

第4回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和元年8月22日（木） 午後1時21分～午後2時23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 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 宮下 直樹
委員 角田 綾子 委員 五十嵐 律

4 議 案 第6号 土地及び建物等の買収価格の評定について

5 議事要旨

（1）第6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 この特定街区の2.7ヘクタールというのは、参考資料の1、こちらの黄色い線で囲んでいるところが全て特定街区になっているということか。

説明員 おっしゃるとおりである。

委員 そうすると、例えば、国連大学が隣に建っているが、国連大学については、確かに正面、何メートルかはセットバックというか、広場みたいになっているけれども、建物そのものは垂直に高い建物が建っている状況だと思う、実際には。そうすると、同じ特定街区でも、そこに建っている建物によって建築物の高さの最高限度が異なってくると。そういう前提で考えると、もし、今回、最有効使用として、この建物を取り壊して再建築をした場合については、その再建築するであろう建物の高さに応じて、また建築物の最高限度が定められると、そういう理屈で、この特定街区の最高限度は決まってくると、そういう理解でよろしいか。

説明員 先生の御理解のとおりだが、一回今の建物を取り壊して、次にもう一回建てるというふうになったときに、現実的には建物の高さの最高限度というのは変更される可能性はもちろんあるが、今の建物を取り壊す前の価格時点、現在において、特段、こういう建物を建てるというようなプランがない中で、鑑定評

価の中で、こういう建物が建てられるというふうに想定するということは現実的には不可能で、それが計画変更が通るかどうかが、実現性とか、公法上の規制のところであるので、その実現性が担保されないと、鑑定評価では、その想定をすることはできないので、今の規制の中で建てる、特定街区を変更しないで建てられる建物というのを想定することになっている。

以上