

### 第3条 がけに近接する建築物

高さが二メートルをこえるがけ(宅地造成等規制法施行令(昭和三十七年政令第十六号)第一条第二項及び第四項に規定するがけをいう。以下同じ。)に近接する建築物は、がけの上のものにあつてはがけの下端から、がけの下のものにあつてはがけの上端からそのがけの高さの二倍以上の水平距離を保たなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物には、適用しない。

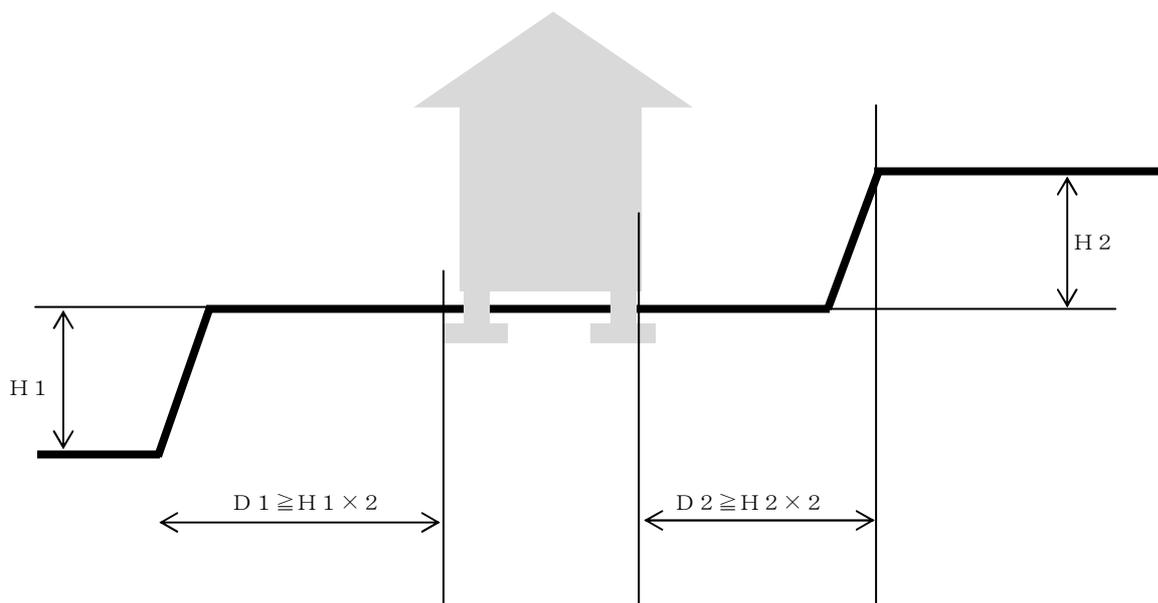
- 一 都市計画法(昭和三十九年法律第百号)第三十六条第三項の規定による工事の完了公告のあつた土地における建築物若しくは同法第四十三条第一項の許可を受けた建築物又は宅地造成等規制法(昭和三十六年法律第百九十一号)第十三条の規定により、宅地造成工事が同法第九条第一項の規定に適合していると認められた土地における建築物
- 二 法第七条第五項又は法第七条の二第五項の検査済証の交付を受けた擁壁が設置されたがけに近接する建築物
- 三 前二号に定めるもののほか、擁壁の設置、がけの土質の状況等により建築物の安全上支障がない土地における建築物

Q 1 建築物が水平距離を保つ対象となるがけには、敷地外に存するがけも含まれるのか？

A 1 建築物が水平距離を保つ対象となるがけには、敷地外に存するがけも含まれる。

Q 2 水平距離の算定の対象となる建築物の部分はどこか？

A 2 水平距離の算定の対象となる建築物の部分は、がけの下端からの水平距離にあつては基礎面を、がけの上端からの水平距離にあつては外壁面を原則とする。



Q3 第2項の適用にあたっては、建築物の安全上支障がない土地であることについて誰がどのように判断するのか？

A3 建築物の安全上の支障の有無については、建築物の設計者が調査や客観的資料等に基づいて判断することとなる。

なお、建築確認の審査時等において、建築主事等は添付資料や設計者の所見等を踏まえて判断の妥当性について審査を行う。

Q4 第2項第1号又は第2号の適用にあたっては、既存擁壁等の安全性についての判断は不要と解して良いか？

A4 第2項第1号又は第2号に該当する場合については、第2項柱書きにより第1項の規定は適用されないが、一方で、法第19条の規定により既存の擁壁等も含めた敷地の安全性を確保する必要がある。

したがって、第2項第1号又は第2号の適用にあたっては、既存擁壁等の安全性について判断する必要がある。特に築造後に相当の年数を経ている既存擁壁等については劣化の状況等を加味して判断する必要がある。

Q5 擁壁の設置により建築物の安全上支障がないとして第2項第3号を適用する場合は、どのような手順が必要か？

A5 対象の既存擁壁が手続きを要する以前のものである場合は、設計者が調査や客観的資料等に基づいて安全性について判断し、建築主事等が判断の妥当性を審査することとなる。

対象の既存擁壁に関して本来は必要な手続きが為されていない場合は、是正について所管の行政庁へ相談することとなる。

Q6 がけの土質の状況により建築物の安全上支障がないとして第2項第3号を適用する場合は、必ず土質調査をしなければならないのか？

A6 安全上の支障の有無については設計者が判断することとなり、判断に適した調査方法を選択することが重要である。判断に際して必要であれば土質調査を行う場合も考えられる。

なお、建築確認の審査時等において、建築主事等が判断の妥当性を審査する中で、土質調査の結果等を求める場合もある。

Q7 第2項第3号が適用できる建築物について、「擁壁の設置」「がけの土質の状況」以外にはどのような場合があるか？

A7 がけの上にあつては、建築物の基礎等の根入れの深さが、がけの高さを超える場合が考えられる。

がけの下にあつては、土留めのための構造物の設置等により、がけが崩壊しても建築物が土圧による影響を受けない場合が考えられる。

## 第20条 下宿等の配置

下宿、共同住宅(重ね建長屋を含む。)又は寄宿舍の用途に供する建築物(次条において「下宿等」という。)でその用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートル以上のものは、その用途に供する部分の外壁と隣地境界線(隣地が公園、線路敷、水面その他これらに類するものである場合においては、当該境界線は、当該公園、線路敷、水面その他これらに類するものの幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす。)との間に二メートル以上の水平距離を保たなければならない。ただし、その外壁に開口部がない側面又は便所等の小開口部のみの側面については、五十センチメートル以上とすることができる。

2 前項において、二メートル以上の水平距離を保たなければならない部分に開放廊下がある場合において、隣地が宅地である場合には、有効な目隠等を設けなければならない。

Q 1 「その用途に供する部分」には、別棟の付属建築物や住戸以外の部分も含まれるのか？

A 1 自転車置場、ゴミ置場などの下宿、共同住宅(重ね建長屋を含む。)又は寄宿舍の用途(以下「下宿等の用途」という。)以外の用途に供する別棟の付属建築物については「その用途に供する部分」に含まれない。

下宿等の用途に供する棟のうちの当該用途のための廊下、階段、電気室、自動車車庫などの部分については「その用途に供する部分」に含まれる。

Q 2 「その他これらに類するもの」とは具体的にどのようなものか？

A 2 次に掲げるもの(当該部分の境界線に近接して建築物又は建築物を建築する計画がない部分に限る。)は、「その他これらに類するもの」に該当する。

- ① 都市計画法(開発許可によるものを含む。)又は都市公園法に基づく公園及び緑地で公的な管理に属するもの
- ② 公共の用に供する広場で公的な管理に属するもの
- ③ 河川法に基づく河川(準用河川を含む。)
- ④ 公共の用に供する道、水路及び管路敷で公的な管理に属するもの(吉野川分水等を含む。)
- ⑤ 里道
- ⑥ 線路敷(駅舎等の建物の部分及び高架の工作物内に設けられた事務所、店舗、倉庫等の部分を除く。)

Q 3 「外壁に開口部がない側面」とは？

A 3 本条においては、次に掲げるものが設置された外壁の部分は「外壁に開口部がない側面」の部分として取り扱う。

- ① 換気ガラリ
- ② 排煙のための小開口部(床からの高さが1.8m以上にあるもので、排煙のための必要最小限の面積に限る。)
- ③ ガラスブロック(透明のものを除く。)

Q4 「便所等」とは？

A4 本条における「便所等」とは、便所、浴室、洗面所、脱衣室、化粧室、階段室等の継続的に滞在しない室を指すものとする。

Q5 「小開口部」とは、どの程度の大きさの開口部を指すのか？

A5 本条の適用においては、概ね0.25㎡以下の開口部を「小開口部」という。

Q6 「有効な目隠等」とは？

A6 本条において「有効な目隠等」とは、開放廊下の床面からの概ねの高さが1.5m以上から1.8m以下の間に、通常の視線を遮る形態で設けられているものをいう。

Q7 バルコニーや屋外階段についても、第2項に基づき有効な目隠等を設けなければならないか？

A7 第2項において有効な目隠等を設けなければならない建築物の部分は開放廊下に限定している。したがって、バルコニーや屋外階段については本条による目隠し等の設置義務は生じない。

Q8 「有効な目隠等」の設置と廊下の開放性との関係は？

A8 第2項においては開放廊下について目隠し等の設置を求めているものであるが、本条により目隠し等を設置した場合についても開放廊下として計画する以上は開放性が必要となる。

ただし、以下の各項目を満たすものについては、目隠し等の設置が当該廊下の開放性に影響しないものと見なすことができる。

- ① 目隠しの設置が本条の規定により必要と認められる範囲である
- ② 開放廊下の部分を内部空間であると見なして令第五章第四節の規定を満足している