

第25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29年3月17日(金)午後1時30分～午後2時30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
補償班主査 中 村 信 孝
換地工務班主査 牧 野 晃
主任技師 増 田 英 器
主任技師 伊 藤 孝 吉
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
報告事項第1号 仮換地指定の軽微な変更について
報告事項第2号 仮換地指定の取消について

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及び、仮換地指定の取消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>定刻となりましたので、只今より、第25回千葉都市計画事業東幕張土地区画整理審議会を開催させていただきます。</p> <p>本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>それでははじめに、お配りしております資料のご確認をさせていただきます。「審議会次第」、「審議会委員名簿」、「議案書」になりますが、お揃いでしょうか。</p> <p>それでは、次第に基づき進めさせていただきます。</p> <p>はじめに施行者を代表いたしまして、都市部長の谷津より、ご挨拶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、お忙しい中、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、委員の皆様方におかれましては日頃より、市政各般にご尽力をいただくと共に、東幕張地区の事業推進にご協力を賜り厚く御礼申し上げます。</p> <p>さて、今年度は、建物移転契約数 47 件（建物棟数では 54 棟）の契約をいただき、当事業も来年度末の暫定駅前広場整備を間近に迎え、工事区域を確保することが出来ました。</p> <p>さて、平成29年の第1回定例会が3月15日に終了し、平成29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13億6千万円が確保されました。事業内容といたしましては、建物移転15戸、道路築造 約330m、他 宅地造成 約8,500㎡（37画地分）の整備となる大規模な工事を予定しております。</p> <p>それでは本日の審議会の議案は、2議案と報告事項でございます。</p> <p>上程しました議案は、今後、中断移転件数が増加し事業推進が困難になっていく一方で、地権者皆様のご理解を得られている議案となっています。慎重なご審議をお願いいたします。</p> <p>以上、簡単ではございますが、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>続きまして宮葉会長よりご挨拶を頂戴したいと思います。よろしくお願いいたします。</p>
<p>宮葉会長</p>	<p>会長の宮葉でございます。</p> <p>本日は 第25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。今年度の審議会は、今回で2回目となります。</p> <p>28年度においては、ほぼ予定どおりに事業が進捗したということで、実際に街並みも徐々に変わってきております。</p> <p>また平成29年度の予算についても補正予算が6億9千万円、そして先ほど谷津部長のほうから13億6千万円ついたということでございますが、約20億円</p>

	<p>以上の予算がつきまして、それにより暫定駅前広場は間違いなく出来ると私は確信しております。宜しくお願いいたします。なお、当審議会及び事業推進に対するご協力をお願いいたします。</p> <p>今日は議題第1号議案、第2号議案、報告事項1号、及び2号ついて速やかな審議を宜しくお願いいたします。</p>
諏訪補佐	<p>ありがとうございました。それでは、これより審議会へと進めさせていただきます。議事の進行につきましては、「東幕張土地区画整理審議会議事運営要綱第3条第3項」の規定に基づいて宮葉会長に議長をお願いいたします。</p> <p>また、本日ご出席いただいております委員さんにつきましては10名中10名でございます。全員出席となっておりますので、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条の規定に基づき本審議会が成立していることをご報告いたします。</p> <p>それでは宮葉会長より「開会宣言」をお願いいたします。</p>
宮葉会長	<p>それでは、これより「第25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>それでは、はじめに議事録署名人を指名させていただきます。</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捺印する」との規定がございます。</p> <p>議事録署名人は、議席順をお願いしております。今回は中野委員さんと、竹田委員さんの両名をお願いしたいと思います。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>「議案第1号」について説明させていただきます。議案第1号につきましては、次年度整備予定区域において千葉市の換地調整用地につきまして土地の売払い、処分等を行う為、仮換地指定するものでございます。</p> <p>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区域内の宅地について、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伺います。</p> <p>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、換地工務班主査より説明させていただきます。</p>
牧野換地工務班主査	<p>換地工務班主査の牧野です。</p> <p>議案第1号 「仮換地の指定」について」説明させていただきます。</p> <p>本案件は全部で7件になります。この7件につきましては、来年度に造成を予定しているエリア内で、整備が完了する未指定の土地について、千葉市の調整用地として仮換地指定するものです。それでは調書の番号順に説明させていただきます。</p>

	<p>まず、 の案件につきましては議案書の3ページになります。図面は議案書の4ページになります。</p> <p>次に の案件です。議案書は5ページとなっております。図面は議案書の6ページとなります。</p> <p>次に の案件です。議案書は7ページとなっております。図面は議案書の8ページとなります。</p> <p>次に の案件です。議案書は9ページとなっております。図面は議案書の10ページとなります。</p> <p>次に の案件です。議案書は11ページとなっております。図面は議案書の12ページとなります。</p> <p>次に の案件です。議案書は13ページとなっております。図面は議案書の14ページとなります。</p> <p>最後に の案件です。議案書は15ページになります。図面は議案書の16ページとなります。</p> <p>以上で「議案第1号 仮換地の指定について」の説明を終わらせていただきます。宜しくお願いいたします。</p>
宮葉会長	只今、事務局から説明がありましたが、議案第1号について質問等はありませんか。
中野委員	3ページのところの従前の仮換地指定について、町名と地番が書いてありますが、武石町二丁目640番38から45までであるようだが、場所的には調書の2ページの位置図だと13街区あたりだと思う。この土地について仮換地指定を今までされていなかった理由を伺いたい。
日色所長	土地については、千葉市の換地調整用地として先行取得した土地の分筆をするために順番に分筆をし、土地をあてはめております。従前地は畑だったと思います。全部合わせると確かに何百平米なのですが、それをあてはめていきますので、小さい土地が並んでいたわけではありません。今回、この仮換地を指定するために、分筆をかけたということです。それを換地調整用地として、千葉市が処分するために今回、指定するということです。
中野委員	武石町2丁目640というのは、位置図のどのあたりか。
牧野換地工務班主査	(図示)このあたりに640という元番の大きな土地がありまして、先行取得している千葉市の用地ということです。
中野委員	千葉市の用地なのですか。
牧野換地工務班主査	千葉市の用地です。この用地を今回のように換地調整用地の地番としてあてるので、指定する度にその地番を割っています。
中野委員	ではなぜ今頃、仮換地の指定をするのか。
日色所長	仮換地変更等を行うと、調整用地の面積及び形状の変更が生じます。みなさんのところは、既に平成24年を最後に全域仮換地指定されています。今後、仮換地変更等で先ほど言ったように千葉市の用地が痩せ細っていったり、太ったりします。そのために仮換地指定をしておらず、今回指定する場所は、整備すること

	で大きさの変更がないと判断して指定するものです。実際に指定していないのは、その隣接地が仮換地変更等した際に、千葉市の土地の部分に食い込んで指定せざるを得ない場合には千葉市の土地のその部分が少なくなります。この様な変更が生じるので、一番最後に千葉市の土地を指定します。街区の中の余ったところ、どれだけ余るかではなく、変更した段階で千葉市の土地の部分を指定していくと理解していただいて結構だと思います。
小森委員	換地調整用地というのは、権利者の土地を割りあてた結果の残りなので、その時点で適切な面積で従前地を切って割りあてます。
中野委員	その土地は現時点ではどうなっていますか。
牧野換地工務班主査	従前地なので、この場所に関しては既に仮換地の指定がされているので、現地にはありません。
中野委員	640番はその場所ではないのですか。
牧野換地工務班主査	従前地はスクリーンで示すとこのあたりです。ここにあった土地を細かく割って、決まったところに仮換地の地番として充てているので、基本的に現地は既にはないです。この辺りは、全て整備が終わっており、この中に元々先行取得した土地が残っているかということ、残っていません。
小森委員	元にあったところは既に他の権利者の土地となっていると言う事ですね。土地区画整理の特性上このようなことになる事もありますね。
宮葉会長	よろしいでしょうか。他に質問はないですか。ないようですので採決をとりますがよろしいですか。
諏訪補佐	はい(挙手)
宮葉会長	事務局どうぞ。
諏訪補佐	発言の許可が出ましたので、発言させていただきます。これから採決をしていただきますが、前回まで「仮換地の指定に関する事項」、今回の第1号議案も含めてですが、今までは採決の中で、「異議があるか、ないか」という、言葉での採決のやりかたでありました。今後は審議会の役割で示されており、「意見を聞かなければならない事項、または同意を求めなければいけない事項」、これは選挙が終わった後に説明させていただきましたが、今回のように意見を聞かなければいけない事項につきましては、言葉として意見を伺う、という事に変えさせていただきます。審査方法が特に変わったわけではありません。皆さんから質問を受けて、それについて事務局が答えるということは変わりません。議案について意見がある場合は、「意見を附すか、附さないか」を含めて採決をしていただくかたちを取りたいと思います。宜しく願いいたします。
宮葉会長	それでは、議案第1号「仮換地の指定」について、意見がある方は挙手をお願いします。 それでは意見がありませんので、議案第1号につきましては「意見なし」といたします。次に議案第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	今回の議案第2号につきましては、2つの変更がございます。1つ目は、今後事業推進のために必要となる面積を確保すること。2つ目としては、直接移転が

	<p>必要な権利者の移転のため、権利者間での土地の交換が成立するもの。この2つのケースについて仮換地の指定変更するものでございます。</p> <p>それでは、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伺います。</p> <p>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、換地工務班主査より説明させていただきます。</p>
<p>牧野換地工務班主査</p>	<p>それでは、議案第2号「仮換地の指定変更について」説明させていただきます。</p> <p>案件は全部で4件となります。内容としましては、「事業を進めて行く中で仮換地の変更協議をする際に、千葉市の用地が必要となるので、この用地を確保するための変更」と「権利者の業務上、中断移転ができず居ながら移転が必要となる事による変更」の2つのものがあります。</p> <p>まずはじめに、仮換地変更用地の確保を目的とした「仮換地の指定変更」について説明します。</p> <p>この変更に関係する案件は、 と の案件となります。</p> <p>これは事業を進めていくなかで、仮換地の整備時期が未定で、また、高齢などの理由から居ながら移転が必要となるなど、権利者と交渉するための種地（調整用地）を確保するために実施するものです。今後はある程度の大きさの土地が必要になると考えております。理由として、平成29年度は、この広い範囲の整備を進めていきます。それ以降の年度になると、駅前に向かって整備を進めていきます。この時に、従前地を大きく持っている方がおりますので、その方と交渉をしていくなかで、ある程度の大きさの調整用地が必要になると考えております。</p> <p>大きな調整用地を確保するため、まず、千葉市の調整用地に隣接している33街区24画地の権利者の方に、仮換地変更の交渉をしたところ、「1宅地として使える土地を早々に欲しい。それ以外の土地については、急がなくても問題ない」という意見をいただきました。</p> <p>そこで、1宅地として使用できる整備済みの仮換地で土地利用が決まっていない15街区3画地の権利者に仮換地の変更を交渉したところ了解が得られましたので、仮換地の変更が成立しました。</p> <p>今の説明について、個別の内容を説明いたします。</p> <p>まず の案件です。議案書は19ページになります。15街区3画地を27街区12画地へ変更します。議案書の20ページとなります。図面は議案書の21ページとなります。</p> <p>次に の案件を説明させていただきます。議案書は22ページです。元々33街区24画地を51街区24画地に変更するものです。図面は議案書の23ページになっております。こちらが変更後の図面です。15街区3画地は議案書の24ページとなります。こちらが変更後の図面です。51街区24画地で議案書は25ページになります。</p>

	<p>以上が換地調整用地確保のための変更指定の説明となります。</p> <p>続きまして、権利者の業務上、中断移転ができず居ながら移転が必要となる事による「仮換地の指定変更」について説明をいたします。</p> <p>この変更に関係する案件は と の案件になります。</p> <p>現在、事業を進めて行く中で、事業にご協力をいただき移転が完了して仮換地先で新しい生活をはじめていただいている状態です。現状ではここに道路の計画がありますが、道路築造されていない状態で、進入する道路も大回りをしている状態です。また、この区域にはご高齢の方もおり、かなりの不便を強いられている状況です。また、今年度はこちらのエリアの整備が完了する予定ですので、ここからの出入りという事で、やはりこの道路の整備が急務となっております。</p> <p>この区画道路を整備するために移転が必要な権利者が、30街区と35街区になります。ここで、一方の権利者の方に道路を整備するために移転の交渉をしたところ、業務上、中断移転で業務を停止することができず、居ながら移転との判断となりました。</p> <p>もう一方の仮換地に来られる方は、位置の変更について了解を得ております。</p> <p>そのなかで、どのようなかたちであれば移転が出来るか伺い、この大きさに見合う千葉市の調整用地がないので、2つの土地を一体で考えて、変更の内容を検討しました。こちらの方から土地を2分割に分け指定しても良いと伺っておりましたので、まずその条件を満たす為に、こちらの の権利者の方に変更を提案したところ、了解を得られました。この結果を受け、この空いた土地に仮換地をあて、道路の反対側に残りの部分の仮換地をあてるということで交渉をし、了解が得られました。両方の方に了解が得られたことで、変更が成立しました。</p> <p>それでは、個別の内容について説明いたします。</p> <p>まず、こちらが30街区1の案件です。議案書は26ページになります。変更前は議案書の27ページになります。変更後は議案書の28ページとなります。</p> <p>続きまして、 の説明をさせていただきます。議案書は29ページになります。こちらが変更前の図面で、議案書は30ページになります。こちらが変更後の図面になり、議案書は31ページとなります。こちらが変更後の図面になり、議案書は32ページとなります。</p> <p>以上が、議案第2号「仮換地の指定変更について」の説明となります。よろしくをお願いします。</p>
宮葉会長	事務局から説明がありましたが、議案第2号について意見がある方は挙手をお願いします。
吉田委員	面積が変更の前後で変わるのとは清算金となるのか。
牧野換地工務班主査	面積が変更前と変更後で変化しているというのは、仮換地の評価に関係するものですが、原則、従前地評価に合うように仮換地評価をしています。
日色所長	評価については換地工務班主査が説明した様に、この様な変更については、他の権利者に影響を与えない範囲で適正に評価しております。今回は最後の報告事項のなかで説明させていただきますが、周辺にある千葉市の換地調整用地のなか

	で処理できる変更でしたので、変更が成立しております。
宮葉会長	よろしいでしょうか。他に意見はございますか。
小森委員	案件 と の仮換地の変更をすることによって、区画道路が整備出来るのか。
日色所長	この変更で整備が可能となります。整備時期につきましては、仮換地変更後、具体的に移転交渉の話をまとめて、来年度の整備を目指します。
宮葉会長	<p>他にございますか。ないようなので、採決に移らせていただきたいと思います。では、「議案第2号 仮換地の指定変更について」意見のある方は挙手をお願いします。</p> <p>意見がございませんので、議案については「意見なし」といたします。</p> <p>次に報告事項第1号「仮換地指定の軽微な変更について」事務局から説明をお願いします。</p>
日色所長	<p>報告事項第1号について説明させていただきます。これにつきましては、単独所有から共有持分所有へ変更が生じ、仮換地の分筆等が必要となったものでございます。では諮問させていただきます。「仮換地指定の軽微な変更について」平成16年2月9日に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いたします。</p> <p>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 詳細につきましては、換地工務班主査より説明いたします。</p>
牧野換地工務班主査	<p>それでは「軽微な変更」を行った案件について報告させていただきます。</p> <p>今回、軽微な変更の取扱いに該当する仮換地指定は、全体で7件ありました。7件の内容につきましては、既に仮換地としている土地について権利者からの分割申請により、仮換地変更指定をした案件が5件となります。次に仮換地先の整備が未定のため、既に整備済みの千葉市の土地との交換に伴う仮換地指定の変更をした案件が1件、最後に借地権の申告に伴う仮換地の変更指定をした案件が1件になります。合計7件の報告事項となります。それでは案件ごとに説明させていただきます。</p> <p>まず、 の案件です。土地所有者からの従前地分筆を伴わない仮換地の分割申請が提出されたため、仮換地変更指定をいたしました。調書の35ページになります。こちらが変更前の図面で議案書は36ページとなります。</p> <p>次に の案件になります。 につきましては、移転が必要な権利者の仮換地先の整備時期が未定となっております。仮換地の指定後において、関係権利者から仮換地変更願の提出があり、既に整備済みである千葉市の仮換地と変更するための指定を行いました。変更前の図面は、議案書の39ページとなります。変更前の図面がこちらになります。変更後の図面は、交換する権利者さんの仮換地をあてはめると、もともとこの大きさが千葉市の用地がありましたので、こちらにあてはめると、28平米の余剰地が生まれますので、この部分に関しましては、千葉市の用地として指定するかたちになります。権利者さんのもともとの仮換地で変更を行いましたので、こちらは千葉市の調整用地として変更いたします。</p>

	<p>続いて の案件になります。</p> <p>こちらは土地所有者が従前地分筆に伴わない仮換地の分割申請が提出されたため、仮換地の変更指定をいたしました。従前地は分筆されておらず、仮換地がもともと4画地だったものが、5画地になったものです。</p> <p>次に の案件です。こちらは土地所有者からの従前地分筆に伴う仮換地の分割申請が提出されたため、仮換地の変更指定をいたしました。議案書の48ページです。変更後の調書で従前地の分筆に伴う仮換地の分割をしまして、仮換地の変更指定をいたしました。</p> <p>次に の案件です。こちらは土地所有者の従前地分筆に伴い、仮換地の分割申請が提出されたため、仮換地の変更指定をいたしました。</p> <p>次に の案件です。こちらに関しては、借地権の申告がありましたので、それに伴う仮換地の変更指定をいたしました。</p> <p>最後に の案件です。こちらは千葉市の調整用地を隣接者処分するための従前地分筆及び分割をしたため、仮換地変更指定をいたしました。議案書の56ページとなっております。隣接者処分するというかたちで5平米ずつの仮換地指定をしたものです。</p> <p>以上が「報告事項第1号 仮換地指定の軽微な変更について」となります。</p>
宮葉会長	<p>ありがとうございます。報告事項については賛否は問いませんので、次にまいります。</p> <p>「報告事項第2号 仮換地指定の取消について」日色所長より説明お願いいたします。</p>
日色所長	<p>「報告事項第2号」でございます。先ほど、ご審議いただきました議案第2号に伴いまして、千葉市の仮換地調整用地の仮換地指定を取り消したものでございます。</p> <p>では、説明させていただきます。「仮換地指定の取消について」千葉都市計画事業東幕張土地区画整理事業施行区域内の宅地において、別紙調書及び図面のとおり仮換地指定の取消をするので報告します。説明は換地工務班主査よりご説明いたします。</p>
牧野換地工務班主査	<p>それでは、「報告事項第2号」の説明をさせていただきます。この案件は、先ほど説明させていただきました「議案第2号 仮換地指定変更」の とに伴う仮換地の指定の取消となります。仮換地の変更をするために一体的な形で考える必要がありましたので、千葉市の調整用地の仮換地指定の取消をする事になります。「報告事項第2号 仮換地指定の取消について」は以上となります。</p>
宮葉会長	<p>これもちまして「第25回 千葉市都市計画事業東幕張土地区画整理審議会」を閉会させていただきます。ありがとうございました。</p>

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