

第19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26年3月27日(木) 午後1時30分～午後2時40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 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 部 長 谷 津 隆 之
所 長 簾 且 参
補 佐 加藤海敬二郎
補償係長 松 崎 厚 志
換地工務係長 諏 訪 武 雄
技 師 栗 澤 惟

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
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

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

報告事項 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

補 佐	<p>定刻となりました、ただ今より「第19回 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、また、このような雨の降る中、ご参集いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>わたくし、本日の司会進行をさせていただきます所長補佐の加藤海でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>まず、皆様にご報告しなければならないことがございます。府馬委員さんについてですが、福祉施設で兼ねてより療養されておりましたが、昨年7月6日にご逝去されたとのことでございます。第3期目の委員として、当事業はもちろんのこと、この審議会においても様々なご意見をいただき、ご尽力を尽くされたところでございます。ここで故人のご冥福をお祈りしたいと思います。</p> <p>それでは、施行者を代表して、都市部長の谷津より、ご挨拶をさせていただきます。</p>
部 長	<p>皆様こんにちは。都市部長の谷津でございます。</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>本日はお忙しいところ、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>また、日頃より市政にご協力いただき、また、当地区の事業推進にご尽力を賜り厚くお礼申し上げます。</p> <p>さて、平成26年度の予算につきましては、先日、市議会にて確定しておりますが、この東幕張地区においては約17億円ということで、昨年度の約3倍と、過去に例のない大幅な事業費増となっております。</p> <p>これも皆様ご承知のとおり、当地区は、市長のマニフェストに記載されている重要な事業であり、駅前線を軸として優先的に整備することとし、多額の事業費が確保されたものと思います。</p> <p>しかし、事業費を確保したとしても権利者の皆様のご協力なくしては事業は進みませんので、今後とも引き続き権利者の皆様のご理解・ご協力を得ながら、我々といたしましても努力していきたいと思っております。</p> <p>次に今年度末の事業進捗率の見込みですが、事業費ベースで約39%となっております。また、事業内容では建物移転を15戸実施し移転率として、約25%を完了しており、要移転戸数の約4分の1が完了したことになります。</p> <p>なお、次年度から建物移転が急激に増えますことから、皆様ご承知のとおり公園予定地へ3棟12世帯分の仮設住宅を新設しております。</p> <p>しかし、現状は増設した仮設住宅でも足りない状況が続くこととなります。</p> <p>今後、移転対象者と交渉のなかで近隣アパート等を仮住居として協力を求めていく必要がありますが、極力仮住居への入居期間が減るように、鋭意努力してまいります。</p> <p>さて、本日の審議会の議案は、2議案と報告でございます。</p>

	<p>議案第1号は、換地調整用地となっている市所有地の「仮換地指定」でございます。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」でございます。3番目として、報告事項となる「仮換地指定の軽微な変更について」でございます。</p> <p>上程いたしました議案は、事業推進を図る上で、重要な議案となっております。慎重なご審議のほどよろしく申し上げます。</p> <p>以上、簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。</p> <p>よろしくお願いいたします。</p>
補 佐	それでは続きまして、宮葉会長のご挨拶をお願いいたします。
会 長	<p>宮葉です。こんにちは。</p> <p>今日は年度末の大変お忙しい中、また雨が降り、足もとの悪い中、お集まりいただきましてありがとうございます。桜の開花宣言もされ、今日はちょっと寒いですが、日に日に暖かくなってきております。</p> <p>先ほど都市部長さんからもお話がありましたが、次年度の予算は約17億円というこれまでになかった大きな予算が組まれて、暫定駅前広場を平成29年度までに、そして、平成30年代半には、本駅前広場の整備計画が組まれているようでございます。</p> <p>地元組織である推進協議会におきましては、年末からJR幕張駅に快速電車を止めようという要望をしようということになりまして、熊谷市長、JR千葉支社長及び太田国土交通大臣あてに要望書を提出いたしました。JR幕張駅に快速電車が止まることが実現すれば、幕張全体の交通の利便性が向上し、さらなる活性化につながるものと思っております。</p> <p>今日は、議案第1号、議案第2号それぞれについて、委員の皆様にご審議いただき、千葉市長あてに答申書を提出したいと思っております。ご協力の程を一つお願いいたします。以上です。</p>
補 佐	<p>どうもありがとうございました。</p> <p>これより審議会へと進めさせて頂く訳でございますが、宮葉会長に第19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、開会宣言並びに議事の進行につきましてお願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは議事の進行を務めさせていただきます。座ったまま失礼します。</p> <p>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>審議会委員は10名であり、本日の出席委員は7名ですので、本審議会は成立しております。</p> <p>続きまして、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。議事録の署名人は、議席順に伊勢谷委員と森本委員さんの両名をお願い</p>

	<p>いたします。よろしいでしょうか。</p> <p>これより、第19回 東幕張土地区画整理審議会を開催いたします。</p> <p>それでは「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。</p>
所 長	<p>所長の簾でございます。</p> <p>議案第1号についてですが、現在、千葉市の所有地以外の地区全域が仮換地指定済みとなっております。今回は、千葉市所有地となる仮換地で整備済みとなっている仮換地と、一宅地として活用できない仮換地を隣接者処分するためのものでございます。</p> <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いたします。</p>
諏訪係長	<p>それでは、説明いたします。</p> <p><議案第1号を説明></p> <p>議案第1号の説明については以上です。</p> <p>よろしくご審議の程お願いいたします。</p>
会 長	<p>只今、事務局から説明がありましたが、議案第1号につきまして、質問を等 はございませんか。</p>
飯塚委員	<p>37街区11画地については、隣接する両隣の方へ分配となるわけですか。</p>
諏訪係長	<p>まずは、土地所有者の方の意向を確認し、両者が取得の意向があるならば、 お互い折半という形になるかと思います。</p>
飯塚委員	<p>最初の設計の段階で半端な部分が出てしまったのですか。</p>
諏訪係長	<p>平成14年に設計が終了しまして、記録によれば、縦覧ではなく供覧という 形で皆様に提示・説明させていただきました。</p> <p>従前地と新しい土地については、照応の原則に即して仮換地の設計をしてお りますが、供覧時に所有者の方の意見がごもっともであれば、変更すること もありますので、その調整の結果、どうしても端数として生じてしまうことがあ ります。そういったところについては、将来的に払い下げをせざるを得ない という箇所が発生します。</p>
飯塚委員	<p>たまたま自分の換地の隣に払い下げとなる土地がある人はいいいのですが、 ない人が新たに土地を購入したいといっても簡単に取得できるものではありませんよね。</p>
諏訪係長	<p>難しいと思います。もし買うということになれば、街区単位での換地の調整 が必要になり、交渉や調整に時間を要しますので、基本的には行っていません。</p>
飯塚委員	<p>千葉市の換地調整用地となっている部分を地区内の土地所有者へ分配すれ ば、減歩がほぼ0となるということはないでしょうか。</p>

諏訪係長	<p>土地区画整理事業は、減歩という形で皆さんからいただいた土地を基に道路等の造成を行うことが原則になっています。</p> <p>換地として評価が合わないような部分を千葉市が取得しているというのが実情ですので、そういった土地を土地所有者の皆様に分けるという行為は、土地区画整理の原則が変わってしまうと考えます。</p>
飯塚委員	<p>隣接している土地所有者がいずれも不要であるとなった場合は、永久に千葉市の土地として残ってしまうのでしょうか。</p>
諏訪係長	<p>はい。</p> <p>施行者としましては、土地所有者の方の移転の時期に合わせて隣接地の購入の意向を確認させていただいています。極力購入していただきたいというのが実情です。</p>
加藤委員	<p>35街区に土地の形状がクランクになっている部分がありますが、どのような使われ方がされるのか、見通しなどはあるのでしょうか。</p>
所長	<p>隣接する土地と合わせて、調整用地として利用したいという考えがあります。そのためにも今回の指定をさせていただきたいと考えています。</p>
諏訪係長	<p>最初からこういったクランクの形的设计だったわけではありません。</p> <p>換地の変更や調整が行われてきた中で、最終的に今回のような形が残ってしまったというのが現状です。</p>
伊勢谷委員	<p>減歩率が高かったために、不整形な土地が発生したということはないでしょうか。</p>
諏訪係長	<p>減歩率については、事業当初から少し高いというご意見をいただいておりますので、下げる工夫をしてみました。</p> <p>土地の形状については、仮換地先へ皆さんの土地を当てはめていく中で、面積の小さい土地については、奥行きを長くすると、間口が狭くなることがあります。そういった中で、間口を多くとれない場合については、土地の評価を少し下げること、間口を広げられるような形としている土地がいくつかあります。仮換地の行き先については、評価計算で面積が決まっていきますので、今回のような土地の形状になってしまう場合があります。</p>
伊勢谷委員	<p>地区内に住まわれている方々の仮換地先はすでに決まっているとのことですが、調整用地の中には家を建てるのに十分な広さをとれるものもあるようです。このような土地はどのような使われ方をするのでしょうか。</p>
諏訪係長	<p>移転していただくにあたっては、通常、従前の土地の建物を壊させていただいて、仮換地先が利用できるようになるまで一時的に仮設住宅をご利用いただく流れになりますが、長期間に渡り仮設住居への入居となってしまう場合などは、交渉の中で、仮換地先の変更用地として利用することがあります。</p>
鈴木委員	<p>調整用地を売却する際の価格設定はいつ行いますか。</p>
諏訪係長	<p>実際に売買交渉を行える時期にあわせて調整します。</p>

鈴木委員	千葉市が売却したい場合と、地権者が取得したい場合で価格の変動はあり得ると思いますが、前者の場合、どのような価格設定になりますか。
諏訪係長	基本的には不動産鑑定した額になります。一宅地500万円の評価額に満たない場合は、不動産鑑定を行わずに内部評価に基づいた額になります。 土地の形状から、一般の土地の価格からは安くなることはあると思います。
森本委員	まだ仮換地指定されていない小さな土地は存在するのでしょうか。
所 長	地区内に83画地ございます。整備が進んでいく中で使えるような土地が出てくれば、その都度払い下げや調整用地として活用していこうと思います。
飯塚委員	土地の境界線部分については、隣接者同士で折半できれば問題ないと思いますが、移転のタイミングの関係で、先に移転してきた側が得をしてしまうようなケースが考えられませんか。
諏訪係長	ご当人同士での調整をお願いした事例があると聞いています。 土地の境界については施行者で杭を入れていますが、民事の問題に関して千葉市が介入、指導を行うというのは難しいです。
加藤委員	12街区の調整用地は面積が58㎡と、面積の大きさが中途半端であるように感じます。近くにあるほかの小さな土地と組み合わせて、もう少し大きな土地にすることなどはできないのでしょうか。
諏訪係長	議案第2号にも絡むところなのですが、元々1つの大きな土地であったものを、換地調整用地として変更する際に、土地の評価に合わせて土地を分割した結果、この土地の面積が58㎡となっています。好ましくはないと思いますが、評価に合わせて処理していく中で、端数と呼べる部分は出てきてしまいます。 換地設計の段階であれば、このような土地が発生しないように調整等は可能であったと思いますが、事業を進める中で必要に応じて換地変更を行った結果、このような土地が出来上がってしまうことがあります。 施行者としても面積が大きくなってしまったという認識はしております。
所 長	仮換地の指定が済んでいる中で、仰っているような変更を行うには、街区全体で調整を行う必要があります。この街区の土地所有者の方全員から同意を得ることができれば、変更の余地はあるとは思いますが、難しいと思います。
会 長	他に質問はございませんか。 無いようですので、お諮りいたします。 「議案第1号 仮換地の指定」について、異議のない方は挙手をお願いします。 (挙手多数) 挙手多数ですので「議案第1号仮換地の指定」について議案通りといたします。それでは、引き続き議案第2号「仮換地の指定変更について」、事務局の説明をお願いします。

所 長	<p>議案第2号ですが、現在、駅前線である幕張町武石町線を優先的に整備する上で、長期の仮設住宅の入居となってしまう方の事業協力を得るための変更です。なお、変更案については、権利者の合意が得られております。</p> <p><議案第2号を朗読></p> <p>詳細につきましては、換地工務係長から説明をいたします。</p>
諏訪係長	<p>それでは、説明いたします。</p> <p><議案第2号を説明></p> <p>議案第2号の説明については以上です。よろしくご審議の程お願いいたします。</p>
会 長	<p>只今、事務局から説明がありましたが、議案第2号についてご質問などはございませんか。</p>
加藤委員	<p>変更後の土地の面積が変更前の土地よりも増えているものもありますが、土地の評価はどうなっていますか。</p>
諏訪係長	<p>路線価に基づいて㎡あたりの指数を出しおり、評価そのものは同じ指数になっています。</p>
会 長	<p>他に質問はございませんか。無いようですので、お諮りいたします。</p> <p>それでは「議案第2号 仮換地の指定変更」について、異議のない方は挙手をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">(挙手多数)</p> <p>挙手多数ですので「議案第2号 仮換地の指定変更」について議案通りといたします。</p> <p>それでは、引き続きまして報告事項「仮換地指定の軽微な変更」について、事務局から報告があります。</p>
所 長	<p><報告事項を議案朗読></p>
諏訪係長	<p><報告事項を説明></p> <p>以上でございます。</p>
会 長	<p>只今、事務局から報告がありましたが、ご質問はございませんか。</p>
森本委員	<p>分割によって非常に小さい面積の土地となっているものがありますが、規制などを設けず分筆を認めているのでしょうか。</p>
諏訪係長	<p>今回の分筆の理由については、建物の建て替えに伴う銀行からの融資を受ける関係上、抵当権設定にあたり、土地の一部を分割したいというものでした。</p> <p>そこで、将来これらの土地を一体的に利用していただけるとの文書をいただいた上で、やむを得ないと判断させていただきました。</p>
会 長	<p>その他に質問はございませんか。</p> <p>報告事項については賛否を取りませんので、よろしく申し上げます。</p> <p>それでは、以上をもちまして「第19回東幕張土地区画整理審議会」を閉会いたします。ご協力ありがとうございました。</p> <p>なお、事務局は「答申書」の作成をお願いいたします。</p>

補 佐	どうもありがとうございました。 ただいま答申書の方をお持ちしますので、少々お待ち下さい。
会 長	<「答申書」を読み上げ、都市部長に手渡す>

閉会 午後2時40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 年 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