

ご存じですか？地籍のこと



地籍調査は なぜ必要か



地籍調査

～なぜ今必要なのか～

国土調査法に基づく地籍調査は、昭和26年に開始され、徐々に実績を上げてきています。しかし、既に調査が完了している市区町村がある一方で、いまだに調査に未着手の市区町村も存在しており、各都道府県ごとの進捗率のバラツキもおおきくなっている状況にあります。

未着手市区町村の中には、地籍調査の必要性や有効性については一定の理解を示しているものの、財政状況が厳しい、長期にわたって財政的・人力的負担が必要となるのではないか、といった理由から、調査に踏み切れないでいるところもあります。

あるいは、地籍調査の効果を受けるべき道路管理局や都市計画部局などが、国・都道府県からの補助により行われる地籍調査の仕組み自体を知らないケースもあります。

しかしながら、地籍調査は、土地をめぐる行政活動・経済活動すべての基礎データを築くものであり、**いずれは全国すべての地域で完了されるべきものです。**

また、地籍調査への着手が遅れてしまうと、**土地境界の調査に必要な「人証」や「物証」が失われ、時間が経過すればするほど調査が困難になることも予想されます。**

このパンフレットは、主に市区町村職員等の皆様に、地籍調査の必要性や効果について改めて理解を深めていただき、未着手市区町村においてできる限り速やかに調査を開始し、一日も早く全国で地籍調査が完了することを目指すものです。

1

● 地籍調査とは？

- 地籍調査の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 01
- 調査の方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 02
- 地籍調査の緊急性・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 03
- 地籍調査の事業メニュー・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 05
- これまでの実施状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 06
- 事業経費について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 06

2

● 地籍調査の効果

- 効果1：土地境界をめぐるトラブルの未然防止・・・・・・・・ 07
- 効果2：登記手続の簡素化・費用縮減・・・・・・・・ 09
- 効果3：土地の有効活用の促進・・・・・・・・ 11
- 効果4：建築物の敷地に係る規制の適用の明確化・・・・ 13
- 効果5：各種公共事業の効率化・コスト縮減・・・・ 15
- 効果6：公共物管理の適正化・・・・・・・・ 17
- 効果7：災害復旧の迅速化・・・・・・・・ 19
- 効果8：課税の適正化・公平化・・・・・・・・ 21
- 効果9：GISによる多方面での利活用・・・・・・・・ 23

1 地籍調査とは？

□ 地籍調査の目的

公図



地籍図（地籍調査後）

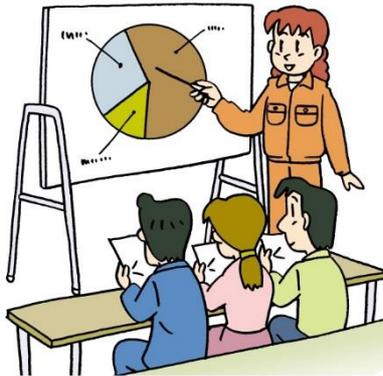


- 土地を売買したり、相続などに際して分筆（登記上1筆の土地を複数筆に分割すること）したり、公共用地に必要な部分を取得したりする場合、土地の正確な地籍（地番、地目、境界、面積、所有者）が必要となります。
- このような地籍は、登記所の登記記録（登記簿）と地図によって表されています。しかしながら、これらの記録は、いまだに明治初期の地租改正事業などの古い調査記録を基礎としたもの（いわゆる「公図」）が多く、土地の区画が必ずしも正確に表されていないことはよく知られています。
- 公図の中には、所有者自身による局地的な測量によるもので、経緯度との関連付けもなく、現地と大きく食い違いが生じているものもあります。なお、公図は、現在では電子化されていますが、精度は当時のままとなっています。
- 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、土地に関わる多くの行政活動や経済活動に支障を来しています（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。

登記簿の書き換え

表題部（土地の表示）			調製	余白	不動産番号	123456789012
地図番号	A11-2	筆界特定	余白			
所在	〇〇市〇〇町二丁目			余白		
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		余白	
余白	宅地		135	57	②昭和50年月日不詳 ③錯誤、国土調査による成果〔平成30年7月2日〕	

□ 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いにより、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。



④地積測定・地籍図等作成

各筆の筆界点をもとに、面積を測定し、正確な地籍図等の案を作ります。



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。

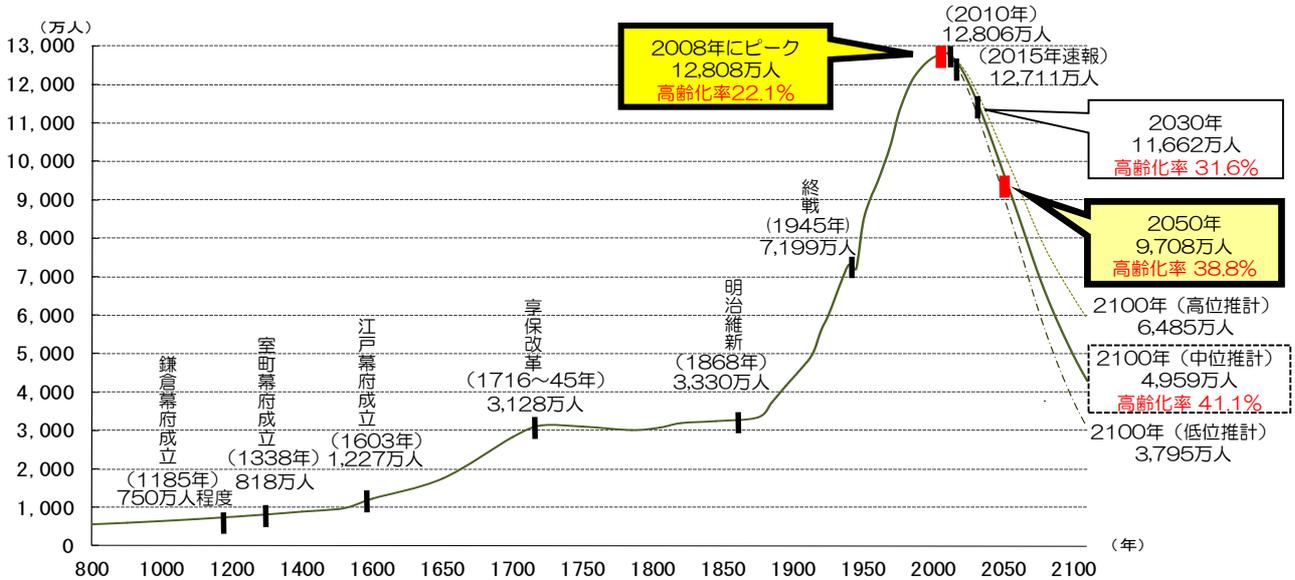


⑥登記所への送付

登記所では、登記簿が書き改められ、地籍図が地図として備え付けられます。

地籍調査の緊急性

人口減少・高齢化の進展等により、所有者不明土地問題が顕在化しており、人証が失われてしまう前に境界の明確化を急ぐ必要があります。



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（H24年1月推計）」をもとに国土交通省国土政策局作成

人口減少や超高齢社会の到来に伴う土地利用ニーズの低下や地縁・血縁関係の希薄化等により、資産としての土地に関する国民の意識が低下するなど社会的状況が変化中、相続登記が数代にわたって行われていないこと等により、所有者不明土地に関わる問題が顕在化しています。

こうした所有者不明土地が存在することで、地籍調査のみならず、公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の探索等のため多大な時間・費用・労力を要し、円滑な事業の実施への支障となっています。

H28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ない土地の割合（所有者不明土地の外縁）：約 **20%**
- 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（最狭義の所有者不明土地）： **0.41%**

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



出典：国土審議会土地政策分科会特別部会資料から抜粋

1 地籍調査とは？

大規模災害の発生に備え、円滑な防災・減災事業の実施や、迅速な復旧・創造的な復興につなげるための境界の明確化を急ぐ必要があります。

災害から国民の生命・財産を守ることは、行政にとって最も重要な課題であることは言うまでもありませんが、万一災害が起きてしまった場合は、住民の安全の確保と迅速な復旧が何よりも求められます。

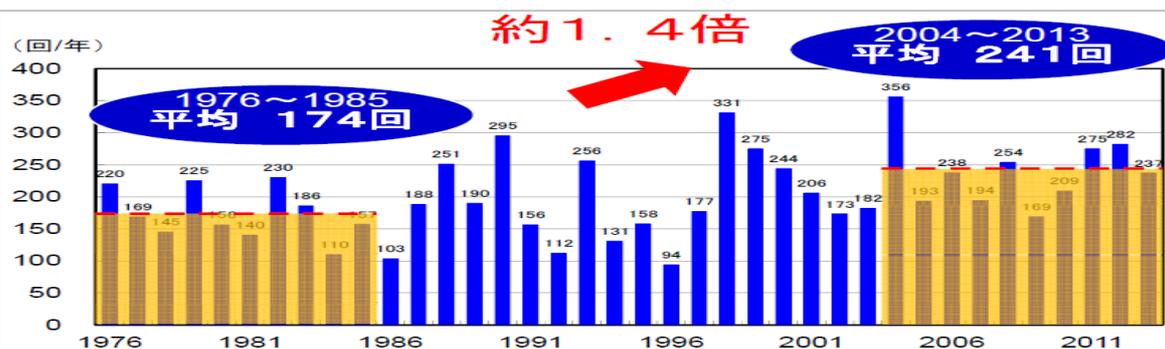
しかしながら、これまでの大規模災害において、被災地の土地の境界や権利関係がはっきりしないため復旧に支障を来したという例がいくつも報告されています。

近年の気象の急激な変化や自然災害の頻発化・激甚化に備える観点から、特に被災想定地域等において、重要な防災対策である地籍調査の速やかな実施により、円滑な防災・減災事業の実施や、迅速な復旧・創造的な復興につなげることが求められます。

■雨の降り方が局地化・集中化・激甚化

- 時間雨量50mmを超える降雨の発生回数が約30年前より約1.4倍増加し、予測困難な局所的かつ集中的な災害が発生

図：1時間降水量50mm以上の年間発生回数(アメダス1,000地点あたり)



- 今後、気候変動により世界平均気温が0.3～4.8℃上昇し、中緯度の陸域では、極端な降水がより強く、より頻発する可能性が非常に高い(※)

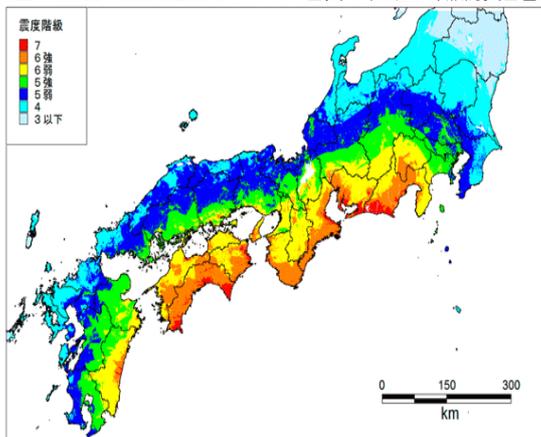
※ 気候変動に関する政府間パネル (Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)) 第5次評価報告書に基づく

■南海トラフ地震の発生の懸念

- 最大で死者約32万3,000人、約170兆円の直接被害と約45兆円の生産・サービス低下が生じる見込み

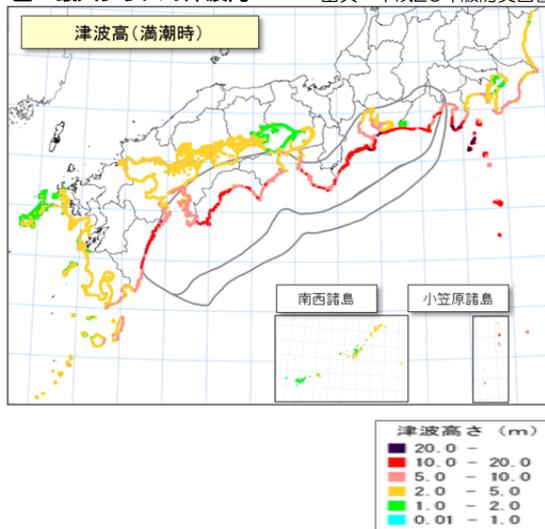
図：震度の最大値分布

出典：平成26年版防災白書



図：最大クラスの津波高

出典：平成26年版防災白書



地籍調査の事業メニュー

契約方式

地籍調査を円滑に進めるため、実施者である市区町村の状況に応じ、市区町村自らが各工程の作業を実施する通常の方法（直営）に加え、次のような実施方法を選択することが可能です。

地籍調査事業（外注）

実施者と民間等の専門技術者（法人又は個人）とが契約し、その専門技術者が地籍調査の各工程の作業（工程管理及び検査を除く。）を実施するものです。

地籍調査事業（委託）

国土調査法10条2項の規定に基づき、地籍調査を適確に実施できる技術的な基礎のある法人に各工程を一括して委託し、効率的な調査を行うものです。

国の取組

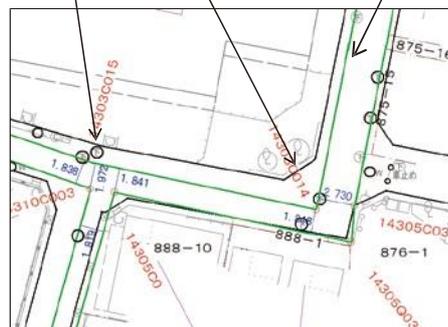
国においても、特に進捗が遅れている都市部及び山村部の地籍整備を進めるため、次のような事業を行っています。

都市部官民境界基本調査

早急な地籍調査の実施が必要であるにもかかわらず、調査が難しく進捗が遅れている都市部において、官民の境界（道路など街区の外周位置）について測量等の調査を行い、基礎的情報の整理を行うものです。なお、この調査結果は、実施先の市区町村に送られ、地籍調査の推進につながるほか、基礎データとして様々な場面で有効利用されます。

現地の堀や境界標、マンホールや電柱といった境界等の現況を測量し、地図に表示

登記所に備え付けられている公図や、地積測量図、道路台帳附図等が示す境界を地図に表示



地図が示す境界の位置を現地に復元（鉤やパンキ等でその位置を表示）

山村境界基本調査

土地所有者等の高齢化・不在村化等により、現況の把握が困難となっている山村部において、境界に関する情報が失われる前に、主要な境界点について調査を行い、補助基準点を設置し、山村部における境界の情報を保全するものです。なお、この調査結果は、実施先の市区町村に送られ、効率的で円滑な地籍調査の実施につなげるものです。

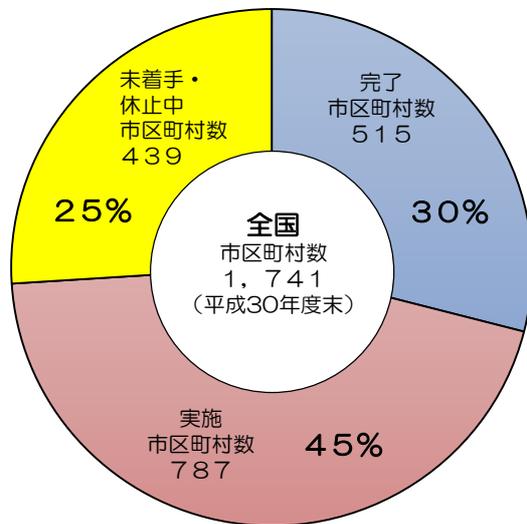
1 地籍調査とは？

□ これまでの実施状況

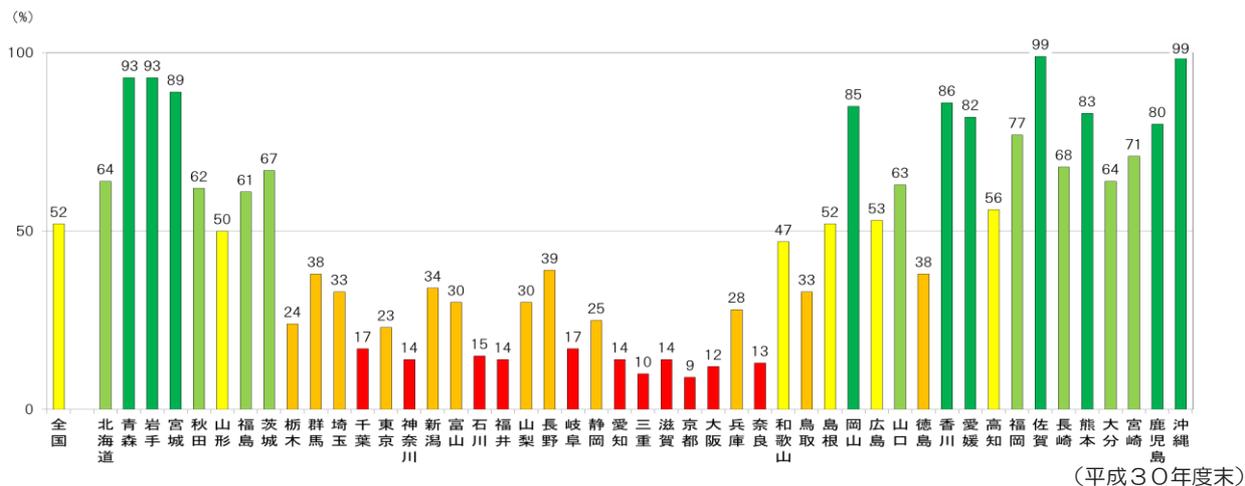
昭和26年の国土調査法制定以来、全国の市区町村の約9割が調査に着手しています。そのうち約3割の市区町村は既に調査を完了し、成果を利活用しています。

全国ベースでは、国有林等を除いた要調査面積の52%の調査が終了しています。

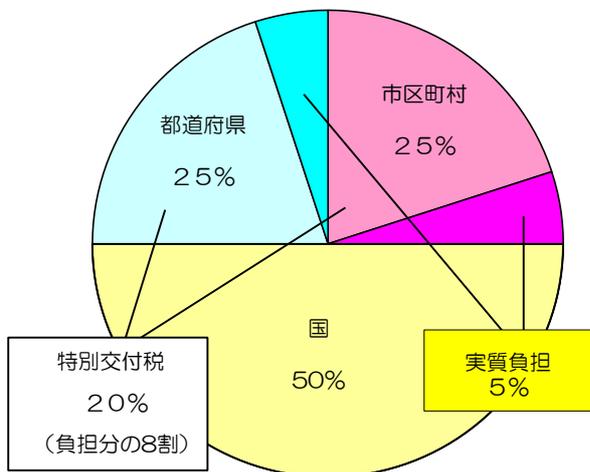
※実施中市区町村には、国による基本調査を実施中の市区町村を含む。
また、休止中市区町村には、平成22年度以降に国による基本調査実施後、地籍調査の着手に向けて準備中の市区町村を含む。



都道府県別の進捗よく率



□ 事業経費について



- 市区町村が調査を実施する場合、調査にかかる費用については、事業費の1/2を国が負担し、残りを都道府県、市区町村で均等に負担します。特別交付税が80%交付されますので、**都道府県及び市区町村の実質負担は事業費の5%**となります。
- なお、一般の住民の方々には、費用負担を求めないことになっています。

2 地籍調査の効果

ここでは、地籍の重要性を理解していただくために、地籍調査が具体的にどのような効果を発揮しているのか、あるいは地籍が明らかでないためにどのような不都合が生じているのかについて、事例を基にご紹介します。

効果1 土地境界をめぐるトラブルの未然防止

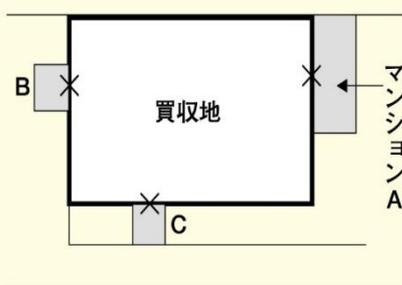
問題の所在

地籍調査を行っておらず、土地の境界等が不明確なままの地域では、しばしば土地の売買や相続などをきっかけに、隣人との間で境界争いが発生するなど、土地をめぐるトラブルに巻き込まれる場合があります。その結果、住民関係の悪化を招いたり、長期にわたる裁判での解決を余儀なくされたりするケースもあります。

地籍調査を行うとどうなるか

- 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、将来の境界紛争が未然に防止されます。
- 土地取引や相続が円滑にできるようになり、個人資産の保全及び地域の安心につながります。

境界同意の印がもらえず1年以上未解決の事例



- 地籍が明らかでない場合、事業者が隣地所有者から境界の同意を得るまでに多くの時間がかかることがあります。左の事例では、事業者が隣地所有者に境界確認を求めましたが、
 - ・ A（マンション）は、全員協議会でも意見集約困難。
 - ・ Bはお年寄りの一人暮らしで、長期入院のため会えず。
 - ・ Cは具体的理由はなく「嫌だから」確認を拒否といった理由により、1年以上経っても確認の印がもらえませんでした。
- 隣地所有者は、そもそも事業の進捗には関心がなく、境界確認を求める側が譲歩して同意を得ることもあるようです。

地籍調査の実施による境界の明確化効果

〔土地区画整理事業における立会い不調箇所数〕



- 左の図は、概ね同様の土地利用でかつ同時期に行われた郊外型の土地区画整理事業において、1回目の土地所有者等の立会いで地区界を確定できなかった箇所数を比較したものです。
- 既に地籍調査が済んでいる場合には、過去に土地所有者等が立ち会って確認した境界点を地籍調査の成果を基に復元できるため、境界確認が容易に行われます。また、登記面積と実面積が一致するため、土地取引に伴うトラブルも防止されます。
- 一方、地籍調査未了の場合は、境界等について十分な資料が整っていないため、土地を売買しようとするときになって、境界の調査に多大な時間を要したり、境界争いに巻き込まれるなどのトラブルにつながりがちです。

境界の不明確の進行（山林部）

「寄せ植え」の例



境界が不明となった例



- 左上の写真は、境界線上の植林木を狭い間隔で植え（「寄せ植え」）、土地所有者が互いに屋号等を記載することで、境界を明らかにしているものです。しかしながら、世代交代により寄せ植えの知識が薄れ、間伐等の手入れの時に寄せ植えが消失する場所も増えてきています。
- 現地をよく知っている人であれば、林齢や林相の違いにより境界が判明する場合がありますが、正確な地籍情報がないまま放置されてしまうと、いずれ相続等により境界を知る人が誰もいなくなってしまい、たとえ土地が登記されていても境界が適切に保全されないまま引き継がれていくこととなります。

効果2 登記手続の簡素化・費用縮減

問題の所在

相続に伴って土地を分筆したり、公共用地の取得のために必要な範囲を分筆したりする場合、通常は、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ます。そのため、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実測しなければなりません。

地籍調査を行っておらず境界が不明確な場合、この境界の調査に多くの費用と時間を要したり、隣接所有者の印がもらえず登記手続に支障を生じたりする場合があります。

地籍調査を行うとどうなるか

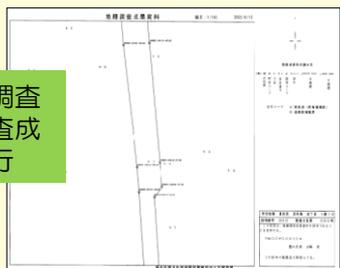
- 地籍調査の成果を現地復元することにより、登記手続のための境界確認作業がスムーズに行われます。
- 登記手続に要する費用も大幅に縮減される場合があります。
- いくつかの地区では、市区町村が作成した地籍調査成果証明をもって、登記申請に必要な境界確認書に代えることとしており、登記手続の更なる簡素化・費用縮減が図られ、公共事業のスピードアップ等にも役立っています。

官民境界等先行調査による登記手続の簡素化



地籍調査成果資料

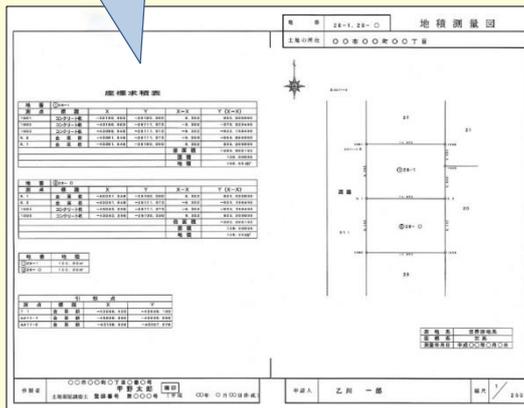
官民境界等先行調査の成果を地籍調査成果証明として発行



- 官民境界から先行して地籍調査を行っているS区では、左図のような地籍調査成果証明を、登記手続における境界確認の証明書と同様の効果をもつものとして取り扱うこととされており、このような取扱いによって、登記手続の簡素化と費用縮減につながっています。
- また同区では、土地所有者が官民境界の測量を行う際に、官民境界に係る地籍調査の測量成果を積極的に提供し、その後土地所有者から測量の結果得られた境界のデータを提供してもらうことで、後続する地籍調査のための資料として役立っています。

分筆登記申請に要する費用負担の軽減

地積測量図の作成が容易に



- 地籍調査を行っていただければ、個人が土地を分筆する場合などにおいても、境界が不明確な場合に比べて必要な調査・測量の費用負担を軽減することができます。

(例) 200㎡の土地を2筆に分筆登記するために要する調査・測量費用の試算

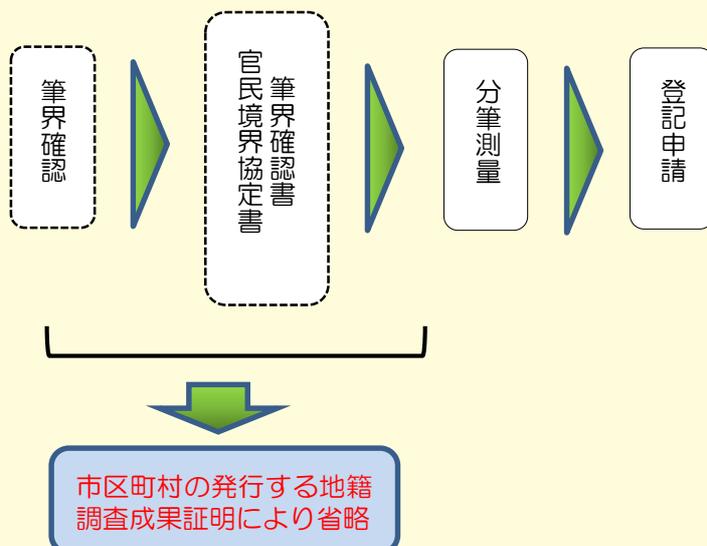
地籍調査実施前 650,000円

地籍調査実施後 345,000円

※境界標の設置状況など一定の条件の下試算したものであり、実際の測量費用は地域の状況等により大きく異なります。

地籍調査成果証明による登記手続の簡素化

<分筆登記の流れ>



- H県では、法務局との協議の結果、地籍調査完了地域において分筆を行う場合、①数値法による調査であること②不動産登記法14条1項地図に指定されていること③境界杭が残っており現地確認が可能なことを条件に、市区町村の発行する地籍調査成果証明により、筆界確認書や官民境界協定書の添付を省略できることになりました。
- これにより、地籍調査を完了した地域では、公共事業における用地買収にかかる時間や費用が大幅に軽減されることが期待されています。

効果3 土地の有効活用の促進

問題の所在

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、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となっている場合があります。また、中心市街地の開発などにおいても、ごく一部の地籍の問題によって、再開発事業や土地の有効利用が妨げられているケースもあります。

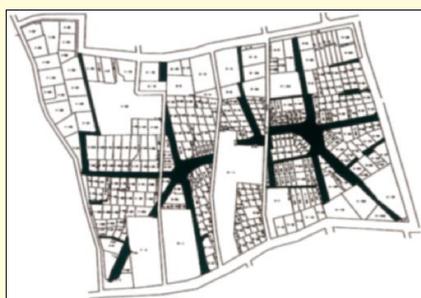
地籍調査を行うとどうなるか

- 地籍が明確化されることにより、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ます。

近年、不動産投資ファンドなどでは、取得予定不動産について十分な物件精査を行うことが求められるようになっていきます（デュー・デリジェンス）。地籍情報は、精査すべき事項のうち最も基本的な要素の一つであり、不動産投資市場の拡大とともに、地籍の明確化に対する要請はますます高まっています。

土地の流動化が促進された事例

【地籍調査前】



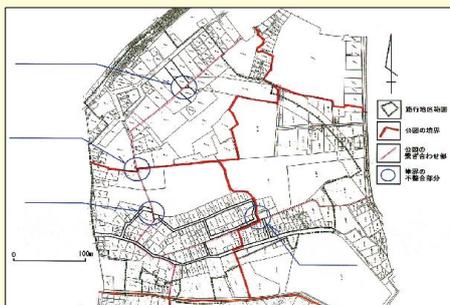
【地籍調査後】



- 左図に示す地区は、関東大震災の際、避難民受け入れ事業が実施された地区で、当時住宅の造成が急務であったことから、里道の払い下げをせずに宅地化してしまったため、現況が公図とかけ離れていました。
- この地区では、平成7年度から9年度に地籍調査が実施され、里道など、公図上は存在するが現況が不明であった土地が明確になり占有状態が解消されたほか、不連続に表示されていた道路敷地の権利関係も明確化されました。
- 同地区では、**地籍調査終了後に土地取引が活発となり、マンションの建て替えや新たな宅地造成が行われるなど、地籍の明確化が民間開発等の大きな誘因となっています。**

民間開発に大きな支障を生じた事例

【従前の公図】



【境界確定図】



- 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）では、現地約400筆（約11ha）の境界調査に4年（うち官民境界確定に3年）が費やされています。
- このように、まとまった規模の再開発では、地籍が不明確であることが大きな障害となります。特に、民間企業が境界の調査を行う場合には、境界立会いを求めることや土地への立入りについての法的権限を有しておらず、また、行方不明者や相続人の追跡に当たっての資料の入手も難しく、官民境界確認作業も行政との間で時間がかかっています。さらに調査結果により地図訂正を行う際も所有者からの申出という手順を踏まなければなりません。
- 仮にこの地域では事前に地籍調査が実施されていれば、再開発に当たって、計画の立案や境界調査がスムーズに進み、期間が短縮できたものと考えられます。

適切な森林管理のための地籍の明確化



- 私たちの暮らしを豊かにし、土砂災害や地球温暖化の防止等にも不可欠な森林を維持していくためには、間伐などの手入れが必要ですが、土地の所在や境界が不明確なままであることが、適切な森林管理に大きな障害となっています。
- K県では、森林環境税を活用して森林の環境保全機能を維持するための間伐を行っていますが、境界の明らかでない土地が多く、間伐の実施にも支障が生じていたことから、地籍調査を実施し、森林の境界を明確にしました。

効果4 建築物の敷地に係る規制の適用の明確化

問題の所在

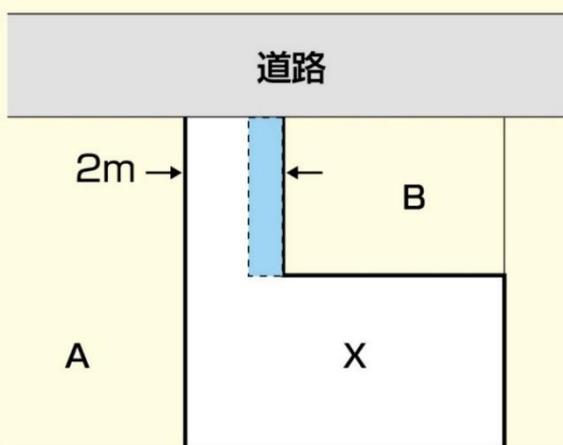
建物を建築しようとする場合、建物の設計内容や建築物の敷地等について、都市計画法や建築基準法等により一定の制限が加えられる場合があります。これら各制限の適用を明確にするためには、建物の敷地や道路等の境界を明確にしておく必要があります。

土地の境界が不明確なままだと、本来、建築できる敷地で建物が建築できなかつたり、建築制限を受けない土地について建築制限を受けてしまつたりする場合がありますなど、土地の合理的利用が阻害されることがあります。

地籍調査を行うとどうなるか

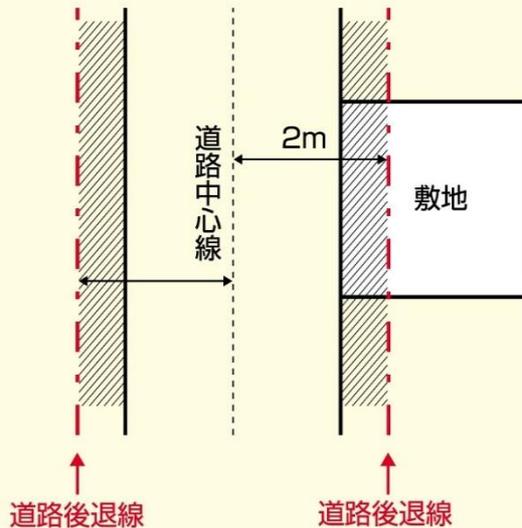
- 土地一筆ごとの境界を明確にした大縮尺の地図（市街地で1/500程度）が作成されるため、建築物の敷地等に係る規制の適用を明確化することができます。
- これにより、都市計画制限に係る相談や建築確認等の事務もスムーズに行うことが可能となります。

建築基準法の基準が満たされなかった事例



- 建築物の敷地は、建築基準法上の道路に2m以上接していなければなりません。左の事例では、Xは、専用通路の形態で敷地が道路に2m接しているとして建築確認を取得し、工事に着手しました。しかし、隣接のA、Bから市に対し、専用通路の幅員について2mないはずだとの指摘があり調査したところ、XとBの敷地境界が確定しておらず（水色の部分）、結果的に2mの接道の確保が困難であることが判明しました。
- この事例のように、境界が不明確なまま建築確認申請がされた場合、隣接地との間で敷地の二重使用の問題等が発生する可能性があります。境界紛争が解決するまでに建築物の建築ができないとなると、建築までに相当の期間を要し、土地の合理的利用が阻害されることとなります。

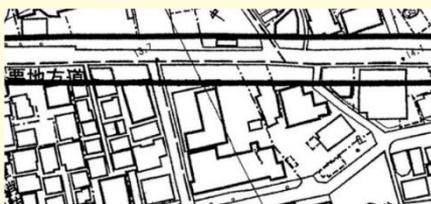
道路後退位置の明確化による事務の効率化



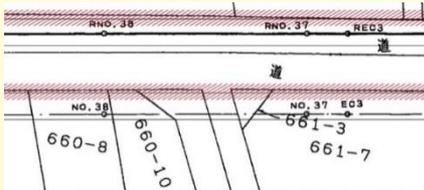
- 建築基準法では、幅員4m未満の道路であっても、建築基準法の施行時に現に建物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したものについては、建築基準法上の道路とみなすことができるとされています（いわゆる「2項道路」）。
- この2項道路に接した敷地では、道路の中心から2m後退した線を道路境界線とする後退義務（セットバック）が生じますが、2項道路指定当時の道路中心線の状況が不明な場合は、**建築確認の申請の都度、担当職員が現地で中心線を決めたり、申請者の負担で中心線の位置を調査したりする場合があります。**また、過去に一度セットバックしたにもかかわらず再度セットバックを求められるケースや、必要以上にセットバックしてしまうケースもあります。
- 地籍調査を行い、官民境界を明らかにすることで、建築確認に必要な道路中心線の把握にも役立ちます。

都市計画における地籍図の効用

1/2500の都市計画図



1/500の地籍図



1/2500の都市計画図で0.6ミリ幅の線を1/500の地籍図で表示してみると、上の赤線部分（3ミリ）となり、かなり幅を持っていることが分かります。

- 都市計画施設の区域や市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をする場合には、建築物の階数や構造について一定の条件を満たす必要があります。このような権利制限が働く区域を示す都市計画図は縮尺1/2500で作成されている場合が多く、これを基に住民からの問い合わせにに応じているのが現状です。
- **地籍調査により大縮尺の地図が整備されれば、都市計画施設の区域等をより高精度に示すことが可能となり、その現地における位置の判断が容易となります。**
- 左の町では、従来地籍調査が未実施であったため、都市計画証明等では50cmほど余裕を持って証明していました。その後地籍調査の進捗が図られ、成果である地籍図に都市計画予定線形を重ねた図面を作成することができたため、住民に対してより適確に相談に応じることが可能となりました。

効果5 各種公共事業の効率化・コスト削減

問題の所在

道路・公園などの公共施設の整備を行ったり、防災の観点から密集市街地の整備を行ったりする際には、必ず正確な地籍、特に精度の高い地図が必要となります。

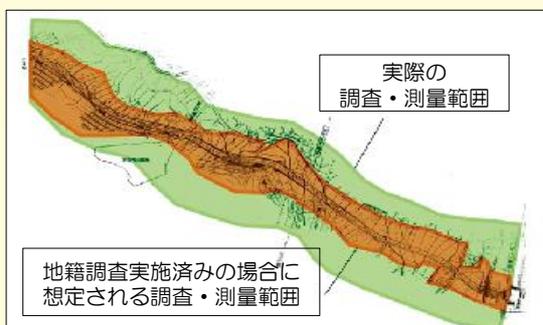
地籍調査がされていないと、事業のたびに現地で土地所有者等の立会いを求め実測を行うなどの無駄が生じるほか、事業採択後に現地調査を行った結果、土地の境界について同意が得られず、事業の進捗そのものに多大な支障を生じたりする場合があります。

地籍調査を行うとどうなるか

- 地籍調査を事前に行っていれば、計画当初から取得すべき土地の正確な境界や面積を知ることができ、地籍の状況を踏まえた計画立案がなされます。
- 既に土地所有者等により確認された境界を現地復元することにより、円滑な用地取得が行われ、各種事業の円滑な推進に寄与します。

道路改良事業におけるコスト・期間の比較

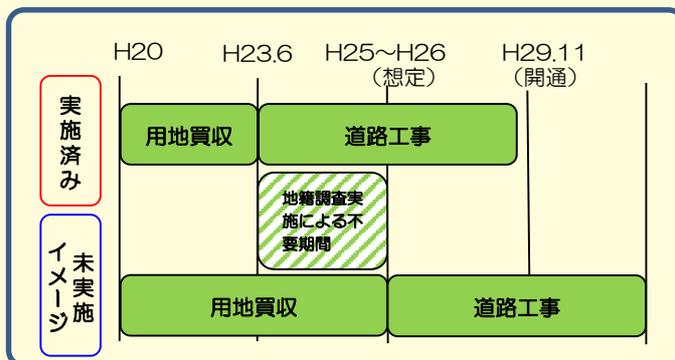
	実際の事例	地籍調査が行われていれば
対象面積	150,000㎡	80,000㎡(47%減)
要する期間	3年	1年(67%短縮)
要する費用	300万円	100万円(67%減)



- 土地の境界が不明確なまま公共用地の買収を行う場合、買収に必要な土地以外についても調査・測量が必要となるケースがあります。
- 左の事例では、仮に地籍調査が終わっていても80,000㎡の用地測量で済んだと想定されていますが、**実際には150,000㎡(2倍近く)もの測量と土地所有者等との調整が必要となったものです。**現場では、**仮に地籍調査が事前に済んでいれば、事業期間が2年程度短縮できた**であろうと判断しています。
- また、買収に係る土地以外の土地の測量結果は必ずしも登記に反映されないため、有効活用されないままとなってしまいます。

2 地籍調査の効果

「西九州自動車道」建設の円滑な推進に寄与した事例



- 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17.2km）の工事が行われました。これにより、伊万里市～松浦市の所要時間が従来（国道204号）の35分から13分に短縮され、交通経済の活性化に寄与されました。
- 今福IC～調川IC区間（延長2.6km）では、平成18年度から2か年（調査面積3.15km²）で地籍調査完了済みだったため、用地買収は約4年半で完了しました。最低でも約2か年の期間短縮が図られました。

用地買収の難航により事業がストップした事例



- A県では、平成12年度に道路建設の事業採択を受けて現地調査に入りましたが、当該地区は地籍調査未実施のため境界が不正確な公図しかなく、また相続により多くの権利者が存在する共有地が存在するなどしたため、境界の確認ができず用地取得が困難となりました。
- 事業費等を考慮すると代替路線の確保は困難な状況にあり、県の事業評価監視委員会からは「事業の採択以前に権利関係等の調査をすべきであった」として建設中止の意見書が出されています。
- 地籍調査を実施して地籍が明確であれば、このような事態に至ることはありません。

効果6 公共物管理の適正化

問題の所在

道路、河川等の公共財産は管理者において適切に管理しなければならず、管理行為の一つとして台帳（道路台帳、河川台帳等）の作成が必要です。しかし台帳作成には多くの費用がかかることなどから、未だ整備が十分とはいえません。さらに、平成12年4月から市区町村に譲与された法定外公共物（里道、水路等）については、その存在すら不明確なものが少なくない状況です。

また、公共物の敷地境界が明らかにされていないと、住民からの境界確認申請にその都度対応しなければならなかったり、成果が広く利用されないなど効率的な行政とはいえません。さらに、住民にとっても、官有地との境界確認は手続きが煩雑で時間がかかるとの認識が強く、申請のために多くの調査・測量費用がかかってしまうなど、多くの負担を強いている場合があります。

地籍調査を行うとどうなるか

- 地籍調査を行うことにより、公共物の敷地の境界が明らかとなり、道路台帳など各種公共物の台帳整備に役立ちます。
- 境界確認申請への効率的な対応が可能となります。
- 官民境界を明らかにすることにより、住民負担の軽減が図られます。

【参考】 道路台帳図面の整備状況（平成13年度国土交通省道路局路政課の実態調査による）

回答数 3,005（都道府県44、区22、市628、町村2,311）のうち、

・道路台帳現況図を整備している自治体 2,551（85%）

・敷地構成図を整備している自治体 158（5%）

道路区域確定業務における市区町村負担の削減



注) A市における整備残り16.15kmについて試算したもの。

- 左の図は、適正な道路管理を目的に市域内における道路区域確定業務を進めているA市において、当該業務を地籍調査事業（官民境界等先行調査）に置き換えることによる経費の削減額を試算したものです。
- 地籍調査事業により国・都道府県からの補助が得られるため、市区町村にとっては大幅な経費削減が可能となっています。

官民境界確認事務の効率化及び住民負担の軽減

■官民境界確認申請件数の例

地籍調査前
240件/年



地籍調査後
100件/年

申請件数 58%減
担当職員 1名減

(注) 地籍調査が8割程度終了したA地区における実績。全域完了すれば更に減少が見込まれます。

- 官民境界が明らかにされていない場合、
 - ・住民からの境界確認申請にその都度対応しなければならない
 - ・境界確認された成果が管理者ごとに保管され広く利用されない
 - ・高額の測量費用が住民負担となるなどの不都合が生じる場合があります。
- 地籍調査を行うことにより官民境界が明らかとなり、地籍図が登記所の地図として備え付けられるため、上のような問題の解消に役立ちます。

■境界確認に伴う費用負担の例



費用負担

申請件数1件で約160万円

(延長50mの境界査定のため、周囲7街区の測量を要したケース。条件により必要額は大きく異なります。)

事務処理期間

上記の例で2か月程度

(標準事務処理機関を4か月とする地区もあります。)

法定外公共物の適正な管理

里道の例



水路の例



- 法定外公共物とは、道路法、河川法等の適用又は準用を受けない公共物をいい、代表的なものとして「里道」「水路」があります。
- 地方分権一括法の施行に伴い平成17年3月31日までをもって、国有財産であった里道や水路等が市区町村に譲与され、財産管理・機能管理とも市区町村が行うことになりました。
- これらの法定外公共物については、払下げ等の手続を経ないまま現に占有されている場合もあるため、地籍調査によりこれらの境界を明らかにし占有状態を解消することで、公共財産の適正な管理が可能となります。

効果7 災害復旧の迅速化

問題の所在

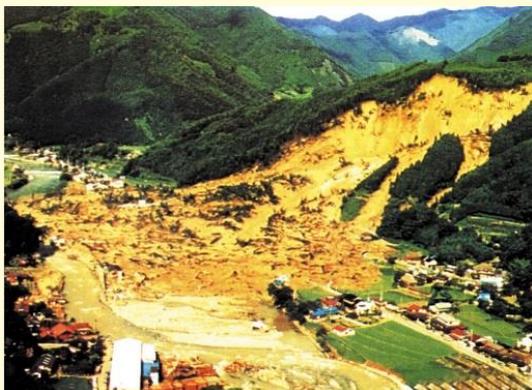
地籍調査の未実施地域において、地震、土砂崩れ、水害等の災害が起こり土地の形状が変わってしまった場合、元の土地の境界に関する正確な記録がないために、復旧計画の策定や換地事務等に時間の要し、結果的に復旧が遅れるというケースがあります。

地籍調査を行うとどうなるか

- 個々の土地境界の位置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なるため、万一の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となります。

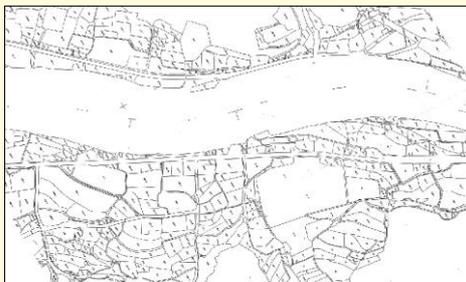
災害復旧の迅速化に役立った事例

災害直後の被災状況

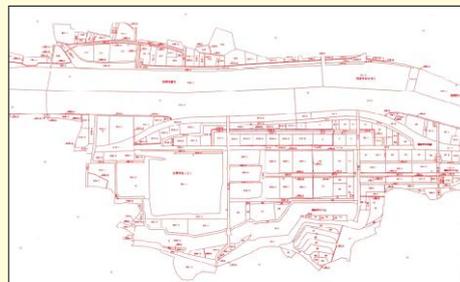


- 左は、台風に伴う集中豪雨により大規模な土石流災害に見舞われた町の被災当時の写真です。
- 当時、被災地区において既に地籍調査が完了していたことが、次のような点で効果を発揮しました。
 - ① 土砂崩れにより流された民家の元の位置を、地籍調査の成果により復元できた。
 - ② 被災前の現況を図上で再現することができたため、迅速な復興計画の策定に役立った。
 - ③ 復興計画に基づく換地事務においても、従前の所有者別面積が明確であったため、土地所有者とのトラブルもなく進めることができた。

【被災前の土地のようす（地籍図）】



【復旧後の土地のようす（換地図）】

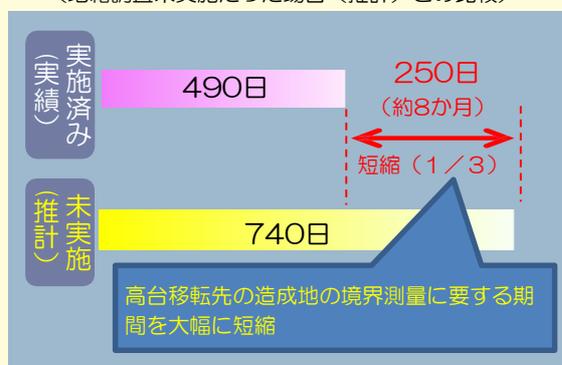


地籍図が整備されていない場合は、復旧に先立って公図等を頼りに従前の土地境界を明らかにする必要があります。

地籍の有無による災害復旧の進捗の比較



用地調査期間
(地籍調査未実施だった場合(推計)との比較)



- 写真は、M市の震災直後と移転先造成地のものです。
- 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)にかかる期間が地籍調査未実施の場合と比較して約8か月短縮されました。
- 地籍調査の成果は、大規模な災害により甚大な被害が発生した場合でも早期の復旧・復興を可能とする、「まちづくりの基盤」であることが実証されました。

阪神・淡路大震災にみる地籍情報の必要性



神戸新聞平成13年12月19日記事

- 神戸市兵庫区夢野地区は、大正12年に土地区画整理事業が開始され、戦中戦後の混乱の中で住民の疎開や資金不足のための換地処分ができず、従前の登記のままとなり、番地と現地とが照合できない状態(「地図混乱」)となっていました。
- 平成7年1月17日の大震災では、地図混乱が大きな障害となり、例えば、「倒壊した住宅を再建しようとしても土地を担保に融資を受けることができない」、「上下水道などの地下埋設物の敷設や私道の復旧をしようとしても、底地の権限が明確でなく工事ができない」などの問題が生じました。
- 震災後、法務局及び神戸市の働きかけの下、地域が協力し、平成8年8月に地図訂正が完了しています。

効果8 課税の適正化・公平化

問題の所在

税務行政においては公平負担の原則が何よりも求められますが、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行っているため、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かったり、逆に払いすぎていたりする場合がありますなど、不公平な取扱いとなっている場合があります。

地籍調査を行うとどうなるか

- 土地一筆ごとの正確な地目や面積が把握されるため、課税の適正化・公平化を図ることができます。
- 成果を数値的に管理することにより、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できるようになります。

Q 「縄伸び」とは

登記簿に記載された面積より実際の土地の実測面積が多いことをいいます。現在でも、地籍調査により正確に測量してみると、多くの土地が公簿面積より大きくなるという現象が指摘されています。これは、明治政府が地租改正事業を行った際、住民において土地丈量を行い字限図等を作成するという方法採ったため、なんとか地租を少なくしたいという住民によって実際の面積より狭く測量しようとされたことと、当時の測量技術が低かったことによるといわれています。

地籍調査の前後における面積変動の例

地番	地目	調査前面積 (㎡)	調査后面積 (㎡)	増減率
61-4	宅地	155.37	173.10	111%
61-5	宅地	495.00	512.62	104%
62	宅地	99.17	147.64	149%
65	宅地	307.00	464.97	151%
72-2	宅地	72.72	161.60	222%
72-3	宅地	231.40	219.47	95%
73-1	宅地	228.09	202.20	89%

- 左は、中国地方のある市における調査結果の一部です。縄伸びのほか、縄縮み（登記面積より実測面積が小さいこと）となった筆もあります。地籍調査を未実施地区では、このような不正確なデータにより課税し続けることとなります。

地籍調査実施前後における地目別面積の変動

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

- 左の表は、昭和45年度から平成23年度までに認証された成果を集計した結果です。
平均で26%の縄伸びが見られています。

注1) 昭和45年～平成23年度に認証された成果の集計である。
 注2) 調査前後とも長狭物（用悪水路、井溝、公衆用道路等）を除いて集計している。
 注3) 調査前後で地目が変更しているものを含む。
 注4) その他は、塩田、鉱泉地、池沼、牧場、墓地、境内地、溜池、公園及び雑種地等である。

地籍調査による面積および課税標準額の変動の例



- 仙台市では、地籍調査事業の進捗に伴い、税負担の公平性等の観点から、平成18年度より地籍調査後の登記地積で課税することとしています。
その結果、平成16年度登記分までで、増加面積約27 km²、1億円以上の増収見込みとなっています。

平成17年8月14日河北日報記事（一部記事省略）

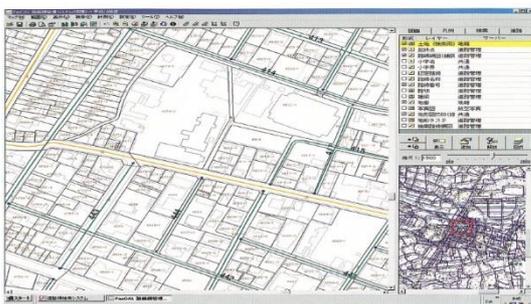
効果9 GISによる多方面での利活用

問題の所在

近年、行政の効率化やコスト縮減等のため、GIS（地理情報システム）の重要性が高まっています。GISを構築するためには、ベースとなる地籍情報が必要ですが、一筆ごとの土地の位置形状を明確にした地籍図や所有者等を明確にした地籍簿がない場合は、地籍情報と様々な行政情報を正確にリンクさせることができず、利用価値が低いものとなってしまいます。

地籍調査を行うとどうなるか

- 数値データによる大縮尺の地図（市街地で1/500程度）が作成されるため、GIS構築のベースマップとして利用できます。
- 一筆ごとの地籍情報について、位置を基準とする様々な属性情報と結びつけて利用することができます。



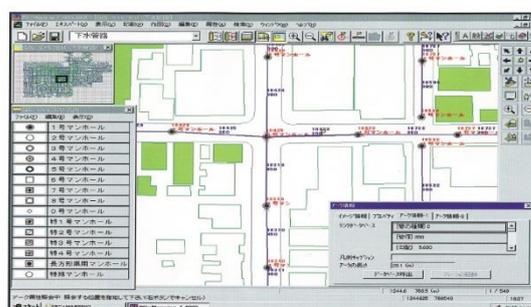
道路管理

地籍調査で測量された道路区域に基づき道路台帳平面図を構築したり、住民からの官民境界確認申請に迅速に対応することが可能となります。



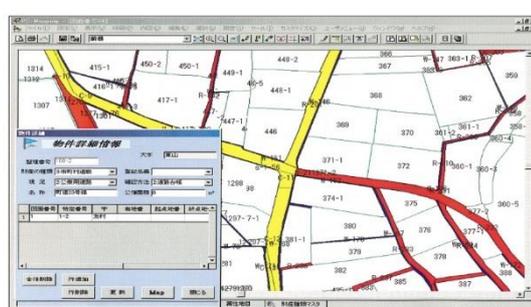
下水道管理

ライフラインや附帯する設備等の複雑な位置関係も正確に把握できるようになり、メンテナンスや新設に伴う手間やコストが縮減されます。



固定資産税管理

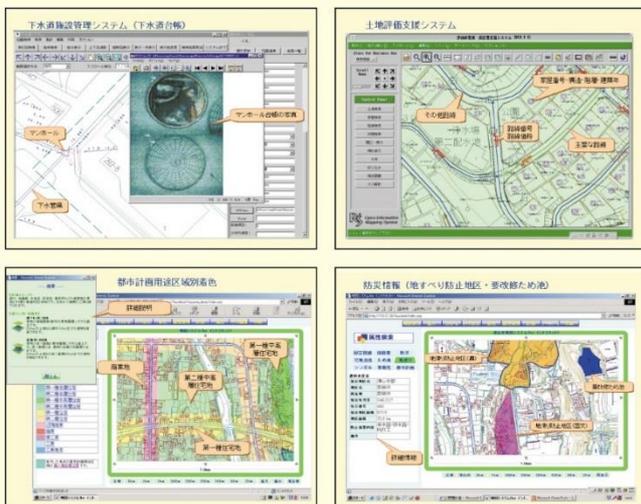
家屋図と地籍図を重ね合わせ、属性データを入力することにより、固定資産評価事務を正確かつ効率的に行うことができます。



法定外公共物管理

法定外公共物（里道・水路等）の管理についても、位置情報と属性情報が瞬時に表示され、事務の効率化が図られます。

G I S構築による利活用事例（その1）



- T市では、平成元年に地籍調査をほぼ完了し、その後段階的に地籍調査成果をベースとした全庁型GISを構築しました。具体的には、下水道管理システム（下水道課）、農業情報支援システム（農林振興課）、土地評価支援システム（課税課）等を整備し、各部署で事務処理の効率化を図っています。

G I S構築による利活用事例（その2）

【土地評価額解析図面】



【一画地計測図面】



- 左の市では、近年土地異動が頻繁に行われるようになり、地籍調査成果の利用が増加してきたため、地籍調査成果をコンピュータで管理し、随時データを更新することにより最新の地籍情報を提供し、広範囲な利活用を目指しています。
- また、地籍調査成果を活用した固定資産情報システムを構築し、土地評価の公平・適正化を図るとともに、地籍調査未完了地区は、航空写真から現況地番図・家屋図等を整備し、土地評価に役立てていますが十分ではなく、地籍調査が終わる毎に、地籍調査成果に置き換えていくことにしています。
- 地籍情報システムと固定資産情報システムとを連携し情報の共有化を図り、土地異動に伴う更新を随時行い、庁内LANで接続されている関係課に情報を提供しています。

都道府県地籍調査担当部課一覧

地籍調査について更に詳細をお尋ねの場合には、
国土交通省又は、各都道府県地籍調査担当課までご連絡ください。

(平成31年4月1日現在)

都道府県名	担 当 部 課 名		電話番号
北海道	農政部農業経営局	農地調整課	011-204-5394
青森	農林水産部	農村整備課	017-734-9553
岩手	農林水産部	農村計画課	019-629-5669
宮城	震災復興・企画部	地域復興支援課	022-211-2441
秋田	農林水産部	農山村振興課	018-860-1860
山形	農林水産部	農村計画課	023-630-2536
福島	農林水産部	農村計画課	024-521-7405
茨城	農林水産部農地局	農地整備課	029-301-4254
栃木	農政部	農村振興課	028-623-2363
群馬	農政部	農村整備課	027-226-3163
埼玉	企画財政部	土地水政策課	048-830-2186
千葉	県土整備部	用地課	043-223-3251
東京都	都市整備局都市づくり政策部	土地利用計画課	03-5388-3229
神奈川県	県土整備局都市部	技術管理課	045-210-6108
新潟	農地部	農村環境課	025-280-5370
富山	生活環境文化部	県民生活課	076-444-3126
石川	農林水産部	農業基盤課	076-225-1632
福井	農林水産部	農村振興課	0776-20-0457
山梨	農政部	農村振興課	055-223-1598
長野	農政部	農地整備課	026-235-7238
岐阜	都市建築部	都市政策課	058-272-8646
静岡県	経済産業部農地局	農地計画課	054-221-2647
愛知県	都市整備局都市基盤部	都市計画課	052-954-6082
三重	地域連携部	水資源・地域プロジェクト課	059-224-2010
滋賀	総合企画部	県民活動生活課	077-528-3417
京都	農林水産部	農村振興課	075-414-5051
大阪	環境農林水産部	農政室整備課	06-6210-9600
兵庫	農政環境部農林水産局	農地整備課	078-362-9241
奈良	農林部	担い手・農地マネジメント課	0742-27-7614
和歌山	県土整備部県土整備政策局	用地対策課	073-441-2378
鳥取	農林水産部	農地・水保全課	0857-26-7322
島根	土木部	用地対策課	0852-22-6288
岡山	県民生活部	中山間・地域振興課	086-226-7268
広島	地域政策局	地域政策総務課	082-513-2569
山口	総合企画部	政策企画課	083-933-2532
徳島	農林水産基盤整備局	農山漁村振興課	088-621-2492
香川	農政水産部	農政課	087-832-3394
愛媛	農林水産部農政企画局	農政課	089-912-2517
高知	土木部	用地対策課	088-823-9820
福岡	農林水産部	農山漁村振興課	092-643-3505
佐賀	県土整備部	土地対策課	0952-25-7034
長崎	企画振興部	土地対策室	095-895-2041
熊本	農林水産部農村振興局	技術管理課	096-333-2419
大分	農林水産部	農村整備計画課	097-506-3713
宮崎	農政水産部	農村計画課	0985-26-7130
鹿児島	農政部	農地保全課	099-286-3279
沖縄	企画部	土地対策課	098-866-2040