

令和7年度第5回足立区財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和7年11月21日（金） 午前9時28分～午前10時06分

2 場 所 足立区役所本庁舎南館8階 庁議室

3 出席委員	会 長	吉岡 茂	会長代理	たがた 直昭
	委 員	長沢 興祐	委 員	はたの 昭彦
	委 員	富田 けんたろう	委 員	篠田 恵
	委 員	岩村 博恵		
	委 員	工藤 信	委 員	岩松 朋子
	委 員	石鍋 敏夫	委 員	上野 衣知子
	委 員	會田 康之	委 員	松本 令子

4 議 案 第7号 東京都市計画道路事業幹線街路補助線街路第138号線事業
用地の購入価格の再評価について
第8号 （旧）こども家庭支援センター等跡地に整備する施設の借受
料及び単価の上限提案価格について

5 議事要旨

（1）第7号議案について

事務局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案通り評価した。

（主な審議内容）特に質疑なし

（2）第8号議案について

事務局からの概要説明後、委員による審議を行い、異議ありの意見があり、挙手により採決を行った結果、賛成多数により原案通り評価した。

（主な審議内容）

※ 以下「説明員」とは事務局職員又は参考人として招集した不動産鑑定士のこと。

委 員 金額が非常に高いと思っている。足立区が所有する土地を民間事業者に貸して、建築された建物の床を借りるという想定ということで、借受上限価格の計算には民間事業者に貸す土地の価格も含まれている。この場合は財産価格審議会であり、価格を決めるところなので、事業計画そのものについて言及するのも違うかもしれないが、わざわざ足立区の土地を貸して高い

お金を払って、建てる理由がわからない。メリットがないんじゃないか。
あえてこのようなスキームにする理由がどこにあるのか疑問。

説明員 民間施設棟の床を借りるメリットとして3点考えている。1点目は施設整備にかかる区の歳出が平準化する点、2点目は大規模改修工事と日常の小破修繕といった維持管理を区が行うことがなく、区職員の負担軽減につながる点、3点目は憩いの場・多目的ホールと民間事業者から提案いただくにぎわい施設が近接することで連携が密になる点をメリットとして考えている。

委 員 今のお話しの2点目について、区が維持管理を手配する手間がなくなることだが、維持管理費は別途かかるということではいか。

説明員 建物全体の大規模改修や小破修繕は基本大家である民間事業者にやってもらうが、施設の中の小破修繕は区が行う必要があると考えている。

委 員 計算過程にある建物積算価格について、階層別効用比率が示され、低層階と高層階で経済的価値に差がついているが、これは一般的な比率なのか。

説明員 居住用と店舗とで想定される用途が違うため、通常客観的に考えたときに賃料相場が異なってくる。建築費用が違うのでこの違いに現れている。

委 員 ここの上空には高圧線が通っているとの話があったが、この価値には周辺環境も加味されているのか。

説明員 周辺環境も加味して評価している。

委 員 憩いの場・多目的ホールの上に住居がくるかどうかは、公募における事業者の提案によるため、必ずしもそうなるとは限らないと認識している。
今回の鑑定は5階以下を憩いの場・多目的ホールとし、住居が上にあることを想定して鑑定しているが、住居なしの提案の場合の借受上限価格は変わらないのか。

説明員 今回鑑定するにあたっては、当初、上層階まで事務所を想定する場合と、住居を想定する場合の両方で価格を算出した。区から上限値としての賃料を出してほしいと要望を受けたため、それを踏まえて両者を比較し、最有効使用が住居用だったため、住居ありの場合が選択されたことになる。

委 員 事務局の説明によれば、公募において事業者に提案を求める借受期間は３０年から８０年の幅となっているが、今回の鑑定は借受期間５０年の場合と８０年の場合が諮問されている。例えば事業者から借受期間６０年の提案があった時はどうなるのか。

説明員 借受期間５０年未満のケースと５０年以上のケースで場合分けする想定。借受期間６０年の提案の場合であれば、本審議会にお諮りしている借受期間８０年の上限価格を採用することになると考えている。

委 員 これは意見だが、先ほども申し上げたとおり自治体の役割として最低の価格で最大の利益を、ということであるといふと５０年間で１００億もかかるようなあり方は税金の使い方として問題ではないか。本件は認められない。

以上