

## 生活道路後退用地整備事業のご案内

# 安全・安心で魅力的な まちづくり



### はじめに

建物を建築しようとする土地は、その土地が幅員 4m以上の道路に接する必要がありますが、私たちの街には幅員 4mに満たない生活道路が少なくありません。

この道路は、道路後退が必要なので「後退道路」、又は建築基準法第 42 条第 2 項に規定されているので「2 項道路」と呼ばれています。

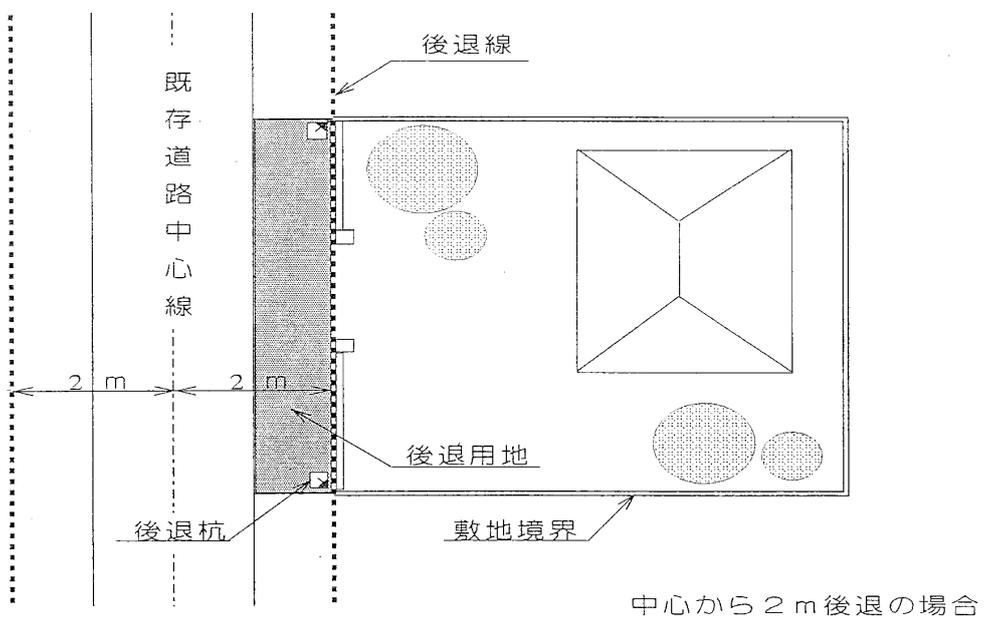
前橋市では、従来から後退道路の整備に取り組み、平成 11 年 10 月 1 日に「後退道路用地整備要綱」を制定し、平成 18 年 10 月 1 日からは後退用地の寄附を条件に市で測量・分筆登記を行い、奨励金を交付しています。

市民のみなさまの協力をいただくことで、後退道路の整備を進め、安全・安心で魅力的な災害に強いまちづくりを推進します。

令和 6 年 1 月 1 日 改正

# 1. 事業の対象

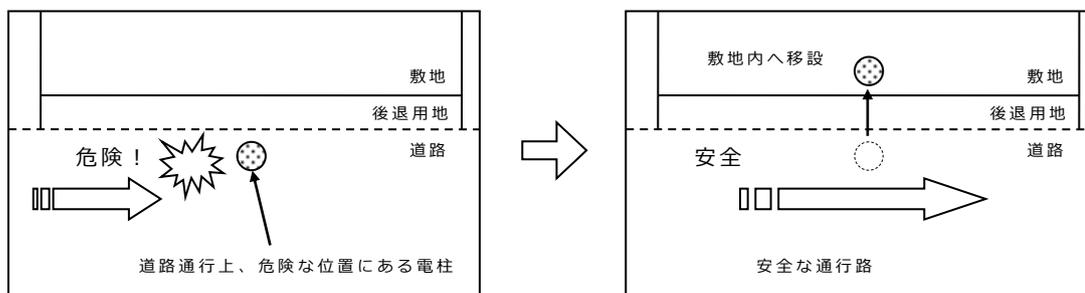
- 建築基準法第42条第2項の規定により、幅員4メートル未満の道で特定行政庁（前橋市）の指定した道。※私道は除きます。
  - 既存道路の『公図中心から2m後退している』もしくは、片側が水路や河川等の場合は、『反対側一方向へ4m後退している』こと。
- なお、任意の後退方法は対象になりません。境界確定が必要です。



- 後退用地に支障物がないこと。  
支障物がある場合は自費で撤去もしくは移設していただいた後に受入いたします。また、測量により後退不足が判明した場合も同様ですので境界確定し、後退線が判明する前に外構工事を施工する場合はご注意ください。

支障物…門、塀、擁壁、基礎、柵、止水栓、メーターボックス、植栽、生垣、石積み、土間コンクリート、浄化槽・埋設物（最低限の土被りを確保できないもの）、電柱（※）、標識など

※電柱が既存の道路にあり、後退することにより危険な位置になってしまう場合は、敷地内への移設にご協力ください。



『支障物の撤去・移設について』（別添1）、『支障物事例について』（別添2）、『官民境界明示について』（別添3）を参照してください。

## 2. 事業の概要

### (1) 寄附による後退用地整備

【個人住宅などの場合】

市で測量・分筆登記、所有権移転登記及び舗装整備を行います。

抵当権解除に時間を要することがあります。解除に手数料が必要な場合は申請者に負担していただきます。

「後退用地の面積が狭小」「周辺の状況等から市で管理することが困難」な場合など、個人利用でも自費による整備や自主管理をお願いすることがあります

【土地分譲販売やアパート建設等、営利目的となる土地利用の場合】

自費で測量・分筆登記・地目変更（公衆用道路）、抵当権等の抹消及び舗装整備を行っていただきます。その後、市で所有権移転登記、受入れをします。

【奨励金】

以下のとおり、後退面積・区域に応じた奨励金があります。希望される方はお申しつけください。

区域	市街化区域	その他の区域
後退面積		
2㎡以下	2万5千円	1万5千円
2㎡を超え20㎡以下	5万円	3万円
20㎡を超え40㎡以下	10万円	6万円
40㎡超え	13万円	7万5千円

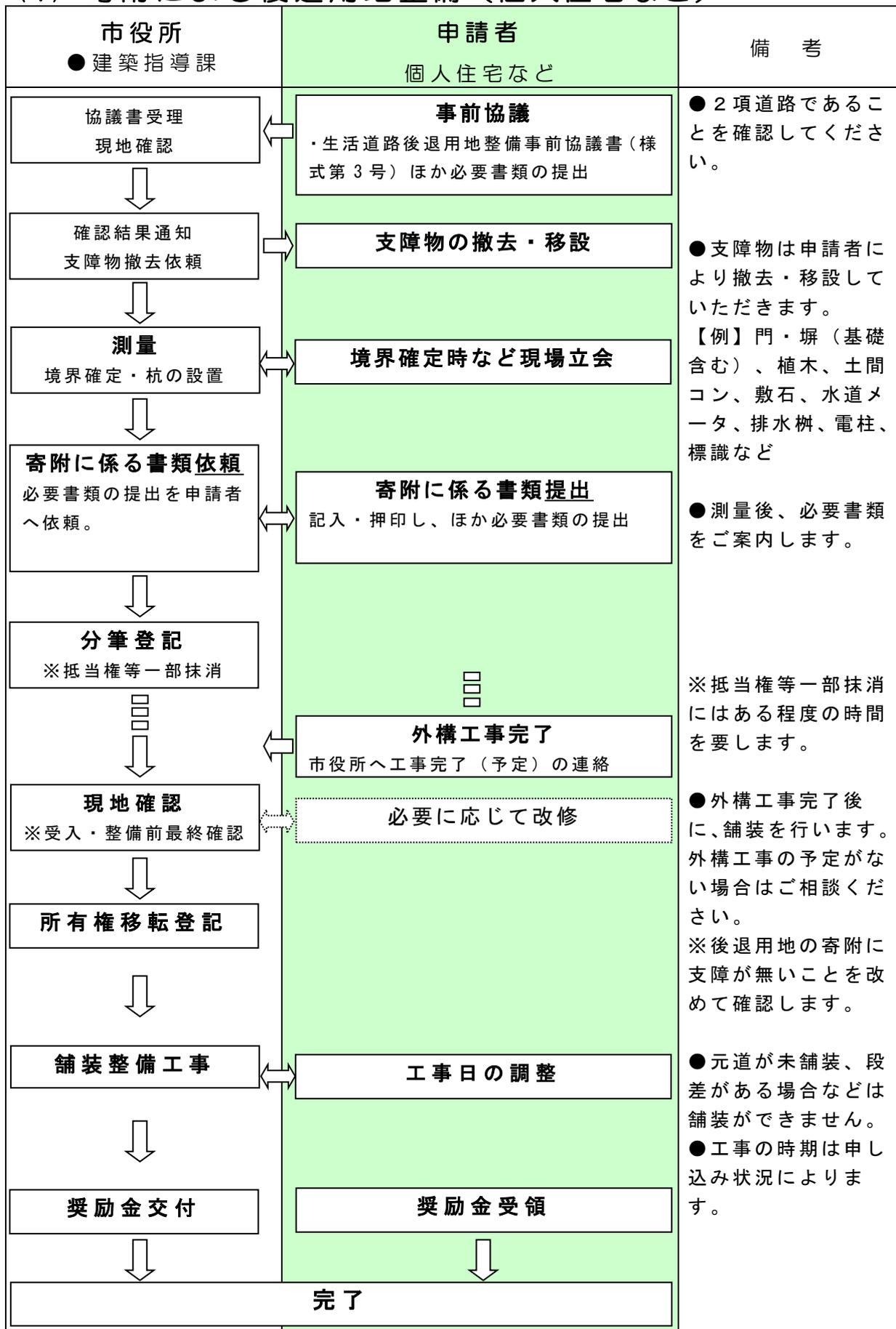
### (2) 使用貸借による後退用地整備

後退用地整備は原則、後退部分となる土地を市に寄附いただいた場合に行いますが、境界確定ができない等の理由により土地の分筆登記が困難な場合には、市に無償で貸し出すことで舗装整備を行います。

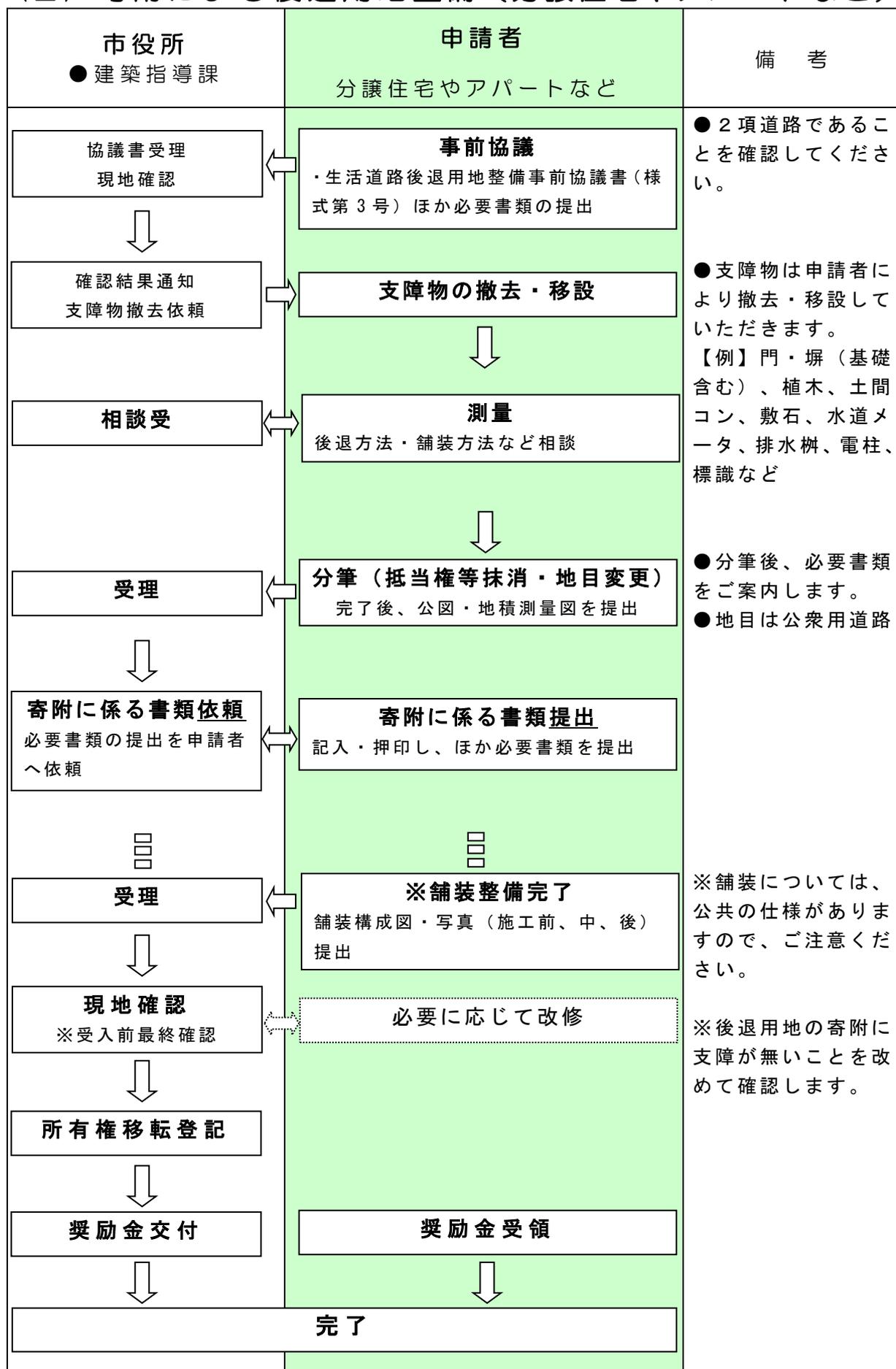
なお、後退用地は本人所有のままで、奨励金は交付されません。管理については市で行います。

### 3. 事業の流れ

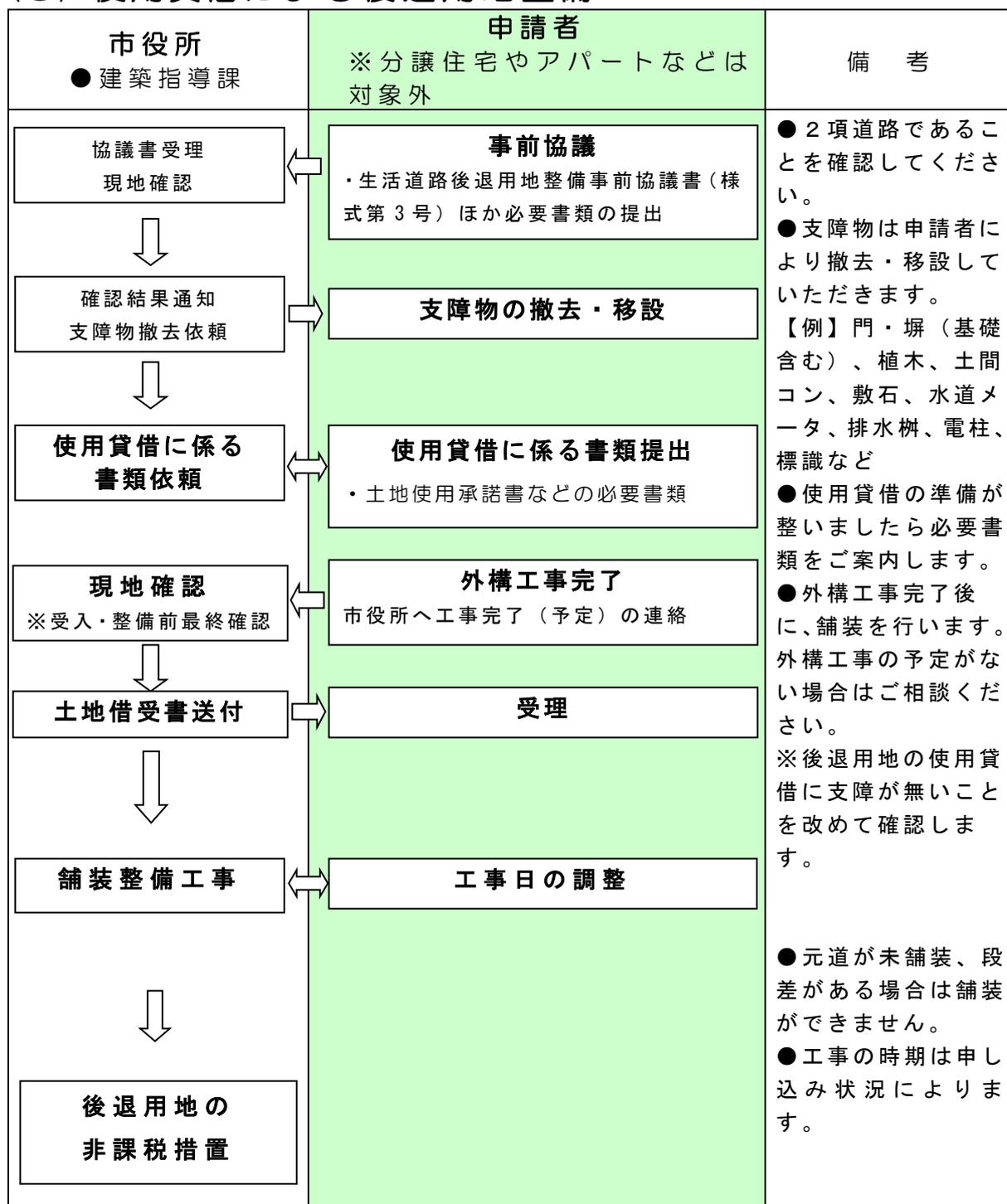
#### (1) 寄附による後退用地整備（個人住宅など）



## (2) 寄附による後退用地整備（分譲住宅やアパートなど）



### (3) 使用貸借による後退用地整備



※注 分譲住宅やアパートの場合は、対象外としています。後退用地の非課税措置については、資産税課へ直接ご相談ください。

## 4. 手続きについて

---

### (1) 事前協議に要する書類

寄附、使用貸借に共通する書類です。本協議書のご提出により書類審査、現場確認等をさせていただき、事業対象の可否を判断します。

本申請は寄附申込みではありませんのでご注意ください。

(添付書類)

- ・生活道路後退用地整備事前協議書
- ・案内図
- ・公図の写し
- ・土地の登記事項証明書
- ・実測図又は配置図等（後退杭の設置点を記入したもの）
- ・後退用地寄附に伴う道路境界確定に関する誓約書（寄附の場合）
- ・委任状（代理者が申請する場合に添付。書式は任意）

### (2) 寄附の手続きに要する書類

寄附の手続きに要する書類は、受入の可否が判明し、測量が完了した後にご案内します。原則として市役所で作成のうえ送付いたしますので、以下の書類に署名・押印（実印）してください。

なお、代理者が測量登記に詳しい場合等は、申請者側で作成いただいてもかまいません。（印鑑証明書等の添付が必要になります）

- ・後退用地寄附申請書 ・土地寄附証書
- ・土地の全部事項証明書（分譲やアパートなどの場合）
- ・登記承諾書・登記原因証明情報
- ・寄附奨励金交付申請書 ・請求書

### (3) 使用貸借の手続きに要する書類

使用貸借の手続きにかかる書類は、使用貸借の可否が判明した後にご案内します。市役所から「後退用地土地使用承諾書」等を送付しますので、署名・押印（実印）してください。（印鑑証明書の添付が必要になります）

## 5. 申込みにあたっての注意

---

### ■新築や建替えをする場合は、後退杭を設置します。

⇒ 建築確認申請にあたり後退杭の設置が必要となります。

本事業において後退杭（確定）を設置しますが、申込状況や境界確定等に時間を要するため、着工予定日が間近な場合は申請者に設置（暫定杭でも可）を求めています。

なお、暫定杭を設置する場合は誤差による門塀等の突出に注意してください。

### ■筆界未定地は分筆ができませんので、受入できません。

⇒ 筆界未定とは公図に「123-4+123-5」等のように表示されている土地です。このような土地は分筆ができませんので、解消のうえ、協議してください。

### ■抵当権等の権利が設定してある場合は一部抹消が必要です。

⇒ 抵当権等の権利がある場合は抹消後に受入をします。

市と抵当権者等で協議をしますが時間を要します。また、権利によっては申請者で抹消の手続きをしていただく必要があります。抵当権解除に手数料が必要な場合は、申請者の費用負担となります。

（アパート・分譲等のものは申請者に抹消していただきます。）

### ■舗装等の整備ができない場合があります。

⇒ 元道が未舗装の場合や段差がある場合、後退用地が狭小の場合など、施工が困難であるときは整備ができません。また、舗装方法や段差・雨水処理等、協議を必要とすることがありますので事前に建築指導課にご相談ください。

### ■自費で分筆登記をする場合、事前に必ずご相談ください。

⇒ 任意の後退方法で分筆をした場合は受入できません。

### ■新たに官民境界となる部分は明示してください。（※別添3参照）

⇒ 外構工事にて土間コンクリート、地先境界ブロック、ブロック塀などを民地側に施工し官民境界をはっきり明示してください。

### ■寄附申請は一宅地一回の申請とします。

■建築確認の後退線と寄附受入の後退線に錯誤が生じることがあります。

⇒ 寄附受入位置については公図を基に決定いたします。建築確認においては公図ではなく現況地物等からの後退の場合もありますが、寄附受入は公図の境界を確認するようにしてください。

## 6. よくある質問

---

### ○手続きに関すること

Q1 後退用地寄附の事前協議をしていないと建築確認申請はできないのでしょうか？

A1 後退用地寄附は任意の申請ですので、協議していなくても建築確認申請はできます。ただし、後退杭設置報告書の提出は必要となります。

Q2 必ず寄附しなければならないのでしょうか？

A2 後退用地は個人の財産ですので、寄附は任意です。

Q3 事前協議書はいつ提出すればよいのでしょうか？

A3 新築の場合、後退杭設置報告書の提出と同時期に出していただくことが多いです。提出時には後退用地に支障物が無いようにしてください。既に建築済みの場合は、Q4 をご覧ください。

Q4 増改築や新築等の予定がありませんが、申請は可能でしょうか？

A4 申請は可能です。ただし、後退用地内にブロック塀等の支障物がある場合は支障物を撤去してからの申請をお願いいたします。

Q5 事前協議書の印は認印でもよいですか？

A5 認印で構いません。寄附に関する書類には実印が必要となります。

Q6 取りやめしたいのですが、どのようにすればよいのでしょうか？

A6 ご相談ください。取りやめにならないよう寄附のご意向を固めてから申請をしていただけますようお願いいたします。

## ○寄附に関すること

Q1 後退用地に排水柵やブロック塀があります。撤去しないと寄附はできませんか？

A1 支障物となり受入することができませんので、撤去もしくは敷地内に移設してください。支障物の判断がつかない場合は建築指導課へご相談ください。（※別添2参照）

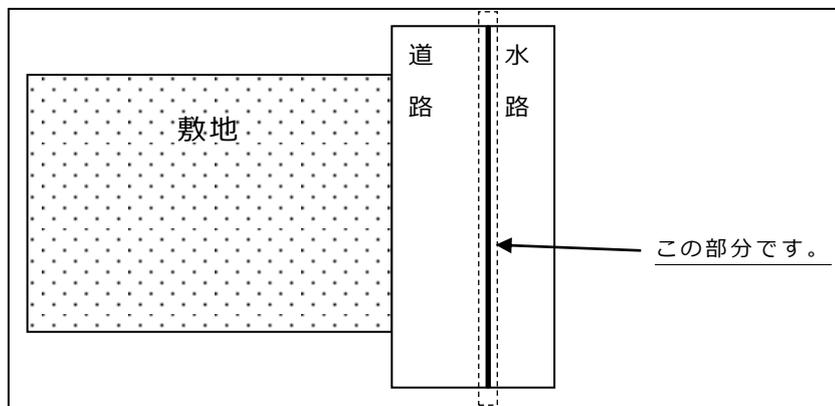
Q2 測量時に境界確定できない場合、寄附はできますか？

A2 境界確定ができないと道路幅員がわからず、後退線が出せませんので、寄附を受けることができません。その場合は、ご相談ください。

Q3 敷地の反対側に水路がありますが、一方後退すれば寄附できますか？

A3 水路と道路の境界が確定できれば、寄附は可能です。水路と道路の境界確定は、水路の所有者や道路管理者と協議が必要となりますので、ご注意ください。

なお、建築確認上は現況地物からの一方後退となっている場合、水路と道路の境界確定した位置により寄附受入可能の後退線と現地の後退線に錯誤が生じる場合があります。あくまでも寄附受入できるのは、公図を基に出した後退線までとなります。



Q4 自主的に後退した部分がありますが、寄附できますか？

A4 自主的に後退した部分の寄附は受けておりません。

Q5 敷地が角地で、面している道路がどちらも2項道路のため、道路後退の際にすみ切りを設けました。すみ切り部分も寄附できますか？

A5 すみ切りについてはご相談ください。後退用地以外の部分の寄附は原則として受けておりません。

Q6 敷地と道路に高低差があります。寄附はできますか。

A6 敷地が道路より高い場合、後退用地（道路）へ土砂が流れてこないよう、土留め擁壁などの設置が必要です。低い場合は道路面とフラットになるようにしてください。（※別添3参照）

Q7 私道の2項道路ですが、寄附はできますか？

A7 私道は、個人または法人が所有する道路のため、後退は必要ですが、寄附はできません。

Q8 個人経営の店（店舗、病院、工場など）を建築します。後退部分の寄附はできますか

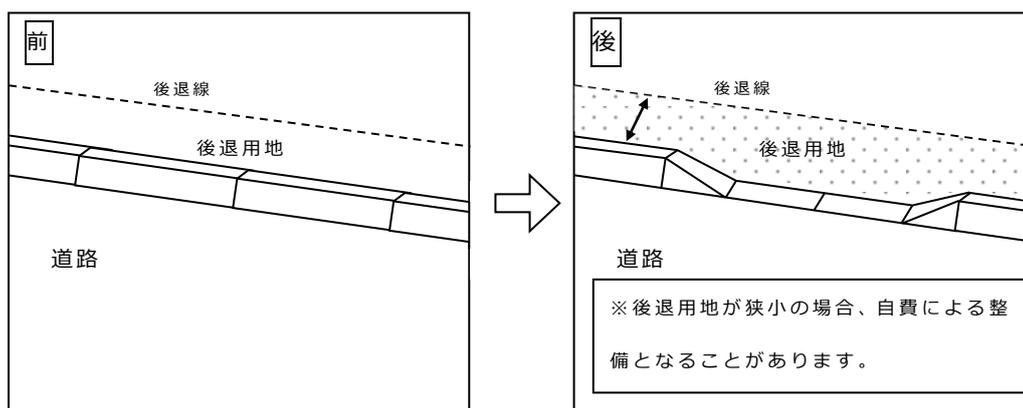
A8 寄附は可能です。ただし、土地所有者が建物を所有し、使用する場に限りです。建物を使用する方が親族の場合等は、ご相談ください。

#### ○整備に関すること

Q1 縁石があります。

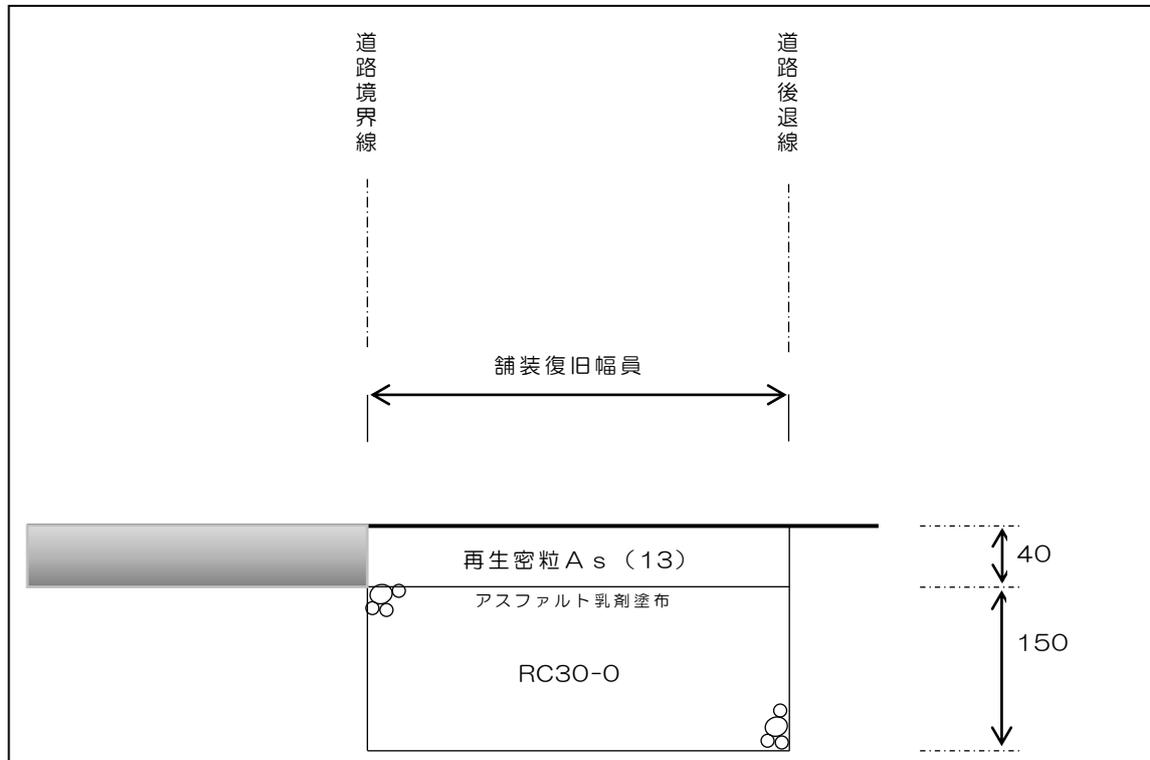
A1 自費工事ですが、切り下げの必要があれば道路管理課もしくは東部建設事務所へ承認工事の申請をしてください。後退用地が狭小の場合、アスファルト舗装はできませんので、ご自身で砂利を敷くか、コンクリートを間詰めするなどしてください。（※別添3参照）また、所有権は市へ移りますが、管理は申請者の方に行っていただくことになります。

#### 【切下げ工事】（自費工事）



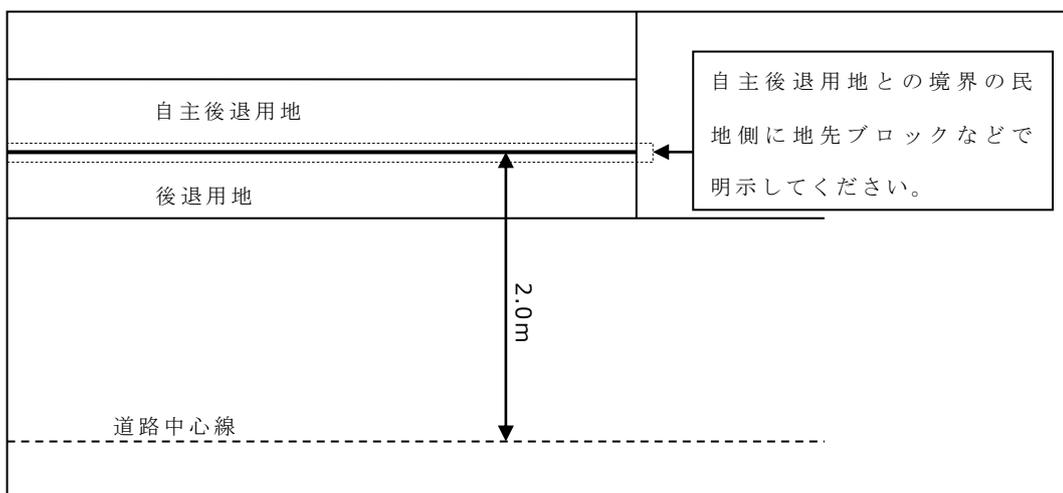
Q2 道路の舗装構成を教えてください。

A2 路盤 (t=150)、アスファルト乳剤の塗布、表層 (t=40) が標準です。自費で後退用地を舗装整備する場合は、こちらの舗装構成にて施工してください。また、雨水排水の勾配等に注意が必要です。



Q3 自主的に後退した部分があります。舗装整備はしてもらえますか？

A3 自主後退部分の舗装整備は行っておりません。自主後退部分と後退用地の境界は地先境界ブロックなどで明確になっていないと、寄附を受けられない可能性があります。なお、自主後退部分を一緒に舗装したい場合は、自己負担になります。(※別添3参照)



## ○その他

Q1 固定資産税の減免措置はいつされるのですか？

A1 1月1日時点の状態によります。それまでに道路用地として扱われていることが分かれば、翌年から非課税となります。

Q2 寄附の手続き中ですが、後退用地に雑草の繁茂や車両の通行による陥没があります。市の負担で維持管理してもらえるのでしょうか？

A2 所有権移転登記が完了するまでは個人の所有地ですので、土地所有者の負担で維持管理をお願いいたします。

Q3 事前協議書を提出後、測量前に「道路後退」と書かれた杭に合わせて外構工事でブロック塀を造りました。測量後に後退線を確認したところ、ブロック塀が後退線から突出していることがわかりました。どうしたらよいのでしょうか。

A3 後退線から突出していると寄附の受入はできません。ご相談下さい。

Q4 電柱（NTT柱）が道路内にありますが移設は必要ですか？

A4 後退することで、危険な位置になる場合は敷地内への移設をお願いすることがあります。安全・安心な道路を確保するためにご理解ください。

前橋市役所 都市計画部建築指導課  
〒371-8601 前橋市大手町二丁目12番1号  
電話（027）898-6752