

平成18年(行ウ)第1号
損害賠償請求行為請求事件

原告 西澤伸明外4名
被告 甲良町長山崎義勝

準備書面

2007年2月6日

大津地方裁判所 民事部合議B係 御中
原告ら訴訟代理人

弁護士 元永佐緒里

弁護士 木村靖

弁護士 坂梨勝彦

被告平成18年9月27日付準備書面(「被告書面」という。)について
(はじめに)

被告平成18年9月27日付け準備書面を検討し始めた、原告、支援者を襲ったのは、とんでもない困惑であった。町外の支援者から、「住宅地区改良事業、小集落地区改良事業とは、この書面に書いてあるようなものではない。この書面に書いてあることは、全く理解できない。」という声上がり、原告(甲良町民)は、町外の人たちのいうことを良く飲み込めないという状態が発生したのである。

そして到達した結論は、次のようになる。

被告が、この書面で述べていることは、「甲良町は、住宅地区改良事業、小集落地区改良事業の名のもとに、それら事業としては、なしえない事柄を行なったということ」に他ならない。

1、住宅地区改良事業、小集落地区改良事業

(1) 被告の主張

被告は、(国の補助対象である)住宅地区改良事業は「旧建設省が主管庁であり、不良住宅の密集地区を指定し、事業計画に基づいて、町が土地等を買収し、不良住宅を除却した上で、公共施設を整備し、良質の住宅用地として払い下げることを目的とした事業であ(り)」、計画地区内の不良住宅の比率が8割を超えている区画についてのものをいう旨述べている。

(国の補助対象となる)、小集落改良事業については、住宅地区改良事業と実施内容は同じであるが、計画区域内の不良住宅の比率が5割を超えて8割以下のものをいう旨述べている。(傍線 原告ら代理人)

これは、全く誤りである。

(2) 本来の住宅地区改良事業、小集落地区改良事業とは(甲12~16)

本来、住宅地区改良事業は、不良住宅密集地区内の不良住宅を全て買収除却し、道路・公園等の公共施設や児童遊園、集会所等の地区施設を設け、環境の整備改善を行うとともに、これらの事業の施行に伴って住宅を失うことにより住宅に困窮すると認められる者に対し、改良住宅を供給する事業であり、不良住宅率が80%以上であるなどの採択基準を満たす地区に施されるものである。主管庁は、旧建設省である。

小集落地区改良事業は、住宅地区改良事業と内容は同じであるが、住宅地区改良事業の要件は満たさないが、不良住宅率が50%以上等の採択基準を満たす地区に施されるものである。

改良住宅は、事業施行者に属する賃貸住宅である。事業施行者は、改良事業の施行に伴い住宅を失ったものや、改良地区の指定の日から引き続き改良地区内に居住していた者などが改良住宅への入居を希望し、かつ居住に困窮すると認められる場合には、改良住宅に入居させなければならないものとされている(住宅地区改良法18条)。また、改良住宅は原則として改良地区内に建設しなければならないものとされている(住宅地区改良法17条3項)。

要するに、被告は、住宅地区改良事業、小集落地区改良事業は、土地を払い下げる事業であるというが、これは全く法令にはずれたことであり、住宅地区改良事業、小集落地区改良事業とは、該当地区の、不良住宅を全て除却し、地区環境を整備して、改良住宅(賃貸住宅)を建設して供給する事業なのである。

2、被告はいう。「住宅地区改良事業や小集落地区改良事業は、地区内の不良住宅の除却を伴うため、除却対象となる、住宅の住民は、立ち退き、新たな住宅を探さざるを得ない。

ところが、同和地区内の建物の状況は、既に述べたとおり劣悪であり、立ち退いた住民に対し、良質な、一定程度の広さを有する土地を提供することなど不可能であった。そのため甲良町は、地区外の未整備の土地を買収し、道路や排水設備を整備し、宅地造成を実施して、除却対象住戸の住民に対し、提供しうる土地を確保する必要に迫られ、環境改善事業としてこれに取り組んだものである。」

このように、被告は甲良町が、住宅地区改良事業や小集落地区改良事業で立ち退いた住民に対し、土地を提供する必要と義務があるかのようにいうが、そうではない。前述のように、甲良町には、立ち退いた住民で希望する者に、改良住宅を供給する必要と義務があるにすぎない。

改良住宅を建設する計画が無ければ、それを住宅地区改良事業や小集落地区改良事業として国の補助事業とすることはできないのである。すなわち改良住宅供給を行うつもりもないのに、補助金を申請し受領すること自体が、違法行為である。

なお、住宅地区改良事業や小集落地区改良事業においては、立ち退いた住民は、立ち退きから、改良住宅に入居するまでの間、各人の条件、希望などに応じて、親族方等に暫時居住したり、あるいは事業実施市町が確保する公営住宅、一時収容施設などに入って、入居すべき改良住宅の建設を待つのが通常である。

3、被告の述べる「事業の概要」について

(1) 被告は事業の概要(1)において、「・・・買収すべき不良住宅や整備後の区画割予定・・・を明記した事業計画全体図面を作成し、」「国に対し住宅地区改良事業や小集落地区改良事業の事業認可を申請し、認可を受けた。」という。

住宅地区改良事業、小集落地区改良事業が、地区内に改良住宅を建設する事業である以上、その事業計画、そしてそれを図に表した事業計画全体図面には、買収すべき不良住宅や整備後の、道路、緑地等のみならず、当然建設すべき改良住宅の配置等の計画が記載されているはずである。土地を、住宅用地として払い下げを前提にその区画割を記した「事業計画全体図面」などを作成提出したならば、事業認可がなされるはずが無い。

法令上も、事業の実施計画には改良住宅の建設戸数を定めるべきことが明記されている(住宅地区改良法6条3項、小集落地区等改良事業制度要綱第8、1(2))。

(2) 被告は、事業の概要(3)において、地区外の土地の買収の苦勞を説くが、本来、払下用地の確保に精力を傾けることなど必要の無い事であった。

そして、地区外で払下用地として買収した土地の部分で多く「残地」が生じていることは、被告自身から提出された図にしめされた、住宅地区改良事業、小集落地区改良事業を行った地域の範囲、それ以外の範囲(環境改善事業の対象とされている範囲)と、「残地」の位置についての説明の図を対照すれば明らかである。

4、被告の述べる「事業の進捗に伴い発生する問題等」について

(1) 「事業の進捗に伴い発生する問題等」(1)において被告は、「不良住宅 居住者の中には、事業に協力しない住民も存在し、同人らの住宅について も、存置したまま、整備を進めざるをえ(なかった)」という。

しかし、甲良町の方式では、不良住宅から立ち退きしたものは、80～90坪もの分譲地を比較的低廉な価格で町から買えるのであり、事業に協力することは、自己の住宅レベルが甚だしく向上することにほかならないのであり、非協力的な住民が発生する可能性は低いと想定される。

現に、被告平成18年9月27日付準備書面の後で、被告から提出された書面に記載された、各残地についての説明において、残地ができた理由について、事業に協力しない人が居て予定通り買収できなかったことから不整形地ができたという内容のものは無いことを指摘する。

また、住宅地区改良事業においては、事業実施主体は、「改良地区内の不良住宅を除却しなければならない」(住宅地区改良法10条)のであ

て、事業施行者において、非協力的な住民の不良住宅をやむを得ず放置してすませることは許されない。そこで、どうしても説得に応じて貰えない場合には、不良住宅の収用やそれに関する権利の収用（同法11条）や土地の収用（同法13条）ができ、そうしてでも、不良住宅を除却しなければならないのである。

上記のように、被告のいうことは筋が通らない。

5、被告は、住宅地区改良事業、小集落地区改良事業の名を用い、それとして補助金を受けながら、改良住宅を建設して提供するという本来の事業をなさなかった。

そのことは端的に数字に表れている。

甲良町の発表した数字で、町は、長寺地区の住環境整備事業として、294戸の住宅を除却したにもかかわらず、32戸の改良住宅を建設したにとどまるという（戸数比10.8パーセント）。同じく、呉竹地区においては、333戸の住宅を除却したにもかかわらず、82戸の改良住宅を建設した（24.6パーセント）にとどまるという。

改良事業の施行に伴い住宅を失ったものや、改良地区の指定の日から引き続き改良地区内に居住していた者などが改良住宅への入居を希望し、かつ居住に困窮すると認められる場合、その者の世帯に相当する戸数の改良住宅を、原則として地区内に建設して提供する、それが住宅地区改良事業、小集落地区改良事業の本来の趣旨であることからすれば、除却数と概ね近似した数の改良住宅が建設されるのが通常である。

甲良町の場合、甚だしく、それと乖離している。

事業本来の趣旨からはずれて「用地確保」に狂奔した、そのことが、大量の「残地」（というより、「放置土地」というべきであろう。）を生んだ根本原因というべきである。

6、求釈明

被告においては、住宅地区改良事業、小集落地区改良事業として補助を受けながら、改良住宅を建設せず、宅地分譲を行うことが法令に反していないと考えるか否か。

反しないと考える場合、その理由を示されたい。