

小山市建築行為等に係る道路後退用地の整備事業

事前協議申請 手続きパンフレット

～ 安全で快適な街づくりを推進します ～



整備前

整備後

小山市 都市整備部 建築指導課

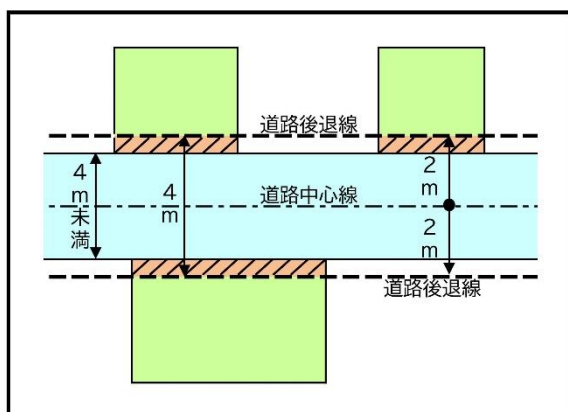


小山市 HP

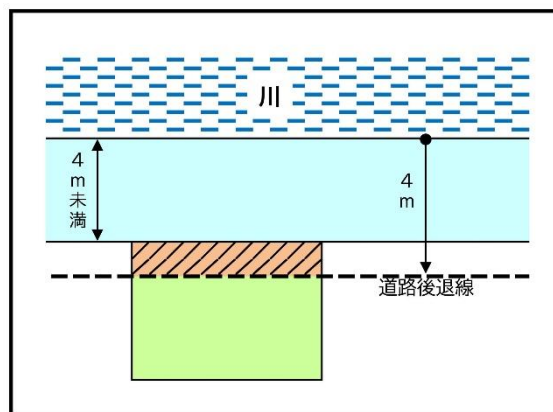
◆道路後退用地の整備事業について

建築基準法において、第42条第2項に規定する幅員4メートル未満の狭い道路（以下、「2項道路」）に接して建築（新築・増築・改築など）をする場合には、道路の中心線から2メートル後退（セットバック）した線を道路境界線とみなし、建築物や門・塀などはその線まで後退して建てなければならないと規定されています。（図1参照）

なお、道路の片側が川やがけ地などの場合は、その川やがけ地の境界線から道路の反対側に4メートル後退しなければなりません。（図2参照）



【 図 1 】



【 図 2 】

それぞれの敷地において道路後退が進むことで、最終的に幅員4メートルの道路となり、災害時などに消防車や救急車といった緊急車両の通行が可能となります。また日常生活においても、通行時の安全性、日当たりや風通しなどの衛生面の向上が図られます。

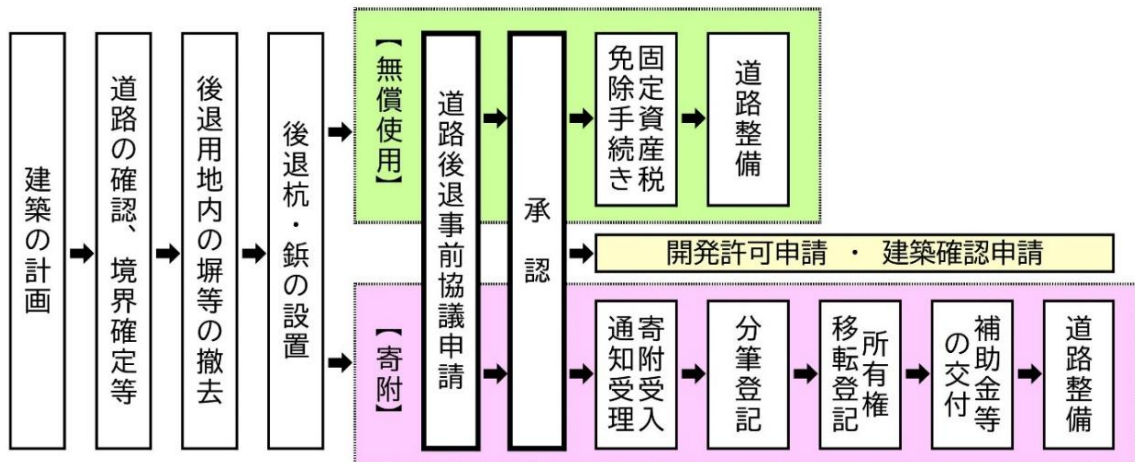
小山市では平成13年4月より、災害に強く安心して住める街づくりを推進するため、「道路後退用地の整備事業」を実施しています。道路後退用地について、「無償使用の承諾」または「寄附」の申請をしていただいた場合は、市が道路後退用地の整備や非課税の取扱いを行います。

2項道路に接する敷地において建築物の新築・増築・改築、または、門や塀等を造る場合は、道路後退の事前協議申請をお願いします。

後退用地内に既存の建築物、門・塀・生垣などがある場合は、移設または撤去をする必要があります。

今まで家はその位置に建っていたからといって、必ずしも同じ位置に建て替えられるとは限りません。建築計画が道路後退線まで後退していない場合は、計画を変更していただく必要があります。また、いったん道路後退をしても、後退用地内に塀等を設置した場合は、再度、塀等を撤去していただくこととなりますので、十分ご注意ください。

◆道路後退協議の流れ



※道路後退協議に先立って建築確認申請確認済証が交付された後、道路後退協議の指摘等により敷地面積の変更等が生じた場合は、計画変更となる恐れがあります。
できる限り、建築確認申請手続きより前に、道路後退協議をお願いします。

◆事業の特典について

① 後退用地の整備及び維持管理

後退用地を無償使用の承諾または寄附していただいた場合は、その部分の整備を小山市（道路課）で行います。ただし、現場の状況及び予算の状況によっては、整備を当面保留する場合がありますので、ご了承願います。

また、市が整備した道路後退用地等については、原則として市が維持管理します。ただし、私道等の場合は対象となりませんので、ご了解願います。

② 後退用地の非課税の取扱い

道路後退用地を無償使用の承諾していただいた場合は、固定資産税・都市計画税は非課税扱いとなります。各年12月末日までに承認されたものは、翌年から非課税扱いとなります。

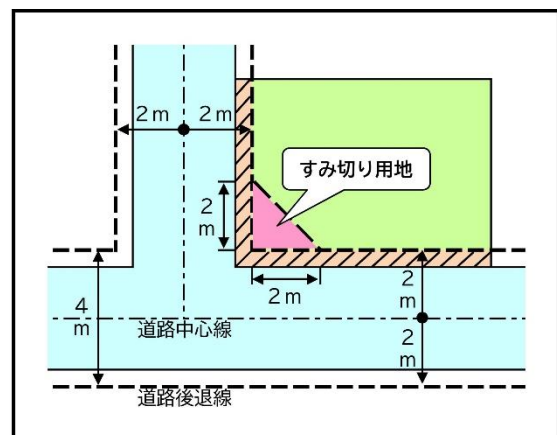
③ 後退用地の寄附に対する助成金、隅切り用地の寄附に対する報奨金を交付

道路後退用地を寄附していただいた場合は、当該後退用地に係る測量・分筆等の手続きに要する費用を助成します。（上限30万円）

また、道路の隅切り部分を寄附された場合は、面積に応じて報奨金を交付します。（図3参照）

- ・商業系の地域 → 上限10万円
- ・住居・工業系の地域 → 上限5万円
- ・市街化調整区域 → 上限2万円

分譲（開発・位置指定道路等）などの場合は、助成金・報奨金の対象外となります。助成金・報奨金の対象については事前にご相談ください。



【 図3 】

◆道路後退協議申請に伴い、必ず現地を確認してください。

道路後退用地に以下の障害物がある場合は、道路後退の整備に支障があるため、事前協議が承認されません。また、元の道路境界杭・道路後退杭が未設置の場合も、道路後退用地の現地確認ができないため、承認されません。事前協議の承認後に、道路後退部分の非課税・道路整備又は寄付受入れとなりますので、ご注意ください。

< 移設または撤去が必要な障害物 >

- 排水升、量水器メーターボックス、止水栓などの設備
- 門・塀・土留め（基礎部分を含む）
- 生垣・植栽（根を含む）
- 土盛り（道路面とほぼ同じ高さとしてください。）
- 電柱・支線（道路後退後の敷地内への移設をお願いします。）
- その他障害物
- 地中埋設物（地表から約 20 c mまでの深さ※）

※掘削調査をお願いするものではありませんが、過去の現場図面、所有者へのヒアリングなど可能な範囲でご確認をお願いいたします。

< 設置が必要な杭等（コン杭・プラ杭・金属鋏・金属プレートなど） >

- 元の道路境界杭（赤色）
 - 道路後退杭（無償使用承諾の場合は「黄色」※、寄附の場合は「赤色」）
- ※無償使用承諾の場合を黄色としているのは、元の道路境界杭と明確に区分し、将来にわたって後退杭であることが分かるようにするためです。

障害物の移設または撤去、杭等の設置が完了していない場合でも、申請受付は可能です。移設または撤去、杭設置完了後、速やかに建築指導課までご連絡をお願いします。その他、ご不明な点等ございましたら、建築指導課までご相談ください。

お問合せ：栃木県小山市中央町1丁目1番1号 4階
小山市 都市整備部 建築指導課 建築指導係
TEL 0285-22-9233 / FAX 0285-22-9685