

国土調査のあり方に関する 検討小委員会報告について

国土交通省 土地政策審議官部門
政策統括官



国土調査のあり方に関する検討小委員会 報告書概要①

～第7次国土調査事業十箇年計画の中間見直しに向けた検討（見直しの全体像）～

- 第7次国土調査事業十箇年計画（R2～R11）では、中間年に必要な見直しを行うものとされているところ、R5.10から国土審議会「国土調査のあり方に関する検討小委員会」（委員長：布施孝志 東京大学大学院教授）を4回開催。第7次計画後半における取組の方向性について報告書を取りまとめた。（R6.3公表）

国土調査の実施状況

【第7次十箇年計画の数値目標とその実施状況】

項目	計画目標	R2～4年度までの実施状況	
		実施状況	計画目標に対する達成率
地籍調査	15,000km ²	2,440 km ²	達成率16%
	79%→87% (優先実施地域)	80%	達成率16%
基本調査	450km ²	123km ²	達成率27%
土地履歴調査	20,000km ²	4,268km ²	達成率21%

【地籍整備関係】

- 令和2年に調査の促進のため導入した以下の方策について活用を促進
 - 所有者が不明な場合の調査手法
 - 図面等調査等の新たな調査手続
 - 街区境界調査やリモートセンシングデータを活用した調査等

【土地分類調査関係】

- 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

調査を取り巻く近年の動向

- **災害リスクの高まり**
令和6年能登半島地震では地籍整備率が低い地域で被害が発生、南海トラフ地震等の発生も懸念される中、事前防災としての地籍調査を速やかに実施する必要
- **所有者不明土地対策の進展**
共有関係ルールが見直されるなど、所有者不明土地対策が進展する中、調査のあり方を検討していく必要
- **地理空間情報のデジタル化の進展**
登記所備付地図のオープン化やベース・レジストリ指定により、地籍調査の更なる役割にも期待
- **地籍調査の厳しい実施環境**
土地の所有意識の希薄化等を背景に、地籍調査に関する国民の理解醸成や自治体内部での実施環境の確保が困難な状況

見直しの方向性

【地籍整備関係】

- 自治体の実施環境の整備・強化、その前提となる国民による地籍整備の重要性の認識
- 所有者探索や筆界確認等に依然として多くの時間を要する一筆地調査の更なる円滑化
- 進捗が遅れる都市部、山村部での調査の促進
- 目標達成が困難な状況や厳しい調査環境を踏まえた、より長期的な視点に立った検討

地籍調査の実施環境整備

- ・ 地籍調査の事前防災としての重要性を含めた積極的な周知・広報
- ・ 包括委託制度の好事例の横展開や調査困難な自治体等への国による相談体制の強化

一筆地調査の円滑化

- ・ 所有者探索のための情報の利用拡大
- ・ 通知に無反応な所有者等に対応した現地調査手続の導入、筆界特定申請の活用促進
- ・ オンラインによる筆界確認についての技術検証等

都市部・山村部の調査の推進

- ・ 街区境界調査の効果や境界確認方法等の整理による普及・啓発、成果の公開方策の検討
- ・ 国によるモデル事業の実施等による民間測量成果等の活用促進
- ・ リモセンデータを活用した調査の対象地域の拡大、行政機関間の連携支援等

今後に向けた検討

- ・ 調査実施体制や枠組み、調査実施地域のあり方等の方向性についての早期検討着手、災害の激甚化等に配慮して検討、実施可能な方策の早期導入

【土地分類調査関係】

- 災害リスクが高いと考えられる地域における整備の加速化、調査成果の利活用促進や認知度向上に向けた一層の情報発信

- ・ 利用者ニーズ等を踏まえた地形分類項目や調査形態の見直し
- ・ 防災に関連する機関等との連携を含め、防災関連イベントなどで土地履歴調査成果の利活用方法・利活用事例集などをわかりやすく紹介

参考資料



～第7次国土調査事業十箇年計画の中間見直しに向けた検討(一筆地調査の円滑化)～

➤ 所有者探索や筆界確認等に依然として多くの時間を要する一筆地調査の更なる円滑化に向けて、所有者探索のための情報の利用拡大、現地調査等の通知に無反応な所有者等がいる場合の調査手続の導入等を実施。

○地籍調査の手続(概要)



所有者探索の課題

所有者探索のために利用可能な情報が令和2年に利用可能となった固定資産課税台帳等に限定されている

取組の方向性

利用可能な所有者等関係情報を整理し、更なる利用拡大を図る

現地調査の課題①

所有者等の所在が明らかであっても、所有者等の立会い等の協力が得られない場合が発生

取組の方向性

立会等の通知に反応がない場合、筆界案を送付し、一定期間返答がなければ所有者等の確認があったものとみなす手続を導入

現地調査の課題②

遠隔地に居住する所有者等に対して、図面等だけでは十分に筆界を確認することが困難な場合が発生

取組の方向性

オンラインによる筆界確認方法の導入について、実証等を実施し、導入を検討

現地調査の課題③

令和2年に地方公共団体による筆界特定申請が可能となったが、地籍調査工程と筆界特定期間の調整が難しいことや実施例の少なさに課題

取組の方向性

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な工夫を含め、地方公共団体のニーズを踏まえた措置を講じる

近年の動向の変化

令和3年の民法の改正により、共有関係ルールの見直しにおいて、共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化が図られた

取組の方向性

土地が共有地となっている場合にも事後の紛争の防止等の観点から所有者等全員での筆界確認を必要とする現行の取扱いについても検討

地方公共団体への支援の充実

➤ 一筆地調査の円滑化や事後の紛争の防止のため、併せて以下の措置を講じることにより地方公共団体の取組を支援

[支援方策]

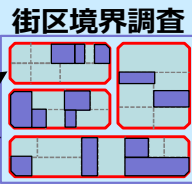
- 筆界確認の種類をケースごとに分類したガイドライン等の作成
- 新たに導入する調査手続についての研修の充実や相談体制の強化 等



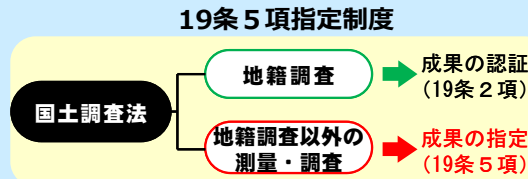
～第7次国土調査事業十箇年計画の中間見直しに向けた検討(都市部・山村部での地籍調査の促進)～

都市部での地籍調査の課題

- 土地の細分化等により、土地所有者等による境界確認が困難な一方、災害復旧に官民境界等の早期確定が不可欠な都市部において、R2に街区境界調査(官民境界の先行調査)を導入
⇒後続調査を含めた費用対効果の低さ、実施例の少なさ、街区における民有地同士



- 民間等の土地利用が活発な特性を活かし、類似の測量成果の活用も効果的であるため、R2に地方公共団体による19条5項指定の代行申請制度(19条6項)を導入
⇒未だ活用事例が乏しく、申請手続の複雑さ、制度の普及にも課題



山村部での地籍調査の課題

- 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ため、地籍調査の実施が困難なことから、R2にリモートセンシングデータを活用した調査を導入
⇒測量精度の向上が確認できているものの、現行法令上、リモートセンシングデータを活用した調査は、R2当時の測量精度を踏まえた制度設計となっていることなどに課題

リモートセンシングデータを活用した調査



地上での機材を用いた従来の測量手法から航空測量へ



リモセンデータで作成した筆界案により集会所等で筆界確認

取組の方向性

○街区境界調査の導入促進

- 街区境界調査の更なる導入促進に向けて以下の措置を講じる。

〔促進に向けた取組の方向性〕

- 街区境界調査の位置付けや導入による具体的な効果、区域選定の考え方、民有地同士の境界確認の取扱いの整理
- MMSを活用した更なる調査の効率化



車載写真レーザ測量(MMS)

- 街区境界調査成果の一般公開や関係省庁と連携した成果の公開等の方策の検討

○19条5項指定制度の活用促進

- 19条6項による地方公共団体の代行申請制度の活用促進に向けて以下の措置を講じる。

〔促進に向けた取組の方向性〕

- 国によるモデル事業の実施を含めた事例の創出
- 申請に必要なノウハウの収集・マニュアル整備等
- 代行申請の要件を満たす高い精度の測量成果が多く含まれる公共測量と一体的な運用

取組の方向性

- 山村部での地籍調査の更なる活用・導入の促進に向けて、以下の措置を講じる。

〔促進に向けた取組の方向性〕

- リモセンデータを活用した調査の対象地域の拡大 (国土調査法施行令別表第四)

- リモセンデータを活用した調査について、精度区分乙二区域及び乙三区域のみが適用対象となっている現行法令上の取扱いを見直し、対象区域を精度区分乙一区域(農用地及びその周辺の区域)まで拡大

精度区分※	
乙一	農用地及びその周辺の区域【拡大対象】
乙二	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
乙三	山林及び原野のうち特段の開発が見込まれない区域

※地籍調査に求められる測量精度(誤差の限度)の区分

- 行政機関所有の林地等での境界確認の円滑化に向けた必要な周知
- 地籍調査と森林境界明確化事業との連携に向けた地籍調査部局と林務部局との連携促進の支援
- 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及・啓発

地籍調査の実施環境整備の課題

[周知・広報]

- 調査の具体的な効果や重要性が見えづらいこと、土地所有意識の希薄化等により、実施環境整備に不可欠な国民の理解醸成が不十分
- 特に、地籍調査が早期の震災復旧・復興に資するものであるという重要な効果を認識してもらう必要

[地公体等の実施環境]

- 地籍調査を実施する担当職員数は減少傾向であり、中でも地籍調査を実施する担当職員数が1人以下の自治体数が178、支援策の活用すら困難な環境に置かれている地公体も
- 包括民間委託制度※は、約2割の地公体で活用
- 民間事業者等も担い手確保や人材育成に課題
- 今後も必要な地域において地籍調査を実施・完了を目指すためには、長期的な実施体制・目標のあり方を検討する必要

※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(測量工程、一筆地調査、工程管理及び検査)を委託

地籍調査成果の利活用の促進

- 登記所備付地図のオープン化、ベース・レジストリ指定により、登記所備付地図の主要なデータ供給源である地籍調査の更なる役割にも期待

取組の方向性

- 地籍調査の成果や登記所備付地図について様々なユーザ情報や3D地図、建築・都市DX等と連携しつつ地理空間情報としての利活用が拡大するよう、関係省庁連携して情報収集・事例創出等の取組を実施

取組の方向性

○地籍調査の重要性の周知・広報

- 地籍調査が早期の震災復旧・復興に資するものであり、その実施は必要不可欠なものである点を積極的に周知・広報
- 事前復興計画等の計画と地籍調査の連携についても周知

○国による相談体制強化

- 地籍アドバイザーを含めた国による相談体制の強化等を含めた実施環境の整備に十分努める

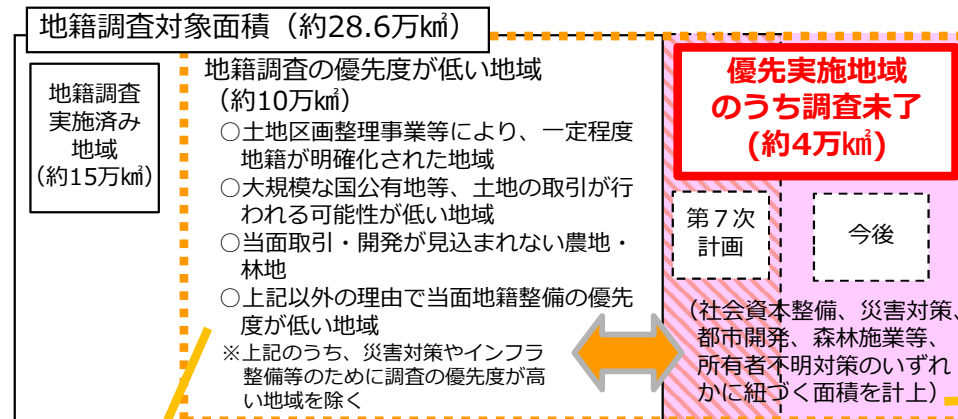
○包括委託制度の活用促進

- 受託可能な事業者が少ないこと等の課題に対する解消方策の検討
- 測量会社と土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等の収集・横展開等

○今後に向けた検討

- 今後の調査実施体制や枠組み、社会経済情勢の変化を踏まえた調査実施地域等の方向性について、早期に検討を開始、実施可能な方策については早期に導入

<第7次計画の整理>



優先実施地域について配慮すべき論点

- ◆ 災害の激甚化・頻発化、地域ごとの防災対策等の状況
- ◆ 人口減少等による土地取引需要の変化
- ◆ 登記所備付地図のオープン化
- ◆ 実態上調査困難な地域の扱い(優先実施地域の「概成」)
- ◆ 地籍整備の進捗が遅れる地方公共団体での目標のあり方

◆ 調査対象地域以外の地域に向けた方策

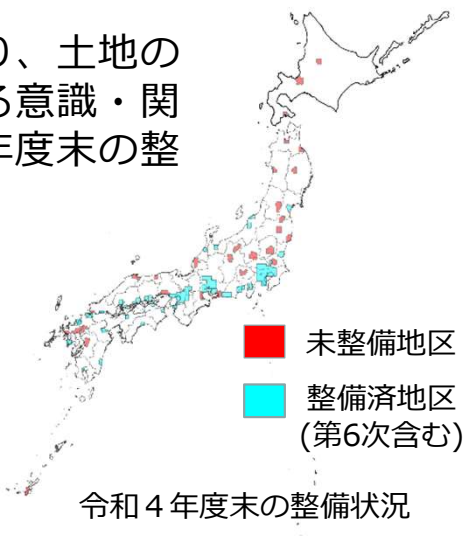
～第7次国土調査事業十箇年計画の中間見直しに向けた検討～

- 土地履歴調査は平成22年度に整備を開始。土地の安全性に配慮した適正な土地取引や土地利用を図るため、土地本来の自然地形や改変履歴、土地利用の変遷や災害履歴等を調査し、その情報を誰もが容易に活用し、災害リスク等を把握することが可能な成果として提供。
- 第7次計画では人口集中地区及びその周辺地域を対象に20,000km²を整備する目標を掲げている。

整備加速化の課題

- 災害の激甚化・頻発化により、土地の安全性や災害リスクに対する意識・関心が高まっている。令和4年度末の整備面積4,268km²。

⇒風水害による災害リスクの高い地域、大規模地震により被害が想定されている地域等の整備の加速化が課題。



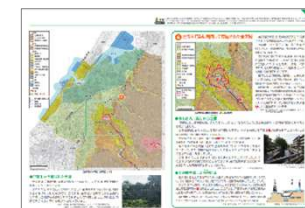
利活用、広報の課題

- 地方公共団体による幅広い利活用を促進するため、成果説明会の開催、「利活用事例集」の作成公表を実施
- 地理教育での調査成果の利活用促進のため、「成果利用の手引き」の作成公開、教材の検討を実施

⇒民間の防災関係者等の認知度向上に向けて調査成果の有用性を広く情報発信を図ることが課題。



成果説明会



調査成果の活用方法をホームページから公開

取組の方向性

- 計画事業量の整備達成のため、調査形態の見直しや利用者ニーズも踏まえた地形分類項目の見直しを実施。
- 引き続き地方都市の災害発生リスクが高いと考えられる地域の調査を優先的に実施。
- 技術進化は日進月歩であるため、新技術による効率的な方法の導入を不断に検討。
- 今後に向け、関係機関との連携を含めた効率的な更新方法を検討。

取組の方向性

- G空間情報センターへ成果の再掲、防災関連イベントなどでの活用事例等紹介、地理教育向けの教材提供等を通じた普及啓発を行う。
- 防災関連機関などとの連携を視野に入れ、成果の有用性も含めた広報活動や調査成果の利活用促進に取り組む。
- 立地適正化計画の作成・検討への活用を促進する。
- 今後に向け、政策課題に対応した整備範囲やユーザーが利用しやすい調査成果の提供方法を検討。