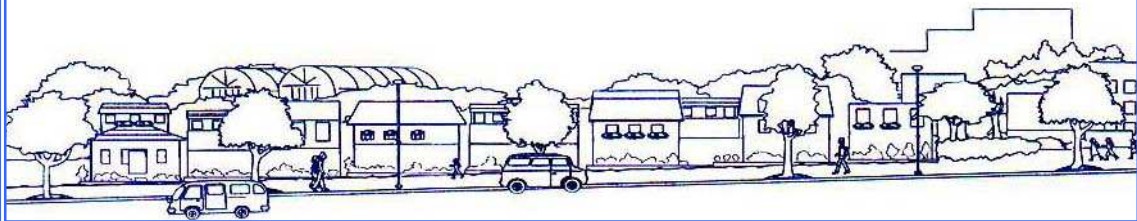


## 北小岩一丁目東部地区



174

2017/5/23

江戸川区土木部

区画整理課



## 第31回まちづくり懇談会を開催しました

日頃より区政にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。また、一部において宅地としての地盤強度不足により土地の引渡しが遅れており、誠に申し訳ございません。

今号のまちづくりニュースでは、先の第31回まちづくり懇談会にて国から説明を行った内容等をご報告します。今後も引き続き、宅地としての地盤強度を確保する土地を1日も早くお渡しできるよう努力してまいります。



## ～ 地盤調査結果について ～

昨年12月から今年3月まで行った全宅地の地耐力試験（スウェーデン式サウンディング試験）において、所定の強度（30 kN/m<sup>2</sup>）に満たない地点が一部で判明しました。また強固な層に阻まれ調査出来なかった139地点について、ボーリング調査を追加実施しました。

その結果、全体の375地点のうちおよそ16%の地点が所定の強度に満たないことが判明しました。

	所定の強度以上	所定の強度に満たない			合計
	盛土・元地盤ともに	盛土のみ	元地盤のみ	盛土・元地盤ともに	
地点数	315(※)	5(※)	49	6	375
割合	84%	1%	13%	2%	100%

(※)懇談会後に実施された上面整備の後、再調査した結果、4地点は所定の強度以上あることを確認しました。

## ～ 今回の事態に至った原因 ～

国では、宅地利用を前提として高規格堤防の盛土を施工していましたが、地盤強度の調査方法等について認識不足があったことにより、引渡し直前になって、お約束の地盤強度に満たないことが確認される結果となってしまいました。

今回の事態を踏まえ、地区全体で宅地として目標とする地盤強度を確保した上で、できる限り早く地権者の皆様への引渡しを実現するように、対策工事を実施いたします。

## ～ 強固な層について ～

スウェーデン式サウンディング調査で確認された「強固な層」についてはボーリング調査の結果、以下の要因と分析しました。

元地盤付近には盛土施工前に碎石等が広く分布しており、盛土により碎石や粘土等が締め固められたこと。

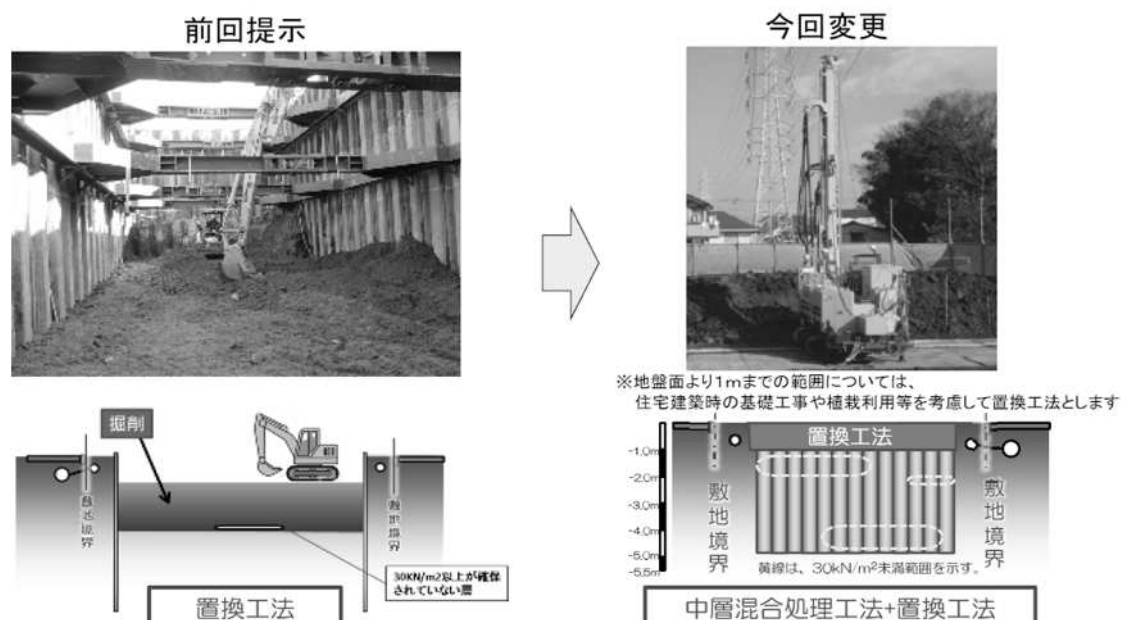
強固な層が集中した 期工事の搬入路付近は、ダンプ等の建設機械が頻繁に通過し押し固められたこと。

一部の土砂でアルカリ反応を確認したことから、石灰等の混入により強固な層の形成が助長された可能性も否定できない。

なお、今回盛土に使用した土砂は、土壤汚染に係る有害物質等が混入しないよう適切な品質管理を行っており、これら上記 ～ の要因は宅地の地盤として問題あるものではありません。

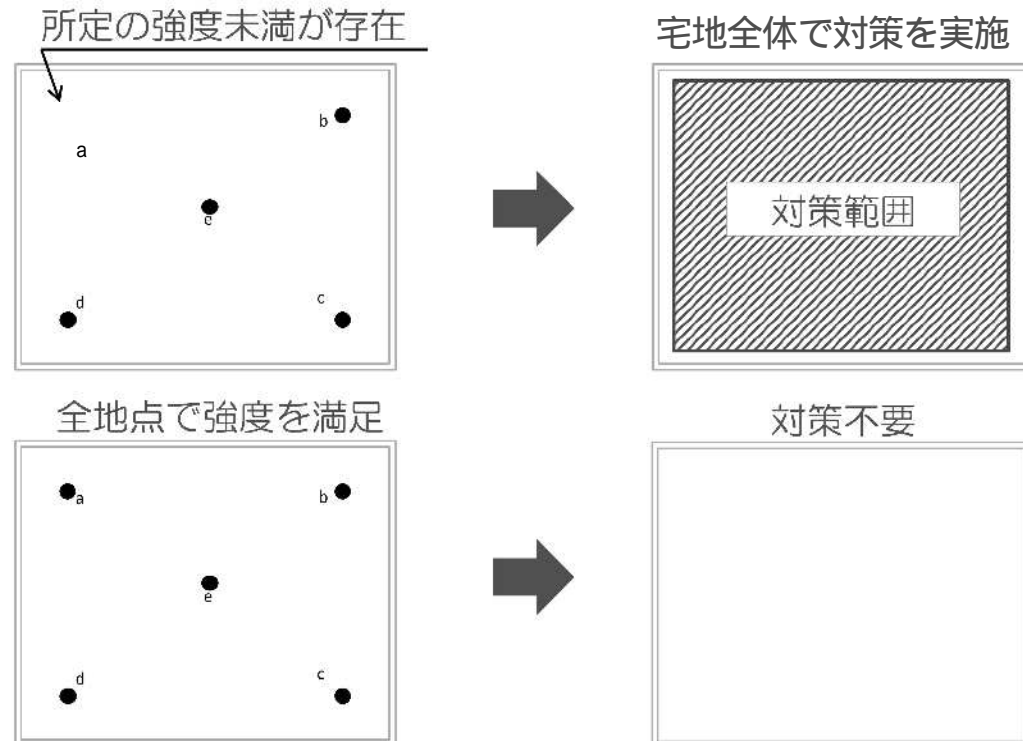
## ～ 対策工法について ～

前回のまちづくり懇談会では、対策工法は置換工法を想定しているとお説明いたしました。その後の検討により、施工性に優れ、天候に左右されにくく、さらに引渡し時期が早くなる中層混合処理工法を採用することが最適であると判断しました。なお、本工法は建築業界で一般的に採用されている実績豊富な工法です。



## ～ 対策範囲について ～

地盤調査の結果、所定の強度に満たない個所が1点でもあった宅地については、宅地全体で地盤改良等の対策を実施します。対策工事は全体75宅地のうち26宅地で行います。



## ～ 中層混合処理工法を実施した工期について ～

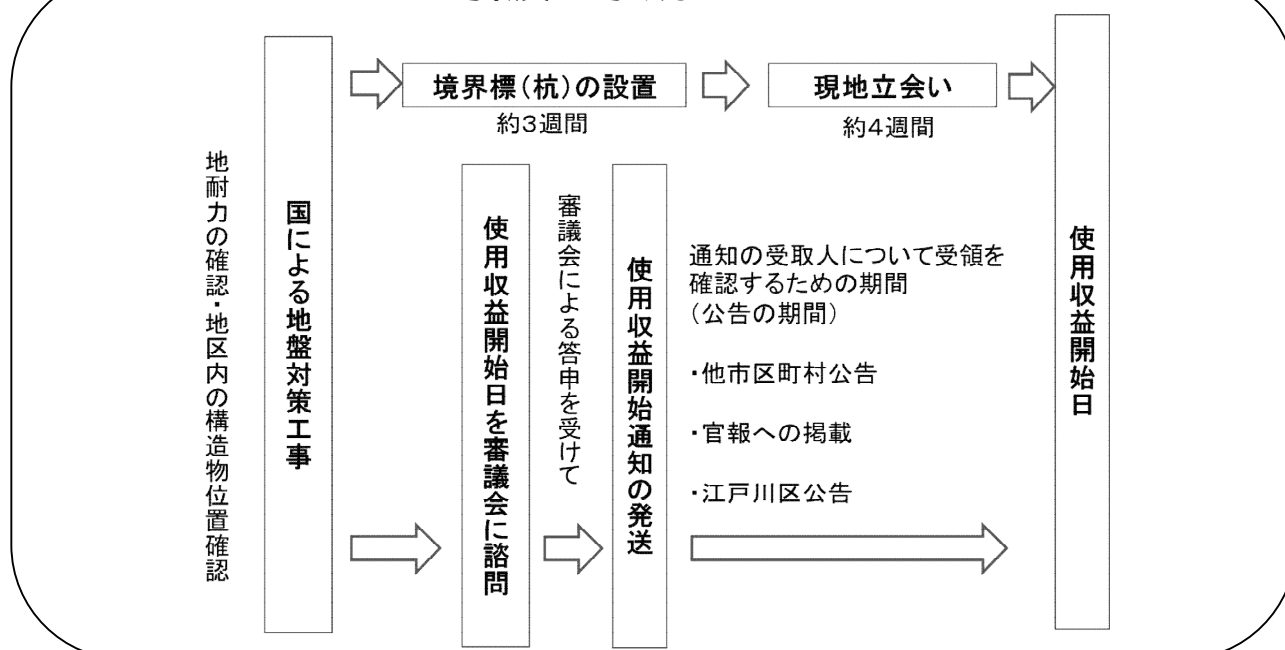
国の対策工事は5月24日（予定）より着工、8月中旬頃に完了し、土地の引渡しは9月末を予定しています。

対策工事を行った宅地については、確認のため改めて地盤強度の確認を行います。

工 種	5月	6月	7月	8月	9月
まちづくり懇談会	●				
仮設工 (工事用道路設置、支障物撤去等)	■			■	
対策工		■	■	■	
地盤強度の確認 (スウェーデン式サウンディング、ボーリング調査)		■	■	■	
補修・復旧		■	■	■	
引渡し手続き					■

※原則、土日祝日も施工（施工手順等の関係で工事を行わない場合もあります）

### 土地引渡し手続きについて



## ～ 補償等について ～

補償の対象項目等、基本的な事項が記載された確認書を三者（地権者・国・区）で締結いたします。下の表はこれまで地権者の皆様よりいただいた主なお問合わせについてまとめたものです。補償内容につきましては引続き個別にお伺いいたしますのでよろしくお願い致します。

補償できるもの
①国が実施する追加の対策工事に伴い、地権者への引渡し期日が遅延したことが原因で発生した地権者の費用 ※補償起算日は、平成29年3月30日とし、地権者の皆様に引き渡された日までになります。
仮住居の家賃、更新料、仮移転先の家主の都合による再移転費用
建築契約後の資材・人件費の高騰による費用増分、必要な諸経費増分
建築契約後の施主の都合に伴う建築会社への違約金（遅延金等）
②地権者が引渡しを受けた後、地権者が行った地盤強度の調査結果が30kN/m <sup>2</sup> に満たなかったことに起因して、必要となった費用
所定の地盤強度不足に伴う基礎構造の変更増分
所定の地盤強度不足に伴う地盤改良費用
③地権者が引渡しを受けた後、国が実施した地盤改良が原因で追加的に必要となった費用
（杭基礎等で）地盤改良が原因で生じた対策費用増分
地盤改良が原因の地下室の設置費用増分
④地権者が引渡しを受けた後、地権者が設置する建物及び工作物が毀損した損害のうち、国の責に帰するもの
補償できないもの
土地の買い取り
精神的慰謝料
引き渡しの遅延又は地盤強度にかかわらず、地権者が負担する建築の費用

## ～ 引渡し前の最終確認について ～

今回対策工事を実施する宅地につきましては、スウェーデン式サウンディング試験やボーリング調査を行い、最終的な地盤調査結果については宅地毎にお渡しします。

## ～ 沈下観測について ～

沈下が概ね収束していることは確認していますが、対策工事が完了し、皆さまに土地を引渡しした後も、盛土の状況を確認するために定期的な沈下観測を実施する予定です。

< お問い合わせ先 >

電話：平日 8：30 ～ 17：00

電話：計画換地係(5664-2619) 移転造成係(5664-2616) FAX専用(5243-3711)

郵便：〒133-0053 江戸川区北篠崎 2-26-7 篠崎地区まちづくり事務所