

1 背景・現状

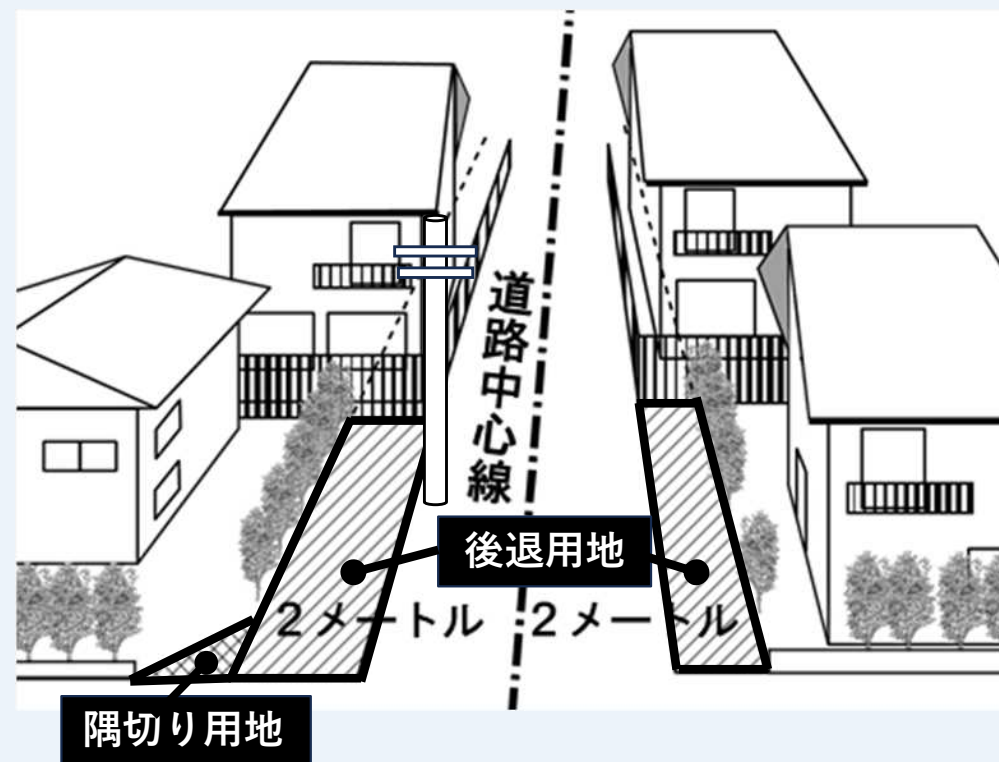
(1) 狭あい道路とは

- 狭あい道路は、公道・私道を問わず、**建築基準法**（以下「法」という。）**第42条第2項**に規定された幅員**4 m未満の道路**です（いわゆる「2項道路」）。
- 敷地の防災、安全、交通、衛生等に支障が生じないように一定の空間を確保するため、狭あい道路沿いで**建て替え等**を行う際、**道路の中心から2mまで後退**する必要があります。
- **後退用地に建物や門・塀を設置**することが法で**規制されています**。
- 後退用地に**支障物となる自動車の駐車や生け垣、自動販売機**などを設置することや**後退用地の仕上げや形状**などについては、法で**規制されていません**。
- 後退用地の**維持管理は土地所有者が行う必要があります**。

《参考》 2項道路について

建築基準法上の道路は幅員は4m以上とされていますが、建築基準法施行時点などにおいて、既に建物が立ち並んでいる幅員4m未満の道路で、本市が指定したものを「2項道路」といいます。

「2項道路」は、建て替えなどを行う際には、道路の中心から2mの位置まで建物や塀を後退させる（セットバック）必要があり、将来的に4mに広げていくことが目指されている道路です。



1 背景・現状

(2) 狭あい道路の拡幅整備の必要性

- ・ 狭あい道路及び周辺敷地において、防災上・生活衛生上の様々な支障があり、特に災害時には道路閉塞により、避難や救出活動に影響を及ぼすおそれがあります。
- ・ 狭あい道路の拡幅整備については、市民が所有する敷地の一部を道路状にする必要があるため、建築物の建て替えの際に、建築主等の理解と協力の下で進めており、

① 大規模地震の切迫性を踏まえた整備の必要性

- ・ **震災時の道路閉塞の防止**・避難、救出活動の円滑化による震災被害の最小化

② 高齢化の進行を踏まえた整備の必要性

- ・ **福祉車両等の利用増加に伴う、車両通行等の円滑化**
- ・ 高齢者の避難への配慮として災害時に備えた**広く安全な避難経路の確保**

③ 生活利便性・経済活動への影響を踏まえた整備の必要性

- ・ **宅配便やタクシーなどの通行の円滑化による生活利便性や地域経済活動の向上**

といった観点から**拡幅整備を迅速に進める必要があります。**



塀等の倒壊で道路が閉塞しやすい



福祉車両の通行に支障がある

(全ての写真：杉並区HPより)

1 背景・現状

(3) 国の動向

- 国は、令和3年に**住生活基本計画で狭あい道路対策の目標を位置付け**※、令和6年に好事例等を横展開するために狭あい道路対策に関する**ガイドラインを作成**したほか、拡幅整備や狭あい道路の整備方針策定への補助事業の実施等、**狭あい道路の解消に向けた取組を推進**しています。

※「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」することを目標として位置付けています。

(4) 市内の狭あい道路の総延長

- 幅員4mに後退済みの道路も含め、総延長は約400km**（両側約800km）あり、そのうち公道約310km、私道約90kmです。
- 各区における延長は表のとおりです。

延長(km)	川崎区	幸区	中原区	高津区	宮前区	多摩区	麻生区	市全域
公道	8	19	48	63	58	74	37	307
私道	19	19	29	9	2	6	4	88

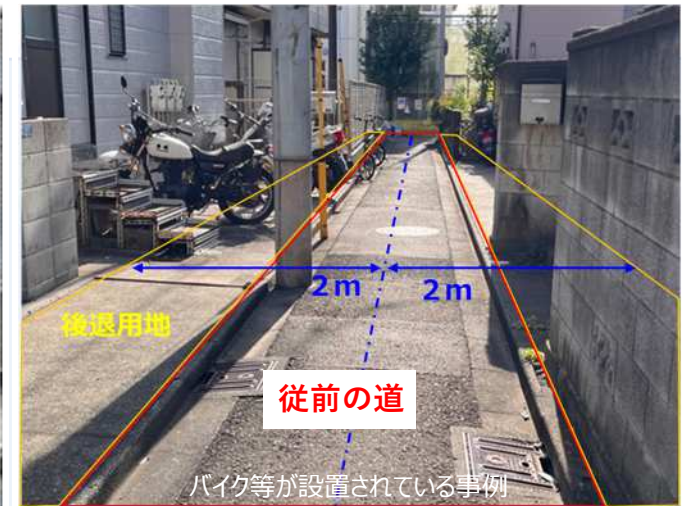
1 背景・現状

(5) 市内の狭あい道路の課題

建て替えにより建築物の後退は進んでいますが、次のような課題が生じています。

課題① 後退用地への支障物の設置

後退用地に支障物となる自動車の駐車や生け垣、自動販売機等が置かれることが多く、車両の通行等に支障が生じ、震災時には道路が閉塞し、円滑な避難を阻害する原因になります。



課題② 道路内の段差や電柱等による通行阻害

L型側溝や電柱等が後退前の位置に残ることで、道路内の段差や通行阻害物となり、車両の通行や高齢者の安全な歩行等に支障が生じている状況があります。また、L型側溝が元の位置に残っていると後退用地が道路と認識されにくく、支障物の設置を誘発する可能性もあります。



課題③ 後退用地の寄附の伸び悩み

課題①②に対しては、寄附等により公道化し、L型側溝や電柱等に移設し、従前の道路と後退用地を一体的に道路状に整備することが有効ですが、狭あい協議件数（年間約700件（公道約450件））に対して寄附に至る件数が限られています。（年間約15件）

1 背景・現状

(6) 市民意見の調査

・**調査概要** **令和6年末から令和7年初めにかけて、現地調査に併せて、狭あい道路沿いの居住者宅に「後退用地に塀や自動販売機等を設置している場合の理由」「撤去するための条件」「後退用地を寄附する条件」等のアンケートを投函し、市民の意識調査を実施した。**

調査期間	令和6年12月18日～令和7年1月6日
実施対象	狭あい道路沿いの居住者
調査方法	返信はがき付きアンケートの投函 Logoフォーム
回答件数	46件/1,223件

・調査結果のまとめ

○後退用地に物を設置しても問題だと感じていなかった、物を後退用地に置いている認識がなかった、隣も出ているので物を置いてもいいと思っていた、という声がありました。

○市による後退用地の無料舗装制度、固定資産税が非課税になることやブロック塀の除却補助など、既存の市の制度を知らなかったという声がありました。

○**手続きが容易になれば後退用地の寄附することに前向きな意見がありました。**

○**条件次第では後退用地内の支障物の撤去に前向きな意見がありました。**

○狭あい道路の拡幅の必要性、重要性、既存制度について、狭あい協議や防災イベント等を活用し、より効果的な周知・啓発を進める必要があります。

○**手続きの見直し、支援策の充実等、寄附や支障物撤去につながる促進策の検討が必要です。**

2 狭あい道路対策事業の今後の方向性

【狭あい道路の課題】

課題① 後退用地への支障物の設置 課題② 道路内の段差や電柱等による通行阻害 課題③ 後退用地の寄附の伸び悩み



【解決に向けた考え方】

- ・支障物の設置を防止する有効な取組による道路交通の円滑化
- ・L型側溝や電柱等の移設によるフラットな道路空間の創出
- ・申請者の寄附手続や道路整備費用等の負担軽減による寄附の促進

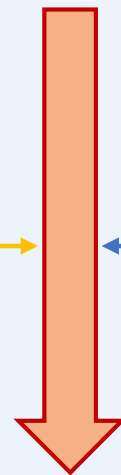
【国交省のガイドライン】

重点的に整備すべき地域（**重点地域**）や路線を選定し、優先して整備等を進めていくことが重要



【他都市の先進事例】

- A 後退用地を公道化する制度
（寄附、無償使用、買取）
- B 段差解消等の制度（段差解消等）
- C 上記の制度利用促進の支援
（整備、調査等、助成等、重点整備、誘導・周知）



【今後の検討の方向性】

- ・後退用地の公道化の促進や道路の段差解消等に向けた**新たな取組を実施**
- ・効果的かつ着実に推進するため、「**重点地域**」を定めて**新たな取組を実施**
- ・より効果的に事業推進を図るため、重点地域の中に、特に**優先的に整備すべき路線を選定**

3 取組の進め方

(1) モデル地域での先行実施

【今後の検討の方向性】

- ・後退用地の公道化の促進や道路の段差解消等に向けた新たな取組を実施
- ・効果的かつ着実に推進するため、「重点地域」を定めて新たな取組を実施
- ・より効果的に事業推進を図るため、重点地域の中に、特に優先的に整備すべき路線を選定

- ・ 今後の検討の方向性を踏まえた新たな取組について、次の進め方により、**段階的に取組を推進**します。

①-1 新たな取組をモデル地域で実施

②-1 モデル地域での実証結果を踏まえた新たな取組の検証

- ・取組内容の有効性
- ・寄附促進にむけたニーズ など

②-2 モデル地域での実証結果を踏まえた重点地域の選定基準の検討

- ・制度の浸透状況に応じた重点地域数の増減
- ・建て替えによらず拡幅が進む地域の選定 など

①-2 GISデータ等を活用した調査・検討による

- 重点地域の選定基準の検討
- 特に優先的に整備すべき路線（優先整備路線）の選定基準の検討
 - ・沿道建物後退状況
 - ・広幅員道路への接続性 など

③-1 新たな取組の内容を決定

③-2 重点地域及び重点地域内の優先整備路線を決定

④ 重点地域における本格実施

3 取組の進め方

(2) モデル地域の選定

- モデル地域の選定にあたっては、国のガイドラインで示されている重点地域の考え方を参考とし、より効果的に取組の効果を確認できるエリアを次の手順により選定する。

【国のガイドラインで示されている重点地域の考え方】(参考)

- ・災害リスクが高く、道路閉塞等による緊急車両の通行や避難できないことが見込まれる地域
- ・狭あい道路が多く残る地域
- ・拡幅整備効果の早期発現が見込まれる地域など

STEP 1 災害時の道路閉塞リスクの高い町丁目を抽出

- ・旧耐震基準で建てられた木造建築物棟数率が高い地域
- ・4 m未満の道路延長率が高い地域

STEP 2 道路閉塞リスクを活用し抽出した町丁目が隣接している場合は町内会エリア等を踏まえてグルーピング

STEP 3 グループを次の条件で絞り込み

- 地域特性により抽出
- ・狭あい道路の数が少ない地域を除外（2路線以下）
- ・都市計画緑地内（将来緑地になる土地）を除外

STEP 4 グループを次の条件で絞り込み

- 検証に必要な実績を蓄積するため、近年の狭あい協議件数が多い地区を選定

【モデル地域の選定】

選定フローに基づき以下の3地区をモデル地域として選定しました。

- ・ 小田周辺地区
- ・ 幸町周辺地区
- ・ 二子周辺地区

(詳細な範囲は参考資料を参照)



4 新たな取組について

(1) 新たな取組内容

- 後退用地の寄附促進・段差解消に向けて、申請者の寄附手続や道路整備費用等の負担軽減を図ります。
- これまで申請者が実施していた整備内容や手続を市が実施するなど、支援メニューを拡充する新たな取組を実施し、狭あい道路の拡幅整備を効率的かつ着実に推進します。

これまでの取組

対象区域：市全域（これまで）→モデル地域以外（今後も継続）

公道	寄附後退される用地の場合	市実施	<ul style="list-style-type: none"> 後退用地の舗装整備 登記手続（測量・図面作成を含む）（建設緑政局が実施）
		助成等	<ul style="list-style-type: none"> 支障物撤去費用の助成（上限30万円（50%助成））
	寄附されない場合	市実施	<ul style="list-style-type: none"> 舗装整備



新たな取組（案）

（支援メニューの拡充）

対象区域：モデル地域

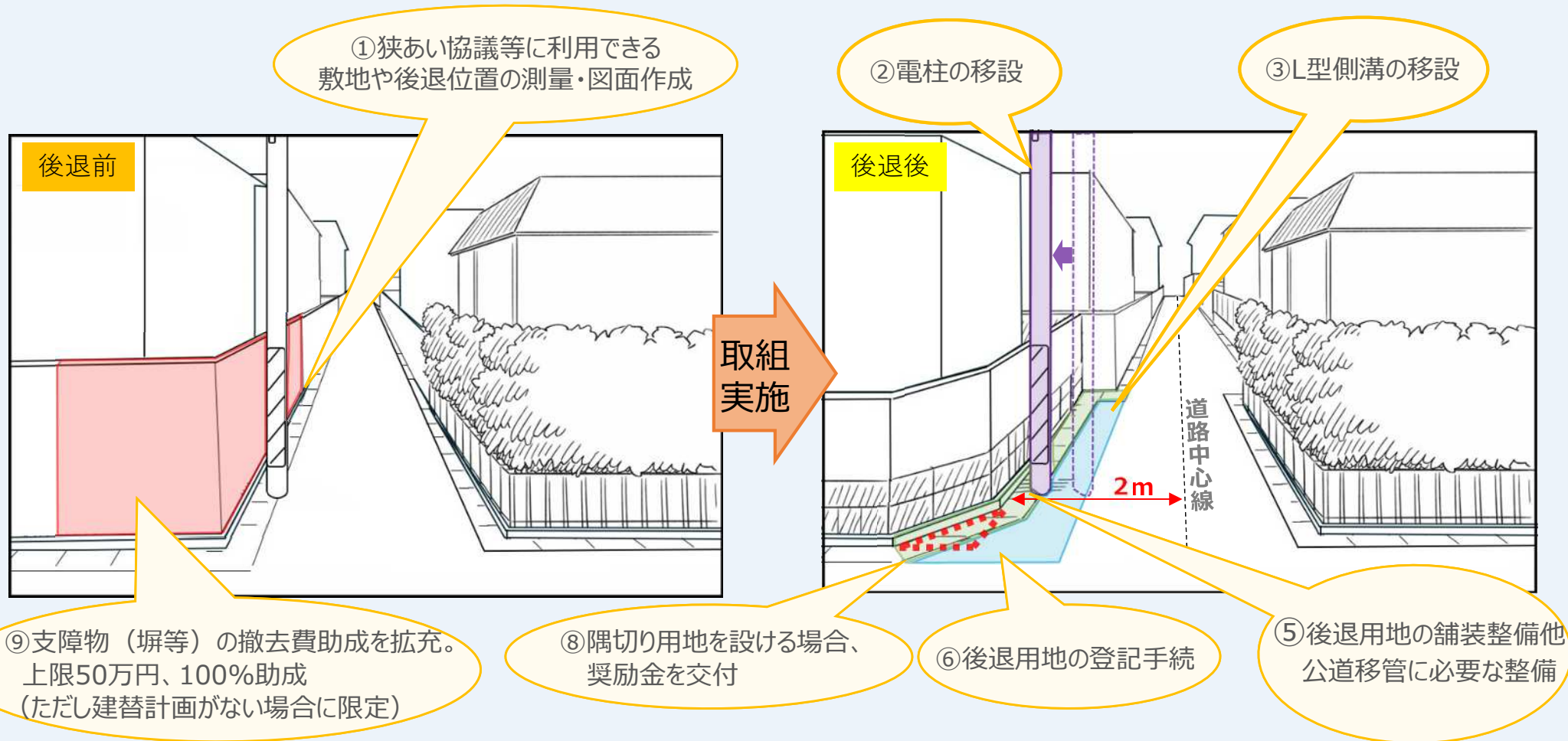
公道	寄附後退される用地の場合	市実施	<ul style="list-style-type: none"> ①狭あい協議や確認申請等で利用できる敷地や後退位置の測量・図面作成 ②電柱移設 ③L型側溝の移設 ④後退用地の舗装整備 ⑤後退用地の寄附に必要な整備（縁石等による後退位置の明示、市杭復旧等） ⑥登記手続（測量・図面作成を含む） ⑦現地調査を行い、助成金等の見込額を提示
		助成等	<ul style="list-style-type: none"> ⑧隅切り用地を設ける場合、奨励金を交付 ⑨支障物撤去費用の助成（建替計画がない場合に限定。上限50万円（100%助成））
	寄附されない場合	市実施	<ul style="list-style-type: none"> ⑩舗装整備 ⑪舗装整備 ⑫私道に関する拡幅支援（調査・研究）

- これまでの取組については利用対象者を個人に限定していましたが、モデル地域において後退用地が寄附される場合は、法人も利用できることとします。

4 新たな取組について

(2) 新たな取組の実施イメージ

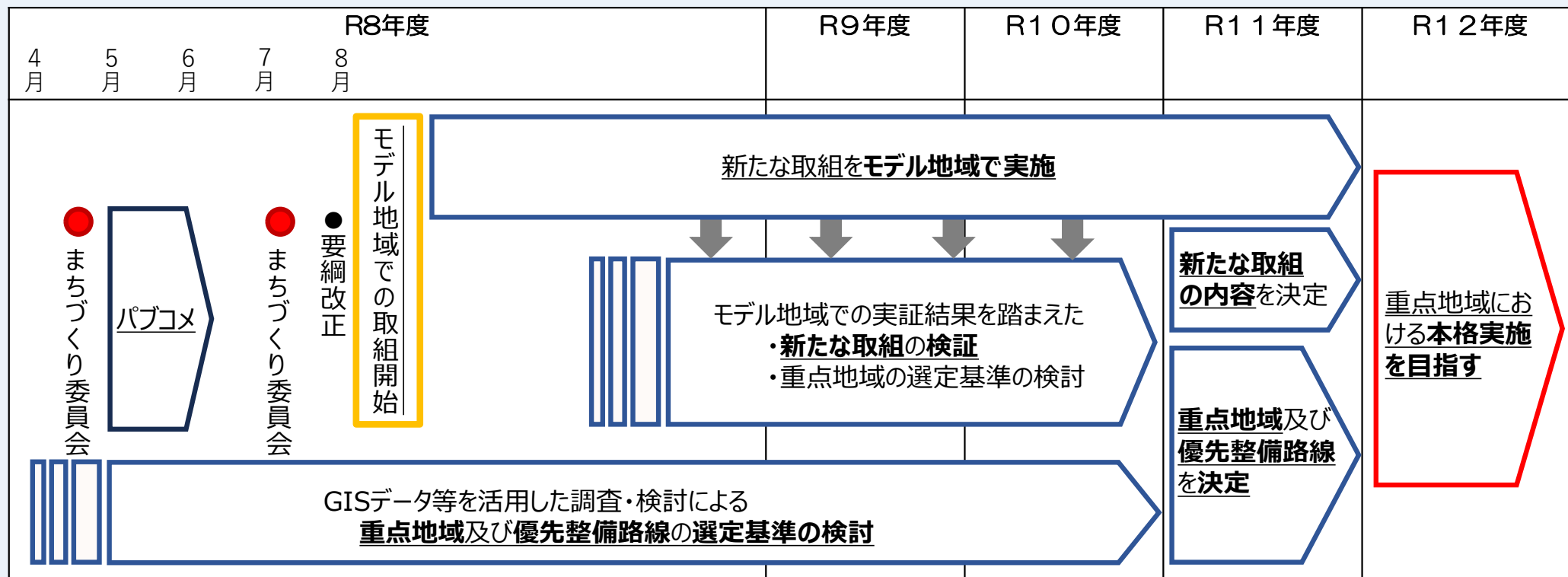
- 公道に沿った**後退用地を寄附**していただける場合、後退用地の寄附促進および段差解消を図るため、モデル地域では**次の取組を本市が実施**します。



- 新たな取組を推進するため、今年度から、まちづくり局に狭あい道路の拡幅整備を専門に対応する係を新設しました。**この部署で、寄附を行う際に複数の部署にまたがって行われていた諸手続や工事の実施等を一括して実施し、関係部署と協議しながら一体的に進めることで、申請者の負担を減らし、また、寄附手続に必要な期間の短縮を図ります。

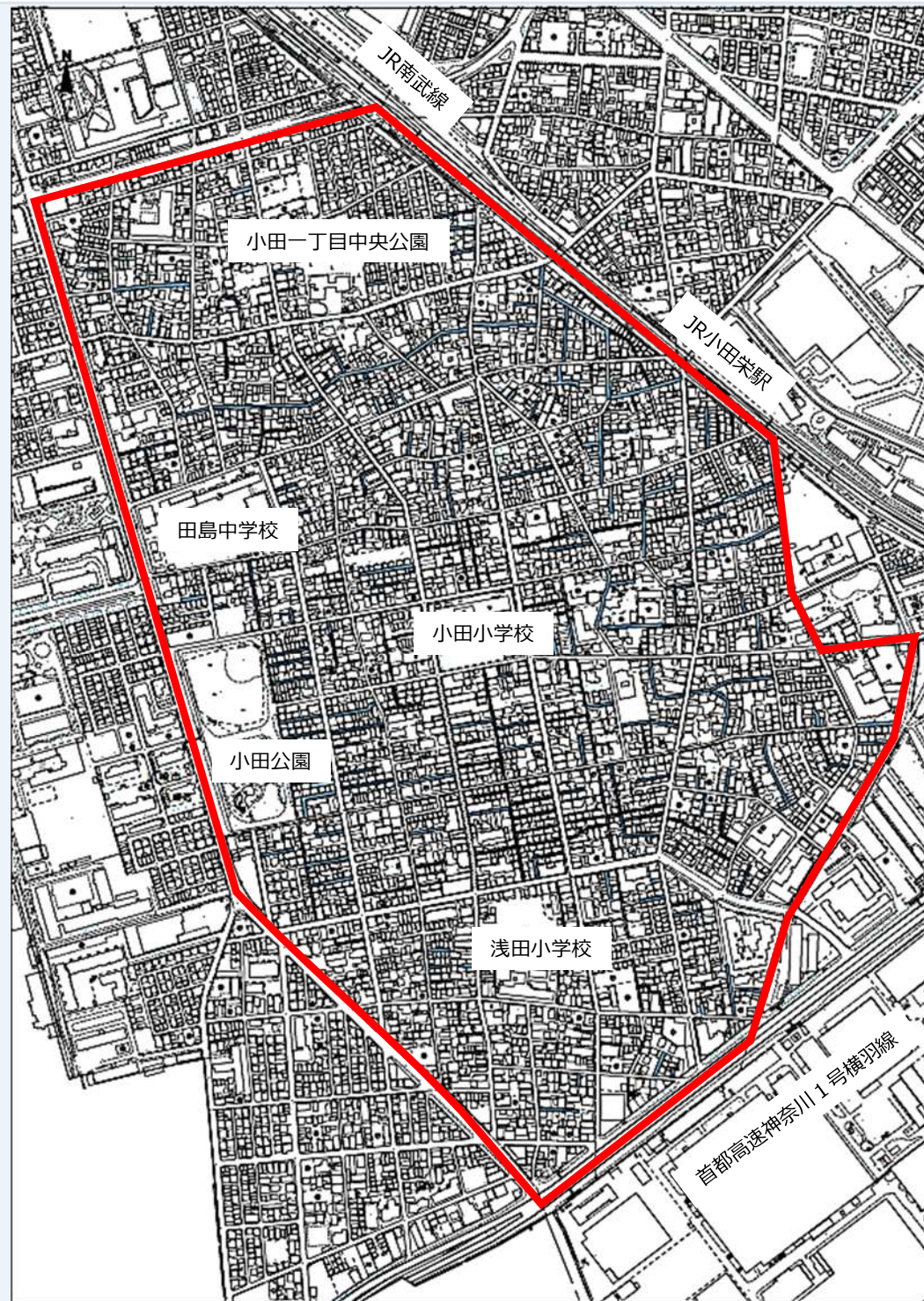
5 今後のスケジュール

- モデル地域での先行実施や新たな取組の検証等を踏まえて、令和11年度に新たな取組の内容や重点地域、優先整備路線を決定し、令和12年度に重点地域における本格実施を目指します。



1 小田周辺地区

参考資料



3 二子周辺地区

