第４５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４５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３０年３月２３日（金）午後２時００分～午後３時５７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　　岩瀬　幸男
職務代理者　堀田　圭一
委　員　　市川　幸男
〃　　大橋　南海子
〃　　川島　和
〃　　川島　義美
〃　　武石　厚
〃　　武田　善市
〃　　内藤　春夫
〃　　那須　英夫
〃　　藤代　照明
〃　　宮下　昌美
〃　　本宮　淳則
〃　　矢野　栄　　（議席順）

（事務局）市街地整備課長　平井　一貴
所長　　山下　光男
所長補佐　松澤　宏嗣
主査　　山中　俊幸
副主査　　重村　典男
主事　　市原　直哉

４．議題
（１）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）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

松澤補佐	本日は大変お忙しい中、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、所長補佐の松澤でございます。よろしくお願いいたします。 まず、配布資料の確認をさせていただきます。先に次第、議題書、議題説明書を配布させていただいております。また、本日、机上に座席表、事業の進捗資料、今後の進め方、前回の意見交換会の議事録、パンフレットの５点を配布しております。資料等お忘れになった方や配布漏れのある方はいらっしゃいますでしょうか。いないようですので、次第に沿って始めさせていただきます。 初めに事務局側職員を紹介いたしますが、ここでお知らせがございます。本来であれば、施行者を代表してご挨拶する都市部長の松本ですが、所用により欠席となってしまいましたので、本課で区画整理事務所を統括しております、市街地整備課の課長が部長代理で出席しております。 それでは、職員の紹介をさせていただきます。 市街地整備課長の平井です、所長の山下です、主査の山中です、担当の重村副主査です、市原主事です。よろしくお願いいたします。 それでは、施行者を代表いたしまして、都市部市街地整備課長の平井よりご挨拶させていただきます。
平井課長	皆様、こんにちは。市街地整備課の平井と申します。今、司会からもありました通り、部長からご挨拶を申し上げるところですが、大変申し訳ありません、急きょ仕事が入りまして、私の方が代わりでご挨拶を申し上げさせていただきます。 本日はご多忙の中、当区画整理審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。また、日頃より市政一般に対しても、ご理解、ご協力いただき厚く御礼申し上げます。 この検見川稲毛地区の事業ですが、皆様方には申し訳ないですが、事業が進んでない中で、皆様にはご不安と、ご不便をお掛けしているということを大変申し訳なく思っております。そんな中、現在千葉市の来年度から向こう３年間の市内全体的な方向性を出す、実施計画と言うものを作っております。それが間もなく、４月明けてすぐに公表されることになるかと思いますが、その中におきましても、当地区目標としまして、まずは南側にあります都市計画道路検見川町花園町線、これをまず何とか整備をしたいということで、この実施計画の中にも位置付けておりますので、まずそれを進めたい。それを持ちまして、この前の議会で予算も決まったんですが、今年度大体２億８千万円くらいの予算でしたが、来年度に関しましては５億円強の予算で増額もありましたので、少しでも事業を進捗していきたい。それプラスアルファ、今後の方針などを検討する予算も付いておりますので、引き続き委員の皆様方におかれましては、ご理解とご協力の方、何卒よろしくお願いしたいと思います。

	本日の審議会ですが、報告事項として仮換地指定の軽微な変更について、という議題を審議していただきます。その後、本年度の事業実績、来年度の事業の概要について説明する他、さらに今後の進め方などについてもご説明させていただきますので、何卒、ご審議の方よろしくお願いいたします。 簡単ではありますが、ご挨拶とさせていただきます。
松澤補佐	ありがとうございました。 それでは、続きまして岩瀬会長のご挨拶を頂きたいと思います。 よろしくお願いいたします。
岩瀬会長	岩瀬でございます。審議委員の皆様におかれましては、ご多忙の中、参集いただきありがとうございます。また、事務局職員各位におかれましては、日頃より事業推進ご苦労さまです。現在当地区は事業開始から３０年以上経過し、約６５％の進捗率となっているとお聞きしております。当審議会におきましては、これまで事業進捗が図れるよう、予算の確保をお願いして来たところでありますが、来年度は約５億円の予算が付き、また未整備地域の整備手法についても再検討していくということも聞いております。今後ともより一層の事業進捗を図るため、ご尽力いただきますよう、お願いいたします。 本日は報告事項である仮換地指定の軽微な変更について７件の報告を受ける形でございます。委員の皆様におかれましては、議事運営にご理解を頂き、円滑に進行して参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。また、その他事項として、市から事業報告や今後の進め方について、説明が予定されておりますので事業に対する忌憚のないご意見を伺えればと思いますので、よろしくお願い申し上げます。 以上、簡単ではございますが、ご挨拶に代えさせていただきます。
松澤補佐	ありがとうございました。 では、これから審議会へと進めさせていただきますが、議事運営要綱第５条の規定により、岩瀬会長に議長をお願いいたします。 それでは会長より本日の審議会の定足数の確認と開会宣言をお願いいたします。
岩瀬会長	それでは、土地区画整理法第６２条第３項に規定されておりますので、定足数の確認をさせていただきます。審議会委員は１５名でありますが、本日の出席は１４名でございます。本審議会は成立しております。 それではただ今より、第４５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催いたします。 議事運営要綱第９条により、議事録署名人は議席順に川島和委員と、川島義美委員の両名にお願いいたします。 それでは、本日の議事に入ります。 報告事項仮換地指定の軽微な変更について事務局から説明をお願いいた

	します。
山下所長	それでは、お手持ちの資料の議題書１ページをお開き下さい。 報告事項といたしまして、仮換地指定の軽微な変更について、平成２年６月５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、報告するものでございます。各変更の詳細については、主査より説明をさせていただきます。
山中主査	では、仮換地指定の軽微な変更について、ご説明いたします。今回仮換地指定に係る変更申請件数は全部で７件でありまして、変更箇所はこちらの図面のとおりとなっております。 （調書、図面で説明） 以上で報告を終わります。
岩瀬会長	ただ今、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。報告事項ではございますが、今の内容につきまして、ご質問ありましたら挙手を持って、ご発言お願いいたします。
武石委員	表示の仕方で地積が小数点以下を省いていますよね。だけど、１箇所だけ小数点以下が表示されているところがありますが、その理由はありますか。
松澤補佐	法務局に登記されている土地登記簿謄本上、地目が宅地で小数点以下が表示されているか、畑で小数点以下が表示されていないかによります。
武石委員	地目の関係ですか。
松澤補佐	そうです。
武石委員	わかりました。 もう１点ございまして、議題説明書の一番後ろを見ますと、今回の分筆の目的というのが、売買。そうすると、売買の対象者が第三者、今まで区域内の権利者であれば変わらないんですが、第三者も区域内の権利者になるんですよね。市の施行区域内ですから、再減歩というのは多分無いとは思うのですが、される場合はご本人が売買している訳ですから、買われた本人の負担というのは従前、従後の関係でそこは影響はなく通常の権利者と同じように１００坪あったら再減歩したときには９０何坪になるという考え方でいいんでしょうか。
山下所長	再減歩というのは、最終的な清算金ではなく？

武石委員	清算金で処理してしまうということですか。
山下所長	今の再減歩という表現が、今回元々の土地を分割しておりますので、その時に周辺の状況を見て減歩しています。中を２つに割る、４つに割る場合によってはその部分は変わってきます、それでこの面積で指定しております。通常の減歩は行っております。ただ、その後に清算金というのも最終的には出てきますので、その辺は売買の時にどういう形で契約書を結ぶか、これは民々の形になりますので、それは契約書の中で何らかのことは謳っているのかと考えております。
武石委員	組合施行の場合は、従前の所有者が減歩にしても、今回の場合は清算にしても、従前権利者の方に通知がいく。買われた人というのは。
松澤補佐	換地処分するときの土地所有者に通知が行きます。買われた人が対象です。
岩瀬会長	他に軽微な変更について、ご質問ございませんか。
矢野委員	今の話で、清算金といいましたよね。清算金と言うのはどういうことですか。
山下所長	単純に言いますと、今市の方で皆様の方に減歩をして、各持ち点という点数制にしております。その点数の基準値と言うのが地区内にありまして、ここから見て何点、何点と。それは当初計画する時に置きます。最終的に全体が終わった時に、最後確定測量という形で測量を掛けます。そうすると当初１００㎡で指定したものが、９９．９㎡とか面積が若干変わってきます。そうすると指数も変わってきますので、そこで基準値の点数と比較して、上がったのか下がったのか、同じなのか。もし上がったということならば徴収ということになります。もし下がったということであれば交付という手続きになります。それは最終的に事業が終わって確定した段階で行います。 今、清算金がいくらになるかというのはまだ確定しておりませんので、いくらという表現は出来ないということになります。
武石委員	事業を終わらせる時に、土地の面積とか、場所によって価値が多少変更になる。その価値の変更部分を最終的にどうするか。土地の面積で増減するという方法もありますが、一般的にはお金に換えて徴収して、あるいは交付してそうやって調整する仕組みです。
平井課長	当然、きっちり計画のとおり換地ができればいいんですけども、なかなかそれが無理な話なので、若干ですが価値に誤差が出てきますので、その不均衡を地権者間で最終的に均衡を取ってもらって実質プラスマイナス０の形

	にしてもらう。先ほどのとおり０．１㎡増えたのであれば、その方は払っていただいて、当然その人が増えれば、誰かが減っていますので、その方にその分を返すという最後に清算という行為があります。どうしても事業上、最終的に存在してしまうということをご認識いただきたい。
矢野委員	それは売買するときに最終的に清算金というものが発生するという契約が交わされているということですよね。
平井課長	そうです。それをどちらが払うかということを約束していると思っていただければと思います。
矢野委員	わかりました。
岩瀬会長	他にどなたか質問ございますでしょうか。 無いようですので、次に進めさせていただきます。
松澤補佐	この後、その他事項といたしまして、平成２９年度事業実績および平成３０年度事業計画についてと、今後の進め方等ございますが、会場の設営の関係上、１０分後再開でお願いいたします。
	休憩
	再開
松澤補佐	それでは審議会を再開させていただきます。これから平成２９年度事業実績及び平成３０年度事業計画、今後の進め方について一括で説明させていただきます。質問につきましては、全ての説明が終了した後、一括してお受けしようと思いますので、よろしくお願いいたします。 それでは、岩瀬会長議事進行の方、よろしくお願いいたします。
岩瀬会長	それでは平成２９年度事業実績及び平成３０年度事業計画について、事務局から説明をお願いいたします。
山中主査	それでは平成２９年度の事業実績及び平成３０年度の事業計画を説明させていただきます。資料の方はお配りしております「検見川稲毛土地区画整理事業進捗状況について」となります。 まず、平成２９年度の事業実績について、ご説明いたします。こちらの図面、青で塗られた箇所が平成２９年度に実施した箇所になります。平成２９年度の事業費としましては、２億８千万円、建物移転としましては４戸を予

	定しておりましたが、こちらは平成３０年度に繰越となっております。道路整備につきましては、都市計画道路検見川町花園町線の歩道整備工事が平成３０年度へ繰越となっておりまして、こちらは４月末に完了を予定しております。その他としましては、区画道路の築造工事等を行っております。平成２９年度末での進捗状況については、お手元の資料の表をご覧ください。 建物移転戸数については、計画戸数３７０戸に対して、今回の繰越分４戸を含めまして２１０戸が移転して、進捗率としては５７％となっております。 道路整備につきましては、計画延長２３．５㎞に対し、整備延長が１２．８㎞となって５４％の進捗率となっております。 宅地造成については、計画造成面積４６ヘクタールに対しまして、２９．５ヘクタールとなって、６４％の進捗率となっております。 次に平成３０年度の事業概要について、ご説明いたします。 こちらの図面の赤で塗られた部分が平成３０年度で予定している計画箇所でございます。事業費としては５億４百万円、建物移転としては７戸、道路整備は都市計画道路検見川町花園町線の道路築造、区画道路の築造工事、区画道路周辺の造成工事等を予定しております。以上簡単ですが、説明を終わらさせていただきます。
岩瀬会長	何か質問はございますか。
堀田委員	平成２９年度の実績について、お伺いいたします。 予算は２億８千万円、お金ベースでの実績がいくらだったのかと、平成３０年度へ繰越をした理由、平成３０年度へ繰越をした分の影響について教えていただけますでしょうか。
山下所長	質問の方は、今後の進め方についての説明が終わった後、一括でご回答させていただければと思いますがよろしいでしょうか。 それでは、今後の進め方についてご説明させていただきます。 お手元に配布してある資料をご用意ください。 まず、今後の進め方ですが、先ほど申しましたように昭和６１年に事業に着手してからもう３０年余りたっており、進捗状況としては６０数%となっておりますが、今現在、色の塗られた部分については施行済みということで、残っているのが今進めている都市計画道路部分、それと真ん中の公園用地と中学校予定地、北側、そして稲毛側の４箇所になっております。その４箇所を今後どのような形で整備を進めていくのか、今の整備水準でそのまま整備するのかということを、平成３０年度に今回５億円の予算を頂きましたが、その一部を活用して今後の検討をしていきたいということでございます。まず、先ほど市街地整備課長からもありましたとおり、市の事業の実施計画というものが平成３０年度から３か年で整備を進めるという千葉市の全体の計画がございます。その中に私どもとしましては、この整備区域の中で早急

	に整備をしたいということで、こちらの検見川町花園町線の整備を第３次実施計画の中に盛り込んでおります。平成３２年度を目標にこの都市計画道路を開通させたい。その中には、区域を出たところ、新検見川駅から真っ直ぐ降りた道路と地区内で若干隙間がございます。ですから、そちらの整備を行わないと道路自体が整合とれないという形ですので、この実施計画の中に地区外整備も含めた形で、盛り込んでおります。ですから、３年間でこの都市計画道路を大通りまで繋げたいということで現在進んでおります。 　併せて、皆様には意見交換会ということで２回ほどお越しいただいて、説明をさせて頂いておりますけども、この未整備区域４箇所について、どのような整備を進めていくのかということをこの１年を掛けて計画案を策定していきたい。こちらで整備計画案を作った段階で皆様のご意見を伺うような会を開催したいと思っております。 　市としては意見交換会につきましては、出来れば年度当初に１回開催させていただいて、一年間の全体の計画を皆様にお示しして、その計画のこの部分をこの時期までという形の認識をして頂いて、市の方は作業をするに当たって、中間報告のような形で皆様にお示ししていきたい。それに対してご意見をいただいたものを次のものに反映させていければと考えております。最終的には平成３０年度末に案を策定して、平成３１年度に地元の方に出来ればお示ししたいと考えております。ですから、南側については第３次実施計画の中で整備を進めていきますので、３年間の中で残りの未整備区域をどのような形で実施していくのかという整備計画を作って、地元の方にお示ししていきたい。第３次実施計画が終わって、次は第４次実施計画に入りますので、その時にはある程度の整備方針と整備順位を決めて、その部分を第４次実施計画に盛り込んでいきたいという計画で現在進めておりますので、よろしくお願いいたします。 　また、意見交換会においても、今まで色々なご意見が出たということであったんですが、何分にも議事録等を作成しない事業報告会と言うことで進めていたようなので、どういう内容が出されたのか、それについては計り知れないものもございます。その辺も１回整理する上で、平成３０年度の第１回の意見交換会で以前お話になったものをお出しいただいて、全員で共通認識をして、今後の整備の中に活かせていければと考えておりますので、よろしくお願いいたします。 　説明については以上でございます。
松澤補佐	それでは、先ほどの堀田委員の質問に答えさせていただきます。 　今年度の事業費２億８千万円が、事業費ベースで消化した場合、進捗率は６５％になります。２点目の建物移転の繰越理由ですが、平成２８年度から平成２９年度へも繰越が６戸ございまして、その処理に時間が掛かってしまったこと、また平成２９年度４件の権利者の方の都合等もあり繰越になってしまいました。３点目の来年度の予算要望については、金額については千葉市は単年度予算になっておりますので、繰越は処理が終わったという前提で

	来年度も要望しますので、金額的な面では影響はありません。
市原主事	補足させて頂きます。平成２９年度については事業費ベースで大体、２億３千３百万円というのが決算の見込みになっております。繰越の理由は先ほど、補佐が申し上げたとおりになります。繰越したことによる予算への影響についてですが、基本的に予算につきましては、平成２９年度に確保したものを平成３０年度に繰越す形になりますので、平成３０年度の予算に影響を及ぼすことはありません。
堀田委員	建物移転については、地権者による影響で繰越とのことですが、道路整備の繰越についてはどのような理由でしょうか。
山下所長	移転については、交渉でもう少し待ってくれということで若干遅れたということでございますが、道路工事については一番大きいものは地下埋設物、水道・ガスの移設工事が遅れてしまったことが理由で繰越せざるを得ないというのが現状でございます。
岩瀬会長	他にございませんか。
武田委員	建物移転の関係なのですが、平成２９年度は１戸もやっていないということですか。平成２８年度の６件の予算を平成２９年度に使って、平成２９年度の予算は１戸もやっていないということですか。
山下所長	そうです。まず、平成２９年度実施するに当たって、平成２８年度の繰越がございました。その繰越分の契約、これも同じように地権者との交渉を進めていかなければならないということで、平成２８年度の繰越分があるので、まずそれを早急に契約して移転をするという方向でおりまして、それが終わった後に平成２９年度分の契約の交渉に当たって、若干スケジュールがずれこんで平成３０年度に繰越になってしまったということでございます。
武田委員	そうすると平成３０年度は、平成２９年度の４戸の分と、平成３０年度の７戸？
山下所長	今年度は全てやるとしたら１１戸の契約を結ぶような形になります。繰越ですので、平成３１年度には繰越せませんので、今年度中には処理をしてしまわなければならないので、まず最優先として、平成２９年度からの繰越分をできるだけ早く契約をして、そうすれば、平成３０年度分の交渉に入れますので、繰越については早めに契約を行いたいと思います。
武田委員	全部で１１戸やるとするとどういう影響がでるのか。

山下所長	先ほどもご説明しましたように、平成３０年度に重点的に南側をやるというお話をさせて頂きました。なぜここをやるかというと、この都市計画道路を整備するに当たって、移転をしていただかなければいけないということで、平成２９年度奥の方に移転してもらって、平成３０年度に外側の方に移転してもらい、こちらの道路用地を空けて都市計画道路を整備する。 まず、この１１戸が移転してもらわないとこの計画に影響してきますので、早急に補償契約は結びたいと考えております。
武田委員	分かりました。
川島義美委員	稲毛地区の未整備地区について、把握しているのは私たちだけだと思うので、皆様の前で言いたいのだけれども、土木事務所の事業が入っているんですよ。その事業の進行がどのようになるのか。その点がまず、１点。それから区画整理事業と土木事務所の事業は反対ですよね、区画整理事業の中に道路整備が入っていますから。その辺を説明していただければと思います。
山下所長	こちらの方でも確認しなければいけないんですけども、稲毛地区についてはまだ未整備ということで、区画整理事業としては着手しておりません。今ある道路については所管が土木事務所になりますので、土木事務所としては維持管理、現道を舗装したり、U字溝を入れ直したりという作業は当然入りますけれども、土木事務所の方で新しい道路を入れるということは決してございません。ですから、土木事務所が行うのは今の現道の道路の管理をする上での整備ということでお考えいただければと思っております。
川島義美委員	ということは、区画整理事業では大分遅れるということなんですよね。その周辺については。
山下所長	そのために今回、北側と稲毛側、それと真ん中の地区公園の整備をどのように進めるのかという整備の仕方、区画整理のように碁盤の目の道路を整備しなければいけないのか、今の現道を使った整備を行うのかということをこの１年間を通して計画を作っていきたいということで、こちらで素案を作りますので、皆様からご意見を頂きながら、修正を加えて最終的には平成３０年度末にある程度の素案を作りたい。その中で作るにしても、今おっしゃったように、稲毛地区で区画整理がどうなるのかということは、なかなか地権者の方がそこまで深い関心を持っているかと言うと、そこまで読めませんので、この計画を作るに当たって、出来れば地権者の意向、アンケート等を取らせていただいて、どういうお考えがあるのかというのを参考に調査をさせていただきたいという考えはございます。
川島義美委員	道路整備の将来性はどうなるのか。

山下所長	今、予定しているのは区画整理事業によって碁盤の目の形の道路という計画はございます。
川島義美委員	それをやる前に土木事務所の事業が入る訳ですから。
山下所長	道路の管理というのは区画整理事務所の事業ではないので、道路の一部だけでも区画整理の事業として着手した場合は、全て区画整理事務所の管理になります。ただ稲毛側についてはまだ区画整理事業として着手していませんので、道路は土木事務所が所管する道路ということになる。今やるとすれば、その道路を４ｍ、６ｍ に拡幅するというのは、区画整理事業の網が被っておりますので、それは行わずに、今の現道で排水が悪いとか、路面がガタガタになったとか、そういう補修の計画は当然土木事務所で行うかと思いますが、それ以上のことは土木事務所ではしないと考えております。
川島義美委員	私自身が心配するのは、仮換地指定は出来ているのに違う形を進める訳ですから、そうすると変じゃないかと言う感じはある。
山下所長	それは確かにあるかと思います。ただ、そこを今と様子をガラッと変えるのか、部分的に少し変えるのかというのは、この１年間で整理して、そのために今稲毛側の地権者の方がどういうお考えをお持ちなのかというのを私どもとしては知りたい。作ったものを皆様にお示しして、こっちに変えましょうかということであれば、事業計画を変更するなりして、実施していくということで進めたいと思っております。
市川委員	今、稲毛地区の話が出たのでお伺いしたいのですが、整備地域の中で従前地に対して、７６条申請を許可している実態について、皆さんに報告していただけませんか。他にもあるのかどうか。 そして、それが将来的にどういう影響を与えるかというのを報告していただけませんか。
山下所長	数字はすぐに出ないので、考え方を。 一部には関連しますので、今わかる範囲でご説明させていただきます。 まず、１つは区画整理事業と言うものは、建物を建てる時に７６条申請を受けて、その後に建築確認で建物を建てるというのが、法定上の決まりになっております。今までの状況でいきますと、かなり時間がたって、自分の換地が使えないということで、一部従前地の中に自分の仮換地が丸々収まる所について、その仮換地の中でお建てくださいということで指導させていただいたんですけども、こう３０年も経ってしまうと、地権者の方が土地活用が出来ないというお話があったかと思います。そのために、従前地でも将来的に、その時点から３年間に事業が動かない場合、従前地でも。

市川委員	もう一度、何時から３年間なのか。
山下所長	建てたいと意思を示した時から３年後に、そこの事業が始まりますよというのが、１００％確約できるのであればお待ちくださいという形になりますけども、１年間もその先、１００％やりますという言い方が出来ないところがありますので、一応、３年間計画がない場合は、従前地で計画をしていただいて、許可を実際に与えております。
市川委員	何箇所くらい与えているのか。
山下所長	箇所数は、今手元に資料がないので。
市川委員	それ、非常に大事なことで、その後仮に建物が建ちました、その後の費用の発生とか、区画整理事業に影響を与える、遅延するということに対しても非常に関係している。その辺を誰も知らなかったというのは、私はがっかりです。 そのことを市の方が報告をしないと、我々の税金が無駄に使われるということですよ。こんなに何十年も遅れている現状であれば、今お話のあったとおり、従前地に建物を建てたいという建築確認が可能になってきている。つまりそれを建ててしまうと、どうなるかというと、換地に移るときにその建物に対して補償が発生するんです。例えば新築で１億円のものを建てたら、１億円のものを壊して、また向こうで１億円のものを建てるというのを市の税金で払わなければいけない。その人に。でも、区画整理事業の中でこんなに遅延していると、それは従前地に建物を建てることを止めることが出来ないのが現状なんです。そして、稲毛地区の地権者の中にはそういう人がいるんです、実際やっているんです。そういう地権者の意見もしっかり聞かないと、市の方で許可を下さざるを得ない。それで莫大な費用が上乗せされていくという現状を皆さん知らないのですか。 それが何戸あって、じゃあ、稲毛地区以外の所にもあるんですかといったら、多分無いんですよ。それが現状ですよ。だから稲毛地区の方の意見を私は２、３聞きましたが、区画整理なんて待ってられない、自分で建てた方が良いという無責任な会話をしている方もいらっしゃいました。そして実際建築確認も出してやっていますよ。じゃあ、他の方は指をくわえてずっと見ていたらもったいない。じゃあ、私も建てる、私も建てると、いろんなことが発生するでしょう。将来道路になる所に建物が建っていいですか、それで。そういう現状を皆さん把握していましたか。 この審議会の中に図られたこと、一度でもありますか。ないでしょう、だから皆さん知らないんですよ。でも、これは重大な問題だと認識今は出来ますよね。その辺も審議会の中に、単なる軽微な報告だけではなくて、重大な報告を漏らしていたということはお認めになりますか。

山下所長	まず、今のお話の７６条が出てきた云々というのは審議会の議題としては報告事項には該当しないので、報告する必要は無いかと思います。
市川委員	ちがうでしょう。審議委員の役割とは何なのですか。地権者の代表も一部含まれております。地権者の代表がそういうことを知らないで、進めていいんでしょうか。報告事項と言うのは、ここまでする必要がないのではなくて、してもいいんじゃないかというところがあるのではないですか。 私も携わったことありますけれども、７６条申請は通常は下さないですよ。もう、区画整理事業として進めているところは。市施行のことは詳しく知りませんけども。民間では破たんしない限りは下さないですよ。事業が出来なくなって、保留地を売却したお金で工事費が出ないですから。それが実態なんです。それなのに２０年も３０年も経ってだらだらやっていたら、この地域であると裁判沙汰になれば必ず負けるでしょう。 １年後必ずやるのか、あの未整備地域は。５年１０年何時になるかわからいと言っているんですよ。真っ平らの所に土地をお持ちの従前地の方は特に稲毛の所は平らな所、たくさんございます。今も道路が通っている。その前にアパートを建てたい、そうすることによって税金を少し負担することが出来るじゃないですか。私も少なからず持っていますけども、３日で１万円の固定資産税を払っています。私よりもすごい人もたくさんいるでしょう。３日ぼーっとしていると１万円なくなるんですよ。この現状の中で考えていただければ、そういう行為は腹立たしいと思いますよ。地権者の方、もしずっと従前地を換地、使用収益までさせないという形で何十年も経つってことであれば、尚更思いませんか、そういって。 そうすれば、報告しなくていいではなくて、報告すべき案件なのではないですか、ということ。皆さんの税金が使われるのだから。建築費用で。建築確認取るだけでいいんですよ、建物建てなくても。建築確認いくらで買うんですか、いくらで補償するんですか。じゃあ、壊してくださいって言われてから建て始めても、これは違法じゃないんです。建築確認が下りている限りは、移転が決まったとしても建て始めて結構なんです。これで補償は満額貰えますから。というような話もございます。実際やっている人もいるんですよ、この地域で。そういうこともきちっと報告すべきですよ。我々の知らないところが多々あるような気がします。その辺も含めて、報告しなくてもいいではなくて、皆さんの財産に係わること、それから遅延に繋がることであれば報告すべきではないのかと言っている。
山下所長	今の話、報告と言う形でうちの方は受け止めたいと思います。で、審議会ですから先ほど言いましたように、報告事項、審議事項これは審議会の要綱で規定しておりますので、それは通常通り行います。それ以外に今回初めてその他事項ということで、審議会の中でも報告事項、議題ではないですけども、その他報告事項と言うことで、今回報告をさせて頂いております。その中に、そういうご意見があれば取りまとめをして、次回の審議会で報告する

	なり、直近でいきますと、平成２９年度２回開催した意見交換会ということで、私どもの方は予定しておりますので、そういう場でもこういうものはどうだという意見を頂ければ、それに対して整理をして、回答はできますけども、意見が何もなければうちの方は出しようがないので、意見を出していただければと思います。
市川委員	いいですか。今まで１０年２０年やってきて、そういう意見一つすら出てこなかったというのが残念だったと言っているんです。学識経験者がいらっしゃるのはどういう意味なんですか。そういうことが発生しているよと、我々が言わなければ、地権者の方がわかる訳がない、ちがいますか。情報を共有しましょうということと、学識経験者の人が今までこういうことがあったよ、だからここはこういう風にしなければいけないんだと。 この間の意見交換会でも言いましたけども、予算の取り方も含めて、黙って議事録も残さないで、ずっとぼーっとしていれば、予算なんか付くわけがないんです。ですから、予算の取り方も含めて、議事録をしっかり残していって、そして所長にそういう風なすごい昂ぶった意見が地元にあるんだということを本庁に言ってもらわなければいけない。ですから、そういう議事録って非常に大事で、議事録を残すっていうことは、学識経験者がいれば当然やっているものだと思っていましたが、全くやっていない。ある委員は心の中にあるという。心の中にあるものは、引き継げません。私も知らないで議論は出来ません。だから全て書面に残しなさいっていうのが、常識の中で言われている。 地権者の皆さんはそういう会議とかをやられていない方もいらっしゃると思うからそこまでは言いませんけども、市の職員が指導して、市施行でやっているこの会議、そして学識経験者がいらっしゃるのであれば、そんなことは当然のことにやって、所長に対して武器を持たせて、本庁に色々な意見を言ってもらうというのが本当なんです。それが学識経験者が私の心の中にあるって言ったら、その人が本庁に言ってくれたんですか、過去に行って色々な意見を言ってくれたことがあるんですか、聞きたいです。私は審議員になる前も市議会議員含めて、ここの所長も含めて、あの会議室の下におよそ３０人くらい集めてこの区画整理が遅れた理由について、全部説明を求めました。そして市長にも直談判の書類も出しました。そこの公民館での説明会の時も県議会議員の方、市議会議員の方もみえて、市川さんぜひ協力させてくださいと、そのくらい言ってくるんですよ皆さんは。 ところが実際に審議会に入って、私は怒りを感じたからこの中に入ってきた。ところが、初回の会議も含めて、意見交換会２回も含めて、なんら新しい提案と言うのが誰からも出てこないというのが実態ですよ。私は最初の会議の１回目に提案しました。１回目ですよ。皆さんにそういう考えが一つもないというのが残念ですよ。未だに一つも出てきてない。じゃなかったら、人の意見に対して、それはこうだからまずいんじゃないか、こうだからこうして欲しいんだと、意見を出すのが普通のような気がするんですよ。ちがい

	ますかね、私は物凄い怒りを感じてこの審議会に入ってきたんですよ。皆さんも当然怒りを持っているという前提で、私も皆さんと同じような意見を交わしたいと思っていた。意見が何もないんですよ。もう私が入ってからもう１年経つんですよ。１年に誰一人意見を出さない。こういう風にやったらいいじゃないか、じゃあ、そこに公園を持っていくというのは非常にいい意見だからっていう話も全然出てこない。提案しても、皆さんの意見を一人ずつ聞いてもらいたい。もたもたやらないでもらいたい。
藤代委員	それは審議会の目的ではないと思う。さっき始めにやった軽微な変更ですとか。
市川委員	私は去年の第１回目に言いました。こういう軽微な変更と言うのは議題にならないでしょうと言いました。議事録に書いてありますよ。これは報告なんですよ。議事ってのは議題が今の段階では見つかっていないようですけども、実際数十年遅れている区画整理なんですよ、議題はいくらでもある。だからさっき言ったような７６申請の話なんかも議題として持ち上げて、皆さんの地権者の意見聞くというのは非常に大事なことなんですよ。そういうのを１回もやられてないでしょう。その現状でいいんですかということで、私は第１回目の会議の時も議事録をここで閉めるなという話をしながら皆さんの意見を集約させて、市としてどういう風に進めたらいいんだろうかという話を進めてもらいたいということを前提にして会議を閉めなかったんですよ。だからこうやって残っているんですよ。残っていることによって、所長も動いていただいているんですよ。
本宮委員	市川委員、少し皆さんで話をしましょうよ。
市川委員	私は１年近く前から言っているんですよ、そのことを。所長が実態を話してくれないとわからないですよ、皆さん知っているつもりですけれども。
本宮委員	審議会の委員、私もやっておりますけども、やっぱりルールがありまして、審議内容はこういうものですよ、明記されているんですよ。私も読んでみました。むしろ、事務局の方から説明してもらった方が良いのかも知れませんけども、私はそういう意味で、審議会委員としての職務は全うしてきたつもりです。ただ、その他の問題については、おっしゃることも共感するところありますけども、審議会委員、何をやっていたという話は止めてもらいたい。やってきたんですから。
市川委員	それは報告の中でいろいろされてきたと思うんですけども、何も残っていないんですよ。

大橋委員	審議会の中で規定されているので、そこをまず話していただかないと、読んでいただいたほうがいいと思います。
山下所長	まず、審議会の委員の権限としまして、審議会の意見を聞かなければならない事項と言うのが、審議会の同意を得なければいけないもの、仮換地指定、減価補償金の交付額さまざま、仮換地に対しての意見を伺うというのが規定に載っております。先ほど市川委員が言われました７６条申請の現状の話とかそういうものは審議会の議題としては載っておりません。昨年の１回目の審議会で市川委員の方からお話があって、この区画整理を進めるに当たって、意見はどこで出して、どこでまとめればいいのか、それをどういう形で私の方に集約するのかというお話を伺ったので、昨年から審議会とは別に意見交換会で皆様の意見を私どもとしては吸い上げたいということで、２回開催させていただきました。その時に、前年度の事業、今年度の事業という報告というのが、今まで審議会の開催日に審議会終了後に報告という形で今まで成されてきました。それはあくまでも事務局からの報告だけであって、それに対する意見というものは、存在しないということで、報告事項で成されてきた。 ただ、ただ単に報告されて、はいわかりましたということは実際には無いかと思います。いろいろ意見は出てるかと思いますけども、それは議事録としては残さないということで進んできましたので、こういう状況になった。 ということで、今年度から意見交換会を開催させていただいて、その中で、審議会に諮る仮換地の指定だとか、そういうものとは別にこの事業を進めるにはどうしたらいいかという意見を頂く、意見交換会ということで開催させていただいております。 内容については、極端に言うと、これからどうしようかとか、実際個人的な話も出てくるかと思いますので、議事録は作りますけども、あくまでも委員限りということで、お話しさせていただいたかと思います。ただ、それが委員限りで出来ているからいいかと言うと、それがまたある程度表面化してこないと、次のステップには行かないということで、審議会のその他事項で今回のように報告するという形で開催させて頂いておりますので、メインは意見交換会で、今言ったように平成３０年度はこの未整備地区をどうしようかということで、私どもの方で計画をして、案を作った段階でそれを皆様にお示しして意見を頂くようになるかと思いますけども、それ以外に今、市川委員がおっしゃったように７６条申請の話だとか、当然皆様お耳にした時に、意見交換会で上げていただくのが一番いい機会かと、そうすると全員が同じような認識を持てますので、逆にうちの方としてもそういう意見をいただきたいというのが実状でございます。
市川委員	そうではなくて、市の方が全部情報を持っている。こちらから聞いてくれじゃなくて。市の方が情報公開、情報の共有をきっちりしないと。 しかも、意見交換会というのは任意ですよ。それでいいのかということも

	私は一番初めに話している。それから、さっきの委員の話からも、審議委員というのは、一体なにをするものか、そして自己紹介も含めて今までなにをやってきたのかの報告は一番最初にあるべきじゃないかと私は議事録にちゃんと言っている。でも、その後何もない。私は質問している。ですから、これに対して答えてくれないとどういう人なのか知らない、全然。 　そして今までやってきたこと、こうやってきたというのを言えばいいんです。でも聞いてあげないから悪いんですか。だから、そういう場をきちっと持つべきだと、去年１番最初の会議の１０分以内に話をしています。それをなぜやらないのか。そこからスタートということも含めて、情報を皆さん知らない、言ってくれないとわからないじゃないと思う。
大橋委員	今回市施行の区画整理の審議会と、まちづくりをする協議会とちょっと混同していると思う。例えば、組合施行だとまちづくり協議会みたいな中で事業計画の変更案について、議論する場面があるんですけども、今回市施行なので、区画整理の審議なんですが、所長の方がおっしゃった、換地処分とか清算とか、そういったところへの評価、そういうものについては審議会でやりなさいと。で、事業計画はあくまで、変更とかこれからの展望について計画を作る主体は市なんですね。基本的に私達が作る訳ではないんです。
市川委員	意見を言わせろということを言っている。
大橋委員	権限はないんですよ。だから、意見交換会っていう形でもし、意見があったら吸い上げていただいて、市が考えていらっしゃる計画に変更することしか、委員には権限がないということなんですね。その辺をご理解いただいて、ここの審議会と実際、組合施行にある協議会とは役割が全然違うということなんですね。その上で、でも今回市の方から意見交換会という形で広く情報を共有する場を作っていただいたので、その中で色んな地元の意向を吸い上げていただくというのが一番いい回答ではないかなと思うんです。
市川委員	１００％違うから言いますけども、審議委員というのは、地権者の代表なんですよ。だからいろんな意見があるんだったら出さなければいけない。あるんだったら出して、こういう審議会の場しかないのだから、言う所が。意見はその場で言うべきなんですよ。じゃあ、地権者は黙っていろということなのか、ちがうでしょう。市が持っている情報を皆さんで共有して、それはおかしいと思うよ、という意見が出るには市が開示しないとわからない、今言ったように。
大橋委員	それを意見交換会でやるっていうことを言っています。
市川委員	代表なんです、我々は。

内藤委員	大橋委員が今おっしゃったように、誤解が大変あるようでまだよくご理解されていないようだなと感じました。審議会は換地に関することを議論する、審議する、諮問を受けて。意見を述べるあるいは同意をするとある訳ですから、それ以外のことは権限がない訳ないですよね。今、所長からこういう提案があって、意見交換会、これは審議会を閉じてその後でたまたまここに権利者の方がいらっしゃるから、地元の代表ということでご意見を伺うということになると思うんですね。ですから切り替わる訳なんですよ。審議会とは別なんです、組織が。それだと一緒になってしまってるんですね。 審議会の中で何をやってきたんだということをおっしゃっていましたが、審議会は審議会、地元の地権者の意見はそれは意見交換会で議論をする。そういうことで、整理をして、分けて議論してそうすると非常に簡明であろうと、そういう風に思います。組合の場合ですと、こういうのは理事会でなんでもかんでも理事会で議論をしますよね、決めていきますけど、これは市施行ですからね。市の附属機関になる訳ですよ。ですから施行者から諮問を受けて議論をする、そこは権限がある。それ以外のことは出来ない訳なんですね。
藤代委員	そういう風に持っていくためには、駄目なんですか。つまり組合施行みたいに権限があると、市施行にはないと。そこを求めていかないと今までやったこと、雑談じゃないですか。意味ないじゃないですか。 そうじゃなくて、おっしゃるようにどうしたら権限を持てるかそれを探していかなければいけないと思う。
内藤委員	ですから、それはたまたまここに地権者の代表ということでお話をされていると思うんですよ。審議会ではない訳です。ここで意見交換会と言うのは。審議会とは別なんですよ。
市川委員	審議委員と言うのは、元々地権者の代表で意見を集約する場なんですよ、これは。地権者の意見の集約する場なんですよ。
内藤委員	それは誤解です。
大橋委員	本旨に則って話をしていかないと。
市川委員	審議する内容はこれですよ。ですけれども、意見を聞いてはいけないとどこに書いてあります。聞きなさいとは書いてある。文章読んでくださいよ。 じゃあ、意見を聞いちゃならないとどこに書いてあるんですか。
大橋委員	これこれこれに関して意見を聞くと書いてある。これこれについて、というのを読んでいただきましたよね。

市川委員	読んでいない。全部読んでみてください。
山下所長	今の議論、全部読みますけども、審議会の権限。
市川委員	審議委員の役割とは違う、権限と違う。こうしろ、ああしろというのが権限であって、これはどうなんですかというのは意見なんですよ。 遅延しているのをどうにかしようという意見の集約があってもいいでしょうというの。
大橋委員	なので、意見交換会をやっていただきますという形になったので、その中で意見を。
本宮委員	市川委員、事業促進委員会とかという仕事が今おっしゃっている話。審議会の仕事ではなくて事業促進委員会とかを作ってやるべきだと思う。
市川委員	それをどうぞ言ってください。
本宮委員	私は審議会の話の中ではそういう話はしませんよ、ルールがあるから。
大橋委員	まず、ルールの話をきちんと理解していただいてから。
山下所長	今皆さんのお手元に資料がいっていると思いますが、土地区画整理審議会の概要ということで、審議会の役割、審議会は換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付に関する事項について法に定める権限を行使するものであるが、大きく２つのグループに分けられることができる。１つとしては施行者が審議会に対して、意見を聞かなければならない事項、要は諮問事項ということで、諮問案件になります。それと、仮換地の作成・変更利害関係者との意見の交換の内容。
市川委員	等と書いていないか、そこに。
山下所長	いや、ありません。作成及び、関係者からの意見の内容の審査。換地計画ですね。それと、仮換地の指定、減価補償金の交付、それと施行者が審議会に対して同意を求めなければいけないもの。これについては、過少宅地または過少借地の基準、換地の交付、減換地、立体換地、特別の宅地に関する換地、鉄道、学校、市場、墓地等々ございまして、後は、評価委員の選任。それと保留地を定める場合の法９６条第３項に基づくもの。施行者が事務処理後、審議会に報告するもの、これが今回の報告事項に当たります。 この項目が、皆様にお配りしている審議会の概要の中に書かれている内容であって、報告事項と審議事項この２項目について、審議していただくということで審議会を開催しております。ただ、今市川委員のおっしゃった中で、

	実際に区画整理事業の中で困っているものはどうするのかとか、そういうのが当然出てきます。それが今まで、こういう場が無かったということで、平成２９年度から意見交換会でそういうものを持ち寄って、処理しましょうということで設置させていただきましたけども、たまたままだ１回目、２回目ということで、なかなかそういうお話が出てこなかったというのは現状だと思います。それと私どもの進め方について、単に皆様に集まっていただいて、何か意見はございますかと言っても、なかなかすぐ市川委員のようにすぐ調べて、こういう問題があると思って出席されるとぽっと出るんですけども、どういうものかというのは無かったというのが現実です。 　そういうこともございますので、出来れば審議会は審議会で開催しますけども、うちの方としては、今後進める内容で、一番重要視したいのは皆様のご意見、出来れば地権者の方のご意見が知りたい。まず第一のステップとして、意見交換会で、極端な話をすると意見交換会が何時あるので、知り合いの方等に困ったことを聞いていただいて、意見交換会で持ち寄るというのを出来れば是非行っていただきたい。それと、未整備地区についてはどうしましょうかと言っても、こうしよう、ああしようというのは出てきませんので、私どもの方からある程度素案を投げかけさせていただいて、それに対して皆様の意見を頂きたいと考えております。それも出来れば、事前にその計画を配布いたしまして、当日までに目を通して頂いて、当日は意見を頂く、そういう形で進めて行きたい。今回の未整備地区ですけども、かなり時間のかかる問題だと思います。それを一括してどうしましょうかというのは、出来ませんので、平成３０年度に入りましたら早々にでも意見交換会を開かせていただいて、身近な問題等があれば話して頂いて、全体の今回の計画について、全体フローを私どもで作りますので、そのフローの中で今回は１から１０のフローを作った時に、今回は１から２、これについてお話をしてもらいたい、次の会はという形のスケジュールを作りながら、それに対しても意見を頂いて、その意見を元に修正を加えていきたいと思いますので、今後は事前に意見交換会に出席される前に資料の方は事前配布をさせて頂いて、それに目を通して頂ければと思っておりますので、よろしくお願いいたします。
市川委員	重なる所があって申し訳ないですが、結局早く話を進める、事業を早く進めるためには、一番最初の話の中で所長もお認め頂いて、公園の場所を変えたりあるいは換地調整地域を作ったりとか、そういうのは当然審議会の範疇でしょう。
山下所長	決定した仮換地に対する意見は審議会の意見として頂く。
市川委員	でもプランニングの段階から入ってもいい訳でしょう。だから意見を聞きたい訳でしょう。
山下所長	審議会としてプランニングから入って意見を述べ合うというのは審議会

	の中には入りません。出来上がったものは審議会に掛けます。だから出来上がる前のプランニングはどこでするのかということで、意見交換会と言う場を私は設けさせてもらいました。それをベースに出来上がったものを、もし仮換地の変更をするなり、事業計画を変更するということであれば、それを当然審議会に諮りますから。今までは市の方で、審議会の議案、計画を作って、それに対して換地変更になるからということで、審議会の方に上げていましたけども、その前段も皆様の意見を伺うための意見交換会の場を設けさせていただいたということでございます。
市川委員	ということは、今まで市がずっとやってきて、こんなに遅延した全責任は市にあるということでいいのか。
山下所長	その辺の責任がどこにあるのかというのをはっきり市が、市に有ります、有りませんというのはこの場では明言出来ません。
藤代委員	それは市だと思いますよ。
市川委員	前向きな意見を今まで集約しなかったということはそういうことでしょう。
藤代委員	事業の進め方として、能力の無い人間が集まって出来るかって、だいぶ前に言ったことがある。結局、出来ない人間がお役所の仕事でやるから進まないんじゃないかと何回も言ったことがある。つまりそれは市の責任じゃないかと思います。
武石委員	市という立場にですね、区画整理施行者としての千葉市、そこは施行者責任というものだと思うんですね。
藤代委員	ちょっと意味がわからない、どういうことですか。
武石委員	市の業務って非常に広い業務を持っています。で、その中のこの地区の施行者としての千葉市ですから。
本宮委員	それは、市長が責任を持つべきことなんだよ。この通知だって市長の名前で集めているんだから。
武石委員	市長は色々な顔をお持ちになってますから。
本宮委員	その一部分を委任している訳ですから。

武石委員	そういうことです。
本宮委員	それで、予定より年数が伸びるというのは約束が違うという話だから、それは否定する訳にはいかない。
市川委員	それを審議会の中の議題に上げて。ちがうと皆さん言うけれども、じゃあ任意の団体で、他に意見を聞けるところなんて有るんですか、無いんですよ。だから所長もこのメンバーで意見交換会やった方が簡単だっていう世界ですよ。ところが、本当に広く遍く意見を聞きたいという考えであれば、そうじゃあないでしょう。ところが、今まで意見が出てきたかもしれない、であればどんどん意見交換会で言うべきなんだけれども、意見交換会を２回やっても時間潰しでした、まるで出てこなかった。一つでも出てきましたか。出てこないじゃないですか。だったら、きちんと議事録を残して本庁に言うべきですよ。何十年も遅れているんですから。そんな規定内で審議会はこれだけやっていればいい、余計なことは言うなと言っているように聞こえるんだが。もう何十年も遅れて、審議委員がそっちから上がってきた報告を聞いて、ああいいよそれで、って言っているだけで終わりですか。それが地権者の代表と言えるんですか。それを皆さんに認識を持ってもらいたい。
山下所長	先ほど言いましたように、今までの責任は市にあるということですけども、全く１００％市なのかと言うのは明言できません。確かに当初１０年で終わるというのが、今３０年でまだ終わらないというのは事実でございますので、施行者としての千葉市には責任はあろうかと思います。その辺については、今現状私がお詫びするしかない。今後はこれからどうするかというのを皆様の意見を聞きたい。先ほど市川委員が２回意見交換会をやって何も意見が出なかったとおっしゃっていて、それは確かでございます。 　ただ、今回市川委員のお話があった時に、何名かの方が昔はこうだったというお話があり、当然記憶に残っている訳ですよね。そういうものを出して頂ければ、それを糧として次はどうしようかいうのがございます。
市川委員	大橋委員には心にあるとのことなので、１０年分全部メモして出してもらって。それからやりましょうよ。無駄な議論をやる必要がないじゃないか、話が出た出たというのだから。
大橋委員	本宮委員も覚えていらっしゃると思うんですけども、主に中央部分で小学校予定地とか公園の街区につきましては、皆さんから意見を集約して市に出した経緯はあります。その時に実際にそれが事業化されたのが、小学校ですかね、北側の街区それは宅地の方に変更して、それは市の方からここはどうしようかという議論がありまして、それに対して意見交換会の中で皆さん色々な意見を言ったと思うんですね。そういう形で事業計画の変更があって収まった。それはあくまで意見交換の場で議論した話だと思うんですね。そ

	の時になぜ遅れているか、色々な議案が出ましたけれども、それもその時の条件の元での個人の意見だったと思うんですね。 　今回それも含めて市の方で、そういう経過も含めて新たな計画を作るということですよね、４月から見直す計画を作るということなので、その時に前提条件が今回と前回変わってますけれども、前回の意向を反映しながら今回作る市の方の事業変更案に組み入れていただくというのが一番いいと思うんですが、いかがですか。 　そういう昔の議論がどうであったと言っても前提条件が全然違う訳で、それを意見の中心部分は変わっていないと思うんですけども、前提条件が違うので、改めて議論するという形がいいと思います。
山下所長	色々意見を頂いたんですけども、私どもの方で今まで３０年間やってきて、審議会の後で事業報告会という中で大小意見が出たと思うんですけども、その議事録が残っていないという一つの大きな問題があります。その問題があって、では審議会としては、審議事項仮換地の指定のみをやってもらって、後は関係ないのかと言うと多分、今までは報告事項の時に自分たちの意見を上げてきたんだけれども、それが実現、実際出来ていないというのが現状だと思います。ただ、上がってきたものがどういうものかというのが残っていないので、なんとも言えないんですけれども、確かにそういうお話はその度に出てきたかと思っております。それが残っていればそれをベースにどうしようかというのはありますが、残っていないということで今さら残っていないものをどうやって掘り返そうかという話はもう後退する話なので、今後どうしようかという話で意見を頂きたい。それと平成３０年度早々、出来れば早い時期に意見交換会を開催させていただいて、今までの事業報告会でお話しいただいた内容を少しでも、挙げて頂ければ、まずそこで第一のステップ、それに基づいて、今後の私どもの計画を説明する。その説明する内容については、事前に皆様のお手元に配布しますので、目を通していただいて、その場で質問をしていただいて意見交換をして頂くという形を何度か繰り返して、今年１年事業計画をまとめていきたいと思いますので、皆様ご協力を頂きたいと思います。
市川委員	意見交換会の中にこのメンバーだけと限らずに、花見川区の市議会議員とかそういう人を入れてもいいんですよね、任意だから。是非、お声を掛けてもらいたいんですよ。
山下所長	その辺は、そういう意見があるということであれば、うちの方でも検討します。
市川委員	特にこのメンバーと決めた訳ではないのでしょう。
山下所長	意見を聞きたい一番は地権者の方の代表で審議委員がいらっしゃるので、

	まずそれが第一議席かなということで、私どもの方の判断でそうさせて頂きました。
市川委員	私は色々知識を持った市議会議員の方とか、我々市民の代表なので、第三者的なオブザーバーとして意見をちょうだいするというのは大事だと思います。こんな遅れている現状をどうするんだと、諮ってもらいたいと思いますが、皆さんそれは呼んではいけないという部分はありますか。
大橋委員	前に小学校用地の時は重要な部分に関しては住民説明会、地権者説明会しましたよね、何度か。だからその時に重要な事業計画の変更の時は、学校かどこかでやりましたよね、説明会。
山下所長	やっています。
大橋委員	そういう所と、先ほど所長がおっしゃったように、例えば遅れている地区にアンケートで、代表の審議委員の方の意見はもちろん聞きますけども、アンケートとかやっていただくということなので、それで広く一般の地権者の意見も集約して、計画づくりに少しでも地元の意見を反映するという機会を今回作っていただきますので、そういう中で案が出来たときは住民説明会、地権者説明会もやって頂いてということで広く色々な意見を述べる機会を増やして頂けるということで、意見を集約していただくということでいいのではないでしょうか。
山下所長	今、市川委員がおっしゃった、このメンバー以外の方もということですが、こういう方をお声掛けしてはというご発言があれば、皆様の意見を聞いてお願いしましょうということであれば、うちの方は当然お声を掛けさせて頂きます。
市川委員	市の方がいつも出向いて色々説明している所があるでしょう。例えば無線送信所の跡地を守る会とか、そういう人たちの代表を呼んだり、区画整理地の中なんだから、その中に関わることだったら、皆さんに意見交換会というものがあると声を掛けて頂いて、来るか来ないかは別として、市議会議員の方も含めて声を掛けるというのは非常にいいことではないか。そうすれば１回で話の情報の共有が出来るわけですよ。
山下所長	その辺については、こういう方がというのであれば、１回皆さんに諮って、じゃあ次から声を掛けましょうかということであれば。単純に自分が知ってるから呼んできてという訳にはいきませんので。ここに出席している人は審議会委員なんですけども、意見交換会についてはあくまでも地権者の代表として意見を頂きたい。区画整理事業、まちづくりその他の法的知識については、学識経験者の方に意見を頂く。それ以外にもこういう方を呼んだ方がい

	いのではないかということで、ご提案して頂ければ、それを皆様でどうするかということ諮っていきたい。意見交換会の場というのはうちの方で貴方お願いしますという固定した訳ではございません。うちの方として意見交換会どなたに聞こうかといったときにまずは、代表である審議会委員の皆様にお願いしたいということで考えておりますので、その辺は意見交換会の中で出席者など、そういったところも含めてご議論いただければいいかと思っております。
本宮委員	それは所長、皆さんのご意見を聞いて、まず施行者の主体性を持ってこういう方にお願いをしたいということでないとみんなの話を受け入れているとまとまらない。
山下所長	そういう話があれば、それをうちの方が施行者として確認して、この人はお願いできるかなと、そうしたときに次の後押しとして、皆様から頂ければお願いするという形を取りたいと思っています。
本宮委員	そうでないと、私たちも審議委員で、これはかなり前向きな話だから観念はしているんだけれども、素案作りから参加するという根拠がないんですよ。この審議会の委員はこの会として問題は無いんですけども、私たちも促進委員ならそれで委嘱するとか、言ってくれれば思い切ってやれますけども、審議会委員という形でなくてもいい訳ですよね、もっと幅広く選んだ方がいい。その辺は市が主体性を持っていただいて、その結果としてどうですかという形で投げかけて頂くにはいいですが、皆さんの意見をいいです、いいですと言っているといかがなものかと。
大橋委員	説明会とか、色々な機会があるわけですから、個別に市に申し上げるとか。そういった機会をアンケートで集約するとかヒアリングするとか、場合によっては色々な関連団体を個別にここに来てしゃべって頂くよりも、ヒアリングのような項目を市の方でやっていただいて、その報告を出して頂くとか。そういった形で意見交換会を審議委員の方が審議会が終わってからやるっていうのが、一番いいのかなと思います。 審議委員ではあるのだけれども、計画作りの委員ではないので、そこを誤解しないように運用していかなければならない。
山下所長	今回、意見交換会を作ったというのは大きな問題があって、これを一方的に市の方で計画をして出すというのが、今までの形だと思うんですよね。ただ、これがこれからスタートするのであればいいのですけども、もうすでに３０年過ぎていて、利便性が全く劣ってきているという状況の時に、皆様の意見はどうなのかというのを聞きながら計画を市として作っていきたい。 ２回の意見交換会を開催させていただいたんですけども、私どもの不手際があって、議題の出し方が少し方向が違っていたのかなと。次回からはある

	程度、市の方で方向を考えたものを提案して、それに対して皆様の意見をいただき、それを集約して、それに盛り込んでいって、また次の意見交換会でこうなったけれどもというやり取りをさせて頂ければ、皆様のご意見も出てくるのかと、単純に未整備地区、今後整備するけれども、何かありますかと言ってもなかなか意見としては出てこないというのが実態だと思いますので、そういう形で事前に資料の方を配布させていただいて、意見を頂く形にしたいと思います。全く新たな問題等があれば、その時に言って頂ければそれをうちの方で整理するなり調べるなりしていきたいと思っておりますので、今後意見交換会はもう少し、資料の方を早めに配布させて頂いて見て頂ければと思います。 　まず、第一は私が考えるには、今仮換地で使用収益が掛かっていない方、これを出来るだけ早く使えるような場所に計画していきたい。市の用地がありますので、それと換地変更するなりして、すぐにでも使って頂ければ、その方の利便性は向上します。その代わり、市の用地がすぐ次の使用が出来ないとしても、市の施設を早急に作らなければ人的被害が出るという問題の施設ではないと思いますので、少し時間をかけて整備していきたい。今、動いていない仮換地の方を早急に動かしたいというのが考えですので、ご協力いただければと思います。
堀田委員	意見交換会とかこういう場を設けて頂いて進めるというのはいいのですけれども、なかなか我々もスキルがないので、先ほど市川委員もおっしゃっていましたけれども、今度市が把握していることで問題点を全て洗い出して共有して欲しいというのが１つ。先ほど７６条申請の話もありましたけども、ここの遅延によってどういう問題が起きているのかということを共有して欲しいというのが１つ。もう１つ。事業を推進するプランニングという意味で先ほど本宮委員からもあった主体性を持って提案して欲しいという中で、どういう体制でやったらいいのか事業を推進するための体制・進め方についてご提案を頂きたい。２点是非お願いしたい。
山下所長	おぼろげながら考えているのは、平成３０年度に入りましたら、まず意見交換会１回目を開催させて頂きたい。その時に資料の方は事前配布いたしますけども、先ほど言いましたように今までやってきた中で私はこういう意見を言ったんだけれども実現できなかった、というのがあれば、その時に意見を言って頂いて、そこで共有をしたい。それと平成３０年度事業をするに当たって、全体スケジュールのようなものを示していきたい。その中の一段階、二段階を今回で、三段階、四段階は次ですと言う形の部分的な意見交換をさせていただければと思います。 　それと市川委員がおっしゃった７６条申請の関係とか、そういうものはうちの方で把握できるものであれば、その時にお示しできるかと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

武石委員	先ほど市川委員から７６条申請の話がありましたが、これを取り扱うのは非常に難しい。どこまで出すか、事業が始まってもうすでに施行されている区域の人たちはある意味恩恵を受けている方、でもこれからやらなければいけない部分の中に７６条申請があって、来年度の段階整備の中で検討を進めて行く中で、今後の７６条申請のあり方をどうするかという話になってくるような気がするんですが、一方ではそこに住んでいる方の生活権を７６条で縛るというのは出来ないですから。逆にそのことの方が審議の中でやられてしまうと、えらい責任を負うことになりますから、そうでなくてどういう実態があるかだけに留めて、皆さんに共有していただくということでいいんじゃないかと思うのですが。
山下所長	実態だけの報告は出来ますけども、今後のあり方を審議するのは難しい。それと未整備区域の整備計画を作った時の優先順位に合わせて７６条申請の許可の仕方をもう少し考えてもいいかなとは思っています。 単純に今、３年先に見通しが立たないものは許可している形ですが、それは全体の整備スケジュールが明確ではないので５年なのか、１０年なのか分からない状況でストップさせる訳にはいかないということで３年という目安を作ったかと思うのですけども、今後はこの未整備地区、４地区についてはこの３か年で出来れば整備計画を作って、整備順位を作っていきますので、それに合わせた７６条申請の許可の仕方というのはあるかと思いますので、それも合わせて検討していければと思っております。
本宮委員	これは避けては通れないですよね。
山下所長	これが事業が始まってすぐであれば、もう少し待ってくれと言えますけれども、３０年経って何も使えていないということに対して、止める訳にはいかないというのが現状。ただ、今の所計画がないので３年という目安を作っていますけれども、整備順位が出来ることによって、ある程度形にはまった７６条申請の許可が出来るのかなと思っておりますので、平成３０年度の整備計画が今後の重要な計画になっていくかと思います。
岩瀬会長	他にどなたかご意見、ご質問等ございますか。 ないようですので、これを持ちまして、第４５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。ありがとうございました。

閉会　午後３時５７分