

元気で輝き誇れる“いちかわ”  
住民の絆を大切に



# 第1次市川町地籍調査事業実施計画

令和4年4月

市川町



# 目 次

<b>第1編 はじめに</b> .....	1
第1章 地籍調査とは .....	3
1. 地籍調査の目的	
2. 地籍調査の効果	
3. 地籍調査の実施状況	
4. 地籍調査のながれ	
5. 地籍調査の実施者と費用	
第2章 地籍調査を取り巻く社会・経済状況 .....	7
1. 社会情勢	
2. 土地基本法等の改正	
3. 国土調査法の改正	
4. 第7次国土調査事業十箇年計画の概要	
第3章 市川町における地籍調査の状況 .....	11
1. 地籍調査の実施状況	
2. 兵庫県下市町村の取り組み状況	
<b>第2編 事業計画策定</b> .....	13
第1章 事業計画策定の背景 .....	15
1. 地籍調査推進と基本方針	
2. 計画の位置付け	
…SDGs について…	
3. 計画策定の考え方	
4. 年次的調査計画に基づく事業実施	
5. 調査対象地域の選定	
<b>第3編 事業展開の方針</b> .....	19
第1章 計画期間と事業展開の方向性 .....	21
1. 林地部の現状	
2. 計画期間と中間見直し	
3. 事業展開の方向性	
4. 事業実施の方針	
5. 新技術の積極的活用による地籍整備の推進	
6. 航測法を用いた地籍調査手法を活用した地籍調査対象地域の検討	
第2章 計画の推進に向けて .....	27
1. 計画目標の設定	

2. 事業の進捗に対する目標
3. 調査完了に対する目標
4. 航測法を用いた地籍調査手法の導入検討に伴う加速目標
5. 地籍整備の推進に向けて

**その他** ..... 31

1. 地籍アドバイザーについて
2. 研修および協力体制について
  - ・ 参考資料
3. 用語解説

本文中で「\*」を付けている用語は、その他の「3. 用語解説」に説明を記載しています。

# 第1編 はじめに

INTRODUCTION





# 第1章 地籍調査とは

## 1. 地籍調査の目的

わが国の土地情報は、不動産登記法に基づく登記制度、すなわち法務局に備え付けられた、いわゆる「公図」と「登記簿」によって管理されています。しかし、これらは多くが明治時代の地租改正の際に作成されたもので、正確に現状を表しているとは言えず、土地取引の際の混乱や隣接土地所有者との間での境界紛争などを発生させる原因となり、また公共事業の遅延などにもつながる可能性があります。

地籍調査は、国土調査法に基づき、土地の最も基礎的な情報である地籍を明らかにし、国民の重要な財産である土地を保全することを目的として行われる事業です。地籍調査が実施されることにより、現代の高度な測量技術に基づく正確な測量図が作成され、以前の不正確な公図に代えて法務局に備え付けられることとなります。



## 2. 地籍調査の効果

地籍調査を実施することにより、境界紛争の未然防止等による土地取引等の円滑化や土地資産の保全、公共事業や民間開発事業、防災関連事業等の計画的な推進、災害復旧の迅速化、森林施業の円滑化など、多岐にわたる効用が生じます。

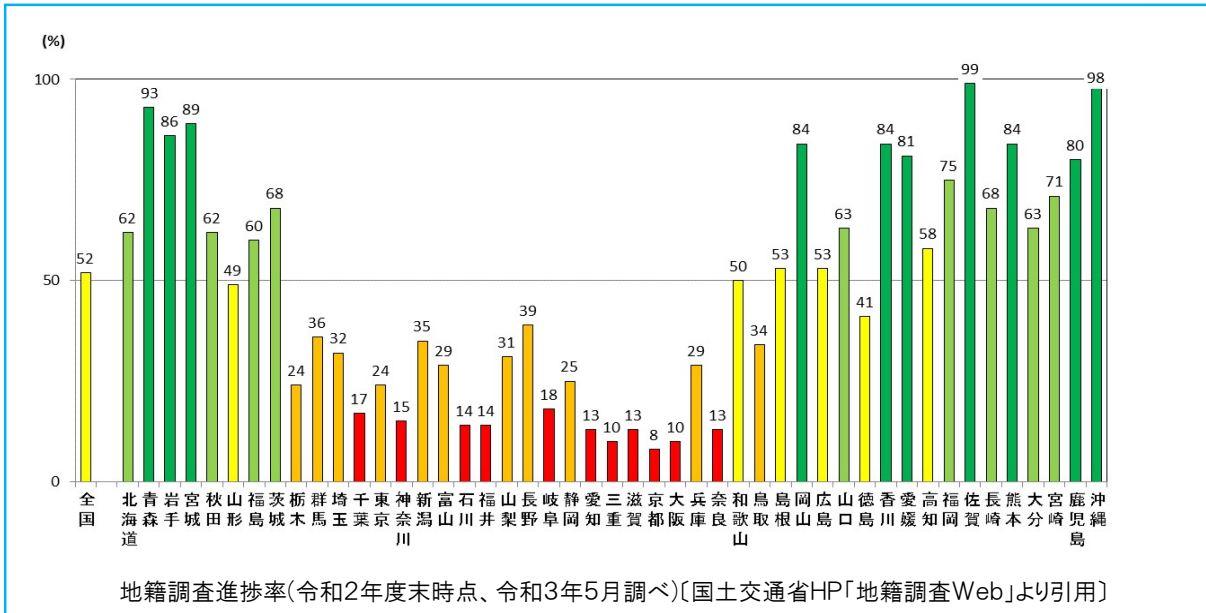
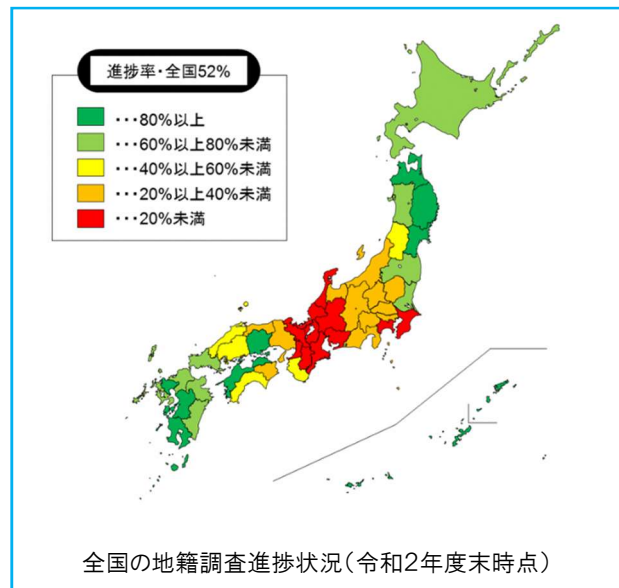
例えば、境界等が明確となったことで、地籍調査の実施済み地域において民間の土地取引が促され、地域の土地利用の活性化が図られたり、公共事業等の際には、土地の基礎的情報が明確化されることで、用地リスクの少ない計画の策定が可能となったりするなど、様々な事業の期間短縮やコスト削減が図られます。また、東日本大震災の際には、地籍調査が実施済みであった地域において、その成果を活用することで、迅速な復旧につながりました。

また、所有者不明土地\*が、人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等を背景に、全国的に増加しています。平成30年6月に公布された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」では、土地所有者を特定するための資料として、地籍調査の成果が活用できることが施行規則で規定されました。今後増加することが予想される所有者不明土地対策においても、地籍調査には大きな期待が寄せられており、なお一層の推進が求められているといえます。

### 3. 地籍調査の実施状況

地籍調査は、国土調査法が制定された昭和26（1951）年から行われています。昭和38（1963）年には「国土調査事業十箇年計画」が策定され、長期的な視点に立った調査が全国的に行われるようになりましたが、令和2（2020）年度末時点における地籍調査の進捗率は、52%にとどまっています。

また、地帯別では、都市部（D I D\*）の進捗率が約26%、山村部（林地）の進捗率が約46%と、全国平均に比べて低い水準にとどまっており、都市部及び山村部における早急な調査の実施が必要とされています。

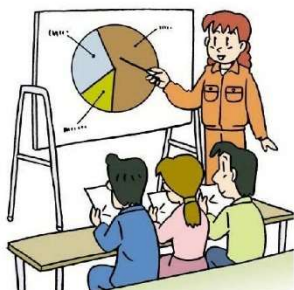


#### 【地籍調査対象地域全体】

		対象面積 (km <sup>2</sup> )	令和2年度までの 実施面積 (km <sup>2</sup> )	令和2年度末時点の 進捗率 (%)
D I D (人口集中地区)		12,673	3,316	26
D I D以外	宅 地	19,453	9,942	51
	農用地	77,690	54,696	70
	林 地	178,150	81,367	46
合 計		287,966	149,321	52

#### 4. 地籍調査のながれ

地籍調査は、1調査区域について概ね3年を1サイクルとして実施されます。1年目に住民説明会、2年目に一筆地立会と測量、3年目に成果の閲覧を行い、国の認証を得て、最終的に法務局に地籍簿や地籍図を送付して完了となります。



##### ①住民への説明会

調査に先立って、住民への説明会を実施します。



##### ②一筆地調査

土地所有者等の立会いにより、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。



##### ④地積測定・地籍図等作成

各筆の筆界点をもとに、面積を測定し、正確な地籍図等の案を作ります。



##### 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。



##### ⑥登記所への送付

登記所では、登記簿が書き改められ、地籍図が地図として備え付けられます。

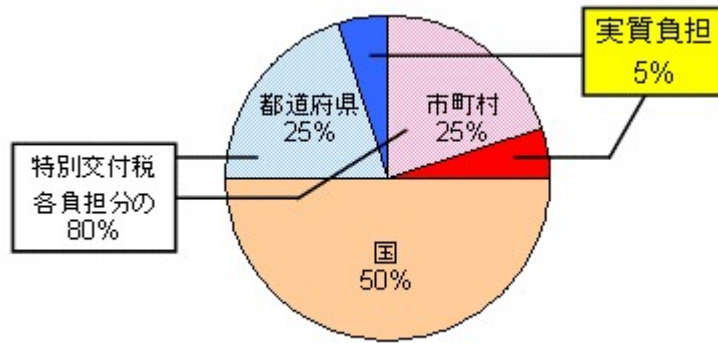
(国交省パンフレットより)

#### 5. 地籍調査の実施者と費用

地籍調査は自治事務として、市町村等の地方公共団体が中心となって実施しています。市町村が実施する場合、その調査に必要な経費の1/2は国が補助しており、また残りの経費の1/2(全体の1/4)は都道府県が補助しています。さらに、市町村や都道府県が負担する経費については、80%が特別交付税措置の対象となっていることから、実質的には市町村は5%の負担で地籍調査事業を実施することが可能です。

このように、事業に要する経費は市町村、都道府県、国が負担しており、地元住民の方に個別に負担を求めることはありません。

『地籍調査費の負担割合』



## 第2章 地籍調査を取り巻く社会・経済情勢

### 1. 社会情勢

#### (1) 人口減少・高齢化の進展

我が国の総人口は明治期以来ほぼ一貫して増加してきましたが、2008年の1億2,808万人をピークに減少に転じています。国立社会保障・人口問題研究所の2017年の推計(中位推計)によると、2053年には人口が9,924万人と1億人を割り込むと推計されているように、今後当面は人口減少社会が続くと見込まれています。また、同時に、65歳以上の高齢化率も急激に増加し、2053年には38.0%に達すると推計されています。

地籍調査においては、こうした人口減少・高齢化の進展により、土地所有者等(土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人をいう。以下同じ。)による人証が失われ、現地での立会いや土地所有者等の有する境界に関する知見・情報を基にした現在の調査手法によることが、今後ますます困難となるおそれがあります。

#### (2) 所有者不明土地問題の顕在化

人口減少や超高齢社会の到来に伴う土地利用ニーズの低下や地縁・血縁関係の希薄化等により、資産としての土地に関する国民の意識が低下するなど社会的状況が変化する中、相続登記が数代にわたって行われず、所有者不明土地に関わる問題が顕在化しています。

こうした所有者不明土地が存在することで、地籍調査のみならず、公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の探索などに多大な時間・費用・労力を要し、円滑な事業遂行に支障を及ぼすことになります。

#### (3) 風水害の激甚化と巨大地震災害等の懸念

平成23(2011)年3月に発生した東日本大震災以降、平成26(2014)年の熊本地震、平成30(2018)年の北海道胆振東部地震と、大規模な地震が多く発生しています。また、豪雨災害や台風など、風水害においても近年被害が激甚化してきており、災害への備えに対する国民の意識も高まりつつあります。

特に、今後30年以内に70~80%という確率で発生が懸念されている南海トラフ地震においては、津波や激しい揺れにより、広い範囲で甚大な被害が予想されています。

このような気象の急激な変化や自然災害の頻発化・激甚化に備える観点から、重要な防災対策である地籍調査を速やかに実施し、円滑な防災・減災事業の実施や、迅速な復旧・創造的な復興につなげることが求められています。

## 2. 土地基本法等の改正

人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に、所有者不明土地や管理不全土地が増加し、生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障となるなど、その対応は喫緊の課題です。

このような所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して土地政策を再構築するとともに、土地の所有と境界の情報インフラである地籍調査の円滑化・迅速化を一体的に措置することを目的とした「土地基本法等の一部を改正する法律」が、令和2年3月27日に国会で成立しました。

## 3. 国土調査法の改正

新たに改正された国土調査法では、地籍調査の円滑化、迅速化を促進するため、調査手続きの見直しや地域特性に応じた効率的な調査手法の導入等が盛り込まれました。調査手続きの見直しでは、所有者探索のための固定資産課税台帳等の利用、所有者等からの報告徴収、地方公共団体による筆界特定の申請が可能となりました。

また、地域特性に応じた効率的な調査手法の導入では、都市部では街区を形成する道路と民地との境界（官民境界）を先行的に調査し、認証を得て公表することや、山村部では航測法を用いた地籍調査手法の導入のための現地立会ルールが見直されました。

一方、民間測量成果の活用にも有効な手段とされながら、十分に活用されなかった国土調査法第19条第5項の規定に基づく指定申請について、事業者に代わって地方自治体等が申請を行えることとなりました。

## 4. 第7次国土調査事業十箇年計画の概要

令和2（2020）年5月26日には、国土調査法等の改正に伴い、第7次国土調査事業十箇年計画（以下「第7次計画」という。）が閣議決定されました。計画概要は、令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間に、調査面積を第6次計画（平成22年度から令和元年度）の実績（約10,000km<sup>2</sup>）の1.5倍となる15,000km<sup>2</sup>としています。

また、調査手続きの見直しや地域特性に応じた効率的な調査手法の導入等を、地籍調査の迅速かつ効率的な実施を図るための措置として計画に位置付けました。

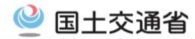
さらに、地籍調査実施による効果を早期に発現させるため、①防災対策、②社会資本整備、③まちづくり、④森林施業・保全、⑤所有者不明土地対策等の施策と連携した地籍整備を戦略的に推進していくこととしています。

このほか、民間等の測量成果も活用した地籍整備の推進や、地域の実情を踏まえた対策等を講じることによる未着手・休止市町村の解消等について位置付けています。

これらにより、地籍調査対象地域全体の目標の進捗率を全国で57%とし、特に人口集中地区では36%、林地では52%を目指すこととなっています。

なお、第6次計画同様、今次計画においても、中間年に実施状況を検証し、必要に応じて見直しを行うこととされています。

第7次国土調査事業十箇年計画（令和2～11年度）の概要（地籍調査関連）



1. 「迅速かつ効率的な実施を図るための措置」を位置付け

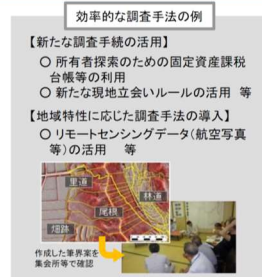
- 令和2年の国土調査法等の改正に基づき、**新たな調査手続の活用や、地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進する旨を記載**

2. 地籍調査の円滑化・迅速化を見込んだ事業量を設定

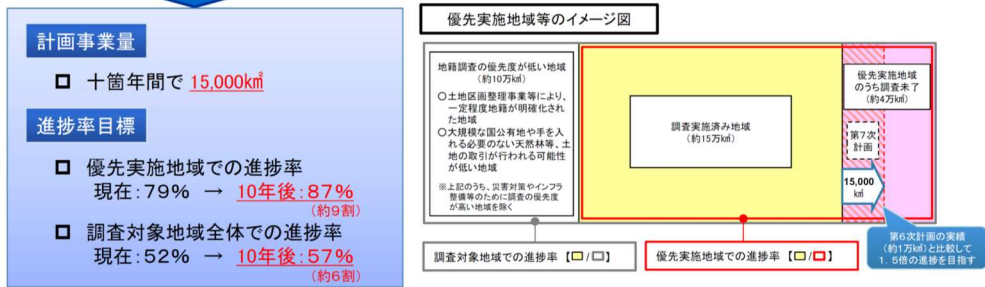
- 効率的な調査手法の導入により、第6次十箇年計画における**実績事業量約1万km<sup>2</sup>と比較して1.5倍の進捗を目指すよう、事業量を設定**  
 （調査の実施にあたっては、防災対策、社会資本整備、都市開発、森林施業・保全、所有者不明土地対策等の施策と連携）

3. 新たな指標（優先実施地域での進捗率）の提示

- 優先度の高い地域から地籍調査を実施するとともに、国民に対しその進捗を分かりやすく説明する観点から、第6次計画において用いている「調査対象地域での進捗率」に加え、**新たに「優先実施地域での進捗率」を提示**



※上記のほか、民間等の測量成果の活用や、未着手・休止市町村の解消を計画に位置付け。



第7次国土調査事業十箇年計画の概要〔国土交通省HP「地籍調査Web」より引用〕

- 現在、地籍調査による政策効果を考慮し、防災対策や社会資本整備等の施策と連携する地籍調査を重点的に支援。
- 第7次計画では、当該施策との連携地域を優先地域として位置付け、当該地域での地籍整備の重点的实施を推進することが考えられる。

防災対策

南海トラフ地震や首都直下地震、土砂災害等に対する防災対策を目的とした地籍調査

地籍調査を実施し、土地の境界等が明確になることで、事前防災対策の推進や被災後の復旧・復興事業の迅速化が可能となるため、災害のおそれのある以下の地域において実施する地籍調査を重点的に支援。

- ・地震防災対策推進地域
- ・津波災害警戒区域
- ・土砂災害警戒区域
- ・浸水想定区域
- 等



都市開発

都市開発等の活性化につながる都市部の地籍調査

都市開発を推進するためには、開発予定区域に存在する土地の境界等を明確にし、円滑な用地調整を実施する必要がある。

このため、都市再生緊急整備地域や中心市街地活性化基本計画、立地適正化計画の指定地域などで実施する地籍調査を重点的に支援。



社会資本整備

社会資本整備の円滑化を目的とした地籍調査

道路整備や河川整備などの社会資本整備を実施するためには、事業予定区域に存在する土地の境界等を明確にし、円滑な用地調整を実施する必要がある。このため、社会資本整備の事業予定区域での地籍調査を重点的に支援。



森林施業・保全

森林施業・保全等を目的とした地籍調査

森林施業・保全やバイオマス発電などに必要な伐採や間伐、路網整備の円滑な実施のため、森林経営計画の策定地域等において実施する地籍調査を重点的に支援。



〔国土交通省HP「地籍調査Web」より引用〕



## 第3章 市川町における地籍調査の状況

### 1. 地籍調査の実施状況

本町の全面積は82.67km<sup>2</sup>であり、地籍調査対象面積は81.27 km<sup>2</sup>です。そのうち22.9%を占める平地部（非DID+農用地）は地籍調査が全域完了しているものの、77.1%を占める林地部は一部地籍調査を実施していますが、令和3年度末において進捗率は6.1%であり、市川町全体として27.6%の進捗率となっています。本町の地籍調査の取り組みは近隣市町より遅れており、全国平均の進捗率52%、兵庫県下28.7%、中播磨管内の33.0%よりも低い進捗率となっています。

本町の地籍調査は、平地部での調査を終えているものの、平成15年度以降の成果の認証・登記が滞っており、この解消のために、平成23年度以降林地部へ新たに調査を進めることを休止しています。

この度、平地部での地籍調査の成果を法務局に送付し、平地部全域の登記が完了する見込みとなったことから、新たに林地部の地籍調査を再開していきます。

市川町地籍調査実施状況

(単位：km<sup>2</sup>)

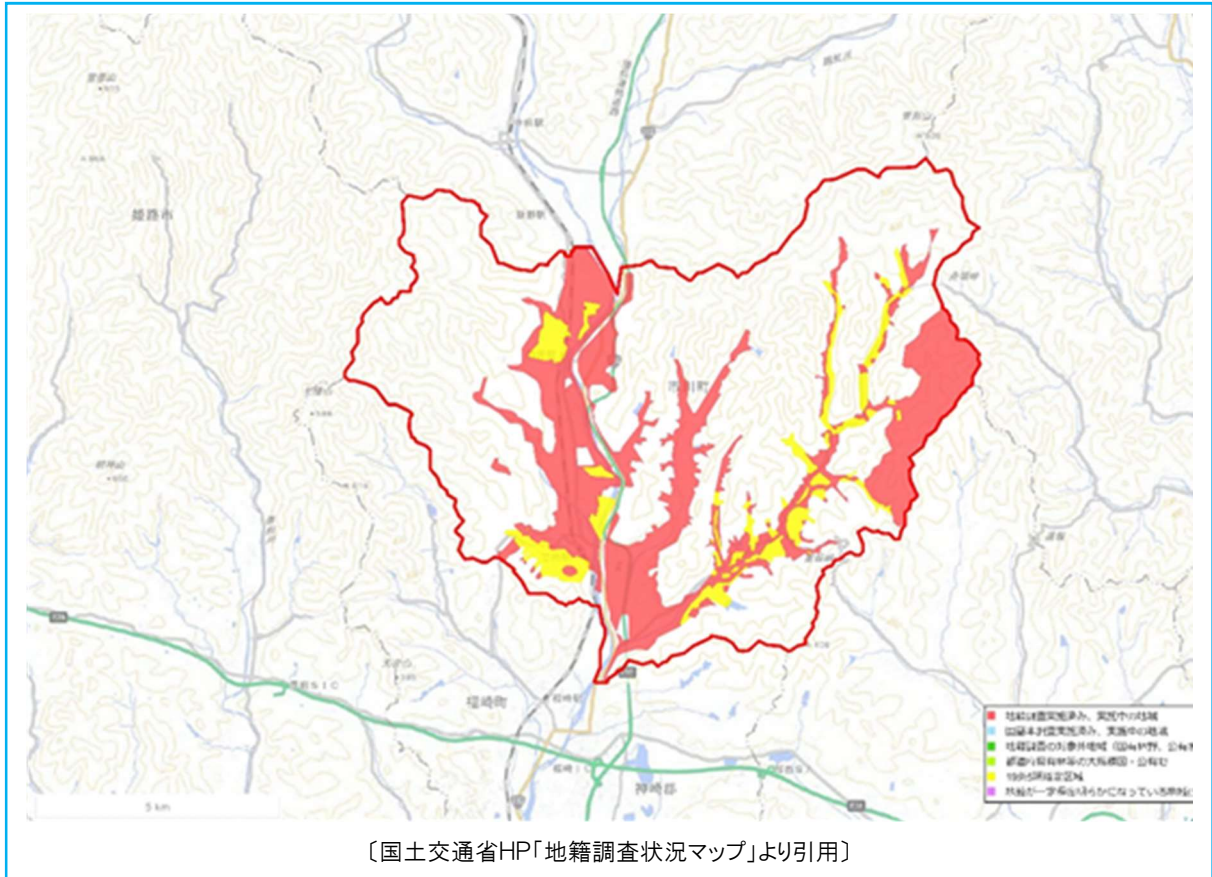
地区	地籍調査対象面積	地籍調査済			19条5項指定済			残面積	進捗率
		R4.3末見込	H30年度実施済	R3年度実施見込	R4.3末見込	H30年度実施済	R3年度実施見込		
DID	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	
宅地	1.67	1.67	1.67	0.00	0.00	0.00	0.00	100%	
農用地	16.90	13.37	13.37	0.00	3.53	3.53	0.00	100%	
林地	62.70	3.84	3.84	0.00	0.00	0.00	58.86	6.1%	
合計	81.27	18.88	18.88	0.00	3.53	3.53	58.86	27.6%	

(令和4年3月末時点)

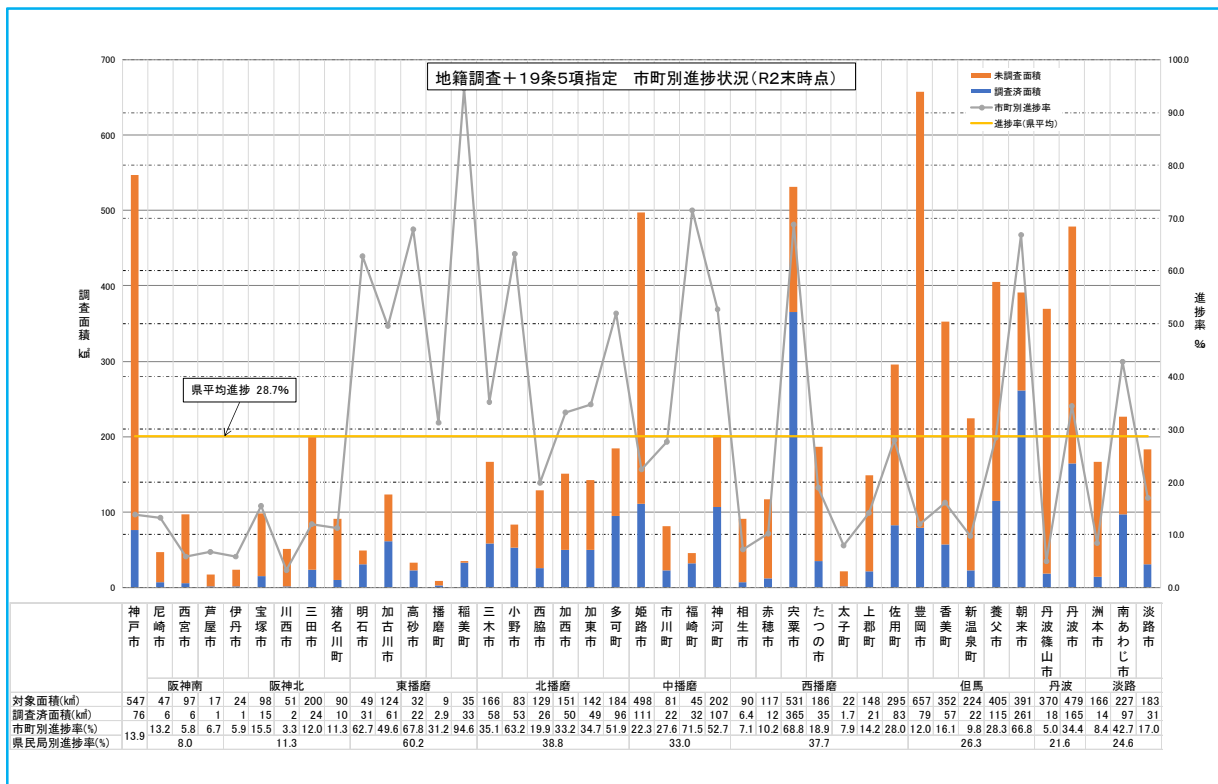
国土調査法19条5項の指定状況

申請者	地区名	事業名	申請番号(年月日)	指定番号(年月日)	面積(km <sup>2</sup> )	備考
市川町	千原北	農林同和対策			0.05	
市川町	イズカ	山村振興対策			0.02	
市川町	日原	第3期山村振興			0.05	
市川町	美佐東	農林同和対策			0.03	
市川町	美佐東2	農林同和対策			0.10	
兵庫県	岡部川	県営ほ場整備	農政第62-18号(H14.1.23)	農水省指令13農振第2961号 (H14.3.13)	1.93	8工区
市川町	奥・坂戸	基盤整備促進	市産第58号(H14.1.11)		0.54	
市川町	寺家	第3期山村振興	市産第58の3号(H14.1.11)		0.08	
市川町	鶴居	土改総合整備	市産第58の4号(H14.1.11)		0.40	
市川町	忍辱	第3期山村振興	市産第58の5号(H14.1.11)		0.05	
市川町	河内	第3期山村振興	市産第58の9号(H14.1.11)		0.10	
市川町	小谷	地域改善対策	市産第58の10号(H14.1.11)		0.18	

## 市川町地籍調査の実施状況



## 2. 兵庫県下市町村の取り組み状況



# 第2編 事業計画策定



Business  
plan  
formulation



# 第1章 事業計画策定の背景

## 1. 市川町地籍調査推進の基本方針

地籍調査は、土地の最も基礎的な情報である地籍を整備するものであり、市川町総合計画後期基本計画の『まちづくりの基本施策』に基づき実施していきます。また、第7次計画と整合を図り、ある程度まとまった地域で年次的な計画をたて、効率的、戦略的に推進していきます。

国の第7次計画において、より効率的な地籍調査が実施されるよう、防災対策や森林施業・保全等の施策と連携する地籍調査を重点的に支援することとしています。この考え方を踏まえ、本町では、林地部において特に地籍整備の優先度が高い地域について重点的に調査を実施していくべき地域とし、当該地域を『重点調査地域』と位置付け、計画的に地籍調査を実施することとします。

また、森林管理法に基づく森林環境譲与税を活用した森林整備に先行して地籍調査を実施することで、費用の低減や事業の効率的な効果が見込まれることから、必要に応じて、森林部局と連携した地籍調査も実施していきます。

さらに、効率的な地籍整備に向け、航測法を用いた地籍調査手法の導入など、地籍整備の迅速化を図ります。

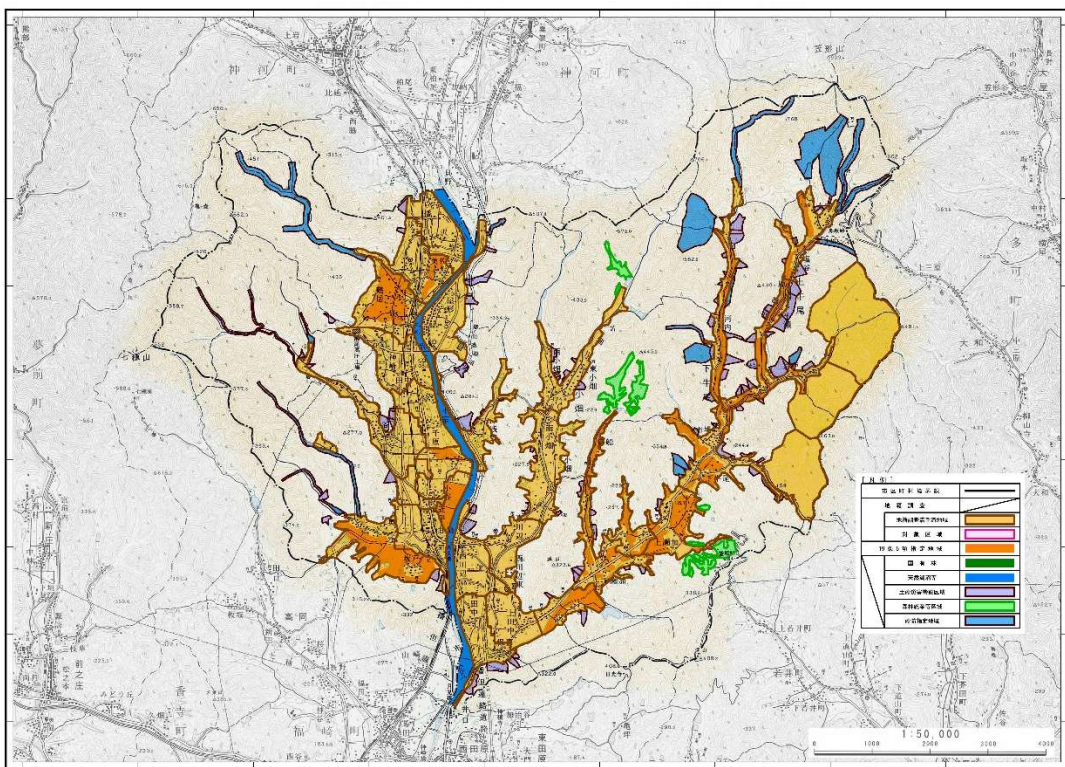


図1 地籍調査実施済及び防災対策等区域図

## 2. 計画の位置付け

本実施計画は、基本方針に基づき策定するものであり、市川町総合計画後期基本計画の『まちづくりの基本施策』における施策2-4「治山治水対策の充実」に基づき、本町の円滑な地籍調査事業の推進を目指すものです。また、計画策定にあたっては、計画期間や内容も含め、国の第7次計画と整合を図ることとします。

…SDGs について…




# SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

## SDGs とは？

「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称で、持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標です。2015年の国連サミットにおいてすべての加盟国が合意した「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中で掲げられました。2030年を達成年限とし、17のゴールと169のターゲットから構成されています。

本町においてもこのSDGsに共感し、まちの将来像の実現に当たり、これから生まれてくる世代が希望を持ち続けることができる、持続可能なまちづくりを進めていく必要があります。

そこで、本町が総合計画においてこの17のゴールを意識し展開する基本施策のうち、地籍調査事業実施計画は目標【11】【13】【15】と関連が深いことから、これらの目標も踏まえたうえで、取組みを進めていきます。

SDGs 17のゴール			町での基本施策
	11. 住み続けられるまちづくりを 都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする	▶	第1章 地域・人のつながりを大切に にしたまちづくり 第2章 住民とともにつくる安心 して暮らせるまちづくり 第4章 快適で住みよい定住でき るまちづくり 第7章 まちづくり計画の推進
	13. 気候変動に具体的な対策を 気候変動とその影響に立ち向かうため、 緊急対策を取る	▶	第2章 住民とともにつくる安 心して暮らせるまちづ くり
	15. 陸の豊かさを守ろう 陸上生態系の保護、回復および持続可能 な利用の推進、森林の持続可能な管理、 砂漠化への対処、土地劣化の阻止および 逆転、ならびに生物多様性損失の阻止を 図る	▶	第3章 地域資源を活かし「い ちかわ」の魅力を高め るまちづくり

### 3. 計画策定の考え方

本町の地籍調査進捗率は27.6%に留まっており、町全域で見れば未だ十分に地籍の明確化が図られているとは言えず、令和4年度から地籍調査を再開し、継続的な調査の実施が地籍調査の推進につながると考えられます。

そこで、国の第7次計画と整合を図るため、令和4年度から令和11年度までを計画年度とした第1次市川町地籍調査事業実施計画（以下「本計画」という。）を策定することとし、更なる地籍調査の推進を図っていくものとします。

本計画策定にあたっては、国の第7次計画の考え方を踏襲して整合を図る必要があります。国においては、第7次計画策定にあたり、「国土調査のあり方検討小委員会 報告書」が示されました。

#### 〔国土調査のあり方検討小委員会 報告書（概要）〕

##### 1) 一筆地調査の効率化

土地所有者の探索を合理化して準備段階でのスピードアップを図るとともに、筆界確認の方法を多様化し、一筆地調査に掛かる時間を短縮して効率化を図る。

##### 2) 都市部の地籍調査の迅速化

官民境界を先行的に調査する手法を制度化して都市部における調査の促進を図りつつ、民間成果の活用による調査の促進を図るとともに、国土調査法第19条第5項指定制度の更なる活用による地籍整備の推進をはかる。

##### 3) 山村部の地籍調査の迅速化

リモートセンシング技術を活用した簡易な調査手法の導入により、山村部の地籍調査の推進を図る。

##### 4) 調査区域の重点化

第6次国土調査事業十箇年計画で示された優先実施地域の考え方を踏襲しつつ、特に政策効果が高い地域を選定し、重点的に調査実施を行い、調査効果の早期発現を図る。

##### 5) 法務局との連携

法務局が実施する登記所備付地図作成事業との連携や、一筆地調査を中心とした地籍調査実施過程におけるより密接な連絡調整など、法務局との更なる連携による調査の円滑化を図る。

##### 6) 測量等の技術発展を踏まえた地籍調査の効率化

有人航空機、UAV（無人飛行機）、人工衛星、移動計測車両等に搭載される測量機器等の技術発展に伴い、これらを地籍調査に積極的に導入し、効率化を図る。

#### 4. 年次的調査計画に基づく事業実施

地籍調査の効果を最大限に発揮させるためには、上記の計画の位置付けで示した項目を踏まえつつ、隣接する地域を順次計画的に進めていくことが、もっとも効率的かつ効果的です。地籍調査を計画的に推進するための年次的調査計画『地籍調査事業実施計画』を策定し、これに沿って事業を実施することとします。

実施計画策定にあたっては、基本方針において『重点調査地域』と定めた区域の中から、重点調査地域の範囲を総合的に検証して優先度の高い地区を選定します。この重点調査区域について、概ね10年を区切りとして調査を段階的に進めていきます。

この基本方針に基づいて定める地籍調査事業実施計画においては、調査範囲を1年ごとに区切った年次的計画を設定し、この計画に沿って調査を進めていきます。

#### 5. 調査対象地域の選定

地籍調査の調査対象地区の選定については、林地部において『重点調査地域』と定めた区域の中から選定を行います。なお以下に示す条件に該当する地区を優先度が高い地区とみなし、選定を行うこととします。

- ① 兵庫県CGハザードマップにおいて土砂災害警戒区域等の危険区域に指定された地域
- ② 森林施業（森林経営計画又は平成28年度末時点で有効な森林施業計画等が策定されている場合）推進に関する施策に関連する地籍整備を実施予定の地域
- ③ 上記の項目に加え、兵庫県営地籍調査事業の規定により、対象区域の要件（参考資料別記参照）に該当する地域
- ④ 効率的手法の導入可能な地域
- ⑤ 市川町が特に調査を必要とする区域を含む単位区域

# 3編 事業展開の方針



Business  
development  
policy



# 第1章 計画期間と事業展開の方向性

## 1. 林地部の現状

林地地域は、森林所有者の高齢化、不在村化の進行により、地元精通者が少なくなり、土地の境界情報の把握が困難になるという状態が顕在化しています。また、我が国の国土は、地形が急峻かつ地質が脆弱であることに加え、豪雨や地震等の自然災害が頻発することから、毎年、各地で多くの山地災害が発生しています。森林は、山地災害の防止、水源の涵養など多様な国土保全機能を有していることから、被害が想定される地域等は迅速な復旧・復興につなげられるよう、予め境界を明確にしておく必要があります。一方、平成28年5月に閣議決定された「森林・林業基本計画」において、林業・木材産業の成長産業化を早期に実現することが掲げられ、施業の集約化をより一層推進するため、地籍調査との連携による森林所有者及び境界確認の効率化等を推進することとされています。

しかしながら林地部の現状は、地籍調査が未実施であることで、樹木を伐採できない地帯の発生、森林組合が境界確認を行うことで生じる森林整備の遅れ、森林経営計画自体が策定困難となるなど、森林施業への支障が各地で発生しています。林地部地域において地籍調査が進捗しない理由として、土地利用が希薄であるものの、調査には多額の費用と期間を要するため、費用対効果が低いことが要因の一つと考えられます。すなわち、林地部地域は、緊急性は高いが投資効果は低いという、相反する二つの側面を併せ持っているのです。

現行の地籍調査手法では、一筆地調査、測量ともに、現地に立ち入り実施するため滑落などの危険性が高く、また一筆あたりの標準作業量が大きく、多くの手間と時間を要するため、調査手法の効率化・簡便化が重要です。全国的にも調査の緊急性と費用対効果との間で、林地地域の調査着手に苦慮している自治体が多く、国では航空写真や衛星画像を用いた空中写真測量やレーザー測量技術等を用いた地籍調査の効率化が検討されています。

## 2. 計画期間と中間見直し

本計画は、国土調査法に基づいて策定するため、国の第7次計画と整合を図る必要があります。そこで、計画期間については、国の計画に合わせ、最終年度を令和11年度とした8か年とします。

また、本計画に基づき事業進捗を図りますが、計画期間内での社会情勢の変化、測量技術の進化による調査手法等の開発、制度の改正等にも柔軟に対応するため、随時取組状況や制度の活用状況等を検証し、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

## 3. 事業展開の方向性

基本方針では、林地部において特に地籍整備の優先度が高い地域について重点的に調査を実施していくべき地域とし、当該地域を『重点調査地域』と位置付け、計画的に地籍調査を実施することとしています。

また、国が第7次計画で示した「防災対策、社会資本整備、まちづくり、森林施業・保全、所有者不明土地等の施策と連携した地籍調査を戦略的に推進する」という方針を踏ま

え、国が重点的支援に盛り込む地域について、先行して地籍調査を推進していきます。

さらに、災害のおそれがあり早急な境界情報の整備が必要な地域などとともに、意欲と能力のある林業経営者が経営を行う地域など森林・林業施策と連携して効果的に地籍調査を進めていきます。平成31年4月の森林経営管理法の施行に伴い、経営管理がなされていない森林について、市町村が仲介役となって、森林所有者と林業経営者をつなぐシステムである森林経営管理制度の運用が始まったことを受け、市町村では制度を運用するための方針を定め、意向調査の実施等、制度の運用を計画的に進める必要があります。また、この制度は、新たに創設された森林環境税及び森林環境譲与税を財源として運用する制度であることから、「森林経営管理制度」に基づく森林整備等の実施地域については、地籍調査完了地域で行うことが、効率的かつ合理的であると考えられます。本町では、森林部局と地籍調査部局の連携強化を図り、森林所有者及び境界の確認の効率化等を推進するとともに、集落単位等での施業集約化、合意形成など自主的な取組を促し、地籍調査と森林整備等の推進を働きかけていきます。

#### 4. 事業実施の方針

地籍調査は本来、独立した地区を個々に実施するのではなく、連続した地区を面的に継続して実施していく方が経済性、効率性に優れていると言われていています。本町の地籍調査を経済的・効率的に推進していくために、特定の地域を複数のブロックに区分し、これらのブロックを計画的に実施していく調査方法です。

具体的な調査については、下牛尾地区・上牛尾地区を図2のように8つのブロックに区分し順次調査していくこととします。

- ① 下牛尾Ⅰ地区…下牛尾字古屋敷山、河内奥山西
- ② 下牛尾Ⅱ地区…下牛尾字大河内西山、桃谷山、椋野
- ③ 下牛尾Ⅴ地区…下牛尾字西山、ホ谷、才谷、才谷、オノ元
- ④ 下牛尾Ⅲ地区…下牛尾字大河内奥山東
- ⑤ 上牛尾Ⅱ地区…上牛尾字段林シ、古屋、塩坪、小屋谷、二タ又、経ノ尾、小坂  
字サクン谷、姥ケ谷、防ノ谷、堂キン谷、奥西山
- ⑥ 下牛尾Ⅳ地区…下牛尾字水船、新田山、奥谷山
- ⑦ 下・上牛尾Ⅰ地区…下牛尾字荒堀  
上牛尾字奥西山、王子ケ谷、奥中山、歌堂谷、福井谷口
- ⑧ 下・上牛尾Ⅱ地区…下牛尾字碁林、向山、中山、  
上牛尾字口中山、居屋谷、後谷

なお、各年度ごと、ブロックごとの調査面積は表1のとおりです。

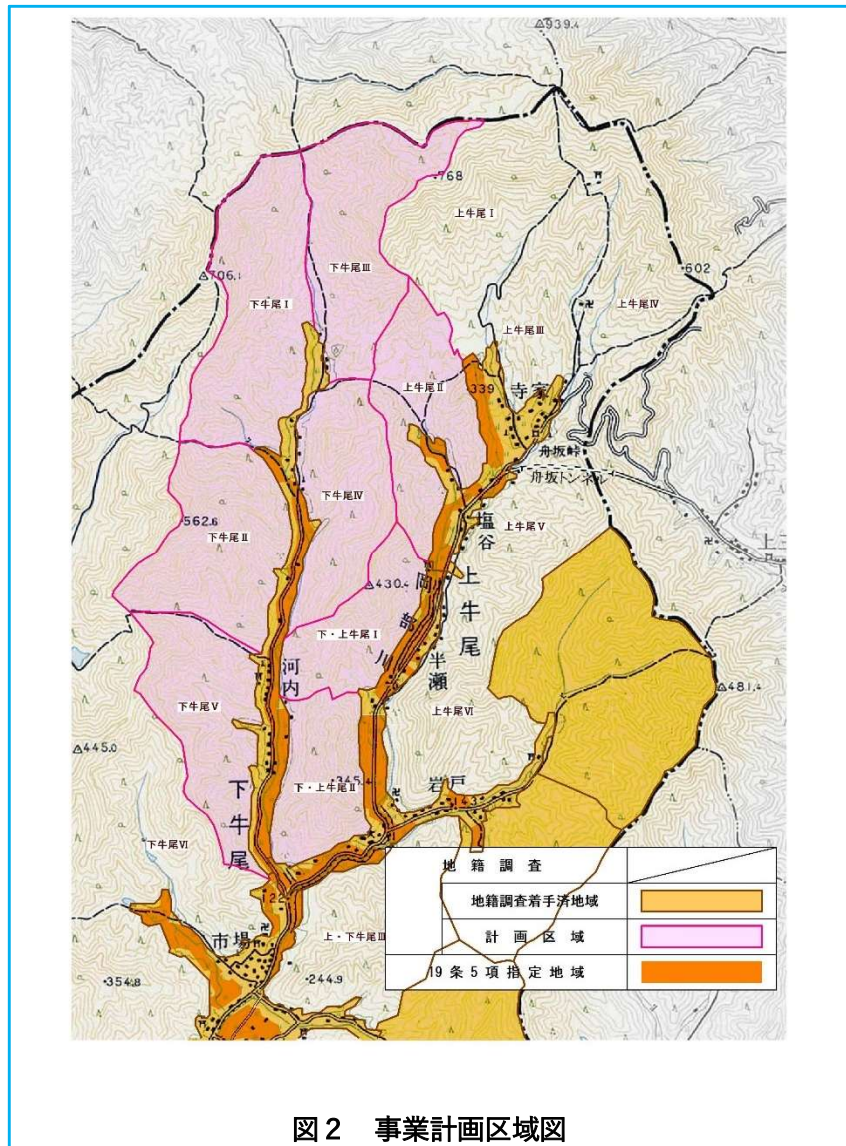


図2 事業計画区域図

現地調査年度 (令和)		4	5	6	7	8	9	10	11
地上法	調査地区名	下牛尾 I	下牛尾 II	上牛尾 V	下牛尾 III	上牛尾 II	下牛尾 IV	下・上牛尾 I	下・上牛尾 II
	調査地区面積	1.39	1.20	1.07	0.78	1.02	0.78	0.73	0.69
1年目	換算面積	0.56	0.48	0.43	0.31	0.41	0.31	0.29	0.28
2年目	換算面積		0.70	0.60	0.54	0.39	0.51	0.39	0.37
3年目	換算面積			0.13	0.12	0.10	0.08	0.10	0.08
換算面積小計		0.56	1.18	1.16	0.97	0.90	0.90	0.78	0.73
累計換算面積 (km <sup>2</sup> )		22.97	24.15	25.31	26.28	27.18	28.08	28.86	29.59
調査進捗率 (%)		28.26%	29.72%	31.14%	32.34%	33.44%	34.55%	35.51%	36.41%

## 5. 新技術の積極的活用による地籍整備の推進

最近の測量分野における技術革新には目を見張るものがあります。とりわけ、衛星測位や三次元レーザ測量などの技術については、飛躍的に測量精度が向上し、主に公共測量の分野でそれらの技術を活用した様々な測量手法が認められつつあります。

このような流れを受け、地籍調査の分野でもこういった新技術を活用し、地籍調査を効率的に実施することが検討されてきました。特に、航空機やUAV（無人航空機）に搭載する三次元レーザ測量機器の精度向上に伴い、三次元レーザ測量のデータと既存の航空写真等のデータとを組み合わせ、現地調査の効率化を図るという手法が、「航測法を用いた地籍調査」として国において認められました。

この手法は基本的に、山村部のみで実施が可能とされています。具体的には、レーザ測量の結果を解析し、既存資料と組み合わせて筆界案を作成、土地所有者に集会所等で確認を受けることで現地調査に代えるという手法であり、この手法を活用することにより一筆地調査の効率化が期待されています。もちろん、現地で確認したいという希望があれば机上での筆界案の確認に代えて、現地での調査も可能となっています。

### 山村部での地籍調査の課題等

- ・土地所有者等の高齢化が進み、急峻かつ広大な土地が多い山村部では、現地での立会いや測量作業が大きな負担であるほか、事故のリスクも高い
- ・近年の測量技術の進展により、空中写真や航空レーザ測量から得られる高精度なリモセンデータが活用できる環境が整いつつある

### リモセンデータ活用による新手法（航測法）の導入

#### ① 現地での立会いの負担軽減

微細な地形や植生等をリモセンデータで把握した上で筆界案を作成し、集会所等に集まった土地所有者等に境界確認をしてもらい同意を得る

→現地立会いに必要な期間や人員等を大幅に削減

現状



土地所有者等が現地に立会い、土地境界位置を確認



集会所等を集まり、リモセンデータを活用した筆界案を基に土地境界位置を確認

#### ② 測量作業の効率化

空中写真等から解析したリモセンデータを用いて机上により筆界点の位置座標等を測量

→現地での測量作業によるコストを大幅に削減

→従来よりも広範囲の測量が可能に

現状



土地の境界点について、現地に測量機器を設置し、1点毎に座標値の測量を実施



主要な基準点のみ現地測量し、上空からの写真や画像上で土地の境界点の座標値を一括算出

〔国土交通省HP「地籍調査Web」より引用〕

本町の町域の7割以上は山林が占めており、そのうち人工林率が6割を占めていることから、森林整備の迅速化や林業振興の推進を図るため、これらの手法を積極的に活用し、効率的・効果的な調査が行えるよう検討していくこととします。

## 6. 航測法を用いた地籍調査手法を活用した地籍調査対象地域の検討

航測法を用いた地籍調査手法（以下「新手法」という。）では、集会所等で説明会において土地所有者等から筆界等の確認が得られるような資料が作成できるか、また、土地所有者等から理解が得られるような説明ができるか、が新手法導入による効率化・迅速化を図る大きなポイントになってきます。

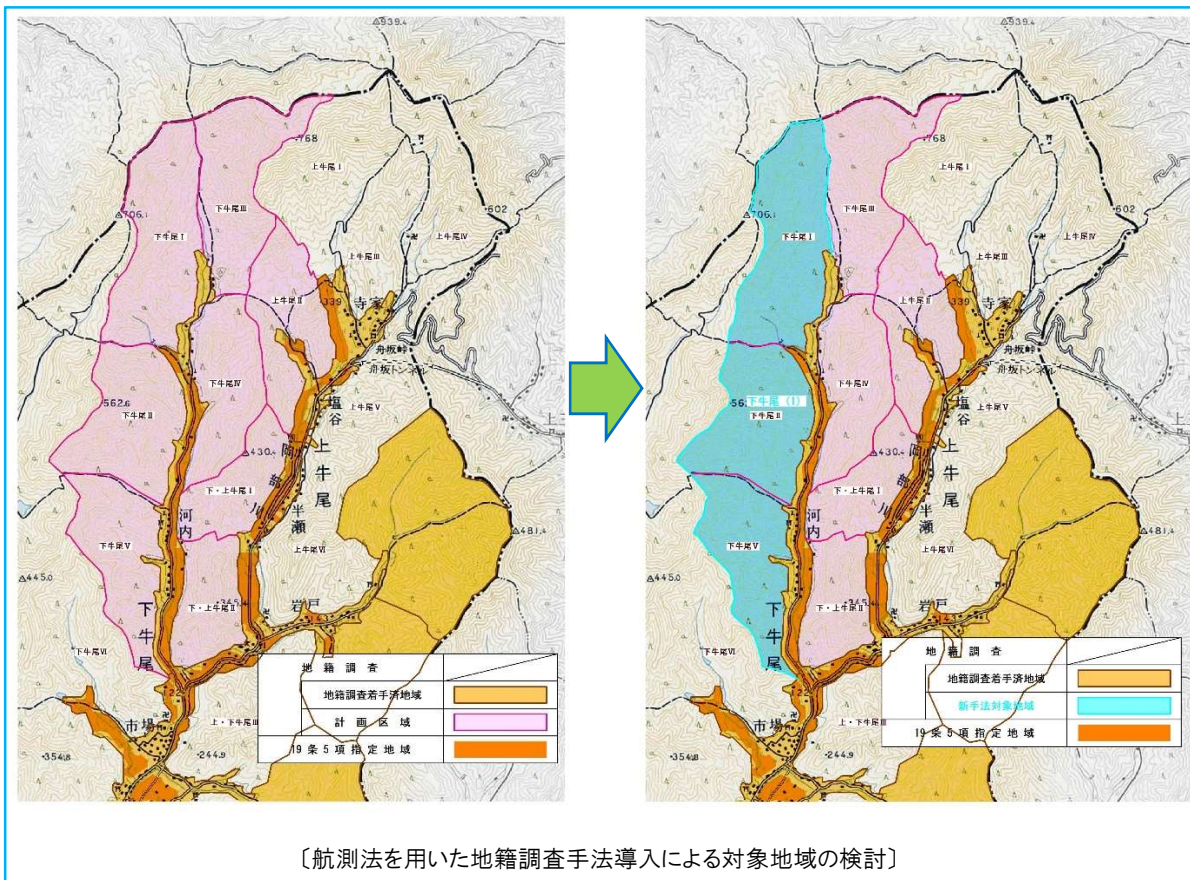
新手法の導入を検討するにあたっては、「4.事業実施の方針」で区分した各ブロックについて、次表の要件等を参考に検討します。

検討事項	対象地域選定の要件等
土地の所有者	土地所有者の高齢化や不在村化が進み、現地立会い等に困難が伴うと想定される地域。現地立会いが困難である又は土地の境界情報が不明である等の理由で新手法の採用に同意する土地の所有者が多い地域
現地精通者の存在	現地精通者として筆界調査の協力を依頼できる地元の町内会長・区長等の公的な役割についている方、森林組合役職員、地元自治体職員、大規模森林所有者又はそれと同等の方が存在する。
地理的位置・地形	集落等から離れており、土地所有者等が現地に行くことが困難な地域や急峻な地形等、現地での調査や測量が困難又は危険と予測される地域
植生等	天然林が多い地域又は植林された山林であっても伐採等があまり行われておらず、間伐等の管理、里道の手入れ等もあまりされていない地域
公図等	公図が現況と一定程度整合していると想定される地域又は土地の所有者に対するヒアリング等により、土地の配列等の情報を得ることができると可能性のある地域
地籍調査の対象地域と面積	既に地籍調査に適合する空中写真、航空レーザ計測データ等が存在する地域。新たに航空レーザ測量、空中写真撮影等を実施する場合は、地籍調査の対象地域が10平方キロメートル以上であり、今後、計画的に地籍調査を実施する地域

本町では、森林所有者及び境界の確認の効率化等を推進するとともに、集落単位等での施業集約化、合意形成など自主的な取組を促し、地籍調査と森林整備等の推進を働きかけていくことを方針としています。地籍調査を一層推進し、その成果を共有するために、森林部局と地籍調査部局が、より緊密に連携して取り組むことが重要となってきます。

「森林経営管理制度」に基づく森林所有者を対象にした意向調査を実施し、その成果を有効に活用することで、新手法について、導入の判断やブロックを統合した対象地域を検

討していきます。そして、施業集約化等を推進するために、新手法導入による地籍調査の迅速化を図っていきます。



## 第2章 計画の推進に向けて

### 1. 計画目標の設定

地籍調査の継続的かつ計画的な推進のためには、計画期間における目標設定と、その目標に対する各年度の進捗管理が必要です。本町においても、各年度における目標数値を設定して地籍調査の推進と進捗管理を図っていくこととします。

目標設定に使用する指標としては、国から毎年度公表される地籍調査の進捗率（調査面積に実施した工程の換算率を乗じた換算面積の累計を、町全体の要調査面積で除して算出した割合）を用いることとします。なお、この換算面積は、地籍調査の実績だけではなく、国土調査法第19条第5項の規定に基づく指定を受けた面積を加えたものとなります。

また、この進捗率は地籍調査の進捗度合を表す指標であり、調査が完了したかどうかが表示されないため、事業の完了度合を表す指標が必要です。そこで、認証済み面積の累積値を2つ目の目標として設定することとします。

加えて、計画期間における目標数値を飛躍的に伸ばすため、新手法の導入による対象地域の検討を行い、加速目標として設定することとします。

これらの3つの目標設定により、本町の地籍調査事業をさらに加速させていくこととします。

### 2. 事業の進捗に対する目標

事業の進捗に対する目標としては、先に述べた地籍調査進捗率を用いることとします。なお、この目標値は国の第7次計画と整合を図る必要があるため、そこで設定した令和11年度の目標値を達成するために、各年度ごとに目標を設定しています。

表2 事業の進捗状況に対する計画目標（実施面積及び進捗率）

現地調査年度 (令和)	3	4	5	6	7	8	9	10	11
単年度計画面積 (換算面積 k m <sup>2</sup> )	—	0.56	1.18	1.16	0.97	0.90	0.90	0.78	0.73
計画面積 (換算面積 k m <sup>2</sup> )	22.41	22.97	24.15	25.31	26.28	27.18	28.08	28.86	29.59
調査進捗率 (%)	27.60%	28.26%	29.72%	31.14%	32.34%	33.44%	34.55%	35.51%	36.41%

### 3. 調査完了に対する目標

地籍調査の場合、上記にあげた進捗率はあくまで本町全体の地籍調査の進捗状況を表すものであり、事業の完了については確認できません。しかし、地籍調査事業としては、国土調査法に基づく認証手続きを経て法務局に成果が送付され、登記されて初めて完了になります。

そこで、本計画においては、実施面積に基づく進捗率だけでなく、認証を受けて法務局へ送付した面積についても目標として掲げることで、地籍調査成果の速やかな登記完了を目指すこととします。

現地調査年度 (令和)	3	4	5	6	7	8	9	10	11
法務局送付済面積 (k ㎡)	0.31				1.70	2.90	3.97	4.75	5.77
増減値 (対前年比 k ㎡)	—					1.20	1.07	0.78	1.02
送付予定地区	平地部 (上牛尾②)				下牛尾Ⅰ	下牛尾Ⅱ	上牛尾Ⅴ	下牛尾Ⅲ	上牛尾Ⅱ

### 4. 航測法を用いた地籍調査手法の導入検討に伴う加速目標

事業実施計画のブロックを元に新手法の導入による対象地域の検討を行います。導入の要件等を検討した結果、当該地域において導入実施が可能であると判断した場合は、連続地区を面的に統合し、新手法を活用した地籍調査の対象地域とします。これにより、通常の計画を前倒して調査を行う加速目標として掲げ、地籍調査の飛躍的なスピードアップにつなげていきます。

具体的な【対象地域】は、先に述べたブロックを統合します。

- ① 下牛尾Ⅰ地区…下牛尾字古屋敷山、河内奥山西
- ② 下牛尾Ⅱ地区…下牛尾字大河内西山、桃谷山、棕野
- ③ 下牛尾Ⅴ地区…下牛尾字西山、ホ谷、才谷、才谷、才ノ元



下牛尾 (1)

【対象地域】

現地調査年度（令和）	3	4	5	6	7	8	9	10	11
調査地区名		下牛尾(1)	下牛尾III	上牛尾II	下牛尾IV	下・上牛尾I	下・上牛尾II	上牛尾I	上牛尾III
単年度計画面積 (k㎡)	-	1.47	2.15	1.16	0.90	0.78	0.73	0.98	1.16
計画面積 (k㎡)	22.41	23.88	26.03	27.19	28.09	28.87	29.60	30.58	31.74
調査進捗率 (%)	27.60%	29.38%	32.03%	33.46%	34.56%	35.52%	36.42%	37.63%	39.06%
送付予定地区	平地部 (上牛尾②)			下牛尾(1)		下牛尾III	上牛尾II	下牛尾IV	下・上牛尾I

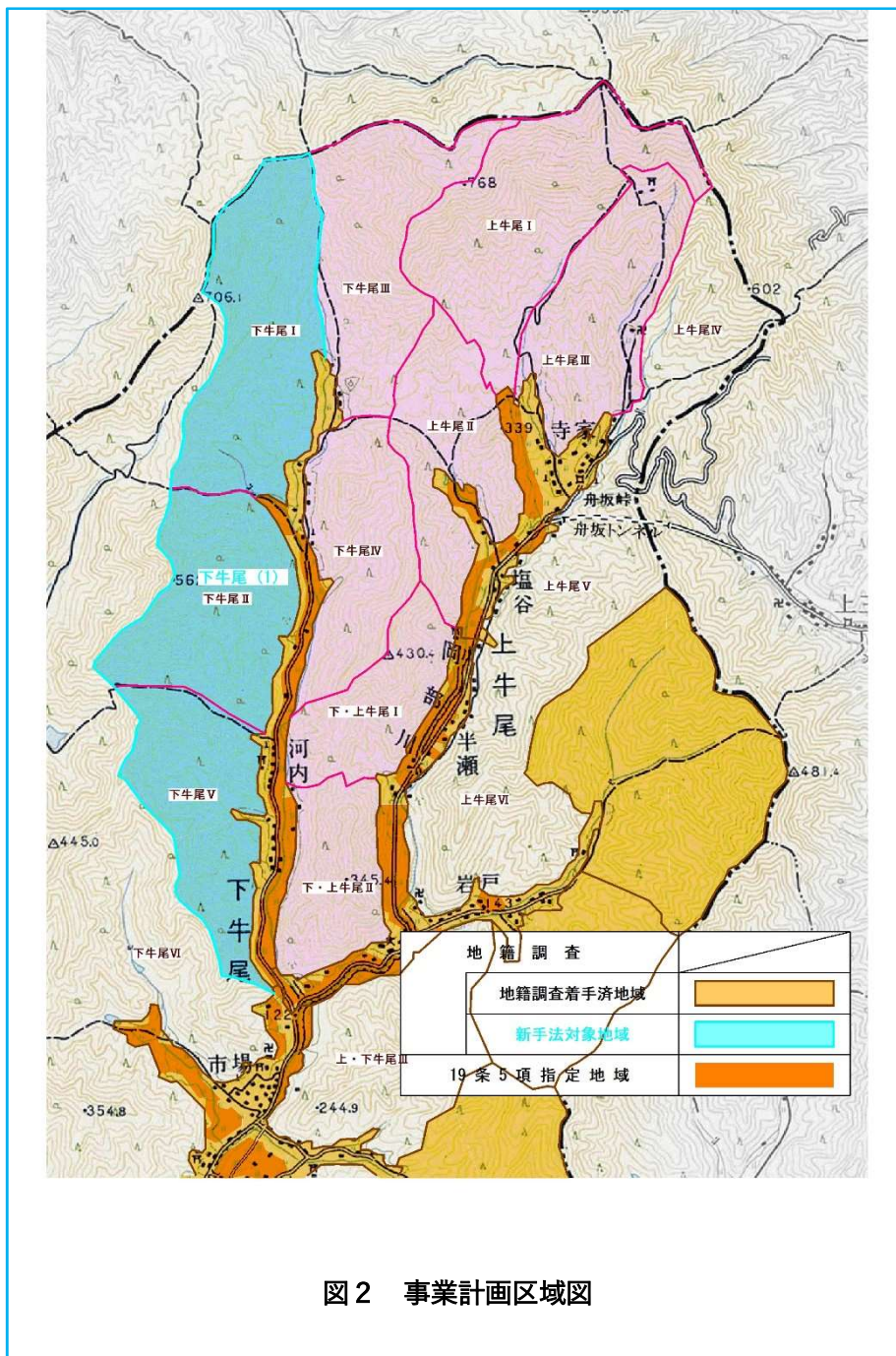


図2 事業計画区域図

## 5. 地籍整備の推進に向けて

本町の地籍調査は、平地部全域において完了した後、認証遅延の解消のため平成23年度以降休止していましたが、令和4年度から地籍調査を再開し林地部の調査を新たに進めていきます。しかしながら、令和3年度末時点での進捗率は27.6%にとどまっており、町全域の調査完了を見据えた場合、70年以上という長い期間を要することになります。そのため、地籍調査実施による効果を考えると、さらなるスピードアップが必要といえます。

本計画においては、地籍整備推進のために目標を設定しましたが、この目標値にこだわらず、中間見直しの段階で成果値が目標値を超えている場合には、積極的に目標を上方修正し、さらなる推進を図っていくものとします。

**その他**



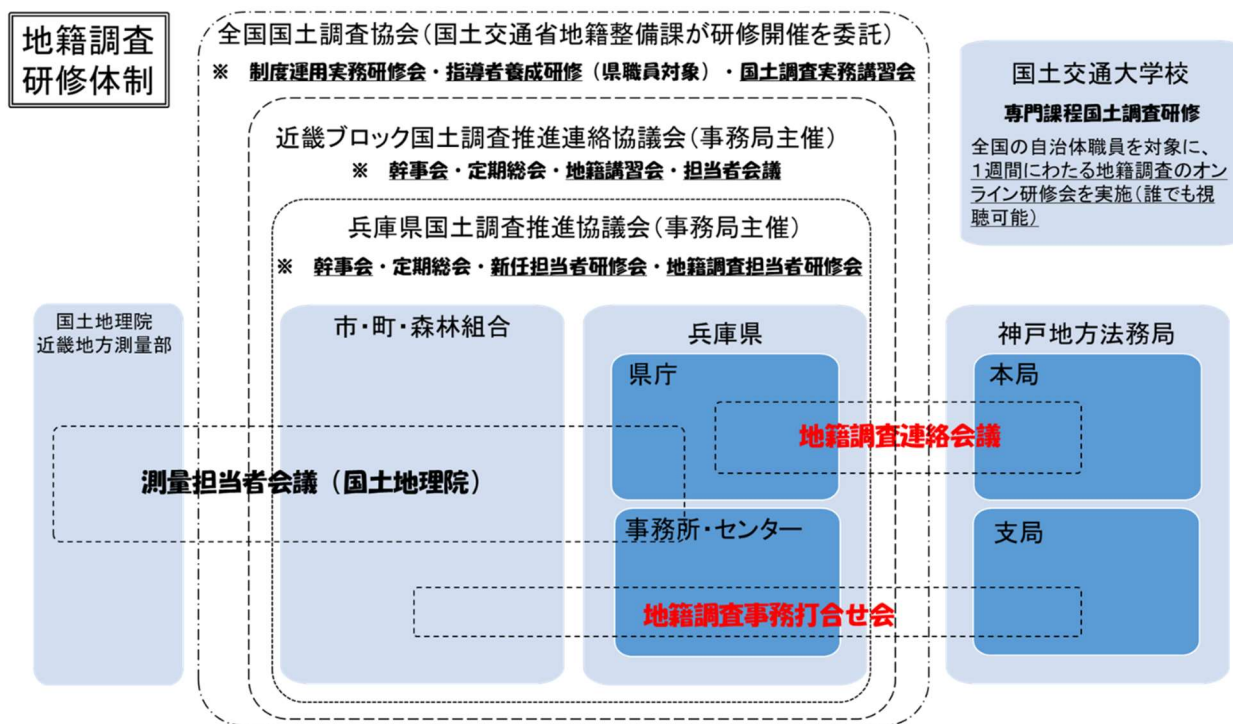
## 1. 地籍アドバイザーの派遣について

地籍アドバイザーは、地籍調査に関する高度な知識を持った専門家で、市町村等における地籍調査実務の経験者や土地家屋調査士、測量士等から構成されています。

国では、地籍調査を行っている、あるいは行おうとしている市町村等からの要望に応じて、登録されている地籍アドバイザーを市町村等へ派遣する「地籍アドバイザー派遣」を行っており、地籍調査の実施にあたって問題が生じた場合や、地籍調査の着手準備時のアドバイス、講習会での講師など、様々な場面での活用が可能になっています。

市川町は、地籍調査を適正かつ迅速に行うため、この制度を積極的に活用していきます。

## 2. 研修および協力体制について



## 兵庫県営地籍調査事業 実施要領

### 第1 目的

南海トラフ巨大地震の津波や地すべり災害による大規模な被害が想定される地域、及び森林施業・保全等をはかる必要がある山林地域の地籍明確化の緊急性に鑑み、当該区域における地籍調査事業の推進を図るため、県営地籍調査事業を実施する。

### 第2 対象区域

対象区域は別記第1の要件を満たす区域とし、概ね3ヵ年程度で調査を完了する単位区域ごとに認定する。

### 第3 事業計画

- 1 県営地籍調査事業の実施を新たに希望する市町は、予算要求する単位区域ごとに該当する要件を、別紙1にて県に報告する。
- 2 県は県営地籍調査事業で予算要求されたものを単位区域毎に認定し、市町にその旨通知する。
- 3 市町は県営地籍調査事業として認定された単位区域毎に、事業計画を別紙2にて策定し、県へ提出する。

### 第4 事業実施

- 1 県は第3による事業計画を認定した単位区域について、市町からの要求に基づき、予算の範囲内で県営地籍調査事業を実施する。
- 2 県は国土調査法第10条第1項に基づき、第3の事業計画の認定を受けた市町に当該地籍調査事業を委託する。
- 3 事業計画通りの実施が見込めないと県が判断した場合、県は市町に対し調査を推進するための指導を行うことができる。
- 4 前項に基づく指導にもかかわらず、調査の進捗が図られない場合、県は県営地籍調査事業計画の認定を取消すことができる。

### 第5 事業期間

県営地籍調査事業の実施期間は、令和10年度までとする。

**附則** この要領は、令和元年7月24日より適用する。

**附則** この要領は、令和3年4月1日より適用する。

別記

## 兵庫県営地籍調査事業 実施要領別記

### 第1 対象区域の要件

実施要領第2の対象区域は、次の1から4のいずれかの要件を満たす区域とする。

- 1 兵庫県の津波ハザードマップで公表している津波浸水想定区域を含む単位区域
- 2 法令で規定されている下記危険区域を20%以上含む単位区域
  - (1) 砂防指定地
  - (2) 急傾斜地崩壊危険区域
  - (3) 地すべり防止区域
  - (4) 土砂災害警戒区域
- 3 人工林率30%以上の林班を1つ以上含む森林経営計画区域等を50%以上含む単位区域
- 4 兵庫県が特に調査を必要とする区域を含む単位区域

### 第2 運用制限事項

- 1 県営地籍調査事業を県から受託した市町が、国土調査法第10条第2項で法人に委託する場合は県の同意を得ること。
- 2 県営地籍調査事業の実施を希望する市町は、着手する同一年度に1単位区域以上で市町営地籍調査事業に着手することを要件とする。但し休止市町が再開する場合はこの限りでない。

### 第3 事業計画書

様式は別紙による。

### 第4 見直し

事業期間の中間時点(令和6年度)において、社会情勢や効果等を考慮の上、必要に応じて県営地籍調査事業の継続の是非や要件を見直す。

### 第5 経過措置

- 1 既に平成30年度までに旧要領で認定されている単位区域は、調査完了まで県営地籍調査事業で実施する。

第2の2に定める要件は、令和2年度に着手する県営地籍調査事業に限り、併せて行う市町営地籍調査事業の着手は令和3年度でも可能とする。

### 3. 用語解説

---

#### さ行

##### ◆所有者不明土地（P3、7、8、21）

「所有者不明土地」とは、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成三十年法律第四十九号）の定義では、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」のことをいいます。

つまり、次のような土地のことです。

- ・登記簿や固定資産課税台帳など所有者がわかる台帳が更新されていない土地
- ・複数の台帳で記載内容が違うことから、「誰がその土地の所有者か？」を、すぐに特定することが難しい土地
- ・所有者は特定できても、その所有者の所在（転出先や転居先）がわからない土地
- ・登記名義人が既に亡くなっており、その相続人＝所有権者が多数となっている共有地
- ・所有者がわかる台帳に、全ての共有者が記載されていない＝「誰がその土地の所有者か？」がわからない共有地

2017年の所有者不明土地問題研究会（一般財団法人国土計画協会）によれば「2016年（平成28年）時点の所有者不明土地面積は、地籍調査を活用した推計で約410万haあり、九州（土地面積：約367万ha）以上に存在する」という衝撃的な報告がされました。

#### た行

##### ◆DID（P4、11）

DIDとは、人口集中地区（Densely Inhabited District）のこと。市区町村の区域内において、人口密度約4,000人/km<sup>2</sup>以上の国勢調査地区がいくつか隣接して、合わせて人口5,000人以上の地区がこれに該当します。