

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～

H22.04 運用開始

R03.09 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、福岡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。
- 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ております。

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	自己所有擁壁で左記確認方法によらない場合	隣地所有擁壁で左記確認方法によらない場合
i 構造計算	○検査済証	○維持管理の承継についての確約	○隣地所有者へ注意喚起チラシの配布
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等 ○注意喚起チラシの配布		
iv 構造上不利な影響なし	○建築物基礎の立下げ等	○構造計算による安全確認	

※確認方法についての解説

○「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。

○「外観状況チェックシート・外観状況報告書」

「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。また、自己所有の擁壁については、外観状況報告書により適切な維持管理を行う事や譲渡する場合の承継等を説明し、確約を得たことを記載します。

○「建築主への注意喚起チラシ」

建築主へチラシを配布し、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ください。

〈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	○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
	○増積み擁壁	
○張り出し床版等		

(2) 外観状況チェックシート（別紙2-1, 2-2）の提出

全ての擁壁について調査し、配置図にどの擁壁が分かるようにしたうえで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状況など
 - 擁壁構造体 : クラック、沈下、ふくらみ、傾斜など
- ◆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

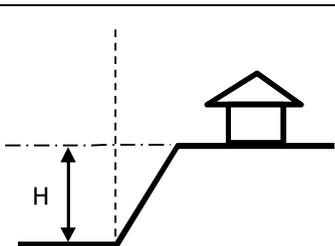
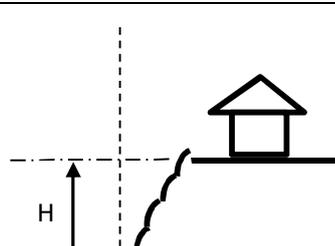
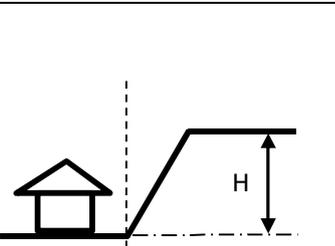
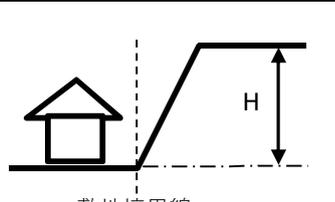
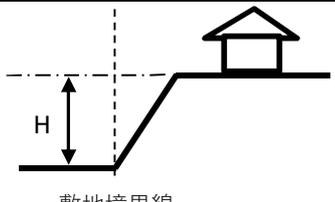
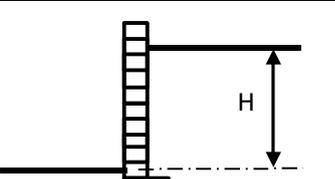
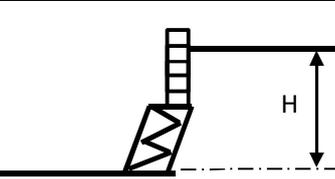
※要改善となった場合、異常なしとなるよう補修等を行うことで受付可能

- ◆注意喚起用のチラシの配布
 - ※注意喚起用のチラシは擁壁所有者用と擁壁非所有者用の2種類ある
 - ※隣地擁壁所有者に注意喚起用チラシの配布を行った年月日を別紙2-2へ記載する
- ◆自己所有の擁壁については、擁壁の現状及び維持管理の重要性（下記事項）について説明し、確約を得る
 1. 擁壁の外観などに異常がないか定期的にチェックを行い、異常が見つかった場合には専門家に相談の上必要な改善を行うなど、安全を確保する処置を施すこと
 2. 擁壁にかかる構造的な負荷（重量）を現状以上に増やさないこと
(擁壁上部の土盛りや、擁壁近くで構造物を築造しないこと)
 3. 当該地を譲渡する場合は上記2点を承継すること

※建築主に上記説明を行い、確約を得た年月日を別紙2-1へ記載する

(3) 検査済証がある場合は写し等の提出

〈参考〉フロー図の適用事例

ex1：自己所有の擁壁（Aグループ）でH>1mの場合			
 <p>敷地境界線</p> <p>※検査済証有の時、要件 i・ii を満たす</p>	検査済証有	要件 iii	●外観状況チェックシートによる確認を行い、改善措置が必要な場合は確認図書に計画内容を明示
		要件 iv	●同規模同程度の建替えや基礎下補強を行うなど既存擁壁に構造上不利な影響を与えないことを確認
	検査済証無	要件 i 及び ii	上記に加え ●建築主へ外観状況チェックシートの結果を説明し、維持管理を適切に行うことや土地の譲渡の際には既存擁壁の取扱いを承継することについて確約を得る
ex2：自己所有の擁壁（Bグループ）でH>1mの場合			
 <p>敷地境界線</p> <p>※H>3mの時、がけ条例の対象</p>	がけ条例対象外	要件 i 及び ii	●「注意喚起チラシ」（擁壁所有者用）の配布
		要件 iii	●外観状況チェックシートによる確認で「異常有り」と判断された場合は原則築造替えを行う
	要件 iv	●同規模同程度の建替えや基礎下補強を行うなど既存擁壁に構造上不利な影響を与えないことを確認	
	がけ条例対象	要件 iv	上記に加え ●擁壁上部宅地の雨水排水処理に支障がないことを確認
ex3：隣地所有の擁壁でH>3mの場合			
 <p>敷地境界線</p>	Aグループ	要件 i 及び ii	●建築主へ「注意喚起チラシ」（擁壁非所有者用）を配布
		要件 iii	●外観状況チェックシートによる確認で「異常有り」と判断された場合はがけ条例に基づき土留め施設の設置等を行う
	要件 iv	●既存擁壁に構造上不利な影響を与えないことを確認	
	Bグループ	要件 iv	上記に加え ●擁壁上部宅地の雨水排水処理に支障がないことを確認
ex4：隣地所有の擁壁（A、Bグループとも）でH≦3mの場合			
 <p>敷地境界線</p>	 <p>敷地境界線</p>	●建築主及び擁壁所有者へ「注意喚起チラシ」の配布を行う ※計画地が高い場合は、基礎下補強を行うなど、既存擁壁に構造上不利な影響を与えないように配慮すること。	
ex5：コンクリートブロック積みの土留め H>1mの場合			
		●この取扱いの対象外です。 混構造の場合は「福岡市確認申請の手引き」P110による改善を行った上で、この取扱いを適用します。	