

第31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6年3月22日（金）午後3時00分～午後4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 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

(事 務 局) 都 市 部 長 石 橋 徹
所 長 中 川 敬 一 郎
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
主任技師 井 口 明 大

4. 議 題 議案第1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

仮換地の指定変更について、原案のとおりで異議ありません。

報告事項第1号

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31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>施行者を代表いたしまして、都市部長の石橋よりご挨拶させていただきます。</p> |
| 石橋部長 | <p>都市部長の石橋でございます。</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>皆様のご協力により、昨年8月に当地区の1つの目標としておりました駅前広場の供用開始を行うことができました。この場を借りて、改めて御礼申し上げます。</p> <p>現在市では駅周辺の賑わい創出に向け、駅前広場でキッチンカーなどの出店も可能とするウォークブル事業の社会実験を行っており。こうした取り組みにより、まちの魅力や利便性の向上につなげていきたいと考えております。</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1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、事業の進捗状況等の説明がありますので、よろしくお願いいたします。</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>よろしくお願いいたします。</p> |
| 宮葉会長 | <p>会長の宮葉でございます。</p> <p>本日はお忙しいなか、東幕張土地区画整理審議会にご出席いただきまして有難うございます。</p> <p>令和5年8月1日にJR幕張駅北口駅前広場の供用開始が実現し、花見川区の玄関口として、また交通結節点としての交通利便性が向上されたこと大変うれしく思っています。</p> <p>さらに、地域住民が切望していた駅前スーパーの開業が予定されているなど駅周辺の生活利便性が向上し、駅前にふさわしい土地利用が進んでいくものと大いに期待しております。</p> <p>しかしながら、区画整理事業はまだまだ道半ばです。当事業は平成8年に着手</p> |

| | |
|-------------|---|
| | <p>し、すでに27年が経過していることから、駅前広場整備後も予算を投入し、1日でも早い事業の完了に向けて取り組んで頂ければと思っています。</p> <p>さて、本日の議案は仮換地の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、委員皆様におかれましては、慎重なるご審議の程、よろしくお願いたします。</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>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7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31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 仮換地の指定変更について」事務局の説明を求めます。</p> |
| 中川所長 | <p>所長の中川です。</p> <p>市では、中断移転者の負担を減らすため、中長期に渡り中断移転している方または、中断移転となる方から相談を受け、施行者の調整用地を提示し、協議が整った内容で、新たに仮換地指定変更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。</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、議案書3ページのとおり、17街区から33街区への仮換地の一部変更の計1件になります。</p> <p>従前地はすでに解体完了し、中断移転中となっております。仮換地先を整備するためには、仮換地先に建っている家屋の移転が必要であり、了承を得られず、3年以上の長期中断移転が見込まれます。地権者より早期の移転要望があったた</p> |

| | |
|-------------|---|
| | <p>め、一部、未指定の千葉市の調整用地との変更案を掲示したところ、了承を得られたため、仮換地変更を行うものです。議案書の3ページが調書になります。従前地に変更はございません。17街区6画地 645㎡、17街区7画地 150㎡を17街区9画地 143㎡、17街区10画地 208㎡、33街区28画地 333㎡、17街区11画地 149㎡へ変更します。</p> <p>議案書の4ページが変更前の仮換地指定図です。 議案書の5、6ページが変更後の仮換地指定図です。</p> <p>議案第1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 | <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>委員さん、質問について発言をどうぞ。</p> |
| 中野委員 | <p>現在、仮換地先に建っている複数軒の家屋について、今後も移転が必要になってくると思われるが、事務所の方ではどのように移転について促しているのか、教えてください。</p> |
| 換地工務班 主査 | <p>具体的な交渉状況についてはご説明できませんが、市として定期的にお伺いして移転についてお願いしているのですが、個別の事情で、今移転することはできない、という回答をいただいている状況です。これからも定期的にお伺いして移転していただくようお願いしていきたいと考えております。今回は移転時期の目途がたたない状況のため、仮換地変更の提案をさせていただきました。</p> |
| 中野委員 | <p>移転に協力してもらえない家屋がある中でも工事のやり方等、移転先が早く用意できるような工夫などされていますでしょうか。</p> |
| 換地工務班 主査 | <p>今回の場合、従前地の家屋を解体しないとインフラ工事等を進められず、工事の工夫等だけではどうしてもできない状況のため、出来る限り、早く移転にご協力いただけるようお願いしていきたいと考えております。</p> |
| 中野委員 | <p>説明の中で3年という期間が明示されましたが、3年とした根拠は何でしょうか。</p> |
| 換地工務班 主査 | <p>本件の地権者の方とは3年前から移転交渉を進めており、移転をしていただいて、仮換地も使えるようになることを見込んでいたのですが、仮換地先の家屋の移転について同意をいただかず、中断移転期間が伸びておりました。</p> |
| 中野委員 | <p>議案書4、5ページについて地権者の仮換地でなくなる土地については市の調整地になると思うのだが、この土地をどのように活用していくか見通しはあるのか。形状的に少し使いづらそうに思われる。</p> |
| 換地工務班 主査 | <p>対象の市の調整予定地については295㎡あり、2分割しても150㎡弱は確保できるため、通常の民間宅地として使えると想定し、このような形状で仮換地の分割を行いました。今回、仮換地変更した33街区28画地は333㎡、市の調整予定地となった土地が295㎡となり、40㎡程度増加していますが、市の調整予定地の方が換地指数が高いため、仮換地変更した土地の面積の方が大きく</p> |

| | |
|-------------|--|
| | <p>なりました。</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>賛成多数につき、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> |
| 中川所長 | <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7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、長期中断移転中の地権者に千葉市の仮換地との変更案を掲示したところ、了承を得られたので仮換地変更を行うものです。1号議案と同じ千葉市用地との交換になりますが、こちらの案件は、仮換地指定済みのため、軽微な変更該当するので、報告事項とさせていただきます。</p> <p>案件2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>まず案件1を説明します。議案書の9ページをご覧ください。</p> <p>区画道路35号線を整備する上で、移転が不可欠な方で長期中断移転中となっております。早期の土地利用の要望があったため、千葉市の仮換地の変更案を提示したところ、了承を得られたので、仮換地変更を行うものです。</p> <p>議案書10、11、12ページが変更前の図面です。</p> <p>議案書12、13、14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。議案書16ページをご覧ください。</p> <p>議案書16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17ページが変更前の図面です。</p> <p>議案書18ページが変更後の図面です。</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> |

| | |
|------|--|
| | 報告事項については賛否を問いません。 |
| 宮葉会長 | <p>以上をもちまして、「第31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 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