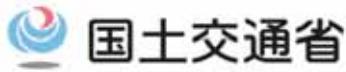


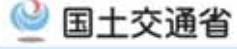
# 地籍調査の円滑化・迅速化について

国土交通省 土地・建設産業局  
地籍整備課



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 本日の内容



1. 地籍調査の概要と現状
2. 第6次国土調査事業十箇年計画
3. 第7次国土調査事業十箇年計画の策定に向けた  
地籍調査の見直しの方向性
4. 山村部における効率的な地籍調査手法の導入

# 1. 地籍調査の概要と現状

## 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6次十箇年計画(H22~R1)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%



### 進捗状況

- ・全国の進捗率は約52%(平成30年度末)
  - ・優先実施地域\*での進捗率は約78%(平成30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)

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

#### 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。**



**■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)



#### 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。



※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

**■六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業**  
(東京都港区)

六本木ヒルズ開発では、地籍調査が未実施  
だったため、**境界確定に4年(うち官民境界に  
3年)もの歳月を要した。**

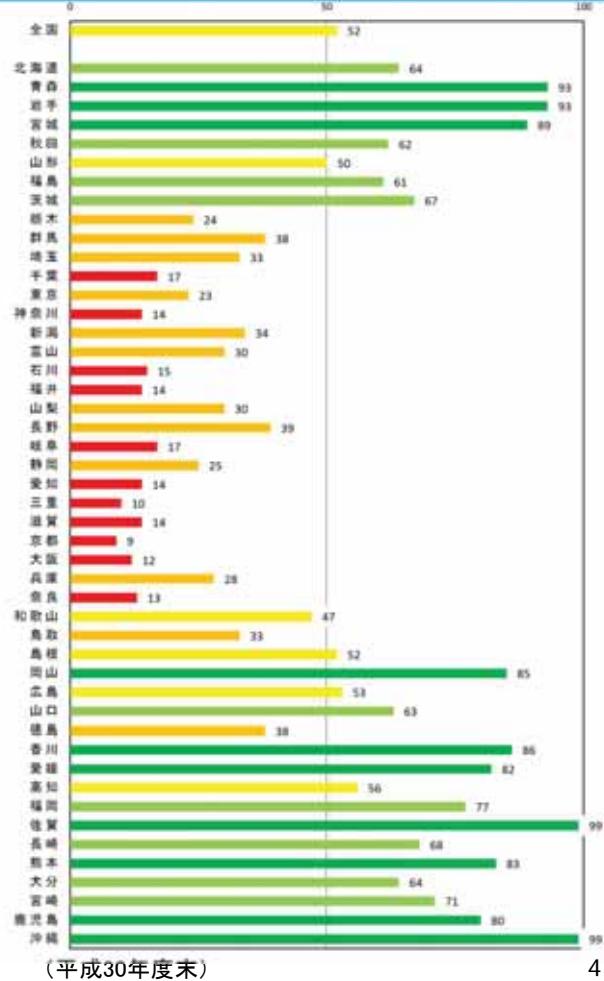
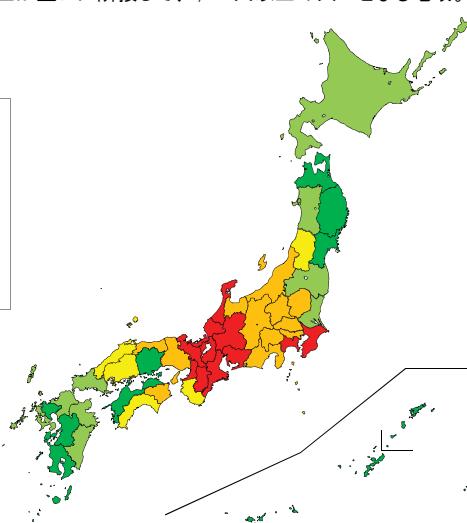
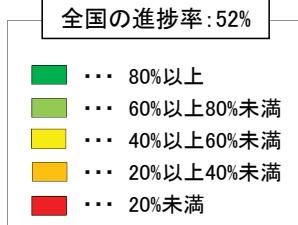


# 全国における地籍調査の進捗率（面積ベース）

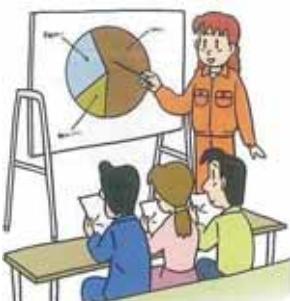
<地籍調査の対象面積とこれまでの実績>

	対象面積(km <sup>2</sup> )	実績面積(km <sup>2</sup> )	進捗率(%)
<b>全 国</b>	<b>286,200</b>	<b>149,477</b>	<b>52</b>
DID(都市部)	12,255	3,049	25
宅地	17,793	9,734	55
農用地	72,058	53,140	74
林地(山村部)	184,094	83,553	45

- 対象面積は、全国土面積(377,880km<sup>2</sup>)から国有林野及び公有水面等を除いた面積である。
- 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/km<sup>2</sup>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。



## (参考)地籍調査の流れ



### ①住民への説明会

実施主体である市町村等が、調査に先立ち、住民説明会を実施します。



### ②一筆地調査

土地所有者等の立会により、境界等の確認をします。



### ③地籍測量

地球上の座標値と結びつけた、一筆ごとの正確な測量を行います。



### ⑥成果の認証・登記所への送付

成果は都道府県知事が認証し、市町村で公表されます。また、登記所に送付され、登記簿が改められ、地籍図が備え付けられます。



### ⑤成果の閲覧・確認

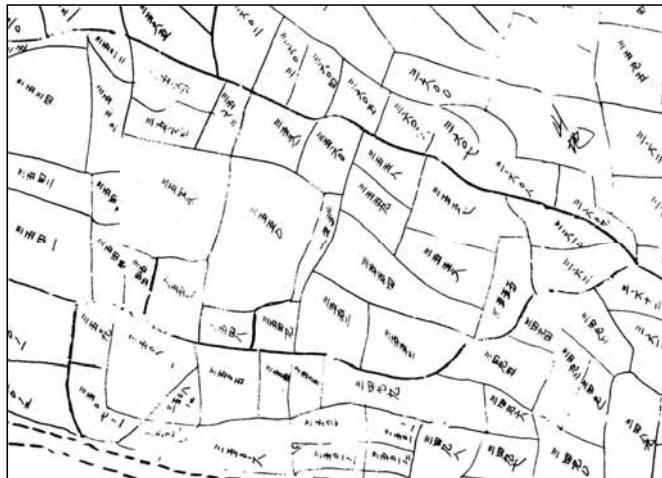
調査の成果(地籍簿と地籍図)の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。



### ④地積測定・地籍図等作成

各筆の筆界点をもとに、正確な地図を作り、面積を測定します。

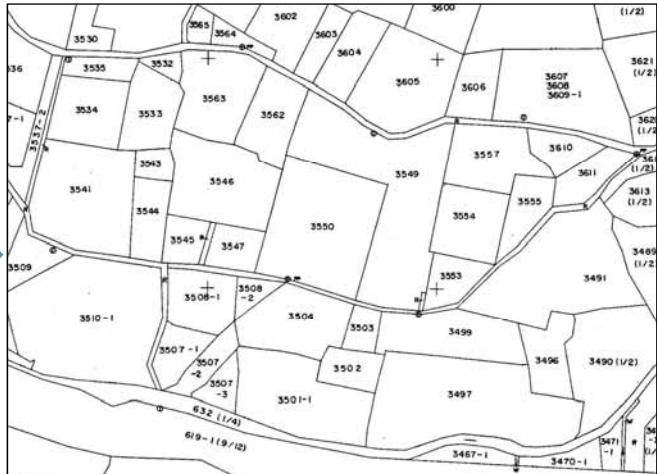
## いわゆる公図(字限図)



- 地租改正に伴い、明治中頃に作成された図面
- 当時の測量技術に基づいて作成されているため、正確性に欠けており、土地に関するトラブルの原因となる場合もある

※ 一方、筆界が形成された状況を物語る貴重な資料であり、各筆のおおよその形状や配列関係等は比較的正確なため、地籍調査に当たって、看過してはならない資料となる（登記所との連携が必要かつ重要）

## 地籍図



- 一筆ごとの境界を、最新の測量技術をもって正確に測量し作図したもの
- 土地が正確に記録され、保存される

## 地籍調査の成果と不動産登記の関係

### 国土調査法に基づく地籍調査

#### 国土調査法の目的

「この法律は、国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的且つ総合的に調査することを目的とする。」（第1条）

#### 市町村（地籍調査部局）

地籍調査により、毎筆の土地について所有者、地番、地目、境界、面積を調査。

#### ・地籍簿 (イメージ)

地籍調査部局の土地の調査			地籍調査部局の土地の表示		
地籍番号	地名	地目	面積	測量員名	測量年月日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士A	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士B	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士C	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士D	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士E	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士F	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士G	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士H	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士I	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士J	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士K	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士L	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士M	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士N	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士O	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士P	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士Q	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士R	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士S	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士T	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士U	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士V	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士W	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士X	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士Y	平成25年7月1日
1234567890123456	山田町	農地	1000m²	測量士Z	平成25年7月1日

#### ・地籍図 (イメージ)



を作成。  
(国土調査法2条5項)

#### 成果の 写しの送付 (国土調査法20条1項)

### 不動産登記法に基づく登記事務

#### 不動産登記法の目的

「この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。」（第1条）

#### 登記所

○地籍簿に基づき登記簿を修正。  
(国土調査法20条2項)

#### ・登記簿 (イメージ)

地籍番号	地名	面積	不動産番号
1234567890123456	山田町	1000m²	123456789012
1234567890123456	山田町	1000m²	123456789012

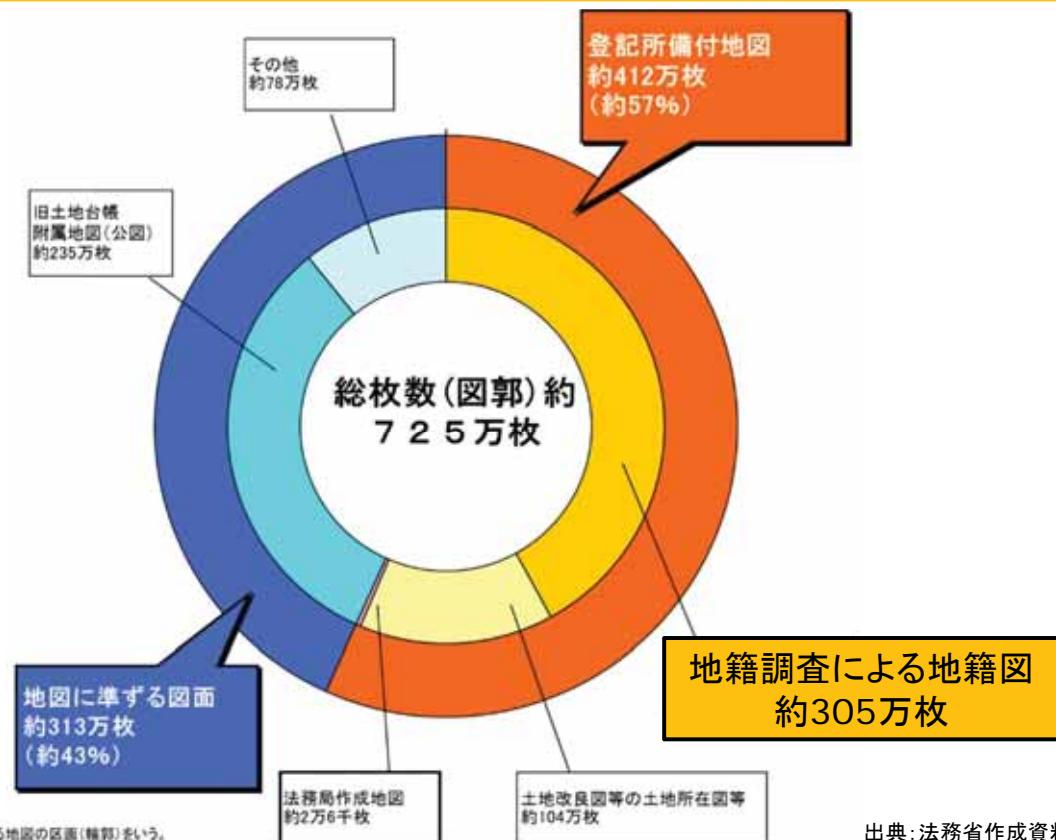
#### ・地図 (イメージ)



○地籍図を「地図」として備え付け  
(不動産登記規則10条5項)

境界等の土地の基礎的情報の整備により、土地取引の円滑化等による土地の有効利用や土地資産の保全が図られる。

- 登記所備付けの図面のうち、不動産登記法第14条第1項の地図の割合は約57%。
- その7割以上は、地籍調査による地籍図である。



(注)図郭とは、地図情報システムで管理する地図の区画(輪郭)をいう。

出典:法務省作成資料

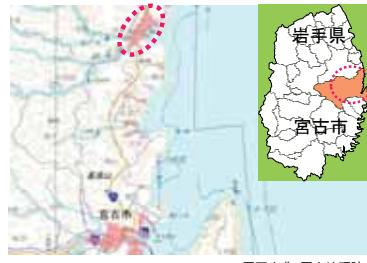
8

## [参考]地籍調査の効果事例(岩手県宮古市の事例)

○東日本大震災からの復旧・復興において、岩手県宮古市では、高台移転先の造成地で地籍調査が実施済みだったため、造成(用地取得)に係る期間が地籍調査未実施の場合と比較して約8ヶ月短縮され、早期復旧・復興に寄与した。

### 岩手県宮古市(田老地区) 防災集団移転促進事業

【移転先造成地面積】23.5ha  
【用地調査面積】23.5ha



【宮古市】地籍調査進捗率:42%(岩手県全体91%) H30.4時点

### 用地調査期間

(地籍調査未実施だった場合(推計)との比較)



高台移転先の造成地の境界測量  
に要する期間を大幅に短縮

**大規模災害が発生した場合に、早期復旧・復興が可能(8ヶ月以上の日数短縮効果)**

## [参考]地籍調査の効果事例(長崎県松浦市の事例)

○西九州自動車道今福IC～調川IC区間(延長2.6km)では、H18年度から2ヵ年(調査面積3.15km<sup>2</sup>)で地籍調査完了済みだったため、最低でも2年以上の事業期間の短縮につながった。

### 【長崎県松浦市位置図】

・人口：2.3万人  
・着手年度：昭和44年度(旧鷹島町)  
・進捗率：58%  
(参考 長崎県全体:66%)  
平成29年度末時点



### 高規格道路「西九州自動車道」整備事業 地籍調査実施による効果

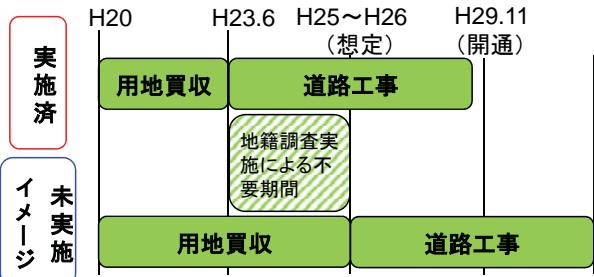
○平成17年度～平成20年度の地籍調査実施地区で、「西九州自動車道」の伊万里松浦道路区間(全体延長約17km)の工事が行われ、平成29年11月に区間延伸を経て、平成30年度に松浦インターまでが開通した。従来は、伊万里市～松浦市間(国道204号)で所要時間40分だったところ、伊万里松浦道路開通により10分に短縮され、さらに福岡市へのアクセスについても60分短縮された。また、唯一の幹線国道(国道204号)の代替路線としての機能も有しており、全線が開通すると県北地域の広域的な連携を図り、地域活性化に大きく寄与するものである。

また、松浦佐々道路は、平成20年度～平成22年度の地籍調査実施地区で計画され、平成28年11月に着工し、早期の開通を目指している。こちらも伊万里松浦道路と同様に、全線が開通すると県北地域の広域的な連携を図り、地域活性化に大きく寄与するものである。

### 【高規格道路「西九州自動車道」開通後写真・路線図】



### 工事期間(用地買収・工事)の事業期間



※九州地方整備局長崎河川国道事務所及び松浦市の資料に基づき作成

10

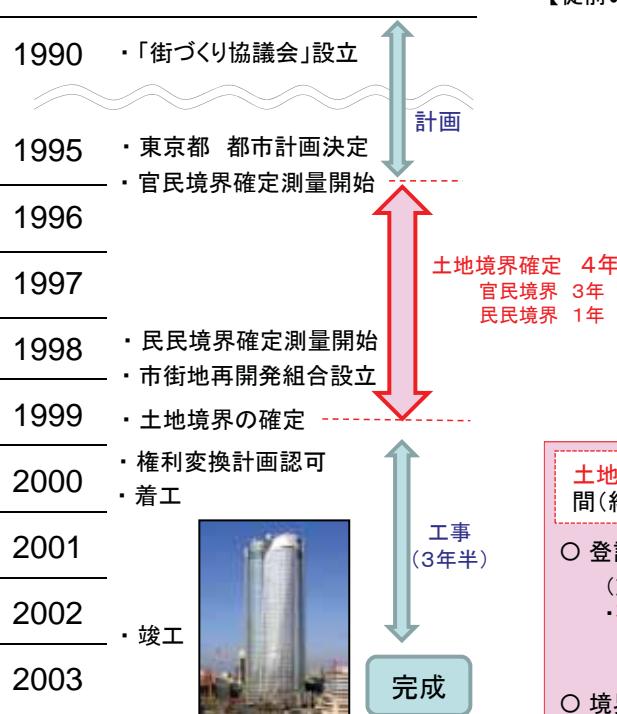
## [参考]地籍調査未実施による支障事例(六本木ヒルズの事例)

- 六本木ヒルズ開発では、約11haの土地が第一種市街地再開発事業として整備。
- 当該開発事業では用地確保のため、土地の境界確定等が必要であったが、土地境界に係る資料検討や土地所有者の所在調査等に多大な期間を要した。

### 六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業(六本木ヒルズの開発)

※森ビル提供資料より作成

【從前の公図】6枚の公図をつなぎ合わせたものの、図の境界で不連続が発生



- 土地境界の確定が必要であったが、主に以下の作業が難航し、多大な手間と期間(約4年)を要した
- 登記簿や公図、その他過去の資料に基づいた土地状況及び所有者の所在調査(支障事例)
    - ・不動産登記簿記載の所有者の住所が変更されていたが、手続がされていなかったため、所有者と連絡を取ることが困難であった。(海外公館での手続が必要となり、金銭的、時間的に相当の負担が生じた。)
  - 境界確定作業における土地所有者との調整

11

## 森林施業・保全の効率化

- 山村の境界が不明なことにより、適正な森林施業等に支障
- 山村部では土地所有者等が高齢化し、円滑な境界確認が困難になりつつある



- 森林施業・保全などに必要な伐採や間伐、路網整備が円滑に実施

## 2. 第6次国土調査事業十箇年計画

- ・国土調査の実施の促進を図るため、国土調査促進特別措置法が制定され、昭和38年以降、同法に基づき国土調査事業十箇年計画を策定
- ・現在は、第6次国土調査事業十箇年計画(平成22年度～令和元年度)に基づき国土調査事業を実施

## 第6次十箇年計画(平成22年5月25日閣議決定)の目標

### <地籍調査の計画事業量>

・基準点測量の基準点の数：8,400点  
 ・土地取引の多い都市部  
 森林施業が行われる山村部

を中心に  
地籍調査等を実施

地籍調査：21,000km<sup>2</sup>  
 基本調査：3,250km<sup>2</sup>

### <地籍調査進捗率>

	第5次計画 終了時点 (H21末) の 進捗率	第6次計画 終了時点 (R1末) の 進捗率
全域	49%	+8% → 57%
うち、人口集中地区(DID)	21%	+27% → 48%
うち、DID以外の林地	42%	+8% → 50%

### <土地分類基本調査の調査面積> 18,000km<sup>2</sup>

→ 今年度末に終期を迎えるため、国土調査促進特別措置法等を改正の上、令和2年度を初年度とする次期十箇年計画の策定が必要

## 第6次国土調査事業十箇年計画(原文)(H22～R1)

### 国土調査事業十箇年計画

(平成22年5月25日閣議決定)

国土調査促進特別措置法（昭和37年法律第143号）第3条第1項に規定する国土調査事業十箇年計画を次のとおり定める。

#### 1 地籍調査

優先的に地籍を明確にすべき地域を中心に地籍の明確化を促進するため、十箇年間に実施すべき国土調査事業の量は、次のとおりとする。

(1) 国の機関が地籍調査の基礎とするために行う基準点の測量の基準点の数は、人口集中地区以外の地域を対象に、8,400点とする。

(2) (1)に掲げる基準点の測量を除き、国の機関が地籍調査の基礎とするために行う**基本調査の調査面積は、3,250平方キロメートル**とする。

(3) 地方公共団体又は土地改良区その他の国土調査促進特別措置法施行令（昭和45年政令第261号）第1条各号に掲げる者が行う**地籍調査の調査面積は、21,000平方キロメートル**とする。

併せて、国土調査法（昭和26年法律第180号）第19条第5項の規定に基づく国土調査の成果と同等以上の精度又は正確さを有する国土調査以外の測量及び調査の成果等についても活用を促進する。

これらにより、地籍調査対象面積（全国土面積から国有林野、公有水面等の面積を除いた地域の面積）に対する**地籍調査実施地域の面積の割合**を、49%（平成21年度末時点）から57%（平成31年度末時点）とし、特に人口集中地区における**地籍調査実施面積の割合**を、21%から48%とし、人口集中地区以外の林地における**地籍調査実施面積の割合**を、42%から50%とすることを目標とする。

また、中間年を目標に、地籍調査（（2）に掲げる基本調査を含む。）について、調査未着手の市町村又は調査休止中の市町村（優先的に地籍を明確にすべき地域について調査が完了している市町村を除く。）の解消を目指す。

#### 2 土地分類調査

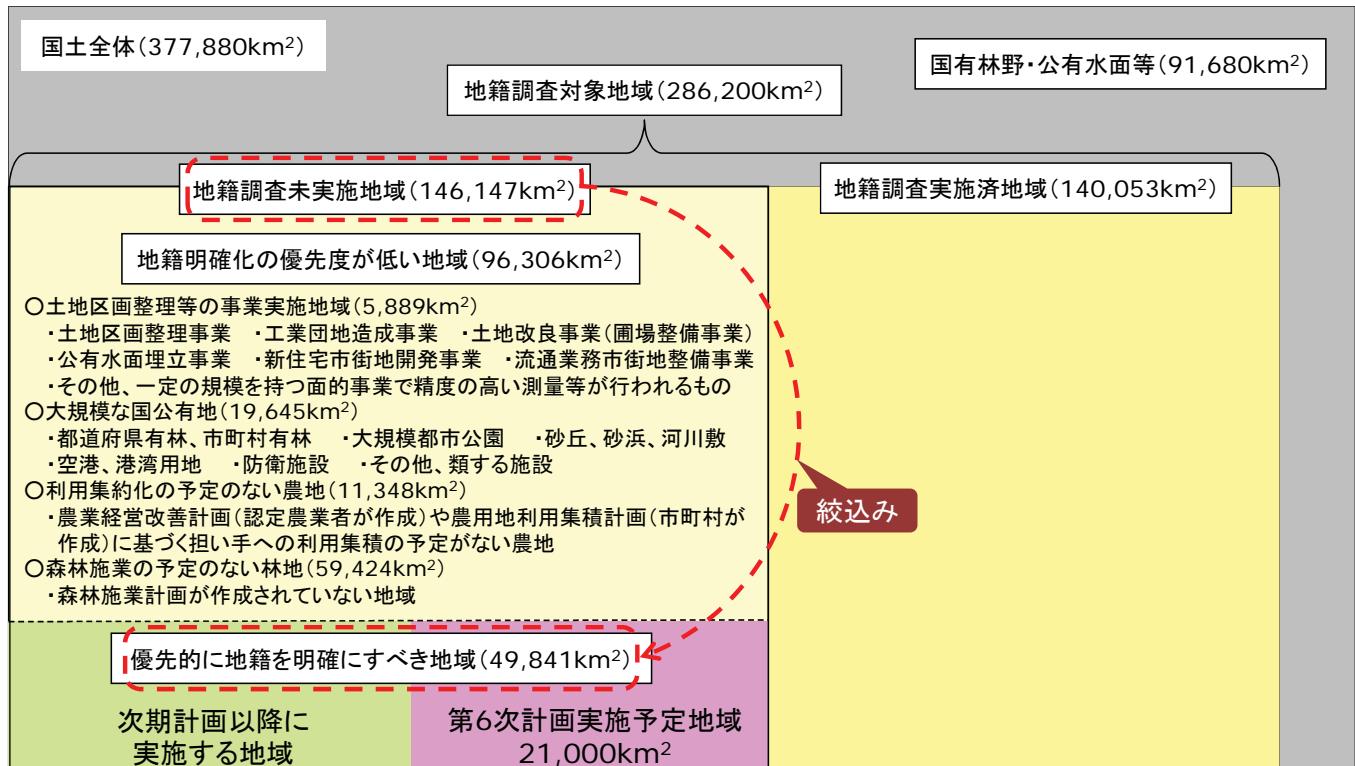
土地本来の自然条件や土地の改変状況等を把握するため、十箇年間に実施すべき国土調査事業の量は、次のとおりとする。

国の機関が土地分類調査の基準の設定のために行う基本調査の調査面積は、人口集中地区及びその周辺を対象に、18,000平方キロメートルとする。

#### 3 計画の見直し

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、中間年に見直すものとする。

○第6次計画では、地籍調査未実施地域のうち、土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地利用や土地取引等が行われる可能性が低い地域を除いた地域を優先的に地籍を明確にすべき地域と整理し、当該地域の概ね半分の面積(21,000km<sup>2</sup>)を第6次計画期間中の事業量として設定。



16

## 第6次計画の地籍調査関係の目標とH30(9年目)までの実施状況

項目※1	計画目標※2	H30年度末までの実施状況	
		実施量	実施量／計画目標
①地籍調査	<b>21,000 km<sup>2</sup></b>	8,844 km <sup>2</sup>	42.1 %
	うちDID(人口集中地区) <b>1,800 km<sup>2</sup></b>	301 km <sup>2</sup>	16.7 %
	うち林地 <b>15,000 km<sup>2</sup></b>	6,495 km <sup>2</sup>	43.3 %
②基本調査	<b>3,250 km<sup>2</sup></b>	874 km <sup>2</sup>	26.9 %
	うち都市部官民境界 <b>1,250 km<sup>2</sup></b>	452 km <sup>2</sup>	36.2 %
	うち山村境界 <b>2,000 km<sup>2</sup></b>	422 km <sup>2</sup>	21.1 %
③調査未着手・休止市町村	<b>中間に解消を目指す 計 604市町村</b> 〔 未着手市町村 : 277 休止中市町村 : 327 〕	平成30年度末時点の 未着手休止市町村 439市町村 〔 未着手市町村 : 137 休止中市町村 : 302 〕	平成21年度末時点 からの着手市町村率 27.3 %
④国土調査以外の成果の活用	<b>約1,500 km<sup>2</sup></b>	663 km <sup>2</sup>	44.2 %
⑤基準点※3	<b>8,400 点</b>	2,773点	33.0%
⑥進捗率	<b>49%→57%</b>	52%	—
	うちDID(人口集中地区) <b>21%→48%</b>	25%	—
	うち林地 <b>42%→50%</b>	45%	—

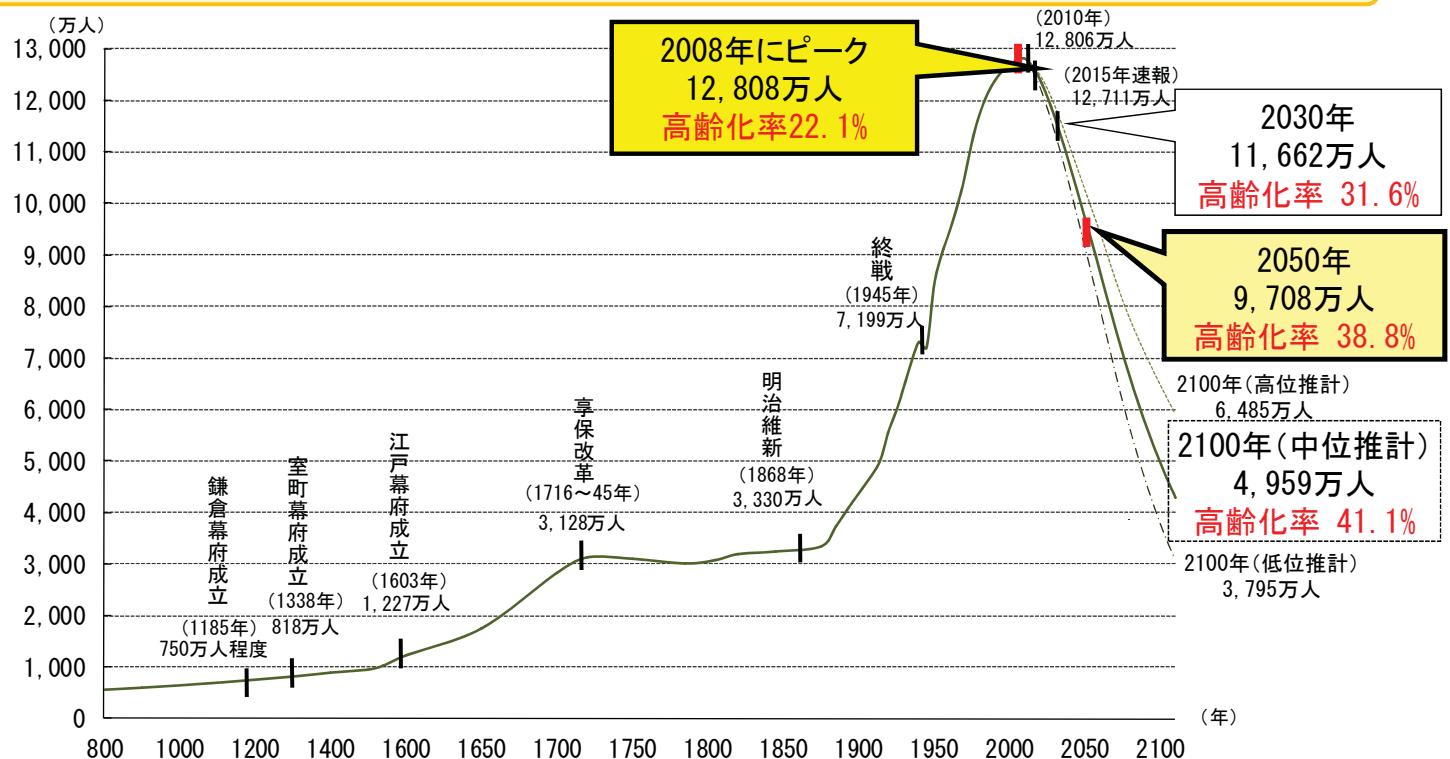
※1 ①及び⑤以外の項目は、第6次計画から新たに位置づけられた計画内容

※2 計画目標のうち、赤字が閣議決定に定められた数値、青字が補足資料に記載された数値

※3 GNSS測量機の性能向上等によって測量精度が向上したため、基準点測量において、従前は地籍図根三角点の設置に際して必要であった国土地理院による四等三角点の新設が、H27年度より不要となつておらず、今後、新設は見込まれない。

17

- 我が国の総人口は、2008年をピークに、今後100年間で100年前（明治時代後半）の水準に戻っていき、また、高齢化率も急激に増加する。



出典：総務省「国勢調査」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」をもとに国土交通省国土政策局作成

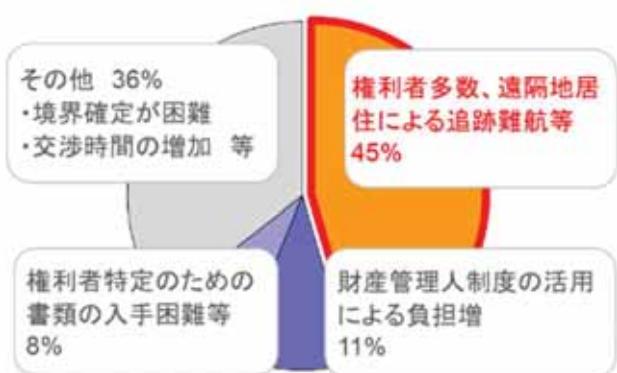
## 所有者不明土地問題の顕在化

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により所有者不明土地が全国的に増加。
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への支障となっている。

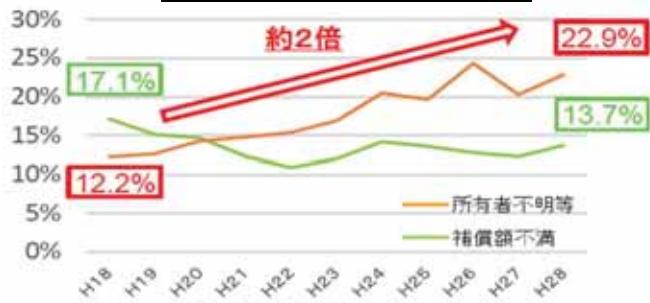
### 平成28年度地籍調査における 所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認でき：約 **20%** ない土地の割合（所有者不明土地の外縁）
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明： **0.41%** な土地（最狭義の所有者不明土地）

### 所有者不明等の問題により 事務負担が増加している主な理由



### 直轄事業の用地取得業務において あい路案件となっている要因



※自由回答を分析したものであり、市町村の数ではない。  
<国土交通省調査(H29.6～8)>

### 3. 第7次国土調査事業十箇年計画の策定に向けた地籍調査の見直しの方向性について

20

## 国土審議会 国土調査のあり方に関する検討小委員会 (H30.10~) 国土交通省

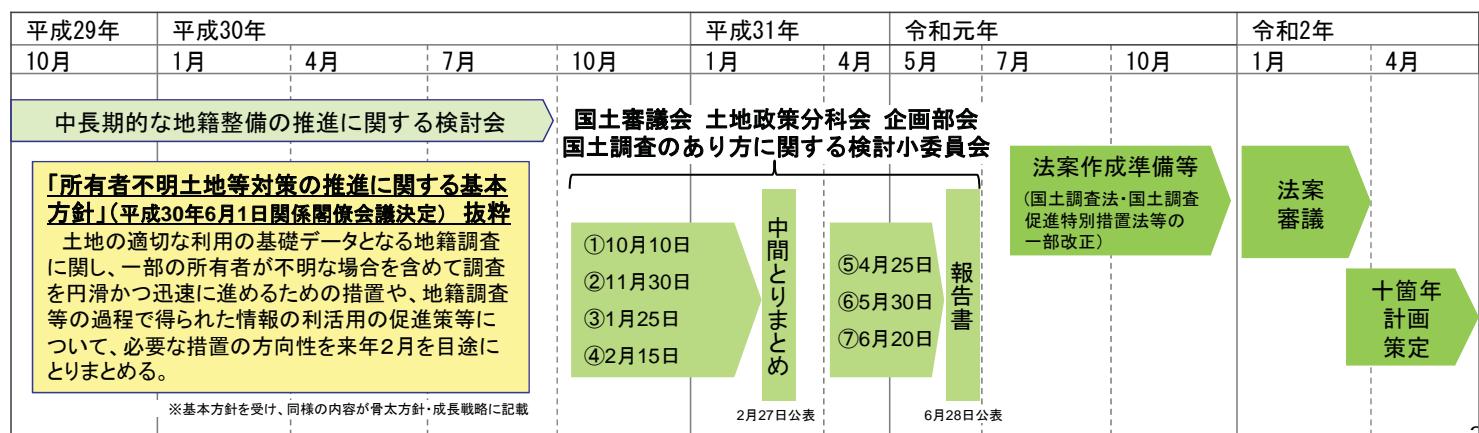
### 国土審議会 国土調査のあり方に関する検討小委員会の趣旨

- 令和2年度以降の次期十箇年計画策定を見据えた検討を行うため、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を平成30年10月より再開。
- 現計画での国土調査の取組状況について検証するとともに、社会・経済状況の変化に対応しつつ地籍調査を早期に実施し、その効果を最大限発現できるよう、制度のあり方や計画目標の設定の考え方等について検討。
- 平成30年6月1日の「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」を踏まえ、平成31年2月27日、一部の所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑化・迅速化するための措置について一定の方向性を整理した中間とりまとめを公表。
- 平成31年4月以降、地籍調査に係る追加的な議論や土地分類調査に関する議論を行い、令和元年6月28日に、次期十箇年計画に向けた具体的方策の方向性をとりまとめた報告書を公表。

### 委員名簿

(◎は委員長、敬称略、五十音順)

石井 龍太郎	兵庫県農政環境部農林水産局長
市古 太郎	首都大学東京大学院都市環境科学研究科教授
伊藤 栄寿	上智大学法学部教授
片山 健二	かが森林組合専務理事
久保 純子	早稲田大学教育学部教授
近藤 昭彦	千葉大学環境リモートセンシング研究センター教授
◎ 清水 英範	東京大学大学院工学系研究科教授
千葉 二	測量士
中山 耕治	司法書士
藤巻 慎一	森ビル株式会社執行役員
布施 孝志	東京大学大学院工学系研究科教授
山脇 優子	土地家屋調査士
吉原 祥子	(公財)東京財団政策研究所研究員兼政策オフィサー
若林 洋平	静岡県御殿場市長

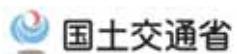


※基本方針を受け、同様の内容が骨太方針・成長戦略に記載

21

# 次期十箇年計画策定に向けた地籍調査の円滑化・迅速化の方向性

国土調査のあり方に関する検討小委員会 報告書(R1. 6. 28公表)概要



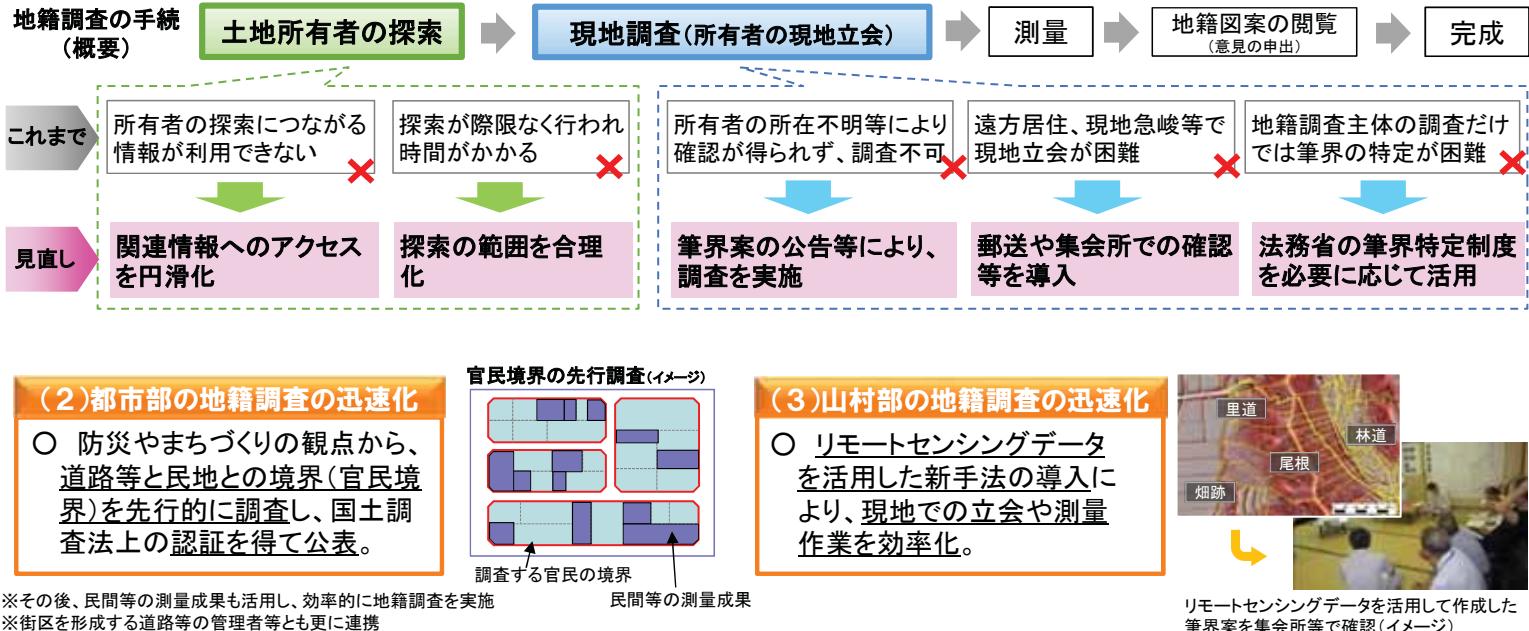
## (1)現地調査等の手続の見直し

現行の課題: 立会を求める所有者の所在が不明な場合等は、調査が不可能(※)。

(※ 筆界について明確な既存資料がある場合を除く。)

①所有者の所在を探索しやすくする

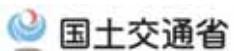
②探索しても所有者の所在が不明な場合等には、筆界案の公告等により調査を進め、地籍図を作成できることとする



上記の方向性に沿って、令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」の策定に向け、本国会における国土調査法及び国土調査促進特別措置法の改正を目指す

22

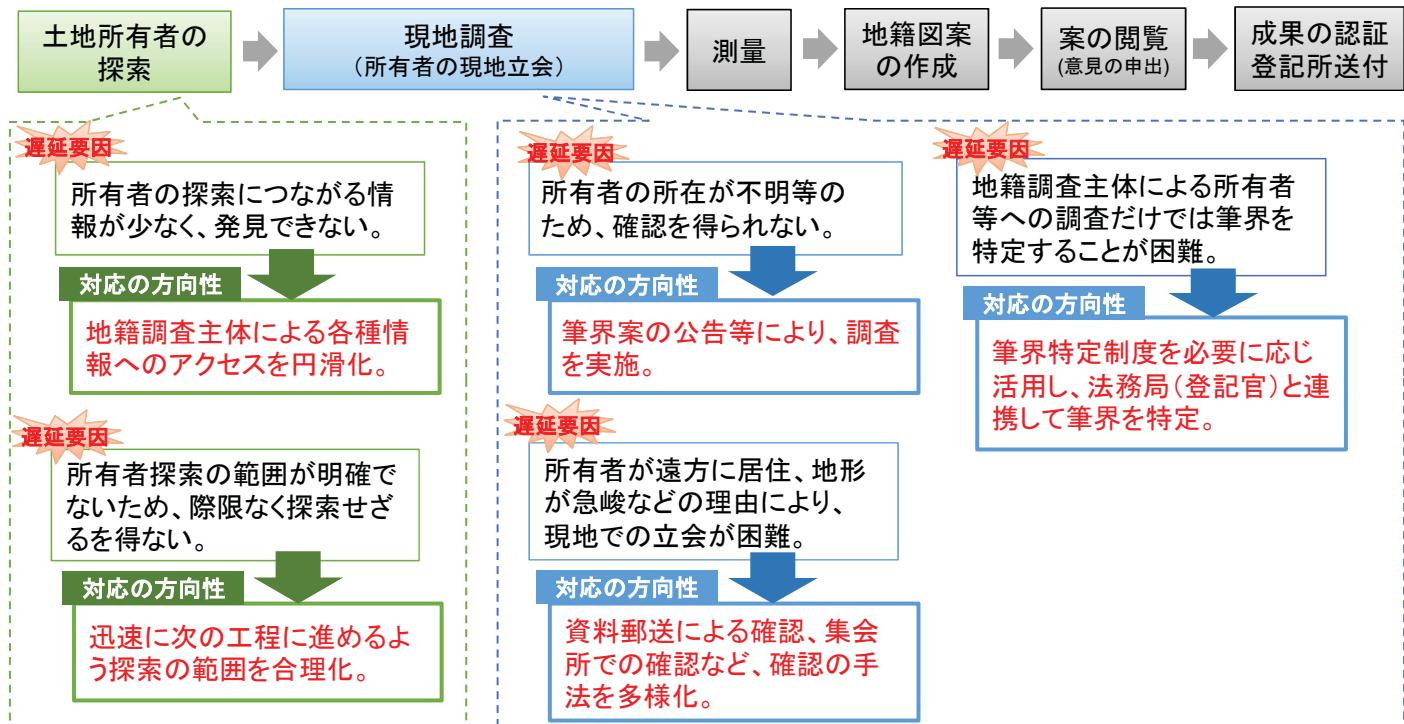
## 国土調査のあり方に関する検討小委員会 報告書 概要①



### 地籍調査の迅速化のための手続の抜本的な見直し

- 所有者探索のための各種情報へのアクセスの円滑化、筆界案の公告等による調査手法の導入、地籍調査主体では筆界が特定できない場合の法務局手続の導入等の手続の抜本的見直しにより、地籍調査の迅速化を図る。

#### 地籍調査の手続(概要)



各工程における阻害要因を取り除き、地籍調査を円滑化・迅速化

23

### ③土地所有者等の所在が不明な場合の措置の導入

現在、互いに隣接する土地の一方又は双方の土地において、一部の土地所有者等の所在は判明しているものの、所在が不明な土地所有者等がいる場合には、準則第30条第3項の規定により、筆界を明らかにする客観的資料がある場合に限り、所有者等の確認を得ずに調査することができるとされている。

しかし、所在が判明した一部所有者等による筆界の確認が可能な場合でも、筆界を明らかにする客観的資料が乏しい場合には、筆界未定とせざるを得ない。

また、同項の客観的資料については、その範囲が明確でないと意見がある。



このため、一部の土地所有者等の所在が不明で、客観的資料が乏しい場合であっても、所在が判明した一部所有者等により筆界案の調査・確認が可能なときは、例えば、筆界案の公告等の一定の手続を経た上で、調査を進めることができる仕組みなどを検討することが必要である。

また、客観的資料に関する判断に資するよう、その範囲を明確化する必要がある。

## 国土調査のあり方に関する検討小委員会 報告書 概要②

### 都市部・山村部における地籍調査の迅速化

#### 都市部での地籍調査の課題

- 権利関係が複雑、筆が細分化しており境界確認が困難。
- 道路等の早期復旧などの災害対策の観点や、まちづくりの観点から、官民境界の早期の確定が重要。

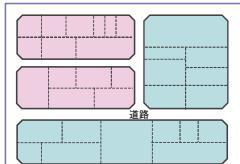
- 街区を形成する道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、国土調査法上の認証を行った上で公表する。
- あわせて、民間等の測量成果も活用することで、地籍調査を効率化。

#### 官民境界等先行調査の進め方(イメージ)

##### 調査効果の早期発現

- ・地籍調査の一手法として、官民境界を先行して調査・測量。(土地所有者の立会いあり)
- ・調査の成果について、国土調査法上の認証を行い、公表。(法令上の位置付けを明確化)

##### 現在の地籍調査

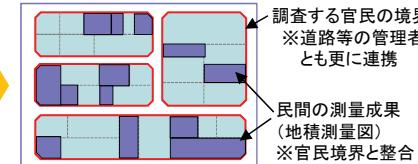


街区内の全ての筆界を調査するため、時間・費用がかかる。

##### 民間測量成果の活用

- ・公表された調査の成果と整合した地積測量図を土地取引等の際に民間が作成。
  - ⇒ ある程度揃った時点で、民民境界を含めた効率的な地籍調査を実施。

##### 官民境界の先行調査(イメージ)



先行調査の成果、民間測量成果を活用し、効率的な地籍調査が可能。

#### 山村部での地籍調査の課題

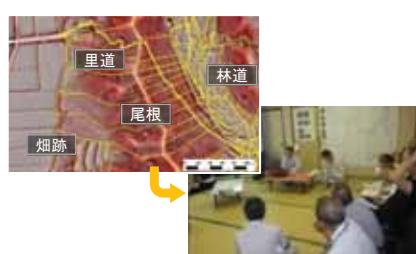
- 土地所有者等の高齢化が進み、また、山村部は急峻かつ広大な土地が多いことから、現地での立会いや、測量作業が負担。

- 近年の測量技術の進展を踏まえ、リモートセンシングデータを活用した新手法を導入することにより、多大な手間と時間をかけて実施している現地での立会いや測量作業を効率化。

#### リモートセンシングデータを活用した新手法(イメージ)

##### 調査の効率化

- ・現地立会いに代えて、土地所有者等が微細な地形や植生等が把握可能なリモートセンシングデータを活用して作成した筆界案を、集会所等で確認。



微地形表現図(リモセンデータの一つ)を活用して作成した筆界案と、集会所での確認のイメージ

##### 測量の効率化

- ・空中写真等から解析したリモートセンシングデータを用いて机上で測量を実施。現地での測量作業のコストを大幅に削減(従来より広範囲での地籍調査を実現)。



主要基準点のみ現地測量し、画像等により境界点の座標値を一括算出

## 地籍調査の調査区域の重点化、未着手・休止市町村の解消等

## 調査区域の重点化

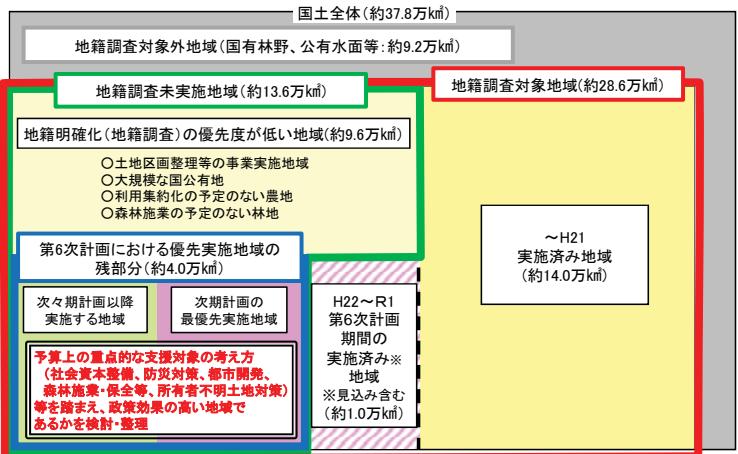
## 次期十箇年計画における優先実施地域の検討・整理

- 現行の第6次計画での優先地域の考え方を基礎として、社会資本整備、防災対策、都市開発、森林施業・保全等、所有者不明土地対策との連携といった予算上の重点的な支援対象の考え方等を踏まえ、より政策効果が高い地域で早期に調査が実施されるよう、特に優先的に実施する地域を検討・整理。

## 地籍調査の状況を表す新たな指標の設定・公表

- 既存の進捗率に加え、施策分野ごとの達成状況を表す新たな指標の設定・公表を検討。  
(指標の持つ目的や意図を明確にすることに留意。)

## 【次期十箇年計画における優先実施地域の考え方のイメージ】



## 未着手・休止市町村の解消

- これまで実施してきた普及啓発に加え、以下のような課題解決型のアプローチを実施。
  - ・心理的障壁を除去するため、事業実施に必要な予算・体制の規模感や市町村の取組状況の発信
  - ・実践的なアプローチの強化のため、地籍アドバイザーの地方ブロックごとの選任及び未着手・休止市町村への重点派遣や、民間への包括委託制度の更なる活用促進
  - ・調査の迅速化のために行う現地調査等の手続の見直しと、国の基本調査による新手法の導入の推進など

## 地籍調査の過程で得られた情報の利活用

- 所有者不明土地法の一部施行に合わせ、地籍調査票等の情報を有効活用するための環境整備を実施。

## その他全般的事項

- 関係部局(法務局・林務部局)との連携の強化
- 地籍調査に関する普及啓発及び市町村への働きかけや支援、人材の育成・確保の実施
- 測量等の技術発展を踏まえた地籍調査の効率化の検討

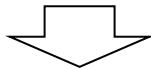
26

## 次期十箇年計画策定に向けて今後想定されるスケジュール

令和元年度

6月28日

- 国土調査に関する検討小委員会「報告書」公表



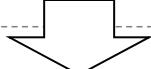
夏～冬

- 令和2年度予算概算要求
- 改正法案・第7次十箇年計画案の作成に向けた具体的な検討



1月以降

- 改正法案の閣議決定、国会提出
- 改正法案の審議



令和2年度

4月以降

- 第7次十箇年計画案の作成に当たっての国土審議会※からの意見聴取
- 第7次十箇年計画案についての関係行政機関との協議・都道府県の意見聴取



4～5月頃

- 第7次十箇年計画の閣議決定

## 4. 山村部における効率的な地籍調査手法の導入

28

### 山村部における効率的な地籍調査手法導入の必要性

- 林地(山村部)における地籍調査の進捗率は約45%(2017年度末時点)と、全国平均約52%と比較しても遅れている。
- 林地においては、高齢化・過疎化等の人口減による境界情報の喪失が進んでいるとともに、急峻な地形であることが多く立会いによる確認が困難であること等から、迅速かつ効率的な地籍調査手法の導入推進が求められている。
- 特に、近年多発している地震や豪雨等の自然災害への早急な対応が必要な地域においては、国が直接リモートセンシングデータを整備する等の支援を行うことにより、迅速かつ効率的な地籍調査手法の導入を推進し、早急な地籍調査の進捗を図る必要がある。

	進捗率 (%)
D I D	25
非 宅地	54
D 農用地	74
I 林地	45
合 計	52

※都市部(DID)の進捗の遅れに対しては、別途対策を検討。

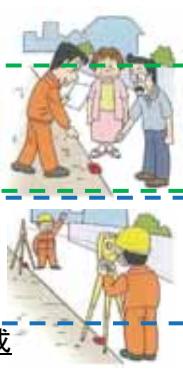
#### 【地籍調査の流れ】

##### 1. 住民への説明会

調査に先立って、住民への説明会を実施

##### 2. 一筆地調査

土地所有者等の立会いにより、境界等の確認



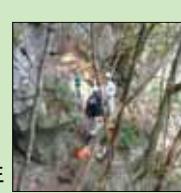
##### 3. 地籍測量

測量機器で土地境界の正確な測量を実施

従来の地籍調査では、現地に赴き、立会いによる境界確認や測量作業を実施。

##### <一筆地調査における現地立会い>

- ・現地での立会いは土地所有者等に大きな負担。特に高齢の土地所有者等は現地に赴くのが困難
- ・現地での立会いは、膨大な手間と時間をする
- ・急峻な地形等により滑落等の危険性がある



山村部の地籍調査の遅れの大きな要因

##### 4. 地積測定・地籍図等作成

測量データから正確な地図を作り、面積を測定

##### <地籍測量における現地測量作業>

- ・急峻な地形や木々等の障害により山村部での測量作業は手間や時間がかかる
- ・急峻な地形等により滑落等の危険性がある



##### 5. 成果の閲覧・修正

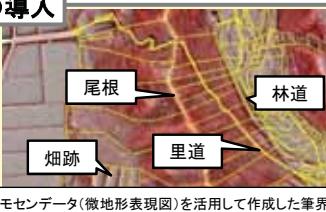
現地立会いや現地での測量作業が効率化されるリモートセンシングデータを活用した地籍調査手法(新手法)を導入する必要がある

効率化が必要

29

## リモートセンシングデータ活用手法の導入

近年の測量技術の進展をうけ、国が2018年5月に策定したリモートセンシングマニュアルを活用し、高精度の空中写真やレーザ測量成果を用いることにより、現地での作業を最小限にとどめ、立会いや測量作業の効率化を図る地籍調査手法(新手法)を導入



リモセンデータ(微地形表現図)を活用して作成した筆界案

### 効率的手法導入推進基本調査

災害想定区域等の緊急的な対応が必要な地域について、国がリモートセンシングデータを整備。

国の整備手法を参考に、市町村においても、順次リモートセンシングデータの整備がすすむ。

### 効果①:立会いの効率化

現地で行っていた立会いを、微細な地形や植生等が把握可能なリモセンデータを活用して作成した筆界案を用いて集会所等で境界確認を行い、土地所有者等の同意を得ることで、立会いに必要な期間や人員等を削減。



現地立会により、土地所有者等が現地で土地境界位置を確認



土地所有者等が空中写真等を基に土地境界位置を確認

### 効果②:測量作業の効率化

現地で行っていた測量作業を、空中写真等から解析したリモセンデータを用いて机上で行うことが可能となり、現地に赴くことに起因するコストやリスクを削減。

また、従来よりも広範囲の測量が可能となる。



土地の境界点について、現地に測量機器を設置し、1点毎に座標値の測量を実施



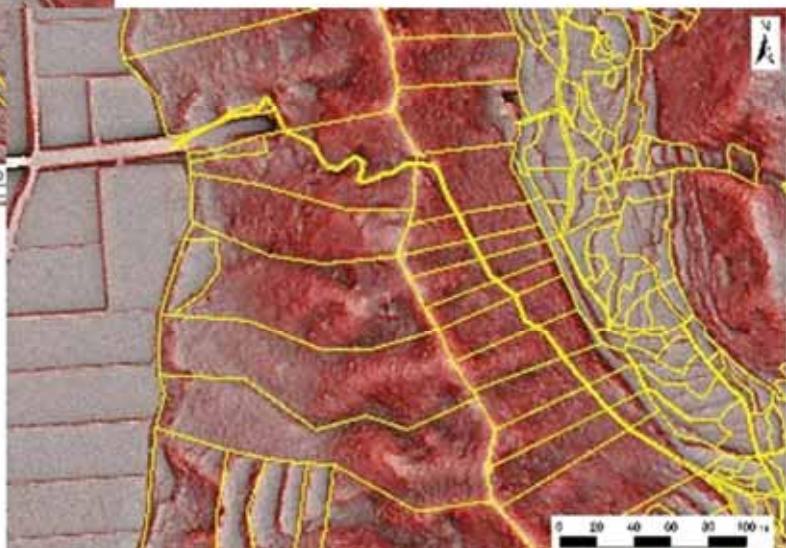
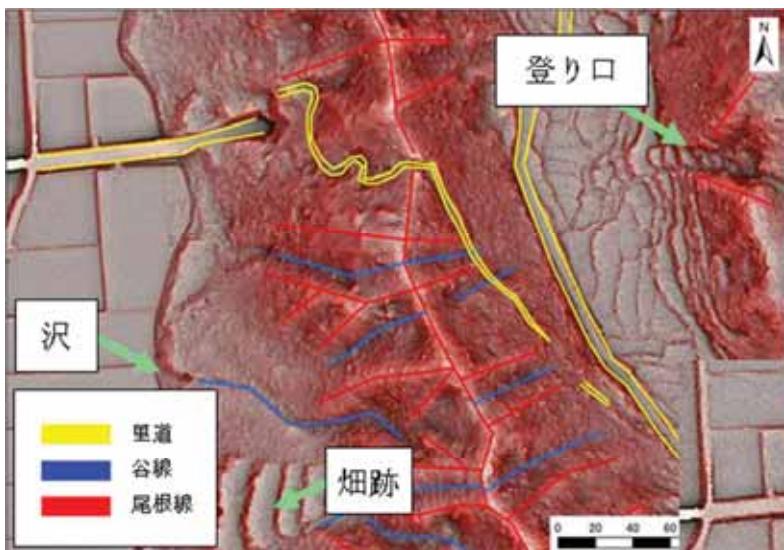
主要な基準点のみ現地測量し、上空からの写真や画像上で土地の境界点の座標値を一括算出

### 【新手法実証結果】

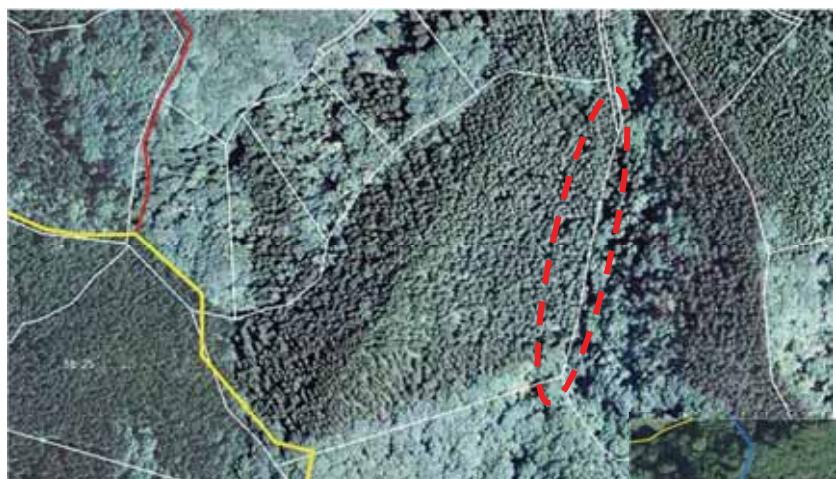
これまで、新手法による地籍調査の実施例は無いが、本年度、富山県入善町で実施した実証実験では、リモートセンシングデータを活用した筆界案が作成可能であることが確認でき、また、73名の土地所有者等の協力を得て集会所で筆界案の説明を行ったところ、71名の土地所有者等から新手法での所有地の確認が可能との回答を得ている(2名は現地立会いを希望)

多大な手間と時間をかけて実施している現地立会いや一筆地測量等の現地測量作業の大部分が効率化されることから  
**地籍調査の進捗が加速すると想定**

## (参考) 微地形表現図の例

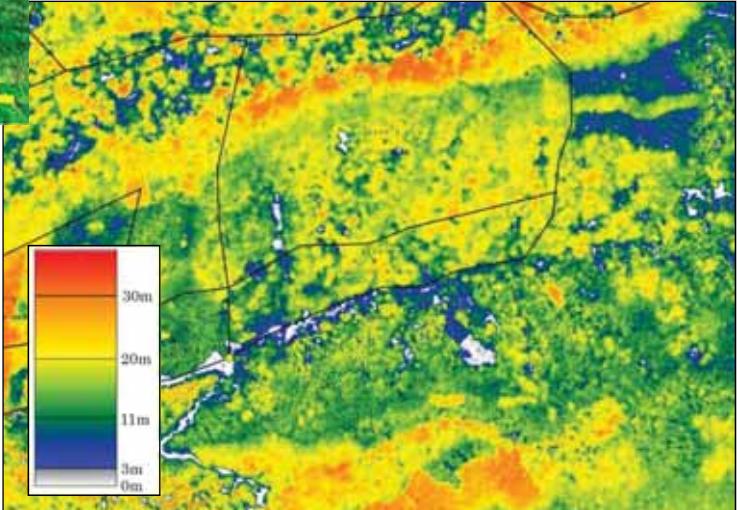


## (参考) 空中写真の例

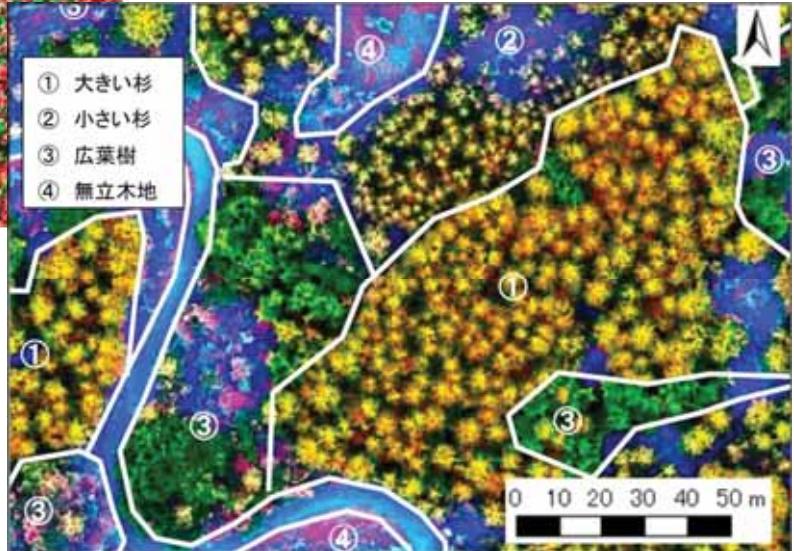
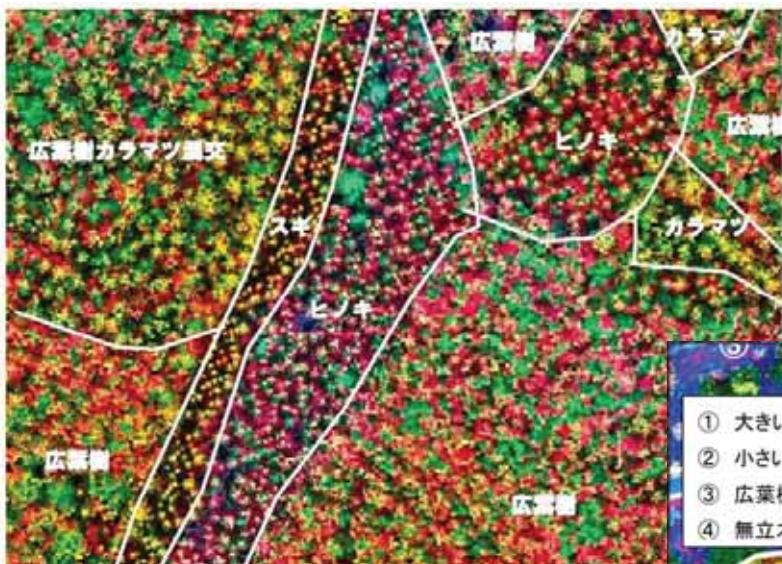


32

## (参考) 樹高分布図の例



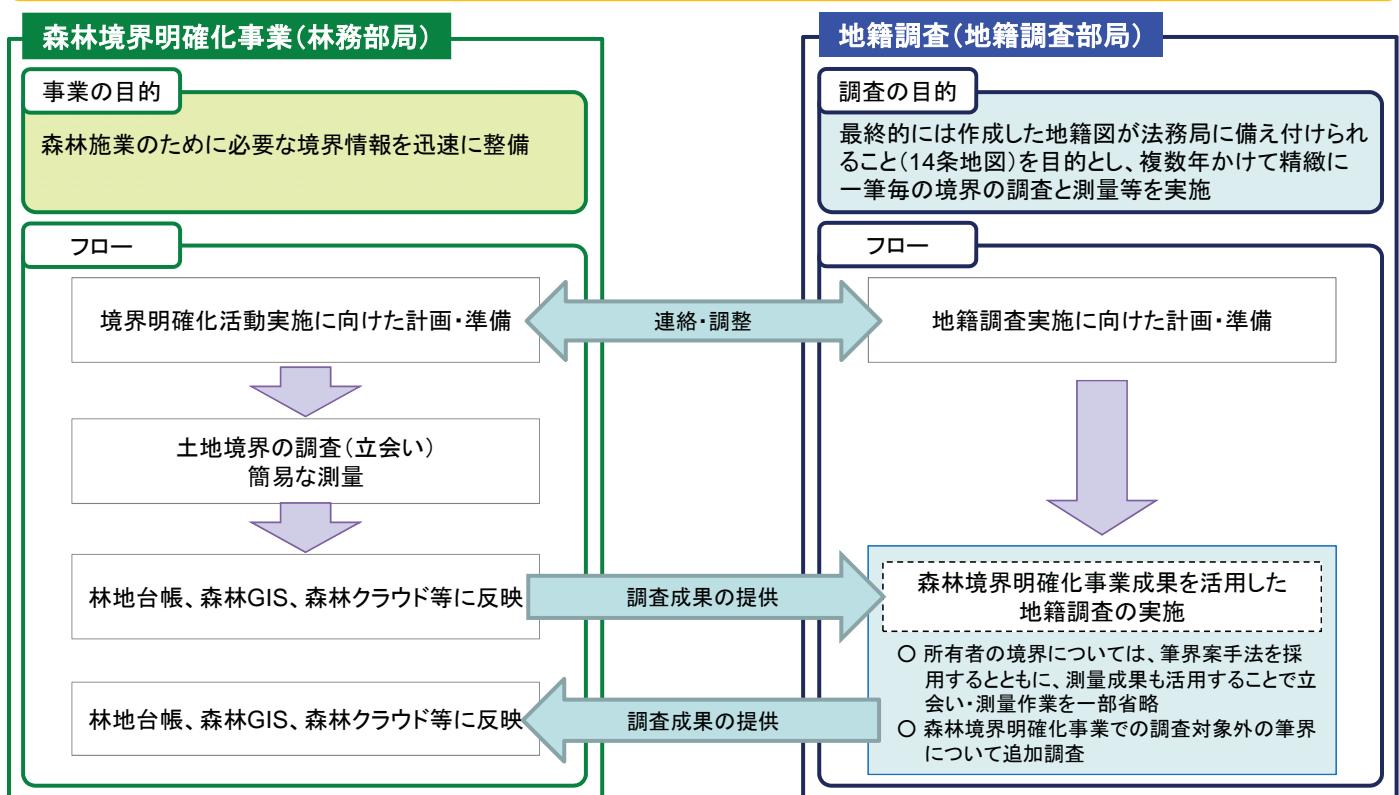
33



34

## 林務部局と地籍調査部局との連携

- 森林施業のために林務部局は森林境界明確化事業を実施している。
- 一筆毎の筆界等を明らかにするために地籍調査部局は地籍調査を実施している。
- 重複が発生しないよう林務部局と地籍調査部局で連携している。



35



ご静聴  
ありがとうございました。