

第21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27年3月18日(水)午後1時30分～午後3時00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 飯 塚 芳 男
委 員 菅 谷 和 夫
委 員 伊 勢 谷 久 太
委 員 吉 田 利 佳
委 員 中 野 忠 生
委 員 竹 田 正 道
委 員 阿 部 文 夫
委 員 小 森 重 明
委 員 鈴 木 信 廣

(事 務 局) 都 市 部 長 谷 津 隆 之
所 長 日 色 敏 夫
補 佐 諏 訪 武 雄
補 償 係 長 中 島 基 夫
換地工務係長 米 屋 浩 司
技 師 長 谷 川 哲 士
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、原案のとおりで異議ありません。

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ありません。

報告事項

仮換地指定の軽微な変更について、報告事項として、施行者から報告を受けました。

6. 会議経過

| | |
|-------------|--|
| <p>諏訪補佐</p> | <p>それでは、定刻となりましたので、第21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と思います。</p> <p>今日の司会進行をさせていただきます所長補佐の諏訪と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>最初に、本日は傍聴人が多いということで、傍聴人の方々への注意事項をまずご説明させていただきます。お手元に傍聴に関する注意事項等についてという資料をお持ちかと思いますが、この審議会については、皆様は聞く側ということ、つまり、発言できないということになります。その他の注意事項についても、資料に記載しておりますので、進行のご協力のほど、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは始めに、資料のご確認をさせていただきます。</p> <p>まず、「審議会次第」、「審議委員名簿」、そして本日の議題を綴じたものになりますが揃っておりますでしょうか。</p> <p>「議題」につきましては、事前に配布させていただいておりますが、本日お忘れの方はいらっしゃいますか。</p> <p>傍聴人の方にも同じ議案書を配布しております。説明の際には、前のプロジェクターにページ数を記載しておりますので、該当するページをご覧になって、傍聴していただければと思います。</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> |
| <p>谷津部長</p> | <p>皆様こんにちは。都市部長の谷津でございます。施行者を代表いたしまして一言ご挨拶を申し上げます。</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お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>委員の皆様方におかれましては日頃より、市政各般にわたりまして、また、東幕張地区の事業推進に多大なご尽力いただきまして、厚くお礼申し上げます。</p> <p>さて、平成27年度の第1回定例会が3月5日に終了し、平成27年度予算も確定したところでございます。</p> <p>東幕張地区につきましては、事業費約10億円が確保されております。</p> <p>平成26年度と比較しますと、金額的には少なくなっておりますが、これは、移転戸数が減ったものの、工事費が増となっている結果であり、決して事業が縮小しているわけではございませんので、ご安心ください。</p> <p>さて、今年度末の事業進捗見込みについてですが、事業費ベースで約43%となっております。また今年度の事業内容では、建物移転としては42戸実施し、年度末の移転率として約34%、道路整備として278mを整備し、年度末の道路整備率は約29%となっております。</p> <p>平成29年度の暫定駅前広場整備完了を目指しまして、平成27年度も引き続き、事業進捗を図ってまいります。</p> |

| | |
|-------------|--|
| | <p>本日の審議会の議案は、2議案と報告で、議案第1号は、換地調整用地の「仮換地の指定について」でございます。</p> <p>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。</p> <p>3番目といたしまして、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、今後、中断移転件数が増加していくなか、地権者の皆様のご協力を得て事業の推進を図るうえ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お願い申し上げまして、簡単ではございますが、施行者を代表者してのご挨拶とさせていただきます。</p> |
| <p>諏訪補佐</p> | <p>続きまして宮葉会長にご挨拶を頂戴したいと思います。</p> <p>宮葉会長、よろしくお願いたします。</p> |
| <p>宮葉会長</p> | <p>皆様こんにちは。本日は、年度末の大変お忙しいなか、第21回東幕張土地区画整理審議会にご出席いただきありがとうございます。</p> <p>千葉市長が暫定駅前広場を完成させるということで、事業も急ピッチで進んでおります。</p> <p>平成26年度においては、建物の移転を40戸以上実施し、幕武線にかかる建物の移転も進んできているため、幕武線と暫定駅前広場の接続の見通しがたってきたところ です。</p> <p>また、新年になり、推進協議会委員の皆さんと千葉市長へ要望書を提出しましたが、その際に、千葉市長から、東幕張地区の来年度予算を約10億円確保したという報告もありました。</p> <p>本日の議題ですが、議案第1号と第2号、報告事項となりますので、委員の皆様におかれましては、スムーズな議事の進行にご協力をお願いするとともに、慎重なご審議をお願いいたしまして、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>諏訪補佐</p> | <p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、これから審議会へと進めさせていただきますが、議事の進行につきましては、議事運営要綱第3条第3項の規定に基づき、宮葉会長に議長をお願いいたします。</p> <p>それでは宮葉会長より、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。</p> |
| <p>宮葉会長</p> | <p>土地区画整理法第62条第3項及び千葉都市計画事業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10名ですので、本審議会は成立しております。</p> |

| | |
|----------|--|
| 宮葉会長 | <p>これより、第21回千葉都市計画事業東幕張土地区画整理審議会を開会いたします。</p> <p>議事運営要綱の第14条第1項により、「審議会の会議ごとに議事録を作成し、委員2名以上とともに署名押印する」との規定がございます。</p> <p>議事録署名人は、議席順に吉田委員さんと、中野委員さん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>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> |
| 日色所長 | <p>所長の日色です。よろしくお願いいたします。</p> <p>現在、千葉市の所有地以外の地区全体で既に仮換地指定を行っております。今回は、千葉市所有地となる箇所の仮換地指定で、指定済みの仮換地に挟まれているため、一宅地として活用できない用地を隣接者に処分するために指定するものです。</p> <p>それでは、諮問文を読ませていただきます。</p> <p>議案第1号仮換地の指定について 千葉都市計画事業東幕張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することについて、土地区画整理法第98条第3項の規定に基づき意見をうかがいます。千葉都市計画事業東幕張土地区画整理事業 施行者千葉市 代表者 千葉市長 熊谷俊人</p> <p>詳細につきましては、換地工務係長よりご説明させていただきます。</p> |
| 米屋換地工務係長 | <p>それでは「第1号議案 仮換地の指定について」ご説明いたします。</p> <p>今回お諮りする箇所は、従前地4筆82.26㎡に対し仮換地4画地64㎡を仮換地指定するものです。</p> <p>仮換地の指定につきましては、土地区画整理法98条第1項に、工事のために支障がある場合、また、換地計画に基づき、換地処分を行うため必要がある場合に、宅地について仮換地を指定することができる」と規定されております。</p> <p>そして、土地区画整理法98条第3項に、土地区画整理審議会の意見を聞かなければならないという規定がありますので、今回、この議案をお諮りするものです。</p> <p>土地評価については、平成14年2月12日開催の第4回東幕張土地区画整理審議会において承認されております。</p> <p>こちらの調書に示していますとおり、4筆4画地について、仮換地指定するものです。</p> <p>1つ目はこちらの場所になります。(プロジェクター図示)</p> <p>他3画地については、こちらの場所になります。(プロジェクター図示)</p> <p>議案第1号の説明については以上です。</p> |
| 宮葉会長 | <p>只今、事務局から説明がありましたが、議案第1号について、ご質問等はありませんか。</p> |
| 吉田委員 | <p>今回、仮換地指定を行う4筆のうち、640番34は従前の地目が畑となっていますが、仮換地指定後も畑になりますか。</p> |

| | |
|----------|---|
| 米屋換地工務係長 | そうです。地目上畑となりますが、将来的には、隣接地と一体的に利用することができます。 |
| 伊勢谷委員 | 今回、仮換地指定を行う箇所が4箇所ありますが、隣接する方々と話し合っていますか。また、この土地について、折半する所有者は決まっていますか。 |
| 米屋換地工務係長 | 隣接する方々と話し合いは行っていますが、一部、隣接する方々とのご了解がとれていない土地はあります。 |
| 伊勢谷委員 | この細長い土地が残っても仕方がないため、市のほうで隣接者に説明をして、購入していただけるように頑張っていたきたいと思います。 |
| 中野委員 | 今回、仮換地指定する土地は、市の調整用地の換地だと思いますが、これほどのようなことですか。 |
| 米屋換地工務係長 | 街区内の土地をすべて埋めるために、元々、千葉市が所有していた土地をこのような細い土地に割り当てて計画しています。今回の議案では、その土地の一部を仮換地指定するものです。 |
| 飯塚委員 | 10街区29画地は、10街区20画地と10街区30画地どちらが購入するのですか。また、この10街区29画地は元々調整用地でしたか。 |
| 米屋換地工務係長 | 両方の方に折半で処分するか、若しくは、片方の方が不要という話であれば、片方の方に処分することになります。 10街区29画地の調整用地については、2号議案の内容と関連する話になりますが、元々、10街区29画地と10街区30画地を一体的に換地していたものを、第2号議案で仮換地変更を行うことで余ってしまう土地を千葉市の調整用地にするものです。 |
| 宮葉会長 | 他にご質問は無いようですので、採決に入りたいと思います。 それでは、議案第1号「仮換地の指定について」、異議の無い方は、挙手をお願いいたします。 (挙 手) 賛成多数ですので、議案第1号「仮換地の指定について」は議案のとおりといたします。 |
| 宮葉会長 | では、引き続き、議案第2号「仮換地の指定変更について」の説明をお願いします。 |
| 日色所長 | 議案第2号についてご説明いたします。 市では、駅前線である幕張町武石町線周辺について年度毎に移転対象区域を設定いたしまして、集団移転を実施しております。これに伴って、中断移転となる権利者が増加しており、今まで以上に権利者の皆様のご協力が必要となっております。 このため、市では、健康や家庭の事情などにより「居ながら移転」が必要と判断できる権利者や長期の中断移転となる権利者の事業協力を得るために一団の土地を用意する等をして、権利者に対して仮換地の指定変更をご提示していきたいと考えております。 このような仮換地の指定変更につきましては、前回の第20回審議会において |

| | |
|----------|---|
| | <p>ご説明させていただき、ご了承いただいたところではありますが、今回も、前回に引き続き事業を進捗させるために必要な市の用地を確保するため、仮換地の指定変更を行うものです。</p> <p>それでは、諮問文を読ませていただきます。</p> <p>議案第2号仮換地の指定変更について 千葉都市計画事業東幕張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変更をすることについて、土地区画整理法第98条第3項の規定に基づき意見をうかがいます。千葉都市計画事業東幕張土地区画整理事業 施行者千葉市 代表者千葉市長 熊谷俊人</p> <p>詳細につきましては、担当係長よりご説明いたします。</p> |
| 米屋換地工務係長 | <p>それでは、議案第2号「仮換地の指定変更について」ご説明いたします。</p> <p>今回お諮りする箇所は、内容としては4件ございます。</p> <p>1つ目から3つ目は関連がございますが、1つ目は9街区3画地から9街区26画地への変更です。P8が調書になります。前方のスクリーンをご覧ください。青の部分が変更前の仮換地で、赤い部分へ仮換地を変更します。青い部分については、新たに千葉市の調整用地として活用していきます。</p> <p>2つ目の案件は、9街区19画地から4街区10画地、9街区27画地、9街区28画地への変更です。</p> <p>P11が調書になりますが、登記簿地積の部分をご覧ください。656番地1の変更前の登記簿地積は343㎡となっていますが、変更後では、511㎡に変更になっています。677番地1も同様で、変更前の登記簿地積は218㎡となっていますが、変更後では、279㎡に変更になっています。</p> <p>平成14年5月13日に仮換地指定を行ったものですが、3ヶ月前の平成14年2月に登記簿上の地積が更生されておりました。よって、仮換地指定した際には、既に、登記簿上の地積が更生されていましたが、市の調査不足により地籍更生前の面積で仮換地指定を行っていたため、仮換地指定の修正が必要となります。この修正については、月間区画整理2014年8月号の中の実務問答にも同じ質問がありましたので、参考資料としてご紹介させていただきます。</p> <p>問.従前地の基準地籍を決定した後に、地目変更や分筆に伴い登記地籍が更生された場合、基準地籍および土地の評価について、どのように扱えばよいか。</p> <p>答.基準地籍を決定した後であっても、登記地籍が更生されたり、分筆に伴い実測地積が登記された場合は、登記所に保管されている地積測量図により、確認の上、基準地積を変更します。</p> <p>9街区の青い部分が変更前の仮換地です。</p> <p>4街区の黄色い部分は市の調整用地のある場所です。</p> <p>4街区の調整用地については、周辺が墓地ということもあるため、変更提案が受け入れていただけない状況があるので、地籍更生を考慮して、先ほどの1つ目の案件の中でご説明した変更前の9街区3画地の仮換地の一部を調整用地として活用したいと考えています。その関係で、P13・14のように仮換地の変更</p> |

| | |
|----------|---|
| | <p>を考えています。</p> <p>3つ目の案件については、3街区2画地、3街区3画地、4街区8画地から、3街区2画地、3街区3画地、4街区11画地への変更です。</p> <p>P15が調書になり、面積の変更はありませんが、変更前の4街区8画地に隣接する仮換地所有者に配慮し、墓地と隣接する仮換地との間に千葉市の調整用地を仮換地する変更を行う関係で、変更前の4街区8画地の墓地の形状を変更するものです。</p> <p>4つ目の案件については、31街区3画地から10街区30画地への変更です。この案件については、今後、大きな土地を所有している土地所有者への仮換地変更提案を考慮して、31街区3画地から10街区30画地に仮換地を変更することで、大きい面積の調整用地を31街区に確保するものです。</p> <p>以上でございます。</p> |
| 宮葉会長 | <p>只今、事務局から議案第2号のご説明がありましたが、ご質問等がありましたら挙手をお願いします。</p> |
| 伊勢谷委員 | <p>最後の案件の31街区から10街区への変更については、土地所有者の希望によるものですか。</p> |
| 米屋換地工務係長 | <p>31街区に大きい面積の調整用地を確保するために、千葉市から変更提案を行ったものです。</p> |
| 伊勢谷委員 | <p>31街区から10街区へ場所が遠くなったのに、減歩率があまり変わっていないのはどういうことですか。</p> |
| 米屋換地工務係長 | <p>換地設計基準に換地面積が100㎡未満になる場合は、100㎡を換地地積とすると定めてあるため、100㎡未満にならないように対応をしています。</p> |
| 中野委員 | <p>P8の議案について、変更後のほうが使い勝手がいい形状になっているため、減歩率が上がり、面積が減になるように思われますが、今回の案では、逆に減歩率が下がり、面積が1㎡増となっているのはなぜですか。</p> |
| 米屋換地工務係長 | <p>変更前は、正面と背面に接道していましたが、変更後では、正面からの接道のみに変更になったため、評価計算上、減歩率が下がることとなります。</p> |
| 中野委員 | <p>P18の議案について、変更後の換地の隣に調整用地を換地せず、104㎡の一体的な土地として換地したほうが調整用地の交渉等の手続きが簡略化されると思いますが、なぜ、一体的な土地として換地できないのですか。</p> |
| 諏訪補佐 | <p>面積を増やして清算金で処理できないかということについてですが、土地区画整理事業という事業は、本地区や他の地区も、短期間では終わらず、本地区も10年以上かかります。</p> <p>そのことを考えますと、仮に、調整用地を換地せずに一体的な土地として換地した上で、今後、相続等で売買が行われた場合、通常は換地の面積で売買が行われるため、高い土地で購入し、さらに、減歩されなかった分の清算金も換地処分時の土地所有者に対し徴収となるため、土地の購入代金と清算金の徴収の2重で支払うこととなります。</p> <p>清算金については、諸事情等があり難しいことではありますが、今後のことを</p> |

| | |
|----------|--|
| | <p>考えますと、今の土地所有者の方に対して、調整用地の売り払いを行ったほうが、相続が発生した場合の相続者や売買が行われた場合の土地購入者等に負担がかからなくなるため、今の土地所有者にメリットがあると考え、調整用地を換地しています。</p> |
| 小森委員 | <p>追加説明をさせていただきます。土地区画整理法の制度上、従前の評価と従後の評価をイコールにし、清算金が発生しないようにするということが基本原則です。本地区においては、宅地としての有用性を考慮し、仮換地の最低面積は100㎡という基準を設け、評価計算上100㎡以下の仮換地にならないような方については、仮換地の面積を100㎡として仮換地指定を行い、本来減歩されるはずだった面積分を事業終了時に清算金で処理します。</p> <p>清算金については、諸事情等があり難しいことがあるなかで、更に、手続きの簡略化のために評価計算以上の面積を仮換地として定め、将来的に清算金で処理を行う方法は、法制度及び事業運営上、馴染まないものと考えます。</p> |
| 飯塚委員 | <p>P9と10について、今回、9街区3画地を9街区26画地に変更する案となっておりますが、変更後の9街区29画地は市の土地になるのですか。</p> |
| 米屋換地工務係長 | <p>新たに千葉市の調整用地として活用していきます。</p> |
| 飯塚委員 | <p>変更後の9街区29画地の面積はどのくらいになりますか。</p> |
| 米屋換地工務係長 | <p>120㎡になります。</p> |
| 宮葉会長 | <p>他にご質問はございませんか？</p> <p>他にご質問は無いようですので、採決に入りたいと思います。</p> <p>それでは、議案第2号「仮換地の指定変更について」、異議の無い方は、挙手をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">(挙 手)</p> <p>賛成多数ですので、議案第2号「仮換地の指定変更について」は議案のとおりといたします。</p> |
| 宮葉会長 | <p>続きまして、報告事項「仮換地指定の軽微な変更について」事務局から報告をお願いします。</p> |
| 日色所長 | <p>今回ご報告いたします内容は、前回の第20回審議会において仮換地の指定変更についてご了承いただいたもののうち、従前地の一部という形で指定した仮換地について、従前地を分筆したことに伴い、指定し直したものです。</p> <p>それでは、報告事項を読ませていただきます。</p> <p>報告事項 仮換地指定の軽微な変更について 平成16年2月9日開催の審議会において同意された仮換地指定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たので報告します。千葉都市計画事業東幕張土地区画整理事業 施行者千葉市 代表者 千葉市長 熊谷俊人</p> <p>詳細につきましては、担当係長よりご説明いたします。</p> |
| 米屋換地工務係長 | <p>それでは、仮換地指定の軽微な変更について、ご報告させていただきます。</p> <p>今回のご報告事項については、軽微な変更の取扱い規定4項の「従前一筆に対して数個の仮換地が存する場合において従前の宅地が分筆された場合」によるも</p> |

| | |
|----------|--|
| | <p>のです。</p> <p>今回の案件は、元々、従前地1筆に対して、仮換地を3画地に分割していたものを、仮換地に合わせて従前地を3つに分筆したというご報告です。</p> <p>ご報告は以上になります。</p> |
| 宮葉会長 | <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> |
| 中野委員 | <p>資料について、図面等はのせてありますが、なぜこのような変更をするのかということ、つまり、個人の希望等の理由なのかということが図面だけでは読み取れないため、説明を当日聞いてその瞬間で判断するしかないので、事前に理由を把握するためにも、なぜこのような変更をするのかという資料を付けていただきたいというお願いです。</p> |
| 米屋換地工務係長 | <p>議案書の作り方は本日の資料のような形になってしまうので、資料をお届けする際に、できる限り丁寧にご説明させていただくといことでしょうか。</p> |
| 小森委員 | <p>理由を文面で事前に渡してしまうと、相続によって分筆されたとか、売買によって分筆されたという個人の情報が入ってきてしまうので、非常に難しいところがあって、どうしても、法律では登記簿上、分筆されたため仮換地変更を行うという表現になってしまいます。</p> <p>不明な点があれば、事務所に電話して問い合わせすればいいかと思います。問い合わせした内容は委員も特別職の公務員であるため、第3者に伝えることはしないと思いますので。</p> |
| 宮葉会長 | <p>他に質問はございませんか？</p> <p>報告事項については、賛否は問いません。議題については終了します。</p> <p>報告事項の中の中野委員の提案の件は、事務局に問い合わせしていただき、回答していただくという形をとりたいと思います。</p> |
| 日色所長 | <p>私共も隠しているわけではないので、委員の皆さんからご質問があれば、お答えします。</p> |
| 宮葉会長 | <p>以上を持ちまして、「第21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。</p> <p>ご協力ありがとうございました。</p> |
| 諏訪補佐 | <p>どうもありがとうございました。</p> |
| 諏訪補佐 | <p>「答申書」ができあがりしましたので、宮葉会長よろしくお願ひいたします。</p> |
| 宮葉会長 | <p>先ほど委員の皆様にご覧いただいた「答申書」ができあがりしましたので、読み上げます。</p> <p>平成27年3月18日 千葉都市計画事業東幕張土地区画整理事業 施行者 千葉市 代表者 千葉市長 熊谷俊人 千葉都市計画事業東幕張土地区画整理事業 審議会会長 宮葉繁夫</p> <p>土地区画整理審議会の開催結果について（答申）</p> <p>平成27年3月18日、当地区土地区画整理審議会を開催した結果、下記のとおり決定したので答申します。</p> |

| | |
|------|---|
| | <p>1 議案第1号 仮換地の指定について、原案のとおりで異議ありません。</p> <p>2 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ありません。</p> <p>3 報告事項 仮換地指定の軽微な変更について、報告事項として、施行者から報告を受けました。</p> |
| 諏訪補佐 | <p>委員の皆様、本日は慎重なご審議ありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして、本日の審議会は終了といたします。お疲れ様でした。</p> |

閉会 午後3時00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