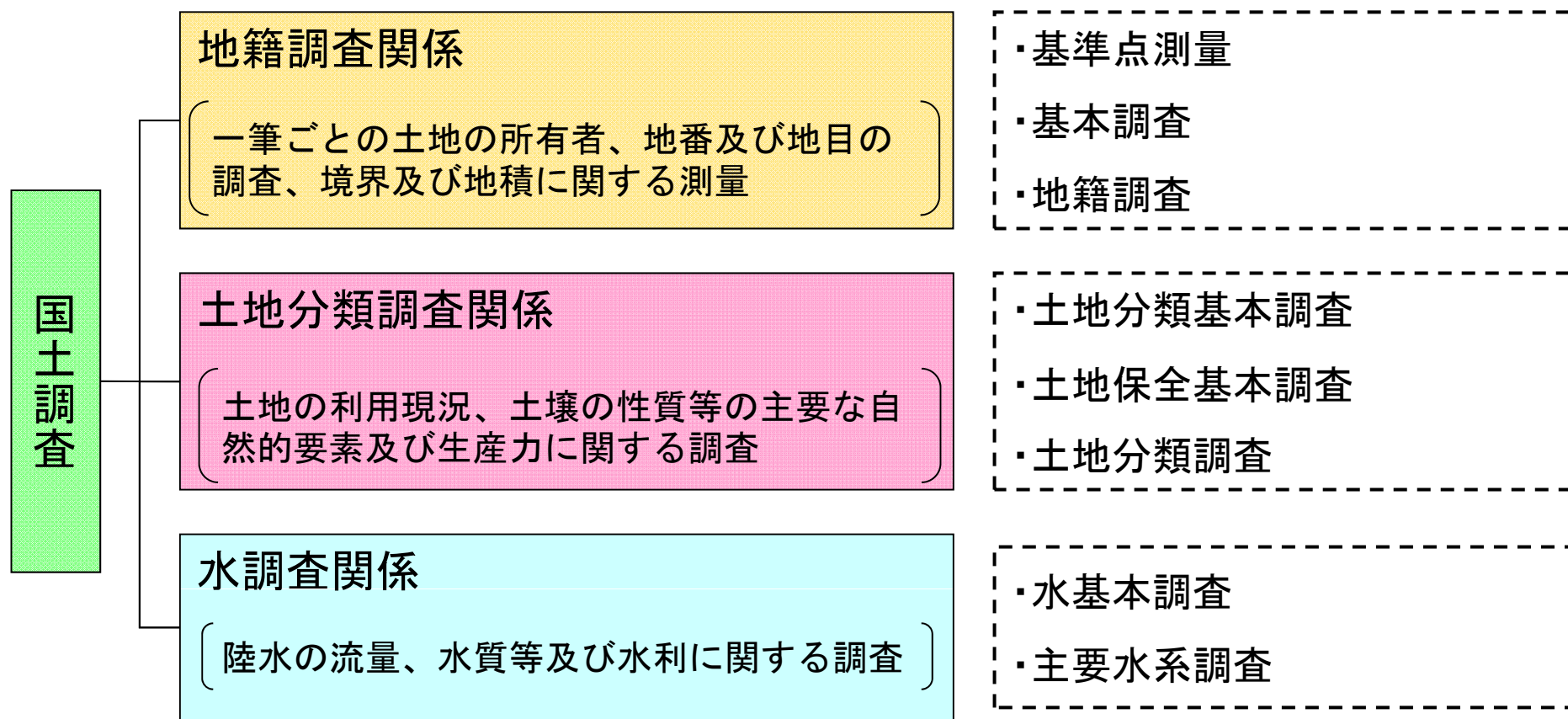


国土調査の概要

(1) 国土調査とは

- 国土調査は、国土調査法に基づき、国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、併せて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査するもの
- 国土調査は、地籍調査関係、土地分類調査関係及び水調査関係の3つに大きく分けることができる。



(2)国土調査事業十箇年計画

- 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～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)

<計画事業量>

○地籍調査



地籍調査 : 21,000km²
基本調査 : 3,250km²
基準点 : 8,400点



これらにより
進捗率
49%→57%に

○土地分類調査



基本調査 : 18,000km²

<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
- 中間年を目標に、地籍調査について、調査未着手・休止中の市町村の解消を目指す
- 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

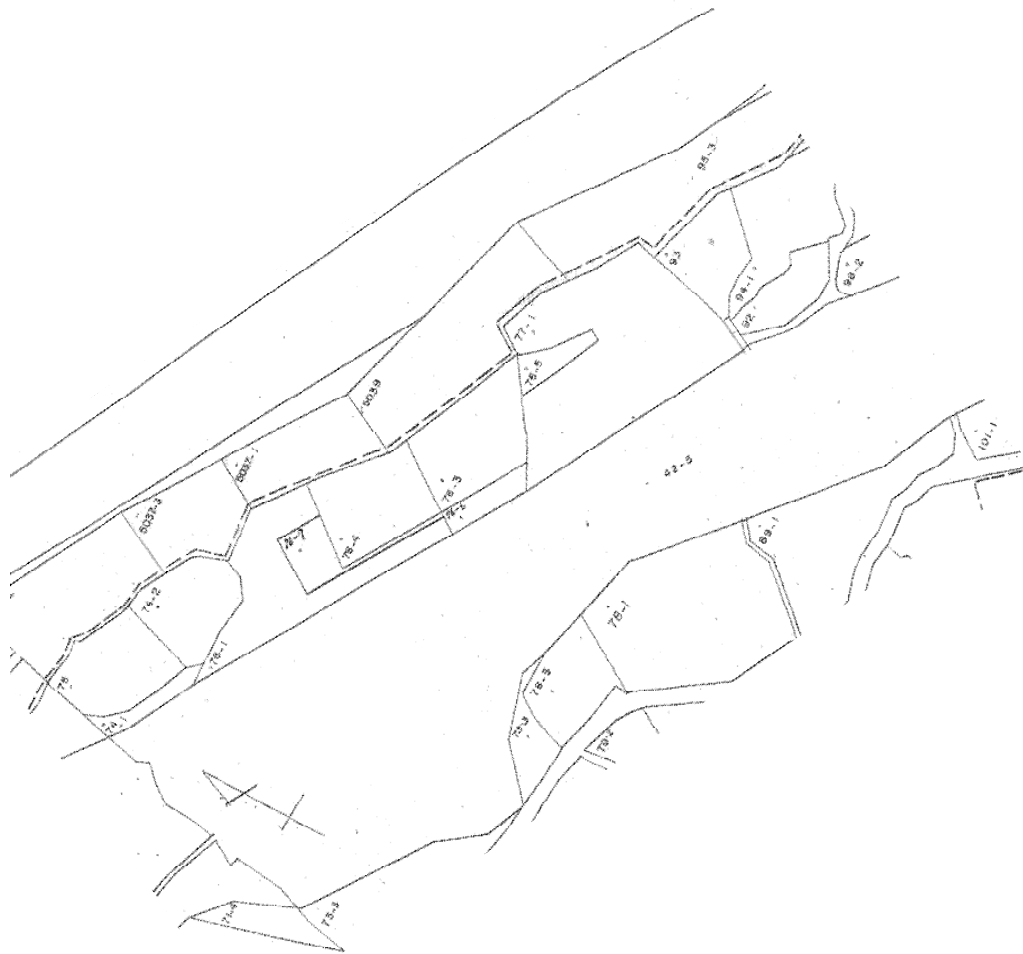
(3)地籍調査の概要

地籍調査の前と後

字限図(あざぎりず)

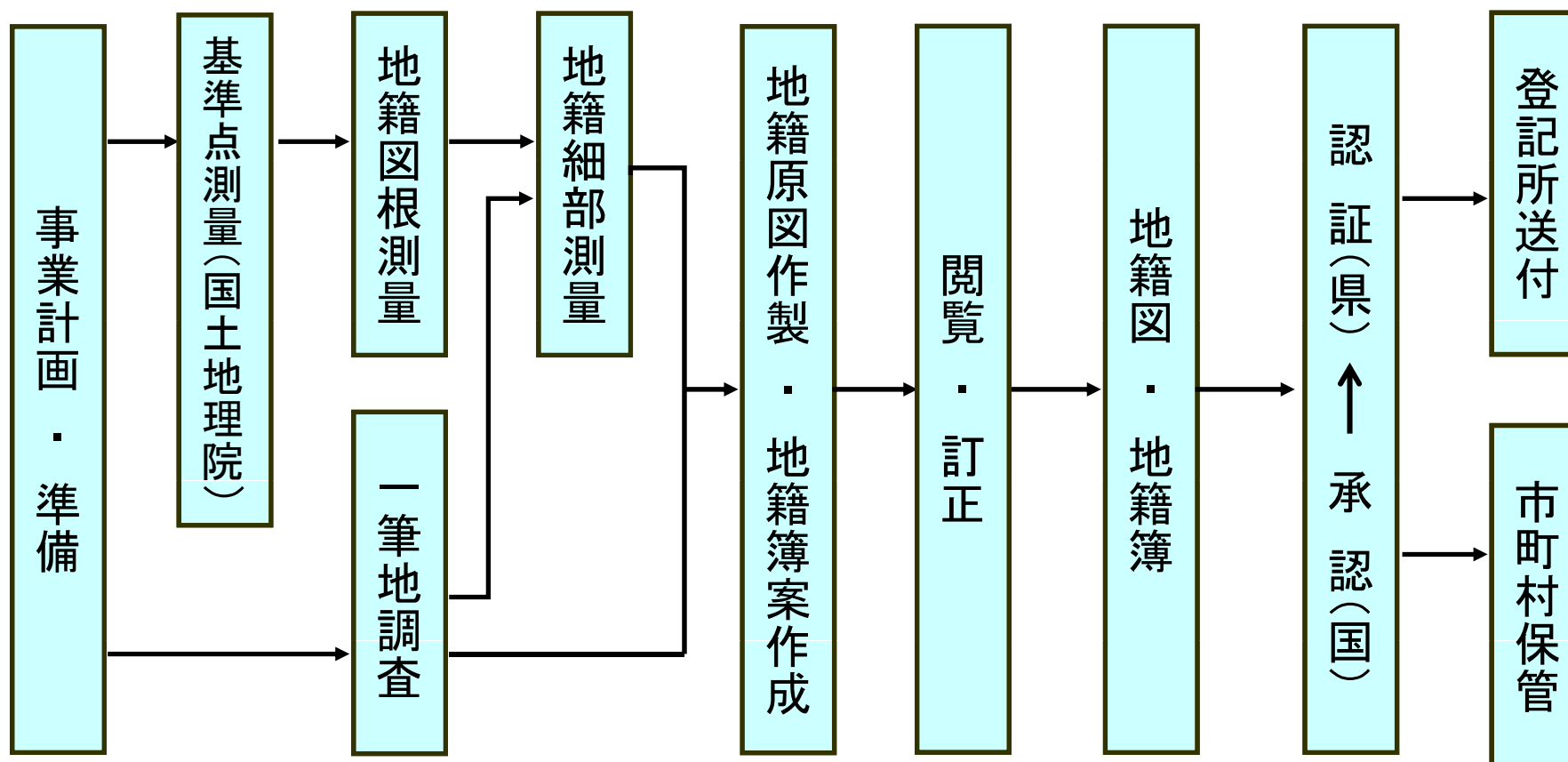


地籍図



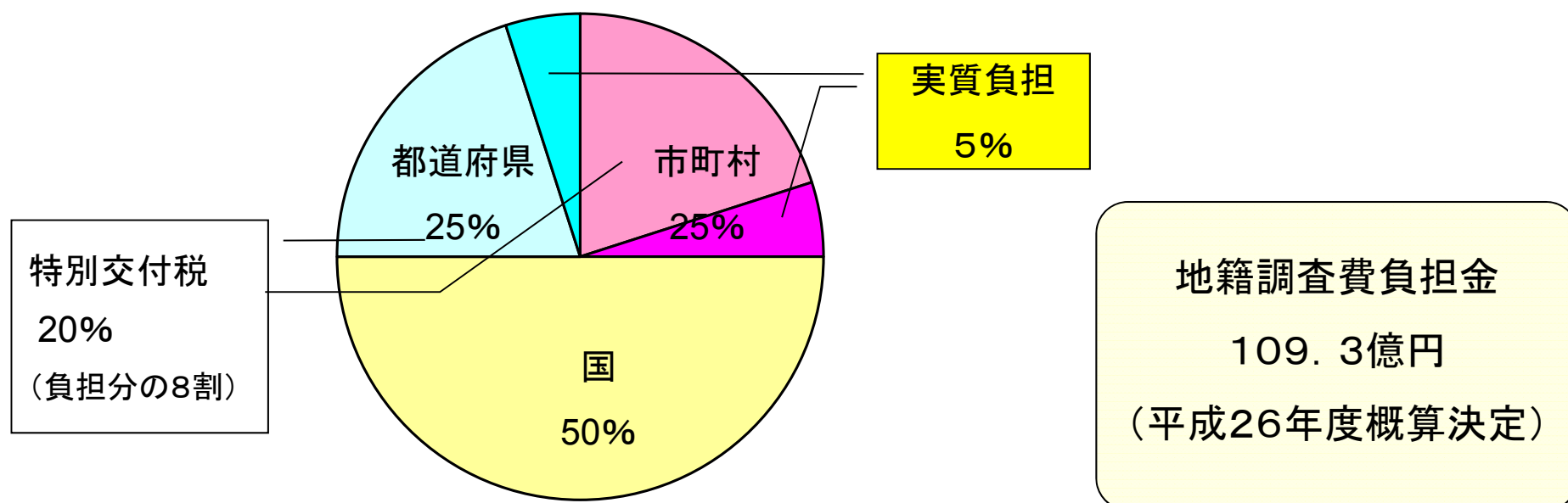
地籍調査とは

- 地籍調査は、一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目を調査し、境界及び面積に関する測量を行い、その結果を地籍図及び地籍簿に取りまとめるもの。
- 登記所では、地籍簿に基づき登記記録の内容を変更するとともに、地籍図を不動産登記法第14条第1項の地図として備え付ける。



地籍調査の実施主体、費用負担

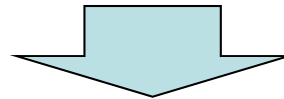
- 地籍調査は、自治事務として市町村等が実施
- 事業費の負担割合は、国 1/2、都道府県 1/4、市町村 1/4
(市町村が実施する場合)
- 地方公共団体の負担分のうち8割について、特別交付税が交付される。



地籍調査の実施

地籍調査が実施された地区では、

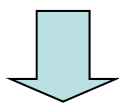
- 土地の面積や地目など、登記記録の内容が正確なものに変更される。
- 登記されている土地の筆界を現地に復元することが可能となる。



地籍調査の効果

- 土地取引の円滑化と土地資産の保全
- 公共事業・民間開発事業のコスト縮減
- 災害復旧の迅速化
- 公共物管理の適正化
- 固定資産税の課税の適正化 など

地籍調査の未実施地区では、登記簿の面積と実測面積が異なることが多い。



買主から、隣接地所有者の承諾を得て、確定測量図を作成するよう求められたが…

- 隣接地所有者から境界に対する承諾が得られない。
- 測量などに多大な費用がかかる。



地籍調査後は土地取引が円滑に

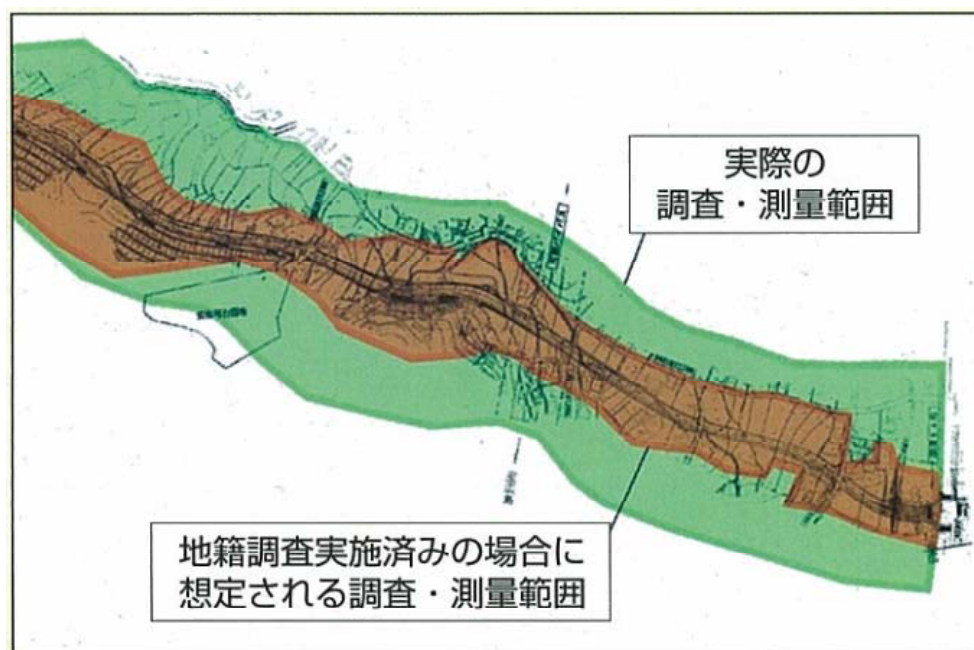
＜地籍調査実施前後における地目別面積の変動＞

区分 地目	調査前面積 ① (km ²)	調査后面積 ② (km ²)	変動率 =②/①*100
田	10,803	11,747	109%
畑	15,012	15,174	101%
宅地	3,078	4,070	132%
山林	37,349	62,724	168%
原野	13,418	5,836	43%
その他	3,804	5,910	155%
計	83,462	105,461	126%

※昭和45年度～平成24年度に認証された成果の集計

＜道路改良事業におけるコストの縮減事例＞

	実際の事例	地籍調査が実施されていた場合の試算
対象面積	150,000m ²	80,000m ² (47%減)
事業期間	3年	1年 (67%短縮)
事業費	3000万円	1000万円 (67%削減)



＜民間開発に大きな支障が生じた事例＞

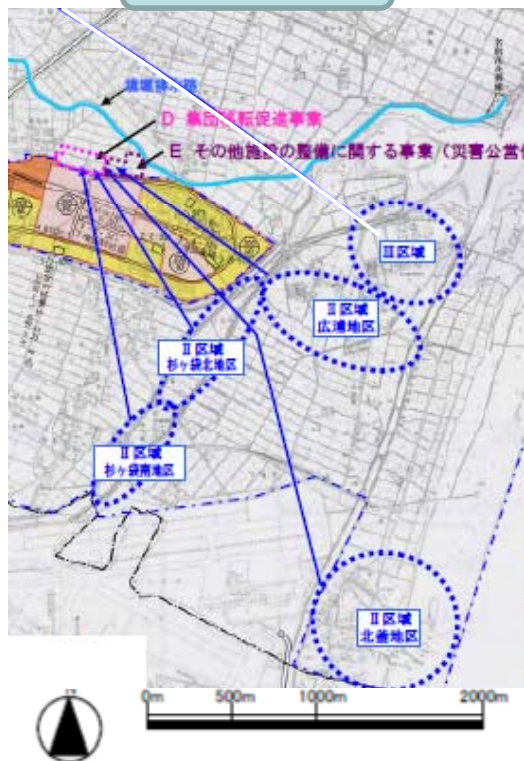
六本木ヒルズでは、現地約400筆（約11ha）の境界調査に約4年が費やされた。



【宮城県名取市】

名取市:人口7.3万人、
地籍調査進捗率93%
(宮城県88%)
(平成24年度末現在)

事業区域図



地区の状況



〔 移転先(被災直後) 〕



〔 移転元(被災直後) 〕

費用・期間の実績

☆移転先(買取対象は約10万㎡)
事業費 317万円
調査測量期間 2ヵ月
移転時期 26年7月より(予定)

☆移転元(買取対象は約28万㎡)
事業費 888万円
調査測量期間 5ヵ月
契約開始時期 25年7月より

仮に未実施だった場合の推計

☆移転先(買取対象は約10万㎡)
事業費 約570万円

☆移転元(買取対象は約28万㎡)
事業費 約1,590万円

調査測量期間 1年~1年半(合わせて)

※ 推計値については、市への聞き取りによる

地籍調査の成果として、登記所に正確な地図が備えられていることから、境界調査、測量等の工程が省略され、速やかな事業着手が可能に。

防災集団移転促進事業(用地測量関係)の事業費、期間

実施

約1,200万円、7ヵ月

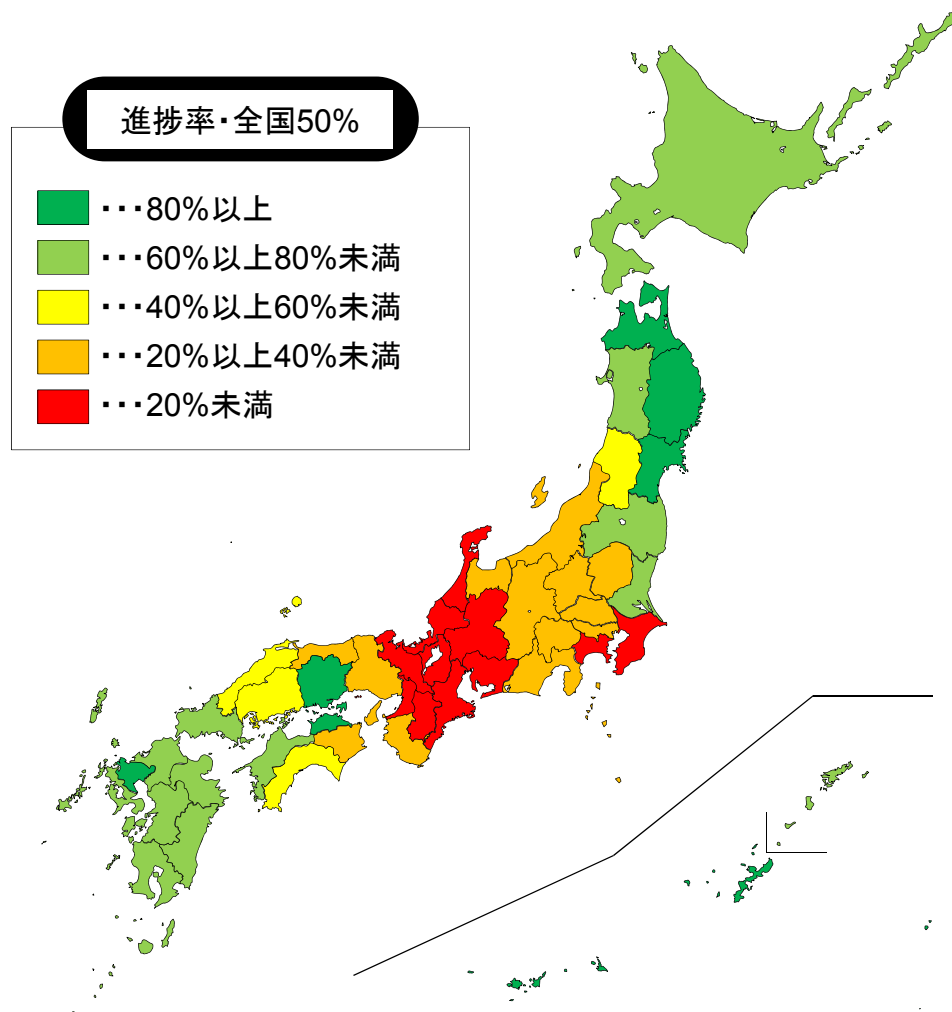
経費縮減、事業の
早期着手が可能に!
(費用約1千万円、
期間半年から1年程度)

未実施

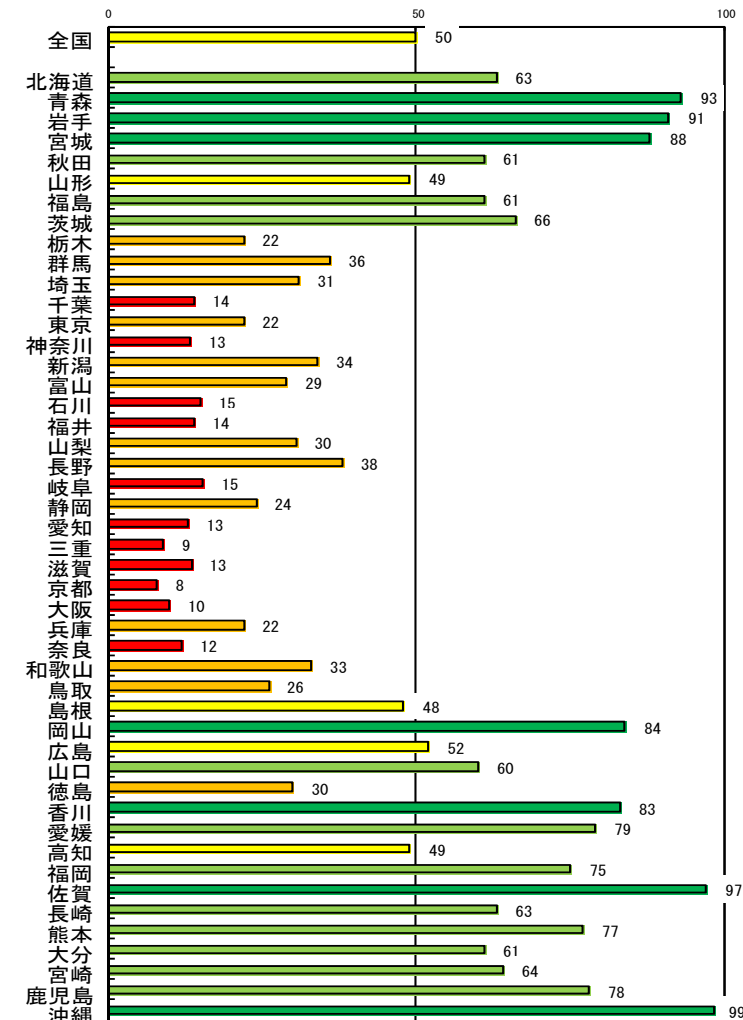
約2,200万円、1~1年半(いずれも推計)

地籍調査の成果を活用することにより、費用、期間ともに大幅な縮減効果。
大規模災害が発生した場合に、早期に復旧・復興が可能となるまちづくりの基盤に。

都道府県別の実施状況



(平成25年3月末)



▶ 地域差が大きく、北海道、東北、九州が農地、林地を中心に進んでおり、その他の地域では自治体の取り組み姿勢が不十分なことから、全般に遅れている

(4)土地分類調査の概要について

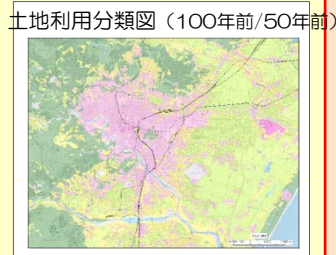
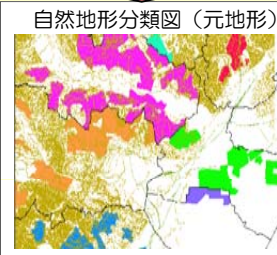
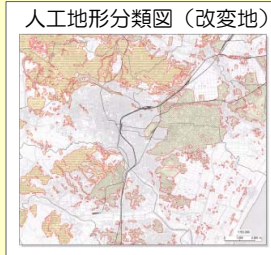
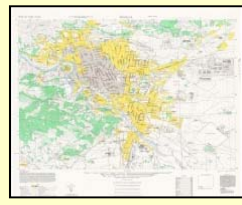
土地分類基本調査(土地履歴調査)

土地本来の自然地形や改変履歴、災害履歴等を考慮した土地取引や土地利用の適正化を図るため、国土調査法に基づく土地分類基本調査(土地履歴調査)と位置付け、第6次国土調査事業十箇年計画(平成22年5月閣議決定(計画期間:平成22~31年度))のもとで調査を実施。

① 土地状況変遷情報

現在と対比することで土地の変遷がわかるよう過去の土地利用や人工改変地の分布、改変前の自然地形の情報を整備

明治期の地形図(5万分の1) 土地分類基本調査成果など 米軍空中写真(昭和20年代)



土地状況変遷情報を整備

人工地形分類図(改変地)

土地利用分類図(時代Ⅰ)

自然地形分類図(元地形)

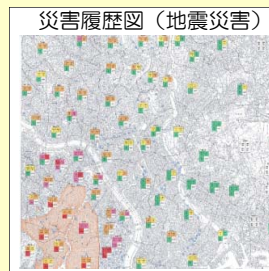
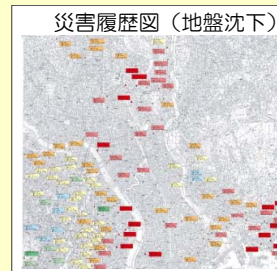
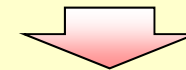
土地利用分類図(時代Ⅱ)

② 災害履歴情報

自然災害による被害情報を、災害履歴図や年表・文献等の情報で整備

既存の災害履歴情報

○浸水実績図(水害統計等)・気象庁資料・災害報告・自治体の災害履歴情報、災害誌、学術文献・郷土資料等



災害履歴情報を整備

災害履歴図

◆災害年表、災害リファレンス情報(文献等)

③ 解説情報(GISで重ね合わせて利用する方法等の解説)

利活用手引き、評価手引き、成果説明書

土地履歴に関する情報の提供

■国土調査事業十箇年計画((平成22年5月閣議決定)抄)[計画期間:平成22~31年度]

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。

土地分類調査とは

国土が狭く、地震、火山、台風、集中豪雨等、災害の多い我が国では、土地をより高度に利用し、国土の開発・保全を図っていくことが重要。

土地分類調査は土地の自然条件に関する最も基礎的な地理情報を整備するものであり、土地の利用現況、地形・表層地質・土壌などの自然的要素、災害の履歴、土地の生産力等を調査し、地図とその説明書にまとめるもの。

○土地分類調査の体系

【実施主体】

