

安全で快適な住みよいまちづくりのために

狭あい道路拡幅整備等に関する協議のお願い



和泉市

1. はじめに

道路は、単に通行するだけでなく、日照・通風・採光などの生活環境を守り、大きくは災害時の避難、緊急車の乗り入れ、消防活動を円滑に行うなど安心して暮らすため重要な役割を担っております。

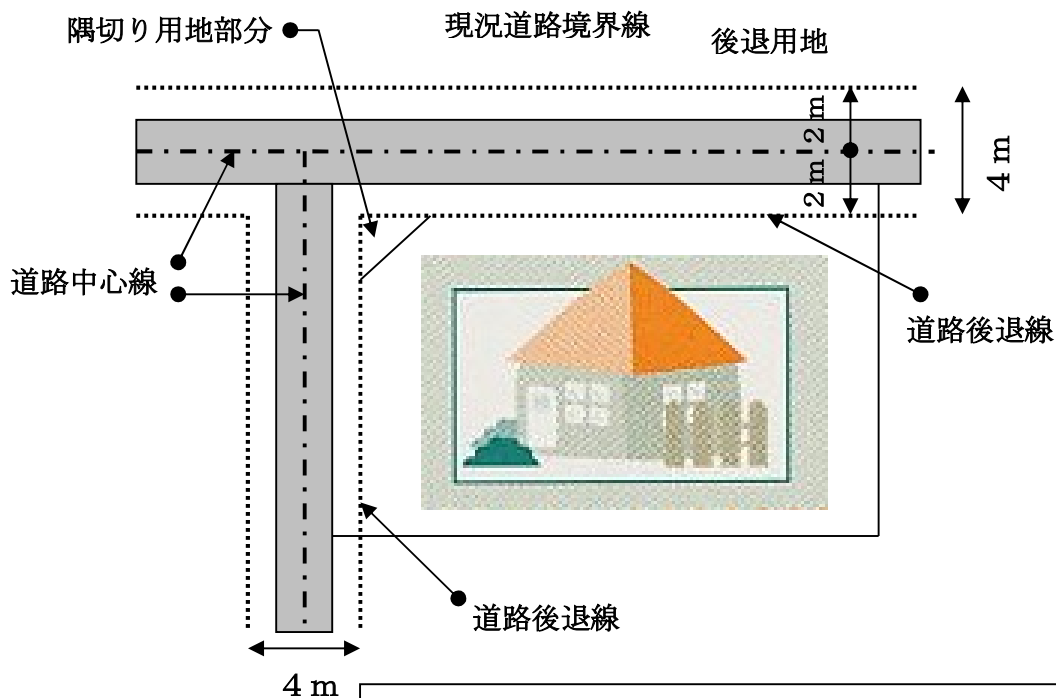
しかし、市内には幅員4mに満たない道（いわゆる「狭あい道路」。）がまだたくさん存在し、良好な居住環境の整備を図っていく上で大きな課題となっております。

そこで、建築確認申請などの機会をとらえ、みなさんのご理解とご協力を得ながら、後退用地等が将来にわたり道路として機能するための拡幅整備を図ることを目的に『和泉市狭あい道路拡幅整備等に関する要綱』を定め、市と協議していただくことにしました。

安全で快適な住みよいまちづくりを推進するため、ご理解とご協力をお願いします。

2. 建物を新築・増改築などするとき

- ・ 建物を新築するときなどには、幅員4m以上の道路に敷地が2m以上接していることが必要です。
- ・ 道路幅員が4m未満の場合は、道路の中心から2m後退しなければなりません。（ただし、対側が河川、がけ地の場合は、境界線から4m一方後退となります。）
- ・ 下図のように2方向の道路が交わる角敷地の場合、「隅切り」として、建築物等（門、塀など）の建築制限がかかります。



※後退用地と隅切り用地を含めて、後退用地等といいます。

3. 狭あい道路拡幅整備のあらまし

建築計画をするときなどには、道路の確認をして下さい。

建築基準法により道路後退が必要な場合、建築物の敷地が接する道路が対象の道路かどうか等、「和泉市狭あい道路拡幅整備等に関する要綱」に該当するか確認が必要です。

建築確認申請の前に協議をして下さい。

後退用地等の管理方法（次の三者から）について意向確認をします。

- ①寄附する。
- ②無償使用承諾する。
- ③自主管理する。

後退用地等内にある工作物などの移設又は除却をお願いします。

後退用地等内にある建築物や塀、樹木、ヨウ壁、門、水道メーター、止水栓、ガス関係設備、雨水枡、汚水枡*などがある場合、建築主等が移設又は除却することをお願いします。

※汚水枡のうち、公共汚水枡のみ、市で移設可能な場合があります。公共汚水枡とは、下水道の本管と直接に接続されているもので、市で管理しているもののことをいいます。詳しくはP5をご覧ください。

後退用地等の整備を市が行います。

後退用地等にある工作物などの移設又は除却ができましたら、市がアスファルト舗装、公共汚水枡の移設などの整備を行います。

後退用地等の整備ができましたら、その部分の固定資産税等が非課税になります。

後退用地等は、道路として使用することとなるため、その部分の固定資産税等は申請することにより非課税となります。

（非課税措置は、整備された年の翌年度課税分からとなります。）

※常に一般の通行に支障がないようにしておくことが必要です。

※非課税申請に必要な書類がそろわない場合、非課税措置を受けられないこともあります。

4. 制度（要綱）のあらまし

①【対象となる道路】

- ・市認定道路及び市管理道路で建築基準法第 42 条 2 項に規定する道路
- ・建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可を必要とする敷地の前面にある市認定道路
- ・2 方向以上の道路に接する場合において、上記以外の市道で市長が拡幅整備を必要とする道路

②【対象となる行為】

- ・建築確認申請などを伴うもの
建築主等が、狭あい道路に接する敷地等に建築行為を行う場合で、建築基準法第 6 条第 1 項又は同法第 88 条第 1 項に規定する確認申請の手続きを行う場合および宅地造成等規制法第 8 条第 1 項に規定する許可申請において対象となります。

(次の場合は適用範囲外となります。)

- 1) 和泉市宅地開発地域の良好な居住環境の確保に関する条例（平成 9 年和泉市条例第 8 号）第 5 条に規定する行為
- 2) 土地区画整理法（昭和 25 年法律第 119 号）に基づく土地区画整理事業
- 3) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条に規定する開発行為
- 4) 国、地方公共団体又は独立行政法人、地方独立行政法人等の公共的団体が行う事業

③【管理区分について】

道路後退された部分が、将来にわたり道路として維持され、機能するためには、できるだけ市が管理することが良いと考えております。

このため、事前協議においては、その後退用地等の部分の維持管理方法について、建築主等の意向を次の 3 つの内から選択していただくこととしております。

※事前協議は、建築確認申請に関する手続（和泉市適正かつ良質な建築物の創造に関する条例第 6 条に基づく市への届出）までに済ませていただくことをおすすめします。

1) 寄附する

後退部分等の土地の所有権を市に無償で寄附することです。

維持管理は市が行います。

土地の所有権移転登記は市が行います。

2) 無償使用承諾する

後退部分の土地について、道路として市が無償で使用することを承諾することです。

維持管理は市が行います。

後退部分の土地の所有権はそのままです。

3) 自主管理する

後退部分の土地の所有権はそのままです。

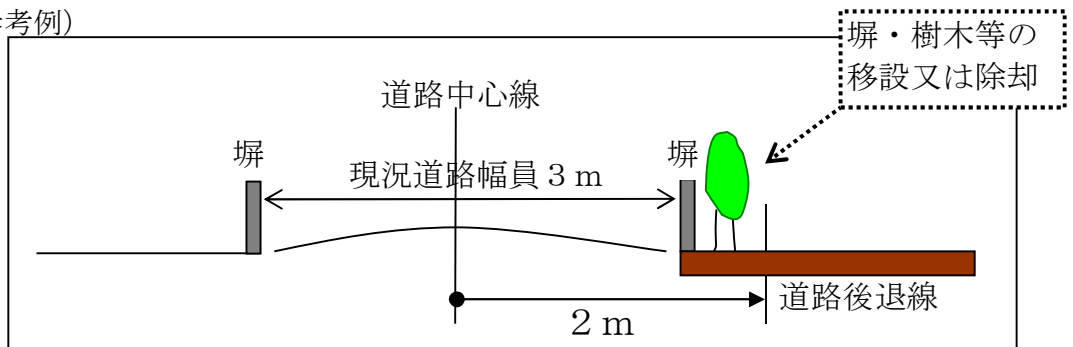
維持管理は自己で行っていただきます。

後退部分についての意向表示	後退部分の所有権	後退部分の維持管理
寄 附	市へ移転されます。	市が行います。
無償使用承諾	移転はありません。	市が行います。
自主管理	移転はありません。	自己管理となります。

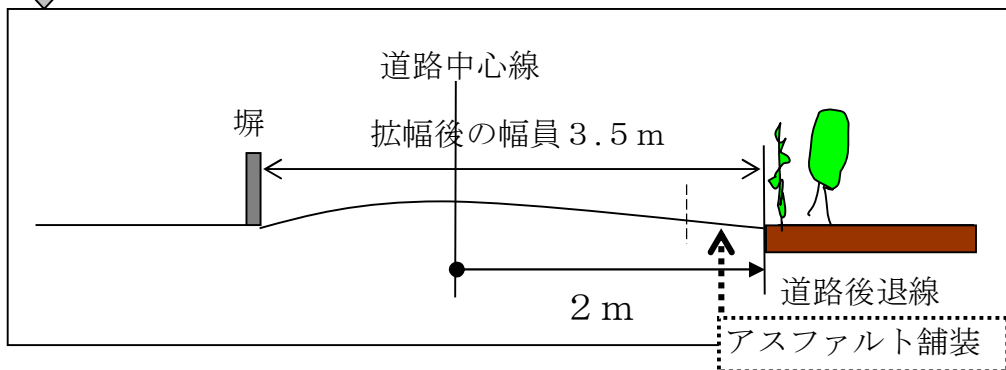
④ 【後退用地等内にある工作物などの移設又は除却】

建築主等において、後退用地等の部分に既存の建築物をはじめ、塀、樹木、ヨウ壁、門、水道メーター、止水栓、ガス関係設備、雨水桝、汚水桝などがある場合は、これらを移設又は除却し、一般の通行の用に供するために支障がない状態にしていただきます。

(参考例)



拡幅 (建築主等) 塀・樹木その他の工作物や設備の移設又は除却
整備 (市) アスファルト舗装等
 ※その他の整備方法は立会により決定します



⑤【後退用地等の整備と支援等】

本制度にご協力いただけることに対し、市は予算の範囲において次の事を行います。

1) 後退用地等の部分の整備

後退用地等は市認定道路または市管理道路の現道と接して一体に拡幅されることから、市が舗装等の整備、維持管理をしていきます。

ただし、自主管理を選択された場合は、維持管理は自己で行っていただくことから、舗装等の整備は初回のみとなります。

後退部分について	後退部分の整備	後退部分の維持管理
寄 附	市が整備します。	市が行います。
無償使用承諾	市が整備します。	市が行います。
自主管理	市が整備します。 (ただし初回のみ)	自己管理となります。

後退用地等に公共汚水柵がある場合、次の事項についてご了承いただいたうえで、市で移設することができます。

<市が公共汚水柵を移設する場合の留意事項>

- ①取付管を延長して移設できる場合に限り、市が公共汚水柵を移設させていただきます。(建築主等の都合による柵の移設等は除きます。)
- ②公共汚水柵の移設先として、公道等の道路境界線から 1.5m 以内で私有地内に維持管理上支障のない場所を確保して下さい。
- ③公共汚水柵の移設先がタイル張り等の特殊な外構であっても、砕石又は土間コンクリートでの復旧となります。
- ④この移設工事により近接する家屋や塀、擁壁、樹木等への影響があった場合、施工時の事故を除き異議申し立てしないことをご了承下さい。
- ⑤公共汚水柵よりも上流側（宅地側）の工事が必要な場合は申請者のご負担となります。

2) 市の支援等

ア) 所有権移転登記を市が行います。

後退用地等の部分を市に寄附される場合は、所有権移転登記を市が行います。ただし、敷地の境界確定、測量及び分筆登記は申請者等において実施していただくこととなります。

イ) 税（固定資産税、都市計画税）の非課税措置

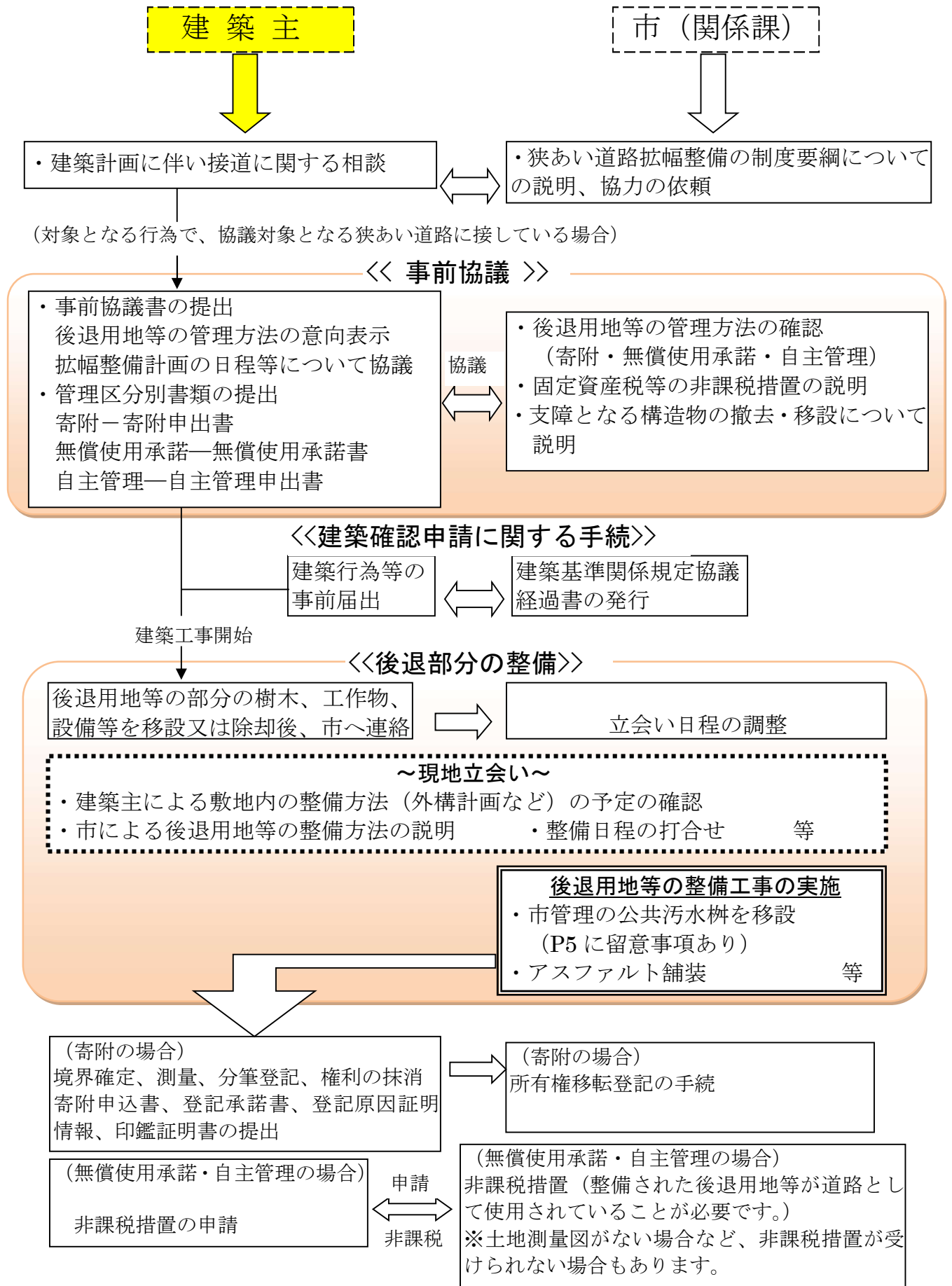
後退用地等は、道路として一般の通行の用に供することから、その後退用地等の部分の固定資産税及び都市計画税が非課税となります。(ただし非課税申請が必要です。)

非課税措置の実施年度は、拡幅整備された日が賦課期日（1月1日、和泉市税条例第26条の2に規定。）の前後により異なりますので、ご注意願います。

※注1：非課税申請に必要な書類がそろわない場合、非課税措置を受けられないこともあります。

※注2：拡幅整備された後退用地等の部分に塀を設置していたり、植樹や駐車場などに利用している場合は非課税を取り消すこととなります。

5. 狭あい道路拡幅整備のながれ



お問い合わせ
和泉市 都市デザイン部
建築・開発指導室 開発指導担当
T E L 0725 - 99 - 8142