

# 次期十箇年計画策定に向けた 検討について

---

平成30年10月  
土地・建設産業局

## 1. 検討会の趣旨

- 地籍整備は、国土調査促進特別措置法に基づく国土調査事業十箇年計画に沿って行われており、現在、第6次計画(H22~31年度)に基づき取組を進めているが計画終期が近づいていることから、今後の地籍整備のあり方について検討を行う必要がある。
- 本検討会では、地籍調査の取組状況や現行施策の課題、社会経済状況の変化等を踏まえて、地籍整備に新たに求められる今日的意義を整理しつつ、効率的かつ効果的な推進を図るための対応策等について検討を行う。

## 2. 本検討会のスケジュール

- H29  
 H30

  - 第1回(6月21日):地籍整備の現状と課題
  - 第2回(8月1日):都市部における地籍整備の実施状況と課題 等
  - 第3回(10月6日):山村部における地籍整備の実施状況と課題 等
  - 第4回(11月16日):地籍調査で把握する所有者情報の保存・活用 等
  - 第5回(12月22日):中間とりまとめ(素案)提示
  - 第6回(1月24日):中間とりまとめ(2月13日公表)
  - 3月から8月にかけて法制度及び新技術のWGをそれぞれ3回開催

## 3. 検討会委員

飯島 章	東京都葛飾区 都市整備部道路管理課 測量係長
市古 太郎	首都大学東京大学院 都市環境科学研究科 教授
伊藤 栄寿	上智大学法学部 教授
梅村 竜也	三重県 地域連携部水資源・地域プロジェクト課 主幹
河端 瑞貴	慶應義塾大学経済学部 教授
栗本 修滋	大阪府森林組合 組合長
◎ 清水 英範	東京大学大学院工学系研究科 社会基盤学専攻教授
千葉 二	測量士((一社)日本国土調査測量協会技術委員長)
中山 耕治	司法書士(中山司法書士事務所所長)
布施 孝志	東京大学大学院工学系研究科 社会基盤学専攻教授
松原 浩子	土地家屋調査士(松原登記測量事務所)

(◎は委員長、敬称略、五十音順)

## 地籍調査の概要

- 国土調査法に基づき、一筆地ごとの土地の境界や面積等を調査。
- 成果は実施主体で保管・管理されるとともに、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。
- 主に市区町村が実施。

## 地籍調査の課題

都市部

- 地価が高いため所有者の権利意識が強く、権利関係も複雑であるため、土地所有者等による境界確認が難航するケースが多い。
- 土地が細分化され、土地境界が複雑であることや、建物等が障害となり、測量作業にも時間を要する。
- 土地取引等による民間の測量成果が多く存在するが、地籍調査への活用が不十分。

山村部

- 急峻な地形や生い茂る木々などにより現地での土地所有者等の立会や測量作業が困難。
- 土地所有等の高齢化や不在村化の進行等により、立会人の探索や土地所有者等の境界に関する認識(人証)を基にした調査が困難となってきた。

全般

- 災害想定地域等の緊急性・重要性が高い地域での調査の遅れ。
- 進捗状況や施策分野毎の評価体制が不十分。
- 所有者不明土地問題への対応。

## 地籍調査の主な流れ



## 取組状況

- 全国における地籍調査の進捗率は、H28年度末で52%。
- 第6次十箇年計画(H22~31)では、遅れている都市部・山村部を中心に21,000km<sup>2</sup>を目標。
- ・H28年度末現在で、約7,200km<sup>2</sup>(約半分の進捗)。
- ・市町村の実施状況は、完了・着手中:1284市区町村、休止・未着手:457市区町村

		対象面積 (km <sup>2</sup> )	実績面積(km <sup>2</sup> ) <>内は計画期間面積	進捗率 (%)
DID		12,255	2,976<248>	24
非 D I D	宅地	17,793	9,621<423>	54
	農用地	72,058	52,783<1,238>	73
	林地	184,094	82,332<5,284>	45
合計		286,200	147,712<7,193>	52

※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。

## 次期計画における検討の方向性

- 一筆地調査の効率化、新技術による測量の効率化、民間測量成果等の有効活用により、地籍整備を加速させる方策が必要。
- 特に都市部及び山村部では、それぞれの特性に応じた効率的な調査手法が必要。
- 地域課題に即応するため、最低限必要な境界情報を迅速に整備する仕組みの導入が必要。
- 災害想定地域等の優先地域での重点的実施を促す仕組みの導入が必要。
- 次期計画の進捗状況や地籍整備の効果を適切に評価し、フォローアップする仕組みが必要。
- 所有者探索への活用等、地籍調査の成果である地籍調査情報を様々な分野でより広く利活用するための環境整備が必要。

## 更なる課題

- 所有者不明土地の発生予防などの土地所有のあり方に関する政府全体の検討内容を踏まえつつ、地籍整備が果たすべき役割などについて制度のあり方を含めた検討が必要。

## 地籍整備の戦略達成に向けた具体的方策のあり方

### 効率化の取組の更なる推進

#### 一筆地調査(準備作業、現地調査)の効率化

- ・土地所有者等の所在確認等を行う準備作業において、住民票や戸籍以外の情報にアクセスしやすい環境整備、探索範囲の明確化、専門家の知見活用等を検討。
- ・現地調査において、所定の手続きを経ても土地所有者等が不明な場合には立会いを一部簡略にする仕組みや、境界案を作成する根拠となる資料の対象拡大などを検討。
- ・「筆界特定制度」の申請権を地籍調査の実施主体に付与するため必要な条件設定等について検討。

#### 新技術の導入促進

- ・空中写真測量技術、レーザー測量技術、MMS等の新技術の地籍整備への導入を検討。

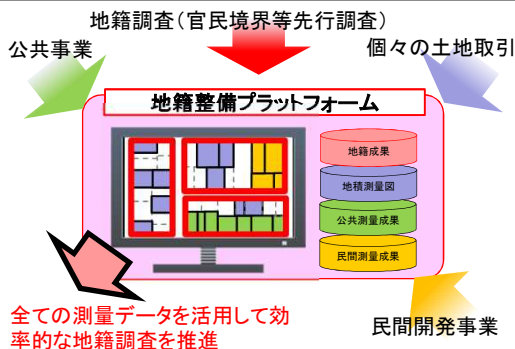
#### 実施体制の強化

- ・実施体制の強化事例の全国展開、包括委託を促進するための効率的な手法、実施能力や信頼性を評価する民間資格の活用等を検討。

### 都市部における効率的な手法

#### 官民境界の先行的な整備の推進と情報通信技術(ICT)による民間測量成果の活用推進

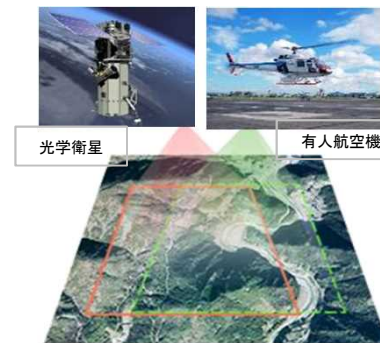
- ・官民境界等先行調査を認証・承認の対象とすることで実施を促進。
- ・地籍整備に係るプラットフォームを構築し、官民境界情報をベースに民間測量データ等を活用可能な効率的な地籍調査手法を検討。



### 山村部における効率的な手法

#### 空中写真等の活用により現地作業を省略した調査手法の導入

- ・空中写真測量技術やレーザー測量技術等を用いて筆界案を作成し、集会所等で土地所有者等が確認する手法を検討。



#### 森林施策との連携の推進

- ・林務部局との連絡調整、森林境界明確化活動との連携強化等を検討。

### 地域毎の課題に即応するための段階的な地籍整備

- ・地籍調査を工程順に数段階に分け、地域毎の課題に対応するため最低限必要とされる段階まで迅速に整備することを可能とする段階的地籍整備の仕組みを検討。

### 未着手・休止市区町村の解消

- ・未着手・休止市区町村の状況を表す指標等、地方公共団体の自主的な取組を促す仕組みを検討。

### 民間測量成果等の活用

- ・地方公共団体の地籍部局を19条5項指定手続きに関与させるなど、地籍部局が主導的に民間測量成果等を地籍整備に活用できる仕組みを検討。

# 中長期的な地籍整備の推進に関する検討会における議論の概要③

## 第7次計画における戦略的な地籍整備の方向性

### 新たな効率的手法の導入等による地籍整備の加速化

・一筆地調査の効率化  
・新技術の導入促進  
・実施体制強化

都市部における効率的な手法

山村部における効率的な手法

地域毎の課題に即応するための段階的地籍整備

未着手・休止市区町村の解消

民間測量成果等の活用

### 地籍調査情報の利活用を促す環境整備

不明土地問題等に対応するため、地籍調査情報の維持・管理や利活用を促す環境整備の在り方を検討

第6次計画末時点の地籍整備未実施地域(約14万km<sup>2</sup>)

第6次計画で設定した優先地域における未実施地域(約4万km<sup>2</sup>)

### 施策分野毎の優先地域での地籍整備の重点実施

### 第7次計画における優先地域

災害対策

都市開発

社会資本整備

森林施業・保全

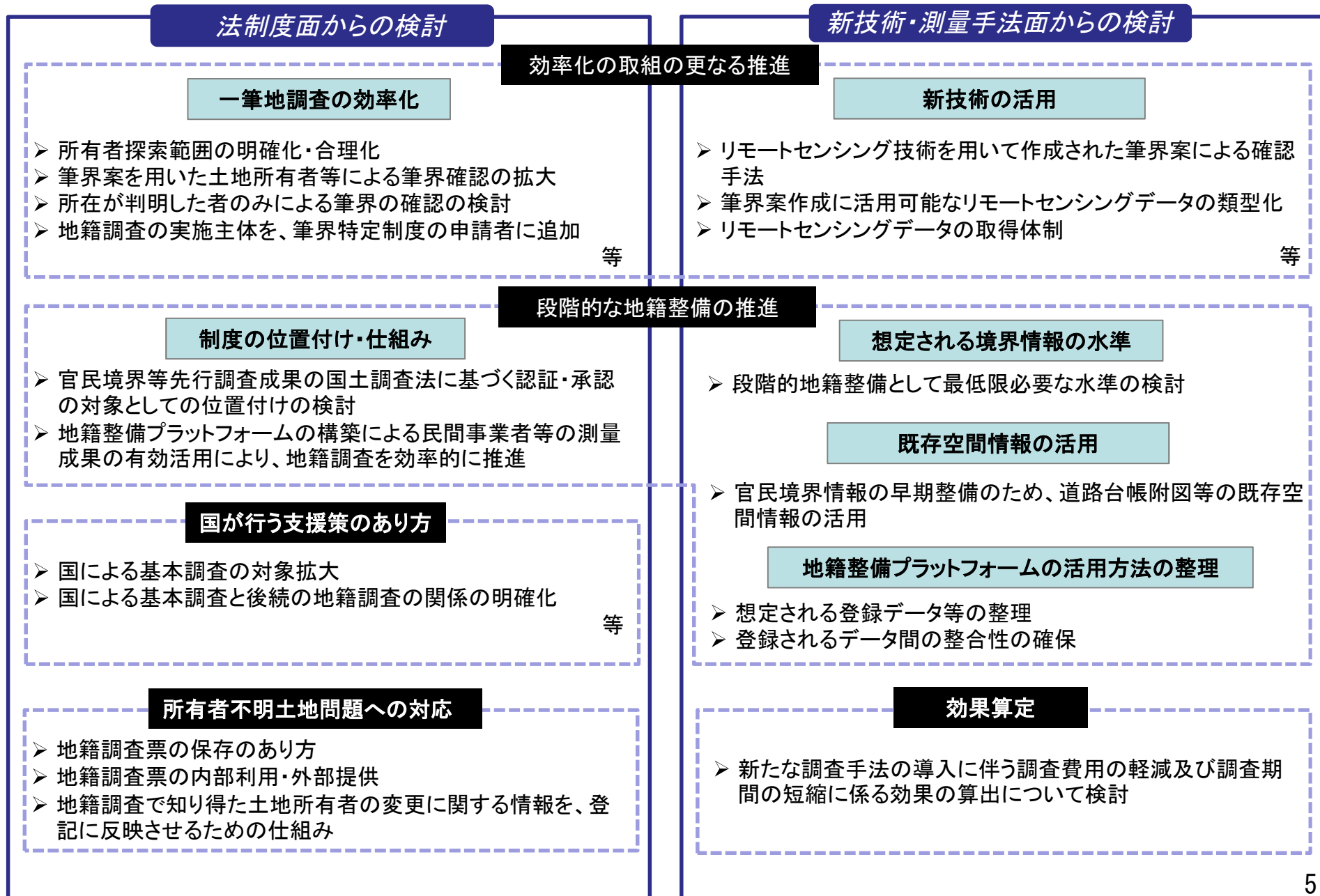
地域特有課題

### 地籍整備の進捗状況を評価する指標の充実

## 優先地域において次期計画期間中に目指す地籍整備のイメージ

※青字は都市部又は山村部における効率的な手法、緑字は地域毎の課題に即応するための段階的地籍整備、紫字は地籍整備に共通の取組に対応。

施策分野	都市部		宅地	農用地等	山村部
	地帯	共通の取組として、一筆地調査の効率化、新技術の導入、実施体制強化、未着手・休止市区町村の解消、民間測量成果等の活用等を促進。			
災害対策	官民境界等先行調査を推進し、プラットフォームの構築により、民間測量成果等の活用を促進する。	津波浸水想定地域、土砂災害警戒区域、密集市街地など、災害により大規模な被害が予想される地域では、全域において、復旧・復興の円滑化に最低限必要とされる境界情報の整備を促進する。			現地での立会いや測量が省略可能な空中写真等を活用した新手法を積極的に導入することにより、広域かつ効率的な地籍調査を促進する。(都市開発では除く)
都市開発		後続の事業の円滑化に繋げるため、土地所有者等の立会いの下での地籍調査を促進する。			
社会資本整備					
森林施業・保全	-	-	-	森林施業等の円滑化に必要とされる境界情報の整備を促進する。	
地域特有課題	課題の整理や地籍整備による効果を検証した上で、優先的な整備が必要な地域において必要な境界情報の整備を促進する。				



- 土地の境界の明確化は、災害後の迅速な復旧・復興、社会資本整備、まちづくり、土地取引の円滑化等のため重要。
- 現在、平成22年に閣議決定された第6次国土調査事業十箇年計画に基づき、地籍調査を推進中。
  - 地籍調査の面積ベースでの全国の進捗率は、平成29年3月末時点で約52%。都市部(DID)の進捗率が約24%、都市部以外では林地の進捗率が約45%と低い。
- 平成32年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定とあわせ、国土調査法等の見直しを検討。
  - 所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置や、地籍調査等の過程で得られた情報の利活用の促進策等について検討を行い、平成31年2月を目途に方向性をとりまとめ。

## 第7次国土調査事業十箇年計画(平成32年度～)に向けた現状と課題

### 現状

- 地籍調査では、土地の境界を明確にするため、土地所有者等の立会いによる筆界確認や測量作業に時間や経費を要している。
  - 都市部(DID)
    - 土地が細分化され対象筆数が多く、権利関係が複雑。
    - 一方、民間測量成果等が多く存在するが、活用が不十分。
  - 林地
    - 高齢化等の進展により、土地所有者等の立会いが困難。
- 災害想定地域等の緊急性・重要性が高い地域での調査の遅れ。
- 市区町村の実施体制の整備が不十分。
- 地籍調査等の過程で得られた情報の利活用が不十分。

### 課題

#### 【調査の迅速化】

- 所有者が不明な場合を含めた一筆地調査の効率化(立会い等の手続きの合理化)
- 官民境界情報の迅速な整備方策、新技術による測量の効率化
- 民間測量成果等の有効活用 について検討。

#### 【調査区域の重点化】

- 災害想定地域等の優先地域での重点的実施の促進 について検討。

#### 【地籍調査情報の利活用】

- 地籍調査等の過程で得られた情報の利活用 について検討。

## 所有者不明土地等対策の推進に関する 基本方針 抜粋

(H30年6月1日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚  
会議決定)

### 3 地籍調査等の着実な実施、登記所備付地 図の整備

土地の適切な利用の基礎データとなる地籍調査に関し、一部の所有者が不明な場合を含めて調査を円滑かつ迅速に進めるための措置や、地籍調査等の過程で得られた情報の利活用の促進策等について、必要な措置の方向性を来年2月を目途にとりまとめる。

その後、法改正に向けた作業を進め、2020年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定とあわせ、国土調査法等の見直しを行う。

## 経済財政運営と改革の基本方針2018 (骨太の方針) 抜粋

(H30年6月15日閣議決定)

### 第3章 「経済・財政一体改革」の推進

#### 4. 主要分野ごとの計画の基本方針と重要課題

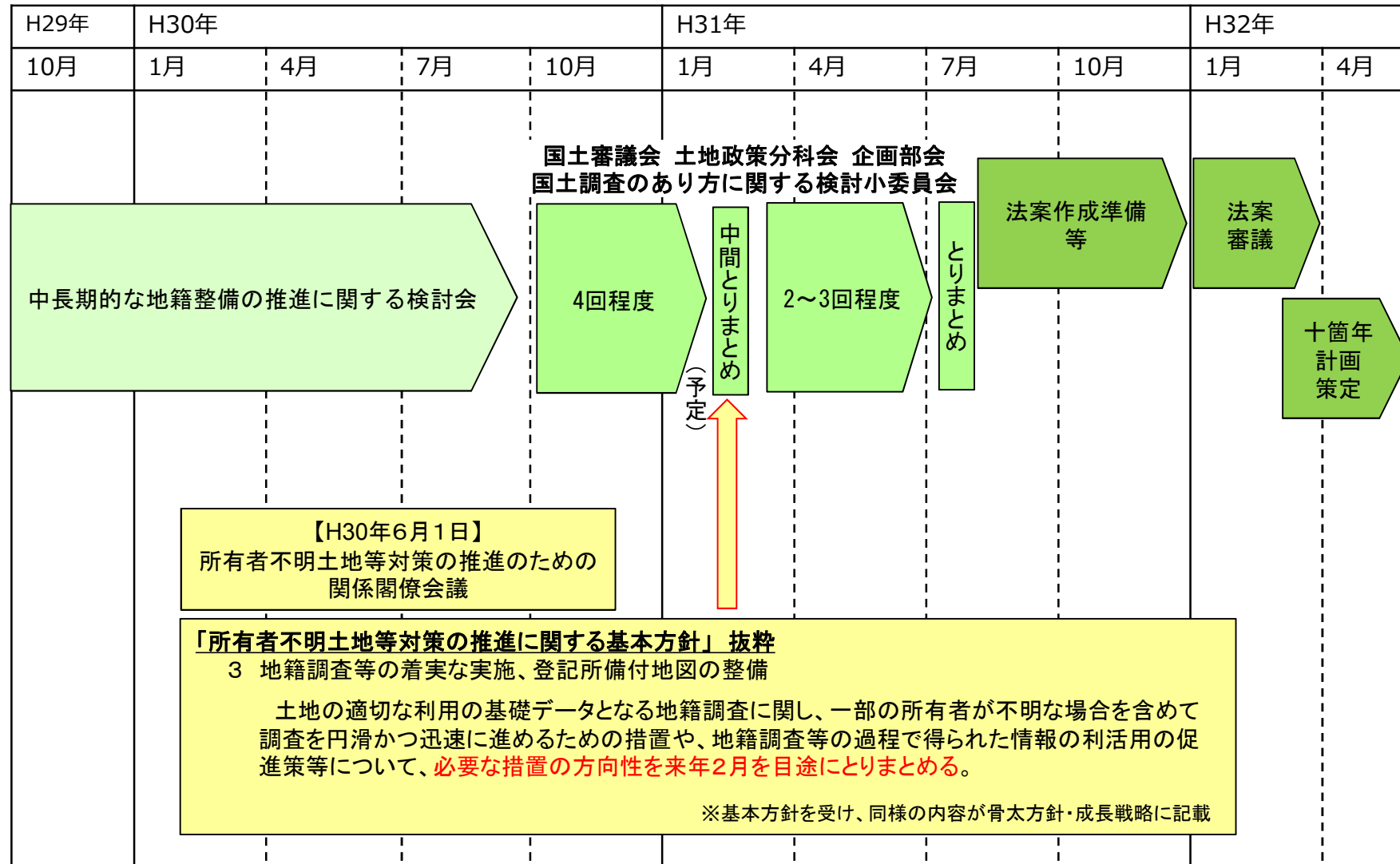
##### (2) 社会資本整備等

(人口減少時代に対応した制度等の抜本見直し)

所有者不明土地等について、基本方針等に基づき、期限を区切って対策を推進する。具体的には、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、2018年度中に制度改正の具体的方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改正の実現を目指す。



# 第7次十箇年計画の策定に向けた検討スケジュール(案)



# 小委員会で御議論いただきたい課題

○ 地籍調査のあり方について、以下の事項を中心に検討。

## 1. 調査の迅速化

所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるため、一筆地調査の効率化(立会い手続きの合理化)や新技術による測量等の効率化を含め、どのようなことが考えられるか。

## 2. 都市部の地籍調査の課題

特に都市部における地籍調査を円滑かつ迅速に進めるため、官民境界情報の迅速な整備方策や民間測量成果等の有効活用を含め、どのようなことが考えられるか。

## 3. 山村部の地籍調査の課題

特に山村部における地籍調査を円滑かつ迅速に進めるため、どのようなことが考えられるか。

## 4. 調査区域の重点化

より緊急性の高い地域において地籍調査を進めるため、災害想定地域等の優先地域での重点的実施の促進など、どのようなことが考えられるか。

## 5. 地籍調査情報の利活用

所有者不明土地の発生予防等の観点から、地籍調査等の過程で得られた情報をより利活用するため、どのようなことが考えられるか。