

ようへき 既存擁壁の安全確保について

お宅の擁壁は大丈夫ですか？



出典：土木学会東日本大震災被害調査団緊急地震被害調査報告書

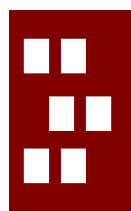
擁壁とは、高低差のある傾斜地などで斜面の土砂を保護し、
がけ崩れを防止するために造られる構造物（工作物）です。

建築敷地等の擁壁の構造は、法律で定められています。

擁壁は、造った後も所有者が管理を適切に行わないと

地震や豪雨で崩れる可能性が増え、
人命や財産に影響を及ぼすことがあります。

このパンフレットで、擁壁の状態をチェックしましょう。



東京都多摩建築指導事務所

擁壁について知ましょう

擁壁とは・・・

がけ崩れを防止するために斜面を保護する構造物（工作物）です。

鉄筋コンクリート造擁壁



間知ブロック積擁壁



玉石積み（石積み）擁壁



これらは、全て擁壁です。

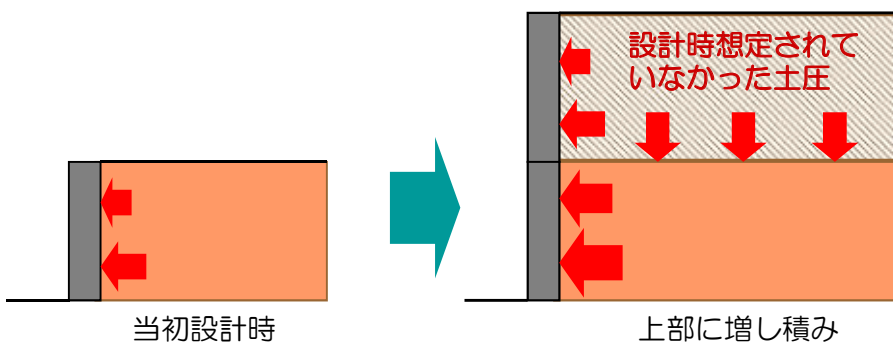
安全性が確認できない擁壁も存在します。

増し積み擁壁



←増し積みされた部分→

←当初築造された擁壁→



設計時に想定されていない力が加わることにより、崩壊等の可能性が高くなります。

許可や確認申請などの関連法令に基づく手続きがされていないと法律が示す基準に適合しているか確認できません。

※一定面積や高さを超える規模の造成工事を行う場合は手続きが必要です。

擁壁の安全性を調べてみましょう

お宅の擁壁はどちらに近いですか？

→擁壁の種類をチェック：P1

- A. 法律で示す基準に適合した構造のようだ。
鉄筋コンクリート造擁壁、間地ブロック積擁壁など
- B. 法律で示す基準に適合しているか不明だ。
増し積み擁壁・多段擁壁・玉石積み擁壁など

↓ A

擁壁を外観から調べましょう。

→外観から状態をチェック：P3、P4

- A. ひび割れや変形等がなく、外観を見るかぎり安全そうだ。
- B. ひび割れや変形等があり、あきらかに安全ではない。

↓ A

法律で必要とされる手続きが行われているか
調べましょう。

→法律で必要とされる手続きの種類とそれを調べる窓口：P5

- A. 法律で必要とされる手続きを行っている。
- B. 法律で必要とされる手続きを行っていない。

↓ A

法律に基づいた手続きを行い、法律の定める構造で造られた擁壁です。
ただし、適切でない維持管理や、老朽化によるひび割れ等が生じることにより危険な状態になる可能性もあります。

安全を確認するため定期的に点検し、維持管理に努めてください。

擁壁の造り替えの検討や構造の詳しい点検が必要です。
建築士などの専門家と共に点検を行い、対応策を検討してみましょう。

今すぐできる擁壁の点検 ①

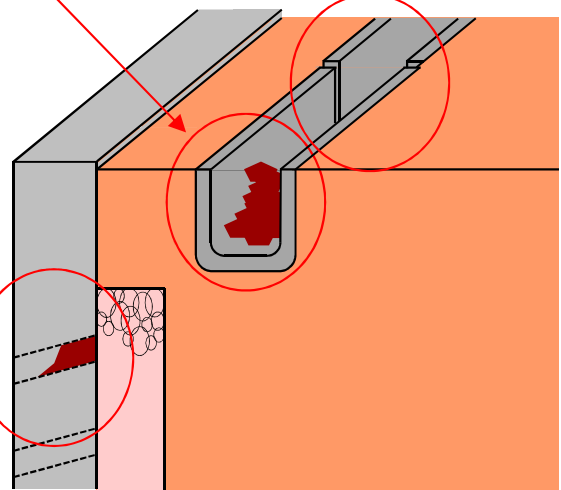
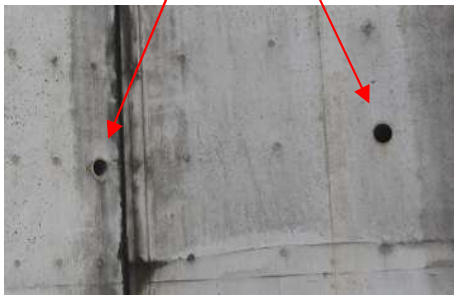
擁壁の各部分で危険な状態がないか点検しましょう。
点検は、擁壁が原因となる事故のリスク回避に有効です。

擁壁からの排水状況について

排水溝の中に土砂が溜まっていませんか？

排水溝が壊れていたり、ズレがありませんか？

水抜き孔がありますか？
孔に草や土等が詰まっていますか？



法律が定める水抜き孔の技術基準

現在の法律では、
壁面面積3㎡以内ごとに1箇所以上、
孔内径7.5cm以上
(宅地造成等規制法施行令第10条)

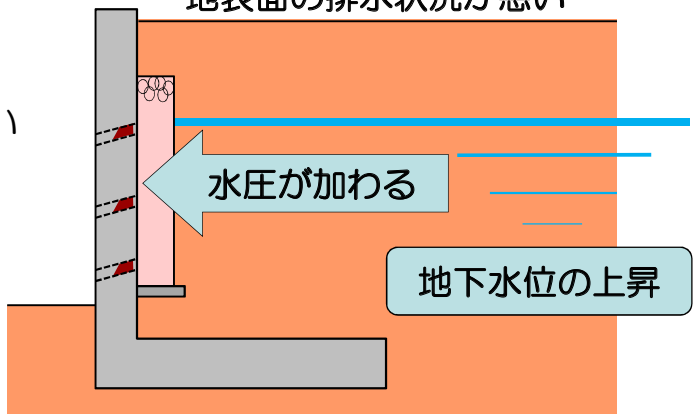
排水状況が悪いと・・・

擁壁裏側の水位が上がり、想定されていない大きな水圧が擁壁に生じます。

豪雨等により擁壁が変形、
崩壊する原因となります。



地表面の排水状況が悪い



今すぐできる擁壁の点検 ②

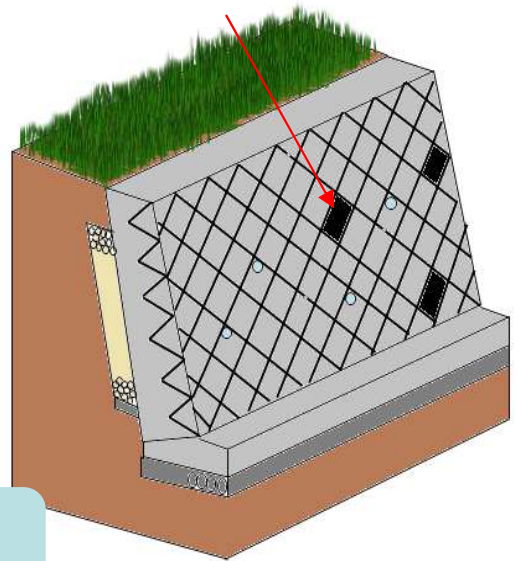
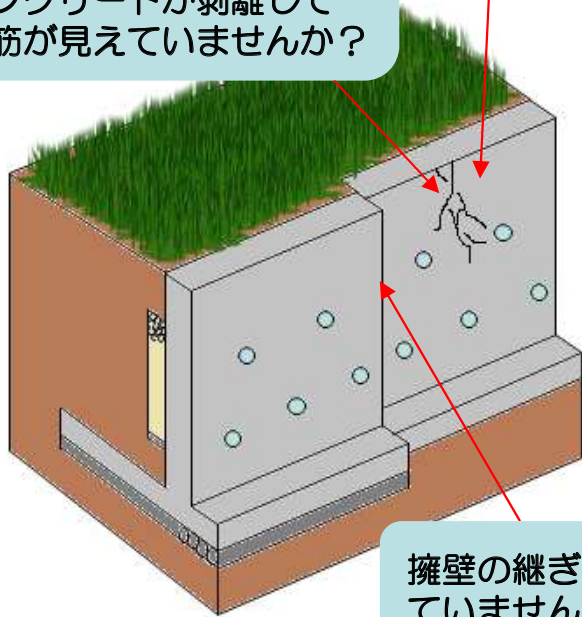
擁壁の変形について

擁壁が膨らんだり、傾いていませんか？

擁壁内部から茶色い水（鉄筋の錆び汁）がしみ出ていませんか？

ひび割れ（クラック）が生じていませんか？
コンクリートが剥離して鉄筋が見えていませんか？

間知ブロック積擁壁の目地が開いたり、一部の石がせり出していないか？



擁壁の継ぎ目がズれていませんか？

擁壁に傷や変形があると・・・

→ 擁壁の強度が低下し、土圧を抑えられなくなる。

→ 地震や豪雨で擁壁が壊れるおそれがあります。

いずれかに当てはまる場合は、建築士などの専門家と共に点検を行い、対応策を検討することをお勧めします。

こまめな点検は、危険の早期発見につながります。
自分の家や擁壁を守るため、点検は定期的に行いましょう。

点検方法はこちらを参考にしてください。

我が家の擁壁チェックシート：<http://www.mlit.go.jp/crd/web/jogen/check.htm>

既存擁壁はどのような手続きで造られたのでしょうか。

擁壁を新しく造ったり、造り替えたりする場合には、法律の手続きが必要となる場合があります。

許可や工作物確認の手続き情報は、既存擁壁の安全性を判断する上でとても重要です。調べてみましょう。

許可や確認申請などの関連法令に基づく手続き

●都市計画法による開発許可

切土や盛土によって土地の「形」の変更を行うなど、一定規模以上の開発行為には許可が必要です。

開発行為とは・・・P7「よくあるご質問」Q4参照

●宅地造成等規制法による許可

宅地造成工事規制区域内で、宅地造成に伴う切土で2mを超えるものや、盛土で1mを超えるもの、切土と盛土を同時に行う場合に2mを超えるものなどは許可が必要です。

宅地造成工事規制区域とは・・・P7「よくあるご質問」Q5参照
多摩地域の宅地造成工事規制区域の指定範囲は・・・P7「よくあるご質問」Q6参照

●建築基準法による工作物の確認申請

2mを超える高さの擁壁を築造する場合、確認申請が必要です。

手続きの有無を調べる方法

- ・建物を新築した当時の図面に記載がないか、ご確認ください。
- ・その土地や家屋を購入した際の資料に記載がないか、ご確認ください。
- ・都市計画法の許可を受け、検査された擁壁かどうかは、開発指導担当課において開発登録簿を閲覧し、ご確認ください。
- ・宅地造成等規制法の許可、検査については、開発指導担当課にご相談ください。
- ・建築基準法の工作物の確認申請、検査済証の有無については建築指導担当課にご相談ください。

法律の相談窓口：

多摩建築指導事務所のホームページ（多摩地域の建築指導事務、開発指導事務の分担）
をご確認ください。 <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/tamakenchikushidou/index.html>

擁壁の維持管理について

基準に合った
擁壁を造りましょう。

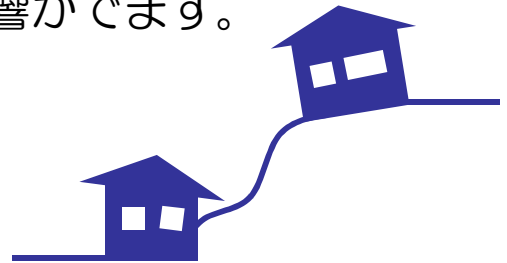
そして、定期的な点検や
維持管理に努めましょう。

これらを怠ると、

擁壁の安全性が低下し、台風や集中豪雨などにより崩れる
危険性が高まります。

さらに、次のような懸念が生じます。

- 擁壁が崩れると、上方や下方に建つ建物が壊れます。
- 今後、建物を建替える際には、擁壁が安全かどうか判断できないため、擁壁が崩れることを想定した建物の設計が必要となるなど、建築計画に影響がでます。



周辺に影響が及ぶことにより、

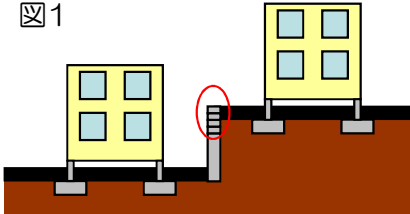
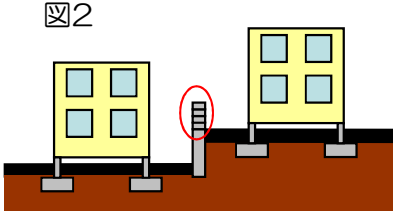
所有者の責任が問われかねません。



この様になる前に、
建築士などの専門家と共に詳しい点検をして、
改善策を検討してみましょう。

**ご自身の命、財産を
自らの責任で守りましょう。**

よくあるご質問

<p>Q1 擁壁の上に、さらにコンクリートブロックが積み重ねられています。これは増し積み擁壁になるのでしょうか？</p>	<p>コンクリートブロックの高さまで土が盛られている場合は、増し積み擁壁と考えられます。（図1参照） コンクリートブロックまで土が盛られていない場合は擁壁ではなく、塀と考えられます（図2参照）。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>図1</p>  <p>ブロックの後ろに土がある：増し積み擁壁</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>図2</p>  <p>ブロックの後ろに土がない：塀</p> </div> </div>
<p>Q2 高さ2m以下の擁壁ですが、安全確認は必要でしょうか？</p>	<p>擁壁の高さや、許可や工作物確認の必要性に係らず安全の確認は必要です。確認方法は、高さや状態によって対策が変わるので、建築士などの専門家と相談しながら確認します。</p>
<p>Q3 既存の擁壁が安全か分からない場合には、建築物の建替えや新築はできないのでしょうか？</p>	<p>既存擁壁を調査して安全性が確認できなければ、建築確認審査に支障が生じるおそれがあります。 安全の確認ができない擁壁は、新しく造り替えることをおすすめします。建築指導担当課の窓口までご相談ください。</p>
<p>Q4 開発行為の許可とは何ですか？</p>	<p>都市計画法で定められ、主に建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で、土地の区画形質の変更を行う場合は、許可が必要です。 土地の区画形質の変更とは、道路・水路等による区画の変更、または切土、盛土等による土地の形の変更、宅地以外の土地（農地など）を宅地とする質の変更をいいます。 開発指導担当課の窓口までご相談ください。</p>
<p>Q5 宅地造成工事規制区域とは何ですか？</p>	<p>宅地造成等規制法で定められ、宅地造成に伴い災害が生じるおそれ大きい市街地等で、宅地造成に関する工事について規制を行う必要がある区域です。</p>
<p>Q6 宅地造成工事規制区域の指定範囲はどこですか？</p>	<p>多摩地域では、11市（八王子市、三鷹市、青梅市、調布市、町田市、小金井市、日野市、東久留米市、多摩市、稲城市、あきる野市）の一部約22000haが「宅地造成工事規制区域」に指定されています。指定区域については、東京都都市整備局のホームページをご参照ください。</p>
<p>Q7 宅地造成工事規制区域内の規制内容はどんなものなのでしょうか？</p>	<p>切土や盛土により一定規模を超える崖もしくは造成面積が生じる場合、宅地造成等規制法の許可が必要です。 規制区域内で切土、盛土を行う際は、開発指導担当課の窓口までご相談ください。</p>
<p>Q8 宅地造成工事規制区域外で宅地造成を行う場合はどんな許可が必要ですか？</p>	<p>宅地造成工事規制区域外であっても、一定規模を超える宅地開発は開発行為に該当し、都市計画法の許可が必要です。詳しくは開発指導担当課の窓口までご相談ください。</p>
<p>Q9 擁壁の詳しい点検はどのようにすればよいですか？</p>	<p>擁壁の詳しい点検を行うには、土木や工事の専門知識が必要になります。このような点検は、建築士などの専門家と相談しながら行いましょう。</p>
<p>Q10 点検を行う業者の紹介はありますか？</p>	<p>特定の業者を紹介することはできません。 まずは、お知り合いの建築士等にご相談ください。</p>