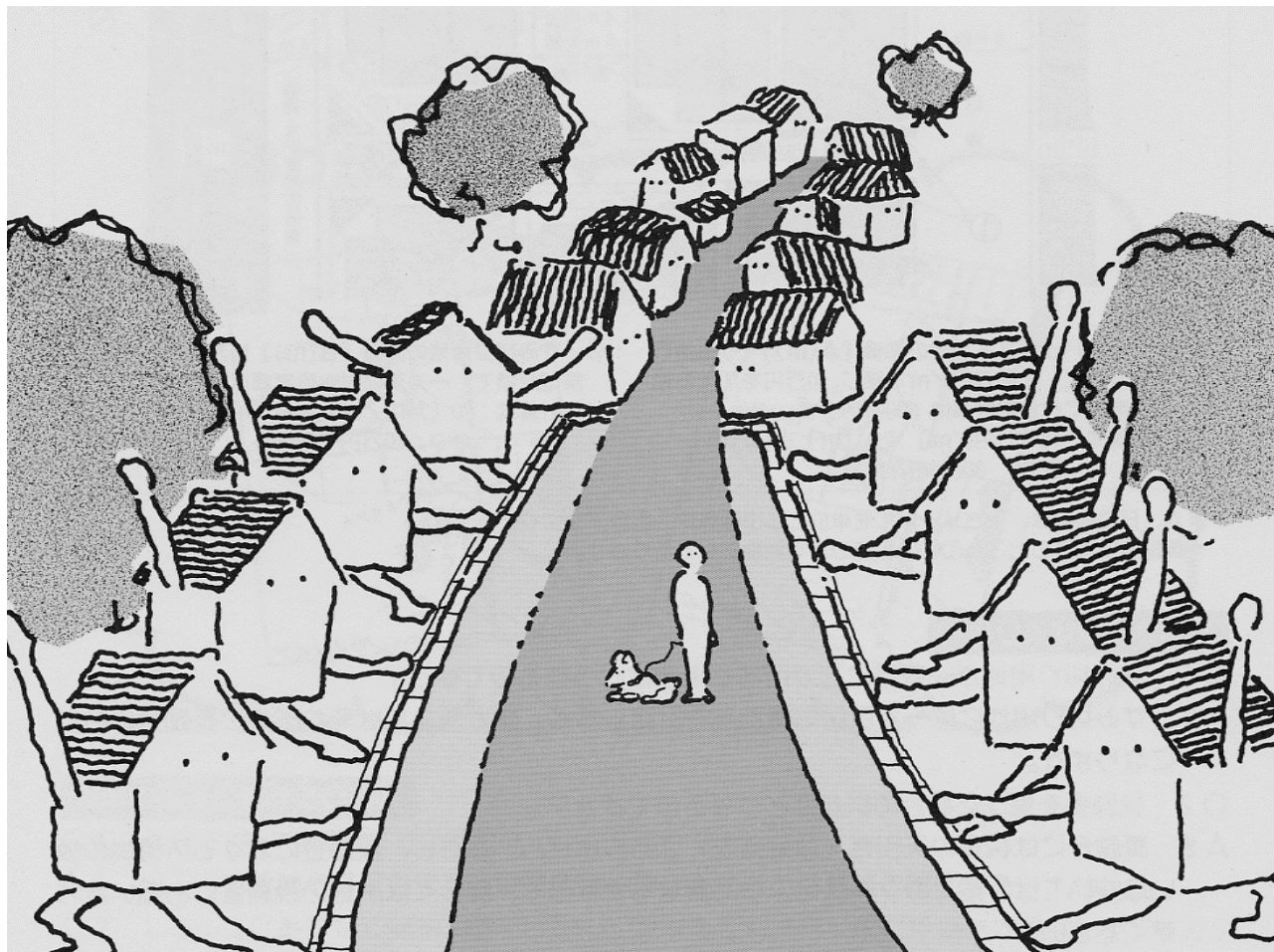


やすらぎとにぎわいのまちは みちづくりから！



条例施行日：平成14年6月1日
(条例一部改正：平成21年9月1日)

新宿区細街路拡幅整備事業

◇ 建築確認申請等を行う30日前までに、事前協議書を提出してください。

(協議日数は30日以上かかる場合があります。)

新宿区都市計画部 建築調整課 細街路整備担当

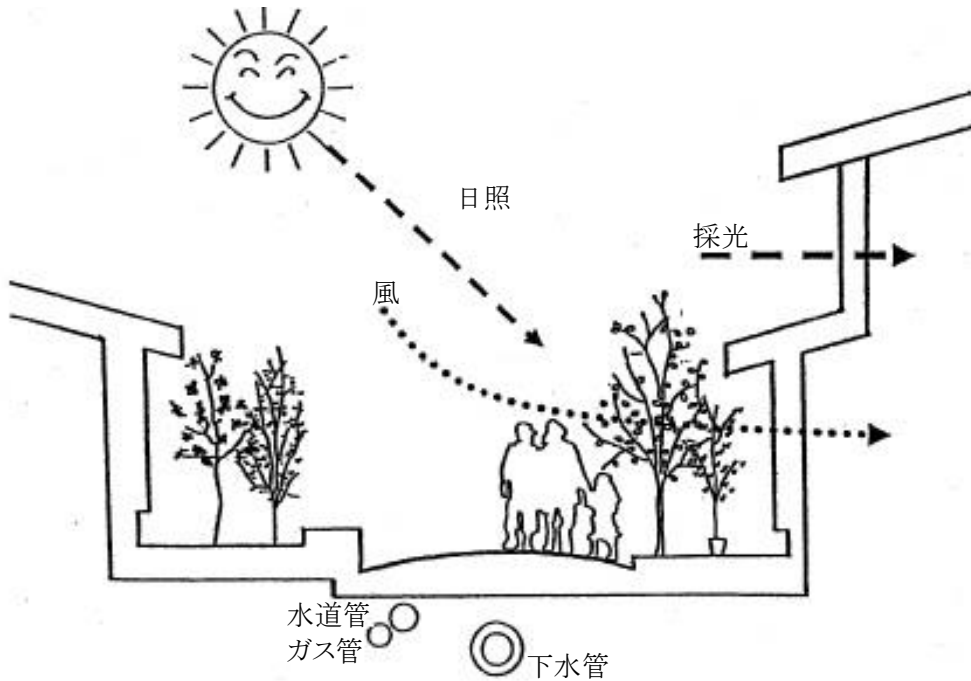


〒160-8484
新宿区歌舞伎町一丁目4番1号(本庁舎8階)
Tel 03-3209-1111 (代表)
Tel 03-5273-3733 (直通)
Fax 03-3209-9227

<作成：令和4年10月>

1. 道路の役割とは

道路は、単に通行のためだけではなく、通風・採光などの生活環境面や、消火活動・避難・延焼防止などの防災面からも大変重要です。

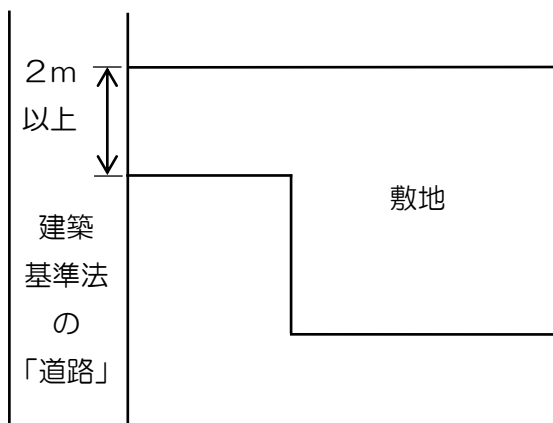


□敷地と道路の関係について

建物を建てようとするとき、あるいは土地の売買等にあたっては、その敷地に接している道路が建築基準法に規定されている道かどうか、どういう種別の道路になっているかが重要です。敷地と道路との関係にはいくつかのルールがあります。ここでは、敷地と道路のルールのなかで主だったものを紹介します。

- ①敷地が建築基準法の「道路」に直接接していなければ建築物が建てられません。
- ②建築物の敷地は、そこに住む人の緊急時における円滑な避難のために、建築基準法の「道路」に最低2メートル以上接していなければなりません。

—建築基準法第43条—



敷地が建築基準法の「道路」に2 m以上接している必要があるんだね



細街路拡幅整事業イメージキャラクター
ガイロくん

2. 建築基準法上の道路種別

建築基準法でいう「道路」とは、原則として公道などの幅員4m以上のものをいいます。ただし幅員4m未満の道でも建築基準法の道路（いわゆる「2項道路」）とみなされる場合があります。

建築基準法の道路には、以下の種類があります。

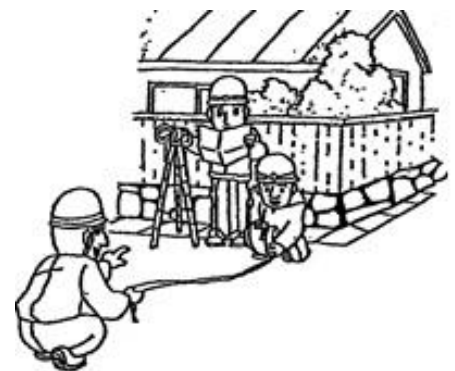
- ① 法42条1項1号道路
道路法による道路（国道・都道・区道などの公道）
- ② 法42条1項2号道路
都市計画法、土地区画整理法、都市開発法などによりつくられた道路（開発道路）
- ③ 法42条1項3号道路
建築基準法施行時^(※)に既に存在していた道路
※『基準日』とは昭和25年11月23日を指します。（既存道路）
- ④ 法42条1項4号道路
上記①又は②の法律により2年以内に事業が行われる予定のものとして新宿区が指定した道路（計画道路）
- ⑤ 法42条1項5号道路
土地を建築物の敷地として利用するため、新宿区からその位置の指定を受けた道路（位置指定道路）
- ⑥ 法42条2項道路
幅員が4m未満の道路であっても、建築基準法の施行時（昭和25年11月23日）に既に建築物が建ち並んでいて、一般の交通に使用されており、その中心線が明確で、幅員が1.8m以上の道は、建築基準法上の「道路」とみなし、道路の中心線から両側にそれぞれ2m後退した線を道路境界線とみなします。
（このパンフレットでは、『細街路』と呼びます。）

▼過去に調査事例がなく、また、資料などが不備で道路判定を行っていない箇所もあるので、場所によっては、関係資料を添えてご相談頂く必要があります。

□道路種別がわからない場合

建築基準法上の道路種別については、建築調整課窓口でのみ、お答えしております。なお、間違いが生じた場合の影響が大きいので、電話での道路種別についてのお問い合わせは一切お断りしておりますので、ご協力をお願いいたします。

建築基準法の
「道路」を確認
しよう！

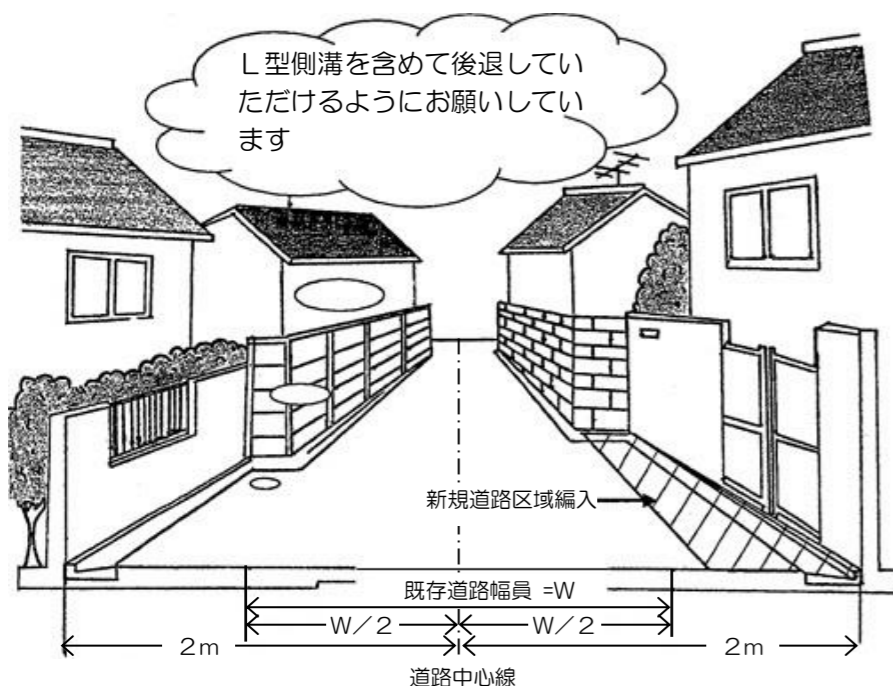


3. 細街路拡幅整備事業 ～やすらぎとにぎわいのまちはみちづくりから～

新宿区のまちは、いまだに4m未満の細街路（狭き道路・2項道路）が多く残っています。

細街路の拡幅を進めることは、災害時の避難路や緊急自動車の進入路の確保など、まちの安全性を高め、快適な生活を送るための基礎的な都市基盤の整備につながります。

区では、建築基準法第42条2項に規定する道路（細街路）について、平成14年6月1日より『新宿区細街路拡幅整備条例』を施行し、区民及び事業者の方々とのご協力のもとに細街路の拡幅整備を行うことにより、安全で快適なまちなみに改善するよう努めています。



□協議の種類

新宿区では3種類の方法で細街路協議を行っています。

- ①事前協議：建築の計画に合わせ、拡幅の後退線を確認する協議です。そのため、建築確認申請の30日前までに協議を申請していただくようお願いしています。（協議日数は30日以上かかる場合があります。）
- ②任意の協議：建築計画の有無に関わらず道路を拡幅、または拡幅後退線を確認する協議です。
- ③路線の協議：路線単位で拡幅の後退線を確認する協議です。

※なお、任意の協議が合意されていても建築計画がある際には、必ず事前協議をしていただく必要があります。また、事前及び任意の協議が合意されていても、土地の形態が変更された場合も再度協議が必要になります。

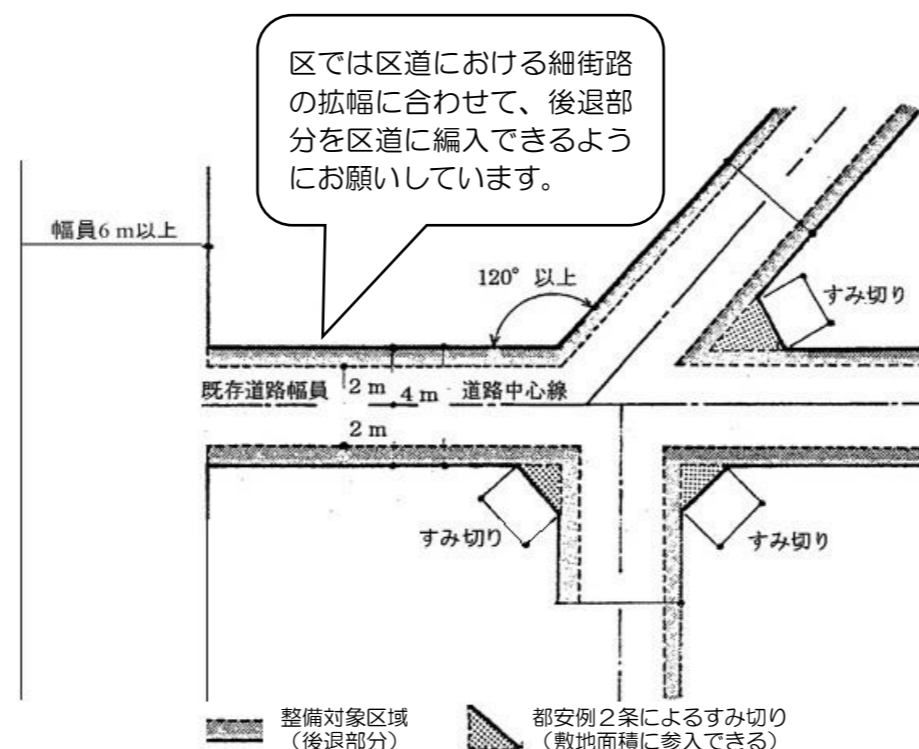
□後退部分取り扱いについて

前面道路が区道の場合、後退部分を区道区域に編入していただくようお願いをしています。区道編入の手続きが終了すると、後退部分の管理（補修など）は区で行います。

区道に編入する方法は以下の2種類になります。

寄附：後退部分の土地を分筆して所有権が区に移転します。なお、分筆するためには、対象となる土地の境界が確定している必要があります。（測量助成の対象になります。）

無償使用承諾：所有権は従前のままですが、道路区域に編入し、区が道路として管理します。

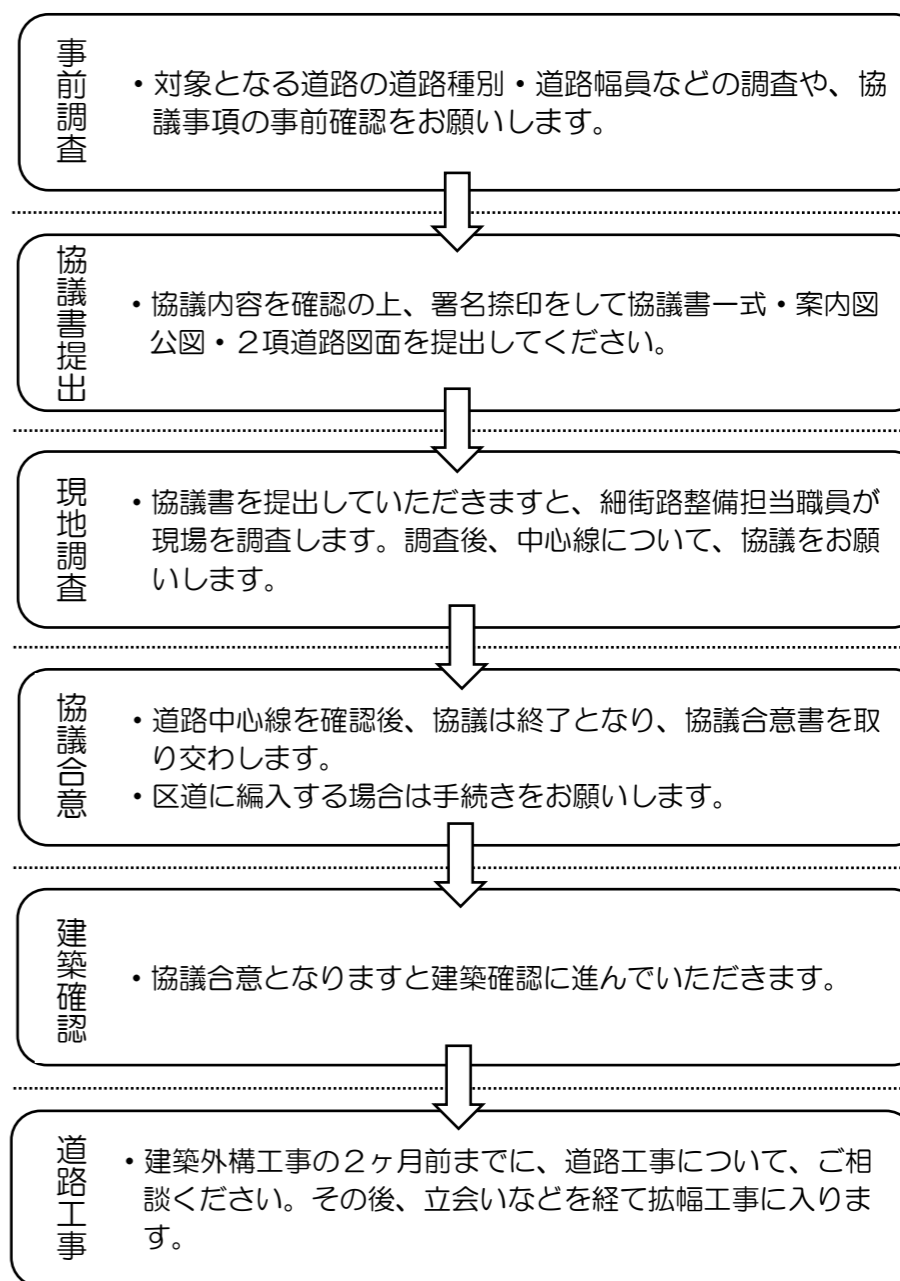


□すみ切りの取り扱いについて

6m未満の道路が交わる角敷地の「すみ」には建物や門、塀を造らず、道路状に整備することが必要です。（東京都建築安全条例第2条）

区道と交差するすみ切り部分についても、すみ切り部分を無償使用承諾により区で管理することができます。（敷地面積に算入できる）

□細街路拡幅協議のながれ



□固定資産税などの非課税手続きを代行します

土地の無償使用承諾により、区道区域に編入した場合は、編入した土地にかかる固定資産税や都市計画税の非課税申告の手続きを代行します。なお、非課税になるか否かは、都税事務所が決定することになります。

●非課税についての照会先：
東京都都税事務所（西新宿7-5-8）
固定資産評価課 土地係
Tel 3369-7151(代) 内線

4. 助成金について

区では、4種類の助成金を設けて細街路拡幅のお手伝いをしています。

- ① 拡幅整備区域の土地を寄附する場合、土地分筆の測量費
- ② 拡幅整備区域の土地と道路の高低差が1m以上ある場合これを整地するための工事費
- ③ 拡幅整備区域の土地と道路の高低差が1m以上あり、後退部分に擁壁がある場合、擁壁の撤去費
- ④ 拡幅整備区域の土地にある樹木を移植する場合、樹木の移植費

助成内容		助成対象	助成金の額		
①	測量	区道等の沿道で後退用地を寄附する場合の測量費用	実際に要する額と、10万円/1件(限度額)のいずれか低い額		
②	整地工事	道路後退を行う場合の擁壁の移設費用	実際に要する額と、次に掲げる擁壁の単価に、数量(延長)を乗じて得た合計額のいずれか低い額		
			高低差(H)	助成金の額	
			1.0m \leq H<2.0m	30,000円	
			2.0m \leq H<3.0m	70,000円	
③	擁壁の撤去工事	道路後退を行う場合の既存擁壁の撤去費用	実際に要する額と、次に掲げる擁壁の単価に、数量(延長)を乗じて得た合計額のいずれか低い額		
高低差(H)			助成金の額		
1.0m \leq H<2.0m			7,000円		
2.0m \leq H<3.0m			15,000円		
④	樹木の移植工事	道路後退を行う場合の既存樹木の移植費用	実際に要する額と、次に掲げる樹木1本当たりの単価に、数量(本数)を乗じて得た合計額のいずれか低い額		
			樹木の高さ(H)	樹木の幹周り(Φ)	助成金の額
			1.0m \leq H<2.0m		2,500円
			2.0m \leq H<3.0m		6,000円
			3.0m \leq H	Φ <15cm	10,000円
			3.0m \leq H	15cm \leq Φ <25cm	15,000円
			3.0m \leq H	25cm \leq Φ <40cm	25,000円
			3.0m \leq H	40cm \leq Φ <60cm	40,000円
3.0m \leq H	60cm \leq Φ <90cm	70,000円			
			※ただし、延長15mを限度とする。		
			※ただし、1件当たりの合計額は200,000円を限度とする。		

その他の助成制度 < ※詳細については、問い合わせ先で確認をお願いします。 >

①接道部緑化助成制度 [問い合わせ：みどり土木部みどり公園課]

：道路に沿ってブロック塀などを撤去して植樹帯や生垣を造成する場合、費用の一部を助成します。

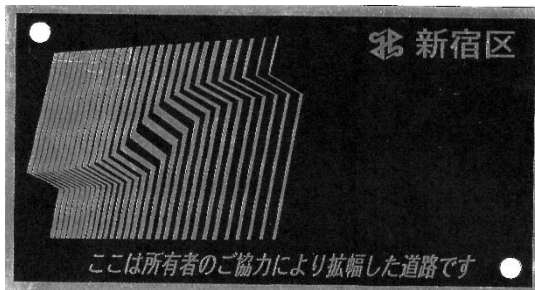
②ブロック塀等除却助成制度 [問い合わせ：都市計画部防災都市づくり課]

：地震の際に倒壊の危険性がある場合、建築物等耐震化支援事業の一環としてコンクリートブロック塀等の除去費の一部を助成します。

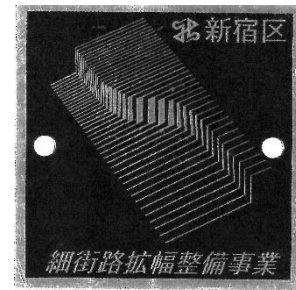
5. 協議後について

□後退済標示板等の設置

関係者の方々のご協力により細街路の拡幅整備工事が完了した場合は、成立した事前協議の内容に基づき、拡幅した部分に「後退標示板」又は「後退標」を設置していただけるようお願いしています。



後退標示板



後退標

□協議概要書の閲覧

合意後の協議概要書は、建築調整課窓口で一般の閲覧に供しています。

6. 中心杭の設置について

「幅員 4m 未満の道路」の中心が明確でない場合は、道路又は道路に接して権利を有している人々が、協議して中心線の位置を確認した後、現地に中心線の位置を明確に残すため「中心杭」の設置をすることができます。（中心杭は区で差し上げます）

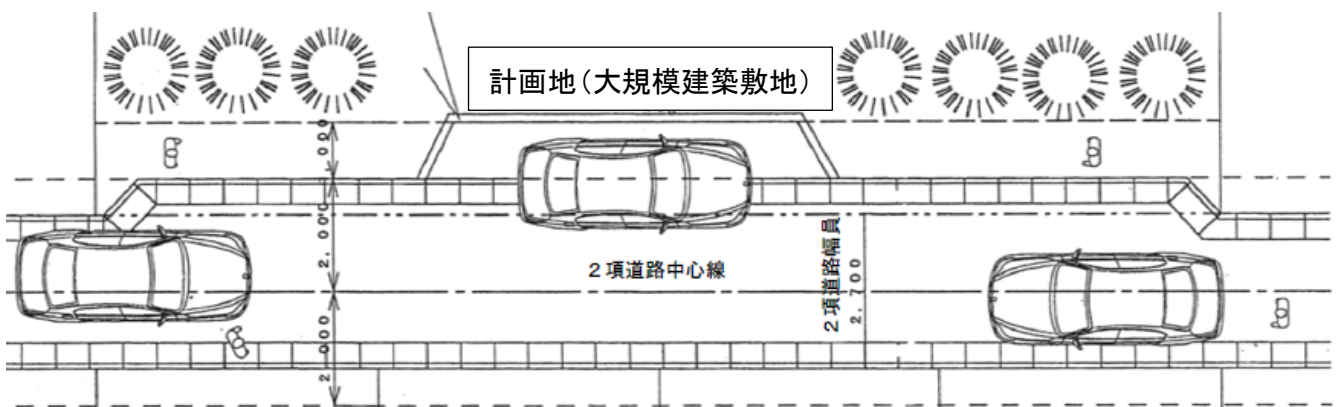
区では、皆さんの私道を争いのない、正しく利用できる道路にしたいと考えておりますので、中心杭の設置にご協力ください。

7. 細街路沿道整備事業について

建築物の建て替えの際、道路中心から 2m 後退していただきますが、300㎡以上の敷地に建築物を建てる場合、道路の交通を円滑にするため、細街路の沿道敷地内に自動車・歩行者の退避スペースの設置をお願いしています。

次のような看板を設置します

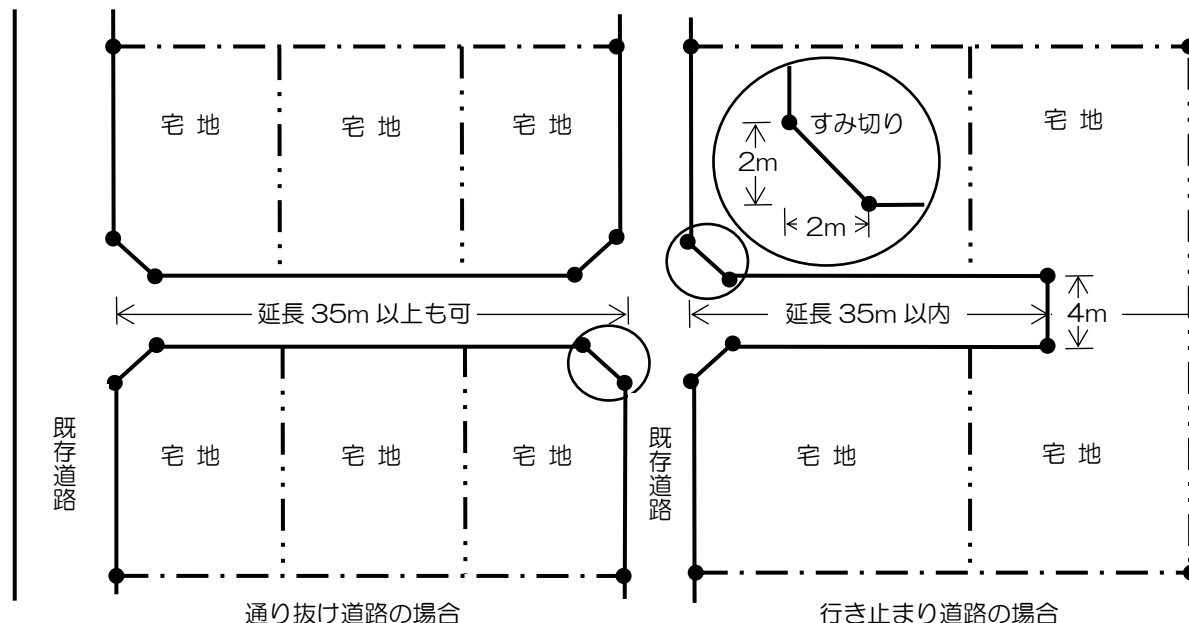
ここは建主の好意で、敷地の一部を開放し歩行者・通過車両の退避場所として利用させていただいています。
違法駐車・駐輪・ごみ捨てなど建主への迷惑行為はお断りします。



8. 位置指定道路とは

位置指定道路は、土地を建築敷地として利用するために、新たにつくる道で、特定行政庁に申請して指定を受けたもの（建築基準法第42条1項5号道路）をいいます。

位置指定道路の例



□位置指定道路を指定・廃止する場合は事前に相談が必要です

相談をされる方は、建築調整課細街路整備担当までご相談ください。

- 相談の際には
- ① 建築場所を示す案内図
 - ② 計画区域の図面（公図、実測図など）の資料をご用意ください
 - ③ 道路と敷地の計画内容を描いた配置図、平面図

位置指定道路に敷地が接している場合

- ① 新築・増築・建て替えなどをする際は、建築調整課に、「位置指定道路」に関する図面がありますので、窓口で閲覧申請を行い、ご確認ください。
- ② 「位置指定道路」の現在の幅員・延長などが指定を受けた時の図面と比較して異なっていた場合は、建築物の確認申請前に、当初の形態に復元する必要があります。ご不明な点があればご相談ください。



新宿区 都市計画部 建築調整課 細街路整備担当
 〒160-8484
 新宿区歌舞伎町一丁目4番1号（本庁舎8階）
 TEL 03-3209-1111（代表）
 TEL 03-5273-3733（直通）
 Fax 03-3209-9227