

土地・地盤情報レポート

本書は特定の住所を含む地域に関し、役所や大手地盤調査会社が保有する土地・地盤情報をご紹介します。その住所の土地の固有情報ではないことをご了承ください。

【本書の構成】

『土地情報レポート』（株式会社タス提供） / 『解説書』（株式会社さくら事務所作成）
各項目の解説については、本レポート後半の「解説書」をお読みください。



不動産の達人
株式会社さくら事務所

（データ提供：株式会社タス）

SAMPLE

土地情報レポート

2015年04月01日 (水)

〇〇県〇〇市〇〇町 1 - 1 - 1

〇〇県〇〇市〇〇町1-1-1

SAMPLE

著作権保護のため、地図上にフィルターをかけております。



SAMPLE

著作権保護のため、地図上にフィルターをかけております。



地盤の総合評価

ゆれやすさ



対象地は、地震時の表層地盤のゆれやすさが **やや揺れやすい** 地域です

活断層

→ 詳細はP2をご参照下さい

対象地から最も近い活断層は **立川断層帯** で、距離は約 **28.0** kmです

液状化の可能性



対象地は、液状化の可能性が **やや高い** 地域です

浸水の可能性



対象地は、過去に、 **浸水実績がない** 地域です

対象地から最も近い河川は、 **値が取得できません** 、距離は約 ****** mです

対象地の標高は、 **9.12** mです

土砂災害の可能性

土石流危険渓流・・・警戒区域 **非該当**
 地すべり危険箇所・・・警戒区域 **非該当**
 急傾斜地崩壊危険箇所・・・警戒区域 **非該当**

対象地は、土砂災害の可能性が **低い** 地域です

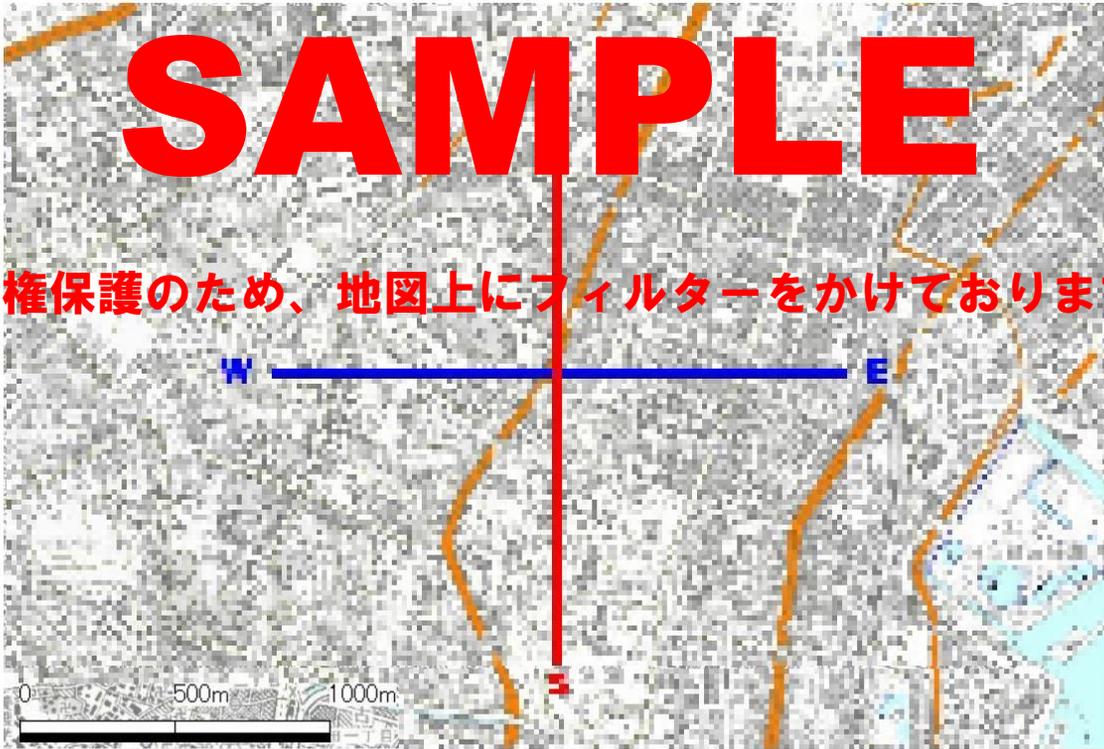
土地の履歴

→ 詳細はP9をご参照下さい

対象地の標高は、9.12mです

SAMPLE

著作権保護のため、地図上にフィルターをかけております。



W-E断面



N-S断面



出典：国土地理院 基盤地図情報10mメッシュ標高
国土地理院 数値地図25000（地図画像）

土地の履歴

SAMPLE

著作権保護のため、地図上にフィルターをかけております。



出典：国土地理院 旧版地図

※使用している古地図（旧版地図）は、地図の保存状態によってゆがみ等が発生している場合がございます。そのため当該地の表示に、若干の「ずれ」が生じる場合がございますので、ご了承ください。

○	行銀	■	祠神	△	突煙	◆	及院新控 所判裁	====	道國	汽	人	人	車	徒	徒	木	鐵	水深及岸高
▲	房車水	■	字佛	■	葉葉	■	所務刑	====	道縣府ルナ要主	船	馬	馬	輻	歩	橋	橋	橋	
┌	輪工坑	+	堂教西	▲	樹立獨	◇	局管能資稅 署署視及	====	上以米三幅道	渡	出	田一	所	所	橋	橋	橋	
└	牆	○	署公國內	▲	點角三	◆	署區林	====	上以米二幅道	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
┌	槽	○	署公國外	▲	點津水	◆	署務礦	====	上以米一幅道	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
└	圍土	○	廳縣府廳道	▲	點高標立獨	◆	局支合局費專 所造製全及	====	漢米米一幅道	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
┌	漆水	○	廳島廳支 所役郡及	▲	陵山	◆	關稅	====	通ヲ車有 部ルサセ	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
└	地基土	○	所役市	▲	墟城	◆	電信電便對 局ル兼ヲ話	====	木並	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
+	居鳥	○	市場役村町 所役區ノ内	▲	場戰古	◆	局便郵	====	道普 配高	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
+	籠燈	○		▲	山火	◆	局信電	====	道鐵有國	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
▲	碑念記	×	校學	▲	泉礦	◆	局話電	====	道鐵設私	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
┌	像立	■	院病	▲	泉湧	◆	所候測	====	道鐵種特	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
└	標立	■	及院府廳 會所廳區	▲	場畜貯料材	◆	所造製	====	國外	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
┌	段石	■		▲	地礦探	◆	所電發	====	廳支廳縣府 (道海北)	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
└	機重起	×	署察警	▲		◆		====	國	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
									境	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
									市郡	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
									村町區	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
									地有官	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	
									類地	渡	和岸	和岸	所	所	橋	橋	橋	

制約および制限

1. レポートの定義

土地情報レポート(以下「本レポート」といいます。)は、検討に使用した資料の精度上、土地に関する情報を概略的に述べた概要なるものです。また、本レポートは、対象とした土地(以下「対象土地」といいます。)に関する情報をすべてにわたって網羅することを意図していないため、本レポートに記述されていない項目もあります。したがって、本レポートの利用者および本レポートの内容を知った者(以下「本レポートの利用者等」といいます。)は、自己の責任において最終的な判断を行うものとします。

2. 基礎資料について

- (1) 対象土地に関する情報は、現地調査によるものではなく、公的機関等より入手可能であった紙またはデジタルの地形図、資料および地盤データ(以下「基礎資料」といいます。)から読み取れる情報により構成されたものです。なお、応用地質株式会社(以下「提供会社」といいます。)の有する地盤データがある場合は、基礎資料を補完および検証するかたちで使用しています。
- (2) 基礎資料には、ある範囲をメッシュ状に表現したものもあり、対象土地の位置によっては、本レポートをもって対象土地の状況を評価し切れない可能性があります。
- (3) 基礎資料は、本レポート作成のためのシステムを導入した時点において入手可能な最新のものを使用していますが、その後の対象土地の造成等により、現況が基礎資料と一致しない場合には、対象土地に対して本レポートの評価を適用できない可能性があります。

3. 著作権について

本レポートの著作権は、提供会社に帰属しますので、提供会社の書面による許諾のない限り、本レポートの全部・一部を問わず、複写、転載、翻案、翻訳、改編および電子媒体への電子情報としての入力などによる利用を禁じます。

4. 地図について

- (1) 本レポートの一部には、NTT空間情報株式会社(以下「NTT」といいます。)の地図を使用しています。
- (2) 本レポートの形式が書面であるか電子媒体であるかを問わず、当該地図に関してはNTTが著作権を有するもので、本レポートに使用するまでの許諾しか得ていません。

5. 引用・転載資料について

- (1) 本レポートには、公的機関等の出所を明示して引用または転載した地図(メッシュマップ・数値地図など)、説明資料および地盤データなど(以下「引用・転載資料」といいます。)があります。
- (2) 本レポートの形式が書面であるか電子媒体であるかを問わず、当該引用・転載資料に関しては公的機関等が著作権を有するもので、本レポートに使用するまでの許諾しか得ていません。

6. 免責について

本レポートの利用者等は、本レポートをもってする提供会社の役割が、対象土地の概要について、基礎資料に基づき得られた評価をもって助言するに過ぎないことを理解の上、本レポートの評価に起因して、本レポートの利用者等に、現に発生または発生しうる損害を賠償する責任その他一切の法的責任から、提供会社が免責されることに同意するものとします。

7. 準拠法および管轄裁判所について

本レポートの利用者等は、本レポート中に記述された内容の解釈については日本法に準拠することに同意し、本レポートに関する一切の紛争については東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とすることに同意するものとします。

土地・地盤情報レポート

【解説書】

* 注意事項 * 本解説書では株式会社タス（データ出典：大手地盤調査株式会社）提供の「土地情報レポート」の内容を説明しています。レポート及び解説書は、特定の地盤の安全性を検証するものではなく災害時に土地（地域）に起こる被害傾向をお知らせするものです。

対象物件個別の地盤情報は、売主等が保有する地盤調査報告書をご確認ください。



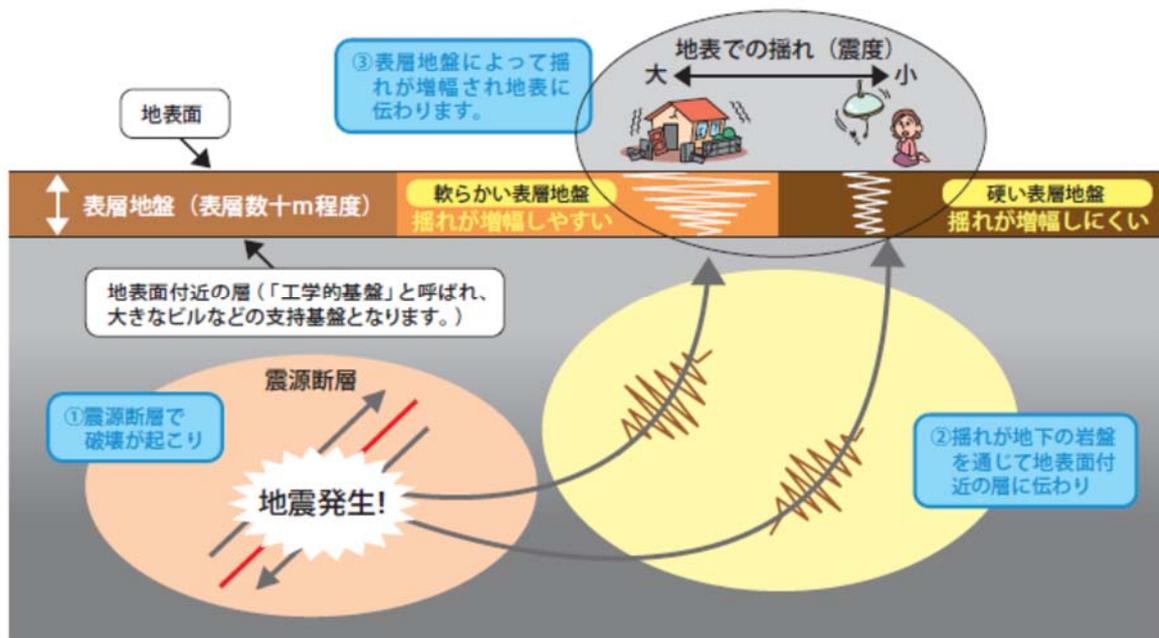
株式会社さくら事務所

「ゆれやすさ」について

■ 地表面に近い地盤が軟らかいと、固い地盤よりも地震による揺れは大きくなり、この項で「ゆれやすい」「ややゆれやすい」という評価は、地質が柔らかい（やや柔らかい）ことを指します。

まったく同じ設計の建物を「柔らかい地盤の土地」と「硬い地盤の土地」のそれぞれに建てた場合、柔らかい地盤に建つ建物の方が大きく揺れるかもしれませんが、同じ耐震性能でも地盤が弱い土地に建つ建物のほうが、被害が大きくなることもあります。

地震の揺れの伝わり方のイメージ



出典：内閣府作成「地震防災マップ作成のすすめ」

■ 本書は地域的な情報を元に出されたものであり、地盤は1メートル離れるだけでも異なる構成になります。また、上に建てる建物の重量や形状とその地質との相性が最も重要で、鉄筋コンクリート造のマンションにとっては柔らかい地盤でも、それより軽量な木造一戸建てにとっては十分な強さであることもあります。

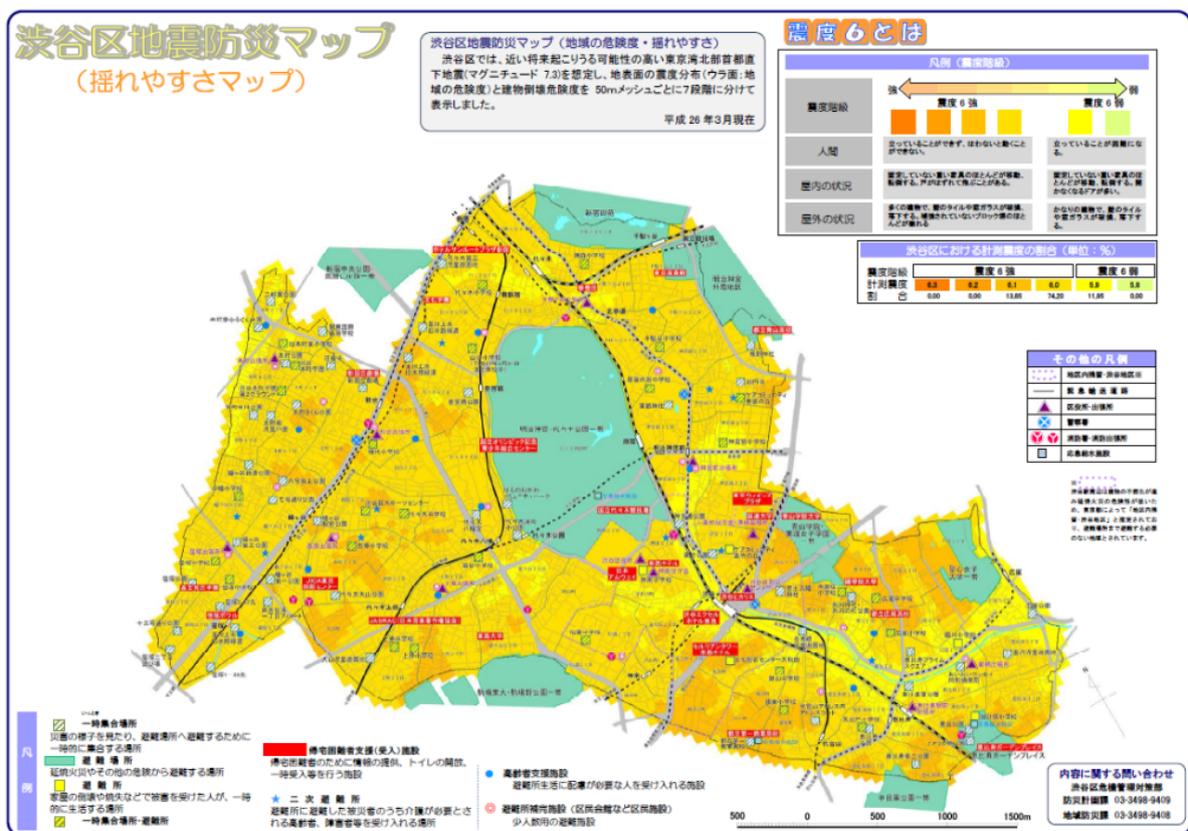
そのため、特定の土地の地盤がどんな地質なのか、また建物との相性を知りたい場合は、地盤調査会社発行の「地盤調査報告書」に記載されている考察などを確認してみましょう。

※地盤調査報告書の有無は、分譲マンションは管理組合に、分譲一戸建ては所有者に有無を確認します

■ 建物の規模や重量などに対し地盤が弱い場合には、固い層（支持層）まで杭を施工したり、地震時に影響を受ける可能性がある軟弱層の地盤を補強したりといった、大きな地震への対策が施されているかも確認します。

■ 行政が「ゆれやすさマップ」を公開しています。お住まいの地域のマップがあるか、都道府県や市町村のホームページを確認してみましょう。

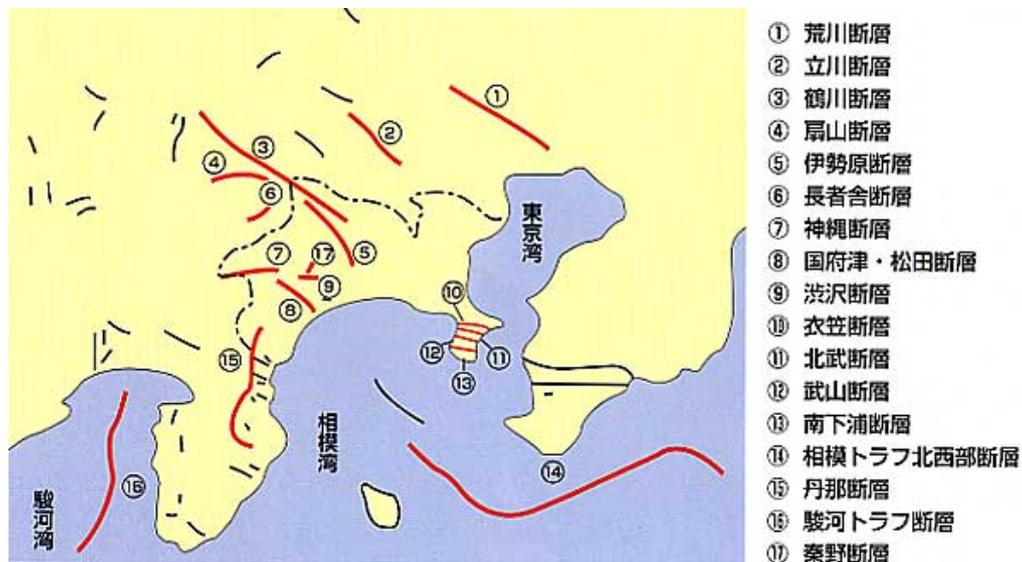
(例) 渋谷区ゆれやすさマップ (渋谷区ホームページより)



「活断層」について

■活断層とは、地震が発生する場所であり、将来も活動する可能性のある断層のことです。過去に大きな地震が発生した場所は、地形が変形した痕跡が残っており、それが確認されている場所が活断層と呼ばれています。

活断層は日本列島の範囲だけでも2,000以上の活断層があるとされており、まだ見つからない活断層もあることから、日本中いたる所に活断層があると言っても良いくらいです。



出典：鎌倉市ホームページ「神奈川県周辺のおもな活断層」より

■活断層から近い地域は地震による揺れが特に大きくなるため、離れた地域に比べると建物や地域に対する災害リスクは高くなりますが、それゆえに、行政が防災対策などを強化していることがあります。活断層近隣地域や広域地域の大地震に対する対策を行政機関に確認してみましょう。

■国土地理院のホームページでは日本列島の特定の箇所について、活断層の位置を地図で公開しています。

URL：http://www.gsi.go.jp/bousaichiri/active_fault.html

「液状化」について

■ 液状化現象（えきじょうかげんしょう）は、簡単に言えば水分を多く含んだ地盤が地震の揺れにより液状になってしまうことです。



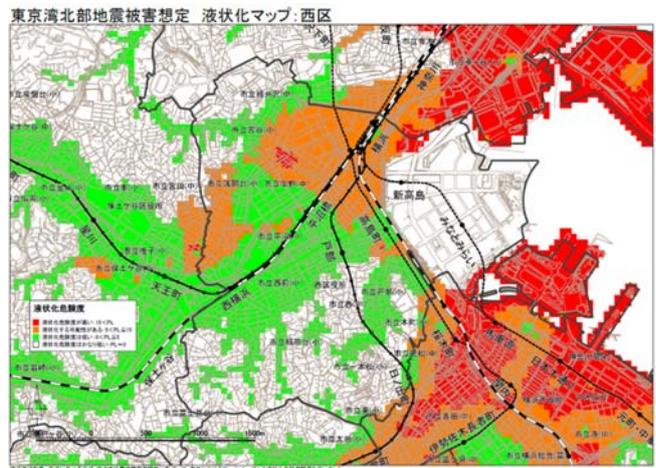
写真：財団法人消防科学総合センター「災害写真データベース」より

■ 本レポートの液状化の可能性は、防災科学技術研究所（地震ハザードステーション）の資料及び国土庁防災局「液状化地域ゾーニングマニュアル」をもとに、250メートル四方の地域ごとに判定されたものとなります。

■ 広域にわたる水道管破損などの被害は防げなくとも、建物の下に杭を施工したり地盤補強工事を行ったりと、建物だけは傾かないように対策することも可能です。

液状化の可能性が「やや高い」「高い」地域の場合、特定の土地について液状化による被害が起きる可能性があるのかどうか、また、被害が想定される場合に何か対策を施してあるかを売主や建設会社などに確認しましょう。

■ 各市区町村では様々な地震を想定して、液状化マップを作成しています。お住まいの地域の行政機関のホームページ等でご確認下さい。

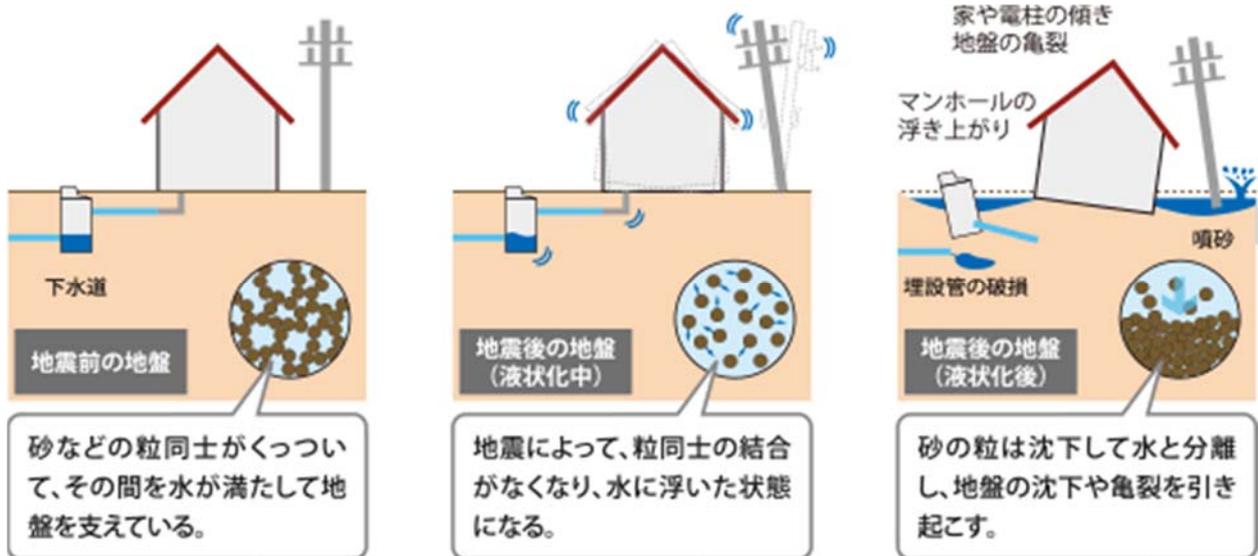


(参考) 液状化とは？液状化への対策は？

■ 液状化とは？

低地や埋立地などの地盤には、水分がたくさん含まれています。そのような地盤は、普段は砂粒同士が支えあい、その間を水が満たしている状態で安定しています。しかし、地震により激しい振動が加えられると、砂粒の支えあいが崩れます。

建物などの重みが加わることで砂粒の間にある水が地盤表面に浮き上がり、地表近くの地盤が沈下します。液状化が起こると「地盤の沈下」「地中のタンクやマンホールの浮き上がり」「建築物の傾き・転倒」「地中にある配管の破損」などの被害が発生します。



出典：東京都「建物における液状化対策ポータルサイト」

■ 液状化への対策

液状化に対する備えは「事前に地盤を強くする」「事前に建物の基礎を工夫する」「起きてから修復する」に大別されます。

- * 被害を最小限に抑える対策・・・地盤を改良する
- * 被害の軽減を図る対策・・・地盤にあった建物の基礎を選択する
- * 被害を受けてから修復する

『東京都建物における液状化対策ポータルサイト“液状化対策を検討する”』より

<http://tokyo-toshiseibi-ekijoka.jp/study.html>

「浸水の可能性」について

■本レポートの浸水の可能性は、「(社)日本化繊協会全国の浸水実績図」や地質調査会社保有の資料等をもとに、過去の浸水実績範囲から距離が遠い場所を「浸水実績なし」とし、距離が近い場所を「浸水実績あり」として、距離に応じて4段階で表示しています。

■浸水実績がある場合、気になる地域・場所でどの程度の被害が発生したのかは、その地域の役所で確認できます。地域の浸水対策なども併せて確認しましょう。

■特定の場所に浸水のリスクがある場合、1階や地下・半地下部分は屋内に被害が発生する恐れもあります。建物の浸水被害について対策を施しているか、売主や施工会社等に確認します。

■浸水リスクがある地域では、居住エリアが2階以上にあり住宅内部の被害発生の可能性が低い場合でも、一戸建てにおいては基礎内部には水が浸入し、木造であれば土台などが全て濡れます。マンションの場合、1階にはエントランスホールをはじめとする共用部分があり、水や泥で汚れるとともに、電気製品が水で故障する可能性があります。

一戸建てもマンションも、建物のいずれかがに水が浸入したあとは、濡れた範囲の状態を点検しておいたほうがいいでしょう。

■道路が冠水することで車などが浸水する被害も考えられます。事前に浸水しない地域に車などを移動しておけるよう、地域の防災情報を調べておきます。

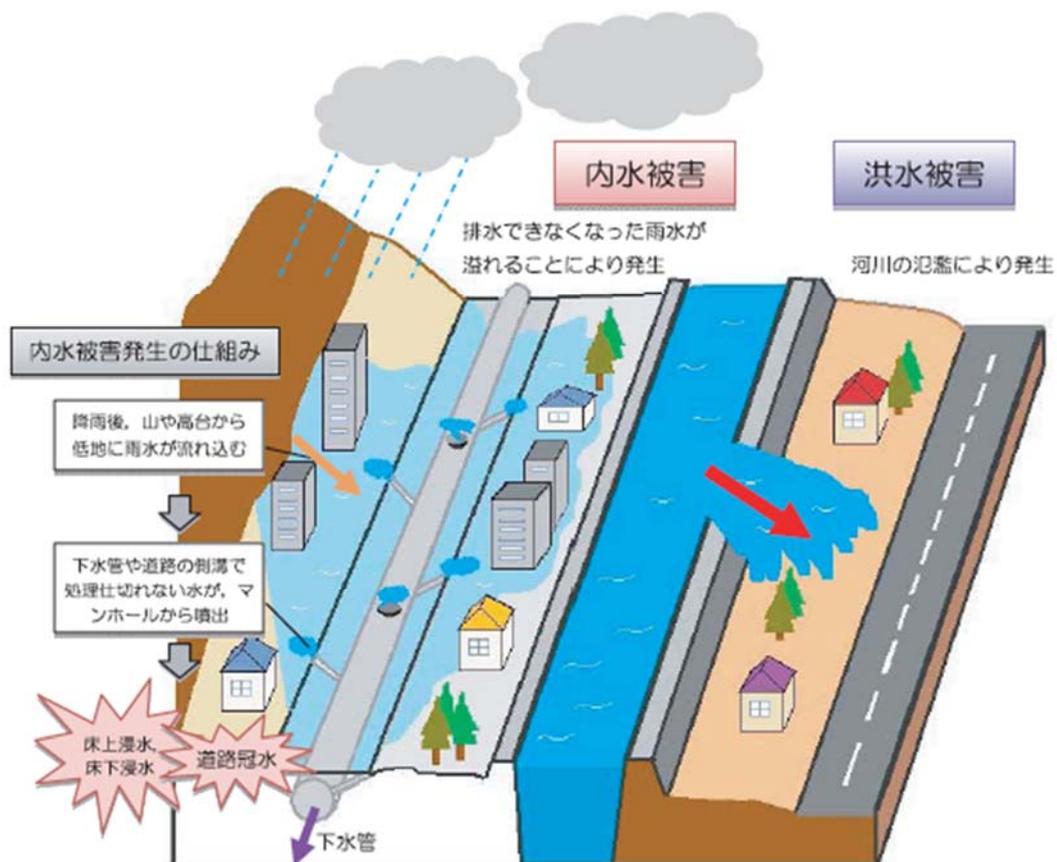


写真：我孫子市ホームページより

(参考) 浸水の種類

■ 浸水には「内水」と「洪水」があります。「内水」とは堤防で守られた内側の土地（人が住んでいる場所）にある水のことで、大雨が降ると下水道や側溝・排水路だけでは降った雨を流しきれなくなることがあります。内水の水はけが悪化し、建物や土地・道路が水に浸水する被害を『内水被害』といいます。

対して『洪水被害』とは、河川の水が堤防から溢れたときに発生する浸水被害です。河川から近く、また標高が低い場合には、河川の氾濫による大きな被害が起きることがあります。



出典：柏市「浸水（内水）ハザードマップ」

「土砂災害の可能性」について

- 本レポートの土砂災害の可能性は、土砂災害防止法により警戒区域として指定されている地域かどうかを表示しています。
- これらの区域に該当している場合、どの程度の危険性があるのか、また、被害防止のために市区町村などがどのような対策をとっているかなどを確認することをお勧めします。
- 梅雨時期の集中豪雨や台風に伴う豪雨などにより崖崩れ災害が予想される地域や避難に関する情報をまとめた『土砂災害ハザードマップ』が市区町村別に作成されています。警戒区域指定に関わらず、災害発生時の避難場所などを知っておくためにも役所のホームページ等で確認しておくのがお勧めです。
- 各都道府県別にも土砂災害リスクがある場所（地図）が公開されており、国土交通省ホームページに各都道府県別のリンクが掲載されています。家だけでなく学校などの施設も調べられます。

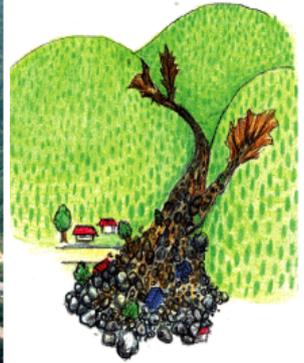
国土交通省ホームページ 「各都道府県が公開している土砂災害危険箇所と土砂災害警戒区域」
http://www.mlit.go.jp/river/sabo/link_dosya_kiken.html

(参考) 土砂災害の種類

■土石流

土石流とは、山腹、川底の石や土砂が大雨などにより水と一緒に激しく流下する現象です。

時速 20~40km という速度で、周辺の木々や岩などを先端部に巻き込みながら進み、人家や田畑、道路を一瞬のうちに壊滅させてしまいます。



■地すべり

地すべりとは、地下水などの影響により、斜面を構成する土塊が斜面下方にすべり、移動する現象です。

移動するスピードはゆっくりですが、広い範囲にわたって地面が動くため、家や道路や田畑などが広範囲に被害を受けます。



■がけ崩れ

がけ崩れ（急傾斜地の崩壊）とは、雨や地震などの影響で地盤がゆるみ、突然斜面が崩れ落ちる現象です。

現象としては局所的ですが、崩壊速度が極めて速いため人命に直結する割合が非常に高いという特徴があります。



出典：神奈川県ホームページ「神奈川県土砂災害警戒区域等区域マップ 土砂災害の種類」

「土地の履歴」について

- 現在は住宅街になっている場所が、過去には「水田」「沼」であったり、河川が流れていたということもあります。宅地造成される前がこういった「水」を多く含む土地であった場合、地盤が多く水を含んでいたり、柔らかい可能性があります。
- 昔の土地が、建物が建てられていたところだったのか、または畑だったのか、水田だったのか等を知ること、より詳しく地盤や災害の情報を調べる必要性を考えることができます。