

企画総務委員会 100条調査「総合設計制度等に関する調査」 (中間報告)

1 はじめに

令和2年第1回千代田区議会定例会において、当企画総務委員会に100条調査権が付与されました「総合設計制度等に関する調査」の現在までの審査の経過等について、中間報告申し上げます。

100条調査のための企画総務委員会は第1回委員会を4月24日に開催し、その後、本日まで7回にわたり委員会を開催し、千代田区、三井不動産レジデンシャル株式会社、一般社団法人日比谷エリアマネジメント及び株式会社都市生活より、関係資料の提出を受け調査を行うとともに千代田区長石川雅己氏を証人として喚問し、証人尋問を行って参りました。

2 本100条調査の端緒

本100条調査権が本委員会に付与されることとなった端緒

は、令和2年3月6日のNHK ニュース により、千代田区長石川雅己氏がそのご家族と共有名義で所有されている三井不動産レジデンシャル株式会社が販売した「パークコート三番町ヒルトップレジデンス」の1室が、一般に広く販売される住戸ではなく、「事業協力者住戸」であったと報じられました。

そして、当該マンションは、その建設にあたり、千代田区の総合設計制度を利用し、高さ50mのところ、容積が緩和され結果的に高さが10m上乘せされ高さ60mのマンションが建設されたもので、その特定行政庁は千代田区長であったことも報道されました。

3 本年3月9日開催の予算特別委員会における区長答弁

区議会では、この報道を受け、同年3月9日開催の千代田区議会予算特別委員会(委員長:小林やすお議員)総括質疑の場で、石川区長より当該マンションの購入の経緯について説明を受けるとともに、事実確認の質疑を行いました。

石川区長の答弁は、当日の委員会議事録によると概ね次のようなものでした。

- ① 私の次男が区内への転居ということで、様々な物件を探し、そして、今回報道のありましたマンションについても申込みをし、かつ、何回かの経緯の中で、最終的に事業者からこの住所についての価格等の提示を受け、本人が適正な価格であるということで、手付金を本人自身で支払った。この提案を受けた住戸については、明快に事業者からこういう住居だという説明はございません。

これは、本人にも確認し、販売をしたところにも確認したところであります。

- ② このように購入の準備・手続きを含めて、私の息子が当然やりました。そして、1年半後、区分所有のお話がありましたんで、私の家内が区分所有という判断をしたわけでありまして、政治資金規正法による届け出もしているということでした、なんら私が様々な形で事業者と折衝したということ

はございません。

- ③ 私は地権者ではありません。事業協力者というのは、私は、
購入手続きを私がやったわけではない。かつ、私の息子に確
認しましたところ、その説明も特段なく、最終的な段階で、価
格と場所の提示を受けたということであります。
- ④ 何回も申し上げておりますように、申し込みをし、抽選もあ
り、最終的な段階でこの場所と価格が提示され、そして、それ
を確認して、本人が手付金を払ったということ以上のものは
ございません。
- ⑤ 先ほど申し上げましたとおり、本契約をするのは1年半後で
す。その時に区分所有の話があつて、その時に私も一部負担
をするということでありまして、当然、最初の段階について
は、本人にも確認いたしましたけれど、何らこの住宅の性格
を、説明もない。それで、これは、事業者にも、こういう報道
があつたんで、私は確認しまして、そういう説明をしていな
いということであります。
- ⑥ 手付を得てから最初に払い込むのは1年半後でございます。

したがって、予約をした段階で、私自身が具体的に息子から具体的話を聞いているわけではない。最終的に資金を支払うときに区分所有の話があったわけでございまして、一切、私自身がこの問題で、最初から様々なことをやっていたわけではないということだけは明快にしておきます。

- ⑦ さまざまな、この問題についての取材があった時にはじめてそういう性格（事業協力者住戸）のものだということを、私は知ったわけでございます。
- ⑧ このマンションが総合設計ということでございますが、皆さまご承知のとおり、総合設計はかなり判断する基準が細かく決められておりまして、かつ、ルールがあって、そして、建築確認の部門が判断し、そして、かつ、第三者の判断もいただいて、結果として、総合設計という許可を、名前は私が出しておりますが、決裁等については、私のところに上がってきているわけではない。事務的に処理をして、判断していただきました。

（以下、略）

4 区長答弁に対する疑念と100条調査

以上の区長答弁を受けて、質疑を通じて行く中で、われわれ区議会は次のような疑念を持つに至りました。

すなわち、

1点目は、特定行政庁の区長が許可をした総合設計制度のマンションの一室を「事業協力者住戸」として所有していたこと

2点目は、区長の再三にわたる答弁では、「本契約をするのは1年半後で、そのときに区分所有の話があって、本人にも確認し、何らこの住宅の性格を、説明もない。事業者にも、こういう報道があったので、私は確認しまして、そういう説明はしていないということであった」と述べていること

3点目は、仮に総合設計制度に関わる一般職員が「事業協力者住戸」を提供されていたら、区の倫理規定に抵触する可能性がある

ること

4点目として、抽選の結果のカードはないこと

5点目として、三井不動産は区内で再開発事業を数多く手がけていることその中で、「飯田橋駅西口地区の第1種市街地再開発事業」では、基準容積率が410%のところ、再開発促進区を定めた地区計画を導入することで計画容積率が930%にまで上乗せされていたこと

また、都市再生事業による「東京ミッドタウン日比谷」の事業も三井不動産の提案によっていたこと。

さらに、隣接する「日比谷・内幸町一丁目開発プロジェクト」についても、三井不動産が中心的な役割を担う企業の一つであること。

6点目として、当該三番町のマンションの建設にあたっての総合設計制度では、高さ10mを認可したものではなく、容積率

を緩和した結果、地区計画の上限である60mの建物を建設することが可能となったこと

7点目として、当該三番町のマンションに関する区の建築審査会において、委員から「延床が1万㎡を切っているのは何か特段の意味があるのか？」との質問に対し、区の担当者が「1万㎡を超えると区の総合設計は使えなくなる。都の総合設計制度を利用すると制度要件が厳しくなるため」と答えていること

当時の区の総合設計制度では、歩道上空地の要求幅員は都制度の3mに対し、2mであり、当該三番町マンションの建築審査会の議論が行われて7か月後に区は要綱を改正し、要求幅員を東京都同様の3mにしていること。

また、要綱改正後区の総合設計制度を利用した許可申請実績は1件もないこと

このように、当該マンションの「事業協力者住戸」が石川区長とそのご家族に提供された背景には、区のまちづくり行政に関

わる様々な場面で、三井不動産株式会社並びに三井不動産レジデンシャル株式会社に対し、事務執行上の便宜が図られた疑いが拭いきれず、その事実を明らかにするため、100条調査権が不可欠と判断したものです。

5 百条調査により判明したこと

そこで、区議会の決議に基づいて百条調査権を付与された企画総務委員会が、関係機関に調査照会を行い、提出された資料から、次のようなことが読み取れました。

1点目として、平成27年11月7日当該三番町のマンションに関する Welcome アンケートの販売事業者による対応内容記録に「本人（次男）、（本人の）妻、お子さま、お母さま（石川区長の妻）と4人で来場 F タイプ気に入る。6階前後11月27日までに担当者からご連絡して次回アポ取得」との記述があり、同年11月7日付の予定価格表ではFタイプの5階、6階、7階は一般販売住戸であったにもかかわらず、その僅か11日後の

同年11月28日付の予定価格表ではFタイプ6階住戸が既に「事業協力者住戸」として表示されていること。

2点目として、三井不動産レジデンシャル株式会社では、事業用の敷地を売却いただいた地権者様を含めたお得意様のために、一般分譲しないでおく住戸のことを「事業協力者住戸」と総称していること。

3点目として、平成28年1月9日に「事業協力者住戸」という記載が入った価格表（平成27年12月11日付「パークコート三番町ヒルトップレジデンス第一期正式価格表」を提示していること。

また、「事業協力者住戸」であることは、平成27年11月19日以降、予定価格表に明示してあったこと。

4点目として、「事業協力者住戸」には登録受付という手続きはなく、「登録申込書」は受領していないこと。

5点目として、石川区長の次男が提出した平成28年1月9日付の「パークコート三番町ヒルトップレジデンスご検討住戸アンケート」に予定価格表上「事業協力者住戸」と表示のある当該住戸の部屋番号がはっきり記載されていること。

6点目として、不動産の購入にあたり、平成28年2月19日付「委任状」において石川区長が

- ①重要事項説明を受けることおよび購入の申込みならびにそれらに付随する行為
- ②売買契約の締結及びそれらに付随する行為
- ③物件の引き渡し及び登記手続きならびにそれらに付随する行為を配偶者である夫人に委任していること

などが明らかになりました。

6 百条調査としての証人尋問の結果

その結果、先の本年第1回区議会定例会予算特別委員会総括質疑にあたっての区長の説明と食い違う部分があることが明らかになり、令和2年6月16日午後3時より補佐人弁護士稲川龍也氏同席のもと千代田区長石川雅己氏に対する証人喚問として尋問を行いました。

証人尋問の冒頭で、これまでの石川区長の議会における答弁を再度確認しました。すなわち、

- 1点目 売買契約を締結した際「事業協力者住戸」であるとの説明はない
- 2点目 申し込み、抽選もあった
- 3点目 区長が購入手続きに関与したことはない
- 4点目 売買契約締結の1年半後に売買代金を支払う際に、区長夫人が区分所有、共有という判断をした
- 5点目 この問題について取材があったとき、令和2年3月頃に、初めて本物件が「事業協力者住戸」だと知った。

6点目 今回の報道を受けて、区長が、次男にも、三井不動産レジデンシャル株式会社にも確認したとの発言はした。

この再確認に対し、区長は、2点目の抽選があったということについては次男の記憶違いだったとの証言をしました。この区長の証言は、今までの区長答弁の内容が間違であったことを認めるものであるとともに、次男が本件マンション購入時に抽選がなかったこと、すなわち一般販売とは異なる方法で購入したことを認識していたことを裏付ける証言でもあり、今後の次男の証人尋問の重要性が高まりました。

区長はそのほかの答弁内容については積極的な訂正をしませんでした。しかし、そうすると、区長の従前の答弁内容は、各関係機関から提出された資料と明らかに齟齬が生じている部分があり、証人尋問においてこれを質しました。

具体的には、

1点目に、石川区長は当該三番町の物件購入にあたって、「事業協力者住戸」である旨の説明は事業者からなかったと説明しているが、売主の三井不動産レジデンシャル株式会社は購入にあたって「事業協力者住戸」と表示のある「正式価格表」を次男に提示している旨を回答しています。なお、区長が「事業協力者住戸」との表示のない価格表を次男が持っている旨を述べましたが、この点については、三井不動産レジデンシャル株式会社は、購入者に求められれば、そのような価格表を作る可能性もあるが、いずれにしても三井不動産レジデンシャル株式会社にはそのような価格表は存在していないとの回答でした。

2点目に、区長は、議会に対し、申し込みと抽選もあったと述べていましたが、三井不動産レジデンシャル株式会社の提出した資料によると「事業協力者住戸」には申し込みや抽選はないと回答しています。この点は、区長は本証人喚問で今までの答弁内容を訂正しました。

3点目に、石川区長自身が購入手続きに関与したことはない
と述べていましたが、三井不動産レジデンシャル株式会社から
提出された資料によれば、区長が平成28年2月19日付で購
入に関する諸手続きを区長夫人に委任しており、これをもって、
石川区長が購入手続きに関与していたことは明らかになりました。
この点、本証人尋問では、「私自身が見に行ったり、相手側
とさまざまな折衝をしたことはございません」と証言しました。
しかし、売買の委任状を契約前に作成していることから、「この
ように購入の準備・手続きを含めて、私の息子が当然やりました。
そして、1年半後、区分所有のお話がありましたんで、私の家内
が区分所有という判断をしたわけでありまして」とする従前の
答弁は全くの虚偽答弁であることが明らかになりました。すな
わち、区長は、遅くとも平成28年2月19日までには本件マン
ションを共同購入することを認識していたということが明らか
になりました。虚偽答弁であることを本証人尋問で追及された
区長は、ついに「この委任状というのは、購入の意思表示でござ

いますから、多分その前後には、これを買うということを相談を受けたということでありまして、したがって、委任状そのものを出したというのはそういうことだろうと思います」と虚偽答弁であったことを認めるに至りました。

4点目に、本件の報道の直前に取材を受けた際、当該物件が「事業協力者住戸」であったことを初めて知ったと答弁していますが、平成27年11月9日に「Fタイプ6階前後」の購入希望であることを三井不動産レジデンシャル株式会社の担当者に伝え、同月19日には購入希望である当該物件が一般販売住戸から「事業協力者住戸」となり、11月19日以後のレジデンシャルが保有する価格表には当該物件がすべて「事業協力者住戸」と記載されていること、そして、翌年1月9日に次男が当該物件の購入希望を出し、抽選もなく同年2月20日に当該物件を購入した事実を照らせば、次男は当該物件が「事業協力者住戸」であったことを知っていたものと推認できるのです。

5点目に、区長は、予算特別委員会において、今回の報道を受け、次男はもとより、事業者にも確認したと強弁していました。しかし、本証人尋問において、三井不動産レジデンシャル株式会社に確認しているのに、なぜ三井不動産レジデンシャル株式会社が照会に応じて提出した資料の内容と区長の答弁が食い違っているのかを追及したところ、区長は、「販売会社に直接は確認はしておりません」と、ついに自らが三井不動産レジデンシャル株式会社に確認した事実がないことを認めました。

そして、自分ではなく知人を通じて三井不動産レジデンシャル株式会社に確認した趣旨の証言をしました。そこで、当該知人の氏名を明らかにするよう求めました。しかし、区長は、「3月6日の報道があつて、次男にも確認をし、そして、事業協力者住戸という説明はなかった。かつ、知り合いを通じて、そういうことの確認をしたわけでございまして、その知り合いが誰かということは、勘弁していただきたい」と証言を拒否しました。証人は正当な理由なく証言を拒絶することはできず、正当な理由なく証言拒絶をしたときは刑事罰をうけるおそれがあります。

6点目に、区長は、売買契約時に事業協力者住戸であることがわかっていれば「ストップをかけていたかも知れません」として、区長が三井不動産レジデンシャル株式会社から事業協力者住戸の販売を受けることについては適切でないとの認識を証言しました。

以上、区長に対する証人尋問の結果、いままでの区議会における虚偽答弁、また、本証人尋問における正当な理由のない証言拒絶など、数々の問題点が浮上しました。区長の区議会を^{ぼうとく}冒涇する虚偽答弁に対する政治責任や証言拒絶に対する刑事責任を今後委員会として、そして区議会として精査して行かなければならない事態になりました。

7点目に、冒頭でも述べた「東京ミッドタウン日比谷」に関するものです。

本再開発は、都市再生事業として三井不動産株式会社が主体となっ
て行われたものですが、平成27年「一般社団法人日比谷エリアマネジ
メント」が設立され、土地約225億円相当、建物約30億円を無償貸し
付けするなど「日比谷型エリアマネジメントスキーム」ができました。

そして、この「日比谷エリアマネジメント」に区長の知人が関係して
いることが明らかになりました。

次に、同じく三井不動産レジデンシャル株式会社が販売した飯田橋
駅西口再開発事業により完成した「パークコート富士見ザ・タワー」
についてです。

このマンションについても、「事業協力者住戸」ではなかったものの、
区長がご家族と共有名義で一室を購入していました。

しかも、この物件はマンションベスト200という週刊誌の記事によ
るとベスト6で、転売することで購入価格のおよそ1.3倍から1.4倍
で売れるということでした。

事実、区長とそのご家族は約2年後に売却し、一部の報道で

は約7千万円もの売却益を得たとのことでした。

区長は、従前「一般販売」であると答弁してきましたが、本証人尋問では「一般公募ではない」「具体的には契約ができなくて、次のときに募集がかかって、私の長男が」購入した旨を証言しました。要するに、抽選などを経ずして購入した物件であることが判明しました。そうすると、事業協力者住戸ではないものの、事実上優先的に買い受けた疑惑・疑念が生まれました。この件については、今後詳細を確認しなければならないと考えています。

なお、富士見のマンションについて購入したら転売時に7千万円儲かったというが、証言の中で利害関係者であることを認めました。

さらに、区から提出された資料により、区長は「パークコート三番町ヒルトップレジデンス」の購入前後に、公用車を使用し、区長の公務日程に記載できない用件のために、三井不動産レジデンシャル株式会社の本社がある日本橋室町に複数回赴いてい

ます。公務日程にかけない公用車を使用する行事について、会合とさくらまつりの反省会であり、「決して、場所がたまたまそうでありますけれども、三井系と会ったということではございません」と証言していますので、これも事実関係を確認しなければなりません。

8 今後の百条調査について

今後については、すでに決定している次男を証人喚問するとともに、今回の証人尋問で石川区長から明快な証言を得られなかった部分もあるので、区長の再度の証人喚問を行っていきたいと考えています。また、証人尋問の結果次第では、必要に応じて、販売事業者である三井不動産レジデンシャル株式会社と区長夫人についても検討していくことになります。

以上、当委員会における調査経過についての中間報告を終わります。