



過度な競合が地盤補強判定率を下げ、地盤品質とはかけ離れた状況になっていると語る村上代表理事

こうした現状を踏まえてスタートさせたのが「地優連地盤品質保証制度」。この制度の要となるのが地優連統一判定基準だ。経験豊富な実務技術者がノウハウをすり合わせ統一の地盤判定基準を策定。これによって、判定基準のグレーゾーンを可能な限り狭くしようというのが目的だ。

戸建住宅の地盤調査として広く普及しているSWS試験の調査結果に加えて、建物条件や基礎形状などの6つの設計条件と、土質や表層地質、擁壁状況などの6つの

統一地盤判定基準で判定のばらつきを抑制

のをゼロに近づけていくことが重要だと考えている」と語る。

さらに、万が一の地盤事故に対する賠償責任については、それぞれの会員企業が加入するPL保険（生産物賠償責任保険）でカバーする。このPL保険は、地優連が保険会社と交渉して構築したオー

PL保険を活用して保証料を求めない

詳細地盤条件を数値化して計算できる判定プログラムを開発。沈下量や支持力をより精緻に算出できるようにした。さらに土地の生い立ちなども総合的に勘案して地盤補強工事の要不要を判定する。

また、地盤調査、データ解析には、それぞれNPO住宅地盤品質協会の実務登録資格者、地盤調査主任技師資格者という地盤に関する高いスキルを保有した人材がある。こうした工夫により地盤のグレーゾーンは狭まり、事業者ごとの判定にバラつきが出ることを抑制していく。「地盤情報を数値化して計算できる判定プログラムを利用し、さらに豊富な実績を持つ技術者が調査、解析に当たることで、より精度の高い地盤判定が行える」（村上代表理事）としている。

ダメージド型のもの。「年間包括契約」「補償期間20年」「事故限度額5000万円」など、一般的なPL保険よりもより充実した内容となっている。「地盤調査・改良事業者の瑕疵には、自ら賠償責任を負うという原点に帰った」（村上代表理事）。これにより地優連の会員企業が行う地盤調査と地盤補強には、品質保証（賠償責任）が自動的に付帯される。PL保険を利用するため、既存の地盤保証制度のように住宅事業者に対して地盤保証料を求めることはない。

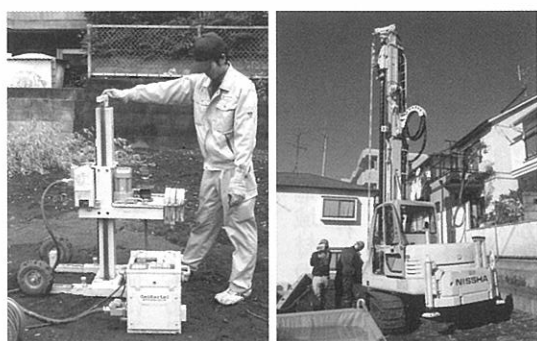
地盤保証事業者による一般的な地盤保証制度では、地盤調査と保証料の料金が6～9万円のコスト負担が必要になるという。これに対して地優連会員による地盤判断サービスは、保証のためのコストを負担する必要がないため、料金は約4万円となっている。

加えて、会員各社が保証制度運営費として基金を拠出し、万が一の会員企業の倒産に備えた「地優連あんじん制度」という保証の仕組みも構築した。

地優連では信用担保のために、厳しい入会条件も設定した。「3年以上の実績があること」「NPO住宅地盤品質協会の有資格者が

技術資格者として在籍していること」などが入会条件となる。入会金は10万円、会費は月1万円。

そのほか、地域・地形別の地盤判定率や、地盤補強工法の比率、沈下事故など、地盤関連の情報公開にも積極的に取り組む。「適正な地盤判断基準に基づき、適正な地盤調査と地盤改良工事を推進していくだけでなく、地盤に関する様々な情報を発信し、より安心・安全な市場環境の創造にも貢献していきたい。現在、地盤調査・改良事業者は全国に500社ほどありと見られるが、このうち50社ほどの優良事業者を募り地優連の取り組みを推進していきたい」（村上代表理事）としている。



地盤保証に頼らず、地盤調査と改良業者の瑕疵には、自ら賠償責任を負うという原点にかえる

一般社団法人 地盤優良事業者連合会
〒111-0042 東京都台東区寿3-15-15 水新ビル5F アースリレーションズ内
TEL.03-5826-5560 <http://www.jiyuren.jp>

独自の地盤品質保証制度を開始

保証料不要、統一地盤判定基準、倒産時保証など画期的な仕組みを構築

地盤調査・改良事業者で構成される（一社）地盤優良事業者連合会が「地優連地盤品質保証制度」を開始した。今後は、独自に策定した統一地盤判定基準を使用することで、判定結果にバラつきが出る問題を解消していく。また、同連合会では大手損害保険会社と交渉を重ねオーダーメイド型の地盤修復のPL保険（生産物賠償責任保険）を構築した。既存の地盤保証制度とは一線を画すサービスによって、より安全・安心な地盤調査・補強工事を提供し、関係方面に広くアピールしていきたい考えだ。

地盤保証ありきから脱却

住宅地盤には、優良地盤と軟弱地盤の間のグレーゾーンと呼ばれる地盤が存在する。グレーゾーンの地盤に対して改良工事を行うか行わないかは、地盤調査・改良事業者の判断に委ねられることが多い。そのため、限りなく軟弱地盤に近く、危険度が高い地盤でも、事業者によっては地盤工事不要という判断が下されるケースもあつ

た。

地優連の村上代表理事は「2000年以降、地盤保証に過度に頼り地盤判定比率を下げる流れが加速した」と指摘する。

地盤保証とは、地盤調査・補強工事に瑕疵があり不同沈下が発生した場合、建築物を元の状態に補修することを目指すもの。通常の調査費に加えて数万円の保証料をプラスして地盤保証書を発行する。住宅事業者が地盤保証料を負担する。

地盤保証は、2000年4月に施行された住宅品質確保促進法（品確法）をきっかけに大きく広まった。品確法では、住宅の品質や性能の確保を目的として、住宅事業者は10年の瑕疵担保責任を義務付けた。この結果、建物だけでなく、建物を支える地盤にも注目が集まるようになり、地盤調査、地盤保証の需要が増し、さらに2

統一地盤判定基準 (地盤品質確保)

地優連の統一基準によって
保証ありきではない
「正しい地盤判断」を
提供します。

厳格な入会条件 (技術・信用・モラル)

地優連加盟の事業者は
技術力や安定した経営状況
などの条件を満たした
優良企業です。

地優連 あんじん制度 (会員倒産時保証)

地優連加盟の事業者が
万一倒産等により
消滅した場合も
保証されます。

地優連 保証制度 4つの骨子

PL保険の適用(生産物賠償責任保険)

地優連は技術品質確保に関する厳しい条件を会員に課した上で、
指定損害保険への加入を義務付けています。

009年に制定された瑕疵担保履行法で、こうした動きに一層の拍車がかかった。

村上代表理事は「万が一、地盤事故が発生した場合にも、地盤保証でまかなえるため、地盤保証が甘くなるという弊害が生まれている。これによって不同沈下のリスクが高まっている。当連合会としては、地盤保証に頼るのではなく、地盤調査・改良事業者が適切に調査・工事を行い、地盤事故そのも