

令和4年6月27日
不動産・建設経済局
土地政策審議官部門地籍整備課

「土地の戸籍」に関する最新の調査実施状況を公表します
～ 「優先実施地域」の進捗率が80%に到達 ～



土地の境界や面積などの基礎的な情報である地籍は「土地の戸籍」とも呼ばれ、昭和26年の国土調査法制定時から主に市町村が主体となって調査が進められています。令和3年度の調査実績は832km²となり、令和3年度末時点での進捗率は、全国の「地籍調査対象地域」※1で52%、「優先実施地域」※2で80%となりました。

※1 全国土面積から、国有林野及び公有水面(湖沼や河川等)の面積を除いた地域が対象
※2 土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域、土地の取引が行われる可能性が低い地域を除く地域

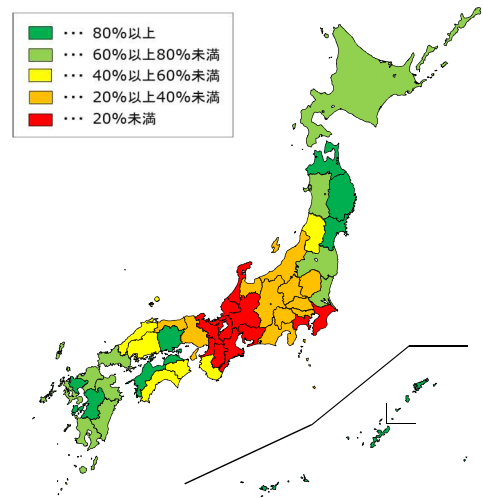
- 地籍の明確化は、土地取引の円滑化のみならず、災害からの早期の復旧・復興や効率的なインフラ整備、まちづくり等を進める上で大きな役割を果たします。また、成果は自治体が保有するGIS等にも取り込まれ行政サービスの効率化に寄与するほか、法務局へも送付され、登記記録の修正や登記所備付地図として利用されます。
- 現在、第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年度から令和11年度)に基づき全国の地籍調査が進められており、第7次十箇年計画の目標値15,000km²に対し、令和3年度までの実績は1,667km²となり、11%の目標達成率となっています。
- 第7次十箇年計画においては、令和2年の国土調査法等の改正により、山村部におけるリモートセンシングデータを活用した効率的な調査手法や、図面等を活用した現地立会を必要としない新たな調査手続等を導入しており、これらの活用も推進しながら地籍調査の加速化に取り組んでいます。

*本リリースの詳細については、別添資料もご覧ください。

【国全体の対象地域に対する調査状況】※3

	対象面積 (km ²)	令和3年度 実績面積(km ²)	令和3年度までの 実績面積(km ²)	令和3年度末時点の 進捗率(%)
D I D	12,673	31	3,347	26
宅地	19,453	52	9,994	51
農用地	77,690	123	54,818	71
林地	178,150	626	81,993	46
合計	287,966	832	150,153	52

【都道府県別の調査進捗率(R3年度末)】



【優先実施地域に対する調査状況】※3

	対象面積 (km ²)	令和3年度 実績面積(km ²)	令和3年度までの 実績面積(km ²)	令和3年度末時点の 進捗率(%)
D I D	9,895	31	3,347	34
宅地	13,517	52	9,994	74
農用地	61,410	123	54,818	89
林地	103,872	626	81,993	79
合計	188,694	832	150,153	80

※3 係数は、それぞれ四捨五入によっているので、合計及び比率は一致しない場合もある。

*地籍調査に関する詳細については、地籍調査WEBサイト(<http://www.chiseki.go.jp/>)を御覧ください。

<問い合わせ先>不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 地籍整備課 担当 矢萩、小林、中原
TEL:03-5253-8111(内線:30533)、03-5253-8384(直通) FAX:03-5253-1580

「地籍」とは？

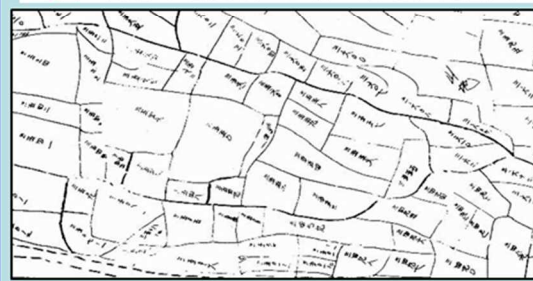
「地籍」という言葉を聞いたことはありますか？これは、一筆ごとの土地の所有者や地番、地目、境界、面積など、土地の現況を示す基礎的な情報で、「土地の戸籍」とも呼ばれているものです。

一つ一つの土地について、所有者等に確認しながら地籍を調べていく作業が地籍調査で、昭和26年の国土調査法制定以来、70年以上にわたり全国で実施されています。

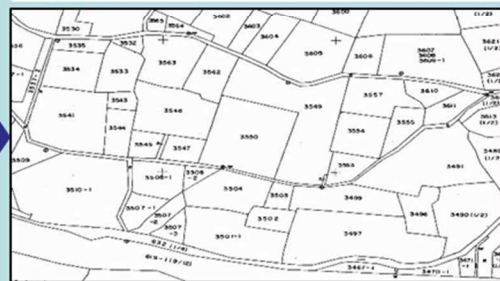
地籍調査とは

- ・国土調査法に基づき、毎筆の土地の境界や面積等を調査(主な実施主体は市町村)
- ・現在は、国土調査促進特別措置法による第7次十箇年計画(R2~R11)に基づき実施
- ・成果(地籍図・地籍簿)は法務局にも送付され、登記記録を修正し、登記所備付地図になる

公図：明治の地租改正に伴い作られた図面



地籍図：境界が正確な地図



地籍調査の効果

地籍調査の成果は、土地取引の円滑化、災害からの早期の復旧・復興、効率的なインフラ整備、まちづくり等を進める上で大きな役割を果たしています。

また、自治体が保有するGIS等にも取り込まれ、行政サービスの効率化に寄与するほか、法務局へも送付され、登記記録の修正や登記所備付地図として利用されます。

地籍調査の主な効果(施策との連携)

正確な土地の基礎的な情報(境界、面積等)を明確にすることで、様々な効果が創出

防災対策の推進(復旧・復興の迅速化等)

東日本大震災における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。**



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)

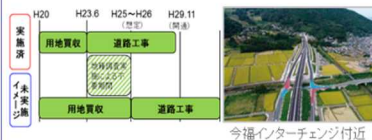
県内で地籍調査未実施の地区と比べて境界確認が不要となり、**約3ヶ月早く事業に着手。**



社会資本整備の効率化

西九州自動車道(伊万里松浦道路) ※国直轄事業(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。**



民間都市開発の推進

虎ノ門・麻布台地区市街地再開発事業 (東京都港区)

虎ノ門・麻布台地区市街地再開発事業では、地籍調査が未実施だったため、**土地の境界の確認や地積の確認に、多大な手間と期間(約10年)を要した。**



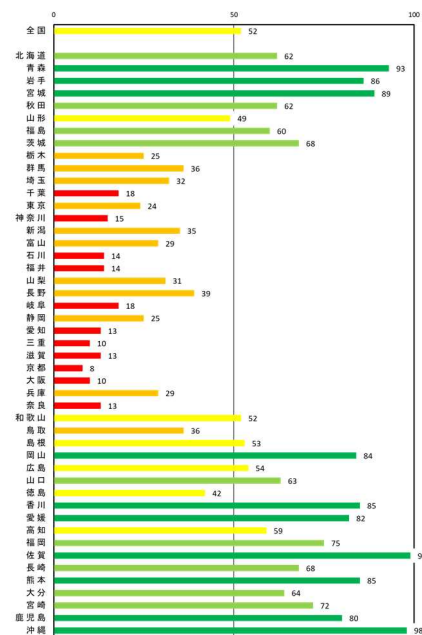
令和3年度の全国の地籍調査の状況

地籍調査の令和3年度の実績は、全国で832km²、でした。これにより、令和3年度末時点での進捗率は、全国の地籍調査対象地域※1で52%、優先実施地域※2で80%となります。

現在、地籍調査は第7次国土調査事業十箇年計画(R2～11年度)に基づき進められています。同計画内の目標面積15,000km²に対し、令和3年度末までの実績は1,667km²となり、11%の目標達成率となっています。

※1. 全国土面積から、国有林野及び公有水面(湖沼や河川等)の面積を除いた地域が対象

※2. 土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域、土地の取引が行われる可能性が低い地域(大規模な国公有地、手を入れる必要のない天然林等)を除く地域



【都道府県別地籍調査進捗率(令和3年度末)】

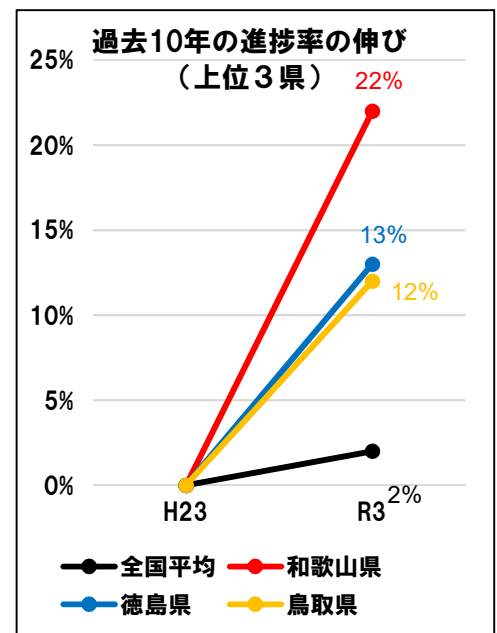
近年の地籍調査の進捗が高い県

過去10年の進捗率は全国平均で2%程度ですが、進捗率が大きく伸びている県もあります。

和歌山県では、過去10年で22%調査が進み、全国1位の伸び率となっています。同県では、県が実施主体となるインフラ整備にあたり、事業化の要望を契機に、地籍調査を先行して実施することが事業費の縮減や早期着工・完了につながることを市町村に啓発することで、地籍調査の進捗を促しています。

和歌山県では、南海トラフ地震による被害も懸念されており、地籍調査の進捗により、津波浸水想定地域における地籍の明確化が進むとともに、県内の高速道路等の整備で円滑な事業実施の効果が発現しています。

このほか、徳島県(13%)、鳥取県(12%)が過去10年の進捗率のトップ3となっています。



新たな調査手続や調査手法の導入

近年、少子高齢化の進行等に伴う所有者不明土地の増加や、土地所有者等の土地に対する意識の変化、調査に携わる担い手確保の問題など、社会情勢の変化に伴い、地籍調査を進める上での課題が顕在化しています。

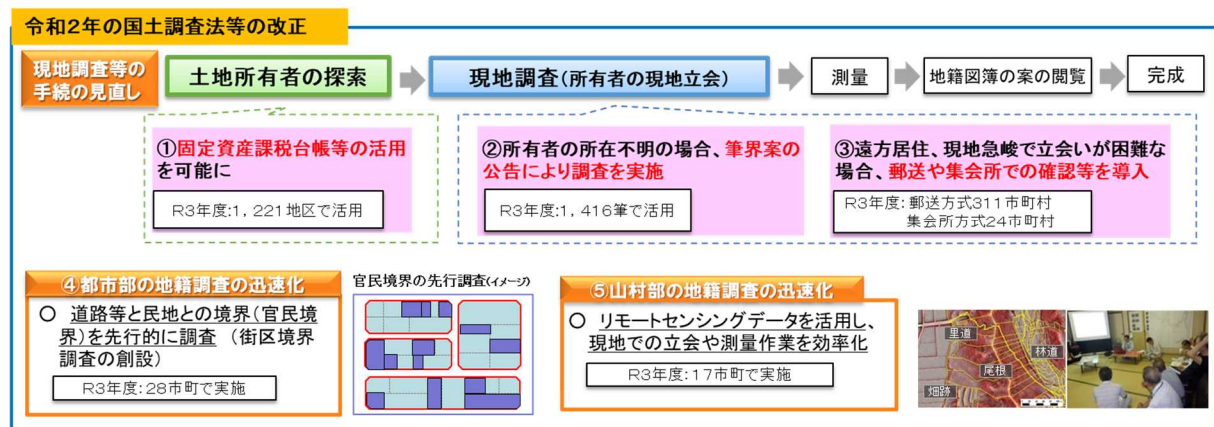
これを踏まえ、令和2年に国土調査法及び関連法案が改正され、地籍調査の迅速・円滑な実施を目的とした新たな制度が導入され、調査現場でその活用が進められています。

○現地調査等の手続きの見直し

- ・固定資産課税台帳の活用により、調査実施時の土地所有者の探索が容易に
- ・筆界案を公告することで、土地所有者の所在が不明でも地籍調査の実施が可能に
- ・現地での立会が難しい場合でも、図面等の郵送や集会所等での確認が可能に

○地域の特性に応じた調査手法の導入

- ・都市部における官民境界の先行的な調査(街区境界調査)の導入
- ・山村部における航空レーザ測量等のリモートセンシングデータを活用した調査の導入



リモートセンシング技術を活用した効率的な地籍調査の実施

山村部の地籍調査では、土地所有者が高齢化しており、現地に入って確認することが大きな負担になっています。また、測量作業も非常に手間がかかるほか、滑落や危険生物の存在など、事故のリスクも高い状況です。

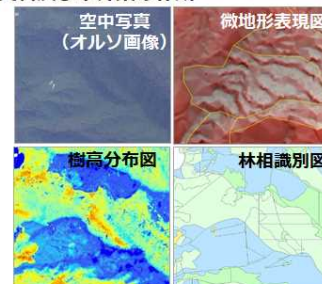
そのため、令和2年の制度改正により、高精度な空中写真や航空レーザ測量等のリモートセンシングデータを利用することで、現地に行かずに調査できる手法を新たに導入しました。データから得られる、土地の起伏や樹木の高さ、樹種の違いといった情報をもとに土地の境界(筆界)案を作成し、集会所等で土地所有者に確認してもらうことで調査します。

この手法により、調査期間やコストの削減が期待されるほか、調査時の安全性も大きく向上します。令和3年度は17市町で実施されましたが、令和4年度は31市町村で実施予定であり、引き続き導入に向けた後押しをしてまいります。

リモートセンシングデータの取得



基礎資料及び筆界案の作成

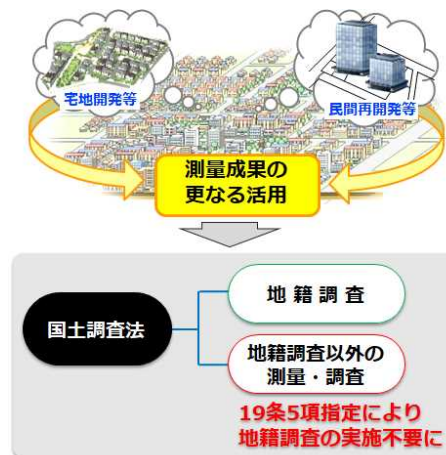


土地所有者による筆界案の確認



民間測量成果の活用(19条5項指定)

デベロッパーをはじめとする民間事業者による宅地開発事業や、地方公共団体による道路や河川の整備等に関連した公共事業など、地籍調査以外にも土地に関する様々な測量が実施されています。これらの測量の多くは、十分な精度や正確さを有していることから、国土交通大臣等の指定により地籍調査の成果と同等に活用しています。令和2年の制度改正により、自治体が申請を代行できる仕組みを設け、申請の促進に取り組んでいます。



地籍調査の加速化に向けた取組み

南海トラフ地震のような大規模地震災害や、激甚化・頻発化する豪雨災害は、いつ、どこで起きるか分かりません。このような災害によって、建物等が流されてしまっても、地籍調査によって土地の境界位置が分かっているならば、被災後にすぐに復元して迅速な復旧・復興が可能となります。“いつか”起こる災害の備えとして、“今”地籍調査を進めておくことが非常に重要です。

地籍調査の未着手・休止中の市区町村数は減少傾向にありますが、調査実施面積自体は近年ほぼ横ばいで推移しています。調査が残っている地域には、都市部や山村部といった、調査に多くの労力を要する地域が多く含まれており、より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があります。

国土交通省では、令和4年度に、事業実施の最前線にいる自治体に対しヒアリングを行う「自治体キャラバン」等を通して、現場での課題・ニーズを調査・検証し、令和6年度の第7次十箇年計画の中間見直しに向けた改善策の検討を行うこととしています。