

国土調査のあり方に関する検討小委員会  
報告書

令和6年3月29日

国土審議会土地政策分科会企画部会  
国土調査のあり方に関する検討小委員会

国土審議会土地政策分科会企画部会  
国土調査のあり方に関する検討小委員会委員名簿

石野	芳治	土地家屋調査士
磯打	千雅子	香川大学地域強靱化研究センター特命准教授
内海	麻利	駒澤大学法学部政治学科教授
小野	恵	測量士
金親	均	司法書士
久保	純子	早稲田大学教育学部教授
佐橋	正美	栃木県森林組合連合会代表理事専務
千葉	二	測量士
仲山	良二	埼玉県企画財政部地域経営局長
藤巻	梓	国土館大学法学部法律学科教授
藤巻	慎一	森ビル株式会社顧問
(委員長)	布施 孝志	東京大学大学院工学系研究科教授
前葉	泰幸	三重県津市長
吉原	祥子	公益財団法人東京財団政策研究所研究員 兼研究部門主任

〈五十音順、敬称略〉

## 国土調査のあり方に関する検討小委員会 開催経緯

### ○令和5年10月31日 第16回

- ・地籍整備の現状
- ・第7次国土調査事業十箇年計画中間見直しに向けた検討について（地籍整備関係）
- ・土地分類調査の現状
- ・第7次国土調査事業十箇年計画中間見直しに向けた検討について（土地分類調査関係）

### ○令和5年12月18日 第17回

- ・前葉委員からの発表
- ・埼玉県川口市からの発表
- ・アジア航測株式会社からの発表

### ○令和6年1月29日 第18回

- ・佐橋委員からの発表
- ・法務省民事局からの発表
- ・株式会社NTTデータからの発表
- ・報告書骨子案の審議

### ○令和6年3月13日 第19回

- ・報告書案の審議

## 目次

I	はじめに	1
II	地籍整備について	1
1.	地籍整備の現状と課題	1
(1)	地籍調査の概要と効果	1
(2)	地籍整備の実施状況	2
①	地籍調査の実施状況	2
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	2
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）	5
④	関係機関との連携（法務局・林務部局との連携）	6
⑤	地籍調査に未着手又は休止中の市町村の解消	6
(3)	地籍調査を取り巻く近年の動向	7
①	災害リスクの高まり	7
②	所有者不明土地対策の進展	7
③	地理空間情報のデジタル化の進展	7
④	地籍調査の厳しい実施環境	8
(4)	地籍整備の課題（まとめ）	9
2.	第7次計画後半における取組の方向性	10
(1)	地籍調査の実施環境整備について	10
(2)	一筆地調査の円滑化	10
①	所有者等関係情報の利用拡大	10
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	10
③	オンラインによる筆界確認	11
④	地方公共団体による筆界特定申請の活用促進	11
⑤	現地調査の整理・将来的なあり方の検討	11
(3)	都市部における地籍調査の促進	11
①	街区境界調査の導入促進	11
②	19条5項指定制度の活用促進	12
(4)	山村部等における地籍調査の促進	12
(5)	地籍調査成果の利活用の促進	12
(6)	今後に向けた検討	12
III	土地分類調査について	13
1.	土地分類基本調査（土地履歴調査）の現状と課題	13
(1)	土地分類基本調査（土地履歴調査）の概要と効果	13
(2)	土地分類基本調査（土地履歴調査）の実施状況	13
①	調査の実施状況	13
②	調査成果利活用促進の取組状況	14
(3)	土地分類基本調査（土地履歴調査）の課題（まとめ）	14
2.	第7次計画後半における取組の方向	15
(1)	整備の加速化	15
(2)	調査成果の利活用促進	15
(3)	今後に向けた検討	15
IV	おわりに	15

## I はじめに

「国土調査のあり方に関する検討小委員会」（以下「小委員会」という。）は、土地政策における国土調査の現状を検証するとともに、今後の施策の方向について調査することを目的に、平成 21 年 1 月に国土審議会土地政策分科会企画部会の下に設置された。

国土調査は、国土調査促進特別措置法（昭和 37 年法律第 143 号）に基づく国土調査事業十箇年計画に沿って調査が進められているところ、小委員会では、これまで、第 6 次国土調査事業十箇年計画（平成 22 年 5 月 25 日閣議決定）の策定に向けた議論（平成 21 年 3 月～8 月）、第 6 次国土調査事業十箇年計画の中間見直しに向けた議論（平成 26 年 2 月～8 月）、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。以下「第 7 次計画」という。）の策定に向けた議論（平成 30 年 10 月～令和 2 年 4 月）が実施されてきた。今般、第 7 次計画に基づいて国土調査が進められているところ、第 7 次計画においては、「この計画は、今後の社会・経済の動向、財政事情等を勘案しつつ、中間年にその実施状況を検証するとともに、当該検証を踏まえ、必要に応じて見直すものとする」とされており、これを受けた議論を行うため、小委員会が令和 5 年 10 月から令和 6 年 3 月にかけて 4 回開催された。

小委員会では、第 7 次計画期間におけるこれまでの地籍調査及び土地分類調査の実施状況等を検証するとともに、災害リスクの高まりや人口減少・少子高齢化に伴う土地利用ニーズの低下、所有者不明土地の増加等に対応する関連施策の進展や民事基本法制の見直し、地理空間情報関係のデジタル化の加速化等の国土調査を取り巻く近年の動向を踏まえ、第 7 次計画後半における国土調査の方向性について議論を行ったところであり、本報告書はその結果をとりまとめたものである。

## 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である。

地籍調査の実施により、土地所有者等にとっては土地取引の円滑化といった効果が生じることに加え、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、地域、ひいては社会全体にとっても大きな効果が生じることから、地籍調査はまさに「社会のインフラ」として重要である。

これらの効果を発揮するためには、土地の利用・管理が重要になり、土地基本法（平成元年法律第 84 号）において、一次的には所有者自らが適切に実施することを求められる一方、地域の利益を実現する立場から地方公共団体が、また、最終的な土地政策の責任を担う立場から国が、適切な役割分担の下、それぞれの責務の遂行を求められている。この点、地籍調査に関しては、調査の実施を地方公共団体が担い、調査の実施に必要な関連制度の構築や予算の確保等については国が担っている。

## (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 年度までの地籍調査及び基本調査の実施状況は、表 1 のとおりである。

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、その他の地籍調査における目標の達成は難しい見込みとなっている。

項目	計画目標	令和2～4年度末までの実施状況		〔参考〕令和11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 <sup>2</sup>	2,440 km <sup>2</sup>	達成率16%	8,133km <sup>2</sup>	達成率54%
基本調査	450 km <sup>2</sup>	123km <sup>2</sup>	達成率27%	410km <sup>2</sup>	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、令和 4 年度末までのペースで進捗した場合の令和 11 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

地籍調査の迅速かつ効率的な実施を図るため、令和 2 年の国土調査法等の改正により、新たな調査手続や効率的な調査手法が措置されており、第 7 次計画においてもそれらの手続・手法の活用促進を位置付けている。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んでいる。

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

一筆地調査の準備作業である所有者等の探索について、登記簿だけでは土地所有者等が不明である又は土地所有者等の所在が判明しない場合には、住民票や戸籍等のほか、土地所有者等の親族等への聞き取り等により追跡調査を行っているが、多くの時間と手間がかかっている状況である。こうした状況を踏まえ、令和2年の国土調査法の改正により固定資産課税台帳等の所有者等関係情報の内部利用等を可能とし、所有者探索の円滑化を図ったところであり、上述のとおり、多くの地区で活用がなされている。

所有者等の探索の更なる円滑化に向けては、アンケート調査<sup>1</sup>により、介護保険に関する情報等、更なる所有者等関係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である。

### (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

令和2年の地籍調査作業規程準則（昭和32年総理府令第71号）の改正により、土地所有者等が所在不明の場合に筆界案の公告により調査を可能とする制度を創設したところであり、上述のとおり、多くの市区町村等で活用が進んでいる。

他方、土地の所有意識の希薄化等により、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

<sup>1</sup> 第7次計画の中間見直しに向けた地籍調査の課題等の把握のため、国土交通省が地籍調査実施団体等に対し令和4年4月～5月、令和5年3月～5月に実施したアンケート調査

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である。

#### (ウ) 図面等調査

遠隔地に居住する土地所有者等に対する筆界の調査においては、令和2年の国土調査法等の改正により、土地所有者等に図面等を送付する方法等による筆界確認手法が導入されたところであり、上述のとおり、多くの市区町村等で活用が進んでいる。

他方、今後、所有する土地から離れて居住・活動する土地所有者等が更に増加することが想定される中で、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への対応についても検討を行う必要がある。

#### (エ) 地方公共団体による筆界特定申請

令和2年の不動産登記法（平成16年法律第123号）の改正により、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、地籍調査実施主体である地方公共団体についても、所有者の同意を経て、筆界特定申請をすることが可能となったところであり、これにより、筆界の調査の円滑化が図られるとともに、筆界未定数の減少が期待されている。

他方、上述のとおり、地方公共団体での活用が進みつつある一方、アンケート調査では、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がある。

#### (オ) 街区境界調査

都市部では、地価が高く土地所有者等の権利意識が強いことに加え、土地が細分化されており権利関係も複雑であるため、土地所有者等による境界確認の困難性が高いことなどが地籍調査実施の支障となっている。このような状況を踏まえ、令和2年の国土調査法等の改正により、官民境界を先行的に調査する街区境界調査を導入したところである。

上記のとおり、導入する市区町村等が着実に増加しているところであるが、アンケート調査では、連続して後続調査の実施を想定する場合等の費用対効果や実施例が少ないといった課題が挙げられていることに加え、街区内における民有地同士の境界確認について、その困難さが指摘されている。また、街区境界調査における測量工程を効率的に進めるため、国土交通省による効率的な手法導入推進基本調査においてMMS<sup>2</sup>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。

---

<sup>2</sup> Mobile Mapping System（車載写真レーザ測量）の略称



官民境界が明らかになっていることで、災害時に道路等のライフラインの早期復旧に貢献することが期待されている中、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がある。

#### (カ) リモートセンシングデータを活用した調査

山村部では、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、地籍調査の実施が難しい状況を踏まえ、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を導入したところである。リモートセンシングデータを活用した調査は、現地立会いの負担を軽減できることに加え、測量作業の効率化が見込まれている。上述のとおり、導入する市町村等が着実に増加しており、引き続き、導入促進に向けた取組について検討を行う必要がある。

また、リモートセンシングデータを活用した調査に係る測量技術については、国土交通省による効率的な手法導入推進基本調査での技術検証等を経て、測量精度の向上が確認できたところである。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ことから、今後の測量技術の進展状況を踏まえた検討が必要である。

### 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）

国土調査法では、土地に関する国土調査以外の様々な測量・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となっており、第7次計画においてもその活用促進が位置付けられている。

19条5項指定申請の実績としては、これまで約1.19万km<sup>2</sup>となっており、足下<sup>3</sup>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%となっている。

また、都市部では、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効果的であるところ、民間測量成果等の更なる活用のため、令和2年の国土調査法等の改正により、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19条5項指定申請することができる制度を措置したところであるが（19条6項代行申請）、この制度の令和4年度末時点での活用実績は1件にとどまっている。アンケート調査では、申請手続の簡素化や制度に関する研修・講演会

<sup>3</sup> 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年度から令和4年度末までの実績

等の開催等が必要であるといった回答があり、当該制度の活用促進に向けた検討が必要である。

#### ④ 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。

特に、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である。このため、都道府県と法務局・地方法務局、市区町村と登記所の単位で、連絡会議等を定期的を開催し、地籍調査や法務局地図作成事業の実実施計画、市区町村が登記官に協力を求める事項等について連絡・打合せ等が行われており、アンケート調査では、約9割の地方公共団体において、こうした法務局との連携を実施することができているとの回答があった。

また、林地の地籍調査においては、地籍調査と林野庁の森林境界明確化活動は、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、両事業の効率化の観点から連携が重要である。連携促進のため、国土交通省及び林野庁が連名で各種通知を发出し、地方公共団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するとともに、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・共有等を行っているところである。アンケート調査では、調査対象地域が存在していない場合を除き、約半数の地方公共団体が林務部局と連携しているとの回答があった。

引き続き、こうした地方公共団体と法務局・林務部局との相互の連携等を促進する必要がある。

#### ⑤ 地籍調査に未着手又は休止中の市町村の解消

地籍調査に未着手又は休止中の市町村については、第7次計画において、「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」ものとされている。

地籍調査の着手・再開に向けては、地籍調査に関して専門的な知見を有する地籍アドバイザーの活用や都道府県による未着手休止市町村の首長との協議などの取組が講じられているところであり、未着手・休止市町村の解消実績は、表3のとおり、着実に減少傾向にある。引き続き地域の実情を踏まえた対策等を講じる必要がある。

(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

【表3：未着手・休止市町村の解消実績】

### (3) 地籍調査を取り巻く近年の動向

#### ① 災害リスクの高まり

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で、津波や土砂災害等の被害が生じている。また、今後20年以内に60%程度の確率で南海トラフ地震が、30年以内に70%程度の確率で首都直下地震の発生が懸念されており<sup>4</sup>、特に南海トラフ地震では、太平洋沿岸の広い地域に10mを超える大津波が襲来し、津波浸水域が約1,015km<sup>2</sup>（東日本大震災の約2倍）に及ぶなどの甚大な被害が想定されている<sup>5</sup>。事前防災としての地籍調査を速やかに実施し、土地所有者等の調査や境界の明確化を行うことにより、円滑な防災・減災事業の実施や迅速な復旧・復興につなげることが求められる。

#### ② 所有者不明土地対策の進展

所有者不明土地の増加を契機に、所有者不明土地の発生予防や利用の円滑化のため、令和3年に民法（明治29年法律第89号）及び不動産登記法が改正されるとともに、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）が成立するなど、民事基本法制の見直しが進展している。

さらに、令和4年には、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）が改正され、所有者不明土地を円滑に利用する仕組みや適正に管理する仕組みの強化が図られた。

民法の改正では、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・明確化が図られたことに加え、不動産登記法の改正では、相続登記の申請義務化や相続人申告登記制度の創設等が図られるなど、地籍調査における筆界確認のあり方に関する規定について見直しが行われたところであり、調査の正確性や事後の紛争リスクの防止といった観点に配慮しつつ、将来的な調査のあり方を検討していくことが求められる。

#### ③ 地理空間情報のデジタル化の進展

法務省は、令和5年1月から、登記所備付地図<sup>6</sup>等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ターネットによる無償公開を開始した。これを契機として、登記所備付地図等を地理空間情報とし

---

<sup>4</sup> 地震発生確率は文部科学省地震調査研究推進本部地震調査委員会による（2023年1月時点）

<sup>5</sup> 「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）、令和元年）

<sup>6</sup> 不動産登記法第14条第1項に基づき、登記所に備え付けられる地図で、各筆界点に世界測地系に基づく座標値が記録され、土地の位置及び区画を現地に正確に再現することができる、極めて精度が高い地図

て他の情報と重ね合わせることで、新たな付加価値を創出する取組が進んでいる。

また、登記所備付地図については、デジタル庁の決定<sup>7</sup>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<sup>8</sup>に指定されており、今後、社会の基盤データとしての役割が拡大していくものと想定される。地籍調査は、この登記所備付地図の主要なデータ供給源であることから、こうした動きの中でも更なる役割が期待されている。

#### ④ 地籍調査の厳しい実施環境

地籍整備は、国土管理の基礎となる情報を整備するものとして、国土政策の骨幹を成すものであるとともに、災害発生時の復旧・復興作業や公共事業の円滑化・迅速化等にも大きな効果を発揮してきたものであり、その重要性に疑う余地はなく、国と地方公共団体が一体となって強力に推し進めていくべき施策である。他方、その具体的な効果や重要性が見えづらいことに加え、人口減少や少子高齢化に伴う土地利用ニーズの低下等により、資産としての土地に対する国民の意識に、所有意識の希薄化といった変化が生じている中で、地籍調査に関する国民の理解醸成や地方公共団体内部での実施環境の確保が十分になされているとは言い難い状況にある。

地籍調査の実施に当たっては、地方公共団体内部における専門的な知識を有する人材の確保・育成、首長による強力なリーダーシップが重要であるが、地籍調査を実施する担当職員数は減少が続いている。中でも、地籍調査を実施する担当職員数が1人以下の地方公共団体数は178という状況<sup>9</sup>であり、一部では地方公共団体を支援するための様々な技術や制度等を活用することすら困難な環境に置かれている可能性がある。

また、地籍調査は調査に精通した測量士や土地家屋調査士をはじめとする民間事業者等を活用しながら円滑に調査を実施することも重要であり、これまでも官民連携して取組を進めてきたところである。平成22年の国土調査法等の改正では、調査体制の確保が困難な地方公共団体の負担を軽減する観点から、計画準備や工程管理を含めた地籍調査の包括民間委託制度が導入されたところであるが、足下では約2割の地方公共団体で同制度の活用がなされている。他方、制度の受け皿となる民間事業者等においても、担い手確保や人材育成等の課題を抱

<sup>7</sup> 「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）

<sup>8</sup> 「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幹となるデータベースを指す。

<sup>9</sup> 令和4年度に地籍調査実施中となっている市区町村のうち1人以下の体制の市区町村の数

えており、地籍調査の実施体制を確保することについては一層厳しい状況が続くことが見込まれる。

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ためには、調査の迅速化・円滑化に向けた手法の更なる活用促進に加え、首長をはじめとする各関係者の連携による推進体制の構築、十分な実施体制を確保することができない地方公共団体における包括民間委託制度の活用が不可欠であるが、一層厳しい状況下での長期的な実施体制や目標のあり方等を喫緊の課題として早期に検討していく必要がある。

#### (4) 地籍整備の課題（まとめ）

地籍整備の重要性は疑う余地がなく、国と地方公共団体が一体となって強力に推し進めていくべき施策である。

他方、令和2年の国土調査法等の改正により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の活用が進んできているところであるが、第7次計画の進捗は遅れている。第7次計画に至るこれまでの計画においても必ずしも満足のいく進捗がなされたとは言えない状況ではあったが、今般の災害リスクの高まりや地理空間情報としての地籍調査の活用ニーズの高まりの中で、地籍調査の重要性は確実に増しており、計画が達成できるよう最大限努めるべきである。

そのためには、計画達成のための具体的な方策を掲げることが不可欠であり、まずは、第7次計画に位置づけた新しい調査手法の更なる見直し等による地籍調査の迅速化・円滑化を進める必要がある。

地籍調査が円滑に進まない要因の一つとしては、一筆地調査において土地所有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が挙げられる。一方で、土地の所有意識の希薄化等により、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場合などでは、これが原因で隣接地も含め筆界未定となれば、協力が得られた土地所有者等の土地取引等で支障が生じることから、対応を検討する必要がある。

地域別にみると、特に調査の進捗が遅れている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地籍整備（19条6項代行申請等）の更なる導入促進、同じく進捗が遅れている山村部での、リモートセンシングデータを活用した調査の更なる導入促進について、早急に検討が必要である。

さらに、第7次計画に位置付けた具体的な方策のみでは、厳しい財政状況の中で計画目標を達成することが困難な状況であること、また、地籍調査の実施環境は年々厳しさを増すばかりであることを踏まえ、広く国民に地籍調査の重要性を今一度認識してもらえるよう努めるとともに、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具体的な方策について、より長期的な視点に立った検討を早期に実施する必要がある。

## 2. 第7次計画後半における取組の方向性

### (1) 地籍調査の実施環境整備について

地籍調査について広く国民にその重要性を認識してもらうことが、地籍調査の実施環境を整備する上で不可欠である。このため、地籍調査が災害からの早期の復旧・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といった点について、積極的に周知・広報する取組を進めるべきである。

この際、地方公共団体が策定する事前復興計画において、地籍整備に関する事項を記載するといった連携事例が認知されていない状況にあることから、事前復興計画等の地方公共団体が策定する防災に関連した計画との連携についても広く周知すべきである。

また、地方公共団体による地籍調査の実施環境の整備・強化に向けては、地方公共団体を支援するための様々な技術や制度等を活用することすら困難な環境に置かれている地方公共団体に配慮しつつ、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、地籍調査を継続的に実施できるよう十分努めるべきである。また、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である。その際、包括委託制度の活用により、官民での責任の所在が不明確となることがないように、十分配慮すべきである。

### (2) 一筆地調査の円滑化

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は、更なる円滑化に向け、以下の措置を講じるべきである。

#### ① 所有者等関係情報の利用拡大

市区町村等のニーズを踏まえ、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し、更なる利用拡大を図るべきである。また、利用拡大の検討に当たっては、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、林地に関する専門性や土地所有者等からの高い信頼を有する森林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、情報提供までの事務やフローの簡略化についても併せて検討を行うべきである。

#### 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

土地所有者は、土地の利用や管理等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に努める必要がある（土地基本法（第6条））とされていることも踏まえ、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、所要の措置を講じるべきである。

なお、この仕組みを設けるに当たっては、地籍調査の実施主体である市区町村等に対する事後の紛争リスクを軽減する措置についても併せて検討を行うべきである。

### ③ オンラインによる筆界確認

遠隔地に居住する土地所有者等に対する筆界の調査においては、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て、オンラインによる筆界確認の方法を導入することを長期的な視点で検討するべきである。

検討に当たっては、地籍調査の実施主体である市区町村等が円滑に導入することができるよう、国による所要の技術検証や手続の検討等を進めるべきである。

### ④ 地方公共団体による筆界特定申請の活用促進

一度筆界未定となった土地は、土地の売買に支障が生じることが懸念されるため、筆界未定の防止の観点から、地方公共団体による筆界特定の申請について、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な工夫を含め、地方公共団体のニーズを踏まえた活用促進のための措置を講じるべきである。

### ⑤ 現地調査の整理・将来的なあり方の検討

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て具体的なイメージを持てるようにするとともに、ガイドライン等を作成するなど、地籍調査にあたる市区町村等の筆界確認の負担や事後の紛争リスクの軽減のための措置を講じるべきである。

また、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、地籍調査の迅速化の観点から、1筆の土地が共有地となっている場合に、原則として、土地所有者等の全員での筆界確認を必要とする取扱いについて、共有者間の法律関係に対する民法上の議論も踏まえ、長期的な視点で検討すべきである。

## (3) 都市部における地籍調査の促進

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、以下の措置を講じるべきである。

### ① 街区境界調査の導入促進

街区境界調査の位置付け、導入による具体的な効果や区域選定の考え方、街区内における民有地同士の境界確認の取扱いなどについて整理することに加え、MMSを活用した更なる調査の効率化を行い、地

籍アドバイザーや国の職員の派遣、研修等により普及・啓発の取組を進めるべきである。

また、地籍調査以外の各種測量が実施される際に、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である。

## ② 19条5項指定制度の活用促進

民間測量成果等の活用促進のため、活用が低調な19条6項代行申請について、国によるモデル事業の実施を含め、事例の創出に取り組むとともに、申請に必要なノウハウの収集・マニュアル整備等の取組を進めるべきである。また、当該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に運用すべきである。

## (4) 山村部等における地籍調査の促進

第7次計画後半に向けた山村部等における地籍調査の加速化に向けて、リモートセンシングデータを活用した調査の測量技術の進展を踏まえ、精度区分乙二区域（山林及び原野並びにその周辺の区域）及び乙三区域（山林及び原野のうち特段の開発が見込まれない区域）のみが適用対象となっている現行法令上の取扱いについて見直し、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）まで拡大することも含め、所要の制度改正を行うべきである。

また、行政機関が所有する林地等における境界確認の円滑化に向けた必要な周知や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に係る継続的な支援の実施、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・啓発等の取組を進めるべきである。

## (5) 地籍調査成果の利活用の促進

地籍調査の成果や登記所備付地図について地理空間情報としての活用が拡大していくよう、関係省庁と連携しながら取組を進めていくべきである。この際、地籍調査の成果や登記所備付地図が様々なユーザ情報や3D地図、建築・都市DX<sup>10</sup>等と連携しつつ地理空間情報として活用されることで、どのような付加価値が生じうるかといった点に留意し、情報収集や事例創出に努めるべきである。

## (6) 今後に向けた検討

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、さらに検討を深めるととも

---

<sup>10</sup>建物内からエリア・都市までシームレスに再現された高精細なデジタルツインを構築し、高度なシミュレーションや分析を行うことで、建築・都市・不動産分野におけるEBPMに基づく社会課題の解決や新ビジネスの創出を図る取組



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、早期に検討を開始すべきである。この際、災害の激甚化・頻発化や地域ごとの災害に対する脆弱性・防災対策の状況、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」等）、地籍整備の進捗が遅れる地方公共団体での目標設定のあり方、調査対象地域以外の地域に向けた方策などの論点について配慮するとともに、第7次計画の計画目標実現のために実施可能な方策については早期に導入すべきである。

### 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である。

平成 22 年度から整備を開始している土地分類基本調査（土地履歴調査）は、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している。

近年、水害、土砂災害の激甚化・頻発化や地震災害の発生が懸念される中で、国民の土地の安全性や災害リスクに対する意識・関心の高まりを受け、災害発生リスクを事前に理解し、被害を軽減するための基礎情報を整備している土地履歴調査の重要性が増している。特に、南海トラフ地震や日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震等の大規模地震の発生が懸念されている地域等においては、土地履歴調査の着実な整備の推進が期待されているところである。

また、カーボンニュートラル実現に貢献するまちづくりGXの取組を促進する観点からも、現時点の自然的土地利用の状況を把握できる国土数値情報と連携した取組も重要となっている。

##### (2) 土地分類基本調査（土地履歴調査）の実施状況

###### ① 調査の実施状況

土地分類基本調査（土地履歴調査）は、国土調査促進特別措置法に基づく国土調査事業十箇年計画に沿って整備しており、現在は、令和 2 年度から令和 11 年度を計画期間とする第 7 次計画の期間中であり、人口集中地区(D I D 地区)及びその周辺地域を対象に 20,000 km<sup>2</sup>を整備することとされている。

第7次計画では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4,268 ㎥となっており、進捗率は21%にとどまっている。しかし、第7次計画開始当初から技術の進展を踏まえた効率化・高度化に向けた調査方法の検討を行い、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される。

## ② 調査成果利活用促進の取組状況

これまでに土地履歴調査を実施した地域において、関係地方公共団体向けに、調査成果の都市計画や防災ハザードマップの作成への活用を促進するため、調査成果の内容や利活用方法に係る「成果説明会」を実施しているほか、調査地域の特徴や調査成果の活用方法をとりまとめた「利活用事例集」を作成しホームページで公開している。

また、令和4年度から地理総合が高等学校で必修修化されたことを受け、地理教育での調査成果の利活用を促進するため、地理院地図を利用した土地履歴調査成果の表示方法や陰影起伏図など他の情報との重ね合わせ方法などについて説明した「土地履歴調査利用の手引き」を作成し、令和3年度からホームページで公開したほか、地理教育向けに利用できる教材の検討を実施したところである。

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である。

## (3) 土地分類基本調査（土地履歴調査）の課題（まとめ）

近年、水害、土砂災害の激甚化・頻発化や大規模地震の発生が懸念されている中で、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となっている。引き続き、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を考慮しつつ、調査を着実に実施していくことが重要である。

また、調査成果の利活用の促進に当たっては、まずは国や地方公共団体が積極的に活用できるように、関係機関との連携を図り、利用しやすい提供方法等を検討していくことが肝要である。さらに、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である。特に、防災に取り組む関係者における認知度を高め、成果の利用を拡大していくことが重要であり、これらも含めた広報が必要である。

## 2. 第7次計画後半における取組の方向性

### (1) 整備の加速化

第7次計画後半においては、土地分類基本調査（土地履歴調査）の計画事業量の整備を達成するため、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などを実施していくべきである。

また、風水害による災害リスクの高い地域、南海トラフ地震や日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震の被災が想定される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していくべきである。

さらに、技術進化は日進月歩であり、これまで検討した新技術による効率的な調査方法のさらなる活用も含め、現時点では導入困難な調査方法についても不断に検討し、整備の加速化を図るべきである。

### (2) 調査成果の利活用促進

土地履歴調査成果等の利活用促進に向けては、地方公共団体における立地適正化計画の作成・検討への活用を促進するほか、広く国民に利用してもらうために、G空間情報センターへの調査成果の再掲や、防災関連のイベントなどでの民間事業者や一般利用者向けの利活用方法・利活用事例集の紹介、地理教育向けの教材提供等を通じて、土地分類調査の普及啓発を行うべきである。

また、防災に関連する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べきである。

### (3) 今後に向けた検討

土地履歴調査成果については継続的な活用のために、定期的なデータ更新が求められることから、関係機関との連携を含めた効率的な更新方法を検討し、調査成果の更なる利活用を促進すべきである。

また、政策課題に対応した整備範囲や利用しやすいデータ形式、提供方法なども含めて、調査成果を利活用する関係者との調整も図りつつ、よりよい成果が提供出来るように検討していくべきである。

## IV おわりに

人口減少・少子高齢化や所有者不明土地の顕在化、自然災害の激甚化・頻発化といった今日的な課題を背景に、地籍調査の重要性は一層高まっており、調査の早期実施が急務となっている。

また、国民の災害リスクに対する意識・関心が高まる中で、土地分類調査に基づく災害リスクを表す基礎的な情報への社会的要請は、ますます強くなっている。

本小委員会としては、本報告書でとりまとめた地籍調査及び土地分類調査の具体的方策の方向性を踏まえ、第7次計画後半における更なる国土調査の加速化に向けた措置が早急に講じられるとともに、今後に向けた検討の土台となることを期待したい。