

目黒区職員措置請求書

1 請求の要旨

措置請求の対象者：目黒区長 青木英二

措置請求の内容：

1 はじめに本件、住民監査請求の根拠法令を地方自治法より引用する。

(根拠法令の条文)

根拠法令の条文は、地方自治法（住民監査請求）第二百四十二条である。
「地方自治法（住民監査請求）第二百四十二条 普通地方公共団体の住民は、当該普通地方公共団体の長若しくは委員会若しくは委員又は当該普通地方公共団体の職員について、違法若しくは不当な公金の支出、財産の取得、管理若しくは処分、契約の締結若しくは履行若しくは債務その他の義務の負担がある（当該行為がなされたことが相当の確実さをもつて予測される場合を含む。）と認めるとき、又は違法若しくは不当に公金の賦課若しくは徴収若しくは財産の管理を怠る事実（以下「怠る事実」という。）があると認めるときは、これらを証する書面を添え、監査委員に対し、監査を求め、当該行為を防止し、若しくは是正し、若しくは当該怠る事実を改め、又は当該行為若しくは怠る事実によって当該普通地方公共団体のこうむつた損害を補填するために必要な措置を講ずべきことを請求することができる。

2 前項の規定による請求は、当該行為のあつた日又は終わった日から一年を経過したときは、これをすることができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。」（注、下線は請求人による）

2 (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 JR 跡地、以下 JR 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 JR 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、本件住民監査請求の対象として、私が取り上げるのは、目黒区有地部分に限定する。

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JR跡地関連部分を抜粋し掲載する。

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／4,270.00 m²
都有地／4,268.00 m²

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）（須藤注：審査委員の肩書がないため、どんな人物か不明）

提案書等の受付

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。

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

(1) 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

(2) 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

(1) 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 m² (5)
提案土地買受価格 7,770,000,000 円>

(3) 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三行った。

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）

(目黒区有地／4,270.00 m² 東京都有地／4,268.00 m²)

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）	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

TSUNAGU FOREST

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

（4）目黒区有地 JR 跡地を東京音楽大学グループへ、売却する随意契約が違法・不当である根拠を以下、列挙する。

ア 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。

イ 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審査した形跡はないのである。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加点方式等に自動的に当てはめたのであって、とうてい合理的な選考方法とはいえない。

そもそもJR跡地売却は、目黒区の財政状態の悪化のため、財源確保が目的の売却計画であった。それなのに、最高提示価格よりも19億6700万円余の貴重な財源を考慮せず、区長・青木が音楽の杜（東京音大）グループに売却し大損害を発生させたのであるから、違法・不当であるのは当然である。

ウ 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点検したが、目黒区民にとっては貴重な財源である19億6700万円余の価格の有利性に関して、区長・青木はじめ構成員が議論した記録はまったく存在しなかった。その結果、目黒区及び目黒区民に対し、大損害を与え違法・不当であるというべきだ。

（5）区長・青木に求める措置内容

区長・青木が、価格の有利性を適切に考慮せず、違法・不当なJR跡地売却の契約をしたために、最高提示金額と売却先である音楽の杜グループ（東京音大）の提示金額の価格差1,967,589,979円の損害を目黒区に発生させたのである。よって、監査請求人は、個人としての青木英二が、1,967,589,979円を目黒区に対して支払う措置を求める。

以上

2 請求者

須藤 甚一郎 ㊞
東京都目黒区

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

平成28年2月29日

目黒区監査委員 様

(別紙)

事実証明書1 「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、写し

事実証明書2 「価格の適格審査に関する自主確認書」及び提案書概要その1～その4（公募提案に参加した4グループ）、写し

（注1）請求書は、原文のまま掲載した。

（注2）事実証明書の添付は省略した。