

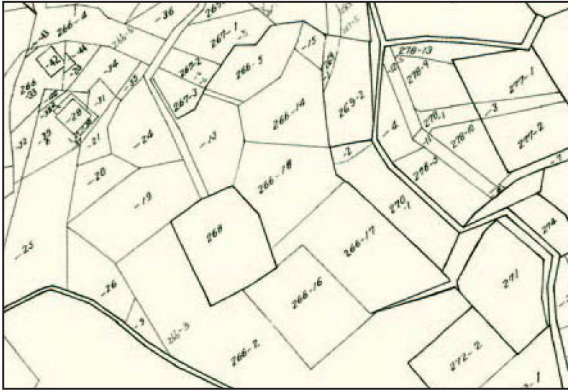
地籍整備の推進に関する政策評価 (関 連 資 料)

1 . 地 籍 整 備 と は ?	1
2 . 地 籍 整 備 の 実 施 状 況	3
3 . 効 果 的 な 事 例 及 び 支 障 事 例	5
4 . 南 海 ト ラ フ 地 域 に お け る 調 査 の 進 捗 状 況 等	7
5 . 第 6 次 国 土 調 査 事 業 十 箇 年 計 画	10
6 . 登 記 所 備 付 地 図 整 備 事 業 (法 務 省)	15

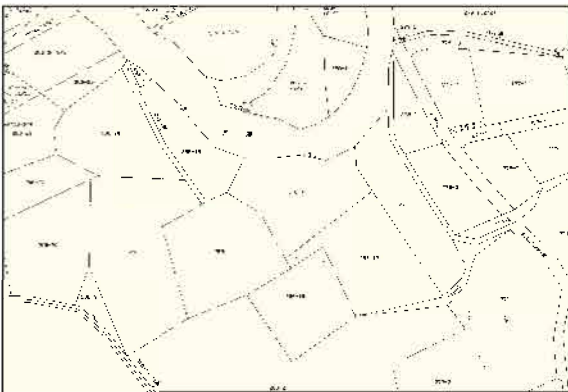
1 地籍調査とは？

■ 地籍調査の目的

字限図（フィルム化したもの）



地籍図（調査後）



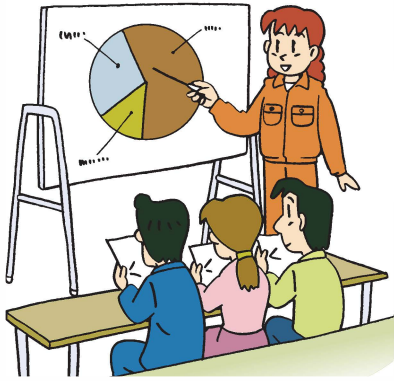
登記簿の書き換え

【表題部】（土地の表示）			調整 平成6年9月12日	地図番号	28
【所在】〇〇市〇〇町2丁目					
【①地番】	【②地目】	【③地積】 m ²	【原因及びその日付】	【登記の日付】	
218番	畑	120			
	宅地	135.57	②平成2年7月8日変更 ③錯誤 国土調査による成果	平成17年8月25日	
余白	余白	余白	余白		

- 土地を売買したり、相続に伴って分筆（登記上1個の土地を複数個に分割すること）したり、公共用地に必要な部分を取得したりする場合、必ず土地の正確な地籍（地番、地目、境界、面積、所有者）が必要となります。
- このような地籍の情報は、登記所の簿冊（登記簿）と地図によって表されています。しかしながら、**これらの記録は、いまだに明治初期の地租改正事業の調査記録を基礎としたものが多く、面積等が正確でない**ことはよく知られています。
- 特に、**当時作成された字限図は、国民自身による局地的な測量によるもので、経緯度との関連づけもなく、現地と大きく食い違いが生じているものもあります。**なお、現在の公図は、図面をフィルム化していたり電子化している場合が多く、一見正確な地図と区別が付きにくいですが、精度はまったく異なっています。
- 地籍調査が実施されず、このような状況が依然放置されている地域では、**土地にかかわる多くの行政活動や経済活動に支障を来したり、無駄を生じたりしています**（具体的事例→②地籍調査の効果（P7～）参照）。
- 地籍調査とは、土地の最も基礎的な情報である地籍を明らかにし、その結果を記録することにより、このような状況を改善することを目的として実施するものです。

出典：パンフレット「地籍調査はなぜ必要か」（国土交通省土地・建設産業局地籍整備課）

調査の方法



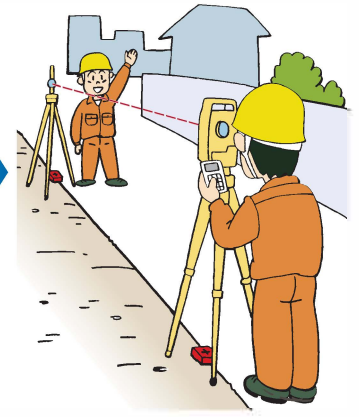
①住民への説明会

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。



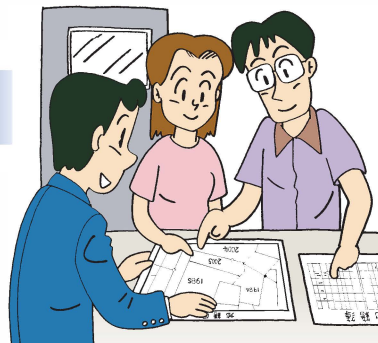
③地籍測量

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登記所への送付

登記所では、登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。



⑤成果の閲覧・確認

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。



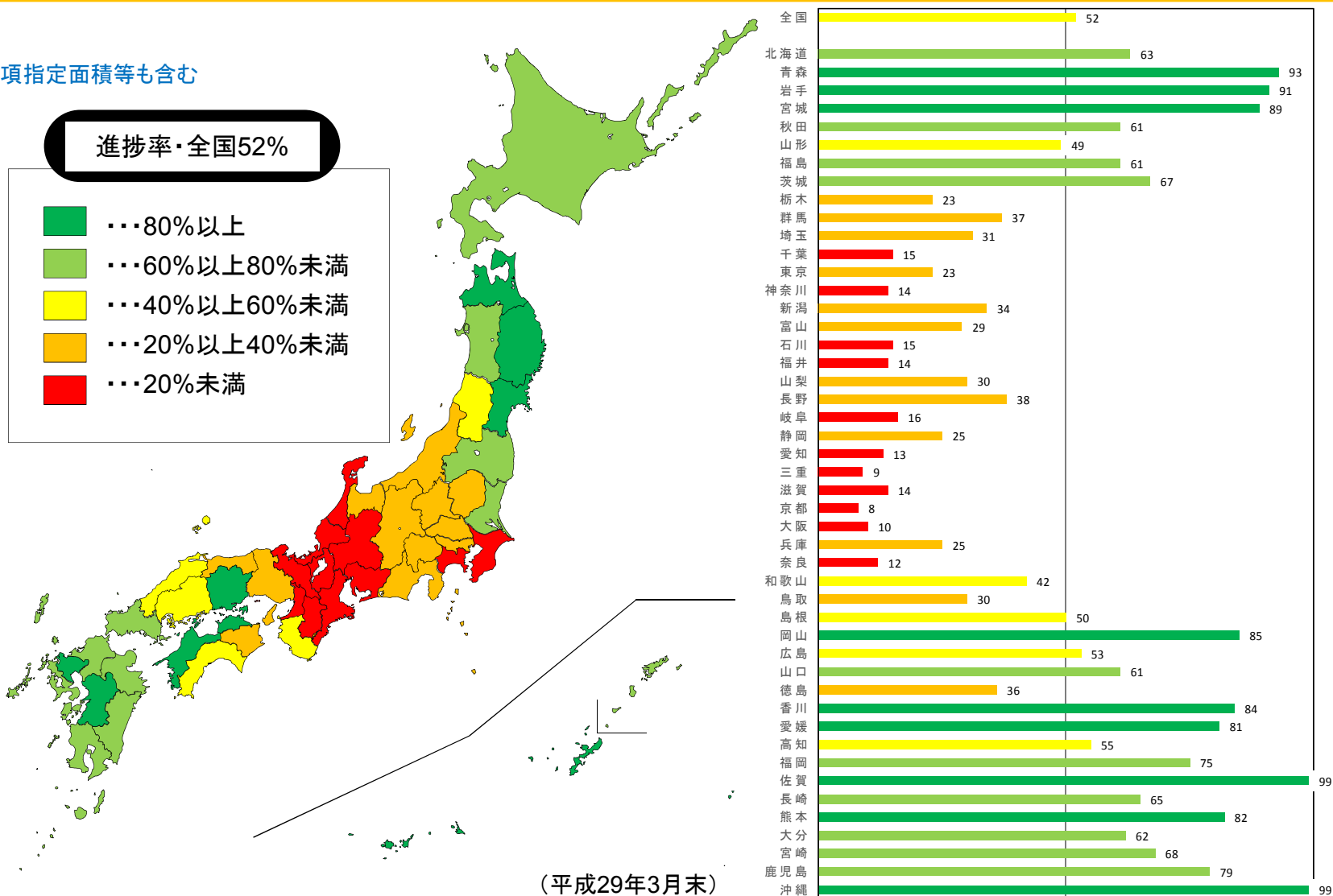
④地積測定・地籍図等作成

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。

1. (1) 地籍調査の実施状況(進捗率(面積ベース))

○平成29年3月末現在の全国の地籍調査進捗率は約52%(19条5項指定面積を含む)。
 ○地域差が大きく、東北、九州が比較的進んでいるが、関東、中部、近畿などの中日本で遅れ。

※19条5項指定面積等も含む



[参考]第6次十箇年計画の計画目標と実施状況

項目	計画目標 ※1	平成28年度末までの実施状況		[参考]平成31年度末の 見込み※2
		実施量	実施量/計画目標	実施量/計画目標
①地籍調査	21,000 km²	7,226 km²	34.4%	約49%
うちDID(人口集中地区)	1,800 km ²	254 km ²	14.1%	約20%
うち林地	15,000 km ²	5,284 km ²	35.2%	約50%
②基本調査	3,250 km²	825 km²	25.4%	約36%
うち都市部官民境界	1,250 km ²	436 km ²	34.9%	約50%
うち山村境界	2,000 km ²	395 km ²	19.7%	約28%
③調査未実施・休止市町村	中間年に解消を目指す 604市町村	457市町村	24.3%	約35%
④国土調査以外の成果の活用	約1,500 km ²	524 km ²	35.0%	約50%
⑤基準点	8,400 点	2,771点	32.7%	約33%
進捗率	49%→57%	52%	—	約53%
うちDID(人口集中地区)	21%→48%	24%	—	約26%
うち林地	42%→50%	45%	—	約46%

※1 計画目標のうち、**太字**が閣議決定に定められた数値

※2 見込みの数値は、平成28年度末までのペースで進捗した場合の平成31年度末の推計値

※3 基準点は今後増加の見込みはないため、平成28年度末から変化なし

1. 地籍調査の効果(宮城県名取市の事例)

【宮城県名取市】
 名取市:人口7.3万人、
 地籍調査進捗率93%
 (宮城県88%)
 (平成24年度末現在)

事業区域図



地区の状況



費用・期間の実績

☆移転先(買取対象は約10万㎡)
 事業費 317万円
 調査測量期間 2ヵ月
 移転時期 26年7月より(予定)

☆移転元(買取対象は約28万㎡)
 事業費 888万円
 調査測量期間 5ヵ月
 契約開始時期 25年7月より

仮に未実施だった場合の推計

☆移転先(買取対象は約10万㎡)
 事業費 約570万円

☆移転元(買取対象は約28万㎡)
 事業費 約1,590万円

調査測量期間 1年~1年半(合わせて)

※ 推計値については、市への聞き取りによる

地籍調査の成果として、登記所に正確な地図が備えられていることから、境界調査、測量等の工程が省略され、速やかな事業着手が可能に。

防災集団移転促進事業(用地測量関係)の事業費、期間	
実施	約1,200万円、7ヵ月
未実施	約2,200万円、1~1年半(いずれも推計)

経費縮減、事業の早期着手が可能に!
 (費用約1千万円、期間半年から1年程度)

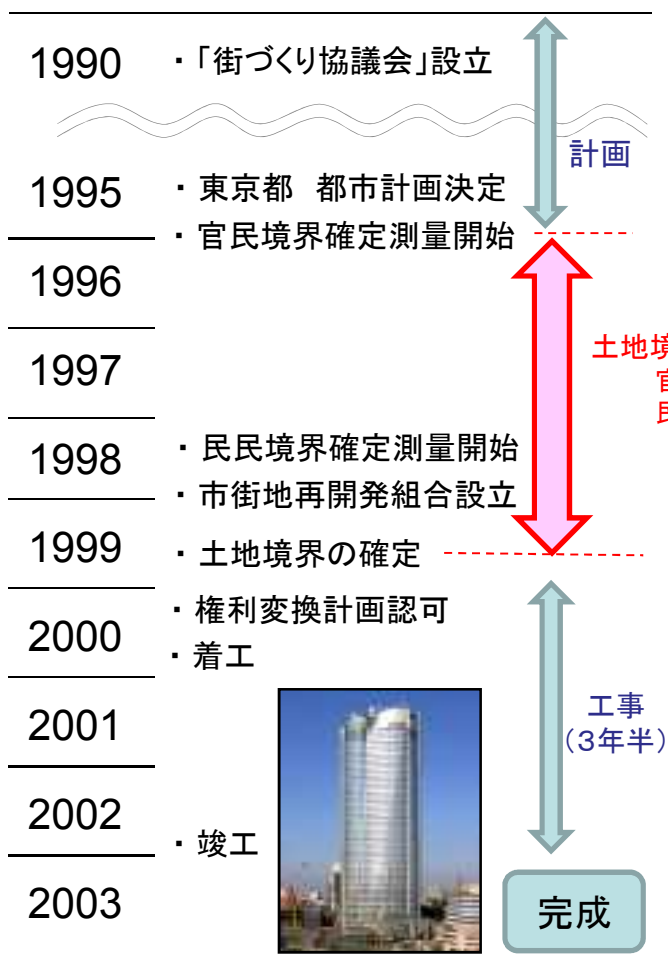
地籍調査の成果を活用することにより、費用、期間ともに大幅な縮減効果。大規模災害が発生した場合に、早期に復旧・復興が可能となるまちづくりの基盤に。

[参考]民間都市開発における支障事例(六本木ヒルズ)

- 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)

【従前の公図】 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】

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

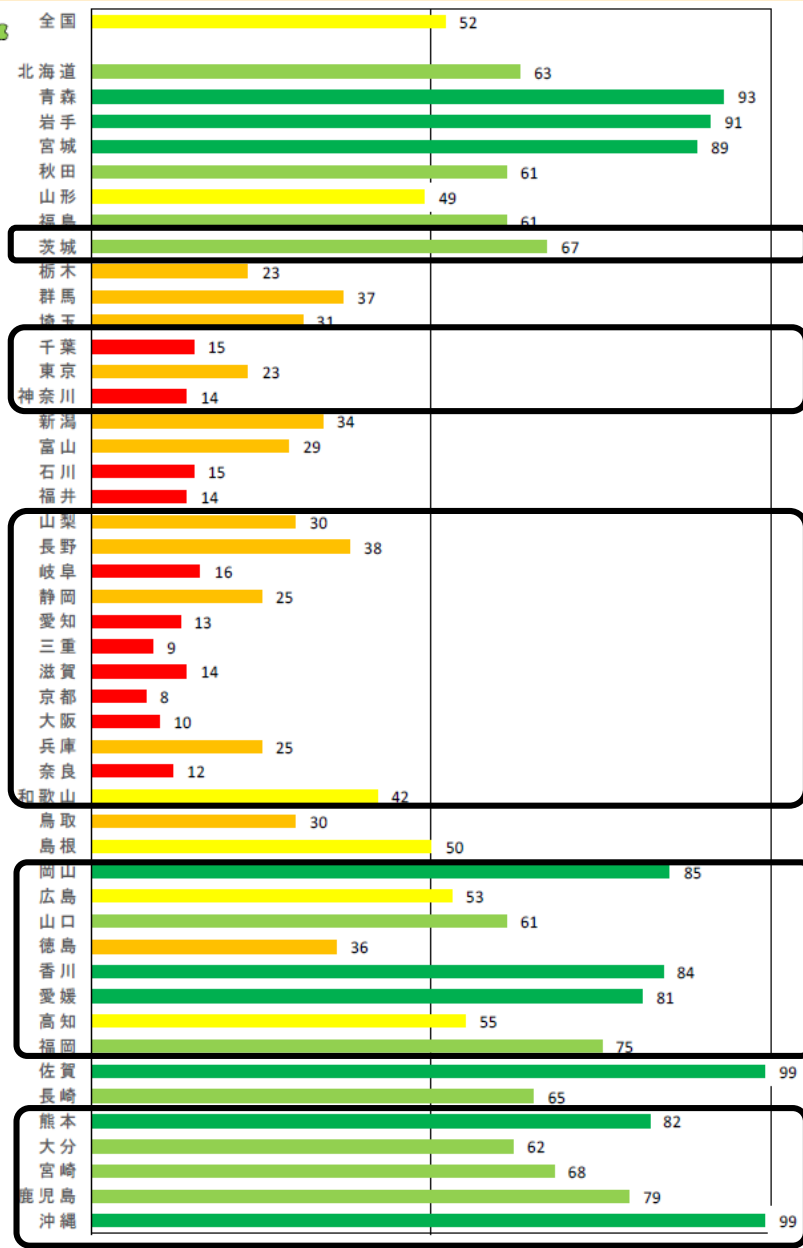
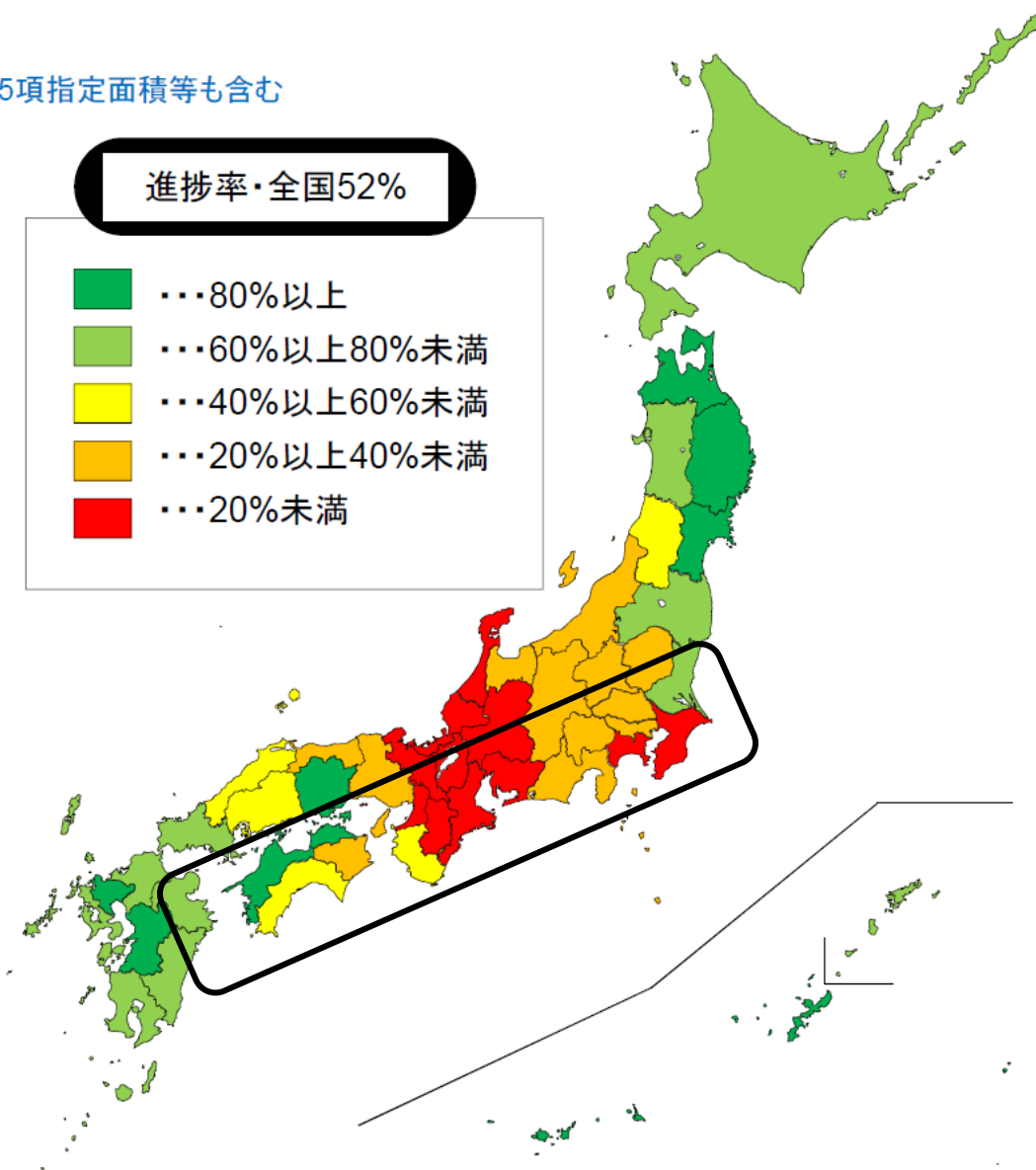
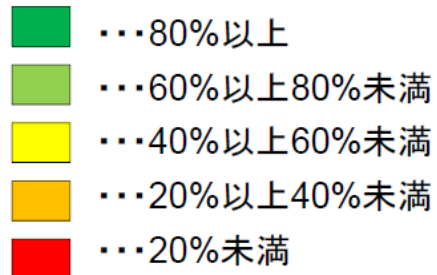
南海トラフ地震防災対策推進指定地域の地籍調査進捗状況

指定基準の概要

- 震度6弱以上の地域
 - 津波高3m以上で海岸堤防が低い地域
 - 防災体制の確保、過去の被災履歴への配慮
- ※枠で囲まれている地域が指定地域

※19条5項指定面積等も含む

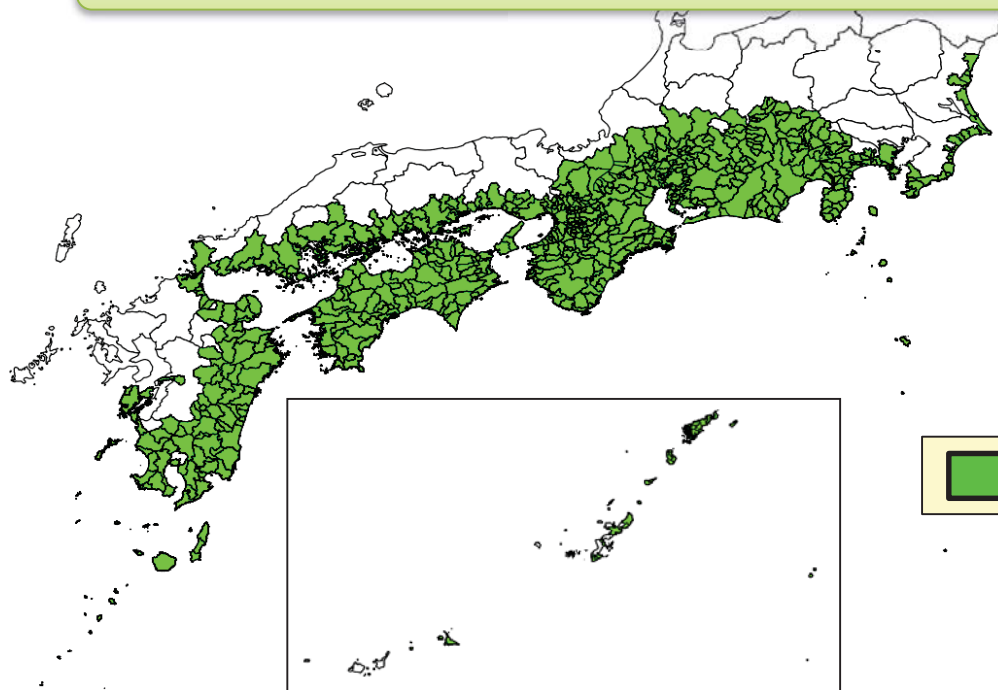
進捗率・全国52%



(平成29年3月末)

出典:国土交通省 第1回中長期的な地籍整備の推進に関する検討会資料(平成29年6月)
 (南海トラフ地震防災対策推進指定地域に係る部分は総務省で追記)

南海トラフ地震防災対策推進地域



指定基準の概要

- 震度6弱以上の地域
- 津波高3m以上で海岸堤防が低い地域
- 防災体制の確保、過去の被災履歴への配慮

■ 推進地域の指定地域

南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域



指定基準の概要

- 津波により30cm以上の浸水が地震発生から30分以内に生じる地域
 - 特別強化地域の候補市町村に挟まれた沿岸市町村
 - 同一府県内の津波避難対策の一体性の確保
- ※浸水深、浸水面積等の地域の実情を踏まえ、津波避難の困難性を考慮

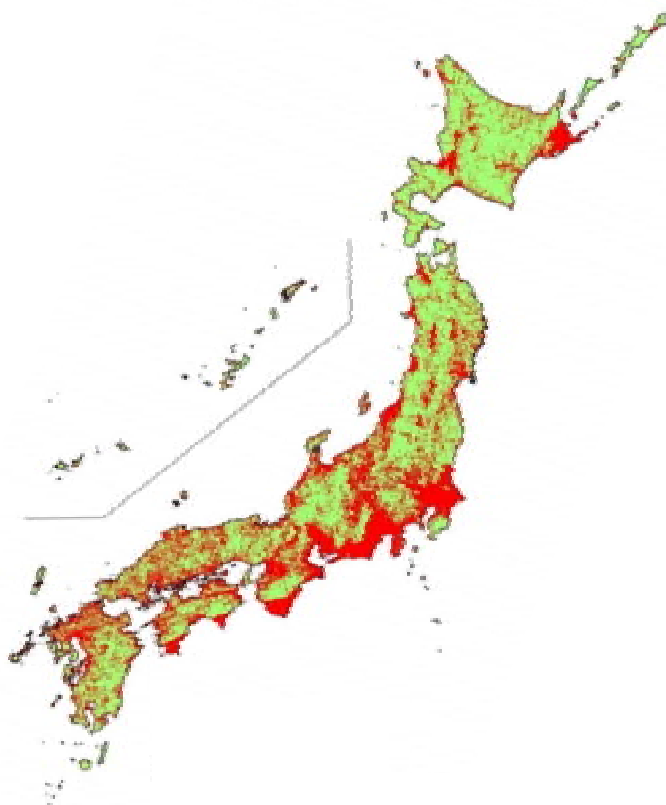
■ 特別強化地域の指定地域

(注) 内閣府のホームページによる

[参考]災害リスクの高い地域の広がりと人口分布

- 国土面積のうち約35%が何らかの災害リスクの高い地域
- 災害リスクの高い地域に居住する人口は全人口の70%以上を占め、災害リスクの高い地域に人口が分布

5 災害いずれかの災害リスクのある地域の分布状況



対象災害	災害リスクの高い地域の面積 (国土面積に対する割合)	災害リスクの高い地域内人口 (全人口に対する割合)
洪水	約20,000km ² (5.3%)	3,671万人(28.6%)
土砂災害	約59,200km ² (15.7%)	613万人(4.9%)
地震災害(震度被害)	約44,300km ² (11.7%)	5,888万人(46.3%)
地震災害(液状化被害)	約48,700km ² (12.9%)	5,743万人(44.8%)
津波災害	約19,000km ² (5.0%)	2,610万人(20.4%)
5 災害いずれか	約131,400km ² (34.8%)	9,442万人(73.7%)

※ 災害リスクの高い地域の定義

【洪水】 国土数値情報の「浸水想定区域データ」より、浸水深が「>0」となるエリア。

【土砂災害】 国土数値情報の「土砂災害危険箇所データ」のうち、土石流、地すべり、急傾斜地崩壊に関する危険区域等のエリア。

一部、点データや線データが含まれることから、各箇所の全国的な平均面積を踏まえて面データに変換している。

【地震災害(震度被害)】 地震調査研究推進本部が公表している「確率的地震動予測地図」における、30年間で震度6弱以上となる確率が25%以上となるエリア。

【地震災害(液状化被害)】 日本の地形・地盤デジタルマップの微地形区分メッシュとメッシュ傾斜から、学術的に液状化の危険性が高いとされているメッシュを抽出したエリア。

【津波災害】 簡易な数値計算で算出した津波浸水エリア。津波防災地域づくり法に基づく「津波浸水想定」が全国で設定されていないため、簡易な想定で代用している。

なお、リスクエリア内人口は、2010年国勢調査地域メッシュ統計(総務省提供)の人口分布からリスクエリアに重なるメッシュ(1km)の人口を抽出した。メッシュ内にリスクエリアの境界がある場合は、面積按分を用いた。

出典：「新たな国土形成計画」参考資料

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次国土調査事業十箇年計画 補足資料

1 目的

国土調査は、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かつ総合的に調査するものであり、その成果は、不動産登記行政の基礎資料として活用されるほか、災害復旧の迅速化、まちづくりの円滑な推進などに役立っている。

国土調査事業十箇年計画は、国土調査の促進を図るため、国土調査促進特別措置法に基づき、国土調査の中でも緊急かつ計画的に実施すべき調査を国土調査事業と位置づけ、その実施の促進を図るものである。

第5次国土調査事業十箇年計画が平成21年度末に期限を迎えたが、今後とも計画的に国土調査事業の促進を図る必要があることから、本年3月に国土調査促進特別措置法を改正し、新たに平成22年度を初年度とする第6次国土調査事業十箇年計画を策定することとしたものである。

2 計画の記載内容について

(1) 地籍調査

第6次計画においては、地籍調査の対象地域(286,200km²)の中から、地籍明確化の緊急性を踏まえ、優先的に地籍を明確にすべき地域(※)を絞り込み、この地域のおよそ半分の地域について地籍の明確化を図る。特に調査の遅れている都市部及び山村部では、地籍調査の進捗率を5割程度まで引き上げることを目指す。第6次計画以降に調査を実施する地域についても、必要な地域については、第6次計画において国が基礎的な情報を整備する基本調査を実施する。

(※)「優先的に地籍を明確にすべき地域」とは、地籍調査を実施していない地域(146,147km²)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(合計約96,000km²)を除いた地域(約50,000km²)である。

① 計画事業量について

ア 国の機関が行う基準点の測量

地籍調査の基礎とするため、地籍調査の実施に必要な基準点を設置する。なお、人口集中地区については、都市再生街区基本調査(平成16～18年度に実施)により基準点を高密度に設置済みであることから、人口集中地区以外の地域を対象に、8,400点を設置する。

イ 国の機関が行う地籍調査の基礎とするために行う基本調査

地籍調査の基礎とするために行う基本調査（アに掲げる基準点の測量を除く。）として、都市部においては、地籍調査の前提となる官有地と民有地の間の境界情報の整備に必要な基礎的な情報を整備する「都市部官民境界基本調査」を 1,250 km² の地域で実施する。また、山村部においては、境界情報を簡易に広範囲で保全する「山村境界基本調査」を 2,000 km² の地域で実施する。両調査を合わせて 3,250 km² の地域で基本調査を実施する。

ウ 地方公共団体及び土地改良区等が行う地籍調査

優先的に地籍を明確にすべき地域を中心に、21,000 km² の地域で地籍調査を実施する。このうち、人口集中地区では 1,800km² の地域で、人口集中地区以外の林地では 15,000km² の地域で調査を実施する。

② 国土調査以外の成果の活用について

公共事業や民間開発等といった国土調査以外の測量及び成果についても、国土調査の成果と同等以上の精度又は正確さを有していれば、国土調査法第 19 条第 5 項の規定に基づき、申請により国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定することができることから、当該制度の活用促進等により、人口集中地区を中心に約 1,500 km² の地域で地籍整備を行うことを目指す。

③ 目標としての指標について

これまで十箇年計画に記載してきた計画事業量に加え、国民にわかりやすい指標を示す観点から、進捗率（地籍調査対象地域の面積に対する、地籍調査実施地域の面積の割合）についても、計画に記載することとする。

④ 地籍調査への市町村の着手状況について

計画策定時点(平成 21 年度末時点)における、市町村の地籍調査着手状況は、全 1,750 市町村のうち、全域完了市町村が 423 市町村 (24%)、調査実施中の市町村が 723 市町村 (41%)、調査休止中の市町村が 327 市町村 (19%)、調査未着手の市町村が 277 市町村 (16%) となっている。全体の約 1/3 の市町村において、地籍調査が行われていない状況であり、調査の一層の促進のため、国は、中間年を目標に、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。）の解消を目指し、必要な取組を行うものとする。

(2) 土地分類調査関係

近年、土地の安全性について国民の意識・関心が高まっていることも踏まえ、土地本来の自然条件や過去の改変状況等を把握するために、緊急に情報を整備する必要性が高い人口集中地区及びその周辺部 18,000 km²の地域を対象に、土地分類調査の基準の設定のために行う基本調査として、土地分類基本調査（土地履歴調査）を国が実施する。

(参考)

計画事業量

	対象地域 面積	これまでの 全実績	第5次計画		第6次計画
			事業量	実績	事業量案
基準点の測量 (点)	—	72,525	14,000	11,553	8,400
地籍基本調査 (km ²)	—	—	—	—	3,250
地籍調査 (km ²)	286,200	140,053	34,000	16,400	21,000
土地分類基本調査 (土地履歴調査) (km ²)	—	—	—	—	18,000

注 第5次計画で実施した土地分類基本調査（垂直調査）及び土地分類調査（細部調査）は対象外とした。

登記所備付地図整備事業の推進

(法務省)

現状と実績

- 法務局においては、全国の都市部の人口集中地区(DID)のうち、現況が公図と大きく異なる地域(660km²)について登記所備付地図作成作業を実施する必要あり
- 平成28年度までで135km²を実施することとまる。

政府方針等

- 平成15年6月「民活と各省連携による地籍整備の方針」
全国の都市部における登記所備付地図の整備事業を強力に推進
- 平成26年6月「国土強靱化基本計画」
登記所備付地図の作成により、地籍図等の整備を推進
- 平成29年6月「経済財政運営と改革の基本方針2017」
登記所備付地図の整備等により不動産情報基盤の充実を図る
- 平成29年6月「未来投資戦略2017」
登記所備付地図の整備等により不動産情報基盤の充実を図る

問題点

【全国共通の問題点】

全国の都市部においては、精度の高い地図(登記所備付地図)の整備が不十分であり、不動産の流動化及び公共事業の円滑な実施が妨げられている。

【大都市における問題点】

大都市においては、権利関係が複雑であり、地権者の理解が得られにくく、地図の整備が進んでいない。

【被災地における問題点】

東日本大震災の被災地(宮城県、福島県及び岩手県)においては、地図の未整備によって、復興が妨げられているため、地方自治体から地図整備を強く要望されている。

対応策

経済財政運営と改革の基本方針等の下での我が国経済の再生及び震災復興のため、次のとおり登記所備付地図整備事業を推進

ア 登記所備付地図作成作業(従来型作業)

従前の計画に引き続き、登記所備付地図作成作業第2次10か年計画(27'~36'着手分)を策定 **(合計200km²)**

イ 大都市型登記所備付地図作成作業

地図の整備が特に困難な大都市について、大都市型登記所備付地図作成作業10か年計画(27'~36'着手分)を策定 **(合計30km²)**

ウ 震災復興型登記所備付地図作成作業

東日本大震災の被災地において、震災復興型登記所備付地図作成作業3か年計画(27'~29'着手分)を策定 **(合計9km²)**

効果

【全国共通の効果】

- 土地取引の活性化
- 道路拡張工事等の公共事業の円滑化

【大都市における効果】

- 2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催及びその先の我が国経済成長の一層の促進
- 大規模商業・産業施設や公共インフラの整備促進

【被災地における効果】

- 被災地における復興の加速化



(注) 法務省作成資料による