

崖条例の取扱いについて

令和8年6月1日

都城市建築対策課

目次

1. 本取扱いについて	1
2. 宮崎県建築基準法施行条例 第5条（崖条例）の解説.....	2
2-1 宮崎県建築基準法施行条例 条文抜粋.....	2
2-2 条文の解説.....	2
3. 『建築基準法施行条例「ただし書」運用基準』の解説.....	5
3-1 運用基準に該当すると考えられるもの.....	5
3-2 安全上支障がない擁壁として認められるもの.....	6
3-3 擁壁に代わる措置として認められるもの【事前協議要】	6
3-5 敷地内及びその内外に高低差がある場合の、既存の補強コンクリートブロック造の塀 について.....	8
3-6 新たに補強コンクリートブロック造の塀で土留めを行う場合について.....	8

1. 本取扱いについて

敷地の衛生及び安全について、建築基準法第19条により定められ、同法第4項に「建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならない。」と規定されています。

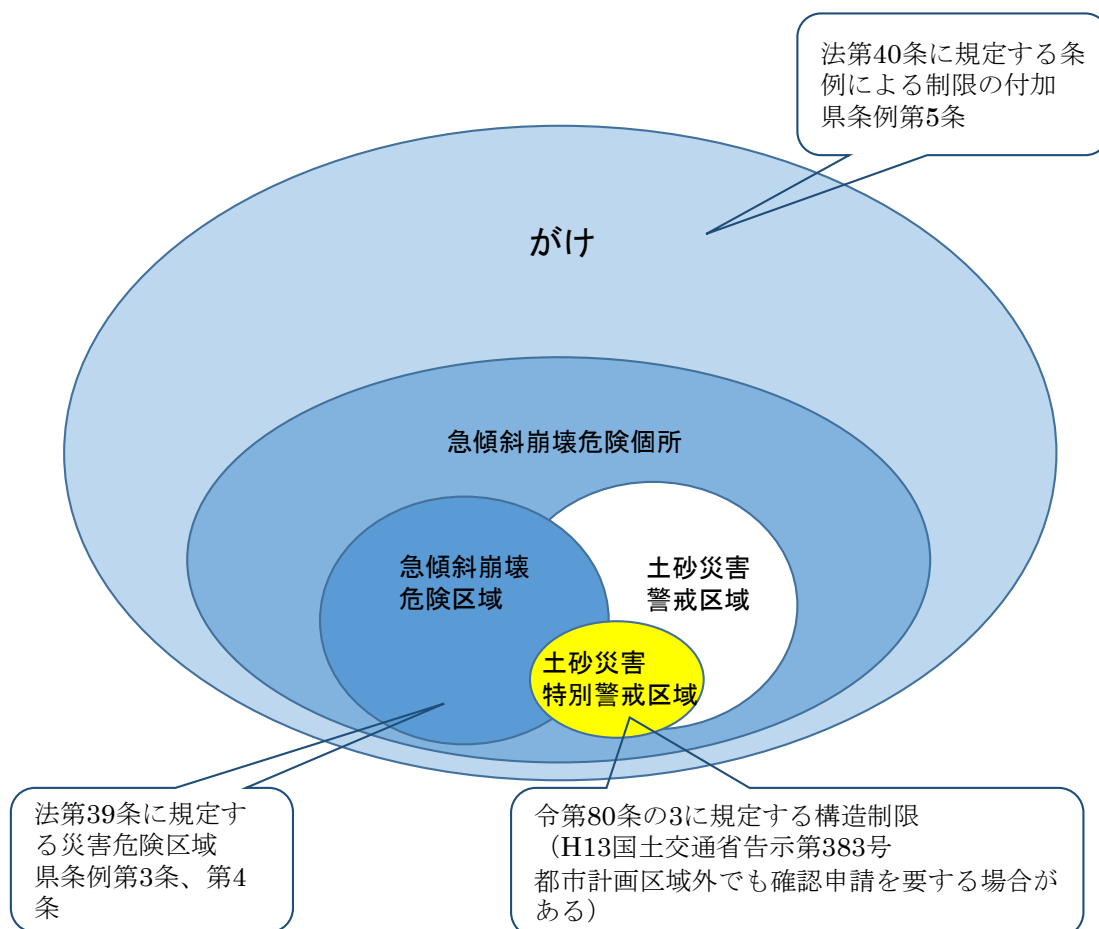
しかし、既存擁壁の中には安全性が確認できないものも多数存在しており、既存擁壁の安全性をいかに確認するかが大きな課題となっているところです。安全確認には一定の方法がなく、現地の状況を調査したうえで総合的に判断し、安全対策を講じる必要があります。

崖に関しては、以下に示す複数の法令等で規制されています。

崖に関する法令等

- ・ 建築基準法第19条
- ・ 建築基準法第40条
- ・ 宮崎県建築基準法施行条例 第3条、第4条、第5条（崖条例）
- ・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
- ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
- ・ 宅地造成等規制法

崖による建築基準法の制限



2. 宮崎県建築基準法施行条例 第5条（崖条例）の解説

2-1 宮崎県建築基準法施行条例 条文抜粋

第5条 建築物が高さ2メートルを超える崖（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、崖の上にあつては崖の下端から、崖の下にあつては崖の上端から当該建築物との間に、当該崖の高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。

2 上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものとみなす。

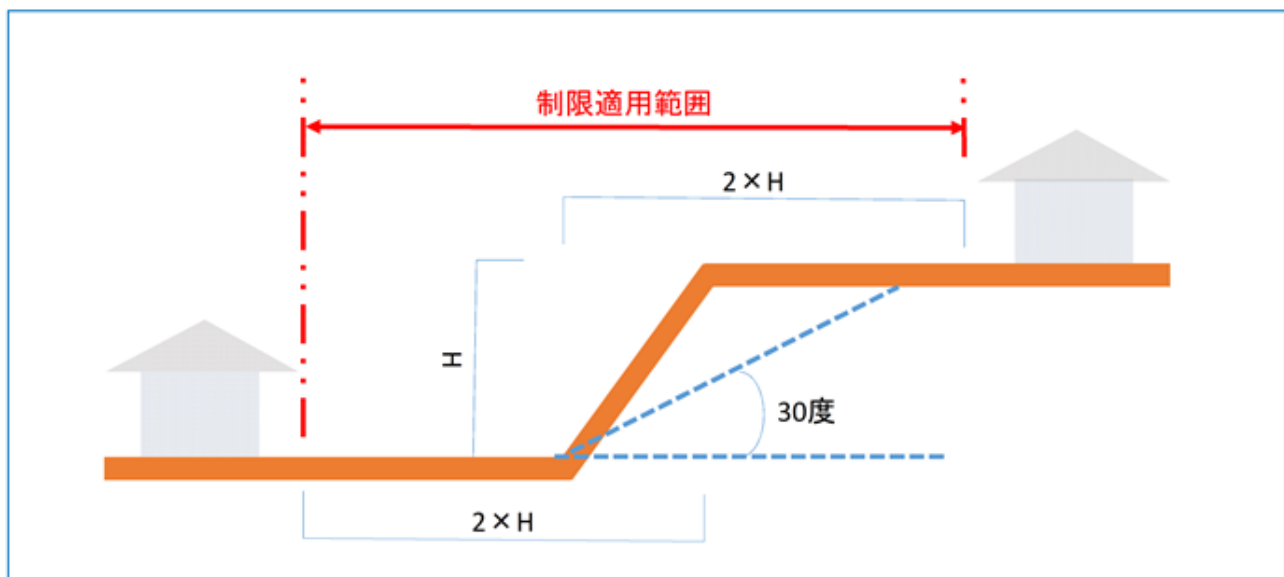
3 組積造、補強コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の重量の大きい建築物を崖の上に建築しようとする場合は、第1項の数値を安全上支障がない程度に増大しなければならない。

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、擁壁の設置又は崖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。

2-2 条文の解説

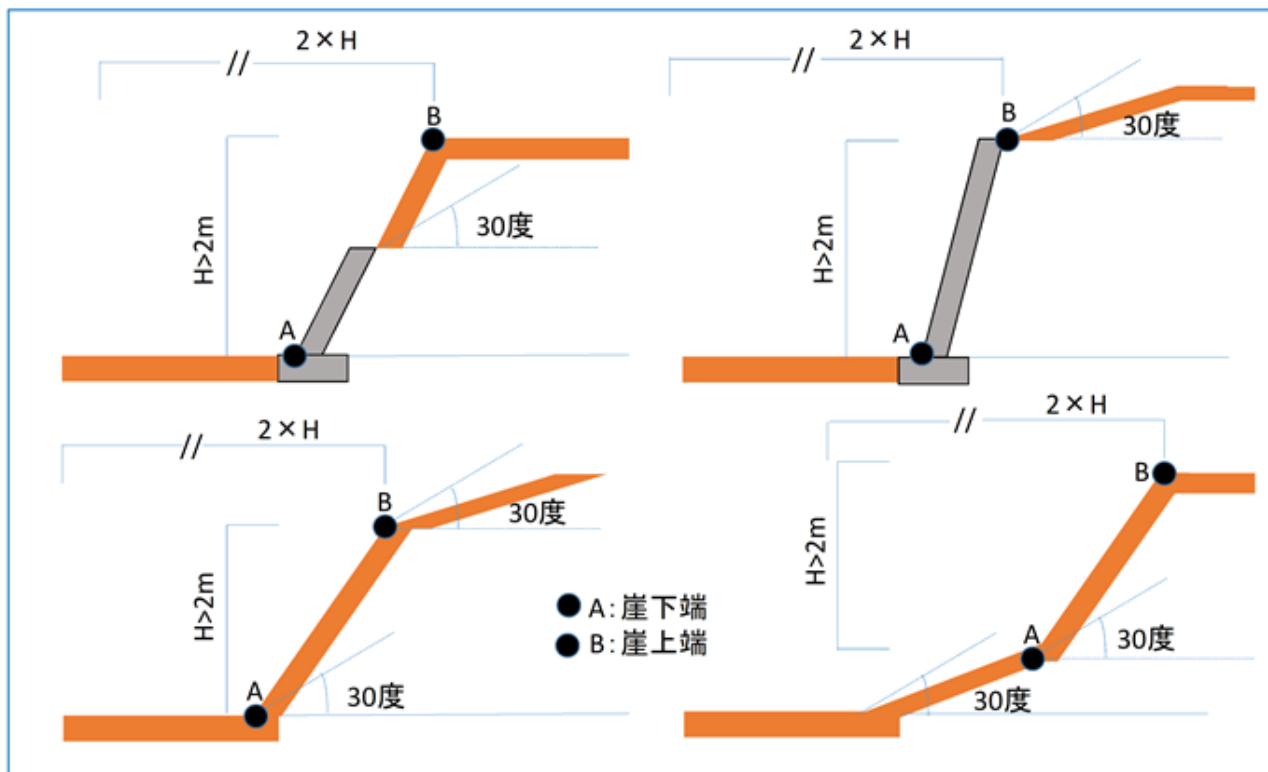
第1項

高さが2メートルを超える硬岩盤以外の崖や、安全性が確認できない擁壁などには建築制限範囲があります。

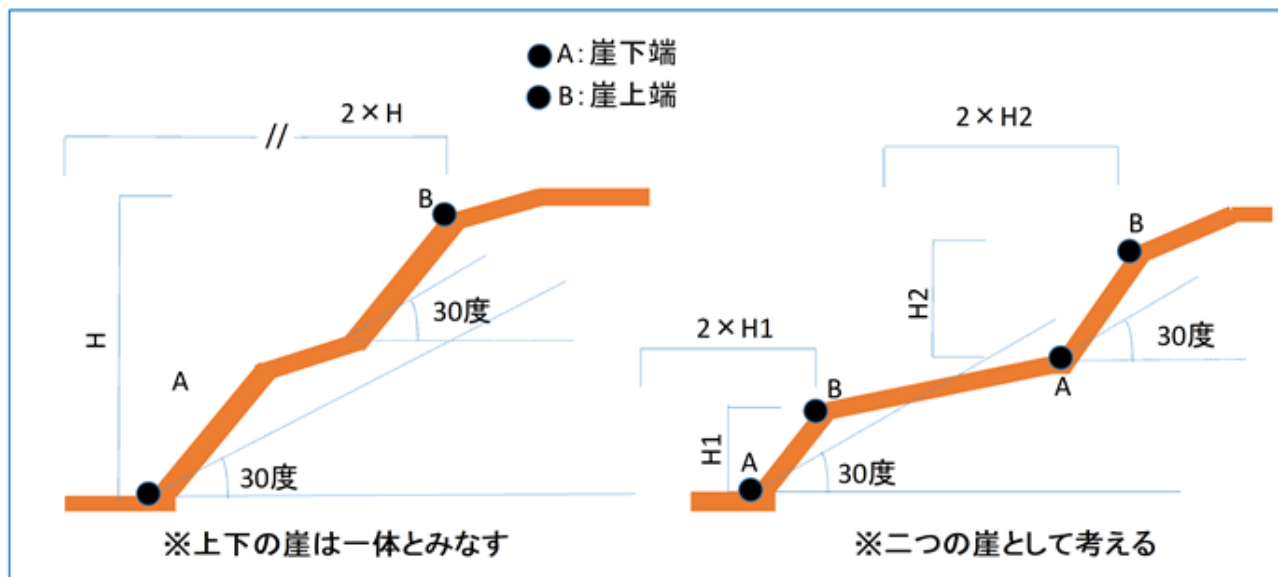


第2項

崖の高さの取扱いは、勾配が30度を超える部分の高さにより判断します。



上下に分断された崖は、以下のとおり30度の角度をなす面を基準として一体かどうかを判断します。



第3項

重量の大きい建築物を崖の上に建築しようとする場合は、通常、設計者が地質調査や構造計算により安全性を確かめているため、その中で建築制限範囲の割増の必要性についても検討を行う必要があります。

第4項

『建築基準法施行条例「ただし書」運用基準』による緩和

『建築基準法施行条例「ただし書」運用基準』抜粋

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差し支えないものとする。

- 1 崖の上又は崖の下に建築する建築物にあつては、当該建築物の敷地が都市計画法第29条により知事の許可を受けて造成され、かつ同法第36条に規定する工事完了の検査済証が交付されているもの。
- 2 崖の上又は崖の下に建築する建築物が居室を有しない小規模なものであること。
- 3 崖の下に建築する建築物にあつては、建築物の主要構造部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、崖崩壊に対し安全と認められるもの。
- 4 崖の上又は崖の下に建築する建築物にあつては、崖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被害を受けるおそれがないと認められるもの。
- 5 崖の上又は崖の下に建築する建築物にあつては、当該建築物の接する崖が、都市計画法施行規則第23条第1項第1号及び第2号に該当し、過去において災害の発生がなく、崖の崩壊の危険がないと認められるもの。

3. 『建築基準法施行条例「ただし書」運用基準』の解説

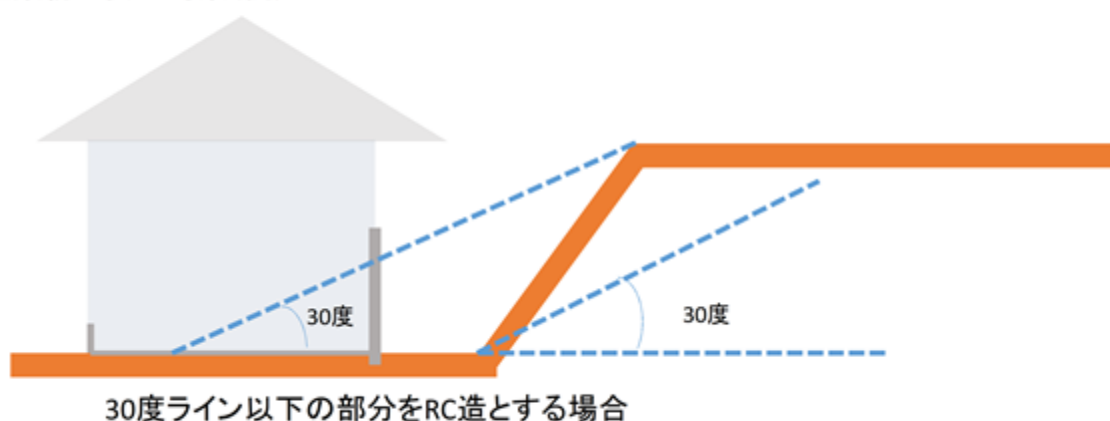
3-1 運用基準に該当すると考えられるもの

○居室を有しない小規模な建築物とは、建築基準法第6条第1項第1号から第3号に該当しないもので、崖下に建築する場合、倉庫、車庫、便所、畜舎等が考えられます。崖上に建築する場合にあっては、上記の建築物でも、崖下に支障をきたす恐れがあるので、状況を確認し判断します。

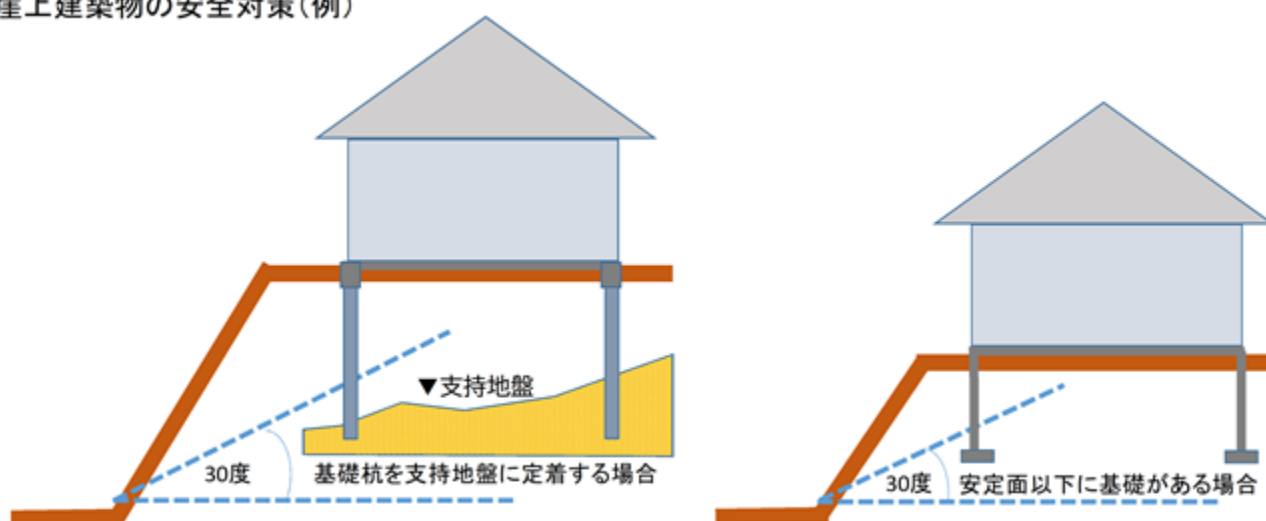
○崖下に建築する場合にあっては、崖崩れにより被害を受けるおそれのある建築物の部分を鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造とする場合、安全上支障がないと認めます。

○崖上に建築する建築物にあっては、崖の崩壊により当該建築物が損壊、転倒、滑動又は沈下しない構造であること。

崖下建築物の安全対策(例)



崖上建築物の安全対策(例)

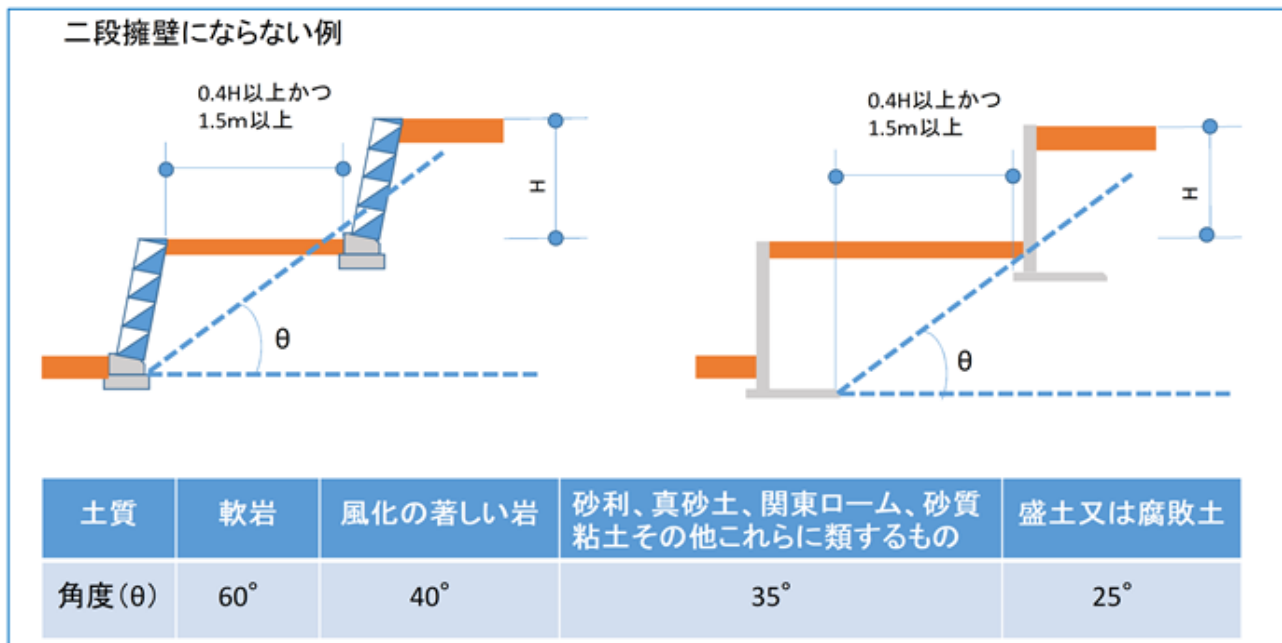
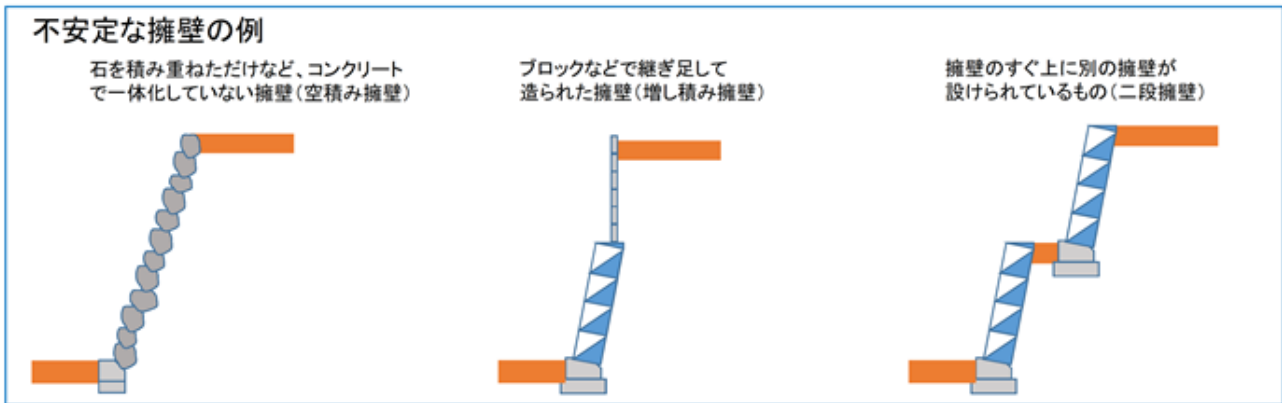


3-2 安全上支障がない擁壁として認められるもの

- ・ 建築基準法施行令第 142 条に規定する擁壁
(高さが 2m を超える擁壁を築造する場合は、建築確認申請が必要)
- ・ 開発行為による擁壁 (都市計画法第 29 条に基づく開発許可を受けたもの)
- ・ 土地区画整理事業による擁壁
- ・ 急傾斜地法に定められた技術基準による擁壁
- ・ その他法律により崖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)
- ・ 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)
- ・ その他公共事業で整備され、都城市が認めるもの

3-3 擁壁に代わる措置として認められるもの【事前協議要】

- ・ アンカー工により崩壊を防止する場合
- ・ 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
- ・ 崖と建築物の間に崖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



3-4 都市計画法施行規則第23条第1項第1号及び第2号に該当し、過去において被害の発生がなく、崖崩壊の危険がないもの

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に生じる崖)

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、硬質粘土層等

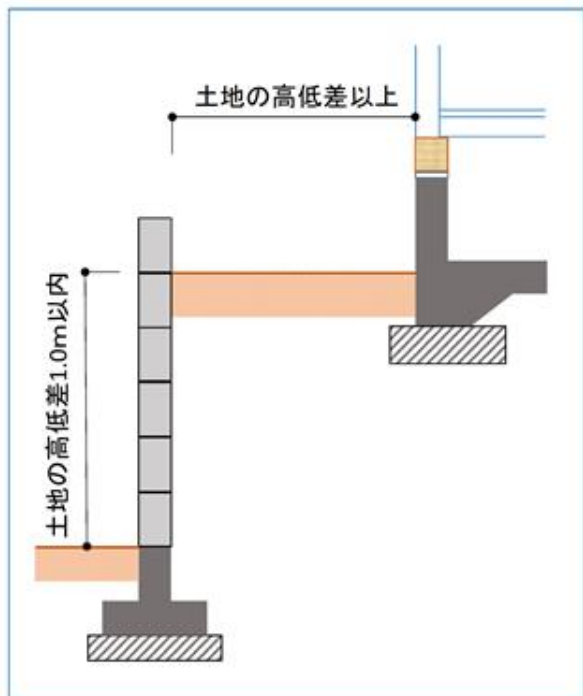
第一号 (崖の高さによる制限なし)

第二号一① (崖の高さ5.0m以内)

第二号一② (崖の高さ $H1+H2 = 5.0m$ 以内)

3-5 敷地内及びその内外に高低差がある場合の、既存の補強コンクリートブロック造の塀について

- ・ 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 1.0m 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。



【参考】建築基準法施行令第62条の8

第62条の8 補強コンクリートブロック造の塀は、次の各号（高さ1.2m以下の塀にあつては、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。

- 一 高さは2.2m以下とすること。
- 二 壁の厚さは、15cm（高さ2m以下の塀にあつては、10cm）以上とすること。
- 三 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。
- 四 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。
- 五 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1/5以上突出したものを設けること。
- 六 第三号及び第四号の規定により配置する末端は、かぎ状に折り曲げて、鉄筋にあつては壁頂及び基礎の横筋に、横筋あつてはこれらの横筋に、それぞれかぎ掛けして定着すること。ただし、鉄筋をその径の40倍以上基礎に定着させる場合にあつては、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。
- 七 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。

3-6 新たに補強コンクリートブロック造の塀で土留めを行う場合について

- ・ 令和5年4月以降に建築確認を受ける敷地に、新たに補強コンクリートブロック造の塀で土留めを行う場合は、土に接する部分の高さは必ず 40cm 以下となるように計画・施工して下さい。（参考文献：「コンクリートブロック造塀設計基準・解説」）