■狭あい道路後退用地整備事業フロー

ステップ	内容
①事前相談	狭あい道路に接した敷地で建築行為や駐車場整備等を行う場合、狭あい道路の拡幅整備について、市と事前相談を行います。
②事前協議書の提出	事前協議は、建築主から市に事前協議書を提出し、行います。
③整備、管理、助成内容について協議	拡幅整備の内容、後退用地の管理及び助成内容について協議を行います。
④中心線などの確定	中心線などは関係地権者など、立会いのもと確定します。
⑤事前協議済書の交付	事前協議が終了したときは、市から建築主に事前協議済通知書を交付します。
⑥確認申請の提出 門塀等設置完了届の提出	確認申請の提出は原則として協議と中心線が確定した後になります。 門、塀等を設置する場合、工事が完了した後に門、塀等設置完了届を提出していただきます。
⑦測量・分筆	建築主等により、測量､分筆を行っていただきます。
⑧寄附申出書・無償使用承諾書の提出	事前協議書に基づき、後退用地、すみ切り用地の寄附申出書又は無償使用承諾書を提出していただきます。
⑨後退支障物件の撤去	建築主等により、後退用地内にある門、塀、擁壁、生け垣などを撤去していただきます。
⑩助成金・報償金の交付	助成工事完了の確認が出来ましたら事前協議書に基づき助成金を交付します。 後退用地の土地所有権移転登記が完了した後、報償金を交付します。
⑪拡幅整備	拡幅整備工事は、建築主等からの寄附又は使用・整備承諾が得られたもののみ、市が行います。
⑫非課税措置	無償使用承諾書が提出され、土地使用貸借契約が締結された土地について非課税措置をとります。
⑬整備工事完了	

不明な点等ございましたら、下記連絡先までお問合せ下さい。
〇亀山市　建設部　用地管理室
・TEL：(0595) 84−5045（直通)、FAX ：(0595) 82−9669
・Ｅメール：youtikanri@city.kameyama.mie.jp

亀山市

狭あい道路後退用地整備事業

～安全で安心して快適に暮らせるまちをめざして～

■背景・目的

私たちの身近にある生活道路は、日常の通行のみでなく、緊急車両などの通行のための利用機能や、通風・採光などの空間機能としての環境面からも重要な役割があります。

しかし、この生活道路が狭いために十分に役割が果たされず、以下のような問題が生じています。

・緊急時の救急車や消防車がはいりにくく避難路として危険である。
・火災時の延焼を防止しにくい。
・生活に必要な日照・通風が十分に得にくい。
・園児、児童の通園、通学路として安全を確保しにくい。
・歩行者と自動車及び自動車同士のすれ違いが危険である。
・高齢者や体に障害を持つ方の移動に不便である。
・公共交通や物流に制限を受ける。等

そこで、上記の問題を市民と行政が再認識し、道路整備計画達成のために協働することにより、住宅地の防災機能や生活環境の向上を図り、建築基準法（以下、法といいます）にも定められている４メートルの道路幅員を確保するため、**「狭あい道路後退用地整備事業」**を行っていきます。併せて、生活道路の整備のため、中心市街地の土地利用の活性化を促進し、コンパクトシティの形成を図ることによる支援を行うことにより、安全で安心な住みよいまちづくりに寄与いたします。

■狭あい道路後退用地整備事業の考え方

この狭あい道路後退用地整備事業は、幅員４メートル未満の道路（このような道路を狭あい道路と呼びます）について、接する敷地の建物の建て替え等の際に、基本的に道路中心線からそれぞれ２メートル後退（セットバック）していただき、法で定められた４メートルの幅員まで道路を拡幅するものです。後退用地については、原則寄附をしていただきます。寄附することができない場合は無償使用承諾（貸借契約）となります。

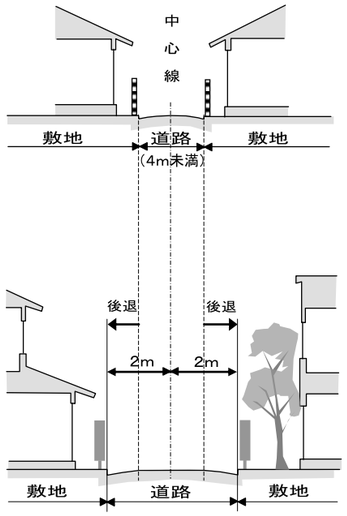
（セットバックについては２ページ、「道路後退のイメージ」を参照ください。）

なお、後退により市に寄附をしていただいた用地については、市が舗装整備等を行い管理していきます。

■道路後退のイメージ

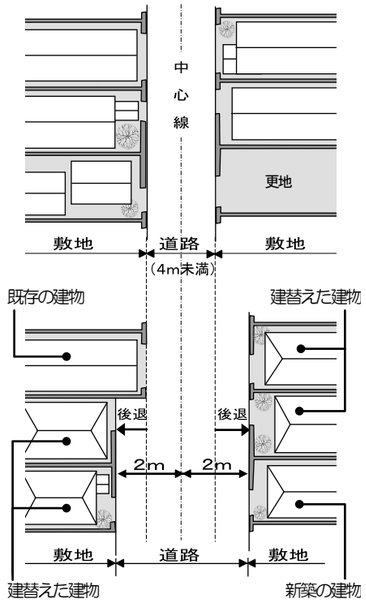
法で定められた４m以上の道路に２m以上接している敷地でないと建築物を建てることはできません。これが接道義務と呼ばれるものです。

幅が４m未満の道路に接している敷地に建築物を建てようとする場合、現在接している道路の中心から２mの範囲は、住居などはもちろん、ブロック塀などもつくることができません。



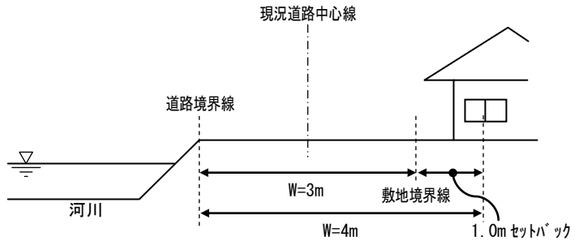
幅員が 4m未満の道路に接している敷地において、建築物の新築又は建替えを行う場合･･･

道路幅員が 4mになるように、道路の中心から 2m後退して建築する必要があります。（場合によっては、さらに後退しなければならないこともあります。）



⇒建て替え等により道路に面したすべての敷地が後退したとき、幅４メートルの道路が完成します。

＜道路の片側が河川やがけ地、線路敷き等の場合＞



道路の片側が河川、がけ地、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合は、当該がけ地などの道の側の境界線およびその境界線から道の側に水平距離４メートルの線をその道の境界線とみなします。この場合、がけ地などの反対側の道路境界線から４メートルがセットバックの対象となります。

■助成制度と後退用地の取扱い

建築物などを建築されるときに、市民のみなさんから「後退用地」やそれに伴う「すみ切り用地」の「寄附」もしくは「無償使用承諾」が得られますと、市は以下のような施策を行います。

▲助成制度について

●拡幅整備助成金制度

・分筆登記の経費の一部を助成します。（５０，０００円）

●報償金制度

・後退用地を寄附していただいた場合は、市への所有権移転後報償金を交付します。

※但し自己管理の場合は助成対象外となります。

●地域の要望における支援

・路線全体としての整備を目的とした道路後退については、上記のほか支障物件除却費等を支援いたします。（詳細については、ご相談下さい。）

▲後退用地の取扱いについて

●後退用地及びすみ切り用地の管理

・「寄附」もしくは「無償使用承諾」が得られた後退用地やすみ切り用地は市で道路として舗装整備及び管理します。

●非課税措置

★権利の帰属内容により、後退用地については以下のように取り扱われます。

		所有権	整備工事	維持管理	非課税処置
①	寄附	市に移転します。	舗装などの工事を市が行います。	市で維持管理を行います。	
②	無償使用承諾	道路として使用権のみ市に与えます。	同上。	同上。	あります。
③	①、②以外（自己管理）	私有のままです。	ありません。	個人で自主管理していただきます。	原則的にはありません。

※ ①、②については、建築主等において後退部分の測量・分筆が必要となります。
③については自主分筆測量を行った場合、非課税措置をとることができます。

○亀山市狭あい道路後退用地整備要綱

平成21年9月1日
告示第101号
平成28年3月28日
告示第80号

(目的)

第1条　この告示は、生活道路の整備のため、狭あい道路に係る後退用地の確保及び整備に関し必要な事項を定め、市民の理解と協力の下に、良好な住環境の形成の促進を図り、また、中心市街地の土地利用の活性化を促進し、コンパクトシティの形成を図ることによる支援を行うことにより、安全で安心な住みよいまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条　この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1)　狭あい道路　建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第42条第2項の規定により三重県知事が指定した道及び市長がこの告示の規定を適用する必要があると認めた幅員4メートル未満の道をいう。

(2)　建築物等　法第6条第1項又は第18条第2項(法第88条において準用する場合を含む。)の規定によりその建築等に関し建築主事の確認又は建築主事に対する通知を要する建築物及び敷地を造成するための擁壁をいう。

(3)　門、塀等　建築物に附属する門、塀、敷地を造成するための擁壁(前号に規定するものを除く。)その他これらに類するものをいう。

(4)　建築行為等　建築物等又は門、塀等を建築し、又は築造する行為をいう。

(5)　建築主　狭あい道路に接する土地において建築行為等を行う者をいう。

(6)　土地所有者　狭あい道路に接する建築行為等に係る土地について所有権を有する者をいう。

(7)　後退線　法第42条第2項の規定又は市長が別に定めるところにより道路の境界線とみなされる線をいう。

(8)　後退用地　狭あい道路と、これに接する土地との境界線と後退線の間にある土地をいう。

(9)　すみ切り用地　道路が平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所(交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120度以上の場合を除く。)に設ける角地の隅角をはさむ三角形の部分をいう。ただし、前面道路が幅員4メートル以上の道路である場合にあってはその道路境界線により、狭あい道路の場合にあってはその後退線により、それぞれ構成される部分をいう。

(10)　支障物件　後退用地及びすみ切り用地(以下「後退用地等」という。)に存する門、塀等、生け垣、樹木、地下埋設物等で、狭あい道路の拡幅整備の支障となる物件をいう。

(協議)

第3条　建築主又は土地所有者(以下「建築主等」という。)は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、あらかじめ、後退用地等の拡幅整備について、狭あい道路後退用地等(変更)協議書(様式第1号)により、市長と協議するものとする。

(1)　法第6条第1項(法第88条において準用する場合を含む。)に規定する確認の申請

(2)　法第6条の2第1項(法第88条において準用する場合を含む。)に規定する確認を受けるための書類の提出

(3)　法第18条第2項(法第88条において準用する場合を含む。)の規定による計画の通知
(4)　狭あい道路の後退線に係る門、塀等の設置
(5)　その他市長が必要と認める行為

2　市長は、前項に規定する協議が調った場合は、狭あい道路後退用地等(変更)協議済書(様式第2号)を作成するものとする。

3　前項の建築主等のうち土地所有者は、前項の協議結果に基づき、後退用地等寄附申出書(様式第3号)又は後退用地等無償使用等承諾書(様式第4号)に、印鑑登録証明書、資格証明書(法人の場合に限る。)、土地所有権移転登記承諾書又は後退用地等無償使用等承諾同意書(様式第5号)(所有権以外の権利が設定されている場合に限る。)及び土地使用貸借契約書(様式第6号)を添付して、市長に提出するものとする。この場合において、市長は、速やかに当該後退用地等の所有権移転登記又は当該土地所有者との土地使用貸借契約の締結を行うものとする。

4　建築主等は、第1項第3号に該当する行為について同項に規定する協議が調った場合は、当該門、塀等を設置する工事が完了した後に、門、塀等設置完了届(様式第7号)を市長に提出しなければならない。

5　市長は、第1項の規定による協議が調わなかった場合は、建築主等に対して、後退用地等に関する誓約書(様式第8号)の提出を求めるものとする。

6　建築主等は、第1項の規定により協議した内容を変更しようとする場合は、狭あい道路後退用地等(変更)協議書により、市長と再協議をするものとする。

(整備)

第4条　市長は、前条第3項の規定により後退用地等の土地所有権移転登記又は土地所有者との土地使用貸借契約の締結を行った場合には、当該後退用地等について舗装、側溝等の整備を行うものとする。

(後退用地等に係る助成金の交付)

第5条　市長は、次に掲げる行為(以下「助成対象行為」という。)に要する費用の一部に対して後退用地等に係る助成金(以下「助成金」という。)を交付することができる。
(1)　後退用地等に係る分筆登記
(2)　後退用地等に係る土地の登記に関する全部事項証明書に掲げられた所有権以外の権利の抹消登記

(助成金の交付対象者)

第6条　助成金の交付対象者は、第3条第3項に規定する所有権移転が完了し、当該所有権移転登記に係る後退用地等に存する支障物件の除却等を行った場合の建築主等とする。

(助成金の額)

第7条　助成金の額は、50,000円とする。

(助成金の交付申請)

第8条　助成金の交付を受けようとする者は、後退用地等に係る助成金交付申請書(様式第9号)を市長に提出しなければならない。

(助成金の交付決定等)

第9条　市長は、前条の申請書を受理した場合は、その内容を審査し、適当と認めたときは、後退用地等に係る助成金交付決定通知書(様式第10号)により当該申請者に通知するものとする。

2　前項に規定する通知を受けた者は、助成対象行為が完了したときは、後退用地等に係る助成金

請求書(様式第11号)を市長に提出しなければならない。

3　市長は、前項に規定する請求書の提出があった場合は、速やかに当該請求者に助成金の交付を行うものとする。

(後退用地等に係る報償金の交付)

第10条　市長は、第3条第3項に規定する所有権移転登記が完了した場合は、当該所有権移転登記に係る土地所有者に対し、後退用地等に係る報償金(以下「報償金」という。)を交付することができる。

(報償金の額)

第 11 条　報償金の額は、一般財団法人資産評価システム研究センターが提供する「全国地価マップ」に掲載されている直近年度の固定資産路線価（対象外の個所については市が定める標準宅地単価等）額に基づくものとし、次の各号に掲げる地目において当該各号に定めるところによる。

(1)　宅地　路線価又は宅地単価に後退用地面積を乗じた額

(2)　田　(1)により算出した額の 75%

(3)　畑（山林、雑種地等前各号以外の地目）　(1)により算出した額の 80%

2　前項の算出において、1,000 円未満の端数が生じたときは、当該端数を切り捨てるものとする。

(報償金の交付申請)

第12条　報償金の交付を受けようとする者は、後退用地等に係る報償金交付申請書(様式第12号)を市長に提出しなければならない。

(報償金の交付決定等)

第13条　市長は、前条の申請書を受理した場合は、その内容を審査し、適当と認めたときは、後退用地等に係る報償金交付決定通知書(様式第13号)により申請者に対し通知し、報償金を交付するものとする。

(建築行為等を伴わない後退用地に係る協議等)

第14条　建築行為等を伴わない後退用地に係る土地所有者が、当該後退用地の整備について市長と協議しようとする場合の手続は、第3条第2項から第6項(第4項を除く。)まで及び第4条から前条までの規定を準用する。この場合において、第3条第5項及び第6項及び第6条中「建築主等」とあるのは、「土地所有者」と読み替えるものとする。

（地域の要望に対する支援）

第15条　市長は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項に定められる各地域のうち、一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び近隣商業地域において、狭あい道路等拡幅の要望のある自治会等の地域に対しては、当該道路の路線を将来の建築行為等の後退に伴う道路中心査定を実施する等の支援を行うものとし、土地所有者が建築行為等の前に、後退用地等の提供を行う場合は、当該要綱の規定に関らず支障物件の補償ができるものとする。ただし、市長がやむをえないと認める場合は、当該地域外においても支援及び補償の対象とする。この場合において、後退用地の補償については、当該要綱第11条の規定により支給するものとする

2　支障物件の補償は次のとおりとする

(1) 門、塀等の除却、生け垣及び樹木の伐採及び撤去に要する費用…全額

(2) 擁壁の設置に要する費用…全額

(3) 水道メーター移設に要する費用…全額

3　市長は、狭あい道路整備事業が円滑に遂行できるよう、市民との協働による事業の実施を図るものとする。

(適用除外)

第16条　次の各号のいずれかに該当するものについては、この告示の規定は適用しない。

(1)　都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条の規定に基づく開発許可を受けようとする者のうち、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で開発許可を受けようとする者以外のもの

(2)　土地区画整理事業、市街地再開発事業、都市計画道路事業等の実施が確定した区域において建築行為等を行おうとする者

(3)　前2号に掲げるもののほか、市長がこの告示の規定を適用することが適当でないと認めた者

(委任)

第17条　この告示に定めるもののほか、この告示の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

(施行期日)

1　この告示は、平成28年4月1日から施行する。

(経過措置)

2　この告示の施行以前に助成対象行為をした者であって、助成金の交付を受けようとするものは、改正前の要綱を適用する。

(失効)

3　この告示は、平成３１年３月３１日限り、その効力を失う。