

## 地籍調査促進検討小委員会の設置について



国土交通省



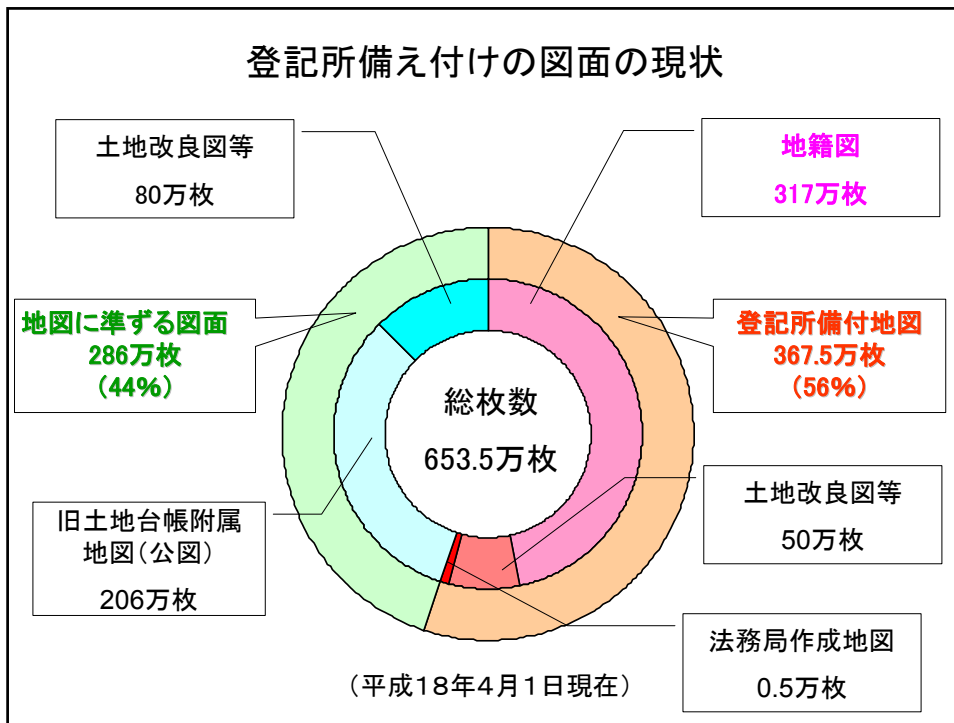
平成19年2月23日

国土交通省土地・水資源局国土調査課

### 地籍調査の国土調査法上の位置付け

- ・ 定義  
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に作成すること(国土調査法第2条第5項)
- ・ 成果の写しの送付等  
前条第二項の規定により国土調査の成果を認証した場合においては、当該調査に係る土地の登記の事務をつかさどる登記所に、当該成果の写しを送付しなければならない(国土調査法第20条第1項抜粋)

## 登記所備え付けの図面の現状



## 農地の公図と地籍図



公図



地籍図

### 都市部の公図と地籍図



公図(戦災復興図)

地籍図

### マイラー公図と地籍図



公図(フィルム化したもの)

地籍図

地籍調査実施前後における地目別面積の変動  
(昭和45年度～平成16年度の認証成果)

地目	区分	調査前面積 (A) km <sup>2</sup>	調査後面積 (B) km <sup>2</sup>	変動率 =(B) / (A) * 100
田		10,210	11,235	110%
畑		14,287	14,571	102%
宅地		2,737	3,654	134%
山林		34,333	56,261	164%
原野		12,832	5,533	43%
その他		3,598	5,605	156%
計		77,995	96,859	124%

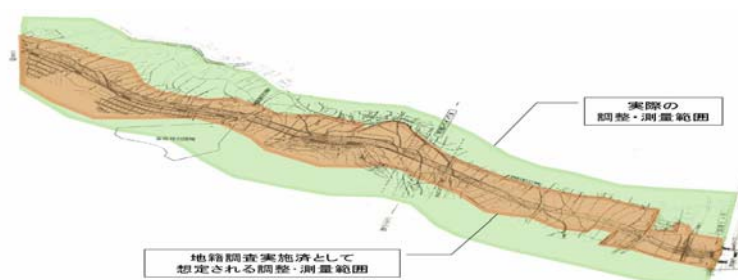
## 地籍調査の効果

- 行政の視点
  - 公共事業の効率化・コスト縮減
  - 災害復旧の迅速化
  - 公共物管理の効率化
  - 課税の適正化
  - GISへの活用、等
- 住民の視点
  - 境界トラブルの防止
  - 土地取引・相続の円滑化、等

## 公共事業の効率化・コスト削減

### 道路改良事業における工事期間・費用の縮減事例

	実際の事例	地籍調査が行われていれば
対象面積	150,000㎡	80,000㎡(47%減)
要する期間	3年	1年(67%短縮)
要する費用	30百万円	10百万円(67%削減)



## 公共事業の効率化・コスト削減

### 民間の再開発事業への負担(六本木ヒルズ開発の例)

【従前の公図】

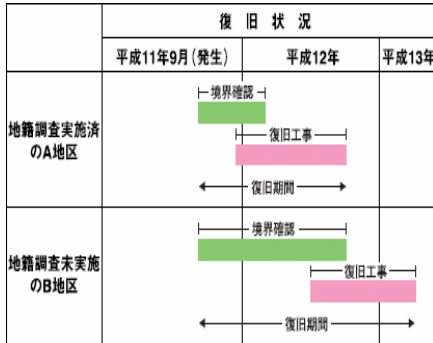


【境界確定図】\*



境界の確認に4年間、1億円が必要  
(総事業期間: 17年)

## 災害復旧の迅速化



平成11年9月、台風による集中豪雨  
(岐阜県)

地籍調査済の地区では、土地境界確  
認作業が円滑に進み約半年早く復旧  
工事に着手

平成3年6月、雲仙普賢岳火砕流

地籍調査未実施であったため、災害  
発生から約2年半後に用地交渉可  
能な図面が完成

## 課税の適正化

地籍調査の前後における面積増減の例

地番	地目	調査前面積(m <sup>2</sup> )	調査后面積(m <sup>2</sup> )	増減率
61-4	宅地	155.37	173.10	111.41%
61-5	宅地	495.00	512.62	103.56%
62	宅地	99.17	147.64	148.88%
65	宅地	307.00	464.97	151.46%
72-2	宅地	72.72	161.60	222.22%
72-3	宅地	231.40	219.47	94.84%
73-1	宅地	228.09	202.20	88.65%

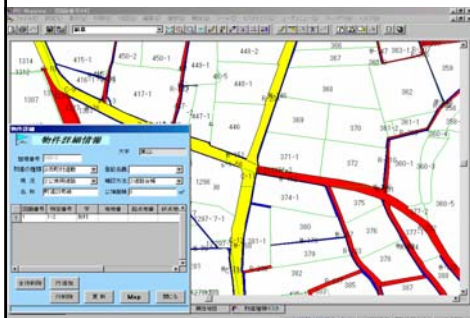
(中国地方の市の例)

## GISへの活用

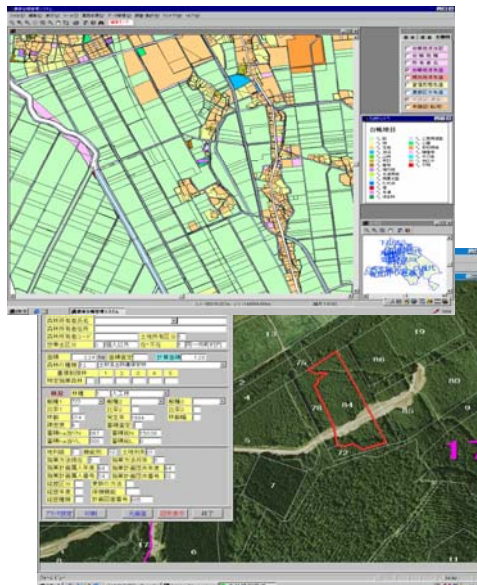
公共座標をもつ大縮尺の地籍調査図をGISのベース図面として活用

道路管理、上下水道管理、農地・森林等の管理  
 法定外公共物管理、固定資産管理  
 防災対策・災害復旧支援  
 都市計画、地域振興支援 等で活用

法定外公共財産管理



農地・森林管理



## 境界トラブルの防止

土地区画整理事業での地区界立ち会い時点での不調箇所(\*)数の比較

調査実施済み

A地区190ha

調査未実施

143件

B地区293ha

7件

100ha当たり3.7件

100ha当たり48.8件



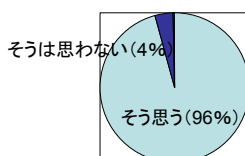
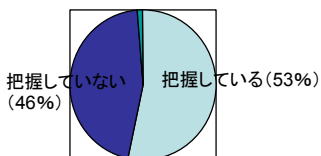
(7件の不調についても地籍調査の結果を基に調整)



(※) 立ち会い時点の不調箇所: 第1回目の関係権利者の現地立会いにおいて地区界点を確定できなかった箇所。概ね同様の土地利用かつ同時期に行われた郊外型事業について比較した。

自分の土地の境界をすべて把握しているか?

子供に土地を相続させたり、売買する前に境界をはっきりさせておきたいか?



※北陸地方のA市、B市での町会長を対象としたアンケートから



## 住民負担の軽減

### 官民境界の確認申請に伴う住民の負担(地籍調査未実施の都市の例)



○申請用資料の作成(測量)に伴う住民負担額

延長 55m・・・約160万円

※条件により必要額は大きく異なり、  
数十万円～300万円程度まで多様。

○事務処理期間

左の事例で2ヶ月程度。標準事務処理期間を  
4ヶ月とする地区もあり。

### 北海道H市のまちづくり団体の証言

○街区が不明確な場合、測量費用に30～40万円程度  
かかってしまう。S地区には高齢者の方が多く、土地の  
売却自体をあきらめてしまうことになる。

○その結果住宅の老朽化が進むことになり、街の活性化  
という点からも悪影響がある。



## 地籍調査の実施状況

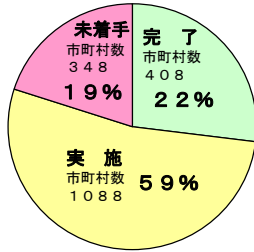
	調査対象地域 km <sup>2</sup>	17年度末実績 km <sup>2</sup>	進捗率 %
全 体	286,200	134,135	47
D I D (人口集中地区)	12,255	2,337	19
宅 地	17,793	8,736	49
農 地	72,058	49,835	69
林 地	184,094	73,227	40

・対象面積は、全国土面積から国有林及び湖沼等の公有水面を除いた面積。

・宅地、農地、林地については、DID以外の地域を分類したもの。



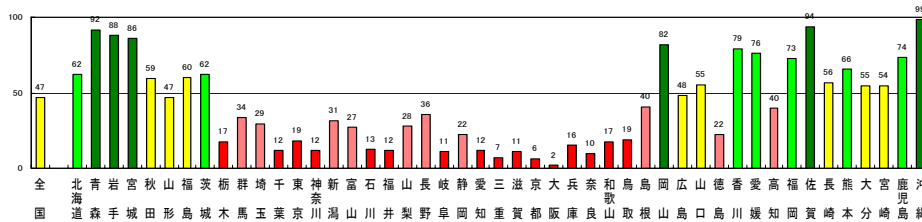
### 地籍調査の実施状況(着手類型別)



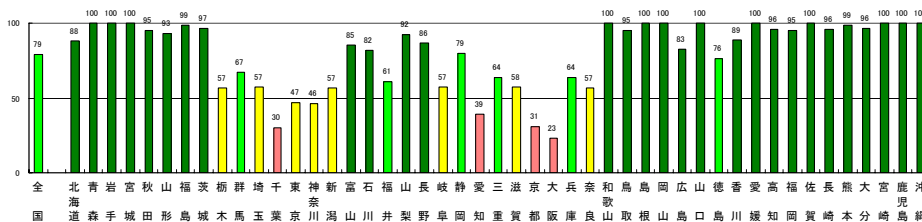
全 国  
市町村数 1844  
(平成18年度当初)

	市町村数	比率
地籍調査着手	1,496	81%
うち、全域完了	(408)	(22%)
調査実施中	(733)	(40%)
休止中	(355)	(19%)
地籍調査未着手	348	19%
合計	1,844	100%

### 地籍調査の実施状況(都道府県別)

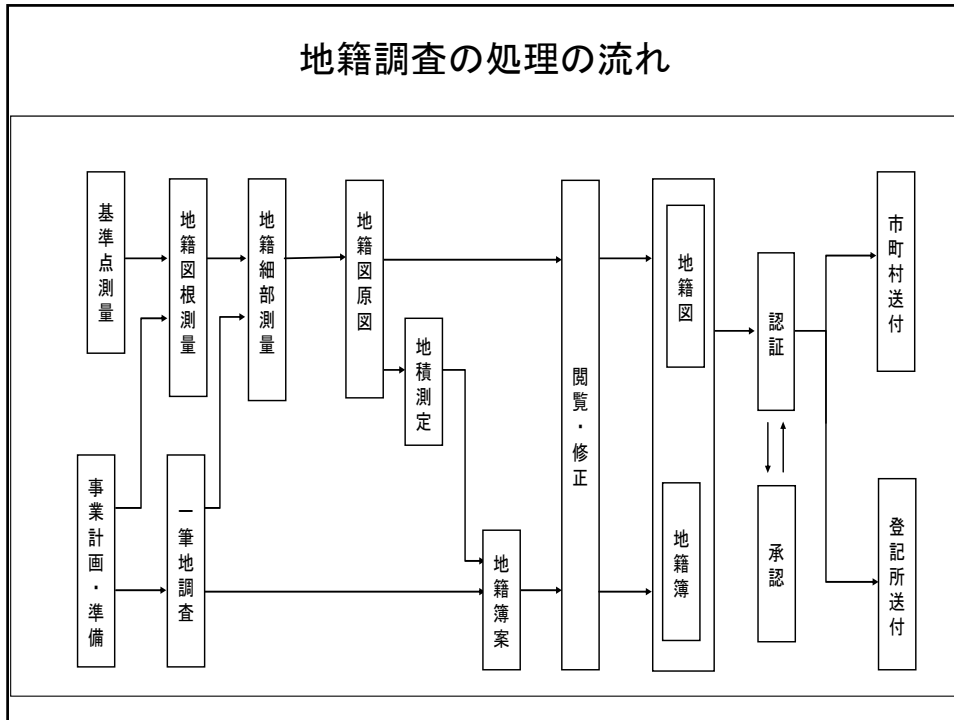


進捗率



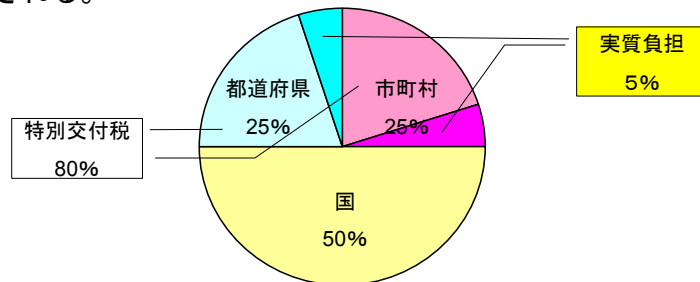
着手率

## 地籍調査の処理の流れ



## 地籍調査の仕組み

- 調査の実施主体は、市町村等
- 調査に係る費用負担の割合は、  
国 1/2、都道府県 1/4、市町村 1/4  
※市町村が実施主体の場合
- 地方公共団体の負担分のうち8割について、特別交付税が交付される。



## 国土調査事業十箇年計画

- 地籍調査等は、昭和38年以降、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従って実施
- 都道府県は、国土調査事業十箇年計画に基づき、都道府県計画を定め、年度ごとに事業計画を策定
- 現在は、第5次国土調査事業十箇年計画に基づき、地籍調査等を緊急かつ計画的に実施

### 第5次十箇年計画(平成12年5月23日閣議決定)

計画期間：平成12年度から平成21年度までの10年間  
調査面積：34,000平方キロメートル(地籍調査)

## 地籍調査が遅れている理由

- 境界等の確認(一筆地調査)に多大な手間と時間がかかる
  - 都市部は、土地が細分化され権利関係も複雑で異動が頻繁、かつ権利意識も強い
  - 山間部は、地理的条件(広大、起伏)等から調査が困難
- 行財政改革等により予算や職員の確保が困難になっている
- 住民・行政に地籍調査の必要性や効果の理解が進んでいない

## 地域条件にあった施策を展開

### 都市部

<国直轄調査>

- 都市再生街区基本調査(H16~H18)
- 都市再生街区基本調査(土地活用促進調査)

### 山村部

<国直轄調査>

- 山村境界保全事業(H16~ )

平成19年度予算案  
に40億円を計上

### 全体

- 外注方式の活用(H12~ )
- 法務省等との連携、民活等

## 都市再生街区基本調査の概要

国直轄調査

目的： 国直轄の事業として、都市部の地籍整備を推進するための基礎的條件の整備

対象： 地籍調査未了の人口集中地区(DID)

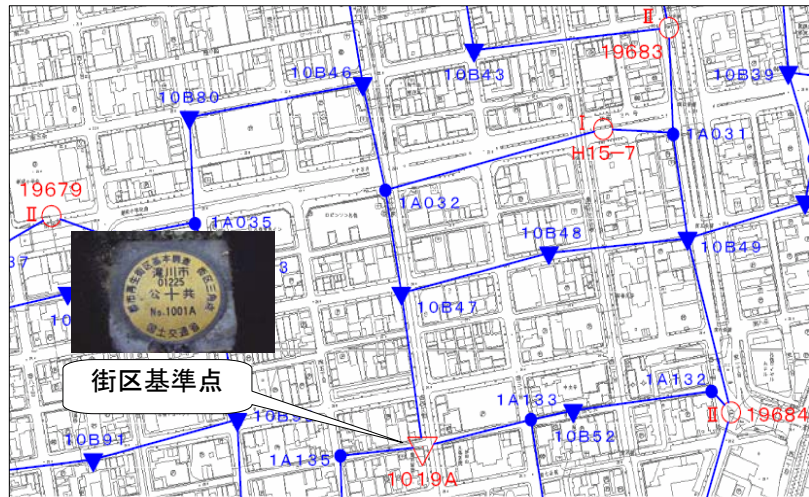
面積・・・約10,100平方キロ

市区町数・・・721 (平成18年4月1日現在)

期間： 平成16年度～18年度

## 都市再生街区基本調査の内容

- 約20万点の街区基準点を整備



基準点を200m間隔の高密度で整備

調査成果をもとに都市部における公園と現況のずれをインターネットにより公表



横浜市(新横浜駅周辺)の例  
ずれの程度により彩色している  
(青色は10cm以下、灰色は10m以上。公園によりズレの程度が大きく異なる)

## 都市再生街区基本調査(土地活用促進調査)

国直轄調査



## 山村境界保全事業の概要

国直轄調査

- 高齢化及び森林の荒廃が進む山村において、不明確な土地境界が増加
- 極めて精度の悪い公図が存在

	0~14歳	15~64歳	65歳~	合計
振興山村(昭和40年)	206万人 (30.6%)	409万人 (60.7%)	59万人 (8.7%)	674万人 (100%)
振興山村(平成12年)	62万人 (13.7%)	263万人 (58.3%)	127万人 (28.1%)	451万人 (100%)
全国(平成12年)	1,847万人 (14.6%)	8,622万人 (67.9%)	2,201万人 (17.3%)	12,693万人 (100%)

土地の境界に詳しい者が存在するうちに境界を保全する必要あり

簡易な手法による境界保全手法を国の直轄事業としてモデル的に実施

## 山村境界保全事業の概要



現地関係者と調整の上、境界のおおよその位置を確認

簡易な測量手法により、境界に座標値を与える

森林組合等が管理する森林の図面に、座標値により境界の位置を示し、森林境界の現況図を作成

## 検討すべき課題と検討方法

### 検討すべき課題

1. 国土調査促進特別措置法に基づく十箇年計画制度による現在の調査についてどう評価するか。
2. 社会・経済情勢の変化の中で、国土調査のあり方等についてどのように考えていくか。
3. 調査実施上の具体的な課題及び既存の成果の活用手法等についてどのように考えていくか。
  - ①都市について
    - ・都市部市町村での地籍調査の実施体制をどう構築していくか。
    - ・都市部向けの調査手法をどう改善していくか。
  - ②山林について
    - ・地籍調査の調査手法を山林に適したものとなるようどう改善するか。
    - ・新たな測量技術を活用し調査をどう効率化していくか。

### 検討方法

企画部会に地籍調査促進検討小委員会を設け、多数の関係者の意見を伺いながら検討を進める。





国土交通省 土地・水資源局  
国土調査課