

# 「第7次国土調査事業十箇年計画 に基づく地籍整備の推進」

---

令和6年3月  
国土交通省

テーマ名	第7次国土調査事業十箇年計画に基づく地籍整備の推進	担当課 (担当課長名)	不動産・建設経済局地籍整備課 (實井 正樹)
評価の目的、必要性	<p>地籍調査の更なる円滑化・迅速化に向けて、第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年度～令和11年度。以下「第7次計画」という。)の中間年に、計画の中間見直しを実施予定であるため、政策レビューを実施し、その評価結果を活用することを目的とする。</p> <p>また、第7次計画の中で、地籍調査の円滑化・迅速化に向け、令和2年の国土調査法等改正により措置した新たな調査手続及び効率的な調査手法の導入を位置付けていることから、これらの取組について、その活用状況や課題等を把握し、その効果を検証する必要がある。</p>		
評価対象	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)に基づく地籍整備		
政策の目的	地籍の整備を推進し、地籍の明確化を図ることにより、土地に関する最も基礎的な情報を整備する。		
評価の視点	第7次計画(計画期間:令和2年度から令和11年度)において新たに措置した調査手続及び調査手法の評価を実施し、計画後半における必要な措置を検討する。		
評価手法	既存のデータ及び地方公共団体等へのアンケート調査等により得られたデータの分析により評価を行う。		
評価結果	<p>(1)調査のボトルネックとなっている現地調査について 調査のボトルネックとなっている現地調査については、第7次計画において導入した新たな調査手続の活用が進んでいるものの、地方公共団体による筆界特定申請については、活用が進んでおらず、十分な導入効果が得られているとは言い難い結果となった。 現段階(令和4年度末時点)における計画目標の進捗率を踏まえると、今後は、これらの措置の定着促進を図りつつ、更なる活用に向けた制度改善策を講じる必要がある。</p> <p>また、これまで対応策が無かった「現地立会の意思があるものの、遠隔地に居住している等の理由により、現地立会が実現しない場合」及び「土地所有者等が現地立会の通知に無反応な場合」についての追加的な措置が求められており、現地調査を円滑化するため、新たな制度導入等の措置を講じる必要がある。</p> <p>(2)進捗率が低位である都市部及び山村部の地籍調査について 都市部及び山村部の地籍調査については、第7次計画で導入した新たな調査手法(街区境界調査及び航測法による地籍調査)が効率的な地籍調査が必要な地域を中心に導入が広がりつつあり、効果事例も出てきたところ、引き続き、これらの調査手法の定着促進を図っていくことで、効果が広く発現していくものと考えられる。</p> <p>また、当該地域では、依然として進捗率が低位にとどまっているため、これらの手法の更なる活用に向けた取組を実施する必要がある。</p>		

<p>政策への 反映の方向</p>	<p>第7次計画の中間見直しにおける各手続及び手法の運用改善等に反映する。</p> <p>(1) 現地調査等の効率化の更なる推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 土地所有者等関係情報の利用 介護保険情報や電気・ガス・水道等といった多様な情報にアクセスしやすい環境づくりを検討し、通知の発出等を行う。</li> <li>② 筆界案公告による調査 制度の理解を深めるとともに、適時適切な場面で必要な手続や書類作成ができるような実務能力の向上に資するような機会の提供を検討し、制度周知・研修等を行う。</li> <li>③ 図面等調査 筆界案がスムーズに作成できるようにするための資料の提供や土地所有者が本制度の理解を深める機会の提供を検討し、制度周知・研修等を行う。</li> <li>④ 地方公共団体による筆界特定申請 制度の理解を深めるとともに、法務局との調整・事務手続・効果的な利用場面等のノウハウの提供を検討し、制度周知・研修等を行う。</li> <li>⑦ オンラインによる筆界確認 遠隔地居住者等に対応する新たな手段の導入を検討し、地籍調査作業規程準則等の改正を行う。</li> <li>⑧ 土地所有者等が現地立会の通知に無反応な場合 通知無反応者に対応する新たな手続の導入を検討し、地籍調査作業規程準則等の改正を行う。</li> </ul> <p>(2) 都市部および山村部の地籍調査の加速化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⑤ 街区境界調査 街区境界調査の定着に向けた効果的な普及方策の検討・実施に加え、測量等技術の進展を踏まえ、当該調査における最新技術導入による更なる効率化に向けた可能性を検討の上、効率的手法を実装し、制度周知・研修等を行う。</li> <li>⑥ 航測法による地籍調査 航測法を用いた地籍調査の定着に向けた効果的な普及方策の検討・実施に加え、測量等技術の進展を踏まえ、当該調査における最新技術の導入による更なる効率化に向けた可能性を検討の上、効率的手法を実装し、制度周知・研修等を行う。</li> </ul>
<p>第三者の 知見の活用</p>	<p>本政策レビューの実施に当たっては、学識経験者等からなる「国土交通省政策評価会」より助言をいただいた。</p>
<p>実施時期</p>	<p>令和5年度</p>

<b>1. 評価の概要</b>	
1-1. 評価の目的、必要性	4
1-2. 対象政策	4
1-3. 評価の視点と評価手法	4
1-4. 第三者の知見の活用	6
<b>2. 地籍整備の概要</b>	
2-1. 沿革	7
2-2. 制度	8
2-3. 組織(ステークホルダー)	12
2-4. 予算	14
<b>3. 地籍調査をめぐる状況</b>	
3-1. 地籍調査の実態	17
3-2. 地籍調査の特徴	26
<b>4. これまでの取組</b>	
4-1. 第7次計画に至るまでの取組(政策レビューとの関係)	27
4-2. 第7次計画における取組	29
4-3. 新たな調査手続・調査手法の普及促進	37
4-4. 進捗率の動向	38
4-5. 地籍調査の進捗に影響を及ぼす要因と因果関係(全体像)	41
<b>5. 評価</b>	
5-1. 評価対象と評価方法	42
5-2. 調査の全体像(調査設計及びフロー)	43
5-3. 調査の概要	44
5-4. 調査結果	46
5-5. 新たな調査手続・調査手法の導入効果・改善要望	62
5-6. 地籍調査の進捗に影響を及ぼす要因と因果関係(全体像)【評価後①】	65
5-7. 評価結果	66
<b>6. 今後の方向性</b>	
6-1. 考えられる今後の対応策(一覧)	68
6-2. 地籍調査の進捗に影響を及ぼす要因と因果関係(全体像)【評価後②】	69
6-3. 現地調査等の効率化の更なる推進	70
6-4. 都市部及び山村部の地籍調査の加速化	71
参考資料	72

# 1. 評価の概要

## 1-1. 評価の目的、必要性

地籍調査の更なる円滑化・迅速化に向けて、第7次国土調査事業十箇年計画（令和2年度～令和11年度。以下「第7次計画」という。）の中間年に、計画の中間見直しを実施予定であるため、政策レビューを実施し、その評価結果を活用することを目的とする。

また、第7次計画の中で、地籍調査の円滑化・迅速化に向け、令和2年の国土調査法等改正により措置した新たな調査手続及び効率的な調査手法の導入を位置付けていることから、これらの取組について、その活用状況や課題等を把握し、その効果を検証する必要がある。

## 1-2. 対象政策

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）に基づく地籍整備

## 1-3. 評価の視点と評価手法

第7次計画（計画期間：令和2年度から令和11年度）において新たに措置した調査手続及び調査手法の評価を実施し、計画後半における必要な措置を検討する。

# 1. 評価の概要

## ① 実態とこれまでの取組

施策の実態及びこれまでの取組について、以下の観点で整理する。

- ・ボトルネック、ステークホルダーや地域別の実態と特徴
- ・第7次計画に至るまでの取組(政策レビューとの関係)
- ・第7次計画における取組

## ② 評価対象

第7次計画から導入された新たな調査手続・調査手法

## ③ 評価方法

第7次計画に定められた事業量及び進捗率の状況について、令和4年度までの実績値の整理により、現状把握を行うとともに、達成見込みを評価する。

続いて、新たな調査手続・調査手法の活用状況（令和3・4年度）及び導入効果を整理のうえ、地籍調査の加速化に向けて必要な解決・対応すべき課題・改善要望を洗い出すために実施した地籍調査実施主体等を対象としたアンケート及びヒアリングの結果から、第7次計画の中間見直しに向けて、措置すべき事項等について検討する。

## 1-4. 第三者の知見の活用

○本政策レビューの実施に当たっては、学識経験者等からなる「国土交通省政策評価会」より助言をいただいた。

### 【国土交通省政策評価会委員】

上山 信一	慶應義塾大学名誉教授(座長)
大串 葉子	同志社大学大学院ビジネス研究科教授
加藤 浩徳	東京大学大学院工学系研究科教授
工藤 裕子	中央大学法学部教授
佐藤 主光	一橋大学経済学研究科教授
白山 真一	上武大学ビジネス情報学部教授、公認会計士
田辺 国昭	国立社会保障・人口問題研究所所長
松田 千恵子	東京都立大学経済経営学部教授

# 2. 地籍整備の概要

## 2-1. 沿革

- 地籍調査は、昭和26年の国土調査法制定以降、70年以上続く事業
- 現在は、第7次計画(計画期間:令和2年度から令和11年度)の期間中

### 1. 昭和26年(国土調査法制定)

第二次世界大戦後、荒廃し、大きく縮小した我が国国土には大量の引き揚げ者等が帰還。こういった状況の下で我が国の再建を進めていくためには、国土資源の保全を図り、これを高度利用することが必要。その基礎として、国土の実態を正確に把握するため、昭和26年に国土調査法が制定された。

### 2. 昭和32年(国土調査法の改正)

当初は、計画を策定することなく、実施主体である市町村等の任意により実施されたため、事業が著しく立ち後れ、補助率の引き上げ等が行われたが、昭和32年までの6年間で0.6%のみの実施に留まった。

このため、昭和32年に国土調査法の一部を改正して、特定計画制度を導入し、これに基づく事業について負担金の対象とすることにより(地方財政法にも規定)調査を促進する計画方式に移行。

### 3. 昭和37年(国土調査促進特別措置法の制定)

特定計画方式の導入後もなお事業の進捗が十分ではなかったため、昭和37年に国土調査促進特別措置法が議員立法で制定。翌38年、第1次国土調査事業十箇年計画が閣議決定。

### 4. 第2次計画～第5次計画

新全国総合開発計画が策定されたことに伴い、昭和45年に国土調査促進特別措置法の一部が改正され、前倒しで第2次十箇年計画が開始。以後、10年ごとに新たな計画が閣議決定されている。

### 5. 平成22年

現在の十箇年計画方式となつてからはじめて、国土調査促進特別措置法の改正に加え、国土調査法が実質的に改正された。(及び法)

### 6. 令和2年

国土調査促進特別措置法の改正に加え、国土調査法に調査を円滑かつ迅速に進めるための措置を盛り込んだ。

(表) 国土調査法及び国土調査促進特別措置法の改正経緯

	国土調査法	国土調査特措法	備考
昭和26年	制定		
昭和27年	*経済安定本部設置法の廃止		
昭和28年	補助率の見直し		
昭和32年	特定計画、負担金制度等の追加		
昭和37年		制定	
昭和38年			第1次計画
昭和45年		新全総に併せて前倒し延長	第2次計画
昭和49年		*経企庁⇒国土庁	
昭和55年		延長のみ	第3次計画
平成元年	*審議会名称変更 (土地基本法附則)	*同左	
平成2年		延長のみ	第4次計画
平成11年	*一部法定受託事務化 (地方分権一括法)		
平成12年		延長のみ	第5次計画
平成22年	民間委託制度の追加等	延長(東ね法改正)	第6次計画
令和2年	調査の円滑化・迅速化方策	延長(東ね法改正)	第7次計画

(注) 灰色ハッチは実質改正、\*他の法律の改正に伴う細部修正

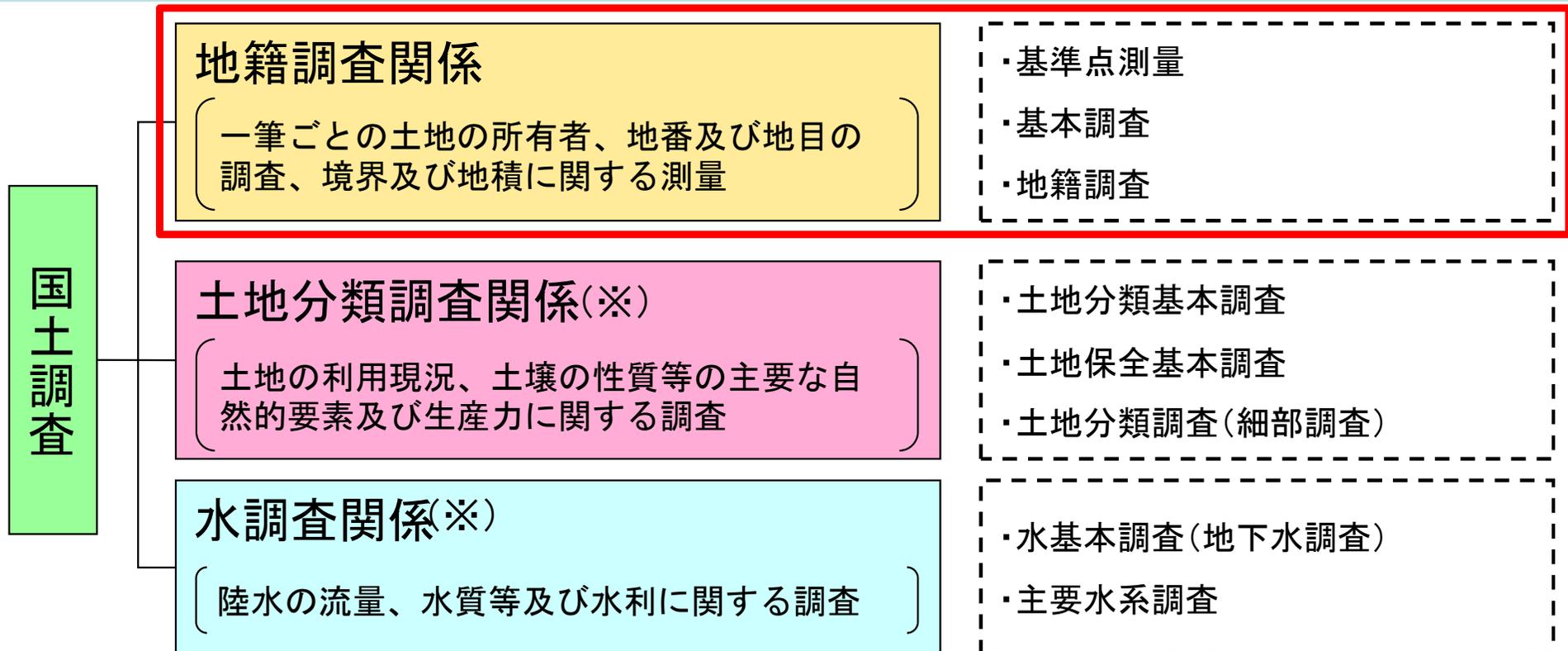
資料: 国土交通省業務資料

# 2. 地籍整備の概要

## 2-2. 制度

### 2-2-1. 国土調査事業について

- 国土調査は、国土調査法及び国土調査促進特別措置法に基づき、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かつ総合的に調査するもの
- 国土調査は、その性格上からは、地籍調査関係、土地分類調査関係及び水調査関係の3つに大きく分けることができる



※土地分類調査及び水調査は国土政策局総合計画課が担当

# 2. 地籍整備の概要

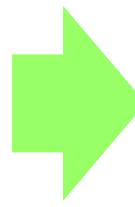
## 2-2-2. 地籍調査の概要

- 国土調査法に基づき主に市町村が実施
- 一筆ごとの土地の境界や面積等を調査
- 調査の成果は登記所に送付され、登記簿が修正され、登記所備付地図になる

### 地籍調査前



- 主に地租改正に伴って明治中頃までに作成された図面
- 正確性に欠け、土地に関するトラブルの原因となる場合も

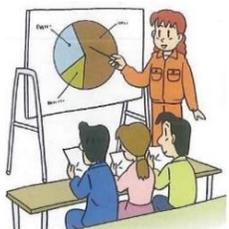


### 地籍調査後



- 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
- 土地の形状や位置が正確に記録され保存される

### 地籍調査の流れ



【住民への説明会】  
調査に先立ち、土地所有者等への説明会を実施。



【所有者探索等】  
事前に土地や所有者等に関する情報を収集し、資料等を作成、整理。



【一筆地調査】  
土地所有者等の立会い等により、境界点等を一つ一つ確認。



【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実施。



【地籍図等作成】  
測量結果を基に正確な地図を作成し、面積を測定。



【成果の閲覧・確認】  
調査成果案（地籍図と地籍簿）を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設定。



【成果の認証・登記所送付】  
成果は都道府県知事が認証し、市町村で公表。登記所に送付され登記簿・備付地図が更新。

# 2. 地籍整備の概要

## 2-2-3. 地籍調査の目的

- 地籍調査の実施により、土地境界をめぐる紛争を未然に防止するとともに、土地取引の円滑化や土地資産の保全が図られる
- 土地売買や相続、公共用地取得の際は、土地の正確な地籍が必要となるため、地籍調査の未実施地域では、土地に関わる多くの行政活動や経済活動に支障

### 地籍調査の効果事例(一部抜粋) <国土交通省作成パンフレット「ご存じですか？地籍のこと 地籍調査はなぜ必要か」より>

	問題の所在	地籍調査の効果
土地境界をめぐるトラブルの未然防止	地籍調査未実施で境界が不明確なままでは、土地の売買や相続などをきっかけに、隣人との間での境界争いなど、 <u>土地をめぐるトラブルに巻き込まれる場合</u> があり、住民関係の悪化を招いたり、裁判での解決を余儀なくされたりするケースも。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 一筆ごとの土地の境界が土地所有者等の立会いのもとに確認され、その結果が数値データにより記録・保存されるため、<u>将来の境界紛争が未然に防止</u></li> <li>✓ <u>土地取引や相続が円滑になり、個人資産の保全が図られる</u></li> </ul>
登記手続の簡素化・費用縮減	相続等に伴って土地を分筆する際、隣接地との境界確認書を添付した上で、登記所に分筆登記の申請を行う必要があり、土地所有者が自ら隣接地所有者に現地立会いを求め、互いに境界を確認し、分筆登記の申請人が分筆地を <u>実測する必要</u> がある。地籍調査未実施で境界が不明確な場合、境界調査に多くの費用と時間を要したり、隣接者の印がもらえず登記手続に支障を生じるケースも。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 地籍調査の成果を現地復元することにより、<u>登記手続のための境界確認作業がスムーズになる</u></li> <li>✓ <u>登記手続に要する費用も大幅に縮減される</u></li> <li>✓ 市区町村による地籍調査成果証明をもって、登記申請に必要な境界確認書に代えられるケースもあり、<u>登記手続の更なる簡素化・費用縮減が図られる</u></li> </ul>
土地の有効活用の促進	土地取引の円滑化や開発事業の推進にとって、正確な地籍情報は不可欠であり、地籍が不明確であることが、 <u>土地の流動化や都市基盤整備の推進を妨げる要因の一つ</u> となっている。また、中心市街地の開発においても、一部の地籍の問題によって、 <u>再開発事業や土地の有効利用が妨げられている</u> ケースも。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 地籍が明確化されることにより、<u>土地取引や開発事業の用地取得が円滑となり、土地の流動化や有効利用を推進するための基礎ができる</u></li> </ul>
災害復旧の迅速化	地籍調査の未実施地域において、災害発生により土地の形状が変わってしまった場合、元の土地の境界に関する正確な記録がないために、復旧計画の策定や換地事務等に時間を要し、 <u>復旧が遅れる</u> というケース。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 個々の境界が地球上の座標値と結びつけられ、成果が数値的に管理されることによるため、<u>災害の場合にも境界を正確に復元することができ、復旧活動に迅速にとりかかることが可能</u></li> </ul>
課税の適正化・公平化	土地の所有に対する課税である固定資産税の課税は、必ずしも正確でない登記簿や公図のデータを参考にしているため、正確な土地の実態が反映されず、本来払うべき額を払っていないか、逆に払いすぎている場合があるなど、 <u>不公平な取扱いとなっている場合がある</u> 。	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 正確な地目や面積が把握されるため、<u>課税の適正化・公平化を図ることが可能</u></li> <li>✓ 成果を数値的に管理することにより、<u>課税事務に必要な土地異動情報を正確かつ効率的に把握</u></li> </ul>

# 2. 地籍整備の概要

## 2-2-4. 地籍調査の早期実施の必要性

- 地籍調査の実施により、①土地に関する情報(境界、面積等)が正確なものに改められ、②その情報を基に土地の境界を現地に復元することが可能となる
- 災害発生時における早期の復旧・復興、社会資本整備・まちづくりの効率化などの様々な効果が創出される

### <東日本大震災からの復興>

■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。**



### <豪雨災害の復旧>

■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。**



### <社会資本整備>

■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。**



## 事前防災としての地籍調査の必要性の高まり

### 大規模地震災害発生のおそれ

今後30年以内に70%という確率で南海トラフ地震、首都直下地震の発生が懸念されており、甚大な被害が生じるおそれ(内閣府防災担当HPより)

### 豪雨災害の激甚化・頻発化

- ・令和3年7月豪雨(静岡県熱海市における土砂災害等)
- ・令和元年台風第19号(長野県千曲川浸水等)

東日本大震災時の津波被害



R3年7月豪雨による土砂災害



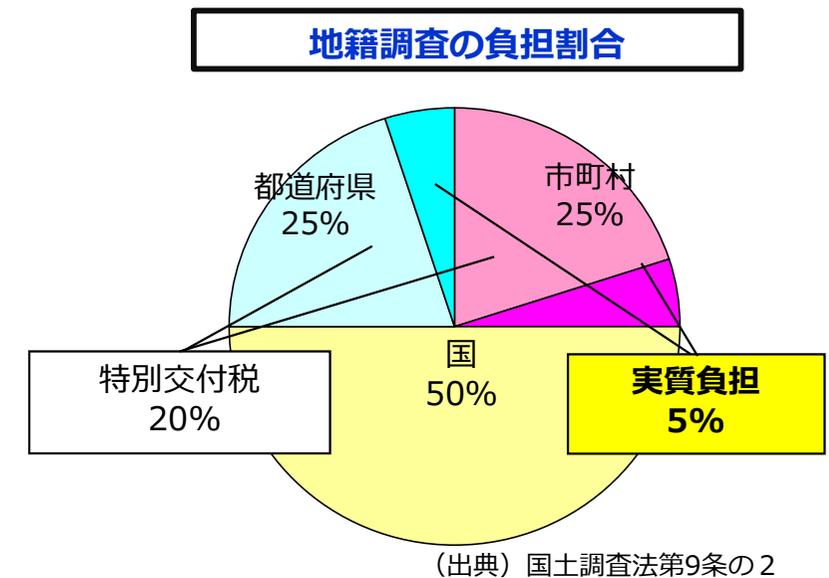
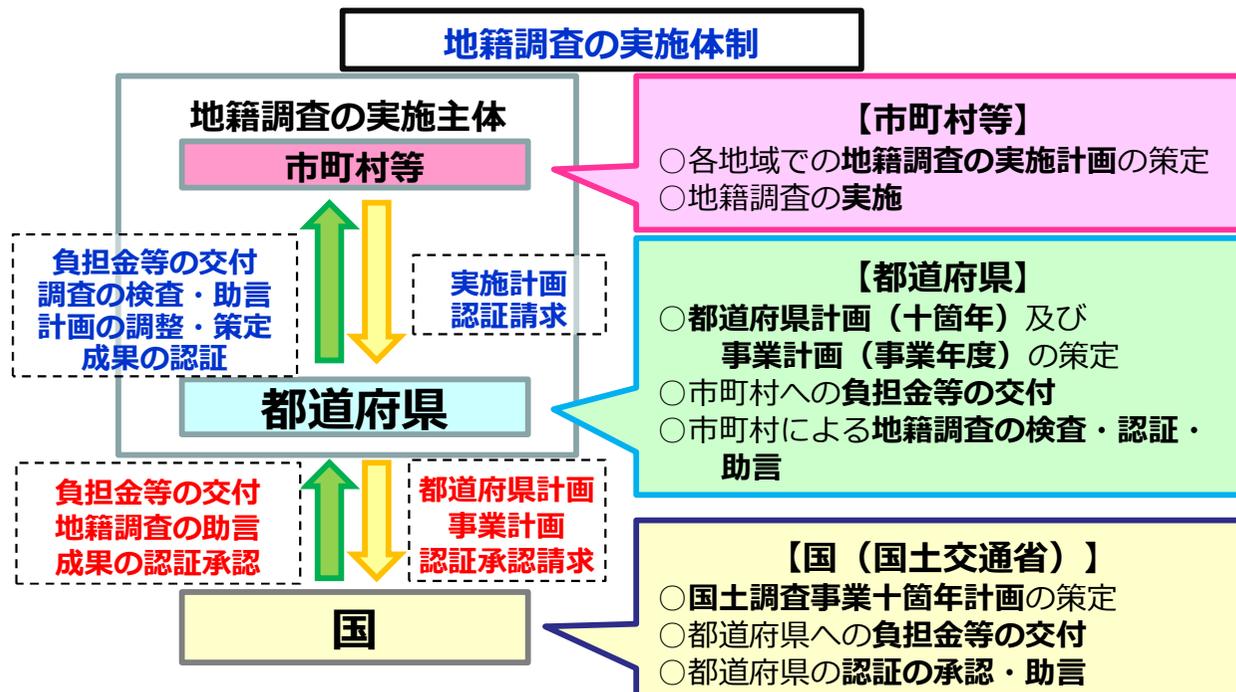
**防災に資する施設の円滑な整備、被災後の迅速な復旧・復興に貢献する地籍調査の早期実施が必要**

# 2. 地籍整備の概要

## 2-3. 組織（ステークホルダー）

### 2-3-1. 地籍調査の実施体制

- 地籍調査は、自治事務として市町村等が実施
- 都道府県の役割：市町村に対する負担金等の交付、地籍調査成果の認証、事業計画の調整・策定等  
 国の役割：都道府県に対する負担金等の交付、地籍調査成果の認証の承認等
- 事業費の負担割合：国1/2、都道府県1/4、市町村1/4（市町村が実施する場合）  
 地方公共団体の負担分のうち8割については特別交付税の交付対象

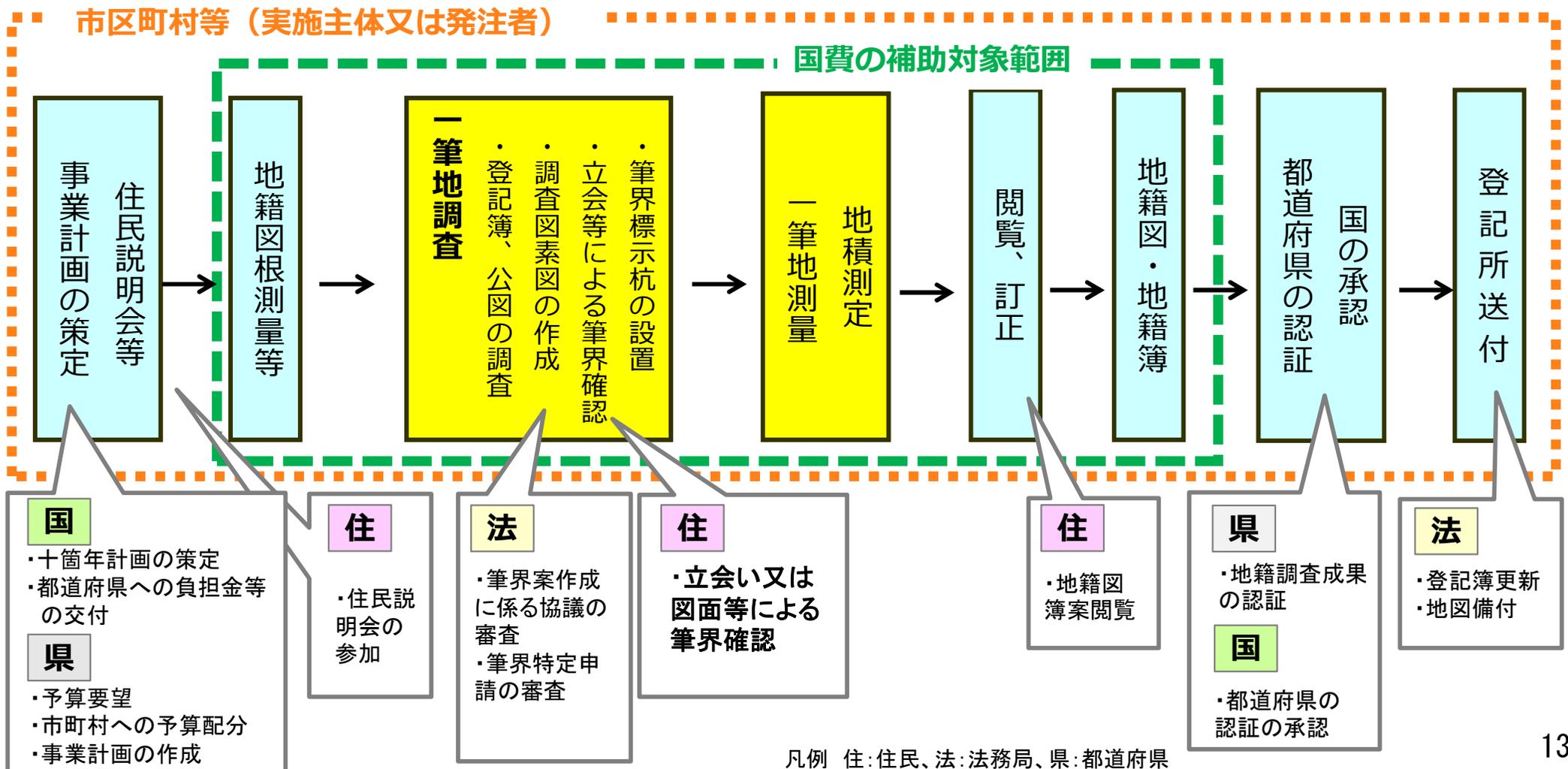


- ・ 国からの負担金等は都道府県に配賦
- ・ 市町村への配賦額は各都道府県が決定
- ・ 対象範囲はC工程～地籍図簿作成まで
- ※C工程：地籍図根測量

# 2. 地籍整備の概要

## 2-3-2. 地籍調査の各工程とステークホルダー

- 地籍調査の各工程におけるステークホルダーを整理すると以下のとおり
- 一筆地調査における筆界確認では、住民(土地所有者等)の立会等が必要
- 一筆地調査から地籍図簿案の閲覧まで住民(土地所有者等)が関与し、調査成果は都道府県の認証後、国の承認を得て登記所へ送付される



# 2. 地籍整備の概要

## 2-4. 予算

### 2-4-1. 予算の全体像【令和5年度】

#### 地籍整備

地籍整備とは、土地の境界や面積、所有者、地番、地目などの土地の基礎的情報(地籍)を明確にすること

市町村等

- ・ 地籍調査費負担金
- ・ 社会資本整備円滑化地籍整備事業
- ・ 社会資本整備円滑化地籍整備事業費補助

#### 地籍調査

国

#### 地籍基本調査

○地籍調査の基礎とするために行う土地の測量を実施する調査

・市町村等による地籍調査の基礎となる土地の境界に関する基礎的情報を整備するもの

#### ・ 効率的な手法導入推進基本調査(※)

○地籍調査の円滑化・迅速化のために導入する地域特性に応じた先進的・効率的な手法について、国が当該手法を活用して地籍調査に役立つ基礎的な情報を整備し、当該手法の活用事例を蓄積・普及させることで、市町村等における効率的な地籍調査手法の導入推進を図る。

※ 令和元年度以前は都市部官民境界基本調査及び山村境界基本調査

#### ・ 被災地域境界基本調査

※大規模地震発生時のみ対応

○地震に伴い複雑な地殻変動が発生した地域において、市町村等が行う地籍調査成果の復旧に先行して、国が地殻変動によるズレを把握し、補正パラメータの作成等を行うために実施する基本調査

○その他、地籍調査が未実施の地域において、国が地籍調査に先立って測量の基礎となる基準点を設置

○地籍の明確化を行うために行う調査

・一筆毎の土地について、所有者、地目、地番を調査するとともに、境界の測量、面積の測定を行い、その結果を、地図(地籍図)及び簿冊(地籍簿)にまとめる調査

※地籍調査においては、土地所有者等の立会を実施することにより、境界等の確認を行い、一筆毎の土地の境界等を明らかにし、その結果に基づき、各筆の境界に関する点の測量や各筆の面積等の測定等を行うことで、地籍を明確化する。

民間測量成果等の活用

#### 19条5項指定

・ 地籍整備推進調査費補助金

○国土調査法第19条第5項に基づき、所定の精度以上の地籍調査以外の民間事業者及び地方公共団体による測量成果を地籍調査の成果と同一の効果があるものとして国土交通大臣等が指定

・ 地籍整備推進支援事業

○地籍調査の円滑な推進のため、地籍調査の経験豊富な有識者を市町村等に派遣し、調査上の障害の克服に向けた助言を行う地籍アドバイザー派遣制度や、新制度・新手法についての普及・啓発等の取組により、市町村等を支援する。

## 2. 地籍整備の概要

### 2-4-2. 執行状況等

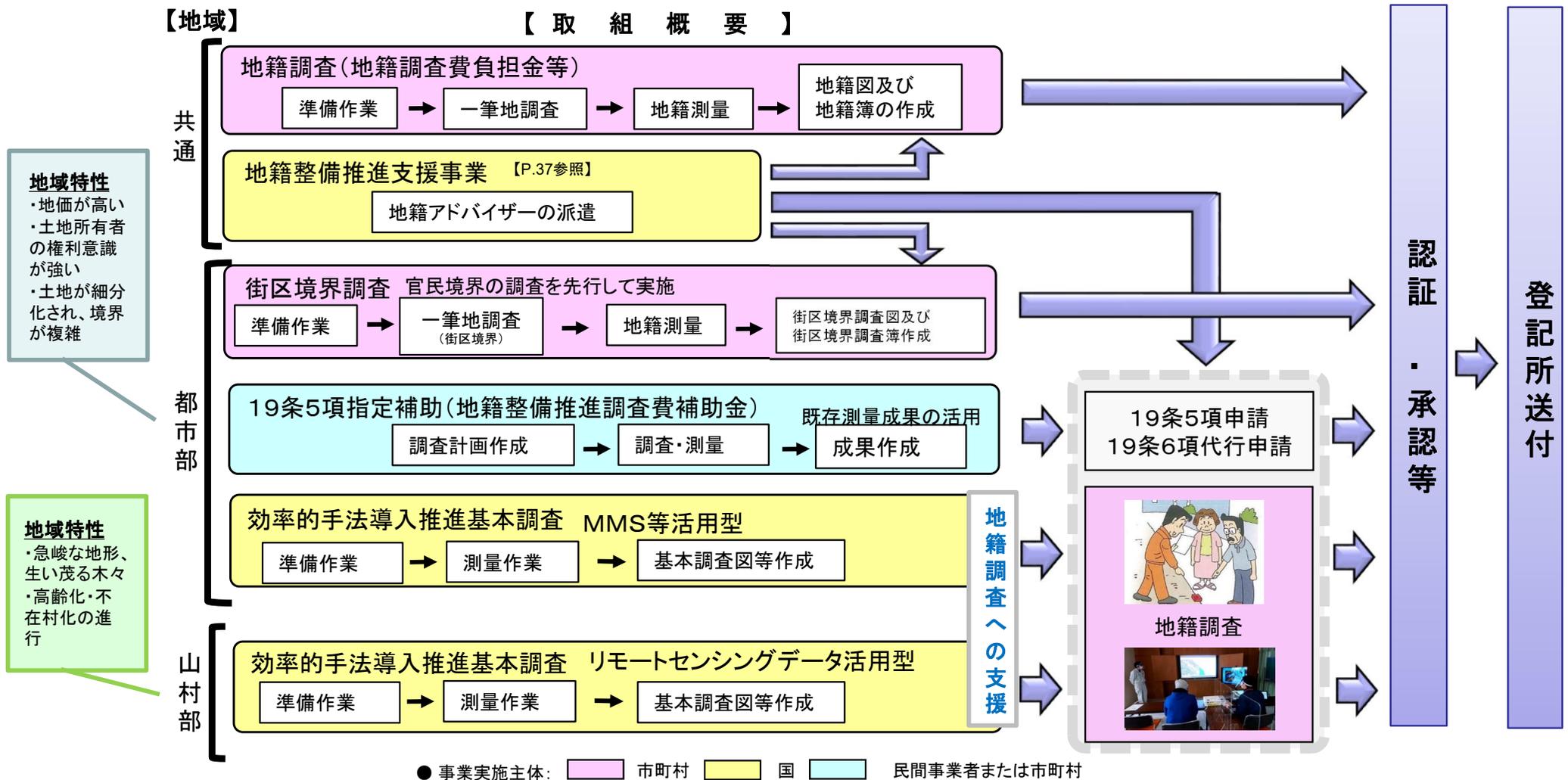
事項名 (事業開始年度)	予算額計 (執行額)			令和5年度 当初予算額 (百万円)	予算、事業の概要
	令和2年度 (百万円)	令和3年度 (百万円)	令和4年度 (百万円)		
地籍調査 (昭和26年度)	8,357 (8,350)	5,654 (5,637)	8,363 (8,320)	4,972	国土調査法に基づき、一筆毎の土地について、所有者、地目、地番を調査するとともに、境界の測量、面積の測定を行い、その結果を地図(地籍図)及び簿冊(地籍簿)にまとめるものであり、経費の一部について都道府県に対し地籍調査費負担金等を交付し、市町村等による地籍調査を推進
地籍基本調査 (平成22年度)	471 (443)	253 (245)	145 (145)	160	国が効率的で先進的な調査手法により地籍調査の基礎となる情報を整備し提供することにより市町村による地籍調査の実施を後押しするとともに、効率的で先進的な調査手法を普及させることを通じて、効率的な地籍調査手法導入の推進を図り、地籍調査のさらなる円滑化と迅速化を推進
地籍整備推進 (平成22年度)	125 (114)	162 (148)	125 (110)	143	地籍調査以外の測量成果を活用した効率的な地籍整備を推進するため、民間事業者等を対象とした補助金の交付や地籍調査に関連する普及啓発等を実施
基準点測量 (昭和26年度)	56 (47)	51 (47)	49 (45)	49	国が四等三角点の改測等を実施し、正確な位置情報を市町村等に提供するとともに、電子基準点を用いた測量手法について、市町村等に対し当該手法の指導等を実施し、より効率的な地籍調査を推進

※ 予算額欄における括弧書きの数値は、執行額

# 2. 地籍整備の概要

## 2-4-3. 事業体系一覧

○ メインの地籍調査に加え、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図りつつ、実施主体への支援に取り組んでいる

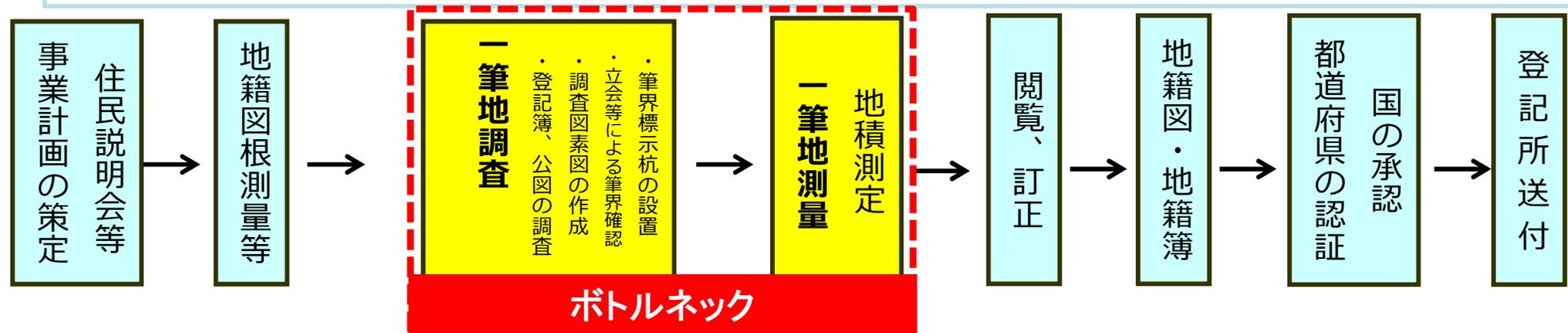


# 3. 地籍調査をめぐる状況

## 3-1. 地籍調査の実態

### 3-1-1. 地籍調査のボトルネックと地域特性

- 地籍調査の工程のうち、時間がかかるのは一筆地調査と一筆地測量
- 都市部では、土地の細分化や土地所有者の権利意識の高さにより現地立会に時間がかかるとともに、測量作業にも時間を要する
- 山村部では、急峻な地形や木々により現地立会及び測量が困難な地域が多く存在



都市部及び山村部における地籍調査の遅れの要因とそれによって生じる現象

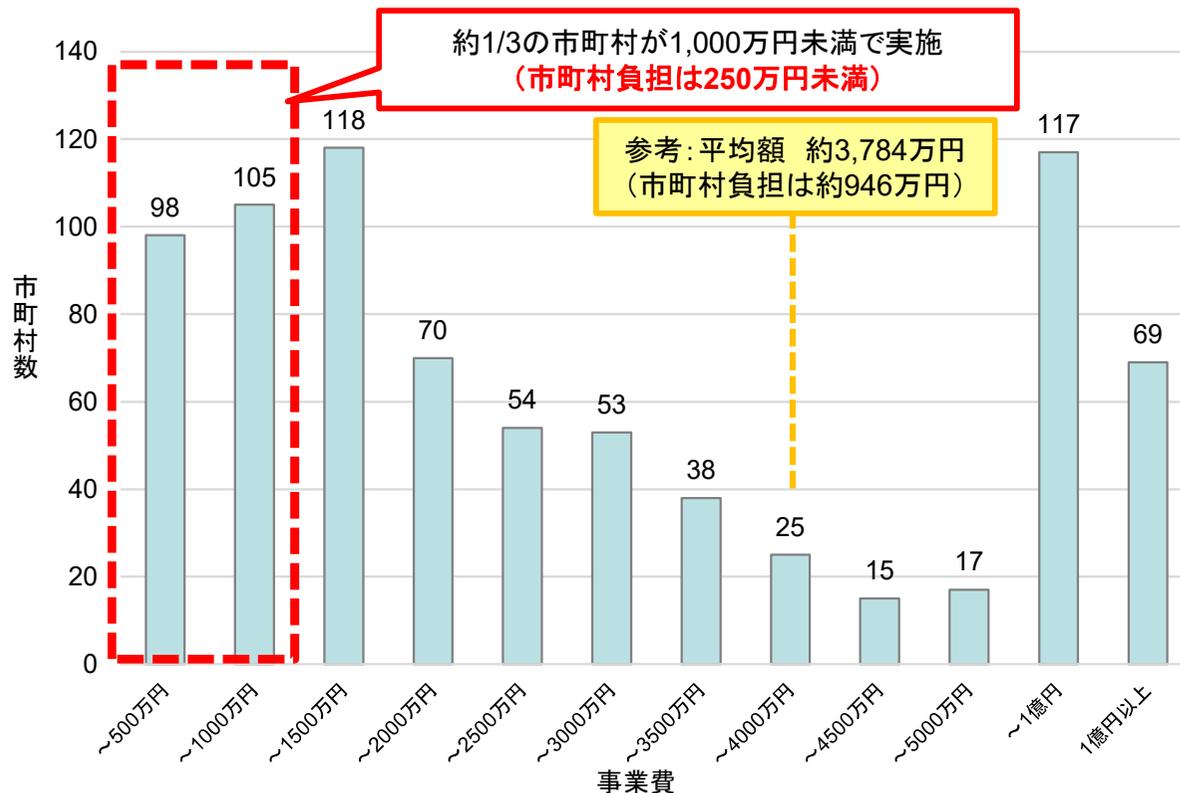
現地調査の種類	都市部	山村部
一筆地調査(準備)	➢ 【土地所有者不明土地や相続未登記】	➔ 土地所有者の探索に時間を要する
一筆地調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 【土地資産価値の高さによる土地所有者の権利意識の高さ】</li> <li>➢ 【土地所有者の頻繁な入れ替わりがあり詳細な土地境界を知らない土地所有者が多い】</li> </ul> ⇒境界の確認が難航する	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 【地形が急峻】</li> <li>➢ 【高齢化・不在村化の進展による人証・物証の喪失】</li> </ul> ⇒現地立会に危険が伴う ⇒境界の確認が難航する
一筆地測量	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 【土地が細分化されていることにより土地境界が複雑】</li> <li>➢ 【地価が高く、少しの位置のズレが土地の価格に大きく影響】</li> </ul> ⇒測量に時間・経費を要する ⇒高い測量精度が要求され、測量に時間・経費を要する	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 【起伏や木々により上空視界や点間の視通が確保できない】</li> <li>➢ 【面積が広大】</li> </ul> ⇒効率的な測量の実施が困難な地域が多く存在 ⇒測量に時間・経費を要する

# 3. 地籍調査をめぐる状況

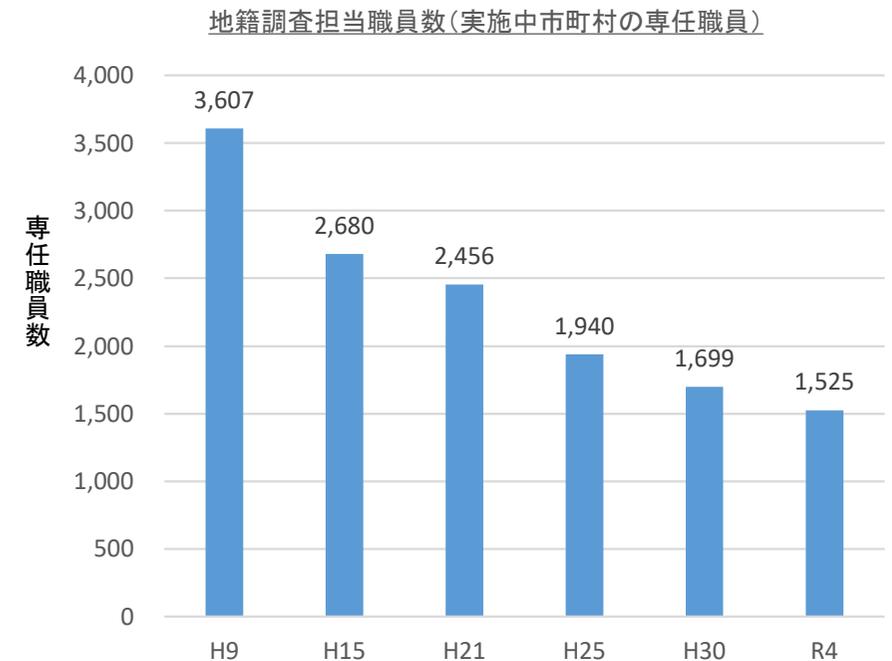
## 3-1-2. ステークホルダーの実態：市町村等①

- 地籍調査の事業費規模は、約1/3の市町村で1,000万円未満で実施されており、これらの市町村では十分な予算が確保されていない可能性がある
- 市町村における地籍調査担当職員数は漸次減少しており、多くの市町村で十分な実施体制がとれていない可能性がある

【地籍調査の事業費規模別の市町村数(令和4年度)】



【地籍調査実施中市町村の地籍調査担当職員数の推移】



資料: 国土交通省業務資料

※市町村が実施主体となっている調査地域の令和4年度市町村別事業費を集計(令和3年度補正予算分を含む)。

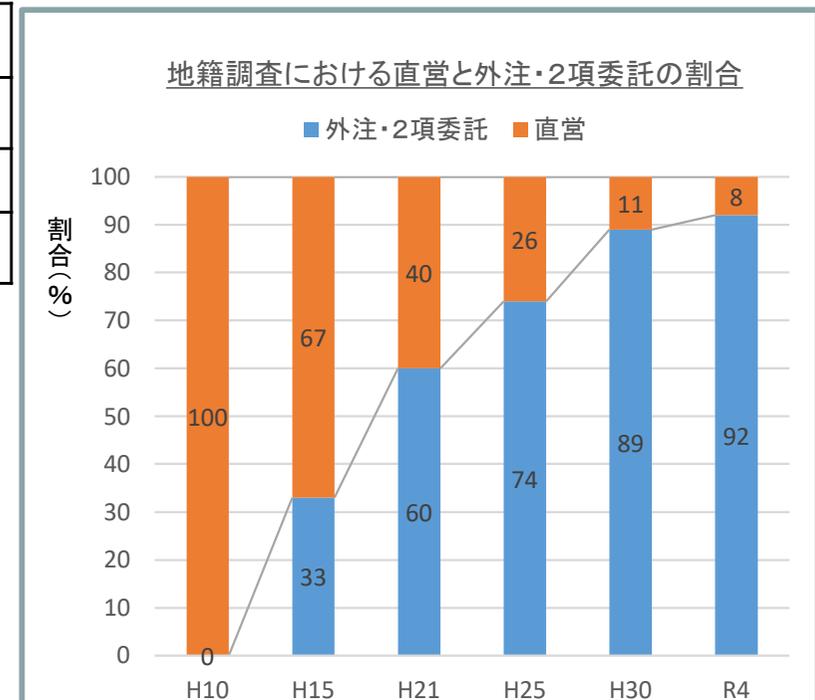
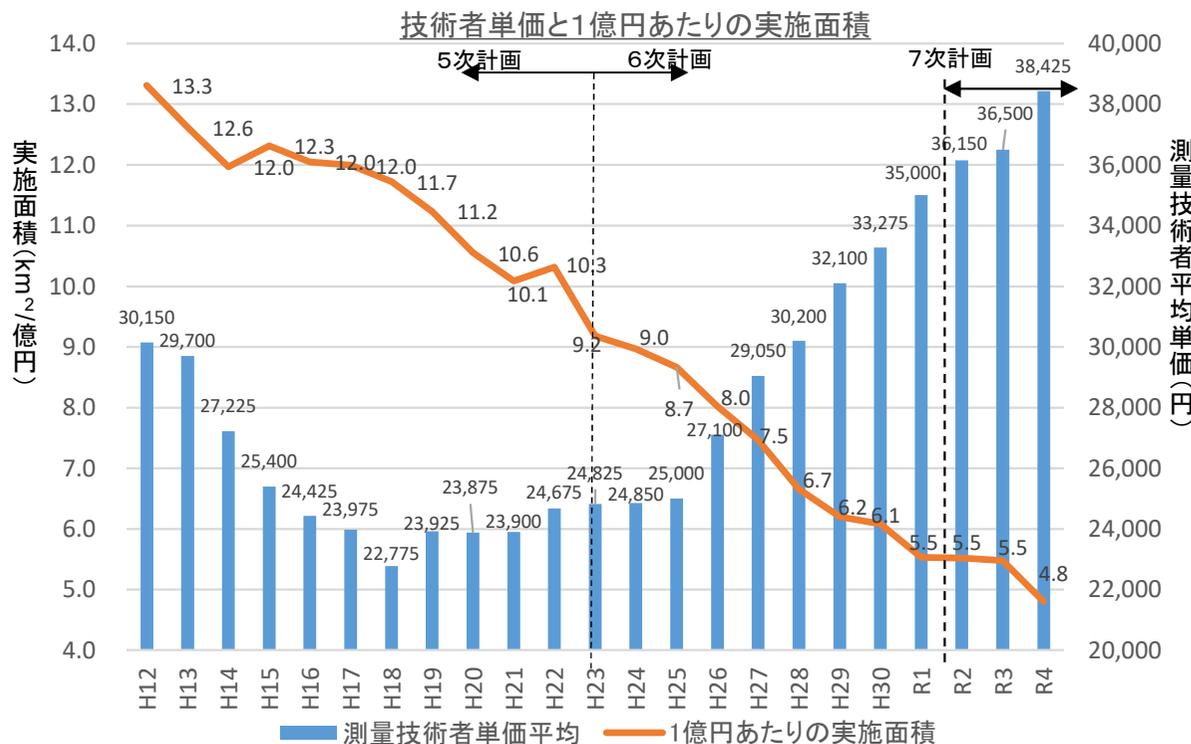
資料: 国土交通省業務資料

# 3. 地籍調査をめぐる状況

## 3-1-3. ステークホルダーの実態：市町村等②

- 単位事業費あたりの実施面積は、過去20年にわたり減少
- 事業費に対して実施面積が低調である一因として、技術者単価の上昇、地籍担当職員の減少に伴う実施手法の外注化の増加が考えられる

	測量技術者平均単価(円)	1億円あたりの実施面積(k㎡/億円)	国費(執行額)(億円)	地籍調査面積(k㎡/年)
5次計画 (平成12~21)平均	25,535	11.8	119.6	1,414
6次計画 (平成22~令和元)平均	28,608	7.7	129.0	1,038
【参考】7次計画 (令和2~4)平均	37,025	5.3	146.0	769



### 【直営と外注の単価差】

- 直営1とした場合、
- ・外注は約1.6倍
  - ・2項委託は約1.8倍

※2項委託：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包括委託制度(国土調査法第10条第2項)。

# 3. 地籍調査をめぐる状況

## 3-1-4. ステークホルダーの実態：都道府県

- 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
- これらの県においては、インフラ整備や防災施策との効果的な連携やリモセンデータの活用といった新技術の導入を積極的に取り組んでいる

### 〔和歌山県〕

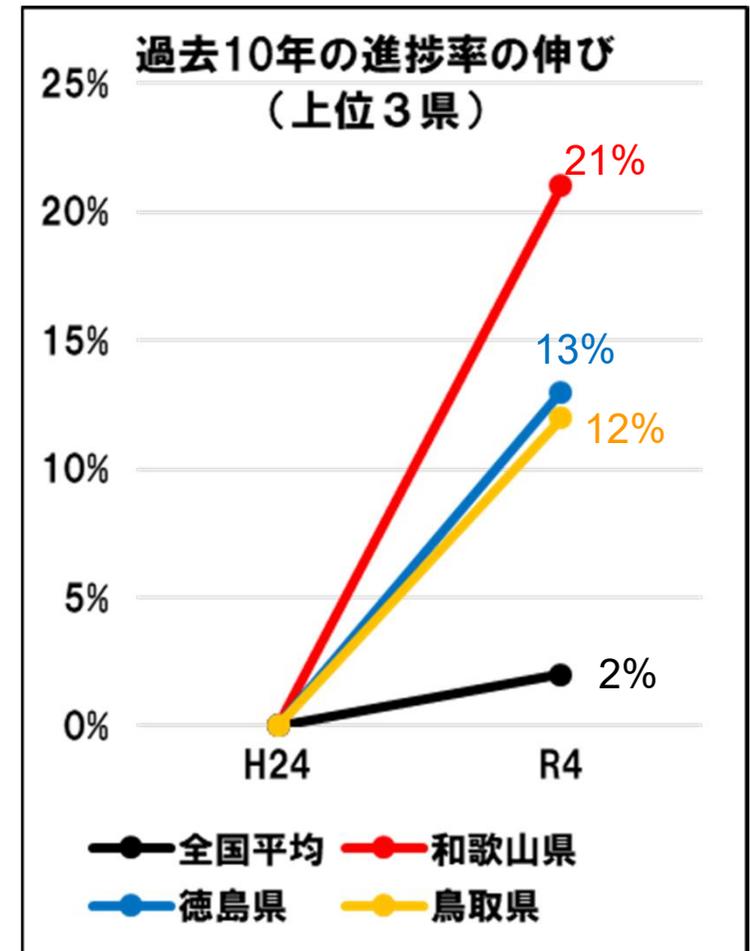
- 和歌山県（21%進捗）は、過去10年で21%調査が進み、全国1位の伸び率となっている。同県では、県が実施主体となるインフラ整備にあたり、事業化の要望を契機に、地籍調査を先行して実施することが事業費の縮減や早期着工・完了につながることを市町村に啓発することで、地籍調査の進捗を促している。
- また、南海トラフ地震による被害も懸念されており、地籍調査の進捗により、津波浸水想定地域における地籍の明確化が進むとともに、県内の高速道路等の整備で事業の円滑化等の効果が発現している。

### 〔徳島県〕

- 徳島県（13%進捗）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・減災対策関連エ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（12%進捗）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次計画期中に進捗を大きく伸ばしている。

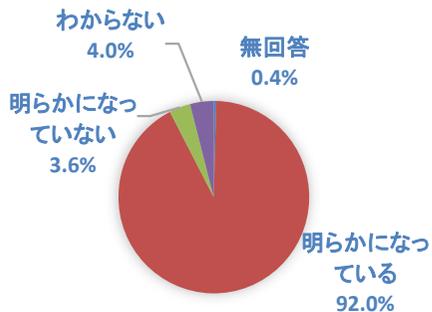


# 3. 地籍調査をめぐる状況

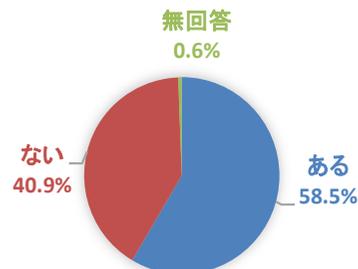
## 3-1-5. ステークホルダーの実態：土地所有者

- 全国の土地所有者を対象にしたアンケート調査では、ほとんどの所有者が「自身の土地境界に問題がない」と認識している
- 自分の土地が地籍調査実施済みか「わからない」が4割にのぼる
- 登記所にある自分の土地の登記簿や図面を直接見たことがある者は6割弱で、登記情報の半分以上が明治時代に作成されたものであることを知っている者は2割弱
- 普通の個人の場合、生涯に土地取引等を行う回数は非常に限られており、登記簿情報等に触れる機会も少なく、土地境界に関する問題が潜在的なものにとどまっていることが多いものと推察される

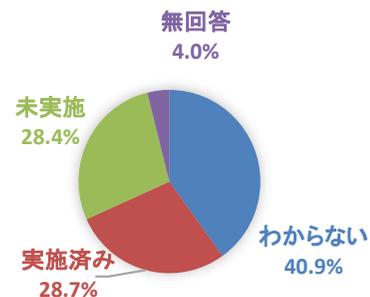
所有している土地の境界は明らかになっていますか？



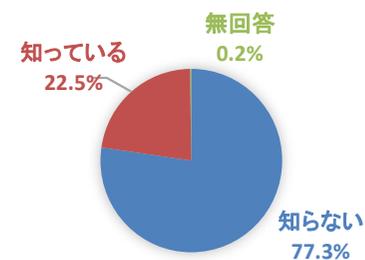
登記所にある土地の登記簿や地図を見たことがありますか？



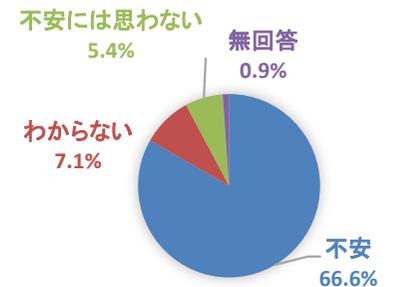
あなたの土地は地籍調査実施済みですか？



登記所にある情報の半分以上は、明治時代の地図や情報を基に作成されているのはご存知ですか？



土地の境界が明らかではないとしたらどう思いますか？



土地の境界と地籍調査に関する土地所有者アンケート結果より(平成21年2～3月実施)

(N=1,000)

# 3. 地籍調査をめぐる状況

## 3-1-6. 地域別の実態：都市部①

- 面積当たりの筆数及び土地所有者の異動数は、東京23区、名古屋市、大阪市といった大都市及びこの大都市を擁する都府県で全国値を大きく上回る
- 面積当たりの筆数(土地が細分化されている)・所有権移転登記数(所有者の異動)が多いと地籍調査の進捗率は低くなる傾向がみられる

東京都、愛知県、大阪府と全国の面積当たりの筆数の比較

	総筆数 ※1	面積(km <sup>2</sup> ) ※2	筆数/km <sup>2</sup>
東京都	5,043,423	2,193.8	2,299
うち東京23区	2,280,548	627.5	3,634
愛知県	9,699,496	5,173.2	1,875
うち名古屋市	1,101,230	326.5	3,373
大阪府	5,192,857	1,905.3	2,725
うち大阪市	929,189	225.3	4,124
全国	512,656,399	377,969.3	1,356

※1 令和3年度固定資産の価格等の概要調査(総務省)

※2 全国都道府県市区町村別面積調(国土地理院)

資料: 総務省及び国土地理院の資料をもとに作成

東京都、愛知県、大阪府と全国の土地所有者の異動の比較

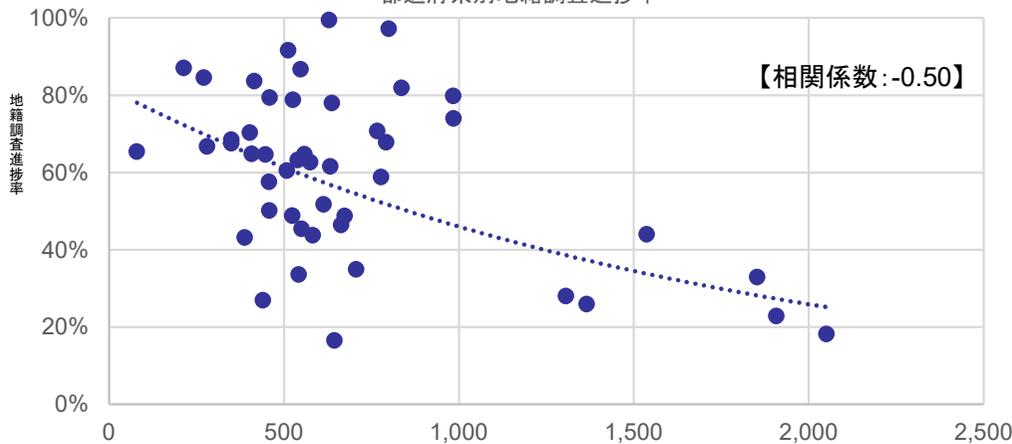
	所有権移転 登記筆数※1	面積(km <sup>2</sup> ) ※2	筆数/km <sup>2</sup>
東京都	515,882	2,193.79	235.16
愛知県	338,193	5,173.24	65.37
大阪府	301,435	1,905.34	158.21
全国	8,066,944	377,969.27	21.34

※1 令和4年度 民事・訟務・人権統計年報(法務省)

※2 全国都道府県市区町村別面積調(国土地理院)

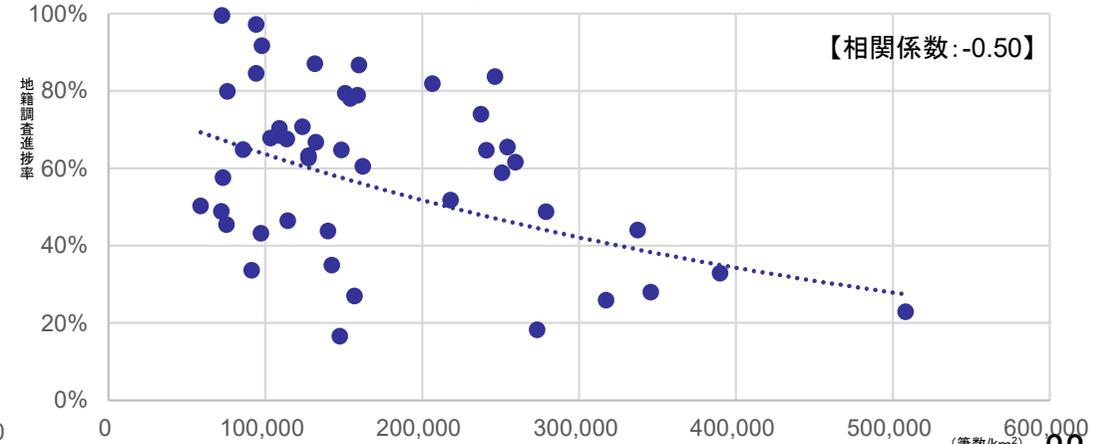
資料: 法務省及び国土地理院の資料をもとに作成

DID(優先実施地域)+宅地(優先実施地域)における1km<sup>2</sup>あたりの筆数と都道府県別地籍調査進捗率



資料: 国土交通省、総務省、国土地理院の資料をもとに作成

DID(優先実施地域)+宅地(優先実施地域)における所有権移転登記筆数と都道府県別地籍調査進捗率



資料: 国土交通省、法務省、国土地理院の資料をもとに作成

# 3. 地籍調査をめぐる状況

## 3-1-7. 地域別の実態：都市部②

- 住宅地の地価は東京都で全国値を大きく上回り、人口密度は東京都、愛知県、大阪府といった大都市を擁する都府県で全国値を大きく上回る
- 地価(土地の資産価値が高いこと)・人口密度(土地所有者が多いこと)が高いと地籍調査の進捗率は低くなる傾向がみられる

三大都市圏と全国の用途別の地価平均価格（令和5年度）

(単位：円/m<sup>2</sup>)

	住宅地	商業地	工業地
東京圏	225,500	1,407,900	122,400
名古屋圏	113,200	482,900	61,400
大阪圏	145,500	821,300	110,600
全国	77,000	405,700	46,200

資料：令和5年度都道府県地価調査（国土交通省）より

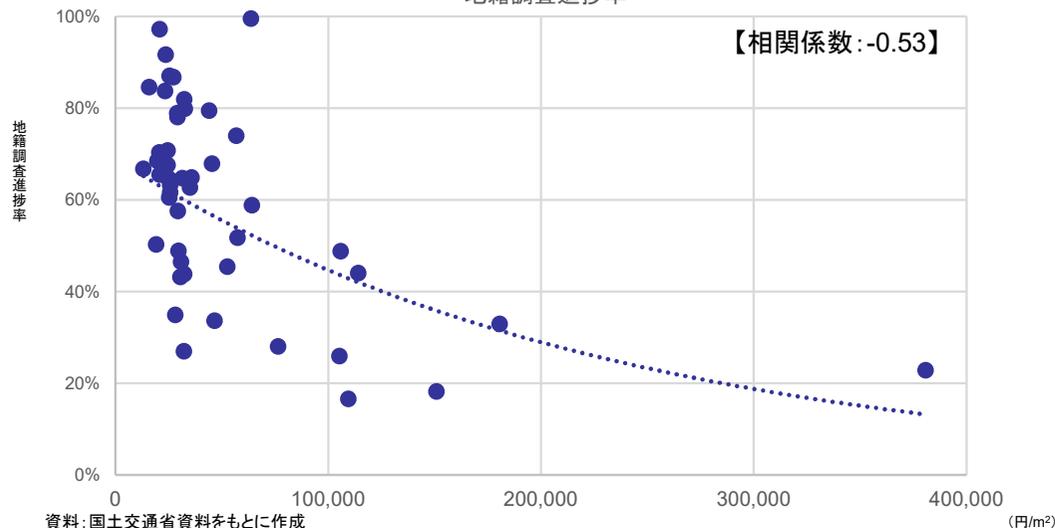
東京都、愛知県、大阪府と全国の人口密度の比較

	人口密度 (1km <sup>2</sup> 当たり)
東京都	6,403
愛知県	1,458
大阪府	4,638
全国	338

資料：令和2年国勢調査人口等基本集計（総務省）より

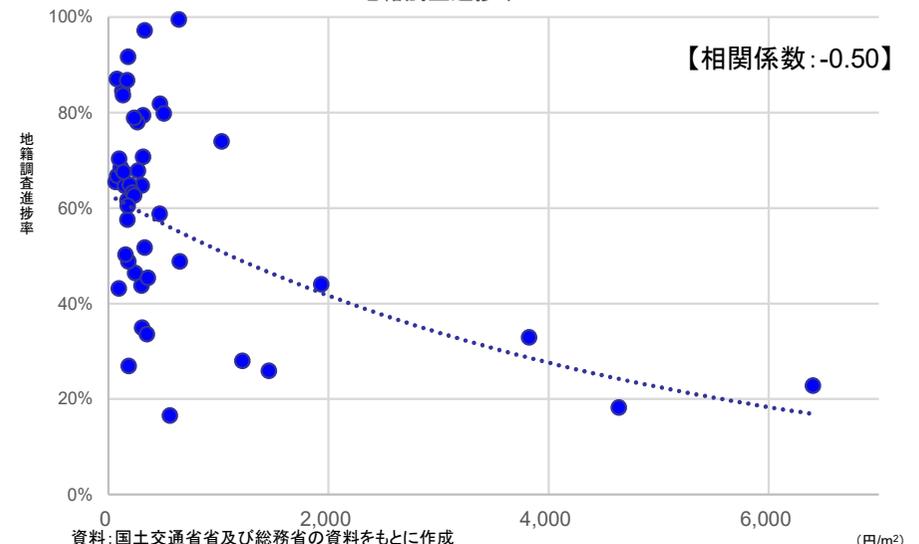
DID(優先実施地域)+宅地(優先実施地域)における地価平均価格(住宅)と地籍調査進捗率

【相関係数:-0.53】



DID(優先実施地域)+宅地(優先実施地域)における人口密度と地籍調査進捗率

【相関係数:-0.50】



# 3. 地籍調査をめぐる状況

## 3-1-8. 地域別の実態：山村部①

- 「振興山村<sup>(※1)</sup>」は我が国の山村部を構成する主要地域であり、国土面積の約5割、林野面積の約6割を占めているが、その人口は全国の約2%にすぎない
- 2010年からの10年間で、振興山村市町村<sup>(※2)</sup>の人口は7%減少(全国では1%減少)
- 2020年における65歳以上の割合は、振興山村市町村で31%となっており(全国平均28%)、他地域に先駆けて高齢化が進行

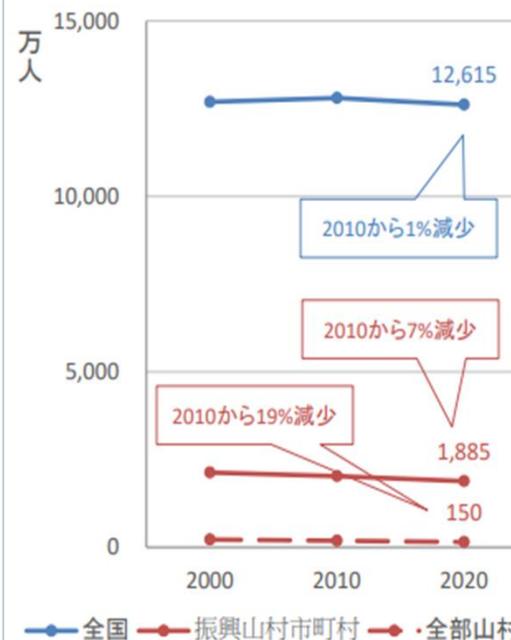
※1山村振興法に基づき指定された山村地域。 ※2振興山村市町村は、一部山村(市町村の一部が「振興山村」となっている市町村)を含む。

### 全国における山村の位置づけ

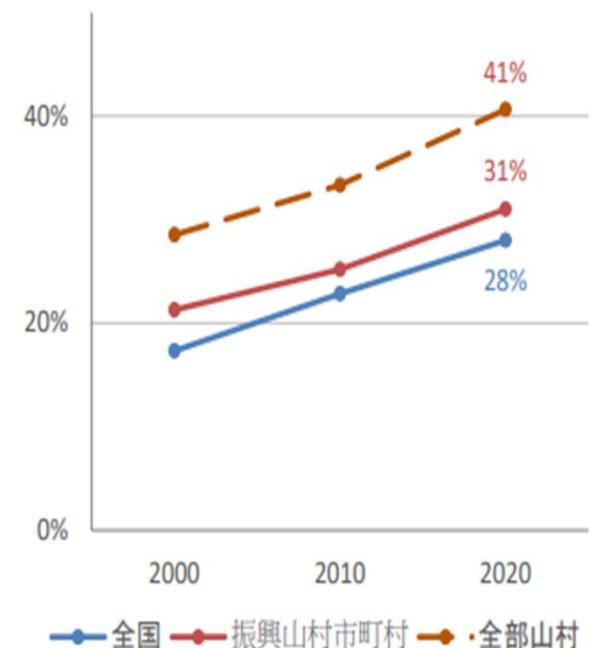
	振興山村	全国	対全国比
市町村数 (R4.4.1現在)	734	1,719	43%
総面積(万ha) (振興山村はH27.2.1現在、全国はR2.10.1現在)	1,789	3,780	47%
うち林野面積	1,513 (85%)	2,477 (66%)	61%
うち経営耕地面積	69 (4%)	323 (9%)	21%
人口(万人)	309	12,615	2%

※ カッコ内は対象地域の総面積に占める割合  
資料：令和4年度山村振興対策百科(農林水産省)

### 人口の推移



### 高齢者(65歳以上)割合の推移



資料：山村をめぐる状況(農林水産省)

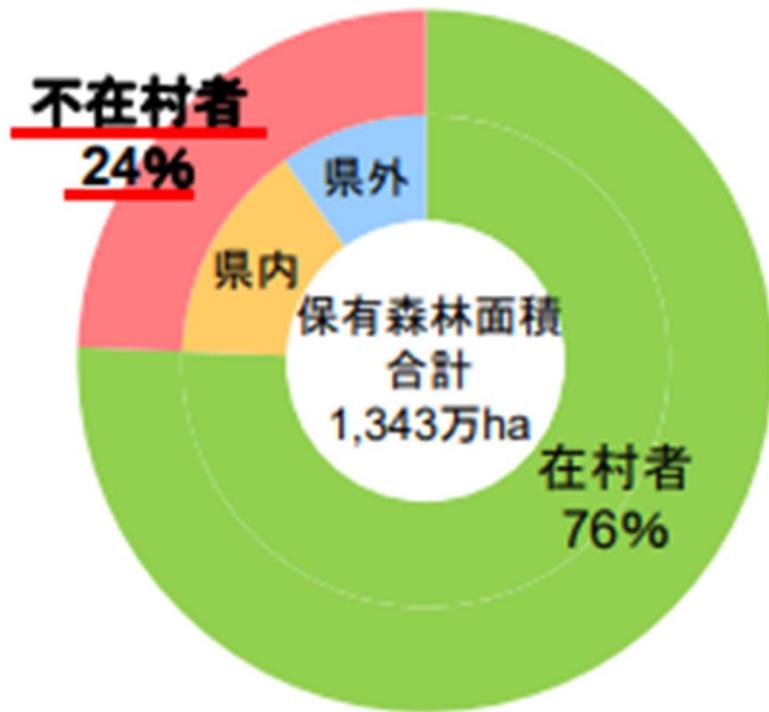
# 3. 地籍調査をめぐる状況

## 3-1-9. 地域別の実態：山村部②

- 不在村者(※)が保有する森林面積の割合は、私有林の約4分の1にのぼる
- このうち、約8割が放置された状態となっていると推計される
- 土地所有者の高齢化や不在村化は地籍調査の円滑な実施に必要な境界に関する情報が失われていくことを意味している

※ 居住地とは異なる市町村に農地・森林を所有している者

### 不在村者保有の森林面積の割合



資料：2005年農林業センサス(農林水産省)

注 森林所有者のうち森林整備法人(林業・造林公社等)を除く

### 中小都市・中山間地域で最後の登記から50年以上が経過している割合

宅地	田・畑	山林	全体
10.6%	23.5%	32.3%	26.6%

資料：不動産登記簿における相続登記未了土地調査(法務省、平成29年)

注 全国10か所の地区(調査対象数約10万筆)で相続登記が未了となっているおそれのある土地の調査を実施。調査対象土地に係る自然人名義の所有権の登記がいつされたのかを調査し、その経過年数を把握

### 農地・森林の不在村者に対する調査結果(抜粋)

- 不在村者の16.4%が相続時未手続所有者
- 不在村者のうち、所有地を放置しても問題ないとする割合は、農地で31.0%に対して、森林では50.9%と森林で特に高い
- 不在村者の農地の43.5%、森林の78.2%が放置されており、森林において放置が顕著
- 不在村者の相続時の相談相手は親族(農地48.9%、森林34.5%)、司法書士(農地16.3%、森林14.6%)、所有地のある市町村窓口(農地10.2%、森林12.0%)が上位に位置する
- 不在村者が所有地の存在を強く意識する機会は、「固定資産税の納付書が送られてきたとき」が最も多く(農地53.4%、森林38.6%)、次いで「年末年始やお盆などに帰省したとき」(農地40.9%、森林27.2%)、所有地側から案内や通知が届いた際(農地23.3%、森林24.1%)となっている等

# 3. 地籍調査をめぐる状況

## 3-2. 地籍調査の特徴

○ ステークホルダー/地域別の状況から考えられる特徴は、以下のとおり

区分	種別	特徴
ステークホルダー	市町村、都道府県等	<ul style="list-style-type: none"> <li>十分な予算が確保されていないケースがある</li> <li>十分な実施体制がとれていないケースがある</li> <li>技術者単価の上昇、地籍担当職員の減少に伴う外注化の増加により実施面積の実績が低調</li> <li>重点施策との効果的な連携や新技術の導入に積極的に取り組み、都道府県単位で進捗率を伸ばしている</li> </ul> <p>➔ 実施主体におけるマンパワー・予算不足が地籍調査の円滑な推進の支障となる ㊦ 都道府県の取組方針が都道府県下の市区町村の進捗に影響する ㊧</p>
	土地所有者	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地境界に関する問題が潜在的なものにとどまっていることが多いため、自身の土地境界や地籍調査に関心がない</li> </ul> <p>➔ 調査実施時に協力・反応が得られない際は、現地調査の進行に支障が生じる ㊨</p>
地域	都市部	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地が細分化されている</li> <li>土地所有者の異動が多い</li> <li>土地の資産価値が高く、土地所有者の権利意識が高い</li> <li>土地所有者が多い</li> </ul> <p>➔ 現地立会及び測量作業の長期化・経費増を招く ㊩</p>
	山村部	<ul style="list-style-type: none"> <li>地形が急峻、面積が広大</li> </ul> <p>➔ 現地立会及び測量作業の長期化・経費増を招く ㊩</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢化が他の地域よりも早く進行</li> <li>私有林面積の2割が不在村化しており、管理放棄地も多い</li> </ul> <p>➔ 人証・物証の喪失による現地調査の困難化を招く ㊪</p>

# 4. これまでの取組

## 4-1. 第7次計画に至るまでの取組（政策レビューとの関係）

### 4-1-1. 平成21年度実施の政策レビュー（概要）

- 平成21年度に、第5次国土調査事業十箇年計画（以下、「第5次計画」）時点で政策レビューが実施された
- 第5次計画が平成21年度で期末を迎えるため、同計画の評価・検証を行い、第6次計画の策定に反映することを目的としたもの

#### 政策評価の目的

国土調査の緊急かつ計画的な実施の促進を図るため、平成12年度を初年度とする第5次国土調査事業十箇年計画に基づき実施



同計画が平成21年度で期末を迎えるため、同計画の評価・検証を行い、平成22年度を初年度とする次期国土調査事業十箇年計画の策定に反映

#### 国土調査事業十箇年計画（抄） 平成12年5月23日閣議決定

- 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定の基準点の数は、14,000点とする。
- 2 国の機関が行う土地分類基本調査の調査面積は、7,000km<sup>2</sup>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第1条各号に掲げる者（以下「土地改良区等」という。）が行う土地分類調査の調査面積は、5,000km<sup>2</sup>とする。
- 4 地方公共団体又は土地改良区等が行う地籍調査の調査面積は、34,000km<sup>2</sup>とする。

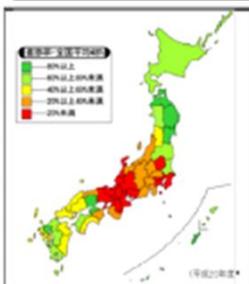
#### 指標分析例

##### 調査対象面積に対する地籍調査実施状況（昭和26年～）

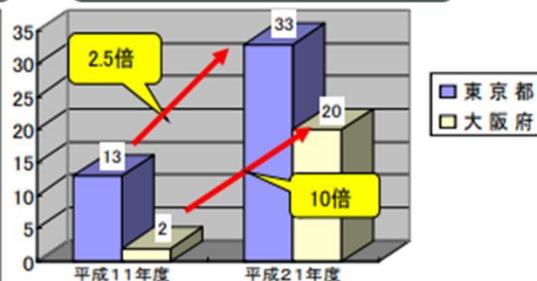
	対象面積 (km <sup>2</sup> )	実績面積 (km <sup>2</sup> ) (H21年度末見込)	進捗率 (%) (H21年度末見込)
○ □ ○	12,255	2,583	21
市 区 町 村	宅地	9,099	51
	農用地等	51,414	71
	林地	76,957	42
合計	286,200	140,053	49

（注）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。

##### 地籍調査都道府県別進捗状況



##### 都市部における地籍調査実施中市区町村の推移



#### 主な課題

- 緊急に調査を実施すべき地域が多く残存していることから、調査方法や調査地域の重点化を図る
- 都市部では、通常的地籍調査に先駆けて官民境界の情報を速やかに整備する手法を導入
- 山村部では、土地境界に関する情報の保全を早期に図る
- 地籍調査に係る市町村等の負担を軽減
- 国土調査の必要性や有用性について、広く国民に周知・啓発を図る

#### 今後の対応方針

- 引き続き十箇年計画を策定し、計画的かつ重点的に国土調査を推進
  - ・ 調査対象地域を精査し、優先的に地籍を明確にすべき地域を中心に調査を実施
  - ・ きめ細やかなメリハリの効いた目標策定
  - ・ 計画目標の達成可能性にも配慮
- 国が実施する基本調査の拡充
  - ・ 都市部において、地籍調査に先行した官民境界情報の整備を促進するために、基礎的な情報を整備する「都市部官民境界基本調査」を創設
  - ・ 山村部において、土地の境界に詳しい者の踏査による境界情報の保全等を実施する「山村境界基本調査」を創設
- 民間による国土調査の実施
  - ・ 一定の要件を満たす法人に国土調査の実施を委託することを可能とする
- 周知・啓発活動の強化
  - ・ 新聞広告や市町村の広報誌への掲載等の各種取り組みを通じて、地籍調査を実施しない場合のリスク等を具体的に周知するなど、効率的・効果的に啓発活動を実施

# 4. これまでの取組

## 4-1-2. 平成21年度実施の政策レビュー以降の対応状況

- 前回レビューにおいて整理された主な課題は、調査の重点化、都市・山村部での調査の加速化、市町村負担の軽減、国民への普及啓発
- 前回レビューにおける対応方針については、第7次計画策定時点で全て措置が完了（令和2年）

### 平成21年度レビュー（第5次計画期末）

### 今回レビュー（第7次計画中間）

#### <主な課題>

#### <対応方針>

#### <措置状況>

緊急に調査を実施すべき地域が多く残存していることから、調査方法や調査地域の重点化を図る

引き続き十箇年計画を策定し、計画的かつ重点的に国土調査を推進  
 ・調査対象地域を精査し優先的に地籍を明確にすべき地域を中心に調査を実施  
 ・きめ細やかなメリハリの効いた目標策定  
 ・計画目標の達成可能性にも配慮

第6次計画を策定後、第7次計画を策定し、計画的かつ重点的に国土調査を推進  
 ・優先実施地域の目標値を設定  
 ・人口集中地域及び林地の目標値を設定  
 ・新たな措置による調査の円滑化・迅速化を見込み、第6次十箇年計画の実績の1.5倍の事業量を設定

都市部では、通常の地籍調査に先駆けて官民境界の情報を速やかに整備する手法を導入

国が実施する基本調査の拡充  
 ・都市部において、地籍調査に先行した官民境界情報の整備を促進するために、基礎的な情報を整備する「都市部官民境界基本調査」を創設  
 ・山村部において、土地の境界に詳しい者の踏査による境界情報の保全等を実施する「山村境界基本調査」を創設

国が実施する基本調査を統合し、効率的な調査手法を導入  
 ・平成22年度から都市部官民境界基本調査を実施、令和2年度から効率的な手法導入推進基本調査として実施  
 ・平成22年度から山村境界基本調査を実施、令和2年度から効率的な手法導入推進基本調査として実施

地籍調査に係る市町村等の負担を軽減

民間による国土調査の実施  
 ・一定の要件を満たす法人に国土調査の実施を委託することを可能とする

民間による国土調査の実施  
 ・包括委託制度を創設  
 ・民間測量成果の活用を促進するための補助制度を創設

国土調査の必要性や有用性について、広く国民に周知・啓発を図る

周知・啓発活動の強化  
 ・新聞広告や市町村の広報誌への掲載等の各種取り組みを通じて、地籍調査を実施しない場合のリスク等を具体的に周知するなど、効率的・効果的に啓発活動を実施

周知・啓発活動の強化  
 ・優良事例の横展開、PRパンフレットや市町村広報紙への掲載  
 ・地籍調査Webサイトにおける情報発信

# 4. これまでの取組

## 4-2. 第7次計画における取組

### 4-2-1. 第7次計画の概要

- 現在は、第7次計画(令和2~11年度)に沿って施策を実施
- 第7次計画において、従来の調査手続や手法について、地籍調査の特徴を踏まえて見直し、新たな措置を講じるとともに、計画事業量や進捗率目標を設定

【令和2年5月26日閣議決定】

#### 1. 「迅速かつ効率的な実施を図るための措置」を位置付け

- 令和2年の国土調査法等の改正に基づき、新たな調査手続の活用や、地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進する旨を記載

#### 2. 地籍調査の円滑化・迅速化を見込んだ事業量を設定

- 効率的な調査手法の導入により、第6次十箇年計画における実績事業量約10,000km<sup>2</sup>の1.5倍の進捗を目指した事業量を設定
- 調査の実施にあたっては、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

#### 3. 新たな指標（優先実施地域での進捗率）の提示

- 優先度の高い地域から地籍調査を実施し、第6次十箇年計画で導入した「調査対象地域での進捗率」に加え「**優先実施地域※での進捗率**」を新たに設定

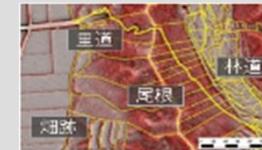
#### 効率的な調査手法の例

##### 【新たな調査手続の活用】

- 所有者探索のための固定資産課税台帳等の利用
- 新たな現地立会いルール<sup>1</sup>の活用 等

##### 【地域特性に応じた調査手法の導入】

- 街区境界調査の導入
- リモセンデータ（航空写真等）の活用 等



作成した筆界案を  
集会所等で確認



\* 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、土地の取引が行われる可能性が低い地域（大規模な国有地、手を入れる必要のない天然林等）を除く地域

#### 計画 事業量

□ 十箇年間での調査面積      第6次：10,000km<sup>2</sup> → **第7次：15,000km<sup>2</sup>**

#### 進捗率 目標

□ 優先実施地域での進捗率      当初：78% → **令和11年度末：87%**（約9割）  
 □ 調査対象地域全体での進捗率      当初：52% → **令和11年度末：57%**（約6割）

左記のほか、以下についても計画目標（令和2~11年度）が定められている。  
 ・基本調査の事業量  
 ・優先実施地域でのDIDと林地の進捗率  
 ・調査対象地域全体でのDIDと林地の進捗率  
 （目標値はP.46を参照）

※ 優先実施地域、調査対象地域の定義については、P.80を参照

# 4. これまでの取組

## 4-2-2. 第7次計画における措置事項

- 現地調査等の効率化のため、所有者探索情報の利用拡大、所有者等が不明な場合の筆界案の公告による調査、郵送等での現地確認、自治体による筆界特定申請を措置
- 都市部と山村部の地籍調査の迅速化のため、都市部：街区境界調査の導入、山村部：航測法を用いた調査の導入、現地立会等の効率化を措置

### (1) 現地調査等の手続の見直し

実態：所有者の探索につながる情報が利用できない

㉗㉘

#### ① 固定資産課税台帳等の情報利用を可能とする【国土調査法】〔令和2年6月15日施行〕

実態：所有者の所在不明等により確認が得られず、調査不可

㉗㉘

#### ② 筆界案の公告により調査を実施【地籍調査作業規程準則】〔令和2年6月30日施行〕

実態：遠方居住、現地急峻等で現地立会が困難

㉗㉘

#### ③ 図面等調査による現地確認（郵送や集会所等での確認）【国土調査法】〔令和2年6月15日施行〕

実態：地籍調査主体の調査だけでは筆界の特定が困難

㉗㉘

#### ④ 地方公共団体による筆界特定制度の活用【不動産登記法】〔令和2年9月29日施行〕

### (2) 都市部の地籍調査の迅速化

○防災やまちづくりの観点から、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得て公表

㉙

#### ⑤ 街区境界調査の導入【国土調査法】〔令和2年9月29日施行〕

### (3) 山村部の地籍調査の迅速化

○広大で急峻地形を有する山村部にける現地での立会や測量作業を効率化

㉚㉛

#### ⑥ 航測法による地籍調査の導入【国土調査法】〔令和2年6月15日施行〕

# 4. これまでの取組

## 4-2-3. ① 固定資産課税台帳等の利用

- 土地所有者等の探索にあたり、所有者等関係情報(氏名、住所等)として、固定資産課税台帳、農地台帳、林地台帳等の利用が可能となった(令和2年6月～)
- この手続の活用により、所有者探索に利用できる情報が増え、現地立会の準備作業の円滑化が図られる

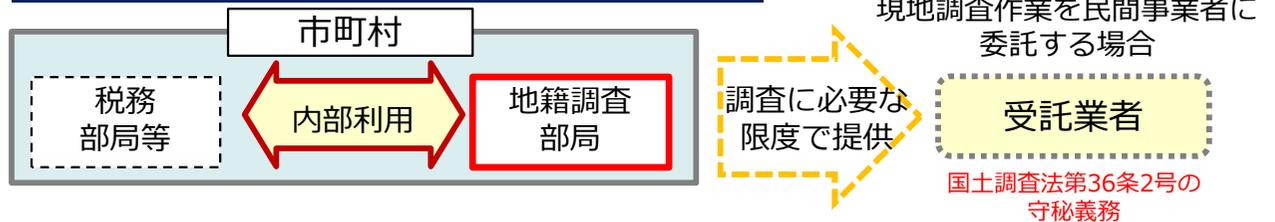
### 従来(法改正前)



➢ 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る。

### 固定資産税情報利用のパターン例

#### 1 市町村が地籍調査を行う場合



#### 2 土地改良区等が地籍調査を行う場合



#### 3 都道府県又は市町村が2項委託する場合



### 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2)。
- 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。

# 4. これまでの取組

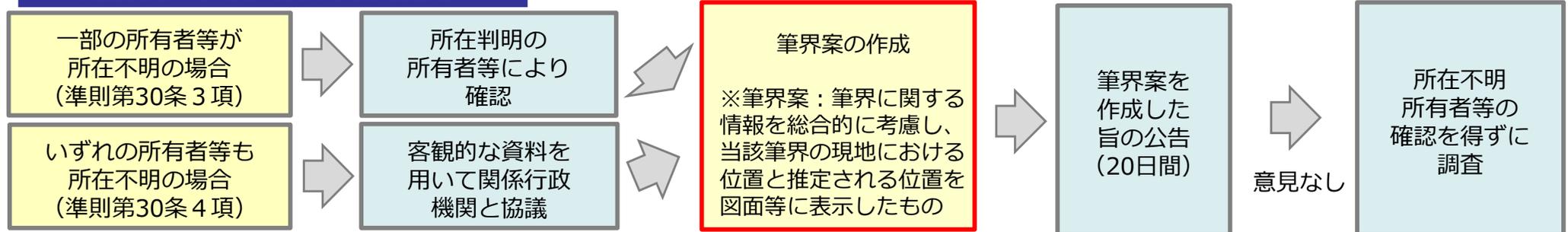
## 4-2-4. ②筆界案の公告による調査

- 所有者等を探索しても所在不明な場合、筆界案の公告で調査可能となった(令和2年6月～)
- この手続の活用により、所有者が所在不明である土地の現地調査の円滑化が見込まれる

### 筆界の調査 (考慮する事項を明確化)

- 筆界は、登記簿、登記所地図、登記簿の附属書類、筆界特定手続記録その他の資料の内容、地形及び地物の状況、慣習その他の筆界に関する情報を総合的に考慮し、かつ、土地の所有者等の確認を得て調査を行う。  
(地籍調査作業規程準則第30条1項)

### 所有者等が不明な場合の手続 (新設)



### 探索範囲の合理化

- 登記簿のみでは所有者等の所在が不明な場合、住民票、除かれた住民票、戸籍の附票、固定資産課税台帳等で調査を行うものとし、これらの調査を行ってもなお所有者等に関する新たな情報が得られなかったとしても、近隣住民等への聞き取りや住民票記載の最終住所地への現地訪問等の調査を行うことは要しないこととした。  
(準則運用基準第10条の2)

# 4. これまでの取組

## 4-2-5. ③ 図面等調査による現地確認

- 土地所有者等による境界確認について、現地調査(現地立会い)によらず、筆界案の送付による調査や集会所等における調査(図面等調査)が可能となった(令和2年6月～)
- この手続きの活用により、遠隔地居住や立会困難地等での地籍調査の円滑化が図られる

### 現地調査 (従来)



- 一筆毎に所有者の現地立会いにより境界を調査(現地調査)
- 所有者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

### 図面等調査 (新設)

- 所有者等から報告徴収規定の新設(国土調査法第23条の5)
- 現地以外の場所において図面、写真その他資料(=図面等)を用いて境界を調査する手続(図面等調査)を新設



所有者等の申し出・実施主体の判断により適用

具体的な実施方法  
(準則第23条の2)

所有者等に図面等を送付し確認

集会所等において、  
図面等を示し確認

# 4. これまでの取組

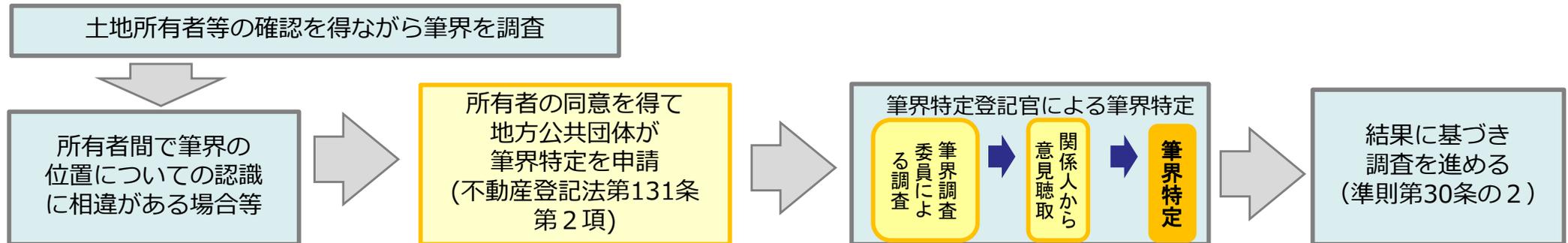
## 4-2-6. ④地方公共団体による筆界特定申請

- 所有者間の合意が得られず、筆界の調査が困難な場合などに、地籍調査の実施主体（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となった（令和2年9月～）
- これにより、立会不調土地での筆界未定が減少するとともに、地籍調査の円滑化が見込まれる

### 筆界特定制度とは

- **筆界特定登記官**が、土地所有者の申請により、申請人・関係人に意見及び資料を提出する機会（手続保障）を与えた上で、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて**筆界の現地における位置を特定する制度**。
- 筆界特定の事務は、対象土地の所在地を管轄する法務局又は地方法務局がつかさどる。
- 申請人は、申請手数料のほか測量費用を負担。

### 地方公共団体による筆界特定制度活用のイメージ



### 制度の円滑な利用のための法務省との連携

- 国土交通省において、「筆界特定申請書作成要領」（令和2年10月29日課長通知）を定めるとともに、「地籍調査の実施における法務局との連携について」（令和2年9月29日土地審通知）を整理し、地方公共団体に周知

### 筆界特定制度の活用の効果

- 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

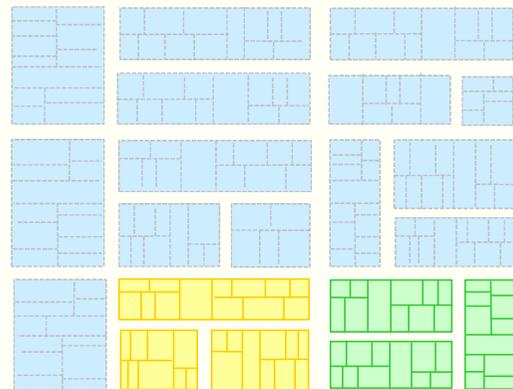
# 4. これまでの取組

## 4-2-7. ⑤ 街区境界調査の導入

- 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「街区境界調査」が導入された(令和2年9月~)
- 街区境界調査に取り組むことで、外枠である官民境界が先に決まり、その内側の民地境界の確認の円滑化につながり、後年実施する都市部の地籍調査の効率化が見込まれる

### 街区境界調査の進め方(イメージ)

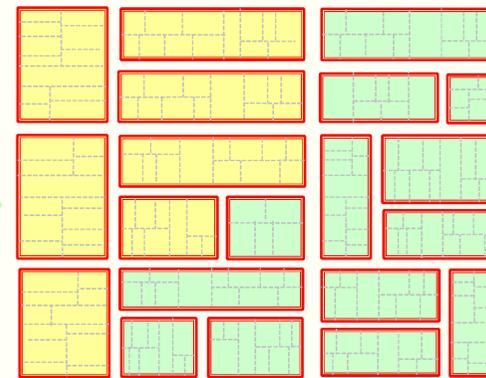
#### 通常の手法で地籍調査を実施



■ 1~3年目  
■ 4~6年目  
■ 未着手地域

- 地域を街区等のまとまりを単位とする複数地区に分割し、順番に地籍調査を実施。
- 地籍調査の実施により、街区の周囲と内部の民地間の境界をすべて調査・測量し、地籍図を作成。
- 街区内の民地間の境界で所有者間の合意形成が進んでいなければ、調整に手間取り、地籍調査の推進に多大な手間と時間を要することに。

#### 官民境界(街区境界)を先行的に調査・測量



□ 1~3年目 調査完了  
□ 4~6年目 調査完了  
 } 官民境界(□)の測量を短期間で先行的に推進

- 道路に囲まれた街区の周囲の官民境界(街区境界)を先行して調査・測量。
- 成果について、国土調査法上の認証を行った上で公表。

通常の地籍調査との比較

	測量		所有者による境界確認	成果の登記所送付
	境界	地積		
通常の地籍調査	全ての境界を測量	一筆ごとの地積を測量	あり	あり(不登法14条1項地図備付)
街区境界調査	街区境界のみ測量	街区面積のみ測量	あり	あり

## 4-2-8. ⑥航測法による地籍調査の導入

- 山村部での現地立会の負担軽減や測量作業の効率化を図るため、リモセンデータの活用による新手法(航測法)が導入された(令和2年6月~)
- 本手法の導入により、現地立会の負担を軽減するとともに、広大な面積を効率的に測量することができるようになる

### リモセンデータの活用による新手法(航測法)の導入

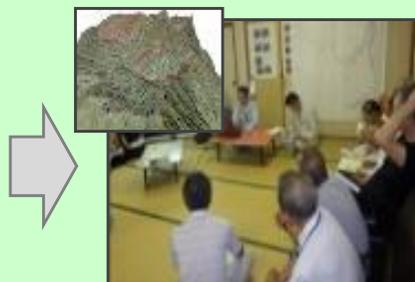
#### ①現地立会の負担軽減

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

→**現地立会に必要な期間や人員等を大幅に削減**



土地所有者等が現地に立会い  
土地の境界位置を確認



集会場等に集まり、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

# 4. これまでの取組

## 4-3. 新たな調査手続・調査手法の普及促進

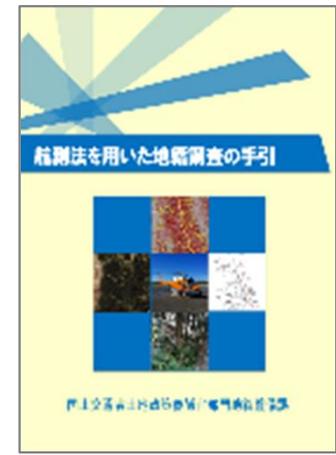
○ 新たな調査手続・調査手法の普及を図るため、地籍アドバイザーや国職員の派遣、新たな調査手法に関するマニュアルの整備やフラッグシップ研修の実施により、実施主体（市町村等）への支援を実施（令和2年度～）

### 地籍アドバイザーや国職員の派遣



- 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、抱える問題に対する助言などの支援を実施。
  - 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
  - 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
- を作成し、HP上で公開

### フラッグシップ研修会の実施（航測法の普及）

- 令和4年度に航測法に関心がある自治体担当者向けの現地研修会等を実施
- 全国の各ブロック単位で、先行実施の実績のある自治体及び受注業者による講演や実演に周辺地域の自治体担当者が参加
- 実演については、実践的な内容で実施

#### 現地研修会

No	実施主体	開催地	参加者数
①	新潟県 佐渡市	新潟市	48名
②	熊本県 八代市	八代市	74名
③	栃木県森林組合連合会	宇都宮市	58名
④	三重県 津市	津市	42名
⑤	兵庫県 佐用町	佐用町	86名
⑥	高知県 室戸市	高知市	54名
⑦	鳥取県 八頭町	八頭町	54名

#### 現地見学会（効率的な手法導入推進基本調査実施地区）

No	対象都道府県	市区町村	開催地区名
①	秋田県	大仙市	太田地区
②	京都府	京丹波町	安栖里地区
③	島根県	出雲市	朝原地区



# 4. これまでの取組

## 4-4. 進捗率の動向

### 4-4-1. 令和4年度末時点（地目別）

- 昭和26年以降実施されている調査対象面積に対する進捗率については、全国で52%、優先実施地域で80%（令和4年度末時点）
- 地目別にみると、農用地においては比較的調査が進んでいる一方で、特に、都市部の進捗率が低位であり、山村部では広大な面積が未実施として残っている

### 地籍調査の対象面積とこれまでの実績（令和4年度末）

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

- 対象面積は、全国土面積（377,974km<sup>2</sup>）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/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。
- 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%**

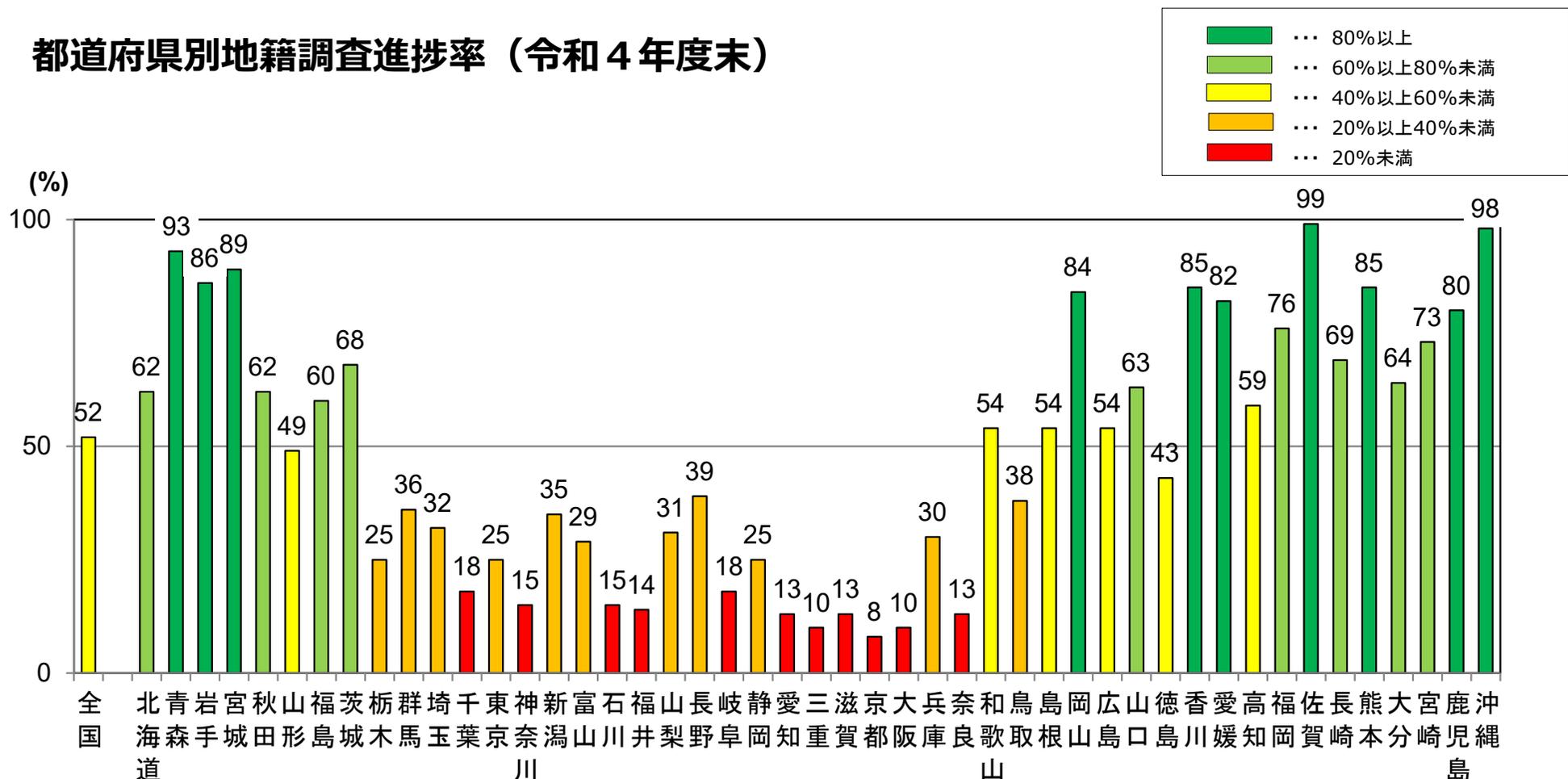
**優先実施地域※の進捗率：80%**

\*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（188,694km<sup>2</sup>）

## 4-4-2. 令和4年度末時点（地域別）

- 地域別では、北海道、東北、中国、四国、九州で調査が比較的進んでいる一方、関東、中部、北陸、近畿では遅れている
- 特に三大都市圏では大幅に調査が遅れており、都市部における地籍調査が進捗していないことがうかがえる

### 都道府県別地籍調査進捗率（令和4年度末）



資料：国土交通省業務資料

# 4. これまでの取組

## 4-4-3. 平成21年度実施の政策レビュー以降の進捗率の推移

- 前回レビュー以降の地籍調査の進捗率は、全国で48%から52%に(平成20年度末～令和4年度末)
- 遅れていたDID(都市部)及び林地(山村部)で進捗
- 前回レビュー以降、第6次計画及び第7次計画において実施してきた施策が一定の成果をあげたものと考えられる

### 前回レビュー以降の地籍調査の進捗率の推移(面積に対する割合(%))

	平成21レビュー時 (平成20年度末) 第5次計画期末	令和5レビュー時 (令和4年度末) 第7次計画期中	令和4年度末 - 平成20年度末
全 国	48%	52%	+4%
内訳 DID(都市部)	20%	27%	+7%
宅地	51%	52%	+1%
農用地	71%	71%	0
林地(山村部)	41%	46%	+5%

資料: 国土交通省業務資料をもとに作成

進捗率 =  $\frac{\text{地籍調査実施地域の面積}}{\text{地籍調査の対象面積}}$

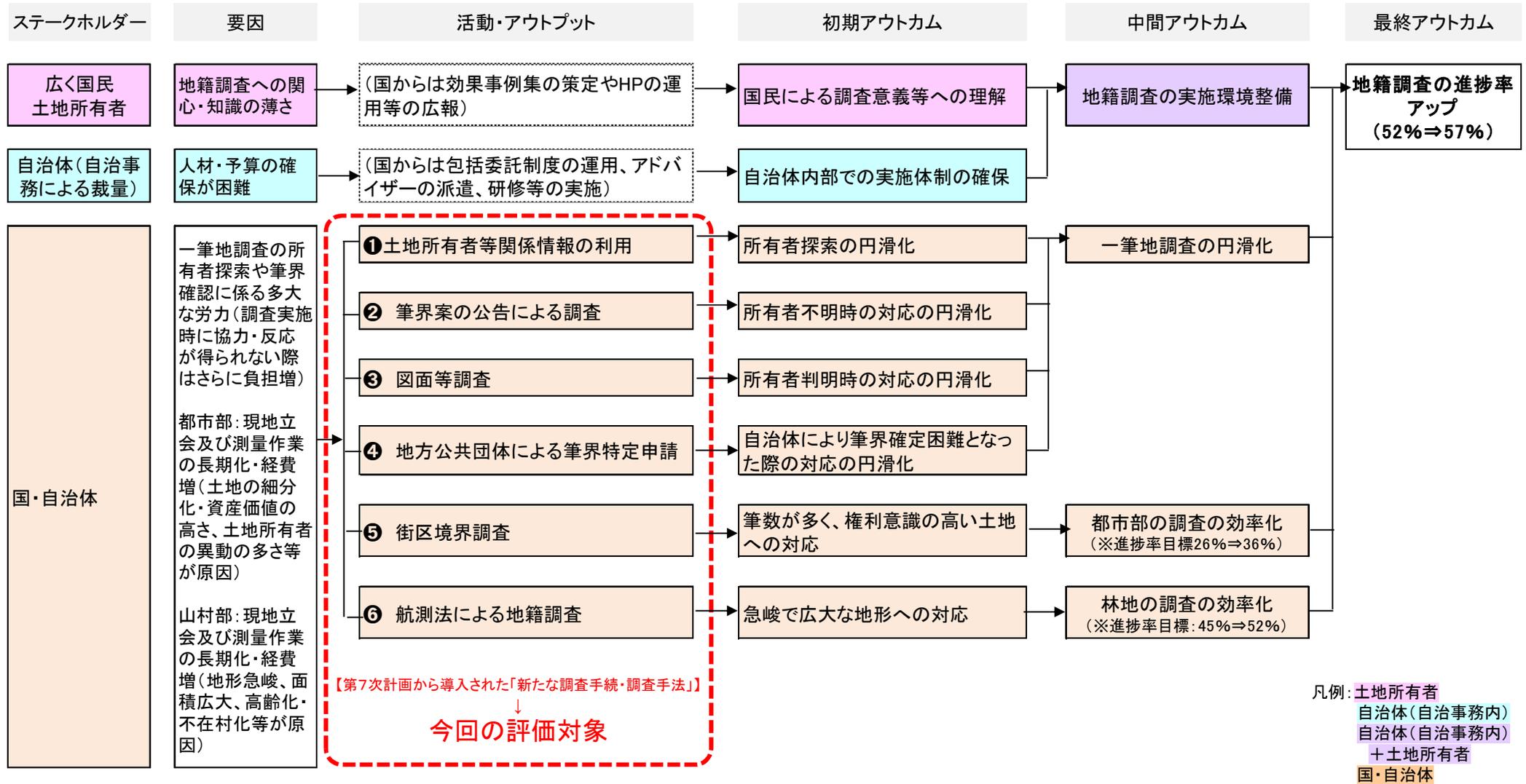
市町村等が行う地籍調査の実施面積+国が行う基本調査の実施面積+国土調査法第19条5項の規定に基づく国土調査以外の測量及び調査の成果等による面積

全国土面積から国有林野、公有水面等を除いた面積

# 4. これまでの取組

## 4-5. 地籍調査の進捗に影響を及ぼす要因と因果関係（全体像）

○ これまでの取組から、地籍調査の進捗に影響を及ぼす要因と因果関係について全体像を整理すると以下のとおり



①～⑥はP.30の①～⑥と対応  
最終アウトカムのカッコ書きは、第7次計画始期進捗率(令和2年度末実績)⇒目標進捗率(令和11年度末目標)

# 5. 評価

## 5-1. 評価対象と評価方法

本政策レビューの目的は、第7次計画における中間見直しに向けた方向性の検討に資する評価を実施することである。このため、第7次計画の目標達成に向け、地籍調査を加速化するために第7次計画から導入された「新たな調査手続・調査手法」を評価対象とし、これらの活用状況を整理し、有効性を検証する。

### 評価の前提となる情報：【第7次計画の進捗状況等】

#### 地籍調査の実施面積等調査 調査1

- ・ 令和2～4年度末までの地籍調査面積の実績値の収集・整理
- ・ 計画目標に対する達成率・第7次計画期末時（令和11年度末）における計画目標達成見込みの試算

### 評価対象：【新たな調査手続・調査手法】

#### 地籍調査を加速化するための「新たな調査手続・調査手法」

（国土調査法等の改正による措置（令和2年4月施行）、第7次国土調査事業十箇年計画（令和2年5月閣議決定））

- |                |                   |
|----------------|-------------------|
| ① 固定資産課税台帳等の利用 | ④ 地方公共団体による筆界特定申請 |
| ② 筆界案の公告による調査  | ⑤ 街区境界調査          |
| ③ 図面等調査        | ⑥ 航測法による地籍調査      |

### ○ 評価方法

#### 地籍調査の実施面積等調査 調査1

- ・ 新たな調査手続・調査手法の活用実績の収集・整理

#### アンケート、ヒアリング 調査2

- ・ 新たな調査手続・調査手法（①～⑥）導入の障害・改善要望を深掘り

## 5-2. 調査の全体像（調査設計及びフロー）

令和2年度

地籍調査を加速化するための「新たな調査手続・調査手法」の導入

（国土調査法等の改正による措置（令和2年4月施行）、第7次国土調査事業十箇年計画（令和2年5月閣議決定））

- ① 固定資産課税台帳等の利用
- ② 筆界案の公告による調査
- ③ 図面等調査
- ④ 地方公共団体による筆界特定申請
- ⑤ 街区境界調査
- ⑥ 航測法による地籍調査

調査1

調査2

令和3年度

（令和2年度の地籍調査の実施面積等調査）

新たな調査手続・調査手法について、各自治体への周知が概ね完了したと考えられることから、各自治体における検討状況や制度上の障害・改善要望を網羅的に把握する必要

（※ ④は活用実態が乏しいため2回目アンケートに）

※令和4年4月～5月に一体調査

令和4年度

令和3年度の地籍調査の実施面積等調査  
（①～⑥の実績値を含む。）

【1回目アンケート調査（令和4年4～5月実施）】  
①②③⑤⑥の検討状況や制度上の障害・改善要望

- ⇒ 実施面積等調査及び1回目アンケートにより、現地調査に関する制度（①②③）については、活用が進む一方、更なる制度構築ニーズ（①）、改善策（⑦⑧）があり、網羅的に有効性について検証する必要。④の実態についても現状把握する必要。
- ・都市部（⑤）、山村部（⑥）にかかる制度については、活用拡大段階。活用事例を具体的に検証し、制度上の障害・改善要望を検証する必要。

※令和5年3月～5月に一体調査

令和5年度

令和4年度の地籍調査の実施面積等調査  
（①～⑥の実績値を含む。）

【2回目アンケート調査（令和5年3～5月実施）】

- ④の検討状況や制度上の障害・改善要望
- 現地調査に関する更なる制度構築ニーズの有効性の深掘り
- ① その他の情報源の利用 ⑦ 現地確認が困難な場合の措置
- ⑧ 現地立会の通知に反応を得られない場合の措置

⑤⑥の先進事例についてのヒアリング

## 5-3. 調査の概要

- 第7次計画期中の地籍調査の進捗状況及び新たな調査手続・調査手法の活用実績を実施面積等調査において把握(令和2～5年度実績分)
- 新たな調査手続・調査手法の運用面等での障害・改善要望を洗い出すため、地籍調査実施主体である市区町村等及び都道府県を対象にアンケート調査及びヒアリングを実施(令和3・4年度実績分)

### 地籍調査の実実施面積等調査の実施状況

#### 【概要】

地籍調査の実実施面積把握のため、国土交通省地籍整備課では、毎年3～5月に、全市区町村及び都道府県に対し、地籍調査の実実施面積等調査を実施している。令和3・4年度調査では、経常の実実施面積等調査時に新たな調査手続・調査手法の活用実績の把握のための調査項目を追加して実施した。

### アンケート調査及びヒアリングの実施状況

#### 【概要】

上記の実実施面積等調査とあわせ、新たな調査手続・調査手法の制度上の障害や改善要望の把握のため、全市区町村及び都道府県に対するアンケート調査を2回実施するとともに、先進事例に係るヒアリングを随時実施した。

#### 【1回目アンケート調査(令和4年4～5月実施)】

- 調査対象: 全市区町村、森林組合等(地籍調査実施歴がある団体)
- 調査方法: メールによる調査票の送付・回収(地籍調査の面積等調査と一体的に実施)
- 調査期間: 令和4年4月～5月
- 回収数: 1,305市区町村、その他5団体、うち有効回答数: 1,305市区町村、その他5団体、有効回答率: 75%
- 調査対象と回答者の状況: 調査対象者 1,746団体のうち、75%にあたる1,310団体より回答を得た。  
(地籍調査実施中の99.3%、未着手・休止の86.3%が回答)

#### 【2回目アンケート調査(令和5年3～5月実施)】

- 調査対象: 全都道府県、全市区町村、森林組合等(地籍調査実施歴がある団体)
- 調査方法: メールによる調査票の送付・回収(地籍調査の面積等調査と一体的に実施)
- 調査期間: 令和5年3月～5月
- 回答数: 35都道府県、1,295市区町村、その他5団体、有効回答率: ●%
- 調査対象と回答者の状況: 調査対象者 1,793のうち、74.3%にあたる1,329団体より回答を得た。  
(地籍調査実施中の98.5%、未着手・休止: 92.8%が回答)

#### 【ヒアリング(随時)】

- 調査対象: 全都道府県、先進的取組実施等市区町村
- 調査方法: オンラインまたは対面による聞き取り・フリーディスカッション
- 調査期間: 令和5年3月～5月

## アンケート調査項目

### 【調査項目の設計】

**1回目アンケート調査（令和4年4～5月実施）**：新たな調査手続・手法の活用状況や運用面での障害を幅広く把握することを主眼におき、「活用状況」、「活用にあたって良かった点・不満だった点・苦労した点」、「活用しない理由」、「制度への意見・要望」等について調査した。

**2回目アンケート調査（令和5年3～5月実施）**：令和3年度で把握した情報を踏まえ、新たな調査手続・調査手法の運用面や地籍調査全般における障害や改善策について深掘りすることを主眼におき、①では「利用したい情報の具体例」、図面等調査の拡充としての⑦及び現地調査の追加措置案である⑧については、「導入した場合の活用希望」「良い点・懸念点」等について調査するとともに、実例が出始めてきた④の「活用状況」や「制度への意見・要望等」について調査した。

### 【調査項目一覧】

区分	実施回	調査項目
全般	両方	地籍調査の実施状況
	1回目	令和3年度末時点での地籍調査の実施状況(選択)
	2回目	令和4年度末時点での地籍調査の実施状況(選択)
①	両方	所有者等関係情報の利用
	1回目	固定資産課税台帳等情報の活用状況(選択)
	1回目	利用して良かった点・不満だった点(記述)
	1回目	理由していない理由(記述)
	1回目	所有者等関係情報の利用に係る意見・要望(記述)
	2回目	その他に利用したいと考える情報(記述)
	②	1回目
1回目		筆界案の公告による調査の活用状況(選択)
1回目		実施して良かった点・苦労した点(記述)
1回目		実施に至らなかった理由(記述)
1回目		筆界案の公告による調査に係る意見・改善要望(記述)
③	1回目	図面等調査
	1回目	図面等調査の活用状況(選択)
	1回目	実施して良かった点・不満だった点(選択・記述)
	1回目	検討する中で支障となっている点(記述)
	1回目	実施に至らなかった理由(選択・記述)
④	2回目	筆界特定制度の活用
	2回目	筆界特定制度の申請実績(選択)
	2回目	申請に至らない理由(選択)
	2回目	予算補助の対象となることの認知状況(選択)
	2回目	筆界特定制度の活用に関する意見・要望等(記述)

区分	実施回	調査項目
⑤	1回目	街区境界調査
	1回目	街区境界調査の実施・検討状況(選択)
	1回目	実施して良かった点・苦労した点(記述)
	1回目	検討する中で支障となっている点(記述)
	1回目	実施に至らなかった理由(選択・記述)
	1回目	街区境界調査に係る意見・要望(記述)
⑥	1回目	航測法を用いた地籍調査
	1回目	航測法を用いた地籍調査の活用状況(選択)
	1回目	実施して良かった点・苦労した点(記述)
	1回目	検討する中で支障となっている点(記述)
	1回目	実施に至らなかった理由(選択・記述)
⑦	1回目	航測法を用いた地籍調査へ取り組む上で必要な施策(選択・記述)
	1回目	航測法を用いた地籍調査に係る意見・要望(記述)
	2回目	図面等調査の拡充の良い点・懸念点(記述)
	2回目	通知無反応者への対応措置の導入(選択)
⑧	2回目	上記の良い点・懸念点(記述)
	2回目	上記の良い点・懸念点(記述)
全般	両方	その他(地籍調査全般)
	両方	測量に関すること(記述)
	両方	一筆地調査に関すること(記述)
	両方	事業着手の準備、その他の工程に関すること(記述)
	両方	未着手・休止中の市町村等への支援策(記述)
両方	その他(記述)	

①～⑥はP.30の①～⑥と対応、⑦⑧はアンケート調査において把握した改善要望

## 5-4. 調査結果

### 5-4-1. 第7次計画の進捗状況（実施面積等調査）

- 第7次計画に定める目標値に対する令和4年度末までの地籍調査（全体）の達成率は、16%にとどまる
- 現行のペースで進捗した場合、計画期末時において、ほとんどの目標値の達成が難しい見込みとなっている

#### 第7次計画の実施状況（令和2～4年度末）

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

資料：国土交通省業務資料

**第7次計画後半での地籍調査の加速化が必要！**

## 5-4-2. 新たな調査手続・調査手法の活用実績（実施面積等調査）

○ 実施面積等調査（令和4・5年度実施）で把握した新たな調査手続（①～④）の活用実績は、以下のとおりであり、着実に活用が進んでいる

### （1）現地調査等の手続の見直し

#### ① 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うち固定資産課税台帳を活用した地区の割合

令和2年度導入 ▶ 令和3年度：76.2%  
令和4年度：77.2%

#### ③ 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うち資料の郵送による境界確認をした割合

令和2年度導入 ▶ 令和3年度：41.8%  
令和4年度：54.9%

地籍調査における境界確認を実施した地区のうち集会所での境界確認をした割合

令和2年度導入 ▶ 令和3年度：3.3%  
令和4年度：3.7%

#### ② 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公告手続等を活用した筆数の割合

令和2年度導入 ▶ 令和3年度：55.7%  
令和4年度：65.9%

#### ④ 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（申請自治体数）

令和2年度導入 ▶ 令和3年度：11件（4）  
令和4年度：44件（6）

○ 実施面積等調査(令和4・5年度実施)で把握した新たな調査手法⑤の活用実績は、以下の通りであり、着実に活用が進んでいる

## (2) 都市部の地籍調査の迅速化

### ⑤ 街区境界調査

＜実施市区町村数＞ 令和2年度導入 ▶ 令和3年度:28市町 ▶ 令和4年度:56市区町 ▶ 令和5年度:60市区町  
地籍調査の進捗が特に遅れている関東、中部、近畿を中心に導入が広がりつつある。

令和3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

令和4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

令和5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

下線は三大都市圏(※)に分類される市区町村  
※三大都市圏関連資料(総務省)より

- 新たな調査手法⑤の導入地域の地域特性を分析すると以下のとおり
- 導入自治体の地域特性として、約8割が三大都市圏に分類される市区町村であり、DID地域の地籍調査の残面積割合及び残面積そのものが大きい傾向がある

## (2) 都市部の地籍調査の迅速化

### ⑤ 街区境界調査

#### < 街区境界調査を実施する自治体の地域特性 >

- ✓ 令和5年度に街区境界調査を実施予定の60市区町村のうち46市区町村が三大都市圏に分類される。(約8割)

#### < 街区境界調査を実施する自治体と全国との比較 >

街区境界調査はDID地域において効率性が発揮される手法であることから、街区境界調査を実施または実施予定である自治体の地域特性として、要地籍調査地域のうちDID地域が多い自治体で活用される傾向にあるかを分析。

地籍調査の残面積割合及び残面積順位(降順)(令和4年度末時点)

	調査面積に対する残面積の割合		残面積の順位	
	調査対象全体	DID	調査対象全体	DID
街区境界調査実施予定の自治体の平均(60市区町)	85%	51%	721位	188位
全国平均または中央値(1,741市区町村)	47%	8%	871位	

国土交通省業務資料をもとに作成

#### 【残面積割合】

- ✓ DIDについては、全国平均(8%)を街区境界調査実施予定自治体(51%)が大幅に上回る。
- ✓ 調査対象全体面積でも、全国平均(47%)を街区境界調査実施予定自治体(85%)が大幅に上回る。

#### 【残面積順位(降順)】

- ✓ DIDについては、全国中央値(871位)を街区境界調査実施予定自治体(188位)が大幅に上回る。

○ 実施面積等調査(令和4・5年度実施)で把握した新たな調査手法⑥の活用実績は、以下の通りであり、着実に活用が進んでいる

### (3) 山村部の地籍調査の迅速化

#### ⑥航測法による地籍調査の実施

＜実施市区町村数＞ 令和2年度導入 ▶ 令和3年度:17市町 ▶ 令和4年度:27市区町 ▶ 令和5年度:45市区町  
山村地域を多く有する市町村を中心に導入が広がりつつある。

令和3年度実施 (17市町)

令和4年度実施 (27市町)

令和5年度実施予定 (45市町村) (令和5年4月28日時点)

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

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		

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

下線は林野率70%超(※)の市町村  
※2020年農林業センサス(農林水産省)より

- 新たな調査手法⑥の導入地域の地域特性を分析すると以下のとおり
- 導入自治体の地域特性として、約7割が林野率70%超の市町村であり、林地の地籍調査の残面積割合及び残面積そのものが大きい傾向がある。

### (3) 山村部の地籍調査の迅速化

#### ⑥航測法による地籍調査

##### <航測法による地籍調査を実施する自治体の地域特性>

- ✓ 令和5年度に航測法による地籍調査を実施予定の45市町村のうち30市町村が林野率70%を超える。(約7割)

##### <航測法による地籍調査を実施する自治体と全国との比較>

航測法による地籍調査は、林地において効率性が発揮される手法であることから、航測法による地籍調査を実施または実施予定である自治体の地域特性として、要地籍調査地域のうち林地が多い自治体で活用される傾向にあるかを分析。

##### 地籍調査の残面積割合及び残面積順位(降順)(令和4年度末時点)

	調査面積に対する残面積の割合		残面積の順位	
	調査対象全体	林地	調査対象全体	林地
航測法による地籍調査実施予定の自治体の平均(45市町村)	58%	45%	94位	97位
全国平均または中央値(1,741市区町村)	47%	25%	871位	

国土交通省業務資料をもとに作成

##### 【地籍調査の残面積割合】

- ✓ 林地については、全国平均(25%)を航測法による地籍調査実施予定自治体(45%)が大幅に上回る。

##### 【地籍調査の残面積順位(降順)】

- ✓ 林地については、全国中央値(871位)を航測法による地籍調査実施予定自治体(97位)が大幅に上回る。
- ✓ 調査対象全体面積でも、全国中央値(871位)を航測法による地籍調査実施予定自治体(94位)が大幅に上回る。

## 5-4-3. 新たな調査手続①：制度上の障害（アンケート）

- 1回目アンケート調査（令和4年4～5月実施）において、固定資産課税台帳等の利用（①）にかかる制度導入は、自治体からは好評であった
- このため、同措置の拡充が有効と考えられ、その具体情報を2回目アンケート調査（令和5年3～5月実施）において調査することとした
- 令和2年に利用可能となった情報（固定資産課税台帳、農地台帳、林地台帳）の他に 所有者探索のために活用を希望する情報があるか、聞き取りをしたところ、「介護保険に関する情報や電気・ガス・水道等の情報」といった意見が多く挙げられた

### 土地所有者探索のために利用する情報の追加要望に関する調査結果【2回目アンケート調査（令和5年3～5月実施）】

- 令和2年の制度改正により、地籍調査における所有者探索で固定資産課税台帳情報等を活用することができるようになりましたが、その他に活用したいと考える情報はありますか

#### 【主な意見（自由記述）】

- 介護施設等に入居している所有者の探索のため、**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
- 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
- 空き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）

## 5-4-4. 新たな調査手続②：制度上の障害（アンケート）

- 土地所有者が不明の場合における筆界案の公告による調査(②)を「検討したが実施に至らなかった」理由として、筆界を明らかにするための客観的資料(地積測量図等)がなかったためといった趣旨の回答が多く挙げられた

所在不明の場合における筆界案公告による調査の制度上の障害に関する調査結果【1回目アンケート調査（令和4年4～5月実施）】

- 「検討したが実施に至らなかった」と回答した理由を記載してください（自由記述）

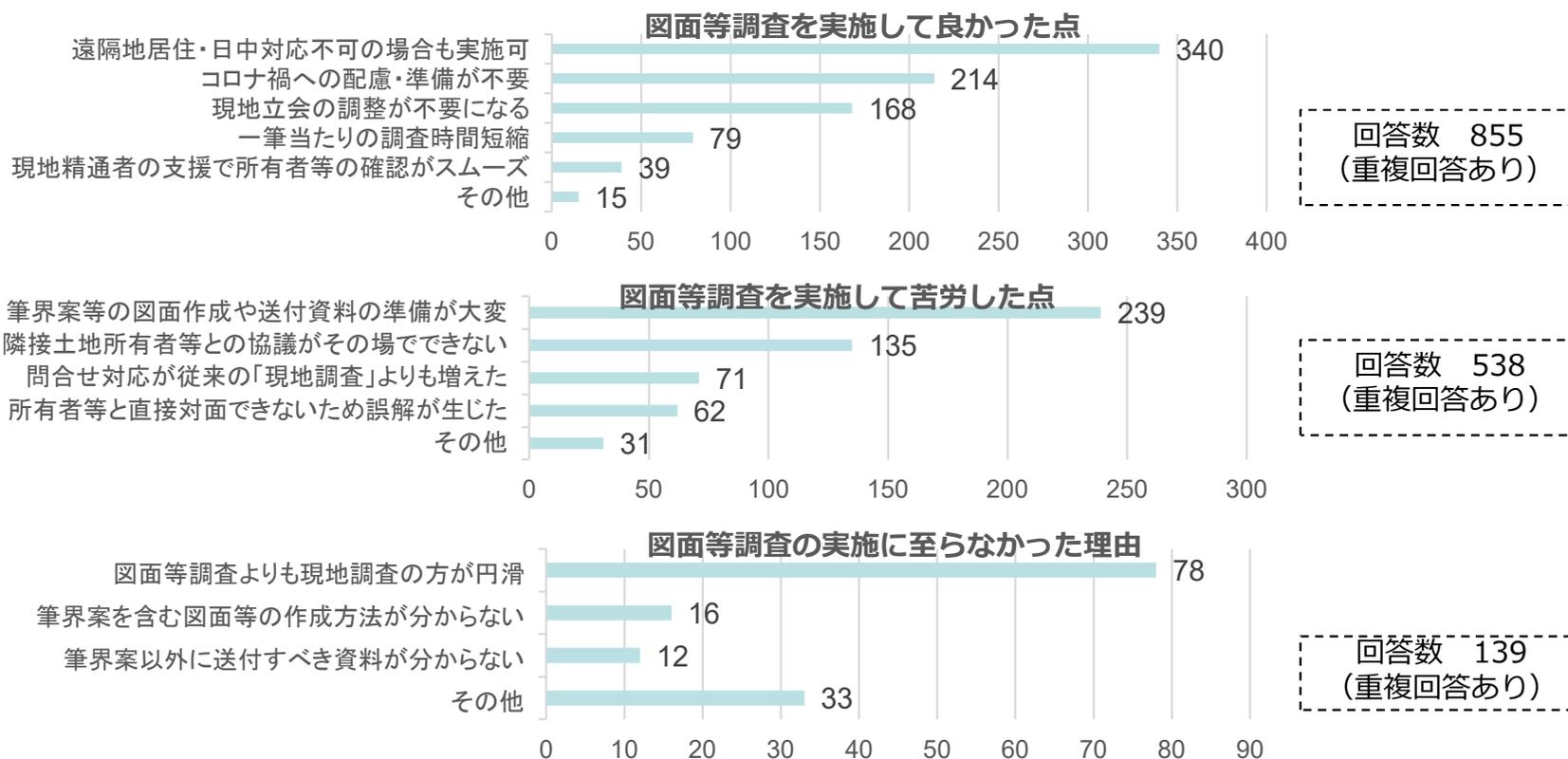
### 【主な意見（自由記述）】

- **筆界を明らかにするための客観的な資料（地積測量図等）がなかったため。**
- 現地調査と併行して、該当する土地について準則に基づき公示手続等を行うことは、限られたスタッフの中で業務が煩雑になり困難であるため。
- 制度の理解に時間を要したため。
- 既存の手法（通常の現地立会い）により解決することが出来たため。
- 地権者等の同意なしに調査を進めた場合、市町村は責任を負えないと判断したため。

## 5-4-5. 新たな調査手続③：制度上の障害（アンケート）

- 図面等調査(③)で苦勞した点としては、「問合せ対応が従来の現地調査の場合より増えた」や「筆界案等の図面や送付資料の準備が大変」といった回答が多く挙げられた
- 図面等調査の実施に至らなかった理由としては、「現地調査の方が円滑」という回答が多く挙げられた

図面等調査のメリット・制度上の障害に関する調査結果【1回目アンケート調査（令和4年4～5月実施）】

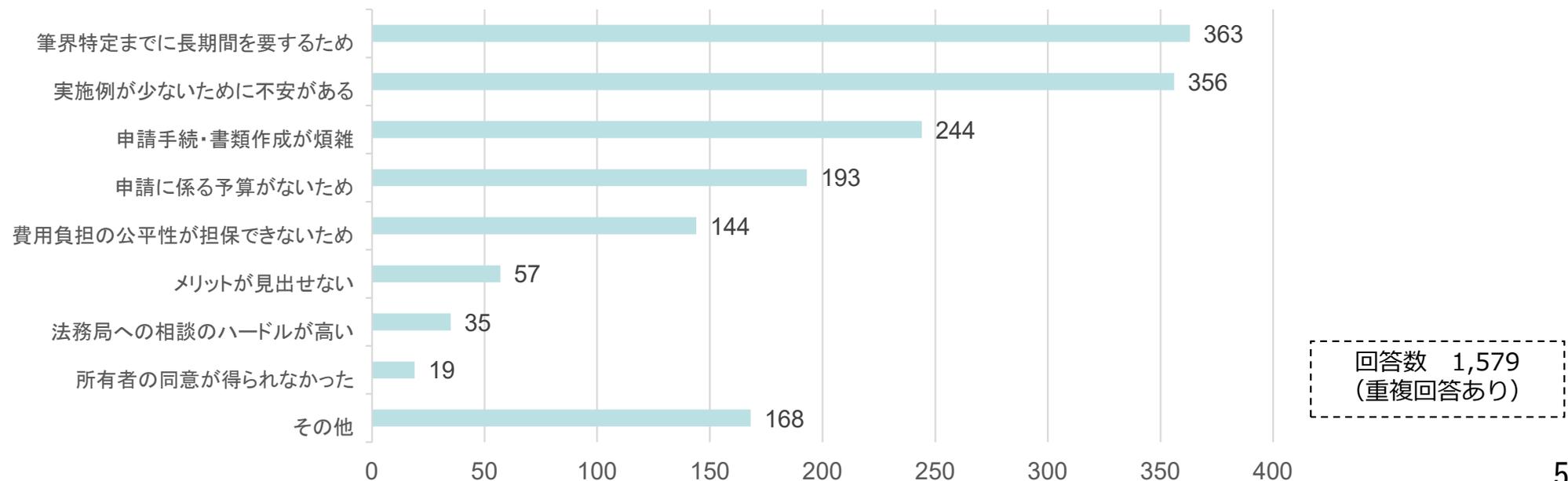


## 5-4-6. 新たな調査手続④：制度上の障害（アンケート）

○ 地方公共団体による筆界特定申請(④)について、「申請に至らなかった」又は「申請・検討する予定はない」と回答した理由としては、「筆界特定までに長期間を要するため」や「実施例が少ないために不安がある」といった回答が多く挙げられた

地方公共団体による筆界特定申請の制度上の障害に関する調査結果【2回目アンケート調査（令和5年3～5月実施）】

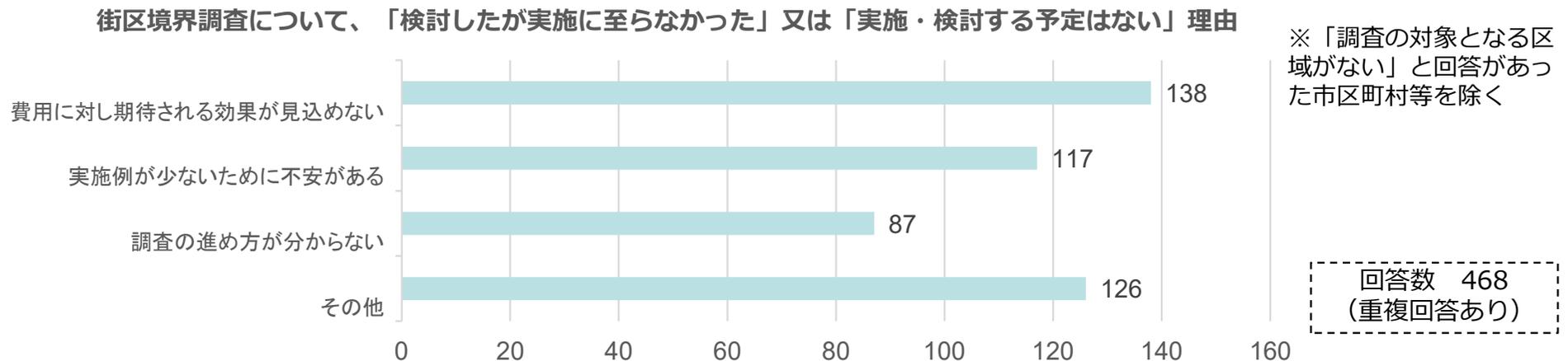
「検討したが申請に至らなかった」又は「申請・検討する予定はない」を選んだ理由



## 5-4-7. 新たな調査手法⑤：制度上の障害（アンケート）

- 街区境界調査(⑤)について、「検討したが実施に至らなかった」又は「実施・検討する予定はない」理由としては、「費用に対し期待される効果が見込めない」や「実施例が少ないために不安がある」といった回答が多く挙げられた

### 街区境界調査の制度の障害に関する調査結果【1回目アンケート調査（令和4年4～5月実施）】



## 5-4-8. 新たな調査手法⑤：効果（ヒアリング）

- 三大都市圏にあり、一筆地調査の阻害要因が大きい地域で街区境界調査に取り組んだ効果事例の詳細な実態を把握
- 通常の地籍調査における一筆地調査が困難な地域においては、調査困難だった土地の把握、民間測量等における街区境界調査の測量成果の活用が可能になったなどの効果があった
- 加えて、街区境界調査の成果が行政事務や住民サービスに寄与する事例が創出された

街区境界調査の効果に関する調査結果【ヒアリング調査（令和5年3～5月実施）】

### 街区境界調査の先進事例①～神奈川県藤沢市の事例～

#### 調査の様子

事業実施主体 神奈川県藤沢市

調査区域 本鵜沼2・3丁目の各一部：0.09km<sup>2</sup>  
辻堂西海岸1丁目の一部：0.17km<sup>2</sup>  
(令和3～5年度実施)

#### 調査の効果

- ・土地所有者等の情報更新
- ・未把握だった土地の確認
- ・分筆登記や民間測量における街区境界調査成果の活用



### 街区境界調査の先進事例②～埼玉県川口市の事例～

#### 「広報かわぐち」での周知（R3.5月号）

事業実施主体 埼玉県川口市

調査区域 本町1丁目・川口1丁目の各一部、金山町：0.27km<sup>2</sup>  
川口2丁目・飯塚1丁目の各一部：0.18km<sup>2</sup>  
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：0.16km<sup>2</sup>  
(令和3年度実施)

#### 調査の効果

- ・未把握だった土地が明らかになり、売払って売却益が得られた
- ・成果を活用し道路境界確定図や道路台帳をデジタル化
- ・街区境界調査の成果公開により、民間成果の整合性確保や住民サービス向上が実現

内国土調査法に基づき、道路や河川などの公共財産を適切に管理することを目的とした街区単位の調査、測量  
 日 5月（令和4年3月31日）  
 場 本町1丁目、川口1・2・3・4丁目、金山町、飯塚1・2丁目  
 ※詳細は市ホームページをご覧ください。

地籍調査（街区境界調査）を実施します



## 5-4-9. 新たな調査手法⑥：制度上の障害（アンケート）

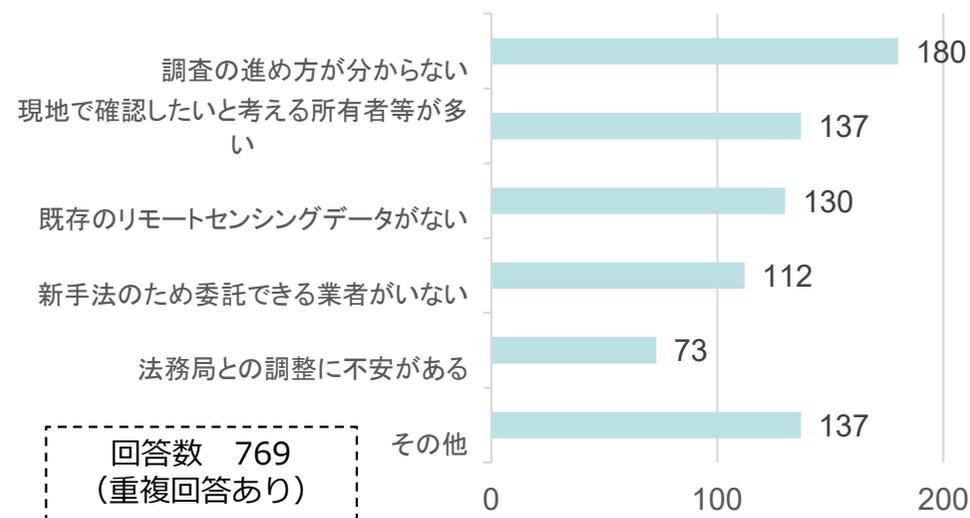
- 山村部における航測法による調査手法（⑥）について、「検討したが実施に至らなかった」又は「実施・検討する予定はない」と回答した理由としては「調査の進め方が分からない」といった回答が多く挙げられた
- 航測法による地籍調査の実施に必要な施策を聞いたところ、「事例集やマニュアルの充実」や「国等による既存のリモセンデータの整備」、「実施済・実施中の市区町村等での見学・研修会等」といった回答が多く挙げられた

航測法による地籍調査の制度上の障害・改善要望に関する調査結果【1回目アンケート調査（令和4年4～5月実施）】

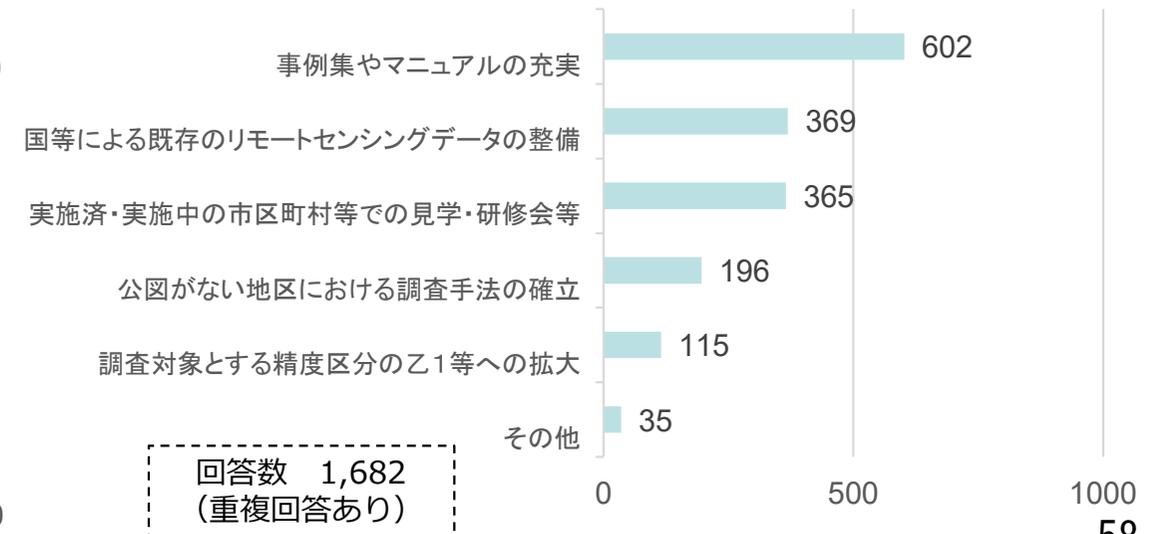
※「調査の対象となる区域がない」と回答があった市区町村等を除く

航測法による地籍調査を「検討したが実施に

至らなかった」又は「実施・検討する予定はない」理由



航測法による地籍調査を推進する上でどのような施策が必要か



## 5-4-10. 新たな調査手法⑥：効果（ヒアリング）

- 先行的に航測法による地籍調査に取り組んだ効果事例の詳細な実態を把握
- 費用や期間で高い削減効果が見られた
- 現地での筆界確認が困難なケースにも有効

航測法による地籍調査の効果に関する調査結果【ヒアリング調査（令和5年3～5月実施）】

### 航測法による地籍調査の先進事例①～鳥取県八頭町の事例～

事業実施主体

鳥取県八頭町  
(直営)

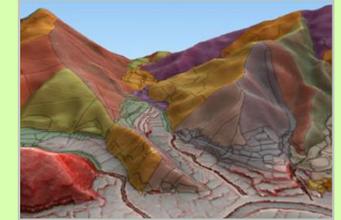
使用した航空  
レーザ成果

・鳥取県林務担当部局が整備した航空  
レーザ測量成果

#### 調査の概要

- ・既存の航空レーザ測量成果を利用
- ・現地確認の作業は直営で実施
- ・E工程で筆界案の元となる基礎資料の作成は外注(全体の70%～80%程度の作業)
- ・現地立会を希望する人でも、最初に机上(PC画面)で説明した結果、現地立会希望を取り下げる場合も多く、最終的に現地調査の希望者は全体の3～5%程度

#### 筆界案と集会所での確認の様子



#### 調査の効果・障害

- ・地上法(委託)と比べて費用が約70%、期間が約6割削減
- ・土地所有者が筆界案に納得しない場合、再度、隣接所有者に確認する必要があるため調整に時間がかかる

### 航測法による地籍調査の先進事例②～静岡県河津町の事例～

事業実施主体

静岡県河津町  
(2項委託)

使用した航空  
レーザ成果

・平成30年度 沼津河川国道事務所実施  
・令和元年度 静岡県実施

#### 調査の概要

- ・既存の航空レーザ測量成果を利用
- ・対象地区の山林は固定資産税が免税点以下となっていた所有が多く、相続人が土地所有を認識する機会が無いまま相続登記が行われていない筆が多数存在
- ・受注業者の条件として、リモセン技術に関する調査業務の実績を重視
- ・土地所有者等も高齢者が多く、現地に入ることが難しかったため、山に入らずに筆界確認を実施

#### 筆界案と集会所での確認の様子



#### 調査の効果・障害

- ・地上法(委託)と比べて費用が約35%、期間が約2割削減
- ・使用する航空レーザ成果や公図の状況に応じた準備作業が必要

## 5-4-11. 新規⑦：現地調査における改善要望（アンケート）

- 1回目アンケート調査（令和4年4～5月実施）で把握した現地調査の改善要望（現地立会の意思がある遠隔居住者等への対応）について、2回目アンケート調査（令和5年3～5月実施）において、より詳細な情報を把握することとした
- オンラインによる筆界確認手法（⑦）を導入する場合の「良い点」としては、遠隔地に居住していることや高齢等を理由に現地に来ることができない方でも、映像により現地を確認することが可能となる点が多く挙げられた
- 「懸念点」としては、パソコンやスマートフォンの操作に不慣れな方は、当該手法の活用は困難といった趣旨の回答が多く挙げられた

### オンラインによる筆界確認手法の導入の改善要望に関する調査結果【2回目アンケート調査（令和5年3～5月実施）】

○ 遠隔地に居住する土地所有者等にオンラインで現地映像を確認してもらうことにより筆界を確認する調査手法を新たに導入することとした場合、良いと思われる点や懸念する点等がありましたら記載してください（自由記述）

#### 【主な意見概要】 【良い点】

- 遠隔地に居住する所有者でも一筆地調査に参加しやすくなる
- 遠隔地に居住する所有者の移動に係る時間や費用の削減になり、所有者の負担が軽減される
- 高齢や身体障害等の理由により、筆界案の確認のために現地や会場に来ることができない方でも活用可能
- 図面だけでは分かりにくい現地の情報を映像により確認することができるため、地権者が現地の状況を把握しやすくなる
- 配信内容を記録しておくことにより、立会時の所有者の意見を再確認することが容易となり、今後の境界トラブルの助けになる
- 柔軟な日程調整が可能となる
- 危険区域に所有者が赴かないことにより事故等が防げる
- 郵送用の図面を作成する負担が軽減される

#### 【主な意見概要】 【懸念点】

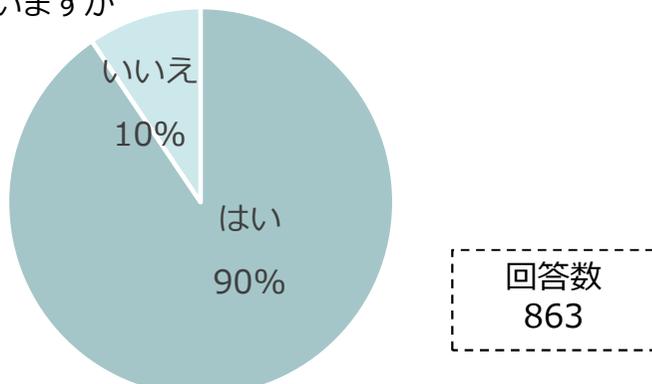
- 高齢者等のパソコンやスマートフォンの操作に慣れていない方は活用することができない可能性がある
- 山林等では電波が届かない場合がある
- オンライン映像を配信する機器の準備や人員不足が懸念
- 所有者に対する操作方法等の説明に時間を要する
- 現地の映像化や画像の鮮明さの懸念
- 現地で直接確認するのと、映像で確認するのとでは、認識に齟齬が生じる可能性があり、所有者の権利意識が強い土地（市街地など）では、適切ではないと考える
- 山の境界は、現地の状況に相当詳しい人でなければ映像を見ても分からないのではないかと
- 面積が大きい土地は全体像を把握しにくい
- 映像で見た時と現地が違うなどの苦情が後から寄せられる可能性
- インターネットでの配信することでの情報漏洩の懸念
- 所有者のなりすましの懸念

## 5-4-12. 新規⑧：現地調査における改善要望（アンケート）

- 1回目アンケート調査（令和4年4～5月実施）において把握した現地調査の改善要望（現地立会の通知に反応がない者への対応）について、2回目アンケート調査（令和5年3～5月実施）において、より詳細な情報を把握することとした
- 土地所有者等が現地立会の通知に無反応なため立会い等の協力が得られない場合（⑧）で、かつ、その土地に現地復元性のある地積測量図等の客観的資料がある場合には、筆界案の送付等の一定の手続きを経て、所有者等による現地立会等があったものとみなして調査を進めることができる手続きの導入については、9割の市区町村等が肯定的
- 一方、制度適用後の所有者等との境界紛争リスクを懸念する声も挙げられた

現地立会の通知に無反応である場合の制度の見直し改善要望に関する調査結果【2回目アンケート調査（令和5年3～5月実施）】

○ 現地調査等の通知に反応がない土地所有者等がいる場合で、かつ、その土地に現地復元性のある地積測量図等の客観的資料がある場合には、当該地積測量図等を用いて筆界案を作成して当該所有者等に送付し、所定の期間までに回答がなければ、現地立会等を省略して調査を進めることができる手続きを新たに導入するとして、活用したいと思いませんか



○ 当該制度の導入について、良い点や懸念点がありましたら記載してください（自由記述）

### 【主な意見概要】

#### 【良い点】

- 不立会による筆界未定を防ぐことができる。
- 地籍調査に協力的ではない地権者がいた場合でも、筆界を特定することができ、隣接地権者に影響を与えずに進めることができる。
- 連絡の取れない地権者に繰り返しコンタクトする時間が省ける。

#### 【懸念点】

- 所有者等が確認していないことから、後日、トラブルになる可能性がある。
- 将来的に境界紛争が生じる場合の対策措置としても、法的根拠の明文化は必須と思われる。
- 山間部では地積測量図等の客観的な資料が無い場合が多くなかなか活用できない。
- やむを得ない事由で所有者が通知に反応できないケースも想定されるため、十分な調査を行った上で制度を適用させるようなルールをあらかじめ定めておく必要があると感じる。

## 5-5. 新たな調査手続・調査手法の導入効果・改善要望

○ これまでの結果を踏まえ、新たな調査手続・調査手法(①~⑥)の導入効果や制度上の障害、また、これまで現地調査手続の中で未対応となっていた事項(⑦⑧)への改善要望等については、以下のとおり整理される

### (1) 現地調査等の手続の見直し

#### ① 固定資産課税台帳等の利用

一筆地調査を実施した約8割の地区で利用されており、土地の所在地に居住していない者の探索において、有効な情報源として、一般的に活用される状況に至っており、所有者探索の円滑化に繋がっていると考えられる。

他方、介護保険に関する情報・電気・ガス・水道・電話等の契約者情報等の利用について新たなニーズがある。

#### ② 筆界案の公告による調査

一筆地調査で所有者が所在不明となった筆数の7割弱で活用され、所在不明土地が関わる一筆地調査を進めるうえで、有効な手続として、一般的に活用される状況に至っており、従来であれば大幅な遅延や調査停止に繋がる状況が改善されたものと推定され、所在不明土地における一筆地調査の円滑化に繋がっていると考えられる。

他方、制度の活用の際し、客観的な資料(地積測量図等)がなく制度が活用できない、現地調査と併行することにより業務が煩雑になる困難もある。

#### ③ 図面等調査

境界確認を実施した地区の5割強で活用されており、有効な手続として広く活用されており、遠方居住や現地急峻地の現地立会が困難なケースにおいて、一筆地調査を進める上で、境界確認の円滑化に繋がっていると考えられる。

他方、問合せ対応や準備作業(筆界案図面や送付資料の作成)などの業務が煩雑になる困難もある。

#### ④ 地方公共団体による筆界特定申請

申請件数で55件、申請自治体数は延べ10市町村で、活用者は限定的であり、筆界未定の発生防止や一筆地調査の円滑化に対して十分な効果を発揮しているとは言い難い。

制度の活用には、筆界特定までに時間を要することや、実施例が少なく、参考にできる事例が少ない点が障害となっている。

## (2) 都市部の地籍調査の迅速化

### ⑤ 街区境界調査の導入

地籍調査の進捗が特に遅れている関東、中部、近畿を中心に導入が広がりつつあり、導入自治体の多くは三大都市圏に分類され、DIDの地籍調査の残面積割合及び残面積そのものが大きい傾向がある。

また、街区境界調査の実施により、土地所有者等の情報更新や未把握だった土地の確認が進むとともに、分筆登記や民間測量において街区境界調査成果が活用されているという事例もある。

このため、地籍調査が特に困難なDID地域を多く抱える自治体を中心に街区境界調査を導入することで、後続して行われる地籍調査の円滑化に資するとともに、民間が街区境界調査の成果と整合した地積測量図を作成することによる情報の蓄積が期待される。

他方、制度の活用には、主に三大都市圏以外の地域では費用対効果が見込めない点、実施例が少なく、参考にできる事例が少ない点が障害となっている。

## (3) 山村部の地籍調査の迅速化

### ⑥ 航測法による地籍調査の導入

山村地域を多く有する市町村を中心に導入が広がりつつあり、導入自治体の多くは林野率が高く、林地の地籍調査の残面積割合及び残面積そのものが大きい傾向がある。

また、通常の地籍調査と比べると、経費・期間ともに高い縮減効果が得られた事例もある。

このため、林地の残面積割合等が大きいという特徴を持つ山村部を多く抱える自治体を中心に航測法による地籍調査を導入することで、経費・作業期間の効率化を図ることが可能になると考えられる。

他方、制度の活用には、依然として調査の進め方がわからないといった意見もあることから、事例集やマニュアルの充実などが課題である。

## (4) 現地調査における改善要望

### ⑦ オンラインによる筆界確認手法の導入

遠隔地居住者等の現地等に来ることができない方でも、映像により現地を確認することが可能になるなどのメリットを評価する声があり、パソコン等に不慣れな方に配慮しつつ、活用手法の導入を検討する必要がある。

### ⑧ 土地所有者等が現地立会の通知に無反応な場合に対応する手続の導入

多くの市町村が導入に肯定的であり、境界紛争リスク等に配慮しつつ、手続きの導入を検討する必要がある。

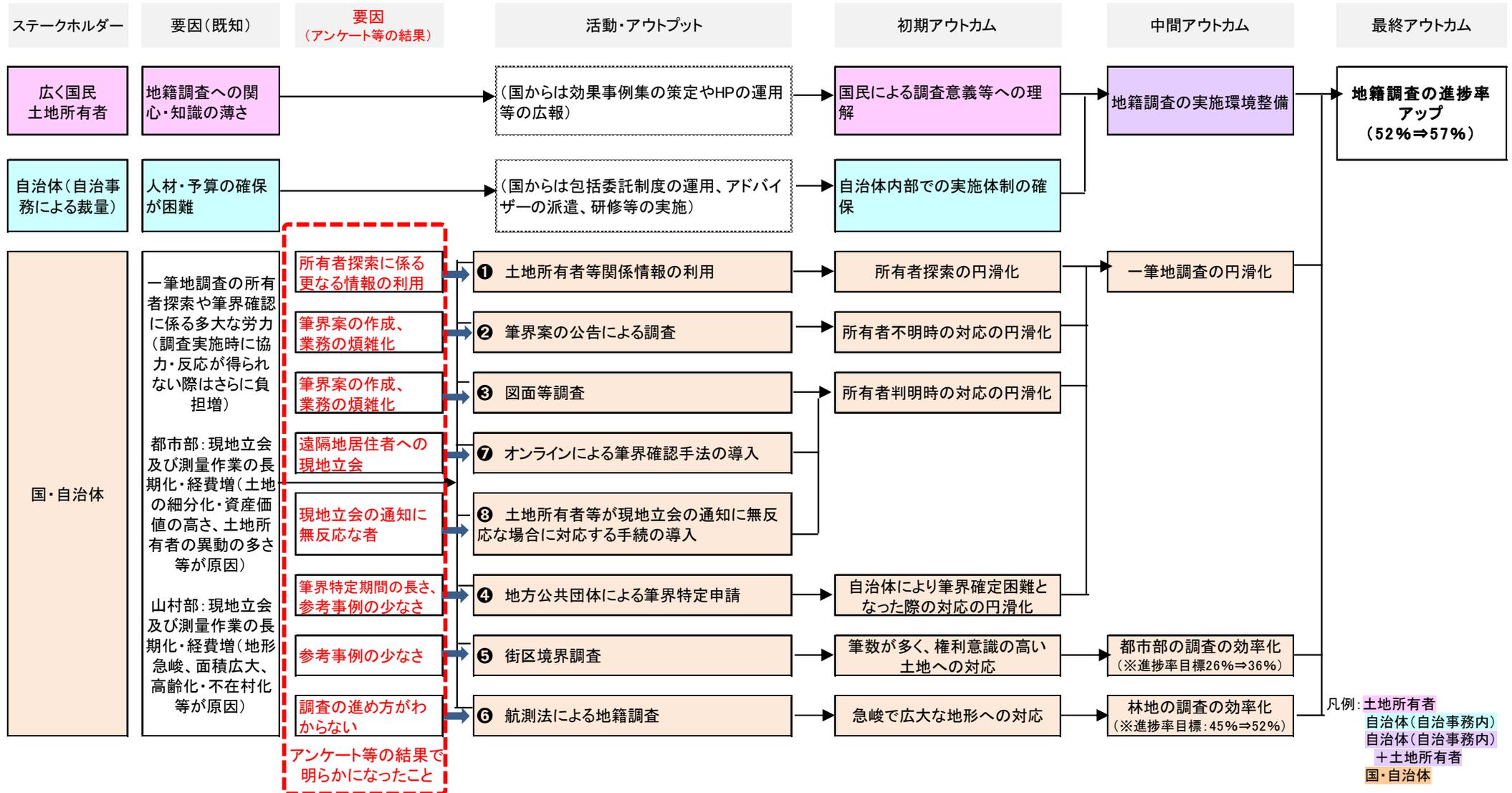
- アンケート及びヒアリングにより把握した新たな調査手続・調査手法(①～⑥)にかかる制度上の障害等をまとめると下記のとおり
- また、これまで現地調査手続の中で未対応となっていた事項(⑦⑧)への改善要望があったことから、新規措置を検討する必要がある

新たな調査手続・調査手法(①～⑥)及び未対応事項(⑦⑧)に関する制度上の障害・改善要望の一覧

項目	主な制度上の障害・改善要望
① 土地所有者等関係情報の利用(拡充)	・現行制度活用上の障害等はないものの追加的な情報の利用を希望(介護保険情報など)
② 筆界案の公告による調査	・客観的な資料(地積測量図等)がない場合、制度活用ができない ・現地調査と併行することにより業務が煩雑になり困難
③ 図面等調査	・問い合わせ対応が増えた ・筆界案の準備などの業務が煩雑になり困難
④ 地方公共団体による筆界特定申請	・筆界特定までに長期間を要する ・実施例が少なく、参考にできる事例が少ない
⑤ 街区境界調査の導入	・費用に対し期待される効果が見込めない(主に三大都市圏以外) ・実施例が少なく、参考にできる事例が少ない
⑥ 航測法による地籍調査の導入	・調査の進め方がわからない
⑦ オンラインによる筆界確認手法の導入(新規)	・遠隔地居住者等の現地等に来ることができない方でも、映像により現地を確認することが可能となる方策の導入を希望
⑧ 土地所有者等が現地立会の通知に無反応な場合に対応する手続の導入(新規)	・現地立会の通知に無反応である土地所有者等により筆界未定が生じるリスクを回避し、円滑に調査を進めることができる制度の導入を希望 ・制度導入にあたっては、境界紛争リスクを低減できる仕組みであることが必要

## 5-6. 地籍調査の進捗に影響を及ぼす要因と因果関係（全体像）【評価後①】

○ 今般の評価で実施したアンケート等から得られた地籍調査の進捗に影響を及ぼす要因を全体像の中で表すと以下のとおり



①～⑥はP.30の①～⑥と対応  
最終アウトカムのカッコ書きは、第7次計画始期進捗率(令和2年度末実績)⇒目標進捗率(令和11年度末目標)

## 5-7. 評価結果

### (1) 調査のボトルネックとなっている現地調査について

調査のボトルネックとなっている現地調査については、第7次計画において導入した新たな調査手続の活用が進展しているものの、地方公共団体による筆界特定申請については、活用が進んでおらず、十分な導入効果が得られているとは言い難い結果となった。

現段階（令和4年度末時点）における計画目標の進捗率を踏まえると、今後は、これらの措置の定着促進を図りつつ、更なる活用に向けた制度改善策を講じる必要がある。

また、これまで対応策が無かった「現地立会の意思があるものの、遠隔地に居住している等の理由により、現地立会が実現しない場合」及び「土地所有者等が現地立会の通知に無反応な場合」についての追加的な措置が求められており、現地調査を円滑化するため、新たな制度導入等の措置を講じる必要がある。

## (2) 進捗率が低位である都市部及び山村部の地籍調査について

都市部及び山村部の地籍調査については、第7次計画で導入した新たな調査手法（街区境界調査及び航測法による地籍調査）が効率的な地籍調査が必要な地域を中心に導入が広がりつつあり、効果事例も出てきたところ。引き続き、これらの調査手法の定着促進を図っていくことで、効果が広く発現していくものと考えられる。

また、当該地域では、依然として進捗率が低位にとどまっているため、これらの手法の更なる活用に向けた取組を実施する必要がある。

# 6. 今後の方向性

## 6-1. 考えられる今後の対応策（一覧）

○ 今般の評価から、今後の方向性として、考えられる対応策をまとめると以下のとおり

項目	主な制度上の障害・改善要望
(1) 現地調査 ① 土地所有者等関係情報の利用	・現行制度活用上の障害等はないものの追加的な情報の利用を希望(介護保険情報など)
② 筆界案公告による調査	・客観的な資料(地積測量図等)がない場合(制度活用ができない場合)がある
③ 図面等調査	・現地調査と併行することにより業務が煩雑になり困難
④ 地方公共団体による筆界特定申請	・問合せ対応が増えた ・筆界案の準備などの業務が煩雑になり困難
⑦ オンラインによる筆界確認手法の導入	・筆界特定までに長期間を要する ・実施例が少なく、参考にできる事例が少ない
⑧ 土地所有者等が現地立会の通知に無反応な場合に対応する手続の導入	・遠隔地居住者等の現地等に来ることができない方でも、映像により現地を確認することが可能となる方策の導入を希望 ・現地立会の通知に無反応である土地所有者等により筆界未定が生じるリスクを回避し、円滑に調査を進めることができる制度の導入を希望 ・制度導入にあたっては、境界紛争リスクを低減できる仕組みであることが必要
(2) 都市部及び山村部 (都市部) ⑤ 街区境界調査	・費用に対し期待される効果が見込めない(主に三大都市圏以外) ・実施例が少なく、参考にできる事例が少ない
(山村部) ⑥ 航測法による地籍調査	・調査の進め方がわからない

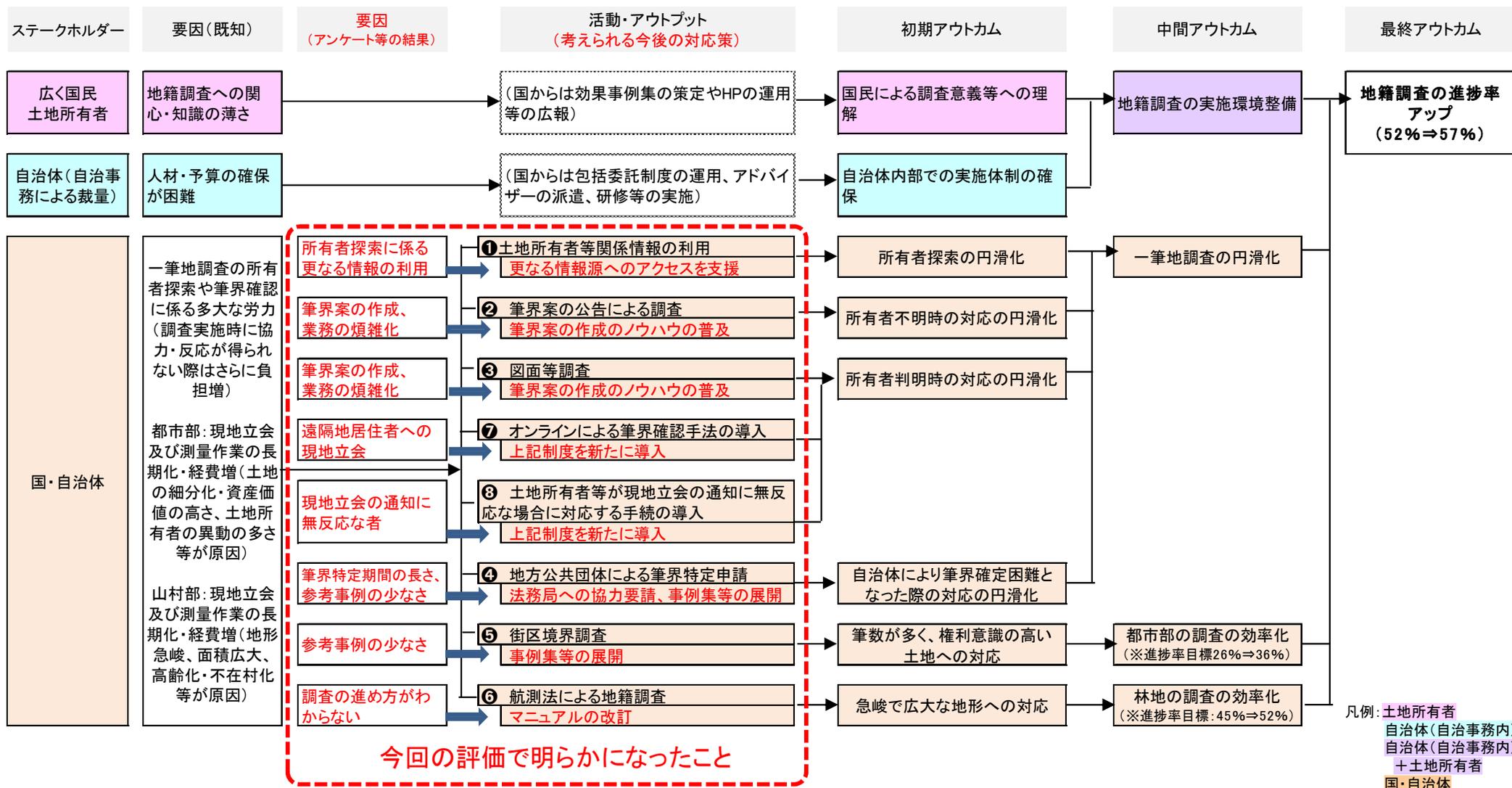
考えられる今後の対応策
・ニーズのある情報源へアクセスしやすい環境づくりを検討 (令和4年8月には住基ネットの利用を可能とした)
・筆界案作成のためのノウハウの普及 ・制度及び事務手続きの解説マニュアル等の作成・普及
・土地所有者に対する本制度の周知 ・筆界案の作成事例の周知やマニュアルの作成 ・本手法の効果的な利用場面を周知 ・期間短縮について法務局へ協力を要請 ・事例集の作成・周知、先行者による講習会等
・ <b>図面等調査の拡充による当該手法の導入を検討</b>
・ <b>当該制度の導入を検討</b>
・本調査の費用対効果が得られる条件等を周知 ・街区境界調査成果の効果的な使い分けを周知 ・事例集の作成・周知、先行者による講習会等(受託者含む)
・マニュアルの改訂、事例集の作成・普及 ・都道府県や林務部局等で保有するリモセンデータの活用推進 ・先行者による講習会等(受託者含む)

①～⑥はP.30の①～⑥と対応、⑦⑧はアンケート調査において把握した改善要望

赤字は新たな措置の導入の検討となるもの

## 6-2. 地籍調査の進捗に影響を及ぼす要因と因果関係（全体像）【評価後②】

○ 今般の評価で実施したアンケート等から得られた地籍調査の進捗に影響を及ぼす要因とこれらを解消するための措置を全体像の中で表すと以下のとおり



①～⑥はP.30の①～⑥と対応  
最終アウトカムのカッコ書きは、第7次計画始期進捗率(令和2年度末実績)⇒目標進捗率(令和11年度末目標)

## 6-3. 現地調査等の効率化の更なる推進

- 現地調査効率化のための今後の措置にかかる具体案については、以下の通り(① ② ③ ④ ⑦ ⑧)

### 検討の具体案

#### ① 土地所有者等関係情報の利用

介護保険情報や電気・ガス・水道等といった多様な情報にアクセスしやすい環境づくりを検討する。

##### 通知の発出等

- ・関係省庁との連携(通知の発出)
- ・民間事業者等との連携に向けた調整

#### ④ 地方公共団体による筆界特定申請

制度の理解を深めるとともに、法務局との調整・事務手続・効果的な利用場面等のノウハウの提供を検討する。

##### 制度周知、研修等

- ・制度・事務手続のマニュアルや事例集の配布
- ・研修会等での先行者の取組紹介

#### ② 筆界案公告による調査

制度の理解を深めるとともに、適時適切な場面で必要な手続や書類作成ができるような実務能力の向上に資するような機会の提供を検討する。

##### 制度周知、研修等

- ・筆界案作成のための解説書等の配布
- ・制度・事務手続のマニュアル等の配布
- ・研修会等での実践的なプログラムの実施

#### ⑦ オンラインによる筆界確認

遠隔地居住者等に対応する新たな手段の導入を検討する。

##### 地籍調査作業規程準則等の改正

- ・現地立会をオンラインでも可能とする方法や図面等調査の補完として追加的にオンライン映像を配信



- ・現地に赴くことなく現地の状況を映像で確認

#### ③ 図面等調査

筆界案がスムーズに作成できるようにするための資料の提供や土地所有者が本制度の理解を深める機会の提供を検討する。

##### 制度周知、研修等

- ・筆界案の作成事例の配布
- ・土地所有者への本制度の周知(HPなど)

#### ⑧ 土地所有者等が現地立会の通知に無反応な場合

通知無反応者に対応する新たな手続の導入を検討する。

##### 地籍調査作業規程準則等の改正

- ・客観的資料に基づいて関係行政機関と協議のうえ筆界案を作成し筆界案を土地所有者へ送付



- ・意見なかったものは、土地所有者の確認があったものとみなす

# 6. 今後の方向性

## 6-4. 都市部及び山村部の地籍調査の加速化

- 都市部及び山村部の地籍調査の加速化のための今後の措置にかかる具体案については、以下の通り(⑤ ⑥)

### 検討の具体案

#### ⑤ 街区境界調査

街区境界調査の定着に向けた効果的な普及方策の検討・実施に加え、測量等技術の進展を踏まえ、当該調査における最新技術導入による更なる効率化に向けた可能性を検討し、効率的手法を実装する。

##### 制度周知、研修、実証等

- ・街区境界調査の活用事例の収集・優良事例の展開、手引き類の充実化
- ・研修等や普及啓発機会の充実
- ・最新技術に係る情報収集、効率的手法の導入に係る実践的な検討

#### ⑥ 航測法による地籍調査

航測法を用いた地籍調査の定着に向けた効果的な普及方策の検討・実施に加え、測量等技術の進展を踏まえ、当該調査における最新技術の導入による更なる効率化に向けた可能性を検討し、効率的手法を実装する。

##### 制度周知、研修、実証等

- ・航測法を用いた調査の活用事例の収集・優良事例の展開、手引き類の充実化
- ・研修等や普及啓発機会の充実
- ・最新技術に係る情報収集、効率的手法の導入に係る実践的な検討

# 参考資料

---



# [参考]国土調査事業十箇年計画の経緯(地籍関係部分のみ)

第1次計画 (昭和38～47年度)	第2次計画 (昭和45～54年度)	第3次計画 (昭和55～平成元年度)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の機関が地籍調査の基礎とするために行なう基準点の測量の数は6,500点とする。</li> <li>・地方公共団体又は土地改良区等が行なう地籍調査の調査面積は、42,000平方キロメートルとする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の機関が地籍調査の基礎とするために行なう基準点の測量の数は36,500点とする。</li> <li>・地方公共団体又は土地改良区等が行なう地籍調査の調査面積は、85,000平方キロメートルとする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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数は、25,500点とする。</li> <li>・地方公共団体又は土地改良区等が行う地籍調査の調査面積は、60,000平方キロメートルとする。</li> </ul>
第4次計画 (平成2～11年度)	第5次計画 (平成12～21年度)	第6次計画 (平成22～令和元年度)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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数は、21,200点とする。</li> <li>・地方公共団体又は土地改良区等が行う地籍調査の調査面積は、49,200平方キロメートルとする。</li> <li>・都市地域については、都市部地籍調査促進事業を導入し、調査の促進を図るものとする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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数は、14,000点とする。</li> <li>・地方公共団体又は土地改良区等が行う地籍調査の調査面積は、34,000平方キロメートルとする。</li> <li>・民間の能力・成果を活用し、調査の一層の促進を図るものとする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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数は、人口集中地区以外の地域を対象に、8,400点とする。</li> <li>・上記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。</li> <li>・地方公共団体又は土地改良区等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。</li> <li>・国土調査法第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。</li> <li>・地籍調査対象面積に対する地籍調査実施地域の面積の割合を49%から57%とし、特にDIDにおける地籍調査実施面積の割合を、21%から48%とし、DID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。</li> <li>・中間年を目標に、地籍調査について、調査未着手の市町村又は調査休止中の市町村の解消を目指す。</li> </ul>

# [参考]第7次十箇年計画に定める事項(令和2年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

### ⑤19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

# 〔参考〕第7次計画に至るまでの取組

- 主な課題とこれまでの措置状況をまとめると下表のとおり
- 第6次計画以降、措置事項の着実な実行、各課題について、新たな制度の導入や事業の拡充等に取り組んできたところ

主な課題とこれまでの対応状況

分類	課題	第6次計画期間の措置(H22～R1)	第7次計画期間の措置(R2～11)
進捗	進捗率の低さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・優先的に地籍を明確にすべき地域を調査</li> <li>・防災対策等の重点施策との連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【新規】優先実施地域の目標値を設定</li> <li>・【継続】</li> </ul>
地域	都市部の遅れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口集中地域の目標値を設定</li> <li>・基準点の充実</li> <li>・官民境界先行調査</li> <li>・都市部官民境界基本調査を創設</li> <li>・19条5項補助金を創設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【継続】</li> <li>・【継続】</li> <li>・【拡充】⑤街区境界調査、効率的手法導入推進基本調査(前身:都市部官民境界基本調査)</li> <li>・【新規】19条6項(代行申請制度)を創設</li> <li>・【拡充】19条5項補助金制度の拡充</li> </ul>
	山村部の遅れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・林地の目標値を設定</li> <li>・山村境界基本調査を創設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【継続】</li> <li>・【拡充】効率的手法導入推進基本調査(前身:山村境界基本調査)</li> <li>・【新規】⑥航測法による地籍調査</li> </ul>
ステークホルダー	市町村のマンパワー・予算不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・包括委託制度</li> <li>・国による援助(地籍アドバイザー等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【継続】</li> <li>・【継続】</li> </ul>
	土地所有者の現地調査への理解不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者への意識調査による現状把握</li> <li>・地籍調査Webサイトにおける情報発信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【継続】</li> </ul>
工程	一筆地調査-所有者探索		<ul style="list-style-type: none"> <li>・【新規】①固定資産課税台帳の利用</li> </ul>
	一筆地調査-所有者不明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所在不明者の現地確認の省略</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【新規】②筆界案の公告による調査の導入</li> </ul>
	一筆地調査-立会		<ul style="list-style-type: none"> <li>・【新規】③図面等調査の導入</li> </ul>
	一筆地調査-筆界未定		<ul style="list-style-type: none"> <li>・【新規】④地方公共団体による筆界特定申請</li> </ul>
	一筆地測量	<ul style="list-style-type: none"> <li>・測量手法の多様化、簡素化等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【新規】⑥航測法による地籍調査【再掲】</li> </ul>

引き続き、各措置の定着促進を図っていく

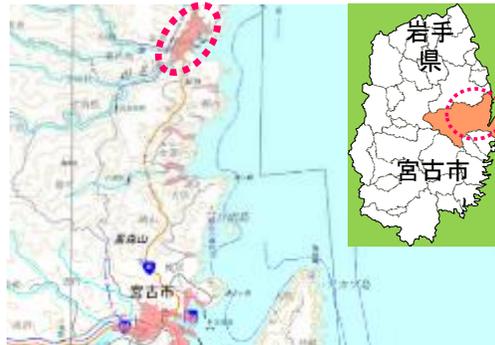
# [参考]復興事業と連携した地籍調査の効果事例(岩手県宮古市)

○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か月短縮され、早期復旧・復興に寄与した。**

## 位置図

### 【岩手県宮古市】

- ・人口 : 5.1万人
  - ・地籍調査の進捗率 : 43%
  - (参考 岩手県全体:86%)
- 令和元年度末時点



図面出典: 国土地理院

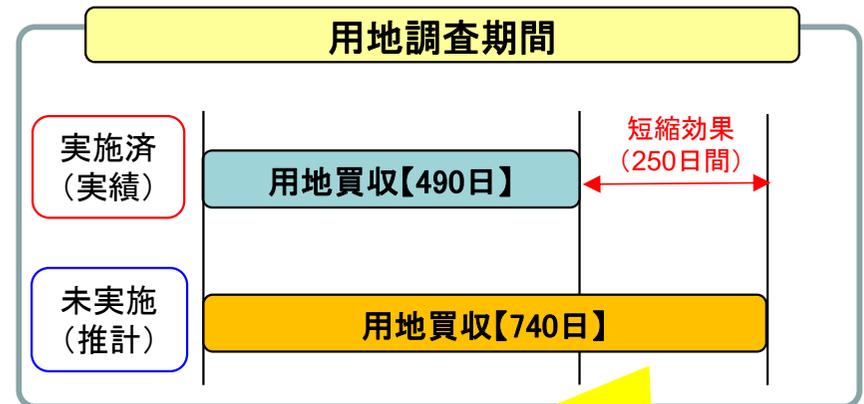
### 【計画平面図】



被災地から  
高台の造成地に集団移転



※【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



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)

※岩手県農林水産部農村計画課HPを参考に作成 (写真は宮古市から提供)

# [参考]地籍調査による防災対策への効果事例(平成30.7西日本豪雨の直轄砂防工事)

○ 平成30年7月豪雨(西日本豪雨)により甚大な被害を受けた広島県内において、緊急的な直轄砂防工事を実施するにあたり、地籍調査が実施されている箇所では、境界確定が速やかにできたため、約3か月、早期に工事着手できた。



○H30.7豪雨被災地状況



○砂防堰堤の整備



## 地籍調査実施済みによる効果

土砂災害の被災地において、緊急的な直轄砂防工事が必要となったが、地籍調査実施済地域と未実施地域との間で、工事着手までの期間に約3ヶ月の差が生じた。

### 地籍調査実施済みの場合

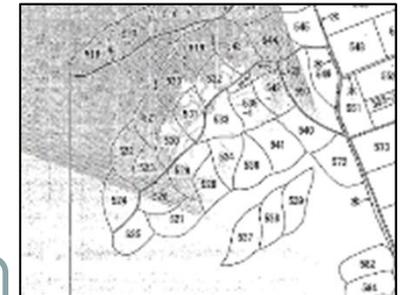
- ・ 呉市(大屋大川)では、地籍調査が実施済みで正確な地籍図があったため、境界座標の復元により、境界確定が速やかにできた。
- ・ 地籍調査の際に土地の所有者等が立ち会っていたことから、地権者からの同意をスムーズに得ることができた。



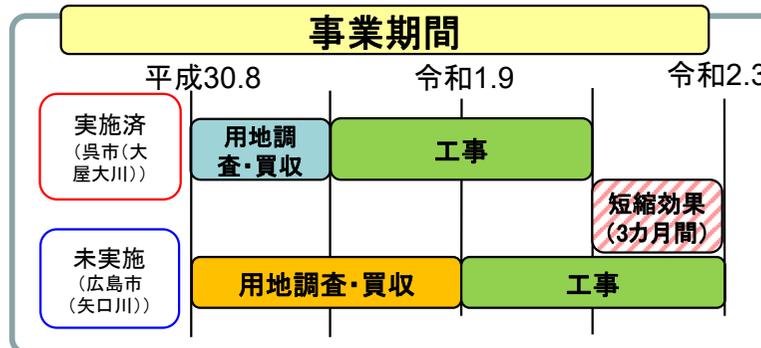
▲地籍図(呉市 大屋大川)

### 地籍調査未実施の場合

- ・ 広島市(矢口川)では、地籍調査が未実施であったことから、境界が不明確な地図(公図)しかなかった。
- ・ このため、土地の所有者等の意見等を参考に、公図を基にして境界点を調査、測量するなど、工事着手前に必要な境界確定に時間を要した。



▲公図(広島市 矢口川)



土地境界確認状況

※中国地方整備局の資料に基づき作成

# [参考]高規格道路整備事業と連携した地籍調査の効果事例(長崎県松浦市)

○西九州自動車道今福IC～調川IC区間(延長2.6km)では、平成18年度から2カ年(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。

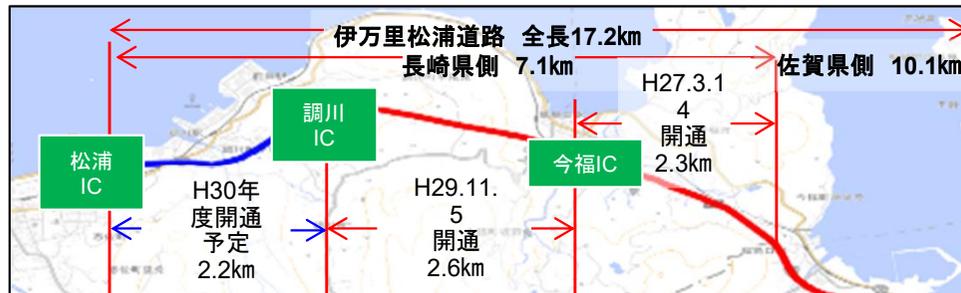
## 位置図

【長崎県松浦市】

- ・人口 : 2.3万人
  - ・着手年度 : 昭和44年度(旧鷹島町)
  - ・地籍調査の進捗率 : 61%
- (参考 長崎県全体:67%)  
令和元年度末時点



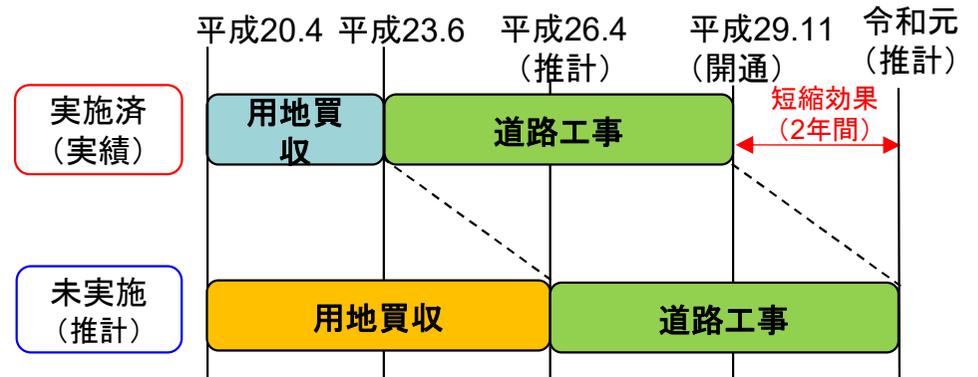
## 【高規格道路「西九州自動車道」 開通後写真・路線図】



## 地籍調査実施による効果

- ・「西九州自動車道」の伊万里松浦道路区間(全体延長約17km)の工事は、平成18年度から19年度に地籍調査を了したことで用地買収が円滑に進み、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、地域活性化に大きく寄与している。

## 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

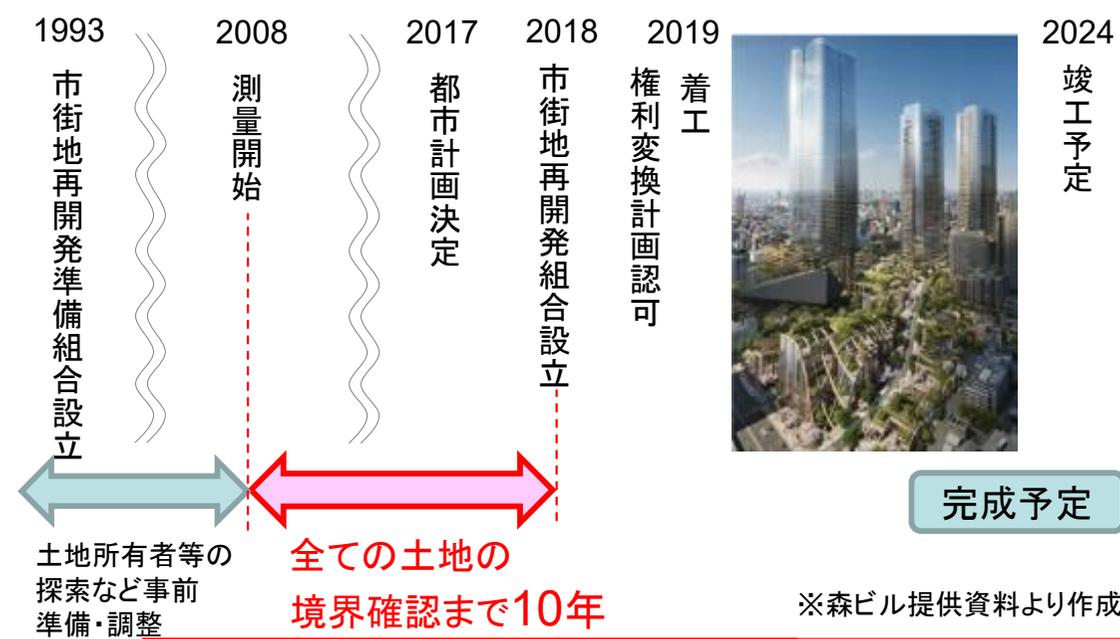
# [参考]民間都市開発における地籍調査未実施による支障事例(虎ノ門・麻布台地区)

- 虎ノ門・麻布台地区市街地再開発事業では、約haの土地を第一種市街地再開発事業として整備。
- 事業規模等地区の特性を踏まえ、都市計画決定以降の事業円滑化を図るべく、土地の境界確認に向けた動きを早期に実施したが、境界に係る資料検討や土地所有者の探索等に多大な期間を要した。

【従前の空中写真】赤線で囲んだ部分が対象土地



【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



※森ビル提供資料より作成

主に以下の作業が難航し、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

- **所在不明の土地所有者等の特定**(住所変更や相続の登記未了)
- **土地所有者等との調整**(境界の根拠資料となる測量図や境界確認書等が少ない)
- **登記所地図の訂正手続**(公図と現況が大きく異なっていた)

# [参考]地籍調査対象面積の考え方

◆ 地籍調査対象地域及び優先実施地域は以下のとおり整理されている

対象区分	算出方法
地籍調査対象面積	$\frac{\text{国土面積}^{\ast 1} - \text{国有林野}^{\ast 2} \text{及び} \text{公有水面等}^{\ast 3}}{\text{国土面積}}$ <p>           ※1 「平成30年全国都道府県市区町村別面積調」（平成30年10月1日時点面積、国土地理院）            ※2 「国有林野の管理経営に関する法律」第2条に基づく国有林野            ※3 「公有水面埋立法」第1条に基づく公有水面            （河川・湖沼等公共の用に供する水流又は水面であって、国の所有に属するもの）         </p>
優先実施地域対象面積	$\frac{\text{地籍調査対象面積} - \text{優先度が低いと考えられる地域}^{\ast 4}}{\text{地籍調査対象面積}}$ <p>           ※4 ・「土地区画整理事業等の一定の精度を有する面的事業実施地域」（19条5項予定地は除く）            ・「大規模な国・公有地・民有地」（防衛施設、都市公園、空港等）            ・「当面取引・開発が見込まれない農地・林地」            ・「今後20年に地籍調査を行う予定がない地域（令和元年時点）」等         </p>

面積区分	対象面積 (km <sup>2</sup> )	国土面積に占める割合 (%)
国土面積	377,974	100
地籍調査対象面積	287,966	76.2
優先実施地域対象面積	188,694	49.9

※（参考）地籍調査実施面積（令和4年度末）150,930km<sup>2</sup>、国土面積に占める割合 39.9%

# 〔参考〕筆界特定制度の概要

## 筆界特定制度とは

- 筆界特定登記官が、土地の所有権の登記名義人等の申請により、申請人・関係人に意見及び資料を提出する機会（手続保障）を与えた上で、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて筆界の現地における位置を特定する制度
- 筆界特定の事務は、対象土地の所在地を管轄する法務局又は地方法務局がつかさどる
- 申請人は、申請手数料のほか測量が必要となった場合の測量費用を負担
- 不動産登記法の一部改正により、平成18年から導入

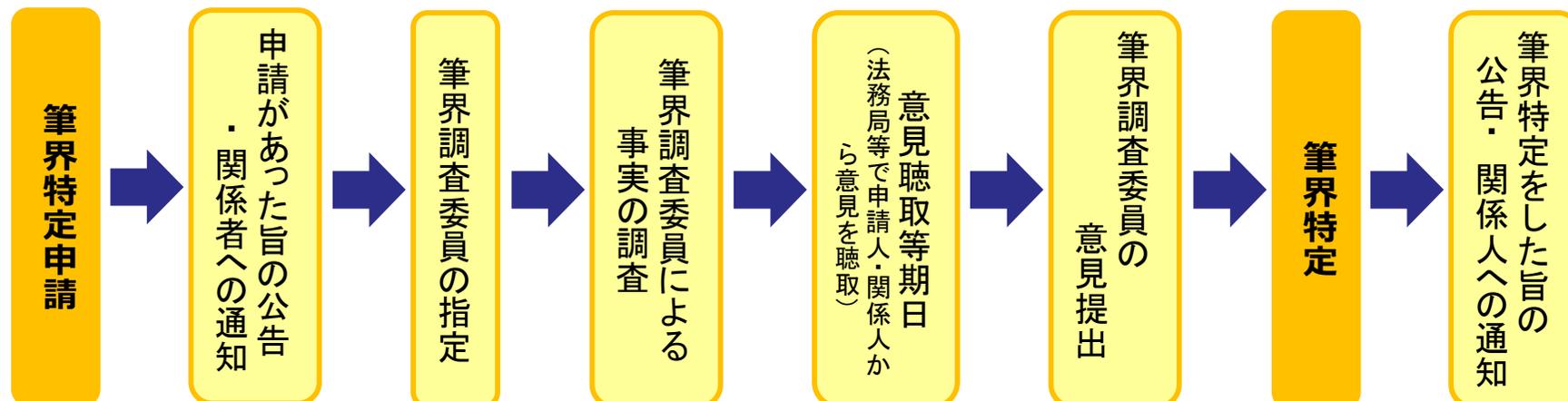


筆界特定制度パンフレット  
(法務省HPより)

## 筆界特定制度の意義

- 裁判手続によることなく、行政手続として筆界についての適正な判断を迅速に示すことにより、筆界をめぐる紛争を予防し、又は早期に解決することを可能とする（事実上の証明力）
- 当事者からみれば、隣人に対して訴えを提起することなく、行政に職権で必要な調査を行ってもらい、迅速に筆界の位置についての公的機関の判断を得ることができる。

## 筆界特定手続の主な流れ



(参考:国土調査のあり方に関する検討小委員会第10回 資料1-1「法務省発表資料」)

# 〔参考〕航空レーザ測量（リモートセンシングデータの取得）

- 航空レーザ測量は、固定翼航空機（軽飛行機）や回転翼航空機（ヘリコプター）等に搭載したレーザ測距装置からレーザを照射して、**短時間に広範囲を計測可能**な測量手法。
- パルス状に発射したレーザ光が地表面から反射されてきたものを検知し、その往復時間から地表面までの距離を測定すること等で**詳細な数値地形図を作成**することが可能。

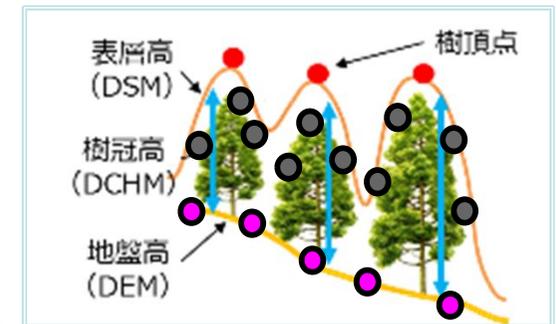
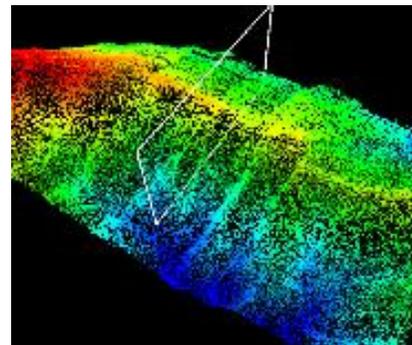
固定翼航空機（軽飛行機）



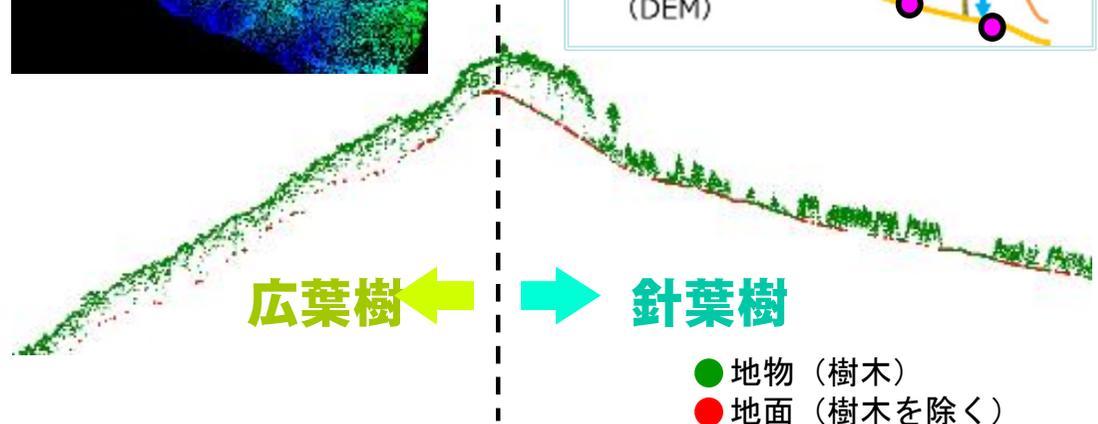
- 航空レーザ測量では、詳細な地形情報に加え、レーザパルス毎に、地面だけでなく樹木の表層や中間点といった様々な地点から複数の反射波情報が得られることから、これを分析整理することにより**樹高の分布状況や植生の違いなどの多様な情報を得ることが可能**。



回転翼航空機（ヘリコプター）



UAV（無人航空機）



# 〔参考〕第7次計画における対応済/未対応の措置

- 地籍調査の工程のうち、ボトルネックである一筆地調査に係る改善措置の状況は下図のとおり
- 現地立会が困難な場合や立会の通知に反応を得られない場合に関して、未対応となっている

