

2024年10月20日

大阪市長
横山英幸様

夢洲カジノを止める大阪府民の会

<https://vosakaf.net/>

大阪市城東区関目6丁目4-2-103

担当者

携帯電話

E-mail:

大阪市によるIR事業者(大阪IR株式会社)への「IR・カジノ用地引き渡し」に関する土地賃料等の正確な事実公表と情報提供を求める抗議・要請書

《趣 旨》

1. IR・カジノ土地引渡しと賃料についての報道

(1) 2024年10月、報道各社は以下のような記事を掲載しました。

▶『読売新聞』 2024年10月1日

見出し「IR用地きょう事業者引き渡し」、小見出し「大阪市、賃料月額2億円」

本文「大阪市の人工島・夢洲で計画されているカジノを含む統合型リゾート(IR)を巡り、大阪市の10月1日、IR事業者に用地を引き渡すことが、関係者の取材でわかった。同月から月額約2億円の賃料が市に支払われる。」

▶『東京報道新聞』 2024年10月5日

本文「土地の引き渡しにより、事業者は今月から大阪市に月額約2億円の賃料を支払うことになります。今後、事業者による本格的な準備工事が始まる見通しです。」

▶『FUJI INFORMATION』 2024年10月1日

見出し「今月から大阪市に月額約2億円の賃料」

本文「事業者に引き渡されたのは、49ヘクタール中46ヘクタールで、残りの3ヘクタールは万博の工事の際に資材を置く場所などとして一時的に利用されるということです。これにより、今月から市に月額約2億円の賃料が支払われ、今後、IR事業者による準備工事が始まります。」

このまま読むと、今年10月から大阪市に毎月約2億円が入るかのようには読むことができます。しかしこれらの報道は正確性を書いており、誤っております。

毎日放送は、賃料の支払いについて「土地の液状化対策と万博が終る来年の秋以降の見込み」と報じ、朝日新聞は支払い時期を、「今月以降」と報じています。

このような報道各社による記事内容の違いは、大阪市による正しい情報提供がなされていないことにその原因があります。

(2) 私たちは、これらの報道などを受け大阪市IR推進局に問い合わせを行いました。担当職員から聞き取った内容は、以下です。

◆「10月時点ではほとんど賃料は発生しない」

理由＝現在、ほとんど全敷地で大阪市の責任でおこなう土地課題対策工事(最高788億円)の内の「液状化対策工事」が行われている。この工事は大阪市の責任で行っているため、賃料が発生しない。

◆「全額賃料が発生するのは、土地課題対策工事が終了後」

本体工事(来春)が始まって、建設に伴って発生する例えば基礎くい打ちに出る残土処理は、土地課題対策工事の内の「土壌汚染対策工事」なので、それに要する土地には賃料は発生しない。工事の際に出てくる地中埋設物を除去する工事も同様である。

◆これ以上の具体的な説明をどうするかは検討中である。監査の指摘も知っているため、ホームページでお知らせする。

上記が事実であるならば、10月から大阪市に「毎月約2億円の土地賃料が入る」とは言えません。

(3) 私たち「夢洲カジノを止める大阪府民の会」の会員は、2024年6月11日に大阪市行政委員会へ「夢洲IR用地での土地改良事業・液状化工事に関する住民監査請求」を行いました。8月9日に結果が出され、「一部合議不調、一部棄却」との判断が下されました。

この住民監査請求における「判断」の「監査委員において見解が一致に至らなかった部分」には、「A 土地課題対策工事の施工事業者の選定の是非」、「B 土地課題対策工事の実施に係る費用の額の是非」があります。

そして「措置を勧告すべき」とした判断の結論では、「本件土地改良協定に基づき、大阪市が本件土地課題対策工事の実施に係る費用を負担することに関しては、同工事における施工業者の選定、並びに同工事に要する費用の額の算定において、違法、不当な手続きを伴うものと言えることから、その範囲において、請求人の主張【2】には理由があると認められる。」「本件土地課題対策工事のうち、施工業者が未定である土壤汚染対策工事については、その施工業者の選定において入札に準じた選定方法を採用する等、「公共工事」に求められるべき公平性、競争性を十分に確保し、大阪市が負担する金額が「最少の経費」であることを担保する体制を整えるとともに、IR建設工事との一貫施工の必要性から入札に準じた選定方法を採用しないというのであれば、一貫施工が、公平性、競争性を確保すること以上に必要だという客観的な根拠を明確にするよう、勧告すべきである。(90ページ)」とされました。

また「判断」には、「監査委員の合議が整わなかったが、本件請求全般を通じて、監査委員により、次の認識が示された。」として以下の「付言(93ページから)」が付されました。

そこには「(2)適正に賃料徴収を行なうための十分な協議と確認体制の確保について」として、以下明記されています。

▶「本件事業用定期借地権設定契約に基づく大阪市から大阪IR株式会社への土地引渡し後においては、IR事業用地全体において、同契約に基づき賃料が発生する範囲の土地(有償の土地)の部分と、なおも土地課題と認められる土地(無償の土地)の部分とが、一定期間、混在することが認められる」「本件土地課題対策工事の使用範囲は、工事進捗に応じて随時変動していくと想定され、変動に対応した境界部分の確定が随時適切に行えるのか、境界部分は認識できたとしても、実際に施工されている工事を土地課題対策工事とIR建設工事に明確に仕分けすることができるのかという点において疑念が残る。」「大阪市としては、…(略)…随時的確に把握、分別することは依然として難易度が高いと考えられることから、本来賃料を徴収すべき区域についても無償の取り扱いとしてしまうという事態を招きかねないと懸念される。」「土地の引き渡し後においては、IR事業用地全体の土地使用状況が確認できる体制を敷き、大阪IR株式会社と十分な協議を行って、本来徴収すべき賃料を正確に徴収されたい。」

▶また「施工業者の選定に係る説明責任」の項では、「事業遂行におけるプロセスの透明化を図り、市民に対して丁寧な説明を尽くすよう留意されたい」とまで述べています。

2. 説明責任を果たしていない大阪市・横山市長

(1) 横山大阪市長は、行政委員会監査委員のこの「付言」を軽んじています。報道では、横山市長は「土地の引き渡しはもともとことし夏ごろをめどとしていたのでこのタイミングは予定どおり」「IR関連の工事と並行して大阪市でも土地の液状化対策の工事を行っているので、そのあたりも含めてできるだけスムーズに進むよう府と市と事業者で連携しながら進めていきたい」と述べています。

しかし、住民監査請求の「付言」にある「市民に対して丁寧な説明を尽くすよう留意」という点について、まったくその意を理解していないばかりか、報道各社へも詳細を伝える努力を行わず、意図的に事実を隠そうとしているとしか考えられません。

(2) 本件について大阪市ホームページのIR推進局報道発表資料には、「土地引渡し」の項目さえありません。大阪府ホームページでも「大阪IR推進局令和6年10月1日IR事業用地の引渡し」として「IR事業用地の引渡し(2024年10月)」としてPDFの図表【1】【下記参照】が1枚掲載されているのみ。また「令和6年10月15日IR準備工事の着手」として「準備工事の施工業者:竹中工務店・竹中土木・銭高組・南海辰村建設共同企業体/準備工事の内容:仮囲い、仮設事務所、工事用インフラ等の設置、準備作業(敷地測量・整地等)など」と、わずか2行が記載されているだけです。

I R 事業用地の引渡し（2024年10月）

2024年10月
IR推進局

引 渡 日	2024年10月 1 日 ※事業用定期借地権設定契約第 5 条に基づく引渡し
引渡し面積	約46ha（全体約49haのうち、万博関連の使用範囲を除く）
引渡し範囲	

(3) 私たちはこの間、大阪IR推進局の開催する「説明会」に何度も出席し、その場で繰り返し質問を行ない、また必要に応じて文書による質問書、電話による問い合わせなど進めてまいりました。

そこで明らかになったことは、

- ① 従来の計画では、「土地が引き渡し」は、例えばA区画からD区画までの液状化対策を含む土地課題対策が終了・未終了区画など部分的に時差を伴って「土地が引き渡し」が行なわれるということでした。つまり土地課題対策工事終了区画については賃貸契約が発効（賃料が発生）し、終了していない区画については、土地課題対策工事中は無償とされていたのです。

【次ページ図表[2]】「住民監査請求について(通知)」25ページ「使用貸借契約から定期借地権設定契約への切り替えイメージ」参照

しかし、今回の発表によれば「土地が引き渡し」は一括引き渡しで行なわれるため、このままでは無償提供部分と有償（賃料発生）部分との線引きが困難であるということになります。また賃料の額は全体に対するもので、無償部分が差し引かれてはいません（図表[1][2]を比較）。

- ② 土地課題対策工事としての液状化対策施工部分は建物敷地とその周囲に限られています。この工事に伴う資材置き場や残土置き場など、その全用地のほとんどの敷地を使っているということも問題です。また例示されているA区画からD区画においても、日々、その工事の進捗は変化していきます。来春から始まるとされる本体工事と土地課題対策工事は同時に進行するため区切りが複雑であり、1㎡428円／月という破格の格安賃料で契約した賃料さえ大阪市に支払われなくなる可能性があります。

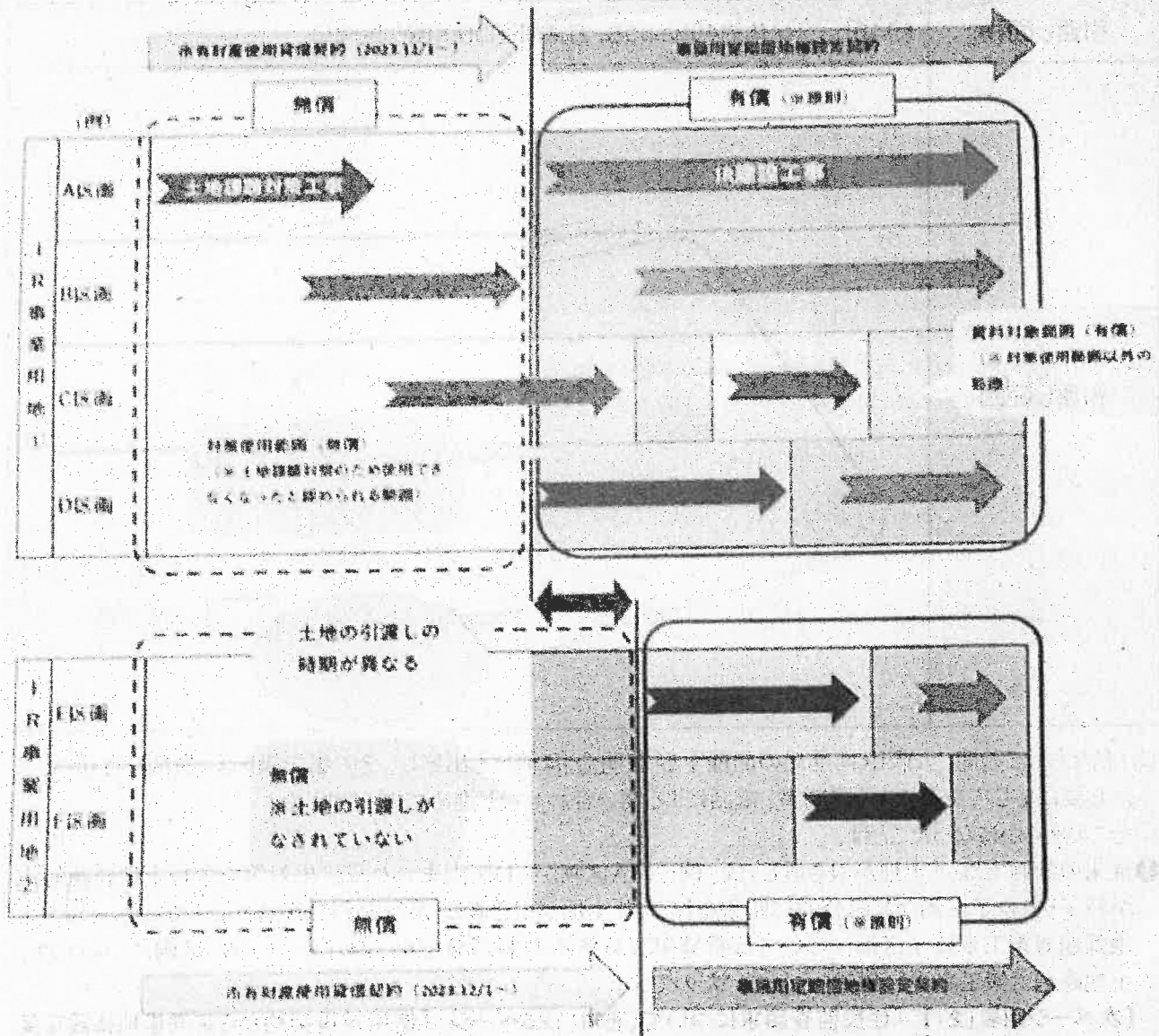
【図表[2]】

※別紙参照

②本件使用貸借契約 第5条（使用貸借期間）

● 使用貸借契約から定期借地権設定契約への切替イメージ

事業前提条件の成就等
⇒土地の引渡し（時期未定）



・監査対象所属によれば、上R事業用地の土地の引渡しの時期や範囲について、本市とSPCとの間で現在協議中とのことである。上記イメージ図は、各種契約、協定書等の内容や、監査対象所属への質問等に基づき作成したものであり、必ずしも実際に上記のとおり引渡しが行われるとは限らない。

・本件事業用定期借地権設定契約は、令和5年9月28日付けで締結済みだが、賃貸借期間は本件土地の最初の31年11月までである。

③ 本件工事と土地課題対策工事混在は、少なくとも来春から最低1年以上は続く可能性を否定できません。私たちは、住民監査請求とその結果を踏まえ、2024年9月9日に新たな住民訴訟として、大阪市長と大阪港湾局長を被告として提訴いたしました（「大阪IR・カジノ土地改良事業差し止め訴訟」）。その請求内容が、まさに昨年12月4日から開始された土地課題対策工事に伴う大阪IR株式会社から大阪市に支払われるべ

き1月あたり2億1073万0859円の事業用定期借地権契約に基づくIR・カジノ用地の賃料なのです。住民訴訟では、大阪市の大阪IR株式会社への不当な土地貸借契約の問題を追及しているのです。

この契約は、多くの問題点を内包しています。

- i) 土地引き渡しについては、定期借地権設定契約(賃貸借契約)の第5条に「甲(大阪市)は、事業前提充足日の3営業日後の日又は大阪市及び乙(IR事業者)で別途合意した日をもって…現状有姿にて乙に引き渡す」とあります。
- ii) ご存じのように「現状有姿」とは、「現在あるがままの状態」という意味で、不動産取引等の際、中古物件を修理せず「現状有姿」で引き渡すというような使い方をします。しかし大阪市は現状有姿どころか、使用貸借契約を締結し、液状化対策工事を自らが行うと批判されるのでIR事業者に行なわせ、自らは費用を負担することにしています。「現状有姿で」という自ら結んだ契約に自ら違反しています。
- iii) そもそもなぜ大阪市が「公共工事に準ずる」とした土地課題対策工事を行う機関、大阪IR株式会社に土地を無償で提供したのか、という問題がある。大阪市は、液状化現象が確認されそれについての市有地である大阪市の責任と、土地課題対策工事修理用まで上物(IR施設)建設が困難となり、大阪IR株式会社は賃貸した土地から利益を得られないということを述べてきた。しかし、それではなぜ今一括引渡しを行い、賃料を発生させたのでしょうか？
やはり「大阪IR・カジノ土地改良事業差し止め訴訟」提訴が影響していると考えています。大阪府・市は詭弁を弄し、様々な協定や契約を結び公費による支出の実態把握を複雑化させ困難なものにしています。しかし結局のところ、従来は土地所有者責任を負わなかったのに、IR誘致を盤石のものにするため土地所有者責任を負わざるを得なくなり、それを隠すために様々な手立てを行っているのだと考えます。大阪府・市という地方自治体が、時の首長・議会会派の政策を進めるため、民間会社に支配され、府・市民の税金を湯水のように濫費しているこの事態は危機的なものであると考えます。

3. 真実を隠し、自らの政策宣伝を進める大阪維新の会

- (1) 大阪維新の会大阪市議員団による『大阪維新ジャーナル(2024年10月14日発行)』では、「IR事業から撤退できる「解除権」を放棄」の見出しで、本文に「10月からは大阪市に毎月2億円の賃料が入ってきます！不確実要素が限りなくゼロに近づいたことで…(中略)…IRを見据えた都市開発が加速します！」と記載されています。
- (2) 「1」「2」の項目で説明した通り、10月から大阪市に毎月2億円の賃料が入ってくる事実はありません。如何にIR・カジノ誘致を推進する大阪維新の会であっても、事実と異なり、誤っていることを広く宣伝することは、直ちに撤回していただかなければなりません。

《要請事項》

1. IR・カジノ土地引渡しと賃料の発生について、2024年10月から月額約2億円の賃料が大阪IR株式会社から大阪市に支払われる事実はありません。大阪市による不正確な報道各社への情報提供により、「月額約2億1000万円の賃料が10月から発生」など一部で報道されています。無償部分と有償部分との混在の問題、さらに支払方法の問題により、実際には現在土地の賃料が支払われていないということを明確にして公表し、その事実を速やかに広く市民に伝えることを求めます。
また誤った報道を行った各社に対し、事実を正確に伝え、訂正記事の掲載を大阪市として要求することを求めます。
2. 「無償」「有償」について現在の特定期間されている区域を明らかにし、発生している賃料の内訳について市長による見公を行い、ホームページなどに載せること。また今後の工事進捗による「無償」「有償」の区別の基準と見通しを示すことを求めます。
3. 大阪維新の会に対し、2024年10月14日発行の『大阪維新ジャーナル』回収を求めること。同時に、大阪維新の会ホームページと次回発行の『大阪維新ジャーナル』で、本件についての誤報の謝罪と掲載内容の撤回、正しい事実を再掲載するよう働きかけることを求めます。

★以上の《要請》について2024年10月25日(金)までに文書でご回答いただくことをお願いいたします。