第１３回

千葉都市計画事業
東幕張土地区画整理

審 議 会 議 事 録

１．日　　時　　平成２１年３月２５日（水）午後１時３０分～午後２時５０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　　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　　小森　重明
所　　長　　御代川　憲一
補　　佐　　竹下　秀夫
補償係長　　城之内　行雄
換地工務係長　地引　吉弘
主任技師　　岡野　亮一
技　　師　　正林　尚

４．議題　　　議案第１号　仮換地の指定について
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。
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	ただ今から東幕張土地区画審議会を開催いたします。本日は年度末のお忙しい中、出席いただきまして誠にありがとうございます。 　日頃より委員の方々には当事業に大変ご尽力等賜り厚く御礼申し上げます。 　はじめに施行者を代表いたしまして、都市部長の小森よりご挨拶をさせていただきます。
部　長	去年の四月から都市部長として拝命させていただきました。 　昨日、幕張町弁天町線が皆さんのお力で何とか開通できました。この地区の大きな事業の節目がついたのではないかと思っています。 　今後は会長さんはじめみなさんのお力添えのもとで、幕弁線から駅前に向かう大きな道路を含めた整備に向かって事業を進めていくことが一つの大きな方向性だと感じております。 　そういう意味では着実に都市基盤の整備、市街地の形成がされつつありますので、地域権利者の皆様には改めて御礼申し上げたいと思います。 　今後も事業の早期完成に向けて我々も頑張って参りますので、よろしくお願いいたします。
補　佐	それでは、引き続き議事の進行等をお願いいたします。
会　長	本日の出席委員は９名中８名で、半数以上でありますので成立しております。 　続きまして、本日の議事録の署名人は加藤さんと鈴木さんにお願いしたいと思います。 　それでは議事に入ります。本日の議題は第１号仮換地の指定について、報告事項は仮換地指定の軽微な変更についての２点でございます。 　第１号議案の説明をお願いします。
所　長	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。 　＜議案第１号を朗読＞ 　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。
委　員	過小宅地の扱いで、変更前６１７番２の４７㎡が仮換地では２７㎡でかなりの減歩ですが、過小宅地の扱いはどのようになっていますか。
所　長	過小宅地の扱いですが、権利者が同一の場合には過小宅地は適用しておりません。３６街区の３０画地と１６、２６画地は同一所有者なので過小宅地の適用はしていません。

委　員	どうして今回のように生産緑地内に生産緑地以外の土地ができたのか。
所　長	これについては、最初は換地の位置、地積の照応によって、今回は従前の位置関係により指定をした。
部　長	確かに生産緑地とそれ以外の土地でそれぞれ集めるのが原則だと思う。 法律が改正され、生産緑地の指定が平成４年にあり生産緑地の募集があった。区画整理事業区域を平成８年に確定したが、その時に事務所で土地の把握をしていなかったのが原因かと思います。今後はその様なことが無い様にいたします。
委　員	道路部が４ｍなのはどうしてか。生産緑地の隣だからなのか。また、換地を変更することで、区画道路の幅員の変更等はないか。
所　長	４ｍ道路については、区画整理事業において街区が長くなると回り道をしなくてよい様に歩行者専用道路を設けています。
部　長	換地変更することで街区、道路等の官民境の変更はありません。
委　員	９街区の仮換地の移動理由はなにか。
換地工務係長	武石２丁目の密集地区の移転を促進するための仮換地の指定です。
所　長	９街区は変更前の図面で、７画地の東側から約１０ｍ道路ができています。それより西側は道路が未整備なため、建物移転等の事業推進の観点から形状、面積等を変更せずに位置を右側に移動する案件です。
委　員	今回の仮換地変更に伴い換地場所が変わる他の地権者は了解しているのか。
所　長	変更前の図面ですと９街区７画地は１度仮換地指定をしましたが、変更により未指定地となっております。
委　員	正式に行政処分したのに今回換地変更することで移転が遅れる地権者の了解は取れているのか。
所　長	変更前の９街区７画地については１度３名の地権者について仮換地指定をしましたが、その後別の場所に換地指定の変更をしたために、７画地が未指定地となりました。 地権者には事業推進の観点から位置変更の了解は取れています。
委　員	今回の未指定地と調整用地とはどう違うのか。
所　長	一般的に換地調整用地と呼んでいるだけでその様な名称のものはありません。 千葉市所有地の中で指定をしていないものを未指定地と呼んでいます。
委　員	変更後の５画地については未指定地ということでよいか。
所　長	そのとおりです。
委　員	あちこち調整用地があるが、最終的には隣接者が買取ると聞いているが、買取りができなかった場合はどうなるのか。

所　長	一宅地としての利用が困難な１００㎡以下の過小宅地については隣接者処分をしています。売れなかった場合は、千葉市が管理をします。なるべく隣接者に買い取ってもらい有効利用してもらいたい。
委　員	隣接者処分をすることで従前地よりも大きくなることがあった場合は不公平ではないか。
所　長	隣接者処分については、千葉市の土地を売る行為のため基本的には個人の売買という扱いになります。
部　長	千葉市としても基本的には換地調整用地を集めて１００㎡以上にして、一宅地として売る方が良い。ただし、本区画整理事業の特性上、どうしても過小宅地や街区の形状によって不整形の仮換地になることがあるので、救済措置として調整用地があります。
委　員	調整用地を買うことで従前地の面積より大きくなるような換地はしないと聞いたことがあるが。
所　長	換地調整用地を管理する公共的な立場として、従前地より大きくならないように考慮はしています。しかし、現状は全くない訳ではありません。
委　員	調整用地の価格はどのくらいか。
所　長	個別案件ごとに不動産鑑定をして、その結果により処分をしているので、申し訳ありませんがお答できません。
部　長	補足説明いたします。 千葉市普通財産処分規定がありまして、原則として不動産鑑定価格を参考にしています。しかし、不動産価格以外に、公示価格、駅への近傍等も参考にして価格を決定しています。 地区内に市有地が点在していますが、駅からの遠近、形状により単価が違うので統一的な単価は分からないのが実態です。
委　員	調整用地はその土地だけで評価するのか。それとも隣接地と一体として評価するのか。
所　長	後者の方です。限定評価といいますが、換地調整用地、隣接地の両方を足す方法で評価をしています。なので、全体で評価をするため、個別で買えば安くなるということはありません。
会　長	十分審議したと思いますので、議案第１号仮換地の指定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。
委　員	武石二丁目６４０番１３番地はいつ分筆したのですか。
所　長	平成２０年３月４日に枝番１５番から１９番に分筆しています。
会　長	他に質問もないようですので、報告事項は承認の必要ありませんので了承します。長時間にわたり、ありがとうございました。
補　佐	では、これを持ちまして第１３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２時５０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