

# がけ付近の建築物の敷地等について

## 1. がけとは

がけとは千葉県建築基準法施行条例第4条（以下、「がけ条例」という）より、地表面が水平面に対し30度（安息角）を超える角度をなす硬岩盤以外の土地で高さが2mを超えるものをいい、がけが建築敷地に含まれている、もしくは近接（下図の範囲内）している場合に規制があります。

### （1）がけの高さと規制範囲

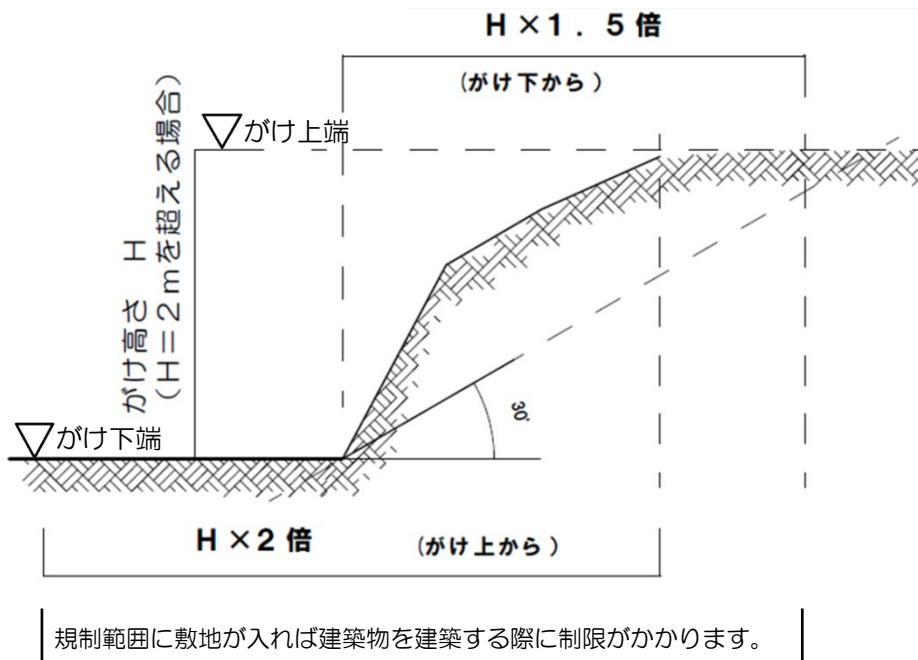


図1 がけの高さ及び規制する区域

### （2）一体のがけとならないがけの考え方

図2のような場合、一体のがけではなく2つのがけとみなします。その時のがけの高さは、それぞれH2とH1となります。

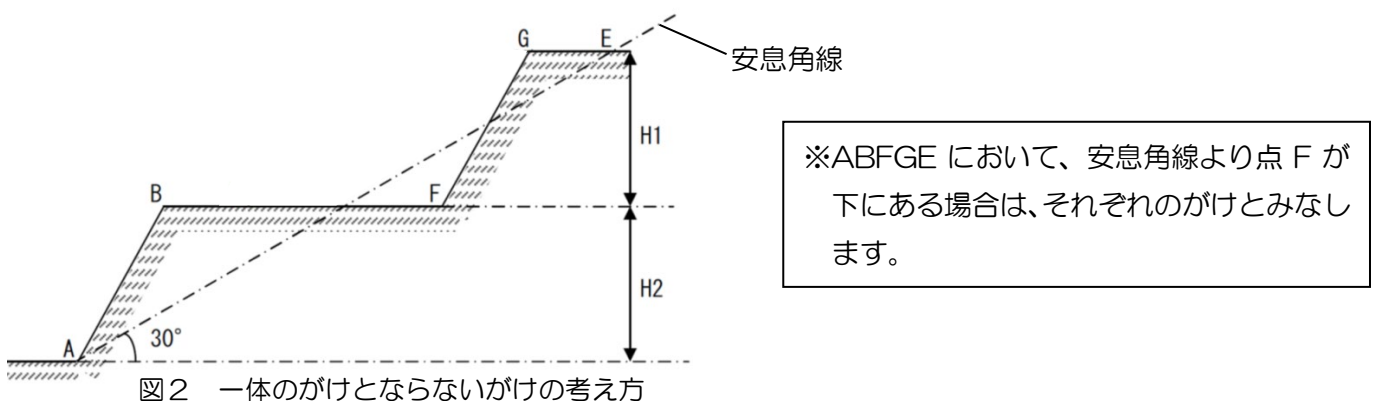


図2 一体のがけとならないがけの考え方

## 2. がけ付近に建築物を建築する際の対策（例）

### （1）建築物を規制範囲外に建築する

- がけ上は高さの1.5倍超離す
- がけ下は高さの2倍超離す

### （2）構造耐力上安全な擁壁を築造する、またはされている

- 建築基準法による確認済証を受け、検査済証を受けた擁壁
- 宅地造成等規制法による許可を受け、検査済証の交付を受けた区域内の擁壁
- 都市計画法第29条の許可を受け、検査済証の交付を受けた区域内の擁壁
- 松戸市における宅地開発事業等に関する条例による承認を受け、事業完了確認書の交付を受けた区域内の擁壁
- 都市計画法施行法第7条の規定による事務（【旧】住宅地造成事業に関する法律による許可を受けた事務を含む）で検査済証の交付を受けた区域内の擁壁
- 道路事業・河川事業・鉄道事業等の法律に基づき、建築基準法又は宅地造成等規制法の規定による擁壁と同程度の構造種別で施工されたもので完了検査をされている擁壁（関係部署との協議により載荷重等の設計条件などから擁壁の安全性を確認すること）

### （3）上記（1）、（2）が困難な場合

#### ①がけ下の場合

- イ 建築物の外壁及び構造耐力上主要な部分を鉄筋コンクリート造その他これと同等以上の耐力を有する構造とし、かつ、必要に応じ当該外壁の開口部からの土砂の流入を防止するための有効な壁等を設置するとき
- がけと建築物との間に、がけの崩壊に対して建築物の安全上支障のない塀等（待受け擁壁など）が設置されているとき

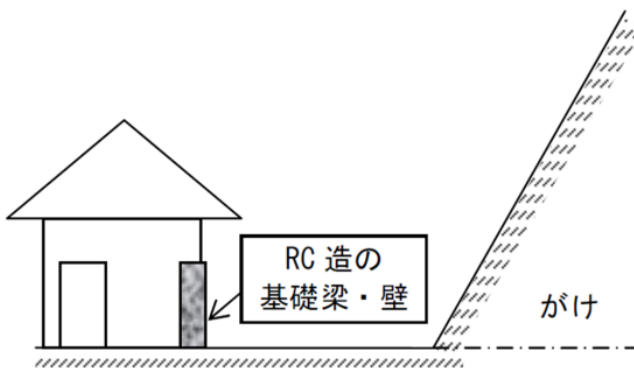


図3 イの場合

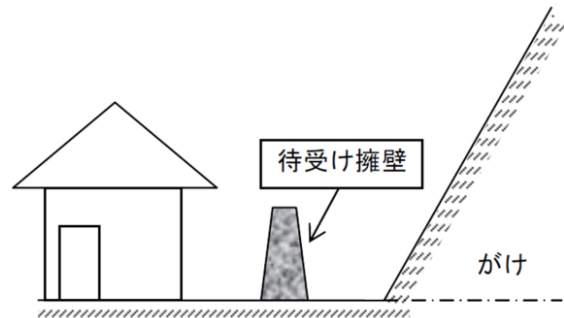
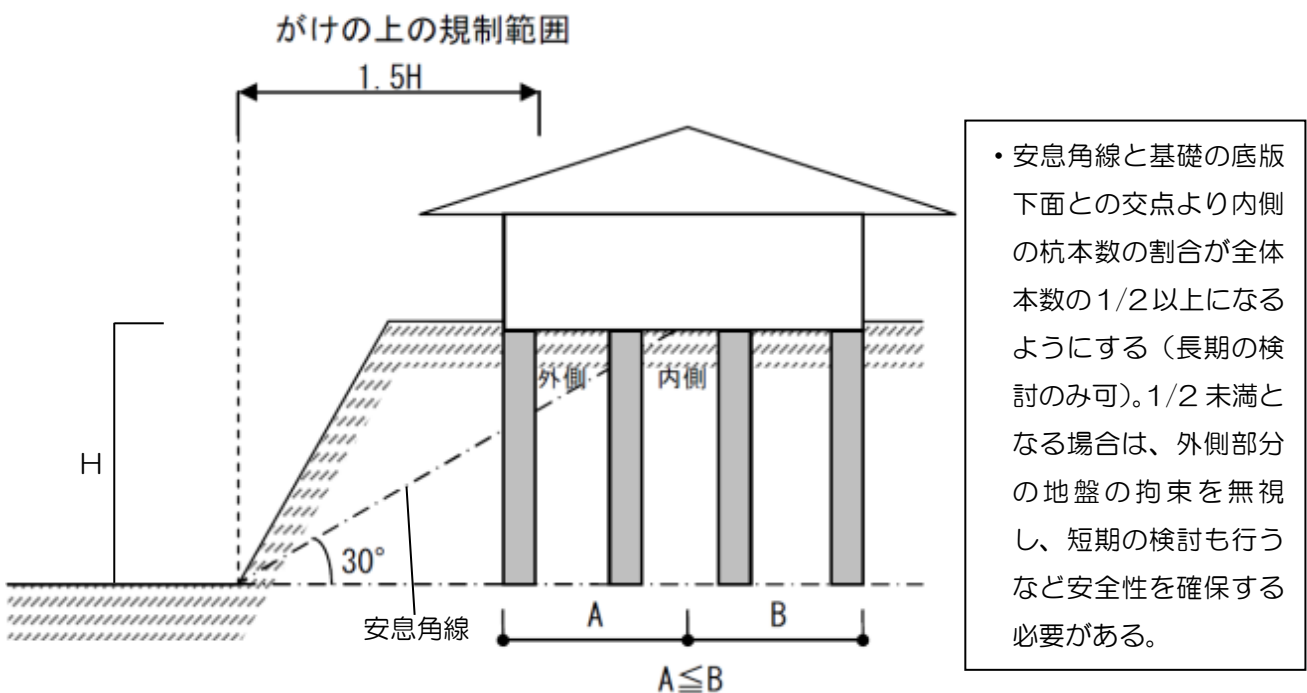
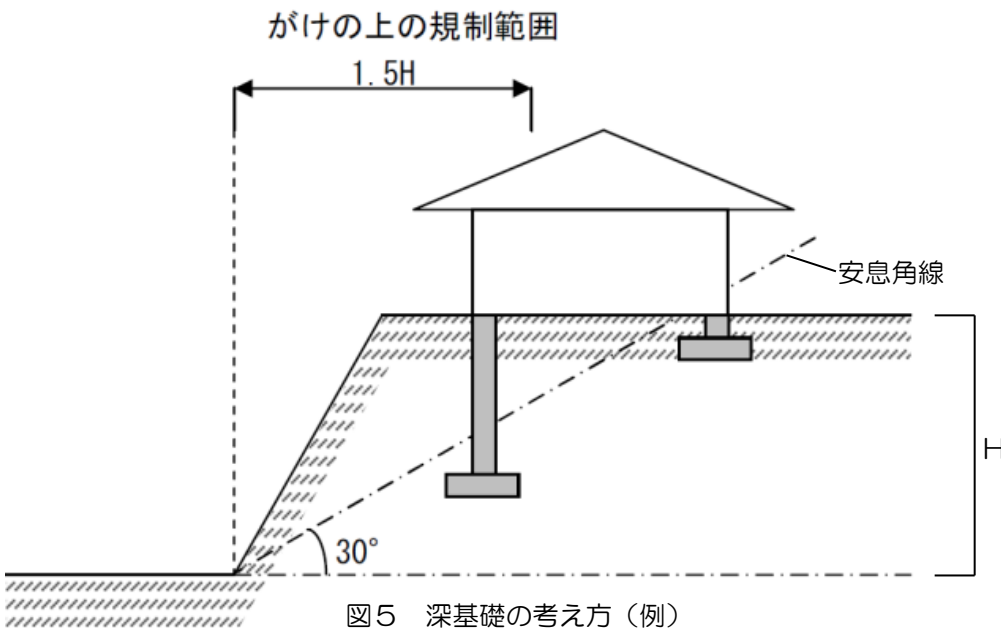


図4 □の場合

## ②がけ上の場合

- イ 構造計算等により建築物の安全性が確認できる場合
- ロ 構造計算不要な小規模建築物（木造2階建て程度）に限り、深基礎や杭基礎（支持杭に限る）、地盤改良（セメント系固化材を用いた深層混合処理工法の接円配置やラップ配置で地盤の流出を防ぐもの、及び浅層混合処理工法）等、基礎をがけの下端から水平面と30度をなす角度で深まで下げるなどにより、建築物の荷重ががけ及び既設の擁壁に構造上不利な影響を及ぼさず、かつ、がけの崩壊の際にも建築物の安全が保たれると考えられる場合



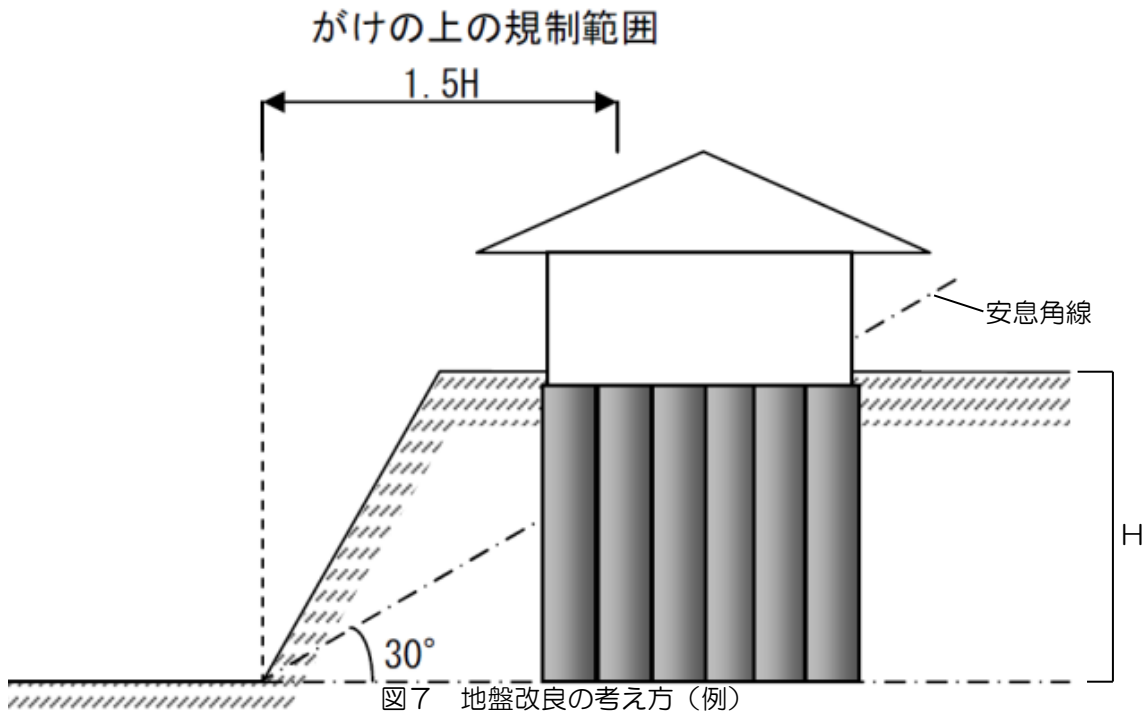


図7 地盤改良の考え方(例)

千葉県建築基準法施行条例

(がけ付近の建築物の敷地等)

(昭和47年10月20日より適用)

第4条 がけ(地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外の土地で高さ2メートルを超えるものをいう。以下同じ。)の上にあつてはがけの下端から当該がけの高さの1.5倍、がけの下にあつてはがけの上端から当該がけの高さの2倍に相当する距離以内の場所に居室を有する建築物を建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- 一 がけの下に建築物を建築する場合において、次のいずれかに該当するとき。
  - イ 建築物の外壁及び構造耐力上主要な部分(がけの崩壊による衝撃を受けるおそれのない部分を除く。)を鉄筋コンクリート造(がけの崩壊による衝撃に対し破壊を生じないものに限る。)その他これと同等以上の耐力を有する構造とし、かつ、必要に応じ当該外壁の開口部からの土砂の流入を防止するための有効な壁等を設置するとき。
  - ロ がけと建築物との間に、がけの崩壊に対して建築物の安全上支障のない塀等が設置されているとき。
- 二 建築物を建築する場合において、建築物の位置ががけから相当の距離にあり、がけの崩壊に対して安全であるとき。
- 三 建築物を建築する場合において、構造耐力上安全な擁壁が設置されているとき。
- 四 建築物を建築する場合において、がけの形状及び土質により、がけの崩壊のおそれがないとき。

2 前項第三号の擁壁は、次の各号に定めるものでなければならない。

- 一 高さ5メートルを超える擁壁は、鉄筋コンクリート造であること。
- 二 擁壁の上部の地表面に雨水その他の地表水を排水することができるような排水施設を設けていること。

松戸市に建築確認申請を行う場合、既存擁壁の高さが1.2m以上の擁壁については「既存擁壁の現地調査報告書」を提出して、建築物の安全性について報告を求める場合があります。