

## 第10回東京都財産価格審議会（会議要旨）

- 1 日 時 令和2年1月23日（木） 午後1時20分～午後3時2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 宮下 直樹 委員 角田 綾子  
委員 五十嵐 律
- 4 議 案 第17号 土地の貸付料の評定について  
第18号 土地の交換価格の評定について  
第19号 土地の買収価格の評定について

### 5 議事要旨

#### （1）第17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 開発法による価格を算定する際に、鉄筋コンクリート造り地上12階建てというのを想定して、共同住宅全部で249戸。それを前提に試算をされているようだが、この参考資料2を見ると、かなりゆったりした平面図、配置図になっていて、緑地とか公園とかを入ると6%ぐらいがそれに回るというようなことを見て、さらに今度、参考資料1で周りの近隣の写真とかもまた見てみると、確かにマンションは見えるのだが、一戸建て住宅も結構見えるので、今回、この開発法による価格を算定する際に、一戸建てを全く考慮せず、高層住宅で想定をして計算をされたという、その前提というか理由を具体的に教えていただきたい。

もし一戸建て、それから高層の共同住宅と、両方とも試算をされたのであれば、さらに分かりやすい説明をいただけるかと思うので、もしそういうものがあるようなら、それもあわせてお願いしたい。

説明員 一つは、本件土地については、大丸地区の地区計画という規制がかかっており、それについては、2ページの3の一番下のところに書いているが、本件土地は大丸団地地区地区計画（複合市街地地区）の範囲に入っているということであり、その地区計画、地区整備計画の中で、この土地の部分については、戸建ての住宅を建てることが禁止されているというのが具体的に。それで、鑑定評価の順

番としては、基本的には戸建て住宅を除いて、では、あと何ができるのかということ考えていったというのがある。その中で、やはり、これだけ容積率もあるので、中高層の共同住宅を作ったほうがということで計算している。

念のため確認はしてみたのだが、もし仮に地区計画がなくて、戸建て住宅もできた場合に、どうなのかという話もしてみたのだが、その中では、やはり、この本件土地の立地であるとか容積率を見た中では、これだけ川崎街道というかなり大きな道路に面した土地ではあるので、戸建て住宅を建てられるというような立地ではないというところ。それで、やはり、最有効使用の判断としては、高層住宅を建てるとのことかなど。

それから、写真にあった戸建て住宅が見えるというところは、どちらかというと、本件土地の裏側というか、南側のほうが、都市計画で用途地域が第一種低層住居専用地域とかになっているので、川崎街道から少しもう離れてしまうと、そういう第一種低層住居専用地域になってしまって、戸建て住宅しか建たないというところであり、そういう利用になっているのかというふうに考えている。

## (2) 第 18 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 交換後の符号Cの土地が接する道路の幅員というのは、全体で37メートルということなのだが、側道とのことなので、その側道部分の幅員を教えてください。

説明員 側道部分について、片側で約9.3メートルとなっている。

委員 そうすると、現在は、車道幅員25メートルの道路に接しているものが、9メートルほどの車道幅員になるということで、そのあたりの減価というのは、どこかで見られているのか。

説明員 結論から言って、減価を見ているかということ、減価は見えていない。理由としては、今、幅員が現状だと、南側に行く車線と北側に行く車線両方合わせて幅員約25メートル、片側約12.5メートルである。今度新しくできる道路の側道部分は、今、お答え申し上げたとおり、約9.3メートルだけれども、それは片側だけで、そこに、あと、間に分離帯を挟んで反対側にも、反対行きの側道がまた9.3メートルぐらいあり、合計で約37メートルということになるので、利便性等については大きく変わるものではないという判断で、特に減価は見えていない。

## (3) 第 19 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 整理番号5番の個別評価の土地の状況でお伺いしたいが、最初の19ページで

は、幅員2メートルの舗装私道に接続していると。この明細図のところを見ると、黄色く塗っているところが、この私道なのだろうと思うが。それで、間口狭小の地形減価がされているけれど、これは最終的には、間口というのはどれぐらいこの黄色く塗られた私道に接続というか、接面している形になるのか。そこを教えてください。

説明員 整理番号5番の間口であるが、黄色く塗られているところの奥に面している形になり、その間口自体は、約0.8メートル程度となっている。それでこちらの黄色いところだが、私道で2項道路になっているので、こちらで建築が可能な土地ということになっている。

委員 建築可能ということは、要は、これ、5番だと言きどまり部分に接面するということで、5番の土地自体はセットバックの必要はないけれども、手前の土地がセットバックして4メートルになった突き当たりの半分の2メートルを接道するということで、建築可能ということか。

説明員 今、委員がおっしゃったとおりである。

以上