

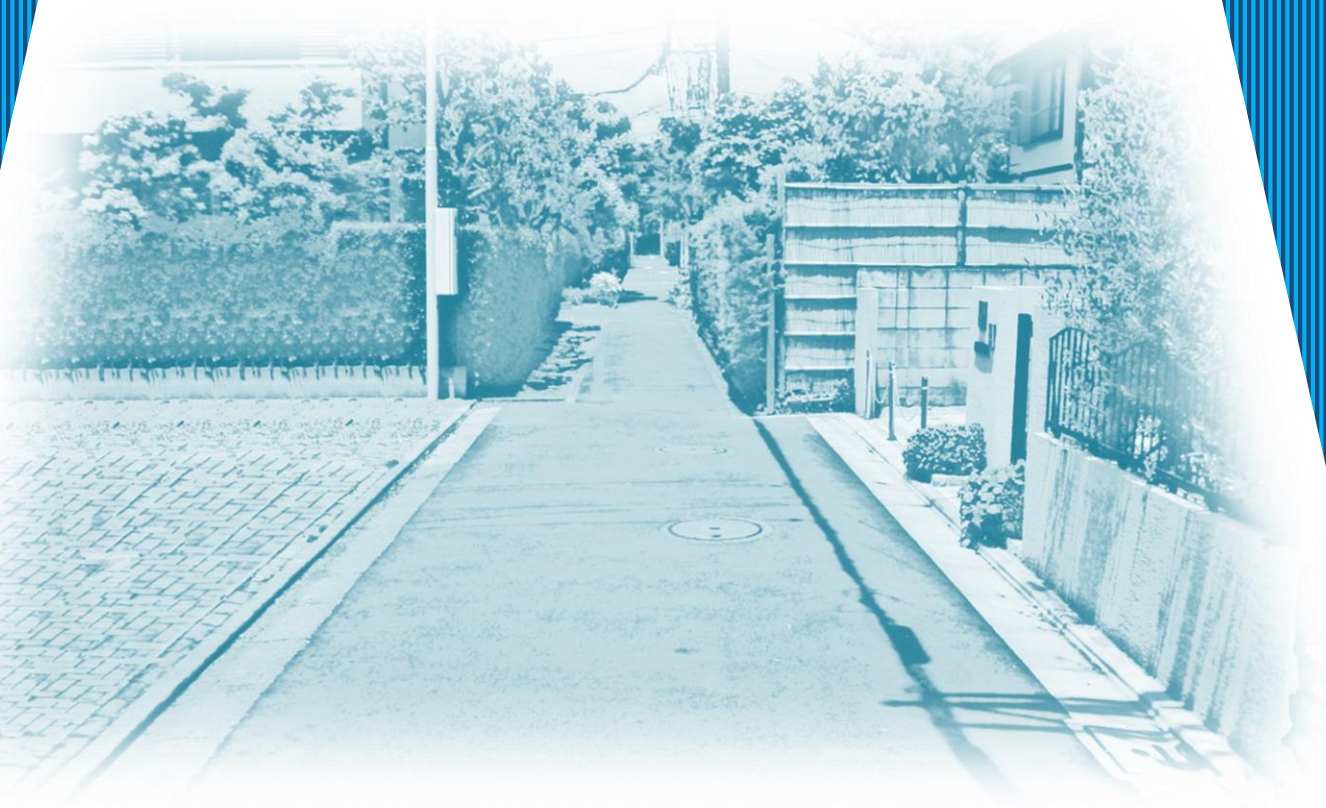


緑と水の公園都市

三鷹市
MITAKA CITY

あすへひろがるみち

きょう
狭あい道路拡幅整備事業



1 三鷹市にたくさんある狭あい道路

道路は、単に通行のためでなく、日照や通風などを確保し、住みやすい環境を守るとともに、災害時の避難路などとして重要な役割を担っています。ところが、三鷹市内には、道路幅員が4mに満たない狭い道路等（狭あい道路）が数多く存在します。

狭あい道路は、人と車、車と車のすれ違いが大変危険なばかりか、救急車や消防車など緊急車両の通行に支障をきたすため、人命救助や消火活動、避難行動の大きな妨げになります。

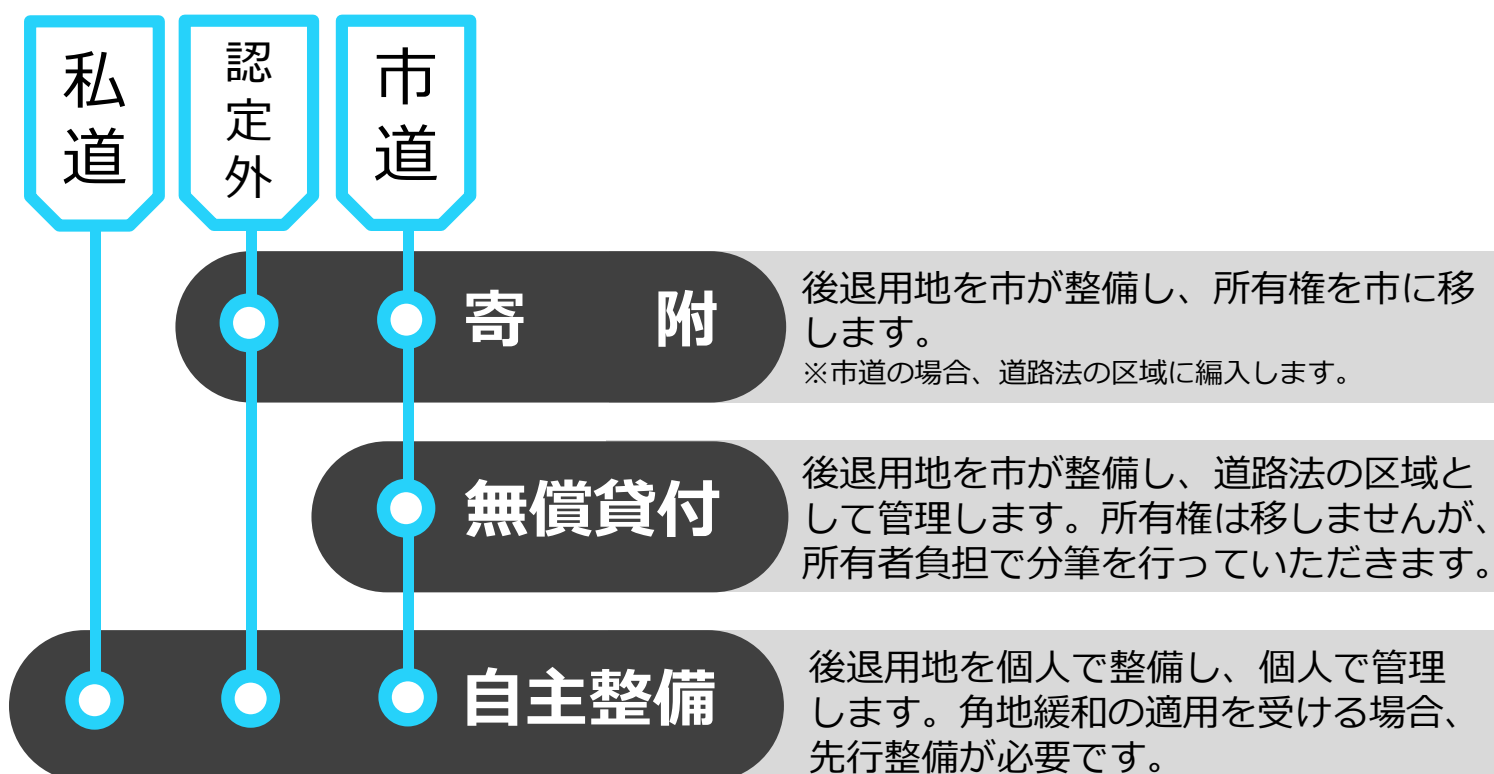
狭あい道路に接する建築敷地は、建築基準法に基づき後退することとなっています。この後退線は、単に現況道路の中心から後退すれば良いというものではなく、道路の状況、境界確定の有無、里道・水路敷の存在、歴史的な経緯など様々な事情を考慮して、公平・公正なものでなくてはなりません。

これらを考慮せず後退線を決めた場合、一度後退した人が更に後退を求められたり、余分な後退や未接道地が発生する等、様々なトラブルが起きかねません。狭あい協議では「建築基準法上の道路」と「道路法上の道路境界（管理区域）」、そして「所有権境」の3つの線形が異なることによるトラブルを解消するために協議を行っています。

また、三鷹市では所有権境と道路区域、建築基準法の後退線が一致することが理想的と考えていますので、市道に面し、後退する場合には、後退用地の寄附にご協力をお願いします。



2 整備に係る手続きは3通り



3 建築確認申請前に狭あい道路協議が必要です

三鷹市では、次のような建築敷地が「狭あい道路拡幅整備協議」の対象です。建築確認申請等は、この協議が完了し、所定の書類提出後に行ってください。

2 項道路

建築基準法第42条第2項道路（いわゆる2項道路）に接して、道路の中心線から水平距離2mの後退をしていない敷地

位置指定道路復元

建築基準法第42条第1項第5号により指定されている道路（いわゆる位置指定道路）に接して、指定線まで後退していない敷地

1 項 1 号 現況幅員不足

建築基準法第42条第1項第1号道路として取り扱われているものの、実際の幅員（現況）が4m未満となっている道路に接する敷地 ※現況幅員が4m未満であっても4m以上の幅員で境界確定済みのものは除く

安全条例の隅切り

東京都建築安全条例第2条第1項の規定により角敷地の建築制限を受ける敷地の部分で、基準に満たない隅切り用地に接する敷地

三鷹市まちづくり条例第24条に規定する開発事業に伴う道路後退のほか、道路位置の指定・変更・取消しに伴う道路後退は、狭あい道路拡幅整備協議の対象外です。

その他「三鷹市道路整備等に関する取扱要綱」の定めにより、協議対象としている路線（旭町中通り・本町通りの一部）があります。また、建築基準法第43条第2項第2号による通路の一部で協議対象としている路線があります。

単なる調査目的の申請は、お断りしています

三鷹市の狭あい協議は、建築が行われることを前提に、整備方法を事前確認するために行っているものです。売買や土地分割のための調査は、建築指導課審査係で後退方法をご相談の上、ご自身の責任において行ってください。

L 形後退
整備工事

後退用地
の管理

固定資産税
の減免手続

分筆

寄附

市施工

三鷹市

三鷹市
が行う

三鷹市
が行う※

※隣接地との筆界確認は、事前に所有者が行う必要があります。

無償貸付

市施工

三鷹市

三鷹市
が行う

申請者
が行う※

※無償貸付は、事前に後退部分を分筆してある必要があります。

自主整備

申請者
施工

土地
所有者

申請者

不要

4 手続きの流れ

寄附の場合

注：隣接地との筆界確認書（民間）が必須となります。

対象 ○ 三鷹市道 ○ 認定外道路

(1) 建築計画前（売買に伴う道路後退の調査等）

建築指導課

道路後退方法の確認

建築指導課審査係の窓口で、道路後退線の窓口相談を行っております。混雑によりお待たせすることがありますので、事前にご連絡のうえ、午前中にご来庁いただくようお願いします。

(2) 建築計画決定から建築確認申請提出まで

道路管理課

狭あい道路拡幅整備協議申出書を提出

申請書は、建築計画が決まった後、建築敷地ごとに作成してください。

▼（通知書交付まで約3週間）

狭あい道路拡幅整備協議通知書をお渡し

寄附が受け入れ可能か通知します。ご希望に添えない場合がございますのでご了承ください。

▼（断りなく寄附申請書が半年以上提出されない場合、協議取下とみなす場合があります。）

後退用地寄附申請書を提出

隣接する全ての土地との筆界確認書(写)を添付してください。

ここまで終えてから建築確認申請をご提出ください。

(3) 寄附申請書提出後、建築工事と並行して測量作業を行います。

道路管理課

現場立会い

測量が完了次第、現地立合の連絡をさせていただきます。立合い時に、現場の仕上げ方の相談等を行います。

L形整備工事

外構工事の前までに工事を行います。立合い時にご紹介する施工業者と直接日程調整をお願いします。

書類への押印

立会い後に登記関係書類、工事後に境界確定図をお送りしますので、その都度署名・押印をお願いします。

以後、後退用地を三鷹市が管理させていただきます。

（測量結果や現場の状況により分筆が困難な場合、やむを得ず無償貸付に切り替えさせていただきます場合がありますので、その際はご了承ください。）



寄附いただいた後退用地にL形側溝を移設します。将来的に広い道路が出来上がります。

注意事項

- 市に分筆を依頼する場合、敷地に接する全ての境界の確認書（筆界確認書）が必要になります。ご用意できない場合は、自主整備に変更をお願いする場合があります。
- その他、測量の結果次第で分筆が困難な場合や、境界確定が不調となった場合など、寄附が受けられない場合があります。
- 後退用地内の既存の構造物の撤去は、申請者負担です。
- 公共污水ますを新設する場合は、後退線に合わせた位置に設置してください。
- 測量の結果、後退予定線と境界確定線がずれた場合、建築確認の計画変更が必要となる場合があります。
- 建築確認申請時の配置図には、協議内容（現況幅員、後退寸法等）を明示してください。

自主整備の場合

対象 ○ 三鷹市道 ○ 認定外道路 ○ 私道

(1) 建築計画前（売買に伴う道路後退の調査等）

建築
指導課

道路後退方法の確認

建築指導課審査係の窓口で、道路後退線の窓口相談を行っております。混雑によりお待たせすることがありますので、事前にご連絡のうえ、午前中にご来庁いただくようお願いいたします。

(2) 建築計画決定から建築確認申請提出まで

道路
管理課

狭あい道路拡幅整備 協議申出書を提出

申請書は、建築計画が決まった後、建築敷地ごとに作成してください。

▼（通知書交付まで約3週間）

狭あい道路拡幅整備 協議通知書をお渡し

自主整備で協議が完了した旨を通知します。

▼（断りなく道路整備計画書が半年以上提出されない場合、協議取下とみなす場合があります。）

建築
指導課

道路整備計画書を提出

現場の整備方法に関する相談や道路整備計画書の提出は建築指導課審査係となります。

角地緩和を使わない場合

ここまで終えてから建築確認申請をご提出ください。

(3) 確認申請から完了まで

自主整備工事

申請者自身で後退整備を行います。整備方法のご相談は、建築指導課審査係で受け付けます。

建築
指導課

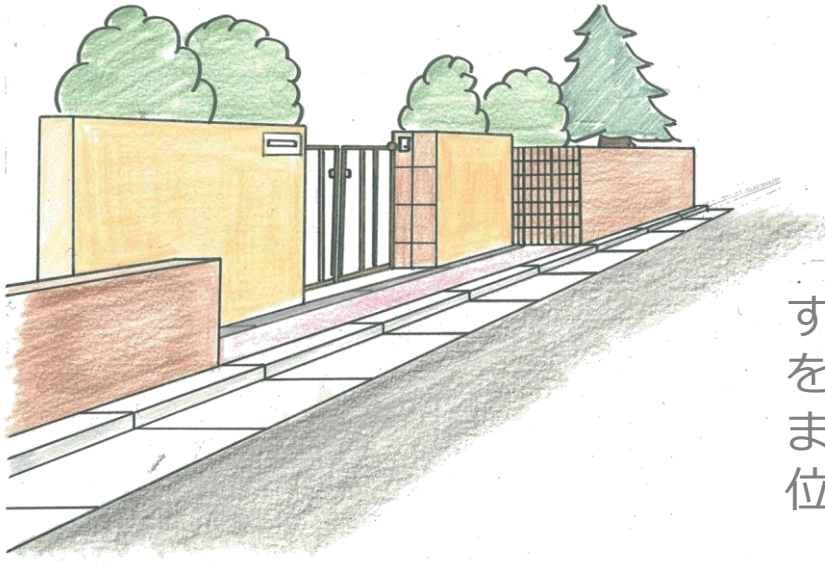
後退整備 完了報告書を提出

工事を終わったら、施工写真とともに、建築指導課建築安全監察係へ提出してください。市職員が現地確認を行います。

角地緩和を使う場合

ここまで終えてから建築確認申請をご提出ください。

以後、後退用地を自主管理してください。



L形側溝の後退整備が原則ですが、最低限、申請者が塀などを後退線まで下げる必要があります。また、縁石等による後退位置の明示も必要です。

注意事項

- 建築基準法第53条第3項第2号に規定する**角地緩和**の適用は、三鷹市建築基準法施行細則第48条により、道路後退整備済みの敷地が対象となりますので、確認申請前に**先行整備**を行い、確認申請先へ写真により報告して下さい。
- 後退用地や隅切り用地は、道路用地として申請者側で整備・管理する必要があります。
- 宅地と道路の境は、L形側溝、縁石等（整備方法は、建築指導課審査係と要協議）での明示となります。また、宅地と道路の間の後退用地は、アスファルト舗装等で整備してください。
- 拡幅部分は固定資産税等が減免される場合がありますが、手続きは申請者自身でお願いします。詳しくは、資産税課にお問い合わせ下さい。
- 建築確認申請時の配置図には、協議内容（現況幅員、後退寸法等）を明示してください。

無償貸付の場合

※申請者自身で事前に分筆が必要です

対象 ○ 三鷹市道

(1) 建築計画前（売買に伴う道路後退の調査等）

建築 指導課

道路後退方法の確認

建築指導課審査係の窓口で、道路後退線の窓口相談を行っております。混雑によりお待たせすることがありますので、事前にご連絡のうえ、午前中にご来庁いただくようお願いいたします。

(2) 建築計画決定から建築確認申請提出まで

道路 管理課

狭あい道路拡幅整備 協議申出書を提出

申請書は、建築計画が決まった後、建築敷地ごとに作成してください。

▼（通知書交付まで約3週間）

狭あい道路拡幅整備 協議通知書をお渡し

無償貸付が受け入れ可能か通知します。ご希望に添えない場合がございますのでご了承ください。

▼（断りなく無償貸付申請書が半年以上提出されない場合、協議取下とみなす場合があります。）

後退用地 無償貸付申請書を提出

申請者自身で分筆を行ってください。分筆が完了していない場合、受付できません。

ここまで終えてから建築確認申請をご提出ください。

(3) 無償貸付申請書提出後、建築工事と並行して測量作業を行います。

道路 管理課

現場立会い

測量が完了次第、現地立会の連絡をさせていただきます。立合い時に、現場の仕上げ方の相談等を行います。

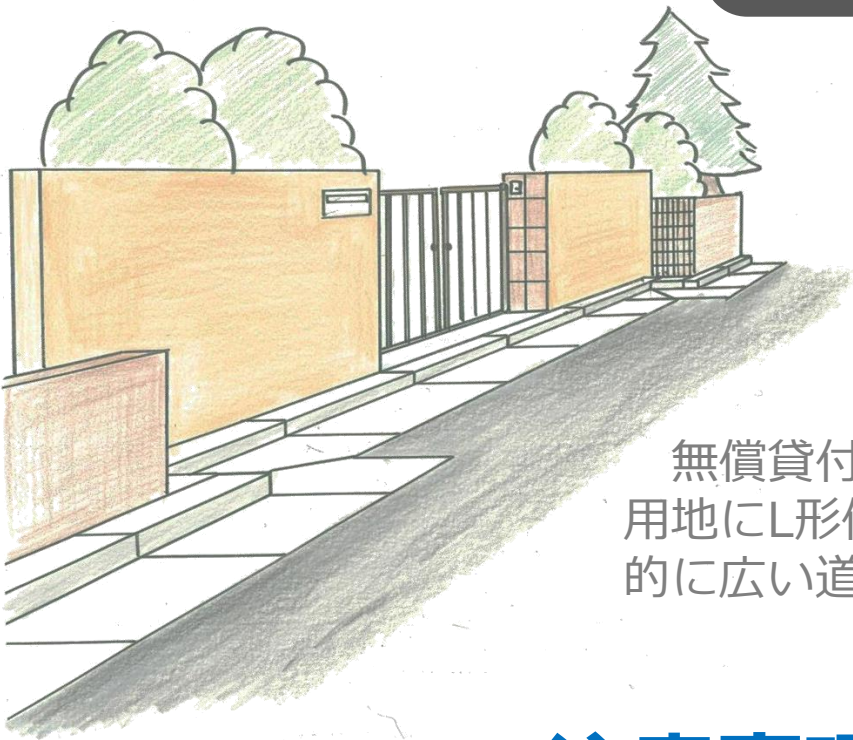
L形整備工事

外構工事の前までに工事を行います。立合い時にご紹介する施工業者と直接日程調整をお願いします。

書類への押印

立会い後に道路区域編入の同意書、工事後に管理区域確定図をお送りしますので、その都度署名・押印をお願いします。

以後、後退用地を三鷹市が管理させていただきます。



無償貸付にご協力いただいた後退用地にL形側溝を移設します。将来的に広い道路が出来上がります。

注意事項

- 無償貸付は、道路後退部分が既に分筆されている場合のみ受付可能です。
- 無償貸付受入れの通知後であっても、管理区域確定が不調となった場合など、無償貸付が受けられなくなる場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 後退用地内の既存の構造物の撤去は、申請者負担です。
- 公共汚水ますを新設する場合は、後退線に合わせた位置に設置してください。
- 測量の結果、後退予定線と境界確定線がずれた場合、建築確認の計画変更が必要となる場合があります。
- 建築確認申請時の配置図には、協議内容（現況幅員、後退寸法等）を明示してください。

5 よくあるご質問

Q₁ 「寄附」または「無償貸付」で申請していましたが、途中で「自主整備」に変更できますか？

A 分筆に必要な筆界確認書等が取得できない等、やむを得ない事情がある場合は「自主整備」に変更できます。ただし、「寄附申請書」または「無償貸付申請書」を提出し、測量作業が始まった後に「自主整備」へ変更することはできませんのでご了承ください。

Q₂ 土地に抵当権がついていますが、寄附できますか？

A はい、抵当権が付いたままでも寄附受け入れは可能です。三鷹市へ所有権が移転した後に金融機関等に協力を依頼し、抵当権抹消登記の申請を三鷹市が行います。

Q₃ 後退用地内に植栽を植えても良いですか？

A いいえ。後退用地内には植栽やフラワーポット等、支障となる物の設置は、できません。

Q₄ 2項道路※に面する敷地で、数十年前に建替えたお隣の家が下がっているラインより、更に後退する必要があると言われました。不平等ではないですか。

※建築基準法第42条第2項の道路

A かつて東京都が建築確認事務、三鷹市が道路管理（寄附手続等）を行っており、平成8年からは三鷹市で建築確認事務を取り扱うことになりました。そして、平成15年に狭あい道路拡幅整備事業（狭あい協議）を開始しました。

狭あい協議が始まってからは、道路の状況、境界確定の有無、里道・水路敷の存在、歴史的な経緯などを調査し、後退線を判断するようになりました。一方で、狭あい協議が始まる前の物件では、一部の物件で後退を免れていたたり、逆に後退しすぎているケースがありました。狭あい協議は、このような不平等を解消するため始まった事業でもあります。お隣の家は狭あい事業開始前に建てられた物件ではないかと思われまます。一時的に自分の家だけ余計に後退しているように見えますが、隣の家も次回建替時には本来あるべき線まで後退することとなりますので、いずれ不平等感は解消されます。（すべてのケースがこれに当てはまるわけではありません。その他、特殊なケースもありますので、詳しくは建築指導課審査係へお問い合わせください。）

Q₅ 認定外道路に面している敷地で無償貸付を選べないのは何故ですか？

A 「市道第○号線」のように路線番号が定められている三鷹市道は、道路法上の道路として認定され、道路区域（道路法が及ぶ区域）が設定されています。一方、認定外道路とは、文字通り、認定されていないため道路法上の道路では無く、道路区域の設定もありません。後退用地の無償貸付は、「後退用地（私有地）を道路法上の道路区域として使用すること」についての同意書を取り交わすことで成立するので、そもそも道路法上の道路ではない認定外道路では、無償貸付が成立し得ないのです。

Q₆ 他区・市で行っている「無償使用承諾」と三鷹市の「無償貸付」は違うのですか？

A 他区・市で行っている「無償使用承諾」の多くは、分筆せずに後退用地を道路区域として使用することを承諾する制度です。一方、三鷹市の「無償貸付」は、後退用地部分を分筆いただくことが必須となっています。

三鷹市では、最終的に「道路管理区域」と「筆界」、「建築基準法上の後退線」が一致することが理想的な形と考えていますので、無償貸付も寄附と同様に分筆を要件としております。

そのかわり、三鷹市では「寄附」の制度を充実させ、旧道確定作業や分筆等の登記に関する作業も三鷹市が引き受けることで、皆様が寄附をしやすいようにしています。

Q₇ 後退前のL形側溝上に公共汚水ますがあるのですが、市で移設してもらえますか？

A 「寄附」と「無償貸付」の場合に限り、後退用地内に既に設置されている公共汚水ますを市が移設します。ただし、新設の場合は、後退線に合わせて自費で設置※していただくこととなります。また、個人の所有物である汚水ます（排水設備）やガス管等は、L形の整備工事までに申請者が撤去していただくようお願いします。

※「公共汚水ます設置基準」に当てはまる場合、市で公共汚水ますを設置できる場合がありますので、詳しくは水再生課にお問い合わせください。

寄附・無償貸付の場合	既存の公共汚水（雨水）ますの移設	○ 市が移設します。
	公共汚水（雨水）ますの 新設	× 申請者が新設します。（一部例外あり）
	道路用雨水ますの移設	○ 市が移設します。
	排水設備（個人管理）の撤去	× 原則、申請者が撤去します。
	ガス施設（バルブ等）の移設	× 原則、申請者が移設します。
	上水道メーター・バルブ等の移設	△ 原則、申請者に移設をお願いしています。市で移設を行う場合、希望通りの日程で工事が行えないことや、工事期間が長くなる場合があります。

Q₈ 「自主整備」で申請していましたが、途中で「寄附」に変更できますか？

A はい、できます。ただし、自主整備のつもりで現況のL形側溝の位置に公共ますを設置してしまった場合や、後退用地内に水道メーターなどの構造物を設置してしまった場合は、それらを自費で撤去・移設することが条件です。



©2001 スタジオジブリ



三鷹市役所
☎0422-45-1151 (代表)

都市整備部 道路管理課 狭あい道路担当 (内線2853)
都市整備部 建築指導課 審査係 (内線2823)
都市整備部 建築指導課 建築安全監察係 (内線2827)

令和3年1月改訂版