

## 神奈川県建築基準条例第3条等の解説（案）

神奈川県県土整備局建築住宅部建築指導課

令和 年 月 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 （削除）

（災害危険区域内の建築物）

第2条の3 （削除）

（崖附近の建築物）

第3条 崖（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、崖の高さの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（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）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、崖の形状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） 崖の形状又は土質により安全上支障がない部分

（2） 崖の上部の盛土の部分で、高さが1メートル以下、斜面の勾配が30度以下であり、かつ、その斜面を芝又はこれに類するもので覆つたもの

2 前項の規定は、崖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崖に影響を及ぼさないとき、又は崖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（崖崩れによる被害を受けるおそれのない部分を除く。）を鉄筋コンクリート造とし、又は崖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 崖の上にある建築敷地には、崖の上部に沿つて排水溝を設ける等崖への流水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〕

## 【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した。

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 2 m 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 3 m から 2 m 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。

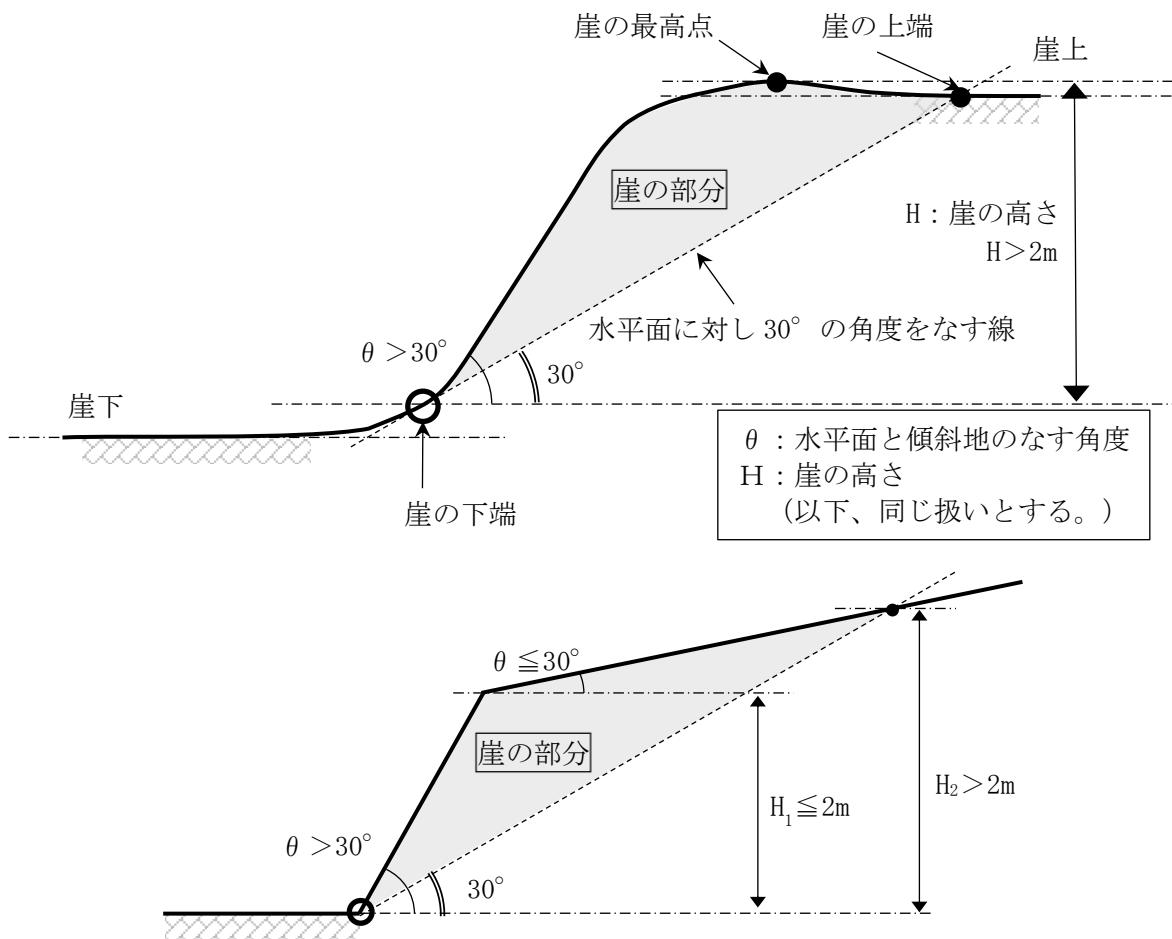


図 3-1 傾斜地の断面図（崖の定義）

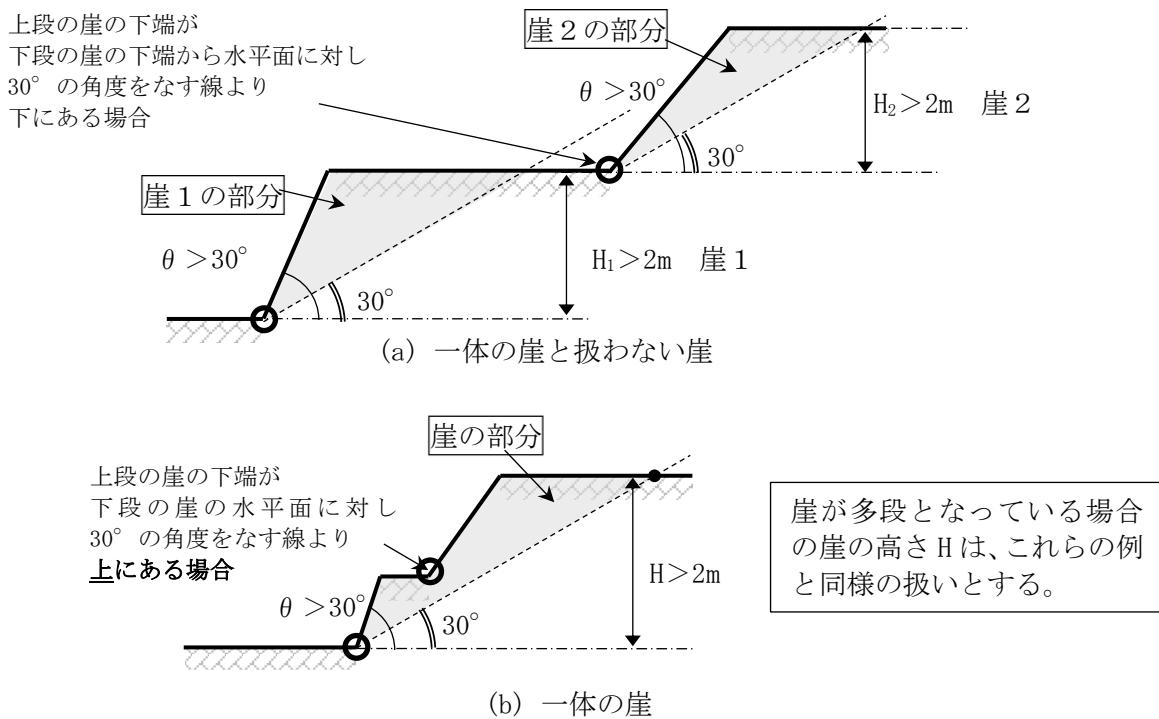


図 3-2 一体の崖と扱わない崖と一体の崖の例

## (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、「崖附近」という。）である。この崖附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。

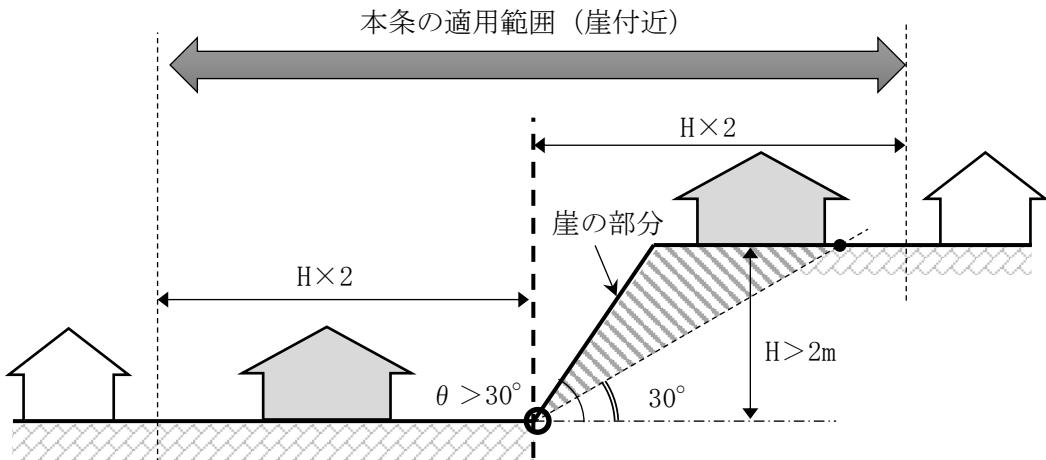


図 3-3 崖により本条例が適用される範囲

## (3) 「安全な擁壁」について

### 新たに建築する擁壁

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を対象としている。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。）によることもできる。

### 既存の擁壁

安全な擁壁とはこれらの法令に基づき建築した後、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 拥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宅地造成及び特定盛土等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か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。

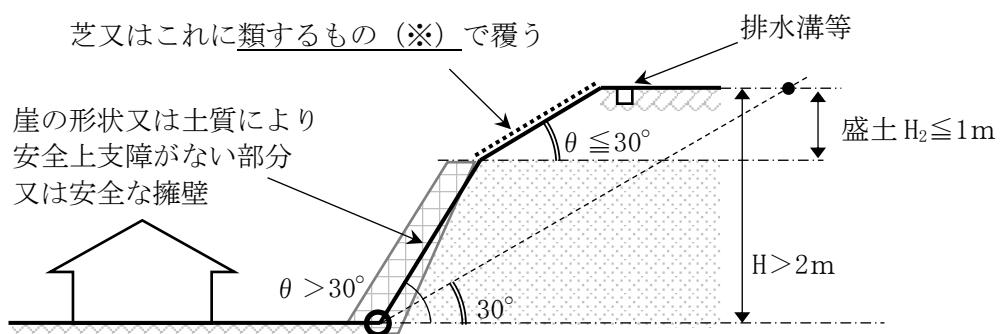
【参考】盛土規制法施行令別表第1 (一部表現変更)

土質	高さ	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 $H \leq 5m$ 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ない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、既存の崖については、前号と同様に安全性が確認できた場合に限る。



※「類するもの」とは…

当該地表面が雨水その他の地表水による侵食から保護されるよう、石張り、モルタル吹付け、植栽、板柵工その他の措置を講ずるもの。

なお、詳細は「神奈川県盛土規制法基準・指針」等を参照されたい。

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考えられる（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、敷地内の既存擁壁や法面は土地所有者が適切に管理する必要があるため、設計者においても安全性を確認し、必要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

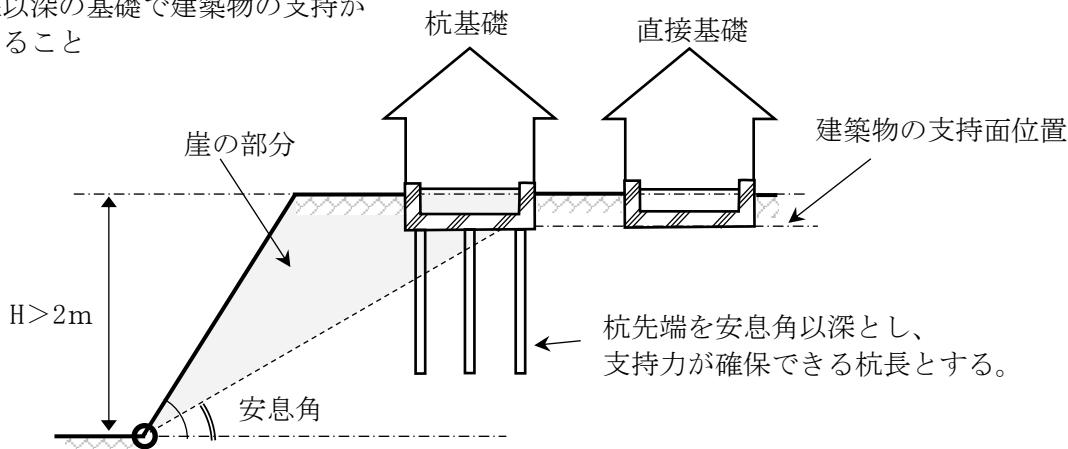


図3-5 基礎が崖に影響を及ぼさない場合の例

### (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（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り、ここに掲載する検討方法の他にも工学的に適當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。

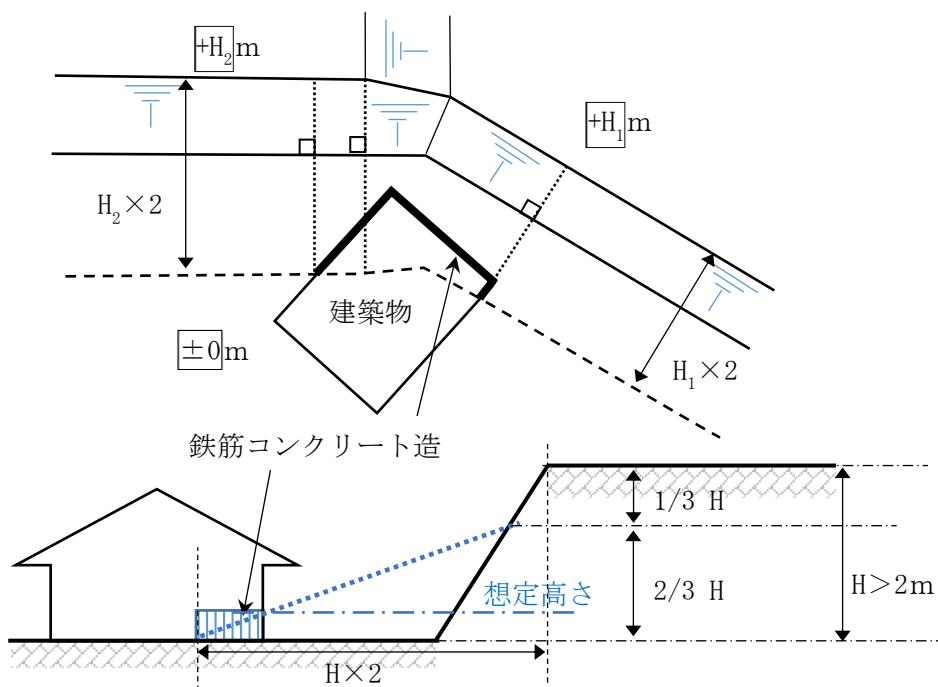
具体的には次の法令に基づく法面等をいう。

- 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2m超5m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>

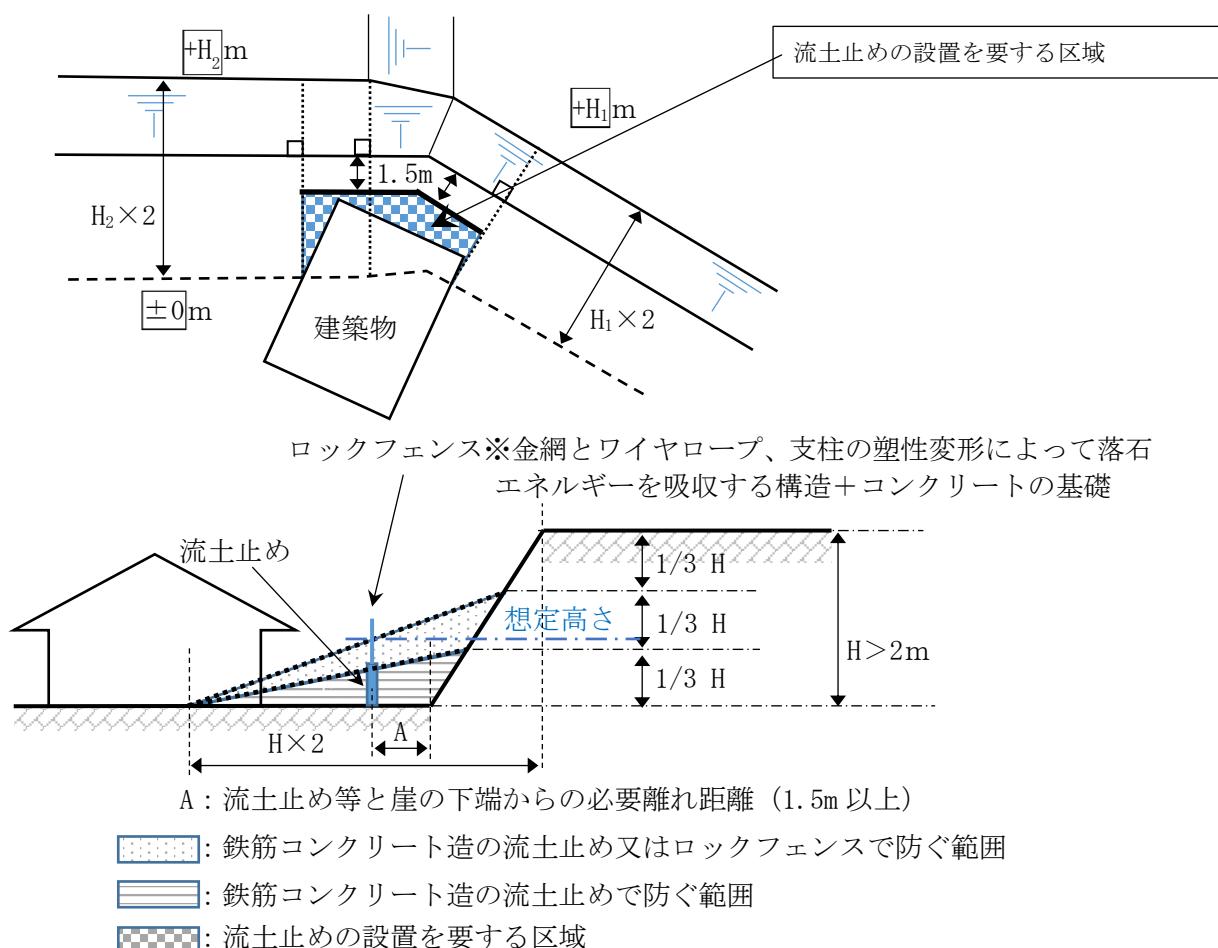
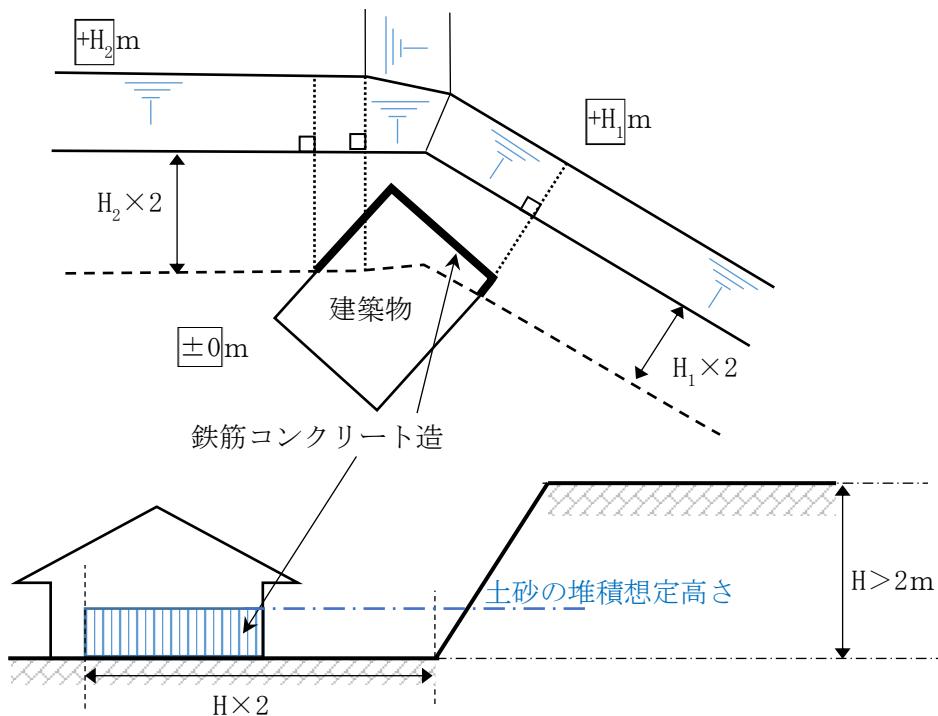


図 3-6 流出土が堆積した場合の想定高さの考え方の例 (改正前)

**\*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>

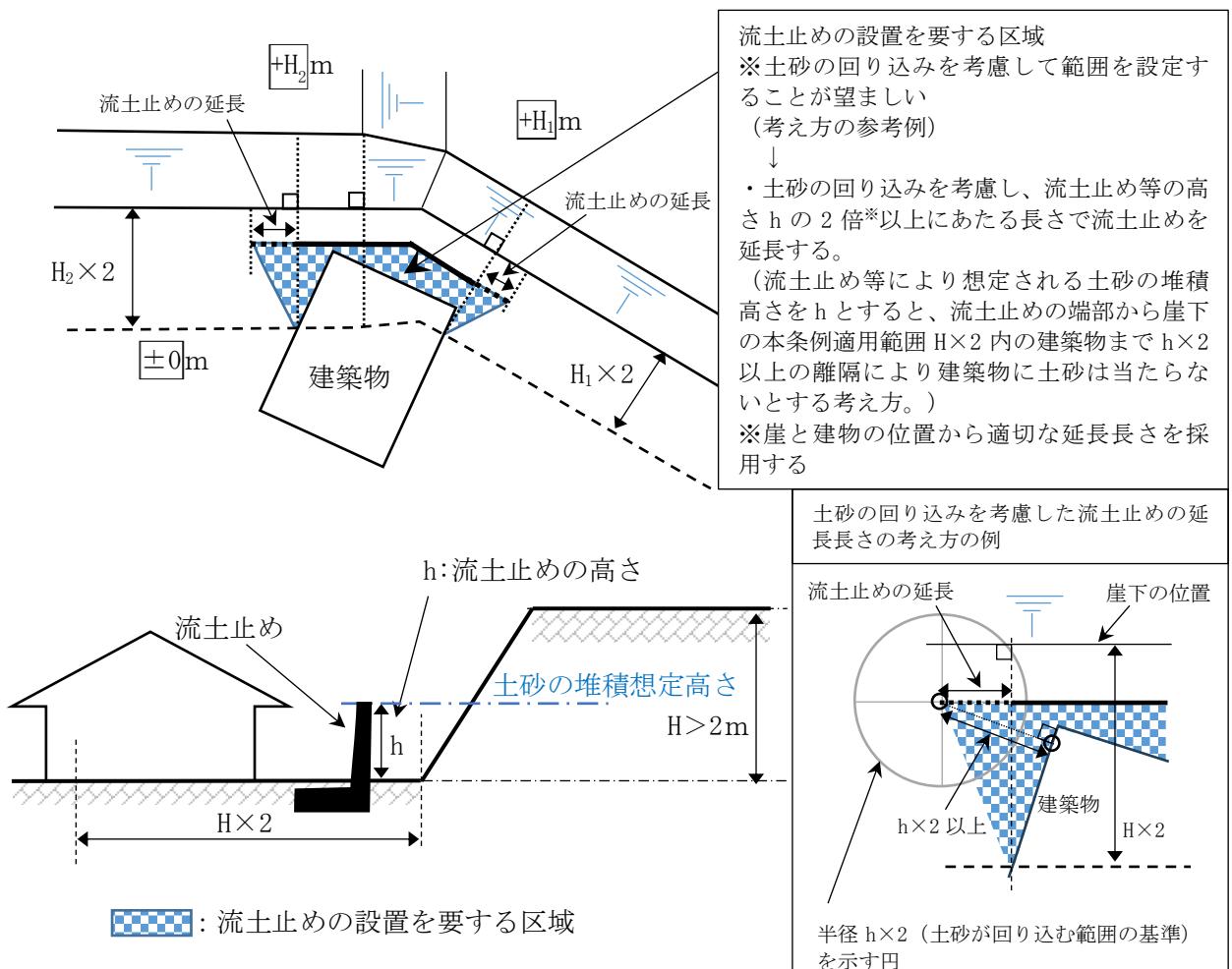
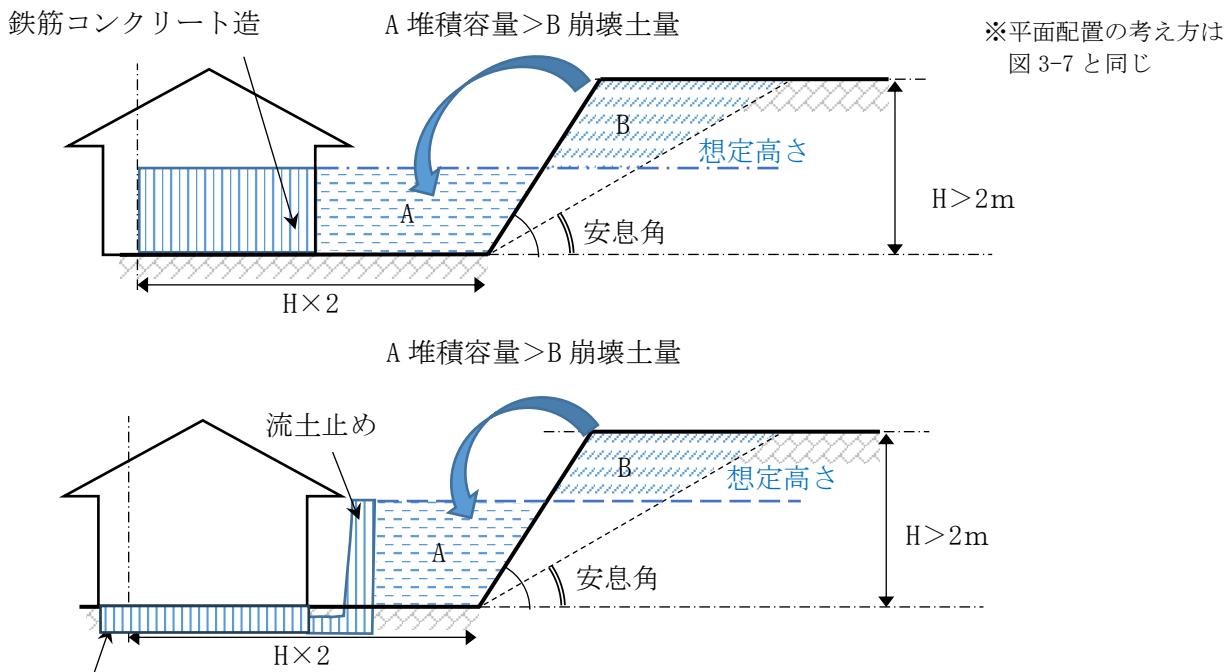


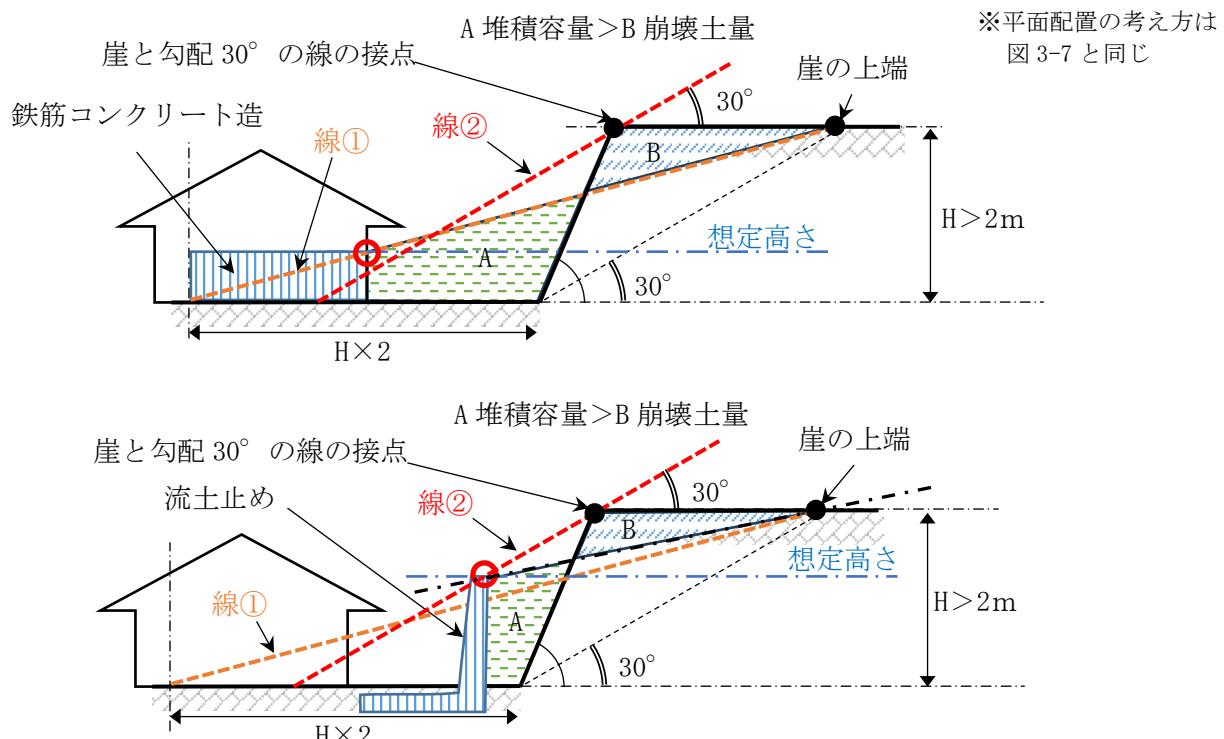
図3-7 流出土が堆積した場合の建築物の構造と流土止めの平面配置の考え方の例



流出止めは建築物の基礎等と兼ねることも可能

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、上側にある方を土砂の堆積想定高さとする方法

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）

### 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。

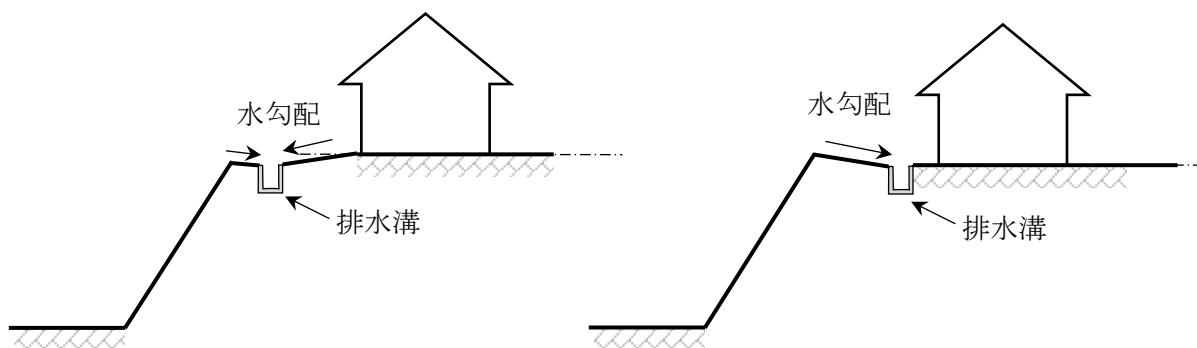


図 3-10 崖上の処理の例