

地盤解析
にあり!
策あり!
【地盤ネット】

地盤調査の結果にセカンドオピニオン
独自の着眼ポイントでの確に再考察
地盤保証会社で経験を積んできた山本強氏が代表取締役を務める地盤ネット株式会社では、その経験をもとに「地盤セカンドオピニオンSM」と呼ぶ事業を展開する。
住宅瑕疵担保責任保険の制度化で義務付けに等しくなった地盤調査の結果を、第三者の目で検証し、適切な基礎の仕様を提案するものだ。
累計で650社・4000件の実績を持つ同社への取材をもとに、事業のあらましを紹介する。

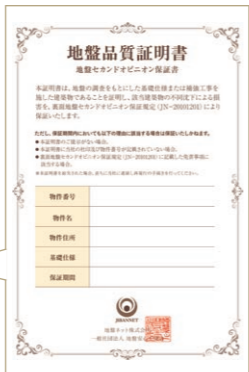


地盤ネット株式会社
代表取締役
山本強氏

地盤調査会社の下した判定通りでいいのか。調査結果をもとに、どのような判定を下すのか、疑問に感じたことはないだろうか。明らかに通常のベタ基礎仕様で問題ない敷地や、地盤改良工事が必要とする敷地に関してもいい。問題は、どちらとも取れる敷地の場合だ。

なぜか。地盤ネット代表取締役の山本強氏は、「地盤調査結果の解析には、必ずしも明確な基準がないからです」と明かす。
例えば、解析基準の一つと言える建設省告示1347号では、地耐力に応じた基礎の仕様を定めているものの、地耐力の数値に応じて基礎の仕様が「対」に決められているわけではない。数値によっては、ベタ基礎でも基礎杭でもかまわない。
▼事故率減少をもたらした実績
再考察の着眼ポイントに
「地盤セカンドオピニオンSM」と呼ぶ事業は、こうした背景のなかで生まれた。地盤調査会社が調査結果をもとに下した判定

に対して、その妥当性を検証する。結果の解析に重点を置くという地盤ネットならではの、従来はなかった事業だ。
解析技術の基盤になっているのは、山本氏が前職時代に経験してきた具体的な地盤事故の数々だ。地盤保証会社に勤めていた同氏は、事故に学ぶなかで築いてきた解析技術の基盤を、判定の妥当性を検証する再考察の過程に生かしていく。
「前職当時、保証件数は年々右肩上がりに増えて累計21万棟に



達していました。一方で、地盤調査の結果をもとに適切な判定を下すにはどうすればいいか、並行して検討してきたかいがあって、地盤事故件数は年々減っていききました。当社では、検討の過程で見出したポイントや、再考察の過程で用いるようにして

います」(山本氏)。

具体的には、地盤調査の結果である数値に依存しすぎないということ。着眼ポイントとして、「擁壁の有無」「地耐力のバランス」「新規盛土の有無」「周辺での異常状況」「建物のバランス」にも目を向けることで、適切な判断を下していく。もちろん、基本になる建築基準法の告示に基づいた数値的根拠もあり、「地耐力計算書」も発行できる。

▼加入工務店組織も被保険者に10年・5000万円の保証

山本氏によれば、これまで手掛けたセカンドオピニオンでは、地盤調査会社の判定で地盤改良工事が必要とされていた敷地のうち約8割に関しては、再考察の結果、ベタ基礎で対応できるとの判断を下したという。この場合にはもちろん、基礎の適切な仕様まで提案してきた。

ベタ基礎で済めば、建築主にコストメリットが生じる。環境負荷も小さいので、建築現場としても好ましい。

「地盤改良工事では、杭を打つ建設重機からCO₂(二酸化炭素)が排出されるうえ、工事の内容によっては、土壌が汚染さ

「地盤セカンドオピニオンSM」は、地盤調査結果を解析することで、判定結果の妥当性を第三者として検証する仕組みだ。解析基準が必ずしも明確ではないことから、一般に安全側に傾きがちで、不要な地盤改良工事を求められることにもなりかねない判定結果に対して、具体的な地盤事故例に基づく着眼ポイントを踏まえて再考察を加える。地盤改良工事は不要と判断した場合には、ベタ基礎の適切な仕様まで提案する

地盤ネット株式会社
地盤セカンドオピニオン判定書
2010年2月5日

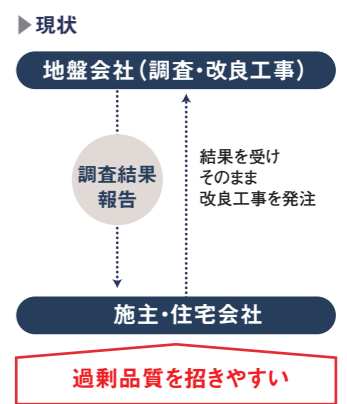
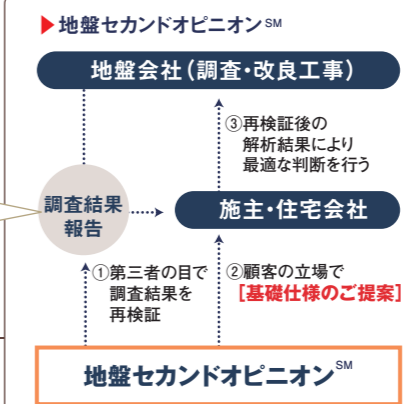
管理番号	A10110001
登録会社名	株式会社山本工務店
物件名	大橋路可移部
物件住所	東京都江戸川区西葛西5-12-3

等級1(地盤保証基準)	ベタ基礎(D13@150)
等級2(地盤改良基準)	柱状改良工事
等級3(最良等級基準)	杭工事

1	擁壁の有無	有り
2	地耐力のバランス	良い
3	新規盛土の有無	有り
4	周辺での異常状況	無し
5	自沈層の有無	有り
6	推定許容応力度	20kN/m ² 以上30kN/m ² 未満

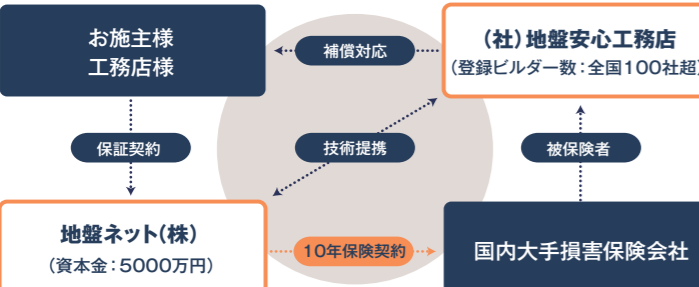
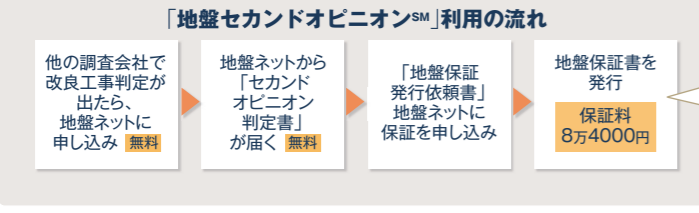
調査地は、建物重量の応力範囲内に地耐力不足の数値が確認されておりますが、既成宅地と思われることから今後の任意についての心配は少ないものと考えられます。よって基礎下の砕石地床に対し十分な転圧工(ランマー等による三層以上転圧)を実施し一層の緑地の歩行の上で、適量より剛性を高めた上記ベタ基礎(D13@150)での対応が可能と考察いたします。

地盤ネット株式会社
〒135-0048 東京都江東区門前仲町1-11-7 仲町塚本ビル 3F TEL.03-6458-5205 FAX.03-6458-5206
担当 山本強 (主任技師120371)



声「地盤セカンドオピニオンSM」を利用して
洛西建設株式会社【京都市】
建築部次長・一級建築士 伊東 洋一 氏
「地盤ネットは地盤の疑問や不安に建築主や工務店の立場で応えてくれます」

弊社は分譲住宅を供給する会社で、ほぼすべての物件に地盤保証を付けていました。ところが5~6年ほど前から、地盤調査会社が出す基礎仕様判定に疑問を持つようになりました。判定の根拠を尋ねても明確な回答を得られなかったからです。そんな時に会ったのが、地盤ネットの山本社長です。
地盤セカンドオピニオンは、①地盤調査データを再解析し、3段階の等級を示すことで顧客ニーズに対応 ②ムダな地盤補強工事を省き、コストダウンを図れる ③ムダな工事を省くことで、工期の短縮や環境への配慮が図れる——というメリットがあります。やっとな誠実な地盤保証会社を見つけたという感じです。(談)



地盤ネットの新保証体制 | 地盤ネットの用意する地盤保証では、地盤ネットに加えて工務店で組織する一般社団法人地盤安心工務店が被保険者に名を連ねることで、倒産リスクを回避する。同法人の会員は2010年10月現在で、110社を数える