



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。

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。

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

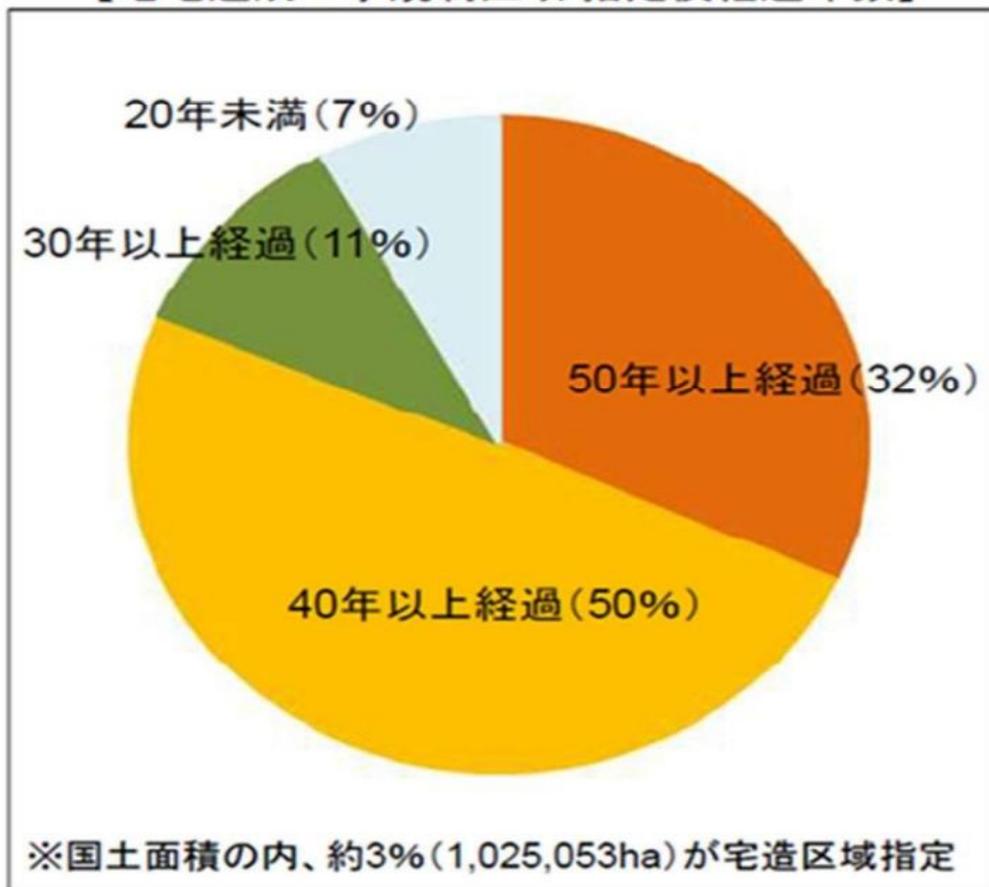
平成29年 371件 平成30年 3312件 (台風多)

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

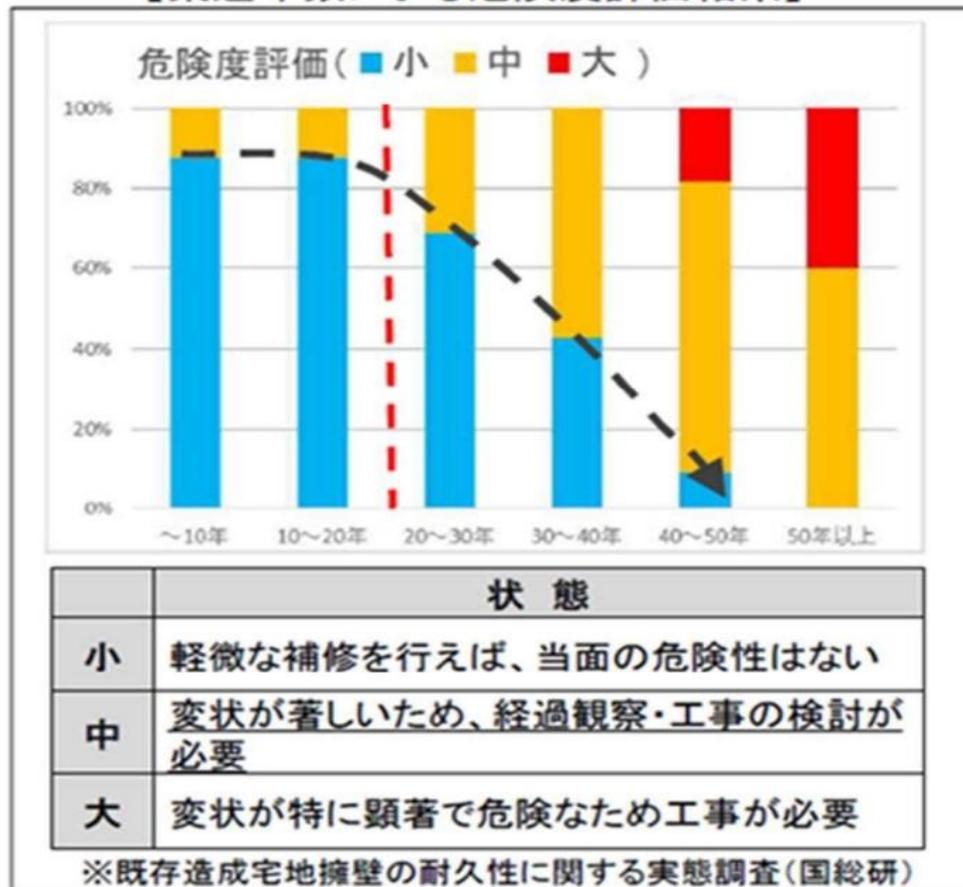
擁壁保証誕生の経緯

- 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



60

3棟もの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。

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。

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)

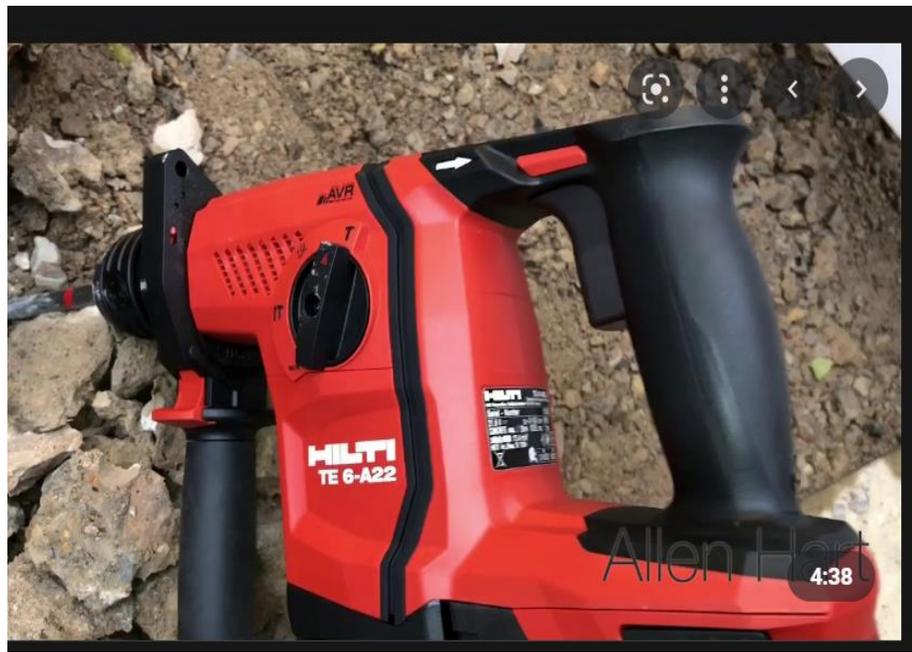
擁壁の調査方法

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（可内可外）全轴超声无损检测技术



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 1事故当たり 5,000 万円 ~ | 第三者賠償 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | 保証書発行日から 10 年間 |
| 保証金額 | 1事故当たり最高 5,000 万円 | 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 | 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。 | 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 | 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。 | 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。 |

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

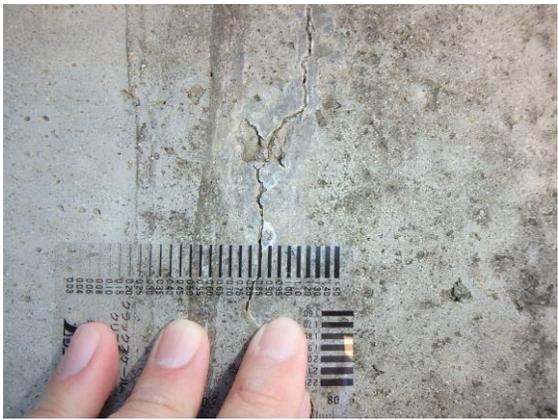
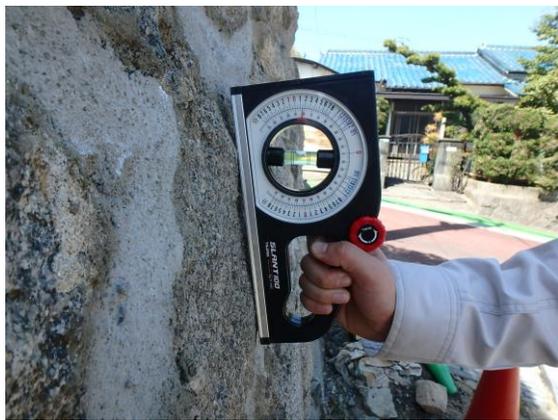


自動車ディーラー様敷地擁壁補修
古くなつて擁壁の安全性に問題が無いか
知りたいとのことで調査に入った。
補修工事が必要だったので補修をして
擁壁保証を付けた

擁壁保証の具体的使用例



| | |
|------|--|
| 工事件名 | |
| 工事場所 | |
| 竣工 | |

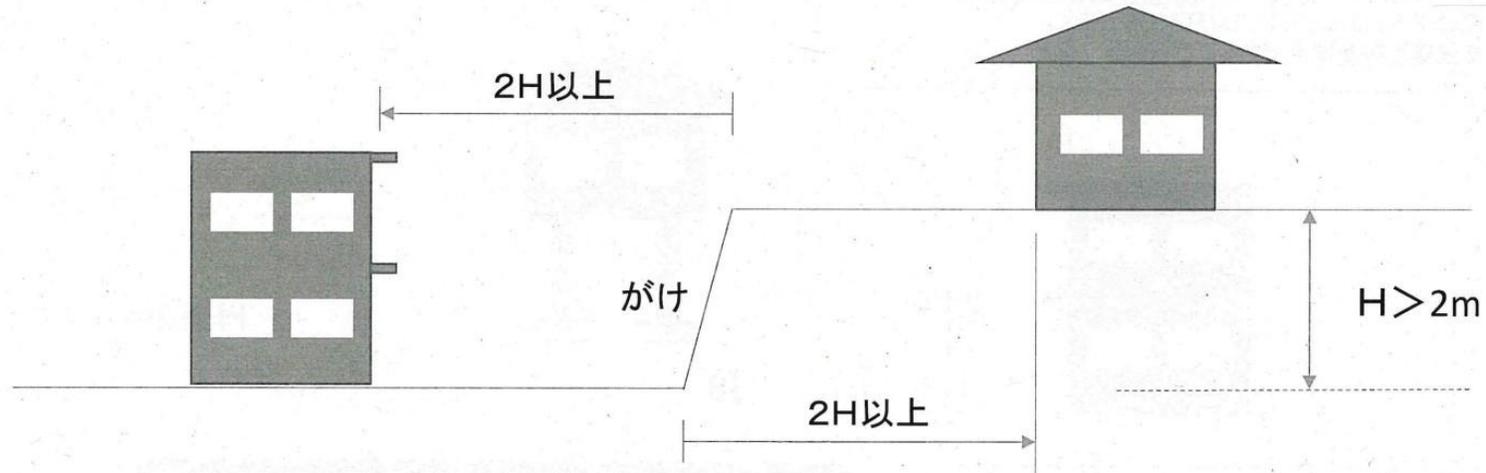


がけ条例？ (愛知県建築基準条例_第8条)

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

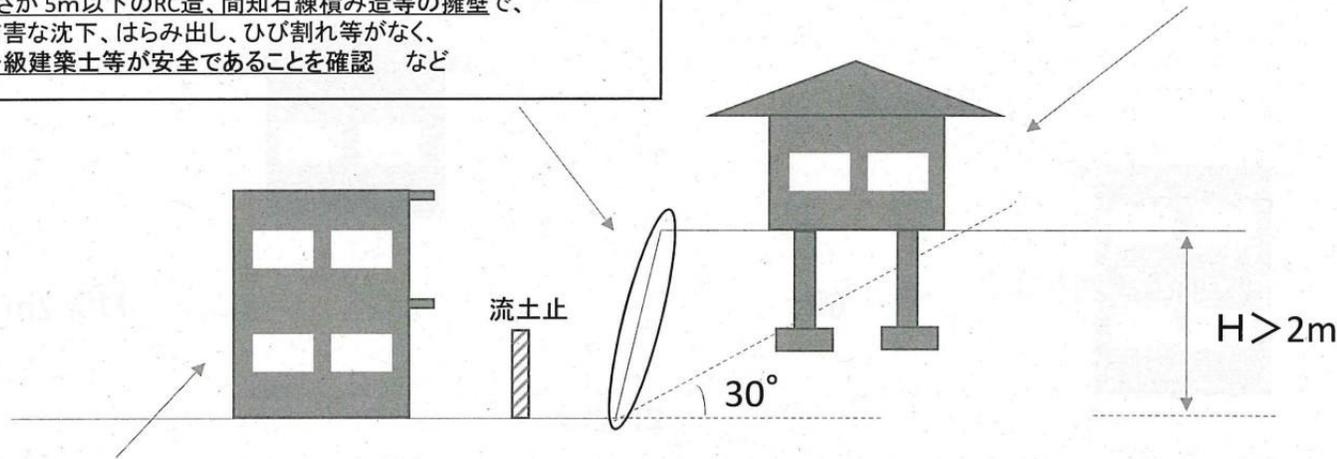
【擁壁の安全確認】

- 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 沈下修正工法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
担当 作山 080-6954-9493

お問い合わせ先