

令和 5 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

～ 民間測量成果の活用で都市部の地籍整備を推進 ～



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 4 年度の調査では、都市部で民間測量成果などを活用する取組の進行が見られ、全体としての実績は 773 km²となりました。

- 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。
- 令和 4 年度の調査実績は 773 km²となり、同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。全体の調査実績は前年調査実績(832 km²)を下回ったものの、地価が高く土地の細分化や権利関係が複雑であるなど、調査が難しいとされる人口集中地区(DI D)※3の調査において、民間事業者などの成果を地籍調査に活用する取組の進行が見られ、調査実績(37 km²)は前年調査実績(31 km²)を上回りました。

※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

※3 国勢調査による人口集中地区のこと。Densely Inhabited District の略。人口密度 4,000 人/km² 以上の国勢調査上の基本単位区が互いに隣接して、5,000 人以上の人口となる地域

- また、令和 4 年度には、令和 2 年国土調査法等改正により新設された、代行申請の仕組み※4(国土調査法第 19 条第 6 項)が、京都府舞鶴市において、全国で初めて活用されました。引き続き、新たな制度の周知や好事例の横展開を行い、地籍調査の円滑化・迅速化に取り組んでまいります。

※4 民間の測量成果について、その制度・正確さが地籍調査と同等以上の場合に、地籍調査の成果と同等に取り扱うことができることとされており(国土調査法 19 条 5 項)、このことについて、地籍調査を行う市町村等が、民間事業者に代わって指定申請することができる仕組み

*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】※5

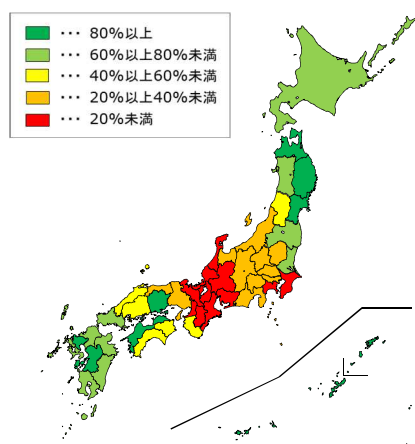
地籍調査対象地域全体	対象面積(km ²)	令和 4 年度実績面積(km ²)	令和 4 年度までの実績面積(km ²)	令和 4 年度末時点の進捗率(%)
D I D	12,673	37	3,384	27
宅地	19,453	57	10,051	52
農用地	77,690	122	54,940	71
林地	178,150	558	82,555	46
合計	287,966	773	150,930	52

【優先実施地域に対する調査状況】※5

優先実施地域	対象面積(km ²)	令和 4 年度実績面積(km ²)	令和 4 年度までの実績面積(km ²)	令和 4 年度末時点の進捗率(%)
D I D	9,895	37	3,384	34
宅地	13,517	57	10,051	74
農用地	61,410	122	54,940	89
林地	103,872	558	82,555	79
合計	188,694	773	150,930	80

※5 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。

【都道府県別の調査進捗率(R4年度末)】



*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 伊藤、小林、中原
TEL:03-5253-8111(内線:30533)、03-5253-8384(直通)

「地籍」とは？

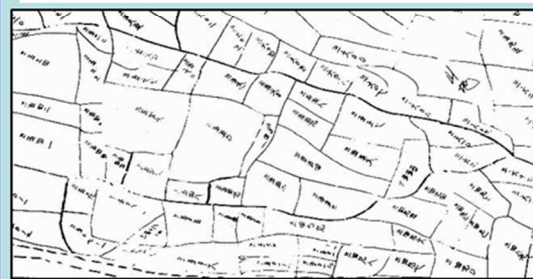
「地籍」という言葉を聞いたことはありますか？これは、一筆ごとの土地の所有者や地番、地目、境界、面積など、土地の現況を示す基礎的な情報で、「土地の戸籍」とも呼ばれているものです。

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。

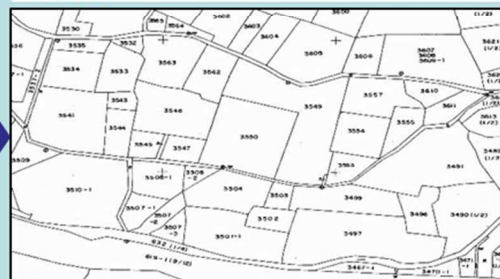
地籍調査とは

- ・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)

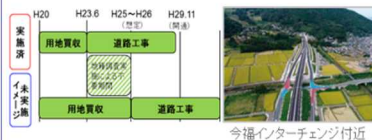
県内で地籍調査未実施の地区と比べて境界確認が不要となり、**約3ヶ月早く事業に着手。**



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定に、多大な手間と期間(約10年)を要した。**

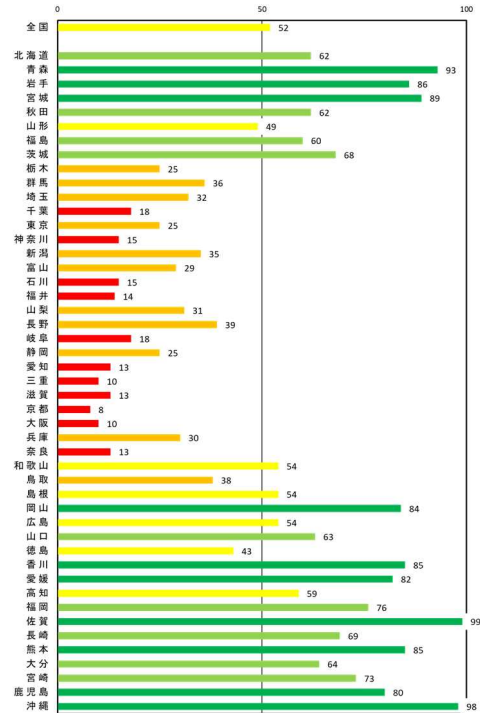


令和4年度の全国の地籍調査の状況

地籍調査の令和4年度の実績は、全国で773km²、でした。これにより、令和4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。

各都道府県別での地籍調査の令和4年度までの進捗率は右図のとおりとなっております。

- ※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4年度末)】

近年の地籍調査の進捗が高い県

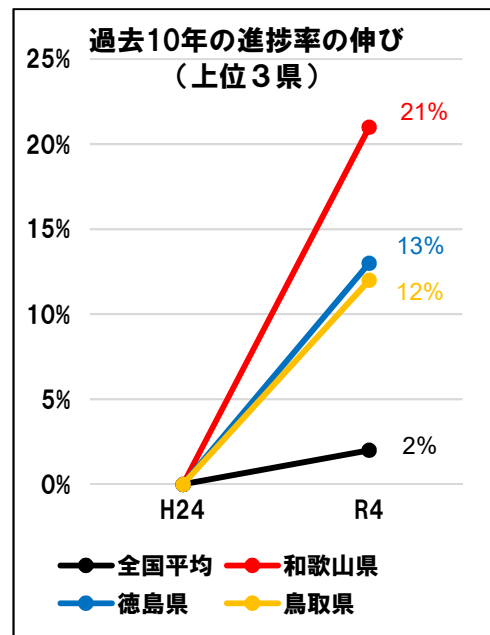
過去10年の進捗率は全国平均で2%程度ですが、進捗率が大きく伸びている県もあります。

和歌山県では、過去10年で21%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。

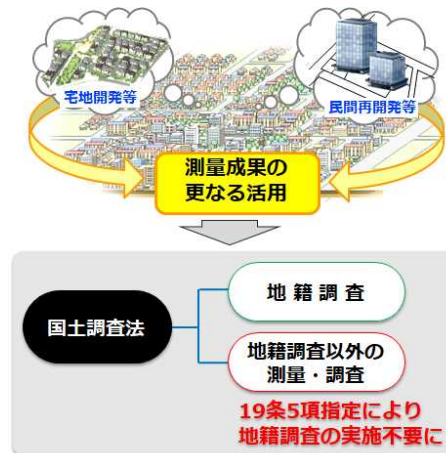
2位の徳島県(13%進捗)も、南海トラフ地震に備え、災害予防や迅速な復旧・復興に資するため、木造建築の全壊となる割合が大幅に増加する「津波浸水想定区域2m以上」のうち、調査未了の区域を重点的に実施するなど防災・減災対策関連エリアを重点的に実施しており、着実に調査を進めております。

また、3位の鳥取県(12%進捗)では、八頭町を先頭として、令和2年の制度改正により導入された、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新たな手法に積極的に取り組んでおり、第7次国土調査事業十箇年計画(R2~11年度)期中に進捗を大きく伸ばしています。



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ており(19条6項)、京都府舞鶴市において、全国で初めて活用されました。

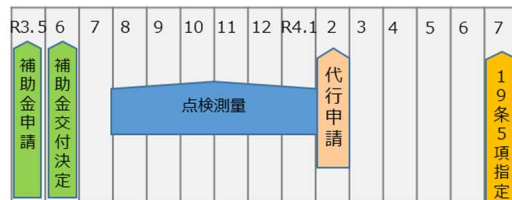


代行申請の事例(京都府舞鶴市)

19条6項(19条5項指定の代行申請)で民間測量成果を全国で初めて指定!

- ・申請可能な民間測量成果のある地区(例:比較的規模の大きい宅地分譲地で精度の高い地積測量図が存在)を洗い出し、地籍アドバイザーの助言を受けてR4年2月に代行申請
→R4年7月に指定が完了(全国で初事例)

代行申請までのスケジュール



* R2より地籍アドバイザーへの個別相談を実施

代行申請を活用したメリット

- 地籍調査に比べて期間・作業内容・経費が全て縮減された
- 開発業者に19条5項指定制度へ関心を持ってもらう良い機会となった

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。また、まちづくりを円滑にする観点からも地籍の明確化は大変重要です。

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。令和2年度に導入した新たな制度の活用が徐々に進んできております。

国土交通省では、引き続き新たな制度の導入に向けた後押しをしていくとともに、事業実施の最前線にいる自治体の課題・ニーズを調査・検証し、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。