

第1回千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会議事録

1 日 時：平成19年12月25日（火） 午後2時～午後2時50分

2 場 所：千葉市国際交流プラザ第1・第2会議室

3 出席者：（委員）

澤本委員、篠原委員、高橋委員、平澤委員、宮原委員、
石橋委員、柴崎委員、鈴木委員、森脇委員

（事務局）

武石都市部長、小森西口再開発事務所長、磯貝主幹、森川主幹、成田所長補佐、
簾所長補佐、鈴木公共施設係長、松山事業推進係長、仲川建築施設係長、白坂主査
補、丸山副主査、大森主任主事、中村主事、鈴木事務員

4 議 題

（1）事業概要について

（2）管理処分計画の概要について

（3）過小な床面積の基準(案)について

5 議事の概要

（1）会長の選任等

委員の互選により、宮原委員が会長に、澤本委員が職務代理に全会一致で選出された。

（2）議事録署名人の指名について

宮原会長の指名により、篠原委員及び石橋委員が指名された。

（3）議題について

議題（1）及び（2）について事務局から説明があった。

議題（3）の議案について「事務所、店舗その他これらに類するものの用に供される部分の過小な床面積の基準」を「20平方メートル」と可決された。

（4）次回の会議の公開・非公開について

次回及び次々回の議題である管理処分計画については、権利者の資産等の個人情報が含まれることから、会議の全部を非公開と決定した。

（5）その他

次回会議の開催は、管理処分計画の進捗状況によることから、後日通知することとした。

6 会議経過

成田所長補佐

ただ今より、第1回千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会を開催いたします。

私は、本日の進行役を務めさせていただき、西口再開発事務所所長補佐の成田でございます。よろしく願いいたします。

はじめに施行者として、都市部長の武石よりご挨拶申し上げます。

武石都市部長

---あいさつ---

成田所長補佐

それでははじめに、お手元にお配りしている、本日の資料の確認をさせていただきます。

はじめに、第1回千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会の次第、次に、千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会委員名簿、第1回再開発審査会の席次表、つづきまして、ホッチキス止めしている、本日の資料、最後に、第1号の議案書でございます。

みなさん、よろしいでしょうか。それでは、次第をご覧ください。

この後でございますが、本日は、第1回目の審査会でございますので、審査委員みなさまのご紹介をさせていただきます。

その後に、千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会の位置づけ及び役割について事務局から説明させていただき、次に、会長の選出をしていただいた後、本日の議案である過小な床面積の基準についてご審議していただく予定です。

それでは、お手元の「千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会名簿」をご覧ください。

お名前を名簿順に読み上げて、委員皆様のご紹介をさせていただきます。

はじめに、学識経験者として、澤本幸一委員でございます。篠原智子委員でございます。高橋陸三郎委員でございます。平澤春樹委員でございます。宮原義昭委員でございます。

施行地区内の権利者として、石橋寛幸委員でございます。柴崎利文委員でございます。鈴木信明委員でございます。森脇美恵子委員でございます。以上、9名でございます。

なお、本日ご出席いただいております委員は9人全員でございます。出席者が過半数に達しておりますので、千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業施行規程により、本審査会は成立しております。

つづきまして、当審査会の位置づけ及び役割につきまして、事務局からご説明させていただきます。

簾所長補佐

西口再開発事務所、所長補佐の簾でございます。当審査会の位置づけ及び役割について、ご説明します。

はじめに、再開発審査会の位置づけでございますが、都市再開発法により、地方公共団体が施行する市街地再開発事業ごとに、この法律及び施行規程で定める権限を行わせるため、その地方公共団体に再開発審査会を置くこととされております。

また、施行規程は当該地方公共団体の条例で定めることとされております。

資料1ページの千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業施行規程をご覧ください。

当施行規程は、平成元年12月22日、条例第38号になります。目次でございますように、第1章から第6章までの構成になっており、このうち、第4章に市街地再開発審査会に関する事項が規定されております。

1枚目を開いていただき、2ページ目の中段、第4章、市街地再開発審査会の箇所をご覧ください。第10条に、当審査会の名称を「千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会」と定めております。第11条では、委員の定数は、9人とする。と定めております。このうち、学識経験者を1号委員とし5人、施行地区内の宅地について所有権や借地権を有するものを2号委員とし、4人としております。第12条では、「委員の欠格事項事由等」について、第13条では、「委員の補充」について、第14条では、「委員の氏名等の公告及び掲示」について、それぞれ規定しております。

次に、3ページをご覧ください。

第 15 条、「審査会の会長」に関する規定でございます。条文を読ませていただきます。

第 1 項、審査会に会長を置く。第 2 項、会長は、1 号委員のうちから委員が選挙する。第 3 項、会長は審査会を代表し、議事その他会務を総理する。第 4 項、会長に事故がある場合においては、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。と定めております。第 16 条は、「審査会の招集、会議及び議事」に関する規定でございます。第 3 項をご覧ください。審査会の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことが出来ない。次の、第 4 項では、審査会の議事は、法令に特別の定めがある場合を除き、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。と規定しております。

次に、資料の 5 ページ「千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会の運営に関する要綱」をご覧ください。当審査会の運営に関し必要な事項としまして、「委員の任期」「委員の発言」「関係者の意見聴取等」「会議の公開」「会議の傍聴」等について規定しております。また、任期は 5 年です。発言につきましては会長の許可、又は指名により意見を述べる事ができる等々規定しております。

つづきまして、審査会の役割についてご説明いたします。

審査会の役割でございますが、都市再開発法第 57 条に基づく、次の 4 つの事項に関する権限で、1 つ目が、過小な床面積の基準についての議決、2 つ目が、管理処分計画の決定及び変更についての議決、3 つ目が、管理処分計画の縦覧に係る意見書の採否についての議決、4 つ目が、借家条件の裁定についての議決でございます。

本日の審査会では、このうちの、過小な床面積の基準について、ご審議していただくこととなっております。

以上で、当審査会の位置づけ及び役割につきましての説明を終わります。

成田所長補佐

それでは次に、本審査会の会長の選出をお願いしたいと存じます。

施行規程により、会長は学識経験者から委嘱された委員の内から委員が選挙することになっております。事務局としましては、武石都市部長に仮議長を務めていただき会長を選出していただきたいと思いますが、如何でしょうか。

(異議なしの声)

それでは、武石都市部長、お願いします。

武石都市部長

仮議長を仰せつかりました、武石でございます。会長が決まるまで暫らくの間、仮議長を務めさせていただきます。

早速でございますが、会長を選出していただきたいと存じます。ご異議がなければ、指名推薦の方法によって選出したいと思いますが、如何でしょうか。

(異議なしの声)

ご了承いただけましたので、指名推薦により会長の選出を行わせていただきます。どなたか、ご推薦がございますか。

石橋委員

1 号委員皆さんの肩書きについて、紹介をお願いしたいのですが。

武石都市部長

それではマイクを回しますので、自己紹介をお願いします。

---1号委員の自己紹介---

武石都市部長

ありがとうございました。それでは会長の選出に移らせていただきます。どなたか、ご推薦がございませうか。高橋委員どうぞ。

高橋委員

今の自己紹介にもありましたように、経験等から宮原委員がよろしいかと思ひます。

武石都市部長

ただいま、高橋委員から、宮原委員の推薦がございましたが、みなさん、如何でしょうか。
(異議なしの声)

武石都市部長

宮原委員、よろしいでしょうか。

宮原委員

お引き受けします。

武石都市部長

ご了解をいただきましたので、当再開発審査会の会長を宮原委員にお願いいたします。以上で、私の仮議長としての役割を終わらせていただきます。ご協力ありがとうございました。

成田所長補佐

それでは、事務局として宮原会長と議事進行についての打ち合せを行いたいと思ひますので、5分ほど休憩させていただきます。

---休憩---

成田所長補佐

それでは、ただいまから審査会を再開いたします。はじめに、宮原会長ご挨拶をお願いいたします。

宮原会長

(挨拶)

それでは、次第によりまして、次に職務代理者の指名を行いたいと思ひます。

施行規程によりまして、職務代理者は委員の内からあらかじめ互選された者と規定されております。

ご異議がなければ、指名推薦の方法によって選出したいと思ひますが、如何でしょうか。

(異議なしの声)

ご了承いただきましたので、指名推薦により職務代理者の選出を行わせていただきます。どなたかご推薦がございませうか。平澤委員どうぞ。

平澤委員

澤本委員にお願いしたいと思ひます。千葉での再開発のご経験もあるとのことでしたので。

宮原会長

ただいま、平澤委員から、澤本委員の推薦がございましたが、如何でしょうか。

(異議なしの声)

皆様から、ご承認が得られましたので、澤本委員に職務代理者をお願いいたします。

次に、議事録署名人ですが、当審査会の運営に関する要綱によりまして、会長及びあらかじめ会長が指名した委員2名と規定されておりますので、私のほうからご指名させていただきますが、ま

す1号委員から篠原委員お願いします。それから2号委員のほうとしまして石橋委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

それでは、次の議題に移りたいとおもいますが、事業概要、管理処分計画の概要及び今後の予定について事務局から説明願います。

簾所長補佐

それでは、事業概要、管理処分計画の概要及び今後の予定についてご説明いたします。

はじめに、事業概要でございますが、資料の7ページをご覧ください。事業の種類及び名称は、千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業。施行者は、千葉市でございます。

本地区の位置でございますが、JR千葉駅の西側でございます。事業の目的でございますが、本地区は、千葉市の都心の一翼を担う地域として、更に臨海地区への玄関口としての位置にあります。このため、駅前広場等公共施設整備と共に、施設建築敷地及び施設建築物を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、千葉駅西口駅前地区にふさわしい市街地の形成を図ることを目的としております。

施行面積は、約1.9ヘクタール、建築敷地面積は、約6,460平方メートルでございます。

公共施設としましては、幹線街路として、千葉駅西口交通広場、都市計画道路、千葉港黒砂台線、区画街路として、市道新千葉24号線、新千葉30号線、新千葉31号線、新千葉32号線、新千葉37号線、新千葉40号線の6路線、公園として、新千葉公園、面積は約950平方メートルでございます。その他としまして、立体的歩道施設、自転車駐車場がございます。

事業施行期間は、事業計画決定告示の日から、平成22年3月31日まででございます。

つづきまして、資料の8ページをご覧ください。従前の状況でございますが、(1)土地利用としまして、公共施設等を従前と従後に比較したものでございます。(2)は、権利者数としまして、土地所有者、借地権者、借家権者のそれぞれの人数でございます。

次に、管理処分計画の概要について、ご説明させていただきます。資料の9ページをご覧ください。

管理処分計画は配置設計図と、管理処分計画書を作成して定めることとされております。

1の配置設計図は、公共施設、施設建築敷地並びに施設建築物及びその一部の位置、大きさが明らかになるように配置設計図の形で定めたものです。具体的な内容でございますが、四角の中をご覧ください。ア、施設建築物の各階平面図に各施設建築物の一部の配置及び用途を表示したもの。イ、施設建築敷地の平面図に各施設建築敷地の区域を表示したもの。ウ、公共施設の平面図。でございます。

2の、管理処分計画書に記載するものでございますが、(1)譲受け希望の申し出をした者で、建築施設の部分を譲り受けることとなるもの及び賃借り希望の申し出をした者で施設建築物の一部を賃借りすることとなるものに関する事項。(2)施行者に帰属することとなる建築施設の部分及び施行者に帰属することとなる施設建築物の一部を賃借りすることとなる者に関する事項。以下、(6)までの事項を記載することになります。

つづきまして、資料の10ページをご覧ください。本地区における管理処分計画の考え方及び概要についてご説明します。

1の管理処分計画の方式でございますが、本地区は、「原則型」と「特則型」のうち、「原則型」による管理処分計画を定めることとしております。原則型と特則型との違いでございますが、原則型では、土地、借地権、建築物についての従後の権利が、施設建築物の一部と施設建築敷地の共有

持分となります。また、借家権は、施設建築物の一部についての借家権となります。

これに対して、特則型は、従後の権利が同意に基づき自由設定となります。

次に、2の、施設建築物の設計方針でございますが、施設建築物は、駅前地区にふさわしい景観、機能を考慮しA1棟、A2棟、及びA3棟を、駅から交通広場へ到るときの門、B棟をタワーとし、西口の位置を示すシンボリックなランドマークとして位置付けております。

A1棟、A2棟、及びA3棟は、駅前広場利用客及び周辺住民の利便に供する商業・業務の複合建物とし、B棟は業務を中心とした建物を計画しております。

次に、3の、施設建築物基本構成及び配置でございますが、A棟の建築にあたり、特定建築者制度の活用にあたり、平成17年に事業協力者を募集・決定いたしました。募集に当たり事業協力者からA棟を3棟に別け、権利者の生活再建を優先して、千葉駅西口自由通路に直結するA3棟に権利者を配置し、その両サイドに事務所やホテルを想定した、A1棟およびA2棟を配置するといった提案を受けております。施行者である市といたしましては、その提案内容を受けA3棟へ権利者を配置する方針といたしました。

施設建築物のうち、A1棟、A2棟、及びA3棟は「特定施設建築物制度」を導入し、A1棟及びA2棟を特定建築者が取得する保留床とし、A3棟を権利者用ビル、B棟は市の保留床としております。

特定施設建築物制度とは、民間企業の優れた能力を活用し、施行者に代わって民間事業者、いわゆる特定建築者が再開発ビルの建築を行い施設の一部を取得するものです。A1棟、A3棟、A2棟の全ての建築物を特定建築者が建築することになります。建築されたA1棟、A2棟は、特定建築者が保留床として取得し、A3棟は権利者用ビルとして施行者である千葉市が取得することになります。建築敷地につきましては、A1棟、A2棟は特定建築者が所有、A3棟は千葉市と権利者の共有で所有することとなります。

各棟の施設建築物でございますが、A1棟は、地上11階建てとし、低層部に商業、高層部に事務所を配置します。A2棟は、地上13階建てとし、ホテルとホテルに付帯する商業を配置します。A3棟は、地上11階建てとし、1階から5階までを店舗、6階から11階まで、事務所を配置します。また、3階コンコースにて千葉駅西口自由通路と西口交通広場ペDESTリアンデッキと接続し、コンコースからA1棟及びA2棟にアクセスすることが可能であり、3棟の建物の要衝として機能するよう配置しております。A3棟の断面図でございます。スクリーンに向かって右側がJR千葉駅西口、左側が西口交通広場でございます。千葉駅西口自由通路から3階コンコースを經由して西口交通広場ペDESTリアンデッキと接続します。

次に、歩行者動線のイメージを示したものです。JR千葉駅西口、スクリーンの下が西口交通広場になります。建物の中央がA3棟、向かって左側がA1棟、右側がA2棟になります。3階コンコースから、A1棟、A2棟及び交通広場ペDESTリアンデッキに接続します。

次に、B棟の施設建築物でございますが、地上20階建てとし、店舗、事務所、駐車施設を配置しております。

また、A3棟の権利者事務所を除く一般事務所の保留床等は、施行規程に基づき公募により譲渡するものとしております。

資料の11ページをご覧ください。A3棟の施設区分所有図でございます。

1階から6階まで、クリーム色で示している箇所が、賃借り希望者の店舗、事務所でございます。1階から5階までが店舗、6階が事務所となっております。

7階から11階まで薄緑色で示している箇所は、権利者事務所でございます。7階の一部、水色で示している箇所は保留床でございます。また、オレンジ色で示している箇所は、エレベーター、階段、コンコース等の共用部分となります。

次に、資料の12ページをご覧ください。譲受け希望者に関する事項としまして、従前資産の見積り額、建築施設の部分の概算額、各部分の仕上げ等について記載しております。

資料の13ページをご覧ください。今後の予定でございますが、第2回の再開発審査会の開催を来年の2月上旬ごろに予定しております。議題といたしましては、管理処分計画基準及び管理処分計画縦覧案について予定しております。その後の2月中旬に管理処分計画の縦覧を2週間行います。縦覧期間中、権利者の方は意見書を提出することができます。そして、3月上旬ごろに開催を予定している、第3回の再開発審査会におきまして、管理処分計画についてご審議をしていただく予定でございます。

事業概要、管理処分計画の概要及び今後の予定についての説明は以上でございます。

宮原会長

ただいまの事務局からの説明に対しまして、ご質問等ございますか。

石橋委員

A棟については権利床取得者が決まっているようですが、B棟はどうなっているのでしょうか。

小森所長

千葉市の総合的な考えですが、A1、A2、A3棟、交通広場、都市計画道路千葉港黒砂台線等を先行して整備し供用開始を同時に行います。B棟につきましては、A棟建築施設及び公共施設の進捗状況等を勘案しながらB棟へ段階整備していくと考えています。また、B棟地域には未買収地もございますのでその方との調整を行いながら、次の段階としてB棟を整備していく予定であります。

石橋委員

B棟の容積率はどの程度なのでしょうか。

小森所長

容積率についてでございますが、この付近の基準容積率は700%でございますが、再開発事業ということで高度利用地区の指定がされており800%となっております。

石橋委員

容積についての移動はないんですね。

小森所長

はい。

宮原会長

それでは本日の議案、過小な床面積の基準について、事務局から説明願います。

小森所長

この議案は、都市再開発法第118条の10の規定において準用する同法79条第2項の規定に基づき、過小な床面積の基準を定めるものです。

都市再開発法施行令第27条の規定に従い、施行地区の実情等を総合的に勘案し、事務所、店舗その他これらに類するものの用に供される部分の、過小な床面積の基準を20平方メートルとする。以上でございます。よろしくご審議の程お願いいたします。

宮原会長

ただいまの事務局からの説明に対しまして、ご質問、ご意見等がございますか。

石橋委員

20 平方メートルのご提案についてはそれなりの背景若しくは理由があると思うのですが、簡単な説明をお願いします。

小森所長

都市再開発法施行令第 27 条の規定には、最低基準が、居住用については 30 から 50 平方メートル、それ以外の事務所・店舗等となりますと 10 から 20 平方メートルとなっています。本地区は事務所・店舗等の計画ですので、最大値の 20 平方メートルを採用させていただきたいと考えます。

平澤委員

仮に 18 平方メートルとなると 18 平方メートルの根拠が必要ですけど、そういった意味では良いのではないのでしょうか。

宮原会長

他に何かございますか。無いようでしたら採決したいと思います。賛成の方は、挙手をお願いします。

---全員賛成---

全員賛成でございますので、原案のとおり可決いたします。

その他に事務局からありますか。

小森所長

第 2 回目及び 3 回目の審査会でご審議していただく議案は、管理処分計画に関するものであり、このなかには、権利者の個人情報に関するものも含まれることから、当審査会の運営に関する要綱に基づき、会議の公開・非公開についての決定をお願いしたいと思います。

宮原会長

次回からは個人の情報が入った管理処分計画の内容となりますのでこの会議の公開・非公開について、みなさんにお諮りしたいと思います。要綱の中では公開となっていますが、審議内容によっては非公開とすることがきるとなっていますので、皆さんからご意見をいただきたいと思います。

澤本委員

基本的には公開となっていますが、非公開とする明確な理由があれば、決を採って非公開にしてよろしいのではないのでしょうか。

宮原会長

この件について事務局から説明願いますか。

小森所長

千葉市情報公開条例についてご説明させていただきます。情報公開条例第 25 条により、「実施機関に置く付属機関及びこれに類するものは、その会議を公開するものとする。」とされておりますが、ただし書きがございまして、同条例第 7 条第 2 項において、「個人に関する情報であって、特定の個人を識別することができるもの。又は特定の個人を識別することはできないが、公にすることにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるもの。」はこの限りでない。と規定しております。

つまり、個人の情報に関することは非公開ということでございます。

なお、管理処分計画における個人情報の内容でございますが、次回以降の管理処分計画においては、譲受け希望者に関する事項において、氏名や従前資産の見積り額としての、宅地及び建物の見積り額等を提示することとなりますので、個人の情報に関する内容となっております。以上ござ

います。

宮原会長

ただいまの、事務局から説明にご質問等ございますか。

(異議なしの声)

宮原会長

それでは、第2回目及び3回目の審査会は、管理処分計画の内容または意見書についての内容となり、権利者の個人情報に関するものが含まれますので、会議の全部を非公開にしたいと思いますが、賛成の方は、挙手をお願いします。

---全員賛成---

宮原会長

賛成全員でございますので、第2回目及び3回目の審査会は、会議を非公開といたします。

その他、何かございますか。

石橋委員

お願いですが、資料については少し早めの提供をお願いします。

小森所長

早めの提供に努力します。なお、再開発審査会委員として委嘱してございますので、くれぐれも守秘義務等につきましてご注意願います。

宮原会長

関連条文等を添付していただくと2号委員さんにも親切かと考えます。

次回日程については後日のご連絡でよろしいでしょうか。

小森所長

次回の日程につきましては具体的に決まりましたら、後日連絡させていただきます。

宮原会長

それでは、これもちまして、本日の再開発審査会を終了いたします。

ありがとうございました。

上記、議事録は事実と相違ないと確認し、ここに署名・押印する。

議事録署名人

会長

印

委員

印

委員

印