

# 地籍整備の推進について

---

国土交通省 土地・建設産業局

地籍整備課

平成28年5月

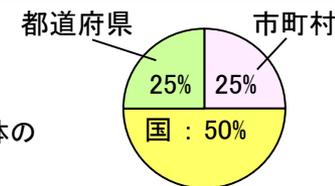
# 1. 地籍整備の概要と現状

## 地籍調査とは

- 一筆ごとの土地の境界や面積等を調査
- 成果は登記所にも送付され、登記簿を修正し、備付地図になる
- 主な実施主体は市町村

### 【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、自治体の負担は各々実質5%)



地籍調査を実施し、土地の境界が明確な地図を作成することにより、様々な効果創出

## 不明確な土地境界によるリスク・国民の不安の解消

- 土地取引や抵当権の設定の円滑化による土地の有効活用
- 土地資産の保全・継承



## 災害復旧・復興の迅速化 社会資本整備の円滑化

- 被災後は道路等のライフラインの復旧・復興が急務
- 地籍調査が実施済であれば、土地の境界の確認が円滑に行われるため、境界調査・測量の期間等が大幅に縮減

防災集団移転促進事業において費用・期間が縮減された事例(宮城県名取市下増田地区)

実施  
未実施

約7カ月

【期間等の縮減効果】  
半年～1年

約1～1年半(推計)

## 民間開発事業の円滑化

- 都市部では関係者が多く、権利関係が複雑し、境界調査が長期化する傾向
- 地籍調査が実施済であれば、関係者が合意し易く、用地取得が円滑に実施

### 【民間開発事業に長期間を要した例】

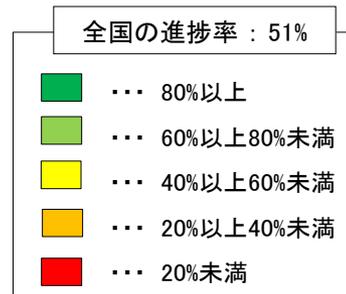
六本木ヒルズでは  
地籍調査が未実施  
⇒ 約400筆の境界調査に  
4年もの歳月



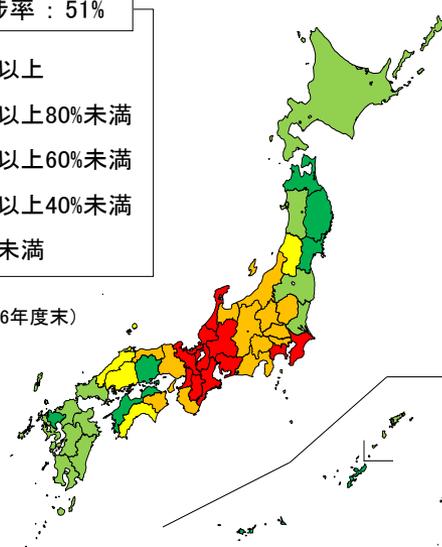
## 地籍調査の進捗率（面積ベース）

		対象面積 (km <sup>2</sup> )	実績面積 (km <sup>2</sup> )	進捗率 (%)
D I D		12,255	2,884	24
非 D I D	宅地	17,793	9,484	53
	農用地	72,058	52,435	73
	林地	184,094	80,928	44
合計		286,200	145,731	51

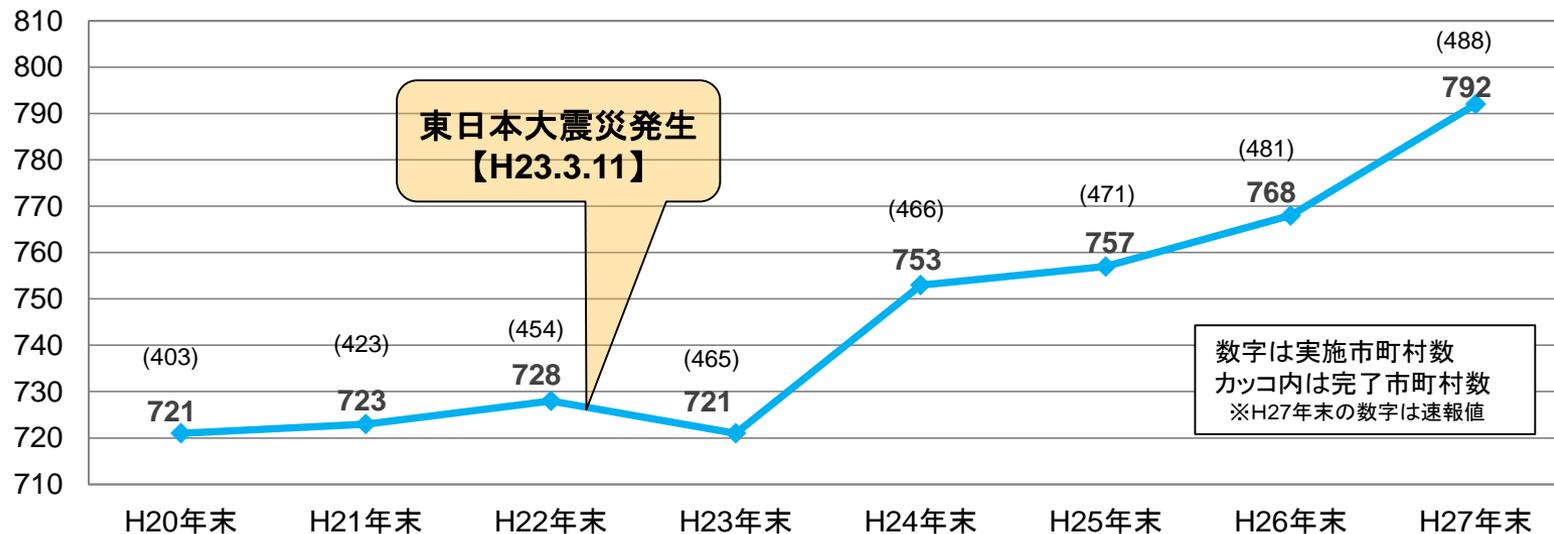
- 対象面積は、全国土面積(377,880km<sup>2</sup>)から国有林及び公有水面等を除いた面積である。
- DIDは、国勢調査による人口集中地区のこと。Densely Inhabited Districtの略。人口密度4,000人/km<sup>2</sup>以上の国勢調査上の基本単位区が互いに隣接して、5,000人以上の人口となる地域である。



(データは平成26年度末)



## 近年における地籍調査の実施市区町村数の推移



- 国土調査の実施の促進を図るため、国土調査促進特別措置法が制定され、昭和38年以降、同法に基づき国土調査事業十箇年計画を策定
- 現在は、第6次国土調査事業十箇年計画(平成22～31年度)に基づき国土調査事業を実施

## 第6次十箇年計画(平成22年5月25日閣議決定)

【計画期間】 平成22年度～平成31年度

【計画事業量】 土地取引の多い都市部  
森林施業が行われる山村部

を中心に優先的に  
地籍を明確にすべ  
き地域を絞り込み

地籍調査 : 21,000km<sup>2</sup>  
基本調査 : 3,250km<sup>2</sup>

【地籍調査進捗率】

	第5次計画終了時点(H21末) の進捗率	第6次計画終了時点(H31末) の進捗率
全域	49%	+8% → 57%
うち、人口集中地区 (DID)	21%	+27% → 48%
うち、DID以外の林地	42%	+8% → 50%

<その他>

- 国土調査と同等以上の精度又は正確さを有する測量・調査成果等の活用を促進

## ○ 中間年における見直しの方向性

- 地籍調査の重要性は一層増しており、十箇年計画を基本として各般の推進策を講じつつ、引き続き努力
- 災害への備えなど地籍整備の緊急性がより高い地域での地籍整備を優先的に推進
- 特に、南海トラフ地震による津波浸水想定地域等において重点的に対応

## ○ 計画後半における主な取組

### ○地籍調査の推進方策

- 各地域が自らの実情に合った実施組織のあり方を検討し、その設立等を通じた効果的な体制の整備
- 新技術を普及するためのマニュアル等の整備、最新技術に対応した測量方法を検討し、作業規程等へ反映
- 国、地方公共団体は予算の確保に努め、市町村は実施体制を一層充実
- 都市部における地籍調査の推進のため、密集市街地における地籍調査の推進方策を検討

### ○国直轄の基本調査の実施

- 南海トラフ地震に備え、都市部官民境界基本調査の数値目標を設定し、重点的に実施
- 林地境界の情報を迅速に確認・保存するため、既存の航空写真や地形図等を活用した手法の検討

### ○未着手・休止市町村の解消

### ○国土調査以外の測量・調査成果の活用

## 2. 地籍整備の推進に向けた検討の方向性

# ① 整備効果の高い地籍整備の推進

## 背景・課題

地籍調査の事業ニーズは年々増加しており、限られた予算の効果的な執行を図ることが重要となっている

## 今後の方向性

- 整備効果の高い地籍調査を推進するため、**社会資本整備と連携する地籍調査のほか、防災対策として被災想定地域における地籍調査や都市整備や森林施業等が計画されている地域での地籍調査**に対し、優先的に支援を実施
- 国民に分かりやすい**整備目標や指標**について検討
- 整備効果の高い地籍調査の促進に向けて、**特有の課題を抱える都市部及び山村部における有効な調査手法の導入**に向け検討
- **国土調査以外の測量成果のさらなる活用**(国土調査法第19条第5項指定)を検討

### 密集市街地における地籍調査の促進方策の検討



密集市街地  
(大田区)

密集市街地における地籍調査の具体的な課題を整理し、促進方策を示したガイドラインの作成・公表

### 山村部における効率的な境界確認手法の導入に向けた検討 (山村境界基本調査)



急峻な山道等もあり、現地での立会が困難



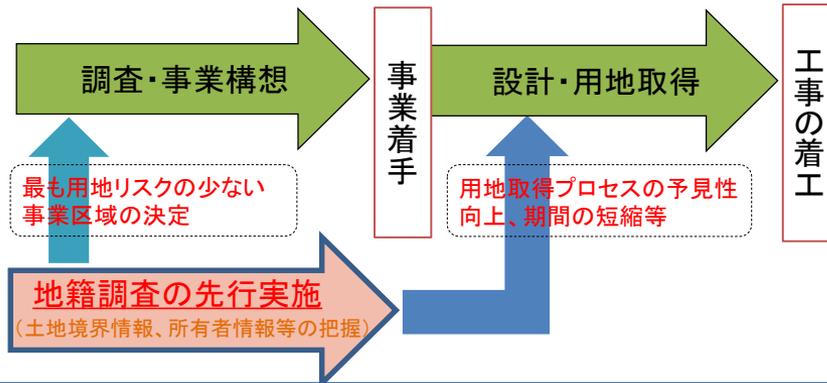
航空写真等を活用し、現地調査を行わずに、関係者が一同に会して図上の作業のみで土地境界を調査

**短期間でより広範囲の土地境界を調査**

## 効果1

### 社会資本整備のストック効果の早期発現

- 事業阻害要因となる土地を事前に把握し、最も用地リスクが少ない事業計画の決定が可能
- 明確な土地境界情報により、用地取得プロセスの予見性向上、期間の短縮等が可能



## 効果2

### 土砂災害のおそれのある箇所における砂防事業等の促進

- 土砂災害のおそれのある箇所における砂防事業等の計画立案や事業実施を円滑化
- 土砂災害警戒区域等における被災後の迅速な復旧・復興に貢献



土砂災害警戒区域等での地籍調査(イメージ)

土砂災害での被害

## 効果3

### 民間都市開発の促進

- 土地権利関係が輻輳する都市部において、円滑な民間都市開発の促進に貢献
- 民間開発主体によるスムーズな計画立案や事業実施が可能



## ② 地籍調査のさらなる効率化

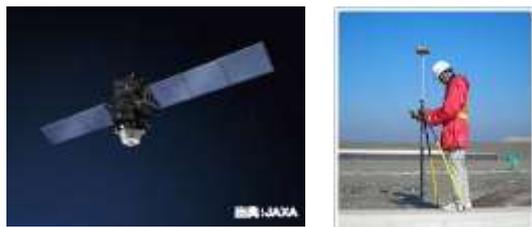
### 背景・課題

- GNSS測量や高性能な測量機器を用いた効率的な高精度な測量を可能とするため、平成28年4月に地籍調査作業規程準則と同運用基準の一部を改正
- 限られた予算で地籍調査を加速化するため、検討されている新技術の漸次導入が必要であり、実施主体となる市町村等においても導入された技術への積極的な対応が必要
- 一筆地調査においても、必要な土地所有者情報収集の円滑化や筆界未定の解消に向けた検討が必要

### 今後の方向性

- 平成28年4月の地籍調査作業規程準則の改正により本格的に導入されたGNSS測量について、上空視界の狭い地域においてもGNSS測量が可能となるよう測量手法の検討を行う
- 広範囲の地域の地籍調査の効率化に向け、デジタルの衛星写真や航空写真を用いた効率的な地籍測量手法(航測法)の検討や精度検証を実施
- 上記に加えて三次元位置計測が可能なモバイルマッピングシステム(MMS)や無人航空機(UAV(通称ドローン))を用いた新たな測量手法について、技術の進展状況を把握しつつ、必要な技術検討や精度検証等の検討を実施
- 円滑な一筆地調査の推進に向けて、関係省庁等との連携を検討

## GNSS測量の普及



近年、GPSや準天頂衛星などのGNSSを活用した測量技術(GNSS測量)が普及

測量点間の視通を必要としないため、長距離を高精度に測定可能

## 測量機器の高度化



距離や角度を計測する測量機器(トータルステーション等)が高度化し、計測精度が大幅に向上するとともに、より長距離の計測が可能になった。  
(機種によっては自動計測が可能)

## 測量計算の高度化

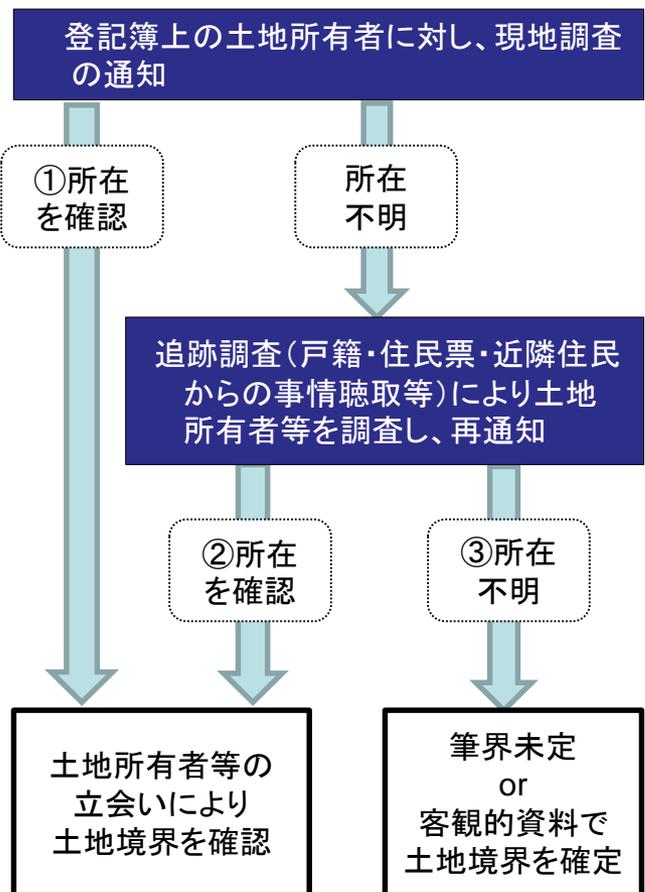


コンピュータ等が発達し、複雑な計算を短時間で実行することが可能となったため、より多くの測量データを一度に計算し、整合性の高い計算結果の算出が可能になった。

今後も測量技術の進展に随時対応し、地籍調査に新技術の導入を図っていく

# (参考)地籍調査における土地所有者等に関する調査

## 【土地所有者等※1の所在確認の手順】



	地帯別※2の調査結果 (括弧内の数字は、調査対象筆数に対する割合)				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	625,735	98,022	104,874	180,615	242,224
①登記簿上で所在確認	529,205 (84.6%)	91,290 (93.1%)	91,190 (86.9%)	152,076 (84.2%)	194,649 (80.3%)
②追跡調査で所在確認	94,578 (15.1%)	6,601 (6.3%)	13,650 (13.0%)	28,281 (15.6%)	46,046 (19.0%)
③所在不明	1,952 (0.31%)	131 (0.13%)	34 (0.03%)	258 (0.14%)	1,529 (0.63%)
【参考】筆界未定の筆数	10,887 (1.9%)	3,765 (4.2%)	1,143 (1.1%)	1,304 (0.8%)	4,675 (2.1%)

※1 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

※2 1調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分