テレビドラマのような宅地開発工事

辻本　誠

2021 年 6 月、40 年暮らしている自宅マンションの目の前で、突然、宅地開発工事が始まった。横暴と言わざるを得ない掘削と盛り土の繰り返しで、近隣住民として反対運動に奔走して半年、何と敷地は元の状態に埋め戻されるという、テレビドラマのような出来事があった。小生には未曾有の出来事ではあったし、ネット検索でも同じような例は見当たらないが、丘陵地の住宅開発では、どうやら何時でも起ることのようでもあり、今後の参考に纏めて問題点を指摘しておきたい。

（何があったのか）

簡単には、以下の写真３葉と、文末の YouTube「こんな宅地開発が許されるのか？（その 1）―（その４）」の QR コードを利用して、全体像をご理解いただきたい。

写真１　既存の建築物が解体された直後（6 月 24 日撮影）

写真２　盛り土と擁壁建設のための掘削（7 月 28 日撮影）

写真３　埋め戻された工事現場（１月 11 日撮影）

以下、事情を具体的に説明します。

問題の宅地造成工事は、名古屋市内の 1700 ㎡余の敷地（ざっくり、50m×34m。長辺が東西方向。北に大きく下がり（約 8m）、西に小さく下がる（約 2m）で、高い部分の敷地境界南側一辺に市道、残り三辺は民地に接する）に対して、A 社が戸建住宅 8 戸の建設を計画したもの。名古屋市は 2021 年 4 月に宅地造成工事を許可しています。

（この敷地が有する問題）

敷地全体は、敷地南側の道路から北に向かって、全体が約 5 m下る地形のために、住宅の汚水の処理を自然流下で行うには、公共下水道（一番高い位置の道路に埋設されている）に接続するしかないので、斜面に沿った住宅開発は困難です。

このため、上記計画では、北に向かって下っている敷地を、南側道路の高さまで全体を土盛りし、敷地のどこでも道路側に下水を流下排水できる計画になっています。付随して、雨水排水も南側道路に流下させる計画です。

結果として、敷地北側に対しては、従来 2 m 程度の高さ差であったものが、8 mとなり、これを可能にするため平均 8m を超える擁壁を北側敷地境界に設置し、盛り土することが必要となります。

（住民の反対と規制の限界）

まず、この工事計画では、高さ 8m の擁壁の為に、小生の暮らすマンション敷地の 1／3 強が、冬至の 4 時間日照が確保されない状態になります。これは、マンション敷地の住宅としての価値を大きく下落させます。加えて、8m の擁壁は、当方 6 階建てマンションの 3 階を超える高さで、真正面にそびえ、住民は日常的に強い圧迫感を受けることになります。

当初は何の事情も分からないまま反対運動を始め、名古屋市の建築指導部に日参しました。以下の 2 点が保護されないことを問題にしましたが、すぐに規制に限界があることを知りました。

① 日照障害

② 近隣との調整が全くない

この①について、建築物は日影規制の対象になりますが、土木構造物は対象外です。土木構造物で日照が奪われても、日影規制の対象にはなりません。さらに、事業者は、開発した宅地の上に 2 階建ての戸建住宅の建設を計画しており、2 階建てについては日影規制の対象外なので、8m の擁壁に加えて、住宅の日影が重なっても、規制対象にはなりません。②が保証されていないことに対しては、複雑な説明が必要になります。この工事のような形質変更（宅地造成）は、都市計画法と宅地造成法の規制対象になる可能性があります。都市計画法における開発許可の対象になると、「開発区域周辺の関係者」にあらかじめ開発行為の内容を説明することが求められます。

ところが、名古屋市の開発許可申請の手引き（都市計画法）[1] 4 頁には唐突に「土地区画整理事業等の区域内における特例」があり、区画整理が済んだ地区である場合は「形状の変更」がないものとみなす、とあり、都市計画法による規制対象外、となります。そして問題の敷地は、区画整理済みで,、宅地から宅地への変更は形質の変更があっても、名古屋市では都市計画法による許可の対象にならない、ということだそうです。

50 年以上も前のインフラ（道路、上下水道など）整備が、土地区画整理事業と判断され、規制対象から外されるわけで、敷地で行われる工事の内容が問われないのは不思議です。

次は宅地造成法です。この工事は当然、この法の規制を受けますが、この法では近隣の合意を求めていません。（第一条　この法律は、宅地造成に伴う崖がけ崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。）　法律の本来の趣旨が、宅地造成で行われる切土、盛り土の結果として、がけ崩れなどの災害が起こらないようにするためであり、近隣の安全に寄与するのだから暗黙に合意される、という考え方だと思います。この工事では切土（０㎥）はなく、盛り土（5,768 ㎥）だけなことも強調しておきます。多分、宅地造成法は、ただただ土を持ち込んで山を造り、日当たりを改善する行為は想定外なのでしょう。

結局、区画整理の行われた敷地で、地盤を平均で 3.4m（5,768 ㎥/1,700 ㎡）持ち上げ、隣地境界に 8m もの擁壁を建設し、その上に 2 階建ての住宅を建てても、都市計画法、宅地造成法、日影規制には抵触しないことになります。ただし、擁壁の強度については、宅地造成法で地震時、通常時の安定性が求められますが。

この工事は、自らの日当たりを改善する効果もあり、地盤を平均で 3.4m（ということは低い方では 6.8m）持ち上げるために大量の土壌の持ち込むことで、隣人の日照を奪うということになります。これでは（土木工事のコストが、土地価格の上昇より廉くなれば）北垂れの斜面で日照が良くない土地の持ち主は、皆が擁壁を建てて、競争して高い所を目指すことになるわけで、当然ながら都市計画法などで制限が必要になると思います。

（抵抗の拠りどころ）

さて、規制の扱いを理解するには苦労しましたが、よくよく検討すると、現場は地盤の極端に悪い斜面（元は水田）で、今も湧水が滾々と湧き出ています。そこに根入れ部分を含めて高さ 9.5ｍの擁壁を垂直に立て、地震の時に倒壊しない、不同沈下で擁壁が傾くというようなことが起こらない、を確実にするには、随分、色々な処置が地盤に求められることが分かりました。名古屋市も工事の途中で、宅地造成法に基づいて地盤強度が満足されているかどうかを確認する中間検査を行うため、ここが抵抗の大きなポイントになります。

さらに、上述の②で説明したように、近隣への説明義務が無いことを利用してか、下請けの土木業者が市に提出した図面では、擁壁が敷地ギリギリの位置に記述されていました。反対運動の中で、当方を含め「隣接する敷地は、工事のためであっても侵入を許さない」が周辺敷地の合意となり、境界面から一定の距離を空けずに、大型の擁壁が図面通りに建設可能

かどうかも、抵抗するポイントになりました。

現在、マンション管理組合の公式な活動として、上記の点を纏めて、2021 年 8 月に名古屋市長あてに宅地開発許可の取り消しを求める審査請求をしています。また、A 社に対しては、この間の工事により、当方のもたれ擁壁の一部を破壊した件などにどう対応するか、に回答を求める書簡を、年末に内容証明郵便で送りました。

（今後と幾つかの気になる点）

さて、このテレビドラマの続きはどうなるか、ですが、全く分からない状態です。A 社は下請けの土木業者が地盤強度について十分に検討しないで工事したので、一旦、埋め戻したと言っていますので、体勢を立て直して、同じことの繰り返しもあり得ます。

予断は許されませんが、この間の活動を通して、各法令が内包する矛盾以外に、幾つか気になった点も、以下に纏めておきます。

・YouTube で知り合いに事情を訴える中で、幾つかの指針や要綱に抵触しているではないかという指摘をもらいました。例えば、宅地造成工事技術指針（名古屋市）[2)]、建設工事公衆災害防止対策要綱　建築工事編です。勇んで、この点を工事許可の担当者に訴えると、指針や要綱には、法的拘束力がない、という回答でした。

・もう一点。YouTube を見た知人が皆、指摘することに、「ヘルメットを一切、被らずに土木工事をしている」ことがあります。これも多分、拘束力のない指針（労働基準法系）には反しているのでしょう。

・区画整理が済んだ地区ということですが、問題の敷地で斜面を残したまま、公共下水道への接続が、もう少し簡単に行える技術が用意されるなど、行政的な対応が求められます。

今後も、現場注視で、規制されるべきは何かを訴え続けたい。各位のご支援を期待する次第です。

（文献、その他）

1）開発許可申請の手引き、名古屋市住宅都市局建築指導部開発指導課、2019.7

2）宅地造成工事技術指針（名古屋市）第 7 章　工事中の防災計画の 7.3　隣地対策

「こんな宅地開発が許されるのか」

（その１）　（その２）　（その３）　（その４）