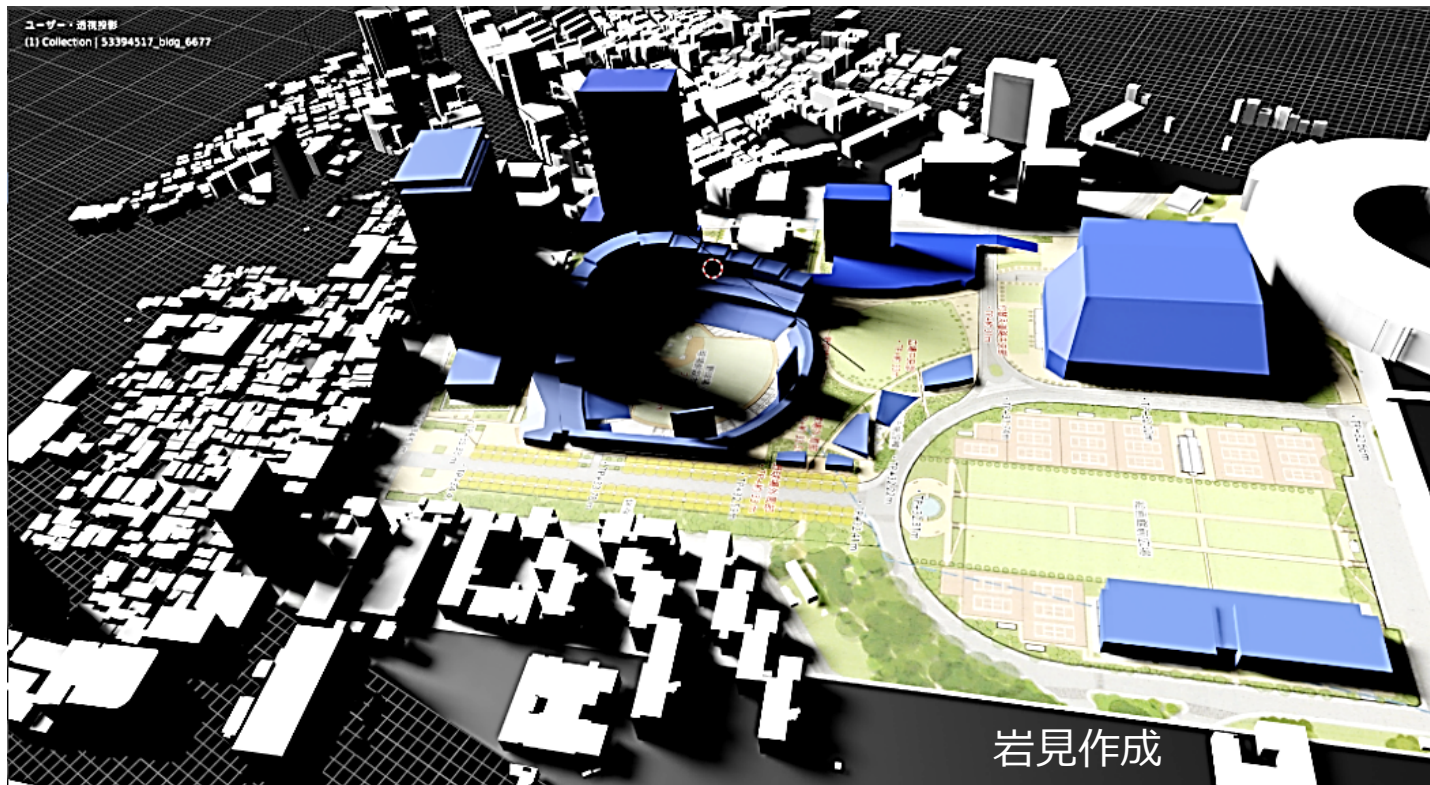


ここが問題！ 新秩父宮ラグビー場PFI事業



冬至南中時における日影

2025.8.3/岩見良太郎



Part I

神宮外苑再開発の しくみと問題点

再開発とは？——そのしくみと流れ

- ◆ 「都市再開発法」 にもとづく 「市街地再開発」
- ◆ 市街地再開発の一般的なイメージ



の南千住西口駅前地区

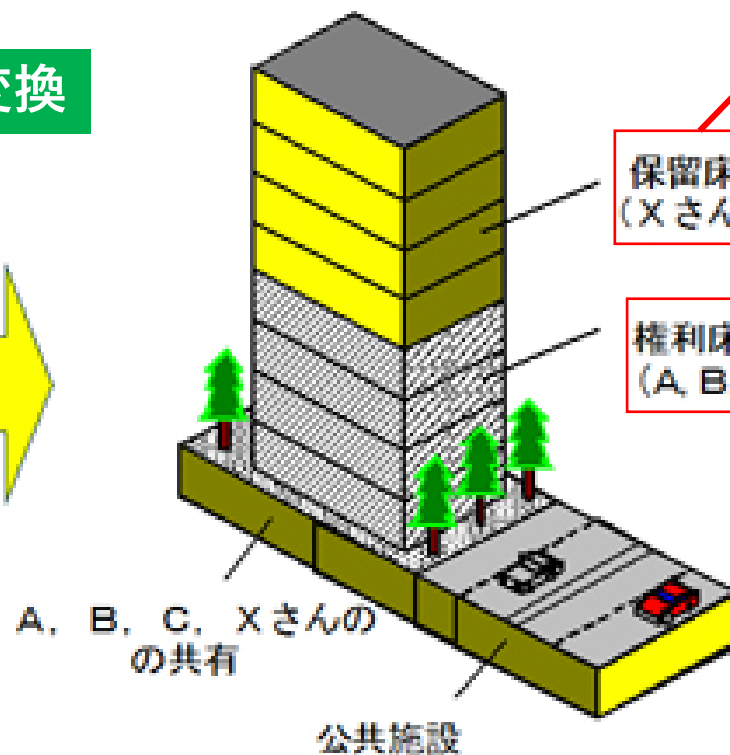
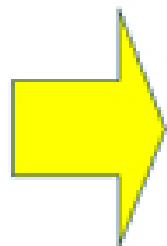
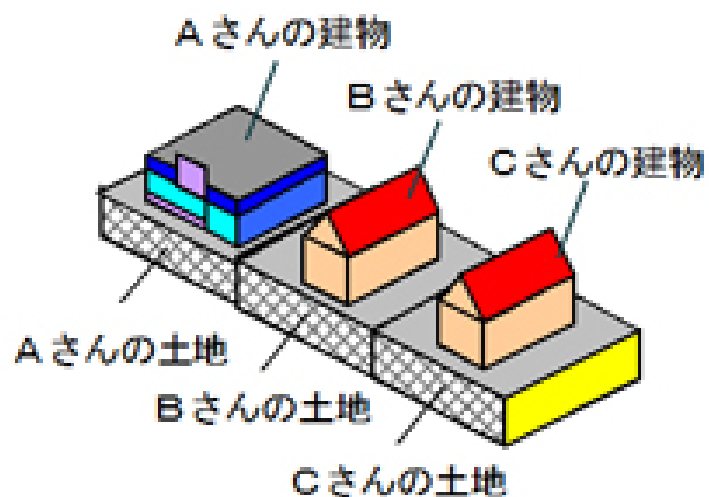


△ アクレスティ南千住

◆市街地再開発のしくみ

国土交通省による説明図

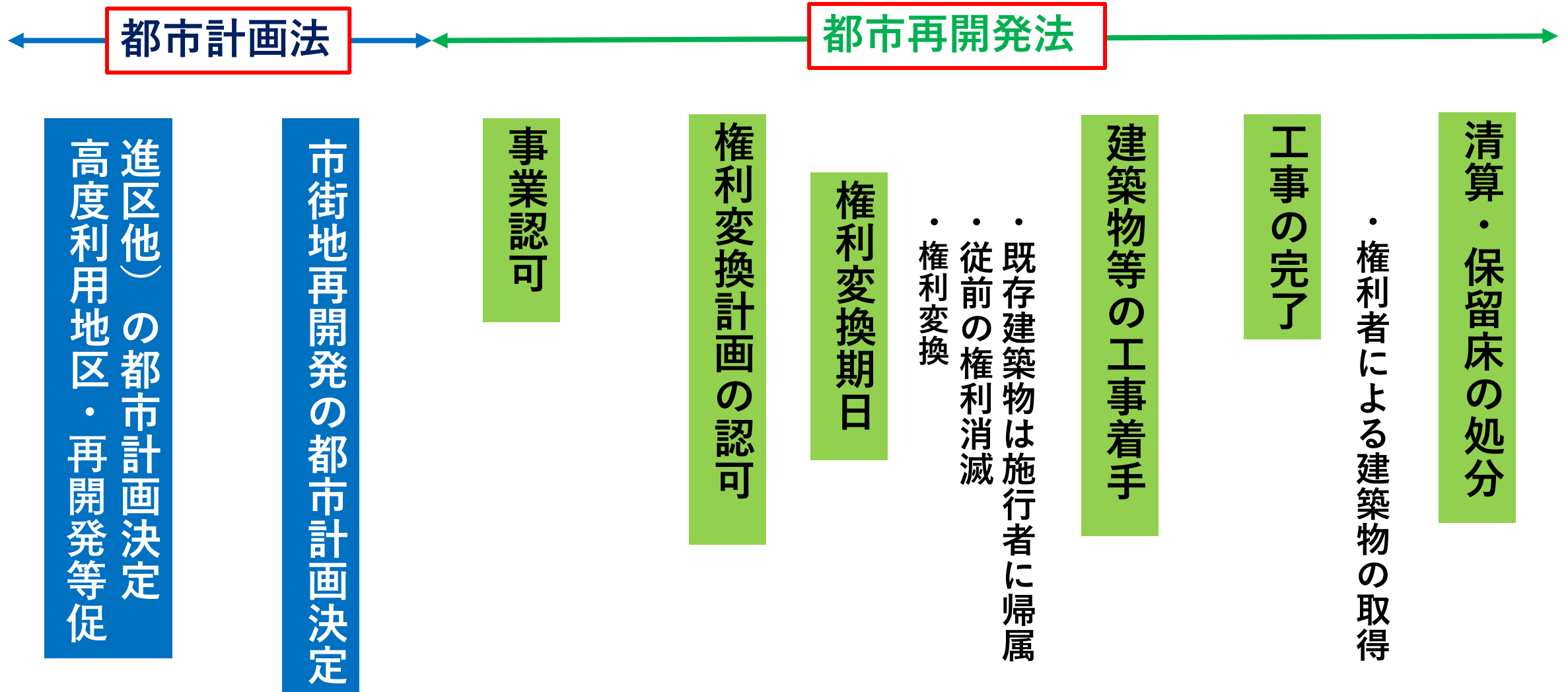
権利変換



売却され事業費に
充てられる

従前の権利に代え、原則、等
価で、権利者に与えられる

◆ 市街地再開発の流れ



2 神宮外苑市街地再開発事業のあらまし

◆ 神宮外苑再開発の三点セット

公園まちづくり + 再開発等促進区 + 市街地再開発



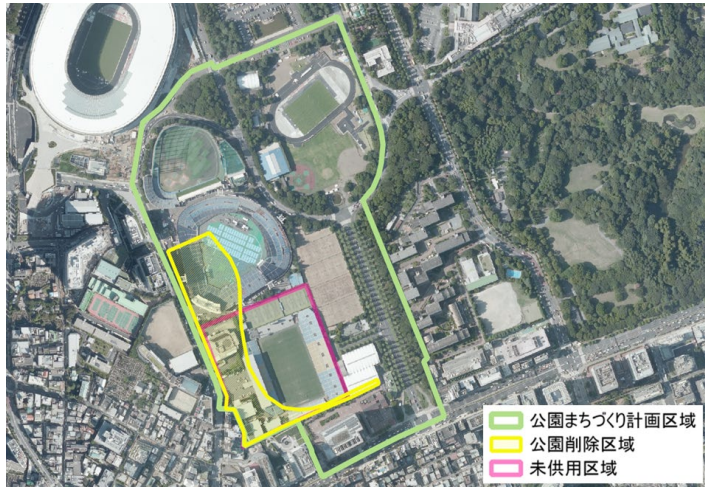
公園一部区域削除



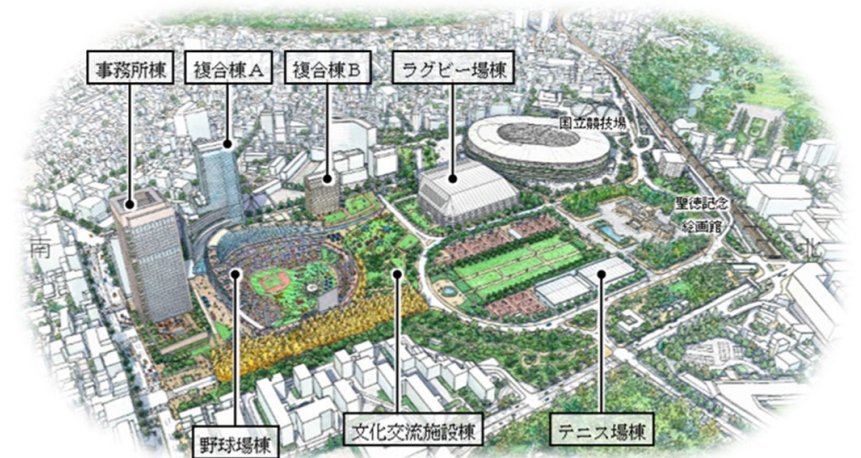
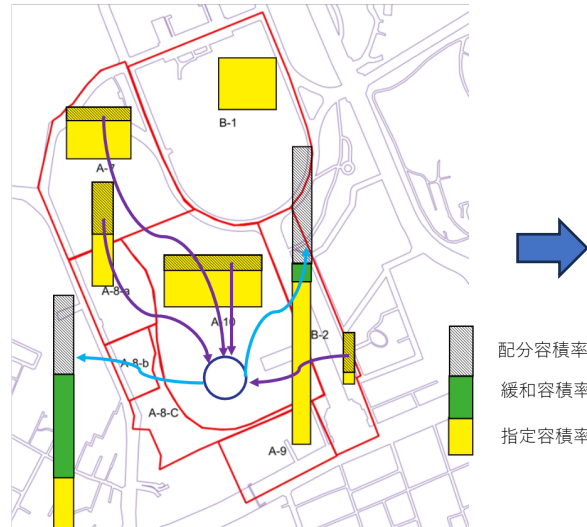
容積率緩和と再配分



神宮外苑の再整備



+



◆ 個人施行で巨大再開発という異例

施行者別再開発実績 (2020年10月現在完了地区)

	合計		
	地区数	地区面積 合計 (ha)	地区面積 平均 (ha)
個人	147	99.15	0.67
組合	560	603.18	1.08
地方公共団体	135	24.40	2.22
機構・公社	63	108.21	1.72
再開発会社	10	19.36	1.94
合計(平均)	916	1,135.90	1.24

出所：『日本の都市再開発9』

◆神宮外苑再開発の地権者

宗教法人明治神宮
独立行政法人日本スポーツ振興センター
伊藤忠商事株式会社



▶昨年12月、新宿区が新たに地権者に加わる

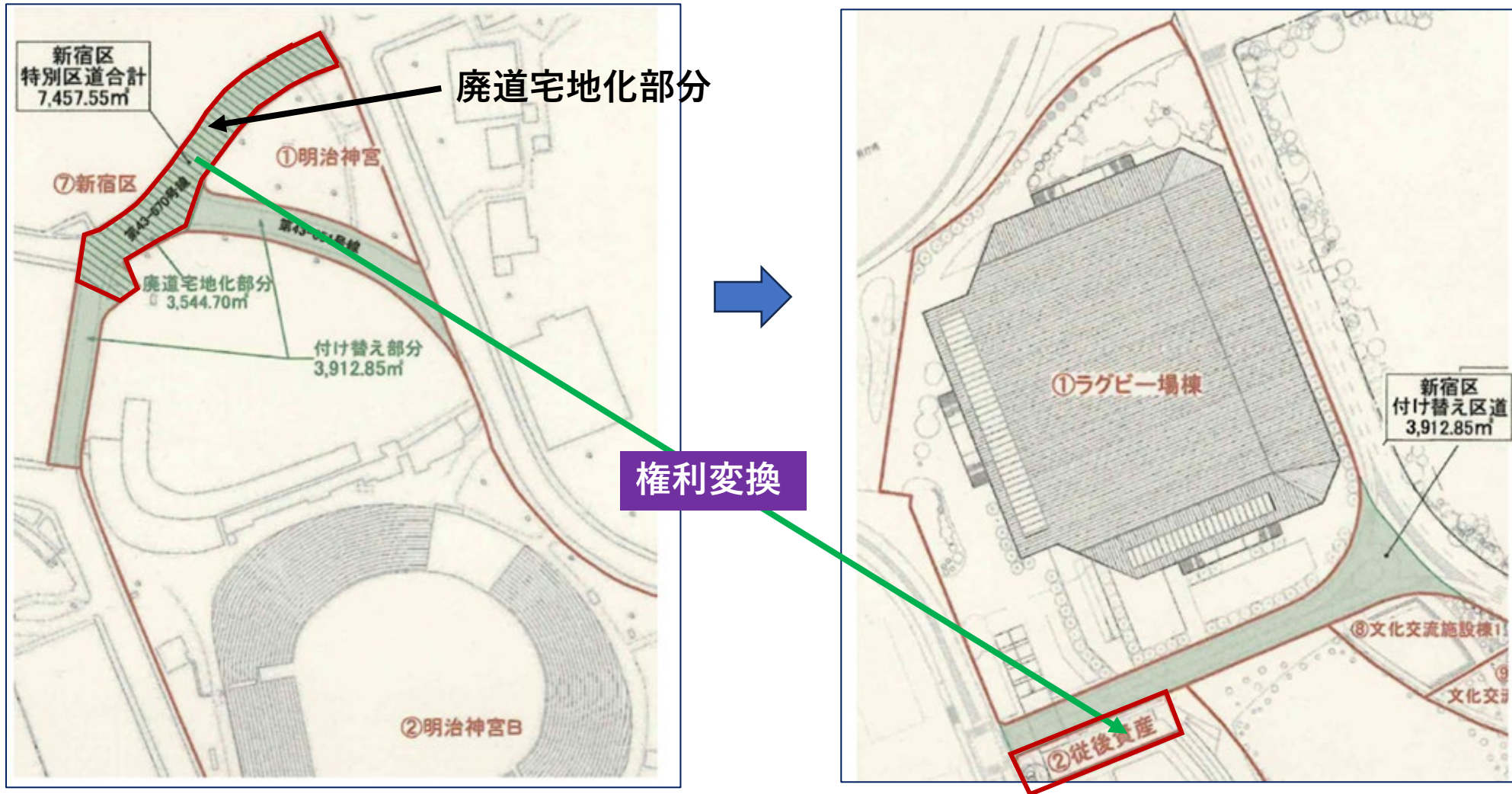


なぜか？



出所：筆者作成
注. グレーは公有地

▶新宿区道廃止・新設に伴う宅地化と権利変換



出典：「神宮外苑地区第一種市街地再開発事業に関する基本協定書」（2024年10月より作成）



神宮外苑再開発の施行者は？

三井不動産株式会社（代表施行者）
宗教法人明治神宮（共同施行者）
独立行政法人都市再生機構（共同施行者）
伊藤忠商事株式会社（共同施行者）

▶なぜ土地を持たない三井不動産が施行者になれるのか

地権者の同意得れば、第三者が施行者になれる（第二条の二第1項）

▶なぜJSCは施行者にならず、URを代わりに立てたのか？ ➡ 「パートII」で説明

◆全員同意で変則的な権利変換・保留床処分

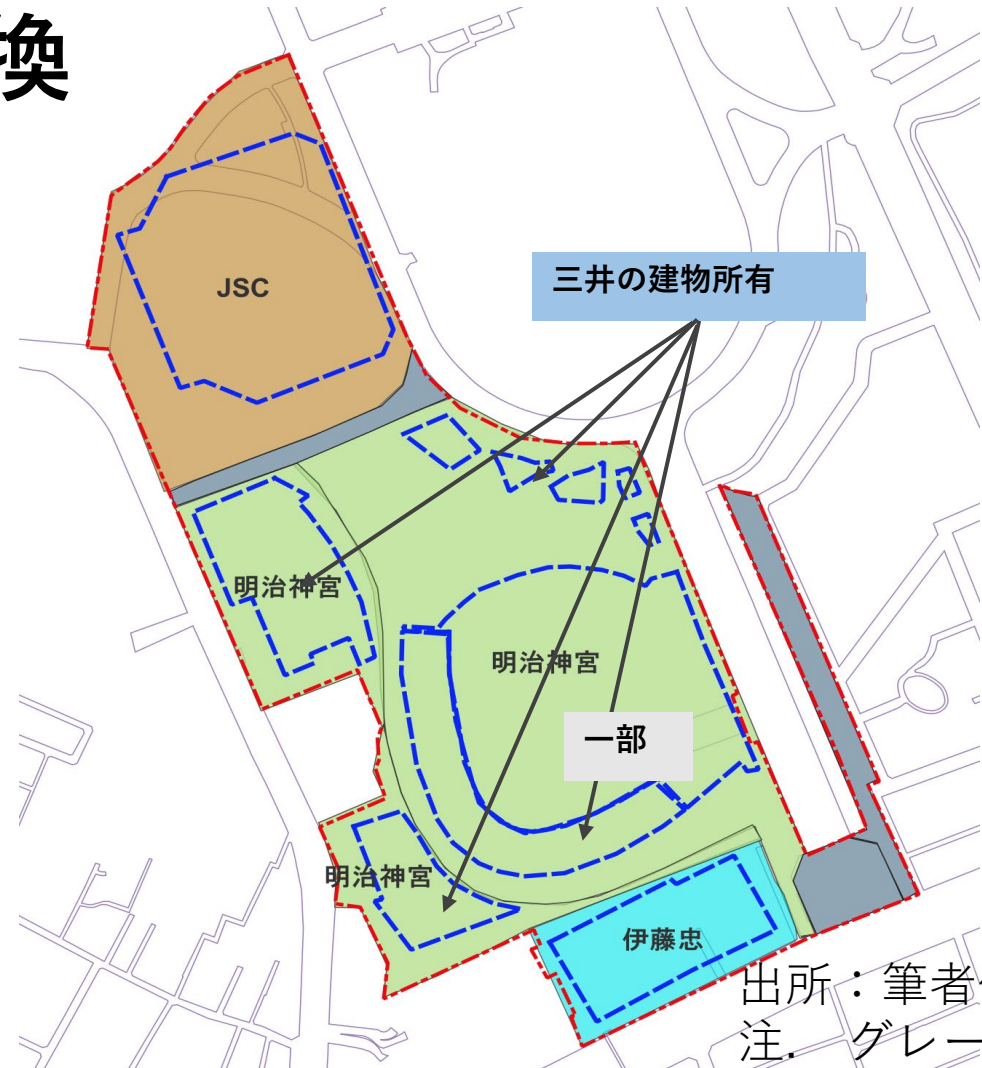
▶分有・分棟型の権利変換

▶変則的な保留床処分

❖ 保留床は、ほとんど、建物のみ

❖ 保留床は、ほとんど権利者自ら購入

❖ 非権利者への保留床売却は床のみ（土地の売却ほぼゼロ）



出所：筆者作成
注：グレーは公有地

神宮外苑再開発における保留床処分

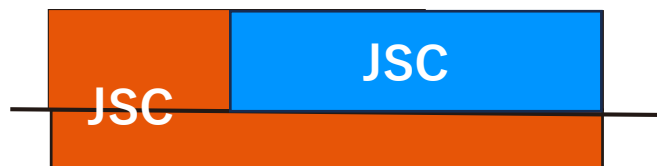
野球場・併
設ホテル棟



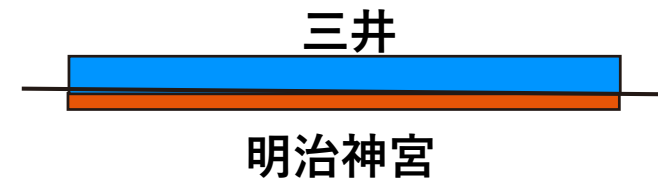
複合棟A



ラグビー場



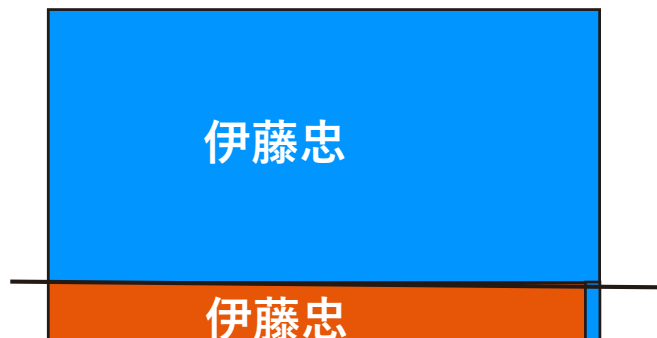
複合棟B



文化交流
施設



事務所棟



凡例



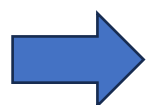
面積ベース

3 神宮外苑再開発事業の問題点

- ◆前代未聞の都市計画公園を対象にした市街地再開発
- ◆施行認可の条件を満たしているか

【例えば、施行地区要件】

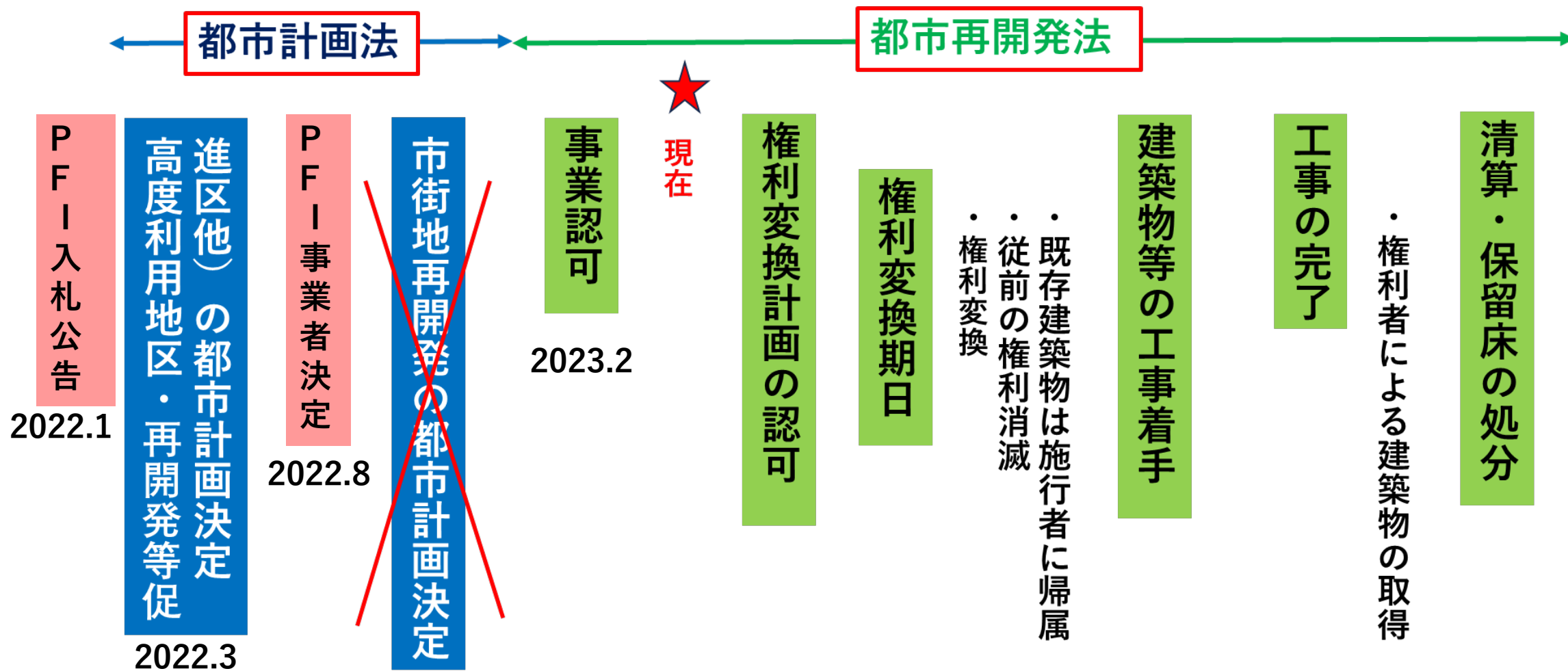
「当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。」（第3条第三号）



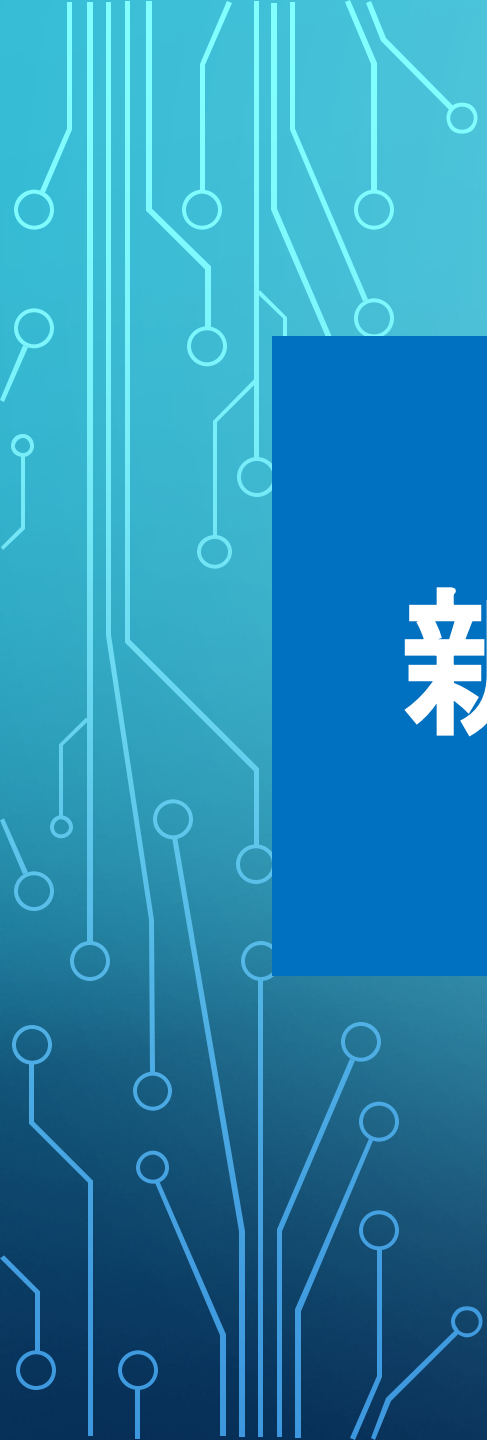
「等」の拡大解釈により認可

スポーツ施設の老朽化、緑、広場空間の不足、地区内の回遊性の不十分⇒利用状況が著しく不健全

◆非都市計画事業で都市計画手続きサボタージュ



◆PFIの導入



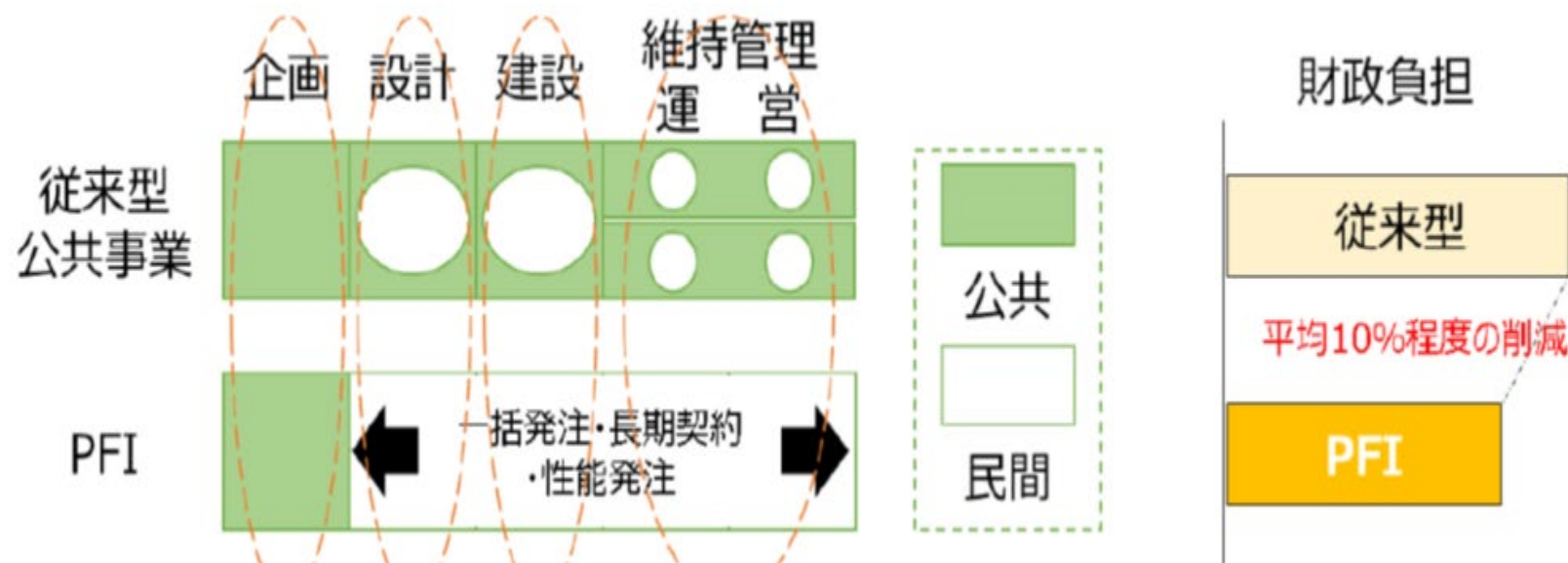
Part II

新秩父宮ラグビー場PFIの しくみと問題点

1 PFIのあらまし

◆PFI（Private Finance Initiative）とは

- ▶「公共施設（体育館、公園、給食センター等）の整備・運営に、民間のノウハウを活用し、財政負担の軽減やサービスの向上を図る事業」



内閣府 民間資金等活用事業
推進室（PPP/PFI推進室）

▶根拠法はPFI法

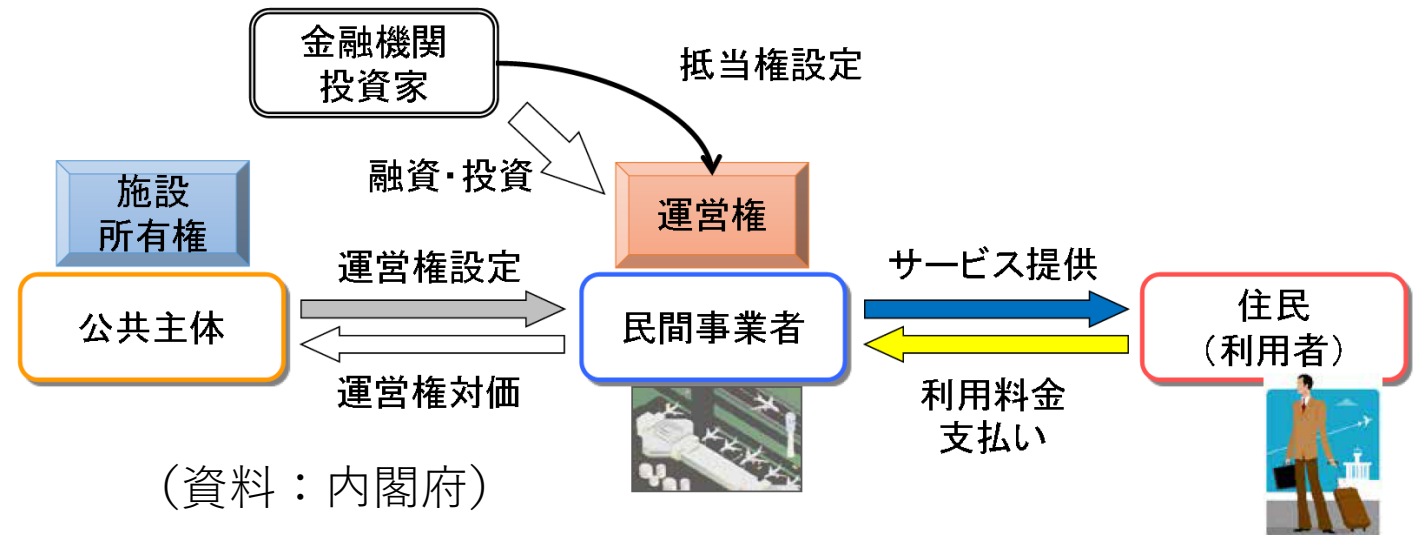
「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（1999年）
（Park-PFIは都市公園法にもとづく）

◆市街地再開発事業へのPFI導入事例は、これまで3例のみ

◆新ラグビー場では、（BT+コンセッション方式）採用

▶ BT（Build-Transfer）：民間事業者が公共施設等を設計・建設し（Build）、公共側に施設の所有権を移転（Transfer）する方式

▶ コンセッション（公共施設等運営権制度）：施設の所有権を公共主体が所有、施設運営権を民間事業者に設定する方式



◆ 本家イギリスでPFI失敗→終了宣言

▶ 英国会計監査院の検証結果

○「多くのPFIプロジェクトは、通常の公共入札のプロジェクトより40%割高」

○「25年経験したが、公的財政に恩恵をもたらすというデータは不足」

▶ 「今後新規PFI事業は行わない」宣言（2018年）

◆本事業へのPFI導入の背景に、「スタジアム・アリーナ改革」

▶「スポーツ成長産業化」政策（「日本再興戦略2016」）の一環として「スタジアム・アリーナ改革」

▶アリーナ改革と軌を一にする新秩父宮ラグビー場PFI



◆ アリーナ整備手法としてPFI制度の強化

▶ 改正PFI法成立（2022.12）

- ① **PFI事業の対象にスポーツ施設**などを追記
- ② コンセッション事業者による施設改築を容易とする実施方針変更手続きの創設

▶ 「PPP/PFI 推進アクションプラン」（内閣府、2022年改定版）

- ① 新たに重点分野として**スタジアム・アリーナ**等、文化・社会教育施設、大学施設、公園を位置づけ
- ② 新たな分野・領域において**コンセッション**等を拡大する方針を打ち出す

2 PFI事業によってJSCの事業費負担はどうか

◆ 落札結果

落札者：Scrum for 新秩父宮

代表企業：鹿島建設株式会社

構成企業：三井不動産株式会社、東京建物株式会社、株式会社東京ドーム

協力企業：株式会社松田平田設計、株式会社読売新聞東京本社他8社

落札者の入札金額内訳（税抜き）

（単位：円）

（税込み）

入札金額	8,181,818,182 円	90億円
施設整備費	48,920,000,000 円	538億円
スポーツ博物館の維持管理費	420,610,089 円	5億円
運営権対価	41,158,791,907 円	453億円

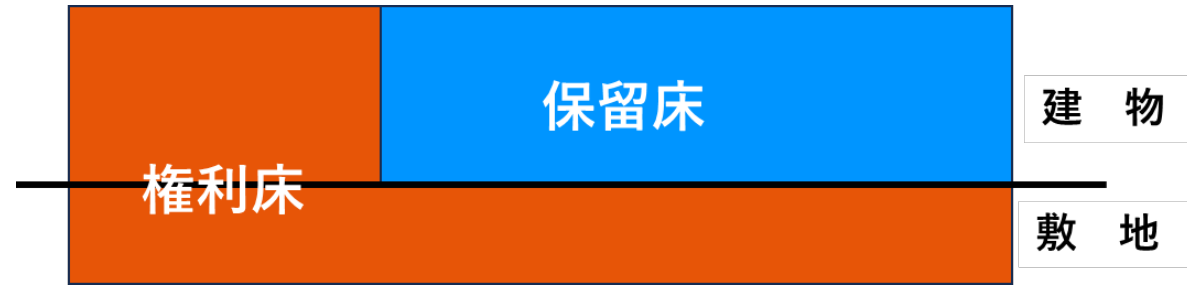
（入札金額＝「施設整備費」＋「スポーツ博物館の維持管理費」－「運営権対価」）



◆ JSCは、90億円（税込み）で新ラグビー場を入手

◆ しかも、権利床部分には、清算金の交付が

▶ 新ラグビー場の権利床と保留床の内訳



▶ 権利床が延べ床面積に占める比率は、約 3 割（既述）

➡ 清算金交付額：538億円（施設整備費） $\times 0.3 \div 160$ 億円



JSCの手には、160億円－90億円＝70億円の収入が



◆ JSCは現金支出なしで新ラグビー場建設、しかも70億円の収入

◆JSCにふりかかる建築費高騰リスク

県の総合体育館建設 事業費が試算より約 60 億円増に

02月20日 11時46分



県は、鹿児島市本港区エリアのドルフィンポート跡地に整備を計画している新しい総合体育館の事業費が、建設コストの上昇などでこれまでの試算よりおよそ60億円増え、312億円あまりになると発表しました。

整備にあたっては、事業費を削減するため、施設の設計や建設から運営・管理にいたるまでを民間業者に委ねる、「PFI方式」を採用することにしていて、このほど、その事業費が312億円あまりになると発表しました。

リスク分担表

(3) 設計・建設期間中のリスク

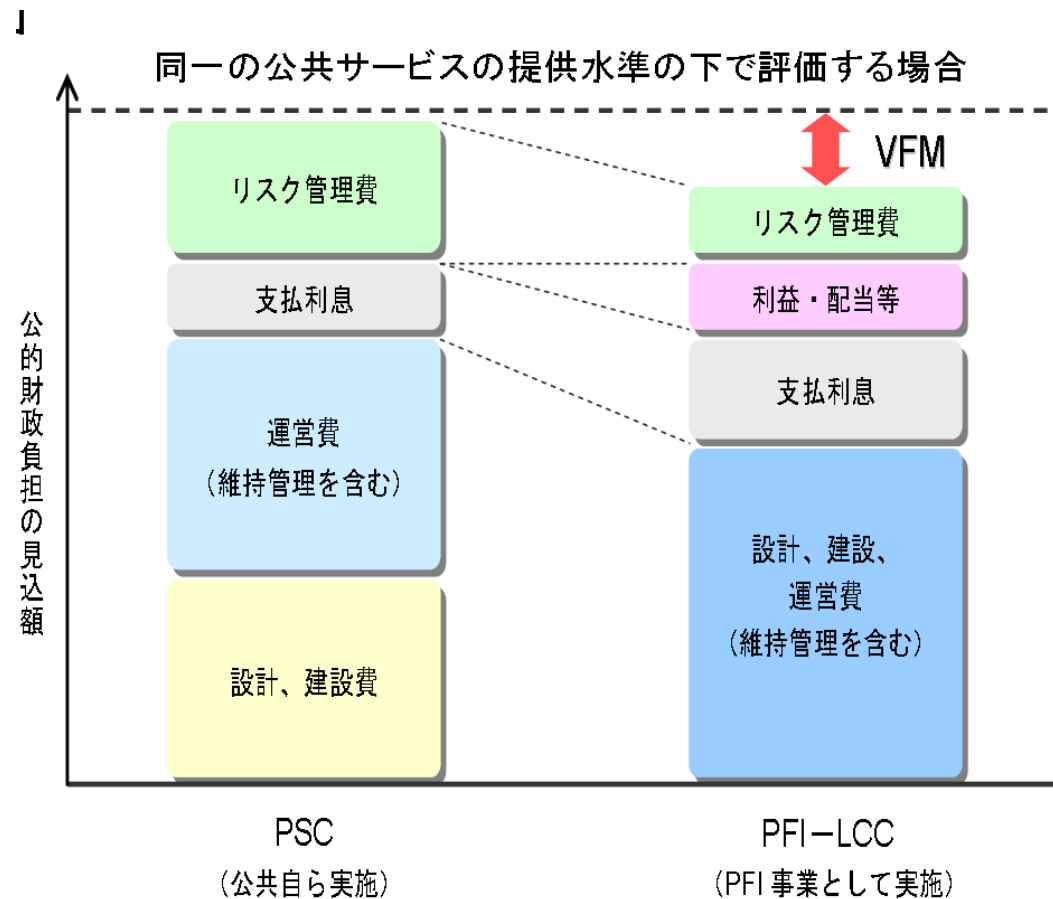
リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担		
			JSC	事業者	
設計リスク	27	JSCの提示条件、指示の不備、JSCの要求に基づいた設計変更	○		※4
	28	事業者の提案内容、指示、判断の不備による設計変更		○	
測量・調査リスク	29	JSCが実施した測量、調査の不備	○		※4
	30	事業者が実施した測量、調査の不備		○	
建設着工遅延リスク	31	JSCの責めによる建設工事の着工遅延	○		※4
	32	事業者の責めによる建設工事の着工遅延		○	
用地リスク	33	事前に提示した情報(土壌汚染、地下埋設物等の判明)から合理的に判断できる範囲のもの		○	
	34	事前に提示した情報(土壌汚染、地下埋設物等の判明)から合理的に判断できる範囲を超えるもの	○		
工事費増加リスク	35	事業者の責めによる本施設等の工事工程・工事方法の変更、工事費の増大		○	※4
	36	JSCの責めによる本施設等の工事工程・工事方法の変更、工事費の増大	○		
工期遅延リスク	37	任意事業の工事工程・工事方法の変更、工事費の増大		○	※4
	38	事業者の責めによる工事の遅延		○	
	39	JSCの責めによる工事の遅延	○		
物価変動リスク	40	任意事業の工事の遅延		○	※5
	41	建設期間中の物価変動に伴う本施設等の工事費の増減	○		
	42	建設期間中の物価変動に伴う任意事業の工事費の増減		○	

※4：市街地再開発事業の遅延又は内容変更に係る事象については、当該事象に関して事業者の過失が認められる場合を除き、JSCの責めによるものとする。

※5：当初想定されない急激な物価変動が起こった場合、JSC又は事業者は相手方に協議を申し入れることができる。

◆PFIによって、なぜ、どれだけ割安になったかは、ブラックボックス

▶明らかにされないVFM (Value for Money)



VFM:従来の方式と比べて
PFIの方が総事業費をどれだ
け削減できるかを示す割合

16億円程度

▶新ラグビー場のVFMは、2.9% (「第2回 新秩父宮ラグビー場 (仮称) 整備等
事業有識者委員会 議事要旨」)

4 都市計画決定前に入札公告！——適法か？

◆ 企業利益優先・住民無視の事業手続き

2021.7 「都市計画神宮外苑地区地区計画企画提案書」提出

2021.9 「新秩父宮ラグビー場(仮称)整備・運営等事業実施方針」 (JSC)
(「企画提案書」※を踏まえることを指示)

2022.1 PF I 入札公告

2022.3 地区計画・都市計画公園変更決定 (市街地再開発の都市計画なし)

2022.8 民間事業者決定

※「企画提案書」は、応募企業にのみ開示(守秘義務契約)※、
都市計画審議会、住民には非開示

◆PFI法違反を疑う

▶ 第5条第2項

「実施方針は、特定事業について、次に掲げる事項を**具体的に定める**ものとする。・・・

四 **公共施設等の立地並びに規模及び配置**に関する事項)」

▶ 都市計画決定前では、新ラグビー場については、法的には真空状態（新ラグビー場の計画は、JSCの頭の中にあるのみ）

▶ 市街地再開発固有問題としての不確定要素大

▶ 「公共施設等の立地並びに規模及び配置」が具体的に決まるのは、JSCの土地が、計画地に移され、その所有権が確定する**権利変換計画**、少なくとも、市街地再開発の**事業計画**の認可を待たなければならない。

◆なぜ違法を疑うのか

- 1.新ラグビー場PFI事業者は、施設整備をおこなう。
しかし、**施行者という資格でおこなうのではない。**
- 2.施行者以外の者が、施設整備をおこなうには、**特定建築者制度**を活用する必要（都市再開発法第九十九条の二）。
- 3.**特定建築者は、権利変換計画の段階で、特例※を除き公募**で決定されねばならない（第九十九条の三）。
※国、地方公共団体、地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会その他政令で定める者
- 4.特定建築者の決定前に、建設業務をおこなうPFI事業者を決定することは、違法の疑いありといえる。

◆違法性を免れるため取った、JSCの戦略

- ▶ 特定建築者を、PFI事業者ではなく、JSCとする（予定）
このために、JSCを施行者から外し、代わりに、URを施行者に立てる



- ▶ 特定建築者として、JSCを非公募で決定する（JSCからの回答）



- ▶ 建設事業は、特定建築者JSCからPFI事業者に発注する



- ▶ PFI事業者は、確実に、整備事業を請け負う事が可能になる

◆ JSCは、自ら特定建築者になることによって違法性をまぬがれ得るか

▶ JSCは独立行政法人であるが、非公募可能な例外には、含まれていない



▶ JSCを非公募で特定建築者に決定することは違法



▶ 特定建築者決定前に、建設を行うPFI事業者を決定したことは違法

◆ なぜJSCは、こうした無理を押し通そうとするのか

企業利益に応えるため（設計－建設－運営の一体的PFIは、利益の最大化が期待できる）

◆ 稼ぎの論理で、歪められるスポーツ施設の理念

◆ 企業利益優先で、制限される情報公開

▶ **PFI法**：管理者に対して策定した実施方針、特定事業の選定や民間事業者の選定の結果について公表することを定めている

▶ **基本方針**：

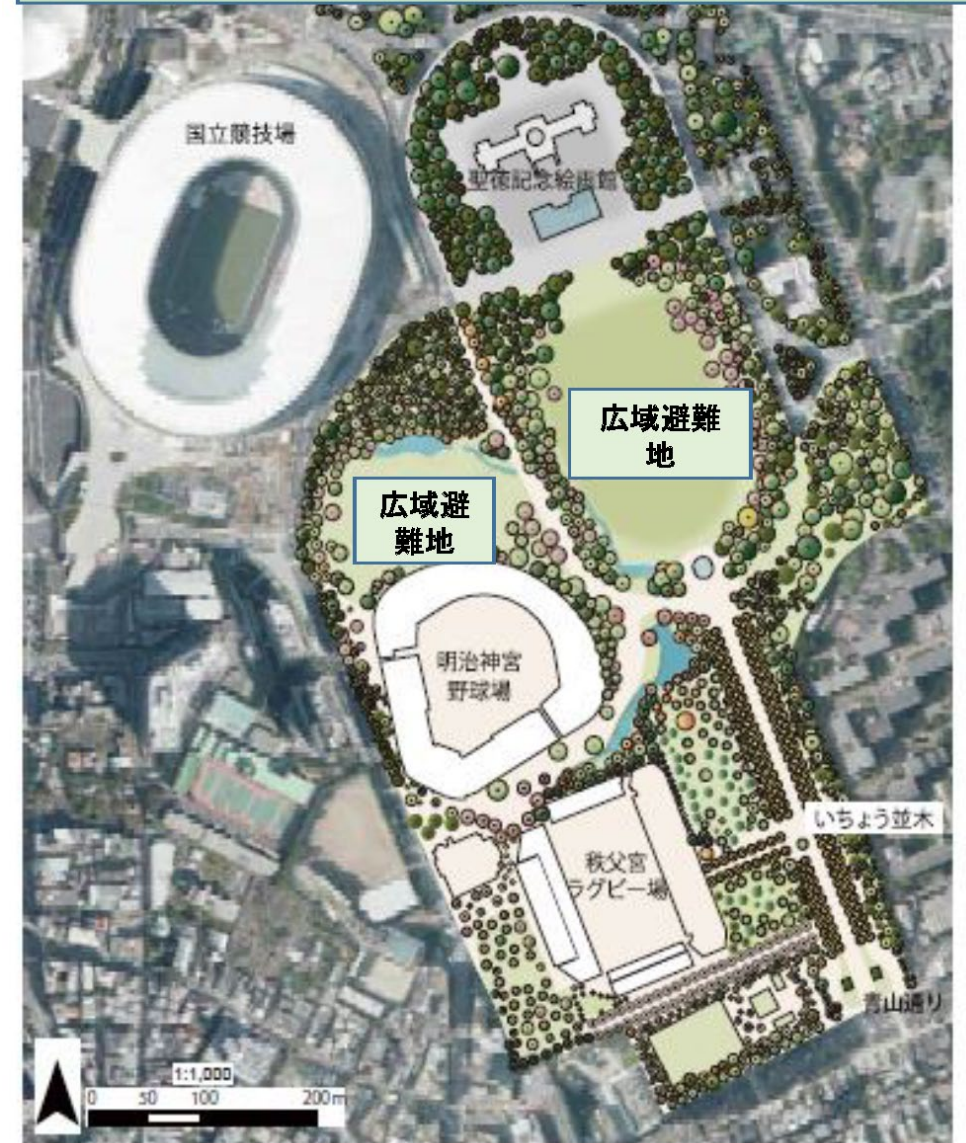
- ・ 事業計画や協定について公表すること、
ただし
- ・ これらの項目を公表することにより「**民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれ**」がある事項は公表しなくてもよい

◆ PFI事業者案と比較されるべきは住民案

◆ 比較の評価基準は、非金銭的

◆ コモンズとしての回復を

「人命を救う」神宮外苑の未来



石川幹子氏作成

ご清聴ありがとうございました