

# 東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区 第二種市街地再開発事業 保留床等処分運営委員会

日時 平成30年11月26日(月) 13:00~14:00

場所 第二本庁舎12階 局議室

## 議 事 次 第

### 1 開 会

### 2 議 事

- ・議案1 亀戸・大島・小松川第三地区Pe30街区の特定施設建築物敷地の譲渡予定価格について

- ・その他

### 3 閉 会

【取扱注意】

# 議 案 書

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区  
第二種市街地再開発事業 保留床等処分運営委員会

平成30年11月26日

会 長 都市整備局長 佐 藤 伸 朗

<b>議案 1</b>	<b>亀戸・大島・小松川第三地区 P e 3 0 街区の特定施設建築物敷地の譲渡予定価格について</b>
-------------	--

### 1 提案理由

本件土地について、特定建築者に敷地を譲渡するにあたり、その予定価格を決定するため、保留床等処分運営委員会に付議するものである。

### 2 敷地概要

- (1) 所在地 江戸川区小松川三丁目 1 1 - 4 (別紙 1)
- (2) 街区番号 P e 3 0 街区
- (3) 面積 7, 239. 99㎡
- (4) 交通 都営地下鉄新宿線「東大島」駅 徒歩約 15 分  
JR 総武線「平井」駅 徒歩約 15 分

### 3 公法上の規制等

- (1) 用途地域 第一種住居地域
- (2) 防火指定 防火地域
- (3) 高度利用地区
  - ① 建ぺい率の最高限度 60%
  - ② 容積率の最高限度 300%
  - ③ 容積率の最低限度 100%
  - ④ 建築面積の最低限度 200㎡
  - ⑤ 壁面の位置の限度 道路境界より 1 m
- (4) 河川区域、高規格堤防特別区域 (予定)
  - ・敷地の大部分が、関東地方整備局の高規格堤防工事により盛土されている。(別紙 2)
- (5) 地区計画
  - ・小松川地区地区計画
- (6) 土壌汚染対策法に基づく区域指定
  - ・敷地の一部が土壌汚染対策法に基づく「形質変更時要届出区域」に指定されている。(別紙 3)
- (7) 市街地再開発事業の概要
  - ・名称 東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業
  - ・事業計画 (P e 3 0 街区)

街区	構造	階数	高さ m	敷地面積 ㎡	建築面積 ㎡	延べ面積 ㎡	主要用途
P e 3 0	SRC造	1 3 F	約 3 9	7239.99	約 1,380	約 13,190	住宅

※配置平面図、断面図は (別紙 4) のとおり

(8) その他

- ・東京都は、「都施行再開発事業における土壌汚染の当面の扱い（H16.1.29市街地整備部）」に基づき、高規格堤防工事前の地盤面より－3mの深さまで、土の掘削除去を行っている。

#### 4 土地の価格

(1) 不動産鑑定評価

- ・Pe30街区の敷地について、不動産鑑定士3者に対し、土壌汚染は考慮しない「更地としての正常価格」の鑑定評価を委託した。  
※汚染土の掘削除去をしていることや、不動産鑑定士へのヒアリングから、「形質変更時要届出区域」の指定による評価額への影響は考慮していない。
- ・不動産鑑定士3者は、専門性を活かした多様な鑑定結果を得るため、デベロッパー系（A者）、銀行系（B者）、近隣に事業所を有する者（C者）から選定している。
- ・2者（A及びB者）については、平成29年9月に鑑定評価を行い、平成30年11月までの修正率により修正し、現在の評価額を算定した。1者（C者）については、平成30年11月に不動産鑑定評価を行い、評価額を算定した。
- ・鑑定評価額は、各不動産鑑定士が、それぞれの考え方で試算価格を調整して設定している。3者とも、比準価格と開発法価格を比較考慮のうえ評価額を設定しており、A、B者は開発法価格を重視して設定し、C者は開発法価格をそのまま採用している。

■鑑定評価額（評価時点 平成30年11月1日）

	A者	B者	C者
鑑定評価額 (千円)	1,560,000	2,170,000	1,640,000
m <sup>2</sup> 単価(円)	216,000	300,000	227,000

(2) 保留床の価格等に関する専門家会議の意見

- ・鑑定評価額について、平成30年11月22日に開催された保留床の価格等に関する専門家会議で出された意見は、別紙5のとおり。

(3) 土地の価格の算定

- ・保留床の価格等に関する専門家会議の意見を踏まえ、土地の価格はA者及びC者の2者の鑑定評価額の相加平均により算定した価格とする。

$$\text{土地の価格} = \frac{1,560,000 + 1,640,000}{2} = 1,600,000 \text{千円} \quad (221,000 \text{円/m}^2)$$

#### 5 敷地譲渡予定価格

(1) 余盛撤去費

- ・対象敷地では、高規格堤防整備による盛土部分の圧密沈下を促進するため、土を余盛りしている。（別紙2）

- ・工事着工にあたっては、余盛の撤去（約4,500m<sup>3</sup>：圧密沈下後の余盛に相当する土量）が必要となることから、その撤去費は東京都が負担する。
- ・余盛撤去費は、東京都の「都市整備局積算基準」に基づき算出した。

余盛撤去費 41,000千円

(2) 土壌汚染調査費

- ・「形質変更時要届出区域」の指定により、区域内の土を汚染のない土として搬出するには、土壌汚染調査が必要となる。そのため、余盛の撤去に要する調査費は東京都が負担する。
- ・土壌汚染調査費は、東京都の「土壌汚染調査委託積算要領」に基づき算出した。

土壌汚染調査費 11,000千円

(3) 敷地譲渡予定価格の算定

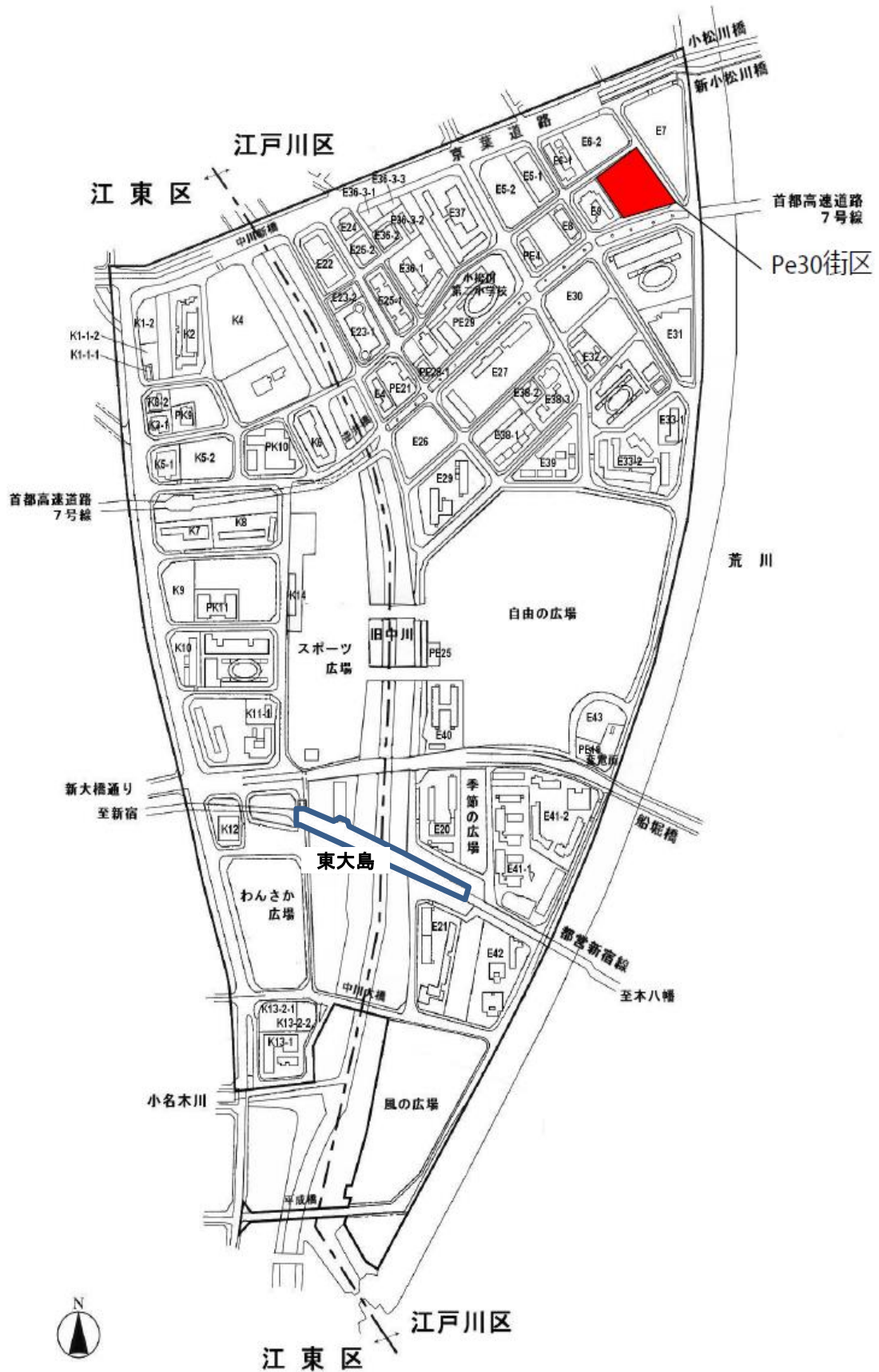
- ・敷地譲渡予定価格は、「土地の価格」から「余盛撤去費」及び「土壌汚染調査費」を差し引いて算定する。

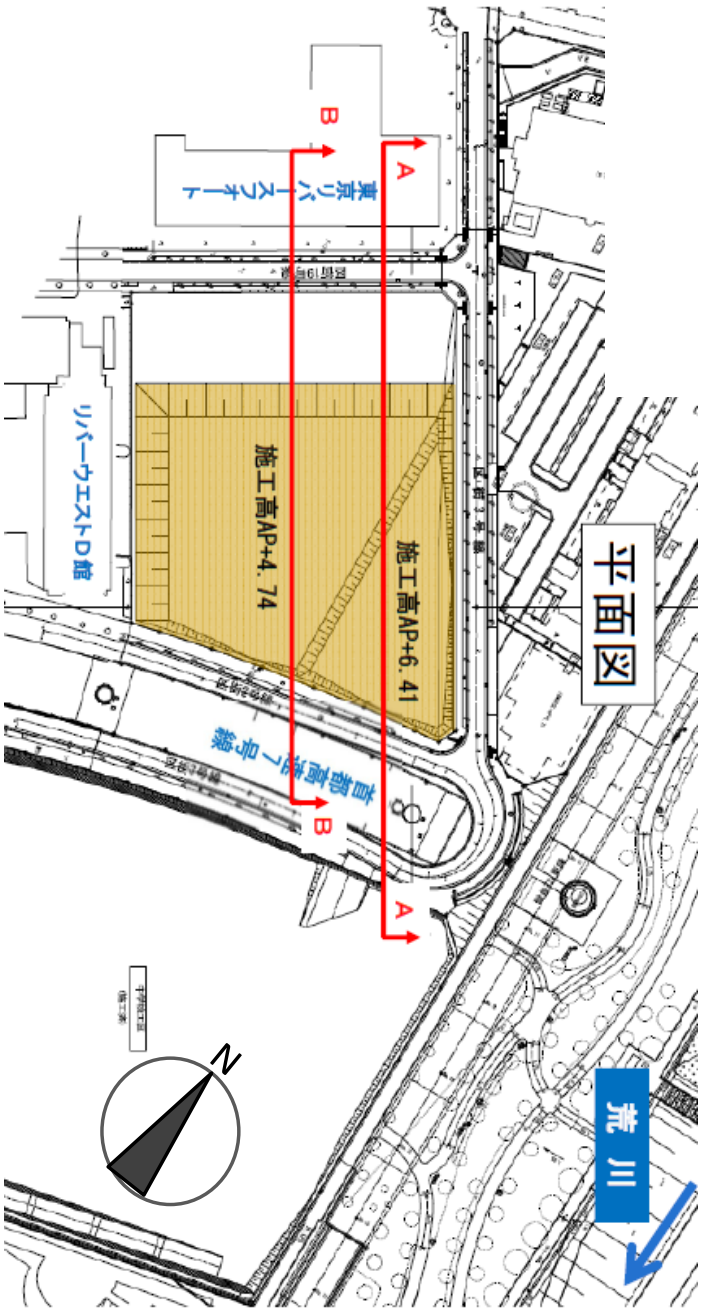
$$\begin{aligned}
 &1,600,000\text{千円（土地の価格）} - 41,000\text{千円（余盛撤去費）} \\
 &\quad - 11,000\text{千円（土壌汚染調査費）} \\
 &= 1,548,000\text{千円（敷地譲渡予定価格）}
 \end{aligned}$$

<b>敷地譲渡予定価格</b>	<b>1,548,000,000円</b>
-----------------	-----------------------

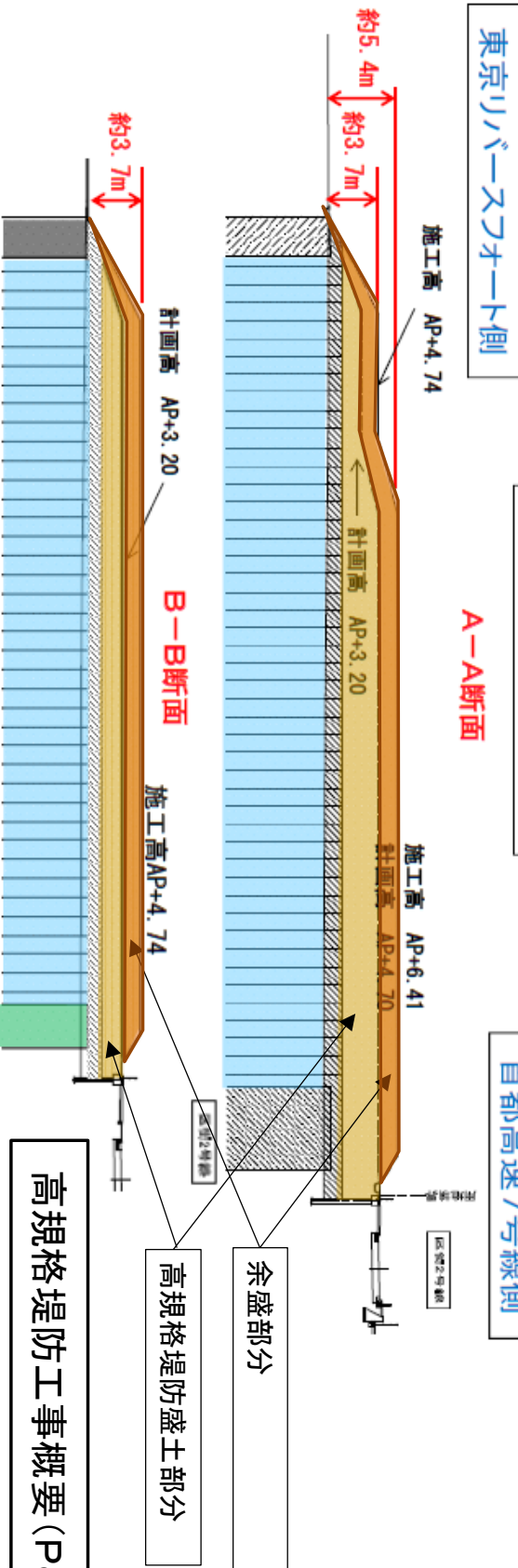
# 案内図

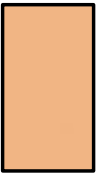
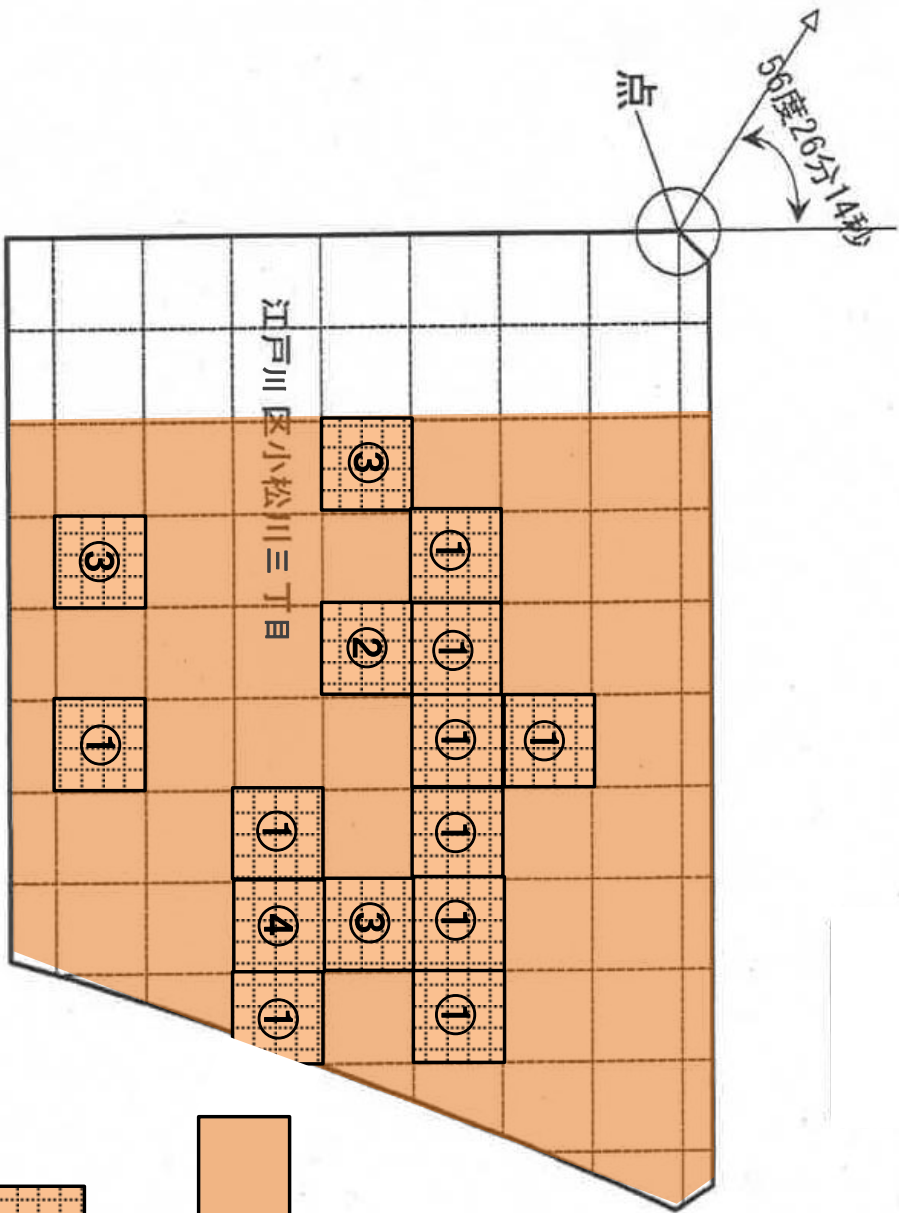
## 亀戸・大島・小松川地区



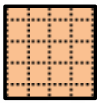


### 標準断面図





高規格堤防工事に伴う  
盛土範囲

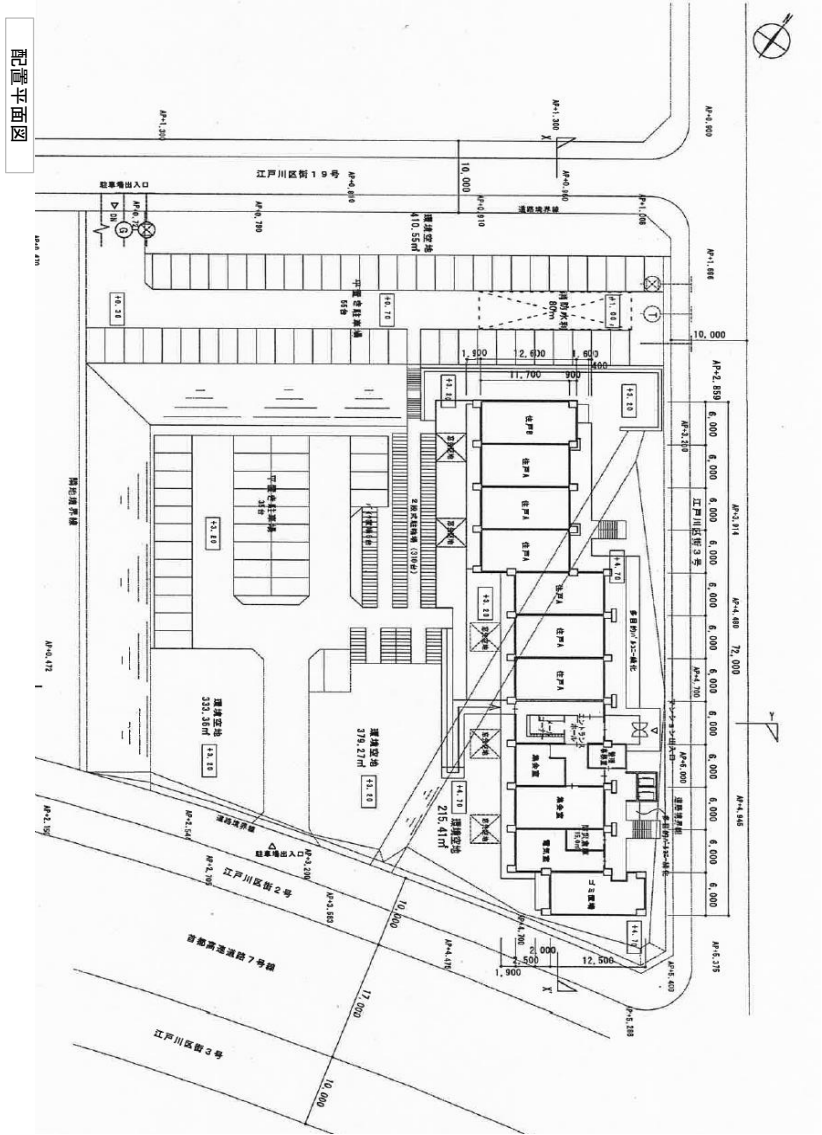


形質変更時要届出区域

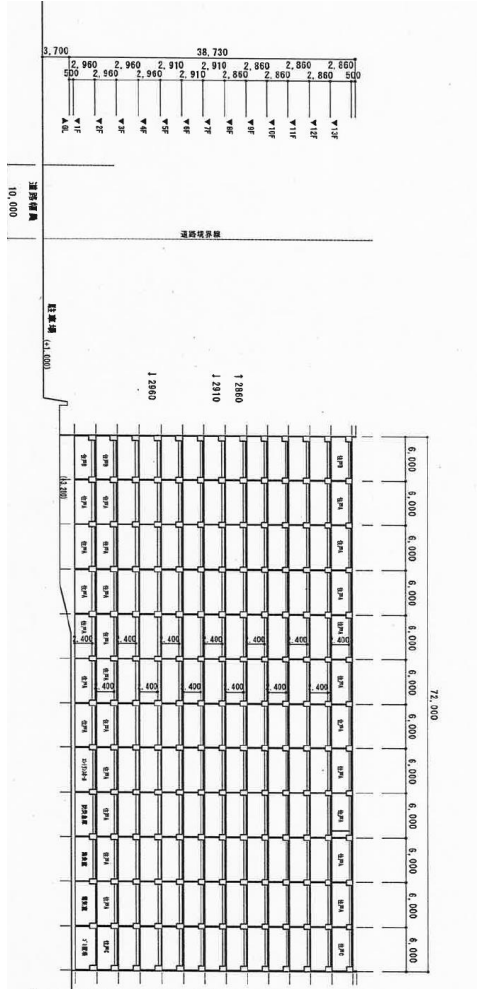
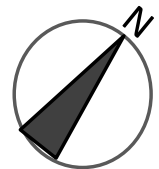
- ① 砒素
- ② ふっ素
- ③ 鉛
- ④ 砒素、ふっ素

形質変更時要届出区域 指定範囲図

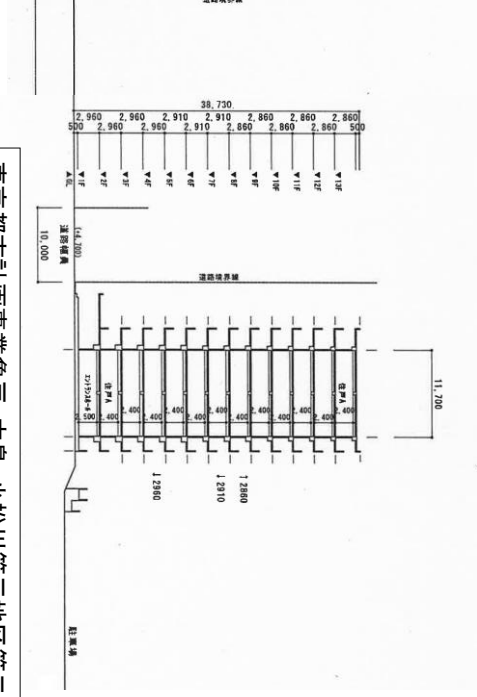




配置平面図



断面図



東京都計画事業電戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業  
事業計画書 添付図 (Pc30)

## 保留床の価格等に関する専門家会議 意見取りまとめ

- 開催日 平成30年11月22日（木）9時から11時まで
- 開催場所 第二庁舎31階 特別会議室23
- 参加者 (座長) 嶋田幸弘  
(座長代理) 小松広明  
(委員) 石田恵実、大野木孝之、小林信夫、吉澤真美

## ■ 会議における意見

## ○意見のとりまとめ

- ・三者については同一方向の鑑定評価であることを踏まえた上で、B者については、比準価格や建築費などに補正すべき点があることから、A者及びC者、二者の平均を採用することが妥当である。

## ○議論の過程で挙げられた主な意見

- ・ B社について、比準価格や建築費について補正すべき点がある。
- ・ 三者について、重み付けをしたうえで、加重平均をとる考え方もある。
- ・ 開発法のみを採用するのはあり得る。
- ・ 建築費については地盤等を考慮すると上振れしていく要素がある。
- ・ 駅からの距離を踏まえ、マンション素地としても保守的に見た方が良い。
- ・ 当該地周辺で、大型マンション事業が続いていることを踏まえると、厳しいエリアである。
- ・ ハザードマップ、首都高速道路の騒音、土壌汚染対策など、心理的要素としてマイナスがある一方で、評価額に反映することは技術的に難しい面もある。