



# 一般社団法人 日本擁壁保証 協会

---

擁壁まもる君

はじめまして  
一般社団法人 日本擁壁保証協会の  
中部エリア代理店の  
作山(サクヤマ)と申します。  
本日は皆様に「擁壁保証」について  
お話したいと思います。

自己紹介

日本擁壁保証協会は東京都港区浜松町にある一般社団法人です。  
営利目的で運営しております。  
地盤保証・擁壁保証の引き受けを  
主な業務としている法人です。

協会紹介

日本擁壁保証協会の前身である日本地盤協会は他の地盤保証会社と同じように地盤調査を行い保証期間20年 沈下した場合の保証金額は5000万円の保証業務をさせて頂いております。

協会紹介

少しこの擁壁保証誕生の背景をお話させていただきます。  
福岡県に地盤改良のジャステクト株式会社の技術顧問である  
福岡大学の村上教授という方がみえます。  
地盤工学が専門の村上教授にかねてから懸案で  
ありました「擁壁に起因する事故・被害」  
について擁壁保証協会にご意見を頂きました。  
主旨に賛同いただいた教授と一緒に擁壁による被害者を出さない、万  
が一事故被害が起きた場合の金銭的財産を守るためにこの擁壁診断と  
擁壁保証を開発することを進めました。

## 擁壁保証誕生の経緯

# 自己紹介



## 村上 哲 (むらかみ さとし)

sato4murakami@adm.fukuoka-u.ac.jp

- 1968.05 長崎県長崎市生まれ
- 1994.03 九州大学工学研究科修士課程 修了  
水工土木学専攻、土質研究室
- 1994.04 茨城大学工学部 助手  
2003.03 博士(工学) (九州大学)  
「地盤沈下地域における地下水揚水の広域管理手法とハザードマップ作成への応用に関する研究」
- 2005.07 同 講師, 2009.04 同 准教授
- 2016.04 福岡大学工学部 教授

専門分野 地盤工学, 防災地盤工学, 地盤情報工学

### 主な委員歴

- ・液状化対策検討委員会委員(鹿嶋市、神栖市、ひたちなか市、熊本市)
- ・新技術活用評価会議委員(九地整)
- ・福岡県雨量通行規制見直し検討委員会委員 (福岡県)
- ・福岡都市圏技術ナレッジアライアンス委員 (福岡市)
- ・福岡市道路整備懇談会委員 (福岡市)
- ・九州地盤情報システム協議会企画部部長
- ・地盤工学会九州支部商議員

### 主な受賞歴

- ・平成29年度「地盤工学会誌」年間最優秀賞受賞,
- ・平成20年度地盤工学会地盤環境賞受賞



Geotechnical Engineering Laboratory  
Fukuoka University

福岡大学 防災・環境地盤工学研究室



村上教授は沈下土砂災害などで  
度々テレビ解説に登場する権威です。  
そこから共同で4年という長い調査検討  
期間を経てやっと昨年「擁壁まもる君」  
が誕生いたしました。

擁壁保証誕生の経緯

# 村上教授から学んだ事

## 年平均降水量

世界平均は973mm 日本のは平均は1714mmで世界の約2倍降る(世界4位の多雨国)

この雨量は昭和34年の1.7倍となってしまった。

有数の地震発生国 年間発生するマグニチュード8.0以上の約2割は日本で発生する。

世界に1500の活火山がある。

1位 アメリカ174 2位 ロシア 156

3位 インドネシア 139 4位 日本 123 (国土面積割合では断トツ多い)

## 近年日本の土砂災害の件数

平成29年 371件 平成30年 3312件 (台風多)

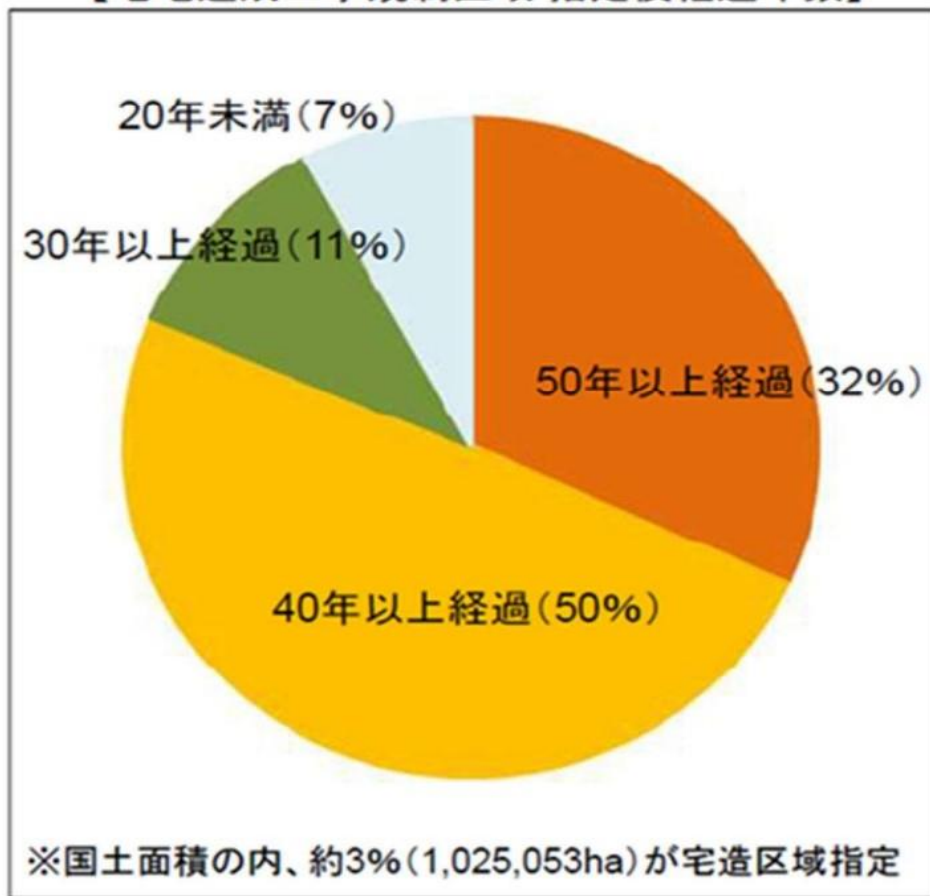
令和元年 1996件 令和3年 972件 (昭和時代は 200件~300件だった)

擁壁保証誕生の経緯

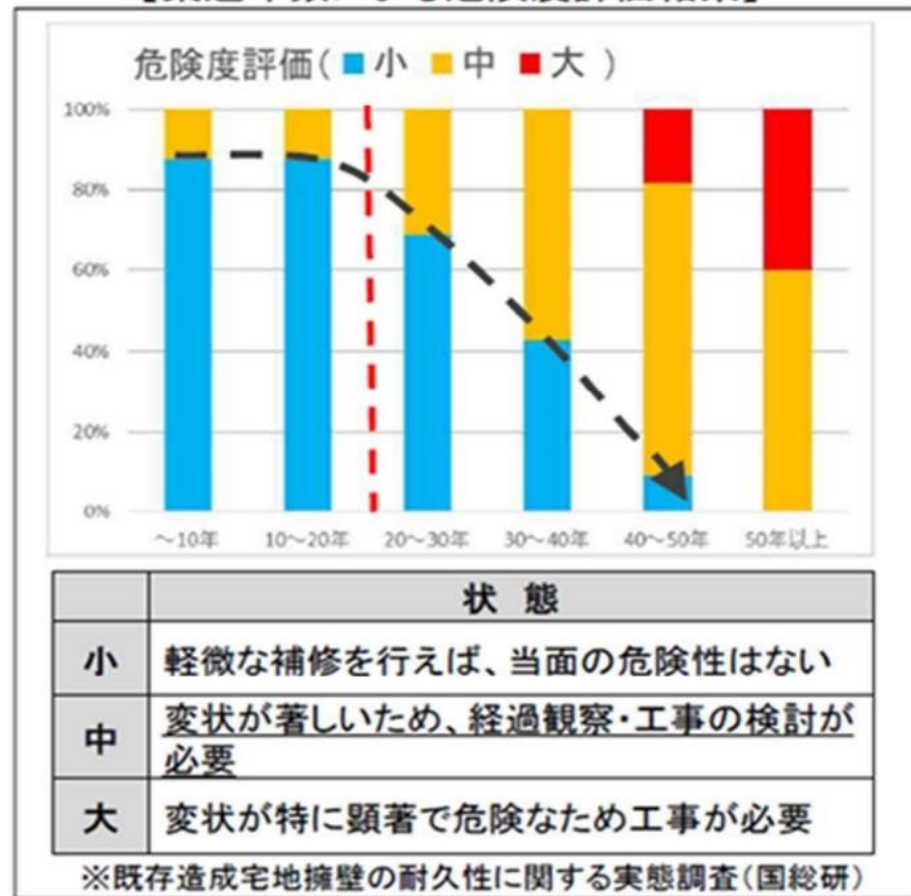


- 構築物(コンクリート造又はコンクリートブロック造)の耐用年数40年を経過している宅造区域が82%を占める
- 宅地擁壁は築造後20年経過した頃から、急激に危険度が高くなる(老朽化が進行する)傾向がある。

【宅地造成工事規制区域 指定後経過年数】



【築造年数による危険度評価結果】



保証の金額設定や事故率の計算。  
免責事項の検討などで長い調査期間を  
要して誕生いたしました。  
地盤沈下は地盤保証があり建築物には  
瑕疵保証がありました。が擁壁に起因する  
保証は日本中どこにもありませんでした。  
詳しく解説させていただきます。

擁壁保証誕生の経緯

次の写真をご覧ください。

擁壁事故の実例

## 高校生遺族がマンション管理会社代表と住民らを刑事告訴 神奈川 川逗子土砂崩落

毎日新聞 2020年6月28日 02時00分 (最終更新 6月28日 02時00分)

[社会一般](#) > [神奈川県](#) > [速報](#) >



道路脇の斜面が崩れ、歩行者の女性が巻き込まれた現場＝神奈川県逗子市で2020年2月5日午前10時32分、本社ヘリから

神奈川県逗子市で2月、市道に面するマンション敷地内の斜面が崩落し、歩いていた県立高校3年の女子生徒（当時18歳）が土砂に巻き込まれ死亡した事故で、遺族がマンション管理会社の代表を業務上過失致死の疑いで県警逗子署に刑事告訴した。マンションの区分所有者の住民らも過失致死の疑いで告訴し、いずれも受理された。捜査関係者への取材で判明した。告訴は23日付。

崩落は2月5日朝に起きた。同署や市によると、マンションの下部にある高さ約15メートルの斜面のうち、高さ約7メートル以上の部分の土砂（推計約68トン）が崩れた。崩れた部分は石積みで補強されていなかった。

捜査関係者によると、事故前日、マンションの管理人が斜面に数メートルのひび割れがあるのを発見し、管理会社に伝えていた。遺族側は、管理会社は適切な措置を講じなかった責任があり、住民らも安全管理を怠ったとしているという。

現場は民有地で、県は2011年にこの斜面一帯を土砂災害警戒区域に指定していた。事故後、国土交通省国土技術政策総合研究所は「風化を主因とした崩落」と指摘している。

関係者によると、遺族は区分所有者に対し、内容証明郵便（25日付）で総額1億1800万円の損害賠償を求めている。  
【畠山哲郎、高田奈実】

これは2020年に神奈川県の逗子市で起きた土砂崩落事故です。  
残念ながら女子高生の方がお亡くなりになりました。  
この事故では1億1800万円の賠償が擁壁の持ち主 管理者に請求されております。  
次の写真は昨年2021年の大阪西成の崩落事故です。

擁壁事故の実例



3棟もの住宅が一度に崩れ落ちて  
しまいました。  
定期的な擁壁点検を行っていれば  
あるいは防ぐことができた事故かも  
しれません。  
最近では熱海の盛土の災害に対しても  
責任の所在が議論されました。

擁壁事故の実例

このような背景を元に令和4年の国会で決定したのが「盛土規制法案」です。  
罰金も格段に厳しくなっています。

背景



## 報道・広報

ホーム > 報道・広報 > 報道発表資料 > 「宅地造成等規制法の一部を改正する法律案」(盛土規制法案)を閣議決定  
～危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制します！～

### 「宅地造成等規制法の一部を改正する法律案」(盛土規制法案)を閣議決定 ～危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制します！～

令和4年3月1日

盛土等による災害から国民の生命・身体を守る観点から、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成等規制法の一部を改正する法律案」(盛土規制法案)が、本日、閣議決定されました。

#### 1. 背景

昨年、静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して、「宅地造成及び特定盛土等規制法」とし、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を包括的に規制します。

#### 2. 改正案の概要

##### (1) スキマのない規制

- 都道府県知事等が、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定
- 農地・森林の造成や土石の一時的な堆積も含め、規制区域内で行う盛土等を許可の対象とする 等

##### (2) 盛土等の安全性の確保

- 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定
- 許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、  
[1]施工状況の定期報告、[2]施工中の中間検査及び[3]工事完了時の完了検査を実施 等

そこで今回はこの背景を解決する一つの案  
である擁壁保証についてお話したいと  
思います。

擁壁保証とは

まずは対象となる擁壁の種類です

擁壁保証とは

参考資料

<p>間知ブロック擁壁</p> <p>保証対象：○</p>	
<p>重力式擁壁</p> <p>保証対象：○</p>	
<p>鉄筋コンクリート擁壁</p> <p>保証対象：○</p>	
<p>空石積み擁壁</p> <p>保証対象：×</p>	
<p>増積み擁壁</p> <p>保証対象：×</p> <p>増積み部分カットなどで○</p>	
<p>二段擁壁</p> <p>保証対象：×</p> <p>一段に出来れば○</p>	
<p>張出し床版付擁壁</p> <p>保証対象：×</p>	
<p>大谷石擁壁</p> <p>保証対象：×</p>	

1番目の間知ブロック擁壁  
2番目の重力式擁壁  
3番目の鉄筋コンクリート擁壁  
は擁壁保証の対象となります。

擁壁保証とは

4番目から7番目までの  
空石積み擁壁 増積み擁壁 2段擁壁  
張り出し床版付擁壁 大谷石擁壁は  
擁壁保証の対象外となります。

擁壁保証とは

ただし4番目の空石積み擁壁は  
特許工法である優れた接着性を有する  
石積み専用充填材を石積み内部に施工を  
行うことで保証対象と  
なる場合があります。

擁壁保証とは





国土交通省  
宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル  
に基づき調査いたします。  
(令和4年4月改訂分)

擁壁の調査方法

宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル

令和4年4月

国土交通省

I 編 総説	2
1. 目的	2
2. 適用範囲	2
3. 擁壁の種類	2
4. 検討の流れ	6
II 編 宅地擁壁の健全度判定	7
1. 健全度の判定	7
1.1 健全度判定の基本的な考え方	7
1.2 基礎点項目	7
1.3 基礎点項目と配点	15
1.4 変状点項目と配点	16
2. 健全度の判定区分	26
III 編 宅地擁壁の予防保全対策	40
1. 予防保全対策工の分類	40
2. 予防保全対策工の選定	44
2.1 対策工選定の考え方と検討フロー	44
2.2 対策工事に必要な概略の施工スペース	56
2.3 対策工選定後の対応	61
3. 応急措置	63
4. 維持管理	64
IV 編 参考資料	
1. 関係法令	参 1
2. 関連指針等	参 26
3. 予防保全対策の事例	参 28
4. 擁壁工法の設計時に照査すべき検討事項	参 32
5. 宅地造成等規制法施行令第 14 条に基づく擁壁	参 35
6. 地盤調査	参 41
7. 地方公共団体への支援制度	参 82
8. 地方公共団体等の独自の支援制度（例）	参 85
9. 自助・共助・公助が一体となって宅地擁壁の予防保全対策に取り組む制度の整備	参 89



五轴加工機を介して加工された部品



GSSI  
KEYTEC





付近状況写真 16  
擁壁高さ確認②

---

---

---



付近状況写真 17  
擁壁傾斜角確認①

≒5分勾配

---

---

---



付近状況写真 18  
擁壁傾斜角確認②

≒5.5分勾配

---

---

---

日本擁壁保証協会の研修を受けた  
擁壁診断士が擁壁調査を行います。  
診断結果によっては保証を付保するために  
補修工事が発生することがあります。  
適切な補修が完了した後に擁壁保証の  
申請が行われます。  
同時に擁壁背面もしくは擁壁下部付近の  
地盤調査が必要になります。

擁壁の調査方法



保証金額についてご説明させていただきます。  
擁壁保証は保証期間10年間  
擁壁自体の崩壊や損壊による損害は  
補修費用最大5000万円まで。  
擁壁の崩壊や損害により隣の家や車が損壊したり  
人命が損なわれたりした場合の第三者  
補償は最大3億円までとなります。

金額について

# 業界初! 擁壁保証

**保証例** 擁壁損傷・崩壊の損害  
崩壊等による第三者への損害

## 対象擁壁

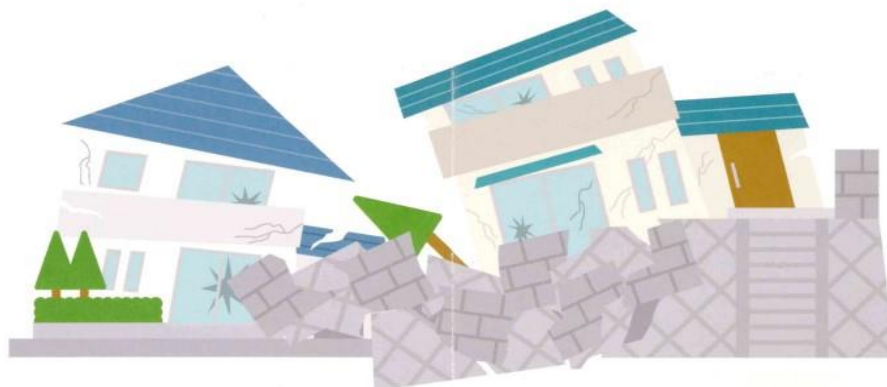
1事故当たり **5,000** 万円 ~

※対象擁壁の規模に合わせて保証金額を1億円、2億円をご用意しております。

## 第三者賠償

1事故当たり **3** 億円限度

# 擁壁事故に備える保証



# 地盤保証

**保証例** 地盤沈下・住宅損壊等の損害

日本擁壁保証協会の地盤保証加入により、  
擁壁起因の不同沈下も保証対象

## 新規建物地盤保証

1事故当たり最高 **5,000** 万円

## 既存建物地盤保証

1事故当たり最高 **1,000** 万円

(うち、対象地盤の修復費用は仮住居費用を含め1,000万円)

## 擁壁保証

**保証期間** 保証書発行日より **10** 年間

**保証金額** 対象擁壁保証 第三者賠償  
1事故当たり **5,000** 万円 ~ 1事故当たり **3** 億円限度  
※対象擁壁の規模に合わせて保証金額を1億円、2億円をご用意しております。

**免責条項** 免責金額、縮めてん補はなし

**保証内容** 対象擁壁の崩壊や構造的損傷が認められた場合の修復及び、擁壁の崩壊にともなう第三者賠償の損害を補償

**保証条件**

- 当協会が開催する擁壁診断講習に参加、合格した診断士による擁壁診断及び当協会の登録地盤調査会社による地盤調査を実施すること。
- 補修が必要とされた場合、補修を行い、協会の承認を得ること。

## 新規建物地盤保証

**保証期間** 基礎着工日から始まり、引渡し日から20年間

**保証金額** 1事故当たり最高 **5,000** 万円

**免責条項** 免責金額、縮めてん補はなし

**保証内容** 地盤調査・地盤補強工事の対象業務に起因して地盤が沈下し、対象建物等に財物の損傷が発生した場合、住宅の原状復帰を保証。  
※保証期間中に施工会社が倒産しても住宅取得者への保証は継続されます。

**保証条件** 当協会の登録地盤会社が地盤調査もしくは地盤補強を行った建物であること。  
当協会が、審査・承認を行った建物であること。

## 既存建物地盤保証

**保証期間** 保証書発行日から **10** 年間

**保証金額** 1事故当たり最高 **1,000** 万円  
(うち、対象地盤の修復費用は仮住居費用を含め1,000万円)

**免責条項** 免責金額、縮めてん補はなし

**保証内容** 既存の建物等の地盤が沈下し、対象建物に財物の損傷が発生した場合、建物の原状復帰を保証。

**保証条件** 引渡し後から5年間以上の期間が経過していること。  
建築確認申請図面一式または建築工事請負契約用最終図面一式。当協会会員様による建物レベルチェックの結果、水平長3m以上で全て3/1,000未満。

# 沈下修正後 地盤保証

**保証期間** 保証書発行日から **10** 年間

**保証金額** 1事故当たり最高 **1,000** 万円

**免責条項** 免責金額、縮めてん補はなし

**保証対象** 当協会又は協会員が、沈下修正工事を実施した物件

**保証条件** 沈下修正工事の工法が事前に当協会に申請・認可されていること。



次に調査費用の内訳になります。(税別)

簡易診断費用

100,000円

既存擁壁本診断費用

0～50m<sup>2</sup> : 600,000円 ハトサポ会員様 480,000円

50～100m<sup>2</sup> : 100万円 ハトサポ会員様 800,000円

101～150m<sup>2</sup> : 140万円 ハトサポ会員様 1,120,000円

150m<sup>2</sup>以上 : 都度見積

新設擁壁踏査・審査費用

800,000円 ハトサポ会員様 640,000円

金額について


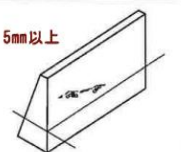
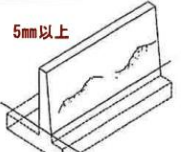
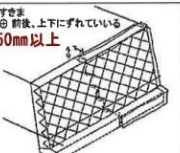
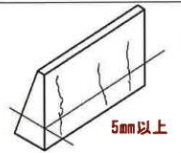
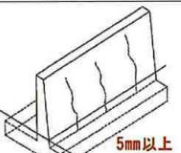
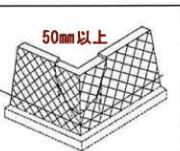
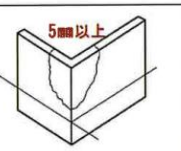
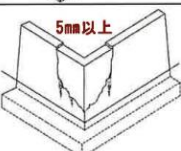
擁壁保証の発動条件について

次のページの現象が起きた時に発動します

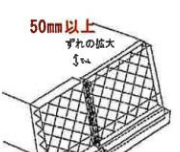

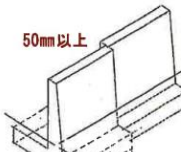
保証の発動条件について

【別紙1】


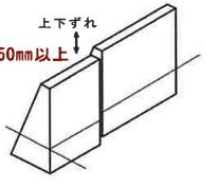
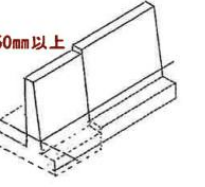
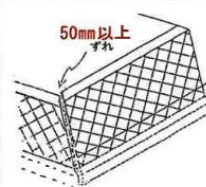
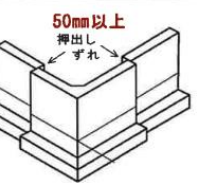
項目/程度	保証対象
① クラック (幅) (基礎を含む擁壁)	擁壁部分及び基礎においてクラックの幅20mm以上 (コンクリート系擁壁の場合は5mm以上。)

変状	タイプ	保証対象		
		(1) 練石積み ・コンクリートブロック積み	(2) 重力式コンクリート	(3) 鉄筋コンクリート
① クラック (ひび割れ)	横クラック	 20mm以上	 5mm以上	 5mm以上
	縦・斜めクラック	 すきま ①前後、上下にずれている 50mm以上	 5mm以上	 5mm以上
	出隅部・コーナーのクラック	 50mm以上	 5mm以上	 5mm以上

項目/程度	保証対象
② 水平移動 (伸縮目地前後のずれ)	50mm以上の隙間 (変位)。

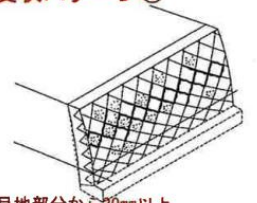
変状	タイプ	保証対象		
		(1) 練石積み ・コンクリートブロック積み	(2) 重力式コンクリート	(3) 鉄筋コンクリート
② 水平移動		 50mm以上 ずれの拡大	 前後のずれ 50mm以上	 50mm以上

項目/程度	保証対象
③④ 目地の開き	50mm以上目地の上下のずれ又は目地の開きがあり、滑動、転倒のおそれがある。

変状	タイプ	保証対象		
		(1) 練石積み ・コンクリートブロック積み	(2) 重力式コンクリート	(3) 鉄筋コンクリート
③ 目地の開き		 前後のずれ 50mm以上	 上下ずれ 50mm以上	 50mm以上
	④ 出隅部 (コーナー部) の開き	 50mm以上 ずれ	-	 50mm以上 押し出し ずれ

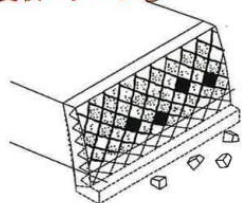
項目/程度	保証対象
⑤ ふくらみ	変状の場合、下記図面の通り積石が落下現象の場合も保証対象とする。

**変状パターン①**



目地部分から20mm以上  
※網目部分  
ふくらみが2箇所以上連続して発生している。

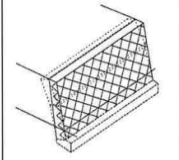
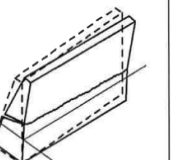
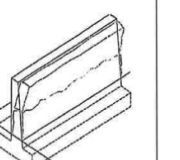
**変状パターン②**



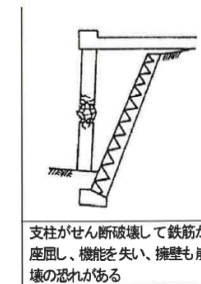
全面へのふくらみが大きく、途中の積石に落下が見られる。

化粧石部分の剥れ落ちは保証対象外です

項目/程度	保証対象
⑥ 傾斜・倒壊	擁壁が前傾・倒壊してその機能を失っているもの。
	擁壁の折損 <small>(傾・斜めひび割れから起きるもの、はらんでいないが急激に広がるクラックを境に既角に折れている。)</small>

変状	タイプ	保証対象		
		(1) 練石積み ・コンクリートブロック積み	(2) 重力式コンクリート	(3) 鉄筋コンクリート
⑥ 傾斜・折損				

項目/程度	保証対象
⑦ 張出し床板付擁壁の支柱の損傷	支柱のせん断破壊。



支柱がせん断破壊して鉄筋が座屈し、機能を失い、擁壁も崩壊の恐れがある

対外的な保証発動は「支柱のせん断破壊」とする。

# 約款と免責事項について

免責について

# 擁壁保証制度 保証書

下記適用擁壁について、当協会の擁壁保証制度の基準に適合したことを認め、裏面保証約款に則り、擁壁の崩壊・損壊を保証し及び第三者に対する損害を補償致します。

## 当該擁壁

保証書番号

擁壁診断士

診断士所属会社

適用擁壁

所有者・管理者

所在地

## 保証期間

保証書発行日

から10年間

## ※注意事項

- 当協会の印及び保証番号、擁壁診断士番号の記載がない場合は無効です。
- 本保証書を紛失した場合は、再発行の手続きをして下さい。(有償)
- 裏面保証約款第5条第6項に該当する行為を実施する場合には、事前の計画承認、実施後の簡易調査、保証書の再発行が必要となります。(有償)
- 詳細は裏面約款、保証対象内容を御確認下さい。



一般社団法人 日本擁壁保証協会



# 擁壁保証約款

## 第1条 (総則)

一般社団法人日本擁壁保証協会(以下、当協会という)は、登録会社(以下、協会会員という)に対する当協会の擁壁保証制度(以下、本制度という)について、以下のとおり定めます。

## 第2条 (保証適用擁壁)

本制度は、以下の条件をすべて満たす当該擁壁(以下「適用擁壁」といいます。)について適用します。

- 当協会が認めた擁壁診断士の擁壁点検診断・審査を実施し合格していること。
- 当協会が発行する「保証受付・承認通知書」又は、審査確認済書の承認を受けた擁壁であること。  
ただし、擁壁補修が必要と当協会が判断した場合、適切な補修を行って当協会の承認を得た擁壁であること。

## 第3条 (保証期間)

本制度の保証期間は、適用擁壁の点検診断及び審査を実施し、協会の承認を経て、保証書発行日から10年間となります。

## 第4条 (保証内容)

- 本制度による保証対象は、適用擁壁自体の崩壊や損壊による損害(適用擁壁の補修・建替に要する費用)及び適用擁壁の崩壊や損壊により第三者(適用擁壁の所有者と世帯を同じくする親族を除きます。)に与えた損害に限られます。
- 擁壁の損壊とは、当協会が定める損壊のことをいいます。
- 適用擁壁自体の崩壊・損壊による損害については、保証額は1事故について5,000万円を限度とし、いかなる場合でも保証事故の生じた時点におけるその適用擁壁の価額(時価)を超えないものとします。
- 適用擁壁の崩壊・損壊により第三者(適用擁壁の所有者と世帯を同じくする親族を除きます。)に与えた損害については、保証額は1事故について3億円を限度とします。

## 第5条 (本制度が適用されない事由・免責事項)

当協会は、次に掲げる事由により生じた損害(これらの事由がなければ発生または、拡大しなかった損害も含みます。)については、本制度による保証をしません。

- 適用擁壁の不正使用又は、排水施設の維持管理を怠った場合。
- 地震・津波・洪水・噴火・台風・竜巻・集中豪雨・落雷などの天災及び、火災・爆発・暴動などの不可抗力に起因する場合。
- 第三者の人為的な作用により、当該擁壁に予測する事が出来ない外力が作用したことに起因する場合。
- 近隣の土木工事、道路工事、重量車両の通行による振動などの影響に起因する場合。
- 地すべり・崖崩れ・断層・地割れ及び敷地周辺にわたる地盤・地形の変動、沈下、地下水の増減、植物根等の成長その他予測できない自然、周辺環境の変化に起因する場合。
- 適用擁壁の点検診断・審査後、当協会の承認していない新築物の建設および設置、新規盛土、適用擁壁に影響する地盤補強工事(柱状改良等)、適用擁壁の近接家屋等構造物の増築・改築・補修・解体、擁壁積み増し(二重擁壁・コンクリートブロック積み等を含みます)、外構工作物工事等が実施された場合。
- 適用擁壁から連続する同一所有者敷地内において、当協会の協会会員(施工時点において)以外の地盤調査・地盤補強工事が実施された場合。
- 放置、遺棄した機械・装置・資材等に起因する場合。
- 目視を基本とする擁壁検査時に発見しなかった適用擁壁の隠れた瑕疵に起因する場合。
- 適用擁壁の所有者又は世帯を同じくする親族の所有、使用又は管理する財物(適用擁壁に隣接する地盤を含み、適用擁壁を除きます。)に生じた直接的損害及び間接的損害。
- 当該擁壁の所有者又は世帯を同じくする親族の身体に生じた障害(負傷、疾病)による直接的・間接的損害、又は、これらに起因する死亡や後遺障害による直接的・間接的損害。

# 擁壁保証の具体的使用例

擁壁保証の具体的使用例

# E不動産様

建築確認を出される時に擁壁の安全性が確認できず、擁壁下の家が近かったため擁壁の再構築が難しかった。  
このため擁壁診断保証のご依頼を頂き安全の定義に仕様されました。

擁壁保証の具体的使用例



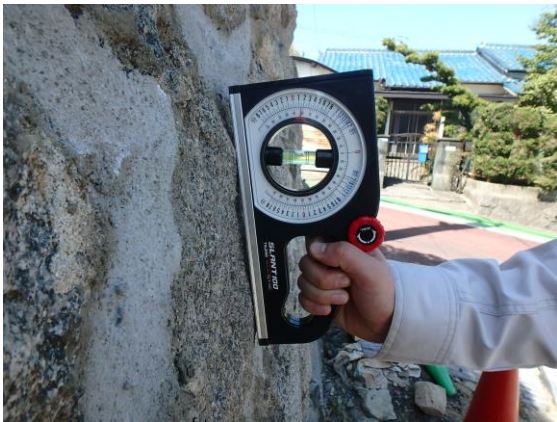


自動車ディーラー様敷地擁壁補修  
古くなつて擁壁の安全性に問題が無いか  
知りたいとのことで調査に入った。  
補修工事が必要だったので補修をして  
擁壁保証を付けた

擁壁保証の具体的使用例



工事件名	
工事場所	
竣工	

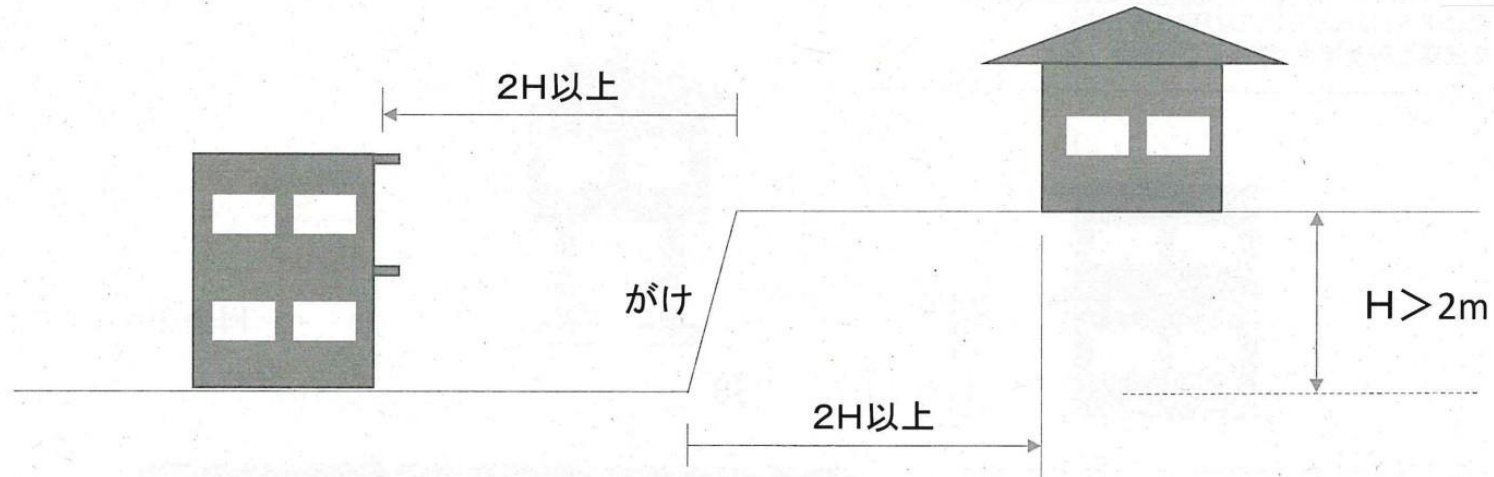


## がけ条例？ (愛知県建築基準条例\_第8条)

宅地造成等規制区域内においては、宅造担当窓口との協議が別途必要です。

⇒ 建築物の敷地が、高さ2mを超えるがけに接し、または近接する場合は、がけの上にある場合は、がけの下端から、がけの下にある場合はがけの上端からがけの高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。

がけに接し、または近接する  
建築物の安全上必要な措置を  
定めています



⇒ ただし、堅固な地盤または特殊な構造方法によるもので安全上支障がないものとして知事が定める場合に該当する場合は、この限りでない。

(裏面参照)

# 例外

安全上支障がないものとして知事が定める件(H12愛知県告示第899号) 抜粋

⇒ ① か ② のいずれか

擁壁の安全確認をおこなうか、がけに対して安全な建物を建築すれば、がけから2倍離す必要はありません。

①

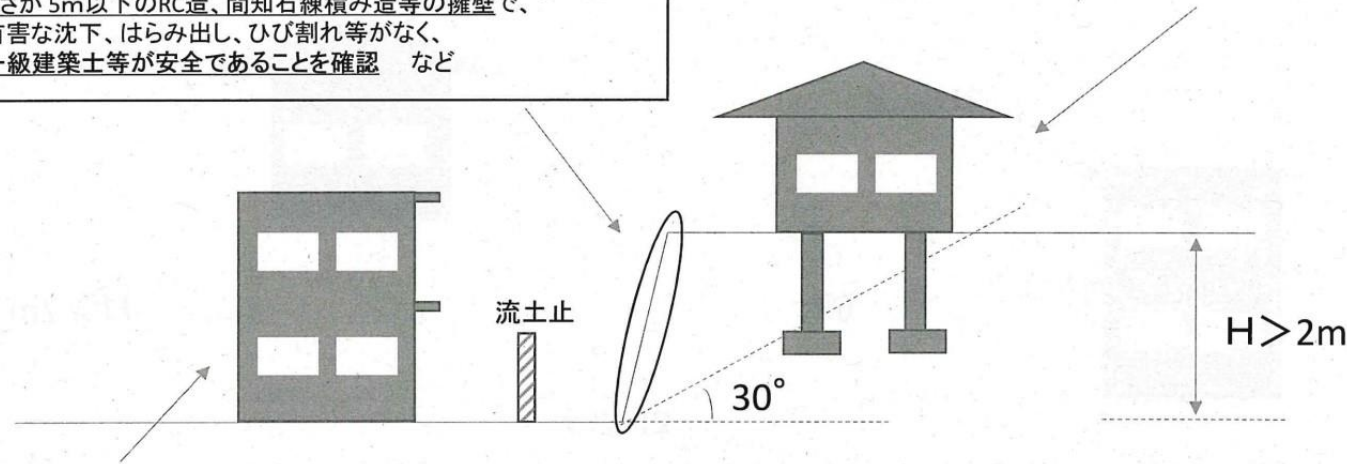
## 【擁壁の安全確認】

- A) 建築基準法(宅地造成等規制法)に適合する擁壁で、有害な沈下、はらみ出し、ひび割れ等がないことを確認
- B) 高さが5m以下のRC造、間知石練積み造等の擁壁で、有害な沈下、はらみ出し、ひび割れ等がなく、一級建築士等が安全であることを確認 など

②

## 【がけに対して安全な建物を建築】

がけの下端から30°の角度をなす面の下方に基礎または基礎杭を設ける



②

## 【がけに対して安全な建物を建築】

- A) 基礎及び主要構造部をRC造等にするとともに、がけ崩れの被害を受けるおそれのある部分に開口部を設けない
  - B) 建物とがけとの間にがけ崩れの被害を防止する施設(流土止)※を設ける など
- ※がけが5m以下の場合に限る。詳細については解説参照。

### 【擁壁の安全確認ができない場合】

宅地建物取引における重要事項説明等の際は、「がけに対して安全な建物を建築するなど、愛知県建築基準条例第8条の規定に適合させる必要がある」ことを、必ず説明するようにしてください。

※詳細は「愛知県建築基準条例・同解説」(Webで閲覧可)を参照

このような器具を使って補修を行います。

擁壁の補修方法

新設水抜き穴施工



コア抜き110パイ  
ダイヤモンドソーでゆっくり穴を開けるため  
亀裂ははいらない

110パイで空けた穴から取り出した  
中身のコンクリート



塩ビ管の周りをスポンジで仮止めする



塩ビ管75パイ埋設  
ハイフレックスを混ぜたモルタルをガンで吸う



隙間に注入する



完成

既存の水抜き穴施工



水抜き穴清掃  
ハンマドリル振動押し込み

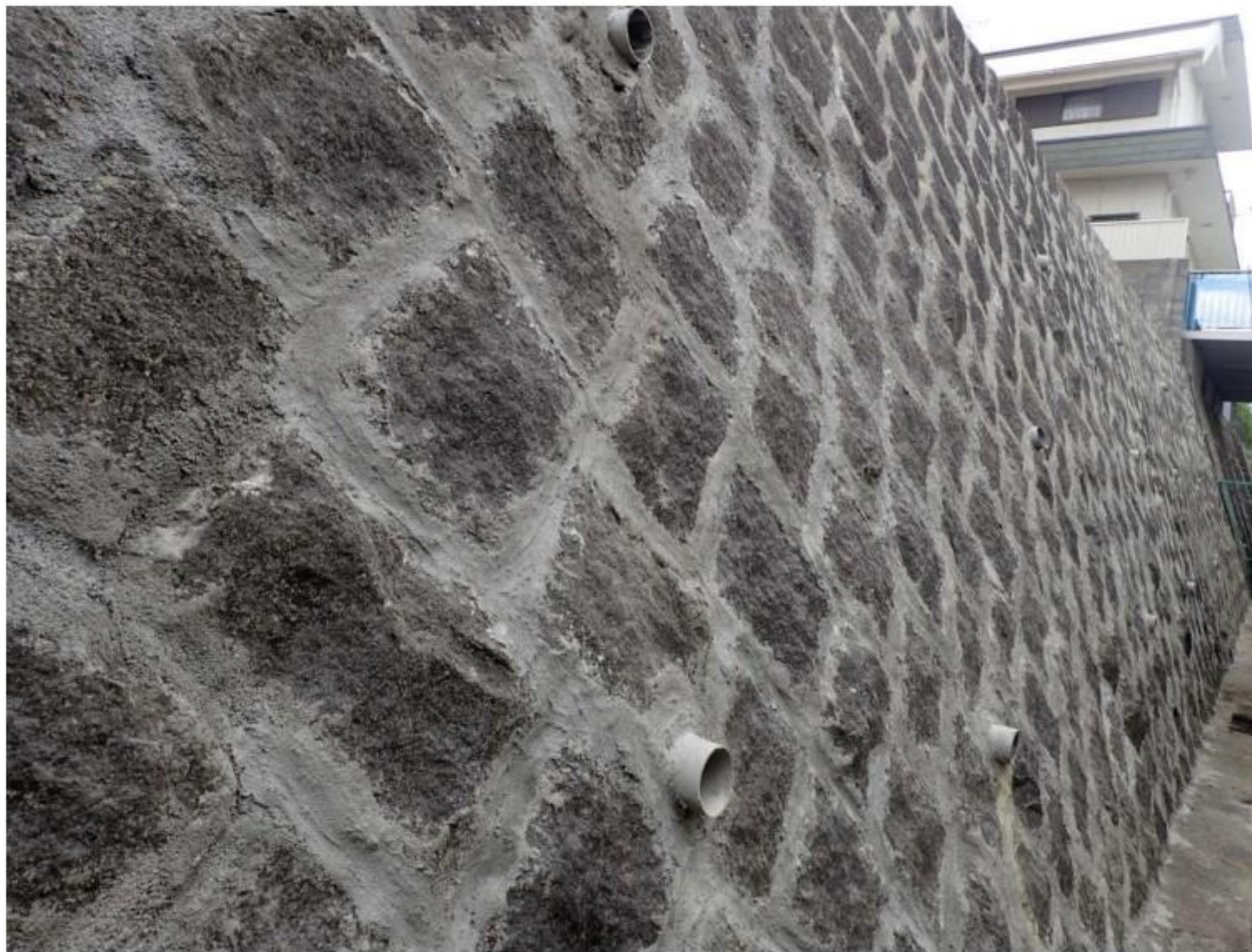


防砂マット



切ってコーキングを裏表に  
つけて押し込む

間知ブロック 目地研(めじはつり) モルタル注入工事





# また日本擁壁保証協会は地盤の保証も行っております。

## 業界初! 擁壁保証

**保証例** 擁壁損傷・崩壊の損害  
崩壊等による第三者への損害

### 対象擁壁

1事故当たり **5,000** 万円 ~

※対象擁壁の規模に合わせて保証金額を1億円、2億円をご用意しております。

### 第三者賠償

1事故当たり **3** 億円限度

## 擁壁事故に備える保証



## 地盤保証

**保証例** 地盤沈下・住宅損壊等の損害

日本擁壁保証協会の地盤保証加入により、  
擁壁起因の不同沈下も保証対象

### 新規建物地盤保証

1事故当たり最高 **5,000** 万円

### 既存建物地盤保証

1事故当たり最高 **1,000** 万円

(うち、対象地盤の修復費用は仮住居費用を含め1,000万円)

### 擁壁保証

**保証期間** 保証書発行日より **10** 年間

**保証金額** 対象擁壁保証 第三者賠償  
1事故当たり **5,000** 万円 ~ 1事故当たり **3** 億円限度  
※対象擁壁の規模に合わせて保証金額を1億円、2億円をご用意しております。

**免責条項** 免責金額、縮小てん補はなし

**保証内容** 対象擁壁の崩壊や構造的損傷が認められた場合の修復及び、擁壁の崩壊にともなう第三者賠償の損害を補償

**保証条件**

- 当協会が開催する擁壁診断講習に参加、合格した診断士による擁壁診断及び当協会の登録地盤調査会社による地盤調査を実施すること。
- 補修が必要とされた場合、補修を行い、協会の承認を得ること。

### 新規建物地盤保証

**保証期間** 基礎着工日から始まり、引渡し日から20年間

**保証金額** 1事故当たり最高 **5,000** 万円

**免責条項** 免責金額、縮小てん補はなし

**保証内容** 地盤調査・地盤補強工事の対象業務に起因して地盤が沈下し、対象建物等に財物の損壊が発生した場合、住宅の原状復帰を保証。  
※保証期間中に施工会社が倒産しても住宅取得者への保証は継続されます。

**保証条件** 当協会の登録地盤会社が地盤調査もしくは地盤補強を行った建物であること。  
当協会が、審査・承認を行った建物であること。

### 既存建物地盤保証

**保証期間** 保証書発行日から **10** 年間

**保証金額** 1事故当たり最高 **1,000** 万円  
(うち、対象地盤の修復費用は仮住居費用を含め1,000万円)

**免責条項** 免責金額、縮小てん補はなし

**保証内容** 既存の建物等の地盤が沈下し、対象建物に財物の損壊が発生した場合、建物の原状復帰を保証。

**保証条件** 引渡し後から5年間以上の期間が経過していること。  
建築確認申請図面一式または建築工事請負契約用最終図面一式。当協会会員様による建物レベルチェックの結果、水平長3m以上で全て3/1,000未満。

## 沈下修正後 地盤保証

**保証期間** 保証書発行日から **10** 年間

**保証金額** 1事故当たり最高 **1,000** 万円

**免責条項** 免責金額、縮小てん補はなし

**保証対象** 当協会又は協会員が、沈下修正工事を実施した物件

**保証条件** 沈下修正工事の工法が事前に当協会に申請・認可されていること。

# 不動産業界の方はこのように利用されます

---

- ①販売対象の土地に擁壁があり安全・信頼性を付保するために診断 保証をつける
- ②確認申請を出したいが高さの2倍離れると建築面積が少なくなるので「建築士判断」で擁壁の際から建築するために診断 保証をつけて土地の価値が下がる事態を防ぐ(鋼管杭の地盤改良が要)  
また事前の役所確認が必要
- ③販売対象の土地の横や後ろに擁壁があるため土地購入者の不安を取り除くため保証をつける
- ④負の資産相続イメージを払拭するため相続前に親が保証をつけてから子に相続する

## 擁壁調査体制拠点

北海道管轄 仙台より別途交通費で対応予定

### 仙台管轄

青森県 宮城県 岩手県 秋田県 福島県 山形県

### 東京管轄

栃木県 群馬県 福島県 茨城県 埼玉県 東京都

神奈川県 山梨県 長野県 新潟県

### 岐阜管轄

静岡県 愛知県 岐阜県 三重県 石川県 富山県

福井県 滋賀県

### 大阪管轄

大阪府 京都府 奈良県 和歌山県 兵庫県

### 福岡管轄

岡山県 広島県 香川県 高知県 愛媛県 徳島県 鳥取県 島根県 山口県

福岡県 長崎県 佐賀県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県 沖縄県

全国対応ネットワーク

日本擁壁保証協会 中部エリア代理店

株式会社住宅短期保証

岐阜市宇佐南4丁目8-16昭和ビル 3F

tel 058-214-3516

fax 058-214-3576

メール [yoheki.jiban@gmail.com](mailto:yoheki.jiban@gmail.com)

担当 作山 080-6954-9493

お問い合わせ先