

第46回

船橋都市計画事業飯山満地区

土地区画整理審議会

(公開審議用)

日 時 令和6年8月23日(金曜日)午前10時00分 開会

場 所 飯山満土地区画整理事務所 分室1階 会議室

議 事 (1)

議案第58号 評価員の選任について (同意事項)

提 案 理 由

土地区画整理法第65条第1項及び船橋都市計画事業飯山満地区土地区画整理事業施行条例施行規則第6条の規定に基づき、長嶋香織の職を解き、新たに評価員として岡部千華を選任することについて提案します。

評価員について

1. 法的位置づけ

市長は市が施行する土地区画整理事業において、土地または建築物の評価について経験を有する者3人以上を、土地区画整理審議会の同意を得て、評価員に選任しなければならない。（土地区画整理法第65条第1項）

2. 人数

3人（船橋都市計画事業飯山満地区土地区画整理事業施行条例施行規則第6条）

3. 役割

施行者は、以下のことについて評価員の意見を聞かなければならない。（土地区画整理法第65条第3項）

換地計画において清算金又は保留地を定めようとする場合	土地及び土地に存する権利の価額の評価
減価補償金を交付しようとする場合 （当地区は該当しない予定）	
立体換地を定めようとする場合 （当地区は立体換地を行わない予定）	建築物の価額の評価

そのほか、次のような事項についても意見を聞いているのが一般的である。

- 土地区画整理事業土地評価基準
 - 整理前後の路線価
 - 施行前後の土地及び借地権等の存する部分の土地の指数並びに権利価額割合
 - 指数1個あたりの価額
- など

関係法令等

土地区画整理法（抜粋）

第65条 都道府県知事又は市町村長は、都道府県又は市町村が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業ごとに、土地又は建築物の評価について経験を有する者三人以上を、審議会の同意を得て、評価員に選任しなければならない。

2 前項の評価員は、非常勤とする。

3 都道府県又は市町村は、換地計画において清算金若しくは保留地を定めようとする場合又は第百九条第一項の規定により減価補償金を交付しようとする場合においては、土地及び土地について存する権利の価額並びに第九十三条第一項、第二項、第四項又は第五項の規定により定められる建築物の部分の価額を評価しなければならないものとし、その評価については、第一項の規定により選任された評価員の意見を聴かなければならない。

船橋都市計画事業飯山満地区土地区画整理事業施行条例（抜粋）

第8条 保留地の処分価格は、市長がその位置、地積、土質、水利、利用状況、環境、近傍類地の取引価格等を総合的に考慮し、評価員の意見を聴いて定めた価格とする。

2 市長は、経済的変動その他の事由により必要があると認めるときは、評価員の意見を聴いて前項の価格を変更することができる。

船橋都市計画事業飯山満地区土地区画整理事業施行条例施行規則（抜粋）

第6条 土地区画整理法第65条第1項の規定により選任しなければならない評価員の人数は、3人とする。（平成24規則167・一部改正）

第7条 従前の宅地及び換地の価額は、市長がその位置、地積、区画、土質、水利、利用状況、環境、固定資産税課税台帳登録価額、相続税財産評価基準等を考慮し、評価員の意見を聴いて定める。

第8条 所有権以外の権利の存する従前の宅地及び換地についての所有権又は所有権以外の権利の価額は、当該宅地の価額にそれぞれの権利価額割合を乗じて得た額とする。

2 前項の権利価額割合は、市長が前条の宅地の価額、賃貸料、位置、地積、区画、土質、水利、利用状況、環境等を考慮し、評価員の意見を聴いて定める。

選定内規（平成6年10月26日付で決裁を得たもの）

- 1 民間の不動産売買の価格動向に熟知している人
- 2 土地を評価する部門に携わり、各種分野で土地評価基準により評価作業を実施し、かつその評価により行政的処分を行った経験者
- 3 行政上の評価、税務、土地収用等を行うための評価に経験を有する人
- 4 相対的評価の経験を有する人
- 5 土地区画整理事業施行地区内に利害関係のない人

評価員の選任について

1. 現在委嘱をしている評価員

【氏名】伊藤 明良
【委嘱】平成6年10月26日から
【備考】不動産鑑定士

【氏名】石井 好信
【委嘱】令和5年11月15日から
【備考】船橋市固定資産評価員

2. 職を解く評価員

【氏名】長嶋 香織
【職歴】 自 至
昭和61年 4月 令和 4年 7月 東京国税局採用、各税務署配置
令和 4年 7月 千葉東税務署 評価専門官

船橋市の管轄が千葉東税務署から市川税務署に変更となったため、当事業の評価員としての職を解くこととする。

3. 評価員候補者

【氏名】岡部 千華
【職歴】 自 至
昭和62年 4月 令和 5年 7月 東京国税局採用、各税務署配置
令和 5年 7月 市川税務署 評価専門官

船橋市の管轄となった市川税務署の評価専門官として令和5年7月から着任。