

泉大津市要綱第 号

泉大津市細街路整備等に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、細街路の拡幅整備に関し必要な事項を定めることにより、良好な市街地の形成を確保するとともに、生活環境の向上を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、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) 細街路 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項に規定する道路及び第43条第1項ただし書に規定する空地のうち市長が地域の生活環境を改善するため特に必要と認めるものをいう。
- (2) 建築行為 法第2条第13号、第14号及び第15号並びに法第88条に規定する行為をいう。
- (3) 後退用地 細街路の中心線から水平距離2メートルの間にある土地(法第42条第2項ただし書に定めるがけ地等に沿う場合は、水平距離4メートルの間に存する土地)のうち、建築主等が権利を有する土地をいう。
- (4) 隅切り用地 大阪府建築基準法施行条例(昭和46年大阪府条例第4号)第5条の規定により角敷地(敷地の2方又は3方が道路に接し、その道路のいずれかが細街路である敷地をいう。)の建築制限を受ける部分の土地をいう。
- (5) 拡幅 後退用地及び隅切り用地(以下「後退用地等」という。)に存在する建築物(法第2条第1号に定める建築物をいう。)を除却し、当該部分を一般の通行の用に供するために支障のない状態にすることをいう。
- (6) 所有権等 後退用地等の所有権、借地権、その他当該部分について使用、収益又は処分の権限をいう。
- (7) 建築主等 細街路に接する土地に建築行為をしようとする者であって、後退用地等について所有権等を有し、この要綱に定める寄附、無償使用承諾又は自主管理しようとする者をいう。

- (8) 寄附 土地所有者が後退用地等の所有権を市に無償譲渡することをいう。
- (9) 無償使用承諾 建築主等が後退用地等に道路法(昭和27年法律第180号)第4条の私権の制限を受けることを受忍し、かつ、市が道路所有を目的とする地上権を設定することを承諾することをいう。
- (10) 自主管理 建築主等が後退用地等を拡幅し、舗装を行い、管理することをいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、個人が建築主等の場合であって、細街路に接して行われる建築行為に対して適用する。ただし、次の各号のいずれかに該当するものを除く。

- (1) 泉大津市開発指導要綱(平成23年泉大津市要綱第3号)第3条の規定の適用を受けるもの
- (2) この要綱に基づいて、同一敷地について既に細街路の整備を行ったもの
- (3) 前2号に掲げるもののほか、この要綱の適用が必要でないと市長が特に認めるもの

(事前協議)

第4条 建築主等は、建築確認申請書を提出する前に、後退用地等について細街路整備事前協議書(様式第1号)を市長に提出し、寄附、無償使用承諾及び塀の設置について協議を行うものとする。ただし、自主管理の場合は、道路後退用地等自主管理申入書(様式第4号)を建築確認申請提出と同時に提出するものとする。

2 建築主等は、前項の協議に際し、次の後退用地等の管理区分ごとに、当該各号に定める関係書類を市長に提出するものとする。

- (1) 寄附の場合は、道路後退用地等寄附申出書(様式第2号)
- (2) 無償使用承諾の場合は、道路後退用地等無償使用承諾書(様式第3号)

(現場立会いと後退標の設置)

第5条 市長及び建築主等は、前条の事前協議に基づき当該土地所有者、隣地所有者及び対側地所有者と現場立会いの上、別に定める基準により細街路の中心線及び後

退線を確認し、中心杭と後退標識を設置するものとする。ただし、後退標識を設置することが困難な場合は、市長及び建築主等はこれに代わる措置を講ずるものとする。

(塀の改修移設)

第6条 建築主等は、後退用地等に存する塀を拡幅により改修移設する場合は、市長が別に定める基準による塀を設置するように努めるものとする。

(登記等の手続)

第7条 市長は、寄附又は無償使用承諾の場合において、後退用地等の分筆及び所有権移転又は地上権設定に必要な測量及び登記等の手続を行うものとする。

2 土地所有者は、後退用地等について境界確定、権利の抹消、拡幅及びその他前項の手続に必要な一切の事務について、速やかに応諾し、協力しなければならない。

(助成金の交付申請等)

第8条 次の各号に掲げる者は、当該各号に掲げる区分に従い、市長に対し助成金の申請をすることができる。

(1) 後退用地等を市に寄附した場合の当該土地所有者

(2) 第6条の塀を設置した場合の当該建築主

2 前項の助成金を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、細街路拡幅整備助成金交付申請書(様式第5号)を市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の申請があったときは、その内容を審査し、助成金の交付を決定したときは、申請者に対し細街路拡幅整備助成金決定通知書(様式第6号)により通知するものとする。

(助成金の額)

第9条 助成金の額は、市長が毎年度予算の範囲内で、別に定める基準によるものとする。

(道路用地の整備及び維持管理)

第10条 市長は、寄附及び無償使用承諾を受けた後退用地等を周辺の路面状況に応じて整備し、維持管理するものとする。

- 2 自主管理を決定した建築主等は、後退用地等を周辺の路面状況に応じて整備し、維持管理しなければならない。

(助成金の返還)

第11条 市長は、助成金の申請者が次の各号のいずれかに該当する場合は、その決定を取り消し、助成金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

- (1) この要綱及びこれに基づく別の定めに違反したとき。
- (2) 助成金交付決定の内容及び交付の条件等に違反したとき。
- (3) 助成金交付対象に該当しなくなったとき。
- (4) 虚偽の申込みにより助成金の交付を受けたとき。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成10年7月1日から施行する。

(要綱の準用)

- 2 既存の後退用地等及びその他この要綱に適合しない事例にあつては、この要綱の示す基準を準用して、その事例ごとに市長が別に定める。

附 則(平成13年9月28日要綱第3号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成13年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正前の泉大津市細街路整備等に関する要綱の様式により作成した用紙で残存するものについては、当分の間、所要の調整をした上、改正後の泉大津市細街路整備等に関する要綱の様式により作成した用紙として使用することができる。

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 24 年 6 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正前の泉大津市細街路整備等に関する要綱の様式により作成した用紙で残存するものについては、当分の間、所要の調整をした上、改正後の泉大津市細街路整備等に関する要綱の様式により作成した用紙として使用することができる。

細街路整備等に関する要綱の一部改正について

平成 24 年 6 月 1 日

平成 24 年 6 月 1 日より細街路整備等に関する要綱が一部改正され、後退用地を自主管理する場合の手続が改正となります。

(主な改正内容)

●後退用地を自主管理する場合は、細街路整備事前協議書(様式第 1 号)が不要となり、建築確認申請時に道路後退用地等自主管理申入書(様式第 4 号)のみ提出となります。なお、後退用地を寄付及び無償承諾する場合についての改正はありません。

<自主管理>

(現行) 細街路整備事前協議→建築確認経由

(改正後) 建築確認経由(自主管理申入書を添付)

<寄付・無償承諾>

・改正無

●詳しくは、「細街路整備事業の手引き」をご覧ください。担当者にお問い合わせ下さい。

(問い合わせ先)

泉大津市都市政策部

まちづくり政策課 開発指導係

0725-33-1131 (代)

細街路整備事業の手引き

まちは道から

泉 大 津 市

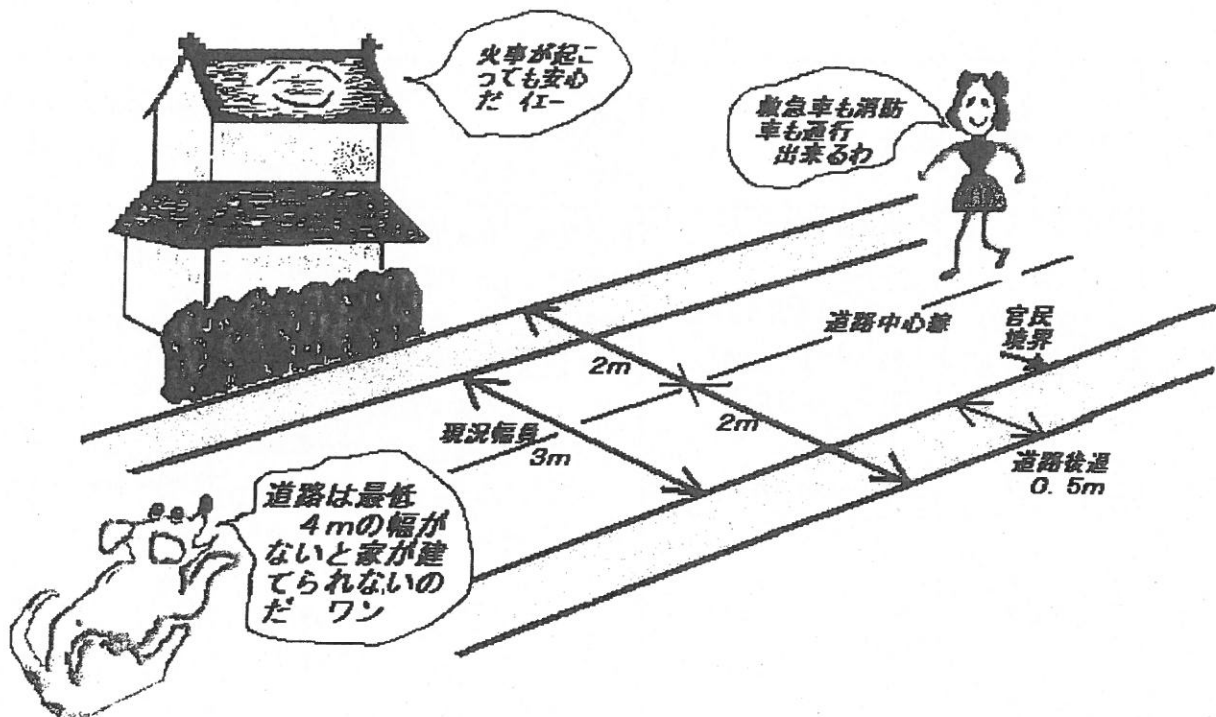
都 市 政 策 部 まちづくり政策課
都 市 政 策 部 土 木 課

泉大津市細街路整備等に関する要綱のあらまし

はじめに

道路は、交通の機能だけでなく、日常生活における環境保全、ガス、水道、下水道等の埋設及び災害時の安全性を高めるうえで大きな役割を担っています。

そのため、建築基準法では、建物を建築しようとする場合、建築する敷地が幅員4m以上の道路に接していることを基本とし、安全で快適なまちづくりを行うために、永い年月をかけてそれを確保していくことを目指し、新たな建築が発生する度に道路後退をするよう誘導しています。



本市においては、幅員4mに満たない細街路が既成市街地に多く存在し、この建築後退も発生しているのですが、様々な要因によって結局は後退した部分が存置されず、道路拡幅が一向に進まないために、この道路の役割を果たしていない現状があります。

この状況を解消するために、市の助成を行い、道路を4m以上に拡幅して良好な住環境の整備を図っていくことを目指し「泉大津市細街路整備等に関する要綱」を制定しました。

市民の皆さまのいっそうのご協力をお願いいたします。

◆ この要綱が適用される建築物は

建築しようとする建物の敷地が4m未満の道路に接している場合で、その道路が市の認定道路、管理道路、又はそれに準ずると認められる道路です。

具体的な事例は、市の窓口（まちづくり政策課開発指導係）で確認してください。

◆ 助成金を申請できる人は

この要綱に則り、道路の拡幅を行った建築主等（土地所有者、借地権者など後退した土地について使用、収益又は処分の権原を持っている人）です。ただし、都市計画法による開発等により公共施設の帰属を行うべき協議を別途行う人は除きます。

◆ 助成金の内容は

建築主等		用地にかかる助成金	道路の整備・維持管理	道路用地の測量・標識の設置	固定資産税等の非課税措置	塀の設置にかかる助成
拡幅した道路後退用地等	市に寄付された方	◇後退用地1カ所 A×20% (A=固定資産評価額㎡単価×面積) ◇同2カ所目以降 A×50% ◇隅切用地 A×30%	市の費用で整備し維持管理を行います	建築主等と市が協力して、市の費用で測量、分筆登記及び標識の設置を行います	拡幅して道路となった後退用地等について、固定資産税及び都市計画税の非課税措置があります	◇生垣 1m当たりの標準工事費×塀の設置延長の60%の額（寄付の場合は100%の額） ◇その他の塀 上記の1/2
	市が無償で使用することを承諾された方					

◆ 助成金は、千円未満の額を切り捨てるものとします。

◆ 面積及び塀の設置延長は小数点第2位以下を切り捨てた数値により算出するものとします。

◆ 手続きのながれは

※自主管理については、道路後退用地等自主管理申入書（様式第4号）を建築確認申請時に提出して下さい。



- 都市計画法に基づく規制等について調査をしてください。
- 事前相談（まちづくり政策課の窓口で細街路に該当するかどうかの確認をしてください。）
- 塀の整備計画の有無、仕様の検討をしてください。



- 要綱様式第1号の提出（添付：付近見取図、配置図、現況写真）を提出してください。
- 後退用地の管理区分（寄付、無償使用承諾）の選択をして必要書類（様式第2, 3号の何れか）を添付してください。



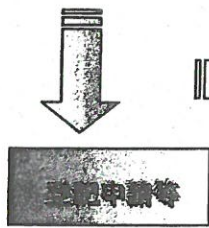
- ◆市で書面確認、現場調査、助成金の種類等検討を行います。
- ◆市で押印のうえ協定書を締結し、1通をお渡しいたします。



- 隣接土地所有者、道路対側土地所有者に用地確定の立会いを依頼してください。市（土木課）と協力のうえ分筆等に必要境界確定及び後退用地の確定を行います。
- ◆境界等が決まりましたら、後退用地の確定線上に仮ポイント杭を設置します。
- ◆分筆や後退用地確定のための測量を行います。



- 道路後退用地等の上にある塀、など通行の用の妨げになる構造物の除去工事を行ってください。



建築確認申請

□建築敷地が確定しましたら、通常の確認申請手続き、確認通知受領の後建築施工を行ってください。

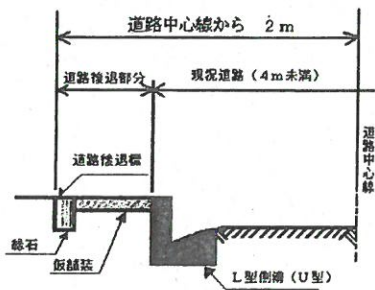
□管理区分を寄付又は無償使用承諾で申出されたときは当該土地の権利関係を整理した後、登記に必要な土地所有者の移転登記承諾書、印鑑証明書等を市に提出してください。

◆市で登記嘱託をいたします。

工事の完了

□建物の本体工事が完了しましたら、付帯工事のスケジュール等について市土木課に打ち合わせの申し出をしてください。

付帯工事の完了

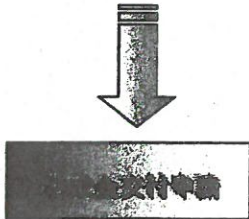


□市との打ち合わせに基づいて給排水管、ガス管等地下埋設物の移設工事及び塀、門扉等の設置工事を行ってください。

□塀を生垣にするときは、植樹の時期がありますので基礎構造の施工完了まで実施してください。

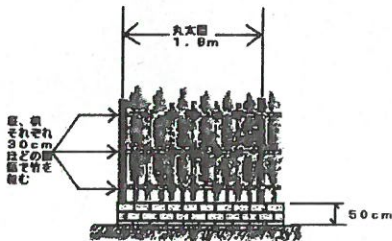
◆付帯工事完了後、周辺状況に合わせて市の土木課で道路整備をいたします。この時、連続して後退用地が発生していない状況の場合は、仮整備を行います。

◆整備が完了しましたら、道路後退標を設置いたします。



□道路後退標が設置されましたら、細街路拡幅整備助成金交付申請書(様式第5号)を市(土木課)に提出してください。

□自主管理の場合は、後退用地等拡幅完了届を提出してください。



◆土木課では、速やかに固定資産税等の非課税手続の副申を行います。

固定資産税等の非課税措置は、上記申告書の提出があった年の翌年度分より行われます。

◆助成金の交付は、細街路拡幅整備助成金決定通知書によりお知らせします。その際、予算措置の関係で申請者と協議のうえ交付年月日を決定し、その期限を通知書に明記いたします。

□生垣を設置するときは、細街路整備に関する生垣設置奨励事業補助申請書を環境課に提出してください。(詳しくは、環境課の窓口でおたずねください。)

◆寄付、無償使用承諾、自主管理はどう違うのか

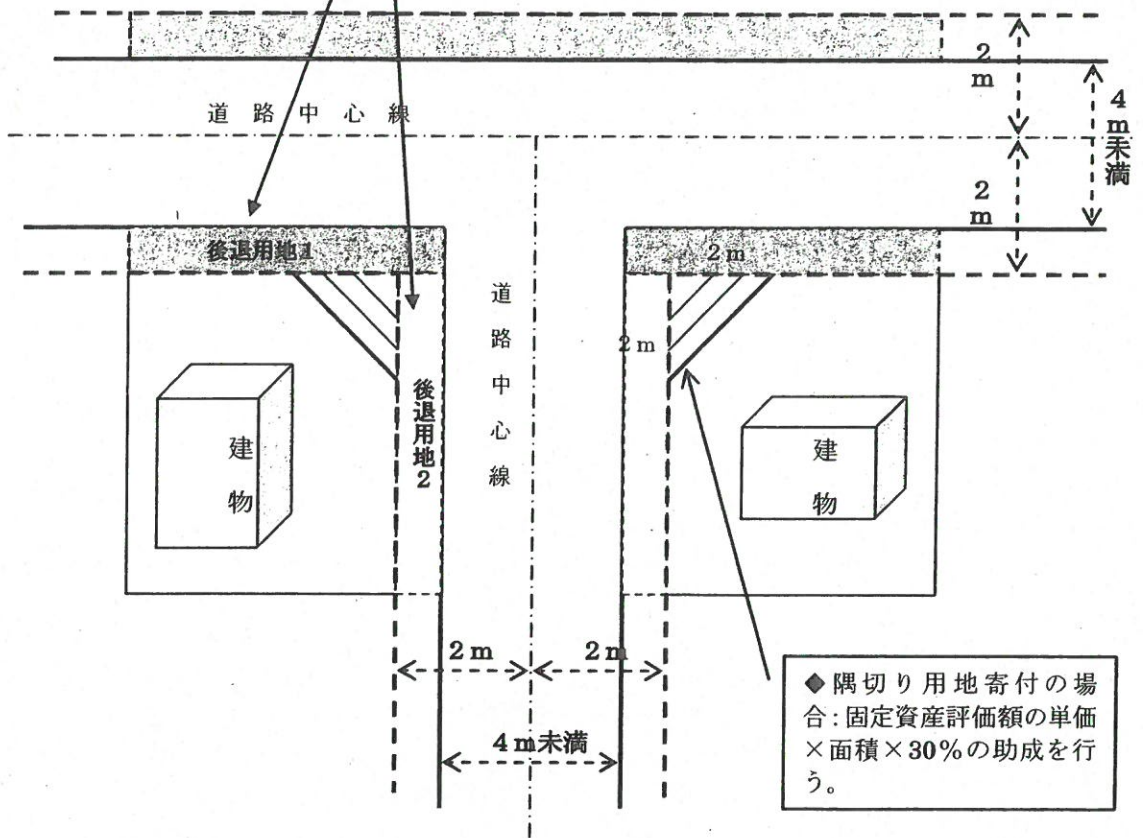
- ◇ 寄 付 土地所有者が、後退用地等の所有権を市に無償譲渡することをいいます。
(所有権が市に移り、管理義務が市になります)
- ◇ 無償使用承諾 建築主等が、道路法（昭和27年法律第180号）第4条の私権の制限を受けることを受忍し、かつ、市の道路所有を目的とする地上権設定を承諾することをいいます。（所有権は移りませんが、市が地上権を取得し、管理義務が市になります）
- ◇ 自主管理 建築主等が、後退用地等の所有権を留保のうえ、拡幅し、舗装を行い、管理することをいいます。（所有権も管理義務も建築主又は土地所有者のままです）

◆ 申請、協議等を担当する窓口

担 当 課	担 当 係	主 な 事 務
都市政策部 まちづくり政策課	開発指導係	要綱第4条の事前協議申請及び自主管理申入書の受付 要綱第4条の寄付、無償使用承諾の協議 (建築基準法に関する事)
都市政策部 土木課	明 示 係	要綱第4条の寄付、無償使用承諾の協議 (道路明示・整備に関する事) 要綱第5条の現場立会い、後退標の設置 要綱第7条の登記等の手続 要綱第8条の助成金交付申請等に係る事務 要綱第10条第1項の道路用地の整備、維持管理
総 務 部 税 務 課	固定資産税係	固定資産税等の非課税措置
都市政策部 環境課		生垣設置奨励事業関係の受付

◆ 後退用地等の助成例

◆後退用地寄付の場合：1ヶ所目 固定資産評価額の単価×面積×20%
 : 2ヶ所目 固定資産評価額の単価×面積×50%
 の助成を行う。(交差する用地は、まず1ヶ所目を設定した後2ヶ所目を重複させないで設定する。どちらを2ヶ所目にするかは申請者の申し出による。)



この要綱について、不明な点は下記にお問い合わせください。

泉大津市東雲町9番12号
 泉大津市都市政策部 まちづくり政策課
 0725-33-1131 (代)