

第5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

日時：令和6年9月29日（日）午前10時から

場所：幸谷ふれあいホール

次 第

- 1 開会
- 2 挨拶
- 3 事務局説明
- 4 議 題
 - (1) 評価員の選任について
 - (2) 土地評価基準について
 - (3) 公共施設の用に供している宅地について
 - (4) 宅地の立体化について
 - (5) 換地設計及び立体換地設計について
 - (6) 保留地、保留床の決定について
 - (7) 換地設計及び立体換地設計の供覧について
- 5 閉会

第5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

資料一覧

- 資料1 審議会傍聴要領
- 資料2 評価員の選任（諮問1）
- 資料2-2 評価員の役割
- 資料2-3 評価員の選任について
- 資料2-4 評価員候補者一覧
- 資料2-5 経歴書
- 資料3 土地評価基準（諮問2）
- 資料3-2 土地評価基準（資料）
- 資料3-3 土地評価基準（解説）
- 資料3-4 整理前後路線価係数図（解説）
- 資料4 公共施設の用に供している宅地（諮問3）
- 資料4-2 公共施設の用に供している宅地の位置図
（法第95条第6項摘要地）
- 資料5 宅地の立体化（諮問4）
- 資料5-2 法第93条2項及び4項摘要地図及び調書
- 資料5-3 本申出書提出状況図及び調書
- 資料6 換地設計及び立体換地設計（諮問5）
- 資料6-2 仮換地図及び調書
- 資料7 保留地、保留床の決定（諮問6）
- 資料7-2 保留地、保留床位置図及び調書
- 資料8 換地設計及び立体換地設計の供覧（諮問7）
- 資料8-2 換地設計（案）の通知（供覧図書）
- 資料8-3 立体換地（案）の通知（供覧図書）

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

(目的)

第1条 この要領は、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(以下「審議会」という。)の傍聴に関して必要な事項を定めることを目的とする。

(非公開とする会議)

第2条 審議は、法令等の規定により公開することができないとされている場合を除き、その会議を公開するものとする。ただし、次に掲げる場合は、その会議を公開しないことができる。

- (1) 非開示情報が含まれる事項について審査、審議、調査等を行う場合
- (2) 会議を公開することにより、当該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
- (3) その他、会長が特に認めたもの

(審議会の傍聴)

第3条 傍聴を希望するものは、会議の当日、所定の場所で傍聴人名簿に氏名及び住所を記入し、会長の許可を得て、入室するものとする。

- 2 傍聴の受付は、会議開始の15分前から会議の開催予定時刻までとする。
- 3 傍聴の受付は、原則、先着順とする。

(傍聴の定員)

第4条 傍聴者の定員は、10名とする。ただし、会長が必要と認めるときは、定員を変更することができる。

(会長の指示)

第5条 傍聴人は、審議会会場では、会長の指示に従わなければならない。

(傍聴できない者)

第6条 次に掲げる者は、傍聴することができない。

- (1) 人に危害を加え、又は迷惑を及ぼす恐れのある物を携帯している者
- (2) 拡声器、録音機、撮影機の類を携帯している者
- (3) 貼り紙、ビラ、プラカード、旗の類を携帯している者

- (4) 鉢巻、腕章、たすき、ゼッケン、ヘルメットの類を着用、又は携帯している者
- (5) 酒気を帯びている者
- (6) その他、議事を妨害することを疑うに足りる顕著な事情が認められる者

(傍聴人の遵守事項)

第7条 傍聴人は、静粛に傍聴することとし、次の事項を守らなければならない。

- (1) 審議会における言論に対し、拍手その他の方法により可否を表明しないこと。
- (2) 騒ぎ立てる等、議事を妨害しないこと。
- (3) 飲食又は喫煙をしないこと。
- (4) 審議会の会長の許可を得ず、写真撮影、録画、録音等を行わないこと。
- (5) その他、会場の秩序を乱し、又は議事の妨害となる行為をしないこと。

(傍聴人の退場)

第8条 傍聴人は、次に掲げる場合には、退場しなければならない。

- (1) 会長が非公開であることを宣告し、傍聴人の退場を命じたとき。
- (2) 傍聴人が前条に違反し、会長が退場を命じたとき。

(資料の取り扱い)

第9条 会議を公開する場合は、松戸市情報公開条例第7条各号に規定される非開示情報を除いた会議資料を傍聴者の閲覧に供する。

2 会議資料は原則として、傍聴人数分を用意することとする。ただし、当該資料が大量である場合、作成経費の負担が大きい場合などの人数分を準備することが困難な場合は、可能な範囲で対応するものとする。

3 会議資料は、会議終了後に回収する。

(委任)

第10条 この要領に定めない事項は、審議会に諮って会長が定める。

附則

この要領は、令和2年2月12日から施行する。



松街区第98号
令和6年9月29日

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
会長 田嶋幸浩様

松戸市長 本郷谷 健 次



松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業
評価員の選任について（諮問）

このことについて、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条の規定に基づき下記1名を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します。

記

(1) 岡部 千華（市川税務署）

以上

評 価 員 の 役 割

1 評価員とは

施行地区内の土地の評価の公平性及び適正を保つために、施行者(市)が土地及び建築物の一部及び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』です。(法第65条第1項、条例第24条)

2 定数・任期

市長が審議会の同意を得て、土地又は建築物の評価経験を有する者から選任します。定員は3人で、任期は事業が終了するまでです。

(法第65条第1項、条例第23条)

3 評価員に意見を聴く事項

(1) 従前の宅地及び換地の価格の評価

換地設計を作成する際に定める土地評価基準や、換地設計又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。(条例第24条)

(2) 権利の評価(権利の割合)

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。(条例第25条第2項)

(3) 保留地(保留床)を定める場合の価額の評価

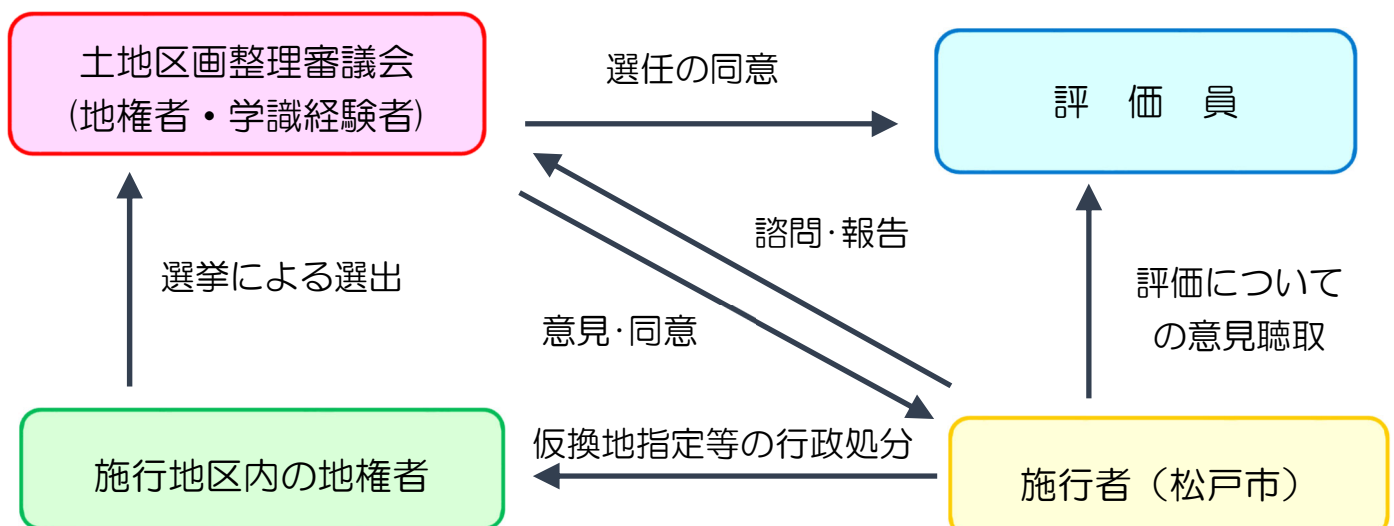
保留地(保留床)を定める場合の価格について、土地及び土地について損する権利並びに立体換地建築物の価額について意見を聴かなければなりません。

(法第65条第3項)

(4) 清算金を定める場合の土地等の評価

換地計画において清算金を定める際の土地及び建築物の一部及び建築物の存する土地の共有部分の価格については、意見を聴かなければなりません。

(法第65条第3項)



評 価 員 の 選 任 に つ い て

1 選定における考え方

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。

また、適切な評価に基づき、施行前後及び宅地相互の均衡・公正に配慮すべきである。このため、地方公共団体等が施行する土地区画整理事業においては、事業ごとに土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上※を、審議会の同意を得て評価員として選任することになっている。(法第65条、第71条、第71条の5)。

(『土地区画整理事業運用指針』国土交通省都市・地域整備局市街地整備課より)

※本地区においては、「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条の規定により、3名となっている。

2 他自治体事例

自治体名	評価員の業種		
千葉市	不動産鑑定士 銀行職員	固定資産評価員	審議会の会長
柏市	不動産鑑定士 2名	法務局 職員	
流山市	市職員OB(資産税関係部門)		
野田市	不動産鑑定士	法務局第一統括登記官	税理士
市原市	不動産鑑定士	固定資産評価員	税務署評価専門官
	法務局登記官(所長)	千葉銀行支店長	
浦安市	不動産鑑定士 2名	市職員OB(固定資産税課長)	
船橋市	不動産鑑定士	市職員OB(市税務部部長)	税務署評価専門官
東京都江戸川区	不動産鑑定士 3名		
東京都羽村市	不動産鑑定士	宅地建物取引士	土地区画整理士
埼玉県和光市	不動産鑑定士 2名	総務部課税課職員	
埼玉県吉川市	不動産鑑定士	統括登記官	総務部課税課長

3 評価員に求める特性

- ・土地又は建築物の評価について経験を有する者
- ・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
- ・市街地再開発事業の評価方法のノウハウを有する者

(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。(『立体換地活用マニュアル』国土交通省 都市局 市街地整備課より))

評 価 員 候 補 者 一 覧

NO	所属・肩書	氏 名	備 考 (資格等)
(1)	市川税務署 評価専門官 資産課税 部門	【A氏】 (オカベ チカ) 岡部 千華	税務署職員

※傍聴者には、A氏として配付しております。

ご発言の際は、氏名ではなく「A氏」と呼称してください。

経 歴 書

氏 名	オカベ チカ
	岡部 千華 ※A氏
生年月日	
最終学歴	
資格等	
経 歴	