

官民癒着の官製談合疑惑

事業協力者として都と事前相談

都は15年1月から2月にかけて事業協力者を募集、名乗り出たのは1企業グループのみ、その名も晴海Smart Cityグループ13社であった。表のとおり我が国が国の名だたる大手不動産・開発デベロッパである。この大手企業グループが15年4月から1年間、晴海五丁目西地区再開発事業として実施することを前提に、選手村用地の取扱い、住宅の建設、住宅経営の方法・内容、投資効果など都と協議に入った。

晴海Smart Cityグループ	天下り企業	特定建築者
三井不動産レジデンシャル	課長1人	◆
NTT都市開発	局長2人	◆
新日鉄興和不動産		◆
住友商事		◆
住友不動産	局長級2人	◆
大和ハウス工業		◆
東急不動産	部長級1人	◆
東京建物		◆
野村不動産	部長1人	◆
三井物産		◆
三井不動産	局長2人、部長1人、課長1人	◆
三菱地所		◆
三菱地所レジデンス	課長1人	◆

事業協力者が特定建築者(工事受託企業)に衣替え・1者入札で競争なし

公募したもの、応募したのは大手不動産会社など11社の1グループだけ。それも発注者の都と事前に事業内容などについて協議・検討してさせた事業協力者が衣替えした。土地価格は都の提示した最低価格129億6千万円と同額で「1者入札」の談合疑惑をうかがわせる。

工事受託企業への天下り

受注した不動産会社11社(上表◆)のうち7社(上表◎)に都幹部OBが天下りしている。官民癒着の構造が官製談合の疑惑を一層深める。

住民訴訟に訴えています

住民監査請求に異例の「意見」付記

都民58人が行った監査請求は、7月18日棄却されたが、次のような異例の「意見」が付記された。都が、地権者、施行者、認可権者の3つの役割を併せ持つことにより、一連の手続きが、中立的かつ公正な監視や牽制の下で行われないうとの懸念を生む状況が生じた。…これまでに以上に透明性の確保に努められたい。」と都に厳しく求めている。

小池百合子都知事は不動産会社11社に1,200億円支払うよう請求せよ

住民監査請求が棄却された事を受け、都民33人が原告となって8月17日、東京地裁に提訴した。多くの都民がこのひどい実態を知り、反対の声をあげることが必要です。



東京地裁への住民訴訟後の司法記者クラブでの記者会見

発行/晴海選手村土地投げ売りを正す会

代表 中野幸則

発行人/臨海部開発問題を考える都民連絡会(臨海都民連)

代表世話人 中野幸則 TEL(携) 090-4930-9188

◎お申し込み・問い合わせ先◎

臨海都民連 事務局長 市川隆夫(携) 090-1853-5505

カンパの振り込み先 郵便振替口座 00150-8-407477 名義「臨海都民連」

2017年11月

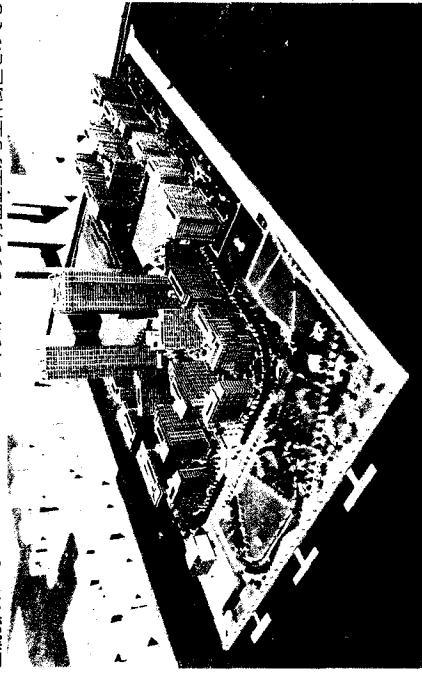
知っていますか

オリンピックビックに名を借りた

都民の財産 都所有地の

9割引 (坪33万円) 投げ売り

晴海オリンピック選手村建設めぐる怪!!
■鳥瞰イメージ
レインポープリック方面上空から全体街区をのぞく



《開発計画の概要》

- ◆開発全体用地 18ヘクタール
- ◆売却住宅用地 13.4ヘクタール
- ◆板状住宅棟 22棟
- ◆(14~17階建て、選手村利用)
- ◆超高層住宅棟 2棟
- ◆(50階建て、大会終了後建設)
- ◆以上住宅総戸数 5,950戸
- ◆商業棟(4階建て)1棟
- ◆(※)東京都の基盤整備費540億円

オリンピック選手村と

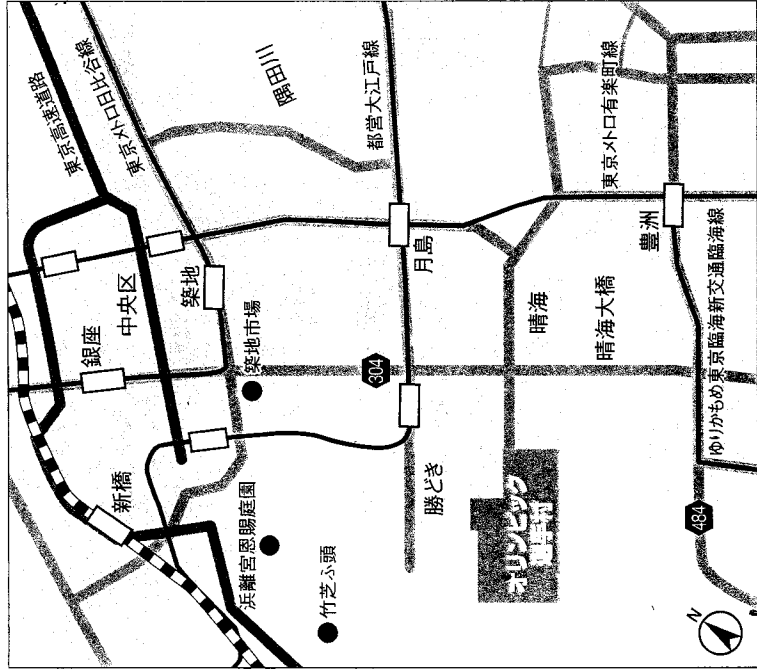
言っても大会期間中、38億円で借りるだけ。実態は大手不動産11社による分譲・賃貸マンションの建設である。

1㎡当たり10万円(1坪33万円)、相場の10分の1とは都民の誰も納得できない。

この1等地が1m10万円

晴海選手村予定地は、銀座から3km、都営大江戸線勝どき駅から徒歩10分、18ヘクタールの広大な公有地である。
元々防潮堤の外側で住宅を建てられなかったものを、都が2.5m盛り土し、道路、上下水道等を540億円かけて基礎整備した土地である。これだけ金をかけて1等地13.4ヘクタールを1m当たり10万円、相場では総額1,300億円するものを、なんと129億6千万円で大手不動産・開発ディベロッパーに売却したと言ったら納得いかない(16年12月5日譲渡契約を締結)。

1,200億円以上の都民大損



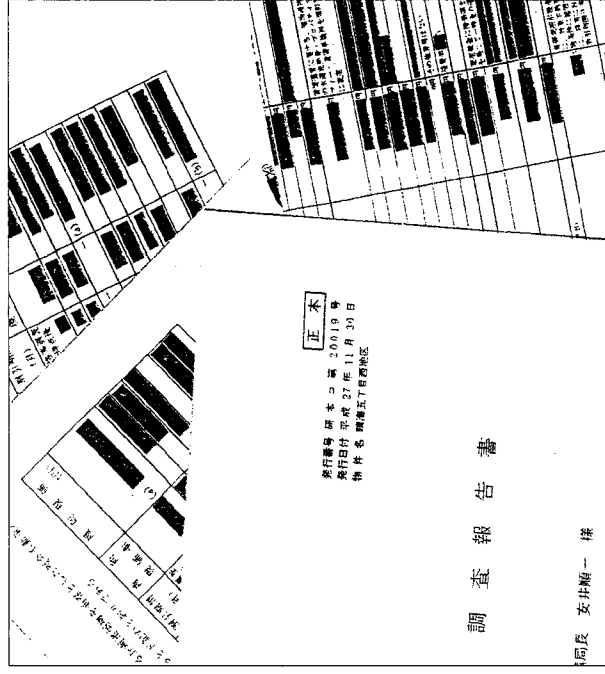
近隣公示価格等 (1mあたり)

①晴海5丁目1番4	89万5千円
②晴海3丁目3番6	132万円
③勝どき3丁目419番地1	103万円
④晴海2丁目(元公有地)	103万円(売却価格)

黒く塗りつぶした開示文書

9割引きの根拠は闇の中

なんで9割引きになるのか、16年3月の都議会予算特別委員会で都側は「選手村仕様の建物を整備、大会中選手村として一時使用、大会後、分譲・賃貸により資金回収するまで長期間要する、通常の住宅開発と異なった条件を考慮している」と答えている。全然9割引きの答えになっていない。そこで地価調査報告書を情報開示請求した。ところが肝心の知れたいデータは真っ黒、9割引きの根拠は闇の中である。



情報隠し 変わらぬ姿勢

要するに「公にすることにより、今後特定建築者が行う工事発注、分譲等における価格、条件等の設定に影響を与え、当事者間の自由な契約の妨げになる」から見られないという。

不動産会社の擁護ばかりで都民の知る権利は無視、「一丁目一番地は情報公開」だと言った知事の公約は口先だけなのか。



法規制免れる巧妙な手口

都知事一人三役の異例の再開発

地方公共団体の東京都が、更地の単一の所有者(地権者)であり、かつ個人施行者であると同時に監督官庁としての許認可権者という3つの役割を同時に担う1人3役の一人芝居である。チエックが効かない不当なやり方だ。

都市再開発法の悪用・脱法的手法

公有地を民間に売却する時は「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)と一般の市場価格なみの価格で譲渡するべきとしている。また東京都財産価格審議会において評価しなければならぬ(都財産価格審議会条例第2条1項)。しかしこの件は、条例、議会の議決はなく、財産価格審議会にもかけられていない。

これらの規定を違法にかいくぐることができたのは、都市再開発法10条2項を悪用したからである。施行者としての都知事が、単独所有者である都知事から敷地を取得したから、その敷地の「管理処分については当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は適用しない」という条項を使って、規制の適用除外を図ったわけである。しかしこれは、都が法の趣旨を誤って解釈したもので明白に違法行為である。

さらに都市再開発法80条の脱法

地方公共団体の法令の規制をかいくぐったうえ、都市再開発法80条「権利変換期日における近傍類似の土地の取引価格を考慮して定める相当の価格としなければならない」という規定による規制をも、同法110条をもって免れたのである。

110条では「施行者は施行区域内の土地に関し権利を有するものの全ての同意を得た時は、第80条の規定によらないで権利変換計画を定める事ができる」とされている。

施行者である「東京都」は施行区域内の単独所有者である「東京都」の同意があったとして、80条の規定によらないで土地の価格を相場の10分の1に設定したのである。まさに一人芝居の勝手放題である。