



平成27年12月30日

国土交通省 都市局都市計画課長 殿

照会者名 辻田宏樹



住所 長崎県諫早市多良見町シーサイド1番地177

下記について、照会します。

なお、照会及び回答内容（照会に係る法令の条項の性質上照会者名を公にすることが回答に当たって必要とされる場合にあっては、照会及び回答内容並びに照会者名）が公表されることに同意します。

記

1 法令名及び条項

都市計画法第29条第1項

2 将来自らが行おうとする行為に係る個別具体的な事実

照会者は、某市において昭和41年に造成されその後市街化調整区域に編入された宅地を相続した。当該宅地の東面には、幅17m高さ3.5mの空石積擁壁の下に隣接宅地が存在する。当該擁壁は、下部宅地造成時の空石積擁壁（高さ1.7m）の上部に、相続宅地造成の際に空石積擁壁（高さ1.8m）が積増しされた構造を持つ不適格擁壁となっており、その擁壁中間部の土地境界を挟んで、下部は傾斜角が連続的に変化した緩傾斜の擁壁となっている。

照会者は、当該宅地上に存在した老朽住宅を取り壊し、宅地を住宅用地として売却の予定だが、売却前に当該不適格擁壁の改修を意図している。計画では、区画を変更せず既存擁壁高さ3.5mの全部を対象に改修の予定だが、例えば間知ブロック4分勾配で改修する場合、下部の緩傾斜擁壁の一部には高さ1m以上の切り土が発生する。L字擁壁とすれば、境界線全縁にわたって下部擁壁には高さ1m以上の切り土が発生する。

当改修案について、所管自治体は高さ1m以上の切り土が発生することを根拠として「区画変更が無くとも、形質変更があるため開発許可を要す」「改修後の擁壁が従前と同位置・同勾配とみなせる場合、第29条第1項第12号に該当する可能性が残る」との弁であり、単なる不適格擁壁の改修でさえ、開発許可の規制より思うに任せない。

### 3 当該法令の条項の適用に関する照会者の見解及びその論拠

#### 【見解】

照会者が、自ら行おうとする上記2に掲げる擁壁改修は、間知ブロック又はL字擁壁の何れの工法であっても、敷地区画並びに用途は変更せず、不適格擁壁改修のために「形」のみを変更するものである。

この場合は、国土交通省が示す「開発許可制度の運用指針」I-1-2(1)②の「既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられる」に該当するため、都市計画法第29条第1項の規制の対象とすべきものではないと考える。

開発許可制度は、良好な宅地水準の確保と立地の適正性の確保を役割としているが、不適格擁壁の改修は「良好な宅地水準の確保」そのものであり、用途変更を行わず区画変更も伴わない改修であるため「立地の適正性の確保」についても何ら抵触するものではない。それにも関わらず単に切り土の有無のみをもって規制対象とするのは、法の濫用である。

#### 【論拠】

上記「開発許可制度の運用指針」が、「開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう」と定義した上で、「土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はない」と明示しているということは、都市計画法施行以前からの建物敷地又はこれと同様な状態にあると認められる土地であれば、形質変更の有無に関わらず区画の変更が無ければ、都市計画法第29条第1項の規制の対象外である旨を明示しているものと判断し得る。

### 4 連絡先

郵便番号 859-0407

住所 長崎県諫早市多良見町シーサイド1番地177

氏名 辻田宏樹

電話番号 0957(27)2032