第３３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３３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４年８月３１日（水）午後１０時３０分～午後１１時０４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	青木　俊
委　　員	浅井　法久	所　　長	佐藤　継信
委　　員	小林　晋	所長補佐	米屋　浩司
委　　員	是澤　政弘	主　　査	白土　正典
委　　員	齋藤　彰	担　　当	酒井　裕介
委　　員	鈴木　源樹	担　　当	手塚　佑太
委　　員	田口　敦子	担　　当	秦　雄太郎
委　　員	田中　五郎		

※傍聴人　１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　仮換地の指定変更について
（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　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。
（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。 本日の会議におきましてもコロナ対策として、濃厚接触のリスクを回避するため、換気を十分にとり、また、席の間隔を空けて実施してまいりますので、何分見づらく聞き取りにくい点があるとは思いますが、よろしくご協力の程お願いいたします。 次に、傍聴人の皆様に注意事項として、お手元にお配りしております、傍聴要領をよくお読みになり、審議の妨げになる行為は、厳にお慎みいただき、進行へのご協力をお願いいたします。 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。 都市部長の青木です。所長の佐藤です。主査の白土です。担当職員の手塚です。同じく担当職員の酒井です。同じく担当職員の秦です。 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」、「審議会委員名簿」、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。 【確認】 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、都市部長の青木よりご挨拶をさせていただきます。
青木部長	都市部長の青木でございます。施行者を代表いたしまして、一言ご挨拶申し上げます。本日はお忙しい中、また、お暑い中、審議会に出席いただきまして、誠にありがとうございます。委員の皆様には、市政全般、また、当土地区画整理事業の推進につきまして、日頃より、ご理解、ご協力いただいておりますこと、お礼申し上げます。まだコロナの終息が見えない状況ですので、感染対策を実施しての開催となり、ご不

	便おかけしますが、ご容赦ください。さて、寒川第一土地区画整理事業につきましては、事業認可から３３年が経過したということで、事業が大変長期化しております。地域の皆様には、ご不便をおかけしていること、たいへん申し訳なく思っております。本市では当地区を含めまして、３地区、土地区画整理事業を実施しておりますが、他の２地区も長期化しているという状況でございます。いずれの地区につきましても、少しでも早く事業を進めるということが課題になっています。そんな中、これまで重点的に取り組んでおりました、東幕張土地区画整理事業の幕張駅北口の駅前広場の来年度供用開始が見えてきました。その後は、当地区においても、スピードアップをしていきたいと、検討開始したところでございます。今後様々な調整に係わっていくことになりますので、ご理解のほどお願いします。 本日の議題は諮問事項の、仮換地の指定について、と、仮換地の指定変更について。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。 いずれも、事業推進に向けまして、権利者の皆様と調整を行った結果、必要となったものでございますので、審議のほどお願いします。 以上、簡単ではございますが、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	市原でございます。本日は大変お忙しい中、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。 当審議会は今回で３３回目ということで、コロナの終息がいまだ見えない中での開催でございます。 委員の皆様におかれましては、議事運営にご理解とご協力をいただきまして、円滑に進行して参りたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

	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号の仮換地の指定変更について、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８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３３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、是澤委員と小林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 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させていただきます。
白土主査	主査の白土です。よろしくお願いいたします。 　それでは議案第１号について、説明いたします。 　議案書は、１ページ、箇所図は２ページ 　調書及び指定図は、３ページでございます。 　スクリーンにて説明いたします。 　議案書と合わせてご覧ください。 　今回指定するのは、６街区 18 画地でございます。 　寒川第一土地区画整理事業の施行規程 第 16 条に、地積の決定方法、基準地積についての規定があります。 　換地計画において、換地を定める基準となる従前の宅地各筆の地積は、事業計画の決定の公告の日から 90 日を経た日、従前の宅地地積確定日と言いますが、その地積確定日の不動産登記簿の地積によると定められております。 　ただ、当該地については、地積確定日以前より、隣接者との境界立会の不調により、実測による地積の決定ができていなかったことから、仮換地指定を保留し、今に至っていたものでございます。 　このたび隣接者との境界確認がなされ、実測による地積が確認できたこと、また来年度建物移転を予定していることから、この実測地積を基に仮換地指定を行うものです。 　こちらは、調書及び指定図でございます。 　港町 209 番、登記簿地積 ３８６．５７平方メートルを、６街区 18 画地、仮換地地積 ２９０平方メートルとして、指定いたします。 　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。

鈴木委員	換地の形を変えるものでは無いという理解でよろしいでしょうか。
白土主査	その通りです。
市原会長	意見が他にないようですので、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、仮換地の指定変更について」、事務局より説明をお願いします。
佐藤所長	議案第２号「仮換地の指定変更について」説明させていただきます。 議案書　４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 仮換地の指定変更について 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させていただきます。
白土主査	それでは議案第２号について説明いたします。 議案書は４ページから、箇所図は５ページでございます。 仮換地の指定変更は、３箇所ございます。今回、それぞれの所有者と千葉市と協議し、使いやすい形で仮換地を交換・入替えするものでございます。 まず①の 17 街区について説明いたします。 議案書６ページに調書、指定図は７ページございます。 スクリーンをご覧ください。 所有者Ａの 17 街区３画地と、千葉市管理の未指定地２の２画

	地の変更でございます。 　変更後は、17 街区３画地と２の２画地を入替えます。そして２の２画地を分割し 17 街区 22 画地及び 23 画地とし、千葉市として「仮換地の指定変更」を行うものでございます。 　こちらは、現況図に変更前の仮換地図を重ねた図でございます。 　所有者Ａは足が不自由で車いすでの生活となっております。 　従前地の形状は正方形でしたが、仮換地は長方形となり間口が狭くなってしまいます。車の乗り降りなど、普段の生活に支障が生じることから、所有者Ａと協議した結果、３画地と２の２画地を入れ替え、２の２画地を 22、23 画地と分割して仮換地指定を行い、今後の事業促進のため変更するものでございます。 　なお仮換地指定後、22 画地は所有者Ａへ売却予定となっております。 　こちらは、変更調書でございます。 　次に②の 23 街区の変更について説明いたします。 　議案書の８ページに調書、指定図は９ページでございます。 　スクリーンをご覧ください。 　所有者Ａの５画地と、千葉市の３画地、４画地の変更でございます。 　所有者Ａを 23 街区 14 画地として図面上側に、千葉市を 15 画地と 16 画地として図面下側に入れ替えます。 　これにより、16 画地の下側にある、千葉市管理の未指定地の６画地と一体的に管理とすることができ、今後の事業活用地として確保するため、所有者Ａと協議した結果、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 31 街区の変更について説明いたします。 　議案書の 10 ページに調書、指定図は 11 ページでございます。 　スクリーンをご覧ください。 　所有者Ａの８画地と、千葉市の３画地の変更でございます。 　こちらは、現況図と仮換地図の重ね図でございます。 　Ａが所有する寒川町１丁目 228 番５と、図面上側のＢが所有する寒川町１丁目 229 番４と 228 番１の３筆は、現在一体利用されております。

	図面上側の229番４と228番１の仮換地は、31街区２画地、228番５の仮換地は８画地で指定されております。 従前一体利用していたものが、分割され、移転が長期にわたる可能性があることから、所有者Ａと協議した結果、千葉市の３画地と交換することで、従前地と同様、仮換地も一体利用が可能となり、移転促進や、今後の事業活用地として利用できることから、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。 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号仮換地の指定変更について。ご質問等ありましたら挙手をお願いいたします。
是澤委員	２の変更で、２３街区の３，４，５画地の変更なのですが、変更後の番号が異なると思うのですが。 調書では、３画地が１６画地に、４画地が１５画地に変更となっていますが、３画地が１５画地に、４画地が１６画地に変更ではないでしょうか。
白土主査	調書が間違っていました。３画地が１５画地に、４画地が１６画地に、５画地が１４画地に変更となります。申し訳ございません。
是澤委員	訂正についてあとで報告は来るのでしょうか。 この場で訂正でしょうか。
白土主査	この場で訂正させていただければと思います。
市原会長	それではこの場で訂正します。 意見が他にないようですので、議案第２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２号仮換地の指定変更については、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１２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、報告事項の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 12 ページ、箇所図は 13 ページでございます。 　仮換地指定の変更において、軽微な変更として扱うことができる内容については、「仮換地指定の軽微な変更についての取り扱い規定」により当審議会への報告事項となります。 　今回の報告事項は、①の仮換地の協議変更によるものが１件。②と③の借地権の消滅によるものが２件、の計３件でございます。 　まず、①でございますが、 　議案書の 14 ページに調書、15 ページに変更図がございます。 　スクリーンをご覧ください。 　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。 　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。 　所有者Ａと所有者Ｂとの間に協議変更が整い、Ａが所有する 17 街区４画地と、Ｂが所有する 15 街区 16 画地を交換するものでございます。 　こちらは、変更調書でございます。

	次に、②と③でございますが、 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時、に該当する仮換地指定の変更でございます。 まず②の３街区ですが、 議案書の 16 ページに調書、17 ページに変更図でございます。 スクリーンをご覧ください。 ３街区 15 画地の借地権者Ａの借地権が消滅し、土地所有者の自用地になります。 ３区画ともに同一の土地所有者でございます。 こちらは、変更調書でございます。 最後に③の 15 街区でございます。 議案書の 18 ページに調書、19 ページに変更図でございます。 スクリーンをご覧ください。 15 街区は１画地の借地権者Ｂ及び２画地の借地権者Ａそれぞれの借地権が消滅し、土地所有者の自用地になります。３区画ともに同一の土地所有者でございます。 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
是澤委員	１の仮換地の変更なのですが、１３３㎡と１３８㎡で、微々たるものですが、５㎡ぐらいの差が出てくるのですが、これでよろしいのでしょうか。 前回の会議で、２３街区と７街区の変更がございまして、そこでは８㎡ぐらいの差が生じていたのですが、それは資産の統一化が必要ということで、角の一筆だけ、８㎡のものを食い込ませて統一化を図ったというような話があったのですが、それと今回の話は、同一に考えられるのか、それともこれは、所有者間で合意がなされているのか。 資産の統一化という話が前回出ていましたので、これもそうなるべきではないのかなという気がしていたのですが。
白土主査	基本的に土地を持っている方々とそれぞれ協議して、交換ということになったもので、資産の価値の統一化、平準化は、最終的に清算金で処理できるので、今回はあくまでも分筆をせずに、そ

	のままの土地の、所有権を交換するようなニュアンスの変更になります。 　５㎡の差については、十分承知の上で、所有者間で協議が整っております。
市原会長	それでは、意見が他に意見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３３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。

午前１１時０４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＿＿