

## 第18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25年3月27日(水)午後1時30分～午後4時19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  
職務代理人 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 鈴 木 信 廣  
委 員 加 藤 和 代  
委 員 飯 塚 芳 男

( 事 務 局 ) 都市局次長 河 野 功  
所 長 簾 且 参  
補 佐 加 藤 海 敬 二 郎  
補償係長 松 崎 厚 志  
換地工務係長 諏 訪 武 雄  
主任技師 須 合 泰 之

4. 議 題 議案第1号 仮換地の指定について  
議案第2号 仮換地の指定変更について  
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、原案のとおりで異議なし

議案第2号 仮換地の指定変更について、原案のとおりで異議なし

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

補 佐	<p>定刻となりました、ただ今より「第 18 回 東幕張土地区画整理審議会」を始めさせていただきます。</p> <p>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>わたくし、本日の司会進行をさせていただきます所長補佐の加藤海でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、施行者を代表して、都市局次長の河野より、ご挨拶をさせていただきます。</p>
次 長	<p>みなさんこんにちは。</p> <p>都市局次長の河野でございます。</p> <p>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、東幕張土地区画整理審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。</p> <p>委員の方におかれましては日頃より、市政にご尽力いただき、また、当地区の事業推進にご協力を賜り厚くお礼申し上げます。</p> <p>さて、平成 25 年の第 1 回定例会も 3 月 15 日に終了し平成 25 年度の予算も確定したところでございます。</p> <p>当事業による駅前広場や駅前線の整備は、市としても最優先的な事業と位置付けられていることから、来年度の予算は、要望額どおり確保することができました。</p> <p>具体的に申しますと、 建物移転 18 件、道路築造工事 90m 、その他に、仮設住宅 1 棟などの事業費 約 5 億 8 千万円程で 建物移転や道路築造などの純粋な事業費ベースでは、前年度比 1.26 倍の増です。</p> <p>なお、移転補償費だけでは、約 2 倍の増となっております。</p> <p>また、当地区は、2 月に行われた国の緊急経済対策事業として承認され、さらなる予算確保を実施したところです。</p> <p>本市としては、まだまだ、財政的に厳しい状況が続きますが、国の補助などを有効に活用し予算の確保をするとともに適正かつ効果的な予算執行を念頭に事業を進めてまいりたいと考えておりますので、委員の皆様のご理解のほどよろしくお願いいたします。</p> <p>本日の議案は、2 議案と報告でございます。</p> <p>議案第 1 号と議案第 2 号につきましては、平成 29 年度の暫定駅前広場の供用開始に向けて、来年度に移転をお願いする地権者の皆さんとの協議により仮換地の指定や変更が必要となったものを審議していただき、報告事項は、地権者の都合により仮換地の分割が行われたものでございます。</p> <p>本日、上程いたしました議案は、いずれも、今後の事業を推進する上で、重要な案件でございます。</p>

	<p>慎重なご審議のほどよろしくお願ひいたしましたして、簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。</p> <p>よろしくお願ひいたします。</p>
補 佐	<p>ここで、次長の河野ですが、本日急な所用のため午後2時半になりましたら退席させていただきますので、ご了承願ひたいと思います。</p> <p>それでは続きまして、宮葉会長のご挨拶をお願ひいたします。</p>
会 長	<p>こんにちは、今日は寒い中、年度末のお忙しい中を「千葉市都市計画事業東幕張土地区画整理審議会」の開催案内をさせていただいたところ、ご出席いただきありがとうございます。今年の冬は大変寒さがつづきましたが、桜の花は、例年より10日程早く咲き、今、満開となっております。しかし、今日は寒く桜も困っているかと思ひます。皆様もご存じのとおり、昨年、千葉市長が大英断により駅前道路、駅前広場の整備を短期間に進めると言うことになり、来年度の予算5億8千円、職員も増員され、仮設住宅の建設、建物移転18戸と十分に準備され順調に進むことを期待しております。私たちも市と相談しながら「より良い街づくり」について協力して行きたいと思ひます。</p> <p>それでは、今日の議題である議案第1号、議案第2号、その他の報告事項について、速やかな審議をしていただき答申書を作成し、市へ提出したいと思ひますので、皆様のご協力をお願ひいたします。</p> <p>なお、傍聴人の方につきましては審議会の閉会後に市から事業説明があると聞いておりますので、しばらくの間は傍聴願ひます。</p>
補 佐	<p>ありがとうございました。</p> <p>ここで、これから審議会へと進めさせていただきますが、出席予定である加藤委員が1時間ほど遅れると連絡が入っております。その他、欠員1名、欠席1名の状況でございます。それでは、宮葉会長の方より、第18回千葉市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お願ひいたします。</p>
会 長	<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」と規定されておりますので、定足数の確認をさせていただきます。</p> <p>先ほど、加藤海補佐より報告がありましたが、審議会委員は10名であり、本日の出席委員は7名ですので、本審議会は成立しております。議事録署名人につきましては、私の方から指名させていただきます。</p> <p>議事録署名人は、毎回議席順となっておりますので、今回は菅谷委員さんと、入江委員さんの両名にお願ひいたします。</p> <p>これより、第18回 東幕張土地区画整理審議会を開催いたします。</p>

	<p>それでは「議案第1号 仮換地の指定について」事務局の説明を求めます。</p>
所長	<p>所長の簾です。</p> <p>議案第1号につきましては、昨年の8月1日付けの仮換地指定をもって、千葉市の所有地以外の全ての宅地が仮換地指定済みとなっております。</p> <p>今回は、千葉市所有地となる仮換地指定ですが、一宅地として活用できない仮換地を隣接者処分するためのものです。</p> <p>&lt;議案第1号を朗読&gt;</p> <p>詳細につきましては、換地工務係長より説明いたします。</p>
諏訪係長	<p>それでは、説明いたします。</p> <p>&lt;議案第1号の調書及び図面について説明&gt;</p> <p>議案第1号の説明については以上です。</p>
会長	<p>ただいま説明がありましたように、議案第1号につきましては、議案第2号「仮換地の指定変更について」と関係がございますので、議案第2号の説明後に意見等お伺いしたいと思います。</p> <p>引き続き議案第2号「仮換地の指定変更について」の説明をお願いします。</p>
所長	<p>それでは、議案第2号でございますが、議案第1号の関連と墓地の形状の変更、都市計画変更に伴う仮換地の変更、武石町側となる地区の北側の将来的な利用推進のための変更、そして今後、駅前線である幕張町武石町線を優先的に整備する上での変更でございます。なお、変更につきましては、権利者のご了解を得ております。</p> <p>&lt;議案第2号を朗読&gt;</p> <p>詳細につきましては、換地工務係長から説明をいたします。</p>
諏訪係長	<p>それでは、議案第2号「仮換地の指定変更について」ご説明いたします。</p> <p>&lt;議案第2号の調書及び図面について説明&gt;</p> <p>以上のように、来年度からは駅前線を急ピッチに整備していくために、変更案を提案し調整してまいりました。今まで、このような仮換地の変更は実施していませんでしたが、今後は事業を進める上で翌年度の事業に影響しないように対応する必要があります。よろしくをお願いします。</p>
会長	<p>説明ありがとうございます。ただいま議案第1号、議案第2号の説明がありましたけれども、それに対して質問等がありましたら挙手をどうぞ。</p>
飯塚委員	<p>これだけ説明が長いと、あそこで質問したかったものも忘れてしまう。本当は一つ一つ区切って質問を受ける方がいいと思います。</p> <p>3街区に墓地がありますね。あそこに道ができて、墓地が拡張されるという場合には、墓地法などで民家から何メートルか離れていないと墓地はできないという規定があるのではないですか。民家と墓地の間に道をつくるとかはありますか。民家のすぐそこに墓地はできないのではないのでしょうか。</p>
所長	<p>新規で設置する墓地は規定があります。しかし、ここは既存の墓地ですから</p>

	規定はございません。ただ、民法上や様々な問題の中で、前回か前々回かの審議会でお諮りした際に、「窓を開けたらすぐに墓地だ」と言った委員の方がいらしたと思います。そういった中で、「ここは駐車場にします。あるいは、集会場にします。」という墓地側のお話でした。今回は道という公共施設を入れて区切るということです。将来的に墓地にするといっても、いつになるかは解りませんが、今回、4メートルの公共施設を入れて分断することで調整しました。
飯塚委員	そうすると民家から4メートル離せば問題ないですね。
所 長	基本的には隣接者と協議しての対応となります。この場合、となりは分譲の土地であり、売買するときの条件となりますので、隣接地が墓地となりますと安くなるなどの問題があります。対応策として公共施設などを設置することも一つの方法だと思っています。
飯塚委員	既存の墓地には、何メートル離すなどの規定はないのですね。
所 長	ありません。新規で設置する場合には、衛生面など法によって、環境等に配慮する必要があります。しかし、既存のものですから、そういった規定はありません。
飯塚委員	そうすると、墓地に近い家の方は、窓を開けるとすぐ墓地になる可能性が高いですね。
所 長	はい。もともと従前地もそういう土地でした。
飯塚委員	規定がないので、そういう環境になってもいいということですね。墓地を広げることも可能ということですか。
所 長	広げるといいますか、もともとの墓地の面積となります。ただ、形状的に、クッションとなる公共施設を入れるということになります。
会 長	次の質問をお願いします。
飯塚委員	墓地の横に4メートルの道ができることですが、同じように公園の一番東側にも道はできるわけですか。
所 長	暫定ではありますが、3メートルほどの歩行者道路としております。将来的には公園の中になりますが、仮設道路を設置し当面はそこを通行できるようにしております。
会 長	次、森本委員をお願いします。
森本委員	墓地のところ、3街区の2区画と3区画となっていますが、同じ墓地ですので、ここは一緒になってもよろしいのではないのでしょうか。分けておかなければならない理由はあるのでしょうか。
諏訪係長	はい。それも可能です。経緯についてご説明いたしますと、去年の8月の段階で工事が完了しており、仮換地の一部については使用収益開始しております。その関係で暫定的に線を入れさせていただいています。今回、指定させていただいて、すべての墓地の仮換地が整備できた段階で、使用収益開始をまと

	めてかけられると思います。その段階で委員さんの発言のとおり対応できると思います。
会 長	他にありますか。
飯塚委員	墓地脇の道路はクランクした状態で、ずっとあるのですか。
諏訪係長	直線上の道路であり、隣接する土地は調整用地ですから、道路とは別です。
鈴木委員	議案第2号の将来についてですが、駅前線が進んで行く過程で、今回のような仮換地指定の変更というのは発生していくのでしょうか。
諏訪係長	はい。
鈴木委員	市の保有地があちこちにありますが、払い下げがうまくいけばいいのだけれども、残っていくことも考えられると思います。残っていくと、街が出来上がった段階で、草がたくさん生えて、虫の発生するような土地ができかねないと思います。
所 長	調整用地が大きければ使えるのですが、小さいところも確かにございます。最終的に処分が出来ればよろしいのですが、残った時というのは将来的に千葉市の土地ですので、何らかの形で管理していかないといけない土地になります。市街地整備課などが、整備が終わったところの未処分の土地について、管理しておりますので、事業が終わっても草が生えれば当然、草刈りに来ることになると思います。
次 長	補足ですが、処分が出来なければ、千葉市が管理することになりますが、基本的に千葉市としましては、事業が収束するにつれて、隣接者の方に粘り強く交渉し、調整用地をすべて処分した状態で終わらせたいと考えておりますので、最悪残るケースもあるかとは思いますが、極力残らないように事業を進めていきたいと思っております。
伊勢谷委員	受け取った資料を見ますと、権利者の了解を得ていると書かれていますが、何か問題があったとか、了解するまでの話し合いの内容というのは、私どもは気にしなくてもよろしいということでしょうか。
所 長	私どもも、交渉しているなかで了解が得られなければ、審議会にあげられません。指定や変更等につきましては、あくまでも同意や了解を得られたものについてとなっております。双方で、また、協議の上でも変更は出てきます。今回は、どちらかといいますと、私どもの事業を推進する上で、換地調整用地を利用させていただいて、玉突きのような状態ではありますが、了解を得られて変更の指定をさせていただきます。了解が取れなければ、当然審議会に諮ることはありません。
伊勢谷委員	これは全部とれているということでしょうか。
所 長	あがったものについては、了解が取れております。
伊勢谷委員	満足な状態なのですか。
所 長	はい、そうです。

会 長	他にございませんか。
森本委員	35街区から12街区へ敷地変更の中で、77番の16は100㎡から変わっていませんが、77番の17は地積が104㎡から111㎡に増えています。これは換地計算に基づいて、駅から遠い関係でこうなったのでしょうか。
所 長	当変更につきましては、当てはめたのではなく、路線価による換地設計により面積を定めております。
森本委員	その影響で、12街区の20は小さい土地として残りますが、未指定地ということになるのでしょうか。
所 長	千葉市の調整用地でございます。
森本委員	わかりました。
会 長	ここで、加藤委員が到着しましたので会議に参加していただきます。 加藤委員、着席願います。 それでは、会議を進めます。事務局からの説明が終わって質疑に入っていますが、加藤委員から何か議案書で質問等がありますか。
加藤委員	議案書につきましては、事前に確認しております。特に質問等はありません。
会 長	他に何かございませんか。無いようであれば裁決に入りたいと思いますがよろしいでしょうか。 それでは、はじめに議案第1号「仮換地の指定について」、異議の無い方は挙手をお願いします。
各委員	<多数の挙手>
会 長	賛成多数で、議案第1号について議案通りといたします。 次に議案第2号「仮換地の指定変更について」、異議の無い方は挙手をお願いします。
各委員	<多数の挙手>
会 長	賛成多数で、議案通りといたします。 続きまして、議題3番目の報告事項について報告をお願いします。
次 長	<退席>
所 長	<報告事項1を朗読> 内容につきましては、換地工務係長より報告いたします。
諏訪係長	<報告事項1の調書及び図面について説明> 報告は以上になります。
会 長	ありがとうございました。説明がありましたが、質問はございますか。
森本委員	議案書の48ページの変更前後に、15街区の15区画、16街区の6区画が記載されていますが変更はあったのでしょうか。
諏訪係長	こちらの部分につきましては換地の位置形状とも変更はないものの、従前地の一部となっていることから指定しております。位置についても図面をつけて

	通知しております。
森本委員	16街区の6画地の摘要に「位置形状面積変更なし」とあるのだけれども、この平成24年12月5日指定というのは、76番1全部ということでしょうか。
諏訪係長	はい。従前地76番1全部を指定しております。そのうち16街区の6区画、15街区の15区画につきましては、形状面積は変更なしという表現で、議案書の摘要欄に説明書しております。
会 長	はい。ほかに何かありますか。よろしいでしょうか。 報告事項なので賛否問いません。無いようですので、以上をもちまして、第18回東幕張土地区画整理審議会を閉会いたします。

閉会 午後4時19分



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。

平成 年 月 日

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