

# 国土調査のあり方に関する検討小委員会 報告書 参考資料

---

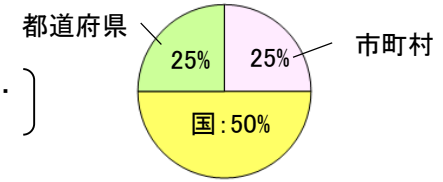
# 地籍調査の概要

## 地籍調査とは

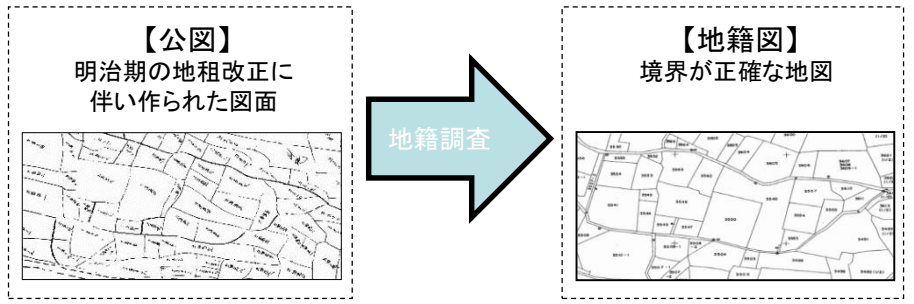
- 国土調査法に基づき実施
- 一筆ごとの土地の境界や面積等を調査
- 成果は登記所にも送付され、登記簿を修正し、登記所備付地図になる
- 主な実施主体は市町村

## 【地籍調査費の負担割合】 (市町村実施の場合)

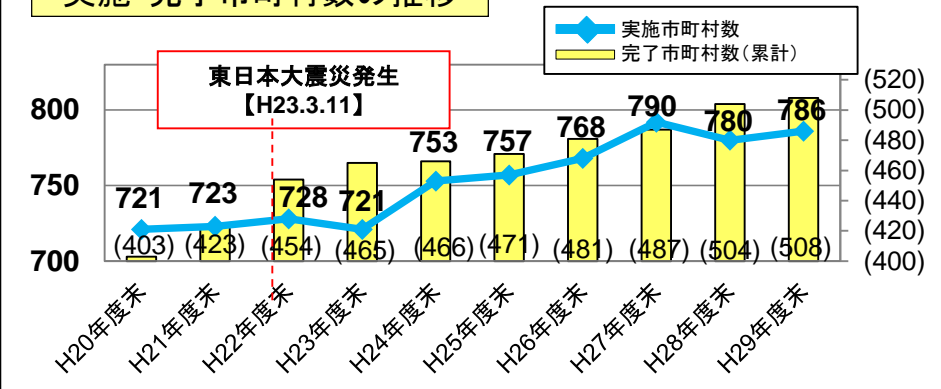
〔特別交付税措置により、都道府県・市町村の負担は各々実質5%〕



## 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



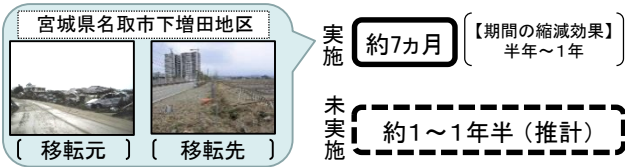
## 地籍調査の主な効果

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

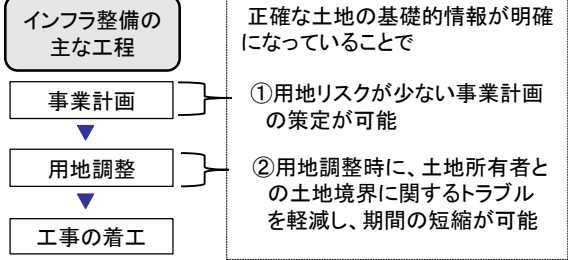
- 地震や豪雨等の災害が多発している中、防災対策の推進が必要
- 被災後は道路等のライフラインの復旧・復興が急務
- 地籍調査が実施済であれば、土地の境界の確認が円滑に行われるため、事業期間が大幅に縮減

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、関係者が合意し易く、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】

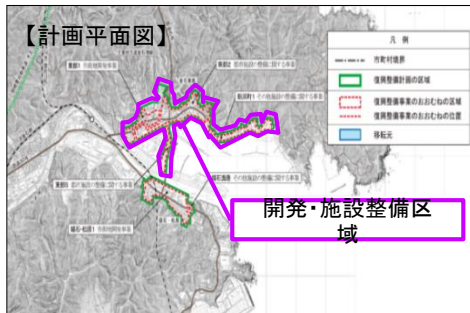
六本木ヒルズでは地籍調査が未実施  
⇒ 約400筆の境界調査に4年もの歳月



# 復興事業と連携した地籍調査の効果事例(岩手県釜石市の事例)

○ 東日本大震災の復興において、岩手県釜石市では、被災市街地での地籍調査が実施済みだったため、未実施の場合に比べ、復興事業の用地調査に係る期間が約1年短縮され、早期の復旧・復興に寄与した。

岩手県釜石市(釜石東部・新浜町地区)  
市街地開発・施設整備事業  
(土地区画整理事業等による道路、公園、住宅地等の整備)



【釜石市】地籍調査進捗率:59%、人口:3.6万人 H28.4現在

仮に未実施だった場合

用地調査期間

【開発・施設整備面積】 35.1ha  
【用地調査面積】 35.1ha

実施

730日

370日  
(約12ヶ月)

遅延(約1.5倍)

未実施

1,100日

開発・施設整備区域の境界測量に多くの日数が必要



地籍調査成果の活用により、12ヶ月以上の日数短縮効果！  
大規模災害が発生した場合に、早期復旧・復興が可能！

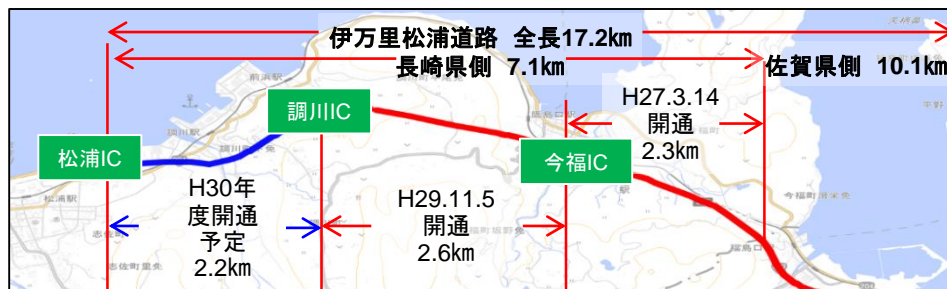
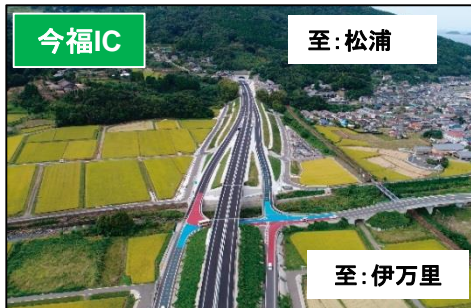
○西九州自動車道今福IC～調川IC区間(延長2.6km)では、H18年度から2カ年(調査面積3.15km<sup>2</sup>)で地籍調査完了済みだったため、最低でも2年以上の事業期間の短縮につながった。

## 【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】

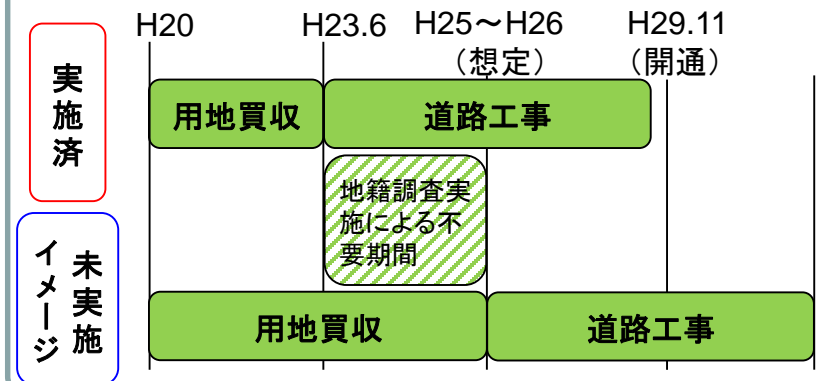


## 高規格道路「西九州自動車道」 整備事業 地籍調査実施による効果

○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



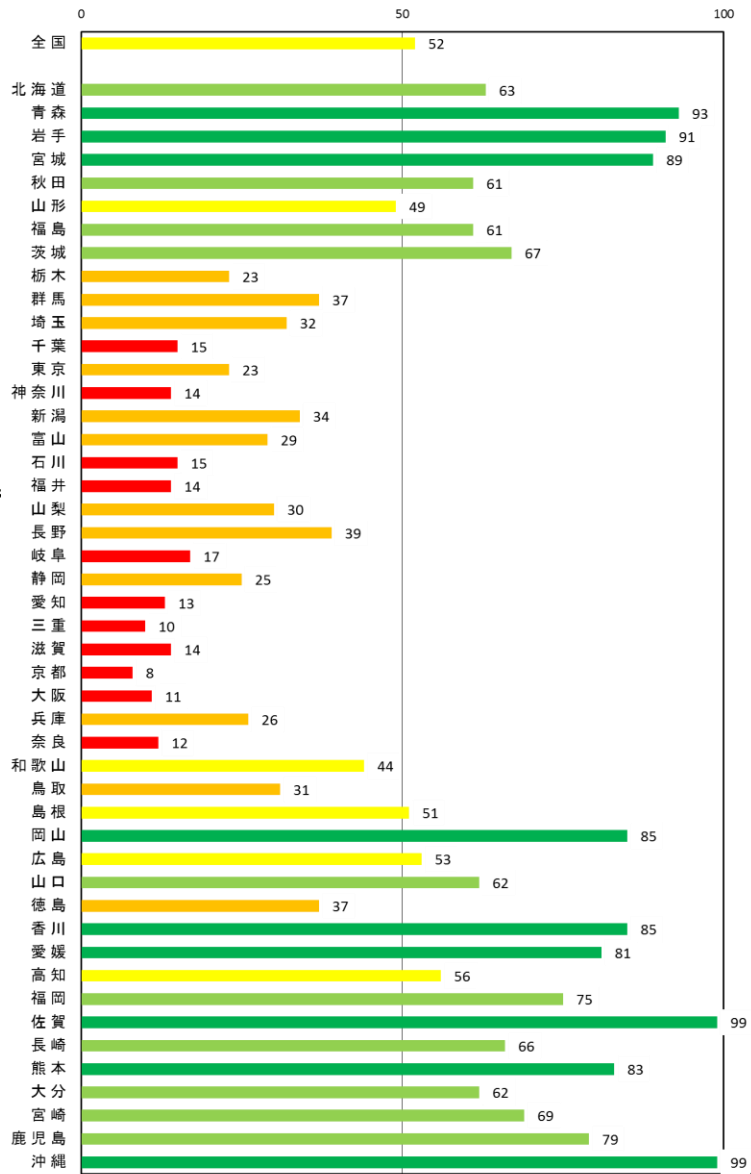
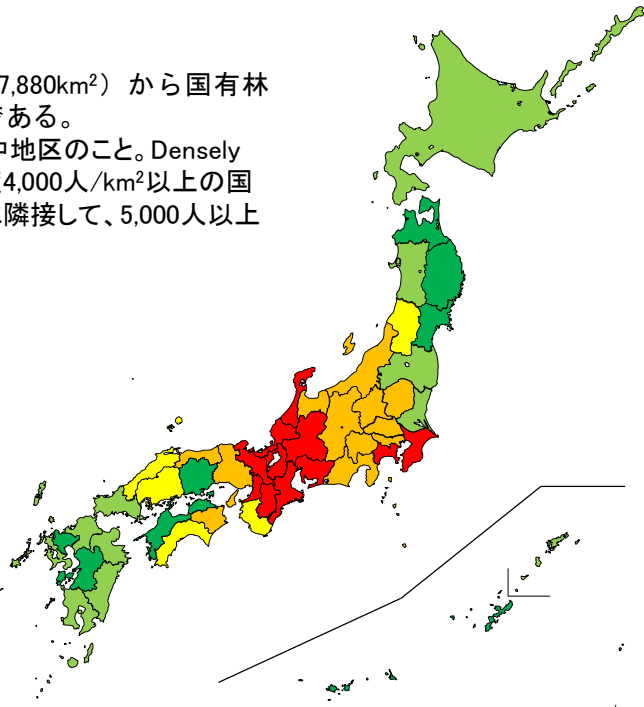
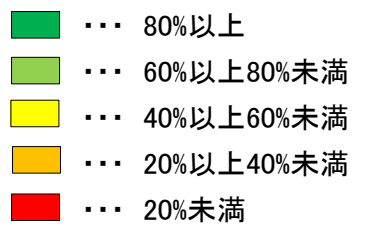


# 全国における地籍調査の進捗率（面積ベース）

		対象面積 (km <sup>2</sup> )	実績面積 (km <sup>2</sup> )	進捗率 (%)
D I D		12,255	3,011	25
非 D I D	宅地	17,793	9,676	54
	農用地	72,058	52,968	74
	林地	184,094	82,943	45
合計		286,200	148,597	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。

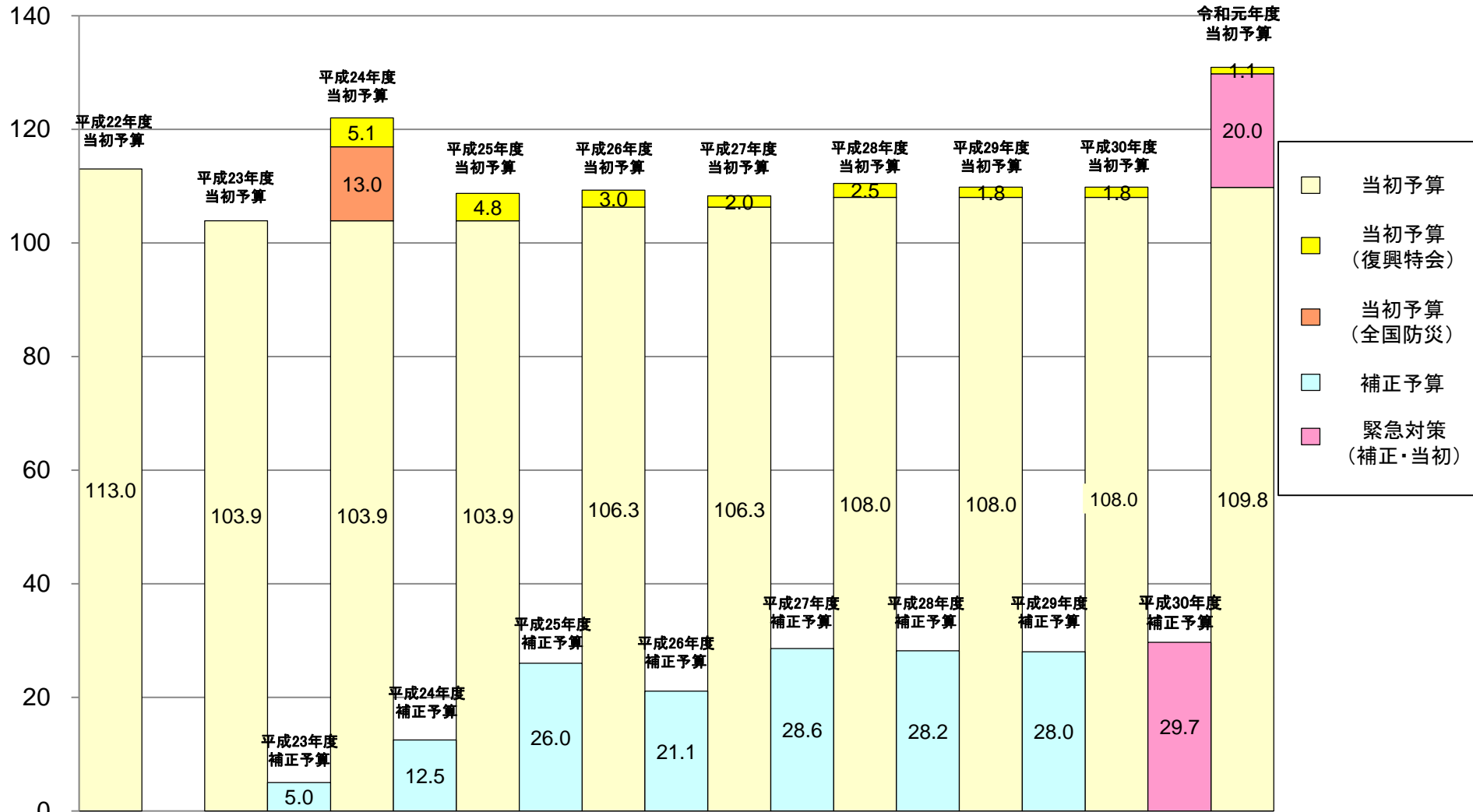
全国の進捗率：52%



(平成29年度末)

# 地籍調査費負担金等の予算推移

(億円)



※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。

※H30年度補正予算、R1年度当初予算のうち緊急対策関係については、「防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策(平成30年12月14日閣議決定)」に基づき措置されたものである。

# 第6次国土調査事業十箇年計画の概要

- 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年度～令和元年度)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)の目標

### <地籍調査の計画事業量>

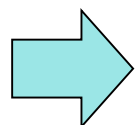
- 基準点測量の基準点の数: 8,400点
  - 土地取引の多い都市部  
森林施業が行われる山村部
- を中心に地籍調査等を実施

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

<土地分類基本調査の調査面積> 18,000km<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 (R1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%



令和元年度に期末を迎えるため、国土調査促進特別措置法等を改正の上、令和2年度を初年度とする次期十箇年計画の策定が必要

# 第6次計画の地籍調査関係の目標とH29(8年目)までの実施状況

項目※1	計画目標※2	H29年度末までの実施状況		[参考]R1年度末の見込み※3
		実施量	実施量/計画目標	実施量/計画目標
①地籍調査	<b>21,000 km<sup>2</sup></b>	8,023 km <sup>2</sup>	38.2 %	約48%
うちDID(人口集中地区)	<b>1,800 km<sup>2</sup></b>	274 km <sup>2</sup>	15.2 %	約19%
うち林地	<b>15,000 km<sup>2</sup></b>	5,893 km <sup>2</sup>	39.3 %	約49%
②基本調査	<b>3,250 km<sup>2</sup></b>	845 km <sup>2</sup>	26.0 %	約33%
うち都市部官民境界	<b>1,250 km<sup>2</sup></b>	445 km <sup>2</sup>	35.6 %	約45%
うち山村境界	<b>2,000 km<sup>2</sup></b>	400 km <sup>2</sup>	20.0 %	約25%
③調査未着手・休止市町村	<b>中間年に解消を目指す</b> <b>計 604市町村</b> [未着手市町村: 277 休止中市町村: 327]	(平成29年度末時点の 未着手休止市町村 443市町村 [未着手市町村: 147 休止中市町村: 296])	(平成22年度末時点 からの着手市町村率 26.7 %)	(平成22年度末時点 からの着手市町村率 約33%)
④国土調査以外の成果の活用	<b>約1,500 km<sup>2</sup></b>	580km <sup>2</sup>	38.7 %	約48%
⑤基準点※4	<b>8,400 点</b>	2,772点	33.0%	約33%
⑥進捗率	<b>49%→57%</b>	52%	—	約53%
うちDID(人口集中地区)	<b>21%→48%</b>	25%	—	約25%
うち林地	<b>42%→50%</b>	45%	—	約46%

※1 ①及び⑤以外の項目は、第6次計画から新たに位置づけられた計画内容

※2 計画目標のうち、**赤字**が閣議決定に定められた数値、**青字**が補足資料に記載された数値

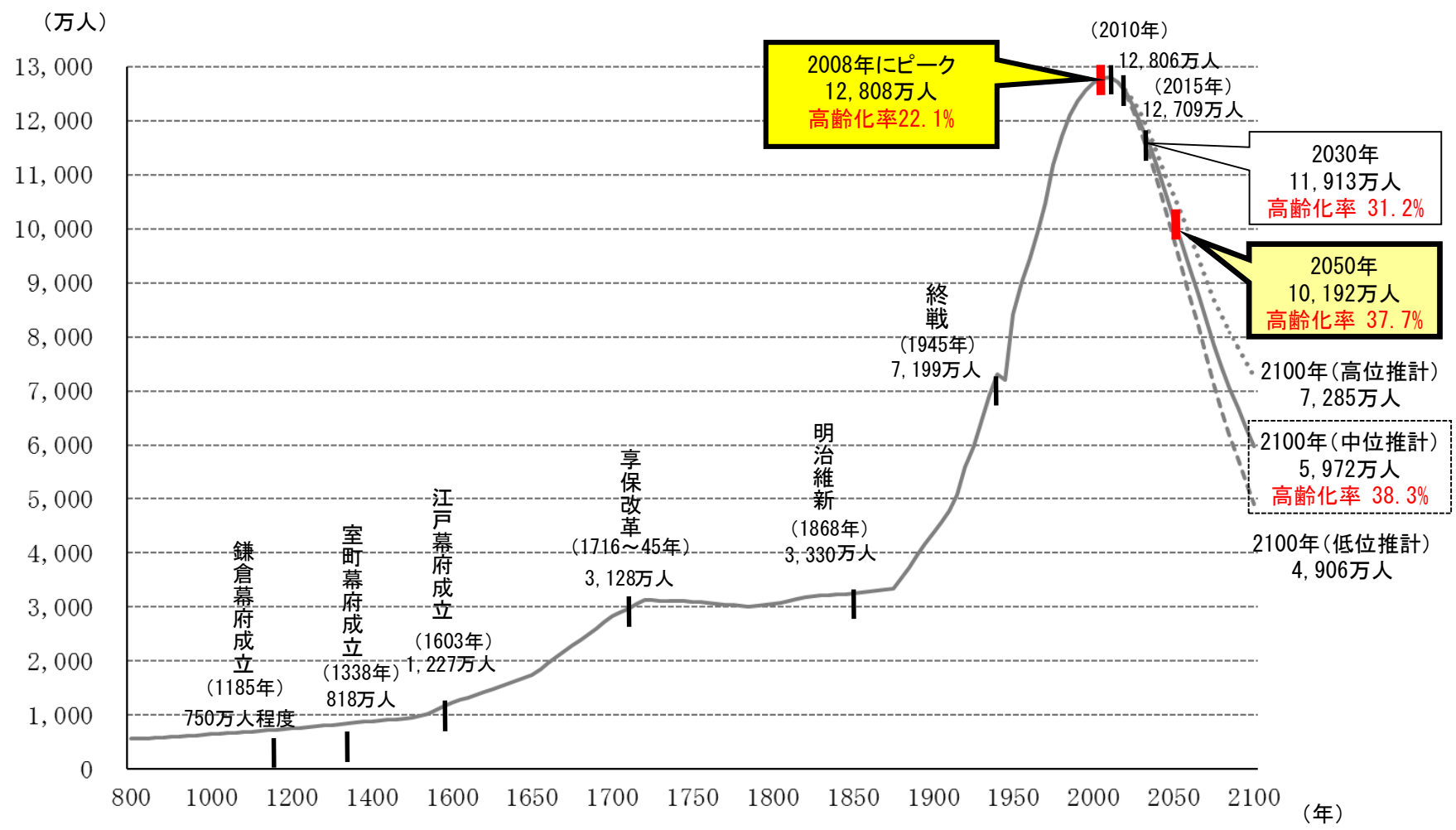
※3 見込みの数値は、H29年度末までのペースで進捗した場合のR1年度末の推計値

※4 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ており、今後、新設は見込まれない。



# 地籍調査をとりまく社会状況の変化①(高齢化・人口減少の進展)

○日本の総人口は、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく可能性。  
 この変化は千年単位でもみても類を見ない、極めて急激な減少。



(出典)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)、総務省「国勢調査報告」、「人口推計年報」、「平成17年及び22年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」に基づき、国土交通省国土政策局が作成。

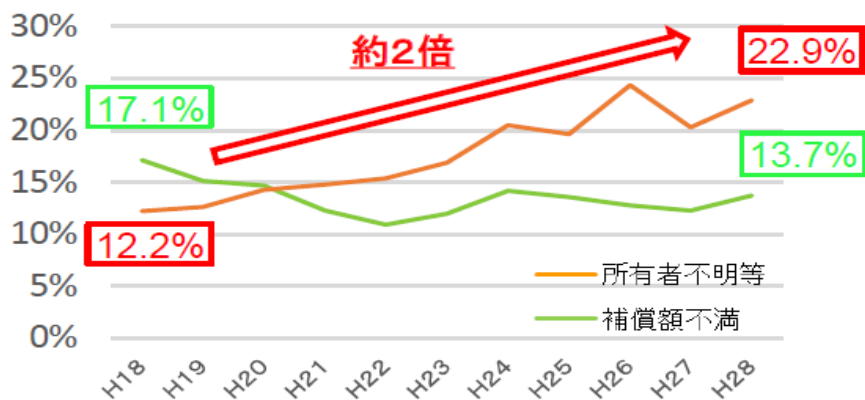
# 地籍調査をとりまく社会状況の変化②(所有者不明土地問題の顕在化)

- 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。

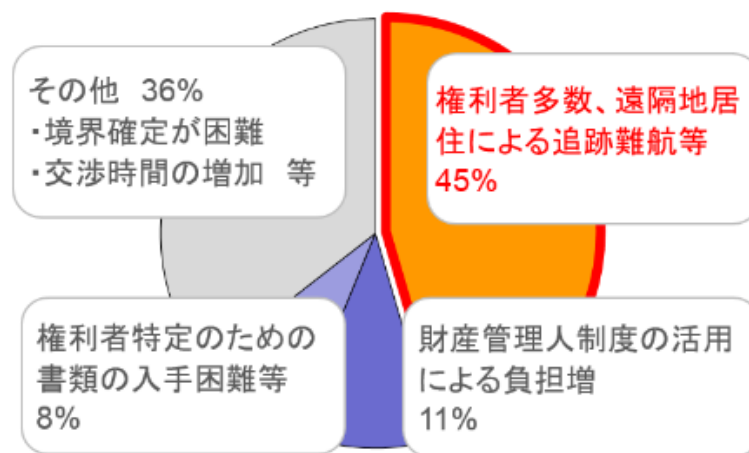
## H28年度地籍調査における 所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合（所有者不明土地の外縁）：約 **20%**
- ・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）

## 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



## 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



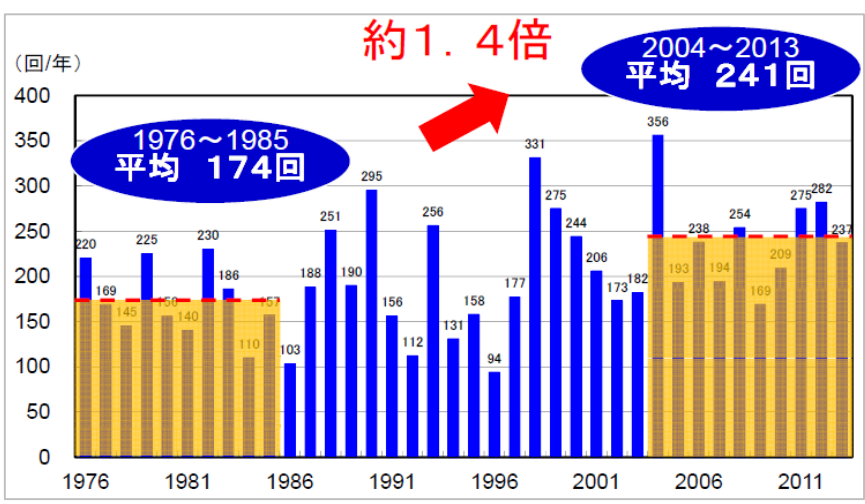
※自由回答を分析したものであり、市町村の数ではない。  
 <国土交通省調査(H29.6~8)>

- 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)



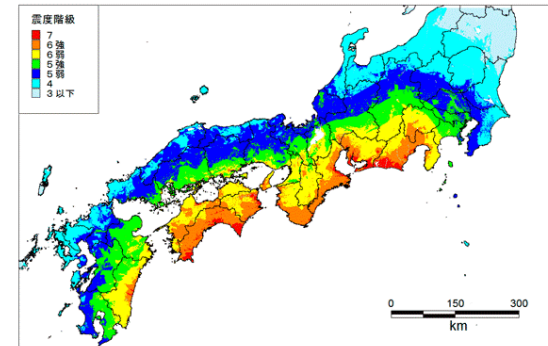
- 今後、気候変動により世界平均気温が0.3~4.8℃上昇し、中緯度の陸域では、極端な降水がより強く、より頻発する可能性が非常に高い(※)

※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

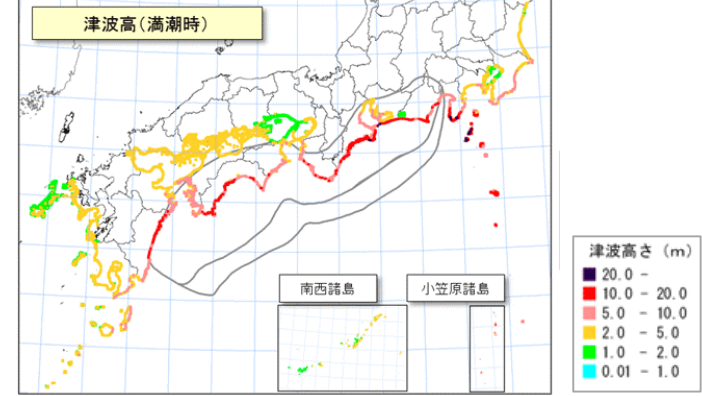
## ■南海トラフ地震の発生の懸念

- 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



# 所有者不明土地対策等の推進のための関係閣僚会議(H30.1～)

## 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

- ・所有者不明土地等について、関係機関の緊密な連携の下、総合的な対策を推進するため、関係閣僚会議を設置(平成30年1月)
- ・平成30年6月、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」及び対策推進のための工程表が決定

### <構成員>

- ・官房長官(主宰)
- ・総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣

### <今後の主な取組課題>

#### ■国土交通省

- ・所有者不明土地法の円滑な施行  
(政省令やガイドラインの整備・普及啓発、新制度に関する予算・税制要望等)
- ・土地所有に関する基本制度の見直し  
(土地の管理や利用に関する所有者の責務、その責務を担保するために必要な措置等)

国土審議会土地政策分科会特別部会で議論  
(H30.9.20～H31.2.27)

#### ・地籍調査の円滑化・迅速化のための措置

国土審議会土地政策分科会企画部会  
国土調査のあり方に関する小委員会で議論  
(H30.10.10～H31.2.27)

#### ■法務省

- ・登記制度・土地所有権のあり方等に関する検討(所有権の放棄、その帰属先等)

#### ■関係各省

- ・土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

# 地籍調査についての現状と課題(国土調査法等)

<所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(H30.6.1)資料抜粋>

- 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。



# 政府方針で示された地籍調査のあり方の方向性(H30.6)

## 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年度中に制度改革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革の実現を目指す。

平成30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

所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表(抄)

課題等	2018年	2019年	2020年
<p><b>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共目的の利用を可能とする新制度</li> <li>・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与</li> <li>・長期間相続登記未了土地を解消する新制度</li> <li>・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度</li> </ul>	<p>新制度の準備 → 新制度の施行</p> <p>・土地収用法に係る所有者探索の合理化等（マニュアルの周知等） ・共有私道ガイドラインの周知等</p>		
<p><b>土地所有に関する基本制度の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害</li> <li>・地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗が遅れ</li> </ul>	<p>検討の方向性を明示</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理、利用に関し、土地所有者が負うべき責務等の措置を検討</li> <li>・地籍調査について、所有者が不明な場合を含めて、調査を加速化するための措置を検討</li> </ul>	<p>制度改正の具体的方向性を提起</p> <p>国土審議会とりまとめ(2月)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○土地所有者の責務に関して必要な措置の方向性</li> <li>○地籍調査の円滑化・迅速化のための措置の方向性</li> </ul> <p>国土審議会 (法改正に向けた作業)</p>	<p>期限を区切って改正を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直し</li> <li>○国土調査促進特別措置法の改正(10か年計画の策定)とともに、国土調査法等の見直し</li> </ul>
<p><b>登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・表題部所有者の記録が「A外〇名」となっている等の変則型登記が存在し、用地取得の障害</li> <li>・相続が生じて、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生</li> <li>・遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化</li> </ul>	<p>変則型登記を解消するための方策を速やかに制度化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続等が生じた場合に、これを登記に反映させる仕組み(相続登記の義務化等)を検討</li> <li>・所有者が土地を手放すための仕組み(所有権の放棄、その帰属先等)を検討</li> </ul>	<p>研究会とりまとめ(2月)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○変則型登記の解消に係る法的措置(通常国会)</li> <li>○左記の仕組みの構築に向けた具体的方向性・検討課題を幅広く提示</li> </ul> <p>法制審議会 (法案要綱の策定に向けた作業)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○民事基本法制の見直し</li> </ul>
<p><b>土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記名義人死亡時に相続登記がされなければ、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難</li> </ul>	<p>登記簿と戸籍等を連携させることにより、所有者情報を円滑に把握する仕組みを検討</p>	<p>○戸籍副本の管理システムを利用して、特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するために必要な法整備等</p>	<p>○登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備</p>

## Ⅱ. 土地の利用や管理に関して所有者が負うべき責務や、その責務の担保方策に関して必要な措置の方向性について

### 所有者の責務

1. 所有者、近隣住民・地域コミュニティ等、地方公共団体、国の責務及び役割について

(1)所有者、近隣住民・地域コミュニティ等、地方公共団体、国の責務及び役割

① 所有者の責務

土地の特性に鑑み、土地については公共の福祉を優先させるものとされており(土地基本法第2条)、その観点から、本来的に**土地所有権には利用・管理に係る責務が伴い、土地所有者には土地の適切な利用・管理の確保に一定の役割を果たすことが求められている。**

しかしながら、昨今、人口減少等に伴う社会経済状況の変化に伴い、利用・管理の担い手の減少や利用意向の低下等により適切に管理されない土地が増加しており、また、これらの土地は、将来的に所有者不明土地となる可能性も高い。このような中で、土地の適切な利用・管理の確保及び所有者不明土地の発生抑制・解消のためには、**まずは所有者自身による土地の適切な利用・管理を促すことが必要**である。

【所有者に求められる役割】(抜粋)

- ・ 土地を円滑に利用・取引可能な状況に置くため、登記手続を適時に行うほか、**境界の明確化に努め、これに協力**する。(法的管理)

### 地籍調査の推進

2. 必要な措置の方向性について

(2)土地が適切に利用・管理されていくために必要な措置(基本的施策)の方向性

③ 土地の適切な利用・管理・取引を支える情報基盤整備

土地の適切な利用・管理を実現するためには、土地利用ニーズや管理意向をもつ主体に土地が譲り渡されることが必要である。それには市場における土地取引が安全・円滑に行われることが大前提であり、**所有者の氏名(名称)・所在、境界、取引価格など土地に関する情報が明らかにされているなど市場環境整備が重要**である。

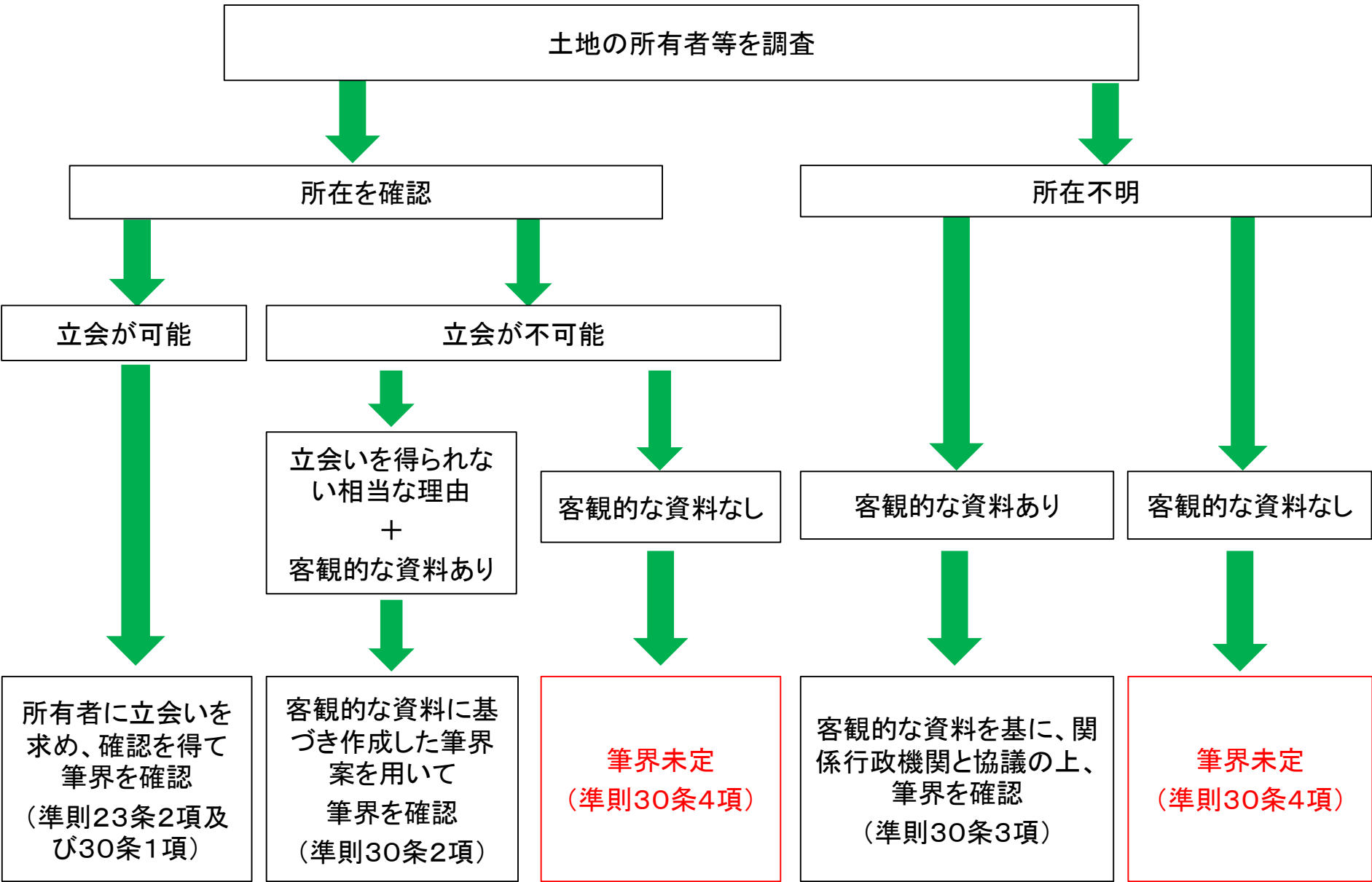
特に、いわゆる**所有者不明土地問題は、実際には所有者が不明であることだけでなく、境界が不明確であることが障害となっている場合もあるように、所有者をはじめとする権利者や境界など土地に関する基本的な情報が不明確な状況にある場合には利用・管理に当たって大きな支障が生じる**ため、上記の土地の適切な利用・管理を促すための諸施策を実効あらしめるための基礎的なインフラとして、登記を真正に保ち、また**境界を明確化することが重要**と考えられる。

・地籍調査の推進、境界画定への協力

国土調査法に基づく地籍調査は、土地の境界等の明確化を図り、その成果が公表されることによって、土地の適切な利用・管理の基礎データとなるものであり、社会資本の整備や防災事業の推進等に資するものとして重要である。一方、その進捗率は全国で約52%に留まっていることから、更なる円滑化・迅速化が求められている。

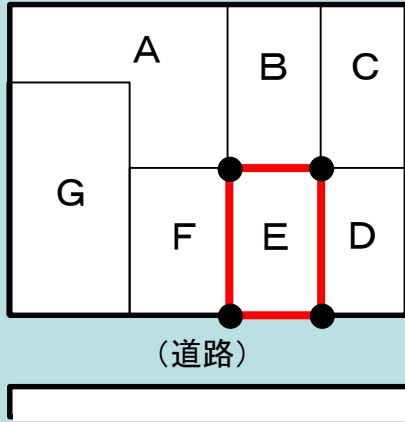
地籍調査では、原則として土地所有者等の現地での立会いにより境界の確認を行うこととされているが、**土地所有者等の所在不明により、その協力が得られない場合等であっても、調査を円滑かつ迅速に進めるための手続の見直し**が求められる。また、**地籍調査の進捗が遅れている地域では、その特性に応じた効率化の手法の導入**が求められる。

また、土地の境界の画定が円滑に行われるよう、境界画定のための立入りや協議に関する規律についても検討が求められる。

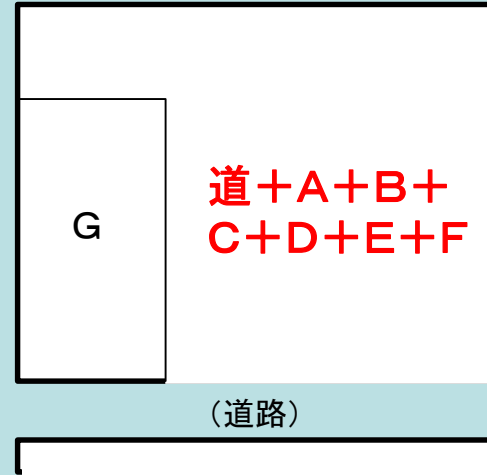


- 筆界未定とは、土地相互間の筆界を確認できない状態のこと。
- 手を尽くしても所有者による筆界の確認を得られない場合、筆界未定となり得る。
- ある筆界が未定となることで、所有者の確認が得られている他の土地の筆界も未定となる場合があり、土地取引の支障にもなり得る。

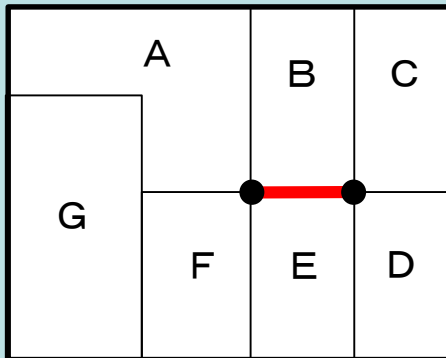
## <筆界未定の例>



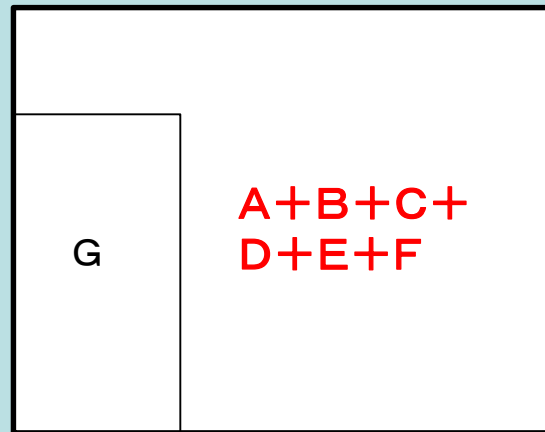
E土地の所有者が所在不明や、境界確認に協力しない又は所有者間の認識が一致しない等により、E土地に係る筆界について、確認を得られなかった。  
その他の筆界については全て所有者の確認を得られた。



道路との筆界も含め、所有者の確認が得られた筆界についても未定となる場合がある。



B土地とE土地との筆界について、所有者間の認識が一致せず、確認を得られなかった。  
その他の筆界については全て所有者の確認を得られた。



所有者の確認が得られた筆界についても未定となる場合がある。



- 所有者探索のための各種情報へのアクセスの円滑化、筆界案の公告等による調査手法の導入、地籍調査主体では筆界が特定できない場合の法務局手続の導入等の手続の抜本的見直しにより、地籍調査の迅速化を図る。

## 地籍調査の手続(概要)



### 遅延要因

所有者の探索につながる情報が少なく、発見できない。

#### 対応の方向性

地籍調査主体による各種情報へのアクセスを円滑化。

### 遅延要因

所有者探索の範囲が明確でないため、際限なく探索せざるを得ない。

#### 対応の方向性

迅速に次の工程に進めるよう探索の範囲を合理化。

### 遅延要因

所有者の所在が不明等のため、確認を得られない。

#### 対応の方向性

筆界案の公告等により、調査を実施。

### 遅延要因

所有者が遠方に居住、地形が急峻などの理由により、現地での立会が困難。

#### 対応の方向性

資料郵送による確認、集会所での確認など、確認の手法を多様化。

### 遅延要因

地籍調査主体による所有者等への調査だけでは筆界を特定することが困難。

#### 対応の方向性

筆界特定制度を必要に応じ活用し、法務局(登記官)と連携して筆界を特定。

# 筆界特定制度の概要

## 筆界特定制度とは

- 筆界特定制度は、筆界特定登記官が、土地の所有権の登記名義人等の申請により、申請人・関係人に意見及び資料を提出する機会(手続保障)を与えた上で、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、筆界の現地における位置を特定する制度。
- 筆界特定の事務は、対象土地の所在地を管轄する法務局又は地方法務局がつかさどる。
- 申請人は、申請手数料のほか測量が必要となった場合の測量費用を負担。
- 不動産登記法の一部改正により、平成18年から導入。

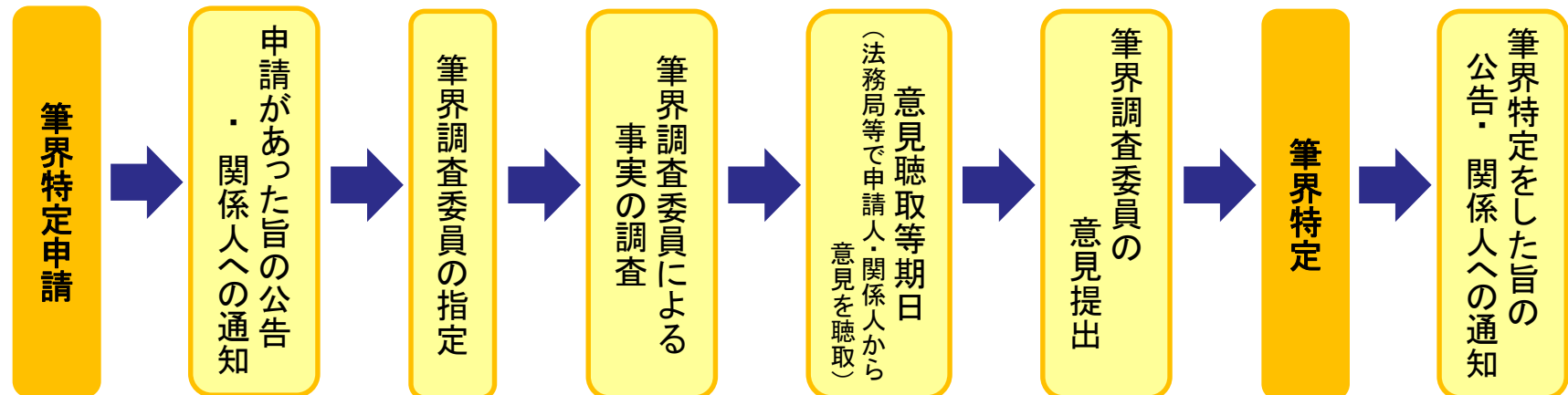


筆界特定制度パンフレット(法務省HPより)

## 筆界特定制度の意義

- 裁判手続によることなく、行政手続として筆界についての適正な判断を迅速に示す(事実上の証明力)ことにより、筆界をめぐる紛争を予防し、又は早期に解決することを可能とする。
- 当事者からみれば、隣人に対して訴えを提起することなく、行政に職権で必要な調査を行ってもらい、迅速に筆界の位置についての公的機関の判断を得ることができる。

## 筆界特定手続の主な流れ



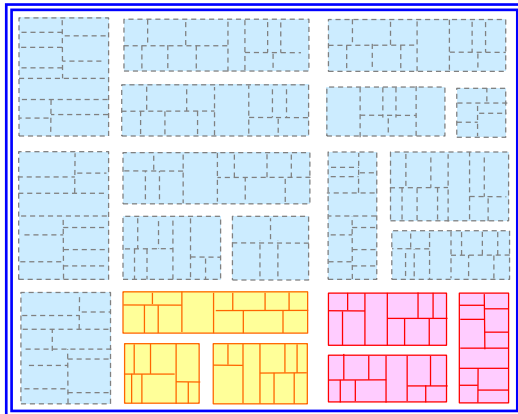
- 都市部の地籍調査において、災害対策やまちづくりの観点から、街区を形成する道路と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、国土調査法上の認証を行った上で公表する。あわせて民間等の測量成果も活用することで、調査の効率化を図る。

## 都市部での地籍調査の課題

- 都市部では、地価が高く土地所有者等の権利意識が高いことに加え、土地が細分化されており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困難。
- 一方、都市部では道路に囲まれた街区を単位に再開発やまちづくりが進められていることが多く、また、災害時には道路等のライフラインの早期復旧が特に重要となることから、官民境界等の先行的な調査を促進することが重要。

## 都市部での地籍調査の進め方(イメージ)

### 通常的地籍調査を順番に実施



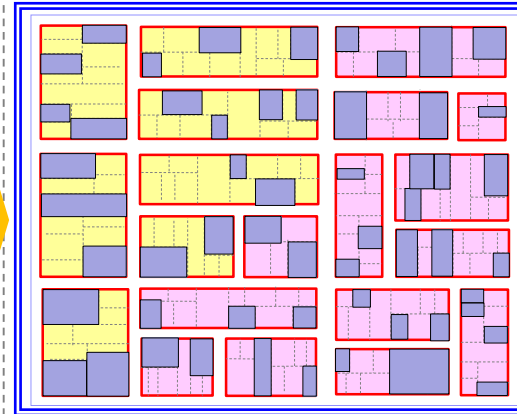
地域を複数地区に分割し、必要性の高い地区から地籍調査を実施。

地籍調査の実施により、官民境界と民有地間の境界を同時に調査・測量し、地籍図を作成。

- 1～3年目 ( )
- 4～6年目 ( )
- 未実施地域 ( )

地籍調査の実施完了地区から順に土地境界情報が整備され、時間がかかる。

### 官民境界を先行的に調査・測量



地籍調査の一手法として、地域全体の官民境界( )を先行して調査・測量。(土地所有者の立会いあり。境界も測量できる基準点を整備。)

成果について、国土調査法上の認証を行った上で公表。(法令上の位置づけを明確化)

※街区を形成する道路等の管理者等とも更に連携

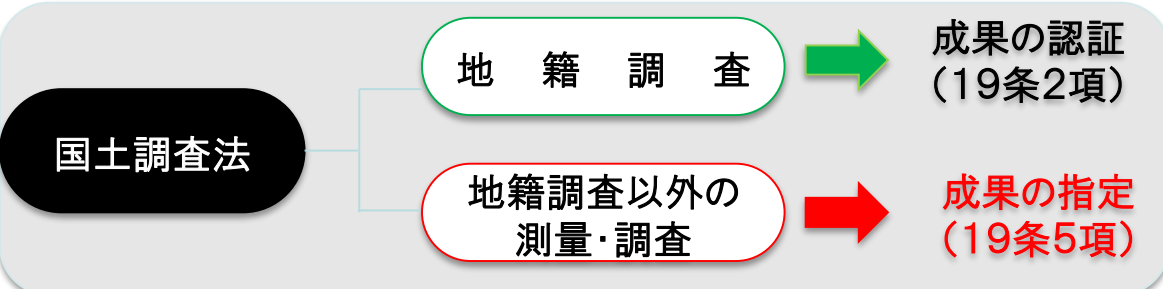
民間が、公表された官民境界等先行調査の成果と整合した地積測量図を作成。

⇒ 地積測量図がある程度揃った時点で、民民境界を含めた効率的な地籍調査を実施。

# 地籍調査以外の測量成果の活用(19条5項指定)

Ⅱ-2. 今後講じるべき具体的方策の方向性  
(2) 都市部の地籍調査の迅速化

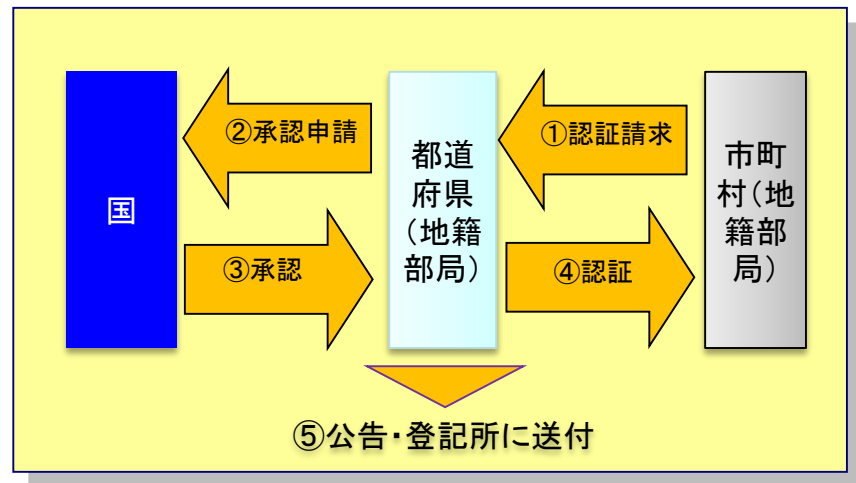
- 国土調査法では、土地に関する様々な測量・調査の成果について、その精度・正確さが国土調査と同等以上の場合に、当該成果を国土交通大臣等が指定(19条5項指定)することにより、地籍調査の成果と同等に取扱うことが可能。
- 補助金制度などの促進策を講じているが、民間等の申請主体にとって追加的な手間がかかること等から指定が十分に進んでおらず、また、法令上、地方公共団体の地籍部局が直接関与する仕組みになっていないことから連携が十分に図られていない。



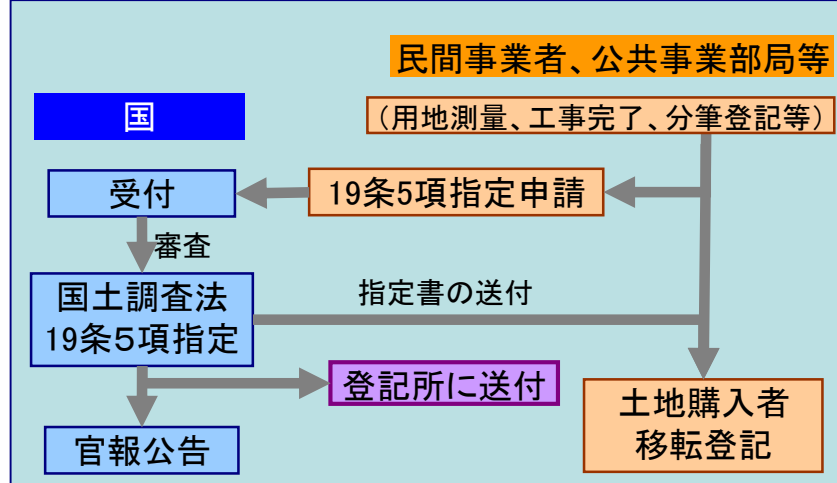
地籍調査以外の測量成果が国土調査法に基づく指定(19条5項)を受けることにより、地籍調査と同等の扱い

原則として地籍調査の実施は不要

＜地籍調査の一般的な流れ＞



＜19条5項指定の一般的な流れ＞



※19条5項指定手続では、手続の受け手として地方公共団体が関与しない。

19条5項指定申請等があった場合に、国土交通大臣等がその旨を地方公共団体に通知する仕組みや、地籍調査の実施主体等が19条5項指定申請を代行できる制度等について検討



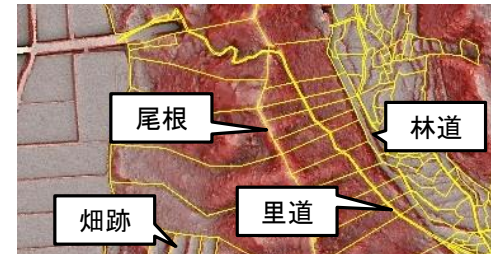
# 山村部における地籍調査の円滑化・迅速化のため必要な措置の方向性

## 山村部におけるリモートセンシングデータを活用した新手法の導入

- 山村部の地籍調査において、リモートセンシングデータを活用した新手法を導入することにより、多大な手間と時間をかけて実施している現地での立会いや測量作業の効率化を図る。

### 山村部での地籍調査の課題

- 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、測量作業が負担となっている。
- 近年の測量技術の進展を踏まえ、高精度の空中写真やレーザ測量成果から得られるリモートセンシングデータを活用した新手法を導入する必要。



リモセンデータ(微地形表現図)を活用して作成した筆界案

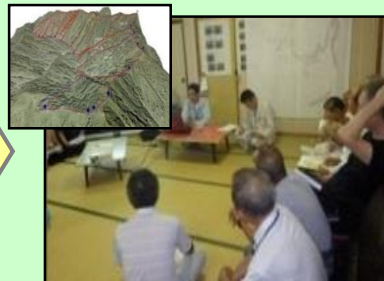
### リモートセンシングデータ活用手法による効果

#### 効果①: 立会いの効率化

微細な地形や植生等が把握可能なリモートセンシングデータを活用して作成した筆界案を用いて、集会所等で境界確認を行い、**土地所有者等の同意を得ることで**、現地での立会いに必要な期間や人員等を大幅に削減。



現状  
 現地立会により、土地所有者等が現地で土地境界位置を確認



土地所有者等が空中写真等を基に土地境界位置を確認

#### 効果②: 測量作業の効率化

空中写真等から解析したリモートセンシングデータを用いた測量を机上で行うことが可能となり、**現地での測量作業によるコストを大幅に削減**。また、従来よりも広範囲の測量が可能となる。



現状  
 土地の境界点について、現地に測量機器を設置し、1点毎に座標値の測量を実施

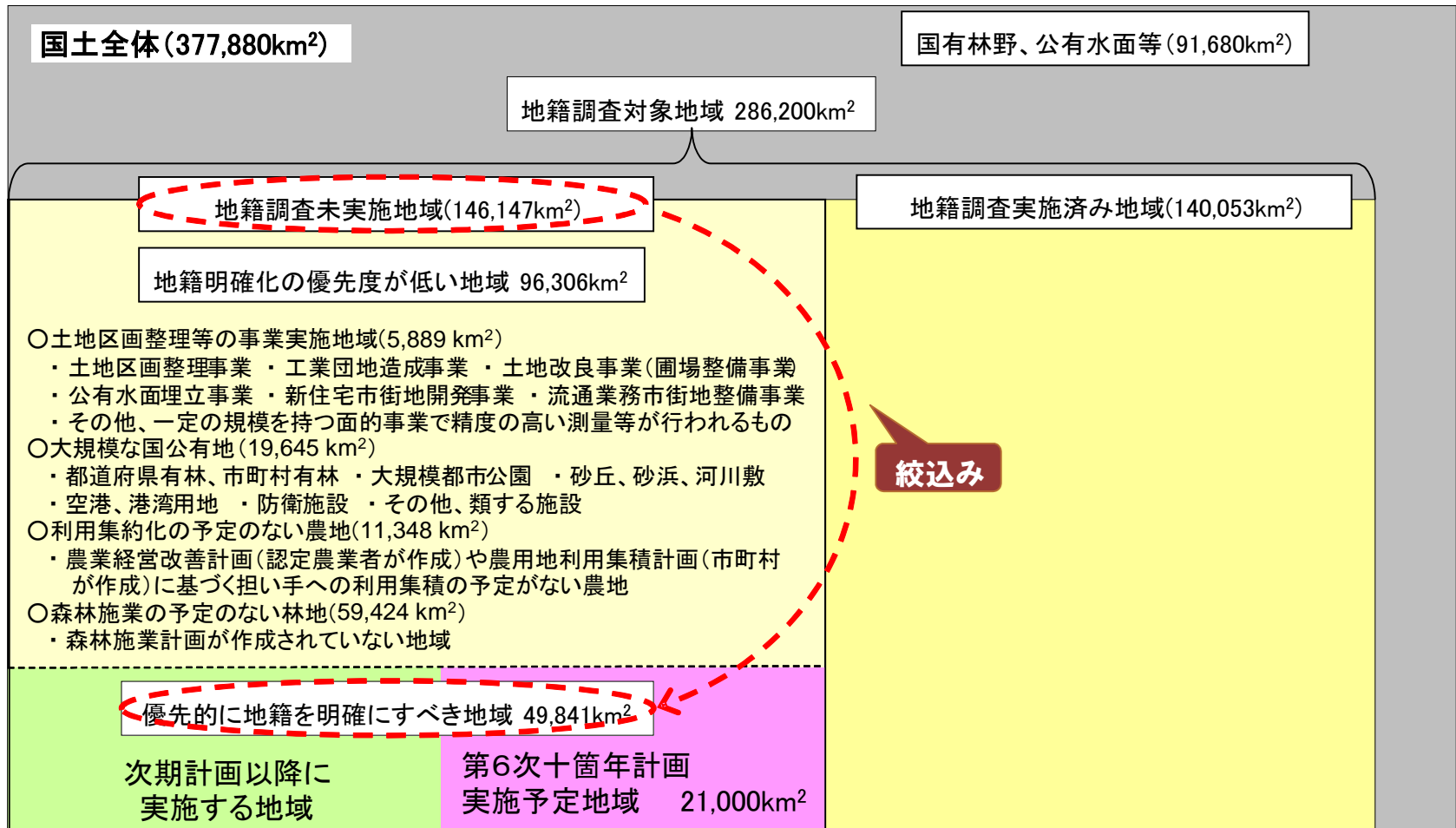


主要な基準点のみ現地測量し、上空からの写真や画像上で土地の境界点の座標値を一括算出

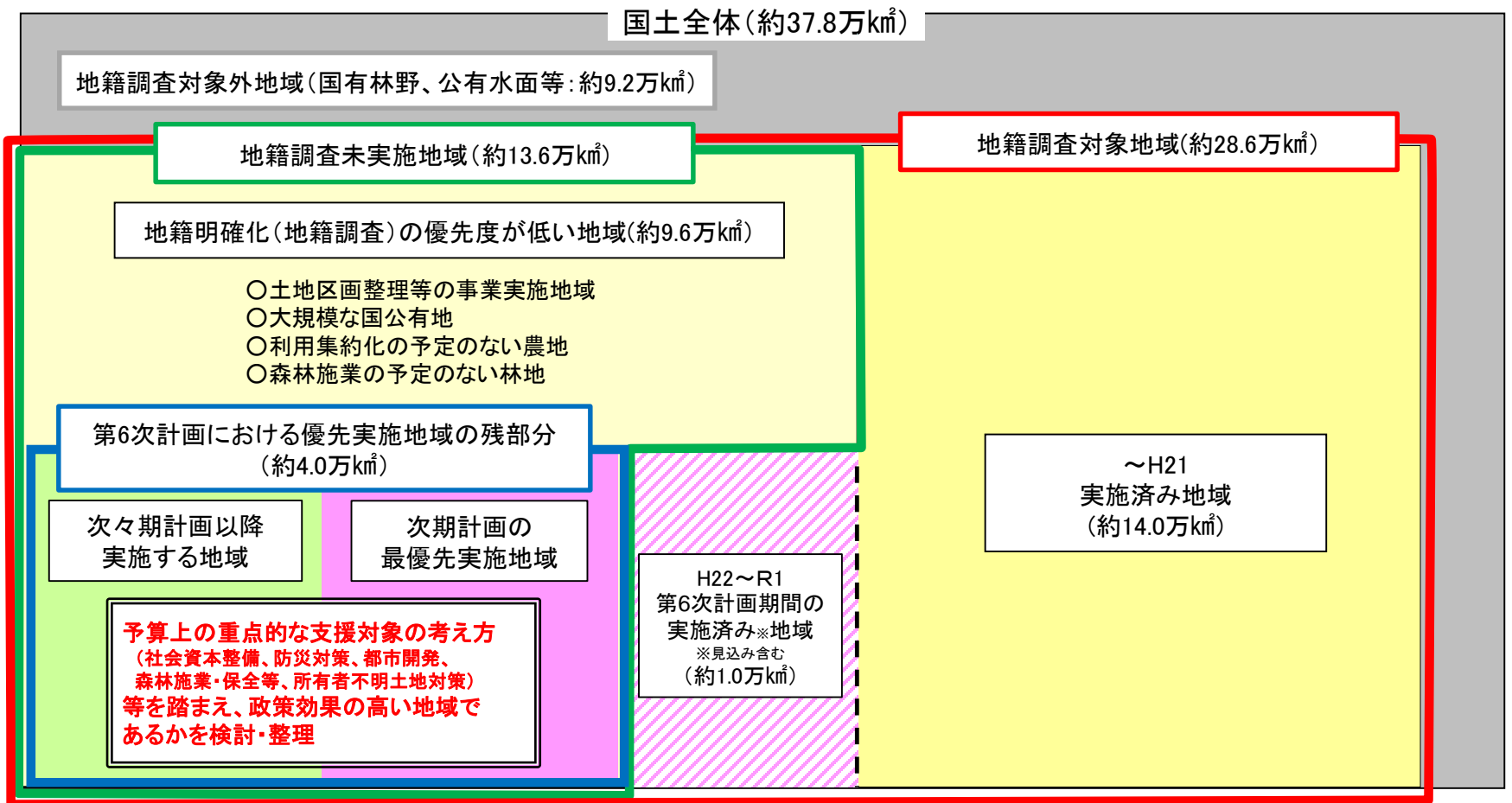


# 第6次十箇年計画の地籍調査の優先実施地域の考え方

○ 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と整理し、当該地域の概ね半分の面積(21,000km<sup>2</sup>)を第6次計画期間中の事業量として設定。



○ 第7次計画の策定に当たっては、第6次計画策定時に設定した優先実施地域のうち未実施の地域について、予算上の重点的な支援対象の考え方や、市区町村の意見等も踏まえた上で、今後10年間で特に優先的に実施する地域(最優先実施地域)を検討・整理すべきではないか。



# 現在、予算上重点的に支援している地籍調査

○ 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

- 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。

R479伊万里松浦道路(国直轄事業)



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

緑線 地籍調査実施区域  
赤線 土砂災害警戒区域

## 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。



- 地籍整備の進捗状況を国民に分かりやすく伝えるとともに、実施主体等がその進捗を適切に管理するため、現行の進捗率の指標に加え、以下の赤欄に例示するような分野ごとの新たな指標の設定について検討してはどうか。
- なお、指標の設定に当たっては、当該指標に係る調査主体等の管理負担も考慮し、ある程度絞り込むことも必要ではないか。また、最終的に十箇年計画及び補足説明資料の内容となるものと、それ以外の形で公表・管理するものの両方があるのではないか。

分野	指標	分子	分母	評価の単位		
				全国	都道府県	市町村
全体	地籍調査進捗率 ※現行	全国の地籍調査実施済み面積	全国の地籍調査対象面積	○	○	○
	地籍調査に関する基本方針等の策定状況を示す指標	地籍調査に関する基本方針等を策定した市区町村数	—	○	○	
	優先実施地域における地籍調査の進捗を示す指標	地籍調査の優先度が高い地域における調査実施済の面積	地籍調査の優先度が高い地域の面積	○	○	○
	直近の取組状況を示す指標	直近の一定期間における進捗率又は実施面積の増	—		○	○
都市部	都市部の地籍調査進捗率 ※現行	都市部における地籍調査実施済み面積	都市部における地籍調査対象面積	○	○	○
	都市部における官民境界情報の整備状況を示す指標	官民境界情報を整備した地域の面積(都市部)	地籍調査対象面積(都市部)	○	○	○
	都市部における一定程度地籍が明確化されている地域の割合を示す指標	都市部における一定程度地籍が明確化されている地域の面積	都市部における地籍調査対象面積	○	○	○
山村部	山村部の地籍調査進捗率 ※現行	山村部における地籍調査実施済み面積	山村部における地籍調査対象面積	○	○	○
	山村部における効率的な新手法の活用状況を示す指標	リモートセンシング手法等の効率的な新手法を活用して地籍調査を実施した団体数	—	○	○	
災害対策	災害想定区域における地籍調査の実施状況を示す指標	災害想定区域における地籍調査実施済み面積	災害想定区域の面積	○	○	○



# 【参考】所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

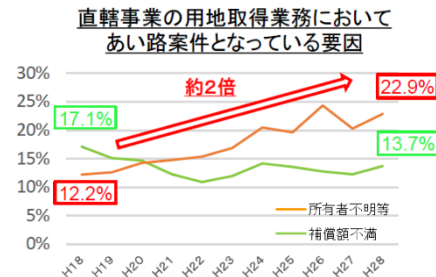
Ⅱ-2.今後講じるべき具体的方策の方向性  
(5)地籍調査の過程で得られた情報の利活用

## 背景・必要性

- 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(※)**が全国的に増加している。
- (※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **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大きな支障となっている。**

## 平成28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ない土地の割合(所：約 **20%** 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な土地(最狭義の所：**0.41%** 所有者不明土地)



## 経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

## 法律の概要

### 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【令和元年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

#### ① 公共事業における収用手続きの合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

#### ② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



### 2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

#### ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

#### ② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

### 3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

#### 財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続きに要する期間(収用手続きへの移行から取得まで)： 約1/3短縮(約31→21ヵ月)

○ 地域福利増進事業における利用権の設定数： 施行後10年間で累計100件



# 所有者不明土地対策のための地籍調査票等の活用①

Ⅱ-2.今後講じるべき具体的方策の方向性  
(5)地籍調査の過程で得られた情報の利活用

## ①地籍調査票の様式改正に関する通知の発出

地籍調査票（現地調査用）

調査図番号				現地調査		立会人（代理人）署名	
立会人	平成 年 月 日			住所		氏名	
地籍調査前の土地の表示				地籍調査後の土地の表示			
所在・地番				仮地番			
地目・地積		地目		地積	m <sup>2</sup>	地目	
所有者	住所						
	氏名又は名称						
登記関係表示事項		所有権	その他の登記				
		既・未					
異動事項（同意・承認事項）				異動事項			
<input type="checkbox"/> 分割から分割を合併に合併 <input type="checkbox"/> 合併の一部を合併 <input type="checkbox"/> 合併の一部を合併 <input type="checkbox"/> 合併の一部を合併 <input type="checkbox"/> 合併の一部を合併 <input type="checkbox"/> 年 月 日不詳（一部）滅失 <input type="checkbox"/> 不存在		上記のとおり分割・合併・一部合併・地番変更（訂正）・滅失・不存在について同意（承認）をする。 平成 年 月 日 土地所有者署名 （代理人）		<input type="checkbox"/> 年 月 日不詳（一部）地目変更 <input type="checkbox"/> 年 月 日 と所在変更 <input type="checkbox"/> 年 月 日 と住所変更（訂正） <input type="checkbox"/> 年 月 日 と氏名変更（訂正） <input type="checkbox"/> 年 月 日不詳新たに表題登記をする土地 <input type="checkbox"/> を と訂正 <input type="checkbox"/> 番との筆界未定 <input type="checkbox"/> 現地確認不能 <input type="checkbox"/>			
〔摘要〕							
（注）本欄には、①新たに表題登記をすべき土地として調査した場合の所有者の認定根拠、②所有権登記名義人又は表題部所有者でない者が立会人となる場合のその認定根拠、③土地所有者等の立会いが得られない場合等における現地調査の経緯、④外注作業又は委託作業の場合の実施主体の指示・関与及びその経緯、⑤その他特に必要と思われる事項を付記すること。							

- 地籍調査において作成する地籍調査票には、土地の所有者等である立会人の氏名等が記載されることから、所有者探索への活用が期待される。
- 平成30年3月29日には、所有者探索のために、より活用しやすくなるよう、所要の様式の改正を実施。

① 従前、立会人には氏名の署名のみ求めていたものを、**立会人の住所**についても記入を求めるものとした。

② 摘要欄に注書きを設け、「**所有権登記名義人又は表題部所有者でない者が立会人となる場合のその認定根拠**」等を記載することを明らかにした。  
 （例）所有権の登記名義人が死亡していたため、住民票及び戸籍の調査を行い、判明した相続人を立会人とした。



- 未着手・休止市町村の解消に向けては、現在の第6次計画を含めこれまではどちらかといえば、市町村や住民に対して地籍調査の重要性を周知・啓発することに重点が置かれていたと考えられる。

東日本大震災等を契機として、市町村が地籍調査の重要性を再認識した結果、着手市町村は年々増加。  
一方で、依然として未着手・休止の市町村があり、「解消」という目標は達成できていない。

## なぜ進まないのか

- 地籍調査に着手しない主な要因として、長らく挙げられてきた「市町村の予算・体制が十分でない」という課題について、その背景にある事情を踏まえ、課題解決のため以下の3つのアプローチをとることが有効ではないか。

1. 現に多くの市町村が実施中であることに鑑みれば、必ずしも**予算・体制がボトルネックではないのではないか。**

**「できる」ことを  
知ってもらう**

2. 予算・体制が準備できるとしても、**どのように手を付けて  
良いか分からないので着手されないのではないか。**

**「やり方」を  
知ってもらう**

3. 予算・体制が準備でき、調査の進め方も分かるが、**「難しいからできない」と  
思われているのではないか。**

**ハードルを  
下げる**

※ 各市町村における要因については、引き続き確認・分析し、対応を検討していくことが必要。

## 課題解決に向けた3つのアプローチ(案)

### 1. 「できる」ことを知ってもらう

#### □ 予算・体制の規模感の発信

限られた予算・人員体制の中でも地籍調査が実施可能であることを知ってもらうため、着手市町村の実例を基に、必要な予算・体制の具体の規模感について発信していくことが有効ではないか。

#### □ 市町村の取組状況の見える化

地籍調査Webサイトにおいて、各市町村の取組状況(従来の進捗率や新たな指標)を、一覧性のある形で公表することにより、同規模の市町村との比較を通じて「できる」ことを実感しやすくなるのではないか。

### 2. 「やり方」を知ってもらう

#### □ 地籍アドバイザーの新たな選任・重点派遣

未着手・休止の解消や新規着手市町村の相談に対応できる人材を、例えばブロックごとに選任し、都道府県・市町村に重点派遣する「未着手・休止解消型」のメニューの新設等により、未着手・休止対策により効果のある制度運用を図ることができないか。

#### □ 民間への包括委託制度(10条2項制度)の更なる活用

制度を活用して調査に着手した好事例や留意点等をまとめた事例集を作成するとともに、上記の地籍アドバイザーによる助言により、制度の更なる活用を促していくことができないか。

#### □ 初級者マニュアルの整備

調査の進め方の手順や各種制度の活用の仕方等をマニュアル・手引き書として整備できないか。

### 3. ハードルを下げる

#### □ 効率的調査手法の導入

現地調査等の手続の見直しや、都市部における官民境界の先行的な調査などの新たな手法の導入等により、地籍調査に取り掛かり、これを進めるハードルを下げることが可能ではないか。

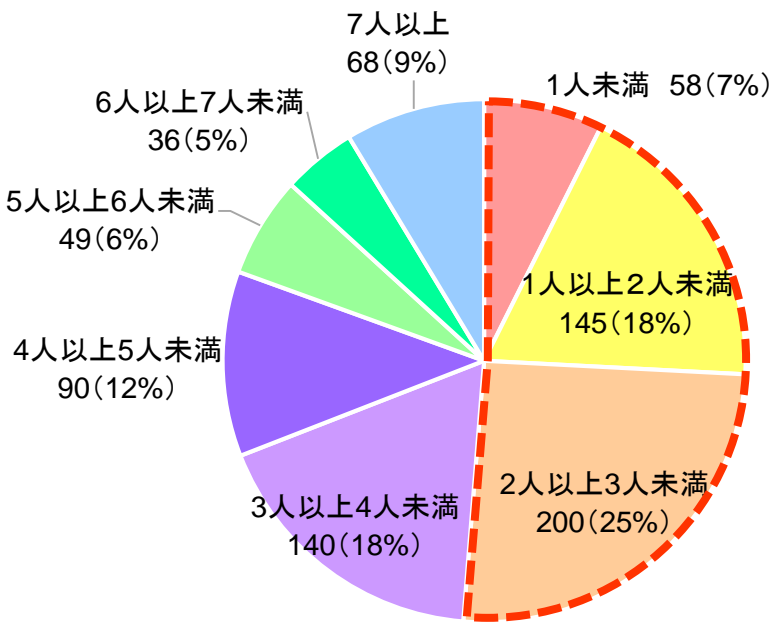
#### □ 効率的調査手法の普及促進

上記の新たな手法の普及促進のため、国による基本調査の推進や、地籍アドバイザーによる普及等に取り組むことが重要ではないか。

## 市町村の地籍調査担当職員数(平成29年度)

■ 地籍調査を実施中の市町村(786市町村)

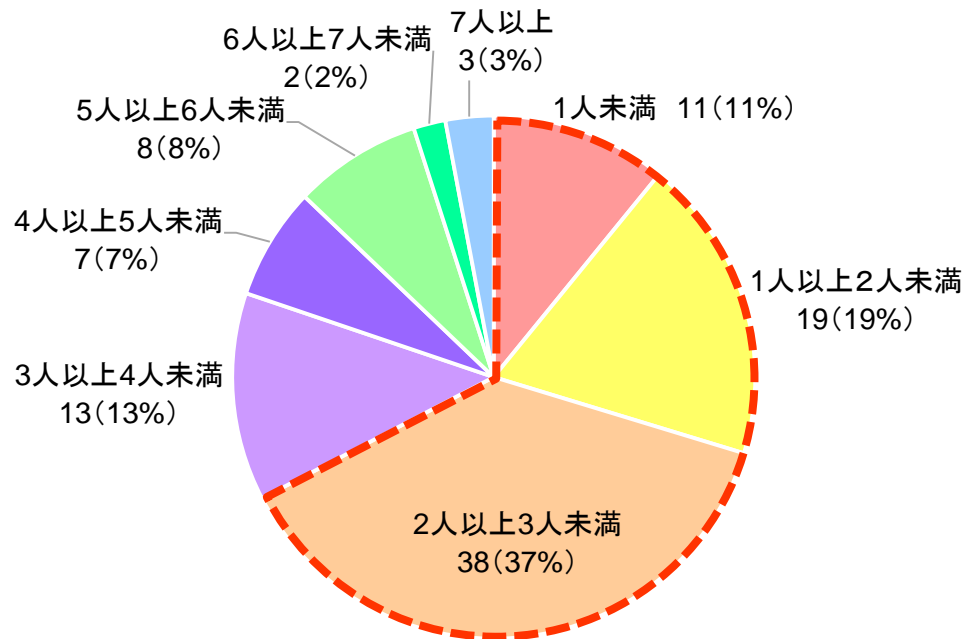
平均 3.2人



1/4程度の市町村は2人未満、  
1/2程度の市町村は3人未満で実施

■ うち、10条2項委託により実施中の市町村(101市町村)

平均 2.4人

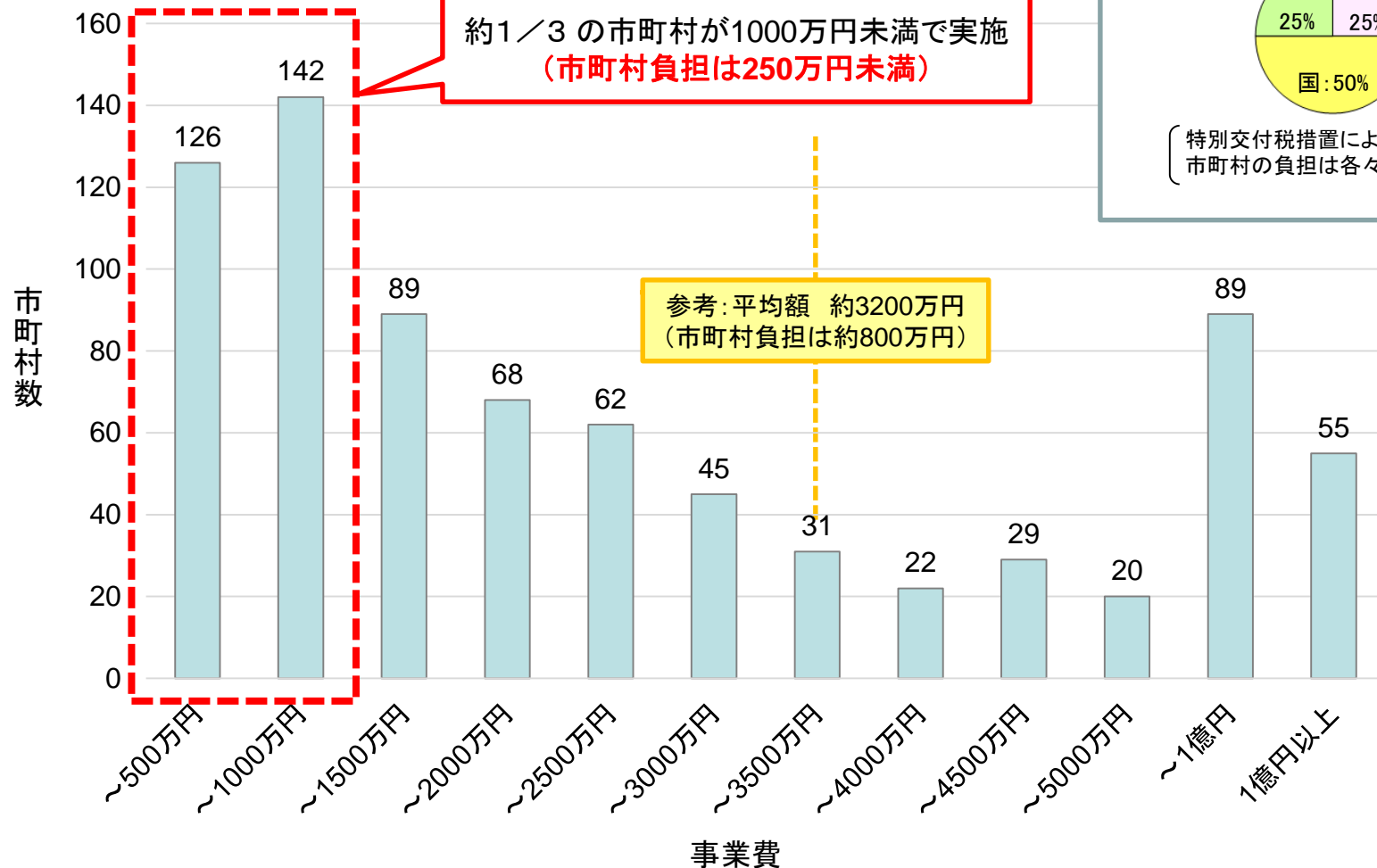


1/3程度の市町村は2人未満、  
2/3程度の市町村は3人未満で実施

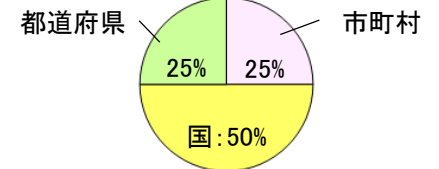
※臨時又は非常勤の職員を除く  
 ※兼任職員は、掛け持ち業務との比率で専任率を計算し加算  
 ※地籍調査実施中の市町村には、国による基本調査を実施中の市町村は含まない  
 ※10条2項委託により実施中の市町村は、他地区で直営または外注をしている市町村を除く



地籍調査の事業費規模別の市町村数(平成30年度)



【参考: 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%〕

※市町村が実施主体となっている調査地域の平成30年度市町村別事業費を集計(平成29年度補正予算分を含む)。

## 調査に着手した例① ~民間への包括委託制度を活用~ よこぜまち (埼玉県横瀬町)

- 埼玉県横瀬町では、平成28年1月に秩父地域で開催された地籍調査に関する講演会を契機に、町として地籍調査を推進する方向性を検討。
- 平成28~30年度にかけて、地籍調査を実施する人員体制や予算、事業計画等に係る調整・準備を行い、令和元年度から、民間への包括委託制度(10条2項制度)を活用して調査に着手。



**H28.1**  
地籍調査に関する講演会における  
県担当や地籍アドバイザーによる講演

**H28~30年度**  
役場内調整  
・担当部局の決定、職員の配置  
・着手地区、実施手法の検討  
→民間への包括委託制度の活用へ  
・事業の予算要求

**R元年度**  
地籍調査事業に着手

**【事業の概要】**  
着手年度：令和元年度  
着手地区数：1地区  
初年度面積：約0.3km<sup>2</sup>  
初年度事業費：525万円  
{ うち国負担 263万円  
 県負担 131万円 }  
⇒町の負担は131万円  
実施工程：調査図素図作成  
町の人員体制：  
**地籍担当職員(兼務)3名**  
**臨時職員1名**

## 調査に着手した例② ~県や近隣市町と連携~ かも (静岡県賀茂地域)

- 静岡県の賀茂地域の6市町(下田市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、西伊豆町)は、県の支援・指導の下、地籍調査を共同に実施する体制を整備。
- これにより、人員確保の負担と知識・経験不足の課題に対応することで、地籍調査に未着手・休止中であった5市町※1が、平成29年度から調査に着手。



**【事業の概要】※2**  
着手年度：平成29年度  
着手地区数：1地区  
初年度面積：0.05km<sup>2</sup>  
初年度事業費：625万円  
{ うち国負担 313万円  
 県負担 156万円 }  
⇒各市町の負担は156万円  
実施工程：調査図素図作成、  
現地立会、測量  
各市町の人員体制：  
**地籍担当職員(兼務)1名**  
**臨時職員1名**

共同実施  
「現地調査」「閲覧」作業  
西伊豆町 下田市  
松崎町 東伊豆町  
南伊豆町 河津町

県(賀茂農林事務所) 支援指導

・調査を1市5町共同で実施し、人員負担軽減  
・県職員の支援・指導により知識や技術を習得

※1 松崎町は平成26年度に着手済み。  
※2 事業概要は、平成29年度から着手した市町のうち、実施工程が共通する4市町の平均。

このような実例をもとに、必要な予算・体制の具体的な規模感について発信していくことが有効ではないか

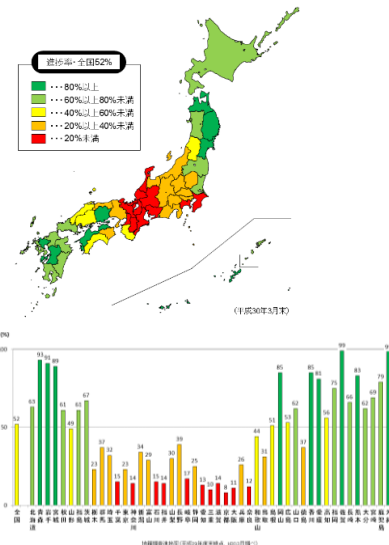
○ 現在、地籍調査Webサイトにおいて、全国・都道府県ごとの状況に関するデータや、市町村の地籍調査の状況を示すマップを公開中。

## 地籍調査Webサイト

<http://www.chiseki.go.jp>



■ 都道府県単位の進捗については、一覧の形で公表



■ 市町村単位の進捗については、市町村を選択することにより閲覧可能

## 2. 一覧から都道府県・市町村を選択

都道府県選択 [三重県] 市町村選択 [名張市] 表示する

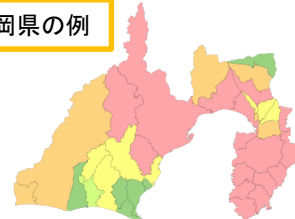


三重県名張市の例

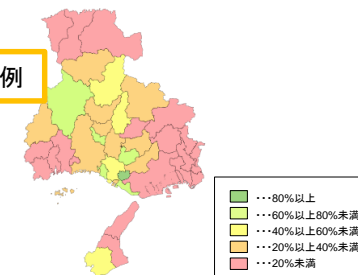
新たに、各市町村の取組状況(従来の進捗率や新たな指標)を一覧性のある形で公表することにより、同規模の市町村との比較を通じて「できる」ことを実感しやすくなるのではないかと

## ■ 公表イメージ(進捗率の場合)

静岡県の例



兵庫県の例



## 地籍アドバイザーとは

- 地籍調査に関する豊富な経験・知識を有するとともに、地籍調査の推進に強い意欲と深い理解がある者であって、都道府県からの推薦等を受けて国により地籍アドバイザー名簿に登録された者（現在、登録者数58名）
- 主に、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されている。
- アドバイザーの分野登録は、以下の13に区分されている。（複数登録可）
  - ①国土調査法 ②不動産登記法 ③地籍調査計画業務 ④地籍調査設計業務 ⑤一筆地調査
  - ⑥地籍測量・地積測定 ⑦地籍図・地籍簿の作成・閲覧 ⑧工程管理及び検査 ⑨認証請求 ⑩19条5項指定
  - ⑪数値情報化 ⑫成果の維持管理 ⑬利活用

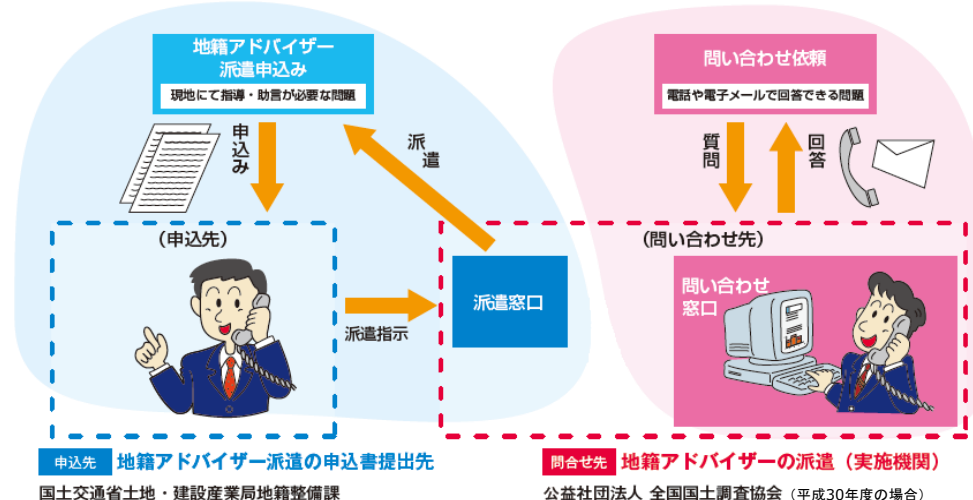
## 地籍アドバイザー派遣の概要

### 【地籍調査実施上の課題】

- 来年度から地籍調査に着手したいが何から始めて良いか分からず不安である。
- 地籍調査実施中に発生した問題点や疑問点の解決方法が分からない。
- 地籍調査（一筆地調査、地籍測量）に関する研修会を実施したいが適切な講師が見当たらない。

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・補助などの支援を実施

（平成30年度派遣実績：74人日）



未着手・休止の解消や新規着手市町村の相談に対応できる人材を、例えばブロックごとに選任し、都道府県・市町村に重点派遣する「未着手・休止解消型」のメニューの新設等により、未着手・休止対策により効果のある運用が図れないか

○地籍調査の実施主体の負担を軽減し、調査の促進を図るため、地籍調査に精通した民間事業者等への包括的な委託を可能とする制度を平成22年の国土調査法改正により導入。

## 2項委託(包括委託)制度とは

- 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(ただし、罰則を伴う立会い請求等の公権力の行使を伴うものを除く)にわたって委託することを可能とする制度。
- 地籍調査の実施主体である市町村等における担当職員の十分な確保が難しくなっており、調査実施の負担軽減が課題であったことから、平成22年の国土調査法改正により導入。

〔国土調査法第10条第2項〕(平成22年新設):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。

### 【委託可能な作業内容の範囲】

※黄色部分が民間委託範囲

実施形態		計画・準備	測量	一筆地調査	閲覧・修正
【直営】 市町村等の職員が 測量以外の作業を実施	作業の実施		受託者		
	工程管理、検査				
【外注】 測量と一筆地調査を 外部業者に委託 (都市部:H12~ 全国:H18~)	作業の実施		受託者	受託者	
	工程管理、検査				
【2項委託】 工程管理等も含めて 民間法人等に委託 (全国:H22~)	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 (監督、最終検査は市町村等が実施)	受託者	

### 【2項委託の活用実績】

年度	市区町村数	〔参考〕 都道府県数
H24	17	8
H25	45	15
H26	65	19
H27	92	23
H28	106	25
H29	113	26

包括委託制度を活用して調査に着手した好事例や留意点等をまとめた事例集の作成・周知、  
地籍アドバイザーによる助言等により、包括委託制度の更なる活用を促していくことができないか



## 基本調査とは

○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、国が、地籍調査に必要な基礎的情報を整備・保全する基本調査を第6次国土調査事業十箇年計画より実施。

▷ 予算・体制等が不十分な市町村等を支援するもので、未着手・休止市町村対策にも資すると考えられる

### 基本調査が地籍調査着手のきっかけとなった事例

地籍調査に未着手だった神奈川県三浦市においては、国が実施した都市部官民境界基本調査で得られた成果や調査ノウハウを活用して、これまで経験がなかった地籍調査にスムーズに着手している。

H28年度

三浦市南下浦地区において、国の基本調査で現況測量や復元測量等を実施(調査面積:0.15km<sup>2</sup>)

H29年度～

地籍調査で一筆地調査等を実施

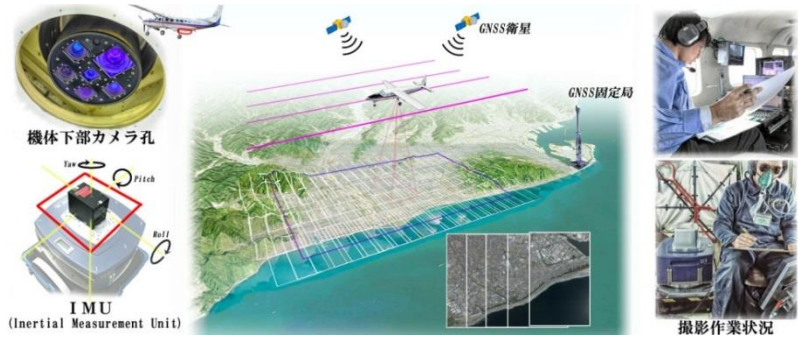
## 次期十箇年計画に向けて

- 地籍調査の進捗に鑑みれば、引き続き調査の促進を図る必要があり、効率的な調査手法導入による地籍調査の迅速化・円滑化が不可欠。
- 国が先駆的に効率的な調査手法による基本調査を実施し、実績を市町村に示すことで、市町村における効率的な調査手法の導入が進み地籍調査が進捗するものと考えられる。

次期十箇年計画では、リモートセンシングデータや民間測量成果、公物管理者が保有する情報等を活用した効率的な地籍調査手法の導入促進を図る基本調査の実施を検討

# 今後導入を検討すべき測量技術

## 航空写真によるリモートセンシング技術 (有人航空機、ドローン)



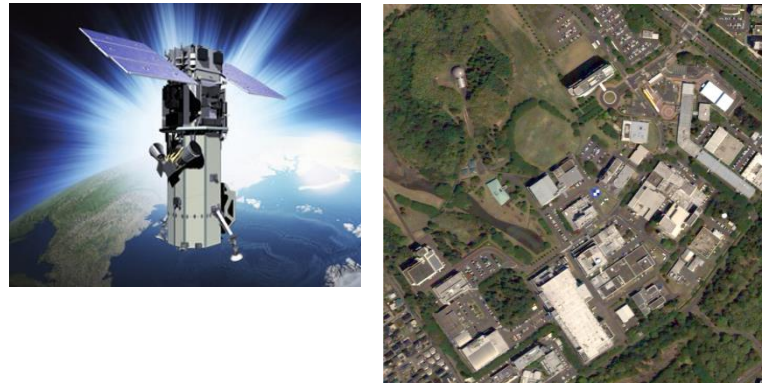
有人航空機やドローン等に搭載したカメラで空中写真を撮影し、写真上のズレを補正した画像から地物の位置等を計測する技術

## 航空レーザ測量技術 (有人航空機、ドローン)



有人航空機やドローン等に搭載したレーザスキャナにより地上までの距離を計測し、地上の標高や地形の形状を調べる測量方法

## 衛星画像によるリモートセンシング技術



光学衛星で撮影した衛星画像について、画像上のズレを補正した上で、地物の位置等を計測する技術

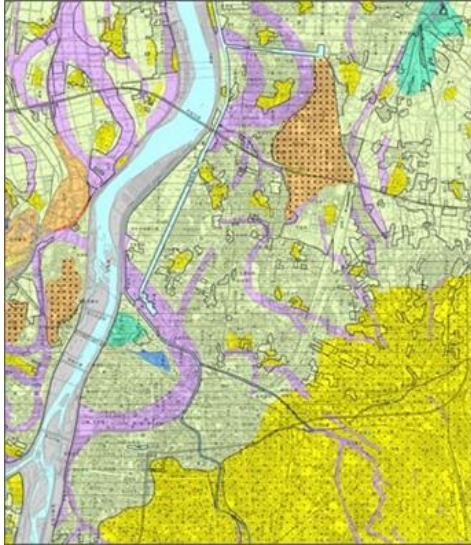
## MMS(移動計測車両による計測技術)



車両等の移動体にGNSSアンテナ、レーザスキャナ、カメラ等の機器を搭載し、走行しながら3次元空間データを効率的に計測できるシステム

- 土地の安全性に配慮した適切な土地利用を図るため、土地本来の自然地形や改変履歴等の情報を整備・提供。
- 第6次国土調査事業十箇年計画から実施。

## 人工地形・自然地形分類図



### 地形の人工改変

改変前の自然本来の地形と改変後の地形を分類

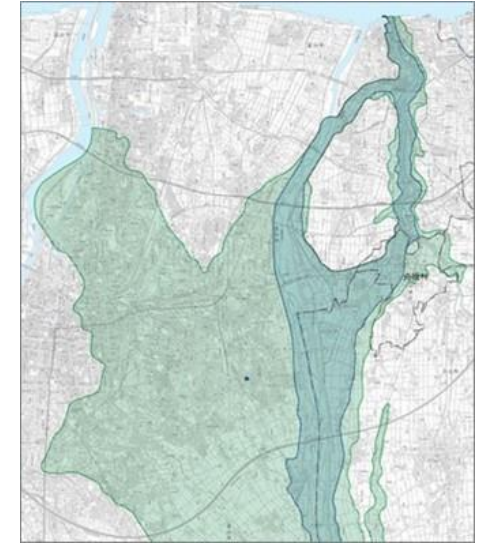
## 土地利用分類図



### 土地利用の変遷

明治期(約100年前)と昭和期(50年前)の土地利用を分類

## 災害履歴図



### 過去の災害の空間分布

過去に発生した浸水、土砂崩れ、液状化などの被災範囲、地点の分布

## 土地履歴調査の主な効果

- 土地に関する基礎的な情報として、土地利用計画、都市計画等の策定、防災対策等に活用。
- 地震の揺れやすさ、液状化の起こりやすさなどの算定の基礎情報として活用。
- 土地取引の際の土地のリスク情報として活用され、土地取引の適正化に寄与。

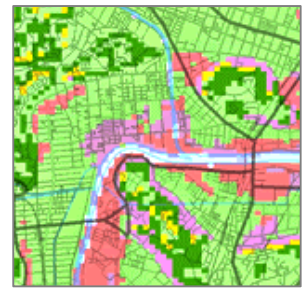


## 地形分類図



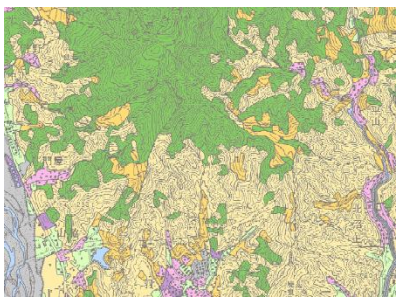
人工改変地、低地、自然堤防などの地形分類から地盤の硬軟(地震動の地盤増幅率)を推計

国、地方公共団体等が作成する「地震揺れやすさマップ」、ハザードマップ等で活用  
(活用例)  
地震ハザードマップ  
(三郷市)



揺れやすさマップの例

## 土地利用分類図

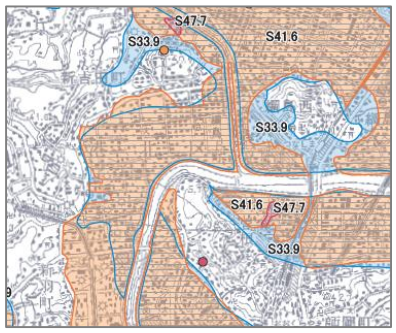


明治期、昭和期の土地利用分類から土地利用やまちの変遷に関する情報

地方公共団体において、都市計画、土地利用計画等の策定の際の土地に関する基礎情報として活用  
(活用例)  
都市計画マスタープラン  
(横浜市)



## 【災害履歴図】



過去発生した洪水、高潮、津波などの浸水範囲、地震時の液状化発生地点等の情報

- 不動産事業者が土地取引の際の災害リスク情報として活用(重要事項説明等)
- 民間事業者の運営する地盤情報の提供サイト等における災害リスク情報として活用
- ハザードマップ等の基礎情報として活用  
(活用例)  
地域の防災対策(四日市市家庭防災手帳)

情報利用者が土地の安全性・災害リスク等を把握

# 土地履歴調査の実施状況

## 第6次計画の考え方

- 三大都市圏など、土地取引が頻繁に行われ、かつ、災害が発生した場合に、被害が甚大となる可能性が高い人口集中地域(DID地区)を中心に調査を実施。

## 実施状況

- 三大都市圏及び一部の地方都市のDID地区を中心に調査を実施
- 平成26年度の間見直しを踏まえて、南海トラフ地震の被災想定地域について一部の地方都市で実施(静岡、沼津、高知など)。

項目	計画目標 (調査面積)	平成30年度末までの実施状況	
		調査実施面積	実施量／ 計画事業量
土地分類基本調査 (土地履歴調査)	18,000km <sup>2</sup>	17,237km <sup>2</sup>	96%



# 第6次計画の課題と対応方針

## 第6次計画の課題

- ① 土地利用計画、都市計画等の策定、ハザードマップ作成に有効な情報であるものの、利用できる地域に限られる。

### 【第6次計画の実施範囲】

- 全国のDID地区進捗率 約55%
- 県庁所在地及び中核市の進捗率 約57%

- ② 土地履歴調査で得られた成果の利用が一部の専門家に限られるため、広く国民に利用される工夫をする必要がある。



## ＜課題への対応方針＞

- ① 土地履歴調査を継続して実施することとし、全国の網羅性を高めるため、地方圏を中心に調査範囲を拡大。
- ② 調査成果から広く国民が土地の安全性、災害リスク等を判断し、活用できるように解説情報等を充実させる。

# 土地履歴調査実施の考え方

## 背景(とりまく状況)

- 極端な降雨の集中豪雨の多発などの自然災害の激甚化や南海トラフ巨大地震の想定。
- 国民の土地の災害リスクに対する意識・関心の高まり。
- 国土利用、土地利用、都市計画など様々な政策課題において災害リスクへの配慮が必要とされ、災害リスク情報の整備・公開が求められるが、土地履歴調査のカバー範囲に限られる。

## 次期計画の土地履歴調査実施の考え方

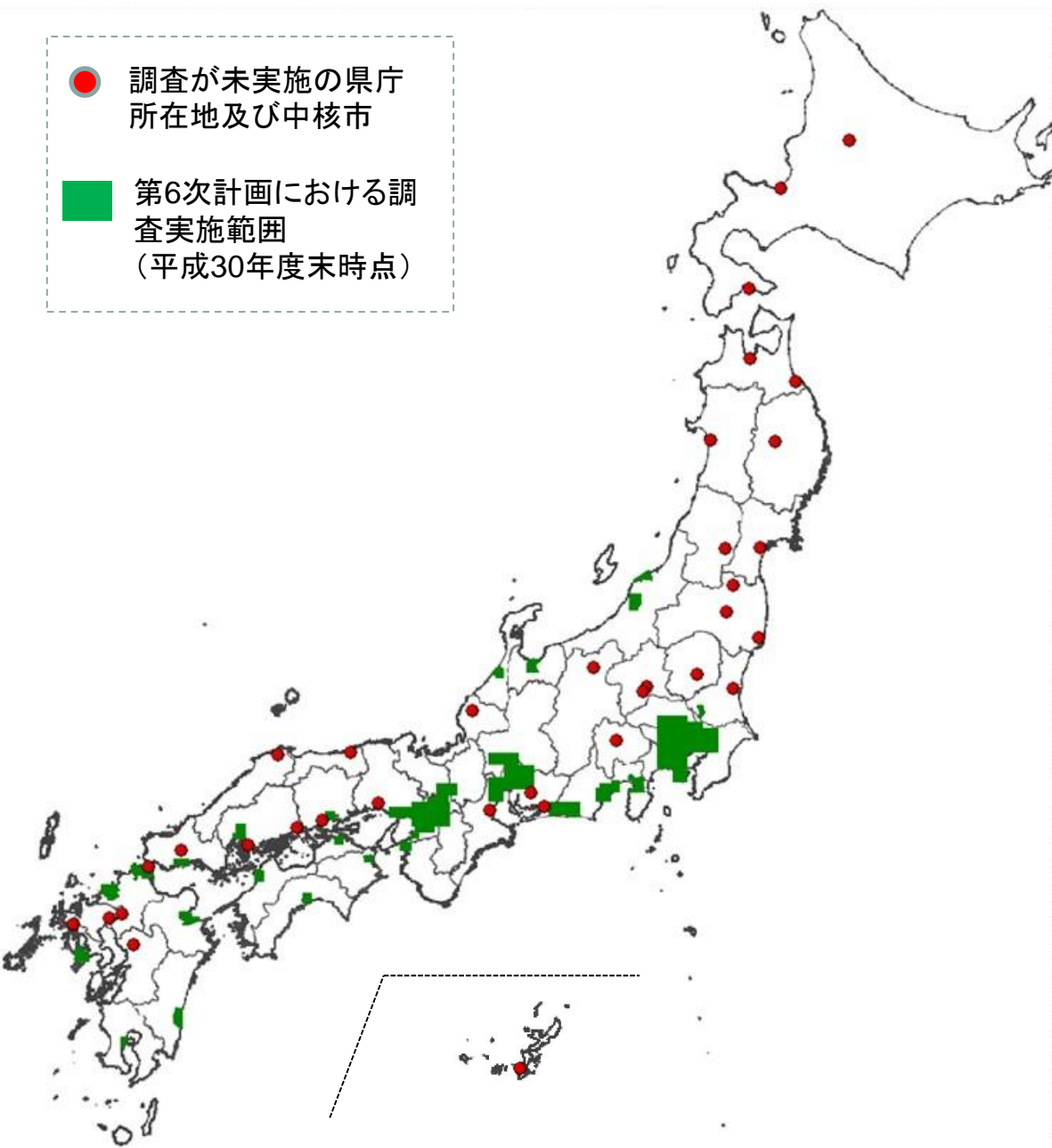
- 土地履歴調査を継続して実施することとし、情報のカバー範囲を広げるため、地方圏を中心に調査範囲を拡大。
- 第6次計画の考え方に基づき、県庁所在地や中核市など人口規模の大きな都市のDID地区を中心に実施。
- 災害リスクの高い都市部の地域から優先的に実施。

## <優先的に調査を実施する地域の考え方>

- ①一定の人口規模を持ち、近年の市街地の拡大率、人口集中度の高い地域又は都市の縮退、中山間地域に位置するなど、特徴的な都市の形態を持つ地域。
- ②自然災害に対して脆弱な条件を持つ地域。  
(洪水、土砂災害、地震災害のうち、複数の災害リスクにつながる土地条件を持つ地域)
- ③近年大規模な自然災害が発生した地域又は近く大規模災害の発生が懸念される地域。

● 調査が未実施の県庁所在地及び中核市

■ 第6次計画における調査実施範囲  
(平成30年度末時点)



## 地域選定に関わる主な項目

主な項目	内容
土砂災害	居住地域※1が土砂災害警戒区域※2に含まれる割合
洪水	居住地域が浸水想定区域※3に含まれる割合
沿岸災害	居住地域が海岸低地、埋立地などの沿岸災害の起きやすい地形分類※4に含まれる割合
地盤災害	居住地域が旧河道、湿地などの地盤災害の起きやすい地形分類に含まれる割合
地震動	居住地域が強震動に見舞われる範囲に含まれる割合(例: 今後30年 6%の確率で震度5強以上の揺れ)
火山	火山災害の発生の懸念の有無
既往災害	過去20年間に大規模な災害が発生または過去の災害履歴から近く大規模な災害の発生の懸念される地域
人口集中度	市域の人口がDID地区に含まれる割合
市街地の拡大率	1960年から2015年におけるDID地区の面積拡大の割合

※1 国土数値情報 土地利用細分メッシュ(建物用地)  
 ※2 国土数値情報 土砂災害警戒区域  
 ※3 国土数値情報 浸水想定区域  
 ※4 微地形分類(全国地震動予測地図)(防災科学技術研究所)

# 調査成果の利活用促進、普及啓発

## 調査成果の提供

国土交通省 国土政策局 国土情報課

国土調査(土地分類基本調査・水基本調査等)ホームページ

URL : <http://nrb-www.mlit.go.jp/kokjo/inspect/inspect.html>



調査成果は、HPから誰でも閲覧・ダウンロードして利用することが可能

### 調査図・説明書



調査図等をHP上で閲覧する利用者向けの情報

### 調査図のGISデータ



GISを使った分析等を行うことが可能

### Web地図(地理院地図)



災害情報、空中写真などの他の地理空間情報と重ね合わせた表示・閲覧が可能

- 国土数値情報等の他の地理空間情報と組み合わせたデータ提供によるデータ利用の利便性の向上、高度化を図る。
- 令和4年度の高等学校の「地理総合」の必修化を見据え、地理空間情報の活用、自然災害への理解促進等に資するため、国土交通省ホームページ等からの情報提供の充実を図る。

# 骨太の方針2019、新たな基本方針・工程表における地籍調査の方向性

## 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2019(令和元年6月21日閣議決定)(抜粋)

### 第3章 経済再生と財政健全化の好循環 2. 経済・財政一体改革の推進等

#### (2) 主要分野ごとの改革の取組 ② 社会資本整備

(新しい時代に対応したまちづくり)

(略)

さらに、空き家等の流通・利活用に向け、地方自治体・不動産団体等の先進的取組や活用・除却への支援、情報の充実等を促進するとともに、所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み等について2020年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。あわせて、遺言書保管制度の円滑な運用に向けた取組を進めるほか、登記所備付地図の整備を推進するため、筆界特定制度の新たな活用策等についても検討を進める。

## 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和元年6月14日閣僚会議決定)(抜粋)

所有者不明土地は、相続が生じても登記がされないことなどを原因として発生し、管理の放置による環境悪化を招くほか、公共事業の用地買収、災害の復旧・復興事業の実施や民間の土地取引の際に、所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、国民経済にも著しい損失を生じさせている。

人口減少・超高齢社会が進展し、相続多発時代を迎えようとする中、所有者不明土地等問題の解決は喫緊の課題となっている。

このため、昨年制定された法律及び今国会において成立した法律の円滑な施行を図るとともに、別添工程表のとおり、土地所有に関する基本制度や民事基本法制の見直し等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、来年までに必要な制度改正を実現するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。

(中略)

### 3 地籍調査の円滑化・迅速化

土地の適切な利用の基礎データとなる地籍調査に関し、本年2月の国土審議会のとりまとめを踏まえ、一部の所有者が不明な場合等でも調査を進められるような調査手続の見直し、都市部における公物管理者等と連携した官民境界の先行調査や、山村部におけるリモートセンシングデータを活用した調査といった、それぞれの地域特性に応じた効率的な調査手法の導入など、調査を円滑かつ迅速に進めるための措置等について、今後、法改正に向けた作業を進め、令和2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。

あわせて、地籍を明確化するための情報基盤である登記所備付地図の整備については、地方自治体による筆界特定制度の新たな活用策を導入する等の取組を進めるとともに、必要となる体制を速やかに整備する。



### 所有者不明土地等問題 対策推進の工程表

課題等	2019年	2020年
<p><b>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等（H30.6.13公布等）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共目的の利用を可能とする新制度</li> <li>・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与</li> <li>・長期相続登記等未了土地を解消する新制度</li> <li>・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度</li> </ul> <p><b>表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（R1.5.24公布）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記官等による所有者等の探索</li> <li>・特定不能の土地を対象とする裁判所による管理制度の新設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の準備</li> <li>・省令・ガイドラインの整備等</li> <li>・土地収用法に係る所有者探索の合理化等（マニュアルの作成・周知等）</li> <li>・共有私道ガイドラインの周知等</li> <li>・農地、林地関係の新制度の普及啓発、新制度を活用した集積・集約化の推進</li> <li>・新制度の準備 ・省令等の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の普及・啓発、地方協議会を通じた地方公共団体への支援等</li> <li>・2020年度末までに約14万筆の長期相続登記等未了土地の解消作業に着手</li> <li>・新制度の普及・啓発等</li> <li>・変則型登記の解消作業に着手</li> </ul>
<p><b>土地所有に関する基本制度の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害</li> <li>・地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗が遅れ</li> </ul> <p><b>登記制度・土地所有権の在り方等の検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続が生じて、遺産分割や登記が行われず、所有者不明土地が多く発生</li> <li>・遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化</li> <li>・所有者が一部不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難</li> </ul> <p><b>多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記主義人死亡時に相続登記がされない、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難</li> </ul> <p><b>所有者不明土地の円滑な利活用・管理等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・円滑化のための更なる方策について検討</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>制度改正の具体的方向性</b></p> <p><b>国土審議会とりまとめ（2月）</b></p> <p>国土審議会（法改正に向けた作業）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>土地所有者の責務と、適切な利用・管理のための措置</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者、近隣住民、地方公共団体、国等の責務と役割分担を明確化</li> <li>・土地の適切な利用・管理の促進策等を検討し、土地政策を再構築</li> </ul> </li> <li>○ <b>地籍調査の円滑化・迅速化のための措置</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、公告による調査の導入等</li> <li>・地域の特性に応じた新たな調査手法を導入し、調査を効率化</li> </ul> </li> </ul> <p><b>研究会とりまとめ（2月）</b></p> <p>法制審議会（法改正に向けた作業）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>所有者不明土地の発生を予防するための仕組みを検討</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続登記の申請を義務付けて不動産登記情報を最新化。申請者の負担軽減の効果的な方策</li> <li>・土地所有権の放棄の要件、認定・費用負担のあり方や、遺産分割の期間制限を設けるなど</li> </ul> </li> <li>○ <b>所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組みを検討</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・金銭供託等を利用して共有関係を円滑に解消するなど</li> <li>・不在者財産管理制度等を見直し、不在者等の財産の一部の管理を可能にするなど、所有者不明土地の管理を合理化</li> <li>・相続関係規定を見直し、ライフライン設置等のために所有者不明の隣地でも同意不要で円滑に使用</li> </ul> </li> <li>○ <b>登記簿と戸籍等を連携するための方策</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するため、「戸籍法の一部を改正する法律」に基づき、システムの設計・開発等を行う</li> <li>・戸籍副本管理システムの活用等により、登記簿と戸籍等を電子的に連携させ、登記情報を最新のものに改めるための方策を検討</li> </ul> </li> </ul> <p>自治体の協力による登記手続の促進、関係機関から自治体への照会による所有者情報の把握等 各種台帳情報連携を容易にするためのデータ形式の見直し、システム間調整等の検討</p> <p>特別措置法の施行状況も踏まえ、地域福利増進事業の拡充や共有地の管理の在り方等、所有者不明土地の利活用、管理等を円滑化するための更なる方策等について検討</p>	<p style="text-align: center;"><b>期限を区切って改正を実現</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>土地基本法等の見直し</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法全般に「管理」の観点を追加</li> <li>・所有者責務の明確化</li> <li>・利用・管理の促進策など基本的施策を再構築</li> </ul> </li> <li>○ <b>国土調査法等の見直し</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国土調査促進特別措置法の改正（十箇年計画の策定）と併せて実施</li> <li>・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、地籍調査を円滑化・迅速化</li> </ul> </li> <li>○ <b>民事基本法制の見直し</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続登記の義務化</li> <li>・登記と戸籍等の連携による登記情報の最新化</li> <li>・土地所有権の放棄制度等</li> <li>・共有制度の見直し</li> <li>・財産管理制度の見直し</li> <li>・相続関係規定の見直し</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: right;">・システム間連携の具体化、仕様の調整</p>

# 土地政策分科会における今後の検討スケジュール（案）

<第23回国土審議会土地政策分科会(R1.5.22)資料抜粋>

