

第17回千葉都市計画事業東幕張土地区画整理審議会議事録

1. 日 時 平成24年3月28日(水)午後2時00分～午後4時19分

2. 場 所 東幕張土地区画整理事務所 会議室

3. 出席者 (委 員) 会 長 宮葉商事株式会社
代表取締役 宮葉 繁夫
職務代理者 菅 谷 和 夫
委 員 入 江 昭 彦
委 員 伊 勢 谷 久 太
委 員 森 本 幸 雄
委 員 鈴 木 信 廣
委 員 加 藤 和 代
委 員 飯 塚 芳 男

(事 務 局) 都市局次長 河 野 功
所 長 簾 且 参
補 佐 福 永 義 和
補償係長 松 崎 厚 志
換地工務係長 諏 訪 武 雄
主任技師 長 島 哲 治
主任技師 須 合 泰 之

4. 議 題 議案第1号 仮換地の指定について
議案第2号 仮換地の指定変更について
議案第3号 宅地地積の適正化について(「取り下げ」)
議題第4号 特別の宅地に関する措置について
報告事項1 仮換地指定の軽微な変更について

5. 議事の概要

議案第1号 仮換地の指定については、原案のとおりで異議なし
議案第2号 仮換地の指定変更について、原案のとおりで異議なし
議案第4号 特別の宅地に関する措置について、原案のとおり同意する
報告事項1 仮換地指定の軽微な変更については、報告事項として、施行者から報告を受けた

6. 会議経過

司 会	<p>定刻となりましたので、ただ今より「第17回千葉都市計画事業東幕張土地 区画整理審議会」を始めさせていただきます。</p> <p>本日はお忙しい中、当審議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>私、本日の司会進行をさせていただきます所長補佐の福永でございます。よろしく お願いいたします。</p> <p>ここで委員の皆様にご報告することがあります。当初から当審議会の委員と して、また職務代理者も務めていただきました村藤勇委員が、先月2月23日 に逝去されました。</p> <p>ここでご冥福をお祈りすると共に、黙とうを捧げたいと思います。</p> <p>黙とう。</p> <p>お直りください。</p> <p>続きまして施行者を代表しての挨拶ということでございますが、増田都市部 長が3月10日に体調の不良を覚えまして、現在入院加療をしておりますこと から、都市局次長の河野よりご挨拶をさせていただきます。</p>
次 長	<p>みなさんこんにちは。</p> <p>都市局次長の河野と申します。</p> <p>施行者を代表いたしまして、一言ご挨拶させていただきます。</p> <p>本日は年度末のお忙しい中、東幕張土地区画整理審議会にご出席いただきま して、誠にありがとうございます。</p> <p>また日頃より、市政全般にわたりましてご尽力いただき、また、当地区の事 業推進にご協力を賜り厚くお礼申し上げます。</p> <p>さて、千葉市では平成24年第1回定例会も3月16日に終了し、平成24 年度の予算が確定しました。平成24年度の予算編成につきましては、「財政 健全化プラン」に基づき、財政の健全化、財政の健全運営の取り組みの結果と して、10年ぶりに市債管理基金からの借入れがない予算編成ができること になりました。とは言うものの、まだ厳しい状況が続いているのが実態であり ます。このようななかで、予算の確保という非常に厳しいところがありますが、 当地区につきましては、第1次実施計画に定めた事業の内容のとおり、平成2 4年度予算を満額確保できた状況です。</p> <p>また、当地区につきましては、事業の施行に伴い建物の用途を制限する用途 地域の変更手続きを3月2日に終えたところでございます。</p> <p>これにより、現在進めております駅前線及び駅前広場の整備に向けて予算の 確保や都市計画の変更等の手続きが終わり、事業を進めていく環境整備が整っ ている状況です。</p> <p>このようななかで、平成24年度は駅前線整備に向けた準備期間として、建 物移転や道路の整備、仮設住宅の新築も予定しているところでございます。</p>

	<p>本日の審議会の議案は、みなさんにお配りしてあります4議案を予定させていただきます。議案第1号につきましては、駅前周辺の仮換地未指定になっております区域の「仮換地の指定について」、議案第2号につきましては事業の推進のための「仮換地の指定変更について」、議案第3号の「宅地地積の適正化について」は議案を公表させていただいた後に権利者との調整が整いましたので、議案第3号については取り下げとさせていただきたいと思えます。内容、理由等につきましては、後ほど説明させていただきます。第4号議案は、「特別な宅地に関する措置について」、そして、報告事項ということで「仮換地指定の軽微な変更について」のご審議をいただくこととなります。</p> <p>上程いたしました議案につきましては、今後の事業を推進するうえでも重要な議案となっております。慎重なご審議をよろしく願いいたします。</p> <p>簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。</p>
司 会	<p>それでは続きまして、宮葉会長からご挨拶をお願いいたします。</p>
会 長	<p>みなさんこんにちは、会長の宮葉でございます。本日は第17回東幕張土地区画整理審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。</p> <p>冒頭に司会の方からもお話がありましたが、村藤委員が去る2月23日に亡くなられました。職務代理者も務めていただきましたが残念です。ご冥福をお祈りいたします。</p> <p>さて、平成23年度は「用途地域の都市計画変更」の説明会、「仮換地の説明」、「事業の進め方について」の全体説明会など会議の多かった年だったと思えます。</p> <p>施行者の挨拶にもありましたけども、千葉市長の大英断により、今後は駅前線を軸に事業を推進していくということでございます。地元とすれば地区全体の整備促進を望んでおりますが、千葉市の財政運営が厳しいなか東幕張土地区画整理事業は昨年を大きく上回る予算が付いたということを知っております。ということで、事務所の所長を先頭に頑張っていただきたいと思います。よろしく願いいたします。</p> <p>本日の議題は、「仮換地指定について」、「仮換地の指定変更について」、「特別な宅地に関する措置について」の審議を予定しております。また、報告事項として「仮換地指定の軽微な変更について」を予定しております。</p> <p>この仮換地指定が実施されますと、地区全体の指定が終了いたします。</p> <p>委員の皆様には、慎重な審議をお願いいたしますと共に、スムーズな議事の進行にご協力をお願いいたします。</p> <p>簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。</p>
司 会	<p>どうもありがとうございました。</p> <p>では、これから審議会へと進めさせて頂く訳ですが、宮葉会長の方より、第17回千葉都市計画事業東幕張土地区画整理審議会の定足数の確認と開会宣</p>

	言並びに議事の進行につきまして、よろしくお願いいたします。
会 長	<p>それでは、定足数の確認をさせていただきます。土地区画整理法第62条第3項及び東幕張土地区画整理審議会議事運営要綱第6条に「審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数の場合においては、会長の決するところによる」と規定されておりますので、定足数の確認をさせていただきます。</p> <p>本日の出席委員は、10名中8名ですので、本審議会は成立しております。次に、議事録署名人につきましては、私の方から指名させていただきます。議事録署名人は、議席順に加藤委員と飯塚委員の両名にお願いいたします。よろしくお願いいたします。</p> <p>これより、第17回千葉市都市計画事業東幕張土地区画整理審議会を開催いたします。</p> <p>早速、議事に入りたいと思います。</p> <p>議題であります、議案第1号「仮換地の指定について」事務局の説明を求めます。よろしくお願いいたします。</p>
所 長	<p>< 議案第1号を朗読 ></p> <p>詳細につきましては、換地工務係長より説明をいたします。</p>
諏訪係長	<p>換地工務係長の諏訪です。よろしくお願いいたします。</p> <p>< 議案第1号の調書及び図面について説明 ></p> <p>以上でございます。</p>
会 長	<p>ただいま事務局より説明がありましたが、ここで少し休憩を取りたいと思います。事務所の時計で20分まで休憩とし、その後質疑に入りたいと思います。よろしくお願いいたします。</p> <p>(休 憩)</p> <p>それでは、審議会を再開させていただきます。</p> <p>ただいま事務局より議案第1号について説明がありましたが、ご質問がある方は挙手をお願いいたします。</p> <p>(加藤委員挙手)</p> <p>はい。加藤委員どうぞ。</p>
加藤委員	<p>45ページの46街区17画地の地積が80㎡になっているということで小規模画地の適用がされておりませんが、これは隣接画地と同じ所有者だから100㎡以下になっているということでしょうか。</p>
所 長	<p>46街区15、16、17画地が同一の所有者となっており、面積を足すと100㎡以上となりますので、それぞれ減歩しております。</p>
加藤委員	<p>わかりました。所有権以外の権利が別々ということですね。</p>
所 長	<p>そうです。所有権以外の権利がそれぞれについていますので、画地を割っております。</p>

会 長	よろしいですか。
加藤委員	はい。
会 長	他にご質問はございませんか。 (森本委員挙手) はい。どうぞ。
森本委員	26ページの幕張町6丁目94番3、94番6の従前地に借地地積が載っているのですが、仮換地の方には載っていない。仮換地指定する際の権利指定はどのようなのでしょうか。
所 長	失礼しました。仮換地の借地地積欄も仮換地地積と同じ面積で借地地積が載ります。
森本委員	それでは、借地地積についても権利指定するということですね。
所 長	そうです。失礼しました。
会 長	(鈴木委員挙手) はい。どうぞ。
鈴木委員	9ページの20街区2画地と17画地の方が同一地権者という説明だったと思いますが、図面を見ると換地設計上非常にいびつな形になっており、この形なのですか。
所 長	9ページの20街区2画地と6ページの20街区17画地ですか。
鈴木委員	はい、所有権は一緒ですよ。
所 長	各々単独の所有となっております。
鈴木委員	所有権は違うのですか。
所 長	はい。20街区1画地と20街区18画地が同一所有者です。
鈴木委員	勘違いでした。あと、23街区4画地、5画地が千葉市所有の土地だと説明があったと思いますが、23街区5画地のほうが非常にいびつな形になっています。実際土地利用するとしたらどのように使用するのですか。
所 長	説明でもあったと思いますが、自転車駐車場用地として使わせていただきます。
鈴木委員	両方ともにですか。
所 長	はい。23街区4画地、5画地ともに駐輪場用地となっております。
鈴木委員	どうしてこの様な形状になったのでしょうか。
所 長	そうですね、権利者の換地設計のほうを優先させていただいておりますので、どうしてもこの様な形状の土地が残ってしまったというところがございます。
鈴木委員	非常に使いづらいと思うのですが。
所 長	はい。
鈴木委員	23街区6画地の方とうまく話し合いができなかったのかなと感じたところです。あと、45街区、41ページになります。減歩のことですが、減歩の

	平均がこの事業では26%ですか。
所長	22%です。
鈴木委員	45街区13画地はかなり広い宅地となっていますが、減歩は34㎡ということで他と比べたら少ないような気がします、なぜこの様になったのですか。
所長	評価計算書の方は確認していませんが、換地計算上はプラスマイナスゼロで清算金が発生しないように評価しております。 場所が良いところから、悪いところに行けばそれだけ減歩が緩くなります。逆に悪いところから良いところに移れば当然、減歩がきつくなってきます。それは、評価計算するうえで清算金が発生しないようプラスマイナスゼロで計算しておりますので、減歩が40%と言う土地もありますし、緩いところもあります。平均すると22.19%という減歩になるということです。
鈴木委員	仮換地については、地権者は選べなかったんですよね。私はここに行きたいと行っても行けないんですよね。
所長	そうですね。照応の原則がありますので。
鈴木委員	にもかかわらず、ここの評価が低いというのは。
次長	従前地の評価と整理後の評価を比べると、平均より減歩が低いということです。
鈴木委員	極端に低いと思うのですが。
諏訪係長	この場所については現況にアパートが建っており、従前地の評価が高くなっています。土地の形状が細くて長いということであれば、奥行減割合や奥行長大というかたちで、従前地の評価が下がることが想定されますが、この土地の形状では評価が下がりにません。また、仮換地を見てみると、全面の道路の幅員は広がるものの評価はそこまで上がらないということです。
鈴木委員	その評価が低いということですね。
諏訪係長	そうですね。あまり評価が上げることがないです。それが、例えば駅前線だと評価が高いので減歩率が上がってきます。
会長	そういうことでよろしいでしょうか。 (森本委員挙手) はい。どうぞ。
森本委員	高压線下のことなんのですが、15ページの21街区15画地というのは高压線下の土地とそうではない土地が1つの換地になっていますよね。
所長	はい、15画地は鉄塔用地でございます。
森本委員	鉄塔用地がこの線下外までのびているということですか。
所長	はい。鉄塔のアームが張り出しています。
森本委員	15画地のところに縦線が一本入っているがこれは何ですか。
所長	それはですね、鉄塔線下の折れ点の表示です。換地線とは別のものです。

森本委員	15画地はすべて高圧線の用地ということで考えている。
所長	そうです。
森本委員	その隣の幕張町6丁目106番5というのは、地役権が設定された土地が幕張町6丁目106番5で、仮換地は線下とそれ以外の土地に分かれるわけですね。
所長	はい。
森本委員	線下の部分と線下外の部分で、換地は分けなくて良いのですか。
所長	東京電力との協議は当然しておりますが、換地処分に向けての考え方でいきますと、地役権についてはすべて一旦抹消して新たに換地上で地役権を設定するという協議をしております。このような形で構わないということで東京電力と協議が進んでおります。
森本委員	換地処分後の設定というのは、21街区14画地の一部に地役権が設定されるということですね。
所長	そういうことです。
森本委員	換地は分けなくてよいのですか。評価上も分かれるのではないですか。他の部分も同じように、21街区8画地についても線下部分とそうじゃない部分が1つの換地になっていますよね。線下部分と線下外の部分の換地を分けなくていいかどうか。
所長	将来の地役権設定について改めて東京電力の方と協議をして、所有権以外の権利設定をする際に換地線で分ける必要があるかについては、ご意見としてお伺いさせていただき、今後協議させていただきたいと思っております。
森本委員	はい、わかりました。
会長	他に何かございますか。 (飯塚委員挙手) はい。飯塚委員。
飯塚委員	さきほど、鈴木委員の方からあった減歩の話についてですが、これは以前ですね、南側道路に面しているとか、駅から近いとか、学校から近いとかで評価するとお聞きしている。今でもそれで評価しているのでしょうか。
所長	評価の方法は、路線価方式であり道路そのものが持つ評価や駅や学校から近い、遠いと言った接近係数、宅地の持つ評価を合わせて評価しております。これは、最初から変わっておりません。
飯塚委員	当時、最低は1%、最高は40何%の減歩率がありますよと、道路に面していない場合だと最高44%位の減歩になるとか、学校なんかの場合は1%しか減歩されないということをお聞きしました。そのようになっていますか。 減歩率は、登記簿地積と仮換地地積を見れば分かるわけですね。登記簿というのは以前聞いたことがあるんですが、縄線で昔やっていたから今の測量で測った面積よりは大きいのだと、そうすると登記面積というのは、例えば一反3

	<p>00坪に対して実際は350坪あった場合、減歩率は300坪に対しての減歩になっているのですね。</p>
所 長	<p>さきほど、基準地積のご説明をしていると思うのですが、まず当地区のなかで、地積測量図があるものについて、実際に測量して法務局にその図面があるものについては、その面積を使います。あと、事業認可から60日の間に地積更生の申請があり、認められるもの、要は隣接宅地の全ての同意を取っているとか、測量図が合っている場合については、その地積を認めております。</p> <p>当地区については測量増というのが、約9,000㎡ございます。地積測量図がある土地、地積更生をされた土地以外の土地については、この測量増について按分をしてございますので、基準地積は登記簿地積よりも大きくになっており、この基準地積からの減歩になります。</p>
飯塚委員	<p>わかりました。</p>
会 長	<p>他に何かございますか。</p> <p>(加藤委員挙手)</p> <p>はい。どうぞ。</p>
加藤委員	<p>25ページの25街区の線下ラインについてですが、21街区の場合はある程度換地線と線下のラインが合っているようなところがあったのですが、25街区は微妙にずれています。どのように換地線を決めているのですか。</p>
所 長	<p>線下地は従前も従後も変わらない形になりますので、地役権の設定されている土地のところは仮換地を設定出来ればいいんですが、これだけ区画形質の変更をしますと、どうしても線下からはみ出てしまう換地部分がございます。この線下ラインに合わせたという形ではなく、換地線の決めたなかでそこに線下のラインが入っているというかたちになります。今回の場合、換地設計を行うなかで線下地から線下外の土地へ仮換地になった方もおられます。</p>
会 長	<p>他にございますか。</p> <p>それでは、ご質問が無いようですので、お諮りいたします。議案第1号「仮換地指定について」異議のない方は挙手をお願いいたします。</p> <p>(挙手全員)</p> <p>賛成多数で議案第1号「仮換地指定について」議案どおりといたします。</p> <p>それでは、次に入ります。</p> <p>議案第2号「仮換地の変更指定について」事務局より説明をお願いします。</p>
所 長	<p>< 議案第2号を朗読 ></p> <p>詳細につきましては、換地工務係長より説明いたします。</p>
諏訪係長	<p>< 議案第2号の調書及び図面について説明 ></p> <p>以上でございます。よろしく願いいたします。</p>
会 長	<p>ただいま事務局から議案第2号について説明がありましたが、ご質問はございませんか。</p>

	(加藤委員挙手) はい。どうぞ。
加藤委員	81ページの変更の件についてですが、仮換地の位置が変わったということですが、面積は変わっていないのですか。
所 長	変わっていません。
会 長	(飯塚委員挙手) はい。
飯塚委員	仮換地の変更の説明を聞いたのですが、優先順位はどのように考えていますか。②番の6街区3、4画地が移動し、③番の8街区2、17画地は9街区へ移動し仮換地が変わりますよね。この順番は、今のところどのように考えておられますか。
諏訪係長	移転の順番ということですか。
飯塚委員	②番が先にいくのか、③番を先に動かすのか。そういうことは、まだ決まっていらないのですか。
諏訪係長	移転の順番ということでよろしいですか。 それでは、ご説明させていただきます。施行順番といたしましては、②番の移転を先行させていただいて、次に③番の移転をお願いしたいと考えております。
飯塚委員	わかりました。
会 長	他に何かご質問はありますか。 それでは、ご質問が無いようですので、お諮りいたします。議案第2号「仮換地の指定変更について」異議の無い方は、挙手をお願いします。 (挙手全員) 挙手多数ですので、議案第2号「仮換地の指定変更について」は議案どおりといたします。 続きまして、議案第3号「宅地地積の適正化について」事務局の説明を求めます。
所 長	本案件につきましては、当初、議案第3号として「宅地地積の適正化について」の審議をいただくことで考えておりましたが、権利者との話し合いのなかで換地不交付の同意が得られましたことから、土地区画整理法第90条により換地を定めないこととしましたので、本議案につきましては「取り下げ」をさせていただきます。以上でございます。
会 長	議案第3号につきましては、処理ができたことから「取り下げ」ということでございます。続きまして、議案第4号「特別の宅地に関する措置について」事務局の説明を求めます。
所 長	< 議案第4号を朗読 > 詳細については、換地工務係長より説明いたします。

<p>諏訪係長</p>	<p>< 議案第4号の調書及び図面について説明 > 議案第4号の説明は以上になります。ご審議のほどよろしくお願ひいたします。</p>
<p>会 長</p>	<p>ただいま事務局から説明がありました。この「特別な宅地に関する措置」につきましては、当審議会の同意案件となっております。ご審議のほどお願ひします。</p> <p>ご質問はございますか。無いようですので、お諮りいたします。</p> <p>議案第4号「特別の宅地に関する措置について」同意される方は挙手をお願ひします。</p> <p>(挙手全員)</p> <p>挙手多数ですので、議案第4号「特別宅地に関する措置について」議案どおり同意いたします。</p> <p>それでは続きまして、報告事項1「仮換地指定の軽微な変更について」事務局の説明を求めます。</p>
<p>所 長</p>	<p>< 報告事項1を朗読 > 内容につきましては、換地工務係長より報告いたします。</p>
<p>諏訪係長</p>	<p>< 報告事項1の調書及び図面について説明 > 以上、報告を終わります。</p>
<p>会 長</p>	<p>ただいま事務局から説明がありました。従前地の分筆にともなう仮換地の分割の報告事項となっておりますので、報告をもって了承いたします。</p> <p>これを持ちまして「第17回千葉都市計画事業東幕張土地区画整理審議会」を閉会いたします。御協力ありがとうございました。</p>

閉会 午後4時19分

上記の議事は、事実と相違ないことを確認し、ここに署名押印する。

平成24年 5月 日

会 長 _____ 印

署 名 人 _____ 印

署 名 人 _____ 印

問い合わせ先 千葉市都市局都市部東幕張土地区画整理事務所

TEL 043 (276) 0456

FAX 043 (276) 1977