

造成した土地の擁壁にヒビ割れて雨水が出ている

相談 内容	<p>4年前に不動産業者が造成して販売した土地取得して住宅を建築した。造成された土地は傾斜地にあり、道路と敷地の高低差が3mほどあり、切土と盛土によって地盤が形成されており、現場打に鉄筋コンクリート製のL型の擁壁が築造されその上に住宅を建築した。</p> <p>最近気付いたが、擁壁に数か所のひび割れがあり、雨が降るとそのひび割れ部分から雨水が流れ出てくる。水抜き用の穴は別にあるが、その穴からは水は出していない。</p> <p>業者には何も言っていないが、最悪の場合に擁壁が倒壊してしまわないか不安である。原因は何か確認してほしい。また、今後どのように対応したらよいかアドバイスしてほしい。</p>
回答 内容	<p>L型の鉄筋コンクリート製擁壁は、背面にある土が崩壊しないように壁体で抵抗する構造となっています。擁壁の背面にある土圧は通常時より降雨時における水圧が加わることで、より大きな圧力となります。このために、背面に雨水が溜まらないように、壁体にあらかじめ一定の間隔で水抜き用の穴を設けて雨水を抜き、水圧を軽減させます。この穴から水が出ていなければ雨水が擁壁背面に溜まり、土圧が大きくなって倒壊の危険性が高まることとなります。</p> <p>水抜き穴から水が出ない場合は、何らかの施工不良によって穴自体が塞がっている場合や背面には構造上道を設けるための砕石層を設けることが必要ですが、施工されていないことも考えられます。</p> <p>適正な施工が行われているか否か確認する方法とすれば、造成を行った業者から施工時の施工図や工事写真の提示を求めることが考えられます。また、造成地が都市計画区域内で、市街化区域や市街化調整区域でないとするれば、3,000を超える造成は都市計画法に基づく開発許可を受けているはずで、この場合、許可権者（建設事務所等）に開発許可申請書や工事完了時の提出書類（施工図や写真）を情報公開請求により公開を求めることができます。この場合、その内容を確認するために、建築士等の専門家や行政庁への相談をお勧めします。</p> <p>なお、構造上の安全性に疑問があれば、宅地販売を行った不動産業者を介して擁壁を施工した業者に現場確認を求めることも必要です。さらに、前述した開発行為の許可を受けている造成地であるとするれば、許可書を交付した行政庁に安全性の確認について相談してみる方法もあります。</p> <p>また、高さ3mの擁壁であるとするれば、一般的に建築確認申請が必要となりますので、建築基準法上の安全性の確認を求める相談を所管する行政庁に行う方法もあります。</p>