

# 神奈川県建築基準条例第3条等の解説

神奈川県県土整備局建築住宅部建築指導課

令和8年3月31日

令和7年12月23日に公布された神奈川県建築基準条例について、一部の改正条文に関する解説を改正したものである。

「神奈川県建築基準条例の解説」の一部（第2章第2条の2～第3条）の改正

改正条文
第2章 災害危険区域における建築物及び大規模な建築物の敷地と道路との関係 (災害危険区域の指定)
第2条の2 <u>                  (削除)</u> (災害危険区域内の建築物)
第2条の3 <u>                  (削除)</u> (崖附近の建築物)
第3条 <u>崖</u> (勾配が30度を超える傾斜地であつて、高さが2メートルを超えるものに限る。以下同じ。) の下端からの水平距離が、 <u>崖の高さ</u> の2倍以内の位置に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合 ( <u>土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律</u> (平成12年法律第57号) 第9条第1項の規定により知事が指定した土砂災害特別警戒区域内において居室を有する建築物を建築する場合を除く。) には、 <u>崖の形状</u> 若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて、安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りでない。
(1) <u>崖</u> の形状又は土質により安全上支障がない部分
(2) <u>崖</u> の上部の盛土の部分で、高さが <u>1メートル</u> 以下、斜面の <u>勾配が30度</u> 以下であり、かつ、その斜面を <u>芝</u> 又はこれに類するもので <u>覆つたもの</u>
2 前項の規定は、 <u>崖</u> の上に建築物を建築する場合において、当該建築物の基礎が <u>崖</u> に影響を及ぼさないとき、又は <u>崖</u> の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部 ( <u>崖崩れ</u> による被害を <u>受けるおそれのない部分</u> を除く。) を鉄筋コンクリート造とし、又は <u>崖</u> と当該建築物との間に適当な流土止めを設けたときは、適用しない。
3 <u>崖</u> の上にある建築敷地には、 <u>崖</u> の上部に沿つて <u>排水溝</u> を設ける等 <u>崖への流水</u> 又は浸水を防止するため適当な措置を講じなければならない。
一部改正 [昭和46年条例58号・平成17年100号・令和7年84号]

## 【本解説について】

この解説は、神奈川県建築基準条例第3条について、条例の規定への適否の判断事例は取り上げているものではなく、関連する法律などの規定を加えたうえで運用、解説を示したものである。設計者と審査者が本解説で示す考え方を参照し、個々の建築物における条例の規定適合性の判断を適切に行うことを目的としている。

## 【改訂について】

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号。以下、「急傾斜地法」という。）の旧第19条の規定「急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊による危険の著しい区域を建築基準法第39条第1項の規定による災害危険区域として指定するものとする。」を踏まえ、昭和47年の建築基準条例改正により、急傾斜地崩壊危険区域を災害危険区域として指定した。

その後、平成13年の土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。以下、「土砂災害防止法」という。）施行及び急傾斜地法改正により、急傾斜地法の旧第19条が削除され、土砂災害防止法による土砂災害特別警戒区域で、法により建築物の構造規制等を行うこととされた。

土砂災害防止法の施行から土砂災害特別警戒区域指定までの間、崖崩れによる被害を防止するため、従前の規定により、急傾斜地崩壊危険区域を災害危険区域としてきたが、土砂災害特別警戒区域の指定が令和3年度までに完了しており、法により制限を受ける区域が整理されたため、令和8年4月1日施行の条例改正により災害危険区域の指定を規定している本条例第2条の2を削除した。

また、この区域解除に伴い、災害危険区域内の構造規制である本条例第2条の3を削除した。

一方で、豪雨災害の激甚化・頻発化している現在の状況、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下、「盛土規制法」という。）の施行を鑑み、土砂災害による被害の拡大を防止するため、本条例第3条による崖の定義や対象範囲等を改めることとした。

具体的な改訂は以下のとおり。

- ・崖崩れの防止の観点で、法による建築確認申請を要する規模（高さ2m超）の擁壁を築造することを想定し、本条例の対象とする崖の高さを高低差3mから2mとした。
- ・崖下の本条例対象範囲の起点は土砂災害防止法による崖下側における土砂災害警戒区域の指定範囲の起点と同じく、実際の地形から特定しやすい崖の下端とし、崖上と同じものとした。
- ・崖上の盛土法面について、本条例の制限を受けない法面の規模等を盛土規制法によるものとした。

### 1 第1項関係

本項は、崖付近に建築物の建築や敷地造成する場合に、崖の形状等に応じて崖面に安全な擁壁を設けることにより、崖崩れによる被害が建築物に及ばないようにするための規定である。

#### (1) 本条の対象となる崖について

本条の適用を受ける崖とは、傾斜地の勾配が30度を超えはじめる点（以下、「崖の下端」という。）と同点を含む水平面に対して30度の角度をなす線が地表面とはじめて交わる点（以下、「崖の上端」という。）を結ぶ線より上部にある土地の部分（以下、「崖の部分」という。）で、崖の下端と崖の部分における地表面の最高点（以下、「崖の最高点」という。）との高低差が2メートルを超えるものをいい、自然崖であるか否かは問わない。（図3-1参照）

なお、山間部など、崖が断続的にひな壇状に存在する場合、最下段の崖の下端を含む水平面に対して 30 度の角度をなす線より下側に上段の崖の下端があるものは一体の崖と扱わない。一体の崖と扱わない例を 3-2(a) に図示する。

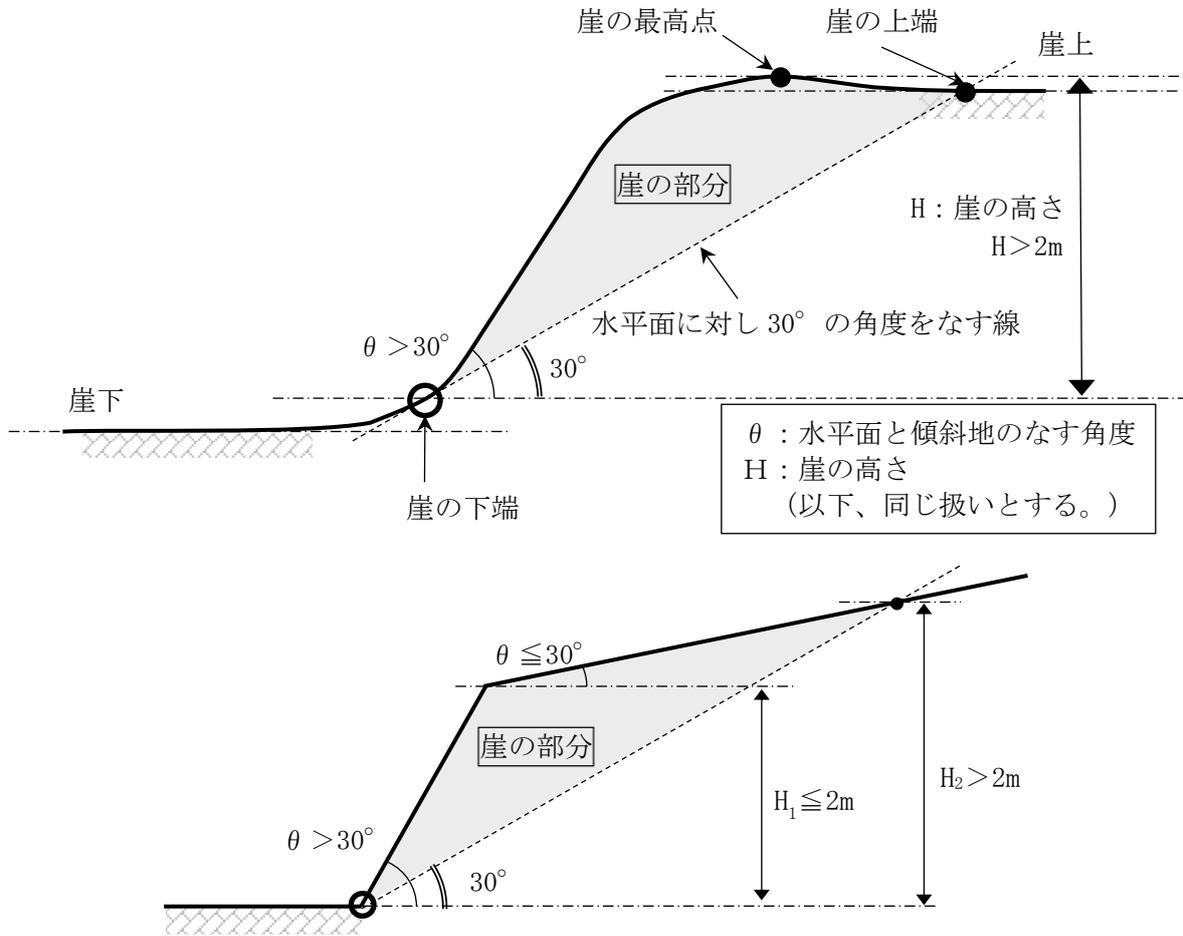


図 3-1 傾斜地の断面図 (崖の定義)

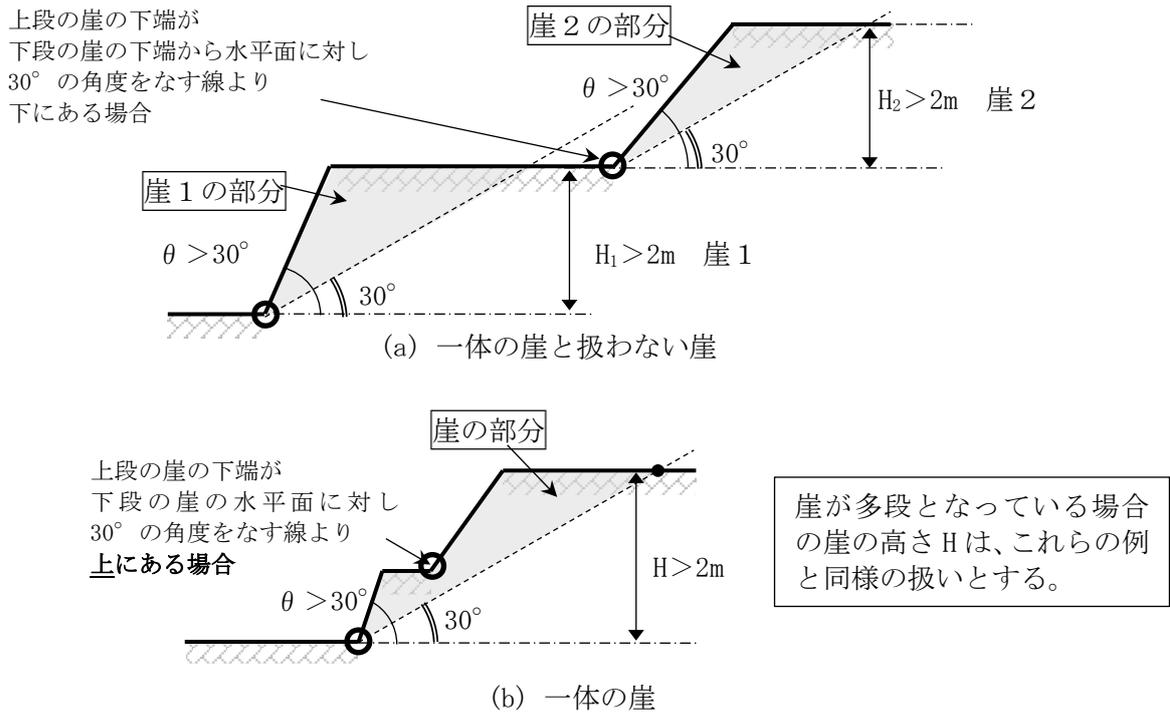


図 3-2 一体の崖と扱わない崖と一体の崖の例

(2) 本条の適用範囲（崖付近）

本条の適用範囲は、崖の下端からの水平距離が崖の高さの 2 倍以内の範囲（以下、「崖付近」という。）である。この崖付近において建築物を建築する場合又は建築物の敷地を造成する場合は、本条の適用を受ける。なお、土砂災害特別警戒区域内において居室を有する建築物を建築する場合、法の規定により建築物の安全性が担保されることから、本条の適用を除外している。

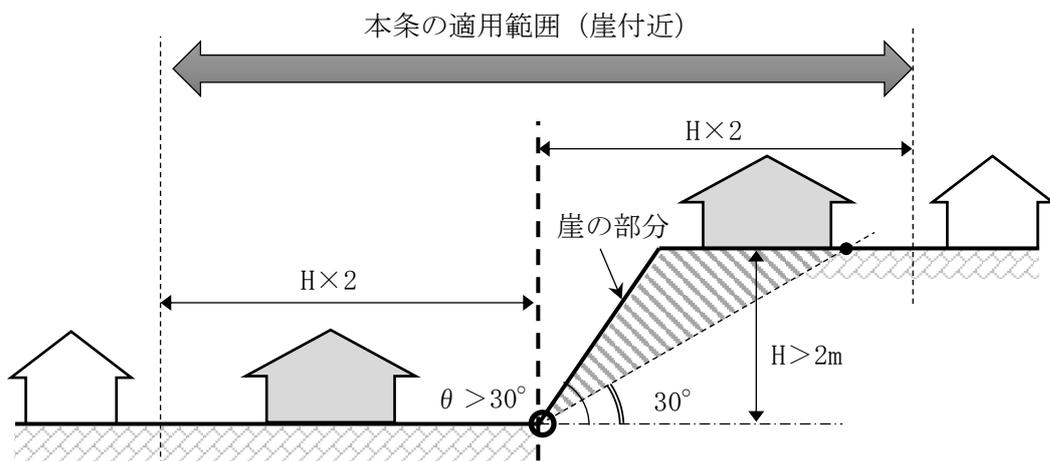


図 3-3 崖により本条例が適用される範囲

(3) 「安全な擁壁」について

新たに築造する擁壁

法及び宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号。以下、「盛土規制法施行令」という。）の技術基準に適合する擁壁である。また、「宅地造成及び特定盛土等規制法 審査基準・行政指導指針」（神奈川県）（以下、「神奈川県盛土規制法基準・指針」という。）によることができる。

既存の擁壁

盛土規制法施行令による擁壁並びに宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和 4 年政令第 393 号）第 1 条の規定による改正前の宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号。以下、「旧宅地造成等規制法施行令」という。）の技術基準に適合する擁壁として築造した後、検査済証の交付を受けたもので、現在までに適切に管理されているものをいい、設計者による安全性の判断が必要である。

既存の擁壁において、検査済証の交付を受けていない場合や、「神奈川県盛土規制法基準・指針」によって造られているか判断できない場合は、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」（国土交通省）や、「2025 年版 建築物の構造関係技術基準解説書」3.12.5 擁壁の内容等が判断の参考になる。

なお、都市計画法の開発許可や盛土規制法の許可を取得した区域内であっても、任意で設置した擁壁で「神奈川県盛土規制法基準・指針」によらないものがあるため、擁壁ごとに安全な擁壁が適切に判断する必要がある。また、設置当時は安全な擁壁でも、設置当時に想定されていたものより大きな荷重が擁壁にかかる場合等、再度擁壁の安全性について検討する必要がある。

(4) 第 1 号中「崖の形状又は土質により安全上支障がない部分」について

本号は、崖の形状及び土質により、崖の安全性が確認できた場合には、擁壁を設けないことができることを規定したものである。崖の安全性の検討は、「神奈川県盛土規制法基準・指針」（2.1.1 擁壁の設置義務 参照）によることができる。

なお、土質試験等に基づき、地盤の安定計算をした結果、崖の安全性が確かめられた場合は安全上支障がない部分と扱うことができる。

特に、盛土規制法施行令第 8 条第 1 項第一号イ及びロより、切土の場合は別表第 1 の値を安息角として採用することが可能であり、盛土の場合は崖の安定計算をしたうえで崖の安定を保つために擁壁の設置が必要ないことの確認を行う必要がある。また、「神奈川県盛土規制法基準・指針」や「盛土等防災マニュアルの解説」（盛土等防災研究会）を参考に崖面の法面保護工の検討を行うことが望ましい。

【参考】盛土規制法施行令別表第 1 （一部表現変更）

土質	擁壁を要しない勾配	
	崖の高さ H>5mの場合	崖の最高点から下方の垂直距離 H≤5mの部分
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60 度以下	80 度以下
風化の著しい岩	40 度以下	50 度以下
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	35 度以下	45 度以下

(5) 第2号中「崖の上部の盛土の部分」について

本号は、既存の崖の上部に盛土する際に、盛土部分を高さ1メートル以下、勾配30度以下とし、斜面を芝等で覆った場合には、擁壁を設けないことができることを規定したものである（図3-4）。盛土規制法施行令における崖と特定盛土の定義にあたらぬ規模であり安全上支障がないことから、擁壁を設けなければならない本条の適用を除外している。

ただし、既存の崖上に盛土をする場合は、盛土を含めた崖の安全性が確認できた場合に限る。

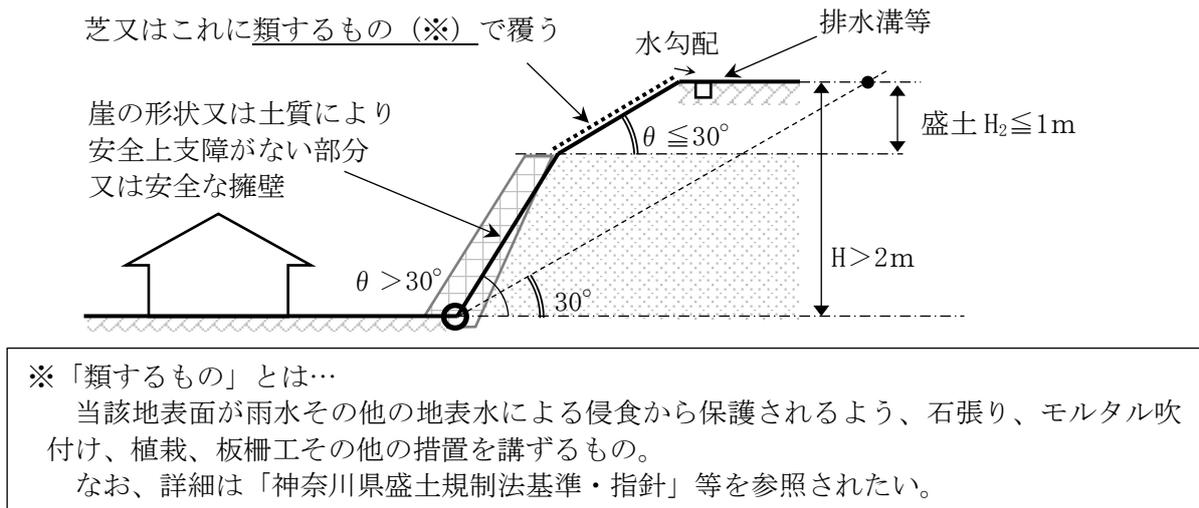


図3-4 崖上部の盛土の扱い

2 第2項関係

本項は、崖が隣接地にある場合等で、擁壁を築造できないときを想定し、各号のいずれかに該当することにより第1項の規定を適用除外とする規定である。

(1) 崖の上に建築物を建築する場合

崖の上に建築物を建築する場合の規定における「基礎が崖に影響を及ぼさないとき」とは、建築物の構造、崖の位置等を総合的に判断し、基礎の安全性が確保でき、かつ、基礎の応力による崖の崩壊を誘発しないときをいう。例えば、基礎の底盤、支持位置を崖の下端から水平面に対し30度、又は切土法面において地盤調査等により崖を構成する土質が把握できる場合は、盛土規制法施行令別表第1による擁壁を要しない勾配（以下、「安息角」という。）以深の層に支持させたもので、崖が安定している場合がある（図3-5）。

また、基礎が崖に影響を及ぼさない設計を行った場合でも、建築基準法第8条の規定から敷地内の既存擁壁や法面は所有者等が適切に管理する必要があるため、設計者においても土砂崩れの発生の危険性の有無などの安全性を確認し、生命や財産に影響を及ぼすか否かの判断等による対策の必要性に応じて補強等を検討すること。

※安息角線以深の基礎で建築物の支持が可能であること

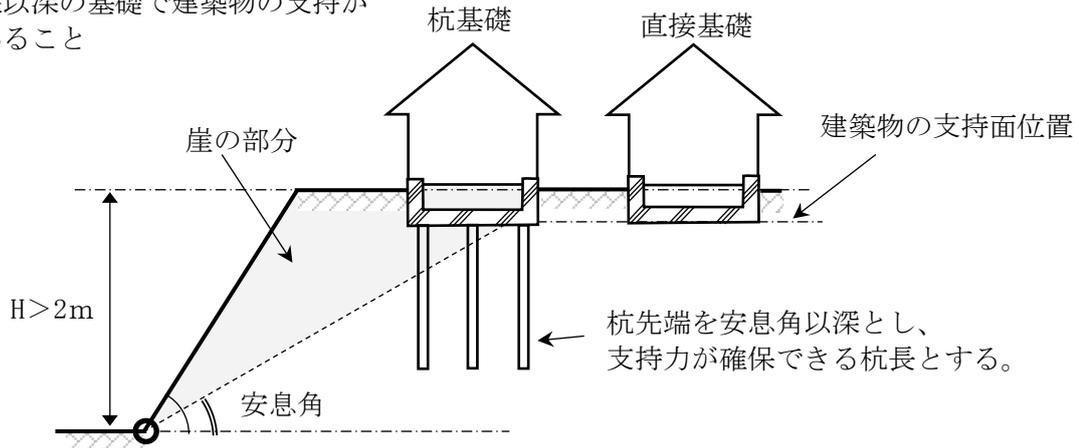


図 3-5 基礎が崖に影響を及ぼさない場合の例

## (2) 崖の下に建築物を建築する場合

崖崩れによる被害を受けるおそれのある主要構造部は安全上支障がない鉄筋コンクリート造等の堅固なもので造る必要がある。なお、基礎立上げ部分等には、原則として開口部を設けることはできないが、開口部から建築物内部へ土砂の流入を防止するための流土止め等を設ける場合や、土砂により大きな被害を受けないと考えられる部分（小開口となる給排気口や床下換気口等）は除く。

崖崩れにより流出土が堆積した場合の想定高さについては、崖の崩れ方を適切に判断する必要がある。例えば、崖の下端から水平面に対し安息角より上部が崩れた場合の土量を求め、それを崖と建築物の外壁等の間の空間に堆積させる方法、流出土の堆積位置を推定する方法等の検討方法（図 3-6～9 参照）があり、敷地の状況に合わせて設計者が判断を行う。

なお、崖部分に安全性が確認できない既存擁壁がある場合は、崖崩れが既存擁壁部を含めて起きる可能性があるため、崖崩れによる被害を受けるおそれがある部分の検討については、既存擁壁部を含めて検討する必要がある。

図 3-6～9 は、単純化した例を示したもので、実際は、計画敷地の状況により設計者の責任において、適切な検討を行う必要がある。ここに掲載する検討方法の他にも工学的に適当と考えられる手法を用いることができる（図 3-6 の取り扱いは本条例の施行日より前（令和 8 年 3 月 31 日以前）に着工したもののみ適用することができる）。

一方で、法以外の法令に基づいて整備された法面保護工や擁壁について、適切に維持保全され、傾きやひび割れ、はらみ等がないことから当該崖は崖崩れによる被害を及ぼすおそれのないものであると判断できる場合は、当該崖の下の建築物は本条例の適用を受けない。

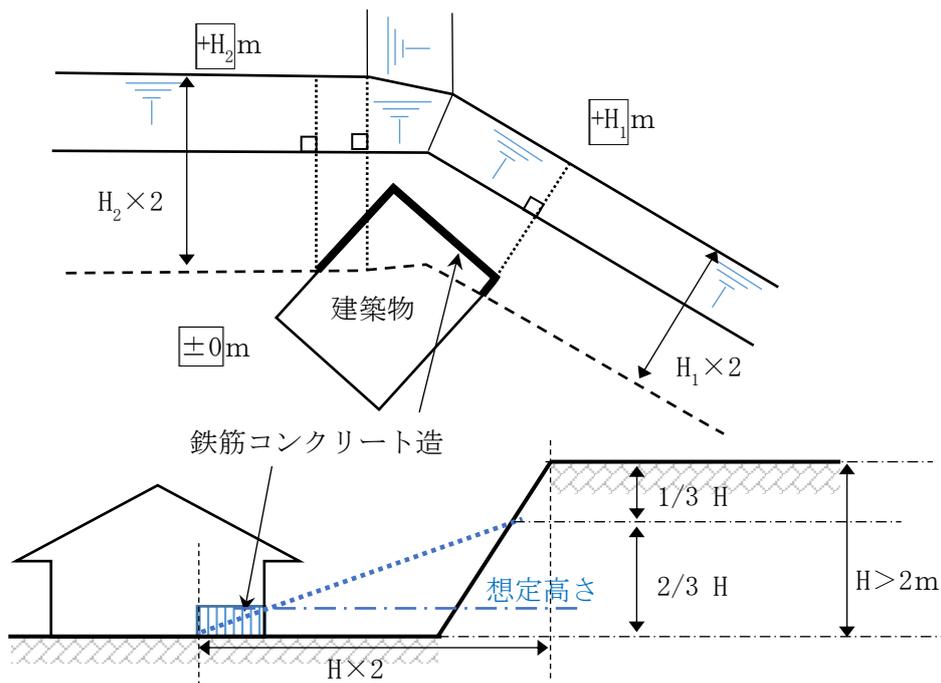
具体的には次の法令に基づく法面等をいう。

- ① 急傾斜地法により県が実施する急傾斜地崩壊防止工事が完了した法面
- ② 土砂災害防止法による許可を受け、検査済証の交付を受けた対策工事済みの法面（ただし、切土工による高さ 2 m 超 5 m 未満の崖が存在する許可の場合は除く）

など

なお、各法を所管する法面の管理者に安全性の確認を行うこと。

<主要構造部を鉄筋コンクリート造とする場合>



<流土止めを設置する場合>

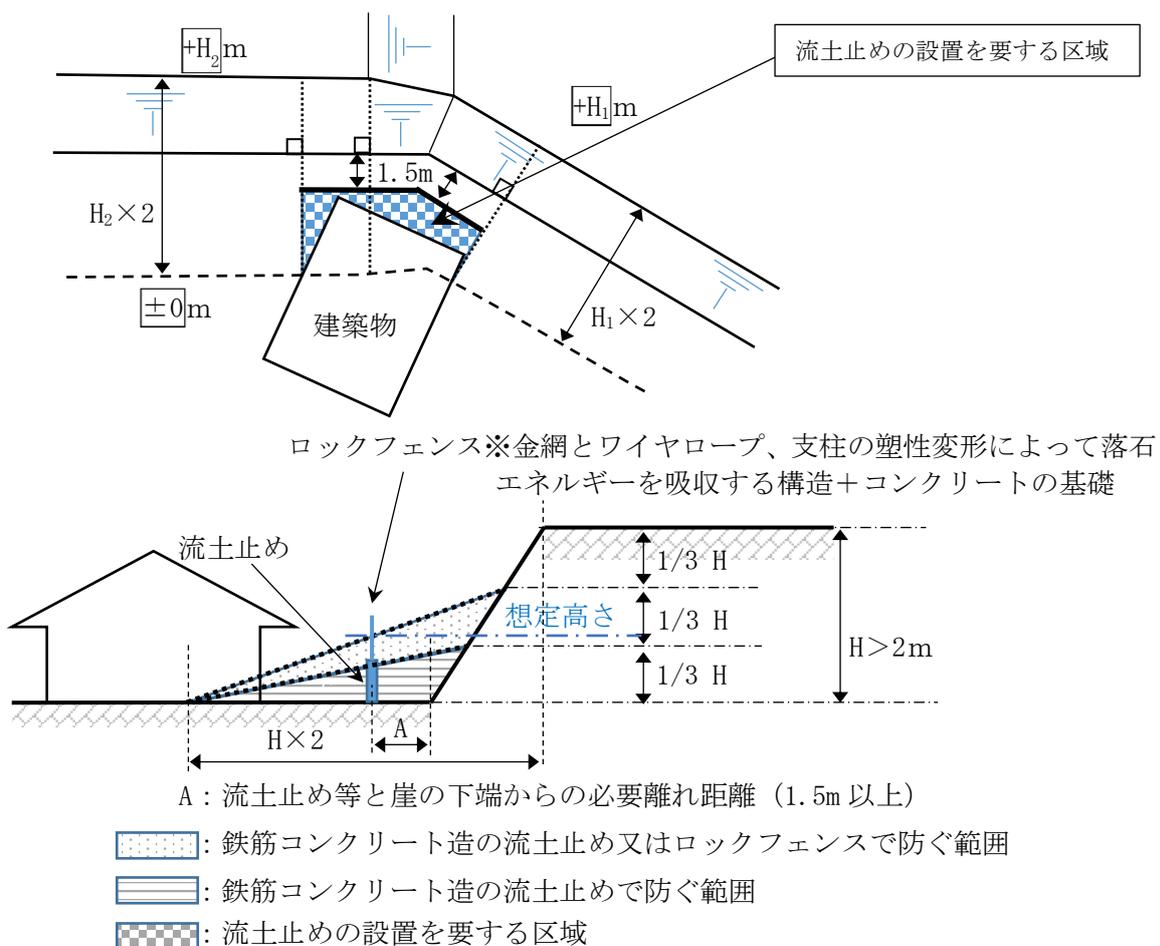
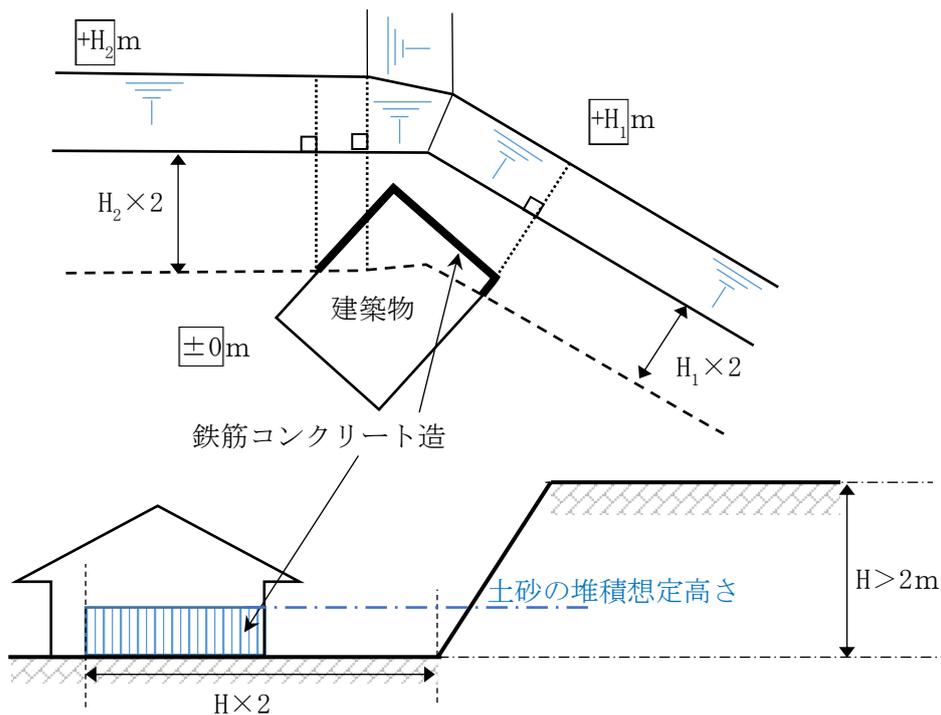


図 3-6 流出土が堆積した場合の想定高さの考え方の例 (改正前)

※改正条例施行より前 (令和 8 年 3 月 31 日以前) に工事に着手したものに限り適用できる

<主要構造部を鉄筋コンクリート造とする場合>



<流土止めを設置する場合>

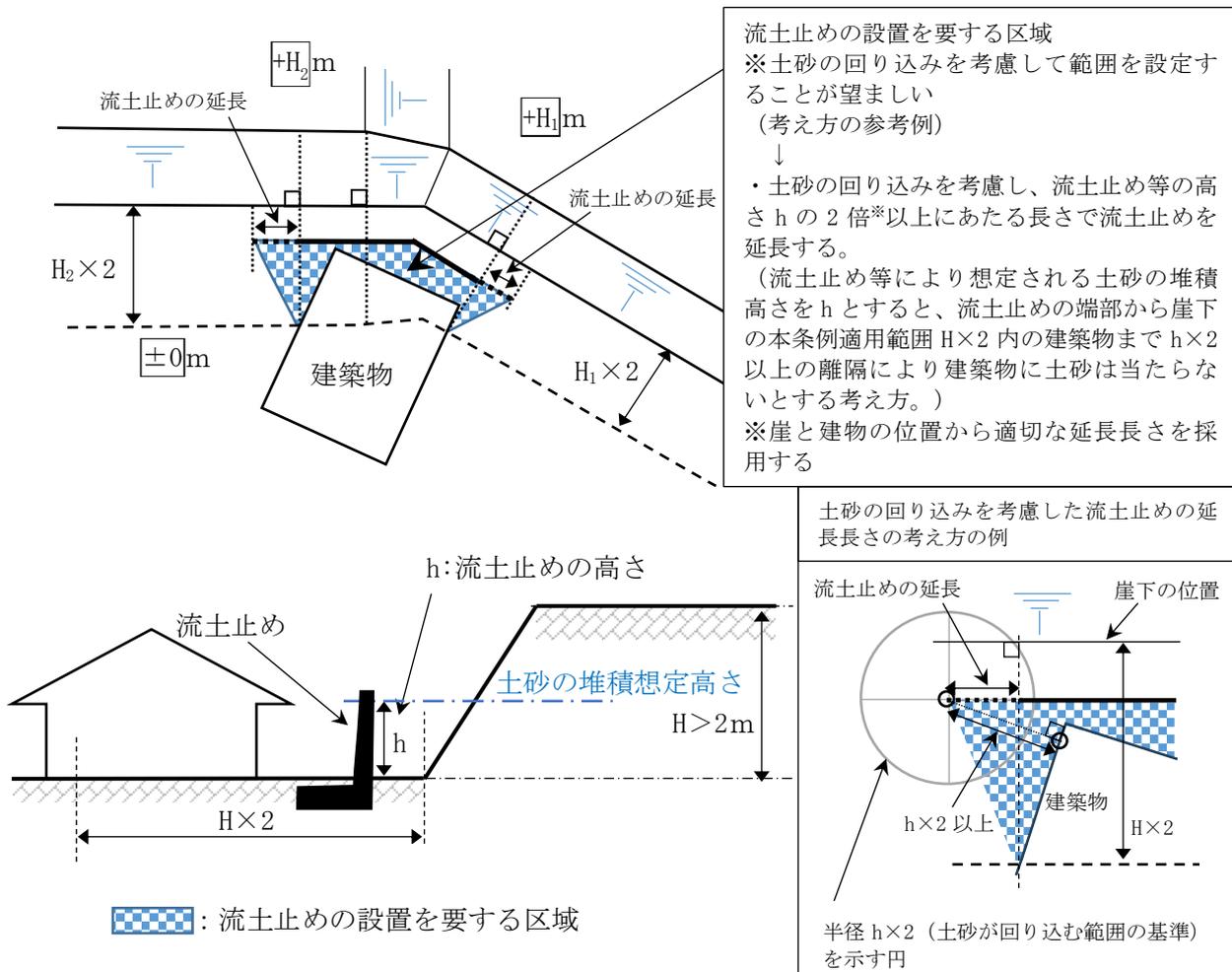
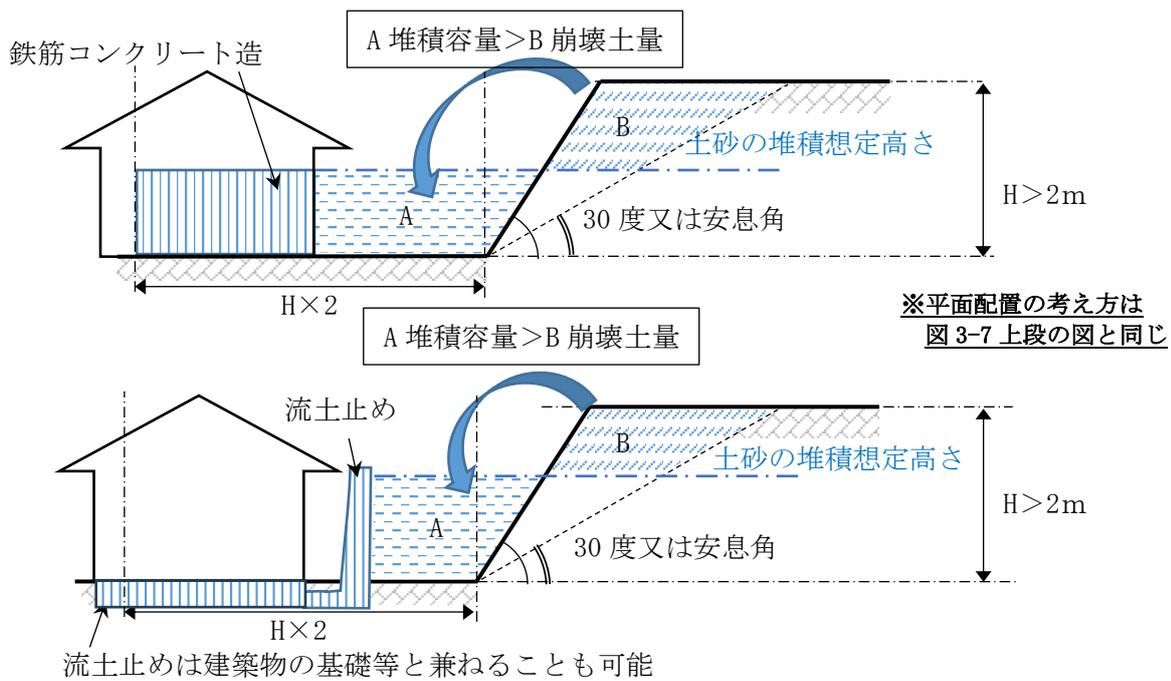
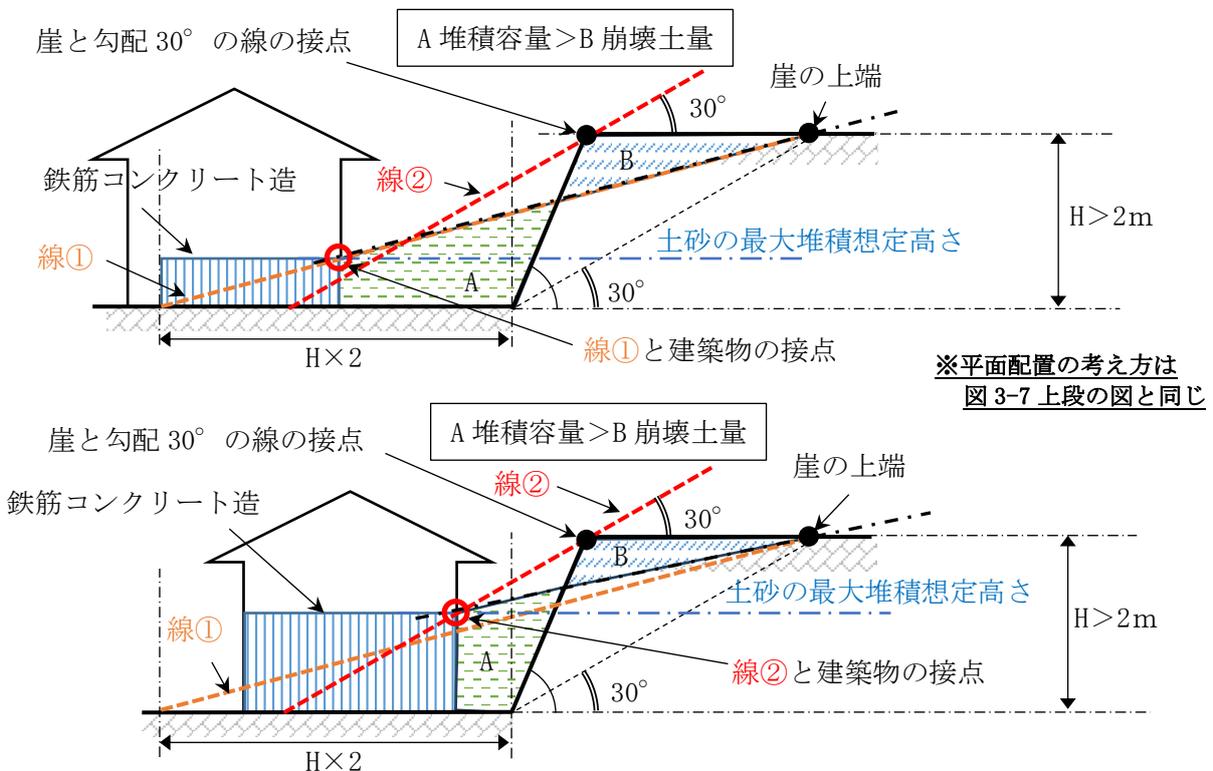


図 3-7 流出土が堆積した場合の建築物の構造と流土止めの平面配置の考え方の例



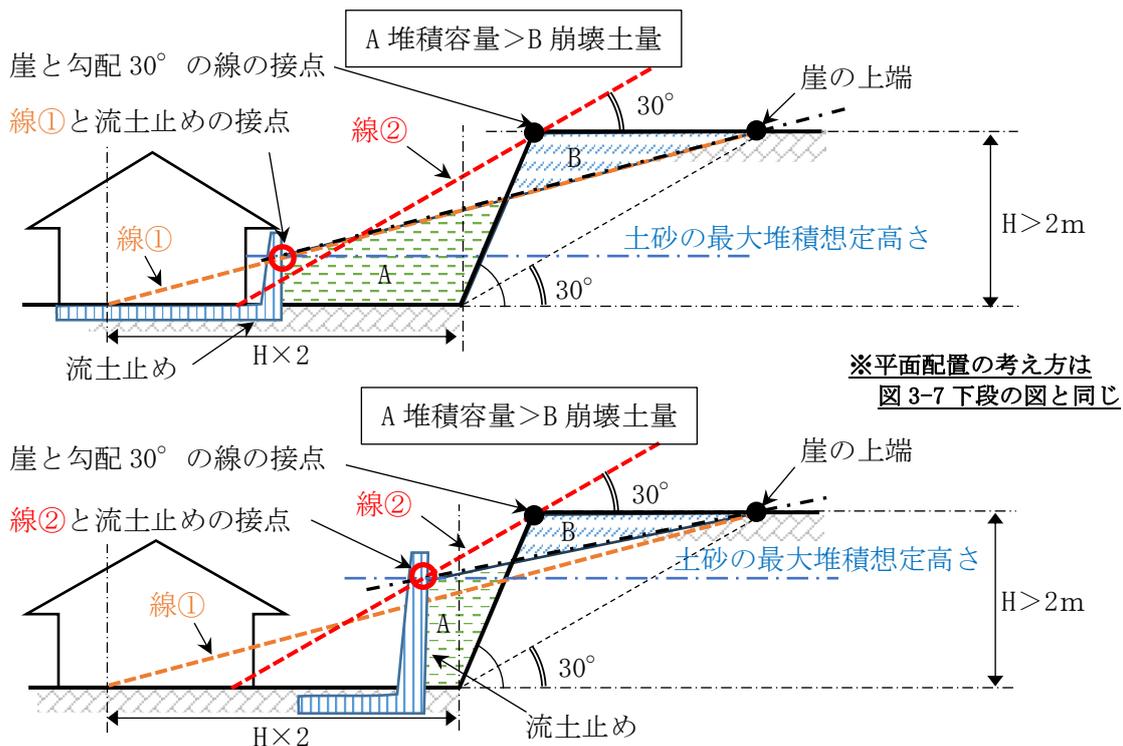
崖の下端から水平面に対し 30 度、または土質調査による安息角より上部が崩れた場合の土量 (B) を求め、それを崖と建築物の外壁等の間の空間 (A) に堆積させる方法

図 3-8 流出土が堆積した場合の想定高さの考え方の例 (面積評価①)



崖の上端から崖下方向の崖の高さの 2 倍の位置 (崖下の対象範囲) まで引いた線 (線①) と、水平面に対し 30 度の線が崖と接する点 (接点) から崖下に水平面に対し 30 度となる線 (線②) のうち、建築物との接点において 上側にある方を土砂の最大堆積想定高さ とする方法。崖の上端と線①又は線②と建築物の接点を結んだ線で A 堆積容量と B 崩壊土量を評価する。

図 3-9 流出土が堆積した場合の想定高さの考え方の例 (面積評価②-1 建築物の主要構造部)



崖の上端から崖下方向の崖の高さの2倍の位置（崖下の対象範囲）まで引いた線（線①）と、水平面に対し30度の線が崖と接する点（接点）から崖下に水平面に対し30度となる線（線②）のうち、流土止めとの接点において上側にある方を土砂の最大堆積想定高さとする方法。崖の上端と線①又は線②と流土止めの接点を結んだ線でA堆積容量とB崩壊土量を評価する。

図 3-10 流出土が堆積した場合の想定高さの考え方の例（面積評価②-2 流土止めの設置）

### 3 第3項関係

本項は、崖面に雨水等が流入し、崖の安定に影響を及ぼすことを防止するために、崖の上部に沿って排水溝を設置することや崖面に雨水等が流入しないように水勾配をとる等の防護措置を講ずることを規定したものである。

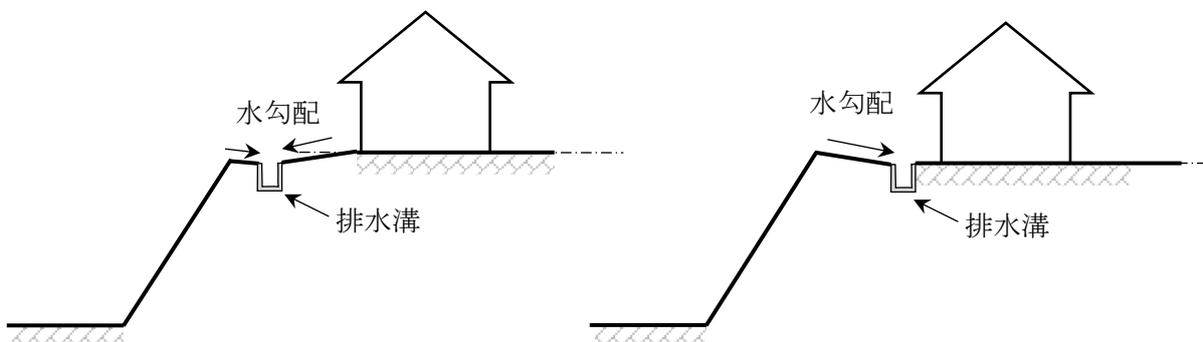


図 3-11 崖上の処理の例