

『地盤品質評価書』の作成に係る説明

2014年6月16日
地盤品質判定士協議会

1. 地盤品質評価書の位置付け

地盤品質判定士の使命は、宅地の造成業者、不動産業者、住宅メーカー、住宅・宅地取得者の間に立ち、地盤の評価（品質判定）に関わる調査・試験の立案、調査結果に基づく適切な評価と対策工の提案を行い、住宅及び造成宅地の防災及び国民の安全に寄与することである。この重要な使命を適切に果たすために、地盤品質判定士は、依頼主の求めに応じて地盤の評価（品質判定）を行い、その評価の結果を取りまとめて地盤品質評価書を作成する。依頼主は評価書の記載及び説明に基づいて宅地の防災性能を把握し、購入・売却を判断したり、追加の地盤調査あるいは防災性能を向上するための対策の必要性等を検討する。

2. 基本的な考え方

地盤品質判定士は、この地盤品質評価書の重要性を理解し、協議会が定める倫理綱領に記された精神に則り、以下に示す事項に留意して地盤品質評価書を作成しなければならない。

- (1) 社会全般（公共）の利益を重視し、良心・良識に基づいて地盤の評価（品質判定）を行う。
- (2) 業務に関わる法令や倫理綱領を遵守して地盤の評価（品質判定）を行う。
- (3) 住宅及び造成宅地における地盤災害の防止・軽減に貢献するために、その能力を最大限に発揮して、最新の技術に基づいて的確に地盤を評価（品質判定）する。
- (4) 必要な地質・地盤情報を得るための調査を疎かにしてはならず、正しい地質・地盤情報に基づいて地盤の評価（品質判定）を行う。
- (5) 地盤を評価（品質判定）の内容について、住宅及び造成宅地の取引に関わる人が正しくかつ容易に理解できるように記述する。
- (6) 評価書の記載内容は、地盤品質判定士の信用を失う内容があってはならず、その社会的地位の向上に資するものでなければならない。

3. 地盤品質評価書に記載する事項

3.1. 基本事項

- (1) 地盤品質判定士に関する情報
 - 氏名
 - 登録番号
 - 連絡先（住所、電話番号、E-mail等）
- (2) 対象とする宅地に関する情報
 - 住所、地目、所有者、地積、現況等
 - 建物や構造物（擁壁等）の有無
 - 造成や改変の記録の有無
- (3) 依頼者に関する情報
 - 氏名又は法人名
 - 住所、電話番号、E-mail等
 - 業種の区分〔開発業者、不動産業者、宅地建物取引主任者、不動産鑑定士、その他〕
 - 立場の区分〔宅地等の購入者、仲介者、販売者〕
 - 地盤品質判定士との特別な利害関係の有無、及び利害関係がある場合はその内容
- (4) 評価に関する情報
 - 段階〔土地の造成、土地の選択、土地の売買、建物・構造物の設置、既設の建物・構造物の評価、地盤トラブルの発生、その他〕

- 目的〔地盤品質の証明，地盤調査又は対策工事を実施する際の説明，重要事項説明に係る情報収集，住宅瑕疵担保履行法に基づく保険の担保，対災性能の確認，地盤調査の立案，セカンドオピニオン，その他〕

(5) 地盤調査及び品質評価に関する情報

- 地盤品質評価の日付
- 現地踏査を行った場合は，踏査を行った日付と報告書の名称
- 地盤調査を行った場合は，調査を行った日付と報告書の名称
- 既往の地盤調査の結果を用いる場合は，調査報告書の名称，著者，発行の日付

3.2. 評価のための条件

(1) 対象とする宅地を含む地域

- 旧地形
- 地形・地質の特徴
- 造成や改変の記録等

(2) 対象とする宅地

- 地盤の特徴
- 建物・構造物（擁壁等）の構造等

(3) 品質評価のために新たに実施した地盤調査に関する情報

- 調査を実施した業者名、担当者の氏名
- 調査・試験の方法，位置等
- 調査・試験の結果等

(4) 品質評価のために利用した既存の情報

- 準拠する基準等〔基準の名称や作成機関〕
- 近隣の地盤情報や品質評価の事例等〔ボーリング DB やハザードマップ等〕

(5) 地盤改良等の対策を行う場合の条件や制約事項

3.3. 評価の結果

(1) 対象とする宅地の対災性能

- 考慮する災害の種類〔不同沈下，地盤の液状化，盛土（谷埋め盛土，腹付け盛土，他）の変状・滑動崩落，擁壁の変状・崩壊，斜面の崩壊，その他〕
- 災害の程度

(2) 追加の地盤調査

- 必要性の有無
- 必要な場合，その理由及び調査の種類と範囲等

(3) 地盤改良等の対策

- 必要性の有無
- 必要な場合，その理由及び対策の種類と範囲等

(4) 品質評価を行う上での不明な事項の有無とその取り扱い

4. その他の留意事項

- (1) 地盤品質判定士の氏名は，自筆で署名する。
- (2) 記載した内容を，依頼者に丁寧に説明を行わなければならない。その際には，地盤品質判定士の登録証（携帯用）を提示し，併せて地盤品質判定士制度について説明を行う。
- (3) 業務上知り得た地質・地盤情報以外の個人情報等の秘密情報は，正当な理由がない限り評価書に記載してはならない。

以上