

平成 26 年 9 月 12 日
建設部防災集団移転推進課
建設部災害公営住宅整備課

地盤反力と瑕疵担保責任保険の問題について

1. 現時点で把握している情報及び今後の方針等について

（1）国の対応状況

① 都市安全課

本件を踏まえた防集事業担当課としてのコメント

気仙沼市を含め、復興まちづくり事業（防災集団移転促進事業，土地区画整理事業，津波復興拠点整備事業及漁業集落防災機能強化事業）を行っている市町村においては，建築基準法上一戸建てを布基礎で建築することが可能な地盤の長期許容応力度を目安に目標を設定し，開発許可の基準を踏まえて造成工事を行うなど適切に宅地造成を進めていると承知しています。

造成後の宅地において移転者自身による地盤補強工事が必要となる場合があるとの報道については，開発許可の基準等を踏まえて適切に宅地造成が行われている場合であっても，建築主及び建築事業者が，建築物の形態・構造や，敷地やその周辺状況及び個々の宅地の地盤調査結果等を踏まえて，より安全な住宅を建築するために地盤補強を選択するケースに該当すると考えられます。

移転者がこの事情をよく理解し，適切な住宅建築工事を実施できるよう，造成した宅地地盤に関する情報提供や住宅建築時の相談対応を十分に行っていくことが重要と考えています。

（※平成 26 年 9 月 11 日付で県住宅再建・復興まちづくり事業担当部局長宛に別添通知）

② 住宅生産課住宅瑕疵担保対策室

保険法人からのヒアリングの結果を踏まえたコメント

ア 住宅瑕疵担保責任保険と設計施工基準

住宅の新築にあたっては，住宅瑕疵担保履行法の規定により，建築事業者等に，「保証金の供託」または「住宅瑕疵担保責任保険への加入」が義務づけられ

ています。

住宅瑕疵担保責任保険への加入にあたっては、保険契約の申込みをする住宅が、住宅瑕疵担保責任保険法人が各社同一の内容で定めている「設計施工基準」に沿っている必要があります。

「設計施工基準」では、保険契約の申込みをする住宅の「地盤調査及び基礎」について、建築事業者が、

- 1) 地盤調査の実施
- 2) 地盤調査の結果の考察等に基づく地盤補強の要否の判断
- 3) 地盤補強が必要な場合は、考察等に基づき地盤補強工法を選定し、地盤補強を実施するとともに、必要な地業を実施
- 4) 上記 1)～3)の結果に基づく基礎の設計

を行うこととされております（木造住宅では第4条～第6条、非木造住宅では第12条、第13条、第22条及び第23条）。

なお、「設計施工基準」のこれらの規程は、保険法人が、保険の引受にあたって、その住宅が建築基準法等に適合して設計施工されていることを確認するための手順を示したものであり、住宅瑕疵担保責任保険制度として建築基準法等と異なる独自の技術的基準を持っているものではありません。

イ 住宅瑕疵担保責任保険に加入できる住宅

上記の「設計施工基準」に沿った、建築基準法等に適合して設計施工されている住宅であれば、建築事業者等からの申請により、住宅瑕疵担保責任保険に加入することができます。

ウ 住宅瑕疵担保責任保険の引受時の保険法人の審査

不同沈下等による基礎の瑕疵について瑕疵担保責任を負うこととなる（＝住宅瑕疵担保責任保険の被保険者となる）のは建築事業者であり、自らの責任で、上記①の 1)～4)の手順を踏むこととなります（前述の通り、保険法人は、保険の引受にあたって、その住宅が建築事業者によって「設計施工基準」に沿って設計施工されていることを確認する立場です）。

このため、登米沢団地のケースでは、建築事業者が依頼した地盤調査会社が当該宅地区画の地盤調査を実施して結果を考察し、建築事業者がそれに基づいて「地

盤補強が必要」と判断しているものと思われます。

もちろん、建築事業者が自ら別の考察を行ったり、他の地盤調査会社に再度調査と考察を依頼する等、当初依頼した地盤調査会社の考察とは異なる考察に基づいて地盤補強の要否の判断と基礎の設計を行うことも可能です。

なお、瑕疵保険の引受時における審査について、ヒアリングで保険法人に確認したところ、

「保険法人から建築事業者に対して地盤補強を求めることはない」

また、

「建築事業者の判断を確認はするが、建築事業者の代わりに（地盤補強の要否などを）判断することはない」

とのことでした。

エ 一般的に、斜面地の盛土造成宅地において地盤補強が実施されているのか

ヒアリングで、全国で保険引受をしている中での一般的な感覚として保険法人5社に確認したところ、

(ア) 「概ね地盤補強されている」：2社

(イ) 「地盤補強されているものが多い」：2社

(ウ) 「不明」：1社

という回答でした。

併せて、地盤補強を実施する場合に通常使われている工法を聞いたところ、基本的には、個々の事業によって様々であるとしつつ、

「表層改良と柱状改良の組み合わせ」

「軟弱層が浅ければ表層改良、深ければ柱状改良」

「軟弱地盤なら柱状改良または小口径鋼管杭、健全な地盤なら柱状改良または表層改良」

などの回答がありました。

(2) 宮城県の対応状況

県では、本市の問題を受け、開発許可担当課の建築宅地課が、去る9月2日に来市し、登米沢地区について、これまでの経緯をヒアリングしたところであります。

また、並行して同課から関係市町に対して「集団移転造成地の地耐力等に関するアンケート」と「防災集団移転促進事業における盛土造成地の宅地数調べ」について、照会を行っており、現在、取りまとめ中と伺っておりますことから、調査結果を踏まえた県の今後の対応を注視してまいります。

(3) 造成に係る今後の施工方針について

防集団地の施工については、これまでどおり、開発基準の参考となる「宅地防災マニュアル」等により、要求性能を確保する施工を実施してまいります。完成宅地について確実に基準を満たしているかを確認するため、試験位置に関しては、擁壁埋戻し部分等の比較的地耐力が出にくい部分のほか、事前に建築の位置がわかる場合には、その付近での試験を実施してまいります。

また、引渡しに係る住民説明会等においては、住宅瑕疵担保責任保険制度について、十分に説明し、移転者の理解を図るとともに、工務店等の建築業者からの問い合わせ等に対し、宅地の造成状況等を丁寧に説明してまいりますこととしております。

2. 災害公営住宅の完成工期への影響

災害公営住宅の戸建て・長屋住宅の建設にあたっては、住宅の配置計画に基づき所要の地盤調査等を行い建築工事に着手することとしており、調査等の結果によっては、地盤補強が必要となる場合があるものと思われま。

この場合の完成時期への影響については、現時点で住宅生産者ネットワークと調整している工期の中に、地盤補強の施工に係る工程を見込んでいないことから、ある程度の影響はあるものと考えておりますが、その期間については、施工規模や資機材の調達状況等により異なることから、地盤調査等の結果を踏まえた検討が必要と考えております。

事務連絡
平成26年9月11日

宮城県住宅再建・復興まちづくり事業担当部局長 殿

国土交通省 都市局 都市安全課長
市街地整備課長
住宅局 住宅生産課長
水産庁漁港漁場整備部防災漁村課長

復興まちづくり事業による宅地造成に係る情報提供及び相談対応について

東日本大震災の被災地においては、復興まちづくり事業（防災集団移転促進事業、土地区画整理事業、津波復興拠点整備事業及び漁業集落防災機能強化事業のことをいう。以下同じ。）により、民間住宅用宅地の造成が進められているところです。

復興まちづくり事業で造成される宅地は、一日も早い住宅再建を必要とする被災者に対して公的に提供するものであり、安心して住宅が建てられるものであることが求められます。

復興まちづくり事業を行っている市町村においては、建築基準法上一戸建てを布基礎で建築することが可能な地盤の長期許容応力度（以下、「地盤強度」という）を目安に目標を設定し、開発許可の基準を踏まえて造成工事を行うなど適切に宅地造成を進めていると承知しています。

そのような中、今般、一部の市町村において、造成後の宅地において移転者自身による地盤補強工事が必要となる場合があるとの報道がなされています。これは、開発許可の基準等を踏まえて適切に宅地造成が行われている場合であっても、建築主及び建築事業者が、建築物の形態・構造や、敷地やその周辺状況及び個々の宅地の地盤調査結果等を踏まえ、より安全な住宅を建築するために地盤補強を選択するケースに該当すると考えられます。

今後、復興まちづくり事業による宅地造成が進み、宅地の引渡しやその後の住宅建築工事が増加することが見込まれることから、移転者がこの事情をよく理解し、住宅建築工事に係る事業者や設計の選択肢を十分に踏まえて、適切な住宅建築工事を実施できることが、より一層重要となります。

このため、下記に留意して、造成した宅地地盤に関する情報提供や住宅建築時の事業者や設計に関する相談対応を十分に行われるようお願いいたします。

なお、貴県におかれましては、貴管内の被災市町村に対してこの旨の周知を徹底していただけますよう、よろしくお取り計らい願います。

記

1. 造成した宅地地盤に関する情報の提供

移転者が適切な住宅建築工事を実施できるよう、宅地造成方法、目標とした地盤強度等の宅地造成工事の内容や、造成後に事業主体として実施する宅地ごとの地盤調査結果等の宅地地盤に関する情報を、移転者に対して宅地の引渡し前に十分に提供し、説明を行うことが重要です。

特に、適切に宅地造成が行われている場合であっても、住宅建築時に、建築事業者がより安全な住宅を建築するために地盤補強を推奨する可能性があり、移転者の費用負担が発生する場合があることについて、事前に説明を行い、理解を得ておくことが望ましいと考えられます。

2. 住宅建築時の相談対応

移転者は、住宅建築に関する情報を十分に有していない場合が多いと考えられることから、移転者が十分な情報や選択肢を把握し、適切に住宅建築工事を行えるよう、相談対応を行うことが重要です。

地盤補強を含む住宅建築にかかる一般的な相談については、各市町村で独自に相談窓口を設置したり、各県の居住支援協議会等が設置している相談窓口を活用することにより、移転者に対し事業者に関する情報の提供や相談対応を行うほか、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル)を積極的に活用するよう周知してください。なお、住宅建築に係る相談窓口設置等に係る費用については、東日本大震災復興交付金(市街地復興効果促進事業等における住宅再建等の手続き支援、改修相談・啓発支援事業(調査費))を充てることができるので、念のため申し添えます。

また、住宅の新築にあたっては、住宅瑕疵担保履行法の規定により、建築事業者等には保証金の供託または住宅瑕疵担保責任保険への加入が義務づけられています。住宅瑕疵担保責任保険に加入できる住宅の要件は、基礎の構造が地盤強度に応じて適切に定められているなど、建築基準法等に適合していることであり、これを満たす住宅は、建築事業者等からの申請により保険に加入することができます(なお、建築事業者が、建築基準法等に適合していることに加えて、より安全な住宅を建築するために地盤補強等を推奨することを妨げるものではありません)。住宅瑕疵担保責任保険への加入等にかかる相談については、(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会に対応していますので、あわせて活用するよう周知をお願いいたします。

- ・(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル)
0570-016-100
(PHSや一部のIP電話からは)
03-3556-5147
- ・(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 03-3580-0236