

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2回議事録

第2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2年11月29日（日）午後1時00分から午後1時50分まで
- 2 場 所 幸谷ふれあいホール（住所：松戸市幸谷613番地の1）
- 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 19名
- 5 事 務 局 6名  
街づくり課 課 長 小林 清  
専 門 監 飯嶋 健次  
課長補佐 花川 祐介  
区画整理担当室 藤井 大介 金子 司 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  
→下記3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。  
・中川 勝夫 氏(不動産鑑定士)  
・太田 祐介 氏(一般財団法人日本不動産研究所 職員)  
・馬場 清久 氏(市川税務署 職員)
- 3 閉会

## 第2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2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5 千葉委員と議席番号6 色川委員の両名を指名いたします。よろしくお願いいたします。

本日の議題は「(1)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て、候補者の氏名については、「A氏、B氏、C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)

ないようですので、個人情報に配慮したうえで公開といたします。

それでは、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、18名でございます。（※開始後1名入室したため合計19名）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。

なお、今般のコロナウイルス感染症拡大防止の観点から、事前に参加人数を把握するため、傍聴の事前申込制をとらせていただきました。

また、各委員からの「地元での開催を」とのご意見を参考に、会議会場は幸谷ふれあいホールといたしました。

傍聴会場は、幸谷ふれあいホールに定員20名を確保し、定員20名を超えた場合は、別途「松戸市役所 議会棟3階 特別委員会室」に、定員45名分を確保する予定でしたが、事前申し込みにて定員20名を超えなかったため、幸谷ふれあいホールでのみ傍聴を行わせていただいております。

なお、施設の各部屋の使用定員の都合上、別室にWeb会議システムを使用し、音声・映像を流す対応をとらせていただいております。通信の状況により音声、映像が乱れる可能性がございますが、あらかじめご了承くださいますようお願いいたします。

また、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

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3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。

次にお手元の資料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) 立体換地建築物の評価額の評価です。

立体換地建築物の評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評価額の評価です。

保留地および立体換地保留床部分の評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評価額の評価です。

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 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。

本事業において、評価員を選任するにあたり、他自治体の事例を参考に本地区の特徴を踏まえ、評価員に求める特性として方針を決定しました。

1つ目、「土地又は建築物の評価について経験を有する者」です。

他自治体事例にもある通り、不動産鑑定士を選任している自治体が多くあるため、本事業としても選任の方針として、地域に精通し、松戸市内で不動産鑑定業務に携わった実績のある不動産鑑定士に依頼することとしました。

2つ目、「市街地再開発事業の評価方法のノウハウを有する者」です。

国土交通省により示されている『立体換地活用マニュアル』において、「立体換地手法を用いた土地区画整理事業において、換地計画の対象として建物評価をすることは、市街地再開発事業に準じることが適当である。」とあることから、再開発事業に関連する業務に従事している団体に打診し、推薦を依頼する方針といたしました。

3つ目、「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」です。松戸市の路線評価の所管である市川税務署における適任者に依頼する方針といたしました。

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、不動産鑑定士の方。長年、不動産鑑定業務に従事され、松戸市内で実績のある方です。

2人目、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、事業の仕組み、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。

3人目、市川税務署職員の方です。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。  
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。はい、A委員。

#### A委員

この資料を見まして、私としては中立かつ公正なお仕事をしていただけることを期待しています。ただですね、経歴書だけの資料では、なんとも適正かどうか判断し難いかなと思います。あとですね、私、審議会委員にならせていただきましたので、近所の地権者の方々から色々なご意見が集まってくるんですね。この土地の評価に関する事で、ご意見を2、3伺ったので、代弁させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

#### 会長

選任に関わる内容であれば、どうぞ。

#### A委員

はい。街づくり課さんの執行部から10月23日付けに個別訪問の実施について、地権者全員に連絡のお手紙が届きました。地権者さんが言うには、これについて換地計画の一件であるから、審議会で説明してから行うべきなんではないでしょうか。これは土地区画整理法で決められています、というご意見でした。スケジュールで、評価員の手続きは、松戸市の案で土地評価を地権者に説明し、仮申出をさせることは、区画整理法に違反の疑いがあるのではないですか、というご意見を伺ったのですが、この点について事務局、執行部、街づくり課さんにお伺いしたいと思ひまして、今、意見を申しました。これは選任委員、評価、この選任に関する事なので、意見として挙げたんですが、いかがでしょうか。

#### 会長

ありがとうございます。街づくり課の方で答弁をお願いします。

#### 事務局

今回、A委員からお話のあった関係になります、評価員の選任が行われる前に、皆さんに換地の説明を行うのはどうなのか、というお話の趣旨でよろしいでしょうか。

#### A委員

はい。

## 事務局

その点についてお話させていただきます。

今、私どもが皆様にご提示させていただいている内容につきましては、土地評価基準という国土交通省で監修されて、街づくり区画整理協会が発行している本があります。それを基に、今、皆様にはご提示させていただいております。個別訪問の際に皆様にお話をさせていただいて共通認識を、個別訪問を行えている方には図れているのかなという状況となります。

ただ、皆様に共通してお話させていただいているところに関しましては、「評価員の選定が今後行われます。評価員の選任が行われた結果、今、私共がご提示しているものと異なる可能性があります。評価員の選任が終わった後に、土地区画整理審議会の方々に、基準の素案などをお伺いさせていただき兼合いで、もしかしたら、今、ご提示させていただいている内容と異なる可能性があります。」とお話をしているところであります。ただし、皆様は土地評価がどうなっているか、というのは地権者の方々が一番気になる点でありますので、評価員が選任され、正式な土地評価基準を決定するのを待つよりは、まず初めの段階、素案の段階ではありますが、変更の可能性はありますが、ご提示する方が私共としては、今後ご案内をする上でよろしいかと思いましたので、ご提示させていただいている状況となります。

## 会長

ありがとうございます。A委員、どうでしょうか。

## A委員

紛らわしいかと思えます。地権者の従前地の土地の評価について、しっかり議論をお願いしたいかなと思えます。これは、この事業の土地の評価、また立体換地についての、事業計画の「きも」、大きな大きな大事なポイントになってきますので、この点をしっかり、どの場で議論するのか、今日なのかどうなのかわかりませんが。評価員の選任に関しては、深く関わることだと思えます。

8月26日開催の地権者説明会で、街づくり課の説明では、選任された3名の評価員に市の事業計画にある従前地の評価を諮問するとの説明でした。

そもそも不動産の土地の鑑定は、依頼主の希望に沿った評価が結果として出てくるのが通常のようなので。松戸市の事業計画にある区域内従前地の平均価格は1坪、約35万円となっています。この評価は、立体換地方式における従前地の評価として適正なのかとも疑問があります。この点について説明を受けたうえ、審議会ですっかり議論すべきだと思えます。

また、松戸市が事前に行なっている、地権者への個別訪問の提示条件について、評価員の鑑定評価が出る前に行っていますが、順序が逆なのではないでしょうか。先ほども申したとおりですね、他の方の意見を私が代弁させていただきました。

従前地の評価は、立体換地における権利床を選択する地権者にとって、床面積を確定する最も重要な問題だと思います。土地評価は色々あるようですが、近隣事例で新松戸駅西側100m周辺の地価と比較し、把握しておく必要があると思います。

とにかく、地権者の従前地の土地の評価については、しっかりと議論をお願いしたいと思って今、発言した次第です。

### 会長

議長として、A委員のご提案・考え、確かなものと思います。

それを踏まえて、このA氏、B氏、C氏について、どんな内容であるかという質問をしていただければ幸いかなと思います。そのうえで、評価員を選任したいと考えてますので、よろしく願いいたします。その他、何かございますでしょうか。

はい、B委員。

### B委員

今、A委員が言ったのはもっともで、一番この開発で権利者が興味あるのはこの部分。先ほどの事務局の説明でも、松戸市の不動産鑑定の経験のある人とありましたけど、この3人についてはどうなのでしょう。例えば、松戸市としての地域の特性もあると思うので、ここで仕事をしたことがある人が適任だと思うのですが、そのあたりはいかがでしょう。

### 会長

はい、事務局お願いします。

### 事務局

市内での実績があるのか、というご質問かと思います。

A氏におきましては、本市の固定資産評価員を以前3度ほどされております。固定資産評価員というのは、地方税法のなかで市町村長の指揮を受けまして、固定資産を適切に評価し、かつ価格の決定を補助するため、市町村に固定資産評価員を設置するとなっております。固定資産評価員というのは、固定資産の評価に関する知識及び経験を有する者のうちから、当該市町村の議会の同意を得て選任ということで、松戸市では1名というかたちになっております。そちらの経験というのを、何度かやられた方でございます。B氏につきましては、先程の私の説明でもありましたように、一般財団法人日本不動産研究所というのは、全国にネットワークを形成しておりまして、豊富で詳細なデータを

もとに、特定分野においては高い専門性を有したサービスを提供している専門チームを結成して行われている会社であります。例えば、レジデンシャル専門チームというものを作っておきまして、マンションなどの鑑定評価、あるいはそれらに関するコンサルティングを行っておきまして、マーケット分析、情報収集、評価手法の構築を行っているところであります。そのなかの、先ほど申し上げました不動産鑑定士、再開発プランナー、土地区画整理士の資格をもっている方を今回推薦しております。

C氏に関しましては、先程言いました資料（資料3 評価員の選任について 2 他自治体事例）の中にもありますように、市原市、船橋市も税務署の評価専門官がやっております。立体換地による区分所有・増床等を適用する際の税制面での助言を受けられることから候補者としてあげることとなりました。説明は以上です。

#### 会長

ありがとうございます。B委員、よろしいでしょうか。

#### B委員

はい。

#### 会長

他にありますでしょうか。はい、A委員。

#### A委員

もう一つ意見を申したいと思えます。これはですね、審議会委員として、私だけではなく、この10名でしっかりと、きちんとした判断が出来るように、意見を申したいと思って、今、意見いたします。この事業は先ほども申したように、大きな大きな「きも」となる2つの点があると思えます。

1つはですね、先ほども申したように、従前地の土地の評価についてです。低い評価で権利床を割り当てられる恐れがあります。従前地の評価について、これから決まるであろう3名の評価員と審議会委員10人と合同で会議を開催すべきだと私は思います。密室ではなく、開かれた審議会、評価員になっていただきたく、そのように提案いたします。

また、大きな「きも」の1つとして、2つ目に、立体換地複合マンションの建物の情報開示についてです。複合マンション建物における権利床と保留床の構成は、どのようになっているのか。1階の商業フロアは、権利床か保留床かどちらに区分されるのか。2階から3階の公共施設は、権利床か保留床かどちらに区分されるのか。

また、複合マンションの建築コストについて、マンション部分の坪単価はいくらか。公共施設部分の坪単価はいくらか。1階の商業施設部分の坪単価はいくらか。マンション

販売業者との売買契約は、保留床部分となっていますが、権利者の権利変換床に予定と実際とが乖離が生じた場合は、どのように取り扱うのか。色々大きな不明というか、わからない点があります。審議会に情報開示されなければ、審議会委員として私たちは、重要な判断ができないのではないかと思います。なので、こういう項目がうやむやに行えば大きな問題となり、行政も審議会委員も責任を問われることになると思います。なので、しっかりと情報開示、また、議論をしていただきたいと、私は意見をいたします。以上です。

#### 会長

はい、ありがとうございます。事務局の方で、何かありますか。

#### 事務局

ご意見としてお伺いいたします。

#### 会長

それでは、ご意見としてお伺いしておきます。他にご意見ありますでしょうか。

(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。

(挙手)

賛成が8名。

反対の方は挙手をお願いします。

(挙手なし)

反対0名ですね。

#### A委員

いいですか？

#### 会長

はい、A委員。

#### A委員

私はこの資料から3人が適正かどうか判断するのはちょっと不明なので、保留いたします。反対でもなく、賛成でもございません。

## 会長

わかりました。それでは、賛成が8名、保留が1名ということで、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。

(挙手)

反対の方は、挙手をお願いいたします。

(挙手なし)

賛成8名、棄権が1名。

B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。

最後にC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。

(挙手)

反対の方は、挙手をお願いいたします。

(挙手なし)

賛成8名、棄権1名ですので、C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。

3名全員について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、3名の氏名を公表いたします。

1人目、不動産鑑定士の「中川 勝夫（なかがわ かつお）様」

2人目、一般財団法人日本不動産研究所の「太田 祐介（おおた ゆうすけ）様」

3人目、市川税務署の「馬場 清久（ばば きよひさ）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、事務局の職員の指示に従い、退室してください。

## A委員

会長、審議会閉会の前に一つ、審議会自体について意見があるのですが、発言してよろしいでしょうか。

## 会長

議案と別ですか。

## A委員

評価員はもう決まったんですね。それではないことで意見が1つあります。

#### **会長**

審議会の議案は終了しましたので、会議をまず終了して、せっかく皆さんお集まりしますので、この機会なかなかないので意見交換をしたいとは思っています。なので、少し待ってください。

#### **A委員**

はい、じゃあその時に。

### **3. 閉会**