

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4回議事録

第4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6年7月14日(日) 午前10時00分から
午前11時50分まで
- 2 場 所 馬橋東市民センター(住所:松戸市馬橋1854番地の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 17名
- 5 事 務 局 5名
街づくり部 審 議 監 巽 佳代子
区画整理課 課 長 河村 力
課長補佐 柴山 好員
担 当 者 三小田 泰紀 金子 司
- 6 会議の公 一部公開
開・非公開 ※「議案第1号 評価員の選任について」は、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。
なお、それ以外の議案については、非公開にて開催。
- 7 議案 第1号 評価員の選任について
第2号 基準地積の決定について
第3号 換地設計基準について
第4号 立体換地細則について
- 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 議案

第1号 評価員の選任について

→下記1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。

・川口 浩司氏(株式会社国土地理研究所)

第2号 基準地積の決定について

第3号 換地設計基準について

第4号 立体換地細則について

3 閉会

第4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

皆さんおはようございます。

ただいまより第4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名全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9酒井委員、議席番号10長谷川委員の両名を指名いたします。よろしく願いいたします。

本日の議案は、「評価員の選任について」、「基準地積の決定について」、「換地設計基準について」及び「立体換地細則について」となっております。

会議の公開・非公開について事務局より説明を求めます。

事務局

会議の公開・非公開の判断材料として、審議事項の内容等について、説明をいたします。

本日の審議会からの議案と次回以降の審議会の議案が密接に関連することから、次回以降の審議会でお諮りする事項についてもご説明いたしますので、会議の公開・非公開について、併せて、ご審議をいただければと存じます。

それではお手元の資料の1でございます。審議会傍聴要領の1ページを踏まえまして、ご説明をいたします。

会議の公開・非公開につきましては、松戸都市計画事業土地区画整理審議会会議運営規則第7条及び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傍

聴要領第2条の規定により、公開が原則となっております。

一方で、同要領の第2条ただし書き、ただしと書いてある部分には、非開示情報が含まれる事項について審議を行う場合、または会議を公開することにより、会議の公正かつ円滑な運営に著しい支障が生ずると認められる場合には、会議を公開しないことができる旨を規定しております。

本審議会の審議内容は、審議をする際に、地権者の皆様の個人情報が多く含まれることが想定されること。

市の機関における審議、検討または協議に関する情報であって、公にすることにより、率直な意見の交換もしくは意思決定の中立性が不当に損なわれる恐れがあること。

不当に市民の間に混乱を生じさせる恐れがあること。

また、市の事業に関する情報であって、公にすることにより、事業の適正な遂行に支障を及ぼす恐れがあることから、松戸市情報公開条例第7条第2号並びに、同条第5号及び第6号に該当する非開示情報が見受けられると考えます。

次に、本日の議案、審議内容をご説明いたします。

議案第1号「評価員の選任について」ですが、こちらは新たな評価員の選任を審議していただくものです。

こちらは個人名を伏せた上での審議を予定いたします。

議案第2号「基準地積の決定について」ですが、地権者が所有する筆ごとの面積を確定させるため、審議していただくものです。

こちらは、個人の財産にかかる情報となります。

議案第3号「換地設計基準について」ですが、換地設計及び立体換地の方法、面積の決定方法等の技術的なルールを定めるため、審議していただくものです。

議案第4号「立体換地細則について」ですが、立体換地の対象者、申し出方法についての必要事項を定めるため、審議していただくものです。

議案第3号及び第4号に関しましては、審議の過程におきまして、地権者情報を具体例として、基準の適用を説明する場面が想定されます。

次に、今後、現時点で予定しております、審議事項、審議内容をご説明いたします。

予定議案1、土地評価基準に関する審議ですが、各土地の整理前、整理後を評価するための基準を審議していただくものでございます。

こちら審議過程におきまして、地権者情報を具体例として、基準の適用例を説明する場面が想定されます。

予定議案の2、特別宅地に関する審議でございます。
特別宅地を適用する筆の内容を審議していただくものです。
こちらは、個別の土地について審議するもので、個人の財産に関わる情報となります。

予定議案の3、保留地、保留床の決定に関する審議ですが、保留地、保留床及び付保留床を審議していただくものでございます。
こちらは、各換地床の情報と一体で付保留床を取得する場合の審議となることから、個人の財産にかかる情報となります。

予定議案の4、換地設計及び立体換地設計案に関する審議です。
こちらは換地設計及び立体換地設計、言い換えますと、各地権者様の換地先、こちらの審議をしていただくものでございます。

予定議案の5、換地設計及び立体換地設計の供覧に関する審議です。
こちらは、換地設計及び立体換地設計の供覧内容と結果について審議していただくものでございます。

予定議案の6、宅地の立体化に関する審議ですが、立体換地を適用する旨の内容を審議していただくものです。

予定議案の7、仮換地指定に関する審議ですが、各地権者への仮換地指定の内容を決定するために審議をしていただくものでございます。

予定議案の8、使用収益停止に関する審議でございます。
こちらは、各地権者への使用収益停止の内容を決定するためにご審議をいただくものでございます。

予定議案の9、立体換地通知に関する審議でございます。
各地権者への立体換地通知の内容を決定するために、審議をしていただくものでございます。

最後に、予定議案の10、換地設計及び立体換地の変更に関する審議でございます。
換地設計及び立体換地設計に変更が生じた場合の取り扱いや内容をご審議していただくものです。

今ご説明いたしました、予定議案2から10につきましては、個人の財産にかかる情報となります。

以上が各議案に対する審議内容となります。

会長

ありがとうございます。

会議の公開・非公開の決定についてですが、事務局から説明があったとおり、松戸市の規定上、当会議については、原則として公開するものでありますが、議案に非開示情報が含まれる場合、また、会議の公開により、会議運営に支障の生ずる際は、会議を非公開とすることができるものであります。

事務局から説明があった、本日の議案の一部、また今後の会議の議案につきましては、松戸市情報公開条例上非開示とすべき情報が多く含まれること、また、これまでの別地区での区画整理審議会での経験からも、個人の情報を例に挙げて審議することが多く想定されます。

そのため、総合的に考慮すると、当審議会の運営、または今後の本事業の円滑な推進の観点から、事務局から説明があった、本日の議案における評価員の選任以外の3議案と今後の予定している10議案、について非公開とすることが望ましいと考えますが、このことにつきまして、何かご意見ございますでしょうか。

(異議なしとの声あり。)

会長

異議なしということですね。

他にはご意見ありませんか。

それでは、評価員の選任以外の議案となるその他の議案について非公開とすることに賛成の方の挙手をお願いします。

(全員挙手)

会長

ありがとうございます。

全員賛成でございます。

それでは評価員の選任以外の議案について、非公開といたします。

なお、本日審議いただいた以外の新たな議案が発生した場合は、次回以降の審議会で、本日と同様の審議が必要になりますので、ご承知おきください。

本日公開することになりました、評価員の選任について、議事の注意事項を事務局より説明を求めます。

事務局

それでは評価員の選任についてご説明いたします。

こちらについては、前回、前々回と同様の注意事項となりますが、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を含んだ情報が審議の対象となっています。

正式に決定していない時点では、候補者のお名前や生年月日、経歴などの個人情報に関するご発言に、ご配慮いただいた上で、ご審議をいただければと考えております。

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。

説明は以上でございます。

会長

ただいまの事務局の説明を踏まえ、候補者の氏名については、A氏というように名前を伏せた上で審議し、生年月日や経歴についても、配慮した上で、本議案を公開することにご意見はございますでしょうか。

(異議なしとの声あり。)

会長

ありがとうございます。

ないようですので、個人情報に配慮した上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。

事務局

この後、傍聴者が入って参ります。

しばらくお待ちください。

(傍聴者 入場)

事務局

それでは傍聴される方へお知らせをいたします。

先ほど傍聴者の方に配布資料をお配りしているかと思えます。

傍聴者資料の1というものでございます。そちらに記載されている傍聴会場での注意事項、ご承知いただければと思えます。ご協力をよろしくお願いいたします。

ただし、本日、配布しております資料は、ご返却くださいと記載してありますが、お持ち帰りいただいて構いません。

審議会の終了後、ホームページ及び行政資料センターにて公開可能な部分において、議事録についても公表いたします。

会長

先ほど、本日の議案である「評価員の選任について」、「基準地積の決定について」、「換地設計基準について」、「立体換地細則について」、並びに今後の予定しております「土地評価基準に関する審議」、「特別宅地に関する審議」、「保留地、保留床の決定に関する審議」、「換地設計及び立体換地設計案に関する審議」、「換地設計及び立体換地設計の供覧に関する審議」、「宅地の立体化に関する審議」、「仮換地指定に関する審議」、「使用収益停止に関する審議」、「立体換地通知に関する審議」及び「換地設計及び立体換地の変更に関する審議」の公開の取り扱いについて審議し、「評価員の選任について」は公開、それ以外の「基準地積の決定について」、「換地設計の基準について」、「立体換地細則について」、「土地評価基準に関する審議」、「特別宅地に関する審議」、「保留地、保留床の決定に関する審議」、「換地設計及び立体換地設計案に関する審議」、「換地設計及び立体換地設計の供覧に関する審議」、「宅地の立体化に関する審議」、「仮換地指定に関する審議」、「使用収益停止に関する審議」、「立体換地通知に関する審議」及び「換地設計及び立体換地の変更に関する審議」については、当審議会の運営、また、今後の本事業の円滑な推進の観点から、非公開とすることが決定しました（傍聴者から「おかしい。」との発言あり。）。

会長

傍聴者は、静かにしてください。

なお、本日公開となりました、「評価員の選任について」は、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上で、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いたします。

それでは、本日の傍聴の申し出についてご報告します。

本日の傍聴者は17名です。

なお、今後の傍聴については、事務局の受付けを済ませたことをもって、許可し

ますので、ご了承願います。
説明は以上となります。

2. 議案

議案第1号「評価員の選任について」

会長

それでは議題に移ります。
議案第1号「評価員の選任について」でございます。
事務局より諮問の説明をお願いいたします。

事務局

それでは事務局から説明をいたします。
まずは、委員の皆様へ配付しております資料、諮問文の案によりこちらは土地
区画整理法第65条第1項及び松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理
事業施行条例第23条の規定に基づき、記載の1名について評価員を選任する
ことに関し、審議会の同意をいただきたく諮問いたします。

まず、評価員の役割という資料につきましては、第2回、第3回の土地区画整理
審議会でもご説明をした内容でございますので、時間の関係でこちらは割愛を
させていただきます。続きまして評価員候補者一覧、こちらに沿って資料をご説
明いたします。

氏名は伏せてご説明をさせていただきます。

A氏でございます。

不動産鑑定評価の他、コンサルティング業務も行っている方でございます。
不動産鑑定士の資格に加え、マンション管理士や、公益財団法人不動産流通推進
センター認定資格である公認不動産コンサルティングマスターの資格や、不動
産証券化協会認定マスターをお持ちであり、不動産関係に精通をされた方でご
います。

さらに国土交通省地価公示評価員の他、国税庁相続税路線価評価員、並びに千葉
県地価調査評価員や松戸簡易裁判所所属民事調停委員、また、令和6年1月から
千葉地方裁判所競売不動産評価人などのご経験を有しております。

以上でございます。

会長

ありがとうございます。
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。

(異議なしとの声あり。)

会長

異議なしという声ですので、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)

会長

ありがとうございます。
全員から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。
同意が得られましたので、松戸市からの諮問事項に対し、土地区画整理審議会として同意する旨答申することにします。
最後に、氏名を公表します。
株式会社国土地理研究所の川口浩司様です。
以上で議案第1号「評価員の選任について」を終了します。
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って退出してください(傍聴者から「意味がないじゃないですか傍聴の！私たちそんなことを聞きに来たわけじゃないですよ！！」との発言あり。)

会長

静かにしてください(傍聴者から「静かにできないですよ！こんなに待たされて！！」との発言あり)。

会長

これ以降の審議につきましては、非公開のため傍聴者の方はご退出ください。

(騒ぎ立て、退出指示に従わない傍聴者による妨害行為により審議を一時中断
(34分間))

(その後、傍聴者退出)

議案第2号「基準地積の決定について」

→原案のとおり承認

議案第3号「換地設計基準について」

→原案のとおり承認

議案第4号「立体換地細則について」

→原案のとおり承認

※議案第2号から議案第4号までは非公開での開催のため、審議結果のみを記載しています。

3. 閉会

会長

以上で本日の議案等につきまして終了といたします。