

ちせきちょうさ

地籍調査のすすめ



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

1 地籍調査の概要

地籍調査とは

公図



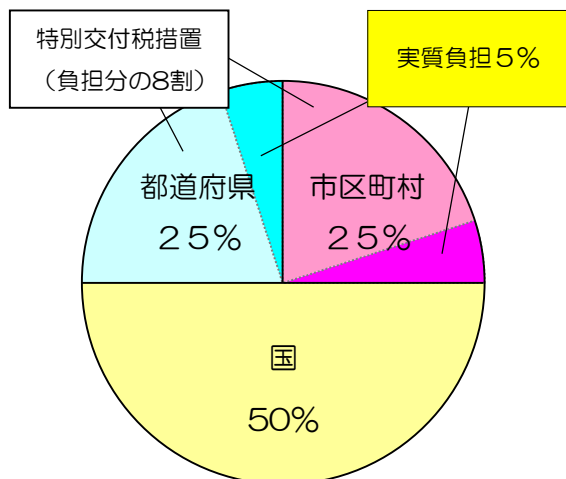
地籍図（地籍調査後）



- 地籍調査とは、**主に市町村が主体**となって、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です。「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」であり、「地籍」の情報が様々な場面で活用されています。
- 我が国では、土地に関する記録は登記所において管理されています。登記所に備え付けられている土地の位置や形状等を示す図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正時に作られ地図(公図)などを基にしたものであり、境界や形状などが現実とは異なっている場合があります。また、登記簿に記載された土地の面積も、正確ではない場合があるのが実態です。
- **地籍調査が行われることにより、その成果は登記所にも送られ、登記簿の記載が修正され、地図が備え付けられることとなります。**また、土地取引の際のトラブルの未然防止や、各種事業の円滑な実施が促進されることとなります。

※土地は「筆」(ひとつ)という単位で取り扱われます。登記所では、一筆ごとに登記がなされ、土地取引等の単位となっています。

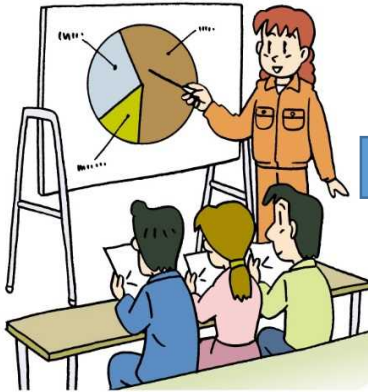
地籍調査の費用負担



【市区町村が実施する場合の費用負担】

- 地籍調査は国土調査法に基づく「国土調査」の1つとして、市町村等の地方公共団体が中心となって実施されています。
- 市区町村が調査を実施する場合、調査に要する費用の1/2を国が負担し、残りを都道府県、市区町村で均等に負担します。特別交付税が80%交付されますので、**都道府県及び市区町村の実質負担は事業費の5%**となります。
- なお、**一般の住民の方々には、費用負担を求めません。**

調査の流れ



①住民への説明会

実施主体である市町村等が、調査に先立ち、住民説明会を実施します。



②一筆地調査

土地所有者等の立会等により、境界等の確認をします。



③地籍測量

地球上の座標値と結びつけた、一筆ごとの正確な測量を行います。



⑥登記所への送付

成果は都道府県知事が認証し、市町村で公表されます。また、登記所に送付され、登記簿が改められ、地籍図が備え付けられます。



⑤成果の閲覧・確認

地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。



④地積測定・地籍図等作成

各筆の筆界点を基に、正確な地図を作り、面積を測定します。

2 地籍調査の効果

効果①土地取引の円滑化

地籍調査が行われた地域では、境界や面積など、土地に関する登記情報が正確なものに改められます。また、その情報を基に、土地の境界を現地に復元することが可能となります。この結果、**土地境界をめぐる紛争を未然に防止**できるばかりではなく、**土地取引の円滑化**や**土地資産の保全**を図ることができます。



地籍調査が行われていないと…

土地取引の際に、境界の調査に多大な時間と費用が必要になります。
境界が明確にならない場合には、取引等を行うことができない場合もあります。

効果②迅速な災害復旧

災害が発生した場合、道路の復旧、上下水道等ライフライン施設の復旧、住宅の再建等が急務となります。地籍調査が実施されていた場合は、その情報を基に土地の境界を現地に復元することが可能であるため、**災害復旧に迅速に取り掛かる**ことができます。



砂防堤防のイメージ

地籍調査が行われていないと…

復旧・復興作業にあたり、土地の境界確認から始める必要があります。
災害によって土地の境界を示す杭がなくなったり、移動したりした場合には、多くの時間と手間が必要となり、復旧・復興の遅れにつながります。

効果③社会資本整備・まちづくりの円滑化

道路整備や市街地再開発事業、マンション建設等の民間開発事業など、社会資本整備やまちづくりを進めていく上で、**土地の境界確認の作業**が必要となりますが、地籍調査により境界が明確になっていれば、この作業を**円滑に進める**ことができます。

地籍調査が行われていないと…

特に都市部では関係者が多く、土地の境界確認完了までの期間が長期化する場合があります。

土地の境界確認に要する多額の費用等を事業者自身が負担せざるを得ないことから、円滑な事業の実施の支障となります。



森ビル提供資料

効果④適切な森林の管理

森林は、地球環境の保全、土砂災害の防止、水源のかん養などの多面的機能を有しており、間伐等の施業を適時に実施されることが重要です。地籍調査により境界が明確になっていれば、**施業を円滑に進める**ことができます。

地籍調査が行われていないと…

境界が不明確なため、樹木を伐採できない地帯の発生や、境界確認に時間を要することにより施業の遅れ、森林経営計画が策定困難となる場合があります。



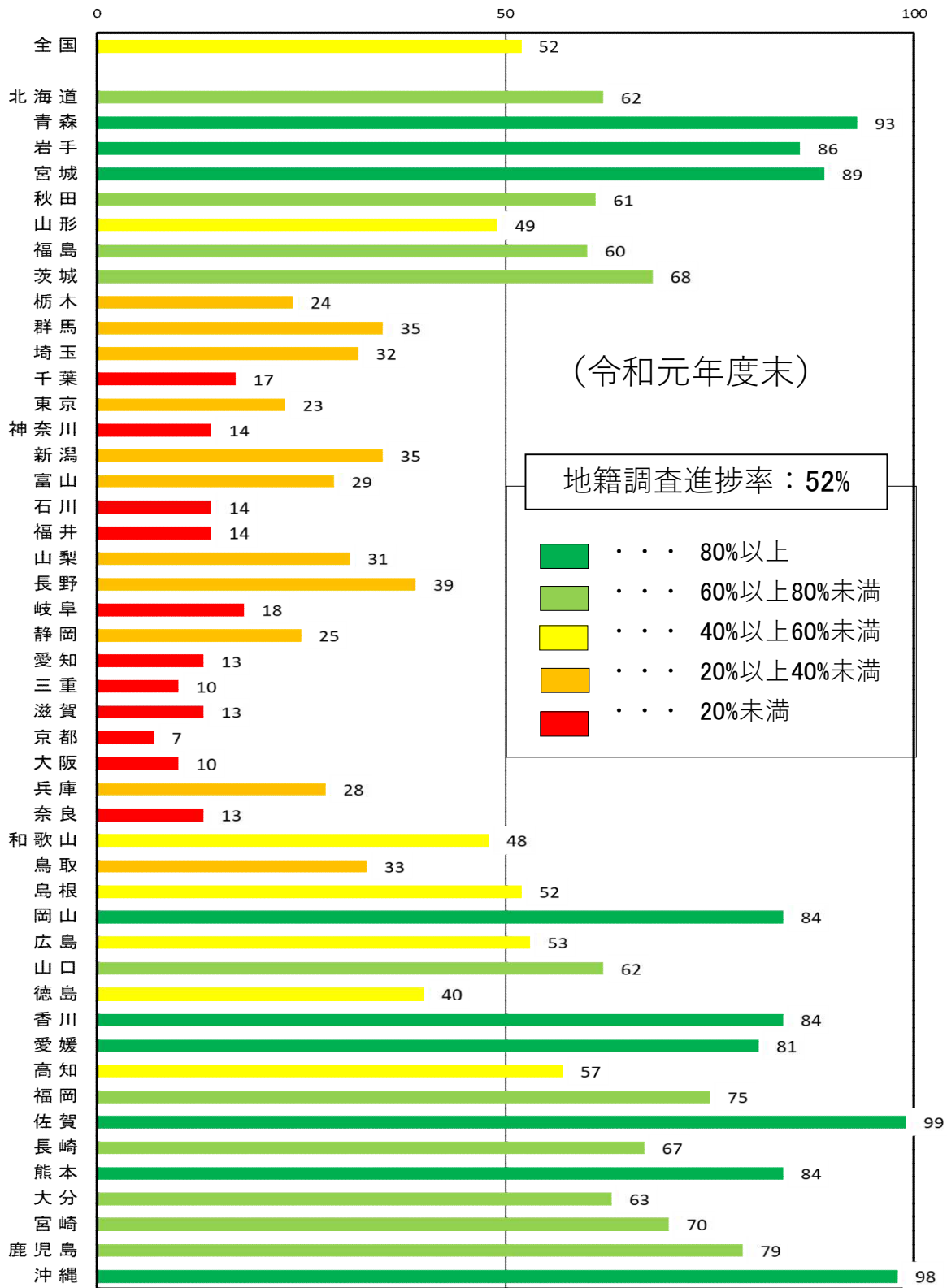
効果⑤所有者不明土地対策

近年、所有者不明土地や管理不全の土地が増加しています。地籍調査によって土地の境界等を明確化することは、適正な土地の利用・管理の基礎データの整備につながるものであり、**所有者不明土地等の発生抑制に貢献**します。



適切に管理されていない所有者不明土地（イメージ）

3 地籍調査の進捗状況

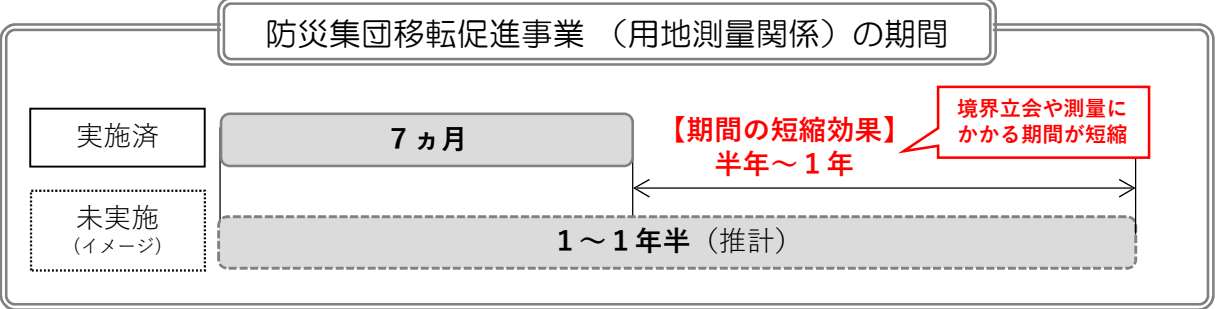
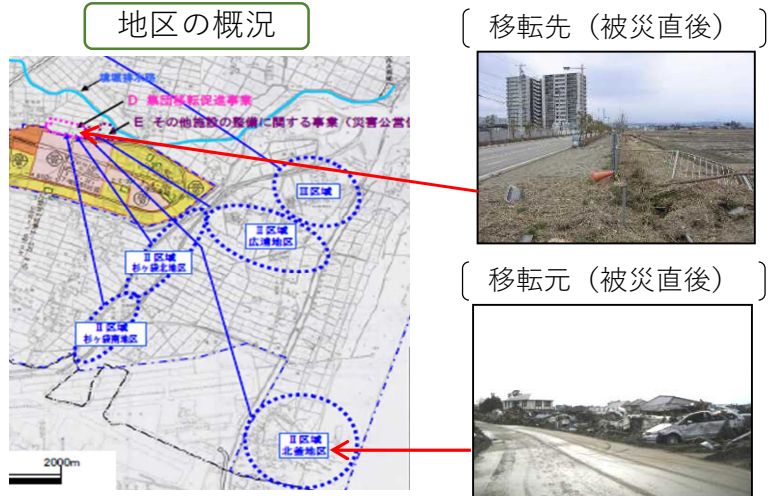


地籍調査は昭和26年から実施されていますが、令和元年度末時点での進捗率は、**全国で52%**にとどまっています。そのため、国土交通省は、令和2年に策定した国土調査事業十箇年計画に基づき、**土地の所有者等が不明な場合でも調査を進められるような調査手続の活用や、リモートセンシングデータの活用など地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入等を促進し、地籍調査の円滑化・迅速化に取り組んでいます。**

4 地籍調査の効果が発揮された事例

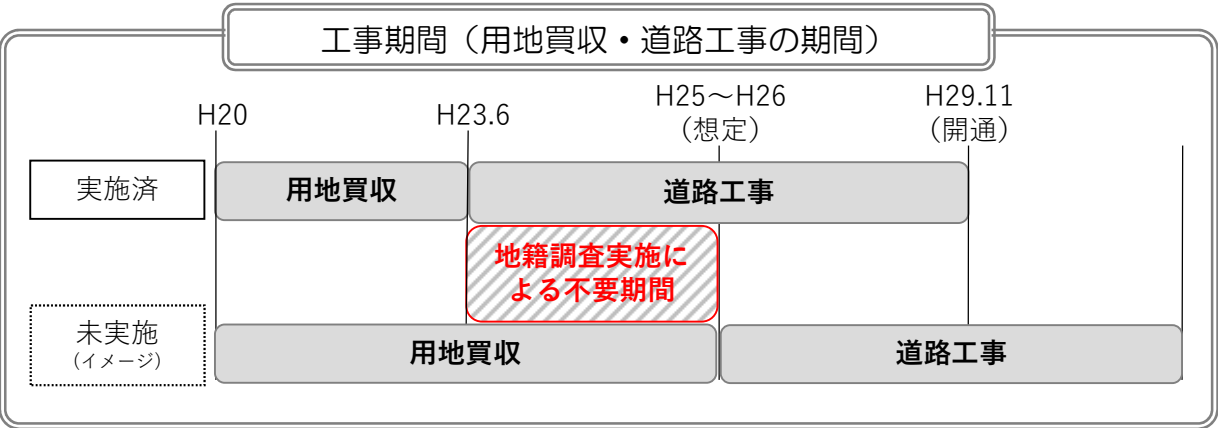
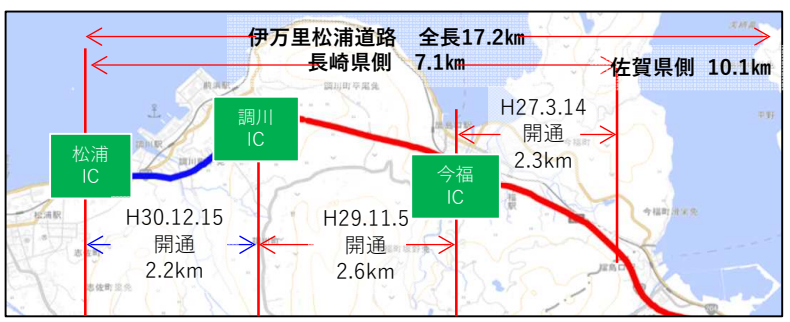
復興事業において効果が見られた事例

東日本大震災で大きな被害を受けた宮城県名取市では、防災集団移転促進事業を実施するにあたり、地籍調査の成果を活用することで、**期間が半年から1年程度（推計）短縮し、早期復旧・復興が可能**となりました。



社会資本整備において効果が見られた事例

西九州自動車道今福 IC～調川 IC 区間（延長 2.6km）では、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**されました。





国土交通省 不動産・建設経済局 地籍整備課

東京都千代田区霞が関2-1-3 Tel03-5253-8111 (代表)

地籍調査webサイト <http://www.chiseki.go.jp/>