第４０回

千葉都市計画事業検見川・稲毛地区

土地区画整理審議会議事録

第４０回千葉都市計画事業検見川・稲毛地区土地区画整理審議会（議事要旨）

１．日　時：平成２５年３月２５日（月）午後１時３０分～午後２時２０分

２．場　所：検見川稲毛土地区画整理事務所会議室

３．出席者：（委員）　会　長　　池田　由雄
職務代理者　岩瀬　幸男
委　員　　大橋　南海子
〃　　川島　和
〃　　川島　義美
〃　　島﨑　信雄
〃　　杉山　義命
〃　　鈴木　喜市郎
〃　　武田　善市
〃　　内藤　春夫
〃　　藤代　照明
〃　　本宮　淳則　　（議席順）

（事務局）所　長　　能勢　繁寿
所長補佐　白川　順一
換地工務係長　森川　美孝
補償係長　深山　正利
主任技師　元吉　浩之
主任技師　勝地　康裕

４．議　題
（１）　議案第１号　仮換地の指定変更について
（２）　報告事項　　仮換地指定の軽微な変更について

５．議事の概要
（１）　議案第１号　仮換地の指定変更については、原案のとおりで異議なし
（２）　報告事項　仮換地指定の軽微な変更については、報告事項として、施行者から報告を受けた。

６．会議経過

司会	本日は大変お忙しいなか、ご出席いただきましてありがとうございます。 本日の司会進行を務めさせていただきます。所長補佐の白川です。ここで、本日の審議会に先立ちまして、事務局側職員を紹介いたします。 所長の能勢です。換地工務係長の森川です。補償係長の深山です。担当の元吉主任技師、勝地主任技師です。 以上紹介を終わります。 なお、審議会委員１４名の内、本日の出席者は１２名です。よって委員の半数以上が出席していますので、土地区画整理法第６２条第３項に基づき、本審議会は成立していることを、皆様にご報告申し上げます。 それでは、会長さんから開会宣言をお願いします。
会長	ただいまから、「第４０回千葉都市計画事業検見川・稲毛地区土地区画整理審議会」を開会します。
司会 （所長補佐）	ありがとうございました。 始めに、施行者を代表いたしまして、所長の能勢より挨拶させていただきます。
所長	所長の能勢でございます。 本日は、年度末のお忙しい中、検見川稲毛地区土地区画整理審議会にご出席をいただき誠にありがとうございます。 又、日頃より当地区の事業推進にご尽力をたまわり、重ねてお礼申し上げます。 例年、本審議会は都市部長が出席し、施行者を代表して挨拶を行っておりましたが、誠に申し訳ないことですが、年度末で多忙のため出席することが出来ず、私が挨拶することになりました。 「委員の皆様に、よろしくお伝えください。」とのことでした。 さて、市の財政について述べますと、平成２１年の「脱・財政危機」宣言以降、全庁的に財政対策に取り組んでいまして、徐々に健全化が図られつつありますが、今後も、引き続き厳しい財政運営が見込まれる状況であります。

	一方、区画整理事業は市民に密着した事業でありますが、事業費確保が困難で、思いの外、進捗が伸びず、土地所有者からは土地の有効利用が図れない、家屋所有者からは家が老朽化してきた、等々、早期なる事業展開を切望されているところです。 事務所職員は、限られた予算に工夫を加え事業推進に取り組んでいますので、皆様方の引き続きのご協力を願う次第でございます。 本日の議題でありますが、「仮換地の指定変更」1 件と、「仮換地指定の軽微な変更」についての報告事項でございます。 ご審議の程、よろしくお願いいたします。
司会	ありがとうございました。 それでは、池田会長のご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願いします。
会長	本日は審議会委員の皆様方におかれましては、年度末のご多忙中のところ、審議会に参集いただき、誠にありがとうございます。 区画整理地区内、中央の歩行者専用道路に面したところが分譲され、また、都市計画道路　検見川町花園町線の部分拡幅等に伴い住宅建設や道路舗装も進み、街並みの変化を感じておりますが、早期整備を望む声は一段と高まっていることも、事実であります。 また、相変わらず経済状況は苦しく、市の財政状況も厳しいと聴いておりますが、何らかの工夫、検討を凝らしてより一層の事業進捗が図れますよう審議会委員を代表しましてお願いするところでございます。 本日の議題は仮換地の指定変更の一議案でございますが、円滑に進行してまいりたいと思いますので、ご協力の程よろしくお願いいたします。
司会	ありがとうございました。 これからの議事進行につきましては、会長さんにお願いしたいと思います。会長さんよろしくお願いいたします。
会長	わかりました。それでは、次第により進めてまいります。 最初に、議事録署名人２名を指名させていただきます。

	議席の順に今回は､川島 和 委員さんと 島崎 信雄 委員さんにお願いしたいと思います。よろしくお願いします。 それでは、議案第１号「仮換地の指定変更について」施行者から説明をお願いします。
所長	《議案第１号を朗読》 詳細につきましては、換地工務係長より説明いたします。
森川換地工務係長	それでは、議案第１号について説明させていただきます。 （議案第１号の調書・図面等で説明） 以上で説明を終わります。
会長	ただいま、施行者より説明がありました議案第１号「仮換地の指定変更について」、意見を伺いたいと思います。 意見がありましたら挙手のうえご発言をお願いいたします。 （本宮委員　挙手） はい、どうぞ。
本宮委員	B さんの移転の見通しはどうでしょうか。
森川換地工務係長	今のところ、補償費用、換地減歩の話について了解を得られていないため未定でございます。
会長	（武田委員　挙手） はい、どうぞ。
武田委員	この A さんの土地を、１２０街区８画地から９９街区１１画地へ換地変更することによって、工事の進捗が改善されるという理解でよろしいですね。
森川換地工務係長	はい。
武田委員	１２０街区８画地の移転をしないと、他の工事にどのような支障が発生するのか。 議案書５ページを見ると、１２０街区から 99 街区へ移るようになっているが、どうして変更するのか。 理由がわからないので、再度、説明していただけませんか。
森川換地工務係長	現在、都市計画道路検見川町花園町線を、重点的に工事することとしております。A さんの移転が完了しないと、都市計画道路沿いの建物が移転できないためです。
武田委員	議案書５ページを拝見しても、換地変更するという理由がわからない。審議会議案説明書３ページでいえば、この薄く色づけされて

	いるのが全て仮設道路か。
森川換地工務係長	この濃い紫色の箇所です。
武田委員	私たちがもらっている議案書の中では、着色がなく、どれがどれだかわからない。その紫色の部分だけが、仮設道路なのか。
森川換地工務係長	そうですね、はい。
武田委員	たとえば、A さんの隣に着色されているが、これは何か。
森川換地工務係長	A さんの従前地はこちらになりまして、A さんの仮換地先がこちらになりまして、ちょうど仮設道路があります。
武田委員	当初の計画では、仮設道路はなかったのか。
森川換地工務係長	ありません。
武田委員	なぜ、仮設道路を作ったのか。
森川換地工務係長	この仮設道路には、下水等が入っております。周辺の宅地増進を図るために、仮設道路を入れています
所長補佐	補足させていただきます。 この仮設道路にはライフラインが全て入っています。この仮設道路が、なぜ必要なのかということですが、本来ならば下水が上の流域を東側から西側へ流す計画でございますが、西側には密集した 30～40 軒の家屋があります。 そのため、こちらを整備するときに、仮に流末を逆方向に流しています。よって潰せないです。このライフラインが潰せないため、このＡさんの仮換地先はライフラインが移るまでは使えない状態です。 30～40 軒の密集家屋部分の整備を待っていると、何十年も使えないことになってしまうことから、A さんの仮換地先を飛ばさせてもらって、事業を推進していくという考えでございます。
武田委員	都市計画道路検見川町花園町線にかかる仮換地の指定は、当初の計画からどんどん変わっているのか。当初の計画を変更して、仮設道路を設けたという理解でいいのか。
所長補佐	仮設道路はあくまでも仮です。よって、区画道路を整備した際には、仮設道路を廃止することになります。
武田委員	説明書３ページ、この矢印は今後、移転が発生するものと解釈し

	てよろしいか。そうであれば、B さん周囲の矢印は、これはどういう意味なのか。
森川換地工務係長	こちらの従前地から、仮換地先がこちらですという意味です。
武田委員	それは、今後のことか。
森川換地工務係長	そうです。
所長補佐	この土地については、仮換地先は空いています。 使用収益開始すれば、こちらを使って構わない。従前地は千葉市の管理地になることから、従前地が空き、使えることになる。 本来、A さん及び B さんが移転対象としては先だが、交渉が難航しており、区画道路の整備を促進する上で、仮換地変更にて対応するものでございます。
武田委員	今回の変更箇所以外で、他の従前地から仮換地への矢印は、何の為に記載されているのか。今回の仮換地指定の変更と、何の関わりがあるのか。
所長補佐	この参考資料は、あくまでも説明図であり、議案とは関係ないものです。しかし、変更箇所以外の矢線図につきましては、今後、気をつけたいと思います。
武田委員	次に、説明書２ページに記載されていますが、都市計画道路 検見川町花園町線とは、そもそもどれなのか。
森川換地工務係長	クリエイトの前の道路がそうです。
武田委員	それで、区画道路６８号線はどれなのか。
森川換地工務係長	都市計画道路から１本中に入ったものが区画道路です。
武田委員	我々は提案された議案書について審議するのだが、説明がわかりにくい。変更理由では、宅地増進を図るためと書かれているのだが、都市計画道路や区画道路の関わりがわからない。 そもそも、１１７街区は何か残っている事業があるのか。
所長補佐	後ほど、事業説明の中でご説明させていただきますが、今後、こちらの周辺を整備していく予定となっております。
武田委員	今回の案件は、今年度の事業促進を図るものなのか。
森川換地工	この変更は来年度以降の事業促進を図るためです。

務係長	
所長補佐	事業は来年度を予定しております。そのため、前段として仮換地変更を行うものでございます。
武田委員	説明はそれだけでいいのではないか。 来年度予算は決まっていると思うが、その予算内で来年度の事業は網羅されているのか。
所長補佐	網羅されていますが、国の補助金が確定されていません。 毎年、何%かカットされ、足りない部分も出てくるかと思われますが､都市計画道路 検見川町花園町線の沿線に集中的に使うこととしております。
本宮委員	A さんは､区画道路の整備のために仮換地変更するということか。
森川換地工務係長	そうです。
本宮委員	もう１点。都市計画道路検見川町花園町線を拡幅するための建物移転は、仮換地指定の変更と関係があるのか。
所長補佐	都市計画道路に係る従前地の方の行先が、A さんの従前地となります。よって、都市計画道路の用地を確保するため、都市計画道路の予定地にかかっている方が移転できるよう、A さんの仮換地指定を変更する必要があります。
藤代委員	都市計画道路の整備にかけるお金があるのなら、他にもっとやることがあるのではないか。
森川換地工務係長	この後に事業説明を行いますので､その際に意見をお伺いします。
所長	先ほど武田委員から意見がありました道路名称が入っておらず分かりづらいなどがありましたが、来年度以降は改善するようにします。
大橋委員	内藤委員にお伺いしたいのですが、今回の変更理由では、都市計画道路及び区画道路の整備、宅地造成の推進を図るために、玉突き的に換地をすると A さんがあふれるとなっている。直接的な原因は仮設道路ではないでしょうか。丁寧に変更理由を書くなら、仮設道路によって移転せざるを得ない、とするのがよいのではないか。
内藤委員	A さんの換地利用を早めたいということが理由だと理解をしています。なので、仮設道路については、特にふれる必要はないと感じます。

	変更理由としては、A さんの換地利用の増進とするだけですかね。
大橋委員	わかりました。そういう理由の書き方の方が、よろしいかもしれませんね。
内藤委員	説明書２ページの変更理由だと、長すぎて焦点がぼけていますよね。
大橋委員	この変更理由だと、A さんの仮換地先は仮設道路の場所でよいと感じますので、仮設道路からさらに移転するとしたら、今、内藤委員がおっしゃった理由の方がよろしいですね
会長	他に意見がございませんか。 それでは、ご意見がないようですので、議案第１号「仮換地の指定変更について」、案のとおり可決することについて賛成の方の挙手を求めます。
武田委員	ちょっと待ってください。 先ほど、大橋委員が言われたように、理由を書きなおすという考えになったのではないか。
内藤委員	この変更理由は、周辺の事業促進まで含まれたものとなっており、端的に言えばそうではないかと言っただけです。変更理由自体は間違いではないですので、このままでよろしいのではないでしょうか。
所長補佐	説明書は、あくまでもこの場での説明資料ですので、議案書自体が修正となるものではございません。
会長	それでは、もう一度挙手をお願いします。 賛成多数により、議案第１号「仮換地の指定変更について」は、原案のとおり可決します。 次に報告事項「仮換地指定の軽微な変更について」施行者から説明をお願いします。
所長	《報告事項の朗読》 詳細につきましては、換地工務係長より報告いたします。
森川換地工務係長	それでは、報告事項について報告させていただきます。 （報告事項の調書・図面等で説明） 以上で報告を終わります。
会長	ただいま、施行者より「仮換地指定の軽微な変更について」報告がありました。 報告事項ではありますが、何かありますでしょうか。 ほかになければ、本日の議事につきましては、以上でございます。

	これをもちまして、 「第４０回千葉都市計画事業検見川･稲毛地区土地区画整理審議会」を閉会いたします。 ご協力ありがとうございました。

閉会　午後２時２０分

上記議事録は、事実と相違ないことを確認し、ここに署名押印する。

平成２５年　　月　　日

会長　　印

署名人　　印

署名人　　印