

## 第 4 号 議 案

### 長期未施行の土地区画整理事業の見直し方針について

#### ( 諮 問 事 項 )

(この議案は、長期未施行の土地区画整理事業の見直し方針について諮問するものです。)

令和6年2月9日

## 1 長期未施行の土地区画整理事業(未施行区域)の概要

- ・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（位置については別紙を参照）
- ・4区域を、地形地物、土地利用動向等を勘案し、さらに詳細に分けることで、下記の14ブロックを便宜的に定めている。

図表1 長期未施行のブロック一覧

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 (当初は、内務大臣による「施行命令」であり、海面埋立を受けた後背地の整備(新市街地形成)を目的としたものと思われる)	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	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	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 未施行区域の問題点

**問題点①** 都市計画決定より時間が経過し、区域内のスプロールの進行や民間開発による市街地の整備により、状況が決定時から乖離したことから、現在の区域の課題の解決策としての妥当性や、事業そのものの要否を検討する必要がある。

**問題点②** 未施行区域は、建築物に対し法的な制限(都市計画法第53条第1項)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制限が続いている。

### 【都市計画法第53条第1項(参考)】

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は都道府県知事等の許可を受けなければならない。



都市計画法第54条第3号の規定に基づき、下記に該当する場合、区域内の建築を許可しなければならない。

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2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。
- (※) 千葉市では、緩和基準により3以下

### 3 土地区画整理事業を継続・廃止する場合の効果・課題について

#### 【①土地区画整理事業を継続する場合】

##### 【効果・意義】

○計画的なまちづくりによる利便性・安全性向上

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いった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）

##### 【課題】

- 移転や減歩の必要性
- 整備に係る莫大な事業費の負担による事業の長期化
- 建築制限のさらなる長期化

現在の社会情勢から、複雑多様な行政課題への対応が求められる中で、土地区画整理事業に対して執行可能な予算の範囲が限られていることから、大規模な土地区画整理事業の事業期間は相当に長期にわたることが想定される。

##### 【課題に対する方策】

- 区域住民相互による合意形成の推進
- 事業化に向けた財源確保

#### 【未施行区域を事業化した場合の想定事業期間について(参考)】

【現在の未施行区域（区域狭小なブロックを除く11ブロック）で土地区画整理を行う場合】

要移転建物戸数：約4,500戸  
概算事業費：約1,900億円

【現在施行中の土地区画整理事業における令和4年度末までの建物移転戸数及び事業費の累計】

地区	建物移転戸数	事業費	経過年数
検見川稲毛地区	245戸	26,690百万円	38年
寒川地区	366戸	18,490百万円	34年
東幕張地区	334戸	29,200百万円	27年

単純に平均した場合、1地区当たり10戸/年の移転戸数、602百万円/年の事業費を必要としている。



現行の体制、予算規模で事業を継続した場合、すべての未施行区域を完了するまでに、**100～150年程度（※）**かかることが見込まれる。また、未施行区域については、現在施行中の土地区画整理事業を完了させた後に取り組み始めることになることを考慮すると、相当期間、権利者への負担が続くことが懸念される。

※ 全11ブロックから同時に3ブロックを施行し、すべてのブロックが完了するまでの期間

※ 実際には、権利者が多数にわたり、全体の合意形成の難易度が高いため、事業を立上げるまでの期間に関してもかなりの時間を要する可能性が高い。

【②土地区画整理事業を廃止する場合】

【効果・意義】

○権利制限の解除

長期にわたる建築制限の解除による建替えの促進、土地利用の活性化、土地の流動性向上

○時代に即した都市計画への変更

半世紀以上前の都市計画決定に対して、現在の社会情勢への変化に対応することができる。（都決目的と現状の齟齬の解消等）

【課題】

○市街地の環境改善及び防災的な課題解決の必要性

土地区画整理事業を行わないことにより、市街地環境の改善が促されず、防災性等に課題が残ってしまうことが懸念される。

【課題に対する方策】

○「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

（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）、敷地再編）

【適用する代替方策】

事業の種類	整備内容
街路事業	都市計画道路の整備
道路改良事業	消防活動困難区域の解消のため、生活道路の一部を幅員6mに拡幅
狭あい道路拡幅整備事業 (制度拡充を含む(※))	狭あい道路の解消のため、幅員4m未満の道路を4mに拡幅。
敷地再編	無接道宅地の解消のため、部分的に道路を整備(民間による開発行為等)

(※) 狭あい道路拡幅整備事業の制度拡充について

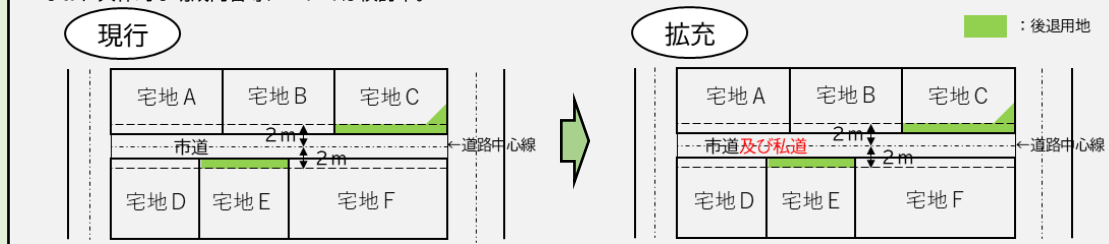
制度の概要

幅員4m未満の市道に接する後退用地やすみ切り用地を市に寄付する場合、以下を市から受けることができる。

- ①後退用地やすみ切り用地について市が整備
- ②門・塀の撤去や樹木の移植などに対して助成金の交付
- ③すみ切り用地に対して奨励金の交付

制度拡充の内容(予定)

今後、狭あい対象道路(未施行区域内等)について、「幅員4m未満の市道」を「幅員4m未満の市道及び私道」に変更する。  
なお、具体的な助成内容等については検討中。



## 4 見直しの方針

現在、都市計画決定されている4区域14ブロックについては、決定当初から長期間経過していることで区域の状況が大きく変化し、当初の事業目的に対して齟齬が生じている。また、土地区画整理事業の早急な実現が期待できない中で、その実施に固執することが地域や権利者の利益に繋がらず、市街地環境改善が求められるブロックにおいては、現実的かつ早急な課題解消対策の実施の足かせとなる事態も懸念される。

したがって、今後の未施行区域については、下記の方針で進めていくこととしたい。

### 【方針】

長期未施行の土地区画整理事業については、今後、地元の理解を得た上で、代替方策の適用をもって廃止手続きを行っていく。

### 【廃止する理由】

○都市計画決定をおこなった当初からの区域の状況の変化により、大規模な土地区画整理事業が適切ではなくなったという点

未施行期間が長期に渡ったことにより、スプロール化が進行し、早期の市街地環境改善を図る必要が生じたブロックや、民間の宅地開発事業などが行われたことで、土地区画整理事業の必要性が低下したブロックなど、ブロックごとの状況が変化し、土地区画整理事業という手法が適切ではなくなった。

○建築制限の長期化を避ける必要があるという点

すでに50年以上にわたり建築の制限がかけられている状況で、現在施行中の3地区については、完了まで今後13年（令和18年度を目標）を要する見込みであり、未施行区域の着手はその後となること、またこれまでの実績から、事業化した場合の移転対象物件は約4,500件、概算事業費は約1,900億円と試算しており、1ブロック完了までに数十年を要することから、これ以上の制限を市民に課すべきではない。

図表2 継続・廃止する場合の効果・課題のまとめ

	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○計画的なまちづくりによる利便性・安全性向上</li> <li>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）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○権利制限の解除</li> <li>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</li> <li>○時代に即した都市計画への変更</li> <li>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）</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○移転や減歩の必要性</li> <li>○整備に係る莫大な事業費の負担による事業の長期化</li> <li>○建築制限のさらなる長期化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市街地の環境改善及び防災的な課題解決の必要性</li> </ul>
課題に対する方策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地区住民相互による合意形成の推進</li> <li>○事業化に向けた財源確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「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</li> <li>（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）、敷地再編）</li> </ul>

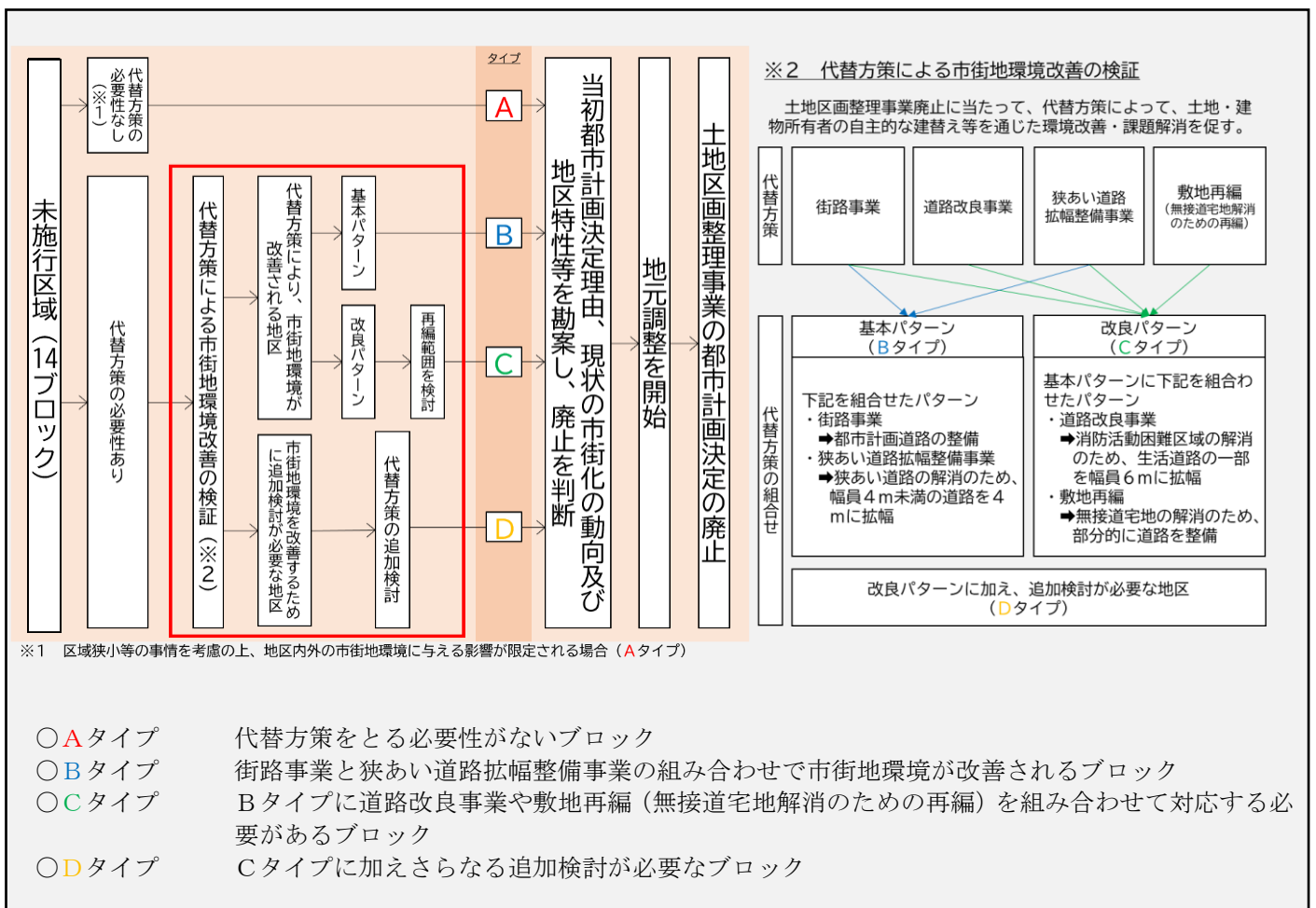
## 5 見直しの進め方

代替方策の適用によって、市街地環境の改善がどの程度見込まれるのか下表の指標を検証する。整備水準を上回るために必要な代替方策の組合せにより、14ブロックの未施行区域を下記のAからDタイプに分類する。

図表3 指標と整備水準

指標	整備水準 (市街地環境改善)	算定方法
都市計画道路整備率 (延長ベース)	100%	「整備済み都市計画道路の延長」を「都市計画道路の総延長」で除した値を算定(道路延長は図上計測)
公共用地率	15%	「道路面積と公園等の主な公共施設面積」を「ブロック面積」で除した値を算定(各種面積は図上求積)
消防活動困難区域率	0%	「消防活動困難区域面積」を「ブロック面積」で除した値を算定(消防活動困難区域面積は図上求積) ※消防活動困難区域は、幅員6m以上道路から140mの範囲に含まれない区域
幅員4m未満道路率 (延長ベース)	0%	「幅員4m未満道路延長」を「道路総延長」で除した値を算定(道路延長は図上計測)

図表4 見直しフロー図



- Aタイプ 代替方策をとる必要性がないブロック
- Bタイプ 街路事業と狭あい道路拡幅整備事業の組み合わせで市街地環境が改善されるブロック
- Cタイプ Bタイプに道路改良事業や敷地再編(無接道宅地解消のための再編)を組み合わせる必要があるブロック
- Dタイプ Cタイプに加えさらなる追加検討が必要なブロック

## 6 検証結果及び取組み方針

14ブロックについて、市街地環境改善の検証を行った結果、下表のとおりを検証結果となったため、下記のタイプごとの取組方針で、都市計画決定の廃止手続きを進めていく。

図表5 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

○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。

## 7 今後のスケジュールについて

令和6年4月～  
令和7年度

複数ブロックごとに順次地元説明を開始

都市計画変更（1期）

都市計画変更（2期）

都市計画変更（3期）

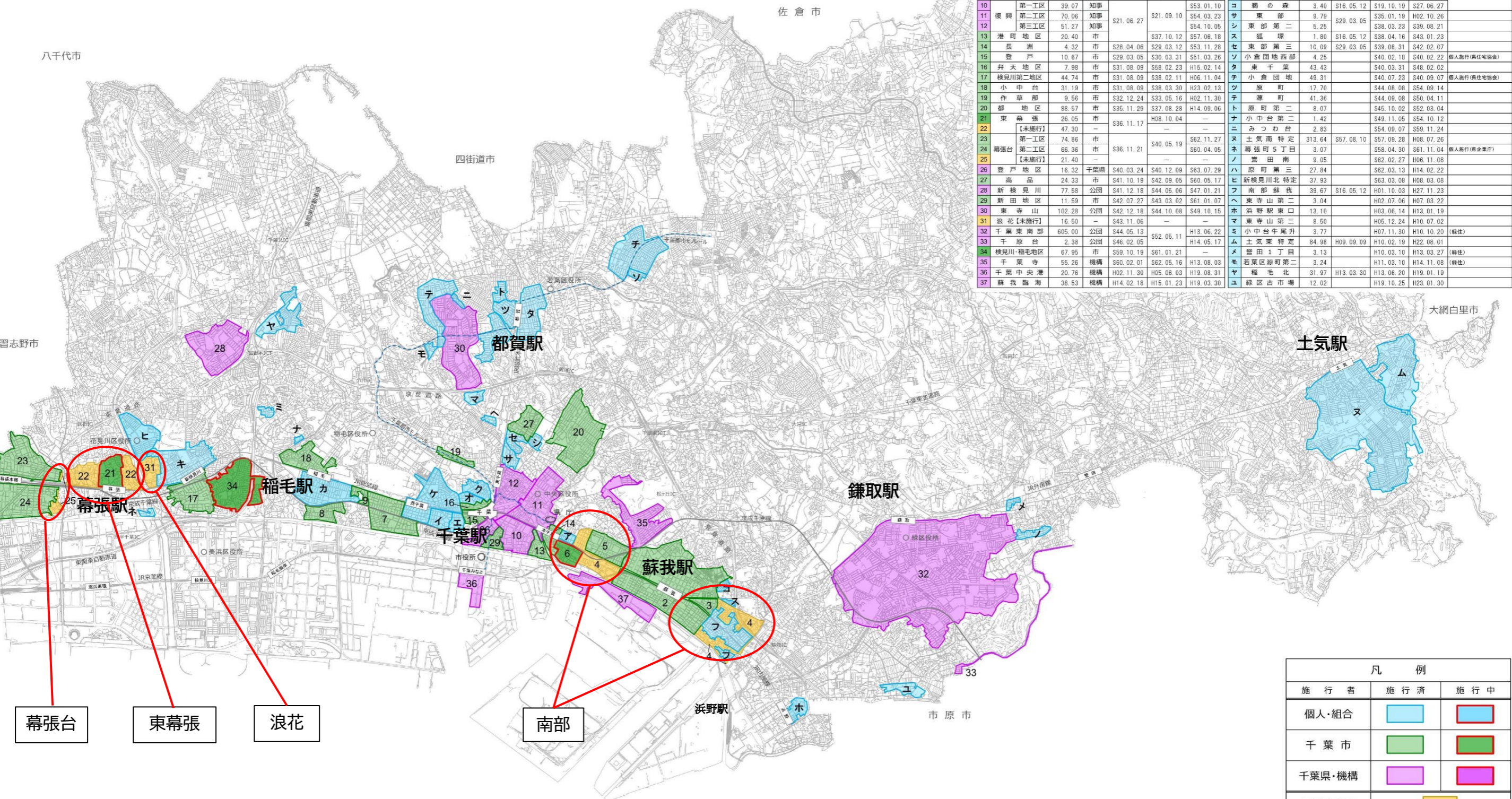
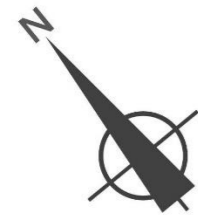
都市計画変更（4期）

令和16年度

都市計画変更（5期（全廃））

各ブロックのタイプの分類や  
地元説明の状況を考慮し、  
5期程度に分割して都市計画手続きを行う。

# 千葉市土地区画整理事業一覧図



幕張台      東幕張      浪花

南部

公共団体等施行						組合等施行					
事業名	施行面積 (ha)	施行者	都市計画決定年月日	事業認可年月日	換地処分公告年月日	事業名	施行面積 (ha)	都市計画決定年月日	設立認可年月日	換地処分公告年月日	備考
1	第一工区 130.80	市			H12.01.28	ア	千葉第一	3.20	S10.11.20	S12.07.01	
2	第二工区 77.95	市		S17.09.02	H20.02.03	イ	汐見ヶ丘	15.30	S11.03.25	S13.08.09	
3	第三工区 10.38	市			S46.11.02	ウ	新宿	11.50	S11.03.31	S15.04.08	
4	【未施行】 135.70	-			-	エ	新千葉	7.80	S11.06.10	S15.09.25	
5	南部末広 33.41	市	S16.05.12		S33.05.23	オ	吾妻台	17.70	S12.07.06	S18.06.21	耕地整理法適用
6	寒川第一 17.73	市		H01.11.24	-	カ	稲毛	50.60	S12.10.18	S19.05.19	
7	北部第一地区 51.25	市		S19.12.30	H03.02.08	キ	検見川	62.50	S14.11.25	S21.02.20	
8	北部第二地区 20.61	市	S16.12.20		S20.02.13	ク	荒木山	15.50	S16.03.31	S35.03.29	
9	北部第三地区 6.88	市		S36.08.29	S45.11.27	ケ	弥生ヶ丘	57.50	S16.12.20	S17.03.10	S35.03.29
10	第一工区 39.07	知事			S53.01.10	コ	鶴の森	3.40	S16.05.12	S19.10.19	S27.06.27
11	復興第二工区 70.06	知事	S21.06.27	S21.09.10	S64.03.23	サ	東部	9.79	S35.01.19	H02.10.26	
12	第三工区 51.27	知事			S54.10.05	シ	東部第二	5.25	S38.03.23	S39.08.21	
13	港町地区 20.40	市		S37.10.12	S57.06.18	ス	狐塚	1.80	S16.05.12	S38.04.16	S43.01.23
14	長洲 4.32	市	S28.04.06	S29.03.12	S53.11.28	セ	東部第三	10.09	S29.03.05	S39.08.31	S42.02.07
15	登戸 10.67	市	S29.03.05	S30.03.31	S51.03.26	ソ	小倉団地西部	4.25	S40.02.18	S40.02.22	個人施行(居住宅協会)
16	弁天地区 7.98	市	S31.08.09	S58.02.23	H15.02.14	タ	東千葉	43.43	S40.03.31	S48.02.02	
17	検見川第二地区 44.74	市	S31.08.09	S38.02.11	H06.11.04	チ	小倉団地	49.31	S40.07.23	S40.09.07	個人施行(居住宅協会)
18	小中台 31.19	市	S31.08.09	S38.03.30	H23.02.13	ツ	原町	17.70	S44.08.08	S54.09.14	
19	作草部 9.56	市	S32.12.24	S33.05.16	H02.11.30	テ	藤町	41.36	S44.09.08	S50.04.11	
20	都地区 88.57	市	S35.11.29	S37.08.28	H14.09.06	ト	原町第二	8.07	S45.10.02	S52.03.04	
21	東幕張 26.05	市	S36.11.17		-	ナ	小中台第二	1.42	S49.11.05	S54.10.12	
22	【未施行】 47.30	-			-	ニ	みつわ台	2.83	S54.09.07	S59.11.24	
23	第二工区 74.86	市			S62.11.27	ヌ	土気南特定	313.64	S57.08.10	H08.07.26	
24	幕張台第二工区 66.36	市	S36.11.21		S60.04.05	ネ	幕張町5丁目	3.07	S58.04.30	S61.11.04	個人施行(株式会社)
25	【未施行】 21.40	-			-	ノ	豊田南	9.05	S62.02.27	H06.11.08	
26	登戸地区 16.32	千葉県	S40.03.24	S40.12.09	S63.07.29	ハ	原町第三	27.84	S62.03.13	H14.02.22	
27	高島 24.33	市	S41.10.19	S42.09.05	S60.05.17	ヒ	新検見川北特定	37.93	S63.03.08	H08.03.08	
28	新検見川 77.58	公団	S41.12.18	S44.05.06	S47.01.21	フ	南部蘇我	39.67	S16.05.12	H01.10.03	H27.11.23
29	新田地区 11.59	市	S42.07.27	S43.03.02	S61.01.07	ヘ	東寺山第二	3.04	H02.07.06	H07.03.22	
30	東寺山 102.28	公団	S42.12.18	S44.10.08	S49.10.15	ホ	浜野駅東口	13.10	H03.06.14	H13.01.19	
31	浪花【未施行】 16.50	-	S43.11.06		-	マ	東寺山第三	8.50	H05.12.24	H10.07.02	
32	千葉東南部 605.00	公団	S44.05.13	S52.05.11	H13.06.22	ミ	小中台牛尾升	3.77	H07.11.30	H10.10.20	(緑地)
33	千原台 2.38	公団	S46.02.05		H14.05.17	ム	土気東特定	84.98	H09.09.09	H10.02.19	H22.08.01
34	検見川・稲毛地区 67.95	市	S59.10.19	S61.01.21	-	メ	豊田1丁目	3.13	H10.03.10	H13.03.27	(緑地)
35	千草寺 55.26	機構	S60.02.01	S62.05.16	H13.08.03	モ	若葉区諏訪第二	3.24	H11.03.10	H14.11.08	(緑地)
36	千葉中央港 20.76	機構	H02.11.30	H05.06.03	H19.08.31	ヤ	稲毛北	31.97	H13.03.30	H13.06.20	H19.01.19
37	蘇我臨海 38.53	機構	H14.02.18	H15.01.23	H19.03.30	ユ	緑区古市場	12.02	H19.10.25	H23.01.30	

凡 例		
施行者	施行済	施行中
個人・組合		
千葉市		
千葉県・機構		
区域決定済		

平成28年3月末現在

# 幕張台・東幕張・浪花



南部

