

第3章 建築物の敷地及び構造に関する制限並びに大規模な建築物の敷地と道路との関係

(崖付近の建築物)

第5条 高さ2メートルを超える崖の上又は崖の下において、崖の上にあつては崖の下端、崖の下にあつては崖の上端からの水平距離が崖の高さの2倍の範囲内に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合には、崖の形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて、安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りでない。

- (1) 崖の形状又は土質により安全上支障がない部分
 - (2) 崖の上部の盛土の部分で、高さが1メートル以下、斜面の勾配が45度以下であり、かつ、その斜面をモルタルその他これに類するもので覆ったもの
- 2 前項本文の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。
- (1) 崖の上に建築物を建築する場合において、当該建築物の基礎が崖に影響を及ぼさないとき。
 - (2) 崖の下に建築物を建築する場合において、当該建築物の主要構造部（崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分に限る。）を鉄筋コンクリート造とし、又は崖と当該建築物との間に崖崩れによる被害を防止するために必要な施設を設けたとき。
 - (3) 崖の下に建築物を建築する場合において、その建築物が居室を有しないとき。
- 3 高さ2メートルを超える崖の上にある建築物の敷地については、崖の上部に沿って排水溝を設ける等崖への流水又は浸水を防止するために必要な措置を講じなければならない。

1 第1項関係

(1) 本条の対象となる崖について

地上面の勾配（水平面となす角度をいう）が30度を超える土地で、高さが2メートルを超えるものを対象とします（図5-1）。また、対象となる形状の崖に擁壁等の土留めがある場合についても、その安全性が確認できない場合は本条の対象となります。

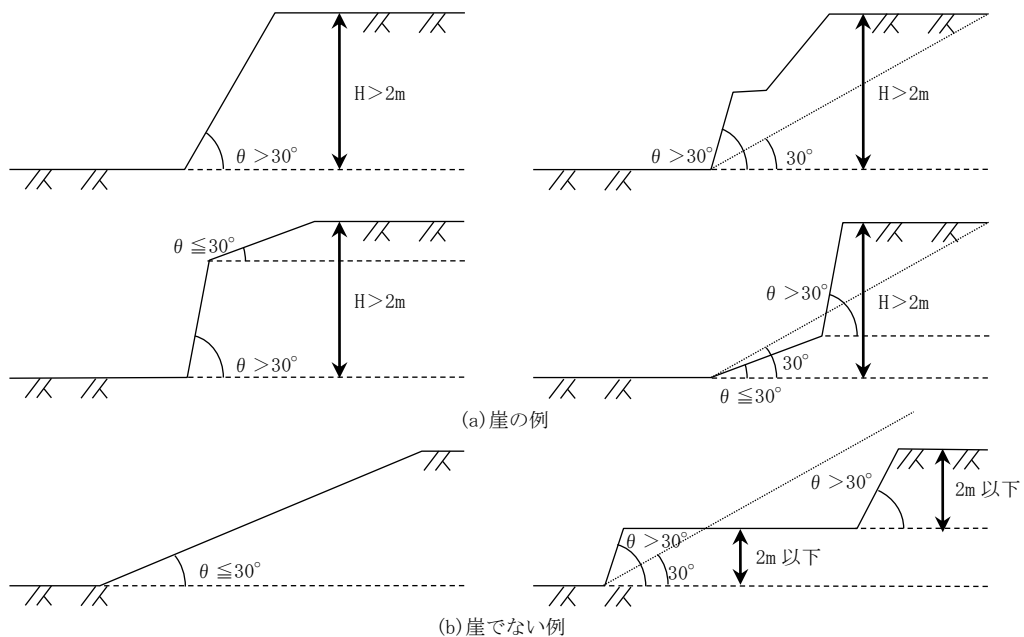


図5-1 対象となる崖の例

(2) 本条の対象範囲について

本条の対象範囲となる崖付近の建築物とは図5-2のとおりです。崖付近に建築物を建築する場合や敷地を造成する場合には、崖の状況に応じて安全な擁壁を設ける必要があります。なお、崖と建築物の間に当該建築物以外の敷地がある場合についても、対象範囲は同様となります。

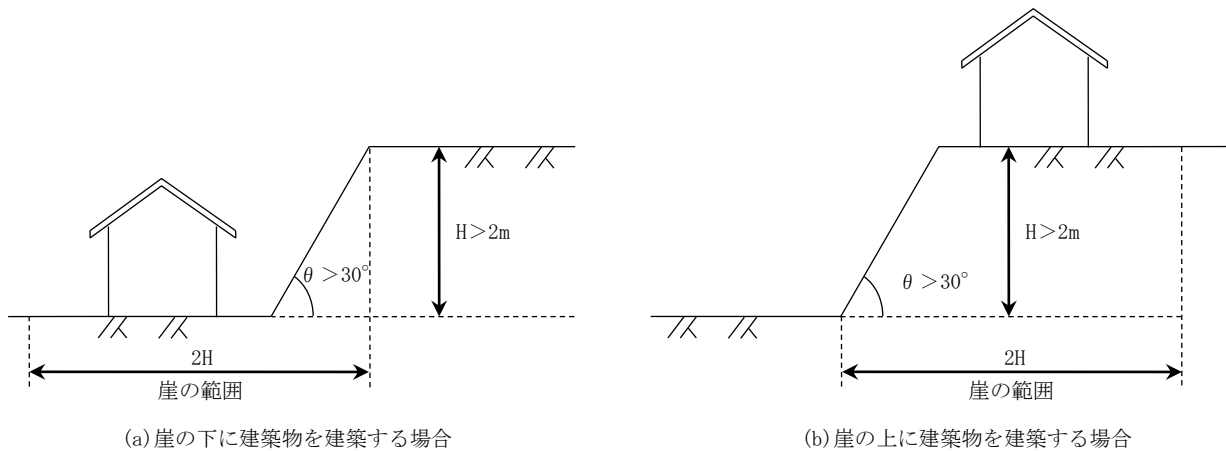


図5-2 対象範囲となる崖付近の建築物

(3) 第1号中「安全上支障がない部分」について

「安全上支障がない部分」の判断については、斜面の安定計算やその他学術的な検討により安全が確かめられたものとしします。例として、宅地造成等規制法施行令第6条の規定による擁壁の要否により安全上支障がないと判断する場合は該当します。(土質の形状等により、必ずしも安全上支障がないと判断できないケースがあります。)

図5-3に例を示します。

宅地造成等規制法施行令【抜粋】

第3条 法第2条第2号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- 一 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さ2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 二 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さ1メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さ1メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さ2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 四 前3号のいずれかにも該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルを超えるもの

第6条 法第9条第1項の政令で定める技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次のとおりとする。

- 一 切土又は盛土(第3条第4号の切土又は盛土を除く。)をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。
 - イ 切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であって、その土質が別表第1上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面
 - (1) その土質に応じ勾配が別表第1中欄の角度以下のもの
 - (2) その土質に応じ勾配が別表第1中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの(その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分に限る。)
 - ロ 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定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崖面

別表第1 (宅地造成等規制法施行令第6条関係 切土の場合で擁壁を要しない崖又は崖の部分)

土質 (上欄)	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	風化の著しい岩	軟岩 (風化の著しいものを除く)
擁壁を要しない勾配の上限 (中欄)	35 度	40 度	60 度
擁壁を要する勾配の下限 (下欄)	45 度	50 度	80 度

θ : 地表面の勾配

θ_b : 別表第1 擁壁を要しない勾配の上限

θ_c : 別表第1 擁壁を要する勾配の下限

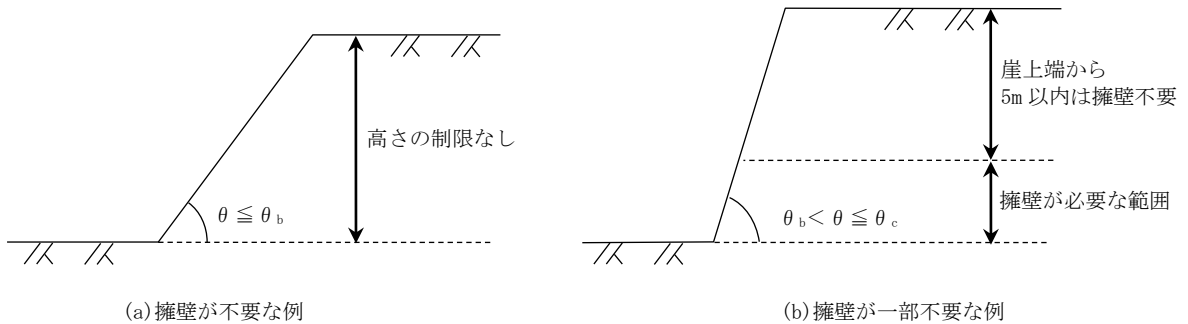


図 5-3 擁壁の要否の例

(4) 第2号中「崖の上部の盛土の部分」について

既存の崖（盛土でない）の上部に盛土をする場合で、盛土部分を高さ1メートル以下、勾配45度以下とし、斜面をモルタルその他これに類するもので覆ったものは擁壁を設けないことができます。また、その他これに類するもので覆ったものとは、石張り、芝張り、モルタル吹付け等で覆うものをいいます。なお、既存の崖については、前号と同様に安全上支障がないと判断されたものに限りします。

図 5-4 に例を示します。

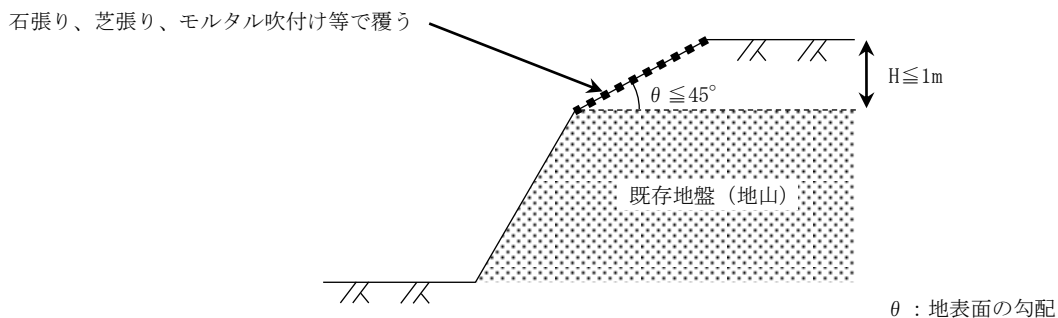


図 5-4 崖上部の盛土の部分

2 第2項関係

原則的には安全な擁壁により崖崩れを防止する必要がありますが、本項では崖崩れによっても建築物が崩壊しない対策を講じた場合には前項の規定を適用しないこととしています。

(1) 崖の上に建築物を建築する場合において

第1号中「当該建築物の基礎が崖に影響を及ぼさないとき」とは、図5-5のように基礎の根入れを崖の下端から土質により算出した角度をなす面より深くする等、基礎の応力が崖に影響を及ぼさない場合をいいます。

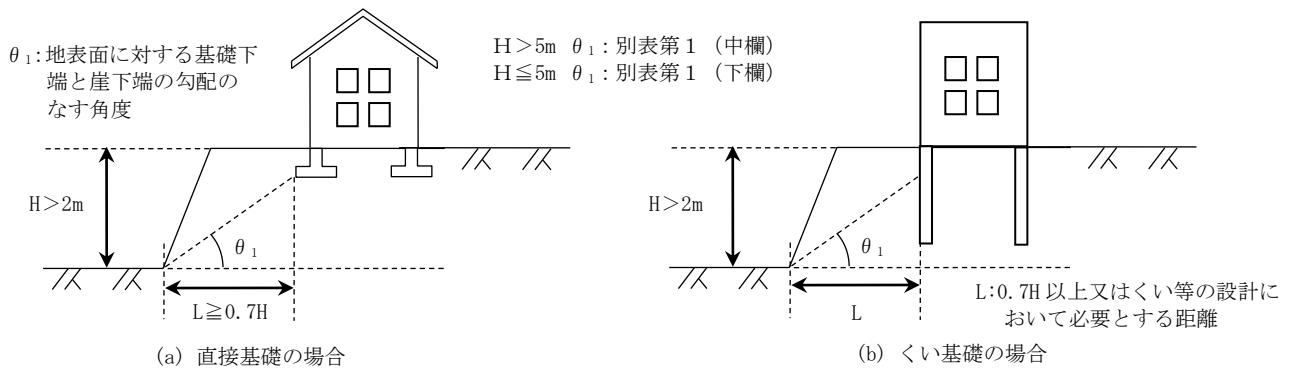


図 5-5 基礎が崖に影響を及ぼさない例

(2) 崖の下に建築物を建築する場合において

第2号は、建築物の一部を鉄筋コンクリート造とする対策又は流土止めを設ける対策について示したものです。なお、政令第80条の3の規定の適用を受ける建築物で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いたもの若しくは同条ただし書の規定により国土交通大臣が定めた構造方法を用いる門又は塀が設けられている場合は、本号に該当します。

第2号中「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」とは、崖崩れによって建築物が被害を受けないように当該建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造とするか、又は崖崩れによる被害を防止するために必要な施設を設けるべき範囲で、図5-6のとおりです。

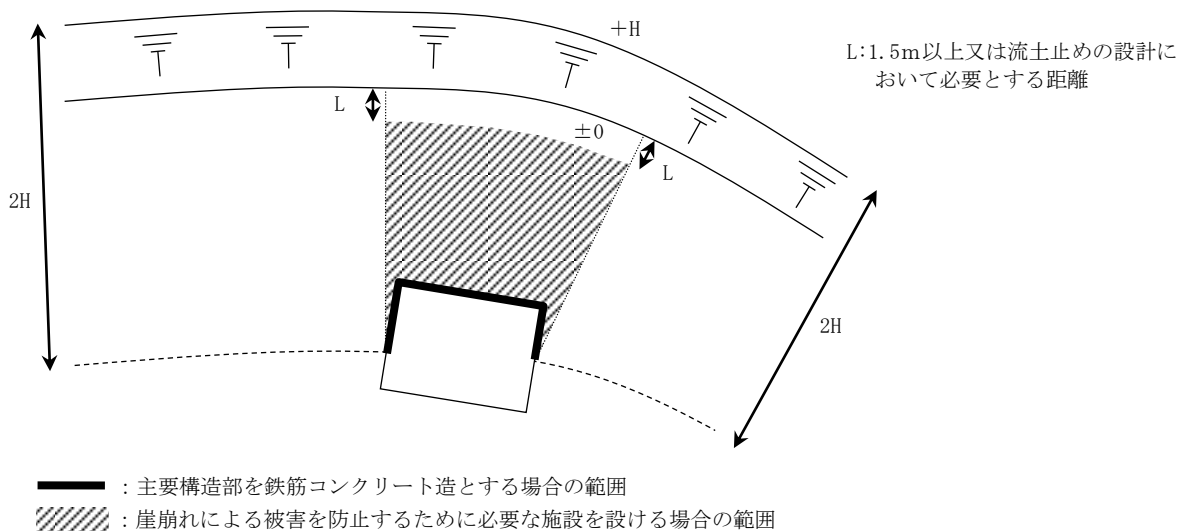


図 5-6 崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分

第2号中「建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造」とする場合は、図5-7のとおりです。

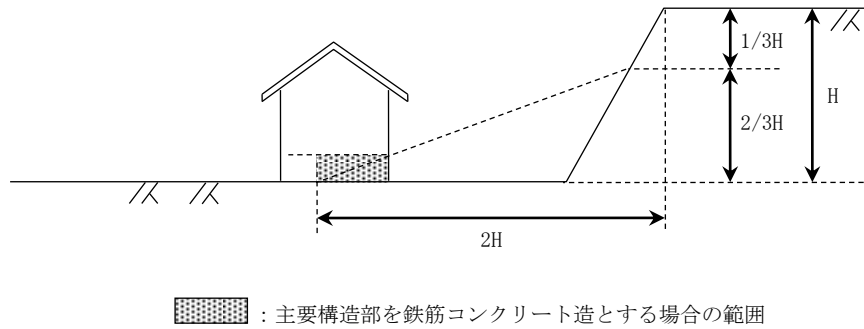


図5-7 建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造とする場合

第2号中「崖崩れによる被害を防止するために必要な施設」とは、崖崩れを想定した場合に、建築物に対する土砂等の直撃を避けるもので、図5-8のような流土止めが該当します。

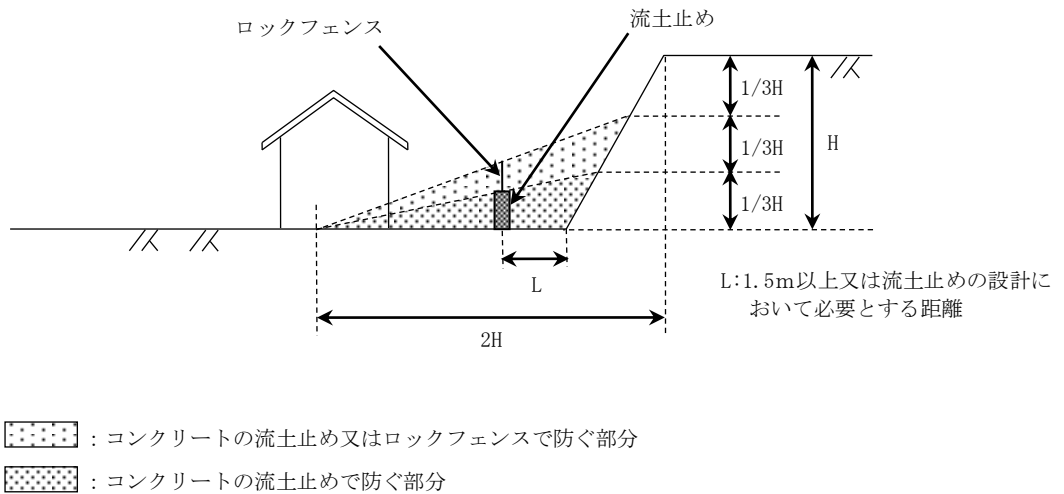


図5-8 崖崩れによる被害を防止するために必要な施設を設ける場合

3 第3項関係

本項は、崖への流水等の進入により崖の崩落等を保護するため、排水溝を設けるなどの措置を規定したものです。なお、原則として崖の上部に排水溝を設ける措置が必要ですが、崖の上部の勾配を崖とは反対側にするなど崖への流水等を防止するための適当な措置を講じた場合は必ずしも排水溝を設ける必要はありません。

(大規模な建築物の敷地と道路との関係)

第6条 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの延べ面積の合計をいう。）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路（自動車のみの交通の用に供するものを除く。以下同じ。）に6メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めて許可したものについては、この限りでない。

本条は、法第43条第3項による接道義務の強化に関する規定であり、延べ面積の合計が1,000平方メートルを超える大規模建築物における敷地と道路との関係について定めています。

本規定は建築物の用途にかかわらず、1,000平方メートルを超える建築物に適用されますが、ここでいう「道路に6メートル以上接しなければならない。」とは、図6のとおりです。

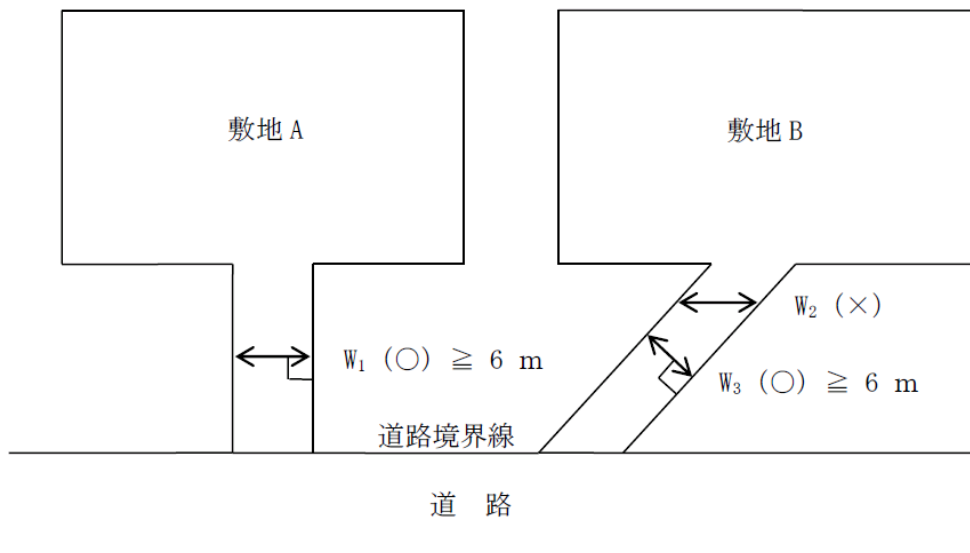


図6

図6の敷地A、敷地Bの場合に、敷地Aの W_1 は接する長さとなるが、敷地Bの W_2 は接する長さとならず、専用通路部分に直角の長さ W_3 が接する長さとなります。

本文中の「建築物の敷地は道路に6メートル以上接しなければならない」とは、建築物の敷地が連続して道路に6メートル以上接する必要があります。

また、道路と敷地に高低差がある場合など敷地から道路に出られない形状については、「道路に接していない」として取扱うものとします。（第11条、第28条、第35条及び第50条についても同様）

なお、法第43条第2項による許可を要する場合は、併せて本条の許可が必要となります。（第11条、第28条及び第35条及び第50条についても同様）