

地籍調査の推進に向けた対応について

令和4年5月

土地政策審議官部門 地籍整備課

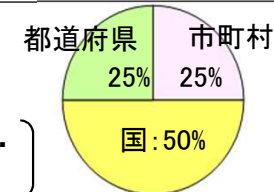
1 地籍調査の概要

地籍調査とは

- ・国土調査法に基づき、毎筆の土地の境界や面積等を調査(主な実施主体は市町村)
- ・現在は、国土調査促進特別措置法による第7次十箇年計画(R2~R11)に基づき実施
- ・成果は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

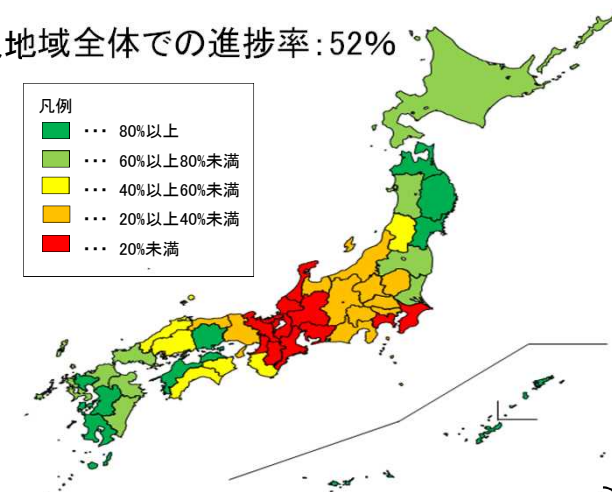
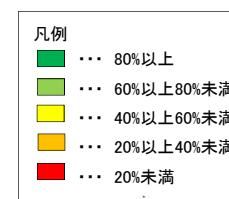
【地籍調査費の負担割合】 (市町村実施の場合)

特別交付税措置により、都道府県・市町村の負担は各々実質5%



全国の進捗率(令和2年度末時点)

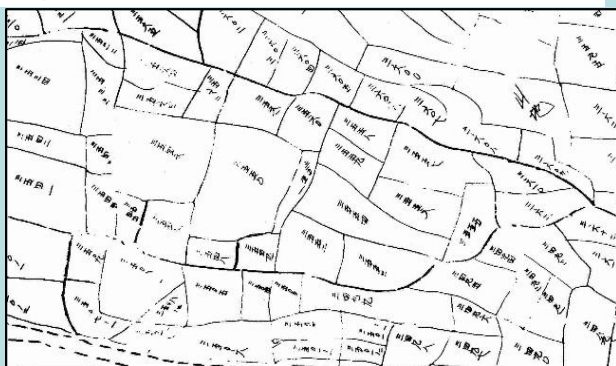
・調査対象地域全体での進捗率: 52%



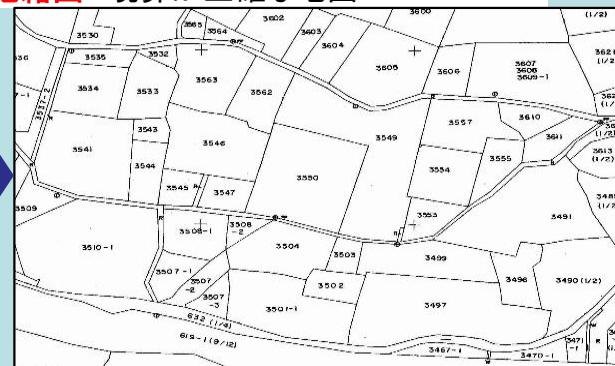
・優先地実施地域^{*}での進捗率: 79%

^{*} 土地区画整理事業等の実施により、地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地の取引が行われる可能性が低い地域を、地籍調査対象地域から除いた地域。

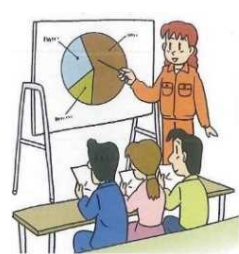
公図: 明治の地租改正に伴い作られた図面



地籍図: 境界が正確な地図



地籍調査の流れ



【住民への説明会】
調査に先立ち、土地所有者等への説明会を実施。



【所有者探索等】
事前に土地や所有者等に関する情報を収集し、資料等を作成、整理。



【一筆地調査】
土地所有者等の立会い等により、境界点等を一つ一つ確認。



【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。



【地籍図等作成】
測量結果を基に正確な地図を作成し、面積を測定。



【成果の閲覧・確認】
調査成果案(地籍図と地籍簿)を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設定。



【成果の認証・登記所送付】
成果は都道府県知事が認証し、市町村で公表。登記所に送付され登記簿・備付地図が更新。

2 地籍調査の早期実施の必要性

地籍調査の効果

地籍調査の実施により、①土地に関する情報(境界、面積等)が正確なものに改められ、②その情報を基に土地の境界を現地に復元することが可能となる。

土地取引の円滑化はもとより、災害発生時における早期の復旧・復興、社会資本整備・まちづくりの効率化などの様々な効果が創出される。

<東日本大震災からの復興>

■防災集団移転促進事業

(宮城県名取市下増田地区)

約7ヶ月で事業を実施。地籍調査未実施の場合(推定)と比較して、**半年~1年の縮減効果**。



移転元



移転先
(地籍調査実施済)

<豪雨災害の復旧>

■平成30年西日本豪雨における直轄砂防事業

(広島県呉市天応地区)

県内で地籍調査未実施の地区と比べて境界確認が不要となり、**約3ヶ月早く事業に着手**。



砂防堰堤のイメージ



境界確認の状況

<社会資本整備>

■西九州自動車道(伊万里松浦道路)

(長崎県松浦市)

事業地区において地籍調査が実施済みだったため、**事業期間が少なくとも約2年(推計)短縮**された。



今福インターチェンジ付近

近年における地籍調査の必要性の高まり

大規模災害発生のおそれ

今後30年以内に70%という確率で南海トラフ地震、首都直下地震の発生が懸念されており、甚大な被害が生じるおそれ
(内閣府政策統括官(防災担当)HPより)

気候変動等による豪雨災害の激甚化・頻発化

- ・令和3年7月豪雨
(静岡県熱海市における土砂災害等)
- ・令和元年台風第19号
(長野県千曲川浸水等)

R3年7月豪雨による土砂災害

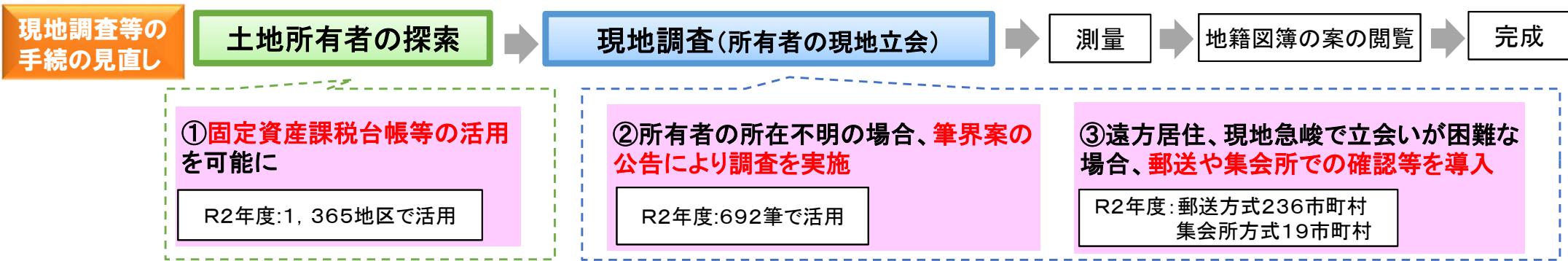


防災に資する施設の円滑な整備、被災後の迅速な復旧・復興に貢献する地籍調査の早期の実施が不可欠。

3 第7次国土調査事業十箇年計画の推進

令和2年の国土調査法等の改正及び第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年5月閣議決定)に基づき、新たな調査手続・調査手法の導入等を推進し、地籍調査の円滑化・迅速化を図る。

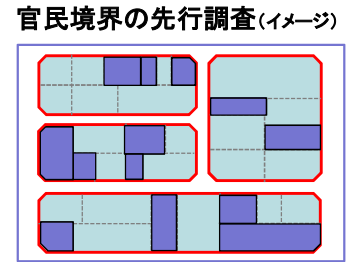
令和2年の国土調査法等の改正



④ 都市部の地籍調査の迅速化

○ 道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査(街区境界調査の創設)

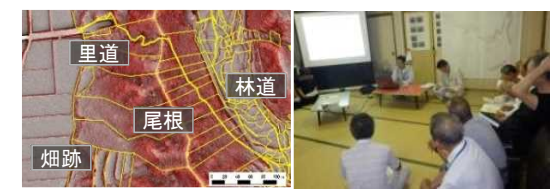
R2年度: 6市で実施



⑤ 山村部の地籍調査の迅速化

○ リモートセンシングデータを活用し、現地での立会や測量作業を効率化

R2年度: 13市町で実施



第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年から令和11年)

計画事業量	□ 十箇年間で 15,000km²
進捗率目標	□ 優先実施地域での進捗率 現在: 79% → 10年後: 87% (約9割)
	□ 調査対象地域全体での進捗率 現在: 52% → 10年後: 57% (約6割)

地籍調査予算

令和3年度補正 50億円	(参考) 令和2年度補正(3次) 38億円
令和4年度当初 105.5億円	(参考) 令和3年度当初 107億円

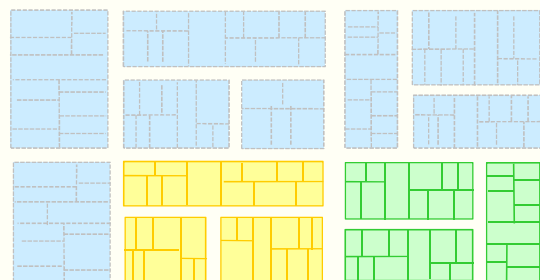
地籍調査の更なる円滑化・迅速化を図り、進捗を加速化

① 都市部の地籍調査の迅速化(街区境界調査の活用)

○ 都市部では、道路等に囲まれた街区について、周囲の道路等と民地との境界（官民境界）だけでも明確になっていれば、災害が発生した場合に道路等のライフラインの復旧を早期に進めることが可能となることから、令和2年に国土調査法を改正し、官民境界の調査を先行して実施し、国土調査法に基づく認証を経て公表することができる「街区境界調査」の制度を創設。

街区境界調査の進め方（イメージ）

通常の地籍調査

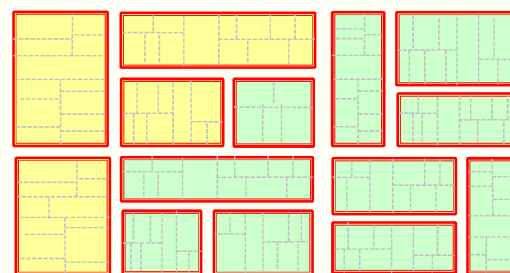


■ 1～3年目 ■ 未着手地域
■ 4～6年目

➤ 地域を街区等のまとまりを単位とする複数地区に分割し、順番に地籍調査を実施。



街区境界調査



■ 1～3年目 調査完了 } 街区境界 (□) の測量を短期間で先行的に推進
■ 4～6年目 調査完了

➤ 道路に囲まれた街区の周囲の官民境界（街区境界）を先行して調査・測量。

神奈川県藤沢市の事例

事業実施主体 神奈川県藤沢市

調査区域の状況

本鵜沼2・3丁目の各一部：0.09km²
辻堂西海岸1丁目の一部：0.17km²
(R3～5実施)

土地所有者等による確認

・ コロナ禍のため事前説明会は行わず、土地所有者等に対し**街区境界調査に係る注意事項を事前配付**し、確認する筆界の箇所や事業の必要性について説明。

[周知内容：街区境界調査でできる事・できない事、立会調査の方法、調査計画、FAQ]

・ 現地調査時には土地所有者等の立会を得て調査。地籍調査の先行調査である位置付けを説明し、筆界点の確認できない場合は街区境界未定として処理。

・ 日中不在である、遠地に居住している等の土地所有者等に対しては、希望により（立会ではなく）図面や現地写真等を送付する図面等調査にて確認。

調査の様子



調査の効果

- ・ 土地所有者等の情報更新
- ・ 未把握だった土地の確認
- ・ 分筆登記や民間測量における街区境界調査成果の活用

- 航空レーザ測量は、固定翼機（セスナ等の軽飛行機）や回転翼機（ヘリコプター）、UAV（無人航空機）等に搭載したレーザ測距装置よりレーザ光を照射し地形等を計測する手法。
- 航空機からパルス状に発射したレーザ光の地表面からの反射を検知し、その往復時間から地表面までの距離を測定することによって、広域の詳細な地形等を短時間で把握することが可能。

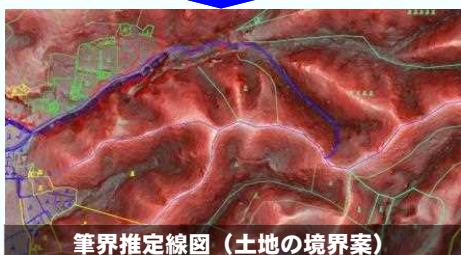
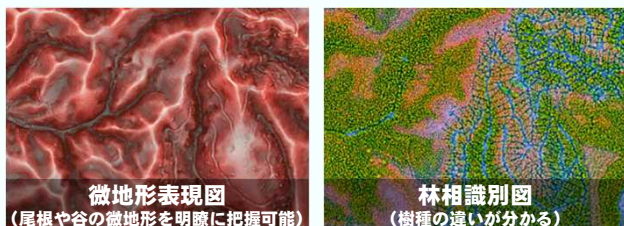
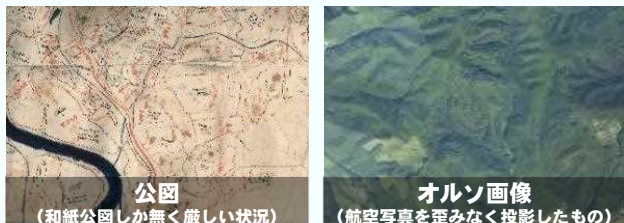


栃木県大田原市須賀川A地区の事例

事業実施主体 栃木県森林組合連合会

調査区域の状況 調査面積 0.56km²
調査筆数 103筆

航空レーザ測量成果から作成された資料

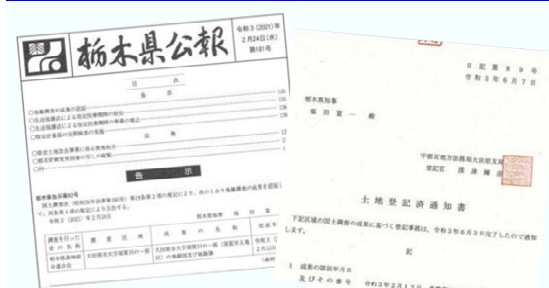


集会所における土地所有者への説明



- ▶ 事前に、土地所有者の方々に航空レーザ測量という新手法について説明し理解を取得
- ▶ 集会所での土地所有者への説明では、大型モニターやスクリーンを多数準備して分かりやすく丁寧に説明
- ▶ 説明に当たっては、航空写真、微地形表現図、林相識別図等の多彩な資料を準備

航空レーザ測量を活用した手法として『全国初』の地籍調査成果認証



日刊建設新聞（令和3年4月20日）でも紹介

4 地方公共団体等への支援

○ 新たな調査手続・調査手法の普及等による地籍調査の円滑化・迅速化を図るため、国土交通省においては、地籍アドバイザーや職員の派遣、新たな調査手法に関するマニュアル等の整備等により、実施主体（市町村等）への支援を実施。

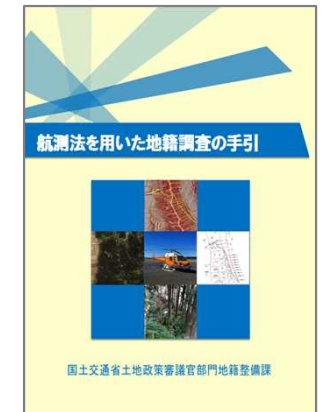
地籍アドバイザーや国職員の派遣



- 市町村等からの要請に応じて「地籍アドバイザー」※を派遣し、課題に対する助言などの支援を実施。（R4年度から、電話やメールで助言する方式を追加）
 - 都道府県・市町村等の地籍調査担当者を対象に、国土交通省職員や有識者を講師とした研修等を実施。
- ※ 地方公共団体職員（退職者を含む）、測量士（測量業者の社員等）、土地家屋調査士等が登録

新たな調査手法に関するマニュアル等の整備

- 航測法を用いた地籍調査の手引
 - 【手引の内容】
 - ・航測法の効果
 - ・調査の進め方
 - ・収集情報の種類、住民説明、アンケート内容
 - ・リモセンデータの要求精度
 - ・基礎資料及び筆界案の作成
 - ・集会所等での筆界確認方法
- 航測法を用いた地籍調査のポイント
- 街区境界調査の手引



地籍調査の効果等に関する優良事例の横展開

○ 地籍調査を実施したことによる効果発現の事例を整理し、地籍調査の「効果事例集」として市町村等に提供。

地籍調査による災害復旧事業の迅速化(茨城県常総市の事例)

○ 鬼怒川の堤防決壊や溢水により被災した茨城県常総市において、地籍調査が完了した若宮戸地区は未実施の三板地区に比べ、約7ヶ月の用地調査期間が短縮され、復旧・復興の迅速化が図られた。

位置図

【茨城県常総市】
 ・人口：59万人
 ・着手年度：R02年度
 ・地籍調査の進捗率：28%
 （※常 茨城県全体：68% 令和元年度末時点）

被災・復旧状況

被災地区
 常総市 常総市 常総市
 常総市 常総市 常総市

地籍調査実施による効果

平成27年9月の関東・東北豪雨により、常総市三板地区で約200mにわたり鬼怒川堤防が決壊した。また、上流部の若宮戸地区では大規模な溢水が発生するなど、常総市の1/3に相当する約40km²が甚大な被害を受けた。

・地籍調査を実施していない三板地区は、土地の境界に関する基礎資料の取集、土壤流出等により生じた従前と異なる土地形状下での筆界確認に時間を要し、用地調査に約300日の時間を費やした。

・一方、地籍調査を実施していた若宮戸地区では、地籍調査の成果を活用し、土地の筆界確認が円滑に行われ、約150日で用地調査が完了し、早期の復旧・復興に寄与した。

用地調査期間

実施済(若宮戸) 約150日
 未実施(三板) 約300日
 短縮効果(約150日)

※約210日間(約7ヶ月)の期間短縮を実現
 ※茨城県常総市の資料に基づき作成

包括委託制度（10条2項制度）に関する情報提供

- 包括委託制度は、地籍調査に精通した民間事業者等の法人に対し、地籍調査作業の全般にわたって委託することを可能とする制度(国土調査法第10条第2項)。
- 令和2年度には181市町村で本制度を活用。

【包括委託制度の活用実績】

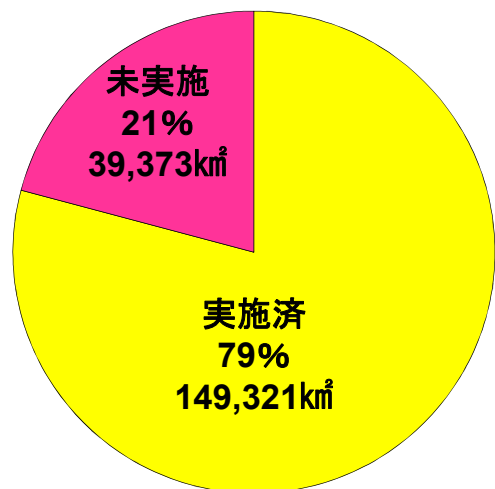
(単位:件)

	H28	H29	H30	R元	R2
	106	113	131	142	181

5 地籍調査の加速化に向けた今後の取組(1)

- これまでに全国の進捗率は、優先実施地域で約8割(約79%)まで到達したところ。
- 残りの地域は、①土地が細分化されて権利関係が複雑な都市部 ②現地の事情を知る土地所有者が減少している山村部 等、調査に多くの労力を要する地域が多いことから、地域の状況に応じた工夫を施しながら調査を推進していく必要。

優先実施地域における調査実績 (令和2年度)



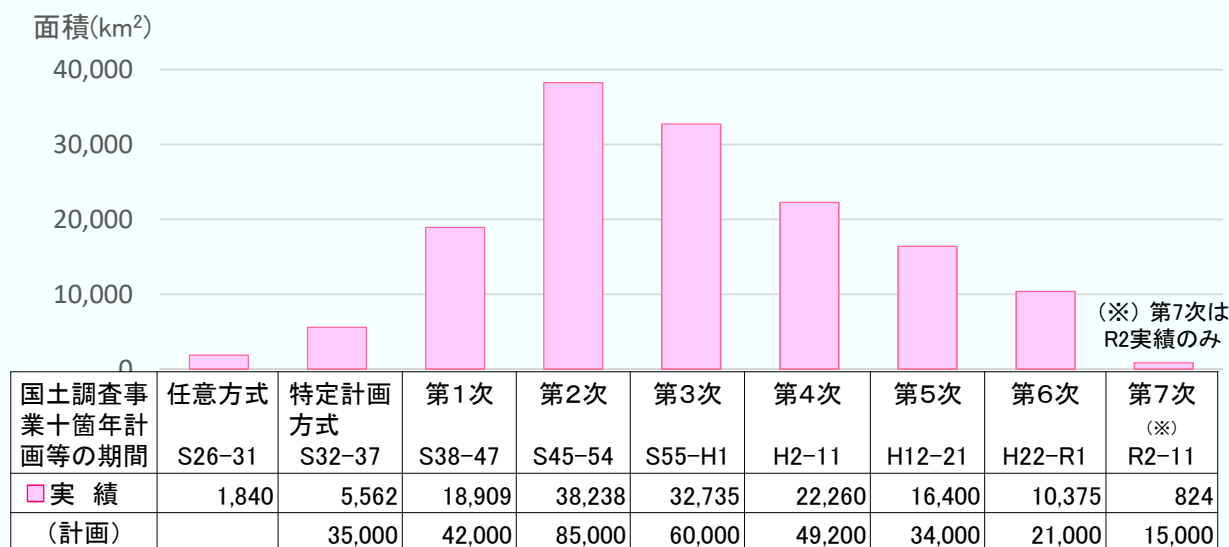
【優先実施地域】	対象面積 (km ²)	令和2年度までの実績面積(km ²)	令和2年度末時点の進捗率(%)	
DID(人口集中地区)	9,895	3,316	34	
DID以外	宅地	13,517	9,942	74
	農用地	61,410	54,696	89
	林地	103,872	81,367	78
合計	188,694	149,321	79	

(参考)近年における地籍調査実施市町村数等の推移

	平成21年度末		令元年度末		令和2年度末	
	市町村数	割合	市町村数	割合	市町村数	割合
完了	423	24%	578	33%	585	34%
実施中	723	41%	808	46%	811	47%
休止中	327	19%	218	13%	220	13%
未着手	277	16%	137	8%	125	7%

← 第6次十箇年計画 → ← 第7次十箇年計画 →

(参考)国土調査法制定(S26)からの地籍調査実績面積の推移



○ このため、地籍調査の加速化に向けて、地籍調査の実施主体である市町村等の取組を後押しすべく、引き続き、地籍アドバイザーや国職員の派遣等による市町村等へのサポートを推進するとともに、以下の取り組みを推進。

令和4年度の取組

○ 全国で新たな調査手続・調査手法の活用が進展してきたため、その効果・課題、その他地籍調査全体に関する実務上の課題等について調査・検証。

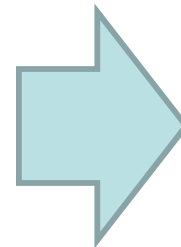
①地方整備局等と連携した「自治体キャラバン」

- ・地籍調査の制度や効果等の情報提供。
- ・実務上の課題に対するアドバイス。
- ・実務上の課題や要望を丁寧に聴取。

②自治体への「アンケート調査」

- ・地籍調査を加速化させてく上での制度上の課題や、実務におけるボトルネックを明らかにする観点で実施。

③その他有識者や民間事業者等へのヒアリング等



現場の課題・ニーズを調査・検証

- 導入した新たな調査手続・調査手法
- 地方公共団体への支援方策
- 民間測量成果の地籍調査への活用手法 等



課題等に対する改善策の検討



令和5年度～令和6年度

上記の検討を踏まえ、第7次国土調査事業十箇年計画の中間年(令和6年度)までに、計画事業量の達成のために必要な措置を講じる。

1. 「迅速かつ効率的な実施を図るための措置」を位置付け

- 令和2年の国土調査法等の改正に基づき、新たな調査手続の活用や、地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進する旨を記載

2. 地籍調査の円滑化・迅速化を見込んだ事業量を設定

- 効率的な調査手法の導入により、第6次十箇年計画における実績事業量約1万km²と比較して1.5倍の進捗を目指すよう、事業量を設定
 (調査の実施にあたっては、防災対策、社会資本整備、まちづくり、森林施業・保全、所有者不明土地対策等の施策と連携)

3. 新たな指標(優先実施地域での進捗率)の提示

- 優先度の高い地域から地籍調査を実施するとともに、国民に対しその進捗を分かりやすく説明する観点から、第6次計画において用いている「調査対象地域での進捗率」に加え、新たに「優先実施地域での進捗率」を提示

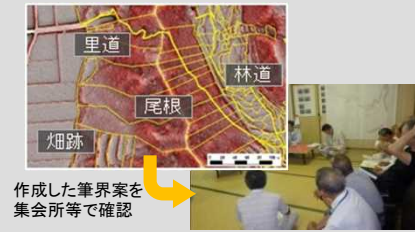
効率的な調査手法の例

【新たな調査手続の活用】

- 所有者探索のための固定資産課税台帳等の利用
- 新たな現地立会いルールを活用 等

【地域特性に応じた調査手法の導入】

- リモートセンシングデータ(航空レーザ写真等)の活用 等



※上記のほか、民間等の測量成果の活用や、未着手・休止市町村の解消を計画に位置付け。

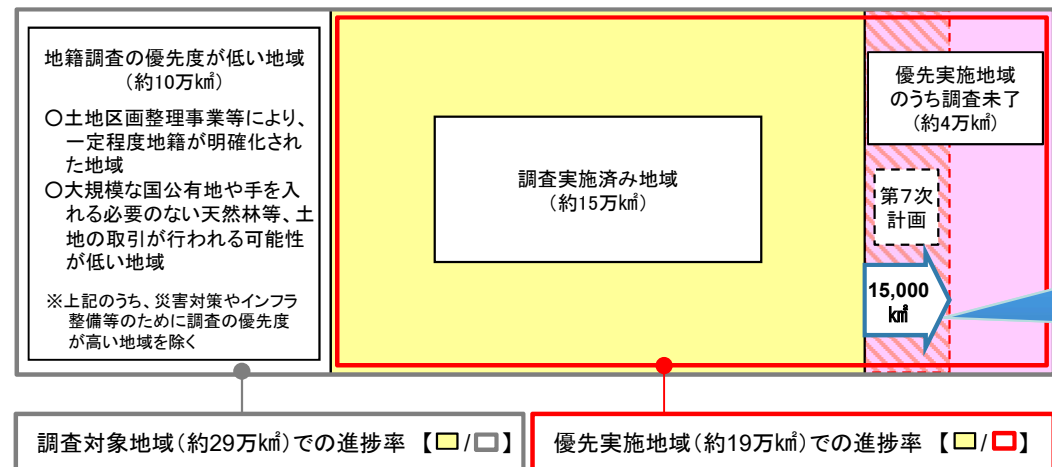
計画事業量

- 十箇年間で **15,000km²**

進捗率目標

- 優先実施地域での進捗率
現在: 79% → **10年後: 87%** (約9割)
- 調査対象地域全体での進捗率
現在: 52% → **10年後: 57%** (約6割)

優先実施地域等のイメージ図



第6次計画の実績(約1万km²)と比較して1.5倍の進捗を目指す