

大 都 開 第 43号  
平成24年 1月24日

大津市建築審査会  
会 長  様

大津市長 目 片



審査請求に伴う開発許可不要の見解について（回答）

平成23年12月26日付け、大都審第 8号で依頼のありました標記の件について、  
下記のとおり回答します。

記

1. 回答文 別紙のとおり



## 建築審査請求に伴う開発許可不要の見解について

仰木の里幸福の科学学園に関する建築確認処分取消審査請求事件

## 第4 本件建築確認の違法、不当性～開発許可該当性

## 2 土地の形状の変更の該当性

形状の変更とは、建築物の建築を目的として、建築物の地盤面の高さを切土又は盛土によって変更することを言う。

本件に関する都市計画法施行規則第60条の規定に基づく証明書の申請図書によると、宅地造成等規制法の同法施行令第3条で規定される宅地造成には該当していない。

申請図書による切土又は盛土は、下記のとおりである。

(学校用地)

最大切土高さ  $h = 1.80 \text{ m}$

盛土 該当無し

切土又は盛土の面積  $A = 423.53 \text{ m}^2$

(寄宿舍用地)

最大切土高さ  $h = 0.92 \text{ m}$

盛土 該当無し

切土又は盛土の面積  $A = 341.17 \text{ m}^2$

また、防火水槽の設置があるからといって開発行為とは言えず、このたびの学校及び寄宿舎の建設に伴い防火水槽が必要となる場合で、これを設置するために新たな擁壁が必要になるなど、規定される切土又は盛土がある場合には、開発許可を要することになる。なお、本件の申請図書計画にはこのような切土又は盛土は示されていない。

### 3 土地の性質の変更の該当性

質の変更とは、山林や農地といった、これまで宅地になっていなかった土地に建築物を建築することを言う。

本件の土地は、土地区画整理法及び宅地造成等規制法に基づき適正に造成が完了し、その後に地区計画も決定され、仰木地区地区計画で、「業務・公益地区」として教育施設の建設が可能な建築敷地である。

したがって、本件のような敷地の安全や建築物の構造耐力等の基準に適合するものであることについては、建築確認申請時に建築主事等により確認されることになる。なお、地下排水施設の機能については、事業者の責任において適切に対策を講じるものである。

#### 4 土地の区画の変更の該当性

区画の変更とは、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、建築物の敷地として土地の区画を変更することを言う。

本件の計画ではこのような行為は無く、大津市道を廃止し、2つの建築敷地を統合するというような行為も無いため、区画の変更とはならない。また、仮に区画に変更があったからといって、そのことだけで本件のような適正に造成を完了している土地について、造成のやり直し（安全対策）とはならない。