

第1回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和元年5月30日（木） 午後1時23分～午後2時19分

2 場 所 東京都庁第一本庁舎北塔42階 特別会議室A

3 出席委員 会長 稲野邊 俊
委員 川添 義弘 委員 井出 多加子
委員 松村 龍彦 委員 矢野 奈保子
委員 藤本 則子 委員 結城 勝彦
委員 角田 綾子 委員 五十嵐 律
委員 池田 美英

4 議 案 第1号 土地の買収価格の評定について
第2号 土地の買収価格（変更）の評定について

5 議事要旨

（1） 第1号議案について

提案局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり評定した。

（主な審議内容）

委員 質問だが、今、既にもうこれは緑地、林のようにになっているのだけれども、どちらの所有になっているかというのが1点。

あと、土地の買収の区画を、11区画作り一戸建てを建てているが、その開発法の前提となっている考え方とか、例えばこういう住宅地なのでこういうふうな戸建てを造ったというような前提があればそれを教えていただきたい。

説明員 1点目の今の所有者については、市の土地開発公社が所有をしている。

それから、2点目の11区画に分割して開発法を適用しているのだが、本件地が第一種低層住居専用地域であり、周辺の環境としても戸建て住宅が多い地域となっている。本件について、開発法においてマンション分譲などという考えもあるが、本件地が徒歩14分程度離れていて、あと第一種低層住居専用地域ということで建蔽率50%、容積率100%の地域なので、高さ制限等もあり、あまり高いマンション等が建てられないということもあるため、一番最有

効使用を考えたときに、区画割りをした上で建売分譲するというのが一番現実的であろうという考えのもと、このような想定としていると聞いている。

委員 開発法のほうで求められている前提として、本文の中には、「中央より南側は緩やかに傾斜しているため」とあるけれども、これは敷地の真ん中あたりから南側が緩やかに傾斜しているというイメージか。道からなだらかにずっと傾斜しているという意味か。

それともう1点は、大体の傾斜の急さというか、急傾斜には写真では見えないのでけれども、どのぐらいの傾斜かというのも何か指標があれば教えていただきたい。

説明員 傾斜というか地形だが、あまり一直線に下がっているという感じではなく、どちらかという、画地の北半分についてはほぼ平坦に来ていて、あと、西側についてもそれほど下がっておらず、南東側が画地の真ん中あたりから下がってきているような画地になっている。

角度については、実際に測ってはいないが、大体マックスで2メートルぐらい落ちていてということなので、仮に20メートルで2メートル落ちているとすれば、大体5度程度の平均の傾斜面になるかと思う。南東側だけそのような状態になっているという形である。

(2) 第2号議案について

提案局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり評定した。

(主な審議内容)

委員 4ページが従来の金額で、3ページ、今の説明があった15%を除いた85%にしたもので金額を計算した前回の金額との差が6,400万ちょっとぐらいあるのだが、これと、説明があった、支払っていたという権利金が幾らかということと、それとのバランスで大体整合性がとれているというふうに判断したのであれば、その数字を使ってできれば説明いただきたい。

説明員 当時、もう昭和50年頃になるので、今から40年以上前であり、更地価格が5分の1ぐらい、現在より5分の1以下となっている。よって、金額で直接比較してしまうと、なかなか精査が難しいところかなというところではあるのだが、変わらないのは、当時も今も東京都の損失補償基準に基づき、同じ基準の中で、同じ考えのもと立体利用率の考え方を算出して価格を決定しているので、評価の仕方としては概ね一致しているのではないかというように考えている。

以上