

1. 付議事案名

土地区画整理事業未施行地区の見直しについて（方針決定）

2. 決定事項

- 長期未施行の土地区画整理事業都市計画区域を廃止する。

3. 政策会議に付議する理由・背景

- 昨年度、施行中の土地区画整理事業（3地区）の早期終結を図るべく事業展開について整理し、これを踏まえ、全体の土地区画整理事業に対する見通しを立てるため、未施行地区における方針を定める必要がある。
- 都市計画の変更等が必要になることから関係課が多岐にわたるなど、全庁的な対応が必要となる。

4. 方針決定後の課題

- 方針決定された内容について、千葉市都市計画審議会へ諮問（意見聴取）した結果、方針に修正が加わる可能性がある。
- 当該方針の公表後、該当地区の権利者から様々な意見が寄せられる可能性がある。
- 建物の密集度合い等から都市環境や防災的な課題が想定される区域については、土地・建物所有者の自主的な建替え等を通じた環境改善・課題解消が促されるよう各種の促進策（代替方策）を講じる必要がある。

5. 市長マニフェスト等との関連

- 市長マニフェストへの記載 なし
- 第1次実施計画の位置付け あり（土地区画整理事業未施行地区の見直し事業）

政 策 会 議 資 料
令 和 5 年 8 月 2 9 日
市 街 地 整 備 課

添付 1

土地区画整理事業未施行地区の見直しについて

—説明資料—

1 未施行地区の概要

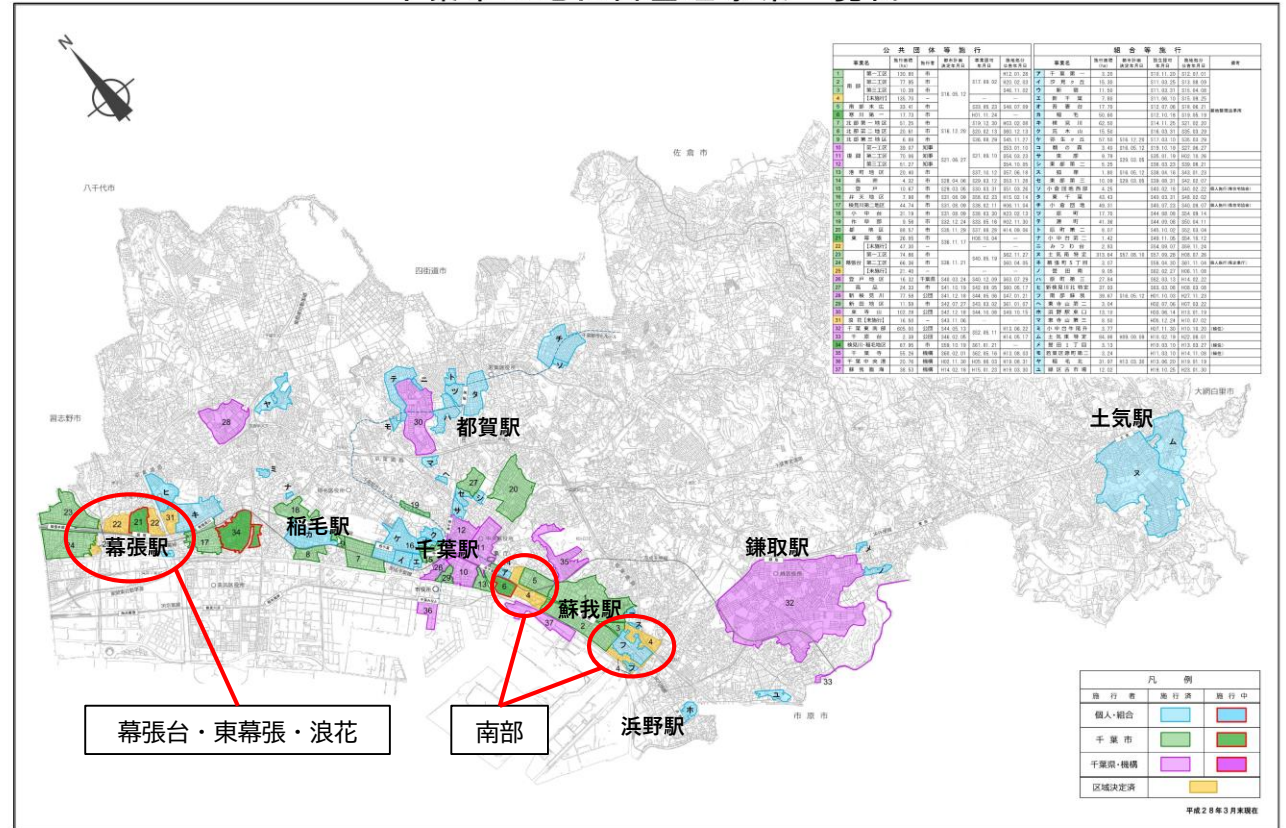
○長期未施行の土地区画整理事業都市計画区域

- ▶ 昭和10年代～40年代の都市計画決定後、現在まで事業化に至らず、未施行のままとなっている下記の4区域14ブロック
- ▶ これらの区域については、建築物に対し**法的な制限**が課せられており、未施行期間の長期化により権利者への負担が続いているといった問題点がある。（都市計画法第53条による建築制限）

千葉市土地区画整理事業一覧図

都市計画決定区域				長期未施行のブロック		
No.	区域名称	指定年(当初)	指定理由(当初)	No.	ブロック名	面積(ha)
1	南部	昭和16年 5月12日	不詳	1	蘇我1ブロック	14.0
				2	蘇我2ブロック	0.1
				3	蘇我3ブロック	0.7
				4	蘇我4ブロック	10.3
				5	蘇我5ブロック	2.3
				6	蘇我6ブロック	9.3
				7	寒川ブロック	21.2
				8	未広ブロック	9.2
2	幕張台	昭和36年 11月21日	人口増による宅地供給 (新市街地形成)	9	幕張台1ブロック	5.9
				10	幕張台2ブロック	0.1
				11	幕張台3ブロック	0.7
3	東幕張	昭和36年 11月17日	密集(スプロール)防止	12	東幕張1ブロック	23.7
				13	東幕張2ブロック	17.6
4	浪花	昭和43年 11月6日	密集(スプロール)防止	14	浪花ブロック	16.6
計						131.7

(9.4ha/ブロック)



2 都市計画法第53条による建築制限

○都市計画法第53条第1項（概要）

土地区画整理事業等の計画区域内において、建築物の建築をしようとする場合には、あらかじめ千葉市長の許可が必要。



千葉市では、「都市計画法第53条第1項の規定による建築の許可に関する基準（平成16年2月2日 都市計画課）」に基づき、下記に該当する場合、区域内の建築を許可している。

当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること

- ▶ 階数が3以下で、かつ、地階を有しないこと。
- ▶ 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

3 建築制限に対する訴訟事例（1/2）

これまでに、全国で3件の訴訟事例がある。（いずれも未整備の都市計画道路に対する訴訟）

【事例】

○東京都大田区建築不許可処分取消請求事件（平成5年東京地裁判決）

判決：原告棄却

➡ 長期間にわたって都市計画事業が行われていないことをもって不許可処分を違法とすることはできないと評価

○伊東市各建築不許可処分取消請求事件（平成20年3月最高裁は県の上告棄却、平成17年10月高裁判決確定）

判決：被告（静岡県）敗訴

➡ 静岡県の拡幅計画（都市計画）が違法と評価

○盛岡市市道区域決定処分取消等請求事件「盛岡訴訟」（平成17年最高裁判決）

判決：原告棄却

➡ 詳細は次スライド

3 建築制限に対する訴訟事例（2/2）

○盛岡市市道区域決定処分取消等請求事件（平成17年最高裁判決）【判決：原告棄却】

通称：盛岡訴訟

➡ 都市計画決定から60年以上未着手である路線による権利制限に対して憲法第29条第3項に基づき損失の補償等を請求した事件。

【判旨】

- ・ 特別の事情がない限り、長期間事業に着手していないことをもって、都市計画決定権者が法的義務に違反しているとは言えない。
- ・ 都市計画法第53条の建築制限は、第三者への土地の処分や同法第54条による制限内での建築が認められており、制限の程度が収用等と同視するほど強度とは言えず、一般的に受忍すべき制限の範囲を超えて損失を受けたと言うことは困難である。

【補足意見】

判決は棄却されたが、「建築制限の期間を考慮することなく損失補償の必要がないとする考えは大いに疑問」といった裁判官補足意見あり。

4 未施行地区の見直し (1/3)

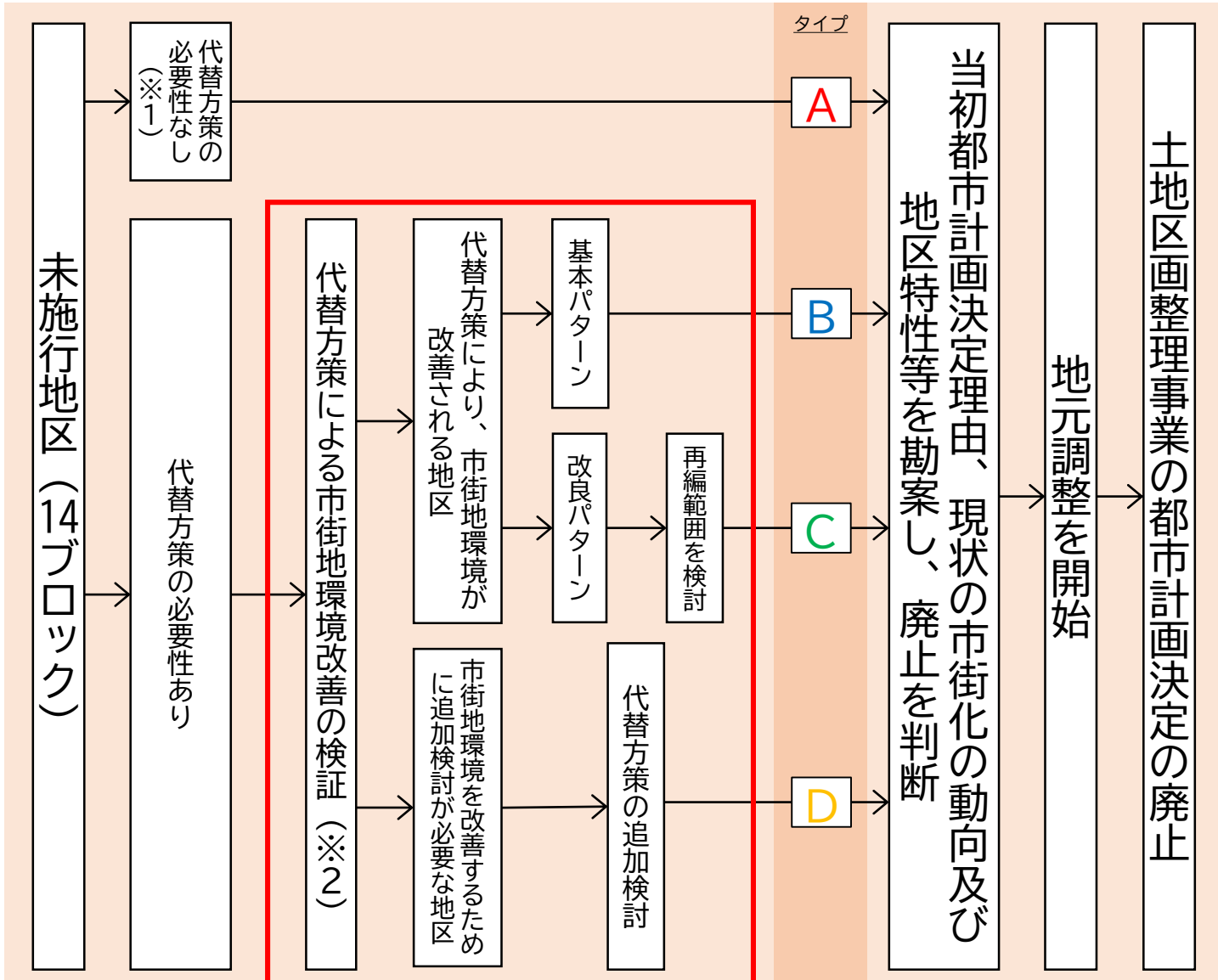
背景・問題点	<p>昨年度、施行中の土地区画整理事業の進め方の見直しを図り、今後、土地区画整理事業全体に対する見通しを立てるため、未施行地区における方針を定める必要が生じた。</p> <p>○都市計画決定により区域内では建築物に対し法的な制限が課せられており、未施行期間の長期化により権利者への負担が続いている。(都計法第53条による建築制限)</p> <p>○現在、施行中の3地区については事業が長期化する中、早々の事業完了を目指す方針が打ち出されたが毎年多大な事業費が必要となっている。</p> <p>○都市計画決定時からの社会情勢の変化(少子超高齢社会の到来による都決目的実現の必要性の低下、市街化の進行や財政状況の悪化による事業実現の可能性の低下)を考える必要がある。</p>
--------	---

	土地区画整理事業を継続する場合	土地区画整理事業を廃止する場合
効果・意義	<p>○計画的なまちづくりによる利便性・安全性向上</p> <p>都市計画道路及び区画道路、公園等の公共施設の整備改善と良好な市街地形成による住環境が整備される(※施行された場合)</p>	<p>○不要な権利制限の解除</p> <p>長期にわたる建築制限の解除、土地利用の活性化、土地の流動性向上</p> <p>○時代に即した都市計画への変更</p> <p>実現困難又は不要な事業を廃止し、街づくりの将来像を提示(半世紀以上前の都市計画決定に対する社会情勢の変化への対応、市街地環境改善を必要最小限にすることによる、各権利者の生活設計・資産形成の見通しの確保)</p>
課題	<p>○移転や減歩の必要性</p> <p>○整備に係る莫大な事業費の負担による事業の長期化</p> <p>○建築制限のさらなる長期化</p>	<p>○市街地の環境改善及び防災的な課題解決の必要性</p>
課題方策	<p>○地区住民相互による合意形成の推進</p> <p>○事業化に向けた財源確保</p>	<p>○「代替方策」による市街地環境改善への地元の理解促進・動機付け</p> <p>(街路事業、道路改良事業、狭あい道路拡幅整備事業(制度拡充を含む)、小規模型土地区画整理事業(ほか、敷地再編に係る各種の取組み))</p>

【全区域を事業化した場合】
 移転対象建物：約4,500件
 概算事業費：約1,900億円
 →事業化は相当に困難

方針	土地区画整理事業未施行地区については、今後、代替方策の適用をもって廃止手続きを行っていく。
----	---

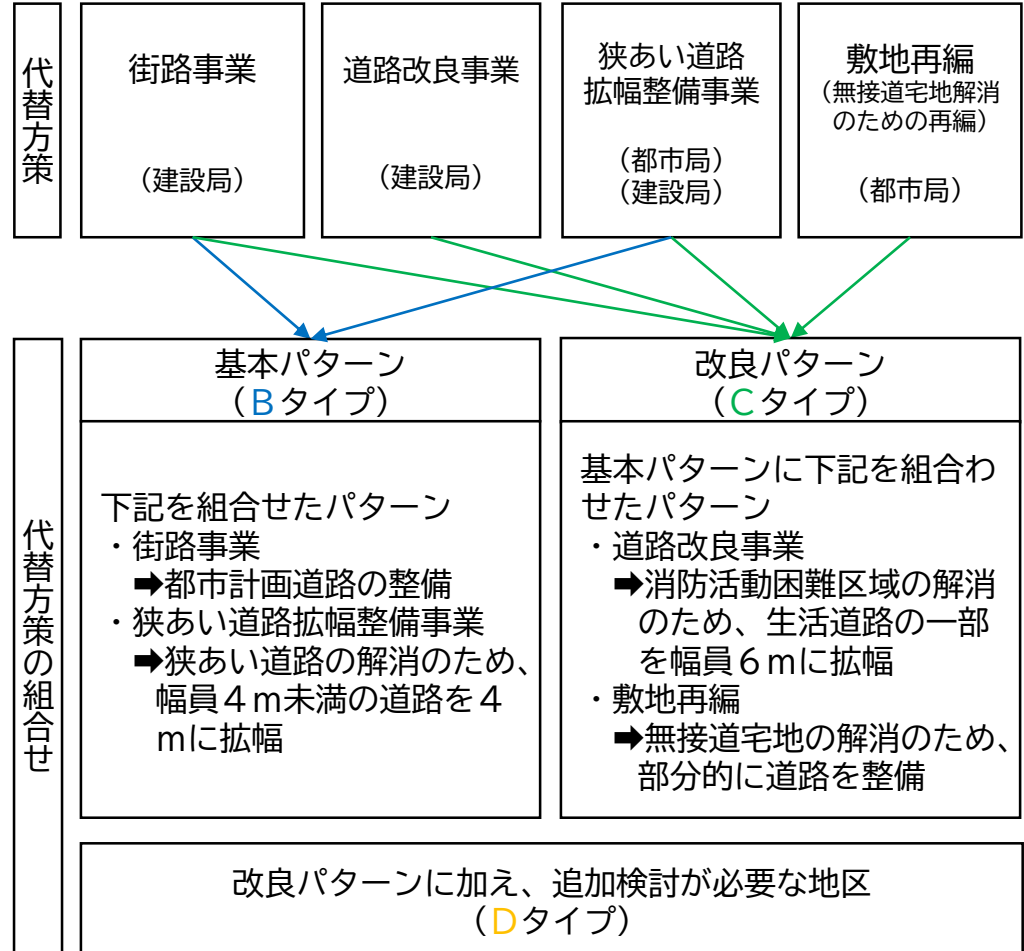
4 未施行地区の見直し (2/3)



※1 区域狭小等の事情を考慮の上、地区内外の市街地環境に与える影響が限定される場合 (Aタイプ)

※2 代替方策による市街地環境改善の検証

土地区画整理事業廃止に当たって、代替方策によって、土地・建物所有者の自主的な建替え等を通じた環境改善・課題解消を促す。



4 未施行地区の見直し (3/3)

【検証結果】

地区	ブロック	面積 (ha)	タイプ
南部	蘇我1ブロック	14.0	B
	蘇我2ブロック	0.1	A
	蘇我3ブロック	0.7	A
	蘇我4ブロック	10.3	B
	蘇我5ブロック	2.3	B
	蘇我6ブロック	9.3	C
	寒川ブロック	21.2	B
	未広ブロック	9.2	B
幕張台	幕張台1ブロック	5.9	B
	幕張台2ブロック	0.1	A
	幕張台3ブロック	0.7	B
東幕張	東幕張1ブロック	23.7	D
	東幕張2ブロック	17.6	D
浪花	浪花ブロック	16.6	D

【取組方針】

地区の特性に応じて、都市計画決定の見直しを進める。

- Aタイプ (地区内外の市街地環境に与える影響が限定されるブロック)
 - ➔ 都市計画決定の廃止手続きを進める。

- B、Cタイプ (代替方策を適用することで市街地環境が改善するブロック)
 - ➔ 現状の市街化の動向や地区特性等を考慮し、順次都市計画決定の廃止手続きを進める。

- Dタイプ (市街地環境を改善するために追加検討が必要なブロック)
 - ➔ 現状の市街化の動向や地区特性等を考慮の上、追加代替方策の検討を行い、都市計画決定の廃止に向け、手続きを進める。

5 今後のスケジュールについて

令和6年2月
4月～
都市計画審議会へ諮問（意見聴取）
複数ブロックごとに順次地元説明を開始

令和 7年度

都市計画変更（1期）

都市計画変更（2期）

都市計画変更（3期）

都市計画変更（4期）

令和16年度

都市計画変更（5期（全廃））

各ブロックの地区特性等に応じ、5期に分割して都市計画手続きを行う。

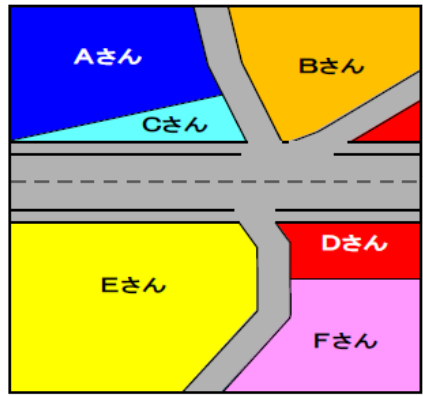
6 参考資料 (土地区画整理事業の仕組みについて)

都市計画道路（破線部）を整備する場合

手法①

○街路事業
道路予定地のみ買収・整備する手法。

用地買収方式（街路事業）

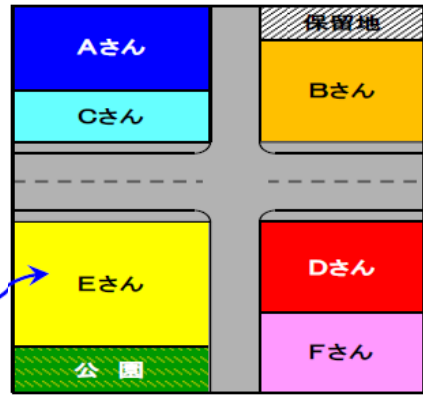


- ①買収後、残った土地が不整形となったり、分断された無駄な残地が生まれる。
- ②事業の利益を受けるのが一部の権利者へ偏る。
- ③幹線道路のみの整備となり、周辺の道路や宅地は整備されずに残る。

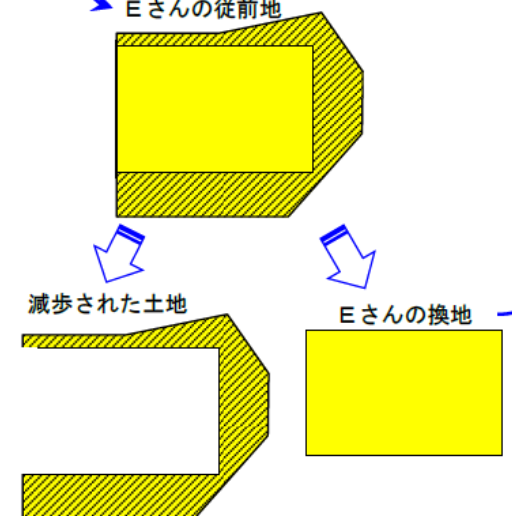
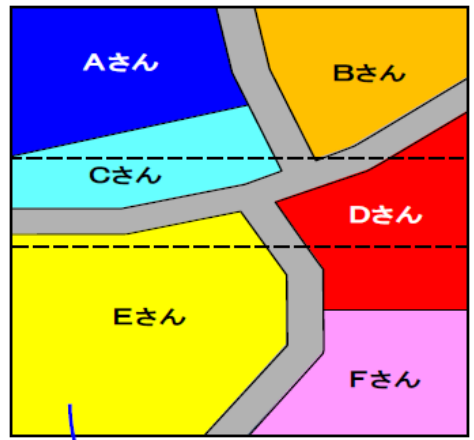
手法②

○土地区画整理事業
道路や公園などの公共施設を整備すると同時に、宅地の利用増進を図ることを目的としたまちづくりの手法。

土地区画整理事業



- ①宅地がそれぞれ整形になり、有効な土地利用ができる。
- ②権利者全員が公平に開発利益を受けることができる。
- ③面的に整備するため、生活道路や公園もあわせて整備される。
- ④換地相互の価値の不均衡が生じる場合に金銭の徴収及び交付を行い清算する。



道路や公園などの公共施設、保留地などの用地にあてがわれる。

○土地区画整理事業の用語等

【換地】
今までの土地に対して新しく配置換えされた土地

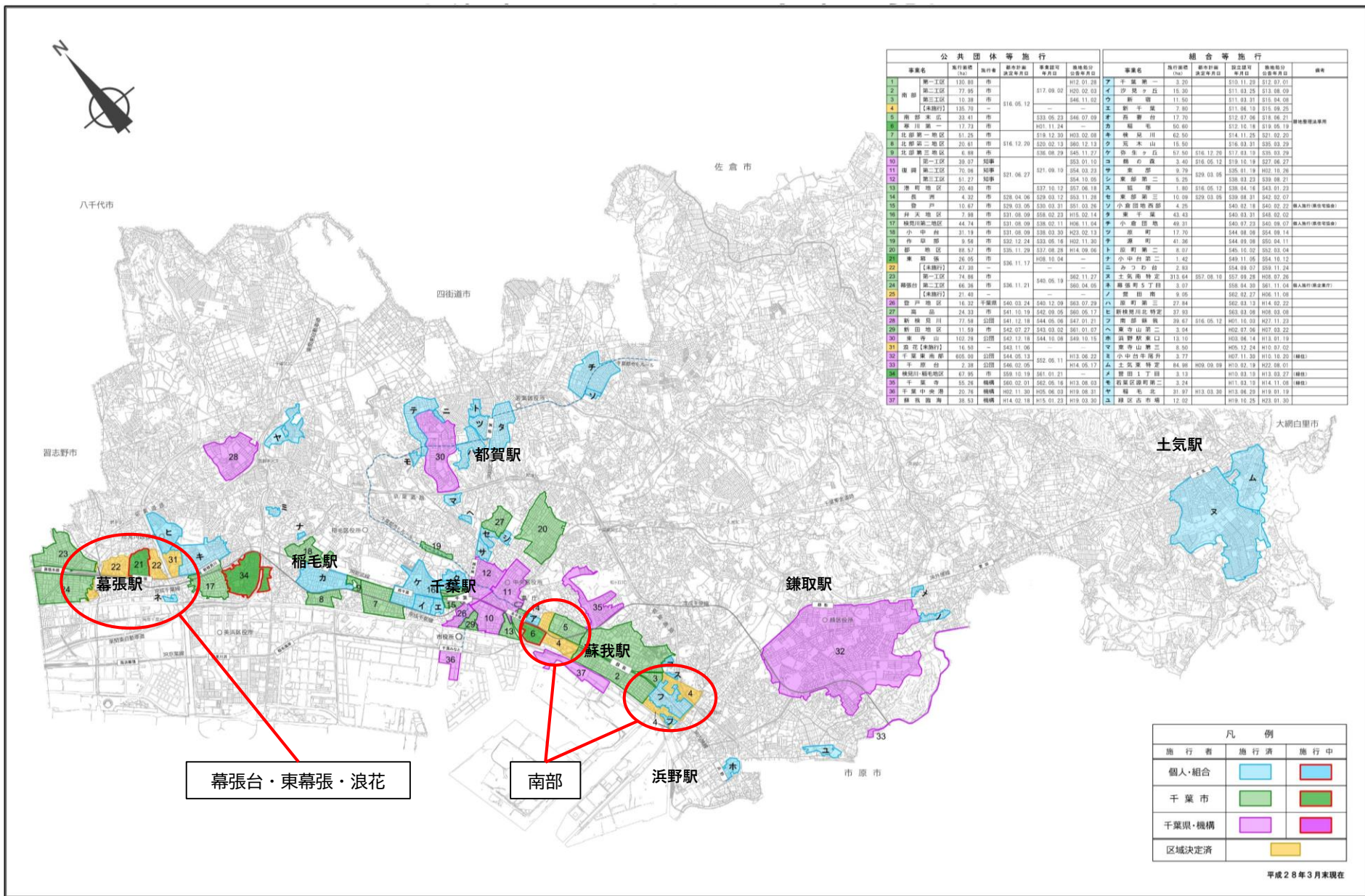
【減歩】
事業地区内に新たに必要となる公共施設等の土地を生み出すため、換地の面積が元の面積（従前の面積）より少なくなること

【清算・清算金】
それぞれの宅地の形状、地形、建物の状況その他により、適正に換地を定めることのできず、換地相互間で不均衡が生ずる場合、金銭により調整を図る。これを「清算」といい、その金額を「清算金」という。

【建物移転・工事】
地権者の所有する建物などを換地へ移転する必要がある場合の建物移転は通常、所有者が行い、移転費用は、事業施行者が負担する。

【事業のための資金】
土地区画整理事業を行うための財源は、公共施設の整備に対しての補助金や負担金、保留地処分金、賦課金などの組み合わせとなる。

6 参考資料（未施行地区位置図（土地区画整理事業一覧図））



6 参考資料（未施行地区位置図（幕張台・東幕張・浪花））



6 参考資料（未施行地区位置図（南部））

