

晴海オリンピック村敷地投げ売りに関する監査請求結果について

2017 (平成29) 年7月26日

弁護士

千葉恵子

渋谷共同法律事務所

〒150-0031

東京都渋谷区桜丘町4番23号渋谷桜丘ビル8階

電話03-3463-4351

FAX03-3496-4345

1 当方の請求内容

オリンピック・パラリンピック東京大会の選手村整備に係る特定建築者11社と総額129億6000万円の敷地譲渡契約に向けた一連の行為が適正であるか調査し、都所有地の違法かつ不当な低廉価格による売却処分による損害を回避または補填するために必要な措置を講じることを東京都知事に勧告するよう求める。

2 当方の主張の概要

(1) 都所有地を処分する際の規制

適正な価格、条例又は議会の議決が必要 (地方自治法237条2項)  
適正な価格であるか否かについて、東京都財産価格審議会での評価が必要 (東京都財産価格審議会条例第2条1項)  
一般競争入札が原則、随意契約や指名競争入札は一定の要件を満たしていないといけない (地方自治法234条)  
官製談合防止法に違反しないこと (官製談合防止法2条違反)

(2) 再開発法の規制

権利変換について近傍類似の土地建物の価格とする (都市再開発法80条)

(3) 本件の異常性

地権者、施行者、認可権者が一緒の1人3役  
地方公共団体施行でなく個人施行で行ったこと  
唯一の地権者である東京都が一切の権利床を望まず、提出を希望したこと

(4) これらにより、(1)の規制をかいくぐった

(5) さらに価格が近隣の相場の1割という不当に低廉な価格であること  
その価格の根拠とされたのは鑑定書ではなく、価格調査報告書であったこと

3 監査

(1) 6月15日、請求人2人、代理人1人の意見を監査委員が聞き  
整備局の担当者から意見を聞いた。

(2) 7月19日監査結果

(結論) 請求人の主張には理由がない。

(意見) 本件事業を第一種市街地再開発事業 (個人施行) で実施すること

(中野代表田上)

転

黒塗り

(日本不動産研究所)

129.6オクワ

適用除外をくり直す (きつめて意図的計画的)

坪30万円  
100DK/m<sup>2</sup>

之 (向題あり)

(301) 近隣100DK/m<sup>2</sup>

に伴い、再開発法に基づき、都が、地権者、施行者、認可権者の三つの役割を併せ持つことになった。

このことにより、本件土地の処分を巡る一連の手續が、中立的かつ公正な監視や牽制の下で行われたいとの懸念を生む状況が生じた。監査の結果、本件事業の一連の行為において、違法・不当なことはなかったと認められるが、上記の状況を踏まえれば、都には、内部牽制体制の構築や、事業手法決定に関する情報開示などについて、通常以上の対応が求められる。

本件事業の今後の実施に際しては、重要な決定に当たり、専門家の意見を十分に聞く等の内部牽制体制を強化することや、意思決定過程及び決定内容についてきめ細やかな対外説明を行うことなどにより、これまで以上に透明性の確保に努められたい。

(3) このような意見がついたのは、当方の主張がありえる主張だと監査委員が感じたから

そして、そのように感じたからこそ、監査委員は一定の調査をすることとなった。

(4) 整備局に対する質問

①本件事業の推進する手法の決定の仕方、②地方公共団体施行としなかった理由③個人施行とすることについて議会に十分に説明したか④都が個人施行となっている再開発の事例はあるか⑤本件事業の認可権者としての行政的中立性はどのように考えているのか⑥地権者、個人施行者、認可権者が同一の場合の内部牽制体制について⑦港湾局が所管している用地等の全てを都市整備局が取得する必要があるのはなぜか⑧敷地譲渡契約書の敷地~~状~~金額の別途協議を入れた理由は何か⑨調査報告書が鑑定評価書ではないことによる本件土地の価格の客観性、妥当性について

→ 当方の主張に沿った調査がなされている

(5) 国土交通省に対する調査

①地方公共団体が個人施行とすることは可能か②単独地権者である場合にも個人施行は可能か③再開発法108条2項は地方公共団体の個人施行のばあいであっても適用されるのか④再開発法は110条は権利者が単独の場合にも適用されるのか

→ 当方の主張に沿った調査がなされている

(6) オリンピック、パラリンピック準備局に対する質問、価格について不動産会社からの意見聴取もなされた

(7) とおりいっぺんの、質問、回答であったこと、時間的な制約があったこと、などから結論としてはこのようなことになったものの、東京都へ向けたこのような『意見』の付記は、極めて異例の対応であるとともに、「問題の本質が、本件事業における都政と大企業の癒着と隠蔽の危険性にある」点を指摘する重要なものと言える。

住民訴訟の展望

都市

情報公開請求

譲渡



平成29年7月19日  
監査事務局

## 中央区晴海五丁目西地区の譲渡価格は違法・不当であり、損害の回復等 必要な措置を講じることを求める住民監査請求（その2）の監査結果について

平成29年5月19日付で提出された住民監査請求について、監査委員から、次のような監査結果が出されましたのでお知らせします。なお、今回の監査結果では、結論とあわせて意見が付されております。

### 1 結論

東京大会選手村敷地の総額129億6000万円の敷地譲渡契約に向けた一連の行為は、本来必要である公有財産の譲渡について公正な評価の規制を免れるという違法な目的のために、都市再開発制度を濫用した違法、不当なものであるとする請求人の主張には理由がない。

### 2 意見

本件事業の今後の実施に際しては、重要な決定に当たり、専門家の意見を十分に聞く等の内部牽制体制を強化することや、意思決定過程及び決定内容についてきめ細かな対外説明を行うことなどにより、これまで以上に透明性の確保に努められたい。

### ○ 請求の内容

東京大会選手村敷地の総額129億6000万円の敷地譲渡契約に向けた一連の行為は、本来必要である公有財産の譲渡について公正な評価の規制を免れるという違法な目的のために、都市再開発制度を濫用した違法、不当なものであるとして、一連の行為が適正であるかを調査し、所有地の違法、不当な低廉価格による売却処分による損害の回避または補填をするために必要な措置を講じることを都知事に勧告するよう求めた。

### ○ 監査対象局

都市整備局

### ○ 判断要旨

- 立候補ファイルを前提として、都及び民間事業者の視点からの事業手法を検討し、最も適切であると評価された、第一種市街地再開発事業（個人施行）を本件事業の事業手法として決定したことは、一定程度合理的な理由があると認められる。
- 国土交通省の再開発法の見解（①地方公共団体が個人施行者となることは、制度上排除されていない、②単独地権者による個人施行は、制度上想定されている、③施行者が地方公共団体であるとき、地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用されない、④権利者の同意を得た場合の特則は、地権者数に関係なく適用される）から、都が、個人施行者として施行し、本件事業を認可することは、違法・不当であるとは言えない。
- 本件土地の評価手法について、本件土地は、広大な土地であること及び選手村要因（事業完了まで長期間を有する等）があることから、取引事例比較法を適用できないとした判断は、妥当であり、評価手法として開発法を採用したことは、鑑定基準の考え方に沿っており、適切であると考えられる。
- 本件土地の評価査定手順等について、各街区の査定方針、選手村要因が価額に与える影響の内容やその程度、販売総額の算出基礎となる賃貸単価や分譲単価の設定、建築工事費、販売費・一般管理費等及び開発協力金について、その考え方や算出方法について確認したところ不合理な点はなかった。
- 開発法による価格の妥当性は、「投下資本収益率」及び「価格時点からの期間」の設定値の適正性により、建物等の収益価格の妥当性は、「還元利回り」の設定値の適正性によるが、これらの値について、不動産鑑定調査会社2社に意見を求めたところ、妥当であるとの回答を得た。
- 本件土地の評価価格は、保留床等処分運営委員会（H28.4.22）において、調査報告書の選手村要因が分譲単価に与える影響や建築工事費等について審議され、敷地処分予定価格が決定、この価格を最低価格として、特定建築者の募集を行い、特定建築者選考委員会において、応募価格を敷地譲渡価格としており、都市再開発法に基づく規準で定められた手続を経て決定されている。

※ 監査結果の全文については、別添「中央区晴海五丁目西地区の譲渡価格は違法・不当であり、損害の回復等必要な措置を講じることを求める住民監査請求（その2）監査結果」をご覧ください。

#### 連絡先

監査事務局総務課

直通 03-5320-7011（都庁内線 55-511）

直通 03-5320-7018（都庁内線 55-512）

## 6 結論

### (1) 結論

東京大会選手村敷地の総額129億6000万円の敷地譲渡契約に向けた一連の行為は、本来必要である公有財産の譲渡について公正な評価の規制を免れるという違法な目的のために、都市再開発制度を濫用した違法・不当なものであるとする請求人の主張には理由がない。

### (2) 意見

→ 異例(一つの成果)

本件事業を第一種市街地再開発事業(個人施行)で実施することに伴い、再開発法に基づき、都が、地権者、施行者、認可権者の三つの役割を併せ持つことになった。

このことにより、本件土地の処分を巡る一連の手続が、中立的かつ公正な監視や牽制の下で行われまいとの懸念を生む状況が生じた。

監査の結果、本件事業の一連の行為において、違法・不当なことはなかったと認められるが、上記の状況を踏まえれば、都には、内部牽制体制の構築や、事業手法決定に関する情報開示などについて、通常以上の対応が求められる。

本件事業の今後の実施に際しては、重要な決定に当たり、専門家の意見を十分に聞く等の内部牽制体制を強化することや、意思決定過程及び決定内容についてきめ細やかな対外説明を行うことなどにより、これまで以上に透明性の確保に努められたい。