

なぜオリンピック村整備が再開発か

— 都有地を10分の1で民間デベロッパーに投げ売り —

遠藤哲人

(NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議・事務局長)
*ホームページ: ヤフー等で「区画整理・再開発」で検索
ご参照: 近著(共著)『豊洲・オリンピック村開発の暗部を斬る
(まったくの仮称)』(自治体研究社)、小著『これなら
わかる再開発』(増刷手配中、本の泉社)

ポイント: 1、「これは再開発ではない」—異常な運用
2、「1200億値引き」の理由が説明されず。

(1) オリンピック村とは

①、中央区晴海五丁目

銀座から3km、大江戸線勝どき駅から徒歩10分。18haの広大な都有地。

②、4000室ほどの部屋確保。

③、オリンピックに「レガシー」を残す。

④、64年東京オリンピックと異なり「民活」型。広大な都有地を民間デベロッパーに渡し、5650室ほどのマンションを建てる計画。うち大会期間中、オリンピック組織委員会がその三分の二を借り上げ、終了後、改修して一般に販売する。「民間大手デベロッパーの事業活動」の一環に組み込んだところがミソ。

代々木のオリンピック村の場合は、公有地として維持したまま大会後には市民、都民の集会施設や公益活動施設として使われてきた。2020年オリンピック村はどうか? 2020年までに貸し出す4000室ほどの部分の高層マンション部分(板状部分)を建て、大会後に五〇階建てのタワーマンション部分2棟(1600室程度)を経て、いずれも民間に分譲、販売、一部賃貸とする。分譲賃貸の主体は民間デベロッパー。

⑤、端的に言って、なんでオリンピック村が「再開発」なのか。

「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業」

「事業施行者 東京都」 18ha。総事業費540億円(主に造成費)建物建設費等は別)

(2) 「再開発」という「トンネル」を使って広大な東京都有地を二束三文でたたき売り

・「のり弁」批判でさっそうと登場した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)。

①、たたき売り 譲渡価格は、およそ10万円/㎡(33万円/坪)。周辺の10分の1。

②、本来、一般の市場価格なみの価格で譲渡するべきとした、地方自治法第237条2項の定めをじゅうりんするデタラメな「払い下げ」が白昼堂々で行われたものではないかとう疑念。

これに答えるのは東京都・小池百合子知事、その人だ。

(3) どういう経緯か

- ・臨海部開発とその破たん、臨海部開発構想。
- ・石原慎太郎知事時代にオリンピック立候補。
- ・「クレヨンしんちゃん四〇〇円」を税金で買った舛添要一都知事の時代。

(4) これは再開発ではないー「一人芝居の大損再開発」

①、5つの異常

その一、「一人芝居の再開発」

その二、オリンピック村予定地は、地方公共団体施行の再開発ができないところだ。

その三、市街地再開発事業の進め方もリニア並み、前代未聞、異例のスピードだ。

その四、地主がすべて転出、「権利変換なき異例の再開発」。

その五、地主大損の再開発。きわめつけ。「一人芝居」だけではなく「大損再開発」。

②、10分の1投げ売りの秘密ー個人施行、全員同意型権利変換計画

「地主としては大損」「自滅」の再開発事業。

「都市再開発法の大損的自滅的な解釈」。脱法行為。

③、大手デベロッパー、特定建築者が10分の1価格で仕入

特定建築者制度を活用し事業展開した最近の事例、2014年6月オープンの虎ノ門ヒルズ。東京都公共団体施行市街地再開発事業に森ビルが特定建築者として参入。自らの経営戦略に合わせて、賃料55万から292万円/月額賃貸住宅、米ハイアット系列の高級ホテル「アンダーズ東京」(一泊5万円~100万円)を入れるなどの、華々しいスタート。蹴散らされた借家、借地の住民はどこへ行ったのか。

他方、かつて特定建築者制度も活用して大量の公営住宅建設につなげた再開発。東京都施行の市街地再開発事業、荒川区白鬚(しらひげ)西地区(1987年事業認可、2009年まで)で、4500戸の住宅建設目標、うち1175戸は公営住宅。併せて零細工場などを救う都営の貸し工場も整備、今なお営々と操業を続けている住民もいる。まさに再開発のあり方をめぐっては対照的な姿である。

(5) 中心点ーなぜ所有地の売却価格は「適正な価格」ではないのか

もともと地方自治制度では、公有財産を民間に売却するときには厳しいしぼりがある。「適正な価格」で譲渡が原則。「普通地方公共団体の財産は、…適正な対価なくしてこれを譲渡し…てはならない」(地方自治法第237条2項)。

東京都「東京都財産価格審議会条例」東京都財産価格審議会。通例、こうしたケースで「適正な価格」であることもチェックの対象とされ譲渡・処分される。

ところが今回の案件は同財産価格審議会の議を経ていない。東京都の説明は、同審議会にかけなくとも「都市再開発法により施行者が決めるルールがある」という説明。

同じオリンピック関連での所有地処分で、晴海五丁目よりもっと遠い銀座から5kmの江東区有明一丁目の不動産鑑定は「正常価格」50万円/m²。

東京都は、**二点の特殊要因**を考慮した「価格」だと説明している。超格安の譲渡について

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、墨塗りだらけで、財産価格審議会などでは「適正な価格」と主張することが困難だったのではないかと。もしこの二つの特殊要因が正当であるならば、再開発の異常な便法を使わずに、財産価格審議会にかけ、都民的な合意をもって手続きを進めるべきであった。

舛添要一前都知事の「クレヨンしんちゃん四〇〇円」政務調査費流用事件で何が覆い隠されたか、小池百合子都知事はそこにきちんと向かい合ってメスを入れられるか、私たちは注視しておかなければならない。