

### 第3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要旨

- 1 日時：平成20年3月25日（火） 午前10時30分～午前11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）宮原会長、澤本委員、篠原委員、高橋委員、平澤委員、  
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、白浜主幹、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：第1号議案 管理処分計画の縦覧に係る意見書の採否の決定について  
第2号議案 管理処分計画の決定について
- 5 議事の概要  
議事録署名人に高橋委員及び鈴木委員が指名された。

事務局から、管理処分計画の縦覧に関する件数等の報告などがあった。

第1号議案「管理処分計画の縦覧に係る意見書の採否の決定について」

事務局から意見書の要旨及び対応方針について説明があり、以下のような質疑の後、採決の結果、賛成多数により不採択となった。

2号委員から以下の質問があった。

- ・近隣の事業計画が土地の評価に反映されていない。

土地の評価については価格時点によることとされており、不確定要素は加味できない。

- ・家賃の算出は、収益還元法が重要ではないか。

標準家賃の概算額は政令で定めるところにより、近傍類似の土地、近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格、近傍同種の賃貸ビルの賃料等を考慮して定める相当の価格を基準として定めている。なお、権利床の賃貸に関しては、近隣同種の相場等で概算額を知ることができる。

- ・当初計画と現時点ではズレが生じている。

土地の処分といった観点からも特定施設建築物制度の導入を要し、その前提として平成17年度に事業協力者の決定を行い、有効な方針であり、事業計画においても決定している。

- ・消費者契約法に抵触するのではないか

この管理処分計画においては、条件・仕様などを明記していることと譲り受け希望の申し出の撤回ができることから、消費者契約法には抵触しない。

- ・共益費、長期修繕計画、一体管理を行った場合等の経費について提示されていない。

工事費等が判明していないなど詳細の提示は困難であり、管理処分計画認可後において決定される特定建築者を交え、検討していきたい。

第2号議案「管理処分計画の決定について」

事務局から管理処分計画の説明があり、以下のような質疑に対し下記意見を議事録に審査会の意見として留めることで管理処分計画については全員賛成により承認された。

2号委員から以下の要望があった。

- ・不採択にあたり、提出された意見書の中には各種要望もあったことを議事録に記載願いたい。  
管理等については、今後の事業進捗の中で、譲り受け希望者、施行者、特定建築者と言う床を取得する者で協議を重ね適正な管理計画を定めていくことが必要である。その結果で譲り受け希望者は申し出の撤回ができることが第二種事業の特徴であることを確認して、今後の協議を進めていただきたい。その過程で譲り受け希望者が判断できる資料の提供に努めていきたい。