

八尾市小規模要綱協議

道路後退整備基準のしおり

目次

◎ はじめに	1
◎ 八尾市小規模要綱協議申出に係る道路後退用地整備基準	2
◎ 後退用地等道路舗装起工承諾書（別記様式）	4
◎ 後退杭の設置及び後退用地の市費道路舗装	
○ 後退杭の設置	5
・ 設置報告書の記入について	6
○ 後退用地の市費道路舗装	6
・ 後退用地等道路舗装起工承諾書の記入について	7
◎ 事務の流れ	8
◎ 後退杭等設置報告書	9

【問合先】

八尾市建築部審査指導課

TEL 072-924-8554（直通）

はじめに

私たちの生活に密着した道路は、単に通行のためだけでなく、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、八尾市内には幅が4 mに満たない狭い道路（みなし道路）が数多く存在し、良好な住環境の向上を図っていくうえで、大きな課題となっています。

さて、建築基準法では、建築物を建築しようとする場合、建築する敷地は幅員4 m以上の道路に接していることが基本となっており、4 m未満の道路の場合はその中心から2 m（反対側が川等の場合は、反対側の境界線から4 m）後退しなければなりません。（建築基準法第42条第2項）

八尾市では、安全なまちづくり、良好な都市環境の形成及び保全を図るため、開発指導要綱を改正し、適用範囲を建築確認を必要とする建築行為等として、敷地面積300 m²未満の非住宅（店舗、工場、事務所、倉庫その他）及び戸建住宅の建築について、平成8年10月1日から、新たに小規模要綱協議申出制度を行っています。

この小規模要綱協議申出に係るみなし道路の道路後退について、「八尾市小規模要綱協議申出に係る道路後退用地整備基準」を制定し、平成9年7月1日から後退杭の設置などによって、みなし道路の後退用地の整備を図っておりますので、市民各位のなご一層のご協力をお願い申し上げます。

八尾市小規模要綱協議申出に係る道路後退用地整備基準

(趣旨)

第1条 この基準は、八尾市開発指導要綱第9条の規定による小規模要綱協議申出に係る建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第2項の規定による道路について、後退用地等の整備及び道路機能の向上を図るために必要な事項を定める。

(定義)

第2条 この基準において、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) みなし道路 法第42条第2項の規定に基づき市長が指定した道で幅員4メートル未満のものをいう。
- (2) 後退線 法第42条第2項の規定により道路とみなされる境界線をいう。
- (3) 建築行為等 建築物を建築し、又は擁壁を築造する行為をいう。
- (4) 建築主等 みなし道路に接する土地に建築行為等を行う者をいう。ただし、当該建築主と土地の所有者、管理者又は占有者が異なる場合は、それぞれを含むものとする。
- (5) 後退用地 みなし道路の元の境界線と後退線との間に存在する土地をいう。
- (6) すみ切り用地 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第144条の4第1項第2号に定める一辺2メートル以上のものと同等の土地をいう。
- (7) 後退用地等 後退用地及びすみ切り用地をいう。
- (8) 後退杭等 後退線を示す杭又はこれに準ずる標識をいう。

(適用範囲)

第3条 この基準は、次の各号の一に該当するみなし道路に接する土地において行われる建築行為等について適用する。

- (1) 要綱第9条第1項に基づく小規模要綱協議申出書に係るもの
- (2) 要綱第41条に規定する既存建築物の建て替え等の適用を受ける開発事業にあって、同第4条第1項に基づく事前協議申請書に係るもの

(後退線の確定)

第4条 建築主等は、法第6条第4項の規定による確認通知を受けたときは、「建築基準法第42条2項の規定による道路の境界明確化に関する基準」（以下「境界明確化基準」という。）に基づき境界の明確化を行わなくてはならない。ただし、境界明確化基準第5条第4号に該当する境界の明確化については、当該敷地内に後退杭等を設置するものとする。

- 2 前項の規定による後退杭等は、小規模要綱協議申出書又は事前協議申請書の回答後、後退用地等舗装起工承諾書により市長が支給するものとする。
- 3 建築主等は、後退杭等を設置したときは、速やかに市長に報告するものとする。
- 4 市長は、建築主等が後退杭等を設置したときは、当該後退杭等が前条の規定による小規模要綱協議申出又は事前協議の内容に適合したものであることを確認するものとする。

(後退用地等の整備等)

第5条 市長は、みなし道路が市道等である場合にあつて、建築主等から後退用地等舗装起工承諾書(別記様式)により申し出があつたときには、予算の範囲内において、後退用地等の舗装整備を行うものとする。

- 2 建築主等は、前項の舗装整備の申し出にあつては、後退用地等を道路用地として八尾市が無償使用し、整備することを承諾するものとする。

(遵守義務)

第6条 建築主等は、この基準に規定する事項を誠実に遵守するものとする。

(適用除外)

第7条 この基準は、次の各号のいずれかに該当するものについては、適用しない。

- (1) 国、地方公共団体及びこれに準ずる団体
- (2) 市長が不相当と認める場合

(委任)

第8条 この基準の実施について必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この基準は、平成9年7月1日から実施する。

附 則

この基準は、平成13年6月15日から実施し、平成11年5月1日から適用する。

附 則

この基準は、平成19年6月20日から実施する。

後退用地等道路舗装起工承諾書

年 月 日

(あて先) 八尾市長

建 築 主 住 所
氏 名 (印)

土 地 所 有 者 住 所
氏 名 (印)

私は、建築基準法に基づき道路後退等した下記の土地について、八尾市小規模要綱協議申出に係る道路後退指導基準第5条により道路舗装を希望するので、八尾市において舗装工事を施行することを承諾いたします。

また、当該土地が道路法上の区域に編入され、一般交通の用に供されることについても異議ありません。

なお、第三者に土地の権利を譲渡又は設定する場合においても、これを承継させます。

土地の所在地		図面	位置図・土地利用計画図
連絡先氏名		面積	幅 m×長さ m=約 m ²
電話番号		/	

***【注釈】道路法とは**

一般交通の用に供する道路に関して、路線の認定、管理、構造等に関する事項を定めた法律で、道路法上の道路には高速自動車国道、一般国道、都道府県道、市町村道があります。八尾市が維持管理する道路は道路法が適用されます。(私道には道路法が適用されません。)

道路法抜すい

(私権の制限)

第4条 道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、私権を行使することができない。但し、所有権を移転し、又は抵当権を設定し、若しくは移転することを妨げない。

【注意等】

1. 記入にあたっては、「八尾市小規模要綱協議道路後退指導基準のしおり」をご覧ください。
2. 建築主及び土地所有者の住所、氏名は自ら署名し、押印してください。
3. 登記事項証明書[土地]を添付してください。

※ 下欄は、記入しないでください。

受付番号	No.	受付担当者		審査指導課受付欄
受付日	平成 年 月 日	連絡先氏名		
希望時期	平成 年 月 日頃			
面積		TEL		
工 法				
施工業者				

後退杭の設置及び後退用地の市費道路舗装

後退杭の設置

あなたが建築しようとしている敷地に接する道路は、建築基準法第42条2項に基づき、その中心から2メートル（反対側が川等の場合は、反対側の境界線から4メートル）後退しなければならない道路です。（以下みなし道路という。）

建築基準法上の道路幅員を確保するため、「建築基準法第42条2項の規定による道路の境界明確化に関する基準」に基づき道路と敷地の境界の工作物による明確化を中間検査等に先立って指導しています。ただし、そのみなし道路が市道等で後退した用地について後退用地等舗装起工承諾書を提出いただいた場合は後退杭を設置していただくことによって、市で後退部分の舗装整備を行なっています。

参考

建築基準法第42条第2項抜すい

（道路の定義）

第42条

2 この章の規定が適用されるに至った際現に立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートルの線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これに類するもの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4メートルの線をその道路の境界線とみなす。

《後退杭》

舗装整備を市で行なうにあたって後退用地が小規模要綱協議申出のとおり確保されているか確認するため、後退杭の設置を求めています。

開発指導要綱に基づく小規模要綱協議申出等の手続の完了後、建築基準法に基づく建築確認申請を行ない、その後、後退用地の舗装整備を希望される場合は、中間検査の申請までに後退用地等舗装起工承諾書を提出し、中間検査までに後退杭を当該敷地内に設置してください。

なお、設置位置等については、後退杭等設置報告書の裏面を参照ください。

《ご注意》

後退杭の設置位置は、建築主が道路の中心から2メートル（反対側が川等の場合は、反対側の境界線から4メートル）後退した位置を示すものであり、隣地との境界や既存道路敷の境界（官民境界）を示すものではありません。

《設置報告》

建築主は、中間検査受検後、速やかに後退杭等設置報告書により、審査指導課まで報告してください。

《設置報告書の記入について》

1. 設置報告書の報告者は、建築主（確認通知書の建築主が該当します）になります。
2. 代理者は、建築確認申請の代理者、工事施工者等の設置報告書の記載内容が分かる方 になりますが、代理者を選定されず、建築主が直接報告して頂いても結構です。
3. 前面道路の種別・前面道路の現況の道路明示、すみ切り・門、塀等の設置の各欄は、該当する個所の□欄に「レ」印を付けてください。
4. 添付図書は、位置図（付近見取図）、後退杭等設置図（土地利用計画図）、建築確認通知書写、設置状況写真で1部提出してください。

後退用地の市費道路舗装

八尾市では、当該道路が市道及び道路法の適用を受けて市が管理している道路の場合には、後退し確保された後退用地の舗装について、希望により市費で舗装を行います。

市費舗装を希望される方は、後退用地等道路舗装起工承諾書に必要事項を記入し申し出てください。

後退用地については、土地所有権はそのまま残りますが、道路法上の区域に編入され、一般交通の用に供され、舗装工事実施後、道路法に基づいて市で維持管理します。従って、道路に関する許認可（占用許可等）は、市で行うことになります。

なお、当該後退用地にかかる固定資産税及び都市計画税については、非課税措置となります。

*【注釈】道路法とは

一般交通の用に供する道路に関して、路線の認定、管理、構造等に関する事項を定めた法律で、道路法上の道路には高速自動車国道、一般国道、都道府県道、市町村道があります。八尾市が維持管理する道路は道路法が適用されます。（私道には道路法が適用されません。）

道路法抜すい

(私権の制限)

第4条 道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、私権を行使することができない。但し、所有権を移転し、又は抵当権を設定し、若しくは移転することを妨げない。

《市費舗装》

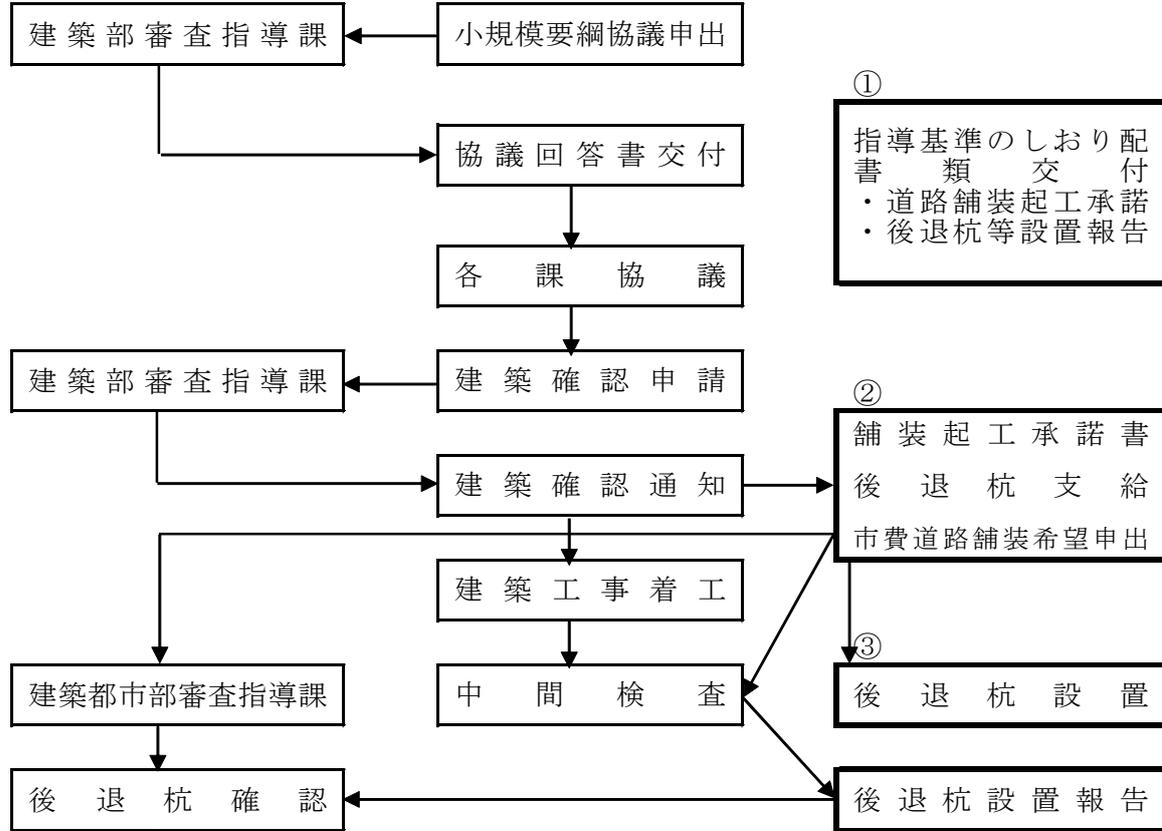
1. 市費舗装を行うのは、既存道路が市道等で道路法の適用を受けて市が管理している道路の後退用地等ですので、私道は対象になりません。
2. 後退用地等の舗装整備は、既存道路の路面状況に応じた整備（既存道路と同程度）を行います。
3. 舗装整備は、後退用地等を整備するものでありますので、建築工事等に伴う排水管、水道管、ガス管等の埋設物に関する既存道路の占用手続、復旧等は建築主側の責任で行ってください。
4. 後退用地等内にある門、塀、擁壁、生け垣、樹木等、通行の支障となるものは、舗装工事の実施時まで、建築主側で撤去し、道路としての使用を可能な状態にしてください。なお、撤去されていない場合には、舗装工事は行いません。
5. 舗装整備は、門、塀、擁壁及び生け垣を築造される場合には、これらの完了後となります。また、舗装工事の施工業者への発注が、個々ではなく一定期間毎にまとめて発注しますので、ご希望の時期とずれる場合があります。なお、後退用地等の状況で舗装整備ができない場合もありますので、あらかじめご了承ください。
6. 舗装工事の実施時期が、決定しましたら起工承諾書の連絡先に連絡しますので、工事実施当日の立会いをお願いします。
7. 建築工事（外構工事を含む。）の進捗状況で、希望施工時期がずれ込む場合には、土木管理事務所（Tel 994-1340）までご連絡ください。

《後退用地等道路舗装起工承諾書の記入について》

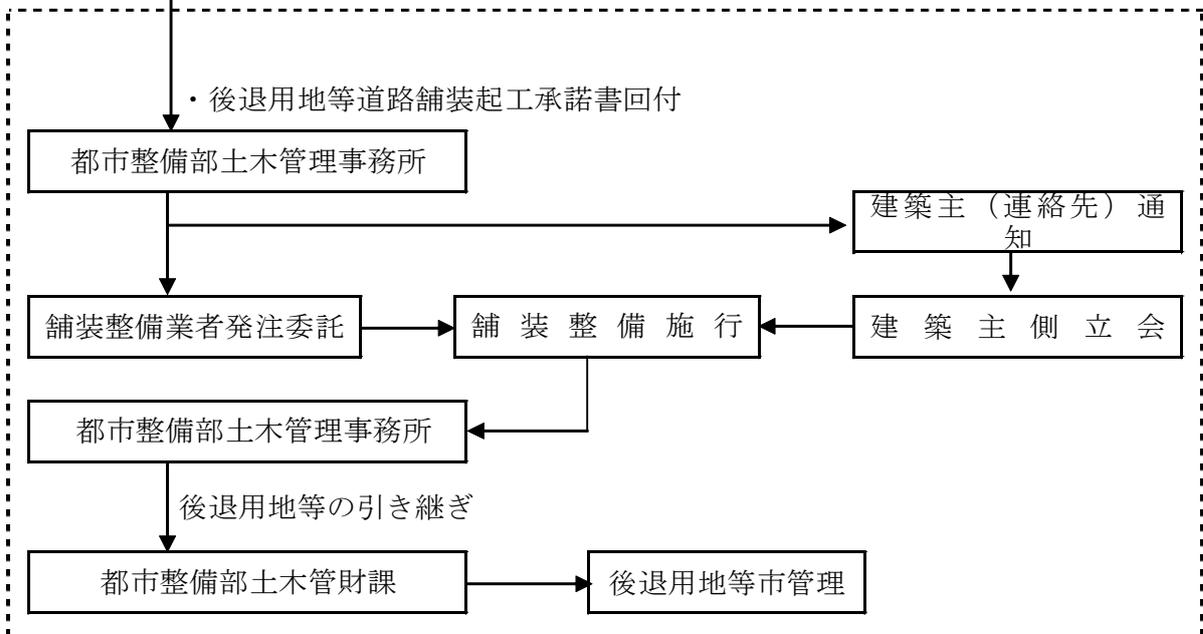
1. 建築主及び土地所有者の住所、氏名は必ず自ら署名し、押印してください。また、建築主と土地所有者が同一の場合でも、押印は、必ず2カ所をお願いします。
2. 建築主以外の権利者による借地権が設定されている場合には、借地権者の起工承諾書も必要になります。
3. 土地の所在地欄は、後退用地等に含まれる地番を、すべて記入してください。
4. 希望時期は、塀等の完成後で舗装の希望時期を記入してください。
5. 連絡先は、建築主、工事施工者等から選んでください。
6. 添付図書は、登記事項証明書[土地]、位置図（付近見取図）、土地利用計画図（配置図）で1部提出してください。

事務の流れ

1. 起工承諾書の提出、後退杭等の設置



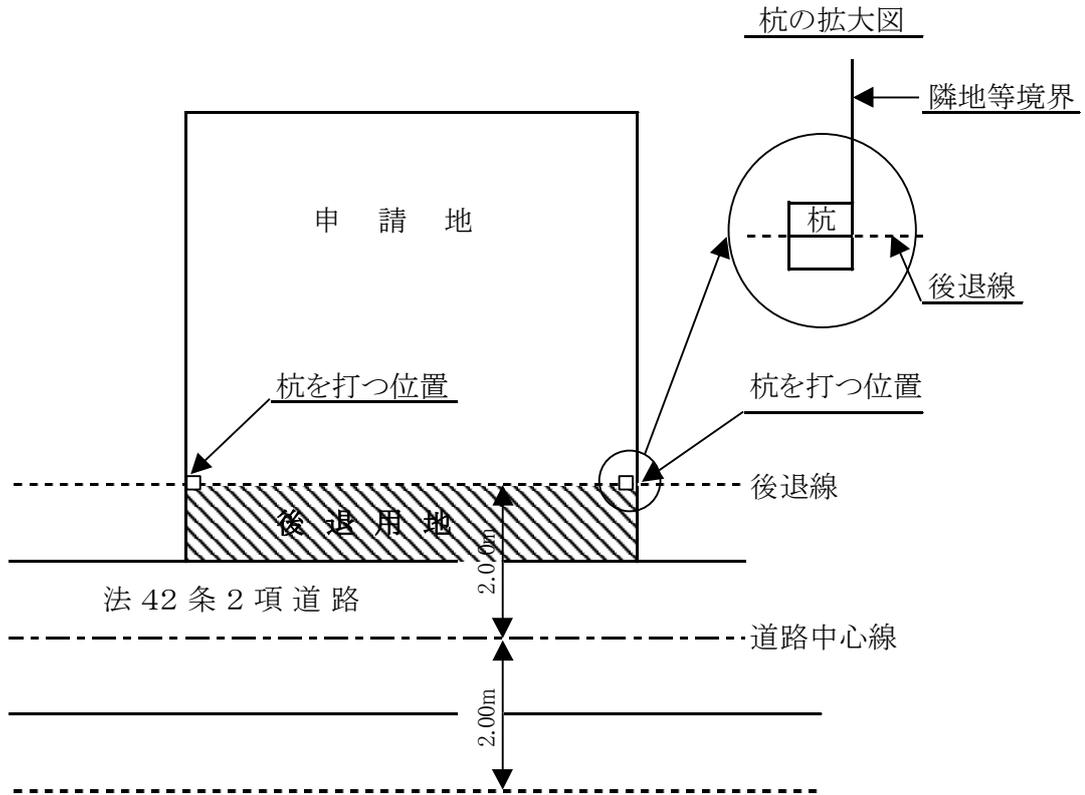
2. 後退用地等市費道路舗装



問合先 八尾市建築部審査指導課 TEL 072-924-8554 (直通)

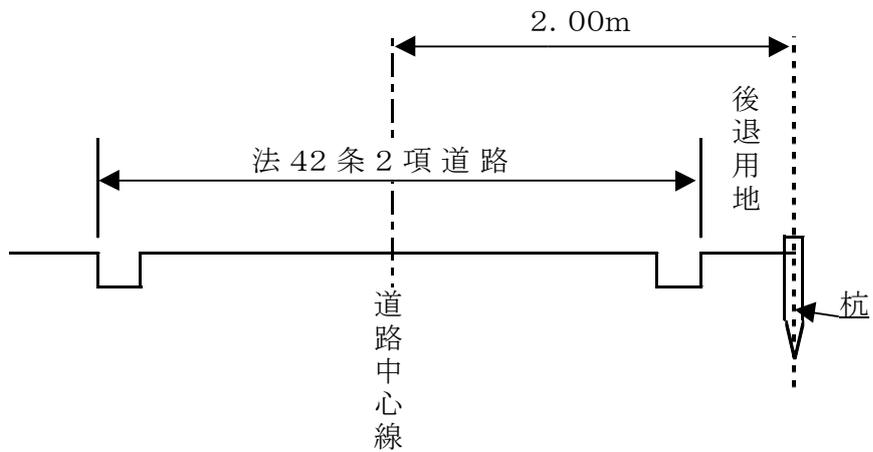
<設置・記載例>

配置図



* なお、後退線が屈折する場合は、屈折箇所にも杭を設置してください。
 (杭が設置できない場合は、標柱鉾も用意していますので、ご相談ください。)

道路断面図



**八尾市小規模要綱協議
道路後退整備基準のしおり**

令和3年（2021年）4月 発行

編集・発行 八尾市建築部審査指導課

〒581-0003 八尾市本町1-1-1

刊行物番号 R3-11