

●報告

晴海5丁目再開発は公有地を使った官民「癒着」事業、それ故に公正と公開が求められる

新建築家技術者集団常任幹事／住まいの研究所 鎌田一夫

立候補時点から民間の新規建設住宅の利用を想定

選手村はごく短期間の宿泊施設であり、既存住宅利用、仮設住宅、大型客船利用等も考えられる。また過去の五輪では、東京＞国立青少年施設、札幌＞公団住宅団地、長野＞県営住宅団地と、公的な施設や住宅として利用されている。

しかし、今回は候補地招致ファイルで「東京都の監督の下で民間事業者等が建設する選手村」と明記されている。その根拠は明示されていないが、経済効果、レガシーなどの他、臨海部用地の処分を急いだという指摘を多く聞く。私たちは、当初の都の方針決定自体が問題だと考えている。

公有地譲渡を再開発事業の中に閉じ込める

五輪の東京開催が決まると、この方針に沿った動きが加速する。日建設計（日本最大の設計会社）に計画検討を委託し、14年12月にはその成果としての「大会終了後の・・・モデルプラン」が発表された。

このモデルプランでは重要な事業方式を定めている。一般に、他に権利者のいない公有地の民間開発では事業コンペ等で決めた開発者に土地を譲渡するが、ここでは東京都の一人施行市街地再開発を、特定建築者制度によって行うとしている。これは再開発法の理念からは逸脱した脱法的手法である。

その狙いは、五輪期間中は都の主導性を残すということもあるが、何といても公有地の譲渡を表に出さず、再開発事業の運用解釈を悪用して公の審議を回避することにあつたのではないか。というのも、このモデルプランでは民間の事業協力者を募り、その協力によって再開発の事業計画（その中には当然、事業収支や用地費などが含まれる）を練るとしている。内輪で決めますと云っている訳である。

事業協力者と一体で事業計画（含む用地費）を協議し決定

モデルプラン公表後すぐに、都は事業協力者（後で特定建築者となる）を公募する。わずか2か月の公募期間で応募したのは2020晴海 Smart-City グループ（ディベロッパー11社の共同）だけであり、プラン発表前から準備していたのは明らかだろう。

その後2015年から16年始めまで、東京都と事業協力者の間で事業計画の協議が行われた。並行して行われた土地価格調査は、開発法という不動産価格から事業費（工事費や販売費）を引いたものを土地価格とする算定法で、事業計画と表裏一体のものである。用地費の折合いがついた16年4月に再開発事業が決定され、権利変換と特定建築者選定が行われた。特定建築者は Smart-City グループであるが、東京都の評価では「事業協力者として、整備計画策定や事業認可に…貢献したことを考慮して」事業への協力度は満点としている。

こうした経緯を見れば、早い時期から官と民（特定の企業グループ）とが一体で（癒着して）事業を進めてきたことが分かる。さらに問題なのは、結果としての都有地譲渡価格が10万円/㎡と、とんでもない安値だったことにある。これが官製談合と呼ばれる由縁だが、何故こんな譲渡価格が出て来たのであろうか。

10万円/㎡しか用地費が負担できない事業とはどのようなものか

譲渡価格の根拠となる日本不動産研究所の調査は、開発法という査定法（用地費＝分譲総額－事業費）に依っている。5-5 街区を対象に調査報告書を基にした驗算を行ったが（末尾に添付）、異常に高額な事業費を想定しない限り、10万円/㎡という土地代は導かれない。本当にこれ程の事業費が掛るのか？

選手村で使用して五輪後に販売するこの事業には確かにリスクが予想される。調査報告では要因の分析をし

2013.1	立候補ファイル提出
2013.9	東京開催決定
2014.4	計画検討業務を日建設計に委託（随契）
2014.12	モデルプラン発表 （特定建築者制度による再開発の方針）
2015.1	事業協力者募集
2015.3	事業協力者決定>>Smart-City
2015.9	不動産研究所へ土地価格調査委託
2016.4	再開発事業決定・着手
2016.5	特定建築者募集／権利変換手続き
2016.7	特定建築者決定
2016.12	東京都と特定建築者の契約

ているが、結論（金額）が黒塗りでは判定できない。＜談合、投げ売り＞が言い掛かりというならば、都は調査結果を完全に公開して、事業者の言いなりではないかという都民の不信を晴らさなければならない。

都民に公開された場で再開発計画の変更と譲渡価格の確定を

東京都は民間事業者と一体（依存）の事業であることを全く隠していない。その体質をいまは問わないとしても、そこでは公的資産を官民一体で使うのだから、私的事業とは異なり、しっかりした公正と公開が求められる。晴海3丁目再開発事業ではこれが決定的に欠けている。

- * 特定建築者制度は土地の処分を必然的伴うので、再開発決定時に公有地処分に関する審議が必要。
- * 再開発で都から都が一旦取得したという詭弁は通らない。特定建築者が譲り受けることは自明。
- * 土地価格調査の結果は公表すべきである。
- * 建築者が提出した建築計画は施行者（東京都＝都民）への約束であり、公開されるべき。

さらに、周辺の高層マンション群となら変わるところのないこの住宅地計画案を、五輪のレガシーと思える都民はいるだろうか？ 広大な都有地に、需要（要求）の高い都営住宅を1戸も建てないというのは余りに異常な計画。都営住宅を併設して、賃貸と分譲、公共住宅と民間住宅のバランスの取れた住宅地を目指すべきである。五輪後に建設予定の超高層棟を見直しても選手村使用に支障は生じない。建築計画は変更し、譲渡価格は契約書に従って見直せばよい。

検討資料 10万円/㎡という土地価額はいかに導かれたか

日本不動産研究所の調査報告書（以下報告書と略す）は開発法という査定方法（下式から用地費を算定する）を用いているのが、ここでは結果として示された用地費を基に、調査で設定した事業費（建築工事費や諸経費）を逆算し、この調査を検証してみる。

$$\text{分譲総額} = \text{用地費} + \text{事業費（建築工事費} + \text{諸経費）}$$

- * 検証の対象は、分譲マンション（高層と超高層）のみの5-5街区とし、現時点での収支計算とする。
- * 同街区の土地の調査価格は13.3万円/㎡
- * 開発諸元 戸数：1,822戸 分譲可能床面積：137,667㎡ 敷地面積：37,441
- * 諸元から住宅床1坪当たりの敷地持ち分は $37,441 \text{ m}^2 \div 137,667 \text{ m}^2 \times 3.3 = 0.9 \text{ m}^2/\text{坪}$
したがって、住宅床1坪当たりの用地費は $13.3 \text{ 万円}/\text{m}^2 \times 0.9 \text{ m}^2/\text{坪} = 12 \text{ 万円}/\text{坪}$
1坪の床価額に占める用地費はたった12万円に過ぎない！

* 分譲額について、報告書では2015年の東京湾岸エリアの分譲単価は318万円/坪で上昇傾向としている。長谷工総合研究所の市場動向によれば、東京下町エリアの価額は17年7月：284万円、12月：324万円となっている。報告書では新中古住宅になることなどによる分譲価格の減少などを挙げているが、少なくとも300万円/坪は見込めるであろう。

* 用地費以外の事業費として、「建築計画」では右表の諸経費を挙げている。その大半は建築工事費である。戸建住宅では坪あたり70万円とか80万円とかいわれるが、高層住宅はもっと掛る。新建の設計事務所が事業収支を計算する際には、建築費を125～150万円/坪としている。報告書では、五輪仕様で工事費が嵩む、開発期間が長く前倒し支払いが必要などコストアップ要因を挙げている。そこで、150万円/坪としてこの事業の内訳を計算してみる。（単位：万円/坪）

$$(\text{分譲額}) 300 = (\text{用地費}) 12 + (\text{工事費}) 150 + (\text{諸経費}) 138$$

<用地費以外の支出>
建築工事費
設計・工事監理費
開発協力金
環境・エネルギー関係費
追加工事費
販売経費
公租公課
支払金利
事業経費

* 一般には建築工事費の25%程度といわれる諸経費を、90%以上も見込んでいることになる。経費には利益も含まれるが、まさかそこを水増ししてはいないだろう。いずれにしても、床当たり12万円の用地費しか負担出来ない事業とはどんなものなのか。算出根拠の公開が不可欠である。