

崖条例（建築基準法施行条例第5条）の取扱いについて

- 崖に近接する建築物については、建築基準法施行条例第5条第1項から第3項の規定により、次のとおり、崖から一定の水平距離を保たなければならない等の建築の制限があります。

＜建築基準法施行条例 第5条 第1項から第3項＞

- 1 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もみなす。
- 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。

- 上記の建築の制限を受ける場合でも、次に示す同条第4項の規定により、建築物の安全上支障がないと認められる場合には、これらの建築の制限を適用しないことができます。

＜建築基準法施行条例 第5条 第4項＞

- 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。

この第4項の適用が認められるものとしては、次のいずれかに該当する場合が考えられます。

＜第4項の規定により、安全上支障がないと認められる場合の例＞

- (1) 崖の上又は崖の下に建築する建築物にあつては、次のいずれかに該当する場合
ア 当該建築物の敷地が、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項又は第2項の規定による許可を受け造成（崖面の保護等の措置を含む。）され、かつ同法第36条第2項に規定する工事完了の検査済証が交付されている場合（当該崖面の保護等の措置が経年劣化等により損傷が著しいと判断されるものを除く。）

- イ 当該建築物が、居室を有しない小規模なものである場合
- ウ 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当該建築物が被害を受けるおそれがないと認められる場合
- エ 当該建築物の接する崖が、都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）第 23 条第 1 項第 1 号又は第 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場合

(2) 崖の下に建築する建築物にあつては、次のいずれかに該当する場合

- ア 当該建築物の外壁及び構造耐力上主要な部分が、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、崖の崩壊により破壊を生じない場合
- イ 当該建築物の外壁及び構造耐力上主要な部分の構造が、崖の崩壊により想定される衝撃が作用した場合においても破壊を生じないものとして建築基準法施行令第 80 条の 3 の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものである場合
- ウ 崖の崩壊により生じる土石等の高さ又は土石流の高さ以上の門又は塀（建築基準法施行令第 80 条の 3 の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものに限る。）が、当該建築物に作用すると想定される衝撃を遮るように設けられている場合
- エ 当該建築物の外壁及び構造耐力上主要な部分の構造が、イと同等の構造方法を用いるものである場合
- オ ウと同等の門又は塀が設けられている場合

※ (1) ウの擁壁の構造は、建築基準法施行令第 142 条の規定による他、県土木構造標準図、国土交通省土木構造物標準設計第 2 巻によるものとする。

上記の例のうち、(1) のイで示している「当該建築物が、居室を有しない小規模なものである場合」の「小規模」とは、建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号から 3 号までに該当しないことを限度とし、適用に当たっては、建築物の用途や構造、周辺の状況等を踏まえ、個別の計画に応じて判断します。

また、居室を有しない畜舎等にあつては、これに限らず、個別の建築計画に応じて周辺の環境や条件等も勘案し、第 4 項の適用が認められるか、個別に判断します。

なお、第 4 項の適用が認められる場合であっても、崖に近接する敷地においては、建築物の計画や使用方法等について、安全上十分な配慮が必要であることには変わりがないことから、建築主や設計者等においては、そのことを十分に理解する必要があります。

※ 第 4 項の適用を受ける場合には、建設地を所管する各土木事務所又は西臼杵支庁の建築担当窓口へ事前にご相談ください。