

第32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8年7月3日（金）午後2時00分～午後2時50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	菅 谷 和 夫
職務代理者	宮 野 弘 美
委 員	中 野 忠 生
委 員	内 田 末 治
委 員	中 村 正 幸
委 員	川 邊 博 行
委 員	芦 ヶ 谷 勝
委 員	宮葉商事株式会社 代表取締役 宮葉 正仁

(事 務 局)	都 市 部 長	大 木 戸 孝 也
	所 長	水 上 功
	補 佐	宮 地 一 徳
	補償班主査	近 藤 克 彦
	換地工務班主査	岡 野 亮 一
	主 任 技 師	内 藤 誠

4. 議 題 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

報告事項第1号

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

6. 会議経過

宮地補佐	定刻となりましたので、ただ今より「第32回東幕張土地区画整理審議会」を開催いたします。今回は、改選後初回の審議会になります。 開会までの進行をさせていただきます所長補佐の宮地でございます。何卒よろしくお願いいたします。 では、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。 「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。 それでは、次第に基づき進めさせていただきます。 なお、本日ご出席いただいております委員は10名中8名でございます。半数以上の委員の出席をいただいておりますので、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。 次に、施行者を代表して、都市部長の大木戸よりご挨拶をさせていただきます。
大木戸部長	都市部長の大木戸でございます。 施行者を代表いたしまして一言ご挨拶を申し上げます。 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ありがとうございます。 また日頃より、本地区の事業推進並びに都市行政に関しまして、ご理解・ご協力いただき、厚く御礼申し上げます。 先ほど事務局から申しましたが、今回は、改選後初回の審議会になります。選挙で当選された委員の皆様におかれましては、立候補にあたり審議会でも果たす役割の重要性に、ご理解があつてのことと推察いたします。 学識経験者委員は、区画整理事業全般のコンサルティング会社にお勤めで土地区画整理士の中村様。また、退任された小森様の後任として、本市OBである芦ヶ谷様をお願いすることといたしました。お二方には、これまでの経験等に基づきまして、アドバイスをいただければ幸いです。 改めて委員となりました10名の皆様に感謝を申し上げます。 本年度、千葉市開府900年という記念の年となっております。先月には「千葉開府900年まつり」を開催し、8月にはZOZOマリンスタジアムで「1000万人ラジオ体操・みんなの体操祭」というイベントも開催させていただきますので、900年の千葉市の歴史に思いを馳せてこれからの未来をみんなで考えていく年としていきたいと考えておりますので、ご興味ご関心があれば、900年記念イベントにも皆様ご出席いただければありがたく存じます。 さて千葉市では、市施行3地区の区画整理事業を施行しておりますが、そのうちの1地区について、換地処分に向けた事業の概成の道筋が見えてきたという状況です。東幕張地区においては、事業費ベースで約7割執行しており、今後も事業の早期完了に向け必要な予算確保に努めてまいりますので、引き続きご協力をよろしくお願いいたします。 それでは、本日の議題は、報告事項が5件でございます。審議のほどよろしく

	お願いいたします。 また、審議会終了後に、少しお時間をいただき、事務局より、事業の進捗状況等の説明がありますので、よろしくお願いいたします。 簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。
宮地補佐	ありがとうございました。 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。 まずは、審議会委員選挙結果を報告させていただきます。 令和6年10月2日から10月11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。 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。 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28日付けで当選人の公告を行い、本日お集まり頂いたところです。 以上が、審議会委員選挙の報告でございます。 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。 五十音順にご紹介させていただきます。 所有権者の部としまして、7名。 武石町2丁目の石井 良子様、幕張町4丁目の内田 末治様、幕張町5丁目の川邊 博行様、幕張町4丁目の菅谷 和夫様、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 真澄様でございます。 借地権者の部といたしまして、1名。 宮葉商事株式会社 代表取締役 宮葉 正仁様でございます。 学識経験を有する委員の選任につきましては、土地区画整理法第58条第3項及び千葉都市計画事業東幕張土地区画整理事業施行規程第7条第3項により、市長は2名を選任することとなっており、令和6年10月29日に選任をさせていただいたところです。 それでは、ご紹介いたします。芦ヶ谷 勝様でございます。芦ヶ谷様は、千葉市役所に在籍され、主にまちづくり行政に関わる事業に携われ、都市計画課長や花見川区長などを歴任されました。現在は、千葉市卸売市場協力会で事務長をされています。 続きまして、中村 正幸様でございます。中村様は、土地区画整理士の資格をお持ちで、UR都市機構に在籍されておりました。現在は、区画整理全般のコンサルティング会社の株式会社双葉で取締役をされております。中村様におかれましては、前回に引き続きでの選任でございます。 以上でございます。委員の皆様方には、令和11年10月28日までの間、宜しくお願いいたします。

宮地補佐	本日は審議に入る前に、改選後初回ということで、土地区画整理法ならびに議事運営要綱に基づき決めなければならないことがございます。 一つ目に、土地区画整理法第61条第1項及び2項ならびに議事運営要綱第3条第1項及び2項により「会長」を決めていただきたいと思います。 二つ目に、土地区画整理法第61条第5項ならびに議事運営要綱第3条第5項により「職務代理者」を決めていただきます。 三つ目に、議事運営要綱第5条により、委員の皆様の議席を決めていただきます。本日は仮の議席として、五十音順にお座りいただいております。 それでは、これから審議会運営のため、本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。
中野委員	事務局一任でよろしいのではないのでしょうか。
宮地補佐	「事務局一任」とのことでございます。皆様よろしいのでしょうか。それでは、仮議長を都市部長の大木戸が務めさせていただきます。 大木戸部長お願いいたします。
大木戸部長	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。ご協力のほど、宜しくお願いいたします。 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。
中野委員	前期職務代理者の菅谷委員を推薦します。
大木戸部長	菅谷委員にご推薦がありましたが、皆様、いかがでしょうか。
各委員	<拍手：異議なし>
大木戸部長	ご異議ないようですので、「千葉都市計画事業東幕張土地区画整理審議会」の会長は菅谷委員に決定いたします。 会長が選任されましたので、仮議長の職を解かさせていただきます。ご協力ありがとうございました。
宮地補佐	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。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います。菅谷会長よろしくお願いします。
菅谷会長	東幕張土地区画整理審議会会長を拝命しました菅谷でございます。皆様から会長の任を仰せつかりましたので、宜しくお願いいたします。 土地区画整理事業が始まってから約30年、駅前広場の完成や駅前スーパーの開業、近々交番が開所するなど、事業も少しずつ進んでまいりました。 ですが、地区内ではまだこれからという地域もございますので、今後も委員の皆様より温かいご支援をいただきながら、少しでも事業が早く完了するよう取り組んで頂ければと思っております。 簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

宮地補佐	菅谷会長ありがとうございました。 それでは続きまして、土地区画整理法第6 1 条第5 項に「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、職務代理者を選出していただきたいと思います。 菅谷会長、進行をお願いします。
菅谷会長	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。ご意見ある方お願いします。
中野委員	会長一任でよろしいのではないのでしょうか。
菅谷会長	会長一任との声がありましたので、職務代理者は宮野委員にお願いしたいと思いますが、宮野委員いかがでしょうか。
宮野委員	お受けいたします。
菅谷会長	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。
各委員	<拍手：異議なし>
菅谷会長	ご異議ないようですので、宮野委員に決定いたしますので、よろしくお願いします。宮野委員、職務代理者席へお移り下さい。
宮地補佐	続きまして、各委員の議席を決めたいと思います。 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います。引いたくじはそのままお持ちください。 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。 これで、各委員の皆様の議席が確定いたしました。 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 項の規定により菅谷会長に議長をお願いします。 菅谷会長、よろしくお願いします。
菅谷会長	これより、第3 2 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。 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。 議事録署名人は、議席順に中野委員さんと、内田委員さんをお願いいたします。
菅谷会長	それでは「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。
水上所長	所長の水上です。 本案件は、平成1 6 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、施行者が処理した報告です。 それでは、議案書の1 ページをご覧ください。 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。
換地工務班	換地工務班主査の岡野です。よろしくお願いいたします。

主査	それでは、議案書及びスクリーンにてご説明いたします。軽微な変更の内容につきましては、お配りした資料でご確認ください。 それでは議案 1 ページでございます。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。 今回、初めての委員の方もいらっしゃるかと思いますので、簡単に軽微な変更及び仮換地について、ご説明させていただきたいと思います。 まず、「軽微な変更とは」というところでございます。 平成 16 年 2 月 9 日開催の審議会におきまして、仮換地指定において、土地区画整理法第 98 条 3 項により審議会の意見を聞くこととされておりますが、土地所有者の意向による、すでに市で仮換地指定された土地の分割や合併など、市が行った換地設計に影響が生じない仮換地の変更は、変更の仮換地指定後の報告という形で同意をいただいたものでございます。 続きまして、仮換地について簡単にご説明させていただきます。 仮換地とは、換地設計基準に基づき、仮換地の位置、地積、形状を定めます。具体的には、位置については、原則として原位置の近傍に定めるものとし、比例評価式換地設計法を用いて換地設計を行っております。 従前地の価値に基づき、整理後の換地の位置と評価を決定し、その評価の比率に合うように換地の地積を計算・割り当てます。具体的には後ほど計算例をお見せしながらご説明しますが、整備前の宅地の評価に相当する換地地積を計算するため、宅地相互間の均衡が図られ、全国的に幅広く採用されている方法です。 続きまして、土地評価についてご説明いたします。 各宅地の評価はその条件によって差があります。そのため、各宅地のもつ条件を考慮して土地評価を行います。こちらの評価方法は、地域に応じた適正な方法を選択することとなりますが、通常は路線価式評価方法が用いられます。 路線価という言葉、皆様聞きなじみがあるかと思いますが、相続税や固定資産税などを算出する際に用いる手法と同じでございます。当地区も、土地評価基準に基づきまして、路線価式評価方法を用いて行います。 参考までに、前のスクリーンで示した図は、道路に標準的な宅地が面していると想定した場合の利用価値を指数により表示したものです。 横の広い道路は指数 1,000 個、縦に細い道路は指数 800 個というような形で、それぞれ道路ごとに路線価が割り当てられております。 区画整理におきましては、整理前後、すべての道路に路線価を設定しております。路線価につきましては、地区における整備前の路線価の最大値を 1,000 個と決めております。 ちなみに、従前の土地における 1,000 個の道路は、県道千葉鎌ヶ谷松戸線と JR 幕張駅間の市道が対象となっております。 続きまして、個々の画地の評価でございますが、個々の画地のもつ条件を考慮して、路線価に修正を加えて評価します。具体的には、路線価指数に、奥行きや間口、形状といった個々の画地のもつ条件による修正率を掛けて土地の評価を
----	--

行います。条件については、お配りした土地評価基準に記載されております。

次に、先ほど申し上げた具体的な計算例でございます。

まず整理前の土地について、路線価は900個/㎡、地積が400㎡あったと仮定します。その場合、 $400\text{㎡} \times 900\text{個}/\text{㎡} = 360,000\text{個}$ という指数が算出されます。こちらの指数に対して、整理後の土地の路線価が1,000個/㎡だった場合、 $360,000\text{個} \div 1,000\text{個}/\text{㎡} = 360\text{㎡}$ という整理後の土地面積が算出されます。減歩率につきましては、整理前400㎡、整理後360㎡ですので、この場合は10%となります。

一般的には、区画整理によって道路が整備されることにより、公共施設が増加し道路の幅員が広くなることで路線価が上昇し、その分整備後の面積は減少します。その減少分を減歩といい、皆様にどれくらい負担いただいたかという説明の目安に減歩率という数値を用います。減歩は個々の画地によって異なりますので、本日ご説明する案件につきましても、すべて減歩の条件は異なります。

以上が、前提となる仮換地及び軽微な変更でございます。

これから、報告事項の具体的な内容をご説明いたします。議案書の2ページでございます。全部で5案件でございます。

まず案件1をご説明します。議案書の3ページをご覧ください。20街区14画地、197㎡という仮換地でございます。従前地のうち、幕張町6丁目103番15の土地を2分割するという申請者様のご要望があり、20街区14-1画地を91㎡、14-2画地を106㎡に分筆しました。こちらは従前の宅地を分筆したことにより当該仮換地の分割申請が提出されたものとして、軽微な変更(3)に該当します。

続いて案件2をご説明します。議案書の6ページをご覧ください。12街区19画地、111㎡という仮換地でございます。従前地のうち、幕張町6丁目77番17の土地を2分割するという申請者様の要望があり、12街区19-1を75㎡、19-2画地を36㎡に分筆しました。こちらも案件1と同様、軽微な変更(3)に該当します。

続いて案件3をご説明します。議案書の9ページをご覧ください。35街区29画地、306㎡という仮換地でございます。従前地は幕張町6丁目71番3、297.51㎡でございます。本来、従前地よりも仮換地の方が面積は減少することが一般的であると前段でご説明しましたが、元々幕張町6丁目71番3については、地区内でも幅員が大きい県道千葉鎌ヶ谷松戸線と接していた土地であった一方、仮換地に接する道路幅員が6m道路でございます。そのため、路線価指数が従前地の方が高くなったことで、仮換地の面積が増えております。

なお、こちらの仮換地については、平成28年の審議会における仮換地の指定変更のご了承をいただいた案件でございます。土地所有者様が中断移転への協力は難しいというご相談により仮換地の位置を変更した関係で、このような現象が生じております。仮換地についてですが、35街区29-1を156㎡、29-2画地を150㎡に分筆しました。こちらも案件1および2と同様、軽微な変更(3)に該当します。

	続いて案件４をご説明します。議案書の１２ページをご覧ください。１９街区６画地、４２３㎡という仮換地でございます。従前地のうち、幕張町６丁目８４番４の土地のみで１つの仮換地とし、借地権申告を含めた申請者様の要望があり、自用地１９街区６―１を２５０㎡、借地６―２画地を１７３㎡に分筆しました。こちらは他の案件と同様、軽微な変更（３）の他、新たな借地権等の登記または申告によるもので、仮換地について指定する借地権等の目的となるべき宅地またはその部分が仮換地の全部または地主自用地の全部となる時として、軽微な変更（６）に該当します。 最後に案件５をご説明します。議案書の１５から１６ページをご覧ください。複数の土地を分筆しており、従前地のうち、幕張町４丁目６３１番１を４筆、幕張町６丁目９８番５を３筆に分筆しております。仮換地については、５３街区６―１画地、６―２画地、６―３画地、４３街区３３画地に分筆しております。その上で、５３街区６―３画地と４３街区３３画地を交換しております。こちらは他の案件と同様、軽微な変更（３）の他、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として軽微な変更（４）、仮換地の指定後において関係権利者から提出された仮換地交換願、仮換地協議変更願等による仮換地指定の変更で当該願出どおりのものであり、かつ変更の範囲が極めて小範囲であるものとして軽微な変更（２）に該当します。 報告事項１は、以上でございます。
菅谷会長	只今、事務局から報告事項１について報告がありました。 なお、報告事項については、賛否を問いません。
菅谷会長	以上をもちまして、「第３２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。御協力ありがとうございました。 なお、事務局は「答申書」の作成をお願いいたします。

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 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