



発行
東京都

目次	80
----	----

公 告

○住民監査請求に係る監査結果の公表……………
……………（東京都監査委員）…一

公 告

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第4項の規定により、住民監査請求に係る監査の結果（平成29年7月18日付けで請求人に通知）を次のとおり公表する。

平成29年10月6日

東京都監査委員	成	清	梨沙子
東京都監査委員	高	倉	良生
東京都監査委員	友	渕	宗治
東京都監査委員	岩	田	喜美枝
東京都監査委員	松	本	正一郎

第 1 請求の受付

1 請求人及び代理人

(1) 請求人
別紙のとおり

(2) 代理人

渋谷区桜丘町四番23号渋谷桜丘ビル8階	渋谷共同法律事務所
弁護士	淵 脇 みどり
同	小 林 容 子
同	同 千 葉 恵 子
同	同 古 田 悒一郎

2 請求の提出

平成29年5月19日

3 請求の内容

(1) 主張事実
ア 事実経過

(ア) 晴海五丁目西地区は、都心部と臨海副都心とを接続する位置にあり、東京駅から3～4kmの距離にある。都営大江戸線勝どき駅を最寄り駅として都心方面と結ばれているほか、環状第2号線及び補助第314号線（都道日比谷豊洲埠頭東雲町線）にも接する好立地にある。

(イ) 東京都は、オリンピック・パラリンピック東京大会の開催が決定される以前の2013（平成23）年10月頃、日建設計に対し、「企画提案書」の作成を委託した。

2013（平成25）年9月8日には、オリンピック・パラリンピック東京大会の開催が決定された。

オリンピック・パラリンピック開催が決まると、晴海五丁目西地区の都有地13万3,906.26㎡が選手村建設用地とされ、2014（平成26）年4月、東京都は日建設計から「企画提案書」の報告・提出を受け、「晴海選手

村地区計画検討業務」を特命随意契約で日建設計に委託した。

2014(平成26)年12月には、日建設計が作成した地区計画検討結果のモデルプランを東京都の正式なプランとして採用し、発表された。これは、オリンピック・パラリンピックの選手村は、民間事業者(特定建築者)が建築して、大会組織委員会がこれを賃借料38億円を上限として賃借し、大会終了後は民間事業者(特定建築者)が超高層タワーを含む合計24棟の高層住宅街に転用して分譲するプランであったが、これに先立ち、選手村整備は、東京都による個人施行の第一種市街地再開発事業によること、特定建築業者制度を導入することが決定されていた。そして、この頃には大手デベロッパー等13社が2020晴海Smart Cityグループ(三井不動産レジデンシャル、エヌ・ライ・ライ都市開発、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、三井物産、三井不動産、三菱地所、三菱地所レジデンス)を結成し、活動を始めていた。

(ウ) 東京都は、2015(平成27)年1月23日から同年2月2日の応募期間で事業協力者の募集を開始したが、これに応募したのは2020晴海Smart Cityグループのみであった。その結果、同年3月27日、東京都は、2020晴海Smart Cityグループ(三井不動産レジデンシャル、エヌ・ライ・ライ都市開発、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、野村不動産、三井物産、三井不動産、三菱地所レジデンス)を事業協力者と決定した。

(エ) 東京都は、2015(平成17)年12月28日から2016(平成28)年2月23日、日本不動産研究所に土地価格調査を委託した。その結果、133,906.26㎡の土地は、129億6000万円、1㎡当たり9万6,700円であるというもので、周辺の公示価格と比べても著しく低廉なものであった。

このような廉価な価格が算定されたことについて、安井順一都技監は、2016(平成28年)3月8日東京都議会予算特別委員会にて2020年オリンピック村に対応した建物とする必要があり、その後改修、分譲、賃貸等で資金回収に長期間を要するためと説明した。

(オ) 2016(平成28)年4月1日、東京都は、施行者として、晴海五丁目西地区市街地再開発事業を、個人施行の事業として認可庁・監督庁としての東京

都に対し、事業認可申請をし、同月22日には認可庁・監督庁としての東京都が市街地再開発事業施行認可を決定した。これを受け、施行者東京都は再開発事業に着手したが、施行者東京都は道路整備等基盤整備に約540億円を負担する計画である。

事業認可がされたのと同じ4月22日には、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業保留床等処分運営委員会において、本件再開発事業の敷地13万3,906.26㎡(以下「本件敷地」という)の譲渡予定価格が129億6,000万円であると決定された。

保留床等処分運営委員会に報告された近隣の公示価格等を見ると、晴海五丁目1番4の住宅地で1㎡当たり89万5,000円、晴海3丁目3番6の商業地で1㎡当たり132万円、勝どき3丁目419番地1の住宅地で1㎡当たり103万円となっており、前述のように晴海五丁目西地区が立地に恵まれた地域であることからすると、本件敷地についてもこれらの近隣評価と同等である。

本件敷地について「1㎡当たり9万6,700円 合計129億6,000万円」との評価は、周辺敷地の適正価格の10分の1以下であり、かつ東京都が負担する道路整備等基盤整備費の4分の1にも満たない価格である。

(カ) 2016(平成28)年4月22日から同月26日の間、地権者東京都は、再開発によって建築された建物の権利床を放棄して転出することを申し出て、同年4月26日、認可庁・監督庁としての東京都は、地権者東京都が129億6,000万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た。この権利変換計画は、同年5月25日に確定した。これにより、都有地である本件敷地133,906.26㎡の譲渡価格が129億6,000万円であると決定した。

(キ) 2016(平成28)年5月14日から同月24日、東京都はわずか12日間の募集期間で特定建築者の募集を行ったが、晴海Smart Cityグループを構成する企業グループが敷地譲渡希望価格を敷地譲渡予定価格と同額の129億6,000万円として応募したのみであった。これにより、2016(平成28)年7月28日、特定建築者予定者として11社(三井不動産レジデンシャル、エヌ・ライ・ライ都市開発、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) が決定した。これらの企業は、事業協力者13社から同一系列の2社を除いたものである。

(ク) 2016(平成28)年12月5日、施行者東京都は、特定建築者との間で、本件敷地を、五つの街区に分けて、総額129億6,000万円で譲渡する契約を締結した。

東京都は、上記契約締結について、敷地譲渡金額が違法不当に廉価である事を十分に自覚しており、敷地譲渡契約書第2条2項及び3項に、金額の変更条項を挿入した。特に第2条2項(2)では、「乙(特定建築者をさす)が、特定建築者応募時に提出した資金計画に比べ著しく収益増となる事が明らかになった場合」には金額変更を別途協議する旨を定めている。

敷地譲渡契約における譲渡価格は、契約の根幹をなす重要項目であり、契約締結後の買主の収益によって増減させる事は通常あり得ない。専ら、住民監査等による違法不当な譲渡金額であるとの指摘を免れるための弁明のための規定である。係る規定を入れざるを得ないような不当な譲渡契約については、速やかに金額を見直し、周辺地価と同等の水準の適正価格で売却して、東京都が不当な損害を被らないようにするべきである。

イ 本件財務会計行為の違法性、不当性

(ア) 本件財務会計行為の違法性

本件は東京都の資産である広大な土地を適正価格のほぼ10分の1以下にあたる129億6,000万円という不当な廉価で「晴海Smartシニアグループ」代表三井不動産13社のうち、11社の特定建築者に売却したものであり、東京都は、約1200億円の損失を被った。この行為は、地方公共団体の財産の公正、適正な価格による取引を担保するために、定められた以下の種々の法律にことごとく違反する違法な行為である。

a 地方自治法第237条2項違反

本件再開発事業の敷地である晴海五丁目西地区133,906.26㎡は都用地であるから、本来その処分に当たっては、適正な価格でなければ条例又は議会の議決が必要であるが、本件は条例も議決も存在しない。

b 東京都財産価格審議会条例第2条1号

さらに、東京都の公有財産たる不動産については、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において評価しなければならないが、本件は

審議会で審議されていない。

c 地方自治法第234条

地方自治体が行う売買その他の契約は、一般競争入札が原則とされ、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。これは、売買であれば、地方自治体の貴重な財産を不当に廉価に売却して、損失の出ないようになり、また、自治体と買主との癒着を生じないように手続の公平性を担保する規定である。ところが、本件は事前に特定建築者11社を含む13社のグループを選定し、他の業者の参入を排除しており、実質的に「一般競争入札」を行ったとは言えず、これに違反する。

d 都市再開発法第80条

都市再開発法においても、権利変換については、近傍類似の土地や建物の価格を考慮して定める相当の価格でなされなければならないが、本件の129億6000万円という価格は、公示価格で見ても近傍類似の土地の約10分の1以下の価格であり、到底相当の価格とは言えない。

e 官製談合防止法第2条

また、買い受けた11社が、事前に13社で事業協力者としてグループを作り、当該事業の独占を図ったことは、独占禁止法第3条又は第8条第1項第1号違反行為である。さらに、東京都がそれを知りながら、率先して特定建築者の「名ばかり公募」をして、事前の予定通り、他社の参入を排除してこの11社に売却したことは、官製談合防止法第2条違反である。

(イ) 本件財務会計行為の不当性(著しく廉価で、適正価格の10分の1である。廉価にする合理的根拠を欠く。)

保留床等処分運営委員会に報告された近隣の公示価格を見ると、晴海五丁目1番4の住宅地で1㎡当たり89万5,000円、晴海3丁目3番6の商業地で1㎡当たり132万円、勝どき3丁目419番地1の住宅地で1㎡当たり103万円となっており、前述のように晴海五丁目西地区が立地に恵まれた地域であることからすると、本件再開発事業の敷地についてもこれらの近隣評価と同等である。

しかし、2016年4月22日、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業保留床等処分運営委員会が決定した譲渡価格129億6,000万円は、これら近隣の公示価格のおよそ10分の1の価格と評価するものであり、極めて不

当である。

本事案の特質は、後に詳述するように、前記イ(ア)記載の違法性について、「東京都一人の個人施行の再開発事業」という制度を濫用することによって、脱法的手法を駆使し、様々な適正価格保全のための法規制の適用を逸脱しようとしているところである。しかし、如何なる手法をとろうとも、納税者にとつて貴重でかつ高価な地方自治体所有の不動産を10分の1という極めて廉価(ただ同然のダンピング価格)で売却したことは、客観的に明白であり、何らの合理的根拠もなく、不当である。

本事案について、再開発制度を利用しなければならぬ必然性は全く存在しない。強いて言えば、東京都の所有財産の構成・適正な価格での処分を担保するための上記規制を免脱する違法な脱法目的があるのみである。東京都は本件について、地方自治法の原則に従って、適正に所有地を利用し、処分すべきであり、再開発制度の濫用による一連の所有地の低廉売却行為は違法かつ不当な行為である事は明白である。

(ウ) 著しい廉価な金額を定めることについての合理的根拠は全くない。

本件再開発事業によって、オリンピック・パラリンピックの選手村の使用の建物を建築するとしても、特定建築者は、この建物については、適正な賃料収入を得て、全体を一括して利用する適正な収益を確保できる。その後、補修して収益を回復するにしても、さほどの長期間や、莫大な補修価格が必要となるわけではない。ちなみに公正な価格からダンピングした1,200億円を賃貸予定とされている4,000室で割ると1室当たり3,000万円となる。全く合理的根拠を欠くことは明白である。

ウ 市街地再開発制度の濫用

(ア) 1人3役の異例の再開発

本件再開発事業は、以下の点で、通常の再開発事業の常識を覆す極めて異例な再開発である。

- a 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
- b 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。

c 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、施行者が権利変換で事業地全体を取得したこと

d 最終的に、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である。

このような異常性は、いずれも、その実態が東京都から特定建築者11社への廉価の直接の土地売却にほかならず、「再開発事業」としての実態を備えていないことを裏付けている。

(イ) 市街地再開発をかくれみものとして行われた

a 本件市街地再開発事業は本来予定されている市街地再開発事業とは大きく異なるものである。

b 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図り、もって公共の福祉に寄与することが目的とされている(都市再開発法第1条)。

市街地再開発事業の目的は、「都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、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を図る」となされている。

さらに、事業の仕組みは「敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す、従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ピルの床に置き換えられる、高度利用で新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる」となされている。

このように本来の市街地再開発は、複数の権利者が存在する土地について、防災や公共施設建設などの公共の福祉のためには事業を行う必要があるものの、複数の権利者がいることから事業の進め方が困難であり、事業費の算段も難しいことから、考えられた手法である。

c 本件市街地再開発事業の施行区域は埋め立て地であって、申請時には何の建物も存在していない更地であった。

このような更地の場合は、市街地再開発の本来の目的からは予定されていない。

d また、所有者は東京都だけであり、複数の権利者が存在しないことから本来の目的からは予定されていない。

e さらに、単独所有者であった東京都が再開発によって、建築される権利床の一部すら取得せず、全ての権利を処分して転出するという事は、本来の市街地再開発事業が予定している形態ではない。その実態は、まさに土地の売却行為である。

f また、建築予定である建物は東京オリンピック・パラリンピックの選手村として利用されるというものの、大会期間中選手村として賃借利用するだけで、大会以後は、公共施設としては、何ら残らない。

g このように、本件市街地再開発事業は、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。

そうであるにもかかわらず、市街地再開発事業の形式、しかも異例な市街地再開発の手法が取られたのは、既に述べたような地方自治法、都市再開発法の規定を脱法して、都民の大切な財産である都有地を不当に廉価に特定建築者に譲渡するための方便として利用されたと考えられる。

(ウ) 地方自治における規制の脱法、違法

a 地方自治法第237条第2項及び東京都財産価格審議会条例第2条第1項の脱法

本件再開発事業の敷地は東京都の所有地である。都有地(公有財産)は、その譲渡は、適正な価格であること、条例または議会の議決が必要とされている(地方自治法第237条第1項、第2項、第238条第1項第1号)。

適正な価格であるか否かについては、東京都財産価格審議会において評価しなければならぬ(東京都財産価格審議会条例第2条第1項)。

これらの法律・条例の規定は、公有財産が不当に廉価に譲渡されないように、適正価格の判断を審議会で審議し、議会の関与を要することを要求して、都民の財産、利益を守るためのものである。

しかし、本件再開発において、都有地の譲渡について、条例、議会の議決はなく、また財産価格審議会において評価もされていない。

これらの規定を違法にかいくぐる事ができたのは、都市再開発法第108条第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、それも複数の所有者から建設敷地を購入した場合である。

本件は、東京都が所有者、しかも単独所有者であること利用し、施行者である東京都が単独所有者である東京都が転出の申出をしたこととして、「施設建築敷地」を取得している。本来条文が予定していないにもかかわらず、条文の適用を受け、地方自治法第237条第2項、東京都財産価格審議会条例第2条第1項の適用を受けないこととしたのである。

b 地方自治法第234条の脱法
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(地方自治法第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、その者に建築させた建物の全部を取得させることとした。そのことにより地方自治法第234条を脱法している。

(エ) 都市再開発法における規制すら受けないようにしたこと

a 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。

b 都市再開発法第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(都市再開発法第73条第1項第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(都市再開発法第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、都市再開発法第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及び、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」は施行区域内の所有者（権利者）、しかも単独所有者である「東京都」の同意があったとして、都市再開発法第80条を適用して、土地の価格を相当価格としない権利変換計画を定めることができる、としたのである。

縦覧など手続の適正を図るべき規制が全く機能していない
 本件市街地再開発は、所有者・施行者・再開発の認可権者が東京都一人というだけで、縦覧などの手続の適正を図る規制が全く機能せず、異例の速さで決定が次々となされた。

2016年4月22日、事業計画認可決定がなされたが、4月26日には権利変換認可決定がなされている。通常の市街地再開発事業においては事業計画決定から権利変換認可決定まで半年から1年かかることはままあるが、本件市街地再開発においては、事業計画認可決定から権利変換認可決定まで4日しかかかっていない。

このように短期間に手続が進行してしまうと、事業について様々な意見の反映をすることができない。本件市街地再開発事業においては、権利者は東京都であるものの、土地は公有地であることから、広く都民の意見が反映されるべきであるが、反映がなされていない。

事業についての説明は都民に対して十分になされていない。

129億6,000万円という売却価格についての説明は十分とさええず、本件の譲渡価格と周辺の取引価格の差額について知っていて、賛成している都民は多くない。

エ 結論

以上の通り、東京都による、2016年12月5日の特定建築者11社に対する、晴海5丁目西地区の東京オリンピック・パラリンピック選手村敷地の総額129億6,000万円の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、再開発制度を濫用した違法、不当なものであるから、地方自治法第242条第1項の規定により別紙事実証明書を添えて必要な措置を請求する。

併せて、同法第252条の43第1項の規定により、当該請求に係る監査請求について、監査委員の監査に代えて、個別外部監査契約に基づく監査によることを求める。

(2) 措置請求

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、都用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又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しよう求める。

4 請求の要件審査

本件請求は、地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。)第242条所定の要件を備えているものと認め、監査を実施した。

第2 監査の実施

1 監査対象事項

都府地である中央区晴海五丁目西地区(以下「本件地区」という。)の処分は、違法・不当な財産の処分に当たるか否かについて監査対象とする。

2 監査対象局等

都市整備局を監査対象とした。

また、自治法第199条第8項の規定に基づき関係人調査(国土交通省及びオリソピック・パブリック準備局への調査並びに不動産鑑定調査会社への意見聴取)を行った。

3 証拠の提出及び陳述等

自治法第242条第6項の規定に基づき、平成29年6月15日に、新たな証拠の提出及び陳述の機会を設けた。

請求人は、追加の証拠を提出し、同日、請求人及び監査対象局職員の陳述の聴取を行った。その際、自治法第242条第7項の規定に基づき両者を立ち合わせ、請求人に対し、監査対象局職員の陳述に対する意見の聴取を行った。

第3 監査の結果

1 事業関係の確認

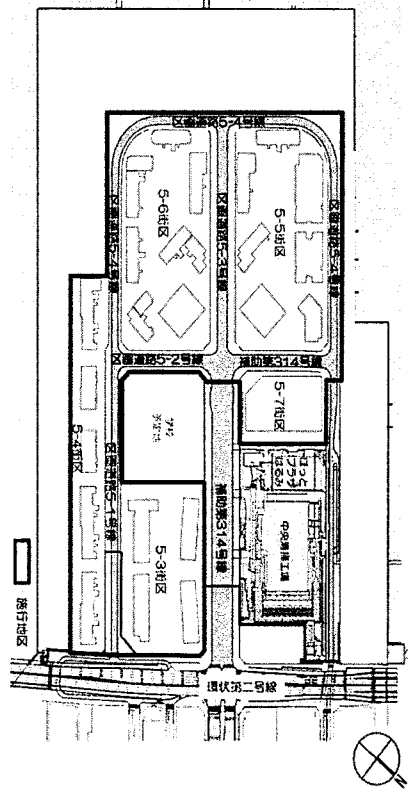
(1) 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業について
晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業(以下「本件事業」という。)は、都が施行する市街地再開発事業である。

本件事業は、本件地区に、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会(以下「東京大会」という。)時に、選手用宿泊施設等として一時使用するため住宅棟と、東京大会後に地域の生活を支える機能を備えた商業施設及び道路などの都市基盤を一体的に整備するものである。
事業の概要は表1のとおりである。

(表1)

名 称	晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業		
施 行 者	東京都(個人施行)		
施行区域	東京都中央区晴海五丁目の一部(約18万㎡)		
施行期間	平成28年4月22日から平成36年度まで(予定)		
概 要	【施設建築物の概要】		
	施設建築物	棟 数	整 備 時 期
	住宅棟(板状棟)	21棟	東京大会開始前に整備 (東京大会時に選手用宿泊施設等として一時使用)
	商業施設	1棟	東京大会後に改修
	住宅棟(タワー棟)	2棟	東京大会後に整備
概 要	【公共施設の概要】		
	補助第314号線 ・区画道路4路線	延長約 延長約1,570m	210m
概 要	【資金計画】		
	540億円 主な収入 主な支出	一般会計 財産収入 用地及び補償費	約380億円 約130億円 約319億円 約188億円

【配置図】



(2) 本件事業の経緯及び予定
本件事業の経緯及び予定は、表2のとおりである。

年月日	内容
平成26年 2月13日	本件事業を市街地再開発事業（個人施行）で行う方針を決定
平成26年12月19日	「選手村 大会終了後における住宅棟のモデルプラン」公表 （特定建築者 ^{注1} 制度を導入することを記載）
平成27年 3月27日	2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会選手村及びレガシー検討に係る事業協力者 ^{注2} の決定 代表：三井不動産レジデンシャル（株）外12社
平成27年12月17日	都市計画決定（東京都決定：地区計画（再開発等促進区））
平成27年12月28日	晴海五丁目西地区に係る土地価格調査委託契約を締結
平成28年 2月23日	調査委託終了、「調査報告書」の受領
平成28年 4月 1日	「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の選手村整備に関する基本方針」の決定
平成28年 4月 22日	港湾局から都市整備局へ用地の所管換え
平成28年 4月22日	本件事業の施行認可取得
平成28年 4月26日	晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業保留床等処分運営委員会において敷地処分予定価格を決定
平成28年 4月26日	権利変換計画の認可

年月日	内容
平成28年 5月13日	特定建築者の公募
平成28年 7月28日	晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者選考委員会の審査結果を受けて特定建築者予定者を決定 代表：三井不動産レジデンシャル（株）外10社
平成28年 8月29日	特定建築者予定者と「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業に係る特定建築者の業務に関する基本協定書」を締結
平成28年 9月28日	特定建築者及び敷地譲渡価格の決定（都知事承認）
平成28年12月 5日	特定建築者と敷地譲渡契約締結
平成29年 1月	建築工事に着手
平成31年12月	東京大会時に必要な部分（板状棟及び商業棟等）の整備完了
平成32年	東京大会後、板状棟及び商業棟を改修し、タワー棟を新築
平成34年度まで	板状棟の敷地譲渡
平成35年度まで	タワー棟及び商業棟の敷地譲渡
平成36年度	事業完了

注1 特定建築者
都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「再開発法」という。）第99条の2に基づき、再開発事業施行者に代わり建物を建築する民間事業者

注2 事業協力者
東京大会の選手村及びレガシーについて、都と共同して検討する民間事業者

(3) 関係法令について（本件事業に係る部分のみ抜粋）

ア 再開発法について

（ア）目的

この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、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図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。（第1条）

（イ）市街地再開発事業の施行

高度利用地区等の区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域内の宅地以外の土地について第一種市街地再開発事業を施行することができる（第2条の2第1項）

また、地方公共団体は、市街地再開発事業の施行区域内の土地について市街

地再開発事業を施行することができる。とされている。(第2条の2第4項)

(ウ) 施行の認可及び規準

a 個人施行

第一種市街地再開発事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、その第一種市街地再開発事業の施行について都道府県知事の認可を受けなければならないとされている。(第7条の9第1項)

b 地方公共団体施行

地方公共団体は、市街地再開発事業を施行しようとするときは、施行規程及び事業計画を定めなければならないとされており、事業計画において定めた設計の概要については、都道府県にあつては国土交通大臣の認可を受けなければならないとされている。(第51条第1項)

また、施行規程は、当該地方公共団体の条例で定めることとされている。

(第52条)

(エ) 審査委員

個人施行者は、都道府県知事の承認を受けて、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから、再開発法及び規準又は規約で定める権限を行う審査委員3人以上を選任しなければならないとされている。(第7条の19)

(オ) 権利変換を希望しない旨の申出

個人施行者の施行の認可の公告があつたときは、施行地区内の宅地について所有権を有する者は、その公告があつた日から起算して30日以内に、施行者に対し、権利の変換を希望せず、自己の有する宅地に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる。とされている。(第71条第1項)

(カ) 権利変換計画の決定及び認可並びに権利変換計画の内容

施行者は、第71条の規定による手続に必要な期間の経過後、遅滞なく、施行地区ごとに権利変換計画を定めなければならないとされており、当該権利変換計画は、地方公共団体施行により都道府県が施行する場合にあつては国土交通大臣の、個人施行者にあつては都道府県知事の認可を受けなければならないとされている。(第72条第1項)

権利変換計画においては、配置設計(第73条第1項第1号)をはじめ、施

行地区内の宅地を有する者で、当該権利に対応して、施設建築敷地若しくはその共有持分等を与えられることとなるものの氏名(名称)、住所及び施行地区内に有する宅地及びその価額(同項第2号、第3号)や施行地区内の宅地を有する者で権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施設建築敷地等を与えられないものの氏名(名称)、住所及び失われる宅地等とその価額(同項第17号)等の事項を定めなければならないとされている。

(キ) 宅地等の価額の算定基準

再開発法第73条第1項第3号及び第17号の価額は、第71条の規定による30日の期間を経過した日における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とされている。(第80条第1項)

(ク) 審査委員の関与

個人施行者は、権利変換計画を定めようとするときは、審査委員の過半数の同意を得なければならないとされている。(第84条)

(ケ) 施行者以外の者による施設建築物の建築

施行者は、施設建築物の建築を他の者に行わせることができる。とされている。(第99条の2第1項)

また、施設建築物の建築を施行者以外の者に行わせるときは、権利変換計画においてその旨及び施行者が取得する施設建築物の全部又は一部のうちその建築を行う者(以下「特定建築者」という。)に取得させるものを定めなければならない(第99条の2第2項)とされ、施行者以外の者が建築を行う施設建築物(以下「特定施設建築物」という。)の全部又は一部は、権利変換計画の定めるところに従い、特定建築者が取得する(第99条の2第3項)とされている。

(コ) 特定建築者の決定

施行者は、国土交通省令で定めるところにより、特定建築者を公募しなければならないと定められている。(第99条の3第1項)

また、特定建築者を公募したときは、特定建築者が特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有する者であり、特定施設建築物の建築の工期、工事概要等に関する計画及び管理処分に関する計画が事業計画及び権利変換計画に適合し、第一種市街地再開発事業の目的を達成する上で最も適切な計画であるものを特定建築者としなければならない(第99条の3第2項)とされ、

<p>特定建築者を決定するときは、個人施行者にあつては、都道府県知事の承認を受けなければならないとされている。(第99条の3第3項)</p> <p>(ウ) 特定施設建築物の建築等</p> <p>施行者は、特定施設建築物の敷地の整備を完了したときは、速やかに、その旨を特定建築者に通知しなければならないが、特定建築者は、その通知を受けたときは、建築計画に従つて特定施設建築物を建築しなければならないとされている。(第99条の5第1項、第2項)</p> <p>(シ) 特定施設建築物の敷地等の譲渡</p> <p>特定建築者は、特定施設建築物の建築工事を完了したときは、速やかに、その旨を施行者に届け出なければならないが、施行者は、当該届出があつた場合において、特定建築者が建築計画に従い特定施設建築物の建築を完了したと認めるときは、速やかに、当該特定建築者が取得することとなる特定施設建築物の全部又は一部の所有を目的とする地上権又はその共有持分を譲渡しなければならないとされている。(第99条の6第1項、第2項)</p> <p>(ス) 施行者が取得した施設建築物の一部等の管理処分</p> <p>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等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、適用しないとされている。(第108条第2項)</p> <p>(セ) 施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則</p> <p>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、施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者の同意を得たときは、第80条等の規定によらないで、権利変換計画を定めることができるとされている。(第110条第1項)</p> <p>(ソ) 費用の負担</p> <p>市街地再開発事業に要する費用は、施行者の負担とされている。ただし、施行者以外の者が施設建築物の建築を行う場合の建築に要する費用は、当該施行者以外の者の、公共施設の管理者又は管理者となるべき者に公共施設の工事を行わせる場合の工事に要する費用は、当該管理者又は管理者となるべき者の負担とするとされている。(第119条)</p> <p>イ 自治法</p> <p>(ア) 契約の締結</p>	<p>売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとされている。(第234条第1項)</p> <p>そして、一般競争入札又は指名競争入札に付する場合には、政令の定めるところにより、契約の目的に応じ、予定価格の制限の範囲内で最高又は最低の価格をもって申込みをした者を契約の相手方とするものとされている。(第234条第3項)</p> <p>(イ) 財産の管理及び処分</p> <p>普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出賃の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならないとされている。(第237条第2項)</p> <p>ウ 東京都財産価格審議会(昭和28年東京都条例第26号)</p> <p>東京都財産価格審議会(以下「財価審」という。)は、知事の諮問に応じ、不動産等に関する価格を評定して答申するとされている。(第2条)</p> <p>エ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。)</p> <p>(ア) 私的独占又は不当な取引制限の禁止</p> <p>事業者(商業、工業、金融業その他の事業を行う者)は、私的独占又は不当な取引制限をしてはならないとされている。(第3条)</p> <p>(イ) 事業者団体の禁止行為</p> <p>事業者団体(事業者としての共通の利益を増進することを主たる目的とする二以上の事業者の結合体又はその連合体)は、一定の取引分野における競争を実質的に制限する行為をしてはならないとされている。(第8条第1項第1号)</p> <p>オ 入札談合等関与行為の排除及び防止並びに職員による入札等の公正を害すべき行為の処罰に関する法律(平成14年法律第101号。以下「入札談合等関与行為防止法」という。)</p> <p>地方公共団体の職員等の入札談合等に関する以下の行為が「入札談合等関与行為」と定義されている。(第2条第5項)</p> <p>(ア) 事業者又は事業者団体に入札談合等を行わせること。(第1号)</p> <p>(イ) 契約の相手方となるべき者をあらかじめ指名することその他特定の者を契約の相手方となるべき者として希望する旨の意向をあらかじめ教示し、又は示唆</p>
---	--