

狭あい道路拡幅整備事業

せまい道路をなくして安全で快適なみちづくり



平成29年7月
調布市

はじめに

道路は、歩行者や自動車、自転車の通行のためだけではなく、上下水道、ガス、電気、通信ケーブルなど日常生活に欠かせないライフラインの収容や、公共空間としての日照・通風等を良好に確保できるなど、さまざまな役割を担っており、私たちの安心して暮らしやすいまちを支えています。

一方で、市内には道路幅員が4mに満たない狭い道路が数多く存在し、災害時の避難路の確保や緊急車両の通行、日照・通風の確保等が十分になされていません。

調布市では、地域の生活環境の改善を図るとともに安全で住みよい街づくりを促進することを目的として、平成2年に「調布市狭あい道路拡幅整備要綱」を施行し、市民の皆様のご理解、ご協力のもとに、狭あい道路の拡幅整備事業を進めています。

この事業では、対象となる道路について、後退用地の測量・登記等を市が行う、後退用地にある塀、門、樹木等の移転に関する費用の一部を助成する(後退用地を寄附する場合、助成金額の上限あり)等のしくみを設け、土地所有者のご協力をいただきながら幅員4mの道路整備を行っています。

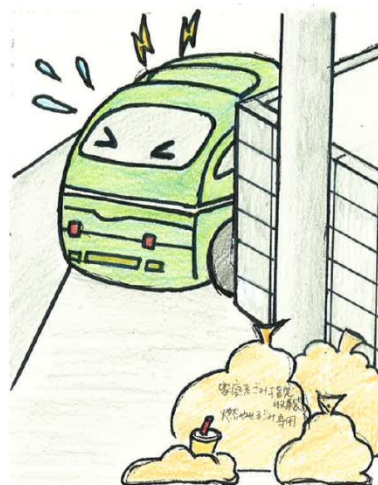


狭あい道路にはこんな問題が・・・



- 緊急時には
- ・緊急車両(消防車、救急車等)の通行が困難
- ・塀や建物の倒壊等で道路がふさがれる恐れがあり危険

- 普段の生活では
- ・歩行者、自動車、自転車などのすれ違いが危険
- ・車の駐停車が渋滞の一因となる
- ・清掃車が道に入って行けないため、ごみの収集作業に時間がかかる
- ・タクシーや介護車両の通行が困難
- ・日照、通風が阻害され、住環境が良くない



狭あい道路拡幅整備事業の対象になるのは・・・

調布市の狭あい道路拡幅整備事業は4メートル未満の道路が対象となります。

なお、申請地前面道路の境界が確定していない場合、私道の場合等については、対象外となります。



○2項道路の後退に伴う拡幅

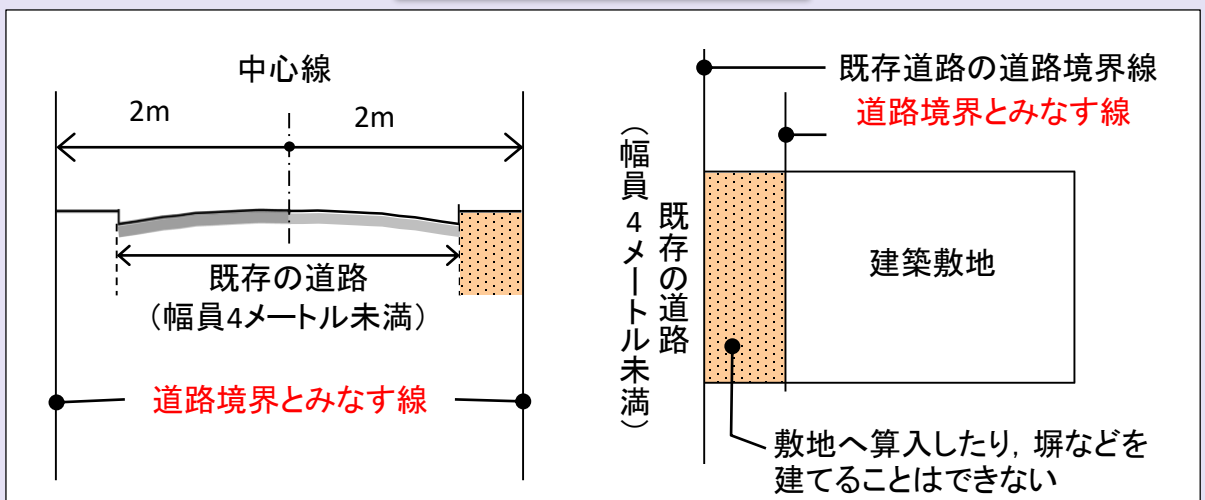
建築基準法第42条第2項の規定により特定行政庁(市長)が指定した道路のうち、市道かつ境界が確定している道路に接している用地

売買や土地の分割を目的に後退線の位置を確認するための申出はできません。

* 幅員4m未満の道路(2項道路) *

建築基準法が制定された昭和25年当時の道路には4mに満たないものが多くありました。そこで、すでに家が建並んでいたことを条件に、幅員が4m未満であっても1.8m以上あり特定行政庁(市長)が指定した場合は、その中心線から両側に水平距離2m後退した線を道路と敷地の境界線にみなしました(「みなし境界線」)。この決まりは、建築基準法第42条第2項に定めてあるため、この道路を、通称で「2項道路」と呼んでいます。建物を建替えるときは、この境界線より後退して建てることによって、4mの道路幅員を確保しようとするものです。

道路後退



狭あい道路拡幅整備事業で調布市ができること

狭あい道路拡幅整備事業では、後退用地を市に「寄附」する場合と、寄附せずに市に無償で使用承諾をいただく「無償貸与」の場合があります。「寄附」と「無償貸与」の場合では、市が実施する内容が異なりますのでご注意ください。

	測量	分筆	所有権 移転 登記	地目 変更	L形側溝 設置工事	助成※ 金	奨励※ 金	道路整備後 の管理	
寄附	○	○	○	×	○	○	○	○	5～6 ページへ
無償 貸与	○	○	×	○	○	×	×	○	7～8 ページへ

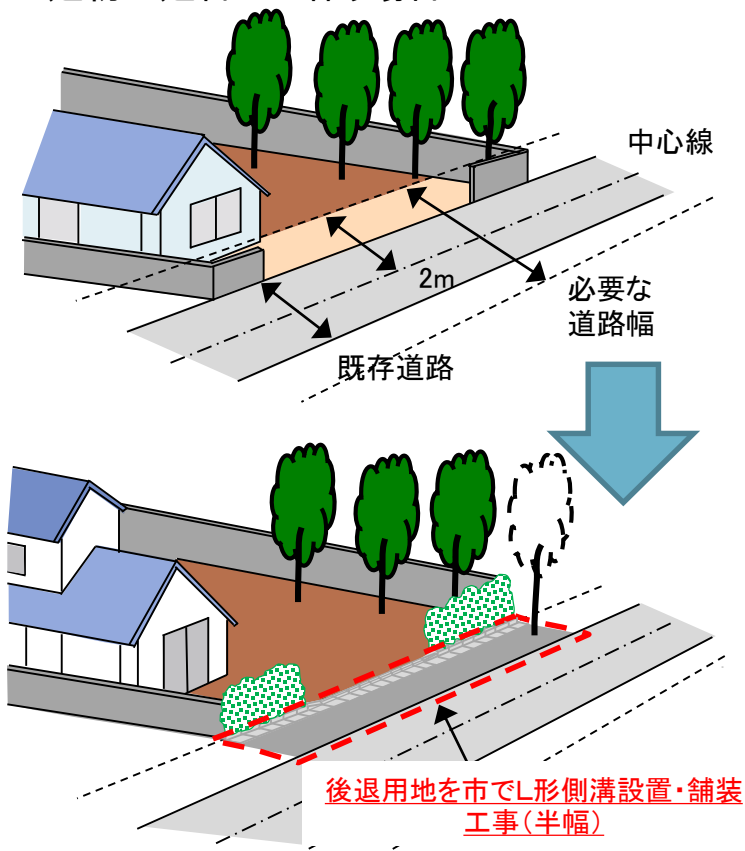
※助成金・奨励金については、4ページをご覧ください。

！！ 申出を受けることができない事例！！

- 申請地前面道路の境界が確定していない
 - 私道である
 - 土地と道路に高低差があり、擁壁等の道路構造物が設置されている
 - 売買や土地の分割を目的に後退線の位置を測量する
- 等々・・・

整備イメージ

* 建物の建替えが伴う場合



* 駐車場の場合



《助成金》

後退用地にある物件の除却に要する費用の一部を助成します

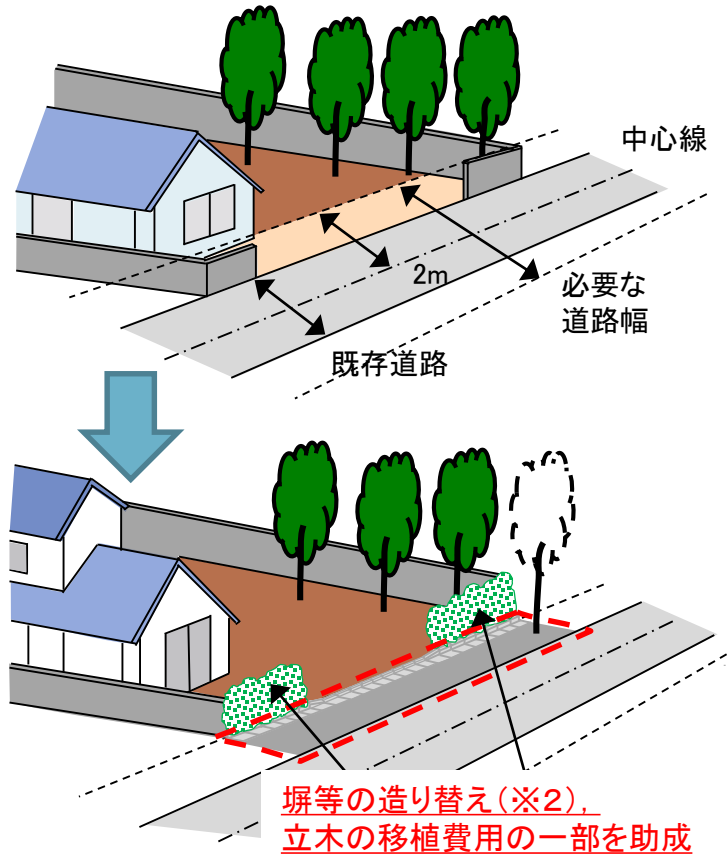
後退用地を寄附していただく場合、後退用地にある構造物等(※1)について物件補償の対象となり、除却に要する費用の一部を助成します(「助成金」)。

助成金の金額は、市の予算の範囲内で、東京都補償算定要領を準用し、算定します。上限額は40万円までとなっており、これを超えない範囲で助成します。

なお、後退用地を無償貸与にする場合、助成の対象にはなりません。

※1 市職員が現地調査を行った時点で現存するものに限り、補償できるものの例として、塀・フェンス、擁壁、門扉、樹木等があります。

※2 個人の方で、延長3メートル以上の生垣設置を予定されている方は、緑と公園課の「生垣補助金」制度があります。その場合、狭あい事業の助成金と重複受給はできません。



《奨励金》

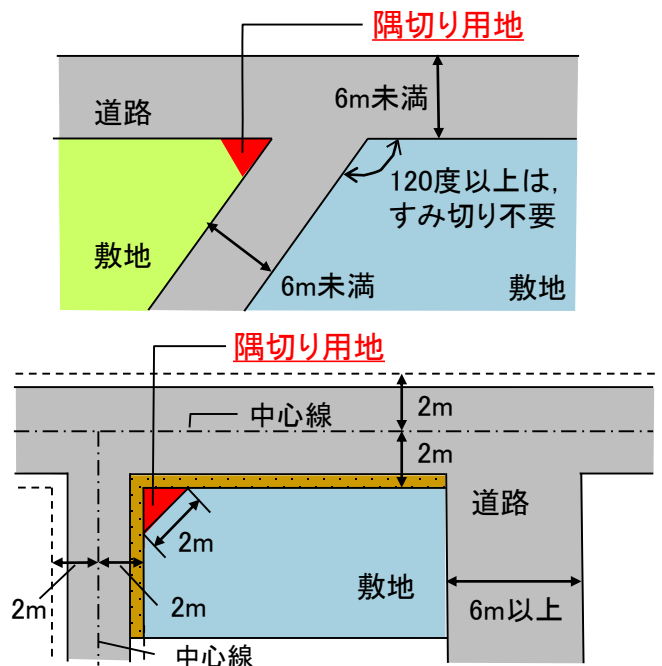
隅切り用地を寄附した場合に奨励金の対象になります

建築制限を受ける部分の土地で、二辺が狭あい道路又は一辺が狭あい道路に交わるものを「隅切り用地」といいます。

調布市では、隅切り用地を寄附していただいた場合、「奨励金」の制度があります。

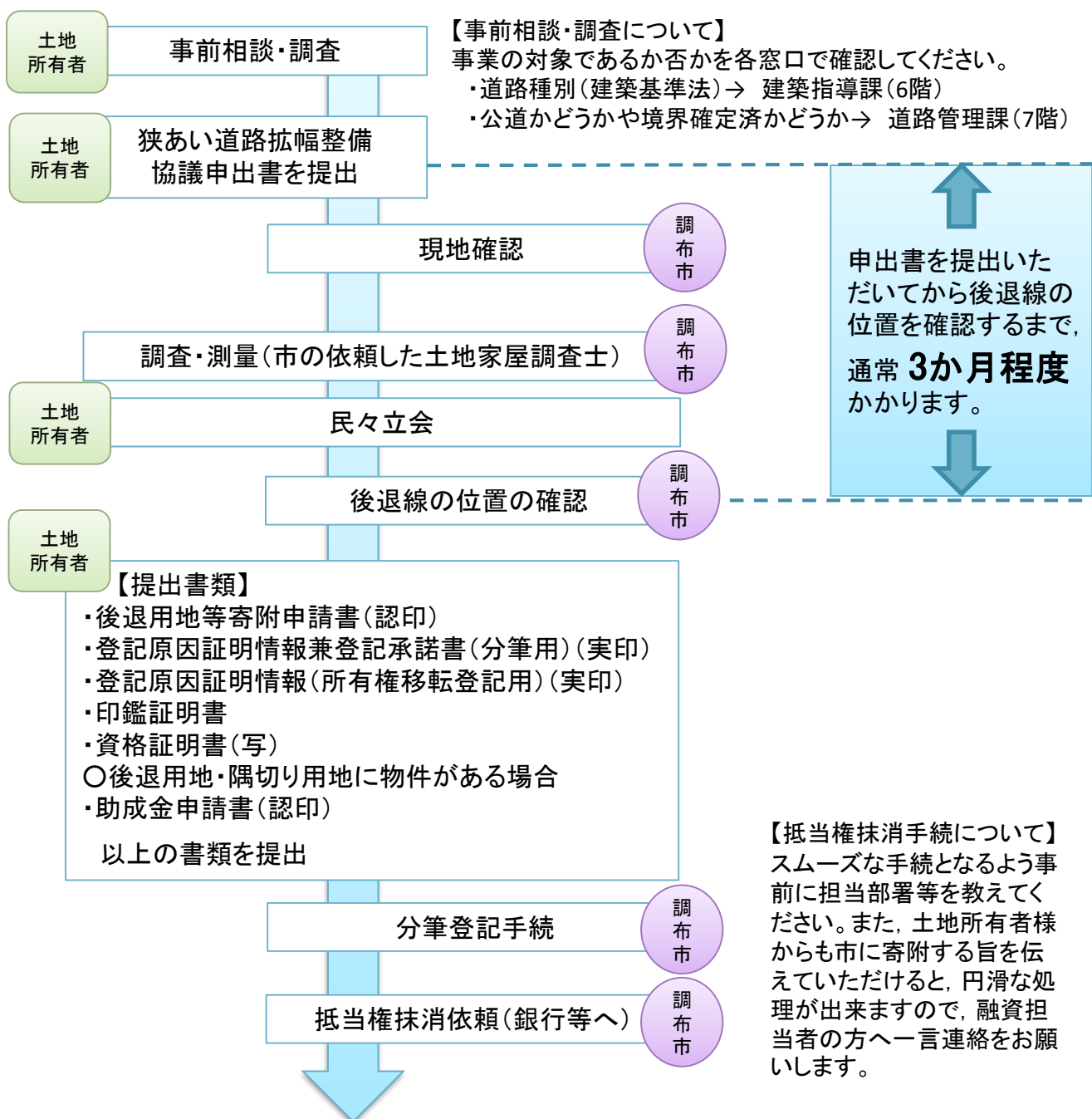
※隅切り用地は道路区域に編入し、供用開始をします。敷地には算入できません。

奨励金額: 当該隅切り用地が接する道路等の財産評価基準における路線価格の平均額の2分の1の額に隅切り面積を乗じて得た額(要綱第4別表)



◇後退用地を市に 寄附 する場合

- ・後退用地や隅切り用地を調布市で測量・分筆し、所有権を調布市に移転します。
- ・L形側溝を後退線に合わせて整備する工事と、整備後の後退用地・隅切り用地の管理を調布市で行います。
- ・後退用地にある塀、門扉等の物件の除却は申請者で行っていただきますが、除却に要した費用の一部を助成します(上限40万円)。
- ・狭あい道路拡幅整備協議申出書を提出された後でも、市職員が調査した結果、狭あい事業が受けられない場合があります。
- ・当初申請内容の「権原」を変更する時は、市の担当者と協議してください。
- ・申出を取り下げる場合は、取下げ書を提出してください。



後退用地・隅切り用地の
所有権移転登記完了

調
布
市

土地
所有者

○後退用地・隅切り用地に物件
がある場合
・物件移転完了届の提出

【物件移転について】

後退用地や隅切り用地に塀、門扉、樹木等がある場合は、土地所有者側で除去、移設等を行ってください。移転等が完了したら、速やかに「物件移転完了届」を提出してください。

除却完了の現地確認

調
布
市

土地
所有者

【提出書類】

○後退用地・隅切り用地に物件が
ある場合
・請求書(認印)
○隅切奨励金の対象である場合
・請求書(認印)

【提出書類について】

認印の書類は全て同じ印鑑をお願いします。

助成金・奨励金の支払

調
布
市

【電柱移設工事について】

・10ページのQ&Aをご覧ください。

電柱移設工事

調
布
市

【L形側溝設置工事について】

・工事希望時期の1か月前までにご連絡ください。

・工事前に現地立会を行い、必要事項を確認します。

・工事業者と日程調整を行い、日付を決めて工事を実施します。

※工事時期は、申請者の希望時期にできない場合もあります。

現地立会・工事日決定

土地
所有者

調
布
市

L形側溝設置工事着手
・現場調整

調
布
市

【L形側溝設置の注意事項】

・L形側溝は、基本的に一般部を設置します。

・駐車場前などで、工事までに車の乗入れ箇所が決まっている場合、協議により乗入れ部を設置します(延長の制限あり)。

道路区域編入

調
布
市

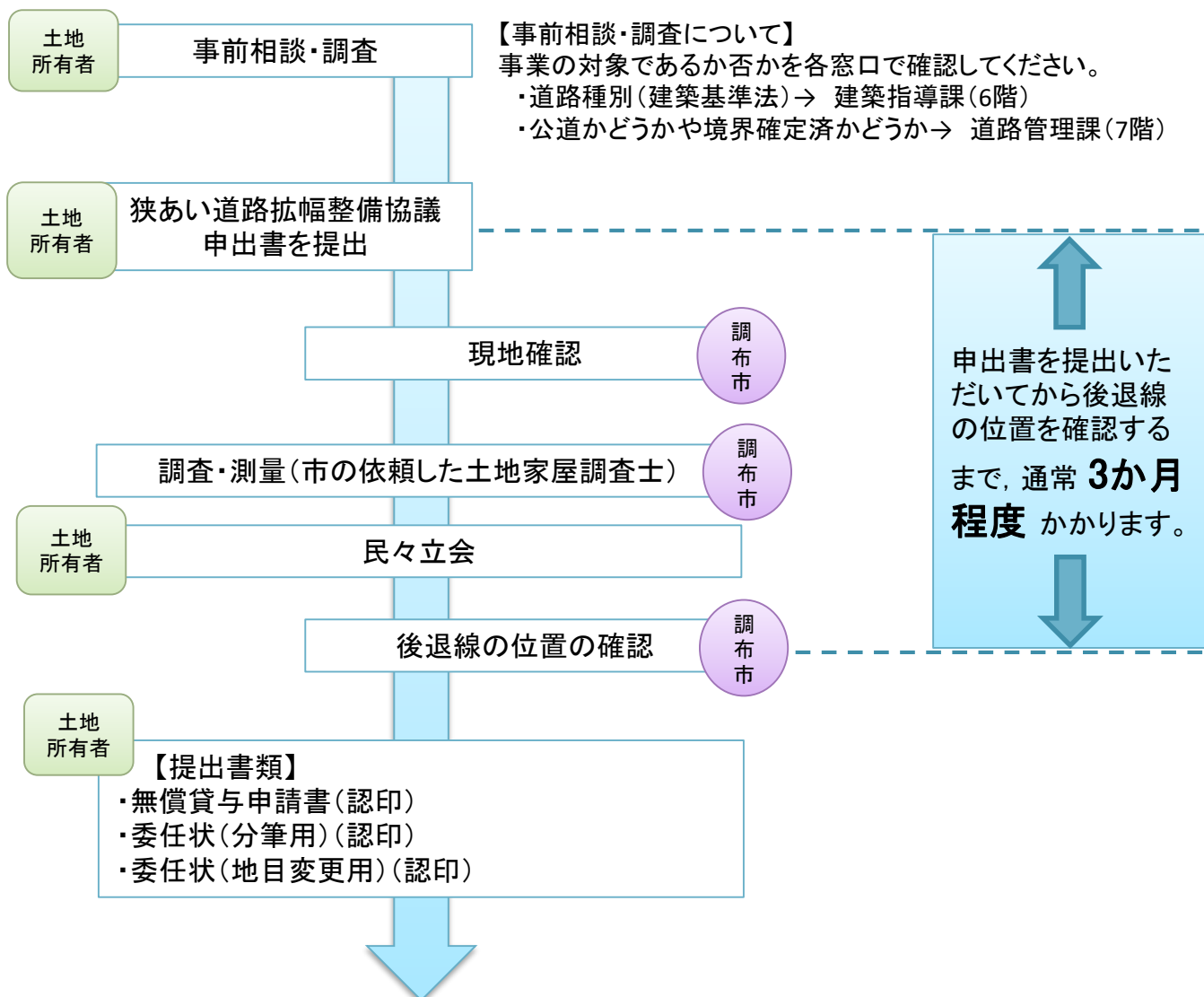
完了(お知らせ送付)

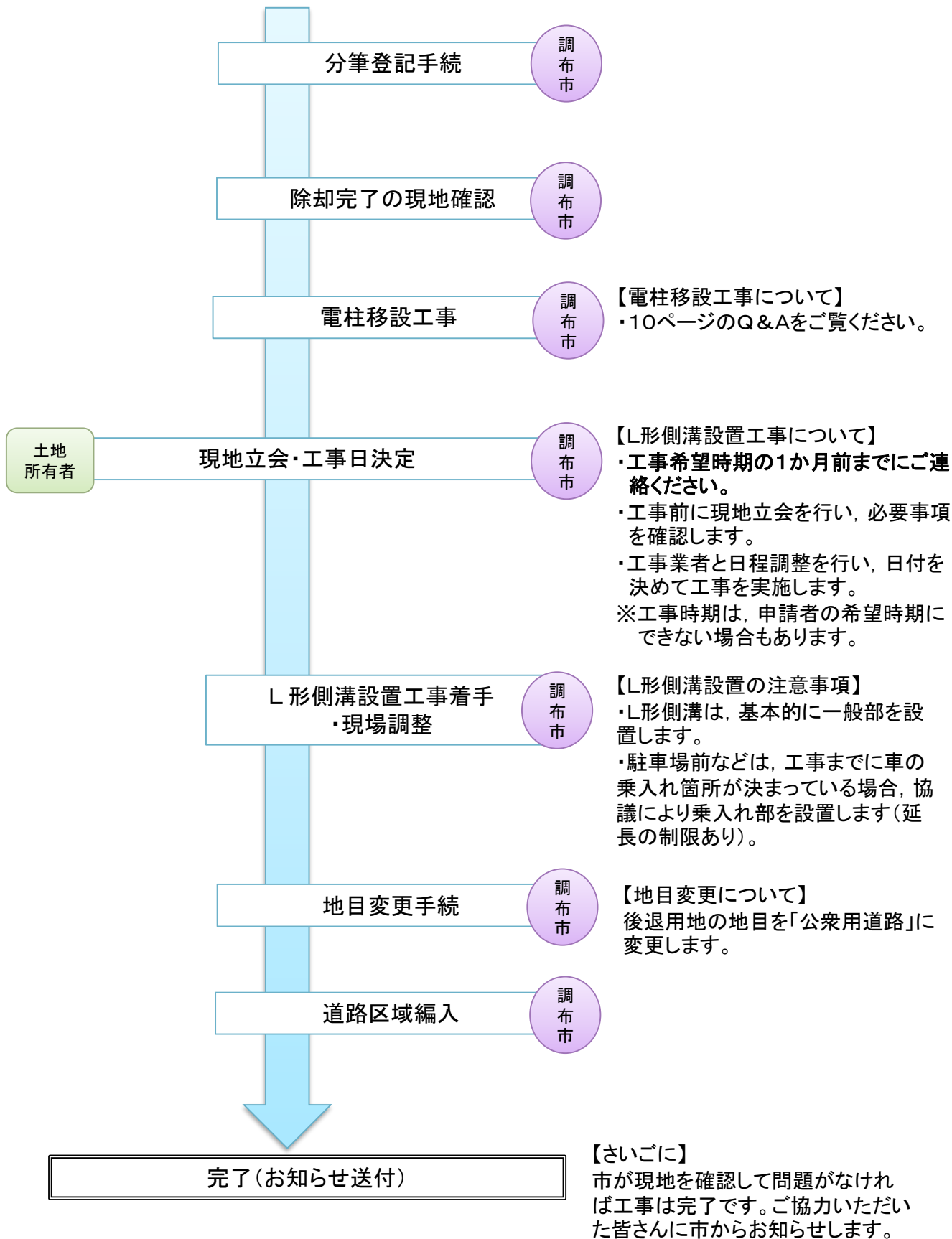
【さいごに】

市が現地を確認して問題がなければ工事は完了です。ご協力いただいた皆さんに市からお知らせします。

◇後退用地を市に 無償貸与 する場合

- ・後退用地や隅切り用地を調布市で測量・分筆します。
- ・後退用地や隅切り用地の登記地目を「公衆用道路」に変更します。
- ・L型側溝を後退線に合わせて整備する工事と、整備後の後退用地・隅切り用地の管理を調布市で行います。
- ・後退用地の非課税手続は、翌年度課税分から調布市で行います。
- ・土地の所有権を第三者に移転した場合でも、無償貸与は継承してください。
- ・後退用地にある塀、門扉等の物件については、除却は申請者で行っていただきます。除却に要した費用は助成されません(平成29年7月1日申出分から)。
- ・隅切り用地を調布市に無償貸与する場合は、奨励金の対象になりません。
- ・狭あい道路拡幅整備協議申出書を提出された後でも、市職員が調査した結果、狭あい事業が受けられない場合があります。
- ・当初申請内容の「権原」を変更する時は、市の担当者と協議してください。
- ・申出を取り下げの場合は、取下げ書を提出してください。





よくあるご質問

Q.1 建築確認申請の前には、必ず後退線と拡幅整備の事前協議が必要ですか。

A.1 調布市の狭あい道路拡幅整備事業は、建築確認申請に連動している事業ではありません。道路整備にご賛同いただけるのであれば、建物の新築や建替えが伴わない場合でも、申出をすることができます。

Q.2 土地所有者から手続を委任されている場合、委任者の名前で申出書を出せますか。

A.2 「狭あい道路拡幅整備協議申出書」は、登記手続などがあるため、土地所有者での申請をお願いします。申出書の提出は、委任者でも可能です。土地所有者から手続を委任されている場合は、必ず委任状を添付してください。

Q.3 2項道路の後退線は、どのように決めるのですか。

A.3 狭あい道路に接する敷地は建築基準法に基づき後退することになっています。この後退線は、一律に現況道路の中心線から後退すれば良いというものではなく、道路の状況、境界確定の有無、赤道・水路敷の存在、歴史的な経緯など様々な事情を考慮して、公平・公正に決められるものです。これらを考慮せずに後退線を決めた場合、一度後退用地を寄附した人が再度後退を求められたり、余分な後退や未接道地が発生するなどの問題が危惧されます。調布市では、これらの問題を防ぐために、市が依頼する土地家屋調査士が後退線の位置を算出し、上記が考慮されているか確認を行っています。このため、**後退線の位置を出すのに3か月程度のお時間をいただいています**。公平な後退線の位置出しにご理解賜りますようお願いいたします。

Q.4 申出書に使用する印鑑は認印でいいでしょうか。

A.4 最初に提出していただく「狭あい道路拡幅整備協議申出書」は認印でも申請できます。「登記原因証明情報兼登記承諾書」などは、実印でお願いしています（印鑑登録証明書の添付が必要です）。なお、認印の書類（助成金等）は全て同じ印鑑でお願いします。

Q.5 後退用地を寄附する場合と無償貸与する場合の違いは何ですか。

A.5 寄附の場合は、後退用地にある物件を除去する際の費用の一部を助成できます（上限40万円）。無償貸与の場合は助成制度はありません（平成29年7月申出分から変更）。最終的に「道路区域」、「筆界」が一致することが望ましいと考えておりますので、調布市では、できるかぎり「寄附」でのご協力をお願いしています。

Q.6 土地に抵当権がついていますが、寄附できますか。

A.6 抵当権をはずすことが可能であれば寄附していただけます。抵当権の抹消手続は、土地所有者の所有権移転登記と同時に調布市で行います。

Q.7 「無償貸与」で申出をしていますが、途中で「寄附」に変更できますか。

A.7 変更は可能ですが、再度申出書を出していただきます。この場合、助成金は、申出書を再申請する時点で後退用地に物件がある場合に限り、助成の対象となりますので、ご承知おきください。また、「寄附」から「無償貸与」への変更は、原則できません。後退用地を寄附される場合は、十分ご検討のうえ申出書を出してください。

Q.8 後退用地に公共の汚水柵や雨水柵があるのですが、市で移設してもらえるのでしょうか。

A.8 調布市で、L形側溝設置工事を実施する時に移設します。

※公共汚水柵を新設する場合は、事前に後退線に合わせて自費での設置をお願いしています。下水道課に自費工事申請が必要です。2度掘削のないよう工程を調整してください。なお、ガス、水道等のライフライン工事も、市のL形設置工事前までに工事が完了するよう、工程を調整してください。

既存の公共汚水柵の移設	○ 市で移設します。
既存の道路用雨水柵(集水柵)の移設	○ 市で移設します。
公共汚水柵の新設	× 申請者でお願いします。
道路用雨水柵(集水柵)の新設	○ 市で設置します(道路管理上必要な場合に限る)。
排水設備(個人管理)の除去	× 申請者でお願いします。
上水道メーター・バルブなどの移設	× 申請者でお願いします。
ガス施設(バルブなど)の移設	× 申請者でお願いします。

Q.9 後退用地に電柱があるのですが、市で移設してもらえるのでしょうか。

A.9 後退用地(土地所有者の土地)にある場合は、土地所有者から電柱管理者へ移設依頼の書面を出していただく手続きが必要です。市道区域にある場合は、調布市から電柱管理者へ移設依頼をします。また、移設後の電柱位置は、現地の電柱の配置によりますので、移設工事の前に現地で立会を行い確認します。電柱がある場合は、個別にご相談ください。

Q.10 開発事業に該当する場合の手続きはどうなりますか。

A.10 「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」で定める開発事業に該当する場合は、この条例に則って手続きを進めてください。
ただし、「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」第20条第1項第2号及び第3号に該当する場合は、申出書の提出をお願いします。なお、同条例第20条第1項第1号に該当する場合は申出書は必要ありません。

○調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例(抜粋)
(開発基準の遵守)

第20条 次の各号に掲げる開発事業のいずれかを行おうとする事業者(以下「開発事業者」という。)は、市長が別に定めるところにより、公共施設及び公益的施設を設置するとともに当該開発事業の施行について必要な事項を遵守するものとする。

(1) 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為 ← 申出書不要

(2) 次のいずれかに該当する建築物の建築

ア 15戸以上の共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類する建築物(以下「集合住宅」という。)

イ 高さが10メートルを超える建築物(一戸建ての住宅を除く。)

ウ 階数(基準令第2条第1項第8号に掲げる階数をいう。)が地上4階建て以上の建築物

エ 延べ面積(基準令第2条第1項第4号に掲げる延べ面積をいう。以下同じ。)が1,500平方メートル以上の建築物

(3) 基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定を伴うもの

← 申出書の提出をお願いします。

(4) 周辺環境に著しい影響を与えるもののうち規則で定めるもの

事業にご協力いただき皆様へお願い

調布市では、建築基準法第42条第2項による道路(公道)に面して、旧道の中心から2mの境界まで後退する場合、その後退部分を寄附していただくことを推奨しています。

寄附の場合、下記の制度があります。

- ・助成金(後退用地の物件除却費用の一部を助成)
- ・奨励金(隅切り用地)

※助成金・奨励金の詳細は4ページに記載しています。

後退用地の寄附に
ご協力を
お願いします！



登録番号
(刊行物番号)

2017-72

R70
古紙パルプ配合率70%再生紙を使用

調布市都市整備部街づくり事業課整備係
狭あい道路担当

TEL:042-481-7549(直通)

FAX:042-481-6800

E-mail: seibi@w2.city.chofu.tokyo.jp