

住民訴訟 原告団総会

8/17 提訴予定  
記者会見予定

2017年8月9日

弁護士 淵脇みどり

住民訴訟訴状の骨子

第1 請求の趣旨

- 1 被告東京都知事小池百合子は、舛添要一に対し、  
下記財務会計行為①②の行為による本件敷地の適正価格との差額相当額の損害賠償及びこれに対する、平成28年12月5日から支払い済みまで年5部の割合による金員を支払うように請求をせよ。
- 2 被告東京都知事小池百合子が、小池百合子及び契約担当者東京都都市整備局長 邊見 隆士に対し、下記財務会計行為③の行為により、東京都が本件土地の適正価格との差額相当の損害を被らないように、損害賠償請求を怠る行為が違法である事を確認する。
- 3 被告東京都知事小池百合子が、小池百合子及び契約担当者東京都都市整備局長 邊見 隆士に対し、下記財務会計行為③の行為により、東京都が被った本件土地の適正価格との差額相当の損害について、損害賠償請求及びこれに対する、平成28年12月5日から支払い済みまで年5部の割合による金員を支払うように請求をせよ。
- 4 被告東京都知事小池百合子は、三井不動産レジデンシャル、エヌ・ティ・ティ都市開発、新日鉄興和不動産、住友商事、住友不動産、大和ハウス、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産、三菱地所レジデンスに対し、下記財務会計行為①～③の行為により、東京都が被った本件土地の適正価格との差額相当の損害について、損害賠償請求及びこれに対する、平成28年12月5日から支払い済みまで年5部の割合による金員を支払うように請求をせよ。

記

① 2016（平成28）年4月1日、施行者としての東京都が、晴海5丁目西地区再開発第一種市街地再開発事業の施行を、個人施行として認可庁・監督庁としての東京都に申請した。

同年4月22日、認可庁・監督庁としての東京都は、晴海五丁目西地区再開発事業を認可した。

同日、保留床等処分運営委員会は、敷地の処分価格を129億6000万円と決定した。

同日、都は、権利変換を希望しない旨の申し出をする事が出来る期限（同年5月21日）を告示した。

同日、都は本件土地についての権利変換を希望しない旨の申し出をした。 → たった1日

同日、都はこの申し出を反映させた本件事業の権利変換計画案を作成した。

同年4月25日都は都に権利変換計画の認可申請を行い、翌4月26日、認可庁・監督庁としての東京都は、東京都が129億6000万円の転出補償金を得て転出する内容の権利変換計画を認可し、同年5月25日に確定した。

② 2016（平成28）年5月13日、施行者東京都が、敷地価格129億6000万円を前提として特定建築者を募集し、同年7月28日に特定建築業者11社（三井不動産レジデンシャル、エヌ・ティ・ティ都市開発、新日鉄興和不動産、住友商事、住友不動産、大和ハウス、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産、三菱地所レジデンス）を決定した。

③ 2016（平成28）年12月5日、施行者東京都は、特定建築者11社と総額129億6000万円で敷地譲渡契約を締結した。

売却  
↓  
13.4ha  
18ha  
9万円/m<sup>2</sup> 土地  
100万円/m<sup>2</sup>  
1000億円 非公開  
~1300  
257社x 天下)

請求の原因

第1 はじめに

本件の本質は、11社の大手デベロッパーと、東京都による官民癒着の巨大官製談合事件に他ならない。

第2 事実経過 監査請求書を整理追加

第3 本件財務会計行為の違法性、不当性

1 本件財務会計行為の違法性

- (1) 地方自治法第237条2項違反
- (2) 東京都財産価格審議会条例第2条1号
- (3) 地方自治法第234条
- (4) 都市再開発法第80条
- (5) 官製談合防止法2条

くはないがくし  
 業者をク (特価価格)  
 複数入札  
 複数の鑑定

2 本件財務会計行為の不当性

価格の正当性の合理的根拠を欠く。

不動産に関する調査報告書の欺瞞 正式な不動産鑑定基準によるものでない。

黒塗りで情報の透明性を欠く。1社だけの調査報告書。

開発法は、本来、取引事例比較法や収益還元法による金額と併せて用いる手法

129.6億円  
 根拠

まくけで公開 → 司法訴訟で持つ → 裁判所に  
 出せと命令を  
 出してもらう

第4 市街地再開発制度の濫用

1 1人3役の異例の再開発

- ① 地方公共団体である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、当該再開発事業の認可権者という、3つの役割を同時に担っていること
- ② 東京都という地方公共団体が『行政施行』ではなく、『個人施行』という手法をとっていること。

行政施行は、国土交通大臣認可、条例による縛りあり

個人施行は都道府県知事認可 条例による縛り無し。

- ③ もともとの単一地権者である東京都は、再開発施設物についての権利床の取得を全く望まず、当初から、早々に全て転出を希望し、施行者としての東京都は、敷地全体を全て特定建築者11社に廉価で売却したこと

2 監査結果の中で、国土交通省が他の事案を説明している

地方自治体が個人の地権者として個人施行の再開発事業を行った事業としてわずか五例があり、他の五つの事例に比べても本件が、極めて異常である事がより鮮明に

なった。

- ① 地権者が複数いること。
- ② 地権者たる地方自治体の首長が認可権者とはなっていないこと。
- ③ 地権者が全く施設建築物に床を所有しないと言う事例はない？ (調査の上)。

3 市街地再開発をかくれみんとして行われた

- (1) そもそも、市街地再開発とは、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とをはかり、もって公共の福祉に寄与することが目的とされている(都市再開発法1条)。本件は、再開発事業という制度手法を取る必然性は全くない。本来の市街地再開発事業の目的、仕組みなどから大きく逸脱している。

売却と同じ

日本  
 不動産  
 研究所  
 が作成

地権者 認可者 施行者

施行規定

第5 地方自治における規制の脱法、違法

- (2) 都市再開発法108条の2項の法解釈の誤り

保留地とは

これらの規定を違法にかいくぐる事ができたのは、都市再開発法108条2項「施行者が地方公共団体であるときは、施行者が第一種市街地再開発事業により取得した施設建築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」ことを悪用したからである。

この規定が本来予定しているのは、施行者である地方公共団体が、施行者である地方公共団体とは異なる第三者、複数の所有者から建設敷地を取得した場合である。

本件は、以下の通り、如何なる角度から見ても、都市再開発法108条の2項の適用除外規定を受ける事例ではなく、いずれも、地方自治法の前述の各規程に違反する。

① 施行者としての東京都が所有している土地は、都市再開発法第108条にいう、施行者が第一種市街地再開発事業により取得した施設建築敷地ということとは出来ない。これは、東京都が、第一種市街地再開発事業によって取得した土地ではなく、元々地権者として有していた土地であるので、都市再開発法108条の2の適用はなく、本来の地方自治法の規制がかかる管理処分である。

② さらに、緻密に検討するとすれば、本件事業において、地権者である東京都から、施行者である東京都へ、形式上の権利移転がなされた形態を取っている。

本件は、地権者である東京都が再開発事業を申請し認可権者である東京都が2016年4月22日認可した。当日地権者である東京都は129億6000万円の、権利変換計画に同意し、転出申出をした。その結果、5月25日権利変換確定により、本件土地の所有者は、地権者たる東京都から施行者たる東京都に移転した。同じ東京都でありながら、施行者としての東京都の権利とすることによって、都市再開発法108条2項の適用除外を受ける形式的要件を得ようとしたのである。

都市再開発法108条、第2項は施行者の管理処分について、地方公共団体の財産管理処分に関する適用除外を定めているが、地権者の権利変換同意、転出申し出という手続きによる、管理処分、即ち地権者たる東京都の権利から、施行者たる東京都への管理処分については、適用除外を定めていない。

この時点で、東京都は、地方自治法の適用を受ける。

第6 官製談合防止法、及び地方自治法の脱法

地方公共団体が売買をする場合には、一般競争入札が原則である（地方自治法234条）。

しかし、本件では、建築を施行者でなく他の者（特定建築者）にやらせることとして、建築させた建物の全部を取得させることとした。（再開発法99条の2）特定建築者については、同法99条の3で公募によるべき事が定められている。99条の3第2項は、再開発を想定しているため、建築できる資力及び、信用、建築物を買い取れる支払い能力という厳しい条件がつけられている。この制度を利用することによって、実際は、他の業者の一般の業者の参入を制約する事が出来る。さらに、本件のように前もって、大企業11社でグループを作り、公募後、わずか二ヶ月で決定するとなると、実際には、他の業者の参入は事実上排除される。

再開発制度を濫用し、108条2項で地方自治法の適用を除外し、かつ、再開発法99条を利用する事により、事実上大企業11社グループによる明らかな官製談合、他企業の絶対的排除と、一部大企業による、あからさまな利益の独占が行われたのである。2014年12月委託の日建設計の作成したプランからの経緯。

第7 都市再開発法における規制にすら反している。

(1) 本件市街地再開発においては、市街地再開発事業として行うことにより、地方公共団体として受けるべき規制を受けないばかりか、その異例さゆえに都市再開発法の規制すら脱法している。

(2) 都市再開発法80条の脱法

本件再開発事業においては、地方自治法における土地評価についての規制だけで

なく、再開発に関する土地の評価についての規制すら違法にかいくぐっている。

施行区域の土地所有者などの権利者で権利変換において新たに建築される建物の床などの権利を取得することを望まない者は、転出を申し出るが、その際失われる宅地の価格（都市再開発法73条1項12号）は、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（都市再開発法80条）。

しかし、本件市街地再開発においては、この規定の適用すらかいくぐっている。

すなわち、都市再開発法110条では「施行者は権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、施行区域内の土地」「に関し権利を有する者」「の全ての同意を得たときは」「第80条」「の規定によらないで、権利変換計画を定めることが出来る。」とされている。

本件再開発事業においては、「施行者」である「東京都」は施行区域内の唯一の所有者（権利者）であるので、1人で110条の同意が成立したことになり、易々と、都市再開発法80条の規定によらない、不当に廉価な値段の権利変換計画の作成を可能としたのである。

(3) 縦覧など手続の適正をはかるべき規制が全く機能していない

しかも、個人施行であることから、再開発事業の縦覧などの手続の適正をはかる規制も、全く不要となり、異例の速さで決定なされた。

第8 本件財務行為により東京都の被る損害 本件不動産の適正価格との差額の損害

第9 被告らの故意過失

被告榊添要一

官

本件が官民癒着の巨大~~完成~~談合であり、広大な地価を10分の1以下の不当な廉価出うるための、個人施行による再開発事業である事は十分に認識していた故意がある。

被告小池百合子

官

本件が官民癒着の巨大~~完成~~談合であり、広大な地価を10分の1以下の不当な廉価出うるための、個人施行による再開発事業である事は十分に認識していた故意がある。

被告 契約担当者東京都都市整備局長 邊見 隆士

本件が官民癒着の巨大~~完成~~談合であり、広大な地価を10分の1以下の不当な廉価出うるための、個人施行による再開発事業である事は十分に認識していた故意がある。

官

第10 民監査結果 及びその不当性

住民の請求を認めず。

住民監査結果に「意見」が記載され、東京都へ通知されたことの意味はきわめて重要。

『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、都が、地権者、施行者、認可権者の三つの役割りを併せ持つことになった。このことにより、本件土地を巡る一連の手続きが、中立性かつ公正な監視や牽制のもとで行われないとの懸念を生む状況が生じた。』

☆大企業と東京都の癒着により、不正が隠蔽される危険性が生じている本質を鋭く指摘  
行政においては、そのこと自体が『違法・不当な状態』 厳格な監査が必要  
ここまで指摘して、監査請求を認めないこと自体、大きな矛盾 不当である。

以上