

平成20年7月4日

地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業について

～地籍の明確化を目的の一つとした「地籍整備型土地区画整理事業」の運用に関する技術的助言の策定～

国土交通省では、地籍整備の緊急性が高い地域において、早期の地籍整備に貢献するため、地籍の明確化を目的の一つとして実施する土地区画整理事業（「地籍整備型土地区画整理事業」）の運用に関する技術的助言を策定しましたのでお知らせします。

土地に係る所有者、境界、面積等について、登記所に備え付けられている地図と現況が大きく異なる等の地域においては、土地取引や建築行為等個人の土地利用、公共事業の実施等に大きな弊害となる場合があります。国土交通省では、平成16年度より都市再生街区基本調査を実施するなど、都市部における地籍整備を推進しているところですが、平成19年度末における地籍整備率は20%と低い水準にあり、より一層の整備が必要です。

土地区画整理事業は、事業において実施される測量等を通じて、地籍整備の推進にも大きく貢献しています。特に権利関係が輻輳している等、通常的地籍調査の実施が困難な場合には、土地区画整理事業の換地手法を活用し、公共施設の整備と併せ地籍を整備することが有効であり、この場合では従来の土地区画整理事業の既成概念にとらわれない柔軟な運用が求められているところです。

こうした背景のもと、土地区画整理事業を通じた地籍整備の推進を図るため、地籍整備の緊急性が高い地域において、地籍の明確化も主な目的の一つとして実施する土地区画整理事業（「地籍整備型土地区画整理事業」）について、公共施設の整備水準や整備時期等に係る柔軟な運用の考え方について技術的助言を策定しましたので公表します。

地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業について

地籍整備が遅れています！

土地に係る所有者、境界、面積等を調査する地籍調査は、多くの労力と時間が必要。

そのため、特に土地の権利関係が複雑な都市部においては、地籍調査の進捗が遅れている。(20%)

登記所の公図と現況が大きく異なる地域も少なくない。

地籍が整備されていないと・・・

土地売買や担保権の設定が困難

建築確認が下りない

道路・公園整備等の公共事業や民間開発事業が進まない 等

市民生活に多大な影響を及ぼす場合が多い

地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業

・土地区画整理事業は、事業において実施される換地計画作成や測量を通じて地籍整備に貢献。

・筆数が多く権利関係が輻輳している地域等通常の地籍調査の実施が困難な場合、土地区画整理事業の換地手法を活用し、公共施設の整備と併せ地籍を整備することが有効。

土地区画整理事業を柔軟に運用し、地籍の明確化も主な目的の一つとした土地区画整理事業（「地籍整備型土地区画整理事業」）により、地籍整備を推進。

「地籍整備型土地区画整理事業」における柔軟な運用の考え方

公共施設の整備水準の考え方

- ・道路の付け替え、道路の舗装の打替え等も公共施設整備に含む
- ・一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域においては、区画道路幅員(6m)や公園・緑地面積(地区面積の3%、一人あたり3㎡)の技術基準の緩和が可能。

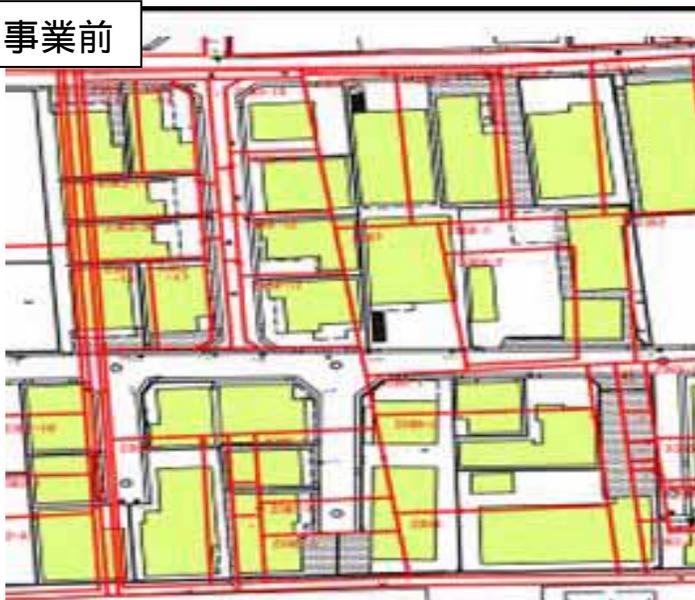
公共施設の整備時期の考え方

区域内において別途事業により、街路・公園事業等が実施されることが確実な場合は、その内容を事業計画に位置づける等の措置を行えば、当該部分を換地計画上宅地とすることも可能。

地籍整備型土地区画整理事業のイメージ

- 地籍整備の緊急性が高い地域において、現状に合わせた状態で換地処分を行うなど、地籍の明確化を主な目的の一つとして土地区画整理事業を実施。

事業前



— 公図上の敷地境界
公図と現況に大きなズレ

事業後



— 施行後の登記備付地図
の敷地境界

公図と現況に大きなズレがあるため
土地の売買が困難
公共事業の実施が困難
建築確認申請が下りない
などの問題が生じている

区画整理事業の換地手法の活用により、現況に合わせた状態で換地処分し、登記を変更

登記所の地図と現況が一致し、土地の
売買・活用や公共事業の実施が可能に。