

地籍調査の効果

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。

土地取引の円滑化はもとより、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>

■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**。



移転元

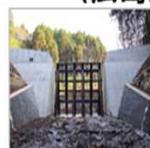
移転先
(地籍調査実施済)

<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**。



砂防堰堤のイメージ



境界確認の状況

<社会資本整備>

■西九州自動車道(伊万里松浦道路)

(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。



今福インターチェンジ付近

近年における地籍調査の必要性の高まり

大規模災害発生のおそれ

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
(内閣府政策統括官(防災担当)HPより)

気候変動等による豪雨災害の激甚化・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)

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の実施が不可欠。

第7次国土調査事業十箇年計画の推進

令和2年の国土調査法等の改正及び第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年5月閣議決定)に基づき、新たな調査手続・調査手法の導入等を推進し、地籍調査の円滑化・迅速化を図る。

令和2年の国土調査法等の改正

現地調査等の
手続の見直し

土地所有者の探索

現地調査(所有者の現地立会)

測量

地籍図簿の案の閲覧

完成

①固定資産課税台帳等の活用
を可能に

R2年度:1,365地区で活用

②所有者の所在不明の場合、筆界案の
公告により調査を実施

R2年度:692筆で活用

③遠方居住、現地急峻で立会いが困難な
場合、郵送や集会所での確認等を導入

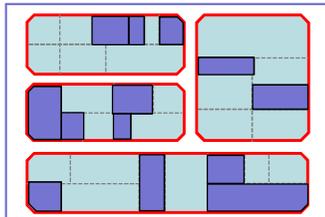
R2年度:郵送方式236市町村
集会所方式19市町村

④都市部の地籍調査の迅速化

- 道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査(街区境界調査の創設)

R2年度:6市で実施

官民境界の先行調査(イメージ)



⑤山村部の地籍調査の迅速化

- リモートセンシングデータを活用し、
現地での立会や測量作業を効率化

R2年度:13市町で実施



第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年から令和11年)

計画事業量

- 十箇年間で **15,000km²**

進捗率目標

- 優先実施地域での進捗率
現在:79% → **10年後:87%** (約9割)
- 調査対象地域全体での進捗率
現在:52% → **10年後:57%** (約6割)

地籍調査予算

令和3年度補正
50億円

(参考)令和2年度補正(3次)
38億円

令和4年度当初
105.5億円

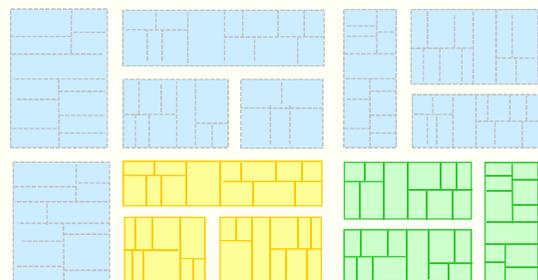
(参考)令和3年度当初
107億円

地籍調査の更なる円滑化・迅速化を図り、進捗を加速化

○ 都市部では、道路等に囲まれた街区について、周囲の道路等と民地との境界（官民境界）だけでも明確になっていれば、災害が発生した場合に道路等のライフラインの復旧を早期に進めることが可能となることから、令和2年に国土調査法を改正し、官民境界の調査を先行して実施し、国土調査法に基づく認証を経て公表することができる「街区境界調査」の制度を創設。

街区境界調査の進め方（イメージ）

通常の地籍調査

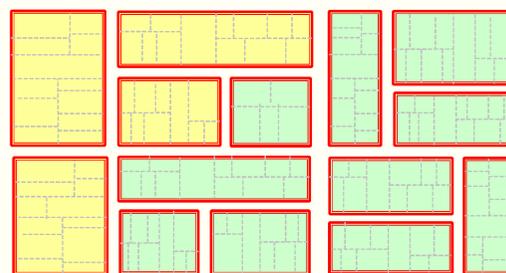


■ 1～3年目 ■ 未着手地域
■ 4～6年目

➤ 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。



街区境界調査



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

➤ 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。

神奈川県藤沢市の事例

事業実施主体 神奈川県藤沢市

調査区域の状況

本鵜沼2・3丁目の各一部：0.09km²
辻堂西海岸1丁目の一部：0.17km²
(R3～5実施)

土地所有者等による確認

・ コロナ禍のため事前説明会は行わず、土地所有者等に対し**街区境界調査に係る注意事項を事前配付**し、確認する筆界の箇所や事業の必要性について説明。

[周知内容：街区境界調査でできる事・できない事、立会調査の方法、調査計画、FAQ]

・ 現地調査時には土地所有者等の立会を得て調査。地籍調査の先行調査である位置付けを説明し、筆界点の確認できない場合は街区境界未定として処理。

・ 日中不在である、遠地に居住している等の土地所有者等に対しては、希望により（立会ではなく）図面や現地写真等を送付する図面等調査にて確認。

調査の様子



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

山村部の地籍調査の迅速化（航空レーザ測量の活用）

- 航空レーザ測量は、固定翼機（セスナ等の軽飛行機）や回転翼機（ヘリコプター）、UAV（無人航空機）等に搭載したレーザ測距装置よりレーザ光を照射し地形等を計測する手法。
- 航空機からパルス状に発射したレーザ光の地表面からの反射を検知し、その往復時間から地表面までの距離を測定することによって、広域の詳細な地形等を短時間で把握することが可能。

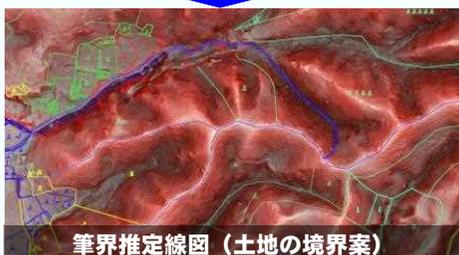
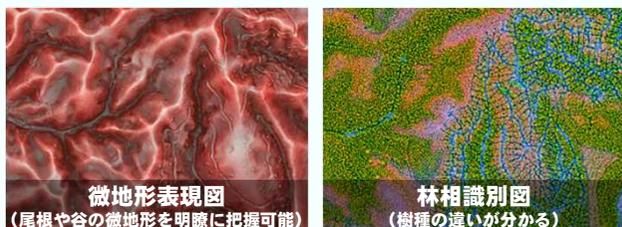
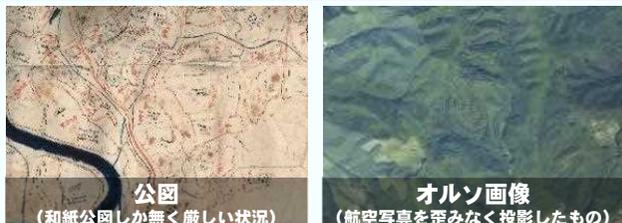


栃木県大田原市須賀川A地区の事例

事業実施主体 栃木県森林組合連合会

調査区域の状況 調査面積 0.56km²
調査筆数 103筆

航空レーザ測量成果から作成された資料

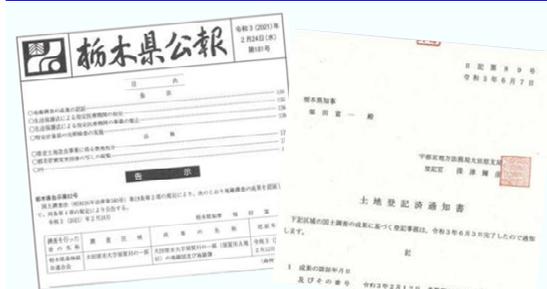


集会所における土地所有者への説明



- ▶ 事前に、土地所有者の方々に航空レーザ測量という新手法について説明し理解を取得
- ▶ 集会所での土地所有者への説明では、大型モニターやスクリーンを多数準備して分かりやすく丁寧に説明
- ▶ 説明に当たっては、航空写真、微地形表現図、林相識別図等の多彩な資料を準備

航空レーザ測量を活用した手法として『全国初』の地籍調査成果認証



地籍調査成果の認証
(令和3年2月24日告示)

土地登記済通知
(令和3年6月7日通知)



日刊建設新聞（令和3年4月20日）でも紹介

- 新たな調査手続・調査手法の普及等による地籍調査の円滑化・迅速化を図るため、国土交通省においては、地籍アドバイザーや職員の派遣、新たな調査手法に関するマニュアル等の整備等により、実施主体（市町村等）への支援を実施。

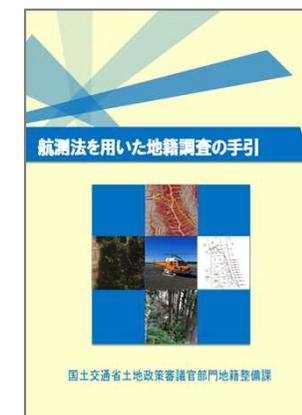
地籍アドバイザーや国職員の派遣



- 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、課題に対する助言などの支援を実施。（R4年度から、電話やメールで助言する方式を追加）
 - 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
 - 【手引の内容】
 - ・航測法の効果
 - ・調査の進め方
 - ・収集情報の種類、住民説明、アンケート内容
 - ・リモセンデータの要求精度
 - ・基礎資料及び筆界案の作成
 - ・集会所等での筆界確認方法
- 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



地籍調査の効果等に関する優良事例の横展開

- 地籍調査を実施したことによる効果発現の事例を整理し、地籍調査の「効果事例集」として市町村等に提供。



包括委託制度（10条2項制度）に関する情報提供

- 包括委託制度は、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制度（国土調査法第10条第2項）。
- 令和2年度には181市町村で本制度を活用。

【包括委託制度の活用実績】

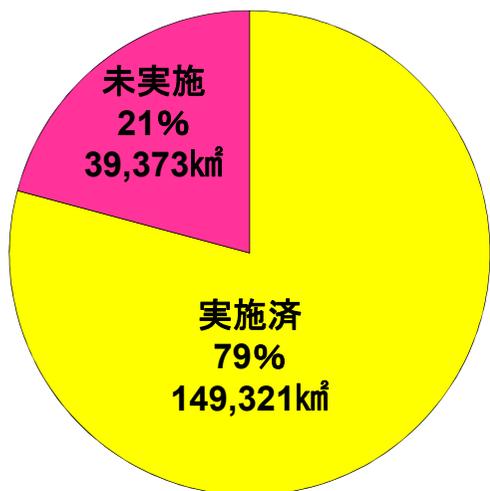
（単位：件）

	H28	H29	H30	R元	R2
	106	113	131	142	181

地籍調査の加速化に向けた今後の取組①

- これまでに全国の進捗率は、優先実施地域で約8割(約79%)まで到達したところ。
- 残りの地域は、①土地が細分化されて権利関係が複雑な都市部 ②現地の事情を知る土地所有者が減少している山村部 等、調査に多くの労力を要する地域が多いことから、地域の状況に応じた工夫を施しながら調査を推進していく必要。

優先実施地域における調査実績 (令和2年度)



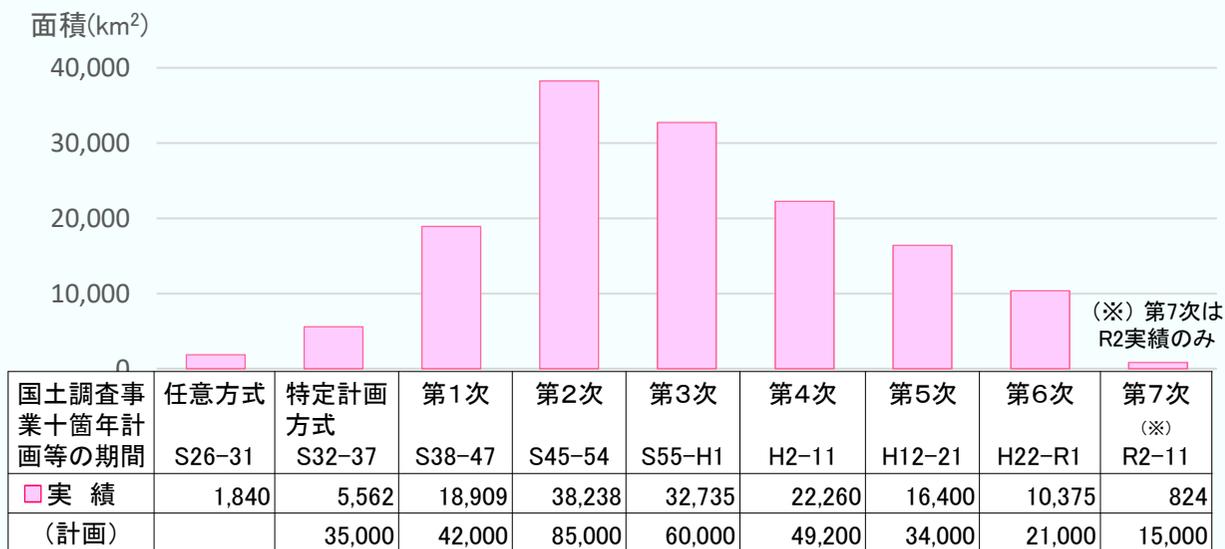
【優先実施地域】	対象面積 (km ²)	令和2年度までの実績面積(km ²)	令和2年度末時点の進捗率(%)	
DID(人口集中地区)	9,895	3,316	34	
DID以外	宅地	13,517	9,942	74
	農用地	61,410	54,696	89
	林地	103,872	81,367	78
合計	188,694	149,321	79	

(参考)近年における地籍調査実施市町村数等の推移

	平成21年度末		令元年度末		令和2年度末	
	市町村数	割合	市町村数	割合	市町村数	割合
完了	423	24%	578	33%	585	34%
実施中	723	41%	808	46%	811	47%
休止中	327	19%	218	13%	220	13%
未着手	277	16%	137	8%	125	7%

← 第6次十箇年計画 → ← 第7次十箇年計画 →

(参考)国土調査法制定(S26)からの地籍調査実績面積の推移



- 地籍調査の加速化に向けて、地籍調査の実施主体である市町村等の取組を後押しすべく、引き続き、地籍アドバイザーや国職員の派遣等による市町村等へのサポートを推進するとともに、以下の取り組みを推進。

令和4年度の取組

- 全国で新たな調査手続・調査手法の活用が進展してきたため、その効果・課題、その他地籍調査全体に関する実務上の課題等について調査・検証。

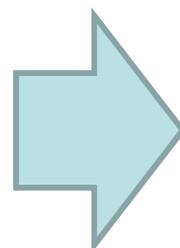
①地方整備局等と連携した「自治体キャラバン」

- ・地籍調査の制度や効果等の情報提供。
- ・実務上の課題に対するアドバイス。
- ・実務上の課題や要望を丁寧に聴取。

②自治体への「アンケート調査」

- ・地籍調査を加速化させてく上での制度上の課題や、実務におけるボトルネックを明らかにする観点で実施。

③その他有識者や民間事業者等へのヒアリング等



現場の課題・ニーズを調査・検証

- 導入した新たな調査手続・調査手法
- 地方公共団体への支援方策
- 民間測量成果の地籍調査への活用手法 等



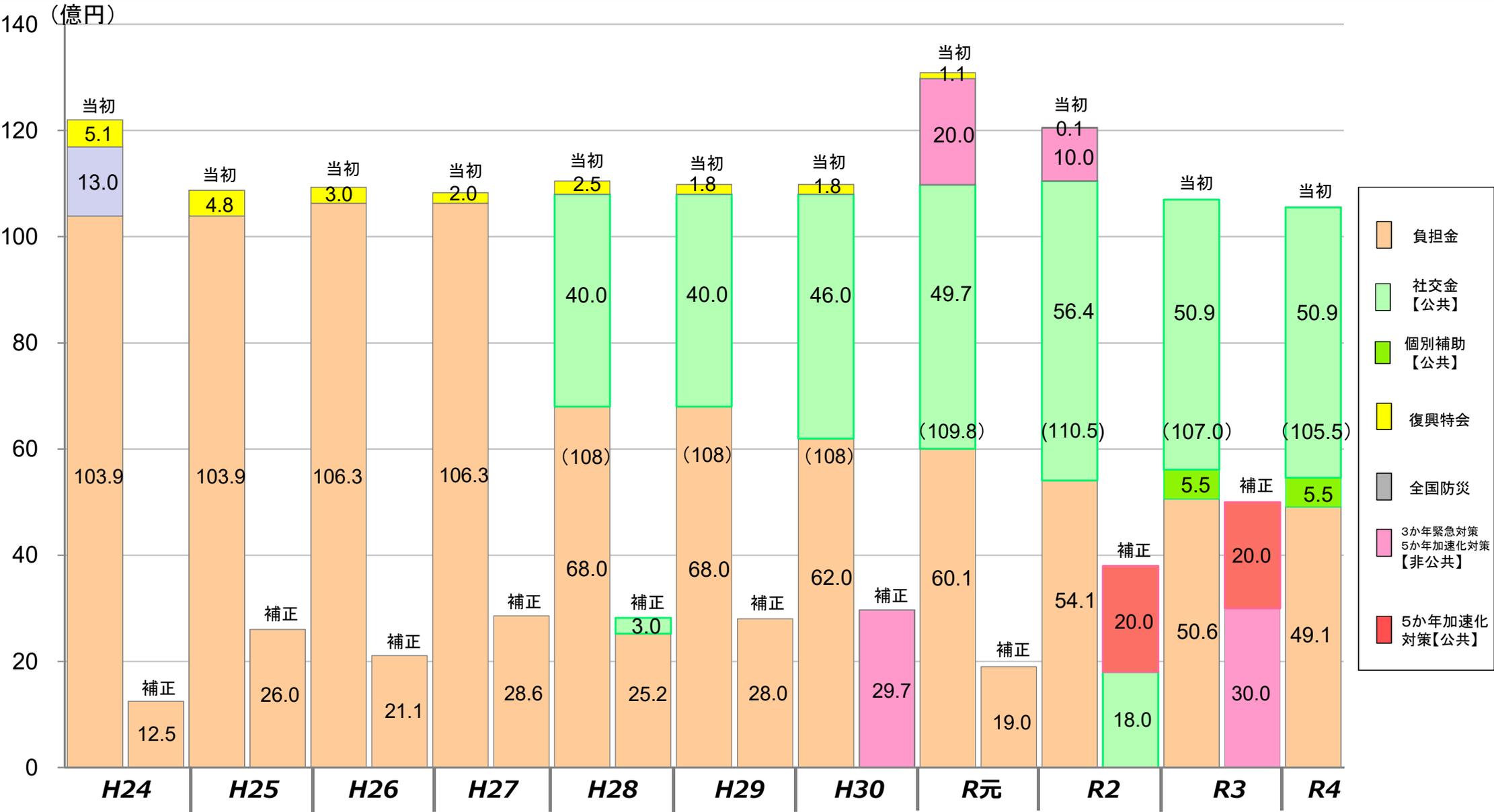
課題等に対する改善策の検討



令和5年度～令和6年度

上記の検討を踏まえ、第7次国土調査事業十箇年計画の中間年(令和6年度)までに、計画事業量の達成のために必要な措置を講じる。

地籍調査費負担金等の予算推移



※H24年度当初予算の全国防災は、東日本大震災の教訓を踏まえ、災害への対応力を高めるために措置されたものである。

※H30年度補正予算、R元年度当初予算、R2年度当初予算のうち緊急対策関係分については、「防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策(平成30年12月14日閣議決定)」に基づき措置されたものである。

※R2年度補正予算、R3年度補正予算のうち5か年加速化対策分については、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策(令和2年12月11日閣議決定)」に基づき措置されたものである。

Q4. 農林水産省の補助を受けて実施する明渠排水事業があるが、国土交通省以外の補助金事業であっても社会資本整備事業であるならば、社会資本整備円滑化地籍整備事業費補助の対象として問題ないか。

A4. 国土交通省以外が所管する補助事業(公共事業)であっても、連携計画作成及び交付申請の対象にできる。

Q11. 市町村単費による民有林の施業助成(造林、間伐等)を行うソフト事業について、当該補助の対象となるか。(補助にハード事業に限定されるか)

A11. 連携事業の対象はハード事業に限定していない。当該事業が社会資本整備に関連すると理由付けができれば、社会資本整備円滑化地籍整備事業費補助の対象となり得る。

Q21. 連携事業実施時期の明確な回答が得られない場合、個別補助事業の対象とすることは必要か。

A21. 連携計画の記載例では「〇年度予定」や「〇年度見込み」と記載し、連携計画を作成できる。

Q30. 用地取得が伴わない路線の歩道整備や路肩整備、舗装修繕、速攻修繕等の事業(補助事業)についても、地籍調査事業によって官民境界が明確化されることにより円滑な事業実施ができることから、個別補助事業の対象として問題はないか。

A30. 官民境界が明確化されることにより、円滑な社会資本整備の実施が可能となる理由が明確であれば、社会資本整備円滑化地籍整備事業費補助の対象として問題ない。

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

【令和元年6月1日施行】

(1) 道路等の公共事業の手続の
合理化・円滑化 → **所有権**を取得

(2) 地域住民等のための新たな事業の創設
→ **使用権**を設定

反対する所有者がおらず、建築物^(※1)がなく現に利用されていない所有者不明土地の場合

※1 簡易な構造で補償額の算定が容易なものを除く

土地収用法の特例

国、都道府県知事が事業認定
(認定の円滑化(マニュアル作成))



収用委員会に代わり都道府県知事が**裁定**
(**審理手続を省略**、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)

地域福利増進事業^(※2)の創設

※2 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が事業^(※3)の公益性等を確認

市町村長の意見聴取 → ↓ ※3 事業主体は限定されず

一定期間の公告



都道府県知事が**使用権(上限10年間)**を設定
(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復。異議がない場合は10年を超えて延長可能)

事業のイメージ



(出典) 杉並区
ポケットパーク(公園)



(出典) 農研機構
直売所(購買施設)

2. 所有者の探索を合理化する仕組み

【平成30年11月15日施行】

原則として、登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとする

- ・**固定資産課税台帳**、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など**有益な所有者情報を行政機関等が利用可能に**
- ・近隣住民や地元精通者等にも行っていた聞き取り**調査の範囲を合理化・明確化**(親族等に限定)

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

【平成30年11月15日施行】

所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設

1. 利用の円滑化の促進

① 地域福利増進事業の対象事業の拡充

- ・ 現行の広場や公民館等に加え、**備蓄倉庫等の災害関連施設**や**再生可能エネルギー発電設備**の整備に関する事業を追加



備蓄倉庫

② 地域福利増進事業の事業期間の延長等

- ・ 購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、**土地の使用権の上限期間**を現行の10年から**20年に延長**
- ・ **事業計画書等の縦覧期間**を6月から**2月に短縮**

③ 地域福利増進事業等の対象土地の拡大

- ・ **損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地**であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続(収用委員会の審理手続を省略)の対象として適用



建築物のイメージ

2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

① 勧告・命令・代執行制度

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における**災害等の発生を防止するため、市町村長による勧告・命令・代執行制度**を創設

② 管理不全土地管理制度に係る民法の特例

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている**管理不全土地管理命令の請求権**を**市町村長に付与**

③ 管理の適正化のための所有者探索の迅速化

- ・ 上記の勧告等の準備のため、**土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供**を可能とする措置を導入

3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

① 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度 ※予算関連

- ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地**対策計画の作成**や所有者不明土地**対策協議会の設置**が可能

② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

- ・ 市町村長は、**特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定**
- ・ 推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能

③ 国土交通省職員の派遣の要請

- ・ 市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、**国土交通省職員の派遣**の要請が可能

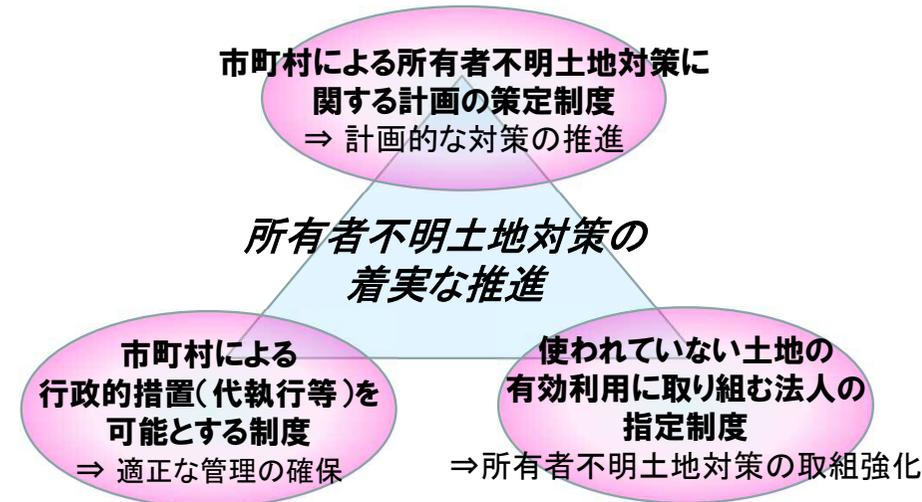
背景・目的

- 所有者不明土地は、土地のニーズの低下と所有意識の希薄化が進む中、今後も更なる増加が見込まれ、公共事業の実施や民間の土地取引に大きな支障を及ぼすことから、その対策は喫緊の課題となっている。
- こうした中、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」において、所有者不明土地対策の推進体制の強化を図る制度や管理の適正化を図る制度を創設することなどを検討しているところ。
- 新たな仕組みを活用して所有者不明土地対策に取り組む地方公共団体等のための補助制度を創設し、取組の着実な推進を支援する。

経済財政運営と改革の基本方針2021(令和3年6月18日閣議決定)(抄)

所有者不明土地等対策について、基本方針※等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。 ※「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(令和3年6月7日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)

新たな仕組みの内容(案)



有効利用されていない土地



コンクリート擁壁が手入れされていない土地

補助制度概要

○補助対象事業者：地方公共団体、推進法人(※) 等

(※)市町村により指定された、
使われていない土地の有効利用に取り組む法人

○補助対象経費：

「所有者不明土地対策計画」(仮称)に基づく以下の取組に関する経費

- ・土地に関する実態把握調査
- ・土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
- ・管理不全状態の解消
(草木の伐採や残置物件の除去等)

<補助率>

○地方公共団体が実施主体の場合：国1/2、地方公共団体1/2

○推進法人等が実施主体の場合：

国1/3、地方公共団体1/3、推進法人等1/3

※地方公共団体負担分について特別交付税を措置

令和4年度予算額：42百万円の内数
令和3年度予算額：37百万円

背景

- 所有者不明土地対策については、市町村の人的資源等にも限界があるところ、地域において所有者不明土地対策や低未利用土地の利活用に取り組む法人の活躍が期待されているところ。
- こうした法人を「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」(仮称)として市町村長が指定する制度の創設など、所有者不明土地対策の推進体制の強化を検討しているところ。

実施内容

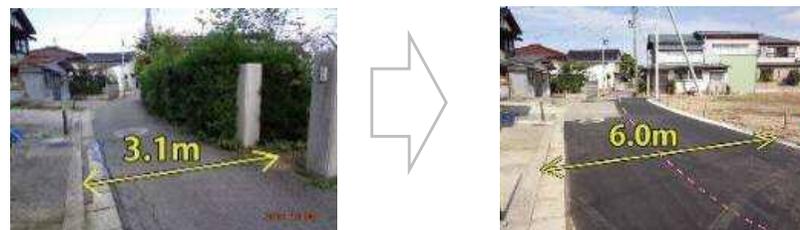
地域において所有者不明土地対策や低未利用土地の利活用に取り組む「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」(仮称)を発掘・育成するため、以下の要素を含む取組を先導的に行う特定非営利活動法人等の活動費の一部を支援し、知見を収集して取りまとめを実施

- ① 対策が必要な土地の所有者探索や、低未利用土地の所有者と利用希望者のマッチング・コーディネート
- ② 宅建業者や弁護士・司法書士・土地家屋調査士等の専門家との恒常的な相談窓口の設置など、連携体制の構築
- ③ 管理代行等の収益事業や、地方公共団体における記名基金の募集など、継続的な活動に必要な資金調達方法の確立

取組例

取組：「特定非営利活動法人つるおかランドバンク」(山形県)の取組

- ・狭あい道路の拡幅をコーディネート



取組：「特定非営利活動法人かみのやまランドバンク」(山形県)の取組

- ・低未利用土地に芝生を貼り、広場として整備



関東地区土地政策推進連携協議会

- 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)の成立と関係閣僚会議決定の基本方針を受け、全国10ブロックに地方整備局を中心とする協議会が設置され、関係者間の連携を強化するとともに所有者不明土地問題に取り組む市町村等を支援。
- 「関東地区所有者不明土地等に関する連携協議会」は平成31年2月に設立。
- 令和4年5月「関東地区土地政策推進連携協議会」に改組。

会 員

関東地方整備局
(事務局 用地部)

東京法務局

都・県・政令市

協議会のマネジメント等

登記制度に関する情報の提供

管内市町村との連絡調整

設立目的

- 所有者不明土地法の円滑な施行
- 用地業務、地籍調査等の土地に係る施策の円滑な遂行

主な活動内容

- ・会員等による相談体制(ネットワーク)の構築、相談窓口の設置
- ・相談会や専門家等による講習会・講演会の開催
- ・所有者不明土地問題の解消に関する取組の情報共有及び支援
- ・所有者不明土地法の施行に関する情報提供及び支援(土地収用法の特例、地域福利増進事業、所有者探索の円滑化、財産管理制度、長期相続未了土地、所有者不明土地の管理の適正化のための措置、市区町村の所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度等)
- ・用地業務、地籍調査等の円滑な施行のための情報提供及び支援

情報共有
意見交換

協力会員

- 関東弁護士会連合会
- 関東ブロック司法書士会協議会
- 埼玉県行政書士会
- 埼玉土地家屋調査士会
- 関東甲信不動産鑑定士協会
- (公社)
東京都不動産鑑定士協会
- (一社)
日本補償コンサルタント協会
関東支部
- (公社)
埼玉県宅地建物取引業協会
- (公社)
全日本不動産協会東京都本部

支援・連携

支援ニーズ

特別会員

市町村等

講習会等
による支援