

狭あい道路解消のための取組に係る 調査及び事例集について

国土交通省 住宅局
市街地建築課
令和2年7月

狭あい道路について

- 幅員4m未満の狭あいな道路は災害時の避難路など、安全で良好な環境を形成する上で課題
- 狭あい道路解消に向けて拡幅整備費用などの支援を行っているが、地方公共団体ごとに補助のメニューや拡幅整備後の後退用地の維持管理・課税状況が異なっている

狭あい道路の現状

狭あい道路の問題点

- 狭あい道路は、災害時の避難路、日照や通風等の確保など安全で良好な環境を形成する上で課題
- 敷地と道路の状況が不明確であること等により、不動産取引や建築確認時等の障害となっている



建替え等にはセットバックが必要

建築基準法の原則

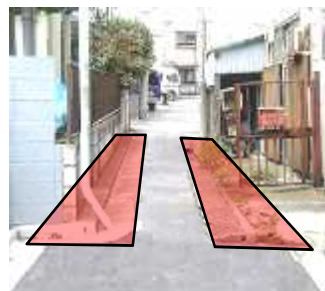
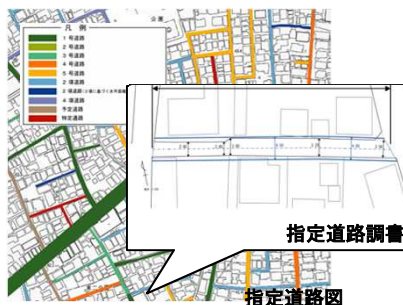
- 建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接すること
- 法適用時に幅員4m未満の道路にしか接していなかった場合は、建替えの際、当時の道路中心線から2m以上セットバックすること

建替え等にはセットバックを求めることにより、狭あい道路を解消し、市街地の安全上必要な道路幅員を段階的に確保

狭あい道路の解消に向けた取組みと課題

狭あい道路の解消に向けた支援の実施

- ① 建替え・セットバックを円滑化するため、地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備を支援
- ② 避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、セットバックに要する費用に対して支援



拡幅整備にあたっての課題

- 喉元敷地は建替えの際にもセットバックが義務付けられていないため、地権者の同意を得ることが難しい
- 拡幅整備後の後退用地について、所有者、維持管理主体、維持管理方法等が地方公共団体によって異なっている

拡幅整備に向けた取組みや維持管理等の実態を調査し、その結果を地方公共団体に横展開することで、狭あい道路解消に向けた取組みを推進

用語について

- 狭あい道路
幅員4m未満の道路
- 喉元敷地
建築基準法第42条第1項の規定による道路と狭あい道路の交差部に接する建築物の敷地
- 後退用地
狭あい道路に接する建築物等の敷地のうち、狭あい道路の拡幅整備のために供出される部分

狭あい道路の拡幅整備に係る実態調査の概要

地方公共団体における狭あい道路整備等促進事業(※)の活用状況を把握するとともに、狭あい道路解消に向け、一層の取組を推進するため、当該事業を活用した狭あい道路の拡幅整備に係るアンケート調査を実施するとともに、積極的な取組を行っている地方公共団体に対して、個別にヒアリング調査を実施した。

※社会資本整備総合交付金の基幹事業

(1) 狭あい道路の拡幅整備に係るアンケート調査

調査対象	令和元年度に狭あい道路整備等促進事業を活用を予定している283の地方公共団体に対し、アンケート調査を実施。うち273の地方公共団体から回答があった。
調査時期	令和元年5・6月
アンケート内容	・補助対象項目及び補助実績 ・後退用地の所有者及び維持管理状況 など

(2) 積極的な取組を行っている地方公共団体へのヒアリング調査 (国土交通省提案調査により実施)

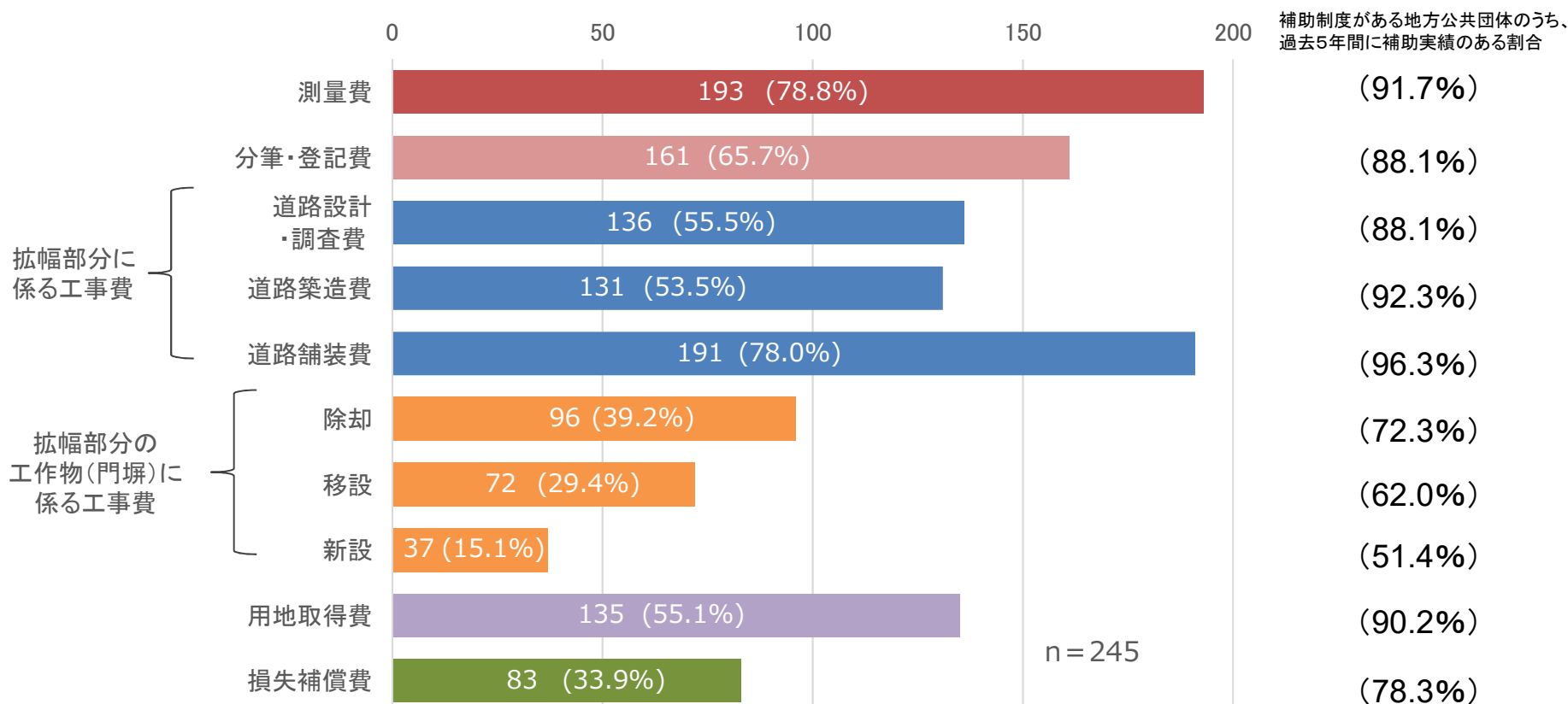
調査対象	21市区町に対し、ヒアリング調査を実施。
調査時期	令和元年12月～令和2年2月
ヒアリング内容	・これまでに実施した事業事例 ・事業実施の際の課題及び解決のための各地方公共団体の取組み ・事業実施後の後退用地の取扱い ・今後の課題 など

(1)狭あい道路の拡幅整備に係るアンケート調査結果(各地方公共団体における補助対象項目)

- 本アンケート調査で対象とした項目を補助対象にしている245の地方公共団体の回答を集計した※。
- 各地方公共団体で補助対象とする項目については、各地方公共団体ごとに異なる。

※アンケートの回答があった273の地方公共団体のうち、回答の補助対象項目が全て「なし」又は「空欄」であった28の地方公共団体を除いて集計している。

■狭あい道路整備等促進事業を実施している地方公共団体における補助対象の項目

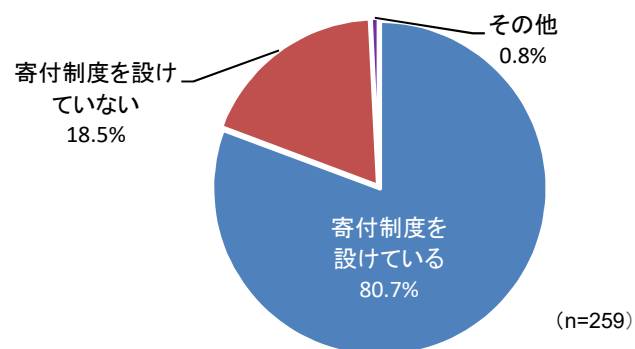


補助制度が設けられている地方公共団体

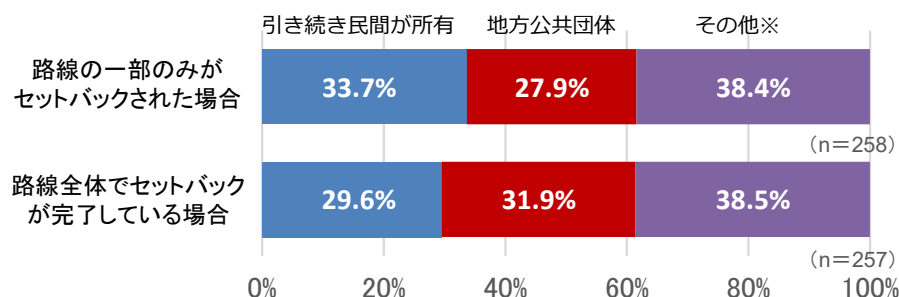
(1) 狭あい道路の拡幅整備に係るアンケート調査結果 (事業実施後の後退用地の所有・管理の状況)

- 約8割の地方公共団体において、後退用地の寄付制度を設けている。
- 約半数の地方公共団体において、事業後の後退用地の管理を行っている。
- 私有の後退用地については、約3割の地方公共団体が固定資産税を非課税としている。

■ 後退用地の所有について



後退用地の寄付制度の有無

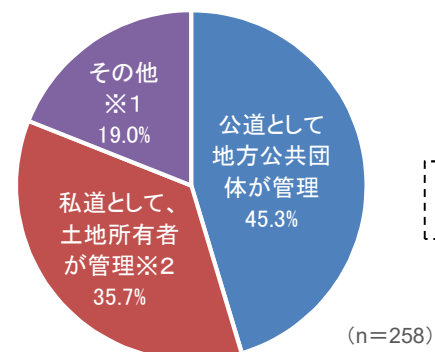


※「その他」を選択した理由
 ・市道認定されているかどうかによって異なる
 ・土地所有者の意向による 等

・路線の公共性や重要性で判断している

後退用地の部分の所有者

■ 後退用地の管理について



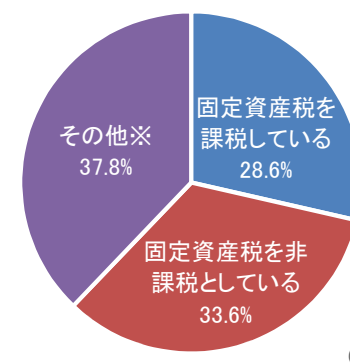
※1「その他」を選択した理由
 ・地方公共団体が所有していない道であっても、無償使用承諾が受理されれば地方公共団体で管理 等

後退用地の維持管理主体※3

※2 うち、19.4%は地方公共団体が必要に応じて指導

※3 後退用地の公共の用に供する道路としての維持管理について、各地方公共団体で最も多いものを選択

■ 固定資産税の課税状況



※「その他」を選択した理由
 ・後退用地部分が分筆されているかや、個人の所有物の有無等によって異なる
 ・申請があれば、都度判断をしている
 ・建築部局では把握していない 等

私有の後退用地に対する固定資産税の課税状況※

※ 私有の後退用地の課税について、各地方公共団体で最も多いものを選択

(2)積極的な取組を行っている地方公共団体へのヒアリング調査結果
(狭あい道路解消のための取組事例)

- 狭あい道路の拡幅整備について積極的な取組を行っている地方公共団体に対して、アンケート調査に加えてヒアリング調査を実施した。
- ヒアリング調査によって収集した取組事例のうち、狭あい道路解消に向けて他の地方公共団体の参考になると考えられる主な事例について紹介する。

地方公共団体	取組み事例
三重県津市	・三重県土地家屋調査士会、三重県宅地建物取引業協会、三重県狭あい道路整備事業関係担当行政庁の研修会において、講師として制度の概要等を説明し、狭あい道路整備事業を促進。
広島県府中町	・重点的に狭あい道路の解消に取り組むべき地域として、狭あい道路整備対象地区を定め、町が後退用地の買取りを積極的に行うことで、狭あい道路拡幅を促進。
千葉県市川市	・道路全線の拡幅工事を行うことが困難な場合に、車両の待避等のためのスペースとして部分的に道路の拡幅を行い、安全な道路環境を確保。
東京都杉並区	・職員が個別の訪問・電話対応・DM送付・ポスティング等の働きかけを行うことで、事業を促進。特に拡幅整備事業を行う必要性が高い箇所については、路線・地区を指定し、住民に対して重点的に働きかけを実施。 ・後退用地に設置された避難・通行の支障となるものに対して、除却の勧告・命令を行い、従わない場合にはその旨の公表や行政代執行を行うことで支障物件の是正を実施。
愛知県岡崎市	・狭あい道路解消の必要性を幅広く周知するため、市民が親しみやすい動画を製作し啓発活動を実施 ・後退用地の適切な維持管理のため、後退杭の設置・届出を実施。
静岡県静岡市	・複数の進捗管理表を整備し、狭あい道路拡幅整備事業の進捗等を具体的に把握。

三重県津市一関係団体の研修会における周知一

三重県土地家屋調査士会、三重県宅地建物取引業協会、三重県狭あい道路整備事業関係担当行政庁の研修会において、講師として制度の概要等を説明し、狭あい道路整備事業を促進。

補助対象

測量費	分筆・登記費	道路設計・調査費	道路築造費	道路舗装費	門塙の除却費、移設及び新設費	用地取得費	所有者への損失補償
○	○	○	○	○	○(除去費、移設費)	○	×

後退用地における所有関係及び維持管理等

所有者	移管手法	移管条件	維持管理主体	課税状況
地方公共団体	寄付(有償(報償金を支出 (津市固定資産税路線価×後退 用地の面積×1/2))	・協議のとおり分筆されていること ・所有権以外の権利を抹消登記すること ・支障物件の除却及び移設がなされていること	地方公共団体	—
民間	無償使用承諾	寄付することができないやむを得ない理由がある 場合	私道のまま、維持管理のみ地方 公共団体が実施	所有者から申告があれば非課税 となる

取組内容・目的

・関係者の協力を仰ぎ、三重
県内全体で狭あい道路解消
の意識の醸成を図る。

事業実施上の課題

・後退用地の権原(所有権、賃借権)取得は、財産権
の問題であり、一朝一夕にはいかない。

事業実施上の工夫

・土地の筆界確定や不動産売買の時宜を逸することなく地権者と折衝するため、事業の推進
に核心的に重要である三重県土地家屋調査士会、三重県宅地建物取引業協会の研修会に
おいて講師を務め、津市狭あい道路整備事業への理解と協力を促進した。
・平成28年9月の制度開始前に、建築関係団体へ制度の概要を配布し、幅広く周知した。



三重県土地家屋調査士会



三重県宅地建物取引業協会



三重県狭あい道路整備事業関係担当行政庁

広島県府中町一町による積極的な後退用地の買取り 国土交通省

・重点的に狭あい道路の解消に取り組むべき地域として、狭あい道路整備対象地区を定め、町が後退用地の買取りを積極的に行うことで、事業を促進。

補助対象							
測量費	分筆・登記費	道路設計・調査費	道路築造費	道路舗装費	門塙の除却費、移設及び新設費	用地取得費	所有者への損失補償
○	○	×	○	○	○(除去費)	○	○
後退用地における所有関係及び維持管理等							
所有者	移管手法	移管条件			維持管理主体	課税状況	
地方公共団体	無償での寄付	-			地方公共団体	-	
	買取(固定資産税評価額での買取)	町道でセットバック及び隅切り部分で、関係地権者からの協力が得られるもの					
民間	移管しない	-			所有者が維持管理(地方公共団体が必要に応じて指導)	固定資産税を課税している	
取組内容・目的		事業実施上の課題		事業実施上の工夫			
・町による後退用地の買取りの実施		・対象範囲の拡大		・密集市街地内において、平成24年度から重点的に狭あい道路の解消に取り組むべき地域として「狭あい道路整備対象地区」を設定し、当該地域内については後退用地を町が積極的に買取りを実施。			



狭あい道路の整備事例



狭あい道路整備対象地区(府中本町三丁目)

千葉県市川市一部分的な拡幅事業一

路線全体の拡幅工事を行うことが困難な場合に、車両の待避等のためのスペースとして部分的に道路の拡幅を行い、安全な道路環境を確保。

補助対象

測量費	分筆・登記費	道路設計・調査費	道路築造費	道路舗装費	門塀の除却費、移設及び新設費	用地取得費	所有者への損失補償
○	○	○	○	○	×	○※	○※

後退用地における所有関係及び維持管理等

所有者	移管手法	移管条件	維持管理主体	課税状況
地方公共団体	無償での寄付	・敷地境界が全て確定している ・分筆、抵当権等の抹消が可能である ・塀・擁壁・樹木がない のすべて条件を満たす	地方公共団体	-
	買取(鑑定評価額による買取)※	(同上)		
民間	無償使用承諾※	-	私道のまま、維持管理のみ地方公共団体が実施	非課税としている
	移管しない	-	私道として民間所有者が維持管理	所有者から申告があれば非課税としている

※まごころ整備事業の場合

取組内容・目的	事業実施上の課題	事業実施上の工夫
・部分的に道路の拡幅を行い、車両の待避等のためのスペースとして「まごころゾーン」という車両の待避等のためのスペースを設置。	・市内には車のすれ違いも行えないような狭あい道路がある一方で、狭あい道路の路線全体を拡幅するためには長い時間と多くの費用が必要となる。	・車両等がすれ違うための待避スペースとして「まごころゾーン」という待避スペースを部分的に設けることで、地域にとって安全な道路環境を確保。 ・「まごころゾーン」を設置した箇所には、車両の運転手等が視認しやすいよう路面を橙色に舗装。 ・制度の周知を図るため、市の広報誌などによる広報活動に加え、「まごころゾーン」の設置要望や土地提供の募集を行っている。

Before

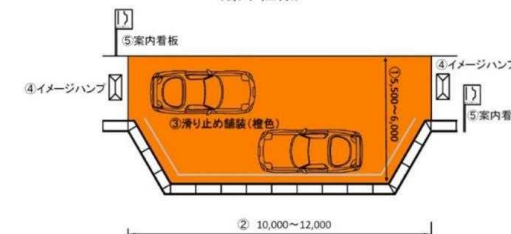


After



まごころゾーンの舗装事例

(標準仕様)



まごころゾーンの舗装の標準仕様

東京都杉並区一条例に基づく整備・指導の実施一

- ・職員が個別訪問・電話対応・DM送付・ポスティング等の働きかけを行うことで、事業を促進。特に拡幅整備事業を行う必要性が高い箇所については、路線・地区を指定し、住民に対して重点的に働きかけを実施。
- ・後退用地に避難・通行の支障となるようなものを設置していた際に、除却の勧告・命令を行い、従わない場合にその旨の公表や行政代執行を行うことで支障物件の是正を実施。

補助対象							
測量費	分筆・登記費	道路設計・調査費	道路築造費	道路舗装費	門塀の除却費、移設及び新設費	用地取得費	所有者への損失補償
○	×	×	○	○	×	×	×

後退用地における所有関係及び維持管理等				
所有者	移管手法	移管条件	維持管理主体	課税状況
地方公共団体	寄付(無償)	区道沿いの場合	地方公共団体	-
民間	無償使用承諾	区道沿いの場合	地方公共団体	非課税としている
	移管しない	-	私道として民間所有者が維持管理	

取組内容・目的	事業実施上の課題	事業実施上の工夫
・職員による個別訪問・電話対応・DM送付・ポスティング等	・狭あい道路解消の必要性への区民の理解の不足	・特に拡幅整備事業を行う必要性が高い箇所については、路線・地区を指定し、住民に対して重点的に働きかけを実施
・支障物件に係る指導	・狭あい道路拡幅整備事業の実施後、後退用地に支障物件が置かれるなど、適切な後退用地の管理が行われていない。	・条例により、2項道路の後退用地に災害時に避難・通行の支障となる「支障物件」を置いていた場合には除却の勧告・命令を行い、命令に従わない場合にはその旨の公表、行政代執行法に基づく措置を実施

項 目	単 位	年 度			合 計
		H28	H29	H30	H25～H30
折衝 ^{※6} 件数	件	138	604	453	2,104
拡幅整備件数	件	36	63	49	216
拡幅整備延長	m	450	953	1,158	3,312

※6 折衝…職員が区民へ戸別訪問・電話対応・DM送付・ポスティング等の働きかけを行うこと

項 目	H28	H29	H30	合計
支障物件等に関する相談・要望受付件数	33	62	24	119
支障物件に該当する件数	18	19	10	47
指導件数	17	19	10	46
是正件数	3	9	1	13

※1 支障物件…土地に定着する工作物その他の避難上及び通行上支障となる物件(容易に移動させることができるもの及び建築基準法に規定されている建築物や擁壁を除く)をいう(平成29年1月1日施行)。

折衝による拡幅整備実績

支障物件の指導等の実績

愛知県岡崎市－後退用地の維持管理等－

後退用地の適切な維持管理のため、後退杭の設置・届出を実施するとともに、狭あい道路解消の必要性を幅広く周知するため、市民が親しみやすい動画を製作し啓発活動を行う。

補助対象							
測量費	分筆・登記費	道路設計・調査費	道路築造費	道路舗装費	門塀の除却費、移設及び新設費	用地取得費	所有者への損失補償
×	×	×	○	○	×	×	×
後退用地における所有関係及び維持管理等							
所有者	移管手法	移管条件			維持管理主体	課税状況	
地方公共団体	寄付（無償）	更地且つ道路面と同じ高さへの切・盛土が必要			地方公共団体	-	
	寄付（隅切り用地は、面積に応じて奨励金を支給）	隅切り用地であること					
民間	移管しない	-			私道として所有者が維持管理	課税している	
取組内容・目的		事業実施上の課題			事業実施上の工夫		
・後退用地について市に移管されない場合、後退杭を配布し、道路として適切な管理を促している。（移管されない場合補助対象外）		・後退杭設置届出の未提出者への対応が必要。 ・後退杭の設置及び届出に関する指導相手の特定に苦慮。 ・沿線地権者の寄付が一同に整わない。 ・事業費が年々増加傾向であり、予算確保に苦慮。			・建築確認申請手続きを行う事業者に対して、後退杭の設置及び届出について指導を行っている。建築主に対して、指導相手である事業者を特定するための書類作成を求めている。さらに、届出未提出の事業者に対しては、提出を促すとともに、以前未届出の場合は、建築主には是正指導書を送付。 ・その結果、後退杭設置届の提出率が、約47%から78%まで改善された。		
・狭あい道路解消の必要性を幅広い層へ普及啓発		—			・狭あい道路解消の目的や効果などをわかりやすく説明するため、令和元年度から市のキャラクターを活用した広報番組を作成。		

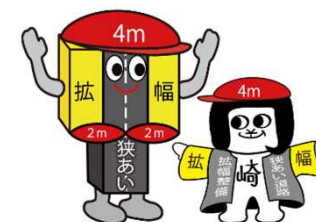


後退杭の設置



後退用地の管理方法について等

普及啓発(番組内容)



令和2年4月24日から、狭あい道路整備をPRするキャラクター「カクフックン」が誕生しました

狭あい道路整備のPR

静岡県静岡市一台帳を用いた事業の進捗管理

複数の進捗管理表を整備し、狭あい道路拡幅整備事業の進捗等を管理。

補助対象

測量費	分筆・登記費	道路設計・調査費	道路築造費	道路舗装費	門塙の除却費、移設及び新設費	用地取得費	所有者への損失補償
○	○	○	○	○	○(除去費、移設費、新設費)	○	○

後退用地における所有関係及び維持管理等

所有者	移管手法	移管条件	維持管理主体	課税状況
地方公共団体	無償での寄付	・抵当権等の抹消 ・分筆の登記、塙や植栽その他の築造物の撤去 ・埋設管等の敷設替え及び整地のすべての条件を満たす	地方公共団体	-
	有償での寄付	角地の隅切り用地は、固定資産税評価額に10/7を乗じた額を奨励金として交付		
民間	移管しない	-	私道として所有者が維持管理	課税している

取組内容・目的	事業実施上の課題	事業実施上の工夫
・狭あい道路拡幅整備事業の進捗を確認するため、「狭あい道路拡幅整備進捗管理表」等を整備	・事業を開始した年度内で事業が完了しない場合がある	・次の4種類の台帳を作成し、狭あい道路拡幅整備事業の進捗を管理している。 【総合進捗管理表】事業開始年度より現在までの全ての申請者の経過(事業対象内外を判断する事前協議から、道路修繕後の道路部局への所管替えまでの年月日)が分かるようにしている。 【委託事業進捗管理表】境界確定と道路中心線設置等の委託業務の進捗状況を管理。 【助成事業進捗管理表】申請者の発注する解体、新設工事又は分筆登記、寄附申請等の手続き費用の一部助成に関する事務処理の進捗状況を管理。 【修繕事業進捗管理表】寄附された道路後退用地の道路修繕工事の発注状況を管理。

台帳の種類	主な項目
【総合進捗管理表】	所有者氏名・建築主／申請者住所／狭あい事業申請地／市道名称／事業内容／官民境界／官民委託発注／委託業務終了／所有権移転登記日／修繕契約日／修繕完成日／地目変更日／所管替え日
【委託事業進捗管理表】	委託No／所在地地名地番／土地所有者／発注日／協議日／確定日／出来高報告検収日／委託料
【助成事業進捗管理表】	要綱No／所在地地名地番／建築主・申請者／寄附申出日／延長距離／面積／助成金額／助成金内訳(①事務手続き費／②分筆・登記／③寄附申出／④撤去・移設／⑤塙新設／⑥擁壁新設／⑦隅切り)
【修繕事業進捗管理表】	要綱No／所在地地名地番／土地所有者／寄附日／修繕契約日／施工会社／修繕完成日／修繕料

(参考) 狭あい道路整備等促進事業

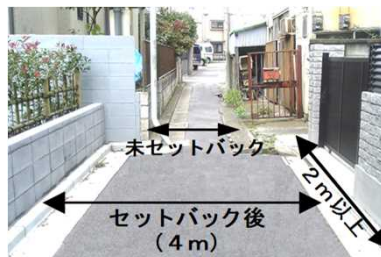
社会資本整備総合交付金等の内数

- 狭あい道路の解消による安全な住宅市街地の形成や、建築確認・不動産取引時のトラブル防止による建築活動の円滑化を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路に係る情報整備や安全性を確保する必要性の高い箇所におけるセットバックに要する費用に対して支援を行う。

狭あい道路の現状

建築基準法における原則

- 建築物の敷地は、幅員 4 m 以上の道路に 2 m 以上接すること
- 法適用時に幅員 4 m 未満の道路にしか接していなかった場合は、建替えの際、当時の道路中心線から 2 m 以上セットバック



建替え等の際してセットバックを求めることにより、狭あい道路(※)を解消し、市街地の安全上必要な道路幅員を段階的に確保

(※) 主に、幅員が4m未満である狭い私道 等

取組みの必要性

- 法適用時（主に昭和25年の法制定時）の敷地と道路の状況が不明確であること等により、不動産取引や建築確認時にトラブルが多発、着工遅延等により円滑な建築活動を阻害
- 狭あい道路は、災害時に消防活動等に支障を生ずる等、安全面で大きな課題

事業の概要

- ① 建替え・セットバックを円滑化するため、地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備を支援
- ② 避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、セットバックに要する費用に対して支援



- 交付率 地方公共団体が実施する場合：1/2
民間事業者等が実施する場合：国1/3 地方1/3 民間1/3

○ 期限

① 情報整備について、令和4年3月31日まで

② 拡幅整備について、令和6年3月31日まで

に実施されるものを対象とする。

※②において、事業を行うことについて期限までに土地所有者等の同意を得ている場合は、期限後の事業も対象とする。

- 既成市街地における円滑な建替えを促進し、狭あい道路の解消に寄与
- 耐震性の高い安全な住宅ストックの形成を促進
- 円滑な建築活動に必要な条件整備により、住宅投資の促進にも寄与

(参考) 密集市街地総合防災事業 (平成27年度創設)

令和2年度予算:51億円(令和元年度予算:51億円)

高齢化の著しい密集市街地において、地方公共団体や民間事業者等が連携し、防災街区の整備に関する事業など防災対策の推進とあわせ、多様な世帯の居住促進を図るため、子育て支援施設やサービス付き高齢者向け住宅、福祉施設等の生活支援機能等の整備を進めるなど、密集市街地における総合的な環境整備に対する支援を重点的に推進する。

事業要件

- ・複数の主体(地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者、地域防災組織等)が連携する協議会があること
- ・区域に係る整備計画を策定すること 等

対象事業

住宅戸数密度が一定以上等の要件を満たす密集市街地において、整備計画に基づき行われる、以下の事業

- ①社会資本整備総合交付金の基幹事業等の交付対象となる事業(補助対象項目はそれぞれの要綱等に準じる。)
住宅市街地総合整備事業、防災街区整備事業、狭あい道路整備等促進事業、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、空き家再生等推進事業、都市防災総合推進事業、都市再生区画整理事業、街路事業、都市公園・緑地等事業
- ②以下の補助事業(民間事業者等に対する直接補助、補助対象項目はそれぞれの要綱等に準じる。)
防災・省エネまちづくり緊急促進事業、スマートウエルネス住宅等推進事業
- ③総合防災促進事業

補助率

- ①及び② 各事業の補助率、補助限度額に準じる。
- ③ 地方公共団体:国1/2、それ以外:国1/3、地方1/3
※ただし、整備計画ごとに、交付対象事業の全体事業費の20/100を上限とする。

以下の事項は、従来の事業(国1/3、地方1/3)よりも高い補助率を適用

- ・地区公共施設整備:国1/2、地方1/2
※民間事業者が行うもので、整備後に地方公共団体が管理するものに限る。
- ・住宅・建築物の共同施設整備:国2/3、地方1/3

事業主体

地方公共団体、地方住宅供給公社、都市再生機構及び民間事業者等

