

第 1 2 回

千葉都市計画事業 東幕張土地地区画整理

審議会議事録

1. 日 時 平成19年12月18日(火)午後1時30分~午後3時20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 繁夫

職務代理者 村藤 勇

委 員 飯塚 芳男

委 員 森本 幸雄

委 員 入江 昭彦

委 員 菅谷 和夫

委 員 村田 政雄

委 員 加藤 眞宏

委 員 鈴木 信廣

(事 務 局) 都市部長 武石 厚

所 長 御代川 憲一

主 幹 西郡 春男

補 佐 竹下 秀夫

補償係長 鈴木 茂

換地工務係長 一木 正一

副 主 査 高塚 忠和

4. 議題 議案第1号 仮換地の指定について
議案第2号 特別の宅地に関する措置について
報告事項1 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 仮換地の指定については、原案のとおり承認した。

議案第2号 特別の宅地に関する措置については、原案に同意した。

報告事項1 仮換地指定の軽微な変更については、報告を受けた。

6 . 会議経過

補 佐	<p>ただ今から東幕張土地区画審議会を開催いたします。本日は年末のお忙しいなか出席いただきまして誠にありがとうございます。また委員の皆様には日頃より、土地区画事業にご尽力を賜り厚くお礼を申し上げます。</p> <p>はじめに、部長からご挨拶申し上げますところなのですが、緊急な会議が入り終わりしだい当事務所に向かう予定です。よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、会長の宮葉会長よりご挨拶と議事進行の方をお願いいたします。</p>
会 長	<p>まず、審議会の開会が30分遅れましたことを委員の方にお詫び申し上げます。鶴岡市長より土地区画審議会開催のご案内を差し上げましたところ、9名中、9名全員参加いただきましてありがとうございます。</p> <p>区画整理の進捗状況で幕弁線が20年度でほぼ舗装が終わって共用開始になるという話がありまして、幕弁線については進んだかなと。</p> <p>お墓についても移転して道路ができるということでございます。また、千葉市の五カ年計画で2年経ってあと3年ありますが、予算が少し削られるような話もあり、少し寂しい気もしますが、いいことも悪いこともあると思います。</p> <p>そういうことで前に進んで行きたいと思っておりますのでご協力のほどよろしくお願いいたします。</p> <p>今日の議題は、仮換地指定について2件、報告事項について1件でございますので、十分に皆様方に審議していただいて承認していただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。始まる前に、本日の議事録署名人を私の方から指名させていただきます。</p> <p>議事録署名人には菅谷委員、村田委員をお願いしたいと思います。それでは早速でございますが、本日の議題の1号議案、仮換地指定について説明をお願いします。</p>
所 長	<p>それでは、議案第1号仮換地の指定について説明させていただきます。</p> <p>< 議案第1号を朗読 ></p> <p>詳細につきましては担当係長から説明させていただきます。</p>
換地工務係長	<p>それでは、説明いたします。 < 調書を朗読、図面を説明 ></p> <p>以上でございます。</p>
会 長	<p>ただいま、事務局より議案第1号について説明がありました。ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。</p>
委 員	<p>2頁の武石町二丁目640-11、12の土地は区画整理で余った土地ですか。</p>

所 長	区画整理事業を着手する際に2通りの土地を買収しています。1つは減価補償金充当用地という土地で公共施設用地となる土地です。もう1つは便宜上、換地調整用地と呼んでいる土地があります。どうしてもある街区に一定の画地を当てこんでいくと端数とか形の悪い変形した土地がでてくるので調整の土地ということで使用しています。今回、事業当初に換地調整用地として買収した土地を、仮換地指定するものです。
委 員	この、640-11、12は隣接する9街区14画地所有者に売るのでですか。
所 長	これらの土地は、形状、面積等、一宅地に満たないものなので、隣接者処分をしていく方向で進めます。
委 員	従前地が仮換地に移った場合に、残った従前地はどうなるのですか。
換地工務係長	確かに従前地は残っていますが、仮換地を指定した場合には、従前地は施行者の管理地になり次に、その従前地に指定される方の仮換地になります。
委 員	この9街区の12画地と14画地は既に指定してあり、その間の指定されていない所に、新たに13、24画地の符号を付けて指定するということですね。
所 長	そのとおりです。
委 員	次の3頁の武石町二丁目640-13の場合も、同様に市有地を指定して隣接者処分していくのですね。
所 長	面積の大小が有りますが、隣接者処分となります。基本的には、売却処分の際には隣接者に購入の意思を確認した上で、売却をしていくこととなります。
委 員	はい、分かりました。では、隣接者で買い取りができなかった場合どうなるのですか。
所 長	買い取りができなかった場合には、千葉市の換地ですから千葉市が維持管理をしていきます。もし、権利者の協力を得られれば、仮換地の組替え等によって極力、売却をしていく形になります。
委 員	隣接者処分はどの時点で行われるのですか。調整用地の仮換地指定について市の考えを教えてください。
所 長	売却の時期は、建物移転やその場所の具体的な工事に着手する前段にお話ししています。また、仮換地の組替えを必要とする場合もあります。事業を進めるために考慮の上で進めていきたいと考えています。 この付近の仮換地に関しては、ほぼ仮換地の指定は終わっています。土地の動きもほぼ固定した段階で、今回、仮換地調整用地を指定するものです
委 員	もとに戻りますが、2頁の武石町二丁目640-11、12の仮換地はなぜこの位置でなくてはいけないのですか、例えば、7画地や8画地の間では駄目ですか。
所 長	一旦、仮換地指定をして現在の状況が出来上がりまして、現段階で組み替えるのは難しい状況です。

会 長	<p>外に何か質問ございますか。意見がないようですので、お諮りしてよろしいでしょうか。</p> <p>議案第1号 仮換地指定について原案通り承認することについて異議のない方は挙手をお願いします。 <挙手の確認></p> <p>全員賛成ということで、第1号議案は、原案通り決定されましたのでよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは議案第2号、特別な宅地に関する処置について事務局より説明をお願いします。</p>
所 長	<p>それでは、議案第2号 特別な宅地に関する処置について説明させていただきます。</p> <p><議案第2号を朗読></p> <p>今回の土地は、墓地の変更をご審議願うわけですが、土地区画整理法95条特別な宅地の措置として学校、鉄道などが含まれており位置、地積等に特別に考慮して換地を定めることができます。</p> <p>当地区の学校につきましては、墓地と同様に一般宅地と同じ扱いとして減歩をかけて、仮換地指定を行ってまいりました。</p> <p>これに関して、 さん、 さんのお話の中で、土地区画整理法の減歩をしないという規定があるではないかというお話がありました。その適用について検討したのですが、墓の部分の土地に関しては減歩をしないということで仮換地の変更をお願いしたいと思っています。少しさかのぼりますが、墓地の土地につきましては、現状、墳墓の土地の部分と駐車場の部分があります。そのようなことで今回お諮りをするということです。以上です。</p> <p>詳細につきましては担当係長から説明させていただきます。</p>
会 長	<p>お墓を減歩しないということで進めたいということですね。調書の説明をお願いします。</p>
換地工務係長	<p>それでは、説明いたします。 <調書を朗読、図面を説明></p> <p>以上でございます。</p>
会 長	<p>ただいま、事務局より議案第2号について説明がありました。ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。</p>
委 員	<p>図面の が減歩しないと と の画地が増えるわけですね、都市計画道路にかかっている墓地の土地が3画地と8画地に割りふられたということですか。</p>
換地工務係長	<p>区画整理の減歩は、従前地と仮換地の評価の差を面積にして減歩して公共用地になります。従って、公共用地のこの部分はその宅地の減歩分とは、表しておりません。</p>
所 長	<p>都市計画道路にかかった土地が減歩というわけではありません。区画整理は土地の並べ替えなので、基本的に評価に基づいて土地の並べ替えを行います。</p>

委員	<p>墓地は、当初従前の 2,323 m²を減歩したら、1,930 m²になるが、減歩しないので元に戻り、その分が 画地と 画地になるのですね。</p> <p>千葉市の外の区画整理で、検見川・稲毛地区において墓地は減歩をしていたように思うのですが、外の事例などを説明して下さい。</p>
所長	<p>基本的に、今まで千葉市施行の土地区画整理事業は、墓地の場合は減歩しないことで大半は進めています。では、なぜ当初に減歩をしたか、となりますが同じ適用を受けられる学校も減歩をしている状況の中で、墓地についても減歩をかけようという主旨で当初は行いました。ですが、今回特別な扱いをすることで、諮らせていただきます。先ほどの委員さんの発言された主旨の通りです。若干違うのは、今回は、減歩なしではありません。</p> <p>平成12年に墓地調査(墓石の確認、敷地の状況)を行っています。その中で墓地部分の面積については2,435 m²ということで確認していますので、この墓地部分の面積に対して減歩なしということです。基準地積カッコ書きの面積からは減歩となりまして、今回、お諮りをしています。</p>
委員	<p>基準地積は、実測ですか。</p>
所長	<p>2通りあります。まず1つとしては、もし現況地積が違えば地積訂正をしていただく、2つめはそれと地積訂正を行わないものについては、地積に按分して行くということです。</p> <p>今回の墓地に関しては、按分地積としております。その中で今回は、墓地調査で墓地の測量をしておりますので、その面積に対して換地の減歩は、ないということです。</p>
委員	<p>減歩をしないのはいいが、新たに仮換地指定した 画地と 画地に関しての経費、清算はどうなりますか。</p>
所長	<p>減歩をしない場合、どこかに影響してきますが、これに関しては千葉市の換地調整用地の減少という形で影響が出ると考えています。</p> <p>最終的には、区画整理の終息段階で行われます権利者全員の不均衡是正の中で清算金の徴収が発生してくると思います。</p>
委員	<p>当初、墳墓地に関しては減歩をかけるということが、妥協して墓地部分に減歩をかけないというのは、今後の区画整理事業を推進するにあたりいかがでしょうか、地権者としては筋を通してもらいたいし、具体的に説明してもらわないと納得できません。</p>
所長	<p>土地区画整理法で許されている範囲内で特別な考慮をさせていただくことでお願いをしたいと考えています。</p> <p>適正の中で処理をしていきたいと考えています。背景的に事業の進捗を図れないというのも一つの要因としてはあるものの、区画整理法により減歩をしないことができるものなので、それを適用させるということです。</p>

委員	<p>画地と 画地の隣に来る人は、玄関を開けたらお墓ということになります が、そのことに関してはどう考えていますか。</p>
所長	<p>その件に関しては、 さん さんと話し合っ、新たに仮換地指定する 画地と 画地は墳墓ではなく駐車場や建物として使うことで、ご理解いた だいています。</p> <p>区画整理の後については、施行者の権限が及ばない範囲になりますので制 約、制限をかけることはできません。区画整理施行中では、関連施設として使 用して頂くこととなりますので、それについては、しっかりと見守っていきたい と思っています。</p>
部長	<p>区画整理そのものは従前と従後の関係になりますが、都市基盤の整備のため に皆さんの土地から減歩させていただいて、道路や公園などいろいろな公共施 設を整備していきましょうというシステムになっています。</p> <p>それは基本的な減歩率というものを定めて皆さんから応分に負担してい たきます。従前の土地が広ければそれだけ広い土地を提供していただくこと になります。狭ければ狭いだけの割合としていただくことになります。</p> <p>それは一つの決まりとしてございます。ただ、今言ったように事業を進捗さ せる中で、いろいろな暗礁に乗り上げることがありますが、そこは事業の中で 多少調整して行かなくてははいけません。</p> <p>今回の部分につきましては、墳墓という形で跡地利用を考えた際、民地にす るわけにはいきませんので、一般的には公共用地にするのが常套手段ですが、 今回の墓地について、その手当する土地を市が持っている土地のどこを提供で きるかと考えた時、今回の と を加えた形で調整していきたいと考えており ます。</p> <p>事業が終わりますと、土地の処分について施行者としては制約をかけるとい うわけにはいきません。第三者に売却するという事も認められています。</p> <p>このようなことを理解したうえで今回の案件をご議論していただければと 思います。</p>
会長	<p>今回は大変重要な案件でございます。今までは公平に減歩をする、学校もお 墓も全部公平ということでやってきました。委員さん全員の意見を聞いて承認 するか、しないか決めたいと思います。</p>
委員	<p>墳墓地を減歩しないということについて、今、この期に及んでこの話がでて くるのは納得できません。</p>
委員	<p>我々は減歩されているから、墳墓地も減歩されて当然かとも思いますが、規 定があるのであればしょうがないと思います。</p>

委員	今回の問題のために幕弁線の建設を遅らせるのがいいのか、それとも法律的に根拠があるのだからそれに基づいて、ある程度譲るべきところは譲るのがいいのか、法律に根拠があるのだから適用していくという施行者の考えは、当然ではないでしょうか。
委員	最終的に清算するというのであれば、減歩するのと同じになるのだからいいのではないのでしょうか。
委員	規定もあるし、墓地は公的なものでもあるので、整理後の土地利用を考えても駐車場等の施設等は必要になってくるでしょう。やむを得ないと思っています。
委員	確認したいのですが、墓地は区画整理が終わった後に清算の対象になりますか。
所長	区画整理の場合、土地評価基準、換地設計基準があります。その中で土地評価基準の評価として指数で出てきます。これに基づいて清算金を算出していきます。
委員	この墓地の場合、最終的に清算して不均衡は是正されますか。
所長	是正されます。
部長	区画整理事業は長い期間がかかり、時には世代が交代してしまうこともあります。地区ごとの事業をどう進めるかということが1つ大事なポイントとしてあります。その時の問題を解決していく意思決定をするのがこの機関でございます。法律の中で認められている範囲で事業を進めて行くこととなります。 今回墓地の面積に関する調整は、今の段階で整理して最終的に清算する形になります。事業を推進するという手法として、ご理解いただきたいと思っています。
会長	意見の方が出尽くしましたので、議案第2号特別な宅地に関する措置について原案通り異議のない方は挙手をお願いします。＜挙手の確認＞ 賛成多数ということで原案通り承認します。 続きまして、報告事項1 仮換地指定の軽微な変更について説明をお願いします。
所長	それでは、報告事項1 仮換地の指定の軽微な変更について報告させていただきます。 ＜報告事項1 を朗読＞ 詳細につきましては担当係長から説明させていただきます。
換地工務係長	それでは、説明いたします。＜調書を朗読、図面を説明＞ 以上でございます。
会長	質問も特にないようですので、報告事項は承認が必要ありませんので了解します。長時間にわたり、ありがとうございました。

補 佐	ここで、前後しますが、施行者を代表いたしまして、都市部長より挨拶させていただきます。
部 長	<p>今日は遅れて到着してしまい、申し訳ありませんでした。</p> <p>おかげさまで2つの議案、報告事項とも承認いただきましてありがとうございました。</p> <p>日頃より市政にご協力いただきまして、この場を借りまして御礼申し上げます。今、千葉市では5カ年の見直しを行っています。市財政は非常に緊迫した状況で、事業もなかなか進みにくい状況ではございますが、区画整理事業そのものは長い年月をかけながら着実に進めていかなければいけないと考えております。所長をはじめ、事業の推進をはかっていきますので引き続きご協力のほどよろしく願いいたします。今日はどうもありがとうございました。</p>
補 佐	では、これを持ちまして第12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。どうもありがとうございました。

午後3時20分 閉会

上記の議事は、事実と相違ないことを確認し、ここに署名押印する。

会 長 _____ 印

署名人 _____ 印

署名人 _____ 印