

住宅地盤情報普及促進 WG

<緊急提言>

座長：金谷年展

緊急提言骨子

自然災害大国日本に於いて、これまで特に地震動や液状化による建物の倒壊・被害をはじめ、土砂災害、水害、火山噴火などの地盤災害によって多くの犠牲者や生活基盤となる住宅の被害が繰り返されてきました。しかし、私たちは、こうした被害のうち、住民にしっかりとその地盤や土地のリスク情報が伝えられ、事前に適正なリスクコミュニケーションのもと対処や準備が施されていれば、それらの方々の少なからずが犠牲にならずに済んだ、すなわち、それらの多くが人災ではないかという仮説に立ち、一般国民への地盤・土地のリスク情報の徹底した周知が行われるとともに、住宅建築のプロセスの抜本的な変革が実現される社会を目指すことこそ早急に取り組むべき課題であると考えられる。

提言1：不動産価値（地価）の中に「地盤・土地のリスク情報やハザードマップ、その対策の状況」を盛り込んだ、いわゆる“地盤価値”を適正に評価する手法や仕組みを構築すること。

提言2：民間の不動産会社や住宅会社が、一般ユーザーに積極的に「地盤・土地のリスク情報」の提供することを促進するため、産学官民の連携において、公的に当該の取り組みを実施する事業者を評価、認証する仕組みを構築していくこと。

提言3：「地盤・土地のリスク情報」を盛り込んだ不動産総合データベースの整備・実用化や、民間で活用できるよう各種地盤・土地のリスク情報に関わる公共及び民間の全ての情報を広く公開してその活用を促進していくこと。

提言4：不動産取引における重要事項説明書（土地・家屋の売買及び賃貸時）の中に、「地盤・土地のリスク情報・調査・対策の状況」が記されることを検討すること。

提言5：「家カルテ」などの住宅履歴情報の中に「地盤・土地のリスク情報、調査・対策の状況」といった家屋以外の詳細情報も盛り込むことを義務とすること。

提言6：「地盤・土地リスク情報」を広く国民に普及させるための広報活動を促進させるとともに、教育機関や地域における防災教育の中に、地盤・土地情報や「地誌」の重要性を盛り込むなど、地盤・土地に関する知識とリスクコミュニケーションを加えること。

提言7：将来のさらなる「地盤・土地リスク情報」の科学的な信頼性を上げていくための技術開発を促進させていくとともに、高度な住宅地盤調査機械の開発や建物や土地へのセンサーを活用した揺れのモニタリングなどを普及させることで、さらなる精度の高い「地盤情報」のプラットフォーム化を目指すこと。

[参考]

1. 当ワーキンググループの経緯

住宅地盤情報については液状化等のリスクの状況を把握できるなど災害時の住民の命にも大きく関わり極めて重要であるにも関わらず、国民の多くがその存在を認識しておらず、不動産や住宅の購入時にもその物件購入の選択等にもほとんど考慮されていないのが現状である。

こうしたことから、国土強靱化推進、とりわけリスクコミュニケーションの視点から、こうした主として民間に存在する住宅地盤情報の普及、啓発を促進していくために、どのような課題があるのか、どのような普及促進策があるのか、またどのような広報戦略が必要なのか等を検討し、今後のあるべき展開方策を導き出していくことを目的として本WGを立ち上げた。

[WGメンバー]

住宅地盤情報普及促進WG

座長：金谷年展 東京工業大学特任教授

副座長：中城康彦 明海大学 不動産学部教授 学部長

<委員>

学識

伊藤健二 明治学院大学 学長特別補佐(戦略担当) 客員教授

小林誠 立命館大学 経営学部 客員教授

齊藤広子 横浜市立大学 国際総合科学部 教授

中村裕昭 日本大学 非常勤講師

竹島靖 竹島事務所 代表

秋野卓生 弁護士法人匠総合法律事務所

団体

米澤昭 (一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 事務局長

斉藤道生 (一社)JTI (移住・住みかえ支援機構) 専務理事

山本強 (一社)地盤強靱化推進協議会 代表理事

蒲生美智代 (NPO)チルドリン

青木哲也 (一社)JBN (全国工務店協会) 政策調査委員会副委員長

栗本史雄 地質・地盤情報活用促進に関する法整備推進協議会

企業

| | |
|-------|------------------------------|
| 稲垣秀輝 | (株) 環境地質 代表取締役社長 |
| 堀田文雄 | アサヒ地水探査 (株) 代表取締役 |
| 堀井春比古 | (株) CCC メディアハウス |
| 横山芳春 | 地盤ネットホールディングス (株) 執行役員 |
| 武井浩三 | ダイヤモンドメディア株式会社 代表取締役 |
| 菅慎太郎 | 合同会社口福ラボ 代表取締役 |
| 佐藤実 | (株) M's (エムズ) 構造設計/構造塾 代表取締役 |

このようなメンバーにより、今春までの第2回～第5回ワーキングにて以下の内容が話し合われた。

【第2回 WG】

- プレゼン①「横浜市における不動産総合データベースの試行運用について」
(国土交通省 土地・建設産業局不動産課不動産政策調整官 杉田雅嗣)
- プレゼン②「レジリエンス人材と教育」
(明治学院大学 伊藤健二)

【第3回 WG】

- プレゼン①「地盤情報開示に向けた取り組み」
(移住・住みかえ支援機構 斉藤道生)
- プレゼン②「地質地盤情報の活用と法整備」
(地盤情報活用促進に関する法整備推進協議会 栗本史雄)
- プレゼン③ 緊急提言案「災害大国日本における地盤情報のオープン化と普及」
(地盤強靱化推進協議会 山本強)

【第4回 WG】

- プレゼン①「地盤業界の課題」
(株式会社 M's (エムズ) 構造設計/構造塾 佐藤実)

【第5回 WG】

- プレゼン①「大地震時に対応した住宅・地盤被害調査隊の結成および震災時の派遣に関する提言」
(地盤強靱化推進協議会 山本強)