

その後、当該土地価格について適正であることを確認し、敷地処分予定価格を決定している。

(c) 選考委員会での適正な審査を経て、敷地譲渡価格を確定

敷地処分予定価格は、特定建築者の選定に当たり、敷地譲渡希望価格の最低価格として定めた。また、本件規準により定めた特定建築者公募要綱に従い、特定建築者募集要領を作成し、その中で敷地譲渡希望価格の最低価格を公表した。さらに、同要領において、応募者からの計画・企画提案と敷地譲渡希望価格を総合評価し、特定建築者の選定を行うこととした。

特定建築者の選定に当たっては、本件規準により定めた特定建築者公募要綱に従い、選考委員会を設置した。その構成員は建築、都市計画、環境、不動産などの各分野の学識経験者や専門家及び東京都の関係部局の職員から選定され、会長には首都大学東京都環境学部教授の角田氏、副会長には東京大学工学部准教授の瀬田氏が選任された。

同委員会においては、学識経験者を中心に応募者からの建築計画や設計・施工体制などについて審議し、応募者からの敷地譲渡希望価格の提案額を確認した上で、特定建築者予定者を決定し、敷地譲渡価格として確定したものである。

なお、都民に対しては、適時情報を提供するため、選考委員会における特定建築者予定者の審査・選定の結果については、報道発表を行うとともに、ホームページで公開している。

以上のとおり、土地価格を適正に算定し、再開発法に基づく厳正な審査等の手続を経て、敷地譲渡価格を定めている。

(1) 本件財務会計行為上の適法性

a 自治法第237条第2項及び財価審条例に関する適法性

自治法第237条第2項では、「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、「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。また、東京都公有財産規則（昭和39年東京都規則第93号。以下「公有財産規則」という。）及び財価審条例で定められる財価審は知事の諮問に応じ、不動産価格を評定し答申することとなっている。

しかしながら、本件は、都の個人施行による第一種市街地再開発事業であり、

再開発法第108条第2項の「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」に該当し、自治法第237条第2項及び財価審条例は適用除外となる。

以上から、本件は、自治法第237条第2項及び財価審条例は適用除外であり、適法である。

なお、公有財産規則第1条に照らしても、「東京都の公有財産の取得、管理及び処分に関しては、別に定めるものを除くほか、この規則の定めるところによる。」とされており、再開発法の規定に基づき敷地処分を行っていることから、「別に定めるものを除く」に該当し、本件は公有財産規則の適用除外となる。

また、上述のとおり、本件では、土地価格の算定に当たり、本件事業の特殊要因を考慮し、土地価格を適正に算定している。さらに、本件規準において、処分運営委員会を設置し、学識経験者を中心に客観的な視点や専門的な見から、土地価格の厳正な審査等の手続を経て、適正に敷地譲渡予定価格を定めている。

b 自治法第234条第1項に関する適法性

自治法第234条第1項では、地方自治体が行う売買その他の契約は、一般競争入札等によるものとし、同条第3項で「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する。」とある。

しかしながら、本件は、都の個人施行による第一種市街地再開発事業であり、再開発法第108条第2項の「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」に該当し、自治法第234条は適用除外となることから、適法である。

また、上述のとおり、特定建築者への敷地譲渡価格は、再開発法第99条の3第1項及び第2項の規定に基づき、特定建築者を広く公募する際に、公平、公正な審査を行い、特定建築者予定者を決定する手続の中で確定した。選定に当たっては、選考委員会を設置し、学識経験者を中心に応募者からの敷地譲渡希望価格の提案額を確認した上で、特定建築者予定者を決定し、適正に敷地譲渡価格を決定した。

。再開発法第80条第1項に関する適法性

再開発法第80条第1項では、施行地区内に宅地を有する者の宅地の価額は、「近傍類似の土地、近傍同種の建築物（略）の取引価格等を考慮して定める相当の価額」と定められている。

これに対して、同法第110条第1項では「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、施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者及び参加組員又は特定事業参加者」の「全ての同意を得たときは（略）第80条（略）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」と定められている。同法第110条の規定は、同法第2条の2で定められる個人施行の第一種市街地再開発事業の場合にも適用される。

従って、本件において、法第80条を適用除外としていることは何ら問題がない。

土地価格の算定に当たっては、本件事業の特殊要因を「価格等調査の条件」とし、不動産鑑定士に調査委託を行っている。その結果、通常のマンション素地の取引事例と各特殊要因の比較が適切にできないことから、取引事例比較法が適用できないと判断されたものである。

一方で、本件の特殊要因を適切に反映できるのは「開発法」のみであると結論付け、同評価手法に基づき、適正に土地価格を算定している。

d 独占禁止法、入札談合等関与行為防止法に関する適法性

独占禁止法第3条では、①事業者による私的独占、②不当な取引制限について、同法第8条第1号では、③事業団体による競争の実質的制限について禁止している。

本件において、11社で構成される特定建築者が、事前に13社で事業協力者としてグループを作ったことは、次の(a)から(c)までを理由として、独占禁止法第3条及び第8条第1号には抵触せず適法である。

(a) 私的独占については、11社がグループを組むことにより、他の企業の応募が排除されているわけではなく、また、市場を支配しているともいえないため該当しないこと。

(b) 不当な取引制限については、11社がグループを組むことは共同企業体（JV）を組むことと同じ性質で、土地の価格については、そのグループ内で協議して応募した価格のため、グループ内外の複数社が共謀して価格を操作す

る不当な取引制限には当たらないこと。

(c) 事業団体による競争の実質的制限については、11社がグループを組むことにより、不動産関係分野の競争を実質的に制限しているとは言えないこと。次に、入札談合等関与行為防止法第2条第5項第1号から第4号まででは、①談合の明示的な指示、②受注者に関する意向の表明、③発注に係る秘密の漏えい、④特定の入札談合のほう助の4類型を入札談合等としている。

本件における特定建築者の選定に当たった公募手続については、以下の(d)から(g)までを理由として、入札談合等関与行為防止法第2条第5項第1号から第4号までには抵触せず適法である。

(d) 都が民間事業者に対し談合等を行わせることを指示した事実はないこと。

(e) 都が、特定の者を契約の相手方として希望する旨の意向をあらかじめ教示又は示唆した事実はないこと及び特定建築者は広く公募を行っており、一定の条件を満たす者は誰でも応募することが可能であったこと。

(f) 本件は、敷地処分予定価格（予定価格）や審査の評価項目については、公募の際に募集要領において事前に公表していることから、都が秘密として管理される情報を特定の者に対して教示又は示唆した事実はないこと。

(g) 都が、入札に参加する者として特定の者を指名し、又は他の方法により入札談合をほう助した事実はないこと。

なお、事業協力者については、計画策定の段階から、民間事業者のノウハウを取り入れるため、選手村の整備及び東京大会後のまちづくりについて検討、提案等の協力、支援を求めることを目的に、公募、選定を行っている。

事業協力者については、事業協力者との基本協定において事業協力期間を「特定建築者の公募開始まで」と規定し、再開発事業の事業化支援などの事業協力を求めた。その後、検討を進め、所定の成果が得られたことから、その内容を確認した上で、特定建築者の公募開始前に、事業協力期間を終了している。

特定建築者の公募に当たっては、本件規準により定められた特定建築者公募要綱に従い、一定の条件を満たす者は誰でも応募できるように、広く公募を行い、応募者から計画・企画と敷地譲受希望価格の提案を求め、これらを総合評価し、公平、公正に特定建築者の選定を行っている。

以上から、結果的に応募者は1者であったものの、事業協力者以外が特定建築者として選定される可能性が十分であったことから、競争性が確保されてい

るものである。

(ウ) 本件財務会計行為上の正当性

a 敷地譲渡価格の算定の正当性

前述のとおりであり、土地価格を適正に算定し、再開発法に基づく厳正な審査等の手続を経て、適法かつ適正な敷地譲渡価格を定めている。

b 市街地再開発事業の適用の正当性

本件事業は、国家的プロジェクトの一環である選手村を東京大会までの限られた期間で確実に整備するとともに、東京大会後は、平成36年度を目途に環境に配慮した持続可能性を備え、水と緑に親しめるまちづくりを進める必要がある。

また、立候補フアイルには「東京都は、民間事業者による選手村の開発に対して責任を有する。」「東京都は、建設作業全体の継続性を確実に維持し、建造物の品質が一定に維持され、各民間事業者が期限内に業務を完了するよう監督する責任を負う。」とあり、都の責務を定めている。さらに、東京都は、東京大会中の選手村のみならず、東京大会後の将来のまちづくりを支える道路等の都市基盤を着実に整備することが求められる。

このため、限られた期間の中で、施行者としての都が責任を持って一元的な工程管理を行い、都市基盤と建築物とを同時並行で一体的に整備することができ、事業手法として「市街地再開発事業」を選定した。また、市街地再開発事業の仕組みの中で、特定建築者制度を活用することにより民間の資金とノウハウを活用することができ、都の保留床処分のリスク回避を図ることが可能となる。

c 敷地譲渡価格の合理的根拠

前述のとおり、敷地譲渡予定価格は合理的な根拠に基づき算出され、かつ厳正に審査された、適正な価格である。

(エ) 市街地再開発制度の適用の正当性

a 東京都が「地権者」「施行者」「認可権者」であることの適法性

本件事業は、施行地区の全てが公有地であることから利害関係が複雑ではないことや、事業の主な目的が公共施設の整備ではないことから、土地所有者が自ら行う個人施行の第一種市街地再開発事業とした。
地方公共団体である東京都が、「地権者」かつ「施行者」であることは、再開

発法第2条の2の規定である「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(略)第一種市街地再開発事業を施行することができる」に合致しているとともに、同法の中で「個人施行者」が地方公共団体であることを排除する規定はないことから、適法である。また、個人施行の市街地再開発事業の認可権者は、再開発法第7条の9において「一人で施行しようとする者」にあっては規程及び事業計画を定め国土交通省令に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。」と定められ、この場合の「認可権者」は東京都が該当し、適正に認可を受けている。

以上のとおり、法令に従って適切に事務の処理をしており、適法である。

b 市街地再開発事業の適用の正当性

前述のとおり、限られた期間の中で、都の一元的な管理の下、公共施設と建築物の整備を同時並行で進め、東京大会時及び大会後のまちづくりを着実に実現していくとともに、特定建築者制度の活用により民間の資金とノウハウが活用できる等の利点があることを考量すると、市街地再開発事業が最も効果的な事業手法である。

c 市街地再開発事業としての適法性

再開発法第7条の14第3号において、第一種市街地再開発事業の条件が規定されている。具体的には、「耐火建築物の敷地面積が区域内の敷地面積の3分の1以下であること」、「区域内に十分な公共施設がないこと、土地の利用が細分されていること等により、土地の利用状況が著しく不健全であること」、「土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献すること」の施行地区の条件に合致することが求められる。

本件事業の施行地区は、事業施行認可時点において、建築物が存在せず、耐火建築物の敷地面積が0haであり、区域内の敷地面積が約18haであることから、「耐火建築物の敷地面積が区域内の敷地面積の3分の1以下であること」に該当する。また、都市基盤施設として、一部の道路があるものの、隣接する晴海客船ターミナルや海上公園等、公共的な施設へのアクセス機能を担保する道路の整備が不十分であり、「区域内に十分な公共施設がないことにより、土地の利用状況が著しく不健全であること」に該当する。さらに、本件事業について

では、「2020年に向けた東京都の取組-大会後のレガシーを見据えて-」の中で、様々なニーズに対応した住宅を設け、約13haの敷地に12,000人の多様な人々が居住するまちを創出するとしている。また、本件事業の中で新たな道路として都道約200m、区道約1,600m、電線共同溝、上下水道、ガス等の都市インフラを整備することとしている。このことから、「土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献すること」に該当する。なお、東京大会中に使用する都市基盤と住宅棟等は、東京大会後のまちづくり継承される。以上から、本件事業は施行地区の条件を満たし、市街地再開発事業として適法である。

d 土地の単独所有者による市街地再開発事業の適法性・正当性

再開発法第2条の2によれば、再開発事業の施行要件として「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(略)第一種市街地再開発事業を施行することができる」ことになっている。このため、単独地権者による事業も想定されており、複数事業者の存在が必須ではないことから、本件事業は適法である。また、再開発法第71条第1項の規定により、権利変換手続によって、従前資産が再開発後の施設建築敷地の共有持分又は施設建築物の一部等に交換することを希望しない者には、その旨を申し出る機会を与えている。

以上のことから、地権者である都が全ての土地について権利変換を希望せず転出することは、再開発法に基づくものであり、何ら問題がない。さらに、民間の資金とノウハウを活用することができ、都の保留床処分のリスク回避を図ることが可能な特定建築者制度を活用している。

以上から、本件事業は市街地再開発事業の目的などに合致するもので、再開発事業の適用は妥当である。

(オ) 自治法上の適法性

a 自治法第237条第2項及び財審条例第2条第1項に関する適法性

本件は、都の個人施行による第一種市街地再開発事業であり、再開発法第108条第2項の「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」に

該当し、自治法第237条第2項及び財審条例は適用除外となる。
また、再開発法第108条第2項は、「施行者である地方公共団体が、施行者とは異なる第三者、それも複数の所有者から建設敷地を購入した場合」に限定される規定ではない。

以上から、本件は、自治法第237条第2項及び財審条例は適用除外であり、適法である。

本件では、土地価格の算定に当たり、本件事業の特殊要因を考慮し、土地価格を適正に算定するとともに、学識経験者を中心に客観的な視点や専門的な知見から、土地価格の厳正な審査等の手続を経て、適正に敷地譲渡予定価格を定めている。

b 自治法第234条第1項に関する適法性

本件は、都の個人施行による第一種市街地再開発事業であり、再開発法第108条第2項の「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」に該当し、自治法第234条は適用除外となることから、適法である。

また、市街地再開発事業では、再開発法第99条の2により、特定建築者制度を活用し、再開発事業施行者に代わり、特定建築者に建物の建築を行わせることができること及び特定建築者に権利変換計画において施行者が取得する施設建築物の全部又は一部のうち特定建築者に取得させるものを定めなければならぬことが定められている。あわせて、同法第99条の6では、特定建築者が建築工事を完了の届出を行い、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、特定建築者が取得することとなる敷地を譲渡することとしている。

以上から、建築を施行者ではなく特定建築者に行わせ、特定建築者に建築させた建物全部を取得させること及び建築物の建築が完了したときに敷地の譲渡を行うことは、再開発法の規定に合致するもので適法である。

(カ) 再開発法上の適法性

a 再開発法上の適法性

再開発法第80条第1項では、施行地区内に宅地を有する者の宅地の価額は、「近傍類似の土地、近傍同種の建築物(略)の取引価格等を考慮して定める相

当の価額」と定められている。

これに対して、同法第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「全ての同意を得たときは(略)第80条(略)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」と定められている。同法110条の規定は、同法第2条の2で定められる個人施行の第一種市街地再開発事業の場合にも適用される。

従って、本件において、法第80条を適用除外としていことは何ら問題がない。

以上から本件では、本件事業の特殊要因を適切に反映した土地評価額を設定している。

b 再開発法手続の正当性

東京都は、事業施行認可を取得した後に、本件規程で定められる審査委員(不動産鑑定士、弁護士等)の審査を受け、同法第84条第1項の規定による審査委員の同意を得た上で、権利変換計画の認可申請を行っている。

権利変換計画は、再開発法第73条に示される、施設建築敷地及び建築物に関する権利の内容などを定めている。その内容については、再開発法第74条の基準に基づき適正な審査を経て認可されており、「災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善するとともに、施設建築物及び施設建築敷地の合理的利用を図る」「関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払う」と定められた法の要件を十分に満たすものである。

o 都民からの意見の反映について

東京都はこれまで、本件事業について計画の策定段階から、事業の実施段階に至るまで、広く都民に事業内容について周知を図るとともに、都民の意見の反映に努めてきている。具体的には、本件事業地区の将来のまちづくりについて、立候補フアンルにおいて選手村のコンセプトを示した以降、「東京都長期ビジョン」や「2020年に向けた東京都の取組-大会後のレガシーを見据えて-」、「大会後の選手村におけるまちづくりの整備計画」などにおいて、具体的なまちづくりの内容等を広く都民に周知している。

また、本件事業地区の将来のまちづくりを定める、晴海地区計画の都市計画変更手続の中で、都市計画法(昭和43年法律第100号)第16条第2項に

基づき、平成27年7月2日に地区計画変更原案に係る説明会の開催及び平成27年7月3日から同月16日までで原案の縦覧手続を行い、地区計画区域内の関係地権者、その他利害関係を有する者の意見を聞いていく。これに続き、平成27年9月10日に都市計画法案について説明会を開催し、都市計画法第17条に基づき、平成27年9月24日から同年10月8日までで都市計画法案の縦覧手続を行い、関係区の住民及び利害関係人の意見を聞き、その意見の反映に努めている。

更に、平成28年4月22日の事業施行認可取得、平成28年5月13日の特定建築者の公募、平成28年7月28日の特定建築者予定者の決定など、事業の進捗についても、適時、報道発表を行っており、周知徹底を図っている。

以上のとおり、各種説明会や縦覧手続、報道発表などを通じて、事業の説明や都民からの意見の反映に努めてきている。

従って、選手村整備に係る敷地譲渡契約に向けた一連の行為は、適法かつ適正である。

(2) 監査委員からの質問に対する回答

質問1 本件事業を推進する手法として具体的などのような手法を検討したのか。その決定文書、決定時期、決定者及び理由は何か。

回答1 決定した文書としては、平成26年2月にオリンピック・パラリンピック準備局が、知事に対して実施した局務報告で用いた文書となる。

文書には、選手村の整備の課題として、①非常にタイトな工事工程であること②採算性の厳しい民間参入条件であること③後利用を見据えた施設計画でなければならぬことが挙げられ、今後の対応案として、都が基盤整備を実施すること、都による個人施行市街地再開発事業の実施をすること及び都が配練計画を定め、必要な都市計画手続等を先行実施することを決定している。

この決定に至るまでの具体的な事業手法の検討については、オリンピック・パラリンピック準備局(当時はスポーツ振興局)が平成25年4月に実施した「選手村開発方針検討支援業務委託」において、①土地譲渡方式(都が基盤整備後事業者に土地譲渡、一時貸付後土地譲渡、第一種市街地再開発事業(個人施行))、②定期借地権による方式、③都が選

手村を公共施設として整備し大会後土地建物を民間事業者に譲渡する方式、④PFI^{注9}方式により選手村を公共施設として整備し大会後土地等を譲渡する方式について、民間事業者及び東京都からのそれぞれの視点で、比較検討を行った。

その結果、第一種市街地再開発事業（個人施行）が、以下の点において優れているとの評価となった。

【民間事業者の視点】

都から土地を譲渡される時期が他の手法と比較して最も遅く、土地保有リスク（公租公課の負担、土地購入資金の金利負担等）を最も軽減できる。

【都（施行者）の視点】

施行者として事業への関与度が高く、基盤整備を含めた一体的なコントロールを行うことができ、選手村整備を事業期間内に完遂させるに当たり望ましい。

特定建築者制度により、民間の資金と技術力を活用することができ、施行者である都の負担軽減や保留床処分のリスク回避を図ることが可能。

注9

PFI Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。（内閣府ホームページより）

質問2 本件事業を第一種市街地再開発事業の地方公共団体施行ではなく、個人施行とした理由は何か。

回答2 再開発法で定める事業手法は、再開発事業の目標に沿って選択されるものである。

本件事業区域については、「晴海地区 地区計画」の中で再開発等促進区に定められ、土地の高度利用を行うこととしている。そして、地区計画の目標を「都心部と臨海副都心に近接する地理的条件を生かし、地区の現況と地元の意向を踏まえて、共同化をめざした開発を段階的に誘導し、質の高い複合空間、都市環境を形成する」とし、以下の①から③までを挙げている。

- ① 国際化・情報化に対応した高次の商業・業務機能の導入を図る。

② 多様な都市生活に対応した居住機能を導入するとともに、生活利便施設や公共・公益施設の充実を図り、国際的なビジネス拠点を支える都市型居住ゾーンを形成する。

③ 晴海地区の個性と快適性を高め、人間性豊かな市街地の形成に寄与する文化・アメニティ機能や広場、商業、文化・スポーツ・レクリエーション等の国際交流に資する機能を誘導していく。

また、「2020年に向けた東京都の取組-大会後のレガシーを見据えて-」においても、子育て世帯や高齢者など、様々なニーズに対応した住宅を設け、都心に近く水辺に開かれた立地特性を生かし、約13haの敷地に12,000人の多様な人々が居住するまちを創出していくこととしている。

こうした目標を踏まえ、基本方針において、選手村の整備（住宅棟等恒久施設及び道路等の都市基盤の整備）手法と各局の役割分担が定められた。

このように、本事業の主たる目的は、公共施設を整備することではなく、上記のとおり、「晴海地区 地区計画」や「2020年に向けた東京都の取組-大会後のレガシーを見据えて-」で定めるまちづくりを実現するための多様な住宅、商業施設等の建築物を整備することであるとともに、施行地区の全てが都有地であり権利関係が複雑でないことから、土地所有者自ら行う個人施行の第一種市街地再開発事業を選択したものである。

質問3 個人施行で実施するという事実、理由及び影響について、議会等において十分説明しているのか。

回答3 都が単独の地権者として自ら第一種市街地再開発事業により、選手村の整備と大会後のまちづくりを実施することについては、事業の進捗に応じて報道発表により情報発信を行うとともに、本会議をはじめ予算特別委員会、オリンピック・パラリンピック招致特別委員会、オリンピック・パラリンピック推進対策特別委員会、文教委員会及び都市整備委員会において、都から報告・説明を行っており、それに基づき質疑がなされている。更に、個人施行で実施することについても、都市整備委員会において質疑がなされている。

なお、平成28年5月に発表した特定建築者募集要領において、敷地処分予定価格として129億6千万円を明示しており、それを下回った場合は、失格となる旨を記載している。

質問4 本件のように都が個人施行者となっている再開発の事例は、他にありますか。

回答4 これまで、都が個人施行者となつて市街地再開発事業を実施した事例はないが、地方公共団体が個人施行者として第一種市街地再開発事業を行った事例(昭和55年以降完了・完了予定地区)を調査したところ、表7のとおり、5例あることが確認できている。

(表7)

※網掛けの者が施行者の代表者

地区名	豊洲二丁目駅前地区	高崎駅西口北第一地区	富山市大手町地区	総曲輪二丁目地区	七日町第一プロック
施行者	民間	区	民間	民間	民間
施行者の立場	地権者	地権者	地権者	地権者	地権者・市の出資
認可権者	知事	市長	知事	知事	知事

出典：豊洲二丁目駅前地区…都市整備局及び江東区ホームページ
 その他の地区…『日本の都市再開発3』、『日本の都市再開発4』、『日本の都市再開発6』
 (いずれも社団法人全国市街地再開発協会)

質問5 本件事業の認可権者としての行政的中立性は、どのように確保しているのか。

回答5 個人施行、組合施行等の第一種市街地再開発事業の認可や指導監督等を行う「認可権者」としての東京都知事と、市街地再開発事業を施行する「施行者」としての東京都知事は異なる権能を有し、「東京都組織規程」(昭和27年東京都規則第164号。以下「組織規程」という。)の中で適正な体制を構築している。

【認可権者の意思決定】

防災都市づくり担当部長

再開発課長

再開発課 民間再開発担当

【施行者の意思決定】

市街地整備部長

企画課長

企画課 施設計画係

※現在は公共再開発担当課長

※現在は再開発課課長手村調整担当

組織規程では、第15条で、「部長(担当部長を含む。)は局長の命を受け、部の事務又は担任の事務をつかさどり、所属職員を指揮監督する。」と定め、第16条で、「課長(担当課長を含む。)は部長の命を受け、課の事務又は担任の事務をつかさどり、所属職員を指揮監督する。」と定められており、防災都市づくり担当部長及び再開発課長並びに市街地整備部長及び企画課長(当時。現在は公共再開発担当課長)はそれぞれの担任事務について独立した権限と責任を有しており、その業務の意思決定を行っている。

また、「都市整備局各部各課等分掌事務」では、防災都市づくり担当部長の担任事務として、「一 都、都知事及び区市町村施行以外の市街地整備事業に係る企画、調整、指導及び監督に関すること」を定めており、これに基づき、個人・組合施行の市街地再開発事業の認可・指導・監督等は、防災都市づくり担当部長及び再開発課長が意思決定を行っている。

一方、東京都が施行者として行う本件再開発事業の企画・調整・都市計画手続等は、市街地整備部長及び企画課長(当時。現在は公共再開発担当課長)が意思決定を行っている。

本件の施行認可については、これまでの個人・組合施行の第一種市街地再開発事業の審査と同様に本件事業計画に不備がないか、都市計画と整合がとれているかなど、再開発法に定められた認可基準に合致しているかを審査し、防災都市づくり担当部長が認可の決定を行っている。

また、本件の権利変換計画の認可についても、これまでの個人・組合施行の第一種市街地再開発事業の審査と同様に所定の図書・添付書類の内容、都市計画・本件事業計画との整合等を確認、審査した上で、防災

都市づくり担当部長が認可の決定を行っている。

質問 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
はどのように考えるのか。

回答 6 個人施行の市街地再開発事業の認可権者は、再開発法第7条の9によ
り東京都知事と定められており、事業施行認可、権利変換計画等の認可
について、所管する組織が再開発法に従って審査等を行い、行政処分を
行っている。

その審査に当たっては、個人施行者の主体が民間か公共団体かを問わ
ず、同一の審査基準に基づいており、公平性、公正性が確保されている
(認可権者としてのチェック機能は十分に働いている)。

質問 7 基本方針では、「事業区域内で港湾局が所管している用地等の全てを、
事業施行者となる都市整備局が取得する必要がある」としているが、こ
の理由は何か。

回答 7 本件事業は、建築物と都市基盤を都の一元的な工程管理の下、円滑か
つ迅速に整備する必要があるため、関係局と協議の上、本件事業を担当
する当局が土地を所管することとした。

質問 8 敷地譲渡契約書の敷地譲渡金額の別途協議(敷地譲渡金額の変更に関
する取扱い)を入れた理由は何か。

回答 8
ア 条項(1) 甲(都)の事由により本件事業計画を変更する場合につい
て
設計変更を伴う新たな選手村の要件への対応が生じた場合に、本件事
業計画変更が行われる可能性を考慮し、設定している。

イ 条項(2) 乙(特定建築者)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ことが明らかとなった場合について
本件事業は、敷地譲渡契約締結時点から譲渡されるまでが8年と通常
の住宅開発よりも長い期間を要する予定である。そのため、将来の景気
の変動リスクに対応する必要があることから、敷地譲渡金額の変更に關
する条項(以下「スライド条項」という。)を設定している。
スライド条項は、大橋地区1-1等(H20公募)の際に初めて採用し
た。当該公募の際リーマンショックにより急激な景気の悪化が生じ、そ

の影響を受けた敷地譲渡価格とならざるを得なかったことから、市況が
回復した場合に譲渡価格を増額変更するスライド条項を設定したもので
ある。以後、大幅な景気変動が予測される場合や、事業期間が長期にお
たり不動産市況や工事費動向の見通しが困難で景気の変動リスクに対応
する必要がある場合などにスライド条項を付記している。

具体的な別途協議の時期については、事業が進捗し、事業収支が概ね
把握できる段階で行う予定であり、敷地譲渡金額の変更についての具体
的な方法は、都と特定建築者が協議し決定することとしている。

質問 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、
妥当性についてどのように考えるか。

回答 9 鑑定基準では、「対象不動産の最有効使用を原則とすること」等が示さ
れているが、本件事業は、選手村要因等により、土地の最有効使用を前
提にして行うことができない等の理由から、鑑定評価書ではなく調査報
告書とされている。ただし、本件土地の価格の算定に当たっては、鑑定
基準に定められた評価手法と手順に基づいて行われており、その客観性、
妥当性は十分に確保されている。

3 関係人調査

国土交通省及びオリエンティック・パブリック準備局に対して関係人調査を行い、
以下の回答を得た。

(1) 国土交通省

都が第一種市街地再開発事業を施行することについては、認可権者である東京
都において、法令の規定に基づき、適切に判断し、適切に対応すべきものと考
える。

なお、制度に関する御質問について、一般論を申し上げれば以下のとおりであ
る。

質問 1 地方公共団体が、都市再開発事業を施行する場合、再開発法第51条
の規定がありながら、再開発法第2条の2で定める「個人施行」として
施行することが可能なか。可能である場合、個人施行とすることに
ついて、制限される事項等はあるのか。

回答 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

と考える。御質問の「制限される事項等」の有無については、基本的には、特段存在しないと考える。

質問 2 再開発法第 2 条の 2 の規定では、「次に掲げる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。」とあり、所有権若しくは借地権を有する者が、複数人いることが前提であるように解することもできるが、区域内の宅地について、単独の地権者であった場合、本規定を適用することに問題は無いのか。

回答 2 再開発法第 2 条の 2 第 1 項の規定による個人施行について、単独の地権者による施行は、制度上、想定されていると考える。

質問 3 再開発法第 1 0 8 条第 2 項において、施行者が地方公共団体であるときは、「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。」と規定しているが、これは、再開発法第 5 1 条で定める「地方公共団体施行」、再開発法第 2 条の 2 で定める「個人施行」を問わず適用できる規定であるのか。

回答 3 再開発法第 1 0 8 条第 2 項の規定は、同法第 2 条の 2 第 1 項 (個人施行) 及び同条第 4 項 (地方公共団体施行) のいずれの場合であっても、適用され得ると考える。

質問 4 再開発法第 1 1 0 条では、施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則として、再開発法第 8 0 条によらず、権利変換計画を定めることができるかとされているが、施行地区内の権利者が単独の権利者の場合であっても、本規定は適用されるのか。

回答 4 再開発法第 1 1 0 条の規定は、地権者の数に関係なく適用されるものと考えられる。

(2) オリソピック・パラソピック準備局

質問 1 本件事業を個人施行で実施することについての意思決定はどのように行われたのか。

回答 1 個人施行で実施することについては、平成 2 6 年 2 月 1 3 日に知事へ

の局務報告を行い、その場で意思決定が行われた。

質問 2 第一種市街地再開発事業を地方公共団体施行としてではなく個人施行とした理由及び検討経緯が分かる文書は何か。

回答 2 個人施行とした理由等が分かる文書としては、平成 2 6 年 2 月 1 2 日に行ったオリソピック・パラソピック準備局長への説明資料がこれに当たる。その内容は、地方公共団体施行で再開発を実施する際は、都市計画の中で、住戸数等を定める必要があるが、本件の場合、住戸数等は民間事業者のノウハウなども活用しながら定めていくこととしており、その時点で確定することは困難であることから、個人施行で実施することにしたものである。

質問 3 個人施行で実施するという事実、理由及び影響について、議会等に十分説明しているのか。

回答 3 都が、都単独での市街地再開発事業により、選手村の整備と大会後のまちづくりを実施すること等については、事業の進捗の都度報道発表により情報発信を行うとともに、本会議をはじめ予算特別委員会、オリソピック・パラソピック招致特別委員会、オリソピック・パラソピック推進対策特別委員会 (オリソピック・パラソピック等推進対策特別委員会)、文教委員会及び都市整備委員会において、都から報告・説明を行っており、それに基づき質疑がなされている。

なお、平成 2 8 年 5 月に都市整備局が発表した特定建築者募集要領において、敷地処分予定価格として 1 2 9 億 6 千万円を明示しており、それを下回った場合は、失格となる旨を記載している。

4 不動産鑑定調査会社からの意見聴取

法第 1 9 9 条第 8 項の規定により、本件調査委託に係る調査報告書の内容 (3 項目) について、不動産鑑定調査会社 2 社から意見の聴取を実施した。

聴取事項及び回答内容は、次のとおりであった。

(1) 投下資本収益率について

質問 全ての用地に開発事業者の借入金利率、開発利潤率、危険負担率を考量した投下資本収益率を使用して査定しているが、本件土地に関し、適正な投下資本収益率の範囲は、どの程度であると考えられるか。

回答
A社 当社で査定した投下資本収益率の範囲は以下のとおりであり、調査報告書における投下資本収益率は妥当と認められる。

5-3 街区	5-4 街区	5-5 街区	5-6 街区	5-7 街区
6.5~8.0	8.0~10.0	9.0~11.5	9.0~11.5	6.5~8.0

(単位：%)

B社 当社で査定した投下資本収益率の適正な範囲は以下のとおりであり、調査報告書における採用数値は妥当と判断される。

5-3 街区	5-4 街区	5-5 街区	5-6 街区	5-7 街区
5.5~7.5	9.0~11.0	9.0~11.0	9.0~11.0	6.2~8.2

(単位：%)

(2) 収益還元法において設定している還元利回りについて

質問 賃貸マンション用地及び商業施設用地については、土地・建物一体の複合不動産としての価格を収益還元法を適用して査定しているが、それぞれの用地における適正な還元利回りの率の範囲は、どの程度であると考えられるか。

回答

A社 対象不動産の還元利回りは、概ね以下の範囲であると把握されることから、調査報告書における還元利回り率は、妥当な水準にあると認められる。

5-3 街区	5-7 街区
4.7~5.0	4.9~5.2

(単位：%)

B社 当社で査定した還元利回りの適正な範囲は以下のとおりであり、調査報告書における採用数値は妥当と判断される。

5-3 街区	5-7 街区
4.7~5.1	5.0~5.4

(単位：%)

(3) 収入及び支出の割合及び時期について

質問 価格等調査の時点における収入・支出の権利現価の差額を求めるに当た

って、各街区における収入及び支出の割合及び時期を査定し求めているが、それぞれの割合及び時期は、適正な範囲内であるといえるか。

回答

A社 開発法の適用時における収入および支出の割合及び時期については、妥当な範囲である。

B社 各街区の開発スケジュールに係る収入および支出の割合及び時期については、採用数値は妥当と判断される。

5 判 断

本件請求において請求人は、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ていると解される。

このことについて、前記事実関係の確認、監査対象局の説明、関係人調査及び不動産鑑定調査会社からの意見聴取並びに関係資料の調査等に基づき、次のように判断する。

(1) 都が、本件事業を市街地再開発事業（個人施行）で行うことについて
ア 事業手法の決定について

平成26年2月に、都は、本件事業を第一種市街地再開発事業（個人施行）で行う方針を決定している。この決定に先立ち、立候補ファイナルを所与の条件として、土地譲渡による手法や定期借地権による手法等、4手法7つの方式を民間事業者及び都のそれぞれの視点から比較検討し、「土地譲渡手法」の1方式と位置付けられた第一種市街地再開発事業（個人施行）を、最も適した方式と評価している。第一種市街地再開発事業を地方公共団体施行ではなく個人施行とした理由について、地方公共団体施行の場合、都市計画の中で、住戸数等を定める必要があるが、この時点では、住戸数等は検討段階であり、確定することが困難であることから、個人施行を選択していることが認められた。

都は、事業手法の決定に当たり、立候補ファイナルにある選手村開発に当たって