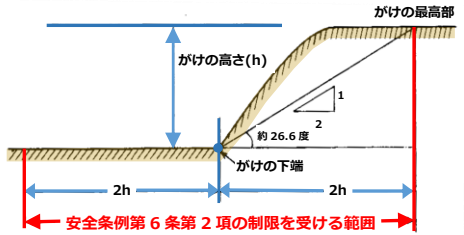
新宿区内で**がけ**や**擁壁**に近接する土地で建築を計画している方へ

お問い合わせ先：建築指導課 指導係 構造担当
電話：03-5273-3745　FAX：03-3209-9227

建築基準法第 19 条第 4 項（敷地の衛生及び安全）に基づき、建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合は擁壁の設置その他安全上適当な措置をしなければなりません。

高さが 2 mを超えるがけや既存の擁壁（※）に近接する土地で、その下端からその高さの 2 倍以内の範囲に建築物を建築する場合には、東京都建築安全条例（以下「安全条例」）第 6 条に基づき、原則として擁壁の設置が必要です。

※既存の擁壁：建築基準法、都市計画法、宅地造成及び特定盛土等規制法　等に基づく検査済証が交付されていない擁壁　及び
検査済証は交付されたが、その後の維持管理が良好でない等により構造上安定していることが証明できない擁壁



高さが 2m を超えるがけや既存の擁壁に近接する土地で、その下端から高さの 2 倍以内の範囲に建築物を建築する場合

擁壁を設置する（原則）
（安全条例第 6 条第 2 項本文）

高さ 2 mを超える場合は工作物の確認申請が必要です。

擁壁が土圧、水圧及び自重によって破壊されないこと、転倒しないこと、沈下しないこと等を構造計算で確かめることや、水抜き穴などの排水施設が必要となります。

※擁壁を設置（新設・造り替え）する場合、要件や規模により**工事費の助成**を受けられる場合があります。
詳しくは区パンフレット「擁壁・がけの安全化の総合的な支援のご案内」をご参照ください。



ご注意

擁壁を設置する場合、ご計画の内容によっては建築基準法に基づく確認申請の手続きではなく、都市計画法や宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可が必要な場合があります。詳しくは下記までお問い合わせください。

新宿区都市計画部建築調整課　03-5273-4268

擁壁を設置しない
（安全条例第 6 条第 2 項第 1 号～3 号）

自然斜面で対応

下記のいずれかに該当すること

ア　斜面の勾配が 30°以下
イ　堅固な地盤を切って斜面とするもので安全上支障がない場合
ウ　特殊な構法によるもので安全上支障がない場合

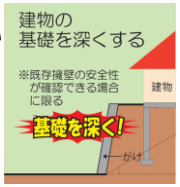
建築基準法第 19 条、安全条例第 6 条は裏面に記載しています。



既存のがけ・擁壁で対応

がけ上の土地に建築する場合

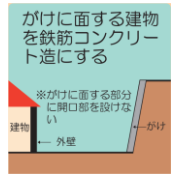
建築物の荷重が、がけ又は既設の擁壁に構造耐力上不利な影響を及ぼさないと認められる場合
・建築物の基礎が当該地盤の擁壁を要しないこう配の上限内に設けられる場合
・建築物の荷重が擁壁の構造計算における積載荷重以内である場合　など



この場合、がけ又は既存擁壁の維持管理が良好で安全上支障ないことが必要条件です。

がけ下の土地に建築する場合（下記のいずれか）

ア　建築物の主要構造部が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、がけの崩壊に対して安全である場合。なお、がけに面する低層階に大きな開口部を設けた場合には、がけの崩壊に対する安全性に問題があると考えられます。
イ　建築物の位置が、がけより相当な距離にあり、がけの崩壊に対して安全であると認められる場合
（例）がけと敷地の間に河川や防護壁などがあり、がけが崩壊した際の土砂の流入を防止することができる場合など





建築基準法（抜粋）

(敷地の衛生及び安全)

第 19 条

4　建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならない。

東京都建築安全条例（抜粋）

(がけ)

第 6 条

この条にいうがけ高とは、がけ下端を過ぎる二分の一こう配の斜線をこえる部分について、がけ下端よりその最高部までの高さをいう。

2　高さ二メートルを超えるがけの下端からの水平距離ががけ高の二倍以内のところに建築物を建築し、又は建築敷地を造成する場合は、高さ二メートルを超える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場合は、この限りでない。

一　斜面のこう配が三十度以下のもの又は堅固な地盤を切つて斜面とするもの若しくは特殊な構法によるもので安全上支障がない場合

二　がけ上に建築物を建築する場合において、がけ又は既設の擁壁に構造耐力上支障がないとき。

三　がけ下に建築物を建築する場合において、その主要構造部が鉄筋コンクリート造若しくは鉄骨鉄筋コンクリート造であるか、又は建築物の位置が、がけより相当の距離にあり、がけの崩壊に対して安全であるとき。

3　前項の規定により設ける擁壁の構造は、令第百四十二条第一項の規定によるほか、土の摩擦角が三十度以下(土質が堅固で支障がない場合は、四十五度以下)であつて、基礎と地盤との摩擦係数が〇・三以下(土質が良好で支障がない場合は、〇・五以下)の場合にも安全でなければならない。

4　擁壁等には、次の各号に定める排水のための措置を講じなければならない。

一　擁壁には、壁面の面積三平方メートル以内ごとに耐水材料を用いた水抜穴を設けること。

二　擁壁には、水抜穴の裏面の周辺その他必要な箇所に砂利等の透水性の層を設けること。

三　擁壁の上部の地表面(傾斜面を含む。)には、雨水及び汚水の浸透を防ぐための不透水性の層又は排水施設等を設けること。

(擁壁の位置)

第 6 条の 2

擁壁の基礎の底部は、がけの下端を過ぎるこう配三十度以内の良好な地盤に達しなければならない。ただし、構造計算又は地盤調査その他の方法により、そのがけの全体が構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りでない。