

## 第29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 令和4年4月19日(火) 午後2時00分～午後2時54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  
委 員 宮 野 弘 美  
委 員 竹 田 正 道  
委 員 中 野 忠 生  
委 員 菅 谷 和 夫  
委 員 武 藤 真 澄  
委 員 中 村 正 幸  
委 員 小 森 重 明

( 事 務 局 ) 都 市 部 長 青 木 俊  
所 長 佐 藤 浩 一  
補 佐 平 沢 典 雄  
換地工務班主査 後 藤 誠一郎  
主任技師 石 出 貴 大  
技 師 井 口 明 大

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

### 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

仮換地の変更指定について、原案のとおりで異議ありません。

#### 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として、施行者から報告を受けました。

## 6. 会議経過

平沢補佐	<p>「第29回千葉都市計画事業東幕張土地区画整理審議会」を開催いたします。開会までの進行をさせていただきます所長補佐の平沢でございます。よろしく願いいたします。</p> <p>始めに、皆様にお配りしております資料の確認をさせていただきます。「審議会の次第」及び、前もって配布しています「議案書」ですが、お手元にありますでしょうか。</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>なお、本日傍聴をされている方をお願いいたします。</p> <p>配布させていただいた傍聴要領に従っての傍聴となりますのでよろしくお願いいたします。</p>
平沢補佐	<p>次に、施行者を代表いたしまして、都市部長の青木よりご挨拶させていただきます。</p>
青木部長	<p>都市部長の青木でございます。</p> <p>施行者を代表いたしまして一言ご挨拶を申し上げます。</p> <p>本日は、年度初めのお忙しい中、また、コロナが完全収束には至らない中、当審議会にご出席いただきありがとうございます。</p> <p>また、委員の皆様におかれましては日頃より、当土地区画整理事業を始め、市政全般に対してご理解、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。</p> <p>さて、当審議会の開催は、約2年ぶりでございます。この間、施行者としては、駅前広場の整備を最優先課題として、建物移転等を進めてまいりました。今年度は、いよいよ駅前広場の工事に着手することとしております。</p> <p>その一方で、駅前のスーパー三徳さんが、移転先の土地での営業継続はしないという判断をされ、撤退いたしました。本市としては、引き続き営業していただけるものと考えて、移転先の土地を早期に整備していただけないかと、大変残念に思っております。</p> <p>三徳さんの撤退によって、地域の皆様には、大変不便を感じていると思いますので、本市としては、駅周辺に新たなスーパーが進出されるよう、スーパー事業者や駅前広場周辺の地権者の皆様に対し、情報提供や働きかけを行っております。</p> <p>駅前広場の整備を契機に、駅周辺が賑わいを見せるよう今後も務めてまいりますので、ご理解くださいますようお願いいたします。</p> <p>さて本日の議題は、議案2件と報告事項1件でございます。</p> <p>慎重なご審議をお願いいたします。</p> <p>また、審議会終了後に、少しお時間を頂き、事務所より、今後の工事の進め方について説明がありますので、よろしくお願いいたします。</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>本日は、よろしくお願いいたします。</p>
平沢補佐	<p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして宮葉会長よりご挨拶を頂戴したいと思います。</p>

宮葉会長	<p>会長の宮葉でございます。</p> <p>本日は大変お忙しい中、東幕張土地区画整理審議会に参加していただきご苦労様でございます。また傍聴人の方も一つよろしく申し上げます。</p> <p>さて、令和4年度からいよいよ、本格的な駅前広場整備が始まるということで、駅前広場に関わる権利者の移転も順調に進み、令和5年度の駅前広場供用開始が目に見えて形になってきたことと思います。</p> <p>土地区画整理事業は駅前周辺に相応しい土地利用の誘導は難しいものがあると思いますが、早期の駅前広場の完成により、当該広場が地区の生活拠点としてだけでなく、アクセスの拠点となることを期待しております。</p> <p>また、委員の皆様方には、今後も引き続きご尽力いただきたいと思います。</p> <p>さて、本日の議案は仮換地の指定と、指定変更となっております。</p> <p>事業を進める上で施行者と権利者の協議が整った案件と伺っておりますが、慎重なるご審議の程、お願いいたします。</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>
平沢補佐	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、これより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、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3条第3項の規定により、宮葉会長に議長をお願いいたします。</p> <p>また、本日ご出席いただいております委員は10名中8名でございます。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条の規定に基づきまして本審議会が成立していることをご報告いたします。</p> <p>それでは宮葉会長より、「開会宣言」をお願いいたします。</p>
宮葉会長	<p>これより、第29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>議事運営要綱第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、議席順に中野委員さんと、菅谷委員さんの両名をお願いいたします。</p>
宮葉会長	<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>
佐藤所長	<p>所長の佐藤です。</p> <p>議案第1号は全て千葉市所有地の仮換地指定となります。</p> <p>隣接者への売却及び、駅前広場周辺で仮換地が使用可能となる所について、仮換地指定が必要になった案件を諮問させていただくものです。</p> <p>それでは、議案書の1ページをご覧ください。</p> <p>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伺います。</p> <p>内容につきましては、換地工務班主査より説明いたします。</p>

<p>換地工務 班主査</p>	<p>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>議案の説明の前に先日送付しております議案書に誤りがありましたので、申し訳ございませんが、訂正させていただきます。</p> <p>議案第1号の議案書15ページの調書ですが、事前に送付したものが借地の記載が空白になっていたのですが、正しくは記載があります。もう1箇所ございまして、報告事項の29ページの調書も借地の記載があるものを正として修正させていただきます。</p> <p>それでは、議案第1号を説明いたします。</p> <p>案件は、位置図のとおり、53街区、54街区、25街区、21街区、24街区に1件ずつの計5件になります。全て千葉市の所有地です。</p> <p>53街区の1件は、鉄塔用地として東京電力へ売り払いするために仮換地指定を行います。</p> <p>その他4件は、造成工事が今年度までに完了する千葉市の換地調整用地です。それでは順次説明させていただきます。</p> <p>こちらが案件1の調書です。議案書の3ページです。</p> <p>従前の宅地が幕張町6丁目99番16、54.23㎡を、仮換地が53街区5画地46㎡になります。</p> <p>議案書の4ページが仮換地指定図です。</p> <p>続きまして、案件2の調書です。議案書の5ページです。</p> <p>従前の宅地が幕張町4丁目661番3、1.72㎡、幕張町6丁目99番14、44㎡、幕張町6丁目100番4、183.27㎡、幕張町6丁目100番5、164.99㎡、仮換地が54街区11画地337㎡になります。</p> <p>議案書の6ページが仮換地指定図です。</p> <p>続きまして、案件3の調書です。議案書の7ページです。</p> <p>従前の宅地が武石町2丁目640番56、67.89㎡、仮換地が25街区5画地59㎡になります。</p> <p>議案書の8ページが仮換地指定図です。</p> <p>続きまして、案件4の調書です。議案書の9ページです。</p> <p>従前の宅地が武石町2丁目640番54、37.93㎡、仮換地が21街区22画地33㎡になります。</p> <p>議案書の10ページが仮換地指定図です。</p> <p>最後に、案件5の調書です。議案書の11ページです。</p> <p>従前の宅地が武石町2丁目640番55、42.36㎡、仮換地が24街区3画地37㎡になります。</p> <p>議案書の12ページが仮換地指定図です。</p> <p>以上で「議案第1号 仮換地の指定について」の説明を終わります。</p>
<p>宮葉会長</p>	<p>只今、議案第1号について説明がありましたが、質問がある方は挙手をお願いします。</p>
<p>中野委員</p>	<p>換地設計や換地計算について、この審議会で説明いただいているので、一筆一筆減歩率が違うのは理解しています。</p>

	<p>この地区全体の減歩率は23%ぐらいだと理解しているのですが、その全体の減歩率と比較して、議案1号の案件は13%から15%ぐらいの減歩率となっており、平均減歩率よりも少なくなっているのはなぜですか。</p>
佐藤所長	<p>(スクリーンに議案第1号の位置図を示す)</p> <p>議案第1号の位置図です。①～⑤までの減歩率については12%～15%となっています。当地区の平均減歩率は22.19%です。議案第1号の減歩率が少ないことについて説明いたします。</p> <p>減歩率が低い要因として、仮換地は千葉市を除く権利者の仮換地を優先的に配置しています。街区内に生じた隙間に千葉市の換地調整用地を当て込んでいます。</p> <p>⑤の図面で説明しますと、千葉市を除く権利者の仮換地を優先的に配置していくと街区に隙間でできます。この隙間に千葉市が事業開始前に買収した換地調整用地を当て込んでいます。千葉市の仮換地については隙間を埋める関係上、細長い形状のものが多く仮換地の評価は低くなっています。</p> <p>次に①～④は高圧線下の土地で地益権が設定されています。高圧線下の土地は建築などの制限がかかるため、できる限り千葉市の仮換地としているところです。①～④について換地設計を行うと19%～30%の減歩率となります。</p> <p>本日の議案の千葉市用地では減歩が緩和されていますが、千葉市の換地調整用地は地区内に従前地で1万㎡以上ございます。他の仮換地で今回余分に与えた換地分については他の土地で調整しています。</p> <p>減歩緩和した分は千葉市が買収した他の換地調整用地の減歩率を高くして全体で相殺しています。</p> <p>換地調整用地は1宅地では使用できませんので、隣接する方に希望があれば売却をしています。減歩緩和した仮換地は、換地処分時に清算金の徴収となりますが、千葉市の仮換地は、仮換地を売買しているため、換地調整用地の清算金は、事業完了時に全て千葉市が負うこととしています。</p>
宮葉会長	<p>他に質問はありませんか。</p>
中野委員	<p>現在、換地調整用地は何箇所あるのでしょうか。</p> <p>またどういった処分の仕方を検討されているのですか。</p>
佐藤所長	<p>千葉市の換地調整用地で、整備済みの箇所は15箇所ございます。その内12箇所が100㎡未満となっております。事業全体だと未整備箇所を含め61箇所、その内100㎡未満は31箇所となっております。</p> <p>処分は、宅地の最低敷地面積を100㎡以上と考えており、100㎡以下の土地については隣接者へ売却するというところで進めてきております。</p> <p>隣接者から希望があれば売却をしているという状況ですので、全体の処分の見通しは立っておりません。</p> <p>100㎡以上の土地につきましては、事業の進捗状況を見ながら公募により売却ということで考えております。</p>
宮葉会長	<p>他に質問はありませんか。</p>
小森委員	<p>換地調整用地はどんどん増えていきます。これは駅前広場まで整備が進んだ証</p>

	<p>拠ですが、まだ整備ができていないところを含めるとかなり残っていると思います。</p> <p>整備が完了した換地調整用地は仮換地指定をして売却する方向で進むと思いますが、仮換地変更の用地が減ることとなってしまう、地権者の皆さんの要求要望に叶う換地調整用地があるかどうか、重要な事項となっていくでしょうから、今までうまくいっていたと思います。</p> <p>私も区画整理事業に携わっていたことありますが、この地区の進捗の早さにはびっくりします。これは地権者の方々のご協力によるものと思います。</p>
宮葉会長	<p>私から質問いいですか。</p> <p>平均減歩率22.19%というのはどういう意味ですか。</p> <p>全体の減歩率とはまた違うのですか。</p>
佐藤所長	<p>減歩率は一筆一筆異なりますが、事業全体での減歩率を平均減歩率として表しており、当事業の平均減歩率は22.19%となります。</p>
宮葉会長	<p>区画整理事業を始める前は23%の減歩率で行う、筆ごとに高い低いがあるという説明を受けた。</p> <p>22.19%という減歩率は初めて聞いたが、そんなに低かったのか。</p>
佐藤所長	<p>(スクリーンに換地計算の説明図を写す)</p> <p>スクリーンに映し出しているのは、土地評価の資料ですが、施行前は細い曲がった道路に接道し、救急車両が入れないなどの課題がありました。</p> <p>これを健全な市街地にしていくために土地区画整理事業を実施しておりますが、土地区画整理事業では新たな道路を配置して、さらに公園を作ります。全体の面積は変わりませんので、施行後は道路や公園の用地は従前よりも増えることとなります。公共用地を生み出すためには、個々の方々から少しずつ土地を削って公共用地に当てていきます。</p> <p>こちらの例ですと、従前の宅地面積と施行後の宅地面積、これを比較すると22.19%宅地の面積が減少しています。</p> <p>個々の土地の評価をして減歩率が決まりますので、一筆一筆減歩率は違いますが、当地区の平均減歩率は22.19%となっています。</p>
宮葉会長	<p>平均減歩率が23%よりも低いとは。従前地が畑や道路などで、100%当てはまらないと思っていたが、もっと高いと思っていた。</p>
佐藤所長	<p>畑などは土地の面積が広く、その一部が接道しているという条件となりますので、住居として使用している宅地と比べ土地の評価が低くなります。</p> <p>従前地の土地の評価が低ければ、減歩率が大きくなる傾向となります。</p> <p>宅地は形状、接道状況、間口、奥行きなどから評価します。施行前の宅地の評価が低いと減歩率は高くなる傾向となります。</p>
宮葉会長	<p>減歩率は23%と説明を受けていて、22.19%は初めて聞いた。</p>
換地工務 班主査	<p>パンフレットにも記載している数値で、当初からの数値となります。</p>
小森委員	<p>当初の事業計画では、従前と施行後の土地の評価をして、本来は28%の減歩</p>

	<p>が必要でしたが、ここは元々駅に近く評価が高い土地でしたので、区画整理をしてもそこまで価値が上がらないから、28%の減歩ではなく、23%の減歩であるところ、時代が進み、状況が変化し、土地の価値が上がりづらくなったということもあり、再度評価してみたら、もう少し市が土地を買収して、従前の土地と換地の土地の価値が釣り合うようにしたら、減歩率が下がり、それが22.19%になったということだと思う。</p> <p>減歩率が下がることは地権者にとっては良いことだ。</p>
宮葉会長	<p>事業が始まる前の説明では減歩率30%だった。それが次に27%になった。それがまた23%と提案され、泣く泣く事業について同意をした。そのことが頭にあった。内容は分かりました。</p>
宮葉会長	<p>他に質問のある方はいますか。</p>
中野委員	<p>減歩率のことでよろしいでしょうか。感覚的に駅前からウェルシアがあるところまで、3つのブロックに分けたとき、一番北側のウェルシアのところが一番減歩率が高く、駅に近い方が減歩率が低いような気がする。平均の減歩率があるということは、おしなべて3つのブロックは同じ減歩率という考え方が正しいのでしょうか。</p>
佐藤所長	<p>減歩率はエリアで決まっているということではなく、一筆一筆評価しているので、一筆ごとに減歩率が異なります。</p> <p>従前地と仮換地をそれぞれ評価し減歩率が決まりますので、元々無かった駅前広場や都市計画道路沿いに仮換地指定されている方は、減歩率が高くなる傾向となっています。</p> <p>従前地に近い場所に仮換地指定されている方は、比較的 평균減歩率に近い減歩率となっております。仮に、駅前から離れた方が駅前に近い場所に仮換地指定されたらとすると、減歩率は高くなります。</p>
中野委員	<p>そうだと思うのですが、感覚的にそんな感じがしたものですから。</p>
宮葉会長	<p>他に質問はありませんか。</p> <p>他に無いようでしたら、採決したいと思います。</p> <p>只今の議案について異議の無い方は挙手願います。</p> <p>挙手多数につき、議案第1号については「異議無し」とします。</p>
宮葉会長	<p>それでは「議案第2号 仮換地の指定変更について」事務局の説明を求めます。</p>
佐藤所長	<p>議案第2号について、ご説明いたします。</p> <p>市では、中断移転を減らすため、中断移転している方または、中断移転となる方から相談を受け、施行者の換地調整用地との変更について協議が整った内容で、新たに仮換地指定が必要になった案件を諮問させていただくものです。</p> <p>それでは、議案書の13ページをご覧ください。</p> <p>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伺います。</p>

	内容につきましては、換地工務班主査より説明いたします。
換地工務班主査	<p>「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>案件は1件でございます。</p> <p>議案書の14ページが位置図です。</p> <p>黄色が変更前の仮換地で、青色が変更後です。</p> <p>従前地は緑色の箇所になります。変更前の仮換地は、区画道路17号線を整備しないと使用開始ができない画地です。従前地と区画道路17号線が重複しているので、中断移転が必須になります。</p> <p>しかし、地権者はご高齢で2度に渡る引っ越しは困難であると相談があり、直接移転が可能な千葉市の換地調整用地との変更案を提示したところ、了承を得られたため、仮換地変更を行うものです。</p> <p>議案書の15ページが調書です。</p> <p>従前地に変更はございません。</p> <p>19街区7-4画地、86㎡を42街区2画地、83㎡へ変更します。</p> <p>変更前から仮換地面積が3㎡少なくなります、権利者も了承しております。</p> <p>議案書の16ページが変更前の仮換地指定図です。</p> <p>議案書の17ページが変更後の仮換地指定図です。</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	只今、事務局から説明がありましたが、質問がある方は挙手をお願いします。
菅谷委員	この方は83㎡となるということは過小宅地になることが前提ですか。左右どちらかの土地をお持ちなのですか。
換地工務班主査	この方の仮換地は、本議案の土地だけです。
菅谷委員	仮換地が3㎡少なくなっていますが、土地の評価はどのようになっていますか。
佐藤所長	<p>仮換地の変更前後で接道条件が変わるので、評価も変わってきます。</p> <p>今回の変更では、変更する仮換地の方が評価が低くなりますが、地積が3㎡少なくなることも踏まえて了承をいただきました。</p> <p>評価の差分については、換地処分後の清算金での対応となります。</p>
菅谷委員	どこの区画整理事業でも過小宅地を防ぐということで100㎡以上の仮換地をされていると思いますが、ここは最初から100㎡未満の土地があったのですね。
佐藤所長	<p>当地区では100㎡未満の土地はかなりございました。今回の対象地は、所有者の方が広い土地を持っており、ここの部分に借地権が設定されており、当宅地については過小宅地対策をせずに仮換地指定を行っています。</p> <p>仮換地の変更にあたっては、所有者と借地権の方にお話しして、両者からご了承をいただいております。</p>
宮葉会長	<p>他に質問はありませんか。</p> <p>他に無いようでしたら、採決したいと思います。</p> <p>只今の議案について賛成の方は挙手願います。</p>



	賛成多数につき、議案第2号については「異議無し」とします。
宮葉会長	それでは続きまして、「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願いします。なお、報告事項については、賛否を問いません。
佐藤所長	報告事項第1号についてご説明いたします。 軽微な変更の取扱いに基づき、仮換地指定を行った案件の報告です。 それでは、議案書の18ページをご覧ください。 平成16年2月9日開催の審議会において同意された仮換地指定の軽微な変更について、別紙調書及び図面のとおり仮換地の指定をしたので報告します。 内容につきましては、換地工務班主査より説明いたします。
換地工務班主査	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5件です。 案件1、2、3、4は、地権者の方からの従前地分筆や仮換地分割の申し出があり、仮換地の変更指定を行ったものです。 案件5は、千葉市の換地調整用地を、隣接する2者へ処分するため、従前地及び仮換地を分割する指定変更です。 まず案件1を説明します。 議案書20ページが調書です。変更前は従前地1筆に対して仮換地は3画地でした。これを、従前地と仮換地が1対1となるように、従前地を3筆に分筆し、仮換地の変更指定を行ったものです。 議案書21ページが変更前の図面です。 議案書22ページが変更後の指定図です。 次に案件2について説明します。 議案書23ページが調書です。変更前は従前地2筆に対して仮換地は1画地でした。仮換地を3つに分割し、それに併せて従前地の面積を合うように分筆し、仮換地の変更指定を行ったものです。 議案書24ページが変更前の指定図です。 議案書25ページが変更後の指定図です。 次に案件3について説明します。 議案書26ページが調書です。変更前は従前地1筆に対して仮換地が2画地でした。これを、従前地と仮換地が1対1となるように、従前地を2筆に分筆し、仮換地の変更指定を行ったものです。 議案書27ページが変更前の図面です。 議案書28ページが変更後の指定図です。 次に案件4について説明します。 議案書29ページが調書です。変更前は従前地2筆に対して仮換地が1画地でした。仮換地を2つに分割し、仮換地の面積に合うように従前地の面積を分筆し、仮換地の変更指定を行ったものです。 議案書30ページが変更前の図面です。 議案書31ページが変更後の指定図です。 最後に案件5について説明します。

	<p>議案書32ページが調書です。変更前は従前地1筆に対して仮換地が1画地でした。千葉市の換地調整用地を、隣接する2者へ処分するため、仮換地を2画地に分割し、それに合わせて従前地を2筆に分筆し、仮換地の変更指定を行ったものです。</p> <p>議案書33ページが変更前の図面です。</p> <p>議案書34ページが変更後の図面です。</p> <p>「報告事項1号 仮換地指定の軽微な変更について」は以上です。</p>
宮葉会長	<p>只今、事務局から報告事項第1号について報告がありました。</p>
宮葉会長	<p>以上をもちまして、「第29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>御協力ありがとうございました。</p> <p>なお、事務局は「答申書」の作成をお願いいたします。</p>

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。

令和4年 月 日

会 長 \_\_\_\_\_

署 名 人 \_\_\_\_\_

署 名 人 \_\_\_\_\_

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