

なぜ再開発か その異常さ  
— 都用地を10分の1で民間デベロッパーに投げ売り・「マネロン再開発」 —

\*マネロン：マネーロンダリング。不浄のお金を「洗浄」して合法を装うこと。

NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議・事務局長 遠藤哲人(えんどうてつと)・  
メール info@kukaku.org 電話 03-5261-4031

はじめに 東京都の行政が大きくねじ曲がっている。この事例はオリンピックに名を借りた臨海部開発にみるにデベロッパー優遇開発の実態を示す。東京都が「都民福祉増進の自治体」ではなく「大手企業優遇の自治体」と化し、「ごまかしの開発行政」を進めている実態が如実に示されている。

なぜ都用地処分において都議会にも財産価格審議会にも諮らず「投げ売り」を進めたのか。都の説明は「市街地再開発事業だから適正な価格決定のルールがある」ということだ。はたしてそうか。訴状は、事件の入口段階、出口段階について鋭く批判しているが、この報告では都の言い訳である入口段階の市街地再開発事業の部分にメスを入れ、再開発の場面での違法性を明らかにしたい。

(1) 再開発とは

現代の再開発を、ひとくちに言うと、住民の権利を退かして、大きなビルづくり。その端っこに住民の権利をタテにつみ、大半を占めるビル床でデベロッパーが不動産事業を行う。

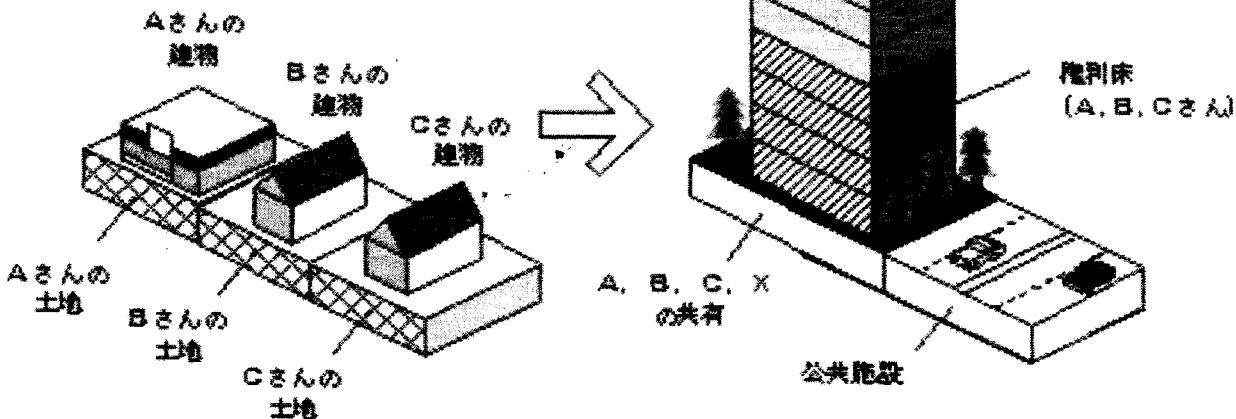
再開発用語で言えば、地元の人を権利をビル内に移すことを権利変換という。

国の説明によれば、たくさんのビル床をつくり、その一部を権利床、その他大半を保留床という。

(2)、国による市街地再開発事業の説明

- ・ 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- ・ 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- ・ 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる

市場価格の原則 ふつうの再開発では、「土地建物価格」は「近傍類似…」価格（都市再開発法80条）  
 =自治法237条2項での「適正な対価」「時価」  
 =不動産鑑定基準における「正常価格」



市街地再開発のイメージ図

(国土交通省都市地域整備局のホームページから。□内の注は筆者。「市街地再開発事業」で検索)

(3)、しくみのポイント

①、市場価格の原則 … 等価で移すには、再開発前の土地・建物を金銭評価（値段をつける）し、それに見合う額のビル床を渡す。土地・土地交換ではなしに実勢価格である「ビル床への変換」であるため市場価格を原則とする（都市再開発法80条）。「換金」「転出」も同じ。

②、権利変換が原則 … これまでの権利者を追い出すことなくビル床にお移りいただく原則。

③、ビルの建築費の調達 … 自分たちの必要分以上によぶんに床をつくりそれをデベロッパーに買ってもらい、ビル全体の建築費を生みだす（保留床処分）。だから地元権利者は、自分の大半の土地を提供する代わりに建築費のためのお金を用意しなくてよい。

(4) オリンピック村再開発の異常さ

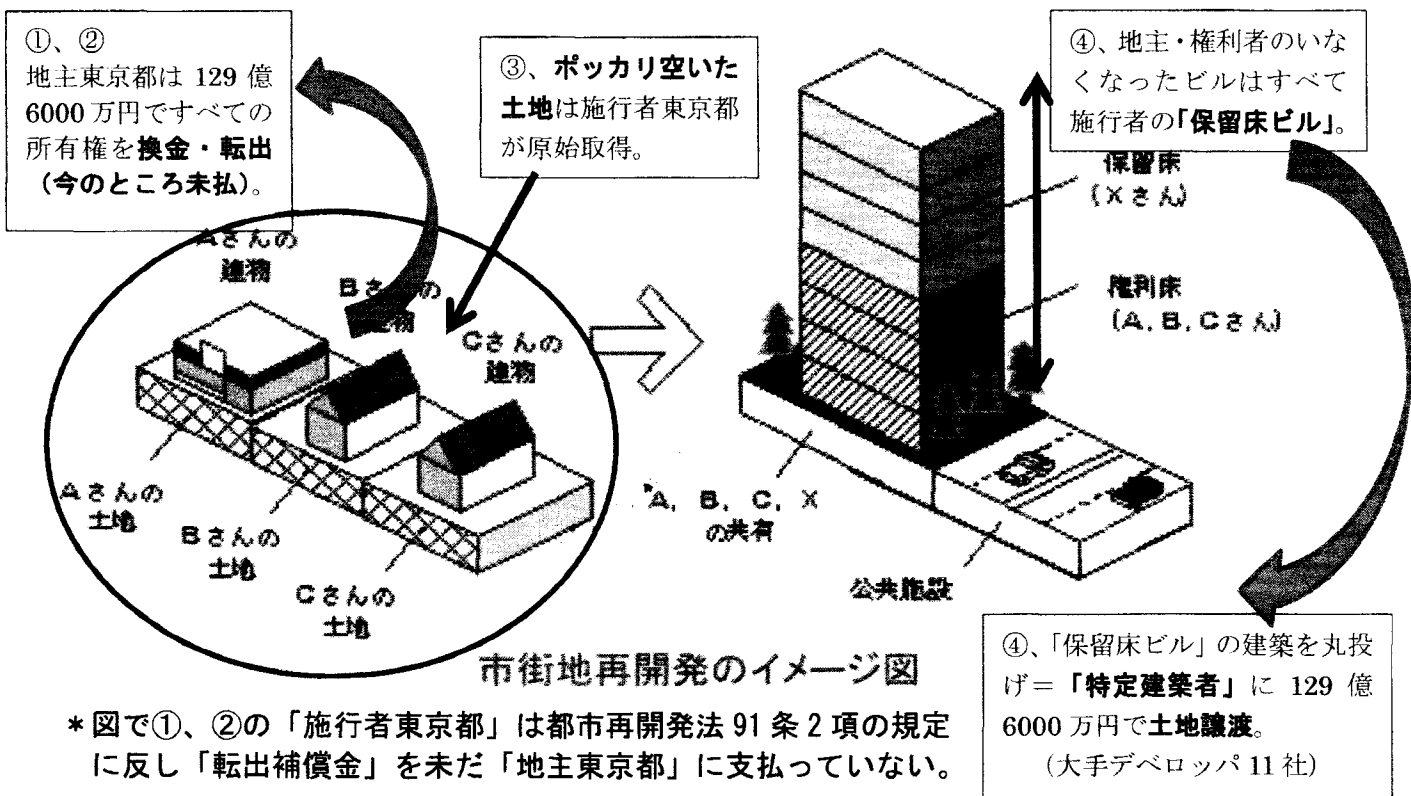
結論から言えば、上述した市街地再開発事業のような再開発ではなく、例外を駆使した脱法的な再開発。「書類再開発」。

①、市場価格の原則を曲げる例外 … 「地主東京都」（舛添要一都知事）が10分の1以下の自分の土地の評価を認める（正確に言うと、17.8 haを129億6000万円、7.28万円/m<sup>2</sup>、未造成ベース）。これは違法ではなく、例外的に、「すべての権利者の同意」（同法110条）があれば、同法80条の規定によらない例外を使える。「すべて」といっても、「地主は一人」だけ。

②、一坪も権利変換をせずの例外 … 「地主東京都」は「金銭給付等希望申出書」を出し、10分の1以下の評価で「換金に同意」。通例、この換金には、「譲渡所得税」もかかるように、譲渡・処分行為。施行者は、一定期日（権利変換期日）までに「補償金」（91条2項）を支払わなければならない（2016年5月25日、しかし違法に支払っていない）。転出評価額は129億6000万円。

③、「地主東京都」（所有者）がいなくなり、ぽっかり空いた土地は、認可（認可権者は「認可庁東京都」（舛添要一知事））を受けた再開発の施行者が原始取得する（同法77条4項）。施行者が区であれば区、URであればURが取得する。この場合は「施行者東京都」。

④、「施行者東京都」は、2016年12月5日に特定建築者・大手デベロッパー11社と129億6000万円（13.39 ha、10万円/m<sup>2</sup>、造成ベース）の譲渡契約（契約時点では小池百合子都知事）。



なんのことはない。「再開発」をトンネルに広大な所有地を10分の1価格で投げ売りしたことにほかならない。

彼らの言い訳。「施行者東京都の公有地（保留床等）の処分には、都市再開発法108条2項にもとづき、地方自治法237条2項の規制は及ばない」。要するに「再開発」はマネーロンダリングの

ツールにはかならない。「入口」をごまかして、「出口」では、デベロッパーに引き渡すときは「投げ売り」も合法的というのが彼らの言い訳。

では「入口」は合法的なのか。

「地主東京都」の「10分の1価格」による「金銭給付等希望申出」は処分行為の申出ではないのか。「時価」(松本英昭著『新版逐条地方自治法』学陽書房、2017年、986頁)ではない限り、地方自治法237条2項の規定により都議会、財産価格審議会の議を経る必要があったはず。「地主東京都」のこの換金申出行為については、都市再開発法108条2項の**施行者規定**は適用されないからだ。ならば「時価」である証明はあるか? 「価格調査報告書」(2016年2月23日、日本不動産研究所)では自ら不動産鑑定基準に則っていないことを明記している。鑑定士名も伏せられている。

詳細は

岩見良太郎・遠藤哲人著『豊洲・オリンピック村開発の「不都合な真実」』(自治体研究社)  
 遠藤哲人著『改訂・これならわかる再開発』(本の泉社) をご参照下さい。

資料①

小池百合子東京都知事も、未だこの疑問には答えていない。

「選手村の整備に当たりましては、適正に土地価格を算定し、公正な手続きにより民間事業者を公募したと聞いております」(2016年10月4日東京都議会第三回定例会答弁)。

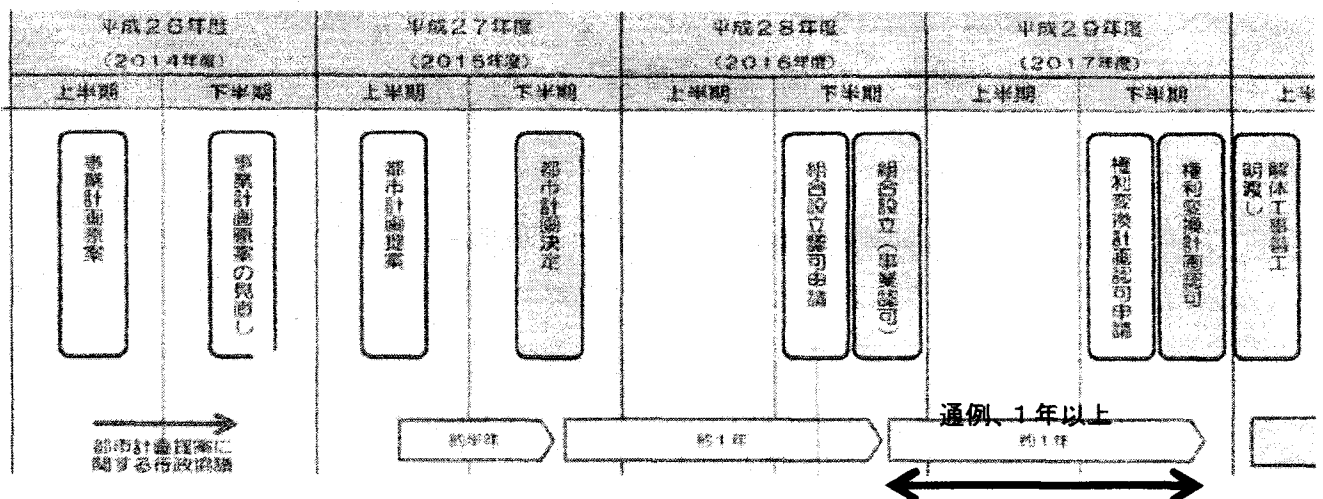
資料②

③

地方自治法(財産の管理及び処分) 第二百三十七条 この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。  
 2 第二百三十八条の四第一項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、**条例又は議会の議決による場合**でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は**適正な対価**なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

晴海五丁目西再開発地区	住宅商	10万/㎡弱
周辺の公示地価、基準地地価		2016.4.22
中央区晴海五丁目一番四	住宅地	89万5000円/㎡
同晴海三丁目三番六	商業地	132万円/㎡
同勝どき三丁目四一九番一	住宅地	103万円/㎡
晴海五丁目西市街地再開発事業保留床等処分運営委員会での報告		

資料④ 一般的な再開発の流れ(中央区八重洲二丁目中で配った資料から)



4	1	地主・舛添要一都知事(当時)、晴海五丁目西地区を個人施行市街地再開発事業として認可申請を監督官庁の東京都に出す。
4	22	監督官庁東京都知事から再開発事業の認可(個人施行者)。認可内容の資金計画では10万円/m <sup>2</sup> 、総額129億6000万円のデベロッパーからの入金も財産収入として記載。
		同日、地主・舛添要一都知事、すべて鑑定申出、施行者・都知事の権利変換計画70万円/m <sup>2</sup> 、総額129億6000万円に地主・都知事が同意。施行者諮問機関「保留床等処分運営委員会」が10万円/m <sup>2</sup> の単価の処分価格了承。(「規準」に規定)。
4	26	監督官庁の東京都が施行者東京都へ再開発事業の権利変換計画認可。10万円/m <sup>2</sup> 、総額129億6000万円の東京都の土地評価額も決定。すべて転出。
5	13	施行者東京都が特定建築者公募。10万円/m <sup>2</sup> 、129億6000万円は前提条件。
5	25	権利変換期日。権利変換処分確定。都市再開発法91条によればこの日までに地主東京都に対して、施行者東京都は、転出補償金129億6000万円を支払わなければならない。

自治体が「地主」の場合、「施行者」の場合における財産処分の規制の比較

2016年4月22日に事業認可			
地主東京都	20筆、17.78 ha	転出 (換金)	地方自治法 237 条 2 項 「適正な対価」(時価) または条例、議会の議決
2016年5月25日が権利変換期日			
施行者(東京都)	5筆、13.39 ha	原始取得	地方自治法の規制受けず (都市再開発法 108 条 2 項)

この後に特定建築者と施行者の間で格安の土地の譲渡契約

同意書

私は、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の施行に伴うこの権利変換計画に同意します。

平成 25 年 4 月 22 日

東京都中央区晴海二丁目 8 番 1 号

地主・東京都が施行者・東京都に出した「同意書」  
129億円をもらってこの20筆の所有権を換金する旨を記載。

筆数	面積	単価	総額
20筆	177,879.08 m <sup>2</sup>	725.00 円/m <sup>2</sup>	12,960,000,000 円

3 都市再開発法第 71 条第 1 項の申出による金銭給付の額

宅地又は借地等の価額	建物の価額
12,960,000,000 円	円

東京都の説明

東京都は、一つに、2020年オリンピック選手村に対応した建物とする必要があること、二つに、その後に改修するため分譲、賃貸などで資金回収に長期間を要する、この二つの条件で算定した、と説明してきた(2016年3月8日東京都議会・予算特別委員会・安井順一技監答弁)

しかし価格調査報告書などは、墨塗りだらけ。小池百合子都知事は、そこをどう答える？

左の図の説明

一人三役 — 舛添要一都知事が、地主、監督認可庁、施行者と三つの役割を果たし、一人で行う書類操作だけだから事業認可から権利変換計画認可がわずか4日間、前代未聞の再開発。一ヶ月後に権利消滅、新権利取得確定の権利変換期日。

マネー(土地)ロンダリング

「地主東京都」は議会手続き、条例によらず「違法」に都有地について権利変換を受けず「金銭給付等希望申出」を行った。

左の図は、監督認可庁が地主東京都に個人施行再開発の事業認可をおろした当日、その日に地主東京都が施行者東京都に提出した「金銭給付等希望申出」の書類。

こうして地主東京都が転出した後、ポッカリ空いた土地を「施行者東京都」が取得する。同年12月5日に「施行者東京都」は、大手デベロッパー11社と13.39haのマンション等用地について129億6000万円の譲渡契約を「合法」?に結んだ。