

地籍整備の現状

令和5年10月
不動産・建設経済局
土地政策審議官部門

- I 地籍整備の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P2
- II 第7次国土調査事業十箇年計画の概要と進捗状況・・・P7

Ⅰ 地籍整備の概要

地籍調査の概要

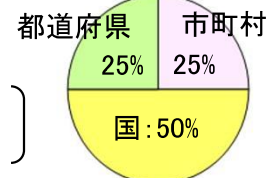
地籍調査とは

- ・国土調査法に基づき、毎筆の土地の境界や面積等を調査(主な実施主体は市町村)
- ・現在は、国土調査促進特別措置法による第7次十箇年計画(R2~R11)に基づき実施
- ・成果は登記所にも送付され、登記簿を修正し、登記所備付地図になる

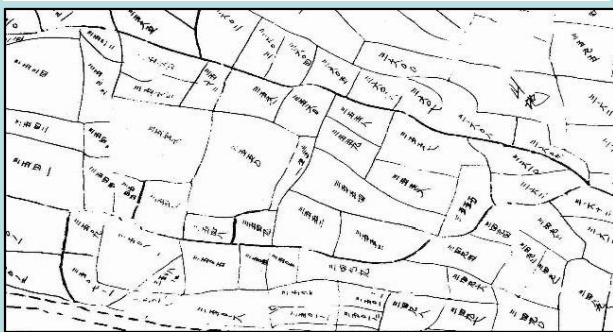
【地籍調査費の負担割合】

(市町村実施の場合)

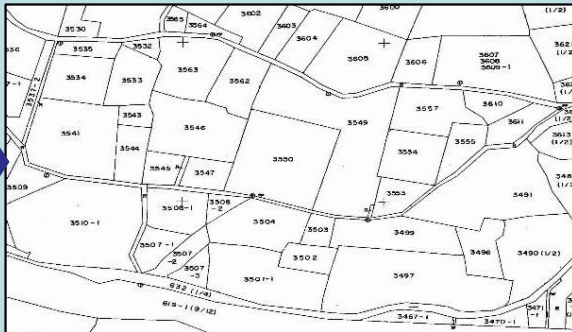
〔特別交付税措置により、都道府県・市町村の負担は各々実質5%〕



公図: 明治の地租改正に伴い作られた図面



地籍図: 境界が正確な地図



進捗状況

- ・全国の進捗率は約52%(令和4年度末)
 - ・優先実施地域*での進捗率は約80%(令和4年度末)
- *土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

地籍調査の主な効果(施策との連携)

防災対策の推進(復旧・復興の迅速化等)

■東日本大震災における防災集団移転促進事業 (宮城県名取市下増田地区)

約7ヶ月で事業を実施。地籍調査未実施の場合(推定)と比較して、**半年~1年の縮減効果。**



移転元 (地籍調査未実施) 移転先 (地籍調査実施済)

■平成30年西日本豪雨における直轄砂防事業 (広島県呉市天応地区)

県内で地籍調査未実施の地区と比べて境界確認が不要となり、**約3ヶ月早く事業に着手。**



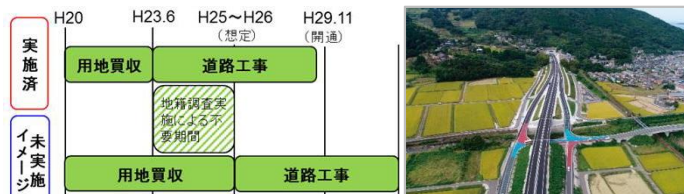
砂防堰堤のイメージ 境界確認の状況

正確な土地の基礎的情報(境界、面積等)を明確にすることで、様々な効果が創出

社会資本整備の効率化

■西九州自動車道(伊万里松浦道路) ※国直轄事業 (長崎県松浦市)

事業地区において地籍調査が実施済みだったため、**事業期間が少なくとも約2年(推計)短縮された。**



今福インターチェンジ付近

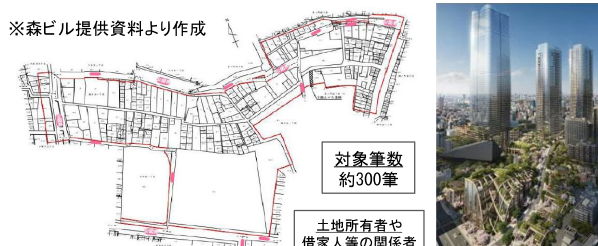
※地方公共団体が実施する社会資本整備総合交付金事業とも連携

民間都市開発の推進

■虎ノ門・麻布台地区市街地再開発事業 (東京都港区)

虎ノ門・麻布台地区市街地再開発事業では、地籍調査が未実施だったため、**土地の境界の確認や地積の確定に、多大な手間と期間(約10年)を要した。**

※森ビル提供資料より作成

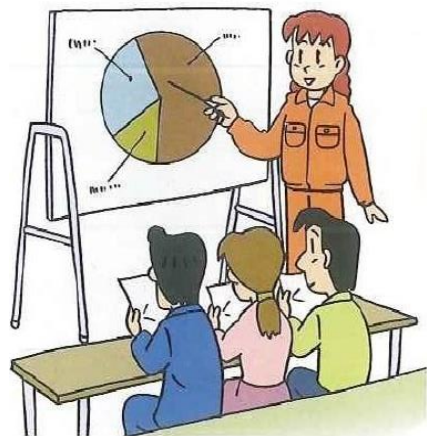


対象筆数 約300筆

土地所有者や借家人等の関係者 約800人

【従前の公図(謄写)】公図界が多数あり、図の境界で不連続が発生

地籍調査の流れ



① 住民への説明会

実施主体である市町村等が、調査に先立ち、住民説明会を実施



② 一筆地調査

土地所有者等の立会等により、境界等を確認



③ 地籍測量

地球上の座標値と結びつけた、一筆ごとの正確な測量を実施



④ 地積測定・地籍図等作成

各筆の筆界点をもとに、正確な地図を作り、面積を測定



⑤ 成果の閲覧・確認

調査の成果（地籍図・地籍簿）案を20日間閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を提供



⑥ 成果の認証・登記所への送付

成果は都道府県知事が認証し、市町村で公表。登記所に送付され、登記簿が改められ、地籍図が備え付けられる。

地籍調査と不動産登記の関係

国土調査法に基づく地籍調査

国土調査法の目的(第1条)

「この法律は、国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的且つ総合的に調査することを目的とする。」

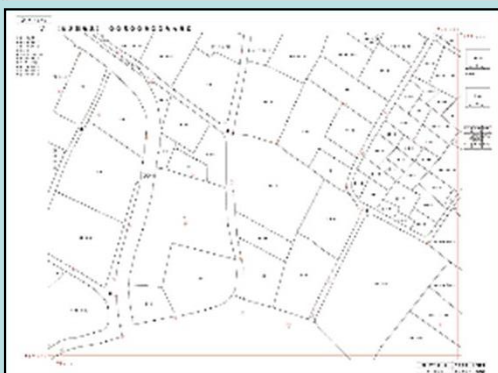
市町村等

地籍調査票・調査図素図を作成し
地籍調査を実施

地籍調査前の土地の表示				地籍調査後の土地の表示			
字名	地番	地目	地積 ha: a: m ²	字名	地番	地目	地積 ha: a: m ²
小松	560	山林	21:25	560	1	畑	11:15
				560	2	畑	10:50
*	561	田	1:16	562	3	畑	7:33
*	562	田	2:03				
*	563	田	4:11				
*	564	田	3:16	564	1	畑	3:50
*	565	宅地	2:72:09				
*	566	宅地	2:32				
				低	567	原野	1:16
*	568	畑	1:16	135	杉山一夫		45

地籍簿

地籍図



を作成(国土調査法2条5項)

基礎情報の
作成

地籍準則
16条・18条

成果の
写しの送付*

国土調査法
20条1項

*送付するのは認証者
(各都道府県知事等)

不動産登記法に基づく登記事務

不動産登記法の目的(第1条)

「この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。」

登記所

○地籍簿に基づき登記簿を修正

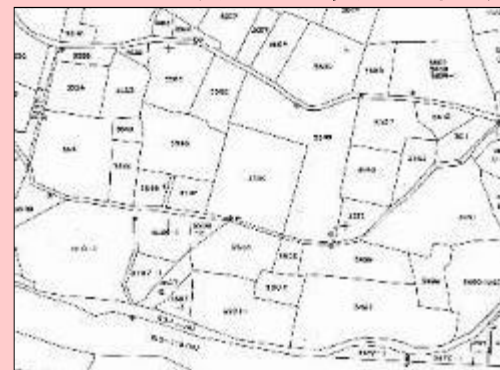
(国土調査法20条2項)

表題部(土地の表示)		調製	余白	不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2
地図番号	松J11-2	筆界特定	余白		
所在	東海郡松山町字小松				余白
①地番	②地目	③地積	m ²	原因及びその日付(登記の日付)	
560番	山林	2135		余白	
560番1	余白	1115		昭和20年月日不詳一部地目変更 ①③560番1、560番2に分筆、国土調査による成果 (平成30年7月2日)	

表題部(土地の表示)		調製	余白	不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 2 1
地図番号	松J11-2	筆界特定	余白		
所在	東海郡松山町字小松				余白
①地番	②地目	③地積	m ²	原因及びその日付(登記の日付)	
560番2	畑	1050		560番から分筆、国土調査による成果 (平成30年7月2日)	

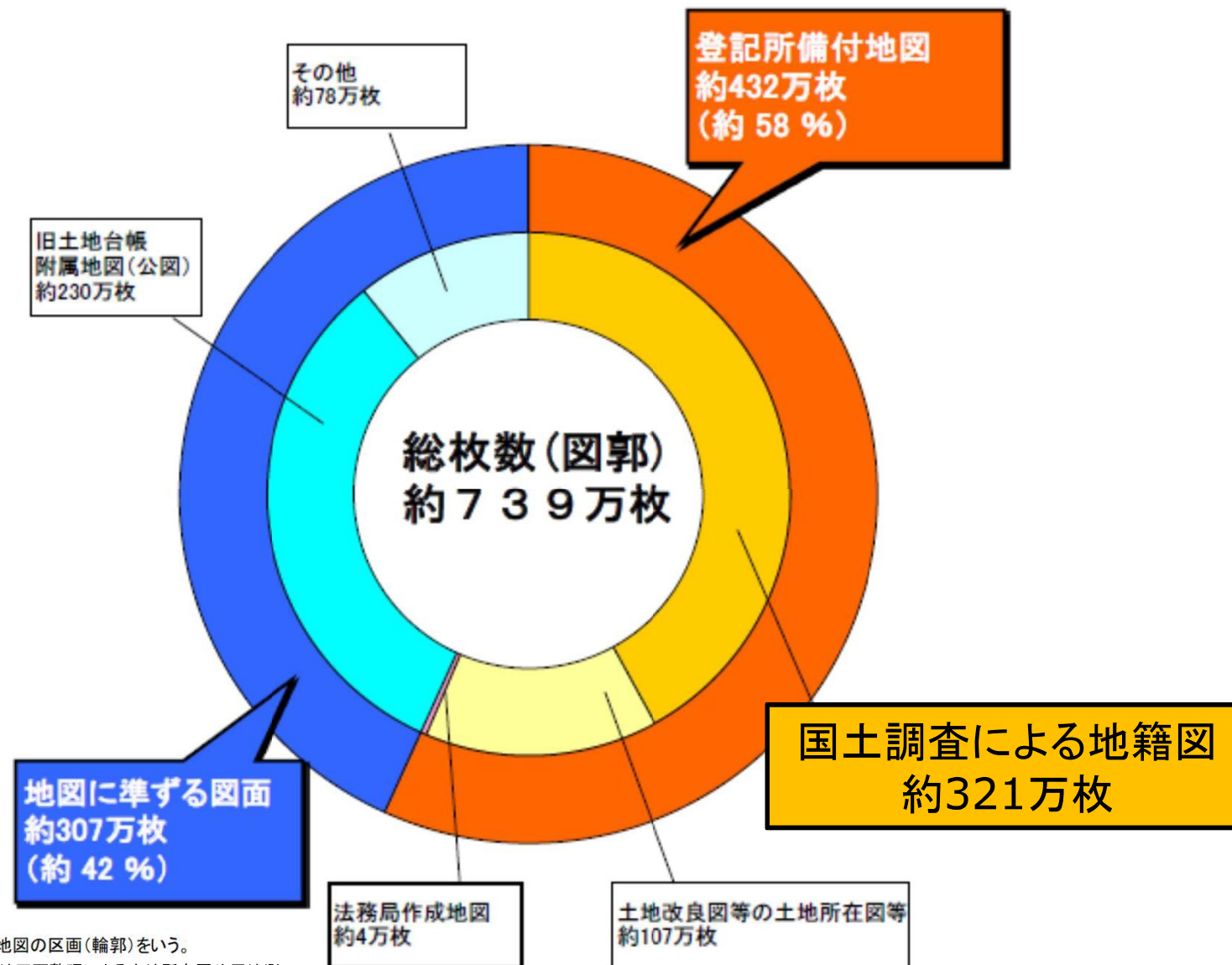
○地籍図を地図として備え付け

(不動産登記規則10条5項)



登記所備付けの図面の現状(令和5年4月1日現在)

- 登記所備付けの図面のうち、不動産登記法第14条第1項の地図の割合は約58%
- その7割以上は、国土調査による地籍図である



(注)図郭とは、地図情報システムで管理する地図の区画(輪郭)をいう。

(注)「土地改良図等の土地所在図等」には、土地区画整理による土地所在図や用地測量による用地実測図等様々な図面が含まれる。

II 第7次国土調査事業十箇年計画の 概要と進捗状況

1. 「迅速かつ効率的な実施を図るための措置」を位置付け

- 令和2年の国土調査法等の改正に基づき、新たな調査手続の活用や、地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進する旨を記載

2. 地籍調査の円滑化・迅速化を見込んだ事業量を設定

- 効率的な調査手法の導入により、第6次計画における実績事業量約1万km²と比較して1.5倍の進捗を目指すよう、事業量を設定

〔調査の実施にあたっては、防災対策、社会資本整備、まちづくり、森林施業・保全、所有者不明土地対策等の施策と連携〕

3. 新たな指標（優先実施地域での進捗率）の提示

- 優先度の高い地域から地籍調査を実施するとともに、国民に対しその進捗を分かりやすく説明する観点から、第6次計画において用いている「調査対象地域での進捗率」に加え、新たに「優先実施地域での進捗率」を提示

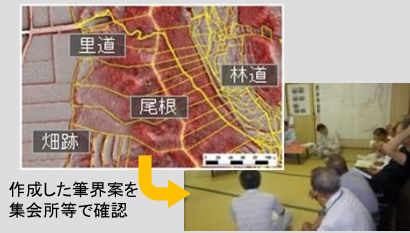
効率的な調査手法の例

【新たな調査手続の活用】

- 所有者探索のための固定資産課税台帳等の利用
- 新たな現地立会いルールを活用 等

【地域特性に応じた調査手法の導入】

- リモートセンシングデータ（航空写真等）の活用 等



※上記のほか、民間等の測量成果の活用や、未着手・休止市町村の解消を計画に位置付け。

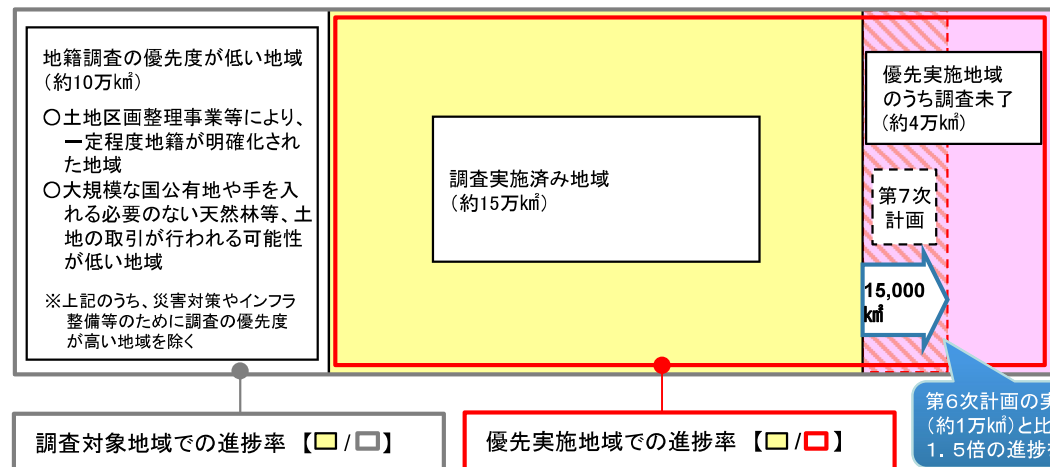
計画事業量

- 十箇年間で **15,000km²**

進捗率目標

- 優先実施地域での進捗率
当初：79% → **10年後：87%**
(約9割)
- 調査対象地域全体での進捗率
当初：52% → **10年後：57%**
(約6割)

優先実施地域等のイメージ図



第7次十箇年計画の数値目標とその実施状況

- 第7次十箇年計画に定める目標値に対する令和4年度までの実施状況は以下のとおり
- 令和4年度末時点では、基本調査は順調に進捗しているが、その他の目標値の達成は難しい見込みとなっている

項目	計画目標	R2～R4年度末までの実施状況		〔参考〕R11年度末の見込み※	
		実施状況	計画目標に対する達成率	実施見込み	計画目標に対する達成率
地籍調査	15,000 km ²	2,440 km ²	達成率16%	8,133km ²	達成率54%
基本調査	450 km ²	123km ²	達成率27%	410km ²	達成率91%
進捗率（全体）	52%→57%	52%	達成率16%	54%	達成率54%
うちDID(人口集中地区)	26%→36%	27%	達成率10%	29%	達成率33%
うち林地	45%→52%	46%	達成率14%	49%	達成率47%
進捗率（優先実施地域）	79%→87%	80%	達成率16%	83%	達成率54%
うちDID(人口集中地区)	33%→46%	34%	達成率10%	37%	達成率32%
うち林地	78%→88%	79%	達成率16%	83%	達成率55%

※ 見込みの数値は、R4年度末までのペースで進捗した場合のR11年度末の推計値

全国における地籍調査の進捗率（R4年度末時点）

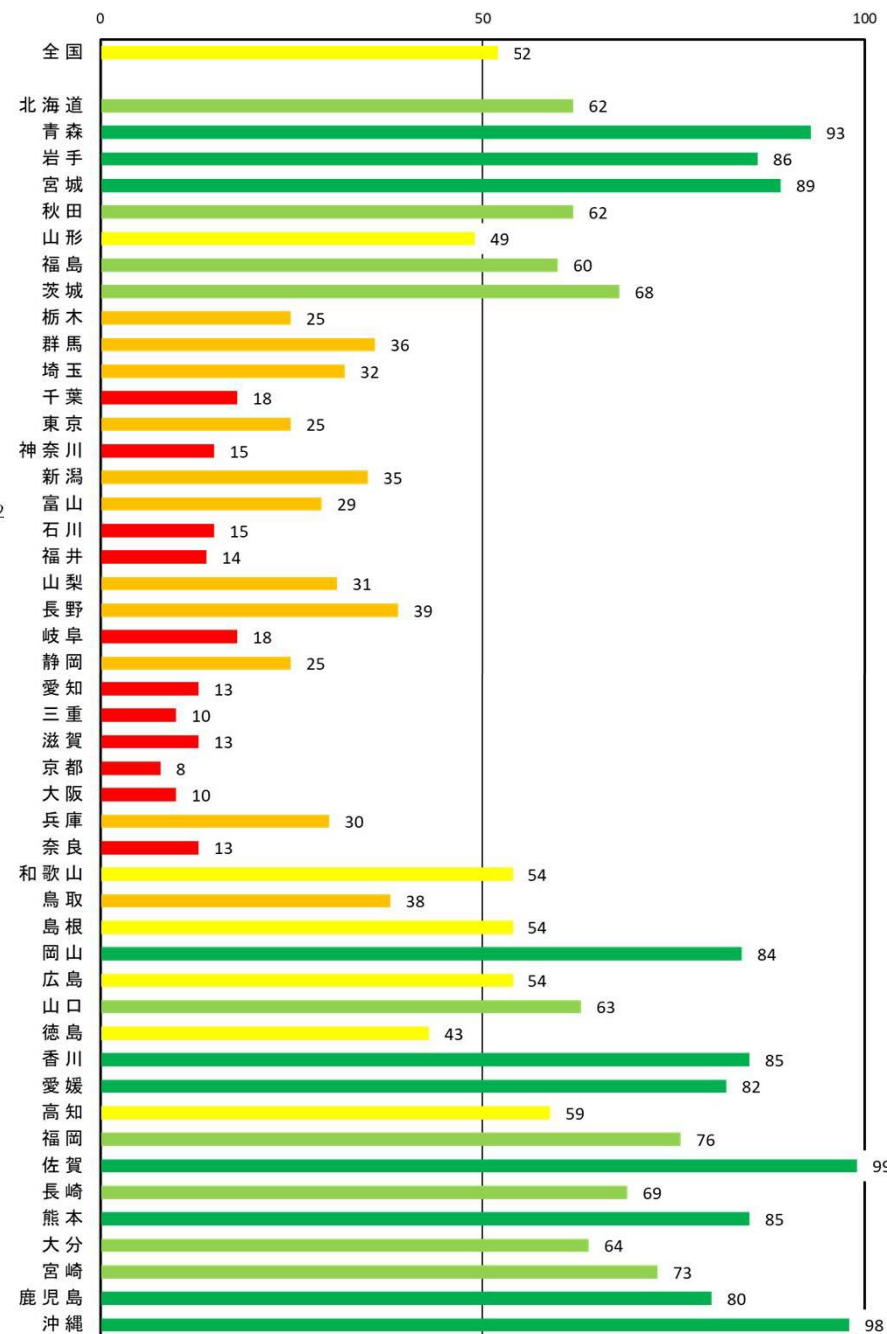
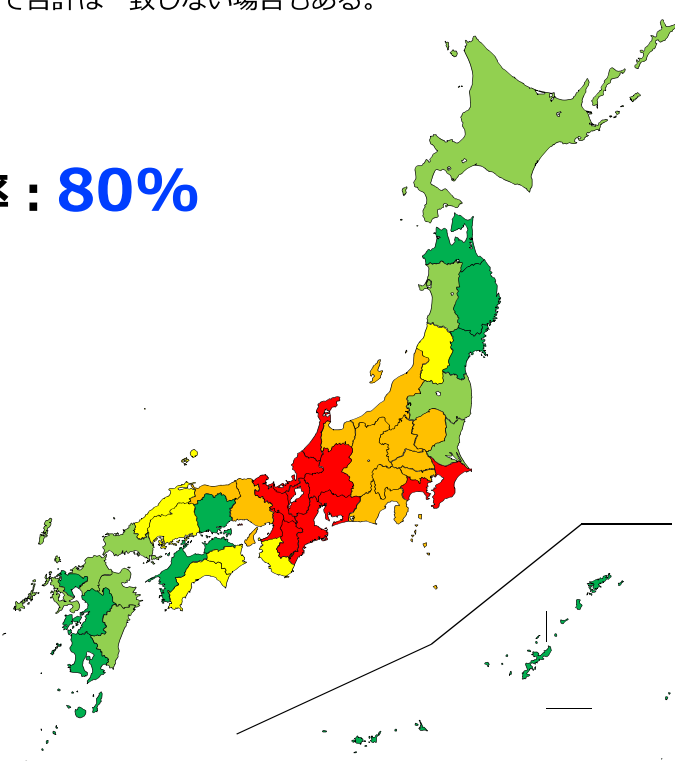
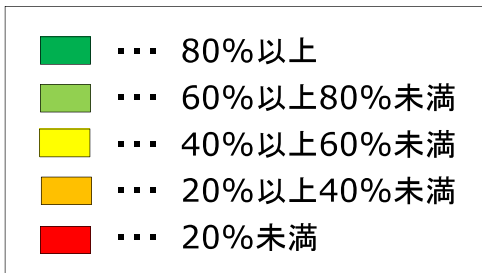
地籍調査の対象面積とこれまでの実績（R4年度末）

		対象面積 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率 (%)
全国		287,966	150,930	52
内訳	DID (都市部)	12,673	3,384	27
	宅地	19,453	10,051	52
	農用地	77,690	54,940	71
	林地 (山村部)	178,150	82,555	46

- 対象面積は、全国土面積（377,974km²）から国有林野及び公有水面等を除いた面積
- DIDは、国勢調査による人口集中地区のこと。Densely Inhabited Districtの略。人口密度4,000人/km²以上の国勢調査上の基本単位区が互いに隣接して、5,000人以上の人口となる地域。
- 宅地、農用地及び林地についてはDID以外の地域におけるもの
- 計数は、それぞれ四捨五入によっているので合計は一致しない場合もある。

全国の進捗率：52%

優先実施地域※の進捗率：80%



※土地区画整理事業等により一定程度、地籍が明確化された地域等を除く地域（188,694km²）

近年の地籍調査の進捗が高い県

- 過去10年の進捗率は全国平均で2%程度となっているが、和歌山県、徳島県及び鳥取県のように近年の進捗率が大きく伸びている県もある

〔和歌山県〕

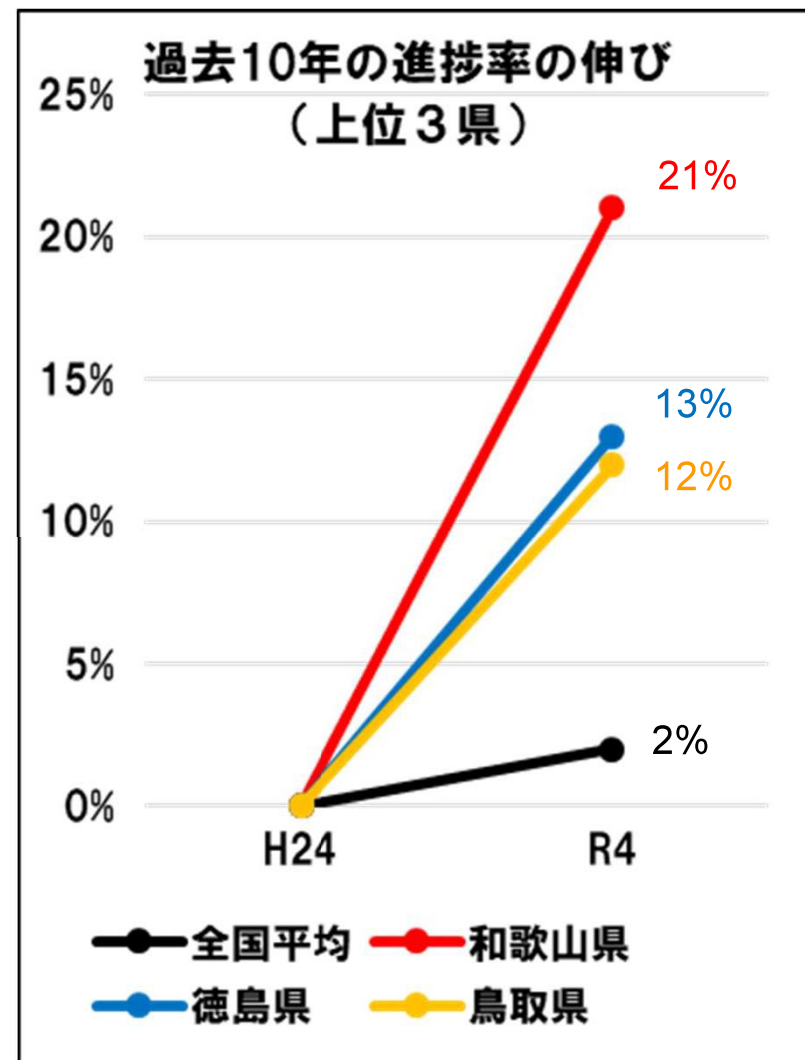
- 和歌山県（過去10年進捗率21%）は、過去10年の進捗率の伸びが全国1位となっている。同県では、県が実施主体となるインフラ整備にあたり、事業化の要望を契機に、地籍調査を先行して実施することが事業費の縮減や早期着工・完了につながることを市町村に啓発することで、地籍調査の進捗を促している。
- また、南海トラフ地震による被害も懸念されており、地籍調査の進捗により、津波浸水想定地域における地籍の明確化が進むとともに、県内の高速道路等の整備で円滑な事業実施の効果が発現している。

〔徳島県〕

- 徳島県（過去10年進捗率13%）は、南海トラフ地震に備え、災害予防や迅速な復旧・復興に資するため、木造建築の全壊率が7割を超える「津波浸水想定区域2m以上」のうち、調査未了の区域を重点的に実施するなど防災・減災対策関連エリアを重点的に実施しており、着実に調査を進めている。

〔鳥取県〕

- 鳥取県（過去10年進捗率12%）では、八頭町を先頭として、令和2年の制度改正により導入された、高精度な空中写真や航空レーザ測量等のリモートセンシングデータを利用することで現地に行かずに調査できる新たな手法に積極的に取り組んでおり、第7次十箇年計画（R2～11年度）中に進捗を大きく伸ばしている。



第7次十箇年計画に定める事項(R2国土調査法改正等関係)

○第7次国土調査事業十箇年計画（令和2年5月26日閣議決定）（地籍整備関係抜粋）

- ◆ 所有者探索のための固定資産課税台帳等の情報の利用、筆界案の公告による調査、地方公共団体による筆界特定の申請など、所有者不明等の場合でも調査を進められるような新たな調査手続の活用や、都市部における官民境界の先行的な調査（街区境界調査）、山村部におけるリモートセンシングデータの活用など、地域の特性や技術の進展に応じた効率的な調査手法の導入を、関係省庁において連携を図りつつ促進する。
- ◆ 新たな調査手続や効率的な調査手法の導入の促進に当たっては、地籍調査に関する助言を行う有識者等の地方公共団体等への派遣、基本調査の実施による効率的な調査手法の実施事例の蓄積及びその普及、地方公共団体と法務局との連携の促進などを通じ、地方公共団体等への継続的な支援に取り組む。
- ◆ 防災に関する計画、社会資本整備に関する計画、森林及び林業に関する計画、経済財政に関する計画その他の国の基本的な計画の趣旨を踏まえつつ、防災対策、社会資本整備、まちづくり、森林施業・保全、所有者不明土地対策等の施策と連携した地籍調査を戦略的に推進する。
- ◆ あわせて、民間事業者、公物管理者等の測量成果も活用した地籍整備の推進を図るため、国土調査以外の測量及び調査の成果について国土調査と同等以上の精度又は正確さを有するものとして国土交通大臣等が指定する制度の更なる活用を促進するとともに、街区を形成する道路等の管理者等との更なる連携を図る。
- ◆ このほか、地籍調査に未着手の市町村又は休止中の市町村について、それぞれの地域の実情を踏まえた対策等を講じることにより、その解消を目指す。

計画に定める事項（概要）

① 現地調査の円滑化・迅速化

- ・所有者探索のための固定資産課税台帳等の情報の利用
- ・筆界案の公告による調査
- ・地方公共団体による筆界特定の申請

② 都市部における地籍調査の推進

- ・都市部における官民境界の先行的な調査（街区境界調査）

③ 山村部における地籍調査の推進

- ・山村部におけるリモートセンシングデータの活用

④ 基本調査の推進

- ・基本調査の実施による効率的な調査手法の実施事例の蓄積及びその普及

⑤ 19条5項指定申請の促進

- ・国土調査以外の測量及び調査の成果について国土調査と同等以上の精度又は正確さを有するものとして国土交通大臣等が指定する制度の更なる活用を促進

⑥ 関係機関との連携

- ・地方公共団体と法務局との連携の促進
- ・効率的な調査手法の導入を、関係省庁において連携を図りつつ促進
- ・街区を形成する道路等の管理者等との更なる連携

⑦ 重点5分野と連携した地籍調査の戦略的推進

- ・防災対策、社会資本整備、まちづくり、森林施業・保全、所有者不明土地対策等の施策と連携した地籍調査を戦略的に推進

⑧ 未着手・休止市町村の解消

- ・地籍調査に未着手の市町村又は休止中の市町村について、それぞれの地域の実情を踏まえた対策等を講じる

① 現地調査の円滑化・迅速化(R2年に導入した新たな調査手続)

✓ 地籍調査の円滑化のため、所有者不明等の場合でも調査を進めることができるよう、現地調査における新たな調査手続を措置 (R2国土調査法等改正)



固定資産課税台帳等の利用

従来 (法改正前)

- 登記簿のみでは所有者等の所在が不明な場合、所有者の探索につながる情報が限られていた



法改正後

- 地籍調査の実施に必要な限度で、所有者等関係情報を目的外利用することが可能に (国土調査法第31条の二)。
- これにより、地方税法又は地方公務員法の守秘義務に抵触することなく 固定資産課税台帳等の利用が可能に

図面等調査の導入

現地調査 (従来)

- 一筆毎に所有者等の現地立会いにより境界を調査 (現地調査)
- 所有者等が遠隔地居住の場合や現地が急峻である場合は現地立会いが困難に



現地調査 (新設)

- 現地以外の場所において図面、写真その他資料を用いて境界を調査する手続 (図面等調査) を新設

① 図面等を送付して確認

OR

② 集会所等で図面等を確認

筆界案の公告による調査の導入

現地調査 (従来)

- 一筆毎に所有者等の現地立会いにより境界を調査 (現地調査)



- 所有者等を探索してもその所在が不明で立会いができない場合には、調査が進まず、結果的に「筆界未定」に

現地調査 (新設)

- 所有者等を探索しても所在不明な場合、筆界案の公告により、所在不明所有者の確認を得ずに調査を進めることが可能に

※筆界案：筆界に関する情報を総合的に考慮し、当該筆界の現地における位置と推定される位置を図面等に表示したもの

地方公共団体による筆界特定申請

- 所有者間の合意が得られず、筆界の調査が困難である場合などに、地籍調査実施主体 (地方公共団体) が所有者の同意を得て筆界特定を申請することが可能に (不動産登記法改正)

筆界特定制度の活用効果

- 地籍調査実施主体が筆界特定制度を活用することで、筆界の調査の円滑化が図られるとともに、地籍図における筆界未定数が減少し、地籍の明確化の割合が向上



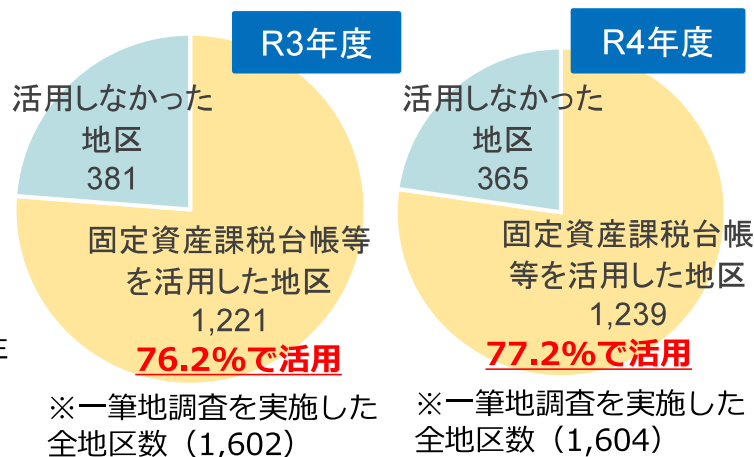
筆界特定制度パンフレット (法務省HPより)

✓ 令和2年の国土調査法等改正によって導入された新たな調査手続については、着実に活用が進んでいる

固定資産課税台帳等の利用実績

▶ 地籍調査における一筆地調査を実施した地区の約77%で固定資産課税台帳等を活用 (R4年度末)

▶ R3年度からR4年度で活用した割合はほぼ横ばい



図面等調査の導入実績

▶ 地籍調査における境界確認を実施した地区の約55%で郵送による図面等調査を活用 (R4年度末)

▶ R3年度からR4年度で活用した割合は着実に増加

▶ 図面等調査を活用した理由の最も多くは「遠隔地居住」となっている

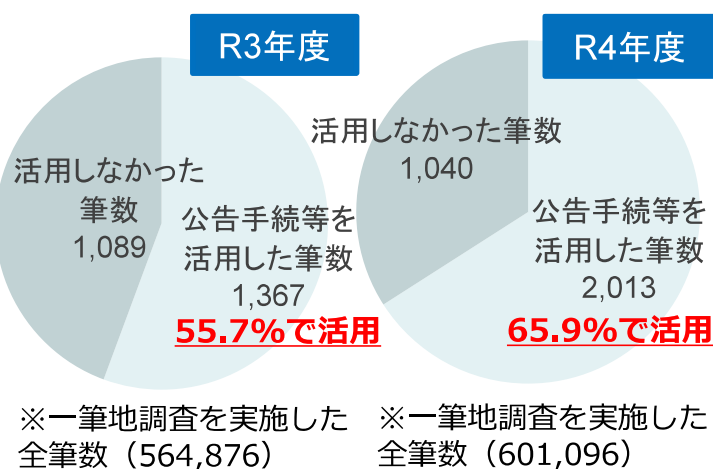
	(地区数)	
	R3年度	R4年度
資料の郵送による境界確認	489 (41.8%)	542 (54.9%)
集会所での境界確認	38 (3.3%)	37 (3.7%)

※R4年度：境界確認を行った地区 (987)
 ※R3年度：境界確認を行った地区 (1,169)

筆界案の公告による調査の導入実績

▶ 地籍調査における一筆地調査で所有者不明となった筆数のうち約66%で筆界案の公告制度を活用 (R4年度末)

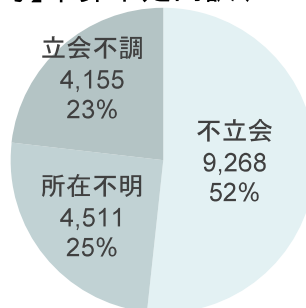
▶ R3年度からR4年度で活用した割合は着実に増加



地方公共団体による筆界特定申請実績

▶ 地方公共団体が申請主体となった筆界特定申請件数は、R3年度で11件、R4年度で44件と着実に増加

【参考】筆界未定内訳 (R4年度)



	(申請件数)	
	R3年度	R4年度
筆界特定申請件数	11	44
筆界特定申請自治体数	4	6

※不動産登記法第131条第1項及び第2項による申請の両方を含む
 ※国土交通省が地方公共団体から報告を受けた数値を記載

【参考】R4年筆界特定申請件数：2,106件
 [出典：法務省登記統計]

②都市部における地籍調査の推進(街区境界調査の導入)

都市部での地籍調査の課題

- ・ 地価が高い、土地所有者等の権利意識が強い、土地が細分化され権利関係が複雑、といった理由から、土地所有者等による境界確認が困難
- ・ 一方、再開発やまちづくりは道路に囲まれた街区単位で多くが実施
- ・ 災害時には道路等のライフライン復旧が鍵 **道路等と民地境界だけでも先に調査したい**



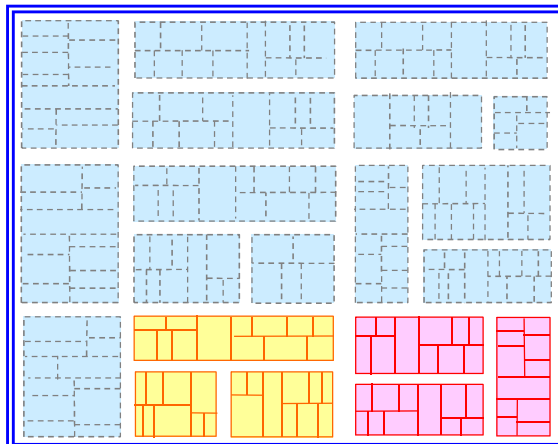
【街区境界調査】

都市部において街区を形成する道路と民地との境界（街区境界）
を先行的に調査し、国土調査法上の認証を行った上で公表する

国土調査法【R2.9/29施行】

街区境界調査のイメージ

一筆毎に調査 (通常的地籍調査)

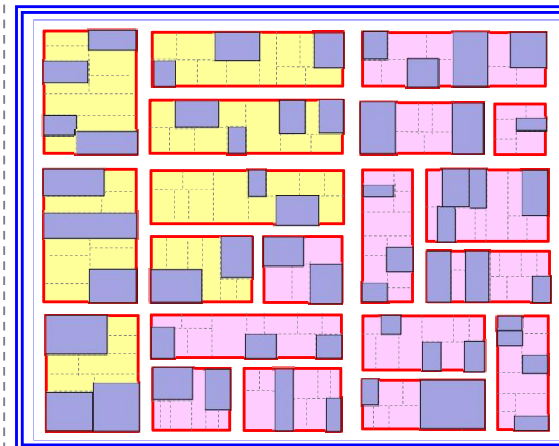


地域を複数地区に分割し、必要性の高い地区から地籍調査を実施。
官民境界と民地境界を一緒に調査・測量していき、地籍図・地籍簿を作成。

- 1～3年目 (■)
- 4～6年目 (■)
- 未実施地域 (■)

地域全体の地籍調査完了まで多大な時間を要する。

街区境界を先行的に調査・測量 (街区境界調査)



地域全体の街区境界 (□) を先行して調査。
土地所有者の立会いのもと、境界を測量する基準点を整備。

成果は、**国土調査法上の認証**を行った上で公表。
※法的な位置付けを明確化

民間等が開発のために後続の測量を実施する際も、**公的な街区境界調査の成果と整合した成果**が作成される。

■ 地籍調査に活用する民間等測量成果

②都市部における地籍調査の推進(街区境界調査の導入)

—事例(埼玉県川口市)—

街区境界調査実施地区として全国で初めて成果が認証される！

- 川口市ではR2年度に官民境界等先行調査、**R3年度から街区境界調査を開始**。
川口駅周辺の3地区について**R4.3月に県知事へ認証を請求し、R4.6月に認証された**
- 市の広報誌へ定期的に街区境界調査に関する情報を掲載。また、成果が法的に認証される事、調査結果により登記簿が更新される事等を説明し土地所有者等の協力を得る
- 街区境界調査成果を活用した道路境界確定図や道路台帳のデジタル化、ホームページでの公開等により、**行政事務の効率化や住民への行政サービスの充実**を図る

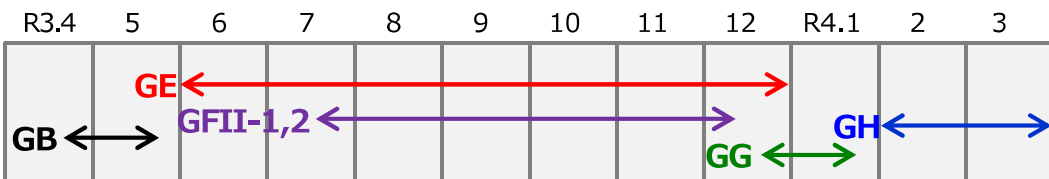
実施主体

埼玉県川口市 ※2項委託で実施

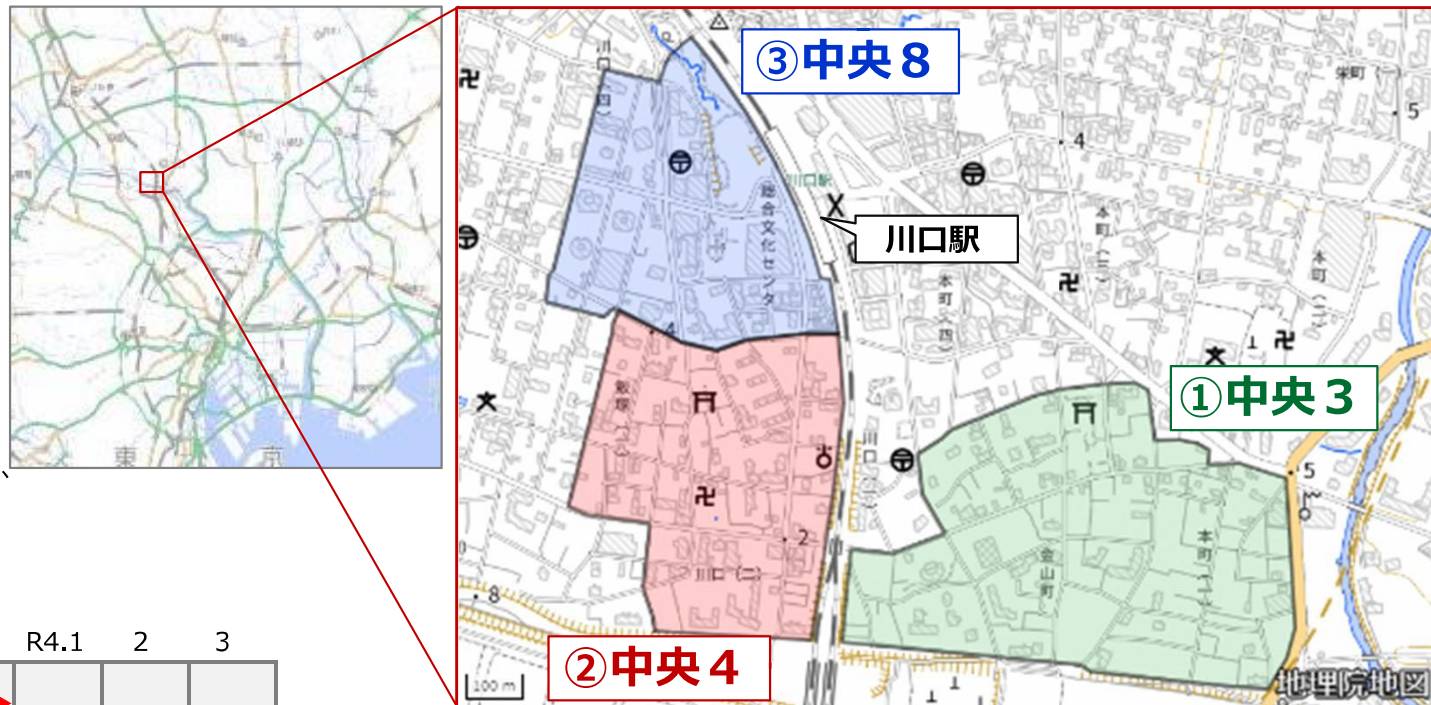
調査地区の概要

- ①**中央3** : 1,008筆、0.27km²
(本町1丁目・川口1丁目の各一部、金山町)
- ②**中央4** : 595筆、0.18km²
(川口2丁目・飯塚1丁目の各一部)
- ③**中央8** : 266筆、0.16km²
(川口2丁目・同4丁目・飯塚1丁目・同2丁目の各一部、川口3丁目)

調査スケジュール



調査地区位置図



(川口市資料を基に地理院地図で作成)

②都市部における地籍調査の推進(街区境界調査の導入)

—全国の活用状況—

●R3/R4/R5年度 街区境界調査の実施市区町

(R5. 5/22時点)

R3年度実施 (28市町)

北海道	苫小牧市
埼玉県	川口市、越谷市
神奈川県	藤沢市、小田原市、大和市、大磯町
静岡県	静岡市
愛知県	刈谷市
三重県	津市
滋賀県	大津市、草津市
大阪府	大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、吹田市、泉大津市、高槻市、摂津市、河南町
兵庫県	尼崎市、西宮市、伊丹市、宝塚市
広島県	府中町、海田町
徳島県	徳島市

R4年度実施 (56市区町)

北海道	旭川市、苫小牧市		
埼玉県	さいたま市、川口市、東松山市、越谷市、久喜市、伊奈町		
千葉県	千葉市		
東京都	墨田区、江東区、杉並区、荒川区、練馬区、江戸川区、府中市、調布市、小金井市、小平市、日野市、福生市		
神奈川県	川崎市、相模原市、鎌倉市、藤沢市、秦野市、茅ヶ崎市、大和市、伊勢原市、小田原市、大磯町、箱根町、真鶴町		
静岡県	静岡市	三重県	津市
愛知県	刈谷市、蟹江町		
滋賀県	大津市、草津市	京都府	舞鶴市
大阪府	堺市、岸和田市、豊中市、吹田市、泉大津市、高槻市、摂津市、河南町		
兵庫県	尼崎市、西宮市、伊丹市、宝塚市		
広島県	府中町、海田町		
徳島県	徳島市	熊本県	熊本市

R5年度実施予定 (60市区町)

北海道	旭川市、苫小牧市	秋田県	北秋田市
埼玉県	さいたま市、川口市、東松山市、越谷市、久喜市、伊奈町		
東京都	文京区、墨田区、江東区、大田区、渋谷区、杉並区、荒川区、練馬区、江戸川区、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、福生市		
神奈川県	川崎市、相模原市、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、大和市、伊勢原市、小田原市、大磯町、箱根町、真鶴町		
静岡県	静岡市	三重県	津市
愛知県	刈谷市、蟹江町		
滋賀県	大津市、草津市	京都府	舞鶴市
大阪府	堺市、豊中市、吹田市、泉大津市、高槻市、摂津市、河南町		
兵庫県	尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市		
広島県	府中町、海田町		
徳島県	徳島市	宮崎県	延岡市

山村部での地籍調査の課題等

- 土地所有者等の高齢化が進み、急峻かつ広大な土地が多い山村部では、**現地での立会いや測量作業が大きな負担**であるほか、**事故のリスクも高い**
- 近年の測量技術の進展により、空中写真や航空レーザ測量から得られる**高精度なリモートセンシングデータを活用できる環境**が整いつつある



リモセンデータ活用による新手法（航測法）の導入

国土調査法【R2.6/15施行】

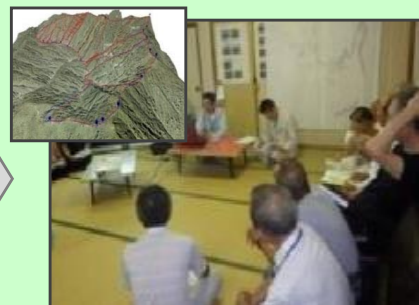
①現地立会いの負担軽減

微細な地形や植生等をリモセンデータで把握した上で筆界案を作成し、集会所等に集まった土地所有者等に境界確認をしてもらい同意を得る

→**現地立会いに必要な期間や人員等を大幅に削減**



現状
土地所有者等が現地に立会い土地の境界位置を確認



集会場等を集まり、リモセンデータから土地境界位置を確認

②測量作業の効率化

空中写真等から解析したリモセンデータを用いて机上により筆界点の位置座標等を測量

→**現地での測量作業によるコストを大幅に削減**
→**従来よりも広範囲の測量が可能に**



現状
現地に測量機器を設置し、土地の境界点の座標値を測量



主要な基準点のみ現地測量し、上空からの写真や画像上から土地の境界点の座標値を算出

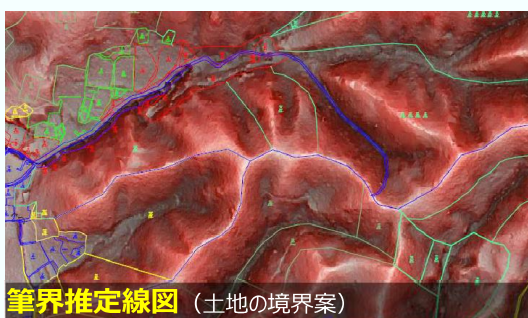
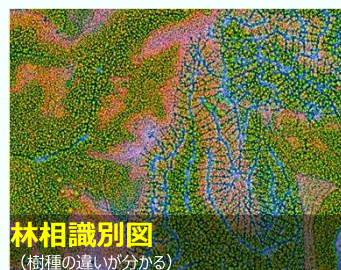
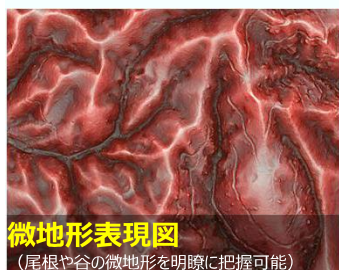
山村部における地籍調査の円滑化・迅速化を推進！

③山村部における地籍調査の推進(リモートセンシングデータの活用)

—事例(栃木県大田原市)—

- ・ 現地の公図が古く、参考となる既存資料も少ない状況だったため、経験豊富な調査事業者への委託により、軽飛行機及びヘリコプターからの航空レーザ測量を実施し筆界案を作成
- ・ 森林組合の協力も得ながら、大型モニタ等を活用し、集会所で土地所有者等に説明会を実施
- ・ 県や航測法に精通した地籍アドバイザーの指導・助言により、**リモセン手法を用いた成果として全国で初めて認証**され（R3年2月）、**同成果に基づく土地登記**がなされた（R3年6月）

航空レーザ測量による基礎資料

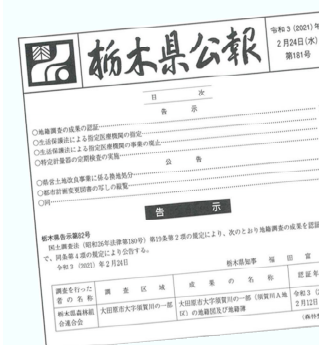


土地所有者等への説明

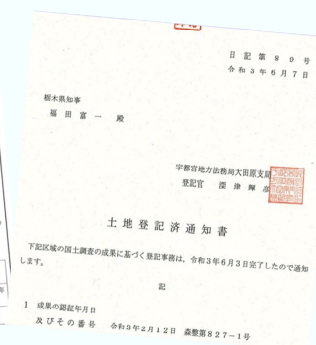


- 土地所有者等には事前に航空レーザ測量やリモセン手法について説明し了解を得る
- 集会所での説明では、大型モニタやスクリーンを多数準備し分かりやすく丁寧に説明
- 説明に当たっては、航空写真、微地形表現図、林相識別図等の多彩な資料を準備

リモセン手法による成果認証



地籍調査成果の認証
(令和3年2月24日告示)



土地登記済通知
(令和3年6月7日通知)



日刊建設新聞2面に掲載 (R3年4/20)

③山村部における地籍調査の推進(リモートセンシングデータの活用)

—全国の活用状況—

●R3/R4/R5年度 航測法等による地籍調査の実施市町村

(R5. 4/28時点)

R3年度実施 (17市町)

青森県	弘前市
秋田県	鹿角市
栃木県	栃木県森林組合連合会 (大田原市・那須塩原市・那須町・那珂川町)
新潟県	佐渡市
静岡県	伊豆市
愛知県	豊田市
三重県	津市、名張市
兵庫県	兵庫県(佐用町)
鳥取県	八頭町、日南町
愛媛県	新居浜市
熊本県	八代市
宮崎県	西都市

R4年度実施 (27市町)

秋田県	鹿角市	山形県	白鷹町
福島県	いわき市		
栃木県	栃木県森林組合連合会 (日光市・大田原市・那須町・那須塩原市・茂木町・那珂川町)		
富山県	立山町	愛知県	豊田市
岐阜県	関ヶ原町、白川町		
三重県	津市、名張市		
兵庫県	兵庫県(佐用町)、姫路市		
鳥取県	八頭町、大山町、日南町		
島根県	奥出雲町	愛媛県	新居浜市
高知県	室戸市		
大分県	豊後大野市		
熊本県	八代市		
宮崎県	日向市、西都市		

R5年度実施予定 (45市町村)

岩手県	盛岡市	秋田県	鹿角市、大仙市
山形県	白鷹町、飯豊町	福島県	いわき市
栃木県	栃木県森林組合連合会 (茂木町・那須塩原市・日光市)、那須町	新潟県	佐渡市
		富山県	立山町
		長野県	長野市、佐久市
岐阜県	高山市、飛騨市 関ヶ原町、白川町	三重県	津市
京都府	八幡市、京丹後市 京丹波町	奈良県	天川村
兵庫県	兵庫県 (市川町・佐用町・養父市) 姫路市、市川町	島根県	奥出雲町 出雲市
鳥取県	八頭町、日南町 大山町	愛媛県	新居浜市
高知県	室戸市	佐賀県	みやき町
熊本県	八代市、山都町	大分県	豊後大野市
宮崎県	西都市、日向市 西米良村 五ヶ瀬町、椎葉村	鹿児島県	宇検村 指宿市

④基本調査の推進（効率的な手法導入推進基本調査の概要）

- 市区町村による地籍調査を推進し、効率的で先進的な調査技術の導入を図るため、当該技術を用いた国による基礎的情報の整備提供を通じた、様々な地域特性・条件下での当該手法の活用事例やノウハウ等の蓄積・普及に係る事業を実施

事業概要

意欲ある自治体

新技術による成果の地籍調査への活用を積極的に希望



3Dバーチャル画像



微地形表現図（立体）



図面等調査による立会

準備作業

測量作業

素図等作成

一筆地調査

成果の
閲覧・確認

成果
認証

要請

地籍調査の
基礎となる情報
(測量結果、地図、3次元点群等)

提供

(※) 「UAV」・・・無人航空機の略称

国

効率的で先進的な調査技術の実践

当該地域の特性に応じたUAV※レーザ測量、航空レーザ測量、車載写真レーザ測量等、効率的で先進的な調査技術を実践し、地籍調査の円滑化及び迅速化に資する調査の基礎となるデータ（測量成果、地図、3次元点群データ等）を整備し提供



航空機

UAV



乗用車

手押し式

現地見学会の開催

周辺の自治体担当者に対し、実際の効率的な手法の調査成果や説明現場を活用して説明会を開催し、調査成果を用いた土地所有者への説明を実演



効果

- ✓ 効率的で先進的な調査技術で取得したデータを提供することで市区町村の地籍調査の推進を後押し
- ✓ 様々な地域特性・条件下での活用事例等の蓄積・普及を通じて、市区町村における導入推進に貢献

市区町村の地籍調査の推進

調査の基礎となる情報を提供することで、調査の円滑化・迅速化や、公図等に不備がある地域などの課題の解決に貢献し、市区町村の地籍調査を推進

効率的な手法の普及促進

実際の調査成果や土地所有者への説明現場を用いた説明会を開催するとともに、地域における成功事例を生み出すことによる周辺自治体への波及効果により、効率的な手法の普及を促進

活用事例の蓄積・普及

状況の異なる多様な地域における効率的な手法の適用事例を地区事例集等の形で整備し、効率的な手法に自ら取組もうとする自治体に提供

ノウハウの蓄積・普及

様々な条件下における多様な課題に対し、様々な効率的な手法を適用することを通じて、技術的課題を整理し、技術的課題と対策を取りまとめるとともに、手引き等の整備や改善を通じて蓄積されたノウハウの普及を図る

(※) 「MMS」・・・モバイル（又はモバイル）・マッピング・システムの略称

④基本調査の推進(これまでの導入推進状況)

	H21 ~ R01	R02	R03	R04	R05
都市部	<p>都市部官民境界基本調査 従来法(TS※等)</p>	<p>MMS + 従来法(TS等)併用 R2(精度) R3 7cm程度 → 5cm程度</p>		<p>MMS + 従来法(TS等)併用 + 手押式MMS等 R4(精度) R5 3cm程度 → 2cm以内目標</p>	
	<p>山村境界基本調査 従来法(TS等)</p>	<p>飛行機 (航空レーザ)</p>	<p>飛行機 + ヘリコプター (航空レーザ)</p>	<p>飛行機 + ヘリコプター + UAV※の活用検討 (航空レーザ)</p>	

第七次十箇年計画 閣議決定

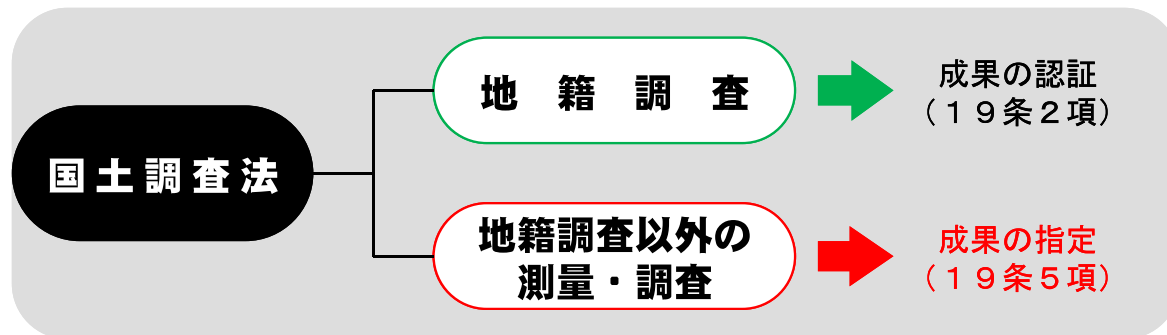
(※) 「TS」・・・トータル・ステーションの略称

(※) 「UAV」・・・無人航空機の略称

	都市部実施状況 (MMS等活用型)	山村部等実施状況 (リモートセンシングデータ活用型)
令和2~4年度	<p>〔19件実施〕群馬県大泉町、埼玉県川口市 (R2・R3)、神奈川県横浜市・藤沢市・茅ヶ崎市・松田町・中井町、静岡県静岡市、三重県津市・伊勢市・鈴鹿市、京都府舞鶴市・宇治市、大阪府大阪市、山口県下関市、大分県大分市・津久見市、熊本県熊本市</p>	<p>〔15件実施〕岩手県盛岡市・山田町、秋田県鹿角市・大仙市、山形県白鷹町、京都府京丹波町、島根県出雲市、熊本県八代市、大分県臼杵市、宮崎県西都市・西米良村・椎葉村・五ヶ瀬町、鹿児島県指宿市・宇検村</p>
令和5年度 (実施予定)	<p>〔3件実施〕 埼玉県さいたま市・川口市、徳島県徳島市</p>	<p>〔3件実施〕 長野県佐久市、山口県下関市、佐賀県みやき町</p>

⑤ 19条5項指定申請の促進(国土調査以外の測量・調査成果の活用)

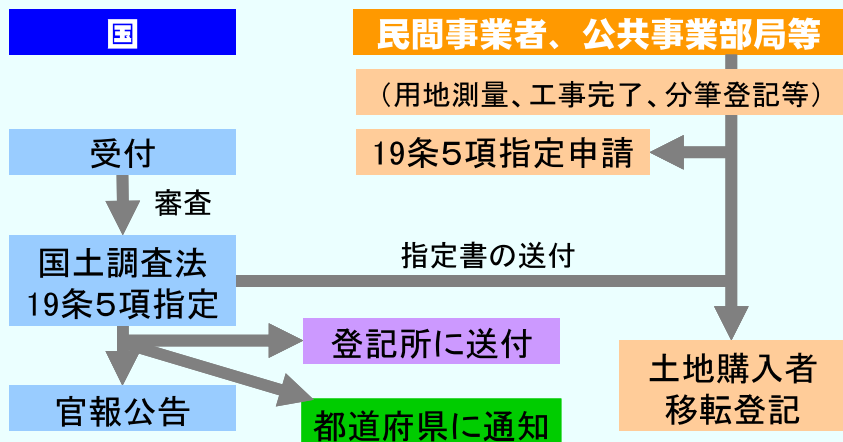
- 国土調査法では、土地に関する様々な測量・調査の成果について、国土交通大臣等が指定(19条5項指定)することにより、地籍調査の成果と同等に取扱うことが可能
- これまで累次の推進方策を実施しており、R2年度には民間事業者等が作成した測量成果の活用の際に民間事業者等に追加的な手間がかかるといった課題に対応するため、地方公共団体による代行申請制度を創設(19条6項)



地籍調査以外の測量成果が国土調査法に基づく指定(19条5項)を受けることにより、地籍調査と同等の扱い

地籍調査の実施は不要

〈19条5項指定の一般的な流れ〉



〈19条5項指定制度活用推進の取組〉

- S50~60年代 土地改良事業、土地区画整理事業の確定測量の成果の指定申請を半ば義務化
- H22 補助金制度創設
- H24 地方整備局等が発注する用地測量の業務の中で、指定申請を実施するよう通知 (**国直轄事業向け**)
- H25 地方公共団体等が発注する用地測量成果について指定申請に向けた取組を依頼 (**地公体公共事業向け**)、補助金について民間事業者等への直接補助を可能とするよう拡充 (**民間事業向け**)
- H26 民間事業者等が作成した測量成果について、指定申請に向けた取組を依頼 (**民間事業向け**)
- R2 地方公共団体が、国土調査の効率的な実施のために必要な場合は、測量及び調査を行った者に代わって申請(代行申請) できることとした。

⑤ 19条5項指定申請の促進(国土調査以外の測量・調査成果の活用)

- R5年度からは、19条5項に係る地籍整備推進調査費補助金を拡充し、代行申請の場合の地方公共団体の自己負担については定額補助が活用可能に
- 代行申請は、地籍調査を自ら実施する場合に比べ、調査期間・作業内容・経費等が削減され、地方公共団体にとってもメリットがある

地籍整備推進調査費補助金の概要

➤ 都市部において各種測量を行う民間事業者等や、既存測量成果を活用しようとする地方公共団体等が、積極的に19条5項指定申請を行えるよう、申請に必要な測量・調査に要する経費に対し、補助金を交付

事業主体：民間事業者、地方公共団体

地域要件：人口集中地区又は都市計画区域

対象経費：19条5項指定申請に必要な測量・調査に要する経費
(調査計画等策定、境界情報等整備、成果等作成)

補助率：地方公共団体 1/2以内

※19条6項による代行申請の場合は定額

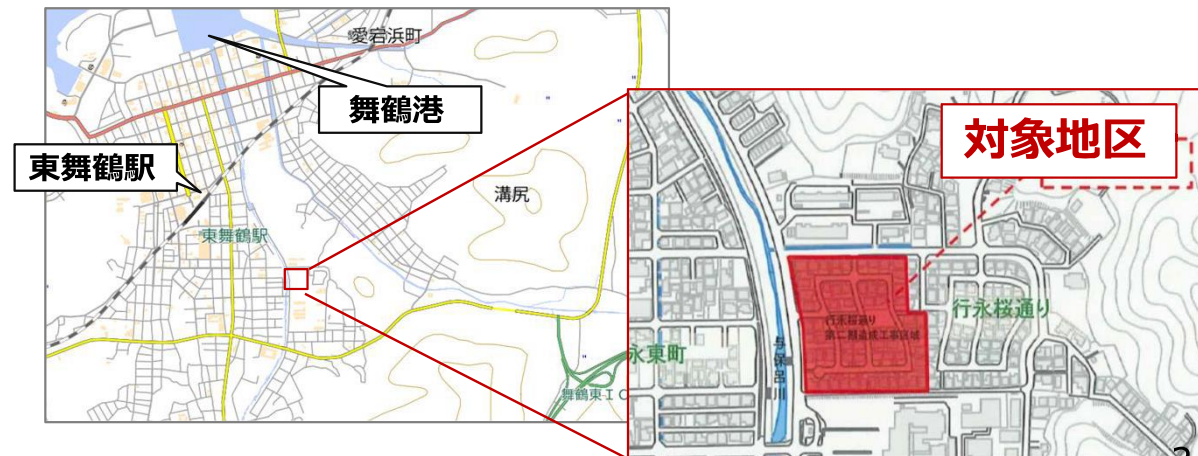
民間事業者 1/3以内



<京都府舞鶴市の事例(19条6項の代行申請)>

・H22.4～6に測量・調査された72筆、0.0142km²(行永桜通り地区、測量実施主体：セキスイハイム近畿(株))について、R3年度に点検測量等を実施し、R4年2月に代行申請を実施(同年7月指定完了)。

・本事例では、代行申請により、地籍調査を自ら実施する場合に比べ、調査期間・作業内容・経費等が削減されるなどのメリットがあった。申請する際には、開発業者への丁寧な説明や地籍調査と同等以上の精度が確保されるような地区の選定や精度を確認するための点検測量などを実施。



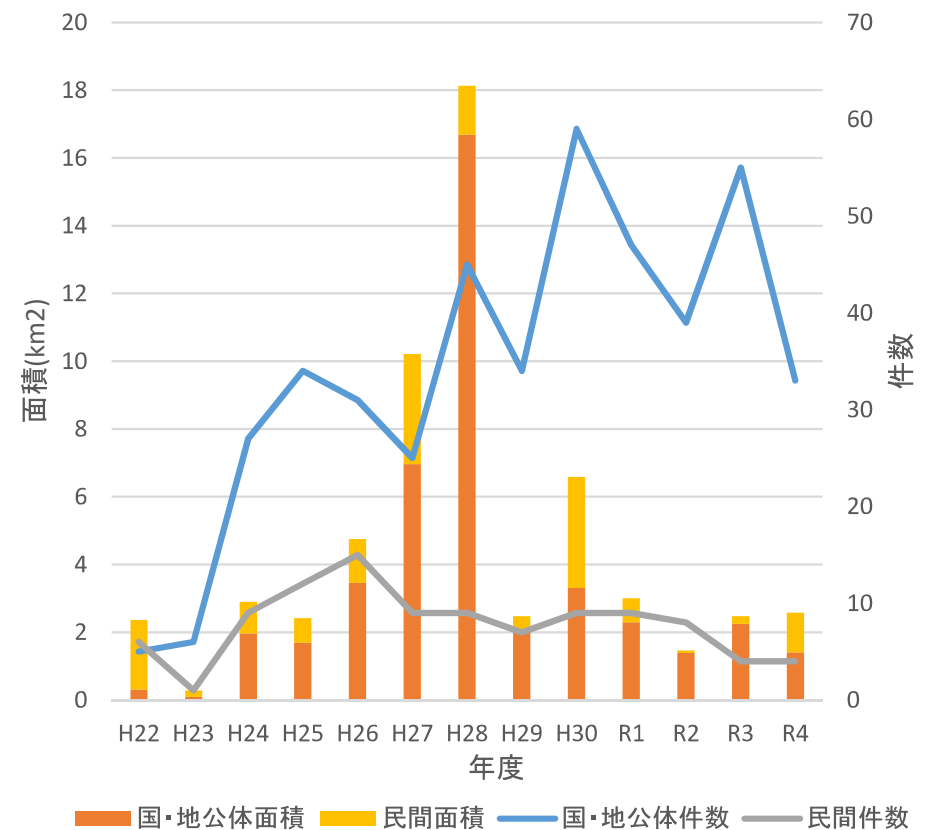
⑤ 19条5項指定申請の促進(国土調査以外の測量・調査成果の活用状況)

- ✓ 19条5項指定の面積は、これまで約1.19万km²であり、そのうち土地改良事業が約9割を占める
- ✓ 地籍整備全体の実績に占める19条5項指定の実績は、約8% (H12~R4)

事業種別ごとの19条5項指定面積実績

種別	第6次計画期間中 (H22~R1)		第7次計画期間中 (R2~R4)		これまでの累計	
	面積 (Km ²)	割合 (%)	面積 (Km ²)	割合 (%)	面積 (Km ²)	割合 (%)
土地改良事業	614	74%	111	77%	10,234	86%
区画整理事業	94	11%	26	18%	818	7%
都市再生機構	74	9%	1	1%	193	2%
一般公共事業 民間事業等	53	6%	7	5%	624	5%
合計	835	100%	145	100%	11,869	100%

一般公共事業・民間事業等の測量成果の19条5項指定実績



※一部事業の指定申請については、地籍調査済の土地の更新が含まれる(地籍調査の進捗には影響しない)

地籍整備全体の実績に占める19条5項指定実績の割合 (H12~R4)

地籍整備実績面積: 29,214.83km²
 19条5項指定実績面積: 2,198.07km²



19条5項による指定実績は地籍整備全体の
約8%

※地籍調査と19条5項の実績面積を分けて集計しているH12~R4の実績から算出

⑥ 関係機関との連携(法務局・林務部局との連携)

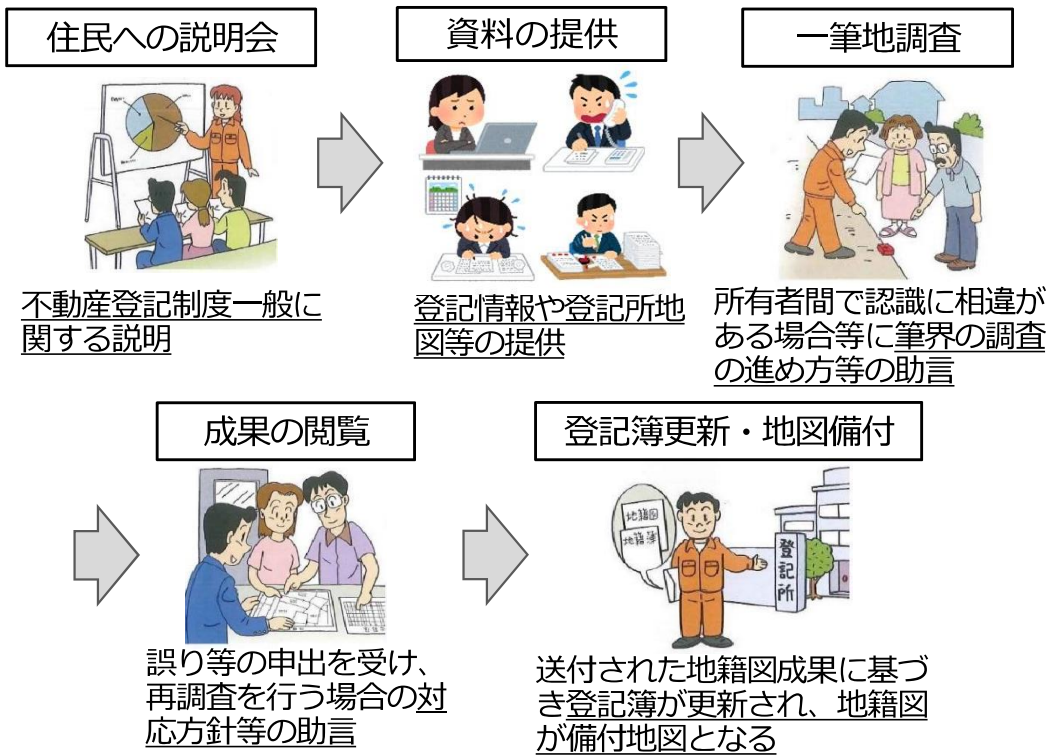
○ 地籍調査の円滑な実施には関係機関との連携が必要不可欠であることから、地方公共団体と法務局・林務部局との相互の連携を図りながら地籍調査を進めている

法務局との連携

連絡会議等を活用した連携

- 地籍調査の成果は法務局（登記所）に送付されることとなるため、地方公共団体と法務局（登記所）の密接な連携が重要
- 連携促進のため、都道府県と法務局・地方法務局、市町村と登記所の単位で、連絡会議等を定期的開催
- 地籍調査や法務局地図作成事業の実施計画、市町村が登記官に協力を求める事項等について連絡・打合せ

地籍調査工程における連携（登記官の協力）

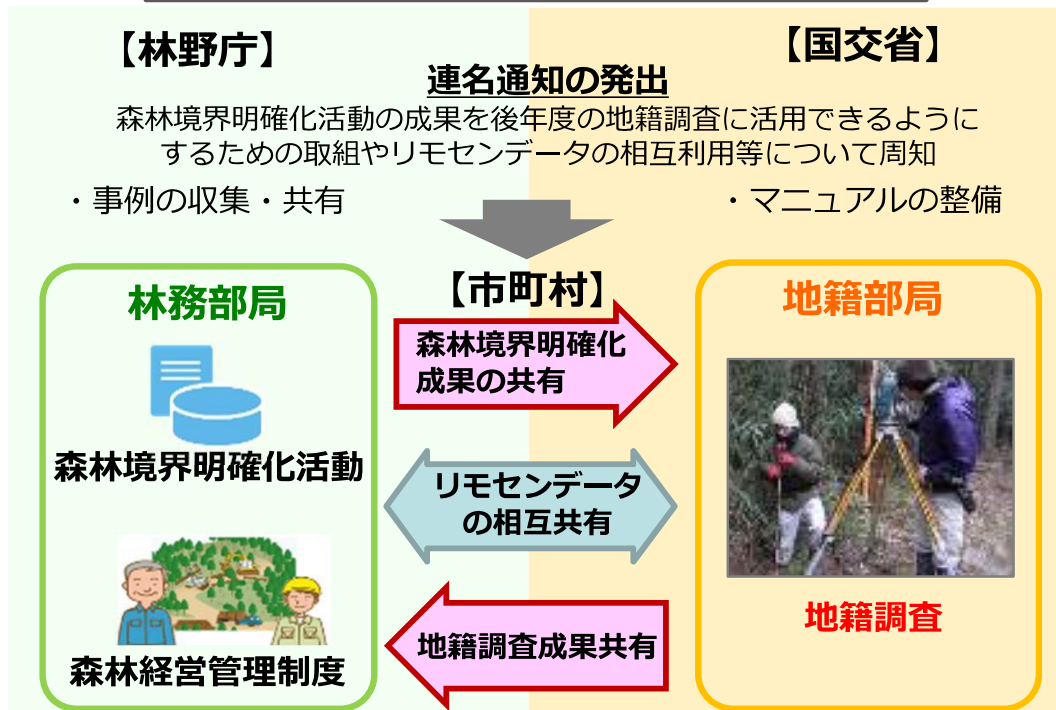


林務部局との連携

森林境界明確化活動との連携

- 林地での地籍調査と林野庁の森林境界明確化活動との連携については、双方に土地の境界確認という共通の作業が含まれるため、調査の効率化の観点から重要
- 国交省・林野庁が連名で各種通知を発出し、自治体内の地籍調査担当と林務担当との部局間の連携を促進
- 森林境界明確化活動の成果を地籍調査で活用するためのマニュアル整備や事例の収集・共有

地籍担当部局と林務部局の連携イメージ



⑦重点5分野と連携した地籍調査の戦略的推進

○地籍調査による政策効果を考慮し、より効果的な地籍調査が実施されるよう、防災対策や社会資本整備等の施策と連携する地籍調査を重点的に支援

社会資本整備

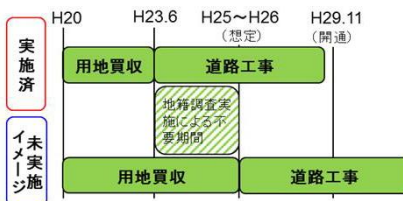
社会資本整備の円滑化を目的とした地籍調査

R497伊万里松浦道路(国直轄事業)

- 道路などの社会資本整備に当たっては、事業予定区域内の土地の境界等を明確にし、用地取得を円滑に行う必要。
(用地リスクが少ない事業計画の策定が可能)
- このため、**社会資本整備の事業予定区域**での地籍調査を重点的に支援。



地籍調査実施済みだったため、事業期間が(推計)約2年短縮された



都市開発

都市開発等の活性化につながる都市部の地籍調査

- 都市開発を推進するためには、開発予定区域に存在する土地の境界等を明確にし、円滑な用地調整を実施する必要がある。
- このため、**都市再生緊急整備地域や中心市街地活性化基本計画、立地適正化計画の指定地域**などで実施する地籍調査を重点的に支援。



防災対策

南海トラフ地震や首都直下地震、土砂災害等に対する防災対策を目的とした地籍調査

- 地籍調査を実施し、土地の境界等が明確になることで、事前防災対策の推進や被災後の復旧・復興事業の迅速化が可能となるため、**災害のおそれのある以下の地域**において実施する地籍調査を重点的に支援。

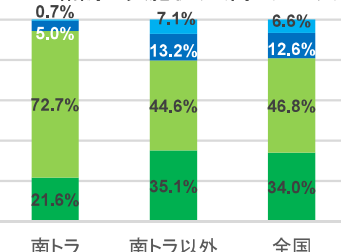


- 地震防災対策推進地域
- 津波災害警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 浸水想定区域
- 等

○南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域指定市町村の地籍調査実施状況

R2~R4年度	全国	南海トラフ指定市町村※1	指定外市区町村※2
進捗面積平均	0.92km ²	1.65km ²	0.86km ²
進捗率平均	0.62%	1.01%	0.59%

○地籍調査実施状況(南トラ地域)



※1: 139市町村が指定、※2: 1,602市区町村が対象

森林施業・保全等

森林施業・保全等を目的とした地籍調査

- 森林施業・保全やバイオマス発電などに必要な伐採や間伐、路網整備の円滑な実施のため、**森林経営計画の策定地域等**において実施する地籍調査を重点的に支援。



所有者不明土地対策

所有者不明土地の発生予防に資する調査

- 放置すれば**所有者不明土地**になり得る空き地、空き家等が多く存在する地域などにおいて実施する地籍調査を重点的に支援。



⑧未着手・休止市町村の解消

第7次十箇年計画における記載（抜粋）

地籍調査に未着手の市町村又は休止中の市町村について、それぞれの地域の実情を踏まえた対策等を講じることにより、その解消を目指す

第6次十箇年計画からの解消実績

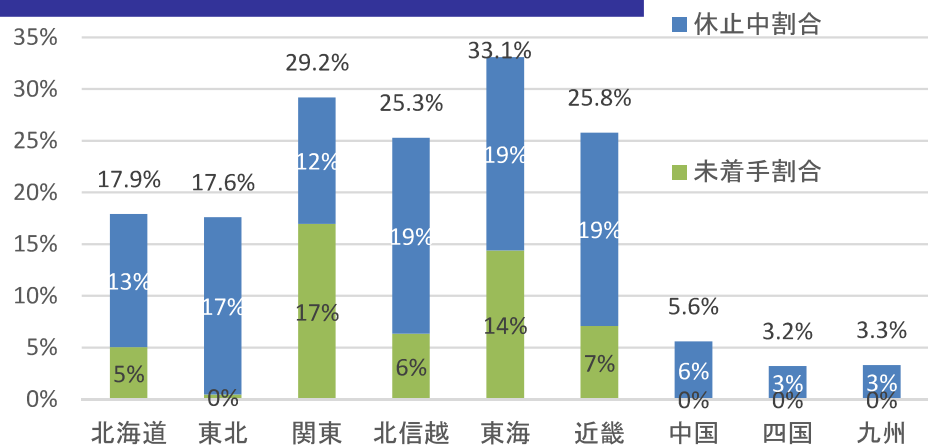
➤ 令和4年度末時点で、地籍調査を完了・実施中は1,407市町村、**未着手・休止は334市町村**。

	平成21年度末		➔	令和元年度末※		➔	令和2年度末		➔	令和4年度末	
	市町村数	割合		市町村数	割合		市町村数	割合		市町村数	割合
完了	423	24%		578	33%		585	34%		592	34%
実施中	723	41%		808	46%		811	46%		815	46%
休止中	327	19%		218	13%		220	13%		219	13%
未着手	277	16%		137	8%		125	7%		115	7%
	604			355			345			334	

第6次十箇年計画期間の実績 ▲249

第7次十箇年計画 ▲11

各ブロックの未着手・休止市町村の割合



都道府県による解消に向けた取組事例

- 未着手休止市町村の首長協議
- 研修会の実施
- 地籍アドバイザー派遣の仲介
- 伴走型支援の実施 など

着手・再開に向けたアプローチ手法

- 地籍アドバイザーの活用
- 民間への包括委託制度の活用
- 効率的調査手法の導入
- 周辺市町村との連携体制の構築

※令和元年度末～令和4年度末時点の実施中市町村には、国による基本調査のみの実施中の市町村は含まない。また、休止中市町村には、国による基本調査実施後、地籍調査の着手に向けて準備中の市町村を含む。

[参考] 地方公共団体等への支援

○新たな調査手続・調査手法の普及等による地籍調査の円滑化・迅速化を図るため、地籍アドバイザーや国職員の派遣、新たな調査手法に関するマニュアルの整備等により、実施主体(市町村等)への支援を実施

地籍アドバイザーや国職員の派遣



- 市町村等からの要請に応じて「地籍アドバイザー」*を派遣し、課題に対する助言などの支援を実施。
(R4年度から、電話やメールで助言する方式を追加)
- 都道府県・市町村等の地籍調査担当者を対象に、国土交通省職員や有識者を講師とした研修等を実施。

*地方公共団体職員(退職者を含む)、測量士(測量業者の社員等)、土地家屋調査士等が登録

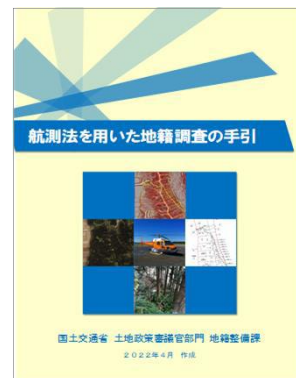
新たな調査手法に関するマニュアル等の整備

○航測法を用いた地籍調査の手引

【手引の内容】

- ・航測法の効果
- ・調査の進め方
- ・収集情報の種類、住民説明、アンケート内容
- ・リモセンデータの要求精度
- ・基礎資料及び筆界案の作成
- ・集会所等での筆界確認方法

等



○航測法を用いた地籍調査のポイント

○街区境界調査の手引 等

地籍調査の効果等に関する優良事例の横展開

○地籍調査を実施したことによる効果発現の事例を整理し、地籍調査の「効果事例集」として市町村等に提供。

○新たな手続きや手法に関する事例を随時収集し情報提供。

地籍調査実施による効果

- 平成27年9月の関東・東北豪雨により、常総市三坂地区で約200mにわたる惣懸川堤防が決壊した。また、上流部の若宮戸地区では大規模な溢水が発生するなど、常総市の1/4に相当する約9割の地域が甚大な被害を受けた。
- 地籍調査を実施していない三坂地区は、土地の境界に関する基礎資料の収集、土壌流出等により生じた従前と異なる土地形状下での筆界確認に時間を要し、土地調査に約350日もの時間を要した。
- 一方、地籍調査を実施していた若宮戸地区では、地籍調査の成果を活用し、土地の筆界確認が円滑に行われ、約150日で、用地調査が完了し、翌期の復旧・復興に動いた。

用地調査期間

常総市(若宮戸)	約150日
三坂地区(三坂)	約350日

※約210日間(約7ヵ月間)の期間短縮を実現 ※茨城県常総市の資料に基づき作成

包括委託制度(10条2項制度)に関する情報提供

○包括委託制度は、地籍調査に精通した民間事業者等の法人に対し、地籍調査作業の全般にわたって委託することを可能とする制度(国土調査法第10条第2項)。

○活用事例集を作成し、市町村等に提供。

【包括委託制度の活用実績】

(単位:市区町村数)

H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4
106	113	131	142	181	190	207