

開成町議会総務経済常任委員会

所管事務調査報告書

令和3年5月～令和4年7月

令和4年7月21日

開成町議会議長 吉田 敏郎 様

総務経済常任委員会委員長 石田 史行



総務経済常任委員会所管事務調査報告書

本委員会の所管事務につき、調査した結果を開成町議会会議規則第75条の規定により、次のとおり報告する。

1 調査の件名 「後退用地等の取り扱いについて」

2 調査の目的

本町には幅員が4メートル未満の道路、いわゆる狭い道路が町内の北部、中部エリアを中心に多数存在している。狭い道路は、人や車両の通行、災害時の緊急車両の通行に支障があるだけでなく、火災時における消火活動、あるいは震災時の避難や救出活動などにも支障を来す恐れがある。町民を災害から守り、安全で安心な暮らしにつなげていくためには、狭い道路の拡幅整備を一層推進していく必要があると考える。

一方で、かかる狭い道路に接する土地において、建物の建替え等を行う場合、建築基準法の規定により道路とみなされ後退義務が発生するものの、この後退用地いわゆるセットバック用地の取り扱いについては、土地所有者の判断に委ねられている。

現状として町内には、セットバックされた用地が長年整備されず放置されている箇所が一定数確認されるため、当委員会としてその原因と対処方策について調査研究を行うこととした。

3 調査の経過

	委員会開会日	出席状況	出席を求めた説明員、随行者
第1回	令和3年5月7日	全員	
第2回	5月20日	全員	
第3回	6月16日	全員	
第4回	6月30日	全員	街づくり推進課長、班長
第5回	8月20日	全員	
第6回	10月21日	全員	

第7回	令和4年1月20日	全員	(公社) 神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部長他2名
第8回	3月22日	全員	
第9回	5月20日	全員	街づくり推進課長、班長
第10回	7月21日	全員	

現地視察 令和3年6月16日 町内各所の後退用地の確認

令和3年8月20日 中井町視察

4 調査の内容

まず、セットバック用地の取り扱いについて、所管課の街づくり推進課に委員会への出席を求め、基本方針等のヒアリングを実施した。

所管課の説明によれば、道路後退による用地提供は任意であるため、あくまでも寄付による提供をお願いしており、寄付をされる場合は、分筆に係る測量、所有権移転登記については町の負担で実施している。

また、寄付いただいたセットバック用地については、部分的であることから砂利を敷くなど暫定的整備にて維持管理をしつつ、当該用地を含む一連の区間で用地の寄付がなされた場合に、舗装整備を行う考え方のことである。

なお、寄付の実績としては、平成29年度から令和2年度までの間に、年間0件から2件ほどで推移している。

また、町内の狭い道路の中でも特に拡幅整備を図る必要がある建築基準法第42条第2項の規定による道路（以下「2項道路」という。）を中心に整備促進を図っており、その際には必要な対応を適宜実施しているとのことである。

町側のセットバック用地の取り扱いについての基本的な考え方はおよそ以上のとおりであるが、委員より、近隣の小田原市、中井町などは寄付に加えて買取り制度を導入しており、かかる制度の調査研究を実施したらどうかとの提案がなされ、中井町に視察を行った。

中井町では、「建築行為等に係る道路後退用地の整備を行うことにより、生活環境の向上を図り、もって住み良いまちづくりに寄与する」という目的を掲げ、既に平成元年度から道路後退用地整備要綱を定め、寄付に加えて買取り制度を実施している。用地買収単価は非公表であるが、実績としては平成29年度から令和2年度まで年間1件から5件程度で推移し、買収費用は10数万円から120万円程度の支出となっている。要綱だけでなくフロー図を作成し、買取りを希望する町民に対してわかりやすい周知を図っているとのことである。

また、この中井町の視察後には、建築現場の実務上の課題を探るため（公益社団法人）神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部の支部長ら役員を招いて、有益なる意見交換会を行ったところ、神奈川県内33市町村のうち、買取り制度を導入している自治

体は 16 市町であり、県内 13 町のうち 6 町が既に買取り制度を導入していることが判明した。

5 検討結果のまとめ

以上、当委員会では、「後退用地等の取り扱いについて」を調査項目とし現地視察や近隣自治体の視察及び実務の専門家との意見交換会も含めて、計 10 回の委員会を開催し、鋭意委員間討議を行った。

その結果は次のとおりである。

- 県内市町村の取組みをつぶさに見てみると、当町と同じく買取り制度はなくとも後退用地部分の門、塀、生垣等の撤去移設費用の補償を行っている自治体も少なくない。当町もせめてそのレベルまでには引き上げたい。
- そもそも後退用地の取り扱いについて、寄付のみで対応するとしても要綱等が現状当町では整備されていないのは透明性に欠ける。
- 町内の狭あい道路の中でも特に拡幅整備を図る必要がある 2 項道路を中心に、当町として整備促進を図っており、その際には必要な対応を適宜実施していることは理解するが、町内には拡幅整備の進まない狭あい道路がいまだ多く存在しており、歩行者の安全性の確保や円滑な車両の通行、災害対応につながる整備に向けた町民の声にもっと耳を傾けるべきである。
- 後退用地の買取りや物件除去補償制度を当町が導入することによって、安全で快適な住環境の形成と災害に強いまちづくりを強力に推進する大きなメッセージとなるのではないか。

よって、当委員会として後退用地等の取り扱いについて、次のとおり提言する。

6 提言

- 後退用地の取り扱いについて、寄付のみの対応に留めるとしても要綱等規約の整備を図り、取り扱いの透明化を図られたい。
- 県内市町村の取組みをつぶさに調査すると共に、まずは物件除去補償制度を導入し一層寄付を促す施策を検討すると共に、まちづくりの大局的観点から後退用地の買取り制度の導入を検討されたい。

委員長	石田 史行
副委員長	佐々木 昇
委員	下山千津子 星野 洋一 井上 慎司

(※議長がオブザーバー出席)