

(2mを超えるがけ)

敷地ががけに近接している場合には、がけの上下にかかわらず、建物ががけ崩れにより被害を受けることがあります。このため、がけの部分に安全な擁壁を設置するなどの配慮をお願いします。特に 2m を超えるがけに近接した敷地に建物を建てる時は、建築基準法（以下、「法」と言います。）第 19 条のみならず、東京都建築安全条例第 6 条（裏面参照）など法的な規制がかかります。

※安全な擁壁とは、法による検査済証が交付された擁壁（建築指導課建築庶務係で確認のこと）もしくは宅地造成等規制法や都市計画法に基づく開発行為による許可の検査済証が交付された擁壁（都市計画課開発計画係で確認のこと）であり、その後も維持管理が良好で安全上支障がないもので、構造的に安定していることを設計者等（一級建築士等）が証明できるものを言います。

（既設擁壁の構造が RC 造又は間知^{けんち}擁壁であるが、安全であるか不明であり、十分な距離をとることや安全な擁壁の新設が困難なとき）

十分な距離をとることや、新たに擁壁を築造できない時は、次の①又は②の方法でも可能です。

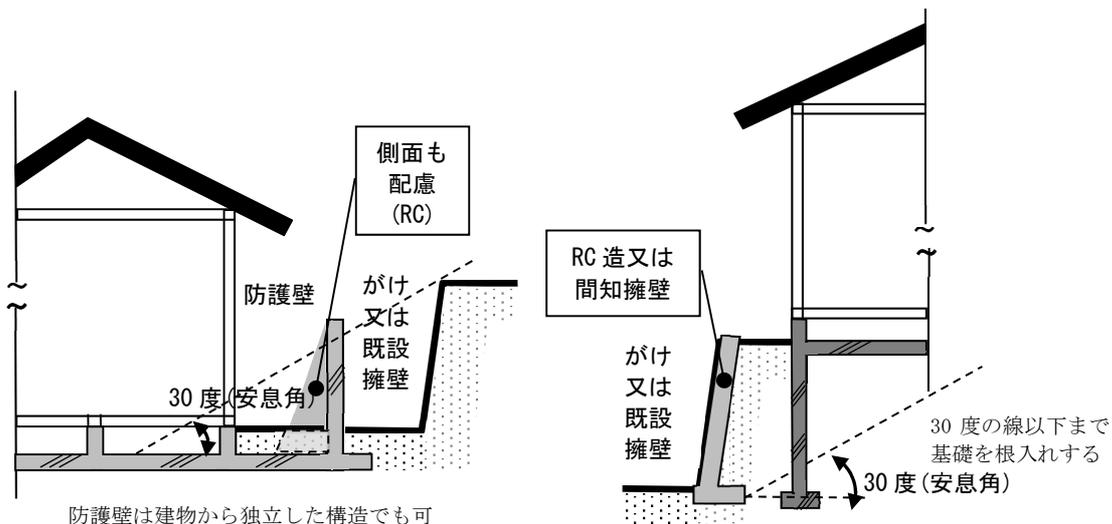
① がけ下の敷地に建築する場合

建物の主要構造部を鉄筋コンクリート造、または鉄骨鉄筋コンクリート造とし、開口部を設けない等、土砂に対して十分に耐えうる構造とした場合、がけと建物の間に防護壁を設けた場合（安息角 30 度を超える高さ）又はがけ等の高さの 2 倍の水平距離をがけ等より確保した場合

② がけ上の敷地に建築する場合

建物の荷重が、がけに悪い影響を与えないよう、深基礎もしくは杭基礎により建物の基礎を深い地盤まで設けた場合（安息角の範囲内に基礎や杭を入れること）

※柱状改良工法等、建物と一体となっていない工法は認めていません。



① がけの下の敷地に建築する場合の例

② がけ上の敷地に建築する場合の例

既設の擁壁の場合には、検査済証の有無にかかわらず、擁壁にひび割れや、はらみ、劣化などがないか設計者等に安全上支障がないか判断して頂く必要があります。

なお、擁壁の構造が RC 造又は間知擁壁以外であり、設計者等が安全性を証明出来ない場合は、既設擁壁の築造替えをご検討ください。

(2m以下のがけ)

法第 19 条第 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。」とされています。

600mm を超える土圧がかかるコンクリートブロック土留壁（以下、CB 土留め）は板橋区では危険と判断していますので、新規に CB 土留めを設ける場合は 600mm 以下とし、600mm を超える既設 CB 土留めの場合、安全上支障がないか判断した上、鉄筋コンクリート造の築造替えをするか、又は建物から十分な距離を確保又は深基礎にするなどの対策を検討してください。

建築基準法（抜粋）

（敷地の衛生及び安全）

第 19 条（第 1 項から第 3 項は省略）

- 4 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。

東京都建築安全条例（抜粋）

（がけ）

第 6 条

この条にいうがけ高とは、がけ下端を過ぎる 2 分の 1 勾配の斜線をこえる部分について、がけ下端よりその最高部までの高さをいう。

- 2 高さ 2m を超えるがけの下端からの水平距離ががけ高の 2 倍以内のところに建築物を建築し、又は建築敷地を造成する場合は、高さ 2m を超える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場合は、この限りでない。
 - 一 斜面の勾配が 30 度以下のもの又は堅固な地盤を切って斜面とするもの若しくは特殊な構法によるもので安全上支障がない場合
 - 二 がけ上に建築物を建築する場合において、がけ又は既設の擁壁に構造耐力上支障がないとき。
 - 三 がけ下に建築物を建築する場合において、そ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であるか、又は建築物の位置が、がけより相当の距離にあり、がけの崩壊に対して安全であるとき。
- 3 前項の規定により設ける擁壁の構造は、令第 142 条第 1 項の規定によるほか、土の摩擦角が 30 度以下（土質が堅固で支障がない場合は、45 度以下）であつて、基礎と地盤との摩擦係数が 0.3 以下（土質が良好で支障がない場合は、0.5 以下）の場合にも安全でなければならない。
- 4 擁壁等には、次の各号に定める排水のための措置を講じなければならない。
 - 一 擁壁には、壁面の面積 3 m²以内ごとに耐水材料を用いた水抜穴を設けること。
 - 二 擁壁には、水抜穴の裏面の周辺その他必要な箇所に砂利等の透水性の層を設けること。
 - 三 擁壁の上部の地表面（傾斜面を含む。）には、雨水及び汚水の浸透を防ぐための不透水性の層又は排水施設等を設けること。

（擁壁の位置）

第 6 条の 2

擁壁の基礎の底部は、がけの下端を過ぎる勾配 30 度以内の良好な地盤に達しなければならない。ただし、構造計算又は地盤調査その他の方法により、そのがけの全体が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。