第４６回
千葉都市計画事業検見川・稲毛地区
土地区画整理審議会議事録

第４６回千葉都市計画事業検見川・稲毛地区土地区画整理審議会（議事要旨）

１．日　時：平成３０年１１月２日（金）午後１時３０分～午後２時１５分

２．場　所：検見川稲毛土地区画整理事務所会議室

３．出席者：（委員）会　長　　岩瀬　幸男
職務代理者　堀田　圭一
委　員　　市川　幸男
〃　　大橋　南海子
〃　　川島　和
〃　　川島　義美
〃　　島﨑　信雄
〃　　武石　厚
〃　　武田　善市
〃　　内藤　春夫
〃　　那須　英夫
〃　　藤代　照明
〃　　宮下　昌美
〃　　本宮　淳則
〃　　矢野　栄　　（議席順）

（事務局）都市部長　松本　真吾
所長　　山下　光男
所長補佐　松澤　宏嗣
主査　　田邉　裕司
副主査　　重村　典男
主任技師　永利　健二
主事　　市原　直哉

４．議題
（１）議案第１号　仮換地の指定変更について
（２）報告事項　　仮換地指定の軽微な変更について

５．議事の概要
（１）議案第１号については、施行者から説明の後、審議した結果、全員賛成により可決した

（２）報告事項については、施行者から報告を受けた。

６．その他

平成３０年度事業の進捗状況について、施行者から説明を受けた。

７．会議経過

松澤補佐	本日は大変お忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。本日の司会進行を務めさせていただきます、検見川稲毛土地区画整理事務所所長補佐の松澤です。よろしくお願いいたします。 まず、配布資料の確認をさせていただきます。事前にお配りしています、次第・議案書・議案説明書はございますでしょうか。 また、本日机上に座席表・事業の進捗を示した図面・当地区のパンフレットを配布させていただいております。 それでは次第に沿って進めさせていただきます。 始めに事務局側の職員の紹介をさせていただきます。 都市部長の松本です、所長の山下です、主査の田邉です、担当の重村副主査です、同じく担当の永利主任技師です、同じく担当の市原主事です。 よろしくお願いいたします。それでは施行者を代表いたしまして、都市部長の松本より、ご挨拶させていただきます。
松本部長	改めまして、皆様こんにちは。都市部長の松本でございます。本日はご多忙の中、お越しいただきご出席いただきまして誠にありがとうございます。 また、日頃より市政にご協力いただいていることをお礼申し上げます。ご存じのとおり千葉市は今年度から３０年、３１年、３２年と第３次の実施計画を作りまして、今年度からスタートしている所でございまして、この検見川稲毛地区におきましても、検見川町花園町線、そこを３２年度までに新検見川駅から来る道路と接続させるということでそれを目標にして事業を進めておるところでございます。 それから、長年ご迷惑をお掛けしている所ではございますけども、北側地区の未整備区域、それから稲毛側の未整備区域、ここにつきましても今後どうしようかということで予算をいただいて、今年度から調査をして早いうちに方向を見出そうという事で作業を進めておるところでございます。引き続き委員の皆様にはご理解の程をお願いしたいと思います。 今日の議題につきましてはお手元にございますけども、仮換地の指定変更について、それから報告事項として仮換地指定の軽微な変更についてということで２つございますけども、ご審議の程よろしくお願いいたします。 簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。
松澤補佐	ありがとうございました。 それでは、続きまして岩瀬会長のご挨拶をいただきたいと思います。 よろしくお願いいたします。

岩瀬会長	岩瀬でございます。審議会委員の皆様におかれましては、ご多忙の中、ご参集いただきありがとうございます。また事務局職員各位におかれましては、日頃より事業推進ご苦労さまでございます。現在当地区は事業開始から３０年以上経過し、約６５％の進捗率となっているとお聞きしています。今年度は約５億円の予算により事業が行われるとともに未整備区域の整備についても再検討されていくとのことです。 今後ともより一層の事業進捗を図るため、ご尽力いただきますようお願いいたします。
松澤補佐	ありがとうございました。 では、これから審議会へと進めさせていただきますが、議事運営要綱第５条の規定により、岩瀬会長に議長をお願いいたします。 それでは会長より本日の審議会の定足数の確認と開会宣言をお願いいたします。
岩瀬会長	本日の審議会委員は１５名でございます。 土地区画整理法第６２条第３項に規定されておりますので、本会議は成立ということでございます。 それではただ今より、第４６回千葉都市計画事業検見川・稲毛地区土地区画整理審議会を開催いたします。議事運営要綱第９条により、議事録に署名する委員は会議の始めに会長が指名すると規定がございますので、議事録署名人を決めさせていただきます。議席順に島﨑信雄様、武石厚様よろしくお願いします。 それでは本日の議事に入ります。議案第１号仮換地の指定変更について事務局から説明をお願いします。
山下所長	それでは、議案第１号仮換地の指定変更についてお諮りいたします。 千葉都市計画事業検見川・稲毛地区土地区画整理事業施行地区内の宅地について、別紙調書及び図面のとおり仮換地の指定を変更することについて、土地区画整理法９８条第３項の規定に基づき、意見を伺います。 内容詳細については主査の田邉の方から説明させていただきます。
田邉主査	それでは議案第１号についてご説明をさせていただきます。 （調書・図面等で説明） 以上で説明を終わります。
岩瀬会長	ただ今、施行者より議案第１号仮換地の指定変更について説明がありました。今の内容につきまして、ご質問ありましたら挙手の上ご発言お願いいたします。
市川委員	今の説明で一つ分からないところがあるので、もう少し補足をお願いした

	いのですが、今のこの青いところの１１５街区１２が使用不可能な理由は何かあるのですか。
田邉主査	１１５街区１２画地につきましては、まだ従前の権利者が土地を使っている状況です。整備の進捗の関係で１１５街区１２画地の方は整備時期が若干先になってしまうということで、まだこの形では使えないということになっています。
山下所長	補足なんですけども、ただ今主査の方から説明がありましたこの図面の区画道路１１号線、これから整備をするのですけども、まだここには下水管も地下埋設物は一切入っておりません。そうするとこの１１号線に隣接する両側の宅地を造成当然していくのですけども、宅地ができたとしても生活が出来ない状況になります。尚且つ上から下水管が来ますので、そのまま下に降りますので、この下水管・地下埋設物を整備することによって周辺の方の換地が使えるようになる。ですから大変申し訳ないんですけど、この突端にあるお宅を早急に移転をお願いするという形でございます。で、移転先が実際にはまだ整備されてませんので、整備してすぐ使える土地ということで換地変更するものでございます。
岩瀬会長	よろしいですか。
内藤委員	変更前と変更後の仮換地の形状、当然異なりますけども評価指数は概ね同じという認識でよろしいでしょうか。
田邉主査	評価指数についてご説明させていただきますが、１１７街区、今度の変更先の方がやはり都市計画道路に面する土地ということになりますので、現在の指定よりは上がってしまうという事になっております。 この点につきましても、今回の権利者の方にはご説明はさせていただいておりまして、ご理解は得ているという状況です。
内藤委員	変更後の画地というのは、元はなんだったんですか。
田邉主査	元は未指定地です。
武田委員	１１５街区から１１７街区へ変えたいということだが、この１１５街区の使用収益というのは、土地を使っているということですが、現状はどうなっているのですかというのが１点と、２点目はこの地図がありますが、１１５街区と１１７街区の問題を捉えているんですけども、この１１６街区というのは、議題との関連はどうなっているのか教えてください。
田邉主査	まず、１点目の１１５街区１２画地につきましては、まだ新しい仮換地の

	形状というのは出来上がっていない状況でして、従前の権利者の方が土地をお使いになっている。建物が建っていて住まわれている状態になっています。その方の移転先というのがまだ整備が終わっていない状況ですので、１１５街区の１２画地というのも、自ずと整備がすぐに着手できない状況になっております。 　１１６街区ですが、今回地図上１１６街区表示はしておるんですけども、一部は造成されておりますけども、まだ仮換地の形状には出来上がっていない状況です。
武田委員	ちょっとよくわからないのだが、１１５街区から１１７街区への移転についての意見を聞かれているという話でしょう。これは１１６街区っていうのはこの提案内容と全く関係ない話じゃないんですかって聞いている。
山下所長	図上で１１６街区というのは街区番号を入れてあるだけで、こちらが１１７、こちらが１１５街区番号を示しているだけですので。たまたま赤く塗ったところに街区番号が入ってしまって少し見づらかったかと思うんですけども、これは単に隣の街区番号を入れただけですので今回の議案の中には関連してきません。
武田委員	議案に関係していないものの話をだしているのか。よく理解できない。 　話を聞いていると行先も何も、行けないけど提案しているみたいなんですけど。これは決まってからでいいんじゃないですか。
山下所長	今回この方を換地変更をすると、この方が青に仮換地指定をされていますけども、この仮換地指定をされたところ、これはまだ従前の方がお住まいになって使えない。もう少し先になりますという事なんですけども、今回のこの１１号線の道路整備、道路整備で下水管を入れないといけない。この下水管を入れないとこの周りの方の仮換地の状況が使用できるようになったとしても実際にお住みになって、生活が出来ない、下水が繋げない、ガス・水道が無いということになるので、早めにこの都市計画道路までの下水管と地下埋設物を接続して周りの方の仮換地をすぐ引き渡したいということで、これはかなり先になるので、この移転に合わせて１１号線が使えるようになるまで時間が掛かってしまうので先に１１号線の工事に関係するところの方を換地変更ということで今すぐ使える未指定地、こちらに変更するものです。
武石委員	重ね図が従前とそれから整備後との関係が見えてないですよね。やってる方はそういうことはわかるんですが、それに慣れていないと従前従後の関係が図面上では把握しづらいという状況があるので、次回から仮に下図の部分で整備されている所は白地かなんかにしちゃって重ねの従前の形が従後の形に見えるように一色にしておいた方がわかりやすいかもしれないですね。

山下所長	要は整備されているのがどこまでで、整備されていないのがどこで、今回対象というのを分けておいた方がいいということでしょうか。
武石委員	その図面があった方がわかりやすいかもしれない。
山下所長	その辺は底地といろいろ重なってくると余計分からなくなるので、整備が終わっているもののところには色を付ける、整備が終わっていないところには色が付いていない。で、色が付いていないところを整備するので早めに移転してもらうという形で作りなおすという形で検討させてもらいます。
堀田委員	再確認ですけども、新しい仮換地のところ未指定地という事なんですけども、ここには人は住んでいないっていう話でよかったですか。
山下所長	この赤枠の下の建物があると思うんですけども、この方は新しいところに移転してしまって、うちの方の管理地、未指定地になっておりますので、直ぐ使えるような状況にありますので、仮換地変更が承認されれば直ぐ仮換地指定を変更して、使用収益の開始の通知を出して移転していただくということで考えております。
堀田委員	もう１点、再確認ですが、先ほど内藤委員からの質問の評価指数が若干上がるという話でしたけども、それどのくらい上がるかということと、それが範囲内かという事を教えてほしい。
田邉主査	変更前の土地につきましては、元々１３５㎡という減歩緩和をしていたというところもあるのですが、かなり上がるものです。
堀田委員	それが範囲内かどうかという話
田邉主査	範囲内というよりは協議をして、こちらから換地変更という事で権利者と協議の上、変更をさせてもらうという事になっておりますので、こちらについては権利者としてご了承いただいたということです。
堀田委員	権利者は上がるので文句は言わないと思うんですよ。
田邉主査	というよりは、相対的に価値の高い土地に返す形になりますので、事業終了時の清算金というのがございます。これが上がってしまう、いただくお金が上がってしまうということになります。なので、その点についてはご説明させていただいております。
山下所長	最終的に区画整理事業が終わって清算業務が入ります。その時に当初は６千点、今度は３万点。そうすると最終的にこの地区を標準基準のポイントを

	見つけて、１点いくらという計算をします。そうするとその計算でプラス３万点なら掛ける１点いくらという形でプラスですから、これは徴収をさせていただくようになります。逆にマイナスになるところがあればそこは交付するということで清算金で行います。確かに時価としては都市計画道路に付きますから評価としては多分上がろうかと思います。
堀田委員	必ず清算が入るという事でよろしいですね、わかりました。
岩瀬会長	他にどなかたございますか。ご質問ないようなので次に参ります。 他に仮換地の指定変更について質問等が無いようなので、仮換地指定変更について案のとおり可決することに賛成の方は挙手を求めます。 全員賛成ということで、仮換地指定変更については案のとおり可決いたします。 続きまして、報告事項仮換地指定の軽微な変更について施行者から報告をお願いいたします。
山下所長	それでは報告事項といたしまして仮換地指定の軽微な変更について、説明させていただきます。平成２年６月５日開催の審議会において同意された仮換地の軽微な変更について別紙調書及び図面のとおり仮換地の指定をしましたので報告させていただきます。 内容については田邉主査の方から説明させていただきます。
田邉主査	それでは報告事項について、ご説明させていただきます。今回の報告事項に係る対象期間は平成３０年３月１日から平成３０年９月３０日です。仮換地指定に係る変更申請件数は２件で概要は議案説明書９ページに記載させていただいております。 （調書・図面等で説明） 以上で説明を終わります。
岩瀬会長	何かご質問ございますか。
本宮委員	３月１日から９月３０日までの報告となっているが、普通は６ヶ月とか１２ヶ月とかというラインで切っていると思うんですけども、これはその時その時によって８ヶ月になったり５ヶ月になったりするものなのですか。報告の期間というのは。
松澤補佐	特段決まりはなくて、こちらで審議会をやらせていただいた時が、終わりになっておりまして、次にやる審議会までの期間なので次の審議会までが長ければ期間も長くなりますし、短ければ短くなります。
本宮委員	審議会に合わせて期間を決めているという事ですか。

松澤補佐	はい。
岩瀬会長	他にどなたかございませんか。 それでは、他に軽微な変更について質問等はございますか。 ないようですので、本日の議題につきましては以上でございます。
松澤補佐	引き続きまして、その他事項といたしまして、平成３０年度事業の進捗についてご説明させていただきます。 質問につきましては全ての報告が終わりました後、一括でお受けいたしますのでよろしくお願いいたします。
田邉主査	それでは平成３０年度事業進捗状況についてご説明させていただきます。 （図面で説明）
岩瀬会長	何か質問はございますか。
武石委員	道路工事と宅地造成の工事の完了見込なんですけども、年度内に終わりますか。
田邉主査	現在のところは年度内完了という事で進めている所ですけども、今後の状況如何によっては翌年度にという可能性もあります。
武石委員	年末挟んで実質３ヶ月くらいしかないですよね。かなり厳しい。
山下所長	実際に発注して、通常の工事年度内にということで進めているんですけども、要は原っぱで更地で整備するという事であれば無理してでも年度内に終わるかと思うんですけども、密集市街地、それと区画整理のように移転していただいた方の跡地を利用する。その方の埋設物や、その方以前の物が残っているという可能性もありますので、そういうものを実際に調査して発注している訳ではないので、そういう物が出てくるとその時点で若干工期等が延びる可能性はありますけども、今のところは移転していただいた用地が空いておりますので、それに基づいて、年度内の処理という事で考えております。
岩瀬会長	他にどなたかご質問ございますか。
宮下委員	区画整理の問題とは直接関係なくて申し訳ないのだが、今郵便物の住所が旧住所になっておりますよね。で、新の何々街区という住居表示っていうのは終わってからになるのですか。
松澤補佐	終わってからもう一度、住所を振り直します。区画整理が終わる直前に。

宮下委員	じゃあ、仮換地で移転した形の皆さんは。
松澤補佐	大体他の誰か住んでいた土地の地番を使ったり、住居表示は区役所になってしまうので、区役所とどの地番を使いますかという相談をしながら現在の住居表示をされていると思います。
宮下委員	じゃあ、飛んでしまっても仕方ないと言ったら変ですけど。
松澤補佐	大体皆さんがそういう形になろうかと思います。
岩瀬会長	どなたか他にありますか。
堀田委員	これ３０年度までということで、今後はこの沿線赤色の下を中心にということですが、先ほどの審議のところが１１号線のところで、その辺を進めるうえでたまたまさっきの方の仮換地を変更しましたが、その他も変更しなければいけないのか、そこを進めるうえでのネックがあるのか。
松澤補佐	先ほど武田委員からも言われた通り、資料の見方がわかりにくくて大変申し訳なかったんですけども、実際今回第１号議案で仮換地の変更の議案を提出させていただきましたが、交渉中ではあるんですけども、この密集地で仮換地変更をする物件も出てくる可能性があります。
堀田委員	そこは鋭意交渉中ということで。
松澤補佐	交渉中です。
岩瀬会長	どなたか他にございませんか。
内藤委員	計画のチェックを進められているということなんですけども、それがどの程度の進捗になっているのか。
松澤補佐	それは審議会が終わりまして、意見交換会の中で説明させていただければと思います。
岩瀬会長	他にございませんか。 なければ、これを持ちまして第４６回都市計画事業検見川・稲毛地区土地区画整理審議会を閉会いたします。貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。

閉会　午後２時１５分