

大竹市地籍再調査事業基本計画

大竹市建設部

— 目 次 —

第1章 地籍調査とは

1-1 地籍調査の目的	1
1-2 地籍調査の効果	1
(1) 土地の有効活用の促進	
(2) 公共事業の円滑化	
(3) 災害復旧の迅速化	
(4) 土地境界をめぐるトラブル発生の未然防止	
1-3 地籍調査の実施状況	2

第2章 本市における地籍調査事業について

2-1 現状と課題	3
2-2 地籍再調査事業の目的	3
2-3 基本計画の位置づけ	3
2-4 基本方針	3

第3章 計画の推進に向けて

3-1 実施計画について	4
3-2 調査対象地区の選定	4
3-3 調査の進め方	4
3-4 作業手順	5

第1章 地籍調査とは

1-1 地籍調査の目的

地籍調査とは、主に市町村が主体となって、土地における地籍を明確にするために、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置を確認し、面積の測量を行い、地図（地籍図）および簿冊（地籍簿）を作成する調査です。

「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。各個人には固有の「戸籍」という情報があり、さまざまな行政場面で活用されているのと同様に、土地についても「地籍」の情報が行政のさまざまな場面で活用されています。

土地に関する記録は登記所において管理されていますが、土地の位置や形状などを示す情報として登記所に備え付けられている地図や図面のおよそ半分は、明治時代の地租改正時に作られた地図などをもとにしたものです。そのため、登記所に備え付けられている地図や図面は、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多くあり、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、地図が更新されることになります。

また、固定資産税算出の際の基礎情報となるなど、市町村におけるさまざまな行政事務の基礎資料として活用されます。

なお、地籍調査は、国土調査法に基づく「国土調査」の一つとして実施されています。

1-2 地籍調査の効果

地籍調査が実施され、土地に関する情報が整備されると次のような効果があります。

（1）土地の有効活用の促進

地籍が明確化されることにより、土地取引や開発事業の用地取得が円滑となり、土地の流動化や有効活用が促進されます。

（2）公共事業の円滑化

公共事業の計画当初から取得すべき土地の正確な境界や面積を知ることができ、地籍の状況を踏まえた計画立案がなされます。既に確認された境界を現地復元することにより、円滑な用地取得が行われ、各種公共事業の円滑な推進に役立ちます。

（3）災害復旧の迅速化

土地の境界の位置が地球上の座標値と結びつけられ数値的に管理されるため、万一、災害が発生した場合、境界を正確に復元することが可能になり、迅速な復旧にとりかかることが可能となります。

（4）土地境界をめぐるトラブル発生の未然防止

一筆ごとの土地の境界が立会のもとに確認され、その結果が数値データにより記録・保存されるため、将来の境界をめぐるトラブルなどの発生を未然に防止することに役立ちます。

1－3 地籍調査の実施状況

表1は全国的に見た地籍調査の進捗率です。

令和4年3月現在、全国の市町村の約93%が地籍調査に着手し、うち約34%の市町村が調査を完了しています。面積ベースでの地籍調査進捗率は約52%となっています。

現在、多くの市町村で地籍調査は実施されていますが、その一方で、調査未着手の市町村は全体の約7%となっています。また、過去に地籍調査を実施していたものの、現在はさまざまな理由から調査を休止している市町村が約13%あり、全体の約20%の市町村では、地籍調査が行われていない状況にあります。

図1は都道府県別にみた実施状況です。

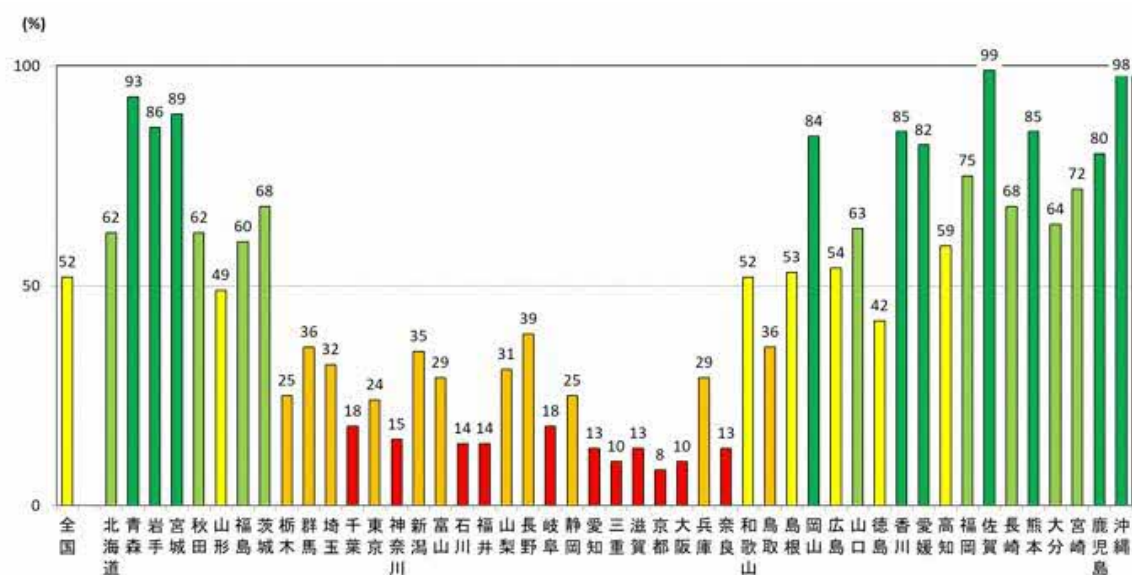
全国の地籍調査の実施状況をみると、地域間の進捗の差が大きくなっています。北海道、東北、中国、四国、九州の各地方では調査が比較的進んでいます。関東、中部、北陸、近畿の各地方では大幅に遅れています。広島県の進捗率は約54%で、全国平均進捗率約52%を上回っています。また、県内の多くの市町で地籍調査を実施中ですが、本市を除く6市町は休止しています。

表1 地籍調査の実施状況及び進捗率（令和3年度末時点）

着手類型	市町村数	割合
地籍調査が完了	588	34%
地籍調査を実施中	809	46%
地籍調査を休止中	224	13%
地籍調査に未着手	120	7%
合 計	1,741	

国土交通省 地籍調査 WEB から引用

図1 都道府県ごとの実施状況（令和3年度末時点）



国土交通省 地籍調査 WEB から引用

第2章 本市における地籍調査事業について

2-1 現状と課題

本市における地籍調査は、国土調査法が昭和26年に施行されて間もない昭和27年度から開始しており、昭和43年度までの17年間、栗谷町を除く地域で取り組み、約48km²、実施率は約65%となっています。

しかしながら、現在と比べ、地籍調査時の測量精度が低く、地籍調査により作成された地図も所在不明地番や現地と地図の筆界が一致しない土地が存在するなど精度に問題があります。そのため、これまでも土地取引や公共事業において、支障をきたしている事実も生じています。

こうしたなか、平成26～27年度には、南栄・西栄・東栄・新町・本町地区の一部において、広島法務局の登記所備付地図作成作業が行われ、精密な測量により精度が高く現地復元性のある「不動産登記法第14条第1項に規定する地図（14条地図）」となりましたが、多くの地域の地図は精度の低い「14条地図に準ずる図面」となっています。

2-2 地籍再調査事業の目的

現状のままでは、土地開発や土地の取引などに影響が生ずることが想定されることから、土地の有効活用の促進、公共事業の円滑化、災害復旧の迅速化、土地境界をめぐるトラブル発生の未然防止などを図るため、精度の高い14条地図を法務局に整備することを目的に地籍再調査事業に取り組むこととします。

2-3 基本計画の位置づけ

この基本計画は、地籍再調査事業を計画的に推進するための中長期的な方針を定め、本市における地籍調査の今後の方向性を明らかにするものです。

2-4 基本方針

地籍調査は、1つの調査地区においてさまざまな作業工程を経て行うことになり、複数年に及ぶ事業であること、また、年度ごとに実施できる範囲も限られていることから市域全体の完了までに長期間を要します。

地籍調査実施に伴う効果などを考慮して、少しでも完了までの期間を短縮するためには、作業効率の向上を図り、計画的に事業を進めることが必要です。

このため、計画的な地籍調査の実施に向けて、地籍再調査の開始年度を令和5年度として実施計画を毎年度策定し、地籍調査を進めていきます。

また、専門的な知識・技術を必要とする地籍調査を着実に進めていくため、地籍調査に精通し、適正かつ確実に実施することができると認められる法人などへの委託など効率的かつ効果的な事業手法を取り入れながら、取り組んでいきます。

第3章 計画の推進に向けて

3-1 実施計画について

効率的な調査の実施のためには、この基本計画に基づいて、実施計画を年度ごとに作成する必要があります。

実施計画は、国土調査法第6条により県に届け出するための実施計画とします。

3-2 調査対象地区の選定

土地は、地域住民の諸活動にとって不可欠の基盤であり、その価値は主として人口および経済活動に密接に関係しています。そのため、土地の取引や宅地の開発を円滑に進める必要があります。

調査対象地区の選定にあたっては、都市計画法に基づく市街化区域を優先調査地区として選定し、原則として隣接した地区を連続的に実施していきます。

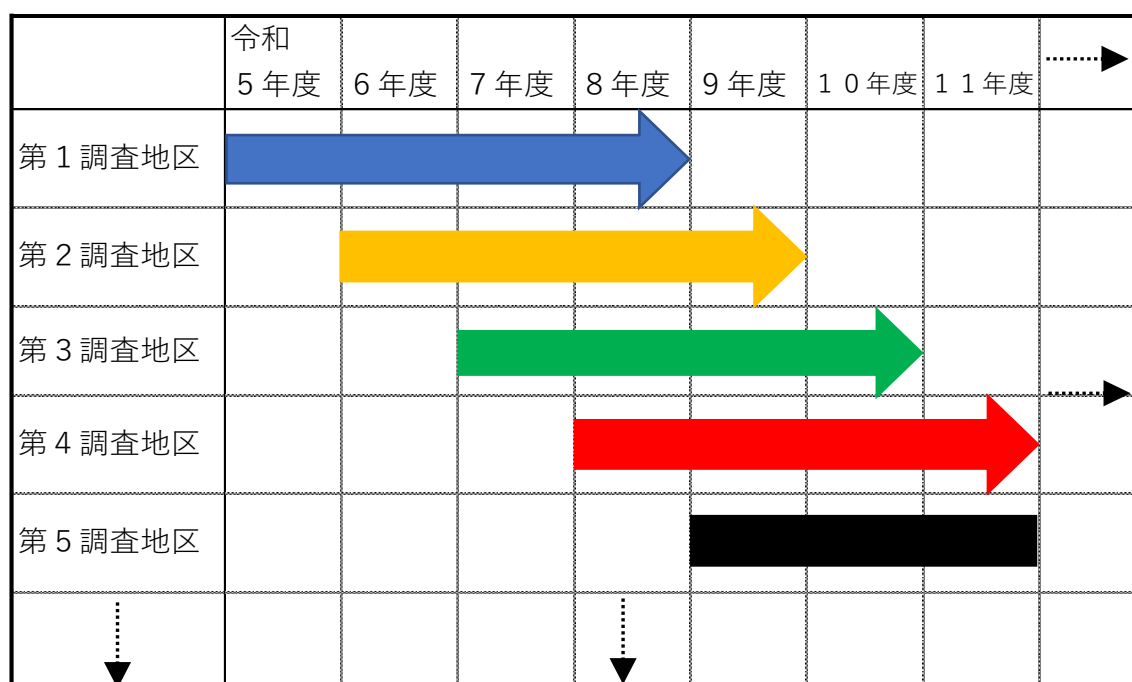
平成26～27年度には、広島法務局が南栄二丁目、南栄三丁目、西栄三丁目（一部）、東栄二丁目（一部）、新町二丁目（一部）、新町三丁目（一部）、本町一丁目（一部）、本町二丁目において、登記所備付地図作成作業が行われ、14条地図が作成されており、この地区に隣接した地区から実施していきます。

3-3 調査の進め方

地籍調査はさまざまな作業工程を行うことになり、多くの時間を要することから、1つの調査対象地区を概ね4年を1サイクルとして実施します。

事業期間の短縮のため、図2のように複数の調査地区で並行して調査を実施します。

図2 作業実施イメージ



3-4 作業手順

事業の進め方および作業手順は、概ね次のとおりです。

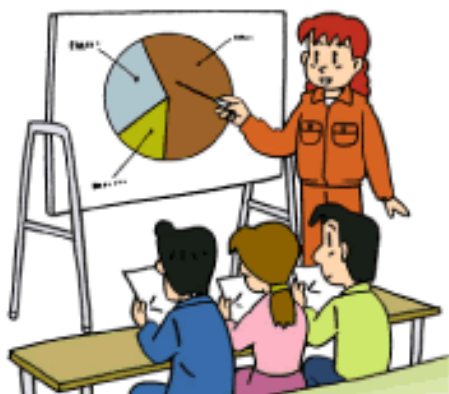
(1) 計画・準備（1年度目）



どの地区で地籍調査を実施するのかなどの計画をつくり、法務局の登記情報および公図や字限図などを基に、調査対象地区内の土地について、所在、地番、地目、所有者情報などを調査し、一筆地調査用の調査図素図を作成します。

調査地域の住民の方々に地籍調査の現地調査の実施予定をお知らせします。

(2) 事業説明会の開催（2年度目）



調査対象地区の土地所有者の方々を対象に、調査の内容や方法についての説明会を開催します。

(3) 一筆地調査（２年度目）



一筆地調査（現地調査）に先行して、国道、県道、市道、水路、里道などの官民境界線を確認します。

現地調査は、土地の地番配列順序に、一地番ごとに、境界をはさんだ土地所有者の方々に双方の合意のうえで境界を確認してもらいます。また、地番毎に地目などの利用状況も調査します。このようにして確認された境界に「杭」を打ちます。

なお境界紛争などにより筆界確認が得られない場合は、「筆界未定」として処理します。後日、登記簿の表題部を変更する必要がある場合は自己負担となります。

(4) 一筆地測量（２年度目）



一筆地調査で確認した境界について、地球上の座標値と結びつけた一筆毎の正確な測量を行います。

(5) 地積測定（3年度目）

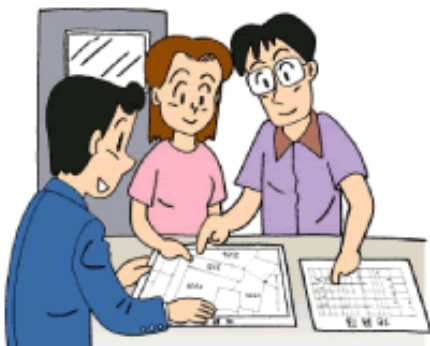
各筆の筆界点をもとに土地の面積を測定します。

(6) 地籍図・地籍簿案の作成（3年度目）



一筆地調査や地積測定の結果をもとに、地籍図および地籍簿の案を作成します。

(7) 閲覧・修正（3年度目）



作成した地籍図および地籍簿の案を土地所有者などに20日間閲覧していただき、確認を行います。万が一、調査の結果に誤り等があった場合には、申し出ることができ、必要に応じて修正が行われます。

(8) 認証・承認（4年度目）

地籍簿と地籍図を国土調査法に基づき県へ認証請求し、国の承認を受けます。

(9) 法務局への送付（4年度目）



地籍調査の成果（地籍図・地籍簿）が認証された後、成果の写しが法務局へ送付されます。法務局では、送付された地籍簿に基づき土地登記簿を修正し、地籍図が14条地図として備え付けられます。