

- 1、「これは再開発ではない」—都市再開発法の異常な運用
- 2、「1200億円値引き」の理由がきちんと説明されず。

### (1) オリンピック村とは

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の都有地 (広大な更地、造成後13ha)。4230室確保。オリンピックに「レガシー」を残す。しか64年東京オリンピックと異なる「民活」型。広大な都有地を民間デベロッパーに売り渡し、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4分の3ほどを38億円ほどで借り上げ、終了後、改修して一般に販売。「民間大手デベロッパーの事業活動」の一環がミソ。2020年までに貸し出す4230室の板状マンションを建て、大会後に50階建てのタワーマンション2棟(1千数百室程度)を建て、民間に分譲、販売、一部賃貸。

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いう疑念。

### (3) どういう経緯か

臨海部開発とその破たんの中、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400円」を税金で買った舛添要一前都知事の時代(2014.2-2016.6)に構想すすむ。

### (4) これは再開発ではない—「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」** 一人三役、「大地主」・「監督官庁」・「施行者」と…

**その二、市街地でもないところを市街地再開発事業。**

**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、「権利変換なき異例の再開発」。** **すべて転出。**

**その五、地主大損の再開発。**これがきわめつけ。 **自分で転出資産を10分の1と評価。**

②、10分の1投げ売りの秘密 — 個人施行、全員同意型権利変換計画という脱法行為。

③、大手デベロッパー、特定建築者が10分の1の価格で仕入

### (5) 中心点—なぜ都有地の売却価格は「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」での譲渡が原則。「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)。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。

東京都は、2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。小池百合子都知事は、そこをどう答える？