第３４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３４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５年３月１６日（木）午後２時００分～午後２時３６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
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	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　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　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。 まず初めに、本日の審議会開催にあたって、コロナ対策についてご説明させていただきます。皆様ご承知のこととは思いますが、本市においては、３月１３日からマスクの着用について個人の判断にゆだねることとしております。しかしながら、感染予防といたしまして、３密の回避、手洗い、手指の消毒など基本的対策については引き続き推奨されているところです。本日の開催にあたりましても、パーテーションの設置、換気の対策等は実施させていただいておりますので、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」、「席次表」、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。 【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。本日は年度末のお忙しい中、寒川第一土地区画整理審議会に出席いただきましてありがとうございます。委員の皆様には、日頃より、当土地区画整理事業の推進につきまして、また、市政全般につきまして、ご理解、ご協力を賜っておりますこと、厚くお礼申し上げます。さて、

	本市では、この寒川第一地区を含めまして、３地区で区画整理事業を推進しているところでございますが、ここ数年は東幕張地区という幕張駅の北側の区画整理事業におきまして、幕張駅北口駅前広場の整備を優先的に行ってきており、他の２地区につきましては予算が少なめになっていたという状況でございまして、大変申し訳なく思ってきたところでございますが、この度おかげ様で今年の夏ごろには幕張駅北口駅前広場が完成し、供用開始をするという状況になっております。では次はどうするかということになりますが、本市といたしましては、この寒川第一地区の推進に力を注いでいきたいと考えているところでございます。そのため、令和５年度につきましては、先般終了しました議会におきましても、当初予算額約１２億４千万円ということで、令和４年度の２．６倍くらいの予算を付けていただきました。地域の皆様には、今後急にスピードアップするということで、移転等について、ご相談、お願いをさせていただくことになりますが、皆様のご理解をいただきながら進めて参りたいと思っております。そのためには、まずは区画整理審議会委員の皆様にご支援いただくことが欠かせませんので、今後ともよろしくお願いします。 　本日の議案は、「仮換地の指定について」、「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。ご審議くださいますようお願いいたします。 　簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。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	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３４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「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３４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、川島委員と鈴木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。 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、仮換地の指定について、説明いたします。 議案書、一枚めくって２ページに箇所図。３ページに調書及び指定図がございます。 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、３９街区１８画地でございます。 未指定地の市有地を隣接者へ処分するため、仮換地指定を行うものです。 なお、隣接者への処分については調整済みでございます。 こちらは、調書と指定図でございます。 従前の宅地、寒川町１丁目２１４番１、登記簿地積２８．２９平方メートルを仮換地３９街区１８の１画地、仮換地地積２２平方メートルとして、寒川町１丁目２１４番１０、登記簿地積１４．０３平方メートルを３９街区１８の２画地、仮換地地積１１平方メートルとして、それぞれ指定いたします。 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。
浅井委員	議案には異議ありません。１点確認なのですが、指定理由の中で、隣接者への処分については調整済みとありますが、金額など、売買契約に係る事項がすでに詰まっているということですか。
白土主査	その通りです。
浅井委員	こういった、これだけでは使い道のない土地の価格はどのように出しているのでしょうか。

青木部長	限定価格と申しまして、細い方の土地を評価すると安い金額になりますが、隣の土地の評価もして、それが細い土地を付けたときにどのくらい価値が上がるかを出して、この全体としての増分価値をそれぞれの土地に配分して、金額を出すのが一般的です。
鈴木委員	これはお伺いなのですが、区画整理内でいわゆる旗状敷地となっているところがありますが、これはなぜ生じるのでしょうか。例えば、従前地が接道していなかった場合になるのでしょうか。 区画整理ではそういった形の土地を作らないはずですが、いくつかあると思うのですが、その理由が知りたいです。
白土主査	もともとは整形地として道路に接道していた仮換地を分割したいとの申し出を受け、接道を確保するために旗竿地が生じる、という事例はこの地区内で多くあります。 従前が無接道の土地もいくつかありますが、同様に旗竿地で換地設計しています。 やむなく旗竿地になっているということです。
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。 議案第２号は２件ございます。どちらも所有者と千葉市の仮換地の位置の変更、区画形状の見直しを行い、所有者の移転の促進のため、変更するものです。なお、各所有者とは協議済みです。 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。 議案書の５ページに全体の箇所図がございます。 今回の仮換地の指定変更は、２箇所ございます。 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ページでございます。 スクリーンと合わせてご覧ください。 千葉市所有の２３画地と、所有者Ａの４画地、５画地の変更でございます。 変更後は所有者Ａと千葉市の仮換地の位置を交換し、所有者Ａの仮換地を１７街区２４画地と２５画地、千葉市の仮換地を１７街区２６画地とします。 こちらは道路の整備状況を示したものでございます。グレーの部分は整備済み、赤色の部分は本年２月に発注した箇所でございます。 所有者Ａとの移転交渉の中で仮換地を一体で使用したいとの要望がありましたが、変更前は、赤色の道路整備が完了しても５画地が使用できません。 そこで千葉市と協議し、仮換地の位置を交換することで、道路整備後、所有者Ａの仮換地が一体で使用できるようになります。 移転促進の観点から、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。 最後に②の３１街区の変更について説明いたします。 調書は２ページにわたって、議案書の８ページ９ページ。指定図は１０ページでございます。 ３１街区の２、３、８、９、１０画地の変更でございます。 スクリーンとあわせてご覧ください。 こちらも、各所有者と移転交渉の中で、仮換地を利用しやすいように区画の形状を変更し、あわせて、所有者Ｃの９画地と所有者Ｄの１０画地の位置を変更するものでございます。 こちらは仮換地図と現況図を重ねた図でございます。 青は所有者Ａ、水色は所有者Ｂ、ピンクが所有者Ｃ、緑が所有者Ｄの従前地でございます。

	青と水色は所有者が異なりますが、一体利用されております。 変更前は、青の所有者Ａと水色の所有者Ｂの移転後、ピンクの所有者Ｃが移転できるようになります。所有者Ｃが移転後、緑色の所有者Ｄが移転と３段階の玉突き移転となります。 変更後は、所有者Ｃと所有者Ｄの仮換地を入れ替えることで、所有者Ｄの仮換地が所有者ＡＢの従前地に干渉することなく移転が可能となります。 変更後は２段階の移転となり、移転促進の観点から、変更するものでございます。 こちらは、変更前の調書でございます。 続いて変更後の調書でございます。 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。
小林委員	１７街区の方は手持ち資料で移動先が良くわかるのですが、３１街区の方は、重ね図が無くてよくわからないのですが、そういった資料の提供はできないでしょうか。
青木部長	議案書としては、形式が決まっているので、お出ししていなかったのですが、ご自宅でじっくり見るため必要ということであれば、いまスクリーンでお見せしている重ね図を、紙でお出しすることは技術的には可能だと思いますので、調整させてください。
佐藤所長	もし分かりにくいところがございましたら、今の議案をもう一度ご説明させていただいても構いません。資料としてあとでお渡しするのは可能です。
小林委員	移転の流れは分かるので、参考資料としてあとでいただければと思っただけです。説明は分かりました。
市原会長	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１１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。 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、既に仮換地指定を受けた土地の分合筆、分割や合併などの変更で、他の仮換地に影響を及ぼさない範囲で行われる変更でございます。 議案書は１１ページ、全体の箇所図は１２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、 ①は、従前地の分筆及び借地権の消滅によるもの、 ②は、借地権の消滅によるもの、 ③は、従前の宅地の地番変更によるもの、の計３箇所でございます。 まず、①の３街区でございます。 議案書の１３ページに調書、１４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「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。」と、「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。 　土地所有者より仮換地指定処分の変更申請と借地権者より権利変動届が出されたもので、３街区の４画地を、４の１画地、４の２画地に分割し、４の２画地の借地権が消滅し、自用地として指定します。 　こちらは、変更調書でございます。 　次に、②の１７街区でございます。 　議案書の１５ページに調書、１６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「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。 　借地権者より権利変動届が出されたもので、１７街区１２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。 　こちらは、変更調書でございます。 　最後に③の１７街区でございます。 　議案書の１７ページに調書、１８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「９、従前の宅地の地番、地目または地積の変更によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。」に該当する仮換地指定の変更で、当該箇所は地番の変更でございます。 　前回第３３回審議会において、１７街区２２画地と２３画地の従前地は、寒川町１丁目１４１番の一部として指定しておりました。このたび、分筆登記が完了したため、それぞれの従前地番を変更するものでございます。 　こちらは変更調書で、 １７街区２２画地の従前地、１４１番の一部を１４１番２に、 １７街区２３画地の従前地、１４１番の一部を１４１番１に 指定するものでございます。 　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

市原会長	それでは、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３４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２時３６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＿＿＿＿