

鹿児島市建築基準法がけ規制の手引き

鹿児島市建設局建築部建築指導課

はじめに

この度本市では、がけに近接して建築を行う場合の手続き等を明確化し、確認申請の更なる円滑化や短縮化を図ることを目的として「鹿児島市建築基準法がけ規制の手引き」を作成しました。

これまで、がけに近接して建築を行う場合は、個別相談を原則としておりましたが、手引きでがけについての対策案の事例を示すことで、書面による個別相談を不要とし、手続きの簡素化を図っております。また、その他の規制や手続きについてもまとめております。本市への建築確認申請などの際にご活用ください。

なお、これら取扱いの整理や法改正による見直し、適宜改訂、追加等は随時行ってまいります。

平成 30 年 4 月

鹿児島市建築指導課

《がけ規制の手引き改訂履歴》

平成 30 年 4 月 作成

令和 2 年 12 月 改訂

令和 3 年 11 月 改訂

令和 7 年 4 月 改訂

目次

・ がけ規制	: P. 1
・ 土砂災害特別警戒区域内における「がけ規制検討」判定フロー	: P. 2
・ がけ規制検討フロー	: P. 3
・ 崖上建築（木造等の軽量建築物）	: P. 4
・ 崖下建築	: P. 6
・ 既設擁壁	: P. 8
・ 急傾斜地崩壊危険区域内的の建築物	: P. 10
・ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内の建築物	: P. 12
・ 断面図の記載方法	: P. 14
・ Q & A	: P. 15

がけ規制

■がけに近接する建築の制限

建築基準法第40条に基づき定められた、鹿児島県建築基準法施行条例（以下「県条例」という。）第3条第1項の規定により、高さ2メートルをこえるがけに近接して建築する場合は、がけの高さの2倍以上の水平距離を保つよう定められております。

しかし、実際には敷地の条件等から2倍以上の水平距離を保てない場合も数多くあり、同条第3項で、安全上支障がないと認められる場合は、1項の規定は適用しないと規定しております。そのため本市では、第3項を適用するにあたり、建築確認の際に安全上支障がないと認められる対策であるか判断しております。

がけに近接する場合の手続きの流れを次のページに記載しております。

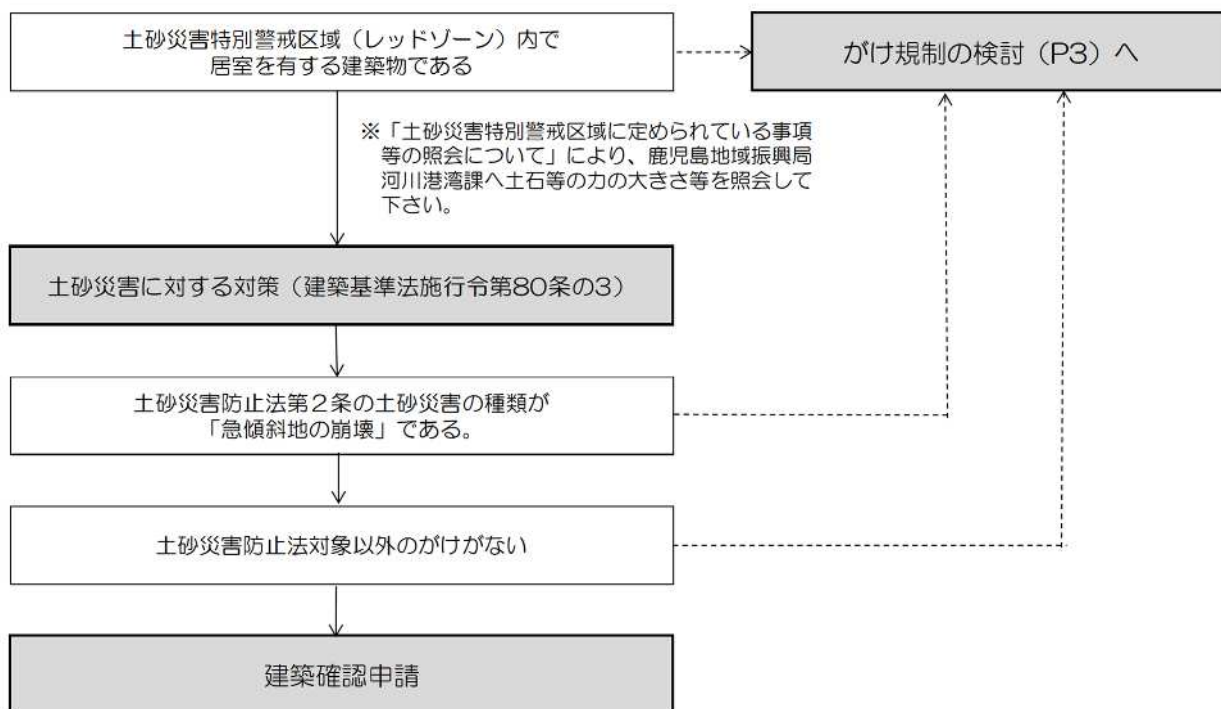
※建築物の用途が、病院・診療所（患者の収容施設のあるもの）・児童福祉施設等その他これらに類するものである場合は、県条例第3条第3項の適用を認めていないため、原則としてがけと敷地の高低差の2倍以上の水平距離を保つ必要があります。ただし、下記の場合は緩和対象となる場合があります。緩和の適用ができるか事前にご相談ください。

- ・ 既設の施設を増改築する場合
- ・ 対象の敷地が開発許可・宅造許可を受け検査済みであることが確認できる場合
- ・ 対象のがけが建築基準法第6条の確認を受け検査済みであることが確認できる場合
- ・ 対象のがけが、高さが5m以下の既設擁壁である場合
- ・ 対象のがけが、土砂災害特別警戒区域又は土砂災害警戒区域（災害の種類が「急傾斜地の崩壊」に限る）に指定されており、当該区域内でがけの下に建築するにあたり、建築基準法施行令第80条の3又は同令第82条の5第8号に規定する建築物に該当する場合

法令等	条文等
建築基準法第40条 （地方公共団体の条例による制限の 附加）	地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくは規模に因り、この章 ^{※1} の規定又はこれに基く命令の規定のみによつては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる。 ※1：建築基準法第2章 建築物の敷地、構造及び建築設備
鹿児島県建築基準法施行条例第3条 （がけに近接する建築物）	第3条 建築物が高さ2メートルをこえるがけに近接する場合は、がけの上にあつてはがけの下端から、がけの下にあつてはがけの上端から、建築物との間にそのがけの高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。 2 鉄筋コンクリート造等の重量建築物をがけの上に建築しようとする場合にあつては、前項の数値を安全上支障がない程度に増大しなければならない。 3 前2項の規定は、建築物の用途、規模若しくは構造若しくは擁壁の設置又はがけの状況により建築物が安全上支障がないと認められる場合には適用しない。

土砂災害特別警戒区域内における「がけ規制検討」判定フロー

YES: —————>
 NO: - - - - ->



※「土砂災害特別警戒区域に定められている事項等の照会について」により、鹿児島地域振興局河川港湾課へ土石等の力の大きさ等を照会して下さい。

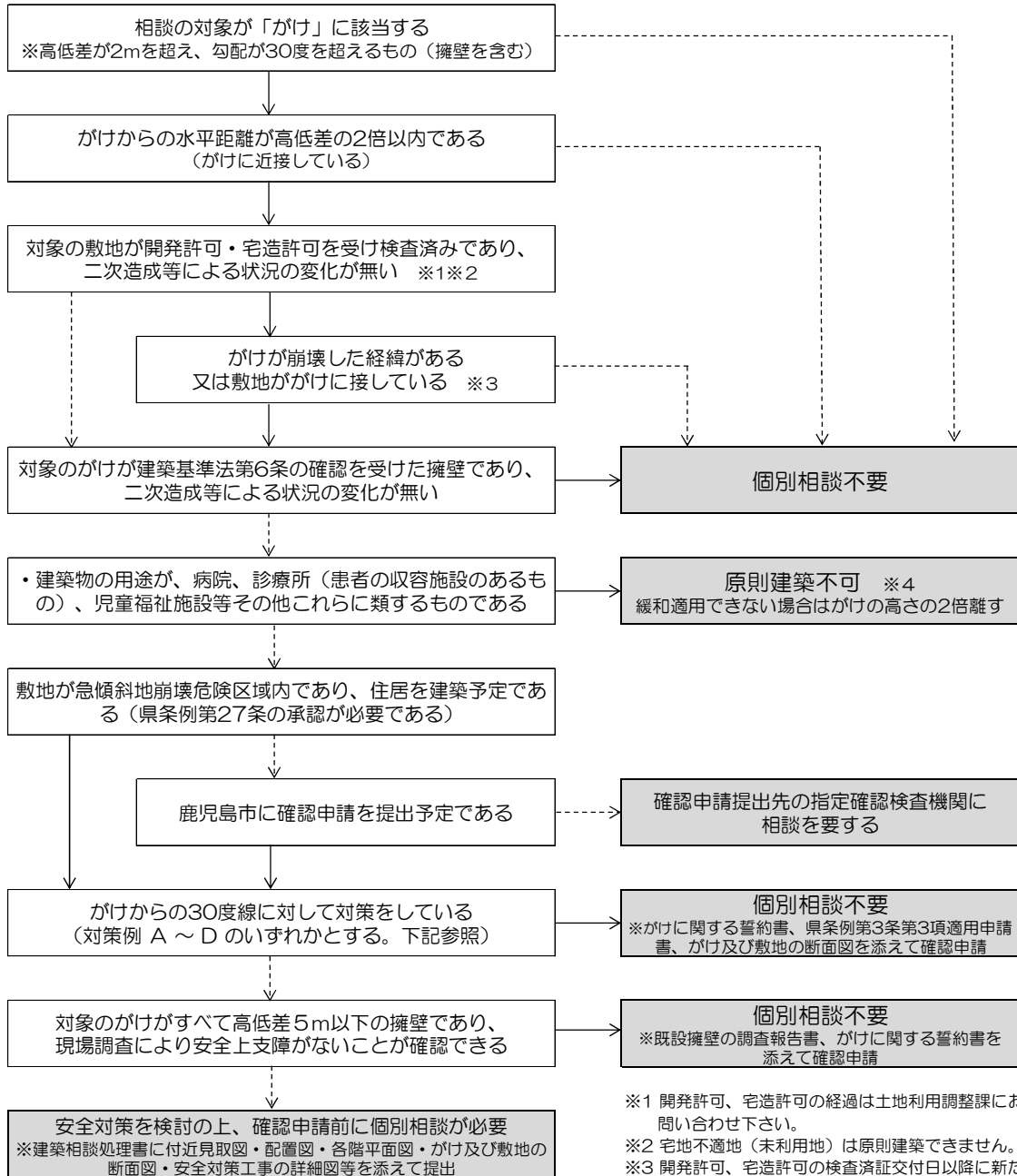
※敷地が急傾斜地崩壊危険区域内であり、住居を建築予定である場合は県条例第27条の承認が必要。

災害の種類	急傾斜地の崩壊		土石流・地すべり	
参考図				
がけ種類	土砂対象のがけ	対象以外のがけ	土砂対象のがけ	対象以外のがけ
土砂対策 (令第80条の3)	必要	不要	必要	不要
がけ規制 (県条例第3条)	無	有	有	有

※土砂対象のがけ：土砂災害防止法対象のがけ
 ※対象以外のがけ：土砂災害防止法対象以外のがけ

がけ規制 検討フロー

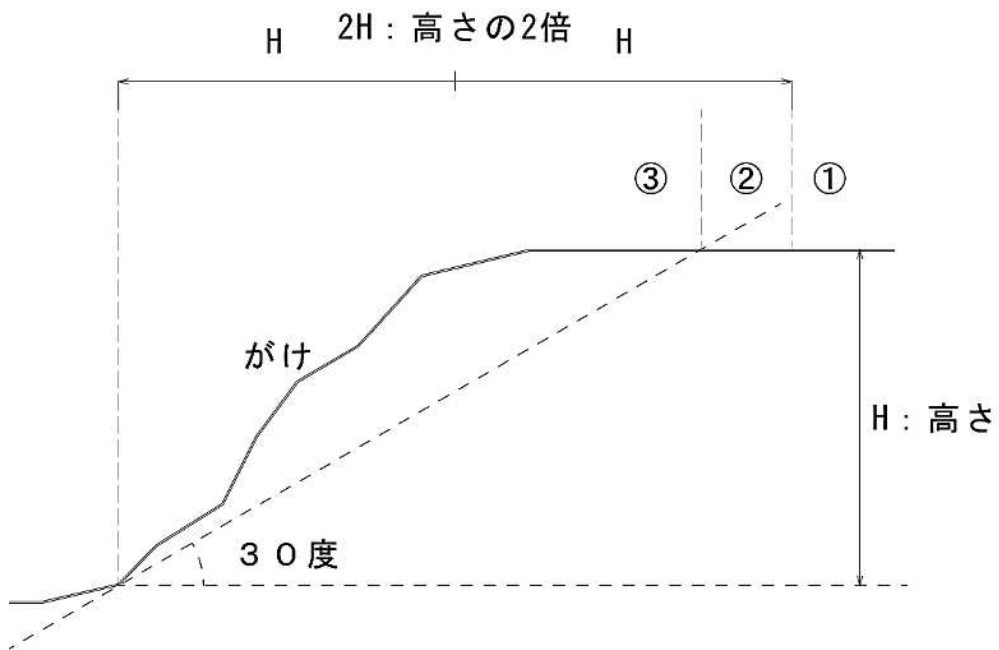
YES : —————>
NO : - - - - ->



対策例

- A** : 崖上に木造等の軽量建築物を建築する場合、崖の下端から仰角度30°線より離して建物を配置する
- B** : 崖上に木造等の軽量建築物を建築する場合、崖の下端から仰角度30°線より深い位置まで建物を支持する（杭、深基礎）
- C** : 崖下に建築する場合、崖の上端から仰角度30°線より離して建物を配置する
- D** : 崖下に建築する場合、崖の上端から仰角度30°線が基礎にかかる程度に配置する（高基礎含む）

崖上建築（木造等の軽量建築物）



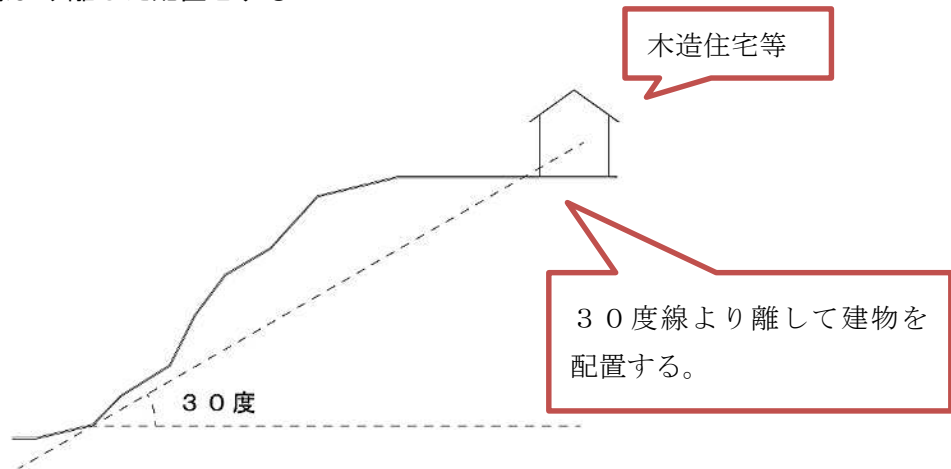
建築場所（がけの下端からの距離）	対策例（個別相談は不要）
① がけの高さの2倍<建築物	・県条例第3条の規制対象外
② 30度線<建築物<がけの高さの2倍	<対策例A> ・がけの下端から仰角度30度線より離して建築物を配置する。
③ 建築物<30度線	<対策例B> ・がけの下端から仰角度30度線より深い支持地盤で建築物を支持する。（杭・深基礎）

※他の条件やその他の対策の場合は個別相談となります。

対策例

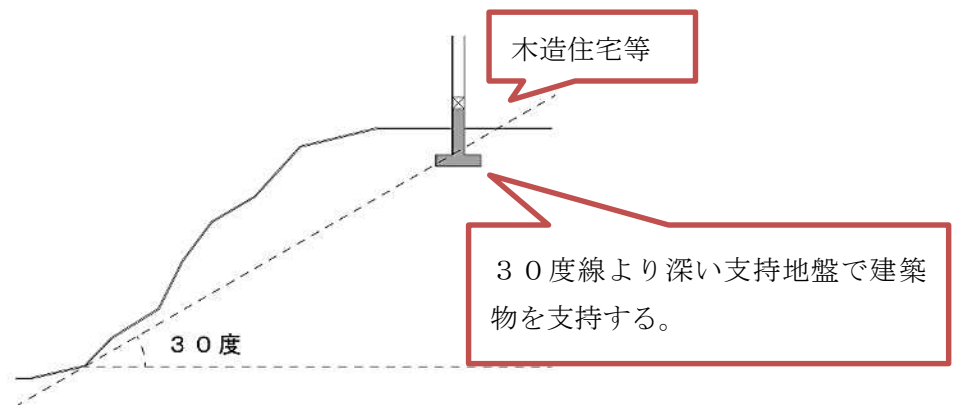
<対策例A>

■がけの下端から30度線より離れた配置とする

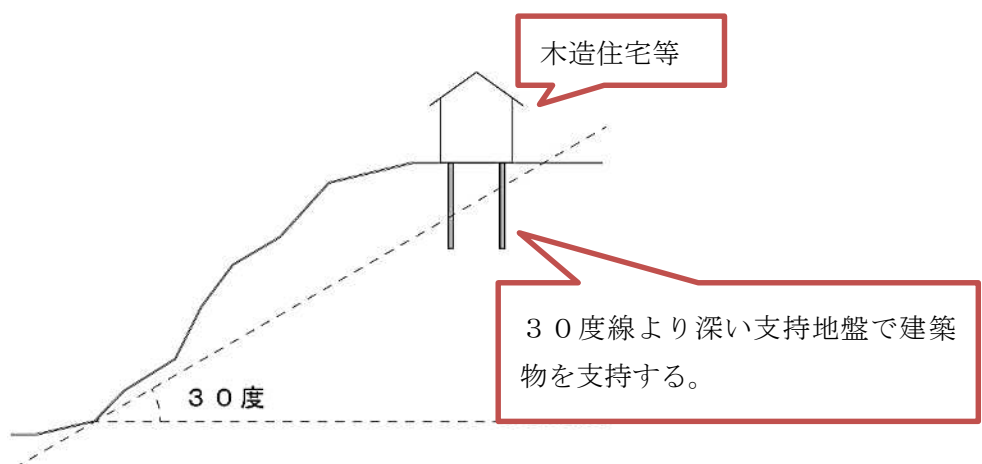


<対策例B>

■深基礎の場合

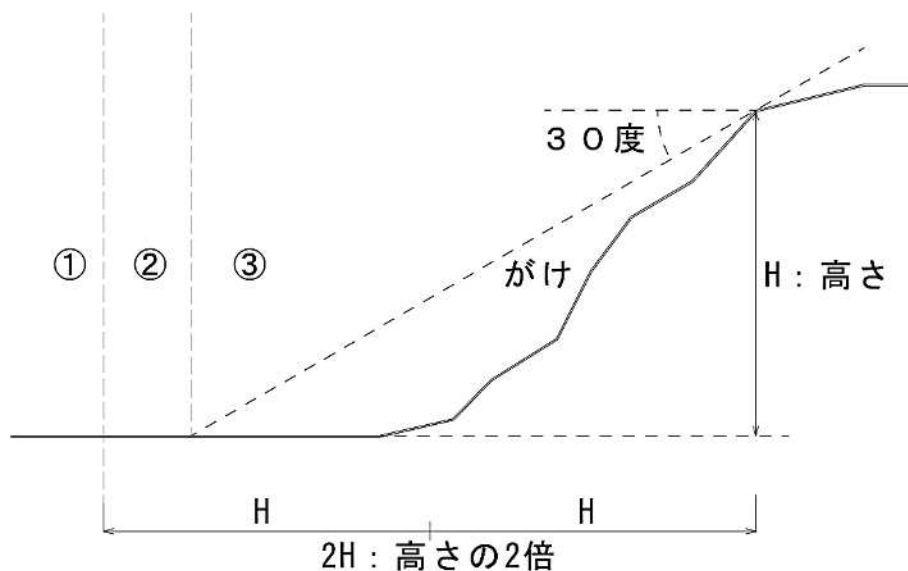


■杭の場合



※30度未満の部分のがけが崩壊した場合でも建物が自立できる構造とする必要があるため、砂利杭等は認めておりません。また、同様に、杭基礎とする場合は異種基礎とならないよう建物全体を杭基礎としてください。

崖下建築



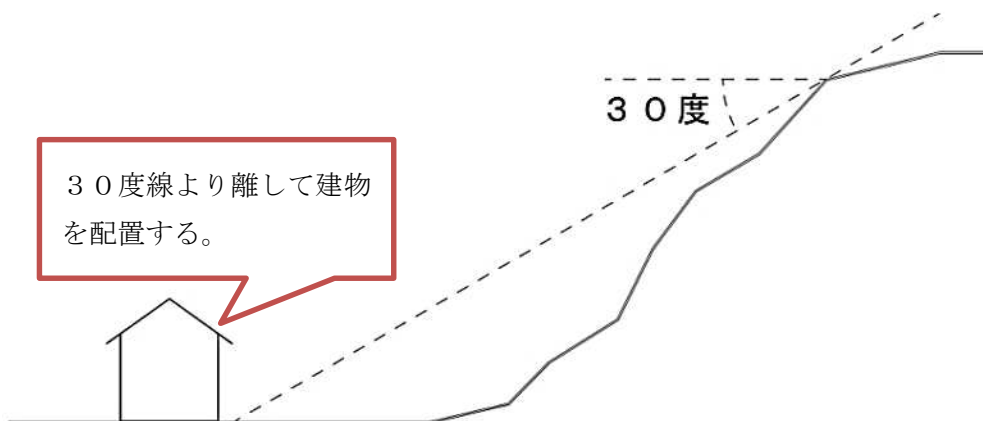
建築場所（がけの上端からの距離）	対策例（個別相談は不要）
① がけの高さの2倍<建築物	・県条例第3条の規制対象外
② 30度線<建築物<がけの高さの2倍	<対策例C> ・がけの上端から30度線より離して建築物を配置する。
③ 建築物<30度線	<対策例D> ・がけの上端から仰角度30度線が基礎にかかる程度に建築物を配置する。（高基礎を含む）

※他の条件、対策の場合は個別相談となります。

対策例

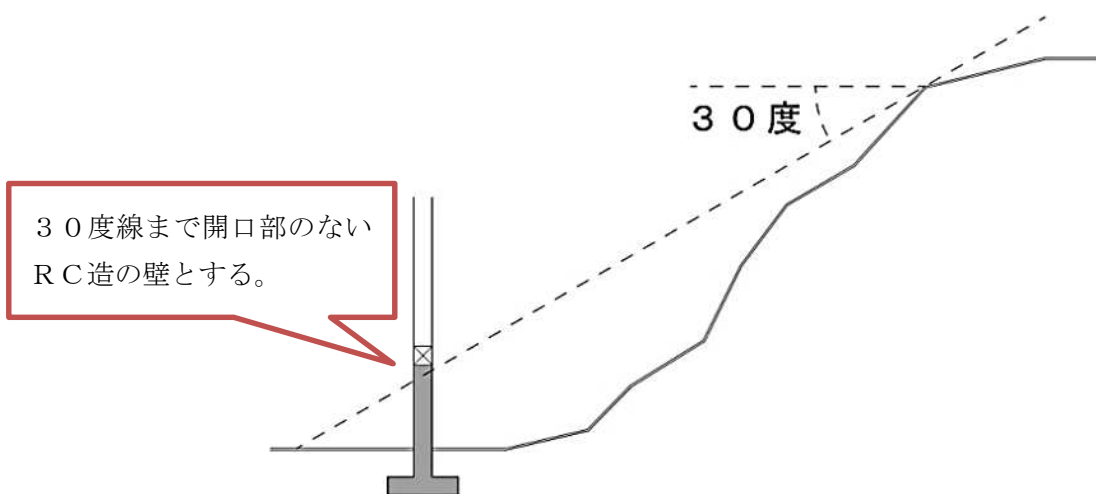
<対策例C>

■がけの上端から30度線より離れた配置とする



<対策例D>

■高基礎の場合



※ただし、階高の2分の1を超えて高基礎とする場合で、耐力壁の水平剛性や耐力の評価が適切に行われない場合は、併用構造となるため、注意して下さい。

既設擁壁

■がけの規制について個別の対策を要しない擁壁

- ・対象の敷地が開発許可・宅造許可を受け検査済みであることが確認できる擁壁
 - ・対象のがけが建築基準法第6条の確認を受け検査済みであることが確認できる擁壁
- 以上の擁壁で、二次造成等を行っておらず、検査時と状況が変わっていないものです。

■既設擁壁の判断

- ・原則として自然崖と同等の対策が必要となります。
ただし、建築確認申請書に「既設擁壁の調査報告書」が添付され、審査で安全上支障がないと認められた場合はその限りではありません。

■既存擁壁の調査報告書

- ・調査者は建築士に限定しております。
- ・既設擁壁の確認事項の項目全てに該当する場合のみ事前の個別相談不要となります。
- ・擁壁が安定しており、がけ対策の緩和を受ける場合、確認申請時に調査報告書を添付する必要があります。この場合、建築指導課が確認申請審査時に調査内容を確認します。
- ・確認申請の受付後は、申請手数料の返金は応じかねます。手戻りを防ぐために、確認申請前にチェックも対応しておりますので、ご相談ください。
- ・調査報告書により緩和の対象となる擁壁は以下の種類のものに限りします。
 - 1 間知石、間知ブロックによる練積み造擁壁
 - 2 重力式・もたれ式のコンクリート造擁壁
 - 3 L型や逆T型などの鉄筋コンクリート造擁壁

既設擁壁の調査報告書

建築物が近接する擁壁について、次のとおり、報告します。					
建築主事様					
年 月 日					
建築主 住所 氏名 電話番号					
調査者資格 氏名	資格 () 級建築士 () 登録第 () 号 氏名 事務所名				
敷地の地名地番	敷地 側、 造擁壁				
<既存擁壁の確認事項> <table style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">調査日</td> <td style="padding: 2px;">年</td> <td style="padding: 2px;">月</td> <td style="padding: 2px;">日</td> </tr> </table>		調査日	年	月	日
調査日	年	月	日		
下記項目を確認の上、該当する場合は□にチェックを入れてください。(該当：☑)					
<input type="checkbox"/> 擁壁の種類が練積み造、重力式、もたれ式、鉄筋コンクリート造のいずれかである。					
<input type="checkbox"/> 擁壁の高さは2mを超え、5m以下である(高さ m)。					
<input type="checkbox"/> 擁壁にクラックやはらみがないことが目視で確認できる。					
<input type="checkbox"/> 擁壁に、3㎡以内ごとに内径75mm以上の水抜き穴が1か所以上設置されている。 ただし、H12年5月31日以前の擁壁は、2㎡以内ごとに内径50mm以上の水抜き穴が1か所以上設置されていること。					
<input type="checkbox"/> 擁壁の増し積みがない。					
<input type="checkbox"/> 多段擁壁になっていない。					
<input type="checkbox"/> コンクリート版等の突き出しが設けられていない。					
<input type="checkbox"/> 擁壁の上下に土羽等の法面がない。					
<input type="checkbox"/> 付近見取図または周辺の住宅地図を添付済である。					
<input type="checkbox"/> 擁壁の状況が確認できる写真を添付済である。 ※3					
擁壁についての総括(いずれかに○をしてください。) ※4					
<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">現況で安定している</td> <td style="width: 50%;">現況で安定していない</td> </tr> </table>		現況で安定している	現況で安定していない		
現況で安定している	現況で安定していない				
所 見					

※1 開発・宅造の記録は、土地利用調整課にお問い合わせください。

※2 工作物の記録は、建築指導課で確認できます。

※3 添付する写真は、撮影位置・擁壁の状態がわかるよう遠近あわせて撮影してください。

※4 「擁壁についての総括」欄で「現況で安定していない」と判断する場合、建築物が擁壁に対して安全上支障ないように計画してください。

急傾斜地崩壊危険区域内の建築物

鹿児島県が指定する急傾斜地崩壊危険区域内に敷地がかかる場合は、県条例第 26 条、第 27 条により原則として住居の用に供する建築物を建築できません。

やむを得ず建築を行う場合は、安全対策等を講じたうえで鹿児島市の承認が必要となります。事前相談の上、確認申請前に県条例第 27 条に基づく承認申請書を提出して下さい。

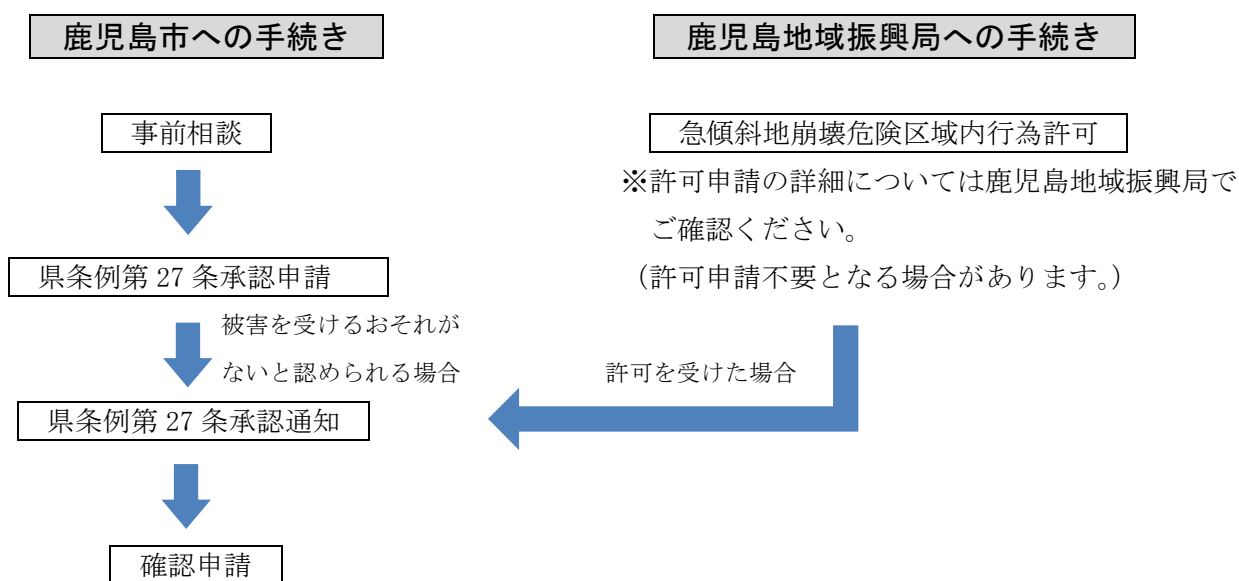
■「急傾斜地崩壊危険区域」の範囲の確認

鹿児島県の「砂防三法情報マップ」で確認できます。

※正確な位置については、鹿児島地域振興局建設部建設総務課で確認して下さい。

■その他

- ・以下の承認・許可の手続きが必要です。
- ・県条例第 27 条承認：鹿児島市建築指導課
- ・急傾斜地崩壊危険区域内行為許可：鹿児島地域振興局建設部建設総務課



■鹿児島県 建築基準法施行条例

(災害危険区域)

第 26 条 法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域は、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）第 3 条第 1 項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域とする。

(建築の制限)

第 27 条 前条の災害危険区域においては、住居の用に供する建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が建築物の構造若しくは敷地の状況又は急傾斜地崩壊防止工事の施工により被害をうけるおそれがないと認める場合は、この限りでない。

■県条例第 27 条承認の手続きについて

<申請書に添付する図書>

- ・承認申請書（承認申請書、承認通知書〔様式第 14〕：鹿児島市ホームページに掲載）
- ・付近見取図、周囲現況図
- ・配置図
 - ※急傾斜地崩壊危険区域および崖の位置について記載されていること。
- ・各階平面図、2 面以上の立面図、2 面以上の断面図
- ・がけ及び敷地の断面図（がけと建物の位置関係がわかるもの）

※県条例第 27 条承認申請書提出前に対策についての事前相談が必要です。

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内の建築物

■土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）

土砂災害特別警戒区域においては、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。土砂災害防止法では、建築物等の安全性の確認に用いる土砂災害の種類について、以下の3種類を定義しています。

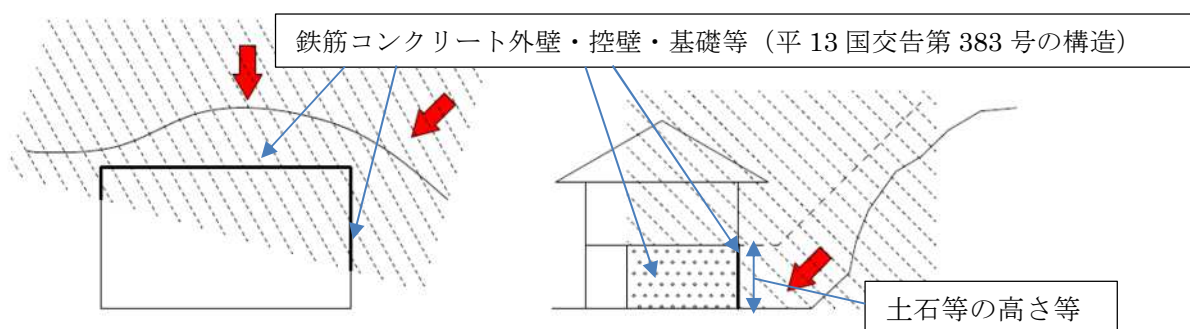
- ・急傾斜地の崩壊（傾斜地が30度以上である土地が崩壊する自然現象）
- ・土石流（山腹が崩壊して生じた土石等又は溪流の土石等が水と一体となって流下する自然現象）
- ・地すべり（土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象）

■建築物の構造規制

土砂災害特別警戒区域内に居室を有する建築物を建築する際は、建築基準法施行令第80条の3の規定により、国土交通大臣が定めた構造方法（平13国交告383号）を用いるものとしなければなりません。

設計にあたって必要となる土石等の力や堆積等の高さについては、鹿児島県地域振興局河川港湾課へ照会を行ってください。

【レッドゾーン内の構造規定（令第80条の3）（仕様規定のイメージ）】



※指定されている土石等の力等が一定の条件に該当しない場合は、構造計算が必要となります。

■崖規制との関係性

「急傾斜地の崩壊」により特別警戒区域が指定されている区域内において、がけ下に居室を有する建築物を建築する場合で、令第80条の3に規定する構造方法とした建築物については、安全上支障がないものと判断し、県条例第3条に基づくがけ規制はかかりません。

ただし、「急傾斜地の崩壊」以外の崖が存在する場合は、県条例第3条に基づくがけ規制がかかります。

なお、「土石流」「地すべり」の場合は、令第80条の3に規定する構造方法とした建築物であっても、県条例第3条に基づくがけ規制がかかります。

■「土砂災害特別警戒区域」の範囲の確認

鹿児島県の「土砂災害警戒区域等マップ」で確認できます。

※正確な位置については、鹿児島県地域振興局河川港湾課で確認して下さい。

■土砂災害特別警戒区域内における建築確認について

都市計画区域外の建築基準法第6条第1項第三号の規模・構造の建築物であっても、土砂災害特別警戒区域内で居室を有する建築物は、建築確認申請が必要です。敷地や建築物の位置に応じた構造規制、及び確認申請の必要性については、以下の表のとおりとなります。

		A	B	C
配置計画				
: レッドゾーン : 敷地境界線 : 建築物 (居室有)				
敷地に対するレッドゾーンの割合		過半		過半ではない
建築物の位置		レッドゾーン内	レッドゾーン外	レッドゾーン内
レッドゾーン内の構造規定(施行令第80条の3)	全ての建築物	適用有	適用無	適用有
確認申請	3号 都計外	必要	不要	不要
	3号 都計内	必要		
1、2号		必要		

■鹿児島県 土砂災害特別警戒区域内に建築する建築物の取扱要領

(特別警戒区域内の建築)

第2 土砂災害防止法大2条の「急傾斜地の崩壊」により特別警戒区域が指定されている区域内に居室を有する建築物を建築する場合は、建築基準法施行令第80条の3又は同令第82条の5第八号の規定に適合すること。この場合においては、当該急傾斜地に対しては建築基準法施行条例第3条第3項に規定する「建築物が安全上支障がないと認められる場合」に該当するものとみなす。

また、建築物が当該急傾斜地のがけ上に有る場合又は当該急傾斜地以外のがけ（高さ2メートルを超えるがけ）に近接しているときは、建築基準法施行条例第3条の規定の適用を受ける。

2 土砂災害防止法第2条の「土石流」又は「地滑り」により特別警戒区域が指定されている区域内に居室を有する建築物を建築する場合は、建築基準法施行令第80条の3又は同令第82条の5第八号の規定に適合するとともに、高さ2メートルを超えるがけに近接しているときは建築基準法施行条例第3条の規定の適用を受ける。

断面図の作成方法

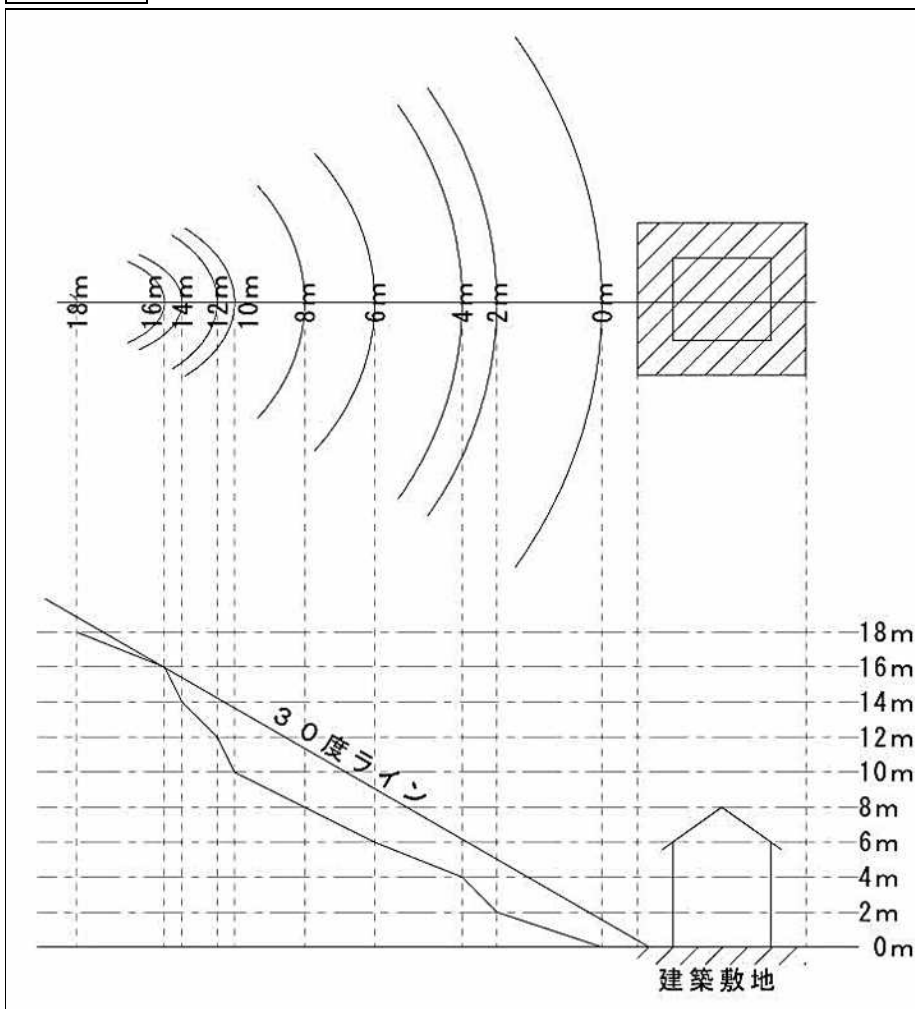
■がけの断面について

- ・原則、現場調査によりますが、高低差が大きく、現場調査が困難な場合などは等高線の入った地形図を基に断面図を作成することも可能です。

■地形図の購入先：建設局建設管理部管理課（鹿児島市役所 東別館 6階）

■書き方

イメージ図



- ・等高線の標高、間隔距離をもとに、断面図を作成します。

■注意点

- ・地図・距離・高さの縮尺を揃えてください。
- ・建築敷地に対して一番厳しい条件のところで断面図を作成し、検討して下さい。
- ・建築敷地周囲に複数崖がある場合、それぞれのがけについて断面図を作成してください。
- ・地形図と現況が異なる場合は、現況を優先して作成してください。

Q & A

崖規制に関するよくある質問

Q 1	建築敷地が「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）」に入っているが、建築基準法上の制限がありますか？
A 1	「土砂災害警戒区域」内ということで、建築基準法上は特別な規制はありません。ただし、がけに建築物が近接していることが多いため、がけの高さの2倍以上の水平距離を保てない場合、がけに対する検討が必要です。断面図を作成した上で、確認申請を提出される機関に相談して下さい。 なお、「土砂災害特別警戒区域内（レッドゾーン）」であれば、建築基準法による規制がかかりますので、P 1 2の「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内の建築物」をご覧ください。
Q 2	工作物の確認申請、開発宅造の許可で造られていない擁壁はがけ規制がかかりますか？
A 2	がけ規制がかかります。上記の申請があったとしても検査を受けていない擁壁や、申請内容と異なる擁壁も同じくがけ規制がかかります。
Q 3	がけ規制の相談先はどこですか？
A 3	がけ規制の相談は、確認申請の提出先とおこなってください。 ※急傾斜地崩壊危険区域内で県条例第 27 条承認申請が必要となる場合は鹿児島市建築指導課にご相談下さい。
Q 4	過去のがけ相談と同じ対策で大丈夫ですか？
A 4	原則、過去の相談は準用できません。 過去にがけ相談が行われていた場合でも、計画ごと個別に判断します。