

# 第2回検討小委員会での指摘事項について

---

	ご指摘内容	対応状況
土地分類調査	土地分類調査や土地の安全性に関する調査に関して、10年程度の実施計画を策定し実施すべきではないか	本資料 P.3～4で説明
都市部における地籍調査	都市部においては、官民の境界情報の先行的な整備をもっと推進すべきではないか	本資料 P.5～9で説明
	官民の境界情報を整備する地域については、後続の民境界調査の実施については猶予することを検討すべきではないか	
	官民の境界情報の整備・活用についても、地方公共団体に対し、より積極的に周知・啓発すべきではないか	
公共事業との連携	国が実施する公共事業についても連携を推進すべきではないか	整備した官民境界の情報を登記所に備え付けられるよう関係機関等と検討・調整して参りたい
民間成果等の活用	民間測量成果等を有効に活用するためにも、19条5項指定制度の促進を検討すべきではないか	本資料 P.13～14で説明

	ご指摘内容	対応状況
負担の軽減	財政状況が厳しい中で、地方公共団体の負担の軽減を図るべきではないか	本資料 P.15で説明
法務省との連携	市町村と登記所の現場レベルでの連携を適正に行う必要があるのではないか	連絡会議等の開催も含め、市町村と登記所が直接協議・対応することとし、この点について周知を図って参りたい
	市町村と登記所との間の情報の受渡し等について、円滑に実施できるようすべきではないか	本資料 P.16で説明
	登記所との連携について、都市部以外の地域でも連携を図る必要があるのではないか	本資料 P.17で説明
広報の充実	住民に対して地籍調査の重要性を理解してもらえよう、広報誌を活用するなど積極的に広報を行うべきではないか	本資料 P.18～19で説明
	国や地方公共団体からの働きかけをもっと充実させる必要があるのではないか	

調査名	整備主体	実施計画の考え方
<b>土地分類調査 (細部調査)</b>	<b>市町村</b>	<p>三位一体の改革により、調査の実施は地方の裁量に委ねられることとなったことから、国による計画目標の設定は不相当と考えられる</p> <p>ただし、安全・安心の観点からも重要な情報であることから、国としても、引き続き市町村等に対し、調査の必要性やその効果について周知・啓発を図る</p>
<b>土地分類基本調査 (5万分の1都道府県土地分類基本調査)</b>	<b>都道府県</b>	<p>平成20年度末までに全国の約29万km<sup>2</sup>で整備し、概ね整備を終了、未整備の区域についても継続して整備を進める (未整備の県も、整備中又は整備に向け検討中である)</p>
<b>土地分類基本調査 (土地の安全性に関する調査)</b>	<b>国</b>	<p>土地取引が頻繁に行われ、かつ、災害が発生した場合に、被害が甚大となる可能性が高い人口集中地区(DID)等については、緊急に情報を整備する必要があるため、先ず次期十箇年において、国が先行的に整備する</p>

都市部及びその周辺地域

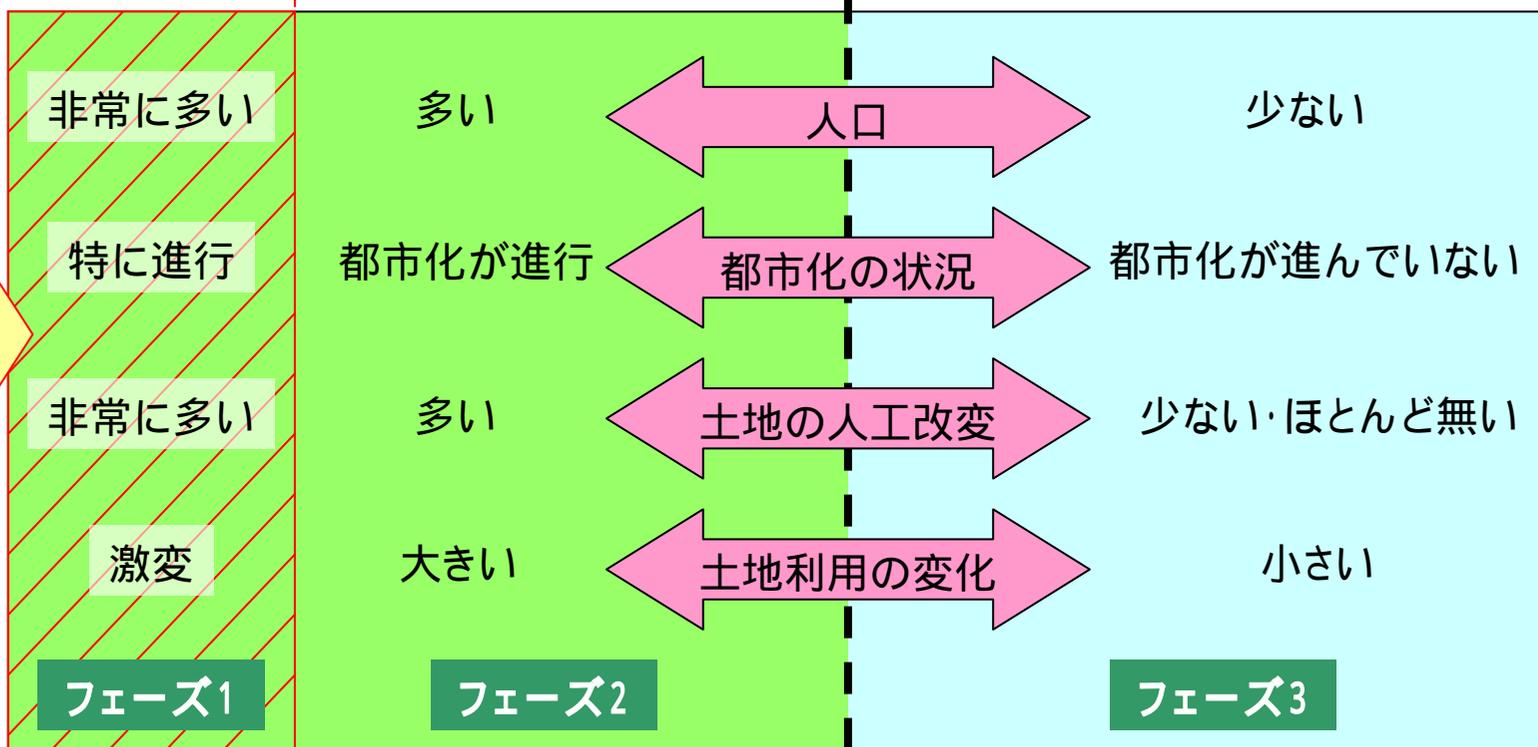
都市部以外の地域

都市中心部  
人口集中地区(DID)

土地取引が頻繁に行われ、かつ災害が発生した場合に被害が甚大となる可能性が高い地域



国が先行して整備



整備地域



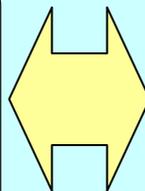
整備する情報

民間事業者等は、官民の境界情報を整備するメリットを十分に理解しつつも、「地方公共団体が実施すべきものであり、自らが費用と手間をかけてまで行うものではない」と認識

## 官民の境界情報が整備されていると…

例えば、市街地再開発事業では

- ・公共施設管理者協議に不可欠な官民境界の確認が容易
- ・事業コストの軽減、作業期間の短縮
- ・資金計画、権利変換計画の作成が容易
- ・精度の高い計画策定が可能



## 地籍調査に対する意向は…

- ・地籍調査は、あらかじめ地方公共団体が実施しておくべきこと
- ・開発と地籍調査のタイミングを合わせることは困難であり、少なくとも官民境界くらいは事前に調査・確認してほしい
- ・民間企業が境界の確認に費やした経費は、行政が一部負担しても良いのではないか

民間事業者等からのヒアリング結果より

## 計画的な官民境界情報の整備と都市再生の推進

- ・再開発予定区域などにおいて地方公共団体等が官民境界情報の整備を計画的に進めることで、民間開発等の円滑化にも寄与
- ・都市中心部等重点的な対応を必要とする地域においては、国としても主導的な役割を果たす必要がある

例えば、六本木ヒルズの開発では、境界確認のために4年余の年月と1億円の経費を要した  
 そのうち、官民の境界の確認だけで3年間、5千万円が費やされた

\* 官民境界の確認作業だけで、都市計画決定以後の事業期間8箇年の約4割

## 六本木ヒルズの開発の経緯

1990 再開発準備組合発足

1995 第一種市街地再開発事業等都市計画決定  
 官民境界確認作業開始

1996

3年

官民確認作業

1997

1998 民境界確認作業開始  
 市街地再開発組合設立

1年半

民確認作業

民の境界整備図

1999

全画地面積確定

2000

権利変換計画認可  
 着工

3年半

工事

2001

2002

竣工

2003

従前の公図



官民の境界整備図



完成



### < 概要 >

**施行者:** 六本木六丁目地区第一種市街地再開発組合

**施行区域面積:** 約11.0ha

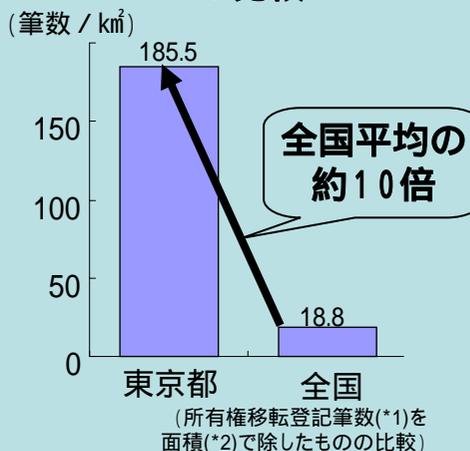
**施設建築物敷地面積:** 54,700㎡

**対象筆数:** 約380筆 (民地、公有地含む)

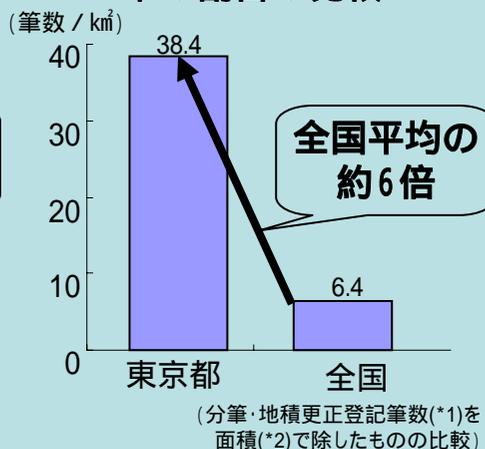
**確定画地数:** 164画地 (所有権境及び私道範囲の確定数)

## 都市部(東京都)における土地登記の特徴

### 土地所有者の異動量の比較



### 地積測量図が作成される筆の割合の比較

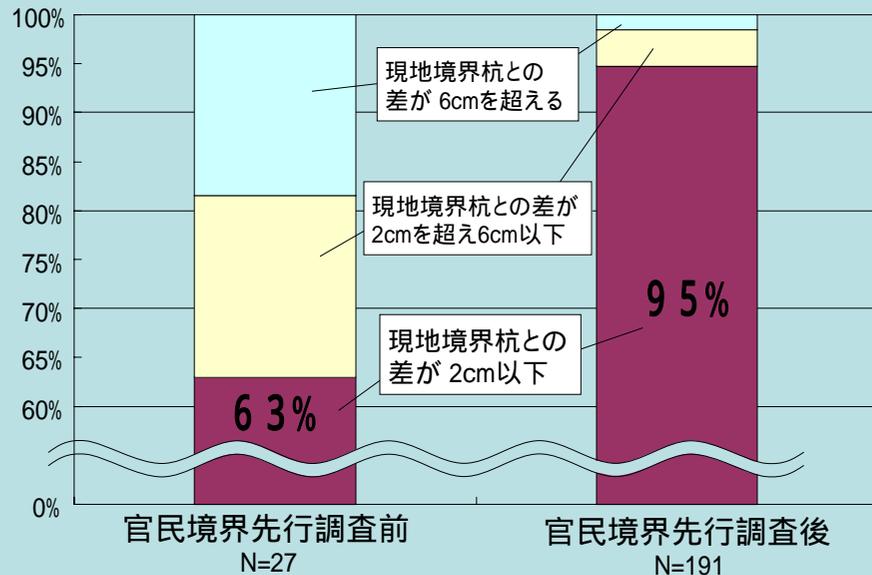


\*1 所有権移転登記筆数、分筆・地積更正登記筆数:  
平成19年度民事・訟務・人権統計年報(法務省)

\*2 面積:平成20年度全国都道府県市区町村別面積調(国土地理院)

都市部では土地所有者の異動が多く、  
地積測量図が提出される割合も高い

## 現地標識と地積測量図との整合性について

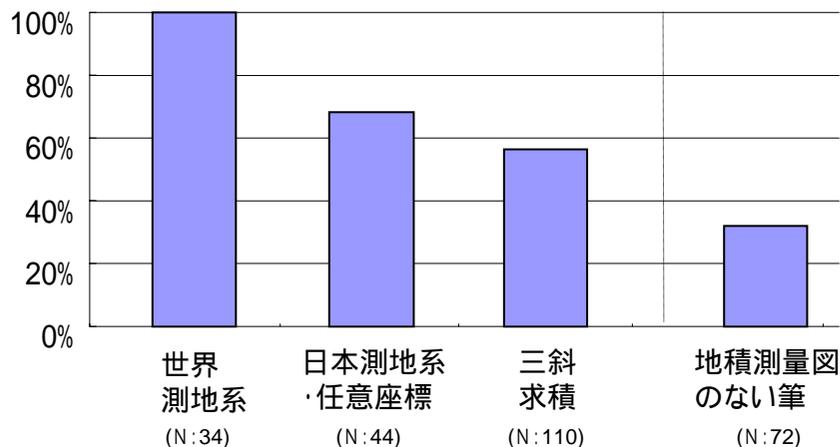


〔注:官民の境界について確認済みの3地区、0.03km<sup>2</sup>において、地積測量図を当てはめて作成した調査図素図上の座標値と現地の境界標識の差を測定したもの(対象は現地に境界標識があるものに限定)〕

官民境界の情報が整備されていれば、  
地積測量図の高精度な当てはめが可能

地積測量図の提出されやすい都市部においては、あらかじめ官民の境界情報を整備しておくことで、地積測量図の有効活用が可能になる

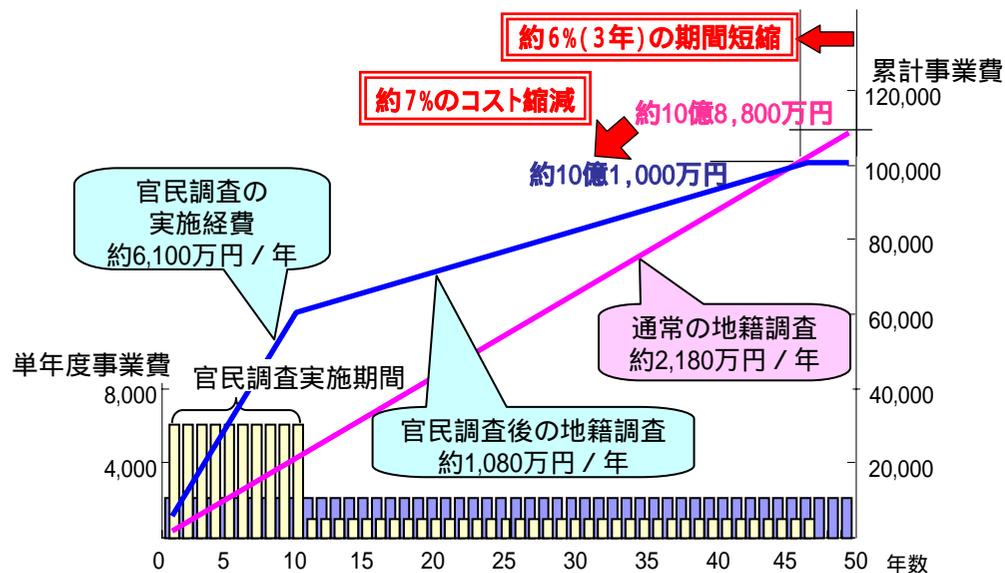
地積測量図等の境界情報で  
確認が得られた割合( )



地積測量図に基づき復元した境界を土地所有者等がそのまま了解し、確認したものの割合。そのまま確認できなかった境界については、再度の測量や立会等を行って確認する必要がある。

〔注:官民の境界について確認済みの3地区、0.03km<sup>2</sup>、260筆において、地積測量図を当てはめて作成した調査図素図を用い、これに基づく一筆地調査(立会)を行った事例をもとに集計〕

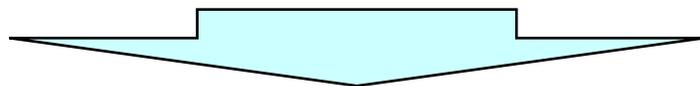
官民の境界情報を先行的に整備した場合と、  
通常の地籍調査との比較シミュレーション



地方中核都市（D I D（人口集中地区）約20km<sup>2</sup>を有する都市）において、D I Dの地籍調査を実施する場合を想定

高精度な地積測量図を活用することで、境界確認作業の大幅な簡素化が可能

官民の境界情報の先行的な整備により、実施経費の縮減と期間の短縮が可能



官民境界の情報を整備する区域では、後続の民境界調査の実施は猶予し、その間に地積測量図等の情報を蓄積することで、効率的な地籍調査を進めることが可能

## 官民境界情報の整備の効果と調査実施の意向

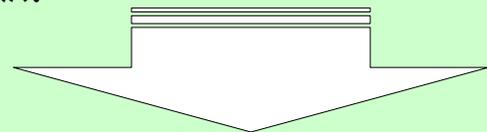
官民の境界情報が整備されていると・・・

効率的かつ迅速に後続の地籍調査（一筆地調査）の実施が可能

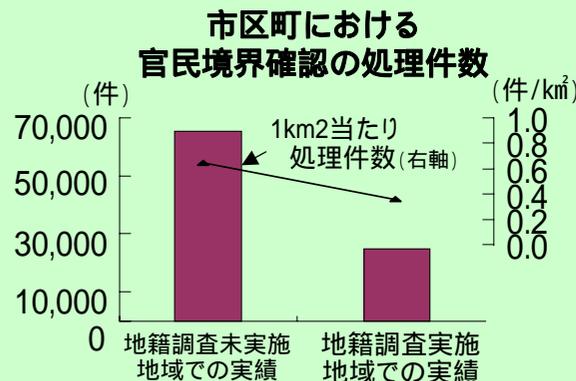
道路敷地構成図の整備等に大きく貢献

官民境界確認に伴う負担が、住民側・行政側ともに軽減

民間開発等の事業期間・コストの縮減



地域住民だけでなく、行政側にも大きなメリット



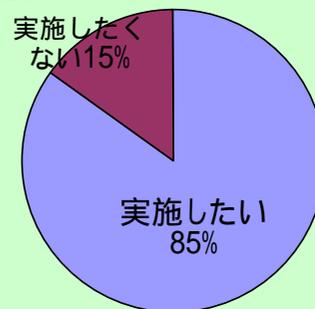
〔地籍調査実施中の市区町村に対する平成19年度実績アンケート結果（平成20年度実施：N=600）〕

官民境界確認済みであれば事務作業の軽減も可能

- ・現地において公図との整合性を確認する作業を省略できる
- ・過去の立会実績、公図、分筆図等の調査の必要がない

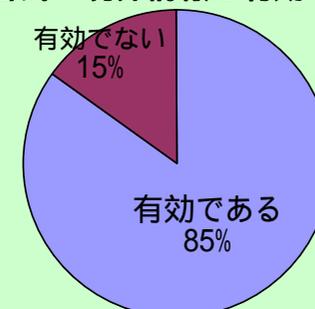
〔地籍調査実施中の地方公共団体に対するアンケート結果（市町村の回答を抜粋）：平成20年度実施〕

### 官民の境界情報の先行的な調査を実施したいですか



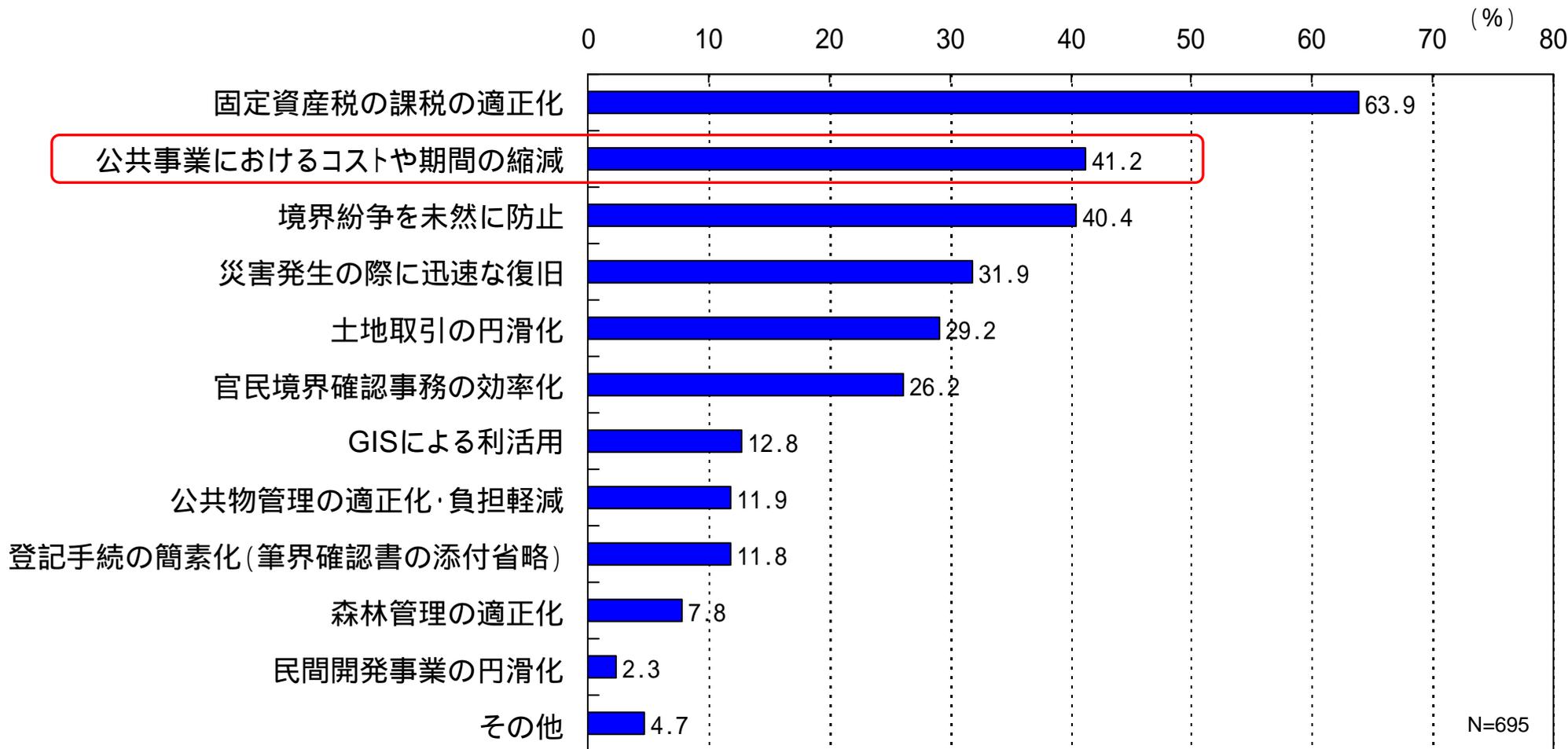
〔地籍調査実施中の地方公共団体に対するアンケート結果（東京都23区を抜粋）：平成20年度実施〕

### 道路敷地構成図の整備のためには官民の境界情報は有効ですか



〔地籍調査実施中の地方公共団体に対するアンケート結果（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を抜粋）：平成20年度実施〕

官民境界情報の整備だけであっても、行政コスト軽減等の効果が大きいことについて、地方公共団体等に周知・啓発するなど、官民境界情報の整備・活用に向けた環境整備が必要



地籍調査実施中市町村に対するアンケート(複数回答:最大3つまで)  
平成20年度 国土調査課実施

地籍調査の実施主体である市町村は、地籍調査に期待することとして、「公共事業におけるコストや期間の縮減」を2番目に挙げている

## 公共事業の円滑な実施のための先行的な地籍調査の実施

国の公共事業予定地域について、当該市町村等において地籍調査を実施することにより、公共事業に必要な用地取得等の円滑化・迅速化を図る



### 公共事業連携地籍調査事業メニューの実施（平成20年度～）

公共事業と連携した地籍調査を実施する場合には、例えば作業の全工程を一括して外部委託すること(包括外注)を認めるなど、制度面から実施を促進



【公共事業実施主体(国)のメリット】  
円滑化・迅速化による施工期間の短縮

【地籍調査実施主体(市町村等)のメリット】  
計画どおりの事業施行  
地籍調査実施体制や予算の確保  
周辺地域への地籍調査実施の波及

- 平成20年度: 5地区(5.8km<sup>2</sup>)で連携調査を実施
- 平成21年度: 7地区(6.0km<sup>2</sup>)で実施中
- 高速道路、国道等の円滑な施工に貢献
- 省内関係部署に対しては、事務次官通達も発出



**地籍調査及び公共事業の円滑な実施のため、より一層の連携の強化、推進が必要**

〔ただし、公共事業と地籍調査事業の実施主体が異なる場合には、地籍調査の実施主体である市町村等に過度な負担とならないよう配慮も必要〕

## 道路拡幅を実施した事例



拡幅した道路

道路拡幅に伴い、  
用地測量を実施

- 用地買収が必要な筆においては地積測量図を作成し、分筆登記等が行われた
- 道路管理用に必要な図面等は別途作成している

その結果・・・

現在登記所にある公図(合成図)



## 用地測量の成果を基に作成した図面



地籍整備への活用

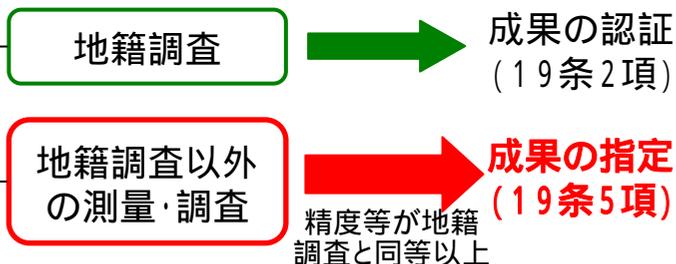
地籍が明確になることで、周辺地域における公共事業や用地買収等を円滑に実施

## 公共事業における測量成果についても地籍整備に活用することが必要

- 公共事業担当部局(特に用地担当部局)とのさらなる連携強化
- 地籍整備が促進されることについてのメリットについて、公共事業担当部局等にも周知
- 情報の提供や、19条5項指定申請等の際に付加的に必要な作業等に対する支援措置を検討

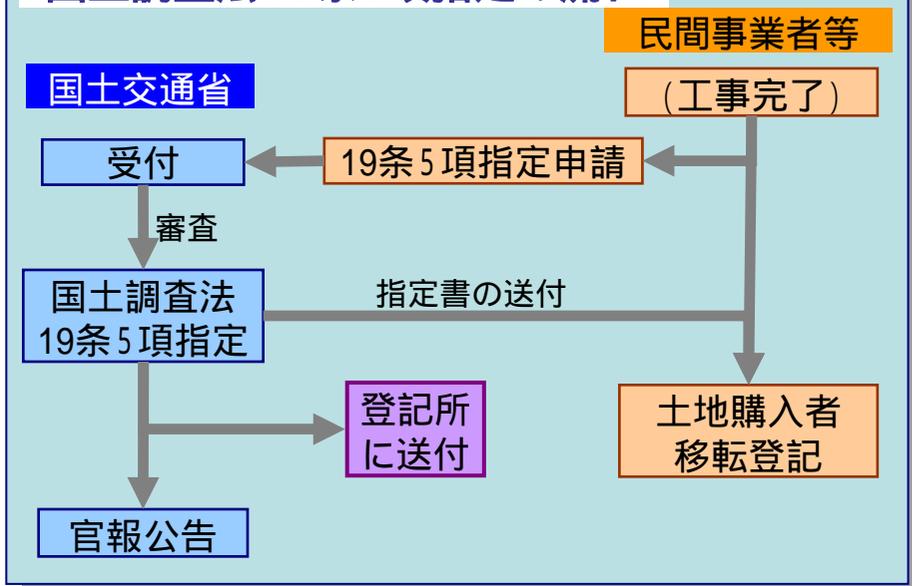
土地に関する様々な測量・調査の成果について、その精度・正確さが地籍調査と同等以上の場合には、当該成果を地籍調査の成果と同様に取り扱えるよう国土交通大臣等が指定するもの

## 国土調査法



**<19条5項指定を受けると…>**  
**地籍調査終了地域と同等の取扱い**  
**地籍調査の実施は不要に**

## <国土調査法19条5項指定の流れ>



## <精度の高い測量・調査が行われている事業>

### (1) 法令により指定の申請が義務づけられている事業

- 新住宅市街地開発事業
- 工業団地造成事業
- 流通業務市街地整備事業 他

### (2) 通達により指定の申請を推進している事業

- 土地区画整理事業
- 土地改良事業

### (3) その他

- 市街地再開発事業
- 民間開発行為（都市計画法）
- その他民間の任意開発事業

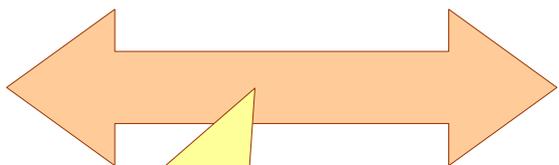
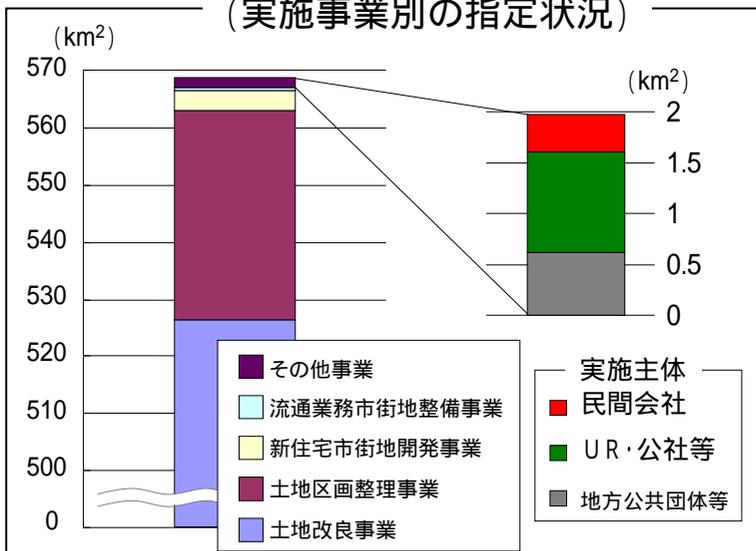
(参考) 19条5項指定実績(平成20年度末までの累計)  
**23,200件、約10,800km<sup>2</sup>**

過去5年間の申請状況

	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
申請件数	952	442	335	260	1228
面積(Km <sup>2</sup> )	389.46	204.29	112.98	81.41	568.83

その他事業(民間開発事業等)で、民間会社からの指定申請は非常に少ない  
(4件、0.37km<sup>2</sup>)

平成20年度 国土調査法 19条5項指定実績  
(実施事業別の指定状況)



## 申請を行わない理由

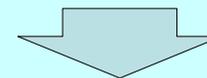
- ・申請手続きにかかる事務作業が負担
- ・指定に係るメリットが感じられない
- ・事業実施に必須ではない
- ・費用負担等に対する支援措置が無い
- ・19条5項指定制度を知らない

(民間事業者等からのヒアリング結果)

精度の高い測量・調査が行われている民間開発事業等

市街地再開発事業 0.2km<sup>2</sup> / 年  
(平成18、19年度の施行済面積の平均)

開発許可 76.8km<sup>2</sup> / 年  
(平成18、19年度の開発許可実績の平均)



**少なくとも年間70km<sup>2</sup>以上は実施**



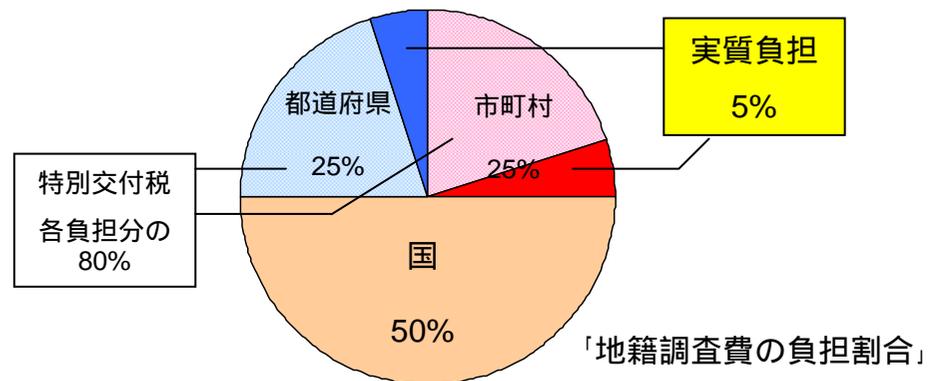
19条5項指定の精度等を満たした測量成果が実際に整備されている

首都圏及び近畿圏における民間開発事業6件について、ヒアリング及び測量成果を確認した結果より

## 民間測量成果の19条5項指定推進に向けて

- 指定に際して付加的に必要な作業等に対する支援措置を検討
- 民間開発事業等実施に際して関係する部署と連携
- 指定制度について民間開発事業者等に周知

- 地籍調査は市町村等が自治事務として実施
- 国土調査法の法目的は「国土の開発及び保全並びにその利用の高度化」
- 地籍調査の実施により、国、都道府県、市町村のいずれもが利益を享受する



しかしながら、昨今の経済情勢等を踏まえ、実施主体である市町村等の負担を少しでも軽減する措置を講じる必要がある



## 1. 地籍調査に先行した国直轄事業の実施

(例) 都市再生街区基本調査、都市再生街区基本調査(土地活用促進調査)、山村境界保全事業の実施

国直轄で実施する基本調査等の成果を活用することにより、実質的には経費や負担を軽減

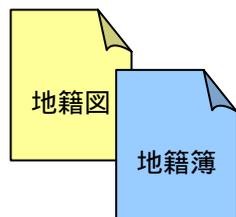
## 2. より着手インセンティブの高い調査・測量方法の導入

(例) 都市部における官民境界情報の先行整備の導入  
山村部における簡易な測量機器の導入  
高密度な基準点の設置

地籍調査の測量作業手法の簡素化等による、調査実施主体の負担の軽減

## 地籍調査実施主体(市町村等)と登記所間の情報の受渡しの現状

地籍調査の成果  
(地籍図及び地籍簿)の送付



市町村等  
(地籍調査実施主体)

通常の成果(紙)

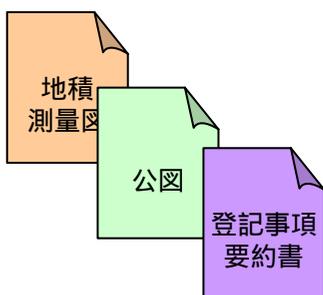
電子データ( )

登記所

システム未導入の一部登記所では  
電子データを活用できていない

( )地籍フォーマット2000等の電子データを作成した場合

地籍調査の実施  
に当たっての事前  
の情報収集



市町村等  
(地籍調査実施主体)

公用申請

紙で提供

登記所

現在は電子データで提供されていないが、  
電子データで提供されれば、有効活用が可能

## 電子データでの情報の受渡し

- 地籍調査の成果については、通常の成果に加え電子データについても登記所に提供してきたところであるが、より有効に活用できるよう、更なる連携措置が必要
- 市町村等が地籍調査の実施の際に必要な登記所保管の各種情報についても、調査の効率化を図るために電子データで提供されるよう、法務省等と調整が必要

「民活と各省連携による地籍整備の推進」  
(都市再生本部 平成15年6月)  
全国の都市部における地籍調査を強力に推進



## 地籍調査の実施における法務局との 協力について

(平成16年6月国土交通省土地・水資源局長通知)

都市部を中心とした法務局による地籍調査  
への協力

- 地元住民に対する説明会への出席
- 現地調査の際の協力
- 成果案の閲覧への協力 など



- 半数以上の市町村が、登記所からの協力を受けていないに地籍調査を実施
- 登記所から受けた協力内容は、都市部以外の地域でも必要な事項



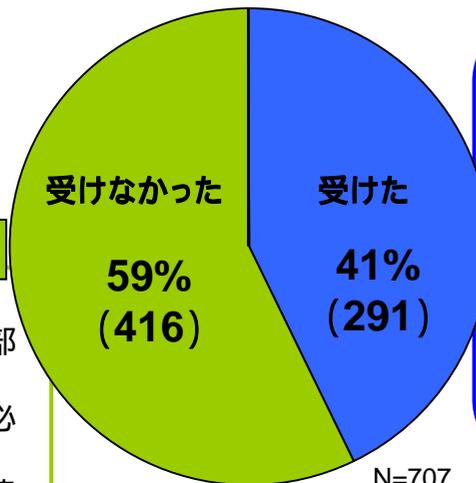
## 都市部に限定することなく、市町村と登記所との連携体制を確立することが必要

- 都市部以外の地域においても協力を受けられるよう、法務省と調整
- 登記所と連携した未着手、休止市町村への働きかけ
- 登記所備付地図作成作業と地籍調査との一層の連携

問. 地籍調査実施に当たって、登記所からの協力を受けたか？

### 受けなかった理由

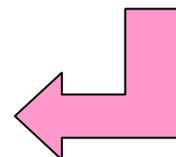
- 該当地域が都市部(DID)でなかった
- 特に協力を受ける必要がなかった
- 登記所が多忙等で協力を受けられなかった



調査実施中市町村に対するアンケート結果  
(平成20年度実施)  
都市部以外の地域における実施市町村を含む

### 登記所から受けた 協力内容

- 不動産登記に関する専門的な質問への対応
- 調査図と現地が著しく相違していた場合の対応
- 市で判断できない事案等に対する相談
- 立会実施前の協議による、円滑な立会の実施
- 筆界未定の処理に関する相談



## 住民に対する広報

### 内容の充実

地籍調査が実施されていない場合に発生する問題(デメリット)を中心とした広報活動

登記所にある情報(登記簿及び公図)と現地との乖離  
未実施地域ではリスクを抱えたまま土地取引等が行われているという現状  
所有者が自ら地籍を明確にしようとした場合に費用や時間が必要であること  
地籍調査実施済み・未実施地区の地図等での明示

### 広報手法

- 新聞、チラシ、行政広報誌等の活用
- 報道番組等に取り上げてもらえるような工夫
- ケーブルTV等による広報

**住民の関心をひきつける  
インパクトのある広報が重要**

## 地方公共団体に対する働きかけ

### 内容の充実

地方公共団体にとって、地籍調査や官民境界情報の整備を実施することのメリットを具体的に提示

地籍調査の実施や官民境界情報の整備による、公共事業や公共施設管理事業のコスト等の縮減  
境界トラブルの未然防止による行政の効率化  
災害発生時の復旧活動の迅速化  
固定資産税等の課税の公平性の確保

### 働きかけの手法

- 分かりやすい資料(パンフレット)等の作成
- 首長、関係者等に対する直接的な働きかけ
- 地籍アドバイザーの派遣、研修会等の実施

**具体的かつ丁寧な情報提供が必要**

さらに

- 地籍調査実施主体等が抱えている疑義等に対する情報の共有、地方公共団体間の情報交換
- 地域で地籍調査の広報活動等を実施する際の核となる、地籍調査推進母体等の育成
- 地方公共団体に対し地籍調査の実施を住民から要望できるような仕組みの検討

## < 参考にしたい広報の例：大分県における地籍調査着手推進事業( )での広報 >

### 新聞広告の実施



地籍調査未実施・休止中の市町村を地図上に明示

一般の人が新聞をじっくりと見る機会の多い日曜日をねらって掲載(2週連続で掲載)

効果

- 県や県内市町村の地籍担当部局等に対して(特に未着手・休止中の市町村に対して)、問い合わせが多数寄せられる
- 市議会等でも取上げられる
- これまで未着手であった別府市が、平成22年度からの着手に向けて具体的な検討を開始

地籍調査着手推進事業は、国の委託事業として都道府県が実施

## < 参考にしたい働きかけの例：大阪府における官民の境界情報の整備の開始 >

地籍調査担当部局 + 国

公共用地管理部局

地籍調査担当部局

↓  
道路・河川管理部局に対して、官民境界情報の整備によるメリット等の情報を提供、打合せの実施、協力依頼

効果

道路・河川等の公共用地管理のための長期計画(5年計画(案))を部内で策定  
計画に基づいて、官民の境界情報の整備を開始し、施設管理に活用

さらに

↓  
公営住宅の敷地等の管理のために、官民の境界情報の整備を協力して実施するよう、担当部局に対して働きかけを実施中

公共用地管理部局

住宅担当部局