

新開・伊達城地区内の
道路取扱いに係るQ&A

平成31年4月1日

山形市

まちづくり政策部まちづくり政策課

目次

- Q1:用地買収を行う土地と寄付を行う土地があるが、その違いは何か？
- Q2:開発許可の再、寄付を受けることの担保はどうとるのか？
- Q3:寄付してからでなければ開発許可がとれないのか？
- Q4:申請地の前面に過去に分筆している経過が公図上確認出来るが、セットバックは必要なのか？
- Q5:開発行為や、建築行為がないが寄付を行って整備してもらいたい。どうすればよいか？
- Q6:既存の門扉や塀があるため、道路計画のラインまで寄付は出来ないが、門扉や塀等の構造物前面までを寄付して整備してもらえるのか？
- Q7:開発許可の敷地に寄付を行う土地は含めるのか？
- Q8:開発許可の敷地にセットバックを行う土地は含めるのか？
- Q9:セットバックラインはどうやって出すのか？
- Q10:隅切りは何mの寄付が必要か？
- Q11:9mの計画道路で開発行為がある場合の取扱いはどうするのか？
- Q12:分筆登記及び舗装等の道路整備はいつ行うのか？
- Q13:寄付を行う部分の構造物は撤去してもらえるのか？
- Q14:寄付を受ける部分に汚水桝、止水栓がある場合、移設の手続きをどうするのか？
- Q15:電柱の移設はどうするのか？
- Q16:開発行為や建築行為がなく、寄付を行ったことで敷地面積が 200 ㎡を下回った土地で住宅を建てたい場合、許可はとれるのか？
- Q17:開発許可後に、寄付をすることで敷地面積が 200 ㎡を下回った土地で、再度許可を要する場合、許可はとれるのか？
- Q18:寄付地の固定資産税の課税はどうなるのか？
- Q19:寄付地の下水道の受益者負担金はどうなるのか？
- Q20:住宅ローン等で抵当権の設定をするにあたり、分筆登記が済んでいる必要があると思うが、早急に行ってもらえるのか？
- Q21:既に抵当権、その他の権利等がついている土地の場合、寄付はどうするとよいのか？
- Q22:寄付をすることで建築基準法上の接道要件に不都合はでないか？
- Q23:開発許可を要さない農家住宅の建築及び既存住宅の建替えの際は、寄付をする必要があるのか？
- Q24:相続や売買、賃借等で土地の権利移動をするが、寄付をする必要があるのか？

Q1:用地買収を行う土地と寄付を行う土地があるが、その違いは何か？

A1:用地買収を行う土地は別図1のピンク色着色部分に接する土地です。市道青柳漆山線の整備完了後、山形市で土地を買収し道路整備を進めていく路線とし、寄付ではなく、将来の用地買収を見据えた分筆及びセットバックの指導を行います。

寄付を行う土地は、別図1の緑色着色部分に接する土地です。生活道路としての意味合いが強いため、寄付行為で道路を広げることとします。寄付が進んで道路が広がり、路線として市道認定を行える状況となった際は、道路整備課で道路整備を行います。

Q2:開発許可の際、寄付を受けることの担保はどうとるのか？

A2:道路として寄付をする旨の確約書及び土地寄付申込書を山形市へ提出していただきます。

Q3:寄付してからでなければ開発許可がとれないのか？

A3:道路維持課の分筆登記及び工事完了までは時間を要するため、開発許可は確約書及び土地寄付申込書で担保をとり、寄付を待たずに許可を出します。

Q4:申請地の前面に過去に分筆している経過が公図上確認出来るが、セットバックは必要なのか？

A4:前後左右の分筆状況や、現況幅員等で取扱いが異なってくるため、和紙図及び現地調査のうえ、セットバックの必要性を検討します。

Q5:開発行為や、建築行為がないが寄付を行って整備してもらいたい。どうすればよいか？

A5:道路計画に基づく分筆線を入れることを条件に、対応可能な場合があります。まちづくり政策課までご相談ください。

Q6:既存の門扉や塀があるため、道路計画のラインまで寄付は出来ないが、門扉や塀等の構造物前面までを寄付して整備してもらえるのか？

A6:道路計画に基づく分筆線を入れることを条件に、門扉や塀等の構造物前面までの寄付を受け、道路維持課で道路として簡易的な舗装を行います。

Q7:開発許可の敷地に寄付を行う土地は含めるのか？

A7:寄付を行う土地は開発許可の敷地に含めます。ただし、建築基準法第42条第2項に準じる道路の土地の部分は開発許可の敷地に含めません。

Q8:開発許可の敷地に用地買収を行う土地は含めるのか？

A8:用地買収を行う土地は開発許可の敷地に含めます。ただし、建築基準法第42条第2項に準じる道路の土地の部分は開発許可の敷地に含めません。

Q9:セットバックラインはどうやって出すのか？

A9:まちづくり政策課が窓口となり、道路整備課及び道路維持課と協議します。基本は前面の道路中心線から3mのセットバックを指導します。

Q10:隅切りは何mの寄付が必要か？

A10:5mの隅切りが必要です。

Q11:9mの計画道路で開発行為がある場合の取扱いはどうするのか？

A11:道路計画に沿って、開発者で分筆し、建物や構造物を建てないことを開発許可の条件とします。分筆した部分の固定資産税については、現況に応じて判断します。最終的に道路整備が事業化したら、市で買収することとします。

Q12:分筆登記及び舗装等の道路整備はいつ行うのか？

A12:確約書等の必要書類が提出された後に、道路維持課で随時行います。

Q13:寄付を行う部分の構造物は撤去してもらえるのか？

A13:個人の所有物になりますので、市では撤去等を行いません。更地になっている部分の寄付を受ける場合、道路維持課で道路として簡易的な舗装を行います。

Q14:寄付を受ける部分に汚水桝、止水栓がある場合、移設の手続きをどうするのか？

A14:汚水桝については、道路維持課で仮舗装等を行う際に、道路維持課が申請し、汚水桝の高さの調整を行います。市道認定後、道路整備課で路線として整備を行う段階で、補償工事で宅内への移設を行います。塩ビ桝だった場合については、下水道建設課で入替えを行います。

止水栓については、個人の所有物となるため、移設等は個人での対応となります。

Q15:電柱の移設はどのようにするのか？

A15:当面はそのままとし、市道認定された後の整備で対応していきます。

Q16:開発行為や建築行為がなく、寄付を行ったことで敷地面積が 200 ㎡を下回った土地で住宅を建てたい場合、許可はとれるのか？

A16:土地の寄付によって 200 ㎡の敷地面積を満たさなくなったことが確認出来る土地において、戸建住宅又は店舗等兼用住宅の許可をとる場合は、最低敷地面積の基準を満たすものとして取扱います。

Q17:開発許可後に、寄付をすることで敷地面積が 200 ㎡を下回った土地で、再度許可を要する場合、許可はとれるのか？

A17:土地の寄付によって 200 ㎡の敷地面積を満たさなくなったことが確認出来る土地において、戸建住宅又は店舗等兼用住宅の許可をとる場合は、最低敷地面積の基準を満たすものとして取扱います。

Q18:寄付地の固定資産税の課税はどうなるのか？

A18:原則、1月1日時点における土地所有者に対して課税されます。ただし、土地寄付申込書等必要書類の提出が済んでおり、所有権移転登記が未了で1月1日となる場合は、公衆用道路として利用が可能と判断した場合、固定資産税を減免します。

Q19:寄付地の下水道の受益者負担金はどうなるのか？

A19:現況農地等で下水道受益者負担金が未賦課の土地について、寄付地については、下水道受益者負担金の賦課対象外となります。ただし、寄付地の所有権移転登記が未了の場合、寄付地を含めての賦課になりますので、その場合は、上下水道部営業課に寄付地を分別できる書類を添付して、所要の手続きを行うことで、寄付地を賦課対象外とすることが出来ます。

Q20:住宅ローン等で抵当権の設定をするにあたり、分筆登記が済んでいる必要があると思うが、早急に行ってもらえるのか？

A20:寄付申し込みから分筆登記完了まで数ヶ月程度を要しますので、抵当権者（ローン会社）に、道路部分を山形市へ寄付する旨の相談をしていただく必要があります。やむを得ず、抵当権設定後に山形市への寄付手続きを行っていただく場合もありますので、まちづくり政策課までご相談ください。

Q21:既に抵当権、その他の権利等がついている土地の場合、寄付はどうするとよいのか？

A21:所有者で抵当権等を解除してからのみ、申請が可能となります。

Q22:寄付をすることで建築基準法上の接道要件に不都合はでないか？

A22:認定道路等での拡幅工事に伴って附帯地が付いている場合等と同様に、接道要件は満たすとして取扱います。

Q23:開発許可を要さない農家住宅の建築及び既存住宅の建替えの際は、寄付をする必要があるのか？

A23:開発許可を要さない建築行為や、開発許可を伴わない農地転用許可については、寄付をする必要はありません。しかし、道路整備を促進するため、寄付のご協力がいただけないか、相談の中でお願いしてまいります。

Q24:相続や売買、賃借等で土地の権利移動をするが、寄付をする必要があるのか？

A24:建築物の建築を伴わない土地の権利移動については、寄付をする必要はありません。しかし、建築物を建てる際に開発許可を要す場合、寄付が必要となりますので、購入者への説明をお願いします。