

東京都市計画事業泉岳寺駅地区  
第二種市街地再開発事業 保留床等処分運営委員会  
議事要旨

- 1 開催日時 令和2年11月20日（金曜日）10時30分から11時まで
- 2 開催場所 第二庁舎12階 局議室
- 3 出席委員 （会長）都市整備局長  
（副会長）都市整備局次長  
都市整備局理事  
（委員）財務局財産運用部長  
建設局用地部長  
都市整備局総務部長  
都市整備局市街地整備部長
- 4 議案 議案 泉岳寺駅地区の施設建築物敷地の保留床部分に相当する敷地の共有持分価格について
- 5 議事要旨 出席者7名で定足数以上であり、委員会が成立していることを確認した。事務局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり決定した。

【主な審議内容】

（委員）今回、鑑定士に基本設計の内容を提示した理由はなぜか。

→（事務局）前回の公募では、コロナの影響により期待していた市場競争が働かなかった。今回はより詳細な資料として、基本設計を鑑定士に提供した。

なお、前回は公法上の規制を基に鑑定を行ったため、基本設計は鑑定士に提供しなかった。

（委員）各鑑定士の開発法における試算過程において、前回の建築工事費と今回の建築工事費を比較すると、どのように変わっているか。

→（事務局）今回の鑑定における建築工事費は、基本設計の概算工事費を参考に鑑定士が独自のノウハウで算出している。前回の建築工事費は、鑑定士が同様の施工事例を参考に算出しており、38万円/m<sup>2</sup>～48万円/m<sup>2</sup>であった。

なお、今回の各鑑定士の開発法試算では、支出として建築工事費が上がったことにより、結果として前回鑑定と比較し、土地評価額としては下がっている。

（会長）他に意見がなければ、事務局の案のとおり決定することで異議はないか。

→（出席委員）異議なし、承認。