

# 第 1 5 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22年3月23日(火) 午後1時57分～午後4時13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 宮葉商事株式会社  
代表取締役 宮葉 繁夫  
職務代理者 菅 谷 和 夫  
委 員 入 江 昭 彦  
委 員 伊勢谷 久太  
委 員 森 本 幸 雄  
委 員 村 藤 勇  
委 員 鈴 木 信 廣  
委 員 加 藤 和 代  
委 員 府 馬 富 次  
委 員 飯 塚 芳 男

(事務局) 都 市 部 長 小 森 重 明  
所 長 御 代 川 憲 一  
補 佐 福 永 義 和  
補 償 係 長 城 之 内 行 雄  
換 地 工 務 係 長 櫻 井 秀 一  
副 主 査 高 塚 忠 和

4. 議題 議案第1号 仮換地の指定変更について  
議案第2号 仮換地の指定について  
議案第3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 仮換地の指定変更については、原案のとおりで異議なし  
議案第2号 仮換地の指定については、原案のとおりで異議なし  
議案第3号 特別の宅地に関する措置については、原案のとおりで同意する  
報告事項1 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

司 会	<p>定刻より3分ほど早いのですが、ただ今より「東幕張土地区画整理審議会」を始めさせていただきます。本日はお忙しい中、当審議会に御出席いただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>私、本日の司会進行をさせていただきます所長補佐の福永でございます。よろしく願いいたします。</p> <p>それでは施行者を代表しまして、小森都市部長よりご挨拶させていただきます。</p>
部 長	<p>小森でございます。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。</p> <p>本日は、お忙しいところ、当審議会にご出席いただきましてありがとうございます。また、皆様方には日ごろより市政にご尽力いただきまして厚くお礼申しあげます。</p> <p>東幕張土地区画整理審議会につきましては、今回で15回目、昨年の委員改選後の審議会につづきまして、本年度2回目の開催でございます。会長、職務代理者をはじめ、各委員の皆様には事業の推進に向けて、引き続きご指導のほどよろしくお願い申し上げます。</p> <p>さて、先週末、新年度の予算を決める大切な市議会でございますが、第1回市議会定例会が終了いたしました。新年度予算ということで、当地区の予算でございますが、市長の方から予算上非常に厳しい状況であると宣言がありました。各種見直すようにとありますが、一律に予算を削減することなく、優先順位を明確にして重点的に予算の配分を行うという観点から、千葉市内で3地区の区画整理を行っておりますが、これは市民の生活に密着している事業であるということで大幅な削減はしないという方向で何とか予算を確保いたしました。この中でも特に、都市局としましても、優先順位を明確にして、優先的に予算を配分していくという観点から、特にJR幕張駅を抱えている当地区、駅前広場と駅前に向かう都市計画道路、これは広域的観点から、特に花見川区の皆さん方にとっても非常に重要な区画整理事業となりますので、優先的な予算ということで東幕張の予算は削減しないで予算が組み込まれております。そういう観点から平成22年度は、昨年幕張弁天町線が開通しましたので、その幕張町弁天町線から駅前に向かう都市計画道路の幕張町武石町線に一部工事が入っていくという計画でございます。そのようなことも含め、土地区画整理事業によるまちづくりは、地元はもとより、花見川区にとっても大変重要であると考えております。今後とも皆様方のご協力をいただきながら、積極的に事業を進めていきたいと考えておりますので、ご理解をいただきたいと思っております。</p>

	<p>本日の議題としましては、「仮換地指定の変更」「仮換地の指定」「特別の宅地に関する措置について」ということと、「軽微な変更について報告」を予定しておりますので、ご審議のほどよろしくお願ひします。以上、簡単ではございますが挨拶とさせていただきます。よろしくお願ひいたします。</p>
司 会	<p>それでは、続きまして宮葉会長にご挨拶をいただきたいと思ひます。</p>
会 長	<p>皆さんこんにちは。本日は、第15回土地区画整理審議会の案内が千葉市長よりありましたが、皆さんご出席いただきましてありがとうございます。</p> <p>今、小森部長の方からもありましたけれど、千葉市においては現在、「脱財政危機宣言」をしており、市民生活の痛みを伴う予算を組んでいるということでもあります。公共事業の縮小、職員の給料カット等、大変厳しい状況になっているようでございます。</p> <p>このような状況の中で、東幕張土地区画整理事業の予算は、平成22年度も昨年並みの予算がついたということをお聞ひしております。</p> <p>私も、東幕張土地区画整理推進協議会の会長として、昨年の12月9日、千葉市長の方に要望しまして、特に予算の確保、幕張町武石町線、駅前広場の完成を副市長であります藤代さん、徳永さんにお願ひしてまいりました。</p> <p>幕弁線の開通が昨年ありまして、そういうことも踏まえて今後の事業実施に当たりましては、幕張町武石町線及び、駅前広場を優先的な整備を念頭において、千葉市がやってくれるということをお願ひしております。</p> <p>本日は仮換地の指定の審議がありますので、委員の皆様には速やかな審議をお願ひいたします。簡単ではありますが、挨拶とします。以上です。</p>
司 会	<p>どうもありがとうございました。</p> <p>では、これから審議会へと進めさせていただく訳でございますが、宮葉会長の方より、第15回千葉都市計画事業東幕張土地区画整理審議会の定足数の確認と開会宣言並びに議事の進行につきましてよろしくお願ひいたします。</p>
会 長	<p>議事の進行を務めさせていただきます。</p> <p>土地区画整理法第62条第3項及び東幕張土地区画整理審議会議事運営要綱第6条に「審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数の場合においては、会長の決するところによる」と規定がございます。</p> <p>本日は、全員参加ということで10名中10名、本審議会は成立することになりました。続きまして、議事録署名人をお願ひいたします。席順で回っておりますので、今回は、伊勢谷委員と森本委員の両名にお願ひしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。</p> <p>これより、第15回東幕張土地区画整理審議会を開催いたします。</p> <p>早速議事に入りたいと思ひます。議題である「議案第1号の仮換地の変更に</p>

	ついて」事務局の説明を求めます。
所 長	<p>まず、議題第1号に入ります前に、議題の概要をお話させていただきたいと思います。</p> <p>今回の仮換地指定等につきましては、土地区画形質の変更、もしくは公共施設の新設、又は変更にかかる工事の必要性から行うものです。議案第1号の案件、街区数2、筆数5、画地数5。議案第2号につきましては、街区数14、筆数198、画地数14。議案第3号の案件は、筆数13です。この地区の「仮換地の指定」の状況は、既に実施したものと今回のものを併せますと、この地区の指定率は50%に達します。</p> <p>次に、この議案の第1号、2号にかかる仮換地指定等の通知の事務でございますが、通常の場合と異なり大量ですので、該当権利者の皆様への通知は7～8月頃の予定をしております。なお、議案第3号については、今回の通知対象ではなく、また、報告事項第1については既に行っております。</p> <p>それでは、1ページの議案第1号調書を朗読します。</p> <p>&lt;議案第1号調書を朗読&gt;</p> <p>詳細につきましては、担当係長より説明させていただきます。</p>
換地工務係長	<p>換地工務係の櫻井でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>所長の方から説明がありましたが、今回の仮換地指定拡大に伴っての審議が主であります。今回の第1号議案につきましても、仮換地の指定変更であります。仮換地指定することによって調整した結果、変更が生じたという形になっております。</p> <p>&lt;議案第1号の調書、図面について説明&gt;</p>
会 長	今、事務局から説明がありましたけれども、質問、意見がございましたらよろしくをお願いします。
委 員	どうしてこの30街区の中で、ここだけ仮換地指定してあるのか。
所 長	武石町二丁目は、当初平成14年ごろに指定してあります。武石町二丁目ということで前は括ってありまして、それを指定したということが、主な理由です。
委 員	一回決めてあったことを変える理由は何ですか。
所 長	今お話しましたが、今回周辺の余白部分を、第2号議案の方で新規指定をさせていただき上で、有効利用、あるいは効果的な換地を定めようと、多少形状の変更をさせていただきということです。
委 員	武石町二丁目の人には了解を得ているのか。
所 長	今回の案件は多いものですから、一人ずつ了解は得ていません。ただ、変更の内容によって、大きく動かすものについてはご説明にあがっております。

委員	この部分だけは地権者に仮換地の変更の了解を得てないわけですね。この第2号はたくさんあるのでわかりますけれども。
所長	そのとおりでございます。この案件については、了解を得ておりません。
会長	他に質問はありますか。 質問がない様でございますので、「議案第1号仮換地指定変更について」異議のない方は挙手をお願いいたします。
委員	<b>【挙手確認】</b>
会長	それでは挙手が過半数ということですので、「仮換地の指定変更について」議案とおりということになりました。 続きまして、「議案第2号仮換地の指定について」所長、お願いいたします。
所長	<議案第2号朗読>
換地工務係長	<議案第2号の調書、図面について説明>
会長	説明ありがとうございます。第2号議案について、質問、意見ありましたらよろしくお願いします。
委員	仮換地指定を図面上で見ると、今まで2mとか1mとか隣接地で空いている所がいっぱいありますが、今回仮換地する場合は指定どおりの面積でびたりと2mとか3mの空き地はできないようにしてありますか。
所長	大きな街区でございますので、換地調整用地、調整ですので端数は出てくる可能性はあります。この中でも出てきております。街区の中にそれぞれの仮換地を当てはめていく中で調整用地は出てくる可能性はあります。
委員	そういう残った土地が一宅地にならない場合は、両隣の人は将来譲ってもらえますか。
所長	一宅地に満たない、使えない、あるいは形状が悪い、これらのものにつきましては現時点ではお答えすることはできませんが、将来的にはそういう継続があった場合には隣接者処分ということも含まれると思います。
委員	小規模宅地の特例措置ということで、例えば〇〇街区〇〇画地の仮換地については、□□番は適用し、△△番は適用されていないのですが、その辺の違いはどういうことですか。
所長	この他にも何例か適用として表示をしてあるのですが、これにつきましては、一般宅地、私道の従前地が含まれております。その中で、今ご案内のところにつきましては、〇〇番、これが一般宅地でございます。△△番が私道です。これを本来、分離をして書けば良いのですが、省いて一括でご案内した方がよろしいだろうということでこのように書いてあります。一般宅地につきましては、100㎡は先ほどの小規模宅地の特例措置の適用をしてあります。それと、

	私道については、評価相当、1割とか、2割とか評価になるのですが、そういう評価をもって換地を定めています。この場合、1㎡、そういう二分された土地を一括で書いている状況でございます。
委員	換地の進め方で、駅広は念頭がないのか。もう一つ、市と話し合いをして、地権者は事実上話し合いがついたと思っているが、それと今日の仮換地指定の場所、面積、そういうことについては移動を促さないのか。
部長	駅前の広場の件を説明させていただきます。 <図面にて説明> 幕張駅周辺地域は花見川区の地区拠点としての位置付けがあります。そのために皆様の協力を得ながら区画整理事業を始めたということも事実です。その地区拠点を整備をするため区画整理事業に着手しています。徐々にそのための道路として幕張弁天町線の一つの大きな節目として昨年開通させました。その次は、駅に向かって道路整備を行い、駅広を整備することをしないと地区拠点にふさわしい市街地整備にならないと認識をもっていますので、規定方針どおり事業の工程に基づいて順次やっていくということです。
所長	二問目ですが、平成14年ごろ仮換地指定案の供覧ということで二月末から三月初めにかけて行っております。あるいは、それを踏まえた協議が整ったからやったのか。ということだと思っております。
委員	それもある。当時と内容がそのとおりになっているのか聞きたい。
所長	仮換地につきましては、すべての方のご理解ご承諾が得られているかといいますと、基本的には、そういう状況にはならないと思います。そこで、供覧、その他の協議を得たものを、極力尊重して今回の新規指定をさせていただいております。従いまして、効率的、効果的な配置換えをさせていただいたということもありますし、私道等につきましては、換地させていただいたという状況はあります。すべてがご理解を得たということにはならないということです。
委員	話し合いのついた分については変わっていないのか。話し合いのつかない人はどうなっていますか。
所長	話し合いがつかないという件も確かにございます。これについては、総合的なバランスから、今回かけさせていただいている分もでございます。
委員	話し合いがついた部分は変わってないのか。
所長	基本的には変わっておりません。協議経過、あるいは供覧を尊重してやっております。ただ変えさせていただく分これも実際ありますが、大きな移動とかはご説明をいたしております。
委員	三問目ですが、地権者の何%位、了解を得てますか。

所 長	仮換地供覧案とか、協議経過の時点では、95%の内諾を得ていると聞いております。
委 員	残地の決め方に基準はあるのか。
所 長	< 図面にて説明 >
会 長	第2号議案について質問はありませんか。 「議案第2号の仮換地の指定」について異議のない方は挙手をお願いいたします。
委 員	<b>【挙手確認】</b>
会 長	賛成多数ですので「議案第2号仮換地の指定」について議案とおりとします。 続きまして、「議案第3号の特別の宅地に関する措置」について、説明お願いいたします。
所 長	< 議案第3号朗読 >
換地工務係長	< 議案第3号の調書、図面について説明 >
会 長	第3号議案について質問、意見はありませんか。
委 員	この道路は、私道ではなく、公道として使われているものですか。
所 長	現状では私道路として利用されています。この議案については、私道を利用して、換地を定めないものという規定の中で、清算金で処理をしていきます。換地を定めません。規定につきましては土地登記簿の地目欄に公共施設を表示した地目が記載されている要件の基に議案を諮らせていただいています。
部 長	土地区画整理法第95条第6項に土地登記簿の地目欄に公衆用道路としてある私有地では、換地のように供するというをしないという規定がございます。その法律があるということと、換地基準というのが区画整理審議会で定めてございまして、その換地基準の中でこういった法律に基づくものについては、仮換地の対象にしないと定めています。地目上の公衆用道路はどういったものかと言いますと、登記所の謄本に記載されている地目として、公衆用道路という意味は、公衆の用に供する土地、道路という意味を募って、これが私道路であったとしてもみなさんが使っている道路という規定なので、公衆用道路という登記官により登記されている。あるいは、本人の申請により登記されています。原則は固定資産税は非課税です。そういう理由で、固定資産税法ともそのような措置で優遇されていること、区画整理法上も基本的には換地の対象にしないこと。不動産登記法の法律でも公衆用道路ということで、宅地ではなくしてあります。それら諸々を勘案してあります。
委 員	幕張という所はご覧のとおり行き止まりの道路が非常に多い。私の所で言いますと、当時地主さんがいて分譲した。道路の所は登記簿上地主さんの所有ら



	<p>しいです。我々は実際の使っている分だけ買っています。そうすると、今、部長がご説明になったのと少し違う。登記簿はどうなっているのか調べてないから知らない。おそらく地主さんの土地だと皆さんが言っているし、私もそう思っている。我々も一銭も払っていない。そういうのは、95条6項の該当地ではないですか。そのようなものがけっこうあります。</p>
所 長	<p>今のご質問については、たぶん、旧地主さんの所有になっている状況であろうかと思われます。中でも、このように換地を定めない、あるいは定めているなど様々な場合があると思います。それはどうしてかということですが、先ほどお話しした様に、現に公衆用道路として道路の用に供して、現に道路として通行していて何も不自然がない。その上で2項目あります。道路法に規定する道路の用に供している土地、これについてはほとんどないのですが、次に、土地登記簿の地目欄に公共施設を表示した地目が記載されている宅地で現に公共の用に供しているもの、これについては換地を定めないことにしましょうというルール決め、規定があります。それを適用しています。</p>
委 員	<p>私の言った土地には換地をもらえますか。</p>
所 長	<p>今お話ししましたが、登記簿の地目欄が公衆用道路でなければ、換地を定める対象となります。現に道路の用に使っていて、地目が公衆用道路であれば換地を定めない。宅地と書いてあれば、換地の対象となります。</p>
議 長	<p>他に質問はございませんか。 第3号議案に異議のない方は挙手をお願いいたします。</p>
委 員	<p><b>【挙手確認】</b></p>
議 長	<p>議案第3号は、議案とおり決定しました。 次に「報告事項1の仮換地指定の軽微な変更」をお願いいたします。</p>
所 長	<p>&lt;報告事項1を読み上げ&gt;</p>
換地工務係長	<p>&lt;報告事項1の説明&gt;</p>
委 員	<p>これは、地主さんの都合で仮換地前だから二つに分けているのですか。</p>
所 長	<p>指定前の段階において、個人の土地の分筆をした場合に、それに基づいて私ども施行者が対応して行くのか、という質問だと思いますが、これは、ケースバイケースになろうかと思えます。一宅地として何筆かを合わせて指定するだとか、その分割に基づいて指定をするだとか、そのケースによって判断は異なるのかなと思います。この案件でございますが、既に平成14年12月20日に仮換地指定通知を差し上げたもの、その上で、土地所有者の都合により、この場合は半分になりますけれど、自分の宅地、仮換地を二つに分けて利用したいという届け出の基に処理しております。</p>

会 長	<p>他に何かありませんか。</p> <p>大変ありがとうございました。これをもちまして「第15回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。</p> <p>慎重なるご審議をいただきましてありがとうございます。</p>
-----	---

午後4時13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

問い合わせ先 千葉市都市局都市部東幕張土地区画整理事務所

TEL 043 (276) 0456

FAX 043 (276) 1977