

安全で良好な生活環境のために
FOR MORE SAFETY AND COMFORTABLE LIFE

東松山市建築行為等に
係る後退用地等の
整備要綱の概要

東松山市

1 前面道路の幅員確保の必要性

私たちの生活道路は、日常の通行はもちろん、災害時の緊急車両の通行や火災時の延焼防止など重要な役割を担っています。

しかし、狭い道路や未整備の道路では、その機能を十分に果たすことができません。

そこで、安全で良好な生活環境づくりのために、東松山市では建築主等の理解と協力のもと、建築行為に係る後退用地等を道路として整備するための整備基準とその補償等について「東松山市建築行為等に係る後退用地等の整備要綱」を制定し、生活道路の拡幅整備を推進しています。

2 適用の範囲となる用地

○建築基準法第42条第2項に規定する道路（市道で幅員1.8m以上～4.0m未満の道路）に係る後退用地及び隅切り用地

○その他市長が必要と認めたもの

※補償金の適用については、建築行為等が伴う自己の居住の用に供する住宅の場合に適用となります。

※無償譲渡（寄附）していただいた土地は、既存の道路と同程度の整備を行い維持管理いたします。

建築基準法第42条第2項(2項道路)とは？

建築基準法第42条第1項各号では、幅員が4m以上のものを道路としていますが、同法第42条第2項では、都市計画区域に指定された際に、すでに建築物が立ち並んでいた幅員1.8m以上～4.0m未満の道路で特定行政庁が指定したものを道路とみなしています。ただし、道路境界線は道路中心線から両側にそれぞれ2m後退したところとしています。

3 事業の流れ

後退用地等手続き

申請者 事前確認（P 3）をお願いします。

申請者 協議書（様式第 1 号）を提出してください。

市 図面の確認及び現地の調査を行い「同意書」を発行します。

申請者 隣地からの承諾を取り、後退寄附予定地に市の境界標を埋設してください（境界標は隣地の承諾書と引換えにお渡しします。）。

申請者 〔後退用地寄附申込書（様式第 3 号）
建築物等除却完了届（様式第 5 号）〕 を提出してください。

市 現地を確認し受納決裁。

市 所有権移転嘱託登記。

市 〔「登記完了通知書」
寄附部分の舗装の案内〕 を発行します。

補償金が適用となる場合

補償金が適用とならない場合

完了

補償金の手続き

申請者 補償金交付申請書（様式第 8 号）を提出してください。

市 「補償金交付決定通知書」を発行します。

申請者 補償金交付請求書（様式第 10 号）を提出してください。

市 補償金の振込みをします。

完了

4 事前確認について(申請者等の手続き)

建築物等を造る敷地に道路がどのように接しているか事前の確認が必要です。

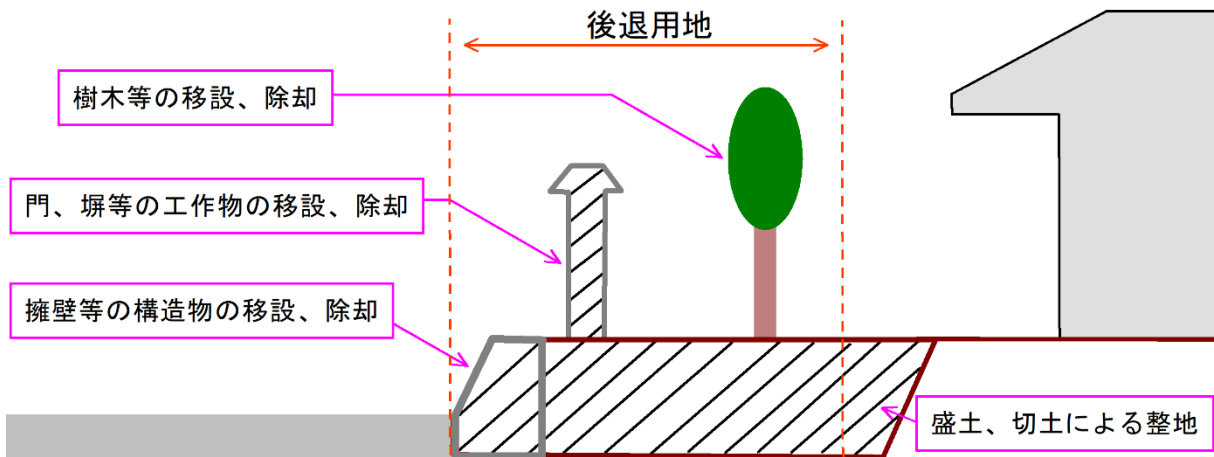
①道水路との境界は確定していますか？

○分筆等には道水路等の境界を確定しておく必要があります。

○境界確認は、申請から2か月程度の期間が必要です。

②後退用地内の工作物等は、移設・除却が必要です。

○樹木や工作物等の移設や除却には、相当な期間が必要です。事前に移設や除却の時期・期間の予定を立て、計画的に準備を進めましょう。

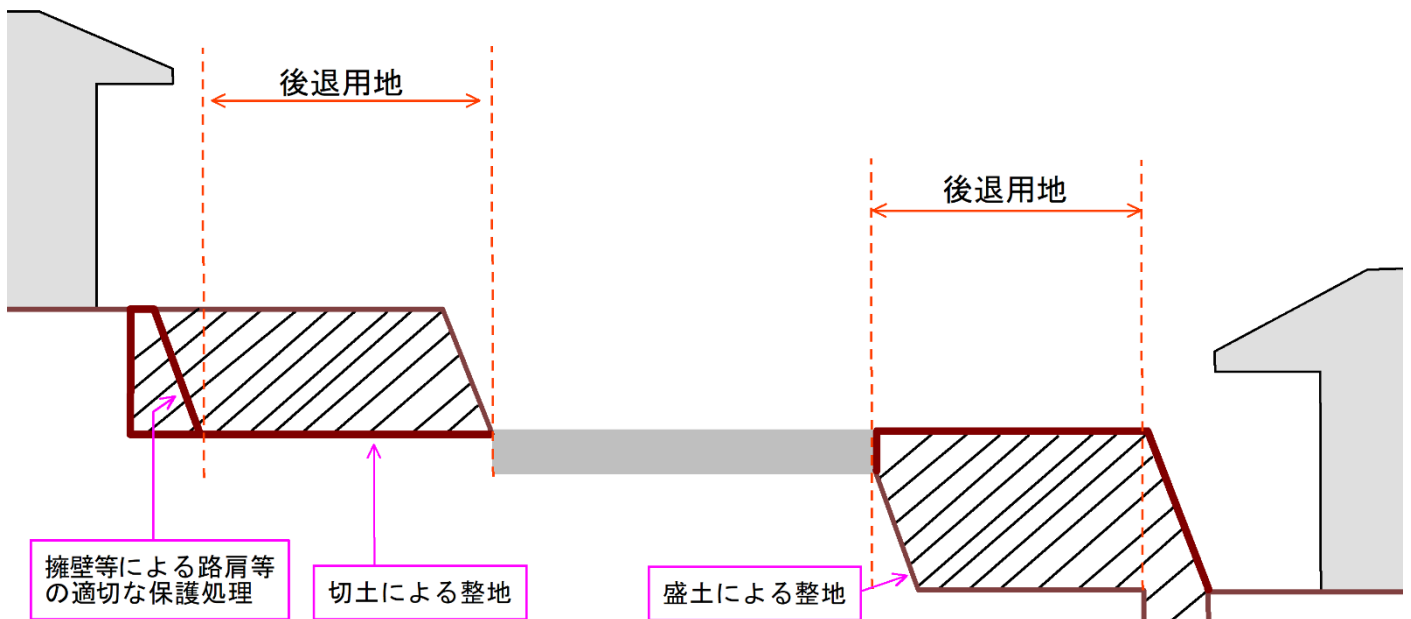


③所有権以外の抹消登記が必要です。

○後退用地等については、所有権以外の権利の抹消登記が必要です。

④後退用地と道路との高低差等がある場合は、整備が必要です。

○後退用地部分に高低差がある場合又は盛土・切土により高低差が生じる場合は、後退用地部分の前面道路と同じ高さへの整地や、路肩等の適切な保護処理が必要です。その際は建設管理課にご相談ください。

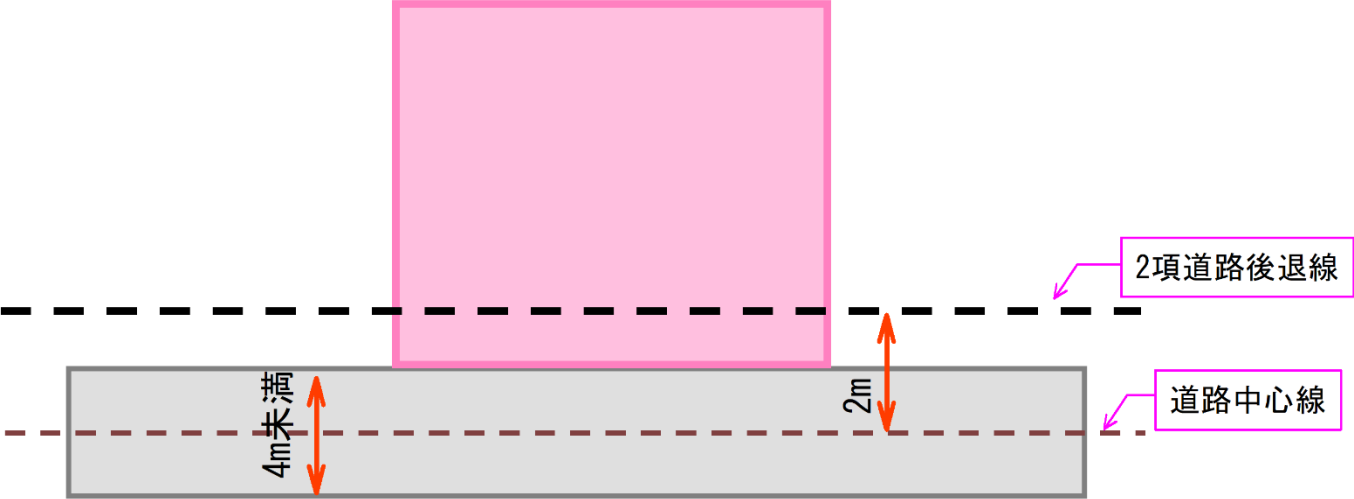


※後退用地整備にかかる費用は、補償一覧表(P6)に基づき補償します。

⑤同意日から1年以内に上記のことができなければ、協議書の取下げとなります。

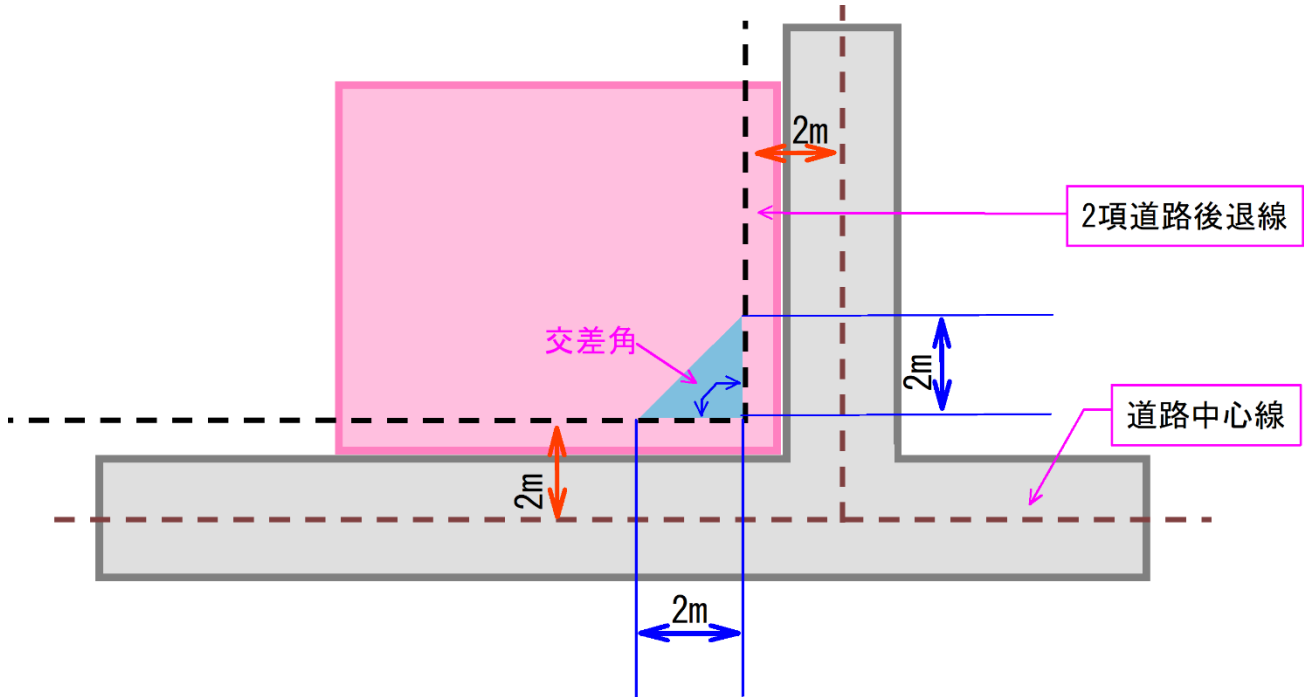
5 2項道路後退基準

※担当課：住宅建築課

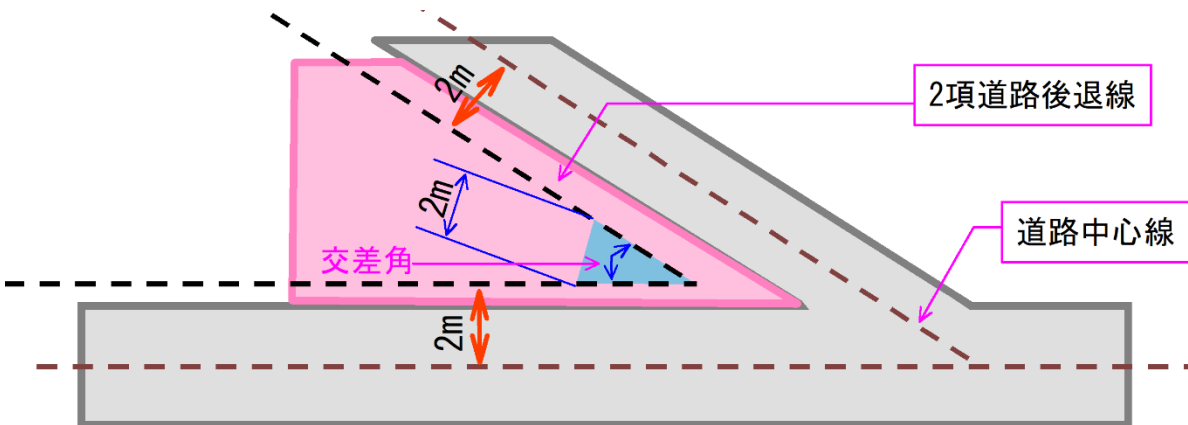


6 隅切り設置基準

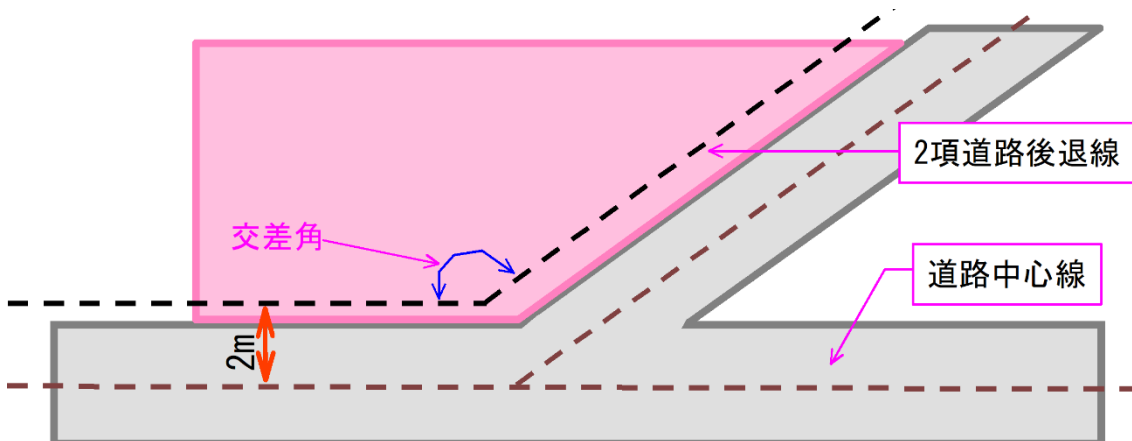
① $60^\circ < \text{交差角} < 120^\circ$



② $60^\circ \geq \text{交差角}$



③ $120^\circ \leq \text{交差角}$ ※隅切り必要なし



7 補償について

補償については、大きく分けて3つあります。

※建築行為等が伴う自己の居住の用に供する住宅の場合に適用になります。

①測量・分筆登記費用の補償

○土地の無償譲渡（寄附）に当たっては、分筆登記が必要となります。その際の測量・分筆登記に要する費用については、20万円を限度として補償します。

②塀や生垣などの地上物件等の移設、又は除却の補償

○後退用地内にある塀や生垣などの工作物等は、移設又は除却をお願いします。市の基準により算出した費用の1/2で、100万円を限度として補償します。

※住宅や物置等の建築物は補償の対象外です。

○物件補償調査の際は、土地に立ち入ることがありますので、ご協力をお願いします。

※工作物の除却は調査後に行ってください。調査前に除却した工作物は補償の対象外です。

③後退用地及び隅切り用地の補償

○後退用地・隅切り用地の面積により金銭で補償します。

上記の補償費については、土地の所有権移転登記後に補償金の振込みをします。

補償対象	内容	補償金額
① 測量・分筆 登記補償費	測量・分筆登記の業務を申請者側で行い、その費用を市が補償します。	補償金額は、実際にかかった測量・分筆登記費用で、20万円を限度とします。
② 地上物件等 除却補償費	門・塀・擁壁・生垣などの除却費を補償します（排水桝等の地下埋設物も含まれます。）。	市の基準により算出した費用の1/2で、100万円を限度として補償します。
③ 後退用地 隅切り用地 補償費	後退用地及び道路二方向に接する角敷地で、当該敷地に隅切りを設けた場合、その面積により金銭で補償します。	後退用地及び隅切り用地について補償します。 ○後退用地 ・市街化区域 1㎡当たり2万円 ・市街化調整区域 1㎡当たり5千円 ○隅切り用地 ・市街化区域 1㎡当たり6万円 ・市街化調整区域 1㎡当たり1万5千円

※③は、無償使用承諾（P7）の場合は、適用しません。

※③単位は1㎡とし、小数点以下第3位を切り捨てる。また千円未満は切り捨てとなります。

8 その他

①建築行為がない場合

○建築行為がない場合でも要綱の適用を受けることができますので、後退用地等の整備にご協力ください。ただし、補償金については自己の居住の用に供する住宅の場合に限り適用となります。

②寄附することが困難な場合

○後退用地等は、基本的に無償譲渡（寄附）となりますが、市長が寄附することが困難であると認める場合は、その用地を市に対して無償で使用することを承諾する方法もあります（これを「無償使用承諾」といいます。）。

○無償使用承諾された後退用地等は、翌年度から固定資産税、都市計画税が減免されます。

○土地、建築物等の所有者に変更が生じて、無償使用承諾及び維持管理は継続します。

お問い合わせ

東松山市建設部建設管理課

電話 0493-23-2221
(内線461・462・473・476)

令和5年4月発行