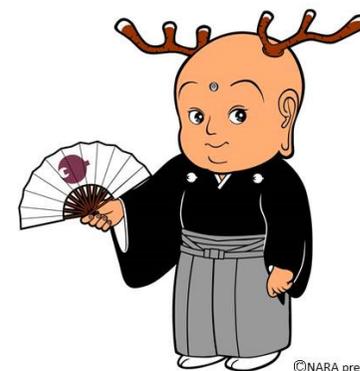


迅速かつ安心した土地利用調整が行えるよう

“次世代に先送りせず、地籍調査を行おう!!”

平成29年10月2日

【桜井市立図書館】



©NARA pref.
第32回国民文化祭・なら2017
第17回全国障害者芸術・文化祭なら大会
2017.9.1~11.30開催

奈良県・市町村長サミット

県土の有効活用を支える地籍調査は、市町村の責務

1. 地籍調査の必要性

県土の約8割が山林を占め、可住地面積が全国一少ない本県の状況を踏まえると、**有効的かつ効率的な土地利用**が必要。

計画的な土地利用に基づく地域振興を図っていく上で、土地の戸籍というべき**地籍整備**が必要。

2. 地籍調査の現状

奈良県の地籍調査の進捗率は12%で、**全国ワースト4位**。市町村別では、完了した市町村があるものの、**未着手の市町村**が多い。

3. 地籍調査の概要

地籍調査は**国土調査法に基づく調査**で、**自治事務として市町村が実施**。

地籍調査の実施に係る経費は通常の**公共測量の1 / 4程度**で、補助金、特別交付税を勘案すると、**市町村の実質負担は5%**で実施可能。

4. 地籍調査の効果

地籍調査の成果は、**固定資産税の課税の適正化**や**公共事業の進捗**に大きく反映され、行政、住民生活に大きく影響。

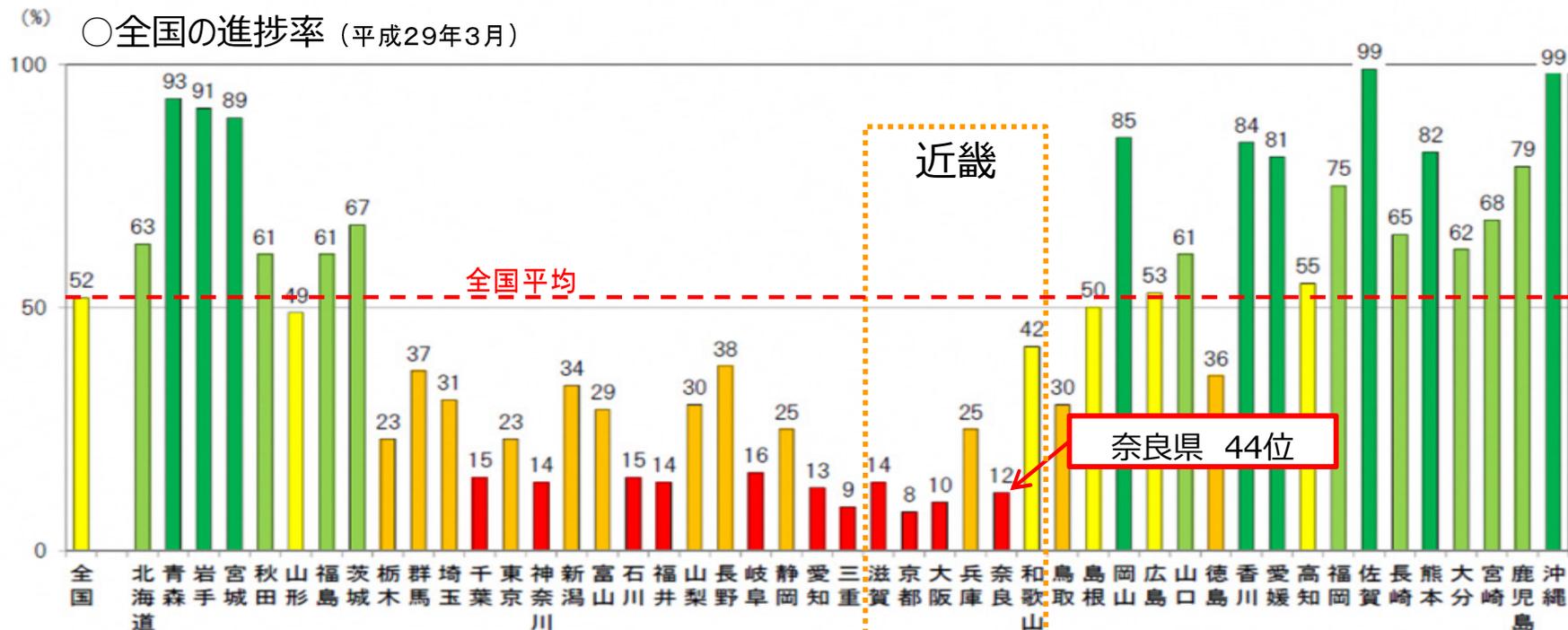
地籍調査後は土地取引の活発化や**民間投資**が増加、**災害復旧・復興**にも大きな効果を発揮。

地籍調査の推進なくして、地域の振興なし。

1-1 全国の実施状況

- 全国の進捗率 52%。近畿圏は全般的に遅れており平均 19%。奈良県の進捗率は 12%。
- 進捗の高い和歌山県では、防災等各種公共事業の基礎となる地籍調査を積極的に実施。

○全国の進捗率（平成29年3月）



・地籍調査は、昭和26年から実施され開始から半世紀以上が経過。
 ・地域差が大きく、北海道、東北、九州が農地、林地を中心に進んでいる。
 ・その他の地域では、自治体の取り組み姿勢が不十分なことから全般的に遅れている。

奈良県 44位

○全国の土地区分別進捗率

(平成29年3月)

	対象面積 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率
DID(人口集中地区)	12,255	2,976	24%
D I D 以外	宅地	9,621	54%
	農用地	52,783	73%
	林地	82,332	45%
合計	286,200	147,712	52%

○地籍調査の着手状況

(平成29年3月)

	市町村数	割合
地籍調査を完了した市町村	504	29%
地籍調査を実施中の市町村	780	45%
地籍調査を休止している市町村	284	16%
地籍調査に未着手の市町村	173	10%
合計	1,741	

1-2 奈良県内の実施状況 (1)

○ 調査完了は**広陵町**と**大淀町**の2町。未着手は**9市町**あり、**来年度**より**高取町**が**着手**予定。

県内市町村別進捗状況 (平成29年3月)



県平均

市区町村名	着手	市町村面積 (k m ²)	調査対象面積 (k m ²)	調査済面積 (H28末)			進捗率 (H28末) (%)
				地籍調査実施面積 (k m ²)	19条5項指定面積 (k m ²)	合計 (k m ²)	
広陵町	S43	16.30	13.78	13.78		13.78	100.0%
大淀町	S57	38.06	34.01	34.01		34.01	100.0%
平群町	S46	23.90	23.90	19.00		19.00	79.5%
葛城市	S42	33.73	33.42	25.59		25.59	76.6%
山添村	S57	66.56	65.42	47.96	0.85	48.81	74.6%
大和高田市	S44	16.49	15.79	11.45		11.45	72.5%
河合町	S46	8.27	6.85	3.81		3.81	55.6%
王寺町	S48	7.00	6.93	3.76		3.76	54.3%
香芝市	S52	24.23	23.99	9.82	0.45	10.27	42.8%
吉野町	S53	95.65	92.19	38.11		38.11	41.3%
下市町	S55	62.01	61.73	20.82	0.91	21.73	35.2%
明日香村	S46	24.08	23.80	7.93	0.17	8.10	34.0%
宇陀市	S47	247.62	242.75	56.13	4.88	61.01	25.1%
奈良市	S55	276.84	272.20	43.14	18.55	61.69	22.7%
三郷町	S46	8.80	8.45	1.20	0.43	1.63	19.3%
黒滝村	H10	47.71	47.46	4.08		4.08	8.6%
五條市	H10	292.05	273.39	13.30	9.32	22.62	8.3%
天理市	H19	86.37	84.89	6.51	0.50	7.01	8.3%
上牧町	H27	6.14	5.94	0.27		0.27	4.5%
生駒市	H21	53.18	52.39	1.51	0.74	2.25	4.3%
田原本町	H26	21.10	20.00	0.70		0.70	3.5%
野迫川村	H16	155.03	130.14	4.27		4.27	3.3%
下北山村	H14	133.53	110.27	3.32		3.32	3.0%
天川村	H4	175.70	153.06	4.30		4.30	2.8%
曽爾村	H25	47.84	46.68	1.19		1.19	2.5%
橿原市		39.52	37.94		0.58	0.58	1.5%
御杖村	H25	79.63	78.02	0.66		0.66	0.8%
東吉野村	H23	131.06	127.30	1.07		1.07	0.8%
川西町		5.94	4.72		0.03	0.03	0.7%
桜井市		98.92	98.10		0.45	0.45	0.5%
大和郡山市		42.68	41.94		0.19	0.19	0.5%
御所市		60.58	57.27		0.24	0.24	0.4%
上北山村	H16	274.05	254.04	0.96		0.96	0.4%
十津川村	H24	672.35	629.02	0.71		0.71	0.1%
川上村	H27	269.16	195.98	0.02		0.02	0.0%
斑鳩町		14.27	12.98			0.00	0.0%
安堵町		4.33	3.93			0.00	0.0%
三宅町		4.07	3.77			0.00	0.0%
高取町		25.77	21.58			0.00	0.0%
計		3691.09	3417.66	379.38	38.29	417.67	12.2%

1-3 奈良県内の実施状況（2）

- 市町村の進捗率の差異は、住民理解やこれまでの首長の理解・熱意が大きく左右。
- 現在、各市町村の今後の取組意向を調査中。

＜参考＞ 県内旧市町村別進捗状況 (平成29年3月)
(市町村区域の表記は、一部H18年合併前の名称)



進捗率が低い原因

- ・着手時期が昭和42年で、全国でも本土復興後の沖縄県に次いで遅い。
- ・未着手市町村が9市町11地域あり、未着手率も23%と、全国(10%)と比べて低い状況にある。
- ・県土の8割が山林である奈良県の地勢的な問題がある。
- ・さらに、森林が適切に管理されていない状況であることも一因。

本県の土地区分別進捗率 (H29.3)

		対象面積	実績面積	進捗率
		(km ²)	(km ²)	
DID(人口集中地区)		140	29	21%
D I D 以外	宅地	254	61	24%
	農用地	401	149	37%
	林地他	2,673	178	7%
合計		3,468	418	12%

- ・平成28年度末時点における本県地籍調査の進捗率は、12%。
- ・全国と同様に、都市部(DID地区)及び山村部(林地)において、地籍調査が進捗していない状況。
- ・このため、本県においても都市部及び山村部の調査の推進が必要。

- ① 現在、法務局で使用されている地図の大半は、**明治時代の手書きの地図で、地図混乱が発生。**
- ② 地籍調査後、その成果は**法務局**において、**登記簿の記載の修正、地図更新**を実施。
- ③ 地籍調査は、**国土調査法に基づく調査**で、**自治事務として市町村が実施。**
- ④ 調査は字単位など、大規模で実施するため、**スケールメリット**が発揮出来、**効率的で経済的。**
- ⑤ 市町村の事業費は、**通常の公共測量より相当安価**で、**事業費負担は、実質、負担5%。**

土地調査の歴史

班田収授法(はんでんしゅうじゅのほう) (701年～)

- ・唐の制度を手本に、大宝律令より行われた土地管理制度

太閤検地(たいこうけんち) (1582年～)

- ・統一的方法により全国規模で行われた日本で最初の土地調査。

地租改正(ちそかいせい) (1873年(明治6年)～)

- ・明治政府が測量、図面作成を行った土地制度の改革。

地籍調査(ちせきちょうさ) (1951年(昭和26年)～)

- ・戦後の日本を再建に向け、国土資源の高度利用のため、国土に関する基礎資料の必要性から、昭和26年に国土調査法が制定、実施。現在に至る。

地籍調査とは

登記所に備え付けられている地図や図面は、その半分ほどが**明治時代の地租改正時に作られた地図(公図)**などを基にしたまま。**境界や形状、登記簿に記載された土地の面積が正確ではないものがあるのが実態。**

そのため、地籍調査は一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査。

行政、社会経済活動にとって、欠かせない重要な調査。

「地籍」とは、いわば「**土地に関する戸籍**」である。

地籍調査の費用

○地籍調査の概算事業費(一例)(1km²あたり3千万円)

- ・比較(1000m²あたり)

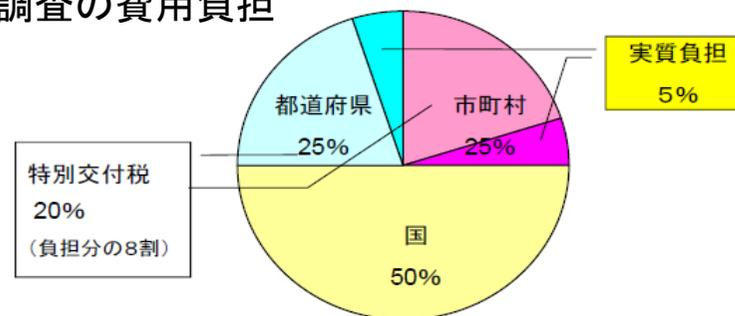
公共測量(道路等用地測量) 120,000円

個人測量(宅地売買、相続分筆等) 500,000円

地籍測量(国土調査) 30,000円

(通常の公共用地測量の1/4)

地籍調査の費用負担



○事業費負担割合

国1/2(50%)、県1/4(25%)、市町村1/4(25%)

・地方公共団体の負担分のうち8割について、**特別交付税の**

交付対象。 (実質負担割合 25%×0.2=5%)

地籍調査前

あざきりず
字限図(いわゆる公図)
100年前の手書き地図



- ・地租改正に伴い、明治中頃に作成された図面
- ・正確性に欠けており、開発や農地整備を遅らせる。

地籍調査後

地籍図(いわゆる14条地図)



- ・一筆ごとの境界を、最新の測量技術を持って正確に測量し作図したもの
- ・土地が正確に記録され、保存される

3-1 地籍調査の効果（1）

- 地籍調査が済んでいる地区では、**不動産登記**や**土地税制**、**公共事業**などで、その**効果を発揮**している。
- 境界確認が完了するため、**用地調査**や**維持管理業務**などの**労力、コストが軽減**。

・地籍調査の実施の結果、**正確な土地の基礎的情報**（境界、面積等）が**明確**になり、登記記録の内容が正確なものに変更されることで、以下の効果が創出。

1. **不明確な土地境界によるリスクの解消・国民の不安の解消**
（土地取引や抵当権の設定の円滑化による土地の有効活用、土地資産の保全・継承）
2. **公共物管理の適正化、固定資産税の課税の適正**（土地境界の明確化による適正把握）
3. **民間都市開発や企業誘致による地域振興の推進**（用地取得の円滑化、迅速な事業の立案実施）
4. **社会資本整備の円滑化**（用地取得の円滑化、用地リスクが少ない事業計画の策定等）
5. **事前防災対策の推進、災害復旧・復興の迅速化**（地震や豪雨等の災害の防災対策の推進、ライフライン復旧・復興等）
6. **森林、耕作放棄地の把握、適切な管理指導**（土地境界の明確化による適正把握）

○地籍調査を活用した通学路整備（山添村内 県道）

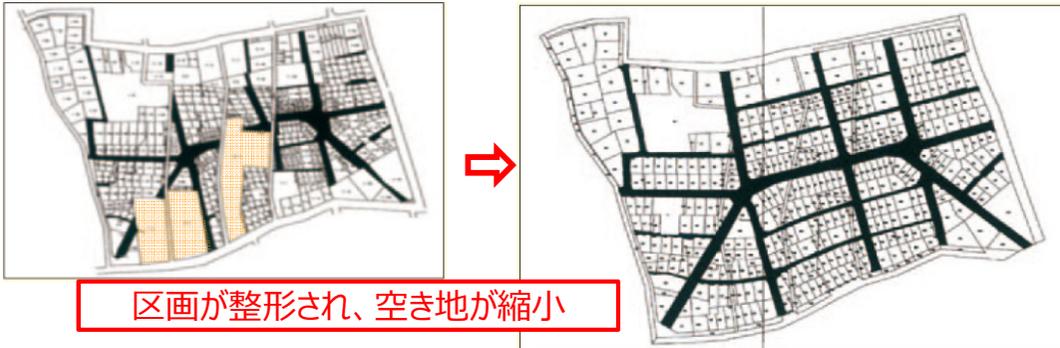
通学路の緊急点検により抽出された**危険箇所の歩道整備**を実施。境界確定が不要、**立会作業が簡略化**され、整備期間が**約6ヶ月短縮**。



3-2 地籍調査の効果（2）

- 地籍調査の成果を反映した**正確な地図**が法務局に備え付けられ、**土地取引が活発化**。
- 大規模地震の発生時は現況地物の滅失により、**境界復元は難航**、**境界確認作業に不測の時間**を余儀なくされることは、これまでの大規模災害で、**周知の事実**。
- **地籍調査が完了している地域**では、**迅速な災害救助**や**仮設住宅の設置**、**集団移転造成工事等****速やかな復興**につながっている。

○土地の流動化が促進された事例



区画が整形され、空き地が縮小

地籍調査終了後に、**土地取引が活発**となり、マンション建て替えや新たな宅地造成がおこなわれた事例。
民間投資が増え、地域の活性化につながる。

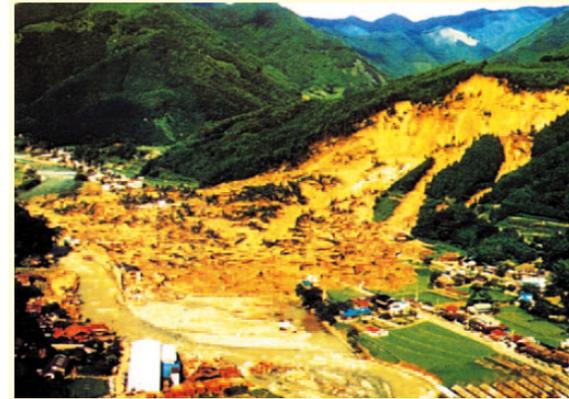
○岩手県宮古市の事例 大災害集団移転 23.5ha



約8ヶ月短縮

早急な仮設住宅整備 未実施740日 → 実施490日

災害直後の被災状況

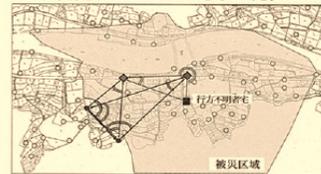


台風災害復旧の迅速化の事例。
地籍調査済みであったため、被災前の現況を**図上で再現が可能**となり、**土地所有者間のトラブルなく復旧計画を迅速に策定**。

静岡県事例 行方不明者の搜索

行方不明者の搜索に

土砂崩れにより埋められた民家の位置を地籍図により確認し、被災者を発見することができました。



被災区域の基準点○は、流出しましたが、周辺の基準点●から民家の位置を確認



<地籍調査成果が行方不明者搜索に役立った例（静岡県リーフレットより）>

○山体崩壊により埋没した集落の行方不明者搜索に、地籍調査で設置した基準点をもとに、三角測量により地籍図を参考に行方不明者の所在を特定した。

迅速な救助補助による関係機関の負担軽減

- 全国協議会や県独自の**予算要望活動**の実施、全国協議会を活用した**専門技術講習会**の開催。
- **先進事例**や**新技術の活用**に向け、県、市町村で**意見交換会**を実施。
- 今後、**他府県の取り組み**等を参考に、**県、市町村が連携**し、**地籍調査**を推進。

地籍調査の現状と課題

- 国予算は横ばいに対し、**要望額は増加**し、**全国的に予算が不足**。
- **人員不足**のため、地籍調査の職員の確保が困難。一部、測量などの技術的な知識が必要。
- 奈良県では、**県土の8割が山林**であり、また、**高齢化**が進んでいるため、**調査自体が困難な地域あり**。
- 地籍調査の**認知度が低く**、**強制力や制約を受けない**ため、**検討、実施が後回し**となっている。

取り組み内容

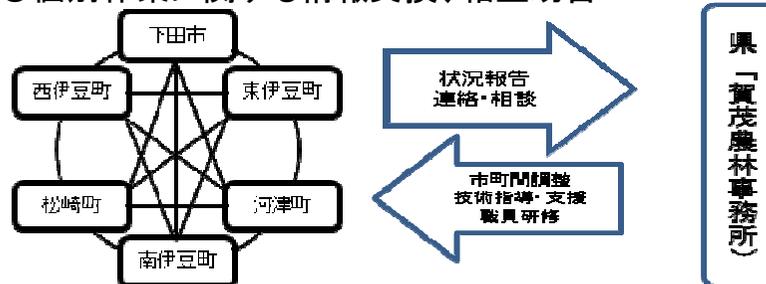
- 国土調査事業推進協議会による**予算要望活動**
 1. 予算の確保、諸制度の見直しを**国土交通省へ要望**。
- 研修会の参加、開催等
 1. 専門知識を有する**地籍アドバイザーの派遣支援**による指導、再開促進、推進協力を実施。
- 地籍調査の推進検討
 1. 課題調査、**県、実施市町村による意見交換**を実施。
 2. **先進地事例調査**を実施し、有効事例の活用方法について、意見交換を行いながら導入検討。

【静岡県賀茂地区の共同実施の事例】

目的 ・賀茂地区では事務の効率化、負担軽減を目的に共同実施を推進。

組織・体制 賀茂地域地籍調査協議会
(1市5町と県で構成)

- 県による共同実施作業の市町間調整
- 研修会の開催
- 個別作業に関する情報交換、相互助言



※協議会の下部組織となる「連絡協議会」を定期的開催

【千葉県長生郡市の包括委託の活用の事例】

・測量設計業協会、土地家屋調査士調査士会が、一般社団法人長生郡市**地籍協会**を設立。
包括委託による地籍調査の推進に発展。

- 結果
- ・地籍調査の**取り組み市町村が増加**。
 - ・予算の増加に伴う**進捗率の向上**。

ご静聴

ありがとうございました



なら