

# 室蘭市がけ条例

## 運用方針

## 第1 趣 旨

この運用方針は、建築基準法第 40 条の規定に基づき建築物の敷地等について必要な制限を附加した室蘭市建築基準法施行条例第 4 条の 2 の規定の運用に関し、必要な事項を定めたものである。

## 第2 適用範囲

この運用方針は、次の各号の 1 に該当する建築物以外のものに適用されるものである。

- (1) 条例施行日に現に存する建築物(建築基準法第 3 条第 3 項の規定により、適用の除外を受けない建築物は除く。)
- (2) 条例施行日前において、現に工事中の建築物
- (3) 延べ面積が 10 平方メートル以内の物置、納屋、畜舎その他これらに類する建築物

### (参 考)

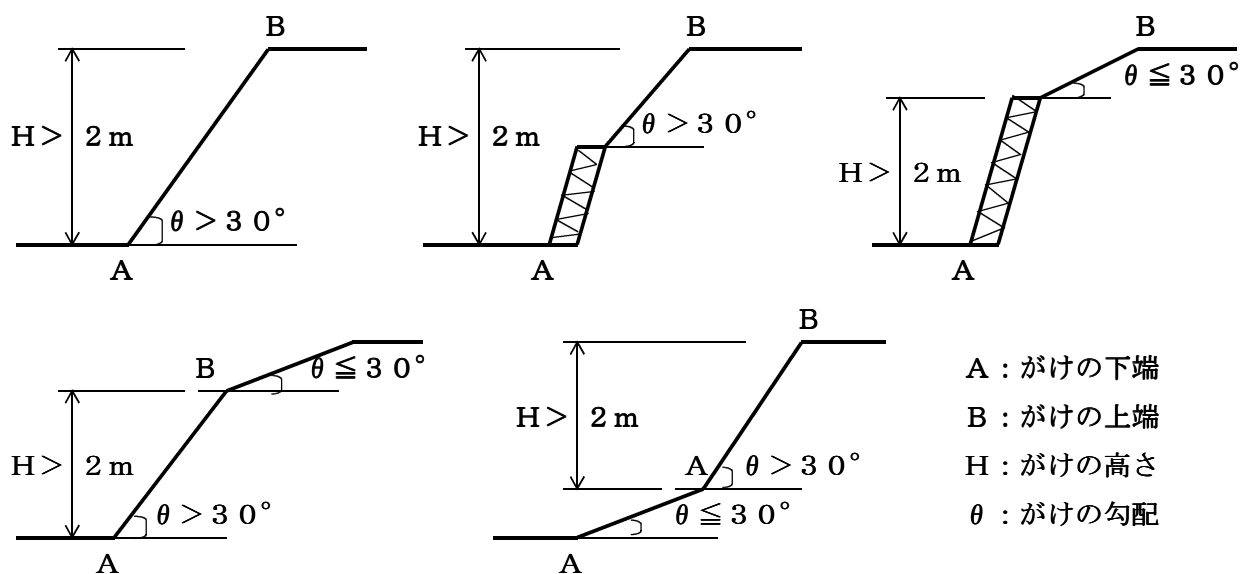
「がけ地近接危険住宅移転事業」により、除去の対象となる建築物をやむを得ず残存させる場合には、当該事業が既存不適格の建築物(住宅)を対象としていることもあり、事業促進の観点から次の各号に該当すれば、過度的措置として認めることとする。

- (1) 除去する部分の床面積が延べ面積の 3 分の 2 以上であること。
- (2) 残存部分は、住宅の用途とせず、かつ、居室を有しないこと。

## 第3 がけの高さの算定(本文関係)

がけの高さの算定は、宅地造成等規制法の規定にならないものは、次のように取り扱うものとする。

- (1) がけの高さとは、がけの下端を通る 30 度の勾配を超える部分について、がけの下端から最も高い部分までの高さ(垂直距離)をいうものとする。

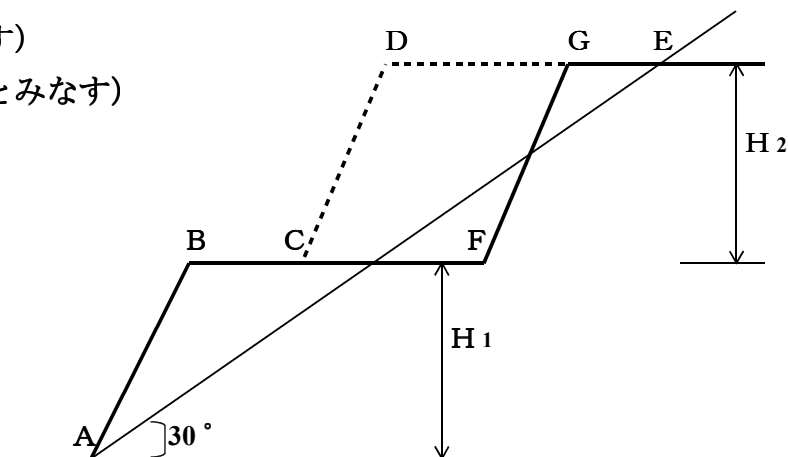


(2) がけの途中で、小段、通路等により上下に分離されているがけについては、下層のがけ面の下端を通る 30 度の勾配面の上方に、上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなすものとする。(図参照)

〈がけの高さの算定〉

\*ABCDE (一体とみなす)

\*ABFGE (二つのがけとみなす)



#### 第4 緩和措置

##### 1 がけの形状、土質による緩和 (第1号関係)

次の(1)から(3)のいずれかに該当する場合は、安全上支障のないものと認め緩和するものとする。

- (1) 硬岩盤であるもの (風化の著しいものを除く)
- (2) 次の表に該当するもの

土 質		擁壁を要しない勾配	がけの上端から垂直距離 5メートル以内は擁壁を 要しない
1	軟岩 (風化の著しいものを除く。)	60° 以下	60° をこえ80° 以下
2	風化の著しい岩	40° 以下	40° をこえ50° 以下
3	砂利、真土砂、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	35° 以下	35° をこえ45° 以下

- (3) 次の急傾斜地崩壊危険区域危険度判定基準により、危険度を判定し、Cランクと判定されたもので建築物とがけの、下端までの距離が、がけ高さの2分の1以上あるもの。

急傾斜地崩壊危険区域危険度判定基準

要 因	点 数		備 考	
	自然斜面	人口斜面		
高 さ	10 m 以 上	7	7	崖上に奥行 10 m以上の平面がある場合を含む。
	10 m 未 満	3	3	
傾 斜 度	45° 以 上	1	1	
	45° 未 満	0	0	
オーバーハングの有無	有	3	3	
	無	0	0	
表 土 の 厚 さ	a(0.5 m以上)	1	1	
	b(0.5 m未満)	0	0	
湧 水 等 の 有 無	有	1	1	
	無	0	0	
崩 壊 の 有 無	有	3	3	人為的工事によって、各要因による危険が消滅しているものは、その要因がないものとして計算する。 例① オーバーハングしているが、コンクリートで完全に保護している場合は0点とする。
	無	0	0	
急傾斜地崩壊防止	満 足		0	
工事の技術的基準	不 足		3	
構造物等の異常の有無	有		3	
	無		0	
計				

ラ ン ク	点 数	
	自 然	人 工
A	9 点 以 上	15 点 以 上
B	6 点 ~ 8 点	9 点 ~ 14 点
C	5 点 以 下	8 点 以 下

2 がけ崩れ等の生ずる恐れのない構造の擁壁又は、擁壁に代わる措置（第2号関係）

- (1) 擁壁の構造は、次の各号の1に該当するものであることとする。

ア 建築基準法施行令第142条に規定する構造の擁壁（同条第3号に規定する水抜穴については、擁壁の壁面 3 m<sup>2</sup>以内ごとに1個（陶管などで内径7.5cm以上）以上を設けるようにする。）

イ 宅地造成等規制法に定められた技術基準による擁壁

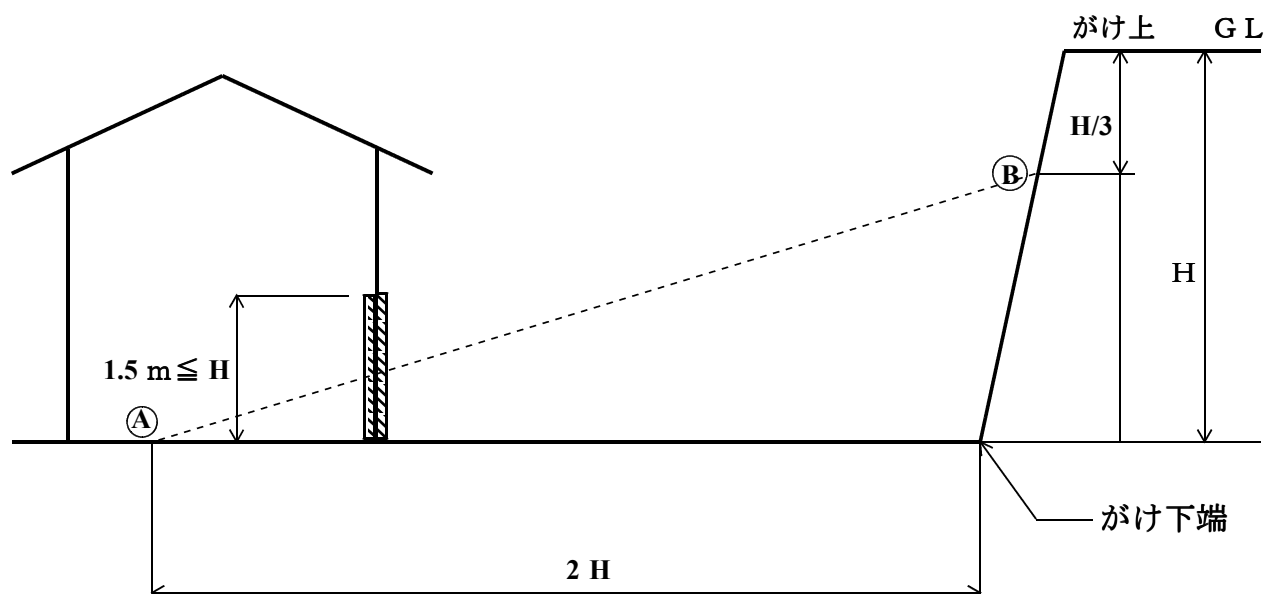
ウ 急傾斜地法に定められた技術基準による擁壁

エ 他法律によりがけ面保護のため造られた擁壁

(2) 擁壁に代わる措置とは、坑工、アンカー工、モルタル又はコンクリート吹付工等で擁壁に代わる措置としてその安全性が認められるもの。

3 がけ下の建築物 (第3号関係)

(1) がけ下に建築物を建築する場合、がけ崩れにより被害を受けるおそれのある建築物部分を鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は柱、はりを鉄筋コンクリート造とした補強コンクリートブロック造としたもので安全上支障がない場合は、緩和するものとする。(図参照)



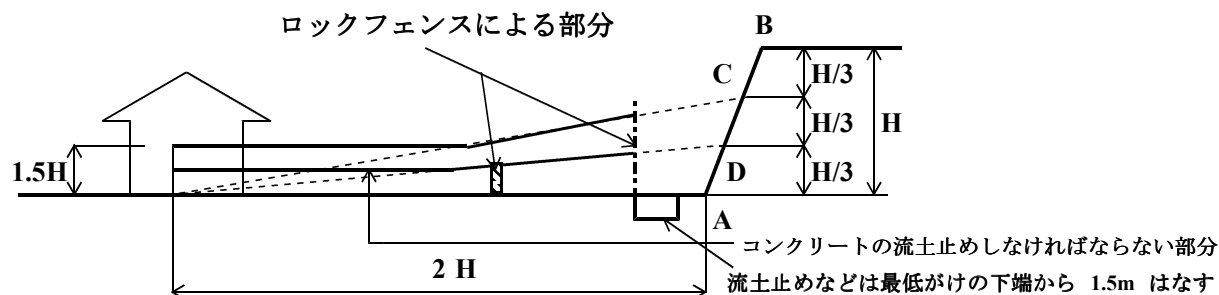
〔 がけ下端からがけの高さ 2 倍の位置 (A) とがけ高さのがけ上から 3 分の 1 の位置 (B) を結ぶ範囲 (その部分に該当する外壁の高さが 1.5 メートル以下のときは 1.5 メートルとする。) を鉄筋コンクリート造等とする場合は緩和する。 〕

(2) がけと建築物との間の適当な位置に、がけ崩れにより生ずる土砂の流出を阻止できる流土止めを設ける場合は、緩和するものとする。

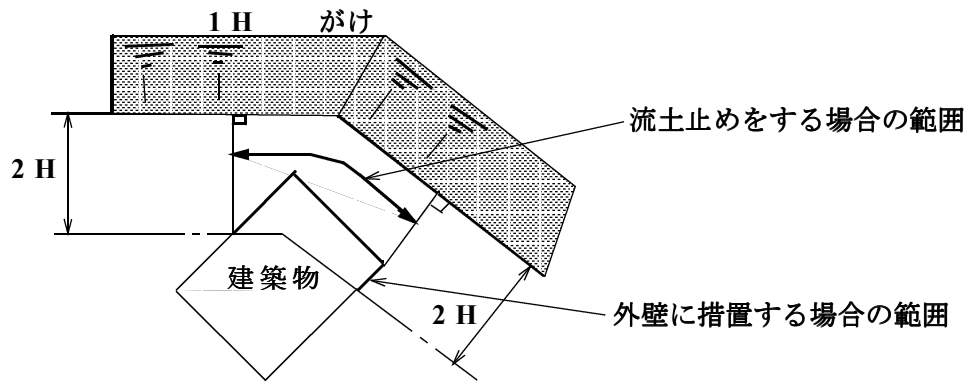
なお、流土止め構造はコンクリート造 (土質によっては、上部を鉄骨とし鉄網張りとする場合もある。) とし、位置及び高さは、がけの形状、土質等により予想される崩壊土砂量相当の空間容積が得られるようにするものとする。(図参照)

(流土止めを作る場合) コンクリートの流土止め又は

ロックフェンスによる部分

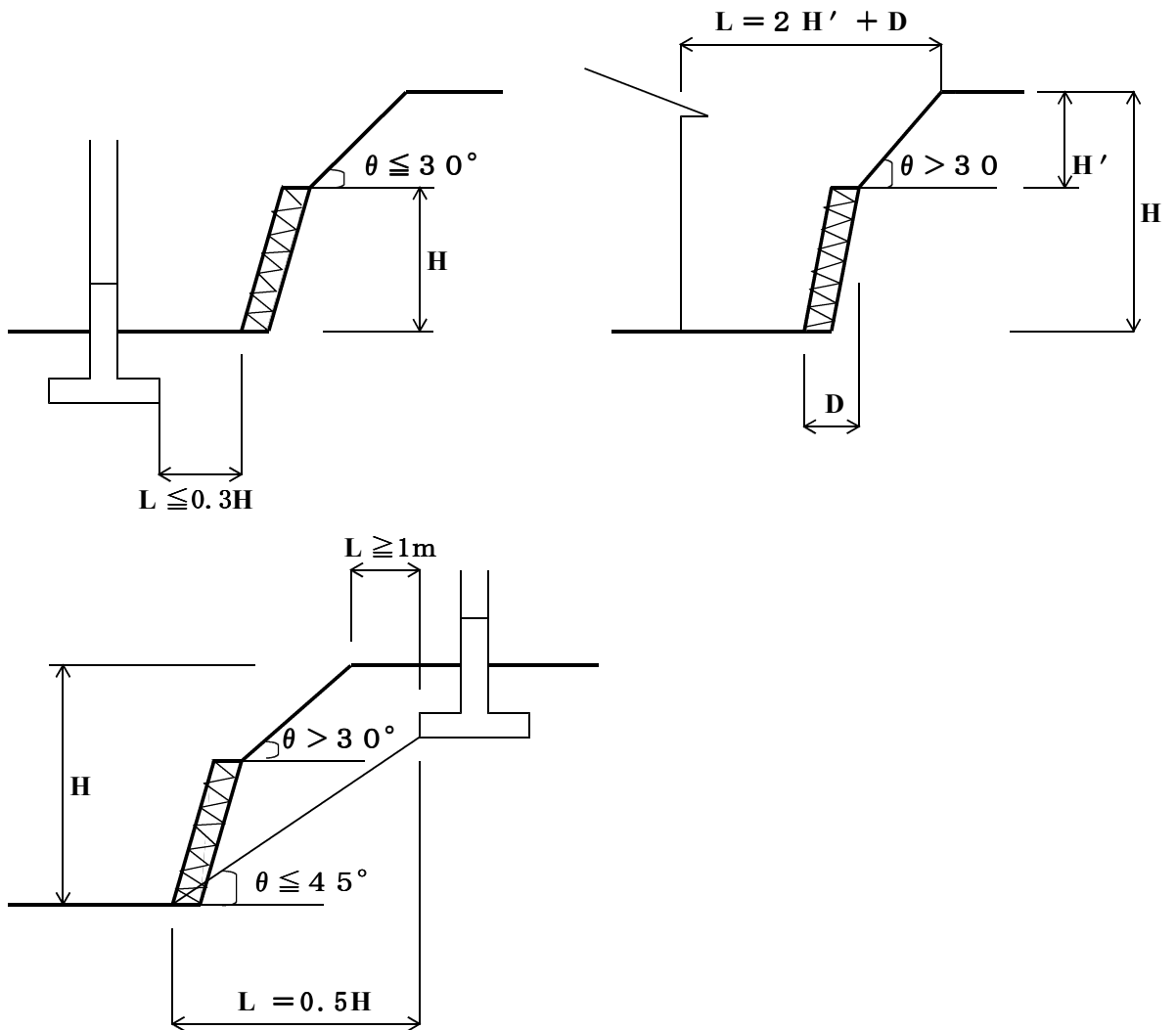


- (3) 流土止めや外壁を鉄筋コンクリート造等とする範囲は、次のとおりとする。  
 (図参照)



4 既存の土留めがある場合

がけに法的な基準によらない既存の土留めがある場合でその土留め及びがけが充分安全であると判断される場合の緩和。



## 《参 考》

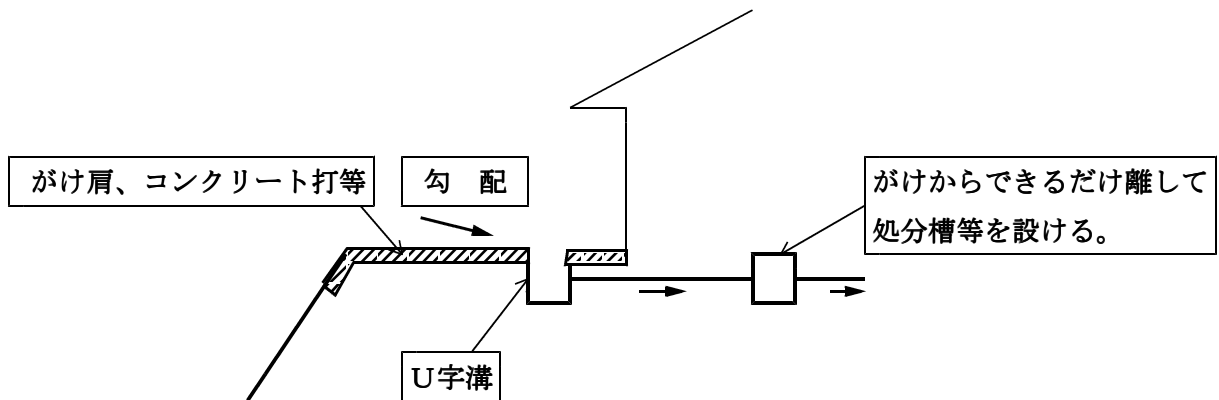
### 排水処理

建築物及び敷地の排水処理は、がけの附近に影響を及ぼさないよう、次のとおり行う。

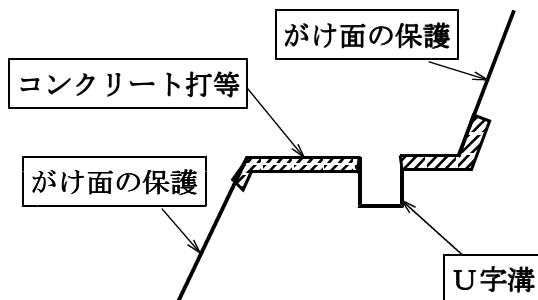
- (1) がけの上の排水処理は、がけ肩にコンクリート打等の保護を図るとともに、がけよりできるだけ離して処理する。
- (2) がけ面に排水処理を設ける場合、浸透等を防止するための構造や設置方法は適切なものとする。
- (3) がけの下の排水処理は、がけ尻にコンクリート打等で保護されたU字溝などを設けるとともに、がけに影響を及ぼさないように処理する。

(図参照)

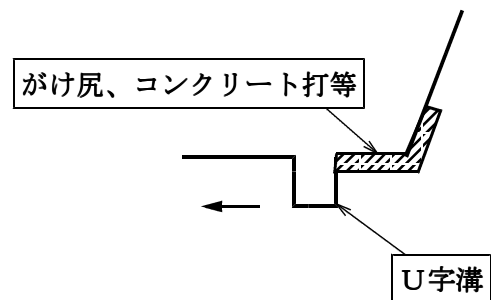
〈がけの上の処理の例〉



(がけに設ける施設の例)



(がけの下の処理の例)

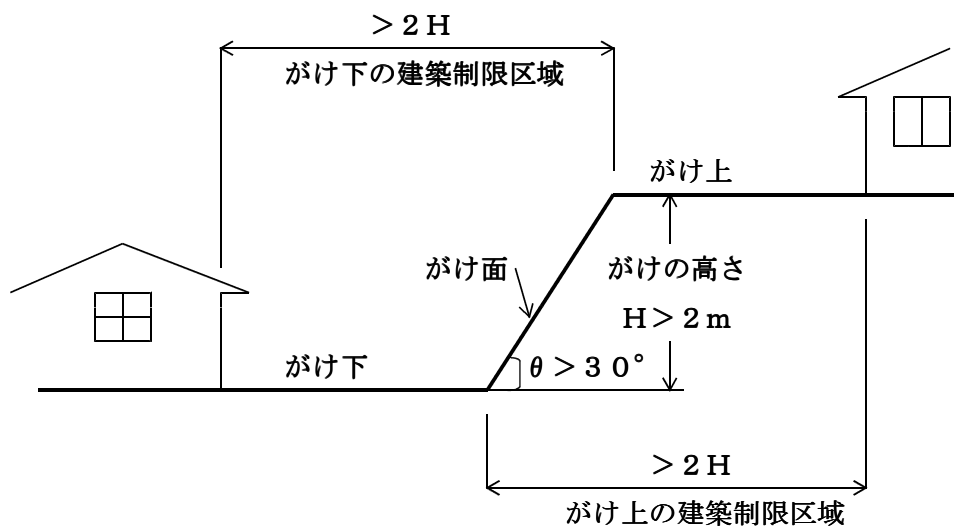


### (がけ附近の建築物)

第4条の2 高さが2メートルを超えるがけ（地表面が水平面に対し 30 度を超える角度をなす土地をいう。以下この条において同じ。）に接し、又は近接する敷地に建築物（延べ面積が 10 平方メートル以内の物置、納屋、畜舎その他これらに類するものを除く。以下この条において同じ。）を建築する場合にあっては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、当該建築物の外壁面とがけとの間に、がけ上にあつてはがけの下端から、がけ下にあつてはがけの上端から、がけの高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。

- (1) がけの形状又は土質により建築物の安全上支障がないと認められる場合
- (2) がけにがけ崩れ等の生ずるおそれのない構造の擁壁を設ける場合又はこれに代わる措置を講ずる場合
- (3) がけ下に建築物を建築する場合において、当該建築物の主要構造物の全部若しくは一部を鉄筋コンクリート造若しくはこれに類する構造にすることによって建築物の安全上支障がないと認められるとき又はがけと当該建築物との間に適当な流土止めを設けるとき。

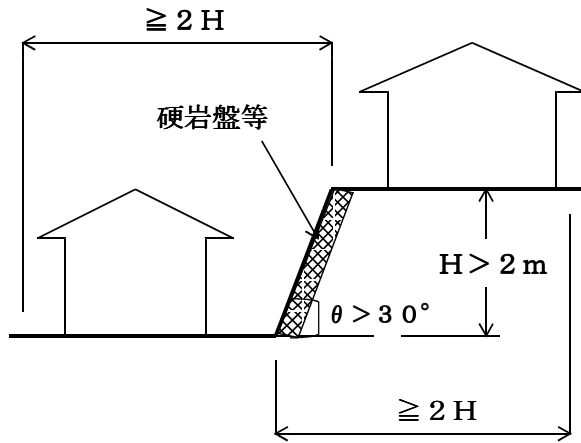
### 建築制限区域



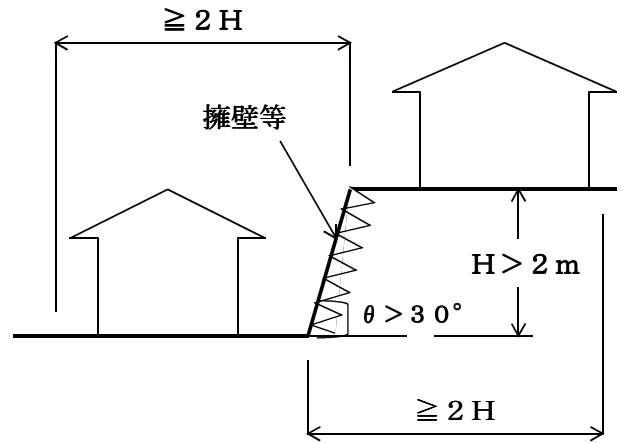


## 条例による緩和

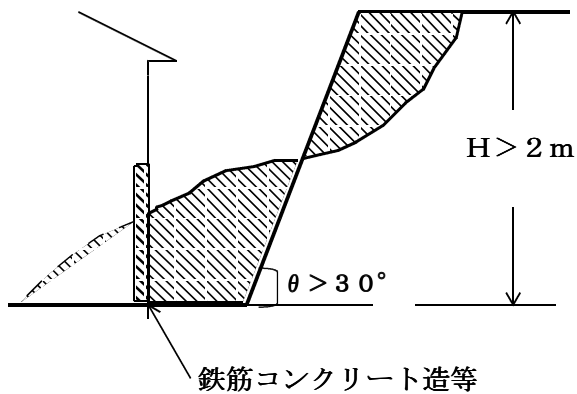
(1) がけの形状又は土質による緩和



(2) がけ崩れ等の生じる恐れのない擁壁等を設置する場合の緩和



(3) がけ下に建築する場合において、構造の全部若しくは一部を鉄筋コンクリート造等とする場合の緩和



がけと建築物との間に適当な流土止めを設ける場合の緩和

