

## 都市部における地籍整備の 効率的な実施に向けた検討の方向性

---

1. 官民境界等先行調査の位置づけ
2. 19条5項指定制度等の更なる活用
3. 情報通信技術(ICT)を活用した地籍整備の効率化

# 1. 官民境界等先行調査の位置づけ

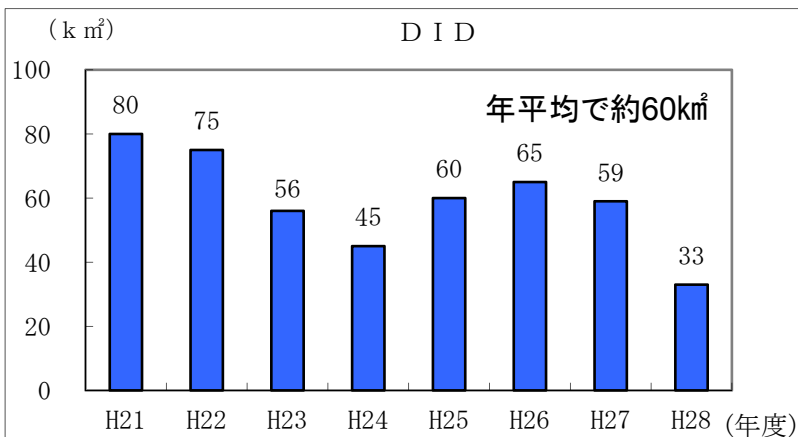
---

- 1－(1) 先行的な官民境界調査の必要性
- 1－(2) 現行の官民境界等先行調査の位置づけと課題
- 1－(3) 官民境界等先行調査の位置づけの明確化

# 1-(1). 先行的な官民境界調査の必要性

- 地震や津波等による災害のおそれのある地域では、事前防災対策の推進や被災後の迅速な復旧のために土地境界情報が必要不可欠だが、現状の仕組みでは地籍調査の早期完了は困難。
- 都市部の地籍調査では、特に民間の一筆地調査や測量に多大な時間と経費を要するが、官民境界の調査のみであれば、3.4倍以上の早さで調査が完了する見込み(地籍整備課による試算)。
- 官民境界情報の整備により、災害後の迅速な復旧・復興が可能となることから、都市部の地籍調査では、官民境界情報の先行的な整備が重要。

都市部(DID)における地籍調査の実績  
(年度別の実施面積)



都市部での地籍調査における1地区あたりの調査面積は約0.2km<sup>2</sup>であり、1地区あたりの調査期間は2年以上必要。

官民境界調査を先行的に実施する場合  
(試算)

事業費単価(1km<sup>2</sup>あたり)※の比較 ※H28年度地籍調査事業費積算基準書より

都市部における地籍調査の事業費 : 約7,400万円



約6割

官民境界等先行調査の事業費 : 約4,600万円

⇒ 同額の予算であれば、約1.7倍の面積を調査可能

調査期間の比較

地籍調査 : 2~3年



2分の1以下に短縮

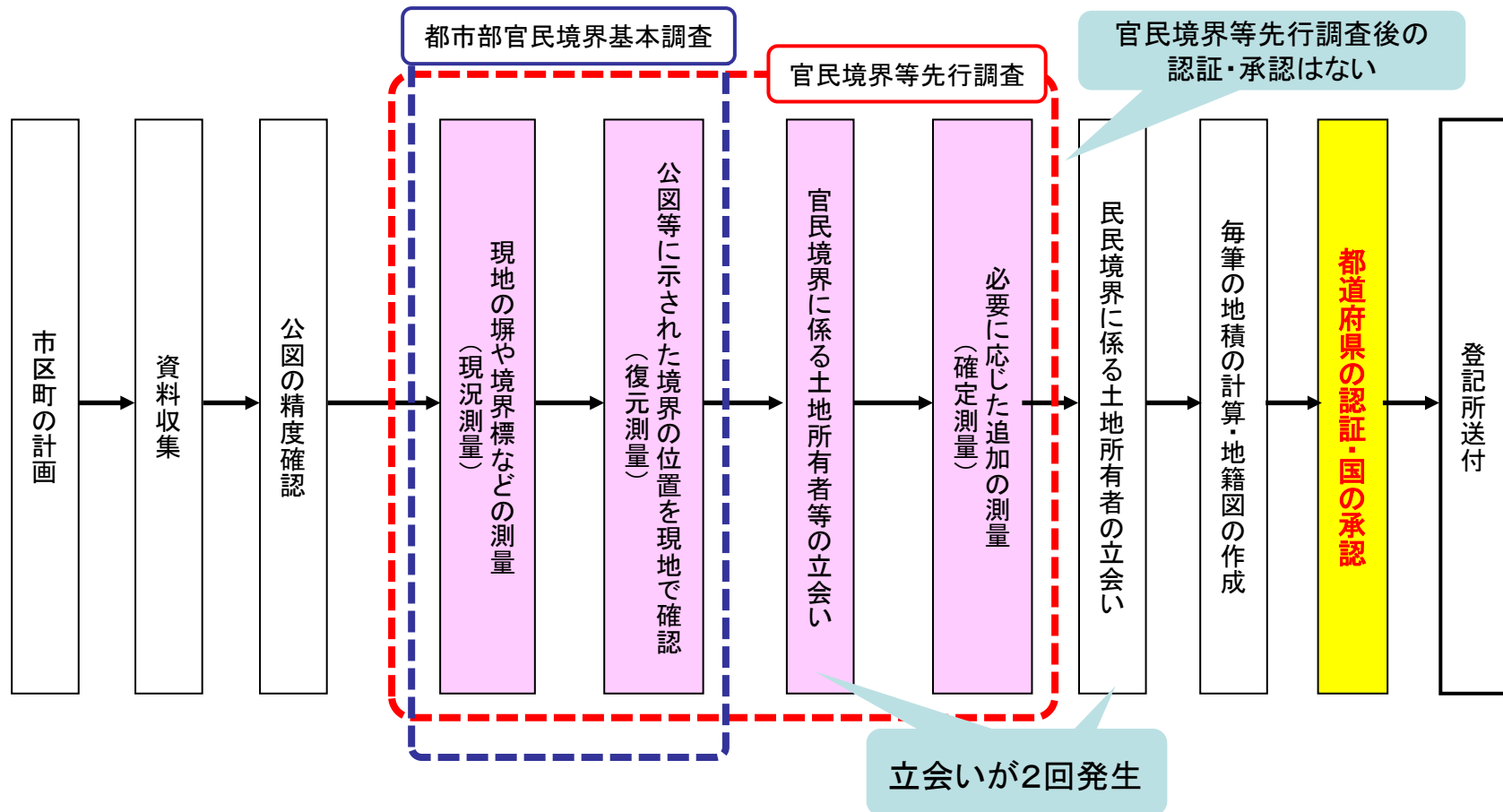
官民境界等先行調査 : 1年

先行的な官民境界調査の場合、通常的地籍調査に比べ短期間で広範囲を調査することができる。  
(同額の予算で約1.7倍の面積を調査でき、期間も1/2以下に短縮できるため、通常的地籍調査に比べ3.4倍以上の早さで調査可能)

# 1-(2). 現行の官民境界等先行調査の位置づけと課題

- 官民境界等先行調査で整備した基準点や官民境界情報は、都道府県による認証や国の承認を受けていないため、調査過程での中間成果に留まり、民民境界を調査しなければ地籍調査成果の公表や活用につながらない。
- 官民境界等先行調査後、数年後に後続の地籍調査(民民境界のみ)を実施するため、短期間(数年間)の間に官民境界と民民境界で2回の立会いが必要(土地所有者の負担が増)。

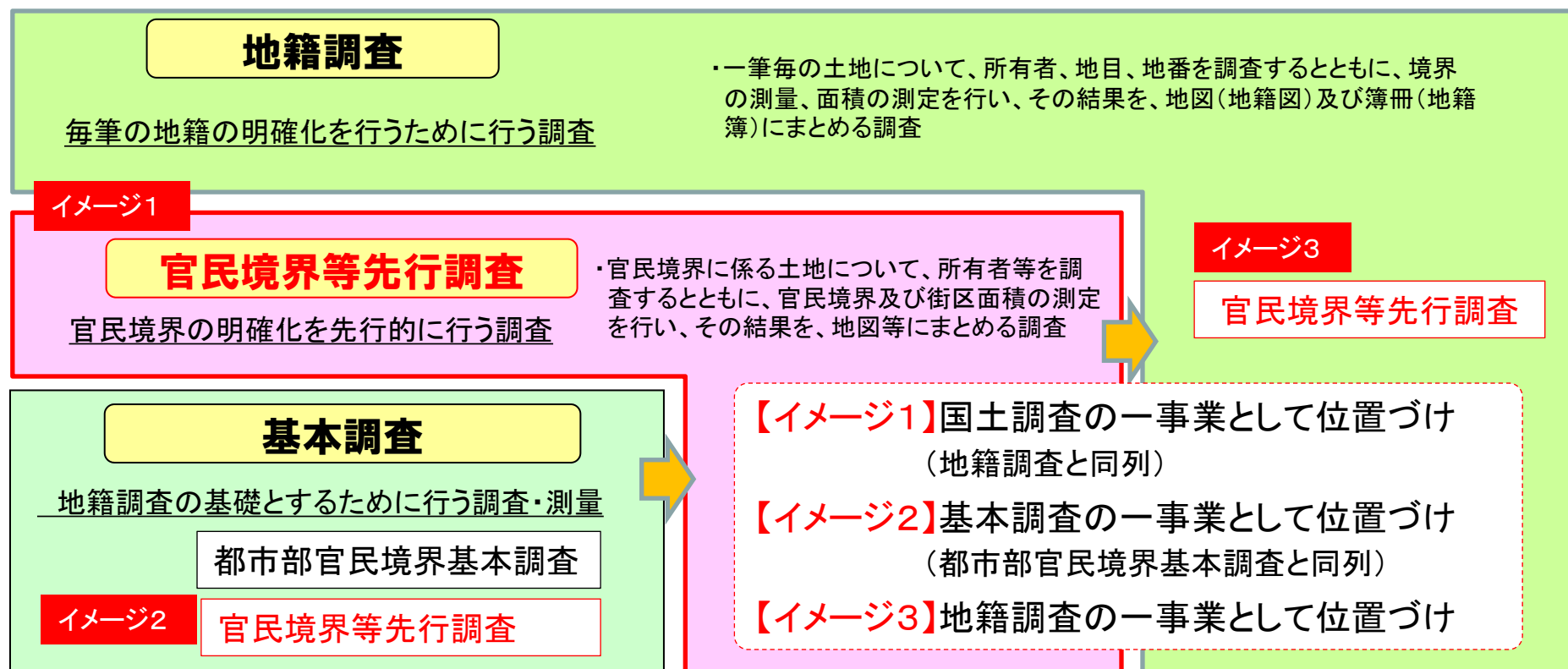
## 現在の地籍調査の流れと官民境界等先行調査



# 1-(3). 官民境界等先行調査の位置づけの明確化

- 官民境界の調査をより効果的に実施できるようにするため、官民境界等先行調査の成果についても、通常の地籍調査同様、国土調査法における認証・承認の対象として位置づけることを検討。
- 官民境界等先行調査の位置づけを明確化することにより、都市部等における事前防災対策の取組を加速化させるとともに、民間等の測量成果の活用を促進し、効率的な地籍調査手法を検討【P11以降で後述】。

## 国土調査法における市町村等が行う官民境界等先行調査の位置づけイメージ



### 位置づけに伴う留意点

- 官民境界等先行調査の認証・承認後の成果は、法務局に送付すべきか
- 従来の都市部官民境界基本調査との棲み分け等

## 2. 19条5項指定制度の更なる活用

---

- 2－(1) 19条5項指定の状況
- 2－(2) 地籍部局と開発許可部局等との積極的な連携
- 2－(3) 地籍部局の計画段階からの19条5項指定への関与
- 2－(4) 既存測量成果の活用促進

## 2-(1). 公共事業及び民間開発事業等の19条5項指定の状況

- 国、地方公共団体が行う道路・河川事業などの公共事業や、市街地再開発や宅地開発などの民間事業においても、精度の高い測量・調査が実施。
- しかしながら、申請手続きにかかる事務作業の負担等の理由から、19条5項指定の申請に至っているものはごく一部。

### 公共事業及び民間開発事業等で行われている精度の高い測量・調査

公共事業における用地測量 国のみでも8km<sup>2</sup>/年  
(平成27年度地籍整備課調べ)

市街地再開発事業 0.2km<sup>2</sup>/年  
(平成27年度までの施行済面積の平均)

開発許可 62km<sup>2</sup>/年  
(平成22～27年度の開発許可実績)

**少なくとも年間70km<sup>2</sup>以上は実施**

申請に至っているのはごく一部

公共事業、民間開発事業等の  
19条5項指定実績

**年間4.3km<sup>2</sup>**  
(平成22～27年度の平均)

### 申請がなされない理由

- ・申請手続きにかかる事務作業が負担
- ・指定に係るメリットが感じられない
- ・事業実施に必須ではない
- ・19条5項指定制度を知らない 等

(地方公共団体、民間事業者等からのヒアリング結果)

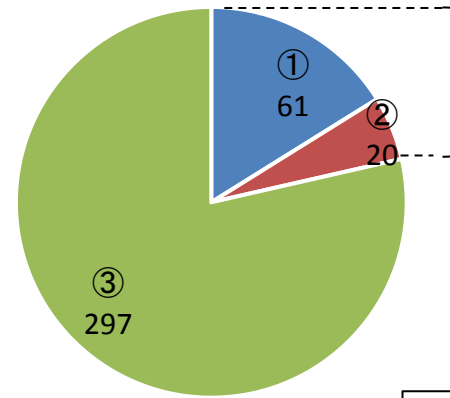
## 2-(2). 地籍部局と開発許可部局等との積極的な連携

- 地籍部局と開発許可部局等が積極的に連携を図っている市区町村は一部に留まっており、19条5項指定申請も特定の市区町村、地域に偏っている傾向がある等、19条5項指定に向けた取組状況には主体によって大きな差がある。
- 積極的な活用を行う自治体での連携体制や民間事業者への周知手法等の取組事例を収集・周知し、全国的な展開を図るなどの促進策の検討が必要。

### ■地籍部局と開発許可部局との連携状況(H28地籍整備課調べ)

・地籍部局と開発許可部局間で何らかの連携を図っていると回答した360市区町村の具体的連携内容(重複回答あり)

① 民間事業者等から開発許可部局に開発行為に係る相談があった場合に、19条5項指定申請してもらうよう働きかけることを、開発許可担当部局に対して依頼している。	61	360
② 開発許可部局が出席する会議などにおいて、19条5項指定申請や地籍整備推進調査費補助金の活用の呼びかけを行っている。	20	
③ 開発許可担当部局から19条5項指定制度や地籍整備推進調査費補助金について問い合わせがあった場合に情報提供している。	297	

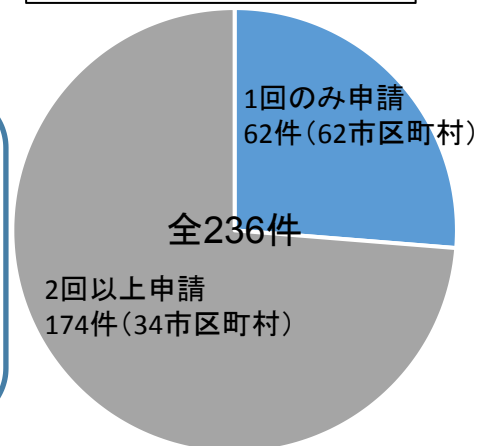


積極的な連携を行っているのは81市区町村のみ

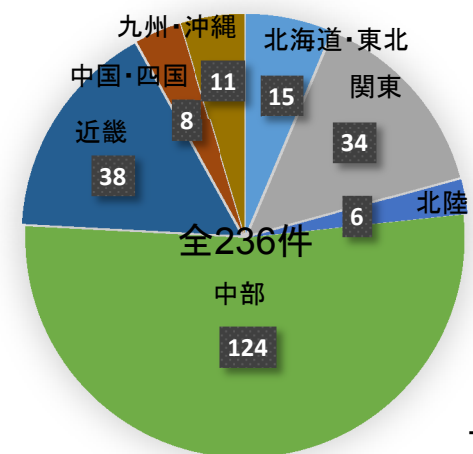
### ■19条5項指定の市区町村別、地域別の申請状況(H28地籍整備課調べ)

○H22～28において一般公共事業・民間事業の測量成果が19条5項指定された件数は236件  
 ○236件のうち、174件(34市区町村)が2回以上申請している市区町村からの申請であり、地域別にも中部地方からの申請が半数以上と、特定の地域に偏っている傾向

市区町村別の申請回数



地域別の申請件数内訳



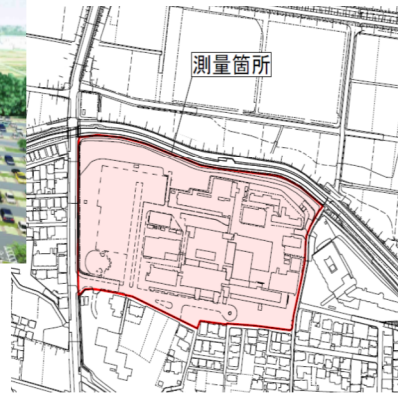


さいたま市立病院施設整備事業

完成イメージ



・公共施設整備の機会を捉え、開発部局との連携により、19条5項指定に結びついた事例



出典)さいたま市

施行者:さいたま市  
 所在地:さいたま市緑区地内  
 面積:約4.9ha  
 施設建築物:延べ面積 約53,605m<sup>2</sup>

用地測量業務	平成26年度
19条5項指定申請	平成27年3月
19条5項指定	平成27年3月
実施設計業務	平成27年度
着工	平成29年5月

北品川五丁目第1地区市街地再開発



・市街地再開発部局からの働きかけにより、民間開発事業の測量成果が19条5項指定に結びついた事例



出典)東京都都市整備局

施行者:北品川五丁目第1地区市街地再開発組合  
 所在地:東京都品川区北品川五丁目地内  
 面積:約3.6ha  
 施設建築物:延べ面積 約250,170m<sup>2</sup>

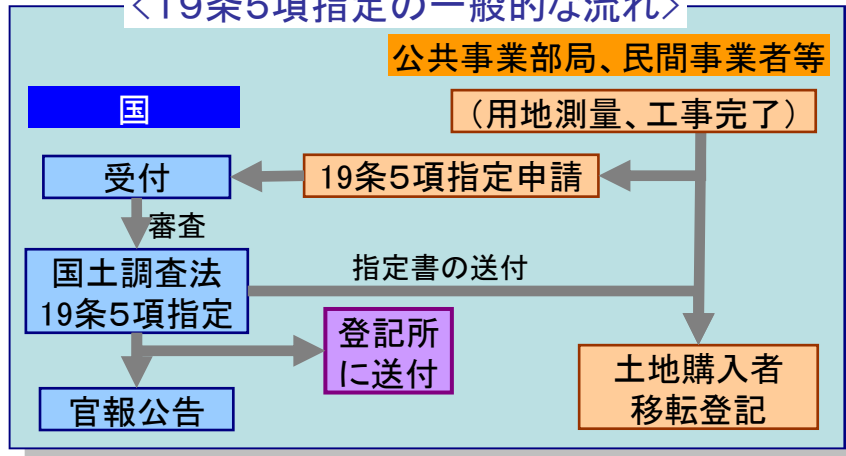
主要な用途(業務、住宅、店舗、公益施設、駐車場)

都市計画決定	平成19年8月
権利変換計画認可	平成23年9月
建築工事着工	平成24年4月
建築工事完了	平成27年9月
19条5項指定申請	平成28年2月
19条5項指定	平成28年4月

## 2-(3). 地籍部局の計画段階からの19条5項指定への関与

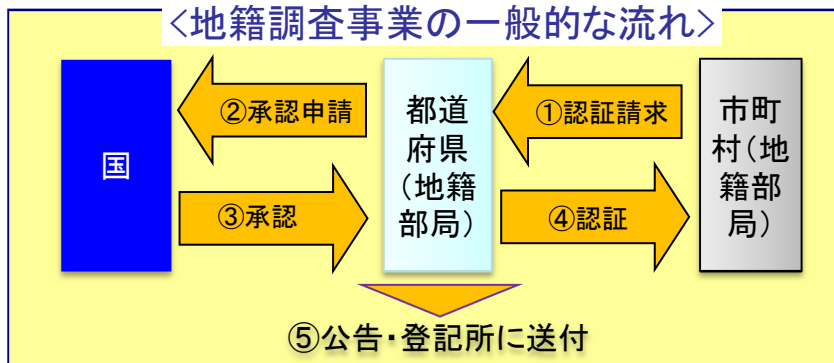
- 19条5項指定は、公共事業部局や民間事業者等により国に直接申請がなされることから、地方公共団体の地籍部局は指定手続きに関与しない仕組み。
- 一方、地籍調査は、地方公共団体の地籍部局が事業計画に基づいて計画的に実施する仕組み。
- 例えば、公共事業や民間開発事業の中長期的見通しを事前に把握し、19条5項指定予定地区を事業計画に位置付けるなど、計画段階から地方公共団体の地籍部局が19条5項指定に関与する仕組みが必要。

＜19条5項指定の一般的な流れ＞

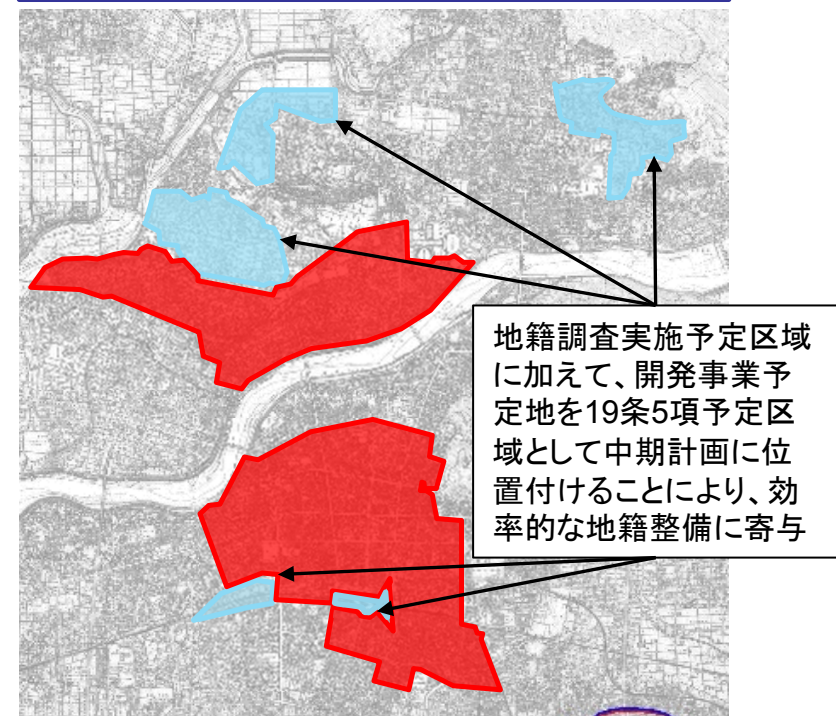


地方公共団体地籍部局の関与が異なる

＜地籍調査事業の一般的な流れ＞



地籍調査と連動した計画的な19条5項指定推進のイメージ



- 中期計画における地籍調査実施予定区域
- 中期計画における19条5項指定予定区域



## 2-(4). 既存測量成果の活用促進

- 民間事業者等にとっては事業実施と直接関係がないため、19条5項指定に対する動機は薄い  
が、地籍部局にとっては将来的に地籍調査が不要となるため、19条5項指定を行う意義は大きい。
- 一部の地方公共団体では、地籍部局が民間事業者等から既存測量成果を収集し、19条5項指定に繋げる効果的な取組を実施していることから、これらの取組を全国展開するための環境整備の検討が必要。

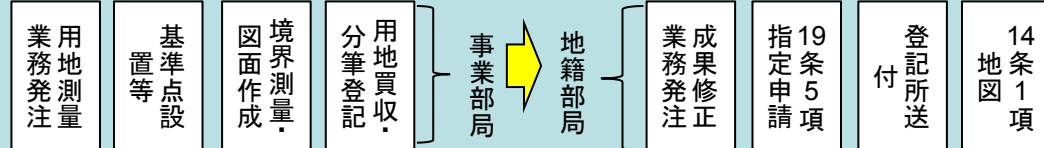
### 用地測量成果を活用し県が19条5項指定に繋げた事例(静岡県)



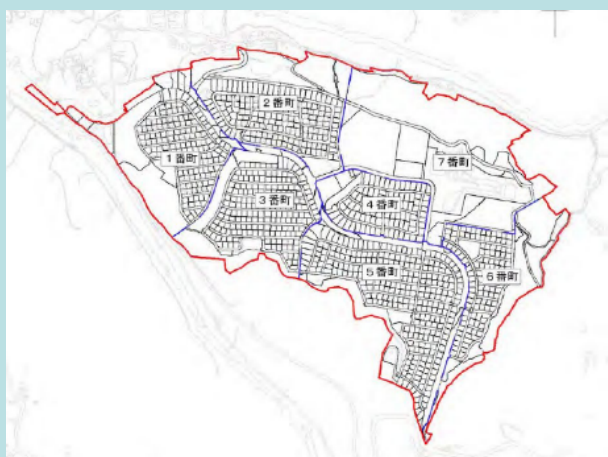
地籍部局が事業実施部局から用地測量図を借用し、必要な点検、修正を行った上で19条5項指定申請



- ・静岡県では、用地買収を伴う公共事業等（道路、河川、水路、公共施設建設事業等）で作成された用地測量成果（用地実測図）を、分筆登記完了後に地籍部局等が事業実施部局から借用し、成果を修正の上地籍部局等が申請主体となって19条5項指定を行う取組を推進。



### 民間測量成果を活用し市が19条5項指定申請に繋げた事例(三重県名張市)



- 大手開発業者により開発された住宅団地
- 調査面積: 0.64km<sup>2</sup>
- 総筆数: 1,290筆
- 日本測地系で確定測量
- 基準点標はほぼ現存
- 境界点標も相当現存

- ・民間の住宅開発に伴い作成された高精度測量成果を、名張市が開発業者から収集し、測量成果の点検等を行った上で19条5項指定申請に繋げたもの。
- ・現地に基準点の標識と境界標が一定以上存在すること等の要件はあるものの、既存成果を活用することで、同地区で地籍調査を実施する場合と比較して、境界立会いや測量作業の省略により、1~2年調査期間が短縮されたとともに、費用の軽減にもつながっている。

### 3. 情報通信技術 (ICT) を活用した地籍整備の効率化

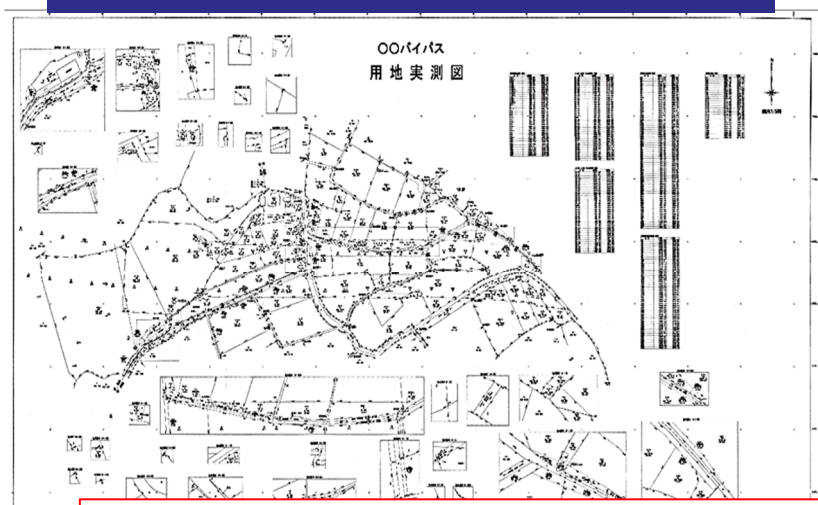
---

- 3- (1) 地籍調査以外の測量成果の活用状況
- 3- (2) 官民境界等先行調査の成果をベースとした民間測量成果等の蓄積・活用
- 3- (3) 地籍調査以外の測量成果を有効に活用するための課題
- 3- (4) ~ (5) プラットフォーム及びオープンデータサイトの整備及び課題

### 3-(1). 地籍調査以外の測量成果の活用状況

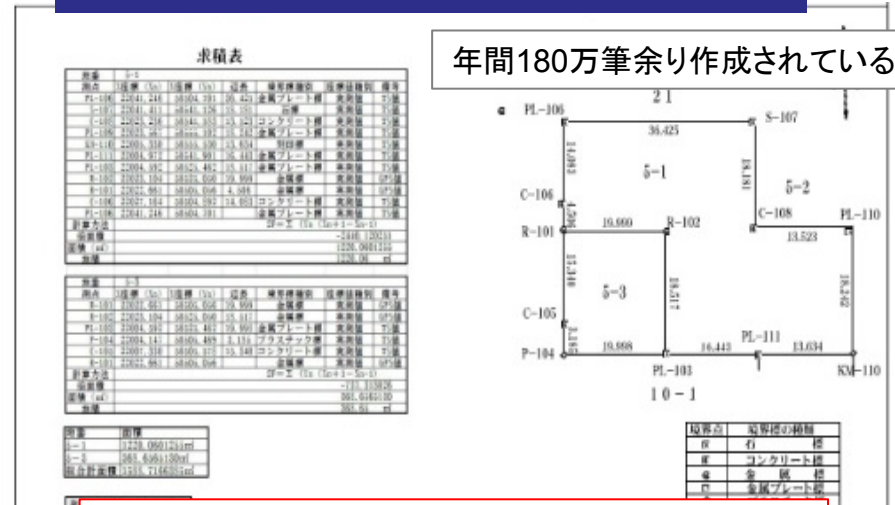
- 用地実測図・境界確定図などについては、測量範囲が500㎡以上のもので精度・正確さを有していれば、19条5項指定の対象となるが、範囲が狭小なものや路線状のものが多く、19条5項指定に結びつかないものが多数存在
- 地積測量図については、範囲が狭小であるため19条5項指定には結びつかないが、境界の立会いや測量は、地籍調査と同等のものが多数存在
- 測量成果は事業主体が保管しているが、世の中に公開されていないため、地籍調査の部局が把握していない測量成果が多数存在。

公共・民間事業における測量図面  
(用地実測図・境界確定図など)



地籍調査と同等以上の精度・正確さを有したものは19条5項指定対象だが、結びつかないものが多い

個々の土地取引における測量図面  
(地積測量図)

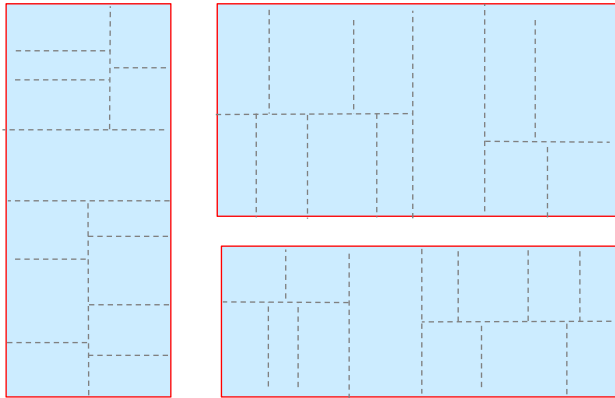


1筆毎又は数筆の図面であるため、19条5項指定の対象外

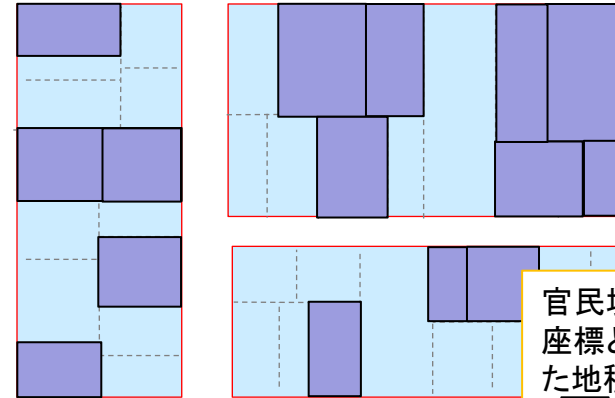
### 3-(2). 官民境界等先行調査の成果をベースとした民間測量成果等の蓄積・活用

- 都市部においては、民間等による土地取引が活発であり、土地境界の測量も多く実施されているため、これら民間測量成果等を有効に活用することが重要。
- 官民境界等先行調査の成果をベースとし、民間境界について民間測量成果等を蓄積・活用することで、効率的な地籍整備の実施が可能

#### ① 官民境界を先行的に整備

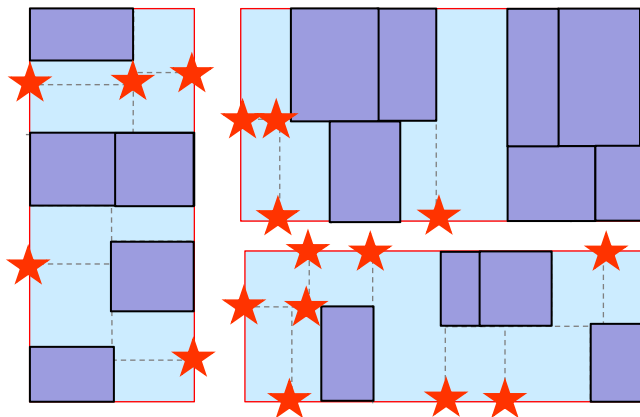


#### ② 地積測量図等の他の測量成果の蓄積



官民境界の位置座標と整合のとれた地積測量図(■)を蓄積

#### ③ 他の測量成果を活用した民間境界の調査



- 一定程度、地積測量図等が蓄積された時点で民間境界の調査を実施。
- 地積測量図が作成されている境界については、その座標値を活用することで、境界確認の立会いや測量を省略
- 地積測量図が作成されていない境界(★)については、立会いや測量を実施

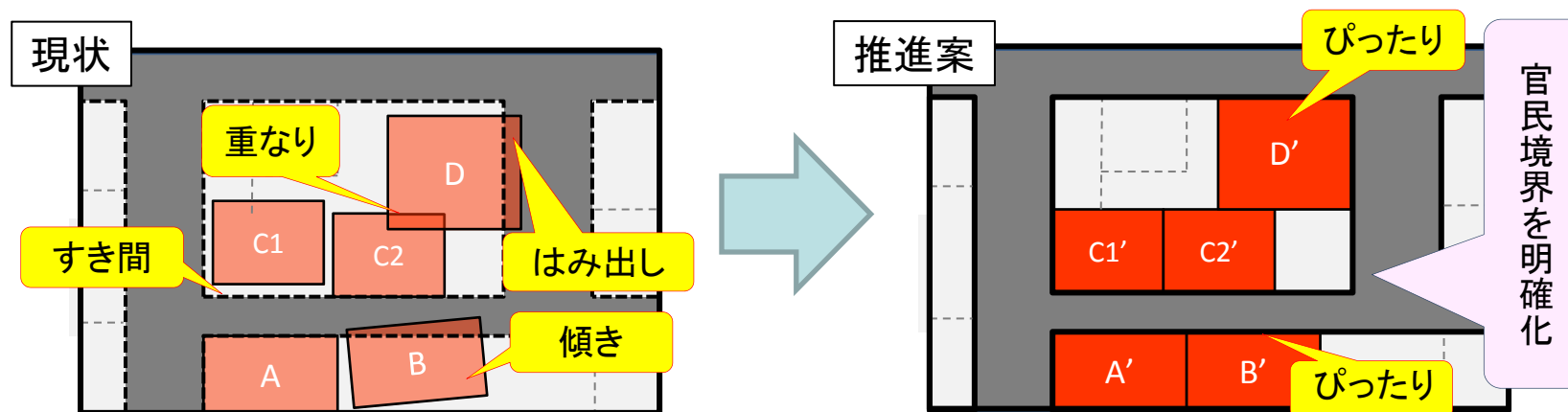
立会いや測量に係る負担が軽減し、効率的な地籍整備が可能

#### 【課題1】世の中の様々な測量成果が共有されておらず、効率的な取得が困難

- 公共事業や民間事業で実施された測量成果は、それぞれの事業主体が保管し、公開されていない。
- 個々の地積測量図についても、登記手続きに伴い、法務局に添付書類として提出されるものの、PDFなどのイメージデータがほとんどであり、数値データは測量を実施した土地家屋調査士等が個々に保管。

測量データを蓄積・共有するプラットフォームが必要

#### 【課題2】位置の基準が統一されておらず、隣接図面が接合しない



位置の基準が統一されていないと、隣接の図面との間に隙間や重なりが発生したり、図面の傾きが発生するなど、接合させることが困難。

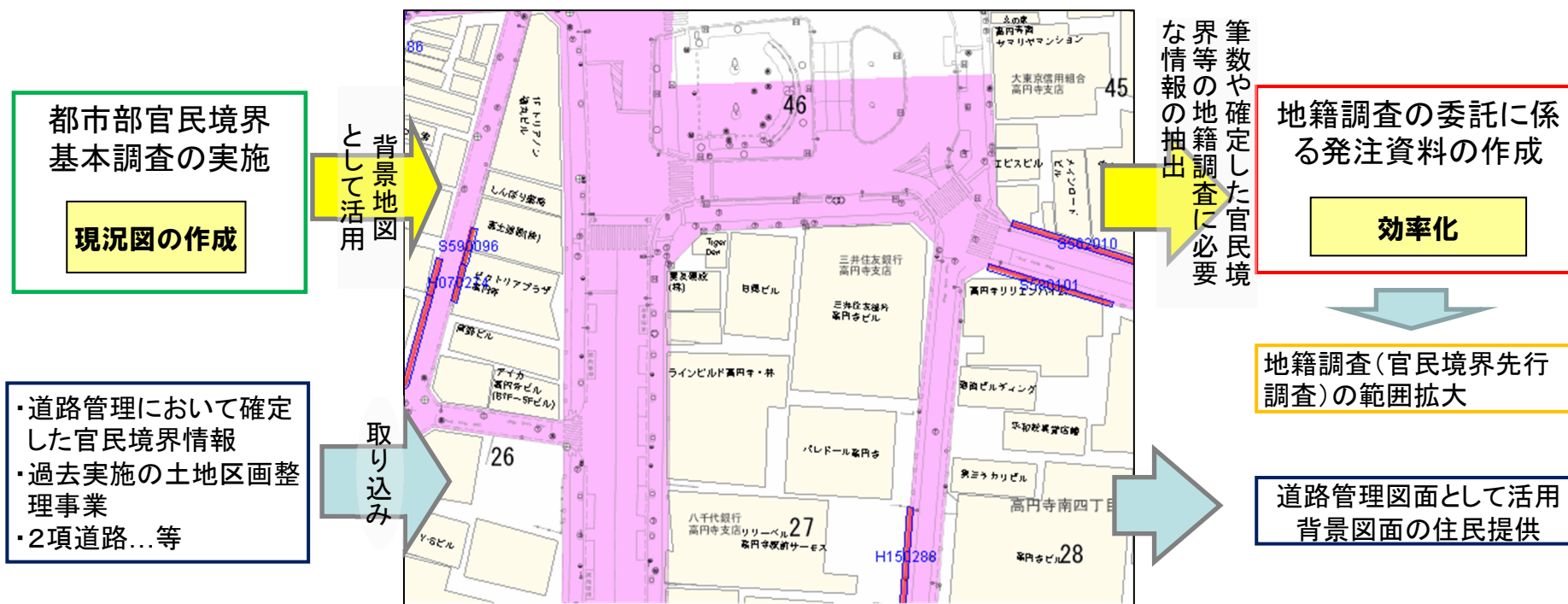
測量で使用する基準点を共通にし、先行的に整備された官民境界の位置に整合するように測量することで、個々の測量成果の接合が容易になる。

官民境界等先行調査により既に整備された基準点と官民境界データをオープン化することで、その他の測量においても統一の位置基準での測量が実施され、基準が統一された測量データを共有・蓄積することが可能



# 【参考】東京都杉並区におけるGISを活用した事例

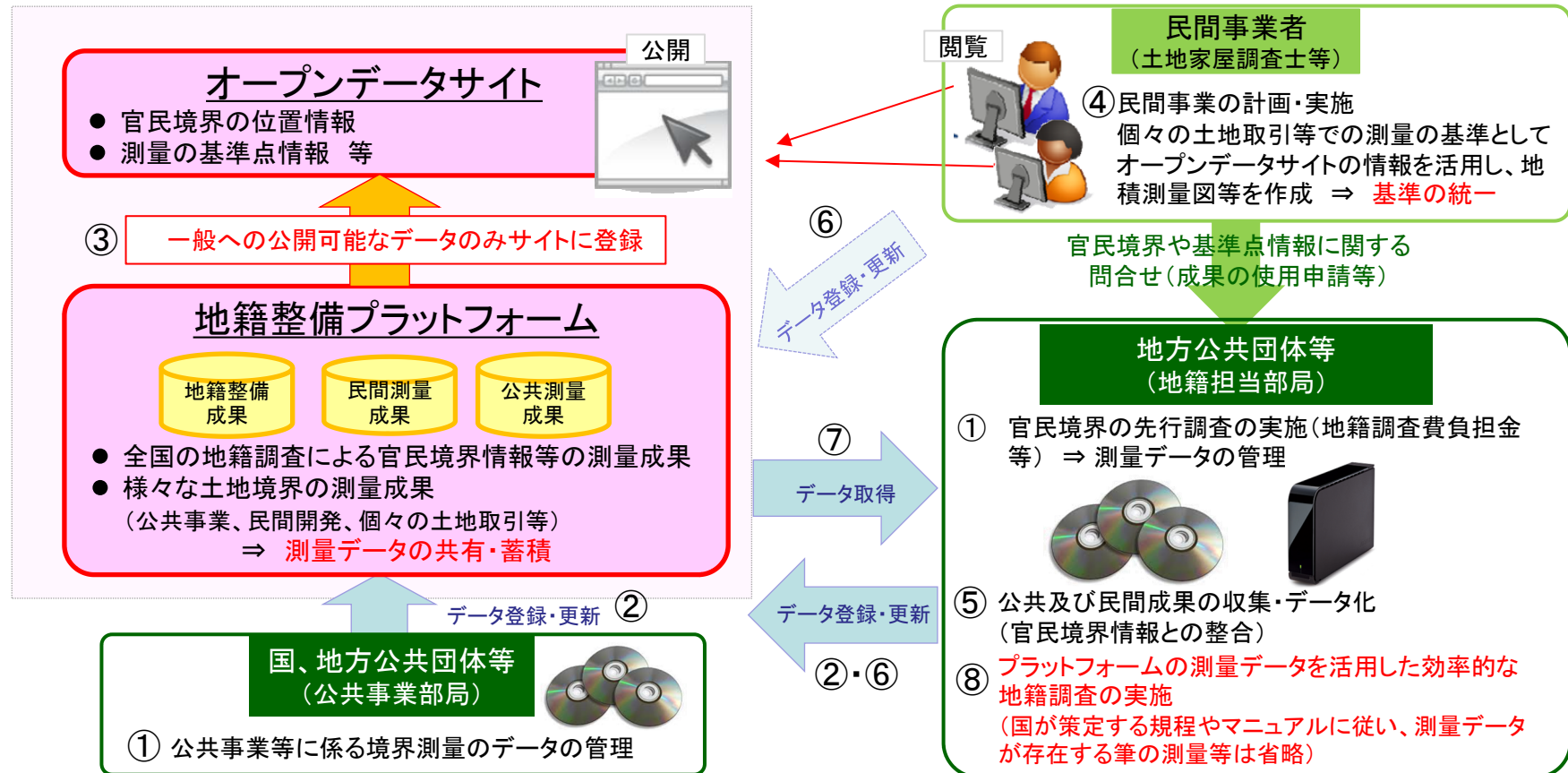
- 東京都杉並区では、都市部官民境界基本調査の成果図を背景図面とし、区が独自に確定した道路の官民境界の情報や、法務局の公図の情報等をGISに取り込み
- 後続の地籍調査では、GISを用いることで、発注に必要な情報(調査対象筆数や官民境界の情報等)を迅速に把握することが可能となり区職員の手間の軽減が実現し、地籍調査の実施面積も拡大





# 3-(4). プラットフォーム及びオープンデータシステムの整備 国土交通省

- 地籍整備のためのプラットフォームとオープンデータサイトを構築し、市町村等で整備した地籍調査の基準点や官民境界の位置情報等を公開するとともに、世の中の土地境界に係る測量成果を収集・蓄積・共有
- 民間測量データを活用した効率的な手法に関する実証実験等を実施し、マニュアル等を整備・公開することで、市町村等による地籍調査の効率化を推進



### 課題1

#### 民間の測量データの効率的かつ効果的な収集手法の検討

- 国や地方公共団体が行う土地境界の測量データを収集するには、国及び地方公共団体の地籍担当部局と公共事業部局との連携強化が必要。
- 民間事業の測量データを収集するためには、民間事業者にとって測量データを提供するインセンティブが必要ではないか。  
⇒ 補助金の創設など
- 測量データを登録できる主体に測量業者や土地家屋調査士等の民間を加えるべきか。

### 課題2

#### オープンデータとして公開するデータの検討

- 個人情報や個人の財産に係るデータ、個人の特定につながるデータを整理した上で、オープンデータサイトで公開するデータを選別することが必要。
- 地積測量図については、法務省における公開ルールとの整理が必要。国や地方公共団体の地籍担当部局のみが共有できる仕組みにすることも検討。
- 公開データの活用を促進するために有効なデータフォーマットを検討。

### 課題3

#### システムの維持管理

- 国がシステムを国の予算のみで維持管理・運用をすることが困難になる場合を想定し、利用費の徴収などによる維持方針の検討が必要。