

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理審議会

第3回議事録

第3回松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理審議会
議 事 概 要

- 1 日 時 令和4年3月27日(日)午前10時00分から午前10時20分まで
- 2 場 所 馬橋東市民センター 2階ホール(住所:松戸市馬橋1854-3)
- 3 出席委員 10名(欠席委員0名)
田嶋 幸浩 会長 大川 己江子 会長代理
寺島 伸一 委員 大場 貴裕 委員
千葉 秀明 委員 色川 稔 委員
郡司 明彦 委員 板谷 和也 委員
酒井 珠子 委員 長谷川 順子 委員
- 4 傍 聴 者 5名
- 5 事 務 局 10名
街づくり部 審議監 巽 佳代子
街づくり課 課 長 小倉 慎一
区画整理担当室 室 長 飯嶋 健次
事業推進班 浜田 規芳 杉本 晴男 金子 司 平岩 功之
管 理 班 青木 真理子 山浦 新平 佐藤 悠平
- 6 会議の公開 公開 ※ 審議会として正式に選任の同意をするまでは、個人情報に配慮したうえで発言し、候補者の氏名を伏せて審議。正式に決定後、氏名を公表することとし、傍聴を許可。
・非公開
- 7 議 題 (1) 評価員の選任について
- 8 会議経過 1 開会
及び概要 土地区画整理法第62条第3項の規定により、委員の過半数の出席(出席10名、欠席0名)により会議の成立を報告。
- 2 議題
(1) 評価員の選任について
→評価員の人事異動に伴い、下記2名を新松戸駅東側地区土地区画整理事業評価員として選任することを諮問し、審議会として同意。
一般財団法人日本不動産研究所 職員
太田 祐介 氏(退任)⇒阿部 進悦 氏(新任)
- 市川税務署 職員
馬場 清久 氏(退任)⇒石川 征司 氏(新任)
- 3 閉会

第3回松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理審議会 議事録

1 開会

会長

ただいまより、第3回松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理審議会を開会いたします。本日は、委員10名のうち全委員が出席となっております。

従いまして、土地区画整理法第62条第3項の規定により、会議が成立していることから、開会を宣言いたします。

次に、松戸都市計画事業土地区画整理審議会会議運営規則第15条第2項の規定により本日の会議の議事録署名人を指名いたします。

本日の議事録署名人は、議席番号7 郡司委員と議席番号8 板谷委員の両名を指名いたします。よろしく願いいたします。

本日の議題は「評価員の選任について」となります。本議題の公開・非公開について、事務局より説明を求めます。

事務局

本日の議題である「評価員の選任」につきましては、評価員候補者の氏名、生年月日、経歴などの個人情報に関わる事項についても対象となっております。

一方で、前回の審議会のなかで公開できる範囲で積極的にひらけた会議にすべきとのご意見も賜っているところでございます。

これらを勘案いたしますと、正式に決定していない現時点では、候補者のお名前や生年月日、経歴などの質疑は、個人情報としてのご発言にご配慮いただいたうえで審議いただけたらと考えております。

なお、審議会にて同意が得られた段階で、氏名をその場で発表させていただければと考えております。説明は以上となります。

会長

ただいまの事務局からの説明を踏まえ、候補者の氏名については、「A氏、B氏」というように名前を伏せたうえで審議し、生年月日や、経歴についても配慮したうえで、本議題を公開とすることにご意見ございますでしょうか。

(意見なし)

無いようですので、個人情報に配慮したうえで公開といたします。

それでは、傍聴者の入場を許可いたします。

(傍聴者入場)

これより傍聴を開始いたします。

ただいま、本日の議題「評価員の選任について」の公開の取り扱いについて審議し、公開することと決定いたしました。

なお、審議会として正式に選任の同意をするまでは、個人情報に配慮したうえで候補者の氏名を伏せて審議いたします。正式に決定後、氏名を公表することとし、傍聴を認めます。

それでは、本日の傍聴の申出についてご報告します。

本日の傍聴人数は、5名でございます。

傍聴に関して事務局より説明を求めます。

事務局

傍聴資料1 傍聴される方へ に記載されている傍聴会場での注意事項を遵守していただきますよう、ご協力の程、よろしくお願いいたします。

審議会終了後、ホームページおよび行政資料センターにて議事録を公表いたします。

説明は以上となります。

2. 議題 (1)評価員の選任について

会長

それでは議題にうつります。

議題(1) 評価員の選任についてでございます。

事務局より議題の説明をお願いいたします。

事務局

委員の皆様配布しております資料1 諮問文 により、土地区画整理法第65条第1項および松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業施行条例第23条の規定に基づき、記載の2名について評価員に選任することに関し、貴審議会の同意をいただきたく、諮問いたします。

続いて、資料2、3・傍聴資料2、3につきまして、前回と同様のご説明となりますが、開催期間があていておりますので、今一度ご説明させていただきます。

資料2、傍聴資料2、評価員の役割に沿ってご説明いたします。

評価員とは、施行地区内の土地及び建物の評価の公平性及び適正を保つために、施行者である市が、土地及び建築物の一部、建築物の存する土地の共有部分の評価を行う際に意見を聴くための「諮問機関」であります。本地区では定員は3人で、任期は事業が終了するまでとなっております。

評価員の役割は、「Ⅰ. 土地評価基準の答申」と「Ⅱ. 従前の宅地・換地・立体換地建築物の評価額の答申」の2つがあげられます。

なお、評価員に意見を聴く事項として「土地区画整理法」及び「松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業施行条例」に定められております。

(1) 換地計画を定める際の土地等の評価です。

換地計画において清算金を定める場合、土地及び立体換地建築物の一部及び立体換地建築物の存する土地の共有部分の価額の評価について意見を聴かなければなりません。また、換地計画において保留地を定める場合、土地及び土地について存する権利の価額の評価について意見を聴かなければなりません。

(2) 立体換地建築物の価額の評価です。

立体換地建築物の価額の評価について、意見を聴かなければなりません。

(3) 保留地および立体換地保留床部分の処分価額の評価です。

保留地および立体換地保留床部分の価額の評価について、意見を聴かなければなりません。

(4) 従前の宅地及び換地の価額の評価です。

換地設計を作成する際に定める土地評価基準や、換地設計または換地計画における宅地の評価について意見を聴かなければなりません。

(5) 権利の評価（権利の割合）です。

借地権などの権利が設定されている宅地の所有権と借地権などの権利の割合を定める際には、意見を聴かなければなりません。

なお、下部記載の図のとおり、施行者である市は、法律に定められた事項に関して、土地区画整理審議会および評価員に諮問・意見を聴取しながら事業を進めなければなりません。

続きまして、資料3・傍聴資料3 の評価員の選任について に沿ってご説明いたします。選定における考え方として、国土交通省により示されている『土地区画整理事業運用指針』において、「土地評価は土地区画整理事業を公正かつ公平に行うための基本であり、地権者等にとって最大の関心事の一つであることから、周辺地域の地価動向や経済・社会情勢を踏まえ、土地の利用価値が的確に反映されているとともに、合理的な説明により、地権者等の理解の得られるものでなければならない。」とあります。

現在、本事業の評価員につきましては、令和2年11月29日に開催されました第2回審議会により、「土地又は建築物の評価について経験を有する者」としまして不動産鑑定士、「市街地再開発事業の評価方法のノウハウを有する者」としまして一般財団法人日本不動産研究所職員、「換地計画における従前土地評価の基礎資料の一つとなる路線評価に精通している者」としまして市川税務署職員、以上3名を、審議会委員の皆様より同意をいただき選任したところでございますが、今般、2名の評価員より、勤務先の人事異動に伴い辞任届が提出されましたことから、後任者についてご審議をいただきたく存じます。

最後に 資料4・傍聴資料4 評価員候補者一覧 に沿って説明いたします。

氏名は伏せてご説明いたします。

1人目、A氏、一般財団法人日本不動産研究所職員の方。不動産鑑定士の資格に加え、土地区画整理士や再開発プランナーの資格をお持ちであり、土地評価、土地区画整理事業、再開発事業それぞれに精通されております。また、日本不動産研究所は、土地及び不動産市場の調査、不動産鑑定業務、再開発ビル事業・まちづくり支援等、不動産の総合調査研究に係る多岐にわたる業務を行っております。

2人目、B氏、市川税務署職員の方です。前回選任した、馬場清久氏の人事異動に伴い、後任として令和3年7月に着任されました。松戸市の路線評価は市川税務署が行っております。路線価は土地区画整理事業の換地を定めるための基礎資料となります。B氏は、区画整理の土地評価と関連して、今後発生する、立体換地手法を用いることによる税制面の課題に対して、ご相談させていただくこととなる部署に所属している方でございます。

以上、評価員の選任についての説明とさせていただきます。

会長

それでは、評価員の選任を行います。ご意見はございますでしょうか。

(意見なし)

それでは、評価員の選任についてお諮りします。

A氏を本審議会として評価員に選任することに同意することに賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

過半の同意がございましたので、A氏を本審議会として評価員に選任することに同意します。

続いて、B氏を本審議会として評価員に選任することに同意することに賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

過半の同意がございましたので、A氏を本審議会として評価員に選任することに同意します。

2名とも同意が得られましたので、松戸市から挙げられた諮問事項に対し、土地区画整理審議会として同意する旨、答申することとします。

最後に、2名の氏名を公表いたします。

1人目、一般財団法人日本不動産研究所の「阿部 進悦(あべ しんえつ)様」

2人目、市川税務署の「石川 征司(いしかわ まさし)様」です。

以上で、議題(1)「評価員の選任について」を終了します。

本日の議題は以上となります。

これにて、傍聴を終了します。傍聴者の方は、事務局職員の指示に従い、退室してください。

事務局

会議資料は後方の出口にて回収させていただきます。

資料をしまわずにお持ちになったまま、前の方から順次ご退室をお願いいたします。

(傍聴者退室)

会長

以上で、第3回松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理審議会を閉会します。

3. 閉会