

## 第24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28年6月30日(木)午後1時30分～午後2時30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 飯 塚 芳 男  
委 員 伊 勢 谷 久 太  
委 員 吉 田 利 佳  
委 員 中 野 忠 生  
委 員 竹 田 正 道  
委 員 阿 部 文 夫  
委 員 小 森 重 明  
委 員 鈴 木 信 廣

( 事 務 局 ) 都 市 部 長 谷 津 隆 之  
所 長 日 色 敏 夫  
補 佐 諏 訪 武 雄  
補償班主査 中 村 信 孝  
換地工務班主査 牧 野 晃  
主任技師 増 田 英 器  
主任技師 伊 藤 孝 吉  
技 師 栗 澤 惟

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  
報告事項第1号 仮換地指定の軽微な変更について  
報告事項第2号 仮換地指定の取消について

### 5. 議事の概要

#### 議案第1号

仮換地の指定について、原案のとおりで異議ありません。

#### 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ありません。

#### 報告事項

仮換地指定の軽微な変更について及び、仮換地指定の取消について報告事項として、  
施行者から報告を受けました。

## 6. 会議経過

<p>諏訪補佐</p>	<p>定刻になりましたので、只今から、第24回千葉都市計画事業東幕張土地区画整理審議会を開催させていただきます。</p> <p>本日の司会進行をさせていただきます所長補佐の諏訪と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは始めに、お配りした資料のご確認をさせていただきます。</p> <p>「審議会次第」、「審議委員名簿」、そして事前にお配りしました、「議案書」になりますが、おそろいでしょうか。</p> <p>それでは、次第に基づき進めさせていただきます。</p> <p>初めに施行者を代表いたしまして、都市部長の谷津より、ご挨拶させていただきます。</p>
<p>谷津部長</p>	<p>皆様こんにちは。都市部長の谷津でございます。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>本日は大変お忙しいところ、東幕張土地区画整理審議会にお集まりいただき誠にありがとうございます。</p> <p>委員の皆様方におかれましては日頃より市政にご尽力をいただくとともに、当東幕張地区の事業推進にご協力を賜り心厚く御礼申し上げます。</p> <p>さて、当事業ですが、平成29年度末の暫定駅前広場を供用するという事で、一つの目標として事業を進めておりまして、今年度の事業につきましては、建物移転が41戸、道路築造が480m、宅地造成が11,200㎡、公共下水道が1,075mと非常に多くの事業を予定しております。</p> <p>事業費につきましても19億円を確保しております。</p> <p>千葉市では他に2地区の事業をやっておりますけれども、ほかの2地区の分もここに事業費を持ってきている位の勢いでやっておりますので、他の地区からは何で先に進まないんだとお叱りを受けますが、こちらについては、重点的に事業を進めていくということです。</p> <p>今後事業が順調に進捗しますよう、よろしくご協力をお願いします。</p> <p>それでは本日の審議会の議案ですが、2議案と2つの報告がございます。</p> <p>上程いたしました議案は、いずれも今後、中断移転件数が増加していく中、地権者の皆様のご協力を得て、事業の推進を図るうえで重要な案件でございますので、慎重なご審議をお願い申し上げます。</p> <p>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>諏訪補佐</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして宮葉会長にご挨拶をいただきたいと思います。</p> <p>宮葉会長、よろしくお願いいたします。</p>
<p>宮葉会長</p>	<p>皆様こんにちは。</p> <p>今日は東幕張土地区画整理審議会にお集まりいただきましてありがとうございます。</p> <p>6月7日に千葉税務署管内の千葉西法人会がございまして、そこに私が出席し</p>

	<p>ましたが、今まで千葉市長さんが来た事がないのに突然来られました。</p> <p>部長さんからお話がありましたように、平成28年度は19億円の予算がつかまして、事業を進めていくわけですが、平成29年度に暫定駅前広場を完成させるということで、平成29年度予算もしっかりと確保いただきまして、暫定駅前広場を整備していただきたいと思います。</p> <p>本日は、議案第1号、議案第2号そして、報告事項がございますので、委員の皆様には審議をしていただきまして、千葉市に答申をしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。</p>
諏訪補佐	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、これから審議会へと進めさせていただきますが、議事の進行につきましては、議事運営要綱第3条第3項の規定によりまして、宮葉会長に議長をお願いいたします。</p> <p>また、本日まで出席いただいております委員は10名中9名となっておりますので、出席者が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項及び千葉都市計画事業東幕張土地区画整理審議会議事運営要綱第6条に基づきまして当審議会が成立していることを報告させていただきます。</p> <p>それでは宮葉会長の方より、「開会宣言」で始めていただきたいと思います。</p>
宮葉会長	<p>これより、第24回千葉都市計画事業東幕張土地区画整理審議会を開会いたします。</p> <p>つづきまして、議事録署名人の指名をさせていただきます。</p> <p>議事運営要綱の第14条第1項により、「審議会の会議ごとに議事録を作成し、委員2名以上とともに署名押印する」との規定がございます。</p> <p>議事録署名人は、議席順に伊勢谷委員さんと、吉田委員さんの両名をお願いいたします。よろしくお願いいたします。</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>
日色所長	<p>所長の日色です。よろしくお願いいたします。</p> <p>議案第1号については、議案第2号の仮換地の指定変更に伴って仮換地指定する市の換地調整用地を含んでいることから、始めに議案第2号をご審議いただき、採決後、議案第1号を審議していただくこととしたいと思いますが、会長、いかがでしょうか。</p>
宮葉会長	<p>只今、事務局から、議案第1号が議案第2号に伴う案件であることから、議案第2号から説明するという提案がありました。委員の皆さまはそれでよろしいでしょうか。</p> <p>&lt;異議なしの声&gt;</p> <p>異論がないようですので、議案第2号「仮換地の指定変更について」説明をお願いします。</p>

<p>日色所長</p>	<p>それでは議案第2号について説明いたします。</p> <p>議案第2号は、仮換地整備時期が未定となっている権利者の協力を得るため、また、高齢等のため中断移転による2度の引越しが無理と判断した権利者の協力を得るために仮換地の変更をするものでございます。</p> <p>議案書を読ませていただきます。</p> <p>議案第2号仮換地の指定変更について 千葉都市計画事業東幕張土地区画整理事業施行地区内の宅地について、別紙調書及び図面のとおり仮換地の指定変更をすることについて、土地区画整理法第98条第3項の規定に基づき意見をうかがいます。千葉都市計画事業東幕張土地区画整理事業 施行者千葉市 代表者千葉市長 熊谷俊人</p> <p>なお、詳細につきましては、換地工務班主査より説明いたします。</p>
<p>牧野換地工務班主査</p>	<p>それでは、初めに議案第2号「仮換地の指定変更について」をご説明いたします。</p> <p>案件は4件ございます。いずれも、幕張町武石町線の事業推進のための変更でございます。</p> <p>まず、①の案件です。現在、駅前線である幕張町武石町線周辺を整備するにあたり、権利者の皆様にご協力をいただきながら、家屋移転等を進めていますが、その中で仮換地先の整備の目途が立たずに、長期にわたる仮住まいが必要となる権利者がいます。</p> <p>案件①がそれに該当します。この権利者の負担を減らすために、これまで仮換地指定の変更により確保してきた千葉市の換地調整用地との変更を権利者に提案するなかで、一体で提案できる換地調整用地が無く、2つに分けて仮換地を指定する提案をしたところ了承が得られたので、今回、仮換地を2つに分けて指定変更をするものです。</p> <p>変更する位置関係は、51街区から同じ51街区と32街区の二つに分けて仮換地を指定します。</p> <p>こちらが調書です。(調書の読み上げ)</p> <p>変更前の図面がこちらになります。</p> <p>こちらが変更後の1つ目の図面です。変更先の仮換地は整備時期の目途が立っており、長期にわたる仮住まいの期間が縮減されることから、権利者の了承が得られたため、仮換地指定の変更を行うものです。</p> <p>続いて、こちらが変更後の2つ目の図面です。</p> <p>次に、②の案件です。</p> <p>変更前の仮換地は、千葉市の換地調整用地に隣接しており、千葉市の調整用地を一体化することで、事業推進のための仮換地変更用地として活用するため、議案第2号の①の変更で生じる千葉市の換地調整用地と仮換地の指定変更をするものです。</p> <p>変更する位置関係は、51街区7画地から同じ51街区22画地への変更となります。</p>

	<p>こちらが調書です。(調書の読み上げ)  変更前の図面がこちらになります。  こちらが変更後の図面です。  続いて、案件③及び④の説明となりますが、この2つの案件は関連がありますので併せて説明いたします。</p> <p>まず、④の権利者の仮換地先は27街区5画地であり、移転交渉をする中で、権利者が単独の高齢者なことから、居ながらによる移転が必要と判断をいたしました。</p> <p>そのため、必要となる用地を確保するため、使用可能な③の権利者に対し、千葉市の換地調整用地との交換を提案したところ、了承を得られたため、③の権利者の仮換地を変更し、③の当初仮換地先に④の権利者の仮換地の変更をするものです。</p> <p>初めに、③の案件です。変更する位置関係は、15街区から9街区になります。  こちらが③の調書です。(調書の読み上げ)  変更前の図面はこちらになります。  こちらが変更後の図面になります。この用地が千葉市の換地調整用地であり、今回、仮換地先として指定変更するものです。</p> <p>次に、④の案件です。  変更する位置関係は、27街区から15街区になります。  こちらが調書です。(調書の読み上げ)  変更前の図面はこちらになります。  こちらが変更後の図面です。③の案件により、千葉市の換地調整用地に変更となる仮換地先に④の案件の権利者の仮換地先として指定変更するものです。</p> <p>以上で議案第2号「仮換地の指定変更について」の説明を終わらせていただきます。よろしく申し上げます。</p>
宮葉会長	ただ今、事務局から説明がありましたが、議案第2号について質問をお受けします。
中野委員	(挙手)
宮葉会長	中野委員。
中野委員	<p>案件①について、変更前と変更後において134番1の土地は変更前と変更後の仮換地先が同じところ、93番3については街区を見ると51街区から32街区への変更となるように思えます。この図面を見る限りでは当然32街区のほうが51街区よりも条件的にはあまり良くない、位置的にもよくない。</p> <p>変更前の93番3の畑地は134番1と併せて、仮換地が266㎡となっていますが、変更後を見てみると、134番1の96.79㎡が51街区で100㎡に変わっている。これは同じ土地の続きなので変更前の266㎡から100㎡を除いた166㎡と理解できます。</p> <p>つまり、変更前の266㎡は2筆で指定していて、それぞれの内訳は書いてないので判りませんが、変更後を見ると100㎡に相当しているの、166㎡が</p>

	<p>93番3に見えるわけです。そう理解してよろしいですか。</p> <p>そういう前提の中で、質問ですが、変更前では93番1の従前地205㎡から仮換地166㎡になるわけですから、この減歩率が見かけ上19%になる。変更後では205㎡から同じく181㎡になる減歩率が12%になるわけです。最初に32街区のほうが価値的には低いように見えるのに、減歩率が低くなっている。逆に変更前のほうが18%。価値の高いほうの減歩率が高くなっているのですがこれはどうしてでしょうか。</p>
牧野換地工務班主査	(挙手)
宮葉会長	事務局どうぞ。
牧野換地工務班主査	<p>今の質問についてお答えします。</p> <p>変更後の中野委員がおっしゃった93番の3。こちらの元々の位置関係とあとその下にある134番1の位置関係が違いますので、元々従前の評価が違ってくるのが第1点にあります。</p> <p>変更後の93番3を181㎡として変更指定するものですが、93番3の従前地の評価に対して32街区19画地の場所にあれば181㎡というものが評価上同じになってくる計算になっております。</p> <p>あくまでも、従前の場所がどういう評価だったのかそこに着目して仮換地の指定をしております。</p>
中野委員	それは判ります。それを前提で変更前の266㎡の内訳を書いていませんが、2筆でしょ、従前地が。
牧野換地工務班主査	はいそうです。
中野委員	それは266㎡が166㎡と100㎡になるので、変更後を見ると計算できませんか。
牧野換地工務班主査	そこは単純な引き算だけでは計算できません。
中野委員	何故ですか。変更後のほうは従前地96.79㎡が仮換地100㎡になっているのですから。しかも同じ場所でしょ。だから単純に引いてもよいのではないか。
牧野換地工務班主査	変更前の51街区14画地266㎡は93街区3の評価と134番1の従前の評価を合算して51街区に換地すると266㎡になります。
中野委員	266㎡は内訳として166㎡+100㎡に単純に見えるわけです。変更後の数字を見ると。変更後が100㎡だから。そして減歩率を考えると93番3の変更前が166㎡で、減歩率を計算すると18%。変更後の32街区181㎡は12%32街区のほう価値が低いのに減歩率が低くなっているのはなぜですか。
日色所長	(挙手)
宮葉会長	日色所長。

日色所長	<p>その通りです。遠くなって価値が下がる所に行けば減歩率が下がり今回この調書を見ていただくと、変更前の仮換地266㎡の価値と変更後の仮換地181㎡+100㎡が同じ価値となります。</p> <p>増減歩を見ますと先ほど主査が説明しましたように、元々場所が違いますと説明させていただきましたが、片方は駅に近くて良いところです。もう一方は駅から遠い場所です。2筆が全く違う場所から持ってきて評価していますので、結果的に変更前では266㎡、変更後では181㎡+100㎡のそれぞれ評価をしていますので、評価が同じと理解していただければよろしいかと思います。</p>
小森委員	(挙手)
宮葉会長	小森委員。
小森委員	<p>従前の土地の評価は変更前も変更後も同じです。仮換地図を見ると51街区の場所は駅に近い。駅からの接近係数が高くなって価値が高い。従って166㎡相当だと思う。</p> <p>変更後の32街区19は、駅から遠くなるので仮換地の評価が下がるので、166㎡よりも増えることになります。</p>
中野委員	減歩率を計算すると片方は12%から18%です。
小森委員	逆に減歩率はそれで良いのです。仮換地が遠くなるので変更前の土地に対して面積が増えるので減歩率は下がります。駅に近くなればなるほど仮換地の面積は小さくなり、減歩率は高くなります。計算上そのようになります。
中野委員	<p>初めは判らなかつたのですが、理屈の上では理解できました。</p> <p>所長が言うように266㎡と281㎡を比較して等価とするのであれば理解できました。</p> <p>減歩率で見るとはではなく、評価で見ることですね。</p>
宮葉会長	他の質問に入りたいと思います。
飯塚委員	(挙手)
宮葉会長	飯塚委員。
飯塚委員	<p>減歩率が高いところから低いところへ行く場所がありますか。</p> <p>例えば、51街区から32街区へ変更する場合に減歩率が少し低くなって面積が広がるような仮換地があるのでしょうか。</p>
日色所長	(挙手)
宮葉会長	日色所長。
日色所長	<p>駅に近いところで評価が高い仮換地から評価の低い仮換地に変更すれば面積が増えます。評価をもとに仮換地面積を確定させますので、必ず増えます。そういう所があるかと言えば、例えば案件③のケースでは下の方から上の方に行っていた方がいます。</p> <p>ただ、「駅に近いほうがいい。」とかいろいろ個人によって意見が違いますのでそれがなかなか難しいです。</p>

飯塚委員	「駅に近い方が良い。」とか「学校に近い方が良い。」とか違いますね。結構評価高いところから低い所に行った場合面積が広がりますが、そのような場所があるのですか。
宮葉会長	今そのような土地があるのですか。
諏訪補佐	(挙手)
宮葉会長	諏訪補佐。
諏訪補佐	<p>今のお話はこの地区内に変更できるような換地調整用地があるかというお話ですか。</p> <p>区画整理地区内で事業を進める上で、皆さんの土地をうまくはめ込んでいきますが、どうしても換地調整用地が細く残ってしまった仮換地については、千葉市の土地をはめ込み、皆さんに売ったりしています。これは、ある程度千葉市の普通財産、権利者と同じ類の土地の性質ですね。そういうものは先行して買収しています。また、それとは別に道路用地として買収している2種類の土地がございます。今のお話の中で、換地調整用地にあたる部分は、千葉市の土地としてあります。それは、今回のような変更の為の土地または、街区を調整した結果、1画地で利用できない土地で、隣接者に処分しなければ使えない土地に分かれています。</p> <p>今回の場合についても未指定地の部分でこういった換地調整用地が何箇所かあるうちの一か所として提案させていただいております。全くないというわけではございません。</p> <p>まちづくりニュースでも記載してございますが、千葉市の土地だけでは、この事業のスピードに合わせて変更していくことが不可能なので、未利用地、整備されていてもまだ使う予定のない土地につきましては、「まだ整備されていない千葉市が持っている仮換地と交換してください。」と、そういう形でどんどんすぐ使える土地と交換させてもらっています。</p> <p>そういう形で使える土地を提供できるように動いております。</p>
飯塚委員	あればいいけどね。土地を切って持って来る訳にもいかないからね。たまたま今回はあったわけですね。
諏訪補佐	そうです。先ほど主査の説明がありましたように、変更前がまだ10年近く整備が見込めない仮換地で、長期の中断移転という事で、事業協力が得られないものですから、1、2年で整備をして引き渡し可能な仮換地を提案させていただいたわけです。そういった土地を私どもは逆に探したり、生み出したりして対応しています。
宮葉会長	次の質問をお願いします。
中野委員	(挙手)
宮葉会長	中野委員。
中野委員	案件②について、先ほど説明の中で、51街区7画地のところで「隣接地が市の換地調整用地なので一体として使うために51街区22の方に仮換地を変更いたします。」と説明がありましたが、149㎡というのは結構大きいと思うの

	<p>ですが、何か特別に一体化しなければならない理由が出てきたのですか。</p> <p>隣接地の換地調整用地と広く使って一緒にして市の換地調整用地を広くしたわけですね。何か理由があるのですか。</p>
諏訪補佐	(挙手)
宮葉会長	諏訪補佐。
諏訪補佐	<p>市の換地調整用地が149㎡と約120～130㎡あるのですが、二つ合わせると270㎡位になります。今の進捗状況はこの辺まで整備が完了しています。(図示。)これから先どんどん駅に向かっていくわけですが、これから先については、一般住宅地のような40坪くらい、130㎡から140㎡の土地も沢山ありますが、その他に約100坪位の土地があります。それ以上の土地も何件かございます。</p> <p>そういう方たちの長期中断移転となりますと、千葉市が持っている100㎡程度の分散している土地では、対応できない事が正直なところであります。そういう訳で、ある程度大きな土地が必要な時には、パズルを組むようにどうしても広い土地が必要になってきます。</p> <p>今回提案したところも事務所の方でいろいろ作業をしております、提案させていただきます。長期中断移転で暫く未利用地でも対応出来るような不在地主さんにつきましても提示をして、対応していきたいと考えておりますので、極力大きな土地を考えています。</p> <p>図面で見ただくと、通常の宅地として140㎡と言えば十分使える土地ですけれども、この場合、奥行きが長い分間口が狭くなってしまふ。こういう形だとなかなか変更の協議をしていっても承諾が得られませんので、元々千葉市がこのように40坪位の土地を持っていても、間口が狭いからという事でなかなか変更用地として対応できない、2つを合わせることによって大きな土地の形で変更していくことを考えております。</p> <p>いろいろな形を想定して対応していかなければならないと、駅前の整備にはスケジュールどおりには進まないの、いろいろ対応していきます。</p>
宮葉会長	よろしいですか。
中野委員	わかりました。北東向きの51街区7画地から、南西向きの51街区22画地に変更する訳ですが、22画地は間口が広いし南向きで条件も非常に良いのですが、3㎡位の減で計算上間違いないですね。
牧野換地工務班主査	間違いはないです。
宮葉会長	<p>他に質問はございませんか？</p> <p>それでは質問は無いようですので、採決に入りたいと思います。</p> <p>それでは、議案第2号「仮換地の指定変更について」、原案について意見の無い方は、挙手をお願いします。</p> <p>全員挙手ですので、議案第2号「仮換地の指定変更について」原案どおりとさせていただきます。</p> <p>続きまして議案第1号仮換地の指定について」説明をお願いします。</p>

<p>日色所長</p>	<p>議案第1号については今説明した議案第2号の承認いただいた仮換地の指定変更の伴う市の換地調整用地を指定するもので、いずれも市の換地調整用地を隣接者への払下げをするために今回指定するものであります。</p> <p>それでは、諮問文を読ませていただきます。</p> <p>議案第1号仮換地の指定について 千葉都市計画事業東幕張土地区画整理事業施行地区内の宅地について、別紙調書及び図面のとおりに仮換地の指定をすることについて、土地区画整理法第98条第3項の規定に基づき意見をうかがいます。千葉都市計画事業東幕張土地区画整理事業 施行者千葉市 代表者 千葉市長 熊谷俊人</p> <p>詳細につきましては、換地工務班主査よりご説明いたします。</p>
<p>牧野換地工務班主査</p>	<p>それでは、議案第1号「仮換地の指定について」ご説明いたします。</p> <p>案件は4件ございます。</p> <p>今回の案件は、議案第2号の仮換地指定の変更に伴う千葉市の換地調整用地を仮換地指定する案件が2件、今年度に造成が完了するエリア内で、隣接権利者に払い下げをするために、千葉市の換地調整用地を仮換地指定する案件が1件、土地区画整理法第90条同意により換地不交付となった仮換地先に千葉市の換地調整用地を仮換地指定する案件が1件です。</p> <p>それでは番号順に説明します。</p> <p>まず、①の案件です。位置はこちら15街区になります。</p> <p>こちらが調書です。(調書の読み上げ)</p> <p>こちらが図面です。この仮換地については造成が完了しているエリアで、議案第2号の案件③と④の仮換地指定の変更によって生じる仮換地の余剰地に千葉市の換地調整用地を仮換地指定するものです。</p> <p>次に、②の案件です。位置はこちら32街区になります。</p> <p>こちらが調書です。(調書の読み上げ)</p> <p>こちらが図面です。この場所は、今年度に造成が完了するエリアであり、今回の審議会で仮換地指定するものです。</p> <p>次に③の案件です。位置はこちら32街区20画地になります。</p> <p>こちらが調書です。(調書の読み上げ)</p> <p>こちらが図面です。この仮換地についても今年度に造成が完了するエリアで、議案第2号の案件①の仮換地指定の変更によって形状が変更となる千葉市の換地調整用地を仮換地指定するものです。</p> <p>次に④の案件です。位置はこちら36街区39画地になります。</p> <p>こちらが調書です。(調書の読み上げ)</p> <p>こちらが図面です。この仮換地については造成が完了しているエリアで、報告事項第2号の①の案件により、土地区画整理法第90条同意により換地不交付となった仮換地先を千葉市の換地調整用地として仮換地指定するものです。</p> <p>以上で議案第1号「仮換地の指定について」の説明を終わらせていただきます。よろしく申し上げます。</p>

宮葉会長	ただ今事務局から説明がありましたが、この件についてのご質問はございませんか。
鈴木委員	(挙手)
宮葉会長	鈴木委員。
鈴木委員	③の案件についてですが、図面を見てみると32街区20画地の変形の土地について、これは仮換地の変更で19画地を割り込んだことにより、こういう形になったわけですが、これは非常に使いづらい土地になったと思われませんが。 これは市としても処分出来るかどうか。そういう目算があつての変更ですか。
日色所長	(挙手)
宮葉会長	日色所長。
日色所長	結果的にそういう形になったのは確かにその通りでございます。1宅地として使えないような形状になった換地調整用地は、隣接者と今後調整してきます。欲しくないと言ったら何にするかは分からないですが、協力していただければと思っております。
鈴木委員	63㎡もありますね。
日色所長	63㎡は1宅地として使えない土地なので、出来れば隣接者に売り払うという事になります。案件③の32街区18画地の宅地のように、今回諮問している土地と同じように隣接者処分を知る土地として、仮換地指定をする訳ですから、同じような事例です。
鈴木委員	仮換地の変更で32街区19画地を割り込んでもらうのは非常に良いが、残った土地は処分出来るかどうか問題となるので、出来るだけ早く処分をしたいのが本音ですよね。変な土地が残ってしまって本当に処分できるのでしょうか。
日色所長	我々は事業を進めることが第一にあります。そのための調整用地として考えますと、1宅地に出来ないからそこで事業を止めてしまう訳にはいきませんので、こういう地型が悪くなった土地が生じて、仕方がないのかなと判断します。それについては隣接者への払い下げという形で協力を求めていくように努力します。
宮葉会長	他にご質問はございませんか。
安部委員	(挙手)
宮葉会長	阿部委員。
阿部委員	案件④ですが、この土地はかなり狭いですが、場所的にはそんなに大きくないですね。 ここは隣地に合わせる形になると思うのですが、隣接地もこれだけの小さいというのは何かあるのですか。
日色所長	(挙手)
宮葉会長	日色所長。

日色所長	隣接する36画地と27画地は千葉市の土地です。この土地は合わせて隣接者に払い下げをする形で今後お願いしていく形になります。
阿部委員	1宅地として合わせるという事ですか。
日色所長	はい。たまたま千葉市の土地がありますので、これを一体としますが、全部で一宅地として使いようがない土地なのでそれを隣接者に払い下げをします。
宮葉会長	他に質問はございませんか？ それでは質問は無いようですので、採決に入りたいと思います。 それでは、議案第1号「仮換地の指定について」、原案について意見の無い方は、挙手をお願いします。 全員挙手ですので、議案第1号「仮換地の指定について」原案どおりとさせていただきます。 どうもありがとうございます。 次の議案に入りたいと思います。 報告事項第1号「仮換地指定の軽微な変更について」事務局から報告をおねがいします。
所 長	軽微な変更の取扱いにつきましては、平成16年2月9日に開催した第7回審議会において承認されており、これに基づいて報告いたします。 ＜報告事項、議案朗読＞ 詳細につきましては、換地工務班主査より説明いたします。
牧野換地工務班主	【 報告事項1号 】 それでは、軽微な変更を行った案件について、ご報告させていただきます。 今回、軽微な変更の取扱いに該当する仮換地指定は1件ありました。 「仮換地指定の軽微な変更の取扱い規定について」の第7項に該当するものです。ここで、第7項の内容は「仮換地の指定または、仮換地指定通知書の明らかな記載の誤りを訂正するもの」と規定されております。 こちらが調書です。 平成27年8月28日に仮換地指定した案件で、この場所は仮換地の整備が未整備であったため、使用収益を開始できる日は仮換地が使用できるようになった後に改めて通知をする必要がありましたが、仮換地指定の効力発生日と同日に使用収益をすることができる内容の通知となっていたため、仮換地指定を取消し、改めて通知を行ったものです。 こちらが仮換地の図面です。変更前後に場所も面積も何も変わらず使用収益の開始日が錯誤という事で改めて取り消しをして再通知をさせていただきました。 報告事項第1号は以上になります。
宮葉会長	この件について、質問をお願いします。 何かございませんか。 無いようですので次に入ります。

	<p>報告事項については、賛否は問いません。</p> <p>それでは続きまして、報告事項第2号「仮換地指定の取消について」事務局から報告をお願いします。</p>
所 長	<p>仮換地指定の取消については、土地区画整理法第90条の同意により仮換地指定の取り消ししたものです。土地区画整理法第98条第3号及び軽微な変更の取扱いに該当するものではありませんので、報告だけさせていただきます。</p> <p>&lt;報告事項、議案朗読&gt;</p> <p>詳細につきましては、換地工務班主査より説明いたします。</p>
牧野換地工務班主	<p><b>【 報告事項2号 】</b></p> <p>それでは、報告事項第2号についてご報告させていただきます。</p> <p>こちらは宅地の所有者の方から同意を得て、その宅地について換地を定めないこととしたものです。根拠法令としては土地区画整理法第90条であり「宅地の所有者の申出又は同意があった場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないことができる」とされています。</p> <p>また、この仮換地は議案第1号の案件④で、千葉市の換地調整用地として仮換地指定をするものです。</p> <p>こちらが調書です。</p> <p>こちらが該当の仮換地の図面です。</p> <p>以上で議案第2号「仮換地の指定変更について」の説明を終わらせていただきます。</p>
宮葉会長	<p>報告事項について質問はございますか。</p> <p>質問が無いようですので進めさせていただきます。</p> <p>報告事項については、賛否は問いません。</p> <p>以上を持ちまして、「第24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。</p> <p>ご協力ありがとうございました。</p>

閉会 午後2時30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