

地籍調査が特に遅れている都市部の中で、南海トラフ地震の津波被害等の想定地域にある部分のうち、
地籍調査が未実施の場合

⇒ 国が官民の境界情報を整備し、被災後の迅速な復旧・復興に貢献

現状、課題

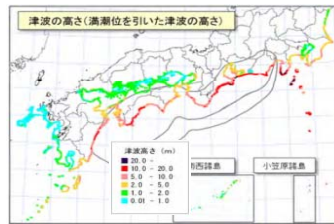
東日本大震災の教訓

境界標等が流失した地籍調査の未実施地域
⇒ 用地取得等に伴う境界確認に困難な作業を要し、迅速な復旧・復興に大きな支障



南海トラフ地震の脅威

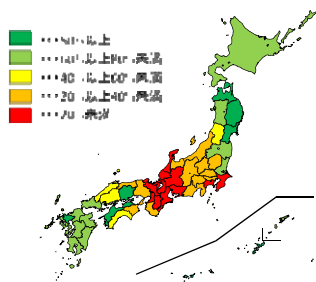
- 太平洋沿岸の広範囲に10m以上の巨大な津波が想定
- 津波により最大16.9万棟が全壊し、220兆円の経済被害が想定



中央防災会議資料による

都市部等での地籍調査の遅延

- 人口が集中する都市部での進捗率は23%と最も遅延（平均：51%）
- 南海トラフ地震による津波浸水想定地域での進捗は遅延傾向。同地域のうち、地籍調査の未実施面積は、約156km²～約177km²と想定



方針

都市部の中でも南海トラフ地震の津波浸水想定地域等においては優先的に国直轄で官民境界情報を整備

【地籍調査の未実施地域】

- 現況（塀、境界標、電柱等の境界情報）を測量し、地図に表示
- 公図、道路台帳附図等も地図に表示



必要に応じて、地図が示す境界を現地に復元（ペンキ等で位置を表示）

平成26年度からの6年間に於いて、津波浸水により、建物の全壊割合の可能性が高い地域（約180km²）における重点的な整備を目指す

効果

- 復旧・復興事業（移転跡地の買取面積の確定など）や個々の被災土地の売却の際、道路等の公有地と民有地の境界（官民境界）の確認等に活用
- 地籍調査の前段となる現況等の地図が作成され、後続の地籍調査の円滑な実施に有用

都市部の地籍調査未実施地域において面的整備等の迅速な復旧・復興に貢献

地籍調査の進捗は都市部で最も遅れており、特に密集市街地ではその遅延が顕著

⇒ 密集市街地では首都直下地震等による被災後の迅速な復旧・復興が極めて困難となるため、地籍調査の実施上の具体的な課題を把握した上で推進方策を検討し、その実効性を検証

地籍調査の実施上の課題

- 都市部の中でも、特に土地が細分化されており、調査面積に対する調査対象筆数が多い
- 所有者や相続人が不明であることが多く、しかも近隣との関係から調査を行い難いこともあり、境界確認が通常通りに進み難い
- 測量の際の基準となる地点から、土地の境界を直接見通すことが困難であるため、多くの基準点を設置する必要があり、測量作業が遅延

密集市街地では、通常の都市部と比べ、多くの時間と費用を費やす



- 密集市街地の筆数(※1)は、宅地の平均筆数と比べて約4倍
- 震災時に大きな被害が想定される地域(※2)の面積は約7,000 ha。この地域の地籍調査の進捗率は未だ1割以下と想定

(※1) 世田谷区若林3丁目を例に試算

(※2) 東京都「防災都市づくり推進計画」における整備地域

方針

密集市街地における地籍調査の促進方策の検討

促進方策案の検討

- 有識者からなる検討会における検討
学識経験者、自治体の担当者、事業者等からなる検討会において具体的な課題を整理し、その促進方策案を検討
- 主な検討項目
 - ・ 密集市街地で有用な測量手法
 - ・ 密集市街地に応じた調査面積の設定
 - ・ 筆数が多い場合の適切な単価設定

促進方策案の検証

- 密集市街地の複数の地区において促進方策案の実効性を検証した上で、促進方策をとりまとめ

効果

- 個々の土地売買のほかに、自治体による老朽建物の除却、建て替え、防災広場、ポケットパーク等の整備の円滑化
- 道路整備等と合わせた不燃化事業、民間開発事業等を支障なく実施することが可能
- 首都直下地震等による被災後の迅速な復旧・復興に貢献

山村部では高齢化等により急速に境界情報が失われつつあるため、より広範囲かつ効率的に境界情報を保全する手法を新たに導入

現状と課題

- 山村部において境界情報を把握している土地所有者や現地の精通者は年々減少
- 地籍調査における境界確認（立会）のために、土地所有者は現地まで急峻な山道を歩くことになるが、土地所有者等は高齢化し、円滑な境界確認は一層困難
 - ⇒ 地籍調査の前段として、国が主な境界情報を保全する調査（山村境界基本調査）を実施
 - しかしながら現在の手法では、境界点を示す杭を設置するための現地調査・測量が必要であることや予算制約等があり、広範囲での調査は事実上困難

[現地における調査の様子]



方針

航空写真等の活用による広範囲な境界情報の保全

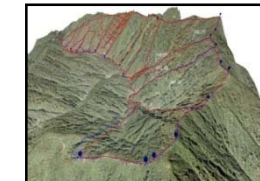
公図、森林基本図（森林の尾根や谷等を示す地形図）、航空写真等を活用し、関係する土地所有者等が現地調査を行わずに、一同に会して図上の作業のみで筆界点を特定

⇒ 短期間でより広範囲の境界情報の保全が可能

[図上での確認の様子]



[航空写真の利用例]



ハンディーGPS等による安価で簡易な測量方法の導入

関係する土地所有者等による境界情報を基に、現地で境界杭を設置する際、安価で簡便なハンディーGPS等を用いて座標値を算出

⇒ 従来の基準点を基にした測量手法によらないため、経費と工期の縮減が可能

[ハンディーGPSの例]



[境界杭の設置の様子]



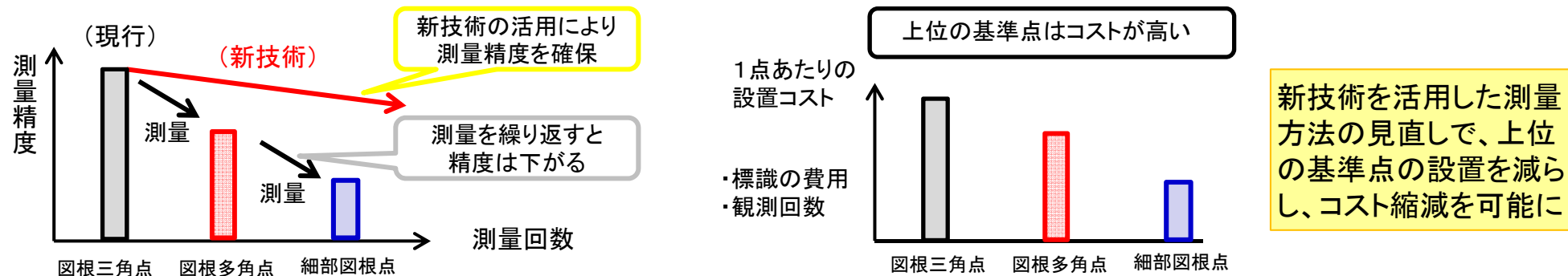
効果

現地調査を省略して筆界点を特定し、安価で簡易な測量手法等の導入により、より広範囲かつ効率的に境界情報を保全

GPS衛星等による新しい測量技術を活用し、地籍調査の効率化を図る

現状と課題

- 現在の地籍調査では、基準点から測量を繰り返す度に精度が下がることから、精度は高いがコストも高い上位の基準点を多く設置する傾向
 - 近年、GPS衛星等を利用した新技術が進展し、一定の精度を保つ測量が可能になってきている
- ⇒ 新技術の活用により、必要な測量精度を確保しつつ、地籍調査の効率的な実施を図る。



今後の対応方針

- 【平成27年度】 新技術を活用した場合の測量精度が所要の誤差範囲内であるかなどについて技術的検討と実地検証を実施し、実用性を確認
- 【平成28年度】 実用性の確認後に、地籍調査の測量方法を示す規程等(※)を見直し、自治体や業界等に対して周知

※ 地籍調査の測量方法を示す規程等

- ・ 地籍調査作業規程準則及び同運用基準
- ・ 地籍調査事業工程管理及び検査規程
- ・ 地籍調査事業工程管理及び検査規程細則
- ・ 地籍測量及び地積測定における作業の記録及び成果の記載例
- ・ 都市部官民境界基本調査作業規程準則
- ・ 山村境界基本調査作業規程準則

効果

行政主体の財政状況が厳しい中、測量に要するコストの縮減が可能となり、効率的な地籍調査の実施に貢献