

事務連絡
令和4年1月14日

各位

京都市都市計画局
建築指導部建築審査課
(担当：確認指導係 075-222-3616)

崖の付近の建築制限について

平素は、本市の建築行政に御理解と御協力を賜りありがとうございます。

これまでより、京都市建築基準条例（以下「条例」という。）第7条に規定する崖の付近の建築制限について適切に運用いただいているところですが、考え方や運用等について、お問い合わせもいただいております。

この度、道路、河川又は鉄道等の整備による崖（擁壁）についての考え方を新たにお示しする（下記の下線部）とともに、設計者等を対象にした崖の付近の建築制限の全般について解説する資料を、別紙のとおり作成しましたので、お知らせします。

なお、本取扱いは、本日から適用しますので、御留意ください。

記

1 道路、河川又は鉄道等の整備による崖（擁壁）についての考え方

道路、河川又は鉄道等の整備による崖（擁壁）は、市条例第7条の対象となる。

ただし、以下ア～ウのいずれかに該当する崖（擁壁）の下部に建築する際、当該崖（擁壁）が適切に維持保全され、傾きやひび割れ等がなく、健全性が保たれている場合は、運用上、条例で規定する崖に含まない。

なお、当該擁壁の上部に建築する場合には、築造時の想定以上の荷重が擁壁にかかる可能性があり、管理者への確認や構造上の安全性の確認が必要である。

ア 道路法による道路区域内の法面

イ 河川法による河川区域内の堤防、護岸

ウ 鉄道事業法、軌道法による鉄道敷きの法面

※ 現在の京都市建築法令実務ハンドブック「質疑編2-29 がけの付近の建築制限」の取扱いも、引き続き採用することが可能です。

以上

崖の付近の建築制限

〔法第40条，市条例第7条〕

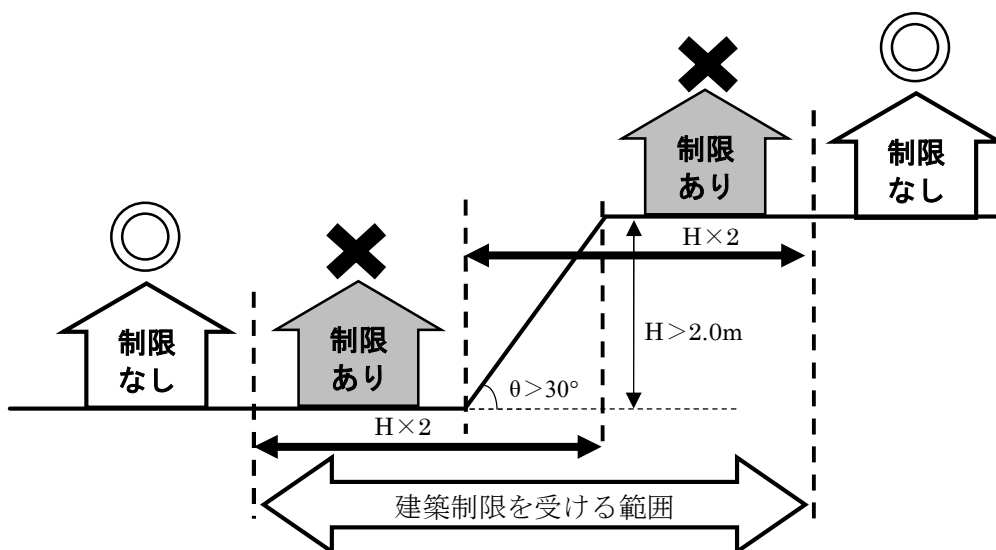
解釈

市条例第7条に規定される崖とは，高さ2mを超えかつ勾配が30度（安息角という。）を超える斜面をいい，法第19条第4項に規定される建築物の安全性を確保するため，原則として，建築物と崖の間に一定距離を保たなければならない。ただし，安全確保のための措置がなされている場合については建築制限が解除される。

なお，市条例第7条の規定が適用される場合，土砂災害特別警戒区域にも指定されている場合があり，土砂災害特別警戒区域内の居室を有する建築物については，市条例第7条の規定に適合したうえで，令第80条の3の規定にも適合する必要がある。

1 崖に関する定義

崖の高さ（H）及び建築制限を受ける範囲の考え方は，以下の概略図のとおり。



2 条例による建築制限が解除となる条件

以下のいずれかに該当した場合，崖付近の建築制限が解除される。

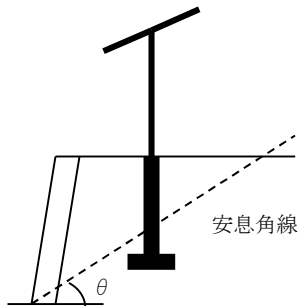
なお，既存の擁壁については，適切に維持保全され，傾きやひび割れ等がなく，健全性が保たれているものに限る。

市条例第7条ただし書き		解説	関連条文
第1号	宅地造成に関する工事又は開発行為の許可を受けたとき	宅地造成工事規制区域内における宅地造成工事や都市計画法における開発行為の許可を受け、工事完了検査（検査済証の交付）を受けている場合。	宅地造成等規制法第8条第1項／都市計画法第29条第1項
第2号	急傾斜地崩壊防止工事により整備されているとき	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域内において、指定壊急傾斜地崩壊防止工事による擁壁の設置工事等が実施されており、崖の崩壊が防止されていると見なされる場合。	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第12条第1項、第13条第1項及び第2項
第3号	擁壁に係る基準に適合する擁壁が設けられているとき	令第138条第1項第5号に該当し、令第142条の規定に適合する擁壁であり、検査済証が交付されている場合など。	令第138条第1項第5号、令第142条、平成12年建設省告示第1449号第3
第4号	擁壁が必要のない崖面に該当するとき	宅地造成等規制法施行令に規定されている土質と勾配の関係を満足することを調査により確認できる場合。	宅地造成等規制法施行令第6条第1項第1号イ及びロ
第5号	建築物の構造により安全上支障がないとき	<p>（崖上対策）</p> <p>当該建築物の基礎等の根入れを崖の下端からの安息角線（土砂を積み上げたとき、自発的に崩れることなく安定を保つ斜面の最大角度。一般的に30度。）より深くするとともに、基礎部の応力及び水平力が崖に影響を及ぼさないように計画すること（例示1を参照）。</p> <p>なお、安息角線は土質調査結果により異なる（宅地造成等規制法施行令別表1及びQ5を参照）。</p>	宅地造成等規制法施行令別表1
		<p>（崖下対策）</p> <p>安息角を超える範囲の土砂が崩壊した場合に、建築物若しくは塀（いわゆる待ち受け擁壁）に生じる外力に対して検討した計画とすること（例示2を参照）。また、崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分等には、原則として開口部を設けることはできない。</p>	

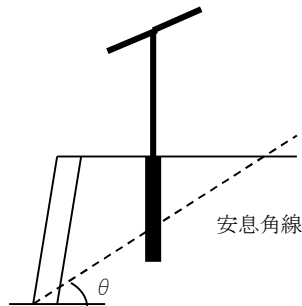
例示

1 建築物の構造により安全上支障がないとき（崖上対策の具体例）

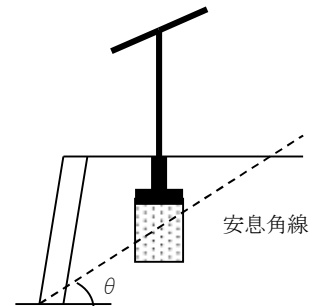
(1) 基礎フーチング下端を安息角線以深まで打ち込む方法



(2) 杭基礎先端を安息角線以深まで打ち込む方法

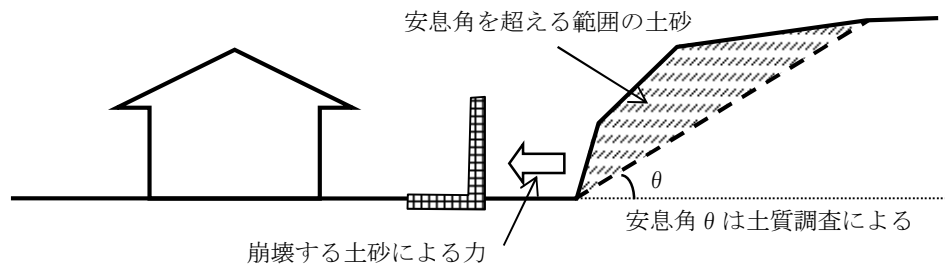


(3) 地盤改良底を安息角線以深まで打ち込む方法

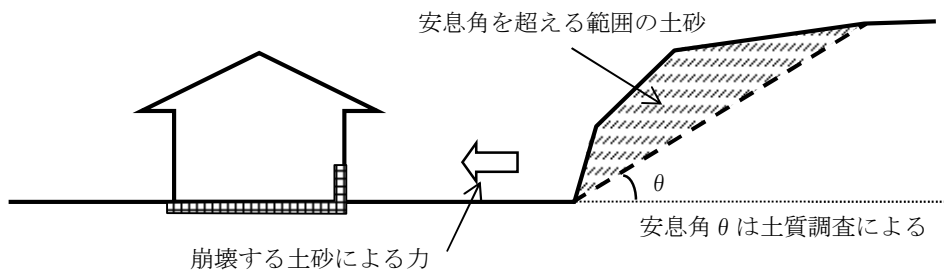


2 建築物の構造により安全上支障がないとき（崖下対策の具体例）

(1) 待受け擁壁による対策



(2) 建築物の構造による対策

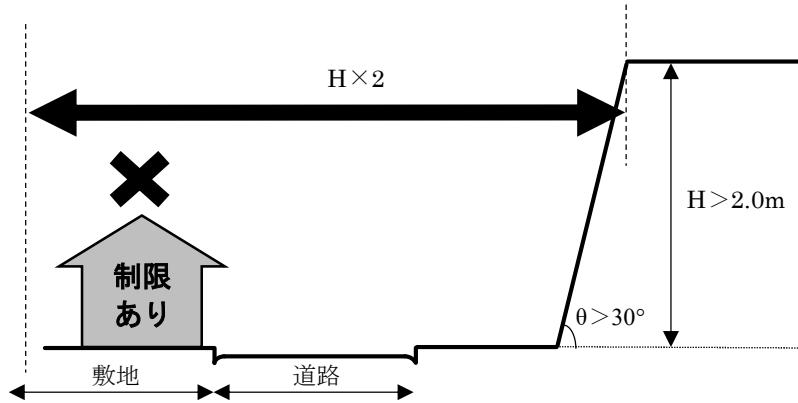


なお、その他工学的に適切と考えられる手法を用いることもできる。

QA

Q1 敷地外に崖がある場合の崖の取扱いはどうなるか。

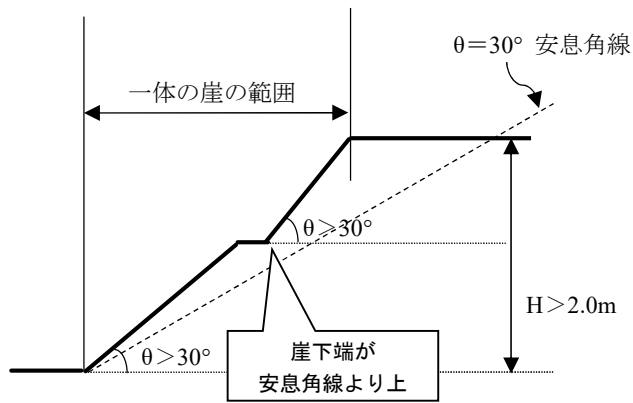
A1 敷地内外に関わらず、市条例第7条の規定の適用を受ける。例えば、下図のように道路等を挟んで崖が存在する場合も、崖の高さの2倍の範囲内への建築は、市条例第7条の規定の適用を受ける。



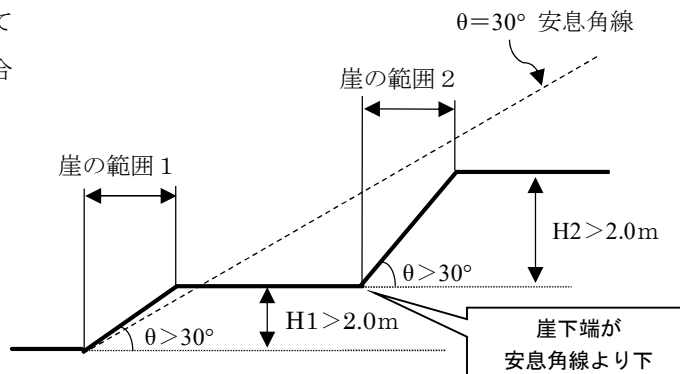
Q2 多段となる崖の考え方はどうなるか。

A2 下図に、一体の崖として扱われる場合、一体と扱われない場合の例を示す。

一体の崖として扱われる場合



一体の崖として扱われない場合

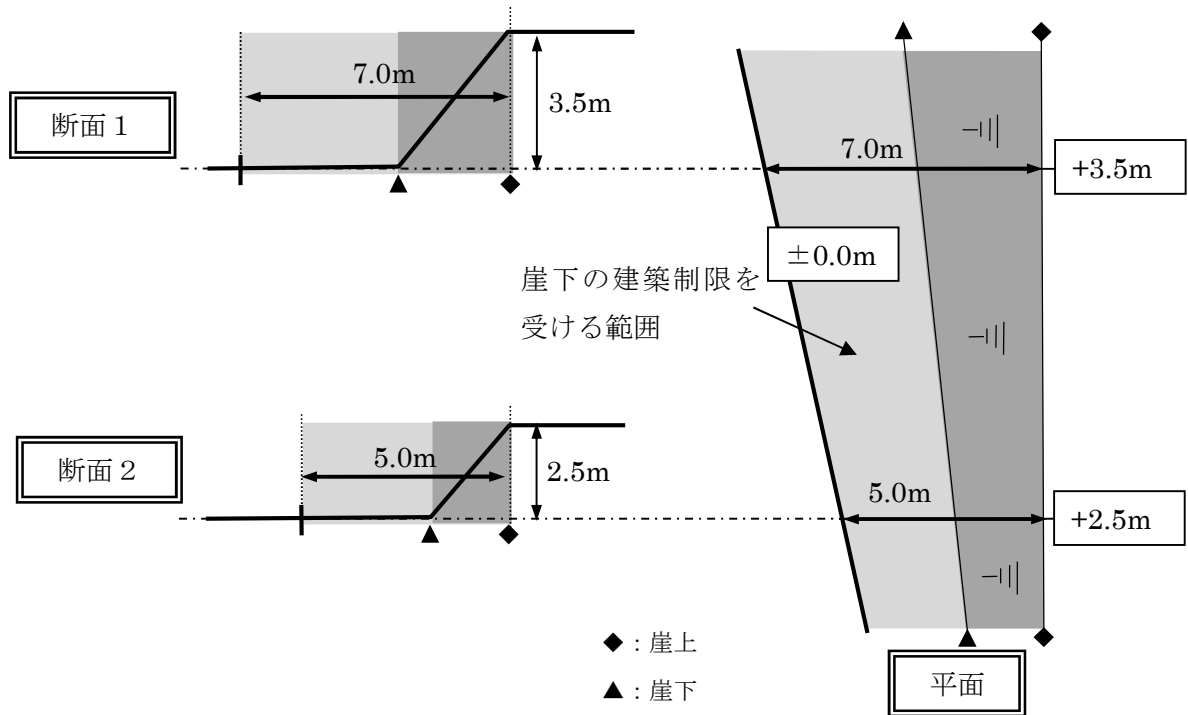


Q3 平面的に不連続な崖についての考え方はどうなるか。

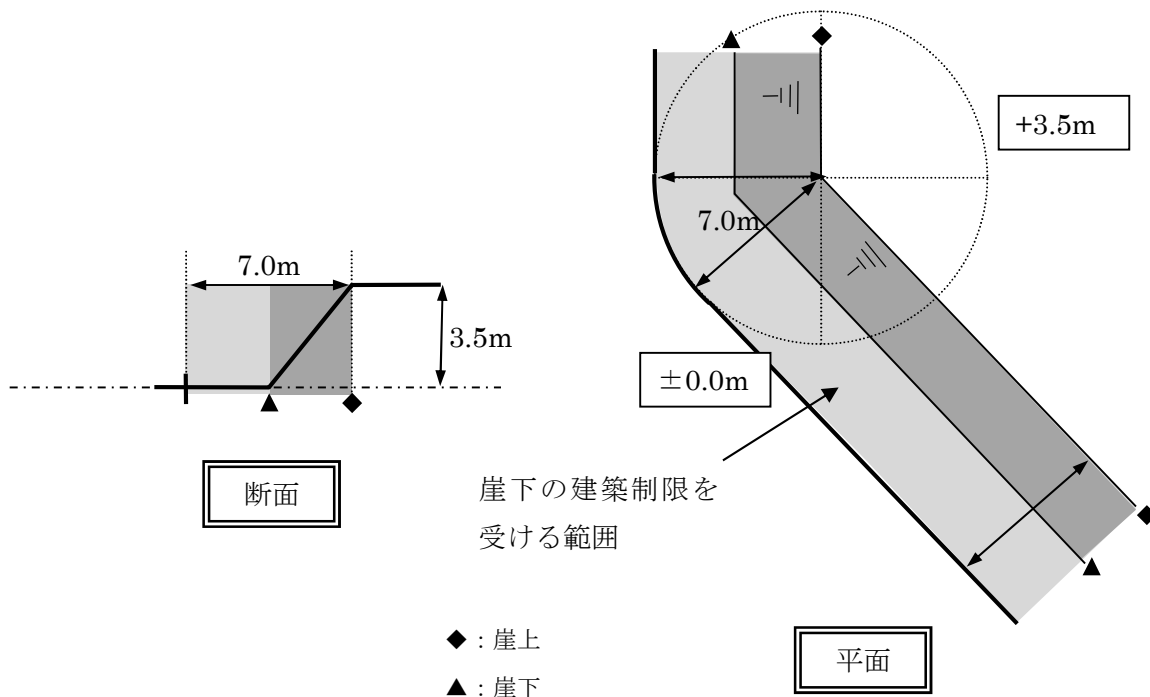
A3 下図に、不連続な崖による崖下の建築制限を受ける範囲の考え方を示す。斜面を任意の位置で断面を切り、それぞれの箇所高低差を考慮し、範囲を決定する。

※ 崖上についても同様に建築制限を受けるが、図の簡略化のため記載していない。

【崖の高さが異なる場合】



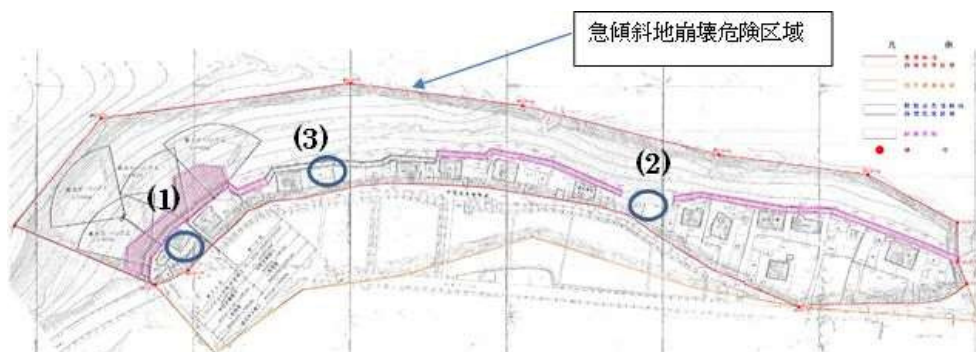
【崖上に角がある場合】



Q4 市条例第7条ただし書き第2号の「急傾斜地崩壊防止工事」はどのようなものか。

A4 京都府の砂防課若しくは土木事務所で、区域の指定状況や急傾斜地崩壊防止工事の実施状況を確認した上で、区域に含まれている場合は、下記のいずれかによって崖付近の建築制限の規定に適合していることを示すことが必要。

急傾斜地崩壊防止 工事の状況	必要な対応
実施済み 下図(1)	当該建築物にかかる崖について急傾斜地崩壊防止工事が完了している。確認申請時には、そのことを示す図書（実施状況図等）を添付する。
実施予定なし 下図(2)	当該建築物に係る崖について急傾斜地崩壊防止工事が計画されていないため、下記の対応が必要。 ○ 調査の結果崩壊防止工事が不要ないと判断されている箇所の場合 ⇒ 確認申請時に、急傾斜地崩壊危険区域指定時の調査結果等の資料を添付 ○ 調査時に家屋がなかった等により調査範囲外だった箇所の場合 ⇒ 別途対策が必要となるため、対策を検討し、確認申請時に検討資料を添付
未実施 下図(3)	当該建築物に係る崖について急傾斜地崩壊防止工事が計画されているが未実施であるため、別途対策が必要。対策を検討し、確認申請時に検討資料を添付



Q5 市条例第7条ただし書き第4号の規定に該当するときとはどのようなときか。

A5 以下の条文（宅地造成等規制法）イ、ロに規定されている、擁壁の設置の必要がない土質及び勾配に該当する場合をいう。

【宅地造成等規制法施行令第6条第1項第一号】

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つて、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

【宅地造成等規制法施行令別表第1（第6条関係）】

土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩(風化の著しいものを除く。)	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
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	35度	45度

※ 安定計算等については、「宅地防災マニュアルの解説（宅地防災研究会）」を参照。

Q6 市条例第7条ただし書き第5号の「建築物の構造により安全上支障がないとき」とは、どのようなときか。

A6 安息角を超える土砂範囲を考慮し、建築物の壁等を補強する（2 第5号を参照）、令第80条の3（土砂災害特別警戒区域における居室を有する建築物の構造方法）の規定を準用する等の対応が考えられる。

Q7 令第80条の3を準用した対応とはどのようなものか。

A7 土砂災害特別警戒区域の指定がない箇所であっても、基礎調査の結果やH13国交告第332号の式を用いること等により、令第80条の3に準じた検討を行うことが考えられる。

Q8 道路、河川又は鉄道等の整備による崖（擁壁）も市条例第7条の対象となるか。

A8 市条例第7条の対象となる。

ただし、当該擁壁の下部に建築する場合で、以下のいずれかに該当する崖（擁壁）については、適切に維持保全され、傾きやひび割れ等がなく、健全性が保たれている場合は、運用上、条例で規定する崖に含まない。

道路法	道路区域内の法面
河川法	河川区域内の堤防、護岸
鉄道事業法、軌道法	鉄道敷きの法面

なお、当該擁壁の上部に建築する場合においては、築造時の想定以上の荷重が擁壁にかかる可能性があり、管理者への確認や構造上の安全性の確認が必要である。

Q 9 既存擁壁の許可や確認済証があれば、市条例第7条の規定の適用は除外されるのか。

A 9 許可や確認済証があることが必要である。さらに、検査済証等により計画に基づき適切に施工されていたことが確認でき、設計者による現地調査により劣化等が生じておらず適切に維持保全されていることが明確であれば、安全性の検討が不要となる場合がある。

なお、これらの確認ができない場合は、既存擁壁の安全性を検討する等の対応が必要となる。

○ 既存擁壁の例

- ・ 宅地造成工事規制区域内における宅地造成工事によるもの
- ・ 都市計画法における開発行為によるもの
- ・ 建築基準法における工作物

計画敷地内に擁壁がある場合は、所有者等に築造時の確認申請図書等の有無を問い合わせること。所有者等が図書を保管していない場合、工作物の築造計画概要書においては具体的な擁壁の位置を特定することができないことがある。

Q 1 0 市条例第7条の規定は、いつから施行されているのか。

A 1 0 京都府建築基準施行条例により、昭和35年8月5日に施行されている。

Q 1 1 市条例第7条の対象区域はどこか。

A 1 1 対象区域は京都市の全域である。

Q 1 2 市条例第7条の規定について既存不適格となっている建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合も市条例第7条の適用を受けるのか。

A 1 2 市条例第43条の4（既存の建築物に対する適用の除外）の規定により、市条例第7条の規定について既存不適格となっている建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途変更のみの行為を行う場合は、市条例第7条は適用されない。

Q 1 3 市条例第7条に該当しない崖（高さ2m以下、勾配30度以下）は対策が不要か。

A 1 3 法第19条第4項に規定されているとおり、建築物が崖崩れ等による被害を受けるおそれがある場合は、擁壁の設置その他の安全上適切な措置を講じる必要がある。

関連項目

- ・ ハンドブック 質2-29 がけの付近の建築制限