

## 東中野ムーンロード地上げ事件・勝訴判決のご報告

2017年1月17日

弁護士 鳥飼 康二

### 1. 事件の概要

JR東中野駅の北側に、戦後（昭和20年代）から発展し続け、今も懐かしい昭和の雰囲気を残す「昭和の街ムーンロード」という飲食店街があります。そこには、居酒屋、スナック、カラオケ、麻雀荘など、約30店舗が密集して軒を連ねており、テレビの刑事ドラマや映画の撮影でも、たびたび活用されてきました。また、毎年10月には「秋まつり」が開催され、手品ショー、ジャズライブなどを目当てに、1200人以上の見物客が訪れ、大変賑わっています。



ところが、都内各地で進む再開発の波が、「昭和の街ムーンロード」にも押し寄せ、2015年4月、高層マンション建設を目論む再開発業者が原告となって、店主らに立退きを求める裁判を東京地裁に起こしました。

そして、この裁判（東京地裁平成27年（ワ）第12137号、同13413号）を、当事務所の渡部照子、羽鳥徹夫、三浦佑哉、私（鳥飼）の弁護士4名体制で担当することになりました。

### 2. 裁判の経緯

借地借家法28条により、建物賃貸借契約の解約が成立するためには、「正当事由」が必要とされています。この裁判では、「正当事由」として、①建物使用の必要性、②建物の老朽化、③再開発の実現可能性、④「昭和の街ムーンロード」の存続必要性、などが争点となりました。

裁判の中では、建物の老朽化についての一級建築士の専門意見書、東中野駅周辺の再開発計画についての中野区議会議員の陳述書、「昭和の街ムーンロード」の賑わいを紹介する新聞記事など多数の証拠が提出されました。また、存続を求める常連客の嘆願書も提出されました。

毎回の傍聴席が常連客の皆さんで埋められる中、裁判は進み、2016年9月、本人尋問が行われ、店主らは、一歩も退かない覚悟で、「昭和の街ムーンロード」で商売を続ける意義を裁判官へ訴えました。そして、2017年1月17日、判決を迎えました。

### 3. 判決

緊張した空気が張り詰める法廷で、裁判長が、「主文 原告の請求をいずれも棄却する。」と判決を読み上げたとき、歓喜の声がわき上がりました。

判決では、「原告が意図する再開発は、中野区の計画や他の公共事業に基づくものではなく、原告ないし他の私企業の計画に基づくものである」として、再開発の公共性を否定しました。

そして、「再開発計画の実現可能性や原告自身が再開発の主体となるか否かについても判然としない」として、再開発の実現可能性に強く疑問を投げかけました。

また、「その立地である本件飲食店街の雰囲気とともに、店舗内の雰囲気によって営業が成立しているということができ……他所に移転して営業を継続することには大きな困難を伴う」として、「昭和の街ムーンロード」の中で商売を続ける必要性を認めました。

更に、「劣化の状態は構造上の影響はなく、適切なメンテナンスの実施により倒壊などの危険性はないとも判断されていることからすれば、安全性の観点から明渡し及び取壊しを要する状態にあるということもできない」として、建物老朽化は問題ないと判断しました。

### 4. 今後のたたかい

東京地裁の判決は、ほぼ私たちの主張を採用した全面勝訴の判決でした。この勝訴判決は、店主本人の強い意思、私たち弁護団の訴訟戦略、常連客の支援、地元商店街の店主たちの支援、この4つの力が一体となって得ることができた勝利です。

再開発業者（原告）は、東京高等裁判所へ控訴して争ってくると予想されますが、再び4つの力を結集して、勝利（控訴棄却）を得るためにたたかいます。皆さま方も、是非、この裁判を応援していただきますようお願い申し上げます。