



地籍調査の概要

- 国土調査法に基づき、一筆地ごとの土地の境界や面積等を調査。
- 成果は実施主体で保管・管理されるとともに、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。
- 主に市区町村が実施。

地籍調査の課題

都市部

- 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航するケースが多い。
- 土地が細分化され、土地境界が複雑であることや、建物等が障害となり、測量作業にも時間を要する。
- 土地取引等による民間の測量成果が多く存在するが、地籍調査への活用が不十分。

山村部

- 急峻な地形や生い茂る木々などにより現地での土地所有者等の立会や測量作業が困難。
- 土地所有等の高齢化や不在村化の進行等により、立会人の探索や土地所有者等の境界に関する認識(人証)を基にした調査が困難となってきた。

全般

- 災害想定地域等の優先度の高い地域での調査の遅れ。
- 進捗状況や施策効果の評価体制が不十分。
- 所有者不明土地問題への対応。

地籍調査の主な流れ

〔一筆地調査〕
土地所有者等の立会により、境界等を確認。



〔地籍測量〕
地球上の座標値と結びつけた、一筆ごとの正確な測量を実施。



〔成果の閲覧・確認〕
〔地籍図等作成〕
〔地積測定〕

〔登記所への送付〕
登記簿が書き改められ、地籍図を登記所の地図として備え付け。



取組状況

- 全国における地籍調査の進捗率は、H28年度末で52%。
- 第6次十箇年計画(H22~31)では、遅れている都市部・山村部を中心に21,000km²を目標。

・H28年度末現在で、約7,200km²(約半分の進捗)。

・市町村の実施状況は、完了・着手中:1284市区町村、休止・未着手:457市区町村

		対象面積 (km ²)	実績面積(km ²) <>内は計画期間面積	進捗率 (%)
DID		12,255	2,976<248>	24
非 D I D	宅地	17,793	9,621<423>	54
	農用地	72,058	52,783<1,238>	73
	林地	184,094	82,332<5,284>	45
合計		286,200	147,712<7,193>	52

※対象面積は、全国土面積(377,880km²)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/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。

次期計画における検討の方向性

- 境界確認(立会い)の合理化により実施主体の負担軽減を図ることが必要。
- 新技術による測量の効率化、民間測量成果等を有効活用し、効率的に地籍調査を進める仕組みなどが必要。
- 特に都市部及び山村部では、それぞれの特性に応じた効率的な調査手法が必要。
- 災害想定地域等の優先地域での重点的実施を促す仕組みや地域課題に応じて境界情報を迅速に整備する仕組みの導入が必要。
- また、次期計画の進捗状況や地籍整備の施策効果を適切に評価し、フォローアップする仕組みが必要。

更なる課題

- 所有者不明土地の発生予防などの土地所有のあり方に関する政府全体の検討内容を踏まえつつ、地籍整備が果たすべき役割などについて制度のあり方を含めた検討が必要。

今後の地籍整備の進め方

地籍調査の効率化の取組

一筆地調査(準備作業、現地調査)の効率化

- ・土地所有者等の所在確認等を行う準備作業において、住民票や戸籍以外の情報にアクセスしやすい環境整備、探索範囲の明確化、専門家の知見活用等を検討。
- ・現地調査において所定の手続きや客観的資料があれば立会いを合理化できる手法を検討するとともに、現地精通者の証言の位置づけを整理。
- ・「筆界特定制度」の申請権を地籍調査の実施主体に付与するため必要な条件設定などについて検討。

新技術の導入促進

- ・航空機やドローン等からの空中写真等によるリモートセンシング技術、レーザー測量技術、MMS等の新技術の地籍整備への導入を検討。

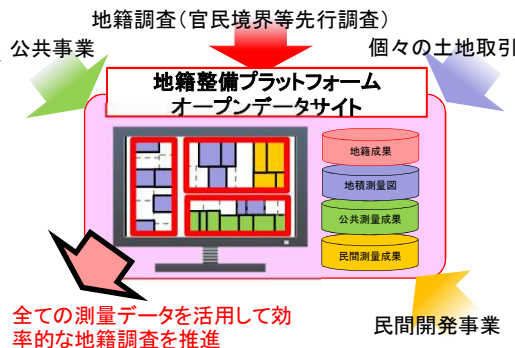
地籍整備の実施体制の強化

- ・実施主体間、受託主体間をはじめとする関係機関との更なる連携とともに、実施能力や信頼性を評価する民間資格などの活用を検討。

都市部における効率的な地籍調査

官民境界の先行整備とプラットフォーム・オープンデータサイトによる民間測量データ等の活用推進

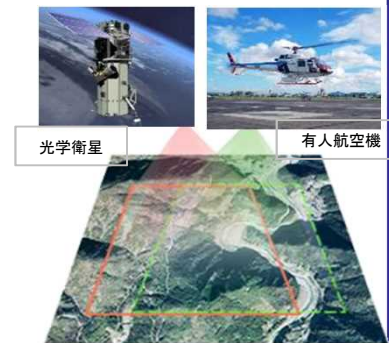
- ・官民境界等先行調査を認証・承認の対象とすることで実施を促進。
- ・地籍整備に係るプラットフォーム・オープンデータサイトを構築し、官民境界情報をベースに民間測量データ等を活用可能な効率的な地籍調査手法を検討。



山村部における効率的な地籍調査

空中写真等を用いて現地作業を簡略化する調査手法

- ・空中写真測量やレーザー測量技術等を用いて筆界案を作成し、集会所等で土地所有者等に確認してもらう手法を検討。



森林施業施策との連携

- ・林務部局との連絡調整を強化し、森林境界明確化活動との作業内容水準の統一化等を検討。

未着手・休止市区町村の解消

- ・防災対策等の地域毎の課題に応じて早急に必要な境界情報を整備できる段階的な地籍整備の仕組みを検討。(概要③参照)

民間測量成果等の活用

- ・地籍部局を19条5項指定手続きに関与させるなど、地籍部局が主導的に民間測量成果等を地籍整備に活用できる仕組みを検討。

地籍調査情報の保存・活用

- ・所有者不明土地問題等に対応するため、立会人等の地籍調査情報の維持・管理²やその利活用を促す環境整備のあり方等について検討。

第7次計画における地籍整備の戦略的実施の概念図



優先地域において次期計画期間中に目指す地籍整備のイメージ

※緑字は「段階的な地籍整備」、紫字は「効率的な地籍調査の取組」、青字は「都市部又は山村部の効率的な調査手法」に対応。

地帯	都市部	宅地	農用地等	山村部
政策課題	全地帯において、一筆地調査の効率化、新技術の導入、実施体制の強化等、効率的な地籍調査の取組を促進する。			
防災対策	官民境界等先行調査を推進し、プラットフォームとオープンデータサイトの構築により、民間測量成果等の活用を促進する。	津波浸水想定地域、土砂災害警戒区域、密集市街地など、大規模な被害が予想される地域では、全域において、復旧・復興の円滑化に最低限必要とされる境界情報の整備を促進する。		現地での立会いや測量が省略可能な空中写真等を活用した新手法を積極的に導入することにより、広域的かつ効率的な地籍調査を促進する。(森林施業等でも適用)
社会資本整備		後続の事業の円滑化につなげるため、土地所有者等の立会いの下での地籍調査を促進する。		
都市開発				-
森林施業等	-	-	-	森林施業等の円滑化に必要とされる境界情報の整備を促進する。
地域特有課題	地域課題やその効果を検証しつつ、優先的な整備が必要な地域において、必要な境界情報の整備を促進する。			