

## 第30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5年3月27日（月）午後2時00分～午後2時55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 宮 野 弘 美  
委 員 竹 田 正 道  
委 員 中 野 忠 生  
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 佐 藤 浩 一  
補 佐 平 沢 典 雄  
換地工務班主査 後 藤 誠 一 郎  
主 任 技 師 石 出 貴 大  
技 師 井 口 明 大  
技 師 西 塚 沙 月

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

仮換地の指定について、原案のとおりで異議ありません。

#### 報告事項第1号及び第2号

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>平沢補佐</p>	<p>「第30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>始めに、皆様にお配りしております資料の確認をさせていただきます。</p> <p>「審議会の次第」及び、前もって配布しています、「議案書」ですが、お手元にありますでしょうか。</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>なお、本日傍聴をされている方をお願いいたします。配布させていただいた傍聴要領に従っての傍聴となりますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>審議会に先立ちまして、皆様にご報告がございます。</p> <p>職務代理者の阿部文夫様におかれましては、昨年6月15日にお亡くなりになりましたことをご報告いたします。</p> <p>この場をお借りしましてご冥福をお祈り申し上げますとともに、1分間の黙祷にご協力いただきたく存じます。</p> <p>それでは皆様ご起立をお願いいたします。</p> <p>・・・黙祷（1分）・・・</p> <p>お直りください、ありがとうございました。</p> <p>次に、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>
<p>青木部長</p>	<p>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、当審議会にご出席いただき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、当事業を始め、市政全般に対してご理解、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。</p> <p>当事業は、駅前広場の整備を優先して建物移転や工事を進めて参りましたが、本年夏頃に供用開始ができる見通しとなりました。</p> <p>駅前広場の整備を契機に、駅周辺の賑わいの創出についても取り組んでまいります。</p> <p>なお、今月の23日に6回目となる事業計画の変更を行いました。</p> <p>変更した主な内容は、施行期間、総事業費です。</p> <p>施行期間は、10年延伸し、完了期日を令和22年度としました。総事業費は、76億円増額となり、368億円となります。</p> <p>今後も、当事業の推進に取り組んで参りますので、ご理解、ご協力をお願いいたします。</p> <p>さて本日の議題は、議案2件と報告事項2件でございます。</p> <p>慎重なご審議をお願いいたします。</p> <p>また、審議会終了後に、少しお時間をいただき、事務所より、事業の進捗状況</p>

	<p>等の説明がありますので、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>
平沢補佐	<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。</p> <p>よろしく願いします。</p>
宮葉会長	<p>会長の宮葉でございます。</p> <p>本日は大変お忙しい中、東幕張土地区画整理審議会に参加していただきご苦労様でございます。また傍聴人の方も一つよろしく願いします。</p> <p>さて、令和4年度からいよいよ、本格的な駅前広場整備が始まることで、駅前広場に関わる権利者の移転も順調にすすみ、令和5年度の駅前広場供用開始が目に見えて形になってきたことと思います。土地区画事業は駅前周辺に相応しい土地利用の誘導は難しいものがあると思いますが、早期の駅前広場の完成により、当該広場が地区の生活拠点としてだけでなく、アクセスの拠点となることを期待しております。</p> <p>また、委員の皆様方には、今後も引き続きご尽力いただきたいと思います。</p> <p>さて、本日の議案は仮換地の指定と、指定変更となっております。</p> <p>事業を進める上で施行者と権利者の協議が整った案件と伺っておりますが、慎重なるご審議の程、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>
平沢補佐	<p>ありがとうございました。</p> <p>職務代理者が空席となりましたので、職務代理者の選出をしていただきたいと思います。</p> <p>議事運営要綱第3条第5項により、「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。</p> <p>宮葉会長、進行をお願いいたします。</p>
宮葉会長	<p>事務局から説明がありました職務代理者の選出について、いかがいたしましょうか。中野委員、どうぞ。</p>
中野委員	<p>審議会委員の期間も長く、以前に職務代理者の経験もある、菅谷委員を推薦します。</p>
宮葉会長	<p>他に、立候補又は推薦はございますか。</p> <p>他にご意見等はないようですので、職務代理者は菅谷委員にお願いしたいと思います。</p> <p>ご異議ないようですので、菅谷委員に決定いたします。宜しく願い致します。</p> <p>菅谷委員、職務代理者席へお移りください。</p>
平沢補佐	<p>続きまして、各委員の議席についてですが、議席「6」の菅谷委員の議席を「2」とし、「6」を欠番とさせていただきます。</p> <p>これより審議会へと進めさせていただきますが、本日ご出席いただいております委員は、9名中8名でございます。</p>

	<p>出席者が過半数をこえておりますので、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 条の規定にもとづきまして本審議会が成立していることをご報告いたします。</p> <p>議事の進行は、「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>宮葉会長より、「開会宣言」をお願いいたします。</p>
宮葉会長	<p>これより、第 30 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 1 4 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、議席順に武藤委員さんと、中村委員さんの両名をお願いいたします。</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>
佐藤所長	<p>所長の佐藤です。</p> <p>議案第 1 号は全て千葉市所有地の仮換地指定となります。</p> <p>隣接者への売却及び、仮換地の整備が進む箇所について、仮換地指定が必要になった案件です。</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 9 8 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、換地工務班主査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」ご説明します。</p> <p>案件は、位置図のとおり、2 0 街区、3 0 街区、5 3 街区、5 1 街区に 1 件ずつの計 4 件になります。全て千葉市の所有地になります。</p> <p>2 0 街区の案件は、自治会用地として使用するため、仮換地指定を行います。</p> <p>3 0 街区の案件は、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。その他 2 件は、換地調整用地として仮換地指定をするものになります。</p> <p>まず案件 1 を説明します。</p> <p>こちらが案件 1 の調書です。議案書の 3 ページになります。従前宅地が武石町 2 丁目 6 3 0 番 1 0、武石町 2 丁目 6 4 0 番 1 3、幕張町 4 丁目 6 2 6 番 1 0 で計 2 1 2. 3 4 m<sup>2</sup>、仮換地が 2 0 街区 1 6 画地の 4 6 m<sup>2</sup>になります。</p> <p>議案書の 4 ページが仮換地指定図です。</p> <p>続いて案件 2 を説明します。</p> <p>こちらが案件 2 の調書です。議案書の 5 ページになります。従前宅地が幕張町 4 丁目 6 2 6 番 9 で計 2 8. 4 6 m<sup>2</sup>、仮換地が 3 0 街区 3 5 画地の 2 6 m<sup>2</sup>にな</p>

	<p>ります。</p> <p>議案書の6ページが仮換地指定図です。</p> <p>続いて案件3を説明します。</p> <p>こちらが案件3の調書です。議案書の7ページになります。従前宅地が幕張町6丁目99番15、幕張町6丁目99番17で計85.58㎡、仮換地が53街区22画地の73㎡になります。</p> <p>議案書の8ページが仮換地指定図です。</p> <p>続いて案件4を説明します。</p> <p>こちらが案件4の調書です。議案書の9ページになります。従前宅地が武石町2丁目625番9、武石町2丁目640番58、武石町2丁目640番59、幕張町6丁目92番6で計342.87㎡、仮換地が51街区23画地の283㎡になります。</p> <p>議案第1号「仮換地の指定について」の説明は以上になります。</p>
宮葉会長	<p>只今議案第1号について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>30街区35画地での仮換地指定は自治会用地として使用する為と説明があったが、市の所有地が自治会用地になるということは、仮換地指定後に土地を売り渡すということなんですか。</p>
換地工務班 主査	<p>土地を売り渡すのではなく自治会へ貸出します。そのため所有者は市のままです。</p>
中野委員	<p>その他の土地は仮換地指定後、市の調整地となるのでしょうか。それとも個人の所有となるのでしょうか。</p>
佐藤所長	<p>仮換地指定後も市の所有地のままですが、案件1の土地については隣接者が購入希望を出しております。</p> <p>その他の3件については売買が発生しない限り、千葉市の所有地となります。登記簿上でも同様です。</p>
青木部長	<p>補足として、仮換地指定されたことによって土地所有者が変わることはありません。仮換地指定した後に売買が発生することで所有者が変わります。</p>
中野委員	<p>地区内の土地は仮換地指定がすべて終わったという風に認識していたのですが、違ったのでしょうか。</p>
佐藤所長	<p>権利者所有地は完了しています。権利者所有地以外の土地を千葉市が1万平米ほど先買いしており、それらは一般の方々に仮換地を配置した後に余る箇所へ充てる換地調整用地です。</p> <p>整備事業が進んでいく中で順次仮換地指定を行います。</p> <p>なお他にも未整備箇所は多くあるため、今後審議会で審議していきます。</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異議のないの方は挙手願います。</p> <p>挙手多数につき、議案第1号については「異議無し」とします。</p> <p>それでは「議案第2号 仮換地の指定変更について」事務局の説明を求めます。</p>
佐藤所長	<p>所長の佐藤です。</p> <p>市では、中断移転者を減らすため、中断移転となる方から仮換地の変更についての要望が出された時に、施行者が所有する換地調整用地を提示し、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。</p> <p>それでは、議案書の11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、換地工務班主査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3件でございます。</p> <p>議案書の12ページが位置図です。①の案件は、21街区内で黄色が変更前の仮換地で、青色が変更後です。②の案件は、44街区内が変更前の仮換地で、28街区が変更後の仮換地です。③の案件は、42街区内が変更前の仮換地で、30街区が変更後の仮換地です。</p> <p>①の案件について説明いたします。①の案件は、東京電力鉄塔用地になります。オレンジ色の範囲が変更前仮換地指定範囲です。四角の絵が鉄塔の位置です。既設の鉄塔が収まるように仮換地指定をしていましたが、詳細な調査・設計をおこなったところ、地中内の基礎がはみ出ていることが判明したため、既設鉄塔が収まるように仮換地変更を行うものです。</p> <p>議案書の13ページが調書です。</p> <p>従前地に変更はございません。</p> <p>21街区15-2画地105㎡を21街区28-2画地95㎡へ、21街区15-1画地22㎡を21街区28-1画地19㎡へ変更します</p> <p>変更前から仮換地の面積が少なくなりますが、権利者も了承しております。</p> <p>議案書の14ページが変更前の仮換地指定図です。</p> <p>議案書の15ページが変更後の仮換地指定図です。</p> <p>変更箇所の土地は全て東京電力と市有地になっており、他の地権者への影響はありません。</p>

	<p>続きまして、②の案件について説明いたします。従前地が黄色箇所になります。変更前の仮換地は、区画道路35号線を整備しないと使用開始ができない画地です。従前地と区画道路35号線が重複しているので、中断移転が必須になります。</p> <p>さらに、3年以上の長期中断移転が見込まれるため、直接移転が可能な千葉市の調整用地との変更案を提示したところ、了承を得られたため、仮換地変更を行うものです。</p> <p>議案書の16ページが調書です。 従前地に変更はございません。 44街区3画地145㎡を28街区20画地135㎡へ変更します。 議案書の17ページが変更前の仮換地指定図です。 議案書の18ページが変更後の仮換地指定図です。 変更後は角地のため、1㎡あたりの換地指数が高いため、面積は狭くなります。</p> <p>続きまして、③の案件について説明いたします。従前地が黄色箇所になります。変更前の仮換地は、②の案件と同じく区画道路35号線を整備しないと使用開始ができない画地で、中断移転が必須になります。</p> <p>しかし、同じく3年以上の長期中断移転が見込まれるため、直接移転が可能な千葉市の調整用地との変更案を提示したところ、了承を得られたため、仮換地変更を行うものです。</p> <p>議案書の19ページが調書です。 従前地に変更はございません。 42街区10画地154㎡を30街区34画地134㎡へ変更します。 議案書の20ページが変更前の仮換地指定図です。 議案書の21ページが変更後の仮換地指定図です。 変更後は角地のため、同じく1㎡あたりの換地指数が高いため、面積は狭くなります。 議案第2号「仮換地の指定変更について」の説明は以上になります。</p>
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。
中村委員	この案件の仮換地変更は、市の調整用地との交換であるから他の地権者に影響はないということでしょうか。
換地工務班 主査	その通りです。
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。

	<p>賛成多数につき、議案第 2 号については「異議無し」とします。</p> <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>
佐藤所長	<p>平成 16 年 2 月 9 日に開催した第 7 回審議会において承認された軽微な変更の取扱いに基づき、施行者が処理した案件の報告です。</p> <p>それでは、議案書の 22 ページをご覧ください。</p> <p>内容につきましては、換地工務班主査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、軽微な変更の取り扱いに該当する仮換地指定は 2 件ありました。</p> <p>案件 1 は、千葉市の調整用地を、隣接する 2 者へ処分するため、従前地及び仮換地を分割する指定変更です。</p> <p>案件 2 は、地権者の方からの申し出があり、借地権の抹消を行ったものです。</p> <p>まず案件 1 を説明します。</p> <p>議案書 24 ページが調書です。変更前は従前地 1 筆に対して仮換地が 1 画地でした。千葉市の調整用地を、隣接する 2 者へ処分するため、仮換地を 2 画地に分割し、それに合わせて従前地を 2 筆に分筆し、仮換地の変更指定を行ったものです。</p> <p>議案書 25 ページが変更前の図面です。</p> <p>議案書 26 ページが変更後の図面です。</p> <p>次に案件 2 について説明します。</p> <p>議案書 27 ページが調書です。従前地と仮換地共に地番・地目・地籍に変更はありません。従前地と仮換地共に借地地籍が無くなりました。</p> <p>議案書 28 ページが変更前後の指定図です。指定図に変更はありません。</p> <p>報告事項 1 号「仮換地指定の軽微な変更について」の説明は以上になります。</p>
宮葉会長	<p>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。</p> <p>報告事項については賛否を問いません。</p> <p>それでは続きまして、報告事項第 2 号「仮換地指定の取消について」事務局から報告をお願いします。</p>
佐藤所長	<p>千葉都市計画事業東幕張土地区画整理施行地区内の宅地について、施行者が処理した案件の報告です。</p> <p>それでは、議案書の 29 ページをご覧ください。</p> <p>内容につきましては、換地工務班主査より説明いたします。</p>
換地工務班 主査	<p>報告事項第 2 号の仮換地指定の取消について、ご報告させていただきます。</p> <p>説明の前に、事前にお配りしている議案書 31 ページの仮換地指定の取消日に</p>

	<p>誤りがありましたので、座席に配布した資料に差し替えていただくようお願いいたします。資料の誤りがあり申し訳ございませんでした。</p> <p>では、説明いたします。</p> <p>仮換地指定の取消の案件は1件になります。</p> <p>この案件は、仮換地が狭く利用勝手が悪いため、仮換地指定を取消してほしいと地権者から申し出があったため、取消を行うものです。</p> <p>議案書3 1 ページが調書です。変更前は仮換地指定がされていましたが、変更後は、取消されています。</p> <p>議案書3 2 ページが変更前の仮換地指定図です。</p> <p>報告事項2号「仮換地指定の取消について」の説明は以上になります。</p>
宮葉会長	<p>以上をもちまして、「第30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>慎重なるご審議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、ここに署名する。

令和5年 月 日

会 長 \_\_\_\_\_

署 名 人 \_\_\_\_\_

署 名 人 \_\_\_\_\_

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