

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 13 回

擁壁・がけ条例

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 擁壁とは
3. 擁壁で確認すべき事項
4. がけ条例とは
5. 宅地造成及び特定盛土等規制法との関係
6. 実務で確認すべきポイント（総括）
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 擁壁の基本知識（構造・確認申請の可否）を説明できる
- がけ条例の考え方と、建築制限がかかるケースを理解する
- 造成地・傾斜地物件のリスクを重要事項説明で漏れなく確認できる

2. 擁壁とは

擁壁は、盛土・切土による高低差（がけ）が崩れるのを防ぐための構造物です。コンクリート造・石積み・ブロック積みなど様々な工法があります。

高さ 2m を超える擁壁の新設・改築は、原則として工作物の確認申請（建築基準法 88 条）が必要です。既存の擁壁がこの申請を経ているかどうかは、実務上の重要な確認ポイントです。

3. 擁壁で確認すべき事項

- ☐ 擁壁の高さ（2m 超か否か）
- ☐ 工作物確認申請・検査済証の有無
- ☐ 擁壁の構造（コンクリート造か、石積み・ブロック積みなどの旧式構造か）
- ☐ ひび割れ・水抜き穴の詰まり・はらみ（変形）等、劣化の兆候の有無
- ☐ 擁壁が隣地との境界にある場合、所有区分・管理責任の所在

石積み・ブロック積みの古い擁壁は、現行基準の構造計算を経していないケースが多く、建て替え時に擁壁自体の造り替えが必要になることがあります。造り替え費用は数百万円規模になることもあるため、価格交渉・リスク説明で重要な材料になります。

4. がけ条例とは

がけ条例は都道府県・市区町村が独自に定める条例で、一定の勾配・高さを超える「がけ」に近接して建築する場合、建物をがけから一定距離離す、または擁壁を設置するなどの制限を課すものです。名称・基準は自治体により異なります（例：がけ地に関する条例、宅地造成等規制法関連条例等）。

典型的な規制内容	例
がけの定義	勾配 30 度を超える傾斜地で、高さ 2m（自治体により 3m 等）

	を超えるもの
離隔距離	がけの上端・下端からがけの高さの 2 倍程度の水平距離を確保
代替措置	離隔が確保できない場合、擁壁の設置や構造計算による安全確認で対応

がけ条例は自治体ごとに基準が大きく異なります。案件の所在自治体の条例を都度確認する必要があります。

5. 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧：宅地造成等規制法）との関係

2023 年 5 月施行の法改正により、従来の宅地造成等規制法は「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」に改称・強化されました。詳細は第 14 回で扱いますが、擁壁・がけ地の物件では、この法律に基づく規制区域（宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域）に該当するかも合わせて確認します。

6. 実務で確認すべきポイント（総括）

- ☐ 擁壁の高さ・構造・申請履歴を役所（建築指導課）で確認したか
- ☐ がけ条例の適用有無を自治体窓口で確認したか
- ☐ 造成地の場合、宅地造成等規制法（盛土規制法）の規制区域に該当するか確認したか
- ☐ 擁壁の造り替えが必要な場合の概算費用を把握し、価格交渉材料として整理したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：擁壁付き物件を説明するとき

「この物件には高さ 2.5m の擁壁があり、確認申請の記録も残っています。ただし築年数が経っているため、将来的なメンテナンス費用も見込んでおくとう安心です。」

トーク例：がけ条例の制限を説明するとき

「このエリアはがけ条例の対象で、がけの上端から一定距離は建築に制限がかかります。希望されている建物の配置によっては設計の見直しが必要になる可能性があるため、詳細は建築士と確認しながら進めましょう。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 擁壁の申請記録がない場合、家は建てられますか？

A. 直ちに建築不可となるわけではありませんが、既存の擁壁の安全性が確認できないため、追加の構造検討や造り替えを求められることがあります。

Q. がけ条例の制限は必ず適用されますか？

A. がけの高さ・勾配・自治体の基準によります。該当しない場合や、代替措置（擁壁設置等）で対応可能な場合もあるため、個別に確認が必要です。

Q. 古い擁壁を造り替える費用はどのくらいですか？

A. 規模・工法・現場条件により大きく異なるため一概には言えません。概算が必要な場合は土木・外構業者への現地調査依頼をおすすめします。

9. ケーススタディ

ケース：擁壁の申請記録なしで融資が難航

状況：擁壁付きの土地を購入検討していた買主が、金融機関から擁壁の安全性確認資料を求められたが、申請記録が存在せず、融資審査が長期化した。

原因：売却活動開始時に擁壁の申請履歴を役所で確認していなかった。

教訓：擁壁のある物件は、媒介開始時点で役所調査（工作物確認の履歴）を行い、資料の有無を事前に把握しておく。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

- 問1. 工作物確認申請が必要となる擁壁の高さはどれか。 ①1m 超 ②2m 超 ③5m 超
- 問2. がけ条例の基準はどこが定めるか。 ①国が全国一律で定める ②都道府県・市区町村が個別に定める ③民間団体が定める
- 問3. 2023 年施行の法改正で強化された法律はどれか。 ①建築基準法 ②宅地造成及び特定盛土等規制法 ③都市計画法

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 高さ 2m 超の擁壁は原則、工作物確認申請が必要
- がけ条例は自治体ごとに基準が異なり、離隔距離や擁壁設置を求められることがある
- 古い石積み・ブロック積み擁壁は造り替えが必要になるケースがあり、費用リスクとして説明が必要
- 盛土規制法の規制区域該当有無も合わせて確認する

次回予告：第14回「地盤・液状化・盛土規制法」－地盤リスクの調査方法と説明義務を扱います。