

# 晴海選手村用地売却1㎡10万円 ゼロが一つ足らなくない?

晴海五丁目選手村予定地の処分(売却)がいま大問題になっている。東京都は、13ヘクタールもの広大な土地(東京ドーム3個分)を1㎡当たり10万円の超安値で開発業者に売ろうとしていることが、先月の都議会でも明

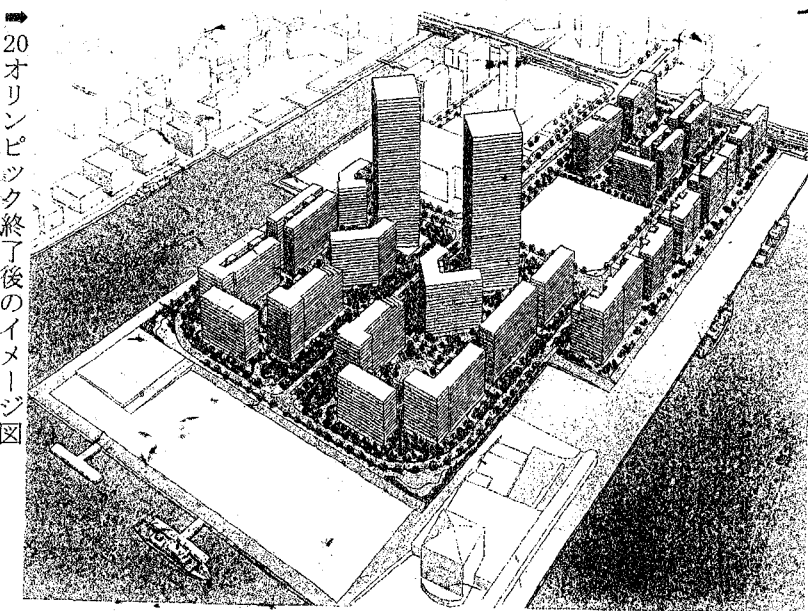
らかになった。この土地売却収入は132億円、その土地の処分原価は351億円、差引219億円のマイナスだ。(註)処分原価……土地造成やその土地を売れるような状態にするための道路整備などに要した費用。買収で

取得した土地も含まれていることがあり、その処分原価が高くなる)土地の原価割れサービスなど聞いたことがない。念のため都が定める臨海地域開発規則を見ると、「通常は、処分予定価格は適正な時価により評定した額とする」とある。一般に適正な時価とは公示価格、基準地価格、近隣の取引事例などを総合的に勘案した価格のことをいう。

うなっているのだ。都議会でも都は事業者に1㎡当たり10万円の超安値で売る理由を次のように説明している。「オリンピック終了後、分譲又は賃貸などにより資金を回収するまでに長期間を要することから収益性が劣る」「住宅の各フロアの廊下幅を広くとるなどの選手村としての使用に対応して建物を整備しなければならぬことも収益性を低下させる」……オリンピックは5年も10年もやっているとわけではないし、廊下幅だって5〜10mもとるわけではないだろう。100万円を10万円に減額する理由の説明には全く納得しない。売却価格が高くと開発事業者がなかなか決まらず、オリンピックに間に合わないのではと聞かれないと言いたいのかも知れない。そんなことはない。時価に近い常識的な価格で売っても開発事業者にとつては美味しい仕事の筈だ。

現に売却価格がはつきりしていないかった1年以上前の段階で、開発ディベロッパーや大手不動産会社を中心に十三社が集まって一つのグループをつくり、事業協力者として参画して(昨年度一

年間)、都にいろいろ提案していたのだ。恐らく事業者募集に際して、このグループの所属会社や系列会社などが名乗りを上げるだろう。こうした大手企業・ディベロッパーに有利な出来レリースのようなことがまかり通ろうとしているのは、選手村整備を含む晴海五丁目の市街地再開発の方式や進め方と無関係ではない。市街地再開発法では、開発整備に民間や大企業からの「協力を得やすくするため」「特定建築者」制度を導入している。「特定建築者」制度とは、都が開発事業者に土地を譲渡し、同事業者が建物を建設し、同時に取得して運営(住宅などの分譲・貸付などの業務も全て自らがやるという制度のこと。この開発事業者のことを特定建築者という。都は事業者の選定や譲渡価格の決定に際し、応募要領で譲渡予定価格(選手村ではこれが1㎡当たり10万円)をあらかじめ示し、それを超える譲渡希望価格を申し出た応募者を総合的に審査・評価して特定建築者を



→20オリンピック終了後のイメージ図

決めている。都はオリンピック期間中、選手村として使う住宅(各棟とも7階より下の部分)を特定建築者から借り上げ、終われば返すことになっている。これだけではあまり旨みがないだろうと開発事業者の考えを都が付度したのか、オリンピック終了後、50階建タワーマンション2棟も建つことになっている。格差と貧困が拡大する中で、まともな住宅が確保できない人が都内には何十万といる。彼らに無縁な住宅を建てさせ、都民の共有財産である土地も原価割れの超安値で売る。大会が終われば都民にプラスになるものは何も残らない。これだけ都民を愚弄した話も余りない。特定建築者に選手村を作ってもらうのだから、1㎡当たり10万円も仕方ないというのなら、土地など売らず、そこに選手村も、安い公営住宅も全部都が自前で整備したらどうだ。どつちが税金や都民の共有財産の有効な使い方なのか都議会でもっと議論すべきだろう。

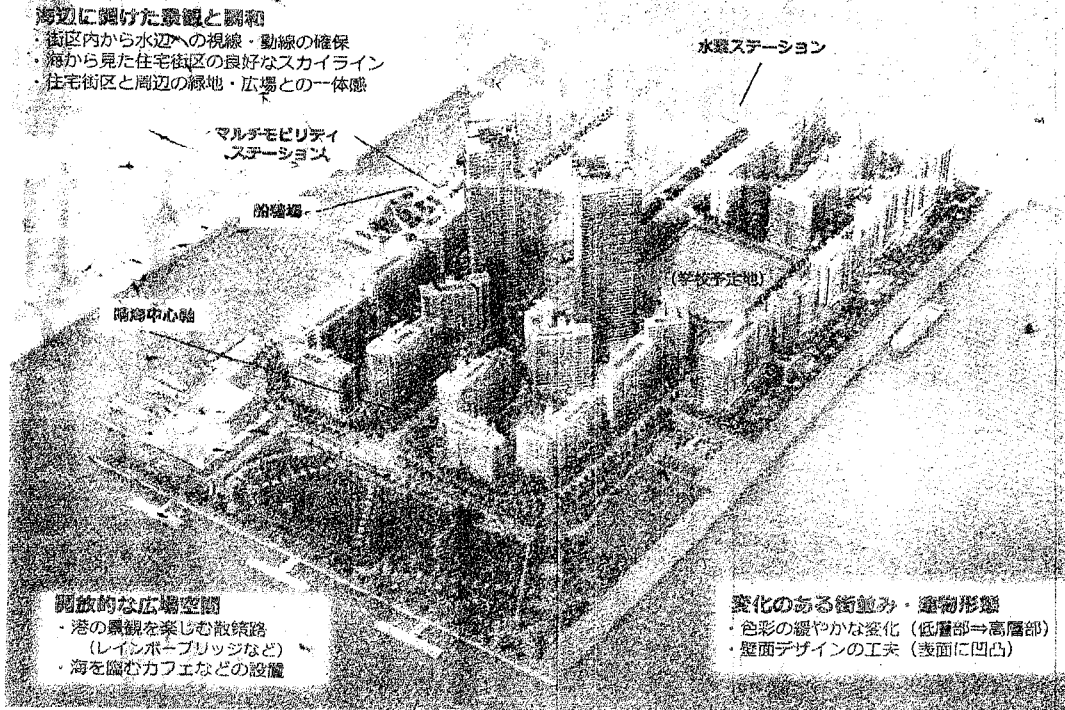
完売 ありがとうございました

臨海かわら版百号縮刷版

# 晴海五輪選手村の土地 大安売りで

# 1㎡10万円(坪33万円)

## 東京2020大会後の選手村(イメージ)



# 臨海かわら版

発行  
 臨海部開発問題を考える都民連絡会  
 第120号

上図のイメージ図は、最近公表された最終版の、20オリンピック選手村の絵といえる。  
 大会後は6000戸のマンションとなり、1万数千人が住む町となるが大きな問題があるのだ。

第一に、この選手村を作る土地(中央区晴海の住宅部分だけ)13万3900㎡を、民間大手デベロッパーに売却するが、それが何と1㎡当り10万円坪33万円の超破格で、大バグセール。  
 こんな土地なら誰でも買いたくなるだろう。しかし買えるのは大手デベロッパーだけだ。  
 今年平成28年1月1日の東京都内の公示価格が発表されたが...

- ▼中央区内の住宅地で一番安いのが1㎡当り10.3万円(日本橋浜町3丁目)
- ▼商業地で日本一になったのが(銀座4丁目5〜6)1㎡4010万円 中央区内で1㎡10万円で買える土地なんて無い。それなら23区内であるのか調べてみると、無い。
- ▼住宅地で1㎡当り10万円以下で買おうとすると多摩地区か、伊豆七島にいかなければ買えない。
- ▼町田市図師町9万8千円

- ▼青梅市裏宿町9万8千円
- ▼あきる野市瀬戸岡天神前9万9千円
- ▼西多摩郡瑞穂町殿ヶ谷狭山平9万2千円
- 離島では、
- ▼大島町元町 1万3千円
- ▼八丈島大賀郷1万2千円
- ▼小笠原村父島5万8千円
- 東京のど真ん中、中央区

晴海で10万円が、いかに安いかが分かる。  
 とところが、この土地大安売りのインチキが、バレている。同じ中央区の晴海で都が2012年に売った都所有地が1㎡当り10.3万円で売った前例があったのだ。(晴海2丁目)  
 選手村は、その売却地から約1キロちよつとしか離れていない場所(晴海5丁目)なのに、選手村には10分の1で売るといふ暴挙だ。

6千戸もの住宅を作るのに全てが民間マンションで分譲と一部だけ賃貸。都民の要求である公共の住宅(都営住宅)などは作らない。都営の抽選倍率は毎回20倍以上にもなるのに、ドケチ知事は何を考えているのか。  
 オリンピック開催の裏で、甘い汁を吸う輩が見え始めた一例である。

臨海都民連のうごき  
 7月参議院選  
  
 ウソツキ議員はだめよつ

- ◆主な活動記録◆
- 5・17オリ・パラ都民の会事務局会議(新日本スポーツ連盟)
- 5・21市場移転反対シンポジウム(築地講堂)
- 5・23臨海都民連第六回世話人会
- 5・25都議会オリ・パラ特別委員会傍聴(都議会内)
- 5・25臨海部問題中央区の会学習交流会(佃区民館)
- 5・30臨海道路南北線陳情審査(都議会経済港湾委員会)
- 5・30東京自治研分科会実行委員会(東京自治労連)
- 6・2二〇一七年度対都予算要求行動実行委員会(東京地評)
- 6・2〜6・3臨海部大気汚染測定
- 6・3市場移転反対パレード実行委員会(東中労)
- 6・9豊洲公金返還請求裁判口頭弁論(東京地裁)
- 6・10「臨海かわら版」第二一〇号編集会議

# 晴海五輪選手村、土地売買疑惑

## 1m<sup>2</sup>百万円が十万円?! なぜ?

東京都が晴海のオリンピック選手村予定地を、超安値で開発ディベロッパーに売ろうとしていることが今年3月判明しました。大手企業言いなりのその土地価格は、相場の九億円で売ろうというのです。

「こりや、あんまりだ」と本紙でもそのデータラメぶりを何度か指摘してきたところですが、「なぜこんなことになったのか?」「都民が知ったら東京は強行できるわけがない」

### 晴海選手村開発事業者決定に至る経緯(2016.7現在)

年・月	経緯	備考
2013.9	(2020大会東京招致決定)	
2013.10~2014.3	・東京都「企画提案書」作成を日建設計に委託	・日本設計を含め二社入札、840万円の日建設計が落札
2014.4~2015.3	・「晴海選手村地区計画検討業務」を日建設計に委託	・随意契約(3,024万円)
2014.12	・東京都、住宅「モデルプラン」発表	・「モデルプラン」作成者は日建設計、13.4haの土地に14~17F建22棟、50F建2棟
2015.1~2	・事業協力者募集	・一企業グループのみ応募
2015.3	・事業協力者決定	・財界の中心企業13社で構成、「晴海 SmartCity グループ」
2015.4~2016.3	・事業協力者「晴海 SmartCity グループ」が住宅整備・運営・経営に関する主な事項を都と協議	・都は多様な入居者への対応、生活利便施設、医療福祉施設の導入、エネルギー低減策の検討を同グループに指示
2016.7	・特定建築者の決定	・特定建築者の選考において、上記企業グループが評価の対象
2016秋?	・東京都、同特定建築者と住宅整備(晴海地区開発)に関する契約締結	(予定)
2017.1	・選手村(住宅整備)工事着手	(予定)

註① 事業協力者応募資格…3年間に一度は1,500戸以上供給した実績があること。  
 註② 事業協力者「晴海 SmartCity グループ」構成企業(13社)  
 ……三井不動産レジデンシャル(代表企業)、NTT都市開発、新日鉄興和不動産、住友商事、住友不動産、大和ハウス工業、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井物産、三井不動産、三菱地所、三菱地所レジデンス  
 註③ (株)日建設計……同社の歴史的経緯から住友系企業との結びつきが強い。

### 情報開示求める

さる6月15日、臨海都民連は、以下の文書の情報開示請求を行いました。

- 一、晴海選手村「モデルプラン」(二〇一四・二都発表)について
- ・製作者選定に関する文書
- ・「モデルプラン」制作委託契約書
- ・成果物(「モデルプラン」等)一式

### 都開示引き延ばす 隠し通す積りか?

都の条例では2週間以内に開示するのが原則ですが、先月中にすべて開示されていなければなりません。ところが、期限内に開示したのは「モデルプラン」に関する文書のみです。「二、事業協力者」や「三、土地譲渡価格」のどうしても私たちが知る必要がある情報はすべて、関係企業と相談する必要があるという

### 粘り強い追及が必要

この選手村の住宅整備計画は、何しろ関係業界筋から、「四十年ぶりの巨大プロジェクト」と言われている代物。この件に関しては、財界大企業から東京都が羽交い絞めに

されているようなものですが、追及には厚い壁があります。都民の財産を不当に処理することは許せません。本件のように、東京都が、理解不能な超安値で開発ディベロッパーに土地を売ろうとしている背景には、「タチの悪い官製談合」が行われている疑いが濃厚です。私たちは、こうした問題も含めて粘り強く追及していきますが、本紙本号では、開発ディベロッパーが決まるまでの経緯を表にまとめておきました。

## “臨海かわら版” 発行10周年 記念懇親会兼暑気払い

2006年7月10日創刊号発行以来、今年の6月15日120号を発行してちょうど10年になりました。これを機に、読者の皆さんの意見を聞きながら、一層の紙面充実を図っていきたくと考えています。

多くの皆さんの懇親会への参加を呼びかけます。

★日時：8月22日(月)午後5時30分~

★会場：職員食堂・西洋フード(都庁第一庁舎32階)

★会費：3,000円

《申し込み連絡先》事務局長 市川隆夫

携帯090-1853-5505