

狭あい道路の解消に向けた取組み ～狭あい道路対策に関するガイドラインについて～

令和7年5月1日

国土交通省 住宅局

市街地建築課長 下村哲也

- **狭あい道路とは**
- **狭あい道路対策の政府方針**
- **狭あい道路対策に関するガイドライン**
（現状、国の支援制度、取組事例など）
- **最近の話題**

- 建築基準法においては、市街地環境等の確保を図る観点から都市計画区域内等の建築物の敷地は原則として幅員4m以上の道路に2m以上接していなければならないこととされている。
- 一方で、建築基準法の施行に伴う救済措置として、幅員4m未満の道で特定行政庁が指定したものについても、いわゆる2項道路として建築基準法上の道路と位置づけられた。
- 2項道路については、沿道建築物の更新時にセットバックすることで所定の幅員を確保するものとされているが、更新の停滞等により4mの幅員が確保されない、いわゆる「狭あい道路」として存在する。
- 狭あい道路及びその周辺においては、災害時の避難路等としての防災上の課題、当該道路に面した建築物が得られる日照や通風等の衛生上の課題等が発生しうる。

狭あい道路は、道路の幅員が狭いことから車両が通行しづらいため、生活の様々な場面において支障をきたす場合がある。特に、災害時における円滑な消火活動・救助活動・避難の妨げになるおそれがある。

【防災上に関する支障の例】



・住宅火災が発生したが、道路幅員が狭いため消防車が現場に辿り着けなかった。

・家の近くまで緊急車両（救急車）が入れず、要救護者の搬送に支障があった。



・冬期間の除雪作業が困難で、さらに幅員が狭くなり、歩行者の安全確保が難しい。



・道路に側溝がないことにより、雨天時の排水能力が不足する。



【日常生活上生じる支障の例】



・ごみ収集車、宅配車両、福祉車両が入って行けず、手前で車両を止めて奥まで歩いて行き、各種作業を行っている。
・見通しが悪い交差点や曲がり角などで、車や自転車、歩行者が出会い頭に衝突する。

・無接道敷地において、再建築ができないため、売却もできず、土地や建物の有効活用が進まない。
・狭い道を曲がり切れず、塀や電柱に衝突・接触する。
・対向車とのすれ違いができず、花壇や塀を損壊したり、側溝や崖に車輪を落としたり、雪道などの場合は転落してしまう。



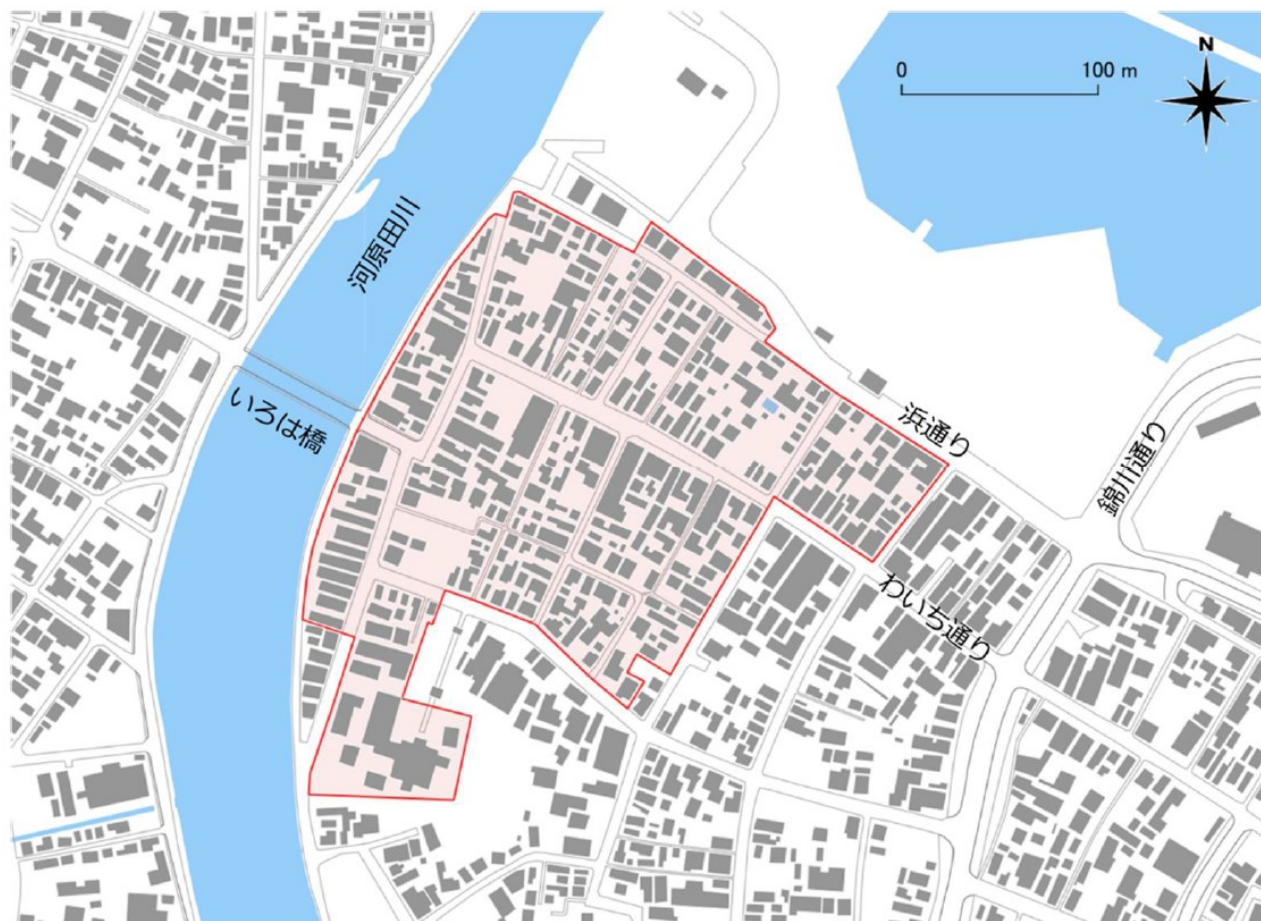
1. 地震の概要

※ 令和6年4月9日時点

- 発生日時：令和6年1月1日16時10分
- 地震規模：マグニチュード7.6（暫定値）
- 最大震度：震度7（志賀町、輪島市）
- 被害状況：死者245名、負傷者1,301名
全壊8,605棟、半壊18,980棟

2. 火災の概要

- 場所：輪島市河井町（かわいまち）
- 覚知時刻：令和6年1月1日17時23分頃
鎮火時刻：令和6年1月6日17時10分
- 被害状況：焼失区域面積 約49,000㎡（暫定値）
焼失建物数 約240棟（暫定値）



焼失区域面積は、東京ドーム
(46,755㎡) を上回る規模

図 輪島市市街地火災・焼失区域
国土交通省 国土技術政策総合研究所
国立研究開発法人 建築研究所
令和6年（2024年）能登半島地震
による建物等の火災被害調査報告
（速報）より

(参考) 糸魚川市・大規模火災の概要

(1) 発生日時等

覚知時刻：平成28年12月22日（木）10時28分

鎮火時刻：平成28年12月23日（金）16時30分

(2) 被害状況

負傷者：17名

焼失面積：約40,000㎡

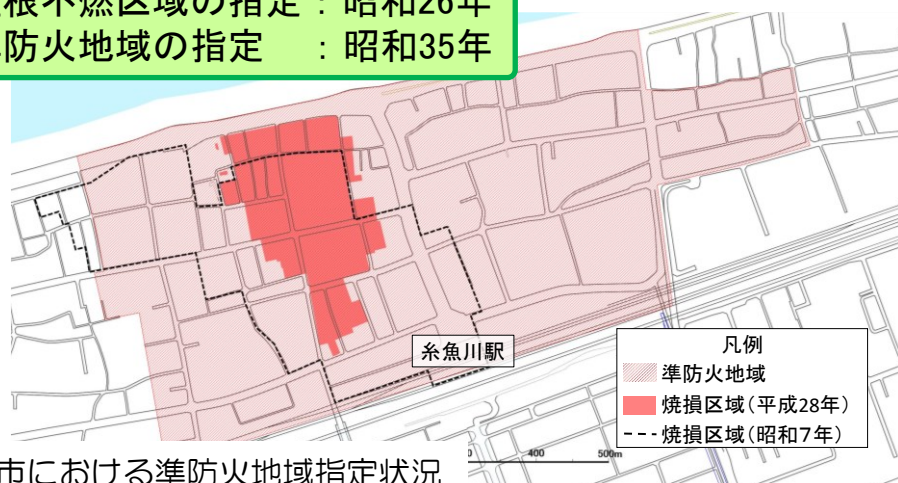
焼損床面積：約30,000㎡

(3) 火災の状況等

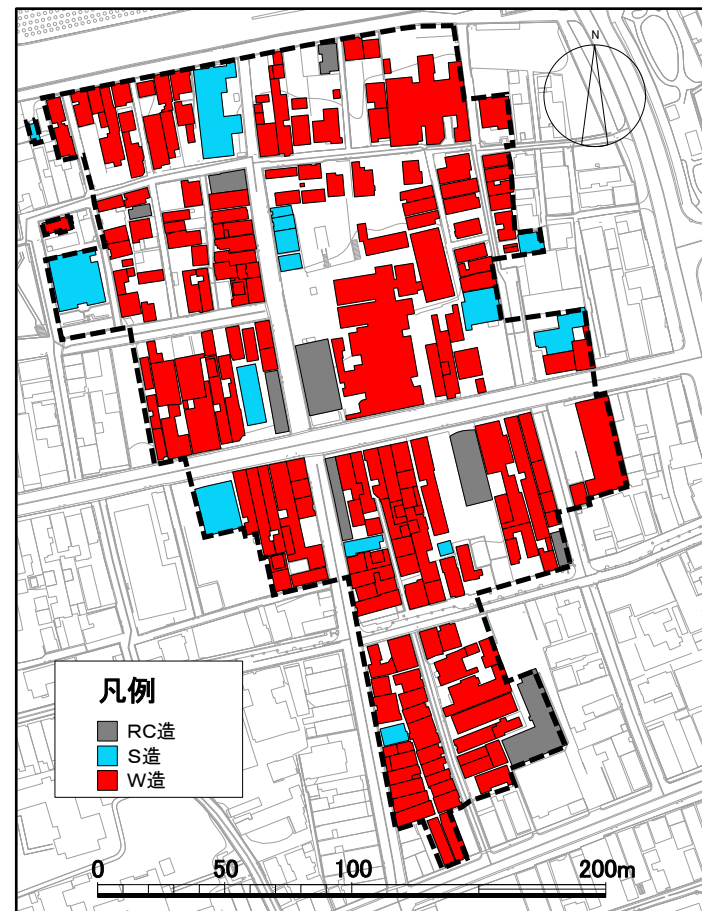
○被災地区の状況

準防火地域に指定されているものの、古い建物が多く、準防火地域における木造建物に必要な防火対策（モルタル、石膏ボード等の防火被覆や防火窓の設置など）が行われていない建物が混在していたと推定

- ・ 屋根不燃区域の指定：昭和26年
- ・ 準防火地域の指定：昭和35年



糸魚川市における準防火地域指定状況



火元建物付近の様子

(参考) 阪神・淡路大震災時の大規模火災の概要

平成7年1月17日に阪神・淡路大震災が発生し、基盤が未整備な密集市街地である神戸市長田区新長田北地区において大規模な火災被害が発生。



※斜線部は震災時の延焼区域

神戸市全体における被害

	全体被害	うち火災による被害
建物棟数*	74,386棟 (全壊・全焼)	6,965棟 (全体被害の約9%)
死者数**	4,319人	526人 (全体被害の約12%)

長田区における被害

	全体被害	うち火災による被害
建物棟数*	20,280棟 (全壊・全焼)	4,759棟 (全体被害の約23%)
死者数**	876人	259人 (全体被害の約30%)

* 神戸市調べ

** 兵庫県警察本部、神戸市民生局調べ

神戸市全体においては、火災による被害が全体被害の**約1割**を占めるのに対し、密集市街地である長田区においては、火災による被害が全体被害の、建物では**約2割**・人では**約3割**を占める。

住生活基本法
平成18年6月施行

現行の住生活基本計画(全国計画)
【計画期間】 平成28年度～37年度

おおむね
5年毎に
見直し

新たな住生活基本計画(全国計画)
【計画期間】 令和3年度～令和12年度

○ 3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

① 「社会環境の変化」の視点

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

② 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

③ 「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- (1) 安全な住宅・住宅地の形成
(基本的な施策)

- 地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

<対策の必要性・ガイドラインの目的>

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画においては、新たに狭あい道路対策に係る目標が位置付けられるなど、**狭あい道路の拡幅整備の推進は、安全で良好な環境を形成する上で引き続き重要な課題。**
- 本ガイドラインは、**狭あい道路の解消に向けた制度構築や、事業実施の望ましいあり方、先進的な事例**を示すことにより、地方公共団体の取組が広がるとともに、取組の更なる推進を図ることを目的としている。

第1章 狭あい道路の取組の現状

- 1-1 狭あい道路の現状
- 1-2 狭あい道路に関する建築基準法の規定
- 1-3 狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度
- 1-4 狭あい道路対策の課題

第2章 課題に応じた取組の進め方

- 2-1 道路情報の整備・公開
- 2-2 セットバック・拡幅整備
- 2-3 後退用地の管理
- 2-4 体制の整備

第3章 狭あい道路整備の実務

- 3-1 実態の把握
- 3-2 適切な目標設定(重点的に取組むべき地域及び路線の選定)
- 3-3 計画的な拡幅整備
- 3-4 事前協議
- 3-5 周知・広報の活動
- 3-6 事業制度の構築

第4章 資料編

- (1) 地方公共団体の取組事例
- (2) 関連する国の制度

<対策の必要性・ガイドラインの目的>

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画においては、新たに狭あい道路対策に係る目標が位置付けられるなど、**狭あい道路の拡幅整備の推進は、安全で良好な環境を形成する上で引き続き重要な課題。**
- 本ガイドラインは、**狭あい道路の解消に向けた制度構築や、事業実施の望ましいあり方、先進的な事例**を示すことにより、地方公共団体の取組が広がるとともに、取組の更なる推進を図ることを目的としている。

第1章 狭あい道路の取組の現状

- 1-1 狭あい道路の現状
- 1-2 狭あい道路に関する建築基準法の規定
- 1-3 狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度
- 1-4 狭あい道路対策の課題

第2章 課題に応じた取組の進め方

- 2-1 道路情報の整備・公開
- 2-2 セットバック・拡幅整備
- 2-3 後退用地の管理
- 2-4 体制の整備

第3章 狭あい道路整備の実務

- 3-1 実態の把握
- 3-2 適切な目標設定(重点的に取組むべき地域及び路線の選定)
- 3-3 計画的な拡幅整備
- 3-4 事前協議
- 3-5 周知・広報の活動
- 3-6 事業制度の構築

第4章 資料編

- (1) 地方公共団体の取組事例
- (2) 関連する国の制度

住宅の接道状況(都市計画区域内の居住世帯あり住宅数)

	住宅総数 (戸)	幅員 4 m 未満の道路に接する		(参考)敷地が道路に接していない	
		住宅戸数(戸)	住宅総数に占める 割合(%)	住宅戸数(戸)	住宅総数に占める 割合(%)
全国	53,231,900	16,058,900	30.2%	917,000	1.7%
北海道	2,233,400	273,100	12.2%	32,700	1.5%
青森県	429,800	128,800	30.0%	10,900	2.5%
岩手県	404,000	118,300	29.3%	7,500	1.9%
宮城県	911,200	206,300	22.6%	18,100	2.0%
秋田県	304,600	85,200	28.0%	4,400	1.4%
山形県	343,200	71,500	20.8%	3,800	1.1%
福島県	664,200	203,200	30.6%	14,000	2.1%
茨城県	1,155,800	372,700	32.2%	15,300	1.3%
栃木県	785,600	252,900	32.2%	14,700	1.9%
群馬県	766,700	241,100	31.4%	11,400	1.5%
埼玉県	3,186,900	842,900	26.4%	43,900	1.4%
千葉県	2,716,500	729,200	26.8%	49,000	1.8%
東京都	7,231,300	1,976,700	27.3%	88,400	1.2%
神奈川県	4,268,200	1,298,500	30.4%	100,200	2.3%
新潟県	789,900	190,200	24.1%	9,400	1.2%
富山県	397,600	104,900	26.4%	5,800	1.5%
石川県	430,700	125,700	29.2%	5,000	1.2%
福井県	262,800	65,000	24.7%	2,900	1.1%
山梨県	296,300	126,500	42.7%	7,500	2.5%
長野県	745,700	297,800	39.9%	15,900	2.1%
岐阜県	710,200	255,800	36.0%	13,700	1.9%
静岡県	1,434,500	453,600	31.6%	26,600	1.9%
愛知県	3,190,900	784,600	24.6%	38,700	1.2%

※ 令和5年住宅・土地統計調査より (幅員 4 m 未満の道路の全てが2項道路等に該当するものではない)

住宅の接道状況(都市計画区域内の居住世帯あり住宅数)

	住宅総数 (戸)	幅員 4 m未満の道路に接する		(参考)敷地が道路に接していない	
		住宅戸数(戸)	住宅総数に占める 割合(%)	住宅戸数(戸)	住宅総数に占める 割合(%)
三重県	661,200	266,200	40.3%	11,300	1.7%
滋賀県	570,300	174,400	30.6%	9,200	1.6%
京都府	1,148,500	344,600	30.0%	18,900	1.6%
大阪府	4,196,800	1,341,400	32.0%	54,800	1.3%
兵庫県	2,333,300	742,000	31.8%	42,300	1.8%
奈良県	529,600	198,000	37.4%	6,300	1.2%
和歌山県	332,300	147,400	44.4%	4,800	1.4%
鳥取県	184,700	77,000	41.7%	3,100	1.7%
島根県	215,300	89,600	41.6%	6,600	3.1%
岡山県	714,000	329,300	46.1%	9,200	1.3%
広島県	1,146,800	412,200	35.9%	26,200	2.3%
山口県	534,300	236,600	44.3%	13,800	2.6%
徳島県	239,500	107,700	45.0%	2,300	1.0%
香川県	363,200	155,300	42.8%	5,100	1.4%
愛媛県	525,000	282,200	53.8%	10,000	1.9%
高知県	260,300	113,300	43.5%	9,000	3.5%
福岡県	2,274,700	668,100	29.4%	46,100	2.0%
佐賀県	279,300	102,300	36.6%	4,600	1.6%
長崎県	444,900	177,800	40.0%	23,000	5.2%
熊本県	593,400	211,000	35.6%	12,300	2.1%
大分県	411,900	145,300	35.3%	10,900	2.6%
宮崎県	401,800	127,200	31.7%	8,800	2.2%
鹿児島県	618,100	207,300	33.5%	21,800	3.5%
沖縄県	592,700	197,700	33.4%	16,700	2.8%

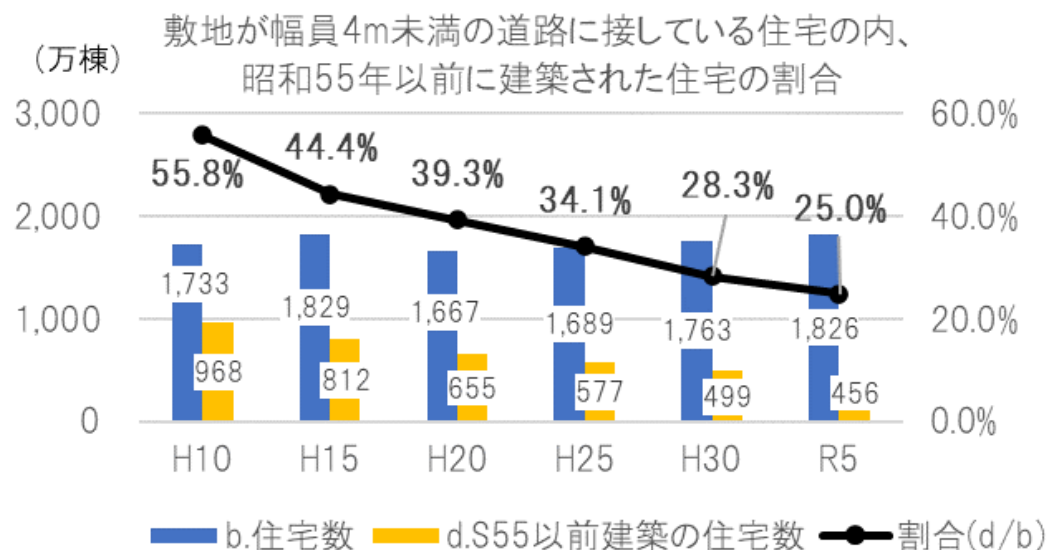
※令和5年住宅・土地統計調査より(幅員4m未満の道路の全てが2項道路等に該当するものではない)

狭あい道路に接する住宅戸数の推移

- 住宅・土地統計調査によると、幅員4m未満の道路に接している住宅戸数は横ばいであるものの、昭和55年以前に建築された住宅戸数は減少傾向。

幅員4m未満の道路に接している住宅のうち、昭和55年以前に建築された住宅は、令和5年時点で約456万戸まで減少。その割合※は、平成10年の約55.8%から約25.0%まで低下。

※ $\frac{\text{幅員4m未満の道路に接している、昭和55年以前に建築された住宅戸数}}{\text{幅員4m未満の道路に接している住宅戸数}}$



出典：住宅・土地統計調査より

※幅員4m未満の道路の全てが2項道路等に該当するものではない
 ※昭和55年以前に建築された住宅に代わって新たに建替えられた住宅は、セットバックして建替えられているため、部分的に道路後退が行われている可能性がある。

<対策の必要性・ガイドラインの目的>

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画においては、新たに狭あい道路対策に係る目標が位置付けられるなど、**狭あい道路の拡幅整備の推進は、安全で良好な環境を形成する上で引き続き重要な課題。**
- 本ガイドラインは、**狭あい道路の解消に向けた制度構築や、事業実施の望ましいあり方、先進的な事例**を示すことにより、地方公共団体の取組が広がるとともに、取組の更なる推進を図ることを目的としている。

第1章 狭あい道路の取組の現状

- 1-1 狭あい道路の現状
- 1-2 狭あい道路に関する建築基準法の規定**
- 1-3 狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度
- 1-4 狭あい道路対策の課題

第2章 課題に応じた取組の進め方

- 2-1 道路情報の整備・公開
- 2-2 セットバック・拡幅整備
- 2-3 後退用地の管理
- 2-4 体制の整備

第3章 狭あい道路整備の実務

- 3-1 実態の把握
- 3-2 適切な目標設定(重点的に取組むべき地域及び路線の選定)
- 3-3 計画的な拡幅整備
- 3-4 事前協議
- 3-5 周知・広報の活動
- 3-6 事業制度の構築

第4章 資料編

- (1) 地方公共団体の取組事例
- (2) 関連する国の制度

建築基準法(昭和25年法律第201号)について

- 建築基準法では、建築物の構造、設備、用途等に関して、遵守すべき最低の基準を規定。
- 併せて、基準遵守の确实性を高めるために、建築前に経るべき手続きを規定。

<法に定める基準等>

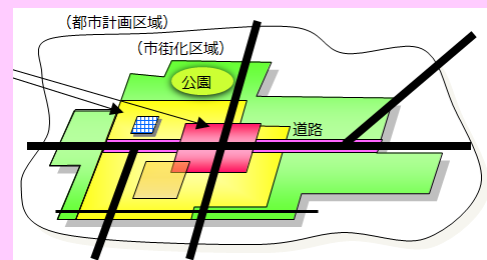
■単体規定【建築物の「中」を守る】

- 構造（地震等による倒壊の防止） …構造部材、壁量等
- 防火・避難（火災からの人命の確保） …耐火構造、避難階段等
- 一般構造・設備（衛生・安全の確保） …採光、階段、給排水設備等

■集団規定【建築物の「外」（周辺地域）を守る】

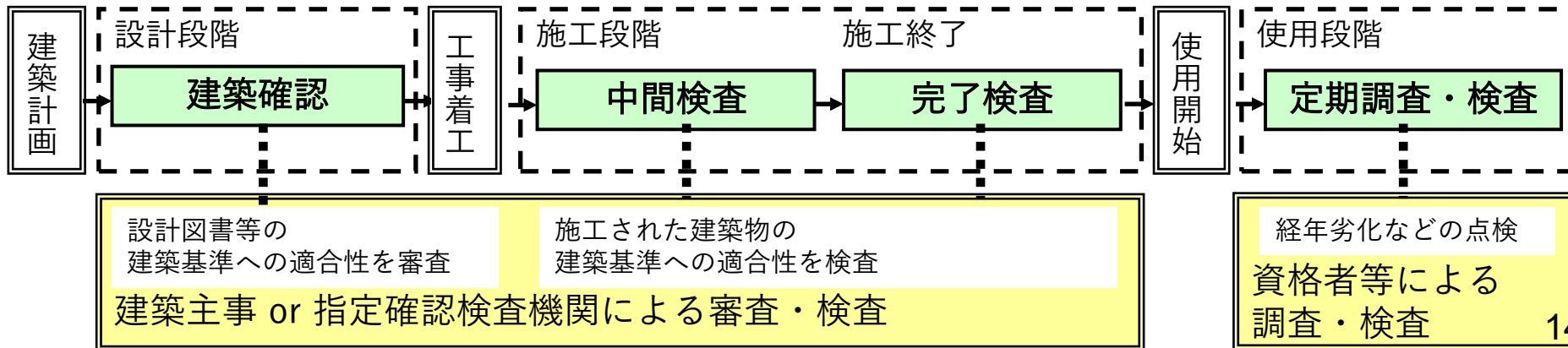
- 接道規制（避難・消防等の経路確保） …敷地と道路の関係
- 用途規制（土地利用の混乱の防止） …用途地域毎の建築制限
- 形態規制（市街地の環境の維持） …容積率、斜線制限等

都市計画法に基づき都市計画が定められる



【都市計画の記載例】
「△△エリアは工業専用地域と定める」

<手続き（原則、この手続きを経ないと建築物は使用できない）>



- 集団規定は、敷地と道路の関係、用途制限及び形態制限を柱として、市街地の整備改善に資する特例やよりきめの細かい建築規制により構成されている。

集団規定

総則（第3章第1節 第41条の2、第42条）

- ・ 適用区域、道路の定義

敷地と道路の関係（第3章第2節 第43条～第47条）

- ・ 接道義務、道路内の建築制限 等

建築物の用途制限（第3章第3節 第48条～第51条）

- ・ 用途地域、特別用途地区 等

建築物の形態制限（第3章第4節 第52条～第60条）

- ・ 容積率、建蔽率、斜線制限、日影規制 等

市街地の整備改善に資する特例（第59条の2、第86条 等）

- ・ 総合設計制度、連担建築物設計制度 等

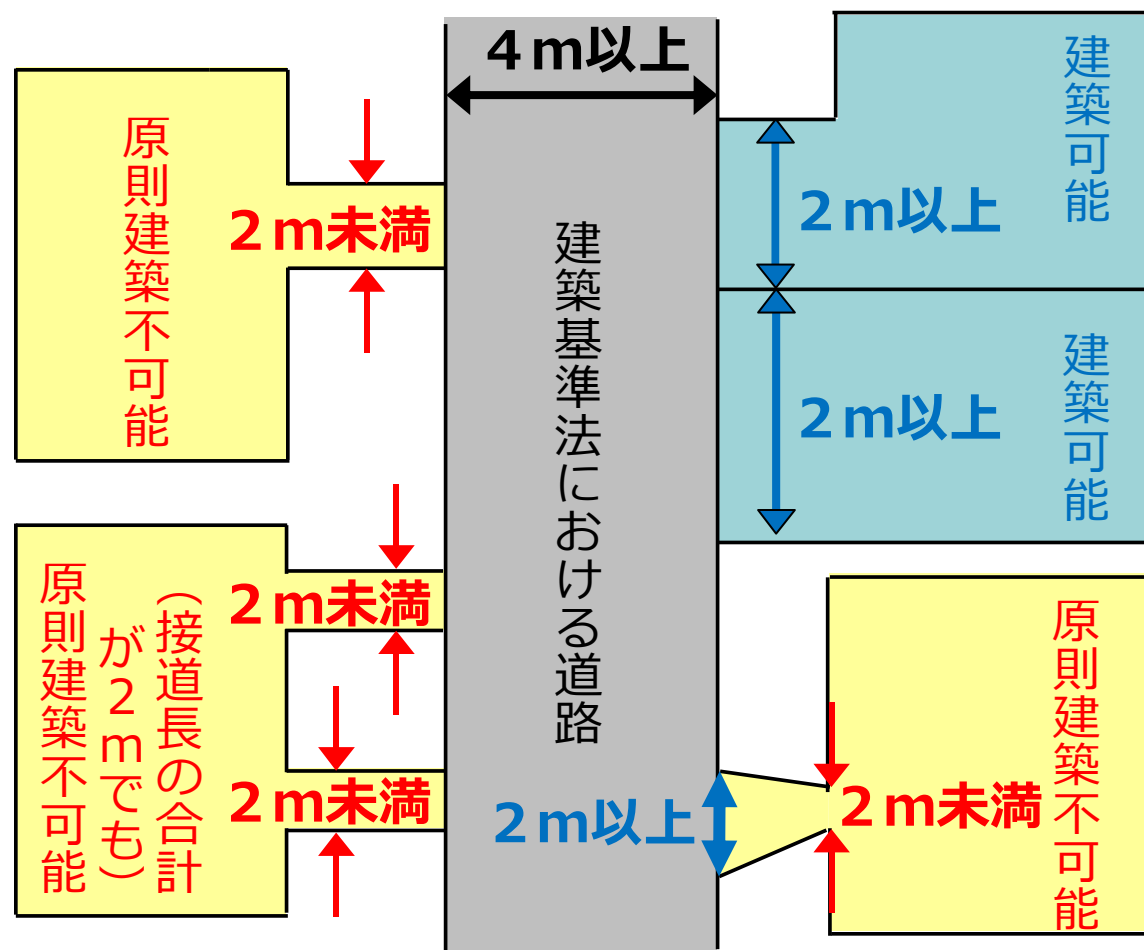
きめの細かい建築規制（第68条の2、第69条 等）

- ・ 地区計画、建築協定 等

敷地と道路(法第42~44条)

- 都市計画区域内等で建築物を建築する場合、日常の社会経済活動や災害時の避難、日照・採光・通風といった建築物の環境を確保するために、建築物の敷地と道路の関係が重要。
- 建築物の敷地は、原則として4 m以上の幅員の道路に2 m以上接していなければならない。 (法第43条第1項)

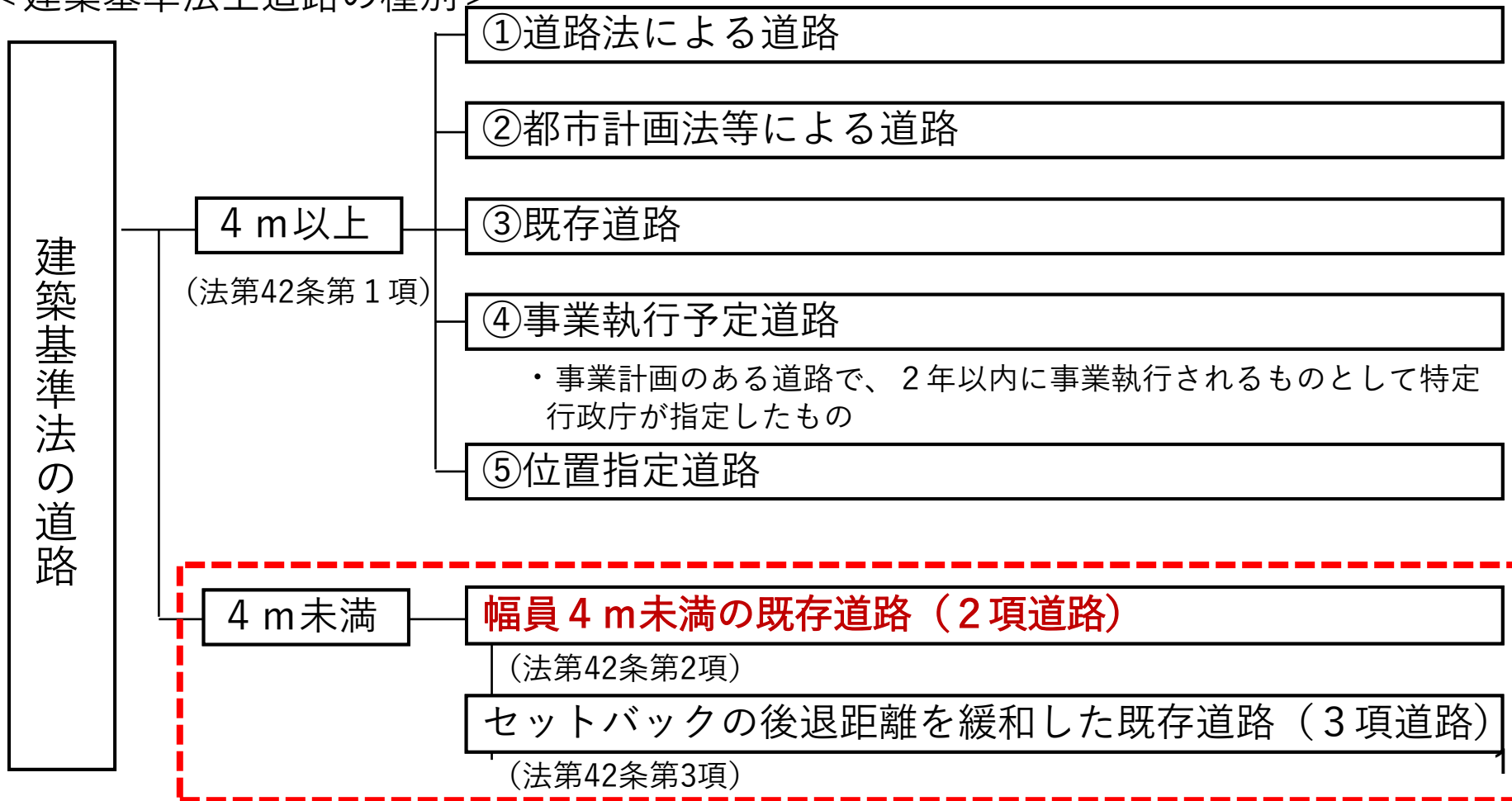
<敷地と道路の関係>



建築基準法上の道路

- 建築基準法においては、原則として幅員4 m以上である道のうち、他法令等による道路や特定行政庁により指定される道路が建築基準法上の「道路」として取り扱われる。
- 一方、集団規定が適用される前から建築物が立ち並んでいる道については、幅員が4 m未満の場合であっても、特定行政庁が指定した場合は道路として取り扱われる。

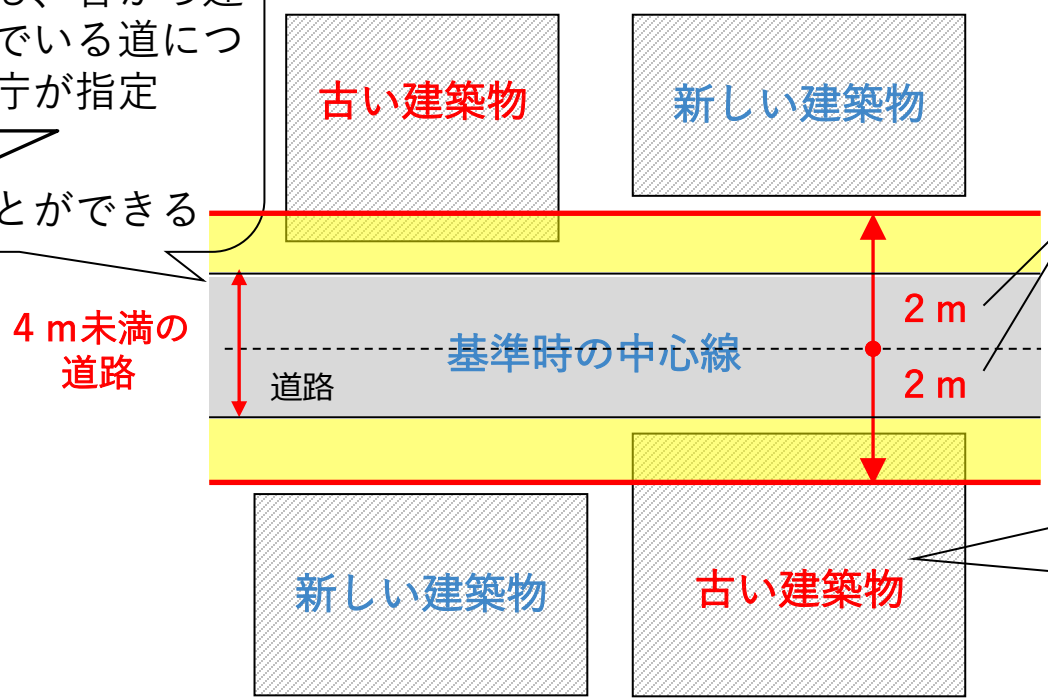
< 建築基準法上道路の種別 >



- 集団規定が適用された際（基準時）に、既に建築物が立ち並んでいる道については、特定行政庁の指定をもって、幅員が4 m未満であってもこれを建築基準法上の道路とみなすことで、当時立ち並んでいた建築物を救済している。
- 基準時の中心線から両側2 mの部分は道路とみなされるため、当該道路に接して建築物を建築する場合には、法第42条第2項の規定により道路とみなされる範囲内においては建築不可となる。

< 2項道路のイメージ >

幅員4 m未満でも、昔から建築物が立ち並んでいる道について、特定行政庁が指定道路とみなすことができる



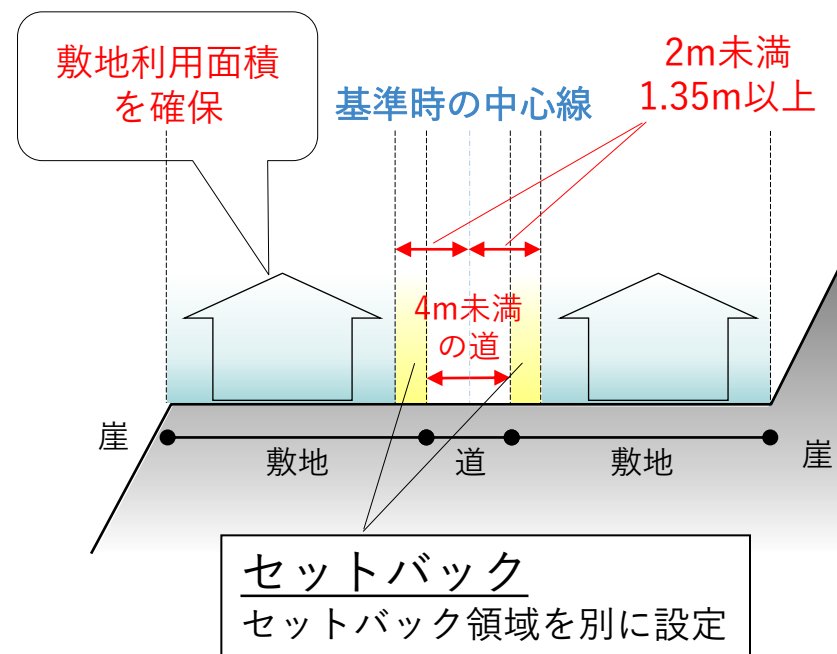
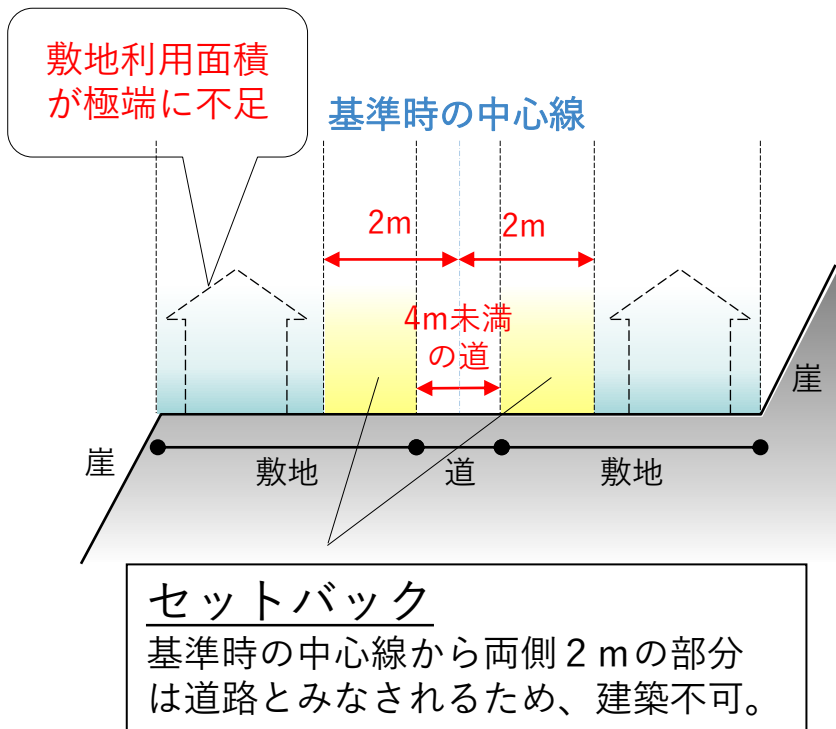
セツバック
基準時の中心線から両側2 mの部分は道路とみなされるため、建築不可。

建替え等の際、門や塀を含めセツバックが必要

幅員4m未満のその他の既存道路(3項道路)(法第42条第3項)

- 土地の状況によりやむを得ない場合（斜面地に発達した市街地で幅員4m確保すると敷地利用面積が極端に不足する場合等）においては、あらかじめ建築審査会の同意を得ることにより、2項道路における2mの振り分けの線を2m未満1.35m以上の範囲で別に指定することができる。【昭和34年創設】

<3項道路指定が考えられる例（斜面地の市街地における道路）>



(参考)指定道路情報の適正管理

○ 建築基準法上の道路は、集団規定の様々な規制の基礎となっており、特に指定道路は特定行政庁による行政処分により道路とされ、セットバック等私人の権利義務に深く関係するものであるため、指定に関する情報を図面等により適正に管理することが重要である。

<指定道路の種類>

- ・事業予定道路 (42条第1項第4号)
- ・位置指定道路 (42条第1項第5号)
- ・2項道路 (42条第2項)
- ・3項道路 (42条第3項)
- ・4項道路 (42条第4項)
- ・予定道路 (68条の7第1項)

<図面による情報管理のイメージ>



凡例	
	1号道路
	2号道路
	3号道路
	4号道路
	5号道路
	2項道路
	2項道路(コ面に基づく水平距離抽出がされた部分)
	4項道路
	予定道路
	特定道路

Image Index : 09L0002 満開寺南 28-12
 (C) Copyright 2004 Tokyo Digital Map Corporation

接道義務(法第43条第1項・第2項)

- 建築物の敷地は、原則として道路に2 m以上接していなければならない。
- 建築物の敷地の周辺状況を考慮して、特定行政庁が支障ないと認める場合においては、当該接道義務は適用除外することとしている。

<建築基準法第43条第1項>

建築物の敷地は、原則として道路に2 m以上接していなければならない。(再掲)

<建築基準法第43条第2項(適用除外規定)>

- ①幅員4 m以上の道(農道等)に2 m以上接する建築物のうち、利用者が少数である用途・規模のもの※¹(延べ面積500m²以下で各道ごとの対象の用途※²に該当するもの)で、特定行政庁が認めるもの(第1号)
【平成30年創設】 認定実績(令和5年度): 1,232件

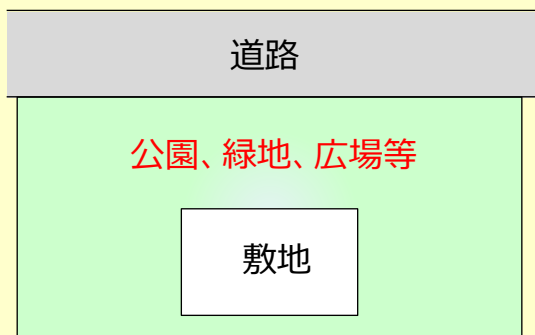
※¹ 法第43条第3項により、条例により敷地等と道路との関係に関して制限を付加されているものは認定の対象から除外

※² 農道等の公共の用に供する道の場合、「劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの」以外位置指定道路の基準に適合する道の場合、一戸建ての住宅、長屋又は兼用住宅

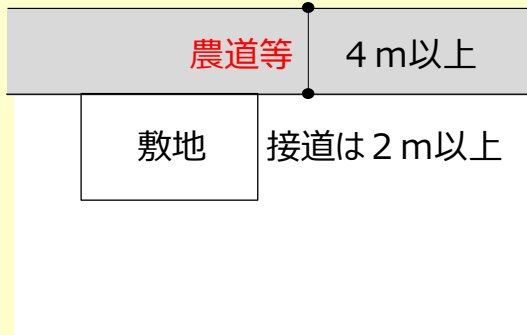
- ②次の基準(施行規則第10条の3第4項)に適合する建築物で、建築審査会の同意を得て特定行政庁が許可したものの(第2号)

許可実績(令和5年度): 6,579件

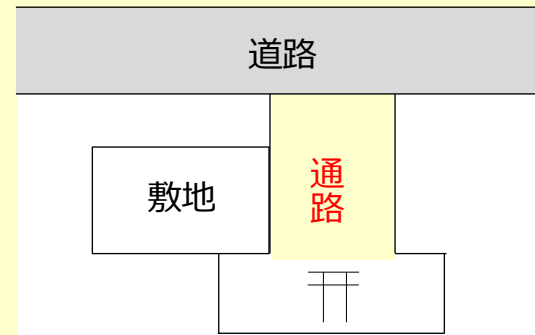
i) 周囲に広い空地があること



ii) 建築基準法上の道路でない農道等(公共の用に供する道)に接していること



iii) 建築基準法上の道路に通ずる通路(避難通行上安全なもの)に接していること



敷地等と道路の関係に関する制限の付加(法第43条第3項)

- 建築物の用途、規模、位置の特殊性に応じて、地方公共団体の条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他敷地又は建築物と道路の関係に関して必要な制限を付加することができる。【平成30年創設】

建築基準法第43条第3項

条例制定件数：99件（令和5年3月末時点）

次のいずれかに該当する建築物について、地方公共団体の条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。

(第1号)

特殊建築物

(例) 映画館、病院、学校、百貨店、倉庫、自動車車庫 等

(第2号)

階数が三以上である建築物

(第3号)

無窓居室（令第144条の5⇒令第116条の2を引用）を有する建築物

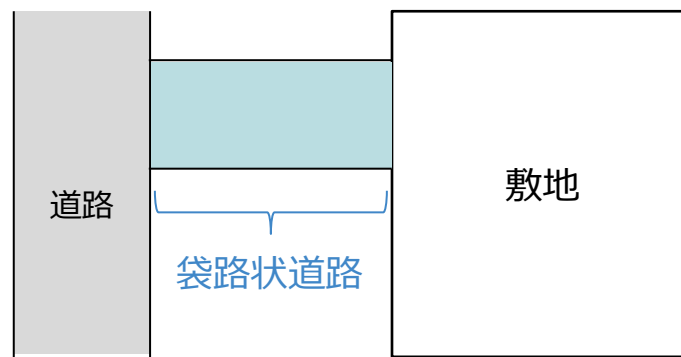
(例) カラオケボックス等の無窓居室を有する建築物

(第4号)

延べ面積が1,000㎡を超える建築物

(第5号)

その敷地が袋路状道路にのみ接する、延べ面積が150㎡を超える一戸建て以外の建築物



敷地が4m未満の道路にのみ接する場合の制限の付加(法第43条の2)

○ 特定行政庁が3項道路（法第42条第3項に基づき水平距離を指定された道路）を指定した場合、交通上、安全上等の観点から支障が生じる場合があるため、3項道路にのみ接する建築物については、特定行政庁の条例でその敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要な制限を付加することができる。

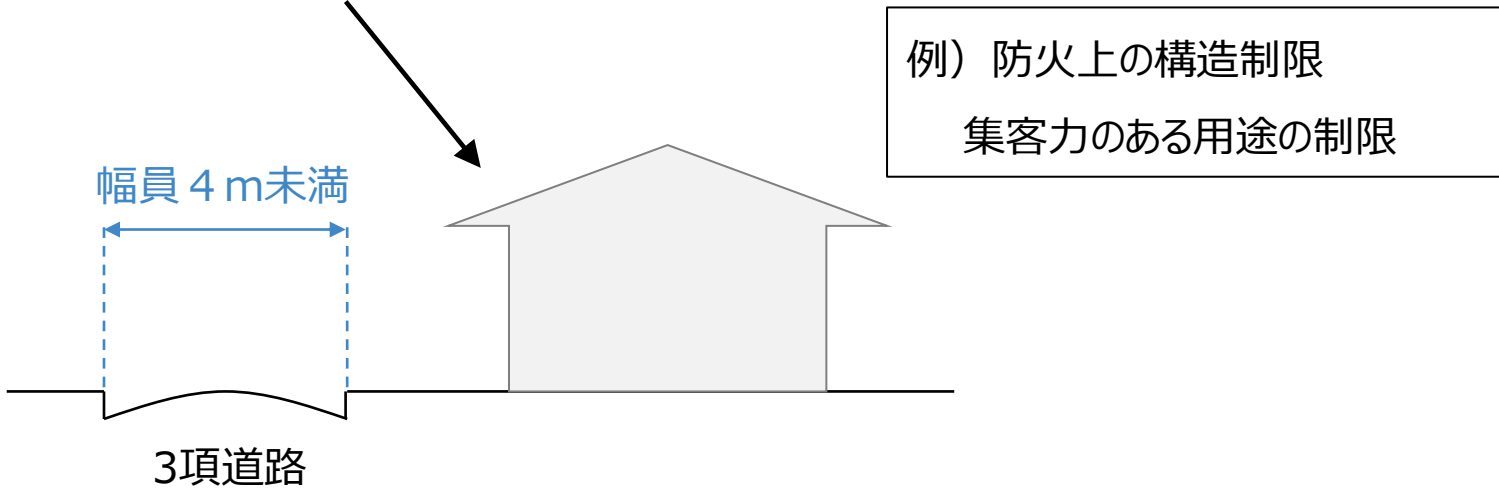
【平成15年創設】

条例制定件数：1件（令和5年3月末時点）

<制限付加のイメージ>

条例で、以下に関して必要な制限を付加

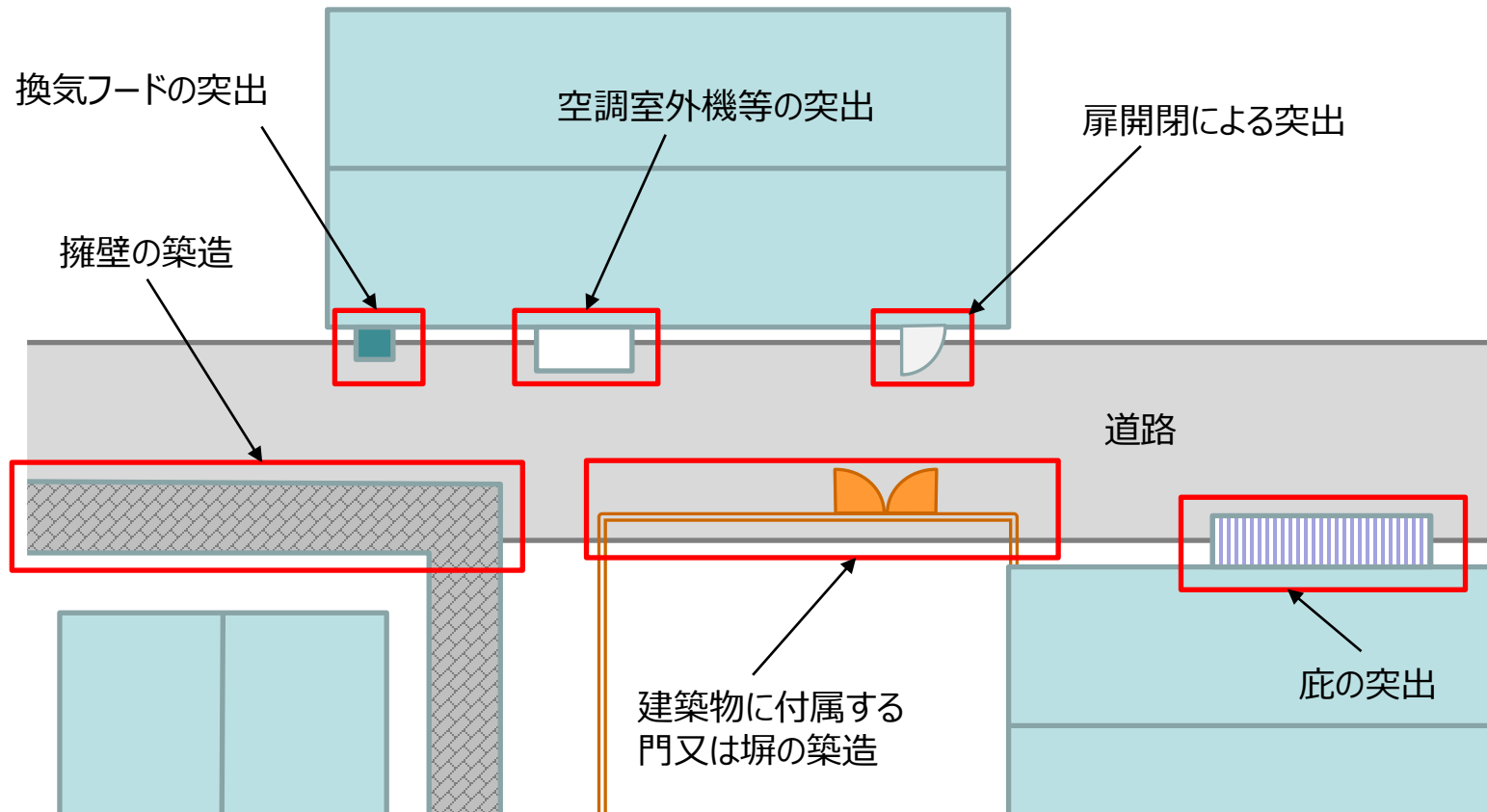
- ・敷地
- ・構造
- ・建築設備
- ・用途



道路内建築制限(法第44条)

- 建築物や擁壁は、道路内又は道路に突き出して建築又は築造してはならない。

＜道路内建築制限に該当するものの例＞



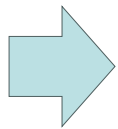
(参考) 市街地建築物法 (1919年)

市街地建築物法(1919年)※ 抜粋

第七条 道路敷地ノ境界線ヲ以テ建築線トス
(但シ特別ノ事由アルトキハ行政官庁ハ別ニ建築線ヲ指定スルコトヲ得)

第八条 建築物ノ敷地ハ建築線ニ接セシムルコトヲ要ス
(但シ特別ノ事由アル場合ニ於テ行政官庁ノ許可ヲ受ケタルトキハ
此ノ限ニ在ラス)

第二十六条 本法ニ於テ道路ト称スルハ幅員九尺以上ノモノヲ謂フ



幅員9尺(後に4mに改正)以上の道路に接していない土地には建物が建てられない。

※ 「1875年プロシア街路線及び建築線法」等になって立法化
1950年、建築基準法の施行により廃止

<対策の必要性・ガイドラインの目的>

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画においては、新たに狭あい道路対策に係る目標が位置付けられるなど、**狭あい道路の拡幅整備の推進は、安全で良好な環境を形成する上で引き続き重要な課題。**
- 本ガイドラインは、**狭あい道路の解消に向けた制度構築や、事業実施の望ましいあり方、先進的な事例**を示すことにより、地方公共団体の取組が広がるとともに、取組の更なる推進を図ることを目的としている。

第1章 狭あい道路の取組の現状

- 1-1 狭あい道路の現状
- 1-2 狭あい道路に関する建築基準法の規定
- 1-3 狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度
- 1-4 狭あい道路対策の課題

第2章 課題に応じた取組の進め方

- 2-1 道路情報の整備・公開
- 2-2 セットバック・拡幅整備
- 2-3 後退用地の管理
- 2-4 体制の整備

第3章 狭あい道路整備の実務

- 3-1 実態の把握
- 3-2 適切な目標設定(重点的に取組むべき地域及び路線の選定)
- 3-3 計画的な拡幅整備
- 3-4 事前協議
- 3-5 周知・広報の活動
- 3-6 事業制度の構築

第4章 資料編

- (1) 地方公共団体の取組事例
- (2) 関連する国の制度

第1章 狭あい道路の取組の現状

1-1 狭あい道路の現状

- 道路幅員が狭いことにより支障をきたした事例（地方公共団体アンケート調査より）

火災時に、消防車が現場に辿り着けなかった。

家の近くまで救急車が入れず、要救護者の搬送に支障があった。

除雪作業が困難で、さらに幅員が狭くなり、安全確保が難しい。

道路に側溝がないことにより、雨天時の排水能力が不足する。

ごみ収集車、宅配車両、福祉車両が入って行けず、各種作業の負担が大きい。

無接道敷地において、再建築ができないため、売却もできず、土地や建物が有効活用できない。

1-2 狭あい道路に関する建築基準法の規定

- 建築物の敷地に一定の道路への接道を義務づけ
- 法施行時に存在していた狭隘な道も道路として救済
- 2項道路の中心線から両側2mの部分道路とみなし、道路内の建築を制限 → 建築時の後退を義務付け

⇒ **狭あい道路対策の主な対象は2項道路**

1-3 狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度

狭あい道路整備等促進事業

- 狭あい道路の情報整備や拡幅整備に係る普及啓発を行うソフト対策と、狭あい道路の拡幅整備を行うハード対策の取組を支援

狭あい道路情報整備モデル事業

- 重点的に整備を行う区域や路線を設定して、関係者の合意形成・事業化を行うモデル的な取組を支援

住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)

- 住宅が密集する市街地において、道路等の公共施設整備や共同・協調建替などを面的に行う取組を支援

1-4 狭あい道路対策の課題と対応

狭あい道路整備等促進事業

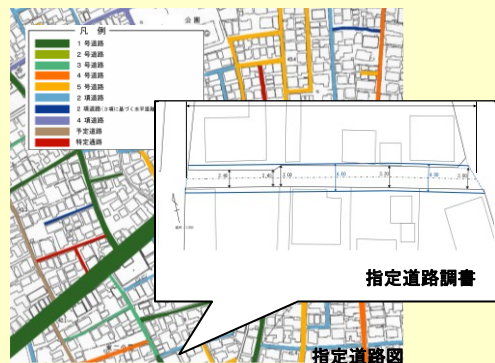
安全な住宅市街地の形成を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路に係る情報整備や、狭あい道路のセットバック、敷地の共同化・一道路化等による無接道敷地の解消に要する費用に対して支援を行う。

※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い私道 等

令和7年度当初予算：社会資本整備総合交付金等の内数

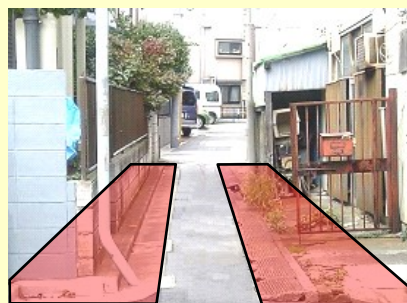
事業の概要

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、狭あい道路のセットバックに要する費用や、敷地の共同化・一部道路化等を併せた無接道敷地の解消に要する費用に対して支援

敷地の共同化等を併せた無接道敷地の解消イメージ



狭あい道路のセットバック



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

○期限 ①情報整備について、令和11年3月31日まで **令和7年度当初予算において延長**
②拡幅整備について、令和11年3月31日まで

重点路線を指定し、整備方針を策定するために要する調査や普及啓発等に対し支援を行う。
 【ハード整備につながる各種ソフト費用を支援し、その成果を横展開することで狭あい道路解消の加速化を図る】

重点路線のイメージ

地域の実情に応じて、緊急時の避難・救助や日常の通行の安全性の確保に資する以下のような路線を指定することを想定

- 拡幅することで緊急車両の通行や停車可能スペースへの通り抜けが可能となる(救急車までの担架での行き来や消防車からのホース運搬が容易になる)路線
- ゴミ収集車や福祉車両が通常走行する路線



消防車



ゴミ収集車



介護車両

通り抜けが困難な様子(狭あい道路イメージ画像 杉並区HPより)

事業フロー例

- 1 密集市街地に限らず、防災性向上の観点から対象地域を設定(設定例)。
 - ・ 防災まちづくりに関する計画等に沿って重点的に整備を行う地区
 - ・ 接道不良な木造住宅が比較的多いなど、災害時の円滑な避難等に支障のある道路(重点路線)
- 2 実態把握やGIS等を用いた情報分析の結果を踏まえて地方公共団体が方針を策定
- 3 方針の実践に向け、専門家等の派遣により、地権者等の地域住民に働きかけ

狭あい道路整備等促進事業の活用等により拡幅

補助対象 ①②方針策定に係る実態把握調査や情報分析・検討等に要する費用
 ③地域コミュニティとの交渉・調整に係る専門家やコンサル派遣費用

補助内容 地方公共団体が行う取組を定額で支援

補助要件 ①指定道路図及び指定道路調書をすでに作成・公表していること。
 ②地域の実情に応じて重点路線(重点的に拡幅等整備を行う路線)を指定し、整備方針を策定したうえで、これらを公表すること。

事業期限 令和8年3月31日(2年間)

密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備に対して総合的に支援を行う。



防災上課題のある
密集市街地の整備改善



【整備地区の要件】

- 重点整備地区を一つ以上含む地区
- 整備地区の面積が概ね5ha(2ha)※以上
- 原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

【重点整備地区の要件】

- 重点整備地区の面積が概ね1ha(0.5ha)※以上
- 地区内の換算老朽住宅戸数が50戸(25戸)※以上
- 住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上

ソフト対策
計画策定

調査・計画策定
事業化コーディネート・協議会活動・地域防災力の向上に資するソフト対策支援等
(交付率：1/2、1/3等)

街区内部の整備

街区レベルの延焼防止／一次避難路の確保

共同・協調化建替

個別建替（防災建替え・認定建替え）
除却等、共同施設整備、空地整備等(交付率:1/3)

耐震改修・防火改修等

改修、建替え、除却(交付率:11.5%等)

老朽建築物、 空き家等の除却

買収費、除却工事費、
通損補償等(交付率：
1/2、1/3、2/5)

地区内の公共施設 (道路、公園、広場、コミュ ニティ施設等)の整備

(交付率：地方公共団体
1/2、民間事業者等1/3等)

「防災環境軸」の形成

市街地大火の延焼防止／広域避難の確保

沿道建築物の不燃化

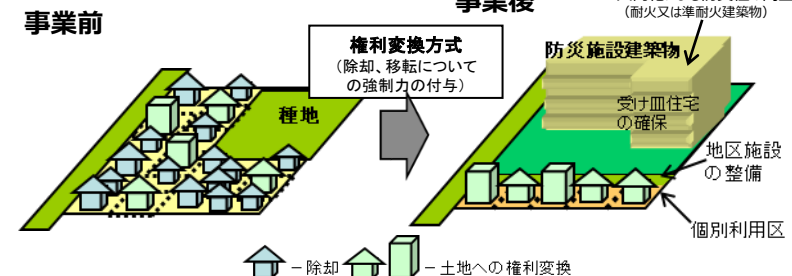
延焼遮断帯形成事業
一定の要件を満たす沿道建
築物の外壁・開口部・屋根
等の整備等(交付率：
1/3)

従前居住者用受け 皿住宅の整備

調査設計計画、従前居
住者用賃貸住宅整備等
(交付率:1/3、1/2、2/3)

防災街区整備事業

調査設計計画（権利変換計画作成を含む）土地整備、共同施設整備
(交付率：1/3)



事業に関連する公共施設(道路・都市公園・河川等)の整備(交付率：通常事業に準ずる) 30

狭あい道路整備等促進事業の令和7年度活用予定自治体

	市区町村数	事業活用市区町村数		市区町村数	事業活用市区町村数		市区町村数	事業活用市区町村数
1 北海道	179	0	17 石川県	19	0	33 岡山県	27	9
2 青森県	40	1	18 福井県	17	2	34 広島県	23	5
3 岩手県	33	0	19 山梨県	27	6	35 山口県	19	1
4 宮城県	35	4	20 長野県	77	12	36 徳島県	24	1
5 秋田県	25	1	21 岐阜県	42	3	37 香川県	17	1
6 山形県	35	0	22 静岡県	35	16	38 愛媛県	20	4
7 福島県	59	9	23 愛知県	54	29	39 高知県	34	3
8 茨城県	44	16	24 三重県	29	11	40 福岡県	60	22
9 栃木県	25	10	25 滋賀県	19	3	41 佐賀県	20	0
10 群馬県	35	11	26 京都府	26	1	42 長崎県	21	2
11 埼玉県	63	21	27 大阪府	43	9	43 熊本県	45	5
12 千葉県	54	6	28 兵庫県	41	11	44 大分県	18	1
13 東京都	62	18	29 奈良県	39	2	45 宮崎県	26	3
14 神奈川県	33	27	30 和歌山県	30	4	46 鹿児島県	43	3
15 新潟県	30	1	31 鳥取県	19	3	47 沖縄県	41	0
16 富山県	15	0	32 島根県	19	4	計	1,741	301

※ 黄色の県は市区町村単位のほか県による事業活用を行っている（県は上表の市区町村数には含まない）。

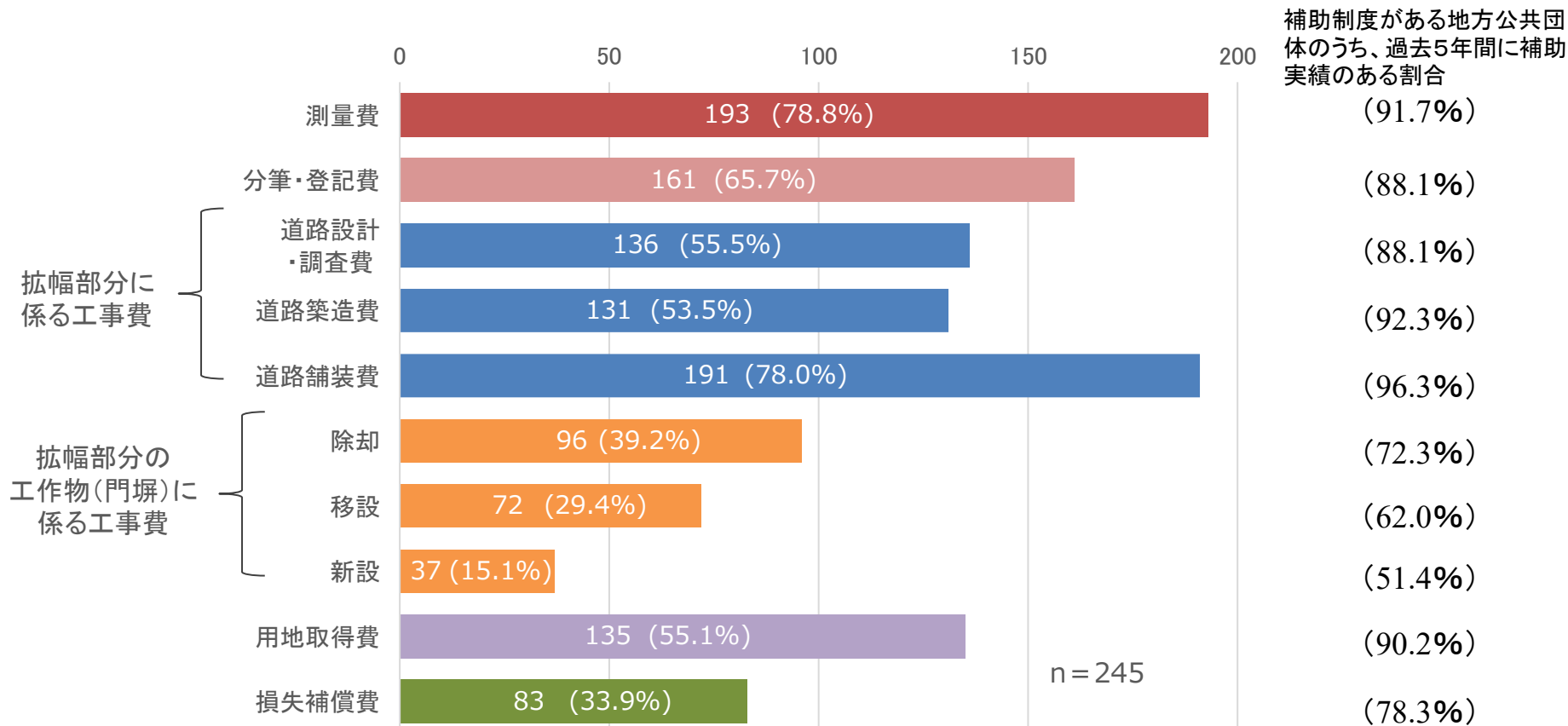
狭あい道路の拡幅整備に係るアンケート調査結果

(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

<対策の必要性・ガイドラインの目的>

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画においては、新たに狭あい道路対策に係る目標が位置付けられるなど、**狭あい道路の拡幅整備の推進は、安全で良好な環境を形成する上で引き続き重要な課題。**
- 本ガイドラインは、**狭あい道路の解消に向けた制度構築や、事業実施の望ましいあり方、先進的な事例**を示すことにより、地方公共団体の取組が広がるとともに、取組の更なる推進を図ることを目的としている。

第1章 狭あい道路の取組の現状

- 1-1 狭あい道路の現状
- 1-2 狭あい道路に関する建築基準法の規定
- 1-3 狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度
- 1-4 狭あい道路対策の課題

第2章 課題に応じた取組の進め方

- 2-1 道路情報の整備・公開
- 2-2 セットバック・拡幅整備
- 2-3 後退用地の管理
- 2-4 体制の整備

第3章 狭あい道路整備の実務

- 3-1 実態の把握
- 3-2 適切な目標設定(重点的に取組むべき地域及び路線の選定)
- 3-3 計画的な拡幅整備
- 3-4 事前協議
- 3-5 周知・広報の活動
- 3-6 事業制度の構築

第4章 資料編

- (1) 地方公共団体の取組事例
- (2) 関連する国の制度

1) セットバックが必要な路線の明確化(道路情報の整備・公開)

- 狭あい道路対策においては、当該道路沿道の各敷地にて後退してもらうケースが主として想定されるが、一部の敷地が後退しても、沿道全ての敷地が後退しない限り、路線としての通行が確保されず、緊急車両が進入できない状況が解消されないという課題がある。また、後退位置(道路中心線やそこから2mの範囲)が明確でないと、後退する際にトラブルとなる。
- このため、まずは狭あい道路沿道の敷地所有者が必要な情報にアクセスできるよう、特定行政庁は**路線、道路範囲、指定道路の中心線等に関する情報を整備し、公開**する取組を進める必要がある。

2) 道路空間の確保(セットバック・拡幅整備)

- 狭あい道路に接する建築物の敷地については、その建築時にセットバックを行うことが求められるが、このセットバック及び所定の道路空間の確保を確実なものとするため、**後退杭を打つなど建築時における道路境界を明確化**する取組が求められる。
- 安全な市街地を形成するためには、狭あい道路が路線単位で拡幅整備される必要があるため、**重点的に整備する路線を指定し、計画的に路線単位での道路境界の明確化やセットバック・拡幅整備**の取組を進めることが有効。

3) 道路空間の維持(後退用地の管理)

- セットバック等を行った場合においても、後退用地が民間所有のままの場合、花壇や自動販売機、車両などが後退用地に設置等されると、緊急車両が通行できないなど、緊急時・災害時、日常生活で避難・通行の支障となるため、**常時通行可能であるよう、道路空間として維持・管理**する取組が求められる。

<対策の必要性・ガイドラインの目的>

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画においては、新たに狭あい道路対策に係る目標が位置付けられるなど、**狭あい道路の拡幅整備の推進は、安全で良好な環境を形成する上で引き続き重要な課題。**
- 本ガイドラインは、**狭あい道路の解消に向けた制度構築や、事業実施の望ましいあり方、先進的な事例**を示すことにより、地方公共団体の取組が広がるとともに、取組の更なる推進を図ることを目的としている。

第1章 狭あい道路の取組の現状

- 1-1 狭あい道路の現状
- 1-2 狭あい道路に関する建築基準法の規定
- 1-3 狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度
- 1-4 狭あい道路対策の課題

第2章 課題に応じた取組の進め方

- 2-1 道路情報の整備・公開
- 2-2 セットバック・拡幅整備
- 2-3 後退用地の管理
- 2-4 体制の整備

第3章 狭あい道路整備の実務

- 3-1 実態の把握
- 3-2 適切な目標設定(重点的に取組むべき地域及び路線の選定)
- 3-3 計画的な拡幅整備
- 3-4 事前協議
- 3-5 周知・広報の活動
- 3-6 事業制度の構築

第4章 資料編

- (1) 地方公共団体の取組事例
- (2) 関連する国の制度

狭あい道路対策に関するガイドライン(第2章)

第2章 課題に応じた対策の進め方

狭あい道路対策の課題 (1-4で記載)

2-1 道路情報の整備・公開

- ・ 路線単位で後退しないと通行が確保されない
- ・ 後退位置が明確でないことによるトラブルの発生



- ・ 指定道路図と指定道路調書を作成・インターネット公開
- ・ 確認申請前に、前面道路について事前協議を行い、一連の情報として蓄積し、活用することが有効

2-2 セットバック・拡幅整備

- ・ 路線単位で後退しないと通行が確保されない
- ・ 安全な市街地の形成には路線単位の拡幅が必要



- ・ 市街地の類型に応じて、面的に市街地を整備する事業や個別又は路線で拡幅する事業を適用

2-3 後退用地の管理

- ・ 民間所有の後退用地に、自動販売機や花壇等が置かれると避難・通行の支障となる



- ・ 公共管理と民間管理の場合のメリ・デメを整理
- ・ 後退用地を民間が所有し続ける場合の対応策
 - ①公共による使用承諾の契約
 - ②適切な維持管理の規定を条例化
 - ③道路境界を杭等により明確化

2-4 体制の整備

① (庁内部局等) 狭あい道路の拡幅整備に適用する事業手法に応じた担当部局との連携

道路部局、公共用地担当部局、都市整備部局、上下水道部局、税務部局、消防局、環境(廃棄物)部局、警察、法務局

② (地域住民等) 路線型又は面的整備の場合、機運の醸成や所有者調整の円滑化のため、地域の住民組織等との連携

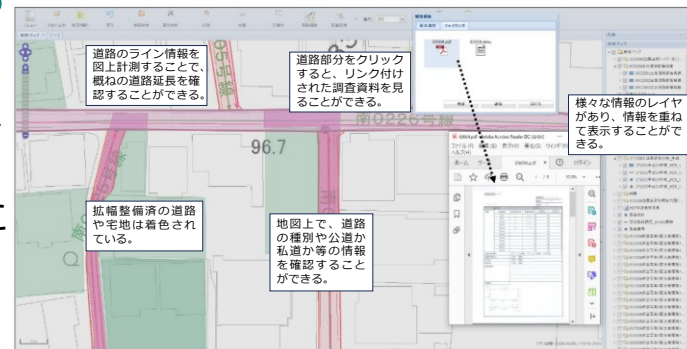
自治会(自治会長)、まちづくり協議会・その他の地区の生活課題に係る協議会、消防団・その他の地域防災組織

③ (外部専門家) 専門的な技能や法令で規定される土業の専権業務など、外部の専門家・専門事業者との連携

土地家屋調査士、測量士、司法書士、不動産鑑定士、建築士、コンサルタント(補償・まちづくり)、ガス・電気

2-1 道路情報の整備・公開

- ・狭あい道路の拡幅整備等では、**地域内の狭あい道路を含めた指定道路の実態を明らかにすることが必要不可欠。**
- ・特定行政庁は、**各路線の種類、位置、延長や幅員等を把握しデータベース化することが必要。**
- ・建築確認申請を行おうとする建築主や、前面道路の拡幅に協力をしようとする者等にとってのアクセシビリティの観点から、指定道路図と指定道路調書は**インターネットによる公開**を行うことが求められる。



GISの画面例

< 建築確認での審査・事前協議を踏まえた道路情報の整備 >

- ・個々の建築物の建替え等の機会をとらえて拡幅整備等を進める場合は、過去の物件を含め、**建築確認での審査内容を一連の情報として蓄積し**、審査に活用することが有効。
- ・道路位置等が未確定である場合は、確認申請の際に前面道路について**事前協議**を行い、**これをもとに指定道路調書を整備**していくことが考えられる。

事前協議に関するルールの整備 (⇒p.52)

- ・特定行政庁は以下に関する内規や要綱等を定め、これらに基づく届出様式を一般に公表・周知する。
 - 対象とする道路
 - 後退位置の確定に係る協議 (杭の設置)
 - 道路中心の位置の確定に係る協議 (杭の設置)
- ・条例において事前協議について規定し、建築主に対して事前協議を義務付ける。

事前協議の流れ

建築主

特定行政庁へ図面等を提出

指定道路調書や、周囲の建築計画概要書、現地の地物等をもとに、道路中心を割出す。

特定行政庁

図面等を確認 (必要に応じて補正を依頼)

道路判定時の資料等を参考に道路中心の位置を確認

特定行政庁

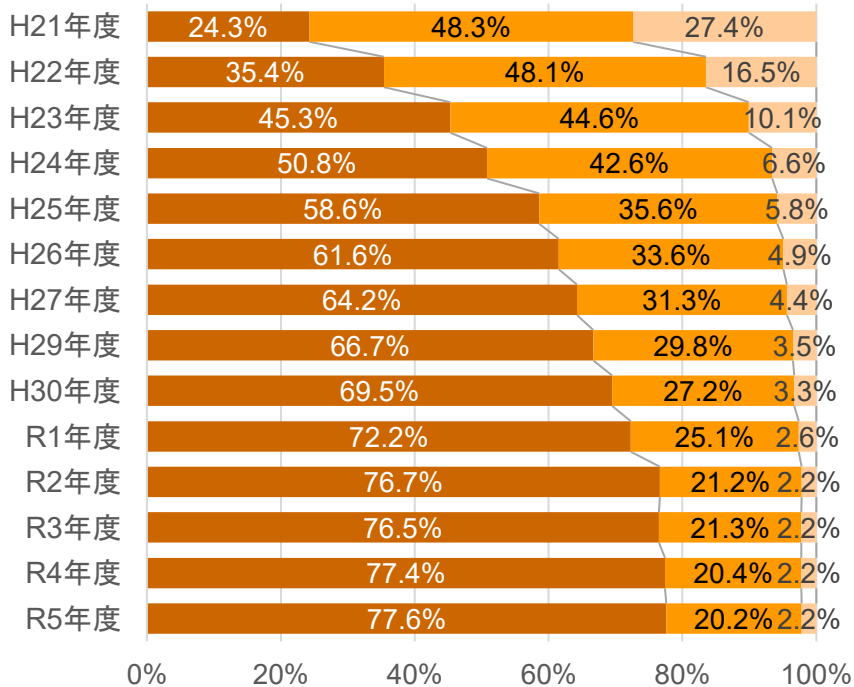
完了検査時等に図面の通り施工されているかを確認

道路情報の整備・公開の取組

- 狭あい道路の拡幅整備等を実施していく上では、2項道路等の指定道路の実態を明らかにすることが必要不可欠であることから、特定行政庁は各路線の種類、位置、延長や幅員等を把握し、データベース化することが必要。
- 建築確認申請を行おうとする建築主や、門・塀の撤去を行い前面道路の拡幅に協力しようとする者の利便性の向上を図るとともに、建築主事や確認検査機関等の事務を効率化するためにも、特定行政庁は指定道路図と指定道路調書の両者を一対のものとして作成するとともに、利用者のアクセシビリティの観点から、インターネットによる公開を行うことが求められる。（DX化対応の要請）

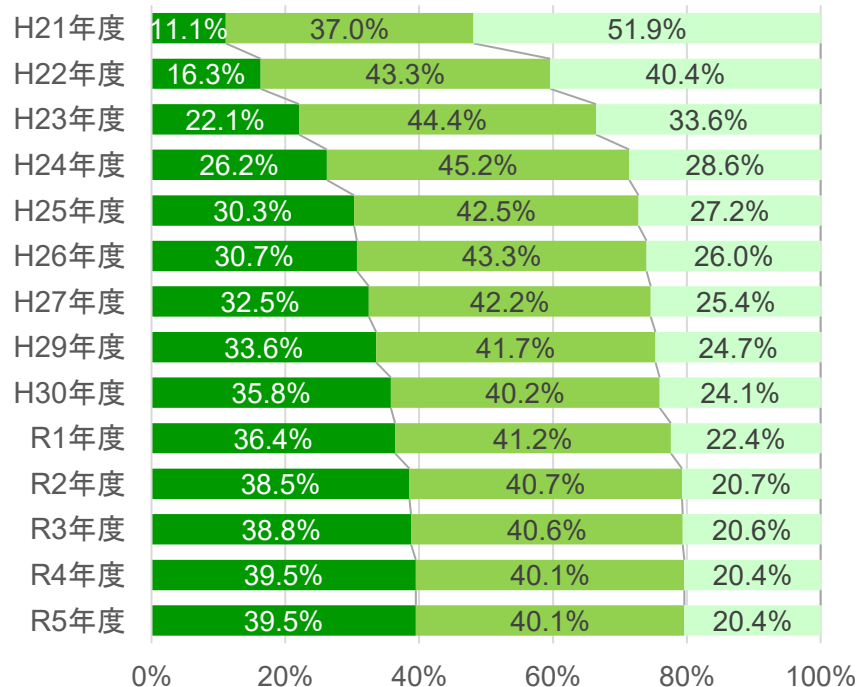
指定道路図の作成状況

■ 作成済 ■ 調査・作成中 ■ 未着手



指定道路調書の作成状況

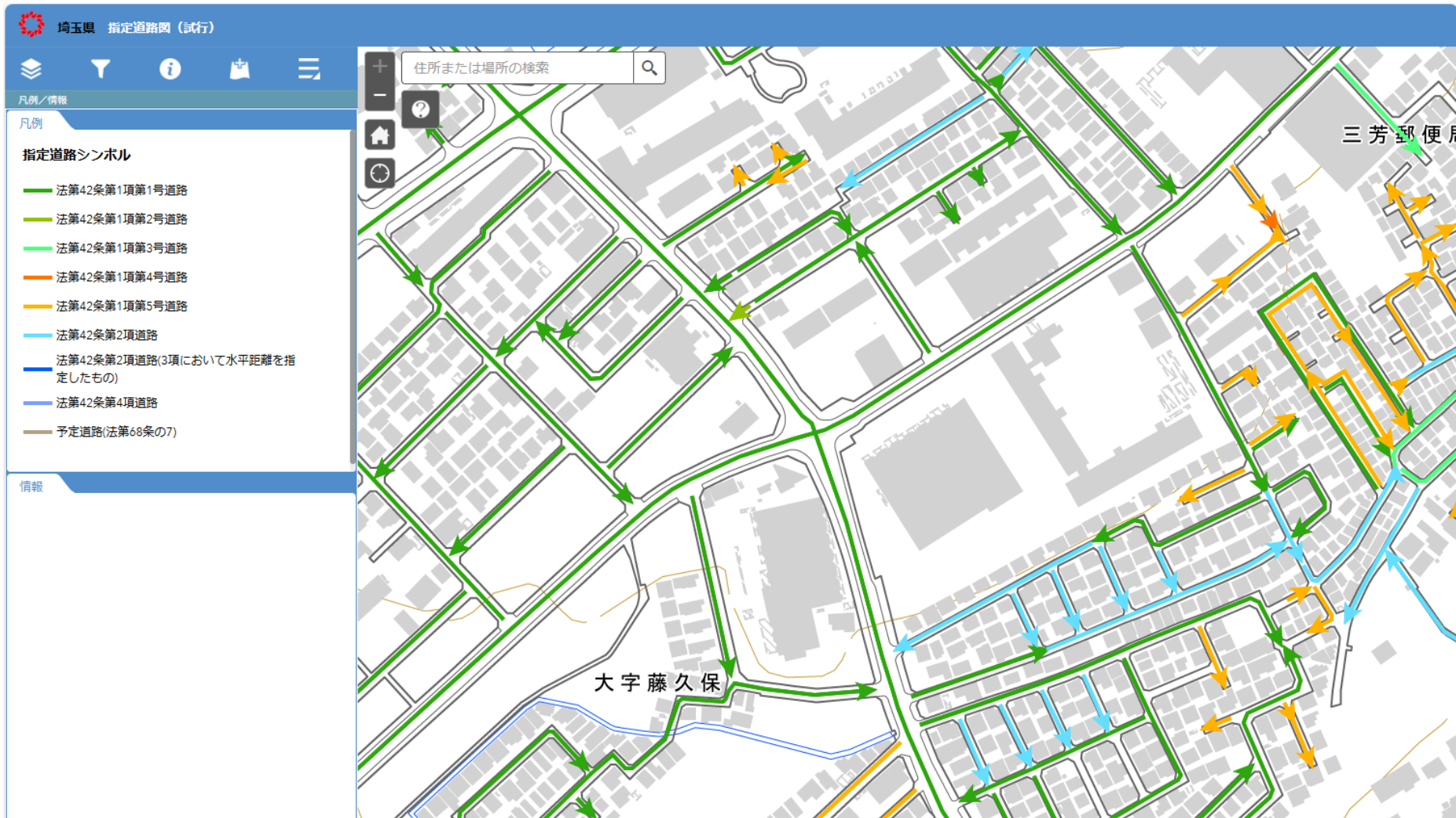
■ 作成済 ■ 調査・作成中 ■ 未着手



※ 全特定行政庁数451 指定道路情報のインターネット公開状況を国土交通省HPの建築行政のページに掲載

道路情報の公開の取組(埼玉県)

- 埼玉県においては、指定道路図をインターネット上で公開（「埼玉県指定道路図」内）。
- 指定道路調書についても、一部を上記サイトにて公開。



2-2 セットバック・拡幅整備

- 狭あい道路のセットバック・拡幅整備を行うにあたっては、**市街地の属性に対応して適切な事業手法を選択し**、取組を進めることが重要。

面的な整備改善 ▶ 関連する国の予算制度：住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）（⇒p.33）

密集住宅市街地等の狭あい道路が存在する地域において、老朽住宅等の協調・共同建替えや空地の整備等とあわせて道路の拡幅を実施

路線ごとの整備改善 ▶ 関連する国の予算制度：狭あい道路整備等促進事業（⇒p.31）

1) 「個別型」…1つ1つの敷地ごとに、建築確認申請等の都度セットバック

個別型のメリット	個別型のデメリット
<ul style="list-style-type: none"> ●徐々に拡幅が進んでいくため、周囲に対して事業の成果が見えやすい（波及効果が期待できる）。 ●建築主と個別に協議を行うため、後退整備の内容に対する同意が得やすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ●同一路線内で建替えが生じない家屋（空き家等）が1軒あると、道路としての機能が確保されない。 ●個々の建替えのタイミングによるため、同一路線の全ての敷地の後退整備が完了するまでには長い期間を要する。

2) 「路線型」…特定の路線を選定し、沿道住民の同意を得て、路線全体を一体的に拡幅

路線型のメリット	路線型のデメリット
<ul style="list-style-type: none"> ●同一路線内での整備が可能となった状態で後退用地を一斉に取得・整備を行うため、地方公共団体による後退用地の移管手続きに係る負担が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ●合意形成が難航した場合、後退整備は進まない。

2-3 後退用地の管理

- 後退用地部分を含めた路線について、地方公共団体が道路法に基づいて管理する道路とする場合には、同法に基づいて支障物の設置等を制限。
- 一方、民間により道路が管理される場合（いわゆる私道）については、支障物を設置される等の懸念があるため、適切に道路空間の維持管理がなされるよう担保する仕組みが必要。

1) 公共取得・管理する場合

⇒後退用地の位置や範囲（面積）が明確であり、所有権以外の権利関係が存在しないことが必須

公共取得管理のメリット	公共取得管理のデメリット
<公共目線> ●幅員が確保された道路を確実に整備できる。 <民間目線> ●自分で整備・管理の費用を負担しなくてよい。 ●後退用地部分の固定資産税等が課されなくなる（民間管理であっても、申請により非課税になる場合もある）。 ●接している宅地の評価額が私道（民間管理）のままの場合より高くなる。	<公共目線> ●取得（買取）の場合、整備等に費用がかかる。 <民間目線> ●所有する土地の面積は減少する

※所有者からの所有権の移転の調整が難航する等の場合は、後退用地の無償使用承諾を得て公共で整備・管理することが有効

2) 民間所有・管理の場合

⇒後退用地の維持管理に係る協定や誓約書を締結／条例により支障物件の設置を規制／境界を杭等によって明確化
補助金交付や行政負担での工事等の代行による所有者の費用負担の軽減 等

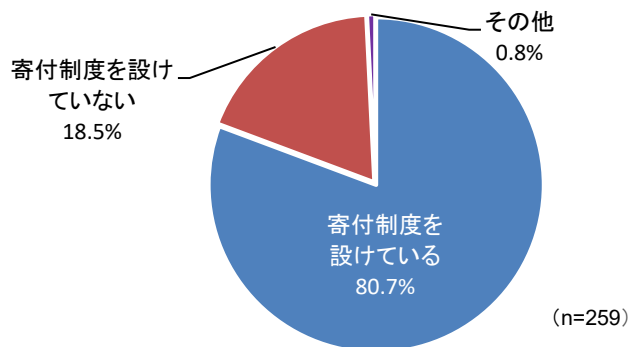
民間管理のメリット	民間管理のデメリット
<公共目線> ●整備等への費用負担が公共施工の場合より少ない。 <民間目線> ●所有する土地の面積は変わらない（ただし、後退用地の所有の有無に関わらず、後退用地の面積は建築可能な延べ床面積（容積率）や建築面積（建蔽率）の算定に含められない）。	<公共目線> ●支障物を置かれる可能性がある。 <民間目線> ●接している宅地の評価額が公共管理に比べ低い。 ●事故が起きた場合は管理者が責任を問われるため、路面が劣化した場合その補修等も管理者が自己負担で行う必要がある。

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)

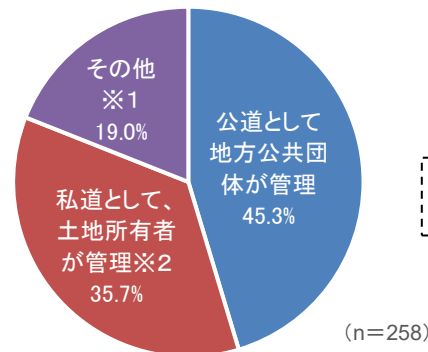
- 約8割の地方公共団体において、後退用地の寄付制度を設けている。
- 約半数の地方公共団体において、事業後の後退用地の管理を行っている。
- 私有の後退用地については、約3割の地方公共団体が固定資産税を非課税としている。

■ 後退用地の所有について



後退用地の寄付制度の有無

■ 後退用地の管理について

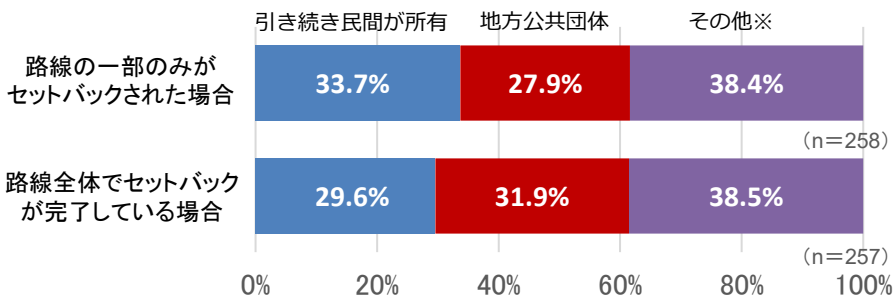


※1 「その他」を選択した理由
 ・地方公共団体が所有していない道であっても、無償使用承諾が受理されれば地方公共団体で管理 等

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

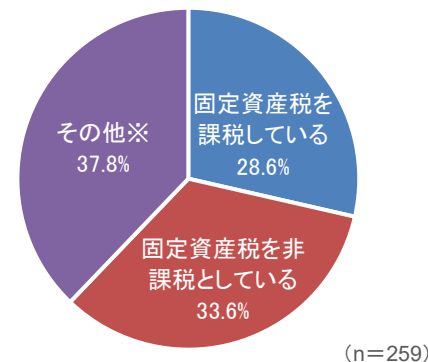
※3 後退用地の公共の用に供する道路としての維持管理について、各地方公共団体で最も多いものを選択



※ 「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
 ・路線の公共性や重要性で判断している
 ・土地所有者の意向による 等

後退用地の部分の所有者

■ 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

2-4 体制の構築

・狭あい道路の拡幅等整備については複数の事業手法の適用が考えられ、**地方公共団体内の様々な部署や、地域住民・外部専門家等と連携**して取り組む必要がある。

市内の事業の担当部局・事業に関わる部局と連携

担当部局	担当業務
建築部局	<ul style="list-style-type: none"> 道路情報（指定道路図、指定道路調書）の整備・公開 個別の建築確認申請における事前協議や拡幅についての所有者との調整
道路部局	公道の管理（路線型で拡幅整備を実施し、公道として管理する場合）
都市整備部局	密集事業（面的な整備を行う場合）

関連部局	関連するケースや内容
上下水道部局	<ul style="list-style-type: none"> 道路の拡幅整備に伴う埋設物（下水道公共柵等）の移設 地下に埋設されたインフラ（老朽管等）の更新 上下水道の整備・改良の有無の確認、整備後の管理 排水能力不足の地域における下水道施設の整備 道路幅員を確保できるように、消火栓や下水道公共柵等を計画的に後退した位置に設置
道路部局	公共取得管理する場合の整備方針の協議
公共用地担当部局	後退用地を寄附受け又は買収し公共用地とする場合
都市整備部局	まちづくり協議会への協議
環境（廃棄物対策）部局	拡幅工事の際のゴミ収集車の運転調整
税務部局	固定資産税・都市計画税の非課税に係る手続
消防局	消防活動困難区域や要改善路線に関する意見聴取
警察	工事に係る占用物件との調整、道路規制に関する協議・調整
法務局	分筆登記の手続、権利登記の手続

地域の検討組織と連携

主に連携・協力が期待される組織等	地域との連携が考えられる事項
<ul style="list-style-type: none"> ◆自治会／行政区 ◆自治会長／行政区長 ◆まちづくり協議会／その他地区の生活課題に係る協議会 ◆消防団／地域の防災組織 	<ul style="list-style-type: none"> ◆地域住民等からの要望の受付・とりまとめ・対応 ◆整備工事のスケジュールの調整 ◆機運の醸成のための地域住民との勉強会 ◆地域に対する啓発活動・合意形成 ◆地権者との交渉

専門家・事業者と連携

連携・協力が期待される専門家・事業者等	連携が考えられる事項
◆土地家屋調査士	◆境界確定／測量
◆司法書士	◆分筆登記／地目変更登記 ◆所有権移転登記／相続登記／ ◆抵当権抹消登記
◆測量士	◆公共測量
◆不動産鑑定士	◆鑑定評価
◆建築士	◆建物建築設計
◆補償コンサルタント	◆工作物補償算定
◆まちづくりコンサルタント	◆実態把握・分析等に係る調査業務 ◆合意形成等の事業化促進
◆ガス会社	◆ガス管理設状況確認／移設の調整
◆電力会社	◆電柱移設協議

<対策の必要性・ガイドラインの目的>

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画においては、新たに狭あい道路対策に係る目標が位置付けられるなど、**狭あい道路の拡幅整備の推進は、安全で良好な環境を形成する上で引き続き重要な課題。**
- 本ガイドラインは、**狭あい道路の解消に向けた制度構築や、事業実施の望ましいあり方、先進的な事例**を示すことにより、地方公共団体の取組が広がるとともに、取組の更なる推進を図ることを目的としている。

第1章 狭あい道路の取組の現状

- 1-1 狭あい道路の現状
- 1-2 狭あい道路に関する建築基準法の規定
- 1-3 狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度
- 1-4 狭あい道路対策の課題

第2章 課題に応じた取組の進め方

- 2-1 道路情報の整備・公開
- 2-2 セットバック・拡幅整備
- 2-3 後退用地の管理
- 2-4 体制の整備

第3章 狭あい道路整備の実務

- 3-1 実態の把握
- 3-2 適切な目標設定(重点的に取組むべき地域及び路線の選定)
- 3-3 計画的な拡幅整備
- 3-4 事前協議
- 3-5 周知・広報の活動
- 3-6 事業制度の構築

第4章 資料編

- (1) 地方公共団体の取組事例
- (2) 関連する国の制度

狭あい道路対策に関するガイドライン（第3章）

第3章 狭あい道路整備の実務

3-1 実態の把握

- 前面道路に係る協議や情報の更新を効率化するため、実態調査で収集した情報をGIS上で紐付けで管理。

3-2 適切な目標設定

- 市街地の安全性の確保、支障の改善の観点から、優先して整備を進めるべき重点地域や重点路線を選定。
- 選定基準・評価指標を例示。

重点地域

- ☆ 火災延焼の危険性の高い木造建築物の分布等の市街地状況を示すもの
- ☆ 道路網としての機能の欠如や生活環境への影響度合い等の道路状況を示すもの

重点路線

- ☆ 有事の際の緊急車両や避難のためのアクセス性確保の必要性等、防災に係る機能の欠如を示すもの
- ☆ 公共施設や主要道路へのアクセス、日常利用の利便向上のための必要性を示すもの

3-3 計画的な拡幅整備

- 選定した重点地域や重点路線を対象に、セットバックや拡幅整備を誘導・実現するための具体的な計画を策定。
- 計画に基づく規制の緩和措置や協定等のルール化が有効。
 - ☆ 3項道路指定による後退距離の緩和
 - ☆ 重点路線沿道の権利者による通路協定の締結

3-4 事前協議

- 2項道路等における適切な道路後退を確保するため、建築確認申請前の事前協議・道路中心位置の立ち合いによる確認を行うことが有効。
- 特に、指定道路図・指定道路調書を作成・公開していない特定行政庁においては、建築主等の手戻りを避けるためにも、事前協議を行うことが重要。

3-5 広報の活動

- 建築主が行政手続きを円滑に行えるよう、庁内の関係部局等と連携のうえ、パンフレット等に関係部局の役割分担や相談窓口について記載。
- 事業概要等を記したパンフレット、PR・解説動画の作成、ホームページでの情報発信、地域に向けた説明会やまちづくり勉強会を実施。

3-6 事業制度の規定

- 後退用地の買取・寄附・無償使用承諾による確保、整備後の道路空間の維持について、義務付けを含め実効性を担保するためには条例化が有効。
- 民有地の後退用地について、固定資産税等を非課税とする場合には、利用状況の申告義務を条例に規定。
- 建築主等が自主的に整備する場合に補助金を交付するには、補助制度要綱等の規定の整備が必要。

3-2 適切な目標設定

- ・狭あい道路の解消に向けた取組においては、各地域の実情に応じて重点的に整備すべき地域（重点地域）や路線（重点路線）を把握し、**重点地域・路線から優先して整備等を進めていくことが重要。**

重点地域

対象となる地域

- ▶ 災害リスクが高く、**火災延焼、道路閉塞による緊急車両や避難ができない**ことが見込まれる地域
- ▶ 過去に抜本的な基盤整備が実施されなかったことにより、**狭あい道路が多く残る地域**や基盤整備を行いにくい漁村集落等
- ▶ **関係住民の合意形成が図られており**円滑な事業実施による課題の早期解消など、整備効果の早期発現が見込まれる地域
- ▶ 社会情勢の変化や地域の意向により土地区画整理事業を廃止した地域（代替手法として適用）
- ▶ 面整備の事業区域に隣接し、狭あい道路の課題を抱えている地域
- ▶ 高齢化率が高く、緊急車両や介護車両の通行が多いことが想定される地域

市街地を選定する基準・評価指標

- ▶ **火災延焼の危険性の高い木造建築物の分布等**の市街地状況を示すもの
- ▶ **道路網としての機能の欠如**や**生活環境への影響度合い等**の道路状況を示すもの
- ▶ **都市計画・まちづくりに係る規制**や需要の高まりを示すもの

重点路線

具体の路線や整備時期を明確にすることで、事業の効率化を図るとともに、事業を推進していくことを地域に示し、住民の理解の増進や機運の醸成を図る

対象となる路線

- ▶ **延焼防止や緊急車両・避難の通行確保等**、市街地の安全性の向上に効果的な路線
- ▶ 地域住民からの要望が高い**日常的な使用頻度の高い路線**
※上位計画との整合をとる必要あり。

路線を選定する基準・評価指標

- ▶ 水害を回避するための排水施設、有事の際の緊急車両や避難のためのアクセス性確保の必要性等、**防災に係る機能の欠如**を示すもの
- ▶ **歩行者の通行時の安全性の確保状況**、特に通学路としての危険性を示すもの
- ▶ **交通の不便や交通事故**、又はその恐れ（ヒヤリハット）が多いかどうかの危険性を示すもの
- ▶ 公共施設や主要道路へのアクセス、日常利用の利便向上のための必要性を示すもの
- ▶ **都市計画・まちづくりに係る規制**を示すもの

重点路線・重点地域の設定の取組(杉並区)

- 特に木造住宅が密集し震災時の火災発生により延焼の危険性が高い地区である、東京都防災都市づくり推進計画の整備地域、東京都指定の不燃化特区内、並びに杉並区地震被害シミュレーション結果において被害が大きいと想定された地域を「重点整備地区」に指定。
- 火災危険度の高い木造住宅密集地域の道路や、災害時の避難・救援の拠点となる公共施設に接続する道路など拡幅整備を行う必要性が高い路線を「重点整備路線」に指定。
- これらの地区や路線では、新築等の予定がないお宅へ区職員が戸別訪問を行い拡幅の働きかけを行うなど、拡幅整備を積極的に推進。
- 建物の建替え時以外（新築、増改築以外）に狭あい道路の拡幅整備に協力する場合は、後退部分にある門や塀等の除却費などに対して助成。
- 毎年度「狭あい道路の拡幅に関する施策の実施状況」として取組実績を区のホームページで公表。

重点整備地区	重点整備路線（起点から終点）
<p>天沼1丁目の一部 本天沼1丁目の一部、本天沼2丁目の一部 阿佐谷北全域 阿佐谷南1丁目から2丁目全域 高円寺北2丁目から4丁目全域 高円寺南2丁目の一部、高円寺南3丁目全域、高円寺南4丁目の一部 方南1丁目全域 成田東1丁目から2丁目全域 堀ノ内2丁目から3丁目全域 松ノ木全域 梅里1丁目全域</p> 	<p>阿佐谷南1丁目43番から阿佐谷南1丁目27番 阿佐谷南2丁目16番から阿佐谷南2丁目17番 阿佐谷北5丁目19番から阿佐谷北5丁目41番 久我山3丁目5番から久我山3丁目20番 阿佐谷北4丁目1番から阿佐谷北4丁目28番 阿佐谷北4丁目2番から阿佐谷北4丁目11番 阿佐谷南3丁目10番から阿佐谷南3丁目47番</p>

3-3 計画的な拡幅整備

- 狭あい道路の拡幅整備を行政／所有者の個別の合意に委ねるのではなく、**路線や地区として拡幅整備の計画を立てておくことで、拡幅整備を誘導・担保**することができる。
- 計画手法は、建築協定制度や各地域が独自で運用している計画制度が活用可能。

■独自の計画制度を活用している例

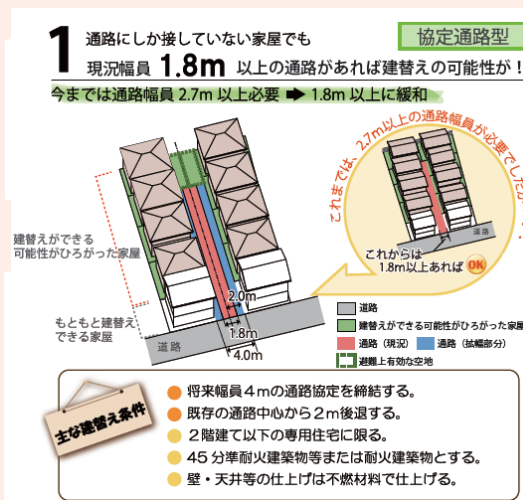
足立区街区プラン (東京都足立区)

災害時の建物倒壊や火災延焼の被害を低減することを目的に、平成26年に接道義務に係る特例許可の基準を緩和し、幅員1.8m以上の通路に面した無接道家屋を建替え対象とした。

建替えにあたっては、拡幅幅員4mの通路協定※の締結、建物用途・規模・構造・避難路確保等の建築条件を満たすことを求めている。

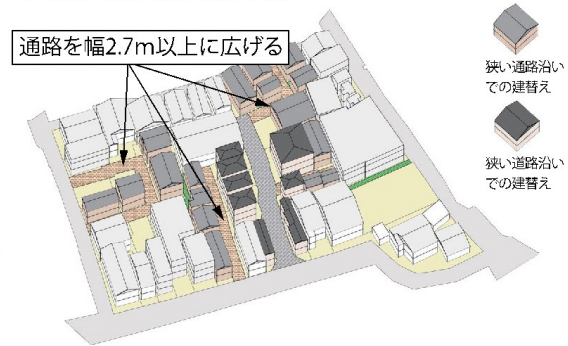
※通路協定は、通路に面する各住戸が、建替えする際に通路形成に協力することを関係権利者で約束するもの。通路に面する全ての建物が建替わることで、4m(又は2.7m)の通路が完成する。

さらに、**建物倒壊危険度が高い危険な地域(特定地域)**では、現況幅員1.2m以上の通路に面した無接道家屋でも通路幅員を2.7m以上に広げる場合は建替え(特例許可)の対象とし、通路要件を緩和した代わりに、**区が決定する「街区プラン」に即した建替え計画であることを要件**としている。



街区プランとは

安全で快適な住環境等の保全及び向上を図るため、決められた街区ごとに通路の幅広や二方向避難等の必要な事項を区が定めたものです。



街区プランの詳細については、足立区ホームページをご覧ください

街区プランは、2.7mの通路網の計画図であり、**建て替え希望者からの申請を受け、区が作成する。****通路幅広や二方向避難経路の位置、敷地、建物に対する制限等を定める。**

※図の出典: 足立区「無接道家屋建替え促進パンフレット」

3-4 事前協議

- 事前協議では「道路中心線の位置」や「後退部の整備内容」、「支障物の撤去状況」について協議を行う必要があることから、一般的には以下の内容についての申告を求めている。
- このほか、各特定行政庁において把握すべき情報があれば、適宜その内容を含めた様式を定め、公表することが必要。

拡幅位置・ 権利関係	法第42条第2 項の該当・非該当
	境界確定の有無
	相続登記の未了や抵当権の設定等の所有権以外の権利設定の有無
	後退線・中心線の位置
	後退方法（中心後退・一方後退）
	後退用地の管理方法（寄附・無償使用・自己管理）
拡幅整備の 内容	支障物件の内容、規模（高さ・長さ・数量等）
	除却・整備の時期
	工事内容
自主整備/管 理の内容	自主後退の有無
	舗装内容（アスファルト・コンクリート・その他／縁石設置の可否）
	後退杭支給本数

事前協議の取組(豊島区)

- 道路中心線が確定していない狭あい道路について、建築確認申請前に特定行政庁への事前協議を行わせ、道路中心線の位置の確定を進めるとともに、拡幅整備に向けたセットバックを確保。
- 事前協議の実施を条例に規定して建築主に義務づける取組や制度要綱等により実質的に協議を求める取組が行われている。

○豊島区狭あい道路拡幅整備条例(平成13年7月13日条例第50号)

(事前協議)

第6条 建築主は、次の各号のいずれかに該当する行為を行う前に、規則で定めるところにより拡幅整備について区長と協議を行わなければならない。

- (1) 法第6条第1項(法第88条において準用する場合を含む。)の規定による建築確認の申請
- (2) 法第6条の2第1項(法第88条において準用する場合を含む。)に規定する建築確認を受けるための書類の提出
- (3) 法第18条第2項(法第88条において準用する場合を含む。)の規定による建築計画の通知

2 関係権利者(建築主である場合を除く。)は、規則で定めるところにより拡幅整備について区長と協議を行うことができる。

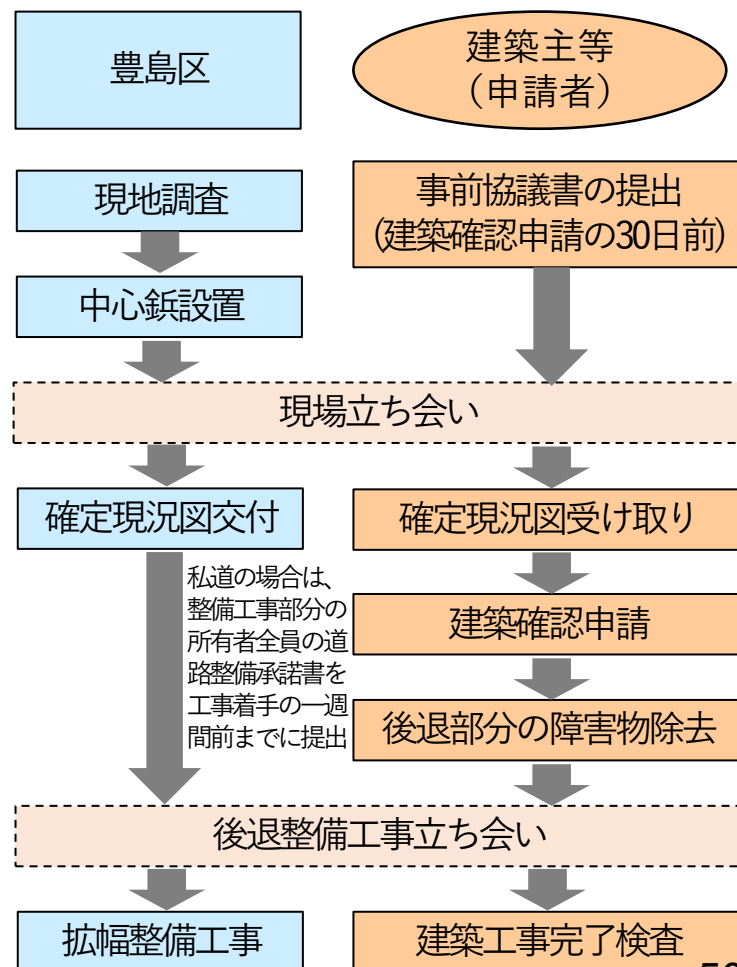
3 建築主等は、前2項の規定による協議(以下「事前協議」という。)を行う場合は、当該後退用地等の関係権利者の承諾を得るものとする。

(道路中心線の確認)

第7条 区長は、事前協議を行う場合は、狭あい道路の中心線を確認し、関係権利者の承諾を得て、当該中心線を明らかにするための措置を講ずるものとする。

(拡幅整備)

第8条 (略)



3-5 周知・広報の活動

- 狭あい道路の拡幅等整備は、**地域や土地の所有者からの理解・協力のもとに進められるため、事業の必要性やメリット・効果について広く周知・広報し、事前協議や地域との合意形成を円滑にすることが重要。**
- 建築主が実施しなければならない事項と行政が実施・代行できる事項、補助金等により支援できる内容を明示することで、事業に協力するハードルを下げることや、パンフレット等に関係部局の相談窓口等を記載することで、建築主の手続き等をスムーズにすることが期待される。

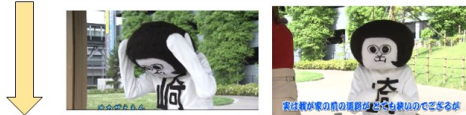
PR動画による周知の例

動画を作成しインターネットで公開・DVDの貸出(愛知県岡崎市) (⇒p.55,56)

<動画内容>

オープニング

狭あい道路に面した土地に家を建てようとするオカザエもんが、市役所の住環境整備課へ狭あい道路について相談に来た場面



- 1 狭あい道路とは
- ・建築基準法第42条第2項道路
 - ・なぜ後退が必要なのか。



2 狭あい道路のデメリット

- ・災害時(火災)に緊急車両(消防車)が進入できない。
- ・日常生活に不便する(ゴミ収集や配達車両の進入困難等)。
- ・災害時の避難経路が塞がれてしまう。



3 後退用地の管理方法について

- ・自主管理とは。
- ・自主管理の場合に土地所有者が行うこと。禁止行為や努力義務の内容説明。



4 寄附とは

- ・寄附のメリットの説明。
- ・路線整備について。



5 まとめ

- ・オカザエもんが後退用地寄附を自らの意思で決定する。
- ・新築後に建築指導課へ説明のお礼の手紙。



出典：岡崎市提供資料
狭あい道路拡幅整備推進広報番組_岡崎市
<https://www.city.okazaki.lg.jp/1100/1184/1175/p024163.html>

パンフレット配布の例

狭あい道路の危険や 拡幅整備の必要性を訴求する チラシを配布 (東京都練馬区)



説明会等を開催する例

ワークショップの開催(東京都練馬区)

集中的に防災性の向上に取り組む地区において、防災まちづくりに関する地域住民との意見交換、情報提供を実施



普及啓発の取組(愛知県岡崎市①)

- 市内の狭あい道路解消に向けた路線整備の推進を図るため制度の普及啓発の一環として、市の狭あい道路拡幅整備事業について解説した動画を作成
- 「情報特急6月特集(1)オカザえもんと学ぶ!狭あい道路ってなあに?」は、インターネットで公開するとともに、DVDの貸し出しを実施

<動画の内容>

オープニング

狭あい道路に面した土地に家を建てようとするオカザえもんが、市役所の住環境整備課へ狭あい道路について相談に来た場面



1 狭あい道路とは

- ・ 建築基準法第42条第2項道路
- ・ なぜ後退が必要なのか。



2 狭あい道路のデメリット

- ・ 災害時(火災)に緊急車両(消防車)が進入できない。
- ・ 日常生活に不便する(ゴミ収集や配達の車両進入困難等)。
- ・ 災害時の避難経路が塞がれてしまう。



普及啓発の取組(愛知県岡崎市②)

3 後退用地の管理方法について

- ・自主管理とは。
- ・自主管理の場合に土地所有者が行うこと。禁止行為や努力義務の内容説明。



4 寄附とは

- ・寄附のメリットの説明。
- ・路線整備について。

寄附のメリット

【市が次の項目を負担します】

- ◆ 後退用地などの測量
- ◆ 後退用地などの分筆、所有権移転登記
- ◆ 後退用地・すみ切り用地の舗装工事

【補助金・奨励金の制度を利用できます】 ※要申請

- ◆ 支障物などの撤去費用の補助
- ◆ すみ切り用水の奨励金

5 まとめ

- ・オカザえもんが後退用地寄附を自らの意思で決定する。
- ・新築後に建築指導課へ説明のお礼の手紙。



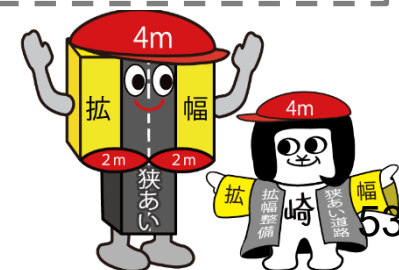
令和2年4月24日から、狭あい道路整備をPRするキャラクター「カクフックン」が誕生しました。

出典：岡崎市提供資料

狭あい道路拡幅整備推進広報番組,岡崎市(<https://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1568/1642/p024163.html>)

狭あい道路拡幅整備PRキャラクター「カクフックン」イラスト使用方法,岡崎市

(<https://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1568/2038/p026188.html>)



3-6 事業制度の規定

後退用地の取扱いや補助制度の有無、地域の実情に応じて規定項目を検討。

<p>事業の目的・対象等</p>	<p>「目的」、「用語の定義」を規定することに加えて、当該条例等が適用される「適用範囲」を規定する。「適用範囲」では、事業の対象とする区域（都市計画区域や市街化区域など）や行為（確認申請が必要な行為など）について規定する。</p> <p>また、重点地域や重点路線を設定する場合には、当該地域や路線の定義、指定の基準等又はどの地域、路線が当該地域や路線に該当するかのいずれかを規定。</p> <p>なお、詳細を別途要綱等で定める場合、整備の指導に係る要綱では「道路拡張基準」、寄附に係る要綱では「寄附採納の基準・要件」などを規定する。</p>
<p>責務・役割</p>	<p>狭あい道路の拡幅等整備に関わる各主体の責務や役割について規定し、明確化する。必ず規定すべき対象者は、行政（市区町村長）、建築主、所有者。このほか、特定行政庁や指定確認検査機関の責務を規定したり、代行を念頭に設計者等の責務を規定することも考えらる。</p>
<p>事前協議</p>	<p>事前協議を行う場合には、協議の内容や手続等について条例等で規定する。義務付けとするためには、条例で規定する。以下のような協議の変更や取下げのための手続等の規定については、条例に規定するほか、詳細な事項については別途要綱等で定めることも可能。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 事前協議（協議の申出、協議事項、提出書類等） ➢ 協議の受理等 ➢ 事前協議の取下げ（中止） ➢ 協議結果通知 ➢ 協議内容の変更

3-6 事業制度の規定

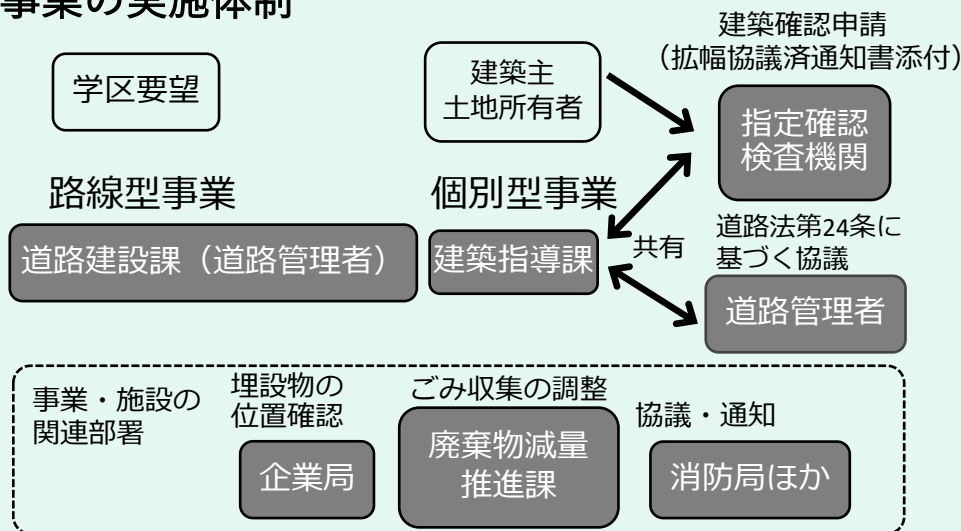
後退用地の取扱いや補助制度の有無、地域の実情に応じて規定項目を検討。

<p>後退線・境界の確定・測量・分筆・登記</p>	<p>後退用地について、後退線・境界の確定、寄附受けを円滑化するための内容を規定。 寄附受け対象の土地の範囲や面積を明らかにすること、また、寄附を受けるにあたり、土地の権利関係を整理する必要があること、これらを行うための測量・分筆・登記をどのように実施するかということについても規定。</p>
<p>整備・工事・管理</p>	<p>後退用地を拡幅する整備・工事・管理を円滑化するための内容を規定。 特に、自主整備とする場合に、舗装の方法について特定の方法（砂利敷ではなくアスファルト敷にするなど）に限る場合には、その旨を規定する。また、地方公共団体において工事を行う場合には、所有者が実施する範囲と地方公共団体で実施する範囲（例えば舗装支障物の撤去は所有者にて実施、舗装は地方公共団体など）の別を明確にすることについて規定。 また、管理については、寄附受けや無償使用承諾の場合には、後退用地を道路区域に編入し、地方公共団体が管理を行うこと、自主管理による場合には、支障物の設置に係る制限又は後退用地の機能保全に係る誓約書の提出、後退杭等を設置等の後退線の明示について規定。</p>
<p>補助対象</p>	<p>自主整備費用を補助する場合や、寄附受け・譲受け時の奨励金の交付、固定資産税評価額相当での買取等を行う場合には、その対象や交付率、交付要件を補助要綱に規定。</p>
<p>免税措置</p>	<p>民間所有の後退用地を公共の用に供する道路として固定資産税や都市計画税を非課税とする場合、管理状況を把握するための申告を求めるには条例にその旨を規定。</p>
<p>その他事項</p>	<p>各手続きに要する書類の様式も条例・要綱において規定。</p>

拡幅整備の一連の取組(大津市①)

- 個別型の拡幅整備については、「大津市生活道路拡幅整備推進条例」を制定して対応。
 - ① 建築確認申請時に拡幅協議を義務付け、後退用地を市が取得することに協力が得られる場合は、現地調査により実施の可否を判断。
 - ② 用地取得に必要な測量や分筆登記等は（公社）滋賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会へ委託し、寄附受納の確定後、拡幅工事を実施。
 - ③ 支障物件の除去や隅切り用地の寄附に対しては、助成金や奨励金を交付。
 - ④ 自主整備とする場合には、土地所有者に機能保全誓約書を提出させ、拡幅整備に係る工事費を助成。
 - ⑤ 無償使用とする場合は、分筆登記が困難な敷地について、安全確保のため道路管理者による拡幅整備が必要な場合に限り、土地使用貸借契約を締結して、工事を実施。
- 路線型の拡幅整備については、学区から拡幅整備の要望のあった路線であって、所有者から寄附の合意を得ている場合に限り対応。

事業の実施体制

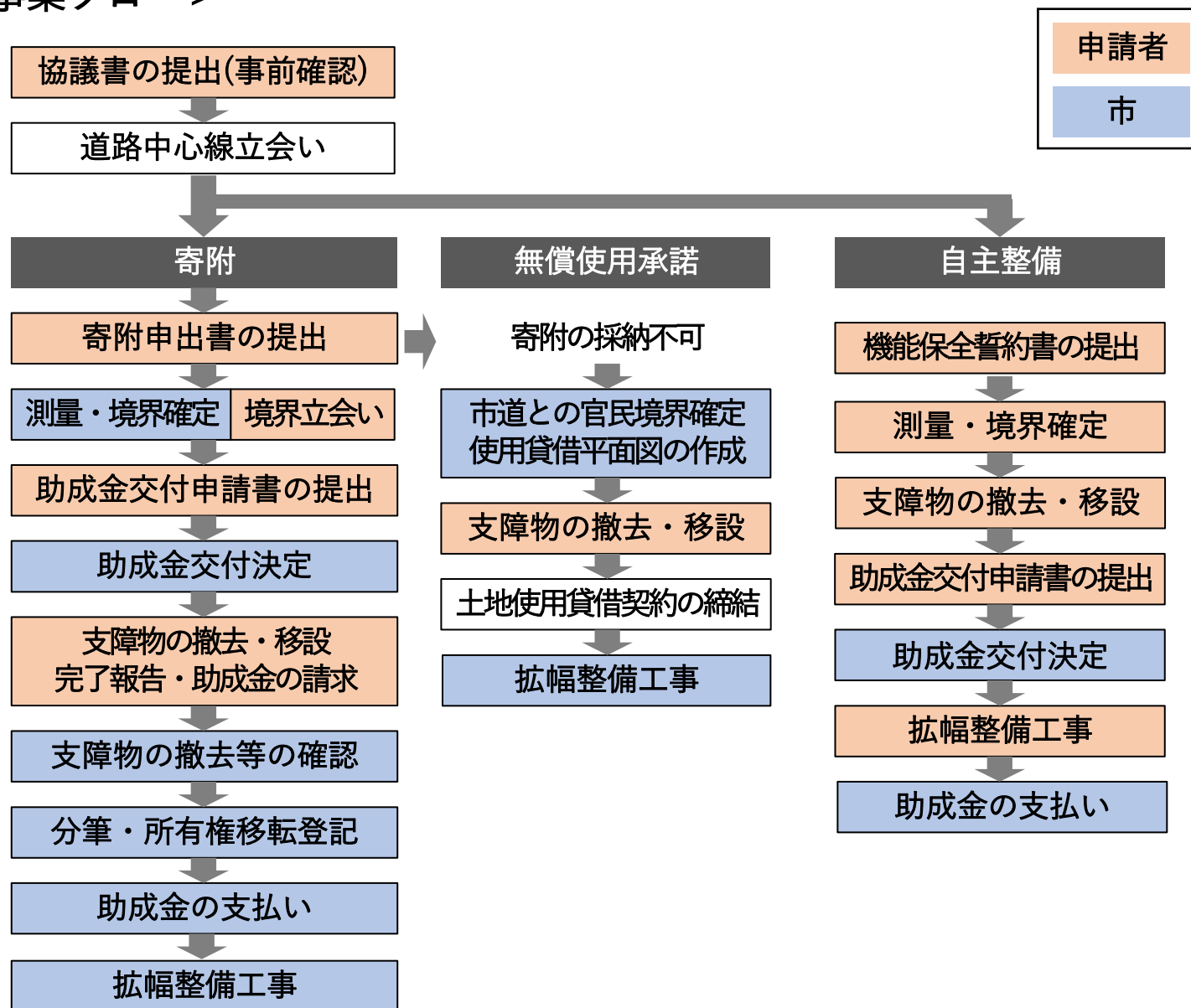


<大津市生活道路拡幅整備推進条例の内容>

- 第1条 目的／第2条 定義
- 第3条 市の責務／第4条 指定確認検査機関の責務／
- 第5条 建築主等の責務
- 第6条 事前協議
- 第7条 拡幅整備等
- 第8条 助成金及び奨励金
- 第9条 助成金等の交付決定の取消し等
- 第10条 機能保全（自主管理する所有者の努力規定）
- 第11条 適用除外（対象外とする区域）
- 第12条 指導及び勧告（違反行為に対する措置）
- 第13条 公表（違反行為に対する公表）
- 第14条 委任 ※ 手続き等を施行規則に委任

拡幅整備の一連の取組(大津市②)

<事業フロー>



- 狭あい道路が私道で、後退用地部分を民間が所有し続ける場合、建築基準法の規定により後退用地における建築物の建築は制限されるが、支障物の設置まで規制することはできない。
- 後退用地への支障物件の設置を禁止するため、条例において、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、更に従わない場合には行政代執行法に基づく措置を行うことを規定。

○杉並区狭あい道路の拡幅に関する条例(平成元年4月1日条例第17号) (抄)

(支障物件の設置の禁止)

第2条の4 何人も、後退用地(法第42条第2項の規定により指定された道に係るものに限る。)に支障物件を設置してはならない。ただし、区長が杉並区狭あい道路の拡幅に関する協議会の意見を聴いて、特に必要があると認めるときは、この限りでない。

(勧告、命令及び公表)

第2条の5 区長は、前条の規定に違反した者に対し、支障物件の除却その他必要な措置をとることを勧告することができる。

2 区長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかったときは、その者に対し、期限を定めて、その勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。

3 区長は、前項の規定による命令を受けた者が正当な理由なくその命令に従わないときは、その旨を公表することができる。

4 区長は、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ、当該命令を受けた者に対し、意見を述べ、証拠を提示する機会を与えた上で、杉並区狭あい道路の拡幅に関する協議会の意見を聴かなければならない。

(代執行)

第2条の6 区長は、前条第3項の規定により同条第2項の規定による命令に従わない旨を公表された者が当該命令に係る措置を履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定により、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

2 区長は、前項の規定により代執行をしようとするときは、あらかじめ、杉並区狭あい道路の拡幅に関する協議会の意見を聴かなければならない。

住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) 埼玉県内で実施中の事業(R7年度当初時点)

- 埼玉県内では、8地区で住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)を実施し、道路の整備等を進めている。
 ※8地区：川口市6地区、蕨市1地区、毛呂山町1地区

【事業事例】埼玉県川口市 芝中央地区

- 小規模な宅地開発等が進んで建物の密集度が高まり、通り抜けのできない道路や狭い道路に接した宅地と併せて防災上の観点から問題が生じるなど、交通安全上の面でも問題を抱えている。
- 都市計画道路沿道においては、沿道型土地区画整理事業を実施し、その他区域については、住宅市街地総合整備事業による区域内の整備、地区計画及び準防火地域の指定による規制誘導を行い、災害に強い安全安心なまちづくりを進める。

地区名：芝中央地区(しばちゅうおう)

所在地：埼玉県川口市

地区面積：約42.7ha

整備内容：道路、小公園の整備、
老朽建築物除却等

事業期間：平成29年度～令和8年度

総事業費：約89億円

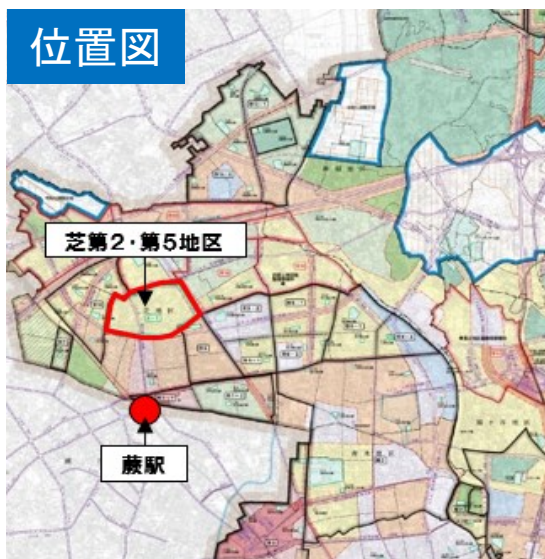
【地区現況】



計画図



位置図



※図の都市計画道路・骨格道路の線形は正確なものではなく、概ねの位置を示しています。

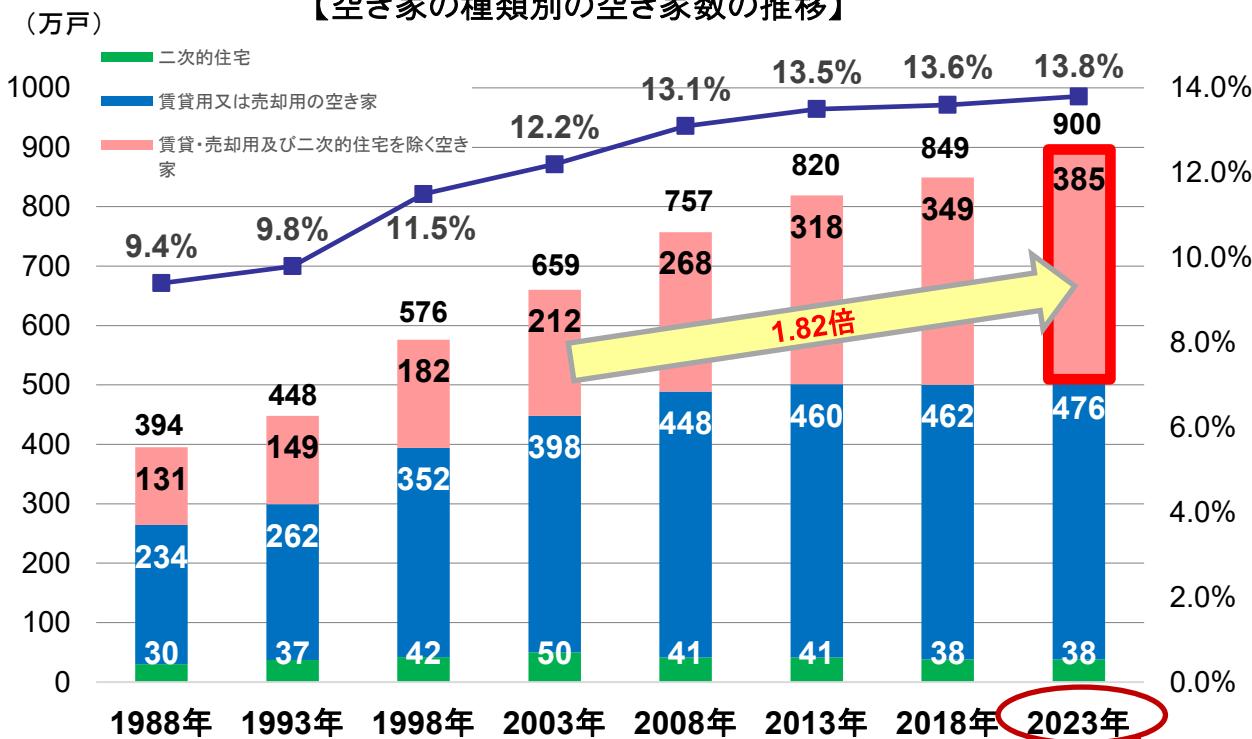
(参考) 最近の話題

- **空き家の状況(総務省令和5年住宅・土地統計調査速報集計)**
- **空家法改正における狭あい道路に係る規制の合理化**
- **地域再生法改正における住宅団地再生における廃校の利活用の促進**
- **広域的地域活性化法改正における二地域居住者向け施設の整備促進**

空き家の現状(種類別)

- 住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数は、この20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(使用目的のない空き家)」(385万戸)がこの20年で約1.8倍に増加。
- 「使用目的のない空き家」は、「一戸建(木造)」(268万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

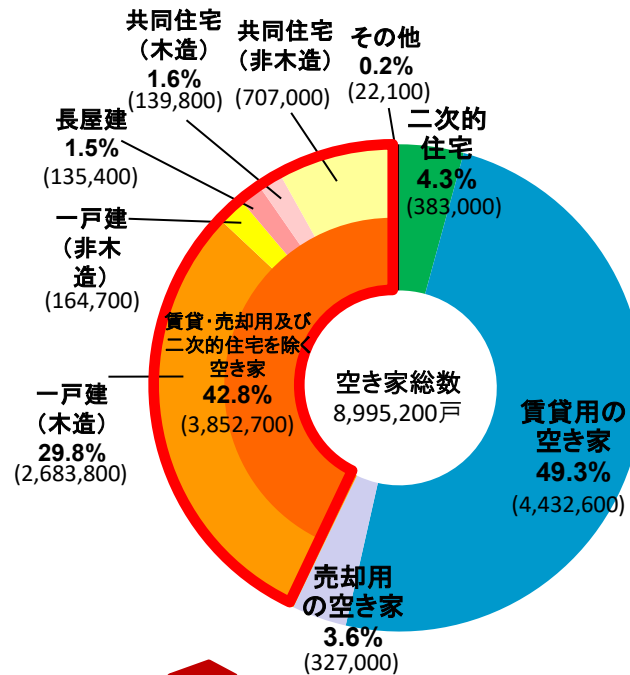
【空き家の種類】

二次的住宅:別荘及びその他(たまたま寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の空き家:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【空き家の種類別内訳】

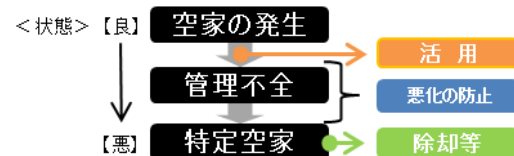


【出典】令和5年住宅・土地統計調査
住宅数概数集計(速報集計)(総務省)

公布日：令和5年6月14日、施行日：令和5年12月13日

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



改正法の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行**制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③財産管理人*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件

改正前

- 接道義務を満たさない幅員4m未満の道に接している空き家の建替え等のためには、個別許可が必要となり手続きのハードルが高い

改正後

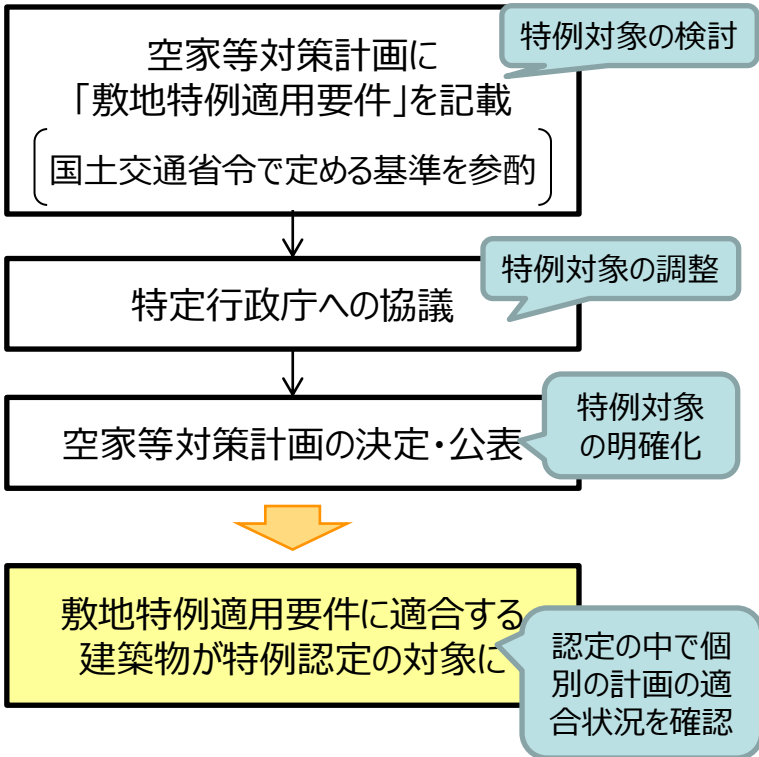
空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン(令和5年12月公表)

- 市区町村が定めた空家等活用促進区域において建築基準法の接道規制を合理化

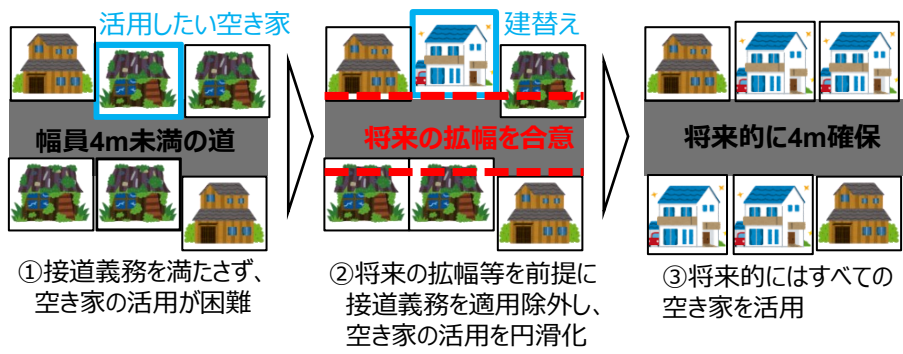
創設

市区町村が定める空家等活用促進区域において、あらかじめ**適用除外の要件を明示**するとともに、**建築審査会の同意を不要**とすることで、建築基準法の接道義務の適用除外を円滑化

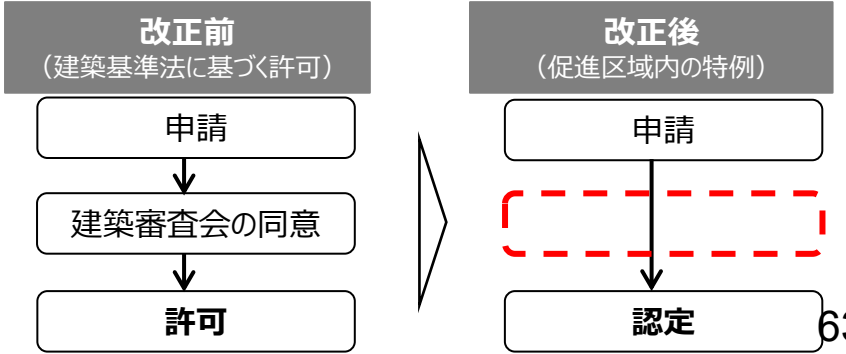
<特例の流れ>



<促進区域において認められる例>





<特例による効果>



参酌基準

 公布日：令和5年12月12日
 施行日：令和5年12月13日

- 参酌基準は、建築基準法第43条2項2号の特例許可の基準（包括同意基準を基本）のうち、多くの特定行政庁で採用されている標準的な基準を定めることとし、約5割の基準を包含するように設定。
- 特定行政庁における接道規制の特例許可の運用実態を踏まえ、区域の類型に応じた以下の2種類の基準を設定。

区域の類型	参酌基準			
	構造	規模	用途	道の拡幅の同意等
防火地域又は準防火地域等 （主に都市部で建築物が建て詰まっているような区域） 	<ul style="list-style-type: none"> 耐火建築物等又は準耐火建築物等 【第4条】 耐震診断基準に適合していること 【第3条】 	<ul style="list-style-type: none"> 地階を除く階数が2以下 【第7条】 	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての住宅 【第6条】 	<ul style="list-style-type: none"> 当該道について、将来拡幅すること及び将来にわたって通行することについての同意等が近隣でなされていること 【第2条】 当該建築物について、拡幅後の道の境界線までセットバックすること 【第2条】
上記の区域以外 （主に地方部で建築物の敷地に余裕があるような区域） 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断基準に適合していること 【第3条】 		<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての住宅 兼用住宅 【第6条】 	<ul style="list-style-type: none"> 拡幅後の道を建築基準法上の道路とみなして、同法第3章（道路内建築制限、前面道路容積率制限、道路斜線制限）の規定に適合させること 【第5条】

地域再生法の改正(地域住宅団地再生事業)

令和6年4月19日公布
令和6年10月1日施行

【住宅団地をめぐる状況、課題】

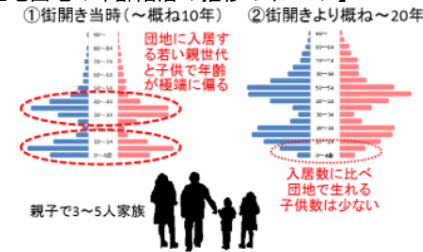
- 住宅団地は全都道府県に約**3,000団地** (5ha以上)。
高度成長期を中心に大量に供給。
- 多くの団地で、**住民の高齢化**が進行。**空き家等の発生**の懸念。
また、**住居専用地域**が指定され、**多様な用途の立地**が困難。

【高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】
市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的な事業計画を作成

官民共創

<拡充> 地域再生推進法人から市町村への計画作成等の提案が可能に

※データ出典：H30国土交通省調査（5ha以上の住宅団地を対象）
【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

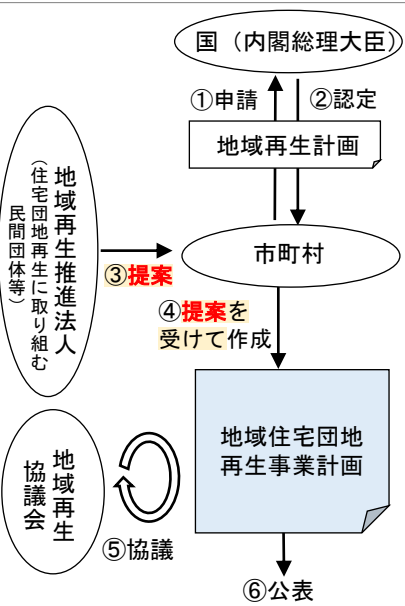


【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



小学校跡にオフィス等を含む多世代交流拠点施設を整備した事例(春日井市高蔵等ニュータウン)
住宅団地に介護、移動・配達支援、コワーキング等のサテライト拠点を整備した事例(三木市緑が丘地区)

【手続イメージ】



【計画の効果】

- (1)住宅団地に限定した区域の設定が可能
- (2)関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに
- (3)事業実施に当たって・必要な個別の手続(同意、指定、届出等)が不要に(ワンストップ化)
・許可が必要な場合、予見可能性が向上

【具体的措置】

- 建築物の整備方針に適合すれば用途地域で規制された建築物の用途の特例許可が可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- 有料老人ホームの知事への事前届出が不要
- 介護事業者の指定みなしで事業者の申請が不要
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画の国交大臣認定を得ることで個別の許認可・届出が不要

手続のワンストップ化

既存ストックの有効活用

- <拡充>
- 建築物の整備方針に適合すれば学校の用途を変更した場合にも引き続き**高さ制限の適用を除外**
 - 建築物の整備方針に適合すれば住宅の用途を変更した場合に住宅として適用されていた**容積率の緩和措置を引き続き適用可能**
 - 本計画に基づく日用品に係る露店等の施設による**都市公園の占用は原則として許可**等

OUR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

住居専用地域建築物整備促進事業(用途地域の制限に係る許可の特例)

概要

- 各住居専用地域における用途規制は、特定行政庁が一定の手続を経た上で、「住居環境を害するおそれがない」又は「公益上やむを得ない」と認めた場合に限り、特例許可によって緩和することができるが、個別に慎重な判断が必要。
- 現行地域再生法の特例措置により、認定市町村が「建築物の整備に関する基本的な方針」を記載した地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「当該方針に適合すると認める場合」にも特例許可を行うことが可能。
- 今般、認定市町村が事業計画を作成プロセスで、**事前に特例許可に必要な手続(公聴会の開催・建築審査会の同意)を行うことを可能とし**、特例制度の更なる円滑化を図る。

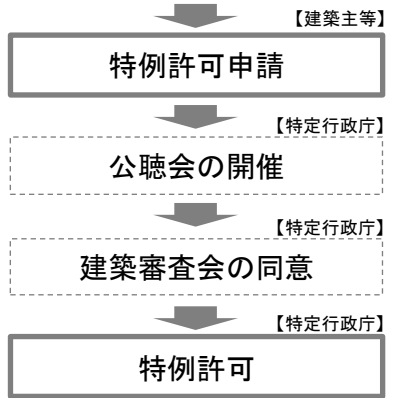
改正の内容

特例許可手続

【認定市町村】

国土交通大臣の同意を得て、「建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表

※ 計画案について、公聴会による意見聴取をし、建築審査会への同意を得ることが可能。



今回改正の効果
※の手続を経た場合に省略可能

(活用イメージ)

- 事務所の立地が制限されている第一種低層住居専用地域で廃校をコワーキングスペース等への用途変更を許可



用途変更



- <特定行政庁が許可できる場合>
- ◇各用途地域の住居環境を害するおそれがないと認める場合
 - ◇公益上やむを得ないと認める場合
 - ◆地域住宅団地再生事業計画に定められた基本方針(用途地域の指定の目的に反しないものに限る。)に適合すると認める場合
- <令和元年の改正において措置済の特例>

特定区域住宅用途変更特定建築物整備促進事業

(容積率の算定に係る認定の特例)

概要

- 建築基準法の容積率の算定にあたっては、住宅については一部の床面積を算入しない緩和措置が設けられている。このため、住宅の用途を変更して、特定建築物(日常生活に必要な施設の用途に供する建築物)にしようとすると、これらの緩和措置を使わず、既存住宅をそのまま活用できない場合がある。
- 「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画の作成・公表により、特定行政庁は、「容積率が算入されない部分を有する住宅の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物」とする場合において、引き続き、当該部分を容積率に算入しないこととするための特例認定を行うことができることとする。

改正内容

特例認定手続

【認定市町村】

計画案の公告・縦覧等を経て、
「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が
記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・
公表



【建築主等】

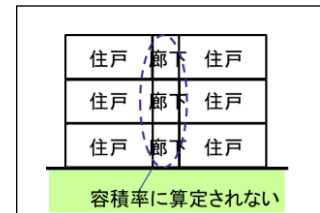
特例認定申請



【特定行政庁】

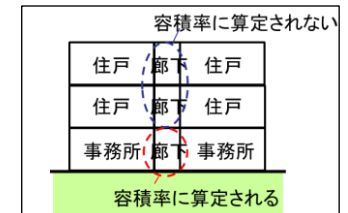
特例認定
(建築基準法第52条第6項第3号)

(活用イメージ)



共同住宅

用途変更



1階を事務所に転用

<特例認定の対象>

- ①従前が容積率に算入されない部分を有する住宅で、
- ②用途を変更して「基本的な方針」に適合する建築物とする場合における当該部分
- ③(1)かつ(2)と特定行政庁が認めるもの
 - (1)住宅団地再生を図るためにやむを得ない
 - (2)交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない

<特例認定の効果>

認定を受けた部分は、引き続き、容積率に算入されない

特定区域学校用途変更特定建築物整備促進事業

(高さの限度に係る許可の特例)

概要

- 建築基準法の第一種低層住居専用地域等における建築物の高さの制限は、「学校等であって、その用途上やむを得ない」と特定行政庁が認めて許可した場合に限り、適用除外することができる。
- 一方で、当該許可を受けた学校が廃校となり、用途を変更して、特定建築物(日常生活に必要な施設の用途に供する建築物)にしようとする、当該制限が支障となり校舎等の既存建築物をそのまま活用できない場合がある。
- 認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「許可を受けた学校の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物」とする場合において、引き続き、当該建築物の高さ制限を適用除外するための特例認定を行うことができることとする。

改正内容

特例認定手続

【認定市町村】

計画案の公告・縦覧等を経て、
「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表



【建築主等】

特例認定申請



【特定行政庁】

特例認定
(建築基準法第55条第4項第2号)

(活用イメージ)



廃校

用途変更



地域の交流拠点

<特例認定の対象>

- ①建築基準法第55条第4項第2号の許可を受けた学校で、
- ②用途を変更して「基本的な方針」に適合する建築物とする場合における当該建築物
- ③(1)かつ(2)と特定行政庁が認めるもの
 - (1)住宅団地再生を図るためにやむを得ない
 - (2)低層住宅に係る良好な住居環境を害するおそれがない

<特例認定の効果>

認定を受けた建築物は、引き続き、高さ制限を適用しない

広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律

※令和6年5月22日公布、令和6年11月1日施行

背景・必要性

- コロナ禍を経て、UJターンを含めた若者・子育て世帯を中心とする二地域居住へのニーズが高まっていることから、地方への人の流れの創出・拡大の手段として、二地域居住の促進が重要。しかし、その促進に当たっては、「住まい」「なりわい(仕事)」「コミュニティ」に関するハードルが存在。
- このため、二地域居住者向けの住宅、コワーキングスペース、交流施設等の整備や、市町村による地域の実情を踏まえた居住環境の整備の取組に対する制度的な支援が必要。

1【都道府県・市町村の連携】二地域居住※1促進のための市町村計画制度の創設

- 都道府県が二地域居住に係る事項を内容に含む広域的地域活性化基盤整備計画を作成したとき、市町村は二地域居住の促進に関する計画(特定居住促進計画)を作成可能

- 特定居住促進計画には、地域における二地域居住に関する基本的な方針、拠点施設の整備に関する事項等を記載するものとし、当該計画に定められた事業の実施等について法律上の特例を措置(住居専用地域において二地域居住者向けのコワーキングスペースを開設しやすくする等)

⇒ 空き家改修・コワーキングスペース整備について支援<予算>

- 市町村は、都道府県に対し、二地域居住に係る拠点施設と重点地区をその内容に含む広域的地域活性化基盤整備計画の作成について提案が可能

都道府県(広域的地域活性化基盤整備計画)

- ✓ 広域からの来訪者(観光客等)を増加させるインフラ(アクセス道路等)の整備事業等【現行】
 - ✓ 二地域居住に係る拠点施設【新設】
 - ✓ その整備を特に促進すべき重点地区【新設】
- ⇒ インフラ整備(都道府県事業)について社会資本整備総合交付金(広域連携事業)により支援<予算>

市町村(特定居住促進計画)【新設】

- ✓ 特定居住促進計画の区域
- ✓ 二地域居住に関する基本的な方針(地域の方針、求める二地域居住者像等)
 - * 住民の意見を取り入れた上で公表し、地域と二地域居住者とを適切にマッチング
- ✓ 二地域居住に係る拠点施設の整備
- ✓ 二地域居住者の利便性向上、就業機会創出に資する施設の整備
 - * 事業の実施等について法律上の特例を措置



<住宅>



<コワーキングスペース>



↑整備イメージ

2【官民の連携】二地域居住者に「住まい」「なりわい」「コミュニティ」を提供する活動に取り組む法人(二地域居住等支援法人※2)の指定制度の創設

※2法律上は「特定居住支援法人」

- 市町村長は二地域居住促進に関する活動を行うNPO法人、民間企業(例:不動産会社)等を二地域居住等支援法人として指定可能
 - 市町村長は空き家等の情報、仕事情報、イベント情報などの関連情報を情報提供(空き家等の不動産情報は本人同意が必要)
 - 支援法人は、市町村長に対し、特定居住促進計画の作成・変更の提案が可能
- ⇒ 支援法人の活動について支援<予算>

3【関係者の連携】二地域居住促進のための協議会制度の創設

※3法律上は「特定居住促進協議会」

- 市町村は、特定居住促進計画の作成等に関し必要な協議を行うため、当該市町村、都道府県、二地域居住等支援法人、地域住民、不動産会社、交通事業者、商工会議所、農協等を構成員とする二地域居住等促進協議会※3を組織可能

【目標・効果】二地域居住の促進により、地方への人の流れの創出・拡大を図る
(KPI)①特定居住促進計画の作成数:施行後5年間で累計600件

②二地域居住等支援法人の指定数:施行後5年間で累計600法人

広域的・地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律 特定居住促進区域における用途規制の合理化

改正背景

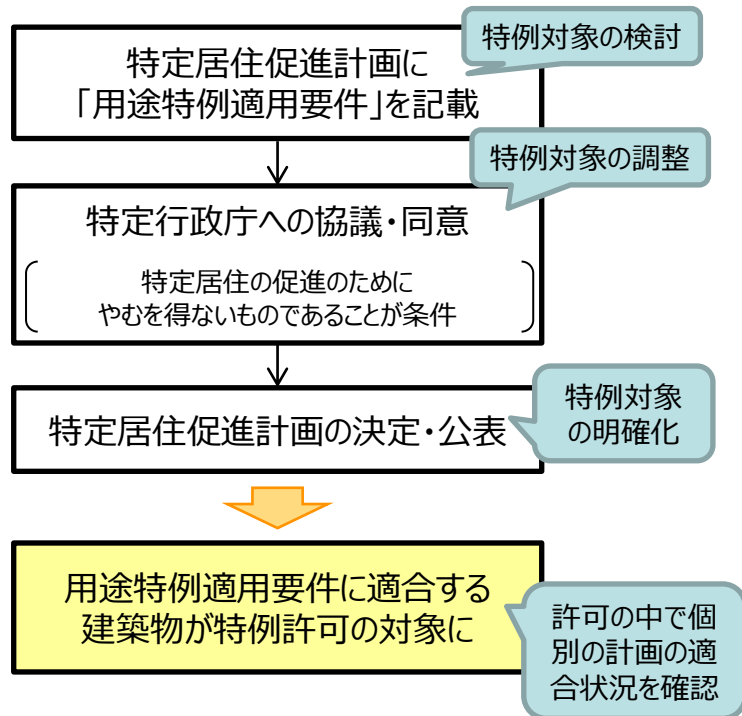
- 二地域居住の促進に当たって必要な施設を整備するためには、個別許可が必要となり手続きのハードルが高い

改正概要

- 市町村が定めた特定居住促進区域において建築基準法の用途規制を合理化

創設 市町村が定める特定居住促進区域において、あらかじめ**適用除外の要件を明示**することで、建築基準法の用途規制の適用除外を円滑化

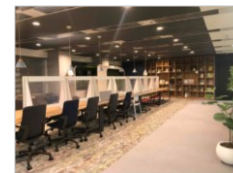
<特例の流れ>



<特例対象として想定される例>

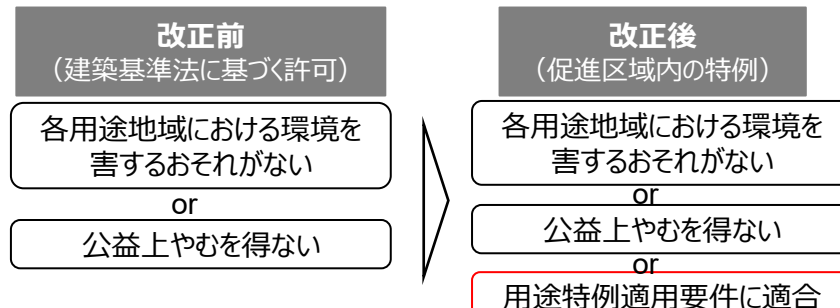


第一種低層住居専用地域に指定されている中心市街地で空き家をカフェとして活用



第一種中高層住居専用地域に指定されている住宅団地で空き家をシェアオフィスとして活用

<特例による効果>



特例許可の観点を追加

- 災害はいつでも、どこでも起こりうるもの。
- 被害を抑えるには**事前の防災対策が必要不可欠**。
- 建築行政の観点では、**耐震性のない老朽化した住宅等が密集する市街地の整備改善**が最も重要。
- 2項道路をはじめとする**狭あい道路**や建築基準法の道路に該当しない**道の沿道**については、建て替え等に制約もあり、**更新が進まず危険な状態が存置**されやすい。
- 今後は、**路線単位や面的な整備改善の計画的な取組が必要**。
- そのためには、**庁内関係部署**はもとより、**地域住民**、地域で活躍する**外部の専門家等**との**連携・協力**が不可欠。
- このような意図でガイドラインを作成しており、先行する地方公共団体の取組事例も紹介しているので、是非ともこれを参考に**具体の取り組みを進めていただきたい**。

ご清聴ありがとうございました。