

第9章 地籍調査の概要

地籍調査は、国土調査法に定められた「国土調査」のひとつです。

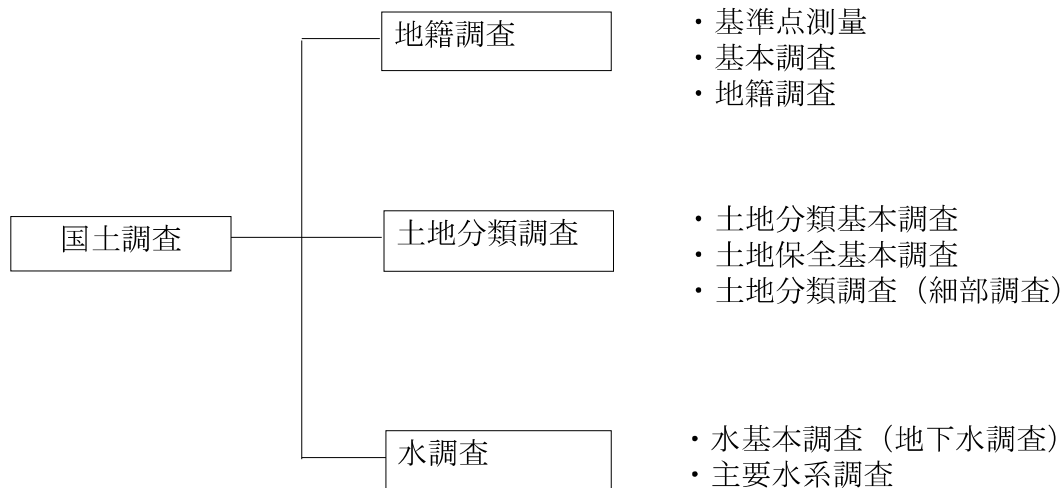
1 国土調査とは

国土調査法（昭和26年6月1日 法律第180号）

（目的）

第一条 この法律は、国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的且つ総合的に調査することを目的とする。

2 国土調査の概要



【図-1】国土調査体系図

地 籍 調 査：毎筆の土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、その結果を地図及び簿冊に作成することをいう。

土地分類調査：土地をその利用の可能性により分類する目的をもって、土地の利用現況、土性その他の土じょうの物理的及び化学的性質、浸蝕の状況その他の主要な自然的要素並びにその生産力に関する調査を行い、その結果を地図及び簿冊に作成することをいう。

水 調 査：治水及び利水に資する目的をもって、気象、陸水の流量、水質及び流砂状況並びに取水量、用水量、排水量及び水利慣行等の水利に関する調査を行い、その結果を地図及び簿冊に作成することをいう。

（「国土調査法 第二条」）より

3 地籍調査とは

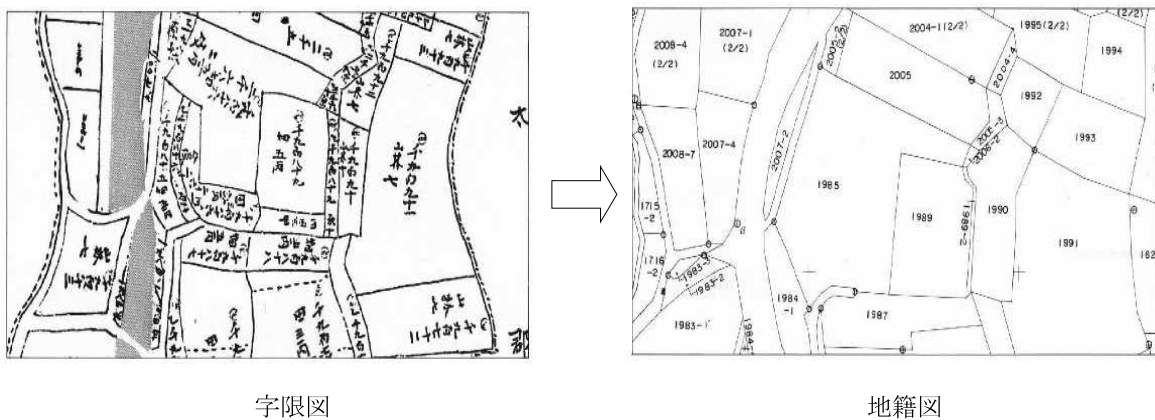
(1) 概要

地籍調査は、市町村等が土地所有者等の立会のもと、所有者、地番及び地目を調査し、境界、面積の測量を行い、地図及び簿冊にとりまとめ、登記所に送付し、公図を置き換える事業であり、「土地の戸籍」調査ともいうべき基礎的な調査です（調査単位は、概ね字（あざ）単位）。

登記所の地図のおよそ半分は明治時代の調査がもとになっており、面積・形状が不正確なものや脱落地・重複地があるため、現地と適合していないものが少なくありません。このことから、昭和26年から地球上の座標による測量を行い、現地復元能力がある地図の作成が行われています。

今後、人・物・情報等の交流の活発化、土地の細分化、権利の輻輳、高齢化等が進んでいくとともに、土地の境界も、より把握しにくくなると考えられます。地籍調査による成果は、後世に「土地の戸籍」を正確に伝えていくことだけでなく、GIS（地理情報システム）など多くの分野での利活用が可能となります。

【図-2】地籍調査実施前（字限図）と実施後（地籍図）



※ 字限図（あざぎりず）：土地の位置等を把握するための参考図

地籍図（ちせきず）：不動産登記法第14条に基づく地図として登記所に備え付けられる地図

(2) 効果

地籍調査により、地図と現地が一致することによって、下記のような効果が考えられます。

- ①土地の権利の保全・明確化
- ②境界紛争の未然防止や早期解決
- ③土地取引の円滑化
- ④地積・地目の確認による課税の適正化
- ⑤公共事業等の用地取得等の促進
- ⑥災害等の復旧事業の円滑化

(3) 事業

戦後、国土の実態を正確に把握することが強く求められ、昭和26年に国土調査法が制定され、さらに、緊急かつ計画的な促進を図るため、昭和37年に国土調査促進特別措置法が制定されました。昭和38年からは、同措置法に基づく国土調査事業十箇年計画による地籍調査事業が推進されています。

令和2年5月に閣議決定された第7次国土調査事業十箇年計画（計画期間：令和2年度～令和11年度）では、地籍調査の円滑化・迅速化を図るため、新たな調査手続きの活用や地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入促進に取り組むこととしています。また、調査未着手又は休止中の市町村について、それぞれの地域の実情を踏まえた対策等を講じることにより、その解消を目指しています。

(4) 事業費負担割

地籍調査は、市町村等によって実施されており、市町村が事業主体の場合は、国が事業費の1/2、都道府県が1/4、市町村が1/4を負担することとなっています。(土地改良区、森林組合等が事業主体の場合は、国2/3、都道府県1/6、事業主体1/6)

都道府県及び市町村の負担分の8割は特別地方交付税が交付されています。そのため、市町村が事業主体の場合は、市町村の実質的負担は事業費の5%となっています。【表-1】

【表-1 事業費負担割】

国	県	市町村
1/2	1/4	1/4
	特別地方交付税(8割)	特別地方交付税(8割)
	↑	↑

実質的負担割合

* 市町村が事業主体の場合、市町村の実質的負担は事業費の5%(1/4の2割)

4 地籍調査の実施状況

令和6年3月末までの地籍調査の進捗率は、全国平均で52.7%であり、北海道、東北、九州地方が進んでいます。地域区分別にみると、市街地及び林地で調査が遅れています。【表-2】

富山県における地籍調査の進捗率は29.2%で、全国33位となっています。

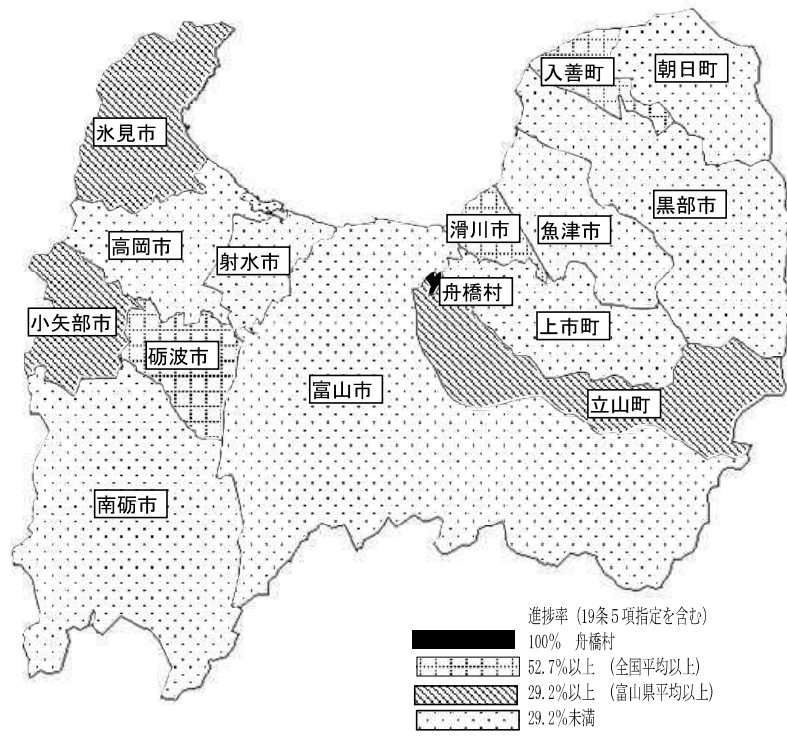
県内における市町村別の進捗率については、1村が完了、3市町が52.7%(全国平均)以上、3市町が29.2%(県平均)以上52.7%未満、8市町が29.2%未満となっています。【図-3】

また、令和6年度は、11市町で実施しています。【図-4】

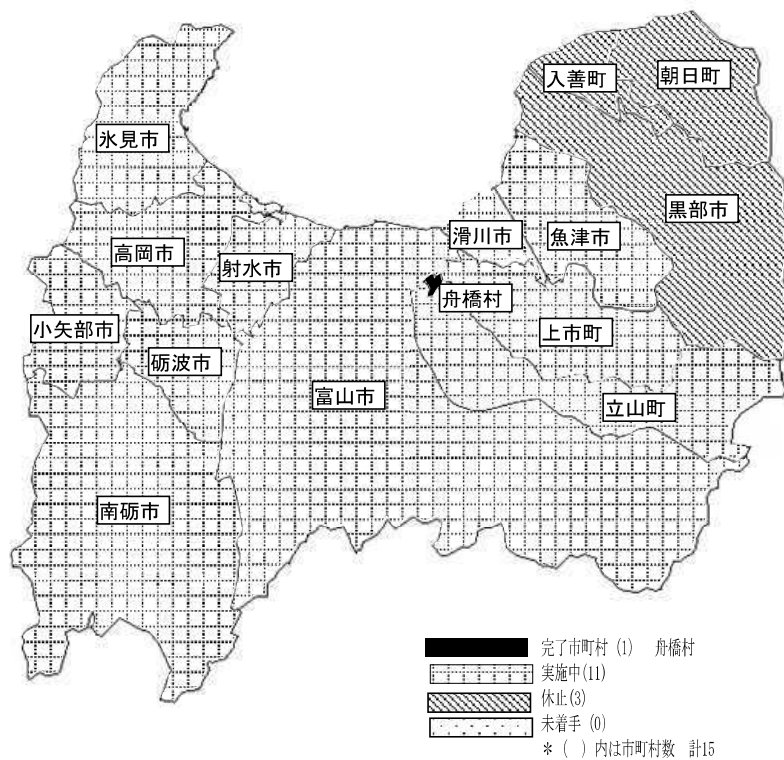
【表-2】 全国及び富山県の地籍調査進捗状況(令和6年3月末現在)

地域区分	全 国			富 山 県		
	調査対象面積(k㎡)	調査実施面積(k㎡)	進捗率(%)	調査対象面積(k㎡)	調査実施面積(k㎡)	進捗率(%)
市街地	32,126	13,513	42.1	382	98	25.8
農用地	77,690	55,048	70.9	840	639	76.1
林 地	178,150	83,063	46.6	1,780	139	7.8
合 計	287,966	151,623	52.7	3,002	876	29.2

※調査対象面積は、第7次国土調査事業十箇年計画の作成に当たって精査したものである。



【図-3】 市町村別地籍調査進捗率

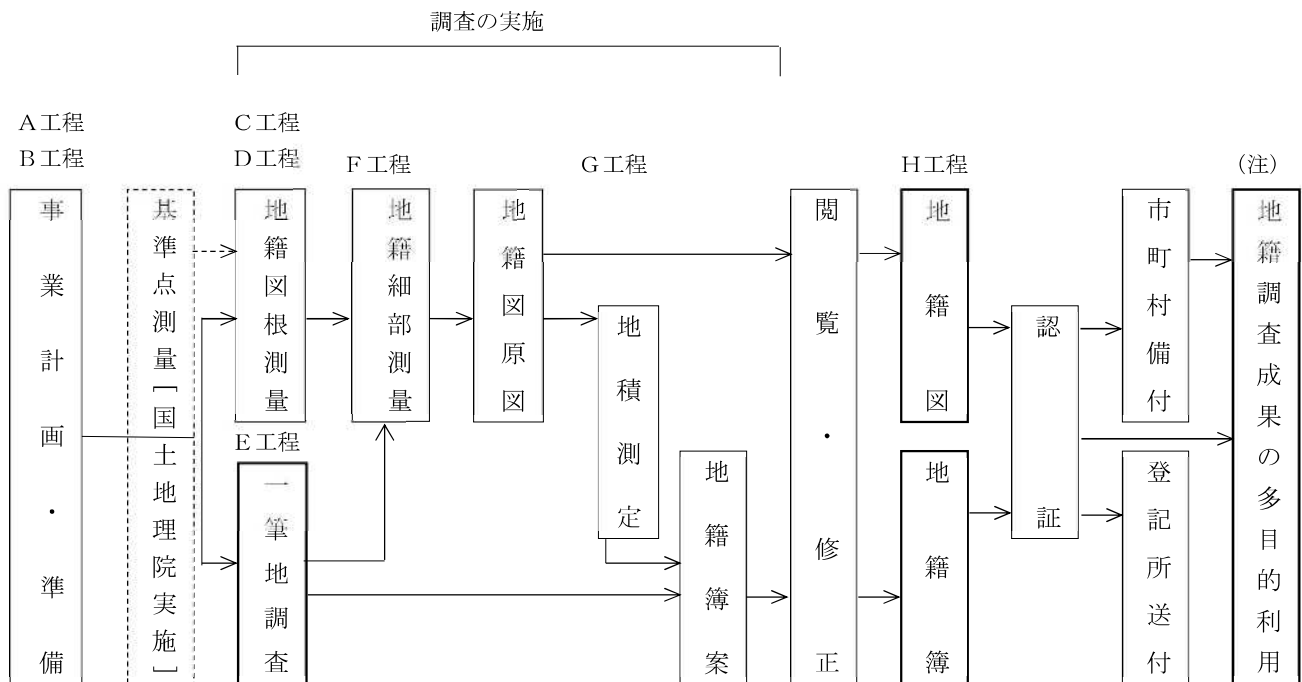


【図-4】 令和6年度地籍調査実施状況

5 地籍調査手順及び手続き

(1) 手順

地籍図及び地籍簿を作成するために、A工程からH工程という手順により作業が進められます。



【図-5】地籍調査手順

A工程：事業実施主体における事業計画の策定及びこれに伴う事務手続き

B工程：事業実施主体における事業着手のための準備

C工程：図根三角点（所定の粗い密度で配置）の設置及びその位置の測量

D工程：図根多角点（所定の中程度密度で配置）の設置及びその位置の測量

E工程：字限図及び土地登記簿をもとに、筆ごとに所有者、地番、地目及び境界を調査
（土地所有者立会いのもとで行われ、地籍簿作成の基礎となる）

F工程：図根多角点等をもとに、各筆の筆界（境界）を測量し、地籍図原図を作成
（細部図根測量と一筆地測量から成る）

G工程：地籍細部測量によりもとめた筆界点（境界点）の座標地から、筆ごとの面積を計算

H工程：一筆地測量により作成された原図及び地籍簿案を20日間閲覧し、地籍図及び地籍簿を作成
（誤りや限度以上の誤差があった場合、修正を行う）

(注) 地籍調査成果の多目的利活用

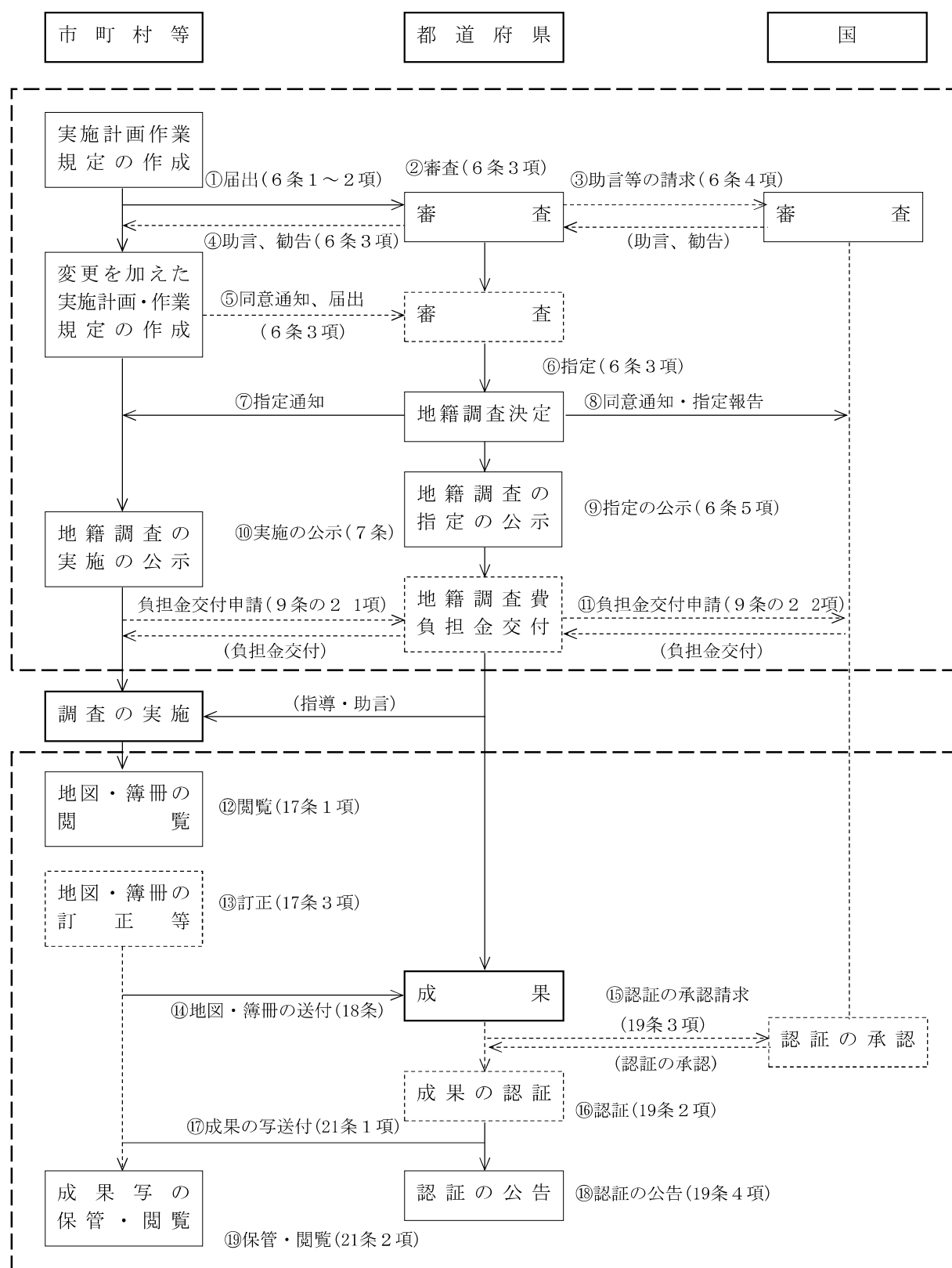
成果品の「数値情報化」を行うことにより、コンピュータを用いた維持管理、多目的利用を行うもの

例えば、GIS（地理情報システム）の基盤として利用されることにより、情報の共有化、行政事務の効率化等が図られる

その他：国土調査以外の測量及び調査（公共事業に伴う調査等）による地図及び簿冊についても、同等以上の精度又は正確さが認められたときは、同一の効果があるものとして指定されます。

国土調査法第19条5項（成果の認証）指定 [例]土地改良、都市開発等

(2) 手続き(市町村等、県、国)



【図-6】地籍調査手続き

6 近年の施策及び今後の地籍調査

(1) 近年の施策

国では、令和2年5月26日に閣議決定された第7次国土調査事業十箇年計画に基づき、計画的に国土調査事業の促進を図っているところです。

第7次計画では、地籍調査の優先実施地域^(※)を中心に地籍の明確化を促進するため、令和2年度からの十箇年間に実施すべき国土調査事業の量及び調査の迅速かつ効率的な実施を図るための措置に関する事項を定めています。

(※)「優先実施地域」とは、土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地取引が行われる可能性が低い地域（防災対策、社会資本整備等のために調査の優先度が高い地域を除く。）を、地籍調査対象地域から除いた地域です。

国土調査事業十箇年計画（令和2年5月26日閣議決定）より抜粋

（事業の量）

- ・ 地方公共団体又は土地改良区その他の国土調査促進特別措置法施行令（昭和45年政令第261号）第1条各号に掲げる者が行う地籍調査の調査面積は、15,000平方キロメートルとする。
- ・ 国の機関が地籍調査の基礎とするために行う基本調査の調査面積は、450平方キロメートルとする。

（調査の迅速かつ効率的な実施を図るための措置に関する事項）

- ・ 土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）により改正された国土調査法（昭和26年法律第180号）等に基づき、地籍調査の迅速かつ効率的な実施を図る。具体的には、所有者探索のための固定資産課税台帳等の情報の利用、筆界案の公告による調査、地方公共団体による筆界特定申請など、所有者不明等の場合でも調査を進められるような新たな調査手続の活用や、都市部における官民境界の先行的な調査（街区境界調査）、山村部におけるリモートセンシングデータの活用など、地域の特性や技術の進展に応じた効率的な調査手法の導入を、関係省庁において連携を図りつつ促進する。
- ・ 新たな調査手続や効率的な調査手法の導入の促進に当たっては、地籍調査に関する助言を行う有識者等の地方公共団体等への派遣、基本調査の実施による効率的な調査手法の実施事例の蓄積及びその普及、地方公共団体と法務局との連携の促進などを通じ、地方公共団体等への継続的な支援に取り組む。
- ・ 防災に関する計画、社会資本整備に関する計画、森林及び林業に関する計画、経済財政に関する計画その他の国の基本的な計画の趣旨を踏まえつつ、防災対策、社会資本整備、まちづくり、森林施業・保全、所有者不明土地対策等の施策と連携した地籍調査を戦略的に推進する。

(2) 地籍調査への市町村の着手状況について

令和5年度末時点における、全国の市町村の地籍調査着手状況は、全1,741市町村のうち、全域完了市町村が599市町村（34%）、調査実施中の市町村が818市町村（47%）、調査休止中の市町村が215市町村（12%）、調査未着手の市町村が109市町村（6%）となっており、全体の約2割の市町村において地籍調査が行われていない状況です。

(3) 今後の地籍調査

地籍調査が進まない原因としては、次のような点が考えられます。

- ・ 市町村では、担当職員の配置が必要となるなど負担を伴うことから、行政需要が多様化する中で容易に調査の着手に踏み込めないこと。
- ・ 土地の境界という個人の財産権に関する調査であり、関係住民の合意等が必要であることなど、行政が関わりにくい分野であること。

県では、市町村担当者や一般向け講習会の開催、啓発用リーフレットの作成・配布による働きかけを行い、地籍調査の促進に努めております。

