第３５回

千葉都市計画事業

寒川第一土地区画整理審議会

議　事　録

１．会議の名称
第３５回千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理審議会

２．開催日時
令和６年１月３０日（火）午後２時００分～午後２時４５分

３．開催場所
寒川土地区画整理事務所２階会議室

４．出席者

（委員）		（事務局）	
会　　長	市原　敏夫	都市部長	石橋　徹
職務代理者	根本　正昭	所　　長	佐藤　継信
委　　員	浅井　法久	所長補佐	米屋　浩司
委　　員	川島　進	主　　査	白土　正典
委　　員	小林　晋	主　　査	寺嶋　優介
委　　員	是澤　政弘	担　　当	手塚　佑太
委　　員	齋藤　彰	担　　当	秦　雄太郎
委　　員	鈴木　源樹	担　　当	長谷川　遼
委　　員	田口　敦子		
委　　員	田中　五郎		

※傍聴人　０名

５．議　題
（１）　議案第１号　仮換地の指定について
（２）　議案第２号　特別の宅地に関する措置について
（３）　報告事項　　仮換地指定の軽微な変更について

６．議事の概要
（１）　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。
（２）　議案第２号　特別の宅地に関する措置について、原案に同意します。
（３）　報告事項　　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ました。

７．会議経過

米屋所長補佐	本日は、大変お忙しい中、ご出席いただきまして、ありがとうございます。 本日の司会進行を務めさせて頂きます、所長補佐の米屋です。 よろしくお願いいたします。 それでは、審議会を始めるにあたりまして、本日の事務局職員を紹介させていただきます。 都市部長の石橋です。所長の佐藤です。主査の白土です。寺嶋です。担当職員の手塚です。秦です。長谷川です。 以上となりますのでよろしくお願いします。 次に資料を確認させていただきます。 「審議会次第」、「議席表」、そして「議案書」となりますが、そろっておりますでしょうか。議案書につきましては、事前にお配りしておりますが、本日お忘れの方はいらっしゃいますか。 よろしいでしょうか。 それでは、次第に沿って、進めてまいります。 施行者を代表いたしまして、都市部長の石橋よりご挨拶をさせていただきます。
石橋部長	都市部長の石橋でございます。 本日は、お忙しい中、寒川第一土地区画整理審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。 また、委員のみなさまにおかれましては、日頃より都市行政及び土地区画整理事業の推進にご理解・ご協力を賜り、感謝申し上げます。 さて、寒川第一地区でございますが、早期に事業が完了できるよう、今年度は以前よりも増して予算を確保し、建物移転や道路工事を進めているところです。地区のみなさまにも工事進捗を実感いただいていれば幸いでございます。このペースを保って地区の概成を目指したいと思っておりますので、来月から始まります議会でもしっかり新年度予算の確保に努めてまいります。 ここで能登半島地震についてですが、甚大な被害があったということで、当市でも被災地支援を行っているところでございます。医師や看護師、保健師や建物の被災度判定を行う技術職等が１週間程度ずつチームを作って被災地に向かっています。 当然、現地の方々の力になることはもちろんですが、こういった

	ことを通じまして、災害が起きた発生したときの対応を今後の市役所の組織に落とし込むという重要な意味合いもあると思っております。 　いずれにいたしましても、こういった災害が起こりますと、市街地の改善等による、安全安心なまちづくりが必要であると感じるところであります。 　本日の議題は、諮問事項の「仮換地の指定について」などがございます。委員の皆様におかれましては、慎重なるご審議の程、お願いいたしまして、簡単ではありますが、ご挨拶とさせていただきます。 　本日はよろしくお願いいたします。
米屋所長補佐	ありがとうございました。 　続きまして、市原会長からご挨拶をいただきたいと思います。 　市原会長よろしくお願いします。
市原会長	本日は大変ご多忙の中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。 　寒川第一土地区画整理審議会事務局職員各位におかれましては、日頃、事業推進にご苦労いただいております。今後とも一層の事業推進を図るため、ご尽力を賜りますようにお願い申し上げます。さて、本審議会は今回で３５回目ということで、委員の皆様におかれましては、議事運営にご理解をいただき、円滑に進行して参りたいと思っておりますので、ご協力のほどお願いいたします。 　本日の案件は、議案第１号の「仮換地の指定について」、議案第２号の「特別の宅地に関する措置について」、報告事項の「仮換地指定の軽微な変更について」でございます。 　慎重なるご審議のほどよろしくお願いします。
米屋所長補佐	ありがとうございました。 　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２項の規定に基づき、市原会長に議長をお願いいたします。 　それでは市原会長より、本日の定足数の確認と開会宣言をお願いいたします。

市原会長	土地区画整理法第６２条第３項に、「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。審議会委員は１０名であり、本日の出席委員は１０名ですので、本審議会は成立しております。 それではただいまから、「第３５回千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理審議会」を開会いたします。 次に、本日の議事録の作成にあたり、審議会議事運営要綱第１３条第１項及び第３項により、審議会の会議ごとに「議事録を作成し、会長の指名する委員２名が、署名押印する」との規定がございます。私の方で、議事録署名人を２人指名いたします。 議席順で今回は、齋藤委員と田口委員にお願いしたいと思います。 それでは、これより議事に入ります。「議案第１号、仮換地の指定について」、事務局より説明をお願いします。
佐藤所長	所長の佐藤です。 議案第１号「仮換地の指定について」説明させていただきますが、まず今回の議案の主旨等に関し説明します。 寒川第一地区は平成元年の事業計画決定から３４年経過し事業が長期化していることから、昨年度からは事業の早期完了に向け、予算確保、移転が必要な権利者との交渉の加速、建物移転、道路整備を急いで進めています。 今回の議案第１号の内容は１０件ありますが、②から⑨までは、仮換地先にまだ従前建物があり、すぐに移転ができない状況であり、これまでどおり玉突きで移転した場合事業期間がまだ長くかかることになります。このことから市有地や未指定地を活用することで、従前と離れた場所であっても移転が可能か権利者と交渉を行い、その結果合意したものに関し、今回事業を促進させるため仮換地先を変更するものです。 議案書１ページをお開きください。 それでは諮問文を読ませていただきます。 議案第１号。仮換地の指定について。 千葉都市計画事業寒川第一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がいます。

	千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理事業。 施行者　千葉市。代表者　千葉市長　神谷 俊一。 議案の詳細については、主査の白土から説明いたします。
白土主査	それでは議案第１号、仮換地の指定について説明いたします。議案書、２ページに今回指定する箇所図がございます。 今回指定するのは、赤く塗っている１０箇所でございます。 スクリーンでは、箇所ごとに表示して説明いたします。 箇所図や議案書と照らし合わせてご覧ください。 まず①、１４街区２１画地でございます。 議案書の３ページに調書、４ページが変更図でございます。 換地設計上の余剰地となっている未指定地、市有地で従前地の地番を指定していない仮換地があります。 狭小で単独利用ができないことから、隣接土地所有者へ売却するため、未指定地を市有地の地番設定し仮換地指定を行うものです。 なお売却については、隣接所有者と調整済みでございます。 こちらは、調書でございます。上が変更前で、下が変更後でございます。 右側の、仮換地１４街区２１画地、仮換地地積５平方メートルは、従前地番がない状態ですが、変更後は、従前の地番を寒川町１丁目１４番１２、登記簿地積７．３９平方メートルとして指定いたします。 次の②から⑨までの８箇所については、 理由は同じで、移転促進の観点からの変更でございます。 スクリーンで状況を説明いたします。 こちらは、２７街区の現状の移転計画でございます。 従前建物と移転先である仮換地は同じ色で表しております。 移転するにあたり、仮換地先にまだ従前の建物があって、すぐに移転ができない状況です。現状どおりの計画で移転した場合、移転が長期化し、結果、事業全体も長期化することになってしまいます。 そこで、千葉市の仮換地や未指定地を活用した移転交渉を行い、仮換地を交換することで、建物の移転が促進し、街区全体の早期整備が可能となるものでございます。 今回の②から⑨の８箇所は、一旦、仮換地指定の取消しを行い、交換後の換地を市有地や未指定地に改めて仮換地指定をおこなうものです。 次に②の２７街区６画地と１５街区６画地の変更でございます。 議案書の５ページに調書、６ページが変更図でございます。

	図が４つございますが、左側の青が変更前で、右側の赤が変更後でございます。 所有者Ａの２７街区６画地と未指定地の１５街区６画地を交換するものです。 変更後の１５街区６画地は、評価計算の関係で余剰地が発生しますので６画地を６の１画地と６の２画地に分割します。 １５街区６の２画地は、市有地の地番を付与し千葉市として指定し、所有者Ａへ売却いたします。 こちらは、調書でございます。 つづいて③、４１街区２画地と１４街区１１、１６画地でございます。 議案書の７ページに調書、８ページが変更図でございます。 所有者Ｂの４１街区２画地と千葉市の１４街区１１画地を交換するものです。 こちらも評価計算を合わせるため、１１画地の仮換地面積を変更し、１６画地の背割り線の位置を変更して指定します。 変更後は、１１画地を所有者Ｂとして指定し、１６画地と４１街区２画地は市所有の未指定地として指定します。 こちらは、調書でございます。 つづいて④、３９街区４、５画地と２３街区６、１５、１６画地でございます。 議案書の９ページに調書、１０ページが変更図でございます。 所有者Ｃの３９街区４、５画地と千葉市の２３街区１６画地及び市所有の未指定地の２３街区６画地を交換するものです。 こちらも評価計算を合わせるため、千葉市の２３街区１５画地を含めそれぞれの仮換地面積および背割り線を変更して指定します。 変更後は、所有者Ｃに２３街区の１８、１９画地、１７画地と３９街区は市所有の未指定地として指定します。 なお、３９街区の４、５画地は合併して２０画地とします。 こちらは、調書でございます。 つづいて⑤、２７街区３画地と２３街区３７画地でございます。 議案書の１１ページに調書、１２ページが変更図でございます。 先ほど未指定地として指定した２３街区１７画地と、所有者Ｄの２７街区３画地を交換するものです。 こちらは、調書でございます。 つづいて⑥、２７街区２、３画地と１３街区３画地でございます。 議案書の１３ページに調書、１４ページが変更図でございます。 所有者Ｅの２７街区２画地と千葉市の１３街区３画地を交換す

	るものです。 　こちらも評価計算の関係で余剰地が発生しますので、３画地を分割します。 　３の１画地を千葉市に、３の２画地を所有者Ｅに指定します。なお３の１画地は、所有者Ｅへ売却いたします。 　２７街区については、２画地と３画地を合併し、２７街区１５画地として、市所有の未指定地で指定します。 　こちらは、調書でございます。 　つづいて⑦、３９街区３画地と２７街区１５画地でございます。 　議案書の１５ページに調書、１６ページが変更図でございます。 　所有者Ｆの３９街区３画地と未指定地の２７街区１５画地を交換するものです。 　評価計算に合わせ１５画地を、１５、１６画地に分割し、所有者Ｆに１６画地を１５画地と３９街区３画地を市所有の未指定地として指定します。 　こちらは、調書でございます。 　つづいて⑧、１街区１６画地と１街区３画地でございます。 　議案書の１７ページに調書、１８ページが変更図でございます。 　所有者Ｇの１街区１６画地と、市所有の未指定地の１街区３画地を交換するものです。 　こちらは、調書でございます。 　つづいて⑨、６街区１５画地と１街区１６画地でございます。 　議案書の１９ページに調書、２０ページが変更図でございます。 　所有者Ｈの６街区１５画地と、市所有の未指定地１街区１６画地を交換するものです。 　こちらは、調書でございます。 　最後に⑩、１街区１５、１６、１７、１８画地でございます。 　議案書の２１ページに調書、２２ページが変更図でございます。 　この４つの画地は、それぞれの境界線がそれぞれいびつで、各地の形状が不整形であることから、境界線を平行にし、形状を整形にして改めて仮換地指定を行うものです。 　こちらは調書でございますが、記載上の変更点はありません。 　議案第１号の説明は、以上でございます。
市原会長	ただいま、事務局より説明がありました議案第１号、仮換地の指定についてご質問等ありませんか。ありましたら挙手のうえ、ご発言をお願いいたします。

浅井委員	いろいろ創意工夫されて事業が進みそうだなという感じを受けますけども今までのペースに比べてどれくらいのスピードアップになるのでしょうか。
佐藤所長	玉突き移転をくり返すところがいくつか残っておりまして、今回のような変更により概ね５年以上かかるところが、３年程度で済むイメージをもっております。 私どもの目指している、令和８年度に工事概成、令和１０年度に換地処分というスピード感でやるにはそれくらいのイメージで進めることが必要です。
鈴木委員	⑦のところなのですが、評価の差っていうのは、変更前と道路付きが違うからということですか。基本的に道路によって評価を出しているということですか。
白土主査	そのとおりです。今回は幅員１６メートルの都市計画道路から５メートルの区画道路に移って評価をして、この面積を出しています。
市原会長	ほかに意見がないようですので、議案第１号仮換地の指定について、原案に賛成の方は、挙手をお願いします。 ＜挙手の確認＞ 『全員賛成』により議案第１号仮換地の指定については、原案のとおりとします。 つづきまして、「議案第２号、特別の宅地に関する措置について」、事務局より説明をお願いします。
佐藤所長	所長の佐藤です。 議案第２号「特別の宅地に関する措置について」説明させていただきます。 議案書２３ページをお開きください。 それでは諮問文を読ませていただきます。 議案第２号、特別の宅地に関する措置について 千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理事業施行地区内の土地区画整理法第９５条第１項第７号の用に供している宅地について、別紙調書及び図面のとおり定めることについて、土地区画整理法第９５条第７項の規定に基づき、同意を求めます。

	千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理事業。 施行者　千葉市、代表者　千葉市長　神谷 俊一。 議案の詳細については、主査の白土から説明いたします。
白土主査	それでは議案第２号について説明いたします。 議案書の２４ページが箇所図でございます。 調書は２５ページに、指定図は２６ページでございます。 スクリーンと合わせてご覧ください。 まず、特別の宅地に関する措置について説明します。 土地区画整理法第９５条第１項で、「次に掲げる宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別な配慮を払い、換地を定めることができる」と、されています。 土地区画整理法では、国や地方公共団体が所有の道路や水路、河川、公園などを公共施設といい、それ以外の土地を全て宅地として扱っています。つまり、鉄道や学校、病院など公共の用に供している施設がある土地であっても、区画整理法上では、公共施設でなく宅地ということになります。 土地区画整理事業は、その宅地を減歩して、公共施設の用地を確保する事業です。 鉄道や学校、病院など公共公益施設も一般の宅地なので、一般の宅地同様に減歩することになりますが、公共公益施設としての観点から一般の宅地と同様に減歩すると、機能確保に支障が生じる恐れがあるため、土地区画整理法第９５条において、換地計画で特別な取り扱いをすることができる旨規定されています。 今回は法９５条１項７号の「その他特別の事情のある宅地で、政令で定めるもの」政令・施行令の５８条第６項に「構造上移転もしくは除却の著しく困難な建築物が存する宅地」に該当します。 著しく困難な建築物とは、建築物を移転させるのに費用や時間を要する建物を施行者が判断しております。具体的には、鉄筋コンクリート造の建物を想定しています。 では、どういう措置かというと、公共公益施設が存する宅地や除却困難な施設が存する宅地については、施設の機能確保や事業費や時間の節減を目的として、本来の照応の原則に基づいた換地とは異なる扱い。減歩緩和や原位置換地の措置をとることができる。となっています。 なお土地区画整理法９５条７項で、区画整理審議会の同意案件として規定されています。 今回指定する箇所は、１街区の１９と２０画地でございます。

	所有者Ｎの仮換地１街区１９、２０画地にまたがって鉄筋コンクリート造４階建てのマンションが建っています。 所有者Ｎとは移転交渉中なのですが、事業当初は２０画地の減歩相当分である未指定地１９画地を購入していただく計画でした。その後所有者が３回変わっていることもあり、購入には応じられないということで、建物の解体、移転補償を主張されています。 建物移転する場合、数億円程度の解体費や３４名の居住者の退去の費用がかかること。また、移転に際し補償費算出のための調査に１年、居住者退去に１年、解体に１年と３年程度の期間を要することになります。 事業促進や経費削減を図るため、９５条１項７号の特別の事情がある宅地を適用し、建築物や建物に付随する施設を移転不要、原位置換地にするものです。 また、これらを収めるようにするため１９と２０画地を合併し２６画地として所有者Ｎに指定するものです。 こちらは、変更調書でございます。 議案第２号の説明は、以上でございます。
市原会長	ただいま、事務局より説明がありました議案第２号特別の宅地に関する措置について、ご質問等ありましたら挙手をお願いいたします。 意見がないようですので、議案第２号特別の宅地に関する措置について、原案に賛成の方は、挙手をお願いします。 ＜挙手の確認＞ 『全員賛成』により議案第２号特別の宅地に関する措置については、原案のとおりとします。 つづきまして、報告事項「仮換地指定の軽微な変更について」、事務局より説明をお願いします。
佐藤所長	報告事項　仮換地指定の軽微な変更についてご説明いたします。 議案書の２７ページをお開きください。 これは、平成４年に定めた軽微な変更取扱規定に基づき、変更が軽微な仮換地について報告するものであります。 それでは報告事項を読ませていただきます。 報告事項 仮換地指定の軽微な変更について 平成４年７月２３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。 　千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理事業 　施行者　千葉市 　代表者　千葉市長　神谷　俊一 　詳細については主査の白土より、説明いたします。
白土主査	それでは報告事項、仮換地指定の軽微な変更について説明いたします。 　議案書は２７ページ、全体の箇所図は２８ページでございます。 　スクリーンをご覧ください。 　今回の報告事項は３箇所ございます。 　まず①、１４街区６画地でございます。 　議案書の２９ページに調書、３０ページに変更図でございます。 　取扱い規定の３、仮換地の指定後において従前の宅地を分筆した事により当該仮換地の分割申請が提出されたもので、その変更が他の仮換地に影響を及ぼさないものであるとき。に該当する仮換地指定の変更でございます。 　土地所有者Ａより当該仮換地の分割申請が提出されたもので、１４街区６画地を、６の１画地、６の２画地に分割して指定します。 　こちらは、変更調書でございます。 　次に、②の１４街区９、１０画地でございます。 　議案書の３１ページに調書、３２ページに変更図でございます。 　取扱い規定の２、仮換地の指定後において関係権利者から提出された仮換地交換願、仮換地協議変更願等による仮換地指定の変更で、当該届出どおりのものであり、かつ変更の範囲がきわめて小範囲であるもの。従前の宅地に変更がなく、仮換地についての変更願が提出された場合で、願い出による変更内容が換地設計の方針を逸脱しないもの。に該当する仮換地指定の変更でございます。 　土地所有者ＢとＣとの間に協議変更が整い「仮換地指定処分の変更について」の申請が出され、Ｂが所有する１４街区９画地と、Ｃが所有する１４街区１０画地の背割り線を変更するものでございます。 　こちらは、変更調書でございます。 　最後に③の１６街区５画地でございます。議案書の３３ページに調書、３４ページに変更図がございます。 　取扱い規定の８、借地権等の消滅によるもので、借地権等の目的となるべき宅地の仮換地を定める必要がなくなったとき。 に該当する仮換地指定の変更でございます。

	借地権者Ｅが土地所有者Ｄより土地所有権を取得したことによる権利変動届が出されたもので、借地権者Ｅの借地権が消滅し、自用地になります。 こちらは、変更調書でございます。 報告事項の説明は、以上でございます。
市原会長	ありがとうございました。 質問がありましたら、挙手のうえ、ご発言願います 発言がないようですので、仮換地指定の軽微な変更については、報告事項として、了解しました。 以上で本日の議題はすべて終了します。 これをもちまして、 第３５回千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理審議会を閉会します。

午後２時４５分　閉会

上記議事録は、事実と相違ないことを確認し、ここに押印する。

会長　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

署名人　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

署名人　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印