

地籍調査の課題

— 市町村へのメッセージ

平成30年 6月29日

東京大学 大学院 工学系研究科
社会基盤学専攻

清水英範

1

●特集 自治体の土地利活用のために

地籍調査の課題

— 市町村へのメッセージ

清水英範 [しみずえいはん]

東京大学大学院工学系研究科教授

『都市問題』（2016年11月号）

残念ながら、わが国の地籍調査は遅れた状況にある。
南海トラフ巨大地震や首都直下地震の被害想定地域には、特に遅れた地域が広がっている。
地籍調査を進めるのは、実施主体である市町村の理解と熱意、行動力である。
いま、何が必要なのか、市町村へのメッセージという形で述べてみたい。

1 はじめに

地籍調査は、1951（昭和26）年に制定された国土調査法に基づく国土調査の一つであり、土地の戸籍とも言えるべき地籍の明確化を

え付ける。これにより地籍調査は、所有権等の土地に関する権利の保全と土地取引の安全と円滑化に資することになる。

地籍簿や地籍図の写しは、もちろん実施主体である市町村でも管理される。また、地方

2

1. はじめに

地籍調査:

土地分類調査、水調査と同じく、昭和26年に制定された**国土調査法**に基づく国土調査の一つであり、土地の戸籍とも言うべき地籍の明確化を図るために行う調査。

(国土調査法 第1条)

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

3

地籍調査:

主に市町村や東京特別区(以後、単に市町村と記す)が実施主体となり、...

(国土調査法 第2条第5項)

... **毎筆**の土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに**境界**及び地積に関する測量を行い、その結果を**地図**及び**簿冊**に作成する。

注) **境界** = (**毎筆**の境界) = **筆界** (不動産登記法)

注) **地図** = **地籍図** (国土調査法施行令)

簿冊 = **地籍簿** (同上)

4

地籍調査:

主に市町村や東京特別区(以後、単に市町村と記す)が実施主体となり、…

(国土調査法 第2条第5項)

… 毎筆の土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、その結果を地図及び簿冊に作成する。

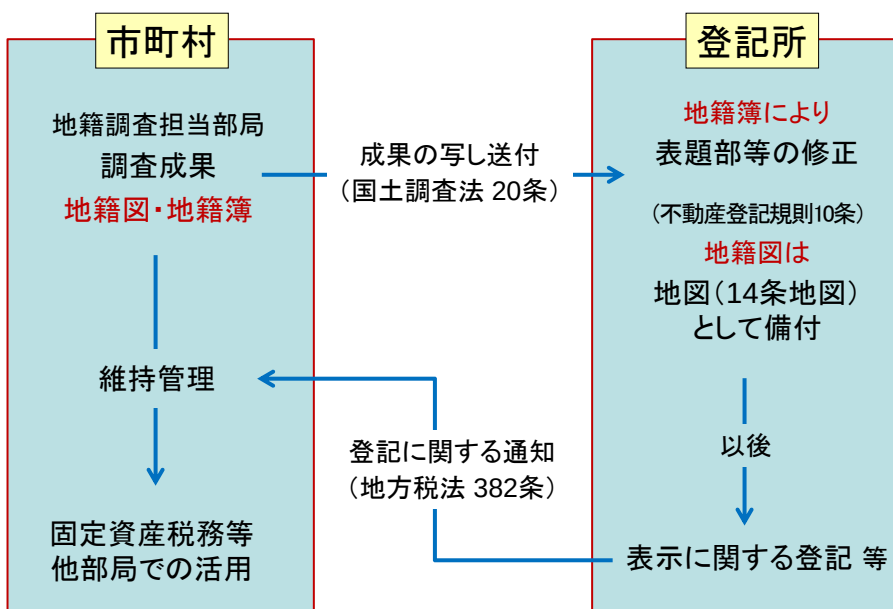
注) 地籍調査作業規程準則 第23条

現地調査は、調査図素図に基いて、… 毎筆の土地について、その所有者、地番、地目及び筆界の調査を行うものとする。

… 調査には、当該調査に係る土地の所有者等の立会いを求めるとともに、その経緯を地籍調査票に記録するものとする。

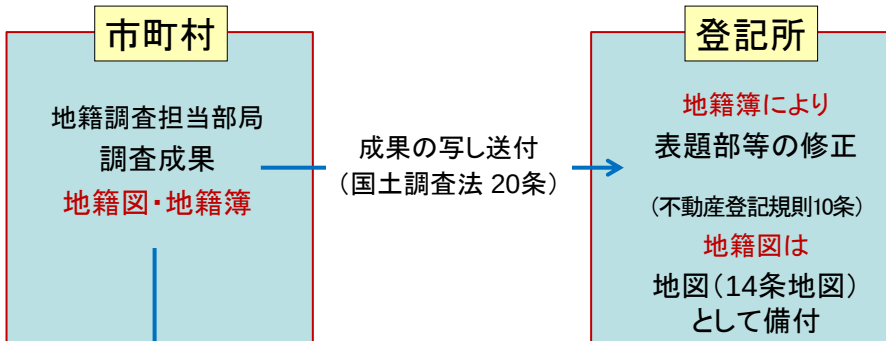
5

地籍調査と不動産登記



6

地籍調査と不動産登記



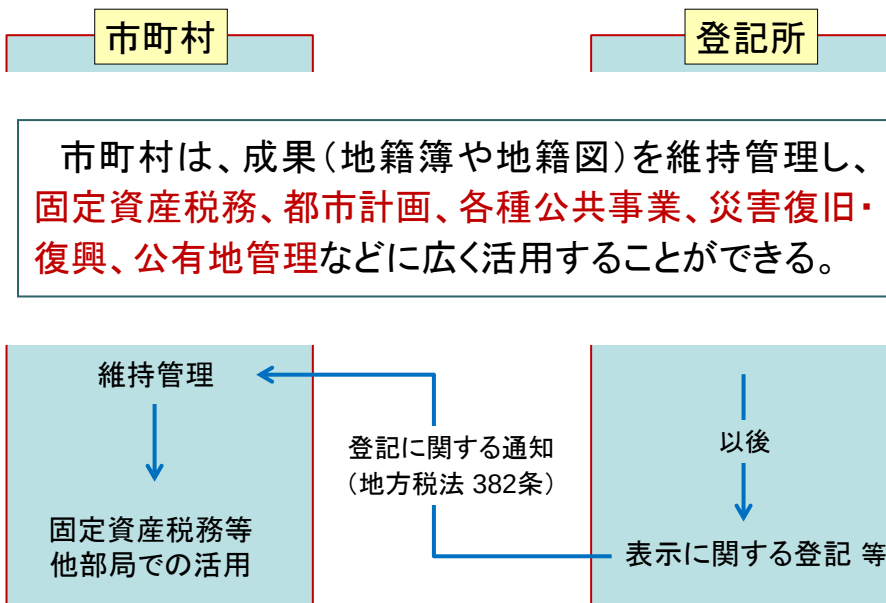
注) 不動産登記法 第14条1項

登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。

地籍調査は、所有権等の土地に関する権利の保全
と土地取引の安全と円滑化に貢献することになる。

7

地籍調査と不動産登記



8

地籍調査は
土地登記や土地税制など
土地の権利に関わるあらゆる行政
そして関連する社会・経済活動
を根幹で支える重要な調査。

しかし、残念ながら
この調査が進んでいない。

9

調査の実施状況（概説）

進捗率 国全体 52%

特に、都市部と山村部が低調。

市町村の着手状況

近年、東日本大震災からの復興事業などにおいて、調査の意義が各方面で再認識されたこともあり、全国には調査への取り組みを強化させた市町村もある。しかし、現在でも、

全国の25%の市町村が
調査に未着手あるいは調査を休止中。

10

なぜ、問題なのか？

地籍調査が無くても、14条地図が十分に整備され、その成果が地方行政等に還元される仕組みがあれば問題ない。

しかし、これまでの種々の経緯から、

14条地図の最大の供給源(9割近く)が地籍調査

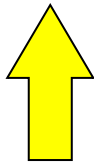
注) 法務局による地図整備：都市部等の地図混乱地域を中心

11

国土調査法の目的

(国土調査法 第1条)

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



昭和32年、地籍調査の成果が不動産登記に反映されることになったことに伴い、その法的根拠を明確にするため法改正

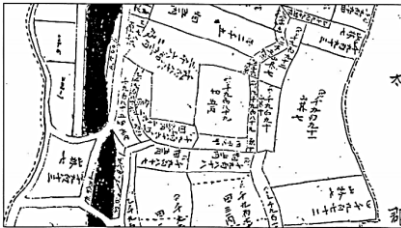
昭和26年の法制定当時の第1条

この法律は、国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するため、国土の実態を科学的且つ総合的に調査することを目的とする。

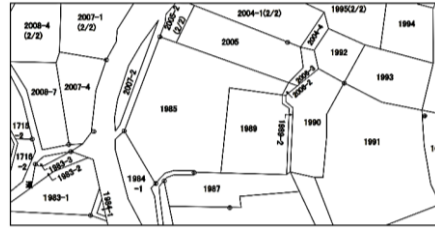
12

地籍調査無くして 14条地図の整備は進まない。

公図(旧土地台帳附属地図)
地図に準ずる図面(不登法14条4項)



14条地図
地図(不登法14条1項)



出典) 国土交通省監修「わかりやすい土地読本」、2017。

注) 不動産登記法

第14条 登記所には、**地図**及び建物所在図を**備え付けるものとする**。
(中略)

4 第一項の規定にかかわらず、**登記所には**、同項の規定により**地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる**。

13

以後の内容

地籍調査の**実施状況**をより具体的に示すとともに、**調査の意義**を事例をもって確認する。

そして、**調査が遅れている市町村は、いま何をなすべきか**について、私なりの考えを述べる。

-
2. 地籍調査の実施状況
 3. 地籍調査の意義
 4. 地籍調査の課題－市町村へのメッセージ
 5. おわりに

14

2. 地籍調査の実施状況

主に国交省の「地籍調査Webサイト」で公開されているデータを用いて、調査の実施状況を概説する。



15

進捗率：全国および主な土地利用別 (平成29年度末)

		対象面積(km ²)	実施面積(km ²)	進捗率(%)
都市部(DID)		12,255	3,001	25
都市部 以外	宅 地	17,793	9,676	54
	農用地	72,058	52,968	74
	林 地	184,094	82,943	45
全国 計		286,200	148,597	52

第6次国土調査事業十箇年計画(平成22年度～31年度)

目標) 進捗率を以下のように引き上げる。

全国: 49% → 57% (現在 **52%**)

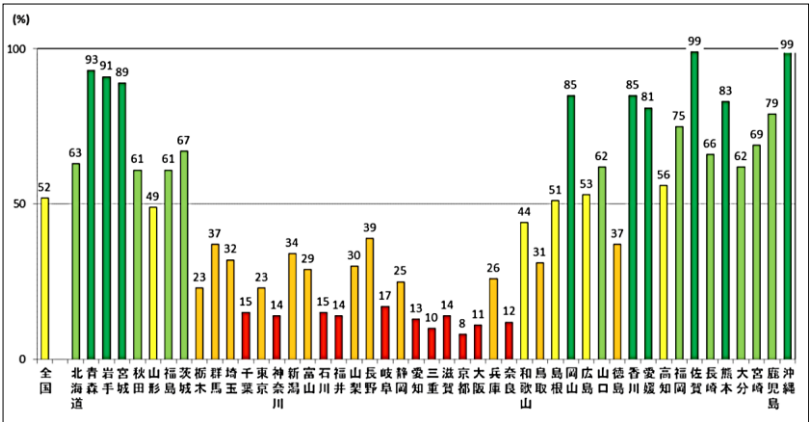
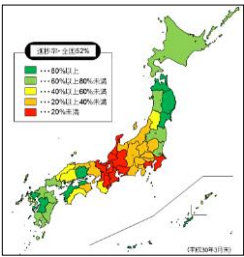
都市部: 21% → 48% (現在 **25%**)

林地: 42% → 50% (現在 **45%**)

16

都道府県別の進捗率

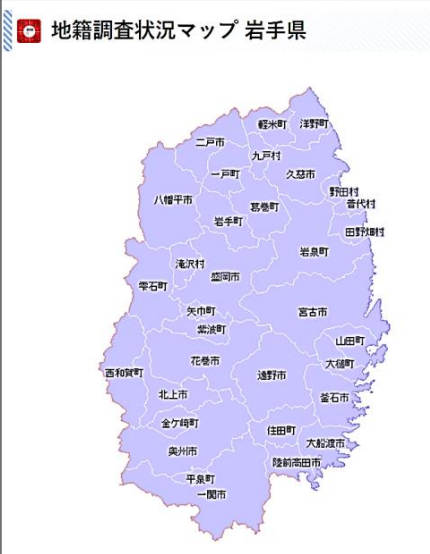
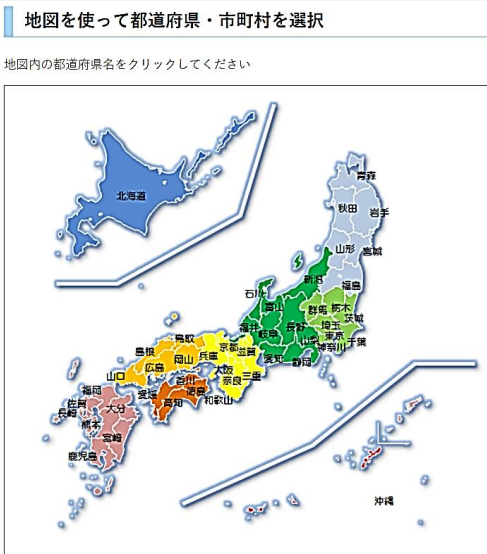
(平成29年度末)



17

市町村別の進捗率

(平成29年度末)

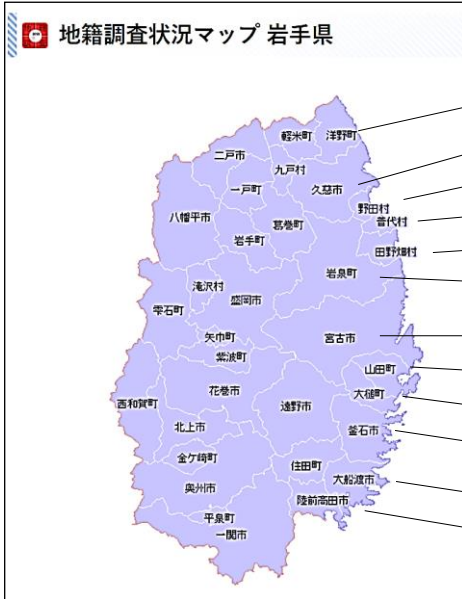


18

都道府県内の地域格差

例) 岩手県

地籍調査状況マップ 岩手県



県全体: 91%

- 洋野町: 100%
- 久慈市: 100%
- 野田村: 100%
- 普代村: 100%
- 田野畑村: 100%
- 岩泉町: 100%
- 宮古市: 42%
- 山田町: 45%
- 大槌町: 46%
- 釜石市: 63%
- 大船渡市: 100%
- 陸前高田市: 100%

岩手日報 平成28年4月25日朝刊

宮古市、山田町、大槌町、釜石市

県内8自治体は完了

4市町38.0~55.7%

地籍調査進行沿岸で差

宮古市田老の高台にある三王団地（159戸）は、昨年10月から被災者への住宅供給を開始した。同市の進行率は県内で最も低い38.0%。調査未実施の場所が多いが、同団地は調査が完了していることから迅速な宅地造成につながった。

県の試算によると、三王団地で地籍調査が未実施だった場合、土地の境界を決めるための測量や地権者の立ち会いなどに740日かかるが、調査が完了すれば、復旧をい

宮古、釜石にはまだ大きな宅地造成は進んでいない。宮古市では、被災者への住宅供給を開始した。同市の進行率は県内で最も低い38.0%。調査未実施の場所が多いが、同団地は調査が完了していることから迅速な宅地造成につながった。

県の試算によると、三王団地で地籍調査が未実施だった場合、土地の境界を決めるための測量や地権者の立ち会いなどに740日かかるが、調査が完了すれば、復旧をい

東日本大震災で被災した沿岸12市町村で、土地の境界や面積を明確にする地籍調査の進行状況に差が出ている。大船渡、久慈、陸前高田など8市町村が完了した一方、宮古、山田、大槌、釜石の4市町は38.0%、55.7%（2014年度末）にとどまる。調査面積の広さや着手時期の遅れが要因。地籍調査が済んでいれば復興事業に伴う土地取引が円滑に進むことから、4市町は復興用地を優先して調査を進めている。

着手時期の遅れが要因

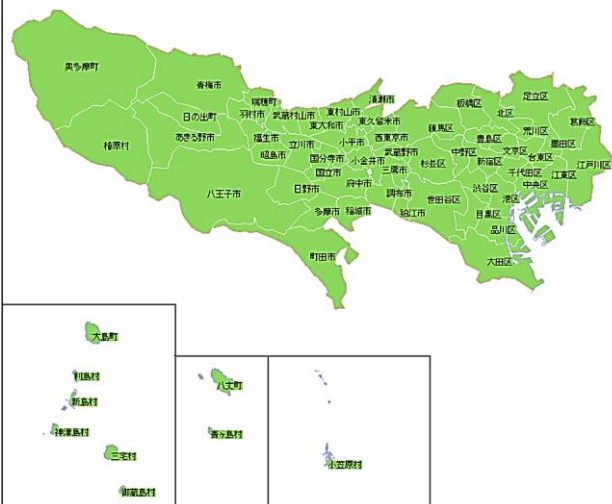
石（進行率55.7%）大槌（同43.7%）山田（同39.3%）の4市町は80年代に着手したこともあり、調査に時間を要している。また、対象面積が広いことなども遅れの要因だ。

被災後はできるだけ復興に支障が出ないように対応する必要があり、小林聖良は「復興用地を優先して調査を進めている」と語る。

東日本大震災では、復興を迅速に進めるため地籍調査の重要

都道府県内の地域格差 例) 東京都

地籍調査状況マップ 東京都



都全体: 23%

大島町: 99%

八丈町: 94%

:

武蔵村山市: 57%

瑞穂町: 56%

日の出町: 57%

あきる野市: 35%

羽村市: 29%

:

特別区: 11%

注) 島しょ部 縮尺不整合: 大島や八丈島は大田区や世田谷区よりも大きい。

21

実施状況を表すもう一つの指標

各市町村の着手状況

分類

- ① 地籍調査完了
- ② 現在、実施中
- ③ 現在、休止中
- ④ 調査に未着手

国や都道府県別に
分類ごとの市町村
数の割合を見る

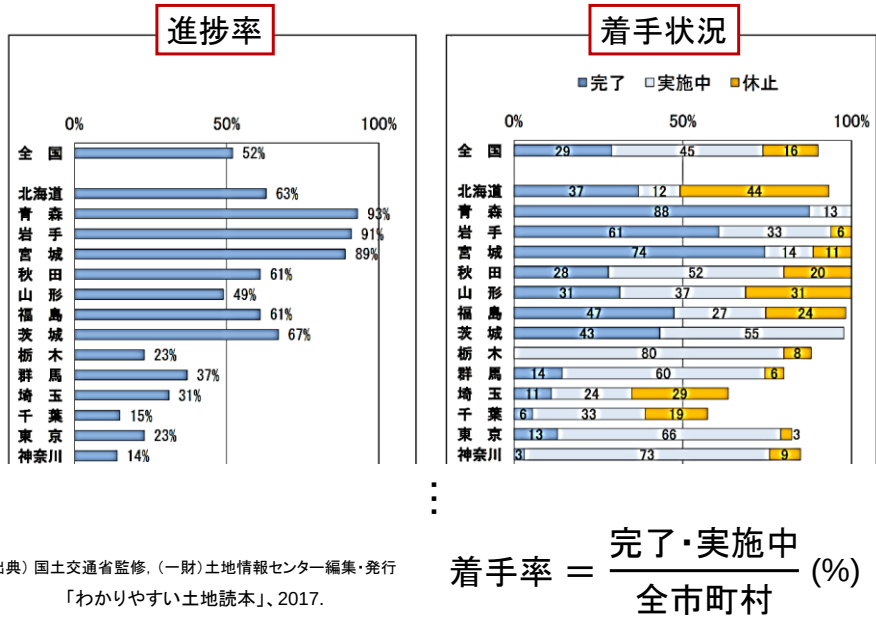
全国市町村の着手状況(平成29年度末時点)

	市町村数	割合(%)
① 地籍調査完了	508	29%
② 現在、実施中	786	45%
③ 現在、休止中	286	16%
④ 調査に未着手	161	9%
合計	1,741	

25%

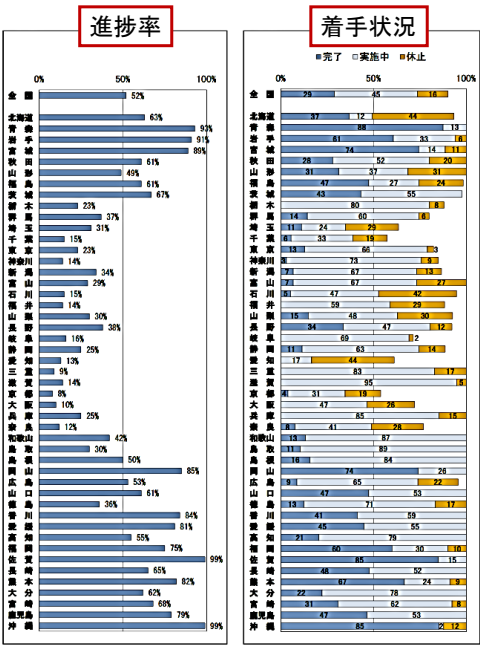
22

都道府県別の進捗率と着手状況(平成28年度末現在)



23

都道府県別



着手率 = $\frac{\text{完了} \cdot \text{実施中}}{\text{全市町村}}$ (%)

進捗率は低いが
着手率の高い都道府県

	進捗率	着手率
三重県	9%	83%
滋賀県	14%	95%
兵庫県	25%	85%
鳥取県	30%	100%
徳島県	36%	84%
和歌山県	42%	100%
島根県	50%	100%
京都府	8%	35%
大阪府	10%	47%
奈良県	12%	49%

平成28年度末現在 出典) 国土交通省監修「わかりやすい土地読本」、2017.

24

3. 地籍調査の意義

平成の時代になって
特に注目されることになった

- 災害復旧・復興
- 都市再生(都市再開発)

への貢献について、
主な事例を振り返ってみたい。

25

阪神・淡路大震災(平成7年)での 神戸市兵庫区の住宅地の事例



26



大正から昭和にかけて区画整理がなされたが、戦時期の混乱もあって換地処分の登記変更も十分にされなかった。

神戸市の地籍調査の進捗率は現在でも14%

同地域は震災時、「地図混乱地域」

27

神戸新聞
平成8年8月25日朝刊

戦前から混乱 区画整理 すっきり

登記変更なく半世紀

兵庫区湊川、菊水町10丁目

例) 湊川町10丁目西部自治会

8割が全壊

登記不備のため

- 住宅等の修理のための融資
- 土地の売却が進展せず。

ライフラインの復旧遅延

神戸新聞
平成8年8月25日朝刊

兵庫区湊川、菊水町10丁目

例) 湊川町10丁目西部自治会

8割が全壊

登記不備のため

- 住宅等の修理のための融資
- 土地の売却が進展せず。

ライフラインの復旧遅延

戦前から混乱 区画整理 すっきり

登記変更なく半世紀

兵庫区湊川、菊水町10丁目

例) 湊川町10丁目西部自治会

8割が全壊

登記不備のため

- 住宅等の修理のための融資
- 土地の売却が進展せず。

ライフラインの復旧遅延

28

都市再生本部

第10回会合（平成15年6月26日）



「都市再生の円滑な推進には、土地の境界、面積等の地籍を整備することが不可欠である」



「民活と各省連携による地籍整備の推進」

小泉首相施政方針演説（第159回国会、平成16年1月19日）

（将来の発展への基盤作り）

「土地の境界や権利関係を示す地籍の調査を集中的に推進します」

29

政府のこのような動きの大きな契機となったのが

六本木ヒルズの再開発事業

（六本木六丁目地区 第一種市街地再開発事業）



出典）森ビル 六本木ヒルズHP

30

- 対象地域：約11ha
- 都市計画決定：平成7年4月
- 竣工：平成15年4月
- 総事業費：約2,900億円

地籍調査未実施地域

(港区の進捗率は現在でも3%)

11haに約400筆

境界調査

■ 4年の期間

※ 工事は3年半で完了

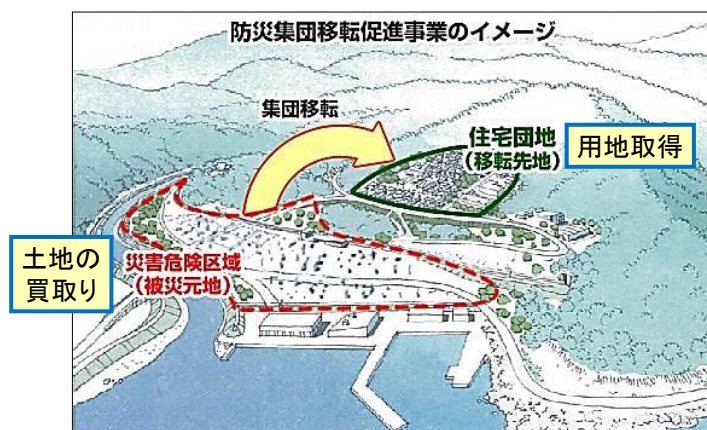
- ▶ 官民境界：3年
- ▶ 民民境界：1年

■ 約1億円の経費

再開発が必要とされる地域では、都市計画関連部局と密接な連携を取って対象地域を定め、官民境界調査を優先的に進めていくべきである。

出典) 森ビル 六本木ヒルズHP 31

東日本大震災(平成23年)からの復興事業のうち 防災集団移転促進事業(防集事業)に注目



出典) 大和不動産鑑定株式会社HP

土地の買取りや用地取得に境界調査と測量が必要
地籍調査完了 ➡ 期間と費用の大きな縮減効果

32

宮城県名取市の防集事業(下増田地区)の事例

名取市の地籍調査進捗率(現在): 94%

【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



【移転先(被災直後)】



【移転元(被災直後)】

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	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)
未実施	約2,200万円、1~1年半(いずれも推計)	

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。

出典) 国土審議会「国土調査のあり方に関する検討小委員会」第7回(平成26年6月26日)配布資料

33

岩手県宮古市の防集事業(田老地区)の事例

宮古市の地籍調査進捗率(現在): 42%

岩手県宮古市
防災集団移転促進事業
田老地区
【移転先造成地面積】23.5ha
【用地調査面積】23.5ha

【計画平面図】



地籍調査実施済



移転先造成地

仮に未実施だった場合

用地調査期間

実施	490日	250日(約9ヶ月)
未実施	740日	遅延(約1.5倍)

移転先となる高台造成地の境界測量に多くの日数が必

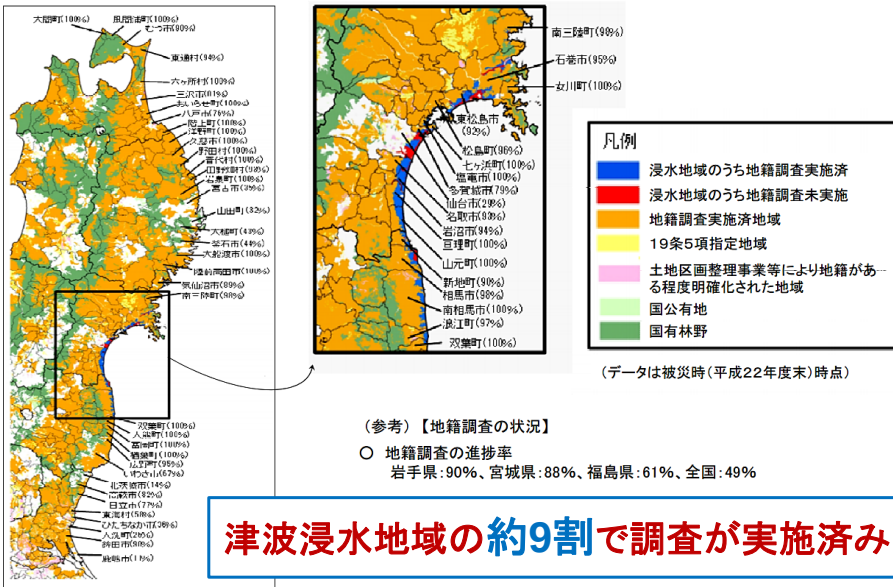
災害危険性の高い地域では、事前
復興計画の中に地籍調査を適切に
位置づけ、対象地区を絞って重点
的に調査を進めるべきである。

地籍調査成果の活用により、8ヶ月以上の日数短縮と、約1,800万円の経費縮減効果！
大規模災害が発生した場合に、早期の復旧・復興が可能！

出典) 岩手県 国土調査(地籍調査)HP

34

被災地の地籍調査の実施状況



出典) 国土審議会「国土調査のあり方に関する検討小委員会」第7回(平成26年6月26日)配布資料

読売新聞 平成26年7月25日朝刊

朝日新聞 平成25年4月10日朝刊

所有者不明の土地増加

人口流出影響 公共事業の足かせ

地方からの人口流出が進み、不動産登記上の所有者が不明となる土地が増えている。相続人が不明となり、登記簿に所有者が記載されず、公共事業の足かせとなっている。国土交通省は、所有者不明の土地の割合が30%以上となる可能性のある山林の割合を調査している。

30年以内国土の8% 国土交通省が調査した。山林の割合は、30%以上、25~30%、20~25%、20%未満。

移転地確保、相続未了の壁

手続き加速へ財産管理人制度活用

東日本大震災以降、被災地の移転地確保が進んでいるが、相続未了の壁が移転の妨げとなっている。国土交通省は、財産管理人制度を活用し、移転地の確保を加速させる。移転地の確保は、被災者の生活再建に不可欠である。移転地の確保は、被災者の生活再建に不可欠である。移転地の確保は、被災者の生活再建に不可欠である。

6市町直面費用もかさむ

移転地の確保は、被災者の生活再建に不可欠である。移転地の確保は、被災者の生活再建に不可欠である。移転地の確保は、被災者の生活再建に不可欠である。

敬遠し変形の例も

移転地の確保は、被災者の生活再建に不可欠である。移転地の確保は、被災者の生活再建に不可欠である。移転地の確保は、被災者の生活再建に不可欠である。

宮城県 南三陸町等での復興事業の遅延

地籍調査進捗率 南三陸町: 98%

4. 地籍調査の課題

—— 市町村へのメッセージ

- 地籍調査には、もちろん国や都道府県が取り組むべき課題も多い。
- しかし、地籍調査は**市町村の自治事務**である。
- 市町村、特に**首長さんや幹部の皆さんがやる気を持たなければ絶対に進まない**。
- 調査を進めるのは**市町村の理解と熱意、行動力**であるという思いから、いま調査が遅れている市町村の皆さんにメッセージをお送りしたい。

37

4. 地籍調査の課題

—— 市町村へのメッセージ

**第一に、あなたの町の
地籍整備の実態を知り、
危機感を持ってほしい。**

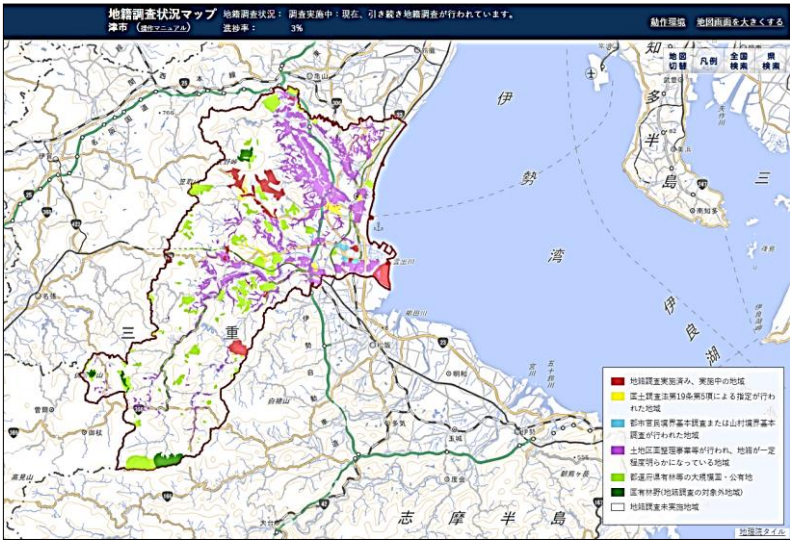
38

「地籍調査Webサイト」を通して、市町村ごとの調査の実施状況(進捗率、着手状況)を把握できる。

まずは、あなたの町の実施状況を同じ都道府県の他の市町村と比べ、自らの立ち位置を理解してください。



「地籍調査状況マップ」を見れば、あなたの町のどこに調査が必要な地域があり、そのうち、どこで調査が実施され、どこで未だされていないかを簡単に知ることができる。



また、地籍調査は未実施だが、大規模な公有地や、過去に土地区画整理事業等が行われ、地籍が既に一定程度明らかな地域も分かるようになっている。

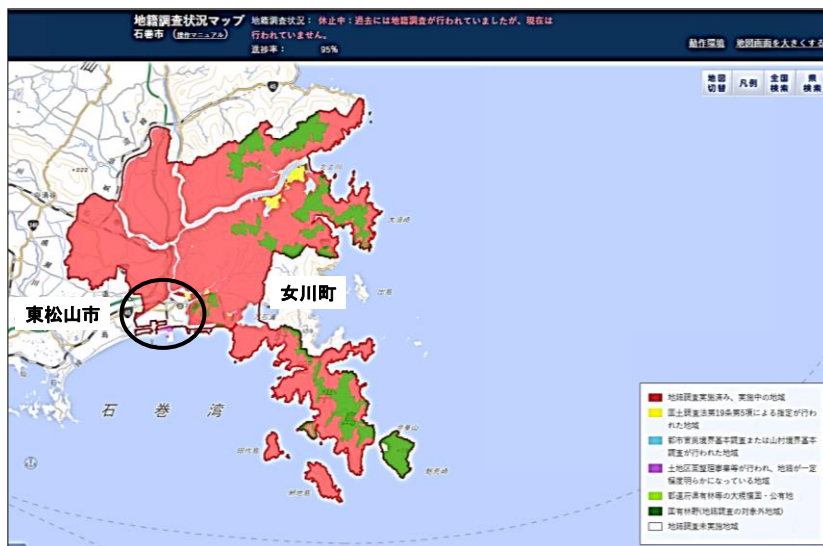


41

進捗率だけでは分らない、町の課題が見えてくる。

例) 宮城県石巻市

進捗率は95%と高いが、未実施の5%の地域が沿岸部の中心市街地



42

公図と現況のずれ公表システム


[本文へ](#)
[サイトマップ](#)
[よくあるご質問](#)
[お問い合わせ](#)

国土交通省 地籍調査Webサイト


地籍調査の概要


地籍調査の実施状況


国の推進施策


関連法令


地籍調査資料集

[Home](#) > [地籍調査の実施状況](#)


地籍調査の実施状況

全国の地籍調査の実施状況

地籍調査は、昭和26年から行われており、その開始から半世紀以上が過ぎています。しかしながら、平成27年度末時点において約半分の地域で調査が残っています。


地籍調査状況マップ ～地籍調査はどこまで進んでいるの？～

都道府県・市町村別の、地籍調査の実施状況、地籍調査進捗率、地籍調査等の実施地域の地図を調べることができます。


地籍調査の実施状況

- ▶ [全国の地籍調査の実施状況](#)
- ▶ [地籍調査状況マップ](#)
- ▶ [公園と現況のずれ公表システム](#)
- ▶ [近年の地籍調査の着手、再開、休止、完了状況](#)
- ▶ [政令市における地籍調査実施状況](#)
- ▶ [地籍調査の相談窓口](#)


公園と現況のずれ公表システム

～国が行った基本調査の結果を公表しています～

都市再生街区基本調査や都市部官民境界基本調査で設置した基準点の情報や、都市部の公園と現況のずれの情報を公開しています。

43

公図と現況のずれ公表システム

都市再生本部「民活と各省連携による地籍整備の推進」(平成15年)



都市再生街区基本調査(平成16～18年度)の結果を用いて、公図上の筆界が現況とどの程度ずれているかを、街区単位に次の5段階に分類し、Web地図上に色分けして公開している。

精度の高い地域	ずれが10cm未満
小さなずれのある地域	ずれが10cm以上30cm未満
ずれのある地域	ずれが30cm以上1m未満
大きなずれのある地域	ずれが1m以上10m未満
極めて大きなずれのある地域	ずれが10m以上

44

地籍調査状況マップ



公図と現況のずれ公表システム



これらの地図は、あなたの町の**地籍ハザードマップ**。
これに、あなたの町の津波、土砂災害、洪水等の**災害ハザードマップ**や公共事業の計画を重ねてみてほしい。
調査を行う地域の**優先順位も**見えてくるのではないかな。

47

例) 三重県津市中心部における

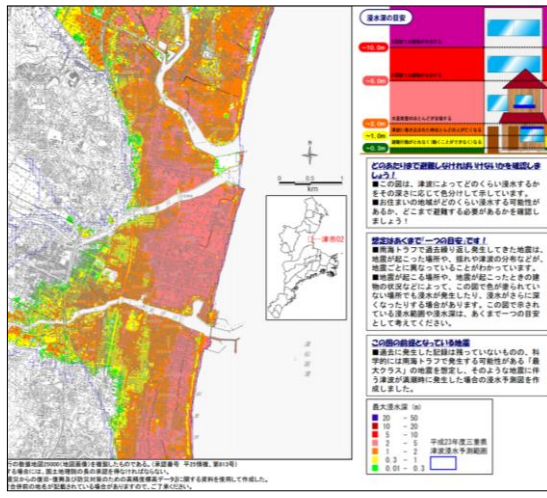
「公図と現況のずれ」と津波ハザードマップ

(地籍調査進捗率: 三重県9%、津市3%)

公図と現況のずれ



津波の浸水予測(平成25年度地震被害想定調査)



出典) 三重県津市危機管理部HP

48

4. 地籍調査の課題

—— 市町村へのメッセージ

第二に、国の支援策を
理解し、積極的に活用
することを考えてほしい。

49

調査が進んでいない市町村は、
予算と職員の不足を理由に挙げる。

地籍調査が進まない要因

地籍調査は昭和26年から実施されており、すでに半世紀以上が経過しているものの、思うように進んでいないのが現状です。地籍調査が進まない要因としては以下のような点があげられます。

地籍調査が進まない一般的な要因

⚡ 地籍調査は、境界の確認などに時間と手間がかかる

地籍調査の中で確認している土地の境界は、土地資産の基礎となる重要な情報であり、土地所有者など関係者の方々が双方の合意の上で土地の境界を確認することが必要です。このために、調査には多くの時間と手間が必要になるという問題があります。

⚡ 地籍調査の対象地域が、より困難な地域へと移行してきている

地籍調査は、より調査の実施が困難な都市中心部等へと対象地域の重点化を図っています。このため、地籍調査の実施面積が増加しない状況です。

⚡ 地籍調査への誤解

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います。また、地籍調査を実施していない地域であっても、実態として土地取引等は行われているという現状もあり、地籍調査の必要性や効果が住民の方々に十分理解されていません。このため、地籍調査実施に向けた機運が高まらない場合が多く、調査がスムーズに進まない要因となっています。

⚡ 地方公共団体の予算や体制の確保が困難に

地方公共団体では、昨今の財政状況の悪化や行政ニーズの多様化等により、地籍調査の実施に必要な予算や職員の確保が難しくなっています。

地籍調査の概要

- ▶ 地籍調査とは
- ▶ 地籍調査の実施者と費用
- ▶ 地籍調査の流れ
- ▶ 地籍調査、国土調査の歴史
- ▶ 地籍調査をしないとこんな困ったことに
- ▶ 地籍調査が進まない要因
- ▶ 登記所備付地図の現状
- ▶ 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
- ▶ まんが地籍調査
- ▶ 地籍調査はなぜ必要か [15.3MB]

厳しい現実を理解しているが、それでも・・・

50

地籍調査の事業費について

積算の考え方について

国土交通省

地籍調査の実施主体では地籍調査事業費積算基準書（(公社)全国国土調査協会発行）に基づき積算を行っている。

- 工程ごと、縮尺区分ごとに単位面積（1km²）あたりの歩掛がある。
- 歩掛は、各地区の土地の傾斜、見通し障害、1筆の平均面積、筆の形状などにより異なるため、工程ごとに関係する変化率を掛けて補正する。

試算例

甲2
中都市
市街地



縮尺 1/500

調査に係る費用 約5,400万円/km²

（変化率）
土地の傾斜：平坦地
見通し障害：都市Ⅱ
1筆の平均面積：501～650m²
（筆数：約2,000～1,500筆）
筆の形状：不整形地
精度：甲二



縮尺 1/2500

約1,000万円/km²

（変化率）
土地の傾斜：中傾斜地
見通し障害：山Ⅱ
1筆の平均面積：7,001～10,000m²
（筆数：約140～100筆）
筆の形状：不整形地
精度：乙二

主な工程には、図根三角測量、図根多角測量、一筆地調査、細部測量、一筆地測量等がある。

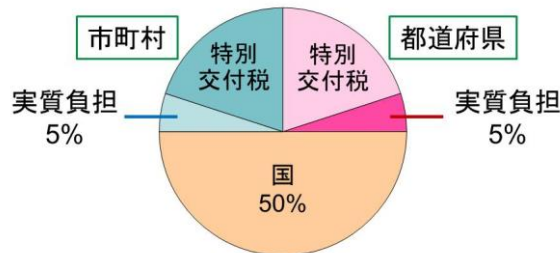
出典）国土審議会「国土調査のあり方に関する検討小委員会」第6回（平成26年4月21日）配布資料

51

市町村実施の場合

- ▶ 必要経費の50%を国が、25%を都道府県が補助
- ▶ 市町村や都道府県の経費の80%が特別交付税措置

→ 市町村の負担は実質的に5%



大雑把に言って、1ha当たり数万円のオーダー。

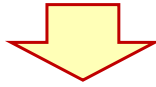
優先順位を決めて計画的に調査を実施することは、決して不可能ではないだろう。

52

第6次国土調査事業十箇年計画
(平成22年度～31年度)
に向けて

平成22年

- ▶ 国土調査促進特別措置法
 - ▶ 国土調査法
- } 改正



支援策を強化

53

国土調査促進特別措置法の改正(平成22年)

国が直轄で行う「基本調査」の対象を

旧: 基準点測量のみ

新: 基準点測量以外の測量にも拡大



- ▶ 都市部官民境界基本調査
 - ▶ 山村境界基本調査
- } 国の直轄事業
- 実質的に補助の拡大

54

国土調査法の改正(平成22年)

国土調査法 第10条第2項 の新設

都道府県又は市町村は、国土調査を適正かつ確実に実施することができると認められる者として国土交通省令で定める要件に該当する法人に、その行う国土調査の実施を委託することができる。

一定の要件を満たす法人であれば
調査の工程を包括委託することも可能にした。

職員不足に悩む市町村にとっては有効な手段。

55

国土調査以外の測量成果の活用について ～国土調査法第19条第5項指定制度～

無駄にいませんか? 測量成果 —測量成果は正確な地図として登記所へ備え付け、将来へ役立てましょう!—

土地の正確な情報を共有する事は、土地に係わる様々なトラブルを未然に防ぎ、街づくりのスムーズな進捗にもつながります。また、土地売買、土地の相続等の際には、境界の確認にかかる時間やコストを抑える事ができます。



国の推進施策

- ▶ 国土調査事業十箇年計画
- ▶ 地籍調査費負担金
- ▶ 都市部官民境界基本調査
- ▶ 山村境界基本調査
- ▶ GNSS測量の本格的な導入による地籍測量の効率化
- ▶ 国土調査以外の測量成果の活用について
- ▶ 地籍整備推進調査費補助金
- ▶ 基準点測量
- ▶ 地籍調査を実施している市町村等を支援する活動
- ▶ 都市再生街区基本調査
- ▶ 都市再生街区基本調査(土地活用促進調査)

56

国の補助制度もできた。
民間事業者に広報するとともに、
公共事業の担当部局にも協力依頼を！

知っていますか？ 補助金制度

※ 地籍整備推進調査費補助金

地方公共団体や民間事業者等が積極的に19条5項指定を申請できるように、平成22年度より地籍整備推進調査費補助金を創設しました。平成25年度から国が民間事業者等による調査・測量に対して直接補助できるよう制度を拡充しました。

- 事業主体 地方公共団体・民間事業者等
- 地域要件 人口集中地区、又は、都市計画区域(地籍調査等により既に不動産登記法第14条第1項で規定する地図が備え付けられている地域を除く)
- 補助率
 - 地方公共団体1/2(直接補助)
 - 民間事業者等1/3(間接補助)
ただし、地方公共団体の補助する額の1/2が限度(地方公共団体が補助制度を設けていることが必要です)
 - 民間事業者等1/3(直接補助)【平成25年度から】
- 面積要件 500㎡以上

57

その他の支援策

地籍調査を実施している市町村等を支援する活動

地籍調査を実施している市町村等に対して、様々な支援活動を行っています。

■ 研修の実施

地籍調査の実施には、技術的かつ法律的な知見が必要となることから、都道府県や市町村の地籍調査担当者を対象に研修を実施しています。現在地籍整備推進が実施している研修としては、「国土調査研修」、「地籍調査実務研修会」及び「制度運用実務研修会」があります。

「国土調査研修」は、主に地籍調査を所管する職員を対象として、国土交通大学校にて、2日間に行われる研修を行っています。研修の中には、実際の測量機器を使った実習なども含まれており、地籍調査の必要性やその意義、法律の解説、事業計画や地籍調査費補助金に関する講義、測量の意義及び実習、一筆測量の意義及び実習など、幅広く研修を受けることができます。

「地籍調査実務研修会」は、地籍調査に必要となる経験者が経過したベテラン職員を対象に実施しており、より高度な内容の研修となっています。「制度運用実務研修会」は、地籍調査に必要となる経験者が経過したベテラン職員を対象に実施しており、より高度な内容の研修となっています。

「制度運用実務研修会」は、地籍調査に必要となる経験者が経過したベテラン職員を対象に実施しており、より高度な内容の研修となっています。

このほか、各都道府県においても独自の研修会等が行われています。地籍整備推進は、必要に応じてこれらの研修にも研修として参加しています。

■ 地籍アドバイザー派遣

現在、約40名の地籍アドバイザーが国(地籍整備推進)に登録されています。地籍アドバイザーは、地籍調査に関する高度な知識を持った専門家であり、市町村等における地籍調査業務の助言、土地家屋調査士、測量士等から構成されています。

国(地籍整備推進)では、地籍調査を行っている、あるいは行うとしている市町村等からの要請に応じて、登録されている地籍アドバイザーを市町村等へ派遣する「地籍アドバイザー派遣」を行っています。要請のあった地域、内容に応じて地籍アドバイザーを選定し、必要に応じて派遣しています。派遣を受ける地域については、全て国が負担していることから、市町村等には負担がありません。

地籍調査の実施にあたって問題が生じた場合や、地籍調査の要請事項のアドバイス、調査会での助言など、様々な場面で活用可能な制度です。

■ 研修

- 国土調査研修
- 指導者養成研修会
- 制度運用実務研修会

もちろん、都道府県による研修も

■ 地籍アドバイザー派遣

現在、約40名が国に登録

- 地籍調査実務の経験者
- 土地家屋調査士、測量士 等

積極的に活用してほしい。
国も地域の事情に応じた新たな支援策を模索している。
あなたの町に適した方策を提案してみることも重要だ。

58

国の支援策とは異なりますが、・・・

静岡県と賀茂地域6市町(下田市、東伊豆町等)が連携

共同で地籍調査 ▶作業の効率化 ▶人員負担の軽減

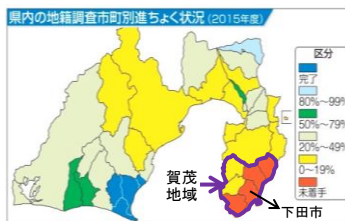
静岡新聞 平成28年6月8日

17年度
共同で地籍調査
県と賀茂6市町、広域連携

県と賀茂地域6市町 図が更新される。1
は2017年度、共同
で地籍調査を開始す
る。津波浸水想定区域
から始め、災害時の早
期復旧などにつなげ
る。

地籍調査では、面
積の土地所有者や地番
を調べ、境界と面積を
測量する。結果は登記
に反映され、地図(公
図)の更新を進め、現
地の確認から始め、土
地の境界が確認され、
災害復旧が遅れると
いう。

(下田支局・杉山諭)



共同実施について話し合う賀茂地域の首長ら



出典)静岡新聞News 地籍調査共同実施へ
賀茂地域6市町、県と協力 (2016/2/28 11:10)

59

国の支援策とは異なりますが、・・・

静岡県と賀茂地域6市町(下田市、東伊豆町等)が連携

共同で地籍調査 ▶作業の効率化 ▶人員負担の軽減

地籍調査：県と賀茂6市町共同で 来年度 /静岡

毎日新聞

簡易検索 2016.10.20 地方版/静岡 23頁 (全433字)

県と賀茂地域6市町は19日、土地の境界を確認する地籍調査を共同で行う協定を結び、下田市の県下田総合庁舎で市町長らによる第1回協議会を開いた。2017年度の調査開始に向け、今年度は事業計画を策定する。地籍調査の共同実施は全国で初めてという。

1951年公布の国土調査法に基づく調査で、結果は登記に反映され、明治時代作製の公図は正確な地籍図に改められる。災害で塀や道路がなくなっても、地球上の位置を示す「座標値」から境界が分かるため、早期復旧につながる。

しかし現地に立ち会う要員と予算の不足などから、静岡県の進捗(しんちょく)率は全国平均の半分以下の23・7%(昨年度末)で、賀茂地域では松崎、西伊豆の2町を除いて未着手となっている。

共同実施は、他の市町を支援できるよう市町の職員を「相互に併任」とし、県が市町間の調整や技術指導に当たること、事務の効率化と人員負担の軽減を図る。まず津波浸水想定区域のうち川などを除く14・7平方キロから調査を始める。【梁川淑広】

参考)

伊豆新聞
2017年8月26日

地籍調査に共同着手 賀茂6市町、津波浸水区域を優先

60

4. 地籍調査の課題 —— 市町村へのメッセージ

第三に、地元の法務局
や関係団体の力を借り、
密接に連携してほしい。

61

法務局との連携を

全国の法務局・地方法務局では、

平成15年

民活と各省連携による地籍整備の推進



事業規模は小さいながらも
都市部の地図混乱地域を中心に
登記所備付地図作成作業
を計画的に実施している。

62

- 登記所備付地図作成作業10か年計画
(平成16年度～)
- 登記所備付地図作成作業改・新 8 か年計画
(平成21年度～)
- 現在は以下の計画(平成27年度～)
 - ① 登記所備付地図作成作業第2次10か年計画:
 - ▶ 10年間で200平方キロの地図作成
 - ② 大都市型登記所備付地図作成作業10か年計画:
 - ▶ 10年間で30平方キロの地図作成
 - ③ 震災復興型登記所備付地図作成作業3か年計画:
 - ▶ 3年間で9平方キロの地図作成

63

根拠法は異なるが、市町村も法務局も同じく地籍調査を行っている」と理解してほしい。

地図混乱地域の調査には、土地の権利関係や登記に関する特に専門的な知識が必要。法務局には、地籍調査の高度な専門家がいる、と思ってほしい。



幸い、法務省も
法務局の協力体制を強化してくれてる

64

これまでの法務局の協力体制

① 市町村からの要請に基づき、法務局が次の協力を行う。

- ▶ 地元住民に対する説明会への出席
- ▶ 現地調査への協力
- ▶ 成果案の閲覧への協力

「地籍調査の実施における法務局との協力について」

（平成16年6月30日付け国土国第107号国土交通省土地・水資源局国土調査課長通知）

【対象地域】

都市部であり、かつ必要性及び緊急性の高い地域を対象とするが、都市部以外であっても、必要性及び緊急性の高い地域にあっては法務局の実情に応じて協力を受けることもできる。

65

これまでの法務局の協力体制

② 土地の所有者等の所在不明により、立会いを求めることができない場合で、かつ、筆界を明らかにする客観的な資料が存在する場合には、関係行政機関と協議の上、所有者等の確認を得ずに調査することができる。

（地籍調査作業規程準則 第30条3項）平成22年改正で新設

※ 関係行政機関＝法務局が該当

「土地所有者等の所在が明らかでない場合における筆界の調査要領」

（平成23年3月2日付け国土国第572号国土交通省土地・水資源局国土調査課長通知）

③ 地籍調査の事前調査の際、法務局に登記情報の電子データの提供を依頼できる。

「登記情報の電子データによる提供について」

（平成23年6月23日付け国土国第号国土交通省土地・水資源局国土調査課長通知）

66

今後の協力・連携体制について

法務局の協力（法務省・秦 慎也 氏の提案）

参考）秦 慎也：登記所備付地図の整備（地籍調査の推進を中心として），
登記研究, No.794, 2014.

- 法務局の登記所備付地図作成作業に
（地籍調査未実施・休止）市町村職員を研修派遣。
- 法務局が地籍整備のパンフレットを独自に作成し、
登記所来訪者に地籍調査を広報。

法務局との連携

- 登記所備付地図作成作業が実施される場合、
その隣接地域において地籍調査を実施。

67

関係団体との連携を

国土調査法 第10条第2項 の新設（平成22年法改正）

一定の要件を満たす法人であれば
調査の工程を包括委託することも可能にした。

パイオニア：千葉県 長生郡市地籍調査協会

平成23年、土地家屋調査士（調査士事務所）と 測量士（測量会社）
の連携によって設立。千葉長生方式として全国的にも注目。

全国への広がり期待 — そのためには、

- ▶ 地元関係団体の密接な連携はもちろん、
- ▶ 都道府県や市町村の理解と応援が重要。

68

4. 地籍調査の課題

—— 市町村へのメッセージ

第四に、市民やマスコミ
に対し、積極的に広報・
啓発活動を行ってほしい。

69

地籍調査には、境界確認に
立ち会う所有者等の協力
を必要とする。

市町村や都道府県がいくら
やる気を出し、予算を確保で
きたとしても、市民の協力な
しには進まない。



地籍調査には
広報・啓発活動が不可欠



説明会



一筆地調査



地籍測量



成果の閲覧



登記所備付

70

県の広報の事例

大分県（農林水産部農村整備計画課）の新聞広告

大分合同新聞 平成21年3月1日、8日

日曜日、2週連続で掲載

ご存知ですか？ 地籍のこと。

（地籍とは）
人に戸籍があるように、土地には所有権・借権・賃借権・地役権に関する記録（地籍）があります。地籍・土地に関する記録として利用されている登記簿の地籍の多くは、昭和時代に作られた登記簿をもとにしたもので、正確な実態を把握することができません。最新の測量方法を使い、地籍や境界を再調査し、地籍簿を再作成して実施しています。住民の地籍は、住所確認の正しいや課税基礎の確かなことをご協力をお願いします。

地籍調査をするとこんなことに役立ちます。

- ① 自分の土地が明確に。
境界もいつでも確認できます。境界紛争の防止に繋がります。
- ② 土地取引が円滑に。
実測した地籍が登記されるため、売買料のトラブルが解消できます。不動産取引の信頼が回復します。
- ③ 公共事業が円滑に。
土地の境界や土地所有の実態が明らかになるため、様々な公共事業が効率的に進められます。
- ④ 迅速な災害復旧が可能に。
万一の災害の後、土地の境界が確認できるため、復旧に時間がかかりません。

地籍調査に必要な経費の住民負担はありません。
地籍調査は、市町村等の地方公共団体が実施します。自治会、町内会などで話し合い、みなさんが協力して、市町村等へ働きかけることも必要です。

大分県農林水産部 農村整備計画課 ☎097-506-3713

県内の地籍調査の進捗状況
(平成22年4月1日現在)

緑(実施)	6,338km²
黄(休止)	5,740km²
赤(未着手)	3,237km²
白(完了)	進捗率 90.4%

71

- 県や市町村（特に未着手・休止中）の担当部局に問い合わせが多数寄せられた。
- 市議会等で取上げられた市町村もあった。
- これまで未着手であった別府市が調査を開始する契機となった。（平成22年度から実施、現在9%）

ご存知ですか？ 地籍のこと。

（地籍とは）
人に戸籍があるように、土地には所有権・借権・賃借権・地役権に関する記録（地籍）があります。地籍・土地に関する記録として利用されている登記簿の地籍の多くは、昭和時代に作られた登記簿をもとにしたもので、正確な実態を把握することができません。最新の測量方法を使い、地籍や境界を再調査し、地籍簿を再作成して実施しています。住民の地籍は、住所確認の正しいや課税基礎の確かなことをご協力をお願いします。

地籍調査をするとこんなことに役立ちます。

- ① 自分の土地が明確に。
境界もいつでも確認できます。境界紛争の防止に繋がります。
- ② 土地取引が円滑に。
実測した地籍が登記されるため、売買料のトラブルが解消できます。不動産取引の信頼が回復します。
- ③ 公共事業が円滑に。
土地の境界や土地所有の実態が明らかになるため、様々な公共事業が効率的に進められます。
- ④ 迅速な災害復旧が可能に。
万一の災害の後、土地の境界が確認できるため、復旧に時間がかかりません。

地籍調査に必要な経費の住民負担はありません。
地籍調査は、市町村等の地方公共団体が実施します。自治会、町内会などで話し合い、みなさんが協力して、市町村等へ働きかけることも必要です。

大分県農林水産部 農村整備計画課 ☎097-506-3713

県内の地籍調査の進捗状況
(平成22年4月1日現在)

緑(実施)	6,338km²
黄(休止)	5,740km²
赤(未着手)	3,237km²
白(完了)	進捗率 90.4%

72

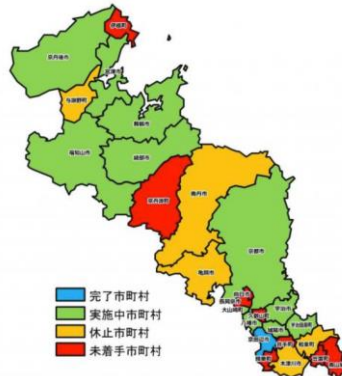
東京都 都市整備局 国土調査事業HP

地籍調査実施状況
(平成29年4月現在)



京都府 農林水産部 地籍調査HP

地籍調査実施状況
(平成29年4月現在)



73

参考) 岩手県 PRリーフレット

チセキ調査が
大切な理由。

地籍調査を、進めよう。

平成28年度
岩手県農林水産部農村計画課

地籍調査とは？

土地一帯の所有者、地番、地目（用途）及び面積など「土地に関する戸籍」にあたるものを「地籍」といいます。これを調査や測量によって明らかにすることを「地籍調査」といいます。地籍調査が行われると、地番、地目、用途、面積が登記簿に書き付けられます。地籍調査を行っていないところでは、未だに「踏合図」などの絵図面をはじめ、現地と整合しない図面が備え付けられています。

地籍調査はなぜ必要なの？

◆土地に関する様々なトラブルが回避されます！

- 土地を購入し、改めて測ってみたら面積が違った。
- 隣家との境に壁を建てようとしたら、「境界が通う！」と言われた。



◆土地に関する情報（データ）があれば、地震や豪雨などによる被災時に、早期復旧が可能となります！

- 被災前の土地の境界を確認できず、境界確認に時間を要した。
- 復旧に際して、用地買収や権利調整に時間がかかった。



◆公共工事における用地取得事務の効率化が図られます！

- 隣接者同士の立会確認や測量などが必要のため、境界確定に時間を要した。

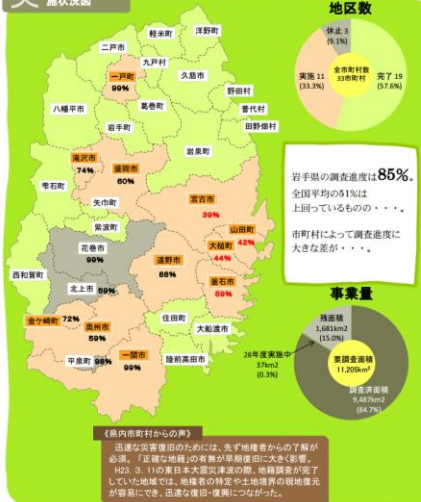


◆開伐等により適切な森林管理が行われます！

- 境界が不明確なため、開伐や作業道等の整備が出来ない。
- 山林所有者の高齢化が進み、境界確認が年々難しくなっている。



実施状況



出典) 岩手県HP「国土調査(地籍調査)について」

74

市町村でも同様

地籍調査状況マップ



公図と現況のずれ公表システム



さらに法務局等とも連携しながら、
あなたの町の地籍整備の状況を
分かりやすく市民に伝えてほしい。

75

ホームページや広報誌への掲載はもちろんだが、マスコミ
の力も借りよう。しかし、広告は経費の点で難しい。

記者会見などの場を利用して、マスコミに問題の所在を分
かりやすく伝え、報道で取り上げてもらうよう努力しよう。

マスコミは関心を持っている。

平成28年7月19日 定例記者会見

三重県 津市 前葉泰幸市長の記者会見



日時 平成28年7月19日(火曜日)11時00分から

場所 庁議室(市本庁舎4階)

内容

・平成28年8月1日スタートふるさと津かがやき寄附～市外在住者向けキャンペーン 第1弾～

(政策財務部財政課)

・平成28年9月1日から敷地後退(セットバック)費用の助成申請受付を開始～狭い生活道路を広げてもっと住みよい津市に～

(都市計画部建築指導課)

・災害復旧対策としての地籍調査の強化 地籍調査をさらに進めます～津市地籍調査事業計画によるこれからの取り組み～

76

5. おわりに

- 南海トラフ地震や首都直下地震の被害想定地域には、調査が遅れた地域が広がっている。
- 山村部には、所有者の高齢化、不在村化等によって、調査の実施が困難な地域が増えている。
- 都市部には、地籍の問題と対峙せずに大規模な再開発を行える土地など、ほとんど残っていない。

残念ながら、これがわが国の現実だ。
地籍調査、もう待ったなしである。

77

静岡県島田市 染谷絹代市長

同市の調査進捗率は41%。県内(25%)では比較的前進している。

しかし、市長はそれに甘んじることなく、県の市長会でも地籍調査の必要性を訴え、また市町村の厳しい財政事情や職員確保の困難さを踏まえ、国や県に対し、率先して支援拡充を要望している。



出典) 広報しまだ、平成27年8月号(Web公開)

78

静岡県島田市 染谷絹代市長

読売新聞(静岡版)平成27年7月31日朝刊

「地籍調査は重要」

島田市市長 島田市長

島田市の染谷絹代市市長は30日の記者会見で、「地籍調査」の重要性を認識すべきだ」との考えを示した。染谷市長は今日10日の定例市長会議で、南海トラフ巨大地震に備えて地籍調査を進める必要性を訴え、補助制度の見直しなどを県市長会度として国や県に要望するよう提案していた。

市によると、市の調査対象は2855平方メートル、総で完了したのは約4割の1155平方メートル。総全体の23・4％よりは進んでいるが、全国平均からは大幅に遅れている。金谷地区は終了したが、島田地区は18・8％と地域差もある。

染谷市長は、現在の進み具合では「終了するまでに70年かかる」と指摘。県内の沿岸部では防潮堤の整備やかさ上げなどが進んでいることしながら、「地籍調査が基本になければ復旧は進まない。調査の大事だ」とも一度気がついてほしい」と強調した。

染谷市長の言葉

「地籍調査が基本になれば復旧・復興は進まない。調査の大事さにもう一度気がついてほしい」

79

三重県津市 前葉泰幸市長

津市の進捗率は3%、三重県(9%)の中でも特に低調。

危機感を抱く前葉市長の言葉

「地籍調査は社会のインフラ。南海トラフ地震で被災が懸念される沿岸部で集中的に進める」

中日新聞(三重版)平成28年8月3日朝刊

復旧対策へ地籍調査



を得ながら進めていきたい」と結す。

「地調調査は社会のインフラ、南米では社会が地調調査される状態が普通である。一前南米都市市長は「今日の定例会で、災害復旧対策としての地調調査の必要性を訴え、地調調査の重要性が口頭で承認された。」「地調調査は地権者らの立ち会いが必要で、計画通りに進めるには、住民側の協力力が不可欠な。昨年年度に、南米都市市長は、地調調査の重要性を訴え、地調調査の重要性が口頭で承認された。」

性が非常に高いエリアだ。このうち、戦災復興の区画整理で国面が新しくなった地域などを除き、約15平方キロを「二〇四年度までの十年間で調査する計画」と総事業費は六億七千万を要見込。

市が地価調査を強化するきっかけとなったのが、一年の東日本大震災だ。国土交通省によると、宮城県各市町村では被災地と被災者の居住地の集約化の際、地価転落の急激な低下が顕著に見られ、スムーズな移転が実現しな

[illegible]

南海トラフ地震の津波で被害を受けた阪神の復興に向け、津市は沿岸部の地域で、土地の境界や面積を調べ直す「地籍調査」を重点的に進めている。境界などが不明確なまま被害を受けると、隣接に時間と労力が掛かり、復旧の妨けになりかねないためだ。市内の調査は全国的にも大きく遅れており、対応が急がれる。（同郷大史）

津市、津波に備え作業急ぐ

追

80

三重県津市 前葉泰幸市長

市長は、沿岸部に「重点整備区域」を定め、10年間で調査完了との目標を掲げた。予算を従来の三倍に増やし、国に対しても積極的な要望活動を行っている。

平成28年7月19日 定例会委員 三重県 津市 前葉泰幸市長の記者会見

日時 平成28年7月19日(火曜日)11時00分から
場所 庁議室(市本庁舎4階)
内容
平成28年9月1日から地籍調査(セトリック)費用の助成申請受付を開始～秋の生活調査も進めていこうと前市長の言葉～
(政策担当部長談)
平成28年9月1日から地籍調査(セトリック)費用の助成申請受付を開始～秋の生活調査も進めていこうと前市長の言葉～
(都市計画部長談)
災害復旧対策としての地籍調査の強化 地籍調査をさらに進めます～津市地籍調査事業計画によるこれからの取り組み～

市長のColumn Mayor's Column

地籍調査を進めます

津市 前葉 泰幸

古来、新しい政治が始まる時には必ず、国を治めていくために人と土地が調査されました。古くは天竺の改訂後に導入された地籍調査の制度までさかのぼりますが、全国規模で行われた初めての調査は太閤地籍です。戦国の世を勝ち抜いた武田信玄氏は、地籍を統一して領地の管理と土地の石高などを定めました。

明治維新政府が実施した地籍改正事業では土地の所有が認められ地籍が定まりました。測量により作成された図面は、現在図面に基いて行われている測量にもなっています。しかし、当時の測量方法や技術の未熟さもあり非常に不正確で、登記などの際に誤差を招く原因となっています。

第二次大戦後、戦勝した日本を再建するには、国土資源を最大限に活用することが不可欠でした。しかし、その前提となる土地の基礎的な情報が未整備のままでは復興は図れません。昭和26年、国土調査法が制定され、「地籍調査」が行われることになりました。調査主体は市町村です。土地登記上の第一の土地について、所有権・地権・地目・境界を調査し、正確な測量を行います。作成した「地籍簿」および「地籍図」は法務局に送られ、精度の高い登記内容に更新されます。

やし事業が長期化しました。17年をかけたこの開発は大資本でなければ手に入らないほど大きな障害を招いた事だといえます。

一方で、東日本大震災の津波被害により市内全域が壊滅的な被害を受けた市域は取手では移転先、移転元ともに地籍調査が実施済みでした。ほぼ全ての境界線や地籍が失われて土地の境界が不明となったものの、地籍調査の成果を活用することで調査、測量等を省略し、大規模な建設用地や大規模な移転建設事業の着手が可能となりました。

時代とともに地域の土地利用の姿が変わり、従来の土地の境界として相互に承認されてきた目印(「物置」)がなくなったり、境界に関する記憶(「人証」)が失われてしまったりする前に、正確な土地情報を残しておくことが強く求められています。津市は、地籍調査のスピードアップを図る方針を決定しました。予算と人員は限りがあるため、特に人口が集中し、万一、南海トラフ地震が発生した場合に甚大な被害が懸念される沿岸部を重点的に調査することにします。10年前で調査完了する高い目標を設定し、予算を従来の3倍に増やすと同時に、国に対しても積極的な要望活動を行っています。

法務局は、人口集中地域のうち公園と現況が著しく相違する地籍図を地籍簿として独自に調査を進め、登記所の正式な地図を作成する事業を行っています。地籍調査と基本図は同じ内容ですので、津市の沿岸地域においても協力いただけるように要望しています。国土交通省には、基準点の設置や地形測量など地籍調査の基礎となる測量調査の調査の支援を依頼したところ、測量局

シロモとくんとごーちゃんが登場する津市 vol.31 問い合わせ 建設部 課 029-231-0000 029-3345

いへあ、津市はどのくらい地籍調査が進んでいるの？

津市の地籍調査は平成27年度末で約3%だよ。主要な市街地の平均より1%より低くて、市内で29%で調査が進んでいる。

進んでいないのに何にかかることがあるの？

100坪以上の土地の境界が不明になり、地籍で土地を分けて、土地を売買したりするときに地籍の図面に記載がなかったらトラブルの原因になるよ。まちづくりの基盤が不安定になる。

地籍が不正確なまま災害が発生して土地の境界がわからなくなったらどうしたらいいの？

南海トラフ巨大地震の発生が心配されるけど、私たちの生活は支障がなくなる。

津市では平成27年度末までの10年間で、沿岸部の地籍調査を集中的に実施していくことにしました。津市の地籍調査が完了したときに備えて、津市では平成27年度末までの10年間で、沿岸部の地籍調査を集中的に実施していくことにしました。津市の地籍調査が完了したときに備えて、津市では平成27年度末までの10年間で、沿岸部の地籍調査を集中的に実施していくことにしました。

いへあ、津市はどのくらい地籍調査が進んでいるの？

津市の地籍調査は平成27年度末で約3%だよ。主要な市街地の平均より1%より低くて、市内で29%で調査が進んでいる。

進んでいないのに何にかかることがあるの？

100坪以上の土地の境界が不明になり、地籍で土地を分けて、土地を売買したりするときに地籍の図面に記載がなかったらトラブルの原因になるよ。まちづくりの基盤が不安定になる。

地籍が不正確なまま災害が発生して土地の境界がわからなくなったらどうしたらいいの？

南海トラフ巨大地震の発生が心配されるけど、私たちの生活は支障がなくなる。

津市では平成27年度末までの10年間で、沿岸部の地籍調査を集中的に実施していくことにしました。津市の地籍調査が完了したときに備えて、津市では平成27年度末までの10年間で、沿岸部の地籍調査を集中的に実施していくことにしました。

出典) 広報つゝ、平成28年9月1日号(Web公開)

日本写真測量学会関西支部 平成30年度支部総会・特別講演会

地籍調査の課題 ー 市町村へのメッセージ

平成30年 6月29日

東京大学 大学院 工学系研究科
社会基盤学専攻

清水英範



2017年 2月号

[座談会]

不動産登記制度の 10年とこれから

- 山野目 章夫
- 清水 英範
- 野口 宣大
- 野村 裕
- 横山 美夏
- 和田 博恭

85

[座談会] 不動産登記制度の10年とこれから

1. はじめに — 不動産登記制度の10年の歩み
2. 平成16年法による改革 — 新しい2つの概念との出会い
 - ▶ 登記識別情報と登記原因証明情報
 - ▶ 不動産取引価格情報提供制度との関係 等々
3. 平成17年法による補完 — 地理空間情報としての登記
 - ▶ 地殻変動の筆界への影響
 - ▶ 不動産登記法14条1項の地図
4. 平成21年の試練 — 南三陸町長の嘆き
 - ▶ 相続登記の推進
 - ▶ 対抗要件主義との関係 等々
5. 21世紀の不動産登記制度を展望する

86