第３８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

１．日　　時　　平成２２年８月３日（火）午後　２：００　開会

２．場　　所　　千葉市検見川稲毛土地区画整理事務所　会議室

３．出席委員　　会　長　　池　田　由　雄
職務代理者　　岩　瀬　幸　男
委　員　　川　島　　和
〃　　篠　田　和　夫
〃　　菅　原　和　雄
〃　　杉　山　義　命
〃　　本　宮　淳　則
〃　　武　田　善　市
〃　　大　橋　南海子
〃　　平　野　元　治
〃　　藤　代　照　明
〃　　内　藤　春　夫
（議席順）

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　仮換地の指定変更について
（３）　議案第３号　保留地の設定について
（４）　議案第４号　保留地の設定について

５　報告事項　　（１）　仮換地指定の軽微な変更について

６．事 務 局　　都市部長　　河　野　功
所　　長　　高　梨　正　美
所長補佐　　矢　部　　博
工務係長　　吉　清　浩　信
換地係長　　加藤海　敬二郎
補償係長　　高　橋　　進
主 査 補　　町　屋　勝　廣
主任技師　　小　口　真　慈

会議経過

補佐	本日はご苦労様です。定刻の2時になりましたので、審議会を始めさせていただきます。最初に傍聴されている方にお願いがございます。お手元の傍聴要領を確認していただいていると思いますが、ご発言や、拍手等は出来ない事になっておりますので、傍聴中にあたっては守っていただく事をお願いします。 本日はお忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。 本日の司会を勤めさせていただきます所長補佐の矢部でございます。よろしくお願いします。 ここで、本日の審議会に先立ちまして、4月 1 日の人事異動により新しく着任しました事務局側の職員を紹介させていただきます。最初に小森都市部長の後任として河野が就任しました。
部長	河野です。よろしくお願いいたします。
補佐	続きまして交通政策課より所長として高梨が着任しております。
所長	高梨でございます。よろしくお願いいたします。
補佐	以上で人事異動による紹介を終わらせていただきます。 本日審議会委員さん15名のうち、出席者が12名でございます。出席者は過半数を超えておりますので、土地区画整理法第62条第3項の規定に基づきまして、本日審議会は成立いたしましたことをここにご報告申し上げます。それでは会長さんから開会の宣言をお願いします。
会長	お暑い中、本日はご苦労さまです。ただいまから第38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。よろしくお願いします。
補佐	ありがとうございました。それでは初めに施行者を代表いたしまして、河野都市部長より挨拶させていただきます。
部長	こんにちは。改めまして第38回検見川稲毛地区土地区画整理審議会の開会にあたりまして施行者を代表いたしまして一言ご挨拶させていただきます。昨年度まで皆様に大変お世話になっておりました前任の小森が定年退職となりまして、司会の方から紹介がありましたように4月1日から都市部長をおおせつかっております河野と申します。よろしくお願いいたします。本日は暑い中、又検見川神社の祭礼というおめでたい日にもかかわらず審議会のほうにご参集いただきましたうえ、日頃より当地区の推進にご尽力をたまわりまして誠にありがとうございます。この場をお借りしまして重ねて御礼申し上げます。千葉市の現在の状況は皆様も既にご存知のとおり、財政状況はここ数年、大

	変厳しい状況になっておりまして、脱財政危機宣言を発しながら財政対策に取り組んでいるところです。その様な中で土地区画整理事業に関する予算配当も厳しいものがあり、選択の時代の中で区画整理事業は市民の皆様に密着した事業でありながら、予算の確保は難しくなっております。その様な状況の限られた予算の範囲の中で、職員一同知恵と工夫をこらしながら事業推進に取り組んで頑張っておりますので皆様のご理解、ご協力を賜りたいと思います。よろしくお願いします。本日の議題は「仮換地の指定変更」2件と「保留地の設定」の2件でございます。どちらも事業推進の上で重要な案件であります。「報告事項」につきましては、仮換地の軽微な変更の取り扱いの規定によりまして、施行者の方で処理をさせてもらった「仮換地の軽微な変更について」の報告がございます。大きく分けますと三つのテーマが本日の案件でございます。ご審議の程をよろしくお願いいたします。
補佐	ありがとうございました。続きまして池田会長さん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さんにご多忙の中、又お暑い中、審議会に参集いただきまして誠にありがとうございます。区画整理地区内の中央の歩行者専用道路に面した所が分譲され、住宅建設が進み街並みの変化を感じております。しかし、早期の整備を望む声は一段と高まっているのも事実であります。経済状況は依然として厳しく、市の財政状況も厳しいと聞いておりますが、このような時にこそ景気の起爆剤となるよう、より一層事業が進むように審議会委員を代表いた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」と「保留地の設定」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程よろしくお願いいたします。
補佐	ありがとうございました。これから議事進行につきましては、会長さんにお願いいたしたいと思います。会長さんよろしくお願いします。
会長	それでは、式次第により進めてまいります。最初に本日の議事録署名人2名を指名させていただきます。議席の順に今回は、平野委員さんと藤代委員さんにお願いいたしたいと思います。よろしくお願いいたします。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いたします。
所長	《 議案第1号の議案書朗読 》 詳細につきましては、換地係長より説明させていただきます。

換地係長	換地係長の加藤海でございます。議案第１号について説明させていただきます。 《 調書・図面等で詳細説明 》 以上で説明を終わりにさせていただきます。
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」意見がありましたら、挙手のうえご発言をお願いいたします。
武田委員	A さんという人はいつごろまでに協議移転を進める考えですか。又議案説明書での A さんと土地所有者は同一の方ですか。となれば、この文章上では矛盾が出てくると思われますのでその辺の関係を説明してください。
換地係長	議案説明書の85街区15の土地所有者と A さんとは別の方でございます。A さんの移転時期なのですが、A さんは土地所有者の仮換地上で自営をされています。現在、建物と作業場があり、A さんの仮換地先にそれが全て入らないということと、今後5年は仕事をしたいので待ってもらいたいと言われております。私共も A さんが移転をしないと道路の開通が出来ませんので、開通までには移転をお願いしたいと考えています。なるべく早期に移転のお願いをしていく考えでおります。
武田委員	土地所有者は移転先の整備見通しが立たない事であれば、自宅を建てたいと言っている訳ですね。土地所有者はどこから整備の見通しがつかないという話を知り得たのですか。
換地係長	土地所有者には、A さんが移転し、造成が完了した仮換地を使っていただくのが本来の姿です。整備の見通しが立たないというのは私共の事業計画や予算的な話もございまして、あと何年という予測が出来ない状況でございます。その中で土地所有者からあと何年待てば家が建てられるかといった質問や高齢のため、5年も待てないので早く家を建てたいという要望が出ていました。
武田委員	ここは将来的にどのように変わりますか。経費は発生するんですか。
換地係長	85街区15画地の内、移転する面積は、246㎡でございます。こちらを93街区側に移しますと253㎡となります。これは接する都市計画道路をはさんで南側の土地と北向きの土地で評価が違う事と、街区の短辺と長辺の長さが違う事から生じるものです。ここは元々私共施行者の管理地になっておりまして、この変更に対しての経費の発生というのは一切ございません。
武田委員	分かりました。

会長	他にご意見ございませんか。
本宮委員	議案説明書で土地所有者からの承諾は得てありますということですが、93街区5画地が千葉市の土地だから承諾を得ているということですか。
補佐	ここでいう土地所有者の承諾というのは、85街区15画地の一部を93街区5画地に持って行くという変更でございます。93街区5画地については、現在千葉市の管理地という話で変更を持ちかけております。
本宮委員	93街区5画地は誰の土地ですか。
換地係長	施行者管理地です。施行者というのは千葉市です。
本宮委員	千葉市が承諾を出したというのでなくて、土地所有者から85街区15画地の一部を93街区5画地に移して良いという承諾をもらっているという事ですね。
換地係長	はい。
本宮委員	なるほど。
部長	一体利用できないけども、分割でもよいと了解を得ているということです。
本宮委員	それは、土地所有者からの承諾ですか。
換地係長	はい。土地所有者がどうしても一体でなければ嫌だということであれば、一度仮換地指定しているものなので本来の形で使って頂くのが、一番いいのですが、このように分割しなければ、上手く活用ができませんでした。
本宮委員	先程、整備の見通しが立たないという話がありました。これは部長の話だと限られた予算だから、この工事は出来ないということですか。工事が順調に進んでいればこんな話にはならない。だとすると、これからもこんな問題がいっぱい出てきます。千葉市が頑張って工事をやっておけばこういう話にはならなかったのではないですか。
所長	ただ、今のは A さんが移転を後5年位待って欲しいという強い要望があり、お金があっても出来ない所です。A さんから移転の了承がすんなり得られればこの工事が出来ました。今回お金の話とは別に A さんの移転の了解が得られてないという問題が大きな要素です。
本宮委員	土地所有者からこういう話がなければ千葉市では工事をしないのですか。
所長	お金の事もありますから、他のところからお金を持ってきてもしたいです。

本宮委員	こういう問題は他の所では出てこないですか。
所長	あると思います。
本宮委員	未然に防ぐ方法はありませんか。
所長	それはちょっと難しいですね。
本宮委員	それはこれから大変な仕事だと思います。
部長	今の質問で補足をさせていただきますが、事業費が無くて、こういう所が残ってしまう。でも、事業は進めなければならない。本来であれば今係長が説明したように一体の仮換地に一緒に一気に移転できればベストです。でも先行して仮換地の一部に娘さんの建物があり、この仮換地の中にＡさんの用地があるので、Ａさんの移転が完了しないと土地所有者は、移転が出来ません。事業を進める上で用地を空けてもらうことにより事業が展開できますので、場合によっては、換地変更をふまえて事業協力していただき事業を進めていきたいです。こういう形のものは、今後地権者さんとの協議の中で幾つか同じような事例が出てくると思いますが、予算の範囲の中で地権者さんの協力を得て事業を進めて行きたい考えです。
本宮委員	いずれにしても、千葉市が事業を進捗する上で、地権者さんがこのような事情で出来ないのはやむを得ないとしても、そういう事業協力が無い場合は極力工事を先に進めないと仕事が進まない事を危惧しています。早急に対応して欲しい。私の持論ですが、早く造成して固定資産税を徴収出来るようにすれば新しい財源を得られると思っているのですが、間違っているでしょうか。
部長	間違いではありません。
会長	他にご意見ございませんか。 〔　発言なし　〕 それでは、ご意見がないようですので、議案第１号「仮換地の指定変更ついて」原案のとおり同意される方の挙手を求めます。 〔　挙手確認　〕 全員賛成。ありがとうございます。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。 では、議案第2号「仮換地の指定変更について」に移ります。
所長	《　議案第2号「仮換地の指定変更について》 詳細につきましては、換地係長より説明させていただきます
換地係長	それでは、議案第2号について説明させていただきます。 《　調書・図面等で詳細説明　》 以上で説明を終わりにさせていただきます。

会長	ただいま、施行者より議案第２号「仮換地の指定変更について」報告がありました。ご意見、ご質問がありましたら挙手の上ご発言をお願いします。
杉山委員	議案説明書の当地区の移転は完了とありますが、この当地区とは何を指しているんですか。街区とか色々な専門用語がありますが、検見川稲毛地区区画整理事業の中でのどの地区でどういう意味ですか。
換地係長	正確な表現は106街区です。
杉山委員	106街区のという意味ですか。
換地係長	失礼しました。紛らわしい表現をしてしまいました。
杉山委員	ありがとうございました。
会長	他にございませんか。
武田委員	A さんの仮換地の一部は、道路になっているから利用できないとなっていますが、この道路の問題はいつごろ解消する予定ですか。
換地係長	この道路は、現在区画整理する前の幅員が7メートル程の道路です。幹線道路の役割をしておりまして、都市計画道路が完成し、幹線道路の機能をシフトした時にこの問題は、解消されます。時期については、はっきりしておりません。
武田委員	いつごろになるかは、今のところでは全く予想がつかないということですか。
換地係長	そうですね。
武田委員	10年かかるか20年かかるか分からないということですか。
換地係長	都市計画道路を完成させるためにいろいろな方法を考えております。それが出来なければ現在幹線道路であるこの道路を区画道路にすることが出来ないため、時間はかかります。
武田委員	B さんの移転は一部使えない状態での移転が完了したとありますが、この一部利用できない土地の問題は、解決したのですか。 それともいつごろ解消する予定ですか。
換地係長	使えない部分については、A さんが今使われている私道がなくせない限り、この問題は解消できません。この問題が解消されるのは、A さんがこちらの方に移転される時期ということになります。
武田委員	分かりました。
会長	他にありませんか。 他に意見が無いようですので議案第２号仮換地の指定については、案の通り同意する方の挙手をもとめます。〔　挙手確認　〕 ありがとうございます。議案第2号「仮換地の指定変更」については

	案の通り可決しました。議案第３号「保留地の設定」について施行者から説明をお願いします。
所長	《　議案第3号「保留地の設定」について　》 詳細につきましては、換地係長より説明させていただきます。
換地係長	それでは、議案第3号について説明させていただきます。 《　調書・図面等で詳細説明　》 以上で報告事項の説明を終わります。
会長	ただいま、施行者より議案第３号「保留地の設定」について報告がありました。ご意見、ご質問がありましたら挙手の上、ご発言をお願いします。
内藤委員	この保留地は隣接者が買う契約はされているのですか。
換地係長	契約は未だでございます。
内藤委員	審議会があるからですか。
換地係長	はい、保留地は審議会で設定されます。土地所有者には、１０４街区に移転するときの仮換地面積は１３５㎡となり、仮換地面積を大きくする事はできないので余剰地ができるという説明をさせていただいています。審議会で保留地設定された後、この方がこちらに移る時に隣接土地所有者に私共が伺いましてお買いになるかどうかの判断を確認していただく形をとらせていただきます。
内藤委員	未だ、了承を得てないということですか。
換地係長	はい、保留地が出来るから買いませんかと言う話はしております。
内藤委員	欲しいと言う話は聞いているんですね。
換地係長	はい。
内藤委員	買わない可能性もあるんですね。
換地係長	可能性はあります。
内藤委員	分かりました。
会長	他にご意見ございませんか。
武田委員	地積の小さな保留地の場合、隣接の土地所有者との対話がうまくいかないと使えない財産になる可能性があるわけですよね。恐らく隣接の土地所有者以外の方で買う人はいないと思います。その辺はどういう進め方をしているのか教えてください。
換地係長	この場合、仮換地の変更という形で既に整備されている千葉市で管理している土地に埋め込む中で、余剰地が出てきます。この余剰地を仮換地面積に上乗せする事はしません。余剰地が生じてもそれは千葉市で管理していけないので、処分しなければなりません。移られる

	方には、仮換地の変更により隣に生じた余剰地を買ってもらえるかの話を確認した上で変更の話を進めます。ただ、審議会に諮って保留地と確定しないと次の作業に進めません。よって審議会で同意を得て保留地を設定した後、換地を動かす作業と共に仮換地を処分をすることで換地変更の話を進めております。
武田委員	私が、小さな保留地について、質問するのはこれで2回目になります。このような余剰地が残った場合、この土地は負の財産になります。そういう事がないように工事計画を練り、早急に解決すべきかと思います。相手の了解をもらい、審議会にかけてから保留地にするという話だとなかなかはかどらないし、今後、このような土地が沢山残っていくのではないですか。
換地係長	仮換地変更により生じた残地を審議会で保留地とした後、他の接している方が要らないという話であれば全部買取ってもらうという意向を口頭で確認しています。私共もこのような土地を最終的に千葉市の財産として残すことはしたくありません。
武田委員	分かりました。
会長	他にございませんか。 〔 発言なし 〕 それでは、ご意見がないようですので、議案第3号「保留地の設定」について原案のとおり同意される方の挙手を求めます。 〔 挙手確認 〕 全員賛成。ありがとうございま す。議案第3号「保留地の設定」については、原案のとおり可決します。それでは議案第4号「保留地の設定」について施行者から説明をお願いいたします。
所長	《 議案第4号「保留地の設定」について 》 詳細につきましては、換地係長より説明させていただきます
換地係長	それでは、議案第4号について説明させていただきます。 《 調書・図面等で詳細説明 》 以上で報告事項の説明を終わります。
会長	ただいま、施行者より議案第4号「保留地の設定」について報告がありました。ご意見、ご質問がありましたら挙手の上ご発言をお願いします。
平野委員	ここは、歩行者専用道路があって、クロスする形でつながっていますが。
換地係長	ここは区画道路で通過できるところです。

平野委員	分かりました。
会長	他にありませんか。
武田委員	201街区から205街区まで保留地として定めたと思っているのですが、今の説明の中で触れられていません。205街区というのは昨年の11月1日の市政だよりで購入希望者を公募していたんですが、その後どうなっているのか説明してください。また、203街区はどういう形にしたいと考えているのか説明をお願いします。
換地係長	ここは元々小学校用地を変更して、宅地という形に変えています。201街区については、平成20年度に処分し、205街区については、22年2月の入札で有限会社あさの不動産が落札し、その後販売のために18分割してこのような形になっています。203街区については、換地調整用地として事業に役立てていこうと考えています。通常の移転であればここに住んでいる方達に仮設住宅に移っていただき、その間に工事をして、終わったらまた戻っていただくような形をとるのですが、規模が大きい工事の場合、1年、2年とかかってしまう可能性があります。換地調整用地は、事業費と時間の短縮をする為に仮設住宅でなく換地変更という方法を使い、戻る手間を無くして事業経費の節減を図るための種地として残していきたいと考えています。
武田委員	換地調整用地に203街区を使いたいとう話ですね。203街区は元々小学校予定地で、201街区から205街区までは保留地としてやるという説明ではなかったのですか。調整用地としたいということであれば、別途提案が出てくるのですか。
換地係長	保留地の絶対数は決まっているので、換地変更をすると変更した元々の土地が保留地に変わります。保留地は最終的には処分します。
武田委員	元々の土地が保留地になるということですか。
換地係長	はい。その様な換地変更は、審議会にお話し、進めていきたいと思います。
武田委員	分かりました。
会長	他にございませんか。 〔 発言なし 〕 それでは、ご意見がないようですので、議案第4号「保留地の設定」について原案のとおり同意される方の挙手を求めます。 〔 挙手確認 〕 全員賛成。ありがとうございます。議案第4号「保留地の設定」については、原案のとおり可決します。それでは報告事項「仮換地の軽微

	な変更」について施行者から説明をお願いいたします。
所長	《　報告事項　仮換地指定の軽微な変更について　》 詳細につきましては、換地係長より説明させていただきます。
換地係長	それでは、報告事項について説明させていただきます。 《　調書・図面等で詳細説明　》 以上で報告事項の説明を終わります。
会長	ただいま、施行者より報告事項「仮換地の軽微な変更について」報告がありました。ご意見、ご質問がありましたら挙手の上ご発言をお願いします。
武田委員	仮換地の軽微な変更については、相続に伴う分筆や売買なので個人としては意見を挟む余地は無いと思います。前回も部長に説明方法を検討してはどうかと言ったら、部長はまとめて報告するとか仕方を検討させるということだったので、説明方法はもっと簡単でよいのではないですか。資料を今まで通り作るのが前提ですが、説明を相続の為何件、売却の為分筆が何件程度で良いのではないかと思います。学識経験者の方もおられるので意見等を聞いてまとめてもらいたい。あまりにもページ数が多すぎるのでもう少し要領よくコンパクトにできませんか。
会長	今のご意見についてどうぞ。
部長	こちらの報告様式については、千葉市統一書式で行っております。 審議会議案説明書については、当地区だけのものです。 今のご意見に対して、施行者としては平成２年６月５日の審議会で軽微な変更の取り扱い要綱を決めていただき、仮換地の指定に関しては土地区画整理審議会の意見を聞いて仮換地の指定をしなさいという土地区画整理法の規定に基づいています。軽微な変更で他の仮換地に影響を与えない範囲の中であれば、施行者の判断で仮換地の指定をしても良いという事を平成２年６月５日の審議会で承認を頂いた結果に基づく報告ですので、報告に関する書式、図面の作り方は3地区の土地区画整理事務所で共通の書式で決めさせていただいています。説明の仕方として件数が多いので時間の省略化という事であれば、委員さんの意見を伺った中で審議会の運営の良い方策でご指示をいただければ対応したいと思います。この軽微な変更による仮換地の指定の案件ですが、審議会には報告と言う形をとらせていただいています。
会長	要するに千葉市ではこういう様式で行っているということですね。

部長	はい、そうです。事例が違うのは、他の地区で密集市街地である東幕張地区、寒川地区でも相続における全体の売却はありますが、元々画地が小さいので、分譲の為の分割は件数が少ないです。検見川稲毛地区は未だ大規模な画地があるので分譲の案件が多いと思われます。
武田委員	部長の話も分からないわけではないが、もっと簡単にしても良いのではないですか。
部長	説明の仕方ということですか。議案説明書の最後に集計表を付けてありますので、さしつかえなければ集計表の中で場所と趣旨を説明する程度の内容で良ければそうさせていただきます。
武田委員	売買何件、相続何件で良いと思います。
部長	それで良ければそうさせていただきます。
会長	他にありませんか。 〔　発言なし　〕 それでは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38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。慎重なるご審議をいただきましてありがとうございました。

午後3時25分終了

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　　年　　月　　日

会長

署名人

署名人