

# 後退道路用地に 関する整備要綱

朝倉市



## 朝倉市建築行為等に係る後退道路用地に関する整備要綱

### (目的)

**第1条** この要綱は、朝倉市における計画的なみちづくりを推進するため、建築主等の協力による道路整備を促進し、安全で良好な市街地の形成と居住環境の整備を図り、もって住みよいまちづくりに寄与す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) 後退道路 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項の規定により道路とみなされる道及び法第43条第1項ただし書の規定により許可された通路並びにその他市長が必要と認める道をいう。
- (2) 後退線 法第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線をいう。
- (3) 後退道路用地 現道の境界線と後退線との間にある土地をいう。
- (4) 建築物 法第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (5) 工作物等 土地に定着する門、塀、擁壁、樹木、生垣、花壇等をいう。
- (6) 建築行為等 後退道路に接する土地に建築物を建築し、又は築造することをいう。
- (7) 建築主等 建築行為等をしようとする者及び当該土地の所有者をいう。

### (事前協議)

**第3条** 建築主等は、建築行為等により後退道路用地を無償提供するときは、あらかじめ市長と協議を行うものとする。

2 建築主等は前項の規定により協議を行うときは、後退用地に関する協議書（様式第1号）に次に掲げる図書を添付し、市長に提出するものとする。

- (1) 付近見取図
- (2) 配置図

### (後退道路用地の無償提供)

**第4条** 建築主等は、次に掲げる後退道路用地を提供する場合、寄付申出書（様式第2号）及び承諾書（様式第3号）を市長に提出するものとする。

- (1) 幅員4m未満の道は、その中心線から水平距離2mまでの土地。ただ

し、当該道がその中心線からの水平距離2m未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するもの（以下「がけ地等」という。）に沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4mの線までの土地

(2) 前号の土地が他の道路と同一平面で交差し、又は接続する箇所に設けたすみ切りの土地

(測量等の費用負担)

**第5条** 市長は、前条により後退道路用地の寄付を受けようとする場合は、これに係る測量、分筆登記及び所有権移転登記並びに工作物等の移転に要する費用を負担するものとする。ただし、工作物等の移転に要する費用負担額は、1申請につき50万円を上限とする。

(後退道路用地の整備)

**第6条** 市長は、寄付を受けた後退道路用地を整備するものとする。

(建築行為等を伴わない後退用地に対する措置)

**第7条** 市長は、建築行為等を伴わない後退道路用地の寄付についても、この要綱を準用するものとする。

(適用の除外)

**第8条** この要綱は、次に掲げる事業には適用しない。ただし、市長が特に必要と認めたものについては、この限りでない。

- (1) 法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を伴う事業
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区画整理事業及び都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する開発行為
- (3) 朝倉市開発行為等整備要綱第3条に規定する開発行為等

(委任)

**第9条** この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成18年 3月20日から施行する。

この要綱は、平成20年 4月 1日から施行する。

## 後退用地に関する協議書

朝倉市長

様

住所

建築主

(土地使用者等)

氏名

印

連絡先 (Tel

)

住所

土地所有者

氏名

印

連絡先 (Tel

)

朝倉市建築行為等に係る後退用地に関する整備要綱第3条の規定により、後退用地について次のとおり協議します。

申請場所	字	番地
後退用地の区分	<input type="checkbox"/> 寄付	<input type="checkbox"/> 自己管理
すみ切り用地の区分	<input type="checkbox"/> 有 ( <input type="checkbox"/> 買収 <input type="checkbox"/> 寄付 <input type="checkbox"/> 自己管理 )	<input type="checkbox"/> 無
支障物件の有無	<input type="checkbox"/> 有 ( )	<input type="checkbox"/> 無
後退用地の高低差	<input type="checkbox"/> 有 ( )	<input type="checkbox"/> 無 (m)
前面道路の現況	<input type="checkbox"/> 舗装	<input type="checkbox"/> 砂利 <input type="checkbox"/> 土
備考		

【添付図書】

- ①付近見取図      ②配置図      ③現況写真

{土地境界確定書、実測図は地積測量後に添付}

※ 土地所有者等が数名の場合は、別紙に記入して下さい。

平成 年 月 日

朝倉市長 殿

住 所  
氏 名

㊟

# 寄 付 申 出 書

下記の物件を朝倉市に寄付したいので、採納方申出いたします。

## 記

### 1. 寄付物件(土地)

朝倉市					
	字	地番	地目	地積㎡	摘要

### 2. 寄付目的

後退道路用地として

### 3. 寄付条件

寄付に際し、抵当権・地上権・その他一切の所有権に関する制約等については、速やかに取り除きます。また、所有権移転登記の日以前の原因に係る公租公課の滞納のないことを保証し、もしこれらの事実が生じたときは速やかにこれを解決することを誓約します。

## 登記原因証明情報兼登記承諾書

### 1 登記事項の要領

- (1) 登記の目的 所有権移転  
(2) 登記の原因 平成 年 月 日 寄付  
(3) 当事者 権利者(甲) 福岡県朝倉市  
義務者(乙)

### (4) 不動産の表示

朝倉市					
	字	地番	地目	実測地積	摘要

### 2 登記の原因となる事実または法律行為

#### (1) 寄付申出

乙は、甲に対し前記のとおり本件不動産を公共用地として寄付し、甲はこれを受諾しました。  
よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

#### (2) 所有権移転

上記登記原因に基づく所有権移転登記を不動産登記法第116条第1項により承諾します。

平成 年 月 日

朝倉市長 殿

# 確 認 書

◎後退用地に関する協議書を受付けるにあたり、申請人の方に下記のことをしていただきます。

1. 添付書類

位置図、法務局の字図 各1部

2. 協議書受付け後、市の委託業者による事前調査、事前測量を行いますので、隣接地所有者、対側地所有者（道路、水路向かい側の方）に敷地の立入りを承諾してもらってください。

3. 境界立会の日程調整は申請人で行ってください。日程調整が困難な場合は、市の委託業者が行う場合があります。

事前測量は概ね3週間程度かかりますのでご了承下さい。

また、測量が終了し、立会の準備が整いましたら市から日程調整依頼の連絡をいたします。

4. 用地の寄付を伴う方は7ページ目（裏面）もお読みください。

上記、裏面のことについて確認し、承諾しました。

年 月 日

申請人 氏名 \_\_\_\_\_ ㊟

(↑登記上の土地所有者)



申請者（寄付申出者）の方へ

平成30年4月

「後退道路用地に関する整備要綱」により後退道路用地を寄付していただく場合、申請者の方に寄付用地を道路用地（更地）にしてもらいます。朝倉市はこれに係る測量（境界確定）、分筆・所有権移転登記、工作物等の移転補償、境界標の設置、舗装等を行います。下記のことについては申請者の方にしていただくようになります。任意的な道路用地の寄付についても、要綱に準じて行う場合は同様です。

※ 市が費用負担を行うのは、用地を寄付してもらう場合のみです。特例として、寄付の意思はあるが境界協議の不成立により寄付ができなくなった場合は、市が測量費までは負担しますが、その他の理由により途中で寄付ができなくなった（市が受けられなくなった）場合は、すべて申請者の負担になります。

- 寄付してもらう用地は現在の申請地と道路との境界線からセットバックライン（道路中心線から申請地側に2.0mまでのライン）の間にある用地及び場合によってはすみ切り用地（原則として斜めに3.0m）です。移転補償はこの用地内にある工作物を対象にしますので、境界立会により官地（道路敷、水路敷等）にある工作物は対象になりません。また立会時に存在する工作物に限ります。（立会以前に撤去、移転した工作物は対象になりません。）なお、道路中心線は当該路線が過去に用地買収等により拡幅されている場合でも、原道（拡幅前の道路）が基準になります。
- 土地の所有者が死亡している場合は、相続の手続きが終了してからの受付となります。また、抵当権を設定している場合は申請前に抵当権抹消手続きをしてもらいます。

（抵当権やその他の所有権に関する制約等が残ったまま寄付を受けることはできません。）

- 工作物の移転補償については、すべての工作物が補償対象になるものではありません。  
寄付用地（後退道路用地）内にある工作物のうち、樹木、ブロック塀等は対象になりますが、対象にならないものについては申請者の負担で移転してもらいます。補償費については、市の積算額を上限とし、申請者と協議の上、決定します。補償費の上限額は50万円で、申請者に移転してもらった後に口座に振り込みます。なお、境界確定後（寄付区域確定後）に市が移転補償費の算定をしますが、市と申請者の間で移転補償費が合意するまでは工作物を撤去（移転）しないようにお願いします。

また寄付用地と現況道路で高低差がある場合は、申請人にて嵩上げ、安全対策等の措置を市が指定する期日までに適切に行うようにお願いします。

（例）補償対象になるもの・・・門、塀、擁壁、フェンス、樹木、石垣、花壇等

補償対象にならないもの・・・溜桝、側溝、地下埋設物、建築物、倉庫、カーポート等

- ※ 移転補償費は査定し、上限額内の補償です。実際にかかった費用が補償費以上でも以下でも追加、返還はありません。
- 境界立会の結果、申請地の実測面積が登記簿面積に比べ増減する場合がありますがご了承ください。これは土地登記簿作成時と現在の測量精度の差等が主な原因ですが、その地積更正（面積訂正）は市が用地の寄付手続きを行う際にあわせて行います。
  - 補償対象外の工作物のうち、市が移転できるものについては市が移転しますが、できないものについては申請者に移転してもらいます。
  - 九電柱、NTT柱等の移転がある場合は、申請者から九電、NTT等に連絡してもらい、原則として、民有地内に移転をお願いします。
  - 移転補償費は、所得税法の一時的所得にあたり、場合によっては確定申告の対象になることもありますので、移転を依頼した業者等から移転費の領収書をもっておいください。

## ○後退用地に関する協議書を提出する際の注意について

※寄附を考えられている方は必ずお読みください※

### 1. 土地の所有者を明確にすること

提出時に土地の所有者が土地登記上の所有権者であることが必要です。もし、相続及び売買に伴う登記の変更をされてない場合は、協議書の提出前に整理していただくことになります。(注：所有権者は1名にされるほうが良いです。)

くわえて、登記上の所有権者の確認のために**土地全部事項証明(土地登記簿謄本)**の写しを協議書とともに提出していただくことになります。(注：取得から1週間以内のもの)

### 2. 土地に設定されている抵当権について

建築に際し金融機関より融資を受けたときに土地に抵当権が設定されます。その場合には寄付を受け付けることができなくなります。

融資に伴う抵当権の設定については、協議書を提出されて市での所有権移転登記が完了するまで行わないようお願いいたします。

もし、既に抵当権が設定されている場合、又は市の寄付受納前に抵当権を設定された場合は自己管理に変更していただきます。

### 3. 敷地分割で建築される場合

既存の建物が後退部分に掛かっている等のため、配置図上で敷地分割(公図上の分筆ではありません。)を行い建築される場合は、自己管理に変更されることを強く勧めさせていただきます。寄付で市が測量、分筆、所有権移転登記を行えるのは、制度の都合上1回のみとさせていただいておりますので、次回の建築の際に後退部分のスペースが完全に確保できたときに寄付で再度提出をお願いいたします。

### 4. 後退用地部分の整備について

後退用地の前面道路が舗装されていない場合は市で舗装等を行いませんが、舗装されている場合は市で後退用地部分の舗装工事を行います。

また、前面道路と後退用地部分に高低差がある場合は申請人が嵩上げ、安全対策等の措置を市が指定する期日までに適切に行うようお願いいたします。

### 5. 土地境界について

実際に存在する道路や水路等の構造物の境界と、公図(字図)上の境界が一致していないことがあります。実際に、測量を行い、境界が確定します。よって、予定後退道路線の位置が変わることがありますので、御了承ください。(詳細は9ページをお読みください。)

### 6. その他

6～7ページの確認書の注意事項についても必ず一読をお願いいたします。

## ○後退道路線にかかわる考え方について

※自己管理、寄付にかかわらず必ずお読みください※

### 1. 自己管理の場合

自己管理で後退道路用地を確保される場合は、現況の道路幅員及び道路、水路等構造物の境界から、道路中心線や予定後退道路線を割り出してください。

### 2. 寄付の場合

寄付で後退道路用地を確保される場合は、土地の測量及び分筆、所有権移転登記を朝倉市が行うこととなっております。

測量による土地境界の確定が行われることとなり、申請の当初に考えられていた予定後退道路線が変わる可能性があります。

予定後退道路線が変わる理由は、公図（字図）等から復元した土地境界が必ずしも現況の道路、水路等の構造物と一致しない場合があるからです。

とくに寄付の場合は、朝倉市が後退道路用地を確実に道路として管理するため、土地境界を基準とし、後退道路線を確定します。

### 3. 注意すべきこと

上記で説明した後退道路線の位置は、現地の状況や測量の過程で判明する条件により、変わることがありますので注意が必要です。

後退道路線の位置や、土地境界等で疑問があるときは、建築計画の初期の段階で朝倉市都市計画課と建設課を交えて、協議による確認を行うようにしてください。