

第30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

第30回千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理審議会（議事要旨）

1 日 時 平成31年3月22日（金）午後2時00分～午後2時30分

2 場 所 寒川土地区画整理事務所2階会議室

3 出席者（委員）

会 長	市原 敏夫
職務代理者	根本 正昭
委 員	浅井 法久
委 員	小林 晋
委 員	鈴木 功
委 員	鈴木 源樹
委 員	田口 敦子
委 員	田中 五郎（議席順）

（事務局）

都 市 部 長	松本 真吾
所 長	加藤海 敬二郎
所 長 補 佐	長島 哲治
主 査	鹿嶋 茂樹
担 当	吉清 浩信
担 当	木村 浩希

4 議 題

- （1）議案第1号 仮換地の指定について
- （2）報告事項 仮換地指定の軽微な変更について

5 議事の概要

- （1）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ありません。
- （2）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。

6 会議経過

<p>長島所長補佐</p>	<p>それでは、定刻となりました。</p> <p>本日はお忙しい中、当審議会にご出席頂きましてありがとうございます。</p> <p>本日の司会進行を務めさせていただきます、所長補佐の長島です。よろしくお願いいたします。</p> <p>まず初めに、本日の事務局職員を紹介させていただきます。都市部長の松本です。所長の加藤海です。主査の鹿嶋です。担当職員の吉清です。木村です。以上よろしくお願い致します。</p> <p>なお、当事務所は、所長以下9名の組織でございます。</p> <p>次に本日の資料を確認させていただきます。事前にお配りいたしました審議会次第と議案書、および、本日、席においてあります配布資料、こちらでございます、当日会場配布分といたしまして、1仮換地指定の軽微な変更とは、2仮換地指定の軽微な変更の取り扱い規定についてを置いてあります。資料の不足は、ございませんでしょうか。</p> <p>それでは、次第に沿って、進めてまいります。</p> <p>施行者を代表いたしまして、松本都市部長より挨拶をさせていただきます。松本都市部長、宜しくお願いします。</p>
<p>松本部長</p>	<p>あらためまして皆さん、会議の開催にあたりご挨拶させていただきます、都市部長の松本でございます。</p> <p>本日は、大変お忙しい中、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。</p> <p>また、日頃より市政にご協力いただいていることを、この場をおかりいたしましてお礼申し上げます。</p> <p>都市計画としては、区画整理をはじめ、交通とか再開発を進めているところでございますけれども、ご存知のとおり、昨年6月28日に千葉駅がオープンしまして、だいぶ駅周辺の人の流れが変わってきております。それに加えまして、西口のB工区や、東口では正面のところで組合の再開発を進めており、西口は来年の3月、東口の再開発につきましては34年度末を目指し事業を進めております。その他に千葉駅周辺の基盤整備を進めているところでございます。</p> <p>ここの寒川第一地区につきましては、長く事業を進めておりますけれども、一日も早く都市計画道路の新田町村田町線の開通を目指して、鋭意努力しているところではございますが、審議会からも区画整理事業が長期化しているところのご指摘がありますが、なかなか抜本的な打開策はないところでございますが、多くの予算を確保されれば事業も早期に実地でき、工事に着手したいところです。</p> <p>今のところ約7割くらい進捗しているということで、もうひと頑張りかな、と言うところに来ております。</p> <p>平成31年度におきましても、昨年度を若干上回る予算を確保いたしまして継続して適切な事業を執行いたします。</p> <p>本日の議題につきましては、ご案内のとおり、仮換地の指定に関する議案と報告事項として仮換地の軽微な変更についての2点でございますので、ご審議の程、よろしくお願い致します。</p>

長島所長補佐	<p>ありがとうございました。 続きまして、審議会を代表しまして、市原会長よりご挨拶をお願いいたします。</p> <p>市原会長よろしくをお願いいたします。</p>
市原会長	<p>本日は、大変お忙しい中、寒川第一土地区画整理審議会にご出席賜りまして誠に有難うございます。</p> <p>さて、この当審議会でございますが、平成2年10月に第一回を開催して以来、今回で30回目と言うこと、平成最後の審議会と言うことになっております。ここまでの事業、先ほどのご挨拶にもありましたが、進捗率は約7割とのことでございまして、いよいよ終盤とそんな時期に来ているように思います。ここで施行者の方には限られた予算の中でいろいろ大変かと思っておりますが、事業が円滑かつ効率的に進むように工夫され、少しでも多くの予算確保と言うことで一刻も早い事業の完了と言うことを願う次第でございます。</p> <p>本日の案件は、議案第1号といたしまして、仮換地の指定についてと報告事項として仮換地指定の軽微な変更についてです。</p> <p>慎重なるご審議のほど、よろしくをお願いいたします。</p>
長島所長補佐	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、会長には開会の宣言と議事の進行をよろしくをお願いいたします。</p>
市原会長	<p>ただいまから、第30回千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理審議会を開催いたします。</p> <p>審議会委員の定数は10名でございます。本日は8名の出席となっております。規定からいきますと、定数の半数以上の出席とする要件を満たしておりますので本会議は成立することをご報告いたします。</p> <p>また、本審議会は千葉市情報公開条例第25条の規定によりまして、公開することとされておりますことから、議事録を千葉市ホームページで公表されますことを申し添えます。</p>
市原会長	<p>次に、本日の議事録の作成にあたりまして、審議会議事運営要綱により、私の方で議事録署名人を2人指名させていただきます。</p> <p>議席順でございまして、田中五郎委員とそして、もう一かた浅井法久委員、よろしくをお願いいたします。</p> <p>それでは、これより議事に入ります。</p> <p>まずは議案第1号 仮換地の指定について、事務局より説明をお願いいたします。</p>
加藤海所長	<p>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。</p> <p>議案書は、2ページになります。</p> <p>議案第1号 千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理審議会、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。</p>

	<p>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 熊谷 俊人</p> <p>議案の詳細につきましては、担当主査の鹿嶋から説明させていただきます。</p>
<p>鹿嶋主査</p>	<p>担当の鹿嶋です。宜しくお願いします。 議案第1号について、説明させていただきます。 議案第1号は、6街区17画地を17街区2-1画地へ変更するものです。 お手元の議案書の3ページは箇所図となっております。 ここで具体的な変更の内容をご説明する前に、変更が必要となっただけから説明させていただきます。 こちらのスクリーンをご覧ください。 当事業では都市計画道路新田町村田町線の早期開通を目指して進めております。都市計画道路の黄色の部分は、既に建物移転等が完了した区域で緑色、青色、オレンジ色に着色している建物は、移転対象の建物です。それぞれの建物は仮換地が既に指定され、移転先が決まっておりますが、密集市街地であるがため、一件の建物移転が終了すると、その移転後に隣の建物が移転するような玉突きの移転で進んでいる地区です。そのため、何らかの原因で建物移転が出来ないと全てが止まってしまうような現象がおきてまいります。まさに着色した部分がこのような状況で、そのキーとなった建物がオレンジ色に表示したこの建物です。個人情報があるため詳しい内容は説明できませんが、オレンジ色の建物は、権利関係上、移転協議を進めることが難しく、解決するには相当の時間がかかると判断しました。 今まで、千葉側から進めてきましたが、本件対象地である蘇我側の青色に着色した建物を先に移転すれば、そこの上下水道など都市施設を整備することが出来ることから、道路の山側部分の移転が可能となりますが、青色の建物が仮換地に移転できるのは、オレンジ色の建物の移転後となり、青色の建物を除却した後、青色の建物の権利者は長期間にわたり仮住まいを強いられることから、その権利者と交渉し、同意を得ましたので、17街区に仮換地の変更指定を行うものとして今般上程したものです。 なお変更後の土地は今年度やはり、都市計画道路新田町村田町線の早期整備のために工事を進めている区画道路9号線沿いにある未指定地であり、来年度より建築が可能になるものです。 次に、議案書の4ページをご覧ください。 こちらの表の上の段が変更前の指定内容、下の段が変更案の指定内容となります。また、表の左側は従前の宅地、右側が仮換地の内容となります。その下の仮換地区図は、左側が変更前、右側が変更案となります。 表の上の段をご覧ください。 従前の宅地、港町210番2、地目 宅地、地積198.34平方メートルの土地につきましては、仮換地、6街区17画地、地積150平方メートルとして、平成4年10月16日付けにて仮換地指定しました。 同じページの図をご覧ください。 変更前の仮換地6街区17画地は都市計画道路新田町村田町線の東側に接する土地でしたが、変更案は17街区へ行き、6mと5mの区画道路の角地で東南側に接する土地となり159平方メートルとなります。変更後の仮符号は、17街区2-1画地となります。</p>

	<p>以上で、議案第1号 仮換地の指定について、説明を終わります。</p>
市原会長	<p>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、意見を伺いたいと思います。</p> <p>意見がありましたら挙手のうえ、ご発言をお願いいたします。</p>
委 員	<p>質疑なし</p>
市原会長	<p>それでは、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。</p> <p>全員賛成により、議案第1号 仮換地の指定については、案のとおりいたします。</p> <p>つづきまして、報告事項の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いたします。</p>
加藤海所長	<p>報告事項、仮換地指定の軽微な変更について、説明させていただきます。</p> <p>議案書は、5ページになります。</p> <p>報告事項、千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理審議会、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。</p> <p>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 熊谷俊人</p> <p>詳細につきましては担当主査の鹿嶋より説明いたします。</p>
鹿嶋主査	<p>鹿嶋です。報告事項、仮換地指定の軽微な変更について、説明します。</p> <p>仮換地指定の軽微な変更として取扱いができる内容については、本日、配布致しました資料の2の仮換地指定の軽微な変更の取扱い規定についてに記載されておりますので、こちらも併せてご覧ください。</p> <p>仮換地指定の軽微な変更とは、すでに仮換地指定を受けた土地の分筆・合筆、分割・合併などの変更で、他の仮換地に影響を及ぼさない範囲で行われる変更です。</p> <p>それでは、議案書の6ページ箇所図をご覧ください。</p> <p>報告案件は2件です。</p> <p>場所は、26、27、30街区の1件、そして42-2街区1件になります。</p> <p>始めに26、27、30街区について説明いたします。</p> <p>場所は、こちら箇所図26、27、30街区になります。</p> <p>議案書の7ページをご覧ください。</p> <p>本件は借地権が消滅したこと、および従前地の分筆による、仮換地の指定変更です。</p> <p>表の左側は従前の宅地、右側が仮換地の内容をあらわしております。また、表の上の段が変更前の指定内容、下の段が変更後の指定内容となります。その下の図は左側が変更前の仮換地図、右側が変更後の仮換地図となります。</p>

なお、図面内では上記の表に記載されるすべての仮換地が赤い枠で表示されていますが、借地権消滅や分筆等で地番変更があったところを図の中で赤く着色しています。

変更理由は、借地権者が借地権を取得したことで借地権が消滅し、その後売却のため、土地を分割したものです。従前の宅地、寒川町一丁目20番1は、一筆に対し5つの仮換地を指定している土地です。そのうち、27街区1画地の借地権が消滅したため、平成30年5月11日付けで、借地権指定を取消し、自用地として変更指定したものです。

この件につきましては、配布資料の2、仮換地指定の軽微な変更の取扱い規定についてをご覧ください。

6ページの第8項、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時に該当します。

次に、寒川町一丁目20番2は、借地権者が土地を取得したことで、借地権が消滅したため、借地権指定を取消すものであり、この借地権の消滅と同時に20番2が20番2と3に分筆されたため、平成30年5月11日付で仮換地26街区1画地を1-1画地と1-2画地に変更指定したものです。

この件につきましては、先ほどと同じ、仮換地の軽微な変更の取扱い規定についての第8項、借地権等の消滅によるものおよび、3ページの第3項、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時に該当します。

次に42-2街区について説明します。

場所は、こちら箇所図42-2街区になります。

議案書の8ページをご覧ください。

本件は、従前地の分筆および、借地権が消滅したことによる仮換地の指定変更です。

先ほどの26、27、30街区の説明の時と同様で、表の左側は従前の宅地、右側が仮換地の内容をあらわしております。また、表の上の段が変更前の指定内容、下の段が変更後の指定内容となります。その下の図は左側が変更前の仮換地図、右側が変更後の仮換地図となります。そして借地権消滅や分筆等で地番変更があったところを図の中で赤く着色しています。

変更理由は、所有者が借地権者に対して、土地を売却するため、分筆の必要が生じたものです。従前の宅地、寒川町一丁目80番1は、一筆に対し3つの仮換地がある土地であり、そのうち借地権の付いた42-2街区8画地の売却を機に、従前の宅地を3つに分筆しました。80番1から9と10を分けた後、それぞれの従前の宅地に対し仮換地を平成30年4月18日付けで指定したものです。そのうち80番の9について、借地権者が土地を取得したことで、借地権が消滅したため、平成30年7月6日付けで借地権指定を取消し、所有者の自用地として変更指定したものです。

この件につきましては、先ほどと同じ配布資料の軽微な変更の取扱い規定についての4ページの取り扱い規定第4項、従前一筆に対し数個の仮換地が存する場合において、従前の宅地が分筆された場合と、先ほどと同じ6ページの第8項、借地権等の消滅によるものに該当します。

以上で、報告事項2件について説明を終わります。

市原会長

ありがとうございました。

今の説明につきまして、意見等ありましたら、挙手のうえ、ご発言願います。

委 員	質疑なし
市原会長	<p>それでは、意見がないようですので、報告事項ということで、了解いたします。</p> <p>以上をもちまして、本日の議題はすべて終了いたしましたので、第30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いたします。</p>

閉会 午後2時30分