

みなし道路等事前協議の手続き及び提出書類一覧

令和4年4月更新 伊達市都市整備課

後退用地に関する協議の方法	市の管理する道路の場合(市道、里道等)			その他の道路の場合 他
	売渡し(建築主と市が売買)	寄付(建築主が市へ寄付)	使用貸借(所有権の移転なし)	念書(所有権の移転なし)
費用負担	測量	建築主(現地測量、境界立会い)	伊達市(測量・分筆・所有権移転) ※建築主による実施可(自己負担)	建築主(現地測量、境界立会い)
	登記	伊達市(分筆・所有権移転) ※建築主による実施可(自己負担)		建築主(分筆)
事前調査	共通	・みなし道路の指定状況、過去の協議における後退幅員等の確認 → 担当部署：都市整備課		
		・市道(認定道路)の幅員確認 → 担当部署：土木課		



境界立会	共通	みなし道路沿線の権利関係者(向こう三件両隣)、及び道路管理者(※市道の場合)による立会 → 測量士、又は土地家屋調査士が実施
------	----	--



事前協議	区分	売渡し	寄付	使用貸借	念書
	表紙	みなし道路等事前協議書(様式第1号)			
	添付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・寄付・売渡し承諾書(様式第2号) ・位置図(住宅地図) ・土地登記簿謄本(登記事項証明書) ・公図写し(奥書証明付) ・配置平面図(1/200程度) ・地積測量図 ・地形図 ・土地調査書(福島県土地家屋調査士会) ・登記原因証明情報兼登記承諾書 ・印鑑証明書 ・道路中心の出し方が確認できる書類(実測平面図等) ・後退用地に関する確約書(様式有り) ※協議完了までに支障物件を撤去できない場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・後退用地の使用貸借承諾書(様式第3号) ・同意書(様式第4号) ※後退用地が借地の場合 ・位置図(住宅地図) ・配置平面図(1/200程度) ・公図写し(奥書証明付) ・土地登記簿謄本(登記事項証明書) ・道路中心の出し方が確認できる書類(実測平面図等) ・後退用地に関する確約書(様式有り) ※協議完了までに支障物件を撤去できない場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・後退用地に関する念書(様式第5号) ・位置図(住宅地図) ・配置平面図(1/200程度) ・公図写し(奥書証明付) ・土地登記簿謄本(登記事項証明書) ・道路中心の出し方が確認できる書類(実測平面図等) ・後退用地に関する確約書(様式有り) ※協議完了までに支障物件を撤去できない場合 	



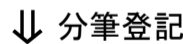
協議	確認	・現地の状況 → 埋設杭(道路の中心及び後退線)、後退用地(更地であること)、後退距離(2m以上あること)
	完了	・事前協議の完了通知 ~ 都市整備課から代理者を經由し、建築主へ通知する



建築行為	建築物	建築確認申請(協議完了番号を図面に記入、協議完了の写しを添付) → 特定行政庁又は民間審査機関へ申請
	構造物	門、塀等の設置届(様式第6号) → 都市整備課へ提出 → 施工完了後に現地確認



売買契約	区分	売渡し	寄付	使用貸借	念書
	提出書類	<ul style="list-style-type: none"> ・土地売買契約書(2部)* ・請求書(1部)* ・権利抹消を証明する書類又は権利者の同意書 ・個人番号(マイナンバー)提供書 <p>* 事前協議完了後、完了通知とあわせてお渡します。地権者等の押印の後に、都市整備課へ提出してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・権利抹消を証明する書類又は権利者の同意書 	<p>※売渡しによる事前協議完了後、抵当権抹消が不可能となること等により、所有権移転が困難となった場合は、使用貸借による協議へ変更となります。</p>	



分筆登記完了後	※個人負担で分筆登記を行った場合			
	区分	売渡し	寄付	使用貸借
	提出書類等	・分筆後の土地登記簿謄本(所有権以外の権利がないもの)		<ul style="list-style-type: none"> ・分筆後の土地登記簿謄本 ・分筆後の地積測量図 <p>※私道の場合等 → 後退用地を分筆し、土地登記簿謄本及び地積測量図を提出していただきます。</p> <p>※整備計画がある道路の場合 → 道路管理者との協議による対応となります。</p>



所有権移転登記



用地費の支払い

「みなし道路」の後退ライン決定の留意事項について

令和2年4月伊達市都市整備課

○「みなし道路」とは

建築物を建築するにあたっては、当該敷地が道路幅員4.0m以上の道路に2.0m以上接道していることとされていますが、1.8m以上4.0m未満の道路でも、特定行政庁（福島県）が指定した道路であれば、道路の中心から2.0m後退することを条件に、「4.0mの道路幅員があるもの」と“みなし”建築が可能となる制度があります。この制度により指定された道路を「みなし道路」といいます。

○「みなし道路」の中心線の決め方

「みなし道路」の中心を決定するためには、「現道」の中心を決定する必要があります。

ここでいう「現道」とは、「みなし道路」として利用された当時の道路のことです。

例えば、数年前に、一方的に道路拡幅がされた場合であっても、拡幅工事が実施される以前の道路の中心とします。（この工事で、4.0m以上となれば、「みなし道路」の指定はなくなります。）

「現道」の中心を決定するためには、道路管理者（市道にあつては、伊達市建設部土木課）、当該敷地の両隣及び向かい側の関係者で境界立ち合いを行い、境界票を設置した結果に基づき決定するものとします。

※決定された道路の中心線から2.0m平行に移動した線が、後退ラインとなります。

○「みなし道路」中心線決定あたつての留意事項

「現道」の中心線を決定するためには、当該敷地から見て「向こう三件両隣」の地権者との境界立ち合い立ち合いがとても重要です。

これは、「向こう三件両隣」の方々が、建築しようとする際に、後退しなければならないラインをこの時点で決定することと同じだからです。

境界立ち合いを求めるにあつては、この度の境界立ち合いの趣旨を説明した上で、今後のトラブル防止のためにも、測量図に「確認印又は自署」で記録を残すことが重要です。

また、隣接地において、既に「みなし道路」に該当し、市に売却、寄付又は念書により協議が整っている場合がありますので、事前に都市整備課と調整願います。

○「建築制限」の取扱いについて

隅切り部について、「伊達市建築行為に係る後退用地に関する指導要綱」則り後退用地として売渡の取扱いとなりますので建築制限が伴う場合には、みなし道路等事前協議が必要となります。

事前に都市整備課と協議願います。