第４８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４８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：令和４年２月１９日（土）午前１０時００分～午前１１時３０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　　堀田　圭一
職務代理者　川島　義美
委　員　　秋元　和雄
〃　　市川　幸男
〃　　大越　広己
〃　　大橋　南海子
〃　　大橋　富士夫
〃　　上村　仁四
〃　　川島　和
〃　　河野　功
〃　　島﨑　信夫
〃　　那須　英夫
〃　　藤代　照明
〃　　宮下　昌美
〃　　安田　昇司　　（議席順）

（事務局）都市部長　青木　俊
所長　　中川　敬一郎
所長補佐　深山　美則
主査　　平賀　康裕
主任技師　宮葉　達也

４．議題
（１）議案第１号　仮換地の指定変更について
（２）議案第２号　保留地の設定について
（３）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・２号については、施行者から説明の後、審議した結果、全員賛成により可決した

（２）報告事項については、施行者から報告を受けた。

６．会議経過

深山補佐	審議会委員の皆様、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。 本日司会進行を務めさせていただきます所長補佐の深山でございます。 よろしくお願いいたします。 最初に配布資料の確認をさせていただきます。事前にお配りしております資料を確認していただきたいと思います。 次第、議案書、本日、お持ちいただいておりますでしょうか。 本日ご持参されてない方が いらっしゃいましたら、予備がご用意してありますので、お申し出いただければと思います。よろしいでしょうか。 あと、本日議案説明書と議案の６９ページを机の上に置かせていただいております。大変申し訳ございませんが、議案の６９ページの変更前背割線の位置が、南にずれていたので机上のものと差替をお願いします。 そして後ほど報告させていただきます、仮換地指定の軽微な変更について、取り扱いできる内容についても置かせていただいております。 資料等はございますでしょうか。 傍聴されている方へお願いいたします。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。 新型コロナウィルス感染症の拡大を受け、千葉県全域にまん延防止等重点措置が適用されておるところですが、当審議会におきましては、早期にご審議いただきたい議案がございましたので、やむを得ず開催することといたしました。 委員の皆さまには、マスクの着用、手指消毒にご協力をいただき、会場内の感染予防対策としては、飛沫感染対策のアクリル板の設置や定期的な換気等を実施いたします。 また、多数の方が長時間室内に滞在する環境となることから、開催時間を必要において短縮を図ることとし、議題の報告事項、「仮換地指定の軽微な変更について」とその他の「令和３年度の事業内容及び令和４年度以降の予定」につきましては事務局からの説明を簡単なものに留めさせていただきたいと考えております。 大変恐縮ではございますが、ご理解のほどよろしくお願いいたします。 それでは、スクリーン上の次第に基づき進めさせていただきます。 初めに、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。
青木都市部長	皆さま、おはようございます。

	都市局都市部長の青木でございます。 施行者を代表いたしまして、一言挨拶を申し上げます。 本日は、お忙しい中、また、まん延防止等重点措置の中、検見川・稲毛地区土地区画整理審議会へ出席していただきまして、誠にありがとうございます。 また、委員の皆さまにおかれましては、日頃より市政及び本地区の事業推進にご理解・ご協力を賜り、あつく御礼申し上げます。 今回は、４８回目の審議会になりますが、新型コロナウィルスの感染拡大に伴い、約２年ぶりの開催でございます。 現在も千葉県全域にまん延防止等重点措置が適用されておりますので、感染予防対策を講じたうえで、開催させていただきます。 本日の議題は、諮問事項の「仮換地の変更について」、同意事項である「保留地の設定」、報告事項の「仮換地指定の軽微な変更について」の３件でございます。 ご審議の程、よろしくお願いいたします。 以上、簡単ではありますが、ご挨拶とさせていただきます。
深山補佐	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。 昨年の１０月２９日から１１月８日まで立候補の受付を行った結果、委員定数１２名に対し、１２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、立候補された方１２名が、検見川・稲毛地区土地区画整理審議会委員の当選人となり、１１月２２日付けで当選人の公告を行いまして、本日お集まりを頂いたところです。 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。 所有権者としまして、 秋元和雄様、市川幸男様、大越広己様、 上村仁四様、川島和様、川島義美様、 島﨑信雄様、那須英夫様、藤代照明様、 堀田圭一様、宮下昌美様、安田昇司様です。 学識経験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、施行規程第８条第３項に規定され、３名の方を市長が選任することとなっており、２月１０日に選任をさせていただいたところです。 それでは、ご紹介させていただきます。 大橋南海子様でございます。大橋様は、社団法人全日本土地区画整理士会理事や東京都調布市都市計画審議会委員の経歴を持ち、まちづくり全般に関

	する業務実績が豊富にあり、現在は、株式会社まちづくり工房の代表取締役をされております。 　大橋様は前回に引き続きでございます。 　続きまして、大橋富士夫様でございます。大橋様は、元千葉県庁に在籍されており、土地区画整理事業への長年の従事実績があり、現在は、設計コンサル会社の株式会社ちばとちで顧問をされています。 　大橋様も前回に引き続きでございます。 　続きまして、河野功様でございます。河野様は、元千葉市役所に在籍されており、主に区画整理事業に携わり、都市局次長などを歴任されました。現在は、千葉商工会議所でシニアアドバイザーをされています。 　委員の皆様方には、これから５年間、宜しくお願いいたします。 　本日は、審議に入る前に、土地区画整理法ならびに要綱に基づき決めなければならないことがございます。 　１つ目に、土地区画整理法第６１条第１項により「会長」を決めていただきたいと思います。 　２つ目に、土地区画整理法第６１条第５項により「職務代理者」を決めていただきます。 　３つ目に、委員の皆様の議席をきめていただきます。本日は初回ですので、五十音順にお席を配置させて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、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間、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。
那須委員	事務局に一任します。
深山補佐	「事務局一任」とのことでございます。皆様よろしいでしょうか。それでは、仮議長を都市部長の青木が務めさせていただきます。 　青木部長お願いいたします。
青木都市部長	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ので、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。
那須委員	前期に職務代理者を努めた堀田委員を推薦します。
青木都市部長	ただいま、堀田委員を推薦するとの発言がありましたが、皆さまよろしいでしょうか。 　異議が無いようですので、堀田委員よろしいでしょうか。
堀田委員	はい。
青木都市部長	それでは、「千葉都市計画事業検見川・稲毛地区土地区画整理審議会」の会長は、堀田委員に決定いたします。 　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。堀田会長よろしくお願いします。
堀田会長	会長に選任していただきました堀田でございます。 今回で８回目の選挙となります。改選後、初めての審議会でございます。 これまで、当審議会にご尽力いただいております方や、新たに委員となられた方におかれましても、就任期間の５年間、どうぞよろしくお願いいたします。 本日は、「仮換地の指定変更について」と「保留地の設定について」の議案と「仮換地指定の軽微な変更について」の報告事項とのことです。 委員の皆様におかれましては、議事運営にご理解をいただき、円滑に進行して参りたいと思いますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。 以上、簡単でございますが、挨拶とさせていただきます。
深山補佐	堀田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６１条第５項により、職務代理者の選出をしていただきたいと思います。 堀田会長、進行をお願いします。
堀田会長	ただいま、事務局から説明があった職務代理者について、決定方法はいかがいたしましょうか。
那須委員	会長に一任します。
堀田会長	はい、ありがとうございます。 それでは、会長一任との声がありましたので、職務代理者は、川島義美委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。
川島委員	はい。
堀田会長	それでは皆さんから異議がないということで、川島義美委員にお願いします。 川島委員、職務代理者席へお移り下さい。
深山補佐	続きまして、各委員の議席を決めたいと思います。 現在の席は、右回りに５０音順で仮に事務局が設定したものですが、いかがいたしましょうか。 特に意見が無いようなので議席は右回り５０音順で決定いたします。 ここで、座席の移動を行いますので、５分ほど休憩といたします。事務局は、各委員のプレートを動かし、席の移動を誘導して下さい。
	休憩５分
深山補佐	それでは再開したいと思います。 これで、各委員の皆様の議席が決定いたしました。 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５条の規定により、堀田会長に議長をお願いします。 なお、本日ご出席いただいております委員は、１５名中１５名全員出席でございます。 出席者が半数以上ですので、土地区画整理法第６２条第３項の規定にもと

	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。 　それでは、堀田会長、よろしくお願いします。
堀田会長	これより、第４８回千葉都市計画事業検見川・稲毛地区土地画整理審議会を開会いたします。 　はじめに、議事録署名人でございます。 　議事運営要綱の第９条により、議事録に署名する委員は、会議の初めに会長が指名することとなっております。 　議事録署名人は、議席順に秋元委員さんと、市川委員さんにお願いいたします。 　本日の議題に入りますが、議案第１号及び第２号につきましては、権利者相互の利害に係る事項を含みますので、議事運営要綱第３条第２号の規定により非公開情報として取り扱う必要がございます。 　従いまして、第１号議案及び２号議案の審議の中で、非公開情報の説明時は、傍聴者の方には、退出していただくこととなります。 　本日は、傍聴者の方がいらっしゃいますので、先に報告事項を説明したあと、第１号議案及び第２号議案に移させていただきます。 　それでは、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。
中川所長	所長の中川です。よろしくお願いいたします。 　それでは、議案１７ページをご覧ください。 　報告事項でございます。 　千葉都市計画事業検見川・稲毛地区土地区画整理審議会、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します。 　詳細については、主査より説明させていただきます。
平賀主査	主査の平賀です。よろしくお願いいたします。 　仮換地指定の軽微な変更について説明させていただきますが、時間の短縮を図るという点から、概略のみのご説明に留めさせていただきます。 　今回の報告事項にかかる対象期間は、令和２年２月１日から令和３年１１月３０日までであり、仮換地指定に係る変更申請件数は２２件です。 　議題書の１９ページをお開きください。報告事項の対象となる仮換地の変更箇所の全体をお示ししております。 　議案説明書の１５ページをご覧ください。 　仮換地の軽微な変更の該当項目については、机上にお配りしております資料『仮換地指定の軽微な変更について』のうち、従前地の分筆により仮換地を分割した４項の該当が２０件、従前地の分筆による５項の該当が２件で

	す。 　申請者別では、個人によるものが９件、法人によるものが１３件です。また、目的別では売買が２０件、相続が１件、住宅建築が１件です。 　議案書の２１ページ以降に、各箇所の個別の内容が記載されています。 　　簡単ではありますが、説明は、以上でございます。
堀田会長	只今、事務局から報告事項「仮換地指定の軽微な変更について」報告がありました。質問がある方は挙手をお願いします。
河野委員	ちょっとよろしいでしょうか。
堀田会長	河野委員お願いします。
河野委員	軽微な変更ということで、使用収益開始後の土地利用を促進するという意味で、地主さんの意向に沿って、分筆、分合筆されるとのことなので、内容については賛成というか、報告を受けましたという形になりますが、この業務で非常に難しく、事務局も大変だなと感じていますが、いくつかの資料を見させていただきますと、過小宅地について、この地区の基準としては、１３５平方メートルという一定の基準がありますが、１３５平方メートル以下の小さな宅地が分筆されているということで、これも地主さんの意向で、土地活用する上では、やむを得ないと思うのですが、せっかく区画整理事業で、良好な宅地を作っている中で、あまり小さな宅地が多く存在するような形になると、出来上がった段階で、逆にまた密集市街地が発生すると思うので、この事務を進めるにあたっては、地主さんとの調整等をしっかりやっていただいて、あまり過小宅地が発生しないような調整をしていただければなというお願いが、１点。 　それともう１点、６８ページでこの仮換地の分合筆の関係ですが、一つだけ、仮符号で１３街区１５－２の仮換地が、従前４筆に対して一筆の感じになっていまして、そのうち従前が畑と宅地の地目の異なる合併換地というような形になっています。 　これ決して、事業施行中の状況では、この状態が、駄目だということではないかとは思うのですが、換地処分をする際に、地目が異なる合併換地はできないと思うので、将来的にこの土地を換地処分する際には、施行者の判断で分割をするというようなことになろうかと思います。 　それでなおかつ今度１５－２が、図面でいきますと、旗竿の換地になっていまして、ここに分割線を入れるっていうと、かなり技術的に難しいかなというところもあるので、軽微な変更の指導をされるときは、地目の合併換地等が、なるべく発生しないような形或いは発生したとしても、将来分筆するときに、難しくないような分筆線が入れられるよう、換地変更をしていただいた方がいいのではないかということで、今後、分割業務を行うにあたって、施行者の方でも、注意を払っていただければありがたいと感じたので要望として、申し入れます。
堀田会長	ご意見ありがとうございました。
深山補佐	はい。 今河野委員からご指摘がありました。

	地目の異なる、合併換地につきましては、今後注意を払って見ていきたいと思います。 　最近は、換地処分時に、現況の地目で登記するという形になっておりまして、少し古いですけども、千葉市の中で完了した区画整理事業でやはり畑と宅地の合併換地で、最終的に、換地計画では宅地として、登記した事例はございます。 　ただ、今後、私どももその辺は十分注意して、分割の相談とかに乗っていきたいと思います。 ご指摘ありがとうございました。
堀田会長	今、２点ありまして、１点目の過小宅地のほうは。
深山補佐	過小宅地、１３５平方メートル以下とならないようにというお話がありましたが、私どものほうも分割する際には、過小宅地の基準については、分割する前に、十分に説明をさせていただいております。 　ただ、どうしても個人の財産上の、問題もありますことから、無理に１３５平方メートル以下が絶対駄目ですということは言い切れないので、やむを得ず認めているというのが現状で、理由書を提出してもらった上で、認めているという形をとっております。 　今後も、過小宅地については、十分ご説明をさせていただきたいと思います。
堀田会長	ありがとうございます。 　よろしいでしょうか。 　特にないということで報告事項は以上になります。 　議案第１号及び第２号につきましては、非公開情報が含まれますので、非公開情報の説明時は、傍聴者の方には、退出していただくこととなります。 　それでは、議案について、事務局から説明をお願いします。
中川所長	議案の説明をさせていただきます。 　議案第１号と議案第２号につきましては、関連がございますので一括してご説明させていただきます。 　議案の１ページをお開きください。 第１号議案　千葉都市計画事業検見川・稲毛地区土地区画整理審議会、仮換地の指定変更について、千葉都市計画事業検見川・稲毛地区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。 　続きまして、議案の１１ページをお開きください。 　議案第２号、千葉都市計画事業検見川・稲毛地区土地区画整理審議会、保留地の設定について、千葉都市計画事業検見川・稲毛地区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保留地として定めることについて、土地区画整理法第９６条第３項の規定に基づき同意を求めま

	す。 　詳細については、主査より説明させていただきます。
平賀主査	主査の平賀です。よろしくお願いいたします。 　それでは、議案について説明いたします。 　議案書及び議案説明書に沿い説明しますが、図面は拡大したものを画面へ投影いたしますので、見えづらいようでしたら、適宜画面をご覧ください。 　議案書の３ページをご覧ください。 　位置図でございます。変更対象の仮換地の位置は図面の箇所になります。 　議案書の４ページをご覧ください。 　今回の仮換地の指定変更は、２カ所ございます。 　１カ所目は、従前地は検見川町５丁目２２４０－９及び１０、地目は共に畑、地積はそれぞれ８５平方メートルと１３平方メートルです。 　変更前の仮換地指定は１１６街区１２画地、地積は９９平方メートルとしていたものを、１１５街区５－１画地、地積９１平方メートルへ変更するものです。 　２カ所目は、従前地は検見川町５丁目２２４０－１１、地目は宅地、地積は１３２．２３平方メートルです。 　変更前の仮換地指定は、１１６街区１３画地、地積は１３２平方メートルとしていたものを、１１５街区５－２画地、地積１２２平方メートルへ変更するものです。 　見開きの５ページには変更前後の仮換地形状を記載しておりますので、併せてご覧ください。 　続きまして、議案書の７ページをご覧ください。 　位置図でございます。 　変更対象の仮換地の位置は図面の箇所になります。 　従前地は検見川町５丁目２２４８－９、地目は宅地、地積は１４４．５５平方メートルでございます。 　変更前の仮換地指定は１１６街区８画地、地積は１３５平方メートルとしていたものを、１１８街区５－１画地、地積１３５平方メートルへ変更するものです。 　見開きの９ページには変更前後の仮換地形状を記載しておりますので、併せてご覧ください。 　換地設計の詳細につきましては、議案説明書にてご説明します。 　議案説明書の３ページをご覧ください。 　変更の理由及び内容は、仮換地の変更対象の地権者は、既に自宅を解体し仮住まいとなっています。仮換地先にある移転物件の交渉に時間を要しており、仮換地の引渡しの目途が立っていないこと、及び、早期に生活再建を図りたい旨の要望があることから、仮換地１１６街区１２、１３画地に指定されている土地について、使用収益の可能な近隣の市の未指定地である１１５

	街区５－１、５－２画地へ、仮換地１１６街区８画地に指定されている土地についても、同じく市の未指定地である使用収益の可能な１１８街区５－１画地へ、それぞれ変更するものでございます。 つづいて、議案説明書の５ページをご覧ください。 従前地は図上、赤色で着色した箇所、変更前の仮換地は図上、青色で着色した箇所になります。 続きまして、第２号議案についてご説明いたします。 議案書の１１ページをお開きください。 第１号議案で仮換地の指定変更をした１１８街区５－１画地に隣接する箇所へ、保留地を設定するものです。 位置につきましては、議案書１３ページをご覧ください。 議案書の１４ページをお開きください。 設定する保留地の地積は、３８．８２平方メートルとなります。 見開きの１５ページが箇所図となり、５－１画地の南西側に設定します。 議案説明書の９ページをお開きください。 当該箇所を保留地として設定する理由は、先ほど説明した議案第１号の１１８街区５－１画地に変更した際の残地で宅地として利用できない規模であることから、隣接土地所有者へ処分することになります。 つづきまして、第１号議案の換地設計の詳細を説明させていただきます。 これから先の説明は、審議会運営要綱第３条第２号の権利者相互の利害に係る事項を含みますので、ここからは、非公開とさせていただきます。 それでは、前方のスクリーンをご覧ください。 まず、変更前１１６街区１２画地、１３画地の評価について説明します。 共に、路線価[redacted]、方位による修正係数[redacted]で平米指数は、[redacted]となり、それぞれの仮換地面積に平米指数を乗じた換地指数がそれぞれ、[redacted]点、[redacted]点となり、換地指数の計は、[redacted]点になります。 つづきまして、変更後１１５街区５－１画地、５－２画地の評価でございます。 共に、路線価[redacted]、方位による修正係数[redacted]で平米指数は、[redacted]となり、それぞれの仮換地面積に平米指数を乗じた換地指数がそれぞれ、[redacted]点、[redacted]点となり、換地指数の計は、[redacted]点になります。 変更前後で、約[redacted]点の差がありますのは、換地設計基準第１３条による小規模宅地の取扱いにより、もともと減歩緩和を受けていた土地なので、変更前の仮換地と同じ面積を変更後にも確保するべきですが、仮換地の近隣には、同等の面積を確保できる未指定地が無いことから、本画地へ変

	更することにより、面積が減り、結果として、換地指数が少なくなります。 　なお、２画地とも同じ所有者であり、減歩されることについて、了承を得ております。 　つづきまして、変更前１１６街区８画地について説明します。 　前方のスクリーンをご覧ください。 　路線価[redacted]、方位による修正係数[redacted]で平米指数は、[redacted]となり、仮換地面積に平米指数を乗じた換地指数が、[redacted]点になります。 　変更後１１８街区５－１画地の評価でございます。 　路線価[redacted]、方位による修正係数[redacted]で平米指数は、[redacted]となり、仮換地面積に平米指数を乗じた換地指数が、[redacted]点になります。 　変更前後で[redacted]点の差がありますが、こちらについても減歩緩和を受けた土地なので、変更前後で面積の変更はございません。 　説明は、以上でございます。
堀田会長	ありがとうございます。 　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。
市川委員	はい。
堀田会長	市川委員お願いします。
市川委員	変更で点数が下がったりして、了承したというお話がありましたけども、これは無償での了承ということでしょうか。 　つまり、面積が減る、或いは、面積条件が悪くなるわけで、これについては了承したというお話でしたが、これは無償で、対象者としても承諾ということでよろしいのですね。
中川所長	先ほども説明がありましたが、減歩は、１３５平方メートルまでで止めておりましたので、結果として、面積は変わりませんが、清算指数が減るということです。
堀田会長	だから、土地の割り当てとして了承であって、清算行為は発生する。
中川所長	例えば、今まで清算金がこのくらいだったのが、このぐらいになるということです。
市川委員	第２点目ですが、今のこちらの物件（１１６街区８画地）で、方位はいいけども、今度、こちらの方（１１８街区５－１画地）についてはね、南東に向くわけでしょ。 　北東に向いているのが南東に向くってことは、条件として良くなるのではないか。 　修正係数というのは、逆に増えるのではないか。
深山補佐	はい。
堀田会長	はい。事務局お願いします。

深山補佐	換地設計基準の中で、方位について、東西南北しか設定しておりません。 ですから南東と北東という形になっていますが、実際には、日がどちらに傾いているか、例えばこちら（１１８街区５－１画地）は南東ですけども、これは南より東に傾いているので、東というとり方になってしまいます。
堀田会長	従前のほうはどちら。
深山補佐	こちらについても、北東ですけども、東の方により傾いているということで、同じ方向として判断しています。
中川所長	少し補足しますと、こちらの[redacted]というのが、方向による修正で、これが東向きということです。 こちらも東向ということで、修正係数が一緒になっている。
市川委員	四方だけしか判断しないで、南に傾いているとか関係なく、それは修正すべきではないか。
中川所長	南と東で大きいほうということで判断しているので、結果として東向きとなっています。
市川委員	そう言いますが、これを見る限りは、南東のほうが全然有利だなと、一般的には思いますよね。 つまり、南側に建物が建ったときに、日影になるのは、変更前だ。 変更後の方は隣接に建物が建っても、南から日が当たるということを考えれば、四方という大ざっぱな四つの方位だけではなく、もう少し具体的に、誰が見てもわかるような感じの評価をするべきじゃないかなというのが一つ提案です。 できないわけではないと思います。 四方ではなく八方にするとか、そういうこともできます 同じ修正係数では、何となく納得できないというような雰囲気があります。皆さんがどう思うかわかりませんが。 以上です。
堀田会長	今の提案に対して、回答としてはどうされますか。
中川所長	今現在ですね、土地評価基準としては、東西南北での修正しかないので、今後、換地処分の時に、また評価をやり直すので、その時には考慮して、検討したいと考えています。
堀田会長	いろいろな検討してもらえばいいと思うのですが、この区画に対して、表面、裏面っていえるかどうかわかりませんが、そういう見方もあると思っていいのでしょうか。 ちょっと専門的でわからないですけど、やる方法として、さっきの８区分っていう方法もあるし、表面、裏面っていう見方はできるのでしょうか。
中川所長	基本的には、先ほど市川委員がおっしゃったように８区分がいいのかどうか、わからないのですが、その辺のところを検討できればと思っています。 また他地区の区画整理事業もございますので、そこも考慮しながら考えていきたい。
堀田会長	はい。お願いします。 それ以外にご質問等があればお願いします。 今の件は、検討してフィードバックしていただけますか。

中川所長	最終的には換地計画を作る時に、もう1回やり直しますので、その時に検討したいと思います。
堀田会長	その他ありますでしょうか。 よろしいですか。 ちなみに、保留地の設定のところで、⑥番っていうのは、計画上もう決まっているのでしょうか。 反対側の広い面積があると思うのですが。
中川所長	一般の権利者が持っている土地です。
堀田会長	もう既に、宅地化されている土地なのでしょうか。
中川所長	はい。
堀田会長	その他、ございますでしょうか。 ご質問がないようですので、採決したいと思います。 只今の第１号議案　仮換地の指定変更について、賛成の方は挙手をお願いします。 ありがとうございます。全員賛成と認めます。 議案第１号議案　仮換地の指定変更については、可決いたします。 続きまして、第２号議案　保留地の設定について、賛成の方は、挙手をお願いします。 ありがとうございます。全員賛成と認めます。 議案第２号議案　保留地の設定について、承認いたします。 以上をもちまして、「第４８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。なお、議決は。
市川委員	閉会する前に、議事録に残しておきたいことがあります。 稲毛教習所の前にアパート７棟を建て始めているのを、皆さんも多分ご存知だと思いますが、そのことについて、きちんと説明していただきたい。 従前地に、先ほどの図面を見てもわかるとおり、仮換地指定されている場所なので、従前地が、Ａさんという人が持っています。Ａさんが換地に移る、仮換地指定されていますが、これは、なぜあの場所に建てることができるのかということを、きちんと説明してもらいたいのと、区画整理は公正公平に行われるものなのですが、それが一部損なわれている可能性があるということを示唆します。 ここで、区画整理事務所として、どういうような整理で、あのような形になって、そして今後どういうような影響があるのかというのを、予想される部分も含めて、すべて話をしてもらいたい。 或いはまたその後、そのような動きが出てきた場合、どういう対処をするのか。それができるのかできないのか。 できないのであれば、最悪の場合は、区画整理事業自体が頓挫しちゃう可

	能性もあるという、大きな問題になりかかっているのを皆さんご存知ですか。 　その辺について、説明をよろしくお願いします。
中川所長	はい。
堀田会長	よろしくお願いします。
中川所長	（進捗状況図を配る） 　こちらが、うちの地区の進捗状況ということで、黒く塗られている場所が、今終わっているところということで、あと白い部分、今おっしゃられた稲毛のほうですね、あと京成がこちらに走っていまして、ぐっと下がってきている部分、ここの部分については未整備区域という言い方をしておりますが、うちの事業の課題として、ここが手つかずのところになっております。 　今回、再整備計画としまして、未整備区域を救済するということで、地区公園を北側に持ってくるという計画の変更を、今やっているところですが、これは市川委員の方から提案等ございまして、今、事業計画の変更手続きを進めております。 　そのおかげで、うちの地区の課題の一つである、この北側の方の整備に取りかかれるというところです。 　東関東の東側の部分については、草野下水路というのがございまして、この草野下水路の周辺で、大雨が降ると浸水が起こっております。 　その改修が進んでないということ、それと、うちの地区からそこの部分に接続するに当たりまして、９０メートルぐらいの地区外の買収であるとか、その管を入れていかなきゃいけないという作業がございまして、そちらの方については、下水道局と、いつ誰がやるとかそういう具体的な調整ができてないということで、まだ手がつけられない状態でございます。 　再整備計画を進める中で、北側の着工が始まり、ある程度できた段階で、東関東東側についても着工していくというような考えでおります。 　先ほど市川委員の方からもおっしゃられていた、従前地での建築という形になるかと思うのですが、もちろん仮換地指定をしていまして、従前地の中で建ててしまっているということで、こちらの方については、当然事業が進んでないというのは、施行者である千葉市の責任ということになります。 　権利者の方には申し訳ないと思っておりますが、今後、事業を進めていく中で、その建物移転に当然お金がかかってきますので、その辺についても、事業費が増えていくという形になると思います。 　また、当面手がつけられない状況にありますので、今後も出てこないとは言えません。 　なるべく、従前地と仮換地が重なっている部分に建てていただくということを、お願いをするのですが、権利者の方が待てないよということであれば、仕方がないところであり、許可せざるをえないというところでございます。
川島（和）委員	市川委員の質問に関連するのですが、この稲毛地区、確か私も記憶、記録を全部調べてみないと確かなことは申し上げられませんが、事業の見直しもあり得るという、発言を市の方はしていませんか。
中川所長	見直しというのは。

川島（和）委員	いわゆる着工がもうできない状況であるから、見直しもあり得るというそういう話が地域に伝わったようなことを、私は記憶しているのですけれど。
中川所長	それは区画整理区域から除外するということでしょうか。
川島（和）委員	いや、除外とは言っていません。 見直しという表現をされたような記憶があり、私もそこに土地を持っていますので、非常に関心を持っていた。 私も確かな記録を手元に持って話していませんので。
大橋（南）委員	よろしいでしょうか。 私の記憶では、同じ状況のときに、例えばという話で、市の方が、民間デベロッパーにやってもらうだとかいう案が出ていました。 なので、見直しという言葉よりも、別の、例えば、私のイメージとしては第２工区とかにして、事業を第１工区として、事業が終わった後にやるとか、それか、民間デベロッパーが先行して行うとか、そういうようなニュアンスで説明を受けました。 見直しという言葉が正しいかどうかは別として、そういうイメージでご説明しました。
中川所長	市施行でやっていますので、部分的に民間にという形にはならないと思うのですが。
大橋（南）委員	いろいろなことを検討していますという発言でした。 事業を早く進めるために検討していますということでした。
中川所長	事業をやるためには、先ほども話しましたが、下水が一番ネックになっておりますので、ここのところから進めていかないといけないというふうには思っています。
大橋（南）委員	はい。その時もそういう話がありました。 下水の問題もあるのでと。
中川所長	結局、下水が繋がらないと、仮に民間がやったとしても同じ状況だと思うので。
大橋（南）委員	はい、その時の市の方の発言は、そういうこともあるので、できるだけ早くやれるような手法を検討しますというご発言でした。 検討しますというか、方向性について、頑張りますみたいな発言でした。 見直しと言ったらちょっと。
市川委員	きちんと議事録を見てくればわかりますけども、所長のお話の通り、下水ができない限りはできないので、工期が遅れるという話でした。 遅れる中で、やむを得なく別に除外するということもある、ということは前の所長は話していました。 ただ、そんなことは考えていませんよと、いうことは言っています。 民間がどうのこうのという話はしていません。 民間の話をしたのは私で、道路の右側に、民間がいろいろな老人ホームか何か作っていますよね。 そのような形で、民間がやったらすごいスピードが上がる、という話は私が例として出します。 それは議事録に載っていますから、見てください。

	それから、今の下水が整備されないまま、あの場所に７棟建てて、下に住んでいる人たちに、万が一大雨が降って、それが、雨水と汚水はちょっと違うと思いますが、それが溜まる中で、溢れ出すということも以前もありましたが、そういうことが起きた時にその責任は誰がとるのか。 区画整理が遅れることの問題点がたくさん出てくるわけです。 そこだけではありません。 要は白くなっているところで、計画をしようという人たちも出てくるかもしれない。 その時に、止められないっていうのはどうして止められないのか、当然ご存知だと思うのです。 きちんと皆さんに説明してください。 なぜ止めないのか。 その理由が皆さんわからないから、区画整理を黙って指くわえて待っているだけなのかと。 １０年２０年遅れても、こちらは関係ないのかと。 我々は固定資産税を払い続けて、メリットもなく利用もできない。 このまま放置していいのか、どれぐらい遅れているのか。 それでいつ完成できるのかを。 例えば審議委員になった方も、今回４、５人の方が初めてなられたので、概略から説明しないとその方たちはわからないです。 何が問題なのかというところも含めて。 所長が変わって、私も初めてお会いしましたが。 だけど、きちんと説明して、審議するにあたっても、何をどうやって審議して、先ほどの件もそうですが、メリット・デメリットがたくさん出るわけですよ。 それぞれのことに、それを審議して公平公正を担保しなければ、我々の審議会が成り立たない。 勝手にどんどんどんどんやっていいのですかと。 そのようなことを説明して、それからスタートしましょう。
堀田会長	それでは皆さまの理解も深めたいですし、どのように進んでいるかというのを教えてもらえますか。
中川所長	今の話とも関連ですけれども、次第１１のその他で、事業内容等、令和４年度以降の予定ということでございますので、こちらの方を先に説明させていただければなと思います。
堀田会長	これは審議会の中の話ですか。
中川所長	いいえ。一応閉会していただいて、そのあとに今の３年度の事業内容と、令和４年度以降の予定ということで説明させていただきます。
市川委員	それは、前々からそういう風潮があって、私は、問題だとずっと指摘しています。審議会が閉会した後の皆さんの適当な会話は、全て記録に残っていません。

	だから、問題だということを、再三言ってきています。
市川委員	その他についても議事録として、ネットに報告してくれるのであればいいですよ。 大勢の人に見てもらって、なぜそういうことが起きるのかと。 利害関係者がたくさんいますからね。 だから議事録がきちんとあがって、皆さん見ている方は見ているのでしょうけど、見ている人からも、私は意見を聞いたことがあります。 区画整理をよくご存知な[redacted]からも市川さん良いこと言っているよと正しいことをどんどん言ってほしいと。 議事録に残すということをして、やはり公表するべきです。 なぜこんなに遅れて、なぜあっちがどうのこうのって、どんな問題がってね、あれがありますからね。 だから是非そうしてもらいたいということで、再三私が言いました。
中川所長	わかります。
市川委員	ではそれは、その他ではなく、審議会の中でお話してもらいたいと、私は思います。
堀田会長	ではよろしいですか。
中川所長	はい。
市川委員	部長、これが今みたいな話ができると換地はどんどん変更しなきゃいけない。 或いは、それがまたそれを変更して、建替るのに、我々の市税が全部投入されなきゃいけないのです。ものすごい費用とお金がかかります。 これ個人に対してですよ。建てた個人に対する。それでいいのですか。
青木部長	私共の区画整理事業が非常に長期に渡っていることにつきまして、もともと何も建っていなければ、かからないような費用が、起きているのは、実際その通りでございますので、千葉市としても、本来、もっと早く土地区画整理事業を進めれば良いわけですけれども、千葉市全体の今持っている人的、或いは金銭的な財政的な体力というところから、なかなかスピードアップすることができないと思い、そのためにトータルでいくと、結局、余計にお金がかかってしまうという問題がございます。私どもとしても、その点について、市の内部で、もっとスピードアップさせて欲しい、したいということで、いろいろと努力はしているつもりですが、なかなか市全体の中の、福祉ですとかそういった近々の課題の方に、どうしてもかけなきゃならない部分があり、今、稲毛工区で言いますと、草野都市下水路の整備をしないと、実際に着手することができないというところで、それもまた、時期としても時間がかかってしまう。 その結果、従前の土地にずっと建築物を建てては駄目ですよというふうにいえるかどうかと言いますと、もうすぐ整備に着手しますよということであればできるんですけど、当面、今の土地の状況のままですと、建築を不許可にするということは、財産権の問題がありますので、なかなかできないということで、大変苦しい状況にございまして、そこは所長以下、本当に苦労させてしまっているという状況です。

	おっしゃるように、市全体で見れば、その分すごくお金がかかってしまうということで、市民の税金ですので、非常に申し訳ないという状況ですが、そこは理解していただければというふうに思っております。 審議会の運営の仕方につきましても、今私も初めて聞いたのですが、法律上、土地区画整理審議会で何を審議するべきか定まっております。 ですので、その部分を、区画整理審議会の、本体の審議、審議会として開催し、その他の法律上定まっていない、事業の進捗状況の報告等につきましては、審議会終了後に行うという形で行っているというのが実態でございます。私も不勉強で恐縮ですが、その部分を区画整理審議会の本体の中で行うことができるのか、できないのかということにつきまして、私も今日初めて、市川委員の今までも指摘していたということを聞いたものですから、そこは今後勉強させていただいて、もし可能であれば、今回の議事録、議事の運営もそういう形でということで、すでにご案内している状況でございますので、そこを検討の上、次回からの課題という形にさせていただければと思うのですが、どうでしょうか。
市川委員	区画整理が市施行でやっていまして、皆さんが、減歩しながら、価値の高い宅地を提供してもらえるように動いています。 区画整理の計画期間が延びたことによって、今部長がお話ししたとおり、何もできないから、ずっと放置しなきゃならないという部分もある。 或いは、居住している人が居住しているという利益を入れて、移る前まで自分の自宅に住めるわけではない。 そうでない人、建物が建てられないのであれば、例えば、市でやっている固定資産税、市税ですね。 あれは、例えば、動かさないまでは、５月までは減歩する、減額するとかというような対象ですね。 市の中で、区画整理とは別に、市の中でも対処できる方法だと思います。そういうような形で優遇しないと、私の知り合いの中にも相続税で払えなくて、物納できなくて、ひどい目に遭っている人もいました。 もうあと１０年、１５年も経ちますと、今７０歳、８０歳の人たちは亡くなってしまいますよ。 必ずそういうことが起きて、だからいち早く、こちらの方の区画整理を完成させるため、いうことも一つ、できない場合もあるでしょうから、そういうような優遇処置を配慮するっていうのも一つ。 それから先ほどのように従前地に建物が建っているということをいかに食い止めるか。 ということも、一つの配慮としてやっていかないと。 審議会で何回もそういう話しましたけど、いやこれはその議題じゃないよと、この範疇じゃないよというお話されますけれど、これは審議会の第１ページの下に、公平公正の区画整理の成立にあるわけです。 ただ、仮換地の交換とか、先ほど言った有利不利はないのか。 そういうことをチェックしていくことが審議会の一番の仕事です。 今回のそういう無謀に建てられたことにより、換地ができない場合が出て

	きた場合、もしかしたら審議会にかけなくてはいけないことになるかもしれない。そうですよね。 絶対にそんなことないよ、とは言い切れないと思う。 ですから、予想されるものを、広い範囲でもいいから、こういうことがあるから、皆さん、これについても審議してもらいたい。 そういうような形でね。 或いは現状報告する意味でも、市施行の区画整理であればそれが必要じゃないですか。 我々は地権者の代表として来ているじゃないですか。 違いますか。 ですから、そういうような報告をきっちりしてもらいたいと。 十分わかっているわけですから市の方は、事前承認しているのであれば、そこは建てていいよと。 でも待っている人たちは、何を考えて待っていればいいのか。 この人たちが建てることによって、どんどん区画は遅れますよ。 違いますか。 先ほど予算の話をしましたけど、その人たちの補償で予算を払わなければならない。 取り壊してもう1回、仮換地へ移さないといけない。 違いますか。 きちっと知りえた情報をきちっと地権者の代表の方々にも報告して、いろいろな手を打つべきじゃないですか。 予算が少ない少ないっていうだけではなくて、声を出して予算を取りつけるのが、この職員の皆さんのお仕事ではないのですか。 この事務所を開いている限り、余計な費用をずっと使うことになります。 本来だったら、計画通り終えていたら、この事務所もなく、全部でき上がっているのです。 市税は増えているのです。 それができないということは、どんどんどんどんマイナスを作っているのではないですか。 であれば、きちっとそういうことを情報共有して、地権者の皆さんの意見を聞きながら、このまちづくりに協力していただかないと、我々はみんな教えてもらわなければわからないです。 調べないと、やっぱりきちっとね。 お手間かもしれないけれど、報告していたいただく中で、情報共有していかないと、良いまちづくりができません。 私はそう思います。 部長の考えと同じだったら幸いです。
青木部長	基本的に、今、おっしゃられた、市川委員。 私もほぼ同意見と考えていただいていいと思います。 私共も、いろんな情報を、皆さんにお知らせしないと、いうようなことは考えておりますので、いろいろなニュースだとか、発行していると思います

	が、いろいろな形でお知らせはしていきたいと。 職員数も限られているため、何かと足りない部分があり恐縮ですが、できる限りいろいろな情報を発信していきたいと思っております。 　審議会は、その地区の地権者の代表の方でございますので、審議会の委員の皆様にはですね。 　特に、審議会で集まっていただいた際には、事業については報告するという形をとらせていただくということで、そこを会議の中で行うのか、審議会を締めさせていただいた後に行うのかということの部分で、今までも提案されていた、ということなのですが、私もそこは聞いていなかったので、あまり深く考えていないというところでございまして、大変恐縮ですが、いずれにしても、審議会の後、予定していた報告もございますし、まずそこで、足りないことがあれば、質問していただくという形でお願いしたいと思います。
川島（義）委員	ちょっといいですか。
堀田会長	お願いします。
川島（義）委員	今我々が一番困っている、従前地が仮換地になかなかならない。 　それが一番困って、今一番の、市川委員さんが言ってくれたことも非常にいいことですが、水道事業の進行状況はどうなの。
中川所長	下水道ですか。
川島（義）委員	下水道ですか。 　それが終わらない限り、事業はどうにもならないでしょうから。
中川所長	おっしゃる通り、草野都市下水路が溢れていることだと思うのですが、そちらについては、設計を進めていくということは聞いていますが、先ほど申しましたように、地区外のこの接続がございまして、その９０メーターぐらいありますが、そこまで用地買収をして、道路をつくって、下水道を入れていくと、いうような作業がございますので。
川島（義）委員	そこまで早くやらなきゃいけないのでは。 　これが一番肝心な問題なのでは。 　みんな一番困っているのは、従前地が仮換地にならないことです。
堀田会長	いろいろ意見がありまして、長引いてしまい、いろいろな問題がありますよというのが、皆さんのご意見だと思いますので、今、どう進めるのかというところの問題点を、審議会の中で、共有方法、共有すべきところと、審議のあり方について持ち帰り検討ということでよろしいでしょうか。
河野委員	私も今回初めて審議会委員に参加させていただいて、こういう発言を私がしていいかどうかわからないのですが。 　今、審議会の運営の話が出ていますが、私も以前、現職で、区画整理事業を千葉市で担当していたことがあります。 　審議会の役割とすると、やはり区域内の地権者さんの権利というか、そういうのを公平公正に保つということと、事業運営が適正に行われているかど

	うかということを、チェックしていくというような役割があろうかと思います。 　一方で、法律の中で、区画整理審議会で諮問をする事項というものも決められておりますので、冒頭で、非公開情報、公開の話がありまして、傍聴人も退席させて審議する、というような部分もありますので、そのルールというのは、審議会で既にルール化されているんじゃないかなというふうに思っていまして、きちっと審議するところは審議してもらう。 　で、審議会として開催し、その後、審議会を開いた後に、事業の進捗状況、或いはこの区画整理事業だけじゃなくて、周辺の千葉市が取り組む公共事業の今の進め方とか進捗状況を含めた情報の共有化を図るような説明をさせていただいているという、今の審議会の運営の仕方で、私は、よろしいのかなというふうに考えています。 　それともう１点、先ほど、議案の中でお話があったのですが、土地評価基準の見直しについて、要望が出されましたが、土地評価基準については、最初に換地設計をする、この68ヘクタールの区域の換地を決めるときに、評価基準を定めて、その基準に基づいて、現在事業が進められているというふうに認識しております。 　その事業がまだ完成してないので、事業途中で仮換地の変更等が行う場合も、その当初に決められた換地設計に基づいて、その考え方で換地変更が行われるというのが通常のルールで、先ほど、東西南北の四方の行為の補正だけじゃなくて、八方の補正を考えたほうがいいのではないかというようなご意見があったようですけども、それはその意見として、施工者の方もお受けするとは思いますが、この事業施行中の現段階で、その評価基準を見直すということになると、この６８ヘクタールの換地を全て評価し直さなきゃいけないというような業務も出てくるので１個１個の案件の時に、東西南北こっちの方が有利だねとかという判断ではなく、当初決められた評価基準に基づいて、事業が概ね収束するまでは、その評価基準で通してもらった方が、よろしいのではないかというふうに考えています。
堀田会長	ありがとうございます。意見はいろいろあっていいと思いますので。今までのルールを見直しが可能かという意味で、ご意見を言っていただいたと思いますので。 　今までの審議範囲は、今までですけれども、先ほど、事業が遅れたことについて、それを妨げるような問題も発生しているし、なかなか進まないという事情の中でいろいろな問題があるというところで、ルールを変えていくというところはあっていいと思いますので、それを持ち帰り検討いただくということでよろしいですか。
河野委員	ルールもありますし、従前地に建物を建つとかという、従前地で行為を行うということも、区画整理事業６８ヘクタールを、１日で、従前従後をひっくり返すというような事業ではなくて、かなり長期の時間がかかるというこ

	とから、従前地を活用するということについても、法的に認めているというところがありますので、一定の条件のもとで、その使用を認めるということがありますので、今回の案件についても私は内容をよく聞いてはいないのですが、一定の条件を付して建物が建築されているのではないかなというふうに考えていますので、全然区画整理事業に支障がないのかと言われますと、支障はあるのですが、だからといって、区画整理事業がストップしてしまうよ、というようなことではないかなと思ってはいます。
堀田会長	おっしゃる通りだと思います。はい。 従前地の権利者も権利がありますので。 審議会は閉会してよろしいでしょうか。 では、審議会を閉会します。

閉会　午前１１時３３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。

令和　　年　　月　　日

会　長　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

署名人　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

署名人　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印