

第28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 令和2年2月13日(木)午後2時00分～午後2時54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 阿 部 文 夫
委 員 宮 野 弘 美
委 員 竹 田 正 道
委 員 中 野 忠 生
委 員 菅 谷 和 夫
委 員 武 藤 真 澄
委 員 中 村 正 幸
委 員 石 井 良 子
委 員 小 森 重 明

(事 務 局) 都 市 部 長 青 木 俊
所 長 丸 山 尚 正
補 佐 平 沢 典 雄
補償班主査 磯 辺 光 司
換地工務班主査 窪 田 拓 也
主任技師 後 藤 誠 一 郎
主任技師 矢 吹 義 生
技 師 高 橋 慧 斗
技 師 三 宅 絢 也

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

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

平沢補佐	<p>「第28回東幕張土地区画整理審議会」を開催いたします。</p> <p>開会までの進行をさせていただきます所長補佐の平沢でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>初めに資料の確認をさせていただきます。「議案書」ですが、お手元にありませんでしょうか。</p> <p>本日ご出席いただいております委員は、10名中10名でございます。出席者が半数以上ですので、土地区画整合法第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条の規定にもとづきまして本審議会が成立していることを報告いたします。</p> <p>それでは、スクリーン上の次第に基づき進めさせていただきます。</p>
平沢補佐	<p>初めに、施行者を代表いたしまして、都市部長の青木よりご挨拶させていただきます。</p>
青木部長	<p>皆様、改めましてこんにちは。都市部長の青木でございます。</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まして、誠にありがとうございます。</p> <p>また、委員の皆様におかれましては日頃より、市政各般及び、当該事業の推進につきまして、様々な面でのご理解、ご協力頂いておりますことを御礼申し上げます。</p> <p>当該事業につきましては、皆様のご存知のとおり、地区の整備効果を早期に最大限上げるため、駅前広場を含む幕張町武石町線を軸に整備することとし、平成25年度より重点的に予算を投入してまいりました。</p> <p>昨年度に暫定駅前広場を供用開始することが出来ました。今年度は、駅前広場整備に向け、幕張町武石町線の下水道工事などのインフラ整備工事を行っているところでございます。</p> <p>また、今年度は1月末時点で、建物移転について22件（移転戸数）の契約をいただいております。これは地域の皆様の事業に対するご理解とご期待の表れではないかと感じており、感謝しております。</p> <p>来年度予算につきましても、これから市議会が開催され、駅前広場の整備に向けて必要な予算を確保するために努力していきますので、引き続きご協力をよろしくお願い申し上げます。</p> <p>それでは本日の審議会の議案は、2議案及び報告事項でございます。</p> <p>上程しました議案は、中断移転中の方と協議を重ね、地権者様のご理解を得られた議案となっております。どうぞ、慎重なるご審議をお願いいたします。また、審議会終了後、事業の進捗について、ご説明を行いたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。</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>
平沢補佐	<p>では、先に行われました「審議会委員選挙の報告及び委員の紹介」をさせていただきます。</p> <p>まずは、審議会委員選挙結果を報告させていただきます。</p> <p>昨年9月25日から10月4日まで立候補の受付を行った結果、所有権者の部で7名、借地権者の部で1名の方の立候補がありました。</p> <p>立候補者が定数を超えなかったため、投票を行わないことになりました。</p> <p>この結果を受けまして、所有権者の部で立候補された方7名と、借地権者の部で立候補された方1名が、東幕張土地区画整理審議会委員の当選人となり、10月29日付けで当選人の公告を行いまして、本日お集まりを頂いたところです。</p> <p>以上が、審議会委員選挙の報告でございます。</p> <p>続きまして、当選されました委員のご紹介をさせていただきます。</p> <p>五十音順にご紹介させていただきます。</p> <p>所有権者の部としまして、</p> <p>武石町2丁目の阿部 文夫様、武石町2丁目の石井 良子様、 幕張町4丁目の菅谷 和夫様、幕張町4丁目の竹田 正道様、 幕張町6丁目の中野 忠生様、幕張町4丁目の宮野 弘美様、 幕張町6丁目の武藤 真澄様です。</p> <p>借地権者の部といたしまして、宮葉商事株式会社代表取締役 宮葉 繁夫様です。</p> <p>学識経験委員の選任につきましては、土地区画整理法第58条第3項及び施行規程第7条第3項に規定されており、2名の方を市長が選任することとなっております。10月29日に選任をさせていただいたところです。</p> <p>それでは、ご紹介させていただきます。小森 重明様でございます。小森様は、元千葉市役所に在籍されており、主に区画整理事業に携わり、都市部長などを歴任されました。現在は、千葉県ビルメンテナンス協同組合で顧問をされています。小森様は前回に引き続きでございます。</p> <p>続きまして、中村 正幸様でございます。中村様は、土地区画整理士・測量士の資格をお持ちで、元UR都市機構に在籍されておりました。現在は、設計コンサル会社の株式会社双葉で取締役をされています。</p> <p>以上でございます。委員の皆様方には、これから5年間、宜しくお願いいたします。</p>
平沢補佐	<p>本日は審議に入る前に、土地区画整理法ならびに要綱に基づき決めなければならないことがございます。</p> <p>1つ目に、土地区画整理法第61条ならびに要綱第3条第1項および2項により「会長」を決めていただきたいと思います。</p> <p>2つ目に、土地区画整理法第61条ならびに要綱第3条第5項により「職務代</p>

	<p>理者」を決めていただきます。</p> <p>3つ目に、要綱第5条により、委員の皆様の議席をきめていただきます。本日は初回ですので、五十音順にお席を配置させていただいております。</p> <p>それではこれから、審議会運営のため、審議会会長と職務代理者及び各委員の方々の議席を決めていくわけですが、新しい会長を選出するまでのあいだ、会議を進めていく上で、仮議長をどなたかにお願いしたいと思いますが、いかがいたしましょうか。</p>
竹田委員	事務局一任。
平沢補佐	<p>「事務局一任」とのことでございます。皆様よろしいでしょうか。それでは、仮議長を都市部長の青木が務めさせていただきます。</p> <p>青木部長お願いいたします。</p>
青木部長	<p>それでは、会長が決まるまでのあいだ、仮議長を務めさせていただきますので、宜しくお願いいたします。</p> <p>はじめに、会長の選出でございますが、皆様の中から選出していただくこととなります。委員の皆様の中から立候補していただける方、もしくは、他の委員を推薦していただける方はいらっしゃいますでしょうか。</p>
竹田委員	宮葉委員を推薦します。
青木部長	宮葉委員にご推薦がありました。宮葉委員いかがでしょうか。
宮葉委員	9人いますから、皆様の賛否を取っていただかないと。
青木部長	<p>宮葉様にご主任していただくことでよろしければ皆様、挙手をお願いいたします。</p> <p>宮葉委員よろしいでしょうか。</p>
宮葉委員	はい。
青木部長	それでは、「千葉都市計画事業東幕張土地区画整理審議会」の会長は宮葉委員に決定いたします。ご協力ありがとうございました。
平沢補佐	<p>では、会長が決定しましたので、会長の席に移動をお願いします。</p> <p>以降は会長に審議会の進行をしていただきます。初めに会長からご挨拶を頂戴したいと思っております。宮葉会長よろしく申し上げます。</p>
宮葉会長	<p>皆様から、会長の任を仰せつかりました宮葉です。審議会の任期は5年ありますので、皆様のご協力を一つよろしく申し上げます。</p> <p>審議会の役割として、私が思うことは、千葉市長は委員を招集して、皆様が議題を審議していただき、千葉市長に答申するという役割があります。皆様が十分に審議し、賛否を得て、答申したいと思っておりますので、ご協力を一つよろしく申し上げます。</p> <p>また、平成25年に千葉市が5年間で暫定駅前広場を作ると断言いたしまして、昨年3月に完成していただきました。それから、令和5年に幕張駅前広場の完成に向け、現在は駅前道路、建物の移転計画を進めています。そして、下水道工事などのインフラの整備が進められていて、令和5年に完成することを期待</p>

	<p>していますので、千葉市の職員の方よろしく申し上げます。</p> <p>そして本日は仮換地の指定と、指定変更の議題がありますので、慎重なる審議をお願いいたします。簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。</p>
平沢補佐	<p>宮葉会長ありがとうございました。</p> <p>それでは続きまして、土地区画整理法第61条に「委員のうちから、あらかじめ互選された者がその職務を代理する」との規定がございますので、職務代理者の選出していただきたいと思ひます。</p> <p>宮葉会長、進行をお願いします。</p>
宮葉会長	<p>ただいま、事務局から説明があった職務代理者について、決定方法をいかがいたしましょうか。</p>
中野委員	<p>会長一任。</p>
宮葉会長	<p>会長一任との声がありましたので、職務代理者は昨年度から引き続き、阿部委員をお願いしたいと思ひます。阿部委員いかがでしょうか。</p>
阿部委員	<p>皆様がよろしければ、お受けします。</p>
宮葉会長	<p>お受けしていただけるとのことですが、皆様、いかがでしょうか。</p> <p>ご異議ないようですので、阿部委員に決定いたしますので、よろしくお受けします。</p> <p>阿部委員、職務代理者席へお移り下さい。</p>
平沢補佐	<p>続きまして、各委員の議席を決めたいと思ひます。</p> <p>議席の決定につきましては、議事運営要綱第5条に「委員の議席は、抽選により定めるものとする」と規定されておりますので「くじ」を引いて頂きたいと思ひます。</p> <p>それでは、くじ引きの番号を議席といたします。ここで、スクリーン上に席順を表示していますので、席の移動をお願いします。</p> <p>これで、各委員の皆様の議席が確定いたしました。</p> <p>では、これから審議会へと進めさせて頂く訳でございますが、議事の進行につきましては、議事運営要綱第3条第3項の規定により、宮葉会長に議長をお願いいたします。</p> <p>宮葉会長、よろしくお受けします。</p>
宮葉会長	<p>これより、第28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、議席順に宮野委員さんと、竹田委員さんをお願いいたします。</p>
宮葉会長	<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>
丸山所長	<p>東幕張土地区画整理事務所長の丸山です。よろしくお受けいたします。</p> <p>議案第1号は、施行者管理地となっている土地を隣接者に売り払いをするために、仮換地指定が必要になった案件です。審議会後、仮換地指定を行います。</p> <p>それでは、議案書の1ページをご覧ください。</p>

	<p>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伺います。</p> <p>内容につきましては、担当より説明いたします。</p>
換地工務班 主査	<p>議案第1号「仮換地の指定について」ご説明いたします。</p> <p>案件は2件ございます。同じ30街区で、位置はこちらです。</p> <p>両案件とも、隣接地の仮換地指定に伴い発生した余剰地で、隣接者へ売り払いするため、仮換地指定するものです。</p> <p>こちらが案件1の調書です。議案書の3ページです。</p> <p>幕張町4丁目626番7の従前地15.21㎡を、30街区31画地13㎡に指定します。</p> <p>議案書の4ページが仮換地指定図です。</p> <p>次に案件2の調書です。議案書の5ページです。</p> <p>幕張町4丁目626番8の従前地17.19㎡を、30街区33画地14㎡に指定します。</p> <p>議案書の6ページが仮換地指定図です。</p> <p>以上で議案第1号「仮換地の指定について」の説明を終わります。</p>
宮葉会長	この図面だと、はじめて見る人は場所が分からないのではないのでしょうか。
換地工務班 主査	ご説明いたします。(スクリーン上の図面を用いて説明。)
宮葉会長	只今、事務局から説明がありましたが、質問がある方は挙手をお願いします。中野委員さん、質問について発言をどうぞ。
中野委員	今回の仮換地指定される土地は市の所有地だったものではないのでしょうか。
換地工務班 主査	はい、市の調整地でございます。元々、仮換地変更のために敢えて仮換地指定せずに残しておいた土地を今回は売り払いのため、新たに指定するものです。
中野委員	今回指定する土地の元々の符号はいくつだったのでしょうか。
換地工務班 主査	符号については、今回新たに振っています。元々指定されていなかった土地なので、符号はありませんでした。
宮葉会長	小森委員さん、質問について発言をどうぞ。
小森委員	隣接者に売り払いするため、指定されていますが、内々で隣接者との話は進んでいるのでしょうか。
換地工務班 主査	議案2の仮換地の指定変更では内々で頂いていますが、この土地においても欲しいとおっしゃっている方はいらっしゃいます。
宮葉会長	他に質問はありませんか。 他に無いようでしたら、採決したいと思います。 只今の議案について賛成の方は挙手願います。 全会一致につき、議案第2号については「異議無し」とします。
宮葉会長	それでは「議案第2号 仮換地の指定変更について」事務局の説明を求めます。
丸山所長	議案第2号について、ご説明いたします。

	<p>本事業では、中断移転者を減らすため、仮換地変更の提案を行っています。長期にわたり中断移転している方から地権者の事情により相談を受け、施行者の調整用地を提示し、協議が整った内容で、新たに仮換地指定が必要になった案件を諮問させていただくものです。第2号議案は第1号議案に関連しています。</p> <p>それでは、議案書の7ページをご覧ください。</p> <p>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>内容につきましては、担当より説明いたします。</p>
換地工務班 主査	<p>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>案件は2件ございます。</p> <p>先ほど説明した議案第1号の隣接地です。黄色が変更前の仮換地で、青色が変更後です。</p> <p>案件1について説明します。</p> <p>議案書の8ページが位置図です。こちらが変更前、こちらが変更後の仮換地です。こちらの地権者は、幕張町武石町線の整備において、移転をしていただいた方ですが、長期の中断移転中で今後も仮換地の使用の目途は立っていません。地権者様の事情により、変更してでも仮換地先を使用したいとの申し出があり、千葉市の調整用地との変更案を提示し、内諾を得ているものです。</p> <p>議案書の9ページが調書です。従前地に変更はございません。20街区19画地 171㎡を30街区30画地 146㎡へ変更します。</p> <p>議案書の10ページが変更前の仮換地指定図です。</p> <p>議案書の11ページが変更後の仮換地指定図です。</p> <p>案件2について説明します。</p> <p>変更前の仮換地はこちらで、変更後の仮換地はこちらです。こちらの地権者は、区画道路35号線の整備において、移転をしていただいた方ですが、長期の中断移転中で、整備の都合により仮換地の使用時期を先延ばししていただいておりますが、仮換地の早期利用を希望しており、すでに整備されている千葉市の調整用地との変更案を提示し、内諾を得ているものです。</p> <p>議案書の12ページをご覧ください。こちらが調書です。従前地に変更はございません。28街区1画地 113㎡を30街区32画地 125㎡へ変更します。</p> <p>議案書の13ページが変更前の仮換地指定図です。</p> <p>議案書の14ページが変更後の仮換地指定図です。</p> <p>以上で議案第2号「仮換地の指定変更について」の説明を終わらせていただきます。よろしく申し上げます。</p>
宮葉会長	<p>只今、事務局から説明がありましたが、質問がある方は挙手をお願いします。</p> <p>中野委員さん、質問について発言をどうぞ。</p>
中野委員	<p>中断移転の方を仮換地変更していただくことは、地権者にとって大変ありがた</p>

	<p>いことであると思いますが、仮換地変更ができるということは、一般的に知られていることではないですよ。市からこのことを公言しないのでしょうか。もし知っていれば、希望される方は多いと思いますが、こういったプロセスを経て、仮換地変更が可能となるのでしょうか。</p>
換地工務班 主査	<p>仮換地変更する場合は中断移転が3年以上を予定している方を対象としています。ただ、元々の整備方針があり、駅前広場を作ることを優先していますので、駅前広場の整備に伴って移転していただいた方を対象としているのが現状でございます。申し訳ないのですが、それ以外の方には、仮換地変更はお受けしておらず、公言もしていません。</p>
中野委員	<p>今回は、市の所有地と交換ができたわけですが、市の所有地は段々と減っていくわけですよ。</p>
換地工務班 主査	<p>おっしゃる通りでございます。すぐ使える土地はもうあまりなく、交換した先も数年経てばすぐに無くなっていると思います。</p>
中野委員	<p>20街区19画地と30街区30画地を等価にする検証方法について、どんなことをやっているのでしょうか。</p>
主任技師	<p>今回がはじめての方もいらっしゃると思いますので、先に「区画整理とは」について、ご説明させていただきます。</p> <p>ご存知かとは思いますが、土地区画整理事業とは、整理前の土地が道路に面した整形な土地になるように再配置することで、道路や公園などの都市基盤の整備や良好な住環境の整備を行い、あわせて土地の有効活用を図っていく事業です。細い道路や曲がっている道路を整形の道路に整備し、そこにあわせて移転をお願いしていくのが区画整理になります。</p> <p>区画整理を整理前の画地から整理後の画地に移転するにあたって、各地権者の移転先の位置や地積、形状を定めることを「換地設計」と言います。照応の原則として、換地設計にあたっては区画整理前の土地と区画整理後の土地が位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならないとされています。</p> <p>東幕張の区画整理ですと、今までは県道沿いが商業地域でしたが、今後は幕張町武石町線沿いが商業地域になってきますので、大枠ではありますが、従前地が県道沿いの方は、幕張町武石町線沿いに移っていただいております。こういったことが、照応の原則になります。</p> <p>換地設計をするにあたっての、もう一つの原則として、整理前後の画地の価値を等価にする原則があります。その計算方法が換地計算になります。換地計算を簡単にですが、ご説明するため、計算例をご用意しましたので、参考にいただければと思います。</p> <p>整理前の画地の評価指数を算出するため、前面道路の路線価に土地の奥行、土地利用、方位補正、地積をかけています。この評価指数が画地の点数となります。整理後の画地の換地計算では、地積を算出します。整理前後の評価指数を同じに</p>

	<p>することで、土地の評価が等価になりますので、整理前で算出した評価指数に整理後の路線価と奥行、方位補正をかけた修正路線価で割り返すことで、整理後の地積が算出されます。</p> <p>最後に、よくある質問の一つである減歩率については、整理前後の地積の差を整理前の地積で割ることで、どの程度減歩されているか、パーセンテージで算出されます。</p> <p>これらの計算に基づき、評価を行っていますので、基本的に整理前後の土地の価値は同じになります。ただし、その時の隣接地との関係などで、すべてがぴったりにはならないので、そのような場合は、区画整理が完了後に清算金として徴収したり交付したりします。</p> <p>難しい話になってしまいましたが、区画整理の評価はこのように行っております。</p>
中野委員	<p>28街区1画地は、今でも家が建てられそうに見えますが、建てられないのでしょうか。</p>
換地工務班 主査	<p>28街区1画地の位置は元々郵便局があったところの近くにありますが、現在はまだ道路と重なっており、使えませんが、なるべく早めに工事を行おうと思っています。</p>
宮葉会長	<p>他に質問はありませんか。</p> <p>他に無いようでしたら、採決したいと思います。</p> <p>只今の議案について賛成の方は挙手願います。</p> <p>全会一致につき、議案第2号については「異議無し」とします。</p>
宮葉会長	<p>それでは続きまして、報告事項第1号「仮換地指定の軽微な変更について」事務局から報告をお願いします。</p>
丸山所長	<p>報告事項第1号について、ご説明いたします。</p> <p>軽微な変更の取扱いに基づき、仮換地指定した案件の報告です。</p> <p>それでは、議案書の15ページをご覧ください。</p> <p>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。</p> <p>内容につきましては、担当より説明いたします。</p>
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、ご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3件ありました。</p> <p>案件1は千葉市と地権者との仮換地の交換です。</p> <p>案件2、3は仮換地の分割です。</p> <p>まず案件1を説明します。</p> <p>43街区1画地の地権者の方ですが、区画道路35号線を整備する上で移転が不可欠な方で、3年以上の長期中断移転となる予定の方でした。移転交渉の中で、早期に使用できる仮換地との変更を希望され、千葉市がすでに指定を受けていた仮換地の35街区2画地及び3-1画地との交換を提示し、了承されたため、変</p>

	<p>更したものです。</p> <p>17ページが調書です。従前地に変更はありません。仮換地指定図で説明します。18ページが変更前の図面です。左が地権者の仮換地です。右が千葉市の仮換地です。千葉市は隣り合って2画地ございました。19ページが変更後の指定図です。地権者の1画地と千葉市の2画地を交換したもので、変更後はどちらも1画地として仮換地指定しました。</p> <p>次に案件2について説明します。位置はこちらです。15街区です。千葉市の仮換地を、隣接する3者へ処分するため、従前地及び仮換地を分割する仮換地指定の変更を行ったものです。</p> <p>調書だとわかりづらいので、図面で説明します。議案書21ページをご覧ください。こちらは分割前の図面です。売却するのは18画地ですが、事前に購入希望を伺ったところ、両隣の方と、背面の地権者も購入を申し出ました。それぞれの意向に沿って、18画地を分割したところ、両隣の方へ15㎡、背面の方へ5㎡となりました。両隣の方へは分割してそのまま売却しましたが、背面の方に売却する5㎡については、そのままでは道路に接続しない土地になってしまいます。区画整理の仮換地は接道するように設計しておりますので、背面の方の仮換地である9画地と合わせて、仮換地の形状を接道するように変更し、指定し直したものです。すでに3者へ売却しました。</p> <p>最後に案件3ですが、地権者からの仮換地分割の申し出があり、変更指定したものです。</p> <p>こちらが調書です。議案書では23ページです。</p> <p>仮換地の分割に合わせて、従前地の面積が合うよう分筆し、それぞれ指定したものです。</p> <p>こちらが変更前の図面です。</p> <p>こちらが変更後の図面です。1画地だったのものを地権者の申し出の通り、3画地に分割しました。</p> <p>報告事項1号「仮換地指定の軽微な変更について」は以上です。</p>
宮葉会長	只今、事務局から報告事項第1号について報告がありました。
宮葉会長	<p>以上をもちまして、「第28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>御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>

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。

令和2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