

葛飾区の地籍調査事業

葛飾区資料



葛飾区の概要

- 地理、地勢

東に江戸川、西に荒川、中央を中川と3つの一級河川に挟まれた低地帯であり、北は埼玉県三郷市、東は千葉県松戸市・市川市に接している。

- 面積

34.80 km²

- 人口

457,927人(平成29年4月1日現在)

- 人口密度

13,158.8人/km²(全域DID)

- 市街地の状況

液状化等の防災上の危険地域に堀切、四つ木地区などの木造密集市街地が南西部に集中している。



図 木密地域不燃化10年プロジェクト 不燃化特区 地区位置図(東京都HPより)

葛飾区における地籍調査の実施状況

- 着手年度、進捗状況
 - ✓地籍調査実施対象面積は約30km²
 - ✓平成8年度に着手。20年経過した平成28年度末の進捗率は29.2%
- 事業実施の考え方
 - ✓密集市街地、再開発などの街づくり事業実施予定地区を優先的に実施。
 - ✓大地震等による災害危険が迫っていることから、早期に区内全域の調査を実施するため、官民境界等先行調査を中心に実施。
- 地籍調査実施状況
 - ✓一筆地調査 : 約0.1km² (平成14~20年度に実施)
 - ✓官民境界等先行調査 : 約9.2km² (平成8年度から現在まで継続して実施)

実施状況を踏まえた考察

- 一筆地調査
 - ✓ 再開発予定地区での実施は、再開発反対運動に巻き込まれ失敗
 - ✓ 街づくり事業誘導としての効果もあるが、事業に先行して実施すると、事業完了後に地籍成果を大幅に修正する必要が発生。
 - ✓ 全域を実施すると、今後300年～1000年を必要とする。
- 官民境界等先行調査
 - ✓ 密集市街地対策事業の先行調査として、大きな効果を発揮。
 - ✓ 震災復興のための土地情報集積としての成果が大。
 - ✓ 街づくり事業誘発としての効果あり。
 - ✓ 地図混乱地区については、迅速な解決は困難。

都市部の地籍調査の困難性

- 筆界推定線(立会予定線)を設定するための現況重ね図の作成が必須
 - ✓現況測量^{※1}と復元測量^{※2}を実施し、一筆毎の筆界推定点を設定した上で、現地へ表示しなければ、立会い確認に依拠してもらえない。
- 求められる測量精度
 - ✓筆界点の測量において、1cm未満の誤差に納めることが求められる。
- 所有者(立会い者)の特定
 - ✓分合筆が多く、土地所有者が頻繁に変わるため、再度の確認が必要
 - ✓所有者不明、住所不明の場合に近隣者からの情報が得られにくい。

※1 現況測量: 現地の地形・地物や既存の境界標示物等、現地状況把握のための測量

※2 復元測量: 既存の地積測量図・土地境界図・換地確定図等を現地や図上に復元し、境界推定線を作成するための測量

地籍調査実施地区の紹介

- ・一筆地調査地区
[金町地区・奥戸地区]
- ・官民境界等先行調査地区
[四つ木地区・堀切地区]

地籍情報の緊急整備に係る提案

- 官民境界等先行調査を実施した場合でも、全域完了にはあと40年を要するという状況である。
- 大地震等による災害危険が迫っている大都市部においては、地籍調査成果のうち緊急的に整備すべき情報を早急に整備する必要がある。
- これまでの地籍調査を細部から見直し、立会い工程を簡略化するなどにより、大幅なスピードアップと合理化・効率化が図れないか。