

# 敷地等の安全確認に関する取り扱い

～既存擁壁・がけ条例への対応～

H22.4 運用開始

H22.10 一部改正

## はじめに

○建築確認申請における審査では、法第19条第4項の規定に基づき、敷地内の既存擁壁の構造的な安全性について確認を行う必要があります。さらに、敷地の高低差が3mを超える場合は、市建築基準法施行条例第5条（以下「がけ条例」という）の規定により、擁壁から決められた距離をあけて建物を建築するか、「がけ地」に対する安全性を確認する必要があります。

○このたび福岡市では、窓口相談及び確認審査業務の円滑化を図るため、法第19条及び「がけ条例」に適合すると認める既存擁壁の要件と、その具体的な確認方法について決めました。特に、検査済証がない擁壁の代替措置として、市民の皆様へ維持管理の重要性や危険な擁壁についての理解を促す方法を採用するなど、「長期的な視点で災害に強い安全・安心のまちづくりを目指す」という趣旨に基づき、弾力的な運用方法としたものです。

## 1. 適合要件および確認方法

適合要件（i～iv）、確認方法、満足しない場合の対応は【別表1】のとおりです。

- i 構造計算による安全確認（構造計算が可能な擁壁のみ）
- ii 適切な施工（見えない部分の担保）
- iii 現状において、すぐに改善を要する外観上の異常がみられない
- iv 建築に伴う追加荷重等により構造耐力上不利な影響を与えない

【別表1】

要件	確認方法	左記によらない場合	隣地擁壁の場合
i 構造計算	○検査済証	○報告書兼誓約書の提出 ○建築主への注意喚起	○建築主への注意喚起
ii 適切な施工			
iii 外観調査での異常なし	○外観状況チェックシート	○構造計算による安全確認	（異常があれば） ○隣地所有者への注意喚起
iv 構造上不利な影響なし	○建築物基礎の立ち下げ		

### ※確認ツール等の解説

○「**検査済証**」: 擁壁構造体断面や支持地盤、裏込め材、排水環境など外から見えない部分が、築造当時適切に設計・施工・監理されたと判断するものです。

○「**報告書兼誓約書**」: 検査済証がないなど築造手続きや施工状況が不明な場合に下記について記載します。

- ①適切な維持管理に努めること
- ②現時点は問題ないが、今後進行性の異常が見つかった場合は必要な調査・補強等を行うこと

○「**外観状況チェックシート**」

「すぐに改善を要する擁壁」と、「現在は緊急性のある異常が見られないので、擁壁の危険性と将来改修の必要性を認識してもらった上で、当面は適切に維持管理を行いながら、使用できる擁壁」を判別するものです。改善を要する場合は、建築工事と併せて改善措置を行うことを条件に確認申請の受付を行います。

○「**建築主・隣地所有者への注意喚起**」

建築主や隣地所有者へチラシを配布し、①構造耐力上問題のある擁壁、②外観上の異常、③維持管理のポイントについてお知らせし、将来適切かつ合理的なタイミングで補強・築造替えを促すものです。

## 2. 具体的な取り扱い

### (1) 確認申請時に添付するもの

#### ① 確認申請時の既存擁壁取り扱いフロー（別紙1）

フローのスタート後、各要件 i ～ iv を満足すると確認申請の受付が可能となります。擁壁を A グループ（一般的な擁壁）と B グループ（機能上問題のある擁壁）に区分するほか、自己所有と隣地所有、がけ条例の対象かどうかでも区分し、対応の差別化を図っています。詳細は〈参考〉フロー図の適用事例を参照して下さい。

〈参考〉 擁壁の区分

擁壁区分	擁壁の名称	説明
〈Aグループ〉 一般的な擁壁	○鉄筋コンクリート造擁壁 (重力式、練積み、L型等)	○宅造法等に規定され、一定の安全性を確保するための技術基準が定められているもの。
〈Bグループ〉 機能上問題のある擁壁	○空石積み擁壁	○玉石、間知石等の組積材を単に積み上げて裏側がコンクリートで一体化されていないもの。表面保護程度の機能と考えられる。
	○二段（多段）擁壁 ○増積み擁壁 ○張り出し床版 等	○主に宅地の有効面積拡大を狙ったもので、土圧や水圧の増加により構造上不安定になりやすく危険度も高いと考えられる。

#### ② 外観状況チェックシート（別紙2）

全ての擁壁について調査し、確認申請書に添付してください。調査項目や判定方法の概要は以下のとおりです。

- ◆調査項目  排水環境 : 水抜き孔、裏込め、擁壁上部宅地の排水  
 擁壁構造体 : クラック、沈下、ふくらみ、傾斜
- ◆判定結果  「すぐに改善を要する異常なし」と「要改善」の2区分  
 判定方法（イメージ）

		排水環境		
		○	△	×
擁壁 構造体	○	異常なし	異常なし	要改善
	△	異常なし	要改善	要改善
	×	要改善	要改善	要改善

※要改善となった場合、異常なしとなるよう補修等を行うことで受付可とする。

#### ③ 検査済証の写し又は「擁壁の現状に関する報告書兼誓約書」（別紙3）

建築主の方へ、擁壁の現状と維持管理の重要性などについて、より確実に認識していただくため、実印の押印と印鑑証明の添付をお願いするものです。

### (2) 確認済証交付時に配布するもの : 注意喚起用のチラシ

所有者用（建築主及び隣地の擁壁所有者へ配布）と非所有者用（隣地所有の擁壁の場合に建築主へ配布）の2種類となっています。