

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 14 回

地盤・液状化・盛土規制法

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 地盤調査の基本
3. 地盤改良の主な工法
4. 液状化とは
5. 盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 地盤調査（スウェーデン式サウンディング試験等）の基本を説明できる
- 液状化のメカニズムとハザードマップの見方を理解する
- 盛土規制法の規制区域と取引への影響を把握する

2. 地盤調査の基本

調査方法	概要
スウェーデン式サウンディング試験（SWS 試験）	戸建住宅で最も一般的。おもりを載せた棒をねじ込み、貫入抵抗から地耐力を推定
表面波探査法	地表から人工的に振動を与え、伝わる速度から地盤の硬軟を推定
ボーリング調査（標準貫入試験）	中高層建物等で用いる、より精緻で費用の高い調査方法

2000 年基準以降、木造住宅でも事実上、地盤調査の実施が標準的な運用になっています（第 9 回参照）。調査結果によって、地盤改良の要否・工法が決まります。

3. 地盤改良の主な工法

- 表層改良工法：地盤の浅い部分（2m 程度まで）をセメント系固化材で改良。比較的安価
- 柱状改良工法：セメント系の柱を地中に造成し、建物を支持。中程度の軟弱地盤に対応
- 鋼管杭工法：鋼管を強固な地盤（支持層）まで打ち込む。深い軟弱地盤や液状化対策にも用いられる

地盤改良費用は調査結果次第で数十万円～200 万円以上まで幅があります。中古物件でも改良履歴（改良証明書）の有無を確認しておく、将来の建て替え時の参考情報になります。

4. 液状化とは

地震の揺れにより、砂質地盤中の水分と砂粒子が分離し、地盤が液体状になる現象です。埋立地・旧河道・旧水田等、地下水位が高く砂質の緩い地盤で発生しやすいとされています。

4-1. 液状化のリスク確認方法

- 自治体が公表する液状化ハザードマップ（液状化しやすさマップ）で確認
- 旧版の地形図・古地図で、対象地がかつて水田・沼地・河川であったかを確認
- 周辺の地盤調査結果（N 値・地下水位）から液状化の可能性を推定

液状化ハザードマップは可能性の目安であり、個別敷地の確定的な判定ではありません。重要事項説明では『ハザードマップ上の想定』である旨を明記して説明します。

5. 盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）

2021 年の熱海市土石流災害を契機に、従来の宅地造成等規制法が抜本改正され、2023 年 5 月に施行されました。宅地に限らず、農地・森林を含めた盛土等を広く規制対象とする点が特徴です。

規制区域	内容
宅地造成等工事規制区域	宅地造成、特定盛土等について都道府県知事等の許可が必要な区域
特定盛土等規制区域	市街地から離れた区域でも、災害防止の観点から一定規模以上の盛土等に許可が必要な区域

造成地・盛土のある土地の取引では、対象地が規制区域に該当するか、既存の盛土が許可を得て施工されたものかを自治体で確認することが重要です。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 地盤調査報告書の有無、改良工事の履歴を確認したか
- ☐ 液状化ハザードマップで対象地の想定リスクを確認したか
- ☐ 盛土規制法の規制区域（宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域）に該当するか確認したか
- ☐ 造成年代の古い分譲地の場合、造成時の許可記録が残っているか確認したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：液状化リスクを聞かれたとき

「ハザードマップ上、このエリアは液状化の可能性のある区域に含まれています。ただし個別の敷地で必ず液状化するというものではなく、地盤調査を行うことでより具体的な状況が把握できます。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 地盤改良をすれば液状化は防げますか？

A. 地盤改良は主に建物の不同沈下を防ぐための対策で、液状化そのものを完全に防ぐものではありません。液状化対策には別途、地盤の密度を高める工法などが必要になる場合があります。

Q. ハザードマップに載っていなければ安全ですか？

A. ハザードマップは想定に基づく目安であり、掲載がないことが絶対的な安全を意味するわけではありません。あくまで参考情報として説明します。

Q. 盛土規制法の許可がない盛土地はどうなりますか？

A. 既存の盛土が規制対象行為に該当し無許可であった場合、是正指導の対象になる可能性があります。詳細は自治体窓口での確認が必要です。

9. ケーススタディ

ケース：液状化の説明不足で契約後にトラブル

状況：引き渡し後に近隣で液状化被害が発生し、買主から『説明を受けていなかった』とクレームが入った。実際にはハザードマップ上、対象地は液状化可能性ありとされていた。

原因：ハザードマップの確認・重要事項説明への記載が漏れていた。

教訓：液状化・地盤ハザードマップの確認は、役所調査の標準項目として必ず実施し、重要事項説明書に明記する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 戸建住宅で最も一般的な地盤調査方法はどれか。 ①ボーリング調査 ②スウェーデン式サウンディング試験 ③表面波探査法のみ

問 2. 液状化が起きやすいとされる地盤はどれか。 ①硬い岩盤 ②地下水位の高い砂質地盤 ③粘土質の乾燥地盤

問 3. 盛土規制法の施行年はどれか。 ①2018 年 ②2023 年 ③2025 年

解答：問 1＝② 問 2＝② 問 3＝②

12. 今日のまとめ

- 戸建住宅の地盤調査は SWS 試験が一般的で、結果により改良工法が決まる
- 液状化は砂質・高地下水位の地盤で発生しやすく、ハザードマップで目安を確認する
- 2023 年施行の盛土規制法により、宅地に限らず盛土等が幅広く規制対象になった
- 地盤・液状化リスクは重要事項説明での明記が必須の確認事項

次回予告：第 15 回「アスベスト・耐震改修」－既存建物調査の実務ポイントを扱います。