

|     |   |    |              |            |            |            |
|-----|---|----|--------------|------------|------------|------------|
| 陳 情 | 受 理<br>番 号                              | 42 | 受 理<br>年 月 日 | 令和3年12月16日 | 付 託<br>委員会 | 都市建設<br>環境 |
| 件 名 | 土地区画整理事業事務に係る地方自治法第100条第1項等調査委員会の設置について |    |              |            |            |            |

土地区画整理事業事務に係る地方自治法第100条第1項等  
調査委員会の設置について（陳情）

貴職におかれましては益々ご清栄にこととお慶び申し上げます。

当会は土地区画整理事業地権者及び関心がある者で構成されています。当会は土地区画整理法等関係法令を調査研究し土地区画整理事業の正しい在り方を検証し、もって地権者の財産権を守ることを目的とした活動を行っています。

ご承知のように、土地区画整理事業は地権者の土地を「減歩と換地」手法により、道路公園等の公共施設を整備するとともに換地計画に基づき造成工事により、全ての土地を道路に面して整形地に整え、新たな宅地を創設する事業です。土地区画整理事業は地権者が反対しても、何ら地権者の同意・合意は必要ではありません。事業計画に那覇市議会が賛成可決すれば事業は成立します。それだけに那覇市議会は土地区画整理事業が法令違反なく執行されているのか、市民の負託を受け常に監視する義務があります。

当会の調査研究で、真嘉比古島第二地区及び第一地区土地区画整理事業に法令違反の事実があることが判明しています。この違反の事実については那覇市議会の議員質疑でも取り上げていますが、那覇市は違法の事実はない旨の議会答弁を繰り返しています。

本会の調査研究では、担当部長等の答弁及び当会代表との法令解釈の話し合いから、担当部長等職員は土地区画整理法、建築基準法及び宅地造成等規制法令等の通説と反する解釈を示していること明らかです。しかし当会の調査研究手段には自ずと限界があり、法定権限による調査研究はできません。

つきましては那覇市行政の適正執行を法的に監視する機能を有する那覇市議会において、正しい土地区画整理事業の在り方を検証し、もって市民の財産権の保護を図るため、地方自治法第100条の調査委員会等を設置し、正しい土地区画整理事業の在り方を検証するよう陳情申し上げます。

別紙により那覇市土地区画整理事業の法令違反等の疑義を説明いたします。

添付書類 ○別紙 ○「自立型擁壁」の写真 ○関係法令等について

(別紙)

## 1 土地区画整理事業で築造する擁壁の建築基準法違反について

### (1) 事実関係

- ① 那覇市が施行した真嘉比古島第2地区土地区画整理事業で築造された個人宅地の擁壁全部について、建築基準法第6条で定める建築確認申請及び同法第6条の3で定める工事完了検査を行っていない。
- ② 真嘉比古島第2地区で築造された擁壁は約1000箇所以上あるが、僅か7か所だけ建築基準法の安全基準を満たさない違法な「自立型擁壁」が築造されている。
- ③ 違法な「自立型擁壁」を築造したのは、換地処分線から適法構法で擁壁を構築すると既存の住宅建物を除却する必要があり、不当違法に損失補償を免れる目的である。
- ④ ①の建築基準法第6条の建築確認申請は、那覇市がこれまで施行者となった全部の土地区画整理事業で行われていないことが十分推認できる。

### (2) 特定行政庁沖縄県の見解について

特定行政庁沖縄県は、① 土地区画整理事業で築造する擁壁について建築基準法88条により建築基準法第6条の事前建築確認申請及び工事完了後の検査は法律上の義務と解釈しています。また、② H鋼を構造用部材とする「自立型擁壁」は建築基準法及び宅地造成等規制法に安全基準の構造計算ができないことから違法擁壁として判断しています。

このことから、特定行政庁沖縄県は所管する行政区域内の自治体が施行した土地区画整理事業で築造された擁壁について、建築基準法第6条の建築確認申請違反、また「自立型擁壁」につて建築基準法及び宅地造成等規制法違反と判断しています。

※「特定行政庁」とは建築基準法の法令審査を行う権限を付与された行政庁。

実際の建築確認審査は「建築主事」資格を有する職員を知事・市長が任命。

沖縄県では特定行政庁は沖縄県、那覇市、浦添市、宜野湾市、沖縄市、うるま市。それ以外の市町村は沖縄県の各土木事務所で実務を行っている。

### (3) 特定行政庁那覇市の見解について

特定行政庁那覇市は令和3年12月2日の議会答弁で、真嘉比古島第二地区土地区画整理事業で築造された擁壁について、建築確認申請なされていないことは建築基準法第6条違反ではない、また当該事業地内で擁壁は約1000箇所

所以上構築されているが、その内、僅か7か所で構築された「自立型擁壁」は建築基準法等違反でないとして所管部長は見解を示しています。

その理由として、「本市の土地区画整理事業においては、都市計画事業として区域内の道路や公園の整備、宅地造成等を一体的に行う都市基盤の整備という観点から土木基準によって安全を確認し施工されていることから、一般の道路や橋梁、河川等の他の土木事業による場合と同様に、当該事業で築造された擁壁については建築基準法の手続きを要しないものと取り扱っていたものと認識しております。そのような当時の築造経緯を踏まえると、「自立型擁壁」を含め土地区画整理事業で築造された擁壁については、現在においても直ちに建築基準法に違反するものとは認識しておりません」と答弁しています。

#### (4) 特定行政庁那覇市の法令解釈の疑義

当会の調査研究によると所管部長の答弁内容は明らかに法令上重大な過ちがあると指摘できます。

① 地方自治法第2条第⑩号は地方自治行政の基本原則として、「地方公共団体は、法令に違反してその事務を処理してはならない。なお、市町村及び特別区は当該都道府県の条例に違反してその事務を処理してはならない。」と規定する。

那覇市の解釈は建築基準法第6条に違反した解釈である。建築基準法第88条及び同法施行令第13条第5号は2メートルを超える擁壁について建築基準法第6条及び第6条の3を準用すると明確に定める。建築基準法第88条の「擁壁」について「土地区画整理事業で築造される擁壁」も含まれると解するのが通説である。従って那覇市の解釈は法令に違反した解釈である。

② 建築基準法第3条は、「この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物には、適用しない」と定めた除外規定である。

土地区画整理事業で築造される擁壁も建築基準法第88条に定める「擁壁」であり、建築基準法の適用を除外する規定はない。また沖縄県建築基準法施行条例は、建築基準法第6条等を準用する擁壁について土地区画整理事業で築造される擁壁を除外していない。

したがって那覇市の解釈は沖縄県建築基準法施行条例にも違反する。

③ 「土木基準によって安全を確認し施工されているので建築基準法違反でない」旨の部長の答弁について

那覇市は土地区画整理事業で築造される擁壁は建築基準法が適用されないことを前提に擁壁の安全性は土木基準によって安全を確認し施工したので建築基準法違反でないとして理由を示している。

では、「ア 土木基準の安全基準とは何か、イ 安全基準は誰が確認したのか、

ウ 確認した職員は建築基準法が審査人と定めた「建築主事」と同じように、どのような検査資格で、エ どのような基準で、オ どのような手順で擁壁の安全審査及び「自立型擁壁」の安全を審査したのか。カ 建築基準法第6条の3規定と同じように工事の工事完了検査は行われたのか。」多くの疑義がある。

那覇市は上記の疑義について説明していない。

根拠法令を示し説明すべきである。

④ 「類推解釈」として土地区画整理事業で築造される擁壁は道路、橋梁、河川等の分類に含めるのは無理がある。

那覇市は土地区画整理事業で築造される擁壁を道路、橋梁、河川等の「等」含まれると解釈しています。類推解釈として明らかに無理な解釈です。

「類推解釈」は法律で掲げる事項と類似する性質がある場合に解釈として導きます。道路、橋梁、河川は公共施設で、それぞれ「道路法」「河川法」等の独立した法令があり安全基準も独立して定められ、維持管理は国、地方自治体の責務です。一方、区画整理で築造される擁壁は公共事業で自治体が施工するが、個人の財産で個人が維持管理します。独立した擁壁の基準はなく、建築基準法及び宅地造成規制法が適用されます。従って、区画整理の擁壁は道路、河川と同じように「等」には含まれません。このように解釈するのが「類推解釈」としての法解釈の常識です。

#### (5) 那覇市の解釈の問題点について

① 法令順守が行政運営の基本原則である。那覇市の公共事業で建築基準法違反があるのは重大な問題である。

② 同じ建築基準法の解釈適用で特定行政庁沖縄県は違法、一方、特定行政庁那覇市は違法ではない。沖縄県所管区域自体体では擁壁の建築確認は必要、「自立型擁壁」は違法、一方、那覇市では違法でない。これでは業として建築基準法順守義務がある建築士、建築業許可業者等も困惑します。

③ 那覇市の違法でないという理由には法令根拠はない。行政解釈権限の優越的地位を利用した解釈権限の逸脱である。

④ 建築基準法第6条で定める建築確認は建築基準法の目的とする国民の生命、財産の保護、敷地の安全基準の最低基準を定める建築基準法の支柱条文である。従って敷地の擁壁の建築確認がなされていない宅地は価値の低下がある。

⑤ 建築基準法違反の擁壁については、沖縄県の「がけ地条例」が原則として適用され、当該宅地及び隣地には擁壁の高さの1.5倍の距離を離して建物が建てられない土地利用の制約が生じる。

⑥ 法令上の安全性が確認されていない擁壁を地権者個人の財産として引き渡し、その後は個人の維持管理責任としたことは不当で、事故があった場合の責

任の所在が不明である。

⑦ 不動産取引では敷地の安全性は重要説明事項である。現在、土地区画整理事業地内の宅地取引について公共事業施行であることから、擁壁は建築確認済と思いついで取引しているようである。不動産取引業界において擁壁の安全性証明について影響が及ぶことになる。

⑧ 住宅融資において住宅金融公庫及び銀行等金融機関は建築確認済を融資条件としている。敷地の擁壁について建築確認済書がない案件の取扱いに影響が及ぶことになる。

⑨ 「自立型擁壁」で施工した目的は、L字型コンクリート造擁壁など、適法擁壁構法で施工すると、従前土地にある既存建物を除却することになり適切な損失補償金を免れる不当違法の目的があった。

地権者を公平・平等に取り扱う場面で補償金の多寡で差別することは法の趣旨に著しく反する。

⑩ 安全基準を満たさない違法な「自立型擁壁」の宅地は不動産評価額が劣ることになり財産権の侵害である。

⑪ 地権者は安全基準を満たさない「自立型擁壁」の宅地にすでに住宅等を建設している。これは住宅の安全にも関連する。宅地が安全でなければ住宅建物も安全でなく、ついでには人の身体生命に危険があることになる。

⑫ 住宅建物等を再築する場合、違法な「自立型擁壁」宅地のままでは敷地の安全が満たされないと建物の建築確認は出来ない。財産権の侵害である。

⑬ 建築基準法の安全基準を満たさない事件で「義姉事件」は建物の構造計算を偽装した事件があり建築確認申請の重要性が再認識された。この事件を受け、横浜ではマンション建設の基礎杭が安全基準を満たさないことが判明し、事業者はマンションを取り壊し再築し権利者に適正補償を行った。最近では福岡市で高層賃貸マンション耐震ゴムが安全基準を満たさないことが判明し、ゴムメーカーがマンション買い取る補償をした。

今般の「自立型擁壁」は建物ではないが、建物安全の基礎である宅地の安全基準を満たさない擁壁である。那覇市は、再度、建築基準法令等で定める安全基準を満たした擁壁を造り替えるべきである。法令順守が強く法律で義務づけられている地方自体体が適正な補償を拒んではならない。

⑭ 那覇市は擁壁の建築確認申請を行わないこと及び「自立型擁壁」は違法でなく適法と強固に主張している。那覇市は行政解釈として法律解釈する権限があるが違法を認めない場合は、最後は地権者が違法確認訴訟で裁判所の法律判断を仰ぐことになる。しかし一地権者が那覇市を相手に裁判することは精神的・経済的・時間的に大変な負担で事実上、違法を受忍せざるを得ない。明らかな違法案件で、何ら非のない地権者（市民）に裁判の負担は異常である。

## 2 真嘉比古島第1地区土地区画整理事業の違法換地処分事件について

(1) 真嘉比古島第一地区土地区画整理事業の違法換地処分事件については、換地処分違法の裁判が確定したものの未だ解決に至っていません。当該事件は、① 那覇市が換地処分線から造成工事にしないまま換地処分したことが土地区画整理事業法第103条2項本文違反、② 本件宅地だけ唯一他の宅地に比較し造成工事しなかったことが著しく平等取り扱いの原則に反するとして法第89条違反、③ 那覇市が造成工事を施工することなく隣接地と境界線調整したことは法第2条の区画整理法の目的違反として、那覇市の換地処分は違反と確定しました。

(2) しかし那覇市は換地処分の取り消しは、公の利益に支障があり取消ししないとの「事情判決」を著しく曲解し、解決方法として原告が換地処分線から造成工事を行い、その工事に要した経費を国家賠償法により原告が損害額を証明し、那覇市を被告として再度、裁判をするよう主張しています。

那覇市の主張は土地区画整理法の本質から次の点で大変不合理です。

① 土地区画整理事業は従前土地の形及び土地の性質を「減歩と換地手法」により換地計画に基づき宅地造成工事で宅地化する事業です。したがって従前土地は換地により全て新たな土地の創造となります。宅地造成工事は事業者責任として那覇市が施工し、換地処分線に合わせた造成工事で支障が生じる建物工作物等は損失補償されます。地権者個人が造成工事責任を負う法律の規定はありません。区画整理事業は那覇市議会が承認した「公共事業」です。

上記のように土地区画整理事業の本質から全ての造成工事責任は那覇市にあります。決して何ら非のない地権者(原告)が「公共事業」である造成工事責任を負うことはありません。

② 本件事件は換地処分線から適正構法の擁壁を築造すると既存建物が損失補償の対象になることから、適正補償を免れる目的で違法な「自立型擁壁」による造成工事を申し出た。しかし原告が「自立型擁壁」は違法擁壁であるので再考するようお願いしたが、那覇市は何ら一顧だにせず、造成工事しないで放置し、造成工事未施工のまま換地処分したことが違法の大きな原因です。

③ 那覇市は顧問弁護士の助言により、那覇市が造成工事することは不当違法支出で市長が住民監査訴訟で賠償責任を負うので、那覇市には造成工事責任はない主張しています。そこで原告自ら換地処分線から造成工事を施工し、その経費を損害額として再度、裁判に訴え、原告自ら損害回復する裁判を行うことが正しい解決方法であると強固に主張しています。この主張には根本的な間違いがあります。なぜなら他の地権者の宅地造成工事は那覇市が施工することは公金の不当違法支出でなく、唯一換地線から造成工事施工しないことが違法

と断罪された本件宅地を那覇市が造成工事を施工すると不当違法支出にあたるのか。この根本的疑問に那覇市は何ら法律の根拠を示すことは出来ていません。また違法と断罪された那覇市に解決責任がなく、なぜ違法換地処分で長い間、権利侵害されている被害者原告に解決する責任が転嫁されるのか。

那覇市の法の解釈は一般市民の理解から著しく乖離した横暴な理論です。

解釈権限の濫用と考えています。

④ 果たして那覇市の主張は土地区画整理法及び確定判決の正しい解釈でしょうか。那覇市は顧問弁護士の助言に基づくと説明しています。那覇市の顧問弁護士の解釈は常に正しい解釈でしょうか。

一方、原告訴訟代理人弁護士は那覇市の見解は土地区画整理制度の本質に鑑み判決書を著しく曲解しているとの見解です。また平成28年度以前の実務担当者は那覇市が造成工事を行うことが正しい解決方法との見解です。

⑤ 本件事件は問題発覚から約30年余、平成11年1月の違法換地処分から23年、令和2年2月の最高裁判所上告申し出不受理（門前払い）から来る2月で2年、長い期間、違法状態が放置されています。行政運営の法治主義の原則からすれば全国でも大変異常な事件で、時間の長さにおいて人権問題です。

⑥ 原告は全国の判例を一定程度調べたが、本件事件のように那覇市が自ら職権で定めた換地線に合わせた造成工事をしなかった事例は本件事件だけです。このことから原告が本土の区画整理事業で優れた自治体で相談ところ、「換地線に合わせた造成工事は区画整理事業の制度設計の基本です。なぜこの案件が事件なるのですか。換地線に合わせた造成工事に支障がある建物工作物等は全て損失補償の対象になります。」と助言された。しかし那覇市は他の法令順守の自治体では争いにならない案件を最高裁判所まで市民の税金で争った。

⑦ 本件事件は平成16年度に換地線から造成工事していないことが不当違法と認め、那覇市は造成工事を申し出たが擁壁構法が違法な「自立型擁壁」であったことが事件を複雑にした。原告が「自立型擁壁」は違法擁壁であると再三指摘したが何ら一顧だにしなかったことが、更に問題の解決を長引かせることになった。

⑧ 平成21年3月30日の沖縄県に対する弁明書で当時の翁長雄志市長は「那覇市に造成工事責任がある」旨の公文書を発行している。また平成29年1月19日城間幹子市長も「国の採決の内容を真摯に受けとめ造成工事未施工の箇所について適切な工事をさせていただきたい」と公文書を発行している。しかし、これの公文書は何ら内容は真正なものではなく、発行した相手方に訂正文書又は説明しなくても行政決定の意思表示として問題にならないと、総務部長は議会答弁している。公文書が内容的に何ら真正なものでないとすると公文書の真正を保護する刑法の公文書偽造罪等に該当しないのか問題になる。

### 3 那覇市議会に求めること

那覇市議会は市民の負託を受けた議員で構成されています。行政執行が法令に基づき適正に行われているのか、行政の監視機能が発揮できるように法律上調査権が付与されています。必要に応じ事務調査を行い証人等から証言を求める権限を有しています。

今般、当会が示した上記、「1 土地区画整理事業で築造された擁壁の建築基準法違反について」及び「2 真嘉比古島第1地区土地区画整理事業の違法換地処分事件について」について、那覇市の法令解釈及び事業執行について多くの疑義があり、地権者の財産権が侵害された事実があるので、正しい土地区画整理事業の在り方について検証することを求めます。

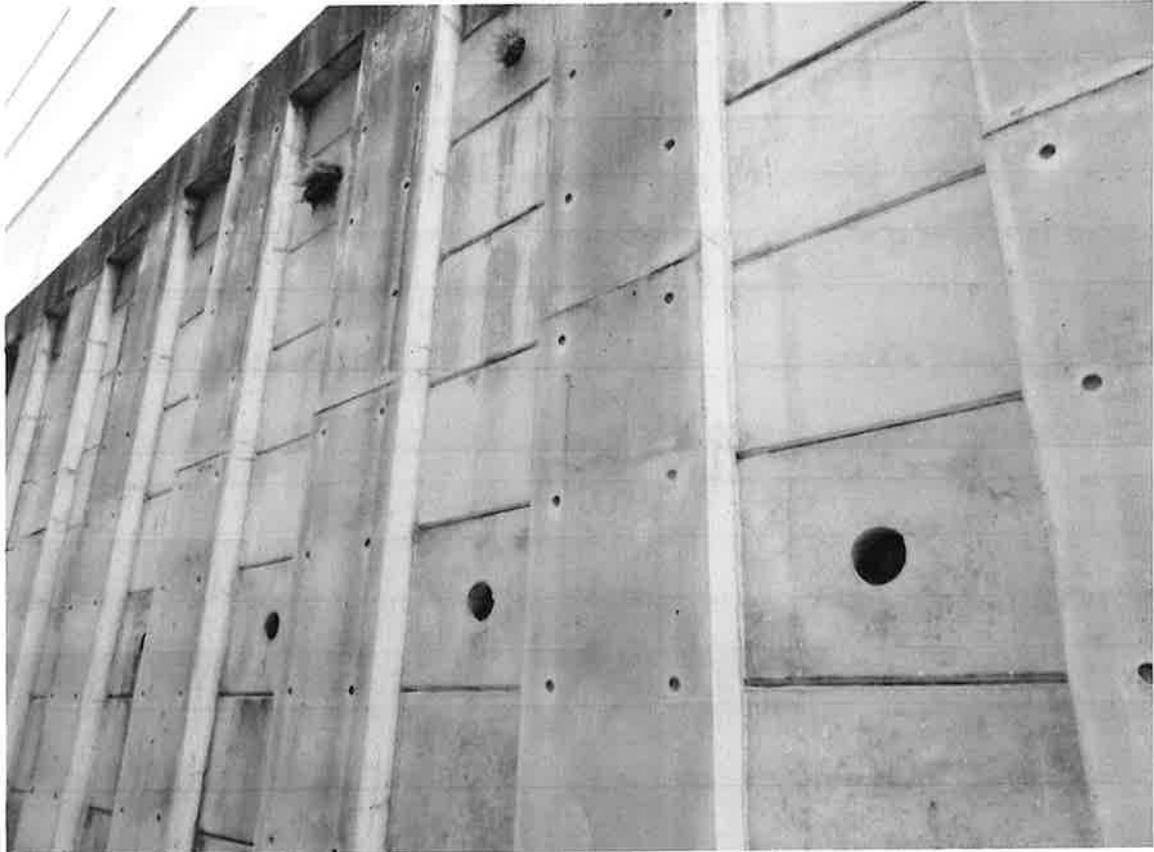
この検証は本市の土地区画整理事業、建築行政、建築士、建築土木設計コンサルタント、土地取引不動産業界、住宅融資の金融期間にも影響を及ぼします。何よりも法令順守の那覇市行政を信頼している地権者・市民に大きな影響を及ぼすこととなります。

那覇市議会におかれましては市民の負託に応えるため真摯に透明性をもって調査を行うよう深くお願い申し上げます。

(以上)

## ○ 「自立型擁壁」の写真

那覇市の土地区画整理事業。違法な「自立型擁壁」が築造された写真  
擁壁の高さ約5m40cm



※「自立型擁壁」は通称を「山留擁壁」という。通称のように崖地崩落防止、急傾斜地崩落防止等で土木工事で多用されている。

私たちが良く目にするのは台風の大雨で急傾斜が崩落し道路を塞ぐ災害が起きた場合に、復旧工事として更なる崩落を防ぐため H 鋼材を垂直に地中に打ち込み間を矢板で塞ぎ構法である。これは仮設構法である。

区画整理事業では道路・公園の土木工事には使用されているが、個人宅地造成工事擁壁には建築基準法及び宅地造成等規制法が適用されるので「自立型擁壁」は法令基準を満たさない違法擁壁となる。

北谷町桑江地区土地区画整理事業 宅地擁壁は建築基準法及び宅地造成等規制法で定めたL字型コンクリート造。違法な「自立型擁壁」は築造されていない。



北谷町桑江地区土地区画整理事業 「自立型擁壁」で築造された道路。



道路の傍の傾斜地崩落を防止するため設置した「自立型擁壁」



急傾斜崩落を防ぐため法面工事で使用されている「自立型擁壁」



工事のため設置された仮設の「自立型擁壁」



H鋼が地中に垂直に7メートル打ち込まれている。

法面崩落の工事



## ○ 関係法令等について

### 1 建築基準法第6条等違反について

#### ○ 建築基準法

##### 第1条（目的）

この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定め、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

##### 第4条（建築主事）

政令で指定する人口25万人以上の市は、その長の指揮監督の下に、第6条第1項の規定による確認に関する事務をつかさどらせるために、建築主事をおかなければならない。

##### 第6条（建築物の建築等に関する申請及び確認）

建築主は、・・・建築物を建築しようとする場合、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準規定に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。

##### 第7条（建築物に関する完了検査）

建築主は、第6条第1項の規定による工事を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、建築主事の検査を申請しなければならない。

5 建築主事は、前項の規定による検査をした場合において、当該建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない。

##### 第88条（工作物への準用）

煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するものについては、第6条、第7条の規定を準用する。

#### ○ 建築基準法施行令

##### 第138条（工作物の指定）

煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で法第88条第1項の規定により政令で指定するものは、次に掲げるものとする。

##### 五 高さが2mを超える擁壁

※ 建築基準法第88条及び建築基準法施行令第138条第五号の規定により「高さが2mを超える擁壁は建築基準法第6条の建築確認申請及び確認が義務をして定められている」と解釈する。特定行政庁沖縄県も同じ解釈である。

## 2 土地区画整理事業の宅地造成工事で築造された自立型擁壁（通称、山留擁壁）は違法擁壁とする建築基準法及び宅地造成等規制法令について

土地区画整理事業で築造される宅地擁壁は建築基準法及び宅地造成規制法等で安全性の構造基準が定められている。しかし一部の擁壁は法令安全基準を満たさない違法な「自立型擁壁（通称、山留擁壁）」で構築されている。

「自立型擁壁」は H 鋼材を主要部材とし地中に垂直に打ち込む構法で、一般的に土砂崩れ防止、傾斜地崩落防止等の土木工事に多用されている。

「自立型擁壁」は公共事業として土地区画整理事業で宅地造成工事で築造する場合でも、民間事業者が宅地造成工事で築造する場合でも、建築基準法及び宅地造成規制法等関係法令の構造上の安全基準を満たさない違法擁壁です。

法令根拠は、次によります。

- 高さが 2メートルを超える擁壁（建築基準法施行令第 138 条第 1 項第五号）は建築基準法第 88 条で建築基準法第 6 条の建築確認申請が必要と定める。
- 擁壁の安全については建築基準法施行令第 142 条で確認する。
- 平成 12 年建設省告示第 1449 号第 3により、宅地造成規制法施行令第 7 条が適用。
- 宅地造成規制法施行令第 7 条に擁壁の構造について基準を定めるが、同令 3 項第二号に鋼材の許容応力度は「建築基準法施行令第 90 条（表一を除く）・・・により計算された数値」とある。
- 建築基準法施行令第 90 条の（表一を除く）の、除かれた表一は H 鋼などの構造用鋼材であるので、擁壁の構造計算から除外されている。
- つまり H 鋼鋼材は安全確認する構造計算ができないことになるので、建築確認できない違法擁壁となる。
- したがって H 鋼を構造用鋼材とする「自立型擁壁」は宅地擁壁として安全基準を満たさない違法擁壁である。

### ○ 建築基準法施行令第 142 条（擁壁）

第 138 条第 1 項五号に掲げる擁壁については、第 36 条の 2 から第 39 条まで、・・・の規定を準用するほか、次の各号のいずれかに適合するものとしなければならない。

一 その構造が、次に定めるところによること。

イ 鉄筋コンクリート造、石造その他のこれらに類する腐らない材料を用いた構造とすること。

- ロ 石造の擁壁は、裏込めにコンクリートを用い、石と石とを十分に結合すること。
  - ハ 擁壁の裏面の排水をよくするために水抜き穴を設け、擁壁の裏面で水抜き穴の周囲に砂利等を詰めること。
- 二 擁壁の構造が、その破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものである。

○ 国土交通大臣が定めた構造方法・「平成12年建設省告示1449号第3」建築基準法施行令第139条第3項（第142条において準用する場合を含む。）の規定に基づき、煙突、鉄筋コンクリート造の柱等、広告塔又は高架水槽等及び擁壁並びに乗用エレベータ又はエスカレーターの構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の基準を次のように定める。

第1・・・

第2・・・

第3 令第138条第1項第五号に掲げる擁壁の構造計算の基準は、宅地造成等規制法施行令第7条に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合にあっては、この限りではない。

- 一 宅地造成等規制法施行令第5条第1項各号の一に該当するがけ面に設ける擁壁。
- 二 土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられたがけ面に設ける擁壁
- 三 宅地造成等規制法施行令第8条に定める練積み造の擁壁の構造方法に適合する擁壁
- 四 宅地造成等規制法施行令第15条の規定に基づき、同令第6条から第10条までの規定による擁壁と同等以上の効力があると交通大臣が認める擁壁

宅地造成等規制法施行令第7条（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）

第7条 前条の規定による鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によって次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

一～四

2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

一～四

3 前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

一

二 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令第90条（表1を除く。）、第91条、第93条及び第94条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値

### 建築基準法施行令第90条（鋼材等）

第90条 鋼材等の許容応力度は、次の表1又は表2の数値によらなければならない。

表一は構造用鋼材の種類と許容応力度を定めている。

以上の法令の明文規定により、「自立型擁壁」は、H鋼を構造用鋼材と使用していることから、擁壁の構造計算に必要な数値として建築基準法施行令第90条（表1）が計算数値から除かれている。したがって計算数値から除かれてことから擁壁の構造計算ができない。計算数値がないと構造計算ができない。構造計算ができないことから安全基準の確認はできない。

結論として、H鋼を構造用鋼材とする「自立型擁壁」は、民間の宅地造成工事でも、公共事業としての土地区画整理事業宅地造成工事でも法令に適合しない違法擁壁である。

特定行政庁沖縄県も「自立型擁壁」は違法擁壁との見解である。

なお当会が、建築土木設計コンサルタントに見解を伺ったところ、「自立型擁壁」は宅地造成擁壁として違反擁壁であることは業界の常識であるとのことであつた。

【条文解説】（土地区画整理事業の手引き・・・区画整理実務の要点・・・・・・・・  
発行（社）全日本土地区画整理士会）

「※131～132ページ

3 宅地造成工事

.....

#### ⑤ 擁壁工

擁壁は、のり面の安定を保持したり、土地の有効利用を図る場合などに適用し、地形、土質、土地利用などに応じて型式を選定する。

擁壁は、土圧、水圧、自重などの負荷に対して安全であるように設計・施行する。宅造法では、擁壁の技術基準を定めており、特殊な材料や構法によるものは建設大臣の認可を得ることが必要とされている。

### 3 土地区画整理法関係法令

#### (この法律の目的)

第1条 この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資する目的とする。

#### (定義)

第2条 この法律において「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

2・・・

3 この法律において「施行者」とは、土地区画整理事業を施行する者をいう。

4・・・

5 この法律において、「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

6 この法律において「宅地」とは、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう。

#### (建築物等の移転及び除却)

第77条 施行者は、第89条第1項の規定により仮換地若しくは仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定した場合・・・従前地の宅地又は公共施設の用に供する土地に存する建築物その他の工作物又は竹木土石等を移転し、または除却することができる。

#### (移転等に伴う損失補償)

第78条 前条第1項の規定により施行者が建築物等を移転し、若しくは除却したことに因り他人に損失を与えた場合は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

#### (換地計画の決定)

第86条 施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。

#### (換地計画)

第87条 前項一項の換地計画においては、建設省令に定めるところにより、左の各号に掲げる事項を定めなければならない。

一 換地設計

- 二 各筆換地明細
- 三 各筆各権利別清算金明細
- 四 保留地その他の特別の定をする土地の明細
- 五 その他建設省令で定める事項

(換地)

第89条 換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。

【条文解説】(土地区画整理事業の手引き・・・区画整理実務の要点・・・)  
発行(社)全日本土地区画整理士会)

「※277ページ

(3) 換地計画と照応の原則

換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない(法89条1項)。これが照応の原則である。この場合、照応の各要素についての問題の他に、個別照応か総合照応か、縦の照応か横の照応か、照応考慮の基準時等多くの問題がある。以下詳述する。

・・・

ロ 縦の照応と横の照応

縦の照応とは、従前の宅地と換地が照応の要素において照応することであり、横の照応とは、施行地区内の各宅地が平等に扱われることである。照応の平等性であり、縦横二つの照応が必要である。(昭和49年5月17日大阪地裁判決、昭和41年行ウ72号)」

「※386ページ

② 平等性

いままで述べてきた内容は、従前の宅地と換地との照応関係であり、これを「縦の照応」ということがある。ここにいう平等性は法律に特に明文の規程はないが、権利関係間の換地相互に不平等がないことをいうものであり、これを「横の照応」ということがある。

横の照応については、合理的理由もないのに特定の者に対し故意に不利益な処分をした場合又は特定の者にとってのみ著しく不利益な処分である場合は横の不照応で違法となる、と判示した昭和30年7月20日仙台地裁の判決がある。

### (換地処分)

第103条 換地処分は、関係権利者に換地計画において定められた関係事項を通知してするものとする。

2 換地処分は、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事が完了した後において、遅滞なく、しなければならない。ただし、規準、規約、定款又は施行規程に別段の定めがある場合においては、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。

【条文解説】(土地区画整理事業の手引き・区画整理実務の要点・・・・・・・・  
発行(社)全日本土地区画整理士会)

「401ページ

#### (2) 換地処分の時期

換地処分は、換地計画に係る区域内の工事が完了した後、遅滞なくおこなわれなくてはならない(法103条2)。これは、工事が完了しなければ、土地区画整理の目的、すなわち公共施設の整備改善及び宅地の利用増進が図られたとは言い得ず、また、土地の区画形質の変更に基づく登記も行うことができないことからして当然である。

しかし、この規定には例外があり、規準、規約、定款又は施行規程に特段の定めがある場合には、工事完了前においても行うことができる。この場合の未完了の工事とは公共施設に関する工事、保留地の造成工事あるいは法2条2項に定める工事等であり、直接宅地に関連する工事を含まないと解すべきである。  
個々の宅地は、換地処分の効力の発生の結果、換地が従前の宅地とみなされるのであるから、当然換地処分時においては工事が完了している必要があると考えられる。」

以上の土地区画整理法条文及び参考書の条文解説を丁寧に勉強すれば、全ての個人宅地造成工事は那覇市が自ら職務権限で設定した換地処分線に合わせて造成工事をすべきである。地権者個人が造成工事をすべきとの条文は全く存在しない。解釈もできない。このことから法令順守の他の地方公共団体は、「なぜ、本件事件が争いになるのですか。換地線に合わせて造成工事をするのは事業者の責任である」と述べています。また宅地造成工事で築造される擁壁は「建築基準法」及び「宅地造成等規制法」が適用され、H鋼は構造計算数値が計算できないことから、H鋼を構造用鋼材とする「自立型擁壁」は違法擁壁となる。

本件は担当部長等職員が職務上の注意義務に違反し土地区画整理法、建築基準法及び宅地造成等規制法令等を正しく勉強していないのが最大な過ちの原因である。土地区画整理法等の本質を理解していないので判決を曲解している。