

# 質問等への回答 及び関連する検討項目

---

令和6年1月

不動産・建設経済局土地政策審議官部門  
政策統括官

# 一 地籍整備関係①

項番	主な質問等	回答及び関連する検討項目
<h2>一 筆地調査等について</h2>		
1	<p>土地取引等が活発に行われてきた都市部においては、地積測量図を含め多くの筆界確認情報が存在しております。にもかかわらず、それらを正確に反映するためのFR工程（復元測量）がまだまだ多くの地域において実施されていないように感じますので、FR工程をオプションのような取り扱いではなく、必須の工程としていただきたいと強く要望いたします。（石野委員・メール提出）</p>	<p>地籍調査の現行の取扱い※では、復元測量は筆界特定の申請又は街区境界調査の場合のみ規定されており、通常的地籍調査の場合は、実施主体が国土交通大臣の承認を受けて実施しております。調査工程の円滑化や調査成果の正確性確保のため、現行の取扱いの見直しについて検討してまいります。</p>
2	<p>補足資料8（第17回資料1）のとおり非DID地区において進捗率は80%を超えていますが、やはりDID地区においては34%と低い数値となっております。この原因の一つに、DID地区においては一筆地調査における筆界確認が非常に困難を極め苦勞しているのではないかと推察されます。したがって、土地の筆界を明らかにする業務の専門家（土地家屋調査士法第1条）として土地家屋調査士を積極的に活用いただきたい。（石野委員・メール提出）</p>	<p>DID地域における地籍調査の加速化に向けて、土地家屋調査士を含めた民間への包括委託制度の更なる活用促進のための方策を講じてまいります。</p>
3	<p>補足資料1-1（第17回資料1）に関連し、現地立会いにおいて、今後は現地立会いを主ではなく、あくまでも希望者のみとし、資料確認を基本とするフロー改定を実施し、作業の迅速化を促進してはどうか。（小野委員・メール提出）</p>	<p>図面等調査については、資料の郵送による境界確認を行った地区は、令和4年度で54.9%となっており（第16回資料1 P14）ですが、導入した地方公共団体からは資料作成に手間がかかるといったご意見もあり、こうした状況を踏まえつつ、地方公共団体のニーズを聴取しながら検討してまいります。</p>
4	<p>補足資料2-1（第17回資料1）において、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地籍調査において、土地の所有者等による立会い、出頭又は報告の徴収は、必要に応じて行うものとされ、法律によって義務づけられているものではない（国土調査法第23条の5・第25条）とある一方、</li> <li>・立会い、出頭又は報告の徴収を拒んだ者は30万円以下の罰金に処することとされ～（国土調査法第37条第2号、同第4号）とあり、矛盾しているのではとの意見があり、見解をご教示いただきたい。（小野委員・メール提出）</li> </ul>	<p>国土調査法上は、国土調査の実施のために必要がある場合には所有者等を立ち合わせることができるとされており、実施主体において立会いが必要であると判断し、所有者等に立会いを求めたにもかかわらず、それを当該所有者等が拒んだ場合には罰則を課するという建て付けとなっており、矛盾が生じるものではないと考えています。</p>

（※）地籍調査作業規程準則（昭和三十二年総理府令第七十一号）

（※）地籍調査作業規程準則運用基準（平成14年590号国土交通省土地・水資源局長通知） 1

# 一 地籍整備関係② 一

項番	主な質問等	回答及び関連する検討項目
5	<p>立会いの協力が得られない所有者等の場合には、筆界未定として処理せざるを得ない場面が多いということですが、所有者等が立会いに協力していただいたときには、筆界案（準則※第30条第2項）を用いて確認を求めれば、現地の筆界の位置を確認することができるという理解でよろしいでしょうか。（金親委員・メール提出）</p>	<p>筆界の調査は、現地での立会い又は筆界案等の図面等での確認のいずれかの方法で行うこととしており、「所有者等が立会いに協力していただいたとき」は、現地立会いにより筆界の位置の確認が得られたこととなるため、筆界案を用いての確認は不要となります。</p>
6	<p>地方公共団体による筆界特定申請の活用は低調であるとされていますが、筆界案が作成され、筆界を特定するための資料（自治体及び法務局等が保管しているものを含む。）が収集されているのであれば、法務局が設定する標準処理期間よりも短い期間で筆界特定していただくことも可能であると考えられますが、処理期間等に問題があるのであれば具体的に教えてください。（金親委員・メール提出）</p>	<p>地方公共団体による筆界特定申請について、ご指摘のとおり、筆界を特定するための資料等が収集されている場合には、事前準備調査の省略等が可能となることから、通常の申請よりも短い期間で筆界特定がされることとなります。</p> <p>なお、地籍調査は単年度予算で実施されているため、地籍調査の工程との調整に課題があります（第16回資料2 P5参照）。</p>
7	<p>立会い等に協力が得られない所有者等のうち、積極的な意思表示はないものの現地調査の通知に反応がない者に筆界案を通知し、再三の現地調査等の通知に反応がない場合、筆界案を確認したものとみなす制度の創設が予定されていますが、筆界案の作成段階で何かしらの問題があるのであれば教えてください。（金親委員・メール提出）</p>	<p>立会い等に協力が得られない所有者等に対する制度案における筆界案の作成手続は、所有者等の所在が不明な場合（準則30条4項）の筆界案の作成手続とほぼ同様のものとする予定であるため、特段問題はないものと考えております。</p>
8	<p>街区境界調査が実施された地域では、その測量成果に基づく地積測量図を作成してもらうことが基本（原則）になることから、埼玉県川口市のHP等を活用した公開の取組みのように、地籍調査の実施主体である自治体のほか、測量成果が送付されている法務局において公開する必要があると考えます。</p> <p>なお、法務局の公開方法としては、公図の属性情報として公開することが考えられます。（金親委員・メール提出）</p>	<p>街区境界調査成果の利活用拡大に向けて、ご指摘の点について関係省庁と調整を進めてまいります。</p>
9	<p>街区境界調査の実施区域の選定に当たり、換地確定資料（図面）が保管されている震災復興地域（特別都市計画法：大正12年）及び戦災復興地域（特別都市計画法：昭和21年）を優先実施地域に含めてはいかがでしょうか。（金親委員・メール提出）</p>	<p>街区境界調査地域の選定に関して、震災復興地域や戦災復興地域の換地確定資料を活用することで効率的な街区境界調査が実施し得る点について、ガイドライン等で周知を図ってまいります。</p>

# 一 地籍整備関係③ 一

項番	主な質問等	回答及び関連する検討項目
10	<p>補足資料3-1（第17回資料1）にある「全ての所有者等」の意味について、隣接し合う土地所有者全員のことか、あるいは、1筆の土地が共有だった場合の全共有者のことを指すのか、明確に記載されるとわかりやすいかと考えます。（吉原委員・メール提出）</p>	<p>「1筆の土地が共有だった場合の全共有者」を指します。ご指摘を踏まえて対応いたします。</p>
<h2>実施体制等について</h2>		
11	<p>千葉の（一社）長生郡市地籍調査協会のように測量業界と土地家屋調査士が協力し10条2項の包括委託可能な法人を設立することが今後ますます必要になると考えますので、この事例を各自治体でも採用していただけるよう積極的に周知する必要があると考えます。（石野委員・メール提出）</p>	<p>地籍調査の実施体制の確保のための方策として、（一社）長生郡市地籍調査協会等の包括委託に関する優良事例の横展開を進めてまいります。</p>
12	<p>民間への包括委託制度の課題は何か。（内海委員）</p>	<p>地域によっては包括委託方式で受託することができる民間事業者に限られることに加え、市町村等の職員に地籍調査のノウハウが蓄積しないこと、委託範囲の増加による委託費の増加などが考えられる。</p>
13	<p>民間が実施主体となって現地の調査に当たっている事例は何件あるのか教えてほしい。（佐橋委員）</p>	<p>令和4年度の地籍調査では、8つの森林組合において、17市町、68地区で調査が実施されています。          なお、調査の実施主体となっている民間事業者は、全て森林組合となっています。</p>
14	<p>前葉委員のご発表を伺い、首長のリーダーシップの重要性を改めて認識しました。と同時に、予算と人員を10倍（H23：1,300万円、1名 ➡ R5：14,000万円、10名）にしても、進捗率は2倍強（2.25% ➡ 5.34%）にしかならない点は重要であると感じます。          地籍調査の遅れの原因としては、予算不足・人員不足・必要性の認知の低さ、といったことが長年言われてきていますが、仮に予算・人員を倍増できても、進捗率は必ずしもそれに比例して伸びるわけではないとすれば、その原因を整理する必要があると考えます。（吉原委員・メール提出）</p>	<p>DID地域は、地価が高く土地所有者等の権利意識が強いことに加え、土地が細分化されており権利関係も複雑であるため、他の地域と比べて調査に係る費用が高くなります（DID地域は林地の約8倍）。そのため、予算・人員が増加したとしても、DID地域等の調査費用が高い地域の調査を実施する場合には、実施面積を伸ばしにくい傾向があり、ご指摘の原因の一つであると考えられます。</p>

# — 地籍整備関係④ —

項番	主な質問等	回答及び関連する検討項目
15	<p>各都道府県及び市町村の地籍調査担当部局の一覧が地籍調査webサイトに掲載してありますが、多くの自治体において農林関係の部署が窓口となっております。そのために地籍調査事業が農林地区においてのみ実施でき、市街地での実施は当該部署ではできない、と聞いたことがあります。</p> <p>その場合、いつまでも市街地の着手ができないこととなりますので、今一度そのあたりも再検討していただきたいと考えます。（石野委員・メール提出）</p>	<p>地籍調査における実施体制の整備に関する検討に当たり、参考とさせていただきます。</p>
<h2>新技術の活用について</h2>		
16	<p>測量に係る新技術について、センサーの高度化・高精度化となれば、機材費が高騰する可能性があり、保有者が限定される課題も考慮に入れた方が良く考える。（小野委員・メール提出）</p>	<p>測量に係る新技術について、適用により効率化・費用効果が見込めるケースとそうでないケース等が考えられることから、マニュアル作成等を進める上で、業界団体の意見も聞きながら検討してまいります。</p>
17	<p>MMS・ドローン等の最新技術の利用に関しては現時点では一筆地調査の成果として使うことは難しい（甲一レベルでは）とありましたが、現時点でも調査図素図として用いるには十分な成果であると考えます。街区基本調査ほど詳細ではありませんが、それらを新規地区において現況調査として単独で実施して成果を公開し、後にその地域を測量する際に利用できるようにすることで、より活用されるのではないかと考える。</p> <p>また、これらのデータは地籍調査のみに利用するにはもったいないくらいのデータなので、当該地の以後の他の測量等に再利用できるようにすることも検討の余地があると考えます。（石野委員・メール提出）</p>	<p>MMSを活用した調査は精度区分甲一地域、リモートセンシングデータを活用した調査は精度区分乙一地域の実装を目指して検討を進めているところです（<b>補足資料1-1、1-2</b>）。</p> <p>また、点群データを用いて、筆界の住民説明や道路情報管理、災害シュミレーション等の様々な調査のための資料としての活用は考えられますので、測量成果の利活用について、幅広い視点で検討してまいります。</p> <p>なお、地籍調査の現行の取扱いでは、登記所地図を複写して調査図素図を作成することとされており（準則第16条）、MMS等の測量成果を活用した調査図素図の作成は、現時点では想定しておりません。</p>



# — 地籍整備関係⑤ —

項番	主な質問等	回答及び関連する検討項目
<p><b>その他</b></p>		
<p>18</p>	<p>これまでも防災・減災のため、土地取引の円滑化といった地籍調査のメリットを紹介されてきましたが、今回の自治体のお話の中で、「道路境界の確認業務の省力化」というお話がありました。土地所有者に対してのメリットも十分ありますが、このように道水路のみならず公共用地の管理業務等のいわゆる役所内部における省力化に非常に寄与できていることを、積極的にアピールすべきと考えます。（石野委員・メール提出）</p>	<p>ご指摘いただいたとおり、「道路境界の確認業務の省力化」等の役所内部の業務省力化の事例についても、地籍調査の効果事例であることから、事例の収集及び地方公共団体への横展開を進めてまいります。</p>
<p>19</p>	<p>補足資料9（第17回資料1）の左下、「優先実施地域の地籍調査の完了には（略）約70年、1兆円程度の国費投入が必要」という点も勘案すると、多くの地域では、今後30年以内に起こると予想される次の大地震までには地図の整備は間に合わない可能性が高く、公図による震災復興のシミュレーションを準備しておくことも、とくに都市部においては必要と考えます。（吉原委員・メール提出）</p>	<p>防災に関係する部局と連携して、第8次十箇年計画に向けた優先実施地域の考え方を検討してまいります。</p>

# リモートセンシングデータを活用した調査の対象地域の拡大(案)

## 現行の調査対象地域

- 土地所有者等の高齢化、森林の管理不足等により山村部での地籍調査の課題に対応するため、令和2年の国土調査法等の改正により、リモートセンシングデータを活用した調査手法を位置付け
- 当該手法による調査の対象地域は、調査の課題となっていた山村部に相当する精度区分（乙二・乙三地域）に限定

## 調査対象地域拡大の検討

- 農用地に相当する精度区分（乙一地域）において、植生の状況等により現地での作業に危険・困難を伴う地域（植生に覆われた農用地周辺や耕作放棄地等）では、土地所有者の現地立会や測量作業等に大きな負担
- 測量技術の進展により、効率的な手法導入推進基本調査においてリモートセンシングデータを活用した調査手法が乙一地域へ導入可能であることを確認



## 調査対象地域の拡大(案)

- リモートセンシングデータを活用した地籍調査のノウハウの蓄積等を踏まえ、対象地域の乙一地域等への拡大について、必要な法令改正を進める

### 地籍調査における現行法令上の精度区分の考え方

地籍調査に求められる精度（誤差の限度）は土地の用途ごとに異なり、大都市市街地（甲一）、中都市市街地（甲二）、中都市未満市街地・村落（甲三）、農用地（乙一）、山林・原野（乙二）、開発見込みのない山林・原野（乙三）の順に高い精度を求めているところ。

<農用地・山村部の精度区分> (※) 国土調査法施行令別表四・運用基準第5条

精度区分	筆界点の位置誤差	
	平均二乗誤差	公差
<b>乙一</b> 農用地及びその周辺の区域	25 cm	75 cm
<b>乙二</b> <u>山林及び原野（次に掲げる区域を除く。）並びにその周辺の区域</u>	50 cm	150 cm
<b>乙三</b> <u>山林及び原野のうち特段の開発が見込まれない区</u>	100 cm	300 cm

<リモセン手法の精度区分>

#### 地籍調査作業規程準則

第37条 1項・2項 (略)

3 航測法による地籍測量は、令別表第四に定める精度区分乙二又は乙三が適用される区域において行うことができる。

(※) 平均二乗誤差は、測定値と真値との差の二乗の相加平均の正の平方根をとることによって求められるもので、測定値のバラツキ具合を数量的に表すもの。公差とは、地籍測量によって求められた地点の位置誤差の許容限度(最大値)を示すもの。施行令の数値は平均二乗誤差、公差の限度を示す。

# [参考]リモセン手法による地籍調査の事例(三重県名張市)

## UAVレーザによる高密度なデータにより集落近郊の里山(乙一)で地籍調査を実施

- ・ 北側を民間開発の住宅団地、南側を地籍調査実施済みの集落地区(甲三)に挟まれた山地で、周辺との整合性確保のために乙一精度での実施が必要
- ・ 集落からの距離が近く、調査範囲や一筆平均面積が狭小なため、**UAVレーザ測量**を採用  
**高密度・高精度にデータを取得し、準則8条承認※によりR2年度から地籍調査を開始**

※(地籍調査作業規定準則第8条)省令に定める方法によりがたい場合には、国土交通大臣の承認を受けて、この省令に定めのない方法により地籍調査を実施可能

### 実施主体

三重県名張市(2項委託)

### 調査地区情報

地区名:大屋戸2

【調査面積】0.18km<sup>2</sup>

#### ①山間部(0.14km<sup>2</sup>)

- ・ 精度区分:乙一
- ・ 縮尺:1/1000
- ・ 傾斜度:20度以上28度未満の傾斜地

#### ②集落部(0.04km<sup>2</sup>)

- ・ 精度区分:甲三
- ・ 縮尺:1/500
- ・ 傾斜度:平坦

**山間地はリモセン活用法、平地は地上法の併用法で実施**

### 位置図



### 取得したデータの仕様

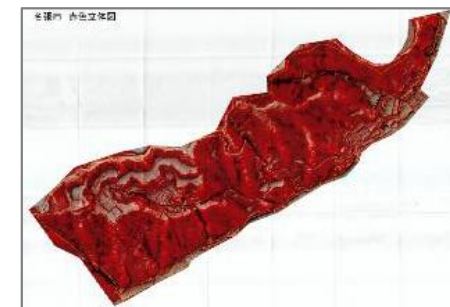
#### UAVレーザ測量

- ・ 地図情報レベル:1/1000
- ・ 点密度:100点/m<sup>2</sup>(←標準:乙二で4点/m<sup>2</sup>)

#### UAV写真測量

- ・ 地上画素寸法※:0.05m(←標準:乙二で0.4m以内)

※ 画像の1画素の1辺に対応する地上の長さ



微地形の赤色立体図(名張市資料)