

令和2年11月

お客様各位

UR都市機構

UR都市機構が賃貸中の戸建住宅向け定期借地の
擁壁又はブロック塀に関する注意事項につきまして

平素は当機構の業務につきまして、御理解・御協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

近年、大規模地震や集中豪雨等の甚大な自然災害が全国各地で相次いでおり、中には、擁壁の崩落やブロック塀の倒壊等により人命に関わる事故が発生しています。このような状況から、擁壁の崩落等の事故の発生を未然に防ぐため、宅地の適切な管理の必要性が高まっています。

当機構では、甚大な自然災害が相次いでいることに加え、戸建住宅向け定期借地（以下「UR定期借地」といいます。）の賃貸を開始してから約20年が経過していることを踏まえ、お客様が安全に、安心して住まい続けられるよう、ホームページに、UR定期借地にお客様が擁壁又はブロック塀を設置した場合^(※)の注意事項を御案内いたします。

つきましては、次の注意事項を御確認いただき、UR定期借地の適切な管理に御理解・御協力くださいますようお願い申し上げます。

(※) 前賃借人（住宅建設会社や、個人のお客様等）からの借地権譲渡により賃借人となったお客様については、前賃借人が設置した擁壁又はブロック塀を含みます。

1. お客様が設置した擁壁に関する注意事項

国土交通省では、住民の方に御自分の住宅地の擁壁の安全性について、関心を持っていただき、大まかな危険度のチェックができるように「我が家の擁壁チェックシート（案）」を作成し、ホームページで公開しています。

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000067.html



当該チェックシートにおいては、擁壁が図1に該当する場合、擁壁として適さないものとされています。

図1に該当する擁壁が設置されている場合、当該擁壁の施工業者等の専門家に御相談いただくことをお勧めします。

[図1]

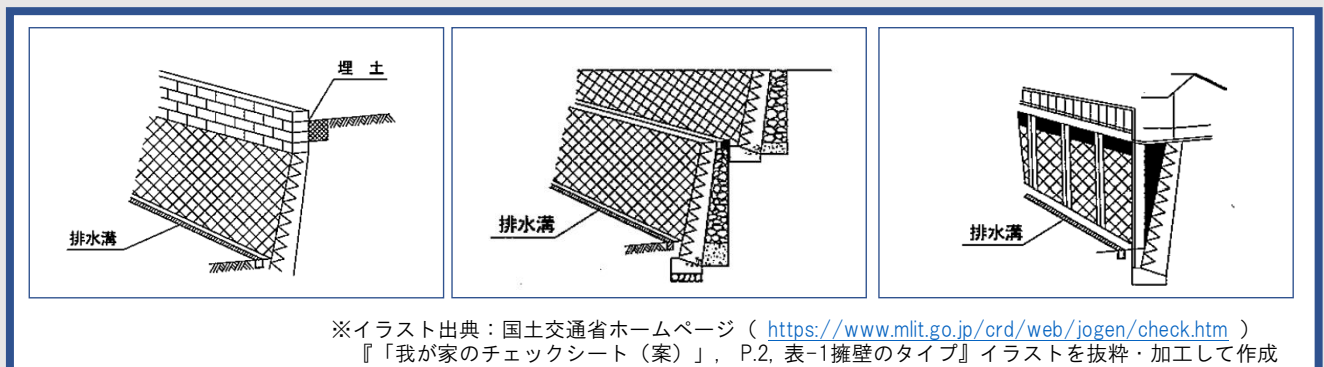
増積み擁壁

(UR が設置した擁壁の上部にお客様が擁壁を設置し、宅盤高を高くした場合を含む)

二段擁壁

(UR が設置した擁壁の上部に階段状にお客様が擁壁を設置した場合を含む)

張出床版付擁壁



2. お客様が設置したブロック塀に関する注意事項

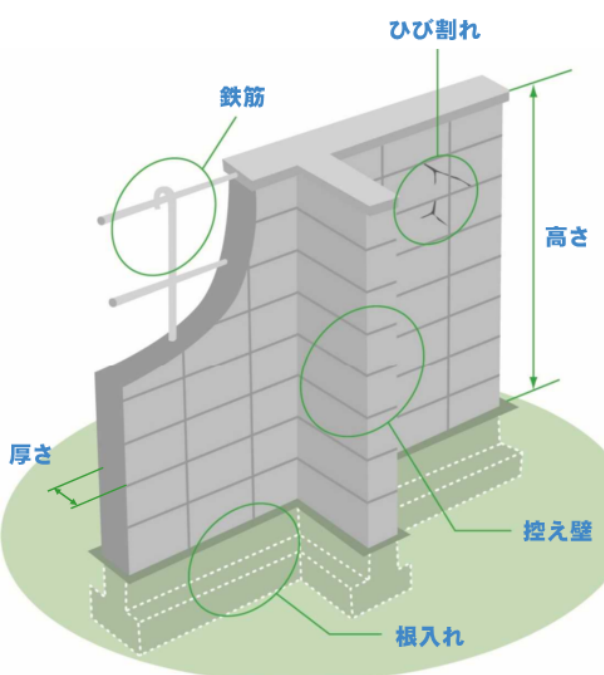
国土交通省では平成30年6月に発生した大阪北部地震による塀の倒壊被害を受け、ブロック塀等の安全対策について「ブロック塀等の点検のチェックポイント」（図2）を作成し、ホームページで公開しています。

<https://www.mlit.go.jp/common/001251611.pdf>



[図 2]

ブロック塀等の点検のチェックポイント



ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合15cm以上)
- 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 塀に鉄筋が入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかき掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)

組積造(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)の塀の場合

- 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か。
- 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか。
- 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 基礎の根入れ深さは20cm以上か。

出典：パンフレット「地震からわが家を守ろう」日本建築防災協会 2013. 1 より一部改

※出典：国土交通省ホームページ (<https://www.mlit.go.jp/common/001251611.pdf>)

「ブロック塀等の点検のチェックポイント」より

<安全対策に関する情報の例>

一般社団法人日本建築学会では「危ないコンクリートブロック塀の見分け方」(図3)を作成し、ホームページで公開しています。

<https://www.aij.or.jp/jpn/databox/2018/20180629.pdf>

(一般社団法人日本建築学会 HP「危ないコンクリートブロック塀の見分け方」)

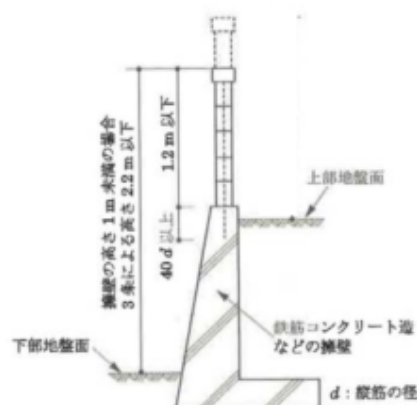


危ないコンクリートブロック塀の見分け方

2018.6.29 日本建築学会

以下の点検項目のいずれかに該当するコンクリートブロック塀については地震時に倒壊の危険があるため、緊急に専門家に調査を依頼し耐震診断を行ってください。なお、以下の各点検項目に当てはまらない場合でも、安全性が確保されない場合がありますので、早期に専門家に相談することをお勧めします。

- 1) 鉄筋で補強されたコンクリートの基礎が無いもの
- 2) ブロック塀の地盤面からの高さが 2.2m（一般的なブロックの 11 段相当）を超えるもの
- 3) ブロック壁体の厚さが 12 cm 未満（高さ 2.0～2.2m では 15 cm 未満）のもの
（法令¹⁾ではブロックの厚さは 10 cm 以上です。本会の設計規準²⁾では安全性を高めるため 12 cm 以上としています。）
- 4) ブロック塀の高さが 1.2m（一般的なブロックの 6 段相当）を超える場合、3.4m 以下ごとに控壁が設けられていないもの
- 5) 高さ 1m 以上の擁壁の上部にあるブロック塀で、擁壁上端面より高さ 1.2m を超えるもの
（高さ 1m 未満の擁壁では、擁壁下部の地盤面より高さが 2.2m を超えるもの）
（法令¹⁾には擁壁上部のブロック塀の高さに関する特別な規定はありませんが、本会の設計規準²⁾では安全性を高めるため、高さに 1.2m の制限を設けています。）
- 6) 外見上、劣化があるもの（ひび割れ、傾きなど）



擁壁の上部に塀を設ける場合の限度

- 1) 建築基準法施行令第 62 条の 8
- 2) 日本建築学会「コンクリートブロック塀設計規準・同解説」(2006)

※出典：日本建築学会ホームページ（<http://www.aij.or.jp/jpn/symposium/2018/CB180629.pdf>）

「危ないコンクリートブロック塀の見分け方」より転載

前掲の資料やホームページ等を参考にお客様が設置したブロック塀について御確認いただき、図 2・図 3 の項目のいずれかに該当する場合や、安全性について確認したい場合には、当該ブロック塀の施工業者等の専門家に相談していただくことをお勧めします。

また、ブロック塀に限らず、擁壁の上部にお客様が設置したフェンス、化粧ブロック等につきましても、状況により地震時に倒壊や落下する可能性もありますので、安全性について確認したい場合には、施工業者等の専門家に相談していただくことをお勧めします。

なお、地方公共団体によっては、ブロック塀の安全対策に係る補助金等の支援制度が設けられている場合もあります。詳しくはお住まいの地方公共団体に御確認ください。

3. お客様が擁壁やブロック塀を新設する場合について

UR 定期借地において、お客様が擁壁やブロック塀を新設する際は、従前どおり各種法令や地方公共団体からの指導を順守していただくとともに、上記1. 2. の注意事項につきましても十分に御留意いただくようお願いいたします。

なお、お客様が擁壁の設置など宅地の形状を変更する際は、事前に UR の所定の手続が必要となります。手続方法については、末尾のお問合せ窓口へ御相談ください。

お客様が安全に、安心して住まい続けられるよう、UR 定期借地の適切な管理に御理解・御協力くださいますようお願い申し上げます。

〔本件に係るお問合せ窓口〕

【東日本エリア】北海道、東北地方、関東地方、甲信越地方が御契約地のお客様

UR 都市機構 東日本都市再生本部 アセット活用部 活用推進課

TEL 03-3347-0469

受付時間 9:30~17:30 (12:00~13:00 除く)

(土・日・祝・年末年始は休み)

【西日本エリア】中部地方、近畿地方、九州地方が御契約地のお客様

西日本エリアのUR定期借地については、令和6年3月をもって、全て民間事業者に

土地を譲渡しました。

お問い合わせについては、各民間事業者(新賃貸人)窓口までお問い合わせください。