

国土調査のあり方に関する検討小委員会 報告書 参考資料

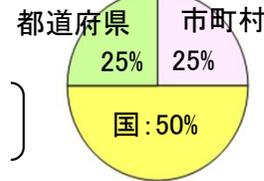
地籍調査の概要

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%〕



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



進捗状況

- ・全国の進捗率は約52%(令和4年度末)
- ・優先実施地域*での進捗率は約80%(令和4年度末)

*土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

地籍調査の主な効果(施策との連携)

防災対策の推進(復旧・復興の迅速化等)

■東日本大震災における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)

■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



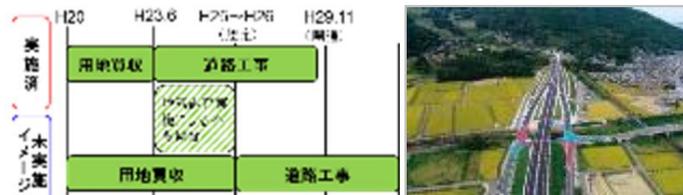
境界確認の状況

正確な土地の基礎的情報(境界、面積等)を明確にすることで、様々な効果が創出

社会資本整備の効率化

■西九州自動車道(伊万里松浦道路) ※国直轄事業(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

※地方公共団体が実施する社会資本整備総合交付金事業とも連携

民間都市開発の推進

■虎ノ門・麻布台地区市街地再開発事業 (東京都港区)

虎ノ門・麻布台地区市街地再開発事業では、地籍調査が未実施だったため、**土地の境界の確認や地積の確定に、多大な手間と期間(約10年)を要した。**

※森ビル提供資料より作成



対象筆数
約300筆

土地所有者や
借家人等の関係者
約800人



【従前の公図(謄写)]公図界が多数あり、図の境界で不連続が発生

第7次十箇年計画の数値目標とその実施状況

- 第7次十箇年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となっている

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

全国における地籍調査の進捗率（R4年度末時点）

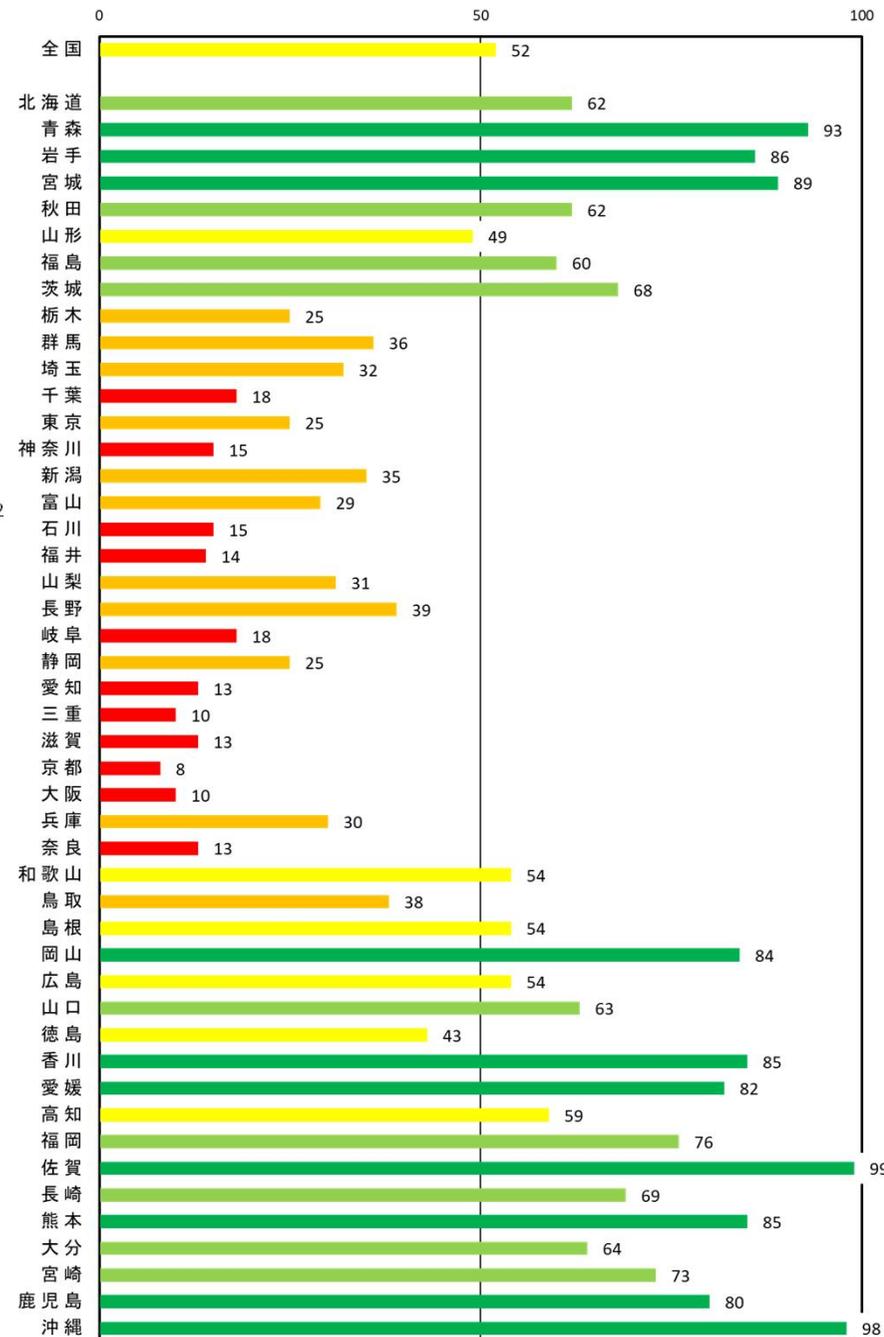
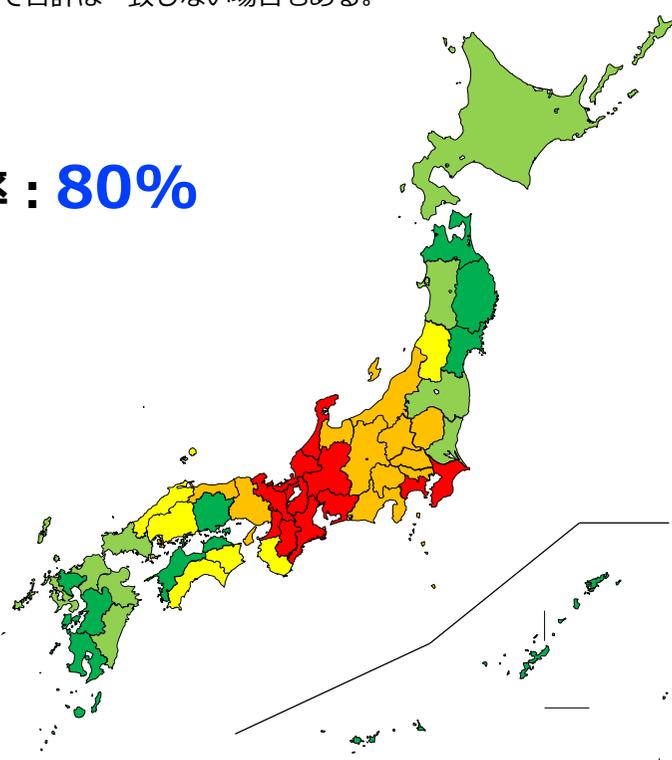
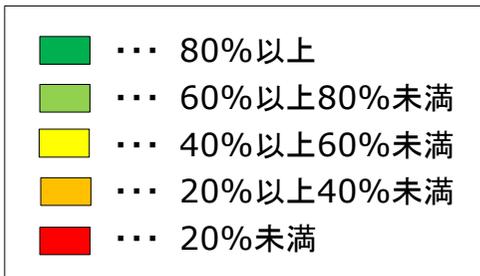
地籍調査の対象面積とこれまでの実績（R4年度末）

		対象面積 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率 (%)
全国		287,966	150,930	52
内訳	DID (都市部)	12,673	3,384	27
	宅地	19,453	10,051	52
	農用地	77,690	54,940	71
	林地 (山村部)	178,150	82,555	46

- 対象面積は、全国土面積（377,974km²）から国有林野及び公有水面等を除いた面積
- 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。
- 宅地、農用地及び林地についてはDID以外の地域におけるもの
- 計数は、それぞれ四捨五入によっているので合計は一致しない場合もある。

全国の進捗率：52%

優先実施地域※の進捗率：80%



※土地区画整理事業等により一定程度、地籍が明確化された地域等を除く地域（188,694km²）

近年の地籍調査の進捗が高い県

- 過去10年の進捗率は全国平均で2%程度となっているが、和歌山県、徳島県及び鳥取県のように近年の進捗率が大きく伸びている県もある

〔和歌山県〕

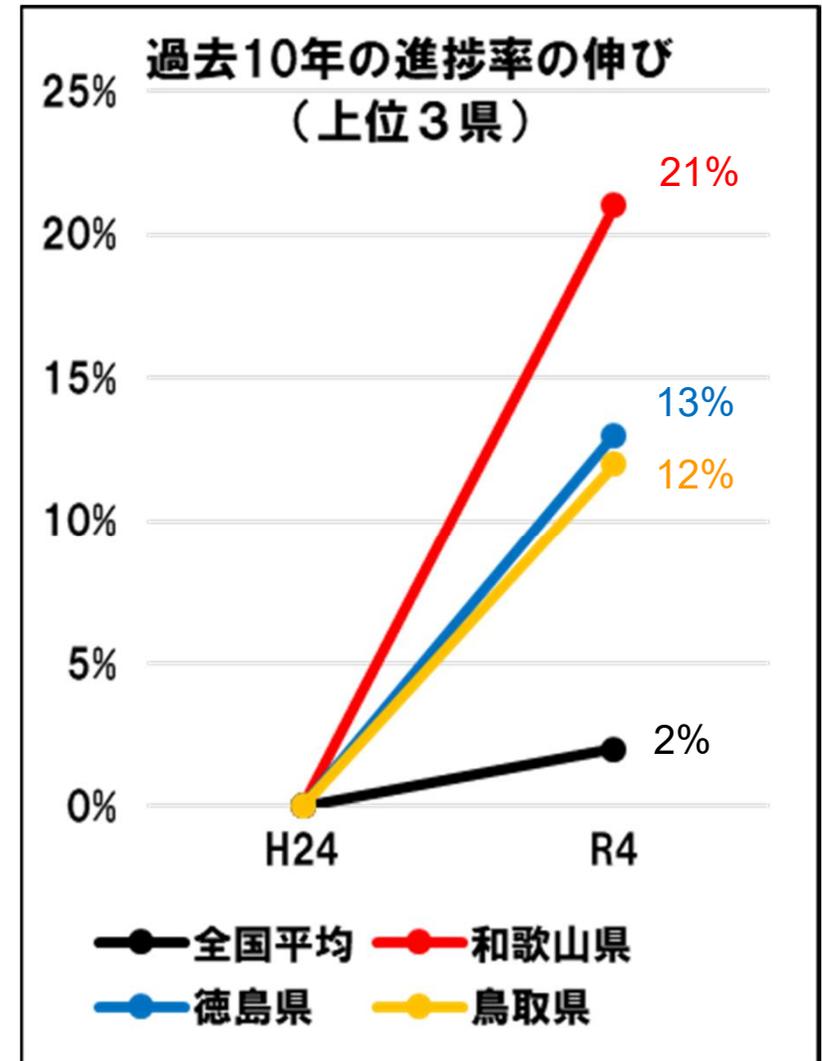
- 和歌山県（過去10年進捗率21%）は、過去10年の進捗率の伸びが全国1位となっている。同県では、県が実施主体となるインフラ整備にあたり、事業化の要望を契機に、地籍調査を先行して実施することが事業費の縮減や早期着工・完了につながることを市町村に啓発することで、地籍調査の進捗を促している。
- また、南海トラフ地震による被害も懸念されており、地籍調査の進捗により、津波浸水想定地域における地籍の明確化が進むとともに、県内の高速道路等の整備で円滑な事業実施の効果が発現している。

〔徳島県〕

- 徳島県（過去10年進捗率13%）は、南海トラフ地震に備え、災害予防や迅速な復旧・復興に資するため、木造建築の全壊率が7割を超える「津波浸水想定区域2m以上」のうち、調査未了の区域を重点的に実施するなど防災・減災対策関連工リアを重点的に実施しており、着実に調査を進めている。

〔鳥取県〕

- 鳥取県（過去10年進捗率12%）では、八頭町を先頭として、令和2年の制度改正により導入された、高精度な空中写真や航空レーザ測量等のリモートセンシングデータを利用することで現地に行かずに調査できる新たな手法に積極的に取り組んでおり、第7次十箇年計画（R2～11年度）中に進捗を大きく伸ばしている。



第7次十箇年計画に定める事項(R2国土調査法改正等関係)

○第7次国土調査事業十箇年計画（令和2年5月26日閣議決定）（地籍整備関係抜粋）

- ◆ 所有者探索のための固定資産課税台帳等の情報の利用、筆界案の公告による調査、地方公共団体による筆界特定の申請など、所有者不明等の場合でも調査を進められるような新たな調査手続の活用や、都市部における官民境界の先行的な調査（街区境界調査）、山村部におけるリモートセンシングデータの活用など、地域の特性や技術の進展に応じた効率的な調査手法の導入を、関係省庁において連携を図りつつ促進する。
- ◆ 新たな調査手続や効率的な調査手法の導入の促進に当たっては、地籍調査に関する助言を行う有識者等の地方公共団体等への派遣、基本調査の実施による効率的な調査手法の実施事例の蓄積及びその普及、地方公共団体と法務局との連携の促進などを通じ、地方公共団体等への継続的な支援に取り組む。
- ◆ 防災に関する計画、社会資本整備に関する計画、森林及び林業に関する計画、経済財政に関する計画その他の国の基本的な計画の趣旨を踏まえつつ、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した地籍調査を戦略的に推進する。
- ◆ あわせて、民間事業者、公物管理者等の測量成果も活用した地籍整備の推進を図るため、国土調査以外の測量及び調査の成果について国土調査と同等以上の精度又は正確さを有するものとして国土交通大臣等が指定する制度の更なる活用を促進するとともに、街区を形成する道路等の管理者等との更なる連携を図る。
- ◆ このほか、地籍調査に未着手の市町村又は休止中の市町村について、それぞれの地域の実情を踏まえた対策等を講じることにより、その解消を目指す。

計画に定める事項（概要）

① 現地調査の円滑化・迅速化

- ・ 所有者探索のための固定資産課税台帳等の情報の利用
- ・ 筆界案の公告による調査
- ・ 地方公共団体による筆界特定の申請

② 都市部における地籍調査の推進

- ・ 都市部における官民境界の先行的な調査（街区境界調査）

③ 山村部における地籍調査の推進

- ・ 山村部におけるリモートセンシングデータの活用

④ 基本調査の推進

- ・ 基本調査の実施による効率的な調査手法の実施事例の蓄積及びその普及

⑤ 19条5項指定申請の促進

- ・ 国土調査以外の測量及び調査の成果について国土調査と同等以上の精度又は正確さを有するものとして国土交通大臣等が指定する制度の更なる活用を促進

⑥ 関係機関との連携

- ・ 地方公共団体と法務局との連携の促進
- ・ 効率的な調査手法の導入を、関係省庁において連携を図りつつ促進
- ・ 街区を形成する道路等の管理者等との更なる連携

⑦ 重点5分野と連携した地籍調査の戦略的推進

- ・ 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した地籍調査を戦略的に推進

⑧ 未着手・休止市町村の解消

- ・ 地籍調査に未着手の市町村又は休止中の市町村について、それぞれの地域の実情を踏まえた対策等を講じる

現地調査の円滑化・迅速化(R2年に導入した新たな調査手続)

✓ 地籍調査の円滑化のため、所有者不明等の場合でも調査を進めることができるよう、現地調査における新たな調査手続を措置 (R2国土調査法等改正)

地籍調査の手続
(概要)

土地所有者の探索

現地調査 (所有者の現地立会)

測量

地籍図・地籍簿案
の閲覧 (意見の申出)

完成

固定資産課税台帳等の利用

従来 (法改正前)

- 登記簿のみでは所有者等の所在が不明な場合、所有者の探索につながる情報が限られていた



法改正後

- 地籍調査の実施に必要な限度で、所有者等関係情報を目的外利用することが可能に (国土調査法第31条の二)。
- これにより、地方税法又は地方公務員法の守秘義務に抵触することなく 固定資産課税台帳等の利用が可能に

図面等調査の導入

現地調査 (従来)

- 一筆毎に所有者等の現地立会いにより境界を調査 (現地調査)
- 所有者等が遠隔地居住の場合や現地が急峻である場合は現地立会いが困難に



現地調査 (新設)

- 現地以外の場所において図面、写真その他資料を用いて境界を調査する手続 (図面等調査) を新設

① 図面等を送付して確認

OR

② 集会所等で図面等を確認

筆界案の公告による調査の導入

現地調査 (従来)

- 一筆毎に所有者等の現地立会いにより境界を調査 (現地調査)



- 所有者等を探索してもその所在が不明で立会いができない場合には、調査が進まず、結果的に「筆界未定」に

現地調査 (新設)

- 所有者等を探索しても所在不明な場合、筆界案の公告により、所在不明所有者の確認を得ずに調査を進めることが可能に

※筆界案：筆界に関する情報を総合的に考慮し、当該筆界の現地における位置と推定される位置を図面等に表示したもの

地方公共団体による筆界特定申請

- 所有者間の合意が得られず、筆界の調査が困難である場合などに、地籍調査実施主体 (地方公共団体) が所有者の同意を得て筆界特定を申請することが可能に (不動産登記法改正)

筆界特定制度の活用効果

- 地籍調査実施主体が筆界特定制度を活用することで、筆界の調査の円滑化が図られるとともに、地籍図における筆界未定数が減少し、地籍の明確化の割合が向上



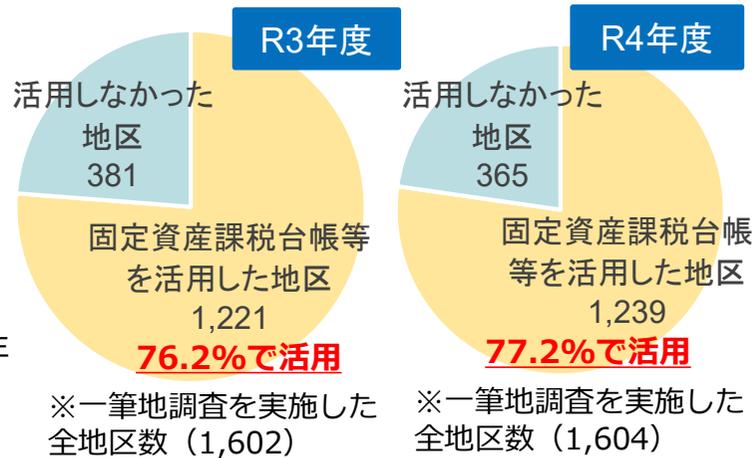
筆界特定制度パンフレット
(法務省HPより)

現地調査の円滑化・迅速化(R2年に導入した新たな調査手続の活用実績)

✓ 令和2年の国土調査法等改正によって導入された新たな調査手続については、着実に活用が進んでいる

固定資産課税台帳等の利用実績

- ▶ 地籍調査における一筆地調査を実施した地区の約77%で固定資産課税台帳等を活用 (R4年度末)
- ▶ R3年度からR4年度で活用した割合はほぼ横ばい



図面等調査の導入実績

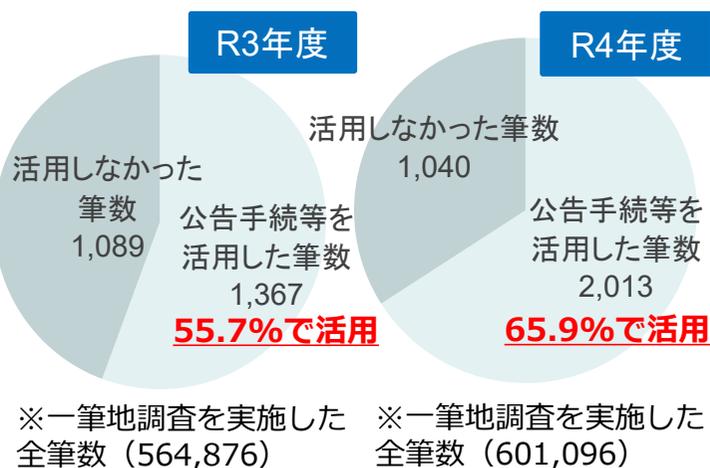
- ▶ 地籍調査における境界確認を実施した地区の約55%で郵送による図面等調査を活用 (R4年度末)
- ▶ R3年度からR4年度で活用した割合は着実に増加
- ▶ 図面等調査を活用した理由の最も多くは「遠隔地居住」となっている

	(地区数)	
	R3年度	R4年度
資料の郵送による境界確認	489 (41.8%)	542 (54.9%)
集会所での境界確認	38 (3.3%)	37 (3.7%)

※R4年度：境界確認を行った地区 (987)
※R3年度：境界確認を行った地区 (1,169)

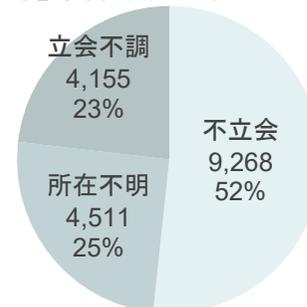
筆界案の公告による調査の導入実績

- ▶ 地籍調査における一筆地調査で所有者不明となった筆数のうち約66%で筆界案の公告制度を活用 (R4年度末)
- ▶ R3年度からR4年度で活用した割合は着実に増加



地方公共団体による筆界特定申請実績

- ▶ 地方公共団体が申請主体となった筆界特定申請件数は、R3年度で11件、R4年度で44件と着実に増加
- 【参考】筆界未定内訳 (R4年度)



	(申請件数)	
	R3年度	R4年度
筆界特定申請件数	11	44
筆界特定申請自治体数	4	6

※不動産登記法第131条第1項及び第2項による申請の両方を含む
※国土交通省が地方公共団体から報告を受けた数値を記載

【参考】R4年筆界特定申請件数：2,106件
〔出典：法務省登記統計〕

都市部における地籍調査の推進(街区境界調査の導入)

都市部での地籍調査の課題

- 地価が高い、土地所有者等の権利意識が強い、土地が細分化され権利関係が複雑、といった理由から、土地所有者等による境界確認が困難
- 一方、再開発やまちづくりは道路に囲まれた街区単位で多くが実施
- 災害時には道路等のライフライン復旧が鍵 **道路等と民地境界だけでも先に調査したい**



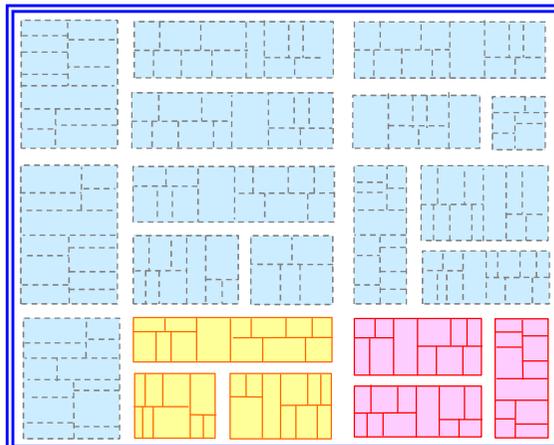
【街区境界調査】

都市部において街区を形成する道路と民地との境界（街区境界）
を先行的に調査し、国土調査法上の認証を行った上で公表する

国土調査法【R2.9/29施行】

街区境界調査のイメージ

一筆毎に調査 (通常的地籍調査)

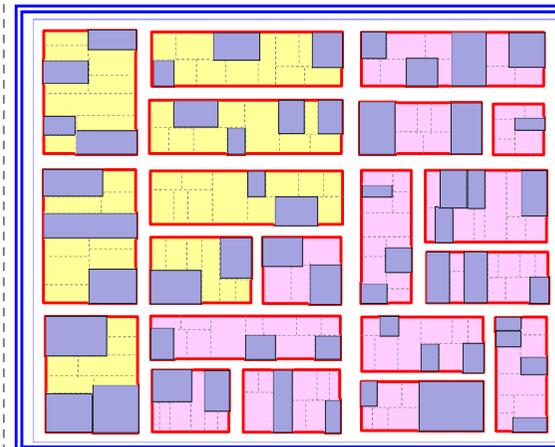


地域を複数地区に分割し、
 必要性の高い地区から地籍
 調査を実施。
 官民境界と民地境界を
 一緒に調査・測量していき、
 地籍図・地籍簿を作成。

- 1～3年目 (■)
- 4～6年目 (■)
- 未実施地域 (■)

地域全体の地籍調査完了まで
 多大な時間を要する。

街区境界を先行的に調査・測量 (街区境界調査)



地域全体の街区境界 (□)
 を先行して調査。
 土地所有者の立会いのもと、
 境界を測量する基準点を整備。

成果は、**国土調査法上の認証**
 を行った上で公表。
 ※法的な位置付けを明確化

民間等が開発のために後続の
 測量を実施する際も、**公的な**
街区境界調査の成果と整合し
た成果が作成される。

■ 地籍調査に活用する民間等測量成果

街区境界調査実施地区として全国で初めて成果が認証される！

- 川口市ではR2年度に官民境界等先行調査、**R3年度から街区境界調査を開始**。
川口駅周辺の3地区について**R4.3月に県知事へ認証を請求し、R4.6月に認証された**
- 市の広報誌へ定期的に街区境界調査に関する情報を掲載。また、成果が法的に認証される事、調査結果により登記簿が更新される事等を説明し土地所有者等の協力を得る
- 街区境界調査成果を活用した道路境界確定図や道路台帳のデジタル化、ホームページでの公開等により、**行政事務の効率化や住民への行政サービスの充実を図る**

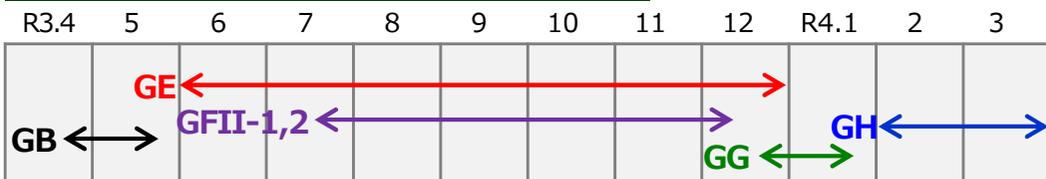
実施主体

埼玉県川口市 ※2項委託で実施

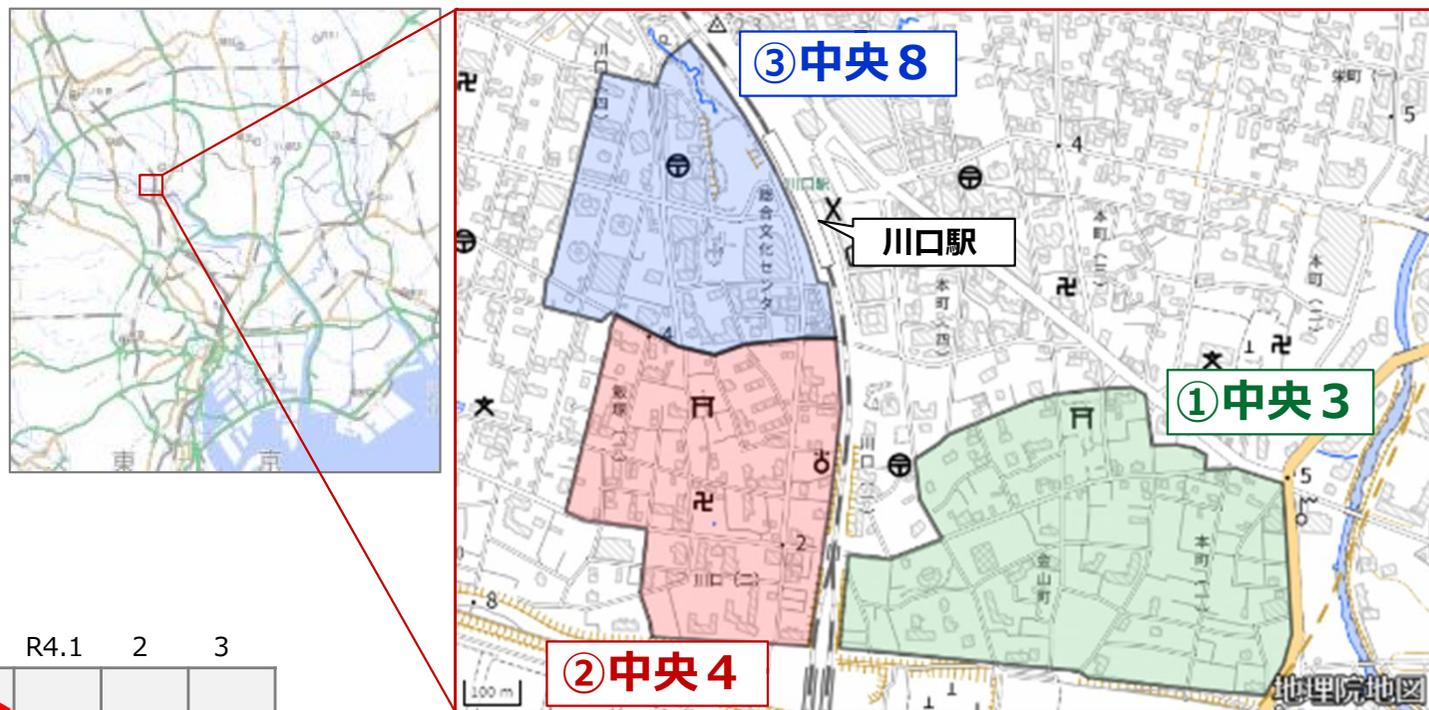
調査地区の概要

- ①中央3** : 1,008筆、0.27km²
(本町1丁目・川口1丁目の各一部、金山町)
- ②中央4** : 595筆、0.18km²
(川口2丁目・飯塚1丁目の各一部)
- ③中央8** : 266筆、0.16km²
(川口2丁目・同4丁目・飯塚1丁目・同2丁目の各一部、川口3丁目)

調査スケジュール



調査地区位置図



(川口市資料を基に地理院地図で作成)

(R5. 5/22時点)

都市部における地籍調査の推進(街区境界調査の導入)

- 全国の活用状況 -

● R3/R4/R5年度 街区境界調査の実施市区町

R3年度実施 (28市町)

北海道	苫小牧市
埼玉県	川口市、越谷市
神奈川県	藤沢市、小田原市、大和市、大磯町
静岡県	静岡市
愛知県	刈谷市
三重県	津市
滋賀県	大津市、草津市
大阪府	大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、吹田市、泉大津市、高槻市、摂津市、河南町
兵庫県	尼崎市、西宮市、伊丹市、宝塚市
広島県	府中町、海田町
徳島県	徳島市

R4年度実施 (56市区町)

北海道	旭川市、苫小牧市		
埼玉県	さいたま市、川口市、東松山市、越谷市、久喜市、伊奈町		
千葉県	千葉市		
東京都	墨田区、江東区、杉並区、荒川区、練馬区、江戸川区、府中市、調布市、小金井市、小平市、日野市、福生市		
神奈川県	川崎市、相模原市、鎌倉市、藤沢市、秦野市、茅ヶ崎市、大和市、伊勢原市、小田原市、大磯町、箱根町、真鶴町		
静岡県	静岡市	三重県	津市
愛知県	刈谷市、蟹江町		
滋賀県	大津市、草津市	京都府	舞鶴市
大阪府	堺市、岸和田市、豊中市、吹田市、泉大津市、高槻市、摂津市、河南町		
兵庫県	尼崎市、西宮市、伊丹市、宝塚市		
広島県	府中町、海田町		
徳島県	徳島市	熊本県	熊本市

R5年度実施予定 (60市区町)

北海道	旭川市、苫小牧市	秋田県	北秋田市
埼玉県	さいたま市、川口市、東松山市、越谷市、久喜市、伊奈町		
東京都	文京区、墨田区、江東区、大田区、渋谷区、杉並区、荒川区、練馬区、江戸川区、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、福生市		
神奈川県	川崎市、相模原市、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、大和市、伊勢原市、小田原市、大磯町、箱根町、真鶴町		
静岡県	静岡市	三重県	津市
愛知県	刈谷市、蟹江町		
滋賀県	大津市、草津市	京都府	舞鶴市
大阪府	堺市、豊中市、吹田市、泉大津市、高槻市、摂津市、河南町		
兵庫県	尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市		
広島県	府中町、海田町		
徳島県	徳島市	宮崎県	延岡市

山村部における地籍調査の推進(リモートセンシングデータの活用)

山村部での地籍調査の課題等

- 土地所有者等の高齢化が進み、急峻かつ広大な土地が多い山村部では、**現地での立会いや測量作業が大きな負担**であるほか、**事故のリスクも高い**
- 近年の測量技術の進展により、空中写真や航空レーザ測量から得られる**高精度なリモートセンシングデータを活用できる環境**が整いつつある



リモセンデータ活用による新手法（航測法）の導入

国土調査法【R2.6/15施行】

① 現地立会いの負担軽減

微細な地形や植生等をリモセンデータで把握した上で筆界案を作成し、集会所等に集まった土地所有者等に境界確認をしてもらい同意を得る

→**現地立会いに必要な期間や人員等を大幅に削減**



現状
土地所有者等が現地に立会い土地の境界位置を確認



集会場等を集まり、リモセンデータから土地境界位置を確認

② 測量作業の効率化

空中写真等から解析したリモセンデータを用いて机上により筆界点の位置座標等を測量

→**現地での測量作業によるコストを大幅に削減**

→**従来よりも広範囲の測量が可能に**



現状
現地に測量機器を設置し、土地の境界点の座標値を測量



主要な基準点のみ現地測量し、上空からの写真や画像上から土地の境界点の座標値を算出

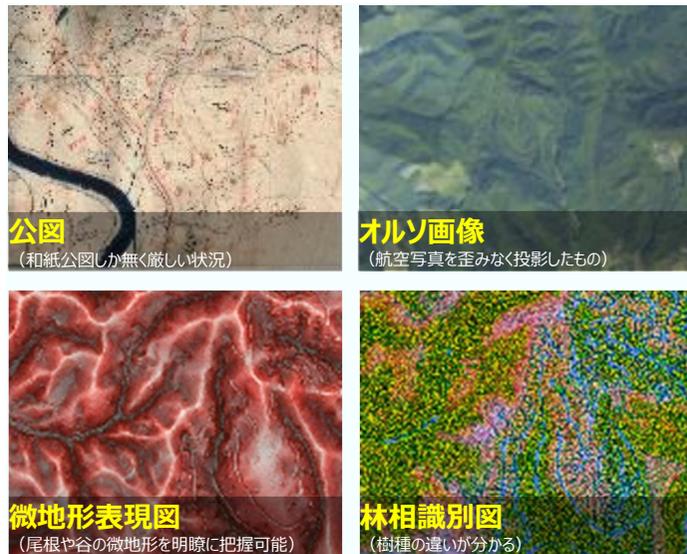
山村部における地籍調査の円滑化・迅速化を推進！

山村部における地籍調査の推進(リモートセンシングデータの活用)

ー事例(栃木県大田原市)ー

- ・ 現地の公図が古く、参考となる既存資料も少ない状況だったため、経験豊富な調査事業者への委託により、軽飛行機及びヘリコプターからの航空レーザ測量を実施し筆界案を作成
- ・ 森林組合の協力も得ながら、大型モニタ等を活用し、集会所で土地所有者等に説明会を実施
- ・ 県や航測法に精通した地籍アドバイザーの指導・助言により、**リモセン手法を用いた成果として全国で初めて認証**され (R3年2月)、**同成果に基づく土地登記**がなされた (R3年6月)

航空レーザ測量による基礎資料



土地所有者等への説明

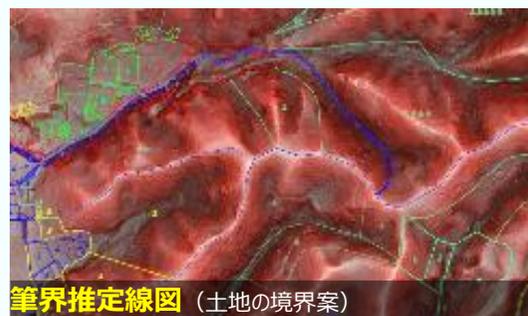


- 土地所有者等には事前に航空レーザ測量やリモセン手法について説明し了解を得る
- 集会所での説明では、大型モニタやスクリーンを多数準備し分かりやすく丁寧に説明
- 説明に当たっては、航空写真、微地形表現図、林相識別図等の多彩な資料を準備

リモセン手法による成果認証



日刊建設新聞 2面に掲載 (R3年4/20)



山村部における地籍調査の推進(リモートセンシングデータの活用)

— 全国の活用状況 —

(R5. 4/28時点)

● R3/R4/R5年度 航測法等による地籍調査の実施市町村

R3年度実施 (17市町)

青森県	弘前市
秋田県	鹿角市
栃木県	栃木県森林組合連合会 (大田原市・那須塩原市・那須町・那珂川町)
新潟県	佐渡市
静岡県	伊豆市
愛知県	豊田市
三重県	津市、名張市
兵庫県	兵庫県(佐用町)
鳥取県	八頭町、日南町
愛媛県	新居浜市
熊本県	八代市
宮崎県	西都市

R4年度実施 (27市町)

秋田県	鹿角市	山形県	白鷹町
福島県	いわき市		
栃木県	栃木県森林組合連合会 (日光市・大田原市・那須町・那須塩原市・茂木町・那珂川町)		
富山県	立山町	愛知県	豊田市
岐阜県	関ヶ原町、白川町		
三重県	津市、名張市		
兵庫県	兵庫県(佐用町)、姫路市		
鳥取県	八頭町、大山町、日南町		
島根県	奥出雲町	愛媛県	新居浜市
高知県	室戸市		
大分県	豊後大野市		
熊本県	八代市		
宮崎県	日向市、西都市		

R5年度実施予定 (45市町村)

岩手県	盛岡市	秋田県	鹿角市、大仙市
山形県	白鷹町、飯豊町	福島県	いわき市
栃木県	栃木県森林組合連合会 (茂木町・那須塩原市・日光市)、那須町	新潟県	佐渡市
		富山県	立山町
		長野県	長野市、佐久市
岐阜県	高山市、飛騨市 関ヶ原町、白川町	三重県	津市
京都府	八幡市、京丹後市 京丹波町	奈良県	天川村
兵庫県	兵庫県 (市川町・佐用町・養父市) 姫路市、市川町	島根県	奥出雲町 出雲市
鳥取県	八頭町、日南町 大山町	愛媛県	新居浜市
高知県	室戸市	佐賀県	みやき町
熊本県	八代市、山都町	大分県	豊後大野市
宮崎県	西都市、日向市 西米良村 五ヶ瀬町、椎葉村	鹿児島県	宇検村 指宿市

基本調査の推進（効率的な手法導入推進基本調査の概要）

- 市区町村による地籍調査を推進し、効率的で先進的な調査技術の導入を図るため、当該技術を用いた国による基礎的情報の整備提供を通じた、様々な地域特性・条件下での当該手法の活用事例やノウハウ等の蓄積・普及に係る事業を実施

事業概要

意欲ある自治体

新技術による成果の地籍調査への活用を積極的に希望



要請

地籍調査の基礎となる情報
(測量結果、地図、3次元点群等)

提供

(※) 「UAV」・・・無人航空機の略称

効率的で先進的な調査技術の実践

当該地域の特性に応じたUAV※レーザ測量、航空レーザ測量、車載写真レーザ測量等、効率的で先進的な調査技術を実践し、地籍調査の円滑化及び迅速化に資する調査の基礎となるデータ（測量成果、地図、3次元点群データ等）を整備し提供



現地見学会の開催

周辺の自治体担当者に対し、実際の効率的な手法の調査成果や説明現場を活用して説明会を開催し、調査成果を用いた土地所有者への説明を実施



効果

- ✓ 効率的で先進的な調査技術で取得したデータを提供することで市区町村の地籍調査の推進を後押し
- ✓ 様々な地域特性・条件下での活用事例等の蓄積・普及を通じて、市区町村における導入推進に貢献

市区町村の地籍調査の推進

調査の基礎となる情報を提供することで、調査の円滑化・迅速化や、公図等に不備がある地域などの課題の解決に貢献し、市区町村の地籍調査を推進

効率的な手法の普及促進

実際の調査成果や土地所有者への説明現場を用いた説明会を開催するとともに、地域における成功事例を生み出すことによる周辺自治体への波及効果により、効率的な手法の普及を促進

活用事例の蓄積・普及

状況の異なる多様な地域における効率的な手法の適用事例を地区事例集等の形で整備し、効率的な手法に自ら取組もうとする自治体に提供

ノウハウの蓄積・普及

様々な条件下における多様な課題に対し、様々な効率的な手法を適用することを通じて、技術的課題を整理し、技術的課題と対策を取りまとめるとともに、手引き等の整備や改善を通じて蓄積されたノウハウの普及を図る

(※) 「MMS」・・・モバイル（又はモバイル）・マッピング・システムの略称

基本調査の推進(これまでの導入推進状況)

	H21 ~ R01	R02	R03	R04	R05
都市部	<p>都市部官民境界基本調査 従来法(TS※等)</p> 	<p>MMS + 従来法(TS等)併用 R2(精度) R3 7cm程度 → 5cm程度</p>  		<p>MMS + 従来法(TS等)併用 + 手押式MMS等 R4(精度) R5 3cm程度 → 2cm以内目標</p> 	
	<p>山村境界基本調査 従来法(TS等)</p> 	<p>飛行機 (航空レーザ)</p> 	<p>飛行機 + ヘリコプター (航空レーザ)</p> 	<p>飛行機 + ヘリコプター + UAV※の活用検討 (航空レーザ)</p> 	

第七次十箇年計画 閣議決定

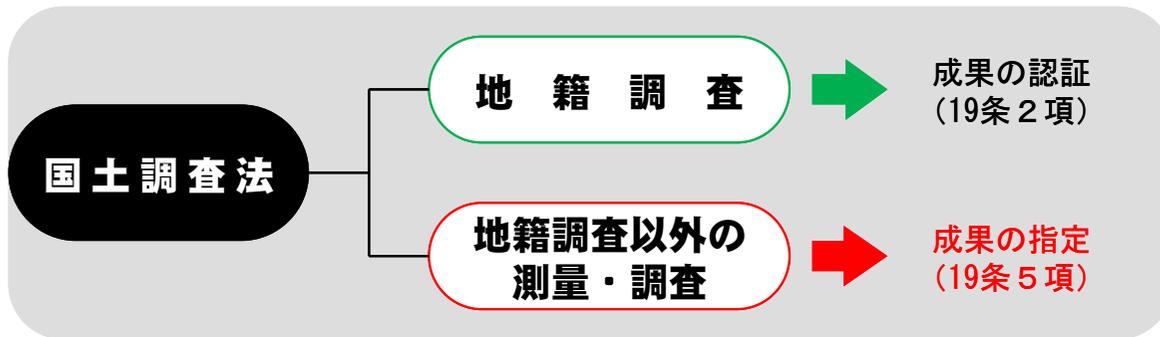
(※) 「TS」・・・トータル・ステーションの略称

(※) 「UAV」・・・無人航空機の略称

	都市部実施状況 (MMS等活用型)	山村部等実施状況 (リモートセンシングデータ活用型)
令和2~4年度	<p>〔19件実施〕群馬県大泉町、埼玉県川口市 (R2・R3)、神奈川県横浜市・藤沢市・茅ヶ崎市・松田町・中井町、静岡県静岡市、三重県津市・伊勢市・鈴鹿市、京都府舞鶴市・宇治市、大阪府大阪市、山口県下関市、大分県大分市・津久見市、熊本県熊本市</p>	<p>〔15件実施〕岩手県盛岡市・山田町、秋田県鹿角市・大仙市、山形県白鷹町、京都府京丹波町、島根県出雲市、熊本県八代市、大分県臼杵市、宮崎県西都市・西米良村・椎葉村・五ヶ瀬町、鹿児島県指宿市・宇検村</p>
令和5年度 (実施予定)	<p>〔3件実施〕 埼玉県さいたま市・川口市、徳島県徳島市</p>	<p>〔3件実施〕 長野県佐久市、山口県下関市、佐賀県みやき町</p>

19条5項指定申請の促進(国土調査以外の測量・調査成果の活用)

- 国土調査法では、土地に関する様々な測量・調査の成果について、国土交通大臣等が指定(19条5項指定)することにより、地籍調査の成果と同等に取扱うことが可能
- これまで累次の推進方策を実施しており、R2年度には民間事業者等が作成した測量成果の活用の際に民間事業者等に追加的な手間がかかるといった課題に対応するため、地方公共団体による代行申請制度を創設(19条6項)

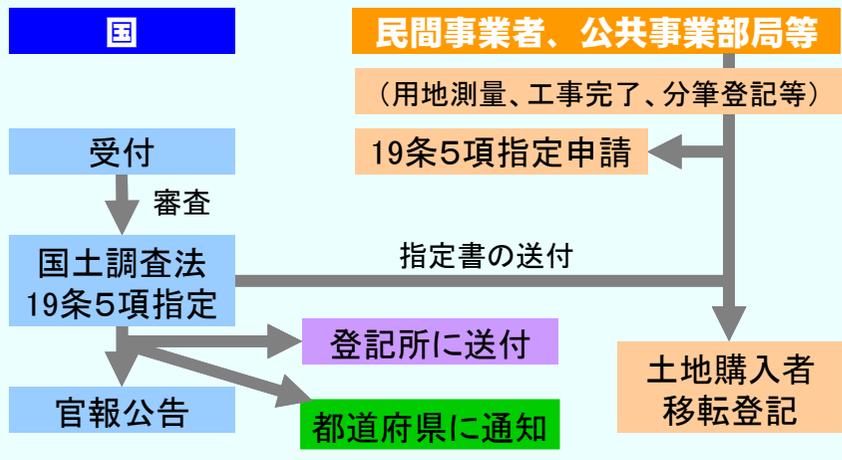


地籍調査以外の測量成果が国土調査法に基づく指定(19条5項)を受けることにより、地籍調査と同等の扱い

↓

地籍調査の実施は不要

<19条5項指定の一般的な流れ>



<19条5項指定制度活用推進の取組>

- S50~60年代 土地改良事業、土地区画整理事業の確定測量の成果の指定申請を半ば義務化
- H22 補助金制度創設
- H24 **地方整備局等が発注する用地測量**の業務の中で、指定申請を実施するよう通知 (**国直轄事業向け**)
- H25 **地方公共団体等が発注する用地測量成果**について指定申請に向けた取組を依頼 (**地公体公共事業向け**)、補助金について**民間事業者等への直接補助**を可能とするよう拡充 (**民間事業向け**)
- H26 **民間事業者等が作成した測量成果**について、指定申請に向けた取組を依頼 (**民間事業向け**)
- R2 **地方公共団体が、国土調査の効率的な実施のために必要な場合は、測量及び調査を行った者に代わって申請(代行申請)** できることとした。

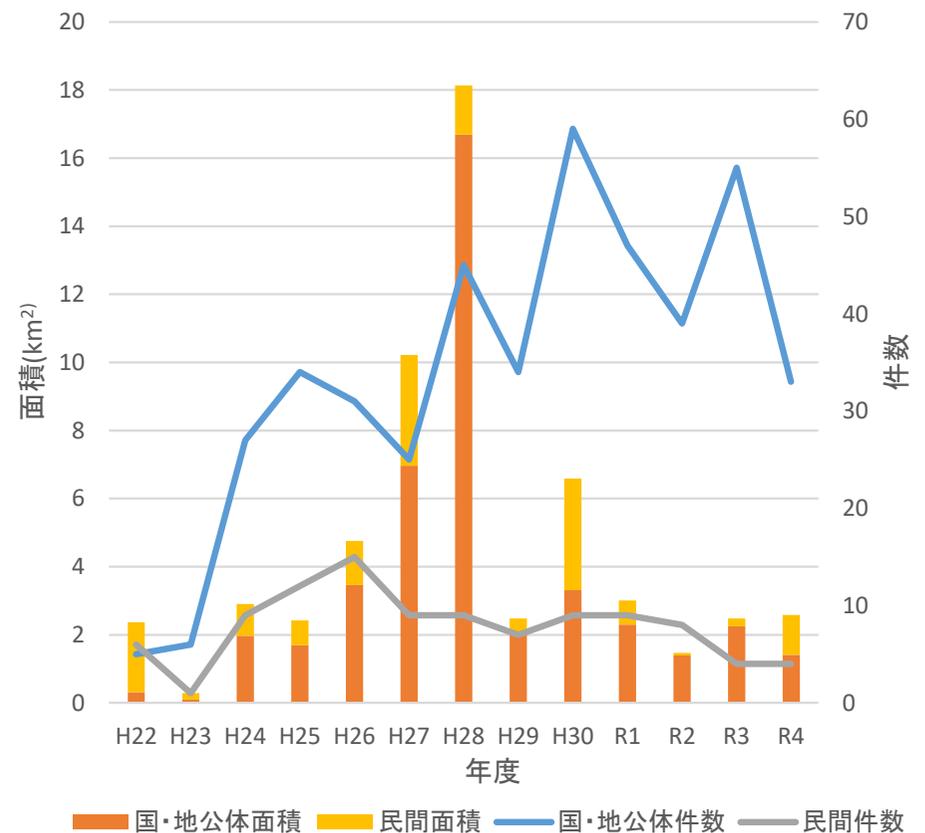
19条5項指定申請の促進(国土調査以外の測量・調査成果の活用状況)

- ✓ 19条5項指定の面積は、これまで約1.19万km²であり、そのうち土地改良事業が約9割を占める
- ✓ 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% (H12~R4)

事業種別ごとの19条5項指定面積実績

種別	第6次計画期間中 (H22~R1)		第7次計画期間中 (R2~R4)		これまでの累計	
	面積 (K㎡)	割合 (%)	面積 (K㎡)	割合 (%)	面積 (K㎡)	割合 (%)
土地改良事業	614	74%	111	77%	10,234	86%
区画整理事業	94	11%	26	18%	818	7%
都市再生機構	74	9%	1	1%	193	2%
一般公共事業 民間事業等	53	6%	7	5%	624	5%
合計	835	100%	145	100%	11,869	100%

一般公共事業・民間事業等の測量成果の19条5項指定実績



※一部事業の指定申請については、地籍調査済の土地の更新が含まれる(地籍調査の進捗には影響しない)

地籍整備全体の実績に占める19条5項指定実績の割合 (H12~R4)

地籍整備実績面積: 29,214.83km²
19条5項指定実績面積: 2,198.07km²



19条5項による指定実績は地籍整備全体の
約8%

※地籍調査と19条5項の実績面積を分けて集計しているH12~R4の実績から算出

関係機関との連携(法務局・林務部局との連携)

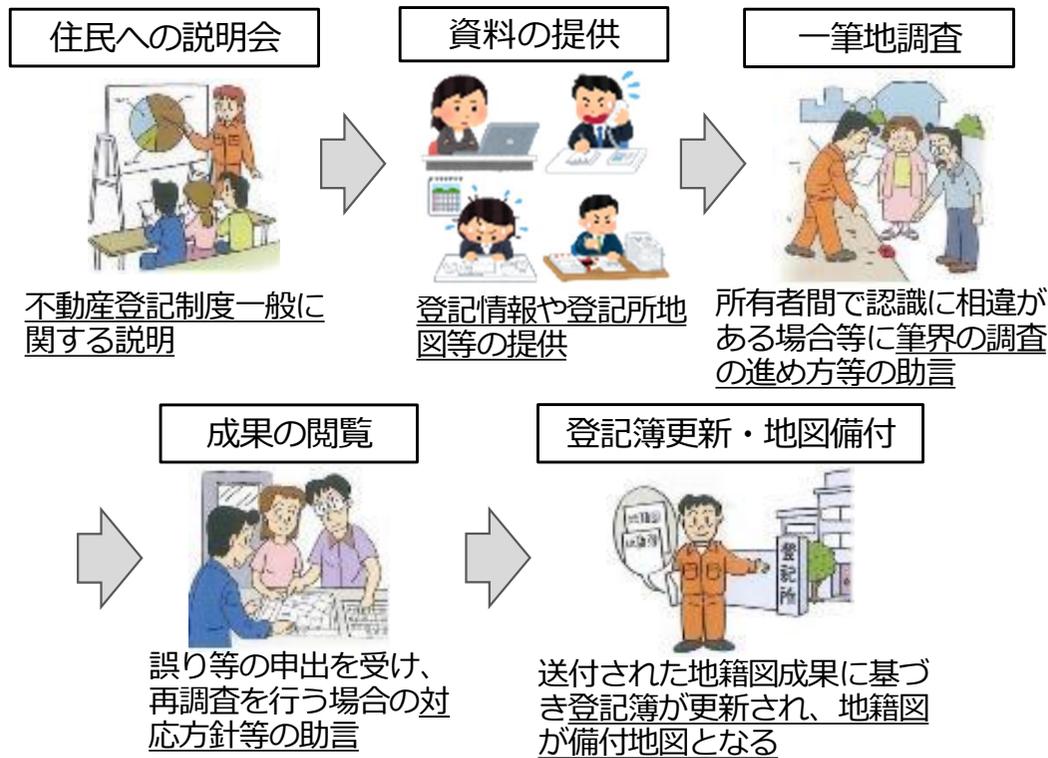
○ 地籍調査の円滑な実施には関係機関との連携が必要不可欠であることから、地方公共団体と法務局・林務部局との相互の連携を図りながら地籍調査を進めている

法務局との連携

連絡会議等を活用した連携

- 地籍調査の成果は法務局（登記所）に送付されることとなるため、地方公共団体と法務局（登記所）の密接な連携が重要
- 連携促進のため、都道府県と法務局・地方法務局、市町村と登記所の単位で、連絡会議等を定期的を開催
- 地籍調査や法務局地図作成事業の実施計画、市町村が登記官に協力を求める事項等について連絡・打合せ

地籍調査工程における連携（登記官の協力）



林務部局との連携

森林境界明確化活動との連携

- 林地での地籍調査と林野庁の森林境界明確化活動との連携については、双方に土地の境界確認という共通の作業が含まれるため、調査の効率化の観点から重要
- 国交省・林野庁が連名で各種通知を発出し、自治体内の地籍調査担当と林務担当との部局間の連携を促進
- 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

地籍担当部局と林務部局の連携イメージ



第7次十箇年計画における記載 (抜粋)

地籍調査に未着手の市町村又は休止中の市町村について、それぞれの地域の実情を踏まえた対策等を講じることにより、その解消を目指す

第6次十箇年計画からの解消実績

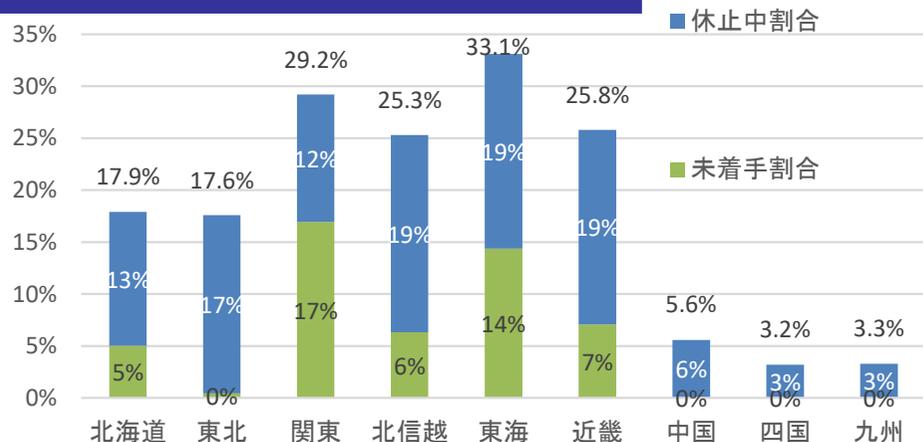
➤ 令和4年度末時点で、地籍調査を完了・実施中は1,407市町村、**未着手・休止は334市町村**。

	平成21年度末			令元年度末※			令和2年度末			令和4年度末	
	市町村数	割合		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%	➡	592	34%
実施中	723	41%		808	46%		811	46%		815	46%
休止中	327	19%		218	13%		220	13%		219	13%
未着手	277	16%		137	8%		125	7%		115	7%
	604			355			345			334	

第6次十箇年計画期間の実績 ▲249

第7次十箇年計画 ▲11

各ブロックの未着手・休止市町村の割合



都道府県による解消に向けた取組事例

- 未着手休止市町村の首長協議
- 研修会の実施
- 地籍アドバイザー派遣の仲介
- 伴走型支援の実施 など

着手・再開に向けたアプローチ手法

- 地籍アドバイザーの活用
- 民間への包括委託制度の活用
- 効率的調査手法の導入
- 周辺市町村との連携体制の構築

※令和元年度末～令和4年度末時点の実施中市町村には、国による基本調査のみの実施中の市町村は含まない。また、休止中市町村には、国による基本調査実施後、地籍調査の着手に向けて準備中の市町村を含む。

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、地籍アドバイザーや国職員の派遣、新たな調査手法に関するマニュアルの整備等により、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

地籍アドバイザー

派遣・助言

市町村等
(現地等)



○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

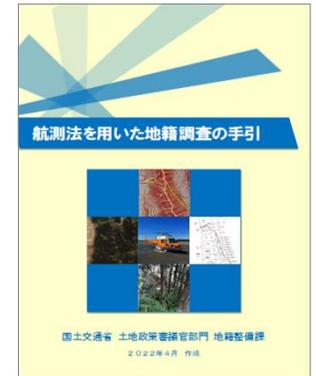
新たな調査手法に関するマニュアル等の整備

○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

等



○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

等

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。

○新たな手続きや手法に関する事例を随時収集し情報提供。



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)。

○活用事例集を作成し、市町村等に提供。

【包括委託制度の活用実績】

(単位:市区町村数)

H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4
106	113	131	142	181	190	207

今後想定される大規模地震①(南海トラフ地震)

被害想定

- 南海トラフ巨大地震の発生確率は、今後20年以内に60%程度（令和5年1月13日時点）
- 津波浸水域は約1,015km²、全壊棟数は約209.4万棟と甚大な被害が想定されている

	Mw※	死者数	全壊及び焼失棟数	被害額	津波浸水域
南海トラフ地震	9.1	23.1万人	209.4万棟	213.7兆円	約1,015km ²
参考：東日本大震災 (平成23年3月11日)	9.0	約1.9万人	約12.2万棟	16.9兆円	561km ²

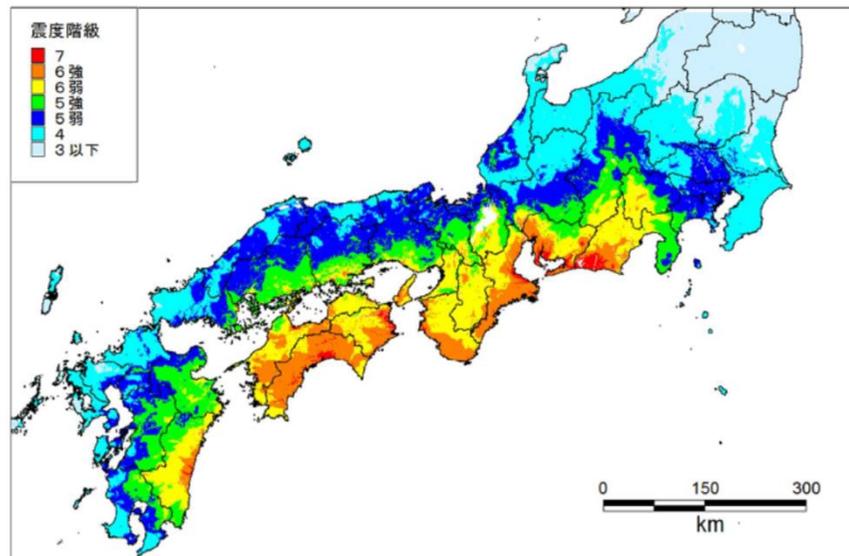
※ モーメントマグニチュード

出典：「南海トラフ巨大地震の被害想定について」（内閣府政策統括官（防災担当）、R1）

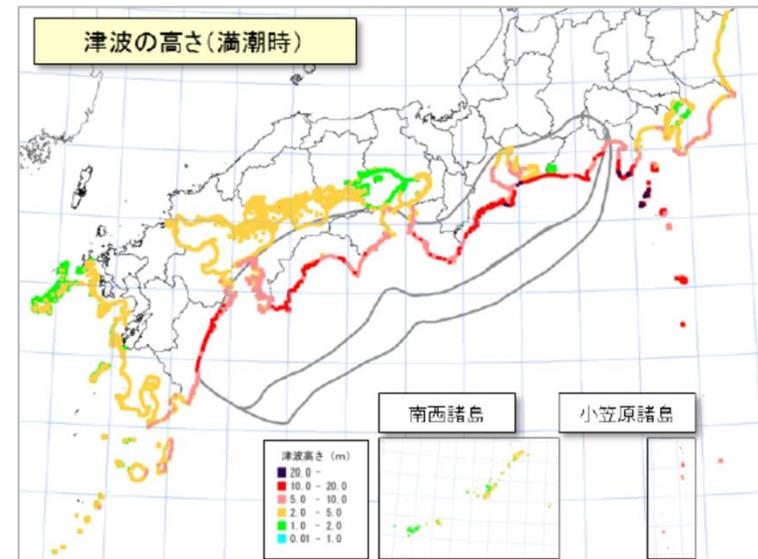
出典：地震発生確率値（地震調査研究推進本部地震調査委員会）

出典：「平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）の被害状況」（令和5年3月1日現在、消防庁）

出典：東日本大震災被害額（内閣府（防災担当）、H23）、津波浸水域（国土地理院、H23）



【震度分布図（強震動生成域を陸側寄りに設定した場合）】



【津波高分布図（「駿河湾～紀伊半島沖」に大すべり域を設定）】

今後想定される大規模地震②(首都直下地震)

被害想定

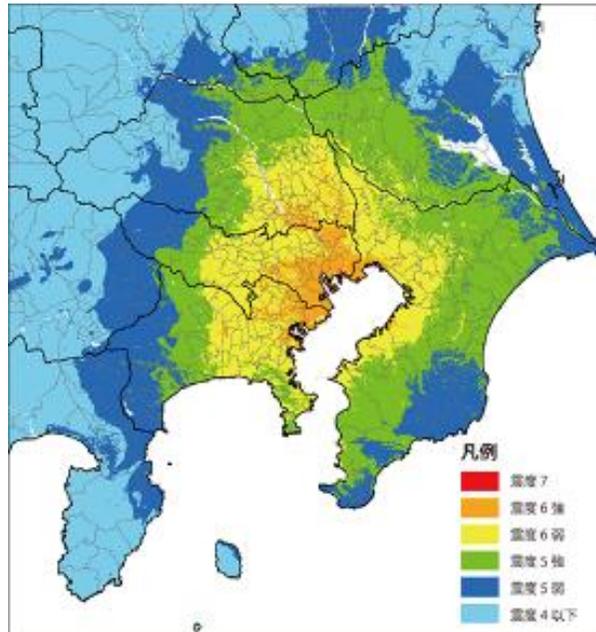
- 首都直下地震の発生確率は、今後30年以内に70%程度（令和2年1月24日時点）
- 約61万棟の建物が全壊、うち火災による焼失が41.2万棟と甚大な被害が想定されている

	Mw※	死者数	全壊及び焼失棟数	被害額
首都直下地震	7.3	約2.3万人	約61万棟	約95兆円
参考：東日本大震災 (平成23年3月11日)	9.0	約1.9万人	約12.2万棟	16.9兆円

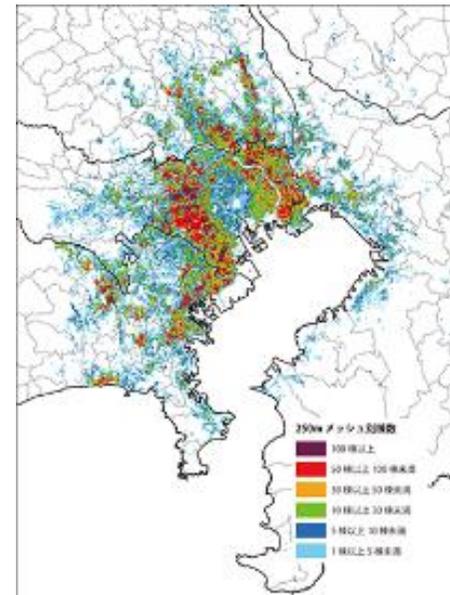
※ モーメントマグニチュード

出典：「首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）」（中央防災会議，2013）

出典：地震発生確率値（地震調査研究推進本部地震調査委員会）



【震度分布図 (都心南部直下地震)】



【250mメッシュ別の全壊・焼失棟数 (都心南部直下地震、冬夕、風速8m/s)】

出典：内閣府政策統括官（防災担当）HP

令和3年民法の改正（共有物の変更・管理に関する見直し）

Ⅱ-1. 地籍整備の現状と課題
(3) 地籍調査を取り巻く近年の動向

出典：法務省資料

旧民法における共有物の変更・管理のルール

- 各共有者は、持分に応じて共有物を使用することができる（旧民法249）が、共有者相互の関係を調整するため、民法には、次のルールが定められている。
 - ① 共有物に**変更**を加える（農地→宅地など）には、共有者**全員の同意**を要する（旧民法251）。
 - ② **管理**に関する事項（使用する共有者の決定など）は、各共有者の持分の**過半数**で決する（旧民法252本文）。
 - ③ **保存行為**（補修など）は、各共有者が**単独**ですることができる（旧民法252ただし書）。
- このルールは、相続によって遺産に属する財産が相続人に共有されている場合（**遺産共有**）にも適用される。

見直しの契機としての所有者不明土地問題

- 相続未登記状態にある土地について戸籍等を調査した結果、数次相続により**相続人が多数**に上ることや**相続人の一部の所在等が不明**となっていることが判明することがある。
 - 変更・管理に必要な同意を取り付けることが困難で、**土地の利用に支障**を来す
 - 対処方法として共有関係の解消（共有物分割訴訟など）があるが、**手続上の負担**は軽い
- 旧民法制定後120年以上の間の社会経済情勢の変化に伴い、共有者が土地の所在地から遠く離れていたり、共有者間の人的関係が希薄化したりして、**共有者間で決定を得ることが困難**になることも。
- これらの問題は、相続された土地に限らず、**共有物一般に発生し得る**ため、共有関係を解消しないままであっても、共有物の円滑な利用を可能にすることが重要となる。
 - ⇒ **民法の共有物の変更・管理の規定を、社会経済情勢の変化に合わせて合理的なものに改正する必要**

改正の概要

- ・ 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化（新民法251、252）
- ・ 共有物を使用する共有者がいる場合のルールの明確化・合理化（新民法249、252）
- ・ 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理に関するルールの合理化（新民法252Ⅱ）
- ・ 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理に関するルールの合理化（新民法251Ⅱ、252Ⅱ）
- ・ 共有者が選任する共有物の管理者のルールの整備（新民法251、252の2）
- ・ 共有の規定と遺産共有持分に関するルールの整備（新民法898Ⅱ）

令和3年民法の改正（共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化）

問題の所在

1. 旧民法上は、共有物に**軽微な変更**を加える場合であっても、変更行為として共有者**全員の同意が必要**（旧民法251）と扱わざるを得ず、円滑な利用・管理を阻害
2. **賃借権等**の使用収益権の設定は、基本的に持分の過半数で決定できるが、長期間の賃借権等については全員同意が必要と解されており、**長期間かどうかの判断基準が明確でなく**、実務上、慎重を期して全員同意を求めざるを得ないため、円滑な利用を阻害

改正法

1. 軽微変更についての規律の整備

〔改正法における共有物の変更・管理・保存概念の整理〕

管理（最広義）の種類		根拠条文	同意要件
変更（軽微以外）		民251 I	共有者全員
管理（広義）	変更（軽微）	民251 I・252 I	持分の過半数
	管理（狭義）	民252 I	
保存		民252 V	共有者単独

- 共有物に変更を加える行為であっても、**形状又は効用の著しい変更を伴わないもの**（軽微変更）については、**持分の過半数で決定することができる**。
(新民法251 I、252 I)

※ 「形状の変更」とは、その外観、構造等を変更することをいい、「効用の変更」とは、その機能や用途を変更することをいう。具体的事案によるが、例えば、砂利道のアスファルト舗装や、建物の外壁・屋上防水等の大規模修繕工事は、基本的に共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わないものに当たると考えられる。共有土地の分筆等の登記についても、持分の過半数によって申請が可能。

2. 短期賃借権等の設定についての規律の整備

- 以下の〔〕内の期間を超えない**短期の賃借権等の設定**は、**持分の過半数で決定**することができる（新民法252IV）。
 - (1) 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃借権等〔10年〕
 - (2) (1)に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等〔5年〕
 - (3) 建物の賃借権等〔3年〕
 - (4) 動産の賃借権等〔6か月〕

※ **借地借家法の適用のある賃借権**の設定は、約定された期間内での終了が確保されないため、基本的に共有者全員の同意がなければ無効。
ただし、**一時使用目的**（借地借家法25、40）や**存続期間が3年以内の定期建物賃貸借**（借地借家法38 I）については、持分の過半数の決定により可能であるが、契約において、更新がないことなど所定の期間内に賃貸借が終了することを明確にする工夫が必要。

不動産登記法の改正（所有者不明土地の発生を予防する方策）

Ⅱ-1. 地籍整備の現状と課題
(3) 地籍調査を取り巻く近年の動向

出典：法務省資料

相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（所有者）の探索に時間と費用が掛かり、用地買収等が妨げられるなどの指摘がある。

① 相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。
- 施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象（3年間の猶予期間あり）
- 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象
- 国民向けに新制度の運用方針を明らかにした「相続登記の申請義務の施行に向けたマスタープラン」を令和5年3月に公表

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1施行

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。
- ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。

申請義務の簡易な履行手段

R6.4.1施行

相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。
(単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税)

⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

相続登記の負担を軽減

登録免許税の免税措置

- ・ 価額が100万円以下の土地に係る相続登記等について、登録免許税の免税措置を実施中（令和7年3月31日まで）

相談体制の充実

- ・ 全国の法務局で相続登記の手続案内を実施。専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

登記漏れの防止

R8.2.2施行

所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

自治体との連携

国民に身近な自治体と連携した広報

- ・ 自治体の「おくやみリスト」等に相続登記に関する情報を追加

・ 固定資産納税通知書の送付と併せて新制度に関する資料を提供 など

不動産登記法の改正（所有者不明土地の発生を予防する方策）

Ⅱ-1. 地籍整備の現状と課題
(3) 地籍調査を取り巻く近年の動向

出典：法務省資料

R8.4.1施行

住所変更未登記への対応

【現状】

- ▶ 現在は、住所変更登記は義務ではない。
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがちである。

※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

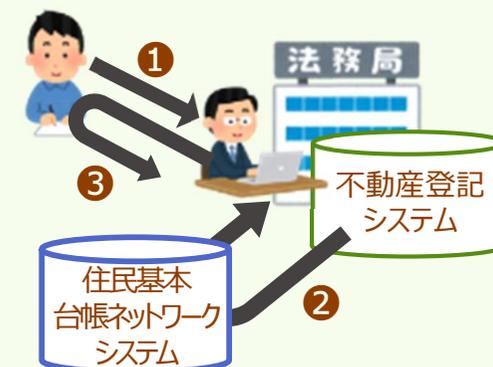


- 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
- 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する。
⇒ 転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。

新たな方策の仕組み

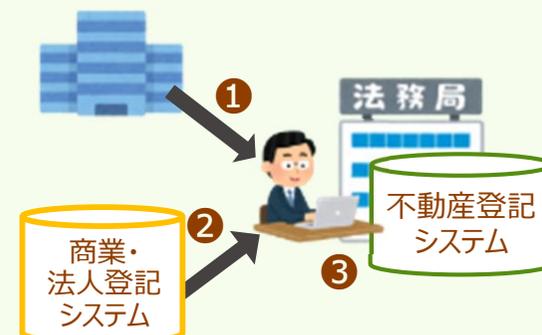
自然人の場合

- ① 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。
- ② 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。
- ③ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、変更の登記をする（非課税）。



法人の場合

- ① 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。
- ② 商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする（非課税）。



相続土地国庫帰属法の制定（所有者不明土地の発生を予防する方策）

II-1. 地籍整備の現状と課題
(3) 地籍調査を取り巻く近年の動向

出典：法務省資料
R5.4.27施行

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

- 背景**
- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
 - ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。



国庫帰属制度
(法務省HP)

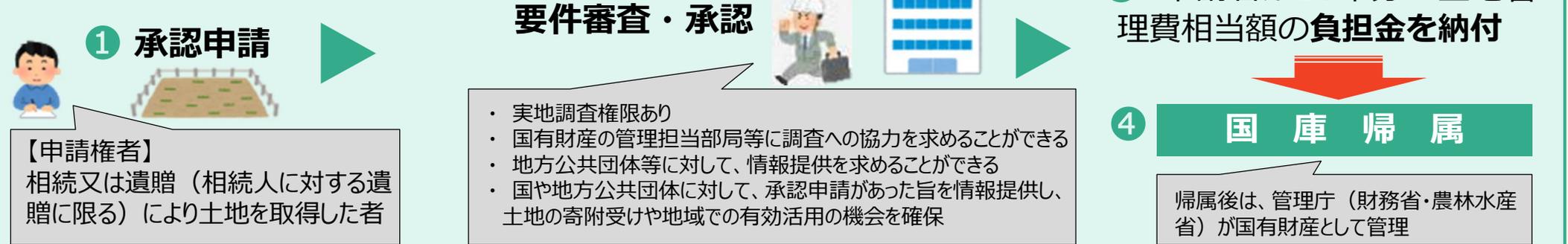
- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施。

- (1) 土地の要件** 法令で定められた**通常管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可
- ア 建物や通常管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 危険な崖がある土地
 - エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など
- (2) 負担金等** 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要。

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の 宅地	一部の市街地（注1）、農用地区域等の 田、畑	森林
面積にかかわらず、 20万円	面積に応じ算定（注2） （例）100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注2） （例）500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注2） （例）1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

手続きイメージ



所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律

(令和4年法律第38号)

< 予算関連法 >

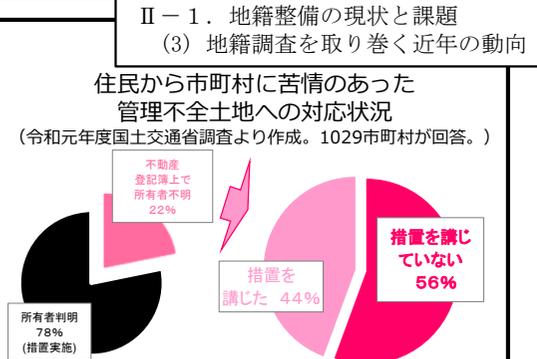
背景・必要性

○ 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。

※ 令和2年土地基本法改正：基本理念として土地の適正な「管理」を明確化

- ◆ 所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」について、激甚化・頻発化する自然災害に対応するための施設としての利用ニーズが高まっている。
- ◆ 所有者不明土地が適正に管理されていないことにより、周辺地域に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されている。
- ◆ 所有者不明土地対策は地域における関係者が一体となって着実に取り組むことが不可欠である。

所有者不明土地法 附則（平成30年制定時）
2 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。



概要

1. 利用の円滑化の促進

① 地域福利増進事業の対象事業の拡充

- ・ 現行の広場や公民館等に加え、**備蓄倉庫等の災害関連施設**や**再生可能エネルギー発電設備**の整備に関する事業を追加



備蓄倉庫

② 地域福利増進事業の事業期間の延長 等

- ・ 購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、**土地の使用権の上限期間**を現行の10年から**20年に延長**
- ・ **事業計画書等の縦覧期間**を6月から**2月に短縮**

③ 地域福利増進事業等の対象土地の拡大

- ・ **損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地**であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続(収用委員会の審理手続を省略)の対象として適用



建築物のイメージ

2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

① 勧告・命令・代執行制度

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における**災害等の発生を防止するため**、**市町村長による勧告・命令・代執行制度**を創設



豪雨の度に土砂崩れが多発

② 管理不全土地管理制度に係る民法の特例

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている**管理不全土地管理命令の請求権**を市町村長に付与



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

③ 管理の適正化のための所有者探索の迅速化

- ・ 上記の勧告等の準備のため、**土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供**を可能とする措置を導入

3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

① 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度 ※予算関連

- ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地**対策計画の作成**や所有者不明土地**対策協議会の設置**が可能

② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

- ・ 市町村長は、**特定非営利活動法人**や**一般社団法人**等を**所有者不明土地利用円滑化等推進法人**として指定
- ・ 推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能

③ 国土交通省職員の派遣の要請

- ・ 市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、**国土交通省職員の派遣**の要請が可能

【目標・効果】

- ① 地域福利増進事業における土地の使用権の設定数：施行後5年間で累計75件(R3.11時点で申請1件)
- ② 所有者不明土地対策計画の作成数：施行後5年間で累計150件
- ③ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数：施行後5年間で累計75団体

現状及び検討の経緯

法務省の地図作成事業

不動産登記には、不動産の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録

↓ 登記記録だけでは、その土地が現地のどこに位置し、どのような形状を有しているかが明らかにはならない。

土地の位置・区画（筆界）を明確にするため、**法務局（登記所）に精度の高い地図を備え付ける事業を、全国で実施中**

地図整備の状況
→全国で約730万枚の図面を整備

登記所備付地図



不動産登記制度における地図の公開方法

- 1 法務局における地図の写しの交付（書面の交付）
→窓口請求のほか、オンライン請求可
- 2 登記情報提供サービス（インターネットを利用した閲覧）
→表示された情報（PDFファイル）をダウンロード可

登記所備付地図の電子データについて、**加工可能な形式で民間事業者等に提供することは、これまで行っていなかった。**

ニーズ

- 農業分野におけるICT活用のため、農業事業者等から、まとまった区域の登記所備付地図の電子データを入手したいとの要望。
- 電子データの提供は、農業以外の分野でも活用が期待。
- 民間事業者からも、データ利活用の要望あり。

政府方針

「世界最先端IT国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画」（令和3年6月閣議決定）等に基づき検討を進めてきた。

法務省の新たな取組

- 登記所備付地図の電子データを、**G空間情報センター**を介してインターネットで、**一般に無償公開**を開始（令和5年1月23日から）。
- データは加工可能な形式で公開。利用規約に抵触しない限り、**誰でも自由な利用が可能**。
- 個人情報に該当し得る「地番」の公開に当たっては、関係省庁（国土交通省、個人情報保護委員会事務局、デジタル庁）で法的整理を実施済み。
※ 今後、年1回程度のデータ更新を予定。

G空間情報センター

・産官学の各主体が保有する多様な地理空間情報を集約し、利用者がワンストップで検索・閲覧し、情報を入手できる仕組みの構築を目指す**データ流通支援プラットフォーム**。

・平成24年3月に閣議決定された「地理空間情報活用推進基本計画」に基づいて構築することとされ、一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会（AIGID）が平成28年11月より運用を開始。

イメージ



地籍調査関連データにおけるベース・レジストリの指定について

- ✓ **ベース・レジストリとは**：公的機関等で登録・公開され、様々な場面で参照される、人、法人、土地、建物、資格等の社会の基本データであり、正確性や最新性が確保された社会の基盤となるデータベース

(※デジタル庁HPより引用)

- ◆ 地籍調査の成果は、登記所に送付され、その成果に基づいて不動産登記簿が修正されるとともに、登記所備付地図となる
- ◆ この不動産登記簿と登記所備付地図のデータについては、デジタル庁の決定(※)により、「利活用が期待されるものとして今後整備を検討するもの」としてベース・レジストリに指定されている

(※) 「ベース・レジストリの指定について」(令和5年7月7日デジタル庁告示第12号)

【別表第2】 (整備中ベース・レジストリとして引き続き整備を進めるもの) (抜粋)

制度所管機関	情報源	データ提供機関	データ提供範囲	データ項目
法務省	次に掲げるもの 一 不動産登記簿 二 登記所備付地図	デジタル庁	無制限	地番マスタ (位置・形状を含む。)

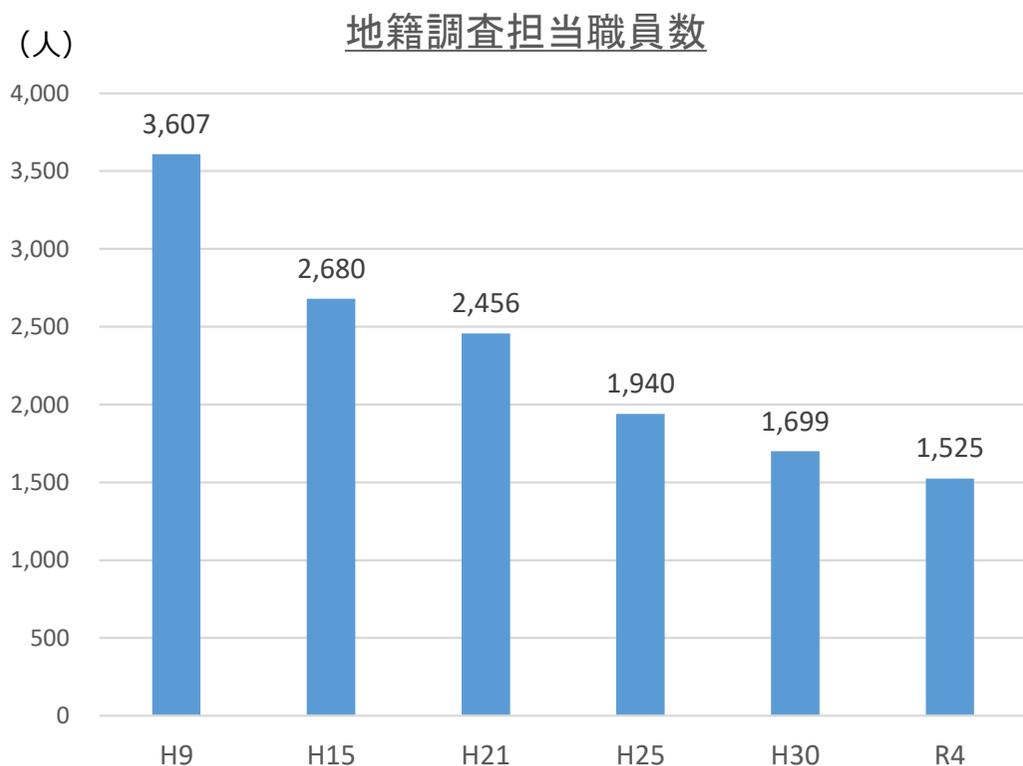
【別表第3】 (利活用が期待されるものとして今後整備を検討するもの) (抜粋)

制度所管機関	情報源	データ提供機関	データ提供範囲	データ項目
法務省	次のいずれかに掲げるもの 一 不動産登記簿 二 登記所備付地図	デジタル庁	関係行政機関(データの内容及びその利用目的に応じて提供)	一 不動産登記簿に基づく情報 二 登記所備付地図

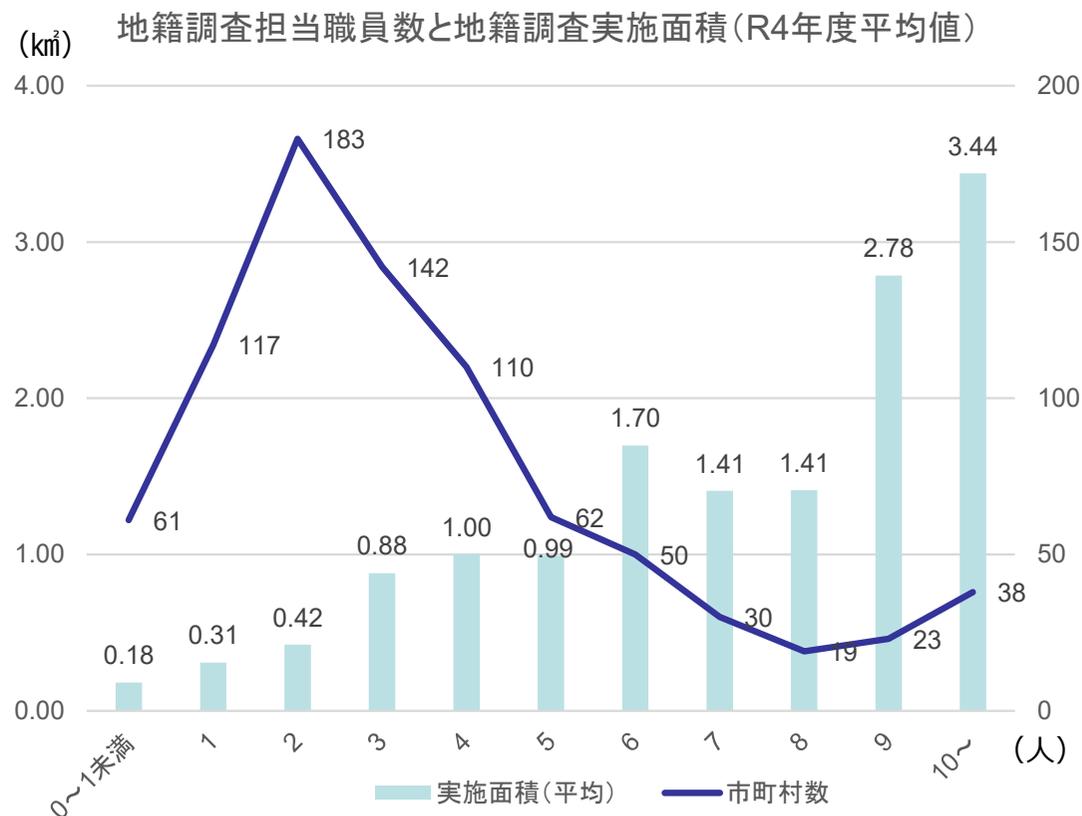
出典：「ベース・レジストリの指定について」(令和5年7月7日デジタル庁告示第12号)

地籍調査担当職員数と実施面積の関係

- ◆ 地籍調査の担当職員数（専任職員）は年々減少傾向にあり、R4年はH9年の半分以下
- ◆ 地籍調査の担当職員数（兼任・会計年度職員含む。）は、2人程度の自治体が最も多い状況
- ◆ 地籍調査担当職員数が増加するほど、地籍調査の平均実施面積は大きくなっている



※地籍調査実施中の専任職員のみ。



※職員数は、専任職員に加えて兼任職員、会計年度職員を含む。

民間への包括委託制度等の活用状況(10条2項委託)

- ◆ 市町村等の負担を軽減するため、調査に精通した民間事業者等への包括的な委託を可能とする制度を導入しており、活用する地方公共団体が着実に増加
- ◆ 2項委託を活用する地方公共団体の割合は20%、実施面積ベースでの割合は15%となっている（R4年度末）

地籍調査実施形態の分類

直営	測量工程のみを民間事業者に委託
外注	測量工程及び一筆地調査を民間事業者に委託
2項委託（包括委託）	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 地籍調査に精通した民間事業者等の法人に対し、<u>地籍調査作業の全般（測量工程及び一筆地調査に加え、工程管理及び検査）</u>を民間事業者に委託して実施 ▶ 地籍調査の実施主体である市町村等における担当職員の十分な確保が難しくなり、調査実施の負担軽減が課題であったことから、平成22年の国土調査法改正時に導入

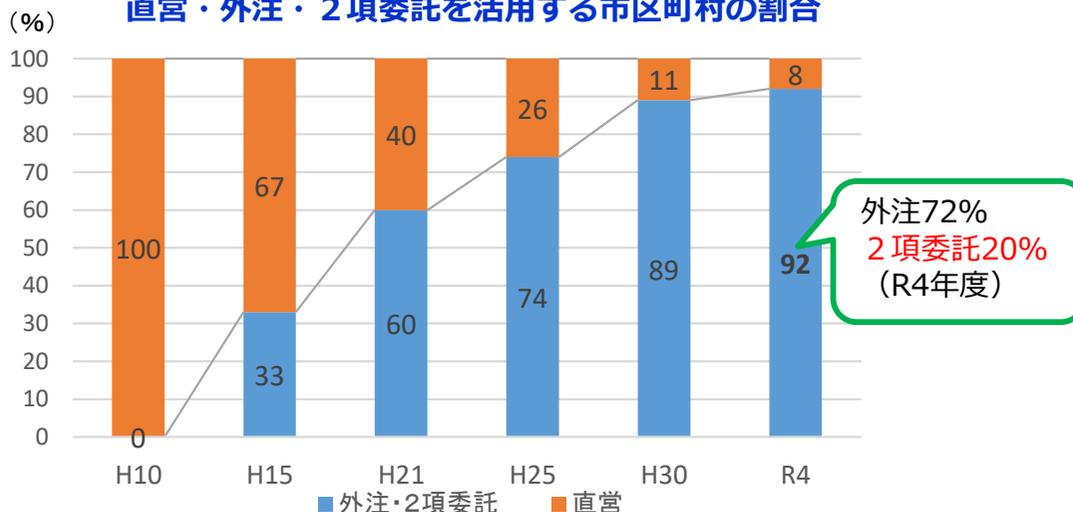
（国土調査法第10条第2項）：都道府県又は市町村は、国土調査を適正かつ確実に実施することができる者と認められる者として国土交通省令で定める要件に該当する法人に、その行う国土調査の実施を委託することができる。

【2項委託・外注の活用状況】

（市区町村数）

	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4
2項委託	106	113	131	142	181	190	207
外注	589	585	590	579	563	554	550

直営・外注・2項委託を活用する市区町村の割合



【包括委託（2項委託）による実施面積】

	R2	R3	R4	平均
実施面積（2項委託）	110km ²	103km ²	108km ²	107km ²
実施面積（外注）	552km ²	605km ²	576km ²	577km ²
実施面積（全体）	751km ²	811km ²	744km ²	769km ²
2項委託割合	15%	13%	15%	14%
外注割合	73%	75%	77%	75%

※実施面積は基本調査・19条5項指定の面積を除く。

(一社)長生郡市地籍調査協会について

概要

- 10条2項制度の趣旨・目的に沿って地籍調査を包括委託することが可能な法人として平成23年に設立
- 千葉県長生郡市内の測量会社10社と土地家屋調査士5事務所が集まり、技術力、持続性を兼ね備えた一般社団法人として発足（12社2事務所（令和4年8月時点））
- 5町村における地籍調査を受託（令和4年度）
- 白子町及び長柄町での地籍調査を約10年で概ね完了
- 社員の技術研修や地域の啓発活動も行う

設立のメリット

- 地域の測量士と土地家屋調査士が連携することで、それぞれの技術力を活かし質の高い地籍調査が可能
- 地域の慣習や事情に詳しい測量会社、土地家屋調査士による実施が可能
- 包括的な受託により、市町村職員の負担は大幅に軽減
- 配置可能な技術者が100名以上となり、大規模な事業にも対応が可能（近隣各市町村（近隣各市町村事業規模を拡大しても対応できる）
- 各社の技術格差の解消が図られる

地籍調査における筆界確認フロー

土地の所有者等を調査 **R2措置**
(固定資産課税台帳等利用)

所在を確認

所在不明

現地立会の
意思あり

現地立会の意思なし

現地確
認意思
あり

図面等調査
による確認
意思あり

通知に反応
なし

立会不調・
非協力の意
思表示あり

一部の所
有者等が
明らか

全ての所有
者等の所在
不明、客観
的資料あり

全ての所有
者等の所在
不明、客観
的資料なし

所有者の立
会により筆界
を確認

オンライ
ン立会を
検討

図面等の送付
又は集会所等
で筆界案を確
認

R2措置

通知に無反
応な所有者
等がいる場
合でも調査を
進める仕組
みを検討

筆界未定
又は
筆界特定
申請

R2措置

判明した所有者
等の確認を得て
筆界案を作成

R2措置

客観的な資料を基
に、関係行政機関
と協議の上、筆界
案を作成

R2措置

筆界未定
又は
筆界特定
申請

R2措置

所有者等探索情報の利用拡大方針(案)

前提：地籍調査における所有者等探索情報の利用状況

- 登記簿のみでは所有者等の所在が不明な場合(※)、所有者の探索につながる情報が限られていることから、地籍調査の実施に必要な限度で、土地の所有者等関係情報を目的外利用することが可能である旨を法律で明文化(国土調査法第31条の2の新設) ※戸籍及び住民票は、戸籍法及び住民基本台帳法を根拠に取得が可能であったが、その他の情報は法的根拠がない状況
- これにより、地方税法又は地方公務員法の守秘義務に抵触することなく固定資産課税台帳等の情報利用が可能に
- 個々の情報の利用が可能である旨を明確化するため、情報を所管する省庁及び地籍整備課から地方公共団体の担当部局宛てに通知を发出(現段階で通知を发出しているのは固定資産課税台帳、農地台帳及び林地台帳のみ)

更なる利用拡大の検討

- ◆ 固定資産課税台帳等については多くの市町村等において活用が進んでいる一方、所有者探索の更なる円滑化のため、市町村等から以下の情報についても利用拡大のニーズが寄せられているところ。住民票上の住所は元の居宅等としたまま、介護施設に入居する場合など、介護保険に関する情報への利用ニーズが特に高い。

【市町村等から利用ニーズがあった情報】(※R4アンケート調査結果抜粋)

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ 介護施設等に入居している所有者の情報(介護保険に関する情報) ➤ 電気・ガス・水道・電話等の契約・使用情報等 ➤ 郵便物の転送先等の郵便局が管理する情報 ➤ 住民税等の情報(電話番号や勤務先) ➤ 成年後見人制度の有無や選任状況とその関係情報 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 空き家対策関係部署が所有している所有者・管理人・相続人、空き家登録等の情報 ➤ 空家等の相続放棄に関する情報 ➤ 本籍地以外の自治体が所有する戸籍データ(戸籍情報連携システムを利用した閲覧) |
|---|---|

- ◆ **市町村等のニーズを踏まえ、固定資産課税台帳等の場合と同様に、所有者探索に資する情報のうち、現行法を根拠に利用が可能なものについて関係省庁と調整を進める。**

【国土調査法参照条文】

(所有者等関係情報の利用及び提供)

第三十一条の二 都道府県知事又は市町村長は、国土調査の実施に必要な限度で、その保有する当該国土調査に係る土地の所有者その他の利害関係人の氏名又は名称、住所その他の所有者その他の利害関係人に関する情報(次項及び第三項において「所有者等関係情報」という。)を、その保有に当たつて特定された利用目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 国土調査を実施する者は、その実施のために必要がある場合においては、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、当該国土調査に係る土地の所有者等関係情報の提供を求めることができる。

3・4 (略)

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(案)

II-2. 第7次計画後半における取組の方向性
(2) 一筆地調査の円滑化

前提：地籍調査における立会い等の位置付け

【法律の位置付け】

- 土地所有者は、土地についての責務を果たすため、境界の明確化のための措置を適切に講ずるよう努める必要（土地基本法第6条）
- 地籍調査において、土地の所有者等による立会い、出頭又は報告の徴収は、必要に応じて行うものとされ、法律によって義務づけられているものではない（国土調査法第23条の5・第25条）

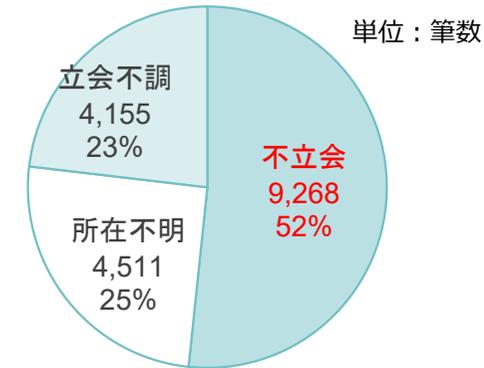
【省令の位置付け】

- 地籍調査における筆界の調査では、現地での立会い（現地調査）又は図面の送付等（図面等調査）により所有者等の確認を求めるととされており、実務上原則として、全ての所有者等から筆界の確認ができれば、筆界特定手続きを利用する以外、筆界未定として処理（地籍調査作業規程準則第23条第2項、第23条の2第2項、第30条第1項・2項）

立会い等に協力が得られない所有者等の発生

- 立会い等を積極的に拒む者や積極的な意思表示はないものの再三の通知に反応がない者等、立会い等に協力が得られない所有者等が発生しており、土地の所有意識の希薄化等により今後も増加する可能性
- 立会い等に協力が得られない所有者等は、筆界の調査における立会い等による確認が得られないため、現行の準則上、筆界未定として処理せざるを得ず、迅速かつ適正な調査の実施を阻害する要因に

【参考：R4年度筆界未定内訳】



立会い等に協力が得られない所有者等の位置付け

【国土調査法上の罰則】（国土調査法第37条第2号、同第4号）

- 立会い、出頭又は報告の徴収を拒んだ者は30万円以下の罰金に処することとされ、国土調査の遂行における立会い等非協力者を排除するための措置は既に講じられている
- 他方、裁判所により立会い等に協力が得られない所有者等に罰金が科せられた例はなく、同号の規定が立会いの協力たらしめる効果は期待し得ない状況

【筆界特定申請の活用】

- 「国土調査のあり方に関する検討小委員会報告書」（令和元年6月28日）でも、土地所有者等の協力が得られない場合の措置の導入について提言を受けたところ、令和2年の不動産登記法改正により地方公共団体による筆界特定の申請が可能とされたことから、その活用により立会い等に協力が得られない所有者等の解消を図ることと一旦整理
- 他方、地方公共団体による筆界特定申請の活用は低調であるため、依然として立会い等に協力が得られない所有者等の解消は図られていない状況

【参考：地方公共団体による申請】 (申請件数)

	R3年度	R4年度
筆界特定申請件数	11	44
筆界特定申請自治体数	4	6

※不動産登記法第131条第1項及び第2項による申請の両方を含む

※国土交通省が地方公共団体から報告を受けた数値を記載

国土調査法の枠内で立会い等に協力が得られない者にかかる問題解消のための制度を新たに措置できないか

現地調査等の通知に無反応な所有者等がいる場合の手続(案)

II-2. 第7次計画後半における取組の方向性
(2) 一筆地調査の円滑化

新制度案概要

- 現地調査等の通知をしても土地所有者等から何ら反応がない場合、地積測量図等の客観的資料に基づいて筆界案を作成
 - **当該筆界案を土地所有者等に送付し、所定の期間までに所有者等からの反応がない場合、筆界案を確認したものとみなす制度を創設(省令改正※)**
 - 調査対象土地の現況や隣接土地との関係、実施主体である地方公共団体の人員体制や紛争リスクへの捉え方等、調査対象地域によって状況は様々であることを考慮し、「できる規定」として整理
- ※地籍調査作業規程準則(昭和32年総理府令第71号)の改正を想定

適用対象

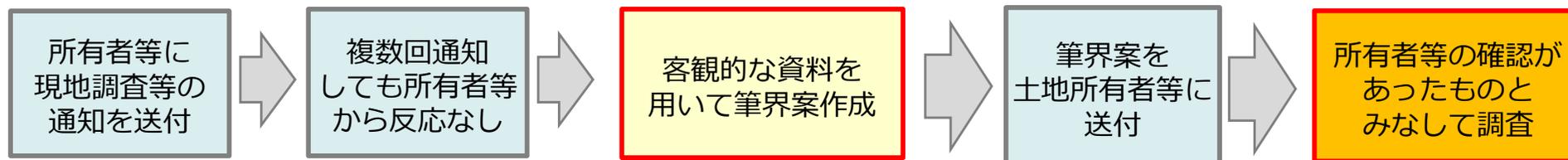
- **新制度の適用対象として、「積極的な意思表示はないものの再三の現地調査等の通知に反応がない者」を想定**
- ※立会いを積極的に拒む者については、調査後の紛争リスクが高いこと等を考慮し対象から除外



引き続き地方公共団体による筆界特定申請の活用を検討

- ※「再三の通知」としては、現地調査等の通知を3回程度送付することを想定
- ※通知の方法は、配達日や配達した旨を残す趣旨から、3回程度の通知のうち少なくとも1回は書留等の方法を取ることを想定(運用通知等で明確化予定)

手続の流れ



※筆界案：筆界の現地における位置と推定される位置を図面等に表示したもの

意見なし
(20日間)

将来的な現地調査のあり方について(筆界確認の位置付け等)

前提：地籍調査における立会い等の現行法での位置付け

【法律の位置付け】

- 土地所有者は、土地についての責務を果たすため、境界の明確化のための措置を適切に講ずるよう努める必要（土地基本法第6条）
- 地籍調査において、土地の所有者等による立会い、出頭又は報告の徴収は、必要に応じて行うものとされ、法律によって義務づけられているものではない（国土調査法第23条の5・第25条）

【省令の位置付け】

- 筆界は、筆界に関する情報を総合的に考慮し、かつ、現地での立会い（現地調査）又は図面の送付等（図面等調査）により所有者等の確認を求めることとされており、実務上原則として（※）、全ての所有者等から筆界の確認ができなければ、筆界特定手続きを利用する以外、筆界未定として処理（地籍調査作業規程準則第23条第2項、第23条の2第2項、第30条第1項・2項）

※ 現在の運用では、全ての所有者等からの委任により代理人が立会い等を行うことは可能

筆界について、**所有者等の確認を求めている理由**については、筆界は所有者の意思で変更・処分することはできないものであるところ、所有者等の意思のとおり筆界を調査するという意味ではなく、「慣習、筆界に関する文書等を参考として」調査した結果について所有者等の確認を得るといふ意味と考えられる。

原則全ての所有者等の筆界確認を求めている理由としては、以下のようなことが考えられる

- ① 地籍調査実施主体による筆界に関する調査能力や知見には限界があること
- ② 公図以外の筆界を現地に復元することができる正確な客観的資料が存在する例は多くないこと
- ③ 土地の所有者等は筆界の位置を熟知していることが多いため、調査の正確性を期す観点
- ④ 地籍調査後の隣接地所有者間での筆界紛争の発生を防止するための政策的配慮等

- 最終的な地籍調査の効果として、地籍図に新たな筆界を設定（公図を地籍図に差替）、登記簿上の面積を更正（修正）。

民法の共有物に関するルール

【改正民法における共有物の変更・管理・保存概念の整理】（法務省資料から作成）

管理（最広義）の種類		代表的な学説における意義	同意要件
変更（軽微以外）		共有物を物理的に損傷あるいはこれを改変するなど、共有物に変更を加えること（形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）	共有者全員
管理（広義）	変更（軽微）	共有物に変更を加える行為であって、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの	持分の過半数
	管理（狭義）	処分・変更に至らない程度の共有物の利用・改良行為	
保存		共有物の現状を維持する行為	共有者単独

●検討の方向性

- ◆ 地籍調査における将来的な筆界確認のあり方として、近年の所有者不明土地の増加や土地の権利意識の希薄化等の変化を踏まえ、調査の円滑化・迅速化の観点から、**民法の共有物に関するルールに即した見直しを行うことは考えられるか**
- ◆ **検討に当たっては、調査の正確性の確保や事後の紛争リスク防止をどのように図るかが課題**

都市部特定地籍整備推進事業

○都市部での地籍整備を進めるため、災害時の早期復旧に不可欠な官民境界調査(街区境界調査)と新技術や民間測量成果等の活用を一体的に進め、地籍整備の円滑化・迅速化を図るモデル事業。

都市部の状況・課題

- ・都市部は、地価や土地所有者等の権利意識、土地の細分化等により境界確認が困難であり、地籍調査の進捗率も27%と低い。
- ・災害時には道路等のライフラインの早期復旧が重要であり、官民境界等の確定が必要不可欠。
- ・民間等による土地利用が活発な特性を活かし、類似の測量成果を活用しながら地籍整備を進めることが有効。

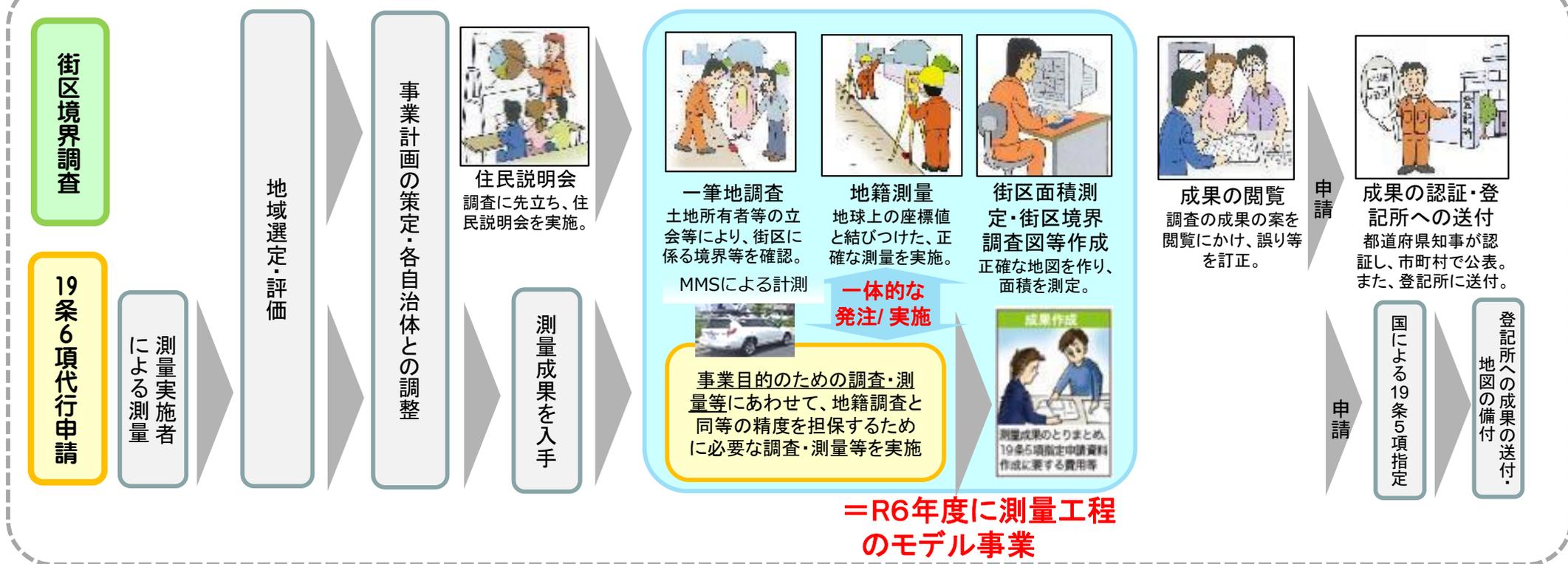
導入した方策

- ・R2の国土調査法改正により、官民境界のみを調査する街区境界調査制度と民間測量成果等の活用促進のための市町村等による代行申請制度を創設。
 - ・MMS(車載写真レーザ測量システム)等の新技術活用についても検討
- ⇒街区境界調査：R3年度28,R4年度56自治体で実施
代行申請：R4年度1件で活用実績が未だ乏しい
MMS：精度が都市部活用段階に

更なる活用に向けた論点

- ・新制度・新技術を一体的に進める **都市部での地籍整備モデルの確立**
- ・民間測量成果・新技術を生かし、調査の効率化・円滑化を図るために **必要なノウハウの集約**
- ・代行申請制度創設以前に実施された **既存の民間測量成果等の有効活用**

【一体実施のイメージ】



現行の調査対象地域

- 土地所有者等の高齢化、森林の管理不足等により山村部での地籍調査の課題に対応するため、令和2年の国土調査法等の改正により、リモートセンシングデータを活用した調査手法を位置付け
- 当該手法による調査の対象地域は、調査の課題となっていた山村部に相当する精度区分（乙二・乙三地域）に限定

調査対象地域拡大の検討

- 農用地に相当する精度区分（乙一地域）において、植生の状況等により現地での作業に危険・困難を伴う地域（植生に覆われた農用地周辺や耕作放棄地等）では、土地所有者の現地立会や測量作業等に大きな負担
- 測量技術の進展により、効率的な手法導入推進基本調査においてリモートセンシングデータを活用した調査手法が乙一地域へ導入可能であることを確認



調査対象地域の拡大（案）

- リモートセンシングデータを活用した地籍調査のノウハウの蓄積等を踏まえ、**対象地域の乙一地域等への拡大について、必要な法令改正を進める**

地籍調査における現行法令上の精度区分の考え方

地籍調査に求められる精度（誤差の限度）は土地の用途ごとに異なり、大都市市街地（甲一）、中都市市街地（甲二）、中都市未満市街地・村落（甲三）、農用地（乙一）、山林・原野（乙二）、開発見込みのない山林・原野（乙三）の順に高い精度を求めているところ。

<農用地・山村部の精度区分> (※) 国土調査法施行令別表四・運用基準第5条

精度区分	筆界点の位置誤差	
	平均二乗誤差	公差
乙一 農用地及びその周辺の区域	25 cm	75 cm
乙二 <u>山林及び原野（次に掲げる区域を除く。）並びにその周辺の区域</u>	50 cm	150 cm
乙三 <u>山林及び原野のうち特段の開発が見込まれない区</u>	100 cm	300 cm

<リモセン手法の精度区分>

地籍調査作業規程準則

第37条 1項・2項（略）

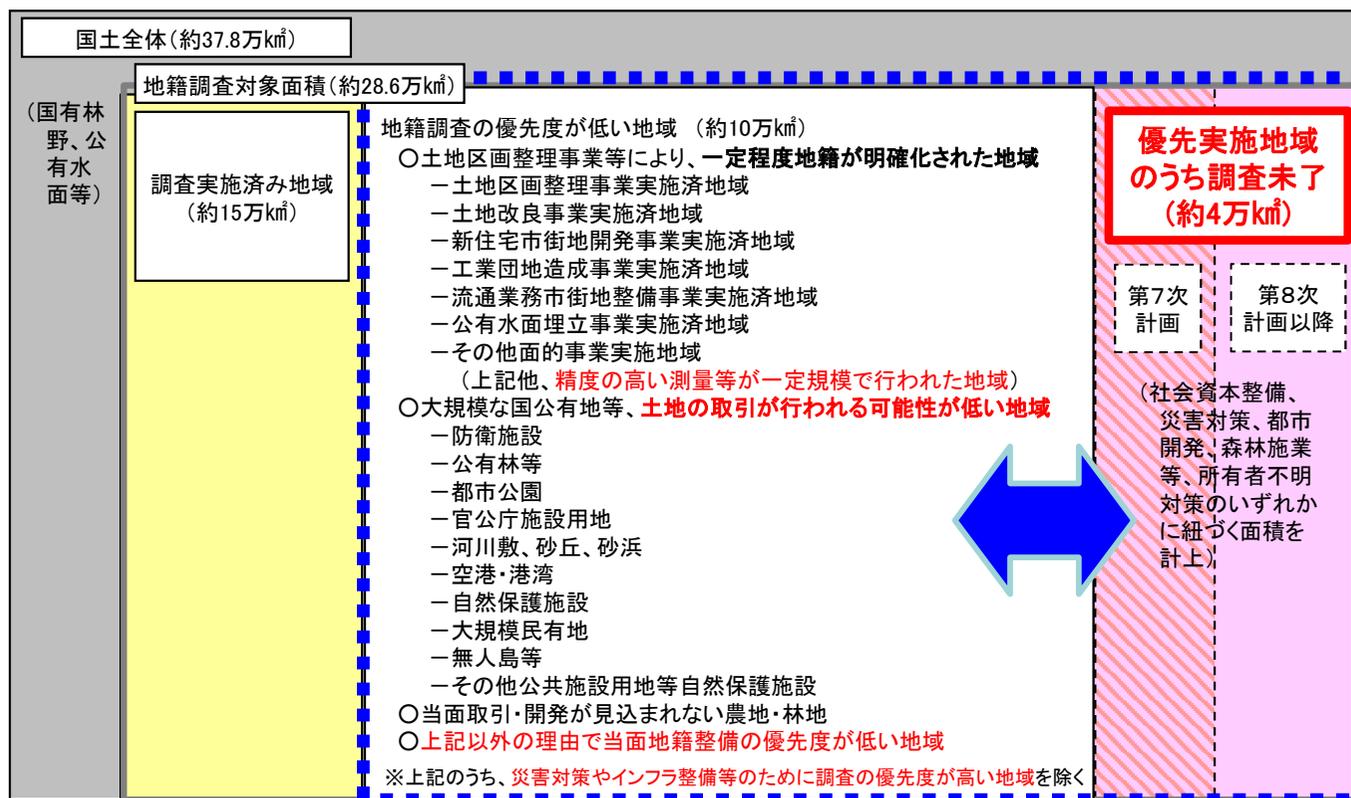
3 航測法による地籍測量は、令別表第四に定める精度区分**乙二**又は**乙三**が適用される区域において行うことができる。

(※) 平均二乗誤差は、測定値と真値との差の二乗の相加平均の正の平方根をとることによって求められるもので、測定値のバラツキ具合を数的に表すもの。公差とは、地籍測量によって求められた地点の位置誤差の許容限度（最大値）を示すもの。施行令の数値は平均二乗誤差、公差の限度を示す。

地籍調査に係る計画目標（今後の議論の方向性）

- 今後も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上で、調査実施の体制や枠組みについて、検討を深めるとともに、社会経済情勢の変化を踏まえた調査実施地域のあり方について、早期に検討を開始。第7次計画の目標実現のために実施可能な方策は早期に導入。

【優先実施地域のあり方】



見直しが必要となる論点

- 災害の激甚化・頻発化、地域ごとの災害に対する脆弱性・防災対策の状況
⇒ 災害対策等が必要な地域の見直し
- 人口減少等による土地取引需要の変化
⇒ 地籍調査の「優先度」を精査
- 登記所備付地図のオープン化
⇒ 地籍調査の必要箇所の精緻化
- 「筆界未定」となることが調査前にわかっている地域など、実態上調査困難な地域の扱い
⇒ 優先実施地域の「概成」
- 進捗が遅れている自治体の扱い
⇒ 優先実施地域は「概ね20年以内の調査実施予定」をメルクマールとして設定。進捗の遅れる自治体での目標設定のあり方を精査

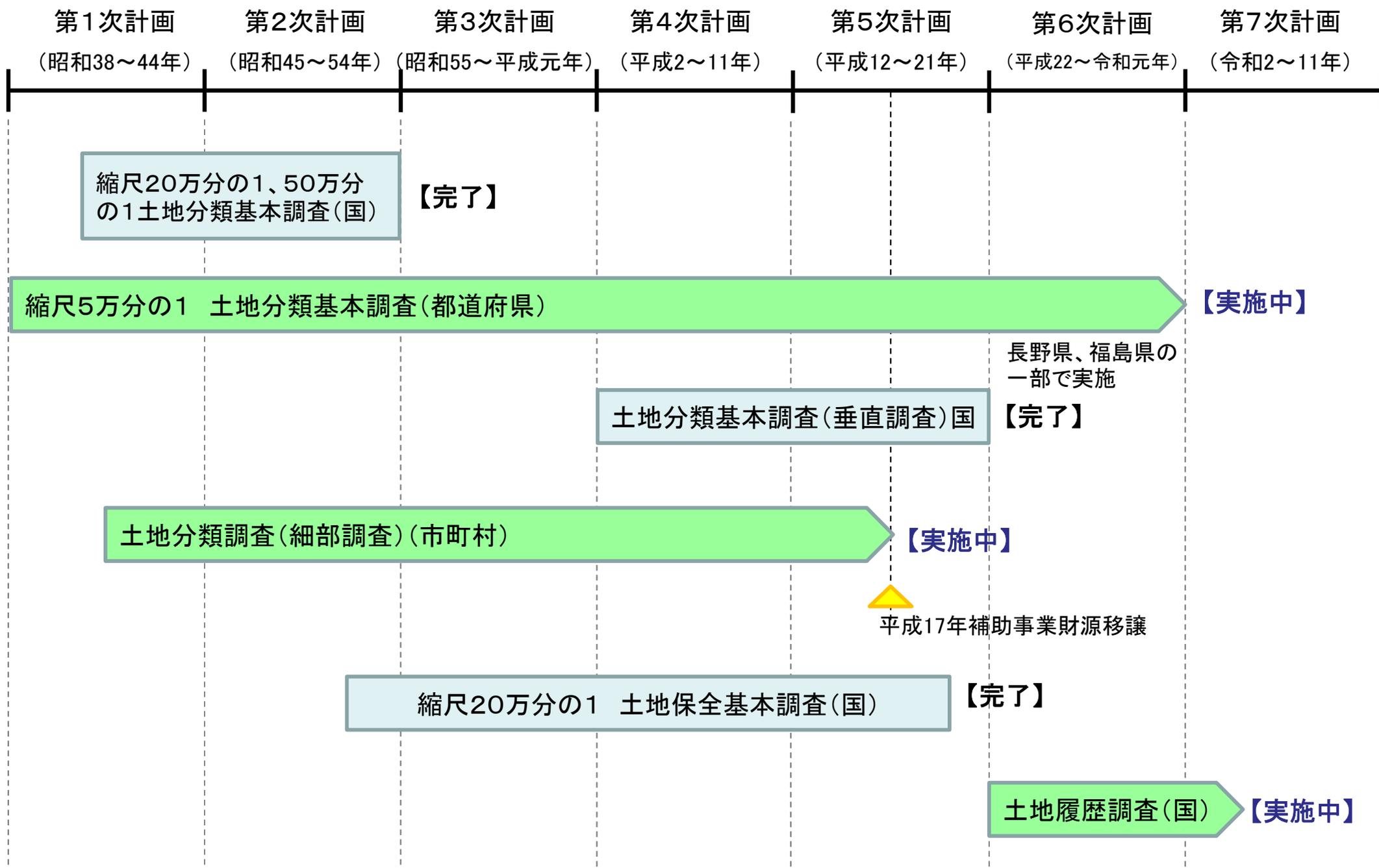
土地分類調査とは

- 国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査し、その結果を地図や解説書にとりまとめる事業

これまでに実施した主な調査

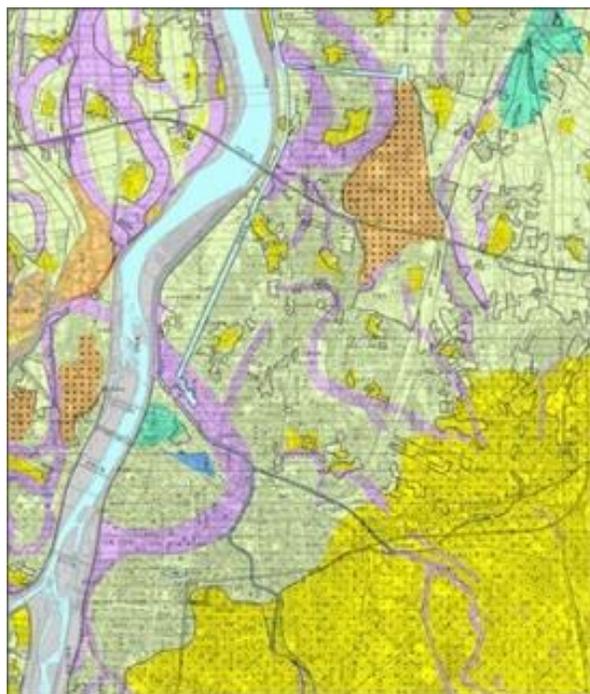
調査名	実施主体	概要	実施状況
土地分類基本調査 (縮尺20万分の1、 50万分の1)	国	地形分類図、表層地質図、土壌図などを作成	全国で実施
土地分類基本調査 (縮尺5万分の1)	都道府県	地形分類図、表層地質図、土壌図を作成	全国(北海道のほぼ全域及び本州の山間部の一部を除く)で実施 (約30万km ²)
土地分類基本調査 (垂直調査)	国	土地の垂直方向の情報として、地下の地質断面図等を作成	三大都市圏、札幌、仙台、福岡等で実施(約12,700km ²)
土地分類調査 (細部調査)	市町村	詳細な地形分類図、表層地質図、土壌図、土地利用現況図、土地生産力等級区分図等を作成	151市町村(8,888km ²)で実施
土地保全基本調査 (縮尺20万分の1)	国	自然条件、土地利用・植生状況、災害履歴等の地図を作成	全国で実施
土地分類基本調査 (土地履歴調査)	国	人工地形・自然地形分類図、土地利用分類図、災害履歴図を作成	三大都市圏、主要な地方都市の一部で実施(約22,000km ²)

土地分類調査の概要 主な調査の実施状況



- 土地の安全性に配慮した適切な土地利用を図るため、土地本来の自然地形や改変履歴等の情報を整備・提供
- 第6次国土調査事業十箇年計画から実施

人工地形・自然地形分類図



地形の人工改変

改変前の自然本来の地形と改変後の地形を分類

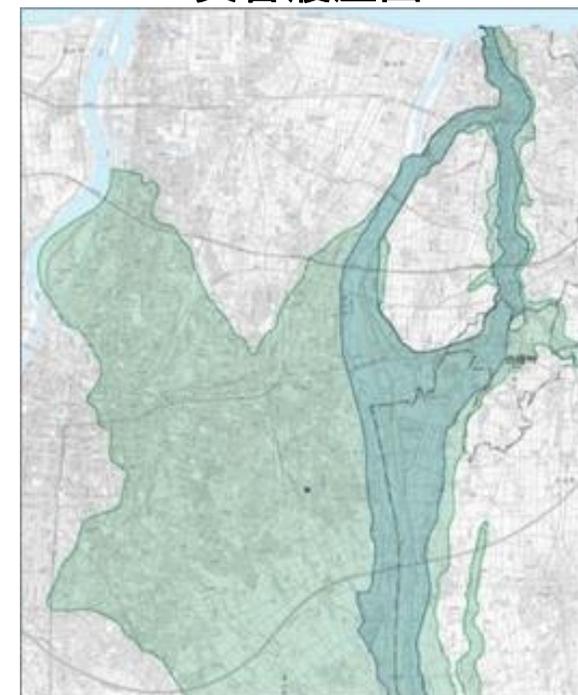
土地利用分類図



土地利用の変遷

明治期(約100年前)と昭和期(50年前)の土地利用を分類

災害履歴図



過去の災害の空間分布

過去に発生した浸水、土砂崩れ、液状化などの被災範囲、地点の分布



情報利用者が土地の安全性、災害リスクを判断

土地履歴調査成果の主な活用イメージ

地形分類図



人工改変地、低地、自然堤防などの地形分類から地盤の硬軟（地震動の地盤増幅率）を推計

国、地方公共団体等が作成する「ハザードマップ」等で活用

（活用例）
地震ハザードマップ
（三郷市）



土地利用分類図



明治期、昭和期の土地利用分類から土地利用やまちの変遷に関する情報

地方公共団体において、都市計画、土地利用計画等の策定の際の土地に関する基礎情報として活用

（活用例）
都市計画マスタープラン
（横浜市）



災害履歴図



過去発生した洪水、高潮、津波などの浸水範囲、地震時の液状化発生地点等の情報

- 不動産事業者が土地取引の際の災害リスク情報として活用（重要事項説明等）
- 民間事業者の運営する地盤情報の提供サイト等における災害リスク情報として活用
- ハザードマップ等の基礎情報として活用

（活用例）
地域の防災対策（四日市市家庭防災手帳）

情報利用者が土地の安全性・災害リスク等を把握

第7次計画における土地履歴調査の実施状況

第7次計画の考え方

- 人口集中地区及びその周辺を対象に調査を実施。地域の現況や災害リスク等を勘案し、緊急に情報整備する必要性が高い地域について優先的に実施する。
- 土地分類調査の迅速かつ効率的な実施を図るため、解析技術等の進展を踏まえた効率的な調査手法の導入を図る。

実施状況

- 政令指定都市、県庁所在都市などの人口集中地区及びその周辺を対象に調査を実施

項目	十箇年計画 目標 (調査面積)	令和4年度末まで3箇年の実施状況	
		調査実施面積	実施量／ 計画事業量
土地分類基本調査 (土地履歴調査)	20,000km ²	4,268km ²	21%

調査成果の活用に向けた取組

地方公共団体への調査成果説明会

土地履歴調査を実施した地区において、成果説明会を開催。

- ・調査成果（地形分類、土地利用変遷、災害履歴）の内容についてわかりやすく説明。
- ・土地履歴調査成果の利用方法、利活用例について説明。
- ・関係自治体との意見交換を実施。



調査成果説明会

調査成果の活用方法をHPから公開

- ・過去に調査を実施した地区の土地履歴調査成果を活用した事例集を作成。
- ・具体的な成果の利用方法を記載しており、調査成果の利活用促進に寄与。

新潟地区(新潟・長岡地域) 土地履歴調査成果の利活用事例

1 新潟平野の成り立ち
 新潟地区を代表する特徴的な地形を調べてみましょう。

- 1 新潟地域 砂丘列と低湿地
- 2 長岡地域 河川流路の変化

2 人の手による土地の改変
 新潟地区は、人間の手によって大きく変化した地域です。

- 1 新潟地域 信濃川の埋め立て
- 2 長岡地域 利根川・阿賀野川の河川改変

3 信濃川を治めるさまざまな取組
 新潟地区は、信濃川が氾濫の恐れにさらされてきました。

- 1 基水貯留池を出した「樋田貯り」
- 2 新潟平野を守る人工水溜「大滝分水溜」
- 3 三河を農耕地として発展させた「阿賀川」
- 4 2つの役割を担う「開成分水溜」

4 新潟地区の発展のようす
 この地域は、豊饒な土地が、住宅地へと変わっていく様子や、商店・病院・学校が建てられました。

- 1 新潟地域の土地利用
- 2 長岡地域の土地利用

5-1 新潟地域を襲った災害

水害

- 1 8.28豪雨水害 1967(昭和42)年
- 2 6.26水害 1976(昭和51)年
- 3 8.4水害 1998(平成10)年

地震災害

- 4 新潟地震 1964(昭和39)年

5-2 長岡地域を襲った災害

水害・土砂災害

- 1 7.13新潟豪雨災害 2004(平成16)年

地震災害

- 2 長岡地震 1961(昭和36)年
- 3 新潟県中越地震 2004(平成16)年

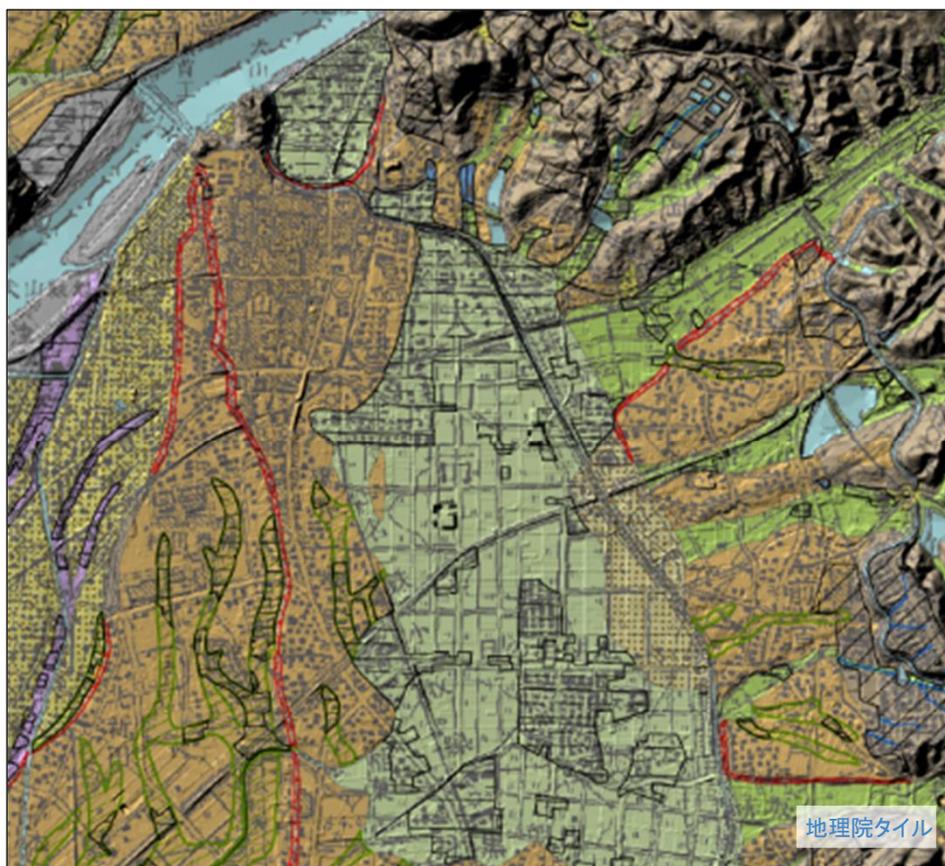
6 土地の特色を活かした新潟へ
 新潟県が誇る土地の特色を、新潟県民の生活に活かすための取組を紹介します。

- 1 水とのたかひ(樋田貯り)
- 2 信濃川の水
- 3 「コシヒカリ」からさらに「新之麦」誕生へ
- 4 豊かな自然が残る「湖」

土地履歴調査成果と陰影起伏図の重ね合わせ、3D表示

国土情報ウェブマッピングシステムでの表示例

- 土地履歴調査の自然地形・人工地形分類と陰影起伏図を重ね合わせることで、地形がわかりやすく表示出来る。
- 3D機能を使用することで、さらにわかりやすく表示出来る。



自然地形・人工地形分類図と陰影段彩図を重ねて表示

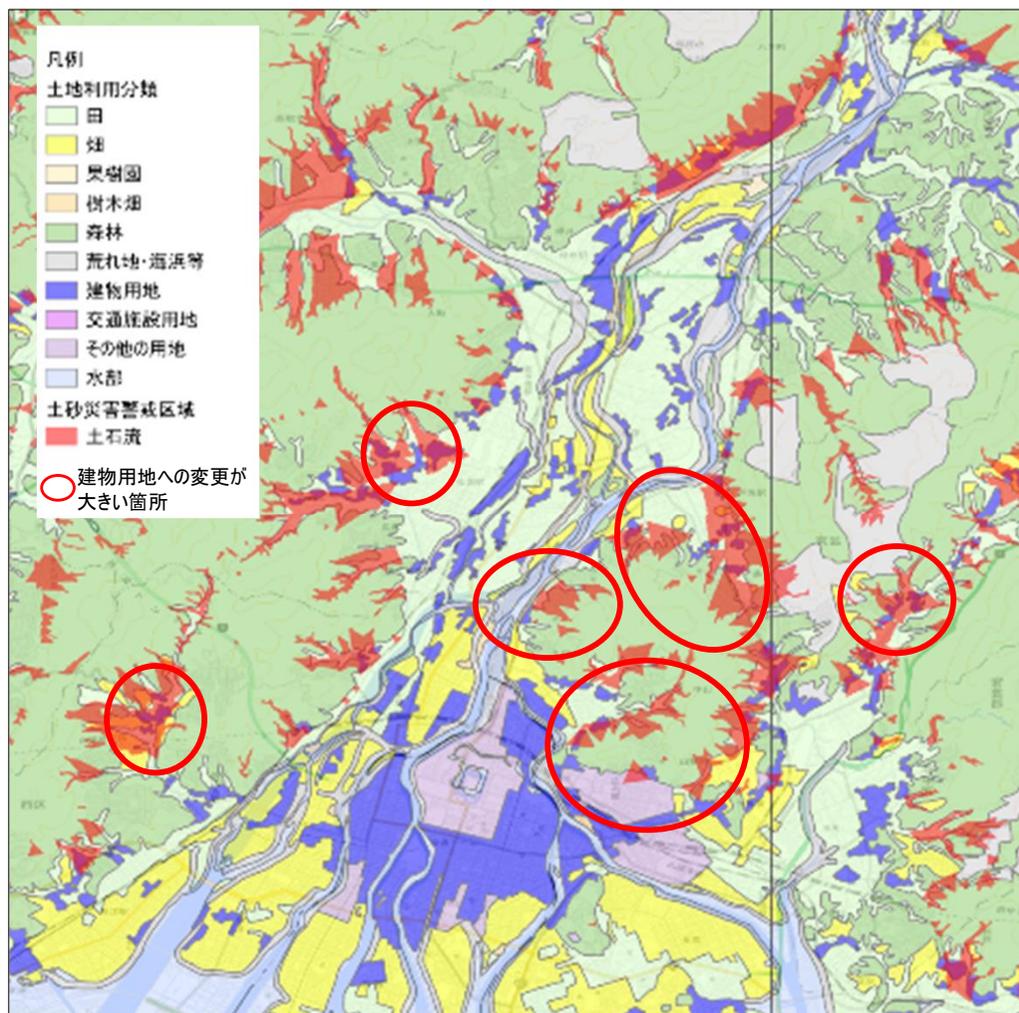
(愛知県犬山市)



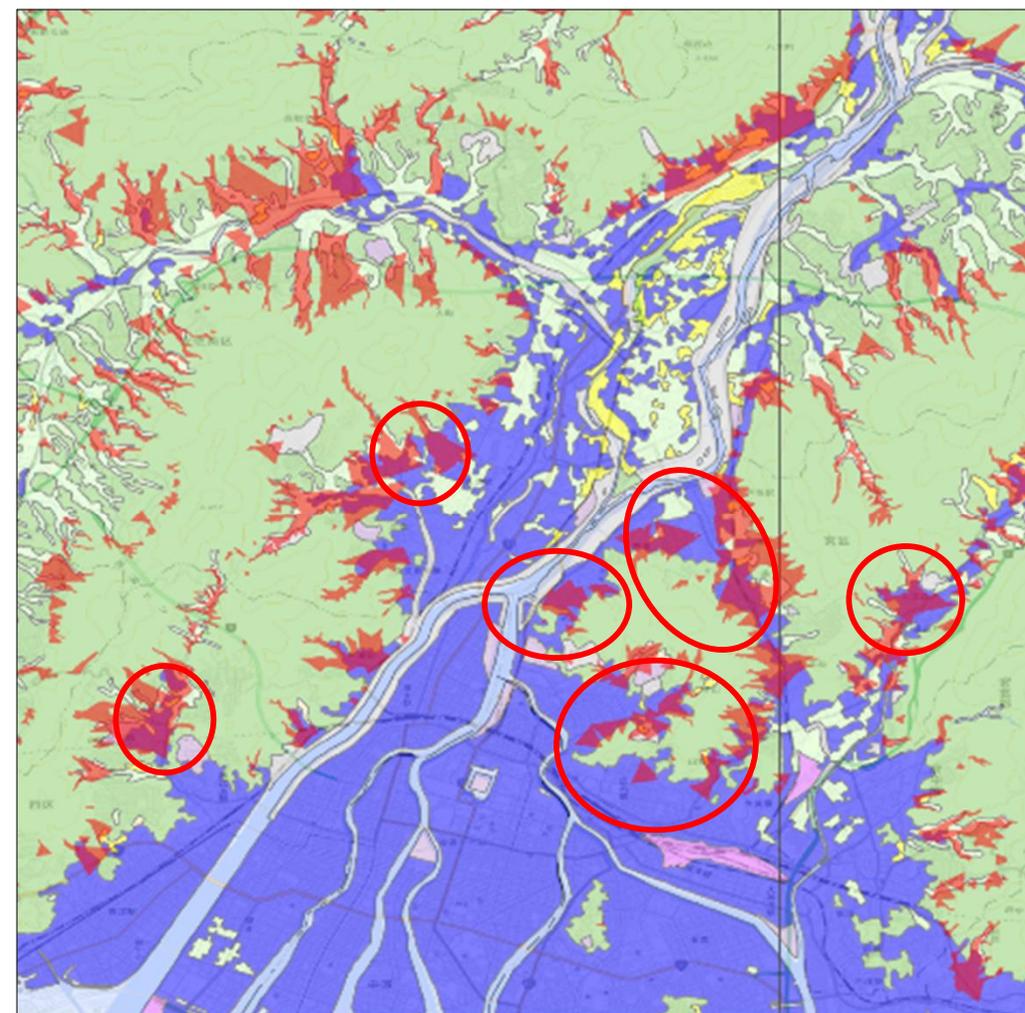
3D表示(左図の左下から右上を見た状況)
 高さ方向の倍率2倍

土地履歴調査データと国土数値情報の重ね合わせ(一例)

- 土地履歴調査の土地利用分類データと国土数値情報の土砂災害警戒区域データを重ね合わせることで、危険な場所を把握しまちづくりの資料として活用できる。
- 明治期では田、畑、森林であった土砂災害警戒区域にまで建物用地が広がっていることが分かる。



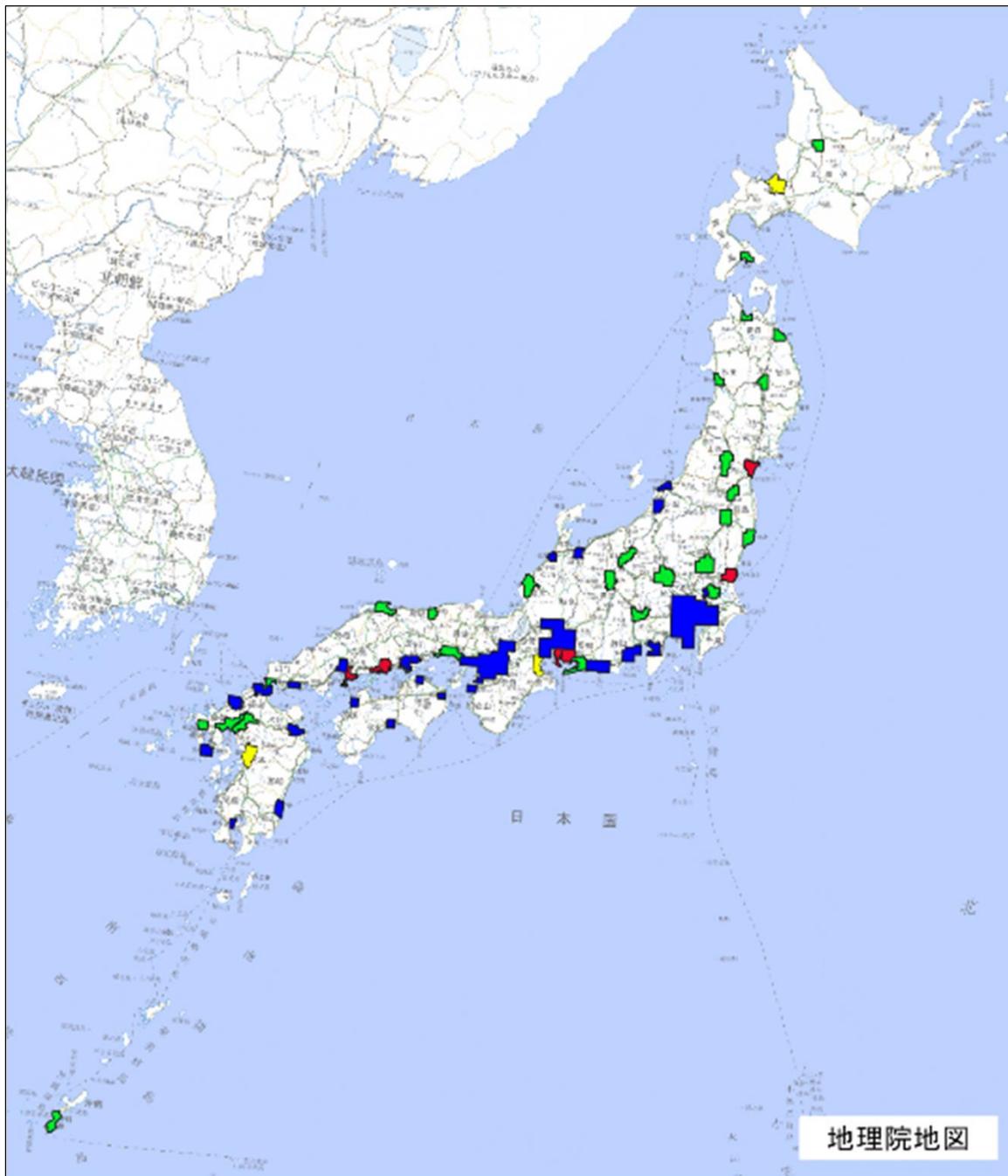
土地利用分類(明治期)



土地利用分類(昭和期)

(広島県広島市)

土地分類基本調査(土地履歴調査)実施予定



第7次計画調査実施範囲

(目標事業量: 20,000km²)

実施年度	地区	面積 (km ²)
R2	呉、福山、豊橋、 岡山	2,152
R3	仙台、岡山	483
R4	岡山、水戸、津、 仙台	1,633

※岡山、仙台、津は複数年で整備

-  第7次計画の調査中範囲
-  第7次計画の調査済範囲
-  第7次計画の調査予定範囲
-  第6次計画の調査実施範囲
(18,000km²)

調査成果の提供

国土交通省

国土調査(土地分類基本調査・水基本調査等)ホームページ

URL: <https://nlftp.mlit.go.jp/kokjo/inspect/inspect.html>

調査成果は、HPから誰でも閲覧・ダウンロードして利用することが可能



調査図・説明書



HP上で閲覧する利用者向けの画像、pdf等の情報

Web地図(地理院地図)



災害情報、空中写真などの他の地理空間情報と重ね合わせた表示・閲覧が可能

調査図のGISデータ



GISを使った分析等での利用を想定した機械判読可能なデータ

G空間情報センター

URL: <https://www.geospatial.jp/ckan/dataset/mlit-kokudo-4>



利活用促進の取組

- ・立地適正化計画の作成・検討への活用促進
- ・防災関連イベントへの参加で利活用事例集等の紹介、地理教育向けの教材提供
- ・防災関連機関との連携、広報活動や調査成果の利活用促進