



中央区晴海5丁目の建設現場 (2018年6月26日、撮影・椎葉)

晴海選手村 オリンピックに名を借りた 都用地投げ売り

臨海都民連 市川 隆夫事務局長

相場の10分の1で譲渡

大手デベロッパが大儲け

東京オリンピック・パラリンピック2020開幕まで2年を切りました。五輪関連施設の建設は急ピッチに進められ、ボランティアの募集が始まり、開催への準備は着々と進んでいます。そんな中、晴海五輪選手村住宅の建設をめぐる、重大な問題が持ち上がっています。「臨海部開発問題を考える都民連絡会」事務局長の市川隆夫さんに寄稿していただきました。

いま東京港晴海方面で、2020オリンピック・パラリンピック(以下「オリ・パラ」)に向け、選手村住宅建設工事が急ピッチで進められています。この工事に先立って、2016年12月、東京都(以下「都」)は都用地である選手村用地(18ha)のうち13・4haについて、住宅を建てさせるために大手デベロッパ・三井不動産レジデンシャルとの間で超格安での譲渡契約を結びました。その土地価格

は、2016年3月の都議会で初めて明らかにされた予定価格と全く同じでした。それは何と1㎡当たり9万6700円、約10万円、私たちが当初想定していた相場100万円の1割にも満たないものです。

周辺の取引事例及び公示価格の比較

	所在地	取引、公示価格(万円/㎡)
取引事例地	中央区晴海2丁目	101万円
公示地	晴海2丁目107番	155万円
基準地	晴海5丁目1番4	95万円

*選手村土地価格・鑑定評価書(M氏報告)から引用作成



東京地裁への訴訟後の司法記者クラブでの記者会見 (2017年8月17日)

公的住宅1戸もなし 基盤整備に351億円つぎ込み

<開発計画の概要>

開発全体用地	18ha
売却住宅用地	13.4ha
板状住宅棟 (14~18階建て、 選手村用)	21棟
超高層住宅棟	2棟
住宅総戸数	5650戸
商業棟	1棟

引かれていたのです。「1㎡当たりの10万円なら俺だつて買いたいよ」との声が聞こえてきそうです。しかも今夏私たちが独自に当該土地価格の鑑定評価を依頼していた不動産鑑定士からの先月の報告によると、13・4haの評価額の総額は1611億円、1㎡当たりの約120万円に上っています。9割引きを超える投げ売りです。都民の損害額は約1480億円(1611億円-129・6億円)です。1480億円あれば都民

是正求め訴訟を提起

五輪開催心から祝福したい

の暮らし、福祉に直結した施策が数多く実現できるはずですが、例えば1戸当たり建設費2000万円の都営住宅なら、都用地に、7400戸分の建設が可能となるのです。

なぜこんなことがまかり通るのでしょいか。そのカラクリを暴き、譲渡価格を是正させるため8月、都民33人が原告となり、東京地方裁判

所に対し、都知事を被告とする住民訴訟を提起しました。これまでの3回の口頭弁論を通じ明らかになった原告と被告(都)との間の主な対立点、争点は以下の3つです。

1 譲渡価格(129・6億円)は適正か否か。……地方自治法は、自治体が土地を売却する場合、「原則として(時価などを反映した)適正な価格でなければならぬ」と定めています。……「選手村整備手法として都市再開発法に依拠したことは是

是非……大手デベロッパらに土地を投げ売りし、選手村整備を丸投げするために都市再開発事業を採用したとしか考えられません。

要因(住宅完成後分譲までに時間がかかり、大会終了後リフォームが必要となること)を考慮したからだといっています。しかしなぜ9割引きになるのかの具体的説明はできていません。

……大手デベロッパらに土地を投げ売りし、選手村整備を丸投げするために都市再開発事業を採用したとしか考えられません。

……大手デベロッパらに土地を投げ売りし、選手村整備を丸投げするために都市再開発事業を採用したとしか考えられません。

それでは晴海はどんな選手村になるのか、都はそれを「晴海5丁目西地区市街地再開発計画」(2014年12月)として発表していません。同計画によれば、中央区晴海5丁目18haの都用地には、オリ・パラ大会開催期間中選手らが泊まる住宅棟(板状で14~18階建て、大会では7階から下を使用)21棟、商業施設1棟が建設されます。大会が終了すれば21棟の住宅棟は民間住宅として一般向けに分譲され、新たに1800㎡のタワーマンション2棟も民間住宅として建設されます。

……大手デベロッパらに土地を投げ売りし、選手村整備を丸投げするために都市再開発事業を採用したとしか考えられません。

……大手デベロッパらに土地を投げ売りし、選手村整備を丸投げするために都市再開発事業を採用したとしか考えられません。

して建てられます。こうした再開発事業の施行者は形式上ですが、実際は大手デベロッパが再開発事業の施行者として、都から土地を譲り受け、そこに住宅を建て、管理や販売を行なう事になります。住宅総数5650戸、居住人口約1万2000人の街ができるのです。都民からは「もはやすべて都用地なのに、公的住宅の建設計画が1戸もないのはおかしい」「200

……大手デベロッパらに土地を投げ売りし、選手村整備を丸投げするために都市再開発事業を採用したとしか考えられません。