

地籍調査の現状 ～第6次十箇年計画の取組状況～

平成30年10月
土地・建設産業局

- I 地籍調査の現状とこれを取り巻く社会状況・・・P2
- II 第6次十箇年計画の概要と進捗状況・・・P19

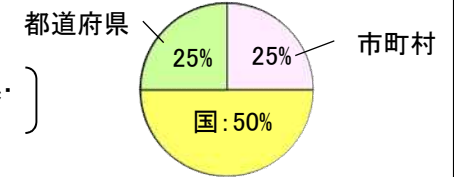
Ⅰ 地籍調査の現状と これを取り巻く社会状況

地籍調査とは

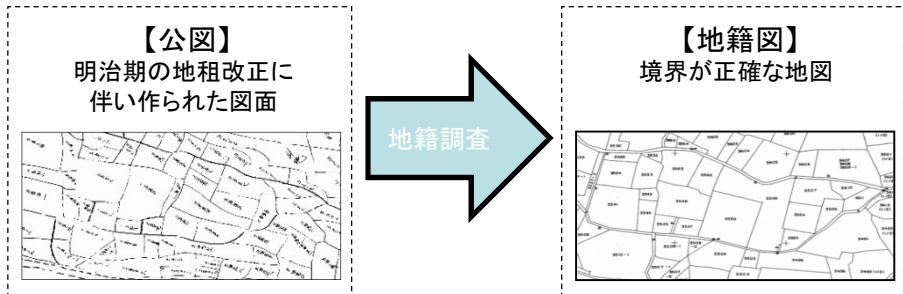
- 国土調査法に基づき実施
- 一筆ごとの土地の境界や面積等を調査
- 成果は登記所にも送付され、登記簿を修正し、登記所備付地図になる
- 主な実施主体は市町村

【地籍調査費の負担割合】

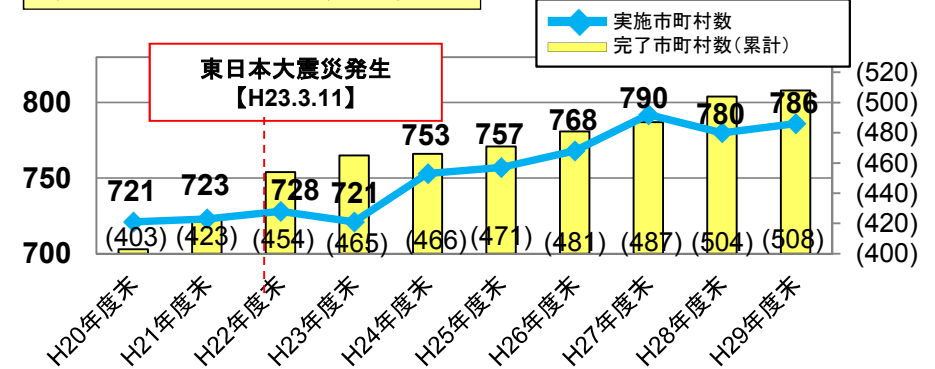
(市町村実施の場合)
特別交付税措置により、都道府県・市町村の負担は各々実質5%



地籍調査により作成される図面



実施・完了市町村数の推移



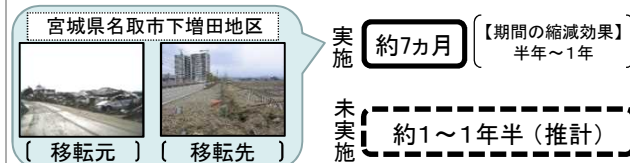
地籍調査の主な効果

地籍調査を実施し、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

事前防災対策の推進、災害復旧・復興の迅速化

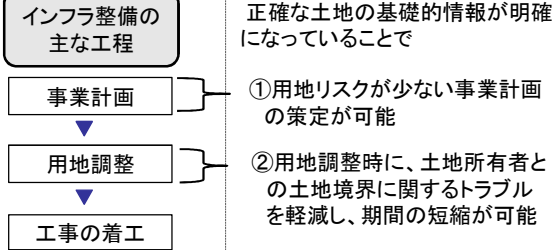
- 地震や豪雨等の災害が多発している中、防災対策の推進が必要
- 被災後は道路等のライフラインの復旧・復興が急務
- 地籍調査が実施済であれば、土地の境界の確認が円滑に行われるため、事業期間が大幅に縮減

防災集団移転促進事業において期間が縮減された事例(東日本大震災からの復興)



インフラ整備の円滑化

- インフラ整備では、事業区域に係る用地調整が必要
- 地籍調査が実施済であれば、事業阻害要因となる土地を事前に把握できるため、用地リスクが少ない事業計画の策定ができるほか、用地調整が円滑に実施



民間都市開発の推進

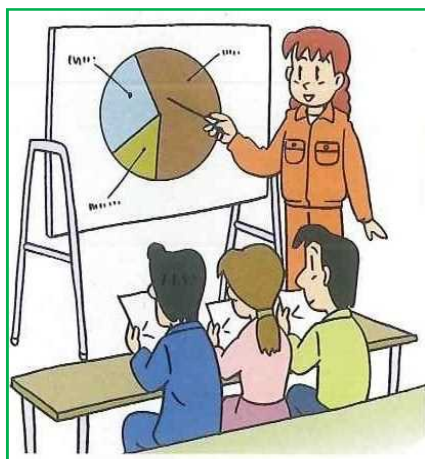
- 都市部では関係者が多く、権利関係が複雑し、境界調査が長期化する傾向
- 地籍調査が実施済であれば、関係者が合意しやすく、民間都市開発が円滑に実施

【民間開発事業に長期間を要した事例】

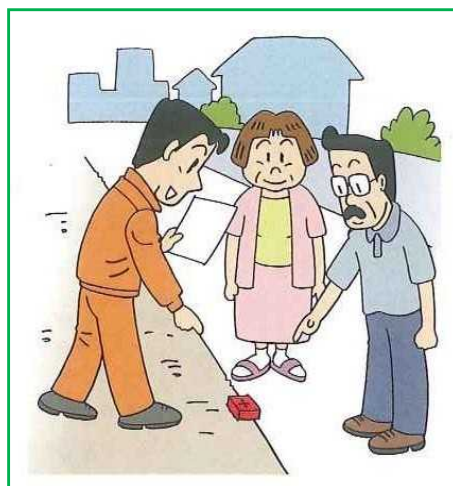
六本木ヒルズでは地籍調査が未実施
⇒ 約400筆の境界調査に4年もの歳月



[参考]地籍調査の流れ



①住民への説明会
調査に先立ち、住民への説明会を実施します。



②一筆地調査
土地所有者等の立会により、境界等の確認をします。



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行います。



⑥登記所への送付
登記所では、登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。



⑤成果の閲覧・確認
地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。



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、面積を測定します。4

[参考]地籍調査成果と不動産登記の関係について

- 地籍調査成果(地籍簿及び地籍図)の写しは、登記所に送付される。
- 地籍調査成果の送付を受けた登記所の登記官は、地籍簿に基づき登記簿の土地の表示に関する事項等を修正し、地籍図を登記所の地図(不動産登記法14条1項)として備え付ける。

地籍調査

地籍簿

地籍調査前の土地の表示				地籍調査後の土地の表示			
字名	地目	面積 [㎡]	備考	字名	地目	面積 [㎡]	備考
小松	山林	21,285		65	山林一部	500	11:15
				600		10:50	
561	田	1,116		38	大下三郎	7,383	
562	田	2,303					
563	田	4,111					
564	イ	3,116		62	山下太郎	504	3:50
565	宅地	2,772	09	11	大北太郎		
566	宅地	2,392		105	山田一郎	9,855	
568	雑	1,116		65	原野	1,116	
				507		45	

地籍図



不動産登記

**登記簿
(イメージ)**

表題部 (土地の表示)		積算	課税	不動態番号
地籍番号	松J11-2	筆界特定	空白	123456789012
所在	東海都松山町字小松			
① 地番	② 地目	③ 地積	㎡	原因及びその日付(登記の日付)
560番	山林	2132		空白
560番1	空白		1115	昭和20年月日字跡一冊地目変更 [平成30年7月2日]

地図

・地籍簿に基づき修正

・地籍図を地図として備え付け

地籍簿に基づき登記官がする登記

- ・土地の表題登記
- ・表題部の登記事項に関する変更登記又は更正登記
- ・所有権の登記名義人の氏名・住所の変更登記又は更正登記
(例)婚姻による氏の変更、転居による住所変更など
- ・国土調査法32条に基づき分割又は合併があったものとして調査を行った土地に係る分筆又は合筆の登記

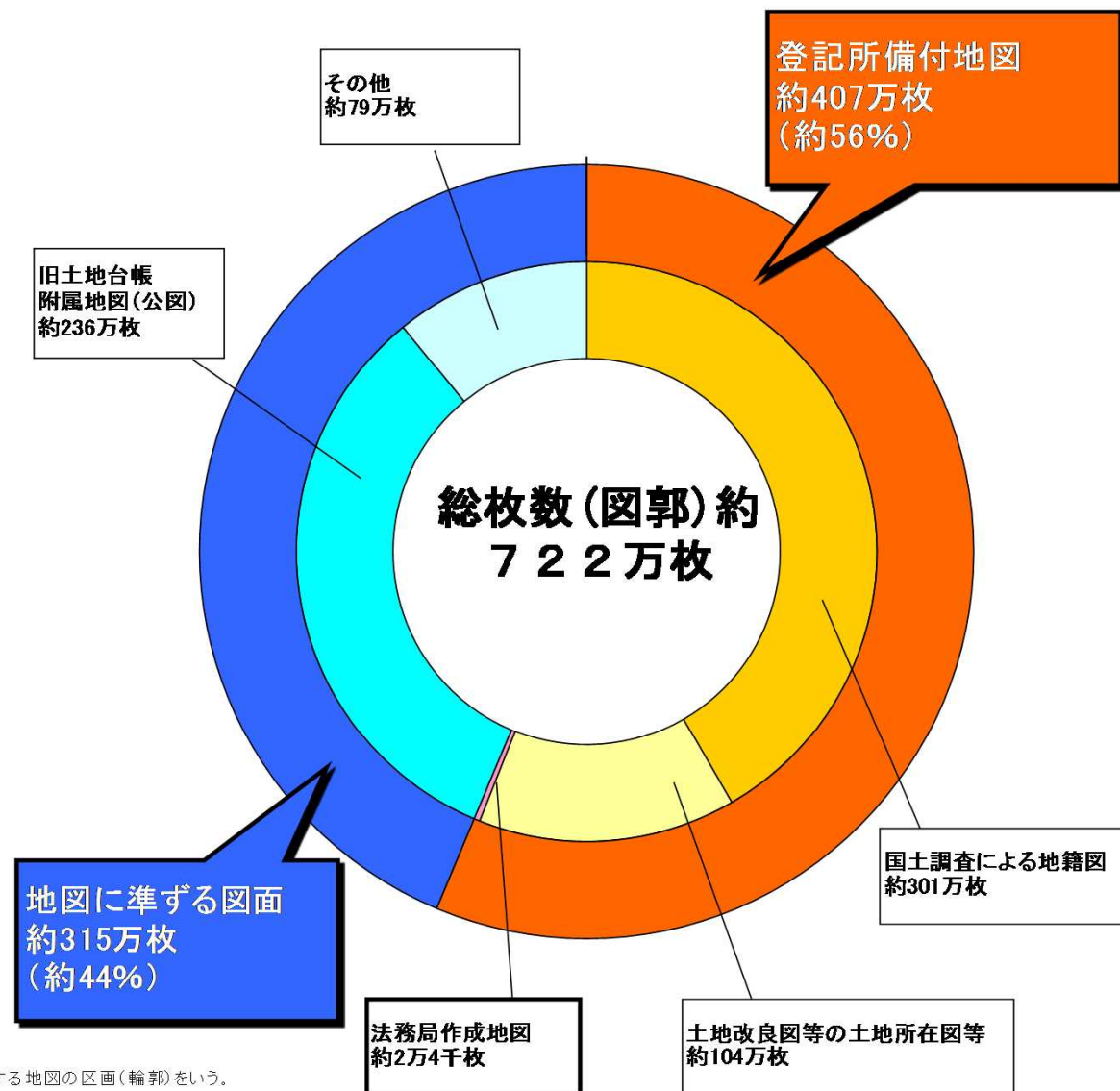
登記所備付地図に対する地籍図の占める割合

地図の種類	枚数	全体に対する割合
国土調査による地籍図	約301万枚	73.9%
土地改良図等の土地所在図等	約104万枚	25.5%
法務局作成地図	約2万4千枚	0.58%
合計	約407万枚	

(平成30年4月時点)

[参考]登記所備付けの図面の現状(H30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56%
- その7割以上は、地籍調査による地籍図である。

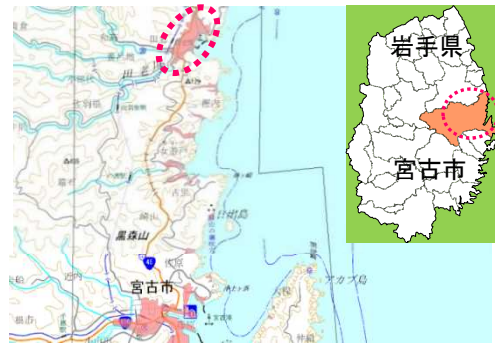


(注) 図郭とは、地図情報システムで管理する地図の区画(輪郭)をいう。

○ 東日本大震災からの復旧・復興において、岩手県宮古市では、高台移転先の造成地で地籍調査が実施済みだったため、造成(用地取得)に係る期間が地籍調査未実施の場合と比較して約8か月短縮され、早期復旧・復興に寄与した。

【宮古市】 地籍調査進捗率:42%(岩手県全体91%) H30.4時点

岩手県宮古市(田老地区)
 防災集団移転促進事業
 【移転先造成地面積】 23.5ha
 【用地調査面積】 23.5ha



図面出典:国土地理院



移転先造成地

被災地から
 高台の造成地に集団移転



被災直後

用地調査期間
 (地籍調査未実施だった場合(推計)との比較)



高台移転先の造成地の境界測量
 に要する期間を大幅に短縮

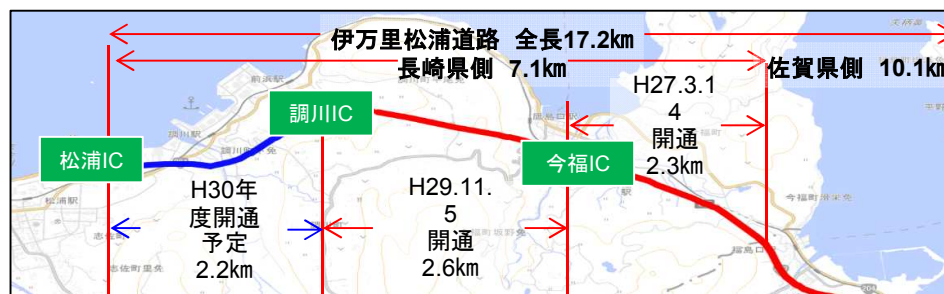
大規模災害が発生した場合に、早期復旧・復興が可能(8ヶ月以上の日数短縮効果)

○西九州自動車道今福IC～調川IC区間(延長2.6km)では、H18年度から2カ年(調査面積3.15km²)で地籍調査完了済みだったため、最低でも2年以上の事業期間の短縮につながった。

【長崎県松浦市位置図】

- ・人口 : 2.3万人
- ・着手年度 : 昭和44年度(旧鷹島町)
- ・進捗率 : 58%
- (参考 長崎県全体:66%)
- 平成29年度末時点

【高規格道路「西九州自動車道」 開通後写真・路線図】

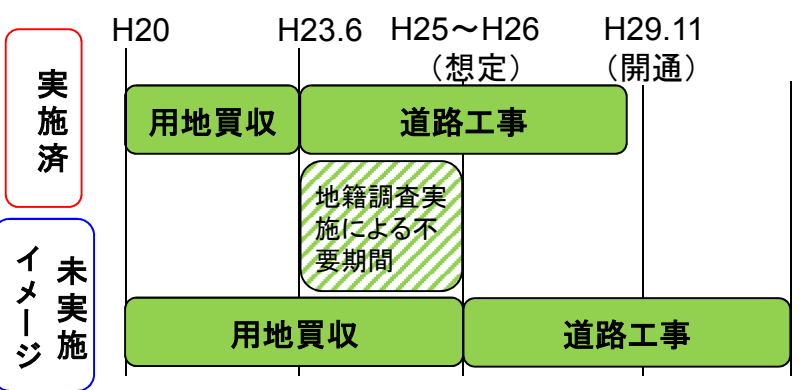


高規格道路「西九州自動車道」 整備事業 地籍調査実施による効果

○平成17年度～平成20年度の地籍調査実施地区で、「西九州自動車道」の伊万里松浦道路区間(全体延長約17km)の工事が行われ、平成29年11月に区間延伸を経て、平成30年度に松浦インターまでが開通する見込みである。従来は、伊万里市～松浦市間(国道204号)で所要時間40分だったところ、伊万里松浦道路開通により10分に短縮され、さらに福岡市へのアクセスについても60分短縮された。また、唯一の幹線国道(国道204号)の代替路線としての機能も有しており、全線が開通すると県北地域の広域的な連携を図り、地域活性化に大きく寄与するものである。

また、松浦佐々道路は、平成20年度～平成22年度の地籍調査実施地区で計画され、平成28年11月に着工し、早期の開通を目指している。こちらも伊万里松浦道路と同様に、全線が開通すると県北地域の広域的な連携を図り、地域活性化に大きく寄与するものである。

工事期間(用地買収・工事)の事業期間

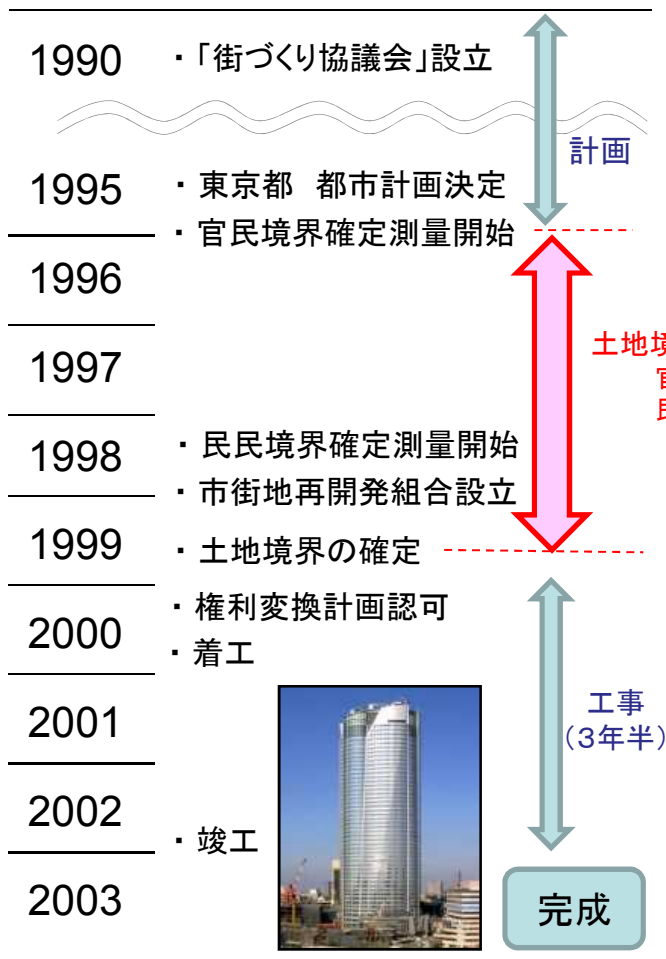


- 六本木ヒルズ開発では、約11haの土地が第一種市街地再開発事業として整備。
- 当該開発事業では用地確保のため、土地の境界確定等が必要であったが、土地境界に係る資料検討や土地所有者の所在調査等に多大な期間を要した。

六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業(六本木ヒルズの開発)

※森ビル提供資料より作成

【従前の公図】 6枚の公図をつなぎ合わせたものの、図の境界で不連続が発生



土地境界の確定が必要であったが、主に以下の作業が難航し、多大な手間と期間(約4年)を要した

- 登記簿や公図、その他過去の資料に基づいた土地状況及び所有者の所在調査(支障事例)
 - ・不動産登記簿記載の所有者の住所が変更されていたが、手続きがされていなかったため、所有者と連絡を取ることが困難であった。(海外公館での手続きが必要となり、金銭的、時間的に相当の負担が生じた。)
- 境界確定作業における土地所有者との調整

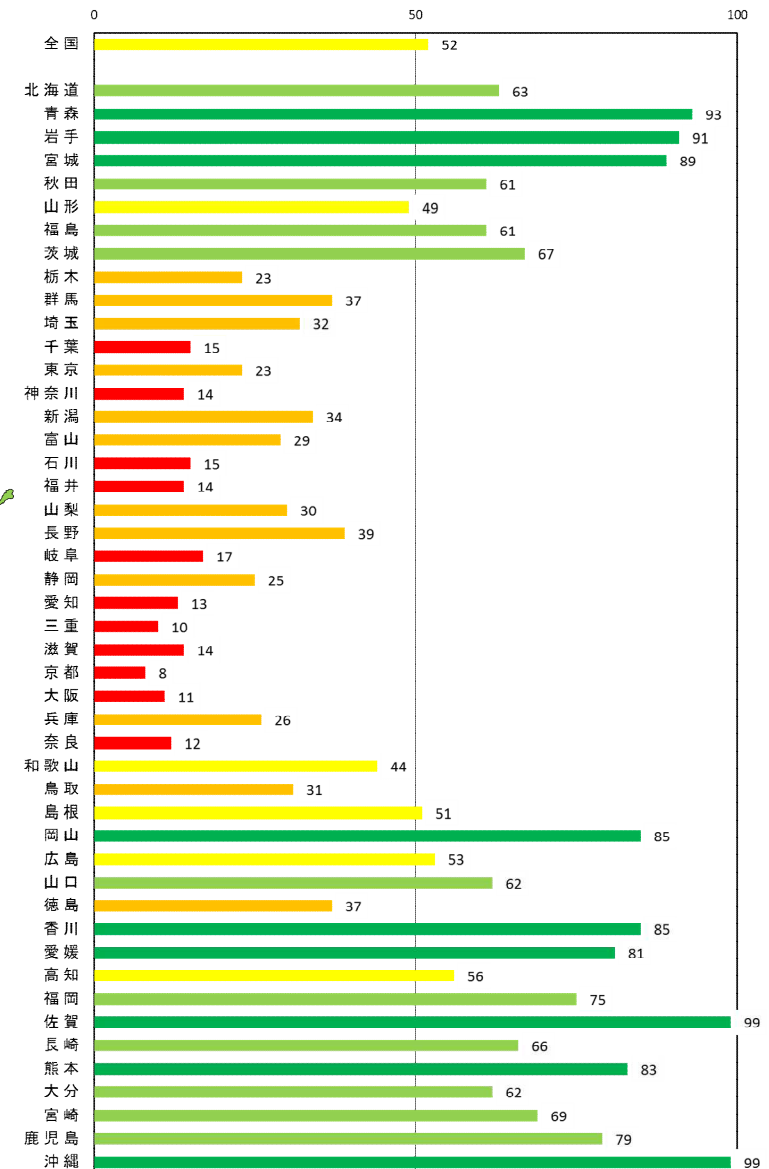
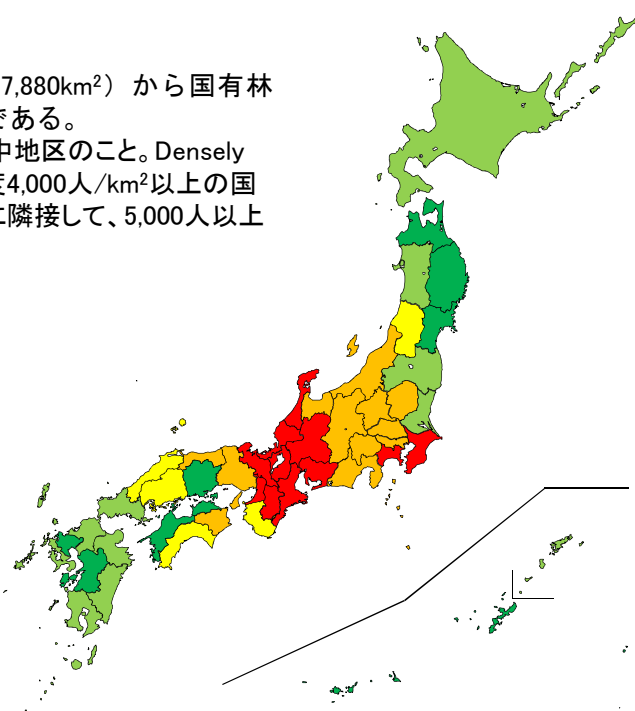
全国における地籍調査の進捗率（H29年度末時点）

	対象面積 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率 (%)
D I D	12, 255	3, 011	25
非 D I D	宅地	9, 676	54
	農用地	52, 968	74
	林地	82, 943	45
合計	286, 200	148, 597	52

- 対象面積は、全国土面積（377,880km²）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/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。

全国の進捗率：52%

- ... 80%以上
- ... 60%以上80%未満
- ... 40%以上60%未満
- ... 20%以上40%未満
- ... 20%未満



(平成29年度末)

(1) 地籍調査の開始

戦後まもない時期、敗戦により疲弊した日本を再建するためには、残された国土資源を最大限に活用し、国民経済の基盤を充実させる必要があった。

一方で、国土がどのような状態にあるのか、ほとんど把握されていなかったことから、国土の実態を正確に把握することが強く求められた。特に、S22年より開始された農地改革では、国が農地を買い上げ、小作人に譲渡したが、登記簿上の面積や土地台帳附属地図の位置表示が不正確であったため、配分に混乱が生じ、地籍の明確化が求められていた。

このような背景の下、S26年に「国土調査法」が制定され、「地籍調査」が開始された。

△「国土調査法」の制定経緯

- ・S22年、経済安定本部(旧経済企画庁の前身)に設置された資源委員会で、国土の調査に関する検討がなされ、S24年に取りまとめられた「土地調査に関する勧告」で、土地について科学的な調査を行う必要性が高いことが示された。
- ・国会においても、S24年に「全国統一的土地調査に関する決議」が採決され、同年10月に「国土総合調査に関する閣議決定」がなされた。
- ・S25年5月に経済安定本部に土地調査準備会が設置されると国土調査実施に向けての準備作業が開始され、翌年5月に「国土調査法」が可決、成立した。

(2) 地籍調査の推進体制の整備

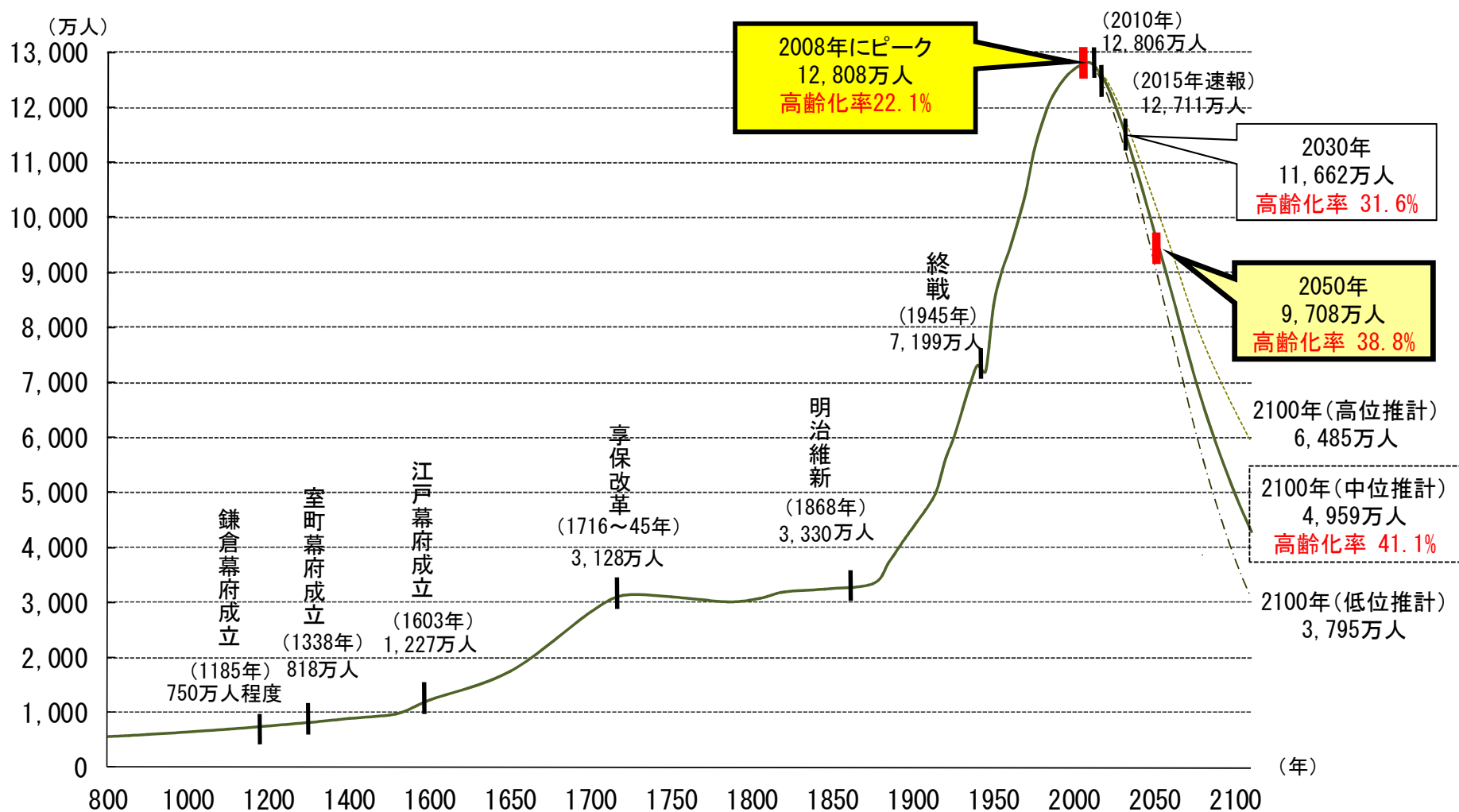
地籍調査が始まった当初の地籍図は、土地の境界だけではなく、河川等の地形や農作物の種類なども記載された土地利用図的色彩が強く、誤差の限度の区分の考え方も現在とは異なる不完全なものであり、規程類も不十分であった。

そのため、S32年に「国土調査法」が改正され、法の目的として地籍の明確化が位置付けられるとともに、経費負担の明確化などの規定が追加され、さらには作業規程等も改定されたことにより、事業の骨格が整えられた。

それでもなお、事業の進捗が十分ではなかったため、S37年の「国土調査促進特別措置法」の成立により、S38年には「国土調査事業十箇年計画」が閣議決定され、以降十箇年方式により地籍調査を推進していくこととなった。

社会状況の変化①(高齢化・人口減少の進展)

○ 我が国の総人口は、2008年をピークに、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていき、また、高齢化率も急激に増加する。

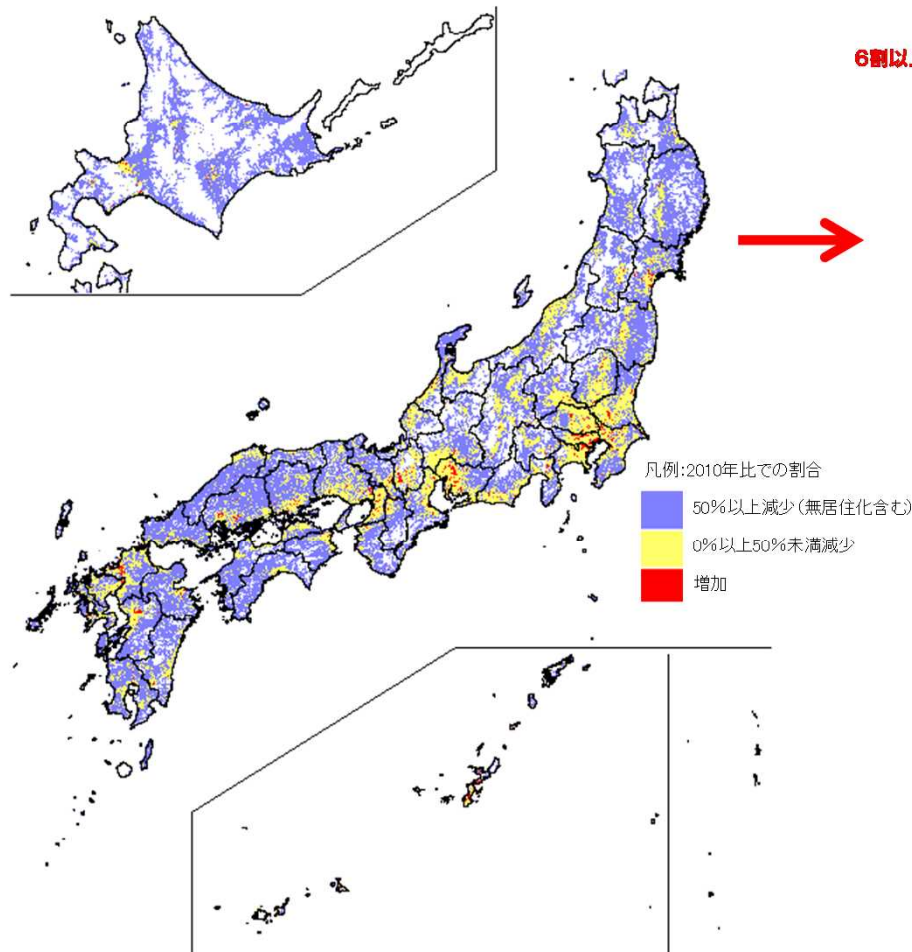


出典：総務省「国勢調査」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(H24年1月推計)」をもとに国土交通省国土政策局作成

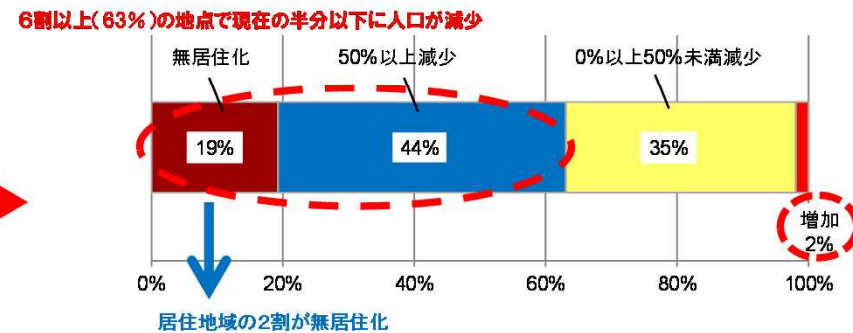
○「国土のグランドデザイン2050」(H26年7月4日公表)参考資料 抜粋

- 全国を《1km²毎の地点》で見ると、**人口が半分以下になる地点が現在の居住地の6割以上**を占める(※現在の居住地は国土の約5割)。
- 人口が増加する地点の割合は約2%**であり、主に大都市圏に分布している。
- 《市区町村の人口規模別》にみると、**人口規模が小さくなるにつれて人口減少率が高くなる傾向**が見られる。特に、現在人口1万人未満の市区町村ではおよそ半分に減少する。

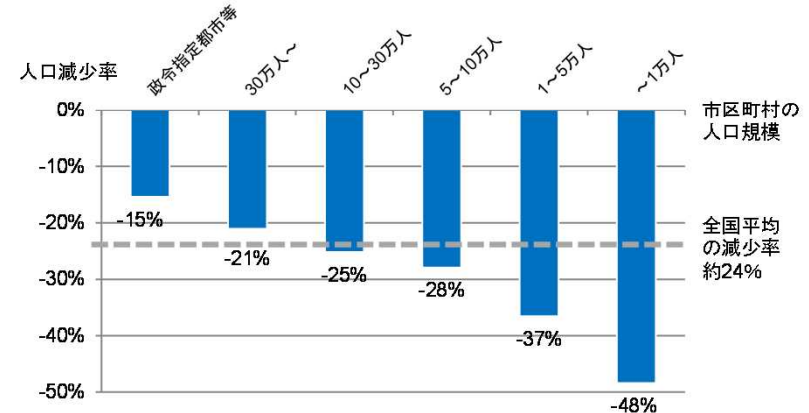
【2010年を100とした場合の2050年の人口増減状況】



人口増減割合別の地点数



市区町村の人口規模別の人口減少率



(出典) 総務省「国勢調査報告」、国土交通省国土政策局推計値により作成。

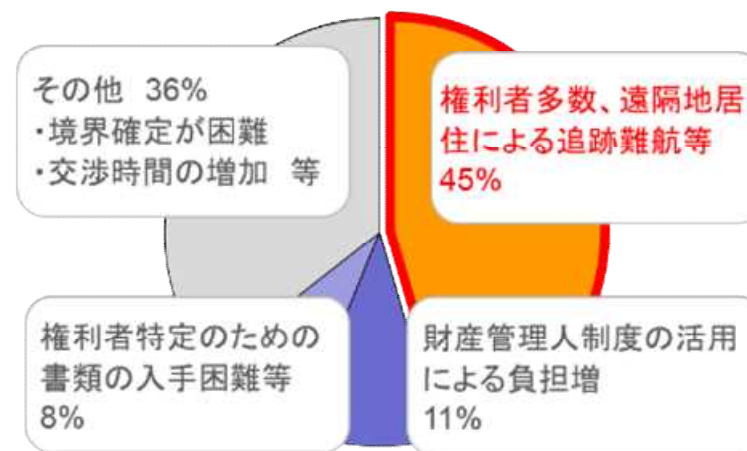
社会状況の変化②(所有者不明土地問題の顕在化)

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加。
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への支障となっている。

H28年度地籍調査における 所有者不明土地

- ・ 不動産登記簿上で所有者の所在が確認でき：約 **20%** ない土地の割合（所有者不明土地の外縁）
- ・ 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明：**0.41%** な土地（最狭義の所有者不明土地）

所有者不明等の問題により 事務負担が増加している主な理由



※自由回答を分析したものであり、市町村の数ではない。
 <国土交通省調査(H29.6~8)>

直轄事業の用地取得業務において あい路案件となっている要因



出典：国土審議会土地政策分科会特別部会資料から抜粋

[参考]地籍調査における土地所有者等に関する調査

- 地籍調査において、登記簿のみでは所有者等の所在が不明な土地の割合は、22.2%にのぼる。
- そのうち、探索の結果、最終的に所有者等の所在が不明な土地の割合は、0.44%。

H29年度地籍調査における土地所有者等※¹に関する調査※²

	地帯別※ ³ の調査結果				
	【 ()内の数字は調査対象筆数に対する割合、[]内の数字は登記簿のみで所在不明に対する割合】				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	629,188	79,691	103,451	205,772	240,274
① 登記簿上で所在確認	489,620 (77.8%)	66,839 (83.9%)	83,491 (80.7%)	166,744 (81.0%)	172,546 (71.8%)
② 登記簿のみでは所在不明	139,568 (22.2%)	12,852 (16.1%)	19,960 (19.3%)	39,028 (19.0%)	67,728 (28.2%)
要因					
②-1 所有権移転の未登記(相続)	91,372 [65.5%]	5,765 [44.9%]	12,024 [60.2%]	26,410 [67.7%]	47,173 [69.7%]
②-2 所有権移転の未登記(売買・交換等)	1,351 [1.0%]	188 [1.5%]	255 [1.3%]	192 [0.5%]	716 [1.1%]
②-3 住所変更の未登記	46,845 [33.6%]	6,899 [53.7%]	7,681 [38.5%]	12,426 [31.8%]	19,839 [29.3%]
③ 最終的に所在不明	2,779 (0.44%)	214 (0.27%)	527 (0.51%)	465 (0.23%)	1,573 (0.65%)
参考:筆界未定	12,775 (2.0%)	1,451 (1.8%)	3,546 (3.4%)	2,409 (1.2%)	5,369 (2.2%)

※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 本集計の対象地区は各年度で異なるため、年度ごとの数値の比較を行う場合は、その数値の意義や妥当性について十分検討する必要がある。

※³ 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

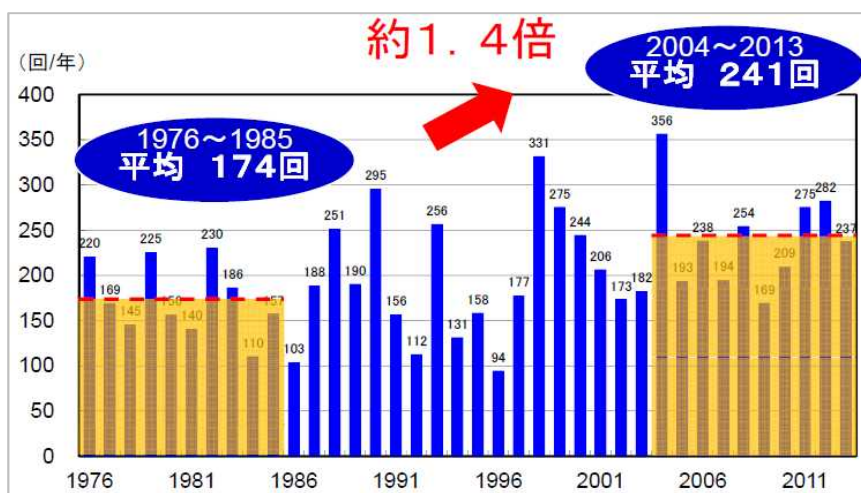
社会状況の変化③(風水害の激甚化と巨大地震の懸念)

- 雨の降り方が局地化・集中化・激甚化。今後、気候変動により、極端な降雨がより強く頻繁に生じるおそれ。
- 発生が懸念される南海トラフ地震では、最大震度7で34mの津波が想定され、甚大な被害をもたらす見込み。

■雨の降り方が局地化・集中化・激甚化

- 時間雨量50mmを超える降雨の発生回数が約30年前より約1.4倍増加し、予測困難な局所的かつ集中的な災害が発生

図：1時間降水量50mm以上の年間発生回数(アメダス1,000地点あたり)



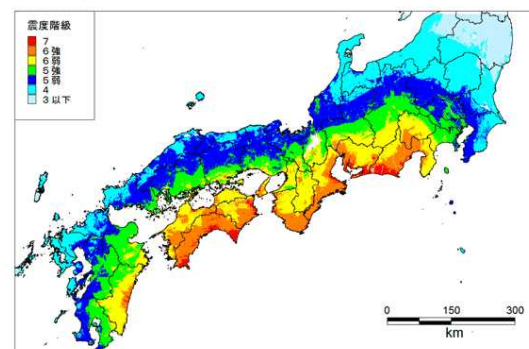
- 今後、気候変動により世界平均気温が0.3~4.8℃上昇し、中緯度の陸域では、極端な降水がより強く、より頻発する可能性が非常に高い(※)

※ 気候変動に関する政府間パネル(Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)) 第5次評価報告書に基づく

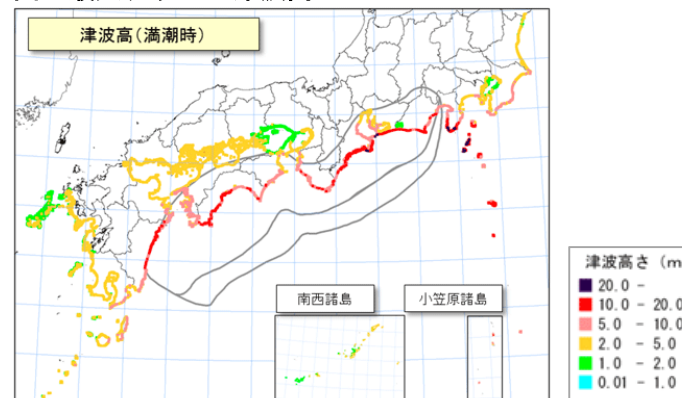
■南海トラフ地震の発生への懸念

- 最大で死者約32万3,000人、約170兆円の直接被害と約45兆円の生産・サービス低下が生じる見込み

図：震度の最大値分布 出典：平成26年版防災白書

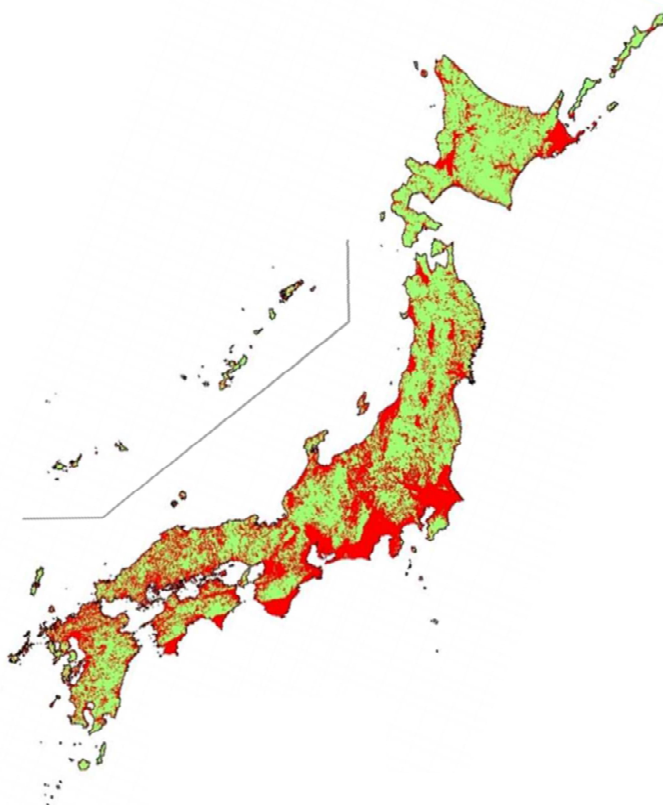


図：最大クラスの津波高 出典：平成26年版防災白書



- 国土面積のうち約35%が何らかの災害リスクの高い地域。
- 災害リスクの高い地域に居住する人口は全人口の70%以上を占め、災害リスクの高い地域に人口が分布。

5 災害いずれかの災害リスクのある地域の分布状況



対 象 災 害	災害リスクの高い地域の面積 (国土面積に対する割合)	災害リスクの高い地域内人口 (全人口に対する割合)
洪 水	約20,000km ² (5.3%)	3,671万人(28.6%)
土 砂 災 害	約59,200km ² (15.7%)	613万人(4.9%)
地震災害 (震度被害)	約44,300km ² (11.7%)	5,888万人(46.3%)
地震災害(液状化被害)	約48,700km ² (12.9%)	5,743万人(44.8%)
津 波 災 害	約19,000km ² (5.0%)	2,610万人(20.4%)
5 災 害 い ず れ か	約131,400km ² (34.8%)	9,442万人(73.7%)

※ 災害リスクの高い地域の定義
 【洪 水】 国土数値情報の「浸水想定区域データ」より、浸水深が「>0」となるエリア。
 【土砂災害】 国土数値情報の「土砂災害危険箇所データ」のうち、土石流、地すべり、急傾斜地崩壊に関する危険区域等のエリア。一部、点データや線データが含まれることから、各箇所の全国的な平均面積を踏まえて面データに変換している。
 【地震災害(震度被害)】 地震調査研究推進本部が公表している「確率的地震動予測地図」における、30年間で震度6弱以上となる確率が25%以上となるエリア。
 【地震災害(液状化被害)】 日本の地形・地盤デジタルマップの微地形区分メッシュとメッシュ傾斜から、学術的に液状化の危険性が高いとされているメッシュを抽出したエリア。
 【津波災害】 簡易な数値計算で算出した津波浸水エリア。津波防災地域づくり法に基づく「津波浸水想定」が全国で設定されていないため、簡易な想定で代用している。

なお、リスクエリア内人口は、2010年国勢調査地域メッシュ統計(総務省提供)の人口分布からリスクエリアに重なるメッシュ(1km)の人口を抽出した。メッシュ内にリスクエリアの境界がある場合は、面積按分を用いた。

東日本大震災を踏まえた防災・減災意識の高まり

➤ 国土強靱化関係

- 平成25年12月11日 「国土強靱化基本法」成立
- 平成26年6月3日 「国土強靱化基本計画」閣議決定

被災前における緊急輸送路の整備等の防災関連事業の計画的実施や災害後の円滑な復旧復興を確保するため、地籍調査や登記所備付地図の作成により、地籍図等の整備を推進する。

➤ 南海トラフ巨大地震対策、首都直下地震対策

- 平成26年4月1日 「国土交通省南海トラフ地震対策計画」
「国土交通省首都直下地震対策計画」公表

迅速な復旧・復興や円滑な防災・減災事業の実施のため、地方公共団体等を支援して地籍調査を積極的に推進するとともに、国が被災想定地域において重点的に官民境界の基礎的な情報を整備する。

II 第6次十箇年計画の概要と進捗状況

国土調査事業十箇年計画

(平成22年5月25日閣議決定)

国土調査促進特別措置法(昭和37年法律第143号)第3条第1項に規定する国土調査事業十箇年計画を次のとおり定める。

1 地籍調査

優先的に地籍を明確にすべき地域を中心に地籍の明確化を促進するため、十箇年間に実施すべき国土調査事業の量は、次のとおりとする。

(1) 国の機関が地籍調査の基礎とするために行う基準点の測量の基準点の数は、人口集中地区以外の地域を対象に、8,400点とする。

(2) (1)に掲げる基準点の測量を除き、国の機関が地籍調査の基礎とするために行う基本調査の調査面積は、3,250平方キロメートルとする。

(3) 地方公共団体又は土地改良区その他の国土調査促進特別措置法施行令(昭和45年政令第261号)第1条各号に掲げる者が行う地籍調査の調査面積は、21,000平方キロメートルとする。

併せて、国土調査法(昭和26年法律第180号)第19条第5項の規定に基づく国土調査の成果と同等以上の精度又は正確さを有する国土調査以外の測量及び調査の成果等についても活用を促進する。

これらにより、地籍調査対象面積(全国土面積から国有林野、公有水面等の面積を除いた地域の面積)に対する地籍調査実施地域の面積の割合を、49%(平成21年度末時点)から57%(平成31年度末時点)とし、特に人口集中地区における地籍調査実施面積の割合を、21%から48%とし、人口集中地区以外の林地における地籍調査実施面積の割合を、42%から50%とすることを目標とする。

また、中間年を目標に、地籍調査((2)に掲げる基本調査を含む。)について、調査未着手の市町村又は調査休止中の市町村(優先的に地籍を明確にすべき地域について調査が完了している市町村を除く。)の解消を目指す。

2 土地分類調査

土地本来の自然条件や土地の改変状況等を把握するため、十箇年間に実施すべき国土調査事業の量は、次のとおりとする。

国の機関が土地分類調査の基準の設定のために行う基本調査の調査面積は、人口集中地区及びその周辺を対象に、18,000平方キロメートルとする。

3 計画の見直し

この計画は、今後の社会・経済の動向、財政事情等を勘案しつつ、中間年に見直すものとする。

第6次国土調査事業十箇年計画(H22年5月25日閣議決定)

<計画事業量>

・基準点測量の基準点の数: 8,400点

・土地取引の多い都市部

森林施業が行われる山村部

を中心に地籍調査等を実施

地籍調査: 21,000km²
基本調査: 3,250km²

<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%

第6次十箇年計画の計画目標とH29(8年目)までの実施状況

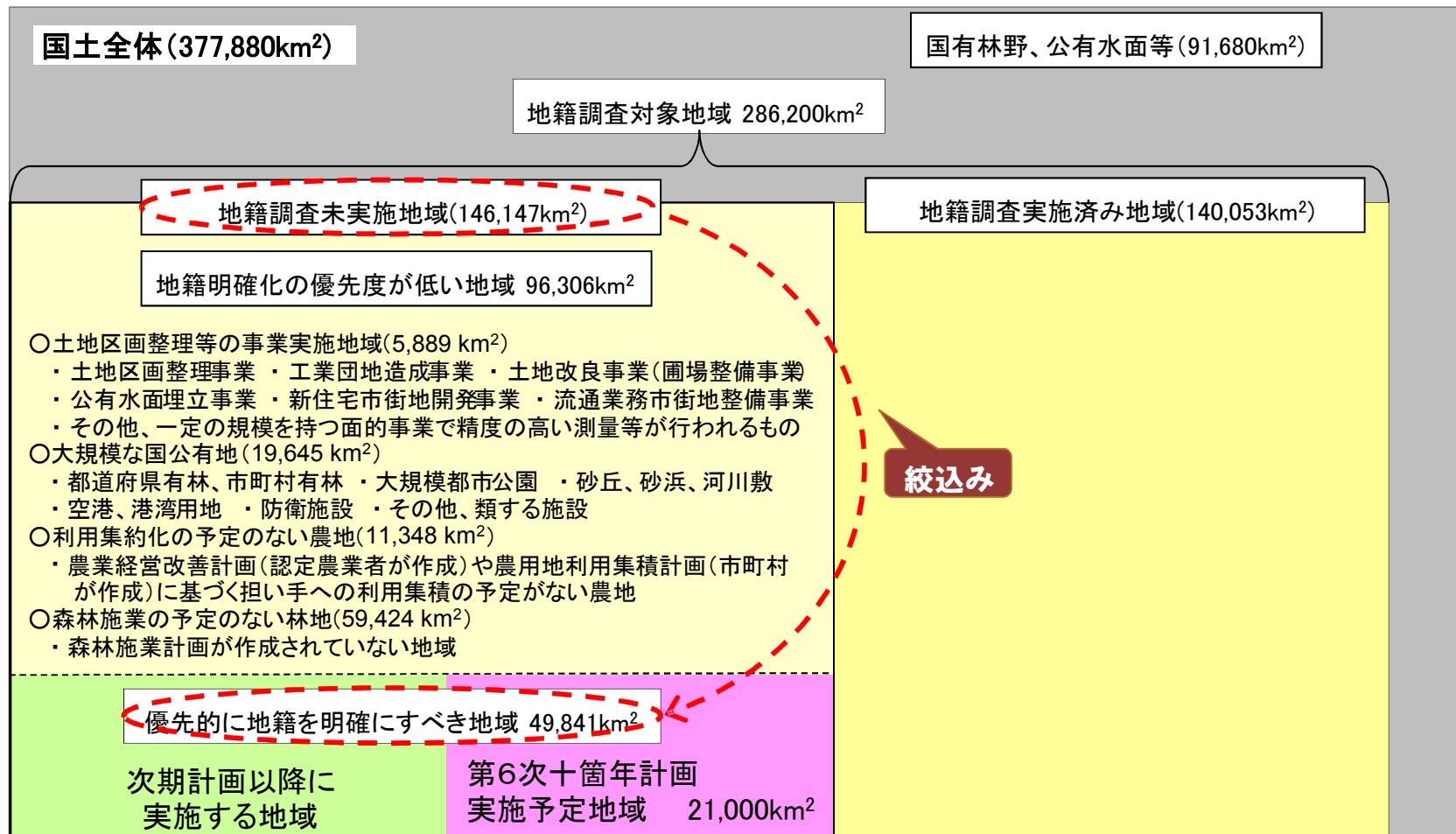
項目	計画目標 ※1	H29年度末までの実施状況		[参考]H31年度末の見込み※2
		実施量	実施量/計画目標	実施量/計画目標
①地籍調査	21,000 km²	8,023 km²	38.2 %	約48%
うちDID(人口集中地区)	1,800 km ²	274 km ²	15.2 %	約19%
うち林地	15,000 km ²	5,893 km ²	39.3 %	約49%
②基本調査	3,250 km²	845 km²	26.0 %	約33%
うち都市部官民境界	1,250 km ²	445 km ²	35.6 %	約45%
うち山村境界	2,000 km ²	400 km ²	20.0 %	約25%
③調査未実施・休止市町村	中間年に解消を目指す 604市町村	447市町村	26.0 %	約33%
④国土調査以外の成果の活用	約1,500 km ²	580 km ²	38.7 %	約48%
⑤基準点※3	8,400 点	2,772点	33.0%	約33%
進捗率	49%→57%	52%	—	約53%
うちDID(人口集中地区)	21%→48%	25%	—	約25%
うち林地	42%→50%	45%	—	約46%

※1 計画目標のうち、太字が閣議決定に定められた数値

※2 見込みの数値は、H29年度末までのペースで進捗した場合のH31年度末の推計値

※3 GNSS測量の進展に伴う新手法の導入により、H28年度から標石基準点(四等三角点)の新設は行っていない

○ 第6次十箇年計画では、地籍調査未実施地域のうち、土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地利用や土地取引等が行われる可能性が低い地域を除いた地域を優先的に地籍を明確にすべき地域(以下「優先地域」という。)と整理し、当該地域の概ね半分の面積(21,000km²)を第6次計画期間中の事業量として設定。



第6次十箇年計画策定時の法改正の概要

(国土調査促進特別措置法及び国土調査法の一部を改正する法律(H22年法律第21号))

国土調査を一層促進するため、平成21年度末に期限を迎えた第5次国土調査事業十箇年計画に引き続き、内閣において平成22年度を初年度とする第6次国土調査事業十箇年計画を策定し、同計画の対象となる国土調査事業に、地籍調査の基礎とするために行う土地及び水面の測量を追加するほか、都道府県又は市町村が一定の要件を満たす法人に国土調査に係る調査、測量等を委託することができることとする等の措置を講ずる。

施策の背景

平成21年度末における地籍調査の進捗率は、全国で49%(うち都市部は21%、山村部は42%と低位)



都市再生に支障が生じた例
六本木の再開発では、境界確認に4年の年月と、1億円の追加経費を要した

地籍調査を実施していない場合の弊害

- 土地の境界が不明確であり、土地取引等におけるリスクが発生
- 行政機関による公共用地の適正管理に支障
- 境界確認に時間と費用を要し、都市再生等のまちづくりに支障
- 地積が不明確であり、課税の公平性の確保に課題
- 判別できなくなった境界確認から始めるため、災害復旧に遅れ
- 山村の境界が不明確なことにより、適正な森林施業等に支障



土地の境界をめぐる隣人トラブルに発展する例も

国と地方の一層の適切な役割分担の下、民間の力を活用しつつ地籍調査の円滑かつ着実な実施を図る

概要

国土調査促進特別措置法の一部改正

○第6次国土調査事業十箇年計画の策定

国土全域での調査の進捗を図るため、平成22年度以降の十箇年の計画を策定し、全国統一的な見地等からの目標を設定

十箇年計画に基づき、計画的かつ効果的に調査を推進

○基本調査の範囲拡大

十箇年計画に位置付けて実施する基本調査を基準点測量以外の測量にも拡大

都市部において、官民境界情報の整備を促進するための基礎的な調査を実施

山村部の境界情報を保全するための基礎的な調査を実施

国土調査法の一部改正

○民間による国土調査の実施

都道府県・市町村

都道府県又は市町村が、一定の要件を満たす法人に、国土調査に係る調査、測量等を委託することを可能とする

国土調査に係る調査、測量等を委託することを可能とする

一定の要件を満たす法人

財政状況、行政需要の多様化等により、市町村等において地籍調査の大幅な進捗を図ることが困難な現状において、民間の活力を導入し実施体制を強化することで、市町村の負担を軽減し調査面積の拡大を図る

第6次十箇年計画で取り組んだ主な施策

○ 基本調査の拡大【法改正】

- ・十箇年計画に位置付けて実施する基本調査を基準点測量以外の調査・測量にも拡大し、都市部官民境界基本調査と山村境界基本調査を創設(H22～)

○ 民間委託の拡大【法改正】

- ・一定の要件を満たす法人への包括委託制度を創設(H22～)

○ 19条5項指定を促進する補助制度の創設【予算】

- ・一定の要件を満たす調査・測量への補助制度を創設(H22～ H25～民間直接補助も追加)

○ 筆界未定解消への取り組み【省令改正】

- ・準則30条3項を改正し、所有者の所在が明らかでない場合の取り扱いを明確化(H22～)

○ 新技術の導入【省令等】

- ・衛星測位技術を導入することで基準点測量や地籍測量の工程の一部を省略可能に(H22～)

○ 政策課題に即した優先地域での地籍調査の推進【予算】

- ・実施市町村の増加に伴い、社会資本整備、災害対策、都市開発、森林施業に係る地籍調査に予算を重点化(H28～)。特に、社会資本整備については、負担金の一部を社会資本整備総合交付金とし、連携を強化

○ 未着手、休止市町村の解消への取組

市町村等による都市部・山村部での地籍調査を促進するため、地籍調査に必要な基礎的情報について、特に必要性が高い地域で国が重点的に整備・保全する。

※ 国土調査事業十箇年計画(平成22年5月閣議決定)等に基づく調査

都市部官民境界基本調査

現状と課題

- 地籍調査の進捗率は、都市部では25%(平成30年3月末現在)
- 南海トラフ地震では、都市部を中心に津波による甚大な被害が想定
- 地籍調査が未実施の場合の課題
 - ・ 都市部におけるインフラ整備、民間都市開発等に支障
 - ・ 大規模災害の被災後の迅速な復旧・復興に支障

地籍調査の実施が困難な理由

- 都市部では、権利関係や土地境界が複雑であり、現況や公図等の情報を整理するには、他の地域に比べ困難度が高い
- 他の地域に比べ高い測量精度等が求められ、各工程における精度の確保等に高い管理技術が必要

都市部*1の地籍調査が遅れている市町村を対象に、早急な地籍調査の実施が必要な地域*2で、国が官民の境界情報*3を整備

施策の概要

地籍調査に先行して、国が現況の官民境界の測量等を行った結果や公図、道路台帳附図等が示す官民の境界情報を図面等にまとめる調査



[現況測量の様子]



[現況と公図等による境界の相違等を示す図面]

- * 1 DID(国勢調査による人口集中地区)
- * 2 南海トラフ地震等に対する防災対策や都市開発等の推進を必要とする地域
- * 3 道路等と民有地の境界点及びそれを結んだ線に関する情報

山村境界基本調査

現状と課題

- 地籍調査の進捗率は、山村部では45%(平成30年3月末現在)
- 地籍調査が未実施の場合の課題
 - ・ 高齢化や過疎化の進展により土地境界情報が喪失することによって、山村地域の国土管理やインフラ整備等の実施が困難になる
 - ・ 大規模災害の被災後の迅速な復旧・復興に支障



[精度の極めて低い古い公図]

地籍調査の実施が困難な理由

- 山村部は精度の極めて低い古い公図が多く、境界情報が特に不明確で、現況とのズレが大きく、現況や公図等の情報を整理するには困難度が高い
- 高齢化や過疎化が急速に進行している地域では、土地所有者の所在確認が年々困難になるほか、土地境界に詳しい人がいなくなり、土地境界情報等の調査・測量自体が困難になる

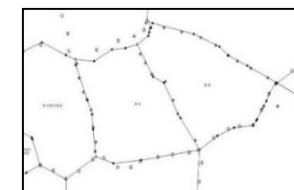
土砂災害等の防災対策や森林施業等の推進のために早急な地籍調査の実施が必要な地域で、国が主要な土地境界情報*4を保全・整備。

施策の概要

地籍調査に先行して、国が公図や現地精通者等から収集した主要な土地境界情報を整理して図面等にまとめる調査



[現地調査の様子]



[主要な土地境界情報を整理した地図]

- * 4 三筆が交わるような主要な境界点等に関する情報

民間委託の拡大【法改正】(H22～)

背景

- 厳しい財政事情等の中、実施主体である市町村等では担当職員の十分な確保が難しくなっており、効率的に実施するための負担軽減が課題。
- また、地籍調査に精通した民間事業者の活用により、未着手・再調査の市町村を後押し。

【国土調査法第10条第2項の創設】

「都道府県又は市町村は、国土調査を適正かつ確実に実施することができる者と認められる者として国土交通省令で定める要件に該当する法人に、その行う国土調査の実施を委託することができる。」

【地籍調査作業における民間委託の拡大】

※黄色箇所が民間委託範囲

実施形態		計画準備	測量	一筆地調査	閲覧・修正
市町村等の職員が測量以外の作業を実施(直営)	作業の実施		受託者		
	工程管理、検査				
測量と一筆地調査を外部業者に委託(外注) 都市部:H12～ 全国:H18～	作業の実施		受託者	受託者	
	工程管理、検査				
H22年度から追加 2項委託	作業の実施	受託者	受託者	受託者	受託者
	工程管理、検査		受託者	受託者	
			全体の監督、最終検査		

2項委託では第三者機関による検定が必須

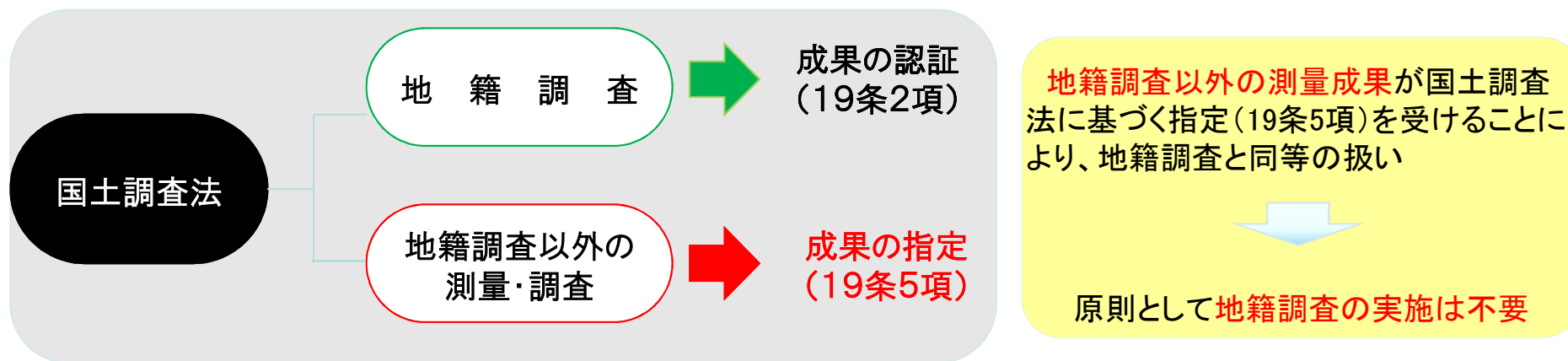
【2項委託の活用実績】

年度	市区町村数	[参考]都道府県数
H24	15(3)	9
H25	29(6)	13
H26	55(3)	14
H27	92(10)	23
H28	106(10)	25
H29	113(4)	26

※()内の数字は着手・再開市町村の数

19条5項指定を促進する補助制度の創設【予算】(H22～)

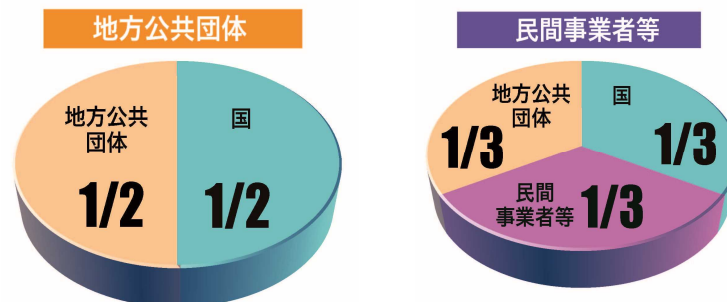
- 民間事業者による宅地開発事業や地方公共団体による区画整理事業等の測量成果を活用し、効率的な地籍整備の推進を図るため、地方公共団体や民間事業者等が19条5項指定申請に必要な測量・調査、成果の作成にかかる経費に対し補助する制度を創設。
- 都市部における地籍調査面積は平均約50km²/年である一方、本補助金交付による測量・調査面積は平均約5km²/年であり、都市部の地籍整備において一定の効果を発揮。



地籍調査推進調査費補助金(平成22年度～)

- 地籍調査が特に遅れている都市部において、民間事業者等の測量成果の活用を支援
- 地方公共団体や民間事業者等が積極的に19条5項指定を申請できるように、19条5項指定申請に必要な測量・調査、成果の作成にかかる経費に対し補助する制度

- ①事業主体: 地方公共団体、民間事業者
- ②地域要件: 人口集中地区または都市計画区域
- ③補助率: 円グラフを参照
- ④面積要件: 500m²以上
- ⑤補助対象: 計画策定、境界確認、成果作成等

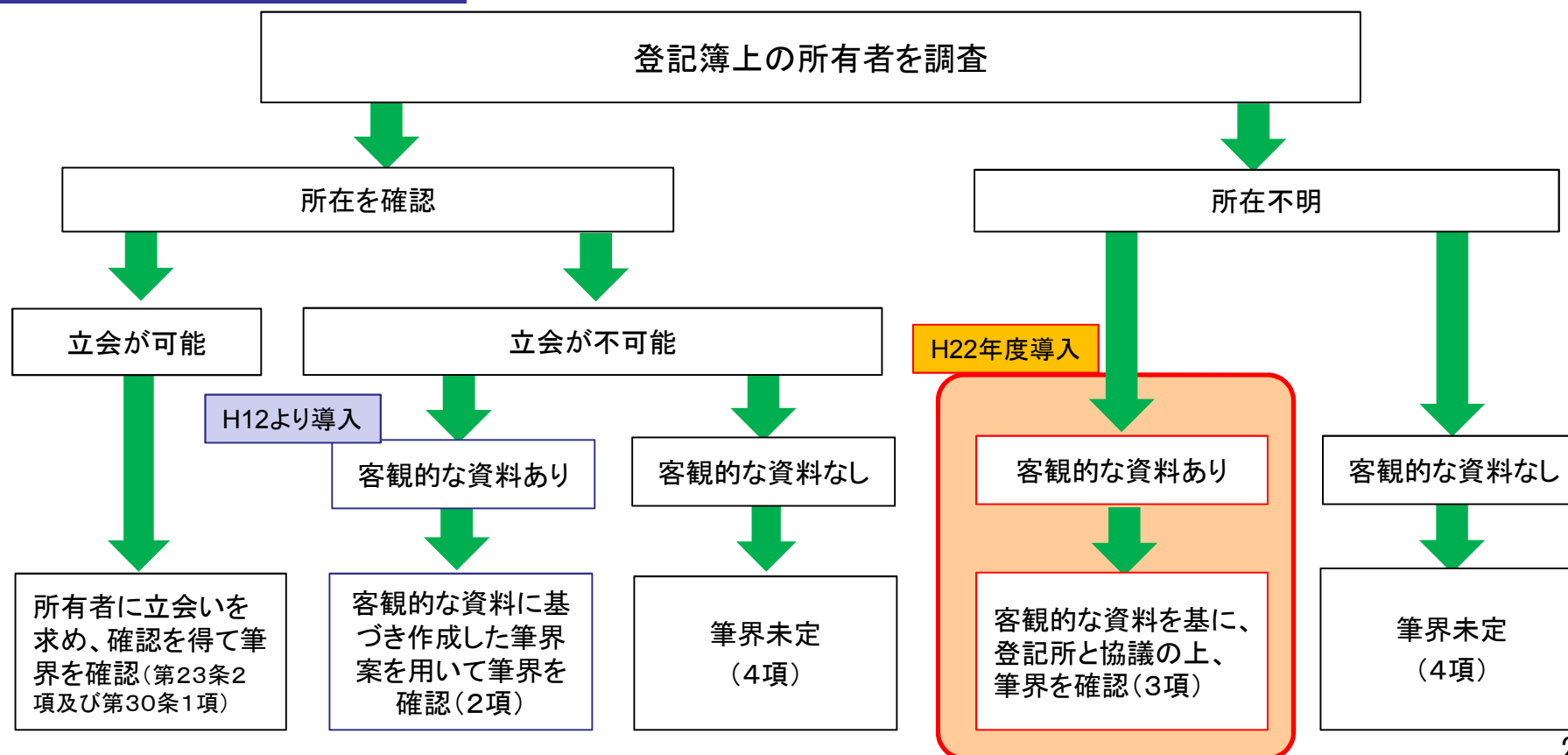


※平成25年度より国から民間事業者等への直接補助(国1/3、民間事業者等2/3)を新設

筆界未定解消への取り組み【省令改正】(H22～)

- 土地所有者の所在が不明な土地が年々増加しており、土地所有者の立会いによる筆界確認が困難な土地の問題が顕在化。
- 従来、筆界確認は、土地の所有者等に立会を求めることを原則としていたため、土地所有者の所在が分からない場合、客観的な資料の有無にかかわらず筆界未定として処理。
- 筆界未定解消のため、H22年度に地籍調査作業規程準則を改正し、所有者等の確認を得ずに客観的な資料により筆界の調査を可能。

地籍調査による筆界確認の流れ

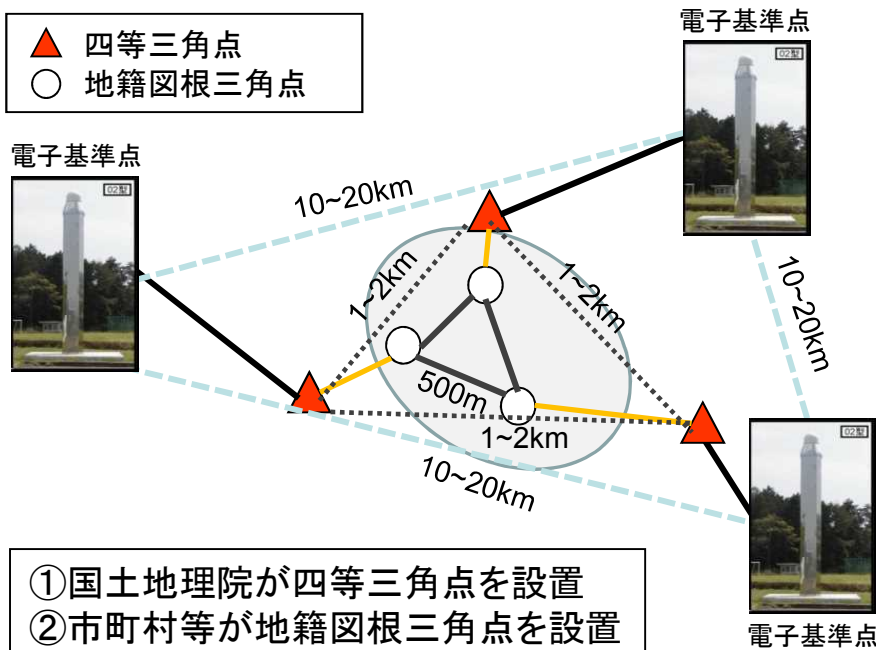


新技術の導入【省令等】(H22~)

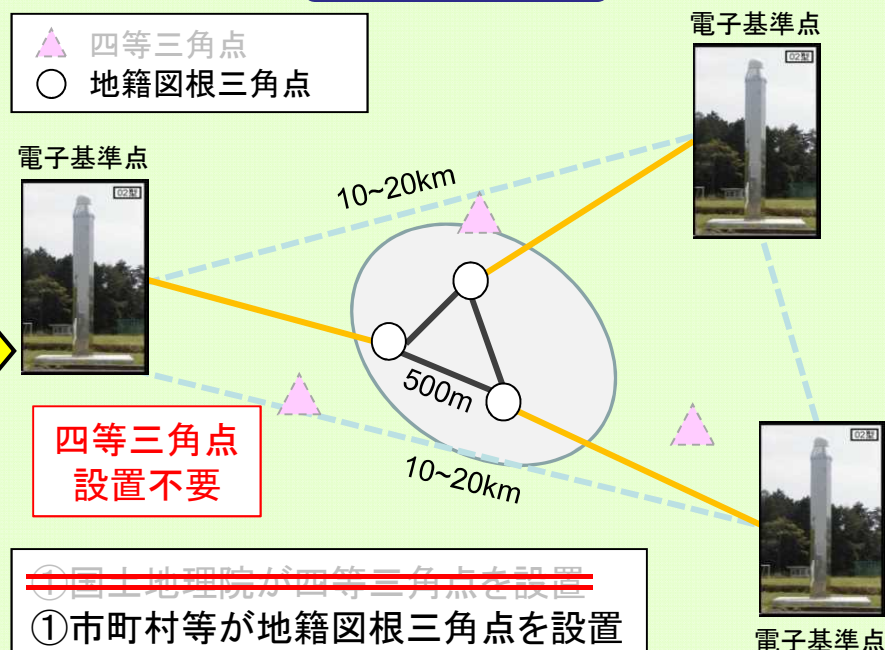
- GNSS測量機の性能向上等によって測量精度が向上したため、基準点測量において、従前は地籍図根三角点の設置に際して必要であった国土地理院による四等三角点の新設が、H27年度より不要となった。
- 地籍測量においても、H22年度以後、測量精度の向上に伴い、工程の一部省略が進んでいるところ。

平成27年度に導入した新手法の例 (電子基準点のみを与点とする地籍図根三角測量)

従来の手法



新手法



国土地理院による四等三角点の設置を省略することにより、既設の四等三角点が存在しない地域における地籍調査の期間短縮、経費削減に寄与

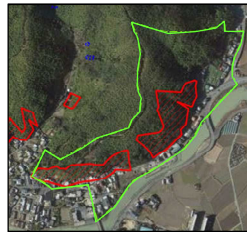
○ より効果的な地籍調査が実施されるよう、地籍調査による政策効果を考慮し、防災対策や社会資本整備等の施策と連携する地籍調査を重点的に支援。

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



緑線 地籍調査実施区域
赤線 土砂災害警戒区域

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ります。

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。**



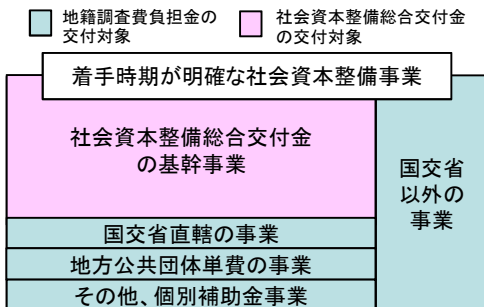
社会資本整備

社会資本整備の円滑化を目的とした地籍調査

道路整備などの社会資本整備を実施するためには、事業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ります。

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するとともに、負担金の一部を社会資本整備総合交付金とし、連携を強化。**

【連携する社会資本整備の内訳】



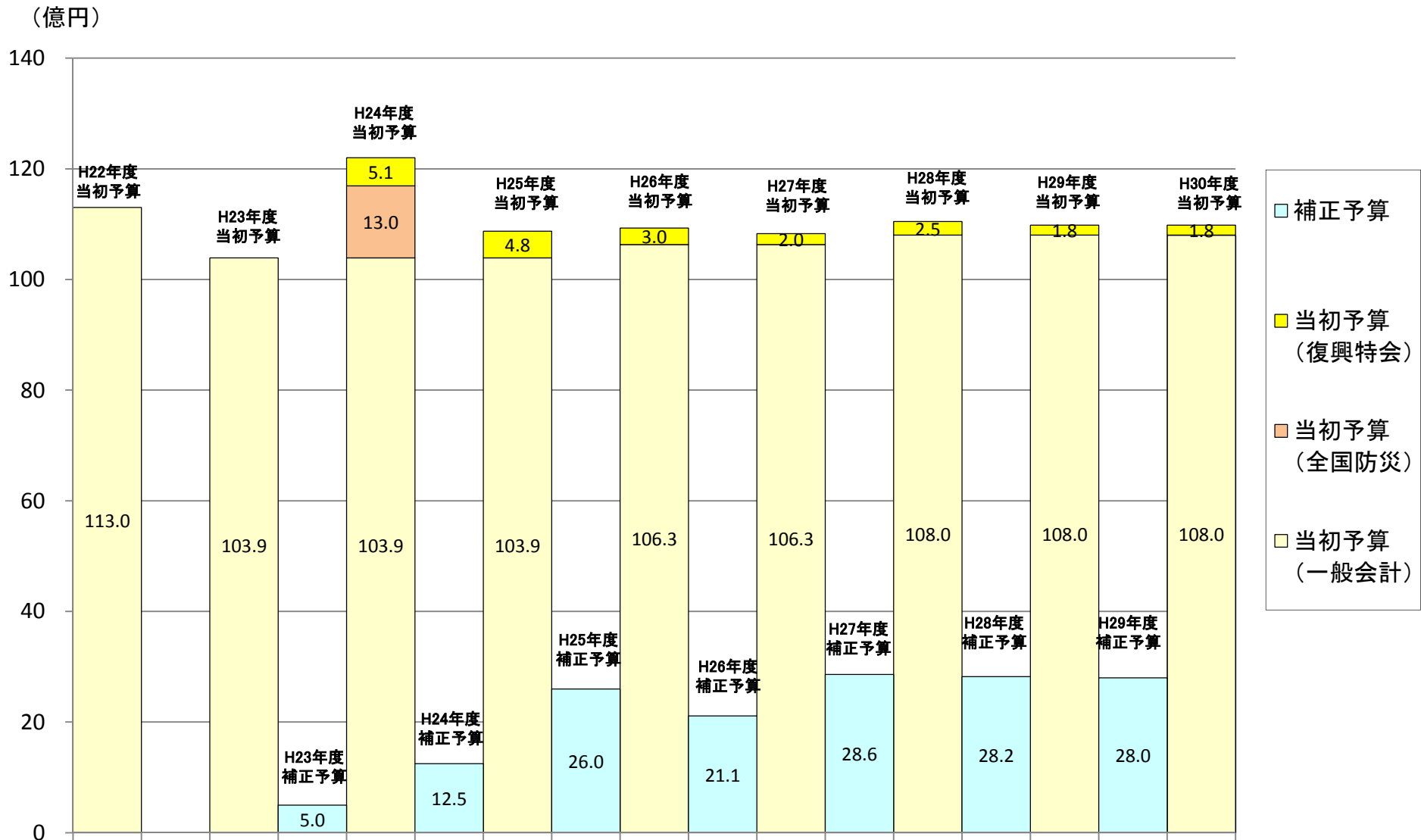
森林施業・保全

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。**



地籍調査費負担金等の予算推移 (H22～H30)



※ H23年度補正予算は、東日本大震災の被災地域における復興分として措置されたものである。
 H24年度当初予算の全国防災は、東日本大震災の教訓を踏まえ、災害への対応力を高めるために措置されたものである。