

国土調査のあり方に関する検討小委員会報告書（骨子案）

目次

1			
2			
3	目次		
4			
5	I	はじめに	1
6	II	地籍整備について	1
7	1.	地籍整備の現状と課題	1
8		(1) 地籍調査の概要と効果	1
9		(2) 地籍整備の実施状況	1
10		(3) 地籍調査を取り巻く近年の動向	3
11		(4) 地籍整備の課題（まとめ）	4
12	2.	第7次計画後半における取組の方向性	4
13		(1) 地籍調査の実施環境整備について	4
14		(2) 一筆地調査の円滑化	4
15		(3) 都市部における地籍調査の促進	5
16		(4) 山村部等における地籍調査の促進	5
17		(5) 地籍調査の効果等に関する周知・広報	5
18		(6) 地籍調査成果の利活用の促進	5
19		(7) 第8次計画策定に向けた長期的な検討	5
20	III	土地分類調査について	6
21	1.	土地分類基本調査（土地履歴調査）の現状と課題	6
22		(1) 土地分類基本調査(土地履歴調査)の概要と効果	6
23		(2) 土地分類基本調査(土地履歴調査)の実施状況	6
24		(3) 土地分類基本調査(土地履歴調査)の課題（まとめ）	6
25	2.	第7次計画後半における取組の方向性	6
26	IV	おわりに	6
27			
28			

I はじめに【次回委員会で提示】

II 地籍整備について

1. 地籍整備の現状と課題

(1) 地籍調査の概要と効果

- 国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）に基づく地籍調査は、土地の基礎的情報の明確化を図るため、毎筆の土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、その結果を地図及び簿冊（地籍図及び地籍簿）にとりまとめるもの
- 地籍調査はその実施により、土地取引の円滑化はもとより、災害発生時の早期の復旧・復興、社会資本整備・まちづくりの効率化等の効果が生じることから、まさに「社会のインフラ」として重要

(2) 地籍整備の実施状況

① 地籍調査の実施状況

- 第 7 次計画に定める目標値に対する令和 4 年度までの実施状況は以下のとおり
- 令和 4 年度末時点では、基本調査は順調に進捗しているが、その他の目標値の達成は難しい見込み

項目	計画目標	R2～R4年度末までの実施状況		〔参考〕R11年度末の見込み※	
		実施状況	計画目標に対する達成率	実施見込み	計画目標に対する達成率
地籍調査	15,000 km ²	2,440 km ²	達成率16%	8,133km ²	達成率54%
基本調査	450 km ²	123km ²	達成率27%	410km ²	達成率91%
進捗率（全体）	52%→57%	52%	達成率16%	54%	達成率54%
うちDID(人口集中地区)	26%→36%	27%	達成率10%	29%	達成率33%
うち林地	45%→52%	46%	達成率14%	49%	達成率47%
進捗率（優先実施地域）	79%→87%	80%	達成率16%	83%	達成率54%
うちDID(人口集中地区)	33%→46%	34%	達成率10%	37%	達成率32%
うち林地	78%→88%	79%	達成率16%	83%	達成率55%

※見込みの数値は、R4 年度末までのペースで進捗した場合の R11 年度末の推計値

【表 1：第 7 次計画の数値目標とその実施状況】

② 令和 2 年に措置した新たな調査手続・効率的な調査手法の活用状況

- 令和 2 年に措置された新たな調査手続や効率的な調査手法の活用状況は表 2 のとおりとなっており、着実にその活用が進展

調査手続・調査手法	令和 3 年度実績	令和 4 年度実績
固定資産課税台帳等の利用	1, 221 地区 (76.2%で活用) ※ 1	1, 239 地区 (77.2%で活用) ※ 1

所有者等の所在が不明な場合 の筆界案の公告による調査	1,367 筆 (55.7%で活用) ※1	2,013 筆 (65.9%で活用) ※1
図面等調査 (郵送方式)	489 地区 (41.8%で活用) ※2	542 地区 (54.9%で活用) ※2
図面等調査 (集会所方式)	38 地区 (3.3%で活用) ※2	37 地区 (3.7%で活用) ※2
地方公共団体による筆界特定 申請	11 件	44 件
街区境界調査	28 市町	56 市区町
リモートセンシングデータを 活用した調査	17 市町	27 市町

※1 一筆地調査を実施した全数(地区数・筆数)のうち、当該制度を活用した割合

※2 地籍調査における筆界確認を実施した全地区のうち、当該制度を活用した割合

【表2：新たな調査手続・効率的な調査手法の活用状況】

(ア) 固定資産課税台帳等の利用

- 介護保険に関する情報等、更なる所有者探索情報の利用拡大に関する要望が寄せられているところであり、こうしたニーズを踏まえた検討が必要

(イ) 所有者等の所在が不明な場合の筆界案の公告による調査

- 土地所有者等の所在が明らかであっても、土地所有者等の立会い等の協力が得られないという事態も生じており、筆界未定となる土地を防止する観点からは、こうした事態への対応の検討が必要

(ウ) 図面等調査

- 図面等だけでは十分に現地の筆界を確認することが困難な場合についても必要な検討を行う必要

(エ) 地方公共団体による筆界特定申請

- 地籍調査工程と筆界特定期間の調整や実施例が少ないといった課題が挙げられており、更なる活用促進に向けた検討を行う必要

(オ) 街区境界調査

- 費用対効果や実施例が少ないといった課題
- MMSを活用した調査手法について技術実証を進めてきたところであるが、更なる街区境界調査の導入促進のための措置について検討を行う必要

(カ) リモートセンシングデータを活用した調査

- 令和2年当時の測量精度を踏まえた制度設計となっているため、今般の測量技術の進展状況を踏まえた検討が必要

③ 19条5項指定申請の活用状況(地籍調査以外の調査・測量成果の活用)

- 19条5項指定申請の実績は、これまで約1.19万 km^2 で指定を受けており、足下¹での地籍整備全体の実績に占める19条5項指定の実績は約8%
- 民間測量成果等の更なる活用のため、地方公共団体が、測量及び調査を行った者に代わって19条5項指定申請(代行申請)をすることができる制度について活用促進に向けた検討が必要

¹ 19条5項指定実績について単年度毎の集計を開始した平成12年から令和4年度末の実績。

102 ④ 関係機関との連携（法務局・林務部局との連携）

- 103 ● 地籍調査の円滑な実施には関係機関との連携が必要不可欠
- 104 ● 法務局（登記所）との連携については、都道府県と法務局・地方法務局、
- 105 市町村と登記所の単位で、連絡会議等を定期的に開催するなどの取組を実施し、約9割の地方公共団体が法務局と連携
- 106
- 107 ● 林務部局との連携については、国土交通省及び林野庁が連名で各種通知を
- 108 発出し、森林境界明確化活動の成果を地籍調査で活用するためのマニュアル整備や事例の収集・共有等を実施し、約半数の地方公共団体が林務部局
- 109 と連携
- 110
- 111 ● 引き続き、こうした連携等を促進する必要

112 ⑤ 地籍調査に未着手又は休止中の市町村の解消

- 113 ● 引き続き地域の実情を踏まえた対策等を講じる必要

114 (市区町村数)

	平成 21 年度末	令和元年度末	令和 2 年度末	令和 4 年度末
休止中	327	218	220	219
未着手	277	137	125	115

115 【表 3：未着手・休止市町村の解消実績】

116

117 (3) 地籍調査を取り巻く近年の動向

118 ① 災害リスクの高まり

- 119 ● 令和 6 年 1 月に発生した令和 6 年能登半島地震では地籍整備率が低い地域
- 120 で、津波や土砂災害等の被害が発生
- 121 ● 南海トラフ地震等の発生が懸念される中、地籍調査を速やかに実施し、円
- 122 滑な防災・減災事業の実施や迅速な復旧・復興につなげる必要

123 ② 所有者不明土地対策の進展

- 124 ● 所有者不明土地の増加を契機に、令和 3 年に民法及び不動産登記法が改正
- 125 されるなど、その対策が進展
- 126 ● 民法の改正による共有関係ルールの見直しを踏まえ、調査の正確性や事後
- 127 の紛争リスクの防止といった観点に配慮しつつ、将来的な地籍調査のあり
- 128 方の検討が必要

129 ③ 地理空間情報のデジタル化の進展

- 130 ● 登記所備付地図の電子データについて、G 空間情報センターを介してイン
- 131 ターネットによる無償公開が開始。登記所備付地図を地理空間情報として
- 132 新たな付加価値を創出する取組が進展
- 133 ● 登記所備付地図については、ベース・レジストリに指定されるなど、更なる
- 134 役割が期待される

135 ④ 地籍調査における技術者単価の上昇等

- 136 ● 技術者単価の上昇や担当職員数の減少により地籍調査の実施環境は厳しさを増している
- 137
- 138 ● 民間への包括委託は、約 2 割の地方公共団体で活用されており、更なる活用促進が必要
- 139
- 140 ● 必要な地域において地籍調査を実施し、その完了を目指していくためには、調査の迅速化・円滑化に向けた手法の更なる促進に加え、長期的な実施体制や目標のあり方等を検討していく必要
- 141
- 142
- 143

- 144 (4) 地籍整備の課題（まとめ）
145 ● 令和2年に導入された新たな調査手続や効率的な調査手法については一定
146 の活用が進む一方、第7次計画の進捗には遅れ
147 ● 災害リスクの高まり等により、地籍調査の重要性は増しており、第7次計
148 画後半には、調査手法の更なる見直し等が不可欠
149 ● 地籍調査が円滑に進まない要因の一つとして一筆地調査において土地所有
150 者等の探索や、筆界の確認を得ることに依然として時間を要していること
151 が挙げられ、土地所有者等の所在が明らかであっても、土地所有者等の立
152 会い等の協力が得られない場合などに対応する必要
153 ● 地域別にみると、都市部での街区境界調査や民間測量成果等の活用による
154 地籍整備の更なる促進、山村部でのリモートセンシングデータを活用した
155 調査の更なる促進について、早急に検討が必要
156 ● 地方公共団体が地籍調査を安定的に実施可能となるような方策について、
157 足下での方策に加え、より長期的な視点に立った検討が必要
158
- 159 2. 第7次計画後半における取組の方向性
160 (1) 地籍調査の実施環境整備について
161 ● 地籍調査を継続的に実施できるよう実施環境の整備に十分努めるととも
162 に、民間への包括委託制度について、受託可能な事業者が少ないこと等の
163 課題に対する解消方策の検討を進めることに加え、例えば、測量会社と土
164 地家屋調査士事務所が協働して地籍調査を受託している団体による好事例
165 の収集・横展開等の更なる活用促進のための措置を講じるべき
166
- 167 (2) 一筆地調査の円滑化
168 地籍調査が円滑に進まない大きな要因となっている一筆地調査について
169 は、更なる円滑化に向け、以下の措置を講じるべきである。
170 ① 所有者等関係情報の利用拡大
171 ● 固定資産課税台帳等と同様に利用可能な所有者等関係情報について整理
172 し、更なる利用拡大を図るべき
173 ● 所有者探索事務の円滑化の観点から、個人情報保護に留意しつつ、森林
174 組合等の民間事業者が地籍調査の実施主体となる場合も含めた検討を行
175 うべき
176 ② 現地調査等の通知に無反応な所有者等がいる場合の対応
177 ● 土地所有者等の所在が判明しているにもかかわらず、現地調査等の通知
178 を行っても反応がなく、立会い等の協力が得られない場合において、当
179 該土地所有者等に対し、筆界案の送付により確認を求めても期限までに
180 何ら回答がない場合でも調査を進めることができるよう、所要の措置を
181 講じるべき
182 ● 地籍調査の実施主体である市町村等に対する事後の紛争リスクを軽減す
183 る措置についても併せて検討を行うべき
184 ③ オンラインによる筆界確認
185 ● 図面等だけでは十分に現地の筆界を確認することが困難な場合におい
186 て、オンラインによる筆界確認の方法を長期的な視点で検討すべき
187 ④ 地方公共団体による筆界特定申請の活用促進

- 188 ● 筆界未定の事前防止の観点から、地方公共団体による筆界特定の申請に
189 ついて、関係省庁と連携しつつ、地籍調査の工程に支障が生じないよう
190 な工夫を含め、活用促進方策を講じるべき
- 191 ⑤ 現地調査の整理・将来的なあり方の検討
- 192 ● 地籍調査における筆界確認の類型をケースごとに分類し、ガイドライン
193 等を作成するなど、地籍調査にあたる市町村等の筆界確認の負担や事後
194 の紛争リスクの軽減のための措置を講じるべき
- 195 ● 令和3年の民法改正による共有関係ルールの見直しを踏まえ、地籍調査
196 の迅速化の観点から、現地調査のあり方を長期的な視点で検討すべき
197
- 198 (3) 都市部における地籍調査の促進
- 199 第7次計画後半に向けた都市部における地籍調査の加速化に向けて、以下
200 の措置を講じるべきである。
- 201 ① 街区境界調査の導入促進
- 202 ● 街区境界調査の導入効果や区域選定の考え方等の整理やMMSの活用マ
203 ニュアルの作成、地籍アドバイザーや国の職員の派遣、研修等により普
204 及・啓発を進めるべき
- 205 ● 街区境界調査の成果が広く活用されるよう、街区境界調査成果の一般公
206 開や関係省庁と連携した成果の公開等の方策について検討を行うべき
- 207 ② 19条5項指定制度の活用促進
- 208 ● 第19条第6項による代行申請制度について、国によるモデル事業の実施
209 を含め、事例の創出や申請に必要なノウハウの収集等を進めるべき
210
- 211 (4) 山村部等における地籍調査の促進
- 212 ● リモートセンシングデータを活用した調査の現行法令上の取扱いについ
213 て見直し、対象区域を拡大することも含め、所要の制度改正を行うとと
214 もに、地籍アドバイザーや国の職員の派遣、研修等による調査手法の普
215 及・啓発の取組を進めるべき
216
- 217 (5) 地籍調査の効果等に関する周知・広報
- 218 ● 地籍調査は早期の災害復旧・復興に資する点を周知・広報するべき
- 219 ● この際、事前復興計画等の市区町村等が策定する防災に関連した計画と
220 の連携についても広く周知すべき
221
- 222 (6) 地籍調査成果の利活用の促進
- 223 ● 地籍調査の成果や登記所備付地図が地理空間情報として活用されていく
224 よう、関係省庁と連携しながら情報収集や事例創出に努めるべき
225
- 226 (7) 第8次計画策定に向けた長期的な検討
- 227 ● 次期計画の策定を見据えた調査実施地域等の方向性について、早期に検
228 討を開始すべき
- 229 ● この際、災害の激甚化・頻発化、土地取引需要の変化、登記所備付地図
230 のオープン化、実態上調査困難な地域の扱い（優先実施地域の「概成」
231 等）、進捗が遅れる地方公共団体での目標設定のあり方などについて配慮
232 すべき
233

234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277

Ⅲ 土地分類調査について

1. 土地分類基本調査（土地履歴調査）の現状と課題

(1) 土地分類基本調査（土地履歴調査）の概要と効果

- 土地分類調査は、国土を合理的かつ有効に利用するために、地形、地質、土壌などの土地の自然条件やその利用現況等を国土調査法に基づき調査し、地図や簿帳等にとりまとめるもの
- 近年の水害、土砂災害の頻発化・激甚化や地震災害の多発等により、土地の安全性や災害リスクに対する国民の意識・関心の高まりを受け、整備範囲の拡大が必要
- 土地分類基本調査（土地履歴調査）の調査成果を、より分かりやすく、より広く利活用するために、土地履歴調査についての情報発信を図っていくことが重要

(2) 土地分類基本調査（土地履歴調査）の実施状況

- 土地分類基本調査（土地履歴調査）は、第7次計画に沿って、地方都市を対象に整備を進めているが、令和4年度末までの整備面積は4,286 km²となっており、進捗率は21%
- 令和5年度から数値標高モデル（DEM）を使用した効率的な調査手法を導入したことにより、今後は整備面積の拡大が期待

(3) 土地分類基本調査（土地履歴調査）の課題（まとめ）

- 第7次計画の進捗は遅れているが、国民の土地の安全性に対する関心は一層高まっており、整備の加速化が重要
- 引き続き、風水害が頻発している地域、大規模地震の被災想定地域等を考慮しつつ、調査を着実に実施していくことが重要
- 第7次計画後半においては、調査成果の利用しやすい提供方法を検討していく必要があるとともに、土地分類調査の認知度向上に向けて調査成果の有用性について、広く国民が理解できるように一層の情報発信を図ることが重要

2. 第7次計画後半における取組の方向性

- 調査形態や利用者ニーズも踏まえた地形分類項目の見直しなどを実施すべき
- 西日本を中心とする風水害等により頻繁に被害を受けている地域、南海トラフ地震や日本海溝・千島海溝地震の被災想定地域等を考慮しつつ、引き続き県庁所在地や中核都市などの地方都市において災害リスクが高いと考えられる地域での調査を優先的に実施すべき
- 土地履歴調査成果等の利活用促進に向けては、地方公共団体に加え広く国民に利用してもらうためにホームページや防災関連のイベントなどで地理教育や一般利用者向けの利活用方法・利活用事例集などをわかりやすく紹介し、土地分類調査の普及啓発を行うべき
- 防災に関連する機関などとの連携を視野に入れ、調査成果の利活用促進に取り組むべき

Ⅳ おわりに【次回委員会で提示】