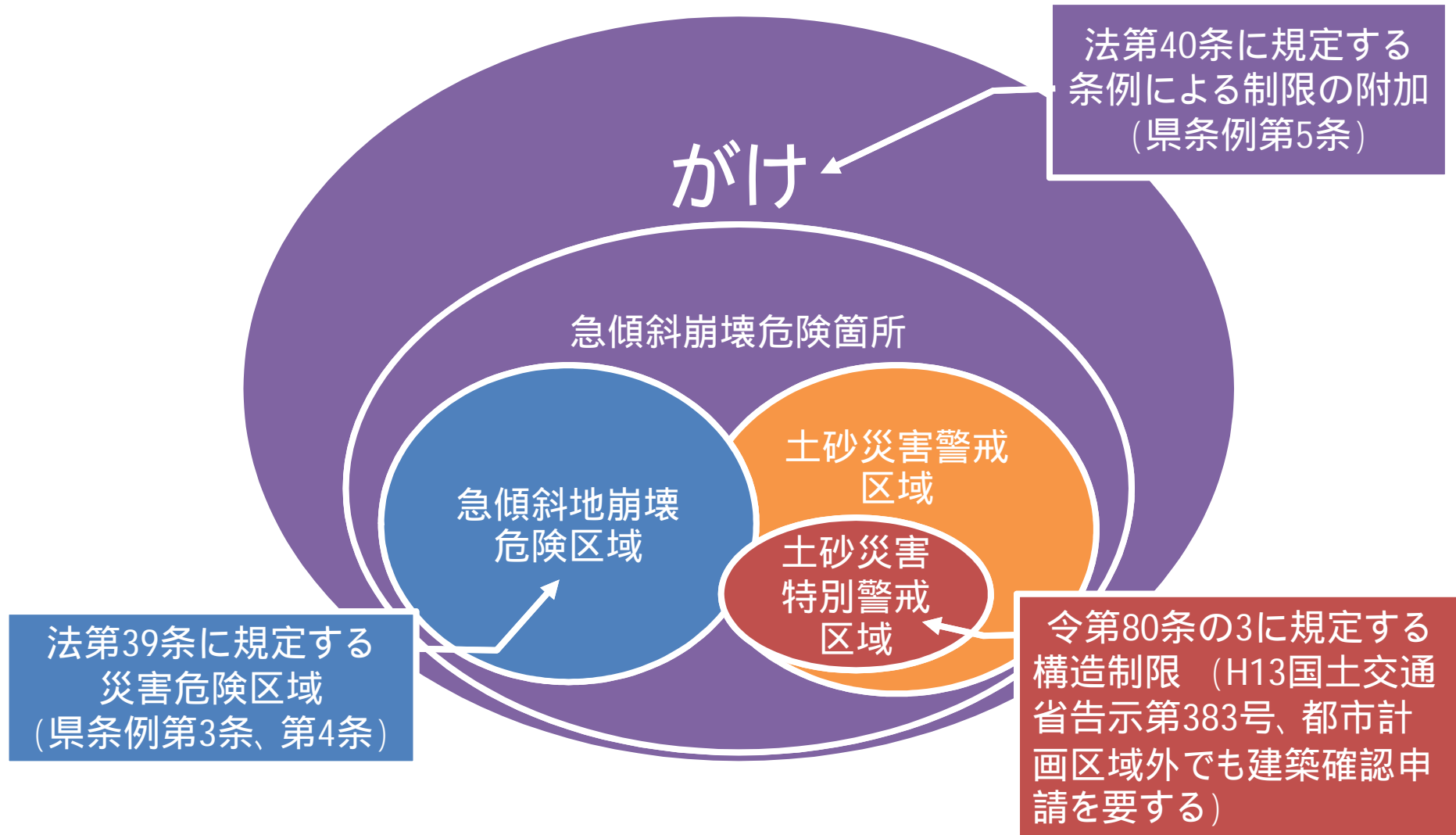


がけに近接する建築物の制限について

日向市 建築住宅課 指導係・審査係 H24.1
改正 H29.4

がけによる建築基準法の制限



宮崎県建築基準法施行条例

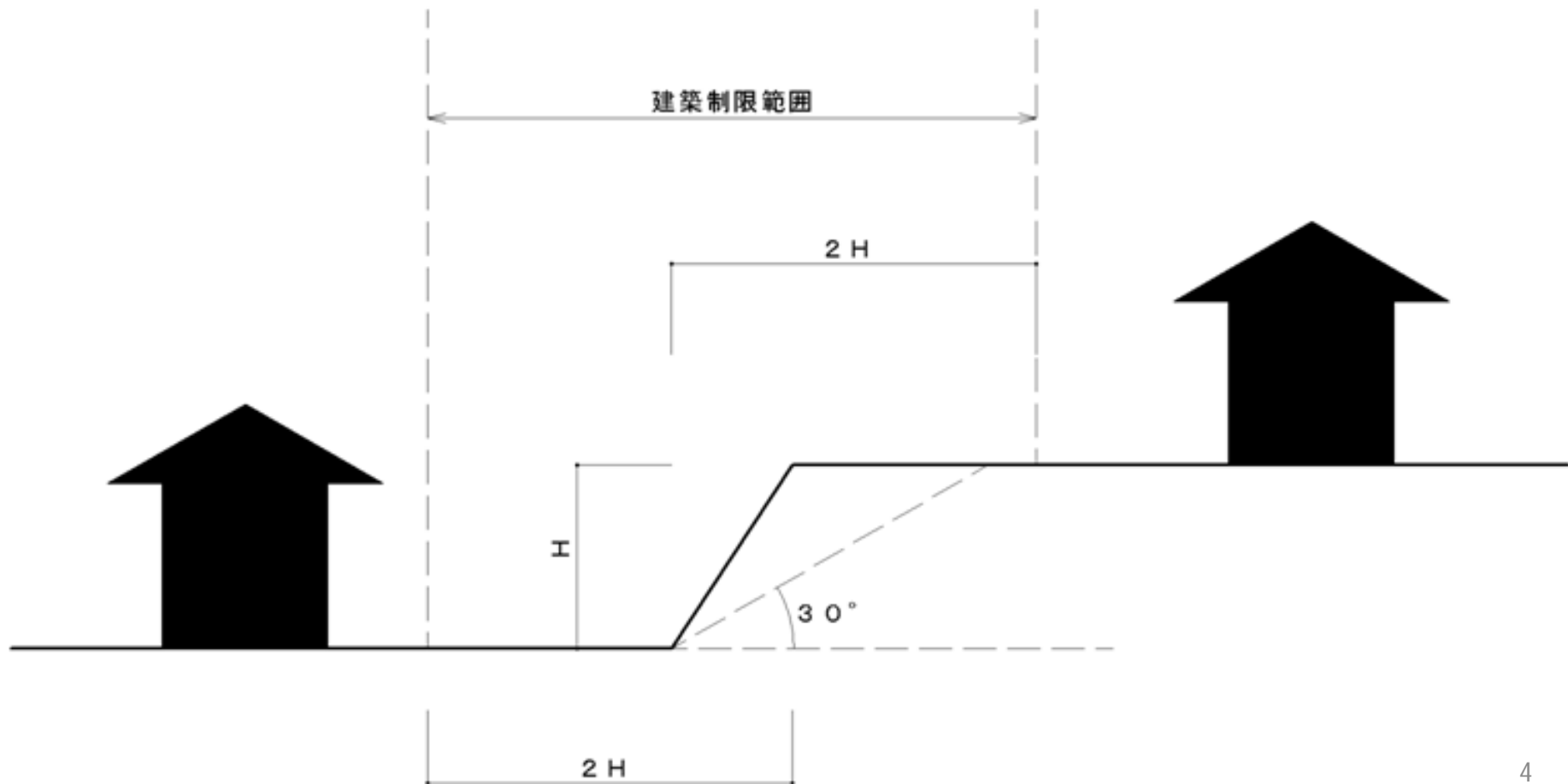
(がけに近接する建築物)

- 第5条 建築物が高さ2メートルを超えるがけ(地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のもの及びこれに類する土地で、土質又は地形により崩壊するおそれがあると認められるものをいう。以下この条において同じ。)に近接する場合には、がけの上にあってはがけの下端から、がけの下にあってはがけの上端から当該建築物との間に、当該がけの高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。
- 2 上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけは一体のものともみなす。
- 3 組積造、補強コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の重量の大きい建築物をがけの上に建築しようとする場合は、第1項の数値を安全上支障がない程度に増大しなければならない。
- 4 第1項及び前項の規定は、建築物の用途、規模若しくは構造、擁壁の設置又はがけの状況により建築物の安全上支障がないと認められる場合は、適用しない。

(建築基準法第40条に規定する条例による制限の附加)₃

第1項

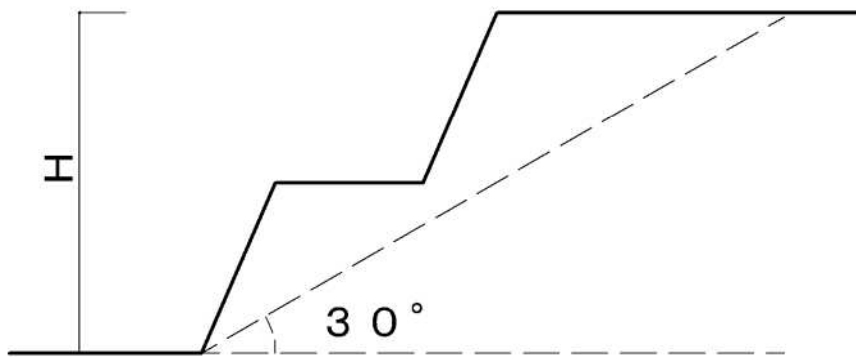
高さが2メートルを超える硬岩盤以外のがけや安全性が確認できない擁壁などには建築制限範囲がある



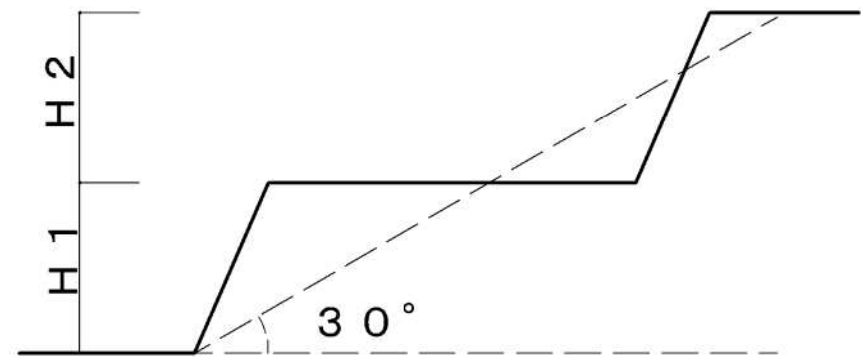
第2項

上下に分離されたたがけがある場合

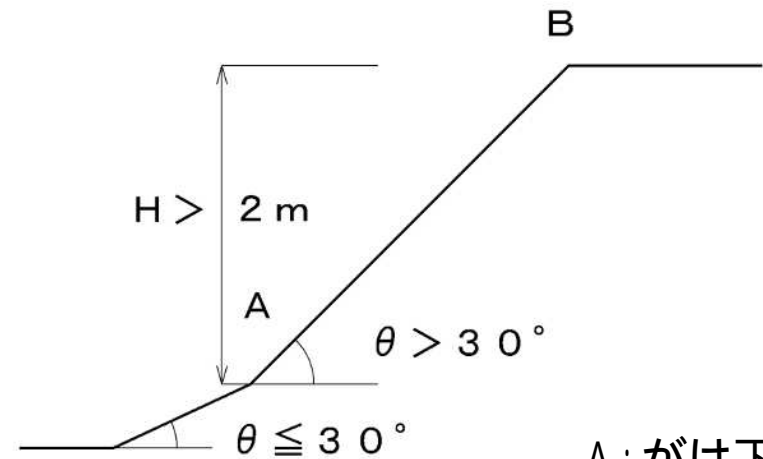
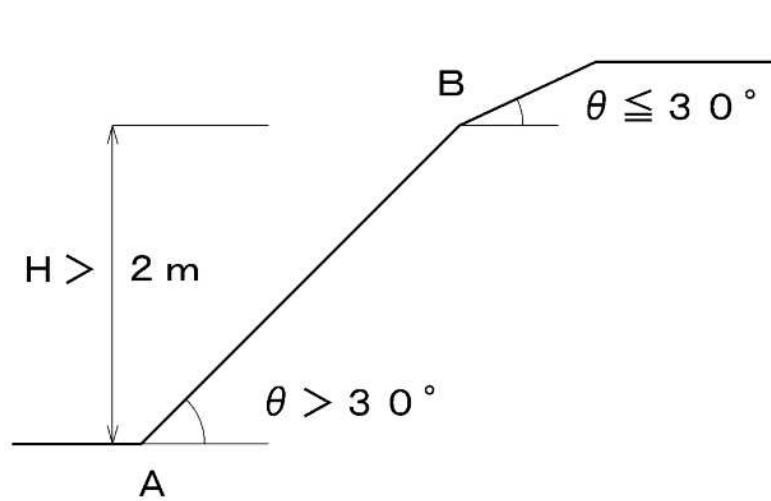
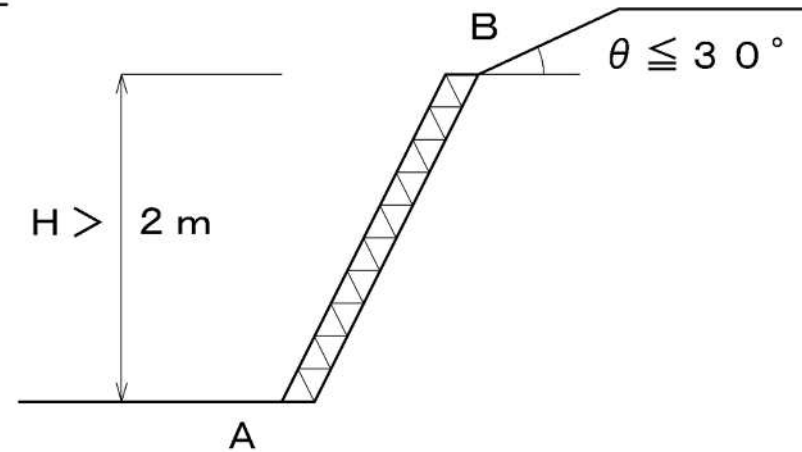
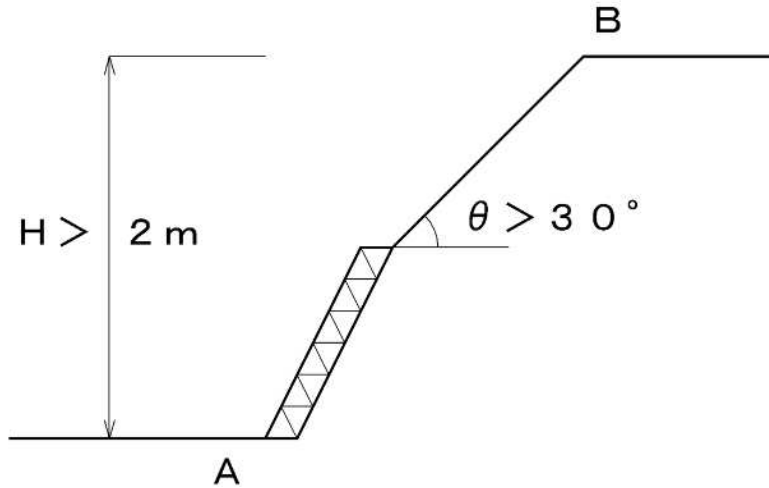
○上下のたがけは一体とみなす



○二つのたがけとして考える



がけの高さ (H) の取扱い



A : がけ下端
B : がけ上端

第3項

- 重量の大きい建築物をがけの上に建築しようとする場合は、通常、地質調査や構造計算によって安全性を確かめているため、建築制限範囲の割増しの必要性についても設計者が検討を行う。

第4項

■ 『建築基準法施行条例「ただし書き」運用基準』による緩和

(がけに近接する建築物の建築制限)

第2 建築基準法施行条例第5条第4項の規定により次の各号のいずれかに該当する場合は、安全上支障がないと認めてさしつかえないものとする。

(1) がけの上又はがけの下に建築する建築物にあっては、次のいずれかに該当する場合

ア 当該建築物の敷地が、都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項又は第2項の規定による許可を受け造成(がけ面の保護等の措置を含む)され、かつ同法第36条第2項に規定する工事完了の検査済証が交付されている場合(当該がけ面の保護等の措置が経年劣化等により損傷が著しいと判断されるものを除く。)

イ 当該建築物が、居室を有しない小規模なものである場合

ウ がけの崩壊を防止するための擁壁工事等を施工したことにより当該建築物が被害を受けるおそれがないと認められる場合

エ 当該建築物の接するがけが、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第23条第1項第1号又は第2号に該当し、過去において災害の発生がなく、がけの崩壊の危険がないと認められる場合

(1)ウの擁壁の構造は、建築基準法施行令第142条の規定による他、県土木構造標準図、国土交通省土木構造物標準設計第2巻によるものとする。

(2) がけの下に建築する建築物にあっては、次のいずれかに該当する場合

ア 当該建築物の外壁及び構造耐力上主要な部分が、鉄筋コンクリート造若しくは鉄骨鉄筋コンクリート造又はこれに準ずる構造で、がけの崩壊により破壊を生じない場合

イ 当該建築物の外壁及び構造耐力上主要な部分の構造が、がけの崩壊により想定される衝撃が作用した場合においても破壊を生じないものとして建築基準法施行令第80条の3の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものである場合

ウ がけの崩壊により生じる土石等の高さ又は土石流の高さ以上の門又は塀(建築基準法施行令第80条の3の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものに限る。)が、当該建築物に作用すると想定される衝撃を遮るように設けられている場合

エ 当該建築物の外壁及び構造耐力上主要な部分の構造が、イと同等の構造方法を用いるものである場合

オ ウと同等の門又は塀が設けられている場合

■ 運用基準に該当すると考えられるもの

- ◆ 居室を有しない小規模な建築物は、法第6条第1項第1号から第3号に該当しないもので、がけ下に建築する場合、倉庫、車庫、便所、畜舎等が考えられる。がけ上に建築する場合にあっては、上記の建築物でも、がけ下に支障を来す恐れがあるので、状況により判断を要する。〔運用基準第2(1)イ〕

◆擁壁で安全上支障のないもの

- 開発行為による擁壁 [運用基準第2(1)ア]
- 建築基準法施行令第142条に規定する擁壁(高さ2mを超える擁壁を築造する場合は、建築確認申請が必要) [運用基準第2(1)ウ]
- 土地区画整理事業による擁壁 [運用基準第2(1)ウ]
- 急傾斜地法に定められた技術基準による擁壁 [運用基準第2(1)ウ]
- その他法律によりがけ面保護のために造られた擁壁(道路事業、河川事業などの公共事業で整備されたもの) [運用基準第2(1)ウ]
- 県土木構造標準図、国土交通省土木構造物標準設計第2巻による擁壁(写真等で構造が確認できるものに限る) [運用基準第2(1)ウ]

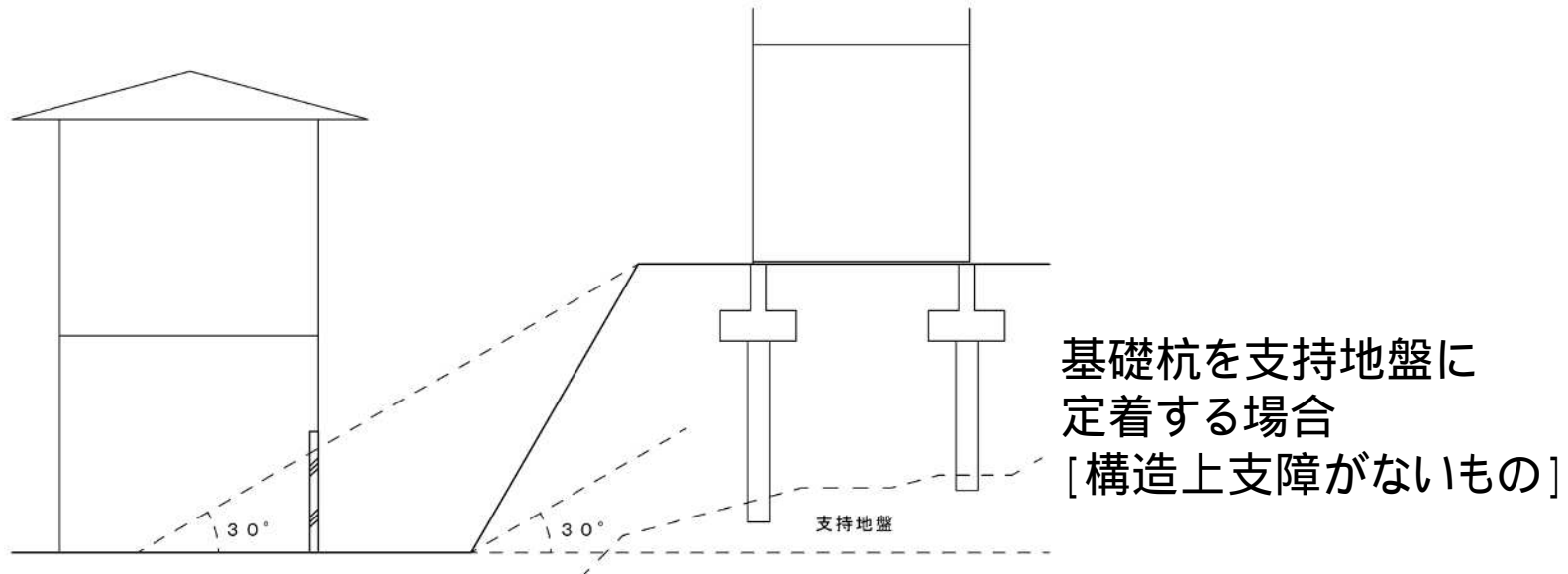
◆擁壁に代わる措置（事前協議を要する）

- アンカー工により崩壊を防止する場合〔運用基準第2(1)ウ〕
- 軟岩をモルタル、コンクリート吹付工などで保護する場合〔運用基準第2(1)ウ〕
- がけと建築物の間にながけ崩れにより生ずる土砂の流出を阻止できる鉄筋コンクリート造の流土止めを設ける場合〔運用基準第2(2)オ〕

■ 運用基準のほか、条例第5条第4項の緩和について、建築物の構造により安全上支障がないと認められる場合

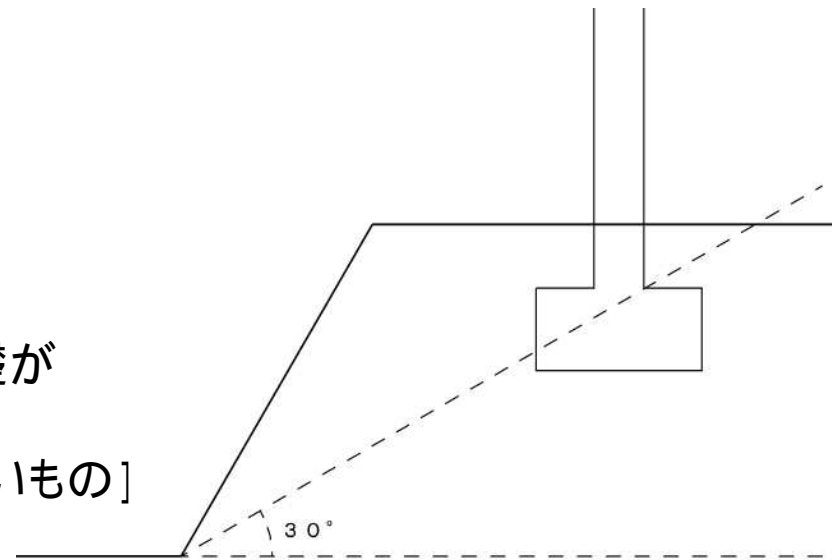
- がけ上に建築する場合にあって、がけの崩壊により当該建築物が損壊、転倒、滑動または沈下しない構造であること。

参考図



30度ライン以下の部分を
RC造とする場合
[運用基準第2(2)ア]

安定面以下に基礎が
ある場合
[構造上支障がないもの]



参考 都市計画法施行規則第23条

- 第1項ただし書き
切土をした土地の部分

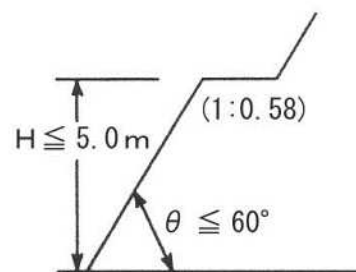
符 号	土 質
(a)	軟岩 (風化の著しいものを除く)
(b)	風化の著しい岩
(c)	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土等

第1号

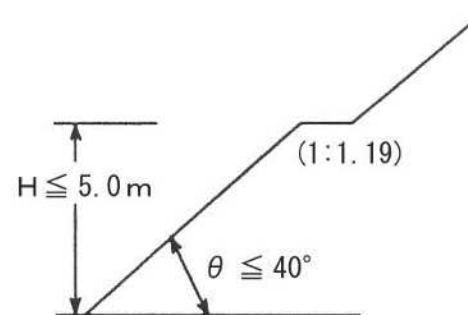
ア) 崖の高さに関係なく法面仕上げとできる場合

(H = 5.0mごとに小段を設けること。小段については……。)

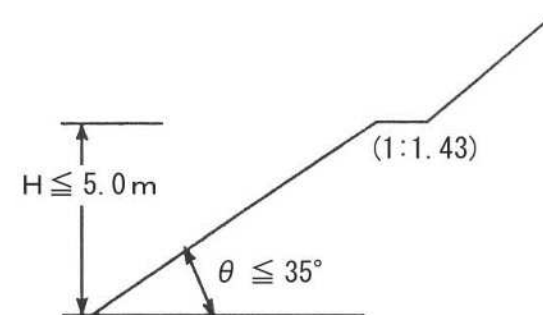
(a)の土質



(b)の土質



(c)の土質

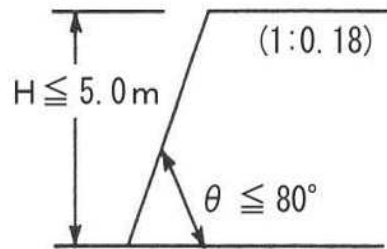


(日向市開発許可制度の手引きより抜粋)

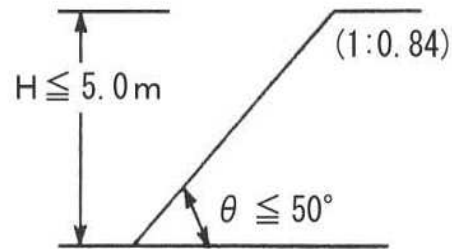
第2号

イ) 崖の高さが5.0m以内の場合で法面仕上とできる場合

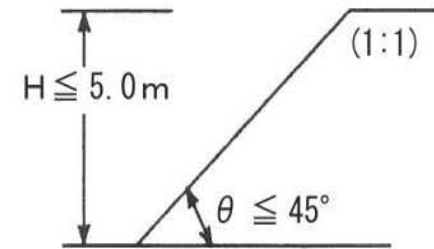
(a)の土質



(b)の土質

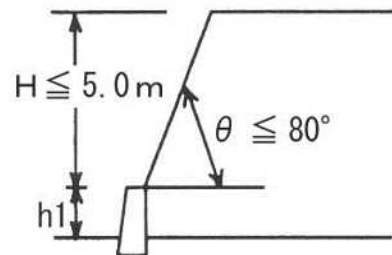


(c)の土質

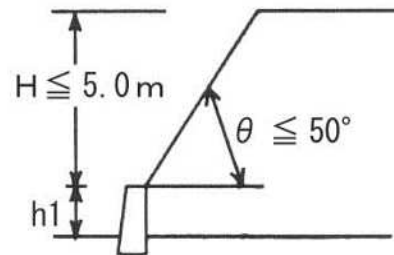


ウ) 崖の高さが5.0m以上で法面仕上げとする場合

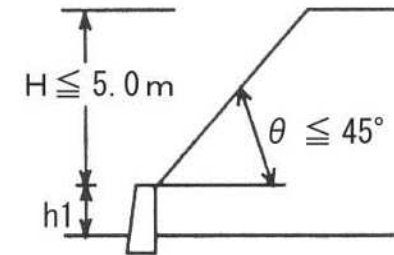
(a)の土質



(b)の土質



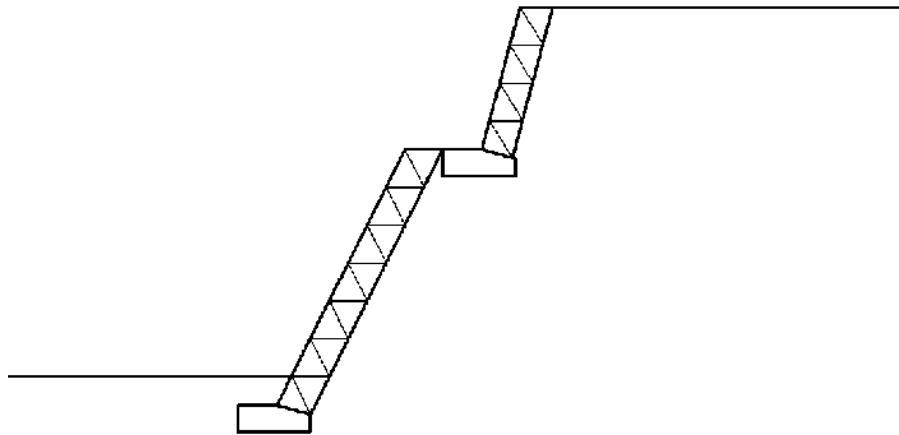
(c)の土質



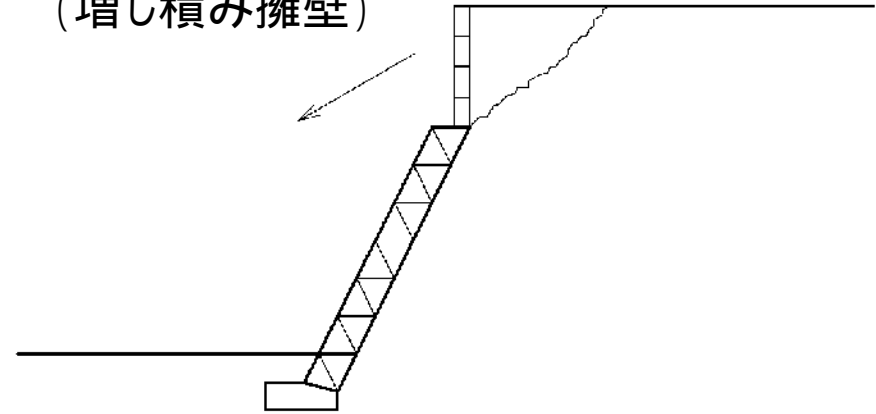
$h1$ については、擁壁を設置する必要があります。

参考 不安定な擁壁の例

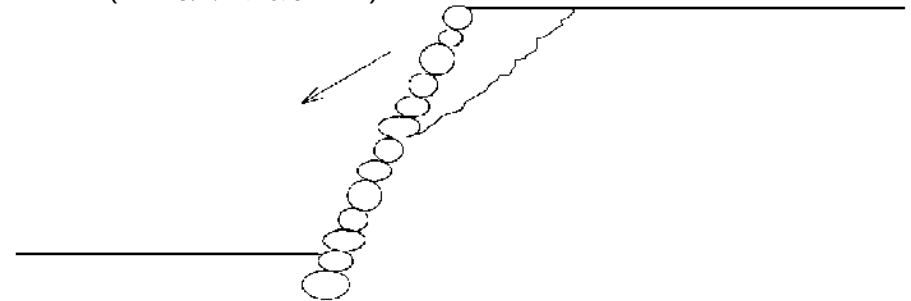
擁壁のすぐ上に別の擁壁が設けられているもの(二段擁壁)



ブロックなどで継ぎ足して造られた擁壁
(増し積み擁壁)



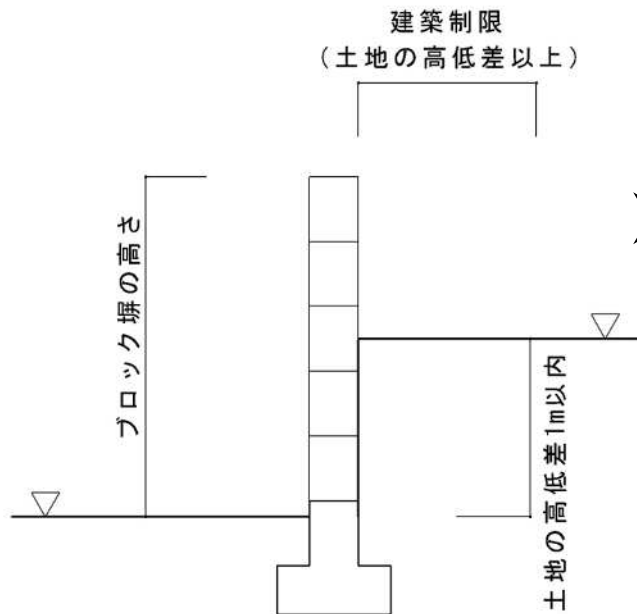
石を積み重ねただけなど、コンクリートで一体化していない擁壁
(空積み擁壁)



敷地内及びその内外に高低差がある場合の 補強コンクリートブロック造の塀について

(本市の平成21年4月以降の取扱い)

- 建築基準法施行令第62条の8の規定に適合する補強コンクリートブロック造の塀で、土地の高低差が1m以下であり、建築物との間に高低差以上の水平距離を保つ場合については、支障がないものとして取り扱う。



- 建築確認審査時、道路位置指定の事前協議時等の各時点で、設計者等に対して聞き取り等を行うことにより、ブロック塀等の安全を確認し、併せて、建築主の自己管理責任、土留めとして使用することは認められていないこと等について周知する。

参考 建築基準法施行令第62条の8 (補強コンクリート造の塀)

- 補強コンクリートブロック造の塀は、次の各号(高さ1.2m以下の塀にあっては、第5号及び第7号を除く。)に定めるところによらなければならない。ただし、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りでない。
- 1 高さは、2.2m以下とすること。
- 2 壁の厚さは、15cm(高さ2m以下の塀にあっては、10cm)以上とすること。
- 3 壁頂及び基礎には横に、壁の端部及び隅角部には縦に、それぞれ径9mm以上の鉄筋を配置すること。
- 4 壁内には、径9mm以上の鉄筋を縦横に80cm以下の間隔で配置すること。
- 5 長さ3.4m以下ごとに、径9mm以上の鉄筋を配置した控壁で基礎の部分において壁面から高さの5分の1以上突出したものを設けること。
- 6 第3号及び第4号の規定により配置する鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、縦筋にあっては壁頂及び基礎の横筋に、横筋にあってはこれらの縦筋に、それぞれかぎ掛けして定着すること。ただし、縦筋をその径の40倍以上基礎に定着させる場合にあっては、縦筋の末端は、基礎の横筋にかぎ掛けしないことができる。
- 7 基礎の丈は、35cm以上とし、根入れの深さは30cm以上とすること。

(参考: 構造計算H12建設省告示第1355号)

参考 コンクリートブロック塀設計規準・ 解説(日本建築学会)

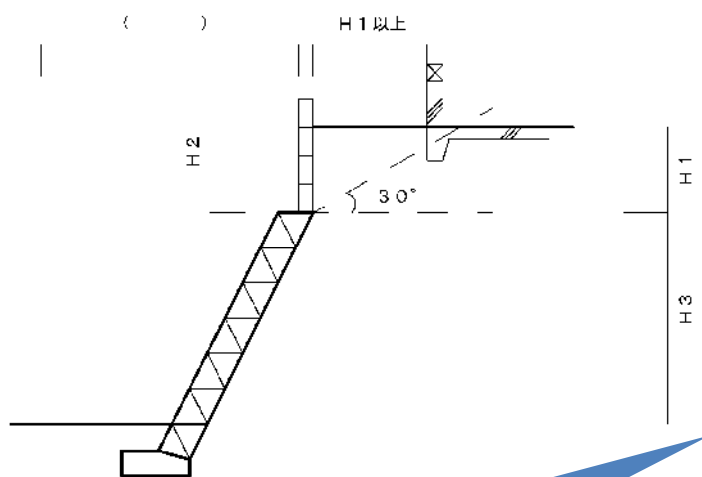
- 塀は土に接して設けてはならない。ただし、土に接する部分の高さが40cm以下でその部分の耐久性、安全性を考慮した場合は、この限りではない。
- 土に接する部分に使用するブロックはC種防水ブロックか型枠ブロックとして、空洞部にはすべてコンクリートを充填するか、または土に接しない部分の塀の厚さより厚くするなどの方法が必要である。
- 塀を鉄筋コンクリート造などの擁壁の上部に設ける場合は、その高さは擁壁上端面より1.2m以下とし、塀は擁壁の施工と連続して行い、縦筋を擁壁に十分定着しなくてはならない。ただし、やむを得ず後施工とする場合は、縦筋が風雨に対して腐食しないように養生を十分に行うものとする。

参考 民法第717条

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

- 1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

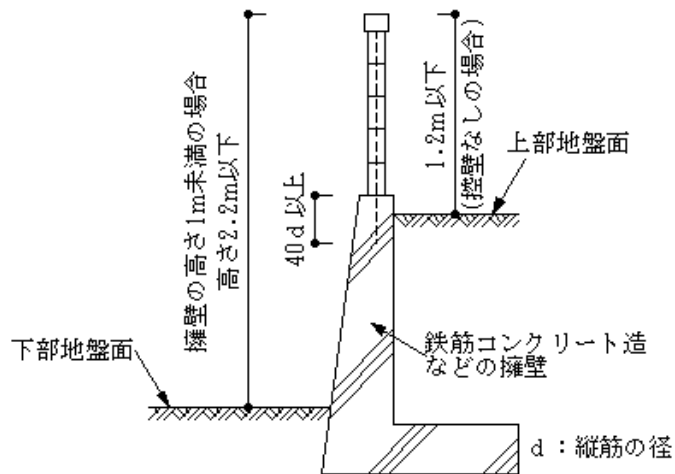
土地区画整理事業または開発行為による擁壁の上段に個人による増し積みブロックがある場合の指導方針について



例えば、下段の擁壁の勾配は $H1 + H3$ でも基準を満足し亀裂もない。上段のブロックは住宅犬走りに緊結し転倒しない構造である($H1 \times 2$ の距離を保つ)など。

- 2mを超える擁壁は、建築確認申請(工作物)が必要となる。しかし、混合擁壁は、安全性に疑義があるので、新規の申請は認められない。
- コンクリートブロック塀の建築基準法施行令、日本建築学会の設計規準および民法の規定を説明し、ブロックが土圧を受けないように是正を示唆する(特に道路側)。
- 既存にある場合は、ブロックが倒壊したり、擁壁が崩壊しない構造であると建築士が説明できるものは、前述「敷地内及びその内外に高低差がある場合の補強コンクリートブロック造の塀について」と同様に扱う。
- がけの上に建築する場合は、ブロックへ建築物の影響がない距離 $H1$ 以上かつ基礎を安定地盤以下に設置する。がけの下に建築する場合は、 $H1 \times 2$ 以上かつブロックの高さ $H2$ を考慮するなどの検討を建築士が行う。
- 建築士等の検討内容を確認申請書、建築確認関係事前協議書に記載するよう指導する。

擁壁の上部に塀を設ける場合の限度



参考図

- 塀を鉄筋コンクリート造などの擁壁の上部に設ける場合は、塀と擁壁の設計は同時に行い、工事も連続して行う。また、塀の縦筋は正確に定着させる。
- 既存にある場合も、参考図程度の寸法とし、建築士が安全性について確認するものとする。

建築確認関係 事前協議書 (建築物)・設備・工作物・計画変更)

協議日	平成〇〇年〇〇月〇〇日	協議先	日向市建築住宅課
協議者	電話 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 担当者名: 〇〇設計事務所 〇〇〇〇		
<p>(1) 協議対象となる項目</p> <p>がけ条例について</p> <p>-----</p> <p>申請地 日向市〇〇……………〇〇番</p> <p>-----</p> <p>添付図面 付近見取図、配置図、がけ断面図</p> <p>-----</p> <p>急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域の指定の有無</p> <p>-----</p>			
<p>(2) 協議事項 (協議者の考えを明示)</p> <p>添付図面のとおり、既存擁壁の構造が不明のため高低差の2倍の水平距離を保ち、建築制限範囲を明示したがよいか。</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>			
<p>(3) 結論</p> <p>(市が回答)</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>			

※正副2部提出する。