

都市部における地籍整備の実施状況と課題

- 1－(1)～(4) 都市部における地籍整備の施策概要
- 2－(1)～(3) 都市部における地籍整備の実施状況
- 3 都市部における地籍調査の課題
- 4－(1)～(4) 推進施策の取組状況
- 5 都市部における地籍整備の取組状況と課題(まとめ)

1-(1). 都市部の地籍整備に関する施策

○ 都市部の地籍整備は、主に市町村が実施する「地籍調査」及びその基礎となる測量等を国が実施する「都市部官民境界基本調査」、民間等の測量成果について、国が地籍調査の成果として活用する「19条5項指定」等により推進。

地籍整備

主に市町村が実施

地籍調査

- ・ 地籍調査費負担金
- ・ 社会資本整備円滑化地籍整備事業

都市部官民境界基本調査

○ 地籍調査の基礎とするために行う土地の測量を実施する調査

国が実施

- ・ 都市部において、市町村等が行う地籍調査に先行して、国が官民境界（道路等と民有地の境界点及びそれを結んだ線）の情報を整備するために実施する基本調査
※基本調査においては、土地所有者等の立会は実施しない。
- ・ 当該調査により整備した基準点や現況と公図等による境界の相違等を示す図面を市町村に提供することで、後続の地籍調査における立会いや測量を円滑化



○ 地籍の明確化を行うために行う調査

- ・ 一筆毎の土地について、所有者、地目、地番を調査するとともに、境界の測量、面積の測定を行い、その結果を、地図（地籍図）及び簿冊（地籍簿）にまとめる調査

※地籍調査においては、土地所有者等の立会を実施することにより、境界等の確認を行い、一筆毎の土地の境界等を明らかにし、その結果に基づき、各筆の境界に関する点の測量や各筆の面積等の測定等を行うことで、地籍を明確化する。

【都市部限定の調査手法】

- ① 官民境界等先行調査
官民境界から先行的に明確化する調査
- ② 高精度民間成果活用調査
民間の成果を活用して地籍調査を実施

民間主体等の測量成果を活用

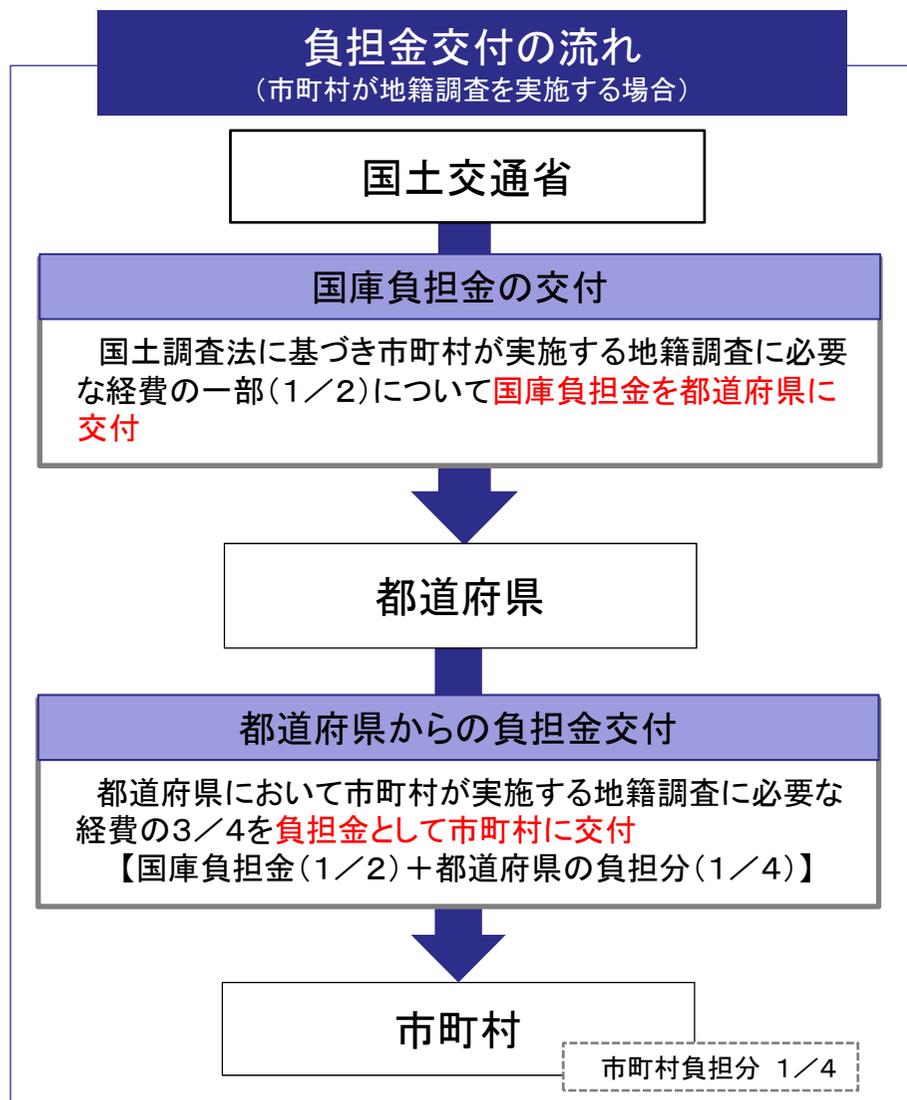
19条5項指定

- ・ 地籍整備推進調査費補助金

○ 国土調査法第19条第5項に基づき、所定の精度以上の地籍調査以外の民間事業者及び地方公共団体による測量成果を地籍調査の成果と同一の効果があるものとして国土交通大臣等が指定

1-(2). 地籍調査費負担金の概要

- 市町村等が実施する地籍調査の経費の一部を国及び都道府県が負担。
- 国から、都道府県に負担金を交付したのち、都道府県が、都道府県の負担分を加えた負担金を市町村に交付。



1-(3). 都市部官民境界基本調査の概要

- 地籍調査の進捗が遅れている都市部において、地籍調査に先行して国が官民の境界情報※¹を整備し、市町村等に提供することで、市区町村による都市部における地籍調査を促進

※¹ 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

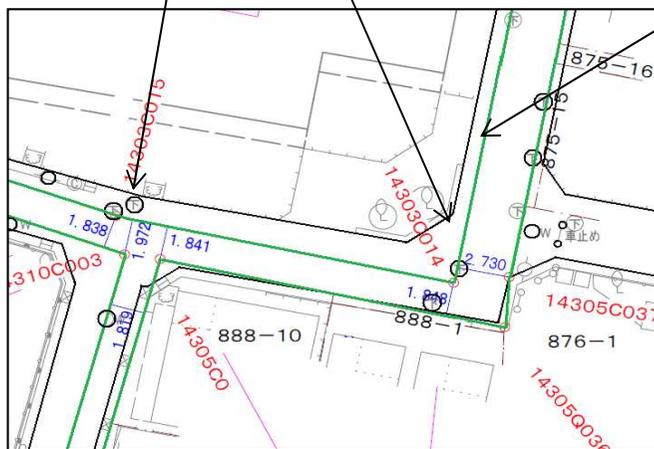
基本調査が必要な理由

- 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
- 都市部の地籍調査に未着手の市町村では、地籍調査の実施に必要な基礎的情報を取りまとめるノウハウがない
- 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

施策の概要

① 現況測量 (下の図面の黒線部分)

測量の基準点を設置した上で、現地の塀や境界標、マンホールや電柱といった境界等の現況を測量し、地図に表示



[現況と公図等による境界の相違等を示す図面]

② 復元測量 (下の図面の緑線部分)

登記所に備え付けられている公図や、地積測量図、道路台帳附図等が示す境界をもとに土地境界の案を地図に表示

地図が示す境界の位置(土地境界の案)を現地に復元(鋏やペンキ等でその位置を表示)

現況測量と復元測量の照合

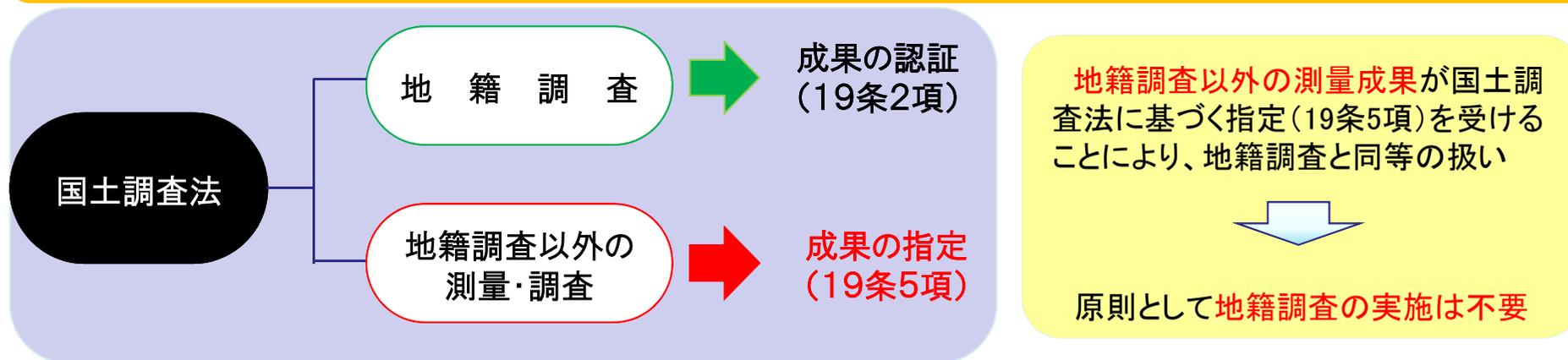
現況の地形を測量した上で、過去の調査資料等をもとに土地境界の案を図面にとりまとめ

新規着手の市区町村は、これらの作業を実施する知見や体制が不足しているため、国が支援

国による都市部官民境界基本調査の実施

1-(4). 地籍調査以外の測量成果の活用(19条5項指定) 国土交通省

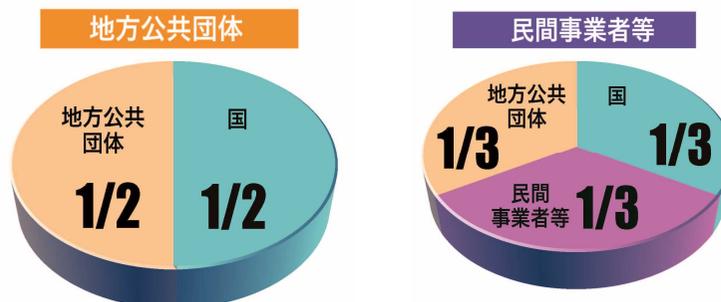
- 国土調査法では、土地に関する様々な測量・調査の成果について、その精度・正確さが国土調査と同等以上の場合に、当該成果を国土交通大臣等が指定(19条5項指定)することにより、地籍調査の成果と同等に取り扱うことが可能。
- 効率的な地籍整備の推進を図るため、民間事業者による宅地開発事業や地方公共団体による区画整理事業等の測量成果を活用。



地籍整備推進調査費補助金(平成22年度～)

- 地籍整備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: 500㎡以上
- ⑤補助対象: 計画策定、境界確認、成果作成等

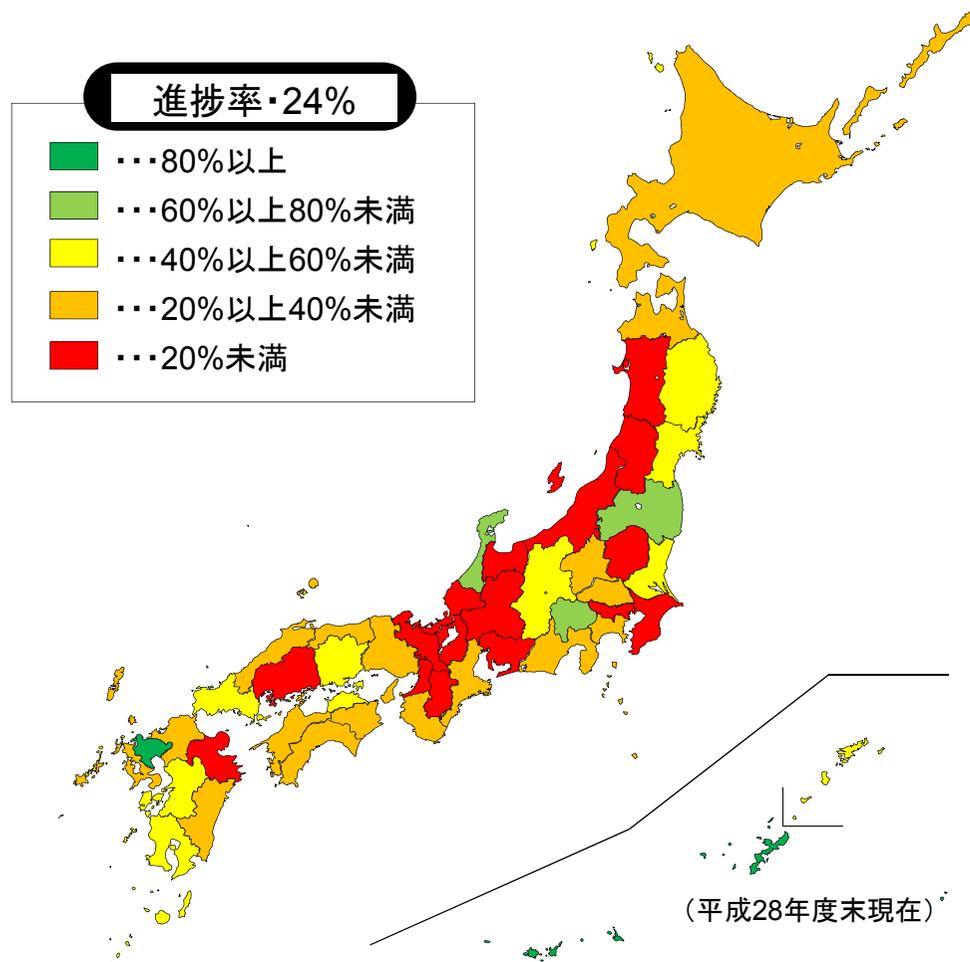


※平成25年度より国から民間事業者等への直接補助(国1/3、民間事業者等2/3)を新設

2-(1). 都市部における地籍調査の状況

- 平成28年度末現在の都市部(DID※)の地籍調査進捗率は24%、全体の進捗率(52%)より28%の遅れ
- 80%以上は、2県(沖縄、佐賀)のみで、16都道府県では20%未満の進捗率に留まる。

都市部(DID)のみの進捗率(都道府県別)



※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。

都道府県	DID面積 (km ²)	進捗率 (%)	都道府県	DID面積 (km ²)	進捗率 (%)
北海道	794.3	27.4%	滋賀	85	7.3%
青森	152.5	34.8%	京都	253.3	9.3%
岩手	84.5	40.0%	大阪	893.8	14.9%
宮城	224.1	42.4%	兵庫	541.2	24.9%
秋田	86.5	10.6%	奈良	135	19.1%
山形	112	16.7%	和歌山	95.1	24.9%
福島	173.7	66.2%	鳥取	41.6	27.8%
茨城	219.4	50.1%	島根	44.8	29.8%
栃木	172.8	12.6%	岡山	188.9	64.9%
群馬	196.6	35.7%	広島	300.5	13.1%
埼玉	661	22.6%	山口	206.5	41.1%
千葉	597.8	7.6%	徳島	54.3	28.9%
東京	1054.4	10.3%	香川	78.4	54.8%
神奈川	925.9	20.9%	愛媛	146.2	39.1%
新潟	218.1	11.9%	高知	58.3	22.2%
富山	105.4	14.6%	福岡	548.6	28.5%
石川	100.3	60.1%	佐賀	54.8	89.5%
福井	69.8	7.0%	長崎	117.3	25.6%
山梨	62	75.6%	熊本	140.3	54.3%
長野	169.6	44.8%	大分	114.9	15.0%
岐阜	180	14.0%	宮崎	109	27.3%
静岡	401.9	28.2%	鹿児島	130.1	42.4%
愛知	864.9	6.8%	沖縄	117.1	93.1%
三重	172.8	21.7%			

2-(2). 政令市・東京都23区の地籍調査の実施状況と都市部(DID)での進捗率 国土交通省

政令市・区名	実施状況	DID進捗率	政令市・区名	実施状況	DID進捗率
札幌市	実施中	6.0%	名古屋市	実施中	8.0%
仙台市	休止中	13.7%	京都市	実施中	0.6%
さいたま市	未着手	6.5%	大阪市	未着手	10.8%
千葉市	実施中	14.9%	堺市	休止中	8.1%
東京23区	実施中(22区) 未着手(1区)	10.8%	神戸市	実施中	14.3%
横浜市	実施中	34.6%	岡山市	実施中	70.5%
川崎市	実施中	8.0%	広島市	実施中	0.5%
相模原市	実施中	4.1%	北九州市	実施中	8.8%
新潟市	実施中	6.2%	福岡市	実施中	6.8%
静岡市	実施中	19.6%	熊本市	実施中	30.2%
浜松市	実施中	49.8%			

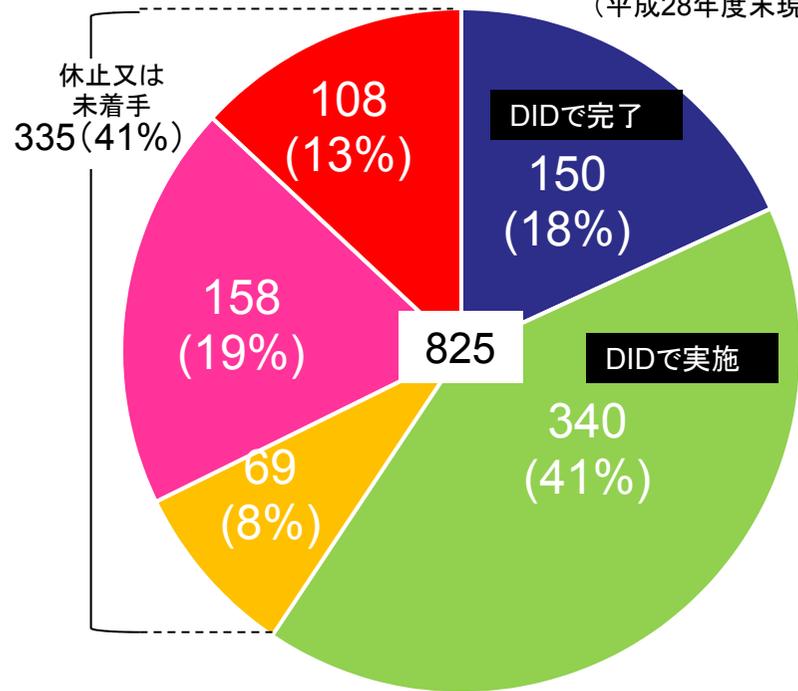
(平成28年度末現在)

2-(3). 都市部(DID)を有する市区町村における地籍調査の実施状況 国土交通省

- 都市部(DID)を有する825市区町村のうち、都市部での地籍調査が完了している市区町村の割合は18%(150市区町村)、都市部で実施している割合は41%(340市区町村)である一方、40%にあたる335市区町村の都市部では休止又は未着手。
- また、大規模地震災害が予測され、DIDを有する都市部市区町村のうち、55%(148市区町村)で地籍調査進捗率が20%未満。

DIDを有する市区町村における地籍調査の実施状況

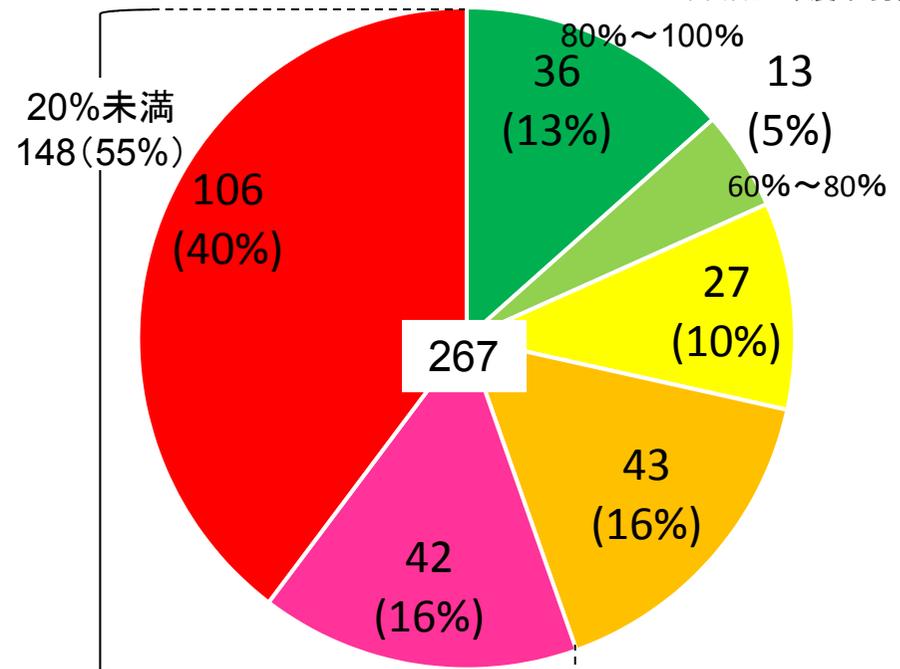
(平成28年度末現在)



- DIDで完了
- DIDで実施中
- DID以外で実施中
- 休止中
- 未着手

大規模地震災害が予測され*DIDを有する市区町村における地籍調査進捗率

(平成28年度末現在)



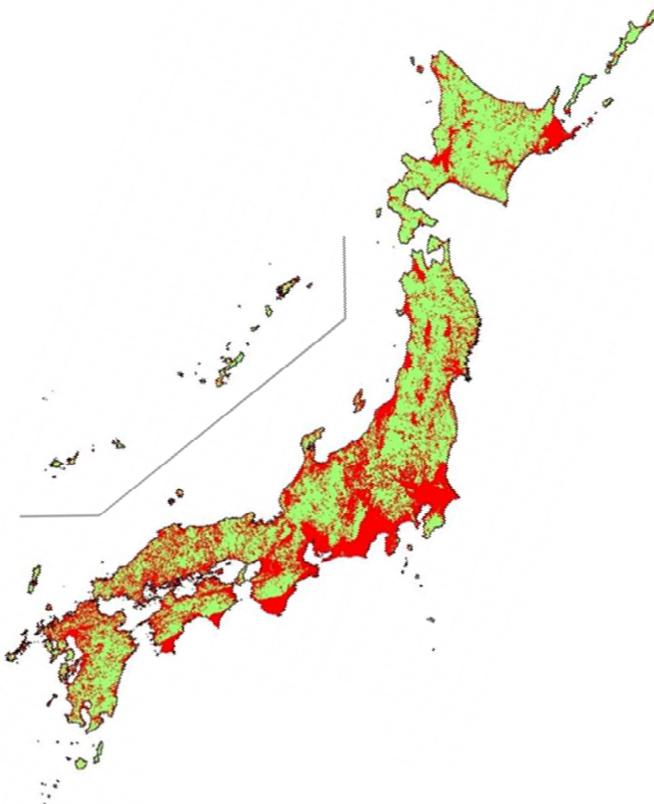
- 80%~100%
- 60%~80%
- 40%~60%
- 20%~40%
- 10%~20%
- 0%~10%

*大規模地震災害が予測される地域：首都直下地震緊急対策区域又は南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域

【参考】災害リスクの高い地域の広がりと人口分布

- 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。

3. 都市部における地籍調査の課題

- 都市部では、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しいケースが多い。
- また、土地が細分化されているため、土地境界が複雑であり、他の地域に比べ、一筆地調査や測量の作業に時間や経費を要する。

一筆地調査での課題

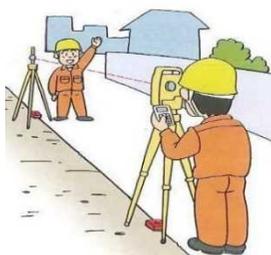


- 土地所有者の権利意識が高く、境界確認がなかなか進まない
- 土地所有者が頻繁に入れ替わるため、境界を測った図面は持っていたとしても、詳細な土地境界を知らない土地所有者が多い
- 隣人関係が希薄であり、立会い調整が困難 など



一筆地調査での境界確認を円滑に実施するためには、過去に実施された土地境界に関する調査の資料等をもとに、想定される土地境界の位置を現地や図面に示す必要があり、時間と手間を要する。

測量での課題



- 地価が高く、少しの位置のズレが土地の価格に大きく影響するため、高い測量精度が要求される
- 測量時の視通確保が困難であるため、測量自体が難しく、適切な基準点設置や精度管理をしなければ、土地境界の測量精度が低下する など



高い精度の測量を実現するため、地籍調査に先立って、精度の高い測量の基準点を調査地区内に均等に適切な密度で設置しなければならず、時間と手間を要する。

【参考】密集市街地での筆数と地価の事例

- 東京都世田谷区の密集市街地の調査地域では、調査面積に対する調査対象筆数が全国市街地平均の約4倍であり、一筆あたり面積は全国市街地平均の約4分の1
- また、東京都豊島区及び世田谷区の密集市街地の地価は地方圏住宅地平均の約6～12倍。

地目別の筆数、面積、1km²あたり筆数、一筆あたり面積 (H25年度実績より試算)

	筆数	面積(km ²)	1km ² あたり筆数	一筆あたり面積(m ²)
市街地	130,000	68	1,912	523
村落	30,000	23	1,304	767
農用地	170,000	191	890	1,124
林野	10,000	61	164	6,100
山林	180,000	618	291	3,433
計	530,000	962	(平均) 551	1,815
	筆数	面積(km ²)	1km ² あたり筆数	一筆あたり面積(m ²)
密集市街地※ (世田谷区若林3丁目)	1,468	0.173	8,486	118

約4倍 (1,912 / 551)
 約1/4 (118 / 523)

地価の状況 (H27年地価公示より)

地方圏の住宅地平均: 44,400円/m²

※東京法務局世田谷出張所からの聞き取り、世田谷区HPの統計情報

密集市街地	価格(円/m ²)	対地方圏平均	市区内の平均	価格(円/m ²)	対地方圏平均
京都市上京区主税町(出水地区)	290,000	6.5倍	京都市の住宅地平均	194,400	4.4倍
東京都豊島区池袋本町1丁目	486,000	10.9倍	豊島区の住宅地平均	518,600	11.7倍
東京都世田谷区若林3丁目	512,000	11.5倍	世田谷区の住宅地平均	534,900	12.0倍

【参考】地籍調査の単価と実施面積

- 都市部では調査筆数が多く、他の地帯に比べて立会いや測量等の作業量が大幅に増えるため、1km²あたりの単価も高い。
- また、広い面積を一気に調査することができないため、地区を細かく分割して実施。

地籍調査の単価比較

地帯	地図の縮尺	事業費	工程別		
			測量	一筆地調査	地積測定・地籍図作成等
都市	1/250	169,009	60,430 (36.0%)	91,429 (54.4%)	16,151 (9.6%)
	1/500	74,229	32,675 (44.0%)	34,869 (47.0%)	6,685 (9.0%)
山村	1/1000	22,767	9,856 (43.3%)	10,191 (44.7%)	2,720 (12.0%)
	1/2500	13,968	7,080 (50.7%)	4,643 (33.2%)	2,245 (16.1%)
	1/5000	10,743	5,757 (53.6%)	2,732 (25.4%)	2,254 (21.0%)

地籍調査の単位地区あたりの実施面積比較

(平成28年度に地籍調査のいずれかの工程を実施した地域)

地帯	地図の縮尺	実施地区数	実施総面積 (km ²)	1地区あたりの面積 (km ²)
都市	1/250	223	35.39	0.16
	1/500(大市街)	19	5.59	0.29
山村	1/500(市街)	579	117.88	0.20
	1/500(農地)	793	252.67	0.32
	1/500(山)	449	292.48	0.65
	1/1000	927	963.88	1.04
	1/2500	233	521.69	2.24
	1/5000	24	111.45	4.64

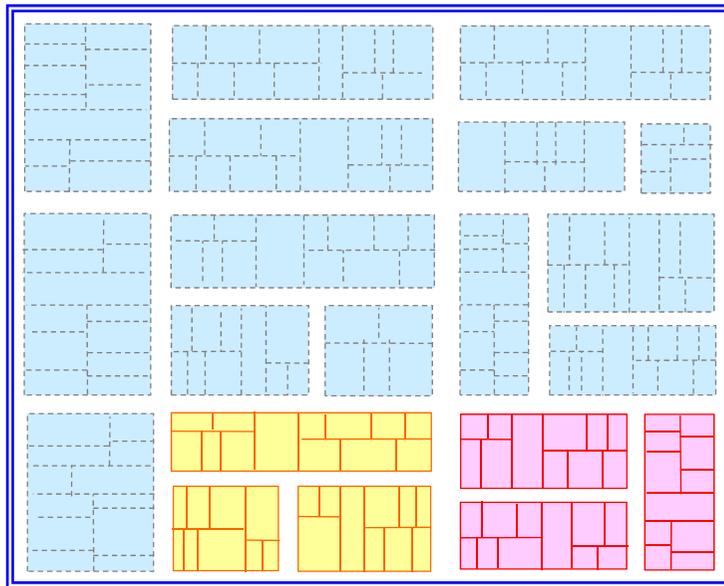
(1km²当たり、単位:千円) ※平成28年度地籍調査事業費積算基準書より試算

4-(1) 都市部における官民境界の先行的な調査・測量

- 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計画が進められているため、都市開発において街区を形成する道路の境界情報が不可欠。
- また、災害時には複雑に発達したライフラインの早期復旧が特に重要となることから、一部の市町村では、街区を形成する道路と民地の境界(官民境界)を先行した調査・測量(官民境界等先行調査)を実施。

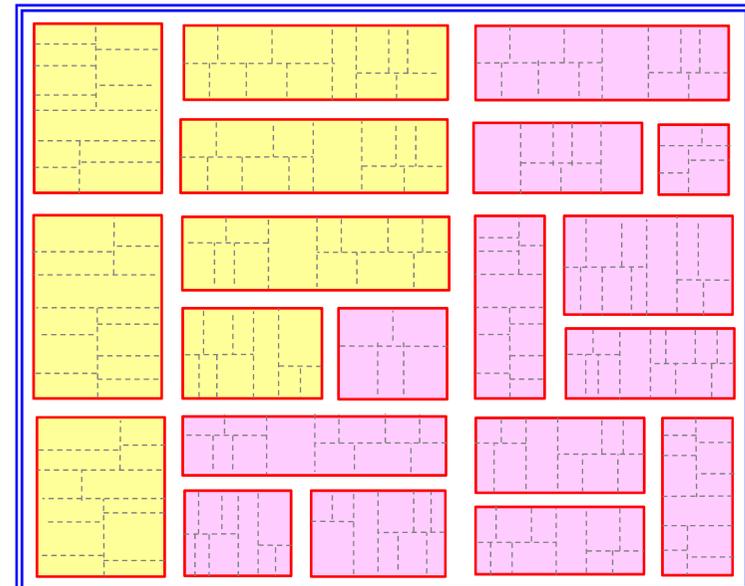
都市部において官民境界を先行的に調査・測量するイメージ

通常の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。
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る。

官民境界を先行的に調査・測量



地籍調査の手法の一つとして、地域全体の官民境界を先行して調査・測量。
1～3年目(■)、4～6年目(■)
官民境界を先行的に調査することで、通常の地籍調査よりも広範囲を短期間に整備することが可能(地籍調査の約3.4倍)。

4-(2). 官民境界等先行調査の実施状況

No.	都道府県	実施市区数	実施地区数	実施面積 (km ²)
10	群馬県	1	2	0.22
11	埼玉県	5	31	8.71
12	千葉県	10	22	12.25
13	東京都	31	300	81.41
14	神奈川県	15	132	51.68
16	富山県	2	5	0.30
17	石川県	2	3	2.90
23	愛知県	1	1	0.89
24	三重県	2	7	1.43
25	滋賀県	2	17	3.43
26	京都府	1	2	0.48
27	大阪府	17	92	9.90
28	兵庫県	8	44	6.69
31	鳥取県	1	4	1.57
34	広島県	2	2	0.20
41	佐賀県	1	1	0.33
43	熊本県	1	9	9.18
47	沖縄県	1	1	0.11
合計		103	675	191.68

平成28年度末までに官民境界等先行調査を実施
又は実施中の市区町村

実施都道府県数: 18
実施市町村数: 103

○ 東京都、神奈川県、大阪府の3都府県で全体地区数の約78% (524/675)を占めている。



全国の都市部で採用されている訳ではなく、採用する市町村はある程度固定。

○ 東京都、神奈川県、大阪府においては、都府県の方針として、官民境界の先行的な整備を進めている傾向があり、官民境界等先行調査を実施している市区の割合は以下のとおり。

東京都: 75.6% (31/41)
神奈川県: 62.5% (15/24)
大阪府: 85.0% (17/20)

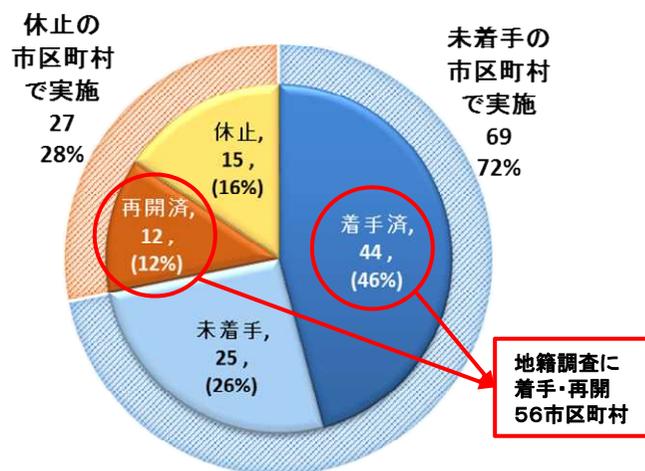
4-(3) 都市部官民境界基本調査の実施状況

- これまでの7年間(28年度末現在)に、第6次十箇年計画の計画目標の34.9%(436km²)を実施。
- 未着手・休止の解消に向けて96市区町村で実施しており、うち56市区町村では都市部における地籍調査の着手又は再開。
- 平成26年度以降は、特に南海トラフ地震による津波浸水想定地域において重点的に実施(約100km²)。

第6次十箇年計画の計画目標と実施状況

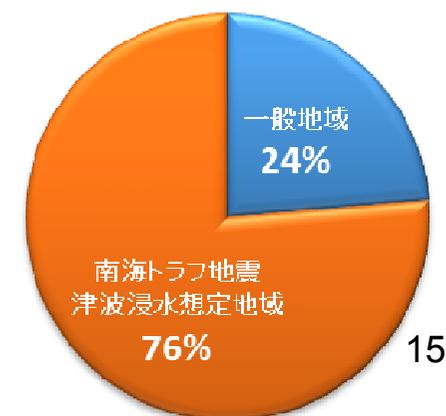
項目	計画目標	平成28年度末までの実施状況	
		実施量	実施量/計画目標
都市部官民境界基本調査	1,250 km ²	436 km ²	34.90%

- ・本調査を実施した市区町村 191
うち 都市部で未着手・休止市区町村 96



- ・南海トラフ地震による津波浸水想定地域における実施量 (H26~28) 約 100 km² (3箇年全面積の約3/4)

都道府県名	市町村数	面積 (km ²)
三重県	18	39.8
静岡県	14	15.5
宮崎県	4	7.5
愛知県	8	6.9
高知県	5	6.4
その他8府県	23	21.0
計	72	97.1



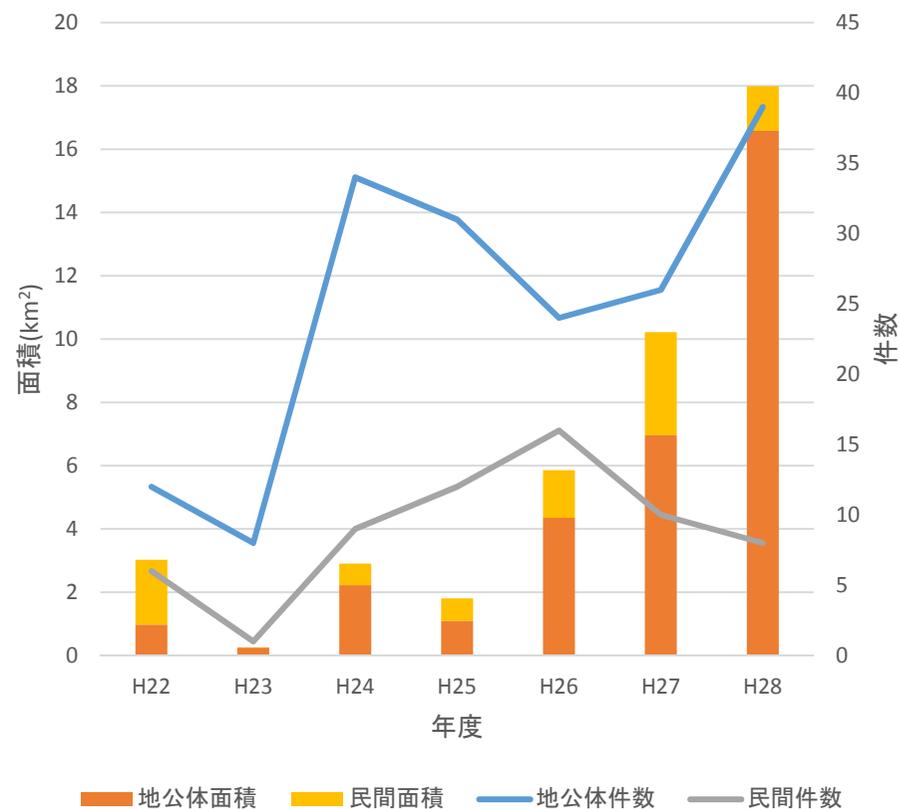
4-(4). 国土調査以外の測量・調査成果の活用状況

- 民間測量成果等の活用による19条5項指定の面積は、これまで約1.14万km²であり、そのうち土地改良事業が約9割。
- 第6次十箇年計画の7年間(28年度末現在)では、約524km²にとどまる。
- 一般公共事業・民間事業等の測量成果の19条5項指定実績は6次計画期間中で面積は伸びているものの、件数では伸び悩んでいる状況。

事業種別毎の19条5項指定面積実績

種別	第6次計画期間中 (H22~28)		これまでの累計	
	面積(km ²)	割合(%)	面積(km ²)	割合(%)
土地改良事業	345.9	66%	9,854.3	86%
区画整理事業	66.7	13%	764.2	7%
都市再生機構	65.2	12%	184.0	2%
一般公共事業・民間事業等	45.7	9%	610.0	5%
合計	523.5	100%	11,412.5	100%

一般公共事業・民間事業等の測量成果の19条5項指定実績



1. 取組状況

- 都市部(DID)における地籍調査の進捗率は24%(全体52%)と依然大きな遅れ
- 事前防災対策の重要性が高まる一方で、大都市地域での進捗率は低く、また、大規模災害想定等地域での未実施市町村有り
- また、都市部の地籍調査は、他地域と比べ、一筆地調査における立会い困難性及び測量難易度等が高く、調査期間の長期化や経費の高さから、一部の市区町村では官民境界等先行調査を実施している他、国において基本調査により支援
- 民間測量成果等の活用(「19条5項指定」)についても低調であり、一部の事業による成果の活用や、一部の市町での実施に止まる

2. 課題

- 人口減少や高齢化の進展等を踏まえ、一筆地調査の実施主体である市町村の作業の効率化や支援体制の充実が必要
- 大規模災害想定地域等での重点的かつ迅速な実施を図るため、一部の都市地域で取り組まれている「官民境界等先行調査」について、その成果の明確化を図りつつ、効果的な推進が重要
- 「19条5項指定」を含む民間等測量成果の活用策について、現行制度や取組体制等の検証を踏まえて、更なる効率的な取組が必要
- 「官民境界等先行調査」の成果及び民間測量成果について、情報通信技術(ICT)等の進展を踏まえ、地籍整備を効率的に推進する必要