

第36回

千葉都市計画事業

寒川第一土地区画整理審議会

議 事 錄

1. 会議の名称

第36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7年1月31日（金）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)

会長	根本 正昭	(事務局)
職務代理者	田中 五郎	都市部長 石橋 徹
委員	浅井 法久	所長 桜田 正彦
委員	川島 進	所長補佐 田邊 裕司
委員	小林 晋	主査 窪田 拓也
委員	是澤 政弘	主査 寺嶋 優介
委員	齋藤 彰	担当 諏訪 武雄
委員	鈴木 源樹	担当 秦 雄太郎
委員	田口 敦子	

※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) 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) 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

田邊所長補佐	<p>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。</p> <p>本日の司会進行を務めさせて頂きます、所長補佐の田邊です。よろしくお願ひいたします。</p> <p>審議に入ります前に、委員の皆様にご報告がございます。</p> <p>皆様ご承知のことと存じますが、平成17年度より委員として、また平成27年度からは会長として会の運営にご尽力いただきました市原敏夫様が、昨年11月にご逝去されました。</p> <p>ここに謹んでご冥福をお祈りしたいと存します。</p>
桜田所長	<p>所長の桜田でございます。ただいま報告がありましたが、市原敏夫様のご冥福をお祈りいたしまして、黙とうをささげたいと思いますので、皆様にはその場でご起立のうえ、1分間の黙とうをお願いします。</p> <p>黙とうをお願いいたします。</p> <p>黙とうを終わります。どうもありがとうございました。</p>
田邊所長補佐	<p>ありがとうございました。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>都市部長の石橋です。所長の桜田です。換地工務班主査の窪田です。補償班主査の寺島です。担当職員の諏訪です。秦です。</p> <p>以上となりますのでよろしくお願いします。</p> <p>次に資料を確認させていただきます。</p> <p>「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。</p> <p>よろしいでしょうか。</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、都市部長の石橋よりご挨拶をさせていただきます。</p>
石橋部長	<p>都市部長の石橋でございます。</p> <p>施行者を代表いたしまして、一言挨拶を申し上げます。</p>

石橋部長	<p>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ありがとうございます。</p> <p>また、委員のみなさまにおかれましては、日頃より市政及び本地区の事業推進にご理解・ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。皆様の任期は今年の9月までとなっており、令和2年から長きにわたりお勤めをいただいておりますこと、厚くお礼申し上げます。改選までの残りの任期につきましても、引き続きよろしくお願ひいたします。</p> <p>当地区の整備は完成まであと一息のところまで来ており、その後は換地処分に向けた手続きを進める予定となっております。</p> <p>来年度も引き続き必要な予算を確保のうえ事業を推進してまいりますので、引き続きのご理解、ご協力をよろしくお願ひいたします。</p> <p>さて、話題は少し変わりますが、この度、本市が一般社団法人日本昔ばなし協会と日本財団より「海ノ民話のまち」として認定されたことに伴い、寒川神社を題材としたアニメーション「寒川神社と獅子頭」が製作されました。</p> <p>1月23日より海ノ民話のまちプロジェクト公式ユーチューブチャンネルでご覧いただけるとのことでございます。地域に関連の深い話題でございますので、ご紹介させていただきました。</p> <p>本日の議題は、諮問事項の「仮換地の指定について」と、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。ご審議の程、よろしくお願ひいたします。</p> <p>以上、簡単ではありますが、ご挨拶とさせていただきます。</p>
田邊所長補佐	<p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして、次第の3「会長の選出」に移ります。</p> <p>市原委員がお亡くなりになられたことから、会長が不在となっております。このため本日会長の選出を行っていただきますが、その間の議事進行役として職務代理者の根本委員に仮議長をお願いします。</p>
根本委員	<p>根本でございます。</p> <p>会長が選出されるまで、進行役の仮議長を務めさせていただきます。</p> <p>議事がスムーズに進行しますように、委員の皆様のご協力をお願いいたします。</p> <p>では、土地区画整理法第61条第1項および第2項の規定に</p>

根本委員	より、本審議会の会長の選出を行います。 委員の皆様の中から立候補していただける方はいらっしゃいますか。
田中委員	はい。
根本委員	田中委員。どうぞ。
田中委員	これまで職務代理者として市原会長とともに当審議会にご尽力いただいた、根本委員を推薦します。
根本委員	田中委員から、私に、とのご推薦がありましたが、ほかにありますでしょうか。 田中委員のご推薦に賛成の方の挙手を求めます。 <<全員挙手>> 全員賛成により、私、根本が会長を拝命します。
田邊所長補佐	会長が選任されたので、根本委員は会長席へお移りいただき、ご挨拶をお願いいたします。
根本会長	寒川第一土地区画整理審議会会長を拝命しました、根本でございます。 委員の皆様におかれましては、議事運営にご理解をいただき、円滑に進行して参りたいと思いますので、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」と、報告事項の「仮換地指定の軽微な変更について」です。 慎重なるご審議のほど、よろしくお願ひいたします。 以上、簡単ですが、挨拶とさせていただきます。
田邊所長補佐	ありがとうございました。 これから議事の進行につきましては、根本会長にお願いいたします。
根本会長	これより議事の進行を務めさせていただきます。 はじめに会長の職務を代理する職務代理者を決めたいと思います。

根本会長	土地区画整理法第61条第5項には、「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」との規定がありますが、いかがいたしましょうか。
齋藤委員 田中委員	会長に一任します。
根本会長	今、会長に一任との声がありましたら、よろしいでしょうか。 これに賛成の方は挙手をお願いします。 <<全員挙手>> それでは職務代理者は私の方から推薦させていただきます。 田中委員にお願いしたいと思いますが、田中委員よろしいでしょうか。
田中委員	はい承諾いたします。
根本会長	それでは田中委員よろしくお願ひします。 職務代理者席へお移りいただき、一言ご挨拶をお願いします。
田中委員	田中でございます。 根本会長を補佐し、審議会運営につとめてまいる所存でございます。 委員の皆様方には、ご協力のほど、よろしくお願ひいたします。 以上、簡単ですが、挨拶とさせていただきます。
田邊所長補佐	ありがとうございました。 これより審議会を進めてまいりますが、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、根本会長に議長をお願いいたします。 それでは根本会長より、本日の定足数の確認と開会宣言をお願いいたします。
根本会長	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9名です

根本会長	<p>で、本審議会は成立しております。</p> <p>それではただいまから、「第36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。</p> <p>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。</p> <p>議席順で今回は、田中委員と是澤委員にお願いしたいと思います。</p> <p>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。</p>
桜田所長	<p>所長の桜田です。</p> <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>議案書の1ページをお開きください。</p> <p>それでは質問文を読ませていただきます。</p> <p>議案第1号、仮換地の指定について。</p> <p>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。</p> <p>施行者 千葉市、代表者 千葉市長 神谷 俊一。</p> <p>議案の詳細については、主査の窪田から説明いたします。</p>
窪田主査	<p>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。</p> <p>議案書の3ページに今回指定する箇所図がございます。</p> <p>今回審議いただくのは、赤く塗っている5箇所ございます。</p> <p>スクリーンにて、箇所ごとに表示して説明いたします。</p> <p>箇所図や議案書と合わせてご覧ください。</p> <p>まず箇所①、1街区22、23、24画地でございます。</p> <p>議案書の5ページに変更図、6、7ページが調書でございます。</p> <p>本千葉駅の近くの、京成線のすぐ隣の仮換地です。</p> <p>ご覧のとおり、現在は所有者A、Bが共有で22、23、24画地に仮換地指定されております。</p> <p>従前の調書はご覧のとおりです。</p> <p>今回の変更は24画地の中に、27画地を分割して指定します。</p> <p>それぞれの従前地のなかで所有者Bが単独で所有している土地</p>

窪田主査	<p>があります。赤枠の土地です。その他はAとBの共有地です。</p> <p>この土地をそれぞれから抜き出して、27画地に指定するものです。</p> <p>22画地と23画地の仮換地形状に変化はありませんが、従前地の内容のみ変更します。24画地は27画地として分割しますので、その分面積が減ります。</p> <p>変更後の調書はご覧のとおりです。22画地と23画地は従前地の内容が変更されるのみです。24画地は従前地の内容の変更にプラスして、仮換地の面積が732m²から701m²に減ります。27画地は新たにBの単独地である港町176番50.92m²、177番3の13m²、177番5の19m²が従前地として、30m²で仮換地指定されます。</p> <p>最後に変更後の図面です。所有者Aと所有者Bの仮換地にそれぞれ指定されるものです。</p> <p>次に箇所2です。場所はこちらで、39街区です。</p> <p>議案書の8ページが図面、9ページが調書です。</p> <p>現在は、所有者Cの仮換地の、図面で言うと右隣に仮換地が細く指定されていて、千葉市所有です。9画地は皆様ご存じのとおり、信金が解体された土地でして、この細い土地を隣接者処分する予定だったのですが、解体されたことで不用の土地となてしまい、このままだと意味のない土地になってしまないので、所有者と交渉しまして、この細い仮換地を図面の左側へ持ってきました。図面の左側は千葉市の土地と未指定地があり、合わせて利用できるように変更するものです。</p> <p>調書をご覧ください。</p> <p>39街区9画地は位置が少し変わるだけで、調書上に変わりはありません。細い仮換地18-1画地と18-2画地は図面左側に位置が変更になり、変更後は換地調整用地として、未指定地とします。以上が箇所2です。</p> <p>次の箇所3です。こちらも39街区で、15画地です。</p> <p>議案書の10ページが変更図、11ページが調書です。</p> <p>換地設計上の余剰地となっている未指定地です。</p> <p>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、未指定地に従前の市有地を充てて、仮換地指定を行うものです。</p> <p>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。</p> <p>この細い土地を隣接者処分します。</p> <p>調書ですが、現在は未指定地ですので、現在は従前地が割り当て</p>
------	---

窪田主査	<p>られていませんが、寒川町1丁目14番14、6. 35m²を仮換地39街区15画地5m²に割り当てます。</p> <p>以上が箇所3です。</p> <p>次に箇所4です。場所はこちら37街区の5画地です。</p> <p>ここも隣接者処分のため、仮換地指定するものです。</p> <p>議案書の12ページが変更図、13ページが調書です。</p> <p>もともと一団の土地だったのですが、隣接3者と調整したところ、2者から買いたいと申し出があったものです。左隣の方と図面下側の方に隣接者処分します。</p> <p>調書はご覧のとおりです。現在は未指定地ですが、5-1画地へ寒川町1丁目14番15、48. 47m²を割り当てます。5-2画地は寒川町1丁目14番16、48. 47m²を割り当てます。</p> <p>箇所4は以上です。</p> <p>次は議案1の最後、箇所5です。</p> <p>東京ガスの近く、25街区11-2画地です。</p> <p>議案書では図面が14ページ、調書が15ページです。</p> <p>ここも隣接者処分のため、仮換地指定するものです。</p> <p>隣接者に伺ったところ、図面の下側の方一者から買い取り希望があつたため、こちらの方に隣接者処分します。</p> <p>調書ですが、現在は未指定地ですが、寒川町1丁目14番17の92.76m²を25街区11-2画地37m²として仮換地指定します。</p> <p>議案第1号の説明は、以上でございます。</p>
根本会長	<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。</p>
鈴木委員	<p>議案5のほうなんんですけど、この市有地11-2というのが発生したのはどういうことなんでしょうか。</p>
秦担当	<p>担当の秦と申します。</p> <p>この25街区なんですけれども、十数年前に仮換地の配置を、従前の宅地の配置を考慮して組みなおしておりまして、そのときに評価計算を再度行った結果、こうした余剰地が発生したものです。</p>
鈴木委員	<p>余剰地ということですね。承知しました。</p>

根本会長	<p>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。</p> <p>「全員挙手」</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、原案のとおりとします。</p> <p>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。</p>
桜田所長	<p>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。</p> <p>議案書の17ページをお開きください。</p> <p>これは、平成4年に定めた軽微な変更取扱規定に基づき、変更内容が軽微な仮換地指定について報告するものであります。</p> <p>それでは報告事項を読みあげます。</p> <p>報告事項</p> <p>仮換地指定の軽微な変更について</p> <p>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</p> <p>施行者 千葉市</p> <p>代表者 千葉市長 神谷 俊一</p> <p>詳細については主査の窪田より、説明いたします。</p>
窪田主査	<p>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。</p> <p>まず、軽微な変更取り扱いのおさらいですが、今回説明する案件は2の仮換地の交換願いや協議変更願いが提出されたもの、3の従前地の分割に伴い仮換地の分割申請が提出されたもの、4の従前の宅地が分筆されたもの、8の借地権の消滅によるもの、がございます。</p> <p>議案書の19ページが全体の箇所図です。</p> <p>今回の報告事項は13箇所です。</p> <p>1箇所ずつ説明します。</p> <p>はじめに説明する2件は3件目で説明する土地交換の準備として仮換地の分割申請があったものです。</p> <p>27街区13画地です。</p> <p>議案書の22ページが変更図、23ページが調書です。</p> <p>土地所有者D、Eより当該仮換地の分割申請が提出されたもの</p>

窪田主査	<p>で、27街区13画地を、17画地、18画地に分割して指定しました。こちらは、変更調書です。</p> <p>従前地28番4を、4と5に分割し、17画地と18画地に指定しました。これはD、Eの従前地の持ち分に応じた分割で、このうち、DとEの単独所有に変更されています。</p> <p>次に、箇所2の42-2街区1画地でございます。</p> <p>議案書の24ページが変更図、25ページが調書でございます。</p> <p>ここは千葉市の仮換地です。これを、この後説明する土地交換のため寒川町1丁目72番1を分割して、71番と72番3を1-1画地、71番1を1-2画地として仮換地指定しました。</p> <p>調書はご覧のとおりです。72番1を1と3に分割しました。</p> <p>次に3件目ですが、これまで説明した2件の土地を含めて、移転促進のため、3者で土地交換をしたものです。</p> <p>場所はご覧のとおり27街区と42-2街区です。</p> <p>議案書は27ページが図面、28、29ページが調書です。</p> <p>先ほどの2件の分割を含めて、27街区にある所有者DとEの土地と、42-2街区に千葉市の仮換地がございます。</p> <p>42-2街区の千葉市の土地と所有者Eの土地を交換し、27街区の所有者Dと千葉市のあいだで、それぞれ利用しやすいように土地を交換したものです。</p> <p>複雑なので変更前後で色分けしてみました。</p> <p>所有者Dの土地を紫、Eを緑、千葉市の土地を黄色で表示しています。千葉市は隣に市有地がありますので、そとの一体利用できるため、ここへ仮換地をもってきます。</p> <p>こちらは変更前の調書です。Dさんが紫、Eさんが緑、千葉市が黄色です。</p> <p>変更後の調書がこちらです。紫と緑、黄色にそれぞれ整理されています。</p> <p>次が箇所4です。場所はこちら17街区です。</p> <p>議案書では30ページが変更図、31ページが調書です。</p> <p>15画地と12画地について、同じ地権者ですが、もともとは借地権があって仮換地が分割されていますが、借地権は以前に解消されています。今回はそれぞれの仮換地に合わせて、従前地を分割して指定したものです。</p> <p>これが調書です。寒川町1丁目145番1の558m²を分割して、それぞれの仮換地へ指定しなおしたものです。なお、一部私道だった部分52m²があり、仮換地を指定しない、換地不交付の扱いとしています。そこも分割しています。</p>
------	--

窪田主査	<p>これが次の案件とつながりがあります。</p> <p>議案書は32ページです。先ほど説明した15画地を含めて、14画地と16画地も同じ所有者です。この3つの仮換地をこちらのように27、28、29画地へ変更しました。</p> <p>調書を説明します。議案書は33ページです。</p> <p>従前地の寒川町1丁目145番5、357m²を分割しまして、145番5を174m²にし、これを28画地140m²に指定しました。145番7の107m²と152番2の91.89m²を合わせて、29画地164m²に指定しました。145番8の76m²と128番の49.58m²を合わせて、27画地101m²に指定しました。</p> <p>これが報告事項5です。</p> <p>次に6箇所目です。場所はこちら40街区です。議案書は34ページです。</p> <p>これは単純に、従前地が分かれていたので、それぞれ別々に仮換地指定していましたが、同じ所有者が一体利用しているので、一つの仮換地として指定しなおしたものです。</p> <p>調書はご覧の通り、3筆の従前地を1つの仮換地にしました。</p> <p>次も同様です。</p> <p>議案書は36ページです。36街区です。</p> <p>ここも先ほどと同様で、18、19、20画地が同じ所有者で一体利用しているので、仮換地を31画地として指定しなおしたものです。</p> <p>調書です。従前地に変更はなく、それぞれ仮換地が指定されていましたが、31画地219m²として指定し直しました。</p> <p>次も同様です。</p> <p>議案書は38ページです。場所はこちら14街区です。</p> <p>15画地と21画地が同じ所有者で一体利用をするので、23画地として指定しなおしたものです。</p> <p>調書です。従前地に変更はなく、23画地245m²で指定し直しました。</p> <p>次、9箇所目です。場所はこちら、40街区と42-1街区です。</p> <p>議案書は40ページです。こちらは借地権の解消です。</p> <p>画面では紫の線で囲まれた仮換地が今回の変更の対象です。両方とも同じ所有者ですが、紫の箇所の借地権が解消されたため、指定しなおしたものです。</p> <p>調書ですが、従前地、仮換地とともに変更はなく、借地地積のみ変更したものです。</p> <p>次が10箇所目、場所は先ほどと同じ40街区と42-1街区で</p>
------	--

窪田主査	<p>す。</p> <p>先ほどと同じ所有者さんです。一部先ほどの箇所が含まれています。議案書は43ページです。</p> <p>40街区から説明します。3、4、5画地について、もともとは一部に借地権者がいたため、一筆の従前地に対し、仮換地を分けて指定していましたが、以前に借地権は解消されています。今回は従前地を分筆し、それぞれ仮換地に指定しました。</p> <p>次42-1街区ですが、同じように1、2、3、5画地についても従前地を分筆し、それぞれに仮換地を指定しました。</p> <p>調書で説明します。議案書は44ページです。</p> <p>変更前はご覧のとおりでしたが、従前地が40街区と42-1街区に分割して仮換地指定されていましたが、従前地寒川町1丁目6番30.74m²を2筆に分筆し、67番1の732.07m²を5筆に分筆します。</p> <p>変更後の調書です。仮換地に変更はなく、それぞれ従前地を分筆して、仮換地を指定しました。</p> <p>次が箇所11です。</p> <p>場所はこちら27街区です。議案書は46ページです。</p> <p>これも借地権の解消による指定のし直しです。画面の紫の箇所が対象地です。</p> <p>こちらは、変更調書です。27街区9画地の借地権がなくなるのみの変更です。</p> <p>次は箇所12です。31街区です。</p> <p>議案書は48ページです。</p> <p>こちらは、仮換地を分割し、一部の借地権を解消したものです。</p> <p>仮換地のうち、87m²は借地権を解消しますが、220m²はそのまま借地権を継続します。</p> <p>調書です。議案書は49ページです。</p> <p>寒川町1丁目224番1の388.09m²を107.69m²と280.40m²として、それぞれ4-1画地と4-2画地として仮換地指定したものです。</p> <p>最後の箇所13です。</p> <p>34街区2画地です。</p> <p>これも単に借地権の解消です。黄色の2つの画地は、それぞれ別の借地権者ですが、今回解消されたのは紫の箇所です。</p> <p>調書はご覧のとおりで、議案書の51ページです。34街区2画地の借地権の解消のみの変更です。</p> <p>報告事項の説明は、以上でございます。</p>
------	---

根本会長	<p>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。 <<発言なし>> 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36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。</p>
------	--

午後2時45分 閉会