でなく」と認め、被告教育部長自身「事務局としては、もう少し時間をいただき、どのような図書館を設置するのが良いか意見をまとめた」と述べているように審議が極めて不十分であった（甲30の1・10頁。なおここでは、この図書館分

館につき「行政資料の図書館」と説明するだけで、「IT図書館」との説明は一言もない)。このような不十分な内容の図書館分館案を、同年3月に被告がわざわざ設置した「図書館運営協議会」に諮ることもせず、法が本来予定している所管の教育委員会の意見も聞かず、被告議会に提案し、その議会においても大した議論もなく即日可決した。このような経過から見れば、図書館分館の内容自体は問題ではなく、図書館と称する施設を設置しさえすればよいという意図が明らかになるのである。

この一点からも、上記①が真の提案理由でないことは明らかである。

3 被告は、第5準備書面「第3 再開発ビルに新規遊興娯楽店舗が出店することを前提とした事業計画の作成はできないこと」(9頁以下)の中で、バザールK跡地にパチンコ店が出店すると、補償費の増大が本件再開発事業の著しい障害となり、また保留床の処分価格に悪影響を及ぼしその処分が極めて困難となる、そもそも再開発ビルに新規パチンコ店を配置する床がないし、周辺地域住民と商店会等から猛烈な反対の陳情を受けていたといった弊害・問題があり、本件再開発事業が暗礁に乗り上げる可能性が極めて濃厚であったと主張する。さらに本施行区域内の風俗環境を著しく害するとも主張する。

原告らは、後述のとおり、被告の上記主張をいずれも客観的事実として認めることはできない。

しかし、被告が声高に上記弊害・問題を再三強調することは、それゆえ、本件条例改正をして原告浜友観光の出店を阻止しなければならないというその意図を暴露するものにほかならない。すなわち、被告の上記主張は、再開発を推進するためにバザールK跡地へのパチンコ店出店を阻止することを主たる目的として、本件条例改正を行ったことを自認するものにほかならないのである。

第3 違法性

図書館条例改正による出店阻止は違法である。以下、被告の反論に対して再

反論する。

1 補償費の増大について

(1) 増大の有無について

被告は出店阻止を正当化する事情として補償費の増大を挙げ、「原告浜友観光に対して通損補償をしなければならない場合には、本件再開発事業は予算との関係で断念せざるを得なくなる可能性もあった。」（被告第3準備書面17頁）と主張した。

補償費が増大するか否か、増大するとしてどの程度か、それが再開発事業に与える影響はどの程度かを吟味するには、被告の試算内容を把握することが不可欠である。ところが、被告は試算内容を明らかにせず、資料の開示も拒んでいる。その理由は、「特定事業者への補償金額の算定根拠と金額を明らかにした場合、本施行地区内の他の権利者との補償交渉に多大な影響を及ぼすおそれがあることは明らか」というものである（被告第5準備書面11頁）。しかし、補償費の費日や計算方法は都市再開発法がその概要を定めており（通損補償につき都市再開発法97条1項、移転補償につき同法91条1項、同法80条）、試算が合理的な前提を持つ限り、これを公表しても何ら支障はない。支障があるとすれば、試算の諸条件が恣意的に設定され、不自然に高額な補償額となるよう調整された場合である。そのような場合は、試算の公表が権利者との交渉上被告に不利益に働く。被告が資料の公表を拒む背景には、そのような事情があるのではないかと疑われるところである。

いずれにせよ、「原告浜友観光が出店すると補償費が増大する」という主張の元になった試算資料を、通損補償、移転補償の双方について開示しない以上、被告の上記主張が認められる余地はない。

(2) 補償費増大は出店阻止の正当化事由にならないこと

補償費の増大は、その金額にかかわらず出店を阻止する理由になり得ない。原告は準備書面(3)11、12頁においてその旨を主張した。

これに対し、被告は、被告が懸念する補償金は都市再開発法 9 7 条の通損補償だけでなく、同法 9 1 条の転出補償をも想定したものであるとする。しかし、転出補償においても事情は同じである。都市再開発法は、財産権・営業の自由の保護と都市再開発の必要性という相反する事情を調整する。そして、都市再開発法 9 1 条 1 項は補償費を支払うべきこと、補償額の計算は同法 8 0 条 1 項の定めによることを規定し、同条 2、3 項は金額に関する不服申立手続を規定するに留まり、補償金の増大を理由に不動産の利用を制限する制度は存在しない。このように、都市再開発法は、権利者が転出を希望する場合はその権利を金銭補償する前提で再開発事業を進めるよう要求しており、施行者が必要な補償をなしえないのであれば再開発事業が進まなくてもやむを得ないという前提を持つ。

なお、この点につき、被告は以下の事情を指摘する。

記

限られた予算の中で本件再開発事業を施行しなければならない被告にとって、事業経費の増大を可及的抑制することは重大な課題であり、再開発ビル内に既存 4 店舗に加えて既存 4 店舗に匹敵する規模の新規パチンコ店が入店することを想定して補償金を上乗せするスキームは、被告の財政上、事業計画として成り立たなかったと主張するものである。

再開発事業の施行者たる被告が補償費の抑制を希望することは当然である。そもそも、補償費の抑制はおよそ全ての都市再開発事業施行者が希望するところでもある。しかし、都市再開発法は権利者への相応の補償を前提に設計された法制度であり、補償費の増大を抑制するために不動産の利用を制限する制度を持たない。補償費の増大が懸念され、その結果として事業の遂行に支障が生じられる場合には、施行者は、権利者に対して再開発事業を進めることのメリットを説明し、補償額を調整交渉して再開発事業を進める

もので、その調整がつかなければ、事業計画を変更するしかない。それが、都市再開発法の想定する再開発事業のあり方である。補償費を抑制したいという施行者たる被告の希望を理解しないわけではないが、それは交渉を通じて実現すべきもので、不動産の利用を制限することを正当化するものではない。そこに、被告主張の根本的な誤りがある。

2 地元の反対

立川法人会国分寺支部の反対は既存事業者による原告浜友観光出店への反対である。再開発後のビルへの入居反対ではない。そのことは、同支部陳情書（乙4）において、「きくところによりますと、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、再開発事業とは関連することなく反対していること、立川法人会国分寺支部への市長説明会議事録（甲18）に「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。再開発事業にそんなパチンコ屋が来るとなれば、賛成しないよと言う話が出てきたら困るのではないか。」という記述があることから明らかである。

被告は、市長説明会における発言がパチンコ業者か否かが不明と指摘するが、既存パチンコ業者又はこれと縁のある事業者でなければ、わざわざこのような発言をすることはない。

3 配置する床がない

- (1) 被告は、出店阻止に合理的な理由があったことの事情として、配置する床がないと主張する。ただ、その具体的な内容は、被告が第3準備書面で主張したところと第5準備書面で主張したところは異なっている。議論の混乱を防ぐために、第3準備書面と第5準備書面の各主張を整理した上で反論する。

被告第3準備書面16頁では、平成18年当時、平成20年1月に事業計画の認可申請を計画し、店舗の配置計画を進めていたところ、当時進めてい

た計画では原告浜友観光にパチンコ店の営業に適した床を割り当てることができず、割り当てるためには設計の大幅な見直しを必要とするが、そのような時間的余裕がなかったとする。つまり、被告が予定するタイムスケジュールに支障を来すから出店を阻止したという主張であった。

一方、被告第5準備書面15頁では、原告浜友観光にパチンコ店の床を割り当てると再開発ビルがアミューズメント・パチンコビルになってしまい、国民や市民の理解を得られないであろうから、パチンコ店に割り当てる床の増大を防ぐために原告浜友観光の出店を阻止したというもので、時間的制約云々ではなく、そもそも床を増やさないという内容である。

しかし、いずれの主張も根本的に誤りである。

- (2) 図書館条例が改正された平成18年12月当時、原告島田商事は再開発地区の不動産所有者であった。また、原告浜友観光は原告島田商事から建物を賃借し、建物を占有してパチンコ店の営業に向けた準備を進めていた。従って、権利変換計画を策定するときは、原告島田商事には床を割り当てねばならず、原告浜友観光には原告島田商事に割り当てる床に借家権を割り当てねばならない。施行者たる被告にとって、「原告らに床を割り当てずに済ませる」という選択肢はない。

そして、都市再開発事業が進行中であっても、権利者は不動産を自由に使用することができる。市街地再開発事業の施行区域内における建築行為は制限されるが（都市計画法53条、55条）、不動産の利用方法は制限されない。権利者が不動産をどう利用しようが、再開発事業の施行者は権利者に対して権利を割り当てねばならない。施行者の望まない用途だからといって、不動産の利用を制限したり、再開発ビルの床を割り当てなかったりといったことはできない。都市再開発法はそのような前提で設計されており、再開発事業の施行者は、各権利者の希望や利害を協議により調整しつつ床の配置を決め、事業を進める。床の割当調整が難航し、再開発事業の進捗に支障を来

すことはあり得るが、それは権利者の財産権や営業の自由を保護するためにやむを得ないという前提である。調整が難航して予定どおりに事業が進まないから、あるいは施行者の理想とする床配置を実現したいから一部権利者に不動産を利用させない、あるいは営業内容を変更させるといったことはできない。

このように、被告第3準備書面の主張即ち「既存計画を変更すると施行者の想定するタイムスケジュールどおりに計画が進まない」という事情も、被告第5準備書面の主張即ち「再開発ビルに入居するパチンコ店を減らしたい」という事情も、いかなる意味でも出店規制の合理的理由とはならない。

(3) この点の議論に関して、若干補足する。

本訴では、平成18年当時の被告の計画全体像が明らかになっていないが、原告島田商事は再開発地区の不動産所有者だから、被告は原告島田商事に対して床を割り当てる前提で計画を立てていたはずである。被告の主張は、原告浜友観光の出店計画が明らかになる前に立案していた床の配置計画が、原告浜友観光の出店によって大幅な変更を受けるという主張だが、計画全体像が不明のため、本当に大幅な計画変更を余儀なくされる状況があったか否かそれ自体が不明である。

よって、議論の整理のため、原告浜友観光の出店が明らかになる前に被告が想定していた計画を証拠として提出されたい。計画全体像が不明のまま、計画に影響がある・ないを議論しても意味がない。

4 保留床の価値が下がる

(1) パチンコ店入店が保留床の価値を下げるか

パチンコ店が入店することによる再開発ビルへの影響は複雑であり、そう簡単には答えの出ない課題である。

当時の被告は、商業棟一棟、住宅を含む棟が一棟の合計2棟の建物建築を計画していた。パチンコ店入店が与える影響は商業棟、住宅棟により異なる

が、被告が証拠として援用する乙18は商業棟を想定した内容であるため、以下、商業棟の保留床価格への影響を主張する。

パチンコ店の入店が商業棟に与える影響は、商業棟のテナント構成により異なる。商業棟のテナントは、婦人服、雑貨、電気製品、飲食店、遊興娯楽施設等々非常に多くの種類があり、それぞれの客層に一定の傾向がある。また、商品、サービスの種類が同じでも単価設定による客層の違いもある。そして、例えば高級婦人服を購入する客層と安売りの電気製品を購入する客層は一致せず、各顧客が商業ビルに求めるイメージも異なる。そして、客層の大きく異なるテナントが隣接していると、相互にイメージを損なってどちらの客足も鈍る。そうした事態を避けるため、例えばティファニーと宝飾店が隣接することはあっても、ティファニーと吉野家が隣接することはない。こうした考慮を背景に、商業ビルのテナントはなるべく同一傾向の顧客層を対象とするもので揃えた方がよいとされる。しかし他方、大規模な商業棟では、顧客層を限定するとテナントが埋まらないため、複数の顧客層をターゲットとする必要がある。その場合、顧客のイメージを損なわないよう、テナント、出入口、通路の配置を工夫して同じ傾向の客層は同じ出入口を使い、同じ通路を使い、同種のテナントエリアに流れるようにし、イメージの異なるテナントが視界に入らないよう工夫する。こうした人の流れは「動線」と通称され、商業棟においては、動線のコントロールが非常に重要とされる。

こうした視点で見た場合、パチンコ店は客層に一定の傾向があるため、客層の異なる他のテナントとの間で動線を分ける必要がある。

(2) ディベロッパーの回答内容

ディベロッパーの回答（乙18）はこうした問題意識を背景とする。平成18年当時の被告はテナントとしてバルコを想定し（乙18の一部にその記述がある）、パチンコ店とは客層が異なると評価していた模様である。そのため、パチンコ店に来店する顧客の動線をコントロールし、他のテナントか

らの視認性を下げることが重要であるという指摘が多数寄せられている。他方で、そうしたコントロールさえできれば問題はないという指摘も多い。被告は、こうした問題を理解することなく、都合のよい部分だけを引用するに過ぎない。

事業者ごとに具体的に指摘すると以下のとおりである。

事業者１（平成１８年９月２５日に協議）

パチンコ店は「商業の制約条件にはなるが（中略）商業施設とＰ店の施設の動線を切るとか方法はある」（回答１３）、「Ｐ店について施設計画でデッキか何かで切れないかなと考える」（回答１９）とある。つまり、動線を考えずに商業棟にパチンコ店が入店すると、パチンコ店の顧客とは客層の異なるテナントが入りにくいから、動線を工夫すべきという意見である。床価格については条件の詳細が示されていないことを理由に回答していない（回答４、５、７及び１２）が、パチンコ店が入るとビルの価値が下がるなどとは指摘していない。

事業者２（同月２６日３時３０分に協議）

「往来する人がＰ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）。逆に視認できないつくりにして成功しているところもある（北千住）。」（回答１１）、「一般に、商業ビルの成否は動線にかかっている」（回答６）の指摘にあるとおり動線の工夫に触れている。床価格については、「業務商業棟の床取得価格に幅があるのは、グランドフロアへの接続、上への動線の確保状況などの条件によるものである」（回答３）とし、特にパチンコ店の影響には言及していない。

事業者３（同月２６日付け）

「パチンコ店が商業床の何階に入るのかわからないと具体的計画が進められない」とあるのみでそれ以上の指摘はない。

なお、被告の回答と思われる記述として「パチンコ店等の遊戯業者が全く再開発ビルに入らないことは、あり得ない、ある程度の割合で入ることを想定している」とあり、被告は全事業者が再開発ビルに入居するわけではないとの想定を持っていた模様である。

事業者 4（同月 27 日に協議）

「パチンコ店は作り方で、グランドフロアーが施設の 2 階であれば、1 F と B 1 にパチンコ店に収まって貰い、北側から来たときに施設の顔に出てこなければ NG ではない。」（回答 5）とする。これも人の流れを工夫し、見え方を考慮すべきという意見である。パチンコ店が入るからビルの価値が下がるという意見ではない。

事業者 5（同月 28 日に協議）

「パチンコ店の条件については、間口は最小限にし、地下にした方が建物全体のことからすると好ましい。」とし（回答 6）、配置上の工夫に触れる。客層の異なる他のテナントの顧客への視認性を下げるという点で他の回答と同じである。

事業者 6（同年 10 月 2 日に協議）

「平面一階に P 店があると、施設全体が死ぬことになる。川崎のダイスでは地階に P 店が入っている。調布の北口のバルコには P 店が入っているが、いろいろと見せ方を工夫しているようだ。」（回答 13）とある。なぜ、「施設全体が死ぬ」のか詳しく触れていないが、地階、見せ方といった点に言及していることを考慮すると、やはり動線を工夫する必要があり、動線を工夫せず最も目に付く平面 1 階にパチンコ店を配置することは避けるべきという趣旨と思われる。

商業棟の床取得価格について、具体的には言及していない。

事業者 7（同月 3 日）

「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人札価格に

影響が出るおそれがある。」とある（回答7）。「出るおそれがある」だから、必ず影響があるというわけではない。おそらく、動線の工夫なく単純に1階の視認性の高い部分にパチンコ店が入ると、客層の異なるテナントを入れにくくなるという趣旨かと思われる。

事業者8（同月4日午後4～5時に協議）

「パチンコ店の床面積は出来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、駅広に面する部分）は避けて頂きたい。案としては地下1階を駐車場でなくパチンコ店舗として利用することなどが考えられる。」と回答する（回答4）。これも、視認性を考慮すべきという意見である。また、計画にあった地下1階の駐車場は商業施設の駐車場としては小規模すぎて機能しないであろうから（回答2）、これを潰してパチンコ店のフロアにした方がよいとも述べる。

事業者9（同月4日午後1時から2時30分に協議）

「パチンコ店の入居が直接的にビルのマイナス要因になるというわけではないが、南北自由通路部分に顔出ししてくる配置はマイナス要因となる。つまり、配置方によりうまく工夫できれば問題ないということである」とする（回答2）。パチンコ店があるから悪影響というわけではなく、配置の仕方を工夫すべきと言う意見である。

床価格については具体的には言及していないが、パチンコ店が入るためにマイナスとは指摘していない（回答4）。

以上のとおり、9事業者のうち、事業者7が「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。」と述べたものを除き、パチンコ店の入店による価格への影響に触れたものはない。むしろ、ほぼ全事業者が動線の工夫を通じた視認性に触れており、動線さえ工夫すれば悪影響はないという指摘（事業者4、9）もある。このように、「パチンコ店が入店すると保留床の価格が下がるとディベロッパーが指摘し

た」事実自体が存在しない。9事業者のうち1事業者が、そのようにも聞こえる回答をしたというだけである。

(3) 低下の程度と再開発事業への影響

仮に、パチンコ店の入店が保留床の価格に影響を与えるとしても、それがどの程度かは更に不明である。

被告は「既存遊興娯楽店舗4軒に加え新たに遊興娯楽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が暗礁に乗り上げる可能性が極めて濃厚であった」（被告第3準備書面19頁）と極端な表現を用い、原告浜友観光が出店すると保留床を購入する事業者がいなくなるかのごとく主張するが、乙18の回答のどこを見ても、そのような影響は見いだせない。

(4) 保留床の価格低下が出店阻止の合理的理由とならないこと

そもそも論だが、都市再開発事業が進行中であっても、権利者は不動産を自由に使用することができる。

したがって、原告浜友観光が賃借物件においてパチンコ店を営業することは何ら制限されない。権利者が不動産をどのように利用しようが、再開発事業の施行者は権利者に対して権利を割り当てねばならないし、不動産の用途を限定する理由にはなり得ない。

5 良好な風俗環境の保全について

本件再開発地区では、原告浜友観光の賃借時点で既存パチンコ店4店があった。そこに1店が出店して風俗環境が影響を受けることはない。

被告は、「風俗環境への影響を考慮する必要はないとの原告らの主張は、失当である」と主張するが、原告らはそのようなことは全く主張していない。パチンコ店が1店増えても風俗環境に変化はないと主張しているのみである。

6 中立性・公平性

ニューモナコ増床に関する被告の主張は甚だ不可解であり、事実を隠してい

ることが明らかである。場所が近接し、時期が近接し、同じパチンコ店を営業し、その一方における都市計画法53条申請が不許可とならず、他方は都市計画法53条申請に反対するだけでなく図書館を設置して出店を禁止した背景として、原告らは、ニューモナコ経営者が被告に対する政治的影響力が甚だ強く、これが影響したという「見方があること」を指摘した。被告の不可解な反論は、その指摘を裏付けていると思料するので、特に指摘する。

ニューモナコは既存パチンコ店を増床した。当然、建築確認申請手続を取ったはずである。そして、平成16年6月24日条例第18号として被告が定めた国分寺市まちづくり条例第40条は、「建築確認申請等に係る届出等」として、「建築確認申請等を行う建築主は、当該建築確認申請等に係る計画の概要について、規則で定めるところにより、当該建築確認申請等を行う前に市長に届け出なければならない。」と定める。従って、被告は、ニューモナコ経営者が建築確認申請する前にその届出を受け、建築計画の存在を知ることができた。したがって、被告は、予め東京都に対して不許可を求めることができた。現実にも、平成4年から12年までの間に9件の不許可案件があり、ごく普通のルーチンワークとして東京都から被告に対する意見照会がなされていたと認められる。

ところが、被告は「そもそも、被告は、パチンコ店「ニューモナコ」の増築については、東京都から何らの照会も受けていない。照会がされなかった事由は不明である。」と主張する。また、この問題を追求した星議員の議会における質問に対しても、「都には被告に対する照会義務がなく被告は何も知らない」という不可解な答弁をして星議員の怒りをかっている（甲16の3の4頁）。まちづくり条例によって事前に建築行為の存在を知っていながら、なおかつ、他の案件ではほぼルーチンワークとして都から意見照会がなされていながら、本件に限り、都の照会がないなどは不自然極まりない。被告の主張が事実ではないか、または、照会されなかった何らかの理由があるにもかかわらずそれを

伏せていることは合理的に推認できる。

また、この項目に対する被告の反論は、単にそのような言説が現場でなされていることを指摘されたに過ぎないにもかかわらず、「事実無根の出鱈目、暴論である。」とか「原告らを強く非難する」といった感情的な表現が多用されている。明らかに不可解な経緯について合理的な説明がなく、むしろ感情的な反論表現が多用されていることから、ニューモナコの増床に関しては伏せられた事実があると推認できるのである。

以上