

第1回

千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会

資 料

1	千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業施行規程	1 P ~ 4 P
2	千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会の運営に関する要綱	5 P ~ 6 P
3	事業概要	7 P ~ 8 P
4	管理処分計画の概要	9 P ~ 12 P
5	今後の予定	13 P

目次

- 第 1 章 総則(第 1 条 第 5 条)
- 第 2 章 費用の負担(第 6 条)
- 第 3 章 保留床等の賃貸又は譲渡(第 7 条 第 9 条)
- 第 4 章 市街地再開発審査会(第 10 条 第 16 条)
- 第 5 章 清算(第 17 条・第 18 条)
- 第 6 章 雑則(第 19 条)

附則

第 1 章 総則

(趣旨)

第 1 条 この条例は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市再開発法(昭和 44 年法律第 38 号。以下「法」という。)第 2 条の 2 第 4 項の規定により千葉市が施行する千葉駅西口地区の市街地再開発事業に関し法第 52 条第 2 項各号に掲げる事項その他必要な事項を定めるものとする。

(事業の種類及び名称)

第 2 条 前条の市街地再開発事業(以下「事業」という。)の種類及び名称は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 種類 第二種市街地再開発事業
- (2) 名称 千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業
(施行地区に含まれる地域の名称)

第 3 条 事業の施行地区に含まれる地域の名称は、次のとおりとする。

千葉市中央区新千葉 1 丁目及び新千葉 2 丁目の各一部

(平成 3 条例 49・一部改正)

(事業の範囲)

第 4 条 事業の範囲は、法第 2 条第 1 号に規定する市街地再開発事業とする。

(事務所の所在地)

第 5 条 事業の事務所は、千葉市中央区新町 16 番地の 1 に置く。

(平成 3 条例 49・一部改正)

第 2 章 費用の負担

(費用の負担)

第 6 条 事業に要する費用は、次の各号に掲げるものを除き、本市が負担する。

- (1) 法第 121 条第 1 項の規定による公共施設管理者の負担金
- (2) 法第 122 条第 2 項の規定による補助金
- (3) その他の負担金又は補助金

第3章 保留床等の賃貸又は譲渡

(保留床等の賃貸又は譲渡)

第7条 事業により本市が取得する法第2条第10号に規定する建築施設の部分(以下「保留床等」という。)は、次の各号に掲げる場合を除き、公募により賃貸し、又は譲渡するものとする。

- (1) 警察官派出所、電気事業者の電気工作物その他公益上欠くことができない施設の用に供するため必要とする場合
- (2) 施行地区内に宅地、借地権若しくは権原に基づき存する建築物を有する者又は施行地区内の建築物について借家権を有する者の居住若しくは業務の用に供するため特に必要とする場合
- (3) その他市長が特に必要と認める場合

(賃借人又は譲受人の募集方法)

第8条 前条の規定による賃借人又は譲受人の公募は、新聞、掲示等の方法により広告して行うものとする。

(賃借人又は譲受人の決定)

第9条 市長は、賃借り又は譲受けの申込みをした者の数が賃貸し、又は譲渡しようとする保留床等の数を超える場合においては、公正な方法で選考して、当該保留床等の賃借人又は譲受人を決定しなければならない。

第4章 市街地再開発審査会

(審査会の名称)

第10条 法第57条第1項の規定により本市に設置する市街地再開発審査会の名称は、千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会(以下「審査会」という。)という。

(委員の定数)

第11条 審査会の委員(以下「委員」という。)の定数は、9人とする。

2 前項に規定する委員の定数のうち、法第57条第4項の規定により同項第1号に掲げる者のうちから任命される委員(以下「1号委員」という。)の数は、5人とし、同項第2号に掲げる者のうちから任命される委員(以下「2号委員」という。)の数は、4人とする。

(委員の欠格事由等)

第12条 次に掲げる者は、委員となることができない。

- (1) 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
 - (2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 2 委員は、前項各号の一に該当するに至ったとき、及び2号委員にあっては、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を失ったときは、その職を失う。
- 3 市長は、委員が次の各号の一に該当するときその他委員たるに適しないと認めるときは、その委員を解任することができる。

- (1) 心身の故障のため職務の執行に堪えられないと認められるとき。
- (2) 職務上の義務違反があると認められるとき。

(平成12条例22・一部改正)

(委員の補充)

第13条 市長は、委員に欠員を生じたときは、速やかに補充の委員を任命するものとする。

(委員の氏名等の公告及び掲示)

第 14 条 市長は、委員を任命したときは、委員の氏名及び 1 号委員又は 2 号委員の別その他必要な事項を公告するとともに、その公告の内容を施行地区内の適当な場所に公告の日から起算して 10 日間掲示しなければならない。

(審査会の会長)

第 15 条 審査会に会長を置く。

2 会長は、1 号委員のうちから委員が選挙する。

3 会長は、審査会を代表し、議事その他会務を総理する。

4 会長に事故がある場合においては、委員のうちからあらかじめ互選された者がその職務を代理する。

(審査会の招集、会議及び議事)

第 16 条 審査会は、市長が招集する。

2 審査会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 5 日前までに会議の日時、場所及び目的である事項を委員に通知しなければならない。ただし、緊急を要する場合においては、この限りでない。

3 審査会の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

4 審査会の議事は、法令に特別の定めがある場合を除き、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。

第 5 章 清算

(清算金の徴収又は交付の通知)

第 17 条 市長は、法第 118 条の 24 第 1 項の規定により清算金を徴収し、又は交付する場合には、その期限及び場所を定め、少なくともその期限の 30 日前に、これを納付すべき者又は交付を受けるべき者に通知するものとする。

(清算金の分割徴収)

第 18 条 市長は、法第 118 条の 24 第 2 項において準用する法第 106 条第 1 項の規定により清算金を分割して徴収する場合において、その徴収すべき清算金の総額が 10 万円以上であるときは、第 1 回の納付期限の翌日から起算して清算金の額に応じ、別表に定めるところにより分割徴収することができる。ただし、清算金を納付する者の資力が乏しいため、当該清算金を同表に定めるところにより納付することが困難であると認めるときは、当該清算金の最終回の納付期限を 10 年の範囲内において延長することができる。

2 前項の規定により清算金の分割納付を希望する者は、前条の通知のあった日から 2 週間以内に、市長にその旨を申し出て、承認を受けなければならない。ただし、市長は、特別の理由があると認めるときは、2 週間を経過した後においても分割納付を希望する旨の申出を受理することができる。

3 第 1 項の規定により清算金を分割徴収する場合においては、市長は、毎回の徴収金額及び納付期限を定めて清算金を納付すべき者に通知するものとする。

4 第 1 項の規定により清算金を分割徴収する場合における第 1 回の納付額は、清算金の総額を分割回数で除して得た額を下らない金額とし、第 2 回以降の納付額は、清算金の総額を分割回数で除して得た額にその回の利子を加えた金額とする。

5 清算金を分割納付する者は、いつでも未納の清算金の全部又は一部を繰り上げて納付することができる。

6 市長は、清算金を分割納付する者が分割納付に係る納付金を滞納したときは、未納の清算金の全部又は一部について納付期限を繰り上げて徴収することができる。

7 清算金を分割納付する者は、その氏名又は住所(法人にあっては、その名称又は主たる事務所の所在地)を変更したときは、直ちにその旨を市長に届け出なければならない。

第6章 雑則

(委任)

第19条 この条例に定めるもののほか、事業の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業の事業計画の決定の公告の日から施行する。

附 則(平成3年12月13日条例第49号)

この条例は、平成4年4月1日から施行する。

附 則(平成12年3月21日条例第22号)抄

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

附 則(平成18年9月21日条例第47号)

この条例は、公布の日から施行する。

別表

徴収すべき清算金の総額	最終回の納付期限	分割して徴収する回数
10万円以上 30万円未満	1年以内	2回
30万円以上 60万円未満	1年6月以内	3回
60万円以上 100万円未満	2年以内	4回
100万円以上 150万円未満	2年6月以内	5回
150万円以上 250万円未満	3年以内	6回
250万円以上 350万円未満	3年6月以内	7回
350万円以上 450万円未満	4年以内	8回
450万円以上 550万円未満	4年6月以内	9回
550万円以上	5年以内	10回

千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会の運営に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業施行規程第19条の規定に基づき、千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会(以下「審査会」という。)の運営に関し必要な事項を定める。

(委員の任期)

第2条 委員の任期は5年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員の発言)

第3条 会議において委員は、会長の許可を得て、又はその指名により、議題に係る事項について報告若しくは説明を行い、又は意見を述べることができる。

2 会長は、議事を整理するために必要があると認めるときは、委員の発言を止め又は議事を中止することができる。

(関係者の意見聴取等)

第4条 会長は、審査会において必要と認めるときは、審査会の議決を経て関係者の出席を求めて意見を聴き、又は関係者から資料の提供を求めることができる。

(会議の公開)

第5条 審査会の会議はこれを公開する。ただし、会長が特に必要と認めるときは、審査会に諮って会議の一部又は全部を非公開とすることができる。

2 会議を非公開とする場合において、会場に傍聴者等がいるときは、会長は傍聴者等を会場から退去させるものとする。

(会議の傍聴)

第6条 審査会の会議の傍聴を希望する者は、会議当日、受付で傍聴券の交付を受けなければならない。

2 傍聴を希望する者が定員を超えるときは、先着順とする。

(会場からの退去)

第7条 会長は、傍聴者が会議の進行を妨害する等会議の運営に支障となる行為をする

ときは、当該傍聴者に会議の運営に協力するよう求めるものとする。この場合において、会長は当該傍聴者がこれに従わないときは、会場から退去を命じることができる。

(議事録)

第8条 会長は、審査会の会議について議事録を作成し、会長及びあらかじめ会長が指名した委員2名がこれに署名押印するものとする。

2 公開された会議の議事録は、これを公開する。

(庶務)

第9条 審査会の庶務は、都市局都市部西口再開発事務所において処理する。

(委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成19年9月11日から施行し、千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業の完了をもって効力を失う。

事業概要

1. 事業の種類及び名称等

	事業の種類 及び名称	千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業	
	施行者	千葉市	
	事業の目的	<p>本地区は、千葉市の都心の一翼を担う地域として、更に臨海地区への玄関口としての位置にある。このため、駅前広場等公共施設整備と共に、施設建築敷地及び施設建築物を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、千葉駅西口駅前地区にふさわしい市街地の形成を図ることを目的とする。</p>	
	施行区域	千葉市中央区新千葉1丁目及び2丁目の各一部の区域	
	施行面積	約1.9ha	
	建築敷地面積	約6,460 m ²	壁面の位置の制限：奥行き2m、高さ4m
	公共施設	区 分	名 称 等
		幹線街路	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉駅西口交通広場 ・都市計画道路千葉港黒砂台線
		区画街路	・市道新千葉24号線 ほか5路線
		公 園	・新千葉公園 面積 約950 m ²
		そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・立体的歩道施設 ・自転車駐車場
	事業施行期間	事業計画決定告示の日から平成22年3月31日まで	

2. 従前状況

(1) 土地利用

区 分	従 前 (㎡)	従 後 (㎡)
公 共 施 設	7,408	12,822
駅 前 広 場	1,714	6,508
公 園	946	950
道 路	4,748	5,037
駐 輪 場	-	327
宅 地	11,872	6,458
合 計	19,280	19,280

(2) 権利者数

区 分	人 数 (人)
土地所有者	23
借地権者	30
借家権者	104
飲 食	37
物販・サービス	15
業 務	52
合 計	157

管理処分計画の概要

管理処分計画は配置設計図と管理処分計画書を作成して定めることになっています。（規則 37 条の 5）

1. 配置設計図

公共施設、施設建築敷地並びに施設建築物及びその一部の位置、大きさが明らかになるように配置設計図の形で定めます。

（各権利者の従後資産の内容を図示する。）

- ア 施設建築物の各階平面図に各施設建築物の一部の配置及び用途を表示したもの
- イ 施設建築敷地の平面図に各施設建築敷地の区域を表示したもの
- ウ 公共施設の平面図

2. 管理処分計画書に記載するもの

- （1）譲受け希望の申し出をした者で、建築施設の部分を譲り受けることとなるもの及び賃借り希望の申し出をした者で施設建築物の一部を賃借りすることとなるものに関する事項
- （2）施行者に帰属することとなる建築施設の部分及び施行者に帰属することとなる施設建築物の一部を賃借りすることとなる者に関する事項
- （3）法第 118 条の 10 において準用する法第 79 条第 3 項の規定が適用されることとなる者に関する事項
- （4）（1）の見積り額並びに（1）及び（2）の概算額の算定の基準日並びに工事完了の予定時期
- （5）新たな公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項
- （6）法第 118 条の 25 第 2 項において準用する法第 109 条の 2 第 6 項の規定により定めることとされている地上権の明細及びその帰属並びにその存続期間その他の条件の概要

千葉駅西口地区における管理処分計画の考え方及び概要

1. 管理処分計画の方式について

管理処分計画の方式には、「原則型」と「特則型（全員同意型）」の二つの方式があります。

当地区は、「原則型」による管理処分計画を定めることとしています。

[原則型と特則型との従後の権利の違い]

区 分	土地、借地権、建築物	借 家 権
原則型	施設建築物の一部と施設建築敷地の共有持分	施設建築物の一部についての借家権
特則型	同意に基づき自由設定	

2. 施設建築物の設計方針

施設建築物は、駅前地区にふさわしい景観、機能を考慮しA 1 棟、A 2 棟、及びA 3 棟をゲート（駅から駅前広場へ到るときの門）、B 棟をタワー（西口の位置を示すシンボリックなランドマーク）として位置付けています。

A 1 棟、A 2 棟、及びA 3 棟は、駅前広場利用客及び周辺住民の利便に供する商業・業務の複合建物とし、B 棟は業務を中心とした建物を計画しました。

3. 施設建築物基本構成及び配置

施設建築物のうち、A 1 棟、A 2 棟、及びA 3 棟は「特定建築者制度」を導入し、A 1 棟及びA 2 棟を保留床（特定建築者）、A 3 棟を権利者用ビル、B 棟は保留床とします。

A 1 棟の施設建築物は、地上1 1 階建てとし、低層部に商業、高層部に事務所を配置します。

A 2 棟の施設建築物は、地上1 3 階建てとし、ホテルとホテルに付帯する商業を配置します。

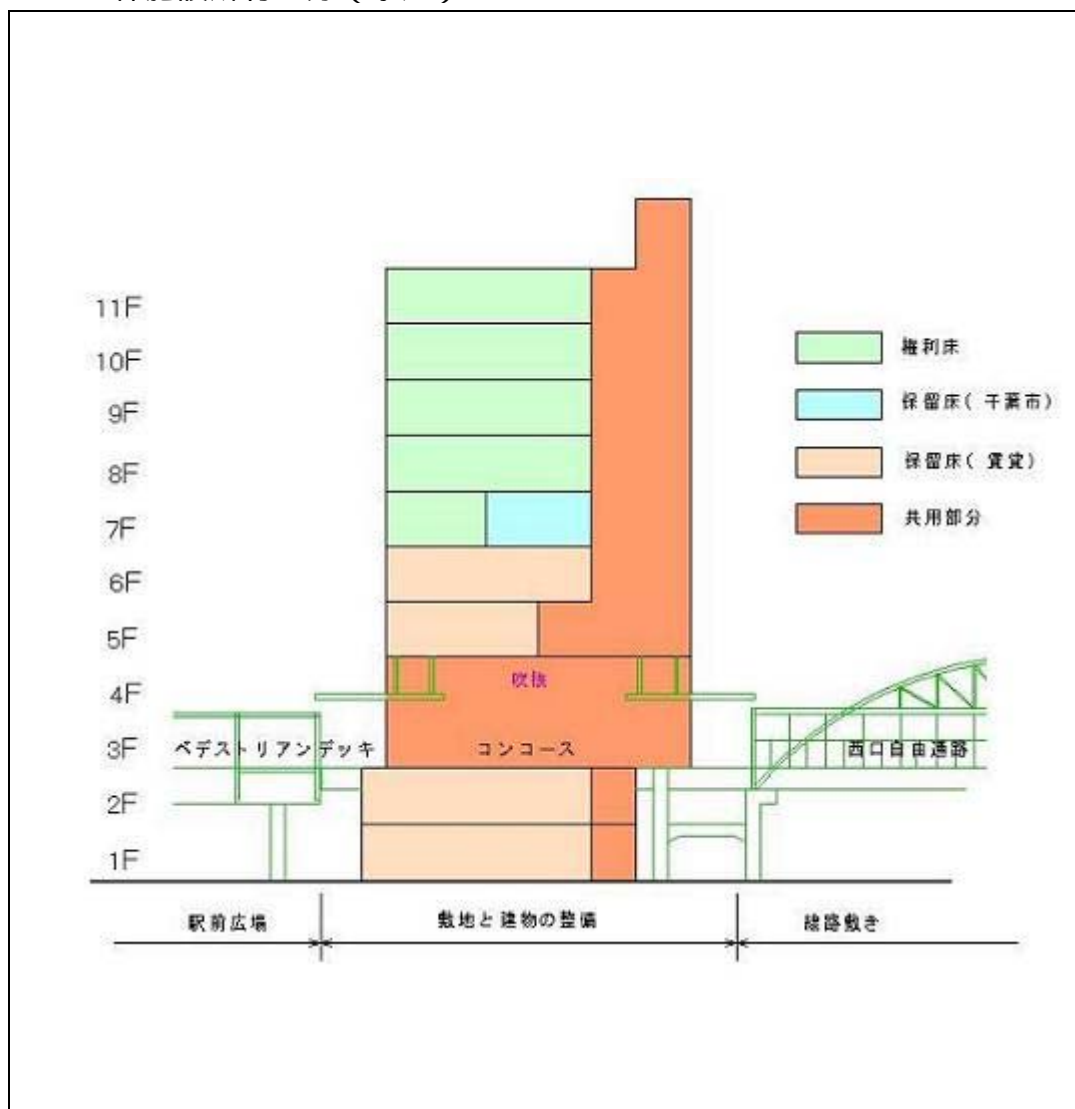
A 3 棟施設建築物は、地上1 1 階建てとし、3 階コンコースにて千葉駅西口自由通路と西口交通広場ペDESTリアンデッキと接続し、コンコースからA 1 棟及びA 2 棟にアクセスすることが可能であり、3 棟の建物の要衝として機能するよう配置します。

1 階から5 階までを、店舗、6 階から1 1 階までを、権利者事務所を配置します。

B 棟の施設建築物は、地上2 0 階建てとし、店舗、事務所、駐車施設を配置します。

A 3 棟の権利者事務所を除く一般事務所の保留床等は、施行規程に基づき公募により譲渡するものとしています。

A 3 棟施設所有区分（予定）



共用部分の共有持分の割合

専用部分（区分所有権の目的たる施設建築物の部分）の面積割合により共有持分割合を定めます。

施設建築敷地の共有持分の割合

施設建築敷地は1筆共有とし、専用部分の面積に階層、階高、用途等を参酌して定めた効用比率を乗じた積数の割合で共有持分の割合を定めます。

4. 譲受け希望者に関する事項

(1) 従前資産の見積り額

従前の土地については、実測面積により不動産鑑定評価に基づき見積り額を算定します。

従前の建物については、市施行の公共事業に伴う一般損失補償基準及び同細則に基づき見積り額を算定します。

(2) 建築施設の部分の概算額

譲受け予定者の譲り受けることになる建築施設の部分（権利床）の概算額については、法第118条の9の規定に基づき算定します。

(3) 各部分の仕上げ等

区分	施行部位	仕 上 げ	備 考
店 舗	床	コンクリート直均し（金ごて）	内装工事は出店者が行う
	壁	せっこうボード	
	天井		
事務所	床	タイルカーペット	
	壁	せっこうボード塗装仕上げ	
	天井	ロックウール化粧吸音板	

今後の予定

12/25

第1回
再開発審査会

管理処分計画案作成

2月上旬

第2回
再開発審査会

2月中旬
(2週間)

管理処分計画案縦覧

3月上旬

第3回
再開発審査会

管理処分計画・県認可

4月以降

特定建築者の公募