

晴海「選手村」  
開発疑惑  
6

# 地方自治法すり抜け 大手11社に激安譲渡

全国的にも例のない、東京都1人3役による更地への「個人施行の市街地再開発事業」で整備中の「晴海選手村」。なぜその開発手法を選んだのか。「1平方メートル当たり約9万7000円」という激安譲渡の謎を解く仕掛けはここにあった。

「公有財産を譲渡する場合には、

『適正な対価なしにこれを譲渡してはならぬ』という趣旨の厳しい

しぼりがあります。もし例外的に

『適正な対価』ではない処分の場合

には、議会なり、条例で定めた諮問機関なりにその可否の判断を委ねなければなりません」

NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議の遠藤哲人事務局長はそう言う。遠藤氏の言う「し

ぼり」とは地方自治法237条2項のことだ(注1)。

「東京都は地方自治法のしぼりを避けるため、都市再開発法に「化

粧」を施すことで、実態のない市街地再開発事業による書類操作を

したのです」

どういふことなのか。それを説明する前に、東京都が晴海選手村

整備を「個人施行の市街地再開発事業」として実施する方針を決め、

「特定建築者制度」を導入することを決定した2014年2月13日

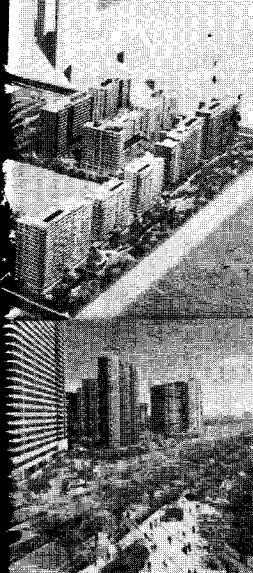
以降の事実経過を見ていこう(別掲「経緯」参照)。

## 業者との協議文書は廃棄

方針決定の2カ月後(14年4月)、都は(株)日建設計(東京・飯

田橋、岡本慶一社長・当時)に「晴海選手村地区計画検討業務」を特

命随意契約で委託した。公共事業は競争入札が原則だ



「晴海選手村」整備の「特定建築者」が決定(2016年7月28日)した際、大手デベロッパー11社から提出された「晴海5丁目西地区市街地再開発事業」のイメージ図。

## “出来レース”公募

が、発注者の都合で、特定の業者(この場合は日建設計)を指定して契約を締結するのが特命随意契約だ。東京都に一体どんな「都合」があったのかは不明だが、同年12月19日に都は日建設計が作成した計画を正式プランとして発表した。

そのプランというのが、特定建築者が晴海地区に選手村を建設し、東京五輪競技大会組織委員会がこれを38億円を上限に借り受け、大会終了後は特定建築者がタワーマンションを含む計24棟の高層住宅街に転用して分譲・賃貸をする」というものだ。

市街地再開発事業においては、施設の建築・建設は「施行者」(この場合は東京都)自らが実施しなければならぬが、施行者に代わって建設できるのが「特定建築者」である。その特定建築者の選定前に「事業協力者」が公募されるこ

片岡伸行



「特定建築者」11社が「晴海選手村」建設現場に設置している「HARUMI FLAG」の看板。東京の「どまんなか」がこの激安価格でいいのか……。

とになる。

翌15年1月26日から2月2日まで、東京都は「事業協力者」の応募を受け付けた。約1年前から「2020晴海スマートシティゲループ」を結成し活動を開始していた三井不動産レジデンシャル13社が選ばれた。受付期間は土日を除くとわずか6日間。当然ながら、応募したのはこの13社だけだ。

東京都は以後、この「事業協力者」と16年3月までの約1年間、「選手村」整備に関して協議を重ねた。すでに「個人施行の市街地